

BAROMÈTRE DES

PRIX IMMOBILIERS

LPI - iad



LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN NOVEMBRE 2023



BNP Paribas Résidentiel CHH, CapiFrance, Crédit Logement, Crédit Mutuel, Gecina, Groupe BPCE, iad, La Banque Postale, OptimHome, SAFTI et Sogeprom

DÉCEMBRE 2023 LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

“ L'année 2023 a été celle de la baisse des prix des logements anciens, mais pas partout et à des rythmes très différents selon les territoires. Et sur l'ensemble du marché, les prix signés ont baissé de 2.1 % en 2023, contre + 4.6 % en 2022. En outre, les ventes ont diminué de 16.8 %. La dégradation du marché observée en 2023 est comparable à celle des crises précédentes : après une année 2022 de récession, les ventes ont chuté de 24.6 % depuis deux ans. ”

Michel Mouillart

Professeur d'Economie, FRICS et porte-parole du baromètre LPI

3 161 € PRIX DU M² SIGNÉ
en France,
dans l'ancien

Une année de baisse des prix
de l'ancien parfois surprenante

-1,9 % PRIX DU M² SIGNÉ
Évolution en France,
dans l'ancien sur 3 mois

Augmentation rapide des
prix des maisons neuves en
2023

8,1 % MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien,
tous biens confondus

Poursuite de la hausse des
prix en Province, mais baisse
rapide en Ile de France

-31,5 % VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Hausse des prix des
appartements en 2023 dans
quelques métropoles



ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE



UNE ANNÉE DE BAISSÉ DES PRIX DE L'ANCIEN PARFOIS SURPRENANTE

L'année 2023 a été celle de la baisse des prix des logements anciens, mais pas partout et à des rythmes très différents selon les territoires. Et pourtant, les ventes ont reculé, sans exception, même si la chute de l'activité a été plus prononcée dans les villes et les départements les plus chers. Car la demande n'a pu résister à la dégradation de son environnement économique, à la hausse des taux et au rationnement du crédit.

Mais le mouvement de baisse des prix constatée d'un mois sur l'autre a hésité durant la première moitié de l'année, ne laissant finalement ressortir en niveau annuel glissant qu'une inflexion de la courbe des prix, jusqu'au début de l'été. En revanche, le recul a été net et rapide durant les mois d'été, à une période durant laquelle le marché avait pourtant retrouvé un peu de son dynamisme.

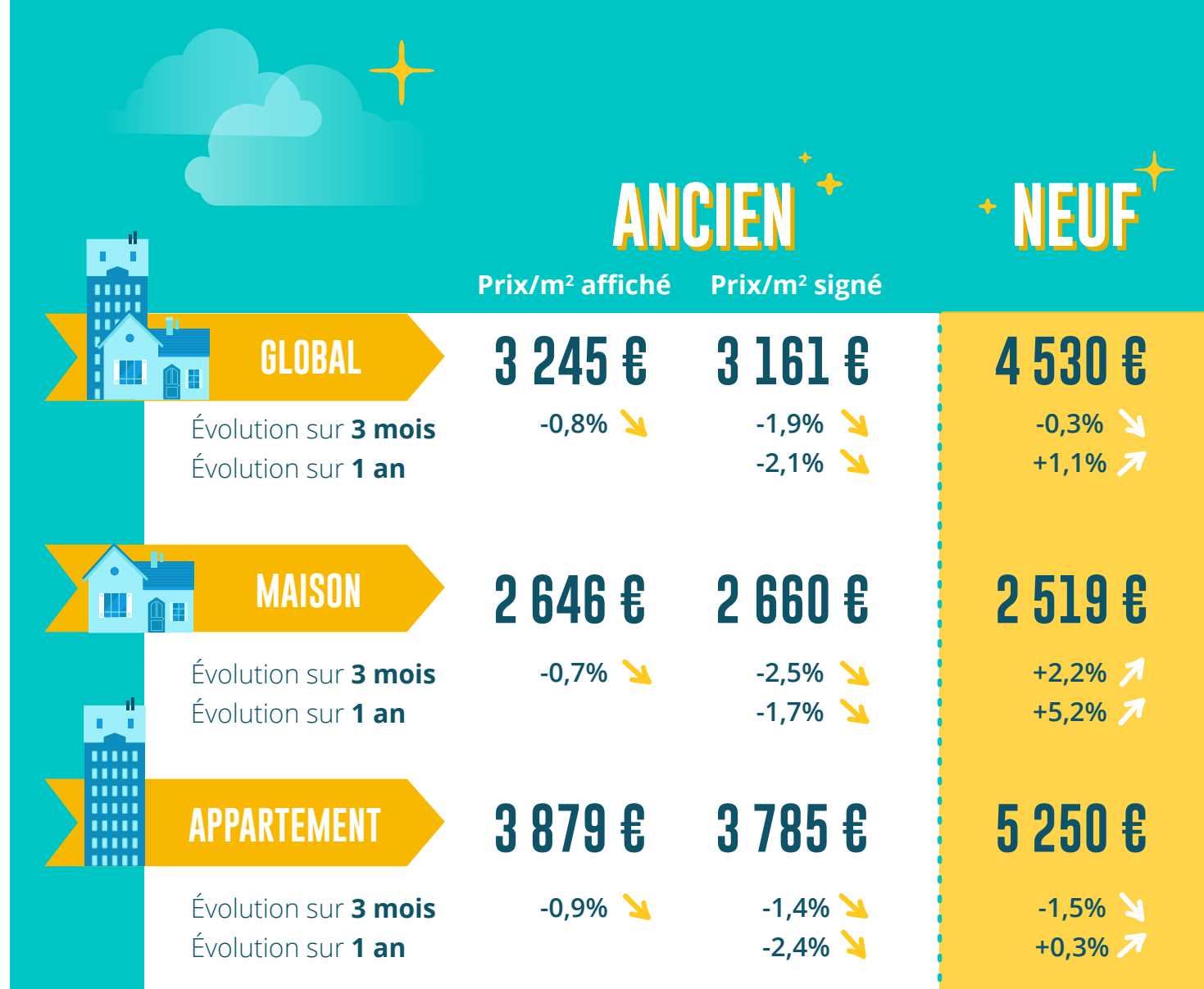
Et finalement, sur un marché fortement chahuté pendant l'automne, la courbe des prix a accentué sa tendance baissière : avec pour les prix signés, - 2.1 % en 2023 sur l'ensemble du marché, contre + 4.6 % en 2022 (- 2.4 % pour les appartements, contre + 4.0 % en 2022 ; et - 1.7 % pour les maisons, contre + 5.3 %). Le constat est d'ailleurs similaire pour les prix affichés : mais en ce qui les concerne, le recul des prix a été (nettement) moins rapide pendant l'automne ; cela annonçant habituellement des hésitations, voire une inflexion de la courbe des prix.

AUGMENTATION RAPIDE DES PRIX DES MAISONS NEUVES EN 2023

La chute générale des ventes a été générale sur le marché des logements neufs en 2023, conduisant l'activité à un de ses points les bas depuis le milieu des années 90 : la réalisation des projets immobiliers des ménages a été entravée par des conditions économiques peu favorables, des dispositifs de soutien publics fortement dégradés et de puissantes restrictions de l'accès au crédit.

Néanmoins, les prix des maisons neuves ont augmenté de 5.2 % sur l'année, en dépit d'une tendance à la déflation constatée durant l'été, mais qui a pris fin à l'arrivée de l'automne. La réalisation des projets immobiliers des ménages est pourtant contrariée par un environnement peu favorable. Mais depuis le printemps dernier la chute générale des ventes a cédé la place à une stabilisation de l'activité et la courbe des prix s'est redressée avec le renouvellement des clientèles, la prochaine disparition du PTZ dans les zones B2 et C ayant conduit nombre de ménages à anticiper la réalisation de leurs projets.

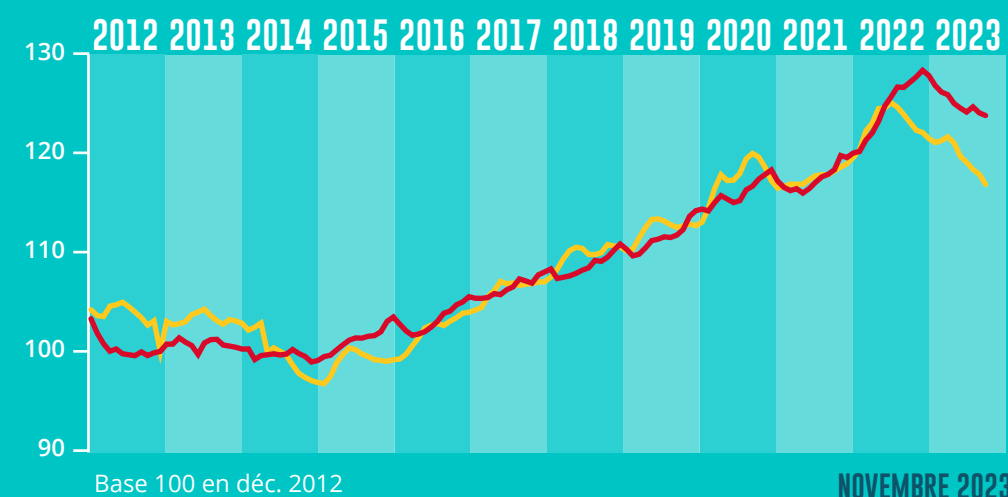
En revanche, la baisse des prix des appartements commercialisés par des promoteurs s'est affirmée durant une grande partie de 2023. Le recul de la demande s'est renforcé au fil des mois et au-delà des contraintes d'équilibre économique que les promoteurs s'imposent, cette révision des prix a permis d'alléger (un peu) le stock des biens disponibles à la vente. Sur un an, les prix n'ont alors augmenté que de 0.3 %, après s'être élevés de 5.2 % en 2022.



INDICE DES PRIX SIGNÉS

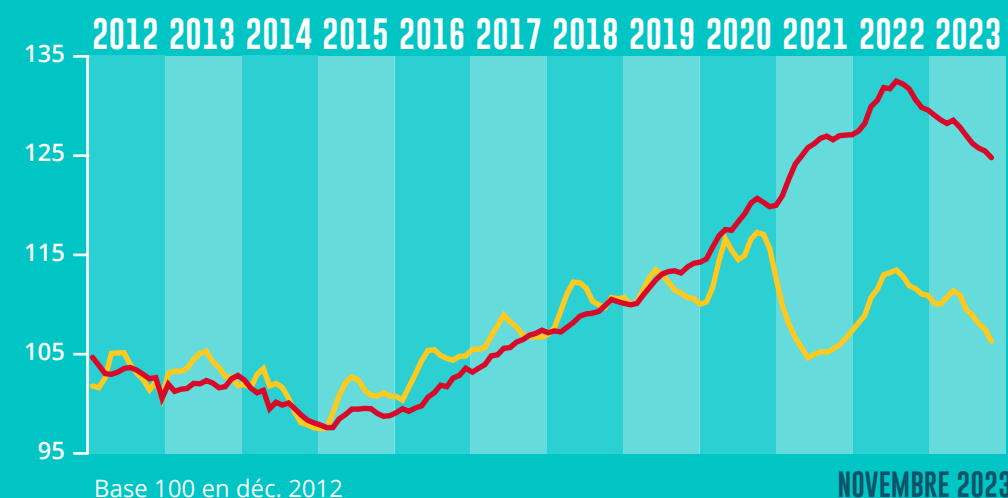
SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN

— Neuf
— Ancien



SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement
— Maison



ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

POURSUITE DE LA HAUSSE DES PRIX EN PROVINCE, MAIS BAISSÉ RAPIDE EN ILE DE FRANCE

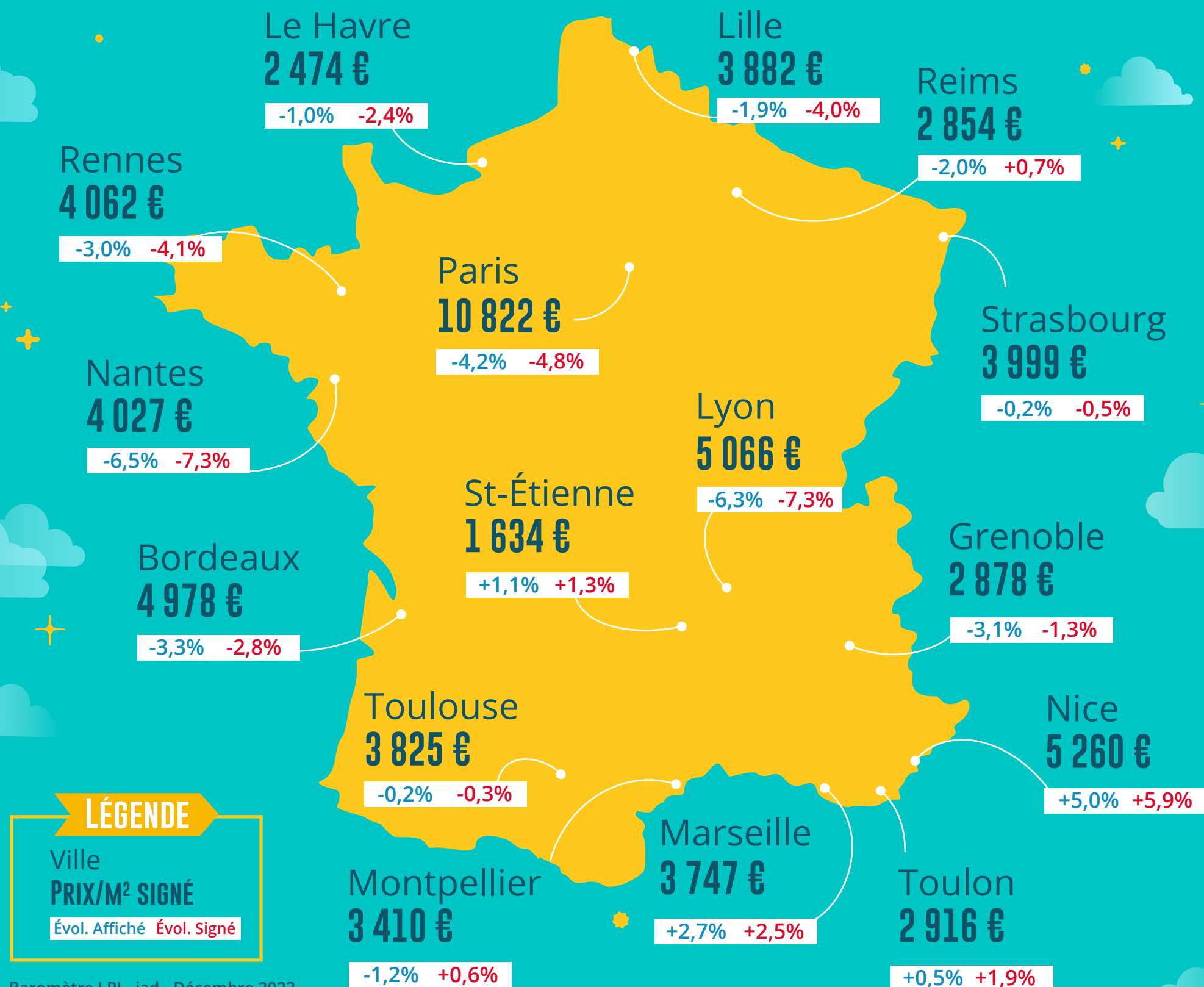
Le marché s'est transformé en 2023. La demande s'est déplacée, quittant les centres-villes les plus chers, pour rejoindre les périphéries des grandes villes financièrement plus accessibles, les villes moyennes de Province et les communes (semi-)rurales. Et elle s'est relocalisée sur les marchés où les prix sont en adéquation avec sa capacité budgétaire et financière, contrainte en cela par les exigences d'apport personnel qui lui sont imposées et une augmentation des taux des crédits difficile à supporter du fait de la limitation des taux d'effort imposée par la Banque de France.

Le recul des prix des appartements anciens a ainsi concerné 95 % des villes franciliennes de plus de 40 000 habitants (contre 60 % en janvier), contribuant largement au basculement de la courbe des prix France entière durant l'été, pour la première fois depuis l'automne 2015. Les prix ont d'ailleurs reculé de 5.5 % en Ile de France en 2023, sans que cette baisse n'ait été synonyme de relance automatique du marché : ils augmentaient encore de 1.4 % en 2022 sur un marché qui s'était déjà affaibli (contre + 6.4 % en 2021).

En revanche, les hausses de prix ont concerné 48 % des villes de Province, pour une hausse de 5.0 % en moyenne. Les prix ont même augmenté d'au moins 6 % dans 15 % des villes, pour une augmentation moyenne de 10.1 %. Et paradoxalement l'activité a résisté mieux qu'ailleurs, progressant même parfois dans ces villes qui attirent la demande en raison des niveaux de prix qu'elles proposent.

Mais les situations sont très contrastées parmi les villes provinciales de plus de 100 000 habitants où les prix ont continué de croître. Seule Nîmes a enregistré une accélération de la hausse en 2023. Ailleurs, le ralentissement prévaut la plupart du temps : à Aix-en-Provence, Amiens, Brest, Marseille, Nice ou Saint-Etienne, par exemple. Ou alors, les prix hésitent et les ralentissements alternent avec les progressions : à Montpellier, Rennes et Rouen.

LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN SUR 1 AN DANS 16 VILLES



LÉGENDE

Ville
PRIX/M² SIGNÉ

Évol. Affiché Évol. Signé

Baromètre LPI - iad - Décembre 2023

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	3 999 €	-0,5 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 654 €	-0,9 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 681 €	-0,7 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 978 €	-2,8 %
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 631 €	-3,4 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 763 €	0,3 %
Aquitaine	GIRONDE	TALENCE	3 885 €	5,1 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	2 364 €	2,9 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	ANGLET	5 525 €	-0,8 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	BAYONNE	4 480 €	0,9 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 384 €	-6,7 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	3 013 €	-2,6 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	2 292 €	0,8 %
Bourgogne	SAÔNE-ET-LOIRE	CHALON-SUR-SAONE	1 530 €	-5,4 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 790 €	1,6 %
Bretagne	CÔTES-D'ARMOR	SAINT-BRIEUC	2 111 €	3,1 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	2 423 €	2,5 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	2 606 €	7,5 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	4 062 €	-4,1 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	SAINT-MALO	4 872 €	-3,1 %
Bretagne	MORBIHAN	LORIENT	2 855 €	4,1 %
Bretagne	MORBIHAN	VANNES	4 073 €	2,3 %
Centre	EURE-ET-LOIR	CHARTRES	2 493 €	-12,0 %
Centre	LOIR-ET-CHER	BLOIS	1 903 €	-20,4 %
Centre	CHER	BOURGES	1 671 €	-13,9 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	CHATEAUROUX	1 492 €	16,3 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	2 837 €	-8,7 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 768 €	-0,4 %
Champagne Ardenne	ARDENNES	CHARLEVILLE-MEZIERES	1 882 €	16,9 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	2 011 €	1,6 %
Champagne Ardenne	MARNE	CHALONS-EN-CHAMPAGNE	1 756 €	9,9 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 854 €	0,7 %
Franche-Comte	TERRITOIRE DE BELFORT	BELFORT	1 465 €	-4,7 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	2 348 €	-3,8 %
Haute-Normandie	EURE	EVREUX	1 734 €	-7,3 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	2 474 €	-2,4 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	3 001 €	0,6 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VINCENNES	8 994 €	-5,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	4 994 €	-7,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	6 585 €	-6,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BAGNEUX	5 426 €	-2,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	9 043 €	-8,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLAMART	5 694 €	-7,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLICHY	7 216 €	-3,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	5 434 €	-5,2 %

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	7 409 €	-3,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	7 700 €	-8,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	9 848 €	-4,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MEUDON	6 508 €	-5,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MONTRouGE	7 286 €	-3,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	5 756 €	-3,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	11 239 €	-4,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	PUTEAUX	7 549 €	-3,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	6 158 €	-5,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	SURESNES	7 393 €	-2,5 %
Ile-de-France	PARIS	PARIS	10 822 €	-4,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	4 328 €	-3,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	3 113 €	-5,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BOBIGNY	3 471 €	-5,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BONDY	3 272 €	-2,2 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	3 477 €	0,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	EPINAY-SUR-SEINE	3 095 €	-1,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	GAGNY	3 678 €	-1,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LA COURNEUVE	3 517 €	7,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LE BLANC-MESNIL	3 584 €	1,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	6 218 €	-3,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	4 219 €	-4,2 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-SEC	3 972 €	2,2 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	PANTIN	6 448 €	-4,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	ROSNY-SOUS-BOIS	3 866 €	-2,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	4 280 €	-6,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-OUEN-SUR-SEINE	6 672 €	-5,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SEVRAN	2 609 €	-6,7 %
Ile-de-France	VAL DE MARNE	IVRY-SUR-SEINE	5 262 €	-3,1 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	ALFORTVILLE	5 190 €	-7,2 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	4 064 €	-0,7 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHOISY-LE-ROI	3 916 €	-9,3 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	4 085 €	-6,4 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	FONTENAY-SOUS-BOIS	5 970 €	-7,7 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	MAISONS-ALFORT	5 824 €	-6,7 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	5 837 €	-6,2 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VILLEJUIF	4 941 €	-6,8 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	4 332 €	-1,6 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 389 €	-3,4 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	3 243 €	-3,5 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	GARGES-LES-GONESSE	2 421 €	-1,3 %
Ile-de-France	VAL-D'OISE	SARCELLES	2 166 €	-8,9 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	7 308 €	-6,5 %
Île-de-France	ESSONNE	CORBEIL-ESSONNES	2 630 €	-4,4 %
Île-de-France	ESSONNE	EVRY-COURCOURONNES	2 627 €	-1,3 %

LES PRIX DES APPARTEMENTS

DANS L'ANCIEN SUR 1 AN

DANS 178 VILLES



			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Île-de-France	ESSONNE	MASSY	4 418 €	-3,4 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	CHELLES	3 687 €	-3,4 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MEAUX	2 972 €	-2,4 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MELUN	2 703 €	-8,8 %
Île-de-France	YVELINES	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	7 095 €	-3,4 %
Île-de-France	YVELINES	SARTROUVILLE	4 417 €	-3,7 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	CARCASSONNE	1 280 €	7,7 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	NARBONNE	2 068 €	-4,5 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 353 €	10,3 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	1 728 €	13,6 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 410 €	0,6 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	SETE	3 732 €	1,8 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 708 €	3,2 %
Limousin	CORREZE	BRIVE-LA-GAILLARDE	1 881 €	3,9 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 737 €	-5,2 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 573 €	-4,2 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	3 151 €	8,9 %
Lorraine	MOSELLE	THIONVILLE	2 744 €	5,8 %
Midi-Pyrenees	HAUTES-PYRÉNÉES	TARBES	1 526 €	0,5 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 825 €	-0,3 %
Midi-Pyrénées	TARN-ET-GARONNE	MONTAUBAN	2 438 €	7,7 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DOUAI	3 015 €	14,1 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	2 060 €	-7,9 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 882 €	-4,0 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	MARCQ-EN-BAROEUL	3 723 €	-4,3 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	2 022 €	-12,0 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	2 064 €	-0,2 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VALENCIENNES	2 007 €	-6,5 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	1 955 €	-10,5 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	WATTRELOS	1 703 €	-11,9 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	ARRAS	2 556 €	-8,1 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	BOULOGNE-SUR-MER	1 860 €	1,8 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 876 €	13,6 %
Occitanie	GARD	ALES	1 454 €	-2,9 %
Occitanie	TARN	ALBI	2 275 €	-13,6 %
Occitanie	TARN	CASTRES	1 574 €	-0,6 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	4 027 €	-7,3 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	REZE	3 001 €	-4,4 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-HERBLAIN	2 723 €	-1,5 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 967 €	-1,5 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	3 480 €	-1,3 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	CHOLET	1 876 €	-4,0 %
Pays de la Loire	MAYENNE	LAVAL	2 428 €	-9,0 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	2 204 €	-2,0 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LA ROCHE-SUR-YON	3 056 €	4,3 %

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Pays de la Loire	VENDÉE	LES SABLES-D'OLONNE	5 530 €	5,9 %
Picardie	AISNE	SAINT-QUENTIN	1 514 €	9,8 %
Picardie	OISE	BEAUVAIS	1 893 €	-8,2 %
Picardie	OISE	COMPIEGNE	2 475 €	-8,4 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 696 €	5,6 %
Poitou-Charentes	CHARENTE	ANGOULEME	1 788 €	0,7 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	5 224 €	2,6 %
Poitou-Charentes	DEUX-SÈVRES	NIORT	1 991 €	10,1 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	2 310 €	-3,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	4 893 €	3,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CAGNES-SUR-MER	4 793 €	5,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	5 601 €	6,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	GRASSE	3 286 €	10,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	LE CANNET	4 279 €	4,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	5 260 €	5,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	4 947 €	2,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	ARLES	2 676 €	1,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	AUBAGNE	2 995 €	-3,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARSEILLE	3 747 €	2,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARTIGUES	2 904 €	-4,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	SALON-DE-PROVENCE	2 920 €	-0,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	HAUTES-ALPES	GAP	2 371 €	-1,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	DRAGUIGNAN	1 929 €	-2,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	FREJUS	3 569 €	-0,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	HYERES	4 303 €	5,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	3 083 €	0,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 916 €	1,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 626 €	4,6 %
Rhone-Alpes	AIN	BOURG-EN-BRESSE	2 062 €	1,7 %
Rhone-Alpes	AIN-HAUTE SAVOIE	GRAND GENEVE	4 123 €	-0,7 %
Rhone-Alpes	DROME	MONTÉLIMAR	1 742 €	6,2 %
Rhone-Alpes	DROME	VALENCE	2 225 €	-4,9 %
Rhone-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 878 €	-1,3 %
Rhone-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 634 €	1,3 %
Rhone-Alpes	RHONE	BRON	3 457 €	4,3 %
Rhone-Alpes	RHONE	CALUIRE-ET-CUIRE	4 569 €	-4,3 %
Rhone-Alpes	RHONE	LYON	5 066 €	-7,3 %
Rhone-Alpes	RHONE	SAINT-PRIEST	3 078 €	-9,0 %
Rhone-Alpes	RHONE	VAULX-EN-VELIN	2 811 €	-4,8 %
Rhone-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	3 726 €	4,8 %
Rhone-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	4 213 €	-2,6 %
Rhône-Alpes	HAUTE-SAVOIE	ANNECY	5 678 €	-2,5 %
Rhône-Alpes	SAVOIE	CHAMBERY	3 447 €	4,8 %

LES PRIX DES APPARTEMENTS

DANS L'ANCIEN SUR 1 AN

DANS 178 VILLES





FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

10 333 €

Affiché **-3,4%** Signé **-4,1%**

SUR 1 AN

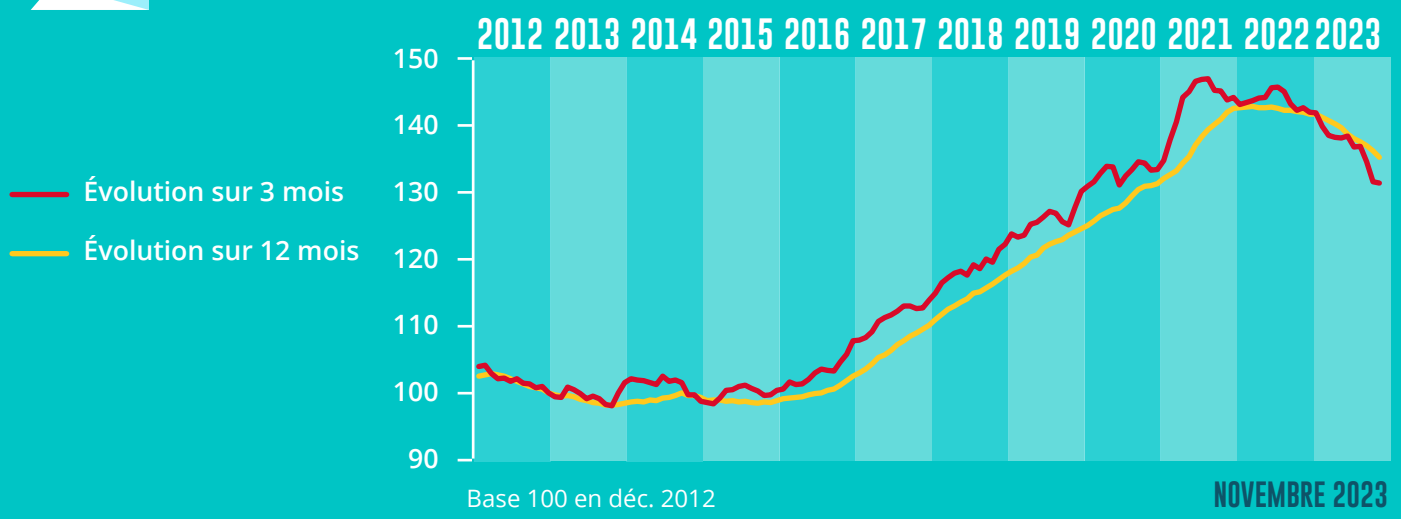
10 822 €

Affiché **-4,2%** Signé **-4,8%**

LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN À PARIS PAR ARRONDISSEMENT

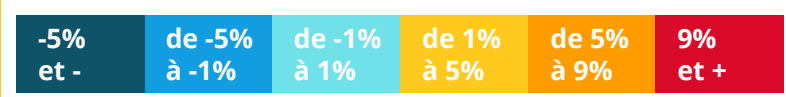
	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	10 748 €	-7,4 %	-8,9 %
2	11 886 €	-1,0 %	-2,9 %
3	12 411 €	-0,1 %	+0,1 %
4	12 817 €	-3,2 %	-3,9 %
5	12 400 €	-2,0 %	-0,2 %
6	15 682 €	+6,9 %	+6,1 %
7	14 701 €	+2,6 %	-0,7 %
8	11 972 €	-4,1 %	-8,1 %
9	11 241 €	-3,5 %	-3,8 %
10	10 025 €	-5,0 %	-5,8 %
11	10 530 €	-4,0 %	-5,0 %
12	9 556 €	-4,7 %	-5,9 %
13	9 337 €	-6,3 %	-6,0 %
14	10 255 €	-6,4 %	-6,6 %
15	10 497 €	-6,3 %	-6,6 %
16	11 654 €	-4,6 %	-4,1 %
17	11 404 €	-3,8 %	-4,9 %
18	9 973 €	-3,9 %	-4,5 %
19	8 450 €	-6,7 %	-8,9 %
20	9 318 €	-4,9 %	-4,4 %

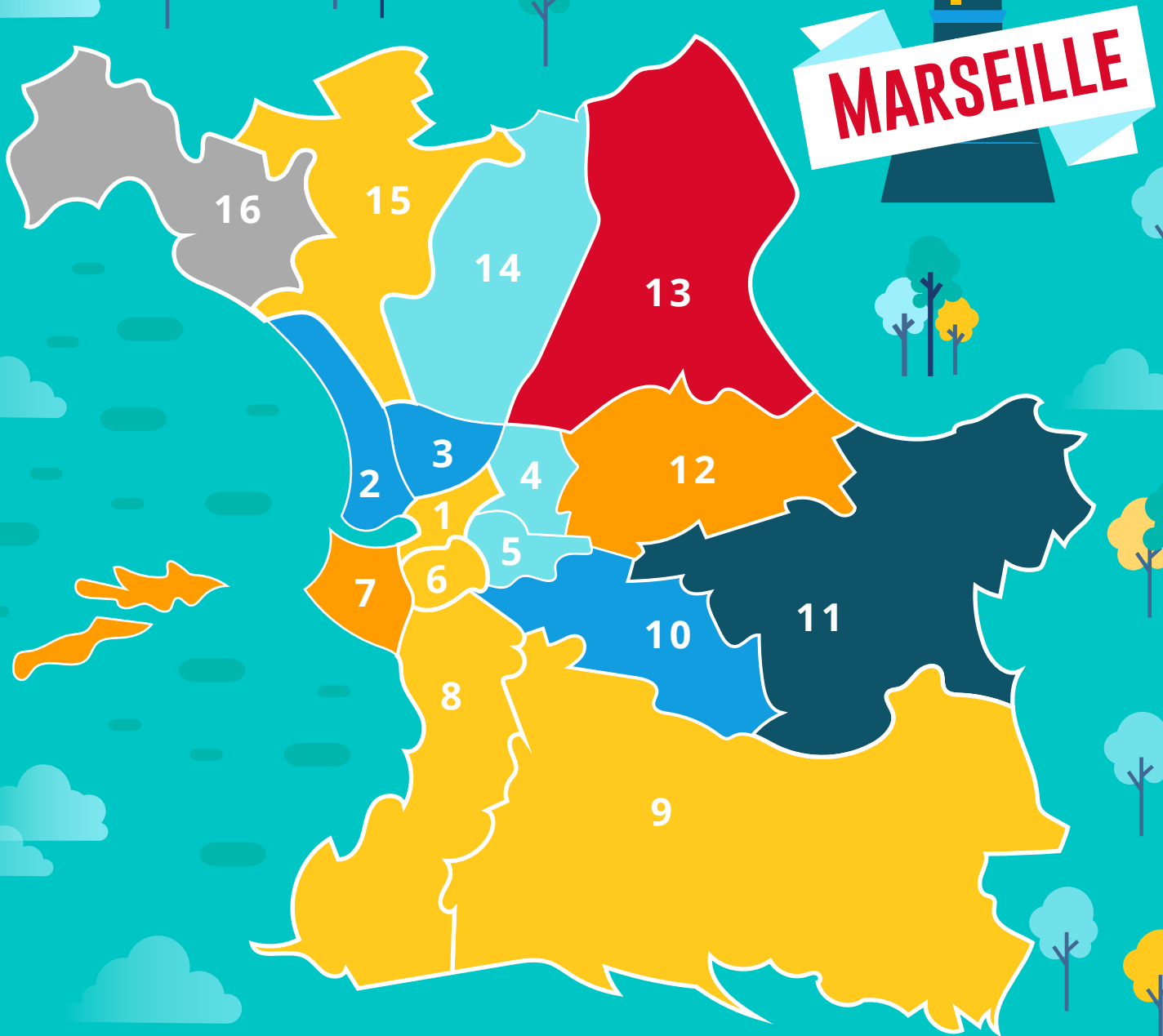
INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



LÉGENDE

Évolution du prix 1 an signé





FOCUS VILLE

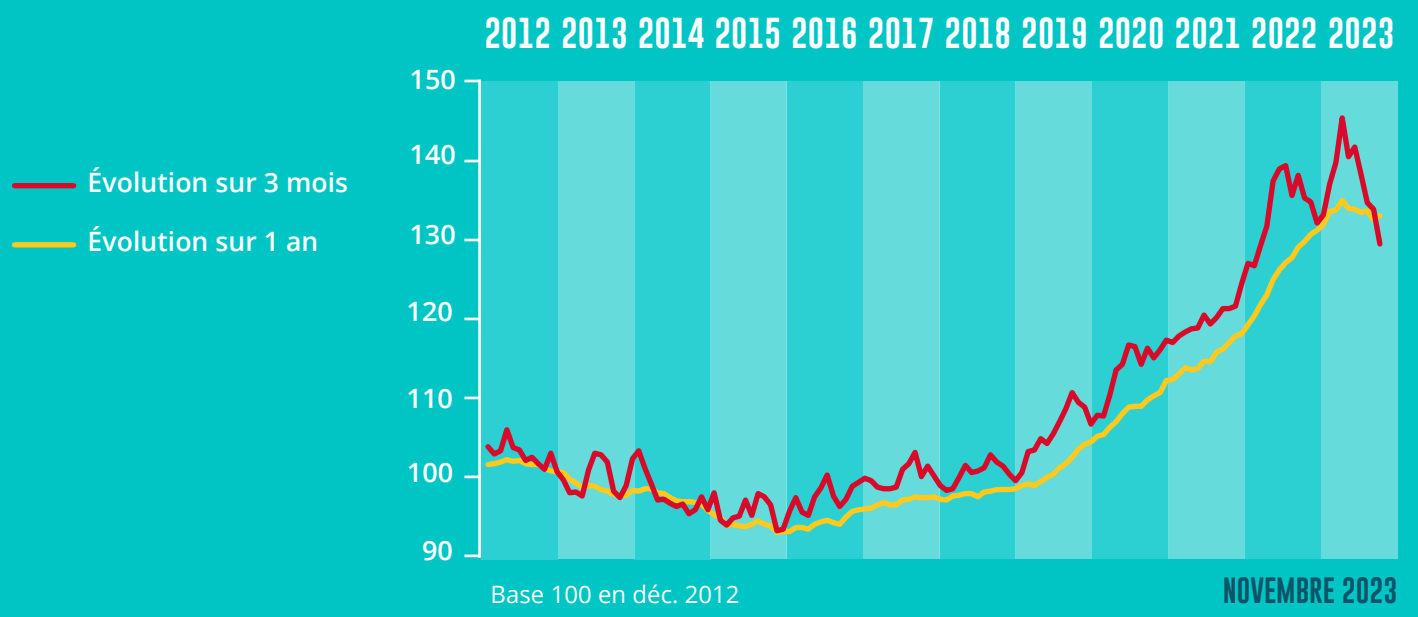
SUR 3 MOIS

3 521 €
 Affiché **+0,3%** Signé **-6,3%**

SUR 1 AN

3 747 €
 Affiché **+2,7%** Signé **+2,5%**

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN À MARSEILLE PAR ARRONDISSEMENT

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	3 068 €	+4,4 %	+1,8 %
2	4 121 €	+0,3 %	-1,0 %
3	2 277 €	-4,1 %	-1,5 %
4	3 371 €	-0,3 %	-0,9 %
5	3 752 €	+0,9 %	+0,1 %
6	4 295 €	+1,2 %	+1,4 %
7	5 959 €	+3,6 %	+8,8 %
8	5 126 €	+7,6 %	+4,7 %
9	3 566 €	+5,0 %	+4,2 %
10	2 796 €	+0,6 %	-2,3 %
11	2 995 €	-2,3 %	-5,1 %
12	3 692 €	+2,9 %	+5,2 %
13	3 454 €	+2,0 %	+9,3 %
14	1 927 €	+7,7 %	-0,7 %
15	2 016 €	-0,9 %	+4,5 %
16	NC	NC	NC

LÉGENDE





FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

4 862 €
 Affiché **-3,8%** Signé **-8,5%**

SUR 1 AN

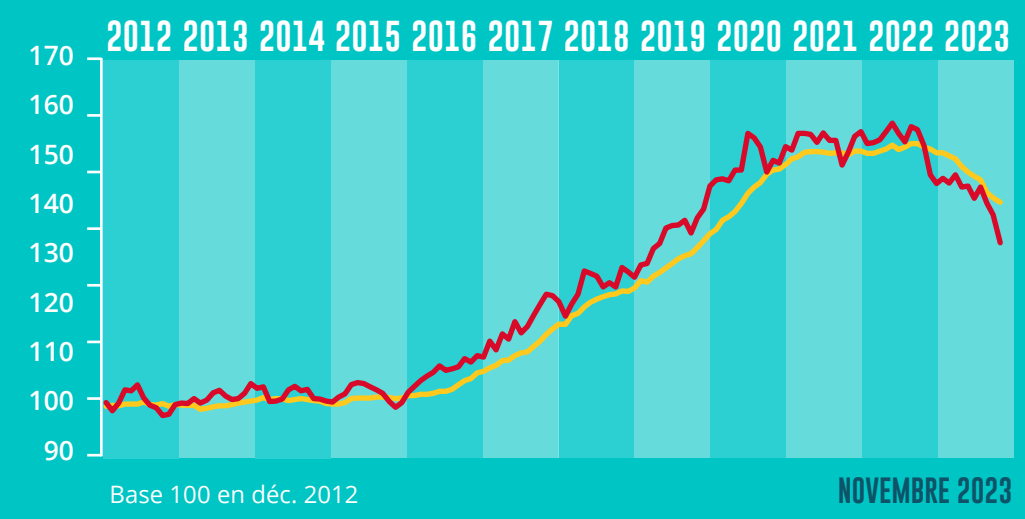
5 066 €
 Affiché **-6,3%** Signé **-7,3%**

LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN À LYON PAR ARRONDISSEMENT

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	5 589 €	-6,6 %	-11,3 %
2	6 049 €	-5,2 %	-8,3 %
3	5 241 €	-6,8 %	-5,8 %
4	5 414 €	-8,2 %	-8,1 %
5	4 459 €	-3,0 %	-9,4 %
6	5 818 €	-8,4 %	-8,9 %
7	5 016 €	-6,3 %	-7,2 %
8	4 533 €	-1,6 %	-2,7 %
9	4 000 €	-6,0 %	-5,6 %



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



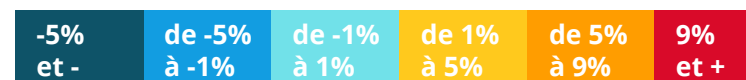
LILLE

FOCUS
VILLELE PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN
À LILLE ET DANS LES VILLES ALENTOURS

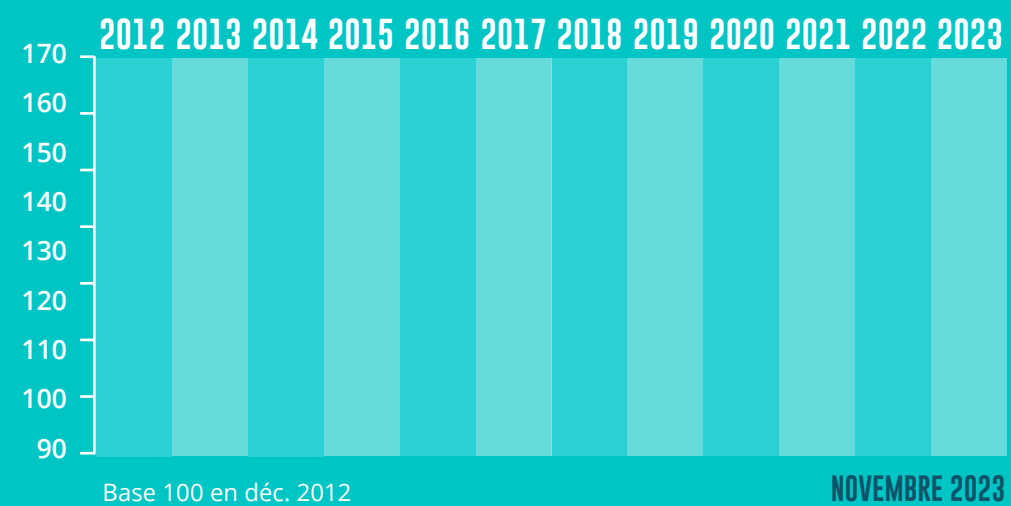
	Prix/m ² signé	Signé
1 LILLE	3 882 €	-4,0 %
2 VILLENEUVE-D'ASCQ	1 955 €	-10,5 %
3 MARCQ-EN-BAROEUL	3 723 €	-4,3 %
4 TOURCOING	2 064 €	-0,2 %
5 ROUBAIX	2 022 €	-12,0 %
6 WATTRELOS	1 703 €	-11,9 %
7 VALENCIENNES	2 007 €	-6,5 %
8 DOUAI	3 015 €	14,1 %
9 ARRAS	2 556 €	-8,1 %
10 BOULOGNE-SUR-MER	1 860 €	1,8 %
11 CALAIS	1 876 €	13,6 %
12 DUNKERQUE	2 060 €	-7,9 %

LÉGENDE

Évolution du prix 1 an signé



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



RETOURS TERRAIN

“Le marché est toujours très compliqué. Les prix diminuent mais de manière très progressive et les acquéreurs sont dans l'attente de voir si 2024 va être plus favorable pour eux en termes de taux d'emprunt. Le marché devrait se dégripper avec une baisse des prix qui se poursuit et des taux qui vont vraisemblablement se stabiliser voir même qui commencent à baisser chez certaines banques.”

Ludovic Chalindar
Conseiller iad France - Lyon

“Les acheteurs sont dans l'attente d'une baisse des prix et d'une baisse des taux. Les vendeurs quant à eux continuent d'espérer des prix et des délais de vente qui ne reflètent plus la réalité du marché.”

Line Delorme
Conseiller iad France - Lorient

“Novembre, le marché local a présenté des défis avec un refus de prêt et des rétractations dues à l'augmentation des taux. Cependant, malgré ces obstacles, je ressens un nouveau dynamisme avec plusieurs appels récents. C'est une période de transition, et je suis optimiste quant à l'élan croissant sur le marché.”

Cindy Regent
Conseiller iad France - Montpellier

LES PRIX DANS LES MÉTROPOLIS

HAUSSE DES PRIX DES APPARTEMENTS EN 2023 DANS QUELQUES MÉTROPOLIS

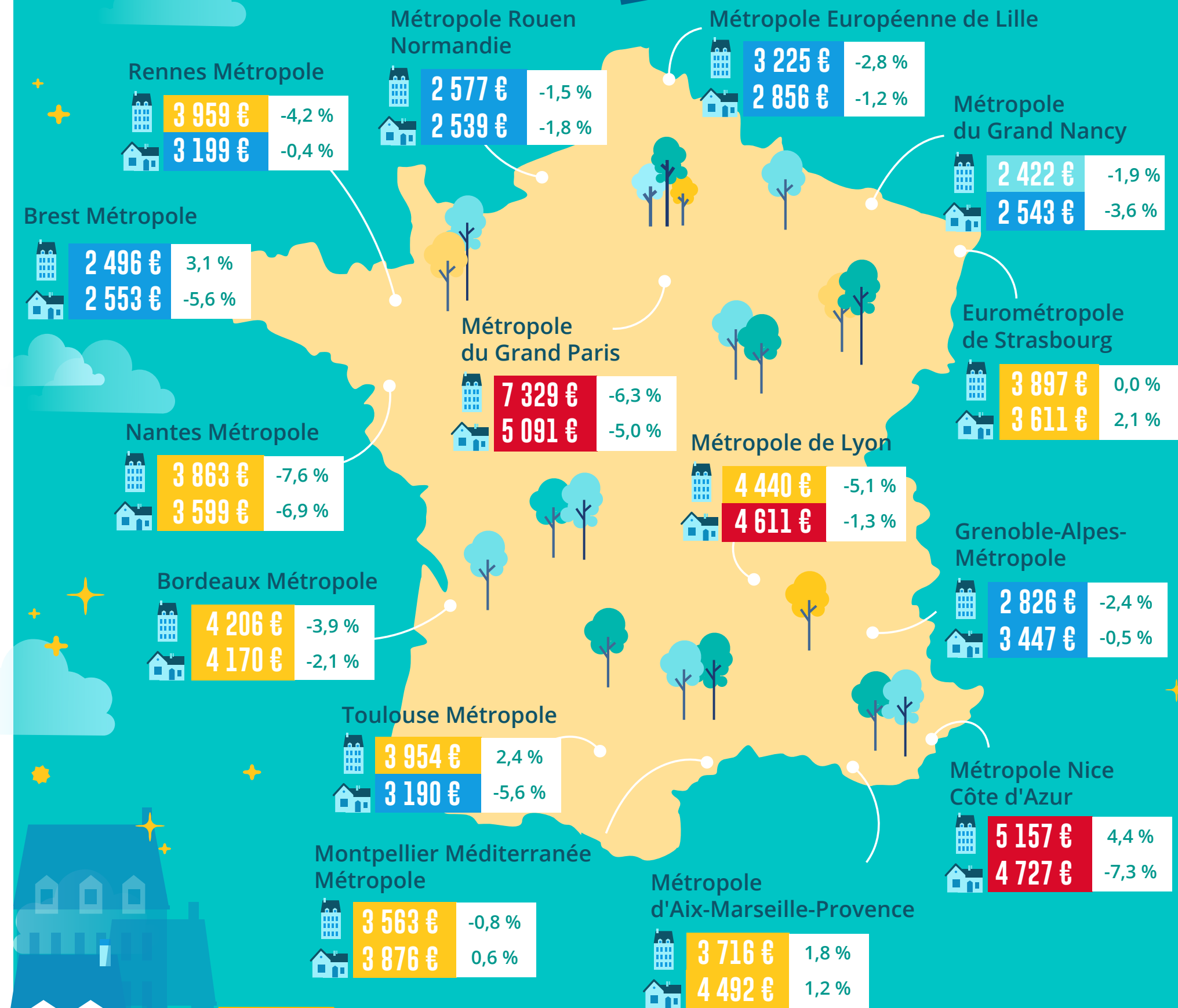
Dans les grandes métropoles (Bordeaux, Lyon, Nantes, Paris et Rennes), les prix des appartements anciens reculent rapidement : mais la baisse qui se renforce au fil des mois est généralement plus rapide dans la ville-centre qu'en périphérie. Aussi, l'écart relatif de prix entre le centre et la périphérie se réduit, pour s'établir à 30 % sur la métropole du Grand Paris et entre 5 et 10 % dans les autres métropoles. Le déplacement de la demande vers les communes périphériques a sensiblement modifié les modèles d'évolution des prix qui se constataient par le passé, dans le contexte d'un rationnement de l'accès au crédit particulièrement pénalisant dans les villes les plus chères.

Néanmoins, dans d'autres métropoles (Brest, Marseille, Nice et Toulouse), les prix des appartements anciens progressent toujours dans la ville-centre et en périphérie : l'augmentation reste cependant plus rapide dans la ville-centre. Et dans quelques métropoles (Brest et Aix-Marseille) les prix de la ville-centre sont inférieurs à ceux des communes périphériques : l'offre y est pourtant notoirement insuffisante, mais la ville-centre souffre d'une perte d'attractivité, la demande préférant clairement les communes périphériques (et le modèle de la maison individuelle) dès que ses moyens budgétaires et financiers le lui permettent.

En outre, dans la plupart des métropoles, le repli lent et modéré des prix des maisons observé durant la première moitié de l'année 2023 a cédé la place à une baisse souvent rapide (Brest, Nantes, Nice, Paris et Rennes), en dépit d'une préférence de la demande pour la maison individuelle toujours vive (corollaire de la perte d'attractivité de l'habitat collectif), même dans le contexte du renforcement des difficultés d'accès au crédit : car partout, les niveaux des prix pratiqués deviennent plus difficiles à soutenir pour des acheteurs dont le pouvoir d'achat est en berne. Les baisses de prix concernent alors autant la ville-centre que la périphérie (sauf sur Nice où la pression de la demande sur ce type de biens n'a pas faibli) : la décote de prix de la périphérie par rapport au centre reste de 15 à 25 % (45 % sur la métropole du Grand Paris) ; sauf à Brest où est la décote est toujours négative.

LES PRIX DES APPARTEMENTS ET DES MAISONS

DANS L'ANCIEN SUR 1 AN



LÉGENDE

Métropole Prix/m² signé

2 500 € et -	de 2 500 € à 3 500 €	de 3 500 € à 4 500 €	4 500 € et +
--------------	----------------------	----------------------	--------------

APPARTEMENT PRIX /M² SIGNÉ SUR 1 AN
 MAISON Évolution sur 1 an

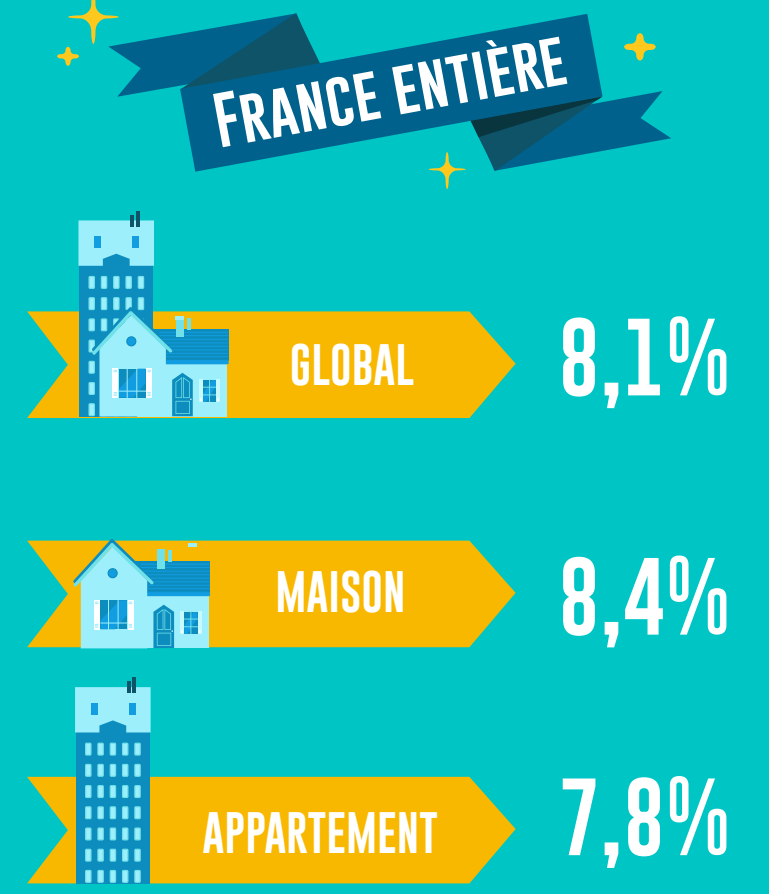
ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

DES MARGES ÉLEVÉES SUR DES MARCHÉS EN RÉCESSION

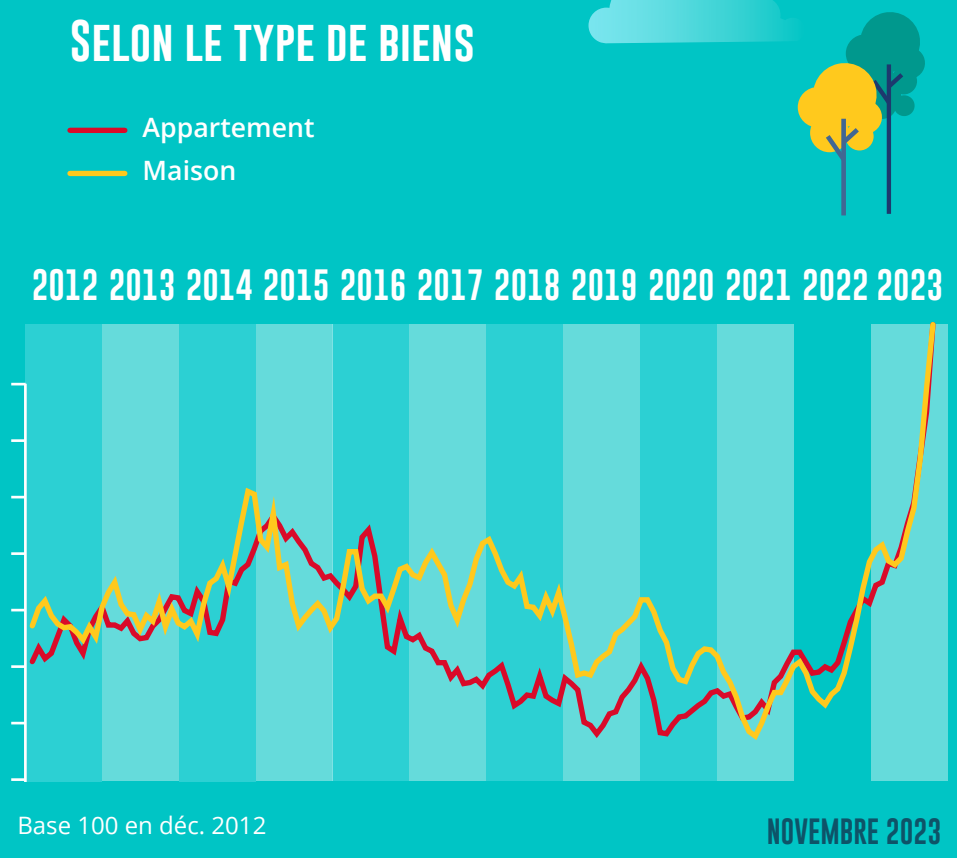
En 2023, le niveau des marges de négociation s'est établi à 8.1 % pour l'ensemble du marché, bien au-delà des niveaux élevés constatés par le passé (à 66 % au-dessus de la moyenne de longue période) et en augmentation de 63 % sur un an. Une telle évolution s'observe aussi bien sur le marché des appartements (+ 56 % sur un an, à 7.8 %) que sur celui des maisons (+ 67 % sur un an, à 8.4 %).

Mais après une année de bouleversement du marché, le niveau des marges diffère largement d'une région à l'autre. Les marges sont restées les plus élevées dans les régions où les prix sont les plus bas (Auvergne, Champagne-Ardenne, Limousin, Picardie) : sur ces marchés structurellement étroits, l'activité a moins reculé qu'ailleurs en 2023. Car face à une demande malmenée par les pertes de pouvoir d'achat et confrontée au rationnement du crédit, la réalisation des ventes suppose très souvent une révision des prix affichés : mais cela n'est pas toujours suffisant pour permettre à un acheteur de réaliser son projet et l'activité n'a pas pu se ressaisir.

En revanche, les marges sont les plus faibles dans des régions où les prix restent élevés (même en cas de recul) compte tenu du resserrement de l'accès au crédit (Alsace, Ile de France, PACA, Rhône-Alpes) : la faiblesse des marges, rarement synonyme d'avantage pour la demande, révèle alors une situation de pénurie de biens disponibles à la vente. Car comme les offreurs ne sont pas forcément prêts à accepter une perte sur le produit de la vente, ils préfèrent se retirer du marché si cela leur est possible : et dans ces régions, le recul de l'activité a été le plus rapide en 2023.



INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

APRÈS LES INTEMPÉRIES, LE RENOUVEAU DU MARCHÉ ?

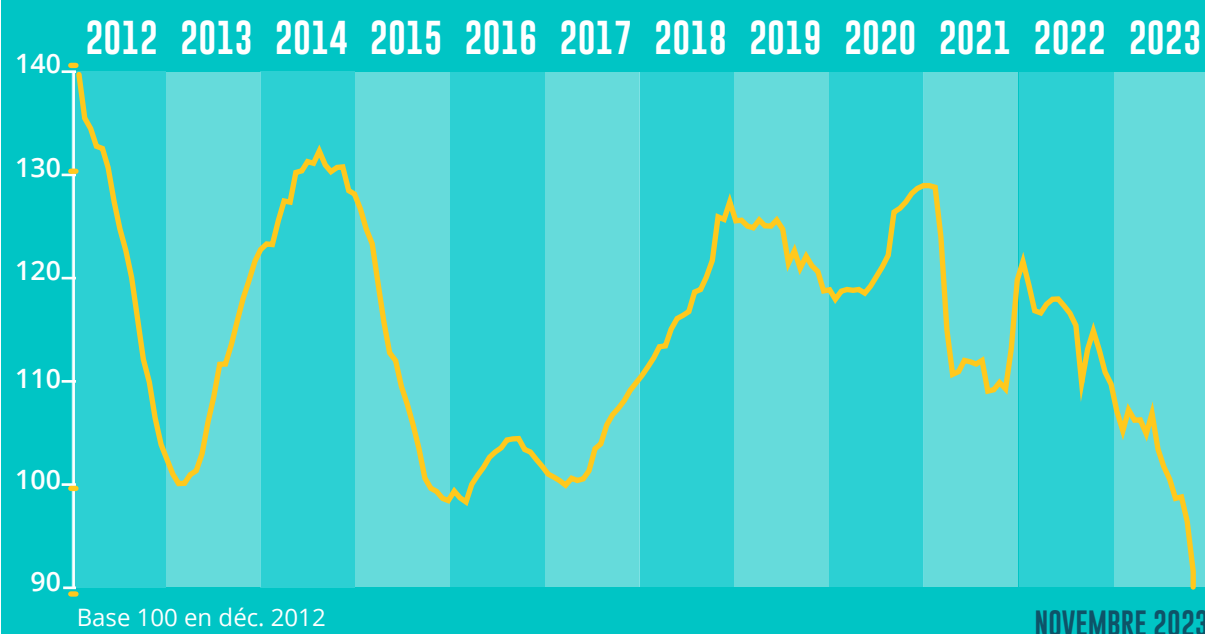
Le recul des ventes de logements anciens s'est renforcé en 2023. Après le rebond de la demande observé durant l'été, l'automne a souffert d'une rechute de l'activité. Les désordres climatiques (inondations, glissements de terrains et tempête, notamment) sont venus accentuer la dépression du marché provoquée jusqu'alors par le rationnement du crédit et un contexte macroéconomique dégradé. Et ils ont bouleversé le sursaut saisonnier habituel des ventes : dès le début du 4^{ème} trimestre, la demande s'est fortement repliée. Ainsi en 2023, les ventes ont diminué de 16.8 %.

La dégradation du marché observée en 2023 est certes moindre que celle des crises précédentes : par exemple, la crise des subprimes de 2008-2009 ou le choc de la suppression du PTZ dans l'ancien en 2012. Mais après une année 2022 déjà placée sous le sceau de la récession (avec - 9.2 %), les ventes ont chuté de 24.6 % depuis deux ans (- 31.2 % depuis fin 2019, avant la mise en œuvre du rationnement du crédit). La récession actuelle est ainsi comparable aux précédentes : à la différence près que cette fois, elle aura été en grande partie déclenchée par les mesures prises par les pouvoirs publics (Banque de France, puis BCE).

Pour autant, et en l'absence d'un assouplissement du rationnement du crédit, les contraintes qui pèsent sur la demande se desserrent lentement (et timidement encore) : la hausse des taux des crédits marque le pas, avant une prochaine décrue, et l'offre de crédits bancaires paraît se ressaisir. Même s'il semble encore peu probable que l'activité du marché de l'ancien se redresse rapidement en 2024, tant que la Banque de France n'aura pas infléchi sa stratégie, en revanche la stabilisation du marché devrait être au rendez-vous. Avec un 2nd semestre qui redonnera sans doute de l'espoir !

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

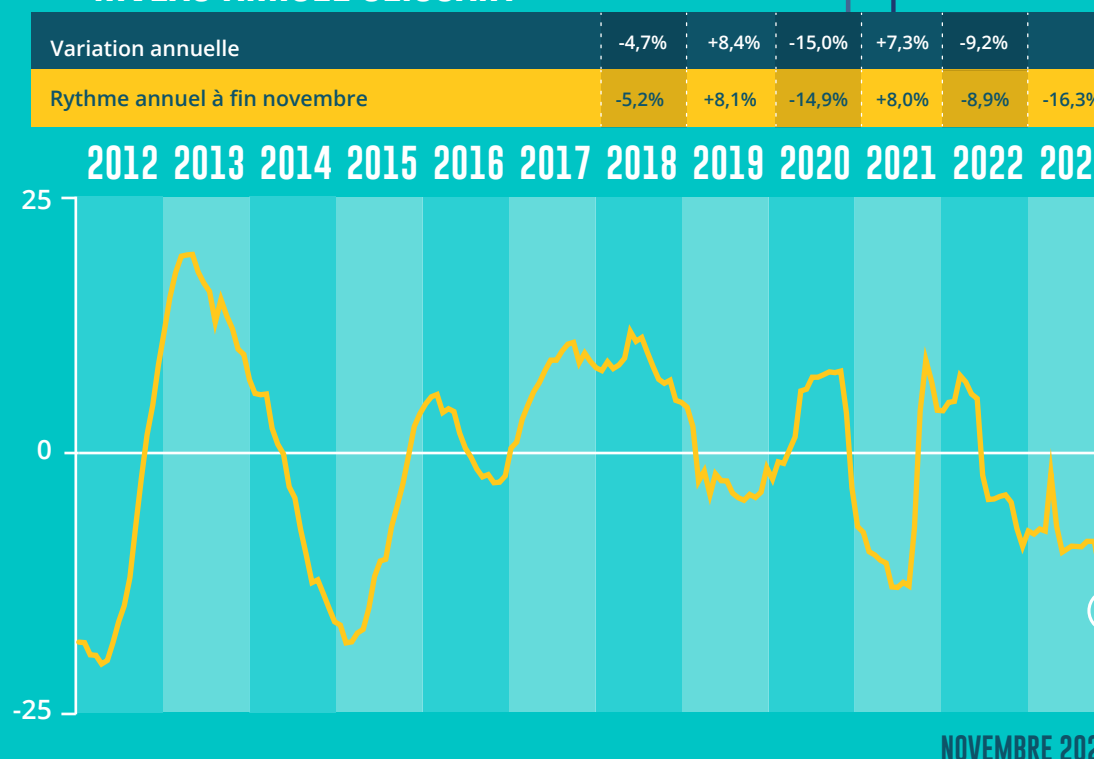
NIVEAU ANNUEL GLISSANT



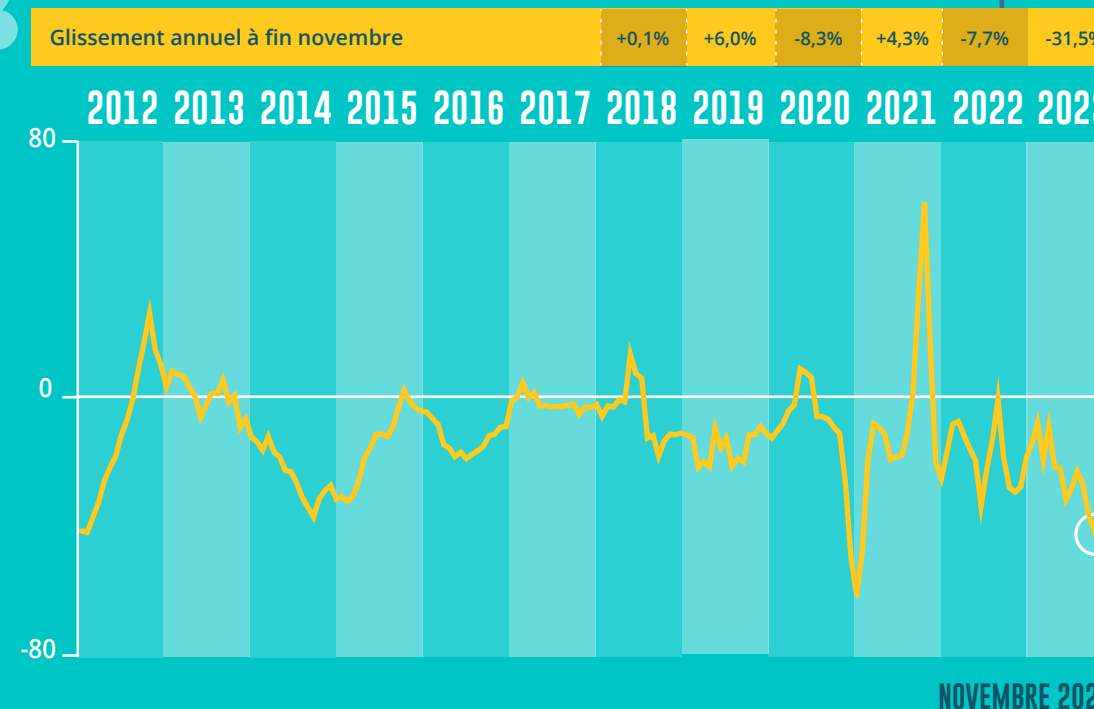
Baromètre LPI - iad - Décembre 2023

VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU ANNUEL GLISSANT



NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT



NOVEMBRE 2023

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN ÎLE-DE-FRANCE ET EN PROVINCE

LA RÉCESSION DU MARCHÉ ET LES TROIS FRANCE

En 2023, les ventes de logements anciens à des particuliers ont baissé de 16,8 %, France entière. Mais cette année encore, les évolutions de l'activité ont été très différentes selon les régions, trois situations se distinguant assez nettement.

Dans un tiers des régions métropolitaines, lorsque le niveau des prix pratiqués est resté bas (par comparaison avec les prix de l'Île de France ou des grandes villes de Province), le niveau de l'activité a mieux résisté : dans la plupart d'entre elles, le marché reste étroit et l'ensemble de ces régions porte 20 % des achats des particuliers. Cependant, la demande a pu répondre plus facilement aux exigences d'un apport personnel élevé imposées par la Banque de France, compte tenu des prix pratiqués. Et pourtant, dans ces régions les conditions économiques (pouvoir d'achat et niveau du chômage) sont loin d'être les meilleures, mais l'offre de crédits bancaires s'est largement mobilisée afin d'atténuer les tendances récessives des marchés. Ainsi, les ventes ont baissé de seulement 5 % en Bourgogne et en Champagne-Ardenne ; et de l'ordre de 10 % en Auvergne, en Franche-Comté, dans le Limousin, en Lorraine, dans le Nord-Pas de Calais et en Picardie

Dans un autre tiers des régions, où les prix sont devenus moins soutenables (et n'ont pas forcément beaucoup reculé) compte tenu des exigences d'apport personnel, la demande n'a pu que difficilement s'adapter et l'activité a reculé de l'ordre de 20 %. Dans ces régions (Alsace, Aquitaine, Bretagne, Midi-Pyrénées, PACA et Rhône-Alpes), la chute des ventes a contribué au blocage de l'ensemble de la chaîne immobilière (marché locatif et achats de logements neufs) : les marchés y étaient par le passé (très) actifs et les achats des particuliers représentaient près de 40 % du total des transactions de la Métropole.

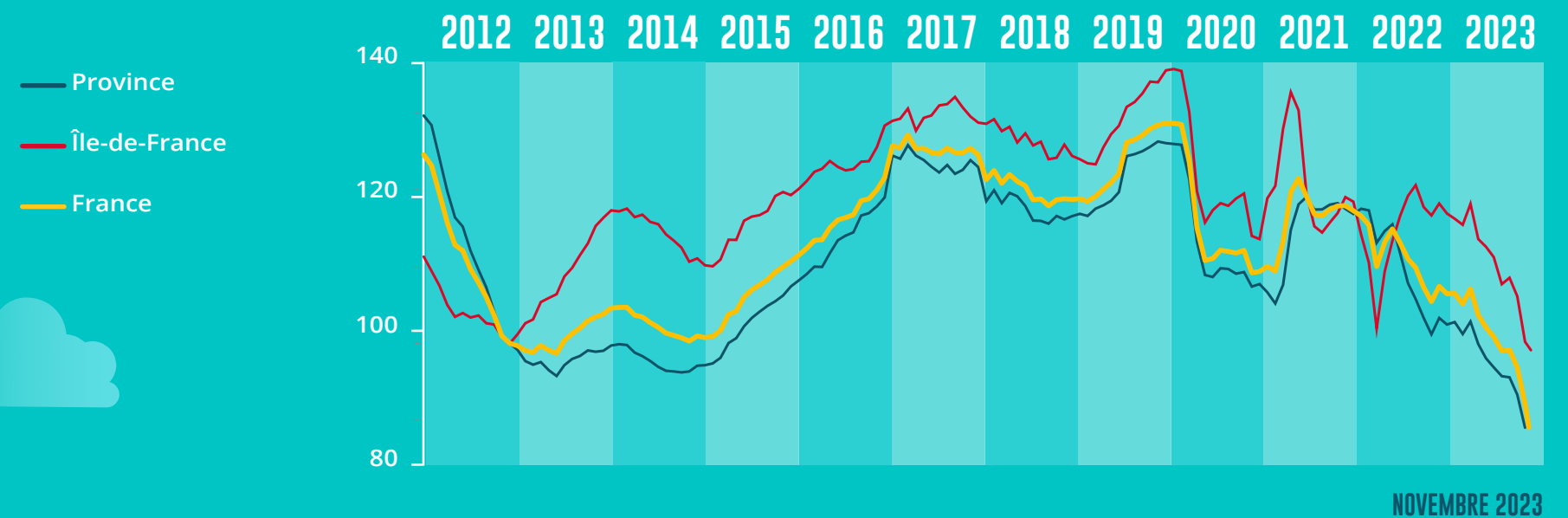
Ailleurs, les ventes ont reculé au même rythme que l'ensemble du marché. Dans ces régions, pourtant assez différentes par la taille des marchés et par les caractéristiques (socio-démographiques et budgétaires) de la demande, les baisses de prix parfois sensibles n'ont pas permis à l'activité de se redresser.

Michel Mouillart
Professeur d'Economie, FRICS
et porte-parole du baromètre LPI

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

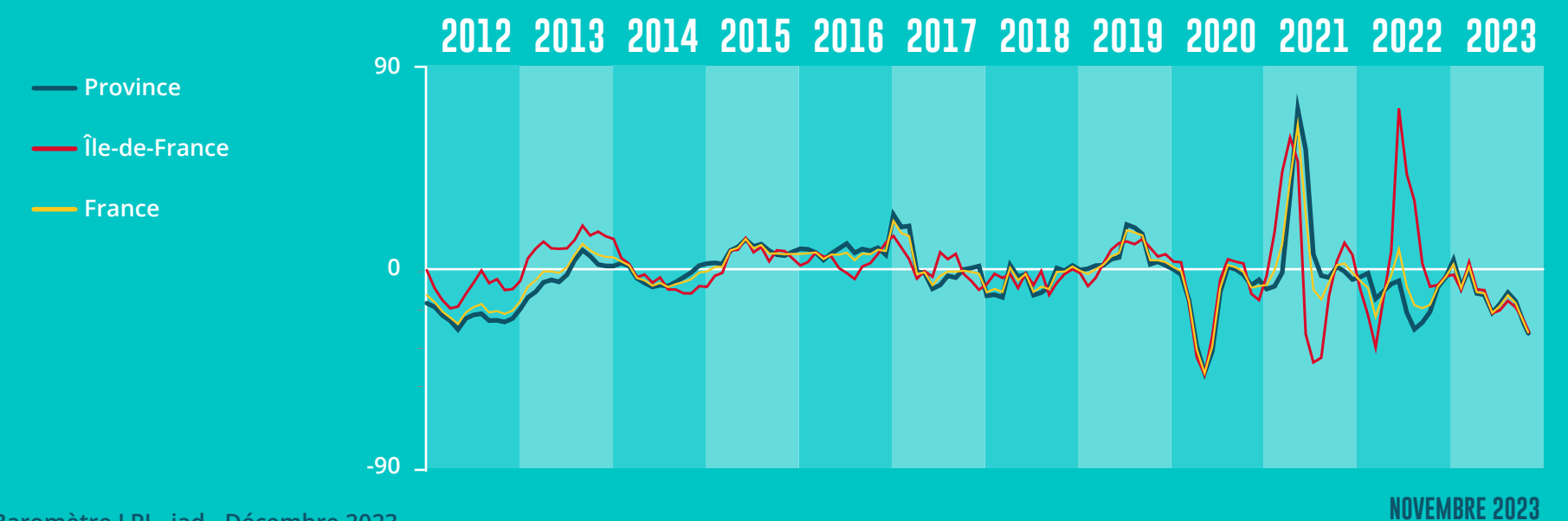
IDF	Variation annuelle	-3,4%	+8,9%	-16,2%	+4,3%	-1,3%
	Rythme annuel à fin novembre	-2,8%	+6,4%	-14,9%	+4,4%	-0,7%
PROVINCE	Variation annuelle	-5,2%	+8,1%	-14,5%	+8,5%	-12,3%
	Rythme annuel à fin novembre	-6,2%	+8,7%	-14,9%	+9,4%	-12,1%



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin novembre	-1,2%	+8,0%	-11,5%	+15,1%	-6,8%	-28,6%
PROVINCE	Glissement annuel à fin novembre	+0,6%	+5,2%	-7,0%	+0,2%	-8,0%	-32,8%



MÉTHODOLOGIE

PRIX

Des prix moyens sont calculés par zone géographique (ville ou département), dans l'ensemble et pour chacun des 6 segments de marché retenus pour les maisons (du "3 pièces et moins" au "8 pièces et plus") et les appartements (du "studio et 1 pièce" au "6 pièces et plus"). Des indices de prix élémentaires (base 100 en décembre 2012) sont construits pour chaque zone, sur chacun des segments de marché. Les indices synthétiques de zone sont obtenus par pondération des indices élémentaires de zone : les pondérations correspondent aux structures de marché calculées sur la période 2006-2022 (donc sur la base de plus de 6.6 millions de références actuellement disponibles)..

Les indices sont à correction des effets de structure. Les prix et les indices présentés au niveau régional ou national sont déterminés par pondération des indices élémentaires calculés au niveau départemental.

Les prix moyens affichés et signés sont calculés en moyenne trimestrielle glissante au niveau national, régional, départemental et pour les villes de plus de 100 000 habitants. Sur les zones de plus petite taille (les arrondissements, notamment), les prix sont en moyenne annuelle glissante.

Dans le tableau pages 5 et 6, tous les prix sont en année glissante afin de pouvoir comparer des villes de taille différente entre elles.

VOLUME DE TRANSACTIONS

Cet indicateur d'activité permet de rendre compte des tendances d'évolution du marché de l'ancien.

Un échantillon de 3 000 agences réparties sur l'ensemble du territoire métropolitain a été isolé : aucun redressement n'est opéré, la structure de cet échantillon étant représentative de celle de l'ensemble des 12 400 agences immobilières, agences bancaires, promoteurs et foncières présentes dans l'Observatoire LPI.

L'indicateur est présenté en niveau annuel glissant (base 100 pour l'année 2012), depuis décembre 2007.

Il lui est associé deux mesures :

- Le rythme annuel d'évolution (en %) de l'activité mesurée en niveau annuel glissant et sa comparaison avec la situation observée il y a un an, à la même époque ;
- Le rythme d'évolution en glissement annuel (en %) de l'activité mesurée en niveau trimestriel glissant et sa comparaison avec la situation observée il y a un an, à la même époque.

En cas de défaillance d'une agence (cessation d'activité, principalement), son remplacement s'effectue en respectant deux contraintes principales : appartenance au même espace géographique (département/ville) et volume d'activité comparable.

MARGE DE NÉGOCIATION

La marge de négociation mesure la variation relative entre le prix affiché à la prise de mandat et le prix signé. Elle évalue chaque mois les conditions dans lesquelles les négociations entre les vendeurs et les acheteurs ont permis d'aboutir.

Elle résume l'intensité des tensions qui s'observent sur le marché.

La marge est déterminée pour chaque transaction réalisée par un professionnel. Le niveau moyen des marges et les indices d'évolution sont calculés selon la méthode utilisée pour les prix.

DÉFINITION

Évolution des prix sur 3 mois

Rythme d'évolution en glissement trimestriel du prix mesuré en moyenne trimestrielle glissante

Évolution des prix sur 1 an

Rythme d'évolution en glissement annuel du prix mesuré en moyenne annuelle glissante

Prix au m² affiché

Prix mesuré lors de la prise de mandat

Prix au m² signé

Prix mesuré lors de la signature du compromis

CONTACTS

PRESSE

Delphine Sibony

delphine.sibony@gmail.com

06 82 18 98 53

Retrouvez toutes les données du baromètre LPI-iad sur :

www.lespriximmobiliers.com

L'association «Les Prix Immobiliers» a été créée le 22 décembre 2009 pour développer un observatoire des ventes de logements anciens et neufs fournissant aux différents acteurs un outil de connaissance précis des marchés.

Les membres actuels en sont :

BNP Paribas Résidentiel CHH, CapiFrance, Crédit Logement, Crédit Mutuel, Gecina, Groupe BPCE, iad, La Banque Postale, OptimHome, SAFTI et Sogeprom



