

BAROMÈTRE DES

PRIX IMMOBILIERS

LPI - iad



LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN JUIN 2024



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

JUIN 2024
LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

“ Avec la baisse des taux et le redressement de la production de crédit des banques, le nombre de compromis signés se relève rapidement. La courbe des prix signés s’est donc inversée dès février : à fin mai la hausse est de 1.6 % sur 3 mois, l’offre nouvelle renouant avec un certain dynamisme et relevant ses ambitions en termes de prix. Et dans 70 % des villes de plus de 100 000 habitants, les prix signés augmentent maintenant, comme d’ailleurs les prix affichés. ”

Michel Mouillart

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

3 152 € PRIX DU M² SIGNÉ
en France,
dans l'ancien

Remontée des prix
des logements anciens

+1,6 % PRIX DU M² SIGNÉ
Évolution en France,
dans l'ancien sur 3 mois

Progression rapide des prix
des maisons neuves

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

Retournement de la courbe
des prix dans 70 %
des grandes villes

-2,1 % VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Baisse rapide des prix dans
la plupart des métropoles



ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

REMONTÉE DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS

Sur un marché de l'ancien qui s'enfonçait dans la récession, avec une demande déprimée par la hausse des taux des crédits immobiliers et le rationnement du crédit, l'année 2023 a terminée sur une baisse des prix des logements de 3.1 %. Mais si les évolutions ont été très différentes selon les territoires, avec des reculs plus rapides dans les villes et les départements les plus chers, les baisses de prix ont été notables durant l'été et au début de l'automne. Alors que le premier semestre avait été celui du ralentissement et des hésitations.

Néanmoins, depuis février 2024 la conjoncture se retourne. Avec la baisse des taux et le redressement de la production de crédit des banques, le nombre de compromis signés se relève. Et la courbe des prix s'est inversée : à fin mai, en trimestriel glissant, la hausse est de 1.6 % sur les compromis signés (+ 1.8 % pour les appartements et + 1.2 % pour les maisons). Elle est en outre de 2.9 % sur les prix affichés, l'offre nouvelle renouant avec un certain dynamisme et relevant ses ambitions en termes de prix.

Cependant, comme en dépit de la baisse d'activité constatée dès 2022 la hausse des prix s'observait encore à la fin du printemps 2023, la baisse des prix de 2023 est partie du point haut de la courbe des prix constaté en mai-juin. Aussi, et comme cela est habituel lors d'un retournement de conjoncture, les évolutions des prix signés sont toujours orientées à la baisse en niveau annuel glissant, bien qu'en augmentation en niveau trimestriel glissant : - 5.0 % pour l'ensemble du marché (- 5.0 % pour les appartements et - 4.9 % pour les maisons).

PROGRESSION RAPIDE DES PRIX DES MAISONS NEUVES

La sévère dépression des ventes de logements neufs a pesé sur la courbe des prix, en 2023. Mais bien que le secteur de la maison individuelle ait connu la pire des récessions depuis les années 80, les prix des maisons neuves ont encore augmenté de 3.8 % sur l'année : le ralentissement de la hausse des prix tenant essentiellement à la déflation constatée durant l'été, alors que la pression sur les prix est réapparue durant l'automne (avec le renouvellement des clientèles à l'annonce de la prochaine disparition du PTZ dans les zones B2 et C).

Par contre la baisse des prix des appartements commercialisés par des promoteurs s'est affirmée durant une grande partie de 2023. D'autant que face au recul de la demande, les promoteurs ont accepté une révision des prix afin d'alléger (un peu) le stock des biens disponibles à la vente : en 2023, les prix ont reculé de 0.3 %.

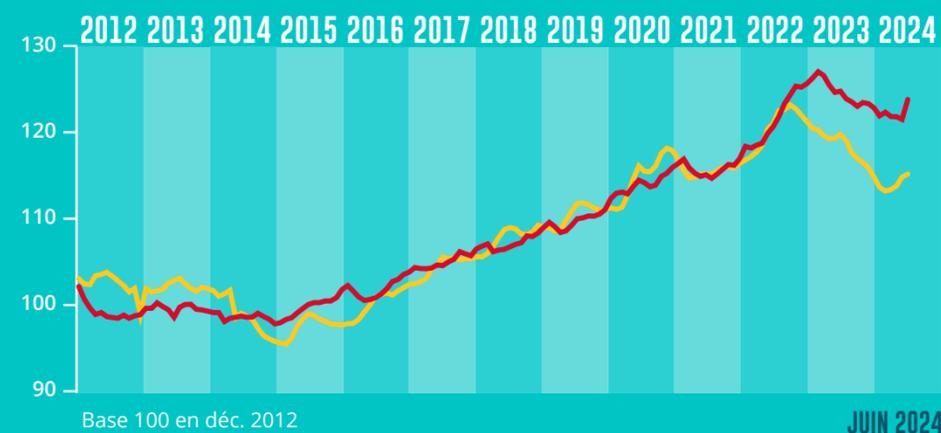
Mais depuis le printemps 2024, les prix des logements neufs se ressaisissent. Sur un marché de la promotion immobilière toujours sinistré, les prix des appartements remontent doucement : avec à fin mai, + 0.3 % au cours des trois derniers mois. En revanche, la remontée est rapide sur le marché des maisons, avec + 3.1 % sur trois mois : le regain de l'offre de crédits bancaires et la baisse des taux des crédits bénéficient pleinement à ce secteur, dont l'activité frémit depuis la fin de l'hiver.

	ANCIEN		NEUF
	Prix/m ² affiché	Prix/m ² signé	
GLOBAL	3 303 €	3 152 €	4 736 €
Évolution sur 3 mois	+2,9% ↗	+1,6% ↗	+1,6% ↗
Évolution sur 1 an		-5,0% ↘	-2,1% ↘
MAISON	2 806 €	2 614 €	2 444 €
Évolution sur 3 mois	+3,6% ↗	+1,2% ↗	+3,1% ↗
Évolution sur 1 an		-4,9% ↘	-0,7% ↘
APPARTEMENT	3 838 €	3 730 €	5 545 €
Évolution sur 3 mois	+2,4% ↗	+1,8% ↗	+0,2% ↗
Évolution sur 1 an		-5,0% ↘	-2,4% ↘

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

RETOURNEMENT DE LA COURBE DES PRIX DANS 70 % DES GRANDES VILLES

A fin mai 2024, dans la quasi-totalité des grandes villes (plus de 100 000 habitants), les prix des appartements anciens reculent sur un an : en moyenne, la baisse est de 4,8 % (- 5,0 %, France entière). Seules les villes d'Amiens et de Metz font exception, avec des augmentations de plus de 8 % sur un an, après une hausse presque ininterrompue des prix depuis janvier 2019.

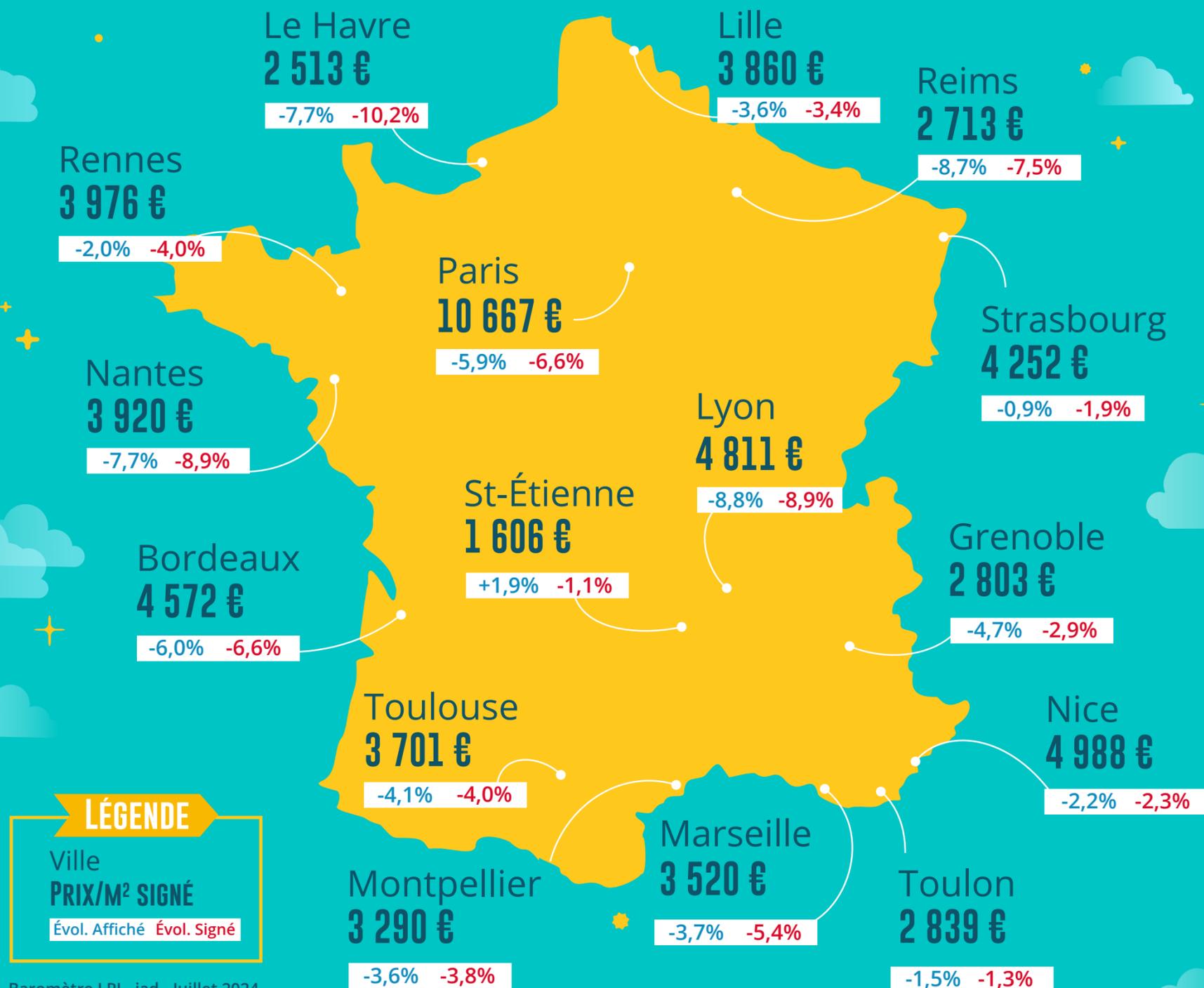
Dans les autres grandes villes, la baisse est intervenue dès la fin de l'été 2023, partant d'un point haut de la courbe des prix généralement situé à la fin du printemps. Mais depuis février dernier, la courbe des prix s'est inversée : et dans 70 % des villes de plus de 100 000 habitants, les prix signés augmentent maintenant sur 3 mois (comme d'ailleurs les prix affichés, en réponse au relèvement des ambitions des vendeurs qui reviennent sur le marché).

L'augmentation des prix des appartements anciens est rapide (10 % et plus, au cours des trois derniers mois) dans plusieurs villes : Annecy, Nancy, Reims, Strasbourg et Toulon, voire Boulogne-Billancourt. Elle se situe autour de 4 % au Havre, à Nantes, Rennes et Toulouse. Alors que dans les autres grandes villes, la hausse n'est encore que de quelques pourcents (Lille, Montreuil ou Nice, par exemple).

En revanche, les prix reculent toujours sur 3 mois (de 2 à 3 %), même si la baisse ralentit, à Lyon, Marseille et Paris : en raison du niveau des prix pratiqués, trop chers au regard des possibilités d'emprunt et du blocage du marché de la revente qui perdure sur ces villes.

La baisse des prix reste néanmoins rapide (au moins 9 % sur 3 mois) à Grenoble et Saint-Etienne : à la différence des autres grandes villes, elles ne réussissent pas à s'extraire d'un sentier de récession des valeurs immobilières.

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



Baromètre LPI - iad - Juillet 2024

LES PRIX DANS LES VILLES

		Prix/m ² signé	Évolution prix signé
BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	5 292 €	-3,8 %
CORSE-DU-SUD	AJACCIO	€	%
TARN	ALBI	2 482 €	-12,1 %
GARD	ALES	1 414 €	1,0 %
VAL-DE-MARNE	ALFORTVILLE	5 090 €	-5,2 %
SOMME	AMIENS	2 793 €	8,2 %
MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	3 231 €	-8,7 %
PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	ANGLET	5 352 €	-3,3 %
CHARENTE	ANGOULEME	1 844 €	1,9 %
HAUTE-SAVOIE	ANNECY	5 283 €	-11,5 %
ALPES-MARITIMES	ANTIBES	4 644 €	-3,3 %
HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	4 894 €	-10,7 %
VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 265 €	-5,0 %
BOUCHES-DU-RHÔNE	ARLES	2 258 €	-21,3 %
PAS-DE-CALAIS	ARRAS	2 647 €	-10,3 %
HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	6 393 €	-7,3 %
BOUCHES-DU-RHÔNE	AUBAGNE	2 920 €	-10,3 %
SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	4 125 €	-8,3 %
SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	2 910 €	-8,1 %
VAUCLUSE	AVIGNON	2 685 €	8,4 %
HAUTS-DE-SEINE	BAGNEUX	4 948 €	-8,3 %
CORSE-DU-SUD	BASTIA	€	%
PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	BAYONNE	4 559 €	3,3 %
OISE	BEAUVAIS	1 962 €	-9,6 %
TERRITOIRE DE BELFORT	BELFORT	1 291 €	-4,3 %
DOUBS	BESANÇON	2 343 €	-1,0 %
HERAULT	BÉZIERS	1 666 €	9,0 %
LOIR-ET-CHER	BLOIS	1 884 €	-21,2 %
SEINE-SAINT-DENIS	BOBIGNY	3 330 €	-9,7 %
SEINE-SAINT-DENIS	BONDY	3 024 €	-10,0 %
GIRONDE	BORDEAUX	4 572 €	-6,6 %
HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	8 637 €	-8,8 %
PAS-DE-CALAIS	BOULOGNE-SUR-MER	1 628 €	-5,5 %
AIN	BOURG-EN-BRESSE	2 114 €	0,3 %
CHER	BOURGES	1 601 €	-21,3 %
FINISTÈRE	BREST	2 356 €	-5,7 %
CORREZE	BRIVE-LA-GAILLARDE	1 810 €	6,2 %
RHONE	BRON	3 198 €	-3,8 %
CALVADOS	CAEN	2 920 €	-4,4 %
ALPES-MARITIMES	CAGNES-SUR-MER	4 686 €	-2,0 %
PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 823 €	1,2 %
RHONE	CALUIRE-ET-CUIRE	4 026 €	-9,6 %
ALPES-MARITIMES	CANNES	5 577 €	2,9 %
AUDE	CARCASSONNE	1 465 €	20,9 %
TARN	CASTRES	1 882 €	16,4 %
VAL-DOISE	CERGY	3 024 €	%
MARNE	CHALONS-EN-CHAMPAGNE	1 486 €	-12,6 %

		Prix/m ² signé	Évolution prix signé
SAÔNE-ET-LOIRE	CHALON-SUR-SAONE	1 733 €	15,0 %
SAVOIE	CHAMBERY	3 218 €	-2,1 %
VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	3 858 €	-1,8 %
ARDENNES	CHARLEVILLE-MEZIERES	1 612 €	-8,1 %
EURE-ET-LOIR	CHARTRES	2 359 €	-10,0 %
INDRE-ET-LOIRE	CHATEAUROUX	1 453 €	11,4 %
SEINE-ET-MARNE	CHELLES	3 544 €	-3,7 %
MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	2 212 €	-4,5 %
VAL-DE-MARNE	CHOISY-LE-ROI	3 693 €	-9,8 %
MAINE-ET-LOIRE	CHOLET	1 950 €	-7,9 %
HAUTS-DE-SEINE	CLAMART	5 353 €	-11,5 %
PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 328 €	-11,6 %
HAUTS-DE-SEINE	CLICHY	6 731 €	-8,0 %
HAUT-RHIN	COLMAR	2 650 €	1,7 %
HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	5 439 €	-5,6 %
HAUTE-GARONNE	COLOMIERS	€	%
OISE	COMPIEGNE	2 649 €	-6,0 %
ESSONNE	CORBEIL-ESSONNES	2 466 €	-6,4 %
HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	6 758 €	-7,2 %
VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	4 073 €	-7,9 %
COTE-D OR	DIJON	2 744 €	-2,2 %
NORD	DOUAI	2 613 €	15,7 %
VAR	DRAGUIGNAN	2 019 €	-6,5 %
SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	3 289 €	-2,9 %
NORD	DUNKERQUE	2 236 €	-2,1 %
SEINE-SAINT-DENIS	EPINAY-SUR-SEINE	2 790 €	-11,3 %
EURE	EVREUX	1 814 €	-7,0 %
ESSONNE	EVRY-COURCOURONNES	2 599 €	-5,7 %
VAL-DE-MARNE	FONTENAY-SOUS-BOIS	5 484 €	-9,6 %
VAR	FREJUS	3 788 €	3,1 %
SEINE-SAINT-DENIS	GAGNY	3 463 €	-7,6 %
HAUTES-ALPES	GAP	2 309 €	-5,0 %
VAL-DOISE	GARGES-LES-GONESSE	2 199 €	-3,9 %
HAUTS-DE-SEINE	GENNEVILLIERS	€	%
AIN-HAUTE SAVOIE	GRAND GENEVE	4 250 €	2,6 %
ALPES-MARITIMES	GRASSE	3 341 €	2,7 %
ISERE	GRENOBLE	2 803 €	-2,9 %
VAR	HYERES	4 159 €	0,5 %
HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	7 290 €	-7,3 %
BOUCHES-DU-RHÔNE	ISTRES	€	%
VAL DE MARNE	IVRY-SUR-SEINE	5 122 €	-5,5 %
SEINE-SAINT-DENIS	LA COURNEUVE	3 035 €	-6,0 %
CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	4 707 €	-10,9 %
VENDÉE	LA ROCHE-SUR-YON	3 026 €	10,2 %
VAR	LA SEYNE-SUR-MER	3 339 €	5,0 %
MAYENNE	LAVAL	2 443 €	-3,9 %
SEINE-SAINT-DENIS	LE BLANC-MESNIL	3 734 €	8,1 %

LES PRIX DES APPARTEMENTS

DANS L'ANCIEN SUR 1 AN

DANS 178 VILLES



		Prix/m ² signé	Évolution prix signé
ALPES-MARITIMES	LE CANNET	4 278 €	5,9 %
SEINE-MARITIME	LE HAVRE	2 513 €	-10,2 %
SARTHE	LE MANS	2 193 €	-1,2 %
VENDÉE	LES SABLES-D'OLONNE	5 535 €	2,4 %
HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	9 269 €	-6,6 %
NORD	LILLE	3 860 €	-3,4 %
HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 745 €	-1,2 %
SEINE-SAINT-DENIS	LIVRY-GARGAN	€	%
MORBIHAN	LORIENT	2 582 €	-4,3 %
RHONE	LYON	4 811 €	-8,9 %
VAL-DE-MARNE	MAISONS-ALFORT	5 657 €	-4,2 %
YVELINES	MANTES-LA-JOLIE	€	%
NORD	MARCO-EN-BAROEUL	3 601 €	-4,5 %
BOUCHES-DU-RHÔNE	MARSEILLE	3 520 €	-5,4 %
BOUCHES-DU-RHÔNE	MARTIGUES	2 982 €	0,4 %
ESSONNE	MASSY	4 322 €	-7,0 %
SEINE-ET-MARNE	MEAUX	2 936 €	-3,1 %
SEINE-ET-MARNE	MELUN	2 450 €	-8,6 %
GIRONDE	MÉRIGNAC	3 274 €	-9,6 %
MOSELLE	METZ	3 131 €	8,7 %
HAUTS-DE-SEINE	MEUDON	5 973 €	-9,8 %
TARN-ET-GARONNE	MONTAUBAN	2 248 €	3,1 %
DROME	MONTÉLIMAR	1 875 €	-0,5 %
HERAULT	MONTPELLIER	3 290 €	-3,8 %
SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	5 982 €	-11,0 %
HAUTS-DE-SEINE	MONTROUGE	7 158 €	-10,7 %
HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 654 €	-11,6 %
MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 648 €	-3,6 %
HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	5 375 €	-8,5 %
LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	3 920 €	-8,9 %
AUDE	NARBONNE	2 279 €	-2,1 %
HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	10 978 €	-6,8 %
ALPES-MARITIMES	NICE	4 988 €	-2,3 %
GARD	NÎMES	2 232 €	-4,0 %
DEUX-SÈVRES	NIORT	2 085 €	8,3 %
SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	4 217 €	-0,6 %
SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-SEC	3 570 €	-8,4 %
LOIRET	ORLÉANS	2 603 €	-5,6 %
SEINE-SAINT-DENIS	PANTIN	6 109 €	-6,3 %
PARIS	PARIS	10 667 €	-6,6 %
PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	2 200 €	-0,8 %
PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 697 €	-3,7 %
GIRONDE	PESSAC	3 958 €	1,1 %
VIENNE	POITIERS	2 314 €	-6,1 %
HAUTS-DE-SEINE	PUTEAUX	7 312 €	-6,1 %
FINISTERE	QUIMPER	2 305 €	-8,6 %

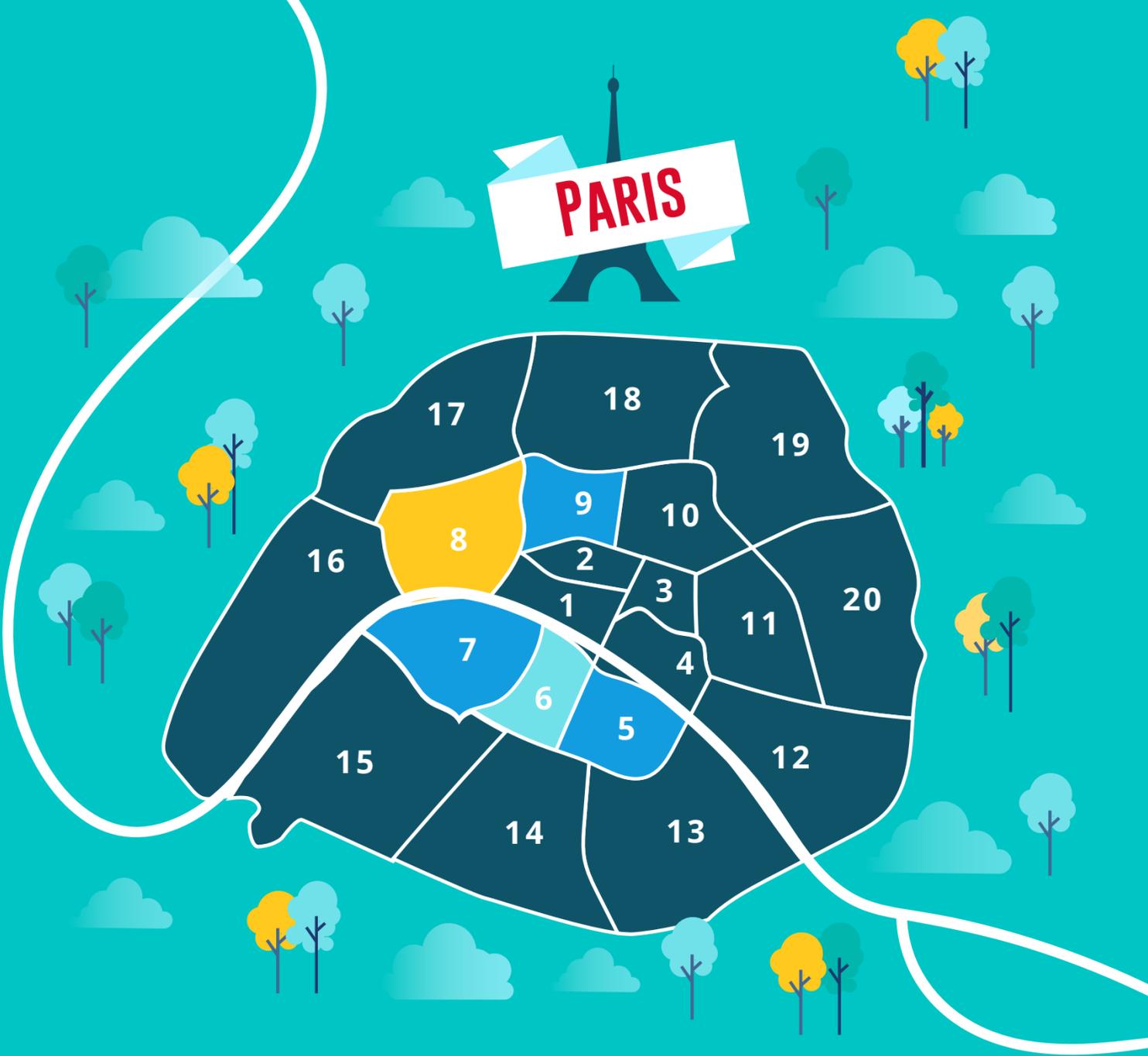
		Prix/m ² signé	Évolution prix signé
MARNE	REIMS	2 713 €	-7,5 %
ILLE-ET-VILAINE	RENNES	3 976 €	-4,0 %
LOIRE-ATLANTIQUE	REZE	2 809 €	-4,9 %
SEINE-SAINT-DENIS	ROSNY-SOUS-BOIS	3 755 €	-5,2 %
NORD	ROUBAIX	2 061 €	-5,5 %
SEINE-MARITIME	ROUEN	2 795 €	-3,8 %
HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	5 817 €	-7,9 %
CÔTES-D'ARMOR	SAINT-BRIEUC	2 014 €	-3,3 %
SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	4 173 €	-6,2 %
LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 606 €	-1,1 %
YVELINES	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	7 026 €	-3,1 %
LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-HERBLAIN	2 511 €	-10,7 %
ILLE-ET-VILAINE	SAINT-MALO	5 062 €	-3,5 %
VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	5 512 €	-9,5 %
LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 828 €	-6,0 %
SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-OUEN-SUR-SEINE	6 676 €	-7,8 %
RHONE	SAINT-PRIEST	2 814 €	-9,3 %
AINSE	SAINT-QUENTIN	1 295 €	-11,5 %
BOUCHES-DU-RHÔNE	SALON-DE-PROVENCE	2 621 €	-7,6 %
VAL-D'OISE	SARCELLES	2 188 €	-4,4 %
YVELINES	SARTROUVILLE	3 919 €	-8,3 %
HERAULT	SETE	3 562 €	0,5 %
SEINE-SAINT-DENIS	SEVRAN	2 574 €	-4,8 %
BAS-RHIN	STRASBOURG	4 252 €	-1,9 %
HAUTS-DE-SEINE	SURESNES	7 057 €	-4,6 %
GIRONDE	TALENCE	3 803 €	-7,1 %
HAUTES-PYRÉNÉES	TARBES	1 455 €	3,0 %
MOSELLE	THONVILLE	2 599 €	-4,6 %
VAR	TOULON	2 839 €	-1,3 %
HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 701 €	-4,0 %
NORD	TOURCOING	1 918 €	-15,8 %
INDRE-ET-LOIRE	TOURS	2 978 €	-8,0 %
AUBE	TROYES	2 005 €	6,2 %
DROME	VALENCE	2 367 €	-1,5 %
NORD	VALENCIENNES	1 944 €	-9,5 %
MORBIHAN	VANNES	3 912 €	-7,3 %
RHONE	VAULX-EN-VELIN	3 175 €	-1,8 %
RHONE	VÉNISSIEUX	3 332 €	-5,8 %
YVELINES	VERSAILLES	7 269 €	-3,9 %
VAL-DE-MARNE	VILLEJUIF	4 609 €	-8,3 %
NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	1 885 €	-5,5 %
RHONE	VILLEURBANNE	3 935 €	-8,1 %
VAL-DE-MARNE	VINCENNES	8 796 €	-9,1 %
VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	4 154 €	-5,2 %
NORD	WATTRELOS	1 795 €	1,2 %

LES PRIX DES APPARTEMENTS

DANS L'ANCIEN SUR 1 AN

DANS 178 VILLES





FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS
10 337 €
 Affiché -1,7% Signé -1,7%

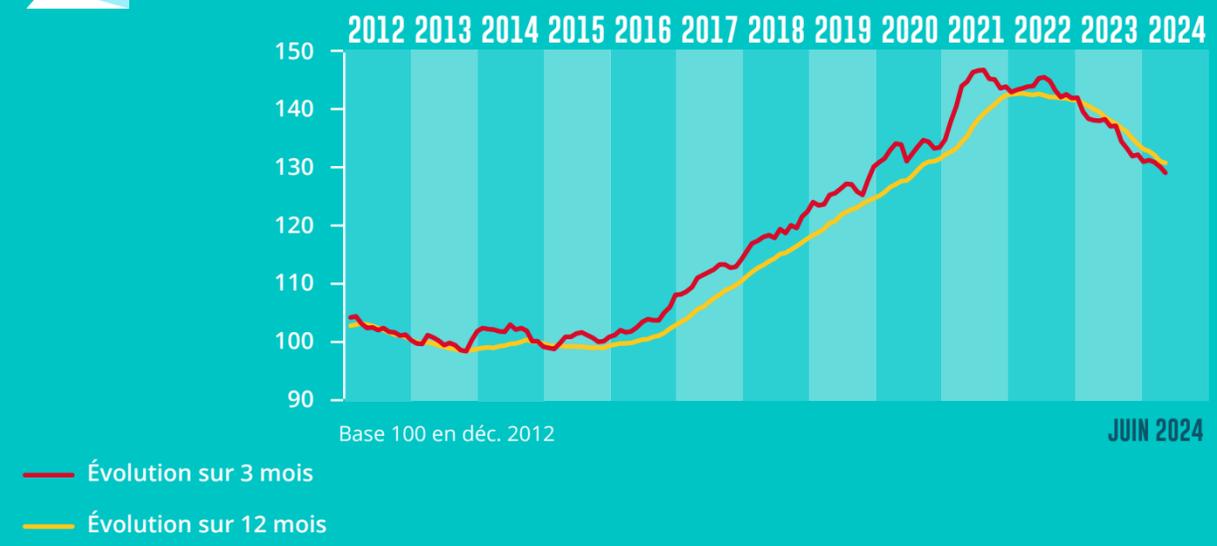
SUR 1 AN
10 667 €
 Affiché -5,9% Signé -6,6%



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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	10 040 €	-5,9 %	-5,2 %
2	10 277 €	-10,6 %	-14,6 %
3	12 028 €	-4,5 %	-5,2 %
4	12 202 €	-10,5 %	-9,7 %
5	12 624 €	-5,4 %	-4,1 %
6	15 532 €	-1,5 %	+0,2 %
7	14 481 €	-5,7 %	-3,9 %
8	12 826 €	+0,5 %	+1,3 %
9	11 548 €	-4,5 %	-3,4 %
10	9 466 €	-7,6 %	-8,0 %
11	10 029 €	-7,0 %	-7,0 %
12	9 674 €	-6,1 %	-6,7 %
13	8 838 €	-7,1 %	-9,4 %
14	10 202 €	-5,7 %	-6,6 %
15	10 203 €	-5,1 %	-6,3 %
16	10 952 €	-9,7 %	-9,8 %
17	11 057 €	-6,2 %	-5,3 %
18	9 757 €	-3,8 %	-5,8 %
19	8 052 €	-8,0 %	-10,7 %
20	8 640 €	-5,5 %	-7,3 %

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



LÉGENDE

Évolution du prix 1 an signé

-5% et -	de -5% à -1%	de -1% à 1%	de 1% à 5%	de 5% à 9%	9% et +
----------	--------------	-------------	------------	------------	---------

Baromètre LPI - iad - Juillet 2024



MARSEILLE

FOCUS VILLE

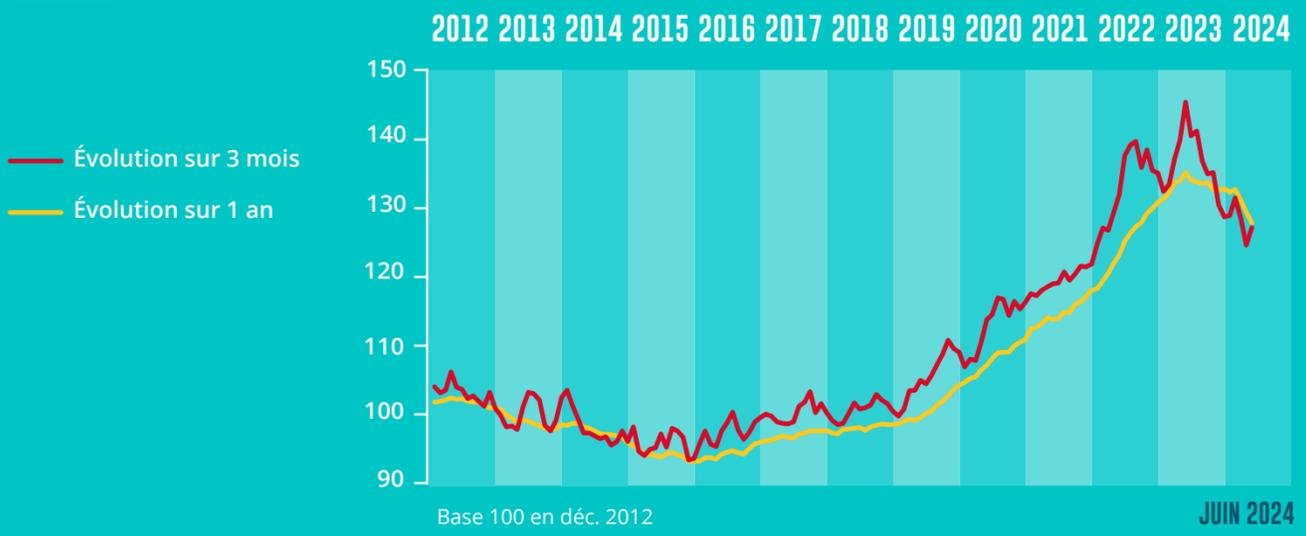
SUR 3 MOIS

3 436 €
 Affiché -4,2% Signé -3,3%

SUR 1 AN

3 520 €
 Affiché -3,7% Signé -5,4%

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	3 192 €	+4,1 %	-0,5 %
2	3 570 €	-6,9 %	-11,7 %
3	2 335 €	+2,3 %	-3,6 %
4	3 307 €	-7,8 %	-4,0 %
5	3 793 €	-3,7 %	-6,4 %
6	3 962 €	-8,0 %	-9,1 %
7	5 033 €	-6,4 %	-10,6 %
8	4 619 €	-9,4 %	-10,1 %
9	3 936 €	-1,1 %	+3,9 %
10	3 014 €	+1,8 %	+0,5 %
11	3 042 €	-6,6 %	-1,4 %
12	3 477 €	-4,8 %	-4,1 %
13	2 963 €	+3,4 %	+1,7 %
14	1 680 €	-16,0 %	-15,0 %
15	2 009 €	+16,7 %	-0,7 %
16	NC	NC	NC

LÉGENDE





FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

4 678 €
Affiché **-1,6%** Signé **-2,4%**

SUR 1 AN

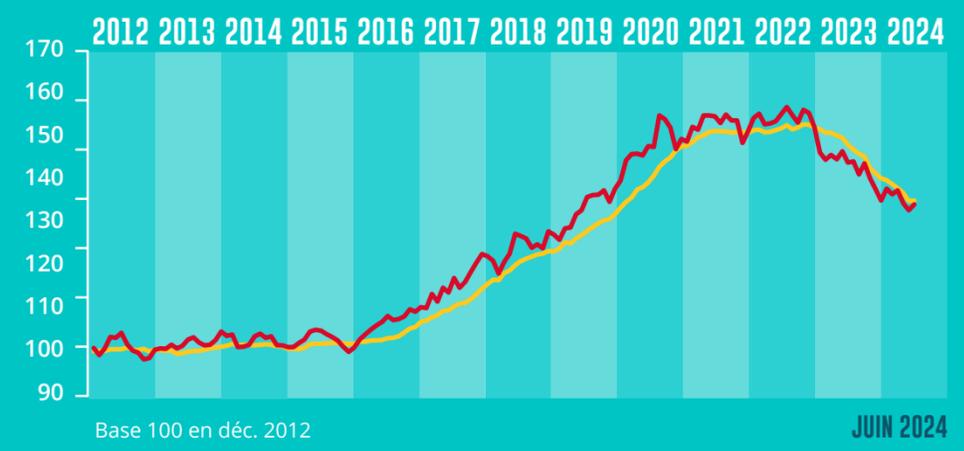
4 811 €
Affiché **-8,8%** Signé **-8,9%**

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	5 374 €	-9,1 %	-12,2 %
2	5 734 €	-11,8 %	-10,8 %
3	4 921 €	-9,9 %	-10,3 %
4	4 508 €	-17,4 %	-17,6 %
5	4 424 €	-3,0 %	-1,6 %
6	5 667 €	-9,6 %	-7,9 %
7	4 843 €	-3,7 %	-4,3 %
8	4 127 €	-7,3 %	-6,7 %
9	4 017 €	-7,0 %	-10,6 %



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



LES PRIX DANS LES MÉTROPOLIS

BAISSE RAPIDE DES PRIX DANS LA PLUPART DES MÉTROPOLIS

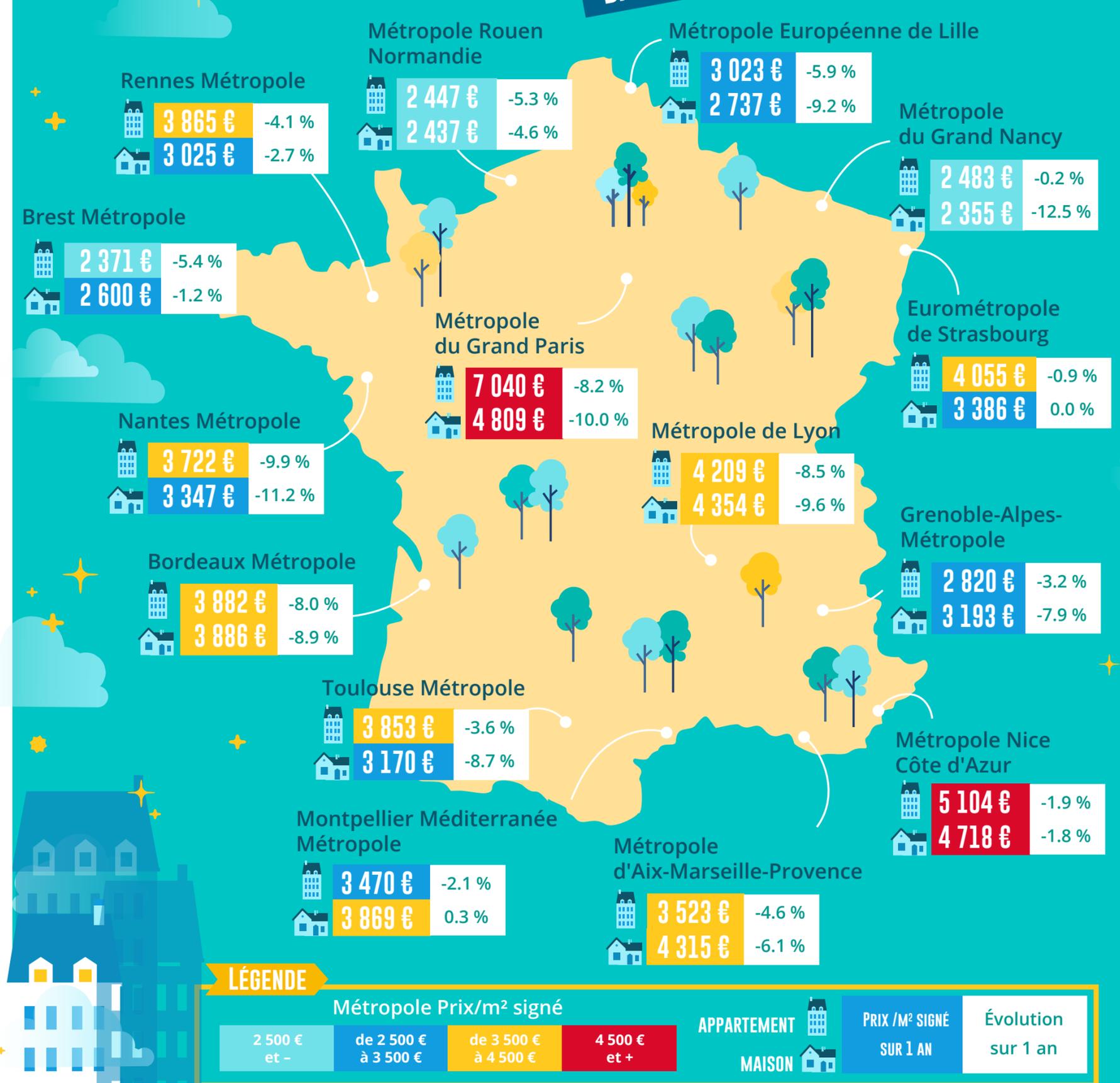
Dans les grandes métropoles (Bordeaux, Lyon, Nantes et Paris), les prix des appartements anciens reculent rapidement (au minimum, - 8 % sur un an). Et la baisse qui s'est renforcée depuis un an est généralement plus rapide dans la ville-centre qu'en périphérie : les niveaux des prix qui y sont constatés contribuent largement à cela, dans le contexte d'un rationnement de l'accès au crédit particulièrement pénalisant. Aussi l'écart relatif de prix entre le centre et la périphérie s'est réduit, pour s'établir à 30 % sur la métropole du Grand Paris et à 10 % dans les autres métropoles : le déplacement de la demande vers les communes périphériques s'étant essoufflé au fil des mois.

Néanmoins, dans d'autres métropoles (Montpellier, Nancy, Nice et Strasbourg), les prix des appartements anciens reculent doucement (de l'ordre de 1 % sur un an). Et à l'exception de Strasbourg, la baisse des prix est plus rapide dans la ville-centre, en raison des difficultés d'accès au crédit qui contrarient une partie de la demande. D'ailleurs dans ces métropoles, l'écart relatif de prix entre le centre et la périphérie a pratiquement disparu : 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 le 1er semestre 2023 a cédé la place à une baisse souvent rapide (au moins 9 % sur un an), en dépit d'une préférence de la demande pour la maison individuelle toujours vive (corollaire de la perte d'attractivité de l'habitat collectif) : dans les métropoles de Bordeaux, Lille, Lyon, Nancy, Nantes, Paris et Toulouse où les niveaux des prix pratiqués sont devenus plus difficiles à soutenir. Les baisses de prix concernent alors autant la ville-centre que la périphérie : la décote de prix de la périphérie par rapport au centre reste partout très élevée.

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 Évolution sur 1 an
MAISON SUR 1 AN

ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

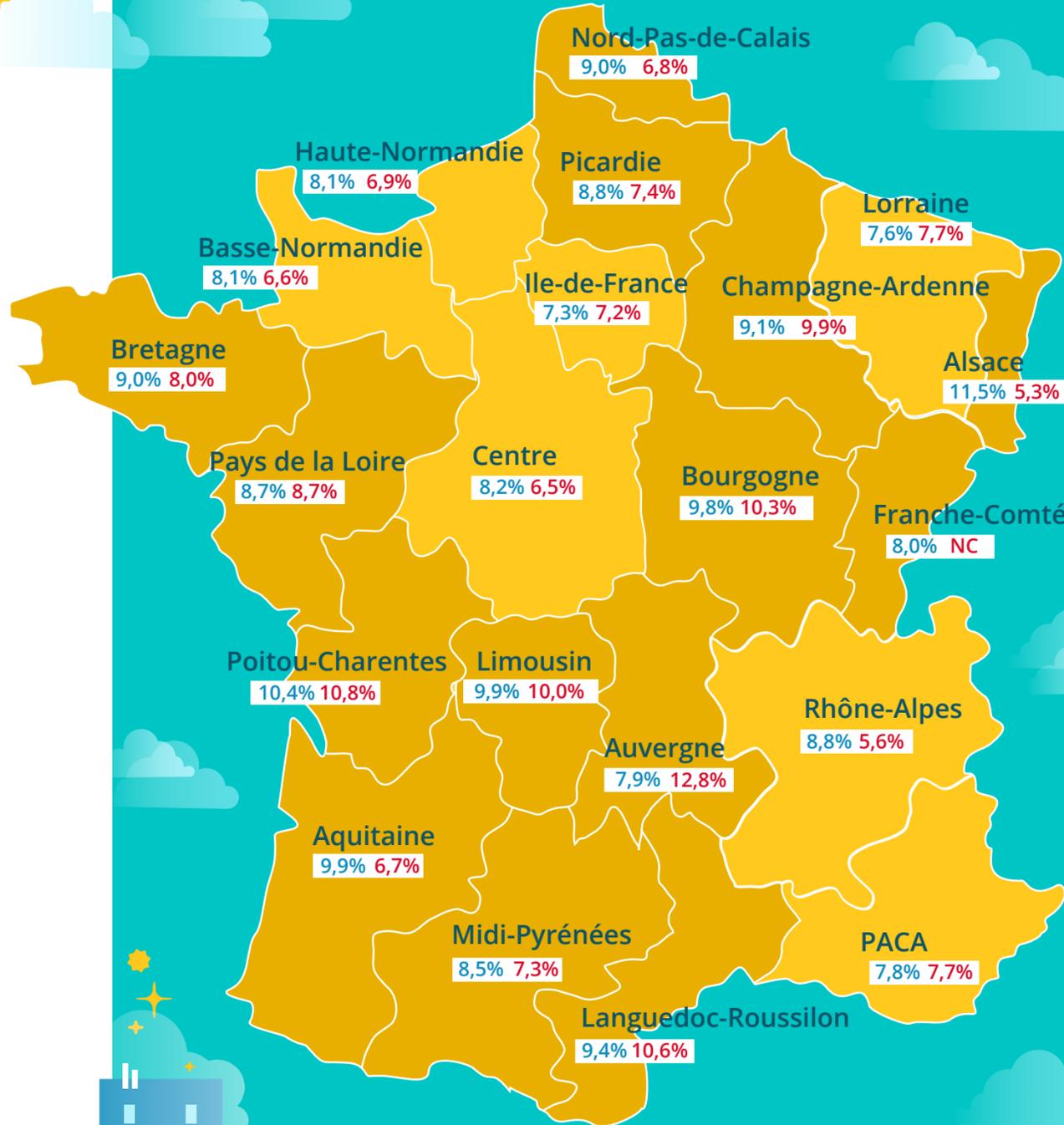
DES MARGES ÉLEVÉES EN DÉPIT DU REBOND DE L'ACTIVITÉ

Même si l'activité se redresse depuis février, la récession du marché de l'ancien à l'œuvre depuis plusieurs années perdure. Et les difficultés de réalisation des ventes sont toujours présentes : avec des délais de vente inhabituels face à une demande fragile, des risques d'annulation conséquents compte tenu du rationnement du crédit et bien sûr, des marges de négociation maintenant à des niveaux exceptionnellement élevés. La fluidité du marché a rarement été aussi mauvaise et les reventes sont devenues difficiles dans les grandes agglomérations, alors que la réalisation des projets de primo accession ne s'est guère améliorée sur le reste du territoire.

Ainsi depuis la fin de l'été 2023, et partout sur le territoire, le niveau des marges de négociation se maintient largement au-dessus de sa moyenne de longue période : pour l'ensemble du marché, il s'établit à 8.8 % en mai 2024, contre 4.8 % en moyenne depuis 2010, pour une augmentation de 60 % sur un an. Une telle situation se constate tant sur le marché des appartements (des marges à 8.7 %, contre 4.4 % en moyenne depuis 2010) que sur celui des maisons (des marges à 8.9 %, contre 5.3 % sur longue période).

Les marges sont les plus élevées (10 % et souvent plus) sur les maisons de 3 pièces et moins ou sur les très grands appartements (6 pièces et plus) et les très grandes maisons (8 pièces et plus) : pour les petits logements, en raison des exigences d'apport personnel imposées par la Banque de France, pour les clientèles de primo accédants ; pour les autres, du fait du niveau des prix rendus inaccessibles par le rationnement du crédit, sauf lorsqu'une revente préalable vient alléger le recours au crédit.

MARGE DE NÉGOCIATION



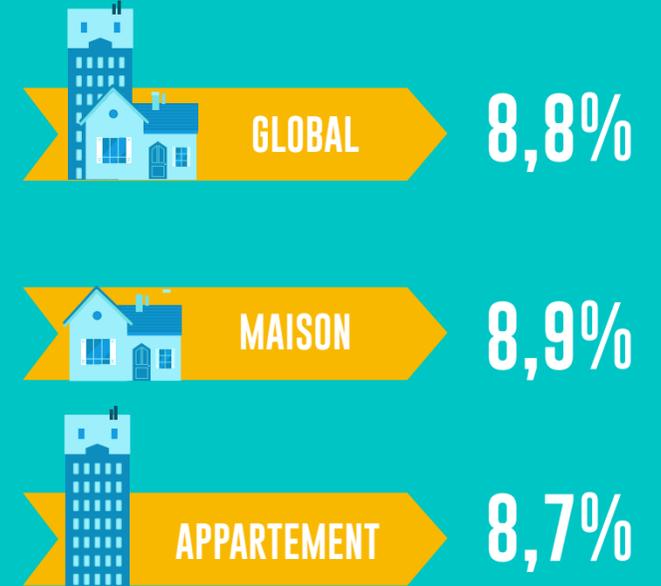
LÉGENDE

Région
Maison Appartement

Marge de négociation globale

0 à 2,0% 2,1 à 4,0% 4,1 à 6,0% 6,1 à 8,0% >8,1%

FRANCE ENTIÈRE

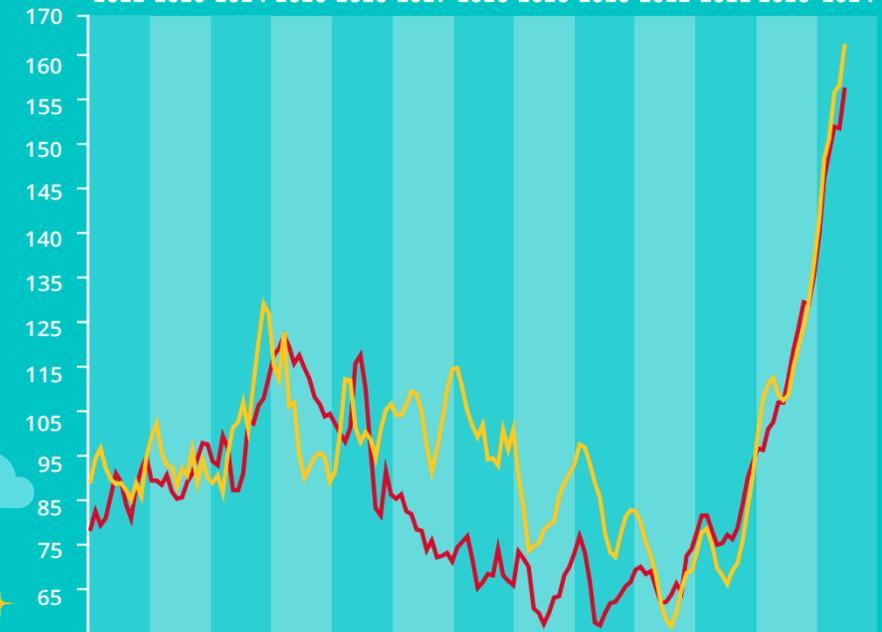


INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

SELON LE TYPE DE BIENS

Appartement
Maison

2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024



Base 100 en déc. 2012

JUIN 2024

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

APRÈS LE REBOND DES VENTES, LE RETOUR DES INCERTITUDES

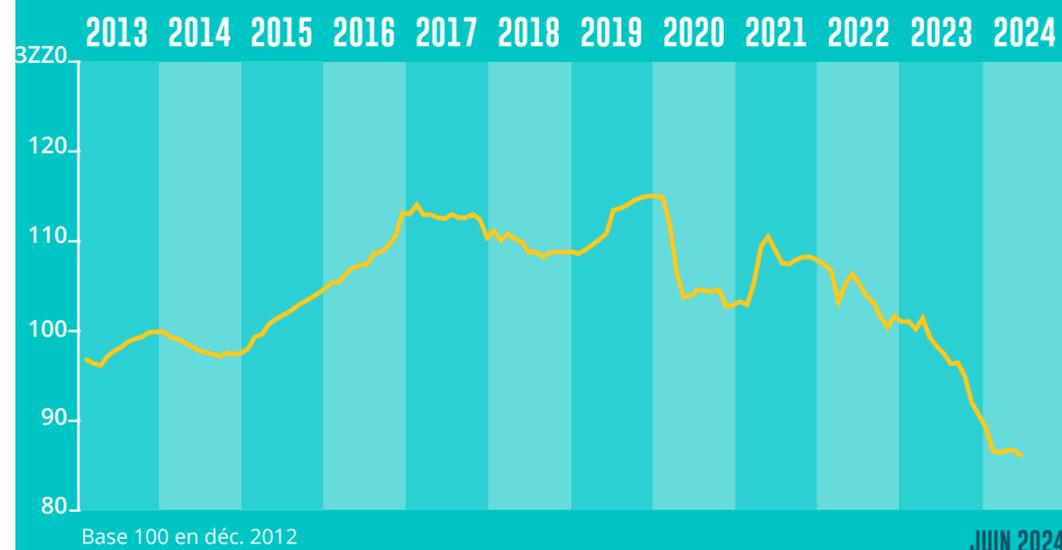
La dégradation du marché constatée en 2023 a été moins prononcée que celle des subprimes de 2008-2009 ou le choc de la suppression du PTZ dans l'ancien en 2012, par exemple. Mais après une année 2022 déjà placée sous le sceau de la récession, les ventes ont chuté de 25,2 % entre 2021 et 2023 (de 31,8 % depuis 2019, avant la mise en œuvre du rationnement du crédit). Et une fois encore, cette récession a été alimentée par des décisions publiques nationale (le rationnement du crédit instauré par la Banque de France) et extérieure (le changement de stratégie monétaire de la BCE).

Aussi, les banques françaises se sont employées à redynamiser le marché : en baissant les taux des crédits octroyés dès janvier (les taux passant sous les 4 % en février) et, pour nombre d'entre elles, en relevant significativement leurs offres de crédits. Dès février, le nombre de compromis signés a donc pu rebondir : la remontée est même prononcée (en niveau trimestriel glissant à fin mai, + 29,7 % en glissement trimestriel, après une mauvaise fin d'année 2023).

Pour autant, et en l'absence d'un assouplissement du rationnement du crédit, l'activité du marché de l'ancien n'a pas encore retrouvé ses niveaux des années 2019 ou 2021. Pour les 5 premiers mois de 2024, le nombre de compromis signés reste inférieur de 11,9 % au niveau qui était le sien en 2023, à la même époque (et même de 32,5 % par comparaison avec 2019). Certes, la baisse des taux de la BCE devrait amplifier la reprise du marché, en permettant à certaines banques encore « frileuses » de dynamiser leur production de crédits. En revanche, les incertitudes économiques et financières nées de la dissolution de l'Assemblée Nationale vont peser sur le redémarrage des ventes. Aussi, alors que le 2nd semestre devrait permettre la consolidation de la reprise, 2024 restera une année de très lente progression des ventes de logements anciens.

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

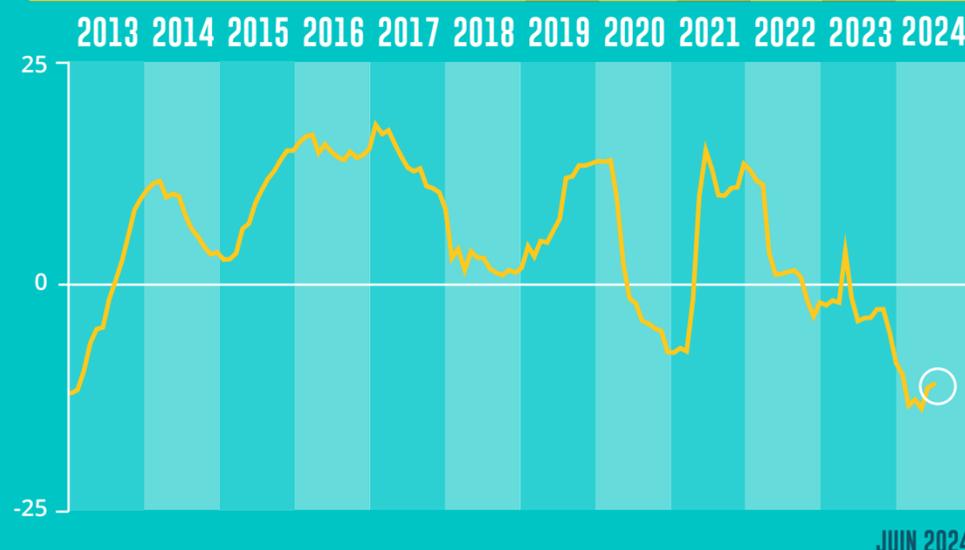


Baromètre LPI - iad - Juillet 2024

VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

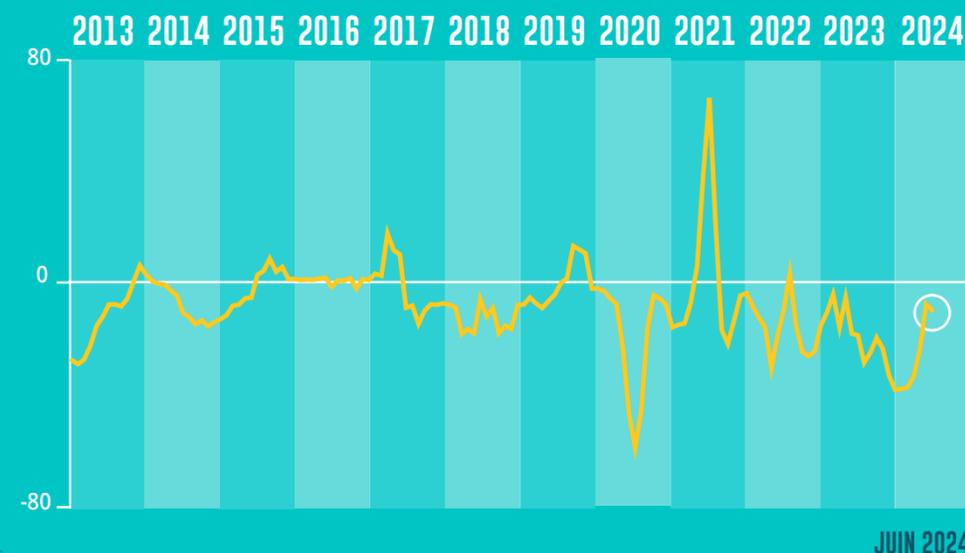
NIVEAU ANNUEL GLISSANT

Variation annuelle	+8,4%	-15,0%	+7,3%	-9,2%	-17,6%	
Rythme annuel à fin mai	-0,1%	-8,4%	+9,6%	-5,4%	-11,2%	-18,8%



NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

Glissement annuel à fin mai	+8,0%	-53,0%	+76,8%	-1,8%	-11,3%	-2,1%
-----------------------------	-------	--------	--------	-------	--------	-------



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

LE REBOND DES VENTES EN RÉGION ET LES TROIS FRANCE

Depuis février 2024, les ventes de logements anciens à des particuliers se ressaisissent, France entière : et à fin mai, en trimestriel glissant, l'activité ne recule que de 2.1 % en glissement annuel. Mais les évolutions récentes de l'activité ont été très différentes selon les régions et la France reste découpée en trois grands secteurs.

Dans plusieurs régions métropolitaines, lorsque le niveau des prix pratiqués est abordable (compte tenu des revenus des candidats à l'achat), le niveau de l'activité a progressé. Dans ces régions qui portent près de 40 % des ventes réalisées en Métropole, 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 cru d'au moins 10 % en Alsace, en Champagne-Ardenne et en Haute Normandie ; et de l'ordre 3 % en Bourgogne, en Midi-Pyrénées, dans les Pays de la Loire, en Picardie, en Poitou-Charentes et en Rhône-Alpes.

Dans 20 % des régions, où les prix sont moins soutenables (n'ayant pas beaucoup reculé ou face à une demande pénalisée par la situation économique) compte tenu des exigences d'apport personnel, la demande n'a pu que difficilement s'adapter et l'activité a reculé de 10 % et plus. Dans ces régions (Aquitaine, Bretagne, Franche Comté, Limousin et PACA) où les achats des particuliers représentent près du quart du total des transactions de la Métropole, la chute des ventes a participé au blocage de l'ensemble de la chaîne immobilière (marché locatif et achats de logements neufs).

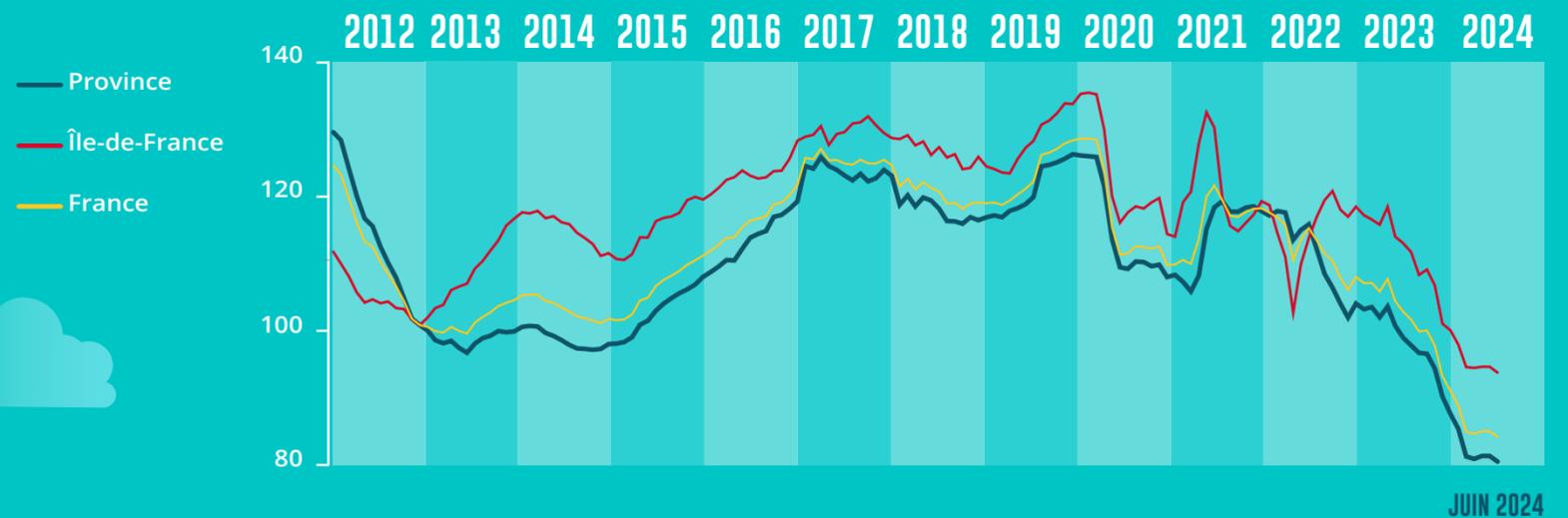
Ailleurs, les ventes ont reculé au même rythme que l'ensemble du marché. Dans ces régions, pourtant assez différentes par la taille des marchés et par les caractéristiques (socio-démographiques et budgétaires) de la demande, les baisses de prix n'ont pas permis à l'activité de se redresser.

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

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

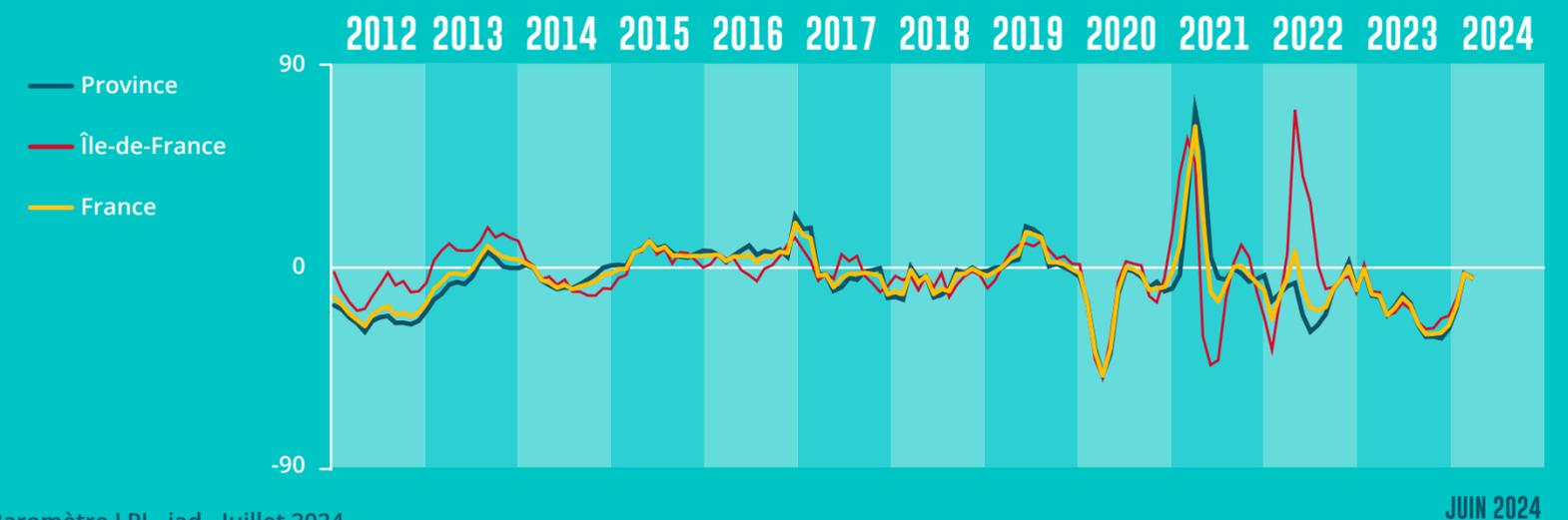
IDF	Variation annuelle	+8,9%	-16,2%	+4,3%	-1,3%	-17,0%
	Rythme annuel à fin mai	+0,9%	-9,0%	+12,6%	-13,0%	-0,7%
PROVINCE	Variation annuelle	+8,1%	-14,5%	+8,5%	-12,3%	-17,9%
	Rythme annuel à fin mai	+0,5%	-8,2%	+8,4%	-2,2%	-15,1%



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin mai	+11,5%	-53,7%	+57,8%	+10,7%	-9,6%	-2,7%
PROVINCE	Glissement annuel à fin mai	+6,6%	-52,7%	+85,0%	-6,4%	-12,0%	-1,8%



MÉTHODOLOGIE

PRIX

Des prix moyens sont calculés pour chacun des univers élémentaires retenus : 274 zones géographiques (178 villes de plus de 40 000 habitants et 96 départements métropolitains) désagrégées chacune en 12 segments de marché élémentaires (6 segments pour le marché des maisons - du "3 pièces et moins" au "8 pièces et plus" - et 6 segments pour le marché des appartements - du "studio et 1 pièce" au "6 pièces et plus" -).

Des indices de prix élémentaires (base 100 en décembre 2012) sont construits pour chacun des univers élémentaires : donc pour chaque zone géographique désagrégée en 12 segments de marché élémentaires.

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 2009-2023 (6.9 millions de références actuellement disponibles - dont 20 % concernant des logements neufs -).

Les indices sont donc 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 ou nombre des villes de Province), les prix sont en moyenne annuelle glissante. Lors des comparaisons de prix entre les villes de plus de 40 000 habitants, tous les prix sont présentés 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 au niveau métropolitain : l'indicateur est en outre désagrégé sur chacune des 21 anciennes régions métropolitaines (et donc, éventuellement sur les 12 régions métropolitaines du redécoupage de 2015).

Il est construit à partir du volume d'activité mesuré sur l'ensemble des 12 000 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 d'évolution :

- Le rythme d'évolution (en %) en glissement annuel de l'activité mesurée en niveau annuel glissant ;
- Le rythme d'évolution en glissement annuel (en %) de l'activité mesurée en niveau trimestriel glissant.

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 sur chaque transaction réalisée. Et le niveau moyen des marges et les indices d'évolution associés 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

Michel Mouillart
michel@mouillart.fr
06 07 65 59 95

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,
Crédit Logement, Crédit Mutuel,
Groupe BPCE, iad, La Banque Postale
et Sogeprom



