

BAROMÈTRE DES
PRIX IMMOBILIERS
LPI - iad



LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN OCTOBRE 2024



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

OCTOBRE 2024

LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

“ La hausse des prix des logements anciens se renforce. En septembre, les prix ont ainsi augmenté sur un an dans 38 % des grandes villes (contre 23 % en juin dernier). En effet, la pression de la demande reste forte, partout sur le territoire. Et depuis le début de 2024, le nombre de compromis signés a presque retrouvé son niveau de 2023. D'ailleurs sur un quart du marché métropolitain, les ventes ont pu s'élever de près de 15 % durant l'été ! ”

Michel Mouillart

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

3 235 € **PRIX DU M² SIGNÉ**
en France,
dans l'ancien

Poursuite de la hausse
des prix en septembre

+0,7% **PRIX DU M² SIGNÉ**
Évolution en France,
dans l'ancien sur 3 mois

Persistance de la baisse
des prix du neuf

7,5% **MARGE DE NÉGOCIATION**
dans l'ancien,
tous biens confondus

Renforcement de la hausse
des prix dans les grandes
villes

+3,1% **VOLUME DE TRANSACTIONS**
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Augmentation des prix
dans quelques métropoles



ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

POURSUITE DE LA HAUSSE DES PRIX EN SEPTEMBRE

Avec la reprise des ventes de logements anciens qui s'est confirmée durant l'été, la hausse des prix s'est renforcée. La pression de la demande, sur des territoires où l'insuffisance de la construction et les déséquilibres quantitatifs afférents n'ont fait que s'accroître depuis plusieurs années, ne pouvait qu'alimenter la progression des prix.

Déjà dans les premiers mois de 2024, la transformation de la demande a créé les conditions nécessaires à l'inversion de la courbe des prix. En dépit des incertitudes économiques et financières qui ont altéré l'environnement du marché, puis du climat d'instabilité politique qui a suivi la dissolution de l'Assemblée Nationale, le retour de ménages plus aisés s'est accompagné d'un accroissement du pouvoir d'achat immobilier. Le relèvement de l'offre bancaire et l'amélioration des conditions de crédit ont accompagné cette évolution et permis à la demande de réaliser des projets plus audacieux.

Ainsi l'offre nouvelle a clairement renoué avec des propositions de prix plus ambitieuses qu'auparavant. Comme cela est habituel lorsque le marché retrouve des couleurs, les vendeurs se font plus hardis. Et après 6 mois d'une progression déjà soutenue, les prix affichés ont augmenté de 2.0 % sur trois mois en septembre (et même de 3.3 % sur le marché des maisons) laissant se dessiner les évolutions futures des prix signés.

Aussi, comme cela se constate depuis mars dernier en Province et dans la plupart des grandes villes et depuis le début de l'été à Paris et en région parisienne, l'augmentation des prix des compromis signés se poursuit. Certes, cela est habituel, le rythme de progression a ralenti en août et en septembre, mais en niveau trimestriel glissant l'augmentation reste notable : + 0.7 % sur trois mois (+ 0.7 % pour les appartements et + 0.9 % pour les maisons).

Mais bien que la courbe des prix se soit inversée, les prix signés restent orientés à la baisse en niveau annuel glissant. Le rythme de la baisse est désormais moins rapide, mois après mois : avec - 2.9 % pour l'ensemble du marché, contre - 4.6 % en avril et en mai. Cependant, il faudra attendre encore plusieurs mois (probablement le printemps 2025) pour qu'à son tour la courbe des prix mesurés en niveau annuel glissant se retourne.

PERSISTANCE DE LA BAISSSE DES PRIX DU NEUF

Le marché des logements neufs a été fortement affecté par la chute des ventes et pourtant le mouvement de recul des prix s'atténue progressivement, au fil des mois. Les évolutions constatées depuis le printemps dernier restent néanmoins très différentes, entre un marché des appartements sur lequel la baisse des prix est de moins en moins rapide et celui des maisons sur lequel les prix reculent à un rythme lent mais persistant.

Sur le marché de la promotion immobilière qui tarde à sortir d'une crise inédite, tant par son ampleur que par les conséquences de l'absence de soutien des pouvoirs publics, les prix des appartements reculent toujours à un rythme assez soutenu. En septembre, en niveau annuel glissant, la baisse a été de 2.3 %, en glissement annuel. Mais après plusieurs mois durant lesquels le recul plafonnait à 2.8 %, ce ralentissement est notable : car depuis juillet dernier, mesuré en niveau trimestriel glissant, le niveau des prix augmente assez rapidement, de 1.8 % sur 3 mois.

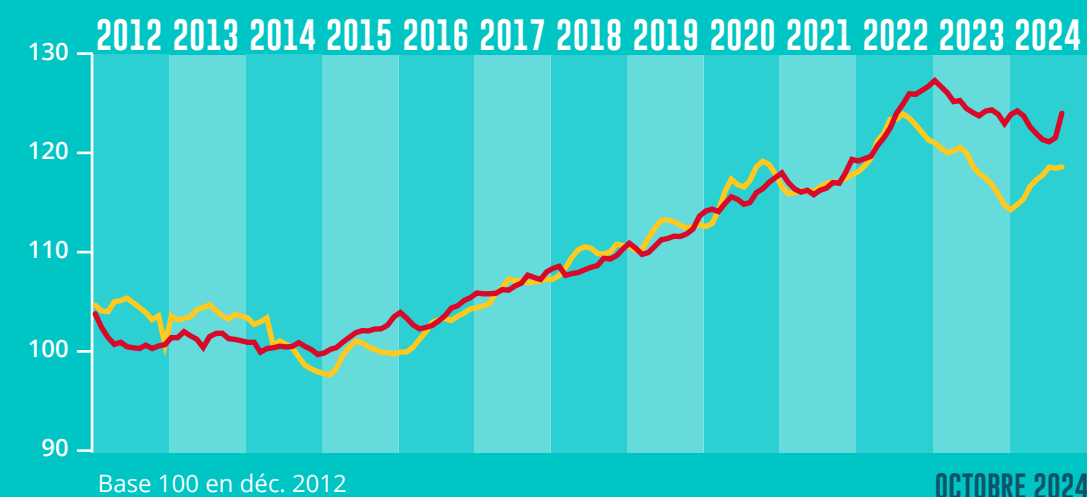
En revanche sur le marché de la maison individuelle, en dépit de la meilleure tenue du niveau des ventes des constructeurs constatée depuis le printemps, le rythme de la baisse des prix mesurés en niveau annuel glissant se maintient : - 0.6 % en glissement annuel en septembre. Et l'affaiblissement saisonnier de l'activité constaté durant l'été s'accompagne depuis juin dernier d'un recul du niveau des prix mesuré en niveau trimestriel glissant : avec - 1.1 % sur 3 mois, en septembre.

		Prix/m ² affiché	Prix/m ² signé	
GLOBAL				ANCIEN
		3 356 €	3 235 €	4 697 €
	Évolution sur 3 mois	+2,0% ↗	+0,7% ↗	+2,3% ↗
MAISON	Évolution sur 1 an		-2,9% ↘	-2,0% ↘
		2 826 €	2 659 €	2 482 €
	Évolution sur 3 mois	+3,3% ↗	+0,9% ↗	-1,1% ↘
APPARTEMENT	Évolution sur 1 an		-2,2% ↘	-0,6% ↘
		3 921 €	3 851 €	5 488 €
	Évolution sur 3 mois	+1,1% ↗	+0,7% ↗	+1,8% ↗
	Évolution sur 1 an		-3,3% ↘	-2,3% ↘

INDICE DES PRIX SIGNÉS

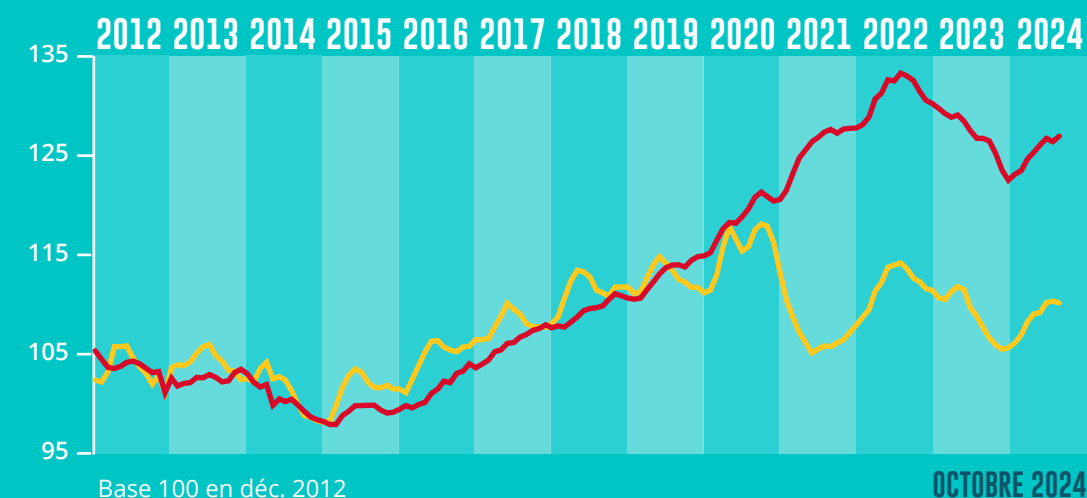
SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN

— Neuf
— Ancien



SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement
— Maison



ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

RENFORCEMENT DE LA HAUSSE DES PRIX DANS LES GRANDES VILLES

Durant l'été la hausse des prix s'est renforcée. Mais compte tenu du recul observé en 2023, en niveau annuel glissant les prix n'augmentent sur un an que dans 38 % des villes de Province de plus de 40 000 habitants (contre 35 % en août et 23 % en juin) : la hausse est alors de 5.9 % en moyenne. Et elle concerne désormais des grandes villes (plus de 100 000 habitants) telles Amiens, Dijon, Lille, Limoges, Metz et Saint-Etienne. D'autres grandes villes basculant bientôt dans le champ des hausses de prix : comme Besançon ou Strasbourg.

Car après plusieurs mois de progression ou de moindre baisse des prix, le paysage change rapidement. Ainsi, sur l'ensemble des villes de plus de 40 000 habitants, dans 68 % d'entre elles, les prix augmentent plus vite ou reculent moins rapidement. Lorsque les prix augmentent, la hausse est plus rapide dans 67 % des villes et entre août et septembre, les hausses sont de 2.3 points de plus (6.2 % en moyenne, contre 3.9 %) : comme par exemple à Châteauroux, Colmar ou Lille. Et si les prix diminuent en septembre, le recul est moins rapide dans 75 % des villes, pour un écart de 1.2 points en moyenne (- 5.3 % contre - 6.5 % en août). Mais parfois la baisse des prix s'amplifie, presque toujours en réponse à une moindre attirance de la demande pour ces villes : tel est le cas à Avignon, Grenoble, Saint-Herblain, Rezé ou Valenciennes.

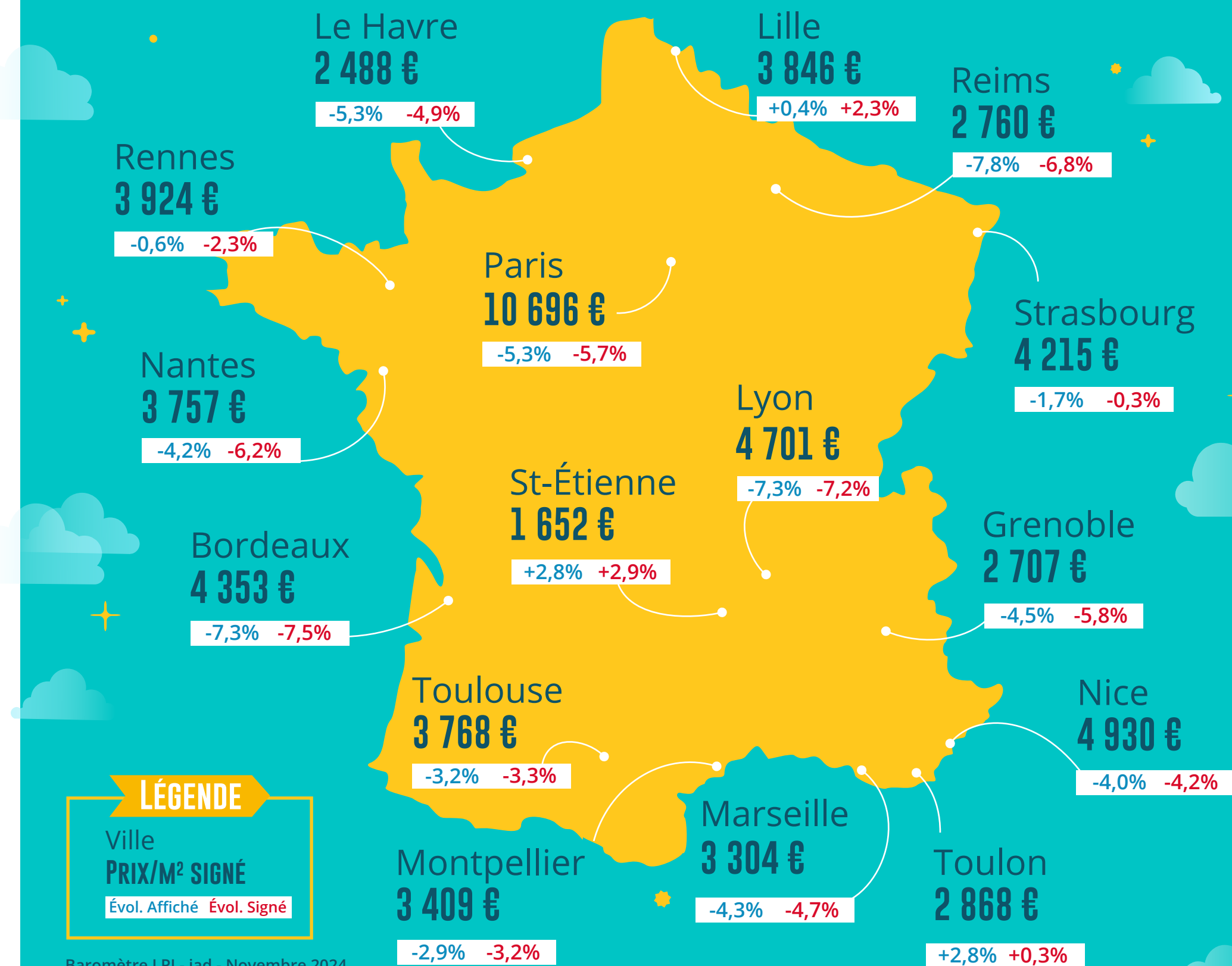
Dans ce paysage, le recul est maintenant trois fois moins rapide en Province qu'en Ile de France : - 1.4 % sur un an (- 3.2 % en juin) contre - 5.4 %.

Et les villes de plus de 40 000 habitants avec des hausses de prix de 10 % et plus sont de plus en plus nombreuses : telles Alès, Angoulême, La Roche-sur-Yon ou Niort. Alors qu'ailleurs la hausse se propage et se constate au rythme de 5 % et plus sur des grandes villes telles Bourg en Bresse, Gap, Limoges ou Meaux.

LES PRIX DES APPARTEMENTS

DANS L'ANCIEN

SUR 1 AN DANS 16 VILLES



Baromètre LPI - iad - Novembre 2024

LES PRIX DANS LES VILLES

			Prix/m² signé	Évolution prix signé
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 925 €	6,4 %
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	4 215 €	-0,3 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 667 €	-4,4 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 814 €	3,2 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	BAYONNE	4 676 €	2,0 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	2 183 €	-2,6 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	ANGLET	5 351 €	-3,2 %
Aquitaine	GIRONDE	TALENCE	3 804 €	-6,0 %
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 426 €	-7,0 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 353 €	-7,5 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 356 €	-5,9 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	3 059 €	-1,1 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	2 047 €	-8,5 %
Bourgogne	SAÔNE-ET-LOIRE	CHALON-SUR-SAONE	1 647 €	11,2 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 735 €	0,3 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	SAINT-MALO	5 026 €	2,7 %
Bretagne	CÔTES-D'ARMOR	SAINT-BRIEUC	1 913 €	-1,4 %
Bretagne	MORBIHAN	LORIENT	2 816 €	-2,2 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	3 924 €	-2,3 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	2 385 €	-5,5 %
Bretagne	MORBIHAN	VANNES	4 008 €	-6,5 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	2 244 €	-12,5 %
Centre	LOIR-ET-CHER	BLOIS	2 322 €	14,8 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	CHATEAUROUX	1 355 €	5,2 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 693 €	-1,6 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	2 926 €	-3,6 %
Centre	EURE-ET-LOIR	CHARTRES	2 393 €	-4,4 %
Centre	CHER	BOURGES	1 654 €	-19,1 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 905 €	1,3 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 760 €	-6,8 %
Champagne Ardenne	MARNE	CHALONS-EN-CHAMPAGNE	1 462 €	-12,6 %
Champagne Ardenne	ARDENNES	CHARLEVILLE-MEZIERES	1 553 €	-19,7 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	2 395 €	-0,3 %
Franche-Comte	TERRITOIRE DE BELFORT	BELFORT	1 539 €	-0,5 %
Haute-Normandie	EURE	EVREUX	1 743 €	1,5 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 704 €	-2,6 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	2 488 €	-4,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LE BLANC-MESNIL	3 593 €	4,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SEVRAN	2 696 €	4,7 %
Ile-de-France	VAL-D'OISE	SARCELLES	2 627 €	4,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	4 070 €	-0,2 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	GARGES-LES-GONESSE	2 224 €	-1,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	6 129 €	-1,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-OUEN-SUR-SEINE	6 685 €	-2,3 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	MAISONS-ALFORT	5 763 €	-2,5 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	7 049 €	-2,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	4 322 €	-2,8 %

			Prix/m² signé	Évolution prix signé
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	3 859 €	-2,9 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	3 106 €	-3,2 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	3 111 €	-3,5 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHOISY-LE-ROI	3 506 €	-3,5 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VINCENNES	9 176 €	-3,6 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	ALFORTVILLE	5 069 €	-3,7 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	5 576 €	-3,8 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VILLEJUIF	4 671 €	-4,2 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	3 945 €	-4,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	7 322 €	-4,4 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	FONTENAY-SOUS-BOIS	5 452 €	-4,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	6 126 €	-4,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	9 049 €	-5,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	4 129 €	-5,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLAMART	5 497 €	-5,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	PUTEAUX	7 301 €	-5,5 %
Ile-de-France	PARIS	PARIS	10 696 €	-5,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	PANTIN	6 152 €	-6,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	3 207 €	-6,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLICHY	6 597 €	-6,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BONDY	3 197 €	-6,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	6 710 €	-6,4 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	4 005 €	-6,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	8 560 €	-6,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LA COURNEUVE	3 032 €	-7,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	5 407 €	-7,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	ROSNY-SOUS-BOIS	3 663 €	-7,7 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 239 €	-7,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	5 431 €	-8,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	6 078 €	-8,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	5 036 €	-8,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MONTROUGE	7 299 €	-8,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BOBIGNY	3 183 €	-8,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	10 578 €	-8,6 %
Ile-de-France	VAL DE MARNE	IVRY-SUR-SEINE	4 877 €	-8,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	SURESNES	6 801 €	-8,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MEUDON	6 021 €	-8,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-SEC	3 559 €	-9,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BAGNEUX	4 928 €	-9,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	GAGNY	3 213 €	-9,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	EPINAY-SUR-SEINE	2 668 €	-11,6 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MEAUX	3 230 €	6,4 %
Île-de-France	YVELINES	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	6 884 €	0,8 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	CHELLES	3 315 €	-2,2 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MELUN	2 521 €	-4,5 %
Île-de-France	ESSONNE	EVRY-COURCOURONNES	2 479 €	-4,8 %
Île-de-France	YVELINES	SARTROUVILLE	3 969 €	-5,1 %

LES PRIX DES APPARTEMENTS

DANS L'ANCIEN SUR 1 AN

DANS 178 VILLES



LES PRIX DANS LES VILLES

			Prix/m² signé	Évolution prix signé
Ile-de-France	ESSONNE	MASSY	4 152 €	-5,4 %
Ile-de-France	ESSONNE	CORBEIL-ESSONNES	2 466 €	-5,8 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	CARCASSONNE	1 850 €	12,6 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	NARBONNE	2 187 €	5,9 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	1 719 €	4,7 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	SETE	3 557 €	1,4 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 409 €	-3,2 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 718 €	-7,2 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 247 €	-7,7 %
Limousin	CORREZE	BRIVE-LA-GAILLARDE	1 955 €	9,3 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 938 €	5,4 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	3 065 €	2,7 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 690 €	-0,7 %
Lorraine	MOSELLE	THONVILLE	2 587 €	-5,8 %
Midi-Pyrenees	HAUTES-PYRÉNÉES	TARBES	1 458 €	2,9 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 768 €	-3,3 %
Midi-Pyrénées	TARN-ET-GARONNE	MONTAUBAN	2 278 €	8,5 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	WATTRELOS	2 002 €	5,1 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 846 €	2,3 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	2 003 €	2,0 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	1 986 €	1,0 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	ARRAS	2 713 €	-1,7 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DOUAI	2 189 €	-2,3 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	MARCQ-EN-BAROEUL	3 689 €	-3,3 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 912 €	-3,8 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	1 971 €	-4,3 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VALENCIENNES	1 942 €	-4,6 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	BOULOGNE-SUR-MER	1 658 €	-12,3 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	1 930 €	-16,7 %
Occitanie	TARN	CASTRES	2 091 €	17,7 %
Occitanie	GARD	ALES	1 541 €	11,7 %
Occitanie	TARN	ALBI	2 486 €	6,4 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LA ROCHE-SUR-YON	3 173 €	11,7 %
Pays de la Loire	MAYENNE	LAVAL	2 348 €	2,2 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 843 €	-2,6 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	REZE	3 139 €	-2,7 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	3 294 €	-3,5 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	2 120 €	-4,1 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	CHOLET	2 004 €	-5,2 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	3 757 €	-6,2 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LES SABLES-D'OLONNE	4 676 €	-7,5 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-HERBLAIN	2 584 €	-12,2 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 666 €	4,5 %
Picardie	OISE	COMPIEGNE	2 696 €	-2,8 %
Picardie	OISE	BEAUVAIS	1 765 €	-4,6 %
Picardie	AISNE	SAINT-QUENTIN	1 214 €	-17,7 %

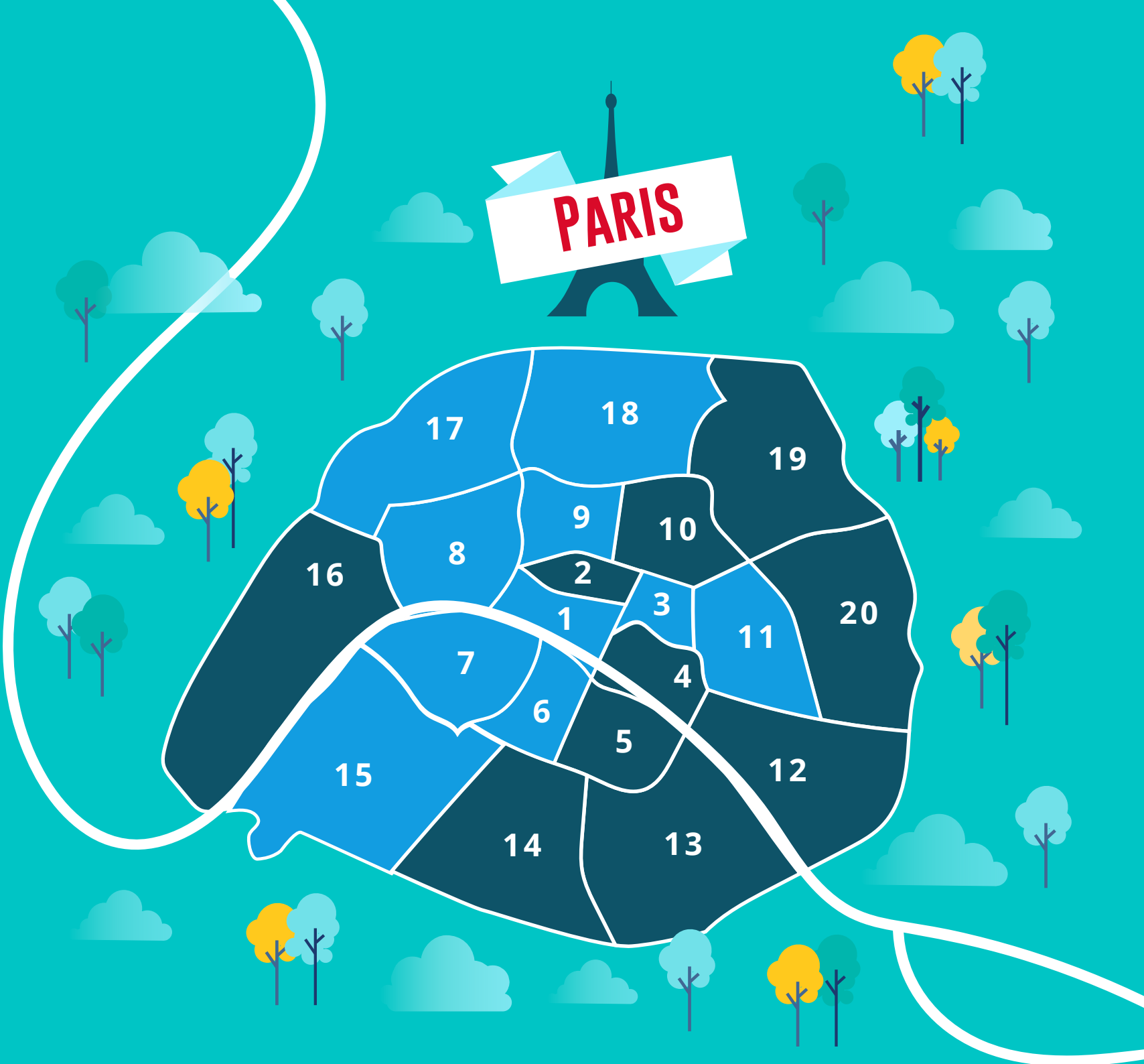
[illegible]

LES PRIX DES APPARTEMENTS

DANS L'ANCIEN SUR 1 AN

DANS 178 VILLES



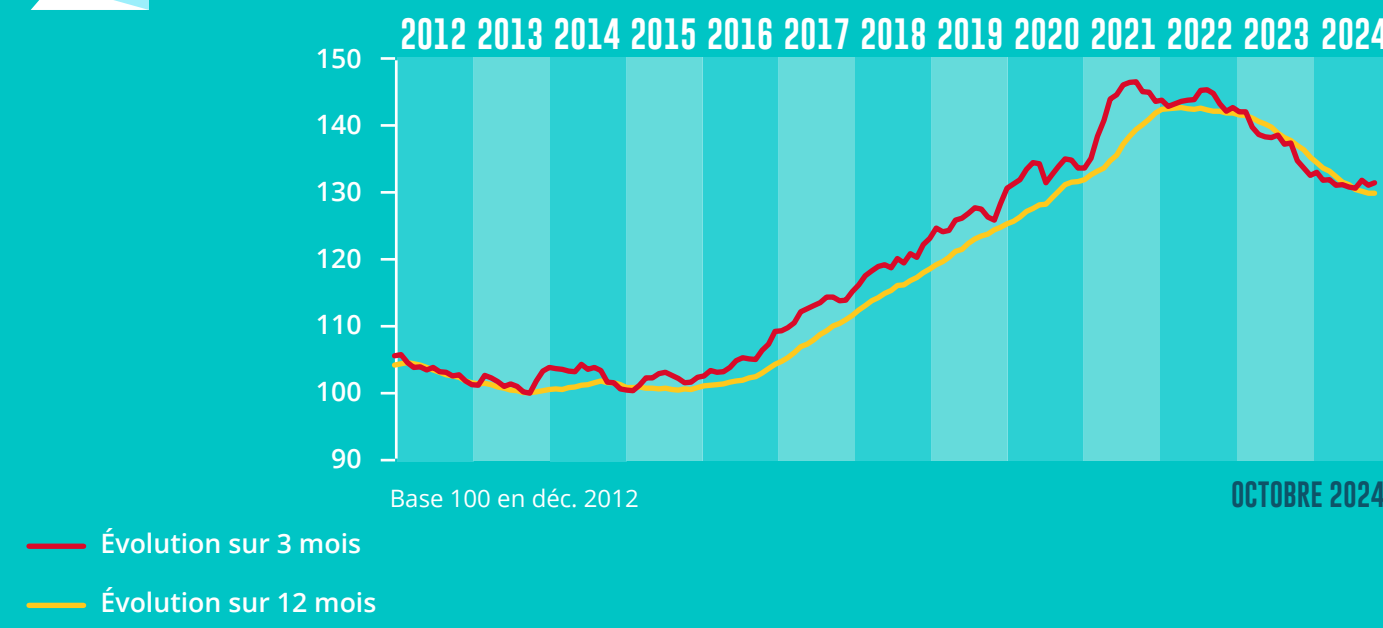


FOCUS
VILLE

SUR 3 MOIS
10 650 €
Affiché +0,5% Signé +0,7%

SUR 1 AN
10 696 €
Affiché -5,3% Signé -5,7%

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



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

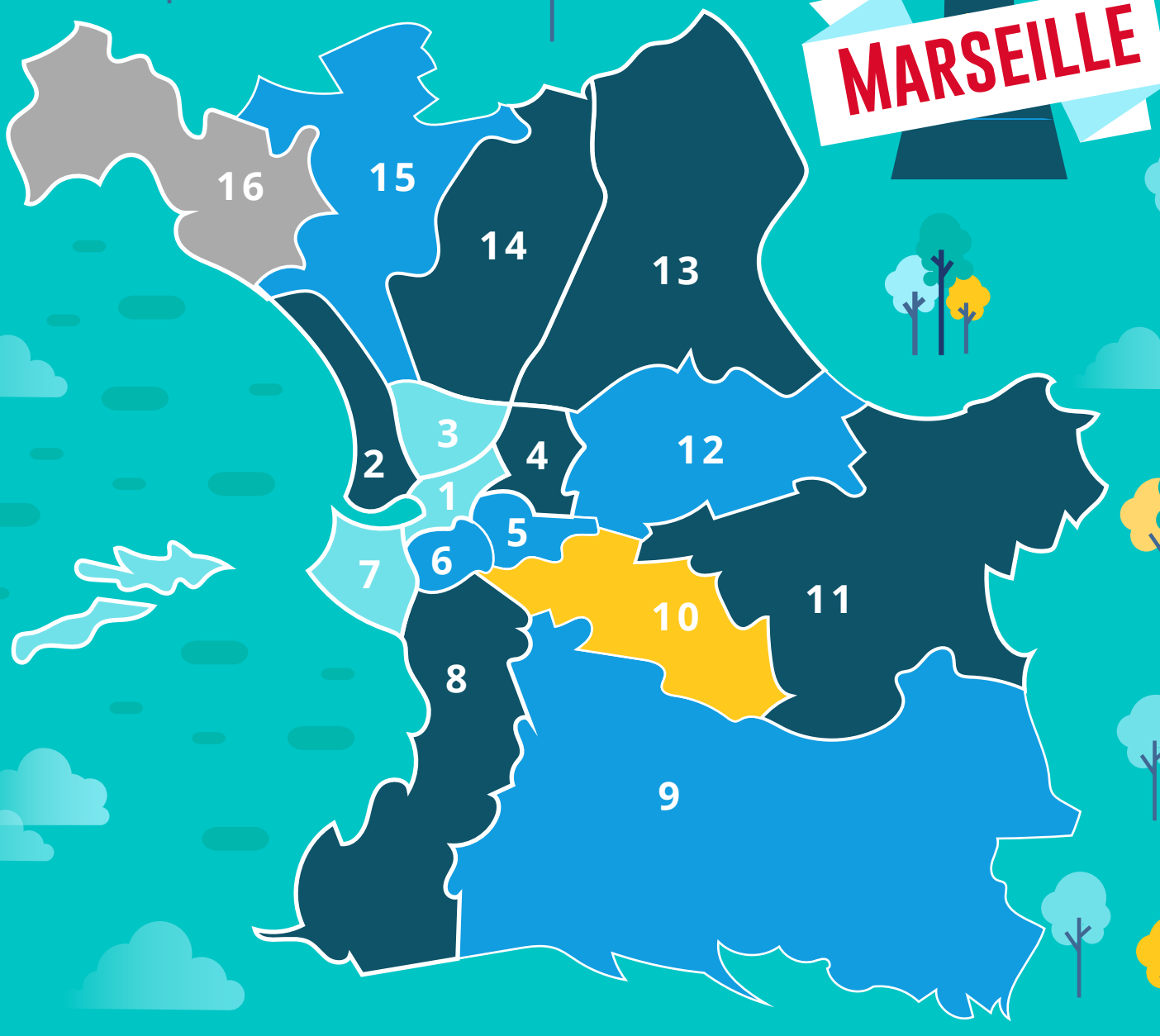
	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	10 045 €	-6,5 %	-2,9 %
2	9 395 €	-12,2 %	-11,9 %
3	12 117 €	-5,7 %	-3,9 %
4	11 949 €	-12,1 %	-7,2 %
5	12 213 €	-6,2 %	-5,1 %
6	15 009 €	-4,8 %	-3,3 %
7	14 271 €	-3,9 %	-2,7 %
8	12 208 €	-5,3 %	-2,9 %
9	11 257 €	-1,3 %	-2,9 %
10	9 719 €	-6,9 %	-6,2 %
11	10 224 €	-4,6 %	-4,9 %
12	9 452 €	-6,8 %	-6,4 %
13	8 677 €	-6,4 %	-7,3 %
14	9 633 €	-5,5 %	-5,2 %
15	10 103 €	-3,4 %	-4,4 %
16	10 902 €	-6,6 %	-8,2 %
17	11 142 €	-3,7 %	-4,6 %
18	9 628 €	-4,1 %	-4,7 %
19	7 587 €	-7,9 %	-7,8 %
20	8 146 €	-7,5 %	-8,7 %

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 - Novembre 2024



MARSEILLE

**FOCUS
VILLE**

SUR 3 MOIS

3 508 €

Affiché **-3,0%** Signé **-0,8%**

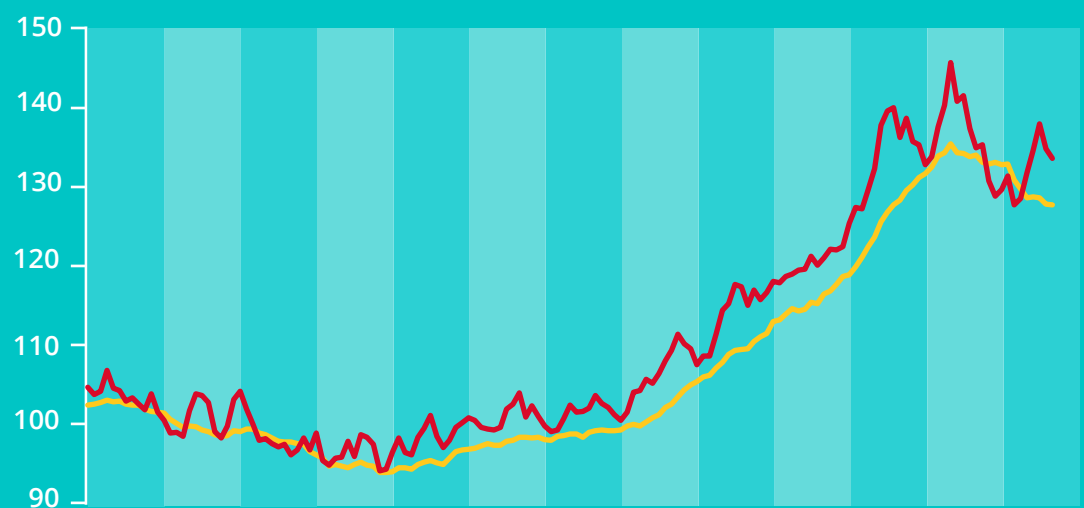
SUR 1 AN

3 304 €

Affiché **-4,3%** Signé **-4,7%**

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN

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



Base 100 en déc. 2012

OCTOBRE 2024

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	3 100 €	+2,2 %	+0,6 %
2	3 596 €	-5,7 %	-6,1 %
3	2 342 €	+3,5 %	0,0 %
4	3 340 €	-4,7 %	-6,8 %
5	3 743 €	-3,9 %	-3,9 %
6	4 125 €	-4,7 %	-4,3 %
7	5 658 €	-1,1 %	-0,4 %
8	4 391 €	-8,1 %	-10,7 %
9	3 639 €	-8,2 %	-2,6 %
10	3 054 €	+2,6 %	+3,3 %
11	2 558 €	-10,9 %	-10,3 %
12	3 299 €	-3,3 %	-1,4 %
13	2 929 €	-13,6 %	-12,1 %
14	1 680 €	-10,8 %	-7,2 %
15	1 914 €	-2,5 %	-2,2 %
16	NC	NC	NC

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 +
-------------	-----------------	----------------	---------------	---------------	------------

LYON

FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

4 978 €

Affiché **+1,7%** Signé **-0,5%**

SUR 1 AN

4 701 €

Affiché **-7,3%** Signé **-7,2%**

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

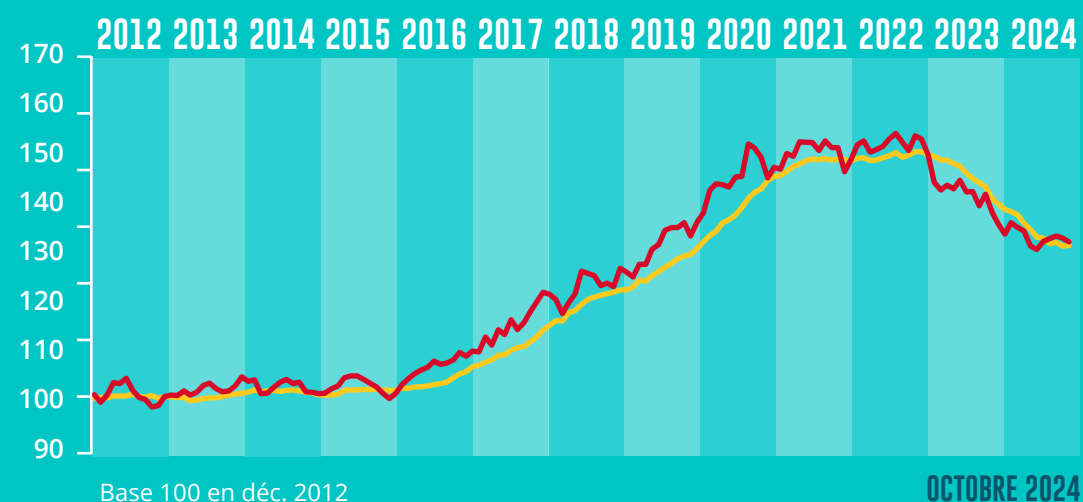
	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	5 591 €	-3,1 %	+0,5 %
2	5 631 €	-9,4 %	-7,6 %
3	4 767 €	-10,1 %	-12,0 %
4	4 679 €	-6,5 %	-11,1 %
5	4 022 €	-8,9 %	-6,6 %
6	5 851 €	-7,1 %	-4,9 %
7	4 625 €	-6,4 %	-6,5 %
8	3 935 €	-8,7 %	-8,3 %
9	4 198 €	-3,4 %	-1,3 %

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 +
-------------	-----------------	----------------	---------------	---------------	------------

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN





RETOURS TERRAIN

“Le marché immobilier à Dijon montre des signes de stabilisation, et bien que les prix n’aient pas fortement baissé, les négociations lors des ventes sont aujourd’hui plus difficiles qu’auparavant. C’est pourquoi une bonne stratégie de communication et une commercialisation optimale sont plus que jamais essentielles pour vendre son bien au meilleur prix du marché.”

Julien salamon
Dijon

“Le marché de l’immobilier sur le secteur commence à reprendre du dynamisme, nous n’avons pas encore eu de redressement de la courbe des prix, mais plutôt un ralentissement de la baisse. Les taux de financement sont stables et permettent à un grand nombre de clients de pouvoir emprunter.”

Fabrice Houche
Mulhouse

LES PRIX DANS LES MÉTROPOLIS

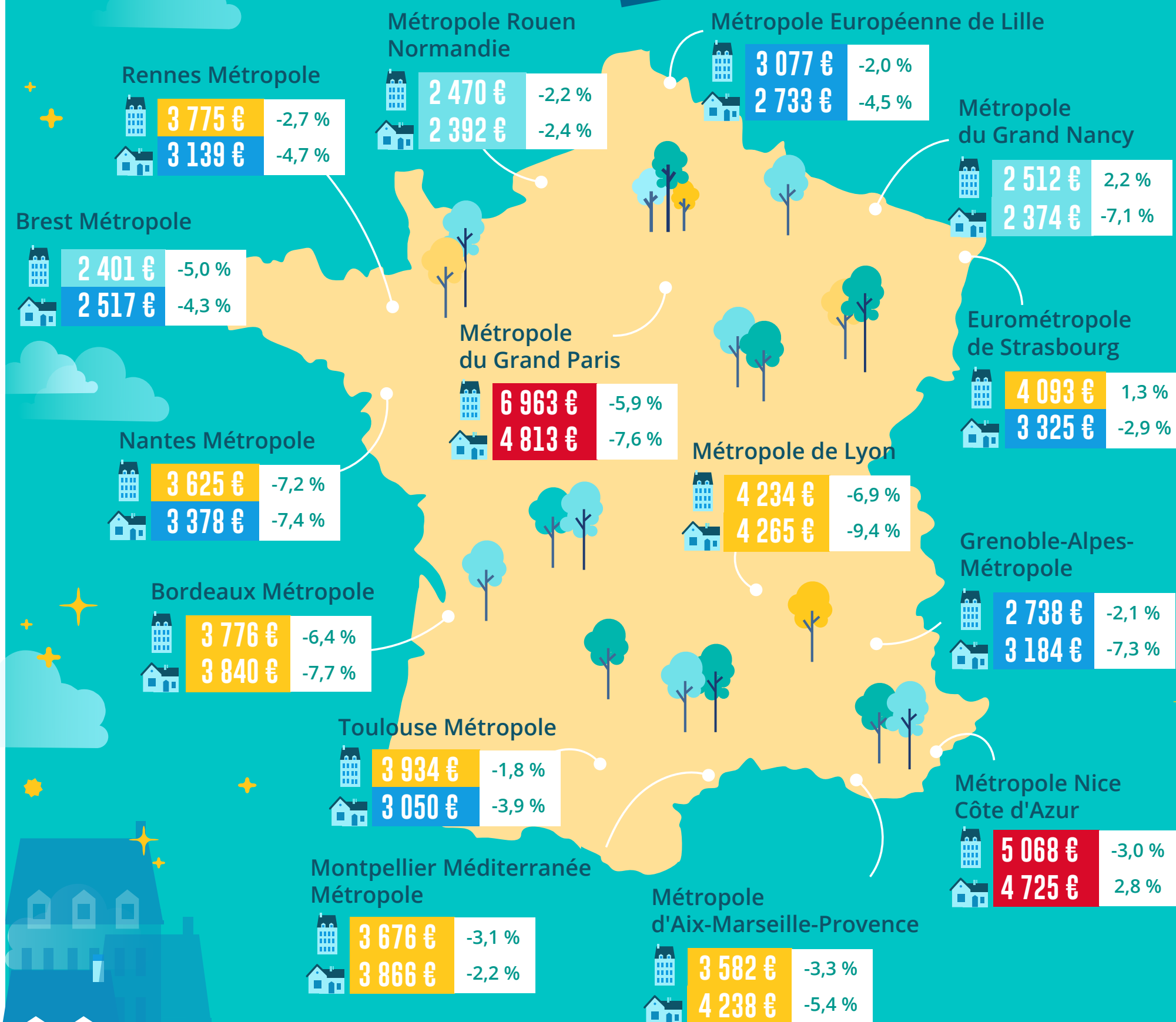
AUGMENTATION DES PRIX DANS QUELQUES MÉTROPOLIS

Sur un marché en reprise, avec des prix en progression depuis le printemps dernier, les évolutions qui se constatent entre les métropoles accentuent des différences qui jusqu'alors tenaient presque toujours à l'image du potentiel de développement économique des territoires et des niveaux de revenus des ménages résidents, sans trop laisser de place à la qualité de vie constatée.

Sur le marché des appartements, les prix au m² progressent maintenant sur les métropoles de Nancy et de Strasbourg. Et les écarts de niveaux ou de rythme d'évolution des prix sont de second ordre entre la ville-centre et la périphérie. En revanche, les prix baissent toujours rapidement (de 5 à 6 % sur un an) sur les métropoles de Bordeaux, Brest, Lyon, Nantes et Paris : dans tous les cas, l'évolution est comparable entre le centre et la périphérie ; mise à part la Brest Métropole, la décote de la périphérie reste inchangée (33 % pour Paris, 12 % en moyenne pour Bordeaux, Lyon et Nantes ; alors que pour Brest, la périphérie est toujours préférée au centre (une décote négative) en raison de la perte d'attractivité de l'habitat collectif.

En ce qui concerne le marché des maisons, les prix n'augmentent que sur la Métropole de Nice-Côte d'Azur : alors que les prix reculent toujours dans la ville-centre, la pression de la demande en périphérie et une décote élevée (près de 25 %) y soutiennent une progression sensible des prix. En revanche, les prix reculent dans les autres métropoles, à des rythmes parfois rapides (Bordeaux, Grenoble, Lyon, Nantes, Nancy et Paris) : en dépit d'une préférence de la demande pour la maison individuelle toujours vive, les difficultés d'accès au crédit pèsent sur les capacités d'achat des ménages.

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

MAISON

PRIX /M² SIGNÉ

SUR 1 AN

Évolution

sur 1 an

ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

STABILISATION DES MARGES SUR LE MARCHÉ DES APPARTEMENTS

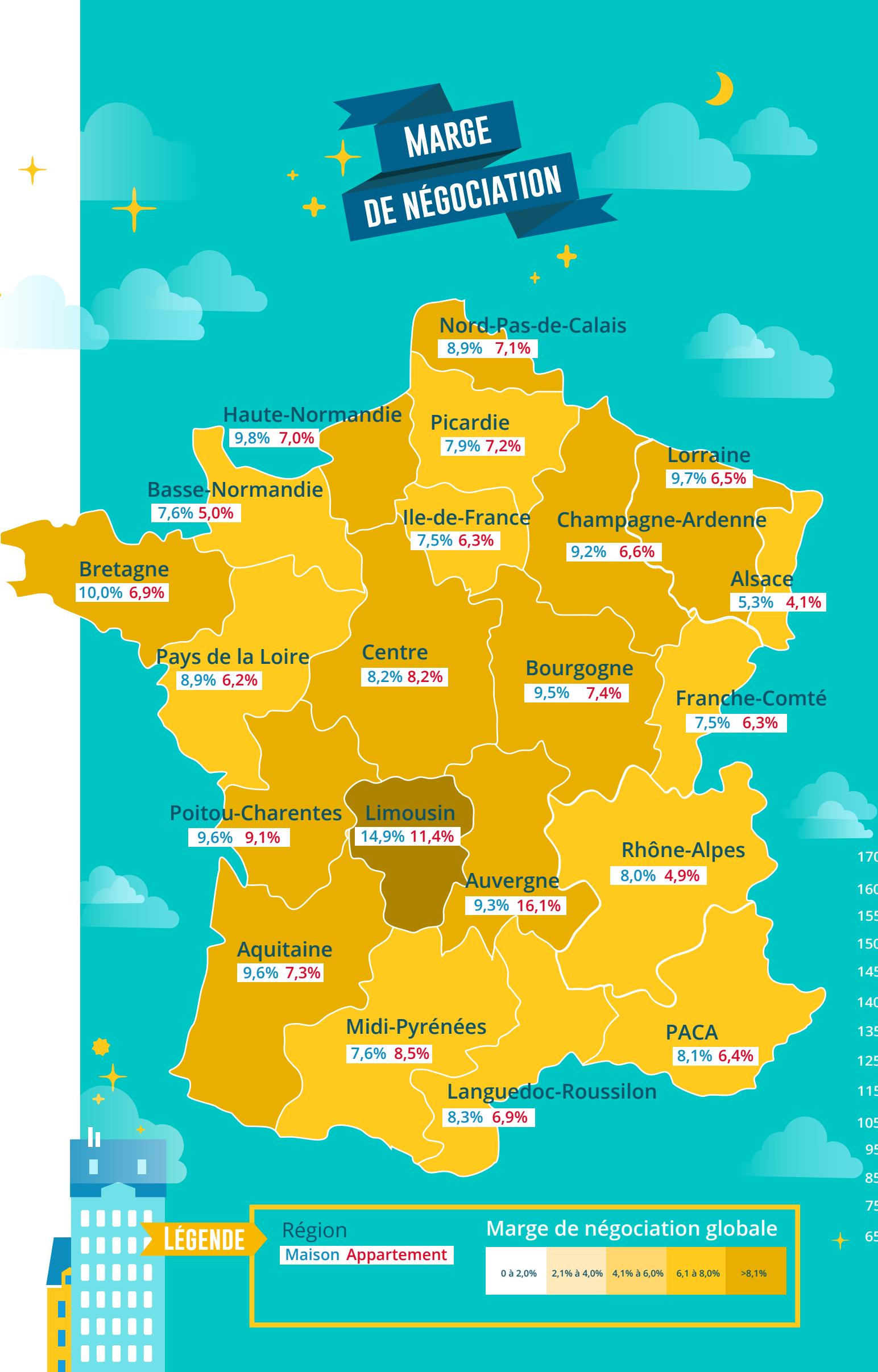
Le niveau des marges de négociation augmente encore, à des niveaux inconnus par le passé. Pour l'ensemble du marché, les marges se sont ainsi établies à 7.5 %, en hausse de 91 % depuis juin 2022, avant le changement de stratégie de la BCE et la remontée des taux des crédits immobiliers. Mais depuis le début de 2024, la progression des marges est beaucoup moins rapide : + 7.6 % depuis janvier, contre + 38.3 % en 2023 par exemple.

Car avec la reprise du marché et la remontée des prix de l'ancien, les termes de la négociation se modifient. Mais la différence est nette entre le marché des appartements et celui des maisons.

Sur le marché des appartements, la progression des marges n'est plus que de 3.1 % depuis le début de l'année (contre + 71 % entre juin 2022 et septembre 2024). D'ailleurs, les marges reculent sur les grands appartements, avec par exemple - 38 % sur les 5 pièces et plus. Alors que la quasi stabilité prévaut sur les 2 à 4 pièces. Seuls les studios enregistrent encore une progression (+ 22 % depuis le début de l'année).

Et les marges sont maintenant descendues au plus bas (4 ou 5 %) dans les régions connaissant la pression des la demande la plus forte, dans un contexte de pénurie relative de l'offre (Alsace, Ile de France, PACA et Rhône-Alpes), quel que soit le niveau des prix pratiqués. Alors qu'elles restent élevées lorsque la demande est moins puissante ou peine à boucler ses plans de financement en dépit de prix peu élevés (Auvergne et Limousin par exemple, avec des marges à 10 % et plus).

En revanche, les marges augmentent toujours rapidement sur le marché des maisons : + 10.9 % depuis le début de l'année (+ 109 % depuis juin 2022). Elles ont d'ailleurs progressé rapidement depuis le début de l'année sur les 3 et 4 pièces (+ 12 %, à 8.8 % en moyenne) et surtout pour les 7 pièces et plus (+ 17 %, à 9.9 % en moyenne). C'est en effet sur ce marché des maisons que la hausse des prix affichés est maintenant la plus rapide et suppose beaucoup de négociations en raison du rationnement du crédit mis en place par la Banque de France. Mais cette situation est générale, les marges restant les plus hautes sur des régions pas forcément les plus chères (Bourgogne, Limousin ou Lorraine).



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

GLOBAL

7,5%

MAISON

8,7%

APPARTEMENT

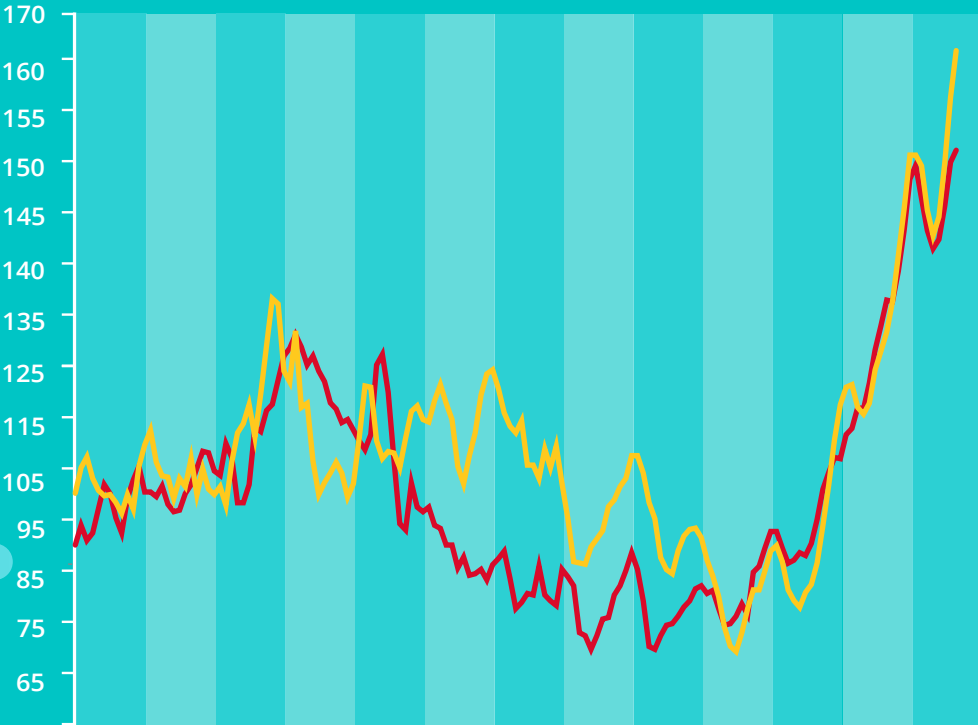
6,1%

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

OCTOBRE 2024

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

APRÈS L'EMBELLIE, LA REPRISE

Dès le début de l'année, le marché de l'ancien s'est ressaisi. L'amélioration s'est confirmée au cours du printemps, avec des ventes en progression lente mais régulière. Puis pendant l'été, le rebond s'est confirmé. Ce qui durant le 1er semestre pouvait ressembler à une embellie a pris les habits de la reprise.

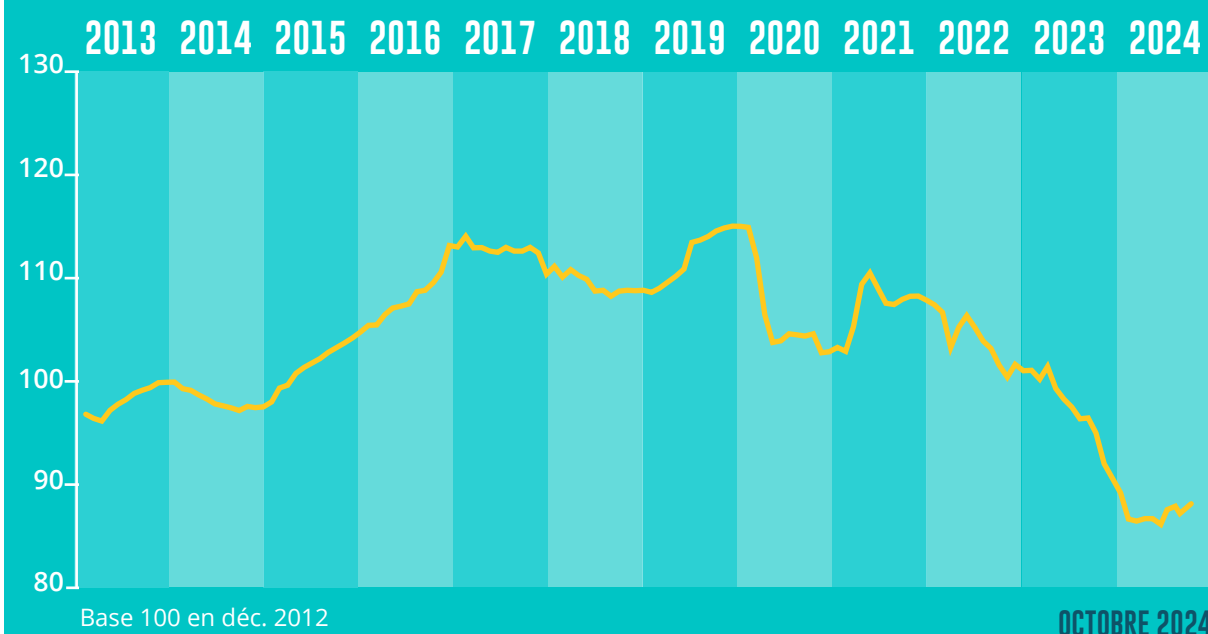
Ainsi en niveau annuel glissant, alors qu'en janvier l'activité reculait de 21.4 % en glissement annuel, le rythme de la baisse des ventes aux particuliers n'était plus que de 11.4 % à la fin de l'été. Et d'ailleurs, le total des ventes réalisées au cours de 9 premiers mois de 2024 n'est plus qu'en recul de 2.7 %, en glissement annuel.

Certes depuis juillet, en général un des deux meilleurs mois de l'année, le souffle de la reprise a pu paraître s'essouffler. Mais cela est habituel : le mois d'août reste le plus mauvais de l'année (- 23.6 % entre juin et août en longue période, - 26.5 % cette année). Et septembre n'est qu'un mois de redémarrage du marché : il faut attendre octobre pour que la demande reprenne toute sa puissance.

La reprise est donc bien là. Mais le nombre de compromis signés sur les 9 premiers mois de 2024 reste inférieur de 22.7 % par rapport à son niveau moyen de longue période. Alors, si la chute du marché n'a pas été aussi sévère dans l'ancien que dans le neuf, il faudra encore du temps pour que les ventes retrouvent les niveaux élevés d'activité constatés à la fin des années 2010. Tant que le rationnement de l'accès au crédit imposé par la Banque de France perdurera, ce n'est pas l'amélioration des conditions de crédit (taux et durée) qui à elles seules permettront de retrouver le temps des jours heureux.

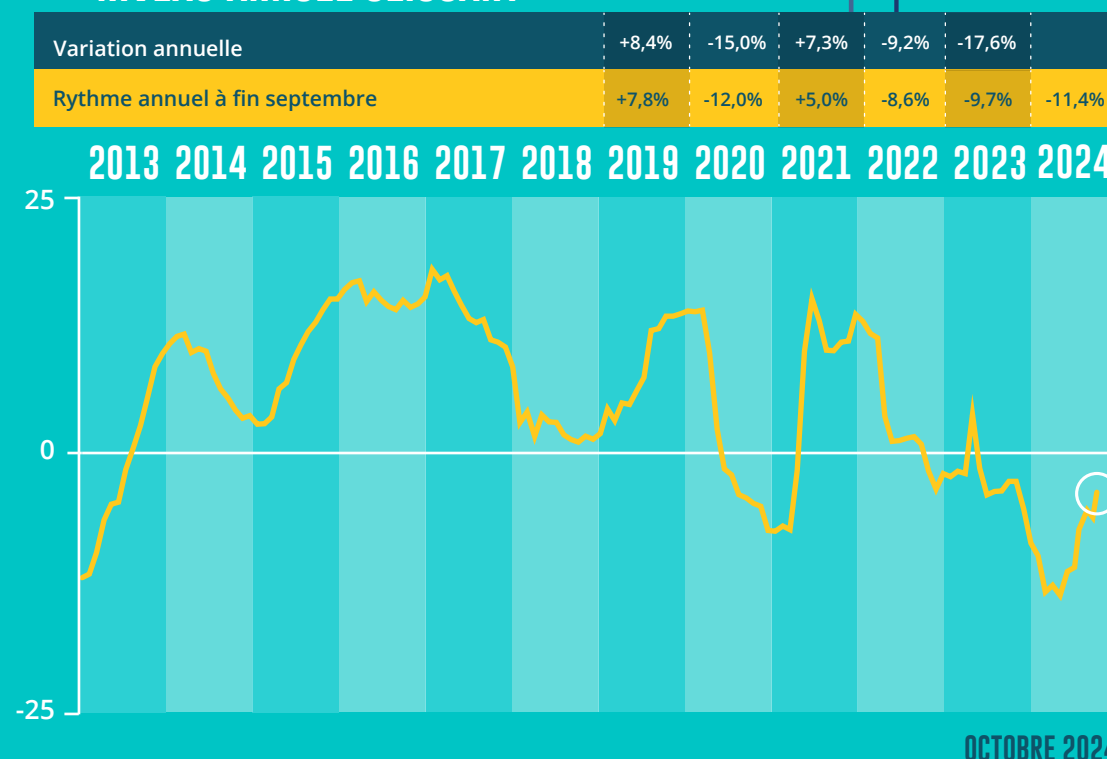
INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

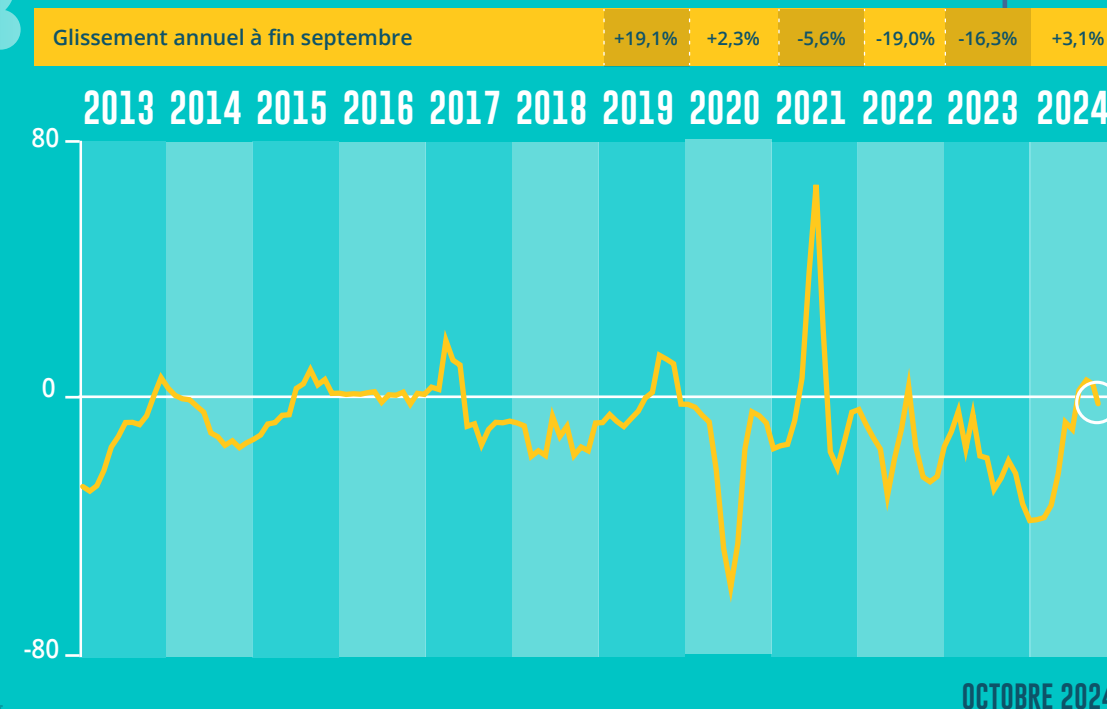


VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU ANNUEL GLISSANT



NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT



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

DES RÉGIONS TOUJOURS À L'ÉCART DE LA REPRISE

Durant l'été, le nombre de compromis signés a progressé de 3.1 % France entière. La progression des ventes a été comparable entre l'Île de France (+ 3.6 %) et la Province (+ 2.8 %). Mais en Province, les évolutions observées diffèrent assez largement entre les régions, le rétablissement du marché de l'ancien n'étant toujours pas général.

Car certaines régions restent encore à l'écart du regain d'activité qui s'est poursuivi durant l'été. Cinq régions représentant 20 % du marché national ont ainsi enregistré un recul d'activité de 10 %, en moyenne : l'Aquitaine, la Basse Normandie, la Franche Comté, le Languedoc-Roussillon et Midi-Pyrénées. Dans ces régions, où après (bien souvent) avoir fait preuve de rigidité à la baisse les prix commencent à remonter comme ailleurs, la demande reste nettement pénalisée par le niveau des apports personnels exigés. Trois autres (Auvergne, Bretagne et Lorraine) représentant 11 % du marché national supportent encore une baisse de la demande, plus réduite néanmoins (de l'ordre de 5 %) : les niveaux des prix pratiqués et la situation économique d'une partie des candidats à l'achat pèsent sur l'activité, compte tenu du rationnement du crédit en vigueur.

Dans plusieurs régions (Alsace, Champagne-Ardenne, Haute Normandie, Pays de la Loire et Rhône-Alpes) qui portent 22 % des ventes réalisées en Métropole, lorsque les prix pratiqués restent abordables (compte tenu des revenus des candidats à l'achat), le niveau de l'activité a progressé rapidement (de 15 % en moyenne) : la demande a pu répondre plus facilement aux exigences d'un apport personnel élevé imposées, l'offre de crédits bancaires s'étant mobilisée afin d'atténuer les tendances récessives des marchés.

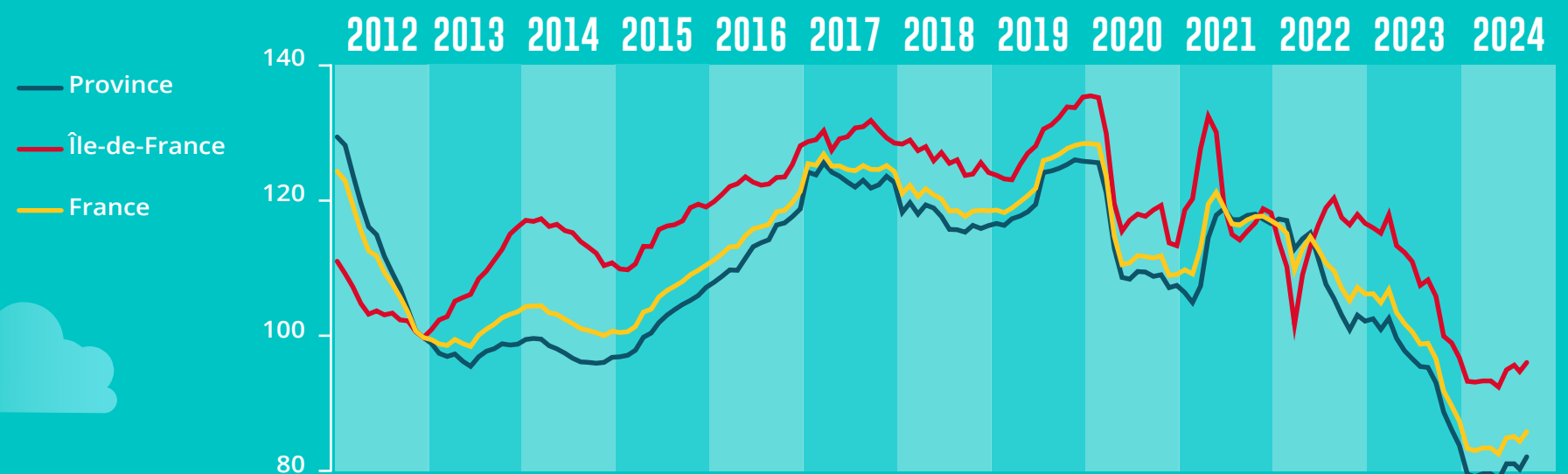
Ailleurs, les ventes ont cru de l'ordre de 5 %, en moyenne. Dans ces régions, des niveaux de prix a priori abordables au regard de la demande qui se présente sur le marché et une offre de crédits dynamique ont permis à l'activité de poursuivre son redressement.

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 septembre	+6,9%	-10,3%	-2,6%	+1,7%	-9,9%	-9,5%
PROVINCE	Variation annuelle	+8,1%	-14,5%	+8,5%	-12,3%	-17,9%	
	Rythme annuel à fin septembre	+8,2%	-12,8%	+8,2%	-12,5%	-9,6%	-12,2%

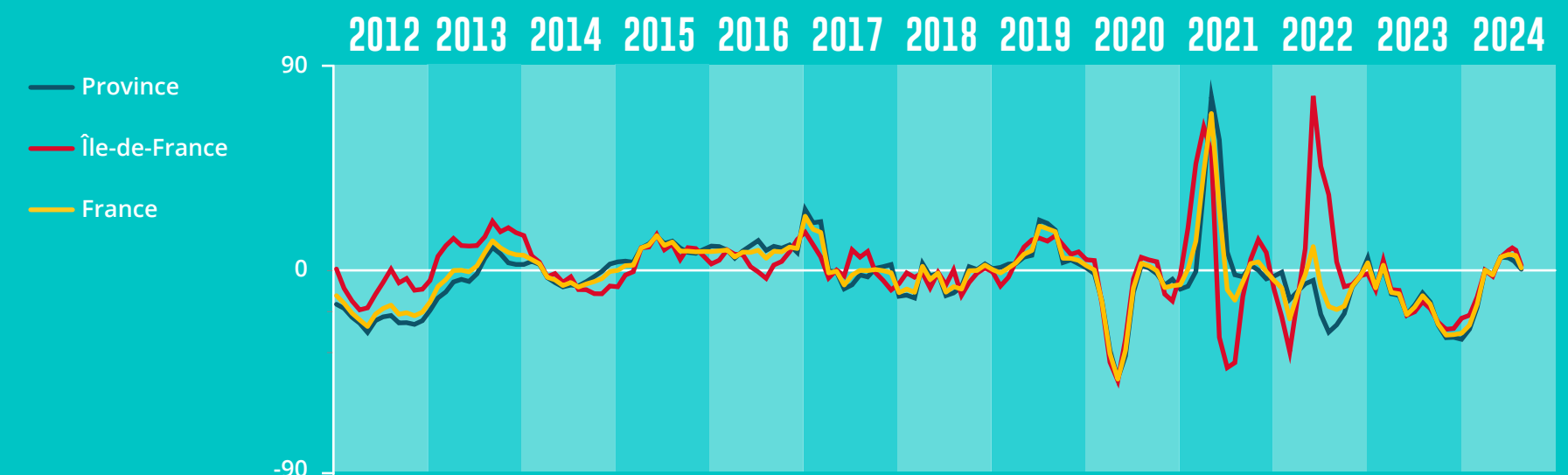


OCTOBRE 2024

VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin septembre	+17,1%	+5,3%	-12,6%	+4,3%	-18,5%	+3,6%
PROVINCE	Glissement annuel à fin septembre	+19,8%	+1,3%	-3,0%	-26,5%	-15,3%	+2,8%



OCTOBRE 2024

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

