

BAROMÈTRE DES  
PRIX IMMOBILIERS  
LPI - iad



LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN AOÛT 2024



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

# JUILLET 2024

## LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

*“ La hausse des prix des logement anciens se renforce. Elle concerne maintenant 65 % des grandes villes. La courbe des prix s’est inversée dès le mois de mars et en juillet, l’augmentation a été de 1.6 % sur trois mois sur les compromis signés et de 2.7% sur les prix affichés. Car avec le regain de l’offre de crédits bancaires, les ventes ont progressé de 7.9 % sur 3 mois. Et si la plupart des régions ont bénéficié de cette reprise, certaines enregistrent une croissance à deux chiffres. ”*

**Michel Mouillart**

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

**3 210 €** **PRIX DU M<sup>2</sup> SIGNÉ**  
en France,  
dans l'ancien

Nouvelle augmentation des prix  
de l'ancien en juillet

**1,6%** **PRIX DU M<sup>2</sup> SIGNÉ**  
Évolution en France,  
dans l'ancien sur 3 mois

Vers un retournement de la  
courbe des prix du neuf

**7,6 %** **MARGE DE NÉGOCIATION**  
dans l'ancien,  
tous biens confondus

Augmentation des prix  
dans 65 % des grandes villes

**+7,9%** **VOLUME DE TRANSACTIONS**  
Évolution en rythme  
trimestriel glissant

Un large éventail de prix  
entre les métropoles



# ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

## NOUVELLE AUGMENTATION DES PRIX DE L'ANCIEN EN JUILLET

Depuis le début de l'année, les ventes de logements anciens à des particuliers se redressent. Et la reprise s'est renforcée dès le printemps, portée par l'amélioration rapide du marché des crédits. Le rétablissement du marché s'accompagne de l'accroissement de la part des acheteurs aisés qui alimente la pression sur les prix constatée dès les premiers mois de 2024.

Ainsi la hausse sur les prix se renforce, notamment en Province et dans la plupart des grandes villes depuis le début du printemps. La courbe des prix s'est donc inversée dès le mois de mars : et à fin juillet, en trimestriel glissant, l'augmentation a été de 1.6 % sur trois mois sur les compromis signés (+ 1.5 % pour les appartements et + 1.7 % pour les maisons). Elle est en outre de 2.7 % sur les prix affichés, l'offre nouvelle renouant avec des propositions de prix bien plus ambitieuses de la part des vendeurs, comme cela est habituel lorsque le marché retrouve des couleurs.

Cependant, comme lors de chaque retournement de conjoncture, les prix signés restent orientés à la baisse en niveau annuel glissant, bien qu'en augmentation en niveau trimestriel glissant. Le rythme de la baisse se fait cependant moins rapide, au fil des mois : avec - 3.8 % pour l'ensemble du marché (- 4.1 % pour les appartements et - 3.4 % pour les maisons), contre - 4.7 % en avril et en mai. Il faudra pourtant attendre encore plusieurs mois pour qu'à son tour la courbe des prix mesurés en niveau annuel glissant se retourne.

## VERS UN RETOURNEMENT DE LA COURBE DES PRIX DU NEUF

Depuis le début du printemps, la demande de logements neufs se ressaisit. Le relèvement de l'offre bancaire et l'amélioration des conditions de crédit permettent à l'activité des promoteurs privés et des constructeurs de maisons individuelles de lentement se relever. Et les tendances récessives des prix des logements neufs s'atténuent, annonçant le retournement de la courbe des prix.

Cela est notable dans le secteur de la maison individuelle qui bénéficie maintenant de la stabilisation du niveau des ventes des constructeurs. Ainsi en juillet, pour le 4ème mois consécutif, les prix des maisons augmentent sur 3 mois, de 0.2 %. Le rythme de la baisse des prix mesurés en niveau annuel glissant s'établit alors à 0.4 % en glissement annuel, après être descendu à - 0.7 % en mai dernier.

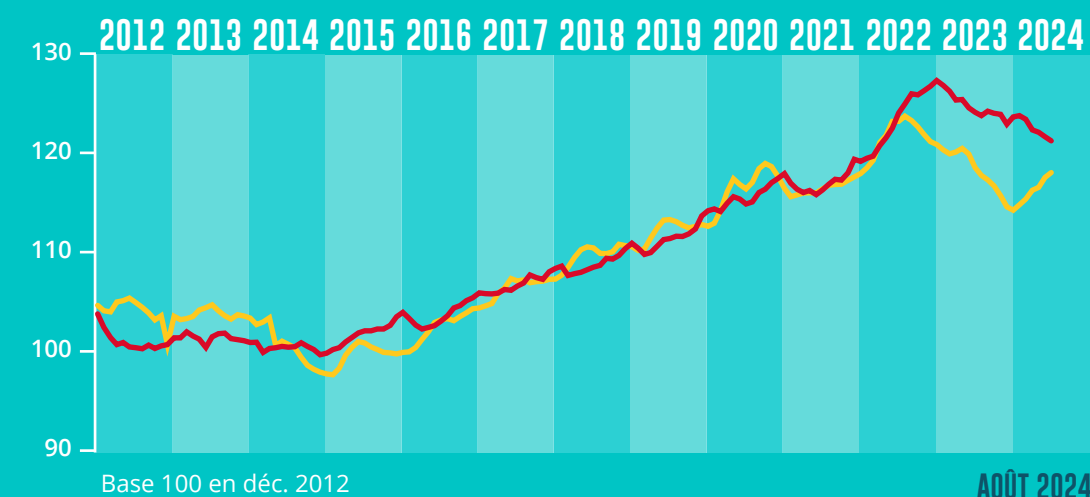
En revanche, l'amélioration est plus lente dans un secteur de la promotion immobilière confronté à sa crise la plus importante des 30 dernières années. D'ailleurs, l'embellie sur les prix ayant éclairé les premiers mois de l'année avait de nouveau cédé la place à leur dégradation au début du printemps : les améliorations du PTZ dans les zones « tendues » n'ayant pas eu les effets escomptés. Cependant, depuis juin les prix des appartements reculent moins rapidement : et en juillet, ils ont reculé de 1.2 % au cours des trois derniers mois, soit deux fois moins vite qu'à la fin du printemps. En niveau annuel glissant, la baisse est maintenant stabilisée à 2.9 %, en glissement annuel.

|                                                                                     |                      | ANCIEN          |               | NEUF    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|---------------|---------|
|                                                                                     |                      | Prix/m² affiché | Prix/m² signé |         |
|  | GLOBAL               | 3 334 €         | 3 210 €       | 4 456 € |
|                                                                                     | Évolution sur 3 mois | +2,7% ↗         | +1,6% ↗       | -0,9% ↘ |
|                                                                                     | Évolution sur 1 an   |                 | -3,8% ↘       | -2,4% ↘ |
|  | MAISON               | 2 795 €         | 2 648 €       | 2 492 € |
|                                                                                     | Évolution sur 3 mois | +3,6% ↗         | +1,7% ↗       | +0,2% ↗ |
|                                                                                     | Évolution sur 1 an   |                 | -3,4% ↘       | -0,4% ↘ |
|  | APPARTEMENT          | 3 907 €         | 3 860 €       | 5 200 € |
|                                                                                     | Évolution sur 3 mois | +2,0% ↗         | +1,5% ↗       | -1,2% ↘ |
|                                                                                     | Évolution sur 1 an   |                 | -4,1% ↘       | -2,9% ↘ |

## INDICE DES PRIX SIGNÉS

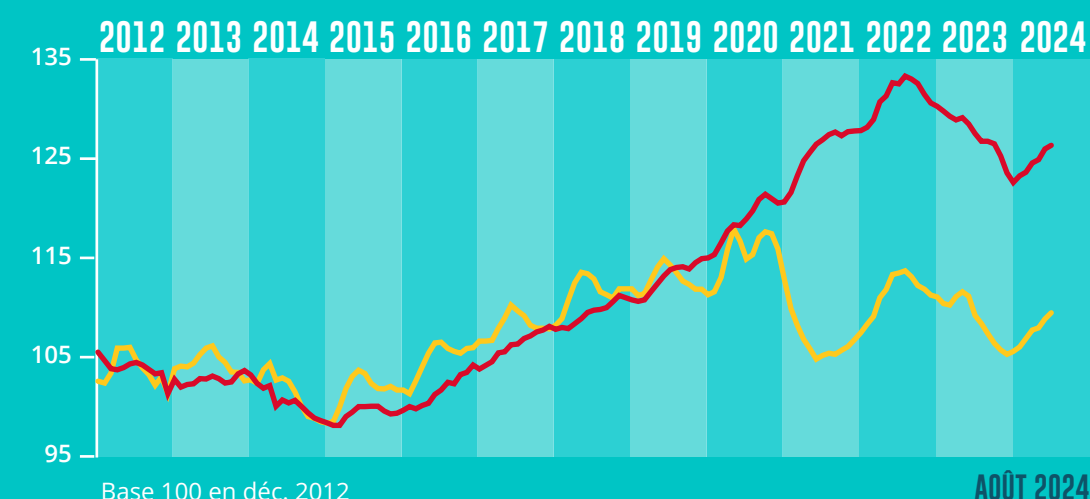
### SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN

— Neuf  
— Ancien



### SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement  
— Maison



# ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

## AUGMENTATION DES PRIX DANS 65 % DES GRANDES VILLES

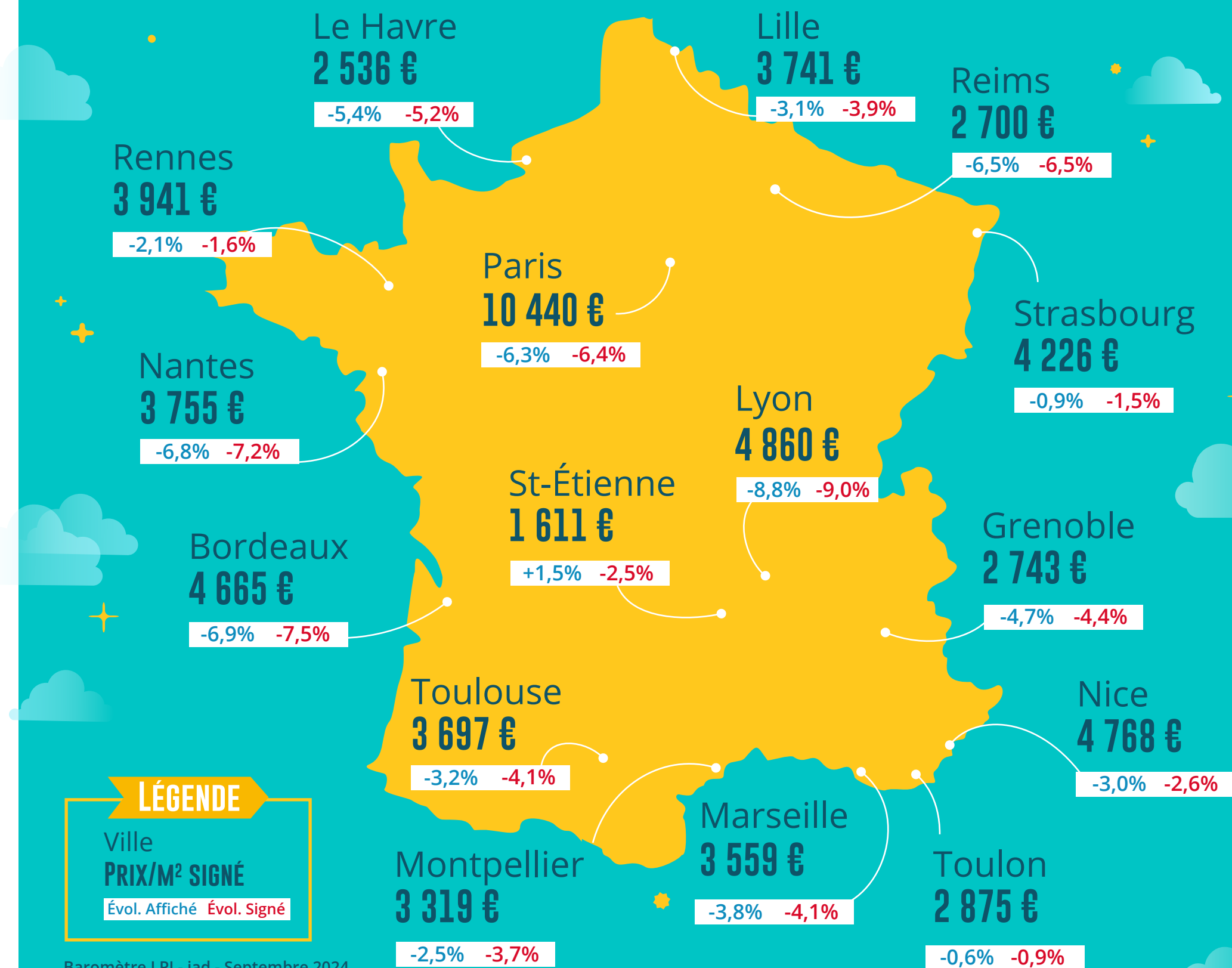
Dans 65 % des grandes villes (plus de 100 000 habitants), le retournement de la courbe des prix signés s'est confirmé durant l'été. Au cours des 3 derniers mois l'augmentation des prix des appartements se situe entre 2 % et 3 %. Mais parfois elle a été plus vive (de plus de 9 %) comme à Marseille et à Montreuil, après une longue année de recul. Et ce rebond concerne maintenant Lyon et Paris, bien qu'à un rythme beaucoup plus modéré (de l'ordre de 1 %).

En outre, les prix augmentent dans 33 % des villes de Province (contre 23 % en juin), de 6.0 % sur un an en moyenne : avec par exemple, de l'ordre de 5 % dans les villes de plus de 100 000 habitants telles Amiens, Limoges ou Metz ; ou plus de 10 % à Béziers, Brive-la-Gaillarde ou Chalon-sur-Saône. La hausse se propage donc et lorsque la baisse se poursuit, elle se fait moins rapide, de mois en mois. Ainsi, le recul est deux fois et demi moins rapide en Province qu'en Ile de France : - 2.6 % sur un an (- 3.2 % en juin) contre - 6.5 %.

En revanche, même si le marché se redresse aussi, en Ile de France les prix des appartements ne progressent que dans 11 % des villes (contre 4 % en juin) : de 2.8 % sur un an. Néanmoins à fin juillet, en trimestriel glissant, les prix augmentent de 0.8 % sur trois mois. Cela confirme la transformation de la conjoncture francilienne constatée depuis la fin du printemps : mais compte tenu du rythme des baisses observées jusqu'alors, le retournement de la courbe des prix va être plus lent qu'en Province.

Quant aux prix des maisons anciennes, ils augmentent dans 25 % des villes de plus de 40 000 habitants, de 4.8 % sur un an en moyenne : dans 27 % des villes de Province (+ 4.7 % en moyenne) et dans 21 % des villes franciliennes (+ 5.3 % en moyenne).

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



Baromètre LPI - iad - Septembre 2024

LES PRIX DANS LES VILLES

|                   |                       |                       | Prix/m²<br>signé | Évolution<br>prix signé |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|------------------|-------------------------|
| Alsace            | BAS-RHIN              | STRASBOURG            | 4 226 €          | -1,5 %                  |
| Alsace            | HAUT-RHIN             | COLMAR                | 3 015 €          | 5,2 %                   |
| Alsace            | HAUT-RHIN             | MULHOUSE              | 1 685 €          | -6,8 %                  |
| Aquitaine         | GIRONDE               | BORDEAUX              | 4 665 €          | -7,5 %                  |
| Aquitaine         | GIRONDE               | PESSAC                | 3 853 €          | 2,2 %                   |
| Aquitaine         | GIRONDE               | TALENCE               | 3 809 €          | -5,4 %                  |
| Aquitaine         | GIRONDE               | MÉRIGNAC              | 3 408 €          | -7,3 %                  |
| Aquitaine         | PYRENEES-ATLANTIQUES  | PAU                   | 2 207 €          | -3,9 %                  |
| Aquitaine         | PYRÉNÉES-ATLANTIQUES  | ANGLET                | 5 319 €          | -6,2 %                  |
| Aquitaine         | PYRÉNÉES-ATLANTIQUES  | BAYONNE               | 4 722 €          | 2,9 %                   |
| Auvergne          | PUY-DE-DOME           | CLERMONT-FERRAND      | 2 382 €          | -12,2 %                 |
| Basse-Normandie   | CALVADOS              | CAEN                  | 3 029 €          | -3,1 %                  |
| Basse-Normandie   | MANCHE                | CHERBOURG-EN-COTENTIN | 2 119 €          | -7,8 %                  |
| Bourgogne         | SAÔNE-ET-LOIRE        | CHALON-SUR-SAONE      | 1 736 €          | 10,2 %                  |
| Bourgogne         | COTE-D OR             | DIJON                 | 2 748 €          | -1,6 %                  |
| Bretagne          | CÔTES-D'ARMOR         | SAINT-BRIEUC          | 2 005 €          | -2,7 %                  |
| Bretagne          | FINISTERE             | BREST                 | 2 357 €          | -6,4 %                  |
| Bretagne          | FINISTERE             | QUIMPER               | 2 273 €          | -12,3 %                 |
| Bretagne          | ILLE-ET-VILAINE       | SAINT-MALO            | 5 085 €          | -0,5 %                  |
| Bretagne          | ILLE-ET-VILAINE       | RENNES                | 3 941 €          | -1,6 %                  |
| Bretagne          | MORBIHAN              | VANNES                | 3 972 €          | -9,0 %                  |
| Bretagne          | MORBIHAN              | LORIENT               | 2 761 €          | -3,0 %                  |
| Centre            | EURE-ET-LOIR          | CHARTRES              | 2 354 €          | -10,3 %                 |
| Centre            | LOIR-ET-CHER          | BLOIS                 | 2 126 €          | 8,8 %                   |
| Centre            | CHER                  | BOURGES               | 1 654 €          | -23,7 %                 |
| Centre            | INDRE-ET-LOIRE        | TOURS                 | 2 938 €          | -5,2 %                  |
| Centre            | INDRE-ET-LOIRE        | CHATEAUROUX           | 1 309 €          | -2,1 %                  |
| Centre            | LOIRET                | ORLÉANS               | 2 651 €          | -5,8 %                  |
| Champagne Ardenne | ARDENNES              | CHARLEVILLE-MEZIERES  | 1 400 €          | -20,5 %                 |
| Champagne Ardenne | AUBE                  | TROYES                | 2 013 €          | 4,1 %                   |
| Champagne Ardenne | MARNE                 | REIMS                 | 2 700 €          | -6,5 %                  |
| Champagne Ardenne | MARNE                 | CHALONS-EN-CHAMPAGNE  | 1 459 €          | -13,9 %                 |
| Franche-Comte     | TERRITOIRE DE BELFORT | BELFORT               | 1 200 €          | -13,0 %                 |
| Franche-Comte     | DOUBS                 | BESANÇON              | 2 380 €          | -1,5 %                  |
| Haute-Normandie   | EURE                  | EVREUX                | 1 749 €          | -3,5 %                  |
| Haute-Normandie   | SEINE-MARITIME        | ROUEN                 | 2 836 €          | -2,4 %                  |
| Haute-Normandie   | SEINE-MARITIME        | LE HAVRE              | 2 536 €          | -5,2 %                  |
| Ile-de-France     | VAL-DE-MARNE          | VINCENNES             | 8 950 €          | -5,7 %                  |
| Ile-de-France     | HAUTS-DE-SEINE        | NEUILLY-SUR-SEINE     | 10 703 €         | -8,1 %                  |
| Ile-de-France     | HAUTS-DE-SEINE        | LEVALLOIS-PERRET      | 9 112 €          | -6,1 %                  |
| Ile-de-France     | HAUTS-DE-SEINE        | BOULOGNE-BILLANCOURT  | 8 590 €          | -7,6 %                  |
| Ile-de-France     | HAUTS-DE-SEINE        | PUTEAUX               | 7 377 €          | -4,7 %                  |
| Ile-de-France     | HAUTS-DE-SEINE        | ISSY-LES-MOULINEAUX   | 7 338 €          | -4,9 %                  |
| Ile-de-France     | HAUTS-DE-SEINE        | MONTRouGE             | 7 267 €          | -10,3 %                 |
| Ile-de-France     | HAUTS-DE-SEINE        | SURESNES              | 6 967 €          | -6,7 %                  |
| Ile-de-France     | HAUTS-DE-SEINE        | COURBEVOIE            | 6 677 €          | -7,4 %                  |
| Ile-de-France     | HAUTS-DE-SEINE        | CLICHY                | 6 565 €          | -7,1 %                  |

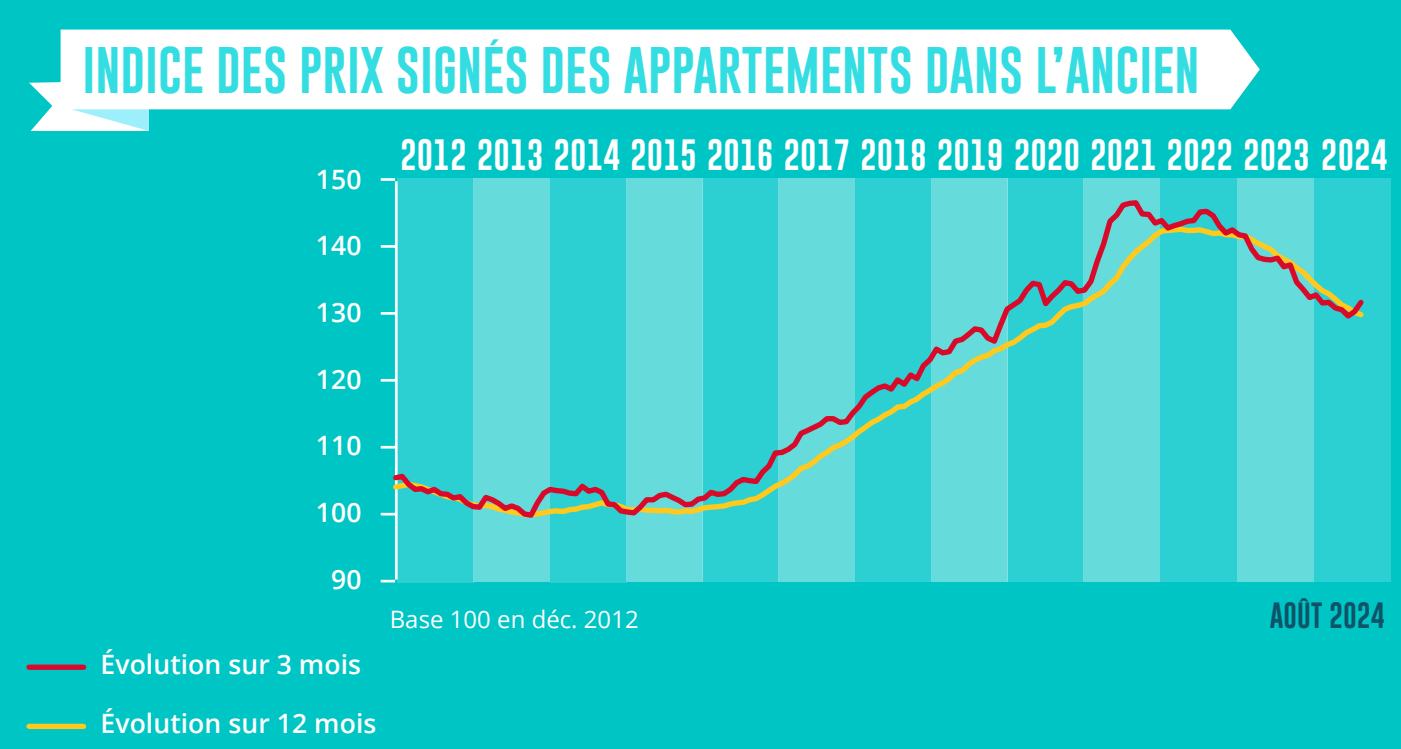
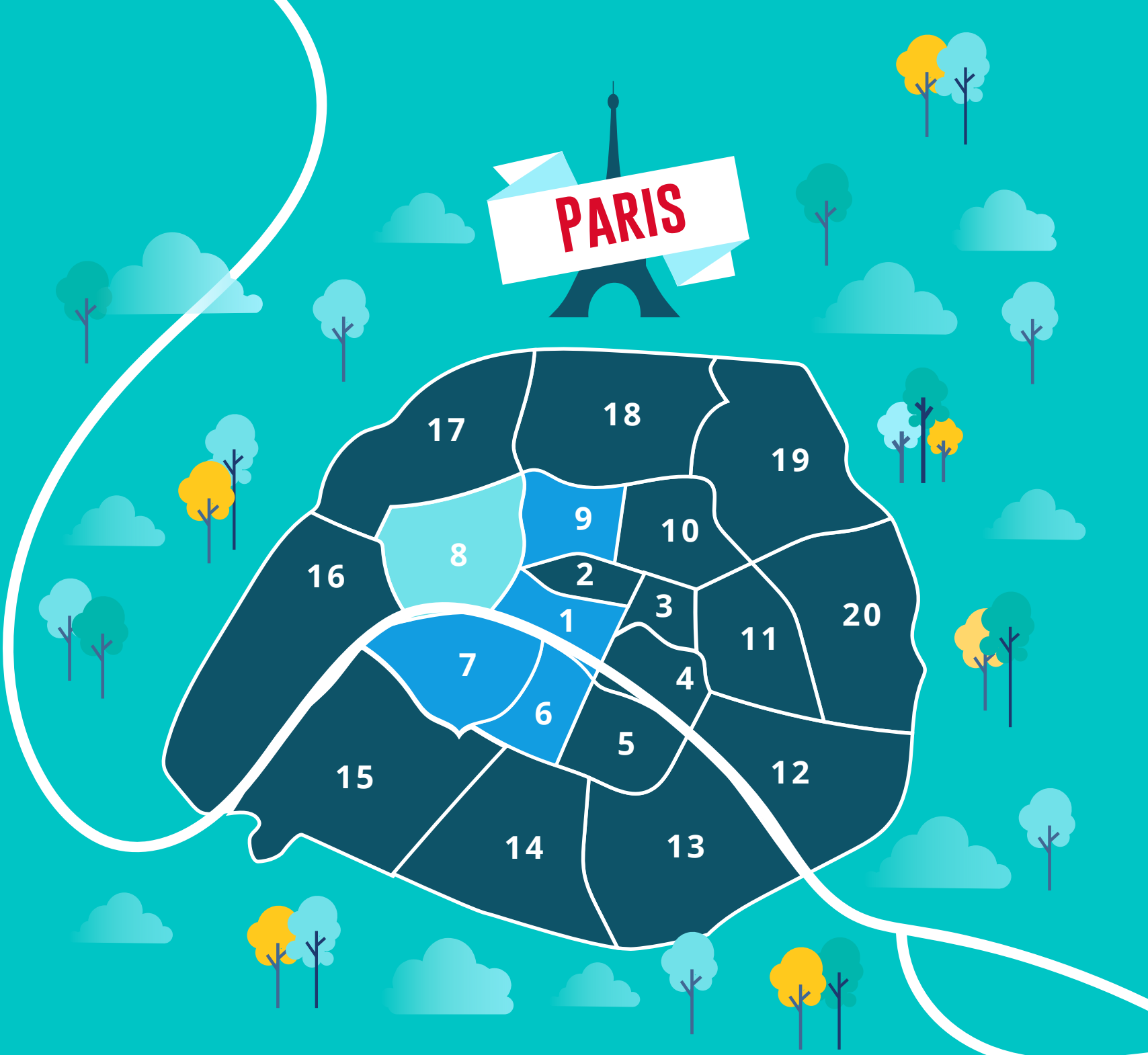
|               |                   |                       | Prix/m²<br>signé | Évolution<br>prix signé |
|---------------|-------------------|-----------------------|------------------|-------------------------|
| Ile-de-France | HAUTS-DE-SEINE    | ASNIÈRES-SUR-SEINE    | 6 147 €          | -6,7 %                  |
| Ile-de-France | HAUTS-DE-SEINE    | RUEIL-MALMAISON       | 6 069 €          | -3,3 %                  |
| Ile-de-France | HAUTS-DE-SEINE    | MEUDON                | 6 035 €          | -9,2 %                  |
| Ile-de-France | HAUTS-DE-SEINE    | NANTERRE              | 5 458 €          | -7,6 %                  |
| Ile-de-France | HAUTS-DE-SEINE    | CLAMART               | 5 427 €          | -8,0 %                  |
| Ile-de-France | HAUTS-DE-SEINE    | COLOMBES              | 5 412 €          | -7,2 %                  |
| Ile-de-France | HAUTS-DE-SEINE    | ANTONY                | 4 875 €          | -9,6 %                  |
| Ile-de-France | HAUTS-DE-SEINE    | BAGNEUX               | 4 850 €          | -11,5 %                 |
| Ile-de-France | PARIS             | PARIS                 | 10 440 €         | -6,4 %                  |
| Ile-de-France | SEINE-SAINT-DENIS | SAINT-OUEN-SUR-SEINE  | 6 715 €          | -3,7 %                  |
| Ile-de-France | SEINE-SAINT-DENIS | PANTIN                | 5 994 €          | -6,4 %                  |
| Ile-de-France | SEINE-SAINT-DENIS | MONTREUIL             | 5 975 €          | -10,9 %                 |
| Ile-de-France | SEINE-SAINT-DENIS | SAINT-DENIS           | 4 270 €          | -3,2 %                  |
| Ile-de-France | SEINE-SAINT-DENIS | NOISY-LE-GRAND        | 4 158 €          | -0,8 %                  |
| Ile-de-France | SEINE-SAINT-DENIS | AUBERVILLIERS         | 4 141 €          | -7,6 %                  |
| Ile-de-France | SEINE-SAINT-DENIS | ROSNY-SOUS-BOIS       | 3 709 €          | -7,1 %                  |
| Ile-de-France | SEINE-SAINT-DENIS | LE BLANC-MESNIL       | 3 629 €          | 5,6 %                   |
| Ile-de-France | SEINE-SAINT-DENIS | NOISY-LE-SEC          | 3 577 €          | -7,6 %                  |
| Ile-de-France | SEINE-SAINT-DENIS | DRANCY                | 3 242 €          | -3,0 %                  |
| Ile-de-France | SEINE-SAINT-DENIS | GAGNY                 | 3 208 €          | -10,6 %                 |
| Ile-de-France | SEINE-SAINT-DENIS | BOBIGNY               | 3 159 €          | -9,0 %                  |
| Ile-de-France | SEINE-SAINT-DENIS | BONDY                 | 3 124 €          | -8,2 %                  |
| Ile-de-France | SEINE-SAINT-DENIS | LA COURNEUVE          | 3 061 €          | -7,3 %                  |
| Ile-de-France | SEINE-SAINT-DENIS | AULNAY-SOUS-BOIS      | 2 823 €          | -10,4 %                 |
| Ile-de-France | SEINE-SAINT-DENIS | EPINAY-SUR-SEINE      | 2 669 €          | -11,3 %                 |
| Ile-de-France | SEINE-SAINT-DENIS | SEVRAN                | 2 651 €          | 1,1 %                   |
| Ile-de-France | VAL DE MARNE      | IVRY-SUR-SEINE        | 4 945 €          | -7,8 %                  |
| Ile-de-France | VAL-DE-MARNE      | MAISONS-ALFORT        | 5 679 €          | -4,1 %                  |
| Ile-de-France | VAL-DE-MARNE      | FONTENAY-SOUS-BOIS    | 5 525 €          | -3,8 %                  |
| Ile-de-France | VAL-DE-MARNE      | SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS | 5 485 €          | -8,2 %                  |
| Ile-de-France | VAL-DE-MARNE      | ALFORTVILLE           | 5 113 €          | -4,3 %                  |
| Ile-de-France | VAL-DE-MARNE      | VILLEJUIF             | 4 717 €          | -4,4 %                  |
| Ile-de-France | VAL-DE-MARNE      | VITRY-SUR-SEINE       | 4 089 €          | -6,0 %                  |
| Ile-de-France | VAL-DE-MARNE      | CRÉTEIL               | 4 030 €          | -6,0 %                  |
| Ile-de-France | VAL-DE-MARNE      | CHAMPIGNY-SUR-MARNE   | 3 957 €          | 1,0 %                   |
| Ile-de-France | VAL-DE-MARNE      | CHOISY-LE-ROI         | 3 570 €          | -4,7 %                  |
| Ile-de-France | VAL-DOISE         | ARGENTEUIL            | 3 226 €          | -6,6 %                  |
| Ile-de-France | VAL-DOISE         | CERGY                 | 3 151 €          | -4,4 %                  |
| Ile-de-France | VAL-DOISE         | GARGES-LES-GONESSE    | 2 192 €          | -3,7 %                  |
| Ile-de-France | VAL-D'OISE        | SARCELLES             | 2 235 €          | -2,7 %                  |
| Ile-de-France | YVELINES          | VERSAILLES            | 7 057 €          | -2,4 %                  |
| Île-de-France | ESSONNE           | MASSY                 | 4 211 €          | -5,5 %                  |
| Île-de-France | ESSONNE           | EVRY-COURCOURONNES    | 2 590 €          | -5,3 %                  |
| Île-de-France | ESSONNE           | CORBEIL-ESSONNES      | 2 514 €          | -6,0 %                  |
| Île-de-France | SEINE-ET-MARNE    | CHELLES               | 3 378 €          | -1,9 %                  |
| Île-de-France | SEINE-ET-MARNE    | MEAUX                 | 3 226 €          | 5,2 %                   |
| Île-de-France | SEINE-ET-MARNE    | MELUN                 | 2 533 €          | -4,1 %                  |

LES PRIX DES APPARTEMENTS  
DANS L'ANCIEN SUR 1 AN  
DANS 178 VILLES



[illegible]

## Baromètre LPI - iad - Septembre 2024



**FOCUS**  
**VILLE**

**SUR 3 MOIS**

**10 280 €**

Affiché **+0,9%** Signé **+1,0%**

**SUR 1 AN**

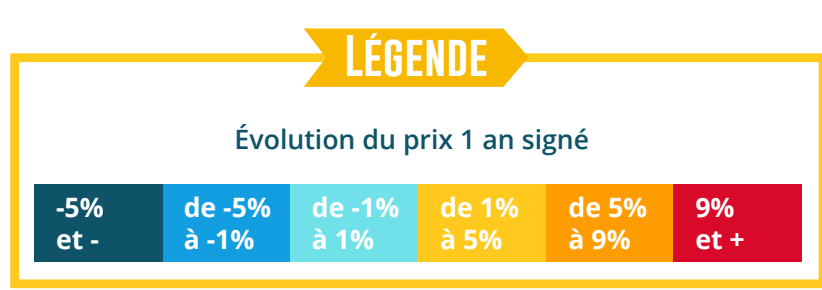
**10 440 €**

Affiché **-6,3%** Signé **-6,4%**



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

|    | Prix/m <sup>2</sup> signé | Affiché | Signé   |
|----|---------------------------|---------|---------|
| 1  | 10 295 €                  | -5,1 %  | -2,1 %  |
| 2  | 9 685 €                   | -13,1 % | -15,5 % |
| 3  | 11 893 €                  | -7,0 %  | -6,3 %  |
| 4  | 12 167 €                  | -11,0 % | -8,2 %  |
| 5  | 12 416 €                  | -5,3 %  | -5,6 %  |
| 6  | 15 086 €                  | -2,6 %  | -1,9 %  |
| 7  | 14 305 €                  | -5,7 %  | -3,9 %  |
| 8  | 12 456 €                  | -2,5 %  | -0,2 %  |
| 9  | 11 374 €                  | -3,3 %  | -2,7 %  |
| 10 | 9 621 €                   | -8,2 %  | -8,0 %  |
| 11 | 10 217 €                  | -5,7 %  | -5,2 %  |
| 12 | 9 609 €                   | -7,1 %  | -7,2 %  |
| 13 | 8 807 €                   | -5,4 %  | -6,5 %  |
| 14 | 9 653 €                   | -6,1 %  | -6,3 %  |
| 15 | 10 065 €                  | -5,3 %  | -5,8 %  |
| 16 | 10 820 €                  | -9,8 %  | -10,6 % |
| 17 | 11 066 €                  | -5,5 %  | -6,0 %  |
| 18 | 9 494 €                   | -5,0 %  | -6,2 %  |
| 19 | 7 745 €                   | -9,0 %  | -9,2 %  |
| 20 | 8 255 €                   | -7,5 %  | -7,1 %  |



# MARSEILLE

## FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

**4 059 €**

Affiché **+8,3%** Signé **+9,0%**

SUR 1 AN

**3 559 €**

Affiché **-3,8%** Signé **-4,1%**

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

Prix/m<sup>2</sup> signé Affiché Signé

|    |         |         |         |
|----|---------|---------|---------|
| 1  | 3 167 € | +2,8 %  | +1,3 %  |
| 2  | 3 649 € | -1,6 %  | -1,0 %  |
| 3  | 2 372 € | +3,2 %  | -1,9 %  |
| 4  | 3 398 € | -6,6 %  | -2,9 %  |
| 5  | 3 884 € | -1,3 %  | -1,6 %  |
| 6  | 3 934 € | -6,6 %  | -7,2 %  |
| 7  | 5 504 € | -0,6 %  | -4,8 %  |
| 8  | 4 563 € | -10,9 % | -9,8 %  |
| 9  | 3 628 € | -3,4 %  | -3,2 %  |
| 10 | 3 030 € | +0,3 %  | +2,8 %  |
| 11 | 2 813 € | -3,6 %  | -5,1 %  |
| 12 | 3 604 € | -5,5 %  | -1,8 %  |
| 13 | 2 942 € | -6,5 %  | -7,9 %  |
| 14 | 1 630 € | -10,7 % | -16,8 % |
| 15 | 2 064 € | +12,0 % | -0,5 %  |
| 16 | NC      | NC      | NC      |

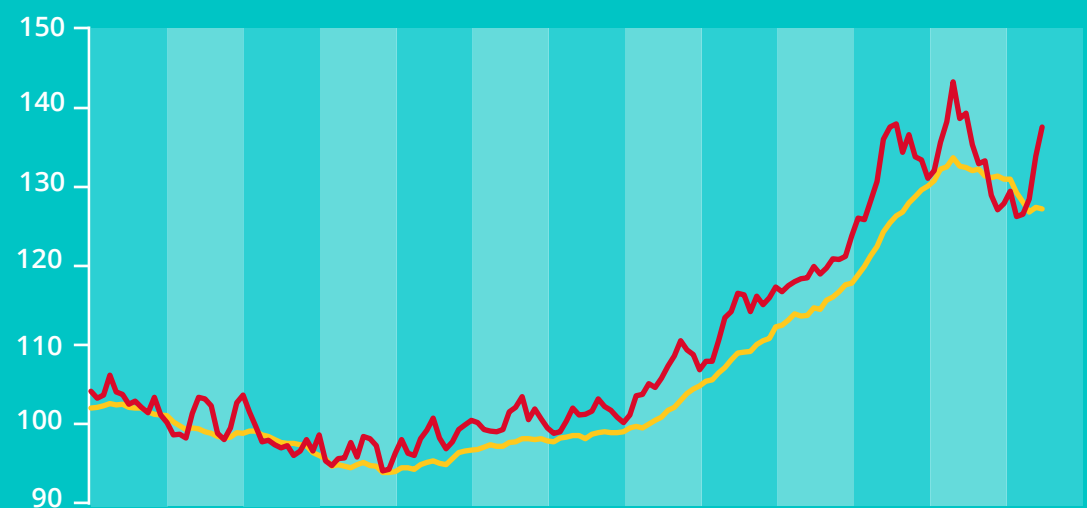
### LÉGENDE

Évolution du prix 1 an signé

|             |                 |                |               |               |            |
|-------------|-----------------|----------------|---------------|---------------|------------|
| -5%<br>et - | de -5%<br>à -1% | de -1%<br>à 1% | de 1%<br>à 5% | de 5%<br>à 9% | 9%<br>et + |
|-------------|-----------------|----------------|---------------|---------------|------------|

## 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

AOÛT 2024

LYON



FOCUS  
VILLE

SUR 3 MOIS

4 788 €

Affiché +1,6% Signé +1,1%

SUR 1 AN

4 860 €

Affiché -8,8% Signé -9,0%

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

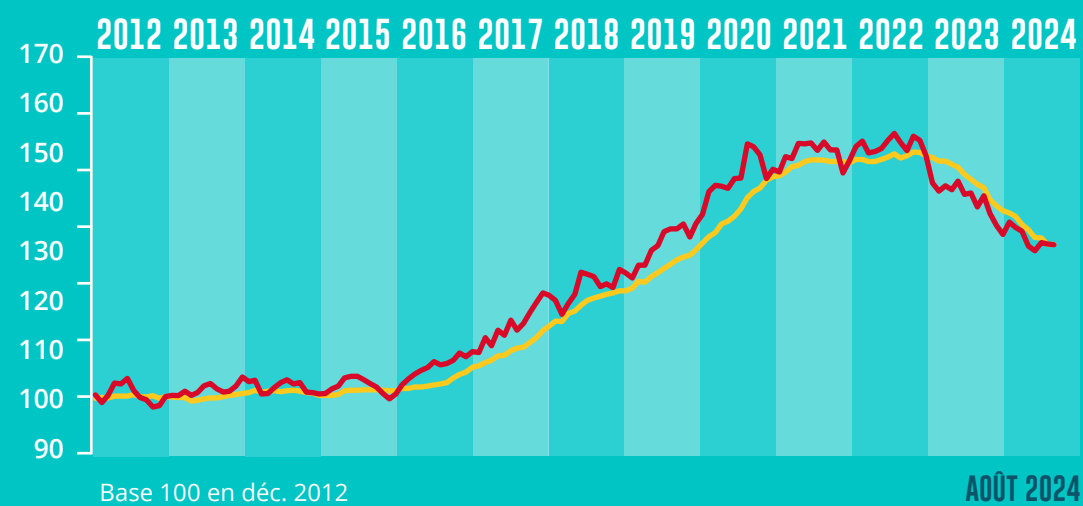
|   | Prix/m <sup>2</sup> signé | Affiché | Signé   |
|---|---------------------------|---------|---------|
| 1 | 5 401 €                   | -6,7 %  | -8,5 %  |
| 2 | 5 637 €                   | -11,3 % | -12,6 % |
| 3 | 4 831 €                   | -11,0 % | -12,0 % |
| 4 | 4 613 €                   | -11,3 % | -14,9 % |
| 5 | 4 161 €                   | -9,3 %  | -6,5 %  |
| 6 | 5 767 €                   | -7,6 %  | -5,8 %  |
| 7 | 4 645 €                   | -8,6 %  | -8,6 %  |
| 8 | 3 897 €                   | -8,8 %  | -7,9 %  |
| 9 | 4 163 €                   | -3,4 %  | -3,2 %  |

### 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 Rennes et ses environs est particulièrement calme depuis mi-juin, avec une baisse notable des appels malgré un nombre croissant de biens à la vente. Cependant, les acheteurs sont très qualifiés, et tant que les biens sont au bon prix, les transactions continuent de se réaliser.”

*Jessi Pacaud*  
**Rennes**

“Le marché local sur la période du mois de Juin 2024 a été en demi-teinte, des demandes de visites et d'estimations mais les clients étaient dans l'incertitude notamment à cause des élections qui étaient prévues fin Juin. L'envie d'acquérir ou vendre est toujours présente c'est bon signe ! Les clients sont aussi plus réceptifs à vouloir passer par un professionnel de l'immobilier afin de pouvoir garantir dans la majorité des cas une vente aboutie !”

*Elodie Regnault*  
**Reims**

“On constate que les acquéreurs et les investisseurs reviennent timidement sur le marché. Avoir une étude de marché la plus actuelle possible est primordial dans ce contexte.”

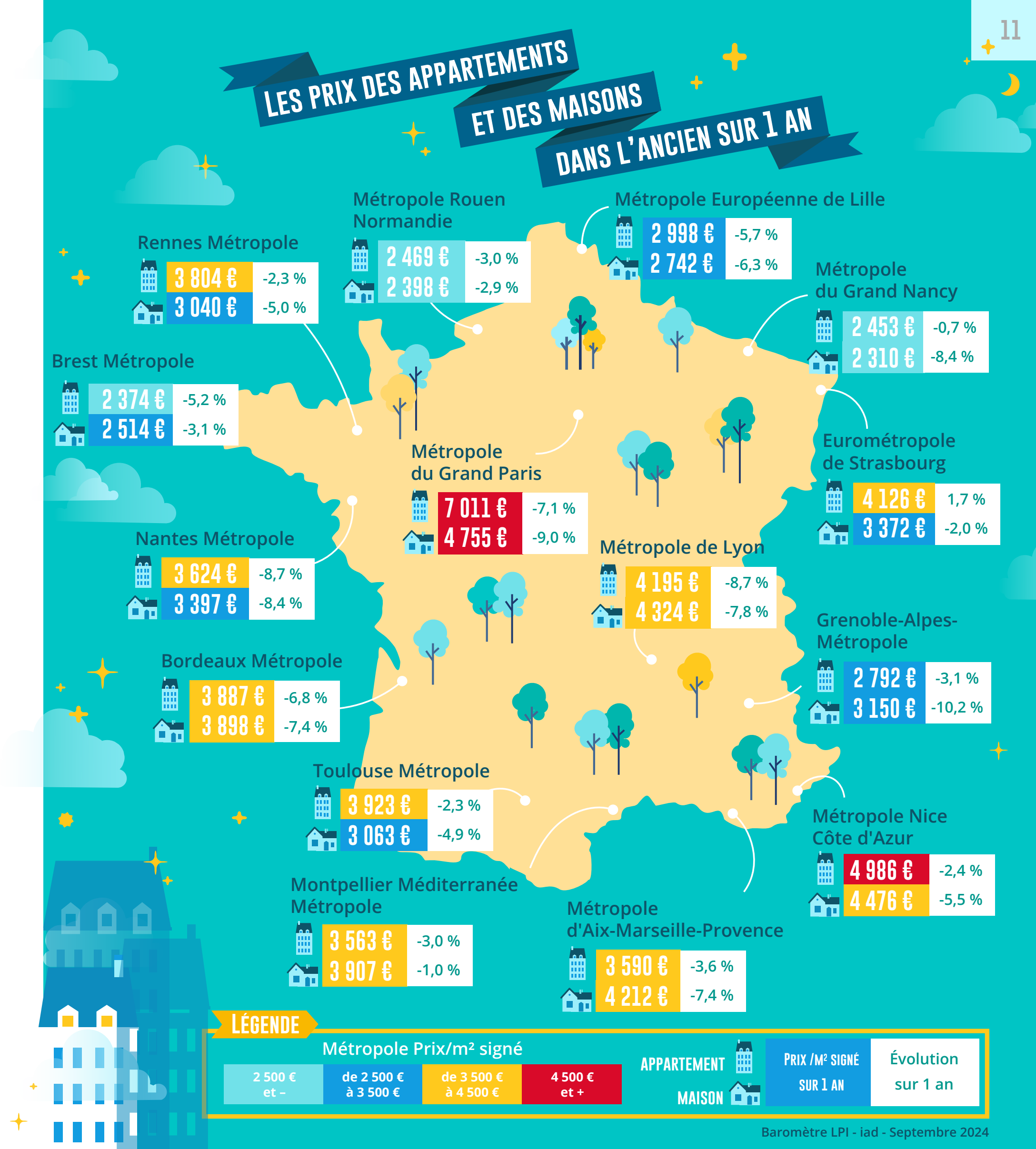
*Philippe le Bohec*  
**Strasbourg**

# LES PRIX DANS LES MÉTROPOLES

## UN LARGE ÉVENTAIL DE PRIX ENTRE LES MÉTROPOLES

Entre les métropoles les moins chères (Brest, Grand Nancy ou Rouen Normandie) avec des prix au m<sup>2</sup> de l'ordre de 2 400 € pour les appartements anciens et celle du Grand Paris, l'écart de prix reste de 1 à 3 depuis plusieurs années, en dépit des évolutions des prix et de l'activité de ces marchés. En revanche, il se réduit sensiblement, de 1 à 2 si la comparaison se fait avec la métropole de Nice-Côte d'Azur et de 1 à 1.6 avec les métropoles de Bordeaux, Lyon, Rennes, Strasbourg et Toulouse : l'écart relatif s'est néanmoins réduit depuis 2022, avec le ralentissement de la hausse des prix puis leur recul sur ces métropoles. Les différences de prix restent néanmoins à l'image du potentiel de développement économique des territoires et surtout des niveaux de revenus des ménages résidents, même si elles ne reflètent généralement que faiblement la qualité de vie qui y est constatée.

En ce qui concerne les prix des maisons, l'écart n'est que de 1 à 1.8 entre, d'une part, les métropoles de Brest, du Grand Nancy, de Lille ou de Rouen Normandie et, d'autre part, celles du Grand Paris et de Nice-Côte d'Azur. En outre, l'écart entre les métropoles de Bordeaux, Lyon, Marseille et Montpellier d'une part et celle du Grand Paris est faible, de l'ordre de 15 % seulement, sans évolution notable au cours des dernières années. Partout la baisse des prix des maisons a répondu au renforcement des difficultés d'accès au crédit, en dépit d'une préférence de la demande pour la maison individuelle tenace et corollaire de la perte d'attractivité de l'habitat collectif.



# ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

## LA DIVERSITÉ DES MARGES SUR UN MARCHÉ EN REPRISE

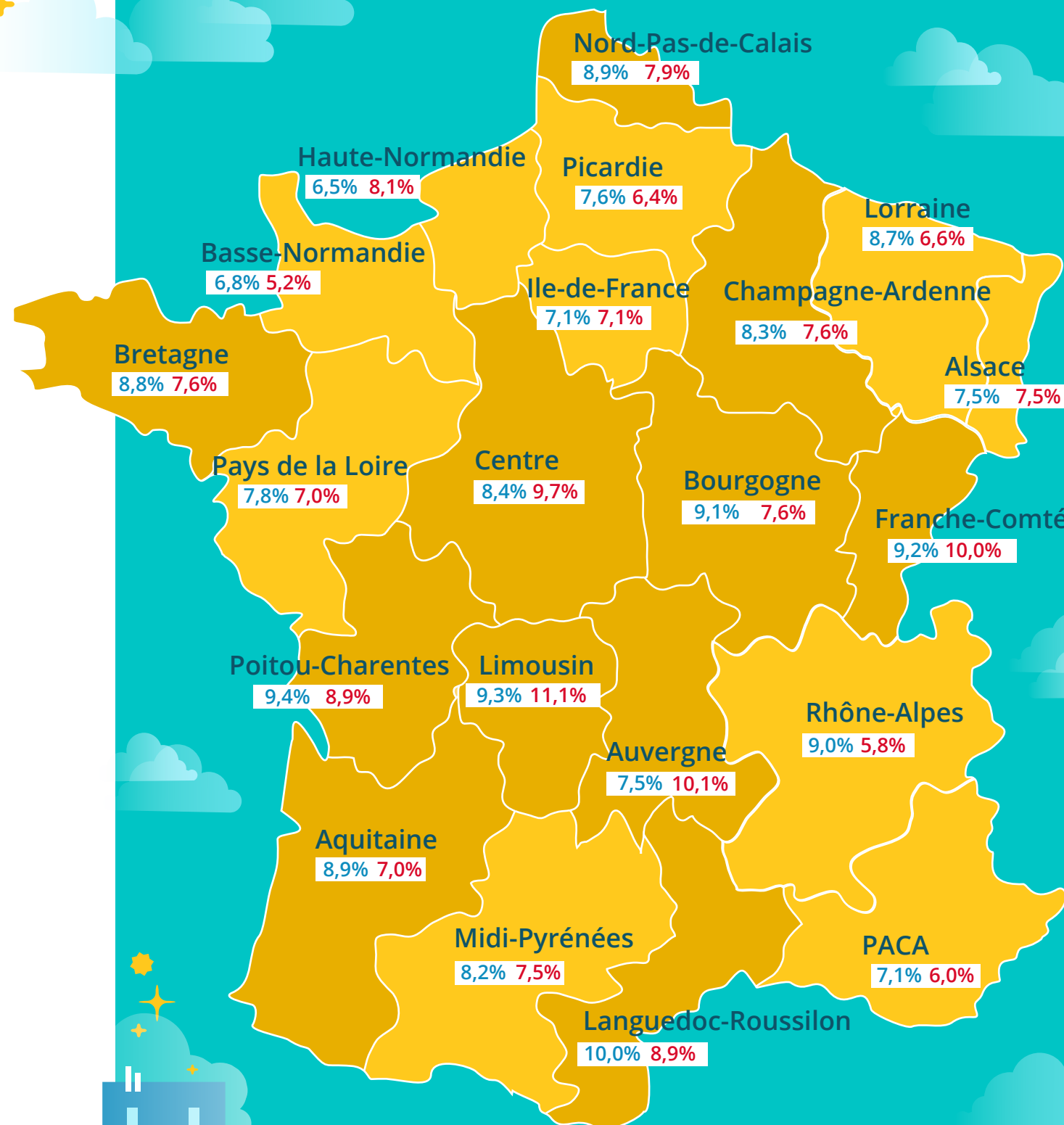
Sur un marché de l'ancien en reprise, les marges de négociation s'établissent à leur plus haut niveau depuis 2010, bien au-delà des maxima déjà observés par le passé. En juillet, le niveau moyen des marges s'est établi à 7.6 % pour l'ensemble du marché (+ 92 % depuis juin 2022). Mais les marges diffèrent largement entre le marché des appartements (6.7 %, en progression de 78 % depuis juin 2022) et celui des maisons (8.3 %, en progression de 104 % depuis juin 2022).

En outre, les évolutions récentes n'ont pas été comparables entre tous les types de logements. Alors que sur le marché des appartements les marges ont augmenté de 7.0 % depuis janvier, elles ont reculé rapidement (- 40 %) sur les grands logements (6 pièces et plus) pour s'établir à 6.9 % en juillet et elles se sont effritées sur les 5 pièces (- 3 %, à 6.0 %). En revanche, elles ont cru de 10 % sur les 3 pièces (à 6.6 %) et les 4 pièces (à 7.0 %), et de 25 % sur les petits logements (à 7.7 %).

Sur le marché des maisons, les marges ont progressé de 8.3 % depuis janvier : la hausse est quasiment générale quelle que soit la taille des logements, à l'exception des 8 pièces et plus sur lesquels les marges stagnent depuis le début de l'année à un niveau élevé (à 9.8 %).

Et les marges restent les plus faibles dans les régions où les prix sont élevés (Alsace, Ile de France, PACA, Rhône-Alpes) compte tenu du resserrement de l'accès au crédit : loin d'être synonymes d'avantage pour la demande, elles y révèlent la situation de pénurie d'une offre rarement prête à perdre sur le produit de la vente. Alors qu'elles sont les plus élevées dans les régions aux prix bas (Auvergne, Bourgogne, Champagne-Ardenne, Limousin) : sur des marchés étroits, la réalisation des ventes nécessite une révision des prix affichés face à une demande rationnée par le crédit, mais sans que cela soit toujours suffisant pour permettre à un acheteur de réaliser son projet.

## 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

GLOBAL

7,6%

MAISON

8,3%

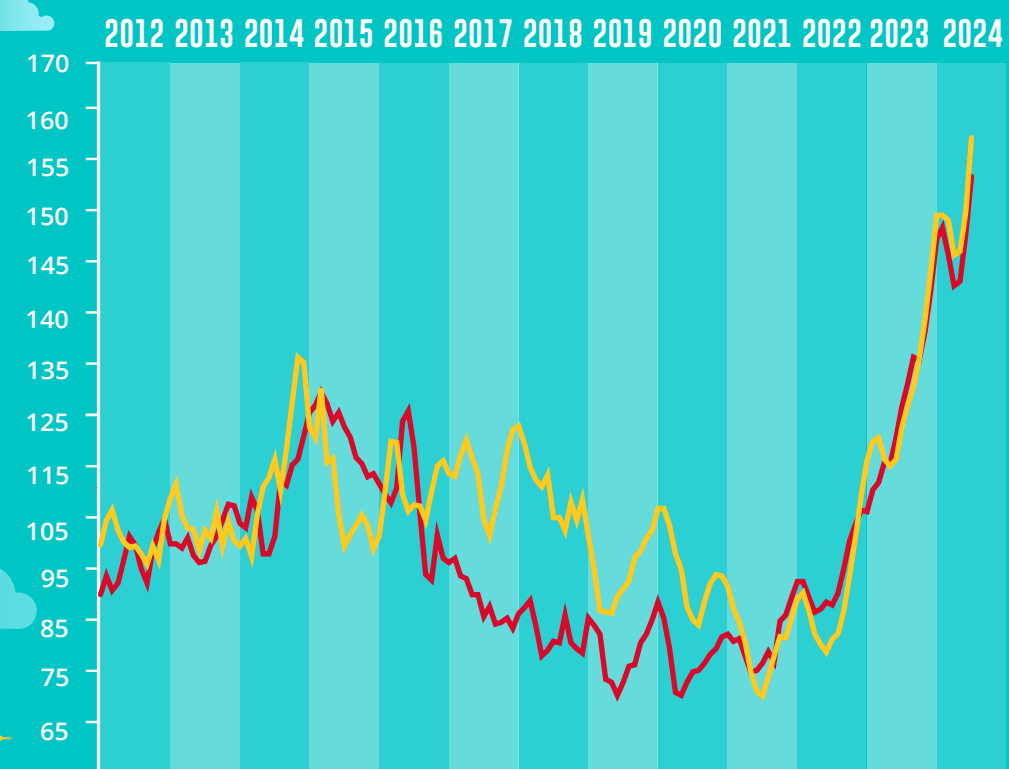
APPARTEMENT

6,7%

## INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

SELON LE TYPE DE BIENS

Appartement  
Maison



AOÛT 2024

# ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

## UNE REPRISE DES VENTES AU RENDEZ-VOUS

Avec le regain de l'offre bancaire de crédits, le marché de l'ancien retrouve des couleurs. Les achats des particuliers bénéficient pleinement de la baisse des taux des crédits immobiliers et de l'allongement de la durée des prêts. D'ailleurs, rarement par le passé le redémarrage du marché des crédits avait été aussi vif, en dépit de la décision de la Banque de France de brider le marché des crédits immobiliers.

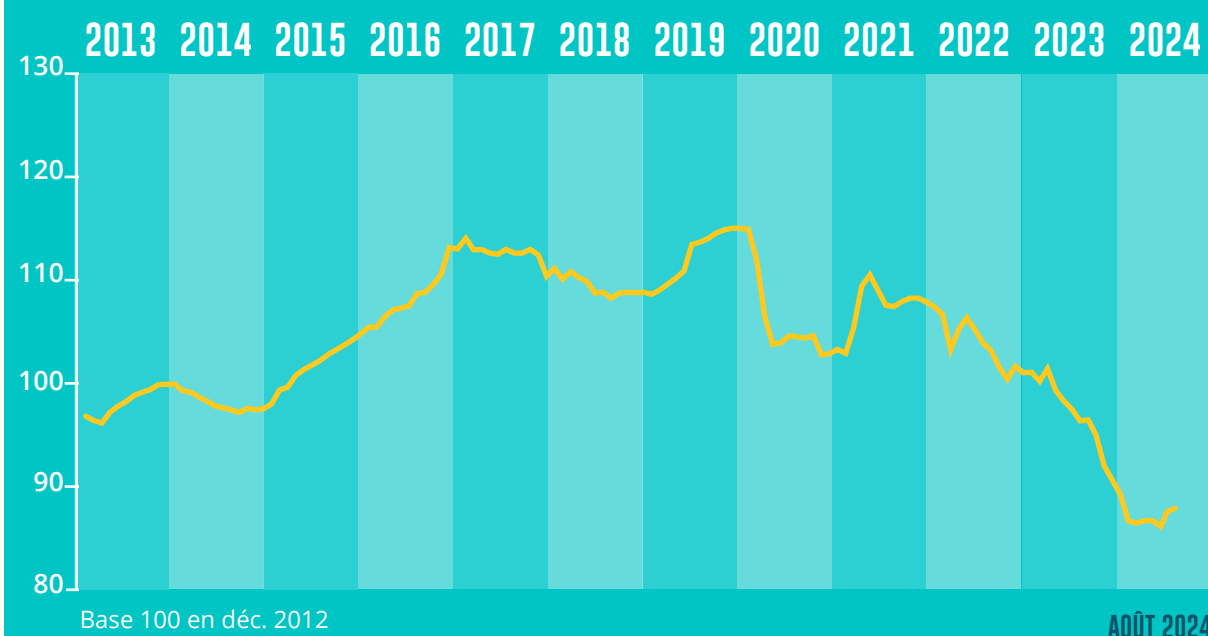
Le marché de l'ancien peut de plus compter sur l'amélioration rapide des intentions des ménages de réaliser des achats immobiliers. Son rebond est donc significatif, même si à lui seul il ne permettra pas de retrouver les niveaux élevés d'activité constatés à la fin des années 2010. Aussi le nombre de compromis signés progresse depuis février dernier : en niveau trimestriel glissant, les ventes réalisées à fin juillet 2024 sont en augmentation de 7.9 %.

Le rebond est net, mais comme pour le marché des crédits, le redressement va être lent tant que la Banque de France ne desserrera pas les contraintes qu'elle fait peser sur la demande de crédits. Car pour l'heure, le nombre de compromis signés sur les 7 premiers mois de 2024 reste inférieur de 4.2 % à son niveau de 2023. Alors que les incertitudes économiques et financières nées de la dissolution de l'Assemblée Nationale risquent de peser sur le redémarrage des ventes, au-delà de leur ralentissement saisonnier habituel.

Cependant le moral des ménages va bénéficier de l'effet JO propice aux engagements sur le moyen-long terme. Et les taux vont reprendre leur baisse à la rentrée, lorsque la BCE constatera l'enracinement du repli de l'inflation et que les craintes sur les taux des marchés obligataires si souvent annoncés (mais peu visibles jusqu'alors) se seront dissipées.

## INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

### NIVEAU ANNUEL GLISSANT

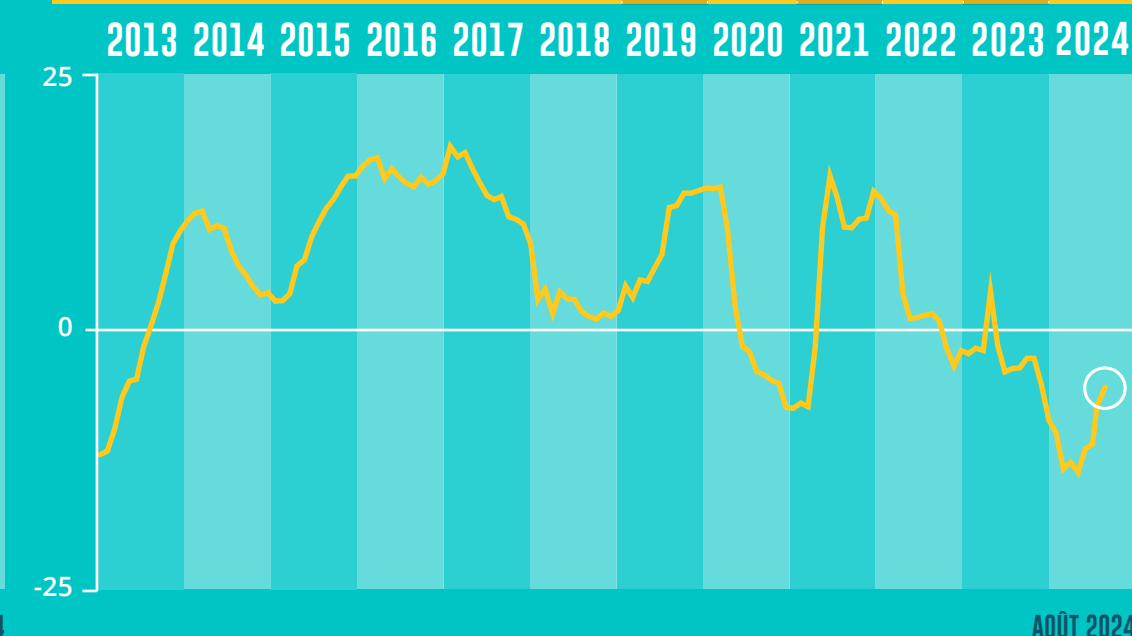


Baromètre LPI - iad - Septembre 2024

## VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

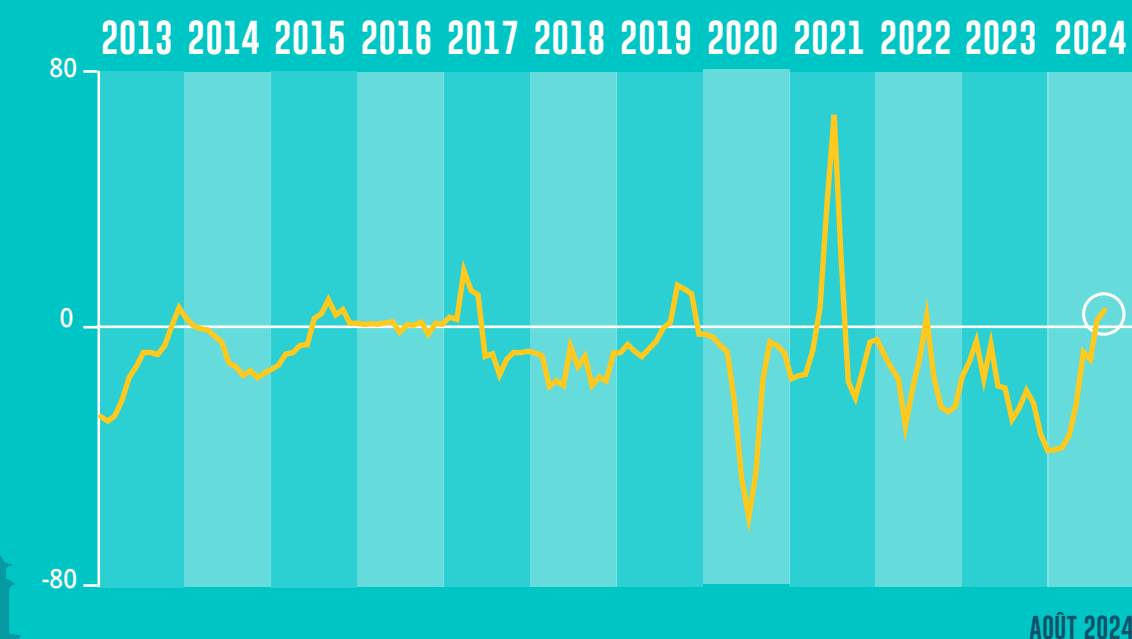
### NIVEAU ANNUEL GLISSANT

|                             |       |        |       |       |        |        |
|-----------------------------|-------|--------|-------|-------|--------|--------|
| Variation annuelle          | +8,4% | -15,0% | +7,3% | -9,2% | -17,6% |        |
| Rythme annuel à fin juillet | +6,3% | -11,1% | +4,2% | -5,0% | -10,8% | -13,8% |



### NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

|                                 |        |       |       |       |        |       |
|---------------------------------|--------|-------|-------|-------|--------|-------|
| Glissement annuel à fin juillet | +21,8% | -8,5% | -9,3% | -7,7% | -17,8% | +7,9% |
|---------------------------------|--------|-------|-------|-------|--------|-------|



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

## UNE HAUSSE RAPIDE DES VENTES SUR UN TIERS DU MARCHÉ

Sur un marché en expansion, avec des compromis en progression de 7.9 % sur 3 mois, la plupart des régions bénéficient du regain d'activité. Pourtant, quatre régions représentant 15 % du marché national sont restées à l'écart, avec un recul d'activité de 3 %, en moyenne : l'Aquitaine, la Franche Comté, le Languedoc-Roussillon et le Limousin. Dans ces régions, où les prix ont souvent fait preuve d'une certaine rigidité à la baisse (à l'exception de l'Aquitaine), la demande reste pénalisée par la situation économique (compte tenu des apports personnels exigés) ou les conséquences des dérèglements climatiques.

Dans plusieurs régions (Alsace, Champagne-Ardenne, Haute Normandie, Midi-Pyrénées, Pays de la Loire, Picardie et Rhône-Alpes) qui portent près de 30 % 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 (au moins 10 %, voire parfois 20 %) : la demande a pu répondre plus facilement aux exigences d'un apport personnel élevé imposées par la Banque de France, l'offre de crédits bancaires s'étant largement mobilisée afin d'atténuer les tendances récessives des marchés.

En Ile de France où le marché bénéficie largement du retour d'acheteurs plus aisés (au moins 4 SMIC), disposant d'un apport personnel élevé leur permettant de s'affranchir des contraintes imposées par la Banque de France, les ventes ont progressé de près de 10 % durant les 3 derniers mois.

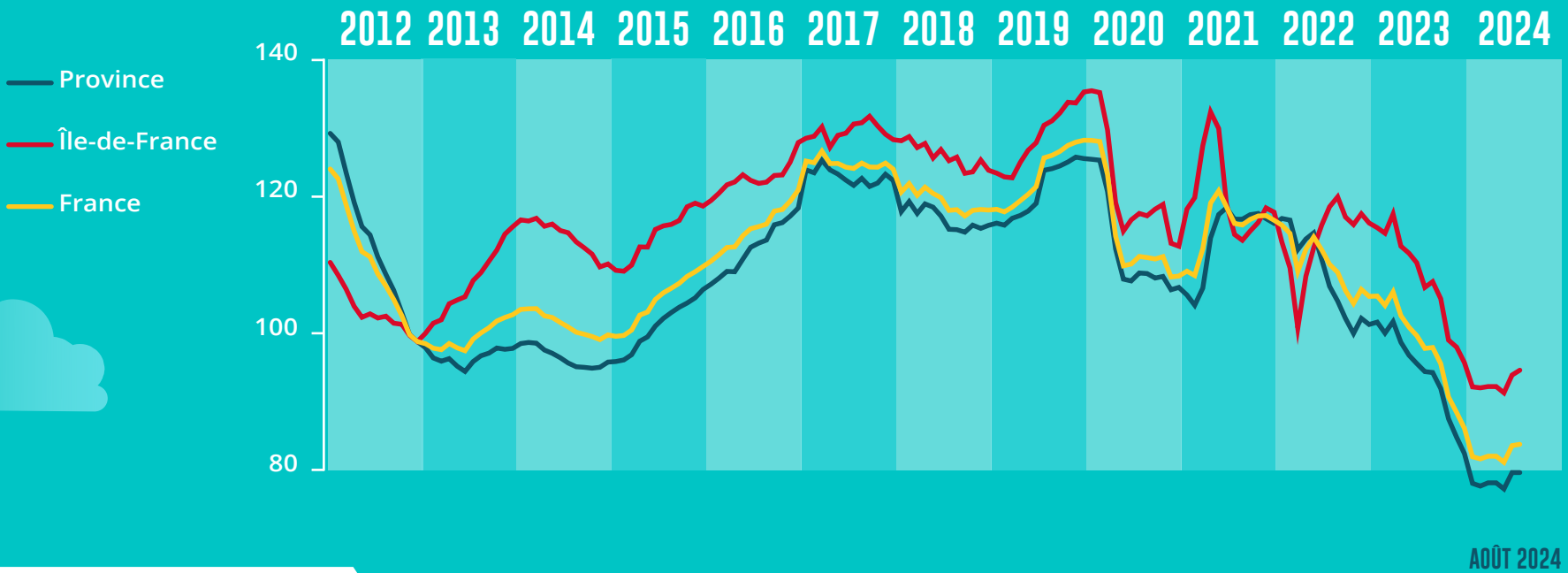
Ailleurs, les ventes ont cru de l'ordre de 5 %, en moyenne. Dans ces régions, des niveaux de prix a priori abordables au regard de la demande qui se présente sur le marché et une offre de crédits dynamique ont permis à l'activité de se redresser.

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

### INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

#### NIVEAU ANNUEL GLISSANT

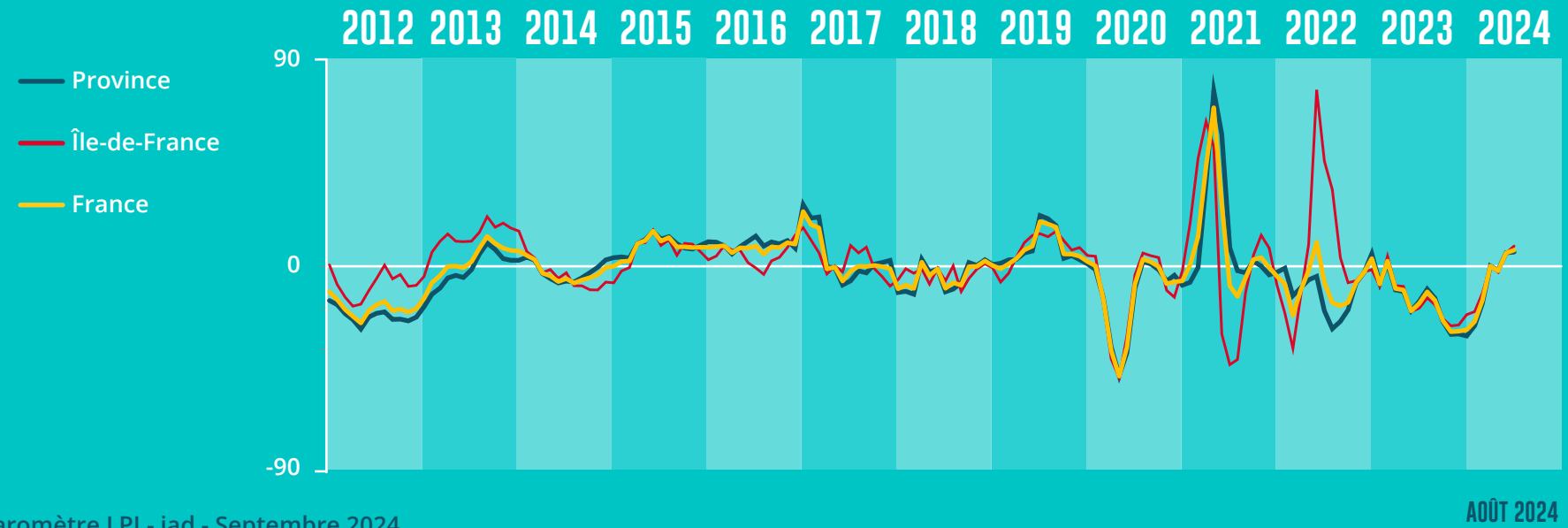
|          |                             |       |        |       |        |        |        |
|----------|-----------------------------|-------|--------|-------|--------|--------|--------|
| IDF      | Variation annuelle          | +8,9% | -16,2% | +4,3% | -1,3%  | -17,0% |        |
|          | Rythme annuel à fin juillet | +4,0% | -9,6%  | -2,5% | +3,4%  | -9,6%  | -10,9% |
| PROVINCE | Variation annuelle          | +8,1% | -14,5% | +8,5% | -12,3% | -17,9% |        |
|          | Rythme annuel à fin juillet | +7,2% | -11,7% | +7,0% | -8,1%  | -11,2% | -15,0% |



### VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

#### NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

|          |                                 |        |        |        |        |        |       |
|----------|---------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
| IDF      | Glissement annuel à fin juillet | +15,0% | -4,1%  | -47,4% | +51,0% | -20,1% | +9,9% |
| PROVINCE | Glissement annuel à fin juillet | +24,7% | -10,6% | +9,1%  | -21,4% | -16,8% | +7,0% |



## 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 m<sup>2</sup> affiché

Prix mesuré lors de la prise de mandat

#### Prix au m<sup>2</sup> 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](http://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



