

BAROMÈTRE DES
PRIX IMMOBILIERS
LPI - iad



LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN JUILLET 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

“ Sur un marché de l'ancien dont l'activité se redresse, la courbe des prix s'est inversée : à fin juin, la hausse est de 2.1 % sur trois mois sur les compromis signés et de 2.4 % sur les prix affichés. Le retournement de la courbe des prix se constate en Ile de France : à fin juin, les prix des appartements augmentent de 0.7 % sur trois mois. Ainsi qu'en Province où les prix des appartements progressent dans 23 % des villes, de 7.0 % sur un an en moyenne. ”

Michel Mouillart

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

3 240 € **PRIX DU M² SIGNÉ**
en France,
dans l'ancien

Poursuite de la hausse des prix
de l'ancien amorcée en février

+2,1% **PRIX DU M² SIGNÉ**
Évolution en France,
dans l'ancien sur 3 mois

Nouvelle augmentation des
prix des maisons neuves

8,4 % **MARGE DE NÉGOCIATION**
dans l'ancien,
tous biens confondus

Augmentation soutenue des
prix dans 23 % des villes de
Province

+6,6% **VOLUME DE TRANSACTIONS**
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Un éventail de prix très large
entre les régions



ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

POURSUITE DE LA HAUSSE DES PRIX DE L'ANCIEN AMORCÉE EN FÉVRIER

Sur un marché de l'ancien dont l'activité se redresse, la qualité des acheteurs évolue : depuis janvier, la place des « cadres supérieurs et professions libérales » s'élargit au détriment de celle des « ouvriers et employés ». Le recul de la primo accession constaté en 2023 se renforce. Et le niveau des revenus des ménages recourant au crédit immobilier pour financer leurs achats (près de 85 % des acheteurs) rebondit : la part des acheteurs disposant d'un revenu de 4 SMIC et plus s'élève rapidement (Observatoire Crédit Logement/CSA).

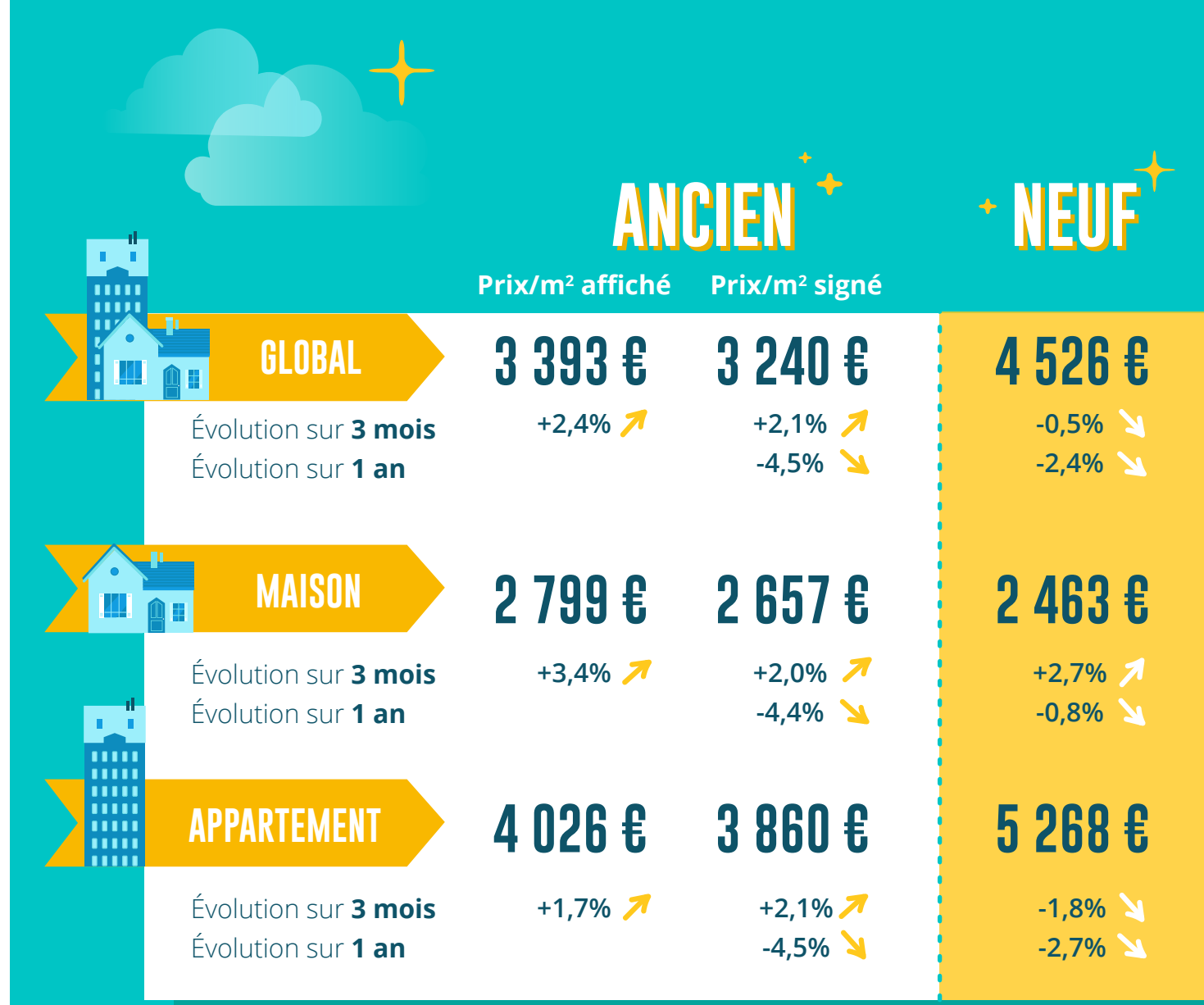
Cette transformation du marché alimente la remontée des prix des logements anciens constatée depuis le début de l'année, notamment dans la plupart des grandes villes. Car la courbe des prix s'est inversée : à fin juin, en trimestriel glissant, la hausse a été de 2.1 % sur trois mois pour les compromis signés (+ 2.1 % pour les appartements et + 2.0 % pour les maisons). Elle est en outre de 2.4 % sur les prix affichés, l'offre nouvelle retrouvant un certain dynamisme propice à des propositions de prix bien plus ambitieuses de la part des vendeurs.

Cependant, et comme cela est habituel lors d'un retournement de conjoncture, les évolutions des prix signés restent orientées à la baisse en niveau annuel glissant, bien qu'en augmentation en niveau trimestriel glissant : - 4.5 % pour l'ensemble du marché (- 4.5 % pour les appartements et - 4.4 % pour les maisons). Il faudra attendre encore plusieurs mois pour qu'à son tour la courbe des prix mesurés en niveau annuel glissant se retourne. Néanmoins, d'ores et déjà, le recul des prix devient moins rapide, en glissement annuel.

NOUVELLE AUGMENTATION DES PRIX DES MAISONS NEUVES

La baisse des prix des appartements commercialisés par des promoteurs se poursuit. Face à une demande qui hésite, confrontée aux difficultés d'accès au crédit et à la dégradation des soutiens publics, les promoteurs s'efforcent encore de limiter le gonflement de leurs stocks de biens disponibles à la vente. Cependant, l'embellie sur les prix qui avait éclairé les premiers mois de l'année a de nouveau cédé la place à leur dégradation. Les améliorations du PTZ dans les zones « tendues » n'ont pas eu les effets escomptés : et à fin juin, les prix des appartements ont reculé de 1.8 % au cours des trois derniers mois. En niveau annuel glissant, la baisse est maintenant de 2.7 %, en glissement annuel.

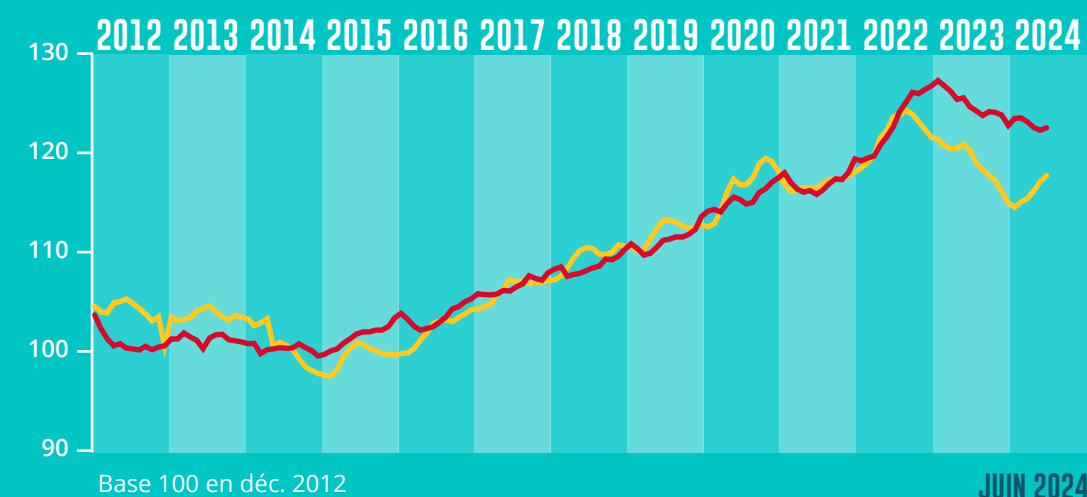
En revanche, alors que l'atterrissage du secteur de la maison individuelle se poursuit et laisse escompter une prochaine stabilisation du niveau des ventes des constructeurs, la remontée des prix amorcée au printemps se confirme. Le regain de l'offre de crédits bancaires et la baisse des taux des crédits bénéficient pleinement à ce secteur : et à fin juin, les prix des maisons ont augmenté de 2.7 % sur 3 mois. Aussi après plusieurs mois d'une telle augmentation, le rythme de la baisse des prix mesurés en niveau annuel glissant s'est stabilisé à 0.8 % en glissement annuel.



INDICE DES PRIX SIGNÉS

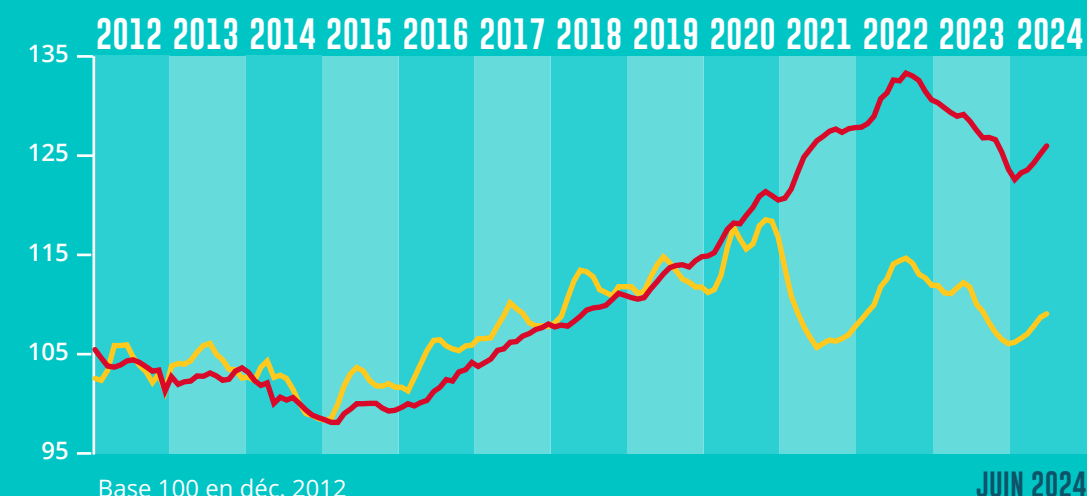
SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN

— Neuf
— Ancien



SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement
— Maison



ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

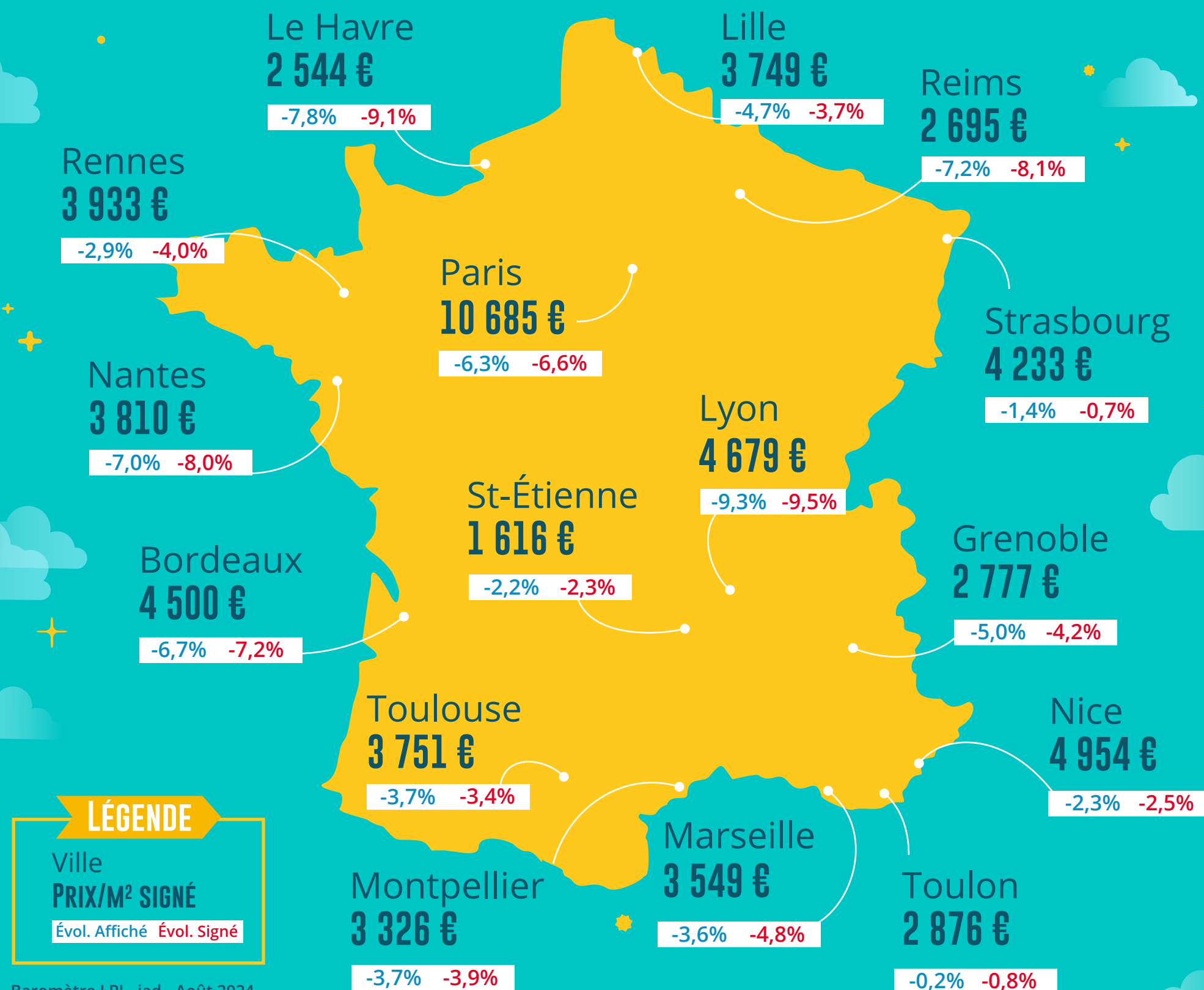
AUGMENTATION SOUTENUE DES PRIX DANS 23 % DES VILLES DE PROVINCE

Le retournement de la courbe des prix se constate en Ile de France. A fin juin, en trimestriel glissant, les prix des appartements anciens augmentent de 0.7 % sur trois mois : comme sur Argenteuil ou Boulogne-Billancourt par exemple, même si dans d'autres villes (en Seine-Saint Denis, principalement) la baisse est toujours rapide, alors que dans beaucoup d'autres villes la courbe des prix hésite encore (dans les Yvelines ou dans une grande partie du Val de Marne, par exemple). Aussi, compte tenu du recul constaté jusqu'en février dernier, la baisse des prix mesurés en niveau annuel glissant perdure (- 7.0 %, en glissement annuel), même si elle ralentit depuis avril. Globalement, cette baisse se constate quelle que soit la taille des communes.

En Province, en revanche, les prix des appartements anciens augmentent dans 23 % des villes, de 7.0 % sur un an, en moyenne. Lorsque la baisse se poursuit, elle est modérée (de l'ordre de 2.0 %) dans 22 % des villes. Et au global, le recul est deux fois moins rapide en Province qu'en Ile de France : - 3.2 % sur un an, contre - 7.0 %.

Lorsque les prix reculent encore rapidement sur un an dans les grandes villes de Province, très souvent le retournement de la courbe des prix se constate pourtant depuis plusieurs mois. Mais il n'est pas encore suffisant (de l'ordre de 5 % depuis 3 mois) : au Havre ou à Reims, par exemple où les prix diminuent toujours de 8 à 9 % sur un an. Ou alors la baisse avait été trop forte pour infléchir la courbe des prix : à Annecy (- 11.1 % sur un an, mais + 9.0 % depuis 3 mois). Le rebond récent pouvant aussi n'être encore qu'insuffisant : de l'ordre de 1 % sur 3 mois, mais - 8 à 9 % sur un an (Bordeaux, Lille ou Nantes, par exemple).

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



Baromètre LPI - iad - Août 2024

LES PRIX DANS LES VILLES

			Prix/m² signé	Évolution prix signé
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 887 €	4,7 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 642 €	-12,0 %
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	4 233 €	-0,7 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	ANGLET	5 238 €	-6,8 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	BAYONNE	4 864 €	5,1 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 500 €	-7,2 %
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 234 €	-10,3 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	2 223 €	-2,1 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 797 €	-1,3 %
Aquitaine	GIRONDE	TALENCE	3 762 €	-7,8 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 386 €	-8,7 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	3 037 €	-4,5 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	2 177 €	-7,0 %
Bourgogne	SAÔNE-ET-LOIRE	CHALON-SUR-SAONE	1 774 €	19,0 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 737 €	-1,5 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	2 367 €	-6,2 %
Bretagne	MORBIHAN	LORIENT	2 691 €	-3,7 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	2 293 €	-11,5 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	3 933 €	-4,0 %
Bretagne	CÔTES-D'ARMOR	SAINT-BRIEUC	2 021 €	-1,7 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	SAINT-MALO	5 065 €	-1,8 %
Bretagne	MORBIHAN	VANNES	3 886 €	-9,6 %
Centre	LOIR-ET-CHER	BLOIS	2 004 €	-11,5 %
Centre	CHER	BOURGES	1 716 €	-20,0 %
Centre	EURE-ET-LOIR	CHARTRES	2 369 €	-10,7 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	CHATEAUROUX	1 304 €	-3,4 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 560 €	-9,4 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	2 937 €	-7,1 %
Champagne Ardenne	MARNE	CHALONS-EN-CHAMPAGNE	1 484 €	-16,3 %
Champagne Ardenne	ARDENNES	CHARLEVILLE-MEZIERES	1 540 €	-15,8 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 695 €	-8,1 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	2 009 €	6,1 %
Franche-Comte	TERRITOIRE DE BELFORT	BELFORT	1 201 €	-8,2 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	2 284 €	-4,4 %
Haute-Normandie	EURE	EVREUX	1 879 €	-2,5 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	2 544 €	-9,1 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 811 €	-5,3 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	ALFORTVILLE	5 085 €	-5,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	4 840 €	-10,4 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 221 €	-5,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	6 354 €	-7,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	4 147 €	-6,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	2 824 €	-12,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BAGNEUX	4 840 €	-8,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BOBIGNY	3 314 €	-9,2 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BONDY	3 099 €	-9,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	8 628 €	-7,2 %

			Prix/m² signé	Évolution prix signé
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	3 112 €	-4,4 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	3 857 €	-2,2 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHOISY-LE-ROI	3 624 €	-8,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLAMART	5 259 €	-9,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLICHY	6 650 €	-7,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	5 631 €	-5,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	6 774 €	-6,3 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	4 012 €	-8,2 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	3 242 €	-3,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	EPINAY-SUR-SEINE	2 726 €	-11,3 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	FONTENAY-SOUS-BOIS	5 634 €	-4,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	GAGNY	3 274 €	-8,9 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	GARGES-LES-GONESSE	2 230 €	-2,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	7 338 €	-5,6 %
Ile-de-France	VAL DE MARNE	IVRY-SUR-SEINE	5 044 €	-5,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LA COURNEUVE	3 014 €	-7,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LE BLANC-MESNIL	3 789 €	8,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	9 203 €	-6,3 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	MAISONS-ALFORT	5 644 €	-5,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MEUDON	5 940 €	-10,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	5 886 €	-12,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MONTROUGE	7 091 €	-10,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	5 445 €	-7,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	10 737 €	-8,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	4 223 €	0,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-SEC	3 473 €	-10,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	PANTIN	5 883 €	-7,9 %
Ile-de-France	PARIS	PARIS	10 685 €	-6,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	PUTEAUX	7 258 €	-5,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	ROSNY-SOUS-BOIS	3 721 €	-5,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	5 919 €	-5,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	4 160 €	-5,5 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	5 439 €	-9,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-OUEN-SUR-SEINE	6 687 €	-6,2 %
Ile-de-France	VAL-D'OISE	SARCELLES	2 220 €	-2,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SEVRAN	2 590 €	-0,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	SURESNES	6 983 €	-6,5 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	7 143 €	-3,4 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VILLEJUIF	4 535 €	-8,2 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VINCENNES	8 869 €	-6,8 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	4 156 €	-5,5 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	CHELLES	3 359 €	-3,0 %
Île-de-France	ESSONNE	CORBEIL-ESSONNES	2 478 €	-6,9 %
Île-de-France	ESSONNE	EVRY-COURCOURONNES	2 587 €	-6,2 %
Île-de-France	ESSONNE	MASSY	4 263 €	-5,3 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MEAUX	3 057 €	-1,1 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MELUN	2 488 €	-5,3 %

LES PRIX DES APPARTEMENTS

DANS L'ANCIEN SUR 1 AN

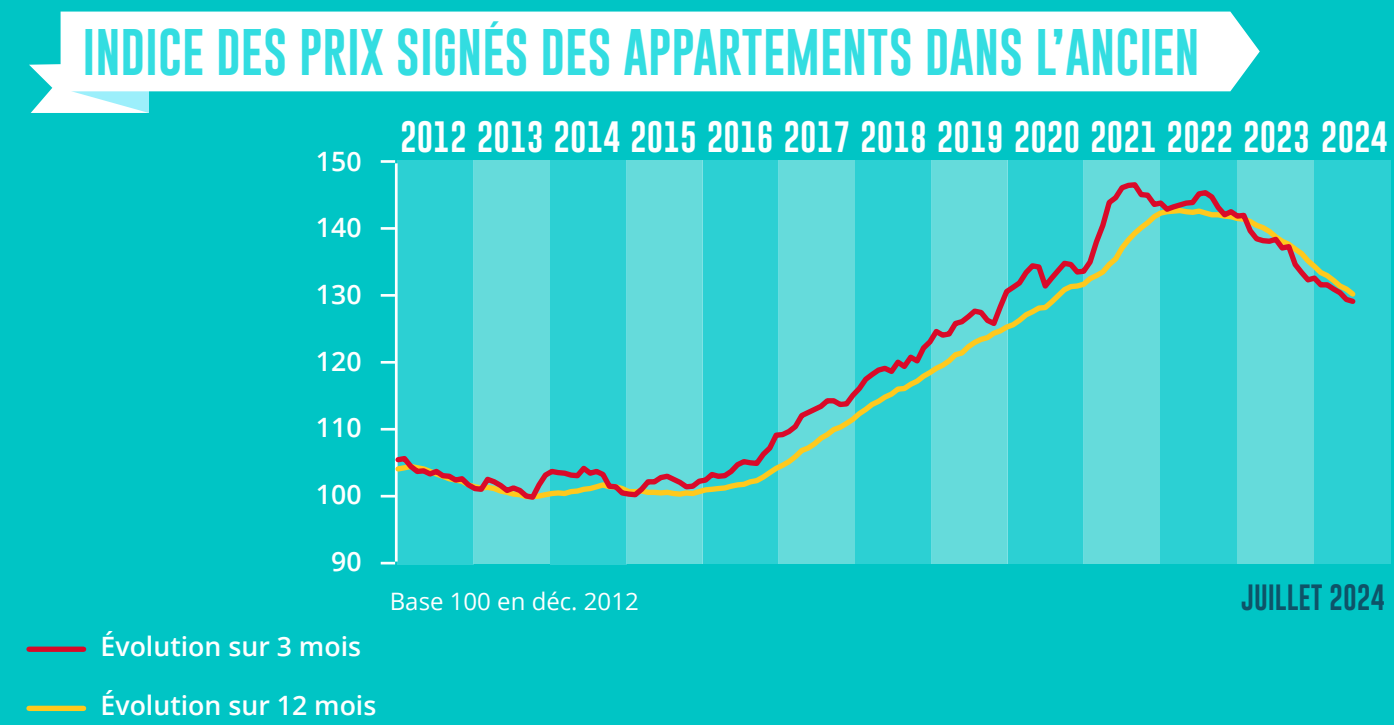
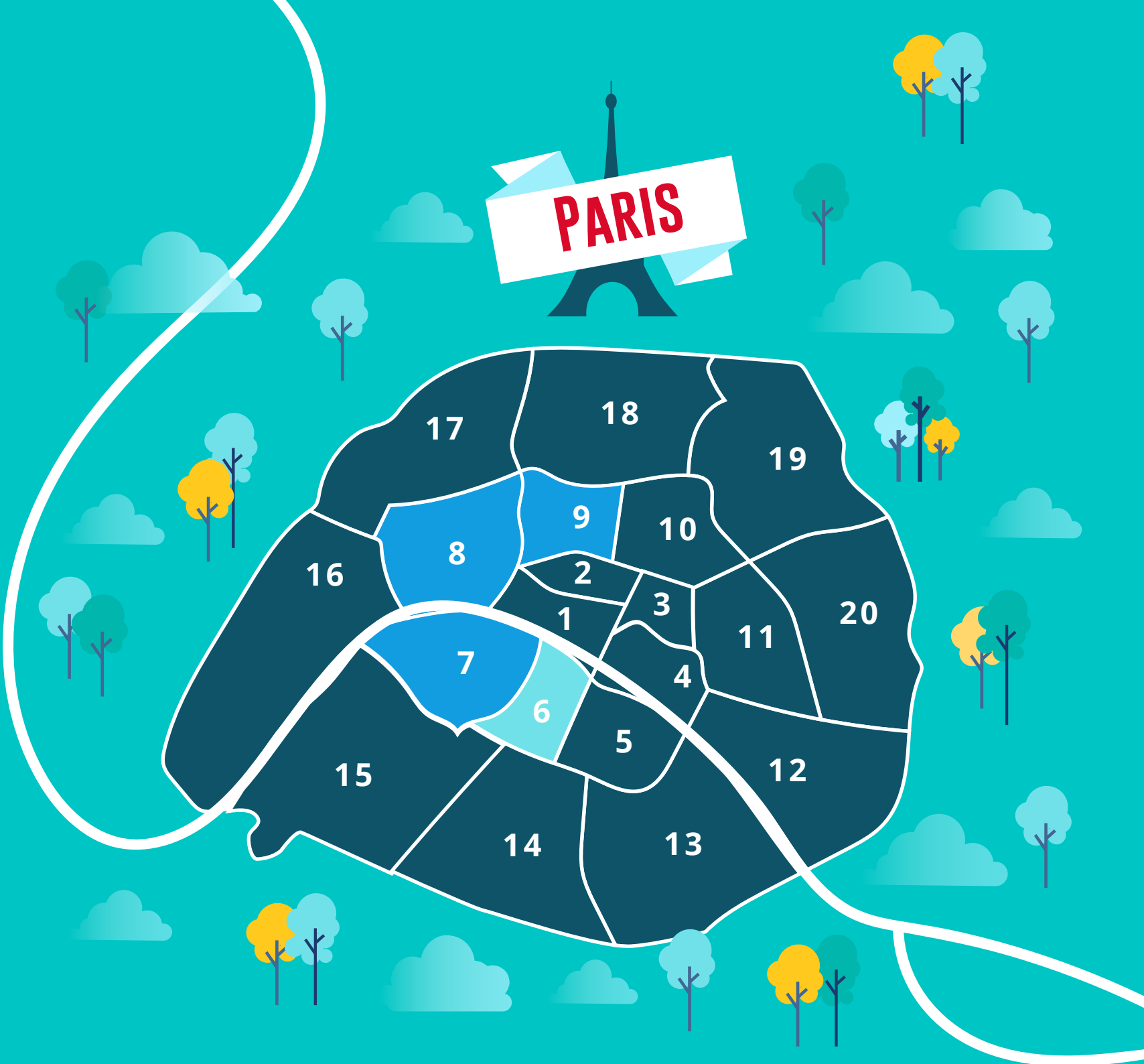
DANS 178 VILLES



[illegible]

DANS 178 VILLES





**FOCUS
VILLE**

SUR 3 MOIS

10 467 €

Affiché **-1,6%** Signé **-1,5%**

SUR 1 AN

10 685 €

Affiché **-6,3%** Signé **-6,6%**



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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	9 990 €	--6,3 %	-5,8 %
2	10 253 €	-16,2 %	-11,7 %
3	11 977 €	-6,8 %	-5,1 %
4	12 203 €	-9,9 %	-10,8 %
5	12 397 €	-6,4 %	-5,5 %
6	15 396 €	-4,2 %	0,0 %
7	14 391 €	-5,1 %	-2,5 %
8	11 843 €	+1,7 %	-1,6 %
9	11 576 €	-4,4 %	-2,6 %
10	9 634 €	-7,9 %	-6,9 %
11	10 132 €	-6,3 %	-6,2 %
12	9 654 €	-6,1 %	-7,0 %
13	8 778 €	-5,9 %	-8,2 %
14	9 790 €	-7,2 %	-5,5 %
15	10 027 €	-5,1 %	-6,6 %
16	10 812 €	-10,3 %	-11,3 %
17	11 006 €	-5,9 %	-6,1 %
18	9 740 €	-5,1 %	-5,7 %
19	7 705 €	-8,9 %	-10,9 %
20	8 505 €	-6,1 %	-7,4 %



MARSEILLE

FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

3 651 €

Affiché **+2,3%** Signé **+1,4%**

SUR 1 AN

3 549 €

Affiché **-3,6%** Signé **-4,8%**

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

Prix/m² signé Affiché Signé

1	3 197 €	+2,5 %	+0,8 %
2	3 565 €	-2,5 %	-5,4 %
3	2 434 €	+5,9 %	+3,9 %
4	3 210 €	-7,8 %	-6,8 %
5	3 875 €	-1,6 %	-2,5 %
6	3 857 €	-7,9 %	-9,9 %
7	5 160 €	-3,6 %	-9,2 %
8	4 653 €	-8,1 %	-8,5 %
9	3 220 €	+0,1 %	-5,8 %
10	3 014 €	-1,3 %	+0,9 %
11	2 992 €	-4,9 %	-0,6 %
12	3 529 €	-4,2 %	-2,7 %
13	2 990 €	-4,1 %	-5,3 %
14	1 639 €	-10,7 %	-14,6 %
15	2 018 €	+10,6 %	+3,1 %
16	NC	NC	NC

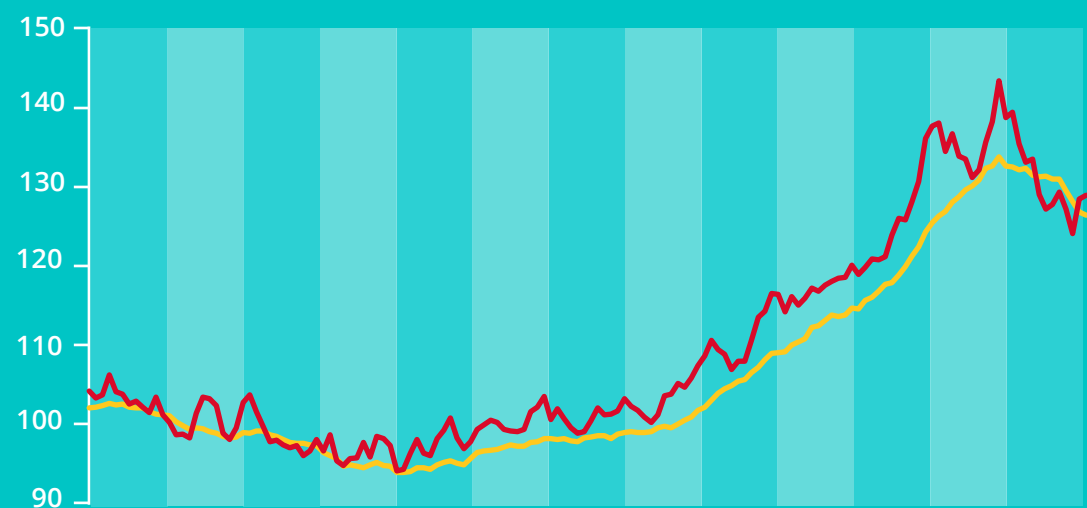
LÉGENDE

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

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

JUILLET 2024



LYON



FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

4 449 €

Affiché **+1,6%** Signé **+0,8%**

SUR 1 AN

4 679 €

Affiché **-9,3%** Signé **-9,5%**

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

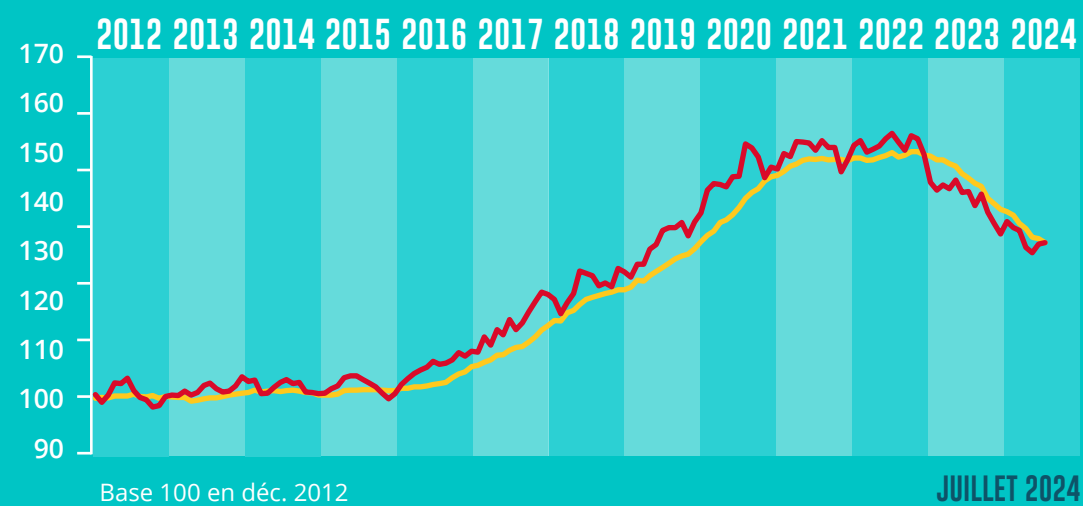
	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	5 486 €	-10,6 %	-9,9 %
2	5 679 €	-11,2 %	-11,9 %
3	4 809 €	-11,2 %	-11,4 %
4	4 524 €	-14,5 %	-16,7 %
5	4 250 €	-6,2 %	-7,7 %
6	5 627 €	-8,2 %	-7,8 %
7	4 715 €	-8,1 %	-6,7 %
8	3 892 €	-7,8 %	-9,1 %
9	4 141 €	-5,6 %	-3,5 %

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

“Les acquéreurs ont bien compris qu’ils étaient en position de force sur ce marché “acquéreur” : ils sont exigeants, aguerris aux prix du marché et font de nombreuses visites et contre visite, avant de faire des offres souvent très agressives (ou de disparaître sans laisser de nouvelles ... Ils sont peu nombreux sur un marché avec beaucoup de bien en concurrence, donc ils comparant beaucoup à la recherche de la “bonne affaire”. Cependant la fin du mois se caractérise par une recrudescence des recherches, notamment sur des biens à petits budgets, aux alentours des 150.000 maximum.”

Marine Joannis
SEO - Nantes

“Après une année plus compliquée mais plutôt préservée dans notre belle région Rhône-Alpes, le marché redémarre bien. Sur le terrain, notre accompagnement dans les prises de décisions est plus que jamais nécessaire, les acquéreurs sont de nouveau là !”

Isabelle Brasset
SEO - Annecy

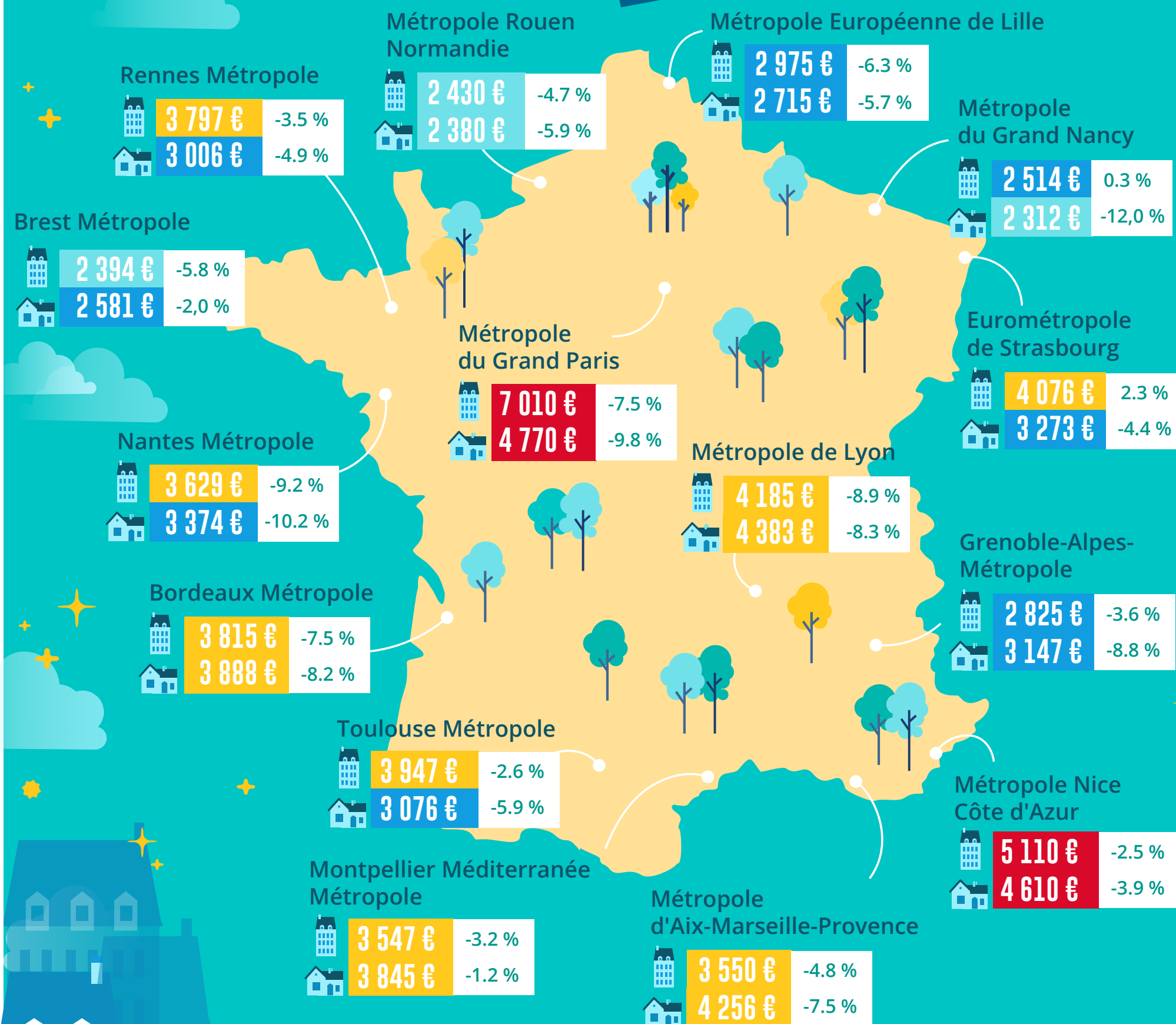
LES PRIX DANS LES MÉTROPOLIS

UN ÉVENTAIL DE PRIX TRÈS LARGE ENTRE LES RÉGIONS

Entre les métropoles les moins chères (Brest, Grand Nancy ou Rouen Normandie) avec des prix au m² 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 d'évolutions très souvent constatées. 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'étant réduit durant les deux dernières années, au rythme du ralentissement de la hausse des prix, puis de 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 résidants, 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 : et il n'a pratiquement pas évolué au cours des dernières années. Néanmoins, dans la plupart des métropoles, la baisse des prix des maisons s'est installée, 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 le contexte du renforcement des difficultés d'accès au crédit : car les niveaux des prix pratiqués deviennent plus difficiles à soutenir pour des acheteurs potentiels dont le pouvoir d'achat-logement est amputé par le rationnement du crédit.

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

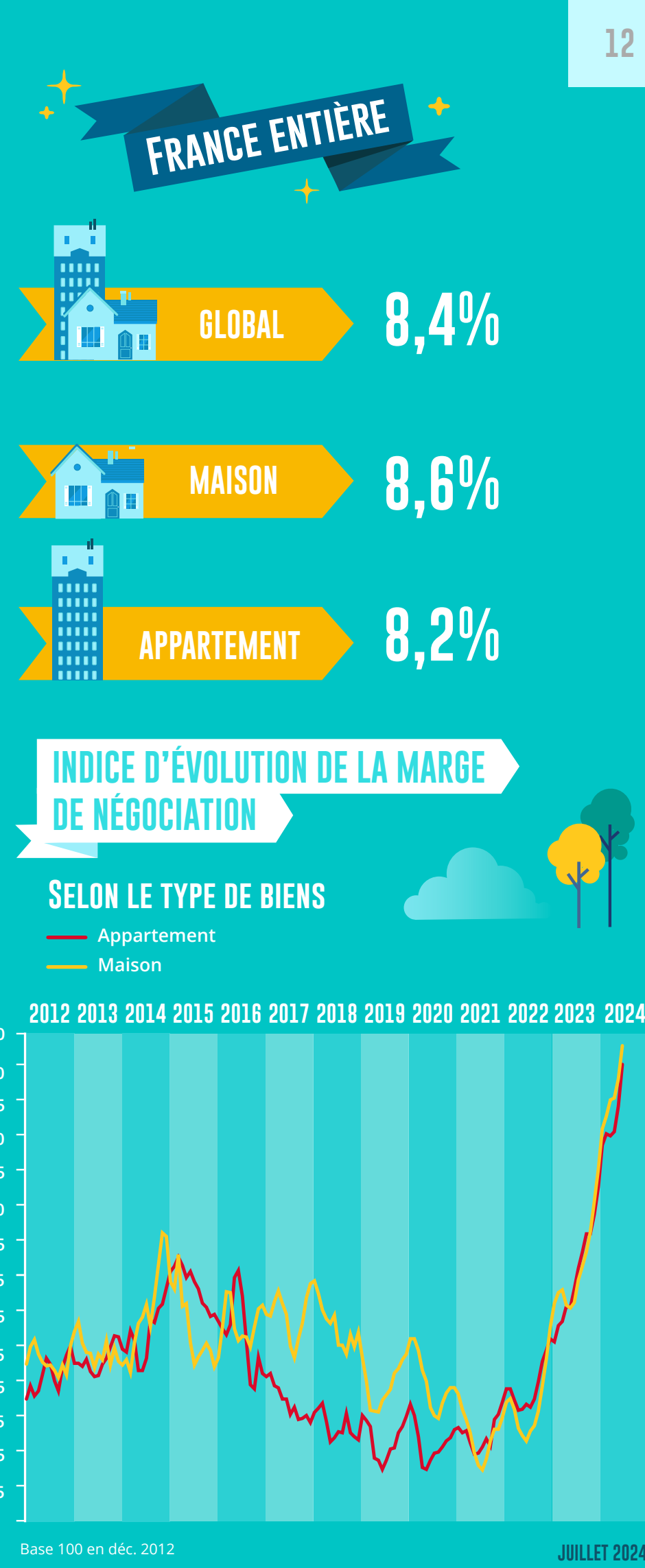
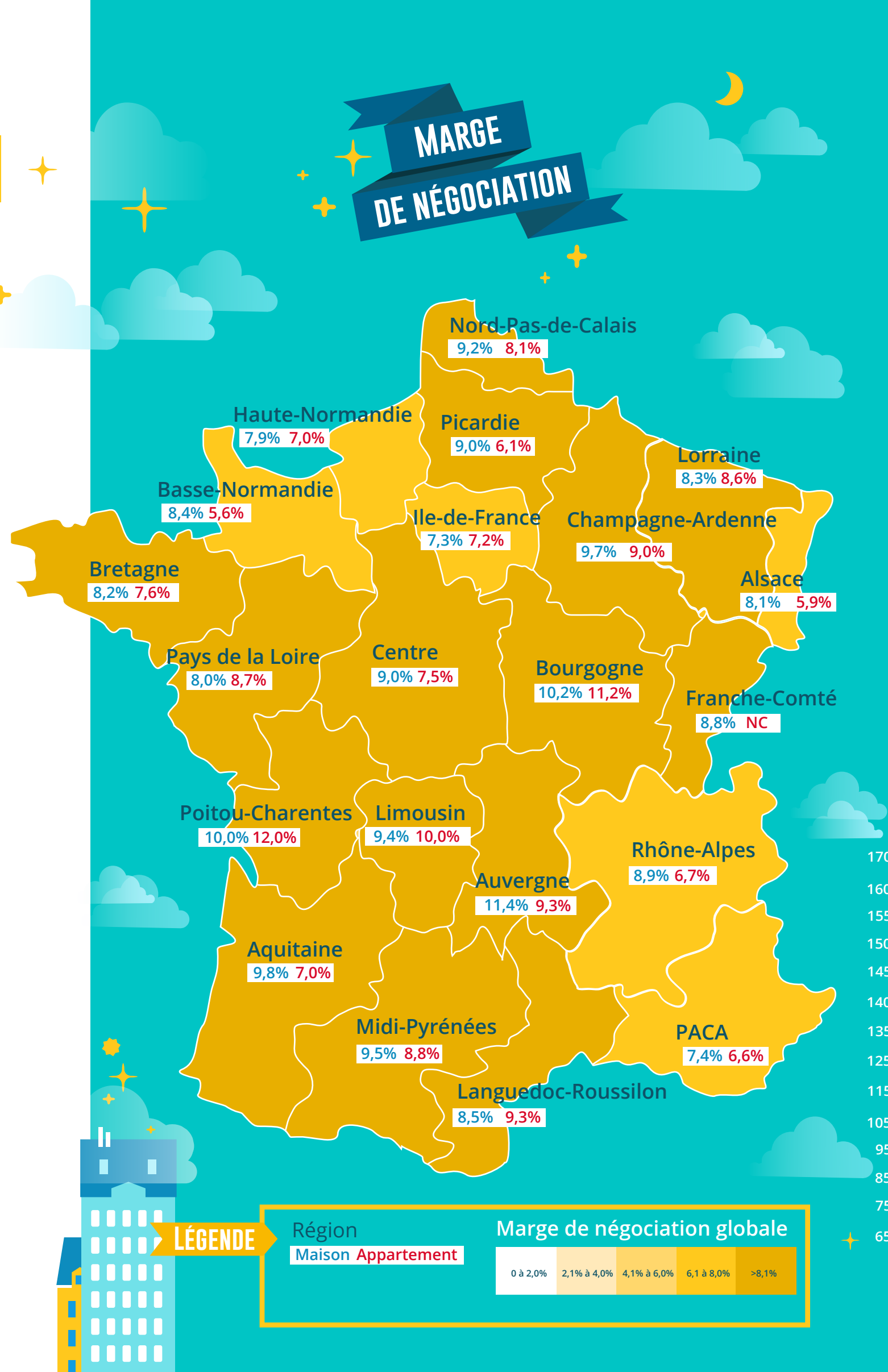
DES MARGES À DES NIVEAUX SANS PRÉCÉDENT

Sur un marché dont l'activité se redresse, le niveau des marges de négociation augmente, bien au-delà des niveaux élevés constatés par le passé. En juin, il s'est établi à 8.4 % pour l'ensemble du marché (+ 50 % sur un an et + 103 % depuis juin 2022). Une telle situation se constate tant sur le marché des appartements (des marges à 8.2 %, en progression de 45 % sur un an et de 89 % depuis juin 2022) que sur celui des maisons (des marges à 8.6 %, en progression de 53 % sur un an et de 115 % depuis juin 2022).

Mais la situation diffère très largement d'une région à l'autre. Ainsi les marges restent les plus élevées dans les régions aux prix bas (Auvergne, Bourgogne, Champagne-Ardenne, Limousin), où le marché est très étroit. Face à une demande malmenée par le rationnement du crédit, les ventes supposent une révision des prix affichés : même si cela n'est pas toujours suffisant pour permettre à un acheteur de réaliser son projet.

En revanche, les marges sont souvent les plus faibles dans les régions où les prix sont à trop haut niveau (Alsace, Ile de France, PACA, Rhône-Alpes) compte tenu du resserrement de l'accès au crédit. La faiblesse des marges y révèle la situation de pénurie d'une offre rarement prête à perdre sur le produit de la vente : et cette faiblesse n'est pas synonyme d'avantage pour la demande.

Presque partout les acheteurs veulent négocier pour parvenir à un prix cohérent avec un plan de financement acceptable par la banque, alors que les vendeurs obligés de baisser les prix affichés pour finaliser plus rapidement les transactions renonce encore souvent à la vente. La demande reste donc prise en étau entre des prix de l'ancien maintenant en hausse sur de très nombreux territoires et les exigences bancaires d'un niveau d'apport personnel élevé. Et le niveau des marges ne constitue toujours pas un indicateur pertinent du pouvoir de négociation de la demande.



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

LA CONSOLIDATION DE LA REPRISE DES VENTES

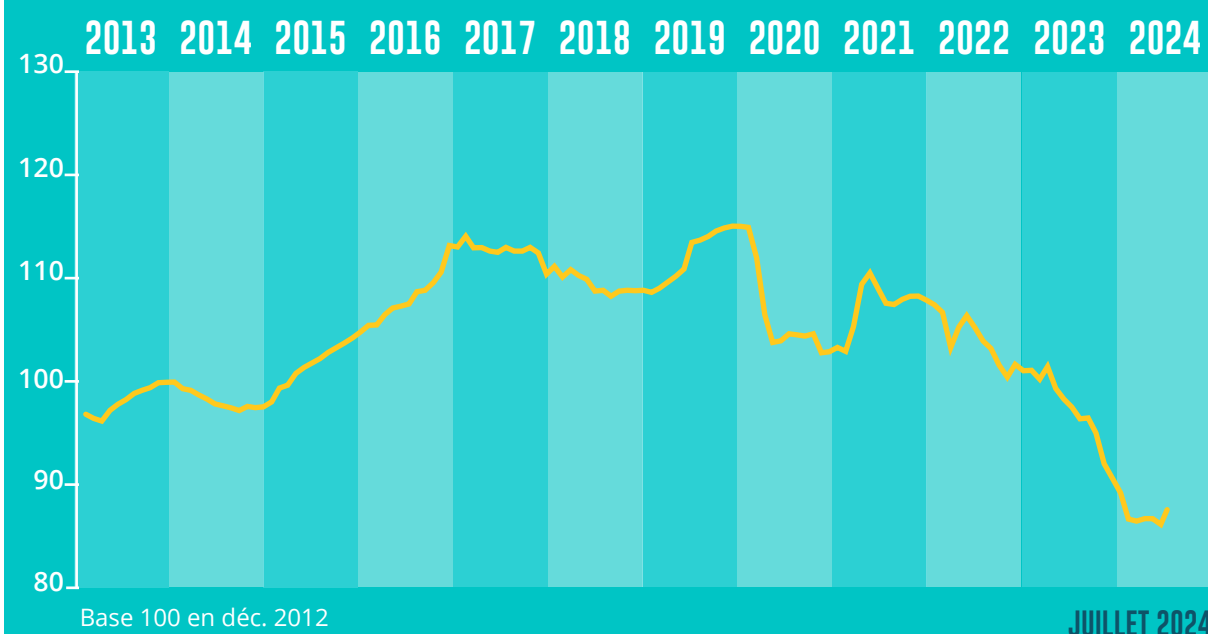
Depuis le début de l'année, les taux des crédits immobiliers reculent, à un rythme régulier et relativement soutenu. En outre les établissements bancaires proposent des prêts sur des durées longues, afin d'améliorer la solvabilité des emprunteurs. Le marché de l'ancien bénéficie pleinement du redressement de la production de crédits induit, en dépit du rationnement du crédit imposé par la Banque de France. Et comme cela se constate sur le marché des crédits, le nombre de compromis signés progresse de plus en plus rapidement : en niveau trimestriel glissant, l'activité observée à fin décembre 2023 reculait de 31.3 % en glissement annuel (GA) ; avec le redémarrage du marché des crédits, les ventes réalisées au cours du 2ème trimestre 2024 sont en augmentation de 6.6 % en GA !

Le rebond est net et la dynamique du marché de l'ancien est maintenant celle d'une sortie de crise. Pour autant, comme il en est pour le marché des crédits, le relèvement de l'activité mesurée sur une année va rester lent, tant que la Banque de France n'acceptera pas de desserrer les contraintes qu'elle fait peser sur la demande de crédit des particuliers. D'ailleurs à fin juin, le nombre de compromis signés mesuré en niveau annuel glissant était en recul de 15.5 % en GA, contre 17.6 % en 2023.

Mais pour l'heure, les incertitudes économiques et financières nées de la dissolution de l'Assemblée Nationale n'affectent pas (encore ?) le redémarrage des ventes, au-delà de leur ralentissement saisonnier habituel. Aussi, alors que le 2nd semestre devrait permettre la consolidation de la reprise, 2024 sera une année de très lente progression des ventes de logements anciens.

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

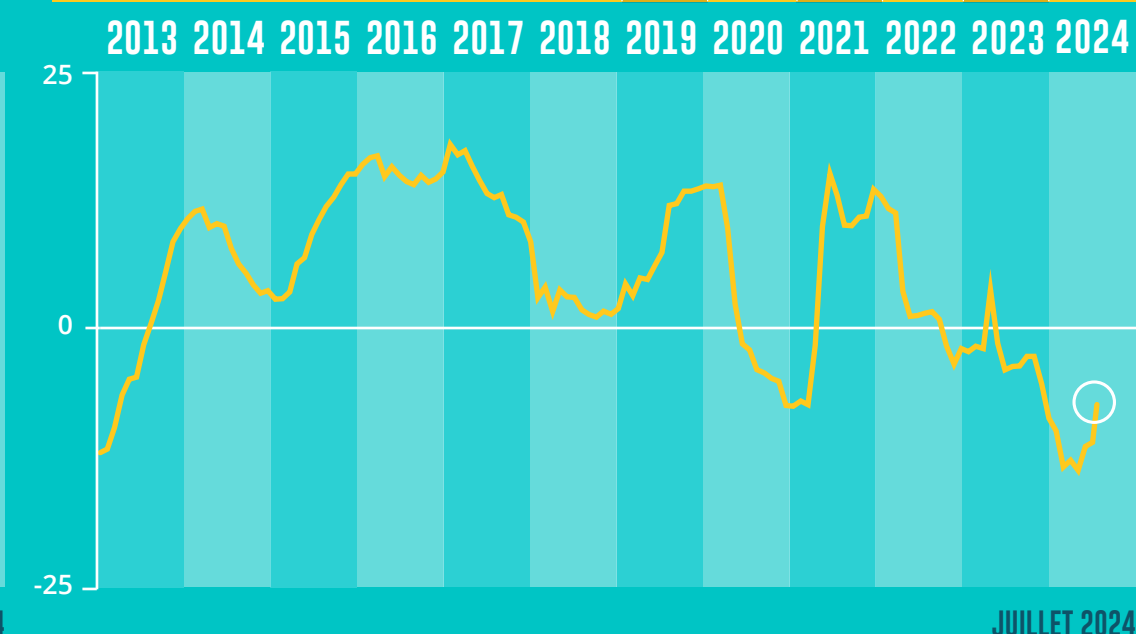


Baromètre LPI - iad - Août 2024

VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

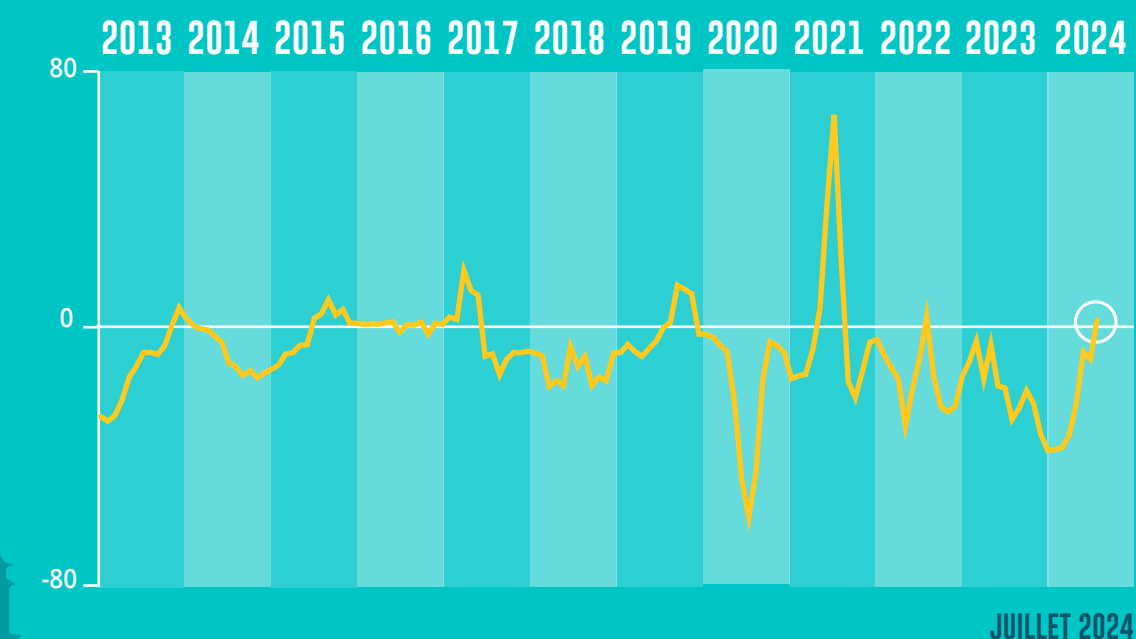
NIVEAU ANNUEL GLISSANT

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



NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

Glissement annuel à fin juin	+9,8%	-39,0%	+29,9%	+11,8%	-21,5%	+6,6%
------------------------------	-------	--------	--------	--------	--------	-------



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

PERSISTANCE DES DISPARITÉS ENTRE LES RÉGIONS

Le rebond des ventes de logements anciens à des particuliers est à peu près général. Alors que France entière le nombre de compromis signés durant le 2ème trimestre a cru de 6.6 %, en glissement annuel, trois régions représentant près de 16 % du marché national sont restées à l'écart : l'Aquitaine avec des ventes en baisse de 5 % ; Languedoc-Roussillon, le Limousin et Poitou-Charentes avec un recul d'activité de 2 %, en moyenne. 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 exigences d'apport personnel.

Dans plusieurs régions (Alsace, Champagne-Ardenne, Haute Normandie, Midi-Pyrénées, Picardie et Rhône-Alpes) qui portent plus de 24 % des ventes réalisées en Métropole, lorsque le niveau des prix pratiqués reste abordable (compte tenu des revenus des candidats à l'achat), le niveau de l'activité a progressé rapidement (de plus de 15 %) : 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.

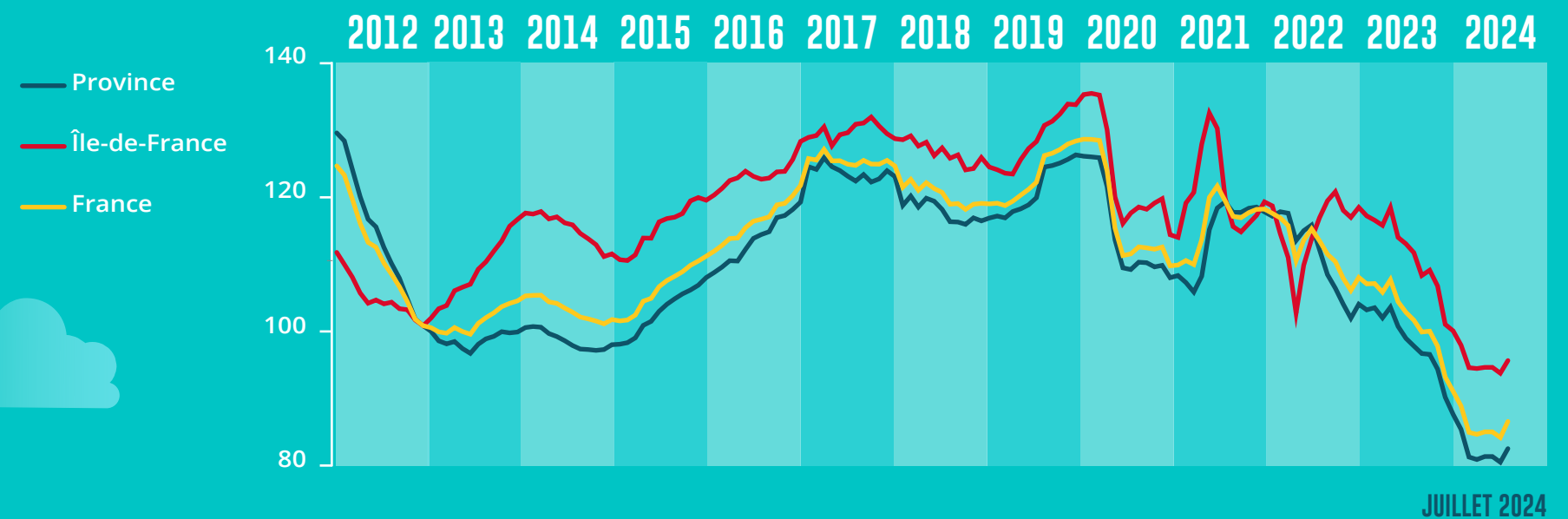
Ailleurs, les ventes ont progressé (à peu près) au même rythme que l'ensemble du marché. Dans ces régions, pourtant assez différentes par la taille des marchés et par les caractéristiques (socio-démographiques et budgétaires) de la demande, des niveaux de prix a priori abordables au regard de la demande 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

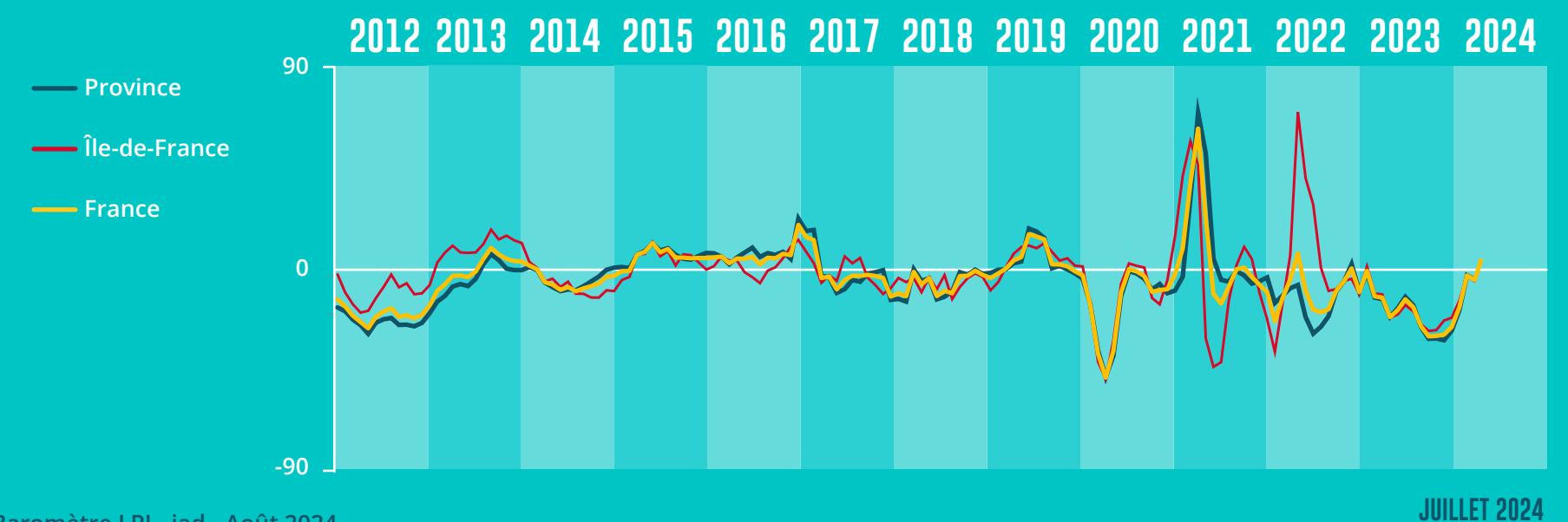
IDF	Variation annuelle	+8,9%	-16,2%	+4,3%	-1,3%	-17,0%	
	Rythme annuel à fin juin	+0,8%	-8,6%	+1,9%	-2,5%	-4,6%	-14,4%
PROVINCE	Variation annuelle	+8,1%	-14,5%	+8,5%	-12,3%	-17,9%	
	Rythme annuel à fin juin	+1,5%	-9,2%	+9,6%	-6,2%	-13,2%	-16,0%



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin juin	+15,0%	-33,4%	-32,5%	+85,3%	-21,8%	+6,6%	
PROVINCE	Glissement annuel à fin juin	+7,5%	-41,6%	+63,9%	-4,7%	-21,3%	+6,7%	



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



