

BAROMÈTRE MENSUEL DE L'IMMOBILIER



Chute des ventes et baisse des prix : la crise se confirme pour le marché du logement

L'édito du Président



Le logement est confronté à un retournement de marché, risquant de se prolonger. L'année 2023 devrait se terminer avec un record historique de baisse de ventes sur un an (-21%, à 885 000 ventes), et une baisse des prix, conjuguées à une inflation persistante.

Globalement, le marché du logement est passé d'une pénurie à l'autre : avec le blocage du marché de la transaction, la pénurie de biens à vendre s'est résorbée mais s'est transformée en pénurie de biens à louer. Avec, en toile de fond, une offre de logements insuffisante, notamment dans certaines zones tendues.

La crise est sévère et nous n'en sommes qu'au début. Une situation qui devrait alerter les pouvoirs publics, qui ne semblent pas prendre la pleine mesure de la crise qui menace le marché de l'immobilier, bloquant l'accès au logement pour de nombreux Français. Alors que la situation appelle à une politique volontariste pour soutenir l'accession à la propriété, accompagner la construction et aider les bailleurs privés à mettre leurs biens en location longue durée, l'urgence à agir est de plus en plus pressante.



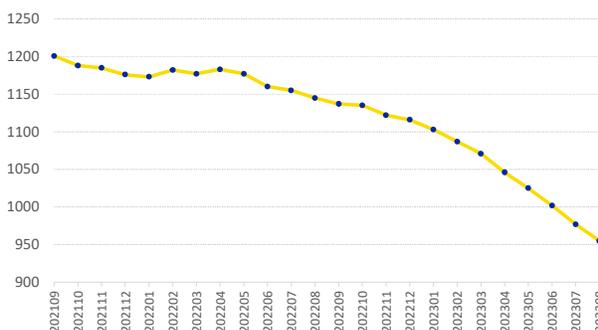
Loïc CANTIN
Président de la FNAIM

@presidentfnaim

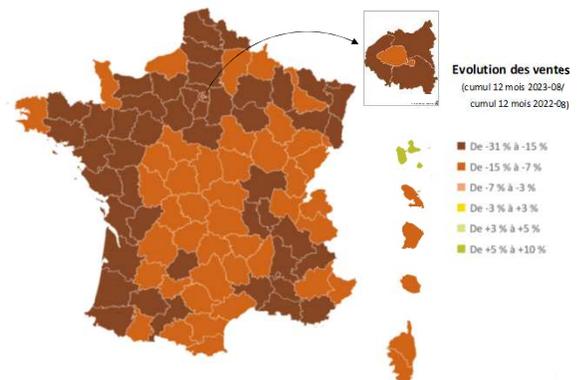


Ventes

Nombre de ventes de logements anciens - France
(cumul sur 12 mois, en milliers)



Évolution annuelle des ventes par département :



Prix de l'immobilier : le cycle baissier est en enclenché



La baisse du nombre de transactions s'accélère depuis 2023, s'établissant à 955 000 ventes en France (-17 % sur un an) sur 12 mois glissants à fin août 2023. Elle entraîne dans son sillage les prix qui se sont infléchis (baisse de -0,8% du 1er janvier au 1er octobre 2023), après plusieurs années de hausse.

Le marché de la transaction est désormais plus favorable aux acquéreurs. La hausse forte et rapide des taux d'intérêt depuis 2022 a enclenché un cycle baissier des prix.

La baisse des prix concerne la plupart des territoires. Sur un an, les prix baissent à Paris (-5,2 %) et dans 7 des 10 plus grandes villes, à l'exception de celles du Sud-Est (Nice, Montpellier et Marseille), qui résistent mieux à ce stade. Dans certaines grandes villes, la capacité d'achat immobilière des ménages est à un niveau bas comparé à l'historique, et semble atteindre ses limites. Le ralentissement sur un an atteint également la banlieue parisienne (-2,5 %). Les communes moyennes et rurales résistent un peu mieux. C'est en Corse et en région PACA que les prix résistent le mieux.

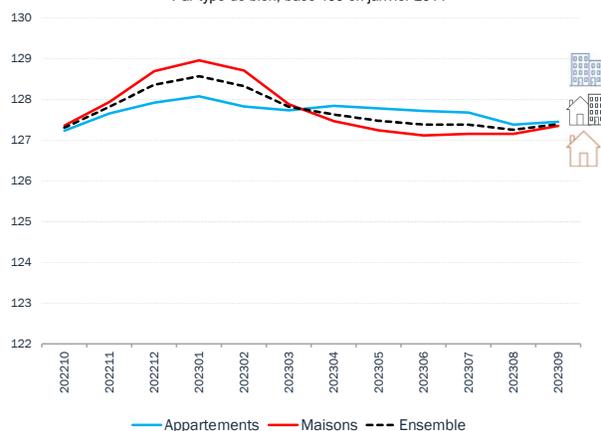


Emmanuel PERRY
 Directeur des études économiques - LABEL



Prix

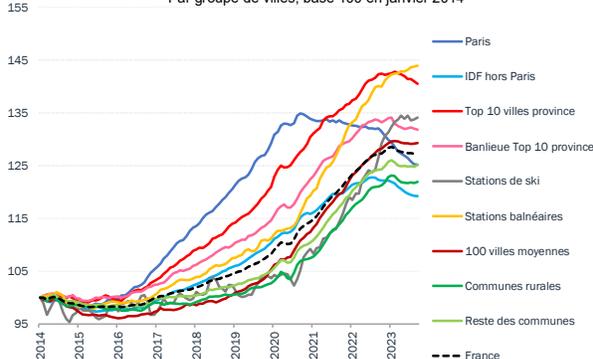
Evolution du prix des logements - France
 Par type de bien, base 100 en janvier 2014



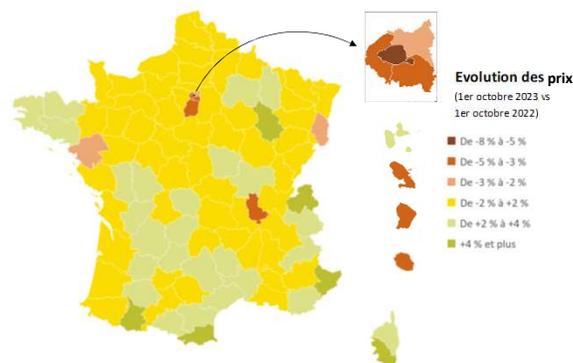
Zone géographique	Évolution des prix*				
	1 mois	3 mois	1 an	2 ans	5 ans
France - ensemble	0,1%	0,0%	0,1%	5,7%	22,7%
France - appartements	0,1%	-0,2%	0,2%	4,9%	22,4%
France - maisons	0,2%	0,2%	0,1%	6,3%	23,0%
Île-de-France - ensemble	0,0%	-0,6%	-3,2%	-1,9%	11,6%
Île-de-France - appart.	-0,1%	-0,7%	-3,5%	-2,8%	10,5%
Île-de-France - maisons	0,0%	-0,2%	-2,4%	0,6%	14,6%
Province - ensemble	0,1%	0,1%	0,6%	7,1%	25,0%
Province - appartements	0,1%	-0,1%	1,5%	7,7%	27,2%
Province - maisons	0,2%	0,2%	0,1%	6,8%	23,7%

*Évolution sur 1 mois glissant, 3 mois glissants, etc.

Evolution du prix des logements
 Par groupe de villes, base 100 en janvier 2014



Évolution annuelle des prix par département :



Prix & Offre au 1er octobre 2023
Ventes à fin 2023-08
Loyers à fin 2023-T2

Zone géographique	N° dépt	Prix (prix moyens de vente, €/m ²)					Ventes		Offre (logements à vendre)		Loyers (loyers moyens appartements, €/m ²)			Rendement locatif brut (appartements toutes tailles)	
		Prix			Évolution		Nombre de ventes (sur 12 mois)	Évol. 1 an	Évolution		Loyer				
		ensemble	appart.	maison	3 mois	1 an			5 ans	1 an	3 ans	1 an	3 ans		5 ans
France entière - appart. et maisons		3 056	3 858	2 431	+0,0%	+0,1%	+22,7%	976 197	-15,7%	-3,0%	+21,3%	ns	ns	ns	ns
Île-de-France - Ensemble		5 856	6 409	4 278	-0,6%	-3,2%	+11,6%	144 572	-16,8%	-2,1%	+20,0%	ns	ns	ns	ns
Province (hors DROM)		2 470	2 823	2 256	+0,1%	+0,6%	+25,0%	821 034	-15,6%	-3,3%	+21,0%	ns	ns	ns	ns
Dép. et régions d'Outre-mer		2 710	2 609	2 758	+1,2%	+4,1%	+22,4%	10 591	-7,8%	ns	ns	ns	ns	ns	ns

Groupe de villes

IDF hors Paris	4 438	4 571	4 182	-0,4%	-2,5%	+13,6%	111 702	ns	-3,9%	+18,0%	ns	ns	ns	ns
Top 10 villes province	3 994	3 867	4 835	-0,6%	-1,3%	+25,5%	63 013	ns	+1,1%	+39,0%	ns	ns	ns	ns
Périphérie top 10 province	3 445	3 296	3 588	-0,2%	-1,3%	+20,7%	63 952	ns	-2,5%	+41,1%	ns	ns	ns	ns
Stations de ski	3 733	3 826	3 554	-0,3%	+6,0%	+32,0%	17 771	ns	+21,2%	+26,8%	ns	ns	ns	ns
Stations balnéaires	4 611	4 678	4 553	+0,5%	+2,8%	+35,7%	84 752	ns	+4,4%	+28,5%	ns	ns	ns	ns
Villes moyennes	2 333	2 259	2 498	+0,1%	+1,0%	+29,9%	112 540	ns	+3,4%	+41,1%	ns	ns	ns	ns
Communes rurales	1 581	1 684	1 574	+0,2%	+0,8%	+21,4%	194 679	ns	-9,8%	+9,0%	ns	ns	ns	ns
Reste des communes	2 011	1 871	2 073	+0,2%	+0,7%	+22,8%	294 917	ns	-5,3%	+16,4%	ns	ns	ns	ns

70 villes

1. Paris	75	10 226	10 156	ns	-1,0%	-5,2%	+5,7%	32 870	-9,8%	+1,3%	+22,5%	27,6	+1,7%	+7,7%	3,3%
2. Marseille	13	3 420	3 042	5 436	-0,5%	+0,6%	+32,4%	13 696	ns	+5,6%	+41,8%	13,2	+1,3%	+5,8%	5,2%
3. Lyon	69	4 838	4 752	ns	-0,5%	-4,4%	+20,9%	7 061	ns	-3,4%	+33,8%	14,2	+2,4%	+10,4%	3,6%
4. Toulouse	31	3 607	3 482	4 248	-0,4%	-1,7%	+18,5%	8 324	ns	ns	ns	12,2	+1,0%	+3,8%	4,2%
5. Nice	06	5 091	4 974	ns	+0,0%	+4,3%	+26,2%	8 351	ns	ns	ns	16,9	+4,5%	+1,6%	4,1%
6. Nantes	44	3 943	3 695	5 119	-2,5%	-5,4%	+25,1%	5 406	ns	ns	ns	12,5	+1,9%	+8,2%	4,1%
7. Montpellier	34	3 659	3 531	4 445	-0,2%	+3,1%	+30,7%	4 972	ns	ns	ns	14,3	+2,6%	+9,4%	4,9%
8. Strasbourg	67	3 871	3 885	ns	-0,8%	-2,9%	+35,6%	3 200	ns	ns	ns	12,9	+2,0%	+4,3%	4,0%
9. Bordeaux	33	4 836	4 598	5 703	-0,3%	-3,1%	+7,9%	4 784	ns	ns	ns	13,9	-0,5%	+8,0%	3,6%
10. Lille	59	3 715	3 953	2 910	-1,0%	-1,7%	+23,8%	3 887	ns	ns	ns	14,4	+2,9%	+9,8%	4,4%
11. Rennes	35	3 971	3 765	5 214	-1,8%	-4,2%	+36,4%	3 333	ns	ns	ns	12,6	+2,4%	+8,7%	4,0%
12. Reims	51	3 022	2 985	3 144	+6,4%	+6,8%	+35,8%	2 711	ns	ns	ns	12,1	-0,3%	+0,1%	4,8%
13. Saint-Étienne	42	1 428	1 313	2 338	+0,5%	+0,1%	+30,3%	3 243	ns	ns	ns	9,0	+7,1%	+13,9%	8,2%
14. Toulon	83	3 188	2 805	4 495	-1,4%	-0,7%	+24,6%	3 083	ns	ns	ns	12,2	+1,4%	+8,0%	5,2%
15. Le Havre	76	2 415	2 373	2 514	-1,7%	-2,8%	+30,0%	2 842	ns	ns	ns	11,8	+1,5%	ns	5,9%
16. Grenoble	38	2 775	2 743	ns	-2,5%	+2,1%	+20,5%	2 967	ns	ns	ns	13,1	+2,9%	+5,2%	5,7%
17. Dijon	21	2 895	2 706	4 007	+0,8%	+0,3%	+32,9%	3 474	ns	ns	ns	12,3	+3,8%	+4,7%	5,4%
18. Angers	49	3 422	3 368	3 596	-0,9%	-1,9%	+62,6%	2 494	ns	ns	ns	12,3	+2,7%	+21,1%	4,4%
19. Nîmes	30	2 560	2 324	3 017	-1,6%	+4,3%	+34,2%	2 468	ns	ns	ns	11,8	+3,8%	+8,5%	6,1%
20. Villeurbanne	69	3 807	3 750	ns	-1,6%	-5,7%	+26,1%	2 376	ns	ns	ns	13,3	+2,2%	+8,2%	4,3%
21. Clermont-Ferrand	63	2 362	2 249	2 939	-1,8%	+0,7%	+23,7%	2 514	ns	ns	ns	11,1	+2,6%	+11,3%	5,9%
22. Le Mans	72	2 074	1 943	2 233	+0,6%	-1,3%	+34,9%	2 574	ns	ns	ns	11,0	+5,6%	+9,7%	6,8%
23. Brest	29	2 337	2 270	2 522	+1,1%	+1,1%	+63,3%	2 873	ns	ns	ns	10,3	+5,5%	+18,2%	5,4%
24. Tours	37	3 251	3 103	3 807	+1,9%	-0,6%	+36,1%	2 243	ns	ns	ns	12,7	+3,8%	+14,7%	4,9%
25. Amiens	80	2 534	2 572	2 490	-0,5%	+0,7%	+23,2%	1 743	ns	ns	ns	11,8	+3,6%	-2,4%	5,5%
26. Limoges	87	1 778	1 707	1 923	+0,7%	-2,2%	+28,1%	2 201	ns	ns	ns	10,1	+2,8%	+7,4%	7,1%
27. Annecy	74	5 658	5 479	6 736	+0,7%	+4,1%	+34,4%	2 004	ns	ns	ns	15,6	+3,2%	+8,3%	3,4%
28. Perpignan	66	1 945	1 741	2 464	-3,0%	+6,5%	+39,5%	2 463	ns	ns	ns	11,1	+5,9%	+9,9%	7,6%
29. Boulogne-Billancourt	92	9 105	9 004	ns	-2,0%	-2,4%	+9,2%	1 755	ns	ns	ns	24,5	+1,3%	+3,9%	3,3%
30. Orléans	45	2 708	2 660	2 881	-2,4%	-1,3%	+27,7%	1 922	ns	ns	ns	11,9	+1,6%	+5,2%	5,4%
31. Metz	57	2 491	2 527	2 305	-1,0%	+2,5%	+34,1%	1 432	ns	ns	ns	11,4	+4,8%	+1,2%	5,4%
32. Saint-Denis (93)	93	4 142	4 125	ns	-1,2%	-4,6%	+17,2%	818	ns	ns	ns	15,3	ns	+10,1%	4,5%
33. Argenteuil	95	3 657	3 333	4 317	+0,6%	-3,8%	+19,1%	1 004	ns	ns	ns	16,5	ns	+2,4%	5,9%
34. Rouen	76	2 802	2 757	3 059	+1,1%	-1,3%	+22,9%	2 417	ns	ns	ns	12,0	+3,4%	+7,5%	5,2%
35. Montreuil	93	6 662	6 537	7 198	-0,8%	-1,1%	+20,0%	1 185	ns	ns	ns	18,4	-6,9%	+2,0%	3,4%
36. Mulhouse	68	1 385	1 322	1 880	-5,2%	-2,6%	+21,3%	1 234	ns	ns	ns	11,1	+5,8%	+12,4%	10,1%
37. Caen	14	3 049	2 926	3 733	-0,8%	-1,1%	+34,9%	1 844	ns	ns	ns	12,3	+2,6%	+8,2%	5,0%
38. Nancy	54	2 352	2 292	2 909	-1,3%	-2,5%	+24,6%	2 100	ns	ns	ns	11,7	+0,3%	+2,9%	6,1%
39. Tourcoing	59	1 872	1 816	1 917	+2,7%	-3,6%	+16,0%	1 324	ns	ns	ns	11,5	+1,8%	+6,3%	7,6%
40. Avignon	84	2 419	2 348	2 602	-1,4%	-4,8%	+18,3%	1 573	ns	ns	ns	12,6	+5,6%	+7,8%	6,4%
41. Créteil	94	4 157	3 966	ns	+1,3%	-4,1%	+19,5%	699	ns	ns	ns	16,8	ns	+15,5%	5,1%
42. Poitiers	86	2 346	2 385	2 239	-2,8%	+2,1%	+41,8%	1 549	ns	ns	ns	11,7	+3,8%	+9,2%	5,9%
43. Versailles	78	7 189	6 952	9 251	-0,6%	-3,1%	+15,0%	988	ns	ns	ns	21,0	-1,9%	+1,5%	3,6%
44. Asnières-sur-Seine	92	6 731	6 523	ns	+0,4%	-4,5%	+10,6%	1 351	ns	ns	ns	21,1	-1,3%	+5,2%	3,9%
45. Colombes	92	5 738	5 115	7 610	-1,0%	-4,1%	+15,0%	1 059	ns	ns	ns	19,6	+0,1%	+5,5%	4,6%
46. Courbevoie	92	7 219	7 152	ns	+0,7%	-1,5%	+10,0%	1 044	ns	ns	ns	21,6	-0,6%	+7,2%	3,6%
47. Cherbourg-en-Cotentin	50	2 207	2 175	2 244	-1,1%	-4,0%	+27,8%	1 042	ns	ns	ns	9,3*	ns	+14,3%	5,1%
48. Rueil-Malmaison	92	6 579	5 921	8 698	-1,8%	-4,9%	+9,3%	1 039	ns	ns	ns	20,4	-2,3%	+3,5%	4,1%
49. Pau	64	2 309	2 200	2 820	-1,6%	+4,5%	+38,6%	1 897	ns	ns	ns	10,8*	ns	+8,6%	5,9%
50. La Rochelle	17	4 937	5 153	4 502	-1,2%	-3,1%	+40,6%	1 489	ns	ns	ns	15,4	+6,0%	+0,5%	3,6%
51. Saint-Maur-des-Fossés	94	6 429	5 625	7 853	-0,3%	-8,8%	+11,6%	1 280	ns	ns	ns	19,0	ns	+1,2%	4,1%
52. Antibes	06	5 974	5 209	11 360	+1,9%	+6,4%	+27,9%	2 274	ns	ns	ns	16,4	ns	+1,3%	3,8%
53. Saint-Nazaire	44	3 139	3 044	3 284	-2,8%	+0,4%	+47,8%	1 194	ns	ns	ns	11,0	+4,5%	+6,8%	4,3%
54. Colmar	68	2 272	2 243	2 351	-3,4%	-3,4%	+20,2%	759	ns	ns	ns	10,7	ns	+3,7%	5,7%
55. Issy-les-Moulineaux	92	7 777	7 610	ns	-0,8%	-5,6%	+3,7%	799	ns	ns	ns	24,5	+6,4%	+3,8%	3,9%
56. Noisy-le-Grand	93	4 493	4 296	5 079	-3,1%	+1,1%	+22,7%	796	ns	ns	ns	16,0	ns	+3,4%	4,5%
57. Levallois-Perret	92	9 437	9 414	ns	-2,1%	-5,1%	+8,0%	1 002	ns	ns	ns	25,2	+0,6%	+11,9%	3,2%
58. Quimper	29	2 204	2 127	2 280	+4,6%	+1,2%	+44,8%	1 398	ns	ns	ns	10,0	+0,5%	+2,0%	5,6%
59. Neuilly-sur-Seine	92	10 986	10 869	ns	+0,1%	-4,4%	+6,4%	960	ns	ns	ns	27,1	+1,0%	+3,5%	3,0%
60. Niort	79	2 070	1 959	2 150	-3,3%	+6,3%	+45,2%	1 186	ns	ns	ns	10,3	+5,1%	+11,7%	6,3%
61. Lorient	56	2 861	2 805	3 002	+0,2%	+4,7%	+64,3%	1 094	ns	ns	ns	11,0	ns	+11,5%	4,7%
62. Meaux	77	3 029	2 978	3 224	-1,2%	-4,4%	+12,6%	593	ns	ns	ns	14,3	ns	+6,5%	5,8%
63. La Roche-sur-Yon	85	2 554	2 484	2 621	-1,5%	-0,7%	+41,0%	874	ns	ns	ns	9,7	ns	+1,0%	4,7%
64. Cholet															

Prix & Offre au 1er octobre 2023
 Ventes à fin 2023-08
 Loyers à fin 2023-T2
 (cf note méthodologique p.5 et p.6)

Prix

(prix moyens de vente, €/m²)

Ventes

Loyers

(loyers moyens appartements, €/m²)

Départements	N° dépt	Prix			Évolution			Nombre de ventes (sur 12 mois)	Évol. 1 an	Loyer	Évolution		
		ensemble	appart.	maison	3 mois	1 an	5 ans				1 an	1 an	5 ans
Ain	01	2 506	2 420	2 554	+0,0%	+0,5%	+24,2%	9 006	-13,8%	12,0	+9,8%	+15,7%	
Aisne	02	1 274	1 287	1 269	+1,3%	-0,9%	+14,1%	6 765	-14,3%	9,5	ns	+8,6%	
Allier	03	1 191	1 142	1 210	+0,7%	+1,0%	+19,0%	6 046	-11,0%	8,9	+2,3%	+13,0%	
Alpes-de-Haute-Provence	04	2 224	1 983	2 366	+1,8%	+1,9%	+20,1%	3 507	-12,5%	10,9*	ns	+6,3%	
Hautes-Alpes	05	2 671	2 652	2 695	+0,2%	+3,3%	+21,2%	3 494	-16,5%	11,2	ns	+7,3%	
Alpes-Maritimes	06	5 083	4 904	5 609	+1,3%	+4,8%	+26,3%	27 729	-12,9%	16,5	+2,9%	+1,9%	
Ardèche	07	1 945	1 589	2 059	+0,3%	+0,2%	+24,1%	5 067	-14,6%	9,5	+11,5%	+12,6%	
Ardennes	08	1 204	1 118	1 237	+1,2%	+1,0%	+17,4%	3 467	-7,7%	8,0	ns	+2,6%	
Ariège	09	1 470	1 483	1 467	+0,8%	+2,4%	+20,7%	3 110	-10,7%	8,1	ns	+6,8%	
Aube	10	1 528	1 614	1 485	+0,9%	-0,1%	+19,9%	4 555	-15,2%	8,5	ns	+2,0%	
Aude	11	1 906	2 060	1 848	+0,9%	+2,5%	+24,0%	8 702	-12,8%	9,5	+2,5%	+7,7%	
Aveyron	12	1 525	1 699	1 466	+1,0%	+2,9%	+22,9%	4 629	-8,1%	8,8	+2,6%	+10,4%	
Bouches-du-Rhône	13	3 728	3 262	4 481	-0,7%	+0,9%	+26,2%	29 089	-15,1%	13,7	+1,3%	+5,4%	
Calvados	14	2 611	2 982	2 372	-1,1%	+0,8%	+29,6%	11 963	-16,8%	11,6	+2,7%	+8,7%	
Cantal	15	1 239	1 241	1 238	-0,1%	-0,7%	+16,6%	2 318	-12,7%	ns	ns	ns	
Charente	16	1 432	1 620	1 395	-0,1%	+2,5%	+26,5%	6 079	-15,1%	9,7	+5,1%	+9,5%	
Charente-Maritime	17	2 842	3 665	2 612	-0,3%	-0,8%	+30,2%	14 131	-16,9%	13,6	+3,2%	+8,7%	
Cher	18	1 209	1 366	1 171	+0,3%	+0,5%	+14,1%	5 283	-11,5%	9,7	ns	+8,7%	
Corrèze	19	1 424	1 386	1 433	-0,6%	+3,6%	+26,5%	3 902	-14,9%	9,0	+1,8%	+9,7%	
Corse-du-Sud	2A	4 271	3 796	4 705	+1,1%	+4,8%	+26,2%	2 331	-14,6%	14,1*	ns	+3,4%	
Haute-Corse	2B	3 050	3 026	3 075	+0,2%	+3,8%	+23,9%	2 323	-14,6%	ns	ns	ns	
Côte-d'Or	21	2 118	2 362	1 917	+0,4%	+0,7%	+24,6%	8 673	-14,3%	12,0	+4,1%	+5,6%	
Côtes-d'Armor	22	2 027	2 265	1 979	+0,8%	+3,2%	+41,6%	11 169	-16,2%	9,1	+5,4%	+10,2%	
Creuse	23	893	878	894	-1,4%	+2,5%	+21,0%	2 464	-10,7%	7,8	ns	+3,4%	
Dordogne	24	1 639	1 679	1 632	+0,7%	+2,1%	+24,3%	8 322	-14,2%	9,6	ns	+7,9%	
Doubs	25	1 943	1 855	2 026	-0,2%	-0,6%	+21,3%	7 546	-11,6%	10,9	+3,2%	+7,9%	
Drôme	26	2 286	1 994	2 444	+0,7%	+0,6%	+26,0%	7 432	-18,5%	9,8	+2,8%	+8,5%	
Eure	27	1 986	1 903	2 010	-2,0%	+0,7%	+22,6%	8 501	-17,8%	10,9	+5,4%	+10,3%	
Eure-et-Loir	28	1 895	1 987	1 865	-0,8%	+0,1%	+18,3%	6 481	-16,8%	11,1	+1,0%	+7,2%	
Finistère	29	2 183	2 242	2 161	+1,3%	+2,3%	+45,0%	15 889	-14,5%	10,0	+3,7%	+13,6%	
Gard	30	2 474	2 263	2 586	+1,3%	+2,9%	+26,5%	12 220	-16,1%	11,6	+4,1%	+8,1%	
Haute-Garonne	31	2 947	3 161	2 736	+0,5%	+0,3%	+20,6%	21 052	-15,9%	11,5	+1,2%	+3,5%	
Gers	32	1 568	1 567	1 567	+1,9%	+2,4%	+21,9%	3 276	-15,5%	8,7*	ns	ns	
Gironde	33	3 489	3 868	3 261	-0,3%	-1,6%	+20,0%	24 781	-17,8%	12,5	+0,8%	+7,8%	
Hérault	34	3 181	3 329	3 031	+1,3%	+3,8%	+29,4%	23 707	-14,8%	12,9	+1,5%	+7,8%	
Ille-et-Vilaine	35	2 868	3 410	2 510	-0,1%	-0,3%	+36,4%	15 534	-16,9%	11,3	+4,1%	+10,8%	
Indre	36	1 062	1 150	1 044	-0,1%	-0,8%	+13,9%	3 683	-11,4%	8,2	+7,0%	+5,5%	
Indre-et-Loire	37	2 310	2 646	2 124	+0,1%	-0,4%	+23,8%	8 894	-14,3%	12,2	+3,8%	+12,2%	
Isère	38	2 728	2 601	2 857	-0,6%	+1,1%	+24,1%	18 229	-16,9%	11,9	+4,4%	+7,5%	
Jura	39	1 578	1 506	1 614	+0,6%	+1,0%	+18,6%	3 898	-8,2%	8,3*	ns	ns	
Landes	40	2 802	3 146	2 683	-0,3%	-0,5%	+29,3%	7 335	-22,4%	10,5	+1,3%	+5,9%	
Loir-et-Cher	41	1 552	1 712	1 514	+0,2%	+0,8%	+19,7%	5 351	-14,0%	11,0	ns	+7,1%	
Loire	42	1 680	1 372	1 974	+0,7%	-0,6%	+24,8%	11 071	-15,1%	8,4	+5,1%	+7,4%	
Haute-Loire	43	1 402	1 473	1 382	+1,3%	+1,2%	+21,9%	3 685	-10,2%	7,2	ns	+1,4%	
Loire-Atlantique	44	3 240	3 547	3 044	-1,3%	-2,1%	+30,4%	21 786	-16,4%	11,9	+1,6%	+7,4%	
Loiret	45	1 964	2 132	1 887	-1,4%	+0,2%	+20,8%	9 766	-17,0%	11,6	+1,9%	+5,6%	
Lot	46	1 626	1 581	1 634	+1,8%	+2,2%	+19,2%	3 048	-18,1%	8,4	ns	+9,1%	
Lot-et-Garonne	47	1 583	1 512	1 600	+0,8%	+2,2%	+25,3%	5 824	-14,8%	10,1	+2,1%	+14,9%	
Lozère	48	1 480	1 511	1 471	+0,7%	+2,3%	+20,4%	1 090	-7,3%	8,5	ns	-3,1%	
Maine-et-Loire	49	2 193	2 737	1 967	-0,8%	-1,5%	+36,1%	10 946	-17,5%	11,7	+4,5%	+17,8%	
Manche	50	1 907	2 068	1 869	-1,4%	+0,2%	+27,0%	8 128	-13,5%	9,1	+7,2%	+10,1%	
Marne	51	2 096	2 349	1 911	+2,6%	+2,5%	+25,0%	7 297	-15,3%	11,1	-0,3%	+2,7%	
Haute-Marne	52	1 023	1 111	994	+2,4%	+5,2%	+18,0%	2 427	-13,5%	ns	ns	ns	
Mayenne	53	1 454	1 756	1 384	-0,7%	-0,9%	+23,9%	4 760	-16,8%	11,4	+2,2%	+13,9%	
Meurthe-et-Moselle	54	1 798	1 782	1 812	+0,3%	-0,7%	+20,1%	10 346	-14,6%	11,3	+1,5%	+7,0%	
Meuse	55	1 083	1 094	1 080	+1,8%	+2,9%	+17,6%	2 469	-16,9%	ns	ns	ns	
Morbihan	56	2 772	3 266	2 609	+0,5%	+2,6%	+45,3%	12 851	-17,1%	10,4	+3,3%	+12,6%	
Moselle	57	1 672	1 829	1 547	-1,1%	-1,2%	+27,9%	11 111	-15,7%	10,5	+3,4%	+4,9%	
Nièvre	58	1 064	1 055	1 066	+1,0%	+2,2%	+17,5%	4 118	-12,1%	9,2*	ns	+5,2%	
Nord	59	2 058	2 452	1 866	+0,4%	-1,9%	+15,8%	32 283	-18,6%	12,7	+2,5%	+3,5%	
Oise	60	2 231	2 166	2 263	-0,1%	-1,5%	+13,9%	9 912	-19,5%	11,3	+4,4%	-0,7%	
Orne	61	1 335	1 223	1 363	-1,5%	+1,8%	+23,4%	4 522	-17,5%	8,3	+2,1%	+8,0%	
Pas-de-Calais	62	1 768	2 105	1 679	+0,2%	-1,6%	+15,2%	17 136	-19,4%	10,2	+1,5%	+7,9%	
Puy-de-Dôme	63	1 813	2 031	1 688	-0,3%	+0,1%	+21,4%	10 563	-9,0%	10,7	+2,2%	+9,4%	
Pyrénées-Atlantiques	64	3 042	3 472	2 650	-0,1%	+1,1%	+31,7%	11 154	-15,5%	10,9	ns	+6,6%	
Hautes-Pyrénées	65	1 777	1 844	1 735	+1,3%	+4,2%	+24,9%	4 555	-11,3%	8,4*	ns	+1,6%	
Pyrénées-Orientales	66	2 455	2 371	2 513	+0,9%	+4,7%	+29,3%	12 053	-14,0%	11,1	+4,8%	+9,1%	
Bas-Rhin	67	2 652	3 132	2 101	-0,5%	-1,2%	+27,5%	11 716	-15,7%	12,1	+2,2%	+4,9%	
Haut-Rhin	68	1 976	1 836	2 104	-0,9%	-2,1%	+19,2%	8 076	-15,7%	10,6	+2,4%	+6,3%	
Rhône	69	3 769	3 779	3 748	-0,9%	-3,4%	+22,7%	23 642	-15,7%	13,2	+2,0%	+8,4%	
Haute-Saône	70	1 183	1 171	1 187	+1,0%	+2,0%	+16,8%	3 101	-11,7%	8,8*	ns	+22,9%	
Saône-et-Loire	71	1 431	1 339	1 467	+0,7%	+2,1%	+20,7%	6 515	-29,8%	9,2	+5,7%	+10,4%	
Sarthe	72	1 597	1 779	1 540	-0,6%	-1,3%	+26,1%	8 555	-17,3%	10,7	+5,4%	+10,6%	
Savoie	73	3 767	3 986	3 433	-0,0%	+3,7%	+31,9%	9 316	-11,1%	12,3	+5,4%	+10,5%	
Haute-Savoie	74	4 725	4 538	4 998	+0,2%	+4,1%	+29,7%	15 783	-11,4%	14,1	+2,0%	+3,8%	
Paris	75	10 226	10 156	ns	-1,0%	-5,2%	+5,7%	32 870	-9,8%	27,7	+1,8%	+7,7%	
Seine-Maritime	76	2 155	2 177	2 137	-1,3%	+0,3%	+24,6%	18 241	-11,2%	11,2	+2,5%	+9,1%	
Seine-et-Marne	77	3 100	3 150	3 065	+0,4%	-0,3%	+16,0%	17 580	-20,8%	14,4	+0,6%	+4,8%	
Yvelines	78	4 162	4 076	4 277	-0,2%	-1,9%	+14,1%	16 879	-20,9%	16,9	+3,8%	+0,3%	
Deux-Sèvres	79	1 382	1 660	1 339	-0,8%	+3,5%	+26,5%	6 546	-17,3%	10,0	+5,3%	+13,0%	
Somme	80	1 804	2 275	1 657	-0,2%	-0,9%	+16,3%	7 502	-16,9%	11,5	+3,8%	-0,8%	
Tarn	81	1 682	1 825	1 647	+0,9%	+1,0%	+21,7%	5 715	-13,4%	9,7	ns	+8,5%	
Tarn-et-Garonne	82	1 783	1 729	1 797	+0,9%	+1,9%	+24,5%	3 944	-13,7%	8,8	ns	+6,1%	
Var	83	4 296	3 870	4 762	+0,8%	+3,7%	+28,4%	24 908	-18,7%	13,2	+0,1%	+9,6%	
Vaucluse	84	2 768	2 229	3 062	+0,9%	+1,0%	+22,7%	8 348	-16,3%	11,4	+4,3%	+6,3%	
Vendée	85	2 533	3 081	2 431	-0,8%	-1,3%	+33,1%	12 556	-18,6%	9,7	+3,1%	+5,5%	
Vienne	86	1 604	2 057	1 453	-0,8%	+2,4%	+27,8%	6 882	-14,5%	11,3	+3,4%	+10,2%	
Haute-Vienne	87	1 513	1 647	1 446	+0,2%	+0,8%	+25,3%	5 902	-15,0%	10,1	+2,5%	+7,2%	
Vosges	88	1 276	1 193	1 319	+0,8%	+1,8%	+18,5%	5 463	-15,5%	8,8*	ns	+14,3%	
Yonne	89	1 381	1 391	1 378	-0,5%	+0,2%	+17,6%	5 763	-12,0%	8,4	ns	-6,4%	
Territoire de Belfort	90	1 589	1 384	1 818	+1,4%	-0,4%	+15,0%	1 724	-13,9%	9,2	ns	+9,2%	
Essonne	91	3 338	3 097	3 599	-0,2%	-3,3%	+12,6%	14 892	-20,3%	15,5	+11,0%	+1,3%	
Hauts-de-Seine	92	6 823	6 645	8 160	-0,6%	-3,5%	+10,2%	19 492	-15,8%	21,6	+0,3%	+3,0%	
Seine-Saint-Denis	93	4 048	3 967	4 289	-0,9%	-2,4%	+16,3%	14 217	-16,5%	15,9	+1,2%	+2,0%	
Val-de-Marne	94	4 983	4 818	5 557	-0,7%	-3,8%	+12,7%	15 264	-16,5%	19,9	+3,8%	+1,2%	
Val-d'Oise	95	3 500	3 231	3 825	-0,5%	-2,0%	+14,9%	13 379	-19,5%	15,1	-0,7%	+1,1%	

Note méthodologique

Dans les tableaux de ce baromètre, « *ns* » veut dire « *non significatif ou non disponible* ». La FNAIM considère que la donnée n'est pas suffisamment fiable pour être publiée, ou elle n'est pas disponible.

Villes et groupes de villes

L'indice « Top 10 villes province » regroupe les 10 plus grandes villes de France hors Paris (Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Strasbourg, Montpellier, Bordeaux, Lille et Rennes). L'indice « Villes moyennes » regroupe les 100 plus grandes villes de France en dehors des groupes précédents, c'est-à-dire en dehors de l'Île-de-France, des 10 plus grandes villes de province et de leur périphérie, et en dehors des stations de ski et des stations balnéaires. Pour l'indice « communes rurales », il s'agit du prix des communes appartenant aux unités urbaines classées comme « rurales » par l'INSEE (environ 28 000 communes, et 22% de la population) et qui n'appartiennent pas aux groupes de villes précédents. Par ailleurs, les 70 villes du tableau sont triées par population décroissante. Ce sont les villes sur lesquelles la FNAIM dispose des données les plus fiables, mais ce ne sont pas nécessairement les 70 villes les plus peuplées de France (cela dépend notamment de la taille du parc privé de logements ou encore du taux de rotation des logements).

Prix

Le prix retenu est le prix net vendeur, hors droits de mutation et frais de notaire. Pour calculer ses indices de prix, la FNAIM utilise :

- La base des Demandes de Valeurs Foncières (DVF, du ministère des Finances)
- Les données de la société Yanport qui couvre environ 95% des annonces présentes sur Internet via 15 grands sites d'annonces (Seloger, Leboncoin, PAP, Bien Ici, Meilleurs Agents, A vendre à louer,

Logic-immo, Belles demeures, Propriétés Le Figaro, Lux Résidence, Paru Vendu, Figaro Immo, Immonot, Surface privée, Ouest France Immo).

Les prix d'offre sont retraités car plus élevés que les prix réels de vente.

- Les transactions communiquées par des agences adhérentes (les 9 000 agences FNAIM couvrent environ 23% du marché de la transaction).

Les indices de prix moyens sont calculés chaque mois en moyenne trimestrielle glissante. Ils sont d'abord calculés par commune ou regroupement de communes et par type de bien (appartement ou maison). Ces indices communaux sont agrégés (départements, régions, etc) selon la structure du parc de logement, ce qui permet de corriger les effets de structure des ventes. Ces indices de prix sont corrigés des variations saisonnières. L'évolution sur 3 mois de l'indice mensuel des prix FNAIM correspond à l'écart entre la valeur la plus récente de l'indice et celle 3 mois avant, l'évolution annuelle correspond à l'écart entre la valeur la plus récente de l'indice et celle 12 mois avant (= évolution en glissement annuel), de même pour l'évolution sur 5 ans. Dans les tableaux, les prix des maisons sont à « non significatif » pour les villes avec moins de 10% de maisons.

Volume des ventes

Il s'agit d'une estimation du nombre de ventes effectives et non des promesses ou des compromis de ventes. Le graphique du nombre de ventes est issu des données du CGEDD. En revanche, les nombres de ventes affichés dans les tableaux sont estimés à partir de la base DVF (demande de valeurs foncières, publiée par le ministère des Finances) et de l'évolution récente des ventes immobilières départementales publiée par le CGEDD. D'où un chiffre différent pour la France entre le graphique et le tableau (les données du CGEDD indiquent un nombre de ventes

supérieur d'environ 3% en moyenne à celui observé dans DVF). Les données détaillées pour l'Alsace-Moselle ne sont pas disponibles dans DVF, une estimation du nombre de ventes est réalisée à partir des seules données du CGEDD. Celui-ci ne fournissant pas de détail sur les 3 départements d'Alsace-Moselle, la Moselle, le Bas-Rhin et le Haut-Rhin ont donc la même évolution dans le tableau des départements. L'évolution sur 1 an est fournie en moyenne annuelle (en rapportant les valeurs sur 12 mois glissants à celles sur les 12 mois précédents).

Offre de logements à vendre

Il s'agit de la moyenne sur 3 mois glissants du nombre d'annonces disponibles chaque mois sur les 15 sites internet étudiés (environ 95 % des annonces en France).

Loyers (source Clameur)

Les données de loyers (uniquement appartements) proviennent de l'observatoire des loyers Clameur, contrairement aux autres données de ce document qui proviennent de la FNAIM. Il s'agit des données de loyers de baux signés sur les 4 derniers trimestres (sauf pour les valeurs marquées d'une étoile, qui sont les loyers de baux signés au cours de la dernière année pleine, à cause d'un volume de données jugé insuffisant sur les 4 derniers trimestres). Lorsque moins de 30 références sont disponibles dans les données sources, aucune valeur n'est indiquée dans le tableau. Les données trimestrielles de loyers ont généralement 3 mois de retard. C'est-à-dire que par exemple, dans le baromètre de début avril, il s'agit des données de loyers à fin décembre. Cela est lié au délai de remontée des données de loyers par les contributeurs Clameur.

Rendement locatif brut

Il s'agit du ratio entre le montant annuel des loyers et le niveau des prix. Il s'agit de rendements locatifs bruts et non nets : sans prise en compte de la fiscalité (taxe foncière, ...), des éventuels travaux à réaliser régulièrement dans le logement, des charges et autres frais.

Une autre limite de cet indicateur est que les montants de loyers sont comparés au prix de l'ensemble des logements et non à celui des seuls logements locatifs.

Les loyers sont par ailleurs calculés sur une période qui diffère légèrement de la période de calcul des prix.

Définition des groupes par taille de villes

Communes								
Groupe	Nom	Description	Nombre de communes	Population	% population totale	Plus grande	Plus petite	Exemples de communes
Groupe 1	Paris (intra-muros)	Paris (intra-muros)	1	2 187 526	3%			
Groupe 2	IDF hors Paris	Reste de l'Île-de-France	1 267	9 987 354	15%	Boulogne-Billancourt 120 071 hab. (31e)	Montenils 26 hab. (34 751e)	Argenteuil, Versailles, Evry-Courcouronnes, Cergy, Puteaux
Groupe 3	Top 10 villes province	10 plus grandes communes hors Île-de-France	10	3 778 443	6%	Marseille 863 310 hab. (2e)	Rennes 216 815 hab. (11e)	Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Montpellier, Strasbourg, Bordeaux, Lille et Rennes
Groupe 4	Périphérie top 10 province	Reste des EPCI des 10 plus grandes communes hors Île-de-France	476	4 793 211	7%	Villeurbanne 147 712 hab. (21e)	Rimplas 91 hab. (32 083e)	Aix-en-Provence, Roubaix, Cagnes-sur-Mer, Saint-Herblain
Groupe 5	Stations de ski	Communes rattachées à une station de ski	332	445 941	1%	Gap 40 895 hab. (181e)	Germ 36 hab. (34 497e)	Briançon, Les Deux Alpes, Bagnères-de-Bigorre, Modane
Groupe 6	Stations balnéaires	Communes situées proches du littoral (hors groupes précédents)	535	2 948 380	4%	La Rochelle 75 735 hab. (65e)	Cardo-Torgia 32 hab. (34 629e)	Antibes, Deauville, Royan, Ajaccio, La Baule-Escoublac, Dinard, La Croix-Valmer
Groupe 7	Villes moyennes	Les 100 plus grandes communes hors groupes précédents	100	7 263 624	11%	Reims 182 460 hab. (12e)	Le Port (La Réunion) 34 128 (226e)	Saint-Etienne, Le Havre, Grenoble, Poitiers, Béziers, Albi, Roanne
Groupe 8	Communes rurales	Communes classées "rurales" par l'INSEE (hors groupes précédents)	26 286	13 112 910	20%	La Hague 11 634 hab. (835e)	Bezonnaux 0 hab. (34 946e)	Apatou, Vexin-sur-Epte, Plessé, Beauzac
Groupe 9	Reste des communes		5 961	22 006 950	33%	Sainte-Marie (La Réunion) 33 839 hab. (229e)	Cazarilh-Laspènes 24 hab. (34 794e)	Maubeuge, Aix-les-Bains, Vienne, Voiron, Vitré
Total France			34 968	66 524 339	100%			

Pour continuer le sujet...

CONTACT PRESSE • GALIVEL & ASSOCIÉS

Carol GALIVEL / Valentin EYNAC • galivel@galivel.com • 01 41 05 02 02

