



AGIR POUR LE LOGEMENT



Janvier 2024

BAROMÈTRE MENSUEL DE L'IMMOBILIER



Chute des ventes et baisse des prix : d'un marché d'opportunité à un marché d'utilité

L'édito du Président



Le logement est confronté à un retournement de marché inédit. L'année 2023 devrait se terminer avec un record historique de baisse de ventes sur un an (-22%, à 875 000 ventes), et une baisse des prix, conjuguées à une inflation persistante.

Avec le blocage du marché de la transaction, la pénurie de biens à vendre s'accompagne désormais d'une pénurie de biens à louer. Nous sommes passés d'un marché d'opportunité à un marché d'utilité. Les ventes de confort se raréfient, les ventes contraintes demeurent.

La sévérité de cette crise 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. Cette situation appelle à une politique volontariste pour soutenir l'accession à la propriété et plus particulièrement les primo-accédants, accompagner la construction et restaurer la confiance des bailleurs privés.



Loïc CANTIN

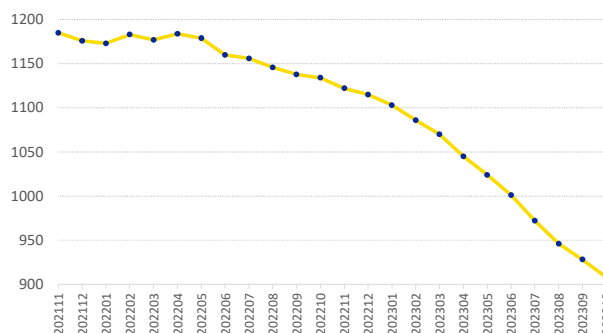
Président de la FNAIM

X @presidentfnaim

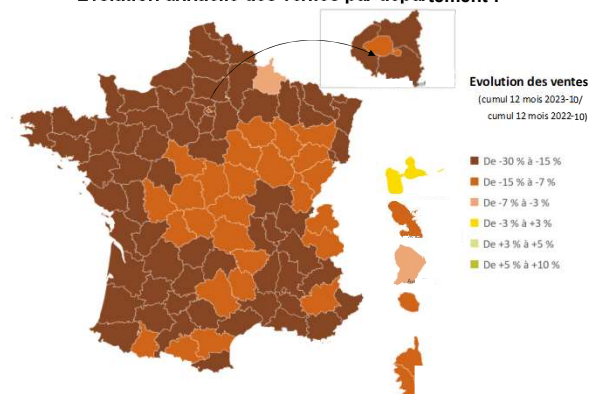


Ventes

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



Évolution annuelle des ventes par département :



Prix de l'immobilier : 9% de baisse à Paris en 3 ans

Depuis 2023, le marché du logement ralentit sensiblement. Le quasi-quadruplement des taux d'intérêt en 18 mois a enclenché un cycle baissier des prix, même si les taux de crédits pourraient finir par se stabiliser autour de 4,3% au T1 2024. La baisse du nombre de transactions s'accélère depuis 2023, s'établissant à 908 000 ventes en France (-20 % sur un an) sur 12 mois glissants à fin octobre 2023. Elle entraîne dans son sillage les prix qui se sont infléchis (baisse de 1% sur un an au 1er janvier 2024), après plusieurs années de hausse.

La baisse des prix concerne la plupart des territoires. Sur un an, les prix baissent à Paris (-5,7 %) et dans 8 des 10 plus grandes villes, à l'exception de Nice et Montpellier dans le Sud-Est, qui résiste mieux à ce stade. Paris est repassée sous les 10 000€/m² (à 9966€) et la baisse cumulée des prix est de 9% depuis septembre 2020. Dans les grandes villes et leur périphérie, la capacité d'achat immobilière des ménages est à un niveau bas et subit de plein fouet la hausse des taux. La baisse des prix est également forte en banlieue parisienne (-3,6 %). Les communes moyennes et rurales résistent mieux. En Corse et en région PACA, les prix sont toujours en hausse.

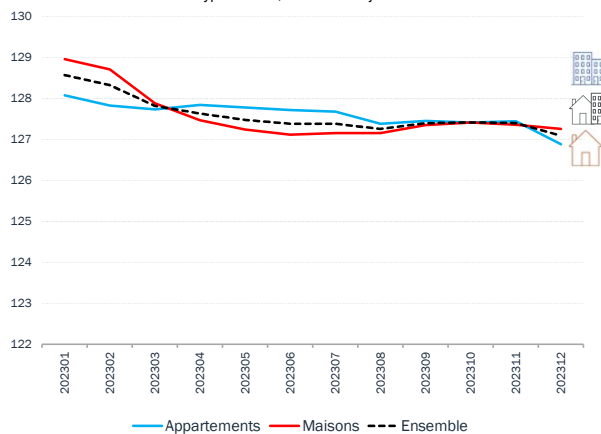


Emmanuel PERRYAY
 Directeur des études économiques - LABEL



Prix

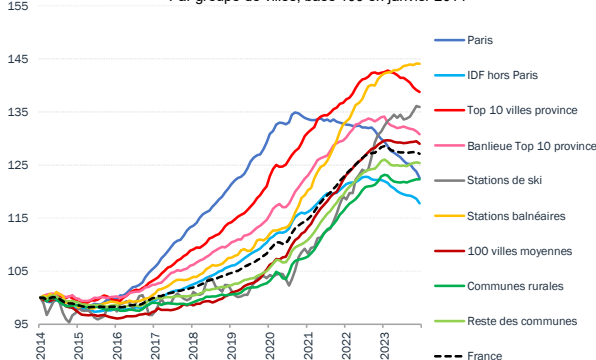
Evolution du prix des logements - France
 Par type de bien, base 100 en janvier 2014



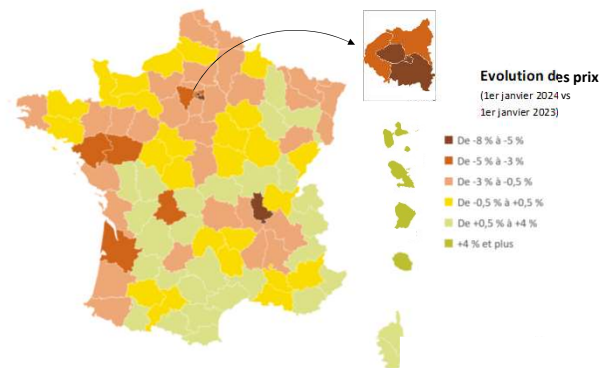
Zone géographique	Évolution des prix*				
	1 mois	3 mois	1 an	2 ans	5 ans
France - ensemble	-0,2%	-0,2%	-1,0%	3,6%	21,7%
France - appartements	-0,4%	-0,4%	-0,8%	3,2%	20,7%
France - maisons	-0,1%	-0,1%	-1,1%	4,0%	22,4%
Île-de-France - ensemble	-0,8%	-1,5%	-4,1%	-3,9%	8,8%
Île-de-France - appart.	-0,9%	-1,5%	-4,3%	-4,6%	7,5%
Île-de-France - maisons	-0,5%	-1,2%	-3,8%	-1,7%	12,7%
Province - ensemble	-0,1%	-0,1%	-0,6%	4,9%	24,2%
Province - appartements	-0,3%	-0,2%	0,2%	5,9%	25,9%
Province - maisons	-0,1%	0,0%	-1,0%	4,3%	23,2%

*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 au 1er janvier 2024
Ventes à fin 2023-10
Loyers à fin 2023-T2

Zone géographique	N° dépt	Prix (prix moyens de vente, €/m ²)					Ventes		Loyers (loyers moyens appartements, €/m ²)			Rendement locatif brut (appartements toutes tailles)	
		ensemble	appartement	maison	3 mois	1 an	5 ans	Nombre de ventes (sur 12 mois)	Évol. 1 an	Loyer	Évolution 1 an		5 ans
France entière - appart. et maisons		3 049	3 841	2 429	-0,2%	-1,0%	+21,7%	942 129	-17,7%	ns	ns	ns	ns
Île-de-France - Ensemble		5 771	6 311	4 225	-1,5%	-4,1%	+8,8%	138 268	-19,7%	ns	ns	ns	ns
Province (hors DROM)		2 469	2 818	2 256	-0,1%	-0,6%	+24,2%	793 541	-17,5%	ns	ns	ns	ns
Dép. et régions d'Outre-mer		2 753	2 711	2 775	+1,6%	+4,2%	+25,1%	10 320	-10,4%	ns	ns	ns	ns

Groupe de villes

IDF hors Paris	4 383	4 508	4 140	-1,2%	-3,6%	+11,4%	106 500	ns	ns	ns	ns	ns
Top 10 villes province	3 943	3 822	4 733	-1,3%	-2,6%	+21,7%	60 668	ns	ns	ns	ns	ns
Périphérie top 10 province	3 418	3 266	3 565	-0,8%	-2,4%	+19,0%	61 591	ns	ns	ns	ns	ns
Stations de ski	3 784	3 910	3 549	+1,4%	+3,5%	+32,9%	17 270	ns	ns	ns	ns	ns
Stations balnéaires	4 615	4 698	4 544	+0,1%	+1,6%	+34,0%	81 974	ns	ns	ns	ns	ns
Villes moyennes	2 328	2 254	2 493	-0,2%	-0,2%	+28,4%	108 789	ns	ns	ns	ns	ns
Communes rurales	1 586	1 688	1 578	+0,3%	-0,4%	+21,6%	188 667	ns	ns	ns	ns	ns
Reste des communes	2 016	1 879	2 075	+0,2%	-0,3%	+22,7%	284 902	ns	ns	ns	ns	ns

70 villes

1. Paris	75	10 010	9 966	ns	-2,1%	-5,7%	+1,7%	31 768	-13,0%	27,6	+1,7%	+7,7%	3,3%
2. Marseille	13	3 402	3 032	5 361	-0,5%	-1,4%	+30,6%	13 215	ns	13,2	+1,3%	+5,8%	5,2%
3. Lyon	69	4 716	4 639	ns	-2,5%	-6,3%	+15,8%	6 849	ns	14,2	+2,4%	+10,4%	3,7%
4. Toulouse	31	3 540	3 422	4 140	-1,9%	-1,6%	+13,7%	7 993	ns	12,2	+1,0%	+3,8%	4,3%
5. Nice	06	5 112	4 984	ns	+0,4%	+3,3%	+25,3%	8 054	ns	16,9	+4,5%	+1,6%	4,1%
6. Nantes	44	3 846	3 602	4 943	-2,7%	-5,7%	+19,2%	5 197	ns	12,5	+1,9%	+8,2%	5,2%
7. Montpellier	34	3 603	3 474	4 500	-1,2%	+1,4%	+23,8%	4 770	ns	14,3	+2,6%	+9,4%	4,0%
8. Strasbourg	67	3 847	3 895	ns	-0,6%	-4,8%	+31,0%	3 022	ns	12,9	+2,0%	+4,3%	4,0%
9. Bordeaux	33	4 676	4 479	5 381	-3,3%	-5,3%	+3,6%	4 576	ns	13,9	-0,5%	+8,0%	3,7%
10. Lille	59	3 679	3 908	2 898	-1,0%	-4,0%	+19,5%	3 735	ns	14,4	+2,9%	+9,8%	4,4%
11. Rennes	35	3 993	3 791	5 199	+0,5%	-2,9%	+36,8%	3 256	ns	12,6	+2,4%	+8,7%	4,0%
12. Reims	51	2 853	2 785	3 117	-5,6%	-0,8%	+30,2%	2 628	ns	12,1	-0,3%	+0,1%	5,2%
13. Saint-Étienne	42	1 400	1 287	2 298	-2,0%	-2,3%	+30,1%	3 163	ns	9,0	+7,1%	+13,9%	8,4%
14. Toulon	83	3 220	2 855	4 430	+1,0%	-0,8%	+24,6%	2 965	ns	12,2	+1,4%	+8,0%	5,1%
15. Le Havre	76	2 423	2 371	2 556	+0,3%	+1,9%	+29,3%	2 705	ns	11,8	+1,5%	ns	6,0%
16. Grenoble	38	2 761	2 730	ns	-0,5%	-3,7%	+22,2%	2 868	ns	13,1	+2,9%	+5,2%	5,7%
17. Dijon	21	2 867	2 694	3 878	-1,0%	-1,9%	+29,1%	3 426	ns	12,3	+3,8%	+4,7%	5,5%
18. Angers	49	3 419	3 383	3 522	-0,1%	-3,0%	+58,9%	2 400	ns	12,3	+2,7%	+21,1%	4,3%
19. Nîmes	30	2 569	2 349	2 977	+0,4%	+3,9%	+34,7%	2 364	ns	11,8	+3,8%	+8,5%	6,0%
20. Villeurbanne	69	3 787	3 729	ns	-0,5%	-4,5%	+22,5%	2 305	ns	13,3	+2,2%	+8,2%	4,3%
21. Clermont-Ferrand	63	2 318	2 207	2 883	-1,9%	-3,7%	+22,2%	2 394	ns	11,1	+2,6%	+11,3%	6,0%
22. Le Mans	72	2 070	1 986	2 146	-0,2%	-0,9%	+33,5%	2 515	ns	11,0	+5,6%	+9,7%	6,6%
23. Brest	29	2 389	2 333	2 532	+2,2%	+2,0%	+61,3%	2 776	ns	10,3	+5,5%	+18,2%	5,3%
24. Tours	37	3 214	3 066	3 778	-1,1%	+2,9%	+33,4%	2 185	ns	12,7	+3,8%	+14,7%	5,0%
25. Amiens	80	2 532	2 563	2 498	-0,1%	+2,8%	+23,8%	1 695	ns	11,8	+3,6%	-2,4%	5,5%
26. Limoges	87	1 671	1 606	1 805	-6,0%	-9,9%	+22,4%	2 148	ns	10,1	+2,8%	+7,4%	7,6%
27. Annecy	74	5 664	5 496	6 619	+0,1%	-0,1%	+31,8%	1 925	ns	15,6	+3,2%	+8,3%	3,4%
28. Perpignan	66	1 911	1 704	2 442	-1,8%	+2,6%	+39,6%	2 364	ns	11,1	+5,9%	+9,9%	7,8%
29. Boulogne-Billancourt	92	8 923	8 823	ns	-2,0%	-5,9%	+4,6%	1 691	ns	24,5	+1,3%	+3,9%	3,3%
30. Orléans	45	2 679	2 610	2 939	-1,1%	-1,1%	+27,4%	1 847	ns	11,9	+1,6%	+5,2%	5,5%
31. Metz	57	2 492	2 517	2 325	+0,0%	-1,4%	+34,6%	1 353	ns	11,4	+4,8%	+1,2%	5,4%
32. Saint-Denis (93)	93	4 208	4 196	ns	+1,6%	-1,6%	+17,3%	778	ns	15,3	ns	+10,1%	4,4%
33. Argenteuil	95	3 545	3 160	4 369	-3,0%	-2,5%	+12,0%	953	ns	16,5	ns	+2,4%	6,3%
34. Rouen	76	2 822	2 770	3 117	+0,7%	-0,6%	+21,2%	2 300	ns	12,0	+3,4%	+7,5%	5,2%
35. Montreuil	93	6 649	6 509	7 278	-0,2%	-2,6%	+20,1%	1 127	ns	18,4	-6,9%	+2,0%	3,4%
36. Mulhouse	68	1 423	1 354	1 897	+2,8%	-1,8%	+19,9%	1 165	ns	11,1	+5,8%	+12,4%	9,8%
37. Caen	14	3 027	2 895	3 758	-0,7%	-3,0%	+32,3%	1 806	ns	12,3	+2,6%	+8,2%	5,1%
38. Nancy	54	2 391	2 332	2 934	+1,7%	-3,4%	+21,8%	2 022	ns	11,7	+0,3%	+2,9%	6,0%
39. Tourcoing	59	1 856	1 795	1 905	-0,9%	-4,5%	+20,2%	1 273	ns	11,5	+1,8%	+6,3%	7,7%
40. Avignon	84	2 351	2 282	2 526	-2,8%	-8,7%	+14,3%	1 491	ns	12,6	+5,6%	+7,8%	6,6%
41. Créteil	94	3 992	3 798	ns	-4,0%	-5,4%	+10,3%	665	ns	16,8	ns	+15,5%	5,3%
42. Poitiers	86	2 345	2 378	2 254	-0,1%	+3,0%	+39,2%	1 514	ns	11,7	+3,8%	+9,2%	5,9%
43. Versailles	78	6 989	6 750	9 089	-2,8%	-3,6%	+10,4%	936	ns	21,0	-1,9%	+1,5%	3,7%
44. Asnières-sur-Seine	92	6 614	6 417	ns	-1,7%	-4,7%	+7,4%	1 301	ns	21,1	-1,3%	+5,2%	4,0%
45. Colombes	92	5 667	5 083	7 381	-1,2%	-7,1%	+9,5%	1 020	ns	19,6	+0,1%	+5,5%	4,6%
46. Courbevoie	92	7 186	7 120	ns	-0,5%	-0,8%	+10,6%	1 006	ns	21,6	-0,6%	+7,2%	3,6%
47. Cherbourg-en-Cotentin	50	2 274	2 303	2 256	+3,0%	-1,3%	+32,5%	1 010	ns	9,3*	ns	+14,3%	4,8%
48. Rueil-Malmaison	92	6 601	5 965	8 606	+0,3%	-2,9%	+11,9%	1 001	ns	20,4	-2,3%	+3,5%	4,1%
49. Pau	64	2 322	2 223	2 770	+0,6%	+2,9%	+36,6%	1 831	ns	10,8*	ns	+8,6%	5,8%
50. La Rochelle	17	4 904	5 123	4 460	-0,7%	-1,6%	+36,5%	1 450	ns	15,4	+6,0%	+0,5%	3,6%
51. Saint-Maur-des-Fossés	94	6 327	5 548	7 699	-1,6%	-7,7%	+10,5%	1 217	ns	19,0	ns	+1,2%	4,1%
52. Antibes	06	6 065	5 378	10 629	+1,5%	+8,0%	+31,1%	2 193	ns	16,4	ns	+1,3%	3,7%
53. Saint-Nazaire	44	3 234	3 153	3 357	+3,0%	+0,8%	+48,5%	1 148	ns	11,0	+4,5%	+6,8%	4,2%
54. Colmar	68	2 368	2 366	2 372	+4,2%	+0,3%	+25,0%	717	ns	10,7	ns	+3,7%	5,4%
55. Issy-les-Moulineaux	92	7 474	7 301	ns	-3,9%	-9,7%	+0,4%	770	ns	24,5	+6,4%	+3,8%	4,0%
56. Noisy-le-Grand	93	4 466	4 260	5 085	-0,6%	-3,3%	+17,3%	757	ns	16,0	ns	+3,4%	4,5%
57. Levallois-Perret	92	9 273	9 252	ns	-1,7%	-5,6%	+6,6%	965	ns	25,2	+0,6%	+2,9%	3,3%
58. Quimper	29	2 166	2 059	2 283	-1,8%	-5,1%	+41,4%	1 351	ns	10,0	+0,5%	+11,0%	5,8%
59. Neuilly-sur-Seine	92	10 851	10 736	ns	-1,2%	-5,1%	+4,5%	925	ns	27,1	+1,0%	+3,5%	3,0%
60. Niort	79	2 060	1 985	2 112	-0,5%	+3,7%	+37,1%	1 161	ns	10,3	+5,1%	+11,7%	6,2%
61. Lorient	56	2 885	2 875	2 878	+0,9%	-0,4%	+75,6%	1 067	ns	11,0	ns	+11,5%	4,6%
62. Meaux	77	3 039	3 011	3 147	+0,3%	+4,8%	+14,4%	566	ns	14,3	ns	+6,5%	5,7%
63. La Roche-sur-Yon	85	2 497	2 435	2 555	-2,3%	-0,2%	+39,6%	842	ns	9,7	ns	+1,0%	4,8%
64. Cholet	49	2 211	2 147	2 253	-3,1%	-2,9%	+34,7%	844	ns	11,9	ns	+10,1%	6,7%
65. Vannes	56	3 980	3 842	4 320	-1,8%	-2,2%	+50,7%	993	ns	11,0	+2,5%	+10,4%	3,4%
66. Fréjus	83	4 838	4 595	5 529	+1,1%	+5,5%	+38,5%	1 491	ns	14,8	+2,9%	+5,2%	3,9%
67. Bayonne	64	4 303	4 166	5 172	-2,5%	-3,1%	+37,5%	954	ns	11,0	ns	+7,2%	3,2%
68. Les Sables-d'Olonne	85	4 596	5 269	4 283	+0,5%	-0,5%	+48,2%	1 272	ns	10,8	ns	+4,9%	2,5%
69. Nogent-sur-Marne	94	6 497	6 189	8 342	-0,6%	-7,0%	+6,7%	512	ns	19,5	ns	+3,9%	3,8%
70. Aix-les-Bains	73	4 635	4 624	4 560	+0,7%	+2,4%	+40,1%	736	ns	12,7	+2,2%	+7,9%	3,3%

Régions

Auvergne-Rhône-Alpes	2 845	3 057	2 636	-0,0%	-1,2%	+23,6%	118 147	-16,0%	ns	ns	ns	ns
Bourgogne-Franche-Comté	1 606											

Prix au 1er janvier 2024
 Ventes à fin 2023-10
 Loyers à fin 2023-T2
 (cf note méthodologique p.5 et p.6)

Départements	N° dépt	Prix (prix moyens de vente, €/m ²)					Ventes		Loyers (loyers moyens appartements, €/m ²)			
		Prix			Évolution		Nombre de ventes (sur 12 mois)	Évol. 1 an	Loyer	Évolution		
		ensemble	appart.	maison	3 mois	1 an				5 ans	1 an	5 ans
Ain	01	2 513	2 417	2 566	+0,3%	-0,3%	+23,1%	8 652	-16,4%	12,0	+9,8%	+15,7%
Aisne	02	1 261	1 253	1 262	-1,0%	-1,7%	+13,5%	6 616	-15,7%	9,5	ns	+8,6%
Allier	03	1 201	1 131	1 229	+0,9%	+1,5%	+20,0%	5 901	-12,9%	8,9	+2,3%	+13,0%
Alpes-de-Haute-Provence	04	2 252	2 035	2 376	+1,2%	-0,1%	+19,8%	3 394	-14,9%	10,9*	ns	+6,3%
Hautes-Alpes	05	2 691	2 714	2 663	+0,8%	+0,7%	+21,0%	3 436	-16,1%	11,2	ns	+7,3%
Alpes-Maritimes	06	5 108	4 933	5 613	+0,5%	+4,0%	+24,9%	26 745	-16,1%	16,5	+2,9%	+1,9%
Ardèche	07	1 955	1 569	2 081	+0,5%	-0,7%	+22,3%	4 901	-16,3%	9,5	+11,5%	+12,6%
Ardennes	08	1 203	1 128	1 233	-0,0%	-0,0%	+18,0%	3 421	-6,0%	8,0	ns	+2,6%
Ariège	09	1 485	1 487	1 485	+1,1%	+1,0%	+22,3%	3 029	-12,1%	8,1	ns	+6,8%
Aube	10	1 517	1 588	1 482	-0,7%	-0,5%	+19,3%	4 491	-14,8%	8,5	ns	+2,0%
Aude	11	1 926	2 079	1 868	+1,0%	+1,4%	+24,8%	8 486	-14,2%	9,5	+2,5%	+7,7%
Aveyron	12	1 532	1 668	1 486	+0,5%	+0,8%	+23,0%	4 478	-12,0%	8,8	+2,6%	+10,4%
Bouches-du-Rhône	13	3 724	3 261	4 471	-0,1%	-0,3%	+25,1%	28 067	-17,2%	13,7	+1,3%	+5,4%
Calvados	14	2 612	2 969	2 381	+0,1%	-0,1%	+27,8%	11 714	-17,0%	11,6	+2,7%	+8,7%
Cantal	15	1 264	1 241	1 272	+2,0%	+0,2%	+19,2%	2 224	-15,4%	ns	ns	ns
Charente	16	1 456	1 667	1 415	+1,7%	+1,5%	+29,1%	5 887	-17,2%	9,7	+5,1%	+9,5%
Charente-Maritime	17	2 842	3 672	2 610	-0,0%	-1,5%	+28,7%	13 756	-18,0%	13,6	+3,2%	+8,7%
Cher	18	1 215	1 361	1 179	+0,5%	-0,7%	+14,8%	5 091	-14,3%	9,7	ns	+8,7%
Corrèze	19	1 439	1 434	1 438	+1,1%	+2,0%	+26,0%	3 784	-15,8%	9,0	+1,8%	+9,7%
Corse-du-Sud	2A	4 276	3 889	4 625	+0,1%	+2,4%	+30,2%	2 369	-9,6%	14,1*	ns	+3,4%
Haute-Corse	2B	3 083	3 109	3 065	+1,1%	+2,6%	+27,3%	2 361	-9,6%	ns	ns	ns
Côte-d'Or	21	2 110	2 360	1 904	-0,4%	-0,3%	+22,9%	8 555	-14,5%	12,0	+4,1%	+5,6%
Côtes-d'Armor	22	2 030	2 307	1 975	+0,1%	+0,4%	+41,0%	10 738	-18,8%	9,1	+5,4%	+10,2%
Creuse	23	913	932	910	+2,3%	+1,7%	+23,9%	2 434	-10,8%	7,8	ns	+3,4%
Dordogne	24	1 657	1 708	1 648	+1,1%	+0,8%	+25,4%	8 038	-15,7%	9,6	ns	+7,9%
Doubs	25	1 947	1 864	2 023	+0,2%	+0,0%	+20,3%	7 414	-12,9%	10,9	+3,2%	+7,9%
Drôme	26	2 280	1 964	2 455	-0,2%	-0,9%	+24,5%	7 156	-21,2%	9,8	+2,8%	+8,5%
Eure	27	1 991	1 908	2 014	+0,2%	-0,6%	+23,3%	8 194	-19,6%	10,9	+5,4%	+10,3%
Eure-et-Loir	28	1 899	1 971	1 875	+0,2%	-0,7%	+17,8%	6 259	-17,5%	11,1	+1,0%	+7,2%
Finistère	29	2 168	2 252	2 137	-0,7%	-1,0%	+42,7%	15 353	-17,0%	10,0	+3,7%	+13,6%
Gard	30	2 476	2 266	2 587	+0,1%	+2,2%	+26,0%	11 709	-18,7%	11,6	+4,1%	+8,1%
Haute-Garonne	31	2 918	3 104	2 733	-1,0%	-0,3%	+17,8%	20 216	-19,4%	11,5	+1,2%	+3,5%
Gers	32	1 566	1 520	1 575	-0,1%	+0,2%	+21,7%	3 153	-17,5%	8,7*	ns	ns
Gironde	33	3 447	3 800	3 232	-1,2%	-3,3%	+17,6%	23 704	-19,8%	12,5	+0,8%	+7,8%
Hérault	34	3 183	3 327	3 037	+0,1%	+2,2%	+27,4%	22 744	-17,7%	12,9	+1,5%	+7,8%
Ille-et-Vilaine	35	2 859	3 438	2 483	-0,3%	-2,0%	+35,2%	15 175	-17,2%	11,3	+4,1%	+10,8%
Indre	36	1 078	1 116	1 070	+1,5%	+0,4%	+14,8%	3 591	-12,6%	8,2	+7,0%	+5,5%
Indre-et-Loire	37	2 304	2 630	2 122	-0,3%	+0,3%	+22,7%	8 662	-15,4%	12,2	+3,8%	+12,2%
Isère	38	2 733	2 615	2 853	+0,2%	-0,9%	+23,8%	17 621	-18,5%	11,9	+4,4%	+7,5%
Jura	39	1 578	1 489	1 624	+0,0%	+1,3%	+18,1%	3 771	-10,8%	8,3*	ns	ns
Landes	40	2 795	3 146	2 675	-0,2%	-1,5%	+27,7%	7 118	-22,3%	10,5	+1,3%	+5,9%
Loir-et-Cher	41	1 543	1 688	1 509	-0,6%	-0,2%	+18,9%	5 180	-14,9%	11,0	ns	+7,1%
Loire	42	1 676	1 358	1 983	-0,2%	-1,7%	+23,4%	10 797	-15,8%	8,4	+5,1%	+7,4%
Haute-Loire	43	1 402	1 445	1 390	-0,0%	+0,1%	+21,3%	3 557	-13,0%	7,2	ns	+1,4%
Loire-Atlantique	44	3 202	3 492	3 017	-1,2%	-3,9%	+26,8%	20 944	-18,5%	11,9	+1,6%	+7,4%
Loiret	45	1 963	2 121	1 890	-0,1%	-0,5%	+19,5%	9 385	-18,5%	11,6	+1,9%	+5,6%
Lot	46	1 623	1 577	1 632	-0,2%	-1,0%	+21,6%	3 000	-18,8%	8,4	ns	+9,1%
Lot-et-Garonne	47	1 608	1 581	1 614	+1,6%	+1,8%	+28,0%	5 507	-19,3%	10,1	+2,1%	+14,9%
Lozère	48	1 489	1 475	1 493	+0,7%	+0,4%	+21,5%	1 057	-10,3%	8,5	ns	-3,1%
Maine-et-Loire	49	2 184	2 729	1 958	-0,4%	-3,7%	+34,8%	10 531	-19,3%	11,7	+4,5%	+17,8%
Manche	50	1 919	2 112	1 874	+0,6%	-0,3%	+27,6%	7 879	-16,7%	9,1	+7,2%	+10,1%
Marne	51	2 051	2 257	1 897	-2,2%	-1,0%	+23,0%	7 074	-17,1%	11,1	-0,3%	+2,7%
Haute-Marne	52	1 000	1 127	960	-2,2%	+1,2%	+16,8%	2 421	-12,1%	ns	ns	ns
Mayenne	53	1 463	1 720	1 403	+0,6%	-0,7%	+26,1%	4 636	-16,6%	11,4	+2,2%	+13,9%
Meurthe-et-Moselle	54	1 801	1 797	1 804	+0,2%	-1,1%	+19,3%	9 962	-16,8%	11,3	+1,5%	+7,0%
Meuse	55	1 066	1 092	1 058	-1,6%	+0,7%	+16,8%	2 452	-17,5%	ns	ns	ns
Morbihan	56	2 756	3 245	2 594	-0,6%	+0,1%	+43,0%	12 535	-17,3%	10,4	+3,3%	+12,6%
Moselle	57	1 691	1 877	1 546	+1,1%	-2,2%	+27,5%	10 494	-20,5%	10,5	+3,4%	+4,9%
Nièvre	58	1 063	1 063	1 062	-0,1%	+0,2%	+15,6%	4 062	-13,5%	9,2*	ns	+5,2%
Nord	59	2 054	2 431	1 870	-0,2%	-2,3%	+16,3%	31 027	-20,8%	12,7	+2,5%	+3,5%
Oise	60	2 220	2 141	2 260	-0,5%	-1,9%	+13,5%	9 453	-21,9%	11,3	+4,4%	-0,7%
Orne	61	1 334	1 221	1 362	-0,1%	-0,1%	+21,8%	4 455	-16,7%	8,3	+2,1%	+8,0%
Pas-de-Calais	62	1 776	2 082	1 694	+0,5%	-1,7%	+15,5%	16 628	-20,6%	10,2	+1,5%	+7,9%
Puy-de-Dôme	63	1 824	2 025	1 708	+0,6%	-0,9%	+21,8%	10 060	-13,2%	10,7	+2,2%	+9,4%
Pyrénées-Atlantiques	64	3 038	3 467	2 646	-0,1%	-0,5%	+30,1%	10 765	-17,2%	10,9	ns	+6,6%
Hautes-Pyrénées	65	1 779	1 830	1 747	+0,1%	+2,0%	+24,3%	4 387	-13,8%	8,4*	ns	+1,6%
Pyrénées-Orientales	66	2 451	2 358	2 516	-0,1%	+3,0%	+29,1%	11 573	-17,3%	11,1	+4,8%	+9,1%
Bas-Rhin	67	2 638	3 149	2 063	-0,5%	-2,3%	+25,4%	11 066	-20,5%	12,1	+2,2%	+4,9%
Haut-Rhin	68	2 010	1 886	2 122	+1,8%	-1,6%	+20,3%	7 628	-20,3%	10,6	+2,4%	+6,3%
Rhône	69	3 720	3 717	3 729	-1,3%	-5,1%	+19,9%	22 933	-16,5%	13,2	+2,0%	+8,4%
Haute-Saône	70	1 175	1 158	1 180	-0,7%	-0,6%	+16,0%	3 025	-12,9%	8,8*	ns	+22,9%
Saône-et-Loire	71	1 415	1 308	1 457	-1,2%	+0,9%	+17,8%	6 374	-27,1%	9,2	+5,7%	+10,4%
Sarthe	72	1 597	1 795	1 535	-0,0%	-2,5%	+26,0%	8 357	-18,9%	10,7	+5,4%	+10,6%
Savoie	73	3 795	4 040	3 425	+0,8%	+1,8%	+31,9%	9 181	-12,9%	12,3	+5,4%	+10,5%
Haute-Savoie	74	4 739	4 556	5 005	+0,3%	+1,5%	+29,0%	15 162	-14,8%	14,1	+2,0%	+3,8%
Paris	75	10 010	9 966	ns	-2,1%	-5,7%	+1,7%	31 768	-13,0%	27,7	+1,8%	+7,7%
Seine-Maritime	76	2 147	2 155	2 141	-0,3%	-0,2%	+23,8%	17 360	-17,1%	11,2	+2,5%	+9,1%
Seine-et-Marne	77	3 046	3 111	3 001	-1,8%	-1,3%	+15,2%	16 781	-22,8%	14,4	+0,6%	+4,8%
Yvelines	78	4 093	3 988	4 232	-1,7%	-3,6%	+11,5%	15 984	-23,6%	16,9	+3,8%	+0,3%
Deux-Sèvres	79	1 396	1 692	1 350	+1,0%	+1,9%	+26,7%	6 404	-17,4%	10,0	+5,3%	+13,0%
Somme	80	1 805	2 265	1 660	+0,0%	-0,1%	+16,8%	7 298	-18,4%	11,5	+3,8%	-0,8%
Tarn	81	1 695	1 807	1 667	+0,7%	+1,1%	+22,0%	5 527	-15,4%	9,7	ns	+8,5%
Tarn-et-Garonne	82	1 791	1 723	1 808	+0,4%	+0,6%	+24,3%	3 747	-19,0%	8,8	ns	+6,1%
Var	83	4 327	3 915	4 775	+0,7%	+3,4%	+28,0%	23 957	-20,3%	13,2	+0,1%	+9,6%
Vaucluse	84	2 778	2 243	3 069	+0,4%	-0,1%	+22,7%	7 913	-20,4%	11,4	+4,3%	+6,3%
Vendée	85	2 522	3 053	2 422	-0,5%	-2,8%	+31,7%	12 099	-19,5%	9,7	+3,1%	+5,5%
Vienne	86	1 619	2 062	1 471	+0,9%	+1,7%	+28,0%	6 727	-14,6%	11,3	+3,4%	+10,2%
Haute-Vienne	87	1 485	1 577	1 438	-1,9%	-3,0%	+23,3%	5 762	-14,8%	10,1	+2,5%	+7,2%
Vosges	88	1 269	1 207	1 300	-0,5%	+1,0%	+18,1%	5 451	-14,2%	8,8*	ns	+14,3%
Yonne	89	1 379	1 393	1 376	-0,1%	-0,2%	+16,6%	5 669	-12,2%	8,4	ns	-6,4%
Territoire de Belfort	90	1 599	1 398	1 820	+0,6%	+0,8%	+15,3%	1 668	-16,8%	9,2	ns	+9,2%
Essonne	91	3 316	3 062	3 595	-0,6%	-2,7%	+11,3%	14 223	-24,0%	15,5	+11,0%	+1,3%
Hauts-de-Seine	92	6 728	6 559	7 980	-1,4%	-4,7%	+7,4%	18 776	-17,8%	21,6	+0,3%	+3,0%
Seine-Saint-Denis	93	4 012	3 920	4 290	-0,9%	-3,9%	+13,8%	13 528	-19,9%	15,9	+1,2%	+2,0%
Val-de-Marne	94	4 920	4 756	5 491	-1,3%	-5,5%	+9,9%	14 515	-20,3%	19,9	+3,8%	+1,2%
Val-d'Oise	95	3 469	3 188	3 811	-0,9%	-2,8%	+11,9%	12 693	-22,1%	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

