Octobre 2022

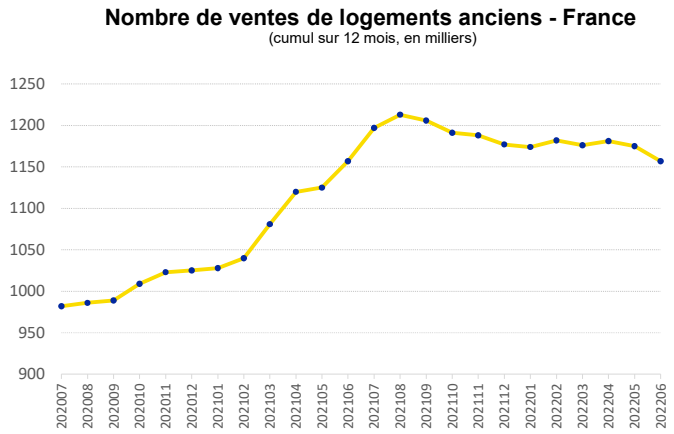
BAROMÈTRE MENSUEL DE L'IMMOBILIER

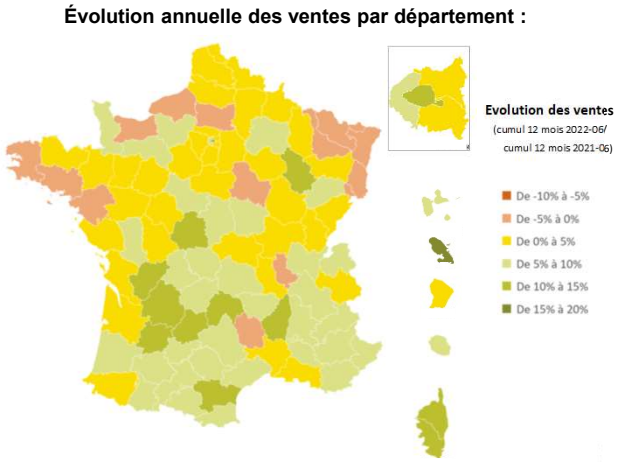
Analyse mensuelle

Le nombre de transactions sur 12 mois glissants s'érode légèrement depuis septembre 2021, un peu en dessous de 1 200 000 ventes en France. Il reste toutefois en légère hausse sur un an à fin juin 2022. Le marché du logement semble se modérer : en lien avec la hausse des taux, les prix ralentissent depuis avril : ils sont en hausse de +6,7% sur un an au 1er octobre, contre +8,2% début avril. Les maisons voient leurs prix augmenter de +8,5%. En dehors de Paris, où ils poursuivent leur baisse (-2,7%), les prix augmentent à peu près partout sur le territoire sur un an. Ils augmentent moins vite en banlieue parisienne (+2,4%) et dans les plus grandes villes de province (+3,6%) que dans le reste du territoire : +7,8% en moyenne en province, confirmant les tendances nées de la crise sanitaire. La façade Ouest continue de tirer le marché. Parmi les 70 grandes villes sélectionnées, c'est à Saint-Etienne que les loyers et les prix sont les plus bas.
Les taux des crédits immobiliers sont en hausse dans le sillage d'une inflation toujours très forte (+5,9% en août).

Jean-Marc TORROLLION
Président de la FNAIM
@jmtorrollion

Ventes



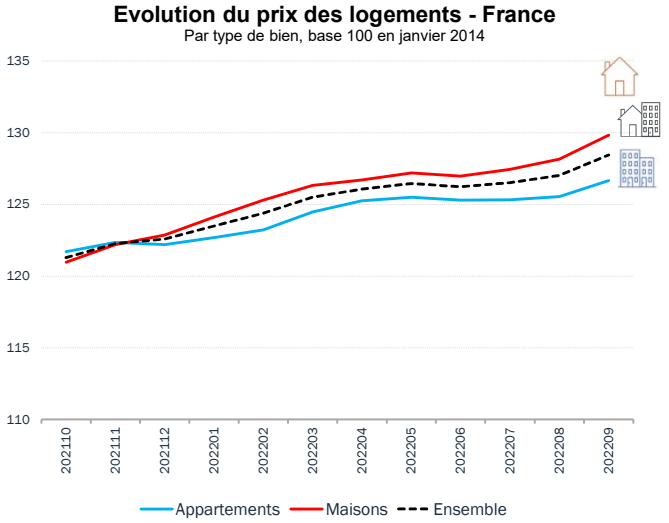


Analyse structurelle

Le marché du logement est très dynamique depuis 2016, soutenu notamment par une forte baisse des taux d'intérêt de crédit et, depuis la crise sanitaire, par une épargne abondante chez une partie des ménages. Le nombre de transactions a fortement augmenté sur la période, atteignant un record absolu en 2021 avec 1 177 000 ventes de logements. Les prix, qui avaient fortement augmenté dans les années 2000, puis fléchi de 2012 à 2016, sont ensuite repartis à la hausse.
La capacité d'achat immobilière des ménages reste à un niveau élevé à l'échelle nationale, grâce aux taux encore relativement bas des crédits et à des revenus des ménages en hausse régulière. Cette capacité d'achat est en revanche menacée par la hausse actuelle des taux. Et dans certaines grandes villes, cette capacité d'achat est à un niveau bas comparé à l'historique, et semble atteindre ses limites. Le phénomène de métropolisation en cours durant les années 2010 est remis en cause par la crise sanitaire. Les maisons sont aujourd'hui davantage plébiscitées et les communes balnéaires, villes moyennes, petites ou rurales ont profité du changement d'aspiration des acheteurs.

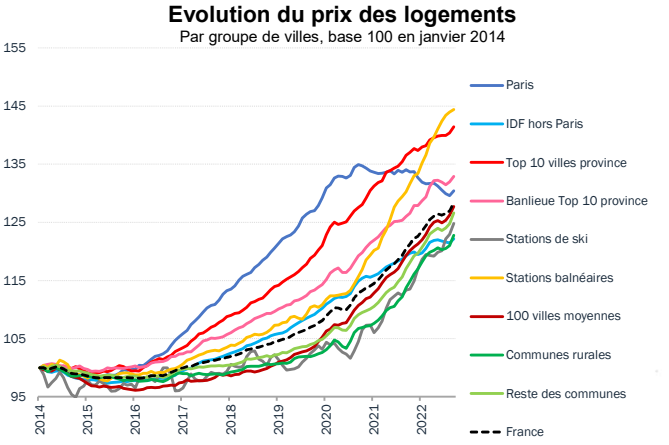
Emmanuel PERRAY
Responsable études et analyses - LABEL

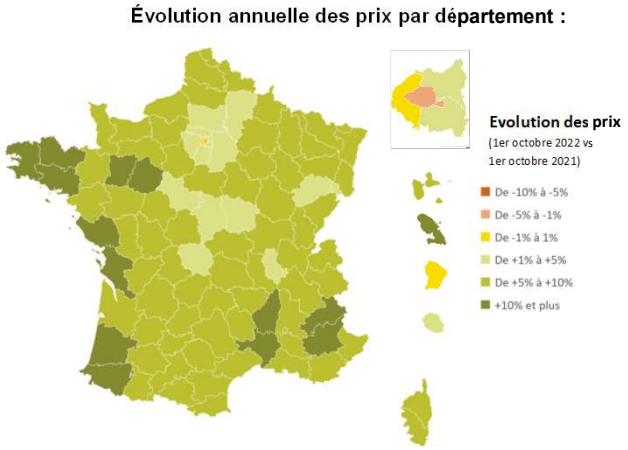
Prix



Zone géographique	Évolution des prix*				
	1 mois	3 mois	1 an	2 ans	5 ans
France - ensemble	1,1%	1,8%	6,7%	13,9%	26,8%
France - appartements	0,9%	1,1%	4,4%	10,6%	24,9%
France - maisons	1,3%	2,3%	8,5%	16,5%	28,3%
Île-de-France - ensemble	0,6%	0,2%	1,1%	3,7%	19,7%
Île-de-France - appart.	0,7%	0,0%	0,0%	1,7%	18,7%
Île-de-France - maisons	0,4%	0,8%	4,2%	9,9%	22,7%
Province - ensemble	1,2%	2,0%	7,8%	16,0%	28,3%
Province - appartements	0,9%	1,5%	5,9%	14,1%	27,6%
Province - maisons	1,4%	2,4%	8,9%	17,2%	28,7%

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





BAROMÈTRE MENSUEL DE L'IMMOBILIER

FNAIM — AGIR POUR LE LOGEMENT | LABoratoire Économique du Logement LABEL | CLAMEUR

Prix & Offre au 1er octobre 2022
Ventes à fin 2022-06
Loyers à fin 2022-T2

Zone géographique	N° dépt	Prix (prix moyens de vente, €/m²) ensemble	Prix appart.	Prix maison	Évolution 3 mois	Évolution 1 an	Évolution 5 ans	Ventes: Nombre de ventes (sur 12 mois)	Ventes: Évol. 1 an	Offre (logements à vendre): Évolution 1 an	Offre: Évolution 3 ans	Loyers (loyers moyens appartements, €/m²): Loyer	Loyers: Évolution 1 an	Loyers: Évolution 5 ans	Rendement locatif brut (appartements toutes tailles)
France entière - appart. et maisons		**3 067**	**3 832**	2 461	**+1,8%**	**+6,7%**	**+26,8%**	**1 169 020**	**+4,0%**	-2,0%	**+0,2%**	**ns**	**ns**	**ns**	**ns**
Île-de-France - Ensemble		6 032	6 599	4 409	+0,2%	+1,1%	+19,7%	174 957	+4,8%	-10,0%	+7,8%	ns	ns	ns	ns
Province (hors DROM)		2 470	2 770	2 282	+2,0%	+7,8%	+28,3%	982 416	+3,8%	-0,2%	-0,7%	ns	ns	ns	ns
Dép. et régions d'Outre-mer		2 685	2 485	2 779	+2,6%	+7,1%	+26,9%	11 647	+8,5%	ns	ns	ns	ns	ns	ns
Groupe de villes															
IDF hors Paris		4 543	4 656	4 321	+0,4%	+2,4%	+20,4%	138 908	ns	-10,7%	+7,8%	ns	ns	ns	ns
Top 10 villes province		4 030	3 893	4 937	+1,1%	+3,6%	+31,9%	78 351	ns	-7,6%	+20,7%	ns	ns	ns	ns
Périphérie top 10 province		3 477	3 263	3 686	+0,8%	+5,5%	+26,6%	77 677	ns	+1,6%	+16,1%	ns	ns	ns	ns
Stations de ski		3 509	3 664	3 224	+3,9%	+10,1%	+26,0%	20 319	ns	-12,0%	-15,1%	ns	ns	ns	ns
Stations balnéaires		4 552	4 542	4 556	+1,4%	+10,9%	+40,2%	104 245	ns	+4,6%	-0,9%	ns	ns	ns	ns
Villes moyennes		2 310	2 212	2 530	+2,3%	+7,1%	+29,9%	141 086	ns	+0,6%	+16,2%	ns	ns	ns	ns
Communes rurales		1 582	1 614	1 580	+2,0%	+7,9%	+24,1%	219 094	ns	-2,3%	-9,7%	ns	ns	ns	ns
Reste des communes		2 028	1 821	2 120	+2,5%	+8,2%	+26,3%	353 289	ns	+1,4%	-3,0%	ns	ns	ns	ns
70 villes															
1. Paris	75	10 650	10 607	ns	-0,1%	-2,7%	+17,6%	36 049	+11,7%	-10,4%	+16,7%	27,2	-0,7%	+6,5%	3,1%
2. Marseille	13	3 325	2 975	5 209	+1,5%	+6,3%	+32,3%	16 117	ns	-2,9%	+3,0%	12,7	-0,2%	+7,4%	5,1%
3. Lyon	69	5 020	4 945	ns	+0,3%	-1,6%	+36,3%	8 667	ns	-2,4%	+60,7%	13,8	+0,3%	+10,2%	3,3%
4. Toulouse	31	3 798	3 585	4 927	+0,8%	+1,7%	+30,9%	10 726	ns	ns	ns	12,1	+1,4%	+5,6%	4,1%
5. Nice	06	4 854	4 753	ns	+2,4%	+7,1%	+23,7%	9 830	ns	ns	ns	16,4	+0,3%	+4,0%	4,1%
6. Nantes	44	4 085	3 864	5 020	+1,4%	-0,3%	+37,4%	6 954	ns	ns	ns	12,2	+0,4%	+5,3%	3,8%
7. Montpellier	34	3 578	3 442	4 573	+0,5%	+7,5%	+27,9%	6 427	ns	ns	ns	13,9	+1,9%	+6,0%	4,9%
8. Strasbourg	67	3 996	4 072	ns	+1,3%	+7,6%	+39,6%	3 802	ns	ns	ns	12,6	+1,5%	+4,4%	3,7%
9. Bordeaux	33	5 017	4 757	5 941	+0,7%	+3,0%	+20,6%	5 898	ns	ns	ns	13,9	+2,9%	+7,3%	3,5%
10. Lille	59	3 675	3 877	2 949	+0,4%	+2,1%	+25,2%	5 266	ns	ns	ns	13,7	+2,8%	+4,4%	4,2%
11. Rennes	35	4 127	3 843	5 980	+0,6%	+3,4%	+50,1%	4 665	ns	ns	ns	12,3	+1,4%	+3,2%	3,8%
12. Reims	51	2 828	2 813	2 875	+1,1%	+6,8%	+30,8%	3 481	ns	ns	ns	11,3	-1,5%	+4,9%	4,8%
13. Saint-Étienne	42	1 472	1 365	2 270	+6,3%	+9,9%	+40,1%	3 723	ns	ns	ns	8,1	+4,2%	+4,8%	7,1%
14. Toulon	83	3 289	2 833	4 914	+3,8%	+8,1%	+28,3%	4 110	ns	ns	ns	12,3	+1,2%	+7,9%	5,2%
15. Le Havre	76	2 623	2 556	2 800	+3,0%	+9,6%	+41,4%	3 316	ns	ns	ns	11,8	+3,5%	+9,8%	5,5%
16. Grenoble	38	2 654	2 616	ns	+1,1%	+0,7%	+13,1%	3 714	ns	ns	ns	12,4	+2,1%	+4,8%	5,7%
17. Dijon	21	2 865	2 689	3 874	+3,8%	+7,3%	+31,3%	4 182	ns	ns	ns	11,5	-0,2%	+6,9%	5,1%
18. Angers	49	3 340	3 287	3 513	-0,3%	+4,4%	+67,1%	3 438	ns	ns	ns	11,7	+7,2%	+15,1%	4,3%
19. Nîmes	30	2 530	2 233	3 198	+3,5%	+11,1%	+34,3%	3 276	ns	ns	ns	11,2	+1,3%	+9,1%	6,0%
20. Villeurbanne	69	3 948	3 863	ns	-1,1%	-0,1%	+38,5%	2 876	ns	ns	ns	13,0	+0,2%	+8,1%	4,0%
21. Clermont-Ferrand	63	2 299	2 232	2 605	+1,0%	+5,1%	+25,2%	3 011	ns	ns	ns	10,5	+3,9%	+8,3%	5,7%
22. Le Mans	72	2 098	1 921	2 331	+4,6%	+8,8%	+37,0%	3 410	ns	ns	ns	10,3	+0,4%	+9,8%	6,4%
23. Brest	29	2 297	2 145	2 790	+3,1%	+7,7%	+62,5%	3 827	ns	ns	ns	9,9	+5,6%	+16,9%	5,5%
24. Tours	37	3 186	2 915	4 303	-0,3%	+5,4%	+38,9%	2 927	ns	ns	ns	12,1	+3,7%	+4,6%	5,0%
25. Amiens	80	2 530	2 548	2 510	+2,7%	+8,0%	+23,7%	2 341	ns	ns	ns	12,0	+0,7%	+2,1%	5,7%
26. Limoges	87	1 821	1 695	2 148	+1,8%	+4,5%	+33,8%	2 880	ns	ns	ns	9,7	-1,1%	+9,9%	6,9%
27. Annecy	74	5 311	5 153	6 251	+0,8%	+7,4%	+32,9%	2 510	ns	ns	ns	15,0	+2,4%	+14,4%	3,5%
28. Perpignan	66	1 639	1 476	2 080	+1,6%	+6,9%	+13,4%	3 031	ns	ns	ns	10,4	+2,6%	+4,6%	8,5%
29. Boulogne-Billancourt	92	9 211	9 123	ns	-0,2%	-0,8%	+17,5%	2 248	ns	ns	ns	23,7	-1,8%	+6,0%	3,1%
30. Orléans	45	2 792	2 765	2 882	+1,8%	+7,0%	+41,5%	2 669	ns	ns	ns	11,5	+1,7%	+7,2%	5,0%
31. Metz	57	2 408	2 455	2 370	-1,3%	+7,2%	+29,5%	1 702	ns	ns	ns	10,9	-2,2%	+10,2%	5,3%
32. Saint-Denis (93)	93	4 307	4 275	ns	+2,5%	+1,9%	+31,6%	983	ns	ns	ns	15,7	-5,2%	+2,0%	4,4%
33. Argenteuil	95	3 665	3 310	4 384	-0,5%	+3,0%	+23,1%	1 357	ns	ns	ns	16,1	+3,3%	+8,4%	5,8%
34. Rouen	76	2 869	2 800	3 263	+1,3%	+5,2%	+27,4%	2 812	ns	ns	ns	11,6	+0,8%	+6,7%	5,0%
35. Montreuil	93	6 683	6 513	7 558	+0,6%	+1,9%	+32,5%	1 459	ns	ns	ns	20,6	+3,4%	+5,9%	3,8%
36. Mulhouse	68	1 434	1 376	1 933	+0,2%	+7,3%	+26,0%	1 466	ns	ns	ns	9,7	+5,8%	+2,0%	8,5%
37. Caen	14	2 996	2 862	3 682	-0,4%	+4,9%	+38,3%	2 518	ns	ns	ns	11,8	+0,9%	+7,0%	5,0%
38. Nancy	54	2 512	2 448	3 114	+0,7%	+3,8%	+29,5%	2 653	ns	ns	ns	11,5	+1,7%	+8,4%	5,6%
39. Tourcoing	59	2 003	1 899	2 086	+2,7%	+6,7%	+33,0%	1 594	ns	ns	ns	11,3	+0,2%	+3,0%	7,2%
40. Avignon	84	2 541	2 415	2 872	+1,2%	+6,1%	+24,2%	2 055	ns	ns	ns	11,4	+2,5%	+3,5%	5,7%
41. Créteil	94	4 183	4 010	ns	+2,8%	+3,7%	+19,1%	893	ns	ns	ns	16,3	-1,8%	+0,6%	4,9%
42. Poitiers	86	2 326	2 356	2 255	+1,6%	+8,9%	+46,6%	2 200	ns	ns	ns	11,6	+2,5%	+8,3%	5,9%
43. Versailles	78	7 570	7 331	9 629	+0,9%	+1,9%	+28,2%	1 274	ns	ns	ns	20,8	+5,3%	+12,5%	3,4%
44. Asnières-sur-Seine	92	7 135	6 919	ns	+1,7%	+0,7%	+28,0%	1 681	ns	ns	ns	19,8	+1,6%	+3,6%	3,4%
45. Colombes	92	6 300	5 732	7 995	-1,4%	+4,0%	+32,2%	1 270	ns	ns	ns	19,3	+2,2%	+5,0%	4,0%
46. Courbevoie	92	7 284	7 203	ns	-0,3%	-1,9%	+17,8%	1 370	ns	ns	ns	21,5	+0,4%	+7,1%	3,6%
47. Cherbourg-en-Cotentin	50	2 282	2 150	2 413	+6,3%	+6,3%	+39,3%	1 356	ns	ns	ns	9,0	ns	+9,0%	5,0%
48. Rueil-Malmaison	92	6 714	6 029	9 078	-0,7%	+0,1%	+19,3%	1 175	ns	ns	ns	20,6	+0,3%	+7,8%	4,1%
49. Pau	64	2 265	2 100	3 077	+0,3%	+7,1%	+36,5%	2 399	ns	ns	ns	10,5	+2,5%	+4,9%	6,0%
50. La Rochelle	17	5 185	5 244	5 039	-0,1%	+9,4%	+53,7%	2 291	ns	ns	ns	14,5	-0,1%	+1,9%	3,3%
51. Saint-Maur-des-Fossés	94	6 991	6 253	8 325	+1,6%	+3,3%	+31,6%	1 523	ns	ns	ns	19,4	+1,1%	+6,6%	3,7%
52. Antibes	06	5 708	4 937	9 529	+1,0%	+7,2%	+23,1%	2 627	ns	ns	ns	15,7	+1,8%	-0,9%	3,8%
53. Saint-Nazaire	44	3 306	3 172	3 509	+1,5%	+9,6%	+60,5%	1 605	ns	ns	ns	10,4	+1,6%	+4,4%	3,9%
54. Colmar	68	2 409	2 432	2 417	-1,3%	+4,4%	+26,8%	902	ns	ns	ns	10,5	+2,3%	+2,9%	5,2%
55. Issy-les-Moulineaux	92	8 259	8 093	ns	-1,6%	-0,4%	+16,7%	990	ns	ns	ns	22,5	-1,8%	+3,2%	3,3%
56. Noisy-le-Grand	93	4 414	4 212	5 054	-1,6%	+3,3%	+20,4%	932	ns	ns	ns	15,9	+7,1%	-0,6%	4,5%
57. Levallois-Perret	92	9 910	9 886	ns	+2,7%	+1,2%	+21,4%	1 220	ns	ns	ns	25,1	+1,9%	+6,9%	3,0%
58. Quimper	29	2 421	2 199	2 663	+3,3%	+17,4%	+63,6%	1 781	ns	ns	ns	10,0	+3,8%	+10,7%	5,5%
59. Neuilly-sur-Seine	92	11 226	11 095	ns	+0,9%	-0,9%	+16,1%	1 150	ns	ns	ns	26,5	-2,8%	+5,8%	2,9%
60. Niort	79	2 020	1 932	2 084	+2,2%	+8,4%	+41,4%	1 603	ns	ns	ns	9,7	+2,0%	+13,1%	6,0%
61. Lorient	56	2 652	2 466	3 218	+6,9%	+10,3%	+54,6%	1 394	ns	ns	ns	10,6	+4,6%	+5,7%	5,1%
62. Meaux	77	3 225	3 200	3 320	+1,6%	+3,4%	+21,4%	810	ns	ns	ns	14,4	-1,8%	+3,5%	5,4%
63. La Roche-sur-Yon	85	2 543	2 435	2 647	+3,1%	+11,9%	+53,8%	1 183	ns	ns	ns	9,9	-2,6%	+7,9%	4,9%
64. Cholet	49	2 154	2 118	2 177	+2,5%	+7,3%	+47,7%	1 127	ns	ns	ns	10,7	+2,2%	+9,9%	6,1%
65. Vannes	56	3 945	3 783	4 334	-3,0%	+3,2%	+66,5%	1 518	ns	ns	ns	11,1	+2,2%	+11,4%	3,5%
66. Fréjus	83	4 134	4 076	4 282	-0,4%	+2,5%	+12,7%	1 796	ns	ns	ns	14,4	+2,7%	+1,1%	4,2%
67. Bayonne	64	4 481	4 282	5 845	-1,3%	+10,3%	+56,0%	1 294	ns	ns	ns	11,0	+1,2%	+5,8%	3,1%
68. Les Sables-d'Olonne	85	4 834	5 583	4 464	-0,7%	+10,5%	+63,6%	1 818	ns	ns	ns	10,1	ns	ns	2,2%
69. Nogent-sur-Marne	94	7 005	6 641	9 175	+3,9%	+1,7%	+24,9%	669	ns	ns	ns	19,8	+3,1%	+12,6%	3,6%
70. Aix-les-Bains	73	4 454	4 391	4 642	+2,3%	+9,7%	+40,8%	944	ns	ns	ns	13,2	+3,1%	+8,3%	3,6%
Régions															
Auvergne-Rhône-Alpes		2 852	3 052	2 656	+2,3%	+6,7%	+27,8%	143 558	+4,0%	-1,5%	+3,9%	ns	ns	ns	ns
Bourgogne-Franche-Comté		1 594	1 643	1 567	+2,6%	+5,6%	+20,9%	49 306	+2,7%	-6,3%	-3,6%	ns	ns	ns	ns
Bretagne		2 493	2 828	2 356	+3,2%	+11,4%	+48,6%	69 835	+1,3%	+19,7%	+2,7%	ns	ns	ns	ns
Centre-Val de Loire		1 787	2 021	1 698	+1,3%	+4,9%	+21,3%	46 918	+5,3%	+12,1%	-7,5%	ns	ns	ns	ns
Corse		3 522	3 288	3 738	+1,2%	+7,0%	+29,2%	5 167	+13,8%	+4,3%	+16,3%	ns	ns	ns	ns
Grand Est		1 870	2 105	1 693	+1,9%	+7,9%	+24,6%	78 650	+1,3%	-1,5%	+8,2%	ns	ns	ns	ns
Hauts-de-France		1 952	2 228	1 842	+2,0%	+5,6%	+20,4%	90 516	+1,5%	-7,6%	-4,7%	ns	ns	ns	ns
Île-de-France		6 032	6 599	4 409	+0,2%	+1,1%	+19,7%	174 957	+4,8%	-10,0%	+7,8%	ns	ns	ns	ns
Normandie		2 125	2 296	2 043	+2,9%	+7,5%	+29,1%	61 875	+0,8%	-18,2%	+6,6%	ns	ns	ns	ns
Nouvelle-Aquitaine		2 464	3 020	2 239	+1,6%	+9,3%	+32,6%	124 356	+6,0%	+12,7%	+1,8%	ns	ns	ns	ns
Occitanie		2 394	2 621	2 253	+1,9%	+8,4%	+25,8%	124 978	+7,1%	-6,6%	-2,3%	ns	ns	ns	ns
Pays de la Loire		2 571	3 013	2 393	+1,8%	+8,7%	+38,6%	73 714	+1,0%	+13,8%	-1,9%	ns	ns	ns	ns
Provence-Alpes-Côte d'Azur		3 847	3 618	4 183	+1,3%	+7,7%	+23,6%	113 543	+6,3%	-8,4%	-8,6%	ns	ns	ns	ns

BAROMÈTRE MENSUEL DE L'IMMOBILIER

Prix & Offre au 1er octobre 2022
Ventes à fin 2022-06
Loyers à fin 2022-T2
(cf note méthodologique p.5 et p.6)

Départements	N° dépt	Prix (prix moyens de vente, €/m²) ensemble	Prix appart.	Prix maison	Évolution 3 mois	Évolution 1 an	Évolution 5 ans	Ventes: Nombre de ventes (sur 12 mois)	Ventes: Évol. 1 an	Loyers (loyers moyens appartements, €/m²) Loyer	Évolution 1 an	Évolution 5 ans
Ain	01	2 528	2 395	2 602	+2,5%	+7,8%	+27,3%	10 965	+5,2%	11,2	+6,1%	+9,4%
Aisne	02	1 283	1 286	1 282	+2,4%	+4,4%	+16,7%	7 833	+2,2%	9,6	+7,2%	+16,0%
Allier	03	1 153	1 123	1 164	+1,9%	+7,3%	+15,5%	6 596	+4,0%	8,6	+0,8%	+11,9%
Alpes-de-Haute-Provence	04	2 238	1 912	2 444	+2,2%	+10,7%	+21,8%	3 737	+8,8%	10,9	+2,9%	+15,7%
Hautes-Alpes	05	2 677	2 611	2 761	+2,5%	+11,1%	+24,4%	4 337	+6,4%	11,0	+0,5%	+11,0%
Alpes-Maritimes	06	4 834	4 638	5 444	+0,6%	+6,1%	+21,6%	31 113	+9,4%	16,0	+0,8%	+3,5%
Ardèche	07	2 024	1 642	2 151	+4,0%	+10,1%	+27,6%	5 700	+10,6%	8,6	+4,5%	+6,6%
Ardennes	08	1 209	1 159	1 229	+2,7%	+7,0%	+17,4%	3 710	+2,7%	7,8	+0,3%	+8,5%
Ariège	09	1 442	1 485	1 433	+0,4%	+7,2%	+22,9%	3 562	+5,9%	8,3	+4,8%	ns
Aube	10	1 546	1 596	1 521	+3,0%	+7,1%	+22,5%	5 267	+1,7%	9,3	+7,6%	+11,9%
Aude	11	1 898	1 986	1 865	+1,9%	+9,7%	+24,5%	10 093	+11,3%	9,3	+1,9%	+0,8%
Aveyron	12	1 500	1 603	1 464	+1,1%	+7,4%	+21,5%	5 107	+9,5%	8,7	-0,6%	+14,6%
Bouches-du-Rhône	13	3 617	3 146	4 397	+1,1%	+7,5%	+25,7%	34 618	+1,1%	13,1	+0,6%	+7,4%
Calvados	14	2 560	2 859	2 370	+2,4%	+7,5%	+31,8%	15 396	-3,9%	11,2	+1,9%	+7,9%
Cantal	15	1 263	1 342	1 239	+2,4%	+8,6%	+19,0%	2 526	+10,0%	ns	ns	ns
Charente	16	1 403	1 545	1 376	+1,6%	+8,2%	+26,4%	7 008	+10,1%	9,4	-1,2%	+10,0%
Charente-Maritime	17	2 936	3 715	2 706	+1,7%	+12,2%	+43,2%	16 733	+3,7%	13,0	+0,9%	+2,0%
Cher	18	1 219	1 277	1 204	+1,1%	+3,9%	+15,5%	5 927	+7,7%	9,4	+1,9%	+20,9%
Corrèze	19	1 375	1 290	1 398	+1,8%	+6,4%	+20,8%	4 470	+9,8%	8,7	+5,7%	+6,5%
Corse-du-Sud	2A	4 085	3 712	4 423	+0,9%	+6,8%	+31,8%	2 628	+13,8%	13,9	+4,6%	+9,5%
Haute-Corse	2B	3 021	2 923	3 112	+1,5%	+7,2%	+26,9%	2 539	+13,8%	ns	ns	ns
Côte-d'Or	21	2 114	2 328	1 938	+3,3%	+7,3%	+25,8%	10 426	+0,9%	11,3	+0,9%	+6,6%
Côtes-d'Armor	22	2 011	2 085	1 994	+3,6%	+13,0%	+47,6%	13 960	+3,2%	8,9	+1,8%	+12,6%
Creuse	23	861	775	874	-1,2%	+4,5%	+14,2%	2 663	+7,0%	ns	ns	ns
Dordogne	24	1 604	1 519	1 619	+2,3%	+9,1%	+25,2%	9 196	+11,6%	9,1	+4,1%	+5,3%
Doubs	25	1 957	1 828	2 078	+3,2%	+6,7%	+24,6%	8 833	+3,0%	10,6	+1,8%	+5,8%
Drôme	26	2 326	1 960	2 529	+2,5%	+9,4%	+29,2%	9 535	+8,3%	9,2	+4,4%	+10,3%
Eure	27	2 021	1 933	2 046	+2,8%	+6,8%	+25,2%	10 505	+5,2%	10,7	+2,7%	+9,9%
Eure-et-Loir	28	1 894	1 907	1 888	+1,2%	+5,0%	+20,1%	7 826	+2,8%	10,9	+1,5%	+4,7%
Finistère	29	2 196	2 137	2 217	+3,1%	+12,9%	+51,7%	19 561	-0,9%	9,6	+3,6%	+12,0%
Gard	30	2 458	2 188	2 615	+2,4%	+10,4%	+27,8%	14 755	+4,9%	11,0	+1,0%	+9,1%
Haute-Garonne	31	3 018	3 175	2 855	+1,1%	+5,1%	+26,3%	24 995	+7,1%	11,4	+1,1%	+6,0%
Gers	32	1 540	1 469	1 555	+0,4%	+7,2%	+23,1%	3 736	+8,6%	8,6	ns	+15,8%
Gironde	33	3 637	3 957	3 435	+1,4%	+8,6%	+34,1%	30 414	+4,1%	12,4	+2,1%	+5,4%
Hérault	34	3 126	3 233	3 013	+2,6%	+9,9%	+29,7%	27 573	+6,1%	12,8	+0,9%	+12,6%
Ille-et-Vilaine	35	2 913	3 374	2 592	+3,0%	+8,9%	+45,1%	19 989	+3,5%	10,8	+1,2%	+4,8%
Indre	36	1 074	1 105	1 067	+4,2%	+6,1%	+17,5%	4 457	+11,6%	7,8	+2,1%	ns
Indre-et-Loire	37	2 282	2 519	2 144	+0,8%	+5,3%	+25,4%	10 616	+1,5%	11,7	+3,2%	+5,3%
Isère	38	2 719	2 529	2 911	+2,2%	+6,6%	+25,9%	22 749	+6,3%	11,3	+1,6%	+7,0%
Jura	39	1 534	1 382	1 614	+2,5%	+5,5%	+20,0%	4 285	+3,8%	7,6	ns	ns
Landes	40	2 892	3 090	2 818	+2,6%	+13,0%	+43,3%	9 872	+7,1%	10,2	-0,9%	+10,6%
Loir-et-Cher	41	1 512	1 558	1 501	+0,4%	+4,1%	+18,4%	6 207	+9,8%	9,9	-0,5%	+5,2%
Loire	42	1 731	1 419	2 020	+4,5%	+9,9%	+29,6%	12 939	+1,8%	7,8	+2,8%	+6,7%
Haute-Loire	43	1 378	1 416	1 368	+3,2%	+7,2%	+20,0%	3 967	+8,6%	6,7	ns	+11,1%
Loire-Atlantique	44	3 331	3 609	3 152	+1,6%	+6,5%	+39,1%	27 413	-0,0%	11,5	+0,2%	+4,2%
Loiret	45	1 984	2 138	1 913	+1,4%	+5,0%	+24,0%	11 885	+4,8%	11,2	+0,2%	+8,6%
Lot	46	1 584	1 479	1 603	+1,3%	+8,6%	+19,3%	3 490	+14,0%	8,7	ns	+2,4%
Lot-et-Garonne	47	1 533	1 338	1 580	+2,1%	+8,1%	+23,3%	6 870	+13,7%	9,4	+3,7%	+15,4%
Lozère	48	1 475	1 434	1 486	+1,0%	+7,1%	+20,5%	1 234	-0,7%	8,4	ns	+15,2%
Maine-et-Loire	49	2 212	2 625	2 036	+1,7%	+9,0%	+42,5%	13 769	+0,6%	10,9	+2,7%	+14,6%
Manche	50	1 882	2 045	1 846	+3,8%	+7,9%	+32,9%	9 972	+7,8%	8,7	+4,4%	+1,9%
Marne	51	2 084	2 269	1 943	+1,5%	+7,4%	+25,3%	8 938	+9,1%	10,9	-0,1%	+8,1%
Haute-Marne	52	960	1 105	915	+0,0%	+5,7%	+11,9%	2 667	+10,3%	ns	ns	ns
Mayenne	53	1 514	1 709	1 468	+2,2%	+10,4%	+31,6%	5 948	+1,4%	10,4	+5,0%	+4,3%
Meurthe-et-Moselle	54	1 836	1 836	1 837	+1,8%	+7,2%	+23,7%	12 059	-0,6%	11,0	+1,6%	+8,8%
Meuse	55	1 062	1 162	1 033	+2,2%	+6,5%	+15,2%	3 003	+4,9%	ns	ns	ns
Morbihan	56	2 713	3 018	2 605	+3,2%	+11,4%	+50,0%	16 325	-0,3%	10,1	+3,9%	+9,5%
Moselle	57	1 683	1 831	1 563	+2,6%	+9,6%	+27,6%	13 203	-1,3%	10,1	+0,4%	+12,8%
Nièvre	58	1 044	949	1 070	+2,1%	+3,2%	+16,8%	4 236	+9,0%	8,6	ns	ns
Nord	59	2 105	2 458	1 929	+1,9%	+5,3%	+21,6%	39 912	+1,6%	12,6	-0,9%	+3,1%
Oise	60	2 280	2 092	2 370	+2,0%	+4,7%	+19,1%	12 498	-0,4%	11,1	-1,9%	-0,0%
Orne	61	1 339	1 341	1 338	+3,3%	+7,7%	+28,4%	5 594	+7,1%	8,0	+2,8%	+1,5%
Pas-de-Calais	62	1 823	2 117	1 740	+1,9%	+6,4%	+20,6%	21 202	+2,6%	10,2	+2,4%	+8,2%
Puy-de-Dôme	63	1 839	2 031	1 731	+2,5%	+8,0%	+24,1%	11 522	+8,4%	10,2	+3,7%	+7,9%
Pyrénées-Atlantiques	64	3 102	3 423	2 791	+2,0%	+10,8%	+41,0%	13 825	+2,2%	10,6	+0,2%	+5,9%
Hautes-Pyrénées	65	1 709	1 749	1 685	+2,7%	+8,7%	+22,1%	5 141	+7,5%	8,2	-1,7%	+7,0%
Pyrénées-Orientales	66	2 322	2 153	2 452	+2,4%	+9,6%	+24,0%	13 942	+6,3%	10,5	+1,4%	+8,1%
Bas-Rhin	67	2 680	3 173	2 115	+1,4%	+8,1%	+29,9%	13 922	-1,3%	11,7	+1,4%	+5,8%
Haut-Rhin	68	2 022	1 872	2 161	+1,2%	+7,4%	+24,3%	9 597	-1,3%	10,0	+1,3%	+8,4%
Rhône	69	3 860	3 858	3 865	+0,7%	+2,2%	+34,0%	28 218	-3,3%	12,8	+0,6%	+7,9%
Haute-Saône	70	1 153	1 030	1 190	+1,6%	+4,0%	+18,2%	3 509	+5,5%	ns	ns	ns
Saône-et-Loire	71	1 388	1 237	1 451	+2,7%	+5,4%	+19,0%	9 699	+4,5%	8,8	+2,7%	+7,6%
Sarthe	72	1 669	1 705	1 658	+2,6%	+10,3%	+31,8%	10 470	+3,1%	10,0	+0,5%	+9,8%
Savoie	73	3 635	3 805	3 367	+3,8%	+9,3%	+29,3%	10 707	+4,4%	11,8	+1,8%	+10,0%
Haute-Savoie	74	4 549	4 322	4 882	+2,0%	+7,1%	+27,4%	18 133	+5,4%	13,7	-0,1%	+4,9%
Paris	75	10 650	10 607	ns	-0,1%	-2,7%	+17,6%	36 049	+11,7%	27,2	-0,7%	+6,5%
Seine-Maritime	76	2 203	2 206	2 201	+2,7%	+7,6%	+27,4%	20 408	-2,4%	14,4	+0,4%	+7,1%
Seine-et-Marne	77	3 118	3 136	3 103	+0,4%	+4,5%	+20,1%	22 557	+1,3%	11,0	+0,7%	+2,6%
Yvelines	78	4 213	4 062	4 415	+1,0%	+2,8%	+19,5%	21 963	+3,9%	16,0	-0,4%	+3,7%
Deux-Sèvres	79	1 329	1 561	1 293	-0,0%	+7,1%	+23,1%	7 755	+6,3%	9,4	+2,7%	+13,3%
Somme	80	1 838	2 260	1 701	+2,3%	+6,8%	+19,7%	9 071	+0,8%	11,7	+1,0%	+2,1%
Tarn	81	1 718	1 787	1 702	+2,1%	+9,6%	+25,6%	6 640	+7,4%	9,3	+2,3%	+3,2%
Tarn-et-Garonne	82	1 781	1 656	1 813	+1,8%	+9,2%	+25,3%	4 710	+8,3%	8,7	+1,4%	+7,6%
Var	83	4 084	3 675	4 531	+1,8%	+8,4%	+23,4%	29 343	+9,5%	13,1	+1,7%	+8,7%
Vaucluse	84	2 747	2 192	3 055	+1,7%	+8,4%	+22,4%	10 394	+5,6%	11,0	+2,3%	+4,9%
Vendée	85	2 560	3 028	2 472	+1,8%	+11,0%	+41,0%	16 114	+1,9%	9,9	-1,5%	+10,5%
Vienne	86	1 575	1 995	1 433	+0,8%	+8,1%	+27,1%	8 302	+4,6%	11,3	+2,5%	+7,4%
Haute-Vienne	87	1 512	1 614	1 460	+1,6%	+6,6%	+25,7%	7 246	+6,9%	9,7	-1,3%	+9,6%
Vosges	88	1 264	1 212	1 290	+2,8%	+7,9%	+20,7%	6 285	+3,8%	8,5	+8,5%	+7,8%
Yonne	89	1 385	1 384	1 386	+2,1%	+5,2%	+17,3%	6 369	-1,8%	8,5	ns	+6,7%
Territoire de Belfort	90	1 601	1 343	1 893	+1,9%	+3,3%	+18,3%	1 950	-2,6%	8,8	ns	ns
Essonne	91	3 417	3 076	3 804	-0,4%	+3,2%	+17,9%	18 502	+0,6%	14,8	-1,7%	+9,1%
Hauts-de-Seine	92	7 079	6 886	8 596	+0,2%	+0,3%	+20,2%	23 588	+8,0%	21,2	+1,2%	+4,0%
Seine-Saint-Denis	93	4 170	4 072	4 472	+0,2%	+1,8%	+24,1%	17 155	+3,3%	15,8	-1,0%	+3,0%
Val-de-Marne	94	5 172	4 996	5 788	+0,8%	+2,7%	+21,2%	18 278	+3,7%	19,0	-0,0%	+6,8%
Val-d'Oise	95	3 559	3 240	3 949	+0,3%	+2,9%	+19,5%	16 865	+0,7%	15,1	+0,1%	+2,3%

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)	Bezonvaux 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

La prochaine édition du LABEL sera une note de conjoncture en nov. 2022