



AGIR POUR LE LOGEMENT



Mars 2024

# BAROMÈTRE MENSUEL DE L'IMMOBILIER



## Une crise qui s'installe

L'édito du Président



L'année 2023 aura été l'année de la baisse des volumes avec un atterrissage de -22% soit 869 000 ventes. La baisse des prix est enclenchée mais est insuffisante à compenser la perte de pouvoir d'achat liée à une augmentation brutale des taux d'intérêt.

Les freins à l'accession contraignent de nombreux locataires à se maintenir dans ce statut et conserver leur logement. L'offre de biens à louer est en diminution sur tous les territoires, accentuée par les obligations de rénovation énergétique et une fiscalité plus incitative sur la location meublée.

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**

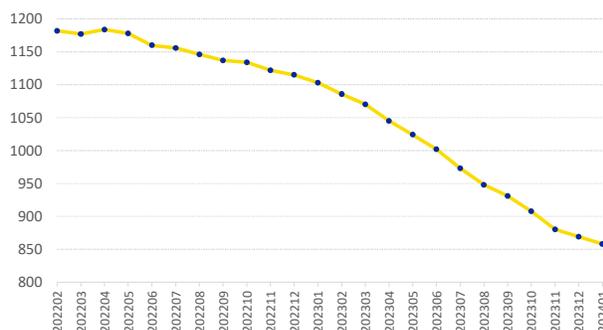
Président de la FNAIM

X @presidentfnaim

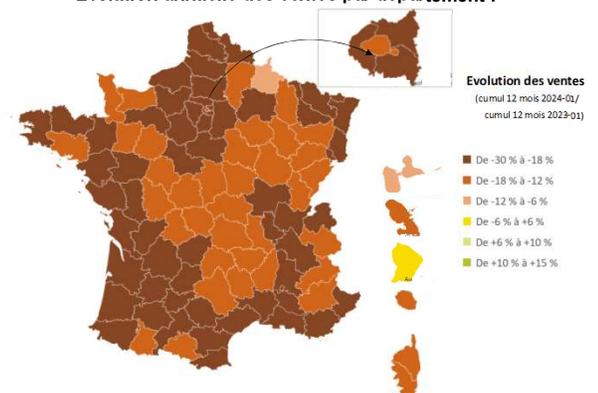


## Ventes

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



Évolution annuelle des ventes par département :



## Sur les 3 derniers mois, un rythme de baisse des prix de -2,6% par an. Paris sous les 10 000 € et en baisse de 10% depuis le Covid

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 redescendre légèrement autour de 4% à la fin du T1 2024. La baisse du nombre de transactions s'accélère depuis 2023, s'établissant à 869 000 ventes en France (-22 % sur un an) sur 12 mois glissants à fin décembre 2023. Elle entraîne dans son sillage les prix qui sont en baisse de 2,6% en rythme annuel sur les 3 derniers mois, au 1<sup>er</sup> mars 2024).

La baisse des prix concerne la plupart des territoires. Sur un an, les prix baissent à Paris (-5,7 %) et dans toutes les plus grandes villes, à l'exception de Nice (qui est toutefois en baisse sur 3 mois). Paris est repassée sous les 10 000€/m<sup>2</sup> (à 9906€ pour les appartements) et la baisse cumulée des prix y est de 10% 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 (-3,5 %). En Corse et en région PACA, les prix restent en hausse.

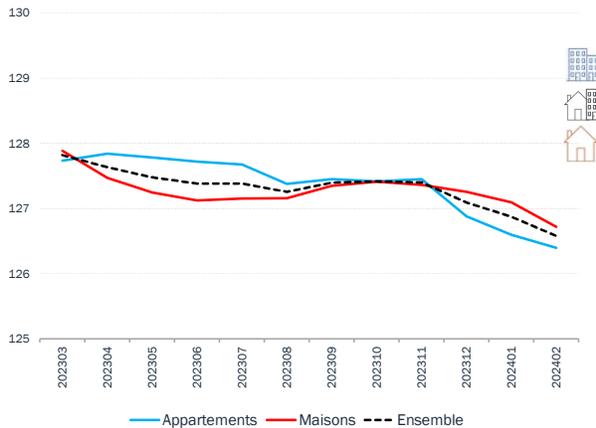


**Emmanuel PERRY**  
 Directeur des études économiques - LABEL



### Prix

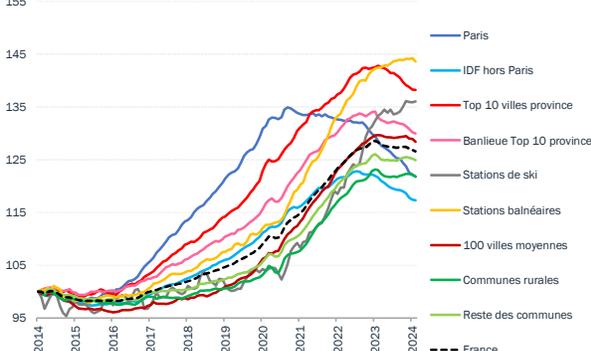
**Evolution du prix des logements - France**  
 Par type de bien, base 100 en janvier 2014



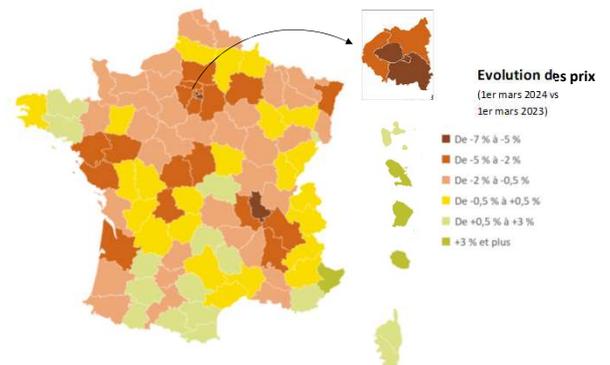
Zone géographique	Évolution des prix*				
	1 mois	3 mois	1 an	2 ans	5 ans
France - ensemble	-0,2%	-0,6%	-1,4%	2,1%	20,6%
France - appartements	-0,2%	-0,8%	-1,1%	1,8%	19,7%
France - maisons	-0,3%	-0,5%	-1,6%	2,4%	21,4%
Île-de-France - ensemble	-0,1%	-1,2%	-4,0%	-4,7%	7,7%
Île-de-France - appart.	0,0%	-1,2%	-4,0%	-5,2%	6,4%
Île-de-France - maisons	-0,4%	-1,3%	-4,1%	-3,2%	11,7%
Province - ensemble	-0,3%	-0,5%	-1,0%	3,3%	23,3%
Province - appartements	-0,2%	-0,7%	-0,3%	4,2%	24,9%
Province - maisons	-0,3%	-0,4%	-1,5%	2,8%	22,3%

\*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 mars 2024  
Ventes à fin 2024-01  
Loyers à fin 2023-T3

Zone géographique	N° dépt	Prix (prix moyens de vente, €/m <sup>2</sup> )					Ventes		Loyers (loyers moyens appartements, €/m <sup>2</sup> )			Rendement locatif brut (appartements toutes tailles)	
		ensemble	appt.	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		3 037	3 826	2 419	-0,6%	-1,4%	+20,6%	895 327	-19,8%	ns	ns	ns	ns
Île-de-France - Ensemble		5 745	6 293	4 189	-1,2%	-4,0%	+7,7%	129 907	-22,7%	ns	ns	ns	ns
Province (hors DROM)		2 459	2 807	2 247	-0,5%	-1,0%	+23,3%	755 524	-19,3%	ns	ns	ns	ns
Dép. et régions d'Outre-mer		2 735	2 684	2 760	-0,8%	+3,0%	+21,1%	9 896	-13,5%	ns	ns	ns	ns

Groupe de villes

IDF hors Paris	4 366	4 502	4 106	-1,1%	-3,5%	+10,6%	99 435	ns	ns	ns	ns	ns
Top 10 villes province	3 929	3 805	4 741	-0,7%	-3,2%	+20,4%	57 372	ns	ns	ns	ns	ns
Périphérie top 10 province	3 396	3 242	3 545	-1,0%	-2,3%	+17,4%	58 323	ns	ns	ns	ns	ns
Stations de ski	3 787	3 916	3 547	-0,0%	+2,1%	+35,5%	16 431	ns	ns	ns	ns	ns
Stations balnéaires	4 599	4 686	4 523	-0,4%	+0,8%	+33,1%	77 632	ns	ns	ns	ns	ns
Villes moyennes	2 317	2 242	2 484	-0,8%	-1,0%	+27,0%	103 864	ns	ns	ns	ns	ns
Communes rurales	1 580	1 684	1 572	-0,4%	-1,0%	+21,0%	180 206	ns	ns	ns	ns	ns
Reste des communes	2 007	1 874	2 065	-0,5%	-0,6%	+21,7%	271 591	ns	ns	ns	ns	ns

70 villes

1. Paris	75	9 948	9 906	ns	-1,6%	-5,3%	-0,3%	30 472	-16,5%	28,1	+3,2%	+7,7%	3,4%
2. Marseille	13	3 415	3 044	5 378	+0,1%	-1,8%	+30,9%	12 541	ns	13,0	+0,1%	+5,8%	5,1%
3. Lyon	69	4 634	4 564	ns	-2,3%	-6,7%	+12,0%	6 428	ns	14,5	+2,6%	+10,4%	3,8%
4. Toulouse	31	3 550	3 422	4 208	+0,1%	-1,3%	+14,8%	7 389	ns	12,0	-0,2%	+3,8%	4,2%
5. Nice	06	5 100	4 986	ns	-0,3%	+2,0%	+24,9%	7 684	ns	17,2	+2,7%	+1,6%	4,1%
6. Nantes	44	3 786	3 543	4 886	-3,2%	-7,0%	+15,1%	4 916	ns	12,5	+2,3%	+8,2%	4,2%
7. Montpellier	34	3 581	3 446	4 531	+0,0%	-1,5%	+21,5%	4 488	ns	14,0	+2,1%	+9,4%	4,9%
8. Strasbourg	67	3 899	3 944	ns	+1,6%	-4,5%	+30,3%	2 976	ns	12,1	ns	+4,3%	3,7%
9. Bordeaux	33	4 649	4 438	5 412	-1,7%	-5,0%	+2,3%	4 262	ns	13,7	-1,9%	+8,0%	3,7%
10. Lille	59	3 706	3 920	2 964	+0,9%	-4,0%	+21,8%	3 586	ns	13,8	+0,3%	+9,8%	4,2%
11. Rennes	35	3 894	3 691	5 129	-2,4%	-5,0%	+29,6%	3 103	ns	12,3	+0,2%	+8,7%	4,0%
12. Reims	51	2 754	2 699	2 957	-7,1%	-5,5%	+24,6%	2 539	ns	13,6	+5,0%	+0,1%	6,0%
13. Saint-Étienne	42	1 375	1 265	2 249	-2,7%	-3,6%	+25,4%	3 050	ns	8,2	-1,6%	+13,9%	7,8%
14. Toulon	83	3 152	2 777	4 432	-2,2%	-3,0%	+22,0%	2 790	ns	12,1	-0,4%	+8,0%	5,2%
15. Le Havre	76	2 473	2 438	2 549	+1,3%	+2,3%	+32,1%	2 577	ns	11,1	+5,4%	ns	5,5%
16. Grenoble	38	2 706	2 676	ns	-2,0%	-6,0%	+20,9%	2 697	ns	13,3	+2,6%	+5,2%	6,0%
17. Dijon	21	2 885	2 691	4 045	+0,4%	-1,1%	+29,9%	3 293	ns	11,6	+2,4%	+4,7%	5,2%
18. Angers	49	3 449	3 416	3 546	+1,4%	-0,9%	+59,0%	2 327	ns	11,6	-3,4%	+21,1%	4,1%
19. Nîmes	30	2 488	2 258	2 935	-3,6%	+0,0%	+27,2%	2 201	ns	12,3	+2,2%	+8,5%	6,5%
20. Villeurbanne	69	3 665	3 604	ns	-3,4%	-5,0%	+14,9%	2 163	ns	13,6	+1,8%	+8,2%	4,5%
21. Clermont-Ferrand	63	2 286	2 170	2 884	-1,5%	-4,7%	+22,5%	2 306	ns	11,7	ns	+11,3%	6,5%
22. Le Mans	72	2 064	1 944	2 203	-0,1%	+0,2%	+30,0%	2 443	ns	10,7	+8,7%	+9,7%	6,6%
23. Brest	29	2 333	2 247	2 594	-2,0%	-0,7%	+59,3%	2 651	ns	10,0	+3,2%	+18,2%	5,3%
24. Tours	37	3 216	3 090	3 670	-1,6%	+0,8%	+33,9%	2 122	ns	11,7	+0,2%	+14,7%	4,6%
25. Amiens	80	2 548	2 596	2 490	+2,1%	+2,9%	+23,3%	1 608	ns	12,0	+6,8%	-2,4%	5,6%
26. Limoges	87	1 641	1 570	1 796	-3,4%	-7,6%	+17,9%	2 072	ns	10,1	+1,9%	+7,4%	7,7%
27. Annecy	74	5 617	5 459	6 478	-1,0%	-1,0%	+30,7%	1 802	ns	15,4	+0,6%	+8,3%	3,4%
28. Perpignan	66	1 908	1 703	2 439	-0,9%	+0,7%	+33,7%	2 214	ns	11,0	ns	+9,9%	7,7%
29. Boulogne-Billancourt	92	8 908	8 808	ns	-1,5%	-6,5%	+3,3%	1 578	ns	24,7	+2,9%	+3,9%	3,4%
30. Orléans	45	2 681	2 622	2 903	-1,7%	-3,0%	+28,5%	1 752	ns	11,5	ns	+5,2%	5,3%
31. Metz	57	2 486	2 525	2 317	+1,1%	-0,1%	+32,7%	1 332	ns	12,1	ns	+1,2%	5,7%
32. Saint-Denis (93)	93	4 180	4 172	ns	+0,1%	-2,9%	+15,2%	729	ns	15,3	ns	+10,1%	4,4%
33. Argenteuil	95	3 547	3 168	4 357	-1,8%	-3,2%	+10,5%	888	ns	16,2	ns	+2,4%	6,1%
34. Rouen	76	2 800	2 777	2 933	-0,8%	-2,6%	+20,8%	2 191	ns	11,0	-1,9%	+7,5%	4,8%
35. Montreuil	93	6 510	6 379	7 098	-1,6%	-4,7%	+14,4%	1 055	ns	18,3	-9,3%	+2,0%	3,4%
36. Mulhouse	68	1 389	1 321	1 891	-1,9%	-3,3%	+19,6%	1 147	ns	10,5*	ns	+12,4%	9,5%
37. Caen	14	3 046	2 901	3 864	+0,8%	-2,6%	+34,3%	1 735	ns	11,6	-3,2%	+8,2%	4,8%
38. Nancy	54	2 349	2 287	2 925	-1,7%	-4,2%	+21,0%	1 921	ns	11,0	ns	+2,9%	5,8%
39. Tourcoing	59	1 856	1 808	1 896	-0,7%	-1,6%	+18,6%	1 222	ns	11,6	+2,2%	+6,3%	7,7%
40. Avignon	84	2 360	2 291	2 537	-0,5%	-9,2%	+16,1%	1 417	ns	12,6	ns	+7,8%	6,6%
41. Créteil	94	3 946	3 757	ns	-3,0%	-6,3%	+8,7%	622	ns	16,7	ns	+15,5%	5,3%
42. Poitiers	86	2 284	2 312	2 208	-2,7%	-0,1%	+34,3%	1 449	ns	11,3	+0,7%	+9,2%	5,8%
43. Versailles	78	6 997	6 762	9 054	-1,1%	-3,9%	+8,4%	877	ns	20,9	-1,0%	+1,5%	3,7%
44. Asnières-sur-Seine	92	6 527	6 329	ns	-1,9%	-4,2%	+5,6%	1 215	ns	21,5	-1,4%	+5,2%	4,1%
45. Colombes	92	5 645	5 067	7 336	-0,7%	-5,0%	+7,1%	952	ns	19,5	-1,0%	+5,5%	4,6%
46. Courbevoie	92	7 122	7 055	ns	-1,2%	-3,8%	+7,6%	939	ns	21,8	+0,7%	+7,2%	3,7%
47. Cherbourg-en-Cotentin	50	2 245	2 267	2 234	-1,3%	-3,1%	+33,1%	973	ns	9,3*	ns	+14,3%	4,9%
48. Rueil-Malmaison	92	6 586	5 943	8 631	+0,7%	-3,5%	+9,7%	934	ns	20,3	-2,1%	+3,5%	4,1%
49. Pau	64	2 355	2 249	2 844	+1,8%	+1,2%	+37,0%	1 721	ns	10,8*	ns	+8,6%	5,7%
50. La Rochelle	17	4 749	4 913	4 418	-4,9%	-3,7%	+31,7%	1 363	ns	15,6	+7,1%	+0,5%	3,8%
51. Saint-Maur-des-Fossés	94	6 255	5 452	7 693	-2,2%	-9,1%	+7,9%	1 139	ns	18,7	ns	+1,2%	4,1%
52. Antibes	06	5 982	5 355	9 989	-2,6%	+3,7%	+27,5%	2 092	ns	16,7	ns	+1,3%	3,7%
53. Saint-Nazaire	44	3 214	3 170	3 281	-3,0%	-0,2%	+44,5%	1 086	ns	11,1	+5,7%	+6,8%	4,2%
54. Colmar	68	2 327	2 324	2 364	-1,4%	-4,0%	+19,2%	706	ns	10,5	ns	+3,7%	5,4%
55. Issy-les-Moulineaux	92	7 513	7 340	ns	-2,4%	-7,1%	-2,1%	719	ns	23,6	+0,4%	+3,8%	3,9%
56. Noisy-le-Grand	93	4 409	4 214	4 986	-2,8%	-2,5%	+14,2%	709	ns	15,7	ns	+3,4%	4,5%
57. Levallois-Perret	92	9 142	9 121	ns	-2,1%	-6,0%	+2,8%	901	ns	26,0	+2,7%	+2,9%	3,4%
58. Quimper	29	2 190	2 080	2 312	-0,0%	-4,1%	+40,9%	1 290	ns	9,6	+1,4%	+11,0%	5,5%
59. Neuilly-sur-Seine	92	10 564	10 446	ns	-3,1%	-8,2%	+0,8%	864	ns	27,8	+6,7%	+3,5%	3,2%
60. Niort	79	2 057	1 921	2 157	-1,0%	+0,8%	+37,8%	1 109	ns	10,2	+2,8%	+11,7%	6,4%
61. Lorient	56	2 816	2 749	3 002	-3,6%	-2,3%	+61,6%	1 023	ns	10,6	ns	+11,5%	4,6%
62. Meaux	77	3 095	3 104	3 069	+3,1%	-0,1%	+12,9%	525	ns	13,9	ns	+6,5%	5,4%
63. La Roche-sur-Yon	85	2 502	2 484	2 521	-0,2%	-1,8%	+34,6%	811	ns	9,7*	ns	+1,0%	4,7%
64. Cholet	49	2 213	2 191	2 228	-1,2%	-3,0%	+31,0%	818	ns	12,1	ns	+10,1%	6,6%
65. Vannes	56	4 100	3 851	4 722	+3,2%	-0,2%	+52,0%	952	ns	10,7	-0,5%	+10,4%	3,3%
66. Fréjus	83	4 808	4 601	5 398	-0,8%	+2,4%	+35,5%	1 403	ns	15,0	ns	+5,2%	3,9%
67. Bayonne	64	4 295	4 159	5 158	-3,1%	-3,2%	+32,6%	896	ns	11,1*	ns	+7,2%	3,2%
68. Les Sables-d'Olonne	85	4 495	5 101	4 211	-1,1%	-3,1%	+40,3%	1 224	ns	10,7*	ns	+4,9%	2,5%
69. Nogent-sur-Marne	94	6 328	6 003	8 335	-2,6%	-7,5%	+4,0%	480	ns	20,1	ns	+3,9%	4,0%
70. Aix-les-Bains	73	4 566	4 547	4 525	-1,7%	-0,1%	+37,9%	703	ns	12,8	+2,6%	+7,9%	3,4%

Régions

Auvergne-Rhône-Alpes	2 825	3 032	2 621	-0,8%	-2,1%	+22,5%	112 029	-18,9%	ns	ns	ns	ns
Bourgogne-Franche-Comté	1 601	1 705	1 546	-0,6%	-0,6%	+						

Prix au 1er mars 2024  
 Ventes à fin 2024-01  
 Loyers à fin 2023-T3  
 (cf note méthodologique p.5 et p.6)

Départements	N° dépt	Prix (prix moyens de vente, €/m <sup>2</sup> )					Ventes		Loyers (loyers moyens appartements, €/m <sup>2</sup> )			
		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	2 506	2 415	2 557	-0,2%	-1,2%	+22,3%	8 171	-19,6%	12,3	+10,3%	+15,7%
Aisne	02	1 251	1 257	1 249	-1,4%	-0,3%	+12,6%	6 559	-12,7%	9,8*	ns	+8,6%
Allier	03	1 204	1 132	1 232	+0,4%	+1,1%	+22,9%	5 664	-14,6%	8,9	-0,2%	+13,0%
Alpes-de-Haute-Provence	04	2 236	2 034	2 348	-0,7%	-0,4%	+18,1%	3 295	-14,0%	10,9*	ns	+6,3%
Hautes-Alpes	05	2 701	2 700	2 703	+0,4%	-0,0%	+20,8%	3 332	-16,9%	10,8*	ns	+7,3%
Alpes-Maritimes	06	5 093	4 926	5 572	-0,4%	+3,4%	+25,3%	25 515	-18,5%	16,5	+2,2%	+1,9%
Ardèche	07	1 944	1 571	2 064	-0,8%	-1,4%	+20,6%	4 706	-17,5%	9,4	+6,8%	+12,6%
Ardennes	08	1 198	1 125	1 226	-1,0%	-0,3%	+16,8%	3 362	-8,6%	7,8*	ns	+2,6%
Ariège	09	1 489	1 492	1 488	-0,0%	+1,9%	+21,6%	2 884	-15,6%	8,3	ns	+6,8%
Aube	10	1 514	1 603	1 470	-0,7%	-0,8%	+19,7%	4 287	-17,2%	8,6*	ns	+2,0%
Aude	11	1 920	2 065	1 866	-0,3%	+1,3%	+23,1%	7 968	-18,1%	9,5	+0,7%	+7,7%
Aveyron	12	1 518	1 647	1 474	-1,6%	-0,3%	+21,1%	4 248	-15,8%	8,8	+1,6%	+10,4%
Bouches-du-Rhône	13	3 725	3 271	4 451	-0,1%	-0,7%	+24,4%	26 636	-20,3%	13,3	-1,5%	+5,4%
Calvados	14	2 609	2 959	2 382	-0,0%	-1,3%	+27,8%	11 254	-17,7%	11,3	-0,6%	+8,7%
Cantal	15	1 266	1 240	1 275	+0,5%	+0,7%	+21,3%	2 118	-15,9%	ns	ns	ns
Charente	16	1 440	1 637	1 402	-0,4%	+0,1%	+27,0%	5 568	-19,6%	9,8	+5,7%	+9,5%
Charente-Maritime	17	2 810	3 607	2 587	-1,4%	-1,9%	+25,8%	12 933	-19,9%	13,8	+4,3%	+8,7%
Cher	18	1 190	1 352	1 150	-2,2%	-2,3%	+12,2%	4 870	-17,4%	9,5*	ns	+8,7%
Corrèze	19	1 434	1 424	1 435	+0,0%	+0,4%	+25,4%	3 619	-18,2%	8,8	ns	+9,7%
Corse-du-Sud	2A	4 218	3 886	4 513	-1,8%	+1,5%	+22,3%	2 203	-16,6%	14,1*	ns	+3,4%
Haute-Corse	2B	3 058	3 106	3 020	-1,3%	+1,6%	+22,3%	2 196	-16,6%	ns	ns	ns
Côte-d'Or	21	2 103	2 343	1 905	-0,6%	-0,5%	+23,4%	8 222	-15,3%	11,5	+2,6%	+5,6%
Côtes-d'Armor	22	2 048	2 289	2 000	+0,7%	+1,6%	+42,5%	10 383	-18,7%	9,2	+6,4%	+10,2%
Creuse	23	912	941	907	+1,5%	+0,3%	+23,0%	2 378	-12,6%	7,7	ns	+3,4%
Dordogne	24	1 642	1 749	1 625	-0,2%	+0,0%	+24,7%	7 560	-19,7%	9,0	ns	+7,9%
Doubs	25	1 933	1 847	2 011	-0,9%	-0,5%	+20,4%	7 056	-15,6%	10,3	ns	+7,9%
Drôme	26	2 258	1 944	2 431	-1,3%	-2,5%	+22,1%	6 812	-22,1%	9,8	-0,2%	+8,5%
Eure	27	2 002	1 916	2 026	+0,8%	-1,9%	+23,7%	7 726	-22,0%	11,0	+7,5%	+10,3%
Eure-et-Loir	28	1 882	1 974	1 852	-1,3%	-1,3%	+16,8%	5 945	-20,9%	11,0	ns	+7,2%
Finistère	29	2 189	2 232	2 174	+0,8%	+0,2%	+44,4%	14 662	-18,7%	9,8	+3,8%	+13,6%
Gard	30	2 448	2 233	2 563	-1,4%	+0,2%	+22,9%	10 901	-22,9%	12,0	+1,8%	+8,1%
Haute-Garonne	31	2 907	3 094	2 720	-0,8%	-1,0%	+17,0%	18 687	-23,4%	11,4	+0,0%	+3,5%
Gers	32	1 565	1 531	1 571	-0,3%	+0,6%	+20,8%	2 999	-18,9%	8,7*	ns	ns
Gironde	33	3 415	3 764	3 203	-1,5%	-3,4%	+15,2%	22 080	-23,3%	12,5	+0,2%	+7,8%
Hérault	34	3 168	3 327	3 007	-0,5%	+0,5%	+26,1%	21 397	-20,0%	12,4	-1,1%	+7,8%
Ille-et-Vilaine	35	2 854	3 384	2 502	-0,5%	-1,5%	+33,3%	14 461	-18,4%	10,9	+0,1%	+10,8%
Indre	36	1 049	1 106	1 038	-3,5%	-2,0%	+12,5%	3 431	-15,4%	7,9*	ns	+5,5%
Indre-et-Loire	37	2 282	2 624	2 092	-2,0%	-1,0%	+21,0%	8 412	-16,4%	11,6	-0,8%	+12,2%
Isère	38	2 711	2 595	2 830	-0,8%	-2,5%	+23,0%	16 567	-22,1%	12,1	+3,8%	+7,5%
Jura	39	1 575	1 489	1 619	-0,3%	-0,5%	+19,1%	3 531	-16,7%	8,3*	ns	ns
Landes	40	2 787	3 161	2 659	-0,3%	-1,0%	+25,7%	6 803	-22,0%	10,8	+6,8%	+5,9%
Loir-et-Cher	41	1 520	1 700	1 478	-2,6%	-1,9%	+17,3%	4 885	-19,0%	10,1	ns	+7,1%
Loire	42	1 662	1 348	1 964	-1,1%	-2,5%	+21,4%	10 410	-16,1%	7,9	+0,4%	+7,4%
Haute-Loire	43	1 402	1 448	1 389	+0,1%	-1,0%	+21,3%	3 399	-15,4%	6,9*	ns	+1,4%
Loire-Atlantique	44	3 174	3 448	2 997	-1,8%	-4,5%	+24,6%	19 812	-20,7%	11,9	+1,2%	+7,4%
Loiret	45	1 941	2 110	1 864	-1,9%	-1,4%	+18,4%	8 903	-20,8%	11,2	+1,5%	+5,6%
Lot	46	1 618	1 570	1 626	-0,6%	-0,8%	+19,5%	2 866	-19,5%	8,6	ns	+9,1%
Lot-et-Garonne	47	1 590	1 583	1 590	-0,1%	+0,6%	+26,7%	5 164	-22,4%	9,7	-1,8%	+14,9%
Lozère	48	1 494	1 487	1 496	+0,0%	+1,4%	+19,9%	1 024	-13,2%	8,4	ns	-3,1%
Maine-et-Loire	49	2 199	2 765	1 965	+0,9%	-2,6%	+34,8%	10 213	-18,5%	11,4	+1,7%	+17,8%
Manche	50	1 913	2 079	1 873	-1,0%	-1,7%	+27,9%	7 584	-17,0%	9,0	+6,0%	+10,1%
Marne	51	2 028	2 212	1 890	-2,3%	-2,2%	+20,7%	6 834	-18,3%	12,2	+3,1%	+2,7%
Haute-Marne	52	998	1 124	958	-1,1%	-0,2%	+16,4%	2 301	-15,5%	ns	ns	ns
Mayenne	53	1 474	1 758	1 408	+1,2%	-0,5%	+26,3%	4 483	-15,8%	9,6	ns	+13,9%
Meurthe-et-Moselle	54	1 792	1 776	1 805	-0,6%	-1,0%	+18,1%	9 466	-19,2%	10,7	ns	+7,0%
Meuse	55	1 059	1 085	1 051	-1,9%	-0,6%	+15,8%	2 436	-13,4%	ns	ns	ns
Morbihan	56	2 790	3 229	2 642	+0,9%	+0,6%	+43,9%	12 022	-17,8%	10,1	+0,4%	+12,6%
Moselle	57	1 681	1 849	1 548	+0,6%	-1,9%	+25,8%	10 333	-19,5%	11,1	+3,8%	+4,9%
Nièvre	58	1 062	1 071	1 058	-0,3%	-0,4%	+16,9%	3 895	-15,2%	9,2*	ns	+5,2%
Nord	59	2 050	2 440	1 861	-0,2%	-1,4%	+15,9%	29 785	-21,4%	12,6	+1,7%	+3,5%
Oise	60	2 211	2 128	2 251	-0,5%	-2,3%	+12,4%	8 990	-23,1%	11,4	+6,2%	-0,7%
Orne	61	1 318	1 196	1 349	-1,4%	-2,0%	+22,0%	4 244	-18,7%	8,0	+2,6%	+8,0%
Pas-de-Calais	62	1 764	2 093	1 677	-0,5%	-1,4%	+15,1%	15 861	-21,2%	10,3	+2,7%	+7,9%
Puy-de-Dôme	63	1 812	2 000	1 703	-0,6%	-1,8%	+21,6%	9 689	-16,2%	10,4	-0,5%	+9,4%
Pyrénées-Atlantiques	64	3 030	3 475	2 626	-0,4%	-0,9%	+28,4%	10 120	-19,8%	10,7	ns	+6,6%
Hautes-Pyrénées	65	1 784	1 858	1 738	-0,3%	+0,9%	+22,8%	4 227	-14,2%	8,4*	ns	+1,6%
Pyrénées-Orientales	66	2 436	2 350	2 496	-0,9%	+1,0%	+26,8%	10 837	-20,9%	10,9	+2,5%	+9,1%
Bas-Rhin	67	2 638	3 181	2 038	-0,3%	-2,3%	+24,8%	10 896	-19,5%	11,5	ns	+4,9%
Haut-Rhin	68	1 980	1 850	2 098	-0,9%	-1,5%	+18,1%	7 511	-19,5%	10,6	ns	+6,3%
Rhône	69	3 667	3 653	3 703	-1,9%	-5,2%	+16,6%	21 523	-20,7%	13,3	+1,5%	+8,4%
Haute-Saône	70	1 170	1 146	1 178	-0,9%	-1,3%	+16,7%	2 982	-12,7%	8,8*	ns	+22,9%
Saône-et-Loire	71	1 414	1 326	1 448	-0,6%	-0,5%	+19,6%	6 092	-23,7%	9,2	+4,2%	+10,4%
Sarthe	72	1 606	1 782	1 551	+1,0%	-1,0%	+26,1%	8 120	-17,5%	10,4	+7,6%	+10,6%
Savoie	73	3 779	4 035	3 394	-0,4%	-0,0%	+32,7%	8 775	-14,6%	12,0	+2,1%	+10,5%
Haute-Savoie	74	4 727	4 554	4 976	-0,4%	+0,2%	+29,7%	14 195	-19,7%	14,2	+1,5%	+3,8%
Paris	75	9 948	9 906	ns	-1,6%	-5,3%	-0,3%	30 472	-16,5%	28,1	+3,2%	+7,7%
Seine-Maritime	76	2 159	2 178	2 144	+0,4%	-1,0%	+24,3%	16 536	-18,6%	10,8	+2,4%	+9,1%
Seine-et-Marne	77	3 032	3 132	2 964	-1,3%	-2,4%	+13,9%	15 564	-25,4%	14,4	+0,5%	+4,8%
Yvelines	78	4 111	4 024	4 227	-0,4%	-2,6%	+11,8%	14 984	-25,7%	17,3	+4,3%	+0,3%
Deux-Sèvres	79	1 388	1 665	1 346	+0,1%	-0,1%	+25,1%	6 118	-18,7%	10,1	+3,4%	+13,0%
Somme	80	1 802	2 283	1 653	+0,1%	+0,4%	+16,2%	6 922	-20,6%	11,7	+8,8%	-0,8%
Tarn	81	1 696	1 821	1 666	-0,1%	+1,2%	+20,1%	5 227	-18,5%	9,5	ns	+8,5%
Tarn-et-Garonne	82	1 781	1 703	1 801	-0,5%	-0,7%	+23,2%	3 519	-22,4%	8,9	ns	+6,1%
Var	83	4 323	3 908	4 776	+0,2%	+2,4%	+29,0%	22 540	-23,3%	13,1	-0,8%	+9,6%
Vaucluse	84	2 769	2 247	3 050	-0,6%	-0,8%	+22,1%	7 522	-22,4%	11,3	ns	+6,3%
Vendée	85	2 514	3 055	2 413	-0,4%	-2,9%	+30,8%	11 649	-19,4%	10,1	ns	+5,5%
Vienne	86	1 598	2 032	1 453	-0,6%	-0,1%	+25,1%	6 436	-16,1%	11,0	+1,3%	+10,2%
Haute-Vienne	87	1 469	1 550	1 428	-1,2%	-3,0%	+20,8%	5 556	-14,7%	10,1	+1,4%	+7,2%
Vosges	88	1 263	1 190	1 300	-1,2%	+0,3%	+16,4%	5 246	-15,0%	8,8*	ns	+14,3%
Yonne	89	1 380	1 400	1 374	-0,1%	-1,0%	+18,1%	5 411	-14,6%	8,4*	ns	-6,4%
Territoire de Belfort	90	1 590	1 391	1 812	-0,3%	+0,6%	+17,7%	1 568	-19,9%	9,0*	ns	+9,2%
Essonne	91	3 298	3 051	3 568	-1,3%	-2,0%	+10,7%	13 275	-24,6%	15,7	+6,5%	+1,3%
Hauts-de-Seine	92	6 693	6 522	7 962	-1,2%	-4,4%	+5,9%	17 527	-22,5%	21,7	+1,9%	+3,0%
Seine-Saint-Denis	93	3 981	3 903	4 212	-1,5%	-4,1%	+11,9%	12 663	-23,7%	16,1	+2,1%	+2,0%
Val-de-Marne	94	4 901	4 745	5 443	-1,0%	-5,3%	+9,4%	13 589	-23,9%	20,5	+6,3%	+1,2%
Val-d'Oise	95	3 458	3 185	3 787	-1,1%	-3,2%	+12,4%	11 834	-25,4%	15,2	+1,6%	+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
<b>Total France</b>			<b>34 968</b>	<b>66 524 339</b>	<b>100%</b>			

### Pour continuer le sujet...

**CONTACT PRESSE** • GALIVEL & ASSOCIÉS

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

