



| AGIR POUR LE LOGEMENT |



#confFNAIM

*En avant-première de la conférence
de presse FNAIM du 16 janvier 2024*

Le marché immobilier en 2023



[@presidentfnaim](#)

Loïc CANTIN

Mercredi 16 janvier 2024



Conférence de presse FNAIM

Mardi 16 janvier à 9h00 à la FNAIM
129, rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris

Inscription auprès de Galivel & Associés :
galivel@galivel.com – 01 41 05 02 02

RETROUVEZ-NOUS SUR



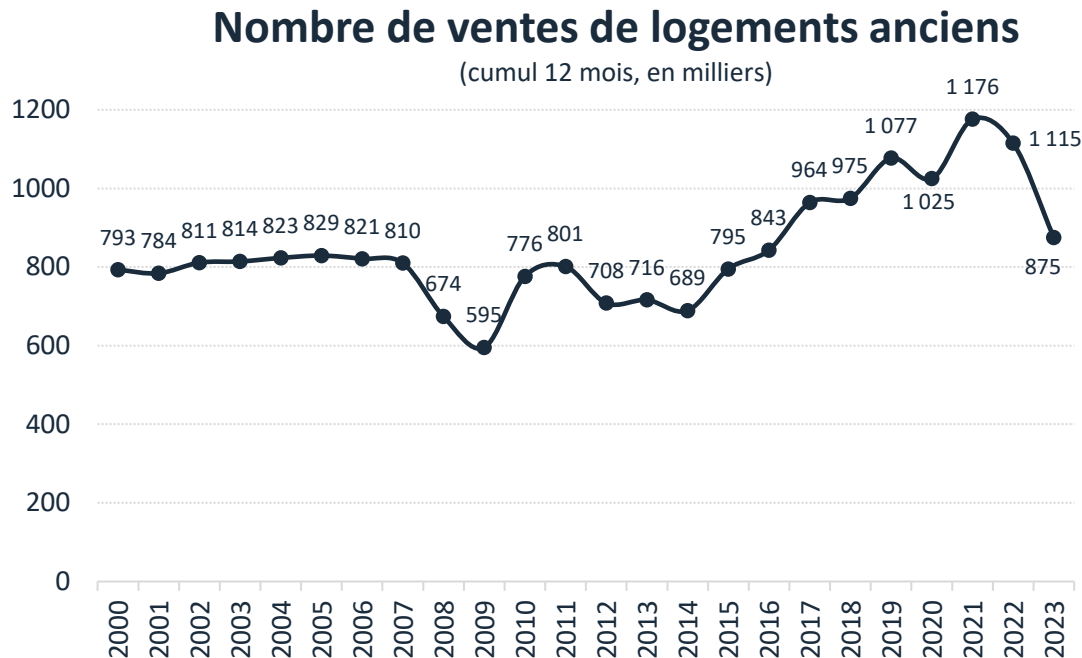
BILAN – ANALYSE : CHUTE HISTORIQUE DES VENTES EN 2023

- La FNAIM tiendra une **conférence de presse le mardi 16 janvier 2024**. Il y sera évoqué notamment la conjoncture immobilière, les tendances de marché ainsi qu'une analyse sur la politique du logement.
- En avant-première de cette conférence de presse, la FNAIM publie les principaux chiffres du marché immobilier en 2023.
- Le marché immobilier a connu une année difficile, et 2024 ne devrait pas être meilleure.** Après deux années favorables, **les ventes de logements existants enregistrent une chute historique de 22%**, inédite ces 50 dernières années. Environ 875 000 ventes ont été réalisées en 2023, soit un retour 7 ans en arrière. **Les prix sont en baisse dans la majeure partie du territoire**, en particulier dans les grandes villes. A Paris, la baisse est de -5,7% dans un contexte d'inflation des prix à la consommation d'environ 5% en moyenne annuelle. Paris a baissé de 9% depuis le covid. En 2024, la baisse des prix prendra le relais de la baisse des volumes.

CHUTE DES TRANSACTIONS, À UN NIVEAU QUI RESTE ENCORE CORRECT

Sources : IGEDD d'après DGFIP (MEDOC), estimations FNAIM

Le marché immobilier a connu un sévère ralentissement en 2023. En 2023, on estime que 875 000 ventes ont été conclues, soit -21,5%, la plus forte baisse depuis 50 ans.



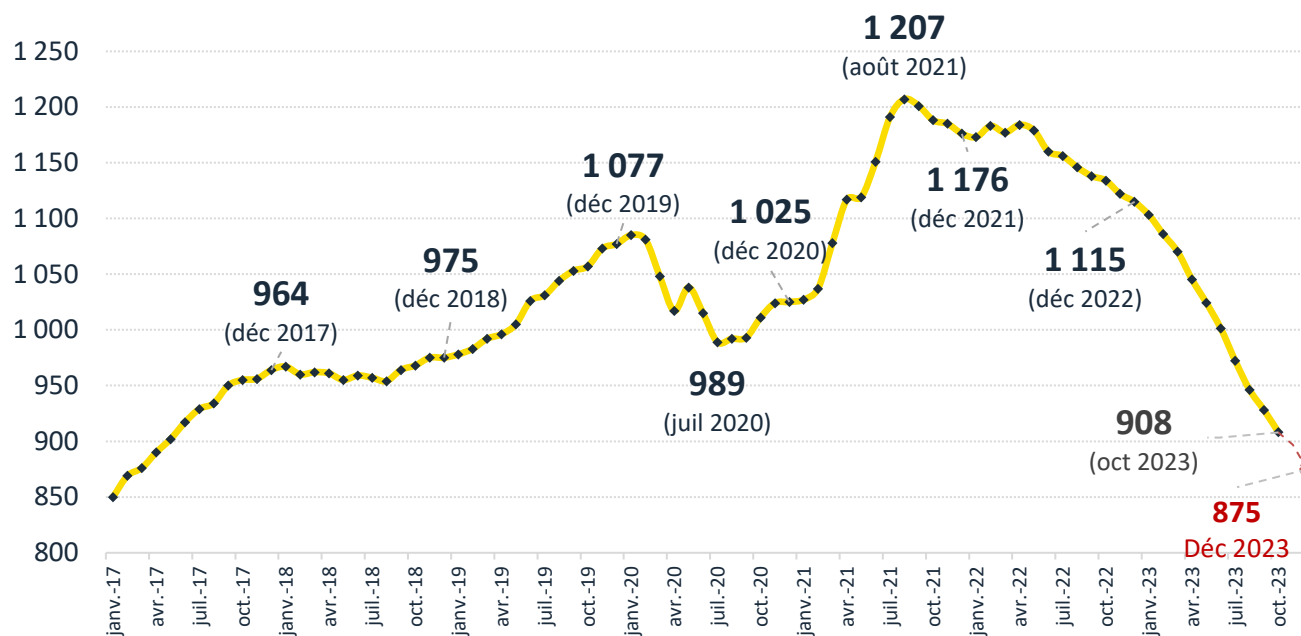
PLUS FORTE BAISSSE DU NOMBRE DE TRANSACTIONS DEPUIS PLUS DE 50 ANS

Sources : IGEDD d'après DGFIP (MEDOC), estimations FNAIM

Les ventes sont en baisse de 20% à fin octobre sur 12 mois glissants, à 908 000 actes signés. En 2023, on estime que 875 000 ventes ont été conclues, soit un retour 7 ans en arrière et 240 000 ventes de moins qu'en 2022.

Nombre de ventes de logements anciens

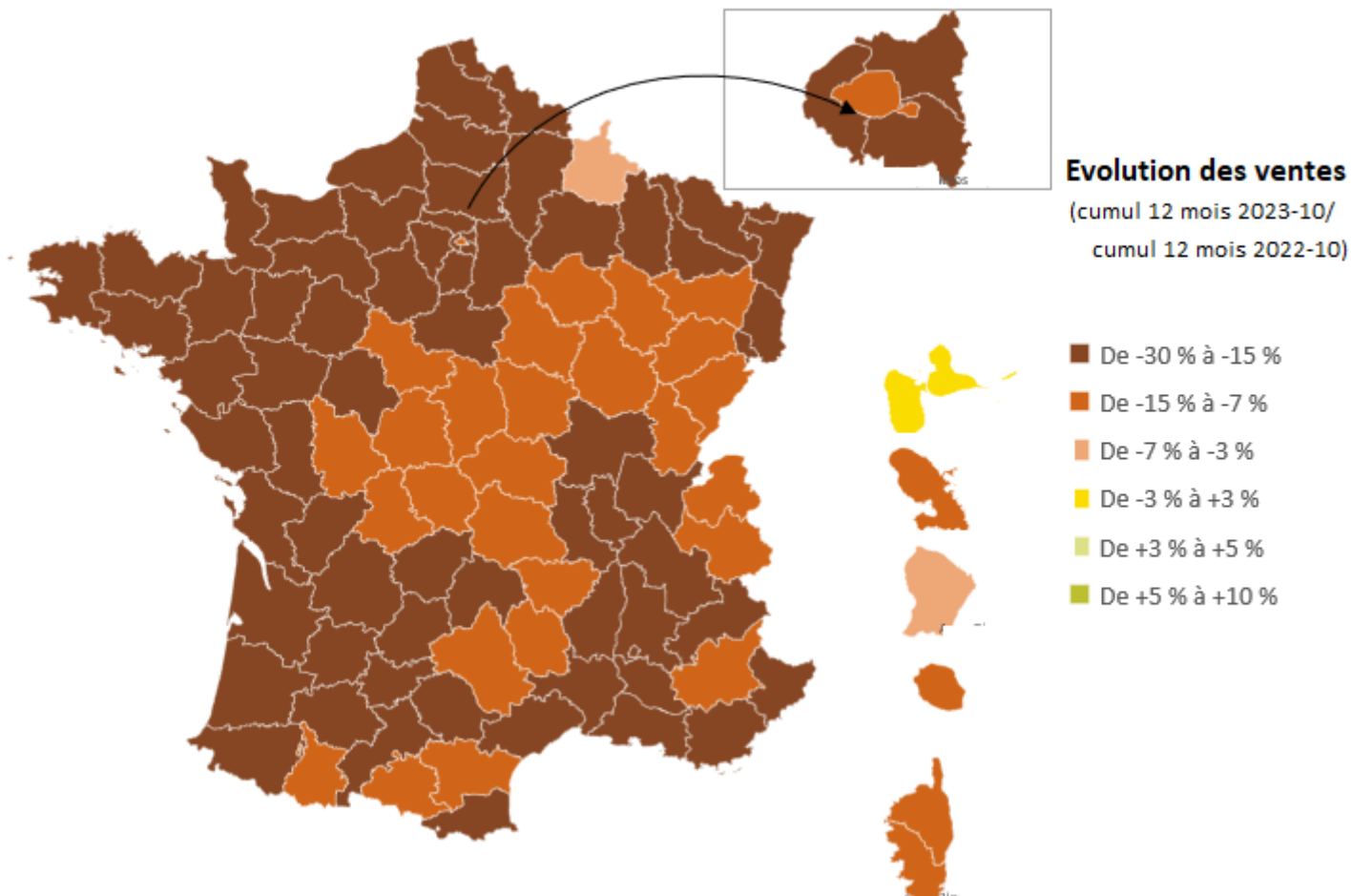
(cumul sur 12 mois, en milliers)



DES TRANSACTIONS EN RECUL SUR TOUT LE TERRITOIRE

Source : estimation FNAIM des ventes de logements à partir des données IGEDD

Évolution annuelle des ventes par département :



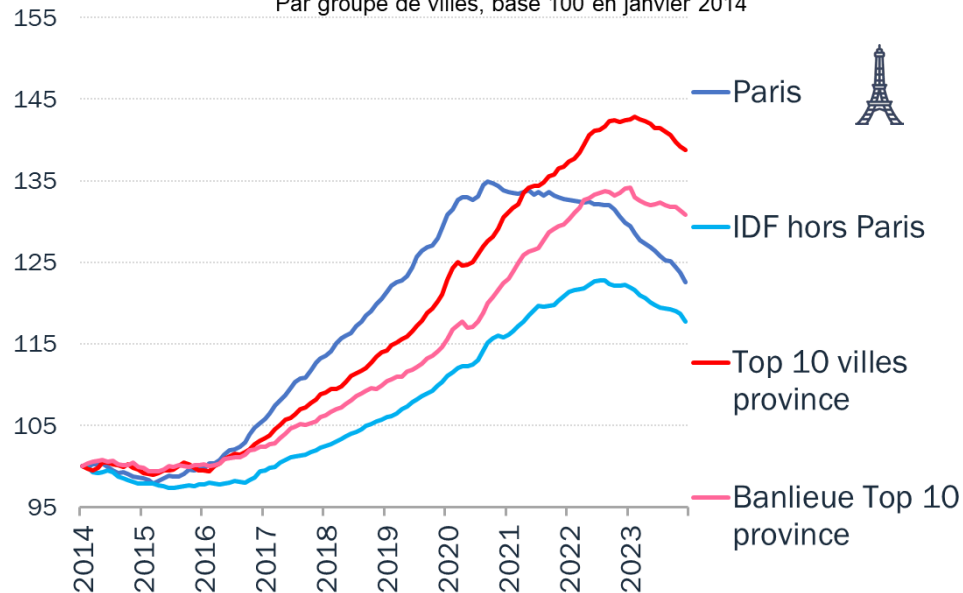
LES PRIX BAISSENT LE PLUS LÀ OÙ ILS AVAIENT LE PLUS AUGMENTÉ

Source : FNAIM (au 1^{er} janvier 2024)

Les prix à **Paris** repassent en dessous de la barre des 10 000€, à 9 966€.

Evolution du prix des logements

Par groupe de villes, base 100 en janvier 2014



	Evolution sur :		
	1 an	2 ans	5 ans
Paris	-5,7 %	-7,7 %	+1,7 %
IDF hors Paris	-3,6 %	-2,6 %	+11,4 %
Top10 villes Province	-2,6 %	+1,5 %	+21,7 %
Banlieue Top10 Province	-2,4 %	+0,9 %	+19,0 %

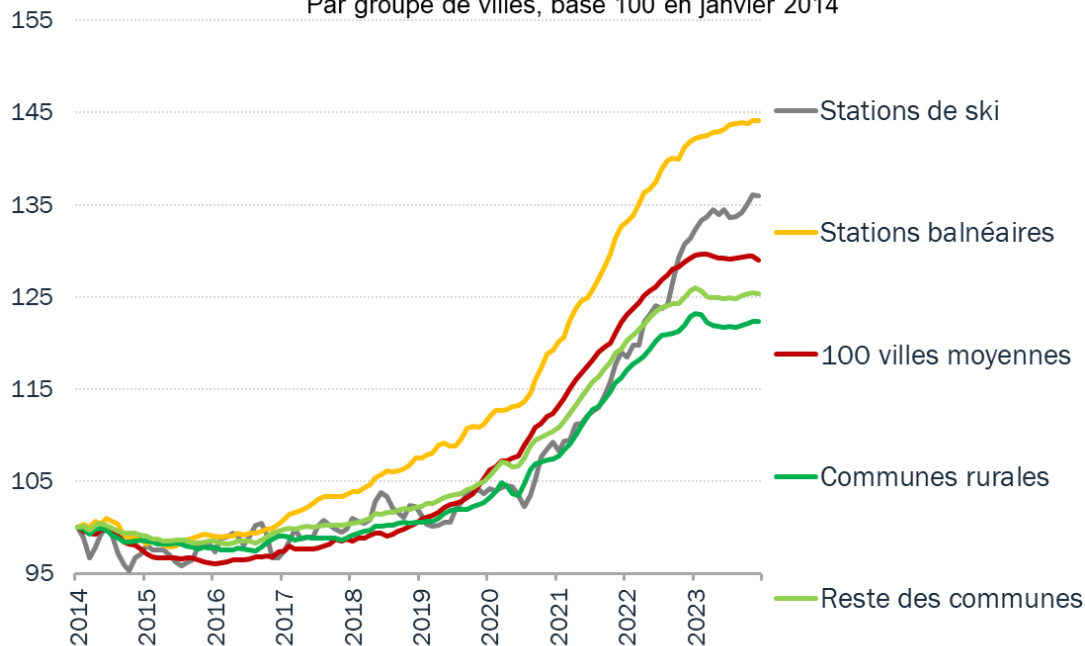
L'indice « top 10 villes province » regroupe les 10 plus grandes villes de France hors Paris (Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Strasbourg, Montpellier, Bordeaux, Lille et Rennes). Il s'agit à chaque fois de l'indice « ensemble » (appartements et maisons réunies), sauf pour Paris (appartements uniquement).

LES PRIX BAISSENT LE PLUS LÀ OÙ ILS AVAIENT LE PLUS AUGMENTÉ

Source : FNAIM (au 1^{er} janvier 2024)

Evolution du prix des logements

Par groupe de villes, base 100 en janvier 2014



	Evolution sur :		
	1 an	2 ans	5 ans
Stations de ski	+3,5 %	+14,2 %	+32,9 %
Stations balnéaires	+1,6 %	+8,7 %	+34,0 %
Top100 villes moyennes	-0,2 %	+5,6 %	+28,4 %
Communes rurales	-0,4 %	+5,2 %	+21,6 %
Reste des communes	-0,3 %	+5,1 %	+22,7 %

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). Pour l'indice « communes rurales », il s'agit des communes appartenant aux unités urbaines classées comme « rurales » par l'INSEE (environ 28 000 communes, et 22 % de la population). Il s'agit à chaque fois de l'indice « ensemble » (appartements et maisons réunies), sauf pour Paris (appartements uniquement).

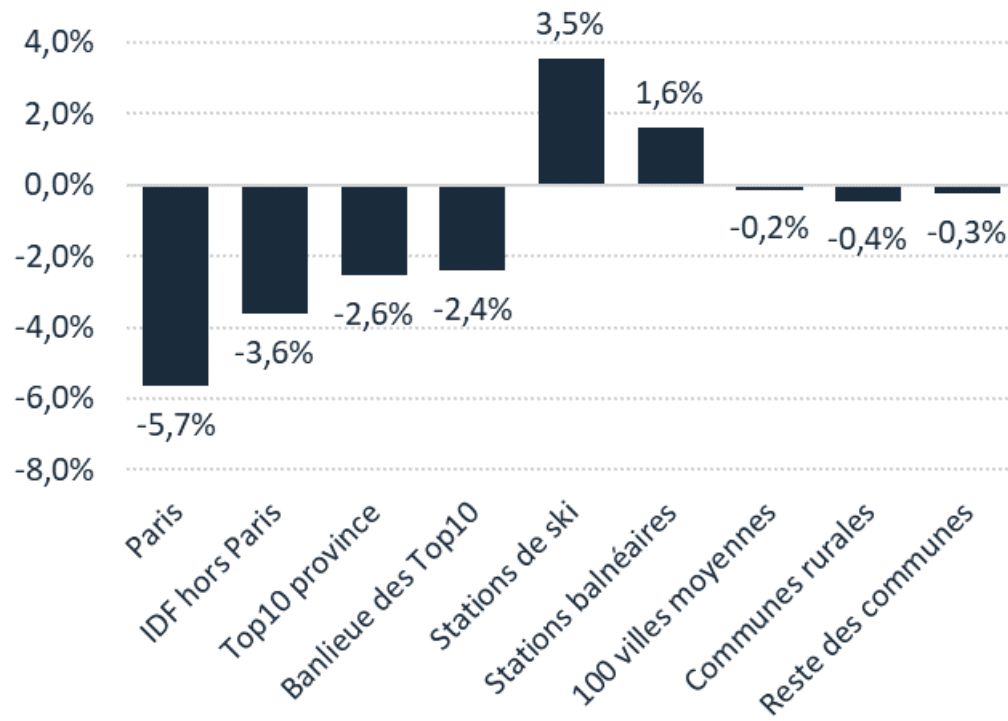
LES COMMUNES TOURISTIQUES RÉSISTENT

Source : FNAIM (au 1^{er} janvier 2024)

Les prix baissent dans les zones les plus denses (IDF, grandes villes) et résistent dans le Sud.

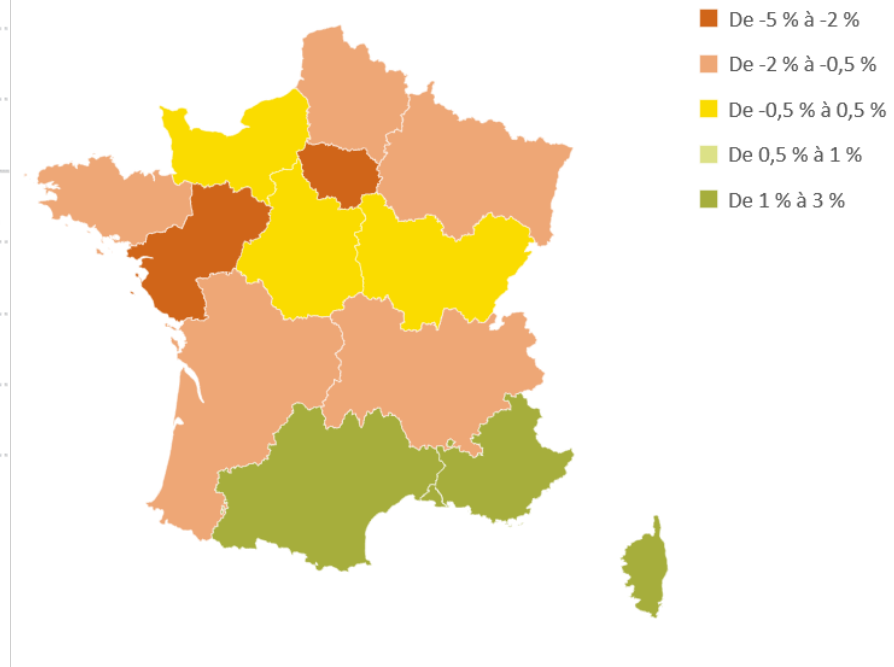
Evolution des prix sur un an

Chiffres au 1er janvier 2024



Evolution des prix en 2023

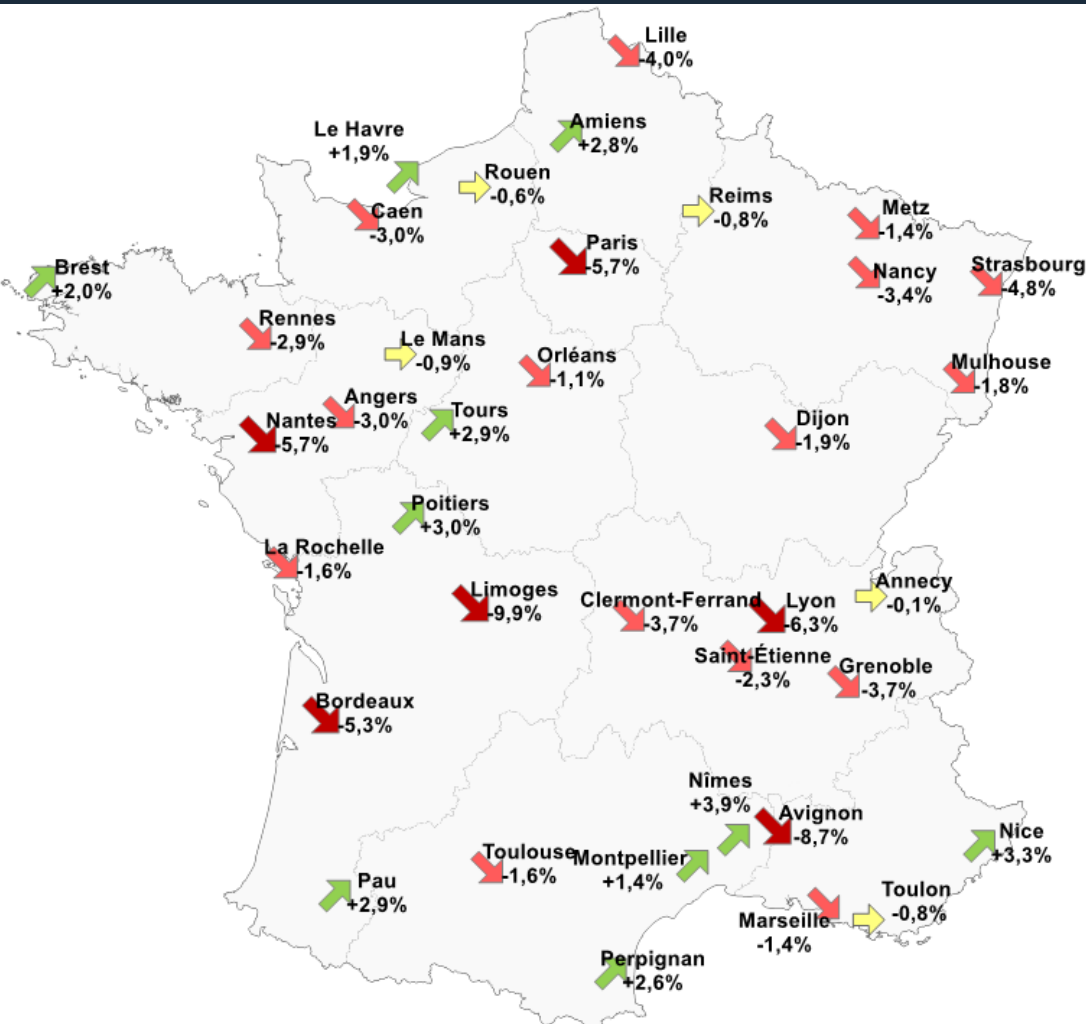
Sur un an



DE FORTES BAISSSE DES PRIX

(APPARTEMENTS ET MAISONS – 1^{ER} JANVIER 2024 / 1^{ER} JANVIER 2023)

Source : FNAIM (au 1^{er} janvier 2024)



Des prix en baisse dans la majorité des villes hors Méditerranée

- Hausse supérieure à +1 %
- Evolution comprise entre -1 % et +1 %
- Baisse comprise entre -1 % et -5 %
- Baisse inférieure à -5 %



ANNEXES



PRIX DE VENTE AU M² ET ÉVOLUTION SUR UN AN

Source : FNAIM (au 1^{er} janvier 2024)

Prix & Offre au 1er janvier 2024
Ventes à fin 2023-10
Loyers à fin 2023-T2

Prix

(prix moyens de vente, €/m²)

Zone géographique	Prix			Évolution		
	ensemble	appart.	maison	3 mois	1 an	5 ans
France entière - appart. et maisons	3 049	3 841	2 429	-0,2%	-1,0%	+21,7%
Île-de-France - Ensemble	5 771	6 311	4 225	-1,5%	-4,1%	+8,8%
Province (hors DROM)	2 469	2 818	2 256	-0,1%	-0,6%	+24,2%
Dép. et régions d'Outre-mer	2 753	2 711	2 775	+1,6%	+4,2%	+25,1%

Régions

Auvergne-Rhône-Alpes	2 845	3 057	2 636	-0,0%	-1,2%	+23,6%
Bourgogne-Franche-Comté	1 606	1 708	1 552	-0,3%	+0,2%	+18,6%
Bretagne	2 485	2 968	2 301	-0,4%	-0,8%	+40,3%
Centre-Val de Loire	1 792	2 084	1 685	+0,1%	-0,2%	+18,9%
Corse	3 657	3 483	3 819	+0,6%	+2,5%	+28,7%
Grand Est	1 856	2 106	1 672	-0,1%	-1,3%	+22,1%
Hauts-de-France	1 908	2 213	1 788	-0,1%	-1,9%	+15,5%
Île-de-France	5 771	6 311	4 225	-1,5%	-4,1%	+8,8%
Normandie	2 118	2 291	2 031	+0,0%	-0,2%	+25,1%
Nouvelle-Aquitaine	2 437	3 037	2 200	-0,0%	-0,9%	+24,8%
Occitanie	2 412	2 677	2 252	-0,0%	+1,3%	+23,8%
Pays de la Loire	2 497	2 997	2 298	-0,6%	-3,2%	+29,2%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	4 000	3 803	4 280	+0,4%	+1,7%	+25,1%

PRIX ET LOYERS DES LOGEMENTS

37 VILLES

Sources : FNAIM (au 1^{er} janvier 2024), Clameur

Commune	Loyers (appartements, €/m ²)	Prix (prix moyens, €/m ²)	Evolution prix (sur un an)	Rendement locatif brut (appartements toutes tailles)
Paris	27,6	9 966	-5,7%	3,3%
Nice	16,9	4 984	3,3%	4,1%
Annecy	15,6	5 496	-0,1%	3,4%
La Rochelle	15,4	5 123	-1,6%	3,6%
Lyon	14,2	4 639	-6,3%	3,7%
Montpellier	14,3	3 474	1,4%	5,0%
Bordeaux	13,9	4 479	-5,3%	3,7%
Lille	14,4	3 908	-4,0%	4,4%
Strasbourg	12,9	3 895	-4,8%	4,0%
Marseille	13,2	3 032	-1,4%	5,2%
Grenoble	13,1	2 730	-3,7%	5,7%
Toulon	12,2	2 855	-0,8%	5,1%
Nantes	12,5	3 602	-5,7%	4,2%
Toulouse	12,2	3 422	-1,6%	4,3%
Amiens	11,8	2 563	2,8%	5,5%
Rennes	12,6	3 791	-2,9%	4,0%
Caen	12,3	2 895	-3,0%	5,1%
Le Havre	11,8	2 371	1,9%	6,0%
Rouen	12,0	2 770	-0,6%	5,2%
Nancy	11,7	2 332	-3,4%	6,0%
Orléans	11,9	2 610	-1,1%	5,5%
Avignon	12,6	2 282	-8,7%	6,6%
Reims	12,1	2 785	-0,8%	5,2%
Dijon	12,3	2 694	-1,9%	5,5%
Angers	12,3	3 383	-3,0%	4,3%
Tours	12,7	3 066	2,9%	5,0%
Poitiers	11,7	2 378	3,0%	5,9%
Nîmes	11,8	2 349	3,9%	6,0%
Metz	11,4	2 517	-1,4%	5,4%
Pau	10,8*	2 223	2,9%	5,8%
Clermont-F	11,1	2 207	-3,7%	6,0%
Le Mans	11,0	1 986	-0,9%	6,6%
Perpignan	11,1	1 704	2,6%	7,8%
Limoges	10,1	1 606	-9,9%	7,6%
Brest	10,3	2 333	2,0%	5,3%
Mulhouse	11,1	1 354	-1,8%	9,8%
Saint-Étienne	9,0	1 287	-2,3%	8,4%

Prix & Offre au 1er janvier 2024

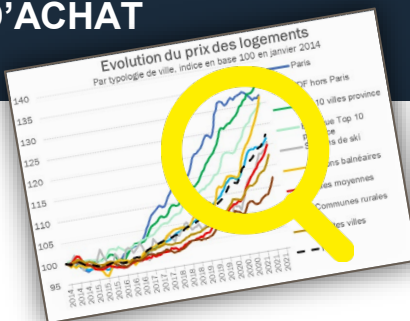
Ventes à fin 2023-10

Loyers à fin 2023-T2

DÉTAIL DES GROUPES DE LA TYPOLOGIE DES VILLES EN COMPLÉMENT DES GRAPHIQUES DE PRIX PAR TYPOLOGIE DE VILLE ET DE POUVOIR D'ACHAT



Sources : Insee, RP 2020



Groupe	Nom	Description	Nombre de communes	Population	% population totale	Communes		Exemples de communes
						Plus grande	Plus petite	
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. (34751e)	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. (32083e)	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	Communes 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-Escoubac, Dinard, Larmor-Plage, 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)	Bezouvaux 0 hab. (34 946e)	Apatou, Vexin-sur-Epte, Plessé, Beauzac
Groupe 9	Petites villes non rurales	Reste des communes du territoire	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%			



- ✓ Le **volume de données exploitées** pour construire les indices de prix a considérablement augmenté (refonte des indices de prix en octobre 2021).
- ✓ Le prix retenu est le prix net vendeur, hors droits de mutation, frais de notaire et commission d'agence. **La FNAIM utilise :**
 - ✓ La base des Demandes de Valeurs Foncières (DVF, du ministère des Finances)
 - ✓ Les données de la société Yanport qui couvrent environ 95% des annonces présentes sur Internet via 15 grands sites d'annonces (les prix d'offre sont retraités car plus élevés que les prix de vente)
 - ✓ Les compromis de vente communiqués par des agences adhérentes (les 9 000 agences FNAIM couvrent environ 23% du marché de la transaction)
- ✓ **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), l'évolution sur 5 ans correspond à l'écart entre la valeur la plus récente de l'indice et celle 5 ans avant.

LES CHIFFRES CLÉS DE LA PROFESSION

Source : ACOSS, INSEE, CCI, IGEDD, ANIL, DARES, FNAIM



32 000

agences immobilières
et administrateurs de biens en
France ont au moins un salarié



150 000

emplois
(salariés et agents
commerciaux)



62 %

de femmes
dans la branche



**19,4
milliards
d'euros**

de chiffre d'affaires
(2/3 sur le métier
de transaction,
1/3 sur celui de
l'administration de
biens), soit autant
que le secteur
de la publicité
et davantage que
le secteur de
la poste
et du courrier



Les professionnels
de l'immobilier
réalisent 62 %
des transactions
de logements
et gèrent environ
35 % des locations
vides du secteur
privé



L'ensemble des adhérents de la
FNAIM (environ 9 500 points de
réception de la clientèle, plus de
30 % des emplois de la branche au
31/12/2019) ont généré un chiffre
d'affaires d'environ 6,5 milliards
d'euros (soit 1/3 du chiffre d'affaires
du secteur)
et réalisé environ 300 000
transactions de logements en 2022.

**Rendez-vous le 16 janvier pour le bilan et les perspectives
2024 du marché immobilier,**

à la FNAIM 129, rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris

Document réalisé par

label@fnaim.fr



Relations presse : Agence GALIVEL & Associés

galivel@galivel.com

Tél.: 01 41 05 02 02

Reproduction autorisée sous réserve de la mention « Source : FNAIM »

