



AGIR POUR LE LOGEMENT



BAROMÈTRE MENSUEL DE L'IMMOBILIER



La baisse des prix est sensible. A Paris, la baisse cumulée depuis le covid est la plus forte depuis le début du siècle

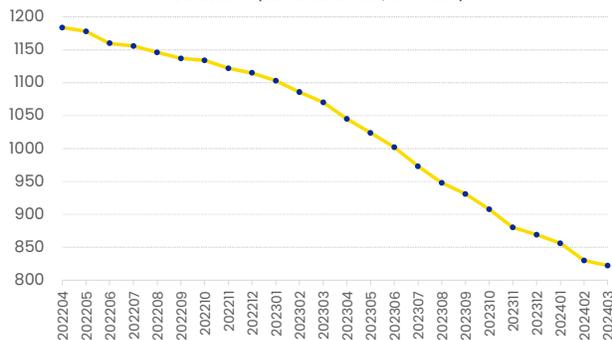
L'analyse du marché

Depuis 2023, le marché du logement ralentit sensiblement. Le quadruplement des taux d'intérêt en 2 ans a entraîné une chute des ventes en 2023, même si les taux de crédits sont redescendus légèrement à 3,73% à la fin mai 2024. En janvier, la FNAIM avait prévu une baisse de l'activité de 8% à 800 000 ventes en 2024, ainsi qu'une accélération de la baisse des prix. A ce stade, les faits ne démentent pas ces prévisions. La baisse du nombre de transactions se poursuit, s'établissant à 822 000 ventes en France (-23 % sur un an) sur 12 mois glissants à fin mars 2024. Elle entraîne dans son sillage les prix qui poursuivent leur baisse (-3,8% sur un an).

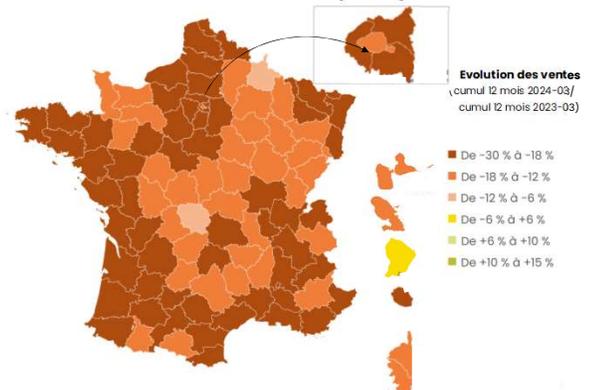
La baisse des prix concerne presque tous les territoires et toutes les régions. Sur un an, les prix baissent à Paris (-7,7 %) et dans toutes les plus grandes villes, à l'exception de Nice. Paris s'éloigne de la barre des 10 000€/m2 (à 9 476€ pour les appartements) et la baisse cumulée des prix y est de 14% depuis septembre 2020, et même de 28% en euros constants (corrigés de l'inflation) ! Les grandes villes et leur périphérie ont subi de plein fouet la hausse des taux.

Ventes

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



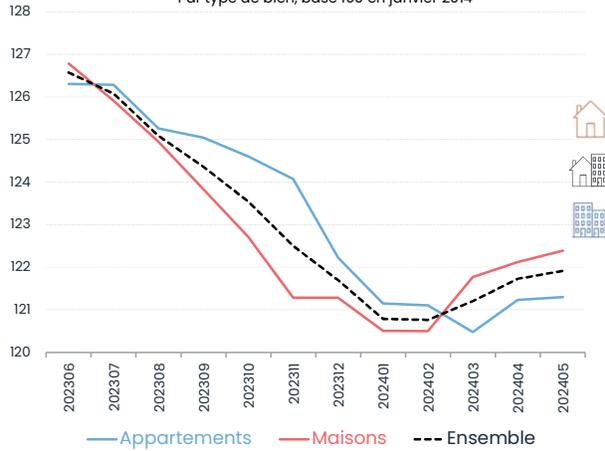
Évolution annuelle des ventes par département :



Prix

Evolution du prix des logements - France

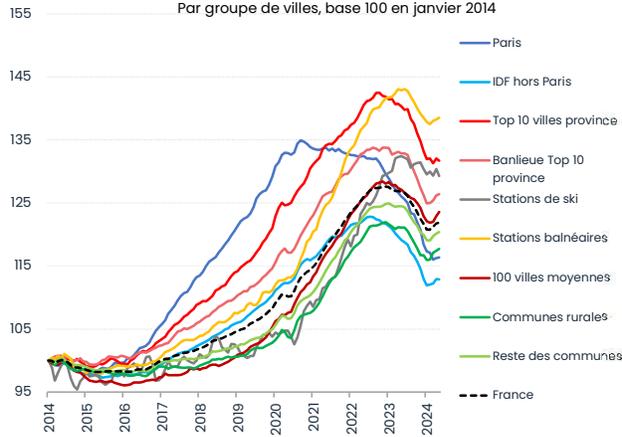
Par type de bien, base 100 en janvier 2014



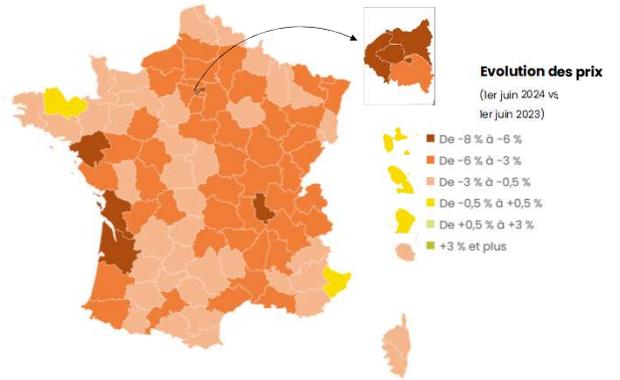
Zone géographique	Evolution des prix				
	1 mois	3 mois	1 an	2 ans	5 ans
France - ensemble	0,2%	1,0%	-3,8%	-3,2%	15,2%
France - appartements	0,1%	0,2%	-4,1%	-3,9%	13,5%
France - maisons	0,2%	1,6%	-3,5%	-2,6%	16,5%
Île-de-France - ensemble	0,0%	0,4%	-5,9%	-8,8%	2,3%
Île-de-France - appart.	0,0%	0,2%	-5,6%	-8,8%	1,4%
Île-de-France - maisons	-0,1%	1,0%	-6,5%	-8,8%	4,8%
Province - ensemble	0,2%	1,0%	-3,5%	-2,2%	17,8%
Province - appartements	0,1%	0,2%	-3,7%	-2,3%	18,3%
Province - maisons	0,2%	1,6%	-3,4%	-2,2%	17,5%

Evolution du prix des logements

Par groupe de villes, base 100 en janvier 2014



Évolution annuelle des prix par département :



Prix au 1er juin 2024
Ventes à fin 2024-03
Loyers à fin 2023-14

Zone géographique	N° dépt	Prix (prix moyens de vente, €/m ²)					Ventes		Loyers (loyers moyens appartements, €/m ²)			Rendement locatif brut (appartements toutes tailles)	
		Prix		Évolution			Nombre de ventes (12 mois)	Évol. 1 an	Loyer	Évolution			
		ensemble	appart.	maison	3 mois	1 an				5 ans	1 an		5 ans
France entière - appart. et maisons		2 926	3 675	2 337	+1.0%	-3.8%	+15.2%	865 097	-20.2%	ns	ns	ns	ns
Ile-de-France - Ensemble		5 505	6 056	3 967	+0.4%	-5.9%	+2.3%	125 427	-23.2%	ns	ns	ns	ns
Province (hors DROM)		2 375	2 700	2 175	+1.0%	-3.5%	+17.8%	730 133	-19.8%	ns	ns	ns	ns
Dép. et régions d'Outre-mer		2 630	2 541	2 672	+1.6%	-0.4%	+17.3%	9 536	-15.6%	ns	ns	ns	ns

Groupe de villes

IDF hors Paris	4 184	4 339	3 892	+0.7%	-5.3%	+5.1%	95 585	ns	ns	ns	ns	ns
Top 10 villes province	3 742	3 625	4 515	-0.3%	-6.1%	+13.7%	55 038	ns	ns	ns	ns	ns
Périphérie top 10 province	3 300	3 180	3 414	+1.1%	-4.9%	+13.2%	56 099	ns	ns	ns	ns	ns
Stations de ski	3 626	3 750	3 394	-0.5%	-7.3%	+28.4%	15 866	ns	ns	ns	ns	ns
Stations balnéaires	4 468	4 509	4 430	+0.7%	-3.0%	+26.9%	74 769	ns	ns	ns	ns	ns
Villes moyennes	2 235	2 173	2 372	+1.4%	-2.8%	+21.0%	100 611	ns	ns	ns	ns	ns
Communes rurales	1 529	1 589	1 523	+1.5%	-2.8%	+15.9%	174 542	ns	ns	ns	ns	ns
Reste des communes	1 939	1 797	2 001	+1.1%	-3.3%	+16.6%	262 743	ns	ns	ns	ns	ns

70 villes

1. Paris	75	9 507	9 476	ns	-0.6%	-7.7%	-5.6%	29 843	-16.9%	27.8	+1.4%	+3.4%	3.5%
2. Marseille	13	3 259	2 897	5 201	+1.1%	-3.9%	+22.1%	12 044	ns	13.8	+1.6%	+10.8%	5.7%
3. Lyon	69	4 341	4 290	ns	-1.1%	-9.1%	+2.8%	6 101	ns	14.7	+2.6%	+11.6%	4.1%
4. Toulouse	31	3 406	3 269	4 123	-0.7%	-5.9%	+10.0%	7 043	ns	12.4	+4.5%	+5.6%	4.5%
5. Nice	06	5 120	4 932	ns	+3.2%	+0.5%	+25.3%	7 388	ns	16.9	+4.0%	+6.3%	4.1%
6. Nantes	44	3 517	3 371	4 118	-1.0%	-11.2%	+5.2%	4 743	ns	12.7	+1.5%	+8.4%	4.5%
7. Montpellier	34	3 373	3 267	4 092	-1.2%	-7.5%	+16.1%	4 308	ns	14.3	+2.9%	+8.0%	5.3%
8. Strasbourg	67	3 680	3 663	ns	-2.5%	-6.5%	+22.3%	2 854	ns	13.1	+6.4%	+10.9%	4.3%
9. Bordeaux	33	4 461	4 265	5 166	-0.5%	-8.1%	-1.8%	4 054	ns	13.5	-1.8%	+5.0%	3.8%
10. Lille	59	3 440	3 606	2 835	-1.6%	-5.7%	+12.9%	3 503	ns	15.0	+3.1%	+12.3%	5.0%
11. Rennes	35	3 758	3 580	4 788	-0.1%	-7.1%	+21.8%	3 002	ns	12.7	+0.6%	+12.3%	4.3%
12. Reims	51	2 579	2 511	2 839	+1.7%	-5.2%	+17.2%	2 508	ns	12.2	+8.5%	+12.4%	5.8%
13. Saint-Etienne	42	1 414	1 312	2 164	+6.9%	-1.8%	+28.1%	2 968	ns	11.0	+8.1%	ns	10.1%
14. Toulon	83	3 146	2 748	4 538	+2.0%	-4.6%	+19.0%	2 681	ns	12.9	+4.0%	+10.1%	5.6%
15. Le Havre	76	2 375	2 318	2 528	+1.4%	-2.9%	+23.5%	2 516	ns	11.9	+4.5%	+8.8%	6.2%
16. Grenoble	38	2 503	2 468	ns	-1.6%	-8.1%	+6.1%	2 604	ns	12.8	+0.2%	+5.9%	6.2%
17. Dijon	21	2 635	2 520	3 259	-1.0%	-4.1%	+17.6%	3 213	ns	11.9	-1.4%	+3.0%	5.7%
18. Angers	49	3 173	3 124	3 332	+0.2%	-4.1%	+42.0%	2 254	ns	12.0	-4.0%	+13.9%	4.6%
19. Nîmes	30	2 349	2 106	2 847	+1.3%	-6.6%	+19.2%	2 099	ns	12.0	+5.9%	+11.7%	6.9%
20. Villeurbanne	69	3 444	3 393	ns	-2.8%	-11.2%	+5.0%	2 072	ns	13.7	+0.8%	+8.3%	4.8%
21. Clermont-Ferrand	63	2 177	2 094	2 584	+0.7%	-8.1%	+16.4%	2 234	ns	11.7	+5.0%	+14.9%	6.7%
22. Le Mans	72	2 047	1 948	2 149	+2.2%	-1.7%	+27.6%	2 342	ns	11.5	+10.7%	+16.7%	7.1%
23. Brest	29	2 304	2 159	2 789	+2.6%	+0.4%	+53.4%	2 552	ns	10.5	+3.5%	+16.0%	5.8%
24. Tours	37	3 065	2 979	3 329	-0.7%	-3.8%	+25.6%	2 057	ns	12.7	+3.4%	+8.0%	5.1%
25. Amiens	80	2 423	2 572	2 210	+0.4%	-3.1%	+17.0%	1 579	ns	12.2	+5.1%	+2.5%	5.7%
26. Limoges	87	1 655	1 613	1 714	+8.7%	-5.3%	+20.7%	2 004	ns	10.1	+1.3%	+8.7%	7.5%
27. Annecy	74	5 401	5 226	6 398	+1.6%	-1.9%	+23.9%	1 729	ns	15.6	+0.6%	+10.0%	3.6%
28. Perpignan	66	1 776	1 617	2 148	+2.9%	-1.1%	+22.8%	2 078	ns	10.8	+2.0%	+9.9%	8.0%
29. Boulogne-Billancourt	92	8 139	8 042	ns	-1.9%	-8.9%	-7.4%	1 509	ns	24.7	+2.6%	+5.0%	3.7%
30. Orléans	45	2 679	2 639	2 820	+3.9%	-3.3%	+27.5%	1 699	ns	11.9	+4.5%	+7.7%	5.4%
31. Metz	57	2 454	2 462	2 286	+2.1%	-3.7%	+29.3%	1 277	ns	11.5	+4.1%	+12.4%	5.6%
32. Saint-Denis (93)	93	4 027	4 010	ns	-0.1%	-3.8%	+9.2%	705	ns	15.6	-1.8%	-1.4%	4.7%
33. Argenteuil	95	3 502	3 167	4 198	+2.5%	-3.9%	+11.8%	849	ns	15.8	+2.0%	+2.3%	6.0%
34. Rouen	76	2 616	2 602	2 701	+1.3%	-6.7%	+5.7%	2 118	ns	11.9	+3.9%	+7.3%	5.5%
35. Montreuil	93	5 872	5 672	6 882	-4.7%	-11.0%	+0.9%	1 026	ns	18.2	-5.2%	-6.6%	3.8%
36. Mulhouse	68	1 495	1 427	1 865	+11.4%	+3.1%	+28.3%	1 100	ns	10.3	+7.0%	+21.7%	8.7%
37. Caen	14	3 090	2 991	3 638	+6.2%	+2.2%	+29.6%	1 694	ns	12.4	+2.0%	+10.5%	5.0%
38. Nancy	54	2 316	2 271	2 731	+2.9%	-2.6%	+19.1%	1 895	ns	11.6	+3.7%	+7.5%	6.1%
39. Tourcoing	59	1 898	1 954	1 853	+4.6%	+1.8%	+17.2%	1 193	ns	11.8	+3.6%	+12.2%	7.3%
40. Avignon	84	2 605	2 485	2 916	+1.0%	+8.6%	+25.7%	1 370	ns	12.0	-1.2%	+7.7%	5.8%
41. Créteil	94	3 802	3 633	ns	+2.7%	-3.2%	+3.7%	608	ns	16.3	-8.1%	-4.8%	5.4%
42. Poitiers	86	2 147	2 119	2 218	+0.1%	-4.2%	+23.6%	1 399	ns	12.3	+5.9%	+19.6%	7.0%
43. Versailles	78	6 652	6 390	8 970	-1.4%	-8.0%	+3.2%	846	ns	21.2	+0.6%	+2.8%	4.0%
44. Asnières-sur-Seine	92	6 334	6 143	ns	-0.4%	-7.1%	+1.0%	1 163	ns	21.5	-1.3%	+8.9%	4.2%
45. Colombes	92	5 287	4 866	6 503	-1.5%	-8.0%	+1.6%	911	ns	20.0	+2.2%	+5.3%	4.9%
46. Courbevoie	92	6 698	6 636	ns	-2.8%	-7.2%	-1.6%	900	ns	23.6	+9.4%	+11.0%	4.3%
47. Cherbougue-en-Cotentin	50	2 160	2 124	2 201	+1.0%	-3.1%	+22.0%	944	ns	10.1	+7.9%	+22.6%	5.7%
48. Rueil-Malmaison	92	6 090	5 627	7 577	-0.1%	-5.4%	+3.1%	894	ns	20.4	-1.5%	+1.2%	4.4%
49. Pau	64	2 183	2 104	2 522	-2.7%	-4.2%	+26.8%	1 684	ns	11.3	+4.4%	+10.4%	6.4%
50. La Rochelle	17	4 628	4 718	4 443	+1.3%	-7.8%	+21.9%	1 301	ns	14.2	+0.5%	+0.7%	3.6%
51. Saint-Maur-des-Fossés	94	5 993	5 356	7 066	-0.3%	-8.2%	+0.9%	1 092	ns	19.4	+3.1%	+8.0%	4.4%
52. Antibes	06	6 015	5 408	8 826	+4.7%	+3.8%	+28.3%	2 013	ns	16.5	+2.6%	+7.3%	3.7%
53. Saint-Nazaire	44	3 090	3 040	3 167	+1.9%	-0.6%	+37.9%	1 048	ns	11.0	+3.2%	+11.0%	4.4%
54. Colmar	68	2 276	2 235	2 332	+1.3%	-6.0%	+17.7%	677	ns	10.3	-0.8%	+1.4%	5.5%
55. Issy-les-Moulineaux	92	7 157	6 992	ns	-1.3%	-8.4%	-7.3%	687	ns	24.1	+1.4%	+8.2%	4.1%
56. Noisy-le-Grand	93	4 128	3 949	4 677	+0.5%	-8.2%	+7.8%	686	ns	16.4	-3.6%	-2.3%	5.0%
57. Levallois-Perret	92	8 410	8 388	ns	-0.9%	-9.9%	-7.4%	863	ns	26.2	+5.4%	+4.7%	3.7%
58. Quimper	29	2 123	1 924	2 373	-2.5%	-8.0%	+30.0%	1 242	ns	10.3	+4.8%	+15.1%	6.4%
59. Neuilly-sur-Seine	92	10 082	9 960	ns	-1.5%	-8.9%	-6.2%	826	ns	28.1	+1.9%	+7.5%	3.4%
60. Niort	79	1 965	1 873	2 032	-0.5%	-6.4%	+30.4%	1 081	ns	10.4	+3.9%	+11.6%	6.6%
61. Loriet	56	2 615	2 538	2 835	+3.3%	-3.7%	+51.3%	983	ns	11.4	+2.7%	+15.2%	5.4%
62. Meaux	77	3 033	3 082	2 854	+2.2%	+0.3%	+16.1%	507	ns	14.7	-0.1%	+8.2%	5.7%
63. La Roche-sur-Yon	85	2 497	2 531	2 465	+4.3%	-5.3%	+33.8%	782	ns	10.6	+1.5%	+11.6%	5.0%
64. Cholet	49	2 102	2 022	2 150	+6.0%	-4.6%	+29.2%	792	ns	11.7	+6.0%	+15.5%	6.8%
65. Vannes	56	3 942	3 591	4 828	-3.5%	-7.1%	+42.8%	915	ns	11.4	+4.3%	+11.5%	3.8%
66. Fréjus	83	4 357	4 286	4 548	-1.6%	+1.6%	+22.5%	1 348	ns	14.3	+3.6%	+8.7%	4.0%
67. Bayonne	64	4 054	3 929	4 858	-1.8%	-7.5%	+26.8%	877	ns	11.7	+3.1%	+11.3%	3.6%
68. Les Sabes-d'Olonne	85	4 328	4 645	4 163	-0.9%	-6.9%	+32.3%	1 181	ns	10.9	+1.7%	+9.3%	2.8%
69. Nogent-sur-Marne	94	6 250	5 999	7 677	-0.7%	-8.0%	+0.2%	459	ns	19.5	-0.1%	+3.5%	3.9%
70. Aix-les-Bains	73	4 282	4 198	4 491	-2.6%	-5.2%	+26.2%	692	ns	12.7	+0.7%	+8.3%	3.6%

Régions

Auvergne-Rhône-Alpes	2 687	2 911	2 470	+0.1%	-4.9%	+14.6%
----------------------	-------	-------	-------	-------	-------	--------

BAROMÈTRE MENSUEL DE L'IMMOBILIER



Prix au 1er juin 2024
à fin 2024-03
fin 2023-T4
méthodologique p.5 et p.6

Ventes
Loyers à
(cf note)

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	2 372	2 308	2 409	+0.2%	-4.3%	+15.0%	7 848	-21.2%	12,6	+11,6%	+2,9%
Aisne	02	1 205	1 282	1 183	+1,9%	-4,1%	+6,3%	6 359	-13,3%	9,7	+6,5%	+4,7%
Allier	03	1 128	1 125	1 129	+0,2%	-3,8%	+9,4%	5 513	-16,1%	8,7	-3,4%	+8,3%
Alpes-de-Haute-Provence	04	2 246	1 997	2 396	+1,0%	-0,8%	+19,8%	3 181	-14,8%	10,4*	ns	+6,0%
Hautes-Alpes	05	2 655	2 648	2 663	+0,1%	-1,5%	+19,6%	3 160	-19,5%	11,2*	ns	+3,0%
Alpes-Maritimes	06	4 979	4 797	5 513	+1,9%	-0,3%	+22,2%	24 536	-19,8%	17,0	+3,2%	+2,6%
Ardèche	07	1 840	1 527	1 939	+0,1%	-4,5%	+14,2%	4 592	-16,8%	9,4	+6,9%	+3,0%
Ardennes	08	1 161	1 059	1 200	+0,5%	-2,0%	+13,0%	3 277	-10,2%	8,1	+7,0%	+2,1%
Ariège	09	1 445	1 426	1 450	+1,3%	-2,7%	+18,0%	2 776	-17,6%	8,8	+5,6%	+3,1%
Aube	10	1 484	1 578	1 438	+2,3%	-1,2%	+17,0%	4 206	-15,8%	ns	ns	ns
Aude	11	1 896	2 022	1 848	+1,3%	-1,5%	+19,2%	7 734	-19,0%	9,6	-0,6%	+6,4%
Aveyron	12	1 487	1 597	1 448	+2,5%	-2,4%	+16,4%	4 208	-14,8%	8,8	+2,3%	+6,6%
Bouches-du-Rhône	13	3 592	3 152	4 300	+1,1%	-3,7%	+18,3%	25 584	-21,7%	12,5	-7,6%	+4,5%
Calvados	14	2 559	2 965	2 301	+2,2%	-2,5%	+22,7%	10 996	-16,3%	11,2	-0,9%	+3,3%
Cantal	15	1 201	1 229	1 192	-0,4%	-3,1%	+9,5%	2 002	-20,1%	ns	ns	ns
Charente	16	1 369	1 534	1 337	+0,6%	-3,5%	+19,5%	5 293	-21,3%	9,9	+5,0%	+7,1%
Charente-Maritime	17	2 703	3 342	2 515	+0,7%	-6,1%	+19,6%	12 338	-21,6%	14,3	+6,0%	+6,9%
Cher	18	1 185	1 294	1 158	+2,9%	-1,4%	+10,9%	4 768	-16,6%	9,6*	ns	+4,4%
Corrèze	19	1 355	1 327	1 363	+0,5%	-2,3%	+17,3%	3 588	-16,0%	8,8	+2,6%	+5,1%
Corse-du-Sud	2A	4 177	3 740	4 576	+2,3%	-1,9%	+23,3%	2 169	-15,0%	14,1	+0,1%	+2,8%
Haute-Corse	2B	2 941	2 830	3 041	+1,9%	-1,4%	+19,2%	2 165	-15,0%	ns	ns	ns
Côte-d'Or	21	1 991	2 211	1 809	+0,6%	-3,9%	+15,2%	7 992	-16,0%	11,5	+3,7%	+1,0%
Côtes-d'Armor	22	2 006	2 109	1 984	+1,8%	+0,2%	+38,0%	10 033	-18,4%	9,4	+6,9%	+6,4%
Creuse	23	881	860	885	+1,1%	-0,7%	+18,5%	2 361	-11,1%	7,7	ns	-1,6%
Dordogne	24	1 568	1 580	1 566	+1,3%	-2,6%	+18,1%	7 274	-20,1%	8,9	+1,7%	+5,7%
Doubs	25	1 855	1 762	1 941	+1,6%	-5,0%	+13,1%	6 843	-16,5%	10,3	ns	+3,3%
Drôme	26	2 168	1 897	2 314	+0,8%	-4,3%	+16,7%	6 639	-21,6%	9,8	-2,0%	+6,1%
Eure	27	1 905	1 824	1 927	+1,2%	-3,8%	+17,1%	7 459	-21,0%	11,0	+8,2%	+6,7%
Eure-et-Loir	28	1 852	1 990	1 807	+3,2%	-2,5%	+13,9%	5 748	-21,7%	11,0	ns	+6,5%
Finistère	29	2 167	2 111	2 187	+1,7%	-0,5%	+39,4%	14 117	-19,4%	9,9	+3,6%	+5,3%
Gard	30	2 366	2 121	2 507	+0,9%	-3,5%	+18,7%	10 393	-23,4%	13,4	+4,4%	+6,7%
Haute-Garonne	31	2 816	2 969	2 660	+0,8%	-4,0%	+13,4%	17 815	-24,4%	11,4	+0,4%	+3,2%
Gers	32	1 539	1 509	1 545	+2,0%	-1,3%	+16,6%	2 872	-20,6%	ns	ns	ns
Gironde	33	3 276	3 550	3 102	+0,3%	-7,3%	+10,3%	21 002	-24,7%	12,7	+1,3%	+3,4%
Hérault	34	3 019	3 111	2 924	+0,2%	-3,4%	+19,5%	20 529	-21,0%	12,2	-2,6%	+3,9%
Ille-et-Vilaine	35	2 817	3 279	2 499	+2,0%	-2,4%	+29,9%	13 989	-19,0%	10,9	-2,1%	+4,3%
Indre	36	1 036	1 063	1 030	+2,6%	-0,8%	+11,1%	3 352	-15,7%	8,4*	ns	+4,5%
Indre-et-Loire	37	2 226	2 552	2 045	+1,6%	-3,4%	+16,7%	8 156	-16,9%	11,4	-1,5%	+5,2%
Isère	38	2 554	2 429	2 680	+0,1%	-5,1%	+14,2%	16 034	-22,1%	12,2	+3,3%	+4,7%
Jura	39	1 489	1 443	1 510	+1,2%	-3,9%	+11,1%	3 480	-16,0%	ns	ns	ns
Landes	40	2 687	2 989	2 579	-0,0%	-5,9%	+19,2%	6 487	-22,3%	11,1	+9,6%	+4,0%
Loir-et-Cher	41	1 502	1 687	1 459	+2,9%	-2,4%	+14,4%	4 750	-18,5%	9,8	+0,6%	+6,1%
Loire	42	1 622	1 368	1 846	+2,1%	-3,3%	+17,0%	10 145	-16,6%	7,7	-0,2%	+7,3%
Haute-Loire	43	1 345	1 406	1 328	+0,8%	-3,3%	+12,8%	3 287	-17,3%	ns	ns	ns
Loire-Atlantique	44	3 026	3 307	2 847	+0,1%	-7,4%	+17,1%	19 116	-21,2%	12,0	+1,2%	+4,8%
Loiret	45	1 902	2 089	1 817	+2,7%	-3,4%	+16,1%	8 634	-20,5%	11,3	+0,4%	+3,4%
Lot	46	1 587	1 506	1 601	+2,1%	-1,2%	+15,8%	2 857	-16,5%	8,6	ns	+6,0%
Lot-et-Garonne	47	1 498	1 410	1 518	+1,0%	-2,0%	+19,6%	4 899	-24,2%	9,8	-1,5%	+10,0%
Lozère	48	1 464	1 438	1 470	+1,6%	-1,5%	+17,7%	1 014	-13,6%	8,5	+5,3%	+1,0%
Maine-et-Loire	49	2 102	2 551	1 913	+0,9%	-4,5%	+26,2%	9 892	-19,5%	11,6	+0,7%	+7,7%
Manche	50	1 854	2 015	1 818	+2,3%	-2,6%	+22,1%	7 367	-17,7%	10,0	+17,4%	+4,7%
Marne	51	1 932	2 061	1 833	+1,0%	-4,0%	+15,7%	6 747	-14,5%	12,2	+3,1%	+0,4%
Haute-Marne	52	955	1 081	915	-0,8%	-4,1%	+10,7%	2 238	-17,5%	ns	ns	ns
Mayenne	53	1 452	1 713	1 391	+1,9%	-2,0%	+21,2%	4 327	-17,5%	9,6	ns	+4,5%
Meurthe-et-Moselle	54	1 753	1 746	1 760	+1,7%	-2,7%	+15,1%	9 315	-18,4%	10,7	ns	+3,0%
Meuse	55	1 023	1 050	1 015	+0,7%	-3,0%	+10,8%	2 388	-12,2%	ns	ns	ns
Morbihan	56	2 714	3 030	2 602	+1,1%	-1,6%	+37,5%	11 551	-18,4%	10,0	-0,3%	+5,2%
Moselle	57	1 614	1 797	1 471	+0,1%	-5,3%	+21,3%	9 909	-19,5%	11,1	+3,8%	+6,3%
Nièvre	58	1 020	958	1 036	+1,1%	-3,2%	+10,6%	3 843	-13,1%	ns	ns	ns
Nord	59	2 003	2 440	1 794	+1,7%	-2,2%	+19,9%	29 119	-20,5%	13,2	+2,7%	+1,8%
Oise	60	2 158	2 065	2 202	+1,2%	-3,4%	+9,1%	8 732	-22,9%	11,7	+5,8%	+2,1%
Orne	61	1 307	1 278	1 314	+3,2%	-1,8%	+18,2%	4 165	-17,3%	7,9	+2,3%	+4,4%
Pas-de-Calais	62	1 739	2 140	1 632	+1,3%	-2,1%	+11,8%	15 502	-20,0%	10,3	+2,7%	+4,6%
Puy-de-Dôme	63	1 715	1 931	1 593	+0,3%	-4,8%	+13,3%	9 391	-18,3%	10,4	-0,8%	+4,8%
Pyrénées-Atlantiques	64	2 893	3 284	2 532	-0,7%	-5,7%	+20,8%	9 900	-18,9%	11,0	+2,9%	+2,9%
Hautes-Pyrénées	65	1 718	1 767	1 687	+1,2%	-1,0%	+18,6%	4 085	-15,6%	ns	ns	ns
Pyrénées-Orientales	66	2 340	2 245	2 411	+1,3%	-2,1%	+19,5%	10 172	-24,4%	10,6	-1,1%	+4,3%
Bas-Rhin	67	2 524	2 986	1 996	-0,4%	-5,1%	+19,2%	10 448	-19,5%	11,4	-2,6%	+4,1%
Haut-Rhin	68	1 939	1 854	2 011	+2,1%	-2,6%	+15,9%	7 202	-19,5%	10,8	+6,3%	+12,0%
Rhône	69	3 487	3 478	3 510	-0,8%	-8,0%	+8,9%	20 473	-22,6%	13,4	+1,8%	+5,9%
Haute-Saône	70	1 117	1 035	1 141	+1,6%	-3,5%	+11,0%	2 901	-12,7%	ns	ns	ns
Saône-et-Loire	71	1 367	1 259	1 411	+1,6%	-3,4%	+11,9%	5 932	-20,4%	9,6	+5,6%	+6,2%
Sarthe	72	1 570	1 738	1 517	+1,0%	-3,7%	+20,9%	7 784	-19,3%	10,2	+8,6%	+3,6%
Savoie	73	3 643	3 895	3 263	-0,1%	-3,5%	+25,6%	8 635	-13,9%	12,1	+2,8%	+6,6%
Haute-Savoie	74	4 456	4 318	4 653	-0,1%	-3,3%	+20,0%	13 659	-21,2%	14,4	+1,4%	+1,8%
Paris	75	9 507	9 476	ns	-0,6%	-7,7%	-5,6%	29 843	-16,9%	28,4	+4,0%	+2,1%
Seine-Maritime	76	2 081	2 111	2 057	+1,8%	-3,4%	+17,1%	16 013	-20,0%	10,8	+5,1%	+3,7%
Seine-et-Marne	77	2 937	3 109	2 821	+2,3%	-3,7%	+9,9%	15 016	-25,2%	14,3	-0,5%	+2,4%
Yvelines	78	3 945	3 941	3 950	+1,3%	-4,5%	+5,6%	14 440	-25,7%	17,7	+7,4%	+1,4%
Deux-Sèvres	79	1 335	1 582	1 296	+1,4%	-2,8%	+19,9%	5 958	-18,0%	10,1	+3,4%	+7,3%
Somme	80	1 746	2 253	1 591	+1,1%	-3,4%	+11,1%	6 778	-20,2%	12,0	+12,3%	+2,9%
Tarn	81	1 635	1 719	1 614	+0,5%	-2,9%	+16,6%	4 985	-21,3%	10,0	+10,1%	+4,9%
Tarn-et-Garonne	82	1 740	1 673	1 758	+1,4%	-2,3%	+18,6%	3 394	-22,5%	8,8	+8,3%	+6,0%
Var	83	4 175	3 805	4 577	+1,3%	-1,5%	+23,2%	21 664	-23,0%	13,2	-0,6%	+5,6%
Vaucluse	84	2 711	2 237	2 963	+0,6%	-0,9%	+20,0%	7 267	-22,1%	11,0	+0,9%	+4,5%
Vendée	85	2 436	2 926	2 343	+0,9%	-5,7%	+23,4%	11 238	-19,3%	10,6	+8,7%	+3,3%
Vienne	86	1 515	1 858	1 396	+0,8%	-3,5%	+18,2%	6 214	-17,1%	11,3	+0,6%	+7,0%
Haute-Vienne	87	1 424	1 552	1 360	+4,2%	-3,6%	+18,2%	5 376	-15,4%	10,3	+0,3%	+5,3%
Vosges	88	1 230	1 144	1 274	+0,7%	-3,4%	+13,2%	5 145	-14,7%	ns	ns	ns
Yonne	89	1 328	1 341	1 324	+0,6%	-3,7%	+11,1%	5 267	-14,9%	ns	ns	ns
Territoire de Belfort	90	1 544	1 333	1 782	+0,1%	-2,3%	+12,1%	1 587	-15,7%	ns	ns	ns
Essonne	91	3 179	2 979	3 386	+1,4%	-4,2%	+7,1%	12 738	-26,0%	16,1	+9,7%	+6,9%
Hauts-de-Seine	92	6 319	6 167	7 437	-1,0%	-6,9%	-0,2%	16 780	-23,8%	22,0	+3,0%	+1,7%
Seine-Saint-Denis	93	3 779	3 690	4 049	-0,7%	-7,0%	+3,8%	12 277	-23,6%	16,1	+3,0%	+1,9%
Val-de-Marne	94	4 731	4 611	5 135	+0,5%	-5,7%	+4,2%	13 024	-24,6%	21,3	+8,0%	+3,8%
Val-d'Oise	95	3 369	3 145	3 634	+2,5%	-3,7%	+8,5%	11 311	-26,1%	15,3	+2,6%	+1,6%

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

