

# BAROMÈTRE MENSUEL DE L'IMMOBILIER



## Analyse mensuelle



Le nombre de transactions sur 12 mois glissants s'érode depuis septembre 2021, s'établissant à 1 100 000 ventes en France (-5,4 % sur un an) fin janvier 2023. Les prix, eux, s'inscrivent en baisse sur un mois (-0,3%) au 1er avril 2023 après plusieurs années de hausse. Sur un an, ils sont encore en hausse de +4,5 %, contre +6,3 % début février 2023.

La baisse de prix ce mois-ci concerne presque tous les territoires. Sur un an, les prix baissent à Paris (-2,4 %), ce qui est également le cas à Lyon, Nantes et Toulouse. Les grandes villes du Sud-Est résistent mieux (Nice, Montpellier et Marseille). Le ralentissement sur un an atteint la banlieue parisienne (+0,8 %) mais aussi la province (+5,3 %). Les communes moyennes et rurales ne sont pas épargnées non plus. C'est en région PACA que les prix résistent le mieux, où ils sont encore en hausse de +7,4% sur un an. Parmi les 70 grandes villes sélectionnées, c'est toujours à Saint-Etienne que les loyers et les prix sont les plus bas.

Les taux des crédits immobiliers poursuivent leur hausse dans le sillage d'une inflation toujours très forte (+5,6 % en mars 2023).



**Loïc CANTIN**

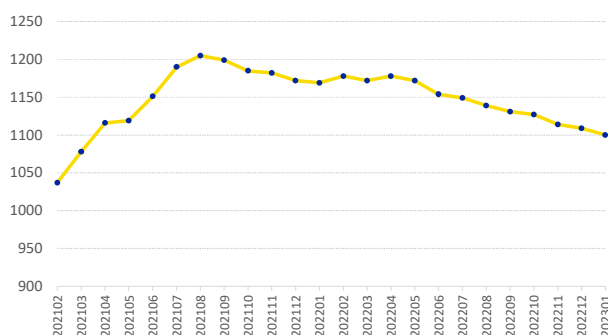
Président de la FNAIM

[@presidentfnaim](https://twitter.com/presidentfnaim)

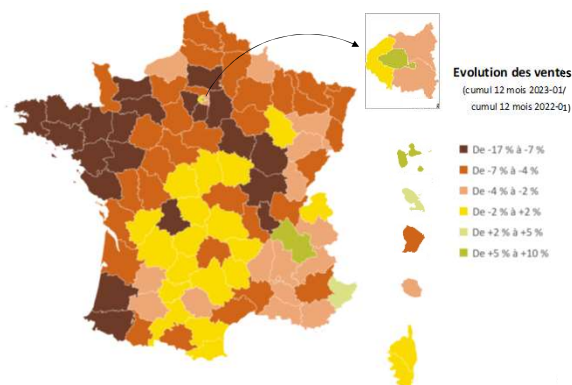


## Ventes

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



**Évolution annuelle des ventes par département :**



## Analyse structurelle



Le marché du logement connaît des cycles. Le nombre de transactions s'est élevé à 1 109 000 logements en 2022, en légère baisse après avoir fortement augmenté plusieurs années jusqu'au record absolu en 2021 avec 1 177 000 ventes de logements. Un retour à la normale est attendu en 2023.

Les prix, qui avaient fortement augmenté dans les années 2000, puis fléchi de 2012 à 2016, sont ensuite repartis à la hausse. La forte hausse des taux d'intérêt depuis 2022 après une trentaine d'années de tendance baissière est probablement en train de remettre en cause cette hausse récente des prix.

La capacité d'achat immobilière des ménages reste à un niveau correct à l'échelle nationale, mais est en baisse depuis 3 ans, à cause de la hausse des prix d'abord, puis de la hausse des taux. 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 a par ailleurs été remis en cause par la crise sanitaire. Les maisons, les communes balnéaires, villes moyennes, petites ou rurales ont bénéficié du changement d'aspiration des acheteurs dans la foulée de la crise sanitaire.

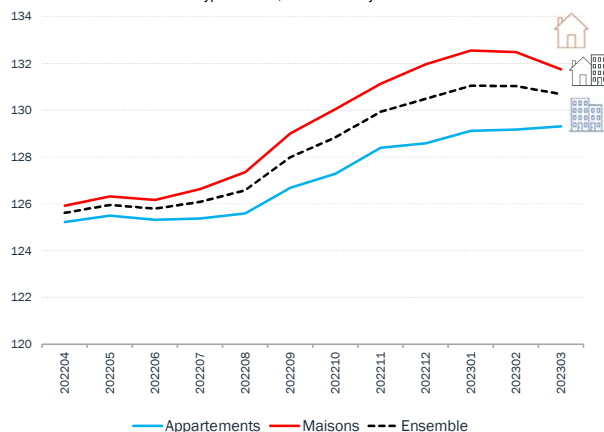


**Emmanuel PERRY**  
 Directeur des études économiques - LABEL



## Prix

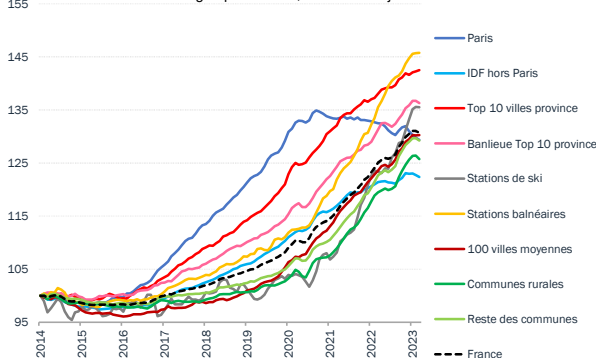
**Evolution du prix des logements - France**  
 Par type de bien, base 100 en janvier 2014



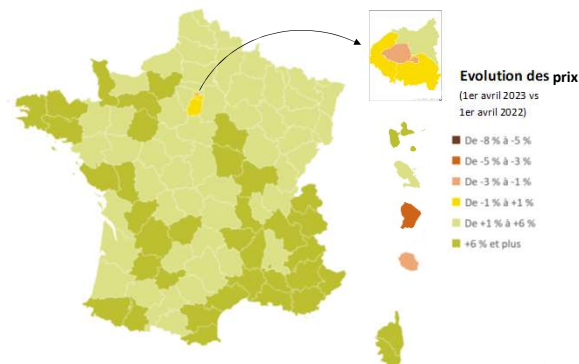
Zone géographique	Évolution des prix*				
	1 mois	3 mois	1 an	2 ans	5 ans
France - ensemble	-0,3%	0,2%	4,5%	12,7%	27,7%
France - appartements	0,1%	0,6%	3,9%	9,5%	26,1%
France - maisons	-0,5%	-0,2%	5,0%	15,2%	28,9%
Île-de-France - ensemble	-0,3%	-0,7%	0,0%	2,7%	17,1%
Île-de-France - appart.	-0,3%	-0,7%	-0,4%	1,1%	16,4%
Île-de-France - maisons	-0,4%	-0,6%	1,1%	7,3%	19,3%
Province - ensemble	-0,3%	0,3%	5,3%	14,6%	29,7%
Province - appartements	0,2%	1,0%	5,4%	12,8%	30,2%
Province - maisons	-0,6%	-0,2%	5,2%	15,8%	29,4%

\*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 & Offre au 1er avril 2023  
Ventes à fin 2023-01  
Loyers à fin 2022-T4

Zone géographique	N° dépt	Prix (prix moyens de vente, €/m <sup>2</sup> )					Ventes			Offre (logements à vendre)			Loyers (loyers moyens appartements, €/m <sup>2</sup> )			Rendement locatif brut (appartements toutes tailles)
		Prix			Évolution		Nombre de ventes (sur 12 mois)	Évol. 1 an	Évolution		Loyer	Évolution				
		ensemble	appart.	maison	3 mois	1 an			5 ans	1 an		3 ans	1 an	3 ans	5 ans	
France entière - appart. et maisons		3 123	3 915	2 496	+0,2%	+4,5%	+27,7%	1144 068	-4,4%	+13,4%	+20,5%	ns	ns	ns	ns	
Île-de-France - Ensemble		6 022	6 612	4 355	-0,7%	-0,0%	+17,1%	170 583	-3,3%	+8,6%	+38,2%	ns	ns	ns	ns	
Province (hors DROM)		2 520	2 847	2 316	+0,3%	+5,3%	+29,7%	961 727	-4,7%	+14,6%	+17,6%	ns	ns	ns	ns	
Dép. et régions d'Outre-mer		2 753	2 528	2 860	+1,2%	+7,2%	+31,1%	11 758	+0,5%	ns	ns	ns	ns	ns	ns	

## Groupe de villes

IDF hors Paris	4 546	4 694	4 266	-0,5%	+0,8%	+18,8%	133 740	ns	+8,1%	+36,0%	ns	ns	ns	ns
Top 10 villes province	4 061	3 948	4 800	+0,6%	+3,2%	+30,3%	74 409	ns	+16,1%	+55,8%	ns	ns	ns	ns
Périphérie top 10 province	3 536	3 370	3 697	+0,3%	+3,8%	+27,6%	75 441	ns	+16,9%	+48,2%	ns	ns	ns	ns
Stations de ski	3 797	3 951	3 515	+1,8%	+9,9%	+34,8%	20 623	ns	+27,1%	+17,4%	ns	ns	ns	ns
Stations balnéaires	4 626	4 675	4 580	+0,7%	+7,6%	+39,9%	99 429	ns	+21,7%	+22,4%	ns	ns	ns	ns
Villes moyennes	2 355	2 264	2 560	+0,6%	+5,4%	+31,9%	134 227	ns	+15,6%	+38,6%	ns	ns	ns	ns
Communes rurales	1 622	1 663	1 618	+0,1%	+5,2%	+26,3%	221 459	ns	+9,2%	+2,2%	ns	ns	ns	ns
Reste des communes	2 065	1 880	2 146	+0,2%	+5,3%	+28,2%	347 897	ns	+14,3%	+12,8%	ns	ns	ns	ns

## 70 villes

1. Paris	75	10 573	10 527	ns	-1,3%	-2,4%	+12,4%	36 843	+5,8%	+3,0%	+59,8%	27,3	+0,2%	+7,7%	3,1%
2. Marseille	13	3 439	3 089	5 277	-0,3%	+6,6%	+36,2%	15 989	ns	+22,5%	+37,4%	12,8	+0,6%	+5,8%	5,0%
3. Lyon	69	5 056	4 982	ns	+0,1%	-2,1%	+30,0%	7 974	ns	+13,5%	+82,0%	14,0	+1,2%	+10,4%	3,4%
4. Toulouse	31	3 550	3 405	4 312	+0,9%	-0,2%	+19,3%	10 184	ns	ns	ns	11,9	-0,4%	+3,8%	4,2%
5. Nice	06	5 077	4 958	ns	+2,6%	+7,8%	+29,1%	9 953	ns	ns	ns	16,1	-0,5%	+1,6%	3,9%
6. Nantes	44	4 035	3 815	4 968	+0,7%	-0,6%	+32,8%	6 115	ns	ns	ns	12,3	+0,8%	+8,2%	3,9%
7. Montpellier	34	3 713	3 614	4 422	+3,6%	+6,2%	+34,6%	6 219	ns	ns	ns	14,1	+2,1%	+9,4%	4,7%
8. Strasbourg	67	4 098	4 072	ns	+1,1%	+5,9%	+40,5%	3 569	ns	ns	ns	12,7	+0,5%	+4,3%	3,7%
9. Bordeaux	33	4 861	4 670	5 549	-0,1%	+0,9%	+7,5%	5 652	ns	ns	ns	13,6	+0,1%	+8,0%	3,5%
10. Lille	59	3 883	4 123	3 069	-0,9%	+5,9%	+33,3%	4 735	ns	ns	ns	14,0	+3,1%	+9,8%	4,1%
11. Rennes	35	4 151	3 934	5 492	+1,0%	+2,6%	+47,2%	4 019	ns	ns	ns	12,5	+2,3%	+8,7%	3,8%
12. Reims	51	2 890	2 850	3 040	-0,6%	+4,4%	+31,3%	3 213	ns	ns	ns	11,2	-3,0%	+0,1%	4,7%
13. Saint-Étienne	42	1 445	1 350	2 212	-1,3%	+5,1%	+37,1%	3 748	ns	ns	ns	8,7	+8,4%	+13,9%	7,7%
14. Toulon	83	3 349	2 927	4 863	-1,1%	+8,1%	+32,0%	4 047	ns	ns	ns	12,6	+1,4%	+8,0%	5,2%
15. Le Havre	76	2 447	2 409	2 536	+2,6%	+6,0%	+34,2%	3 133	ns	ns	ns	11,6	+0,0%	ns	5,8%
16. Grenoble	38	2 915	2 881	ns	+1,3%	+6,3%	+25,9%	4 058	ns	ns	ns	12,6	+2,2%	+5,2%	5,2%
17. Dijon	21	2 985	2 817	3 935	-1,4%	+4,0%	+38,3%	3 939	ns	ns	ns	11,9	+2,8%	+4,7%	5,1%
18. Angers	49	3 404	3 308	3 744	-2,6%	+1,9%	+69,0%	2 882	ns	ns	ns	12,3	+6,4%	+21,1%	4,5%
19. Nîmes	30	2 608	2 262	3 395	+2,2%	+8,8%	+37,0%	3 000	ns	ns	ns	11,2	+0,5%	+8,5%	5,9%
20. Villeurbanne	69	4 085	4 023	ns	-0,5%	-0,4%	+38,7%	2 642	ns	ns	ns	13,2	+2,1%	+8,2%	3,9%
21. Clermont-Ferrand	63	2 430	2 399	2 564	+1,2%	+3,2%	+28,9%	2 956	ns	ns	ns	10,9	+4,0%	+11,3%	5,5%
22. Le Mans	72	2 101	1 918	2 344	+1,2%	+6,2%	+40,3%	3 176	ns	ns	ns	10,4	+2,8%	+9,7%	6,5%
23. Brest	29	2 270	2 158	2 620	+0,4%	+1,7%	+58,4%	3 528	ns	ns	ns	10,0	+5,1%	+18,2%	5,6%
24. Tours	37	3 169	2 992	3 905	+0,9%	+0,7%	+30,1%	2 781	ns	ns	ns	12,4	+4,4%	+14,7%	5,0%
25. Amiens	80	2 584	2 653	2 486	+1,6%	+3,5%	+21,4%	2 259	ns	ns	ns	11,6	-2,6%	-2,4%	5,3%
26. Limoges	87	1 822	1 671	2 218	-2,4%	-0,0%	+36,4%	2 613	ns	ns	ns	9,9	+0,7%	+7,4%	7,1%
27. Annecy	74	5 433	5 242	6 664	+0,3%	+7,3%	+33,9%	2 362	ns	ns	ns	15,5	+4,6%	+8,3%	3,6%
28. Perpignan	66	1 842	1 587	2 534	+4,5%	+10,8%	+28,2%	3 001	ns	ns	ns	10,4	+1,8%	+9,9%	7,9%
29. Boulogne-Billancourt	92	9 467	9 362	ns	-0,3%	+1,2%	+15,2%	2 158	ns	ns	ns	24,1	+0,6%	+3,9%	3,1%
30. Orléans	45	2 676	2 601	2 962	-1,4%	+4,0%	+31,5%	2 253	ns	ns	ns	11,5	+1,7%	+5,2%	5,3%
31. Metz	57	2 503	2 519	2 315	-0,1%	+6,4%	+35,2%	1 597	ns	ns	ns	10,8	-1,0%	+1,2%	5,2%
32. Saint-Denis (93)	93	4 203	4 154	ns	-0,4%	+0,7%	+24,0%	1 010	ns	ns	ns	15,2	+5,7%	+10,1%	4,4%
33. Argenteuil	95	3 834	3 406	4 735	-1,9%	-1,2%	+29,8%	1 303	ns	ns	ns	16,5	-1,6%	+2,4%	5,8%
34. Rouen	76	2 978	2 924	3 285	+2,6%	+3,5%	+31,1%	2 670	ns	ns	ns	11,7	+1,1%	+7,5%	4,8%
35. Montreuil	93	6 403	6 259	7 152	-2,1%	-4,7%	+16,6%	1 277	ns	ns	ns	17,5	-11,1%	+2,0%	3,3%
36. Mulhouse	68	1 462	1 364	1 889	-0,0%	+2,0%	+24,6%	1 376	ns	ns	ns	10,4	+5,5%	+12,4%	9,2%
37. Caen	14	3 099	3 013	3 549	+1,5%	+0,2%	+41,0%	2 345	ns	ns	ns	11,9	+0,4%	+8,2%	4,8%
38. Nancy	54	2 393	2 328	2 981	-0,5%	+1,8%	+23,5%	2 480	ns	ns	ns	11,5	+0,5%	+2,9%	5,9%
39. Tourcoing	59	1 970	1 917	2 013	-1,6%	+4,5%	+27,5%	1 658	ns	ns	ns	11,5	+1,2%	+6,3%	7,2%
40. Avignon	84	2 496	2 348	2 883	+1,8%	+5,2%	+23,8%	2 026	ns	ns	ns	11,7	+3,2%	+7,8%	6,0%
41. Créteil	94	4 336	4 148	ns	+2,6%	+2,0%	+26,0%	930	ns	ns	ns	16,2	+4,2%	+15,5%	4,7%
42. Poitiers	86	2 309	2 289	2 361	+2,8%	+2,4%	+36,9%	1 930	ns	ns	ns	11,3	-0,9%	+9,2%	5,9%
43. Versailles	78	7 351	7 068	9 775	-2,0%	+0,6%	+20,1%	1 138	ns	ns	ns	20,6	-2,8%	+1,5%	3,5%
44. Asnières-sur-Seine	92	7 008	6 830	ns	-2,1%	-0,7%	+24,4%	1 584	ns	ns	ns	20,3	+3,3%	+5,2%	3,6%
45. Colombes	92	6 094	5 442	7 976	-2,6%	-1,3%	+22,7%	1 261	ns	ns	ns	19,3	+0,7%	+5,5%	4,2%
46. Courbevoie	92	7 380	7 290	ns	-2,2%	-1,6%	+13,0%	1 256	ns	ns	ns	21,8	+0,6%	+7,2%	3,6%
47. Cherbourg-en-Cotentin	50	2 299	2 189	2 412	+1,2%	+5,7%	+32,9%	1 220	ns	ns	ns	9,6	+1,9%	+14,3%	5,2%
48. Rueil-Malmaison	92	6 500	5 879	8 688	+0,5%	-0,9%	+16,1%	1 198	ns	ns	ns	20,6	-0,5%	+3,5%	4,2%
49. Pau	64	2 264	2 135	2 901	-0,1%	+5,5%	+36,9%	2 163	ns	ns	ns	10,7	+2,2%	+8,6%	6,0%
50. La Rochelle	17	5 108	5 313	4 677	-0,2%	+6,5%	+49,6%	1 911	ns	ns	ns	14,5	+2,8%	+0,5%	3,3%
51. Saint-Maur-des-Fossés	94	6 985	6 196	8 317	-1,5%	+1,8%	+23,1%	1 471	ns	ns	ns	18,9	-1,3%	+1,2%	3,7%
52. Antibes	06	5 743	5 296	7 870	+0,7%	+6,9%	+28,2%	2 678	ns	ns	ns	16,0	+2,6%	+1,3%	3,6%
53. Saint-Nazaire	44	3 290	3 273	3 317	-0,3%	+6,7%	+57,7%	1 391	ns	ns	ns	10,6	+3,5%	+6,8%	3,9%
54. Colmar	68	2 548	2 468	2 361	+5,4%	+8,9%	+30,6%	846	ns	ns	ns	10,4	-2,5%	+3,7%	5,1%
55. Issy-les-Moulineaux	92	8 491	8 318	ns	+0,4%	+2,0%	+15,1%	863	ns	ns	ns	24,0	+3,0%	+3,8%	3,5%
56. Noisy-le-Grand	93	4 701	4 503	5 316	-0,8%	+2,1%	+24,3%	924	ns	ns	ns	15,7	+0,0%	+3,4%	4,2%
57. Levallois-Perret	92	9 551	9 528	ns	-2,0%	-3,0%	+12,4%	1 138	ns	ns	ns	24,8	+0,3%	+2,9%	3,1%
58. Quimper	29	2 350	2 171	2 524	-2,2%	+11,0%	+57,1%	1 699	ns	ns	ns	10,1	-1,0%	+11,0%	5,6%
59. Neuilly-sur-Seine	92	11 502	11 376	ns	+0,6%	-0,9%	+16,4%	1 046	ns	ns	ns	26,1	-2,0%	+3,5%	2,8%
60. Niort	79	2 029	2 019	2 037	+0,8%	+7,1%	+38,7%	1 551	ns	ns	ns	10,1	+4,6%	+11,7%	6,0%
61. Lorient	56	2 961	2 899	3 142	+3,4%	+14,5%	+72,9%	1 220	ns	ns	ns	10,7	+4,6%	+11,5%	4,4%
62. Meaux	77	3 150	3 166	3 097	-0,2%	+1,2%	+19,6%	773	ns	ns	ns	14,4	+2,8%	+6,5%	5,4%
63. La Roche-sur-Yon	85	2 598	2 562	2 631	+0,3%	+5,7%	+49,6%	1 022	ns						

Prix & Offre au 1er avril 2023  
 Ventes à fin 2023-01  
 Loyers à fin 2022-T4  
 (cf note méthodologique p.5 et  
 p.6)

Départements	N° dépt	Prix (prix moyens de vente, €/m²)					Ventes		Loyers (loyers moyens appartements, €/m²)			
		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	2 621	2 558	2 657	+0,9%	+5,9%	+30,2%	10 713	-5,5%	11,9	+10,4%	+15,7%
Aisne	02	1 304	1 374	1 283	+0,1%	+3,0%	+18,8%	7 590	-5,8%	9,7	+4,4%	+8,6%
Allier	03	1 201	1 154	1 218	+1,6%	+5,3%	+20,5%	6 606	-4,1%	8,9	+5,8%	+13,0%
Alpes-de-Haute-Provence	04	2 354	2 070	2 529	-0,9%	+8,0%	+28,6%	3 769	-4,6%	11,1	+0,8%	+6,3%
Hautes-Alpes	05	2 908	2 900	2 917	+2,1%	+10,3%	+35,4%	4 113	-2,5%	10,8	-0,4%	+7,3%
Alpes-Maritimes	06	5 043	4 839	5 673	+2,0%	+7,6%	+27,5%	31 362	+4,0%	16,0	+0,2%	+1,9%
Ardèche	07	2 064	1 692	2 186	+0,4%	+6,1%	+30,0%	5 827	-2,0%	9,0	+7,1%	+12,6%
Ardennes	08	1 225	1 123	1 265	-0,5%	+2,2%	+21,1%	3 670	-2,6%	7,8	-1,5%	+2,6%
Ariège	09	1 479	1 510	1 473	-0,1%	+5,7%	+24,1%	3 556	-5,7%	8,2	-0,8%	+6,8%
Aube	10	1 575	1 657	1 535	+0,7%	+2,8%	+25,6%	5 289	-5,3%	8,7	+2,0%	+2,0%
Aude	11	1 952	2 034	1 921	-0,2%	+6,5%	+26,8%	9 802	-1,9%	9,2	+1,2%	+7,7%
Aveyron	12	1 546	1 614	1 523	-0,2%	+5,6%	+25,9%	5 292	+0,9%	8,8	+0,6%	+10,4%
Bouches-du-Rhône	13	3 758	3 303	4 507	+0,3%	+6,5%	+29,2%	34 163	-3,1%	13,2	-0,1%	+5,4%
Calvados	14	2 642	3 025	2 399	+1,9%	+4,9%	+34,3%	14 260	-10,3%	11,4	+2,4%	+8,7%
Cantal	15	1 297	1 352	1 281	+1,0%	+5,8%	+22,7%	2 516	-4,6%	ns	ns	ns
Charente	16	1 469	1 658	1 432	+0,1%	+6,8%	+29,3%	7 175	-0,8%	9,6	+0,3%	+9,5%
Charente-Maritime	17	2 946	3 752	2 712	-0,4%	+5,9%	+39,5%	16 575	-6,8%	13,3	+3,0%	+8,7%
Cher	18	1 251	1 349	1 227	+0,8%	+4,2%	+16,6%	5 806	-1,6%	9,5	+2,2%	+8,7%
Corrèze	19	1 428	1 336	1 453	+0,5%	+6,8%	+24,6%	4 616	-1,0%	8,8	+1,5%	+9,7%
Corse-du-Sud	2A	4 263	3 822	4 664	+1,4%	+7,0%	+39,4%	2 626	+1,4%	14,1*	ns	+3,4%
Haute-Corse	2B	3 069	2 938	3 192	+1,7%	+7,0%	+30,0%	2 652	+1,4%	ns	ns	ns
Côte-d'Or	21	2 169	2 397	1 981	+0,2%	+4,4%	+28,3%	10 110	-7,4%	11,7	+3,3%	+5,6%
Côtes-d'Armor	22	2 030	2 211	1 993	-1,2%	+7,3%	+47,1%	13 316	-7,9%	9,0	+1,9%	+10,2%
Creuse	23	885	804	897	+0,3%	+5,5%	+22,5%	2 760	-1,1%	7,8	ns	+3,4%
Dordogne	24	1 665	1 583	1 679	-0,5%	+6,6%	+28,2%	9 443	-0,7%	9,3	+3,7%	+7,9%
Doubs	25	1 971	1 840	2 095	+0,4%	+3,3%	+21,8%	8 641	-4,1%	10,6	+2,6%	+7,9%
Drôme	26	2 356	1 997	2 556	+0,2%	+5,6%	+31,4%	9 015	-3,2%	9,6	+4,9%	+8,5%
Eure	27	2 065	1 996	2 085	+2,6%	+6,3%	+27,8%	10 169	-4,7%	10,8	+2,5%	+10,3%
Eure-et-Loir	28	1 933	2 023	1 903	-0,1%	+3,6%	+22,3%	7 615	-5,5%	11,1	+1,0%	+7,2%
Finistère	29	2 198	2 188	2 202	-1,4%	+6,9%	+50,2%	18 956	-7,0%	9,9	+2,6%	+13,6%
Gard	30	2 506	2 197	2 687	+1,3%	+6,7%	+29,4%	14 124	-5,8%	11,0	+0,7%	+8,1%
Haute-Garonne	31	2 975	3 089	2 854	+0,7%	+2,7%	+22,7%	24 966	-1,9%	11,3	+0,1%	+3,5%
Gers	32	1 586	1 465	1 613	-0,4%	+4,6%	+24,8%	3 572	-3,0%	8,8	ns	ns
Gironde	33	3 562	3 867	3 367	-0,6%	+3,4%	+26,2%	29 028	-5,8%	12,3	+1,1%	+7,8%
Hérault	34	3 200	3 325	3 070	+1,8%	+7,7%	+33,2%	27 152	-4,3%	12,8	+1,1%	+7,8%
Ille-et-Vilaine	35	2 973	3 553	2 587	-0,7%	+5,9%	+45,3%	18 843	-7,2%	11,2	+3,5%	+10,8%
Indre	36	1 077	1 161	1 062	-0,1%	+2,9%	+13,1%	4 276	-0,2%	7,9	+5,9%	+5,5%
Indre-et-Loire	37	2 304	2 565	2 153	+0,5%	+2,7%	+23,9%	10 592	-5,6%	11,9	+3,9%	+12,2%
Isère	38	2 848	2 713	2 986	+1,2%	+6,4%	+31,4%	24 978	+11,0%	11,6	+4,1%	+7,5%
Jura	39	1 584	1 400	1 683	+2,0%	+5,2%	+22,2%	4 375	-2,0%	8,3*	ns	ns
Landes	40	2 887	3 130	2 798	-0,5%	+5,5%	+37,9%	8 793	-9,1%	10,3	+0,9%	+5,9%
Loir-et-Cher	41	1 570	1 703	1 539	+1,7%	+5,0%	+22,8%	6 442	-4,5%	10,3	+1,0%	+7,1%
Loire	42	1 761	1 444	2 063	+0,9%	+6,7%	+32,4%	12 926	-6,8%	7,9	+3,4%	+7,4%
Haute-Loire	43	1 452	1 476	1 446	+2,0%	+6,9%	+27,4%	4 127	+1,3%	7,0	ns	+1,4%
Loire-Atlantique	44	3 329	3 618	3 139	-0,9%	+3,4%	+38,1%	25 815	-7,7%	11,7	+1,4%	+7,4%
Loiret	45	1 979	2 097	1 924	-0,2%	+3,7%	+23,2%	11 361	-6,8%	11,3	+0,8%	+5,6%
Lot	46	1 658	1 530	1 682	-1,7%	+5,8%	+27,8%	3 599	-1,5%	8,6	ns	+9,1%
Lot-et-Garonne	47	1 597	1 473	1 627	+0,3%	+6,4%	+27,8%	6 781	-2,0%	9,7	+3,7%	+14,9%
Lozère	48	1 527	1 456	1 547	-1,1%	+5,1%	+23,9%	1 244	-1,8%	8,2	ns	-3,1%
Maine-et-Loire	49	2 267	2 647	2 101	-1,6%	+5,6%	+45,7%	13 185	-8,4%	11,5	+5,1%	+17,8%
Manche	50	1 934	2 063	1 906	+2,2%	+6,1%	+31,9%	9 335	-6,4%	9,0	+6,4%	+10,1%
Marne	51	2 115	2 315	1 963	-1,0%	+3,1%	+26,6%	8 646	-4,6%	10,7	-2,0%	+2,7%
Haute-Marne	52	992	1 096	958	-0,7%	+2,1%	+17,1%	2 685	+1,8%	ns	ns	ns
Mayenne	53	1 533	1 809	1 468	+0,4%	+5,7%	+34,7%	5 571	-10,9%	10,8	+2,1%	+13,9%
Meurthe-et-Moselle	54	1 834	1 817	1 848	-0,8%	+2,5%	+24,9%	12 300	-6,2%	11,1	+0,9%	+7,0%
Meuse	55	1 098	1 167	1 077	-0,2%	+2,4%	+20,1%	2 963	-5,2%	ns	ns	ns
Morbihan	56	2 790	3 267	2 630	+0,9%	+8,4%	+50,5%	15 306	-10,3%	10,2	+4,3%	+12,6%
Moselle	57	1 696	1 861	1 564	-1,4%	+5,0%	+27,8%	12 393	-6,8%	9,8	-0,3%	+4,9%
Nièvre	58	1 063	988	1 084	+1,2%	+6,4%	+15,6%	4 585	+1,4%	8,9	ns	+5,2%
Nord	59	2 120	2 521	1 924	-0,6%	+3,8%	+22,8%	38 251	-6,5%	12,4	+0,1%	+3,5%
Oise	60	2 313	2 189	2 372	-0,1%	+2,6%	+19,7%	12 207	-7,7%	11,0	-0,8%	-0,7%
Orne	61	1 371	1 253	1 400	+1,3%	+6,4%	+24,0%	5 364	-7,5%	8,3	-1,6%	+8,0%
Pas-de-Calais	62	1 826	2 180	1 727	-0,8%	+3,7%	+20,5%	20 981	-6,3%	10,2	+1,6%	+7,9%
Puy-de-Dôme	63	1 910	2 171	1 766	+1,1%	+5,3%	+28,6%	11 909	+1,0%	10,4	+3,5%	+9,4%
Pyrénées-Atlantiques	64	3 154	3 498	2 823	-0,1%	+6,1%	+38,8%	12 938	-9,6%	10,7	+2,7%	+6,6%
Hautes-Pyrénées	65	1 798	1 845	1 769	+1,2%	+7,2%	+26,5%	5 068	-5,6%	8,4	-0,9%	+1,6%
Pyrénées-Orientales	66	2 446	2 274	2 577	+2,1%	+8,6%	+30,1%	13 939	-0,8%	10,7	+2,3%	+9,1%
Bas-Rhin	67	2 678	3 211	2 083	-0,7%	+3,2%	+27,9%	13 068	-6,8%	11,9	+0,8%	+4,9%
Haut-Rhin	68	2 001	1 884	2 106	-2,3%	+3,0%	+21,9%	9 008	-6,8%	10,2	-0,1%	+6,3%
Rhône	69	3 951	3 976	3 891	+0,5%	+1,7%	+33,8%	27 312	-7,8%	13,0	+1,4%	+8,4%
Haute-Saône	70	1 172	1 035	1 213	+0,9%	+5,3%	+17,1%	3 673	-2,3%	8,7	ns	+22,9%
Saône-et-Loire	71	1 449	1 278	1 521	+2,0%	+6,2%	+22,0%	8 176	-18,7%	8,9	+5,7%	+10,4%
Sarthe	72	1 699	1 758	1 679	-0,6%	+6,3%	+36,3%	10 286	-6,9%	10,2	+2,6%	+10,6%
Savoie	73	3 873	4 120	3 491	+1,1%	+8,9%	+37,4%	10 723	-2,0%	12,1	+4,5%	+10,5%
Haute-Savoie	74	4 756	4 549	5 056	+1,1%	+6,8%	+32,7%	18 070	-0,3%	14,1	+3,5%	+3,8%
Paris	75	10 573	10 527	ns	-1,3%	-2,4%	+12,4%	36 843	+5,8%	27,3	+0,2%	+7,7%
Seine-Maritime	76	2 226	2 240	2 216	+2,1%	+5,8%	+29,4%	20 167	-3,8%	11,0	+0,4%	+9,1%
Seine-et-Marne	77	3 112	3 214	3 041	+0,2%	+1,4%	+19,5%	21 433	-9,7%	14,3	+0,3%	+4,8%
Yvelines	78	4 260	4 136	4 425	-0,3%	+1,5%	+18,4%	20 793	-7,9%	16,2	-0,2%	+0,3%
Deux-Sèvres	79	1 375	1 639	1 334	+0,6%	+6,2%	+28,6%	7 632	-4,9%	9,9	+5,4%	+13,0%
Somme	80	1 847	2 348	1 689	+0,1%	+2,9%	+19,5%	8 884	-6,6%	11,3	-1,4%	-0,8%
Tarn	81	1 734	1 711	1 738	+0,6%	+5,4%	+26,4%	6 480	-3,7%	9,4	+3,7%	+8,5%
Tarn-et-Garonne	82	1 849	1 775	1 866	+0,6%	+6,5%	+31,7%	4 854	-1,3%	8,6	+1,2%	+6,1%
Var	83	4 253	3 832	4 716	+1,4%	+8,3%	+28,0%	29 890	-2,4%	13,3	+2,0%	+9,6%
Vaucluse	84	2 792	2 216	3 111	+0,5%	+6,7%	+27,3%	10 100	-2,6%	11,1	+2,8%	+6,3%
Vendée	85	2 603	3 060	2 515	-1,2%	+6,4%	+40,6%	15 175	-10,0%	9,5	+1,0%	+5,5%
Vienne	86	1 614	1 990	1 486	+1,0%	+5,1%	+29,5%	8 126	-5,2%	11,0	+1,9%	+10,2%
Haute-Vienne	87	1 545	1 601	1 516	-0,4%	+3,9%	+30,5%	6 854	-7,1%	9,9	+0,7%	+7,2%
Vosges	88	1 284	1 218	1 317	-0,7%	+2,9%	+21,6%	6 345	-3,1%	8,7	ns	+14,3%
Yonne	89	1 430	1 375	1 444	+1,4%	+6,1%	+19,8%	6 332	-8,9%	8,5	ns	-6,4%
Territoire de Belfort	90	1 621	1 368	1 912	-0,9%	+1,2%	+20,3%	1 943	-3,7%	9,1	ns	+9,2%
Essonne	91	3 366	3 103	3 658	-0,8%	+0,1%	+15,3%	17 753	-8,3%	14,5	-1,5%	+1,3%
Hauts-de-Seine	92	7 101	6 919	8 492	-0,9%	-0,4%	+17,5%	22 969	-0,6%	21,1	-0,2%	+3,0%
Seine-Saint-Denis	93	4 158	4 054	4 477	-0,6%	+1,0%	+22,1%	16 642	-2,5%	15,6	-2,2%	+2,0%
Val-de-Marne	94	5 149	5 007	5 634	-0,8%	+0,4%	+17,8%	18 530	-2,1%	17,9	-3,5%	+1,2%
Val-d'Oise	95	3 599	3 300	3 961	-0,1%	+2,1%	+21,3%	16 119	-6,9%	15,1	-0,2%	+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

