

**BAROMÈTRE DES  
PRIX IMMOBILIERS**



**LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN MARS 2020**



BNP Paribas Immobilier Résidentiel Ancien, CapiFrance, Crédit Logement, Crédit Mutuel, Gecina, Groupe BPCE, HEXAOM, iad, OptimHome, SAFTI, et Sogeprom

AVRIL 2020  
LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

**3 510 €** PRIX DU M<sup>2</sup> SIGNÉ  
en France,  
dans l'ancien

Tensions renforcées  
sur les prix dans l'ancien

**+1,3%** PRIX DU M<sup>2</sup> SIGNÉ  
Évolution en France,  
dans l'ancien sur 3 mois

Renforcement de  
la hausse des prix dans  
les grandes villes

**3,5%** MARGE DE NÉGOCIATION  
dans l'ancien,  
tous biens confondus

Une baisse des marges  
de négociation sans fin

**-23,5%** VOLUME DE TRANSACTIONS  
Évolution en rythme  
trimestriel glissant

La chute des ventes  
en mars

# ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

## TENSIONS RENFORCÉES SUR LES PRIX DANS L'ANCIEN

Alors que la chute des ventes de logements anciens a été marquée en ce mois de mars, les tensions sur les prix se renforcent. Depuis mars 2019, le ralentissement de la hausse amorcé à la fin de l'été 2017 a cédé la place au relèvement du rythme de progression des prix. Et dès l'automne dernier, la hausse des prix s'est faite plus vive. En mars 2020, les prix signés (mesurés en niveau annuel glissant) ont ainsi augmenté de 5.4 % sur un an, contre + 3.3 % il y a un an à la même époque. Une progression aussi rapide des prix ne s'était pas observée depuis le début de l'année 2012. Et le renforcement de la hausse des prix se constate autant sur le marché des maisons que sur celui des appartements. Néanmoins, elle reste la plus rapide sur le marché des maisons (+ 6.2 %, contre + 3.3 % il y a un an) que sur celui des appartements (+ 4.8 %, contre + 3.3 % il y a un an), même si son renforcement se constate dans la plupart des grandes villes.

La transformation de la structure du marché constatée en mars (et plus largement, depuis le début de l'année 2020), donc la diminution de la part relative des ménages modestes et/ou en primo accession parmi les acheteurs (d'après l'Observatoire Crédit Logement/CSA), renforce le rythme de progression des prix : ce sont, en effet des ménages qui réalisent les achats les moins onéreux (prix au m<sup>2</sup> ou prix du lot) qui quittent le marché, alors que ceux qui y restent provoquent un déplacement mécanique de la courbe des prix vers le haut.

## POURSUITE DE LA HAUSSE DES PRIX DANS LE NEUF

Depuis mars 2019, le rythme d'augmentation des prix des logements neufs s'accélère. Et à partir de l'automne dernier, la hausse s'est renforcée, aussi bien sur le marché des maisons que sur celui des appartements. En mars 2020, l'augmentation des prix a été de 3.3 % sur un an, contre + 2.0 % il y a un an à la même époque.

Néanmoins, la hausse est toujours la plus rapide sur le marché des appartements : + 3.5 % sur un an (+ 2.2 % en mars 2019). Pourtant, le rythme de progression des prix des maisons individuelles se redresse (+ 2.4 %, contre + 0.9 % il y a un an), en dépit de la poursuite du recul des ventes.

TÉLÉCHARGER ↓

Cette analyse de Michel Mouillart  
Tableau des prix  
Graphique des prix signés selon l'ancienneté du bien  
Graphique des prix signés selon le type de biens

Baromètre LPI-SeLoger - Avril 2020

	ANCIEN		NEUF
	Prix/m <sup>2</sup> affiché	Prix/m <sup>2</sup> signé	Prix/m <sup>2</sup> signé
<b>GLOBAL</b>	<b>3 479 €</b>	<b>3 510 €</b>	<b>4 479 €</b>
Évolution sur 3 mois	+0,8% ↗	+1,3% ↗	+0,4% ↗
Évolution sur 1 an		+5,4% ↗	+3,3% ↗
<b>MAISON</b>	<b>3 169 €</b>	<b>3 212 €</b>	<b>2 821 €</b>
Évolution sur 3 mois	+0,1% ↗	+2,0% ↗	+2,8% ↗
Évolution sur 1 an		+6,2% ↗	+2,4% ↗
<b>APPARTEMENT</b>	<b>3 773 €</b>	<b>3 792 €</b>	<b>5 132 €</b>
Évolution sur 3 mois	+1,3% ↗	+0,8% ↗	-0,3% ↘
Évolution sur 1 an		+4,8% ↗	+3,5% ↗

## INDICE DES PRIX SIGNÉS

### SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN

— Neuf  
— Ancien



### SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement  
— Maison



# ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

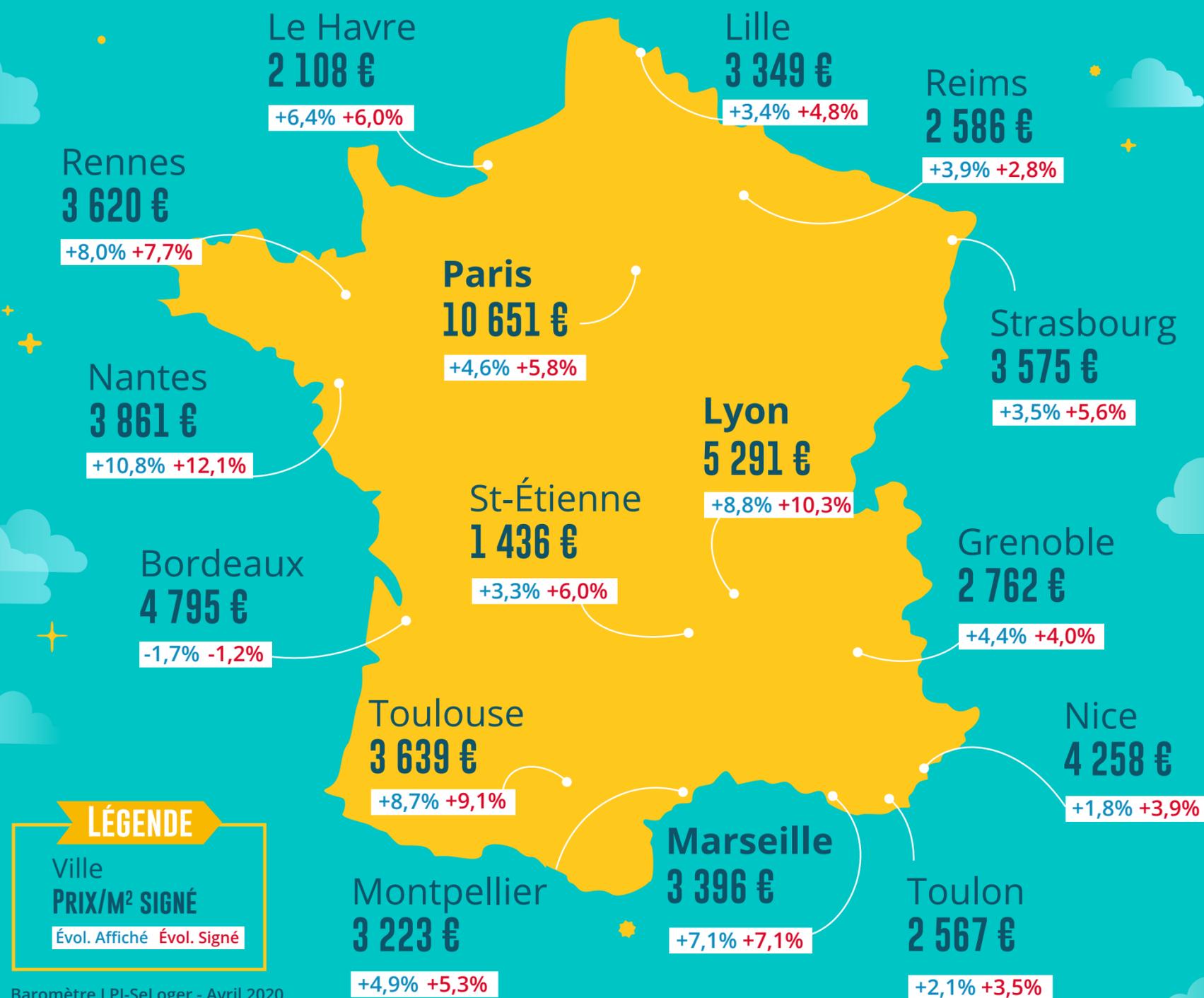
## RENFORCEMENT DE LA HAUSSE DES PRIX DANS LES GRANDES VILLES

La hausse des prix des appartements anciens se renforce dans de nombreuses villes de plus de 100 000 habitants. Sur Metz et Villeurbanne, la progression est de plus de 13 % sur un an, poursuivant la tendance haussière observée depuis le début de l'année. La hausse des prix est toujours soutenue (au moins 10 % sur un an) dans nombre de grandes villes de l'Ouest (Angers, Brest et Nantes). Et sur Annecy et Lyon, l'évolution des prix se fait plus vive (de l'ordre de 10 %) : alors que le niveau des prix constatés fait de ces deux villes les plus chères de Province, devant Bordeaux et Cannes (de l'ordre de 6 % de moins), et surtout Aix en Provence et Nice (de l'ordre de 20 % de moins).

En revanche, les prix baissent sur Bordeaux (- 1.2 % sur un an) depuis la fin de l'été dernier : en raison de leurs niveaux, le marché bordelais est devenu inaccessible à une partie importante de la clientèle, les ménages modestes et plus récemment les acheteurs aux revenus moyens. Le déplacement de la demande vers les villes environnantes où les prix sont nettement inférieurs mais où les hausses de prix se renforcent se constate alors sur Bordeaux, comme d'ailleurs sur d'autres villes telles Lille ou Lyon. La baisse des prix se poursuit aussi sur Nîmes, à un rythme soutenu depuis une année. Ainsi que sur Limoges, mais plus lentement. Par contre, les prix qui avaient baissé durant une grande partie de l'année 2019 se redressent maintenant sur Orléans : l'attractivité économique et le cadre de vie offerts par la ville constituent un atout majeur reconnu par la demande.

Et au total, alors que la crise paralyse les marchés de la transaction, les prix n'ont reculé en mars que dans 8 % des villes de plus de 100 000 habitants et dans 13 % des villes de plus de 50 000 habitants : dans la plupart des villes moyennes, les prix ne baissent pas sous l'effet de la crise en cours, mais en raison d'une atonie de la demande déjà ancienne provoquée par un contexte économique local peu propice à l'expansion des marchés immobiliers.

## LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN SUR 1 AN DANS 16 VILLES



### LÉGENDE

Ville  
PRIX/M<sup>2</sup> SIGNÉ

Évol. Affiché Évol. Signé

Baromètre LPI-SeLoger - Avril 2020

TÉLÉCHARGER ↓

Cette analyse de Michel Mouillart  
Carte des 16 villes sur 1 an



**SeLoger**

# LES PRIX DANS LES VILLES

## LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN SUR 1 AN DANS 125 VILLES

			Prix/m <sup>2</sup> signé	Évolution prix signé
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	4 125 €	+0,3 %
Corse	CORSE-DU-SUD	AJACCIO	NC	NC
Midi-Pyrénées	TARN	ALBI	2 022 €	+14,5 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 375 €	+5,2 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	2 479 €	+11,7 %
Rhône-Alpes	HAUTE-SAVOIE	ANNECY	5 074 €	+9,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	3 983 €	+0,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	5 407 €	+2,9 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 157 €	+9,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	ARLES	2 477 €	+3,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	6 093 €	+4,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	3 622 €	+7,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	2 736 €	+4,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 542 €	+1,2 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	BAYONNE	3 416 €	+7,5 %
Picardie	OISE	BEAUBAIS	1 665 €	-14,7 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	2 136 €	+4,0 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	1 656 €	+15,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BOBIGNY	2 840 €	+1,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BONDY	2 849 €	+5,4 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 795 €	-1,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	8 709 €	+5,7 %
Centre	CHER	BOURGES	1 643 €	+16,1 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	2 000 €	+10,9 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	2 595 €	+7,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CAGNES-SUR-MER	3 855 €	+1,6 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 555 €	+1,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	4 843 €	+4,9 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	2 930 €	+6,5 %
Rhône-Alpes	SAVOIE	CHAMBERY	2 848 €	+4,6 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	3 735 €	+8,2 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	CHELLES	3 247 €	+6,8 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	1 808 €	+3,1 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	CHOLET	2 105 €	+3,8 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLAMART	5 428 €	+5,1 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 274 €	+4,6 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLICHY	6 026 €	+7,9 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 296 €	+6,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	5 031 €	+6,0 %
Île-de-France	ESSONNE	CORBEIL-ESSONNES	2 351 €	+7,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	6 833 €	+5,1 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	3 842 €	+1,0 %
Bourgogne	COTE-D'OR	DIJON	2 600 €	+6,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	2 832 €	+6,0 %

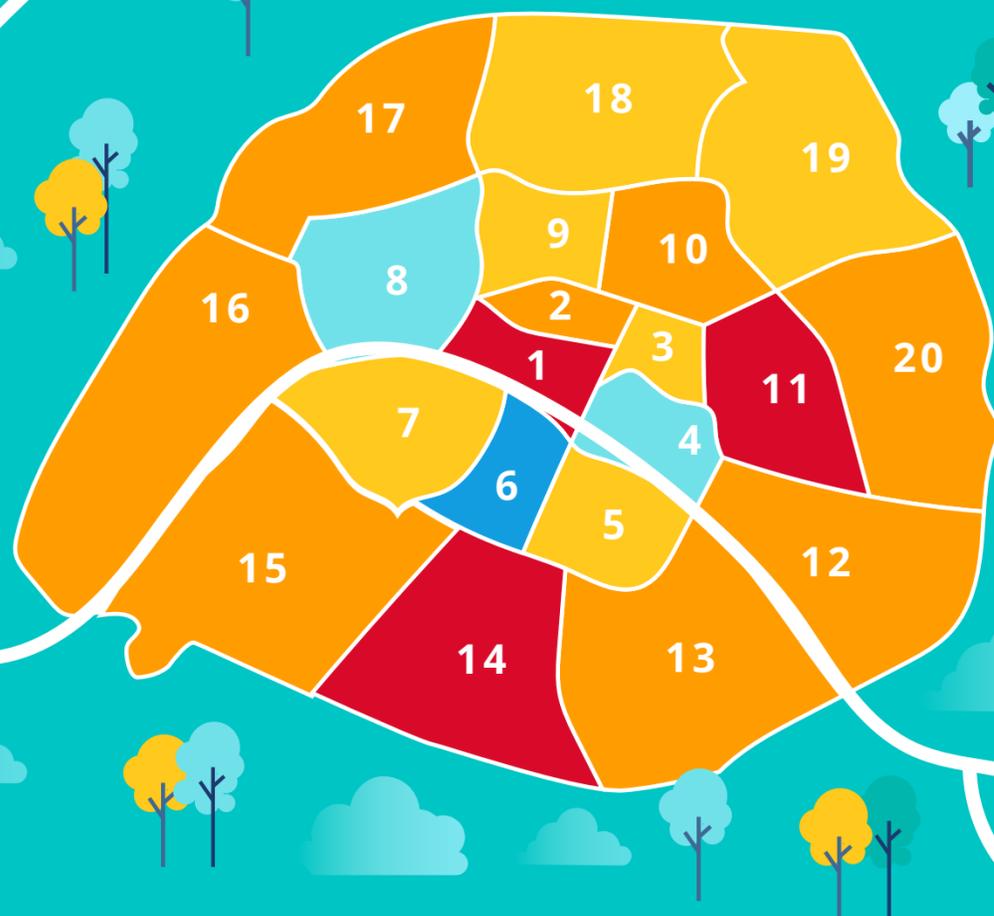
			Prix/m <sup>2</sup> signé	Évolution prix signé
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	1 748 €	-4,0 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	EPINAY-SUR-SEINE	2 901 €	+10,9 %
Haute-Normandie	EURE	EVREUX	1 427 €	-8,0 %
Île-de-France	ESSONNE	EVRY-COURCOURONNES	1 936 €	-9,0 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	FONTENAY-SOUS-BOIS	5 503 €	+8,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	FREJUS	3 043 €	-6,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	GRASSE	2 848 €	+14,5 %
Rhone-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 762 €	+4,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	HYERES	3 277 €	+0,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	7 921 €	+7,4 %
Île-de-France	VAL DE MARNE	IVRY-SUR-SEINE	4 814 €	+5,9 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	3 588 €	+5,1 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LA ROCHE-SUR-YON	1 901 €	+10,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	2 576 €	-4,8 %
Pays de la Loire	MAYENNE	LAVAL	1 609 €	+8,2 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LE BLANC-MESNIL	3 050 €	-1,1 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	2 108 €	+6,0 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	1 870 €	+7,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	8 944 €	+4,3 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 349 €	+4,8 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 612 €	-2,5 %
Bretagne	MORBIHAN	LORIENT	2 151 €	+13,1 %
Rhone-Alpes	RHONE	LYON	5 291 €	+10,3 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	MAISONS-ALFORT	4 933 €	-2,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	MARSEILLE	3 396 €	+7,1 %
Île-de-France	ESSONNE	MASSY	3 761 €	+2,4 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MEAUX	2 768 €	+5,1 %
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 864 €	+11,3 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	2 485 €	+13,4 %
Midi-Pyrénées	TARN-ET-GARONNE	MONTAUBAN	1 656 €	-0,7 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 223 €	+5,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	6 113 €	+9,0 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MONTROUGE	6 987 €	+10,4 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 605 €	+8,6 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 308 €	+6,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	5 005 €	+4,0 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	3 861 €	+12,1 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	NARBONNE	1 862 €	+2,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	11 442 €	+4,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	4 258 €	+3,9 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 062 €	-5,6 %
Poitou-Charentes	DEUX-SÈVRES	NIORT	1 609 €	-15,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	3 703 €	+4,2 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 361 €	+2,3 %

			Prix/m <sup>2</sup> signé	Évolution prix signé
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	PANTIN	5 813 €	+8,2 %
Ile-de-France	PARIS	PARIS	10 651 €	+5,8 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	1 811 €	+2,9 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 638 €	+2,2 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 414 €	+12,7 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	1 894 €	-7,1 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	1 867 €	+17,7 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 586 €	+2,8 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	3 620 €	+7,7 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	2 267 €	+17,0 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 526 €	+5,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	5 961 €	+2,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	3 853 €	+5,4 %
Rhone-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 436 €	+6,0 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	5 527 €	+4,5 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 429 €	+8,2 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-OUEN-SUR-SEINE	5 602 €	+8,7 %
Picardie	AISNE	SAINT-QUENTIN	1 450 €	+1,1 %
Île-de-France	VAL-D'OISE	SARCELLES	2 071 €	+3,5 %
Île-de-France	YVELINES	SARTROUVILLE	3 673 €	+3,8 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SEVRAN	2 460 €	+2,9 %
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	3 575 €	+5,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 567 €	+3,5 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 639 €	+9,1 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	2 452 €	-8,6 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	2 718 €	+4,3 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 624 €	+5,6 %
Rhone-Alpes	DROME	VALENCE	2 002 €	-0,8 %
Bretagne	MORBIHAN	VANNES	3 089 €	+10,3 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	VAULX-EN-VELIN	2 027 €	+6,6 %
Rhone-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	2 251 €	+0,6 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	7 306 €	+12,6 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	VILLEJUIF	4 590 €	+7,7 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	2 149 €	+14,6 %
Rhone-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	3 551 €	+13,0 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	VINCENNES	8 537 €	+11,1 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	3 625 €	+3,3 %

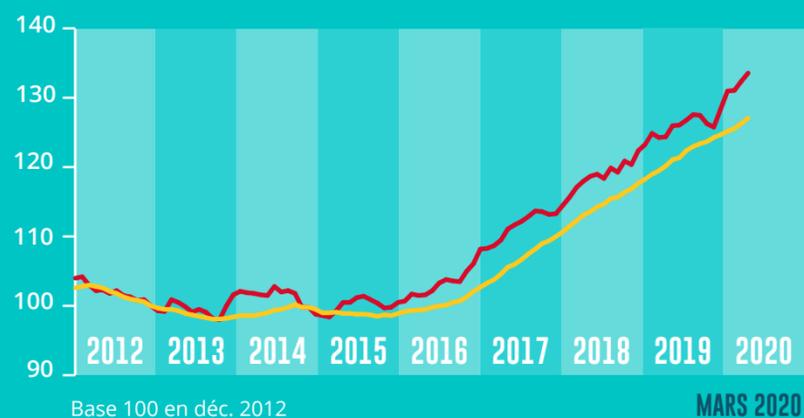


TÉLÉCHARGER   
Tableau des 125 villes sur 1 an

PARIS



## INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



TÉLÉCHARGER ↓

Carte de Paris  
Graphique des prix signés dans l'ancien  
Tableau des prix



SUR 3 MOIS

11 127 €

Affiché Signé  
+0,8% +2,0%

SUR 1 AN

10 651 €

Affiché Signé  
+4,6% +5,8%



SeLoger

## LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN À PARIS PAR ARRONDISSEMENT

	Prix/m <sup>2</sup> signé	Affiché	Signé
1	11 376 €	+7,6 %	+11,5 %
2	10 903 €	+3,4 %	+5,6 %
3	11 748 €	+0,8 %	+3,3 %
4	12 316 €	-1,7 %	-0,4 %
5	11 680 €	-0,3 %	+2,8 %
6	13 727 €	-1,7 %	-1,5 %
7	14 209 €	+1,2 %	+3,0 %
8	13 247 €	+1,4 %	+1,0 %
9	11 307 €	+3,9 %	+4,3 %
10	9 626 €	+5,6 %	+7,7 %
11	10 180 €	+8,0 %	+9,8 %
12	9 038 €	+3,8 %	+5,2 %
13	8 647 €	+5,0 %	+6,5 %
14	10 681 €	+7,9 %	+9,7 %
15	10 371 €	+4,7 %	+5,2 %
16	12 522 €	+4,5 %	+5,8 %
17	11 576 €	+4,8 %	+6,6 %
18	9 576 €	+5,2 %	+3,4 %
19	7 984 €	+2,9 %	+4,7 %
20	8 694 €	+6,6 %	+8,2 %

## LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m<sup>2</sup> signé

-5% et -	de -5% à -1%	de -1% à 1%	de 1% à 5%	de 5% à 9%	9% et +
----------	--------------	-------------	------------	------------	---------

Baromètre LPI-SeLoger - Avril 2020



**FOCUS VILLE**

**SUR 3 MOIS**

**3 220 €**  
Affiché -1,6% Signé -1,4%

**SUR 1 AN**

**3 396 €**  
Affiché +7,1% Signé +7,1%

**LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN À MARSEILLE PAR ARRONDISSEMENT**

	Prix/m <sup>2</sup> signé	Affiché	Signé
1	2 788 €	+12,6 %	+10,3 %
2	3 117 €	+7,3 %	+11,1 %
3	1 913 €	+10,5 %	+6,8 %
4	2 660 €	+6,4 %	+6,1 %
5	2 987 €	+0,3 %	+4,4 %
6	3 730 €	+8,6 %	+7,4 %
7	4 163 €	+12,6 %	+12,9 %
8	4 483 €	+11,7 %	+9,5 %
9	2 854 €	+5,3 %	+4,9 %
10	2 396 €	-2,5 %	-0,8 %
11	2 659 €	-0,8 %	-2,2 %
12	3 332 €	+4,8 %	+6,6 %
13	2 494 €	+7,8 %	+10,8 %
14	1 778 €	+0,6 %	+7,3 %
15	1 548 €	-1,2 %	-5,5 %
16	2 358 €	NC	NC

**INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN**



TÉLÉCHARGER ↓  
Carte de Marseille  
Graphique des prix signés dans l'ancien  
Tableau des prix



**LÉGENDE**





**FOCUS VILLE**

**SUR 3 MOIS**  
**5 507 €**  
 Affiché **-0,3%** Signé **+1,8%**

**SUR 1 AN**  
**5 291 €**  
 Affiché **+8,8%** Signé **+10,3%**

**LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN À LYON PAR ARRONDISSEMENT**

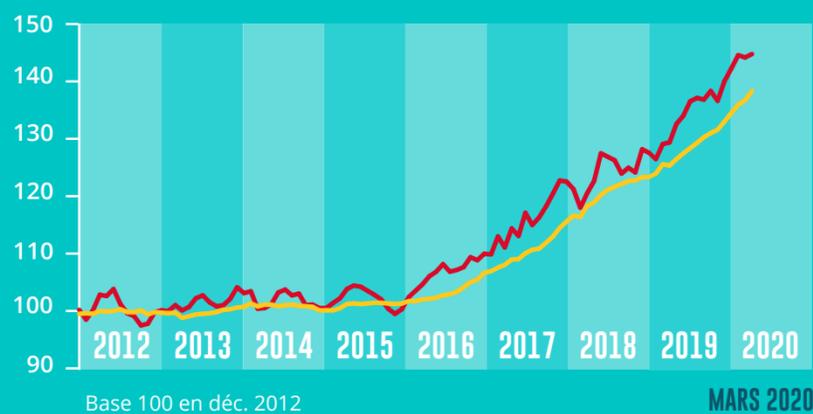
	Prix/m <sup>2</sup> signé	Affiché	Signé
1	5 598 €	+3,1 %	+4,2 %
2	6 499 €	+9,3 %	+8,8 %
3	4 959 €	+7,6 %	+8,3 %
4	5 732 €	+13,5 %	+13,6 %
5	4 696 €	+6,6 %	+11,0 %
6	6 737 €	+7,5 %	+8,1 %
7	4 938 €	+10,3 %	+11,4 %
8	4 006 €	+12,6 %	+13,8 %
9	3 611 €	+9,5 %	+7,0 %

**LÉGENDE**

Évolution sur 1 an du prix/m<sup>2</sup> signé



**INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN**



TÉLÉCHARGER ↓

Carte de Lyon  
 Graphique des prix signés dans l'ancien  
 Tableau des prix



**SeLoger**

# LES PRIX DANS LES MÉTROPOLIS

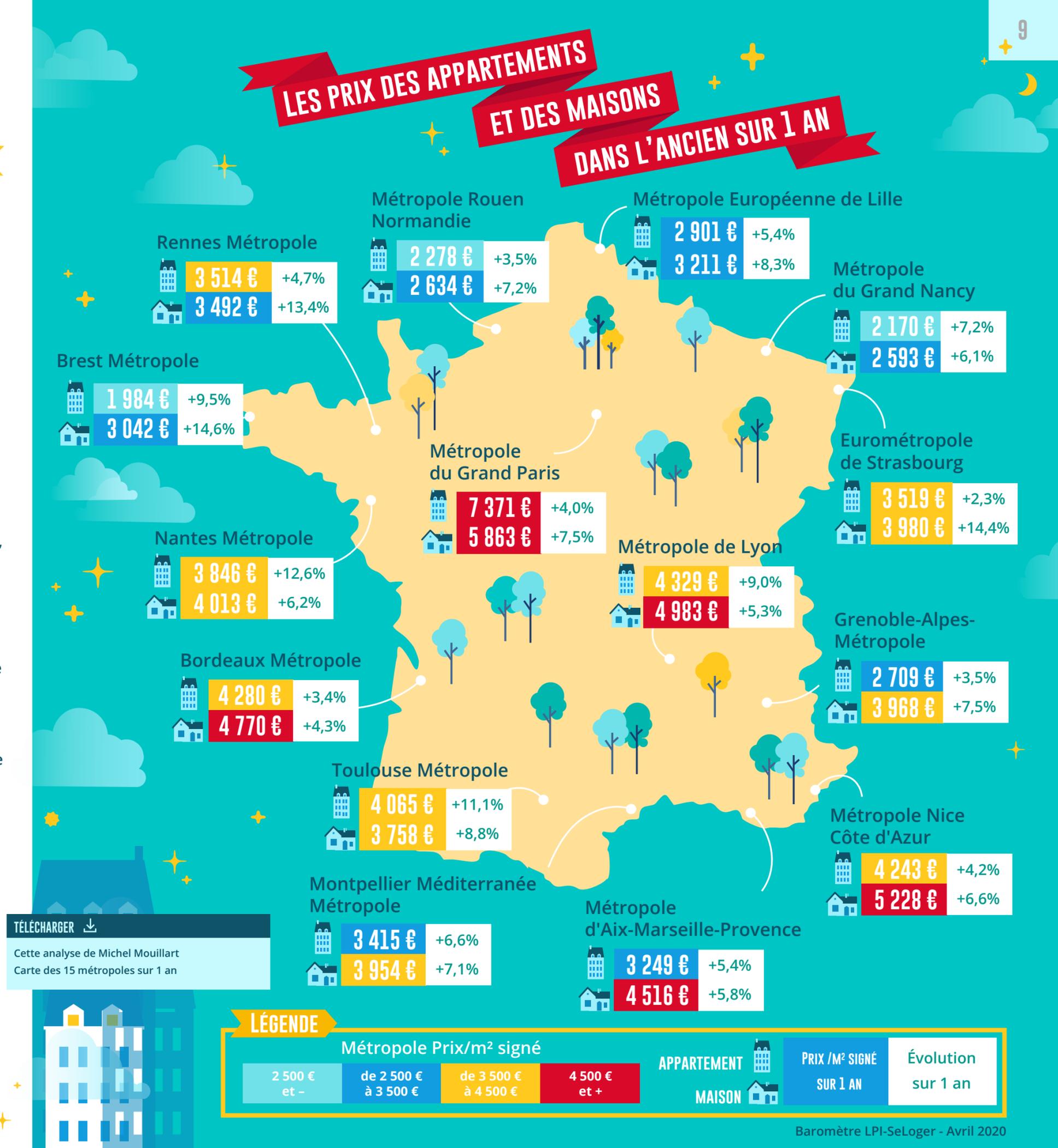
## DYNAMIQUES DIFFÉRENTES DE PRIX ENTRE LES MÉTROPOLIS

La hausse des prix des appartements se renforce dans la plupart des grandes villes. Cela se constate aussi dans nombre de métropoles. L'augmentation des prix est la plus rapide sur les métropoles de Brest, Lyon, Nantes et Toulouse. En dépit du repli de l'activité constaté sur l'ensemble du territoire de ces métropoles, la hausse des prix reste aussi vive sur la ville centre que sur les marchés des communes adjacentes : l'insuffisance de l'offre entretient toujours une rareté à l'origine de ces évolutions.

En revanche, le rythme de la hausse des prix qui s'était déjà affaibli vers la fin de l'année dernière ne se ressaisit pas sur les métropoles de Bordeaux, Grenoble, Nice, Rennes, Rouen et Strasbourg. Sur la métropole de Bordeaux, l'évolution s'explique principalement par le décrochage des prix constaté sur la ville centre, alors qu'habituellement, les tensions sur les prix des appartements sont plus prononcées dans le centre des métropoles qu'en périphérie. Alors que sur les autres métropoles, ce sont les prix de la périphérie qui expliquent un ralentissement tout relatif.

Sur le marché des maisons, la progression des prix partout plus vive que pour les appartements s'est encore renforcée dans plusieurs métropoles : cela se constate particulièrement sur les métropoles de Brest, Rennes et Strasbourg où les hausses s'établissent entre 13 et 14 % sur un an. Dans le cas de Brest, la hausse concerne autant la ville centre que la périphérie, sur un territoire où la demande est confrontée à une insuffisance récurrente de l'offre sur un produit très recherché (la préférence pour la maison individuelle versus l'habitat collectif). Alors que pour Rennes et Strasbourg, la hausse tient principalement à l'évolution constatée en périphérie pour laquelle la demande exprime sa préférence.

Elle est un peu moins rapide sur les métropoles de Grenoble, Lille, Montpellier, Rouen et Toulouse (de 7 à 8 %) : la hausse est alors soutenue sur Grenoble, Lille et Rouen en raison d'une augmentation rapide des prix en périphérie, illustrant les conséquences du déplacement d'une demande qui s'efforce de quitter le centre ; alors que sur Montpellier et Toulouse, l'évolution reste la plus rapide sur la ville centre où l'insuffisance de l'offre sur ce type de produit alimente la cherté des biens.



# ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

## UNE BAISSÉ DES MARGES DE NÉGOCIATION SANS FIN

En mars 2020, France entière, la marge de négociation s'est établie à 3.5 %, en moyenne : 2.8 % pour les appartements et 4.3 % pour les maisons.

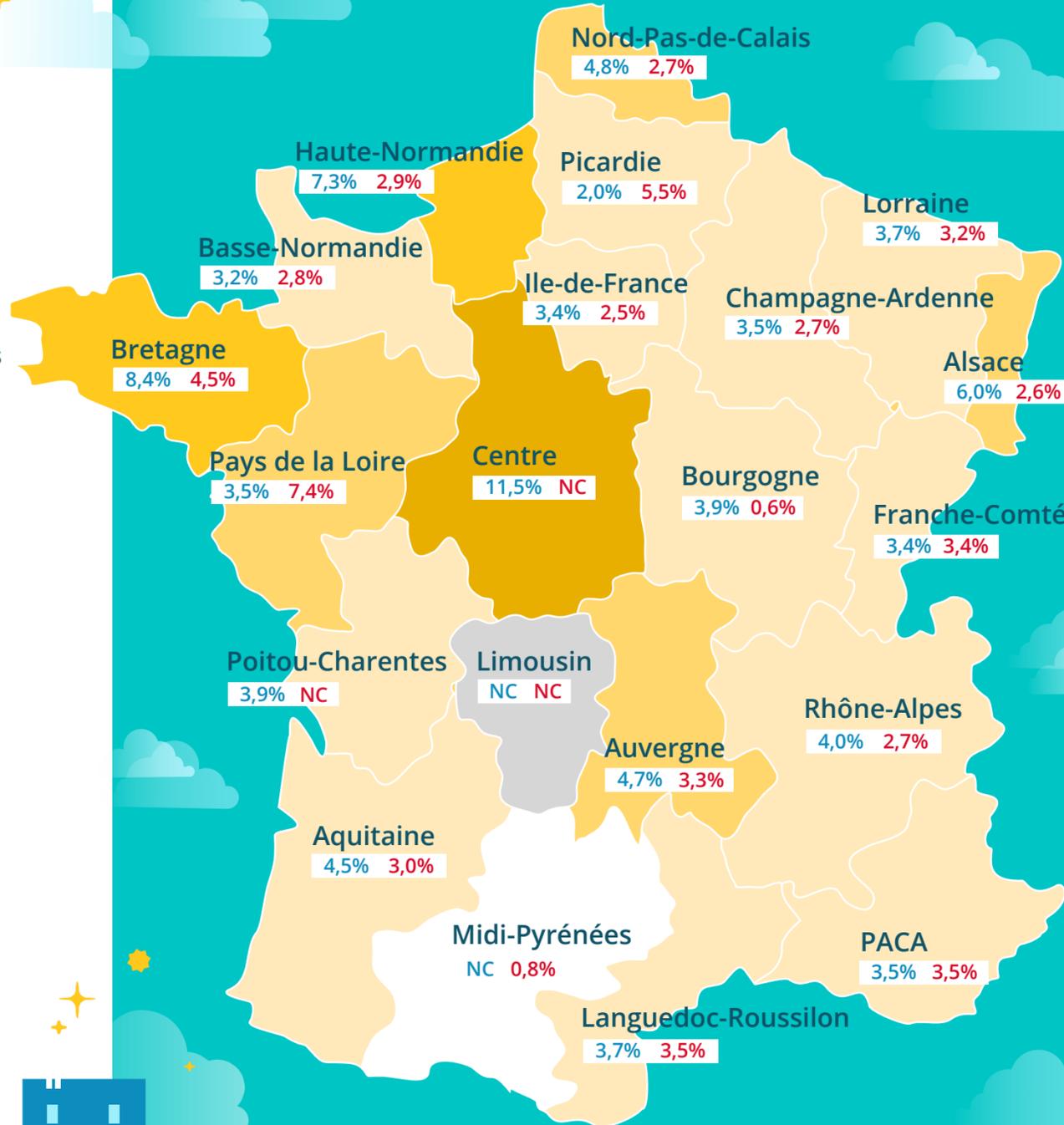
Le recul des marges n'en finit donc pas. Elles descendent d'ailleurs à des niveaux jamais observés par le passé, même en 2019 alors que les tensions sur l'approvisionnement du marché en produits nouveaux avaient été particulièrement fortes. Comparées à leur moyenne de longue période, elles sont inférieures de près de 15 % sur le marché des maisons et de plus de 25 % sur celui des appartements.

Un moindre renouvellement de l'offre entretient les tensions sur les prix : car si la demande recule (en réponse aux mesures imposées aux établissements de crédit par la Banque de France, par exemple), l'offre nouvelle se réduit aussi avec la baisse des reventes. Comme la quasi-totalité des achats de logements anciens par des particuliers concerne des produits vendus par des particuliers, si ces derniers ne peuvent acheter (en raison de difficultés d'accès au crédit, par exemple), la rareté se renforce avec le recul de l'activité. Ainsi, comme souvent les vendeurs restant sur le marché préfèrent la plupart du temps retirer les biens en attendant la reprise du marché plutôt que de réviser leurs ambitions à la baisse, les marges s'écrasent.

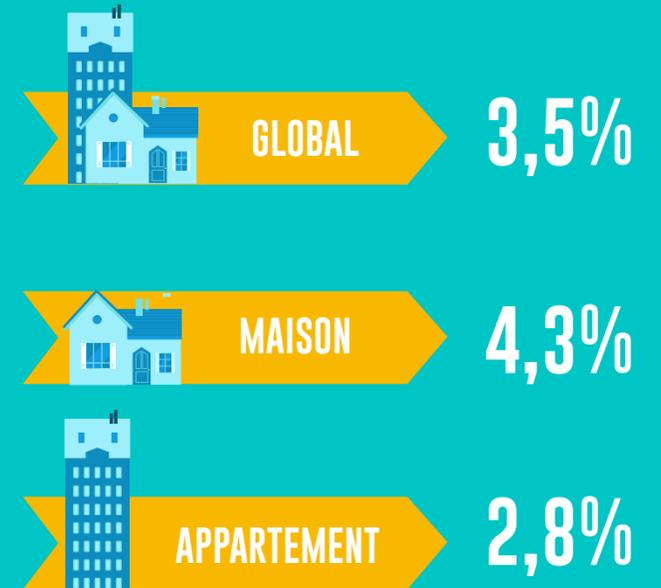
TÉLÉCHARGER ↓

Cette analyse de Michel Mouillart  
Carte de France  
Graphique d'évolution de la marge de négociation

## MARGE DE NÉGOCIATION



## FRANCE ENTIÈRE



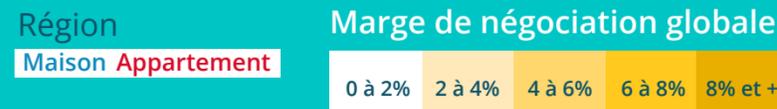
## INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

### SELON LE TYPE DE BIENS

- Appartement
- Maison



### LÉGENDE



# ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

## LA CHUTE DES VENTES EN MARS

Habituellement, avec le retour du printemps, la demande retrouve de la vigueur sur le marché de l'ancien. Les ventes se redressent après les mois d'hiver : en moyenne, de 2007 à 2019, le nombre des compromis signés augmente ainsi de 28 % entre janvier et mars.

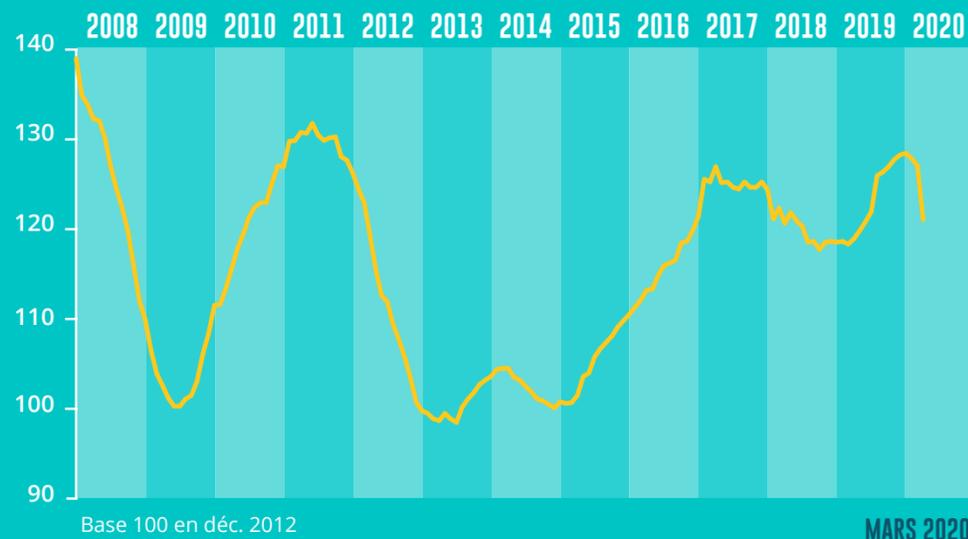
Mais dès décembre dernier, la demande a dû composer avec les incertitudes nées de la réforme des retraites. En outre, de nombreux candidats ont abandonné leurs projets d'achat d'un logement ancien face au durcissement des conditions d'octroi des crédits voulu par la Banque de France. Puis, avec la mise en œuvre du confinement décidé pour répondre à la crise du Covid-19, le marché s'est bloqué durant la seconde moitié de mars : le nombre de compromis signés en mars a été en recul de 50 % par rapport au mois de mars 2019 qui n'avait pourtant pas été exceptionnel. D'ailleurs, alors que l'activité progresse habituellement de 12 % de février à mars, elle a chuté de 38 % cette année !

Ainsi, le nombre des compromis signés recule de 23.5 % au 1er trimestre 2020, en glissement annuel. Une telle chute à cette période de l'année s'était déjà constatée à deux reprises dans un passé récent : lors du déclenchement de la crise des « subprimes » en 2009 et à la suite de la suppression du PTZ dans l'ancien en 2012.

La contraction de la demande de logements anciens va se poursuivre d'ici l'été. Et dans le contexte d'une récession économique sans précédent depuis la Libération, la reprise du marché de l'ancien sera lente.

## INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

### NIVEAU ANNUEL GLISSANT



TÉLÉCHARGER ↓

Cette analyse de Michel Mouillart  
Graphique d'évolution de l'activité du marché  
Graphique de variation de l'activité du marché, niveau annuel glissant  
Graphique de variation de l'activité du marché, niveau trimestriel glissant

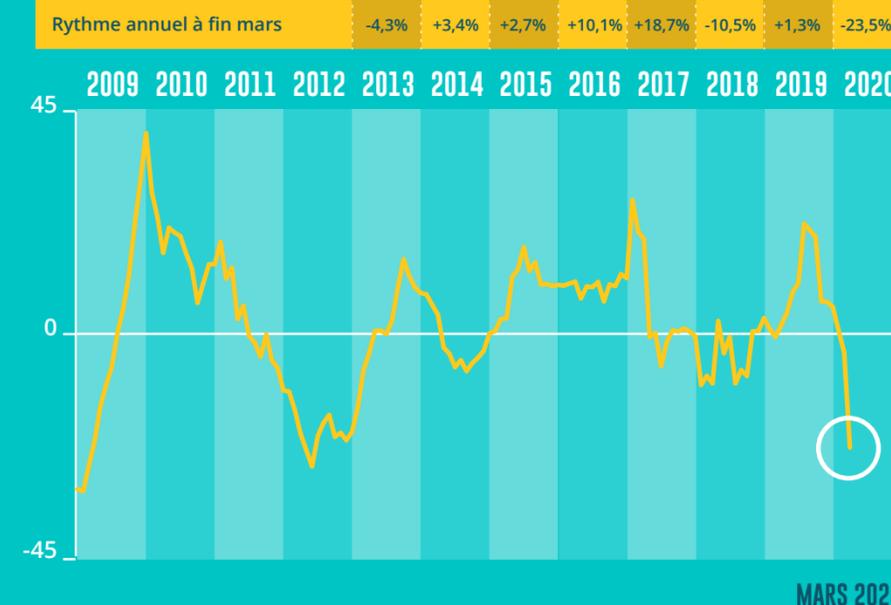
Baromètre LPI-SeLoger - Avril 2020

## VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

### NIVEAU ANNUEL GLISSANT



### NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT



# ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN ÎLE-DE-FRANCE ET EN PROVINCE

## RECU GÉNÉRAL DES VENTES

Les ventes reculent maintenant partout en France métropolitaine, même si la baisse enregistrée au cours du 1er trimestre est un peu plus rapide en Province (- 25.1 % en glissement annuel) qu'en Ile de France (- 19.3 % en glissement annuel). Les évolutions n'ont pour la plupart d'entre elles plus grand-chose à voir avec la solvabilité de la demande, la hausse des prix des logements ou les conditions de crédit proposées.

Néanmoins, la baisse des ventes reste encore contenue (de l'ordre de 5 %) dans quelques régions (Auvergne, Bourgogne, Champagne-Ardenne et Limousin). Dans ces régions, les prix n'avaient que lentement augmenté au cours des dernières années et jusqu'en février dernier, le relèvement des taux d'apport personnel demandés par les banques en réponse aux exigences de la Banque de France avait donc été moins pénalisant pour la demande.

En revanche, le repli de l'activité est très rapide (au moins 25 % en glissement annuel) dans 10 régions : Aquitaine, Bretagne, Haute Normandie, Languedoc-Roussillon, Midi-Pyrénées, Nord-Pas de Calais, Pays de la Loire, Poitou-Charentes, PACA et Rhône-Alpes. Ailleurs, la diminution des ventes est encore un peu moins rapide, de l'ordre de 15 % en moyenne.

**Michel Mouillart**  
Professeur d'Economie, FRICS  
et porte-parole du baromètre LPI-SeLoger

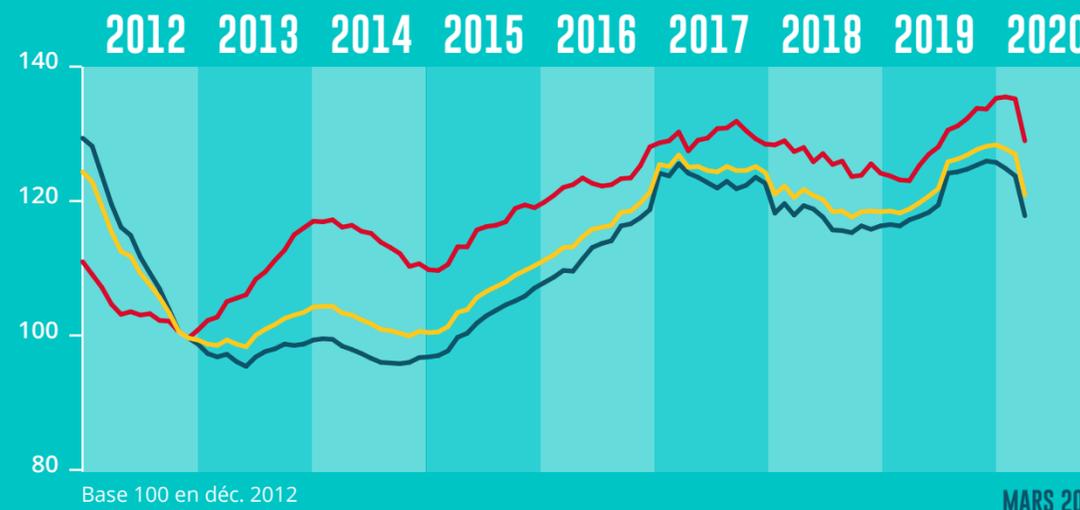
TÉLÉCHARGER ↓

Cette analyse de Michel Mouillart  
Graphique d'évolution de l'activité du marché  
Graphique de variation de l'activité du marché (en %)

## INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

### NIVEAU ANNUEL GLISSANT

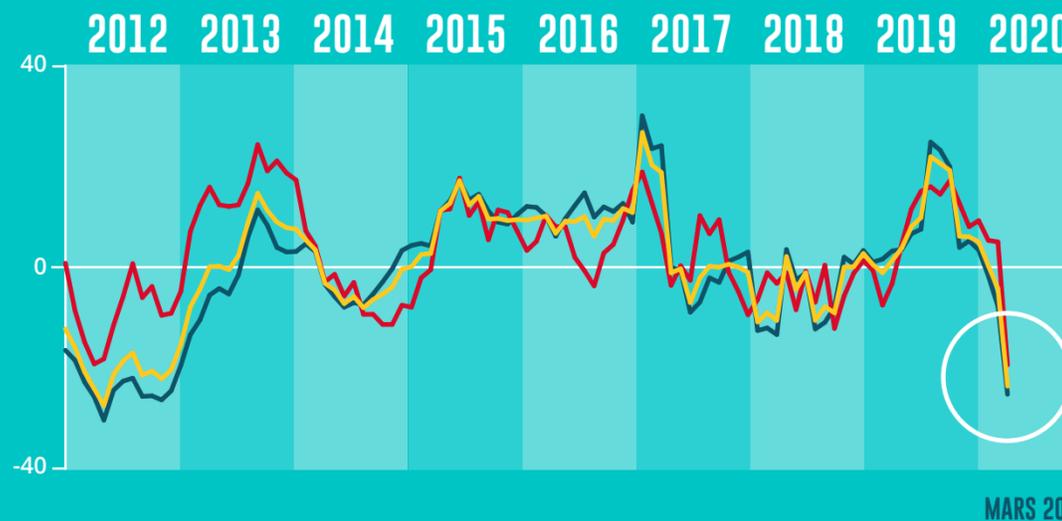
IDF	Variation annuelle	+16,3%	-4,5%	+7,4%	+7,6%	+0,3%	-3,4%	+8,9%
	Rythme annuel à fin mars	-4,1%	+14,0%	-5,6%	+10,3%	+6,7%	-2,3%	-3,4%
PROVINCE	Variation annuelle	-0,9%	-2,0%	+10,6%	+10,8%	+3,3%	-5,2%	+8,1%
	Rythme annuel à fin mars	-21,6%	+2,6%	-1,7%	+12,1%	+14,4%	-6,0%	-0,6%



## VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

### NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin mars	+12,2%	+4,2%	-0,5%	+10,2%	+6,7%	-3,2%	-3,2%	-19,3%
	PROVINCE	Rythme annuel à fin mars	-10,4%	+3,1%	+4,2%	+10,1%	+24,0%	-13,3%	+3,2%



## MÉTHODOLOGIE

### PRIX

Des prix moyens sont calculés par zone géographique (ville ou département), dans l'ensemble et pour chacun des 6 segments de marché retenus pour les maisons (du "3 pièces et moins" au "8 pièces et plus") et les appartements (du "studio et 1 pièce" au "6 pièces et plus"). Des indices de prix élémentaires (base 100 en décembre 2012) sont construits pour chaque zone, sur chacun des segments de marché. Les indices synthétiques de zone sont obtenus par pondération des indices élémentaires de zone : les pondérations correspondent aux structures de marché calculées sur la période 2006-2019 (donc sur la base de plus de 4,5 millions de références actuellement disponibles).

Les indices sont à correction des effets de structure. Les prix et les indices présentés au niveau régional ou national sont déterminés par pondération des indices élémentaires calculés au niveau départemental.

Les prix moyens affichés et signés sont calculés en moyenne trimestrielle glissante au niveau national, régional, départemental et pour les villes de plus de 150 000 habitants. Sur les zones de plus petite taille (les arrondissements, notamment), les prix sont en moyenne annuelle glissante.

Dans le tableau page 5, tous les prix sont en année glissante afin de pouvoir comparer des villes de taille différente entre elles.

### VOLUME DE TRANSACTIONS

Cet indicateur d'activité permet de rendre compte des tendances d'évolution du marché de l'ancien.

Un échantillon de 2 200 agences réparties sur l'ensemble du territoire métropolitain a été isolé : aucun redressement n'est opéré, la structure de cet échantillon étant représentative de celle de l'ensemble des 6 250 agences présentes dans l'Observatoire LPI (hors promoteurs, foncières et établissements de crédit).

L'indicateur est présenté en niveau annuel glissant (base 100 pour l'année 2012), depuis décembre 2007.

Il lui est associé deux mesures :

- Le rythme annuel d'évolution (en %) de l'activité mesurée en niveau annuel glissant et sa comparaison avec la situation observée il y a un an, à la même époque ;
- Le rythme d'évolution en glissement annuel (en %) de l'activité mesurée en niveau trimestriel glissant et sa comparaison avec la situation observée il y a un an, à la même époque.

En cas de défaillance d'une agence (cessation d'activité, principalement), son remplacement s'effectue en respectant deux contraintes principales : appartenance au même espace géographique (département/ville) et volume d'activité comparable.

### MARGE DE NÉGOCIATION

La marge de négociation mesure la variation relative entre le prix affiché à la prise de mandat et le prix signé. Elle évalue chaque mois les conditions dans lesquelles les négociations entre les vendeurs et les acheteurs ont permis d'aboutir.

Elle résume l'intensité des tensions qui s'observent sur le marché.

La marge est déterminée pour chaque transaction réalisée par un professionnel. Le niveau moyen des marges et les indices d'évolution sont calculés selon la méthode utilisée pour les prix.

#### DÉFINITION

##### Évolution des prix sur 3 mois

Rythme d'évolution en glissement trimestriel du prix mesuré en moyenne trimestrielle glissante

##### Évolution des prix sur 1 an

Rythme annuel d'évolution du prix mesuré en moyenne annuelle glissante

##### Prix au m<sup>2</sup> affiché

Prix mesuré lors de la prise de mandat

##### Prix au m<sup>2</sup> signé

Prix mesuré lors de la signature du compromis

CONTACTS

PRESSE

**Michel MOUILLART**

michel@mouillart.fr

06 07 65 59 95

**Sarah KROICHVILI**

sarah.kroichvili@seloger.com

06 20 45 25 16

Retrouvez toutes les données du baromètre LPI-SeLoger sur : [www.lespriximmobiliers.com](http://www.lespriximmobiliers.com)

L'association «Les Prix Immobiliers» a été créée le 22 décembre 2009 pour développer un observatoire des ventes de logements anciens et neufs fournissant aux différents acteurs un outil de connaissance précis des marchés.

#### Les membres actuels en sont :

BNP Paribas Immobilier Résidentiel Ancien, CapiFrance, Crédit Logement, Crédit Mutuel, Gecina, Groupe BPCE, HEXAOM, iad, OptimHome, SAFTI, et Sogeprom



**SeLoger**

## AVERTISSEMENT MÉTHODOLOGIQUE

Les observations qui remontent et sont intégrées par LPI depuis sa création dans le calcul des prix et des indices correspondent à des logements anciens destinés exclusivement à l'habitation (donc hors les usages « mixtes »), vendus de gré à gré et acquis par des particuliers résidents.

LPI exclut donc de ses bases de données : les biens non entièrement anciens (et qui étaient par le passé clairement identifiés dans les statistiques de construction publiées par Sit@del sous la dénomination de « construction sur habitat existant »), les biens occupés, les biens en viager, les biens autres que d'habitation, les propriétés autres que pleines, les mutations autres que de gré à gré, ... D'après l'INSEE (« Les

indices notaires-INSEE de prix des logements anciens », INSEE Méthodes, n°128, juillet 2014), ces situations particulières représentent, au total, près de 24 % des observations qui doivent être rejetées afin de procéder au calcul des indices de prix de l'ancien.

Et afin de mieux intégrer la connaissance des marchés que LPI a pu acquérir depuis 2006, les bases de pondération intervenant dans le calcul des prix et des indices au niveau national ont été redéfinies en s'appuyant sur les 4,5 millions d'observations disponibles. Les chiffreages présentés jusqu'alors n'ont pas été affectés, au-delà des mises à jour habituelles : cela concerne les niveaux des prix et des indices

déployés au niveau des communes, des départements ou des régions. En revanche, le poids relatif de la région Ile de France a été réduit, au bénéfice principalement des régions les moins actives dans le marché (comme par exemple l'Auvergne, la Franche-Comté, Champagne-Ardenne ou le Limousin).

Ce sont donc les niveaux des prix et des indices présentés au niveau national qui ont été concernés. L'ensemble des indicateurs correspondant a été repris depuis 2010. Les rythmes d'évolution des indices n'ont été que faiblement affectés : en moyenne, 2/10ème à 3/10ème de point de variation annuelle.



**SeLoger**



**LPI-SELOGER**



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

**capifrance**  
Faire plus pour votre bien

**CRÉDIT LOGEMENT**

**Crédit Mutuel**

**gec1na**

**GROUPE BPCE**

**Hexaôm**  
ENSEMBLE  
POUR BÂTIR L'AVENIR

**iad**

**optim  
home**

**SAFTi**

**SeLoger**

**SOGEPROM**  
GROUPE SOCIETE GENERALE