

**BAROMÈTRE DES  
PRIX IMMOBILIERS**



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



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

JUILLET 2020

LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

3 718 €

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

Tensions sur les prix de  
l'ancien toujours fortes

+2,6%

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

Une hausse des prix  
toujours plus rapide dans  
les grandes villes

3,4%

MARGE DE NÉGOCIATION  
dans l'ancien,  
tous biens confondus

Les marges s'écrasent  
et les prix résistent

-51,5%

VOLUME DE TRANSACTIONS  
Évolution en rythme  
trimestriel glissant

Une reprise bridée par un  
accès limité au crédit



# ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

## TENSIONS SUR LES PRIX DE L'ANCIEN TOUJOURS FORTES

Le rebond de la demande constaté depuis la sortie du confinement n'a pas été suffisant pour permettre au marché de renouer avec les niveaux d'activité de l'année dernière. Alors que les mois de mars à juin portent habituellement 36 % des ventes de l'année, la crise a déjà privé le marché de 18 % de son activité annuelle qui seront difficiles à compenser en 2020.

Cette chute de l'activité qui est synonyme de raréfaction de l'offre renforce donc partout les déséquilibres des marchés et cette situation de pénurie alimente les tensions sur les prix. En outre, la contraction de l'offre de crédits bancaires voulue par la Banque de France a provoqué une déformation de la structure du marché : les ménages réalisant les achats les moins onéreux (prix au m<sup>2</sup> ou prix du lot) qui ne peuvent plus accéder aux crédits immobiliers ont quitté le marché proportionnellement plus que les autres, alimentant ainsi la persistance de la hausse des prix.

La hausse des prix des logements anciens se poursuit donc, sans s'affaiblir. Par exemple, les prix n'ont reculé en juin que dans 2 % des villes de plus de 100 000 habitants : en avril et en mai, la baisse des prix concernait 5 % des grandes villes, contre 8 % en mars et 12 % en janvier et en février. Et en juin, les prix signés (mesurés en niveau annuel glissant) ont ainsi augmenté de 5.0 % sur un an, contre + 3.8 % il y a un an à la même époque.

## NOUVELLE AUGMENTATION DES PRIX DU NEUF

La hausse des prix des logements neufs se poursuit à un rythme soutenu. Pourtant, la demande ne s'est pas relevée, au-delà d'un rebond technique associé à la finalisation des projets dont la réalisation avait été interrompue par le confinement. Aussi bien sur le marché des maisons que sur celui des appartements, les tensions sur les prix restent soutenues. En juin 2020, l'augmentation des prix a ainsi été de 3.2 % sur un an pour l'ensemble du marché, contre + 2.3 % il y a un an à la même époque. Le ralentissement de la hausse constaté récemment sur le niveau trimestriel glissant est par ailleurs habituel à cette période de l'année.

Ainsi, si la hausse est toujours la plus rapide sur le marché des appartements : + 3.3 % sur un an (+ 2.6 % en juin 2019), elle se poursuit à un rythme soutenu depuis février dernier. En revanche, le rythme de progression des prix des maisons individuelles se renforce au fil des mois (+ 2.8 %, contre + 0.9 % il y a un an).

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 - Juillet 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>3 712 €</b>	<b>3 718 €</b>	<b>4 580 €</b>
Évolution sur 3 mois	+2,5% ↗	+2,6% ↗	+0,2% ↗
Évolution sur 1 an		+5,0% ↗	+3,2% ↗
<b>MAISON</b>	<b>3 296 €</b>	<b>3 314 €</b>	<b>2 913 €</b>
Évolution sur 3 mois	+3,9% ↗	+4,5% ↗	+0,3% ↗
Évolution sur 1 an		+5,4% ↗	+2,8% ↗
<b>APPARTEMENT</b>	<b>4 103 €</b>	<b>4 097 €</b>	<b>5 230 €</b>
Évolution sur 3 mois	+1,4% ↗	+1,2% ↗	+0,1% ↗
Évolution sur 1 an		+4,7% ↗	+3,3% ↗

## 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

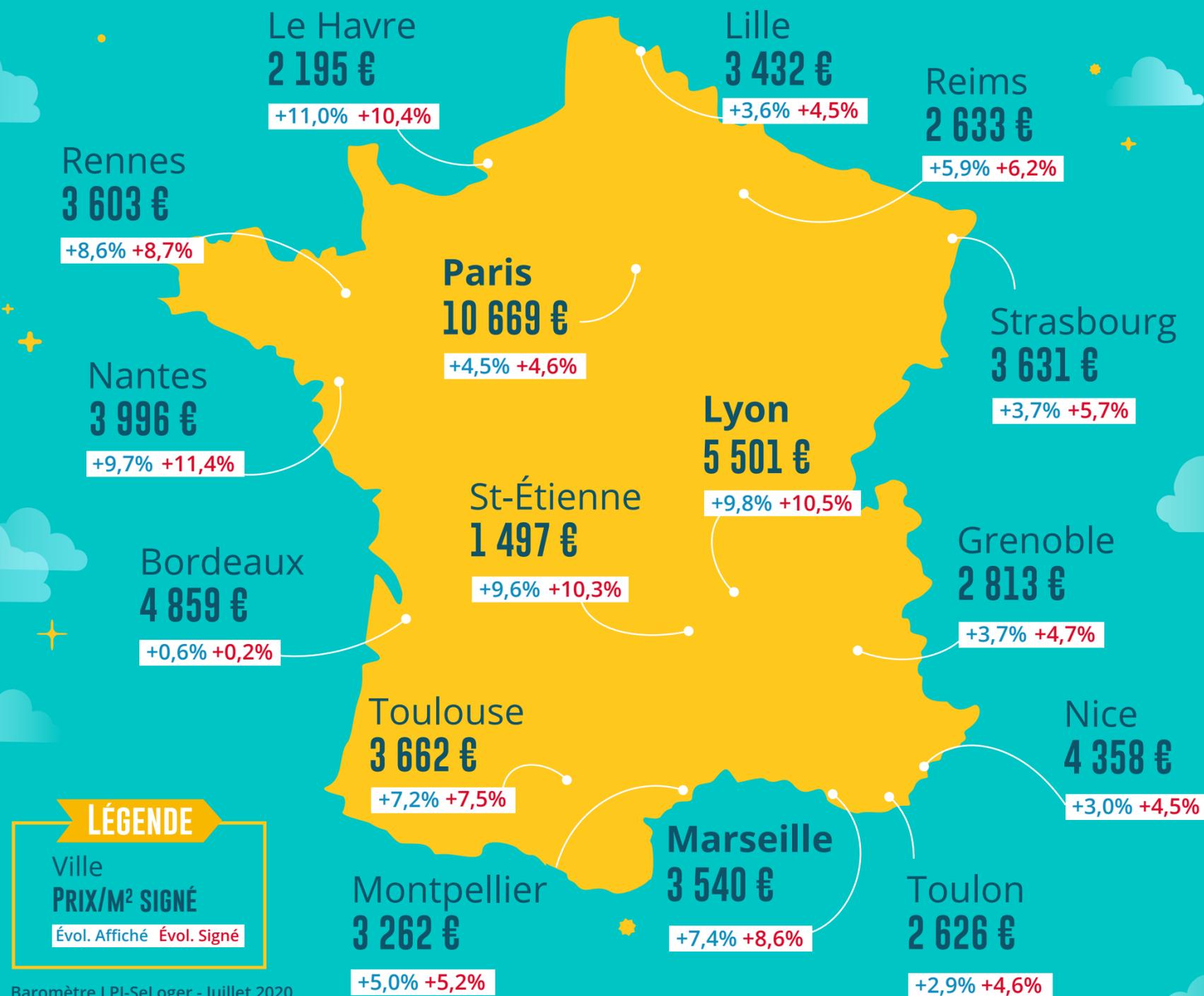
### UNE HAUSSE DES PRIX TOUJOURS PLUS RAPIDE DANS LES GRANDES VILLES

La crise sanitaire et ses conséquences économique et sociale n'ont pas réussi à enrayer la tendance haussière des prix des appartements anciens dans les grandes villes. D'ailleurs, après un 1er semestre d'accélération de la hausse dans la quasi-totalité des villes de plus de 50 000 habitants, il faudrait une chute de près de 9 % des prix sur le reste de l'année pour, qu'au final, l'indice des prix reste stable sur 2020 (respectivement, un effondrement de près de 15 %, pour une baisse de l'indice de 3 %). Cela semble peu probable, même compte tenu des baisses de revenus attendues dans le sillage de la crise sanitaire et des restrictions de l'accès au crédit imposées par la Banque de France.

Ainsi, dans près d'un quart des villes de plus de 50 000 habitants, l'augmentation des prix se poursuit maintenant à un rythme annuel supérieur à 10 % (un tiers à plus de 8 % sur un an). Et la progression se fait presque partout plus vive, de mois en mois. Dans les villes du Grand-Est impactées dès le début de la crise sanitaire par la Covid-19, la hausse des prix accélère d'ailleurs : comme, par exemple, à Metz et surtout à Mulhouse qui enregistre maintenant l'augmentation la plus rapide (+ 12.8 %) pour une ville de plus de 100 000 habitants. Cela se constate aussi dans les villes de la Seine-Saint Denis où la crise a été sévère : comme à Bondy, à Epinay-sur-Seine ou à Montreuil, avec des hausses de plus de 10 %.

En revanche, le ralentissement de la hausse des prix se poursuit sur Paris. Même si les prix dépassent maintenant les 10 000 €/m<sup>2</sup> dans 14 arrondissements parisiens, la hausse n'est plus que de 4.6 % sur un an, contre + 6.7 % en juin 2019. Alors que Neuilly-sur-Seine reste la grande ville la plus chère en moyenne, à 11 575 €/m<sup>2</sup> et que Levallois-Perret talonne toujours Paris !

## 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 - Juillet 2020

TÉLÉCHARGER ↓

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

# LES PRIX DANS LES VILLES

## LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN SUR 1 AN DANS 124 VILLES



			Prix/m <sup>2</sup> signé	Évolution prix signé
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	4 149 €	+0,6 %
Midi-Pyrénées	TARN	ALBI	2 174 €	+11,4 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 356 €	+4,3 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	2 575 €	+10,1 %
Rhône-Alpes	HAUTE-SAVOIE	ANNECY	5 128 €	+5,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	4 052 €	+0,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	5 585 €	+4,0 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 230 €	+9,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	ARLES	2 545 €	+3,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	6 114 €	+3,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	3 537 €	+4,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	2 824 €	+2,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 602 €	+4,7 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	BAYONNE	3 480 €	+4,7 %
Picardie	OISE	BEAUVAIS	1 838 €	-8,7 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	2 143 €	+10,2 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	1 655 €	+11,6 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BOBIGNY	2 873 €	+1,0 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BONDY	3 009 €	+11,9 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 859 €	+0,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	8 823 €	+4,2 %
Centre	CHER	BOURGES	1 750 €	+12,9 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	2 012 €	+7,3 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	2 539 €	+5,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CAGNES-SUR-MER	3 779 €	+3,1 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 608 €	+10,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	4 802 €	+4,4 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	2 889 €	+6,3 %
Rhône-Alpes	SAVOIE	CHAMBERY	2 692 €	+1,9 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	3 949 €	+9,4 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	CHELLES	3 333 €	+9,8 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	1 872 €	+2,4 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	CHOLET	1 479 €	+2,9 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLAMART	5 265 €	+1,6 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 231 €	+5,1 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLICHY	6 309 €	+11,4 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 211 €	+1,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	5 154 €	+4,0 %
Île-de-France	ESSONNE	CORBEIL-ESSONNES	2 381 €	+9,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	6 919 €	+3,3 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	4 024 €	+5,1 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 574 €	+7,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	2 839 €	+5,7 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	1 687 €	-2,7 %

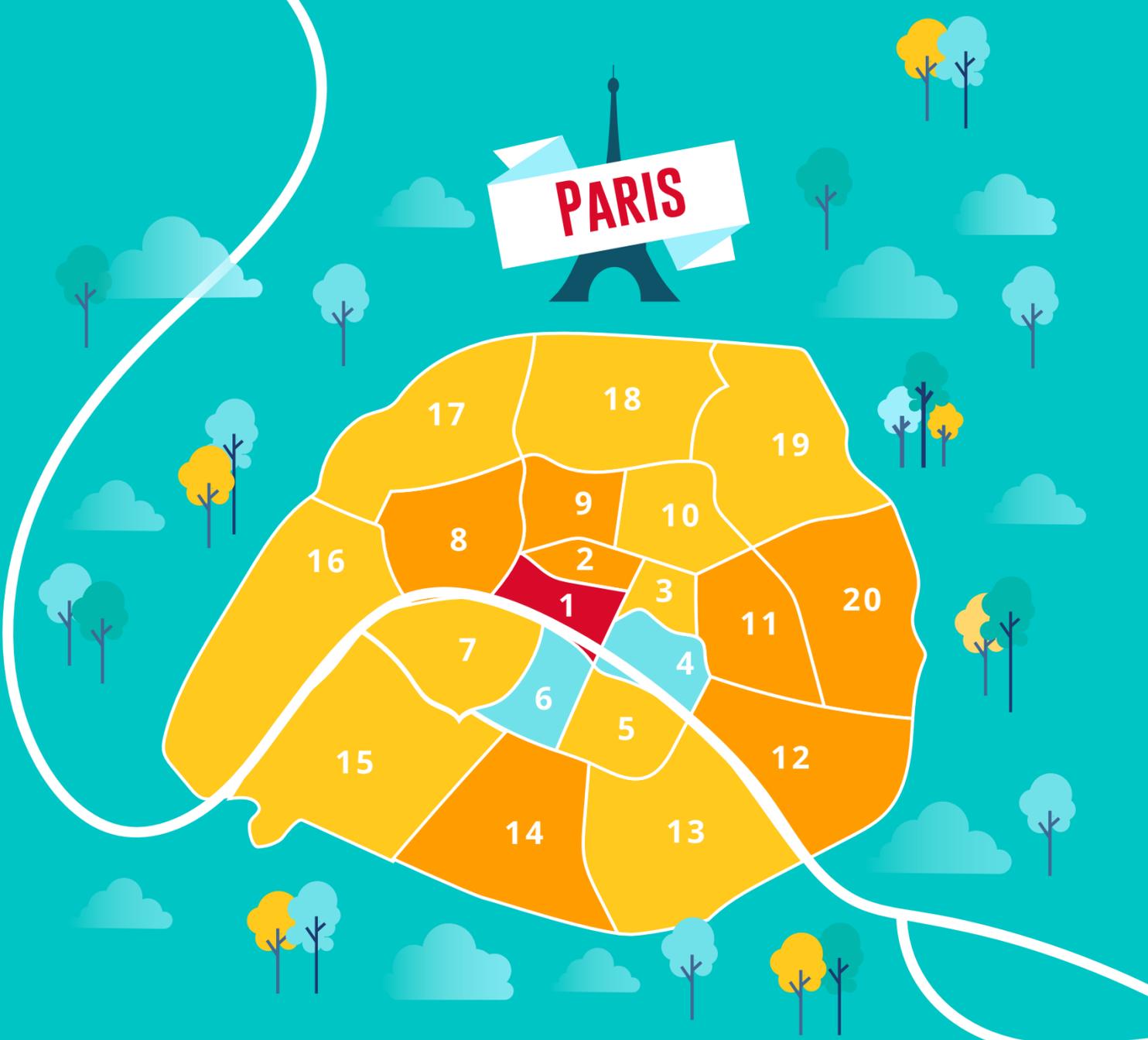
			Prix/m <sup>2</sup> signé	Évolution prix signé
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	EPINAY-SUR-SEINE	2 941 €	+10,3 %
Haute-Normandie	EURE	EVREUX	1 453 €	-4,9 %
Île-de-France	ESSONNE	EVRY-COURCOURONNES	1 962 €	-6,5 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	FONTENAY-SOUS-BOIS	5 431 €	+4,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	FREJUS	3 028 €	-3,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	GRASSE	2 878 €	+14,7 %
Rhone-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 813 €	+4,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	HYERES	3 357 €	+0,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	7 928 €	+8,7 %
Île-de-France	VAL DE MARNE	IVRY-SUR-SEINE	5 201 €	+12,9 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	3 842 €	+10,7 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LA ROCHE-SUR-YON	1 894 €	+2,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	2 504 €	-5,9 %
Pays de la Loire	MAYENNE	LAVAL	1 624 €	+7,7 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LE BLANC-MESNIL	2 869 €	-4,4 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	2 195 €	+10,4 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	1 975 €	+6,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	9 144 €	+4,0 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 432 €	+4,5 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 684 €	+7,3 %
Bretagne	MORBIHAN	LORIENT	2 321 €	+12,7 %
Rhone-Alpes	RHONE	LYON	5 501 €	+10,5 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	MAISONS-ALFORT	5 093 €	-1,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	MARSEILLE	3 540 €	+8,6 %
Île-de-France	ESSONNE	MASSY	3 820 €	+2,3 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MEAUX	2 754 €	+3,4 %
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 921 €	+9,3 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	2 345 €	+9,5 %
Midi-Pyrénées	TARN-ET-GARONNE	MONTAUBAN	1 775 €	+2,3 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 262 €	+5,2 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	6 401 €	+12,2 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MONTRouGE	6 845 €	+9,8 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 663 €	+12,8 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 368 €	+8,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	5 118 €	+5,7 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	3 996 €	+11,4 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	NARBONNE	1 894 €	+4,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	11 575 €	+5,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	4 358 €	+4,5 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 001 €	-6,3 %
Poitou-Charentes	DEUX-SÈVRES	NIORT	1 653 €	-10,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	3 821 €	+7,2 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 490 €	+5,3 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	PANTIN	5 864 €	+6,6 %

			Prix/m <sup>2</sup> signé	Évolution prix signé
Ile-de-France	PARIS	PARIS	10 669 €	+4,6 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	1 904 €	+7,0 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 664 €	+3,4 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 447 €	+10,5 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	1 927 €	-2,2 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	1 923 €	+13,6 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 633 €	+6,2 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	3 603 €	+8,7 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	2 266 €	+12,2 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 569 €	+5,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	5 969 €	+3,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	4 015 €	+6,9 %
Rhone-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 497 €	+10,3 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	5 515 €	+2,4 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 359 €	+7,5 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-OUEN-SUR-SEINE	5 870 €	+11,0 %
Picardie	AISNE	SAINT-QUENTIN	1 447 €	+14,5 %
Île-de-France	VAL-D'OISE	SARCELLES	2 048 €	-3,1 %
Île-de-France	YVELINES	SARTROUVILLE	3 827 €	+7,4 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SEVRAN	2 572 €	+8,7 %
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	3 631 €	+5,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 626 €	+4,6 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 662 €	+7,5 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	2 228 €	-14,6 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	2 882 €	+8,1 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 686 €	+10,2 %
Rhone-Alpes	DROME	VALENCE	1 961 €	-4,6 %
Bretagne	MORBIHAN	VANNES	3 074 €	+7,5 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	VAULX-EN-VELIN	2 165 €	+7,3 %
Rhone-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	2 170 €	-0,5 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	7 272 €	+7,5 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	VILLEJUIF	4 820 €	+13,6 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	2 149 €	-10,4 %
Rhone-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	3 628 €	+11,1 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	VINCENNES	8 462 €	+10,7 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	3 757 €	+4,0 %



TÉLÉCHARGER ↓

Tableau des 124 villes sur 1 an



**FOCUS VILLE**

**SUR 3 MOIS**  
**10 186 €**  
 Affiché -3,8% Signé -3,1%

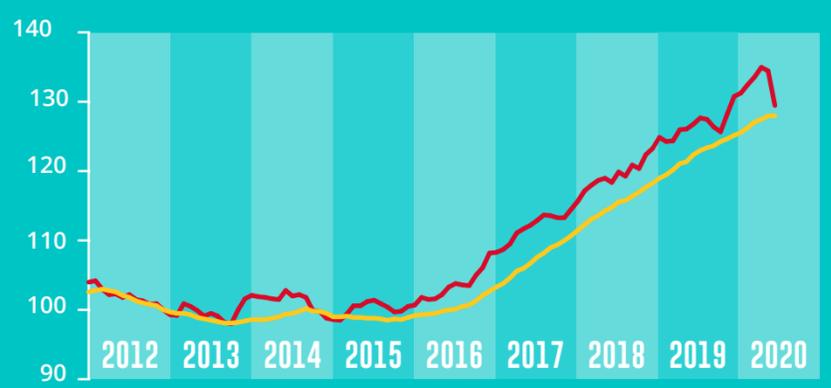
**SUR 1 AN**  
**10 669 €**  
 Affiché +4,5% Signé +4,6%



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

	Prix/m <sup>2</sup> signé	Affiché	Signé
1	11 724 €	+10,6 %	+10,8 %
2	11 445 €	+6,9 %	+6,4 %
3	12 161 €	+2,9 %	+4,1 %
4	12 283 €	-6,0 %	+0,1 %
5	11 935 €	+4,2 %	+3,2 %
6	13 712 €	-0,6 %	+0,9 %
7	14 322 €	+1,8 %	+1,0 %
8	13 912 €	+9,8 %	+6,4 %
9	11 513 €	+7,0 %	+7,9 %
10	9 563 €	+2,5 %	+3,6 %
11	10 398 €	+5,7 %	+6,6 %
12	9 102 €	+6,6 %	+6,0 %
13	8 545 €	+4,1 %	+3,8 %
14	10 151 €	+7,4 %	+6,8 %
15	10 470 €	+3,4 %	+3,7 %
16	12 378 €	+2,9 %	+3,0 %
17	11 769 €	+4,1 %	+4,4 %
18	9 365 €	+5,0 %	+3,6 %
19	7 715 €	+2,5 %	+2,6 %
20	8 363 €	+7,2 %	+7,6 %

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



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

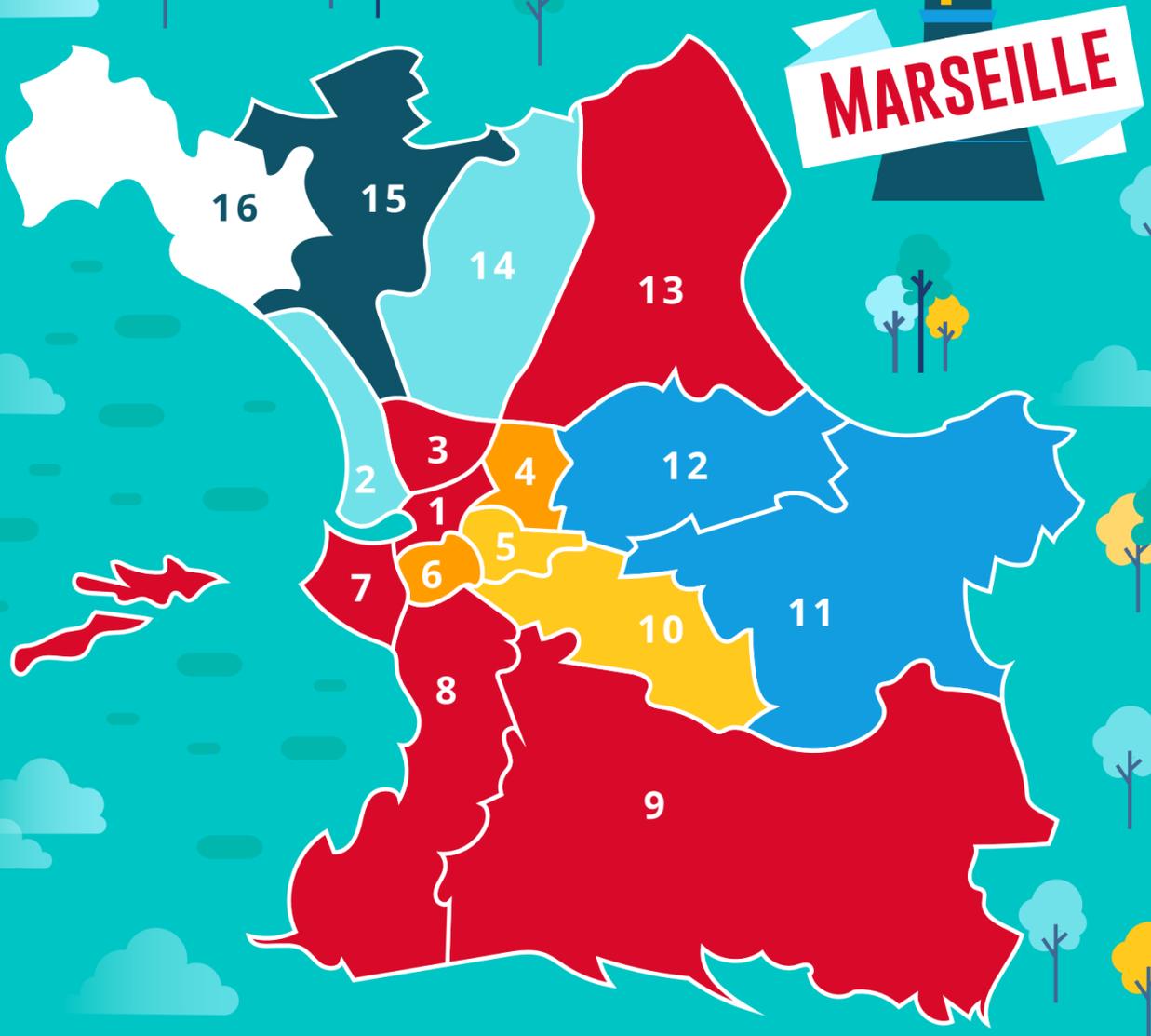
**LÉGENDE**

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 - Juillet 2020





**FOCUS VILLE**

**SUR 3 MOIS**

**3 643 €**  
Affiché **+8,1%** Signé **+9,0%**

**SUR 1 AN**

**3 540 €**  
Affiché **+7,4%** Signé **+8,6%**

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

	Prix/m <sup>2</sup> signé	Affiché	Signé
1	2 911 €	+7,9 %	<b>+10,1 %</b>
2	3 082 €	-2,1 %	-0,7 %
3	2 036 €	+13,1 %	<b>+13,4 %</b>
4	2 738 €	+7,3 %	<b>+8,0 %</b>
5	2 920 €	+1,5 %	<b>+3,4 %</b>
6	3 739 €	+7,3 %	<b>+8,9 %</b>
7	4 417 €	+10,0 %	<b>+12,6 %</b>
8	4 814 €	+14,0 %	<b>+14,1 %</b>
9	3 015 €	+14,0 %	<b>+14,4 %</b>
10	2 427 €	+0,3 %	<b>+2,8 %</b>
11	2 659 €	-2,0 %	-4,2 %
12	3 088 €	-1,5 %	-2,3 %
13	2 641 €	+11,2 %	<b>+14,9 %</b>
14	1 851 €	-8,6 %	-0,7 %
15	1 361 €	-10,3 %	<b>-9,0 %</b>
16	2 441 €	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**

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 +
----------	--------------	-------------	------------	------------	---------





**FOCUS VILLE**

**SUR 3 MOIS**

**5 580 €**  
Affiché **-0,6%** Signé **+0,3%**

**SUR 1 AN**

**5 501 €**  
Affiché **+9,8%** Signé **+10,5%**

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

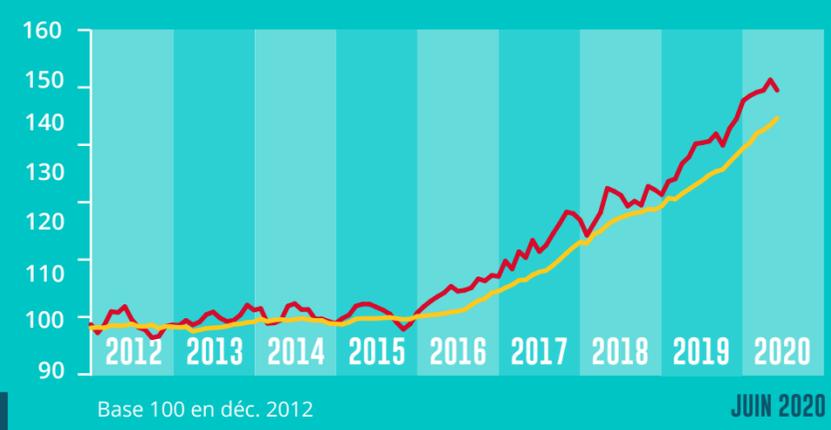
	Prix/m <sup>2</sup> signé	Affiché	Signé
1	6 099 €	+4,3 %	+6,2 %
2	6 697 €	+10,1 %	+8,9 %
3	5 120 €	+10,2 %	+9,9 %
4	5 874 €	+12,6 %	+14,4 %
5	4 700 €	+10,3 %	+15,8 %
6	6 908 €	+11,3 %	+9,6 %
7	4 912 €	+7,5 %	+7,6 %
8	4 086 €	+13,6 %	+15,3 %
9	3 677 €	+7,7 %	+9,7 %

**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



# LES PRIX DANS LES MÉTROPOLITAINS

## FORTE PRESSION DE LA DEMANDE SUR LES ESPACES MÉTROPOLITAINS

Les augmentations les plus rapides des prix des appartements anciens (au moins 8 % sur un an) se constatent sur les métropoles de Lyon, Nancy, Nantes et Rennes. Sur l'ensemble de ces territoires métropolitains, la hausse des prix reste partout soutenue : en dépit de la crise actuelle, la pression de la demande ne faiblit pas et se renforce même sur les marchés des communes adjacentes.

Sur le marché des maisons, la hausse des prix est toujours vive sur les métropoles de Brest, Grenoble, Montpellier, Nice et Rennes, avec des augmentations d'au moins 7 % sur un an. Dans les cas de Montpellier et de Rennes, l'augmentation des prix est la plus rapide en périphérie, illustrant les conséquences d'un déplacement de la demande qui s'est renforcé depuis le déclenchement de la crise sanitaire. Pour les trois autres métropoles, les hausses sont rapides sur l'ensemble de l'espace métropolitain, la pression de la demande sur le marché de la maison individuelle y étant générale.

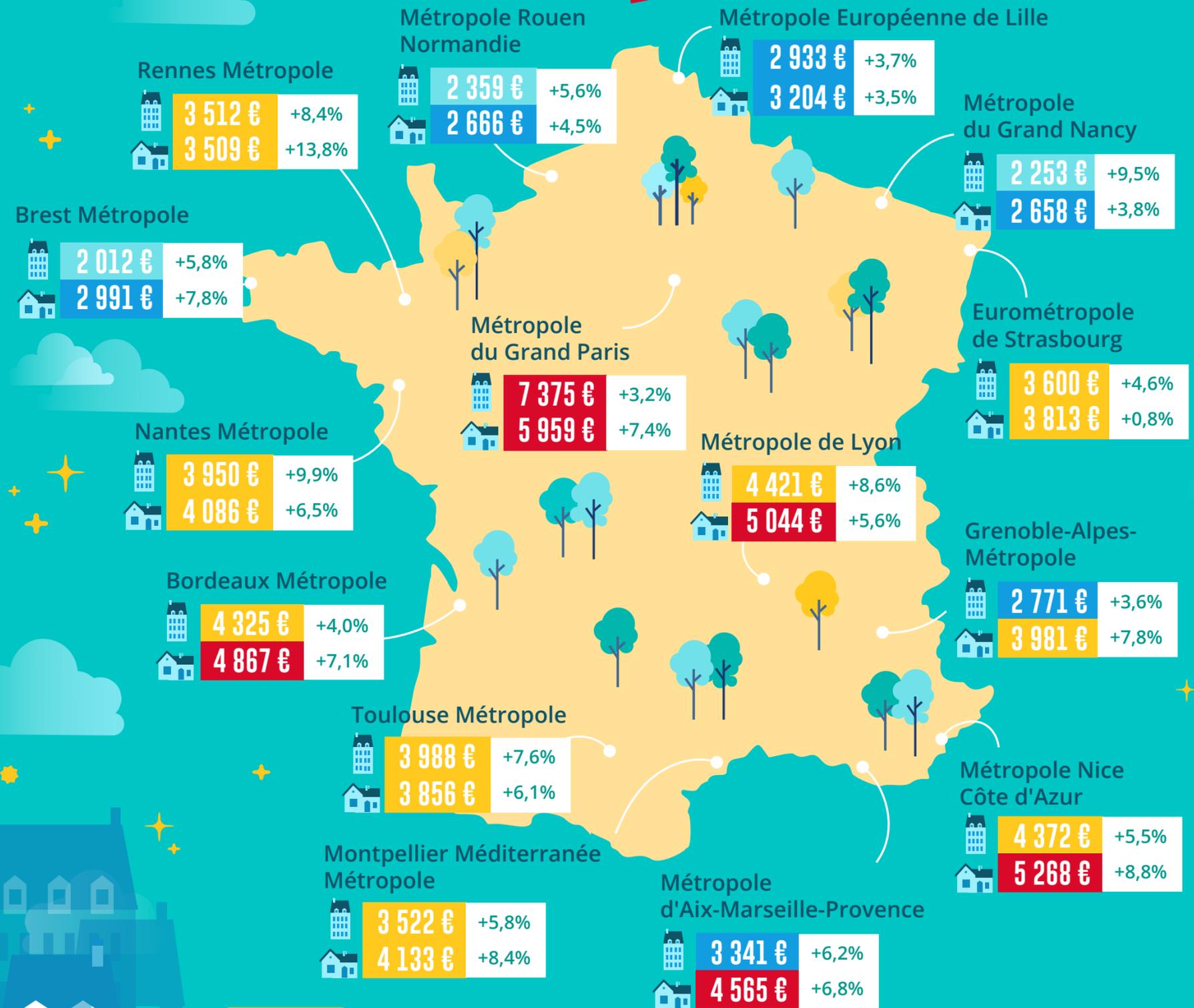
Les prix sont habituellement plus élevés dans le centre des métropoles qu'en périphérie : cela se constate par exemple à Bordeaux, à Lyon, à Paris, à Rouen, à Strasbourg ou à Toulouse. La surcote du centre y est de 10 à 15 % sur le marché des appartements et de 20 à 30 % sur celui des maisons : elle s'explique par la rareté des biens disponibles dans le centre, par leur qualité et/ou les services qui leur sont associés (transports, équipements publics, commerces, ...). Néanmoins deux métropoles échappent à cette règle, celles de Brest et de Montpellier : la demande y recherche plus volontiers la périphérie, et pas seulement en maison individuelle.

TÉLÉCHARGER ↓

Cette analyse de Michel Mouillart  
Carte des 15 métropoles sur 1 an

## LES PRIX DES APPARTEMENTS ET DES MAISONS

### DANS L'ANCIEN SUR 1 AN



### LÉGENDE

#### Métropole Prix/m² signé



APPARTEMENT

MAISON

PRIX / M<sup>2</sup> SIGNÉ

SUR 1 AN

Évolution

sur 1 an

# ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

## LES MARGES S'ÉCRASENT ET LES PRIX RÉSISTENT

En juin 2020, France entière, la marge de négociation s'est établie à 3.4 %, en moyenne : 3.3 % pour les appartements et 3.4 % pour les maisons.

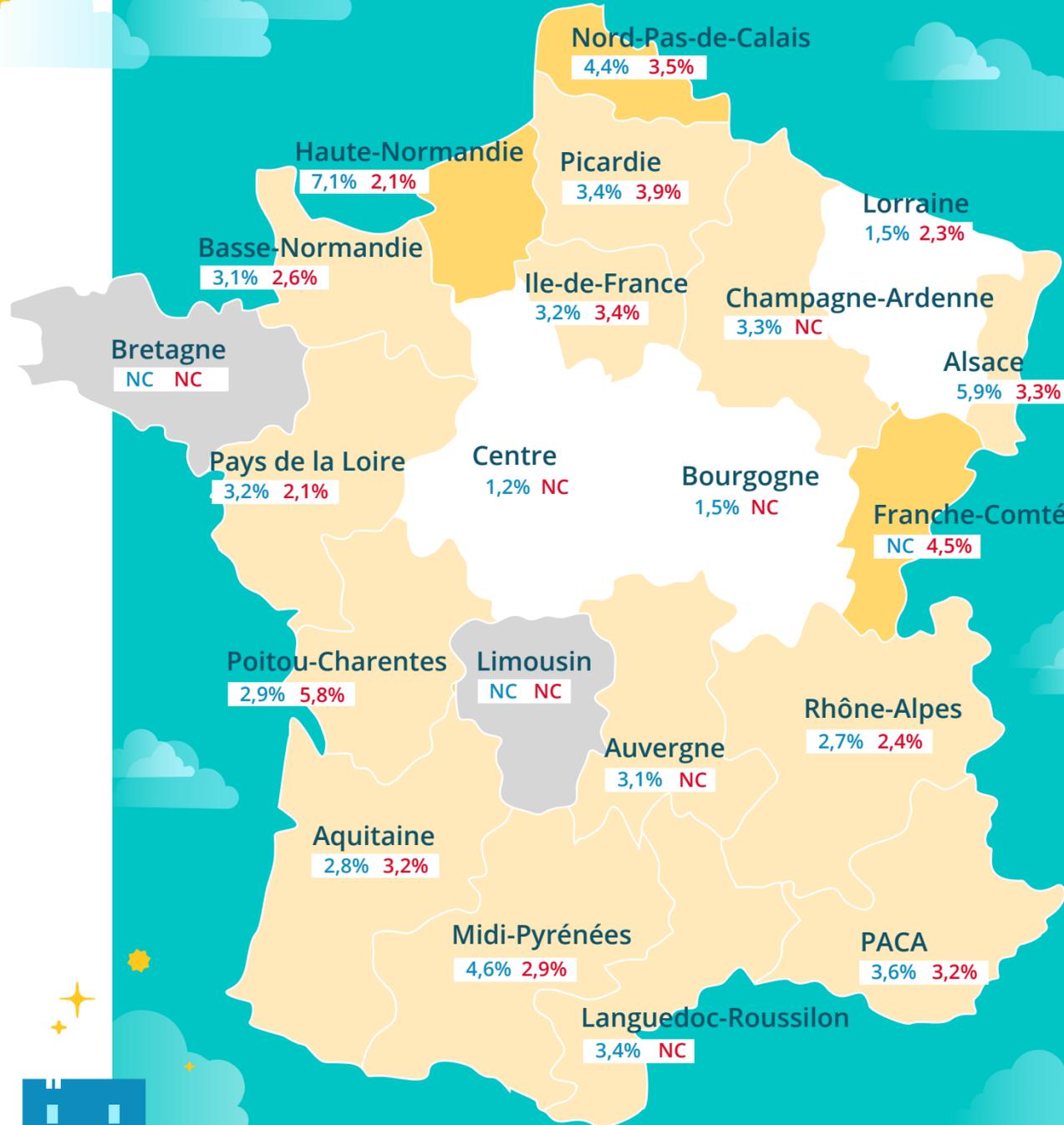
Les marges baissent encore, pour s'établir à des niveaux particulièrement bas, jamais observés par le passé même durant les périodes de (très) forte activité du marché de l'ancien. Sur le marché des maisons, elles s'effondrent véritablement en juin pour s'afficher à 30 % sous leur moyenne de longue. En revanche, sur le marché des appartements, elles se stabilisent après la chute constatée en mai dernier pour se maintenir à 27 % sous leur moyenne de longue période.

Sur des marchés de pénurie caractérisés par une insuffisance de biens disponibles à la vente, les tensions sur les prix se renforcent presque partout et pourtant les acheteurs ne négocient (presque) plus : le risque est trop important pour eux de perdre la main sur un bien convoité, alors que les vendeurs peuvent sans aucune difficulté trouver un autre acheteur si le besoin s'en fait sentir. Partout sur les marchés des grandes agglomérations, la pénurie de biens à acquérir accompagnait la pression de la demande depuis plusieurs années. Mais c'est aussi maintenant sur les territoires ruraux et dans les villes moyennes vers lesquels la demande se déplace plus volontiers depuis la sortie du confinement, alors que l'offre n'y est pas plus extensible qu'ailleurs.

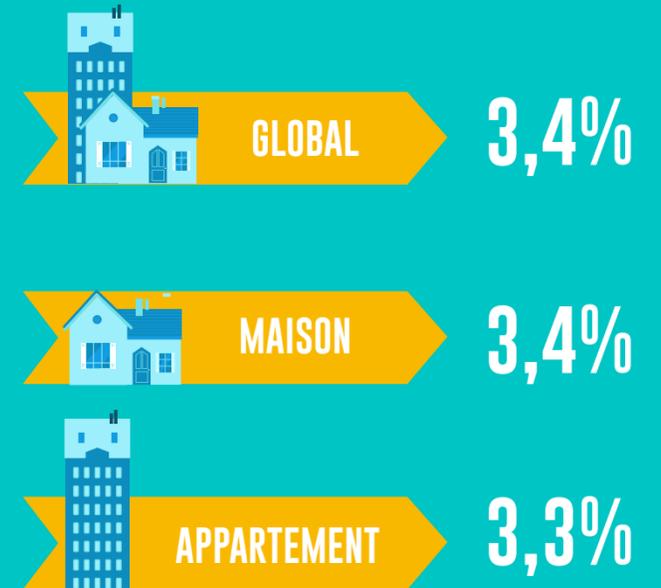
TÉLÉCHARGER ↓

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

## MARGE DE NÉGOCIATION



## FRANCE ENTIÈRE



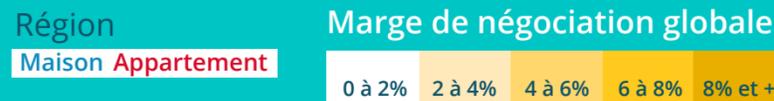
## INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

### SELON LE TYPE DE BIENS

- Appartement
- Maison



### LÉGENDE



# ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

## UNE REPRISE BRIDÉE PAR UN ACCÈS LIMITÉ AU CRÉDIT

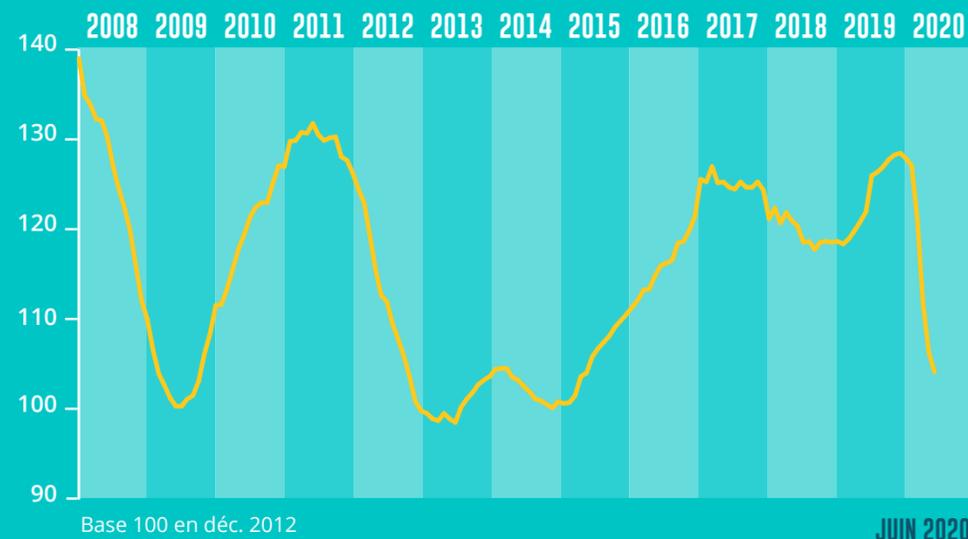
Depuis la sortie du confinement, le marché des logements anciens retrouve des couleurs. Il a dans un premier temps bénéficié du rebond « technique » de l'activité constaté dès le 11 mai, à raison des projets qui n'avaient pu être conduit à leur terme. Puis la demande s'est progressivement relevée. Mais elle s'est transformée : le durcissement des conditions d'octroi des crédits voulu par la Banque de France écarte maintenant du marché les ménages faiblement dotés en apport personnel, ceux qui lui avait pourtant permis de parvenir au zénith en 2019. En outre, la crise économique et sociale a tempéré les ardeurs d'une partie des candidats à l'achat.

La demande de logements anciens n'a donc pas retrouvé les niveaux qu'elle connaissait durant les trois années écoulées. Certes, le nombre de compromis signés durant les 20 derniers jours de mai a été 3.5 fois supérieur à celui d'avril. Puis le nombre de compromis a encore pratiquement doublé en juin, faisant qu'au total il a presque quintuplé entre avril et juin. Néanmoins, il est resté inférieur de 18.8 % à celui de juin 2019, comme d'ailleurs le nombre de prêts accordés en juin pour financer les achats de logements anciens. Car même si l'impact de la crise de la Covid-19 s'estompe, la restriction de l'accès au crédit immobilier demeure.

Ainsi, l'activité mesurée depuis le début de l'année est en recul de 24.5 % par rapport au 1er semestre. Et tout concourt pour que la reprise du marché de l'ancien reste bridée pendant un certain temps encore.

## 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

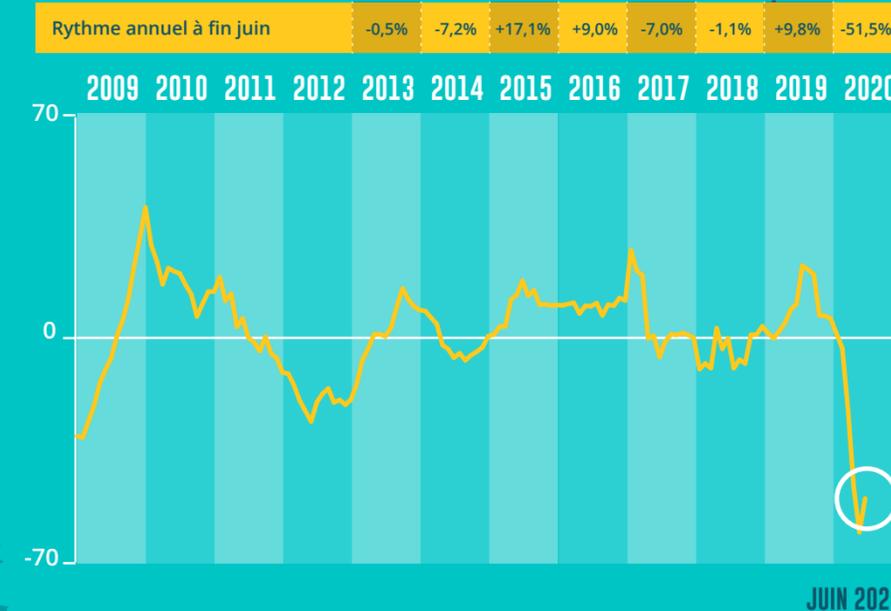
Baromètre LPI-SeLoger - Juillet 2020

## 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

## REPRISE GÉNÉRALE DES VENTES

La reprise des ventes de logements anciens constatée depuis la levée du confinement est générale, même si l'intensité du redémarrage n'est pas identique d'une région à l'autre. Ainsi, alors que France entière l'activité a reculé de 51.5 % en glissement annuel au 2<sup>ème</sup> trimestre, le recul de l'activité reste le plus rapide (de l'ordre de 60 %, en glissement annuel) dans 5 régions (Aquitaine, Bretagne, Midi-Pyrénées, Pays de la Loire et Poitou-Charentes) où la demande a été plus particulièrement déstabilisée, au-delà de l'impact de la crise sanitaire, par une augmentation rapide des prix et par les restrictions de l'accès au crédit immobilier qui ont affecté la primo accession à la propriété. Ainsi dans ces régions, le nombre de compromis signés n'a augmenté « que » de 60 % de mai à juin, contre 75 % en Province.

En revanche, la baisse des ventes est moins marquée (de l'ordre de 45 %) dans 5 régions (Auvergne, Bourgogne, Champagne-Ardenne, Limousin et Picardie) où la hausse des prix est restée modérée, permettant à la demande de mieux rebondir dès la fin du confinement : d'ailleurs dans ces régions, le nombre de compromis signés a plus que doublé entre mai et juin 2020. Cela se constate aussi en Ile de France où la pression de la demande reste forte, en dépit des déséquilibres de marché qui perdurent.

Ailleurs, le recul des ventes constaté au 2<sup>ème</sup> trimestre se situe entre 50 et 55 %, en glissement annuel.

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

TÉLÉCHARGER ↓

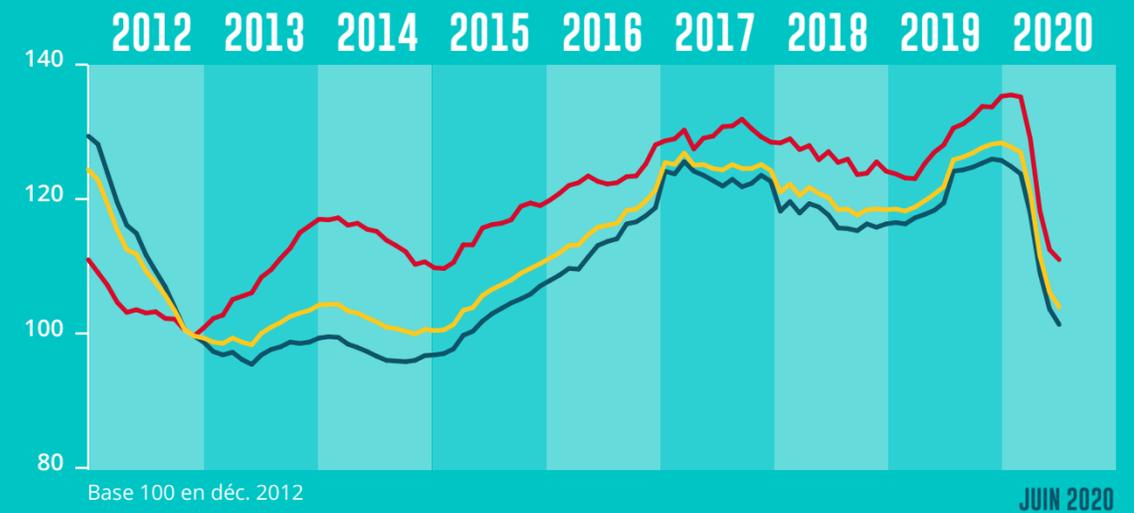
Cette analyse de Michel Mouillart  
Graphique d'évolution de l'activité du marché  
Graphique de variation de l'activité du marché (en %)

Baromètre LPI-SeLoger - juillet 2020

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

### NIVEAU ANNUEL GLISSANT

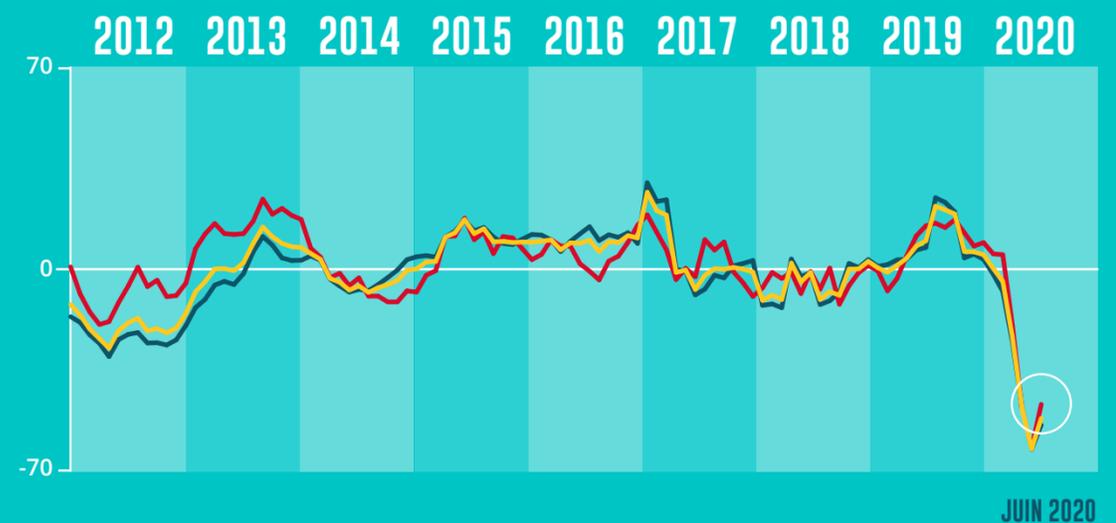
IDF	Variation annuelle	+16,3%	-4,5%	+7,4%	+7,6%	+0,3%	-3,4%	+8,9%
	Rythme annuel à fin juin	+2,4%	+8,8%	+0,1%	+6,0%	+5,5%	-1,8%	+0,8%
PROVINCE	Variation annuelle	-0,9%	-2,0%	+10,6%	+10,8%	+3,3%	-5,2%	+8,1%
	Rythme annuel à fin juin	-16,9%	+2,0%	+4,6%	+11,0%	+8,4%	-4,1%	+1,5%



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

### NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin juin	+12,0%	-5,7%	+17,6%	+1,9%	-2,6%	-0,8%	+15,0%	-46,7%
	PROVINCE	Rythme annuel à fin juin	-5,3%	-7,9%	+16,9%	+12,2%	-8,9%	-1,2%	+7,5%



## 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 chiffres 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