

# BAROMÈTRE DES PRIX IMMOBILIERS



## LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN OCTOBRE 2020



**SeLoger**

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

**NOVEMBRE 2020**  
**LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER**

**3 930 €**

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

**Renforcement de la hausse  
des prix de l'ancien**

**+2,5%**

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

**Hausse générale des prix  
dans les grandes villes**

**4,0%**

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

**Nouveau recul  
des marges**

**-11,1%**

**VOLUME DE TRANSACTIONS**  
Évolution en rythme  
trimestriel glissant

**Après le rebond, retour  
des fondamentaux**

## ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

### RENFORCEMENT DE LA HAUSSE DES PRIX DE L'ANCIEN

La hausse des prix des logements anciens ne ralentit pas, loin s'en faut. Huit mois après le début du 1er confinement, le rythme d'augmentation se renforce encore. En octobre, les prix signés (mesurés en niveau annuel glissant) ont ainsi augmenté de 6.3 % sur un an, contre + 4.5 % il y a un an à la même époque. Pour retrouver une progression aussi rapide, il faut remonter en décembre 2011, juste avant la suppression du PTZ dans l'ancien. Et l'accélération de la hausse qui se poursuit s'observe autant sur le marché des appartements (+ 5.9 % contre + 4.0 % il y a un an) que sur celui des maisons (+ 6.9 % contre + 5.1 % il y a un an).

La raréfaction de l'offre se constate en effet partout sur le territoire et la demande s'est transformée avec le renforcement des difficultés d'accès au crédit des ménages modestes, ceux qui réalisent les achats les moins onéreux : tout contribue donc à accroître la pression sur les prix.

En outre, les offres des vendeurs sont toujours aussi ambitieuses, ne laissant guère se profiler une accalmie sur le front des prix : les prix affichés augmentent maintenant de 5.5 % sur un an, comme cela se constatait à l'automne 2011. Et rien, dans les propositions récentes, n'annonce un fléchissement du rythme de la hausse : bien au contraire, puisqu'habituellement les prix affichés reculent à la fin de l'été, alors que cette année leur progression se fait plus vive encore.

### ACCÉLÉRATION DE L'AUGMENTATION DES PRIX DU NEUF

Comme sur le marché de l'ancien, les déséquilibres de marché persistent et même se renforcent. Ils alimentent donc la tendance haussière des prix qui se constate depuis le début du 1er confinement. La rareté de l'offre nouvelle, le déplacement de la demande vers des territoires longtemps moins convoités et les aspirations de la demande à plus de surface (avec un jardin, des balcons, ...), rien de tout cela n'est nouveau : les semaines de confinement n'ont fait que renforcer des tendances anciennes.

En revanche, l'insuffisance de l'offre est devenue plus visible, avec une chute de la construction qui n'épargne aucun des segments de marché. Et en octobre 2020, l'augmentation des prix accélère : + 3.9 % sur un an pour l'ensemble du marché, contre + 2.5 % il y a un an à la même époque. C'est sur le marché des maisons que les prix remontent le plus rapidement : avec + 4.6 % sur un an, contre + 0.8 % 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

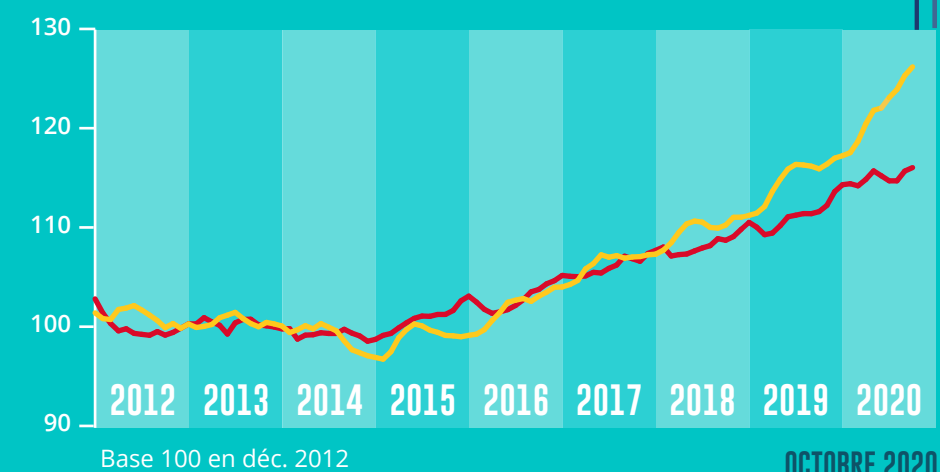
Baromètre LPI-SeLoger - Novembre 2020

|                                                                                     |                    | <b>ANCIEN</b>                                                                | <b>NEUF</b>                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
|                                                                                     |                    | Prix/m² affiché                                                              | Prix/m² signé                        |
|  | <b>GLOBAL</b>      | <b>3 885 €</b><br>Évolution sur 3 mois +2,0% ↗<br>Évolution sur 1 an +6,3% ↗ | <b>3 930 €</b><br>+2,5% ↗<br>+6,3% ↗ |
|  | <b>MAISON</b>      | <b>3 342 €</b><br>Évolution sur 3 mois +1,8% ↗<br>Évolution sur 1 an +6,9% ↗ | <b>2 740 €</b><br>+1,3% ↗<br>+4,6% ↗ |
|  | <b>APPARTEMENT</b> | <b>4 399 €</b><br>Évolution sur 3 mois +2,1% ↗<br>Évolution sur 1 an +5,9% ↗ | <b>5 090 €</b><br>+1,1% ↗<br>+3,7% ↗ |

### INDICE DES PRIX SIGNÉS

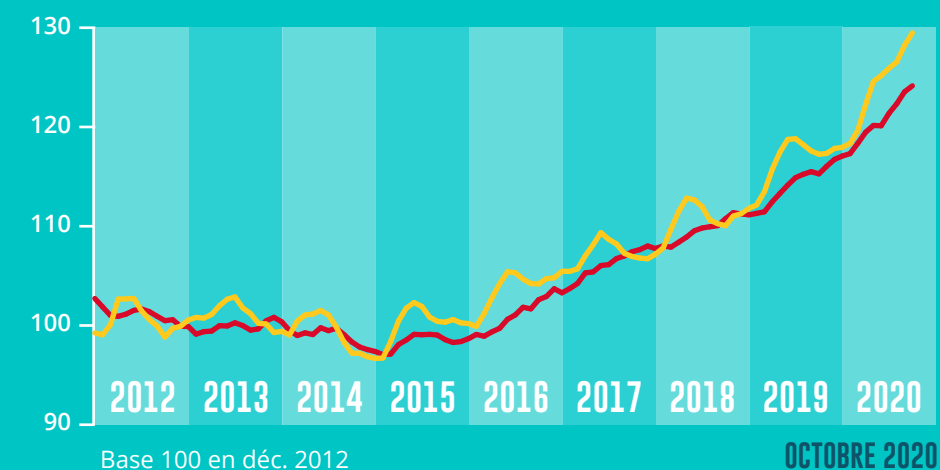
#### SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN

— Neuf  
— Ancien



#### SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement  
— Maison



# ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

## HAUSSE GÉNÉRALE DES PRIX DANS LES GRANDES VILLES

En dépit d'une situation économique qui se dégrade et d'un pouvoir d'achat malmené par la remontée du chômage, les prix des appartements anciens sont en progression dans la totalité des villes de plus de 100 000 habitants. Bien que le resserrement de l'accès au crédit écarte maintenant du marché une partie des ménages modestes qui avaient contribué à son expansion durant plusieurs années, la pénurie de biens disponibles à la vente a en effet renforcé la concurrence entre des acheteurs qui ne négocient plus les prix proposés. La baisse des prix n'est donc pas à l'ordre du jour.

D'ailleurs, dans des villes où les prix avaient reculé, parfois durant plus d'une année, leur remontée est remarquable depuis la sortie du 1er confinement, comme à Bordeaux ou à Nîmes. Et cela se constate aussi dans des villes moyennes telles Evreux, Tourcoing ou Valence, par exemple.

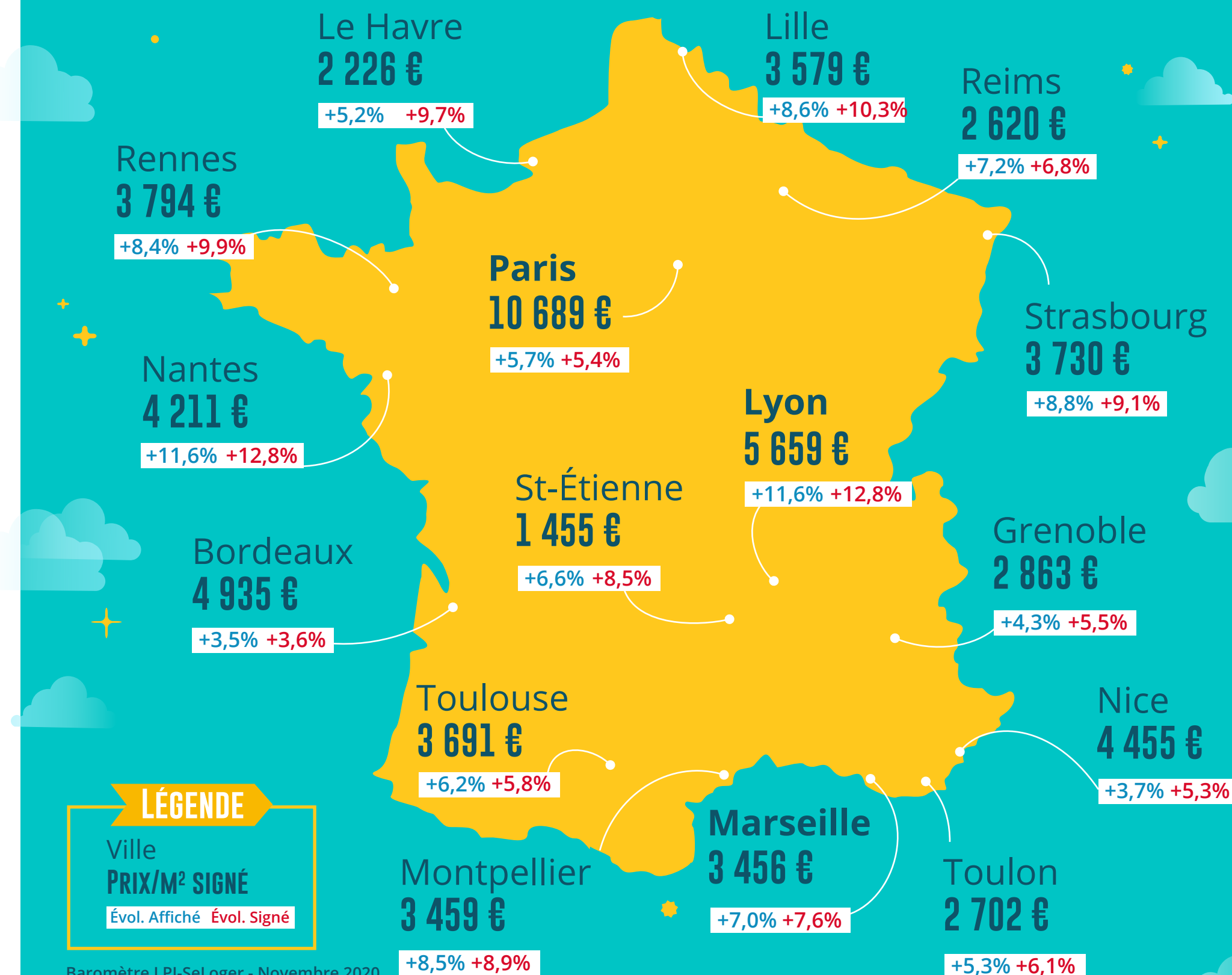
Plus précisément, les prix augmentent maintenant à un rythme au moins égal à 5 % par an dans 70 % des villes de plus de 50 000 habitants (83 % des plus de 100 000 habitants). La hausse est même de plus de 10 % dans 30 % de ces villes (25 % des plus de 100 000 habitants).

Et sur Paris, le ralentissement de la hausse constaté durant l'automne 2017 a cédé la place à une inversion de la courbe des prix au début de l'été : en octobre, l'augmentation était ainsi de 5.4 % sur un an, contre + 4.6 % à la fin du printemps. Et si comme cela est habituel à cette période de l'année les prix signés peuvent s'affaiblir dans quelques arrondissements, les prix proposés affichent une augmentation de 5.7 % sur un an.

TÉLÉCHARGER ↓

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

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



Baromètre LPI-SeLoger - Novembre 2020



# LES PRIX DANS LES VILLES

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

|                            |                      |                       | Prix/m²<br>signé | Évolution<br>prix signé |
|----------------------------|----------------------|-----------------------|------------------|-------------------------|
| Provence-Alpes-Côte d'Azur | BOUCHES-DU-RHONE     | AIX-EN-PROVENCE       | 4 157 €          | +0,2 %                  |
| Midi-Pyrénées              | TARN                 | ALBI                  | 2 200 €          | +16,7 %                 |
| Picardie                   | SOMME                | AMIENS                | 2 383 €          | +2,2 %                  |
| Pays de la Loire           | MAINE-ET-LOIRE       | ANGERS                | 2 847 €          | +16,0 %                 |
| Rhône-Alpes                | HAUTE-SAVOIE         | ANNECY                | 5 231 €          | +5,0 %                  |
| Provence-Alpes-Côte d'Azur | ALPES-MARITIMES      | ANTIBES               | 4 064 €          | +0,2 %                  |
| Ile-de-France              | HAUTS-DE-SEINE       | ANTONY                | 5 438 €          | +4,0 %                  |
| Ile-de-France              | VAL-DOISE            | ARGENTEUIL            | 3 305 €          | +6,0 %                  |
| Provence-Alpes-Côte d'Azur | BOUCHES-DU-RHÔNE     | ARLES                 | 2 559 €          | +4,7 %                  |
| Ile-de-France              | HAUTS-DE-SEINE       | ASNIÈRES-SUR-SEINE    | 6 300 €          | +5,4 %                  |
| Ile-de-France              | SEINE-SAINT-DENIS    | AUBERVILLIERS         | 3 668 €          | +1,5 %                  |
| Ile-de-France              | SEINE-SAINT-DENIS    | AULNAY-SOUS-BOIS      | 2 670 €          | -2,7 %                  |
| Provence-Alpes-Côte d'Azur | VAUCLUSE             | AVIGNON               | 2 533 €          | -1,6 %                  |
| Aquitaine                  | PYRÉNÉES-ATLANTIQUES | BAYONNE               | 3 419 €          | +2,7 %                  |
| Picardie                   | OISE                 | BEAUVAIS              | 1 737 €          | -4,2 %                  |
| Franche-Comte              | DOUBS                | BESANÇON              | 2 100 €          | +7,1 %                  |
| Languedoc-Roussillon       | HERAULT              | BÉZIERS               | 1 647 €          | +10,8 %                 |
| Île-de-France              | SEINE-SAINT-DENIS    | BOBIGNY               | 2 854 €          | -7,8 %                  |
| Île-de-France              | SEINE-SAINT-DENIS    | BONDY                 | 3 059 €          | +11,6 %                 |
| Aquitaine                  | GIRONDE              | BORDEAUX              | 4 935 €          | +3,6 %                  |
| Ile-de-France              | HAUTS-DE-SEINE       | BOULOGNE-BILLANCOURT  | 9 030 €          | +4,1 %                  |
| Centre                     | CHER                 | BOURGES               | 1 590 €          | +6,9 %                  |
| Bretagne                   | FINISTERE            | BREST                 | 2 040 €          | +6,2 %                  |
| Basse-Normandie            | CALVADOS             | CAEN                  | 2 626 €          | +7,2 %                  |
| Provence-Alpes-Côte d'Azur | ALPES-MARITIMES      | CAGNES-SUR-MER        | 4 099 €          | +5,9 %                  |
| Nord-Pas-de-Calais         | PAS-DE-CALAIS        | CALAIS                | 1 757 €          | +15,1 %                 |
| Provence-Alpes-Côte d'Azur | ALPES-MARITIMES      | CANNES                | 4 683 €          | +1,1 %                  |
| Ile-de-France              | VAL-DOISE            | CERGY                 | 3 075 €          | +5,3 %                  |
| Rhône-Alpes                | SAVOIE               | CHAMBERY              | 3 097 €          | +10,6 %                 |
| Ile-de-France              | VAL-DE-MARNE         | CHAMPIGNY-SUR-MARNE   | 3 749 €          | +9,8 %                  |
| Île-de-France              | SEINE-ET-MARNE       | CHELLES               | 3 069 €          | +0,7 %                  |
| Basse-Normandie            | MANCHE               | CHERBOURG-EN-COTENTIN | 2 008 €          | +12,5 %                 |
| Pays de la Loire           | MAINE-ET-LOIRE       | CHOLET                | 1 673 €          | +8,4 %                  |
| Île-de-France              | HAUTS-DE-SEINE       | CLAMART               | 5 415 €          | +5,1 %                  |
| Auvergne                   | PUY-DE-DOME          | CLERMONT-FERRAND      | 2 189 €          | +7,0 %                  |
| Île-de-France              | HAUTS-DE-SEINE       | CLICHY                | 6 740 €          | +14,4 %                 |
| Alsace                     | HAUT-RHIN            | COLMAR                | 2 439 €          | -0,5 %                  |
| Ile-de-France              | HAUTS-DE-SEINE       | COLOMBES              | 5 579 €          | +9,3 %                  |
| Île-de-France              | ESSONNE              | CORBEIL-ESSONNES      | 2 519 €          | +11,9 %                 |
| Ile-de-France              | HAUTS-DE-SEINE       | COURBEVOIE            | 7 148 €          | +4,3 %                  |
| Ile-de-France              | VAL-DE-MARNE         | CRÉTEIL               | 4 333 €          | +5,0 %                  |
| Bourgogne                  | COTE-D OR            | DIJON                 | 2 725 €          | +7,3 %                  |
| Ile-de-France              | SEINE-SAINT-DENIS    | DRANCY                | 2 985 €          | +8,8 %                  |
| Nord-Pas-de-Calais         | NORD                 | DUNKERQUE             | 1 711 €          | -2,0 %                  |

|                            |                    |                     | Prix/m²<br>signé | Évolution<br>prix signé |
|----------------------------|--------------------|---------------------|------------------|-------------------------|
| Île-de-France              | SEINE-SAINT-DENIS  | EPINAY-SUR-SEINE    | 3 028 €          | +7,4 %                  |
| Haute-Normandie            | EURE               | EVREUX              | 1 551 €          | +4,9 %                  |
| Île-de-France              | ESSONNE            | EVRY-COURCOURONNES  | 2 263 €          | +3,0 %                  |
| Île-de-France              | VAL-DE-MARNE       | FONTENAY-SOUS-BOIS  | 5 684 €          | +9,1 %                  |
| Provence-Alpes-Côte d'Azur | VAR                | FREJUS              | 2 934 €          | -6,0 %                  |
| Provence-Alpes-Côte d'Azur | ALPES-MARITIMES    | GRASSE              | 2 726 €          | +6,6 %                  |
| Rhone-Alpes                | ISERE              | GRENOBLE            | 2 863 €          | +5,5 %                  |
| Provence-Alpes-Côte d'Azur | VAR                | HYERES              | 3 243 €          | -2,8 %                  |
| Ile-de-France              | HAUTS-DE-SEINE     | ISSY-LES-MOULINEAUX | 8 480 €          | +9,7 %                  |
| Île-de-France              | VAL DE MARNE       | IVRY-SUR-SEINE      | 5 311 €          | +9,3 %                  |
| Poitou-Charentes           | CHARENTE-MARITIME  | LA ROCHELLE         | 4 427 €          | +14,6 %                 |
| Pays de la Loire           | VENDÉE             | LA ROCHE-SUR-YON    | 2 282 €          | +15,3 %                 |
| Provence-Alpes-Côte d'Azur | VAR                | LA SEYNE-SUR-MER    | 2 492 €          | -7,0 %                  |
| Pays de la Loire           | MAYENNE            | LAVAL               | 1 703 €          | +12,7 %                 |
| Île-de-France              | SEINE-SAINT-DENIS  | LE BLANC-MESNIL     | 2 977 €          | -1,2 %                  |
| Haute-Normandie            | SEINE-MARITIME     | LE HAVRE            | 2 226 €          | +9,7 %                  |
| Pays de la Loire           | SARTHE             | LE MANS             | 2 036 €          | +11,0 %                 |
| Ile-de-France              | HAUTS-DE-SEINE     | LEVALLOIS-PERRET    | 9 519 €          | +9,9 %                  |
| Nord-Pas-de-Calais         | NORD               | LILLE               | 3 579 €          | +10,3 %                 |
| Limousin                   | HAUTE-VIENNE       | LIMOGES             | 1 838 €          | +16,0 %                 |
| Bretagne                   | MORBIHAN           | LORIENT             | 2 485 €          | +1,3 %                  |
| Rhone-Alpes                | RHONE              | LYON                | 5 659 €          | +12,8 %                 |
| Île-de-France              | VAL-DE-MARNE       | MAISONS-ALFORT      | 5 322 €          | +8,8 %                  |
| Provence-Alpes-Côte d'Azur | BOUCHES-DU-RHONE   | MARSEILLE           | 3 456 €          | +7,6 %                  |
| Île-de-France              | ESSONNE            | MASSY               | 3 974 €          | +2,9 %                  |
| Île-de-France              | SEINE-ET-MARNE     | MEAUX               | 2 799 €          | +5,2 %                  |
| Aquitaine                  | GIRONDE            | MÉRIGNAC            | 3 557 €          | +10,6 %                 |
| Lorraine                   | MOSELLE            | METZ                | 2 410 €          | +11,3 %                 |
| Midi-Pyrénées              | TARN-ET-GARONNE    | MONTAUBAN           | 1 782 €          | +2,1 %                  |
| Languedoc-Roussillon       | HERAULT            | MONTPELLIER         | 3 459 €          | +8,9 %                  |
| Ile-de-France              | SEINE-SAINT-DENIS  | MONTREUIL           | 6 857 €          | +12,1 %                 |
| Île-de-France              | HAUTS-DE-SEINE     | MONTRouGE           | 7 005 €          | +9,4 %                  |
| Alsace                     | HAUT-RHIN          | MULHOUSE            | 1 915 €          | +15,1 %                 |
| Lorraine                   | MEURTHE-ET-MOSELLE | NANCY               | 2 419 €          | +8,2 %                  |
| Ile-de-France              | HAUTS-DE-SEINE     | NANTERRE            | 5 486 €          | +6,4 %                  |
| Pays de la Loire           | LOIRE-ATLANTIQUE   | NANTES              | 4 211 €          | +12,8 %                 |
| Languedoc-Roussillon       | AUDE               | NARBONNE            | 1 953 €          | +13,9 %                 |
| Ile-de-France              | HAUTS-DE-SEINE     | NEUILLY-SUR-SEINE   | 12 162 €         | +8,9 %                  |
| Provence-Alpes-Côte d'Azur | ALPES-MARITIMES    | NICE                | 4 455 €          | +5,3 %                  |
| Languedoc-Roussillon       | GARD               | NÎMES               | 2 181 €          | +2,9 %                  |
| Poitou-Charentes           | DEUX-SÈVRES        | NIORT               | 1 984 €          | +18,5 %                 |
| Ile-de-France              | SEINE-SAINT-DENIS  | NOISY-LE-GRAND      | 3 888 €          | +6,3 %                  |
| Centre                     | LOIRET             | ORLÉANS             | 2 629 €          | +13,1 %                 |
| Île-de-France              | SEINE-SAINT-DENIS  | PANTIN              | 6 348 €          | +14,0 %                 |

|                            |                      |                       | Prix/m²<br>signé | Évolution<br>prix signé |
|----------------------------|----------------------|-----------------------|------------------|-------------------------|
| Ile-de-France              | PARIS                | PARIS                 | 10 689 €         | +5,4 %                  |
| Aquitaine                  | PYRENEES-ATLANTIQUES | PAU                   | 1 976 €          | +8,6 %                  |
| Languedoc-Roussillon       | PYRENEES-ORIENTALES  | PERPIGNAN             | 1 680 €          | +8,0 %                  |
| Aquitaine                  | GIRONDE              | PESSAC                | 3 544 €          | +5,5 %                  |
| Poitou-Charentes           | VIENNE               | POITIERS              | 2 016 €          | +5,2 %                  |
| Bretagne                   | FINISTERE            | QUIMPER               | 2 211 €          | +16,8 %                 |
| Champagne Ardenne          | MARNE                | REIMS                 | 2 620 €          | +6,8 %                  |
| Bretagne                   | ILLE-ET-VILAINE      | RENNES                | 3 794 €          | +9,9 %                  |
| Nord-Pas-de-Calais         | NORD                 | ROUBAIX               | 2 478 €          | +16,3 %                 |
| Haute-Normandie            | SEINE-MARITIME       | ROUEN                 | 2 570 €          | +4,2 %                  |
| Ile-de-France              | HAUTS-DE-SEINE       | RUEIL-MALMAISON       | 6 193 €          | +7,7 %                  |
| Ile-de-France              | SEINE-SAINT-DENIS    | SAINT-DENIS           | 3 967 €          | +6,1 %                  |
| Rhone-Alpes                | LOIRE                | SAINT-ÉTIENNE         | 1 455 €          | +8,5 %                  |
| Ile-de-France              | VAL-DE-MARNE         | SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS | 5 580 €          | +0,7 %                  |
| Pays de la Loire           | LOIRE-ATLANTIQUE     | SAINT-NAZAIRE         | 2 501 €          | +3,6 %                  |
| Île-de-France              | SEINE-SAINT-DENIS    | SAINT-OUEN-SUR-SEINE  | 6 043 €          | +11,8 %                 |
| Picardie                   | AISNE                | SAINT-QUENTIN         | 1 501 €          | +15,5 %                 |
| Île-de-France              | VAL-D'OISE           | SARCELLES             | 2 048 €          | -6,4 %                  |
| Île-de-France              | YVELINES             | SARTROUVILLE          | 3 999 €          | +10,1 %                 |
| Île-de-France              | SEINE-SAINT-DENIS    | SEVRAN                | 2 847 €          | +10,0 %                 |
| Alsace                     | BAS-RHIN             | STRASBOURG            | 3 730 €          | +9,1 %                  |
| Provence-Alpes-Côte d'Azur | VAR                  | TOULON                | 2 702 €          | +6,1 %                  |
| Midi-Pyrenees              | HAUTE-GARONNE        | TOULOUSE              | 3 691 €          | +5,8 %                  |
| Nord-Pas-de-Calais         | NORD                 | TOURCOING             | 2 434 €          | +4,9 %                  |
| Centre                     | INDRE-ET-LOIRE       | TOURS                 | 2 740 €          | +3,2 %                  |
| Champagne Ardenne          | AUBE                 | TROYES                | 1 819 €          | +17,9 %                 |
| Rhone-Alpes                | DROME                | VALENCE               | 2 104 €          | +2,8 %                  |
| Bretagne                   | MORBIHAN             | VANNES                | 3 161 €          | +11,6 %                 |
| Rhône-Alpes                | RHÔNE                | VAULX-EN-VELIN        | 2 420 €          | +6,8 %                  |
| Rhone-Alpes                | RHONE                | VÉNISSIEUX            | 2 597 €          | +11,1 %                 |
| Ile-de-France              | YVELINES             | VERSAILLES            | 7 255 €          | +3,5 %                  |
| Île-de-France              | VAL-DE-MARNE         | VILLEJUIF             | 5 081 €          | +13,7 %                 |
| Nord-Pas-de-Calais         | NORD                 | VILLENEUVE-D'ASCQ     | 2 187 €          | -4,4 %                  |
| Rhone-Alpes                | RHONE                | VILLEURBANNE          | 3 696 €          | +9,5 %                  |
| Île-de-France              | VAL-DE-MARNE         | VINCENNES             | 8 635 €          | +11,0 %                 |
| Ile-de-France              | VAL-DE-MARNE         | VITRY-SUR-SEINE       | 4 093 €          | +12,4 %                 |

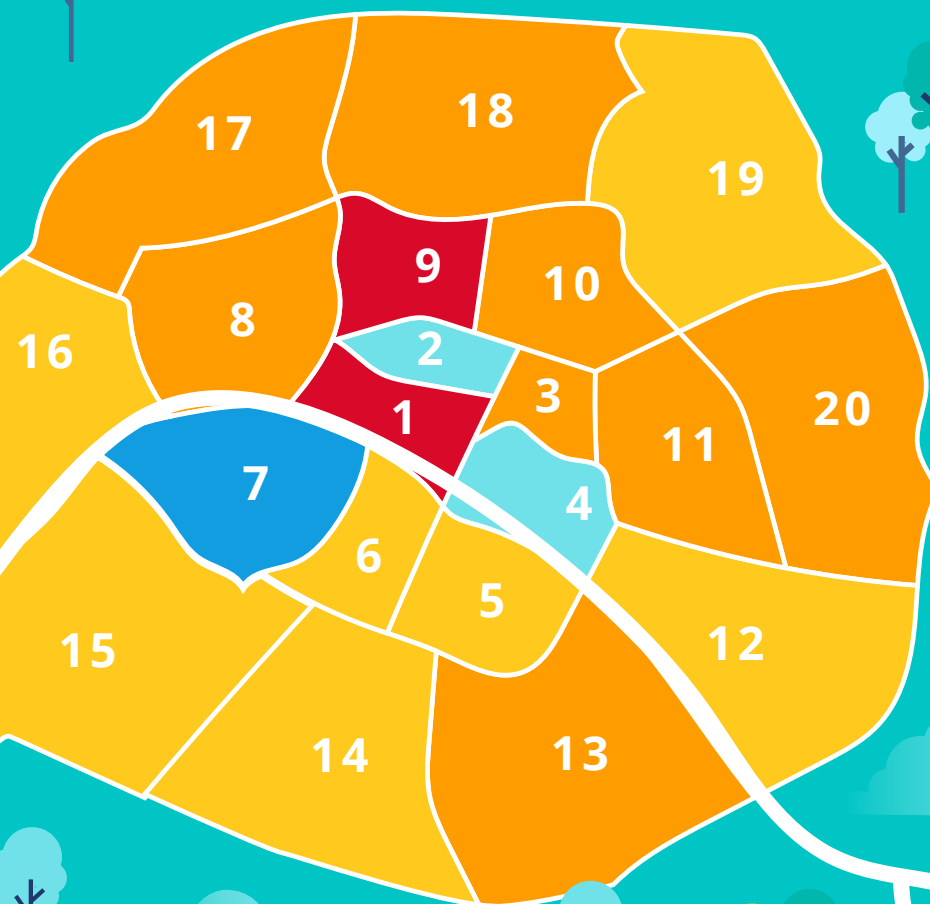


**SeLoger**

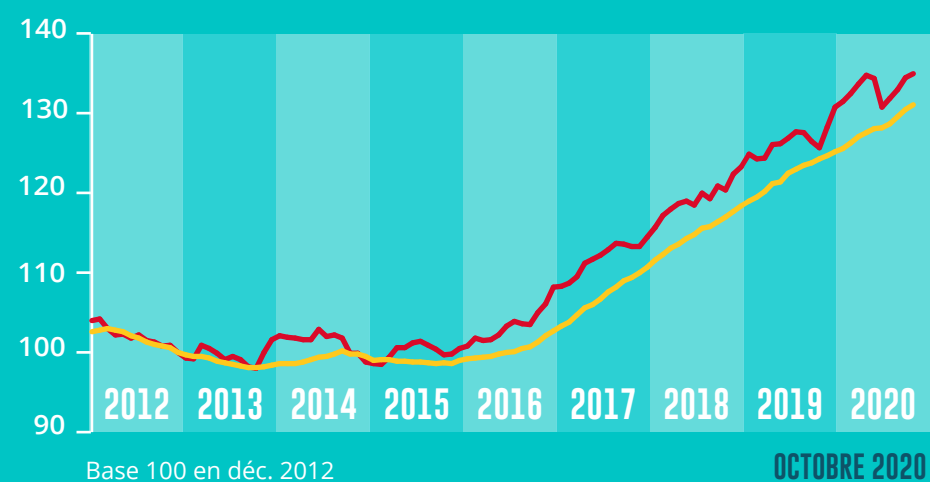
TÉLÉCHARGER ↴

Tableau des 124 villes sur 1 an

PARIS



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



FOCUS  
VILLE

SUR 3 MOIS

11 506 €

Affiché +1,2% Signé +2,4%

SUR 1 AN

10 689 €

Affiché +5,7% Signé +5,4%



SeLoger

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

|    | Prix/m <sup>2</sup> signé | Affiché | Signé   |
|----|---------------------------|---------|---------|
| 1  | 12 192 €                  | +14,8 % | +11,4 % |
| 2  | 11 288 €                  | -1,7 %  | -0,9 %  |
| 3  | 12 006 €                  | +10,3 % | +8,1 %  |
| 4  | 12 509 €                  | -1,9 %  | -0,9 %  |
| 5  | 12 116 €                  | +1,7 %  | +1,8 %  |
| 6  | 13 973 €                  | +2,7 %  | +1,1 %  |
| 7  | 13 889 €                  | -0,4 %  | -2,8 %  |
| 8  | 14 352 €                  | +7,5 %  | +7,6 %  |
| 9  | 11 856 €                  | +10,5 % | +10,8 % |
| 10 | 10 799 €                  | +6,3 %  | +6,4 %  |
| 11 | 11 168 €                  | +5,3 %  | +5,4 %  |
| 12 | 9 003 €                   | +6,7 %  | +4,5 %  |
| 13 | 8 960 €                   | +6,4 %  | +7,1 %  |
| 14 | 10 272 €                  | +4,8 %  | +4,7 %  |
| 15 | 11 215 €                  | +2,4 %  | +3,9 %  |
| 16 | 12 539 €                  | +0,7 %  | +2,3 %  |
| 17 | 12 085 €                  | +9,0 %  | +8,9 %  |
| 18 | 9 522 €                   | +9,2 %  | +7,0 %  |
| 19 | 8 265 €                   | +3,0 %  | +3,9 %  |
| 20 | 8 829 €                   | +9,4 %  | +8,3 %  |

### LÉGENDE

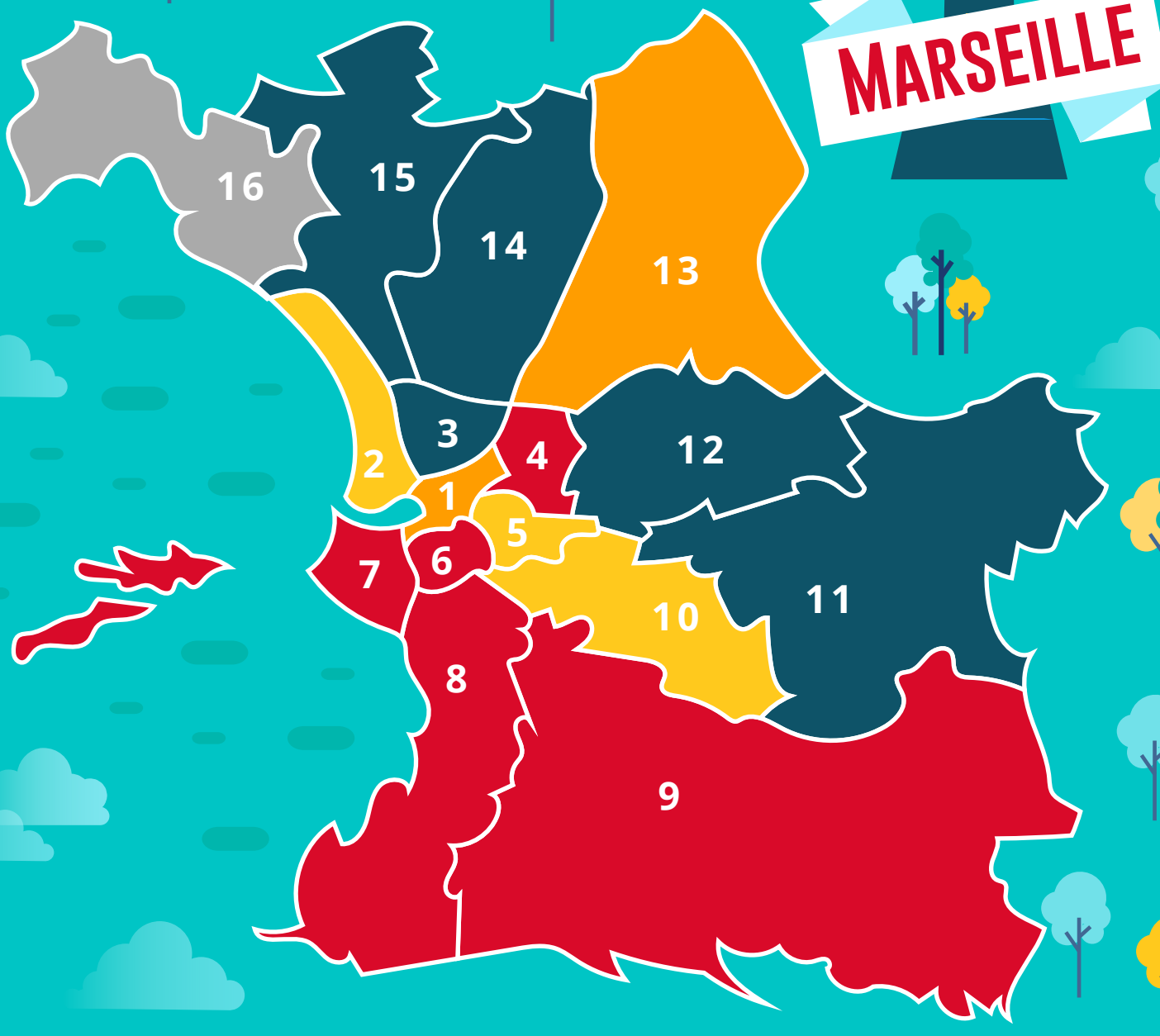
Évolution sur 1 an du prix/m<sup>2</sup> signé

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

Baromètre LPI-SeLoger - Novembre 2020

TÉLÉCHARGER ↓

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



**MARSEILLE**

**FOCUS  
VILLE**

**SUR 3 MOIS**

**3 201 €**

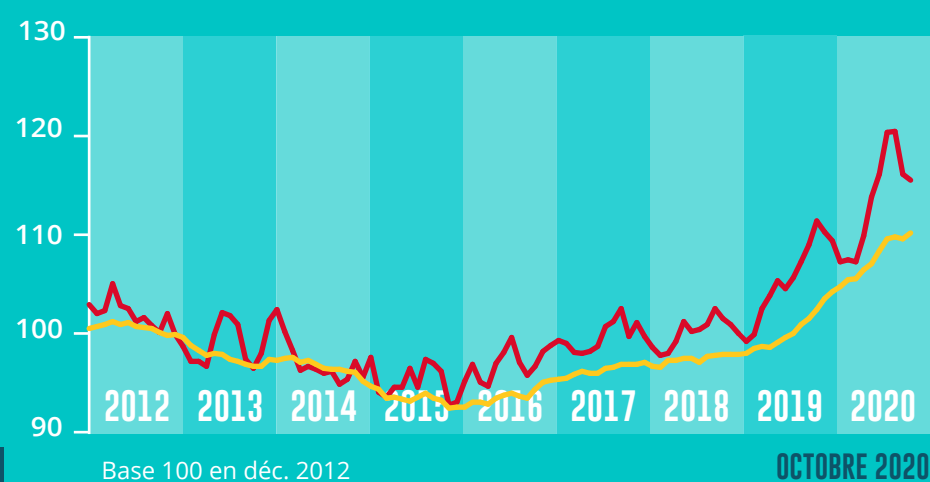
Affiché **-8,0%** Signé **-4,0%**

**SUR 1 AN**

**3 456 €**

Affiché **+7,0%** Signé **+7,6%**

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



TÉLÉCHARGER ↓

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

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

|    | Prix/m <sup>2</sup> signé | Affiché | Signé   |
|----|---------------------------|---------|---------|
| 1  | 3 072 €                   | +8,0 %  | +7,6 %  |
| 2  | 3 139 €                   | +4,2 %  | +2,7 %  |
| 3  | 1 791 €                   | -7,7 %  | -6,4 %  |
| 4  | 2 862 €                   | +12,5 % | +15,0 % |
| 5  | 2 766 €                   | +3,6 %  | +1,1 %  |
| 6  | 3 796 €                   | +8,8 %  | +9,6 %  |
| 7  | 4 519 €                   | +9,4 %  | +11,6 % |
| 8  | 4 796 €                   | +17,4 % | +18,0 % |
| 9  | 3 064 €                   | +12,9 % | +13,1 % |
| 10 | 2 325 €                   | -0,5 %  | +1,4 %  |
| 11 | 2 530 €                   | -2,8 %  | -6,4 %  |
| 12 | 3 132 €                   | -6,9 %  | -6,0 %  |
| 13 | 2 436 €                   | +5,0 %  | +5,8 %  |
| 14 | 1 622 €                   | -7,9 %  | -9,2 %  |
| 15 | 1 388 €                   | -6,8 %  | -8,9 %  |
| 16 | 2 412 €                   | NC      | NC      |

### LÉGENDE

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

|             |                 |                |               |               |            |
|-------------|-----------------|----------------|---------------|---------------|------------|
| -5%<br>et - | de -5%<br>à -1% | de -1%<br>à 1% | de 1%<br>à 5% | de 5%<br>à 9% | 9%<br>et + |
|-------------|-----------------|----------------|---------------|---------------|------------|



**SeLoger**

# LYON



## FOCUS VILLE

### SUR 3 MOIS

# 5 515 €

Affiché **-5,0%** Signé **-5,4%**

### SUR 1 AN

# 5 659 €

Affiché **+11,6%** Signé **+12,8%**

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

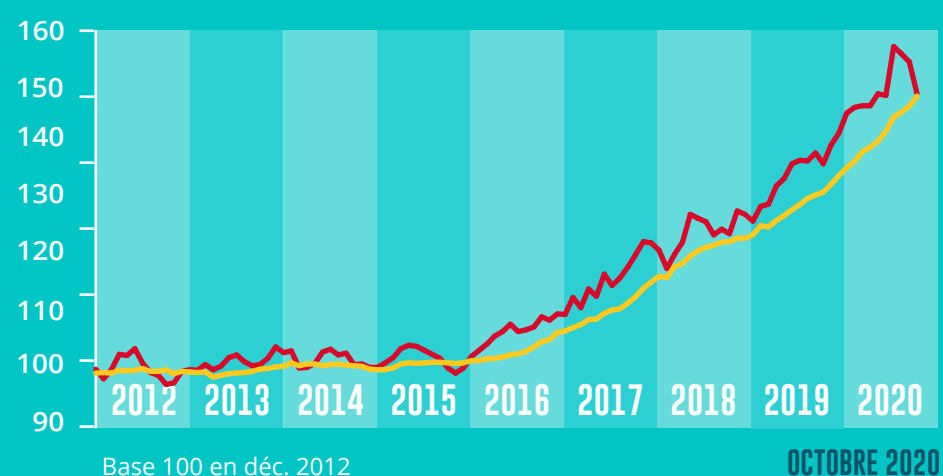
|   | Prix/m <sup>2</sup> signé | Affiché | Signé   |
|---|---------------------------|---------|---------|
| 1 | 6 241 €                   | +6,0 %  | +9,4 %  |
| 2 | 6 764 €                   | +14,1 % | +15,8 % |
| 3 | 5 676 €                   | +15,1 % | +16,0 % |
| 4 | 5 723 €                   | +7,7 %  | +5,8 %  |
| 5 | 4 836 €                   | +10,3 % | +8,8 %  |
| 6 | 7 184 €                   | +14,6 % | +15,4 % |
| 7 | 5 239 €                   | +9,7 %  | +12,0 % |
| 8 | 4 148 €                   | +9,2 %  | +12,3 % |
| 9 | 3 827 €                   | +15,6 % | +16,0 % |

### LÉGENDE

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

|             |                 |                |               |               |            |
|-------------|-----------------|----------------|---------------|---------------|------------|
| -5%<br>et - | de -5%<br>à -1% | de -1%<br>à 1% | de 1%<br>à 5% | de 5%<br>à 9% | 9%<br>et + |
|-------------|-----------------|----------------|---------------|---------------|------------|

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



## SeLoger

TÉLÉCHARGER ↓

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



# LES PRIX DANS LES MÉTROPOLIS

## DES ESPACES MÉTROPOLITAINS PAS TOUJOURS HOMOGÈNES

Sur l'ensemble des métropoles les augmentations des prix des appartements anciens sont maintenant plus rapides qu'elles ne l'étaient avant le 1er confinement : la pression de la demande n'a nulle part été altérée par la crise sanitaire et ses conséquences économiques et sociales et, en outre, elle diffuse ses effets sur les marchés des communes adjacentes. Les hausses les plus rapides (de l'ordre de 10 % sur un an) se constatent sur les métropoles de Lyon et de Nantes et elles concernent aussi bien la ville-centre que la périphérie. Cette dernière caractéristique s'observe aussi sur les métropoles de Lille et de Marseille où le rythme des hausses se renforce au fil des mois.

Habituellement, les tensions sur les prix des appartements sont plus marquées dans le centre des métropoles qu'en périphérie : autant en raison de la rareté des biens disponibles dans le centre, que du fait de leur qualité et/ou des services associés (transports, équipements publics, commerces, ...). Les métropoles de Bordeaux, de Rouen et de Toulouse font exception à la règle, la pression de la demande se renforçant plus rapidement sur la périphérie que sur le centre.

Sur le marché des maisons, la progression des prix reste la plus soutenue sur les métropoles de Nice, de Rennes et de Toulouse (plus de 10 %), voire sur celle de Lyon : la hausse des prix concerne essentiellement la périphérie, en réponse au déplacement de la demande et à l'impact de sa préférence pour la maison individuelle que le 1er confinement n'a fait que renforcer. Elle est aussi vive sur Marseille, où la progression des prix est aussi rapide sur la ville-centre qu'en périphérie.

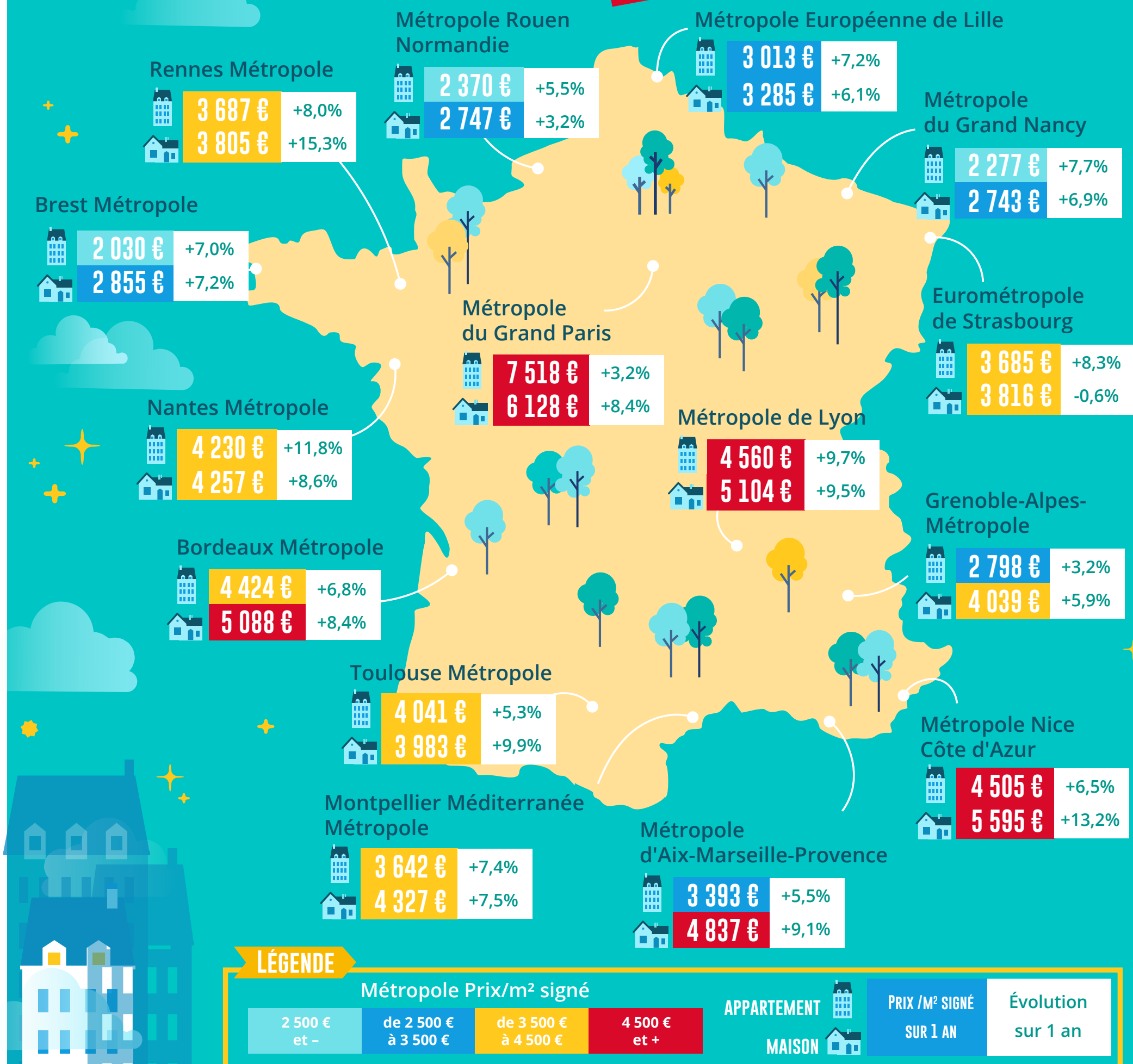
TÉLÉCHARGER ↓

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



# ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

## NOUVEAU REcul DES MARGES

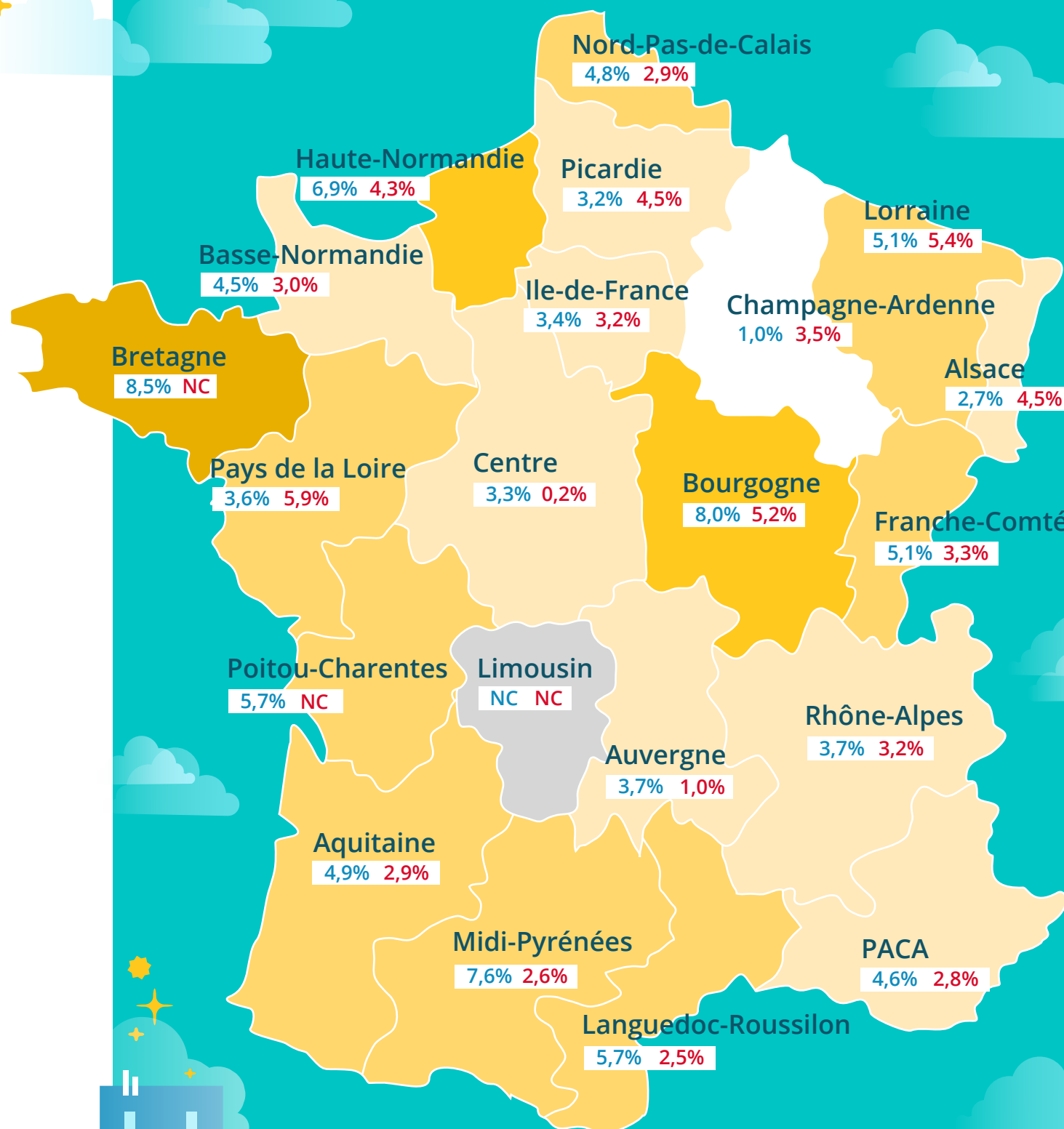
En octobre 2020, France entière, la marge de négociation s'est établie à 4.0 %, en moyenne : 3.3 % pour les appartements et 4.6 % pour les maisons.

Bien qu'elles soient déjà descendues à très bas niveau, les marges reculent encore. Sur le marché des appartements, elles ne font plus que diminuer doucement, au-delà des fluctuations qui se constatent d'un mois sur l'autre. En revanche, elles diminuent plus franchement sur le marché des maisons : depuis le début de 2018, elles ont baissé de 20 %.

Dans le contexte des déséquilibres de marché qui se sont renforcés au cours des derniers mois, l'offre de biens disponibles à l'achat s'est resserrée : les acheteurs acceptent donc de réduire leur pouvoir de négociation pour ne pas risquer de perdre les biens convoités. Les prix signés augmentent ainsi plus rapidement que les prix affichés et l'érosion des marges se renforce. C'est bien un nouvel équilibre qui s'est construit depuis le printemps dernier, sur un marché de vendeurs.

Les marges les plus faibles se constatent alors autant en Ile de France, en PACA et en Rhône-Alpes (de l'ordre de 3 %), dans des régions fortement urbanisées où le déficit en logements s'est installé depuis longtemps ; que sur des territoires où les marchés sont considérés comme moins tendus (en Auvergne, en Champagne-Ardenne ou en Picardie) et où pourtant la pression de la demande reste forte.

## MARGE DE NÉGOCIATION



### LÉGENDE

Région

Maison Appartement

Marge de négociation globale

0 à 2% 2 à 4% 4 à 6% 6 à 8% 8% et +

## FRANCE ENTIÈRE

GLOBAL

4,0%

MAISON

4,6%

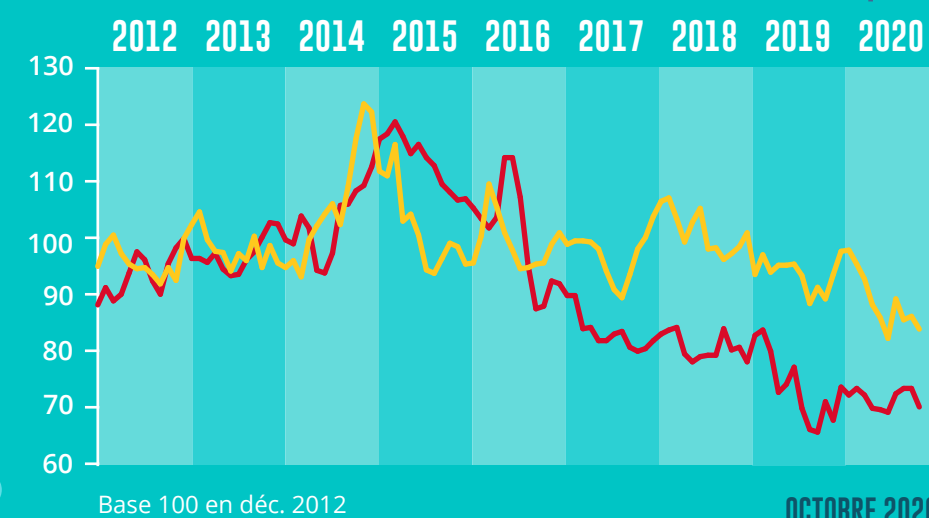
APPARTEMENT

3,3%

## INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

### SELON LE TYPE DE BIENS

Appartement  
Maison



TÉLÉCHARGER

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

# ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

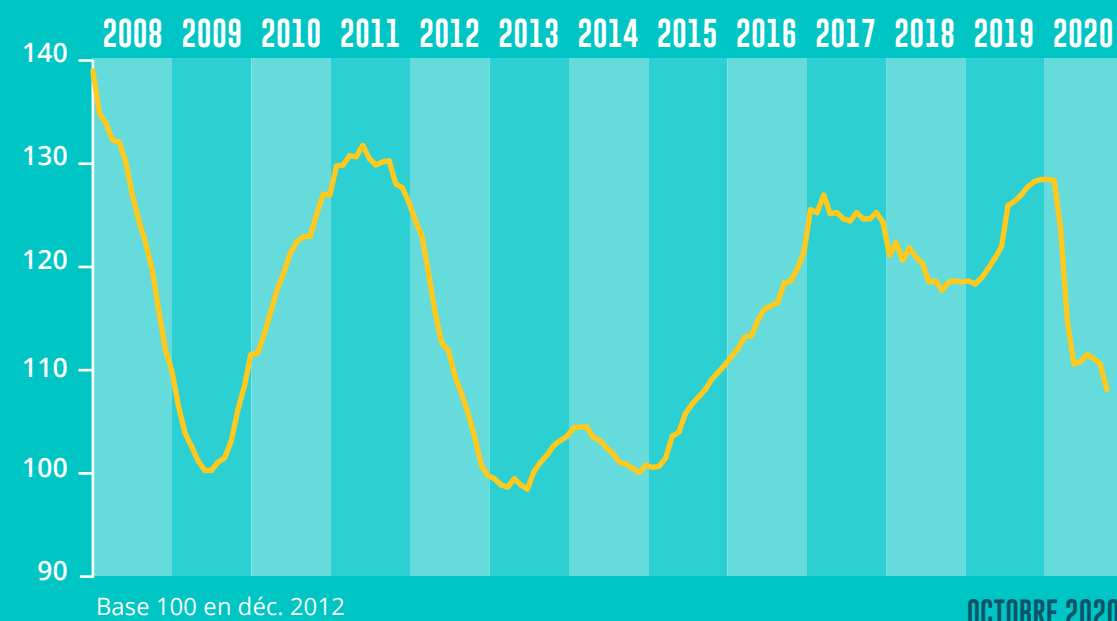
## APRÈS LE REBOND, RETOUR DES FONDAMENTAUX

Dès la sortie du confinement, l'activité du marché de l'ancien s'est redressée. Les projets bloqués durant 55 jours ont pu être menés à terme, pour une grande part d'entre eux. Et la demande s'est enrichie de nouveaux projets, et notamment de ceux qu'une petite partie des candidats à l'achat plus aisés avaient eu le temps de nourrir (s'éloigner des centres, vivre en maisons individuelles, ...). Le rebond des ventes a ainsi été notable en juin et en juillet, avec un nombre de compromis signés en augmentation de 4 % sur un an (et de plus de 5 % en juillet) : l'activité s'est établie à son niveau le plus élevé constaté jusqu'alors, de près de 20 % au-dessus de sa moyenne de longue période.

Jusqu'en juillet le marché avait pu compter sur un effet de rattrapage, mais dès le mois d'août l'impact du rebond s'est épuisé et comme chaque année, les ventes ont reculé. Certes, la reprise d'activité constatée en septembre a été comparable à celle de la rentrée 2019. Cependant alors que le mois d'octobre est habituellement un des 3 meilleurs mois de l'année, les ventes ont juste réussi à se maintenir au niveau du mois précédent. La demande bute sur les fondamentaux : détérioration du marché de l'emploi et des revenus, resserrement de l'accès au crédit. Avec le retour du confinement, l'année 2020 devrait être encore plus dégradée que prévu.

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

### NIVEAU ANNUEL GLISSANT



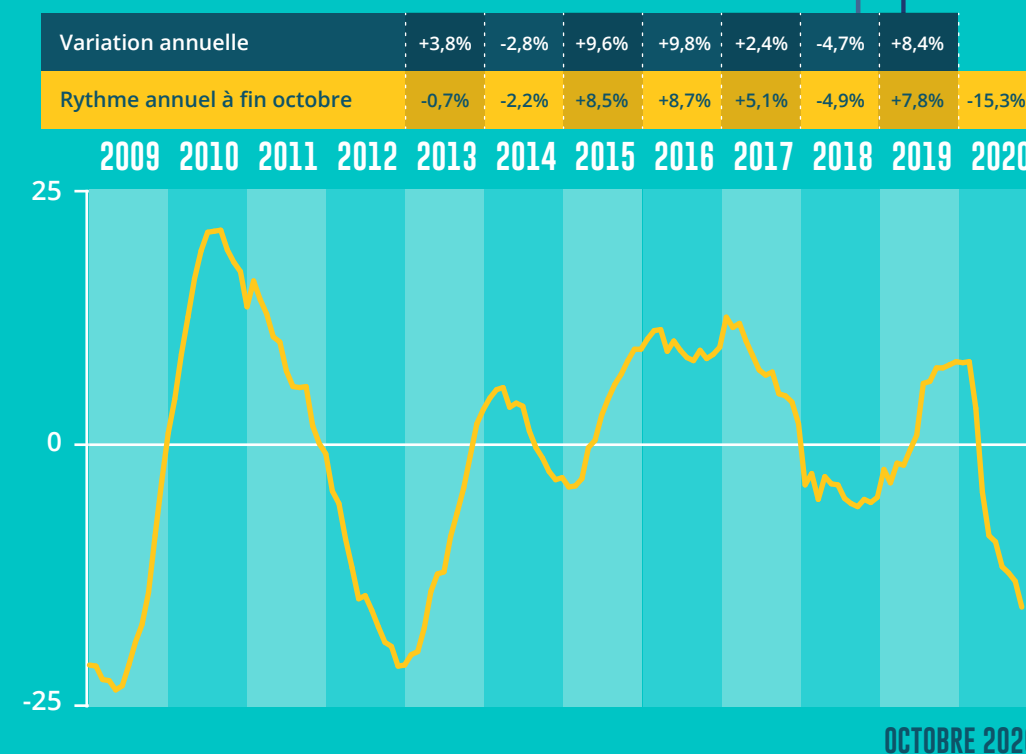
TÉLÉCHARGER ↓

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

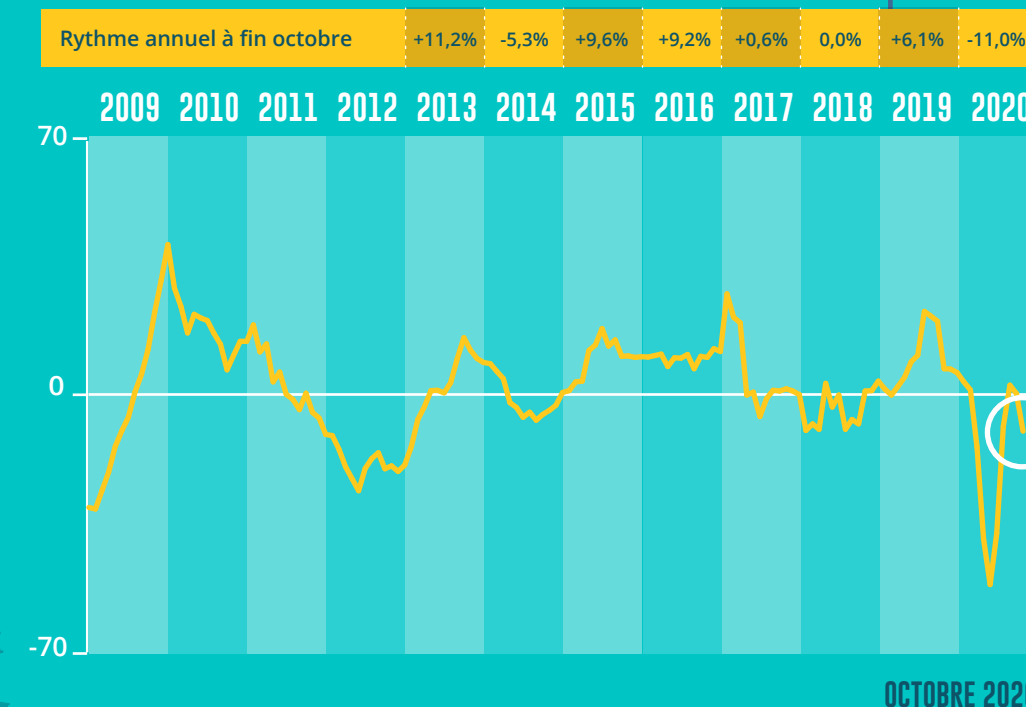
Baromètre LPI-SeLoger - Novembre 2020

## 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

## NOUVELLE AUGMENTATION DES VENTES DANS QUELQUES RÉGIONS

Après le regain des ventes observé au début de l'été, les hésitations du marché se sont renforcées dès l'automne. Et les disparités d'évolution des ventes constatées entre les régions jusqu'à présent se sont renforcées : la morsure du resserrement du crédit n'a pas été partout d'égale intensité et la hausse des prix n'a pas dégradé la capacité de la demande à réaliser ses projets de manière identique dans toutes les régions.

Dans un tiers des régions, l'activité a poursuivi son expansion. Les ventes ont augmenté de l'ordre de 5 % au cours des trois derniers mois (en glissement annuel) en Basse Normandie et en Franche Comté. Et elles se sont à peu stabilisées en Bretagne, dans le Centre, en Champagne-Ardenne, en Haute Normandie et dans le Limousin.

Et dans quatre régions supplémentaires (Auvergne, Ile de France, Picardie et Rhône-Alpes), l'affaiblissement de la demande est resté modéré, de l'ordre de 6 à 7 %, bénéficiant presque toujours de l'embellie du début de l'été.

En revanche, ailleurs, le déficit d'activité constaté jusqu'alors perdure. Dans ces régions où la demande a été déstabilisée par les difficultés d'accès au crédit et par la poursuite de la hausse des prix, la perte d'activité a été d'au moins 15 %, d'août à octobre.

**Michel Mouillart**

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

TÉLÉCHARGER ↓

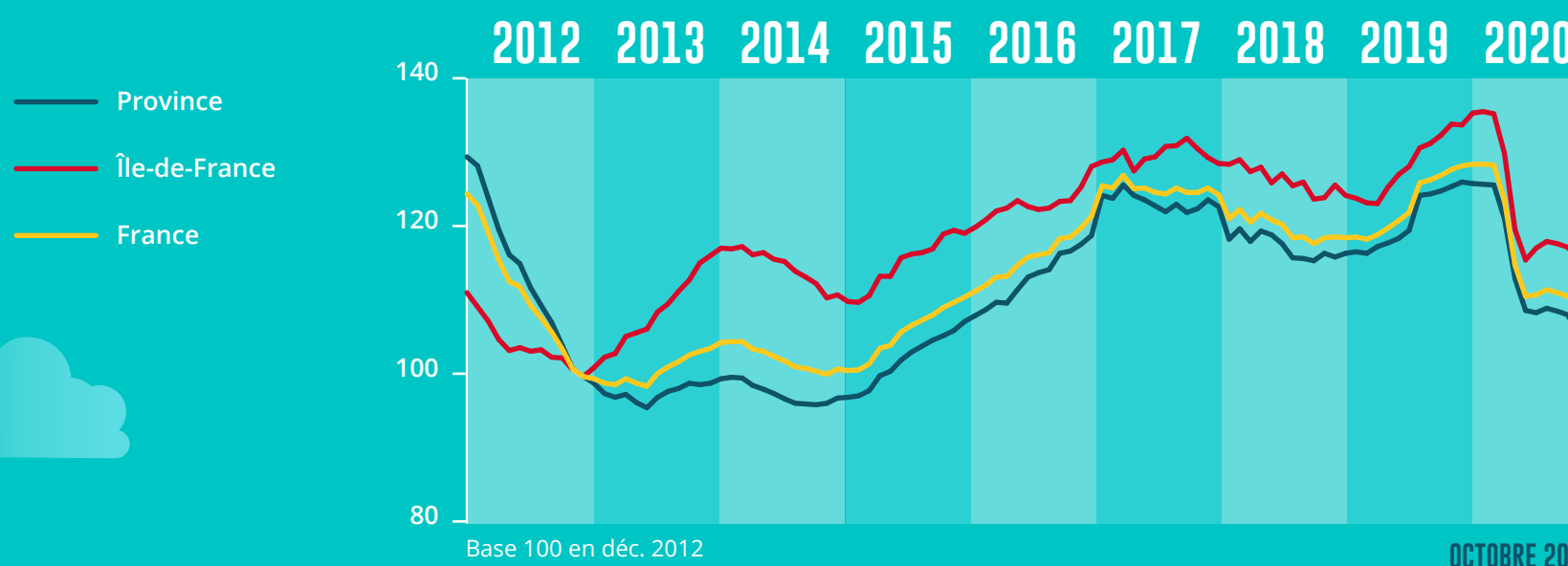
Cette analyse de Michel Mouillart  
Graphique d'évolution de l'activité du marché  
Graphique de variation de l'activité du marché (en %)

Baromètre LPI-SeLoger - Novembre 2020

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

### NIVEAU ANNUEL GLISSANT

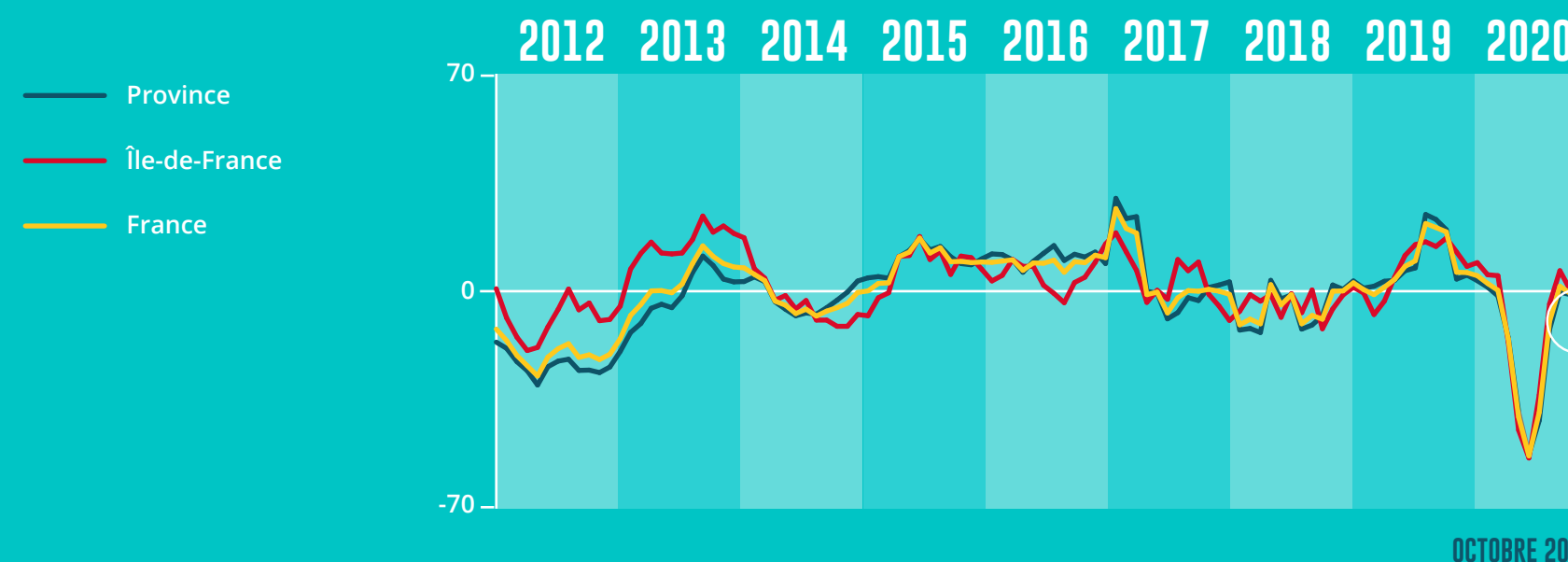
| IDF      | Variation annuelle          | +16,3% | -4,5% | +7,4%  | +7,6%  | +0,3% | -3,4% | +8,9% |        |
|----------|-----------------------------|--------|-------|--------|--------|-------|-------|-------|--------|
|          | Rythme annuel à fin octobre | +10,3% | -0,5% | +6,0%  | +3,8%  | +5,6% | -5,0% | +8,0% | -13,6% |
| PROVINCE | Variation annuelle          | -0,9%  | -2,0% | +10,6% | +10,8% | +3,3% | -5,2% | +8,1% |        |
|          | Rythme annuel à fin octobre | -4,9%  | -2,9% | +9,6%  | +10,9% | +4,8% | -4,9% | +7,7% | -16,0% |



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

### NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

| IDF      | Glissement annuel à fin octobre | +19,0% | -11,3% | +11,3% | +4,5%  | -1,0% | -5,7% | +12,6% | -8,1%  |
|----------|---------------------------------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|--------|--------|
|          | Rythme annuel à fin octobre     | +8,3%  | -2,9%  | +8,9%  | +11,0% | +1,2% | +2,0% | +3,9%  | -12,0% |
| PROVINCE | Glissement annuel à fin octobre | +19,0% | -11,3% | +11,3% | +4,5%  | -1,0% | -5,7% | +12,6% | -8,1%  |
|          | Rythme annuel à fin octobre     | +8,3%  | -2,9%  | +8,9%  | +11,0% | +1,2% | +2,0% | +3,9%  | -12,0% |





## 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

**Audrey LOPEZ**

audrey.lopez@groupelesloger.com

01 53 38 28 42

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, 2/10<sup>ème</sup> à 3/10<sup>ème</sup> 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 SOCIÉTÉ GÉNÉRALE