





# OCTOBRE 2020 LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

3 861 € PRIX DU M² SIGNÉ en France, dans l'ancien

Accélération de la hausse des prix de l'ancien

**+2,7**%

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

Des prix sous tension dans les grandes villes



3,5%

MARGE DE NÉGOCIATION dans l'ancien, tous biens confondus

Des marges au plus bas

-3,7%

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

Essoufflement de la reprise









# **ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE**

# ACCÉLÉRATION DE LA HAUSSE DES PRIX DE L'ANCIEN

Durant le confinement, la hausse des prix des logements anciens a doucement ralenti. Mais sans que cela n'annonce un retournement de la courbe des prix. Avec le rebond du marché, les tensions sur les prix ont d'ailleurs commencé à se renforcer au début de l'été. Et depuis, le rythme de la hausse se relève. La raréfaction de l'offre perdure, 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 : la pression sur les prix se fait ainsi plus vive.

En septembre, les prix signés (mesurés en niveau annuel glissant) ont alors augmenté de 5.9 % sur un an, contre + 4.4 % il y a un an à la même époque. L'accélération de la hausse est donc remarquable et elle se constate autant sur le marché des appartements (+ 5.6 %) que sur celui des maisons (+ 6.3 %).

En outre, les offres des vendeurs sont toujours aussi ambitieuses, ne laissant guère se profiler une accalmie sur le front des prix : après l'accès de faiblesse habituel en août, les prix affichés se sont ressaisis en septembre et progressent de 2.1 % (en glissement annuel), contre + 0.1 % il y a un an à la même époque. Rien, pour l'heure, n'annonce donc une baisse générale des prix.

## **REBOND DES PRIX DU NEUF**

Comme sur le marché de l'ancien, les prix des logements neufs ont hésité durant le confinement, sans cependant s'affaiblir. Certes, la fin du printemps a été marquée par leur repli saisonnier habituel : mais le rebond constaté en septembre a été sensible (+ 0.7 % au cours des 3 derniers mois, en glissement annuel) et même deux fois plus marqué que les années précédentes.

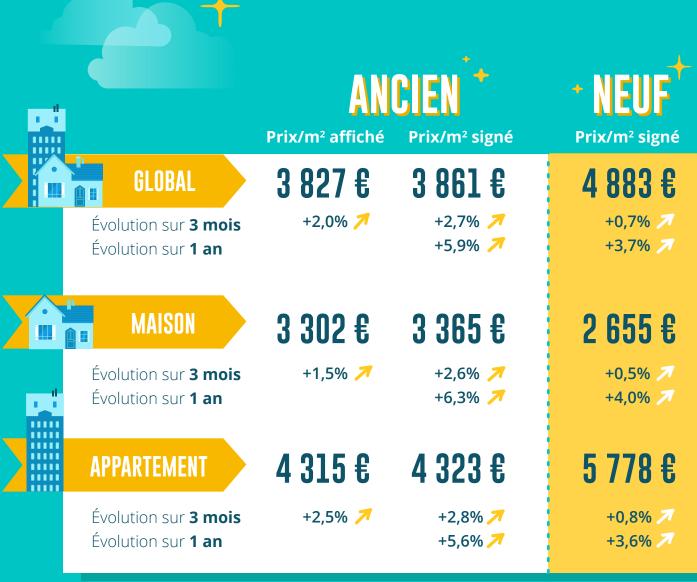
Les déséquilibres de marché persistent et même se renforcent, alimentant une tendance haussière des prix qui ne fait que se renforcer. La rareté de l'offre nouvelle, le déplacement de la demande vers des territoires longtemps moins convoités et les aspirations de la demande à plus de surface (avec un jardinet, 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 encore, avec une chute de la construction qui n'épargne aucun des segments de marché. Et en septembre 2020, l'augmentation des prix a rebondi : + 3.7 % sur un an pour l'ensemble du marché, contre + 2.4 % il y a un an à la même époque. C'est sur le marché des maisons, le plus touché par la contraction de l'offre, que les prix remontent le plus rapidement: avec + 4.0 % sur un an, contre + 0.8 % il y a un an.

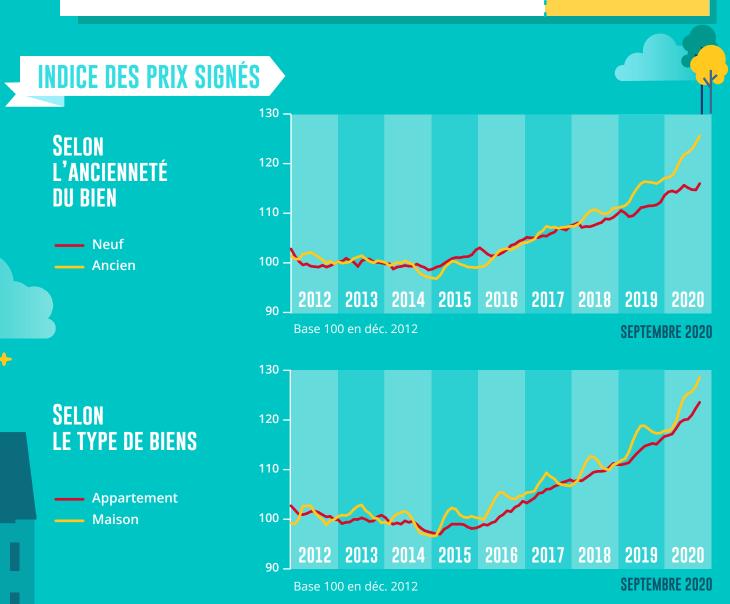
#### TÉLÉCHARGER 🕹

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 - Octobre 2020





# ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

# DES PRIX SOUS TENSION DANS LES GRANDES VILLES

La hausse des prix des logements anciens se renforce depuis le début de l'été dans la plupart des grandes villes. La baisse des prix n'est donc plus à l'ordre du jour dans la quasi-tota-lité des villes de plus de 100 000 habitants alors qu'avant le confinement, en janvier et en février 2020, les prix reculaient encore dans 12 % des grandes villes. La montée du chômage, les pertes de pouvoir d'achat, le resserrement de l'accès au crédit, rien n'y fait : la pénurie des biens disponibles à la vente qui s'est renforcée avec la chute de l'activité et le recentrage du marché sur des clientèles plus aisées alimentent l'augmentation des prix.

Les prix des appartements anciens progressent ainsi de plus de 10 % sur un an (respectivement de plus de 5 %) dans 28 % des villes de plus de 100 000 habitants (respectivement dans 78 %). Et dans les grandes villes qui, avant la crise, avaient connu une chute des prix (Bordeaux, Limoges ou Nîmes, par exemple) ou qui souffraient d'une sous-évaluation de la valeur des biens (Orléans, Saint-Etienne ou Toulon, par exemple), la remontée des prix est remarquable.

Même sur Paris où le ralentissement de la hausse amorcé dès l'été 2017 s'est poursuivi jusqu'à la fin du printemps, la courbe des prix s'est inversée : avec en septembre, une augmentation de 5.3 % sur un an, contre + 4.5 % en juillet dernier. Les prix signés sont donc allègrement repassés au-dessus de 11 000 €/m², pendant que les prix proposés s'affichent en augmentation de 5.5 % sur un an.

#### LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN SUR 1 AN DANS 16 VILLES Le Havre Lille 2 227 € 3 505 € Reims +7,4% +7,8% +4,6% +10,4% 2611€ Rennes +6,8% +6,5% 3 653 € +7,9% +9,1% **Paris** 10 552 € Strasbourg 3 660 € +5,5% +5,3% **Nantes** Lyon +6,6% +7,2% 4 185 € 5 635 € +11,6% +12,6% St-Étienne +11,5% +11,7% 1 480 € Grenoble Bordeaux 2823€ +9,2% +7,6% 4 935 € +5,1% +5,3% +3,5% +3,4% **Toulouse** Nice 3 711 € 4 398 € +6,5% +7,1% +2,6% +3,9% LÉGENDE Marseille Ville 3 313 € Toulon Montpellier PRIX/M<sup>2</sup> SIGNÉ 2 678 € 3 394 € Évol. Affiché Évol. Signé +7,5% +8,1% +8,0% +8,3% +5,3% +6,8% Baromètre LPI-SeLoger - Octobre 2020 Seloger .... ....

#### TÉLÉCHARGER 🕹

# LES PRIX DANS LES VILLES

# LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN

# SUR 1 AN DANS 124 VILLES

			Prix/m² Évolution signé prix signé				Prix/m² Évolution signé prix signé
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	<b>4 145 €</b> -0,6 %	Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	EPINAY-SUR-SEINE	2 978 € +6,0 %
Midi-Pyrénées	TARN	ALBI	<b>2 180 €</b> +17,4 %	Haute-Normandie	EURE	EVREUX	<b>1531 €</b> +3,5 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 393 € +4,0 %	Île-de-France	ESSONNE	EVRY-COURCOURONNES	2 038 € -3,6 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	<b>2866 €</b> +15,2 %	Île-de-France	VAL-DE-MARNE	FONTENAY-SOUS-BOIS	<b>5 692 €</b> +7,6 %
Rhône-Alpes	HAUTE-SAVOIE	ANNECY	5 080 € +3,1 %	Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	FREJUS	3 009 € -6,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	3 958 € +0,3 %	Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	GRASSE	<b>2 798 €</b> +11,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	<b>5 419 €</b> +6,8 %	Rhone-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 823 € +5,3 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 258 € +6,8 %	Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	HYERES	3 279 € -2,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	ARLES	2 483 € -6,0 %	Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	<b>8 449 €</b> +11,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	<b>6 318 €</b> +5,5 %	Île-de-France	VAL DE MARNE	IVRY-SUR-SEINE	<b>5 334 €</b> +12,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	3 614 € +1,6 %	Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	<b>4 261 €</b> +12,2 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	<b>2 671 €</b> -0,2 %	Pays de la Loire	VENDÉE	LA ROCHE-SUR-YON	<b>2 148 €</b> +15,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 550 € -4,4 %	Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	2 501 € -5,9 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	BAYONNE	<b>3 435 €</b> +2,6 %	Pays de la Loire	MAYENNE	LAVAL	<b>1653 €</b> +10,1 %
Picardie	OISE	BEAUVAIS	<b>1668 €</b> -7,2 %	Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LE BLANC-MESNIL	2 930 € -3,1 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	2 129 € +9,9 %	Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	<b>2 227 €</b> +10,4 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	<b>1645 €</b> +12,6 %	Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	<b>1964 €</b> +11,5 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BOBIGNY	<b>2 908 €</b> -2,1 %	Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	9 307 € +8,2 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BONDY	2 997 € +9,1 %	Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 505 € +7,8 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 935 € +3,4 %	Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	<b>1817 €</b> +17,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	8 956 € +4,1 %	Bretagne	MORBIHAN	LORIENT	<b>2 501 €</b> +27,0 %
Centre	CHER	BOURGES	1631 € +9,3 %	Rhone-Alpes	RHONE	LYON	<b>5 635 €</b> +11,7 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	2 076 € +8,4 %	Île-de-France	VAL-DE-MARNE	MAISONS-ALFORT	<b>5 212 €</b> +4,7 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	<b>2 568 €</b> +7,1 %	Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	MARSEILLE	3 313 € +8,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CAGNES-SUR-MER	<b>4 041 €</b> +2,5 %	Île-de-France	ESSONNE	MASSY	3 922 € +3,2 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	<b>1693 €</b> +14,1 %	Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MEAUX	<b>2 727 €</b> +3,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	<b>4 629 €</b> +1,5 %	Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 565 € +12,4 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	2 945 € +4,7 %	Lorraine	MOSELLE	METZ	<b>2 392 €</b> +7,6 %
Rhône-Alpes	SAVOIE	CHAMBERY	3 034 € +7,0 %	Midi-Pyrénées	TARN-ET-GARONNE	MONTAUBAN	<b>1 764 €</b> +1,4 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	<b>4113 €</b> +11,8 %	Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 394 € +8,3 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	CHELLES	3 076 € +3,7 %	Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	<b>6 616 €</b> +11,0 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	<b>1941 €</b> +9,0 %	Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MONTROUGE	<b>6 984 €</b> +8,9 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	CHOLET	1623 € +4,7 %	Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	<b>1845 €</b> +16,3 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLAMART	<b>5 350 €</b> +3,9 %	Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	<b>2 397 €</b> +10,1 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	<b>2 172 €</b> +7,1 %	Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	<b>5 322 €</b> +5,9 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLICHY	<b>6 613 €</b> +13,0 %	Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	<b>4 185 €</b> +12,6 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	<b>2 412 €</b> +2,5 %	Languedoc-Roussillon	AUDE	NARBONNE	<b>1888 €</b> +10,3 %
lle-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	<b>5 327 €</b> +5,5 %	Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	<b>11 985 €</b> +8,2 %
Île-de-France	ESSONNE	CORBEIL-ESSONNES	<b>2 525 €</b> +11,4 %	Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	<b>4 398 €</b> +3,9 %
lle-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	7 077 € +4,3 %	Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2113€ +0,8 %
lle-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	<b>4 260 €</b> +3,6 %	Poitou-Charentes	DEUX-SÈVRES	NIORT	<b>1962 €</b> +13,8 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2688€ +6,5%	Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	3 876 € +6,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	<b>2 941 €</b> +7,2 %	Centre	LOIRET	ORLÉANS	<b>2 620 €</b> +13,2 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	1 605 € -4,0 %	Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	PANTIN	<b>6 485 €</b> +12,8 %





Bretagne

Rhône-Alpes

Rhone-Alpes

Ile-de-France

Île-de-France

Rhone-Alpes

Île-de-France

Ile-de-France

Nord-Pas-de-Calais



VANNES

VAULX-EN-VELIN

VILLENEUVE-D'ASCQ

**VILLEURBANNE** 

VITRY-SUR-SEINE

VINCENNES

VÉNISSIEUX

**VERSAILLES** 

VILLEJUIF

MORBIHAN

RHÔNE

RHONE

NORD

RHONE

**YVELINES** 

VAL-DE-MARNE

**VAL-DE-MARNE** 

VAL-DE-MARNE



Tableau des 124 villes sur 1 an

3 216 € +13,3 %

**5 087 €** +15,6 %

2 149 € -10,4 % 3 679 € +10,8 %

8 556 € +8,6 %

**4 101 €** +12,6 %

+5,4 %

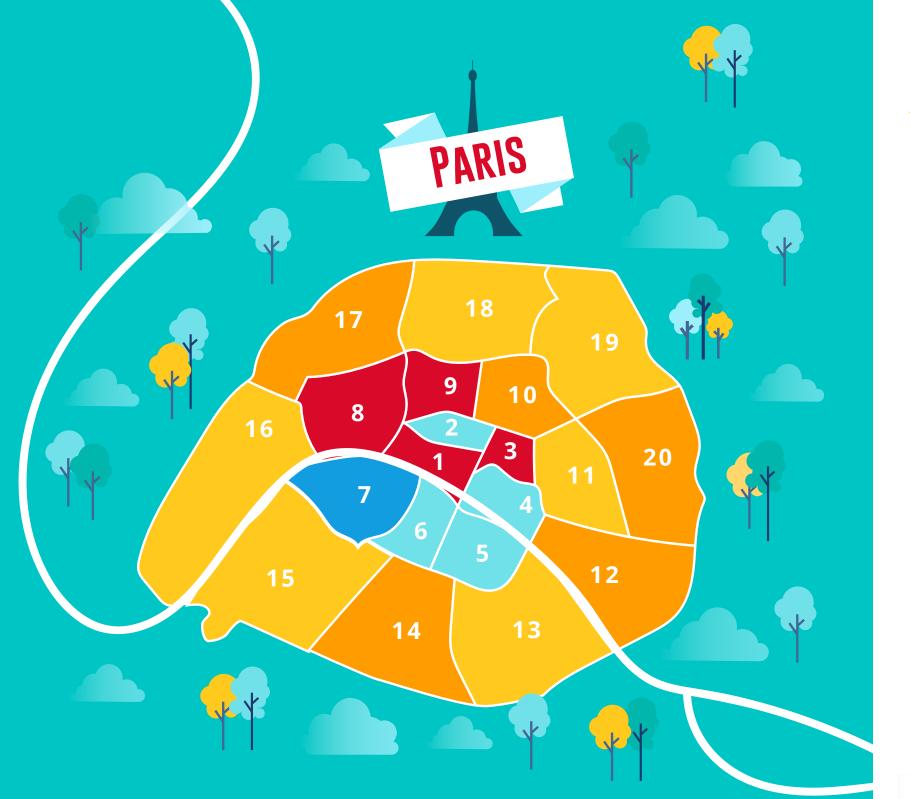
+5,5 %

+6,1 %

2 282 €

2 210 €

7 239 €



2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020

SEPTEMBRE 2020

# INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN

Base 100 en déc. 2012

— Évolution sur 3 mois
— Évolution sur 1 an

110 -

100

TÉLÉCHARGER 🕹

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



# SUR 3 MOIS

11 492 €

Affiché Signé +1,4% +1,7%

# SUR 1 AN

10 552 €

Affiché Signé +5,5% +5,3%







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

	Prix/m² signé	Affiché	Signé
1	11 560 €	+16,3 %	+12,7 %
2	11 267 €	-4,0 %	+0,7 %
3	12 255 €	+8,7 %	+9,5 %
4	12 150 €	-2,5 %	-0,8 %
5	11 716 €	+1,8 %	+0,4 %
6	13 606 €	-1,6 %	-0,5 %
7	13 962 €	-0,8 %	<b>-2,1</b> %
8	14 515 €	+10,2 %	+9,3 %
9	11 828 €	+11,5 %	+11,9 %
10	10 683 €	+7,0 %	+5,7 %
11	10 396 €	+5,7 %	+4,7 %
12	9 004 €	+6,4 %	+7,1 %
13	8 554 €	+5,7 %	+4,8 %
14	10 538 €	+6,1 %	+6,2 %
15	11 096 €	+3,3 %	+4,6 %
16	12 431 €	+1,1 %	+2,2 %
17	11 960 €	+7,6 %	+7,7 %
18	9 395 €	+8,1 %	+4,9 %
19	8 241 €	+3,3 %	+4,5 %
20	8 776 €	+8,5 %	+8,8 %

#### LÉGENDE

Évolution	sur 1	an	du	prix/m²	signé

Baromètre LPI-SeLoger - Octobre 2020





# SUR 3 MOIS

3 215 €

Affiché -3,7% +1,1%

# SUR 1 AN

Affiché Signé +7,5% +8,1%

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

	Prix/m² signé	Affiché	Signé
1	3 067 €	+7,6 %	+6,9 %
2	3 084 €	-2,4 %	-0,8 %
3	1 919 €	+1,0 %	+4,5 %
4	2 854 €	+10,9 %	+15,2%
5	2 785 €	+4,3 %	+2,1 %
6	3 810 €	+9,1 %	+11,0 %
7	4 531 €	+11,6 %	+13,2 %
8	4 777 €	+18,3 %	+17,8%
9	3 004 €	+12,4 %	+13,0 %
10	2 446 €	-0,2 %	+2,5 %
11	2 492 €	-3,3 %	-5,0 %
12	3 316 €	-5,1 %	-6,4 %
13	2 504 €	+11,3 %	+8,3 %
14	1 638 €	-5,4 %	-5,1 %
15	1 413 €	-8,2 %	-6,3 %
16	2 412 €	NC	NC

# LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² signé					
-5%	de -5%	de -1%	de 1%	de 5%	9%
et -	à -1%	à 1%	à 5%	à 9%	et +





# INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN

—— Évolution sur 3 mois —— Évolution sur 1 an

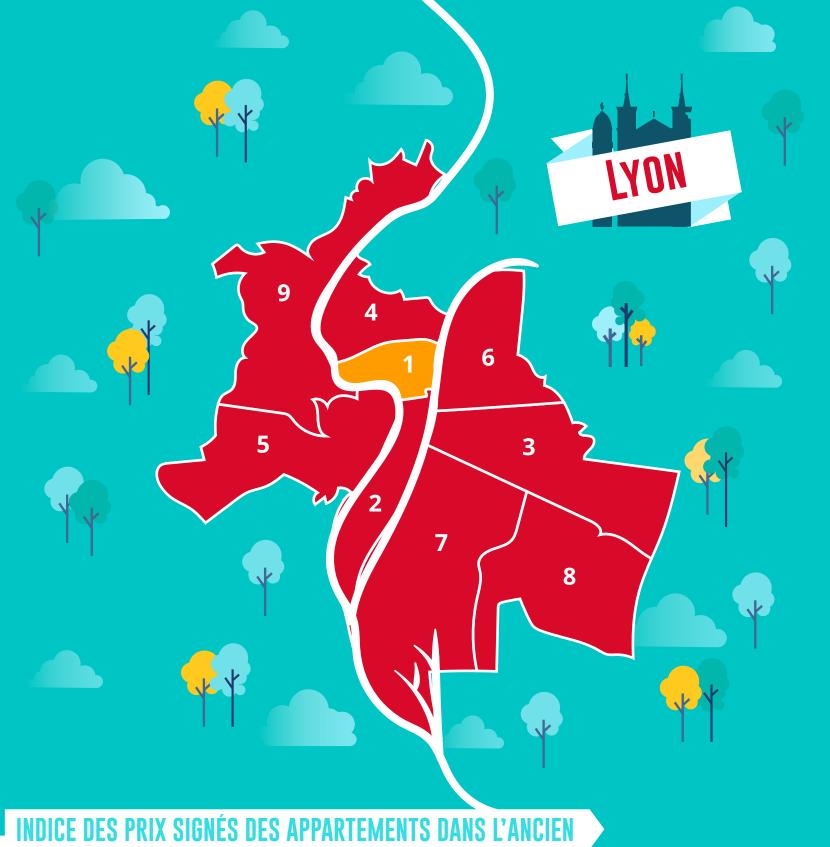
130 120 110 -100 -2016 2017 2018 2019 2020 SEPTEMBRE 2020 Base 100 en déc. 2012

TÉLÉCHARGER 🕹

Carte de Marseille

Graphique des prix signés dans l'ancien Tableau des prix







# SUR 3 MOIS

5 953 €

Affiché Signé +1,2% +4,0%

# SUR 1 AN

5 635 €

Affiché Signé +11,5% +11,7%

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

	Prix/m² signé	Affiché	Signé
1	6 150 €	+9,8 %	+7,1 %
2	6 755 €	+13,4 %	+13,8%
3	5 525 €	+13,4 %	+14,3 %
4	6 028 €	+8,0 %	+9,3 %
5	4 766 €	+5,2 %	+10,1 %
6	7 130 €	+15,8 %	+12,7%
7	5 157 €	+10,2 %	+10,0%
8	4 135 €	+11,3 %	+12,5 %
9	3 792 €	+12,5 %	+13,8 %

#### LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² signé de -1% de 1% de 5% à 1% à 5% à 9% de -5%





Évolution sur 3 mois

—— Évolution sur 1 an

150 140 130 120 110 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 **SEPTEMBRE 2020** 

#### TÉLÉCHARGER 🕹

Carte de Lyon

Graphique des prix signés dans l'ancien Tableau des prix

Baromètre LPI-SeLoger - Octobre 2020





# LES PRIX DANS LES MÉTROPOLES

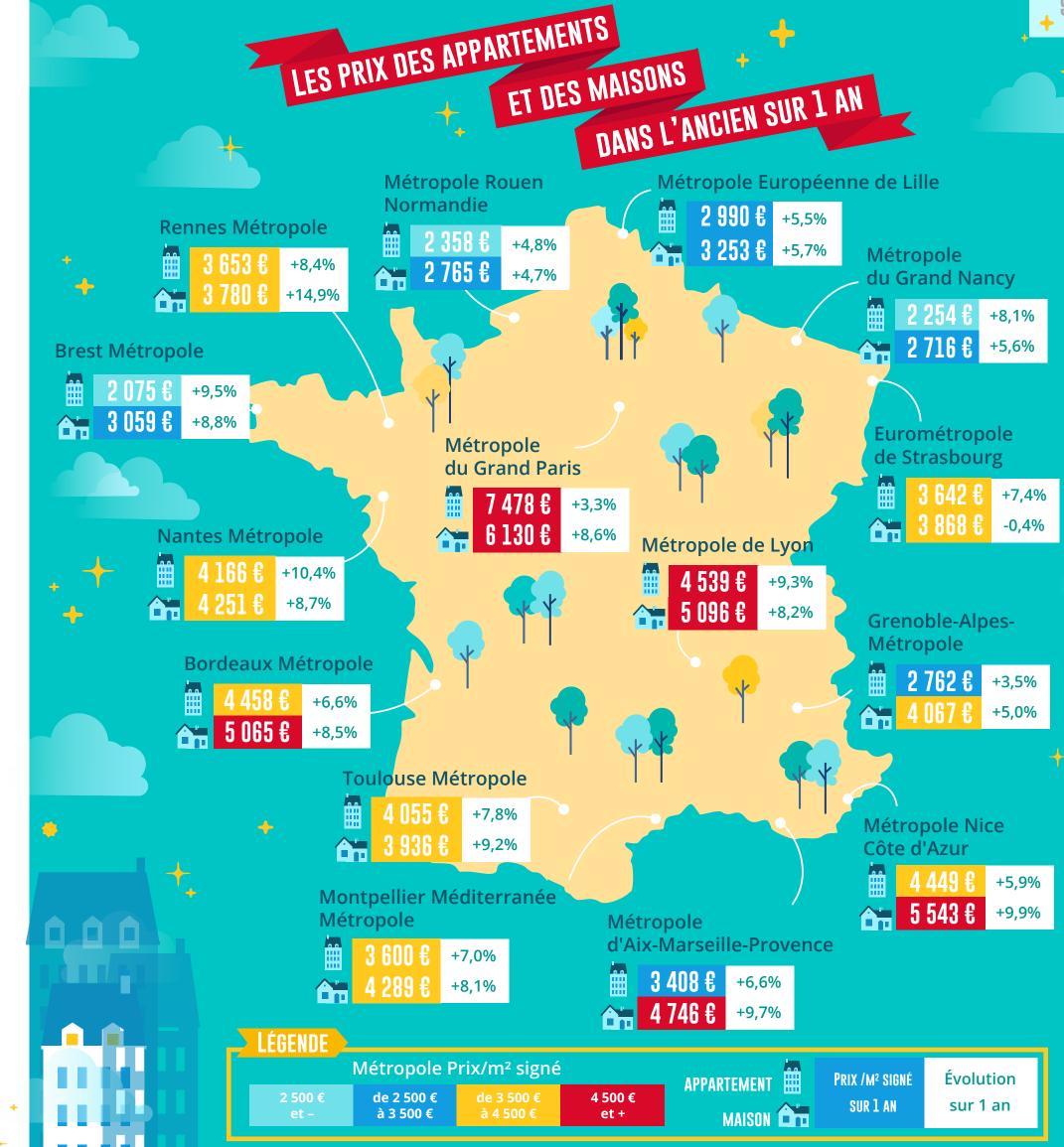
# DES ÉCARTS DE PRIX PERSISTANTS ENTRE LES MÉTROPOLES

Entre les métropoles les moins chères (Brest, Grand Nancy ou Rouen Normandie, et maintenant Grenoble) et celle du Grand Paris, l'écart de prix est de 1 à 3.5 pour les appartements anciens. En revanche, il se réduit sensiblement, de 1 à 2, si la comparaison se fait avec les métropoles de Bordeaux, Lyon, Nantes, Nice et Toulouse. Les différences de prix sont alors à l'image du potentiel de développement économique des territoires et des niveaux de revenus des ménages résidants, même si elles ne reflètent pas toujours la qualité de vie constatée.

En général, les prix sont plus élevés dans la ville-centre que sur le reste de la métropole. La surcote de la ville-centre est la plus forte pour Paris (35 % pour les appartements et 45 % pour les maisons). Puis viennent Bordeaux, Lyon, Rouen et Strasbourg (20 % pour les appartements et les maisons) où la préférence pour la zone centrale est toujours aussi vive. Sur Nantes et Toulouse, la surcote se situe entre 10 % pour les appartements et 20 % pour les maisons, exprimant encore une forte attractivité de l'espace central. Alors qu'avec moins de 10 % d'écart, Grenoble, Lille et Nancy présentent un espace métropolitain apparemment plus homogène, mais aussi une moindre attractivité du centre de la métropole.

En revanche, la ville-centre reste moins chère que le reste de la métropole, à Brest ou à Marseille (voire à Montpellier) : la demande qui y exprime ses préférences pour un habitat en maison individuelle (versus l'habitat collectif) cherche à s'éloigner de la ville-centre.









# **DE NÉGOCIATION**

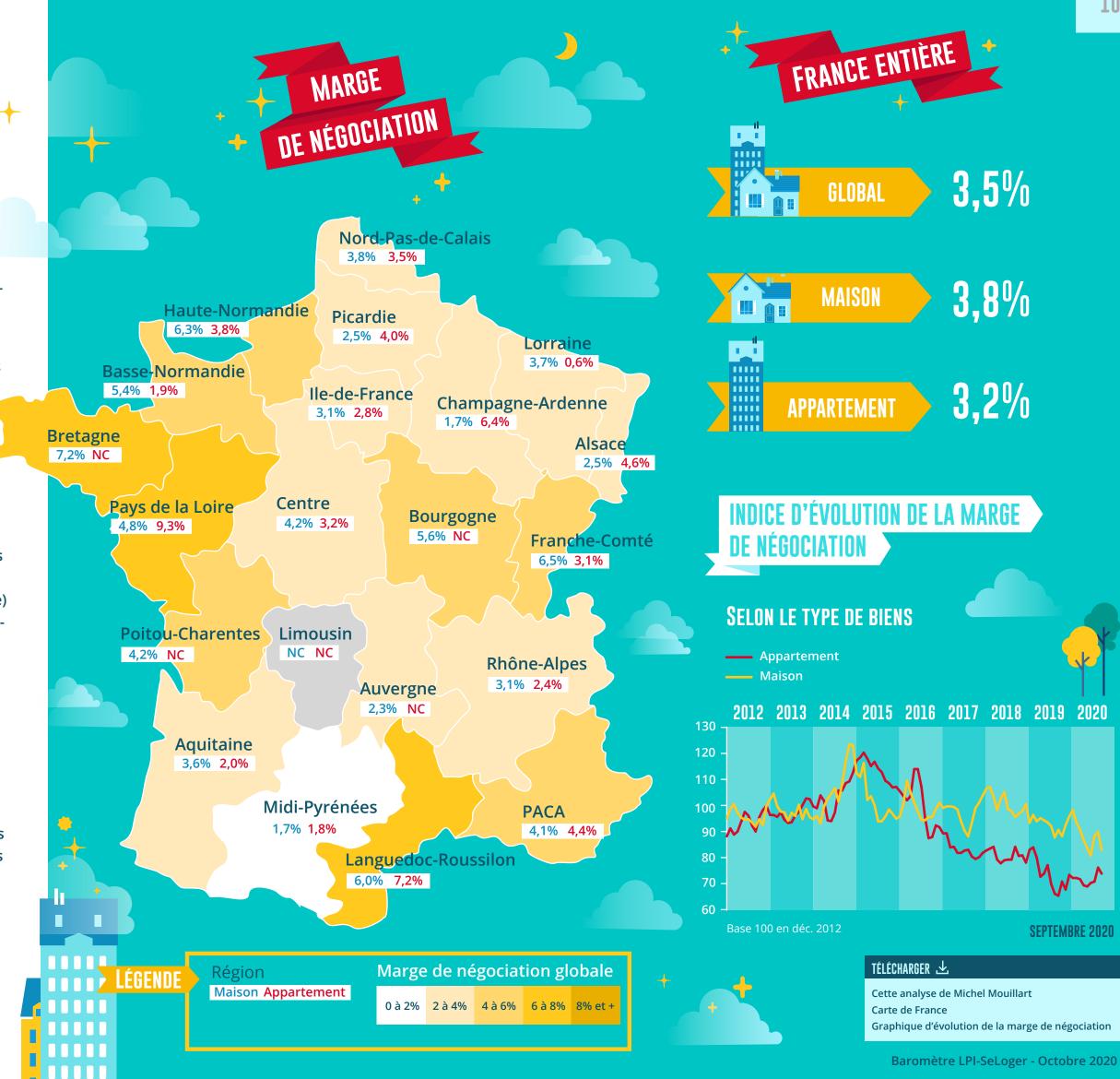
# **DES MARGES AU PLUS BAS**

En septembre 2020, France entière, la marge de négociation s'est établie à 3.5 %, en moyenne : 3.2 % pour les appartements et 3.8 % pour les maisons.

Après quelques hésitations au début de l'été, les marges ont enregistré un nouveau recul en septembre. Sur un marché qui a bénéficié du rebond saisonnier habituel de la demande, les marges sont au plus bas, à des niveaux jamais observés pendant aussi longtemps par le passé, même durant les périodes de (très) forte activité du marché de l'ancien. Et pourtant, le marché n'est nulle part au mieux de sa forme.

Les marges les plus faibles se constatent aussi bien dans des régions aux marchés habituellement considérés comme tranquilles (Franche Comté, Lorraine ou Picardie) et qui ont pourtant bénéficié, durant l'été, d'un redressement de la demande plus rapide qu'ailleurs ; que dans des régions fortement urbanisées où le déficit en logements s'est installé depuis longtemps (lle de France ou Rhône-Alpes) et où, néanmoins, le marché peine à se relever.

Partout en effet, les déséquilibres de marché se sont renforcés depuis le déclenchement de la crise sanitaire. La demande potentielle se maintient en effet à haut niveau, malgré le resserrement de l'accès au crédit, alors que la préférence des ménages pour un habitat hors des grands espaces urbanisés déjà forte par le passé n'a fait que se renforcer durant le confinement. Et l'offre de biens disponibles à l'achat a reculé avec la chute des (re)ventes. Les prix signés augmentent donc toujours et les acheteurs préfèrent abandonner leur pouvoir de négociation des prix affichés et accroître les chances de signer les compromis de vente des logements qu'ils convoitent.



**SEPTEMBRE 2020** 

**SEPTEMBRE 2020** 

+3,8% -2,8% +9,6% +9,8% +2,4% -4,7% +8,4%





# ÉVOLUTION DU NOMBRE **DE TRANSACTIONS EN FRANCE**

#### **ESSOUFFLEMENT DE LA REPRISE**

Les deux premiers mois de 2020 avaient été hésitants, avec un nombre de compromis signés en recul de 0.9 %, en glissement annuel, en dépit d'un début d'année 2019 morose. Le resserrement de l'accès au crédit voulu par la Banque de France avait commencé à fragiliser la demande. Puis le marché de l'ancien a été durement affecté par le confinement, avec des ventes en baisse de 57.1 % de mars à mai, en glissement annuel.

Dès la sortie du confinement, le marché a pu compter sur un effet de rattrapage : entre avril et juillet, le niveau des ventes s'est accru de 460 %, France entière. Mais le rebond s'est épuisé depuis et comme chaque année, les ventes ont reculé en août. La reprise d'activité constatée en septembre (+ 14.7 % d'un mois sur l'autre) a d'ailleurs été comparable à celle de la rentrée 2019. Cela n'a cependant pas permis au marché de renouer avec les niveaux d'activité de 2019 : les ventes réalisées de juin à septembre restent, en moyenne, inférieures de 3.7 % à celles de l'été 2019. Et comme les ressorts de la demande de ces dernières années sont grippés (Covid-19, crise économique, 2ème vague, ...), l'année 2020 devrait finir avec un recul d'activité d'au moins 15 %.

# INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ VARIATION DE L'ACTIVITÉ **DU MARCHÉ (EN %)** DU MARCHÉ **NIVEAU ANNUEL GLISSANT NIVEAU ANNUEL GLISSANT** 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 Variation annuelle Rythme annuel à fin septembre -3,8% -0,9% +7,2% +9,5% +5,3% -5,6% +7,8% -15,1% 130 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 120. 110 -100. Base 100 en déc. 2012 **SEPTEMBRE 2020** 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 **NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT** Graphique de variation de l'activité du marché, niveau trimestriel glissant Rythme annuel à fin septembre +14,6% -6,4% +9,5% +9,5% 0,0% -9,0% +19,1% -3,7% Baromètre LPI-SeLoger - Octobre 2020 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020





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

# **UNE REPRISE INÉGALEMENT PARTAGÉE**

La poursuite de la hausse des prix pèse partout sur la demande. Et la reprise a été à peu près générale, même si sur les trois derniers mois, les ventes restent (France entière) inférieures de 3.7 % à leur niveau de 2019, en glissement annuel. Cependant, si en septembre le niveau des ventes est largement supérieur à son point bas d'avril dernier, toutes les régions n'ont pas bénéficié d'un rebond d'activité comparable. La morsure du resserrement du crédit n'a pas été partout d'égale intensité et la part des acheteurs modestes dans le marché diffère largement selon les régions.

Ainsi, la demande a pu se relever plus vite qu'ailleurs (au moins 10 %, en glissement annuel au cours du 3ème trimestre) en Basse Normandie, dans le Centre, en Haute Normandie et dans le Limousin. Et de l'ordre de 5 % en Champagne-Ardenne, en Franche-Comté et en Picardie. Alors qu'elle est restée à peu près stable en Bourgogne et en Ile de France.

En revanche, ailleurs, c'est un déficit d'activité d'au moins 5 % qui perdure. Il est de l'ordre de 10 % dans les régions où la demande a été déstabilisée par les difficultés d'accès au crédit (Alsace, Aquitaine, Lorraine et Poitou-Charentes). Et il peut dépasser les 15 %, lorsqu'en outre la hausse des prix continue à fortement peser sur la solvabilité de la demande (Languedoc-Roussillon, Midi-Pyrénées et Pays de la Loire).

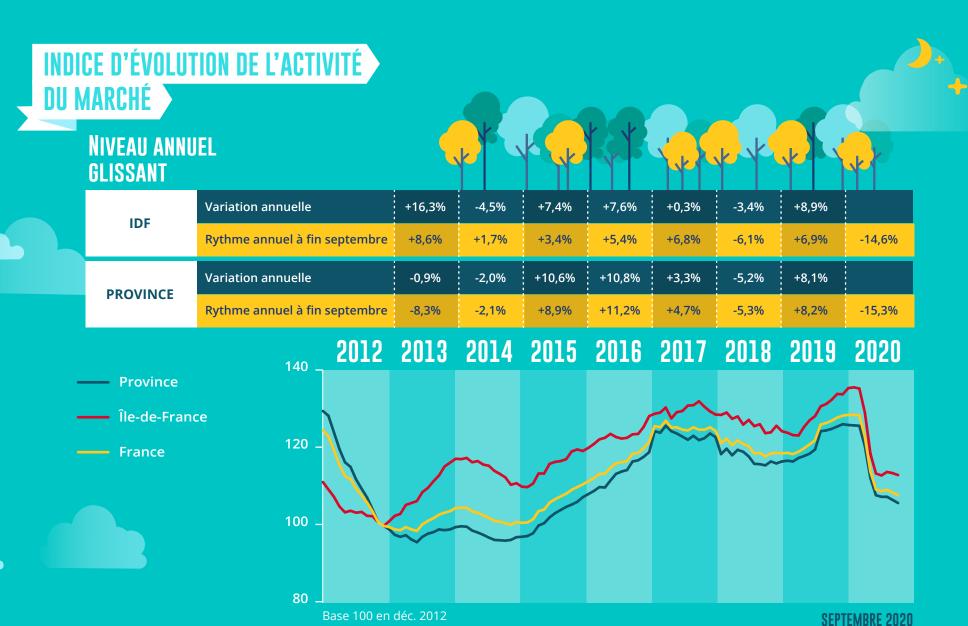
#### Michel Mouillart

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 - Octobre 2020



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

#### **NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT**

Glissement annuel à fin septembre : +24,2% -9,3% +5,4% +2,8% -12,1% +17,1% IDF **PROVINCE** Rythme annuel à fin septembre



France

Province

SEPTEMBRE 2020

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

élémentaires (base 100 en décembre 2012)

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

Les indices sont à correction des effets de

structure. Les prix et les indices présentés

déterminés par pondération des indices

Les prix moyens affichés et signés sont

150 000 habitants. Sur les zones de plus

notamment), les prix sont en moyenne

Dans le tableau page 5, tous les prix sont en

année glissante afin de pouvoir comparer

des villes de taille différente entre elles.

petite taille (les arrondissements,

calculés en moyenne trimestrielle glissante

au niveau national, régional, départemental

au niveau régional ou national sont

élémentaires calculés au niveau

et pour les villes de plus de

"6 pièces et plus"). Des indices de prix

sont construits pour chaque zone, sur

chacun des segments de marché. Les

**PRIX** 

disponibles).

départemental.

annuelle glissante.

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 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 %) 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 il y a un an, à la même époque.

En cas de défaillance d'une agence

**VOLUME DE TRANSACTIONS** 

6 250 agences présentes dans l'Observatoire

# de l'activité mesurée en niveau annuel

comparaison avec la situation observée

(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



#### **Michel MOUILLART**

michel@mouillart.fr 06 07 65 59 95

#### **Audrey LOPEZ**

audrey.lopez@groupeseloger.com 01 53 38 28 42

Retrouvez toutes les données du baromètre LPI-SeLoger sur : 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







# 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 chiffrages 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 lle 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.



































