

BAROMÈTRE DES PRIX IMMOBILIERS

€

LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN AOÛT 2020



SeLoger

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

SEPTEMBRE 2020

LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

3 697 €

PRIX DU M² SIGNÉ
en France,
dans l'ancien

Tensions persistantes sur
les prix de l'ancien

+2,0%

PRIX DU M² SIGNÉ
Évolution en France,
dans l'ancien sur 3 mois

Accélération de la hausse
des prix dans les
villes

3,8%

MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien,
tous biens confondus

Nouveau recul des
marges

-8,5%

VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Une fin d'année 2020
incertaine

ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

TENSIONS PERSISTANTES SUR LES PRIX DE L'ANCIEN

Après avoir montré des signes d'affaiblissement au cours du printemps, la hausse des prix des logements anciens s'est faite plus vive durant l'été. Avec le rebond du marché, les tensions sur les prix se sont renforcées : aussi bien sur le marché des appartements que sur celui des maisons. En août, les prix signés (mesurés en niveau annuel glissant) ont ainsi augmenté de 5.4 % sur un an, contre + 4.3 % il y a un an à la même époque.

Depuis le début de la crise, la hausse annuelle des prix se maintient donc à plus de 5 %. Et aucun mouvement de baisse générale ne se dessine, bien au contraire. D'ailleurs, les offres des vendeurs sont toujours aussi ambitieuses, sauf peut-être sur le marché des maisons où les prix affichés sont en repli de 0.3 %, en août : mais cela est courant à cette période de l'année et la baisse constatée cette année est en fait deux fois moindre que celle qui se constate habituellement durant cette période estivale.

En dépit du rebond du marché, la raréfaction de l'offre perdure et elle alimente les tensions sur les prix. De plus, la contraction de l'offre de crédits bancaires voulue par la Banque de France a pénalisé les ménages modestes, ceux qui réalisent les achats les moins onéreux : ils ont quitté le marché proportionnellement plus que les autres, alimentant ainsi la persistance de la hausse des prix.

PAUSE ESTIVALE DES PRIX DU NEUF

Comme cela est fréquent durant les mois d'été, les prix des logements neufs n'ont pas fait preuve de vigueur cette année : ils ont même reculé de 0.5 % au cours des 3 derniers mois, en glissement annuel.

Certes, la demande qui a été déstabilisée durant le confinement doit maintenant faire face à ses conséquences économiques (montée du chômage, pertes de pouvoir d'achat et incertitudes professionnelles). Et le rattrapage d'activité constaté au début de l'été sur le marché de la maison individuelle n'a pas été relayé par le redressement de la demande : les restrictions d'accès au crédit voulues par la Banque de France contrarient la réalisation des nouveaux projets. Alors que sur le marché des appartements commercialisés par des promoteurs, la raréfaction de l'offre nouvelle se renforce.

Durant l'été, les tensions sur les prix ont donc semblé s'alléger. Mais il n'en est rien : derrière l'affaiblissement saisonnier du mois d'août, les déséquilibres de marché persistent et alimentent une tendance haussière des prix qui se renforce au fil des mois. En août 2020, l'augmentation des prix a ainsi été de 3.5 % sur un an pour l'ensemble du marché, contre + 2.4 % il y a un an à la même époque.

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

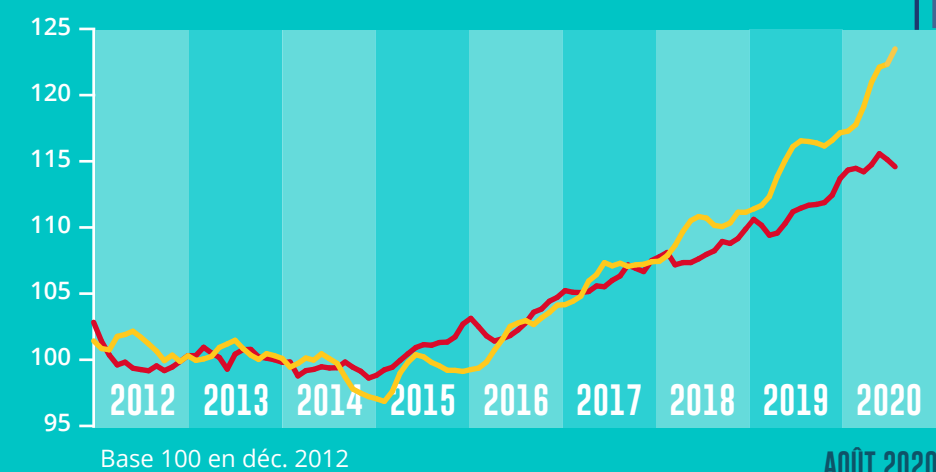
Baromètre LPI-SeLoger - Septembre 2020

		ANCIEN	NEUF
		Prix/m ² affiché	Prix/m ² signé
	GLOBAL	3 660 €	4 799 €
	Évolution sur 3 mois	+0,6% ↗	-0,5% ↘
	Évolution sur 1 an	+2,0% ↗	+3,5% ↗
	MAISON	3 261 €	2 815 €
	Évolution sur 3 mois	-0,3% ↘	-1,5% ↘
	Évolution sur 1 an	+2,2% ↗	+3,2% ↗
	APPARTEMENT	4 036 €	5 583 €
	Évolution sur 3 mois	-1,3% ↘	-0,3% ↘
	Évolution sur 1 an	+1,8% ↗	+3,6% ↗

INDICE DES PRIX SIGNÉS

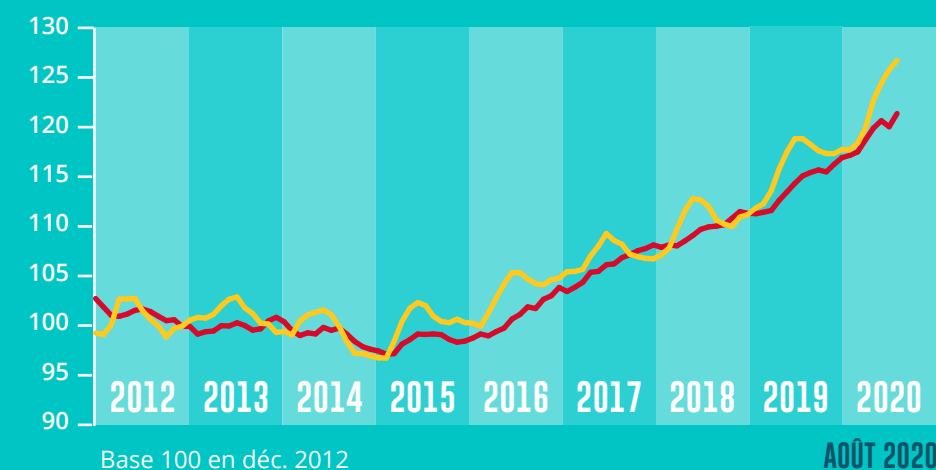
SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN

— Neuf
— Ancien



SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement
— Maison



ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

ACCÉLÉRATION DE LA HAUSSE DES PRIX DANS LES VILLES

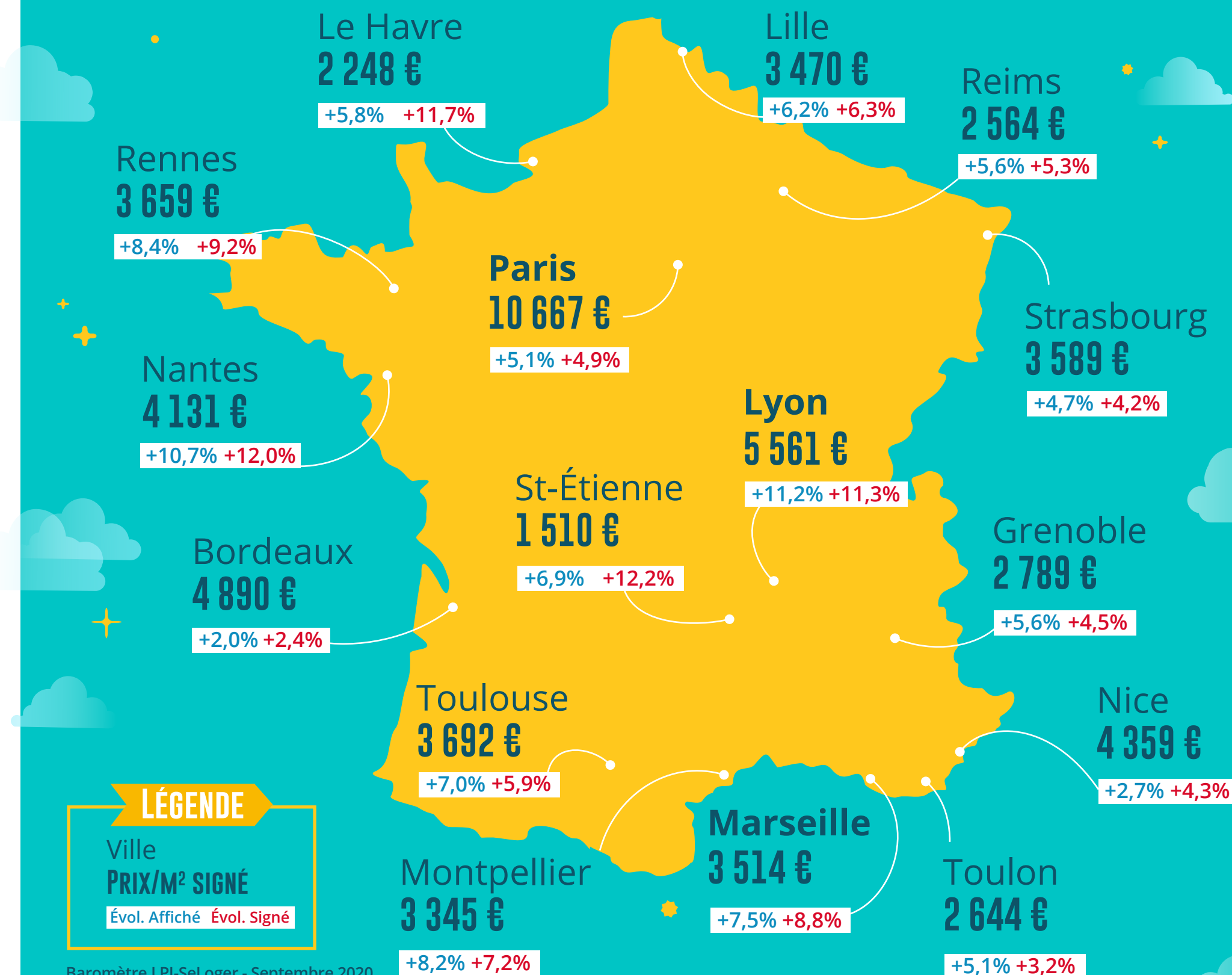
La hausse des prix des logements anciens se poursuit et même, elle se renforce depuis la sortie du confinement dans la plupart des grandes villes. Par exemple, les prix n'ont reculé en août que dans une seule des villes de plus de 100 000 habitants, Aix-en-Provence où les hésitations du marché se constatent depuis près de deux années. Ainsi, depuis juin dernier, la baisse des prix n'est plus à l'ordre du jour dans les grandes villes alors qu'avant la crise sanitaire et de ses conséquences économique et sociale, en janvier et en février, les prix reculaient dans 12 % des grandes villes.

En revanche, une hausse des prix des appartements anciens de plus de 10 % sur un an (respectivement 8 %) s'observe dans près de 25 % des villes de plus de 100 000 habitants (respectivement près de 45 %). Et dans des grandes villes qui, avant la crise, avaient connu un ralentissement brutal de la hausse des prix (Bordeaux, par exemple) ou une dépressionnurable de la valeur des biens (Orléans ou Saint-Etienne, par exemple), la remontée des prix se renforce depuis plusieurs mois.

Partout, la hausse des prix est au rendez-vous de l'après confinement, à la différence de la reprise d'activité. Et il est maintenant pratiquement impossible que, dans la plupart des grandes villes ou France entière, l'indice des prix des logements anciens recule en 2020.

Et le ralentissement de la hausse des prix observé sur Paris ne fait que confirmer une évolution amorcée dès l'été 2017. Néanmoins l'augmentation des prix se poursuit (+ 4.9 % sur un an) et les prix signés repassent au-dessus de 11 000 €/m² sur Paris, en août. Et cela se constate maintenant dans 11 arrondissements, allant pratiquement du simple au double entre le 19^{ème} et le 6^{ème} arrondissement.

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



Baromètre LPI-SeLoger - Septembre 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/m² signé	Évolution prix signé
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	4 173 €	-1,0 %
Midi-Pyrénées	TARN	ALBI	2 066 €	+6,5 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 368 €	+2,6 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	2 770 €	+13,7 %
Rhône-Alpes	HAUTE-SAVOIE	ANNECY	5 062 €	+3,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	3 945 €	-1,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	5 161 €	+6,3 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 211 €	+8,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	ARLES	2 537 €	-2,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	6 208 €	+4,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	3 620 €	+2,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	2 858 €	+1,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 532 €	-4,8 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	BAYONNE	3 461 €	+3,5 %
Picardie	OISE	BEAUVAIS	1 884 €	-0,7 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	2 141 €	+6,2 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	1 643 €	+14,1 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BOBIGNY	2 976 €	+2,9 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BONDY	3 020 €	+10,6 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 890 €	+2,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	8 869 €	+3,6 %
Centre	CHER	BOURGES	1 774 €	+15,7 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	2 029 €	+7,8 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	2 549 €	+6,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CAGNES-SUR-MER	4 039 €	+3,0 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 648 €	+16,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	4 680 €	+1,3 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	2 877 €	+4,7 %
Rhône-Alpes	SAVOIE	CHAMBERY	2 977 €	+4,3 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	3 893 €	+8,4 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	CHELLES	3 136 €	+5,8 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	1 919 €	+5,2 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	CHOLET	1 535 €	+2,2 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLAMART	5 338 €	+3,1 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 133 €	+8,1 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLICHY	6 395 €	+12,4 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 417 €	+4,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	5 317 €	+4,4 %
Île-de-France	ESSONNE	CORBEIL-ESSONNES	2 403 €	+9,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	6 953 €	+2,6 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	4 216 €	+4,3 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 617 €	+7,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	2 968 €	+9,2 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	1 591 €	-6,0 %

			Prix/m² signé	Évolution prix signé
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	EPINAY-SUR-SEINE	2 951 €	+6,0 %
Haute-Normandie	EURE	EVREUX	1 486 €	-1,9 %
Île-de-France	ESSONNE	EVRY-COURCOURONNES	2 015 €	-5,1 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	FONTENAY-SOUS-BOIS	5 710 €	+7,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	FREJUS	3 005 €	-4,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	GRASSE	2 802 €	+11,9 %
Rhone-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 789 €	+4,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	HYERES	3 292 €	-1,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	8 297 €	+9,9 %
Île-de-France	VAL DE MARNE	IVRY-SUR-SEINE	5 340 €	+14,0 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	3 939 €	+12,7 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LA ROCHE-SUR-YON	2 088 €	+16,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	2 459 €	-7,4 %
Pays de la Loire	MAYENNE	LAVAL	1 670 €	+7,2 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LE BLANC-MESNIL	2 969 €	-1,3 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	2 248 €	+11,7 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	2 004 €	+9,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	9 320 €	+8,7 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 470 €	+6,3 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 753 €	+11,3 %
Bretagne	MORBIHAN	LORIENT	2 464 €	+14,1 %
Rhone-Alpes	RHONE	LYON	5 561 €	+11,3 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	MAISONS-ALFORT	5 073 €	+1,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	MARSEILLE	3 514 €	+8,8 %
Île-de-France	ESSONNE	MASSY	3 899 €	+2,6 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MEAUX	2 710 €	+3,3 %
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 478 €	+8,0 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	2 381 €	+9,1 %
Midi-Pyrénées	TARN-ET-GARONNE	MONTAUBAN	1 786 €	+1,9 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 345 €	+7,2 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	6 552 €	+9,1 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MONTRouGE	6 942 €	+9,5 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 873 €	+14,6 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 406 €	+10,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	5 098 €	+4,7 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	4 131 €	+12,0 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	NARBONNE	1 856 €	+7,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	11 912 €	+6,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	4 359 €	+4,3 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 072 €	+0,7 %
Poitou-Charentes	DEUX-SÈVRES	NIORT	1 778 €	-5,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	3 880 €	+6,6 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 558 €	+7,7 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	PANTIN	6 313 €	+9,3 %

			Prix/m² signé	Évolution prix signé
Ile-de-France	PARIS	PARIS	10 667 €	+4,9 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	1 898 €	+7,2 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 691 €	+8,2 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 525 €	+10,1 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	2 016 €	+4,4 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	1 992 €	+16,4 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 564 €	+5,3 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	3 659 €	+9,2 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	2 361 €	+14,3 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 570 €	+3,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	6 044 €	+5,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	4 006 €	+6,7 %
Rhone-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 510 €	+12,2 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	5 634 €	+0,7 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 359 €	+6,1 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-OUEN-SUR-SEINE	5 504 €	+5,6 %
Picardie	AISNE	SAINT-QUENTIN	1 432 €	+11,2 %
Île-de-France	VAL-D'OISE	SARCELLES	2 038 €	-4,3 %
Île-de-France	YVELINES	SARTROUVILLE	3 943 €	+8,7 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SEVRAN	2 764 €	+8,5 %
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	3 589 €	+4,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 644 €	+3,2 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 692 €	+5,9 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	2 413 €	-7,9 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	2 853 €	+5,7 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 784 €	+15,5 %
Rhone-Alpes	DROME	VALENCE	2 056 €	+1,8 %
Bretagne	MORBIHAN	VANNES	3 236 €	+15,7 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	VAULX-EN-VELIN	2 273 €	+8,5 %
Rhone-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	2 172 €	-0,9 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	7 258 €	+5,7 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	VILLEJUIF	4 960 €	+14,0 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	2 149 €	-10,4 %
Rhone-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	3 679 €	+11,4 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	VINCENNES	8 434 €	+9,4 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	4 015 €	+10,3 %

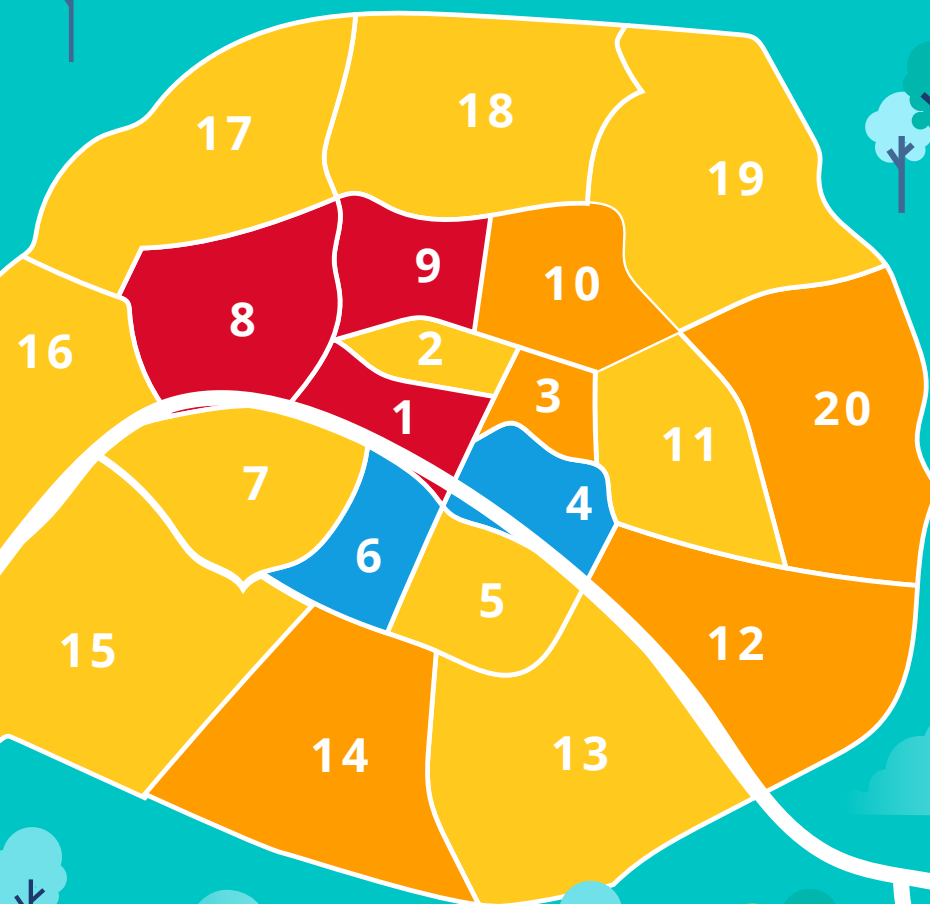


SeLoger

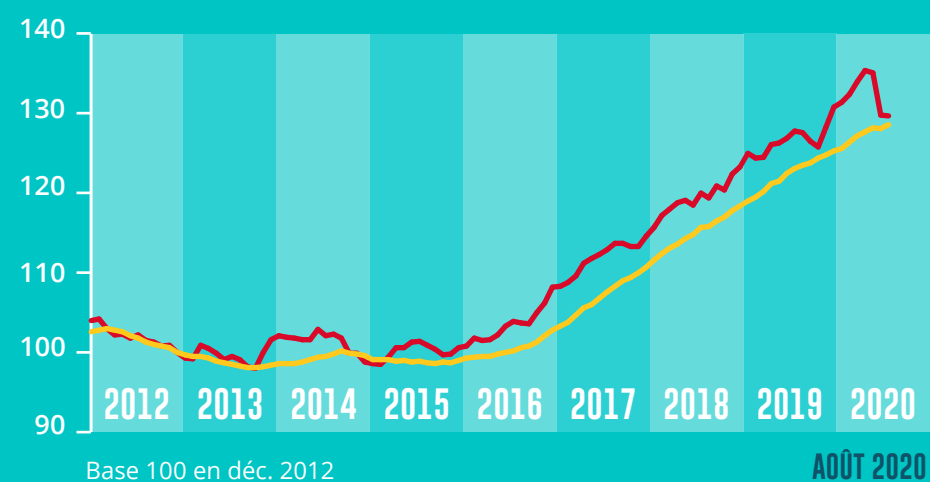
TÉLÉCHARGER ↴

Tableau des 124 villes sur 1 an

PARIS



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

11 455 €

Affiché -1,6% Signé -1,6%

SUR 1 AN

10 667 €

Affiché +5,1% Signé +4,9%



SeLoger

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	11 281 €	+10,9 %	+11,1 %
2	11 394 €	+0,6 %	+4,2 %
3	12 170 €	+9,9 %	+8,9 %
4	12 029 €	-2,9 %	-3,6 %
5	11 973 €	+1,6 %	+3,0 %
6	13 396 €	-2,0 %	-1,6 %
7	14 312 €	+1,2 %	+3,4 %
8	14 580 €	+12,0 %	+11,4 %
9	11 814 €	+9,9 %	+10,5 %
10	10 485 €	+4,9 %	+5,1 %
11	10 241 €	+4,5 %	+3,9 %
12	9 118 €	+7,0 %	+6,8 %
13	8 524 €	+6,0 %	+4,5 %
14	10 448 €	+5,5 %	+7,0 %
15	10 714 €	+3,1 %	+3,8 %
16	12 406 €	+1,9 %	+2,2 %
17	11 714 €	+5,6 %	+4,5 %
18	9 395 €	+6,8 %	+4,5 %
19	8 074 €	+3,1 %	+3,1 %
20	8 675 €	+8,0 %	+7,8 %

LÉGENDE

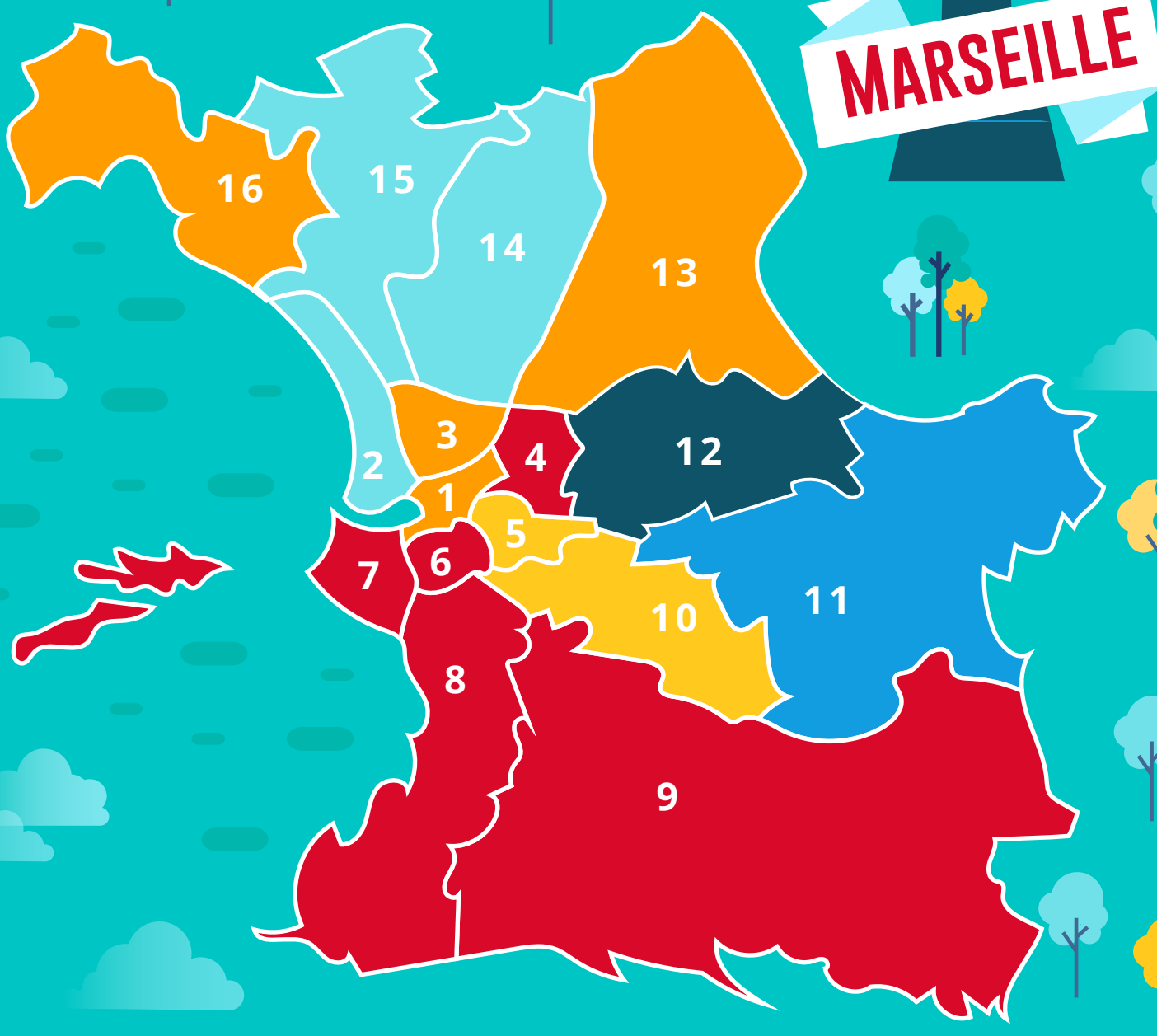
Évolution sur 1 an du prix/m² signé

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

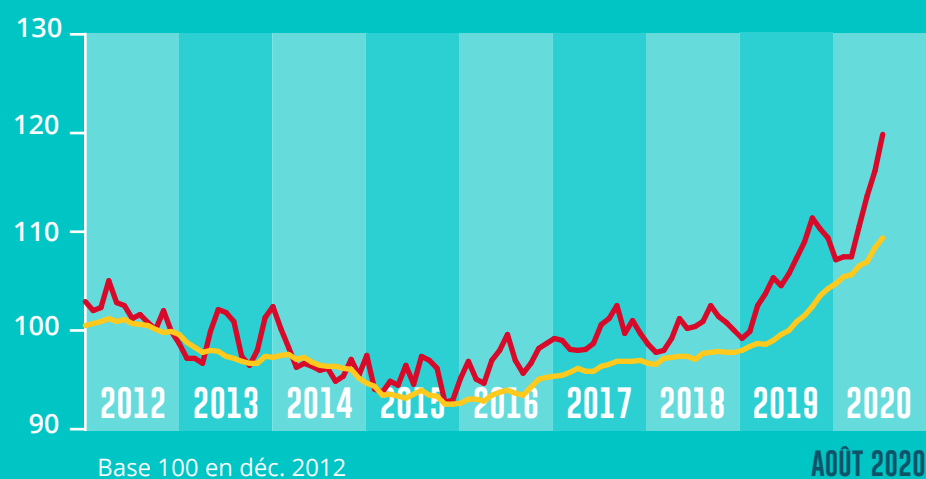
Baromètre LPI-SeLoger - Septembre 2020

TÉLÉCHARGER ↓

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



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

3 550 €

Affiché **+5,3%** Signé **+6,2%**

SUR 1 AN

3 514 €

Affiché **+7,5%** Signé **+8,8%**

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	3 025 €	+8,4 %	+8,6 %
2	3 105 €	-2,1 %	-0,4 %
3	1 963 €	+5,4 %	+8,3 %
4	2 803 €	+10,4 %	+12,0 %
5	2 798 €	+1,7 %	+2,8 %
6	3 832 €	+8,6 %	+10,3 %
7	4 568 €	+11,3 %	+15,8 %
8	4 796 €	+18,0 %	+16,7 %
9	3 028 €	+14,3 %	+15,7 %
10	2 406 €	+1,7 %	+1,9 %
11	2 579 €	-0,6 %	-3,4 %
12	2 891 €	-7,6 %	-6,8 %
13	2 471 €	+8,5 %	+7,5 %
14	1 859 €	-2,5 %	-0,7 %
15	1 425 €	-3,4 %	+0,2 %
16	2 532 €	NC	+5,3 %

LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² signé

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



SeLoger

LYON

FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

5 790 €

Affiché **+1,5%** Signé **+3,8%**

SUR 1 AN

5 561 €

Affiché **+11,2%** Signé **+11,3%**

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

Prix/m² signé Affiché Signé

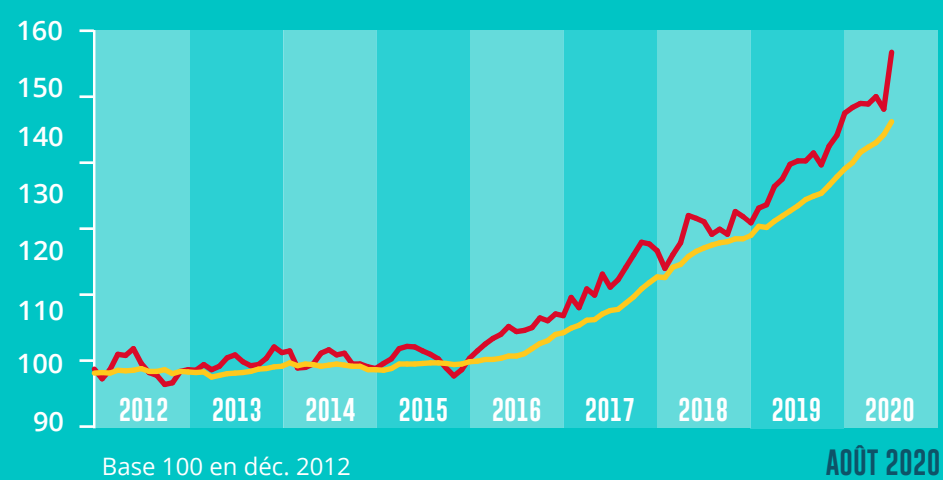
1	6 099 €	+6,4 %	+6,8 %
2	6 853 €	+13,1 %	+11,0 %
3	5 470 €	+12,2 %	+12,0 %
4	5 964 €	+11,9 %	+12,0 %
5	4 571 €	+8,5 %	+10,7 %
6	7 026 €	+13,4 %	+10,7 %
7	5 171 €	+9,4 %	+10,7 %
8	4 186 €	+12,3 %	+15,0 %
9	3 793 €	+13,2 %	+12,8 %

LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² signé

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

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



TÉLÉCHARGER ↓

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



SeLoger

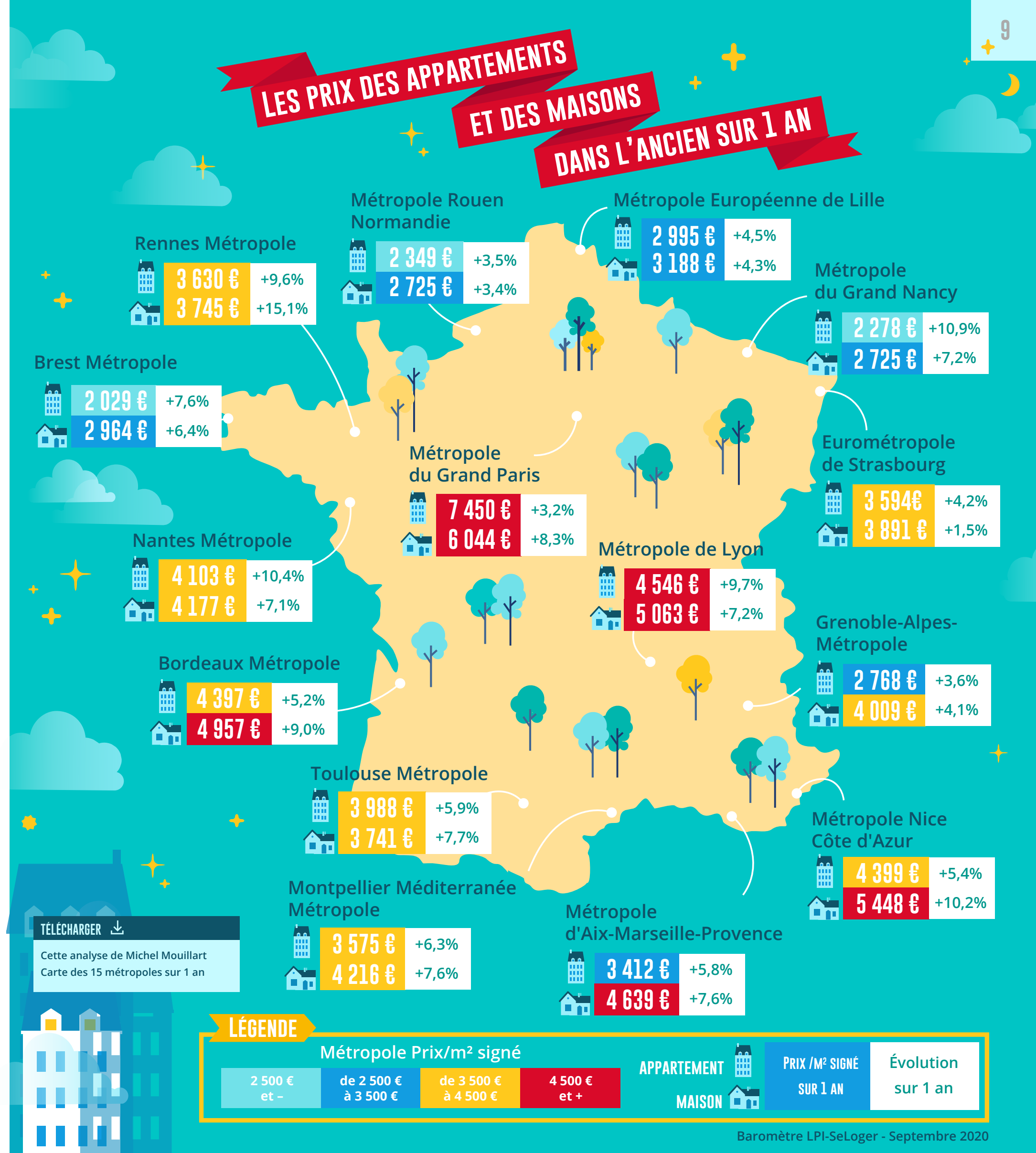
LES PRIX DANS LES MÉTROPOLIS

DIFFÉRENCES D'ÉVOLUTION DES PRIX ENTRE LES MÉTROPOLIS

Les augmentations les plus rapides des prix des appartements anciens (de l'ordre de 10 % sur un an) se constatent toujours sur les métropoles de Lyon, de Nancy, de Nantes et de Rennes. La pression de la demande constatée sur l'ensemble du territoire de ces métropoles n'a pas été altérée par la crise sanitaire et ses conséquences économique et sociale et elle se diffuse sur les marchés des communes adjacentes. En revanche, le rythme de la hausse des prix est nettement moins rapide (de l'ordre de 4 %) dans les métropoles de Grenoble, de Lille, de Rouen et de Strasbourg aussi bien dans la ville-centre qu'en périphérie.

Habituellement, les tensions sur les prix des appartements sont plus prononcées 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 qui leur sont associés (transports, équipements publics, commerces, ...). Cela se constate notamment sur les métropoles de Lyon, de Nancy et de Nantes. Les métropoles de Bordeaux, de Rouen, de Strasbourg et de Toulouse font exception à la règle, la pression de la demande se renforçant plus nettement sur la périphérie que sur le centre.

Sur le marché des maisons, la progression des prix reste la plus soutenue sur les métropoles de Bordeaux, de Nice et de Rennes (plus de 9 %) : dans le cas de la métropole de Rennes, la progression des prix est aussi rapide sur la ville-centre qu'en périphérie ; alors que dans les deux autres métropoles, 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.



ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

NOUVEAU RECU DES MARGES

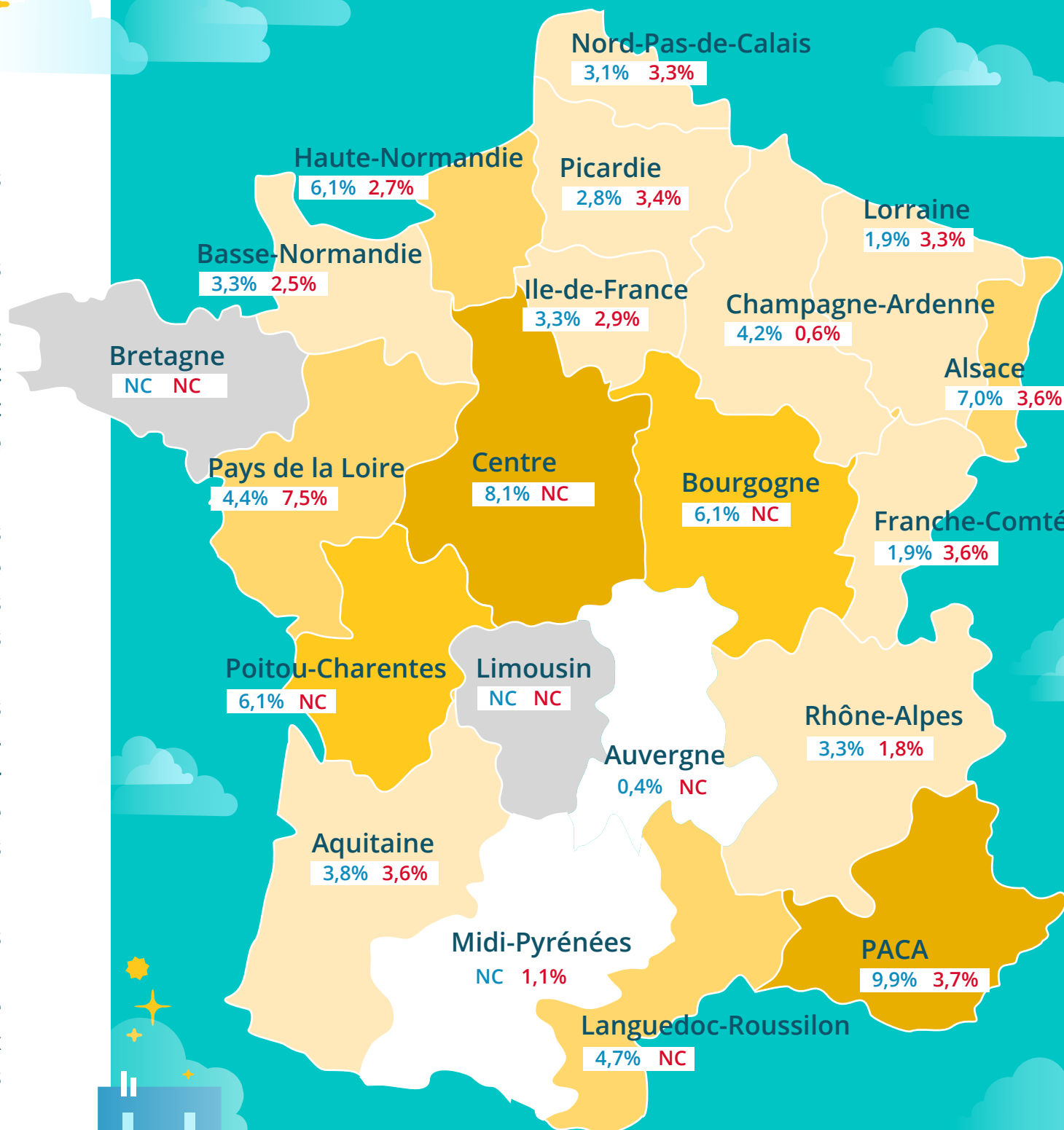
En août 2020, France entière, la marge de négociation s'est établie à 3.8 %, en moyenne : 3.0 % pour les appartements et 4.5 % pour les maisons.

Après un mois de juillet durant lequel les marges s'étaient stabilisées, elles ont enregistré un nouveau recul en août. Cette dernière évolution confirme donc leur faiblesse à des niveaux jamais observés et pendant aussi longtemps par le passé, même durant les périodes de (très) forte activité du marché de l'ancien.

Partout sur le territoire national, la pénurie des biens disponibles à l'achat s'est installée, alors qu'une forte demande potentielle se maintient en dépit des difficultés d'accès au crédit, alimentée par les évolutions démographiques et le renforcement de la préférence des ménages pour un habitat hors des grands espaces urbanisés. Les prix signés augmentent et les acheteurs préfèrent donc renoncer à leur pouvoir de négociation des prix affichés et accroître les chances de signer les compromis de vente des logements qu'ils convoitent.

Ainsi des marges faibles se constatent autant dans des régions fortement urbanisées où le déficit en logements s'est installé depuis longtemps (Ile de France ou Rhône-Alpes) que dans des régions aux marchés habituellement considérés comme plus tranquilles (Franche Comté, Lorraine ou Picardie).

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

3,8%

MAISON

4,5%

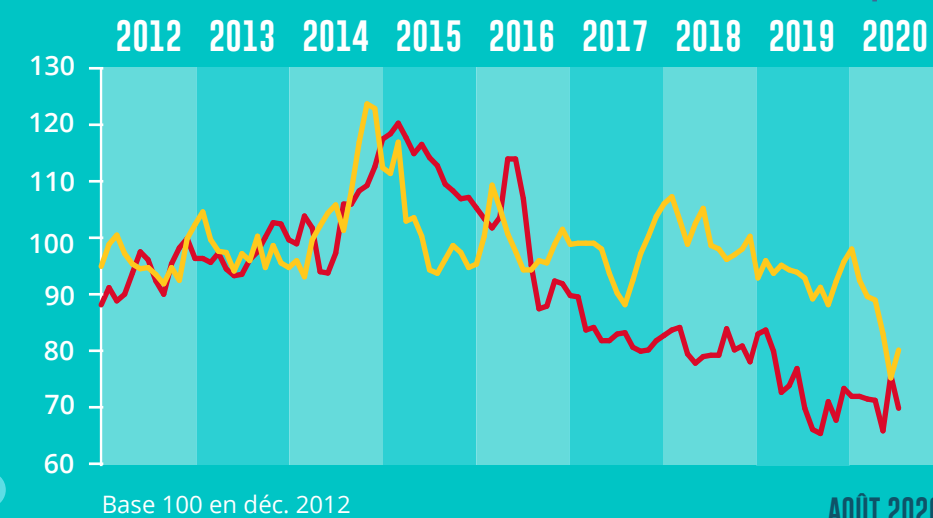
APPARTEMENT

3,0%

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

UNE FIN D'ANNÉE 2020 INCERTAINE

Le début de 2020 avait été hésitant. Les restrictions de l'accès aux crédits immobiliers voulues par la Banque de France avait commencé à altérer le dynamisme de la demande.

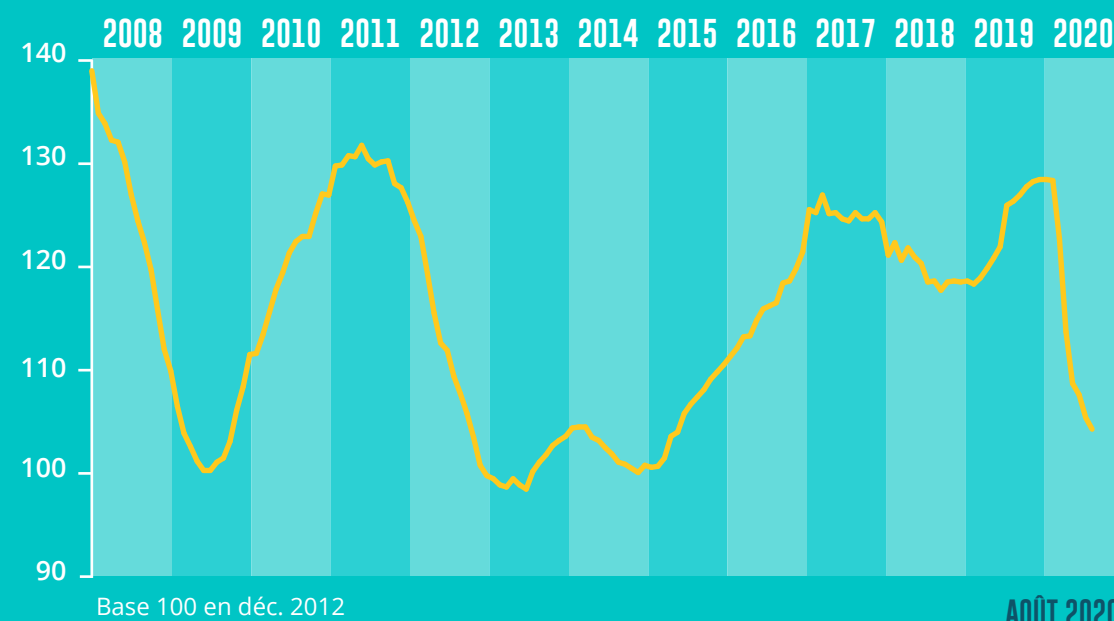
Avec le déclenchement de la crise de la Covid-19, le marché de l'ancien a été ébranlé : les ventes réalisées de mars à mai ont reculé de 58,5 %, en glissement annuel. Puis la demande a rebondi, dès la sortie du confinement : une partie de ceux qui n'avaient pu finaliser leur projet d'achat sont revenus sur le marché. Le rattrapage s'est poursuivi depuis, mais son ampleur s'est progressivement atténuée : il n'a pas été suffisant pour permettre au marché de renouer avec les niveaux d'activité de 2019. Et les ventes réalisées de juin à août sont en retrait de 8,5 %, en glissement annuel.

Les tendances actuelles confirment que les ressorts de la demande qui avaient porté le marché au zénith durant les dernières années sont grippés. Alors que les huit premiers mois portent habituellement 68 % des ventes de l'année, la crise a déjà privé le marché de 18 % de son activité annuelle qu'il sera impossible de rattraper en 2020. Pourtant les taux d'intérêt vont rester bas. Mais le durcissement des conditions d'octroi des crédits va perdurer et s'ajouter aux conséquences de la crise économique et sociale déclenchée par la crise sanitaire.

Si la fin de l'année ressemble à celle de 2019, les ventes auront reculé de 16 % en réponse à la crise. Mais ce scénario est improbable : au mieux, les derniers mois de l'année confirmeront les hésitations de l'été et 2020 finira avec des ventes en recul de 20 %, sur un an.

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT



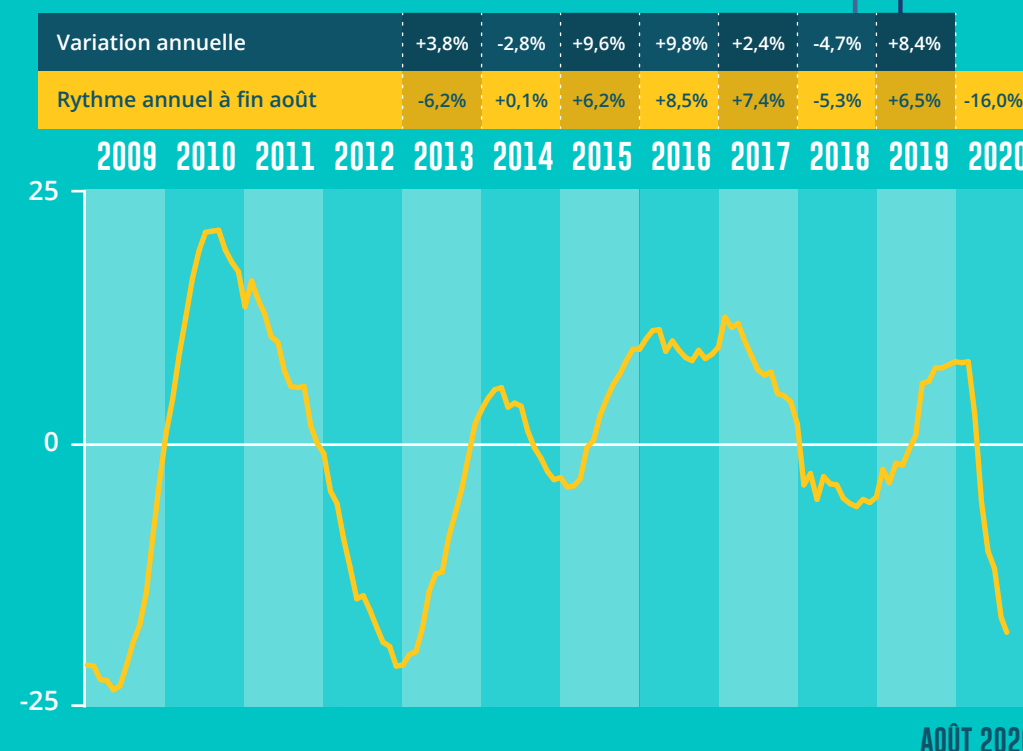
TÉLÉCHARGER

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

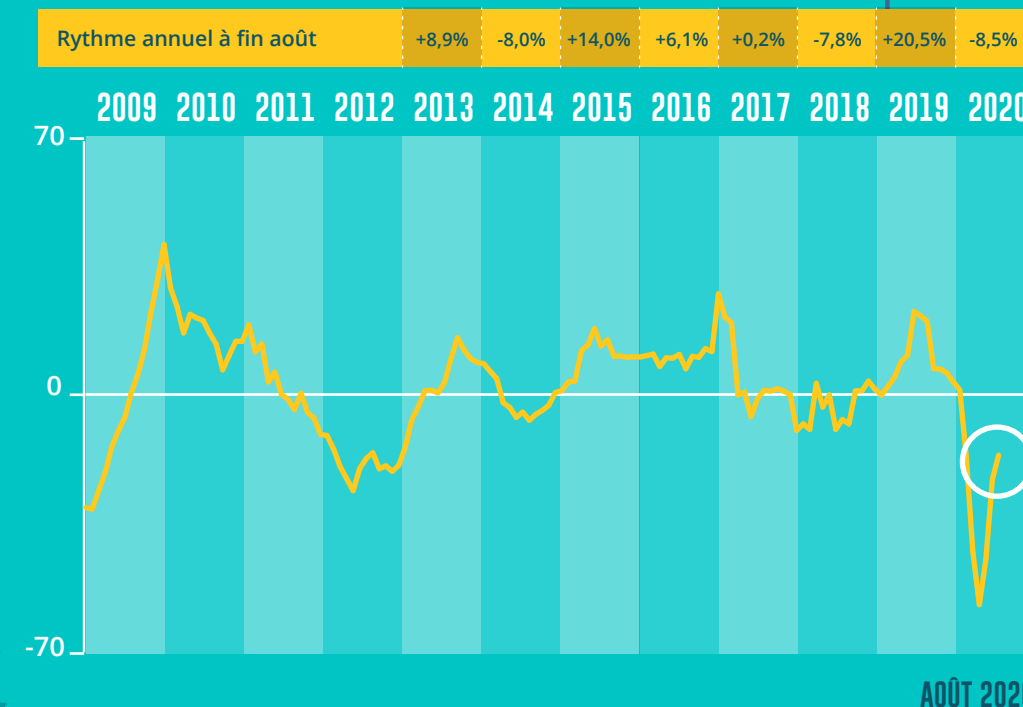
Baromètre LPI-SeLoger - Septembre 2020

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

DES DIFFÉRENCES NOTABLES ENTRE LES RÉGIONS

Entre avril et juillet, le niveau des ventes s'est accru de 460 %, France entière. Certes, avril avait été particulièrement mauvais. Mais la reprise a été notable, même si l'activité s'est repliée en août, comme chaque année. Pour autant, sur les trois derniers mois, les ventes sont inférieures de 8.5 % à leur niveau de 2019, en glissement annuel.

Néanmoins, dans certaines régions où la hausse des prix avait été modérée, par le passé, la demande s'est redressée plus qu'ailleurs. Ainsi elle est supérieure de 10 % à son niveau observé de juin à août 2019 en Basse Normandie et dans le Limousin. Et de 5 % en Auvergne, en Champagne-Ardenne, dans le Centre et en Haute Normandie.

En revanche, les ventes ont juste retrouvé leur niveau de 2019 en Ile de France : bien que la demande n'y soit pas fortement pénalisée par le durcissement de l'accès au crédit, le niveau des prix et une moindre demande étrangère pèsent sur le marché. De même en est-il de l'activité en Franche-Comté et en Picardie : mais si les prix y sont restés sages, la reprise bute sur les difficultés d'accès au crédit.

Ailleurs, c'est le déficit d'activité qui prévaut. De l'ordre de 10 % dans les régions où la demande a été déstabilisée par les difficultés d'accès au crédit (Alsace, Bourgogne, Lorraine et Poitou-Charentes). Et de 15 % à 20 % ailleurs, lorsqu'en outre la hausse des prix continue à peser sur la solvabilité de la demande.

Michel Mouillart

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

TÉLÉCHARGER ↓

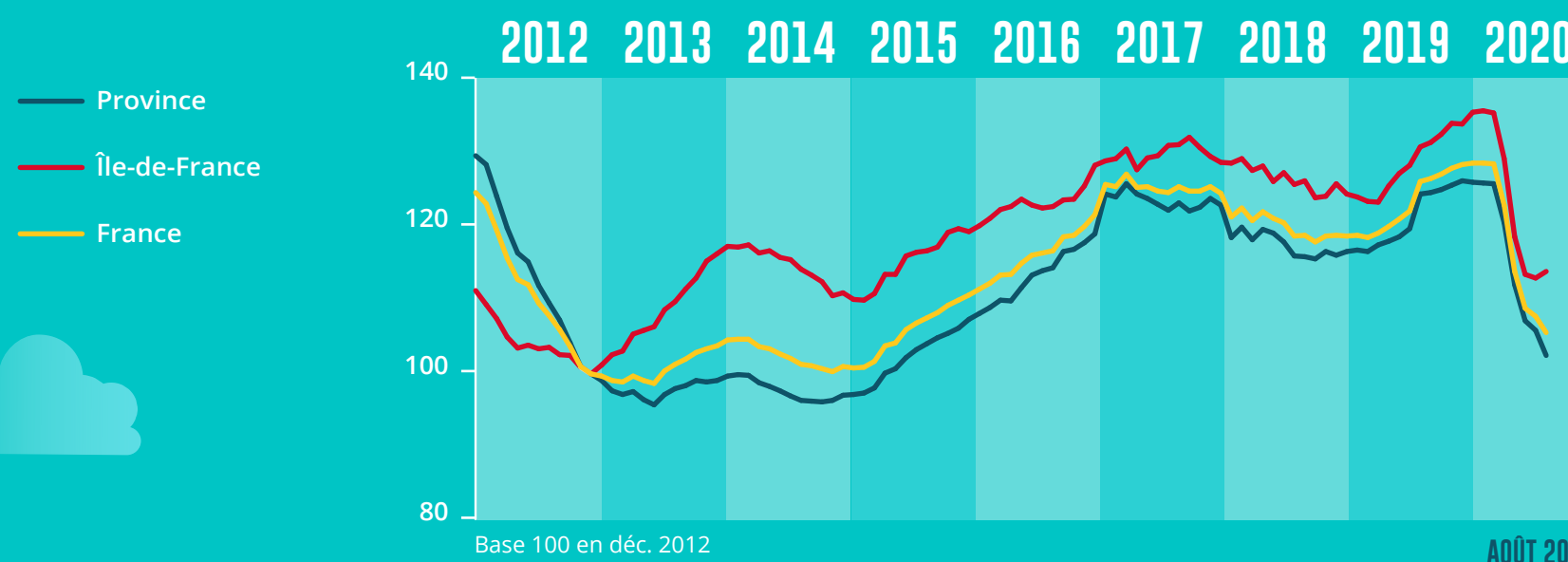
Cette analyse de Michel Mouillart
Graphique d'évolution de l'activité du marché
Graphique de variation de l'activité du marché (en %)

Baromètre LPI-SeLoger - Septembre 2020

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

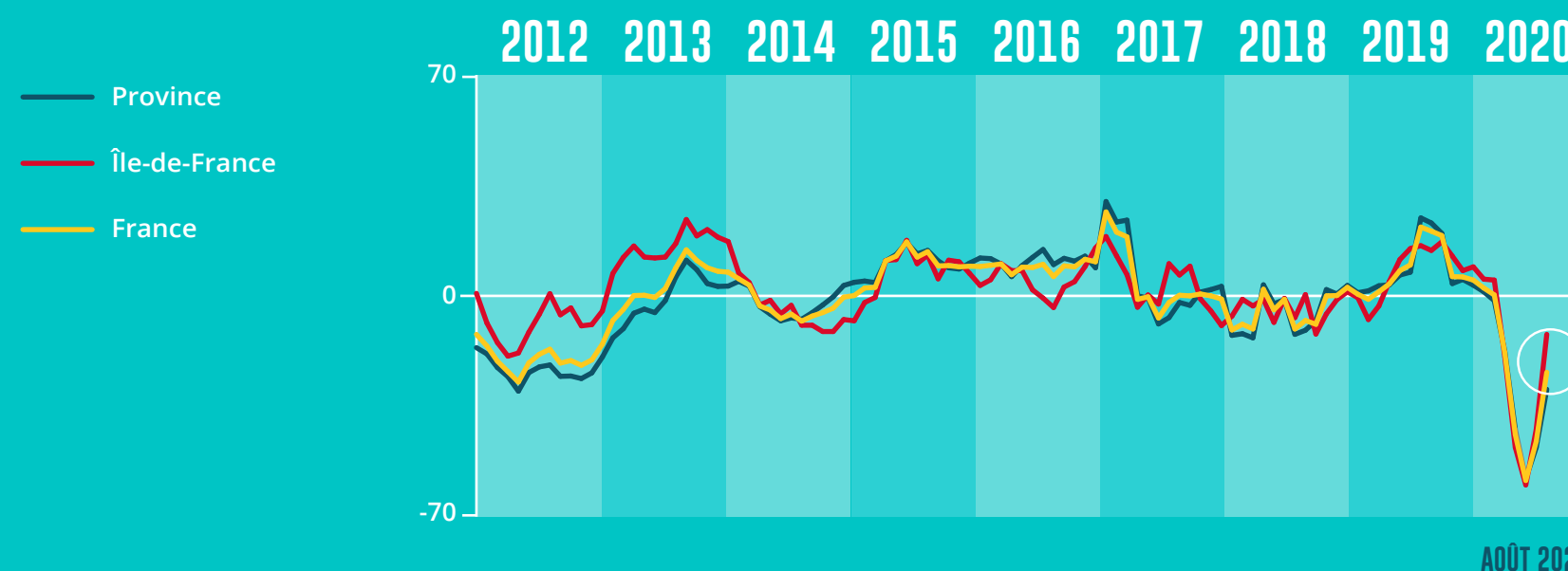
IDF	Variation annuelle	+16,3%	-4,5%	+7,4%	+7,6%	+0,3%	-3,4%	+8,9%	
	Rythme annuel à fin août	+16,6%	-9,3%	+12,9%	-3,7%	+6,6%	+0,4%	+14,4%	+0,3%
PROVINCE	Variation annuelle	-0,9%	-2,0%	+10,6%	+10,8%	+3,3%	-5,2%	+8,1%	
	Rythme annuel à fin août	+6,0%	-7,4%	+14,4%	+9,9%	-2,1%	-10,9%	+23,1%	-11,9%



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin août	+6,0%	+4,0%	+2,2%	+5,1%	+6,9%	-3,7%	+4,1%	-13,6%
	Rythme annuel à fin août	-10,6%	-1,6%	+8,0%	+9,9%	+7,7%	-5,9%	+7,5%	-17,0%
PROVINCE	Glissement annuel à fin août	-10,6%	-1,6%	+8,0%	+9,9%	+7,7%	-5,9%	+7,5%	-17,0%
	Rythme annuel à fin août	-10,6%	-1,6%	+8,0%	+9,9%	+7,7%	-5,9%	+7,5%	-17,0%



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 m² affiché

Prix mesuré lors de la prise de mandat

Prix au m² 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

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^{ème} à 3/10^{ème} 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