

# BAROMÈTRE DES PRIX IMMOBILIERS



## LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN JUILLET 2020



**SeLoger**

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

AOÛT 2020  
LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

**3 754 €** PRIX DU M<sup>2</sup> SIGNÉ  
en France,  
dans l'ancien

Renforcement des tensions  
sur les prix de l'ancien

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

Poursuite de la hausse  
des prix dans les grandes  
villes

**3,7%** MARGE DE NÉGOCIATION  
dans l'ancien,  
tous biens confondus

Les marges résistent et  
les prix augmentent

**-24,2%** VOLUME DE TRANSACTIONS  
Évolution en rythme  
trimestriel glissant

Un redémarrage de  
l'activité sans entrain

## ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

### RENFORCEMENT DES TENSIONS SUR LES PRIX DE L'ANCIEN

Durant la 2<sup>nd</sup>e quinzaine de mai, la demande a rebondi : une partie de ceux qui n'avaient pu finaliser leur projet d'achat durant le confinement sont revenus sur le marché. Ce rattrapage s'est poursuivi depuis, mais son ampleur s'est progressivement atténuée. Et les ventes réalisées en juillet ont juste réussi à se stabiliser par rapport à leur niveau de juin. Aussi, alors que les mois de mars à juillet portent habituellement 45 % 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.

Cette chute de l'activité qui s'alimente de la restriction de l'accès aux crédits immobiliers voulue par la Banque de France est synonyme de raréfaction de l'offre, face à une demande potentielle largement supérieure. Les tensions sur les prix restent donc vives et elles se sont même renforcées en juillet.

La hausse des prix des logements anciens se poursuit alors, sans s'affaiblir. En juillet, les prix signés (mesurés en niveau annuel glissant) ont ainsi augmenté de 5.2 % sur un an, contre + 4.0 % il y a un an à la même époque. Depuis le début de la crise actuelle, la hausse annuelle des prix se maintient donc à plus de 5 %. Et aucun mouvement de baisse générale ne se dessine : d'ailleurs, les prix n'ont reculé en juillet que dans 5 % des villes de plus de 100 000 habitants, confirmant le constat établi depuis avril dernier (contre 8 % en mars et 12 % en janvier et en février).

### HAUSSE SOUTENUE DES PRIX DU NEUF

La hausse des prix des logements neufs reste soutenue. Pourtant, la demande ne s'est pas relevée, au-delà d'un rebond technique qui ne réussit pas à se transformer en véritable reprise. L'offre nouvelle est en panne, aussi bien sur le marché des maisons individuelles que sur celui des appartements commercialisés par des promoteurs : les déséquilibres de marché alimentent la hausse des prix. En outre, sur le marché des appartements, les tensions sur les prix des terrains constatées avant le confinement renforcent maintenant la hausse des prix des logements.

En juillet 2020, l'augmentation des prix a ainsi été de 3.4 % 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 appartements que la progression des prix est la plus rapide (+ 3.5 % sur un an, contre + 2.7 % en juillet 2019) et elle se poursuit à un rythme soutenu depuis février dernier. La progression des prix des maisons individuelles se fait néanmoins plus vive au fil des mois (+ 3.0 %, contre + 0.9 % il y a un an).

TÉLÉCHARGER ↓

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

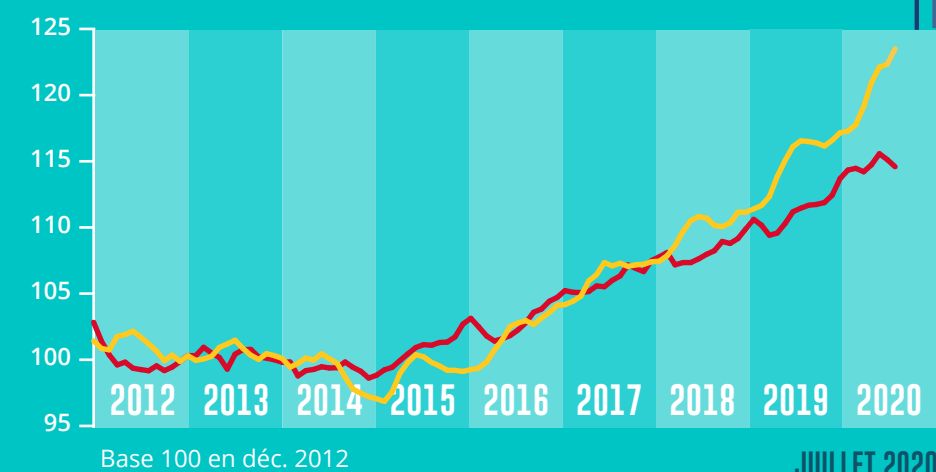
Baromètre LPI-SeLoger - Août 2020

|                      | ANCIEN                      |                           | NEUF                      |
|----------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                      | Prix/m <sup>2</sup> affiché | Prix/m <sup>2</sup> signé | Prix/m <sup>2</sup> signé |
| <b>GLOBAL</b>        | <b>3 721 €</b>              | <b>3 754 €</b>            | <b>4 540 €</b>            |
| Évolution sur 3 mois | +1,2% ↗                     | +2,1% ↗                   | -0,1% ↘                   |
| Évolution sur 1 an   |                             | +5,2% ↗                   | +3,4% ↗                   |
| <b>MAISON</b>        | <b>3 188 €</b>              | <b>3 252 €</b>            | <b>2 764 €</b>            |
| Évolution sur 3 mois | +1,1% ↗                     | +3,2% ↗                   | -0,9% ↘                   |
| Évolution sur 1 an   |                             | +5,7% ↗                   | +3,0% ↗                   |
| <b>APPARTEMENT</b>   | <b>4 222 €</b>              | <b>4 226 €</b>            | <b>5 249 €</b>            |
| Évolution sur 3 mois | +1,2% ↗                     | +1,2% ↗                   | +0,1% ↗                   |
| Évolution sur 1 an   |                             | +4,8% ↗                   | +3,5% ↗                   |

### INDICE DES PRIX SIGNÉS

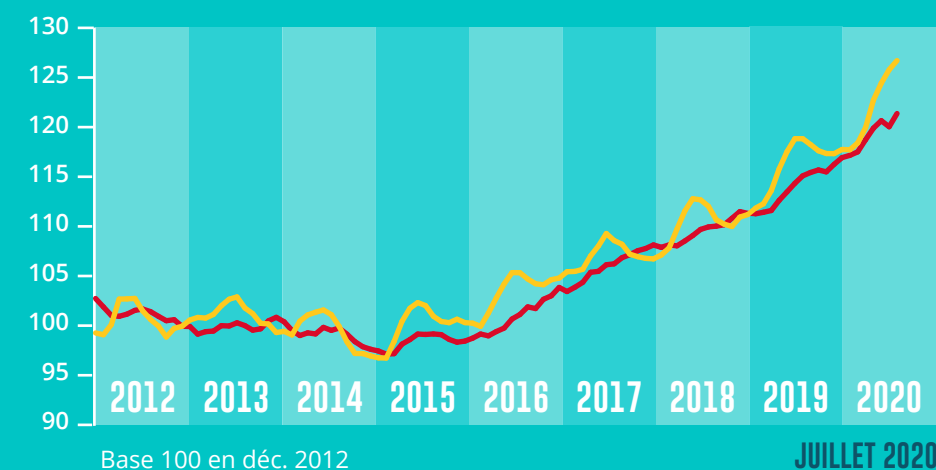
#### SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN

— Neuf  
— Ancien



#### SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement  
— Maison



# ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

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

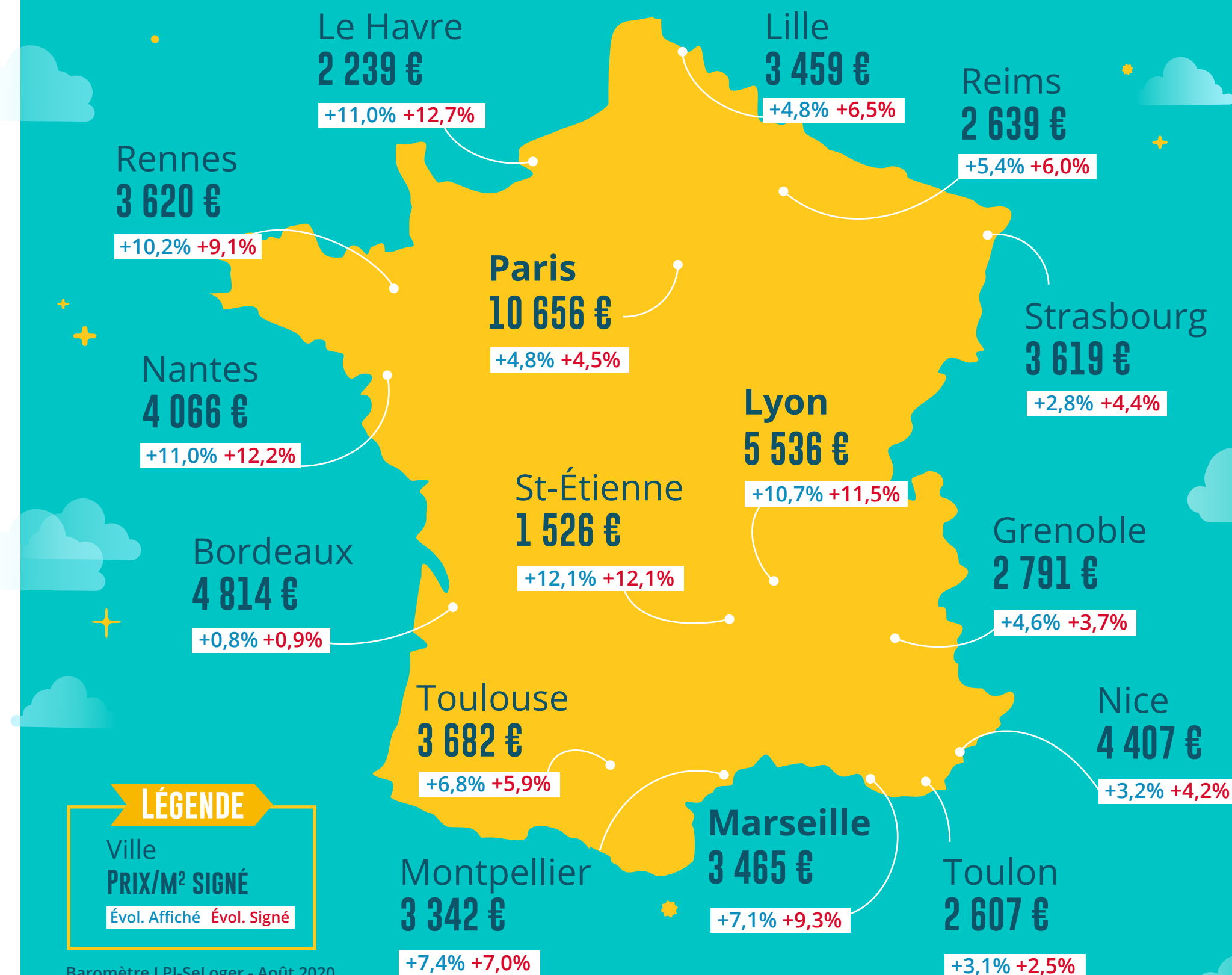
En dépit de la crise sanitaire et de ses conséquences économique et sociale, la hausse des prix des appartements anciens se poursuit dans la quasi-totalité des villes de plus de 100 000 habitants. Elle est d'ailleurs de plus de 9 % sur un an dans le tiers des grandes villes (de plus de 7 % dans la moitié des villes). Et cela se constate partout, même dans des villes qui ont été durement touchées par la Covid-19 (Mulhouse, avec + 12.0 % sur un an), ou dans d'autres dont le marché est à la peine depuis un certain temps (Saint Etienne, avec + 12.1 % ou Limoges, avec + 8.6 %), ou dans celles que la demande semble avoir redécouvert (Le Havre, avec + 12.7 % ou Orléans, avec + 7.1 %).

Presque partout, la hausse des prix est au rendez-vous de l'après confinement, à la différence de la reprise d'activité. Et il est toujours improbable que, dans la plupart des grandes villes ou France entière, l'indice des prix des logements anciens recule en 2020 : il faudrait une chute de plus de 9 % des prix d'ici décembre pour que l'indice des prix n'affiche aucune hausse en 2020 (respectivement, un effondrement de plus de 16 %, pour une baisse de 3 %). D'ailleurs, ni les baisses de revenus attendues dans le sillage de la crise sanitaire, ni les restrictions de l'accès au crédit imposées par la Banque de France ne pourraient produire cela : et certainement pas dans les grandes villes.

En revanche, il est clair que les prix baissent dans certaines villes moyennes : mais le recul n'est pas récent, sur des territoires qui connaissent la dépression économique et sociale depuis un temps parfois assez long.

Et si la hausse des prix ralentit sur Paris, cela ne fait que confirmer une évolution amorcée dès l'été 2017. Et cette année encore, comme cela est fréquent durant l'été, les prix signés reculent pour le deuxième mois consécutif, principalement dans les arrondissements parmi les plus chers.

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



### LÉGENDE

Ville  
PRIX/M² SIGNÉ

Évol. Affiché Évol. Signé

Baromètre LPI-SeLoger - Août 2020

TÉLÉCHARGER ↓

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



**SeLoger**

# LES PRIX DANS LES VILLES

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

|                            |                      |                       | Prix/m²<br>signé | Évolution<br>prix signé |
|----------------------------|----------------------|-----------------------|------------------|-------------------------|
| Provence-Alpes-Côte d'Azur | BOUCHES-DU-RHONE     | AIX-EN-PROVENCE       | 4 120 €          | -0,8 %                  |
| Midi-Pyrénées              | TARN                 | ALBI                  | 2 075 €          | +4,4 %                  |
| Picardie                   | SOMME                | AMIENS                | 2 343 €          | +1,3 %                  |
| Pays de la Loire           | MAINE-ET-LOIRE       | ANGERS                | 2 676 €          | +12,2 %                 |
| Rhône-Alpes                | HAUTE-SAVOIE         | ANNECY                | 5 090 €          | +4,9 %                  |
| Provence-Alpes-Côte d'Azur | ALPES-MARITIMES      | ANTIBES               | 3 993 €          | -1,5 %                  |
| Ile-de-France              | HAUTS-DE-SEINE       | ANTONY                | 5 103 €          | +4,8 %                  |
| Ile-de-France              | VAL-DOISE            | ARGENTEUIL            | 3 257 €          | +9,2 %                  |
| Provence-Alpes-Côte d'Azur | BOUCHES-DU-RHÔNE     | ARLES                 | 2 415 €          | -1,4 %                  |
| Ile-de-France              | HAUTS-DE-SEINE       | ASNIÈRES-SUR-SEINE    | 6 117 €          | +4,8 %                  |
| Ile-de-France              | SEINE-SAINT-DENIS    | AUBERVILLIERS         | 3 633 €          | +4,8 %                  |
| Ile-de-France              | SEINE-SAINT-DENIS    | AULNAY-SOUS-BOIS      | 2 862 €          | +2,8 %                  |
| Provence-Alpes-Côte d'Azur | VAUCLUSE             | AVIGNON               | 2 555 €          | -0,8 %                  |
| Aquitaine                  | PYRÉNÉES-ATLANTIQUES | BAYONNE               | 3 345 €          | +2,2 %                  |
| Picardie                   | OISE                 | BEAUVAIS              | 1 864 €          | -3,9 %                  |
| Franche-Comte              | DOUBS                | BESANÇON              | 2 140 €          | +9,3 %                  |
| Languedoc-Roussillon       | HERAULT              | BÉZIERS               | 1 651 €          | +13,7 %                 |
| Île-de-France              | SEINE-SAINT-DENIS    | BOBIGNY               | 2 905 €          | +2,8 %                  |
| Île-de-France              | SEINE-SAINT-DENIS    | BONDY                 | 3 042 €          | +13,0 %                 |
| Aquitaine                  | GIRONDE              | BORDEAUX              | 4 814 €          | +0,9 %                  |
| Ile-de-France              | HAUTS-DE-SEINE       | BOULOGNE-BILLANCOURT  | 8 833 €          | +3,7 %                  |
| Centre                     | CHER                 | BOURGES               | 1 786 €          | +14,7 %                 |
| Bretagne                   | FINISTERE            | BREST                 | 2 018 €          | +7,5 %                  |
| Basse-Normandie            | CALVADOS             | CAEN                  | 2 534 €          | +5,5 %                  |
| Provence-Alpes-Côte d'Azur | ALPES-MARITIMES      | CAGNES-SUR-MER        | 3 792 €          | +2,7 %                  |
| Nord-Pas-de-Calais         | PAS-DE-CALAIS        | CALAIS                | 1 632 €          | +13,4 %                 |
| Provence-Alpes-Côte d'Azur | ALPES-MARITIMES      | CANNES                | 4 792 €          | +3,1 %                  |
| Ile-de-France              | VAL-DOISE            | CERGY                 | 2 883 €          | +5,5 %                  |
| Rhône-Alpes                | SAVOIE               | CHAMBERY              | 2 736 €          | +5,2 %                  |
| Ile-de-France              | VAL-DE-MARNE         | CHAMPIGNY-SUR-MARNE   | 3 820 €          | +7,2 %                  |
| Île-de-France              | SEINE-ET-MARNE       | CHELLES               | 3 115 €          | +5,7 %                  |
| Basse-Normandie            | MANCHE               | CHERBOURG-EN-COTENTIN | 1 914 €          | +4,9 %                  |
| Pays de la Loire           | MAINE-ET-LOIRE       | CHOLET                | 1 485 €          | +0,6 %                  |
| Île-de-France              | HAUTS-DE-SEINE       | CLAMART               | 5 291 €          | +1,7 %                  |
| Auvergne                   | PUY-DE-DOME          | CLERMONT-FERRAND      | 2 255 €          | +7,3 %                  |
| Île-de-France              | HAUTS-DE-SEINE       | CLICHY                | 6 356 €          | +12,3 %                 |
| Alsace                     | HAUT-RHIN            | COLMAR                | 2 319 €          | +3,0 %                  |
| Ile-de-France              | HAUTS-DE-SEINE       | COLOMBES              | 5 191 €          | +5,3 %                  |
| Île-de-France              | ESSONNE              | CORBEIL-ESSONNES      | 2 410 €          | +9,8 %                  |
| Ile-de-France              | HAUTS-DE-SEINE       | COURBEVOIE            | 6 927 €          | +2,9 %                  |
| Ile-de-France              | VAL-DE-MARNE         | CRÉTEIL               | 4 186 €          | +3,6 %                  |
| Bourgogne                  | COTE-D OR            | DIJON                 | 2 591 €          | +6,8 %                  |
| Ile-de-France              | SEINE-SAINT-DENIS    | DRANCY                | 2 967 €          | +9,7 %                  |
| Nord-Pas-de-Calais         | NORD                 | DUNKERQUE             | 1 618 €          | -4,9 %                  |

|                            |                    |                     | Prix/m²<br>signé | Évolution<br>prix signé |
|----------------------------|--------------------|---------------------|------------------|-------------------------|
| Île-de-France              | SEINE-SAINT-DENIS  | EPINAY-SUR-SEINE    | 2 975 €          | +8,5 %                  |
| Haute-Normandie            | EURE               | EVREUX              | 1 445 €          | -4,9 %                  |
| Île-de-France              | ESSONNE            | EVRY-COURCOURONNES  | 1 974 €          | -6,1 %                  |
| Île-de-France              | VAL-DE-MARNE       | FONTENAY-SOUS-BOIS  | 5 593 €          | +5,7 %                  |
| Provence-Alpes-Côte d'Azur | VAR                | FREJUS              | 3 039 €          | -3,0 %                  |
| Provence-Alpes-Côte d'Azur | ALPES-MARITIMES    | GRASSE              | 2 856 €          | +14,9 %                 |
| Rhone-Alpes                | ISERE              | GRENOBLE            | 2 791 €          | +3,7 %                  |
| Provence-Alpes-Côte d'Azur | VAR                | HYERES              | 3 345 €          | +0,6 %                  |
| Ile-de-France              | HAUTS-DE-SEINE     | ISSY-LES-MOULINEAUX | 8 146 €          | +8,8 %                  |
| Île-de-France              | VAL DE MARNE       | IVRY-SUR-SEINE      | 5 281 €          | +13,3 %                 |
| Poitou-Charentes           | CHARENTE-MARITIME  | LA ROCHELLE         | 3 893 €          | +11,9 %                 |
| Pays de la Loire           | VENDÉE             | LA ROCHE-SUR-YON    | 1 858 €          | 0,0 %                   |
| Provence-Alpes-Côte d'Azur | VAR                | LA SEYNE-SUR-MER    | 2 409 €          | -8,1 %                  |
| Pays de la Loire           | MAYENNE            | LAVAL               | 1 660 €          | +14,0 %                 |
| Île-de-France              | SEINE-SAINT-DENIS  | LE BLANC-MESNIL     | 2 916 €          | -4,0 %                  |
| Haute-Normandie            | SEINE-MARITIME     | LE HAVRE            | 2 239 €          | +12,7 %                 |
| Pays de la Loire           | SARTHE             | LE MANS             | 1 951 €          | +5,3 %                  |
| Ile-de-France              | HAUTS-DE-SEINE     | LEVALLOIS-PERRET    | 9 254 €          | +5,7 %                  |
| Nord-Pas-de-Calais         | NORD               | LILLE               | 3 459 €          | +6,5 %                  |
| Limousin                   | HAUTE-VIENNE       | LIMOGES             | 1 703 €          | +8,6 %                  |
| Bretagne                   | MORBIHAN           | LORIENT             | 2 466 €          | +14,4 %                 |
| Rhone-Alpes                | RHONE              | LYON                | 5 536 €          | +11,5 %                 |
| Île-de-France              | VAL-DE-MARNE       | MAISONS-ALFORT      | 5 179 €          | -0,6 %                  |
| Provence-Alpes-Côte d'Azur | BOUCHES-DU-RHONE   | MARSEILLE           | 3 465 €          | +9,3 %                  |
| Île-de-France              | ESSONNE            | MASSY               | 3 879 €          | +3,5 %                  |
| Île-de-France              | SEINE-ET-MARNE     | MEAUX               | 2 754 €          | +3,4 %                  |
| Aquitaine                  | GIRONDE            | MÉRIGNAC            | 3 489 €          | +9,6 %                  |
| Lorraine                   | MOSELLE            | METZ                | 2 322 €          | +5,8 %                  |
| Midi-Pyrénées              | TARN-ET-GARONNE    | MONTAUBAN           | 1 779 €          | +1,4 %                  |
| Languedoc-Roussillon       | HERAULT            | MONTPELLIER         | 3 342 €          | +7,0 %                  |
| Ile-de-France              | SEINE-SAINT-DENIS  | MONTREUIL           | 6 495 €          | +9,8 %                  |
| Île-de-France              | HAUTS-DE-SEINE     | MONTRouGE           | 6 890 €          | +10,9 %                 |
| Alsace                     | HAUT-RHIN          | MULHOUSE            | 1 716 €          | +12,0 %                 |
| Lorraine                   | MEURTHE-ET-MOSELLE | NANCY               | 2 381 €          | +10,6 %                 |
| Ile-de-France              | HAUTS-DE-SEINE     | NANTERRE            | 5 036 €          | +4,4 %                  |
| Pays de la Loire           | LOIRE-ATLANTIQUE   | NANTES              | 4 066 €          | +12,2 %                 |
| Languedoc-Roussillon       | AUDE               | NARBONNE            | 1 853 €          | +4,5 %                  |
| Ile-de-France              | HAUTS-DE-SEINE     | NEUILLY-SUR-SEINE   | 11 822 €         | +5,9 %                  |
| Provence-Alpes-Côte d'Azur | ALPES-MARITIMES    | NICE                | 4 407 €          | +4,2 %                  |
| Languedoc-Roussillon       | GARD               | NÎMES               | 2 055 €          | -1,1 %                  |
| Poitou-Charentes           | DEUX-SÈVRES        | NIORT               | 1 721 €          | -10,4 %                 |
| Ile-de-France              | SEINE-SAINT-DENIS  | NOISY-LE-GRAND      | 3 923 €          | +8,5 %                  |
| Centre                     | LOIRET             | ORLÉANS             | 2 528 €          | +7,1 %                  |
| Île-de-France              | SEINE-SAINT-DENIS  | PANTIN              | 6 181 €          | +8,6 %                  |

|                            |                      |                       | Prix/m²<br>signé | Évolution<br>prix signé |
|----------------------------|----------------------|-----------------------|------------------|-------------------------|
| Ile-de-France              | PARIS                | PARIS                 | 10 656 €         | +4,5 %                  |
| Aquitaine                  | PYRENEES-ATLANTIQUES | PAU                   | 1 907 €          | +8,4 %                  |
| Languedoc-Roussillon       | PYRENEES-ORIENTALES  | PERPIGNAN             | 1 646 €          | +4,1 %                  |
| Aquitaine                  | GIRONDE              | PESSAC                | 3 469 €          | +9,2 %                  |
| Poitou-Charentes           | VIENNE               | POITIERS              | 2 002 €          | +1,1 %                  |
| Bretagne                   | FINISTERE            | QUIMPER               | 1 851 €          | +13,8 %                 |
| Champagne Ardenne          | MARNE                | REIMS                 | 2 639 €          | +6,0 %                  |
| Bretagne                   | ILLE-ET-VILAINE      | RENNES                | 3 620 €          | +9,1 %                  |
| Nord-Pas-de-Calais         | NORD                 | ROUBAIX               | 2 312 €          | +12,6 %                 |
| Haute-Normandie            | SEINE-MARITIME       | ROUEN                 | 2 548 €          | +3,3 %                  |
| Ile-de-France              | HAUTS-DE-SEINE       | RUEIL-MALMAISON       | 5 995 €          | +4,9 %                  |
| Ile-de-France              | SEINE-SAINT-DENIS    | SAINT-DENIS           | 4 019 €          | +6,9 %                  |
| Rhone-Alpes                | LOIRE                | SAINT-ÉTIENNE         | 1 526 €          | +12,1 %                 |
| Ile-de-France              | VAL-DE-MARNE         | SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS | 5 609 €          | +2,1 %                  |
| Pays de la Loire           | LOIRE-ATLANTIQUE     | SAINT-NAZAIRE         | 2 359 €          | +5,2 %                  |
| Île-de-France              | SEINE-SAINT-DENIS    | SAINT-OUEN-SUR-SEINE  | 5 860 €          | +7,9 %                  |
| Picardie                   | AISNE                | SAINT-QUENTIN         | 1 500 €          | +13,1 %                 |
| Île-de-France              | VAL-D'OISE           | SARCELLES             | 2 031 €          | -5,6 %                  |
| Île-de-France              | YVELINES             | SARTROUVILLE          | 3 857 €          | +9,3 %                  |
| Île-de-France              | SEINE-SAINT-DENIS    | SEVRAN                | 2 759 €          | +10,4 %                 |
| Alsace                     | BAS-RHIN             | STRASBOURG            | 3 619 €          | +4,4 %                  |
| Provence-Alpes-Côte d'Azur | VAR                  | TOULON                | 2 607 €          | +2,5 %                  |
| Midi-Pyrenees              | HAUTE-GARONNE        | TOULOUSE              | 3 682 €          | +5,9 %                  |
| Nord-Pas-de-Calais         | NORD                 | TOURCOING             | 2 245 €          | -13,3 %                 |
| Centre                     | INDRE-ET-LOIRE       | TOURS                 | 2 878 €          | +7,0 %                  |
| Champagne Ardenne          | AUBE                 | TROYES                | 1 755 €          | +14,9 %                 |
| Rhone-Alpes                | DROME                | VALENCE               | 2 038 €          | -0,6 %                  |
| Bretagne                   | MORBIHAN             | VANNES                | 3 162 €          | +10,1 %                 |
| Rhône-Alpes                | RHÔNE                | VAULX-EN-VELIN        | 2 178 €          | +7,6 %                  |
| Rhone-Alpes                | RHONE                | VÉNISSIEUX            | 2 200 €          | -0,1 %                  |
| Ile-de-France              | YVELINES             | VERSAILLES            | 7 295 €          | +7,0 %                  |
| Île-de-France              | VAL-DE-MARNE         | VILLEJUIF             | 4 932 €          | +13,9 %                 |
| Nord-Pas-de-Calais         | NORD                 | VILLENEUVE-D'ASCQ     | 2 149 €          | -10,4 %                 |
| Rhone-Alpes                | RHONE                | VILLEURBANNE          | 3 642 €          | +11,5 %                 |
| Île-de-France              | VAL-DE-MARNE         | VINCENNES             | 8 298 €          | +8,7 %                  |
| Ile-de-France              | VAL-DE-MARNE         | VITRY-SUR-SEINE       | 3 975 €          | +8,9 %                  |



**SeLoger**

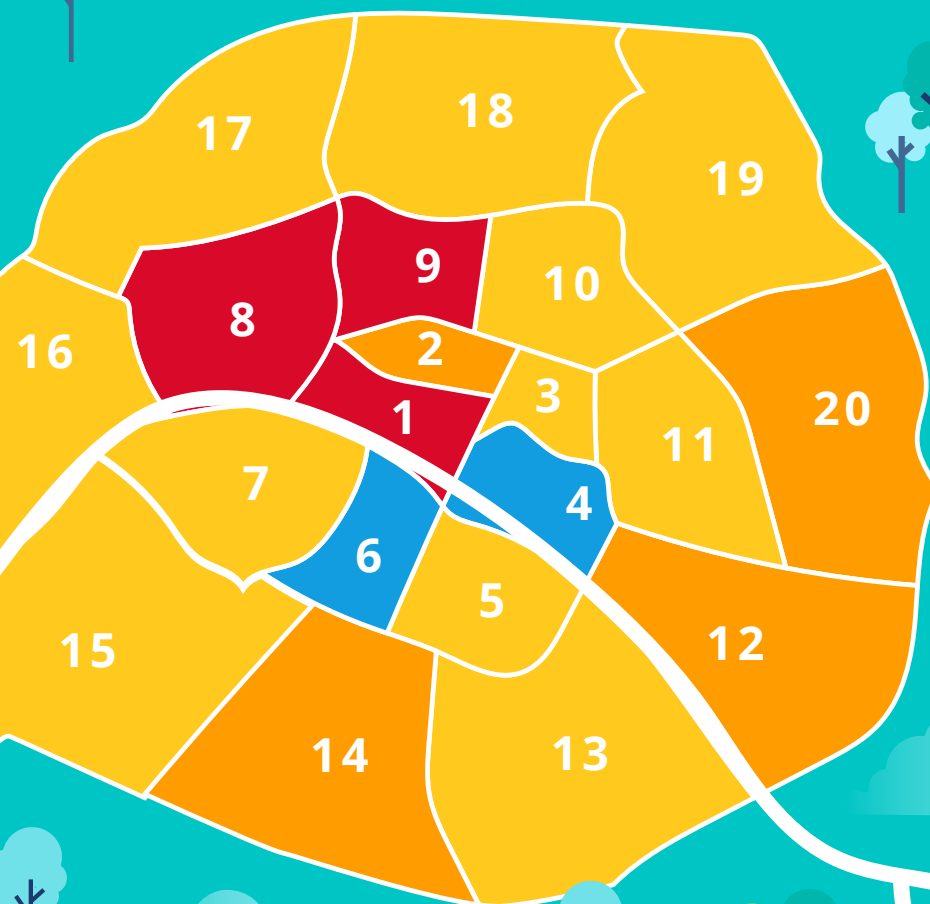
TÉLÉCHARGER ↴

Tableau des 124 villes sur 1 an

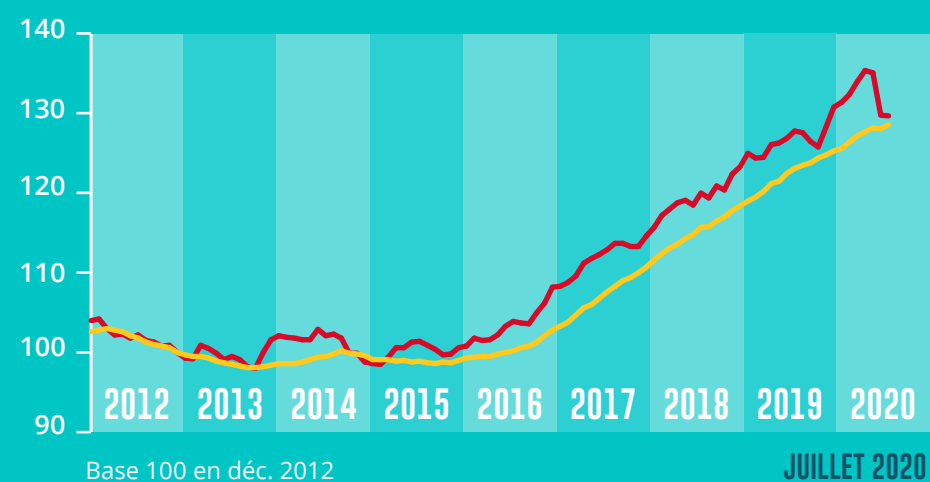
Baromètre LPI-SeLoger - Août 2020



PARIS



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



FOCUS  
VILLE

SUR 3 MOIS

9 971 €

Affiché -4,0% Signé -4,2%

SUR 1 AN

10 656 €

Affiché +4,8% Signé +4,5%



SeLoger

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

|    | Prix/m <sup>2</sup> signé | Affiché | Signé   |
|----|---------------------------|---------|---------|
| 1  | 11 012 €                  | +10,5 % | +9,1 %  |
| 2  | 11 338 €                  | +6,1 %  | +5,1 %  |
| 3  | 12 145 €                  | +5,2 %  | +4,8 %  |
| 4  | 12 201 €                  | -5,4 %  | -2,2 %  |
| 5  | 11 802 €                  | +2,3 %  | +2,7 %  |
| 6  | 13 485 €                  | +0,2 %  | -1,1 %  |
| 7  | 14 503 €                  | +5,6 %  | +3,3 %  |
| 8  | 14 428 €                  | +8,8 %  | +9,1 %  |
| 9  | 11 777 €                  | +8,5 %  | +10,2 % |
| 10 | 9 795 €                   | +3,2 %  | +3,8 %  |
| 11 | 10 277 €                  | +3,7 %  | +4,4 %  |
| 12 | 9 104 €                   | +6,5 %  | +5,9 %  |
| 13 | 8 470 €                   | +3,6 %  | +4,6 %  |
| 14 | 10 406 €                  | +7,8 %  | +7,9 %  |
| 15 | 10 556 €                  | +3,6 %  | +3,9 %  |
| 16 | 12 364 €                  | +2,4 %  | +2,5 %  |
| 17 | 11 621 €                  | +3,9 %  | +3,9 %  |
| 18 | 9 265 €                   | +6,9 %  | +3,4 %  |
| 19 | 7 760 €                   | +2,3 %  | +1,6 %  |
| 20 | 8 477 €                   | +8,3 %  | +7,6 %  |

### LÉGENDE

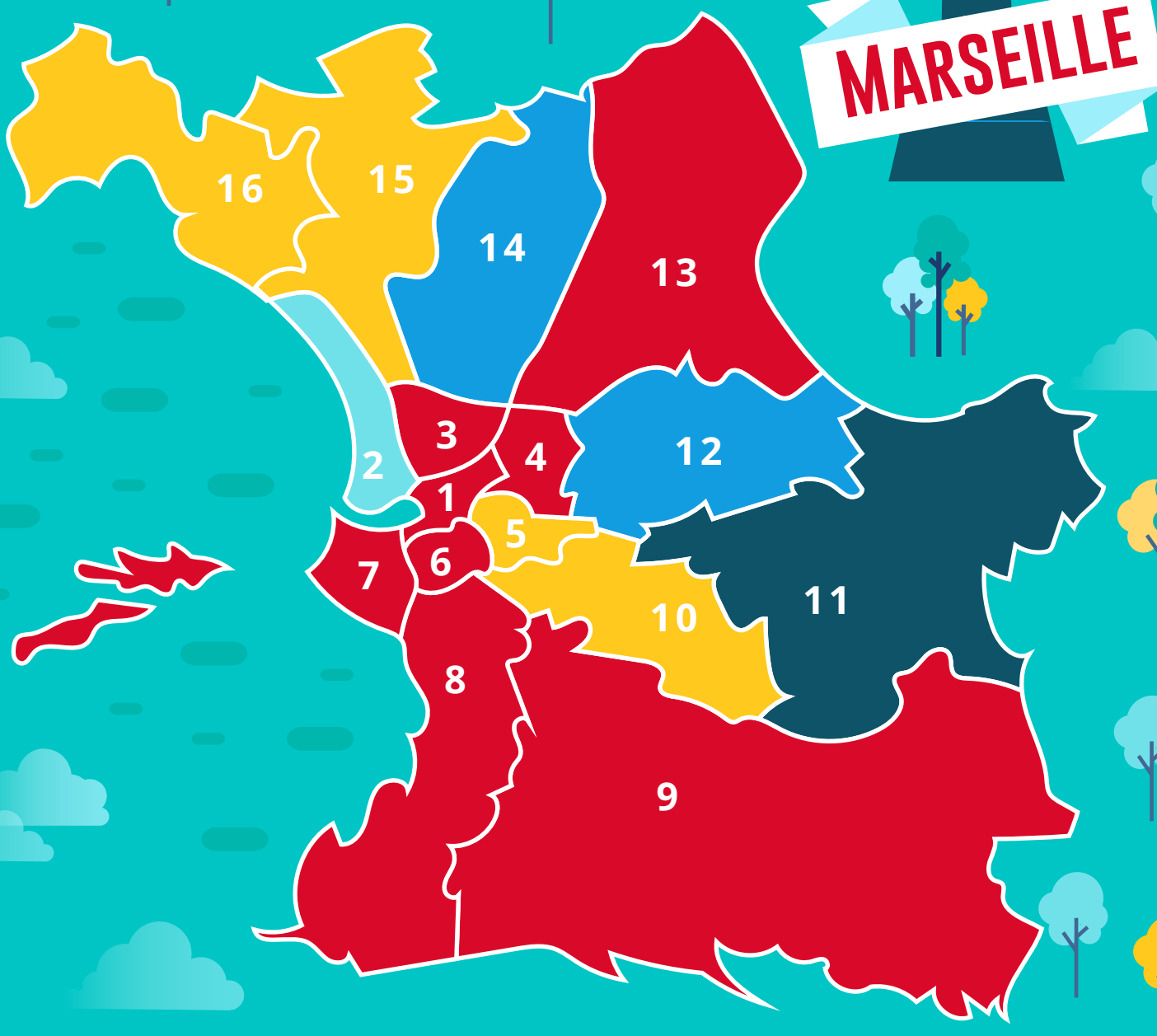
Évolution sur 1 an du prix/m<sup>2</sup> signé

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

Baromètre LPI-SeLoger - Août 2020

TÉLÉCHARGER ↓

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



# MARSEILLE

## FOCUS VILLE

### SUR 3 MOIS

# 3 436 €

Affiché **+6,7%** Signé **+8,3%**

### SUR 1 AN

# 3 465 €

Affiché **+7,1%** Signé **+9,3%**

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

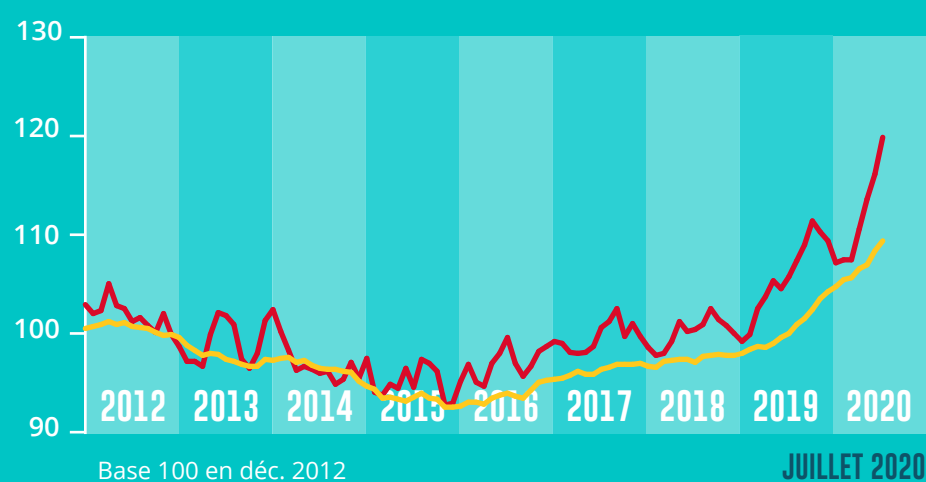
|    | Prix/m <sup>2</sup> signé | Affiché | Signé          |
|----|---------------------------|---------|----------------|
| 1  | 3 013 €                   | +9,9 %  | <b>+10,6 %</b> |
| 2  | 3 067 €                   | -3,3 %  | <b>+0,3 %</b>  |
| 3  | 2 044 €                   | +11,8 % | <b>+13,8 %</b> |
| 4  | 2 739 €                   | +8,9 %  | <b>+9,7 %</b>  |
| 5  | 2 917 €                   | +1,1 %  | <b>+3,1 %</b>  |
| 6  | 3 799 €                   | +6,9 %  | <b>+9,5 %</b>  |
| 7  | 4 447 €                   | +10,3 % | <b>+14,5 %</b> |
| 8  | 4 834 €                   | +14,9 % | <b>+13,7 %</b> |
| 9  | 3 032 €                   | +10,5 % | <b>+15,4 %</b> |
| 10 | 2 440 €                   | +2,0 %  | <b>+2,3 %</b>  |
| 11 | 2 558 €                   | -6,7 %  | <b>-6,1 %</b>  |
| 12 | 3 188 €                   | +0,4 %  | <b>-1,3 %</b>  |
| 13 | 2 554 €                   | +9,8 %  | <b>+9,4 %</b>  |
| 14 | 1 791 €                   | -5,7 %  | <b>-1,7 %</b>  |
| 15 | 1 609 €                   | -0,3 %  | <b>+4,4 %</b>  |
| 16 | 2 561 €                   | NC      | <b>+2,3 %</b>  |

### 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



TÉLÉCHARGER ↓

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



# SeLoger

Baromètre LPI-SeLoger - Août 2020

# LYON



## FOCUS VILLE

### SUR 3 MOIS

## 6 123 €

Affiché **+7,2%** Signé **+6,2%**

### SUR 1 AN

## 5 536 €

Affiché **+10,7%** Signé **+11,5%**

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

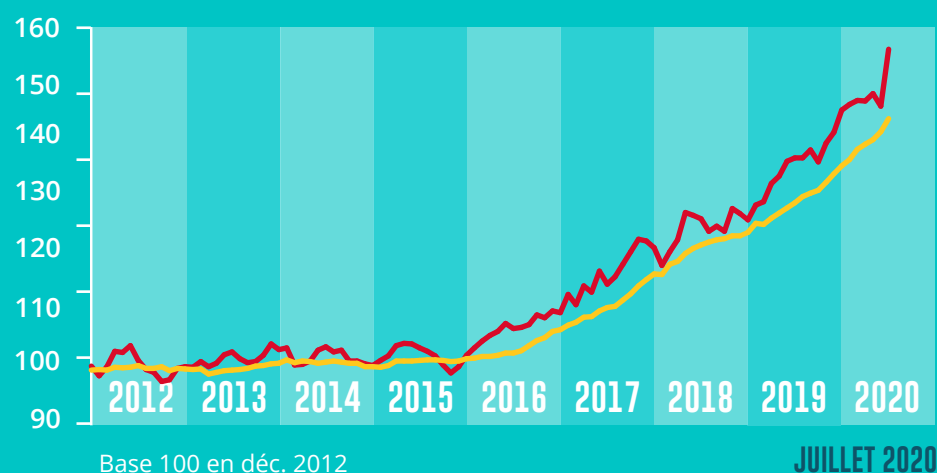
|   | Prix/m <sup>2</sup> signé | Affiché | Signé          |
|---|---------------------------|---------|----------------|
| 1 | 6 166 €                   | +6,8 %  | <b>+7,1 %</b>  |
| 2 | 6 741 €                   | +13,0 % | <b>+10,0 %</b> |
| 3 | 5 427 €                   | +10,9 % | <b>+12,1 %</b> |
| 4 | 5 919 €                   | +11,9 % | <b>+13,7 %</b> |
| 5 | 4 655 €                   | +10,2 % | <b>+13,9 %</b> |
| 6 | 7 009 €                   | +12,8 % | <b>+11,5 %</b> |
| 7 | 5 084 €                   | +8,9 %  | <b>+10,6 %</b> |
| 8 | 4 119 €                   | +12,4 % | <b>+15,7 %</b> |
| 9 | 3 693 €                   | +8,9 %  | <b>+8,0 %</b>  |

### 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

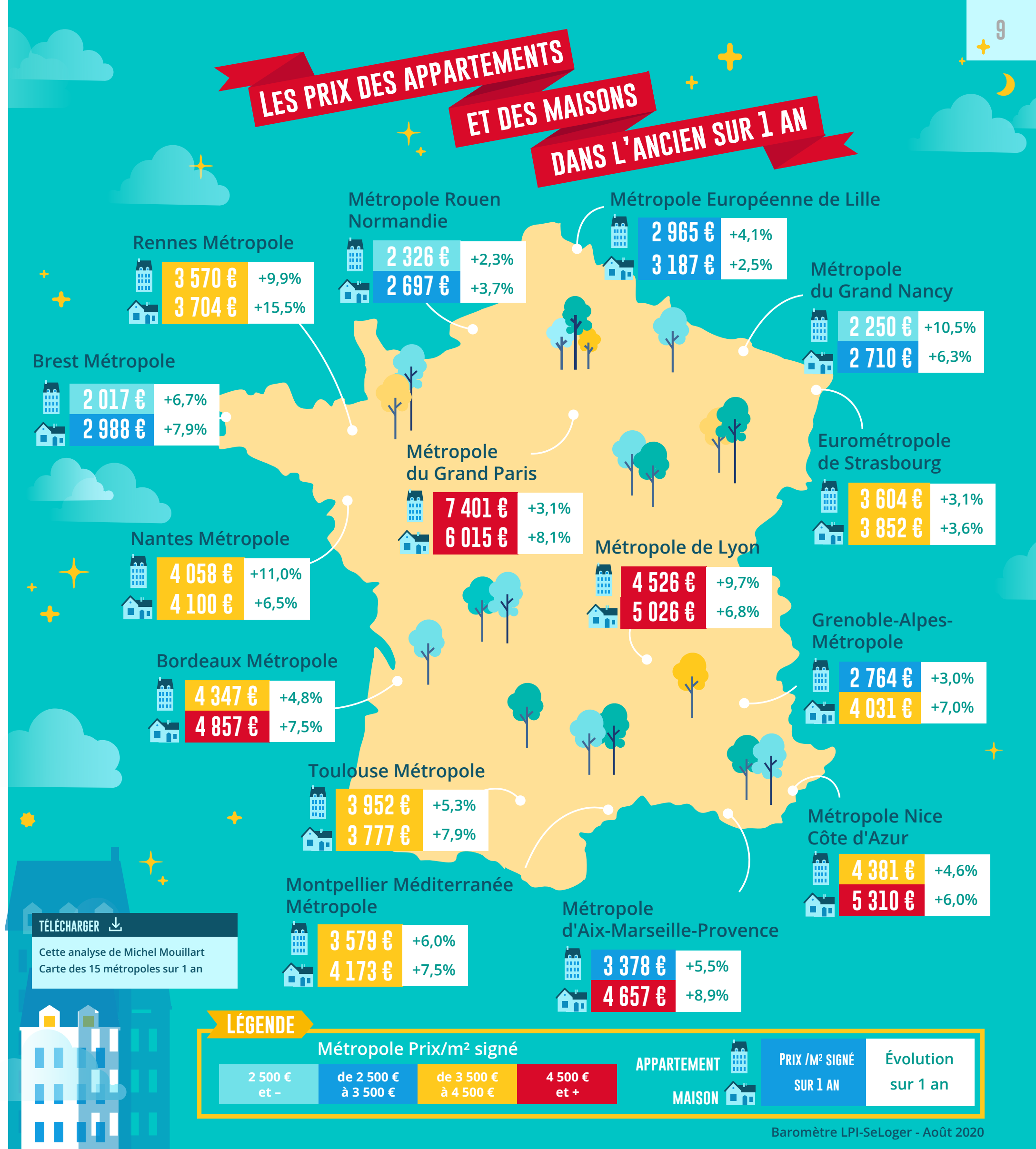
# LES PRIX DANS LES MÉTROPOLIS

## DISPARITÉS PERSISTANTES ENTRE LES ESPACES MÉTROPOLITAINS

Entre les 3 métropoles les moins chères (Brest, Grand Nancy ou Rouen Normandie) et celle du Grand Paris, l'écart de prix est toujours de 1 à 3 pour les appartements anciens. En revanche, il est plus faible pour les maisons et il s'est encore réduit depuis le début de l'année, en réponse à la pression de la demande qui s'exerce partout sur le territoire sur un produit particulièrement recherché : l'écart entre les 3 métropoles les moins chères et les métropoles de Bordeaux, Lyon et Nice n'est plus que de 1.7. Les différences de prix restent à l'image du potentiel de développement économique des territoires et des niveaux de revenus des ménages résidents. Mais elles expriment plus encore que par le passé la rareté des biens disponibles dans le centre des métropoles, leur qualité et/ou les services qui leur sont associés (transports, équipements publics, commerces, ...), comme cela se constate par ailleurs sur le niveau des prix pratiqués. Néanmoins, elles ne reflètent pas toujours la qualité de vie constatée sur chacun des territoires (tranquillité, proximité de la nature, cadre de vie urbain et paysager, ...). La prise en compte de l'attractivité territoriale qui tient compte de l'environnement et du cadre de vie est souvent de nature à modifier le constat : les évolutions des prix constatés depuis le déclenchement de la crise de la Covid-19 en constituent une illustration.

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) : depuis la sortie du confinement, le niveau de la surcote s'est même accru, dans le contexte d'une pénurie toujours plus forte sur Paris. Puis viennent Bordeaux, Lyon et Rouen (20 % pour les maisons et 15 % pour les appartements), exprimant encore une forte attractivité de l'espace central : cependant le déplacement de la demande, à la recherche d'une maison, vers les secteurs périphériques a pesé sur le niveau de la décote des appartements. Sur Nantes, Strasbourg ou Toulouse, la surcote se situe entre 10 % pour les appartements et 15 % pour les maisons, exprimant encore une bonne attractivité de l'espace central. Alors qu'avec une décote de moins de 10 %, Lille et Nancy présentent un espace métropolitain apparemment plus homogène.

En revanche, la ville-centre n'est guère plus chère que le reste de la métropole à Brest (voire à Marseille et à Montpellier pour les seuls appartements) : la demande qui y exprime ses préférences pour un habitat en maison individuelle (versus l'habitat collectif) s'éloigne de la ville-centre.



# ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

## LES MARGES RÉSISTENT ET LES PRIX AUGMENTENT

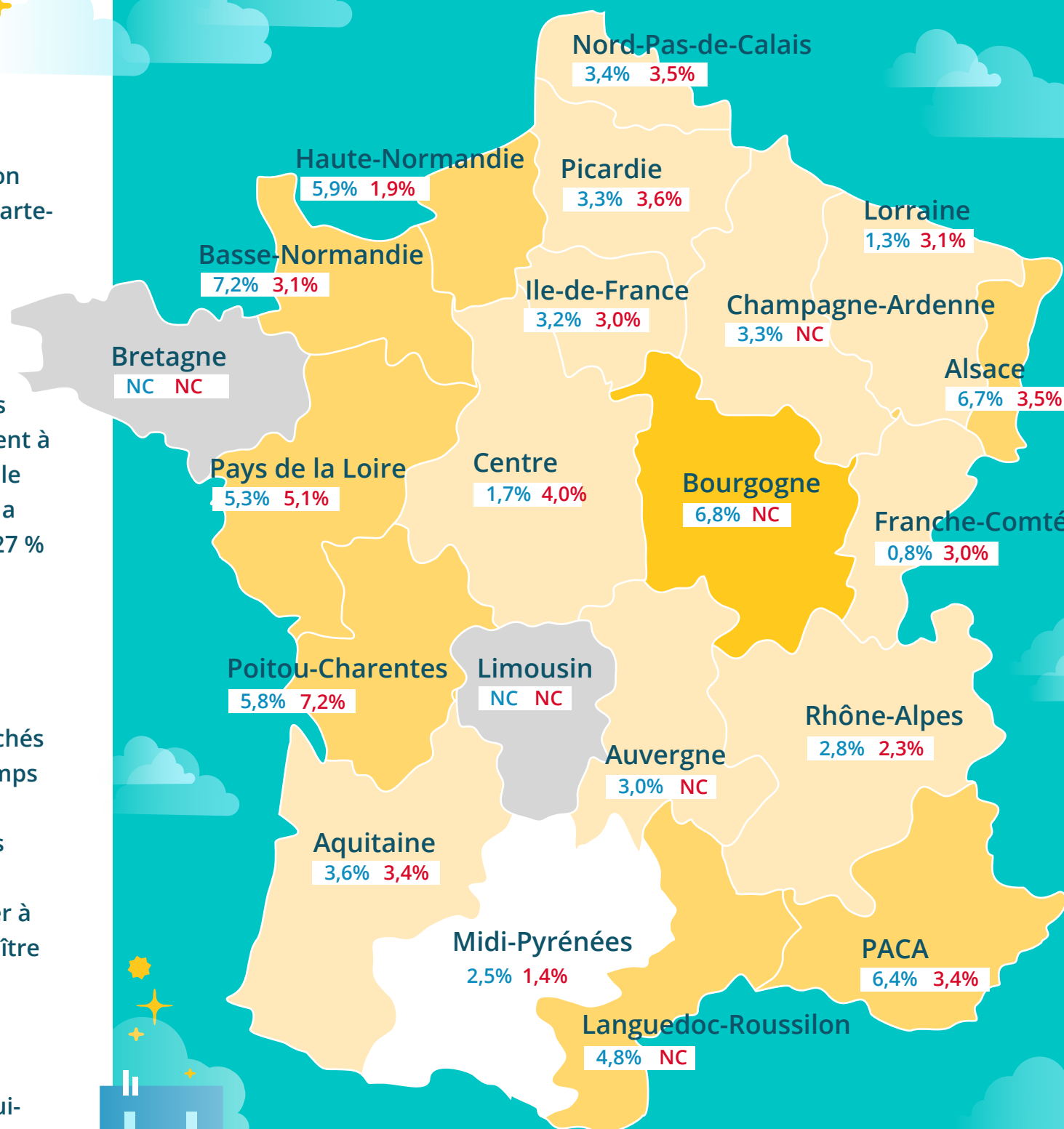
En juillet 2020, France entière, la marge de négociation s'est établie à 3.7 %, en moyenne : 3.0 % pour les appartements et 4.4 % pour les maisons.

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

Partout compte tenu de l'insuffisance d'une offre confrontée à une demande potentielle toujours très forte, les tensions se renforcent sur l'offre de biens disponibles à la vente : et pas seulement sur les marchés des grandes agglomérations où depuis un certain temps déjà la pénurie de biens à acquérir accompagne la pression de la demande, mais aussi sur les territoires ruraux et dans les villes moyennes. 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 les marges les plus faibles se constatent autant dans des régions fortement urbanisées où les déséquilibres de marché sont marqués (Ile de France ou Rhône-Alpes) que dans des régions aux marchés habituellement considérés comme plus tranquilles (Champagne-Ardenne ou Franche Comté) ... mais où l'accession à la propriété avait été jusqu'à présent particulièrement active.

## 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

3,7%

MAISON

4,4%

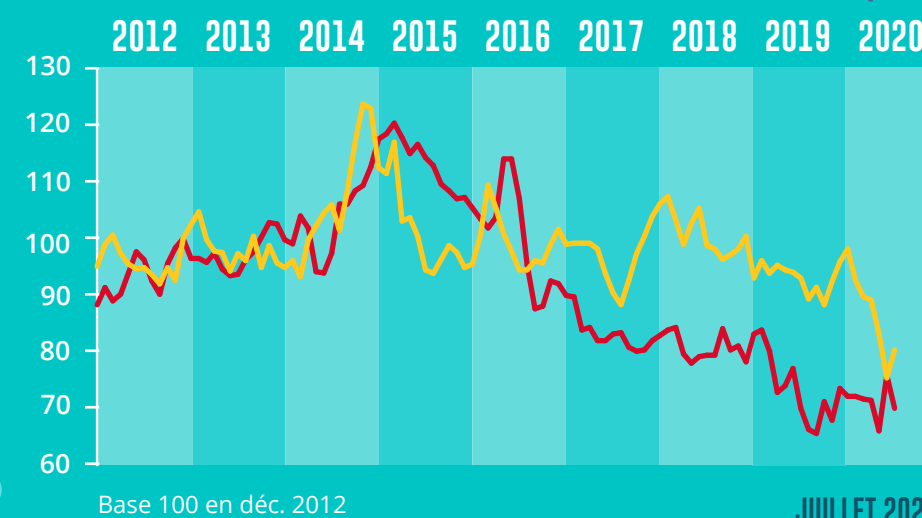
APPARTEMENT

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

## UN REDÉMARRAGE DE L'ACTIVITÉ SANS ENTRAIN

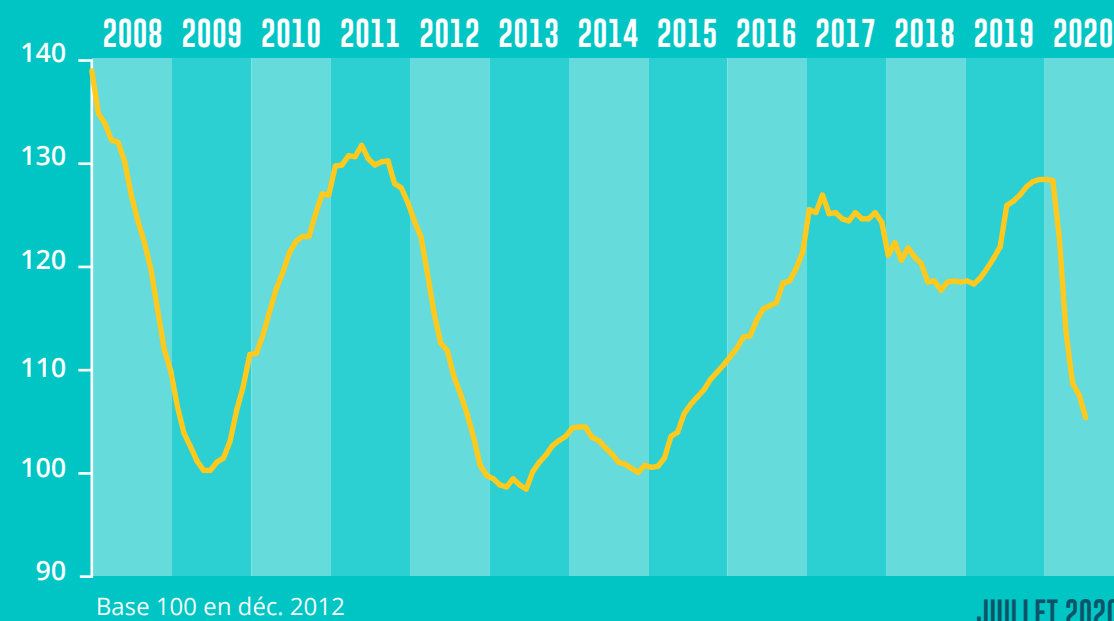
Le rebond technique de la demande constaté depuis la sortie du confinement n'a pas été suffisant pour permettre au marché de renouer avec les niveaux d'activité de l'année dernière. Et les tendances qui se dessinent depuis le début de l'été confirment que les ressorts de la demande qui avaient porté le marché au zénith durant les dernières années sont grippés.

Pourtant les taux d'intérêt restent très attractifs, sans risque d'une remontée. Mais cela n'a jamais été suffisant : pour que l'activité s'établisse à haut niveau, il faut que les ménages modestes qui portent plus de 55 % du marché puissent réaliser leur projet immobilier. Or ces ménages sont fréquemment exclus du marché, en réponse au durcissement des conditions d'octroi des crédits imposé par les autorités monétaires : ce sont 100 000 achats de logements anciens qui vont ainsi être perdus en 2020, auxquels il faudra bien sûr ajouter les conséquences de la crise économique et sociale déclenchée par la crise sanitaire.

Déjà, l'activité mesurée en niveau annuel glissant est en recul de 16,3 % par rapport à juillet 2019. Et rien ne laisse augurer d'une amélioration de la conjoncture, en l'absence de mesures de relance du secteur du logement : le risque d'une deuxième vague va peser sur la reprise économique, le chômage va remonter et le pouvoir d'achat des ménages en répercuter les conséquences.

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

### NIVEAU ANNUEL GLISSANT



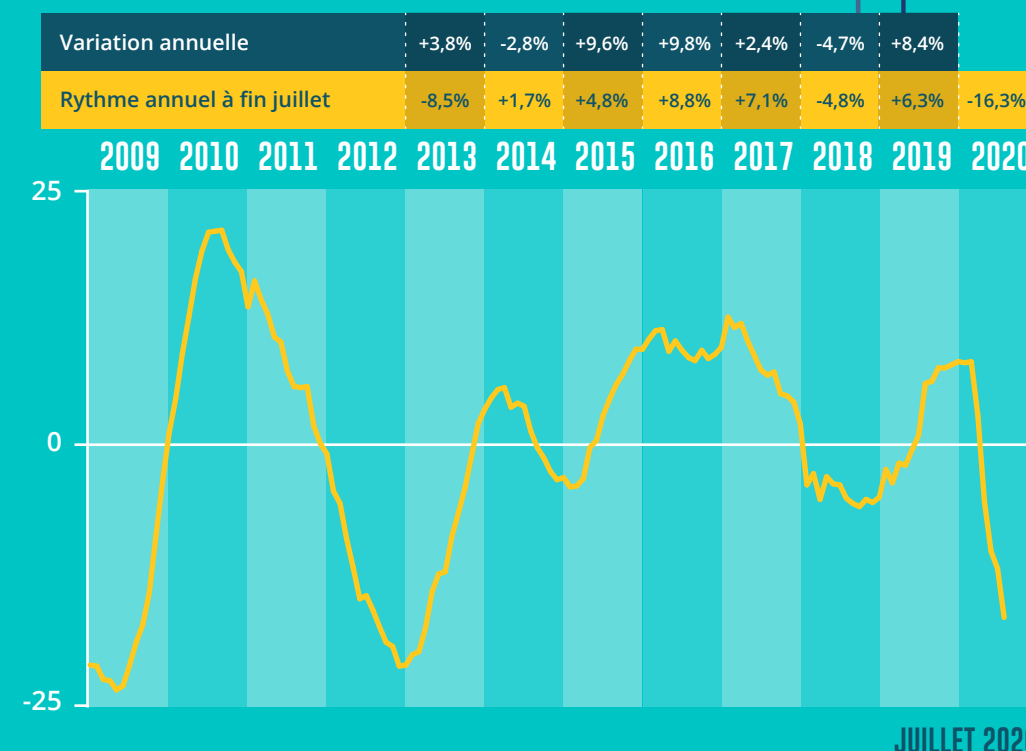
TÉLÉCHARGER ↓

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

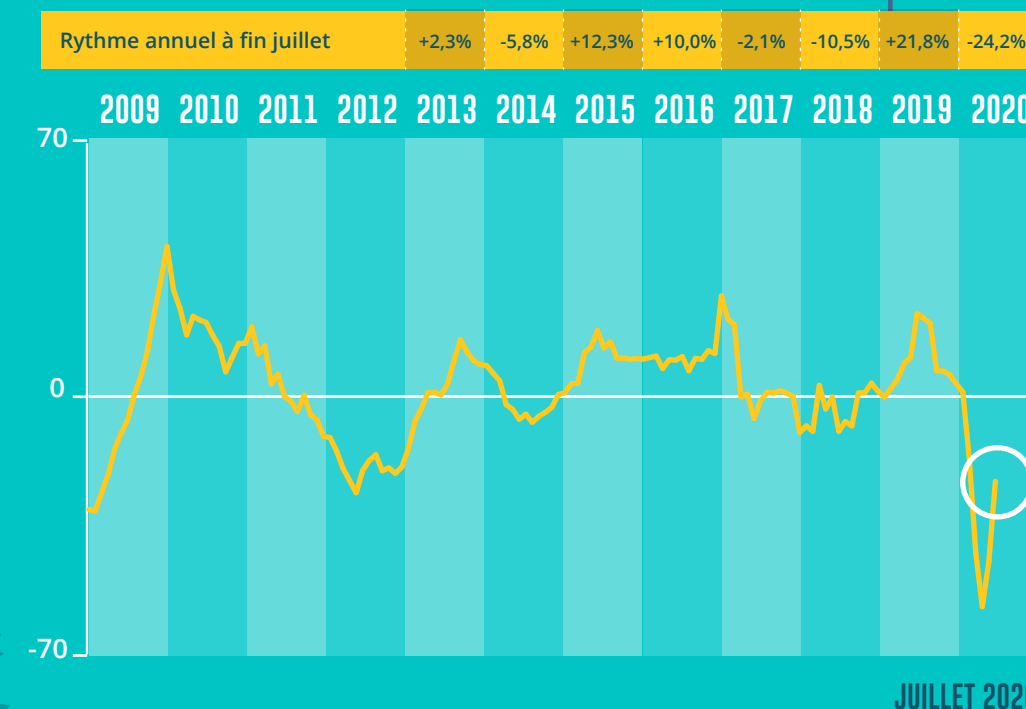
Baromètre LPI-SeLoger - Août 2020

## 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

## UNE REPRISE DIFFÉRENTE SELON LES RÉGIONS

Depuis la sortie du confinement, la demande se relève. Certes, l'intensité de la reprise n'est pas toujours à la hauteur des espérances, mais les ventes de logements anciens se sont redressées presque partout sur le territoire métropolitain. Des différences s'observent néanmoins d'une région à l'autre.

Ainsi, France entière l'activité constatée au cours des 3 derniers mois reste en retrait de 24.2 % par rapport à la même période de 2019. Mais dans 3 régions, très différentes entre elles, les ventes actuelles ont rebondi plus rapidement qu'ailleurs et le déficit d'activité n'est plus que de l'ordre de 10 % : en Ile de France où la pression de la demande reste à très haut niveau, en dépit des prix pratiqués ; mais aussi dans le Limousin et la Basse Normandie où au contraire la hausse des prix était restée modérée, par le passé.

De même, le déficit actuel d'activité se réduit rapidement (de l'ordre de 20 %) dans 6 régions (Auvergne, Bourgogne, Champagne-Ardenne, Franche-Comté, Haute Normandie et Picardie) où la hausse des prix n'avait pas été excessive, permettant à la demande de mieux rebondir dès la fin du confinement. Mais comme dans ces régions la demande reste très dépendante de l'accès au crédit, les restrictions voulues par les autorités monétaires pèsent sur la reprise.

Ailleurs, le déficit des ventes reste élevé, de l'ordre de 30 à 40 %.

**Michel Mouillart**

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

TÉLÉCHARGER 

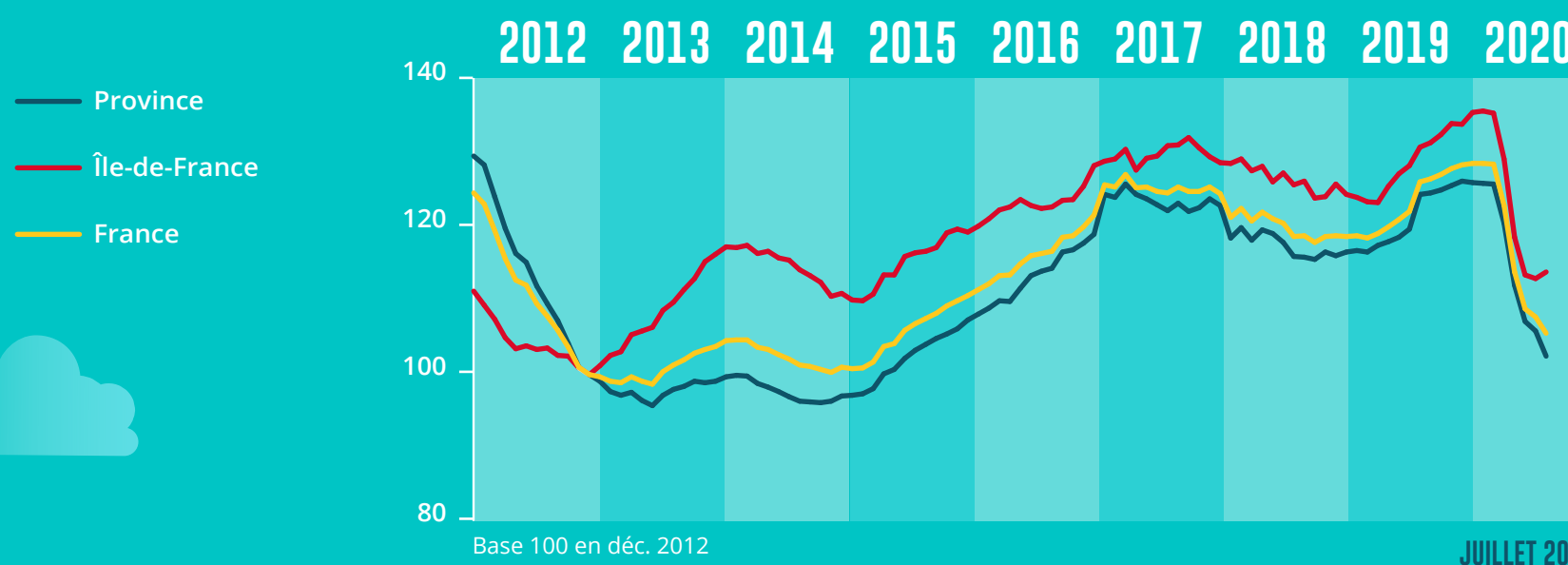
Cette analyse de Michel Mouillart  
Graphique d'évolution de l'activité du marché  
Graphique de variation de l'activité du marché (en %)

Baromètre LPI-SeLoger - Août 2020

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

### NIVEAU ANNUEL GLISSANT

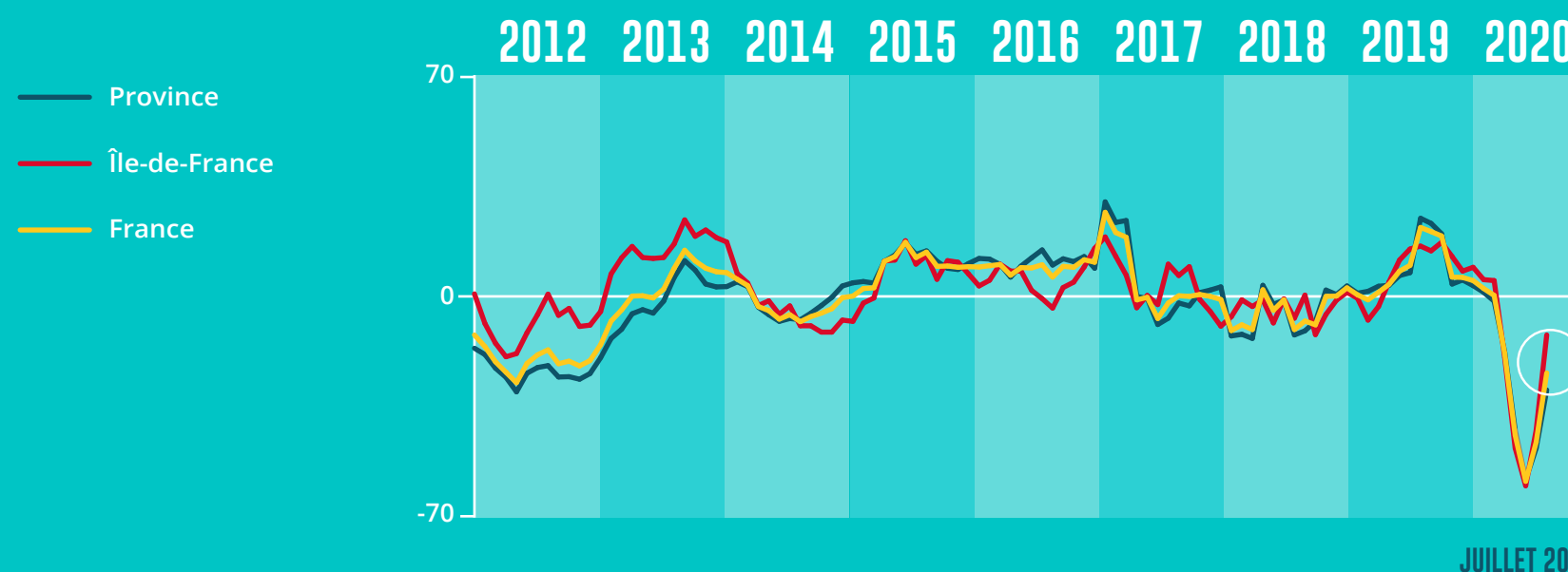
| IDF      | Variation annuelle          | +16,3% | -4,5% | +7,4%  | +7,6%  | +0,3% | -3,4% | +8,9% |        |
|----------|-----------------------------|--------|-------|--------|--------|-------|-------|-------|--------|
|          | Rythme annuel à fin juillet | +5,2%  | +6,3% | +0,8%  | +5,2%  | +6,9% | -4,0% | +4,0% | -12,9% |
| PROVINCE | Variation annuelle          | -0,9%  | -2,0% | +10,6% | +10,8% | +3,3% | -5,2% | +8,1% |        |
|          | Rythme annuel à fin juillet | -13,3% | -0,2% | +6,5%  | +10,4% | +7,2% | -5,1% | +7,2% | -17,6% |



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

### NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

| IDF      | Glissement annuel à fin juillet | +12,3% | -3,0% | +10,2% | -0,7%  | +10,2% | -6,9%  | +15,9% | -12,2% |
|----------|---------------------------------|--------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|          | Rythme annuel à fin juillet     | -1,5%  | -7,0% | +13,3% | +14,7% | -6,9%  | -12,2% | +24,7% | -29,6% |
| PROVINCE | Glissement annuel à fin juillet | -1,5%  | -7,0% | +13,3% | +14,7% | -6,9%  | -12,2% | +24,7% | -29,6% |
|          | Rythme annuel à fin juillet     | -1,5%  | -7,0% | +13,3% | +14,7% | -6,9%  | -12,2% | +24,7% | -29,6% |



## 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, 2/10ème à 3/10ème de point de variation annuelle.



**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