

**BAROMÈTRE DES
PRIX IMMOBILIERS**



LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN DÉCEMBRE 2020



BNP Paribas Résidentiel CHH, CapiFrance, Crédit Logement, Crédit Mutuel, Gecina, Groupe BPCE, HEXAOM, iad, La Banque Postale, OptimHome, SAFTI et Sogeprom

JANVIER 2021

LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

3 687 € PRIX DU M² SIGNÉ
en France,
dans l'ancien

Hausse rapide des prix
de l'ancien

4,0% MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien,
tous biens confondus

Des marges au
plus bas

0,0% PRIX DU M² SIGNÉ
Évolution en France,
dans l'ancien sur 3 mois

Des hausses de prix
exceptionnelles en 2020

-7,4% VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Une fin d'année 2020
morose

ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

HAUSSE RAPIDE DES PRIX DE L'ANCIEN

Depuis le printemps 2019, le rythme annuel d'évolution des prix s'est redressé. En dépit de la crise sanitaire, de ses conséquences économiques et de deux confinements, l'année 2020 a connu une accélération sensible de la hausse des prix : elle termine sur une augmentation de 6.6 %, contre + 4.7 % en 2019 et + 3.5 % en 2018. Pour retrouver une progression aussi rapide, il faut remonter à septembre 2011, lorsque le bénéfice du PTZ dans l'ancien avait fait bondir la demande et déséquilibré le marché. Mais cette année, c'est le déplacement de la demande vers des produits de meilleure qualité et de localisation plus recherchée qui explique cette évolution, sur un marché en récession. La raréfaction de l'offre s'est en effet constatée 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.

Le rythme de la hausse est particulièrement marqué sur le marché des maisons, avec + 7.5 %, contre + 5.3 % en 2019 et + 3.5 % en 2018. Néanmoins, l'augmentation a aussi été rapide sur le marché des appartements, avec + 5.9 %, contre + 4.2 % en 2019 et + 3.5 % en 2018.

Et rien, dans les évolutions récentes, n'annonce un fléchissement du rythme de la hausse : les offres des vendeurs sont toujours aussi ambitieuses, ne laissant guère se profiler une accalmie rapide sur le front des prix.

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

PROGRESSION SOUTENUE DU PRIX DES MAISONS NEUVES

La hausse des prix des logements neufs avait ralenti en 2018 (+ 2.1 %, contre + 3.0% en 2017). Alors que sur le marché des appartements le rythme de progression des prix n'avait que faiblement ralenti, sur celui de la maison individuelle l'augmentation avait été nettement freinée par la fragilisation de la demande (+ 2.2 %, contre 5.2 %), sous l'effet de la remise en cause de ses soutiens publics. Puis l'augmentation des prix a commencé à accélérer en 2019 (+ 2.6 %), en raison des tensions constatées sur le marché des appartements : alors que les prix des maisons ont presque stagné (+ 0.5 %).

En dépit des conséquences économiques de la crise de la Covid-19, le rythme de la hausse s'est nettement redressé en 2020 (+ 3.9 %), sur des marchés de la construction et de la promotion immobilière en récession. Mais la hausse des prix des maisons (+ 5.2 %) a été nettement plus rapide que celle des appartements (+ 3.6 %). 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, bien sûr : les semaines de confinement n'ont fait que renforcer des tendances anciennes. En revanche, en 2020, le déplacement du marché vers des clientèles plus aisées a largement alimenté une remontée souvent rapide des prix, notamment sur le marché des maisons.

	ANCIEN		NEUF
	Prix/m ² affiché	Prix/m ² signé	Prix/m ² signé
GLOBAL	3 638 €	3 687 €	5 017 €
Évolution sur 3 mois	-1,1% ↓	0,0% →	+1,2% ↗
Évolution sur 1 an		+6,6% ↗	+3,9% ↗
MAISON	3 268 €	3 363 €	2 765 €
Évolution sur 3 mois	+0,3% ↗	+1,3% ↗	+1,0% ↗
Évolution sur 1 an		+7,5% ↗	+5,2% ↗
APPARTEMENT	3 988 €	3 992 €	5 918 €
Évolution sur 3 mois	-2,1% ↓	-0,9% ↓	+1,2% ↗
Évolution sur 1 an		+5,9% ↗	+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

DES HAUSSES DE PRIX EXCEPTIONNELLES EN 2020

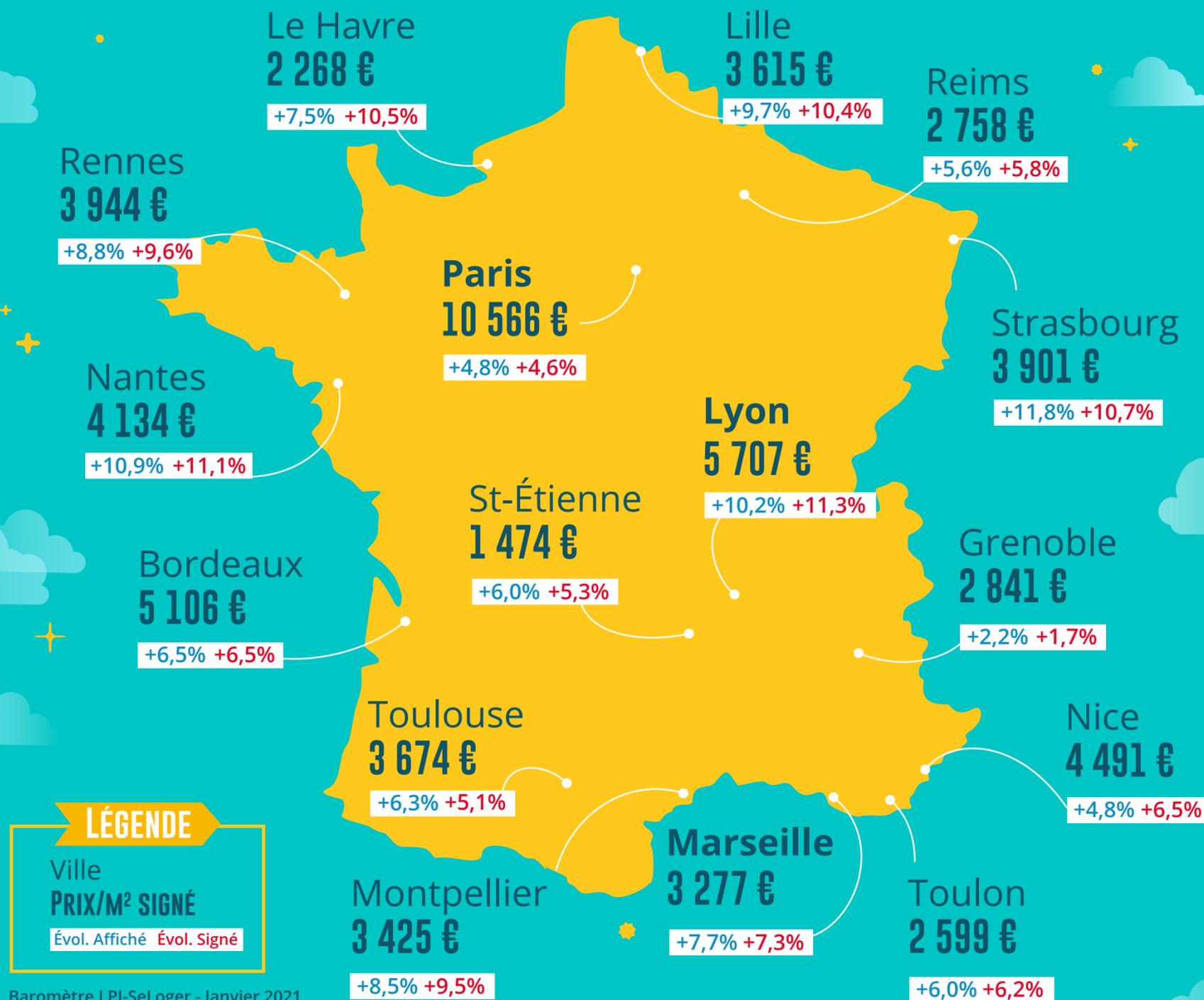
La hausse des prix des logements anciens n'a pas faibli en 2020. Elle s'est même renforcée dès la sortie du 1er confinement dans la plupart des grandes villes. Mais avec le 2^{ème} confinement, la demande a commencé à sérieusement s'interroger sur le bien-fondé de ses projets immobiliers et, presque partout, le rythme de la hausse a commencé à se stabiliser. Pour autant, en dépit d'une situation économique dégradée et de la remontée du chômage, les prix des appartements anciens ont progressé en 2020 dans la quasi-totalité des villes de plus de 100 000 habitants. La pénurie de biens disponibles à la vente a renforcé la concurrence entre des acheteurs qui ne négocient plus les prix proposés.

Ainsi, une hausse des prix de plus de 10 % sur un an s'observe dans 28 % des villes de plus de 100 000 habitants : et dans 80 % des grandes villes, la hausse est au moins égale à 5 %. En 2018, par exemple, seules 18 % des villes avaient enregistré une augmentation de 5 % et plus : alors que les prix baissaient dans 41 % des villes !

Et dans les grandes villes qui, avant la crise, avaient connu un ralentissement brutal de la hausse des prix ou une dépression durable de la valeur des biens (Aix-en-Provence, Bordeaux, Orléans, Limoges, Nîmes et Orléans), la remontée des prix s'est renforcée de mois en mois.

En revanche, le ralentissement de la hausse des prix observé sur Paris ne fait que confirmer une évolution amorcée dès l'été 2017.

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



Baromètre LPI-SeLoger - Janvier 2021

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/m ² signé	Évolution prix signé
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	4 203 €	+3,6 %
Midi-Pyrénées	TARN	ALBI	2 071 €	+12,2 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 362 €	-0,2 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	2 953 €	+15,3 %
Rhône-Alpes	HAUTE-SAVOIE	ANNECY	5 257 €	+6,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	4 123 €	-0,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	5 485 €	+7,9 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 288 €	+2,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	ARLES	2 512 €	+6,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	6 476 €	+5,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	3 701 €	+4,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	2 690 €	-1,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 486 €	+1,7 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	BAYONNE	3 447 €	+3,9 %
Picardie	OISE	BEAUVAIS	1 732 €	-1,4 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	2 165 €	+7,1 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	1 631 €	+5,0 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BOBIGNY	3 174 €	+7,8 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BONDY	3 144 €	+13,3 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	5 106 €	+6,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	9 048 €	+4,2 %
Centre	CHER	BOURGES	1 486 €	-0,8 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	2 031 €	+3,9 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	2 720 €	+9,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CAGNES-SUR-MER	4 440 €	+8,5 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 833 €	+16,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	4 950 €	-0,9 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	3 007 €	+6,2 %
Rhône-Alpes	SAVOIE	CHAMBERY	3 024 €	+10,9 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	3 823 €	+10,3 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	CHELLES	3 062 €	-0,5 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	2 021 €	+11,3 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	CHOLET	1 716 €	+3,0 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLAMART	5 587 €	+5,9 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 238 €	+7,3 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLICHY	6 685 €	+13,1 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 602 €	+9,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	5 099 €	+6,1 %
Île-de-France	ESSONNE	CORBEIL-ESSONNES	2 511 €	+8,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	7 269 €	+5,5 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	4 371 €	+6,9 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 736 €	+6,2 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	3 202 €	+13,0 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	1 832 €	+6,6 %

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	EPINAY-SUR-SEINE	2 981 €	+2,8 %
Haute-Normandie	EURE	EVREUX	1 668 €	+15,8 %
Île-de-France	ESSONNE	EVRY-COURCOURONNES	2 208 €	+4,2 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	FONTENAY-SOUS-BOIS	5 467 €	+1,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	FREJUS	3 065 €	-5,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	GRASSE	2 724 €	+6,7 %
Rhone-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 841 €	+1,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	HYERES	3 359 €	-3,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	8 371 €	+7,4 %
Île-de-France	VAL DE MARNE	IVRY-SUR-SEINE	5 123 €	+5,8 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	4 464 €	+15,2 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LA ROCHE-SUR-YON	2 335 €	+14,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	2 500 €	-4,8 %
Pays de la Loire	MAYENNE	LAVAL	1 818 €	+16,8 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LE BLANC-MESNIL	2 961 €	-3,8 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	2 268 €	+10,5 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	2 026 €	+9,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	9 663 €	+11,1 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 615 €	+10,4 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 828 €	+16,3 %
Bretagne	MORBIHAN	LORIENT	2 451 €	+13,1 %
Rhone-Alpes	RHONE	LYON	5 707 €	+11,3 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	MAISONS-ALFORT	5 326 €	+8,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	MARSEILLE	3 277 €	+7,3 %
Île-de-France	ESSONNE	MASSY	3 866 €	+2,3 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MEAUX	2 802 €	+5,1 %
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 641 €	+10,9 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	2 376 €	+12,0 %
Midi-Pyrénées	TARN-ET-GARONNE	MONTAUBAN	1 791 €	-2,1 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 425 €	+9,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	6 887 €	+11,0 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MONTRouGE	7 107 €	+4,9 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 973 €	+15,9 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 447 €	+8,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	5 549 €	+6,3 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	4 134 €	+11,1 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	NARBONNE	1 900 €	-6,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	12 134 €	+7,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	4 491 €	+6,5 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 199 €	+6,2 %
Poitou-Charentes	DEUX-SÈVRES	NIORT	1 887 €	+15,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	3 955 €	+7,9 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 639 €	+15,6 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	PANTIN	6 406 €	+13,4 %

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Ile-de-France	PARIS	PARIS	10 566 €	+4,6 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	2 031 €	+11,8 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 526 €	+2,7 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 450 €	+2,8 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	2 180 €	+16,0 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	2 172 €	+15,3 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 758 €	+5,8 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	3 944 €	+9,6 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	2 385 €	+11,5 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 724 €	+6,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	6 366 €	+8,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	4 090 €	+7,0 %
Rhone-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 474 €	+5,3 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	5 784 €	+1,9 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 594 €	+5,5 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-OUEN-SUR-SEINE	6 105 €	+8,9 %
Picardie	AISNE	SAINT-QUENTIN	1 535 €	+15,3 %
Île-de-France	VAL-D'OISE	SARCELLES	2 026 €	-4,4 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SARTROUVILLE	3 996 €	+9,8 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SEVRAN	2 276 €	+1,2 %
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	3 901 €	+10,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 599 €	+6,2 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 674 €	+5,1 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	2 777 €	+16,0 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	2 788 €	+5,6 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 866 €	+15,8 %
Rhone-Alpes	DROME	VALENCE	2 128 €	+5,1 %
Bretagne	MORBIHAN	VANNES	3 257 €	+15,8 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	VAULX-EN-VELIN	2 435 €	+8,1 %
Rhone-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	2 610 €	+10,1 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	7 299 €	+5,6 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	VILLEJUIF	4 901 €	+10,6 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	2 199 €	-0,1 %
Rhone-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	3 813 €	+9,7 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	VINCENNES	8 560 €	+6,0 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	4 159 €	+13,1 %



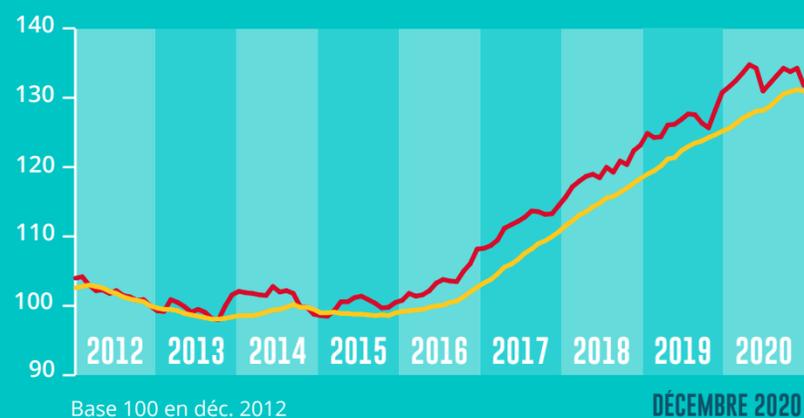
TÉLÉCHARGER ↓

Tableau des 124 villes sur 1 an

PARIS



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



TÉLÉCHARGER ↓

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

FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

10 961 €

Affiché **-2,9%** Signé **-1,8%**

SUR 1 AN

10 566 €

Affiché **+4,8%** Signé **+4,6%**



SeLoger

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	13 270 €	+14,9 %	+13,0 %
2	10 884 €	-6,2 %	-5,7 %
3	11 818 €	+11,3 %	+7,4 %
4	13 249 €	+4,2 %	+7,9 %
5	11 504 €	-4,6 %	-3,9 %
6	14 077 €	+3,6 %	+2,3 %
7	13 844 €	-3,7 %	-5,6 %
8	13 647 €	+3,4 %	+1,8 %
9	11 781 €	+9,2 %	+9,4 %
10	10 958 €	+3,2 %	+4,0 %
11	10 828 €	+2,2 %	+1,9 %
12	9 142 €	+4,8 %	+4,5 %
13	8 937 €	+6,0 %	+4,8 %
14	10 302 €	+4,2 %	+4,9 %
15	10 839 €	+1,9 %	+2,6 %
16	12 553 €	-0,3 %	+1,4 %
17	11 793 €	+5,4 %	+5,4 %
18	9 492 €	+10,4 %	+8,7 %
19	8 317 €	+5,4 %	+5,6 %
20	9 167 €	+10,1 %	+9,3 %

LÉGENDE

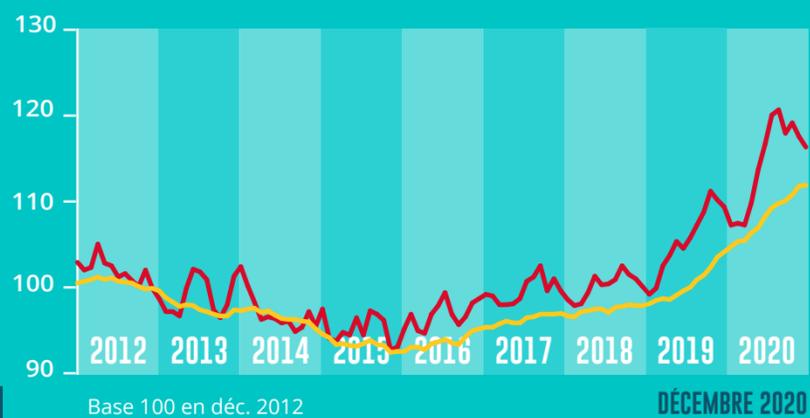
Évolution sur 1 an du prix/m² signé

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

Baromètre LPI-SeLoger - Janvier 2021



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



TÉLÉCHARGER ↓

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

FOCUS
VILLE

SUR 3 MOIS

3 441 €

Affiché **-4,3%** Signé **-1,3%**

SUR 1 AN

3 277 €

Affiché **+7,7%** Signé **+7,3%**

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	3 164 €	+10,9 %	+10,8 %
2	3 170 €	+8,2 %	+9,2 %
3	1 785 €	-10,9 %	-9,7 %
4	2 896 €	+11,0 %	+13,3 %
5	3 311 €	+5,8 %	+4,2 %
6	4 090 €	+11,9 %	+12,6 %
7	4 516 €	+3,7 %	+6,1 %
8	4 470 €	+15,0 %	+13,3 %
9	3 100 €	+13,3 %	+12,2 %
10	2 339 €	+1,6 %	+3,6 %
11	2 621 €	+5,5 %	-0,8 %
12	3 006 €	-4,2 %	-7,2 %
13	2 482 €	+5,9 %	+2,6 %
14	1 617 €	-9,4 %	-11,4 %
15	1 505 €	-2,5 %	-0,9 %
16	2 412 €	NC	NC

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

5 621 €

Affiché **-1,0%** Signé **-2,5%**

SUR 1 AN

5 707 €

Affiché **+10,2%** Signé **+11,3%**

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

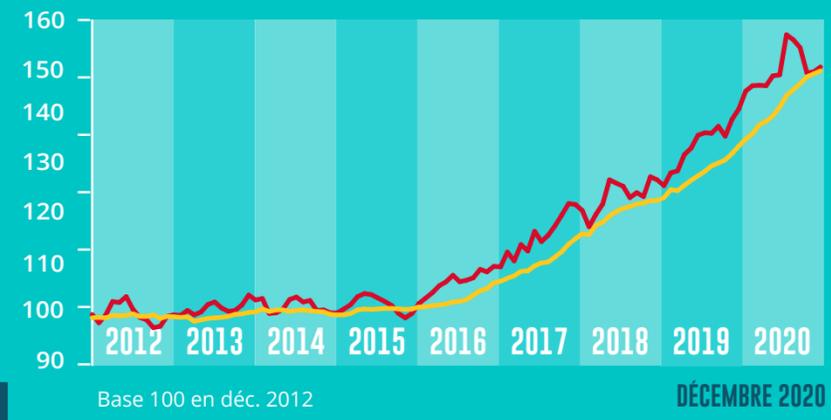
	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	6 336 €	+8,4 %	+8,9 %
2	6 837 €	+16,0 %	+14,4 %
3	5 732 €	+12,8 %	+14,8 %
4	5 635 €	+4,5 %	+1,9 %
5	5 313 €	+14,5 %	+17,4 %
6	6 989 €	+11,2 %	+13,0 %
7	5 305 €	+8,3 %	+9,3 %
8	4 128 €	+6,7 %	+9,0 %
9	4 004 €	+11,2 %	+11,9 %

LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² signé



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



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



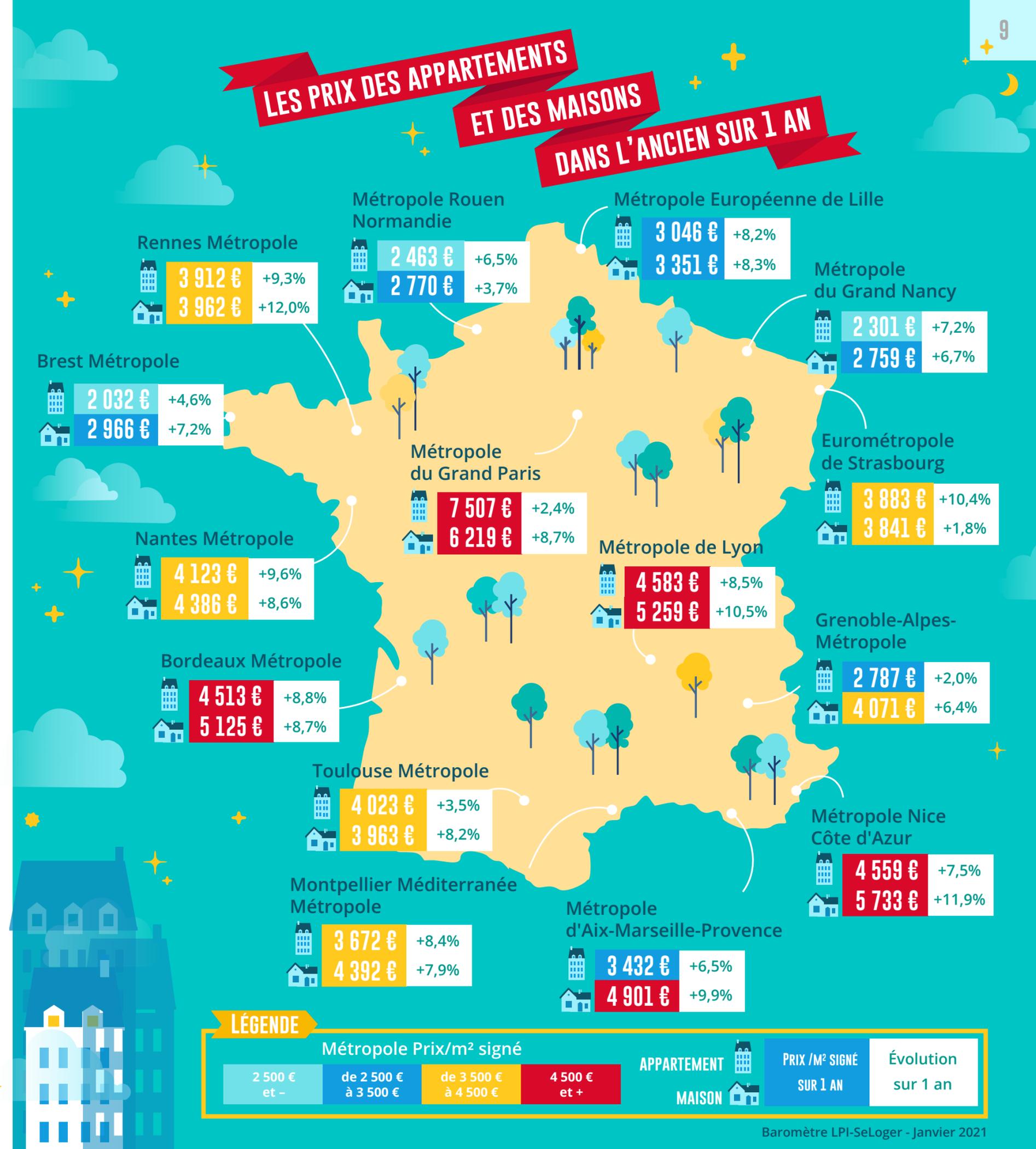
LES PRIX DANS LES MÉTROPOLIS

RENFORCEMENT DE LA HAUSSE DES PRIX DANS LES MÉTROPOLIS

Sur l'ensemble des métropoles, les augmentations des prix des appartements anciens ont été plus rapides qu'elles ne l'étaient avant le 1er confinement et elles ont résisté au 2^{ème} confinement : la pression de la demande n'a pas été altérée par la crise sanitaire et ses conséquences économiques et sociales et sur des marchés en situation de pénurie, les tensions se sont largement diffusées dans les communes adjacentes. Les hausses les plus rapides (au moins 8 % sur un an) se constatent sur les métropoles de Bordeaux, Lille, Lyon, Montpellier, Nantes, Rennes et Strasbourg. Elles concernent aussi bien la ville-centre que la périphérie, même si sur certaines métropoles (Lille, Lyon, Montpellier et Nantes), l'attractivité de la ville centre s'est renforcée en 2020 : dans ce cas, la hausse des prix a été plus rapide au centre qu'en périphérie.

Sur le marché des maisons, la progression des prix reste la plus soutenue sur les métropoles de Lyon, Marseille, Nice et Rennes (de l'ordre de 10 % sur un an) : dans le cas de Lyon et de Rennes, elle est plus rapide dans la ville-centre qu'en périphérie ; alors que pour Marseille et Nice, la hausse tient à l'évolution constatée en périphérie. Bien que soutenue, elle est néanmoins un peu moins rapide sur les métropoles de Bordeaux, Brest, Lille, Montpellier, Nantes et Toulouse, ainsi que sur celle du Grand Paris (de l'ordre de 8 %) : presque toujours, la hausse est nettement plus soutenue en périphérie que dans la ville-centre, illustrant les conséquences du déplacement de la demande et l'impact de sa préférence (ancienne) pour la maison individuelle ; mais aussi et surtout, du fait d'une insuffisance de l'offre sur ce type de produit qui alimente la cherté des biens.

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



ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

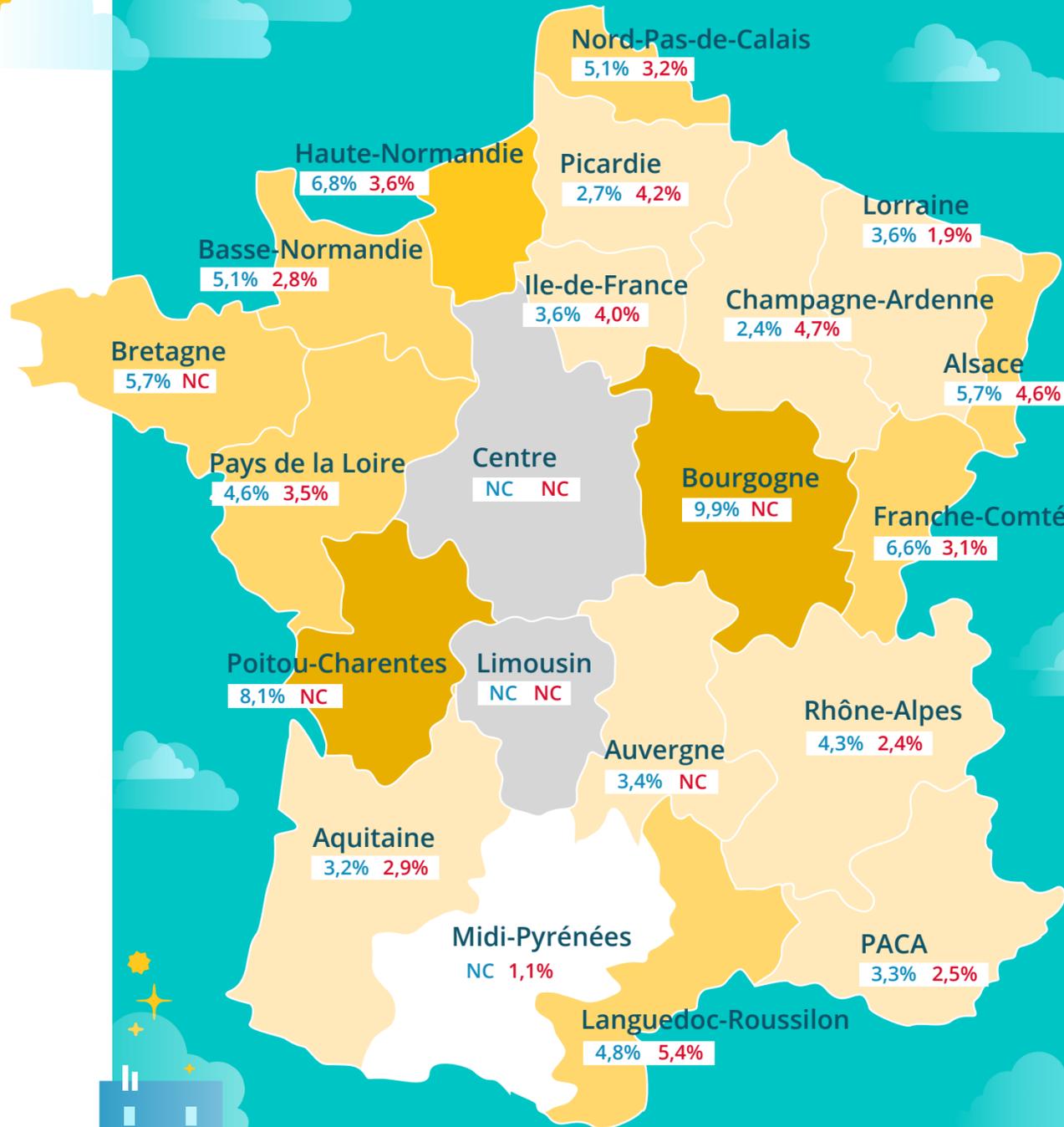
DES MARGES AU PLUS BAS

En décembre 2020, France entière, la marge de négociation s'est établie à 4.0 %, en moyenne : 3.6 % pour les appartements et 4.4 % pour les maisons.

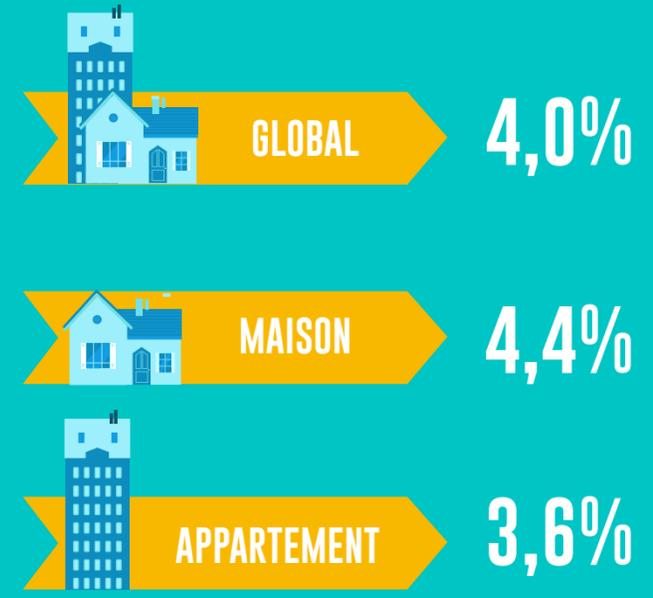
Habituellement les marges se redressent en fin d'année, lorsque le niveau des ventes s'est affaibli avec l'entrée en sommeil de la demande. Puis les marges commencent à reculer avec le retour du printemps, lorsque le marché retrouve de la vigueur. Mais cette année, l'évolution saisonnière des interactions entre les prix affichés par les vendeurs et ceux souhaités par la demande n'a pas été constatée : et pourtant, le dynamisme du marché a été affecté par la mise en œuvre du 2^{ème} confinement, au-delà de son fléchissement saisonnier.

Ainsi, dans un contexte de déséquilibres renforcés, l'offre de biens disponibles à l'achat s'est nettement contractée : et les acheteurs acceptent d'abandonner une partie de leur pouvoir de négociation pour ne pas risquer de perdre les biens convoités. Les prix signés augmentent donc toujours plus rapidement que les prix affichés et l'érosion des marges se poursuit. Sur un marché de vendeur, les marges se situent maintenant à plus de 20 % sous leur moyenne de longue période.

MARGE DE NÉGOCIATION



FRANCE ENTIÈRE



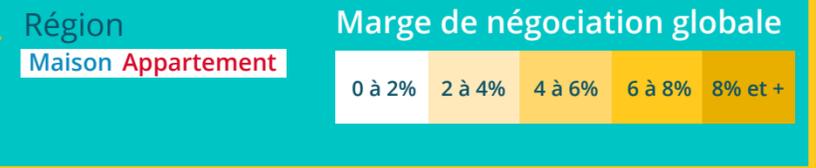
INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

SELON LE TYPE DE BIENS

- Appartement
- Maison



LÉGENDE



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 MOROSE

Dès le mois de juin 2020, l'activité du marché de l'ancien s'est redressée : elle a bénéficié d'un effet de rattrapage et de la réalisation des nouveaux projets formés durant le 1er confinement. Le rebond des ventes a été notable entre avril et juillet (+ 464 %). Et en juin et en juillet, le nombre de compromis signés était en augmentation de 6 % sur un an, pour s'établir à 20 % au-dessus de sa moyenne de longue période.

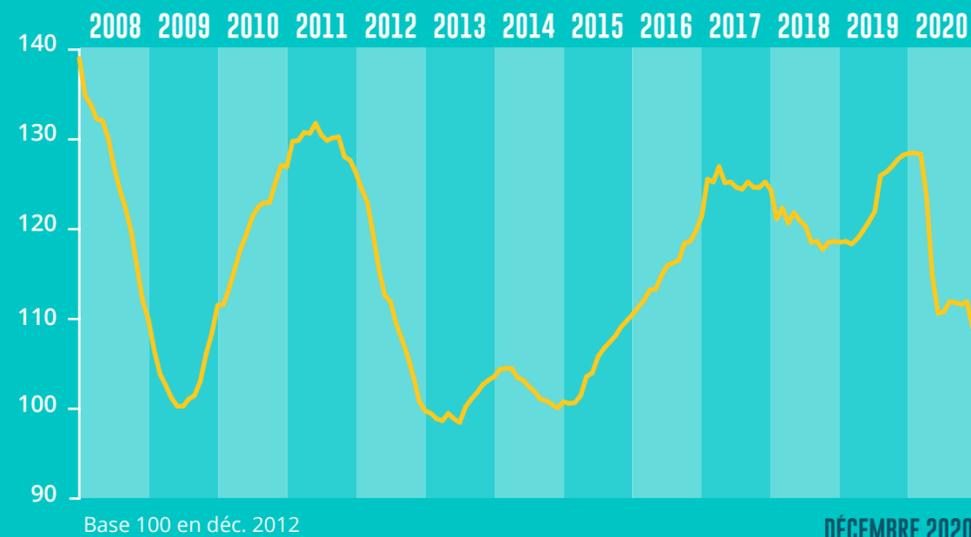
Mais à partir d'août, l'impact du rebond s'est épuisé et la demande a été confrontée aux conséquences économiques de la crise de la Covid-19. Pour les mois d'août à octobre, les ventes se sont pourtant établies à leur niveau de 2019, grâce au dynamisme de l'offre bancaire.

Cependant, dès la mise en œuvre du 2^{ème} confinement l'activité a rechuté : avec un mois de novembre en repli de 35 % par rapport à octobre. Et pour les deux derniers mois de 2020, le nombre de compromis signés était en baisse de 13 % sur un an.

Le niveau des ventes a donc reculé de 15 % en 2020, autant en raison de la dégradation du marché du travail et de la montée des incertitudes pour l'avenir, qu'en réponse au resserrement de l'accès au crédit décidé par la Banque de France.

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT



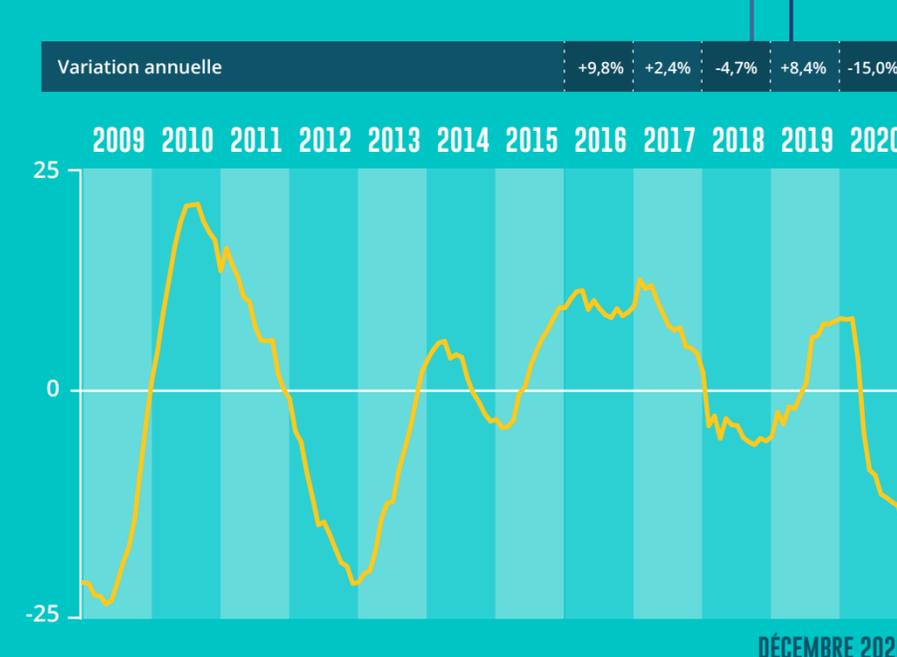
TÉLÉCHARGER ↓

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 - Janvier 2021

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

UN 2^{ÈME} CONFINEMENT AUX CONSÉQUENCES DIFFÉRENTES SELON LES RÉGIONS

En 2020, le recul de l'activité a été général. Mais ce ne sont pas les régions habituellement considérées comme les plus prospères et les plus dynamiques qui ont le mieux « résisté » aux deux vagues ! Car la morsure du resserrement du crédit n'a pas été partout d'égale intensité et la hausse des prix n'avait pas dégradé la capacité de la demande à réaliser ses projets de manière identique dans toutes les régions.

Dans les régions où la hausse des prix fut la moins rapide par le passé, le relèvement des exigences en matière d'apport personnel a été plus facile à respecter, même pour des ménages modestes. La chute des ventes a donc été moins prononcée (de 5 %) en Auvergne, en Bourgogne, dans le Centre, en Champagne-Ardenne, dans le Limousin et en Basse Normandie.

Certaines de ces régions ont alors échappé au choc du 2^{ème} confinement (Centre et Champagne-Ardenne), avec une demande en recul de seulement quelques pourcents. Alors que d'autres ont bénéficié d'un rebond inespéré de l'activité (Auvergne, Bourgogne et Limousin), avec des ventes en augmentation de près de 10 % sur les deux derniers mois de l'année.

Michel Mouillart

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

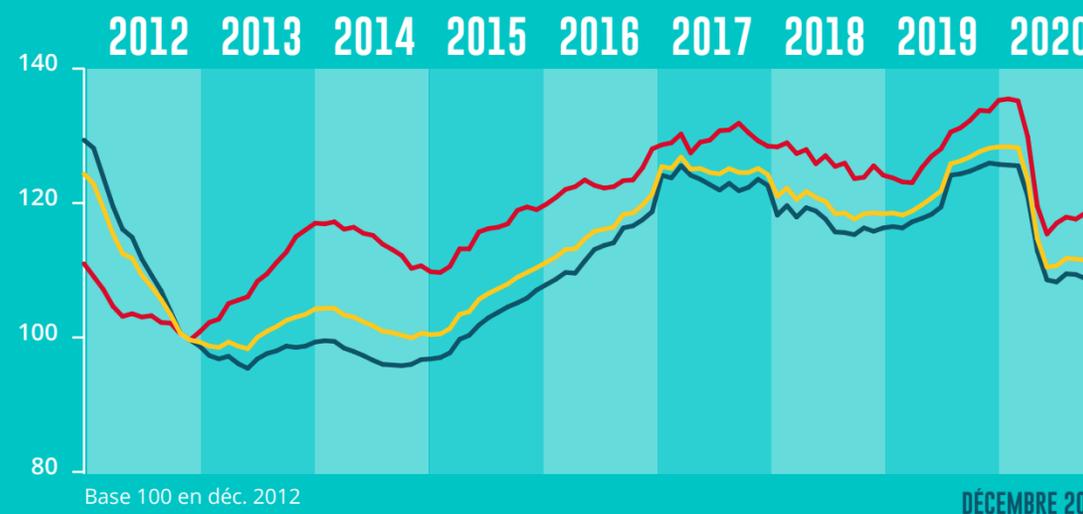
TÉLÉCHARGER ↓

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

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

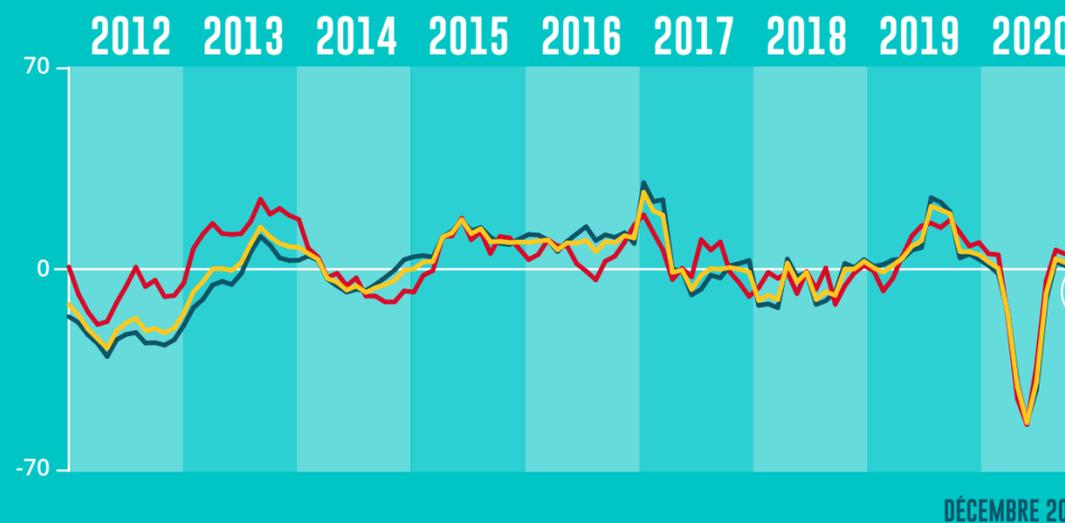
IDF	Variation annuelle	+7,6%	+0,3%	-3,4%	+8,9%	-16,2%
PROVINCE	Variation annuelle	+10,8%	+3,3%	-5,2%	+8,1%	-14,5%



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin décembre	+15,2%	-9,4%	+1,3%	+9,2%	-14,8%
PROVINCE	Glissement annuel à fin décembre	+8,9%	+3,0%	+3,3%	+3,4%	-4,2%



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 2006-2020 (donc sur la base de plus de 4,9 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 6 290 agences immobilières, agences bancaires, promoteurs et foncières présentes dans l'Observatoire LPI.

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@groupe Seloger.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 Résidentiel CHH, CapiFrance, Crédit Logement, Crédit Mutuel, Gecina, Groupe BPCE, HEXAOM, iad, La Banque Postale, 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 plus de 4,9 millions d'observations disponibles. Les chiffres présentés jusqu'alors n'ont pas été affectés, au-delà des mises à jour habituelles : cela concerne les niveaux des prix et des indices

déployés au niveau des communes, des départements ou des régions. En revanche, le poids relatif de la région Ile de France a été réduit, au bénéfice principalement des régions les moins actives dans le marché (comme par exemple l'Auvergne, la Franche-Comté, Champagne-Ardenne ou le Limousin).

Ce sont donc les niveaux des prix et des indices présentés au niveau national qui ont été concernés. L'ensemble des indicateurs correspondant a été repris depuis 2010. Les rythmes d'évolution des indices n'ont été que faiblement affectés : en moyenne, 2/10^{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 SOCIETE GENERALE