

**BAROMÈTRE DES  
PRIX IMMOBILIERS**



**LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN AVRIL 2020**



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

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

**3 571 €** PRIX DU M<sup>2</sup> SIGNÉ  
 en France,  
 dans l'ancien

Poursuite de la hausse  
 de prix dans l'ancien

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

Relative stabilisation  
 des marges de négociation

**+2,6%** PRIX DU M<sup>2</sup> SIGNÉ  
 Évolution en France,  
 dans l'ancien sur 3 mois

Très peu de baisses  
 des prix dans les  
 grandes villes

**-47,9%** VOLUME DE TRANSACTIONS  
 Évolution en rythme  
 trimestriel glissant

Chute vertigineuse  
 des ventes en avril

# ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

## POURSUITE DE LA HAUSSE DE PRIX DANS L'ANCIEN

Sur un marché des logements anciens qui a connu en avril une chute des ventes d'une brutalité et d'une ampleur jamais observées depuis la fin de la Seconde Guerre Mondiale, la hausse des prix s'est poursuivie. Par exemple, les prix n'ont reculé en avril que dans 5 % des villes de plus de 100 000 habitants : cela était le cas pour 8 % de ces villes en mars et 12 % en janvier et en février.

Les tensions sur les prix ne se relâchent donc pas, avec la crise. La déformation de la structure du marché constatée depuis le début de l'année se poursuit, en effet : les ménages qui réalisent les achats les moins onéreux (prix au m<sup>2</sup> ou prix du lot) ont quitté le marché proportionnellement plus que les autres, renforçant mécaniquement le déplacement de la courbe des prix vers le haut. Et la chute de l'activité qui est synonyme de raréfaction de l'offre, alimente les tensions sur les prix dans un contexte de pénurie.

En avril 2020, les prix signés (mesurés en niveau annuel glissant) ont ainsi augmenté de 5.2 % sur un an, contre + 3.6 % il y a un an à la même époque. Un tel rythme de progression des prix ne s'était pas observé depuis la fin de l'hiver 2012. Et la hausse récente des prix affichés est plus vive qu'il y a un an, lorsque le marché était en expansion : aussi bien sur le marché des appartements que sur celui des maisons, les offres des rares vendeurs sont donc toujours aussi ambitieuses.

## RENFORCEMENT DES TENSIONS SUR LES PRIX DANS LE NEUF

La hausse des prix des logements neufs se fait plus vive, en dépit d'un nouveau recul remarquable des ventes. Aussi bien sur le marché des maisons que sur celui des appartements les tensions se renforcent. En avril 2020, l'augmentation des prix a ainsi été de 3.3 % sur un an sur l'ensemble du marché, contre + 2.1 % il y a un an à la même époque. Et alors qu'habituellement les prix reculent rapidement au début du printemps, ils ont continué à croître sur le marché des maisons et ils n'ont que très doucement diminué sur celui des appartements.

Ainsi, si la hausse est toujours la plus rapide sur le marché des appartements : + 3.5 % sur un an (+ 2.4 % en avril 2019), elle se poursuit au même rythme que durant les mois précédents. En revanche, le rythme de progression des prix des maisons individuelles (+ 2.7 %, contre + 0.6 % il y a un an) se redresse rapidement depuis le début de l'année.

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 - Mai 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>3 557 €</b>	<b>3 571 €</b>	<b>4 236 €</b>
Évolution sur 3 mois	+2,9% ↗	+2,6% ↗	0,0% →
Évolution sur 1 an		+5,2% ↗	+3,3% ↗
<b>MAISON</b>	<b>3 240 €</b>	<b>3 248 €</b>	<b>2 632 €</b>
Évolution sur 3 mois	+3,4% ↗	+3,2% ↗	+1,6% ↗
Évolution sur 1 an		+5,8% ↗	+2,7% ↗
<b>APPARTEMENT</b>	<b>3 853 €</b>	<b>3 873 €</b>	<b>4 866 €</b>
Évolution sur 3 mois	+2,4% ↗	+2,2% ↗	-0,5% ↘
Évolution sur 1 an		+4,7% ↗	+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

## TRÈS PEU DE BAISSSES DES PRIX DANS LES GRANDES VILLES

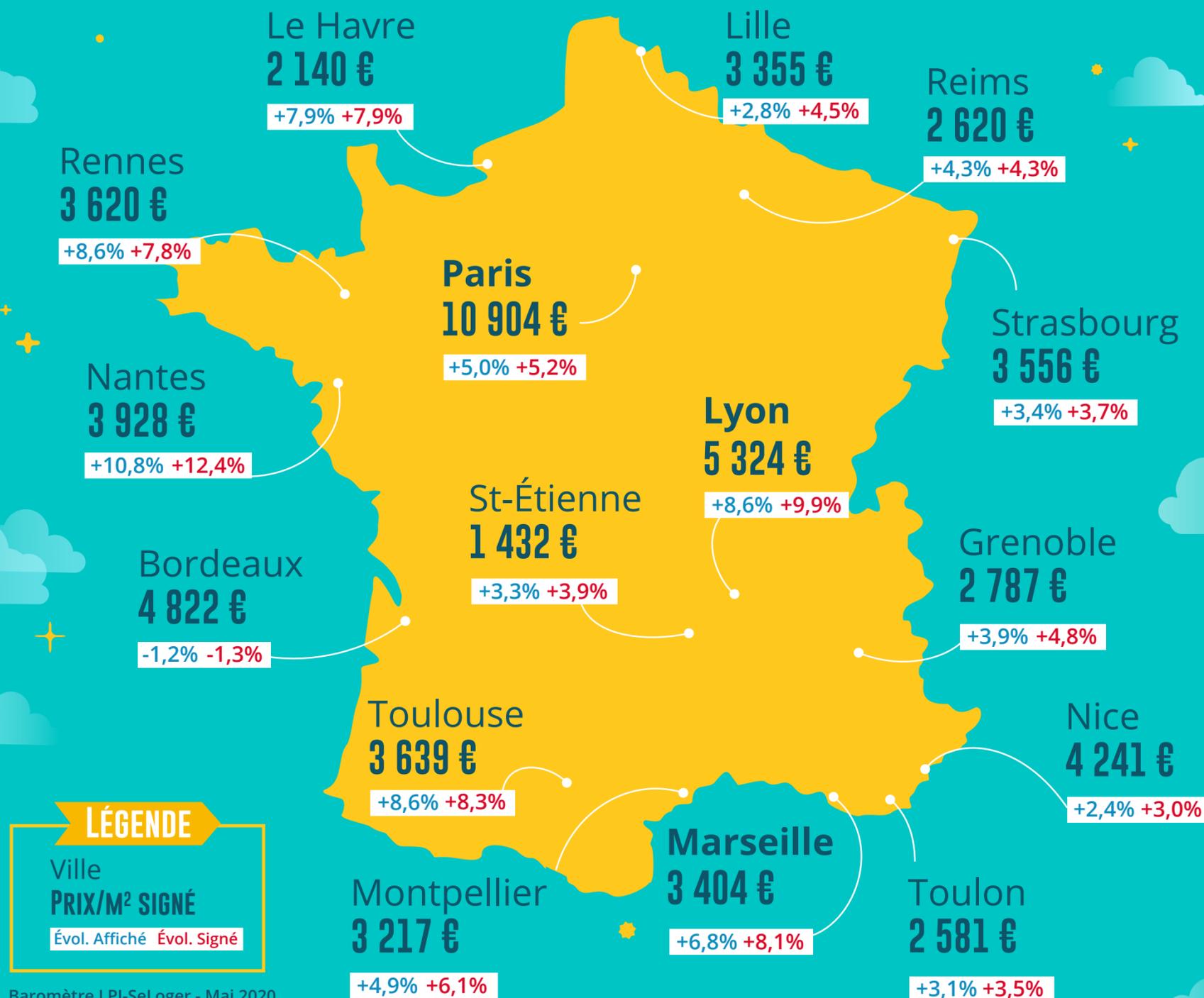
La crise paralyse le marché des appartements anciens et pourtant, les prix n'ont reculé en avril que dans 5% des villes de plus de 100 000 habitants : à Bordeaux où la baisse amorcée en décembre dernier est de 1.3 % sur un an, mais où les prix remontent depuis début mars (+ 2.3 % en glissement annuel) ; et à Nîmes où les prix reculent depuis la fin de 2018, sans que le rythme de la baisse ne se soit accru avec le début du confinement.

Et dans les villes qui avaient connu une diminution des prix jusqu'en février dernier, Limoges et Orléans, le redressement des prix se confirme depuis : il est même rapide sur Orléans, avec une hausse de 4.2 % sur un an, alors que la baisse avait été de 3.2 % en 2019.

Ailleurs, la hausse des prix se poursuit et souvent se renforce dans la plupart des grandes villes. Sur Metz, Montreuil et Villeurbanne, et même sur Mulhouse, la progression est de plus de 10 % sur un an, confirmant la tendance haussière observée depuis le début de l'année. La hausse des prix est toujours rapide (de l'ordre de 10 % sur un an) dans nombre de grandes villes de l'Ouest (Angers, Brest et Nantes). Et sur Annecy et Lyon, l'évolution des prix reste soutenue (plus de 8 %) : alors que le niveau des prix constatés fait de ces deux villes les plus chères de Province, devant Bordeaux et Cannes (de l'ordre de 7 % de moins), et surtout Aix en Provence et Nice (de l'ordre de 20 % de moins).

Et sur Paris, le ralentissement de la hausse amorcé durant l'automne 2019 se poursuit. L'augmentation est cependant encore de 5.2 % sur un an, sans que les prix n'aient reculé depuis le début de la crise, bien au contraire. Ainsi, les prix signés frôlent maintenant les 11 000 €/m<sup>2</sup> depuis une année et ils dépassent largement les 10 000 €/m<sup>2</sup> dans 13 arrondissements, le fossé entre l'arrondissement le plus cher (7ème) et le moins cher (19ème) continuant à se creuser.

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



### LÉGENDE

Ville  
PRIX/M<sup>2</sup> SIGNÉ

Évol. Affiché Évol. Signé

Baromètre LPI-SeLoger - Mai 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/m <sup>2</sup> signé	Évolution prix signé
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	4 135 €	+0,9 %
Midi-Pyrénées	TARN	ALBI	2 123 €	+15,4 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 385 €	+6,5 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	2 437 €	+9,9 %
Rhône-Alpes	HAUTE-SAVOIE	ANNECY	5 103 €	+8,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	4 049 €	+1,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	5 413 €	+4,1 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 163 €	+9,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	ARLES	2 569 €	+3,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	6 070 €	+4,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	3 591 €	+5,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	2 771 €	+0,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 586 €	+2,2 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	BAYONNE	3 412 €	+5,4 %
Picardie	OISE	BEAUVAIS	1 662 €	-12,0 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	2 145 €	+8,1 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	1 662 €	+14,5 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BOBIGNY	2 856 €	+2,3 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BONDY	2 937 €	+7,4 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 822 €	-1,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	8 764 €	+5,4 %
Centre	CHER	BOURGES	1 685 €	+13,3 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	1 996 €	+9,6 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	2 603 €	+8,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CAGNES-SUR-MER	3 865 €	+1,6 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 544 €	+2,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	4 864 €	+7,2 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	2 906 €	+6,1 %
Rhône-Alpes	SAVOIE	CHAMBERY	2 840 €	+3,5 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	3 739 €	+9,7 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	CHELLES	3 298 €	+8,8 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	1 738 €	+1,9 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	CHOLET	1 424 €	-10,4 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLAMART	5 387 €	+3,1 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 235 €	+3,4 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLICHY	6 084 €	+8,8 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 311 €	+8,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	5 062 €	+3,3 %
Île-de-France	ESSONNE	CORBEIL-ESSONNES	2 354 €	+7,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	6 957 €	+4,4 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	3 940 €	+2,9 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 618 €	+6,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	2 808 €	+5,1 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	1 756 €	-3,5 %

			Prix/m <sup>2</sup> signé	Évolution prix signé
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	EPINAY-SUR-SEINE	2 902 €	+9,2 %
Haute-Normandie	EURE	EVREUX	1 444 €	-5,7 %
Île-de-France	ESSONNE	EVRY-COURCOURONNES	1 985 €	-5,9 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	FONTENAY-SOUS-BOIS	5 404 €	+7,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	FREJUS	3 034 €	-6,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	GRASSE	2 854 €	+13,4 %
Rhone-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 787 €	+4,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	HYERES	3 281 €	+0,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	7 924 €	+7,7 %
Île-de-France	VAL DE MARNE	IVRY-SUR-SEINE	4 877 €	+7,8 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	3 610 €	+7,8 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LA ROCHE-SUR-YON	1 904 €	+10,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	2 533 €	-5,5 %
Pays de la Loire	MAYENNE	LAVAL	1 579 €	-0,4 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LE BLANC-MESNIL	3 082 €	-1,9 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	2 140 €	+7,9 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	1 885 €	+4,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	8 968 €	+5,2 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 355 €	+4,5 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 634 €	+1,6 %
Bretagne	MORBIHAN	LORIENT	2 200 €	+17,9 %
Rhone-Alpes	RHONE	LYON	5 324 €	+9,9 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	MAISONS-ALFORT	4 905 €	-2,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	MARSEILLE	3 404 €	+8,1 %
Île-de-France	ESSONNE	MASSY	3 810 €	+2,6 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MEAUX	2 778 €	+4,7 %
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 897 €	+10,7 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	2 469 €	+12,4 %
Midi-Pyrénées	TARN-ET-GARONNE	MONTAUBAN	1 624 €	-5,0 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 217 €	+6,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	6 350 €	+10,5 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MONTRouGE	6 951 €	+9,3 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 623 €	+11,7 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 330 €	+7,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	5 031 €	+4,3 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	3 928 €	+12,4 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	NARBONNE	1 842 €	+2,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	11 365 €	+5,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	4 241 €	+3,0 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	1 996 €	-5,7 %
Poitou-Charentes	DEUX-SÈVRES	NIORT	1 687 €	-5,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	3 759 €	+7,2 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 406 €	+4,2 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	PANTIN	5 886 €	+8,1 %

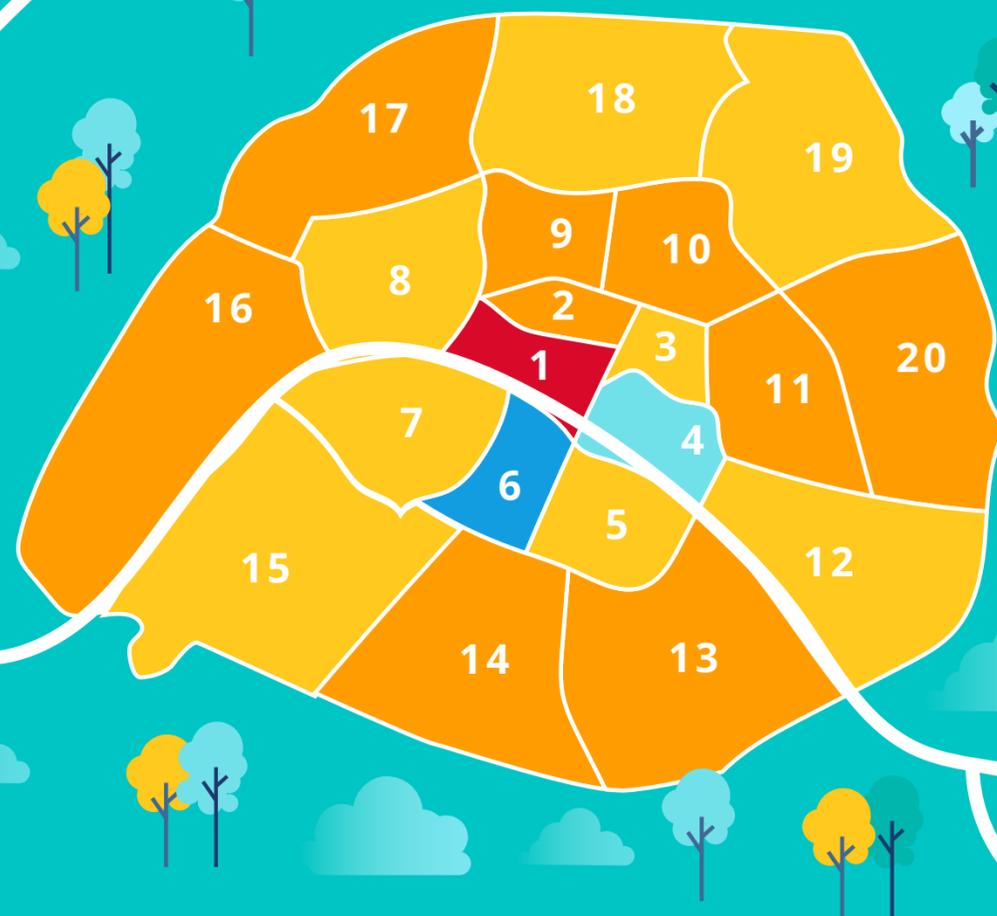
			Prix/m <sup>2</sup> signé	Évolution prix signé
Ile-de-France	PARIS	PARIS	10 904 €	+5,2 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	1 801 €	+3,3 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 642 €	+1,2 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 474 €	+16,1 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	1 898 €	-5,6 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	1 871 €	+12,3 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 620 €	+4,3 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	3 620 €	+7,8 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	2 273 €	+16,9 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 555 €	+5,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	5 938 €	+2,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	3 988 €	+7,0 %
Rhone-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 432 €	+3,9 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	5 466 €	+0,9 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 406 €	+7,2 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-OUEN-SUR-SEINE	5 632 €	+8,9 %
Picardie	AISNE	SAINT-QUENTIN	1 478 €	+9,5 %
Île-de-France	VAL-D'OISE	SARCELLES	2 080 €	+3,7 %
Île-de-France	YVELINES	SARTROUVILLE	3 720 €	+4,8 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SEVRAN	2 448 €	+2,8 %
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	3 556 €	+3,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 581 €	+3,5 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 639 €	+8,3 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	2 396 €	-11,7 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	2 800 €	+6,0 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 634 €	+5,5 %
Rhone-Alpes	DROME	VALENCE	1 991 €	-4,8 %
Bretagne	MORBIHAN	VANNES	3 116 €	+10,6 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	VAULX-EN-VELIN	2 026 €	+4,8 %
Rhone-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	2 245 €	-0,3 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	7 379 €	+13,7 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	VILLEJUIF	4 649 €	+9,5 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	2 149 €	-10,4 %
Rhone-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	3 572 €	+11,7 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	VINCENNES	8 480 €	+10,0 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	3 599 €	+3,3 %



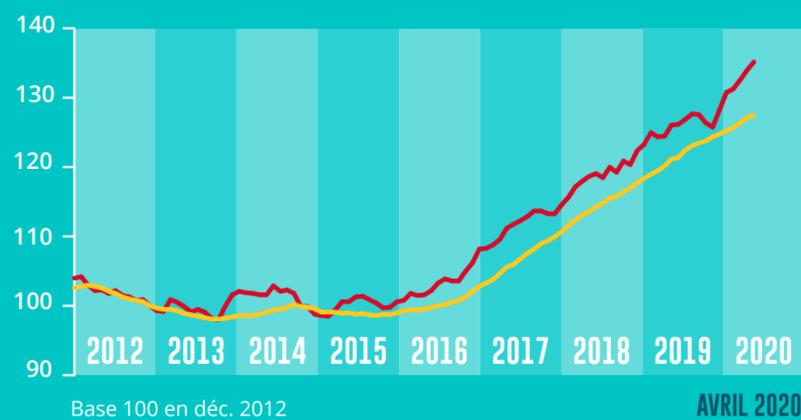
TÉLÉCHARGER ↓

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



SUR 3 MOIS

11 910 €

Affiché Signé  
+2,4% +2,9%

SUR 1 AN

10 904 €

Affiché Signé  
+5,0% +5,2%



SeLoger

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

	Prix/m <sup>2</sup> signé	Affiché	Signé
1	11 408 €	+9,0 %	+10,3 %
2	11 029 €	+7,2 %	+5,8 %
3	12 121 €	+0,7 %	+4,2 %
4	12 420 €	-2,5 %	+0,5 %
5	11 696 €	+0,3 %	+1,7 %
6	13 763 €	-0,5 %	-2,4 %
7	14 253 €	+1,5 %	+3,9 %
8	13 333 €	+1,6 %	+2,7 %
9	11 468 €	+4,8 %	+6,7 %
10	9 658 €	+6,7 %	+7,1 %
11	9 965 €	+7,5 %	+8,7 %
12	9 015 €	+6,3 %	+4,8 %
13	8 639 €	+3,9 %	+5,4 %
14	10 481 €	+7,6 %	+7,3 %
15	10 438 €	+4,3 %	+4,7 %
16	12 508 €	+5,1 %	+5,2 %
17	11 735 €	+5,6 %	+6,0 %
18	9 454 €	+5,4 %	+3,4 %
19	7 961 €	+3,4 %	+3,6 %
20	8 701 €	+7,6 %	+7,9 %

## LÉGENDE

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

Baromètre LPI-SeLoger - Mai 2020



**FOCUS VILLE**

**SUR 3 MOIS**

**3 504 €**  
Affiché **+3,9%** Signé **+3,8%**

**SUR 1 AN**

**3 404 €**  
Affiché **+6,8%** Signé **+8,1%**

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

	Prix/m <sup>2</sup> signé	Affiché	Signé
1	2 807 €	+10,3 %	<b>+11,0 %</b>
2	3 218 €	+9,3 %	<b>+10,3 %</b>
3	1 890 €	+13,8 %	<b>+5,4 %</b>
4	2 728 €	+6,3 %	<b>+7,3 %</b>
5	2 991 €	+0,4 %	<b>+3,1 %</b>
6	3 682 €	+8,9 %	<b>+9,6 %</b>
7	4 176 €	+7,8 %	<b>+11,8 %</b>
8	4 528 €	+11,1 %	<b>+10,5 %</b>
9	2 884 €	+8,2 %	<b>+8,7 %</b>
10	2 392 €	-1,3 %	<b>+0,5 %</b>
11	2 706 €	+0,8 %	<b>-1,1 %</b>
12	3 431 €	+0,8 %	<b>+7,0 %</b>
13	2 511 €	+8,3 %	<b>+10,8 %</b>
14	1 660 €	+7,3 %	<b>+9,1 %</b>
15	1 373 €	-7,8 %	<b>-8,6 %</b>
16	2 334 €	NC	NC

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



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

**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 +
----------	--------------	-------------	------------	------------	---------





**FOCUS VILLE**

**SUR 3 MOIS**

**5 535 €**  
Affiché **-0,3%** Signé **0,0%**

**SUR 1 AN**

**5 324 €**  
Affiché **+8,6%** Signé **+9,9%**

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

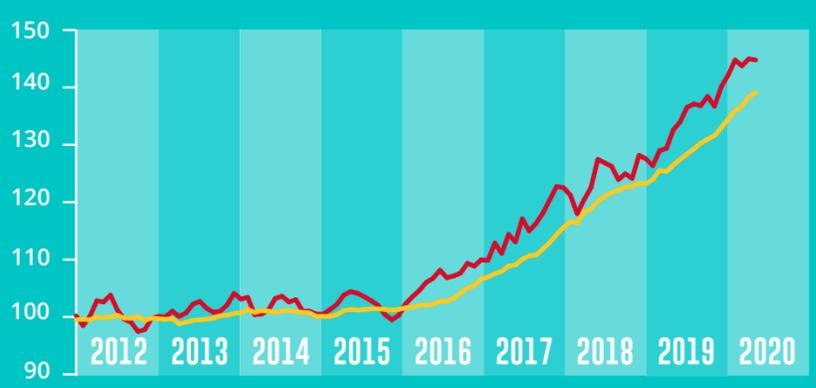
	Prix/m <sup>2</sup> signé	Affiché	Signé
1	5 608 €	+4,0 %	+3,9 %
2	6 648 €	+9,6 %	+11,4 %
3	5 015 €	+7,7 %	+8,6 %
4	5 711 €	+8,3 %	+12,1 %
5	4 679 €	+10,4 %	+10,7 %
6	6 768 €	+6,7 %	+7,2 %
7	4 934 €	+9,9 %	+10,6 %
8	3 976 €	+14,1 %	+13,9 %
9	3 687 €	+9,5 %	+9,5 %

**LÉGENDE**

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



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



Base 100 en déc. 2012 **AVRIL 2020**

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



# LES PRIX DANS LES MÉTROPOLIS

## UNE PRÉFÉRENCE TOUJOURS AFFIRMÉE POUR LA MAISON INDIVIDUELLE

Durant la crise sanitaire, la pression de la demande de maisons individuelles habituellement très forte sur les territoires métropolitains, n'a guère fléchi en dépit du prix des produits proposés à la vente et dont le niveau est en moyenne de près de 12 % supérieur à celui des appartements. Sur ce marché, la progression des prix reste très souvent plus vive que dans le cas des appartements et elle s'est encore renforcée dans plusieurs métropoles : cela se constate particulièrement sur les métropoles de Brest, Grenoble, Rennes et Strasbourg où les hausses s'établissent entre 11 et 15 % sur un an. Dans la métropole bretonne, la hausse concerne autant la ville centre que la périphérie, sur un territoire où la demande est confrontée à une insuffisance récurrente de l'offre sur un produit très recherché (la préférence pour la maison individuelle versus l'habitat collectif). Alors que pour les métropoles de Rennes et Strasbourg et surtout pour celle de Grenoble, la hausse tient principalement à l'évolution constatée en périphérie pour laquelle la demande, dont une partie cherche à se délocaliser, exprime sa préférence.

Elle est un peu moins rapide sur les métropoles de Montpellier, Nancy et Toulouse (de 8 à 9 %) : sur ces territoires, l'évolution reste la plus rapide sur la ville centre où l'insuffisance de l'offre sur ce type de produit alimente la cherté des biens.

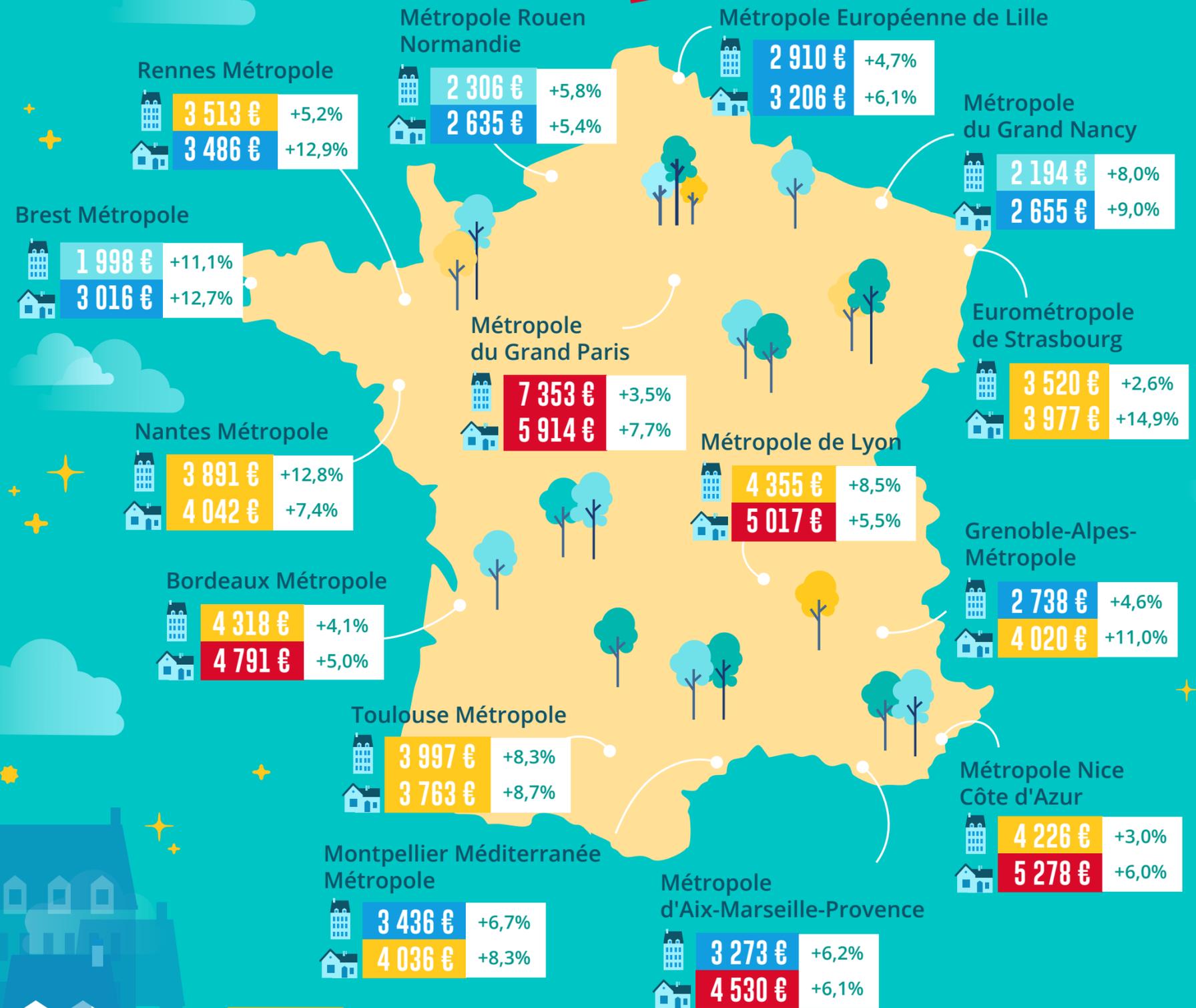
La hausse des prix des appartements se renforce dans la plupart des grandes villes. Cela se constate aussi dans nombre de métropoles. L'augmentation des prix est la plus rapide sur les métropoles de Brest et Nantes (de l'ordre de 12 %), et dans une moindre mesure sur les métropoles de Lyon, Nancy et Toulouse (de l'ordre de 8 %). En dépit du repli de l'activité constaté sur l'ensemble du territoire de ces métropoles, la hausse des prix reste aussi vive sur la ville centre que sur les marchés des communes adjacentes : l'insuffisance de l'offre entretient toujours une rareté à l'origine de ces évolutions.

TÉLÉCHARGER ↓

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

## LES PRIX DES APPARTEMENTS ET DES MAISONS

### DANS L'ANCIEN SUR 1 AN



#### LÉGENDE

Métropole Prix/m² signé



APPARTEMENT

MAISON

PRIX / M<sup>2</sup> SIGNÉ

SUR 1 AN

Évolution

sur 1 an

# ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

## RELATIVE STABILISATION DES MARGES DE NÉGOCIATION

En avril 2020, France entière, la marge de négociation s'est établie à 3.7 %, en moyenne : 3.0 % pour les appartements et 4.3 % pour les maisons.

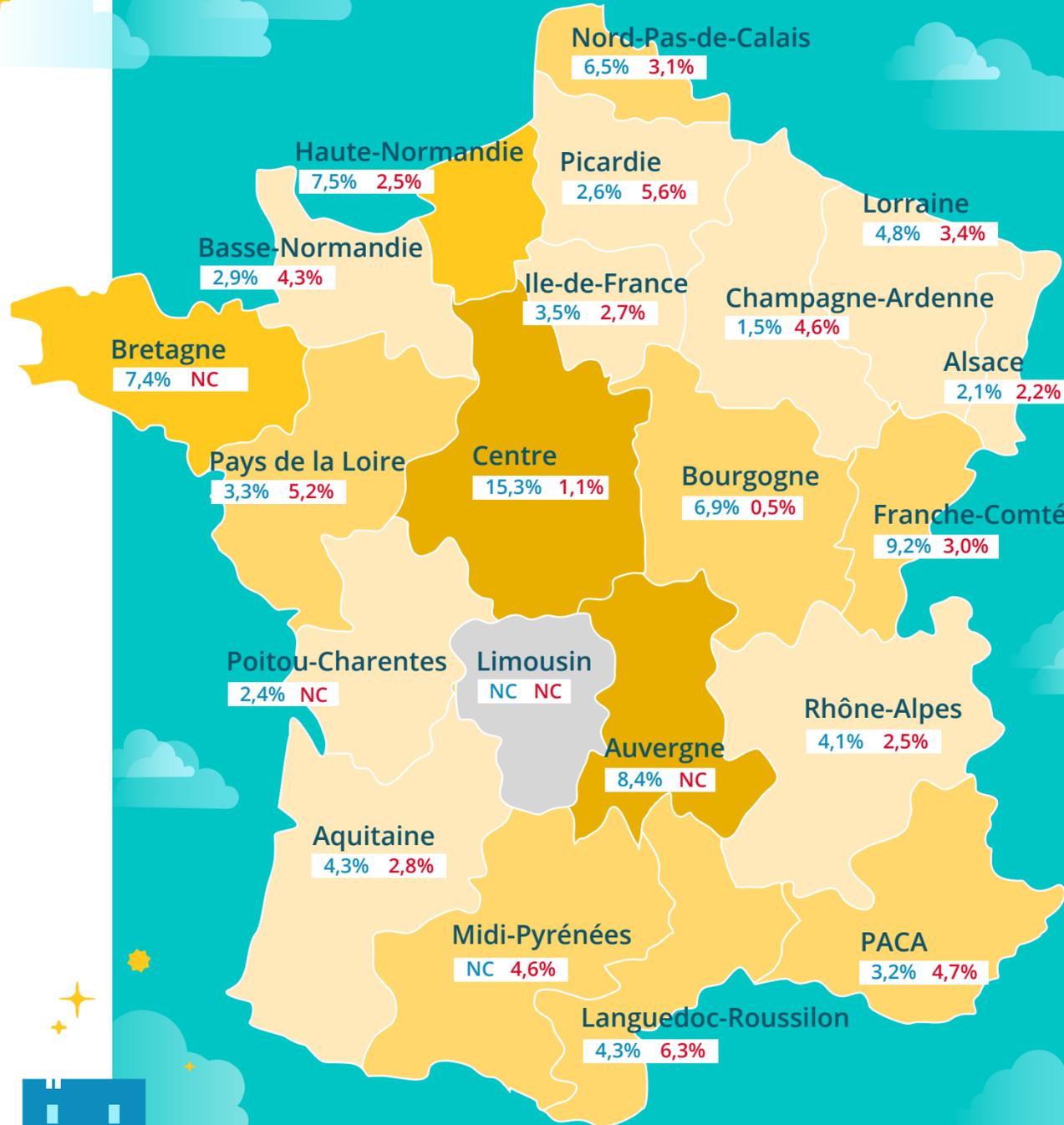
Après être descendues à des niveaux jamais observés par le passé, même en 2019 lorsque les tensions sur l'approvisionnement du marché en produits nouveaux étaient très fortes, les marges se sont à peu près stabilisées en avril.

L'effondrement du marché et donc une offre particulièrement rare ont entretenu les tensions sur les prix : car si la demande recule, l'offre se réduit aussi avec la baisse des reventes. Comme la quasi-totalité des achats de logements anciens par des particuliers concerne des produits vendus par des particuliers, si ces derniers n'achètent plus la rareté accompagne le recul de l'activité. Les vendeurs restant sur le marché préfèrent alors retirer les biens en attendant la reprise du marché plutôt que de réviser leurs ambitions à la baisse, les marges s'écrasent et ne se redressent pas. Le blocage du marché et la pénurie des biens ne sont pas synonymes de braderie sur les prix.

TÉLÉCHARGER ↓

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

## MARGE DE NÉGOCIATION



## FRANCE ENTIÈRE



## INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

### SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement  
— Maison



### LÉGENDE

Région

Maison Appartement

Marge de négociation globale

0 à 2% 2 à 4% 4 à 6% 6 à 8% 8% et +

# ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

## CHUTE VERTIGINEUSE DES VENTES EN AVRIL

Avec la poursuite de la hausse des prix des logements et le durcissement des conditions d'octroi des crédits voulu par la Banque de France, l'activité du marché de l'ancien avait commencé à fléchir dès le début de l'année 2020. La mise en œuvre du confinement à compter du 17 mars, décidé pour répondre à la crise de la Covid-19, a alors transformé en crise majeure ce qui n'aurait pu rester qu'un atterrissage (tout de même marqué) des ventes. Et le nombre de compromis signés en mars a été en recul de 50.1 % par rapport au mois de mars 2019 qui n'avait pourtant pas été exceptionnel.

Aussi, alors que le confinement a été général au cours du mois d'avril, la chute du nombre des compromis signés a été vertigineuse, de 82.9 % en glissement annuel pour la France entière : de « seulement » 81.0 % pour la Province, mais de 87.2 % pour l'Île de France et même de 89.3 % pour Paris !

Ainsi, le nombre des compromis signés mesuré en niveau trimestriel glissant a reculé de 47.9 % à fin avril. Une telle chute n'avait encore jamais été constatée par le passé : même lors du déclenchement de la crise des « subprimes » au cours de l'été 2008.

Même si un rebond « technique » de l'activité pourrait s'observer dans les prochaines semaines, la demande de logements anciens aura des difficultés à vraiment se ressaisir d'ici l'été. Et dans le contexte d'une récession économique sans précédent depuis la Libération, la reprise du marché de l'ancien va être lente.

## 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

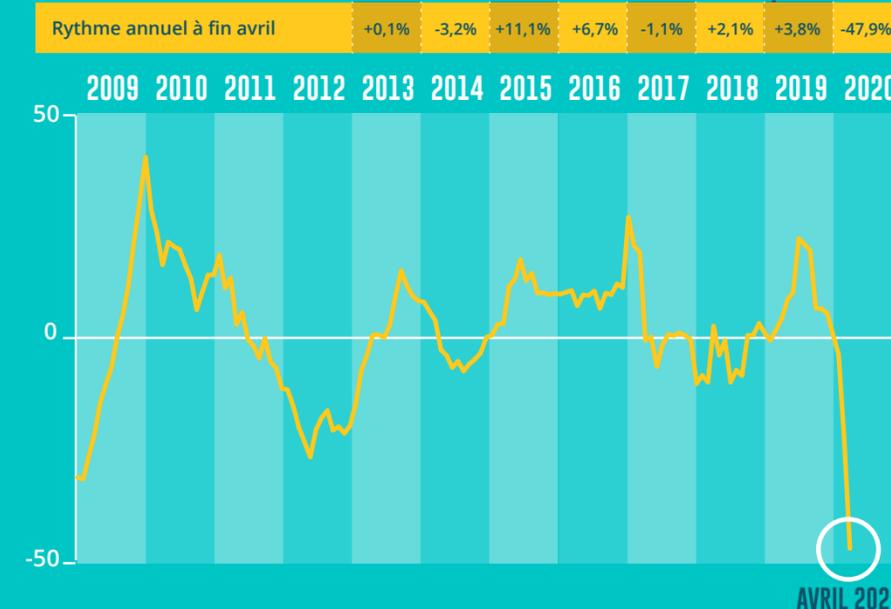
Baromètre LPI-SeLoger - Mai 2020

## 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

## CHUTE DES VENTES PARTOUT SUR LE TERRITOIRE

La chute des ventes de logements anciens constatée depuis la mise en œuvre du confinement est d'une brutalité et d'une ampleur exceptionnelles. Il n'est donc pas étonnant que celle-ci se soit observée partout en Métropole, même si la baisse a pu être plus marquée sur des territoires qui jusqu'alors avaient pu briller par leurs performances. Paradoxalement d'ailleurs, la chute a pu paraître plus limitée sur des territoires qui n'avaient pas forcément attiré l'attention par la vigueur des évolutions passées.

A fin avril, la baisse des ventes mesurées en niveau trimestriel glissant est la moins forte (de l'ordre de 35 %, en glissement annuel) dans 4 régions (Auvergne, Bourgogne, Champagne-Ardenne et Limousin) où la hausse des prix avait été plus modérée qu'ailleurs, par le passé, permettant à la demande de mieux résister à l'atterrissage observé avant le confinement.

En revanche, le repli de l'activité est le plus rapide (de 50 % à 55 %, en glissement annuel) dans 11 régions : Aquitaine, Bretagne, Haute Normandie, Ile de France, Languedoc-Roussillon, Midi-Pyrénées, Nord-Pas de Calais, Pays de la Loire, Poitou-Charentes, PACA et Rhône-Alpes. Ailleurs, la diminution des ventes est comprise entre 40 % et 45 %.

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

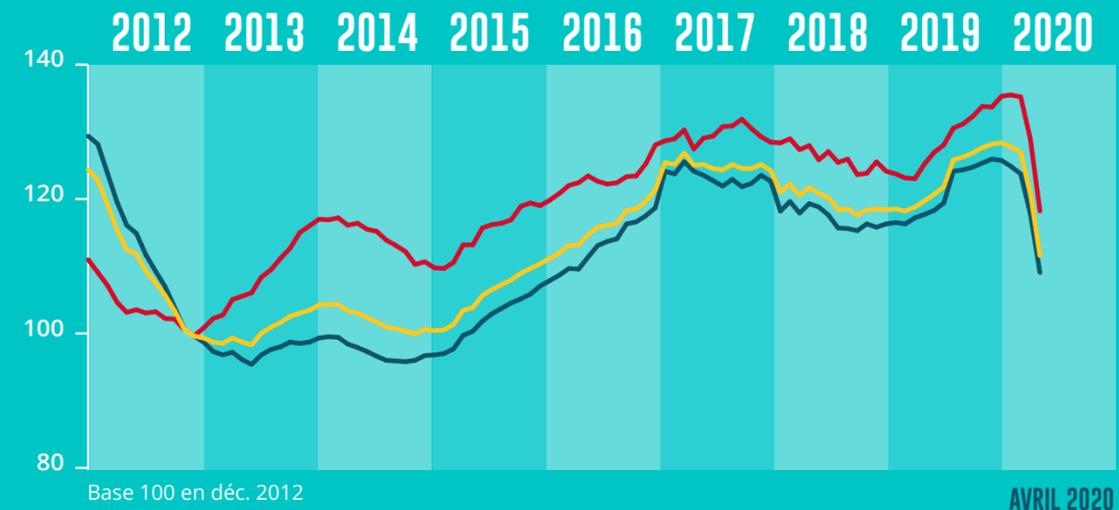
TÉLÉCHARGER ↓

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

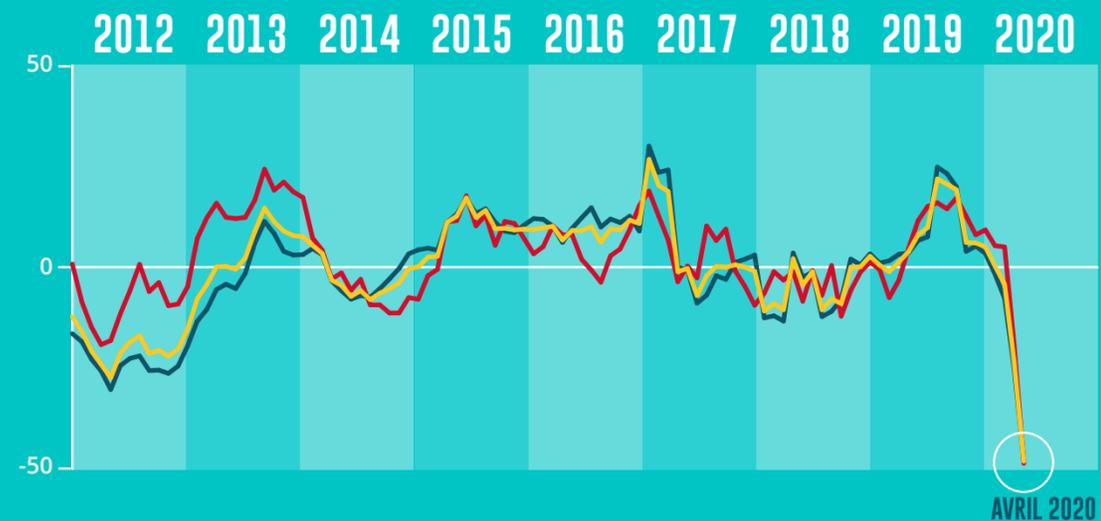
	Variation annuelle	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>IDF</b>		+16,3%	-4,5%	+7,4%	+7,6%	+0,3%	-3,4%	+8,9%		
	Rythme annuel à fin avril	+0,3%	+10,5%	-2,5%	+8,1%	+4,0%	+0,4%	-2,1%	-5,6%	
<b>PROVINCE</b>		-0,9%	-2,0%	+10,6%	+10,8%	+3,3%	-5,2%	+8,1%		
	Rythme annuel à fin avril	-18,6%	-2,9%	+1,3%	+9,9%	+13,2%	-3,9%	-1,4%	-7,2%	



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

### NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

	Glissement annuel à fin avril	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>IDF</b>		+15,8%	-2,9%	+11,2%	+8,0%	-3,6%	-1,1%	+4,6%	-48,4%	
<b>PROVINCE</b>		-5,5%	-3,4%	+11,1%	+6,1%	0,0%	+3,5%	+3,5%	-47,6%	



## 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

**Sarah KROICHVILI**

sarah.kroichvili@seloger.com

06 20 45 25 16

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 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, 2/10ème à 3/10ème 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