

Réflexion sur de nouveaux découpages géographiques pour l'analyse de l'évolution des prix immobiliers

Cette étude analyse les prix des logements anciens ainsi que leur évolution sur les 15 dernières années à partir de deux découpages de la France métropolitaine.

Actuellement, les notaires diffusent principalement des évolutions de prix à partir de découpages administratifs classiques, tels que, au niveau le plus fin, les communes de plus 150 000 habitants pour les appartements et les agglomérations de ces mêmes communes pour les maisons. Nous nous sommes interrogés sur l'intérêt que pourrait représenter le calcul de ces évolutions à partir d'autres découpages, notamment ceux qui sont utilisés dans le cadre de la politique du logement et ceux qui permettent de décrire à la fois le marché du collectif et celui de l'individuel. Pour répondre au premier objectif, les prix seront analysés à partir du zonage dit « A/B/C », utilisé dans le cadre des aides à l'accession et de l'investissement locatif, pour le second au niveau des 16 métropoles¹.

Sur les différentes zones qui caractérisent ces deux découpages, les niveaux de prix diffèrent sensiblement. Notre objectif est de savoir si les évolutions de prix enregistrées sur ces mêmes zones diffèrent également et si oui dans quelle mesure. Les zones étudiées suivent-elles une tendance globale ou au contraire dégage-t-on des comportements spécifiques en termes d'évolution des prix ? S'il est possible de distinguer de grandes phases d'évolutions de prix communes à certaines zones, les changements interviennent-ils au même moment ? Et avec la même amplitude ? Dans ce cas, peut-on envisager des regroupements et lesquels ? Les résultats de cette analyse pourraient être les premiers éléments d'une réflexion menant à la construction de nouveaux indices de prix immobiliers.

¹ Existant au 1^{er} juillet 2016.

I. Niveau et évolutions annuelles des prix observés sur les 15 dernières années selon le zonage « A/B/C »

Le zonage « A/B/C »² caractérise la tension du marché du logement en découpant le territoire en 5 zones, de la plus tendue (A bis) à la plus détendue (zone C). Il s'appuie sur des critères statistiques liés aux dynamiques territoriales (évolution démographique, etc.), à la tension des marchés locaux et aux niveaux de loyers et de prix. Son périmètre est le suivant :

- **Zone Abis** : comprend Paris et 76 communes des Yvelines, des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis, du Val-de-Marne et du Val-d'Oise ;
- **Zone A** (hors zone Abis) : comprend l'agglomération de Paris, la Côte d'Azur, la partie française de l'agglomération genevoise, et certaines autres agglomérations ou communes où les loyers et les prix des logements sont très élevés ;
- **Zone B1** : comprend certaines grandes agglomérations ou communes où les loyers et les prix des logements sont élevés, une partie de la grande couronne parisienne non située en zone Abis ou A, quelques villes chères, les départements d'outre-mer ;
- **Zone B2** : comprend les villes-centre de certaines grandes agglomérations, la grande couronne autour de Paris non située en zone Abis, A ou B1, certaines communes où les loyers et les prix des logements sont assez élevés, les communes de Corse non situées en zones A ou B1.
- **Zone C** : le reste du territoire.

Tableau 1 : Volumes de transactions³ d'appartements anciens et de maisons anciennes selon le zonage A/B/C enregistrés dans les bases notariales - Période 2000-2015

Volume annuel moyen 2000 - 2015	Appartements anciens		Maisons anciennes		TOTAL	
	N	%	N	%	N	%
A	56 238	67%	28 280	33%	84 518	100%
Abis	46 649	92%	3 964	8%	50 614	100%
B1	44 749	54%	38 107	46%	82 856	100%
B2	24 879	35%	46 225	65%	71 104	100%
C	11 080	12%	83 040	88%	94 120	100%
TOTAL	183 595	48%	199 617	52%	383 211	100%

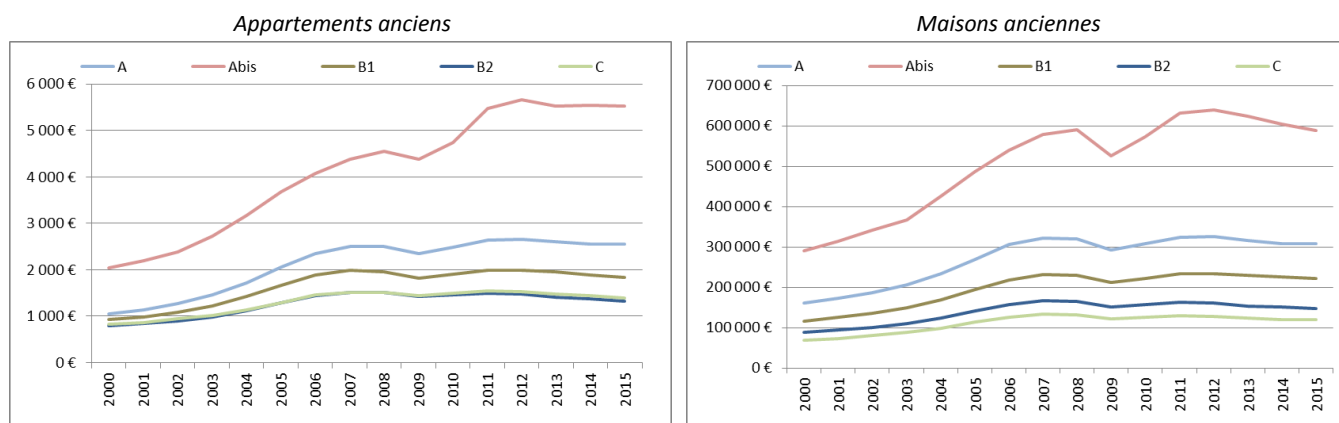
Sources : bases de données des notaires Perval et BIEN

Globalement, les volumes totaux de transactions enregistrées dans les bases notariales sont bien répartis entre le collectif et l'individuel (respectivement 48% et 52%) mais très déséquilibrés en zones Abis et C conformément à la définition du zonage A/B/C.

² Ministère du logement et de l'habitat durable : <http://www.territoires.gouv.fr/les-zonages-des-politiques-du-logement>.

³ Les volumes présentés sont ceux enregistrés dans les bases de données notariales et n'ont donc subi aucun redressement.

Graphique 1 : Niveaux de prix « équivalents au prix du bien de référence » médian⁴ des appartements anciens et des maisons anciennes selon le zonage A/B/C - Période 2000-2015

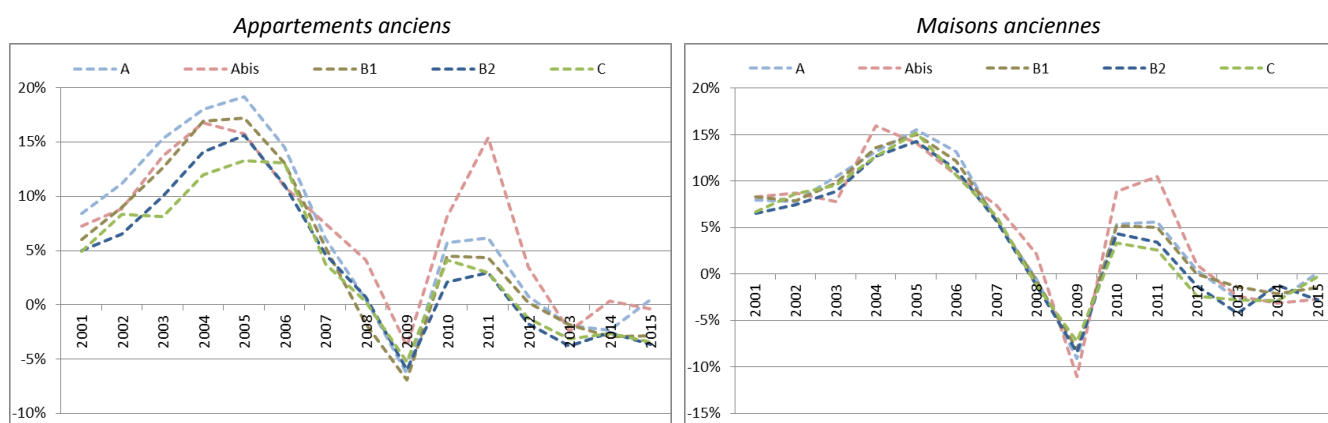


Sources : bases de données des notaires Perval et BIEN

Sources : bases de données des notaires Perval et BIEN

Quel que soit le marché ou la période, et conformément à la définition du découpage A/B/C, les prix des logements atteignent des niveaux très différents d'une zone à l'autre. Le niveau le plus haut est bien sûr enregistré en zone Abis, essentiellement constituée par la commune de Paris et les communes « très chères » d'Ile-de-France. Inversement, le niveau le plus bas est observé dans les communes rurales de la zone C. Les écarts de niveaux de prix entre les zones augmentent avec le temps, notamment entre la zone Abis et chacune des autres. Cependant, sur le marché du collectif, les niveaux de prix constatés en zones B2 et C sont similaires sur l'ensemble de la période.

Graphique 2 : Evolutions annuelles des prix « équivalents au prix du bien de référence » médian⁴ des appartements anciens et des maisons anciennes selon le zonage A/B/C - Période 2001-2015



Sources : bases de données des notaires Perval et BIEN

Sources : bases de données des notaires Perval et BIEN

Globalement, sur la période 2001-2015, les prix suivent la même tendance quelle qu'en soit la zone de tension et le marché. Cinq grandes phases se distinguent :

- **2001-2005** : hausse nationale des prix, phase d'accélération ;
- **2006-2007** : hausse nationale des prix, phase de décélération ;
- **2008-2009** : crise des subprimes ;
- **2010-2011** : reprise de la hausse des prix ;
- **Depuis 2012** : légère baisse des prix.

⁴ Le récapitulatif des niveaux de prix « équivalents au prix du bien de référence » médians en appartements anciens et maisons anciennes ainsi que de leurs évolutions annuelles selon le zonage A/B/C sur la période 2000-2015 est disponible en annexe 2.

Cependant, tant sur le marché du collectif que sur celui de l'individuel, la zone Abis se distingue sur plusieurs points :

- La phase de décélération de hausse des prix se produit dès 2004 alors qu'elle ne débute qu'à partir 2005 partout ailleurs ;
- L'effet de la crise des subprimes est visible un an plus tard : en 2008, l'évolution annuelle des prix est toujours positive (+4%) alors qu'elle est négative en zone B1 (-2%) et presque nulle ailleurs ;
- **Pendant la phase de reprise de 2011, les prix y augmentent jusqu'à 15% en appartements et 10% en maisons contre environ 5% sur le reste du territoire.**

Notons aussi que, lors de la phase d'accélération, les écarts entre les différentes zones sont plus élevés en collectif qu'en individuel.

II. Prix et évolutions annuelles observés sur les 15 dernières années dans les 16 métropoles de France métropolitaine

Depuis 2014, une métropole est un type d'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) qui regroupe plusieurs communes « d'un seul tenant et sans enclave qui s'associent au sein d'un espace de solidarité pour élaborer et conduire ensemble un projet d'aménagement et de développement économique, écologique, éducatif, culturel et social de leur territoire afin d'en améliorer la compétitivité et la cohésion ». Lors de sa création, la métropole se substitue de droit aux EPCI qui étaient dans son périmètre. Ce changement de statut est obligatoire pour les territoires de plus de 400 000 habitants situés dans une aire urbaine de plus de 650 000 habitants.

Au 1^{er} juillet 2016, les 16 métropoles existantes peuvent se regrouper de la manière suivante :

- **3 métropoles à « statut spécial »** : Paris, Lyon et Aix/Marseille ;
- **9 métropoles « obligatoires »** (EPCI de plus de 400 000 habitants situés dans une aire urbaine de plus de 650 000 habitants) : Bordeaux, Grenoble, Lille, Nantes, Nice, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse ;
- **4 métropoles « volontaires »** (capitales régionales ou centres de zones d'emploi de plus de 400 000 habitants) : Brest, Montpellier, Nancy et Tours.

Tableau 2 : Volumes de transactions⁵ d'appartements anciens et de maisons anciennes enregistrés dans les bases notariales dans les 16 métropoles de France métropolitaine - Période 2000-2015

Volume annuel moyen 2000 - 2015	Appartements anciens		Maisons anciennes		TOTAL	
	N	%	N	%	N	%
Bordeaux Métropole	2 589	52%	2 421	48%	5 010	100%
Brest Métropole	1 096	63%	633	37%	1 729	100%
Euro Métropole de Strasbourg	2 130	89%	266	11%	2 396	100%
Grand Paris	52 376	86%	8 529	14%	60 905	100%
Grenoble-Alpes-Métropole	2 758	84%	516	16%	3 275	100%
Montpellier Méditerranée Métropole	1 460	65%	801	35%	2 261	100%
Métropole Européenne de Lille	2 163	29%	5 350	71%	7 513	100%
Métropole Nice Côte d'Azur	5 802	89%	694	11%	6 497	100%
Métropole Rouen Normandie	1 363	41%	1 976	59%	3 339	100%
Métropole de Lyon	7 528	83%	1 591	17%	9 118	100%
Nantes Métropole	2 752	56%	2 205	44%	4 957	100%
Rennes Métropole	1 838	63%	1 058	37%	2 896	100%
Toulouse Métropole	2 961	71%	1 213	29%	4 174	100%
Métropole Aix - Marseille - Provence	5 942	67%	2 967	33%	8 909	100%
Grand Nancy	1 254	68%	604	32%	1 858	100%
Métropole de Tours	1 027	55%	857	45%	1 883	100%
Reste France	88 557	35%	167 936	65%	256 492	100%
TOTAL	183 595	48%	199 617	52%	383 211	100%

Sources : bases de données des notaires Perval et BIEN

⁵ Les volumes présentés sont ceux enregistrés dans les bases de données notariales et n'ont donc subi aucun redressement.

Les volumes de transactions enregistrées sur les marchés du collectif et de l'individuel sont très inégalement répartis dans les métropoles à « statut spécial » mais bien répartis dans d'autres, telles que Rouen, Tours, Bordeaux et Nantes.

Tableau 3 : classement en termes de niveaux de prix « équivalent au prix du bien de référence »⁶ en appartements anciens et en maisons anciennes des 16 métropoles de France métropolitaine

APPARTEMENTS ANCIENS	2000	2005	2007	2009	2011	2015
Grand Paris	1	1	1	1	1	1
Métropole Nice Côte d'Azur	6	2	2	2	2	2
Métropole de Lyon	8	7	5	5	3	3
Bordeaux Métropole	15	11	11	9	8	4
Montpellier Méditerranée Métropole	9	5	6	3	4	5
Métropole Européenne de Lille	10	12	12	8	9	6
Nantes Métropole	7	8	8	7	6	7
EuroMétropole de Strasbourg	3	9	10	10	11	8
Métropole Aix - Marseille - Provence	12	6	4	6	5	9
Rennes Métropole	2	4	7	12	12	10
Métropole de Tours	5	10	9	11	10	11
Grenoble-Alpes-Métropole	4	3	3	4	7	12
Métropole Rouen Normandie	11	13	13	13	13	13
Grand Nancy	14	15	15	15	15	14
Brest Métropole	13	14	14	14	14	15
Toulouse Métropole	16	16	16	16	16	16
MAISONS ANCIENNES	2000	2005	2007	2009	2011	2015
Métropole Nice Côte d'Azur	1	1	1	1	1	1
Grand Paris	2	2	2	2	2	2
Montpellier Méditerranée Métropole	4	4	3	4	3	3
Métropole Aix - Marseille - Provence	5	3	4	3	4	4
Bordeaux Métropole	10	8	8	7	7	5
Métropole de Lyon	6	6	6	6	5	6
Grenoble-Alpes-Métropole	3	5	5	5	6	7
Nantes Métropole	7	7	7	8	8	8
Toulouse Métropole	12	9	9	9	10	9
Métropole Européenne de Lille	11	11	10	10	9	10
EuroMétropole de Strasbourg	9	10	11	11	11	11
Métropole de Tours	14	13	13	14	14	12
Rennes Métropole	8	12	12	12	12	13
Métropole Rouen Normandie	15	15	15	13	13	14
Grand Nancy	13	14	14	15	15	15
Brest Métropole	16	16	16	16	16	16

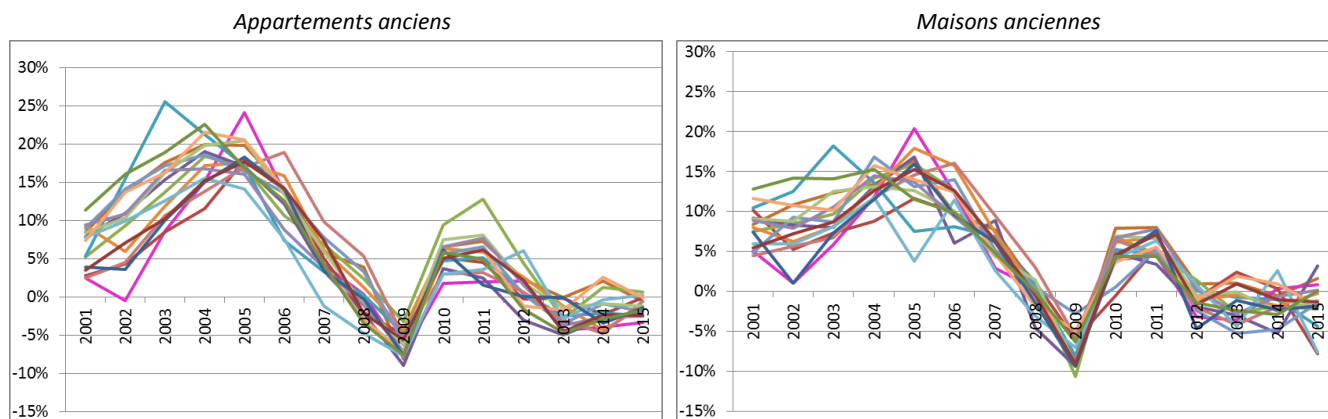
Sources : bases de données des notaires Perval et BIEN

Depuis 2000, le classement des villes en termes de niveau de prix a globalement été davantage modifié en appartements qu'en maisons. Sur ces deux marchés, ce sont notamment les métropoles de Bordeaux, Grenoble et Rennes qui ont le plus évolué dans le classement. En revanche,

⁶ Le récapitulatif des niveaux de prix « équivalents au prix du bien de référence » médians en appartements anciens et maisons anciennes ainsi que et leurs évolutions annuelles dans les 16 métropoles sur la période 2000-2015 est disponible en annexe 3.

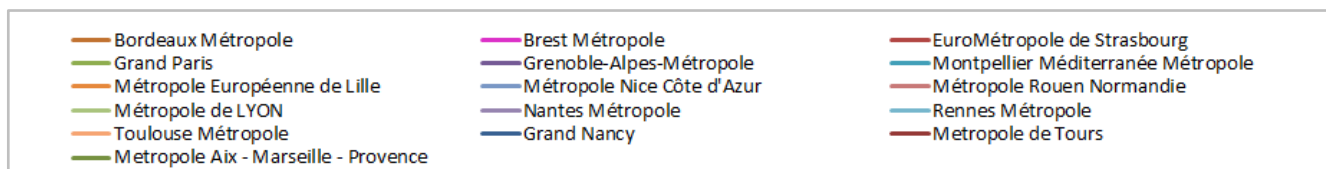
le Grand Paris et Toulouse métropole sont restées respectivement en haut et en bas du classement en appartements et respectivement les métropoles de Nice Côte d'Azur et de Brest en maisons.

Graphique 3 : Evolutions annuelles des prix « équivalents au prix du bien de référence » médians⁴ des appartements anciens et des maisons anciennes des 16 métropoles de France métropolitaine - Période 2001-2015



Sources : bases de données des notaires Perval et BIEN

Sources : bases de données des notaires Perval et BIEN



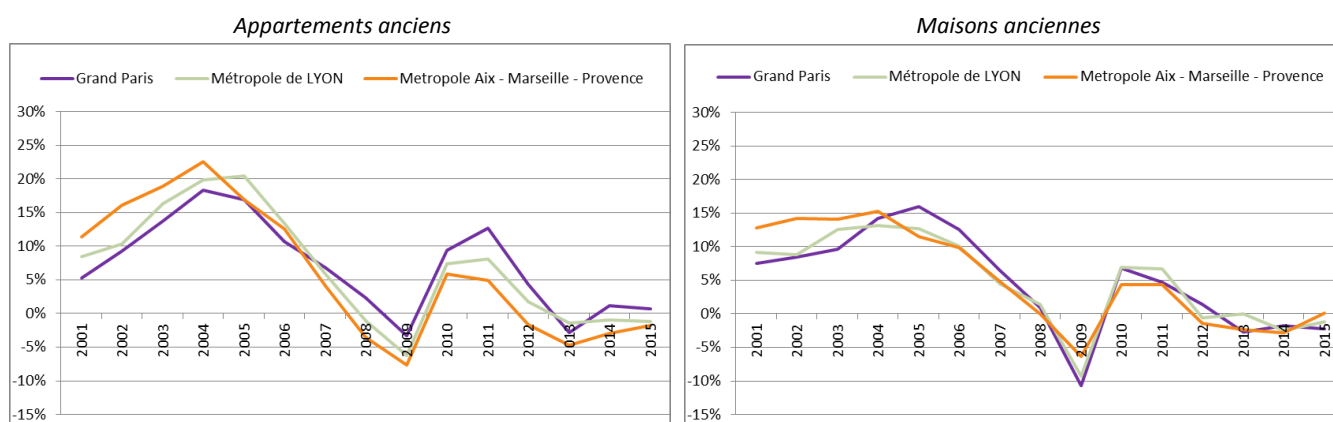
En appartements, les métropoles suivent la même tendance globale, cependant les différents cycles peuvent intervenir de manière décalée dans le temps et l'amplitude des évolutions peut varier d'une métropole à l'autre :

- Le pic de hausse atteint à l'issue de la phase d'accélération est de +16% à Rennes mais grimpe jusqu'à +26% à Montpellier ;
- La phase de décélération se produit en 2004 à Montpellier alors que ce phénomène n'apparaît qu'en 2007 à Rouen.

La tendance globale est moins claire en maisons qu'en appartements ; il existe en effet des cas très atypiques, notamment sur la période 2001-2005. Par exemple, dans la métropole de Brest, les évolutions annuelles enregistrées dans la période d'accélération de la hausse entre 2002 et 2005 sont comprises entre 1% et 20%, alors qu'elles restent similaires d'une année sur l'autre dans celle d'Aix – Marseille - Provence, comprises entre 12% et 14%.

○ **Les trois métropoles à « statut spécial »**

Graphique 4 : Evolutions annuelles des prix « équivalents au prix du bien de référence » médians des appartements et des maisons dans les métropoles de Paris, Lyon et Aix-Marseille - Période 2001-2015



Sources : bases de données des notaires Perval et BIEN

Sources : bases de données des notaires Perval et BIEN

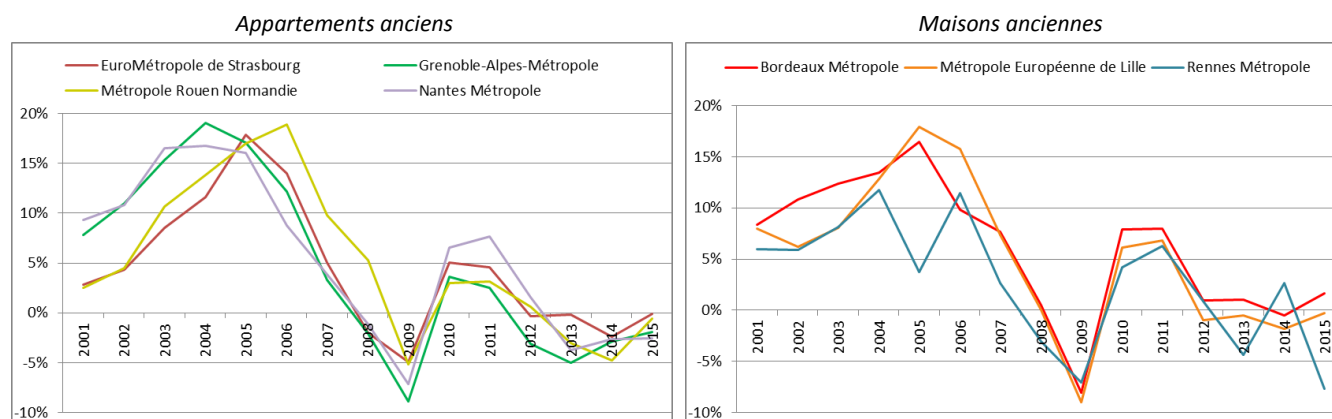
En appartements, les trois métropoles à statut « spécial » suivent la même tendance malgré des écarts d’amplitude, notamment après **la crise des subprimes qu’elles subissent avec des amplitudes différentes** :

- Avant la crise, les prix évoluent plus modérément dans le Grand Paris ;
- Après la crise, c’est le phénomène inverse : le Grand Paris enregistre les évolutions les plus fortes contre les plus faibles à Marseille - Aix – Provence. En 2011, l’écart entre le Grand Paris et Marseille – Aix - Provence atteint jusqu’à 8 points.

En maisons, les évolutions des trois plus grandes métropoles sont davantage similaires qu’en appartements. Notons cependant que, dans le Grand Paris, la période de décélération de la baisse intervient un an plus tard que dans les autres et que l’on y observe la plus forte baisse en 2009, à l’inverse des appartements où elle est la plus faible.

○ **Des métropoles aux cycles décalés dans le temps**

*Graphique 5 : Evolutions annuelles des prix « équivalents au prix du bien de référence » médians des appartements anciens et des maisons anciennes dans les métropoles de Strasbourg, Rouen, Grenoble, Nantes, Bordeaux, Lille et Rennes
Période 2001-2015*



Sources : bases de données des notaires Perval et BIEN

Sources : bases de données des notaires Perval et BIEN

Des exemples sur le marché du collectif :

- Alors que la hausse des prix se stabilise dès 2004 à Nantes, elle s’amplifie à Rouen jusqu’en 2006 ;
- En 2008, à Rouen, les prix sont toujours en hausse (comme à Nice, Bordeaux et Lille) alors que l’effet de la crise des subprimes est déjà visible dans les autres métropoles ;
- Alors que les prix des appartements diminuent légèrement dès 2012 à Grenoble (comme à Toulouse et Aix-Marseille), ils sont stables à Strasbourg et croissent toujours à Nantes et Rouen.

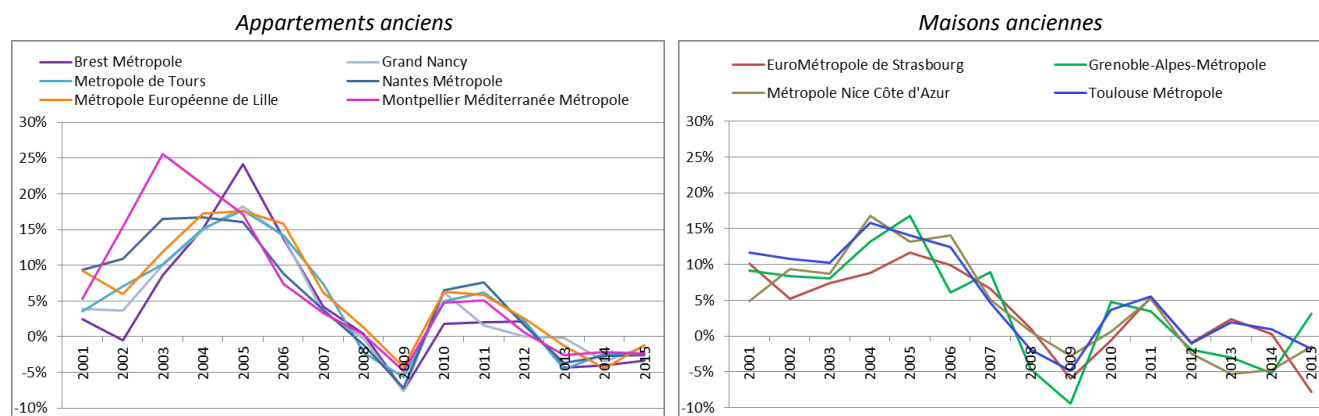
Des exemples sur le marché de l’individuel :

Les prix ont une tendance particulièrement atypique dans la métropole de Rennes :

- Les prix ne connaissent pas de période d’accélération de la hausse jusqu’en 2005 comme dans les autres métropoles ;
- Après la reprise de 2009, les prix oscillent entre forte hausse et forte baisse alors qu’ils sont en phase de légère baisse dans les autres métropoles à l’exception de Bordeaux où ils résistent sur toute cette période.

○ **Des métropoles aux évolutions annuelles d'amplitudes variées**

Graphique 6 : Evolutions annuelles des prix « équivalents au prix du bien de référence » médians des appartements anciens et des maisons anciennes dans les métropoles de Brest, Nancy, Tours, Montpellier, Lille, Nantes, Strasbourg, Grenoble, Nice et Toulouse - Période 2001-2015



Sources : bases de données des notaires Perval et BIEN

Sources : bases de données des notaires Perval et BIEN

Des exemples sur le marché du collectif :

- Pendant la phase de croissance, les écarts en termes d'évolution entre Brest et Montpellier atteignent 17 points en 2003 ;
- Le pic de hausse des prix atteint durant la période d'accélération est très variable d'une métropole à l'autre : il atteint 24% à Brest mais ne dépasse pas 17% à Nantes ;
- Les écarts sont moins importants sur le pic de baisse des prix atteint après la crise des subprimes ; Lille enregistre la plus faible baisse, 3%, contre environ 8% à Brest.

Des exemples sur le marché de l'individuel :

- En 2009, les prix baissent légèrement, de 3%, à Nice, alors qu'ils diminuent de presque 10% à Grenoble ;
- En 2015, le prix des maisons grenobloises augmente de 3% (seule métropole en hausse avec Bordeaux et Brest) alors qu'il est stable à Toulouse et Nice, et diminue jusqu'à 8% à Strasbourg (plus faible évolution enregistrée avec celle de Rennes).

Conclusion

Bien que les niveaux de prix des logements anciens se distinguent selon les zones du découpage A/B/C, leurs évolutions constatées sur les 15 dernières années suivent globalement la même tendance, à l'exception de la zone Abis lors de la crise des subprimes : les prix tardent à baisser et repartent à la hausse avec une amplitude beaucoup plus forte. L'existence de séries d'indices caractérisant déjà le marché atypique de l'Île-de-France, notamment par département, ainsi que la tendance similaire constatée dans les autres zones, en particulier sur l'individuel, ne justifient pas la création d'un indice de prix par zone A/B/C. Cependant, de tels indices viendraient compléter l'information disponible sur le marché immobilier.

En ce qui concerne les évolutions de prix enregistrées dans les 16 métropoles, il est difficile de dégager une tendance similaire, qu'elles soient ou non regroupées selon leur statut. Par ailleurs, la répartition des transactions entre les marchés du collectif et de l'individuel au sein des métropoles peut être très déséquilibrée. L'analyse des prix immobiliers par métropole ne peut donc se faire qu'au cas par cas et pourrait alors être complétée par des éléments cartographiques permettant d'analyser plus localement l'évolution des prix au sein des métropoles.

III. Annexe 1 : méthode

Les données utilisées pour cette étude proviennent des deux bases alimentées sur la base du volontariat par les Notaires de France :

- La base **BIEN**, gérée par Paris Notaires Services pour le compte de la Chambre Interdépartementale des Notaires de Paris (CINP), couvre la région Ile-de-France, depuis 1991 pour Paris et la Petite Couronne et depuis 1996 pour la Grande Couronne ;
- La base **Perval**, administrée par l'Association pour le Développement du Service aux Notaires (ADSN), recueille et exploite depuis 1994 les données immobilières de la province et des DOM (France hors région Ile-de-France).

Les transactions enregistrées dans les bases concernent tous les types de propriété, non seulement appartements et maisons, mais aussi bâtiments, locaux commerciaux, terrains, garages, vignobles et autres propriétés agricoles. Pour chaque type de propriété, 80 à 100 champs sont enregistrés : la date de la transaction, la localisation, la description du bien, les données financières ainsi que des variables relatives au profil des intervenants.

Ces bases de données contiennent environ 16 millions de mutations. Chaque année, entre 650 000 et 900 000 transactions sont ajoutées. Le taux de couverture en 2015 est de l'ordre de 75% pour la base BIEN et de 55% pour la base Perval tous types de biens confondus.

Le champ de l'étude est limité aux **logements anciens au sens fiscal en France métropolitaine** (hors Corse) vendus sur la période 2000-2015⁷, soit environ 180 000 transactions d'appartements et 200 000 de maisons par an. Outre les logements neufs au sens fiscal, sont exclus les logements atypiques tels que chambres, greniers, lofts, ateliers, loges de gardien, châteaux, grandes propriétés, hôtels particuliers. La transaction doit être réalisée de gré à gré et le logement libre d'occupation au moment de la vente, destiné à un usage strict d'habitation et acquis en pleine propriété par un particulier ou une société civile immobilière.

Le prix des biens étudiés correspond au prix « équivalent au prix du bien de référence », c'est-à-dire au prix qu'auraient ces biens s'ils avaient tous les mêmes caractéristiques. Pour estimer ce prix pour chaque bien, nous avons utilisé un modèle économétrique dit « hédonique » similaire à celui utilisé pour le calcul des indices Notaires-Insee. Le principe de ce type de modèle est que le prix d'un bien est une combinaison des prix de ses différentes caractéristiques, telles que le nombre de pièces, l'ancienneté de l'immeuble, etc. Le prix marginal de chacune des caractéristiques par rapport au bien de référence (par exemple un appartement de « 3 pièces ») est estimé sur l'ensemble de la période étudiée. A partir de ces coefficients, il est alors possible d'estimer un prix pour chacun des biens vendus comme s'ils disposaient des mêmes caractéristiques que le bien de référence⁸. Cette méthode permet d'analyser l'évolution des prix sur le marché immobilier en comparant année après année le prix de biens aux caractéristiques connues similaires et donc d'atténuer l'impact de l'évolution de la structure du marché sur l'évolution des prix.

⁷ Les données de l'année 2015 seront considérées comme complètes mi-mai 2016. Les volumes présentés sont ceux enregistrés dans les bases de données notariales et n'ont donc subi aucun redressement.

⁸ Le bien de référence correspond notamment à un appartement de 3 pièces, construit entre 1948 et 1969, en rez-de-chaussée et à une maison de 4 pièces, sur deux niveaux et d'une surface habitable de 100m².

Du fait du caractère exploratoire de cette étude :

- Pour estimer le prix « équivalents au prix du bien de référence » nous avons choisi de n'utiliser qu'un seul jeu de coefficients calculé à partir de l'ensemble des transactions de la période considérée et non pas un jeu de coefficient spécifique à chacune des années⁹ ;
- Les bases de données des notaires n'étant pas exhaustives, l'alimentation de la base peut être variable selon la zone géographique. Cependant, à ce stade de l'étude, aucun redressement n'a encore été appliqué aux données.

⁹ Dans le calcul des indices Notaires-INSEE, ces coefficients sont recalculés tous les deux ans.

IV. Annexe 2 : prix « équivalents au prix du bien de référence » médians et évolutions annuelles sur le marché des appartements anciens et celui des maisons anciennes selon le zonage A/B/C sur la période 2000-2015

Prix du m² « équivalents au prix du bien de référence » médians et évolutions annuelles sur le marché des appartements anciens selon le zonage A/B/C - Période 2000-2015

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
A	1 050 €	1 140 €	1 270 €	1 460 €	1 720 €	2 050 €	2 350 €	2 500 €	2 510 €	2 350 €	2 480 €	2 640 €	2 660 €	2 610 €	2 550 €	2 560 €
Abis	2 050 €	2 190 €	2 390 €	2 720 €	3 170 €	3 670 €	4 070 €	4 380 €	4 560 €	4 390 €	4 740 €	5 470 €	5 660 €	5 530 €	5 550 €	5 530 €
B1	930 €	990 €	1 080 €	1 220 €	1 420 €	1 670 €	1 890 €	1 990 €	1 950 €	1 820 €	1 900 €	1 980 €	1 990 €	1 950 €	1 890 €	1 840 €
B2	800 €	840 €	890 €	980 €	1 120 €	1 290 €	1 440 €	1 500 €	1 520 €	1 420 €	1 450 €	1 500 €	1 470 €	1 420 €	1 380 €	1 330 €
C	830 €	870 €	940 €	1 020 €	1 140 €	1 290 €	1 460 €	1 510 €	1 520 €	1 440 €	1 500 €	1 540 €	1 520 €	1 470 €	1 440 €	1 390 €

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
A		8%	11%	15%	18%	19%	15%	6%	1%	-6%	6%	6%	1%	-2%	-2%	1%
Abis		7%	9%	14%	17%	16%	11%	7%	4%	-4%	8%	15%	4%	-2%	0%	0%
B1		6%	9%	13%	17%	17%	13%	5%	-2%	-7%	4%	4%	0%	-2%	-3%	-3%
B2		5%	7%	10%	14%	16%	11%	5%	1%	-6%	2%	3%	-2%	-4%	-3%	-4%
C		5%	8%	8%	12%	13%	13%	4%	0%	-5%	4%	3%	-1%	-3%	-3%	-3%

Prix de vente « équivalents au prix du bien de référence » médians et évolutions annuelles sur le marché des maisons anciennes selon le zonage A/B/C - Période 2000-2015

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
A	160 600 €	173 300 €	186 900 €	206 400 €	233 600 €	270 000 €	305 500 €	322 800 €	321 100 €	291 800 €	307 400 €	324 500 €	325 700 €	316 900 €	307 700 €	308 200 €
Abis	290 100 €	314 100 €	341 500 €	368 100 €	426 700 €	487 000 €	538 900 €	578 800 €	591 200 €	526 100 €	573 000 €	632 900 €	639 300 €	624 300 €	604 500 €	588 200 €
B1	116 100 €	125 800 €	135 700 €	149 100 €	169 400 €	194 700 €	218 400 €	231 400 €	229 900 €	211 200 €	222 200 €	233 300 €	233 200 €	230 000 €	225 000 €	221 700 €
B2	88 300 €	94 100 €	101 100 €	110 000 €	124 000 €	141 700 €	157 700 €	166 600 €	164 700 €	150 800 €	157 400 €	162 700 €	160 600 €	153 900 €	152 000 €	147 800 €
C	69 100 €	73 800 €	80 100 €	87 800 €	98 900 €	114 000 €	126 200 €	134 000 €	132 400 €	122 700 €	126 900 €	130 200 €	127 000 €	123 400 €	119 900 €	119 500 €

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
A		8%	8%	10%	13%	16%	13%	6%	-1%	-9%	5%	6%	0%	-3%	-3%	0%
Abis		8%	9%	8%	16%	14%	11%	7%	2%	-11%	9%	10%	1%	-2%	-3%	-3%
B1		8%	8%	10%	14%	15%	12%	6%	-1%	-8%	5%	5%	0%	-1%	-2%	-1%
B2		7%	7%	9%	13%	14%	11%	6%	-1%	-8%	4%	3%	-1%	-4%	-1%	-3%
C		7%	9%	10%	13%	15%	11%	6%	-1%	-7%	3%	3%	-2%	-3%	-3%	0%

V. Annexe 3 : prix « équivalents au prix du bien de référence » médians et évolutions annuelles sur le marché des appartements anciens et celui des maisons anciennes dans les 16 métropoles sur la période 2000-2015

Prix du m² « équivalents au prix du bien de référence » médians et évolutions annuelles sur le marché des appartements anciens dans les 16 métropoles - Période 2000-2015

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Bordeaux Métropole	830 €	900 €	1 030 €	1 210 €	1 450 €	1 740 €	1 980 €	2 100 €	2 180 €	2 000 €	2 130 €	2 290 €	2 340 €	2 340 €	2 390 €	2 370 €
Brest Métropole	910 €	940 €	930 €	1 010 €	1 160 €	1 440 €	1 640 €	1 710 €	1 720 €	1 590 €	1 620 €	1 650 €	1 680 €	1 610 €	1 550 €	1 490 €
EuroMétropole de Strasbourg	1 170 €	1 200 €	1 250 €	1 360 €	1 520 €	1 790 €	2 040 €	2 140 €	2 100 €	2 000 €	2 100 €	2 190 €	2 190 €	2 180 €	2 130 €	2 130 €
Grand Paris	1 870 €	1 970 €	2 150 €	2 440 €	2 890 €	3 380 €	3 740 €	4 000 €	4 090 €	3 960 €	4 330 €	4 880 €	5 100 €	4 950 €	5 010 €	5 040 €
Grenoble-Alpes-Métropole	1 090 €	1 180 €	1 310 €	1 510 €	1 800 €	2 100 €	2 360 €	2 440 €	2 390 €	2 170 €	2 250 €	2 310 €	2 240 €	2 130 €	2 070 €	2 030 €
Montpellier Méditerranée Métropole	950 €	1 000 €	1 150 €	1 450 €	1 760 €	2 060 €	2 210 €	2 280 €	2 290 €	2 180 €	2 280 €	2 400 €	2 410 €	2 350 €	2 300 €	2 240 €
Métropole Européenne de Lille	940 €	1 030 €	1 090 €	1 220 €	1 430 €	1 680 €	1 950 €	2 070 €	2 090 €	2 000 €	2 130 €	2 260 €	2 310 €	2 280 €	2 180 €	2 160 €
Métropole Nice Côte d'Azur	1 050 €	1 140 €	1 300 €	1 530 €	1 810 €	2 110 €	2 400 €	2 580 €	2 670 €	2 510 €	2 650 €	2 820 €	2 830 €	2 730 €	2 710 €	2 660 €
Métropole Rouen Normandie	940 €	960 €	1 000 €	1 110 €	1 260 €	1 480 €	1 760 €	1 930 €	2 030 €	1 930 €	1 990 €	2 050 €	2 060 €	2 000 €	1 900 €	1 890 €
Métropole de LYON	970 €	1 050 €	1 160 €	1 350 €	1 620 €	1 950 €	2 210 €	2 340 €	2 320 €	2 170 €	2 340 €	2 520 €	2 570 €	2 530 €	2 510 €	2 480 €
Nantes Métropole	1 020 €	1 110 €	1 230 €	1 440 €	1 680 €	1 950 €	2 120 €	2 200 €	2 170 €	2 020 €	2 150 €	2 320 €	2 350 €	2 260 €	2 200 €	2 150 €
Rennes Métropole	1 180 €	1 270 €	1 400 €	1 570 €	1 820 €	2 070 €	2 230 €	2 200 €	2 100 €	1 930 €	1 990 €	2 060 €	2 190 €	2 130 €	2 120 €	2 120 €
Toulouse Métropole	590 €	640 €	730 €	840 €	1 030 €	1 240 €	1 410 €	1 470 €	1 420 €	1 320 €	1 390 €	1 470 €	1 450 €	1 430 €	1 460 €	1 460 €
Metropole Aix - Marseille - Provence	930 €	1 040 €	1 200 €	1 430 €	1 750 €	2 050 €	2 310 €	2 400 €	2 320 €	2 140 €	2 270 €	2 380 €	2 340 €	2 230 €	2 170 €	2 130 €
Grand Nancy	830 €	870 €	900 €	990 €	1 140 €	1 350 €	1 530 €	1 590 €	1 580 €	1 460 €	1 550 €	1 570 €	1 570 €	1 570 €	1 520 €	1 500 €
Metropole de Tours	1 060 €	1 100 €	1 170 €	1 290 €	1 490 €	1 750 €	2 000 €	2 150 €	2 100 €	1 980 €	2 080 €	2 210 €	2 260 €	2 160 €	2 110 €	2 060 €

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Bordeaux Métropole		9%	14%	18%	20%	20%	14%	6%	4%	-8%	7%	7%	2%	0%	2%	-1%
Brest Métropole		2%	0%	9%	15%	24%	14%	4%	0%	-7%	2%	2%	2%	-4%	-4%	-3%
EuroMétropole de Strasbourg		3%	4%	9%	12%	18%	14%	5%	-2%	-5%	5%	5%	0%	0%	-2%	0%
Grand Paris		5%	9%	14%	18%	17%	11%	7%	2%	-3%	9%	13%	4%	-3%	1%	1%
Grenoble-Alpes-Métropole		8%	11%	15%	19%	17%	12%	3%	-2%	-9%	4%	3%	-3%	-5%	-3%	-2%
Montpellier Méditerranée Métropole		5%	15%	26%	21%	17%	7%	3%	0%	-5%	5%	5%	1%	-3%	-2%	-2%
Métropole Européenne de Lille		9%	6%	12%	17%	18%	16%	6%	1%	-4%	6%	6%	3%	-1%	-4%	-1%
Métropole Nice Côte d'Azur		9%	14%	17%	19%	16%	14%	8%	3%	-6%	6%	7%	0%	-4%	-1%	-2%
Métropole Rouen Normandie		2%	4%	11%	14%	17%	19%	10%	5%	-5%	3%	3%	1%	-3%	-5%	-1%
Métropole de LYON		8%	10%	16%	20%	20%	13%	6%	-1%	-6%	7%	8%	2%	-1%	-1%	-1%
Nantes Métropole		9%	11%	17%	17%	16%	9%	4%	-1%	-7%	7%	8%	2%	-4%	-3%	-3%
Rennes Métropole		8%	10%	13%	16%	14%	8%	-1%	-5%	-8%	3%	4%	6%	-3%	0%	0%
Toulouse Métropole		7%	14%	16%	22%	21%	14%	4%	-3%	-7%	5%	6%	-1%	-2%	3%	0%
Metropole Aix - Marseille - Provence		11%	16%	19%	23%	17%	13%	4%	-3%	-8%	6%	5%	-2%	-5%	-3%	-2%
Grand Nancy		4%	4%	10%	15%	18%	14%	3%	0%	-8%	6%	2%	0%	0%	-3%	-1%
Metropole de Tours		4%	7%	10%	15%	18%	14%	7%	-2%	-6%	5%	6%	2%	-5%	-2%	-2%

Prix de vente « équivalents au prix du bien de référence » médians et évolutions annuelles sur le marché des maisons anciennes dans les 16 métropoles - Période 2000-2015

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Bordeaux Métropole	121 100 €	131 300 €	145 500 €	163 500 €	185 400 €	216 000 €	237 200 €	255 400 €	256 700 €	236 000 €	254 700 €	275 000 €	277 700 €	280 500 €	279 100 €	283 700 €
Brest Métropole	99 400 €	104 400 €	105 500 €	111 700 €	124 900 €	150 300 €	168 900 €	173 900 €	174 400 €	159 700 €	166 200 €	173 600 €	168 100 €	162 100 €	162 700 €	164 100 €
EuroMétropole de Strasbourg	126 700 €	139 500 €	146 800 €	157 500 €	171 400 €	191 400 €	210 200 €	224 100 €	226 500 €	212 900 €	211 800 €	223 200 €	221 200 €	226 500 €	227 200 €	209 600 €
Grand Paris	174 300 €	187 500 €	203 300 €	222 900 €	254 500 €	295 100 €	332 300 €	353 600 €	357 100 €	319 000 €	340 800 €	356 700 €	361 800 €	352 100 €	345 800 €	338 300 €
Grenoble-Alpes-Métropole	152 200 €	166 100 €	179 900 €	194 400 €	220 100 €	257 200 €	272 700 €	296 900 €	283 300 €	256 700 €	268 800 €	278 000 €	272 600 €	264 400 €	250 600 €	258 500 €
Montpellier Méditerranée Métropole	149 700 €	165 300 €	186 000 €	219 900 €	249 900 €	268 600 €	290 500 €	310 300 €	312 600 €	287 100 €	302 200 €	316 000 €	316 100 €	313 600 €	310 400 €	296 900 €
Métropole Européenne de Lille	115 600 €	124 800 €	132 500 €	143 200 €	161 600 €	190 600 €	220 700 €	236 900 €	237 000 €	215 700 €	228 900 €	244 400 €	242 000 €	240 800 €	236 400 €	235 900 €
Métropole Nice Côte d'Azur	237 200 €	248 800 €	272 000 €	295 700 €	345 400 €	390 800 €	445 600 €	468 600 €	471 300 €	458 100 €	460 700 €	484 700 €	473 000 €	448 100 €	426 900 €	420 900 €
Métropole Rouen Normandie	101 200 €	105 700 €	111 700 €	119 200 €	133 300 €	152 800 €	177 200 €	194 000 €	199 700 €	188 400 €	200 500 €	209 400 €	205 200 €	196 700 €	192 900 €	189 300 €
Métropole de LYON	141 000 €	153 900 €	167 400 €	188 400 €	213 100 €	240 100 €	264 300 €	276 000 €	279 900 €	254 000 €	271 700 €	289 800 €	288 200 €	288 000 €	280 800 €	277 500 €
Nantes Métropole	131 500 €	143 200 €	154 400 €	170 800 €	195 600 €	222 300 €	243 100 €	255 500 €	253 800 €	230 800 €	246 200 €	265 500 €	266 300 €	258 800 €	257 100 €	257 500 €
Rennes Métropole	130 300 €	138 100 €	146 300 €	158 200 €	176 800 €	183 400 €	204 500 €	209 900 €	203 500 €	189 200 €	197 000 €	209 500 €	211 300 €	202 100 €	207 500 €	191 600 €
Toulouse Métropole	112 200 €	125 300 €	138 800 €	152 900 €	177 000 €	201 800 €	226 800 €	237 400 €	232 800 €	221 600 €	229 600 €	242 300 €	239 800 €	244 400 €	246 700 €	242 300 €
Metropole Aix - Marseille - Provence	142 400 €	160 600 €	183 400 €	209 200 €	241 100 €	268 800 €	295 300 €	309 500 €	309 400 €	289 800 €	302 500 €	315 600 €	311 000 €	303 500 €	294 900 €	295 200 €
Grand Nancy	111 600 €	119 900 €	121 100 €	130 000 €	145 000 €	168 100 €	184 300 €	195 600 €	192 700 €	174 800 €	182 200 €	196 100 €	187 100 €	185 000 €	180 700 €	177 400 €
Metropole de Tours	105 700 €	111 500 €	119 500 €	129 900 €	146 200 €	168 600 €	189 900 €	201 900 €	201 000 €	182 700 €	191 000 €	204 700 €	201 400 €	203 300 €	201 100 €	198 500 €

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Bordeaux Métropole		8%	11%	12%	13%	16%	10%	8%	0%	-8%	8%	8%	1%	1%	0%	2%
Brest Métropole		5%	1%	6%	12%	20%	12%	3%	0%	-8%	4%	4%	-3%	-4%	0%	1%
EuroMétropole de Strasbourg		10%	5%	7%	9%	12%	10%	7%	1%	-6%	-1%	5%	-1%	2%	0%	-8%
Grand Paris		8%	8%	10%	14%	16%	13%	6%	1%	-11%	7%	5%	1%	-3%	-2%	-2%
Grenoble-Alpes-Métropole		9%	8%	8%	13%	17%	6%	9%	-5%	-9%	5%	3%	-2%	-3%	-5%	3%
Montpellier Méditerranée Métropole		10%	12%	18%	14%	8%	8%	7%	1%	-8%	5%	5%	0%	-1%	-1%	-4%
Métropole Européenne de Lille		8%	6%	8%	13%	18%	16%	7%	0%	-9%	6%	7%	-1%	0%	-2%	0%
Métropole Nice Côte d'Azur		5%	9%	9%	17%	13%	14%	5%	1%	-3%	1%	5%	-2%	-5%	-5%	-1%
Métropole Rouen Normandie		4%	6%	7%	12%	15%	16%	9%	3%	-6%	6%	4%	-2%	-4%	-2%	-2%
Métropole de LYON		9%	9%	13%	13%	13%	10%	4%	1%	-9%	7%	7%	-1%	0%	-3%	-1%
Nantes Métropole		9%	8%	11%	14%	14%	9%	5%	-1%	-9%	7%	8%	0%	-3%	-1%	0%
Rennes Métropole		6%	6%	8%	12%	4%	11%	3%	-3%	-7%	4%	6%	1%	-4%	3%	-8%
Toulouse Métropole		12%	11%	10%	16%	14%	12%	5%	-2%	-5%	4%	6%	-1%	2%	1%	-2%
Metropole Aix - Marseille - Provence		13%	14%	14%	15%	12%	10%	5%	0%	-6%	4%	4%	-1%	-2%	-3%	0%
Grand Nancy		7%	1%	7%	12%	16%	10%	6%	-1%	-9%	4%	8%	-5%	-1%	-2%	-2%
Metropole de Tours		5%	7%	9%	13%	15%	13%	6%	0%	-9%	5%	7%	-2%	1%	-1%	-1%