



À quel prix partent vraiment les logements saisis ?

Une mesure du prix réel des ventes immobilières aux enchères judiciaires, comparé vente par vente aux ventes classiques du même quartier. 2 961 appartements et maisons adjugés entre décembre 2022 et septembre 2026.

60 %

du prix du quartier : un
logement
sur deux part en dessous

1 sur 3

part sous la moitié
du prix du quartier

1 sur 11

part au prix du quartier
ou plus cher

-8 pts

pour un appartement
occupé
(63 % contre 71 %)

L'essentiel

La moitié des logements saisis part à moins de 60 % du prix des ventes voisines, hors frais. La moitié centrale des résultats se situe entre 44 % et 78 %.

Ce 60 % n'a rien d'un tarif. Une vente sur trois passe sous la moitié du prix du quartier, mais une sur onze l'atteint ou le dépasse : les résultats sont très étalés.

La mise à prix ne dit pas le prix final. Elle est fixée par le créancier qui poursuit la vente, souvent à un niveau très bas. La moitié des ventes se conclut à moins de 1,9 fois la mise à prix, l'autre moitié au-dessus. Sous 30 000 € de mise à prix, une vente sur deux dépasse 3,3 fois le montant de départ.

Un appartement occupé part 8 points plus bas qu'un appartement libre (63 % du prix du quartier contre 71 %), à département, surface et mise à prix comparables. Pour les maisons, aucun écart mesurable.

Les écarts entre départements sont larges : de 38 % dans le Gard à 77 % à Paris, et d'un département francilien à l'autre de 51 % (Essonne) à 69 % (Hauts-de-Seine).

ÉTUDE COMPLÈTE ET MÉTHODE —

mdbscanner.fr/guide/a-quel-prix-partent-vraiment-les-logements-saisis

ESPACE PRESSE — mdbscanner.fr/presse : ce dossier en PDF, les cinq graphiques en haute définition et le logo, à télécharger, libres de reprise avec mention de la source.

Contact

Baptiste, MdB Scanner — contact@mdbscanner.fr — mdbscanner.fr

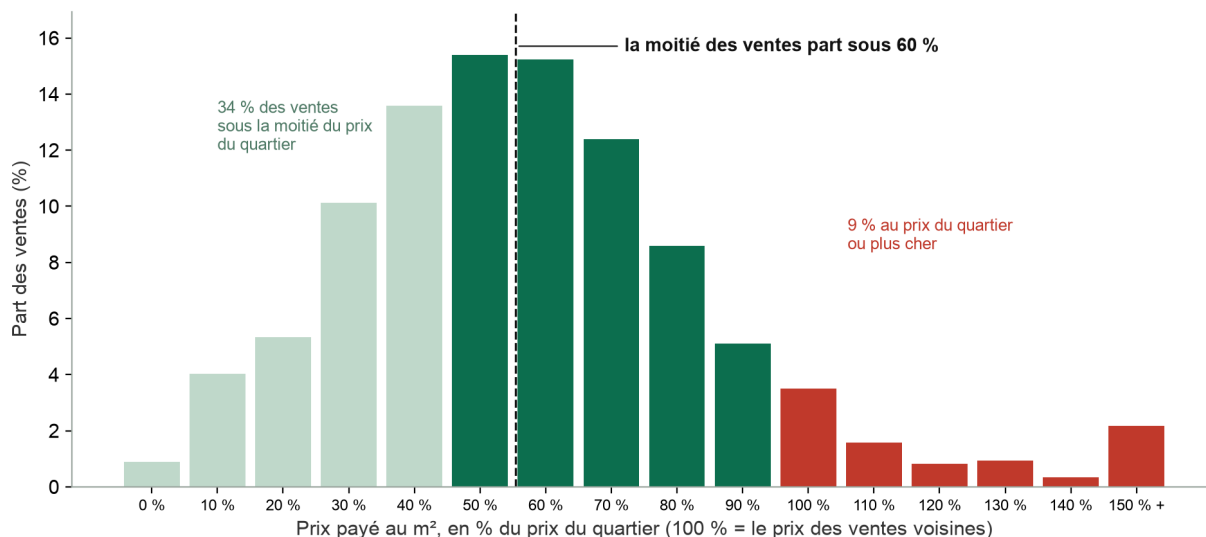
Disponible pour une interview. Sur demande : chiffres d'un département, d'une tranche de prix ou d'un type de bien, et tableaux de données. MdB Scanner analyse les ventes immobilières aux enchères judiciaires en France pour aider les acheteurs à les comprendre et à savoir jusqu'où enchérir.

Les graphiques

Les cinq graphiques et le logo sont téléchargeables en haute définition sur mdbContext.fr/presse, libres de reprise avec la mention « Source : Observatoire MdB Scanner, septembre 2026 ».

La moitié des logements saisis part à moins de 60 % du prix du quartier

2961 appartements et maisons adjugés de fin 2022 à septembre 2026, prix hors frais, état du bien non pris en compte

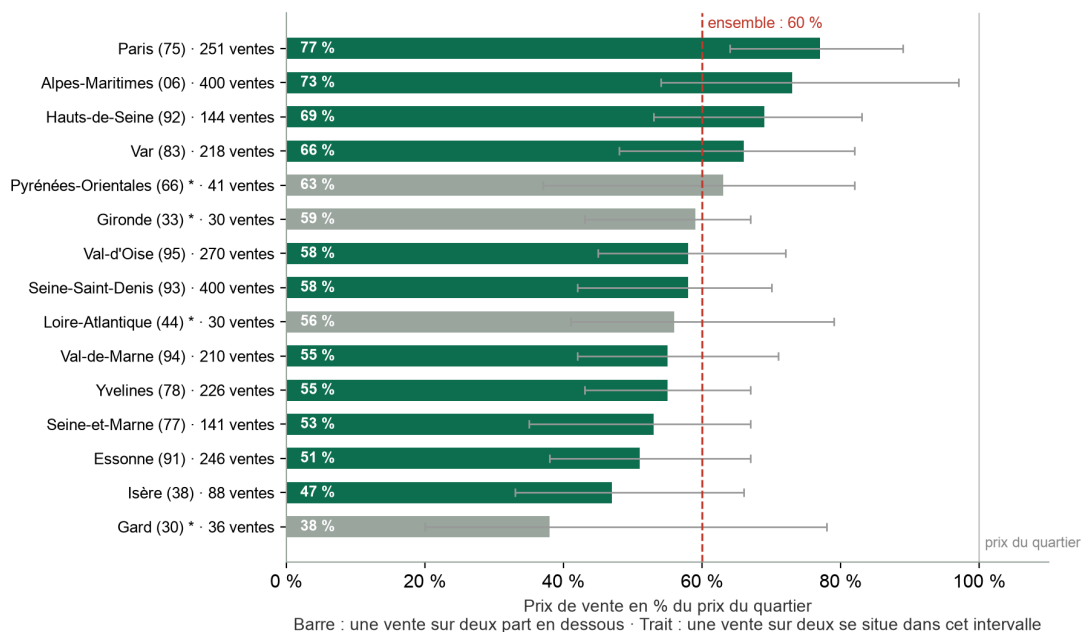


Source : Observatoire MdB Scanner, septembre 2026 - prix du quartier : ventes voisines enregistrées dans DVF (DGFIP)



De 38 % dans le Gard à 77 % à Paris

Les 15 départements comptant au moins 25 ventes mesurées · * moins de 45 ventes : ordre de grandeur

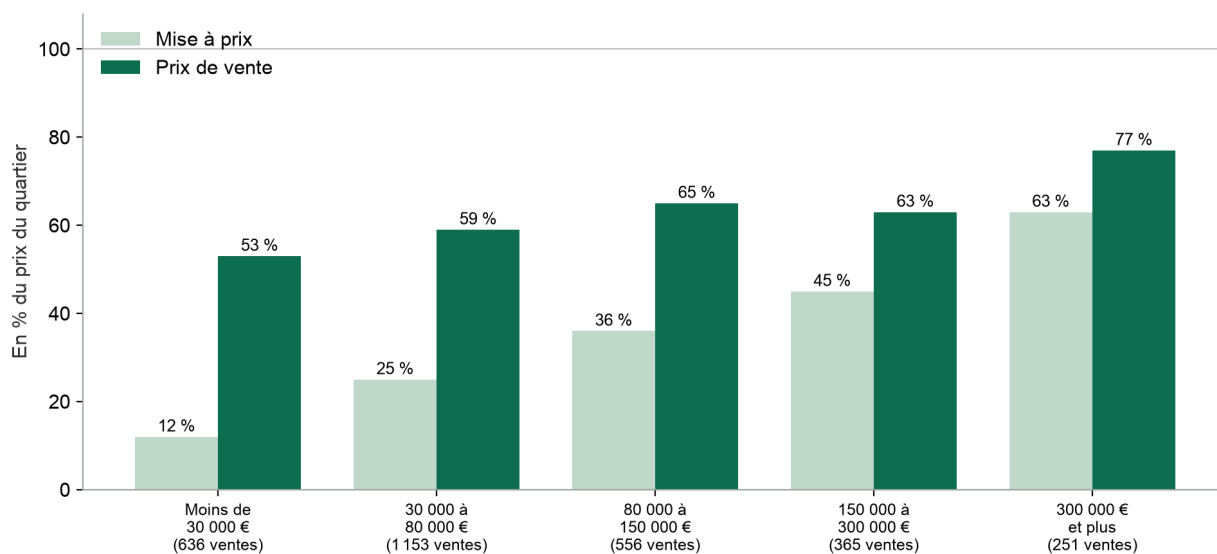


Source : Observatoire MdB Scanner, septembre 2026 - prix du quartier : ventes voisines enregistrées dans DVF (DGFIP)



La mise à prix est un point de départ, pas une estimation

Mise à prix et prix de vente, en % du prix du quartier · niveau du milieu de chaque tranche : une vente sur deux est en dessous



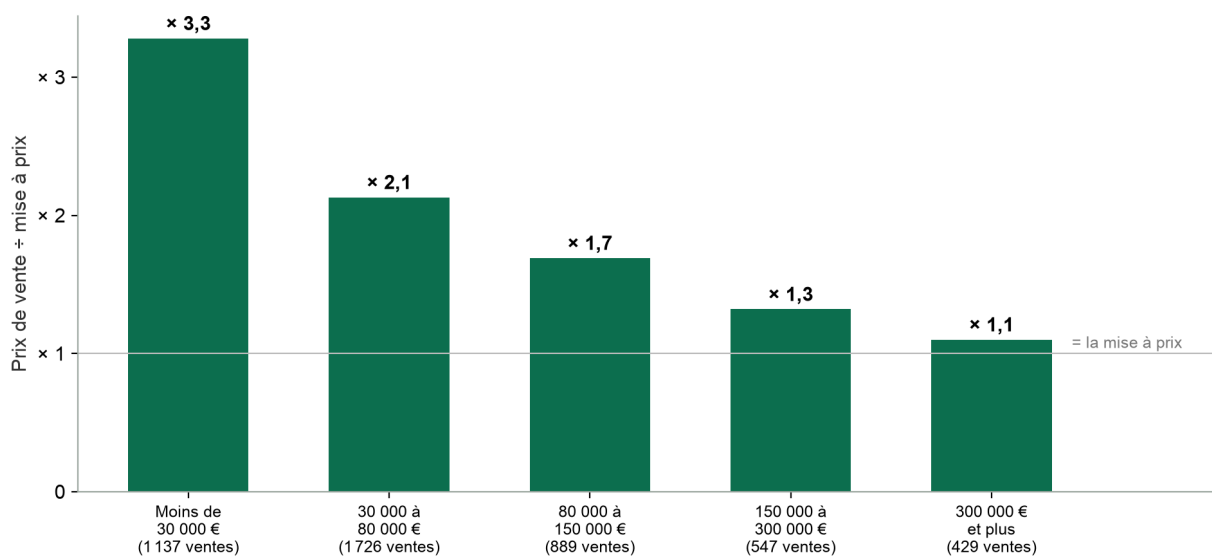
Source : Observatoire MdB Scanner, septembre 2026 · prix du quartier : ventes voisines enregistrées dans DVF (DGFIP)



À lire : dans la tranche la plus basse, la mise à prix représente 12 % du prix du quartier et le prix final 53 %. La hausse du rapport d'une tranche à l'autre suit surtout celle de la mise à prix, qui sert de plancher.

Plus la mise à prix est basse, plus les enchères la dépassent

Prix de vente divisé par la mise à prix : une vente sur deux dépasse ce multiple · 4 728 ventes, tous types de biens · ensemble : × 1,9

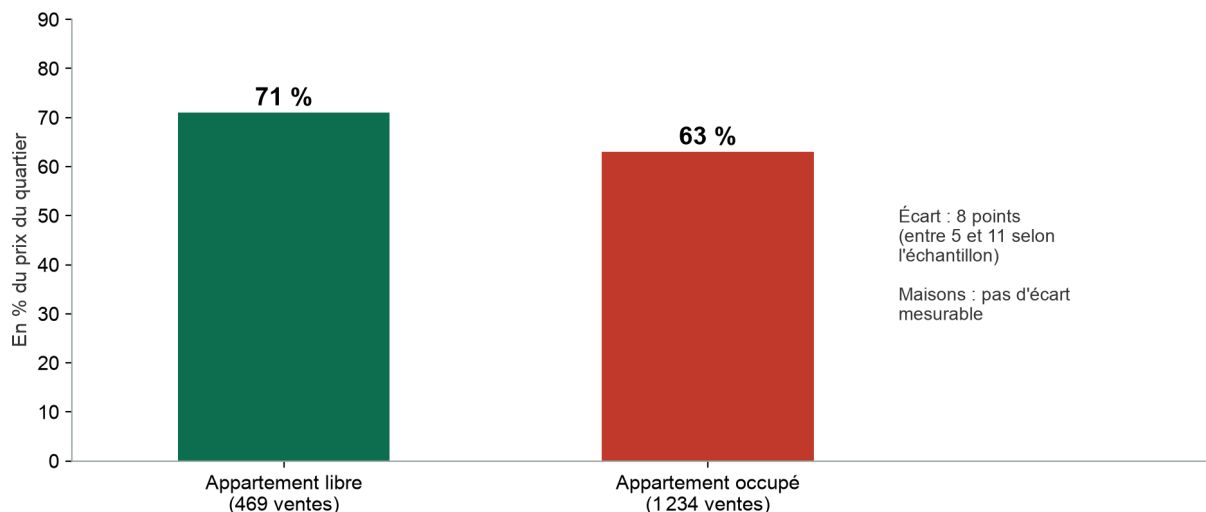


Source : Observatoire MdB Scanner, septembre 2026 · résultats d'audience publiés de décembre 2022 à septembre 2026



Un appartement occupé part 8 points plus bas

À département, surface et mise à prix comparables · occupation lue dans l'annonce · effet net en Île-de-France, non concluant ailleurs



Source : Observatoire MdB Scanner, septembre 2026 · prix du quartier : ventes voisines enregistrées dans DVF (DGFIP)



À lire : l'occupation est celle que déclare l'annonce. Bail en cours ou propriétaire saisi resté dans les lieux donnent le même ordre d'écart. Tenir compte de l'étiquette énergie ne réduit pas l'écart : il ne s'explique pas par l'état des biens.

Trois ventes réelles

Ville	Bien	Audience	Mise à prix	Prix de vente	En % du prix du quartier
Toulon (83)	Appartement 43 m ² , occupé	janv. 2026	15 000 €	48 000 €	44 %
Canet-en-Roussillon (66)	Appartement 46 m ² , libre	févr. 2024	15 000 €	122 000 €	96 %
Antibes (06)	Appartement 48 m ² , libre, avec jardin et deux parkings	mars 2024	111 100 €	292 000 €	133 %

Même mise à prix de 15 000 € à Toulon et à Canet-en-Roussillon, pour des surfaces proches : l'un part à 3,2 fois ce montant, l'autre à 8,1 fois. Le prix du quartier est le prix du milieu de 153, 66 et 91 ventes comparables, trouvées à moins d'un kilomètre. À Antibes, le lot comprend un jardin, deux parkings et deux caves, que les ventes comparables n'ont pas.



Comment c'est mesuré

Les ventes. 4 894 résultats d'audience publiés entre décembre 2022 et septembre 2026 (Licitor, de couverture nationale, et un cabinet d'avocats poursuivants), dont 166 doublons retirés : 4 728 ventes distinctes. 2 961 d'entre elles sont mesurables — appartements et maisons d'au moins 15 m² dont la surface est publiée : 2 101 appartements, 860 maisons.

Le prix du quartier. Pour chaque vente, le prix au mètre carré du milieu (la médiane) des ventes classiques enregistrées dans la base publique DVF (DGFIP) : même type de bien, surface à 40 % près, de dix-huit mois avant à six mois après l'audience, dans le plus petit rayon (500 m, 1, 2, 5 ou 10 km) qui réunit au moins vingt ventes. En général, une quarantaine de ventes comparables dans un rayon de 2 km.

Une vérification extérieure. La base DVF de l'administration fiscale signale elle aussi des ventes aux enchères. Les 2 348 que nous avons pu mesurer sont parties à 59 % du prix de leurs voisins ; nos relevés donnent 60 %. DVF ne dit pas lesquelles sont judiciaires.

Méthode détaillée, tableaux et limites chiffrées : [l'étude complète sur mdbscanner.fr](https://mdbContext.fr).

Ce qu'il faut garder en tête

- **Prix hors frais** : droits de mutation, émoluments et frais de procédure s'ajoutent au prix de vente.
- **L'état du bien n'est pas pris en compte.** Une part de l'écart tient à l'état, pas au mode de vente : les logements classés C au diagnostic énergie partent à 67 % du prix du quartier, ceux classés D à G entre 56 et 58 %.
- **La distance compte** : quand la comparaison est la plus serrée (moins de 2 km, au moins 20 ventes), ce chiffre monte à 64 %. Selon les départements retenus, le chiffre national se situe entre 56 et 66 %.
- **64 % des ventes mesurées sont franciliennes**, et 38 départements n'ont aucune vente mesurable. Ce n'est pas un recensement.
- **Ces chiffres ne jugent pas un logement précis** : pour une vente prise isolément, le prix du quartier que nous calculons n'est connu qu'à ± 9 %.

Formulations justes

À écrire	À éviter
« La moitié des logements saisis part à moins de 60 % du prix des ventes voisines, hors frais. »	« On achète 40 % moins cher aux enchères. » (frais, état et occupation ne sont pas déduits)
« Une vente sur onze se fait au prix du quartier, ou plus cher. »	« Les enchères, c'est toujours une bonne affaire. »
« La mise à prix est un point de départ fixé par le créancier. »	Présenter l'écart entre mise à prix et prix du marché comme une réduction ou un gain.
« Dans l'Essonne, la moitié des ventes part à moins de 51 % du prix du quartier. »	Classer les départements comme « les meilleurs pour acheter ».