

**BAROMÈTRE DES
PRIX IMMOBILIERS**



LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN JUILLET 2021



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

AOUT 2021

LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

3 464 € PRIX DU M² SIGNÉ
en France,
dans l'ancien

Vers un rebond des prix
des maisons anciennes ?

+2,0% PRIX DU M² SIGNÉ
Évolution en France,
dans l'ancien sur 3 mois

Pas de répit pour
la hausse des prix dans
les grandes villes

3,6% MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien,
tous biens confondus

Des marges au plus
bas sur le marché
des maisons

-14,5% VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Essoufflement de
l'activité en juillet



ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

VERS UN REBOND DES PRIX DES MAISONS ANCIENNES ?

Sur le seul mois de juillet, la hausse des prix signés des appartements anciens a été de 3.0 %. Le rythme de l'augmentation sur 3 mois reste donc soutenu (+ 3.1 %), même si depuis le début du printemps il a légèrement ralenti. D'ailleurs les prix affichés s'élèvent de 1.9 % sur 3 mois, soit moitié moins qu'en mars et avril : mais cela est fréquent au début de l'été. Et toutes les tailles d'appartements, du studio au 5 pièces, connaissent une telle évolution. Seuls les plus grands appartements, ceux de 6 pièces et plus, affichent une relative stabilité de leurs prix depuis le printemps. Ainsi, les prix signés ont progressé de 6.8 % sur un an : contre + 4.2 % en juillet 2020, à la sortie du 1er confinement, et + 3.6 % en juillet 2019, lorsque le marché était au mieux de sa forme.

En revanche, les prix des maisons anciennes sont toujours en recul sur 12 mois : - 1.2 %, comme au printemps 2015 lorsque le marché était malmené par les orientations de la politique du logement. Toutes les tailles de maisons sont concernées par cette évolution. Cependant, après plus de 6 mois de dégradation, les prix signés des maisons se sont ressaisis en juillet : + 0.4 % sur 3 mois. Le resserrement de l'accès au crédit constaté en juillet a découragé une partie de la demande, celle qui depuis quelques mois avait retrouvé un certain dynamisme et remplacé les « néoruraux ».

Néanmoins, en dépit de l'augmentation rapide des prix des appartements, l'indice d'ensemble ralentit toujours : + 3.4 % sur 12 mois, comme en 2019 et 2020 à la même époque, contre + 4.8 % à la fin de l'année dernière.

NOUVELLE HAUSSE DES PRIX DES APPARTEMENTS NEUFS

La hausse des prix des logements neufs devient moins rapide au fil des mois, avec en juillet + 2.9 % sur un an : en 2020, l'augmentation avait été de 4.1 %.

Comme sur le marché de l'ancien, la baisse des prix des maisons est rapide : - 8.0 % en juillet, sur les 3 derniers mois. Faisant suite à plus de 6 mois de diminution à un rythme soutenu, les prix actuels sont revenus à leur niveau de fin 2012. Ainsi, les prix ont reculé de 4.5 % sur 12 mois : en 2020 à la même époque, ils augmentaient de 2.9 %.

En revanche, l'augmentation des prix des appartements neufs se renforce en juillet, avec + 4.5 % sur un an et + 1.2 % sur les 3 derniers mois : pour retrouver des hausses aussi rapides, il faut revenir au début de l'année 2012, avant que le marché ne se dégrade fortement.

TÉLÉCHARGER ↓

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

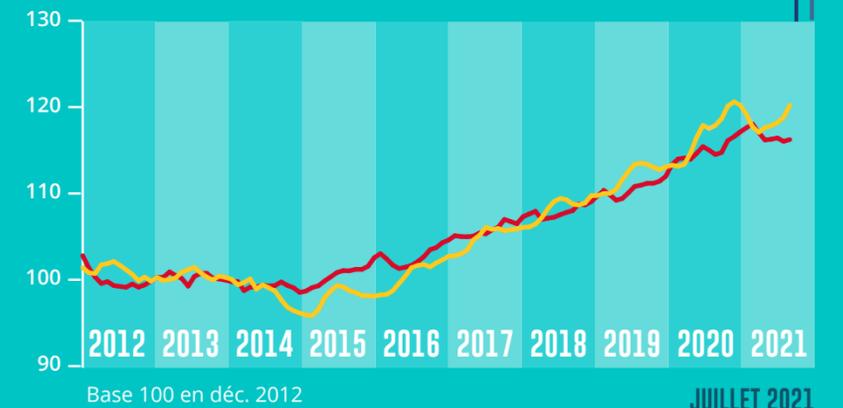
Baromètre LPI-SeLoger - Août 2021

	Prix/m ² affiché	Prix/m ² signé	Prix/m ² signé
GLOBAL	3 446 €	3 464 €	4 361 €
Évolution sur 3 mois	+0,9% ↗	+2,0% ↗	0,0% →
Évolution sur 1 an		+3,4% ↗	+2,9% ↗
MAISON	2 829 €	2 888 €	2 156 €
Évolution sur 3 mois	-0,6% ↘	+0,4% ↗	-8,0% ↘
Évolution sur 1 an		-1,2% ↘	-4,5% ↘
APPARTEMENT	4 047 €	4 024 €	5 228 €
Évolution sur 3 mois	+1,9% ↗	+3,1% ↗	+1,2% ↗
Évolution sur 1 an		+6,8% ↗	+4,5% ↗

INDICE DES PRIX SIGNÉS

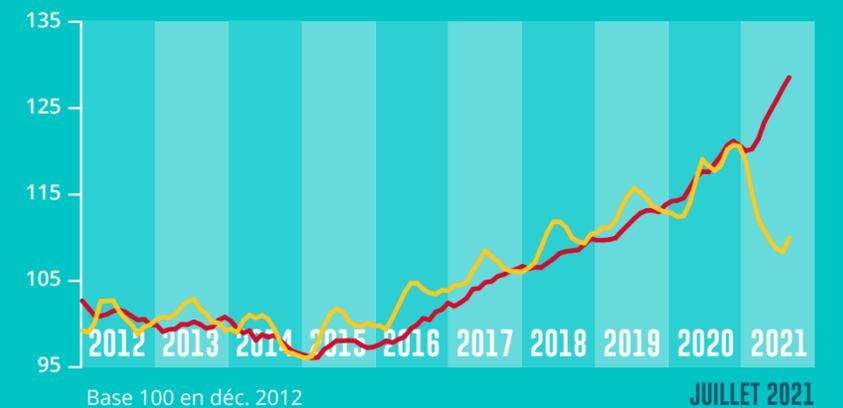
SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN

— Neuf
— Ancien



SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement
— Maison



ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

PAS DE RÉPIT POUR LA HAUSSE DES PRIX DANS LES GRANDES VILLES

Dans 85 % des villes de plus de 100 000 habitants, la hausse des prix des appartements anciens est au moins égale à 5 % sur un an (dans 70 % des villes de plus de 50 000 habitants) : il y a un an, à la même époque, la proportion était de 68 % (dans 56 % des plus de 50 000 habitants).

On constate maintenant des augmentations d'au moins 15 % à Angers, Aubervilliers, Clamart, Maisons-Alfort, Metz, Tourcoing et Vannes. Mais aussi dans des villes où les prix sont modérés (entre 2 000 et 2 500 €/m²) : Evreux, Laval et Poitiers. Et à Saint Etienne et Saint Quentin où les prix n'excèdent pas 1 500 €/m², ils progressent encore : lentement, certes, mais après plusieurs mois d'un accroissement rapide, souvent à deux chiffres.

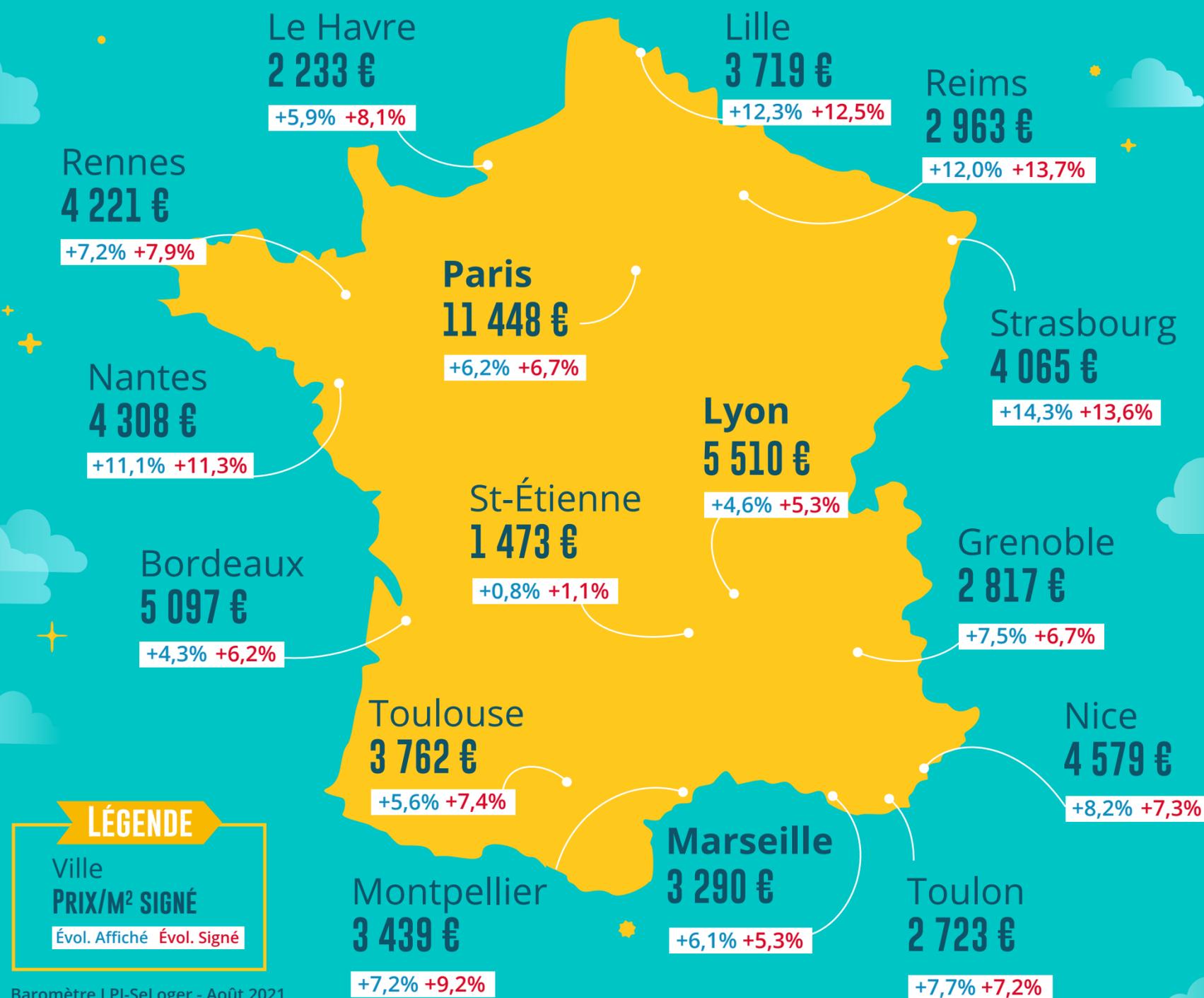
Nulle part donc, on ne constate de véritables signes de ralentissement de l'augmentation des prix des appartements.

Même sur Paris où le niveau des prix est pour le moins élevé (dans 16 des 20 arrondissements parisiens, les prix dépassent les 10 000 €/m²), le rythme de la hausse s'est renforcé en juillet : avec + 2.3 % au cours du mois, alors qu'habituellement le début de l'été annonce plutôt une pause estivale qui se termine avec la rentrée de septembre. Ainsi, sur 12 mois, les prix signés augmentent de 6.7 %, contre + 5.2 % en juillet 2020 : quant aux prix affichés, ils progressent de 6.2 % sur un an, montrant bien que les offreurs tablent toujours sur une poursuite de la hausse.

TÉLÉCHARGER ↓

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

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



LÉGENDE

Ville
PRIX/M² SIGNÉ

Évol. Affiché Évol. Signé

Baromètre LPI-SeLoger - Août 2021

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	4 721 €	+13,0 %
Midi-Pyrénées	TARN	ALBI	2 226 €	+14,7 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 487 €	+5,2 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	3 192 €	+16,2 %
Rhône-Alpes	HAUTE-SAVOIE	ANNECY	5 127 €	+7,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	4 546 €	+9,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	5 524 €	+9,1 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 366 €	+3,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	ARLES	1 911 €	-12,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	7 006 €	+10,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	4 163 €	+15,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	3 022 €	+9,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 356 €	-5,1 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	BAYONNE	3 735 €	+12,4 %
Picardie	OISE	BEAUVAIS	1 702 €	-4,0 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	2 194 €	+1,0 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	1 515 €	-6,6 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BOBIGNY	3 324 €	+8,4 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BONDY	3 049 €	+2,5 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	5 097 €	+6,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	9 541 €	+6,1 %
Centre	CHER	BOURGES	1 581 €	-13,9 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	2 220 €	+13,5 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	2 848 €	+8,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CAGNES-SUR-MER	4 820 €	+7,9 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 751 €	+3,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	5 210 €	+1,7 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	3 172 €	+7,1 %
Rhône-Alpes	SAVOIE	CHAMBERY	3 142 €	+8,7 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	4 124 €	+8,2 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	CHELLES	3 476 €	+4,9 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	1 958 €	+2,3 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	CHOLET	1 740 €	+4,8 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLAMART	6 449 €	+17,0 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 339 €	+4,9 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLICHY	7 426 €	+12,7 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 549 €	+5,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	5 996 €	+12,5 %
Île-de-France	ESSONNE	CORBEIL-ESSONNES	2 493 €	+6,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	7 652 €	+9,4 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	4 057 €	+4,3 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 723 €	+4,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	3 344 €	+12,1 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	2 171 €	+14,9 %

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	EPINAY-SUR-SEINE	3 144 €	+5,7 %
Haute-Normandie	EURE	EVREUX	1 848 €	+17,1 %
Île-de-France	ESSONNE	EVRY-COURCOURONNES	2 294 €	+14,6 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	FONTENAY-SOUS-BOIS	6 148 €	+5,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	FREJUS	3 462 €	+10,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	GRASSE	2 904 €	+3,9 %
Rhone-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 817 €	+6,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	HYERES	3 638 €	+3,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	8 528 €	+5,5 %
Île-de-France	VAL DE MARNE	IVRY-SUR-SEINE	5 592 €	+3,4 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	4 496 €	+2,0 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LA ROCHE-SUR-YON	1 999 €	+11,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	2 488 €	+8,1 %
Pays de la Loire	MAYENNE	LAVAL	2 509 €	+16,9 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LE BLANC-MESNIL	3 038 €	+1,8 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	2 233 €	+8,1 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	1 918 €	+7,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	10 037 €	+10,0 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 719 €	+12,5 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 702 €	+7,6 %
Bretagne	MORBIHAN	LORIENT	2 256 €	-7,0 %
Rhone-Alpes	RHONE	LYON	5 510 €	+5,3 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	MAISONS-ALFORT	6 026 €	+17,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	MARSEILLE	3 290 €	+5,3 %
Île-de-France	ESSONNE	MASSY	4 151 €	+6,9 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MEAUX	2 669 €	+3,7 %
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 677 €	+5,9 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	2 648 €	+18,9 %
Midi-Pyrénées	TARN-ET-GARONNE	MONTAUBAN	1 831 €	+14,6 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 439 €	+9,2 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	6 928 €	+8,8 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MONTRouGE	8 123 €	+6,8 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 933 €	+14,2 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 512 €	+9,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	5 819 €	+9,8 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	4 308 €	+11,3 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	NARBONNE	1 832 €	-6,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	11 861 €	-0,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	4 579 €	+7,3 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 105 €	+7,2 %
Poitou-Charentes	DEUX-SÈVRES	NIORT	1 658 €	-2,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	3 731 €	+2,3 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 504 €	+12,6 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	PANTIN	6 511 €	+9,5 %

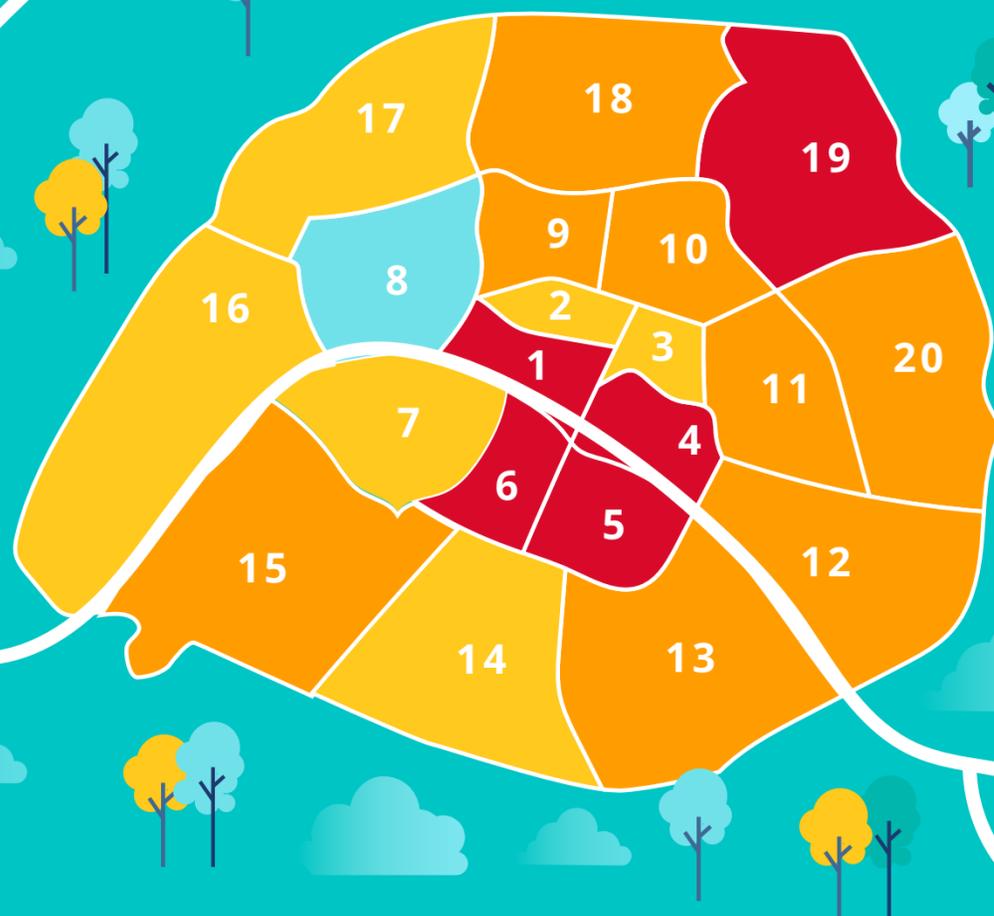
			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Ile-de-France	PARIS	PARIS	11 448 €	+6,7 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	2 094 €	+8,9 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 551 €	+3,6 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 440 €	+2,5 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	2 428 €	+16,0 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	2 042 €	+6,6 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 963 €	+13,7 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	4 221 €	+7,9 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	2 299 €	0,0 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 898 €	+11,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	6 329 €	+6,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	4 270 €	+10,3 %
Rhone-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 473 €	+1,1 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	6 319 €	+11,2 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 734 €	+8,8 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-OUEN-SUR-SEINE	6 293 €	+13,5 %
Picardie	AISNE	SAINT-QUENTIN	1 470 €	+2,2 %
Île-de-France	VAL-D'OISE	SARCELLES	2 247 €	+2,7 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SARTROUVILLE	4 050 €	+5,1 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SEVRAN	2 504 €	-3,9 %
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	4 065 €	+13,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 723 €	+7,2 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 762 €	+7,4 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	2 943 €	+16,7 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	3 040 €	+13,3 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 774 €	+3,6 %
Rhone-Alpes	DROME	VALENCE	2 129 €	+11,8 %
Bretagne	MORBIHAN	VANNES	3 584 €	+17,3 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	VAULX-EN-VELIN	2 336 €	+2,8 %
Rhone-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	2 740 €	+12,6 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	7 388 €	+4,3 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	VILLEJUIF	5 421 €	+6,1 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	3 428 €	+10,8 %
Rhone-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	3 995 €	+8,5 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	VINCENNES	9 290 €	+9,1 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	4 300 €	+12,1 %



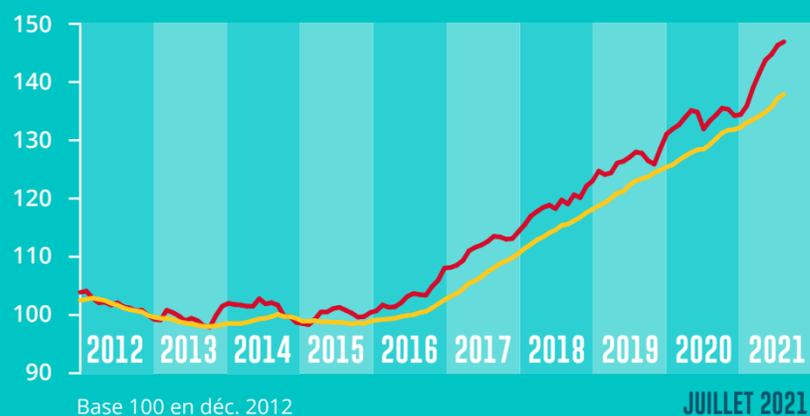
TÉLÉCHARGER ↓

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



SUR 3 MOIS

11 602 €

Affiché Signé
+0,9% +2,2%

SUR 1 AN

11 448 €

Affiché Signé
+6,2% +6,7%



SeLoger

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	12 445 €	+2,6 %	+12,1 %
2	11 433 €	+6,6 %	+3,9 %
3	11 946 €	+1,7 %	+2,4 %
4	13 916 €	+18,2 %	+16,1 %
5	13 250 €	+11,1 %	+10,2 %
6	15 252 €	+13,8 %	+13,5 %
7	14 205 €	+4,8 %	+2,9 %
8	12 643 €	-1,5 %	-0,8 %
9	11 717 €	+5,1 %	+6,2 %
10	10 622 €	+7,5 %	+6,3 %
11	11 415 €	+7,3 %	+8,8 %
12	9 909 €	+7,0 %	+8,6 %
13	9 156 €	+8,7 %	+6,8 %
14	10 498 €	+4,8 %	+4,1 %
15	11 363 €	+7,3 %	+7,9 %
16	12 411 €	+0,8 %	+2,9 %
17	11 378 €	+2,3 %	+1,9 %
18	10 310 €	+7,8 %	+8,5 %
19	9 224 €	+13,2 %	+14,6 %
20	9 175 €	+5,6 %	+6,0 %

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 - Août 2021



FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

3 305 €
Affiché **+1,1%** Signé **+0,9%**

SUR 1 AN

3 290 €
Affiché **+6,1%** Signé **+5,3%**

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	2 796 €	+4,2 %	+2,1 %
2	3 322 €	+15,8 %	+14,3 %
3	1 911 €	+9,4 %	-2,8 %
4	2 919 €	+2,8 %	+8,2 %
5	3 496 €	+18,3 %	+15,0 %
6	4 153 €	+9,4 %	+11,9 %
7	4 453 €	+4,0 %	-4,3 %
8	4 430 €	-3,6 %	-1,2 %
9	3 244 €	+10,1 %	+8,5 %
10	2 651 €	+15,2 %	+9,2 %
11	2 464 €	+2,1 %	-4,2 %
12	3 309 €	+10,2 %	+8,3 %
13	2 578 €	+5,8 %	+3,3 %
14	1 619 €	-2,0 %	+0,8 %
15	1 746 €	+4,5 %	+17,5 %
16	3 068 €	NC	NC

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



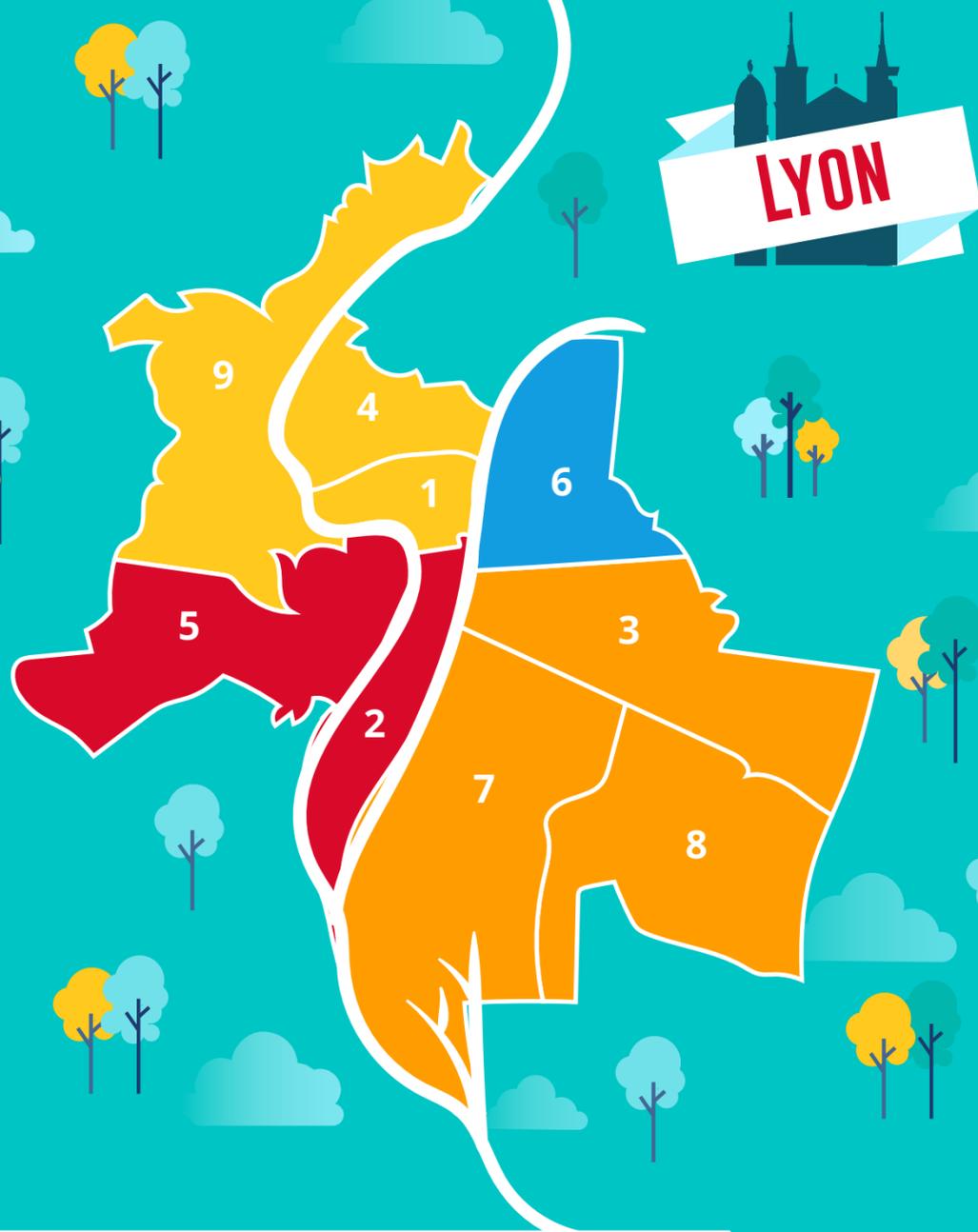
TÉLÉCHARGER ↓
Carte de Marseille
Graphique des prix signés dans l'ancien
Tableau des prix

LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² 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

5 571 €

Affiché **-0,3%** Signé **-1,5%**

SUR 1 AN

5 510 €

Affiché **+4,6%** Signé **+5,3%**

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

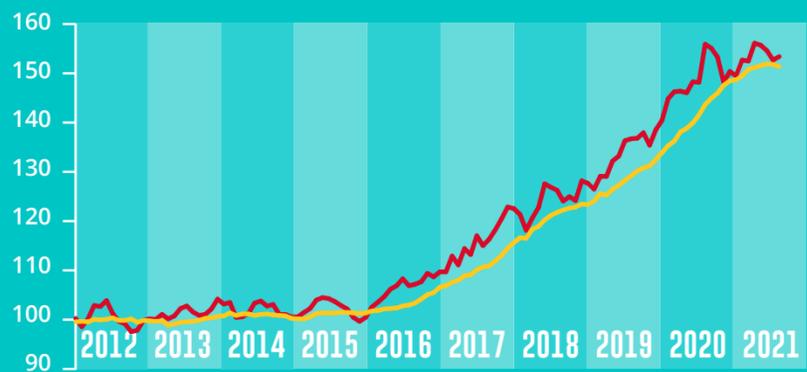
	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	6 110 €	+6,7 %	+4,7 %
2	6 716 €	+11,4 %	+13,0 %
3	5 281 €	+5,3 %	+6,4 %
4	5 669 €	+6,4 %	+2,3 %
5	5 172 €	+12,1 %	+14,9 %
6	6 511 €	-2,8 %	-2,3 %
7	5 337 €	+5,7 %	+6,8 %
8	4 428 €	+1,9 %	+6,2 %
9	4 209 €	-0,3 %	+2,0 %

LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² signé



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



Base 100 en déc. 2012

JUILLET 2021



TÉLÉCHARGER ↓

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

LES PRIX DANS LES MÉTROPOLIS

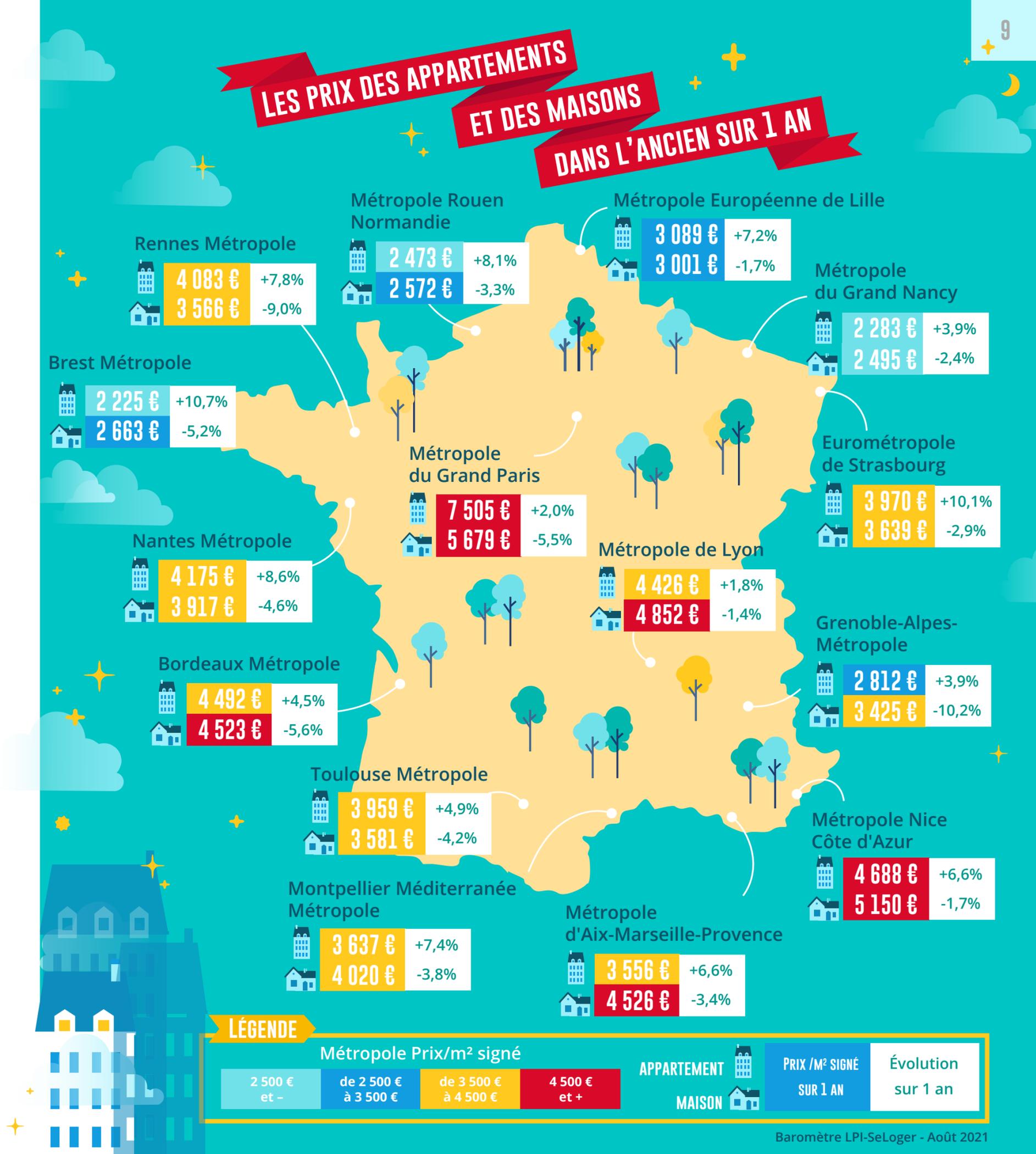
BAISSE GÉNÉRALE DES PRIX DES MAISONS DANS LES MÉTROPOLIS

La baisse des prix des maisons est maintenant générale. Elle est très rapide (au moins 9 % sur un an) sur Grenoble-Alpes-Métropole et Rennes Métropole : elle se constate alors aussi bien dans la ville-centre qu'en périphérie et à un rythme comparable presque partout sur le territoire métropolitain. La diminution reste en revanche la plus lente (un peu moins de 2 %) sur l'Eurométropole de Strasbourg, la Métropole Européenne de Lille, la Métropole de Lyon et la Métropole de Nice-Côte d'Azur : si sur la Métropole Européenne de Lille les prix des maisons augmentent encore dans la ville-centre, en revanche les baisses sont générales et comparables sur les 3 autres métropoles entre la ville-centre et la périphérie. Un profond changement a donc à peu près partout transformé le marché des maisons : l'attrait de la maison individuelle n'est plus aussi fort qu'auparavant et la demande solvable capable d'acquérir les biens proposés s'est progressivement épuisée ; d'autant que les financements bancaires espérés durant les confinements sont de plus en plus difficiles à obtenir.

En revanche, l'augmentation des prix des appartements se poursuit, se renforçant même dans la plupart des métropoles. Elle est la plus rapide (au moins 8 % sur un an) sur Brest Métropole, Nantes Métropole, la Métropole Rouen-Normandie et l'Eurométropole de Strasbourg : sur ces territoires métropolitains, les hausses sont même à 2 chiffres dans les villes-centre. Et presque partout, les augmentations restent les plus rapides sur les villes-centre, les communes périphériques ne semblant plus bénéficier aussi fortement qu'auparavant de cette attractivité nouvelle que le déplacement de la demande avait mis en lumière depuis plus d'un an.

TÉLÉCHARGER ↓

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



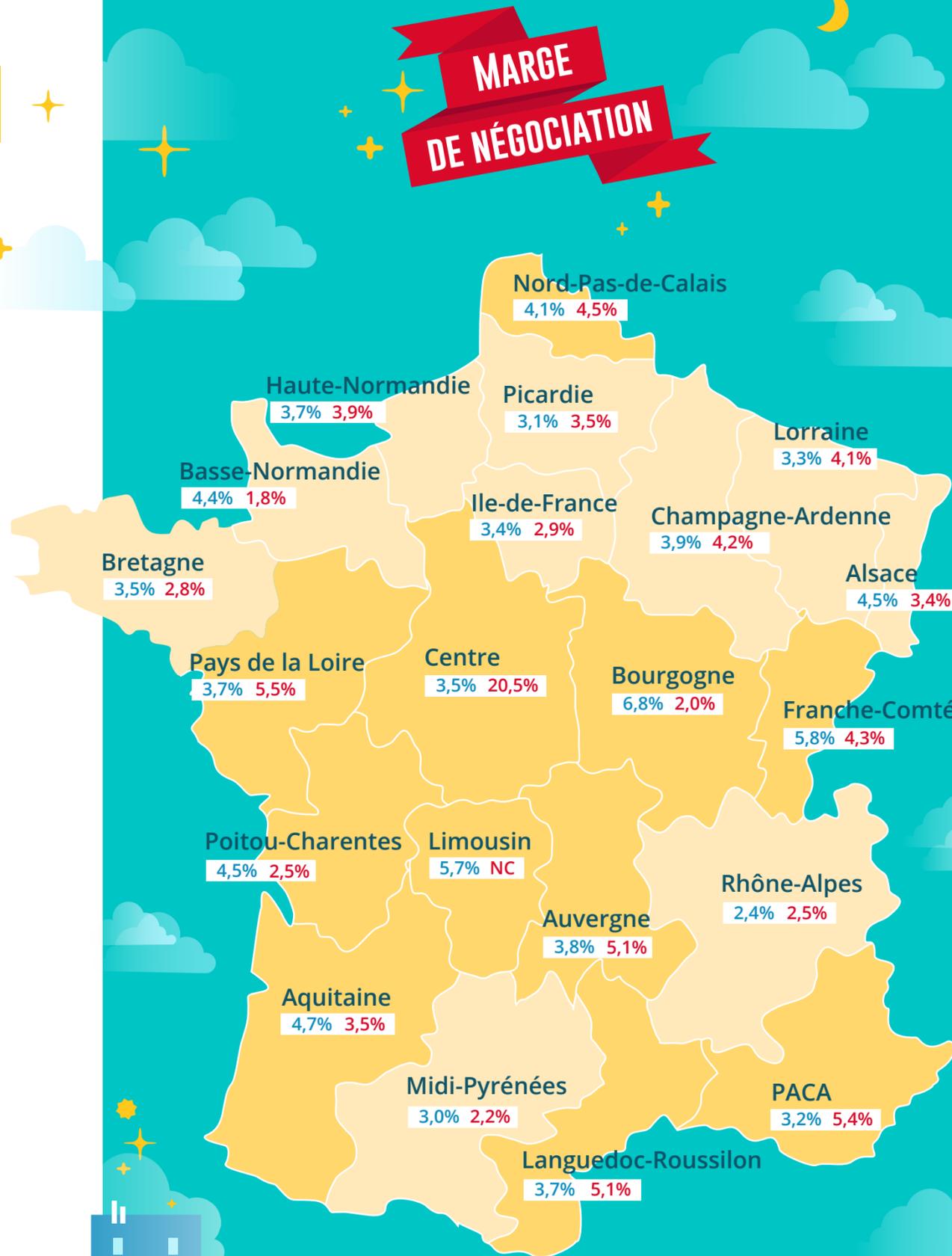
ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

DES MARGES AU PLUS BAS SUR LE MARCHÉ DES MAISONS

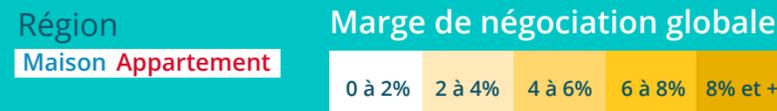
En juillet 2021, France entière, les marges de négociation se sont établies à 3.6 % en moyenne, poursuivant un repli amorcé à l'automne 2019 et qui les conduit maintenant à près de 25 % sous leur moyenne de longue période, au plus bas depuis la fin des années 2000.

Sur le marché des maisons, le taux de marge (3.7 % en juillet) est même de 32 % sous sa moyenne de longue période. Dans plusieurs régions où la demande de maisons est toujours forte, il est descendu sous les 3 % (Midi-Pyrénées et Rhône-Alpes), alors que dans plusieurs autres, il n'est que légèrement supérieur à 3 % (Centre, Ile de France, Lorraine, PACA et Picardie, voire Bretagne). En revanche, dans les régions où le resserrement du crédit a découragé la demande plus tôt qu'ailleurs, lorsque les prix signés reculent face aux hésitations de la demande, les marges restent à plus de 5 % (Bourgogne, Franche-Comté ou Limousin).

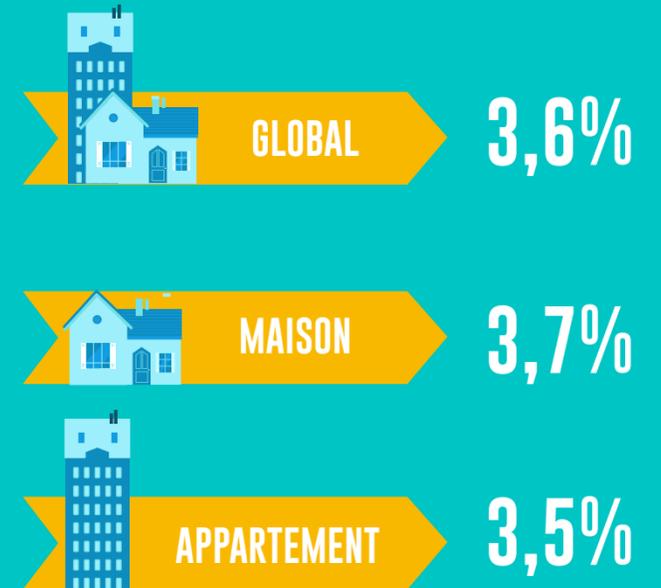
En revanche, sur un marché des appartements où la hausse des prix se poursuit à un rythme élevé, le recul des marges est plus modéré : à 3.5 % en juillet, elles révèlent des capacités de négociation bien souvent limitées. Surtout dans les régions où le taux de marge est déjà particulièrement bas (de l'ordre de 2 %) : Basse Normandie, Bourgogne, Bretagne, Ile de France, Midi-Pyrénées, Poitou-Charentes et Rhône-Alpes.



LÉGENDE



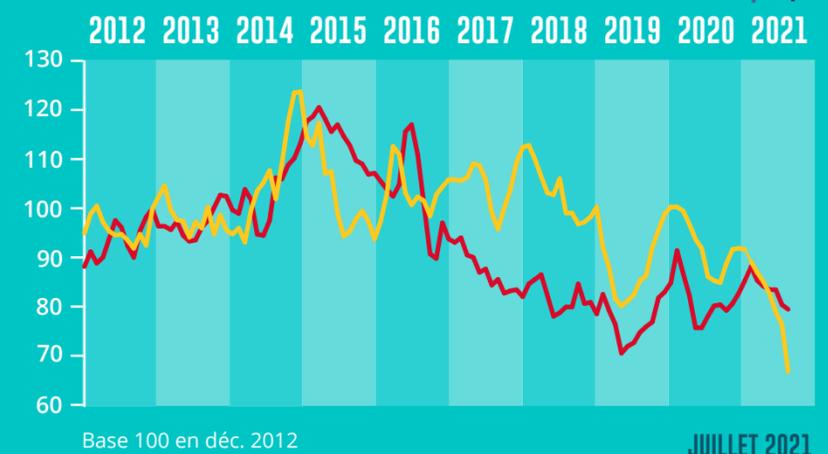
FRANCE ENTIÈRE



INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

SELON LE TYPE DE BIENS

- Appartement
- Maison



TÉLÉCHARGER ↓

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

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

ESSOUFFLEMENT DE L'ACTIVITÉ EN JUILLET

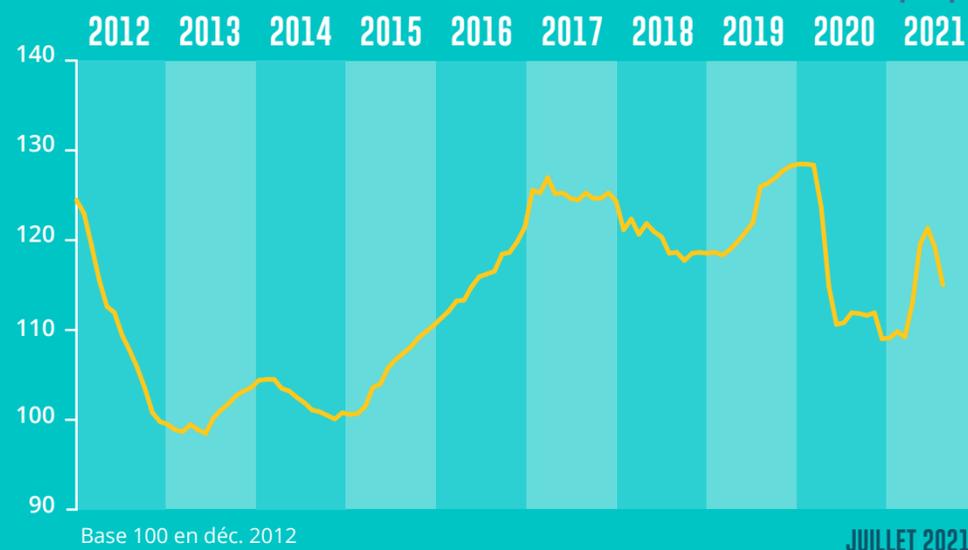
Après un début d'année hésitant, les achats de logements anciens par des particuliers ont nettement rebondi dès le mois de mars. Sur le 1^{er} semestre, les ventes ont ainsi progressé de 21.0 %, en glissement annuel : la vigueur de cette évolution tenant, en partie, à la chute du marché de l'ancien constatée lors du 1^{er} confinement.

Mais la demande a aussi bénéficié d'une amélioration sans précédent des conditions de crédit et du dynamisme de l'offre bancaire. En effet, dans la perspective du renforcement des exigences en matière d'apport personnel voulues par la Banque de France, les banques ont cherché à satisfaire la demande qui risque, à l'avenir, de buter sur ces nouvelles contraintes.

En juillet, les achats des particuliers ont encore un peu progressé. Ils se sont néanmoins établis à près de 8 % sous leur niveau habituel au début de l'été. Et si sur les 7 premiers mois de l'année, le niveau des ventes est en hausse de 9.7 % en glissement annuel, l'activité reste de 13.9 % inférieure à son niveau des mois de janvier à juillet 2019.

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT



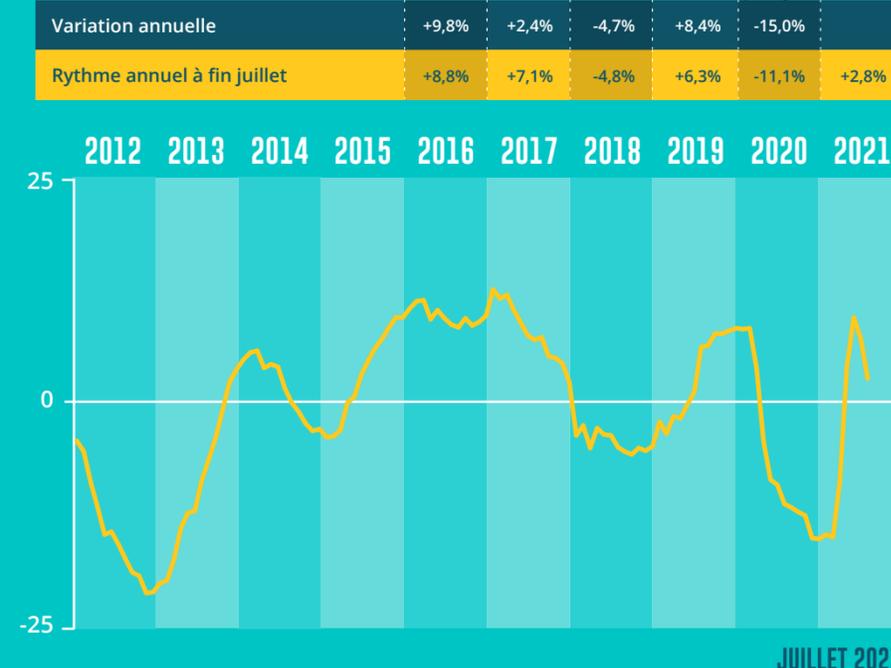
TÉLÉCHARGER ↓

Cette analyse de Michel Mouillart
 Graphique d'évolution de l'activité du marché
 Graphique de variation de l'activité du marché, niveau annuel glissant
 Graphique de variation de l'activité du marché, niveau trimestriel glissant

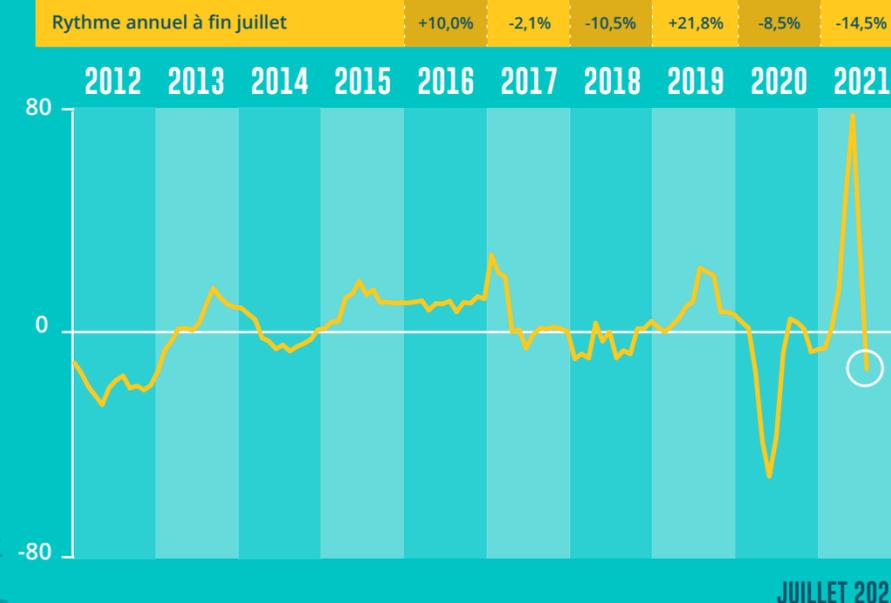
Baromètre LPI-SeLoger - Août 2021

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

DÉGRADATION DU MARCHÉ DANS QUELQUES RÉGIONS

Après un mois de juillet en demi-teinte, les ventes mesurées en niveau trimestriel glissant ont baissé de 14,5 %, en glissement annuel.

Si les ventes ont nettement reculé en Ile de France après un rebond spectaculaire au printemps, la perte d'activité reste encore modérée dans 3 régions, avec une baisse de 5 % (Alsace, Centre et Poitou-Charentes). La diminution est en revanche plus rapide (10 % en glissement annuel) dans 6 régions : Basse-Normandie, Champagne-Ardenne, Lorraine, Nord-Pas de Calais, Pays de la Loire et Picardie. Dans toutes ces régions, la capacité d'achat des ménages (l'adéquation entre les niveaux des revenus des candidats à l'achat et les prix des logements proposés à la vente) a été altérée par l'évolution des prix de l'immobilier, alors que le resserrement de l'accès au crédit décourageait une partie de la demande.

Ailleurs, les ventes progressent encore. Lentement en Auvergne, en Bretagne et dans le Limousin, de l'ordre de 5 %, en glissement annuel. Ou plus rapidement dans les autres régions, avec des hausses d'au moins 10 %, en glissement annuel.

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

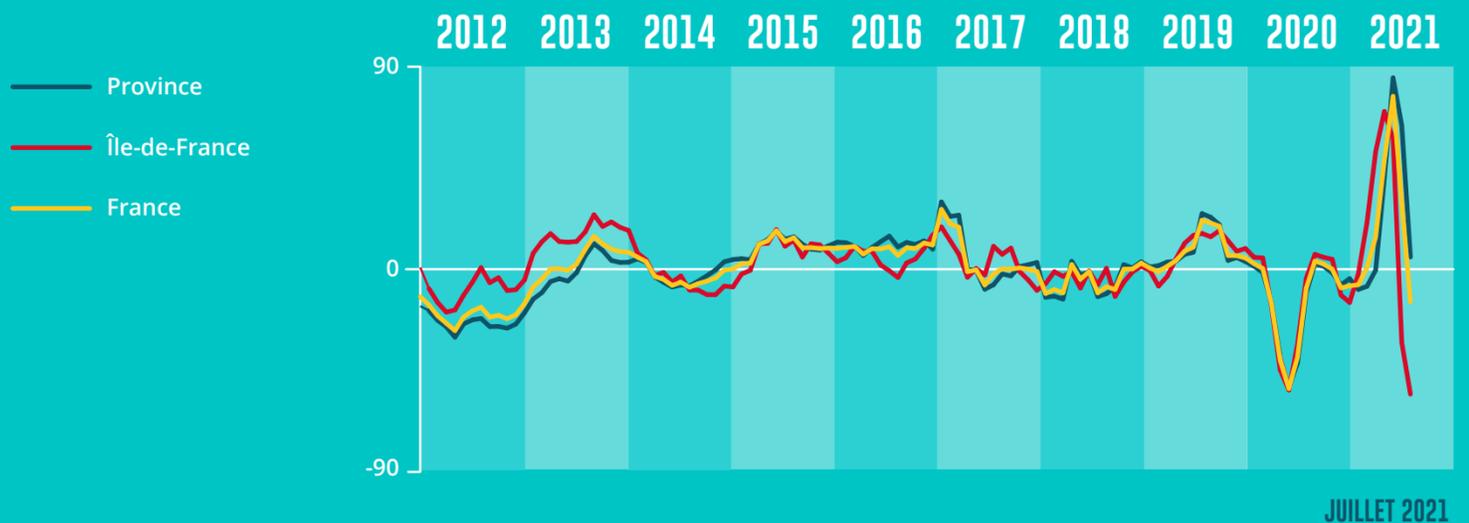
IDF	Variation annuelle	+7,6%	+0,3%	-3,4%	+8,9%	-16,2%
	Rythme annuel à fin juillet	+5,2%	+6,9%	-4,0%	+4,0%	-9,6%
PROVINCE	Variation annuelle	+10,8%	+3,3%	-5,2%	+8,1%	-14,5%
	Rythme annuel à fin juillet	+10,4%	+7,2%	-5,1%	+7,2%	-11,7%



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin juillet	-0,7%	+10,2%	-6,9%	+15,9%	-4,1%	-55,5%
PROVINCE	Glissement annuel à fin juillet	+14,7%	-6,9%	-12,2%	+24,7%	-10,6%	+5,4%



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 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 100 000 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

Sarah KROICHVILI

sarah.kroichvili@groupe Seloger.com

06 20 45 25 16

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, 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

iad



**optim
home**

SAFTi

SeLoger

SOGEPROM
GROUPE SOCIETE GENERALE