

**BAROMÈTRE DES
PRIX IMMOBILIERS**



LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN MARS 2021



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

AVRIL 2021

LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

3 655 € PRIX DU M² SIGNÉ
en France,
dans l'ancien

Tensions sur les prix des
logements anciens en mars

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

Amplification de la hausse
dans les grandes villes

3,8% MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien,
tous biens confondus

Recul saisonnier
des marges

+10% VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Rebond de la demande
en mars



ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

TENSIONS SUR LES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS EN MARS

La hausse des prix des logements anciens se poursuit, sans ralentir. Avec le rebond de la demande constaté dès la fin du mois de février, les signes d'affaiblissement de leur progression qui s'étaient manifestés avec le 2^{ème} confinement se sont estompés. Et entre décembre 2020 et mars dernier, l'augmentation des prix a été de 3.0 % pour l'ensemble du marché. D'ailleurs durant le seul mois de mars, les prix ont cru de 4.6 % : une telle évolution est fréquente au début du printemps et elle se constate normalement à cette période, lorsque le marché reprend des couleurs.

Ce sont les prix des maisons qui enregistrent la progression la plus vive, avec une hausse de 4.8 % sur le 1^{er} trimestre. Habituellement, une telle augmentation s'observe plutôt en avril ou en mai, lorsque le marché de la maison individuelle enregistre la pression d'une demande qui prépare les prochains déménagements de la fin de l'été. Mais cette année, le renforcement d'une demande qui exprime traditionnellement sa préférence pour ce type d'habitat s'est appuyé sur une amélioration sans précédent des conditions de crédit (taux et durée) proposées par les banques.

En revanche, le rythme de la hausse des prix des appartements a été plus modéré depuis le début de l'année, avec + 1.7 % sur le 1^{er} trimestre. Les conséquences du repli des prix provoqué par le blocage du marché dans les grandes villes durant le 2^{ème} confinement se font encore ressentir. Néanmoins, comme sur le marché des maisons, les prix d'offre des vendeurs poursuivent leur redressement et l'augmentation des prix signés se renforce.

POURSUITE DE LA BAISSÉ DES PRIX DES LOGEMENTS NEUFS

Les marchés des logements neufs souffrent de la crise sanitaire et de ses conséquences économiques, mais surtout du resserrement du crédit qui pénalise fortement la demande des ménages modestes, en l'absence de soutien public à la primo accession.

Ainsi, après une longue période d'amplification de la hausse des prix des logements neufs, leur baisse s'observe depuis le début de l'année (- 1.4 % depuis le début de l'année). Le recul est rapide sur le marché des maisons, avec - 3.6 % sur le 1^{er} trimestre : l'amélioration des conditions de crédit ne suffit donc plus pour soutenir la demande. En revanche, sur le marché des appartements où la rigidité des prix est habituellement plus forte, le recul des prix a été plus modéré depuis le début de l'année, avec - 1.0 % sur le 1^{er} trimestre.

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 - Avril 2021

	ANCIEN		NEUF
	Prix/m ² affiché	Prix/m ² signé	Prix/m ² signé
GLOBAL	3 591 €	3 655 €	4 596 €
Évolution sur 3 mois	+1,4% ↗	+3,0% ↗	-1,4% ↘
Évolution sur 1 an		+5,8% ↗	+3,7% ↗
MAISON	3 195 €	3 331 €	2 721 €
Évolution sur 3 mois	+1,9% ↗	+4,8% ↗	-3,6% ↘
Évolution sur 1 an		+6,1% ↗	+4,0% ↗
APPARTEMENT	3 969 €	3 966 €	5 336 €
Évolution sur 3 mois	+1,1% ↗	+1,7% ↗	-1,0% ↘
Évolution sur 1 an		+5,6% ↗	+3,6% ↗

INDICE DES PRIX SIGNÉS

SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN

— Neuf
— Ancien



SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement
— Maison



ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

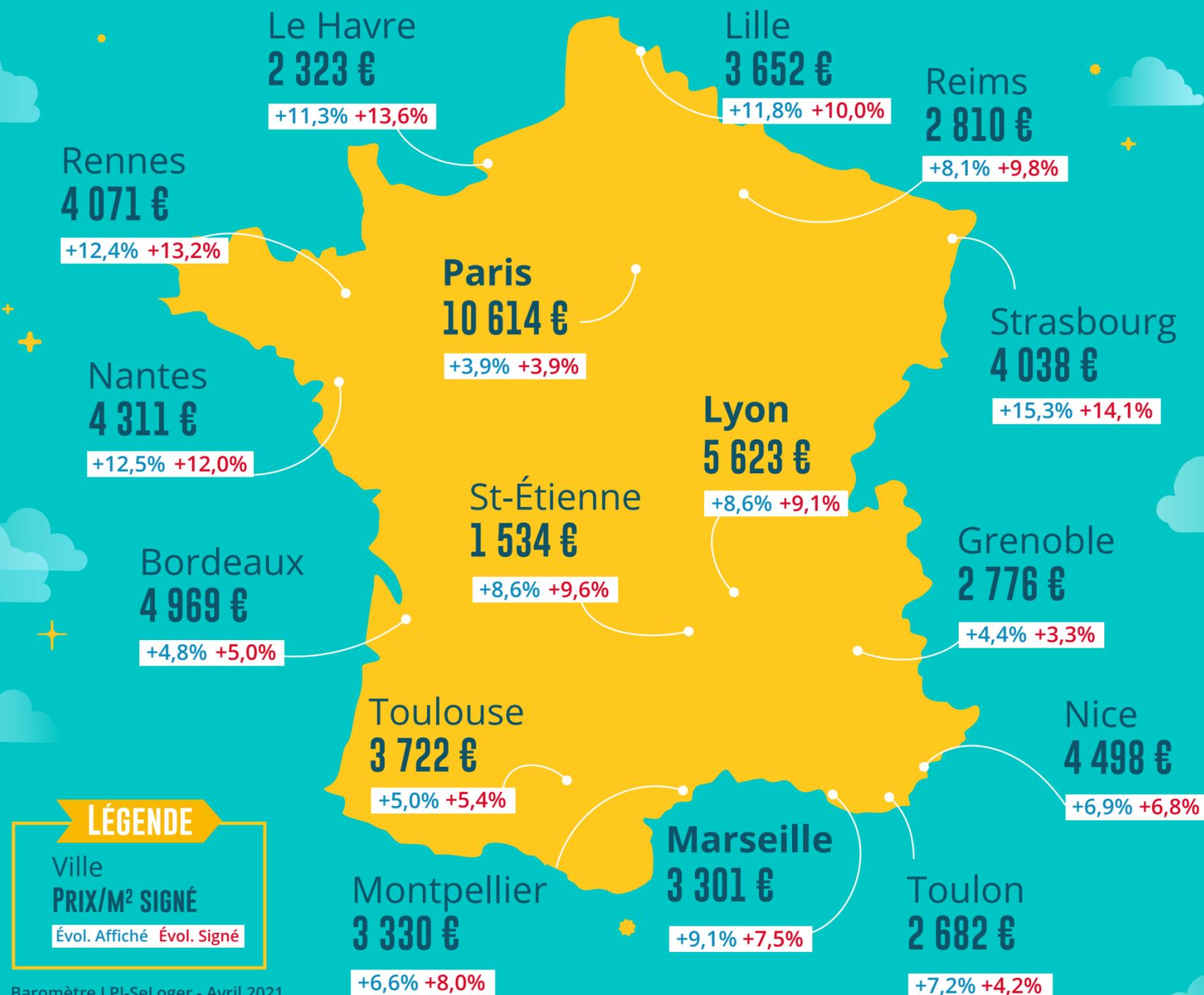
AMPLIFICATION DE LA HAUSSE DANS LES GRANDES VILLES

Dans 75 % des villes de plus de 100 000 habitants, la hausse des prix des appartements anciens reste au moins égale à 5 % sur un an (61 % des villes de plus de 50 000 habitants) : elle est même d'au moins 10 % dans 28 % des grandes villes.

Et après une année 2020 durant laquelle l'augmentation des prix s'était amplifiée partout, le rythme de la hausse accélère encore dans la moitié des grandes villes. L'évolution est la plus notable à Angers et à Metz où les hausses dépassent maintenant 16 % sur un an. Bien que moins rapide, l'augmentation est aussi forte sur Limoges, à un rythme (+ 14.0 %) trois fois plus rapide qu'il y a un an ; ou encore à Orléans, avec une hausse (+ 13.4 %) deux fois plus rapide. Quant à Mulhouse qui s'était singularisée en 2020 avec une progression des prix de 15.9 %, dans un contexte sanitaire particulièrement dégradé, l'augmentation se poursuit à un rythme soutenu (+ 12.1 %).

Quant à Paris, le rythme de la hausse ralentit toujours : avec + 3.9 % sur un an, soit deux fois moins qu'il y a quatre ans, avant que le ralentissement ne s'amorce. Mais en fait, une tendance à la stabilisation des prix se renforce depuis janvier 2020, autour d'une valeur moyenne de l'ordre de 11 000 €/m². Néanmoins, après l'affaiblissement de la demande constaté lors du 2^{ème} confinement, la baisse des prix affichés et signés observée à la fin de 2020 a progressivement cédé la place à une lente remontée, compensant maintenant la tendance baissière précédente.

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 - Avril 2021

TÉLÉCHARGER ↓

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



SeLoger

LES PRIX DANS LES VILLES

LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN SUR 1 AN DANS 124 VILLES



			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	4 479 €	+8,4 %
Midi-Pyrénées	TARN	ALBI	2 102 €	+7,1 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 438 €	+2,8 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	3 020 €	+16,2 %
Rhône-Alpes	HAUTE-SAVOIE	ANNECY	5 093 €	+3,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	4 197 €	+2,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	5 157 €	+3,9 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 390 €	+3,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	ARLES	2 035 €	-15,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	6 697 €	+6,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	3 748 €	+6,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	2 826 €	+2,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 305 €	-3,2 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	BAYONNE	3 504 €	+3,5 %
Picardie	OISE	BEAUVAIS	1 754 €	+2,3 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	2 191 €	+4,7 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	1 543 €	-4,3 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BOBIGNY	3 094 €	+3,1 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BONDY	3 067 €	+7,6 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 969 €	+5,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	9 156 €	+4,1 %
Centre	CHER	BOURGES	1 507 €	-11,9 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	2 082 €	+9,1 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	2 788 €	+7,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CAGNES-SUR-MER	4 780 €	+4,6 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 702 €	+5,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	4 987 €	+0,3 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	3 078 €	+6,7 %
Rhône-Alpes	SAVOIE	CHAMBERY	3 089 €	+12,2 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	3 985 €	+10,7 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	CHELLES	3 053 €	-2,5 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	2 067 €	+8,9 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	CHOLET	1 789 €	+3,4 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLAMART	6 243 €	+12,8 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 337 €	+9,5 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLICHY	6 711 €	+9,2 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 659 €	+11,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	5 254 €	+8,2 %
Île-de-France	ESSONNE	CORBEIL-ESSONNES	2 439 €	+6,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	7 361 €	+6,2 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	3 970 €	+4,1 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 772 €	+8,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	3 382 €	+11,7 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	1 760 €	+3,2 %

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	EPINAY-SUR-SEINE	3 115 €	+5,5 %
Haute-Normandie	EURE	EVREUX	1 911 €	+18,4 %
Île-de-France	ESSONNE	EVRY-COURCOURONNES	2 278 €	+7,2 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	FONTENAY-SOUS-BOIS	5 649 €	+3,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	FREJUS	3 110 €	+1,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	GRASSE	2 785 €	+4,1 %
Rhone-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 776 €	+3,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	HYERES	3 534 €	+4,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	8 394 €	+4,5 %
Île-de-France	VAL DE MARNE	IVRY-SUR-SEINE	5 155 €	+3,1 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	4 472 €	+10,8 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LA ROCHE-SUR-YON	2 071 €	+13,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	2 753 €	+2,6 %
Pays de la Loire	MAYENNE	LAVAL	1 946 €	+15,0 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LE BLANC-MESNIL	2 838 €	-2,2 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	2 323 €	+13,6 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	1 611 €	-0,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	9 576 €	+9,5 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 652 €	+10,0 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 738 €	+14,0 %
Bretagne	MORBIHAN	LORIENT	2 428 €	+9,4 %
Rhone-Alpes	RHONE	LYON	5 623 €	+9,1 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	MAISONS-ALFORT	5 654 €	+12,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	MARSEILLE	3 301 €	+7,5 %
Île-de-France	ESSONNE	MASSY	4 009 €	+4,7 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MEAUX	2 717 €	+4,7 %
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 744 €	+9,7 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	2 558 €	+17,2 %
Midi-Pyrénées	TARN-ET-GARONNE	MONTAUBAN	1 699 €	+4,4 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 330 €	+8,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	6 935 €	+10,7 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MONTRouGE	7 340 €	+4,2 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 860 €	+12,1 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 499 €	+8,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	5 739 €	+5,4 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	4 311 €	+12,0 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	NARBONNE	1 766 €	-4,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	12 348 €	+8,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	4 498 €	+6,8 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 077 €	+6,3 %
Poitou-Charentes	DEUX-SÈVRES	NIORT	1 685 €	+7,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	4 004 €	+8,6 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 567 €	+13,4 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	PANTIN	6 399 €	+12,6 %

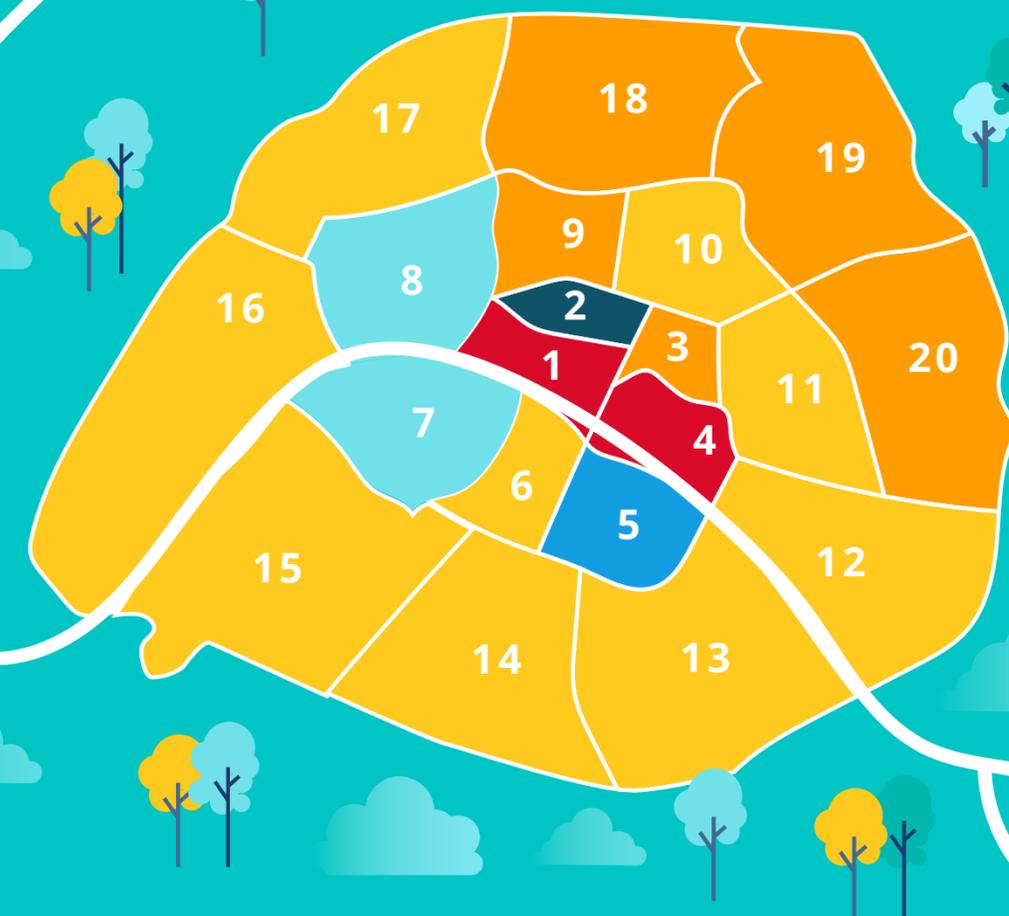
			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Ile-de-France	PARIS	PARIS	10 614 €	+3,9 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	2 121 €	+12,3 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 551 €	+2,9 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 412 €	+0,2 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	2 297 €	+15,0 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	2 015 €	+6,8 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 810 €	+9,8 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	4 071 €	+13,2 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	2 245 €	+2,6 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 817 €	+8,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	6 192 €	+3,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	4 115 €	+8,6 %
Rhone-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 534 €	+9,6 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	5 909 €	+5,6 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 419 €	+2,4 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-OUEN-SUR-SEINE	6 045 €	+6,4 %
Picardie	AISNE	SAINT-QUENTIN	1 476 €	+16,7 %
Île-de-France	VAL-D'OISE	SARCELLES	2 067 €	-2,8 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SARTROUVILLE	3 946 €	+6,7 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SEVRAN	2 348 €	+2,1 %
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	4 038 €	+14,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 682 €	+4,2 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 722 €	+5,4 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	2 673 €	+13,8 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	2 819 €	+6,8 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 850 €	+17,6 %
Rhone-Alpes	DROME	VALENCE	2 197 €	+15,0 %
Bretagne	MORBIHAN	VANNES	3 382 €	+16,5 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	VAULX-EN-VELIN	2 371 €	+1,3 %
Rhone-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	2 586 €	+10,8 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	7 267 €	+3,0 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	VILLEJUIF	5 072 €	+8,7 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	2 269 €	+0,8 %
Rhone-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	3 936 €	+9,2 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	VINCENNES	8 662 €	+3,0 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	4 234 €	+11,5 %



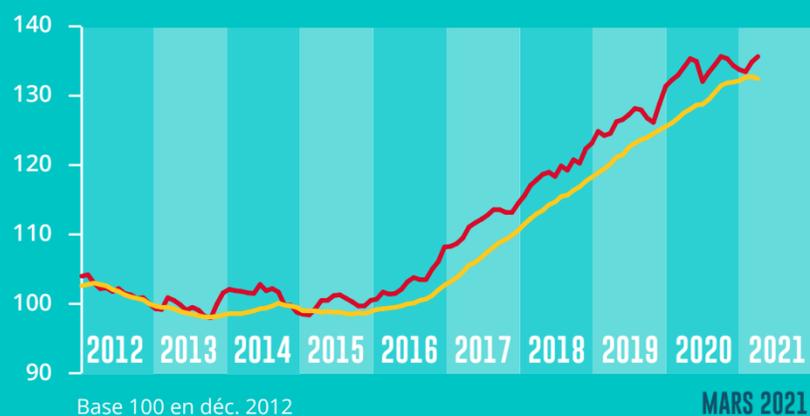
TÉLÉCHARGER ↓

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

11 395 €

Affiché Signé
+0,8% +1,4%

SUR 1 AN

10 614 €

Affiché Signé
+3,9% +3,9%



SeLoger

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	13 187 €	+17,8 %	+16,4 %
2	10 803 €	-6,8 %	-6,4 %
3	12 378 €	+6,1 %	+5,1 %
4	13 353 €	+9,6 %	+9,4 %
5	12 197 €	-1,3 %	-2,8 %
6	14 292 €	+3,2 %	+3,8 %
7	14 004 €	+4,4 %	+0,5 %
8	13 050 €	+1,9 %	-0,4 %
9	11 619 €	+8,0 %	+7,7 %
10	10 860 €	+0,2 %	+1,9 %
11	10 862 €	+0,7 %	+1,5 %
12	9 361 €	+2,4 %	+4,0 %
13	8 775 €	+1,8 %	+1,6 %
14	10 297 €	+3,3 %	+3,7 %
15	10 856 €	+1,7 %	+2,4 %
16	12 546 €	+2,7 %	+1,7 %
17	11 517 €	+2,4 %	+2,0 %
18	10 013 €	+8,4 %	+8,9 %
19	8 560 €	+6,2 %	+5,8 %
20	9 300 €	+8,2 %	+8,1 %

LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² signé

Baromètre LPI-SeLoger - Avril 2021



MARSEILLE

FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

3 264 €

Affiché **+5,1%** Signé **+4,1%**

SUR 1 AN

3 301 €

Affiché **+9,1%** Signé **+7,5%**

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



TÉLÉCHARGER ↓

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

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	2 856 €	+9,4 %	+3,5 %
2	3 235 €	+9,9 %	+9,4 %
3	1 780 €	-7,0 %	-7,6 %
4	2 916 €	+13,8 %	+14,3 %
5	3 507 €	+14,4 %	+12,1 %
6	4 230 €	+15,5 %	+14,8 %
7	4 296 €	+2,6 %	-2,8 %
8	4 615 €	+8,0 %	+10,7 %
9	3 139 €	+12,0 %	+12,3 %
10	2 407 €	+10,1 %	+6,2 %
11	2 586 €	+4,3 %	+1,2 %
12	3 176 €	+3,0 %	+0,4 %
13	2 590 €	+6,3 %	+2,8 %
14	1 603 €	+9,2 %	+0,8 %
15	1 720 €	+5,0 %	+10,1 %
16	2 655 €	NC	NC

LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² signé

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



SeLoger



FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

5 584 €

Affiché **-0,1%** Signé **0,0%**

SUR 1 AN

5 623 €

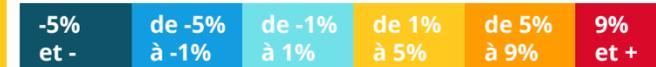
Affiché **+8,6%** Signé **+9,1%**

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

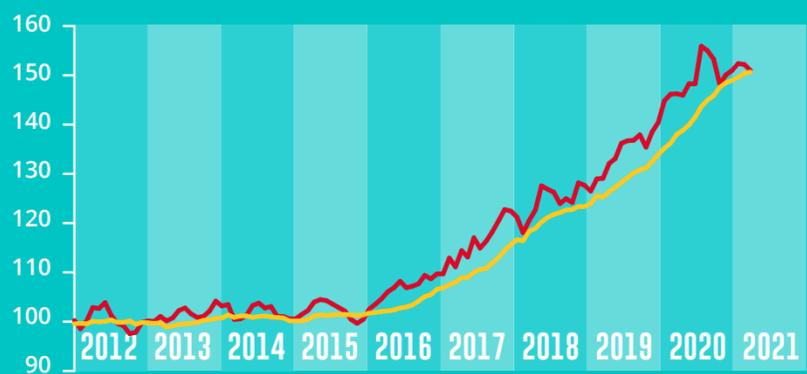
	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	6 213 €	+11,7 %	+8,2 %
2	6 866 €	+12,3 %	+13,8 %
3	5 604 €	+11,8 %	+12,0 %
4	5 617 €	+0,8 %	+0,2 %
5	5 594 €	+15,8 %	+14,3 %
6	6 554 €	+6,3 %	+7,7 %
7	5 308 €	+6,6 %	+6,0 %
8	4 303 €	+7,8 %	+9,2 %
9	4 085 €	+4,2 %	+9,5 %

LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² signé



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



Base 100 en déc. 2012

MARS 2021

TÉLÉCHARGER ↓

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



SeLoger

LES PRIX DANS LES MÉTROPOLIS

DIFFÉRENCES D'ÉVOLUTION DES PRIX ENTRE LES MÉTROPOLIS

Dans la plupart des métropoles, la hausse des prix des maisons est toujours vive. Elle dépasse même les 10 % sur un an dans 4 métropoles : Aix-Marseille-Provence, Lyon, Montpellier et Nice-Côte d'Azur. Sur les métropoles d'Aix-Marseille-Provence et de Lyon, l'augmentation des prix des maisons est juste un peu plus rapide en périphérie que dans la ville-centre. Alors que sur les métropoles de Montpellier et de Nice-Côte d'Azur, l'évolution des prix est nettement plus vive en périphérie : les prix des maisons ne progressant que très doucement dans la ville-centre, en raison des niveaux auxquels ils sont déjà parvenus. En revanche, l'augmentation est de faible ampleur sur la métropole de Rouen-Normandie, en dépit d'une hausse toujours soutenue dans la ville-centre, fait de l'étroitesse du marché correspondant. Et les prix des maisons reculent sur Grenoble-Alpes-Métropole et sur l'Eurométropole de Strasbourg.

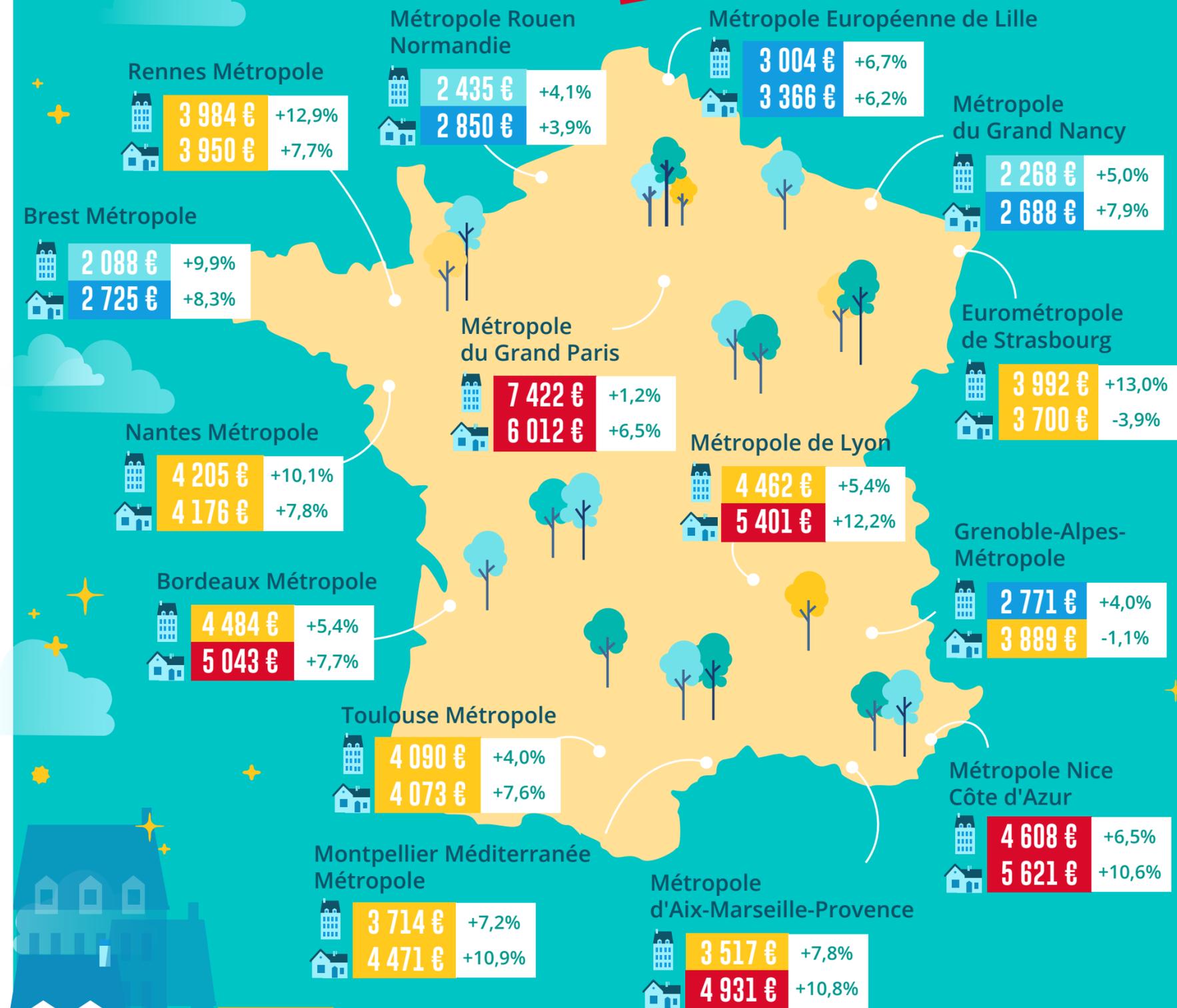
En ce qui concerne les prix des appartements, l'augmentation des prix est la plus rapide (au moins 10 % sur un an) à l'Ouest (Brest Métropole, Nantes Métropole et Rennes Métropole) et sur l'Eurométropole de Strasbourg. Dans tous les cas, la hausse concerne l'ensemble du territoire métropolitain : la pression de la demande n'a pas été altérée par la crise sanitaire et ses conséquences économiques et sociales et sur des marchés en situation de pénurie, les tensions se sont largement diffusées dans les communes adjacentes.

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

2 500 € et -	de 2 500 € à 3 500 €	de 3 500 € à 4 500 €	4 500 € et +
--------------	----------------------	----------------------	--------------

APPARTEMENT PRIX / M² SIGNÉ Évolution sur 1 an
MAISON SUR 1 AN

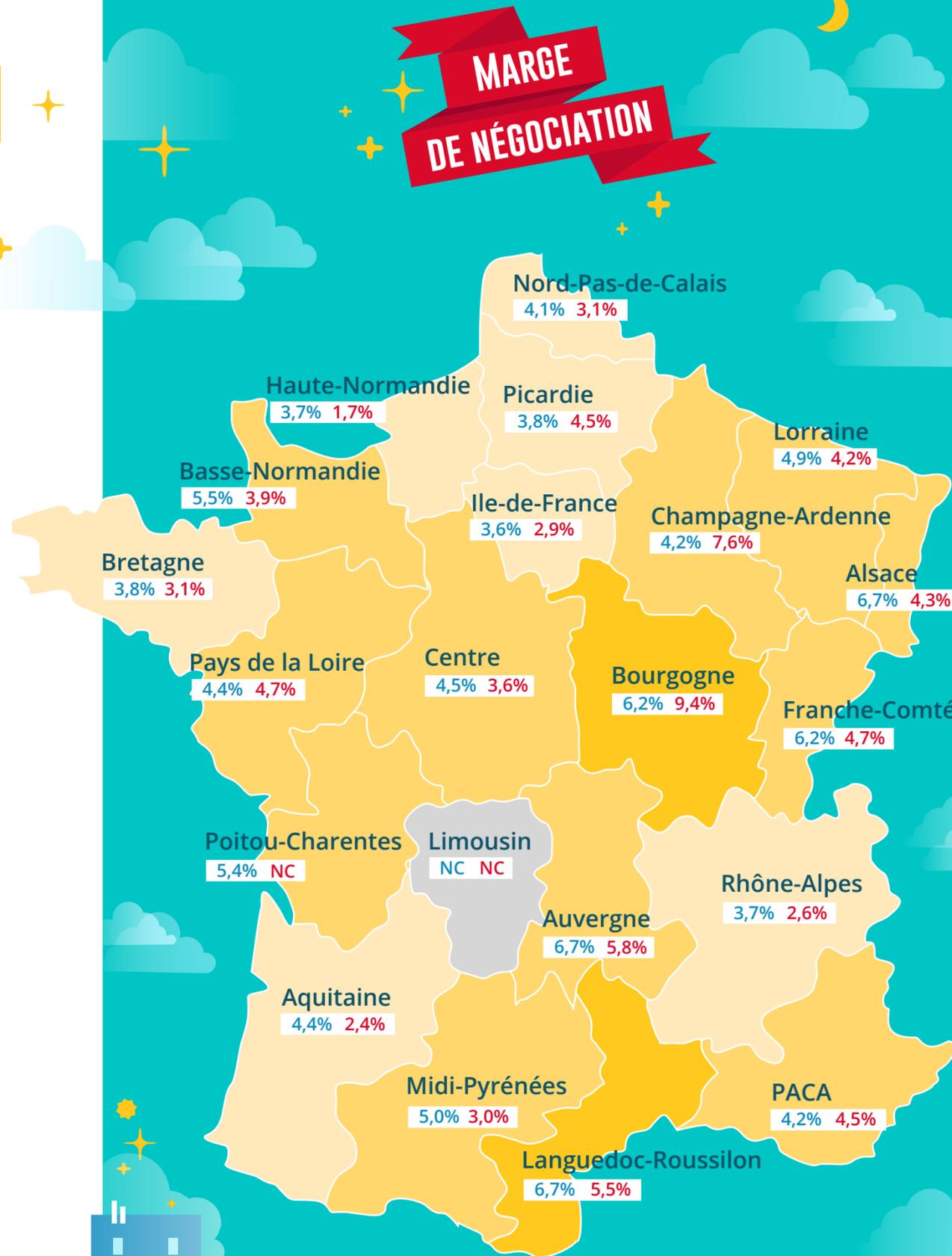
ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

RECU SAISONNIER DES MARGES

En mars 2021, France entière, la marge de négociation s'est établie à 3.8 %, en moyenne : 3.3 % pour les appartements et 4.3 % pour les maisons

Comme chaque année, les marges reculent avec le retour du printemps, lorsque le marché retrouve de la vigueur. Cette évolution bénéficie pleinement du rebond de la demande constaté depuis fin février. Ainsi, alors que l'offre de biens disponibles à l'achat s'est nettement contractée depuis un an, la pression sur les prix n'est pas retombée : les prix signés augmentent toujours plus rapidement que les prix affichés. L'érosion des marges a donc repris : elles se situent ainsi à plus de 15 % sous leur moyenne de longue période.

Les marges sont les plus faibles (de l'ordre de 3 %) dans les régions où les marchés sont particulièrement déséquilibrés (Ile de France et Rhône-Alpes), mais aussi de la partie du littoral atlantique (Bretagne et Aquitaine) qui bénéficie d'un regain d'attractivité depuis plus d'un an, sans oublier les territoires en bordure de la Manche (Haute Normandie, voire une partie du Nord-Pas de Calais). En revanche, les régions de l'Est et une partie du littoral méditerranéen enregistrent des marges nettement supérieures (de l'ordre de 5 %).



FRANCE ENTIÈRE



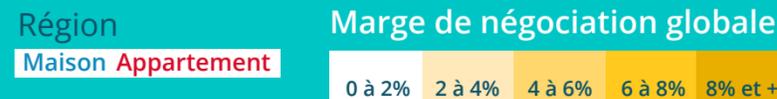
INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

SELON LE TYPE DE BIENS

- Appartement
- Maison



LÉGENDE



TÉLÉCHARGER ↓

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

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

REBOND DE LA DEMANDE EN MARS

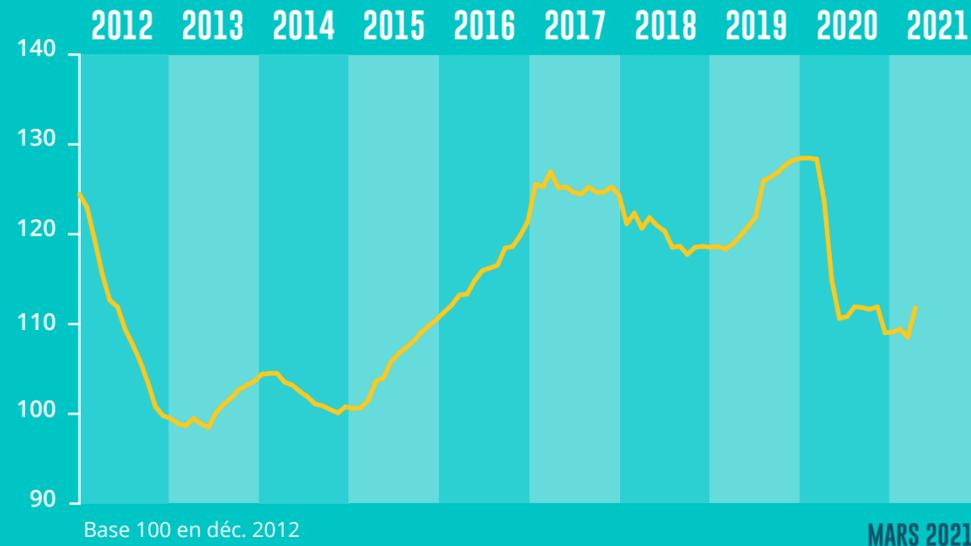
Habituellement, avec l'arrivée du printemps, le mois de mars bénéficie de la fin de l'engourdissement de la demande et d'un sursaut d'activité : depuis le début des années 2000, le nombre de compromis signés augmente en moyenne de 12.0 % par rapport à celui de février. Mais cette année, la demande a bénéficié d'une amélioration exceptionnelle des conditions de crédit (taux et durée). Et le rebond des ventes a été de 13.2 % en mars.

Avant la mise en œuvre d'un 3^{ème} confinement qui ne devrait pas fortement affecter le regain de dynamisme de la demande, si les conditions de crédit restent excellentes, le mois de mars 2021 est remarquable : avec une augmentation du nombre de compromis signés de 46.8 % par rapport à un mois de mars 2020 qui avait souffert de la brutalité du 1^{er} confinement.

Dans ces conditions, le 1^{er} trimestre de 2021 enregistre une hausse de l'activité du marché de l'ancien de 10.0 %, en glissement annuel. Une telle vitalité de la demande ne s'était pas observée depuis octobre 2019, même si la reprise du marché reste bridée par le resserrement de l'accès au crédit décidé par la Banque de France.

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT



TÉLÉCHARGER ↓

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

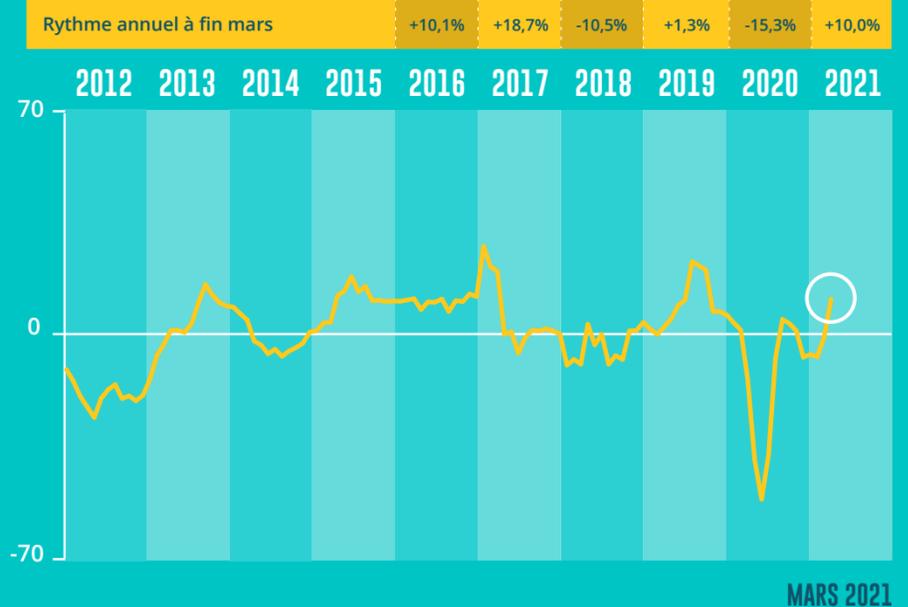
Baromètre LPI-SeLoger - Avril 2021

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

REPRISE DU MARCHÉ TRÈS INÉGALE ENTRE LES RÉGIONS

Durant le 1^{er} trimestre 2021, les ventes de logements anciens étaient en progression de 10.0 % en glissement annuel, France entière. Néanmoins, dans certaines régions, l'activité a redémarré beaucoup plus rapidement encore. Ainsi en est-il dans des régions où la hausse des prix a été contenue par le passé : le relèvement des exigences en matière d'apport personnel y a été plus facile à respecter, même pour des ménages modestes. Alors que dans d'autres, la pression de la demande et les niveaux de revenus des candidats à l'achat permettent au marché de mieux résister à la morosité ambiante et aux conséquences du resserrement de l'accès au crédit.

Le marché fait ainsi preuve de résilience, avec des ventes en hausse d'au moins 15 %, dans 5 régions (Bourgogne, Franche Comté, Haute Normandie, Ile de France et PACA). Bien que plus modéré, le regain d'activité s'installe avec des ventes en hausse de l'ordre de 5 % dans 5 autres régions (Aquitaine, Bretagne, Centre, Languedoc-Roussillon et Rhône-Alpes).

Dans d'autres régions, le marché se stabilise maintenant : celles qui avaient pu échapper partiellement au choc du 2^{ème} confinement (Champagne-Ardenne et Limousin), mais aussi là où l'accession à la propriété a bénéficié de l'amélioration récente des conditions de crédit (Alsace, Auvergne, Midi-Pyrénées et Poitou-Charentes).

Ailleurs le recul des ventes persiste à un rythme soutenu, d'au moins 10 % sur un an.

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

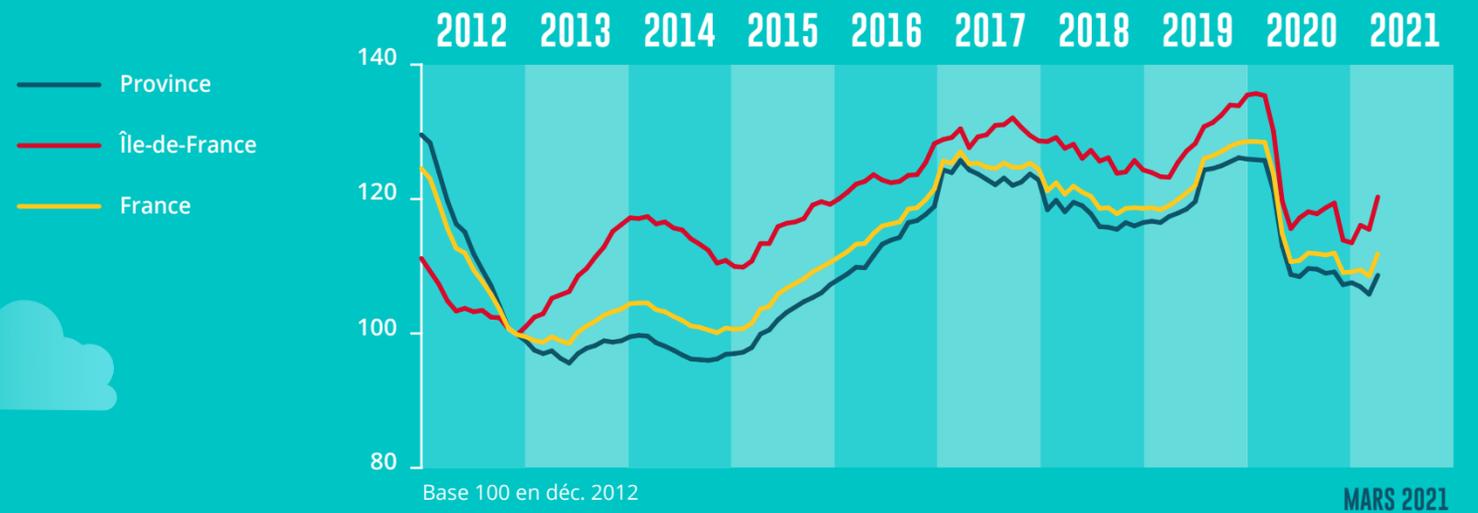
TÉLÉCHARGER ↓

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

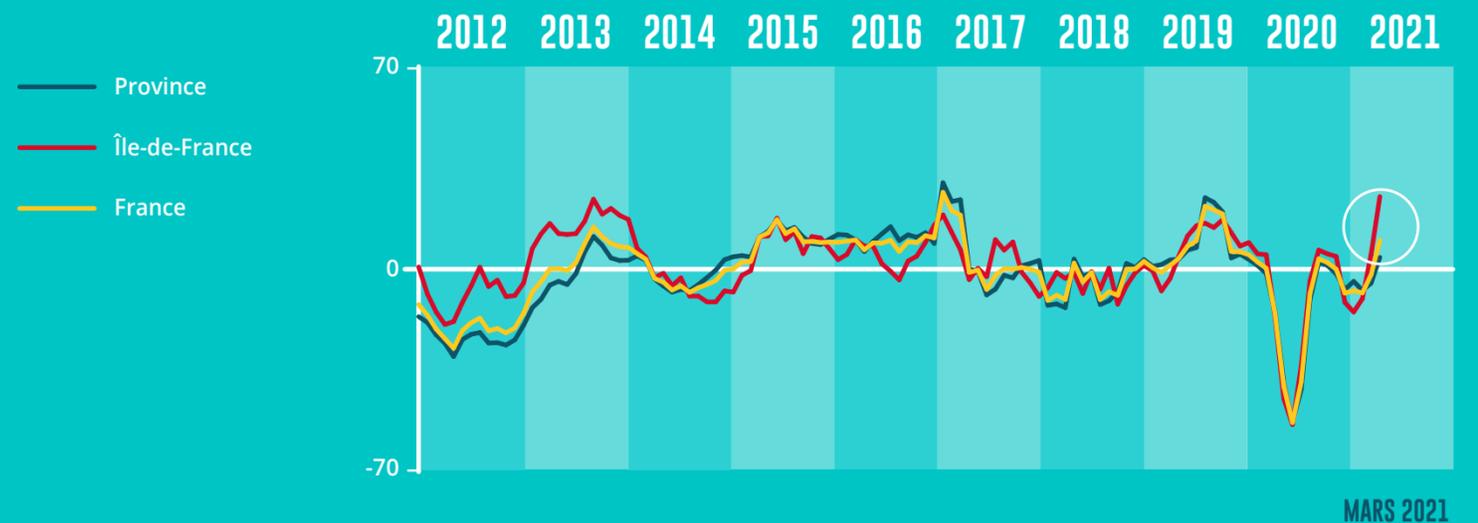
IDF	Variation annuelle	+7,6%	+0,3%	-3,4%	+8,9%	-16,2%
	Rythme annuel à fin mars	+10,3%	+6,7%	-2,3%	-3,4%	+5,5%
PROVINCE	Variation annuelle	+10,8%	+3,3%	-5,2%	+8,1%	-14,5%
	Rythme annuel à fin mars	+12,1%	+14,4%	-6,0%	-0,6%	+3,2%



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin mars	+10,2%	+6,7%	-3,2%	-3,2%	-16,4%	+25,1%
PROVINCE	Glissement annuel à fin mars	+10,1%	+24,0%	-13,3%	+3,2%	-14,9%	+4,1%



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, HEXAOM, iad, La Banque Postale, OptimHome, SAFTI et Sogeprom



SeLoger

AVERTISSEMENT MÉTHODOLOGIQUE

Les observations qui remontent et sont intégrées par LPI depuis sa création dans le calcul des prix et des indices correspondent à des logements anciens destinés exclusivement à l'habitation (donc hors les usages « mixtes »), vendus de gré à gré et acquis par des particuliers résidents.

LPI exclut donc de ses bases de données : les biens non entièrement anciens (et qui étaient par le passé clairement identifiés dans les statistiques de construction publiées par Sit@del sous la dénomination de « construction sur habitat existant »), les biens occupés, les biens en viager, les biens autres que d'habitation, les propriétés autres que pleines, les mutations autres que de gré à gré, ... D'après l'INSEE (« Les

indices notaires-INSEE de prix des logements anciens », INSEE Méthodes, n°128, juillet 2014), ces situations particulières représentent, au total, près de 24 % des observations qui doivent être rejetées afin de procéder au calcul des indices de prix de l'ancien.

Et afin de mieux intégrer la connaissance des marchés que LPI a pu acquérir depuis 2006, les bases de pondération intervenant dans le calcul des prix et des indices au niveau national ont été redéfinies en s'appuyant sur plus de 4,9 millions d'observations disponibles. Les chiffres présentés jusqu'alors n'ont pas été affectés, au-delà des mises à jour habituelles : cela concerne les niveaux des prix et des indices

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

Ce sont donc les niveaux des prix et des indices présentés au niveau national qui ont été concernés. L'ensemble des indicateurs correspondant a été repris depuis 2010. Les rythmes d'évolution des indices n'ont été que faiblement affectés : en moyenne, 2/10^{ème} à 3/10^{ème} de point de variation annuelle.



SeLoger



LPI-SELOGER



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

capifrance
Faire plus pour votre bien

CRÉDIT LOGEMENT

Crédit Mutuel

gec1na

GROUPE BPCE

hexaôm
ENSEMBLE
POUR BÂTIR L'AVENIR

iad



**optim
home**

SAFTi

SeLoger

SOGEPROM
GROUPE SOCIETE GENERALE