

**BAROMÈTRE DES
PRIX IMMOBILIERS**



LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN JANVIER 2021



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

FÉVRIER 2021
LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

3 601 € PRIX DU M² SIGNÉ
en France,
dans l'ancien

Accélération de la hausse
des prix de l'ancien

-0,8% PRIX DU M² SIGNÉ
Évolution en France,
dans l'ancien sur 3 mois

Renforcement des tensions
dans les grandes villes

4,2% MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien,
tous biens confondus

Nouvelle diminution
des marges

-9,5% VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Un début d'année 2021
décevant

ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

ACCÉLÉRATION DE LA HAUSSE DES PRIX DE L'ANCIEN

En dépit de la crise sanitaire, de deux confinements, de leurs conséquences économiques et sociales et du resserrement de l'accès au crédit, le rythme annuel de la hausse des prix ne ralentit pas. L'accélération constatée depuis le printemps 2019 s'est donc poursuivie en janvier 2021 : pour l'ensemble du marché, l'augmentation est maintenant de 6.7 % sur un an, contre + 4.7 % en janvier 2019 et + 3.6 % en janvier 2018. Elle reste la plus rapide sur le marché des maisons avec + 7.7 % (soit deux fois plus qu'il y a deux ans), contre + 5.9 % pour les appartements.

Pour retrouver des progressions aussi rapides, il faut remonter à l'été 2011. Et en ce début d'année 2021, la transformation de la demande se renforce avec l'accentuation des difficultés des ménages modestes pour réaliser leurs projets immobiliers. Le marché continue donc à se déplacer vers des produits de meilleure qualité et de localisation plus recherchée, donc plus chers, sur un marché en récession.

Et même si les prix affichés reculent légèrement en janvier 2021, cela ne signifie pas encore que les offres des vendeurs se sont assagies, annonçant une accalmie sur le front des prix. Car il est habituel de constater une telle situation durant les mois d'hiver, comme notamment en 2015 et en 2016, mais sans que cela n'altère la dynamique haussière des prix.

AUGMENTATION RAPIDE DES PRIX DES MAISONS NEUVES

Les marchés des logements neufs ont eux aussi souffert de la crise sanitaire et de ses conséquences économiques. En outre, en l'absence de soutien public à la primo accession, le resserrement du crédit a particulièrement mordu sur la demande des ménages modestes. Les ventes des constructeurs de maisons individuelles ont donc reculé, alors que celles des promoteurs s'affaissaient brutalement. Et comme l'offre nouvelle est devenue plus rare, sur des marchés qui traversaient déjà une situation de pénurie partout sur le territoire, la pression sur les prix ne s'est pas relâchée.

Le rythme de la hausse des prix accélère donc encore, avec + 3.9 % en janvier 2021 pour l'ensemble des marchés, contre + 2.5 % il y a un an à la même époque. Le déplacement de l'activité vers des clientèles plus aisées alimente cette remontée des prix. Notamment sur le marché des maisons qui connaît l'augmentation la plus rapide de ces 10 dernières années : + 5.1 %, contre + 0.6 % il y a un an.

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 - Février 2021

	Prix/m ² affiché	Prix/m ² signé	Prix/m ² signé
GLOBAL	3 556 €	3 601 €	5 050 €
Évolution sur 3 mois	-1,6% ↓	-0,8% ↓	+0,9% ↑
Évolution sur 1 an		+6,7% ↑	+3,9% ↑
MAISON	3 212 €	3 308 €	3 400 €
Évolution sur 3 mois	-0,5% ↓	+0,1% ↑	+0,8% ↑
Évolution sur 1 an		+7,7% ↑	+5,1% ↑
APPARTEMENT	3 875 €	3 874 €	5 707 €
Évolution sur 3 mois	-2,3% ↓	-1,5% ↓	+0,8% ↑
Évolution sur 1 an		+5,9% ↑	+3,7% ↑

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

RENFORCEMENT DES TENSIONS DANS LES GRANDES VILLES

La hausse des prix des appartements anciens se renforce encore dans les grandes villes. Pour le 6^{ème} mois consécutif, les augmentations se constatent dans la totalité des villes de plus de 100 000 habitants. La pénurie de biens disponibles à la vente attise la concurrence entre des acheteurs qui ne négocient plus les prix proposés.

Et maintenant une hausse des prix de plus de 10 % sur un an s'observe dans 30 % des villes de plus de 100 000 habitants (contre 18 % en janvier 2019) : et la hausse est au moins égale à 5 % dans 75 % des grandes villes (contre 47 % il y a un an).

Dans des grandes villes qui par le passé avaient connu un ralentissement de la hausse des prix, voire une diminution, la remontée des prix paraît spectaculaire : par exemple à Bordeaux, avec + 7.5 % sur un an en janvier contre - 1.7 % en janvier 2020 ; à Nîmes, avec + 7.6 % contre - 7.1 % il y a un an ; ou à Reims, avec + 9.7 % contre + 0.1 % il y a un an.

Le constat est identique dans la plupart des villes de plus de 50 000 habitants. Et ce ne sont pas que des franciliennes qui sont concernées par cela : 75 % des villes avec une hausse des prix de plus de 10 % sur un an se situent en Province.

Quant à Paris, avec une hausse de 4.7 % sur un an, le ralentissement « en dents de scie » amorcé à l'été 2017 se poursuit. Et la baisse des prix signés constatée depuis le 2^{ème} confinement n'a rien d'inhabituelle à cette période de l'année : elle ne concerne en fait que deux arrondissements ; et elle fait suite au rattrapage rapide observé à la sortie de l'été.

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 - Février 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	4 298 €	+5,4 %
Midi-Pyrénées	TARN	ALBI	2 024 €	+10,2 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 407 €	+1,5 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	2 940 €	+15,1 %
Rhône-Alpes	HAUTE-SAVOIE	ANNECY	5 162 €	+4,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	4 119 €	+0,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	5 422 €	+4,9 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 358 €	+1,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	ARLES	2 039 €	-11,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	6 415 €	+5,2 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	3 779 €	+7,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	2 711 €	0,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 424 €	-0,3 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	BAYONNE	3 438 €	+2,3 %
Picardie	OISE	BEAUVAIS	1 755 €	-1,1 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	2 207 €	+6,5 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	1 633 €	+1,9 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BOBIGNY	3 104 €	+4,9 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BONDY	3 176 €	+12,3 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	5 103 €	+7,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	9 104 €	+4,8 %
Centre	CHER	BOURGES	1 464 €	-5,9 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	2 072 €	+5,1 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	2 700 €	+8,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CAGNES-SUR-MER	4 446 €	+8,1 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 829 €	+16,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	4 991 €	-1,9 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	3 033 €	+6,9 %
Rhône-Alpes	SAVOIE	CHAMBERY	3 148 €	+16,1 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	3 843 €	+11,1 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	CHELLES	3 327 €	+0,9 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	2 071 €	+13,1 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	CHOLET	1 678 €	+9,1 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLAMART	5 688 €	+6,4 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 279 €	+7,8 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLICHY	6 717 €	+11,7 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 603 €	+8,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	5 235 €	+8,8 %
Île-de-France	ESSONNE	CORBEIL-ESSONNES	2 517 €	+7,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	7 360 €	+5,8 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	4 363 €	+6,8 %
Bourgogne	COTE-D'OR	DIJON	2 782 €	+8,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	3 341 €	+16,4 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	1 841 €	+12,3 %

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	EPINAY-SUR-SEINE	3 075 €	+5,3 %
Haute-Normandie	EURE	EVREUX	1 997 €	+16,0 %
Île-de-France	ESSONNE	EVRY-COURCOURONNES	2 205 €	+2,4 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	FONTENAY-SOUS-BOIS	5 581 €	+2,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	FREJUS	3 091 €	-1,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	GRASSE	2 766 €	+7,2 %
Rhone-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 875 €	+2,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	HYERES	3 441 €	+2,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	8 388 €	+6,8 %
Île-de-France	VAL DE MARNE	IVRY-SUR-SEINE	5 109 €	+6,4 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	4 481 €	+16,5 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LA ROCHE-SUR-YON	2 362 €	+13,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	2 684 €	-0,9 %
Pays de la Loire	MAYENNE	LAVAL	2 188 €	+14,2 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LE BLANC-MESNIL	2 973 €	-3,0 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	2 282 €	+10,7 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	1 954 €	+7,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	9 773 €	+12,0 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 633 €	+10,4 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 800 €	+13,0 %
Bretagne	MORBIHAN	LORIENT	2 433 €	+10,8 %
Rhone-Alpes	RHONE	LYON	5 772 €	+10,7 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	MAISONS-ALFORT	5 515 €	+10,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	MARSEILLE	3 290 €	+8,1 %
Île-de-France	ESSONNE	MASSY	3 881 €	+2,5 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MEAUX	2 840 €	+6,9 %
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 689 €	+8,7 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	2 444 €	+12,4 %
Midi-Pyrénées	TARN-ET-GARONNE	MONTAUBAN	1 844 €	+0,3 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 385 €	+7,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	6 935 €	+11,2 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MONTRouGE	7 105 €	+5,3 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 956 €	+12,2 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 452 €	+9,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	5 655 €	+6,3 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	4 197 €	+10,8 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	NARBONNE	1 799 €	-7,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	12 085 €	+6,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	4 426 €	+6,3 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 189 €	+7,6 %
Poitou-Charentes	DEUX-SÈVRES	NIORT	1 859 €	+13,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	4 022 €	+10,1 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 630 €	+14,3 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	PANTIN	6 403 €	+14,7 %

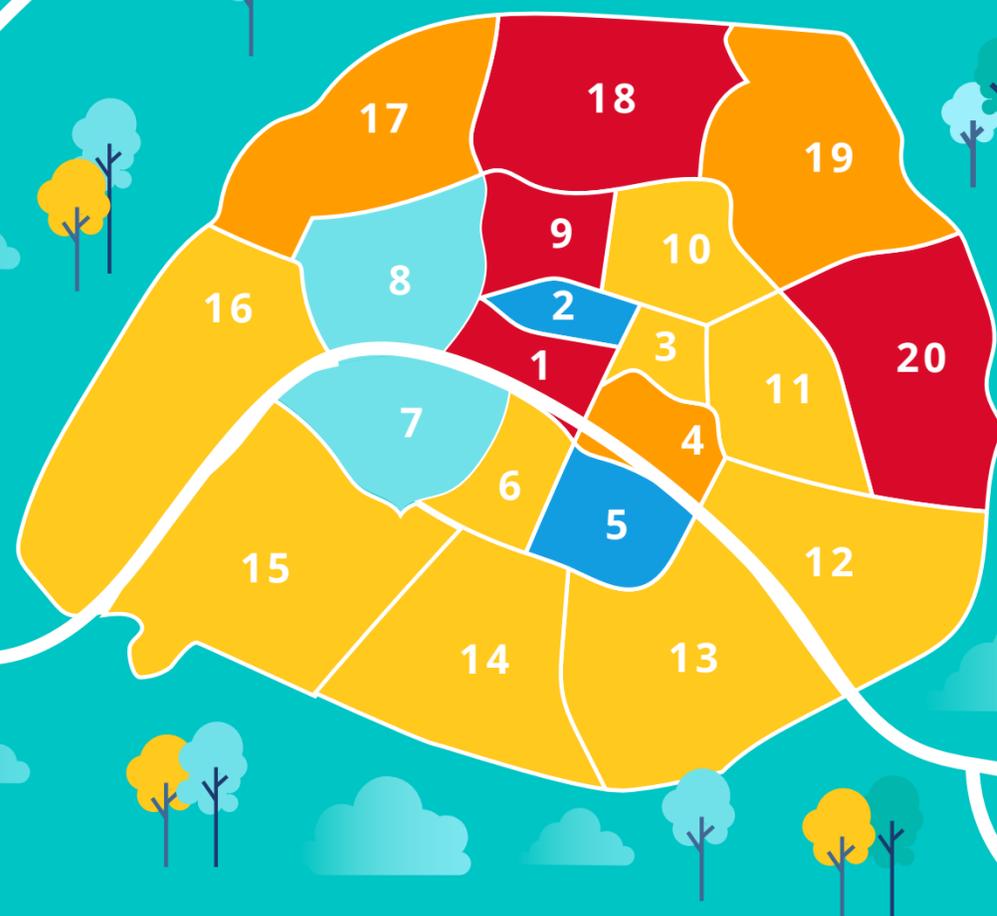
			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Ile-de-France	PARIS	PARIS	10 727 €	+4,7 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	2 092 €	+13,3 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 542 €	+3,0 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 351 €	0,0 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	2 252 €	+14,0 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	2 236 €	+14,3 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 846 €	+9,7 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	3 960 €	+9,7 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	2 311 €	+8,4 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 736 €	+5,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	6 267 €	+6,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	4 134 €	+8,3 %
Rhone-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 464 €	+4,9 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	5 868 €	+3,6 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 621 €	+4,0 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-OUEN-SUR-SEINE	5 847 €	+6,5 %
Picardie	AISNE	SAINT-QUENTIN	1 503 €	+15,5 %
Île-de-France	VAL-D'OISE	SARCELLES	2 024 €	-4,7 %
Île-de-France	YVELINES	SARTROUVILLE	3 969 €	+8,9 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SEVRAN	2 318 €	+1,7 %
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	3 898 €	+11,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 582 €	+4,0 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 723 €	+5,8 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	2 733 €	+14,8 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	2 731 €	+4,5 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 823 €	+14,2 %
Rhone-Alpes	DROME	VALENCE	2 178 €	+7,7 %
Bretagne	MORBIHAN	VANNES	3 273 €	+14,5 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	VAULX-EN-VELIN	2 419 €	+6,3 %
Rhone-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	2 643 €	+11,6 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	7 354 €	+6,1 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	VILLEJUIF	4 912 €	+9,8 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	2 199 €	-0,1 %
Rhone-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	3 859 €	+10,4 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	VINCENNES	8 445 €	+2,9 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	4 172 €	+12,4 %



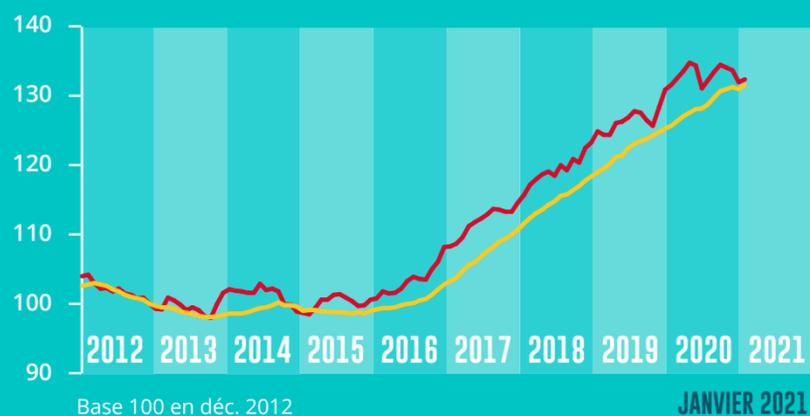
TÉLÉCHARGER ↓

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

FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

10 954 €

Affiché **-1,7%** Signé **-1,3%**

SUR 1 AN

10 727 €

Affiché **+4,5%** Signé **+4,7%**



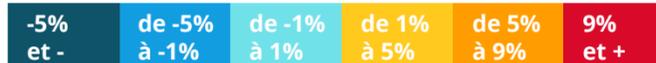
SeLoger

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	13 327 €	+16,7 %	+14,7 %
2	10 950 €	-6,6 %	-3,4 %
3	11 902 €	+7,9 %	+4,9 %
4	13 320 €	+9,5 %	+7,1 %
5	11 656 €	-3,8 %	-3,1 %
6	14 268 €	+2,1 %	+4,2 %
7	14 294 €	+2,0 %	+0,1 %
8	13 602 €	+3,4 %	-0,1 %
9	11 688 €	+7,6 %	+9,0 %
10	11 165 €	+2,3 %	+2,3 %
11	10 690 €	+1,4 %	+2,8 %
12	9 207 €	+5,5 %	+4,7 %
13	8 869 €	+3,6 %	+3,1 %
14	10 198 €	+3,4 %	+3,0 %
15	10 850 €	+2,6 %	+2,7 %
16	12 483 €	+1,2 %	+1,8 %
17	11 677 €	+3,6 %	+5,2 %
18	9 583 €	+10,4 %	+9,8 %
19	8 434 €	+4,9 %	+6,2 %
20	9 270 €	+9,0 %	+9,3 %

LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² signé



Baromètre LPI-SeLoger - Février 2021



FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

3 717 €
 Affiché **-0,6%** Signé **+0,1%**

SUR 1 AN

3 290 €
 Affiché **+8,5%** Signé **+8,1%**

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	3 186 €	+10,8 %	+11,2 %
2	3 193 €	+9,0 %	+9,5 %
3	1 835 €	-11,0 %	-6,9 %
4	2 908 €	+17,0 %	+14,2 %
5	3 380 €	+9,2 %	+7,1 %
6	4 105 €	+11,6 %	+12,2 %
7	4 426 €	+4,8 %	+4,1 %
8	4 557 €	+13,0 %	+14,0 %
9	3 146 €	+14,1 %	+13,7 %
10	2 369 €	+4,7 %	+3,8 %
11	2 618 €	+4,6 %	+0,1 %
12	3 042 €	-6,6 %	-4,5 %
13	2 550 €	+6,3 %	+6,2 %
14	1 618 €	-0,6 %	-9,6 %
15	1 703 €	+6,1 %	+10,6 %
16	2 197 €	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
5 534 €
 Affiché **+2,0%** Signé **+2,7%**

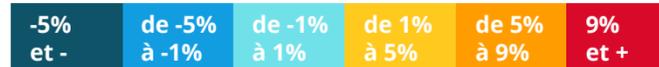
SUR 1 AN
5 772 €
 Affiché **+9,6%** Signé **+10,7%**

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

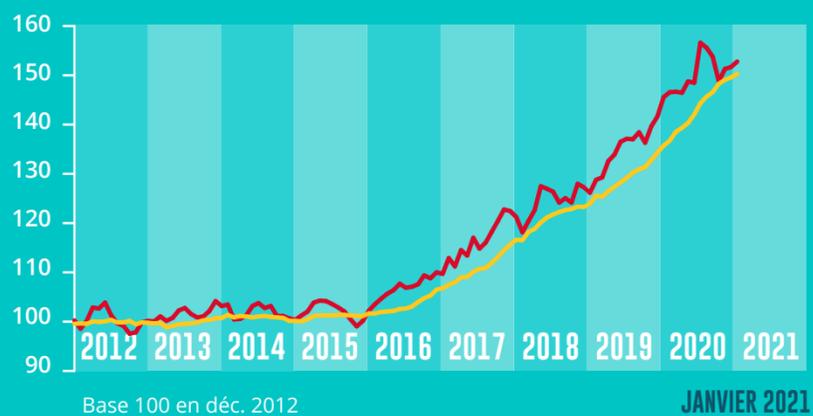
	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	6 279 €	+9,6 %	+6,3 %
2	6 896 €	+13,8 %	+13,0 %
3	5 824 €	+11,5 %	+13,6 %
4	5 621 €	+1,3 %	-0,3 %
5	5 385 €	+15,8 %	+15,3 %
6	6 912 €	+12,9 %	+13,5 %
7	5 326 €	+7,8 %	+8,8 %
8	4 142 €	+4,3 %	+7,8 %
9	4 143 €	+10,6 %	+14,5 %

LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² signé



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



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



LES PRIX DANS LES MÉTROPOLIS

HAUSSE DES PRIX SOUTENUE DANS LES MÉTROPOLIS

La hausse des prix des appartements reste la plus rapide (de l'ordre de 9 % sur un an) sur les métropoles de Bordeaux, Nantes, Rennes et Strasbourg. La pression de la demande n'a pas été altérée par la crise sanitaire et ses conséquences économiques et sociales sur des marchés en situation de pénurie et elle alimente les augmentations des prix qui se constatent sur les marchés des communes adjacentes. En revanche, le rythme de la hausse s'est nettement affaibli (de l'ordre de 3 %) sur les métropoles de Grenoble, du Grand Paris et de Toulouse. Sur les métropoles de Grenoble et de Toulouse, l'évolution s'explique principalement par le décrochage des prix constaté sur la ville centre, alors qu'habituellement, les tensions sur les prix des appartements sont plus prononcées dans le centre des métropoles qu'en périphérie.

Sur le marché des maisons, la progression des prix reste la plus vive sur les métropoles de Lyon, Marseille, Nice et Rennes (de l'ordre de 11 % sur un an) : dans le cas de Lyon et de Rennes, elle est à peu près aussi rapide dans la ville-centre qu'en périphérie ; alors que pour Marseille et Nice, la hausse tient à l'évolution constatée en périphérie. Bien que soutenue, elle est néanmoins un peu moins rapide (de 8 à 9 %) sur les métropoles de Bordeaux, Brest, Montpellier, Nantes et Toulouse, ainsi que sur celle du Grand Paris : presque toujours, la hausse est nettement plus prononcée en périphérie que dans la ville-centre, illustrant les conséquences du déplacement de la demande et l'impact de sa préférence (ancienne) pour la maison individuelle ; mais aussi et surtout, du fait d'une insuffisance de l'offre sur ce type de produits qui alimente la cherté des biens.

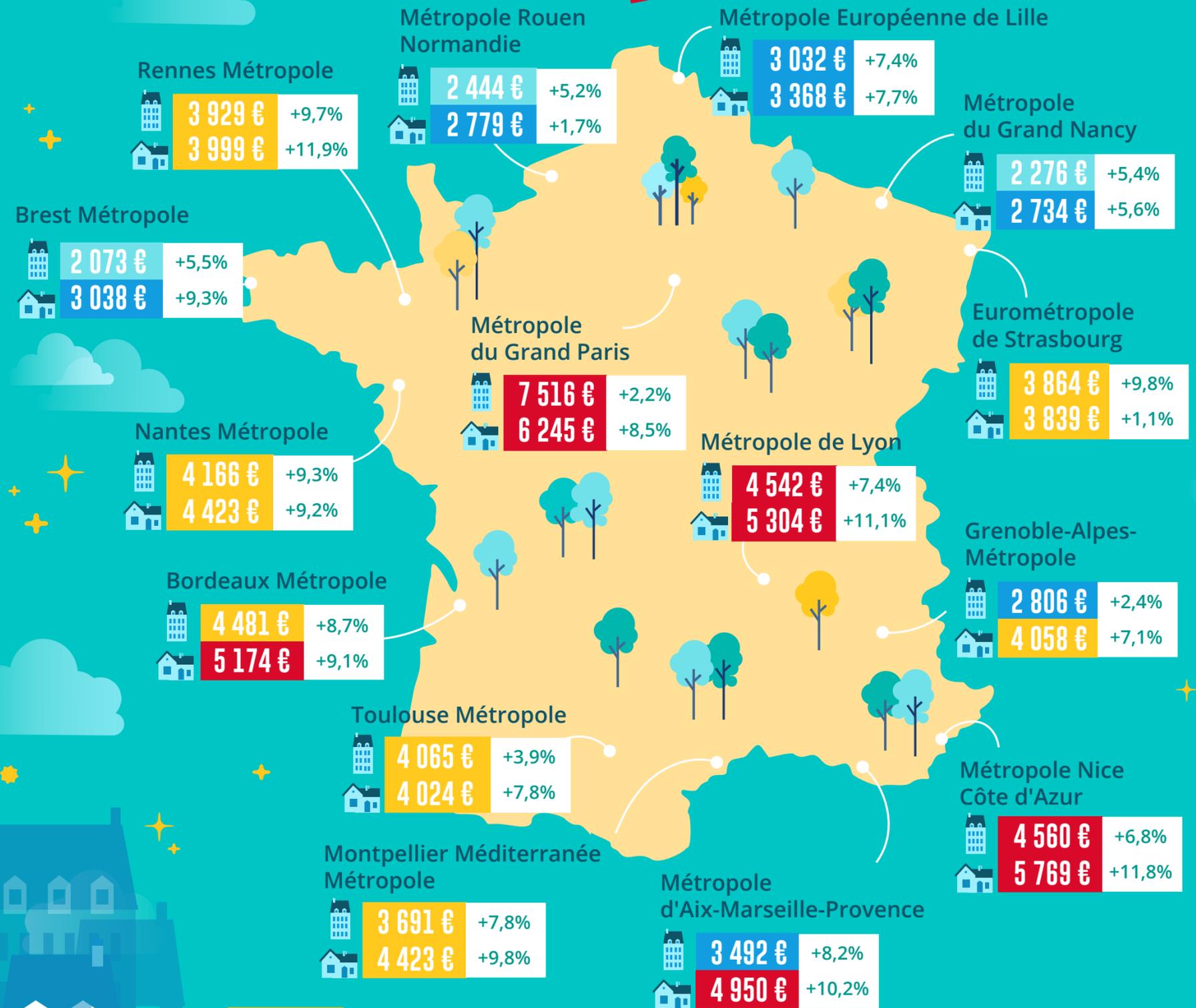
Les métropoles de Brest et de Montpellier se singularisent par une augmentation des prix plus rapide en périphérie que dans la ville-centre, aussi bien sur le marché des appartements que sur celui des maisons. Cette particularité qui se renforce au fil des mois révèle les préférences d'une demande attachée à la maison individuelle traditionnelle, ainsi qu'à l'éloignement de la ville-centre.

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

MAISON

PRIX / M² SIGNÉ
SUR 1 AN

Évolution
sur 1 an

ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

NOUVELLE DIMINUTION DES MARGES

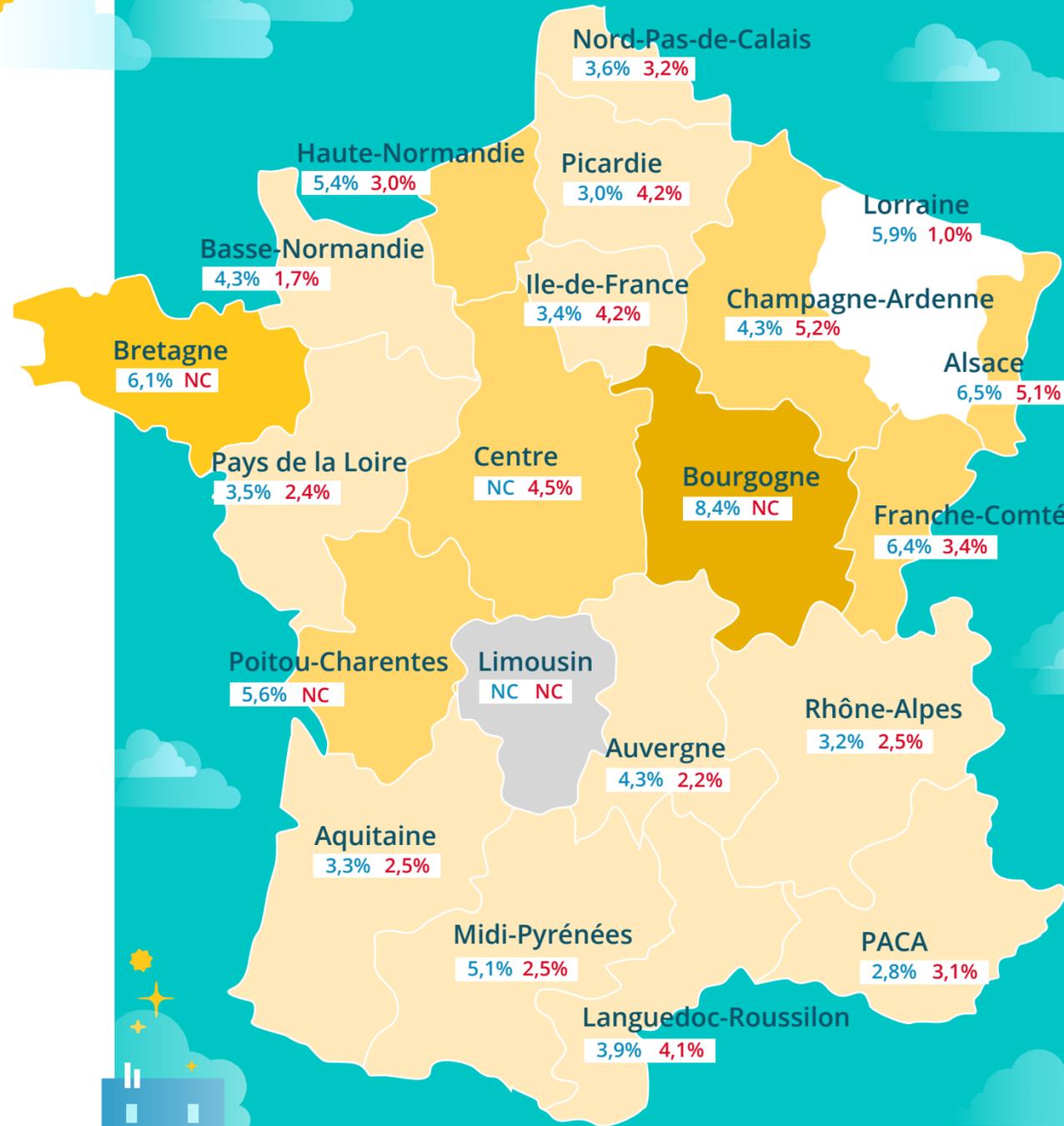
En janvier 2021, France entière, la marge de négociation s'est établie à 4.2 %, en moyenne.

Habituellement les marges se redressent dès la fin de l'automne, lorsque les ventes commencent à reculer sur un marché en excès d'offre. Puis elles diminuent avec le retour du printemps, lorsque la demande retrouve de la vigueur sur un marché où la concurrence entre les acheteurs se renforce.

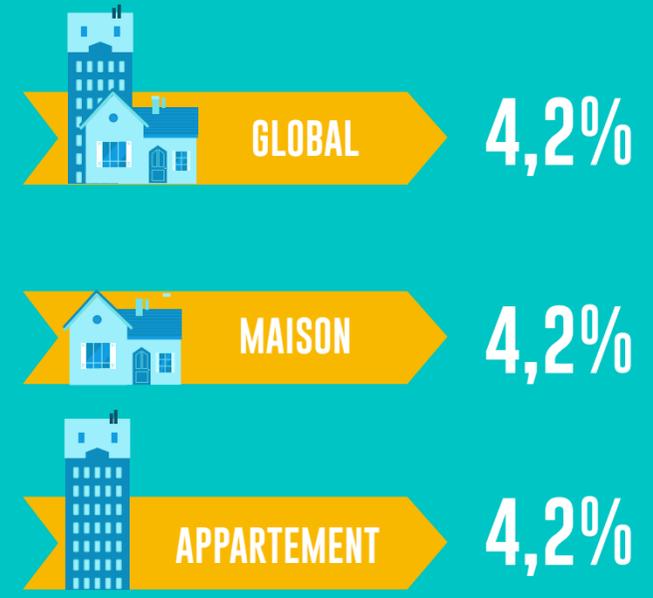
Mais depuis l'été dernier, les interactions entre les prix affichés par les vendeurs et ceux souhaités par la demande se sont distendues. Le nombre des achats a rechuté avec la mise en œuvre du 2^{ème} confinement, au-delà de son fléchissement saisonnier. Et l'accès au crédit n'a pas été desserré.

Alors que l'offre de biens disponibles à l'achat s'est encore réduite, les acheteurs renoncent maintenant à une partie de leur pouvoir de négociation. Les prix signés augmentent donc toujours plus rapidement que les prix affichés et la diminution des marges se poursuit : en janvier 2021, elles ont diminué de 17 % sur un an, la concurrence entre les acheteurs restant très vive. Et sur un marché de vendeurs, les marges se situent maintenant à 25 % sous leur moyenne de longue période.

MARGE DE NÉGOCIATION



FRANCE ENTIÈRE

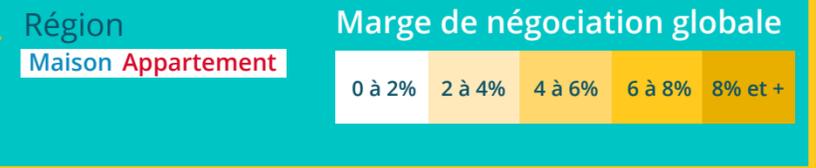


INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

SELON LE TYPE DE BIENS



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

UN DÉBUT D'ANNÉE 2021 DÉCEVANT

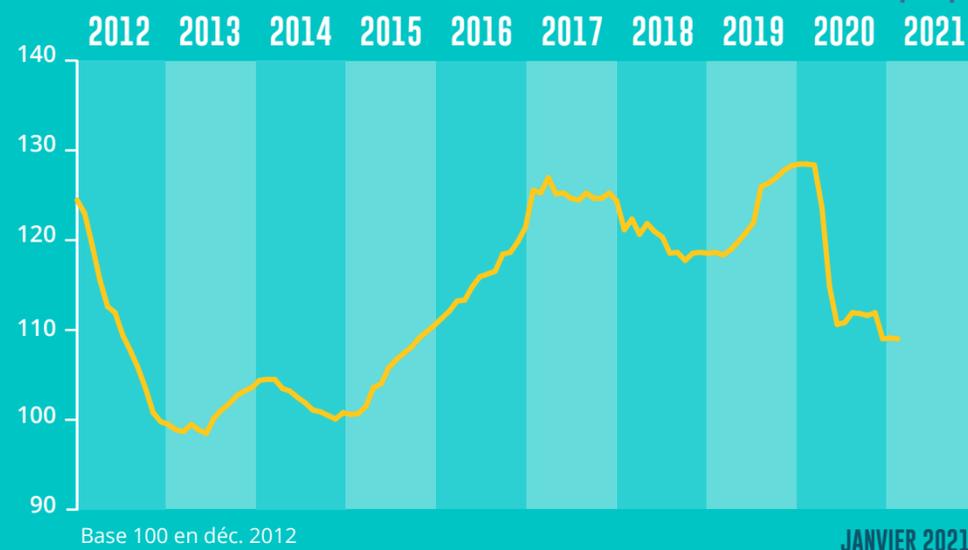
Après une année 2020 qui s'était terminée sur un recul des ventes de 15.0 %, le mois de janvier 2021 est décevant. Certes, le premier mois de l'année n'est jamais le meilleur : l'activité chute habituellement de 20 % entre octobre et janvier (en moyenne, sur longue période) et elle ne va retrouver des couleurs qu'avec l'arrivée du printemps, pour alors bondir de 24 %.

Mais cette année, en plus de la composante saisonnière, le marché doit composer avec le contrecoup du 2^{ème} confinement : un mois de novembre en repli de 35 % par rapport à octobre et, au total, un nombre de compromis signés sur les deux derniers mois de 2020 en baisse de 13 % sur un an. Et dans une période de montée des incertitudes (sanitaires, économiques et sociales), la demande ne réussit pas à se remettre. D'autant que les décisions prises par la Banque de France en décembre dernier n'ont pas desserré l'accès au crédit qui avait déjà fortement pénalisé l'activité en 2020 : le nouveau recul de la production de crédits constaté en janvier en témoigne.

Aussi en janvier 2021, l'activité du marché de l'ancien est en baisse de 15.1 % sur un an.

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

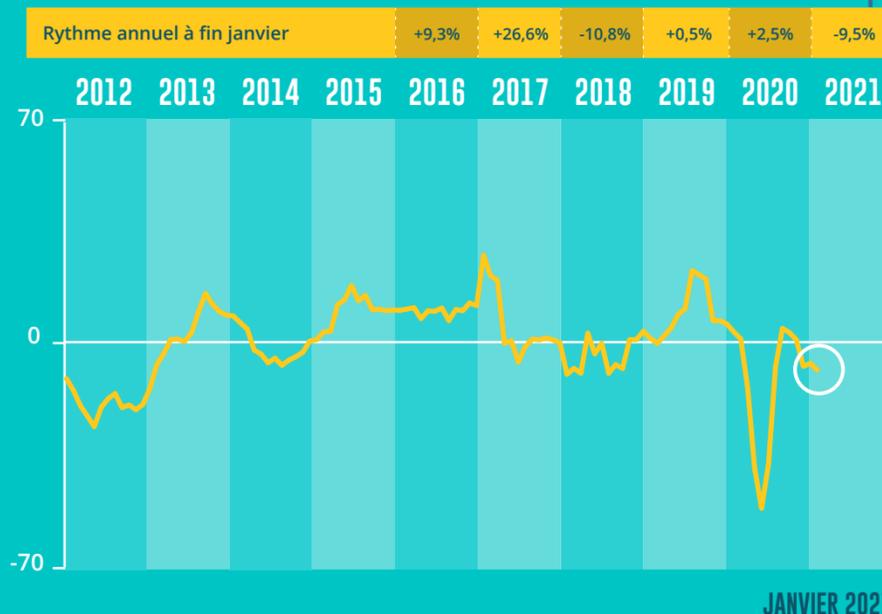
Baromètre LPI-SeLoger - Février 2021

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

UN MARCHÉ RÉSILIENT DANS QUELQUES RÉGIONS

Si le marché de l'ancien a été déstabilisé en 2020 dans toutes les régions, certaines ont néanmoins mieux résisté que d'autres. Et depuis le début de l'année, la demande se relève doucement dans certaines d'entre elles. Ainsi en est-il dans les régions où la hausse des prix fut 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.

Car même si en janvier 2021, la chute des ventes continue à un rythme comparable en Ile-de-France et en Province, le marché fait preuve de résilience dans certaines régions. Ainsi la demande se redresse légèrement en Auvergne, en Bourgogne et dans le Limousin : mais aussi en PACA qui se singularise par rapport aux autres grandes régions de Province.

Dans d'autres la baisse ne se poursuit qu'à un rythme modéré (de l'ordre de 5 %), bien souvent dans les régions qui avait pu échapper partiellement au choc du 2^{ème} confinement (Champagne-Ardenne, Franche Comté, Haute Normandie et Picardie). Mais aussi dans celles où l'accession à la propriété est restée assez dynamique (Bretagne) ou lorsque la pression de la demande n'a que modérément fléchi (Aquitaine et Rhône-Alpes), comme les évolutions récentes des prix en témoignent.

Ailleurs le recul des ventes persiste à un rythme soutenu (de l'ordre de 10 à 15 % sur un an, depuis novembre dernier).

Michel Mouillart

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

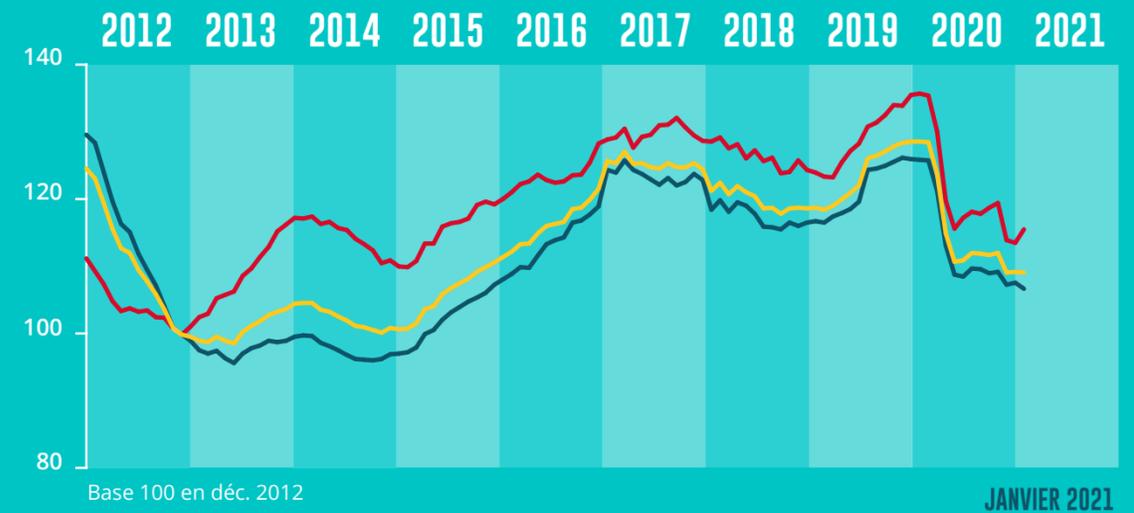
TÉLÉCHARGER ↓

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

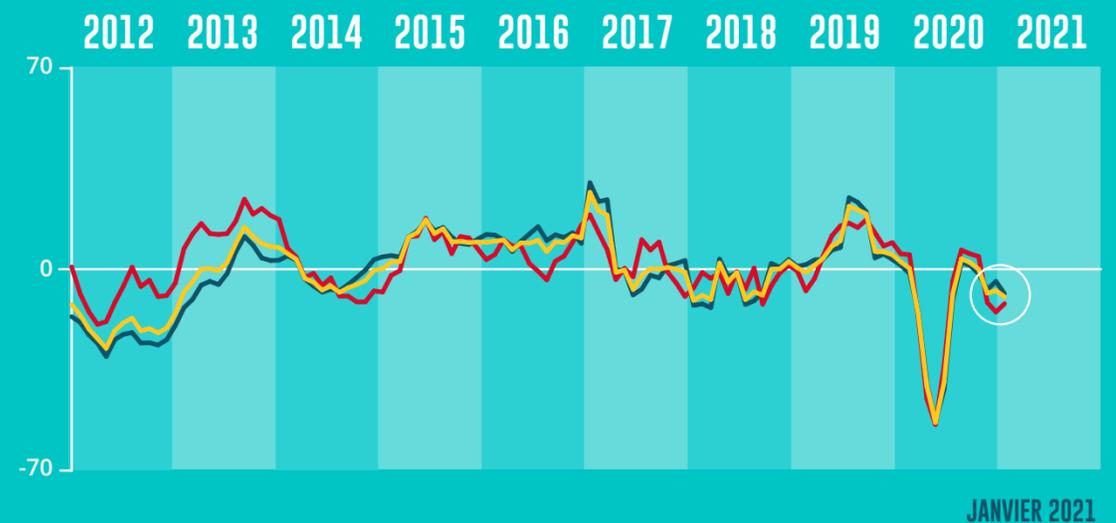
IDF	Variation annuelle	+7,6%	+0,3%	-3,4%	+8,9%	-16,2%
	Rythme annuel à fin janvier	+9,0%	+7,4%	-0,3%	-3,6%	+9,5%
PROVINCE	Variation annuelle	+10,8%	+3,3%	-5,2%	+8,1%	-14,5%
	Rythme annuel à fin janvier	+11,3%	+15,0%	-4,8%	-1,4%	+7,8%



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin janvier	+3,3%	+18,8%	-6,4%	-0,6%	+5,3%	-11,9%
PROVINCE	Glissement annuel à fin janvier	+12,0%	+29,9%	-12,5%	+1,0%	+1,3%	-8,5%



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@groupelesloger.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