

**BAROMÈTRE DES  
PRIX IMMOBILIERS**



**LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN JUIN 2021**



**SeLoger**

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

# JUILLET 2021

## LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

**3 498 €** PRIX DU M<sup>2</sup> SIGNÉ  
en France,  
dans l'ancien

Augmentation soutenue  
des prix des appartements  
anciens

**+0,8%** PRIX DU M<sup>2</sup> SIGNÉ  
Évolution en France,  
dans l'ancien sur 3 mois

Hausse rapide des prix  
dans les grandes villes

**3,5%** MARGE DE NÉGOCIATION  
dans l'ancien,  
tous biens confondus

Des marges très  
différentes selon  
les régions

**+29,9%** VOLUME DE TRANSACTIONS  
Évolution en rythme  
trimestriel glissant

Premier semestre :  
reprise ou embellie ?

# ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

## AUGMENTATION SOUTENUE DES PRIX DES APPARTEMENTS ANCIENS

La hausse des prix des logements anciens reste soutenue, même si depuis le début du printemps elle paraît moins vive qu'en début d'année. Chaque période de confinement a connu un ralentissement du rythme de progression des prix, suivi d'un redémarrage qui vient en effacer plus ou moins rapidement les conséquences. Mais comme le 3ème confinement n'a pas eu un impact aussi marqué que les précédents sur le niveau des prix, leur progression est toujours forte : un accroissement annuel de 4.1 % à fin juin, contre + 3.3 % il y a un an à la même époque (+ 3.4 % en juin 2019). La hausse reste donc rapide et l'offre nouvelle se présente sur le marché à des prix toujours en augmentation : par exemple, en juin les prix ont cru de 3.1 % sur le mois.

Ce sont les prix des appartements qui augmentent le plus rapidement et continuent à tirer l'indice d'ensemble vers le haut : avec en juin, + 6.4 % sur un an, un rythme inconnu depuis 10 ans. Le renforcement des tensions se constate sur les marchés de la plupart des villes, aussi bien les grandes que les moyennes : plusieurs années d'une hausse souvent rapide n'ont pas découragé la demande, même si le resserrement de l'accès au crédit a rendu impossible la réalisation de nombreux projets d'accession à la propriété.

En revanche, la baisse des prix des maisons anciennes se renforce au fil des mois, contribuant au ralentissement de la hausse constaté sur l'ensemble du marché. En juin, leur prix recule de 4.7 % sur 3 mois, à un rythme comparable à celui qui s'était observé durant l'hiver. Et

sur un an, la hausse n'est plus que de 1.0 %. En dépit de l'amélioration des conditions de crédit, la demande la plus solvable (les néo « ruraux », par exemple) s'est épuisée et celle qui reste sur le marché bute sur les contraintes de l'accès au crédit.

## ACCÉLÉRATION DE LA BAISSÉ DES PRIX DES MAISONS NEUVES

La pression sur les prix des logements neufs s'atténue au fil des mois, avec en juin une hausse de 3.1 % sur un an, contre + 4.1 % en décembre 2020.

Comme sur le marché de l'ancien, les prix des maisons reculent franchement : avec - 1.3 % sur un an et surtout - 9.4 % sur les 3 derniers mois. La demande est de plus en plus impactée par le resserrement du crédit et les constructeurs doivent adapter leurs offres nouvelles aux contraintes budgétaires des ménages pour sauvegarder leur activité.

En revanche, la progression des prix des appartements reste soutenue, avec + 4.1 % sur un an et + 1.9 % sur les 3 derniers mois : les promoteurs évitent de baisser les prix des logements commercialisés, préférant accompagner la vente d'un « geste » commercial (une cuisine équipée ou une remise de TVA, par exemple) plutôt que d'accepter une diminution des prix affichés.

**TÉLÉCHARGER** ↓

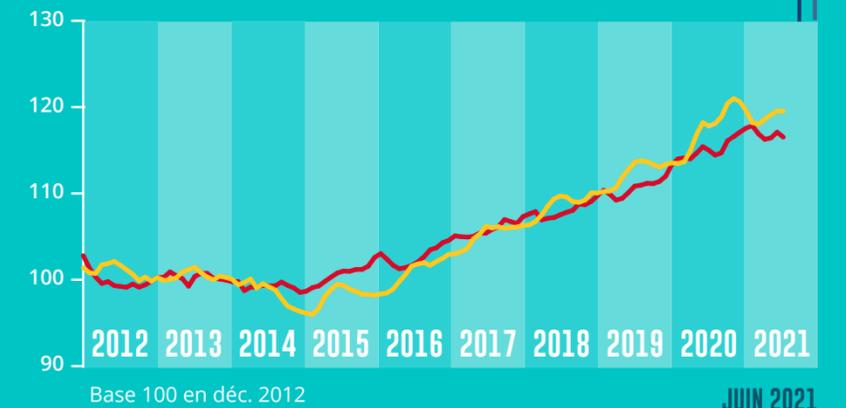
Cette analyse de Michel Mouillart  
Tableau des prix  
Graphique des prix signés selon l'ancienneté du bien  
Graphique des prix signés selon le type de biens

	ANCIEN		NEUF
	Prix/m <sup>2</sup> affiché	Prix/m <sup>2</sup> signé	Prix/m <sup>2</sup> signé
<b>GLOBAL</b>	<b>3 495 €</b>	<b>3 498 €</b>	<b>4 569 €</b>
Évolution sur 3 mois	+0,1% ↗	+0,8% ↗	+0,2% ↗
Évolution sur 1 an		+4,1% ↗	+3,1% ↗
<b>MAISON</b>	<b>2 823 €</b>	<b>2 831 €</b>	<b>2 268 €</b>
Évolution sur 3 mois	-4,1% ↘	-4,7% ↘	-9,4% ↘
Évolution sur 1 an		+1,0% ↗	-1,3% ↘
<b>APPARTEMENT</b>	<b>4 135 €</b>	<b>4 136 €</b>	<b>5 479 €</b>
Évolution sur 3 mois	+2,9% ↗	+4,5% ↗	+1,9% ↗
Évolution sur 1 an		+6,4% ↗	+4,1% ↗

## INDICE DES PRIX SIGNÉS

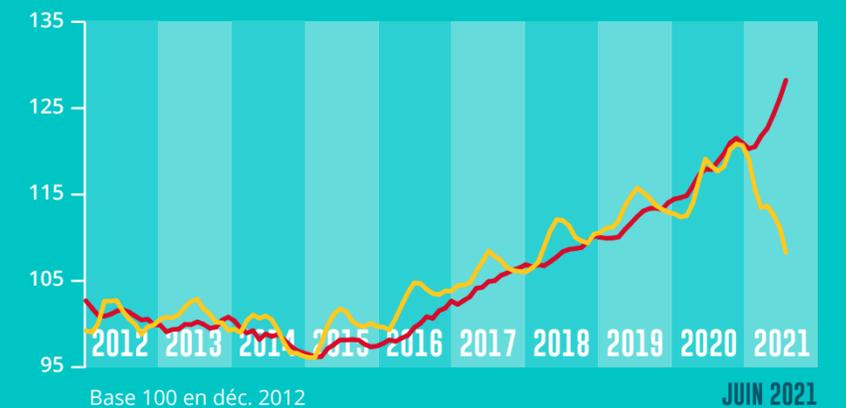
### SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN

— Neuf  
— Ancien



### SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement  
— Maison



# ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

## HAUSSE RAPIDE DES PRIX DANS LES GRANDES VILLES

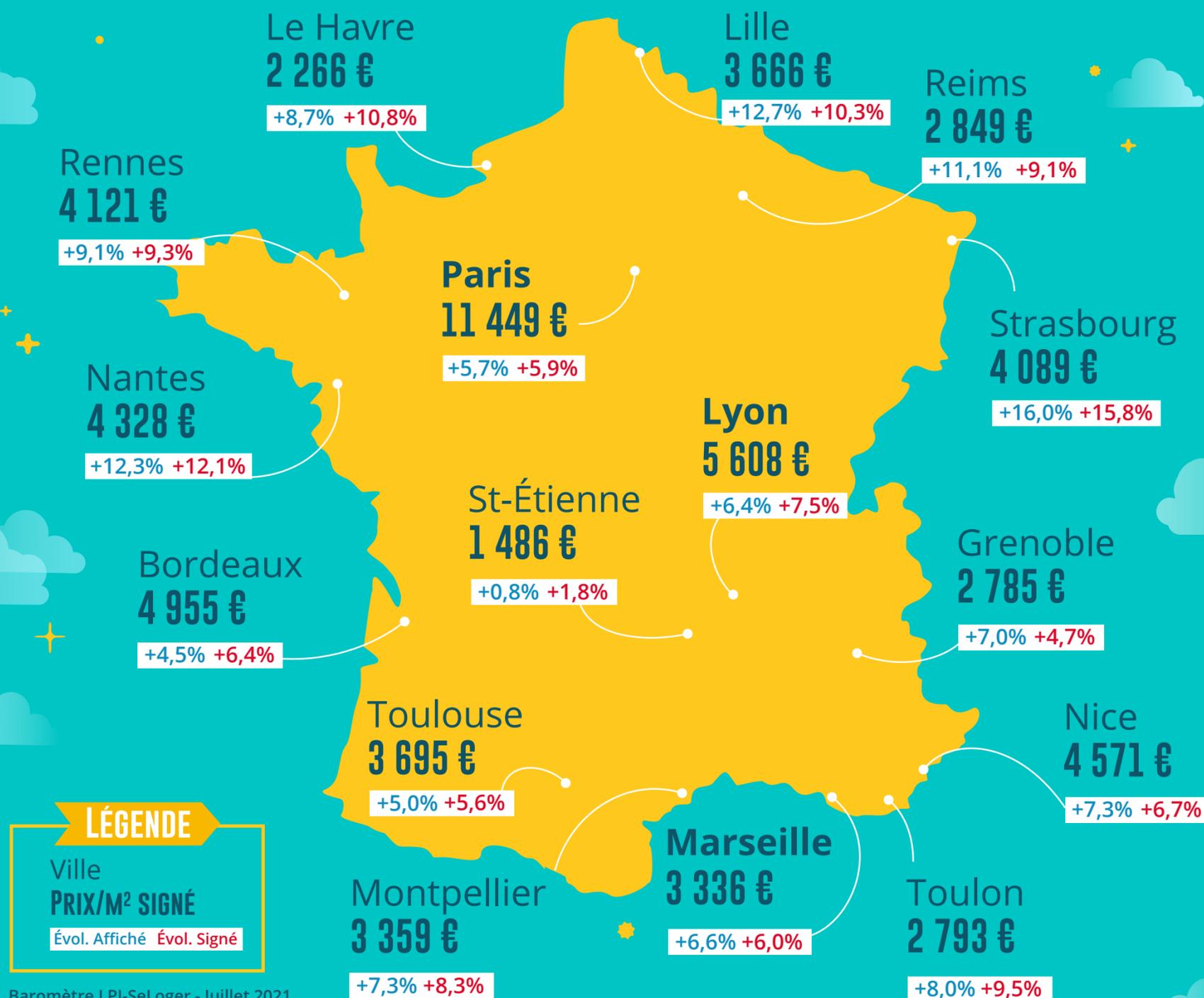
Dans 83 % des villes de plus de 100 000 habitants, la hausse des prix des appartements anciens reste au moins égale à 5 % sur un an (dans 73 % des villes plus de 50 000 habitants) : elle est même d'au moins 10 % dans 28 % des grandes villes (dans 30 % des plus de 50 000 habitants).

Le rythme de la hausse des prix se maintient à très haut niveau (au moins 15 %) à Angers, Metz ou Strasbourg. A Aix en Provence, Brest ou Mulhouse, l'augmentation s'accélère.

Bien sûr, la hausse peut parfois être moins vive que par le passé, principalement dans des villes moyennes : comme à Calais, Cholet, La Roche-sur-Yon, La Rochelle, Mérignac ou Troyes. Mais dans l'ensemble, on ne note toujours pas de véritables signes de ralentissement d'une augmentation générale des prix des appartements, illustration, partout, des conséquences de la transformation du marché (les difficultés d'accès au crédit des emprunteurs faiblement dotés en apport personnel).

Quant à Paris, le rythme de la hausse qui s'était ressaisi dès la fin de l'hiver dernier se renforce au fil des mois : avec + 5.9 % sur un an pour les prix signés et + 5.7 % pour les prix affichés, confirmant que les ambitions des vendeurs ne tablent pas encore sur un relâchement des tensions sur les prix. Les augmentations se font d'ailleurs plus vives dans 13 des 20 arrondissements parisiens, avec des prix dépassant maintenant les 11 000 €/m<sup>2</sup> : et des prix de plus de 14 000 €/m<sup>2</sup> dans 3 arrondissements (4<sup>ème</sup>, 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup>).

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



### LÉGENDE

Ville  
PRIX/M<sup>2</sup> SIGNÉ  
Évol. Affiché Évol. Signé

Baromètre LPI-SeLoger - Juillet 2021

TÉLÉCHARGER ↓

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

# LES PRIX DANS LES VILLES

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



			Prix/m <sup>2</sup> signé	Évolution prix signé
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	4 659 €	+11,9 %
Midi-Pyrénées	TARN	ALBI	2 239 €	+10,9 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 498 €	+7,1 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	3 181 €	+17,7 %
Rhône-Alpes	HAUTE-SAVOIE	ANNECY	5 076 €	+6,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	4 380 €	+5,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	5 401 €	+8,4 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 378 €	+4,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	ARLES	1 914 €	-13,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	6 891 €	+10,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	4 042 €	+13,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	2 900 €	+7,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 336 €	-6,0 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	BAYONNE	3 630 €	+10,0 %
Picardie	OISE	BEAUVAIS	1 607 €	-9,2 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	2 159 €	+0,6 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	1 539 €	-4,6 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BOBIGNY	3 170 €	+6,7 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BONDY	3 407 €	+6,8 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 955 €	+6,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	9 432 €	+5,6 %
Centre	CHER	BOURGES	1 546 €	-13,2 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	2 167 €	+11,4 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	2 908 €	+9,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CAGNES-SUR-MER	4 818 €	+6,5 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 699 €	+1,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	5 086 €	+1,6 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	3 120 €	+6,1 %
Rhône-Alpes	SAVOIE	CHAMBERY	3 085 €	+10,6 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	4 091 €	+8,6 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	CHELLES	3 122 €	-2,0 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	1 988 €	+6,2 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	CHOLET	1 661 €	+5,8 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLAMART	6 328 €	+16,0 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 336 €	+5,7 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLICHY	7 029 €	+10,9 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 586 €	+9,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	5 968 €	+12,5 %
Île-de-France	ESSONNE	CORBEIL-ESSONNES	2 449 €	+5,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	7 580 €	+8,0 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	3 958 €	+1,6 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 711 €	+3,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	3 545 €	+14,2 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	1 925 €	+7,9 %

			Prix/m <sup>2</sup> signé	Évolution prix signé
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	EPINAY-SUR-SEINE	3 135 €	+4,3 %
Haute-Normandie	EURE	EVREUX	1 716 €	+14,1 %
Île-de-France	ESSONNE	EVRY-COURCOURONNES	2 263 €	+13,0 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	FONTENAY-SOUS-BOIS	5 990 €	+4,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	FREJUS	3 276 €	+6,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	GRASSE	2 752 €	+1,9 %
Rhone-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 785 €	+4,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	HYERES	3 687 €	+5,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	8 581 €	+5,8 %
Île-de-France	VAL DE MARNE	IVRY-SUR-SEINE	5 060 €	+3,7 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	4 482 €	+2,6 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LA ROCHE-SUR-YON	1 959 €	+5,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	2 560 €	+5,0 %
Pays de la Loire	MAYENNE	LAVAL	1 916 €	+19,3 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LE BLANC-MESNIL	3 065 €	+5,0 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	2 266 €	+10,8 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	1 882 €	+4,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	9 928 €	+11,3 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 666 €	+10,3 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 714 €	+8,1 %
Bretagne	MORBIHAN	LORIENT	2 314 €	-2,9 %
Rhone-Alpes	RHONE	LYON	5 608 €	+7,5 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	MAISONS-ALFORT	5 820 €	+16,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	MARSEILLE	3 336 €	+6,0 %
Île-de-France	ESSONNE	MASSY	3 947 €	+6,6 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MEAUX	2 660 €	+4,1 %
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 636 €	+6,3 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	2 579 €	+16,3 %
Midi-Pyrénées	TARN-ET-GARONNE	MONTAUBAN	1 836 €	+10,4 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 359 €	+8,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	6 970 €	+8,6 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MONTRouGE	7 654 €	+5,1 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 984 €	+17,6 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 490 €	+9,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	5 846 €	+8,0 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	4 328 €	+12,1 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	NARBONNE	1 827 €	-5,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	12 072 €	+5,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	4 571 €	+6,7 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 032 €	+6,8 %
Poitou-Charentes	DEUX-SÈVRES	NIORT	1 560 €	-2,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	3 729 €	+3,5 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 492 €	+12,4 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	PANTIN	6 423 €	+12,5 %

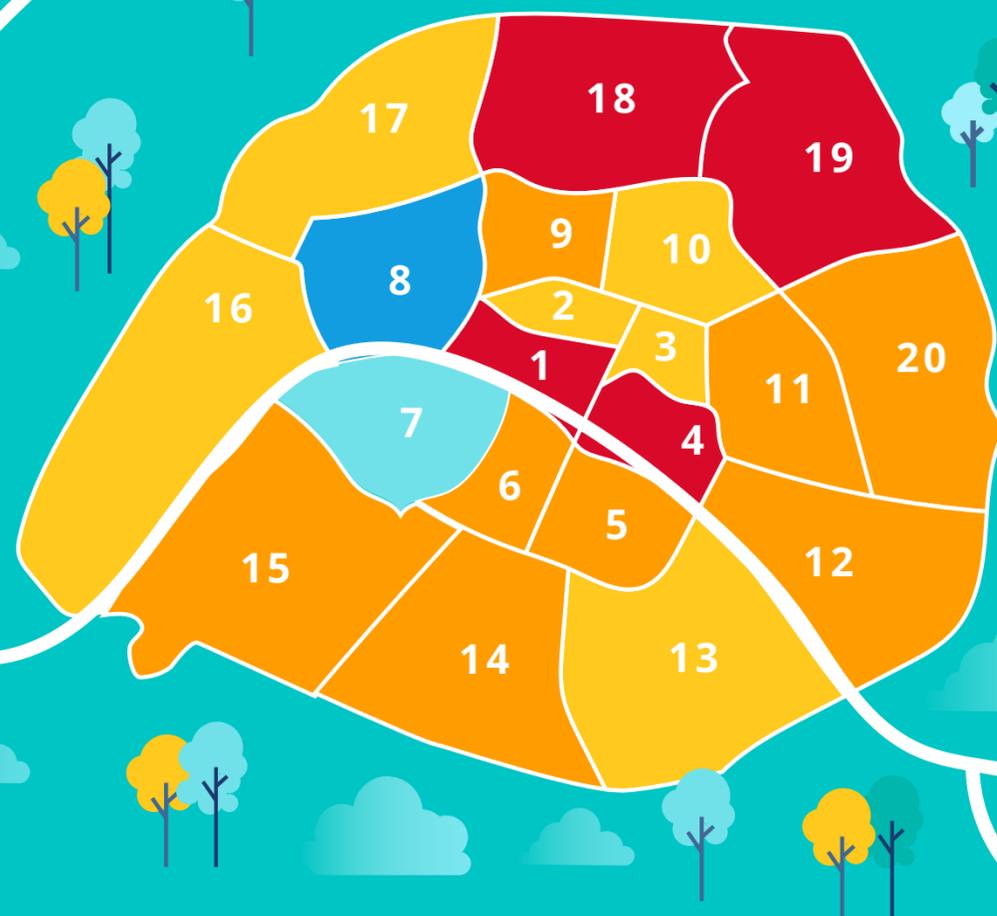
			Prix/m <sup>2</sup> signé	Évolution prix signé
Ile-de-France	PARIS	PARIS	11 449 €	+5,9 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	2 117 €	+10,2 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 517 €	+2,6 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 422 €	+2,5 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	2 465 €	+19,4 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	2 117 €	+9,1 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 849 €	+9,1 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	4 121 €	+9,3 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	2 230 €	+0,3 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 930 €	+10,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	6 357 €	+5,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	4 223 €	+9,6 %
Rhone-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 486 €	+1,8 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	6 293 €	+10,0 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 608 €	+6,6 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-OUEN-SUR-SEINE	6 160 €	+8,4 %
Picardie	AISNE	SAINT-QUENTIN	1 392 €	-1,0 %
Île-de-France	VAL-D'OISE	SARCELLES	2 235 €	+1,2 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SARTROUVILLE	4 043 €	+7,2 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SEVRAN	2 706 €	+1,3 %
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	4 089 €	+15,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 793 €	+9,5 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 695 €	+5,6 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	2 998 €	+19,7 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	2 971 €	+8,6 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 854 €	+10,7 %
Rhone-Alpes	DROME	VALENCE	2 225 €	+16,8 %
Bretagne	MORBIHAN	VANNES	3 441 €	+14,6 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	VAULX-EN-VELIN	2 301 €	+2,9 %
Rhone-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	2 730 €	+13,1 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	7 283 €	+3,0 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	VILLEJUIF	5 332 €	+6,2 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	3 428 €	+10,8 %
Rhone-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	4 001 €	+9,3 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	VINCENNES	9 156 €	+6,1 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	4 312 €	+14,1 %



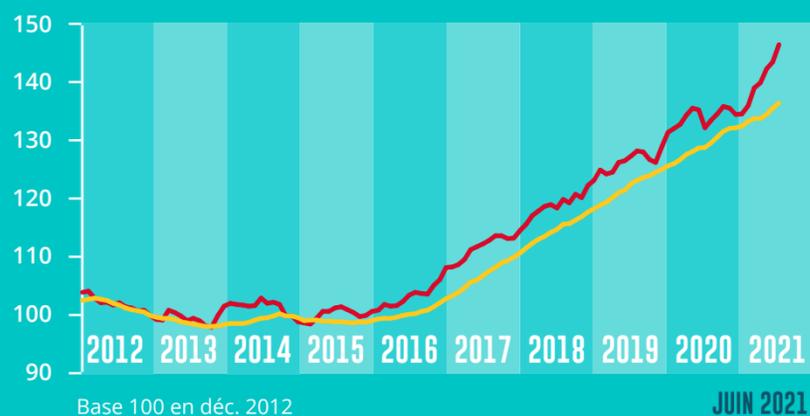
TÉLÉCHARGER ↓

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

11 435 €

Affiché Signé  
+3,0% +4,8%

SUR 1 AN

11 449 €

Affiché Signé  
+5,7% +5,9%



SeLoger

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

	Prix/m <sup>2</sup> signé	Affiché	Signé
1	12 481 €	+11,8 %	+9,2 %
2	11 188 €	+3,4 %	+2,2 %
3	11 998 €	+3,9 %	+1,9 %
4	14 458 €	+15,4 %	+13,1 %
5	13 040 €	+9,3 %	+7,4 %
6	14 747 €	+12,5 %	+7,4 %
7	14 107 €	+3,5 %	+0,7 %
8	12 338 €	-4,0 %	-4,8 %
9	11 715 €	+5,8 %	+5,9 %
10	10 921 €	+4,3 %	+4,0 %
11	11 017 €	+4,6 %	+5,2 %
12	9 684 €	+6,2 %	+5,7 %
13	8 964 €	+6,3 %	+4,8 %
14	10 531 €	+4,1 %	+5,1 %
15	11 327 €	+7,4 %	+8,6 %
16	12 558 €	+1,4 %	+3,5 %
17	11 442 €	+1,4 %	+3,2 %
18	10 209 €	+8,3 %	+9,6 %
19	8 976 €	+12,0 %	+12,4 %
20	9 099 €	+7,2 %	+6,1 %

## LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m<sup>2</sup> signé

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

Baromètre LPI-SeLoger - Juillet 2021



**FOCUS VILLE**

**SUR 3 MOIS**

**3 367 €**  
 Affiché **+3,1%** Signé **+2,2%**

**SUR 1 AN**

**3 336 €**  
 Affiché **+6,6%** Signé **+6,0%**

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

	Prix/m <sup>2</sup> signé	Affiché	Signé
1	2 829 €	+6,1 %	+3,0 %
2	3 279 €	+17,5 %	+19,2 %
3	1 831 €	-6,1 %	-8,9 %
4	2 901 €	+7,0 %	+8,6 %
5	3 391 €	+14,7 %	+14,4 %
6	4 144 €	+10,0 %	+12,8 %
7	4 121 €	+3,6 %	-3,1 %
8	4 413 €	-3,7 %	+0,3 %
9	3 254 €	+10,1 %	+9,6 %
10	2 639 €	+13,2 %	+8,0 %
11	2 694 €	-2,5 %	+4,7 %
12	3 254 €	+8,8 %	+9,6 %
13	2 569 €	+7,2 %	+0,4 %
14	1 690 €	+10,8 %	+9,9 %
15	1 739 €	+18,5 %	+13,4 %
16	2 703 €	NC	NC

**INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN**



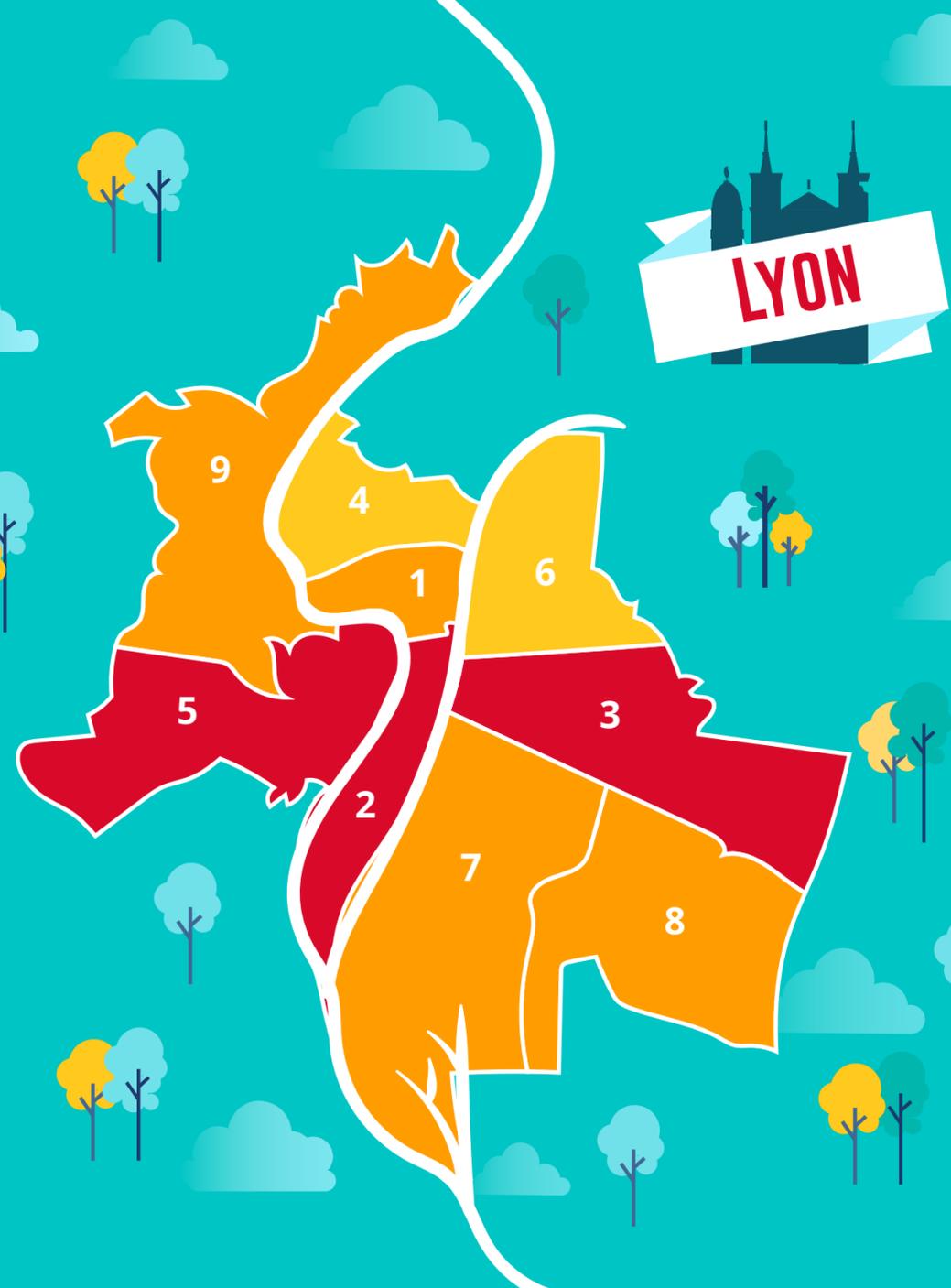
TÉLÉCHARGER ↓  
 Carte de Marseille  
 Graphique des prix signés dans l'ancien  
 Tableau des prix

**LÉGENDE**

Évolution sur 1 an du prix/m<sup>2</sup> 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**

**5 598 €**  
Affiché **-2,4%** Signé **+1,2%**

**SUR 1 AN**

**5 608 €**  
Affiché **+6,4%** Signé **+7,5%**

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

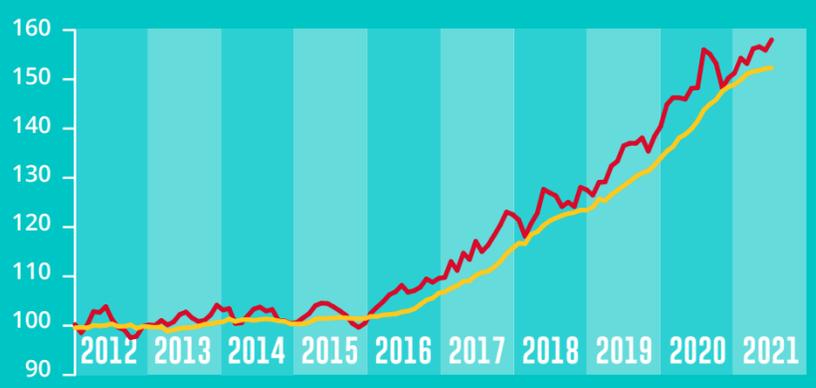
	Prix/m <sup>2</sup> signé	Affiché	Signé
1	6 245 €	+9,8 %	+8,3 %
2	6 612 €	+13,1 %	+11,4 %
3	5 662 €	+8,7 %	+10,5 %
4	5 650 €	+4,5 %	+2,1 %
5	5 196 €	+12,2 %	+14,0 %
6	6 606 €	-0,8 %	+1,2 %
7	5 420 €	+7,0 %	+8,5 %
8	4 330 €	+3,5 %	+5,4 %
9	4 327 €	+0,7 %	+8,3 %

**LÉGENDE**

Évolution sur 1 an du prix/m<sup>2</sup> signé



**INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN**



Base 100 en déc. 2012

JUIN 2021



**TÉLÉCHARGER** ↓

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

# LES PRIX DANS LES MÉTROPOLIS

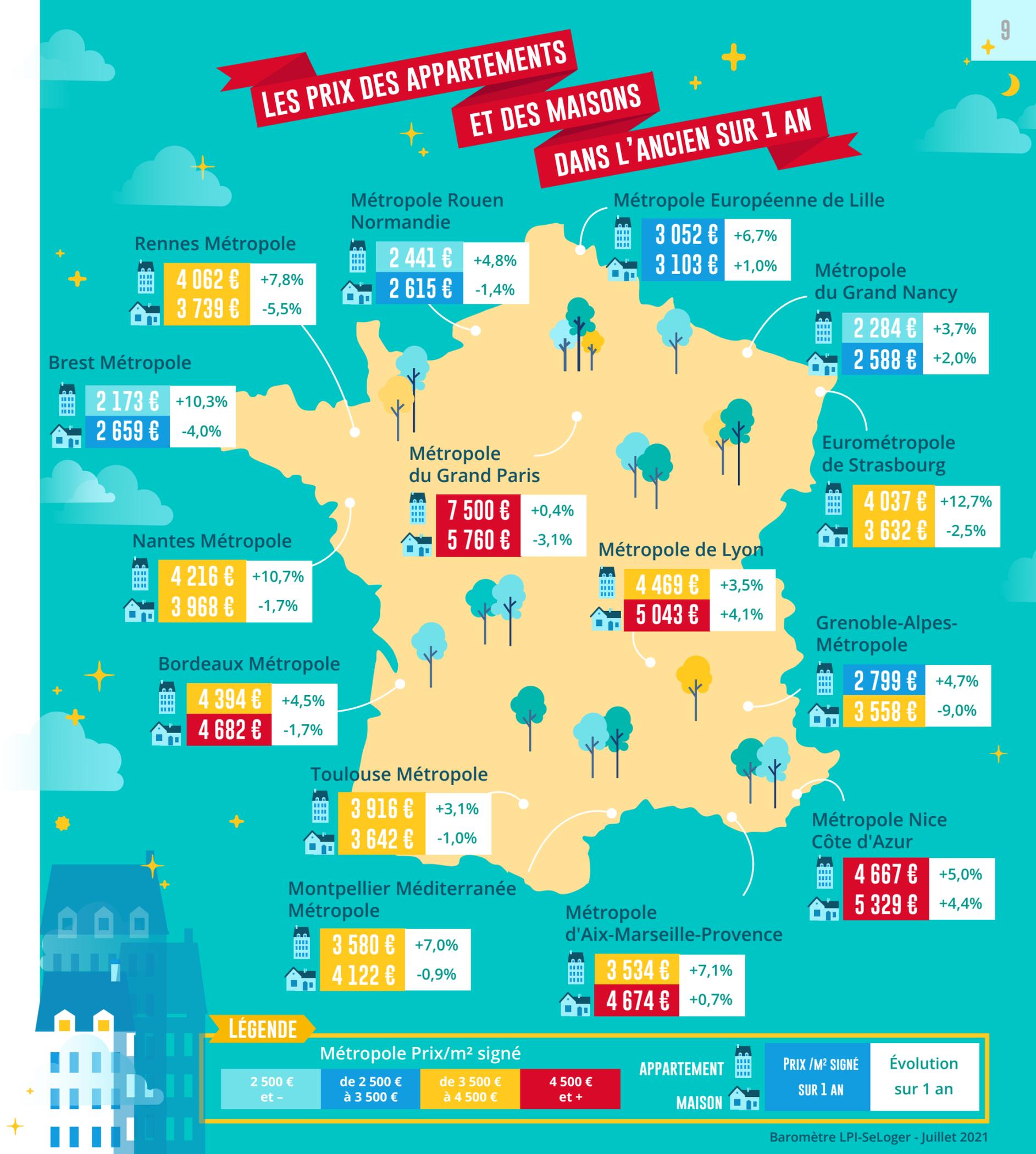
## BAISSE DES PRIX DES MAISONS DANS LA PLUPART DES MÉTROPOLIS

La baisse des prix des maisons se diffuse progressivement dans la plupart des métropoles. Le recul se constate maintenant dans 10 des 15 métropoles. Il est le plus rapide (au moins 4 % sur un an) sur Brest Métropole, Grenoble-Alpes-Métropole et Rennes Métropole. Il reste encore un peu plus lent (de 2 à 3 %) sur les plus grandes : Bordeaux Métropole, Nantes Métropole, la Métropole du Grand Paris et l'Eurométropole de Strasbourg. En revanche, l'augmentation des prix est toujours soutenue (au moins 4 %) sur la métropole de Lyon et sur celle de Nice-Côte d'Azur. Et elle n'est plus que de l'ordre de 1 %, donc bien moins rapidement que par le passé, sur la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, sur la Métropole Européenne de Lille et la Métropole du Grand Nancy. Un profond changement s'est bien opéré sur un marché des maisons qui est resté sous tensions durant plusieurs trimestres. L'attrait de la maison individuelle n'est plus aussi fort qu'auparavant : la demande solvable capable d'acquérir les biens proposés s'est progressivement épuisée ; d'autant que les financements bancaires espérés durant les confinements sont devenus 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 10 % sur un an) sur Brest Métropole, Nantes Métropole et l'Eurométropole de Strasbourg. Et elle reste la plus faible sur la Métropole du Grand Paris. Et presque partout, les augmentations sont redevenues 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



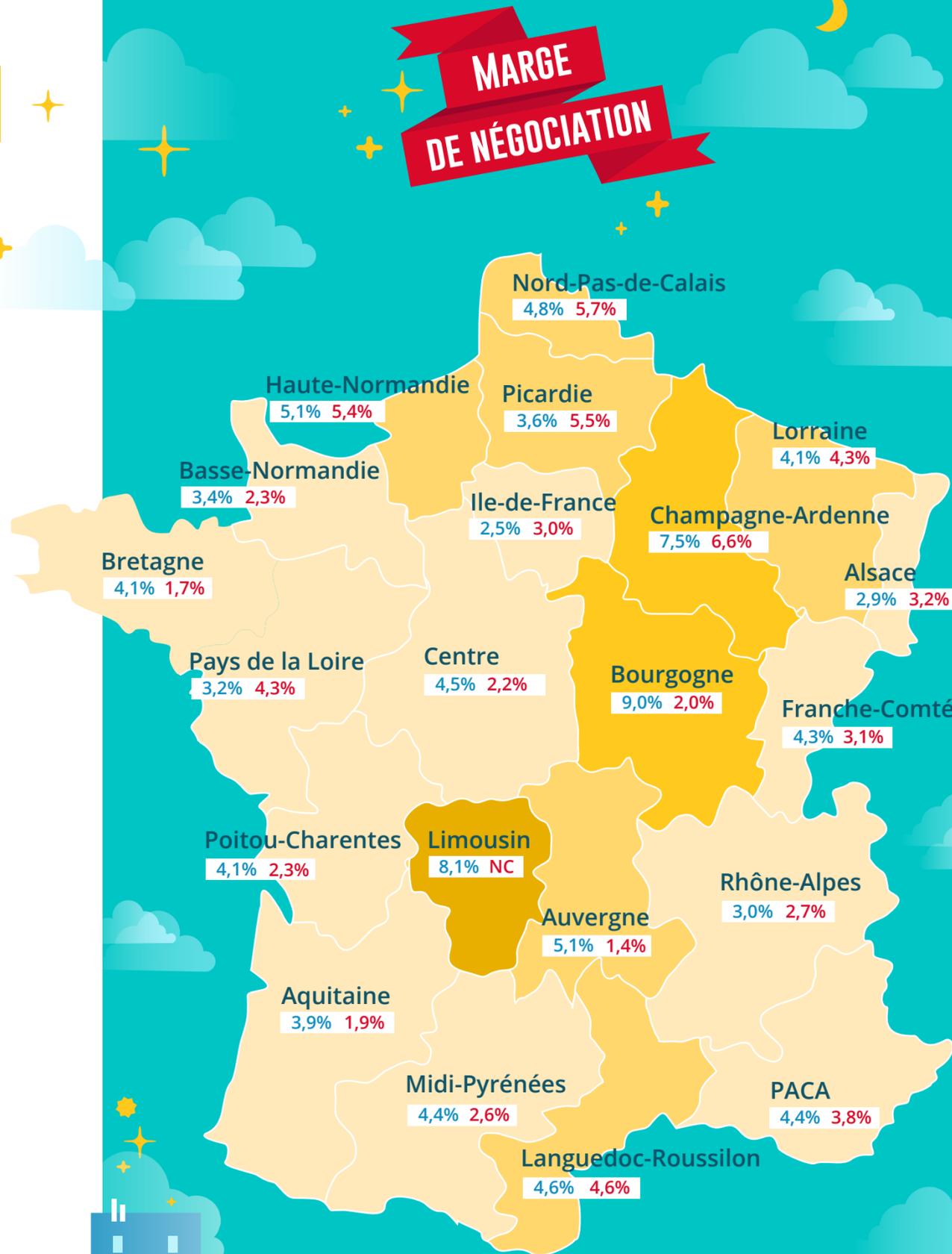
# ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

## DES MARGES TRÈS DIFFÉRENTES SELON LES RÉGIONS

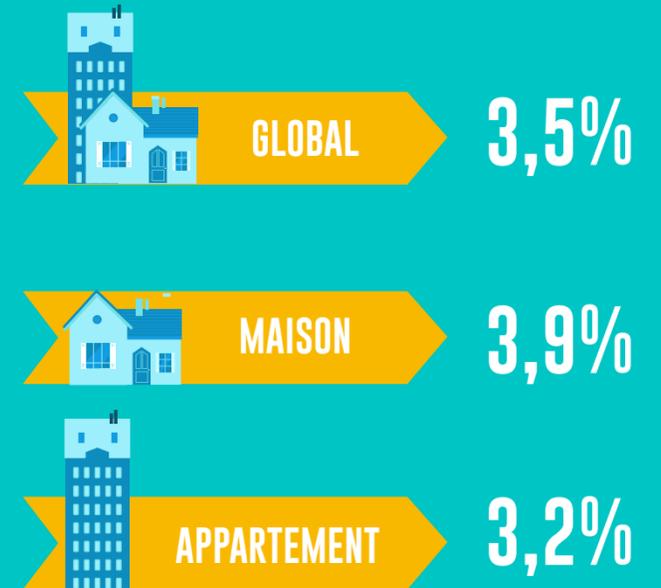
En juin 2021, France entière, les marges de négociation se sont établies à 3.5 % en moyenne, poursuivant leur repli constaté depuis le début du 1<sup>er</sup> confinement.

Le recul des marges se constate sur le marché des appartements où, à 3.2 % en juin, elles s'établissent à 21 % sous leur moyenne de longue période. Le taux de marge est partout faible : il est d'ailleurs particulièrement bas (de l'ordre de 2 %) dans certaines régions où la pression de la demande reste souvent élevée (Aquitaine, Auvergne, Basse Normandie, Bourgogne, Bretagne, Centre et Poitou-Charentes).

Sur le marché des maisons, le taux de marge (3.9 % en juin) est de 24 % inférieur à sa moyenne de longue période. En revanche, après 4 années de diminution, les disparités sont notables entre les régions, exprimant des différences d'évolution de la demande de plus en plus marquées. Dans les régions où le resserrement du crédit a fortement mordu sur la demande, lorsque les prix signés reculent face aux hésitations de la demande, les marges sont de plus de 8 % (Bourgogne, Champagne-Ardenne ou Limousin). Et elles sont de l'ordre de 5 % en Auvergne, Haute Normandie, Languedoc-Roussillon et dans le Nord-Pas de Calais.



## FRANCE ENTIÈRE



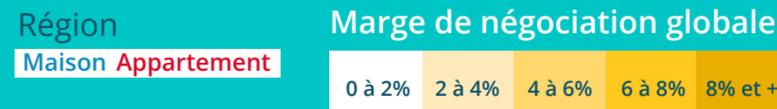
## INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

### 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

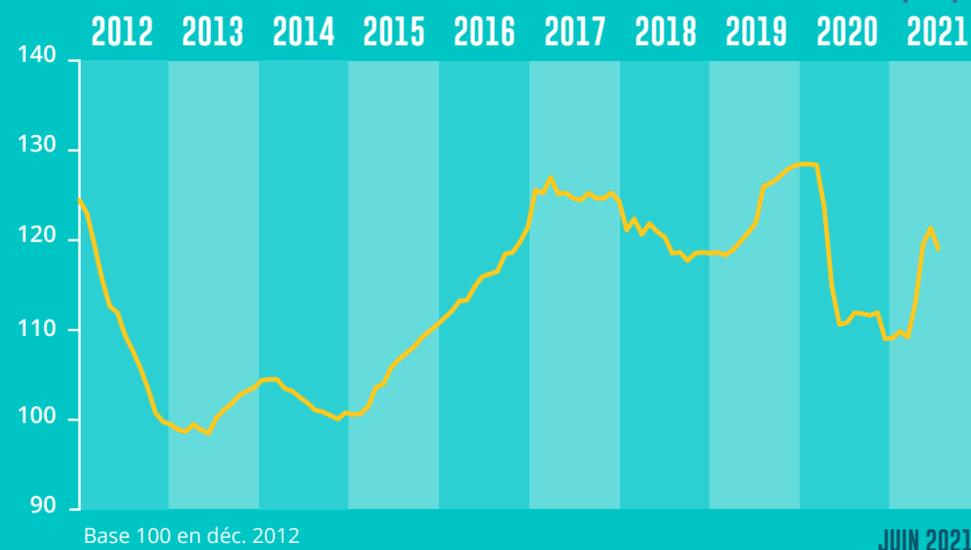
## PREMIER SEMESTRE : REPRISE OU EMBELLIE ?

Depuis le mois de mars, les rythmes de progression de l'activité du marché de l'ancien paraissent pleinement satisfaisants. Le rebond de la demande a su résister au 3ème confinement et aux traditionnels ponts de mai. Et après avoir bondi en avril et en mai, l'activité mesurée en niveau trimestriel glissant a encore augmenté de 29.9 % en juin, en glissement annuel.

La demande a en effet bénéficié d'une amélioration sans précédent des conditions de crédit. Pourtant, même après un 1er semestre qui a connu une hausse des ventes de 21.0 % en glissement annuel, l'activité reste de 12.0 % inférieure à son niveau du 1er semestre 2019. Car les rythmes exceptionnels de progression des ventes constatés depuis le début de l'année tiennent pour beaucoup à l'effondrement de la demande lors du 1er confinement : plus la référence est mauvaise, plus le rythme de la hausse est vigoureux ! Mais la vivacité de cette reprise tient aussi au dynamisme d'une offre bancaire qui se prépare à un nouveau resserrement de l'accès au crédit : les banques ont anticipé la prochaine transposition dans la réglementation du resserrement des critères d'octroi des crédits, en cherchant à largement satisfaire une demande qui va buter sur les exigences d'apport personnel appelées à se renforcer durant l'été.

## INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

### NIVEAU ANNUEL GLISSANT



TÉLÉCHARGER ↓

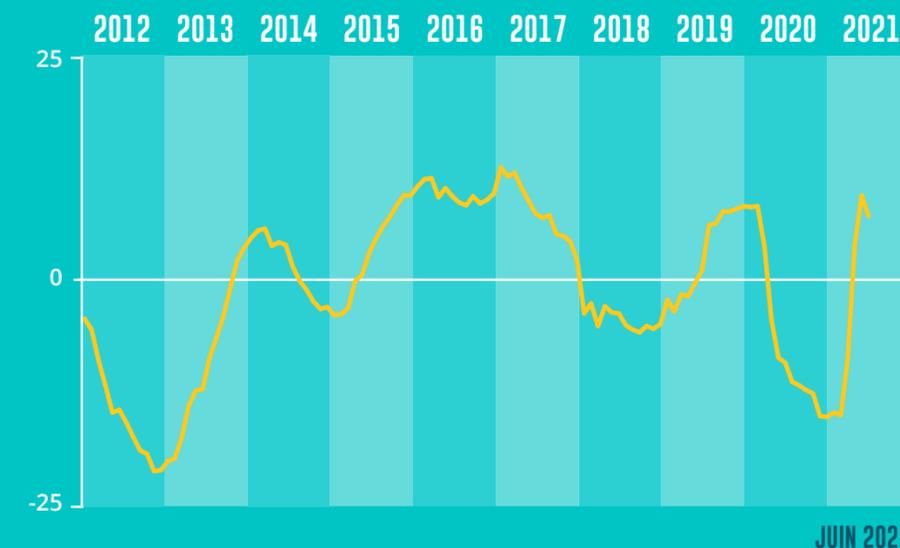
Cette analyse de Michel Mouillart  
 Graphique d'évolution de l'activité du marché  
 Graphique de variation de l'activité du marché, niveau annuel glissant  
 Graphique de variation de l'activité du marché, niveau trimestriel glissant

Baromètre LPI-SeLoger - Juillet 2021

## VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

### NIVEAU ANNUEL GLISSANT

Variation annuelle	+9,8%	+2,4%	-4,7%	+8,4%	-15,0%	
Rythme annuel à fin juin	+9,5%	+7,6%	-3,5%	+1,3%	-9,0%	+7,3%



### NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

Rythme annuel à fin juin	+9,0%	-7,0%	-1,1%	+9,8%	-39,0%	+29,9%
--------------------------	-------	-------	-------	-------	--------	--------



# ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN ÎLE-DE-FRANCE ET EN PROVINCE

## UN REDRESSEMENT DES VENTES TRÈS INÉGAL SELON LES RÉGIONS

Toutes les régions ont bénéficié du rebond des ventes de logements anciens constaté au 1<sup>er</sup> semestre. Néanmoins, la vigueur de ce redressement reste inégale, entre les régions.

Dans 5 régions (Alsace, Basse Normandie, Lorraine, Picardie et Nord-Pas de Calais), l'activité constatée depuis le début de l'année n'est que de 10 % supérieure à celle d'un 1<sup>er</sup> semestre 2020 pourtant durement affecté par le 1<sup>er</sup> confinement de l'économie. Et dans 4 autres régions (Auvergne, Champagne-Ardenne, Pays de la Loire et Rhône-Alpes), les ventes sont de 15 % supérieures à celles de l'année dernière, à la même époque.

Ailleurs, elles ont progressé d'au moins 20 % sur un an, en glissement annuel.

Les différences observées entre les régions tiennent très largement aux évolutions constatées dans la capacité d'achat des candidats à l'achat et les prix des logements proposés à la vente), mais aussi à l'ampleur du resserrement de l'accès au crédit sur chacun des territoires.

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

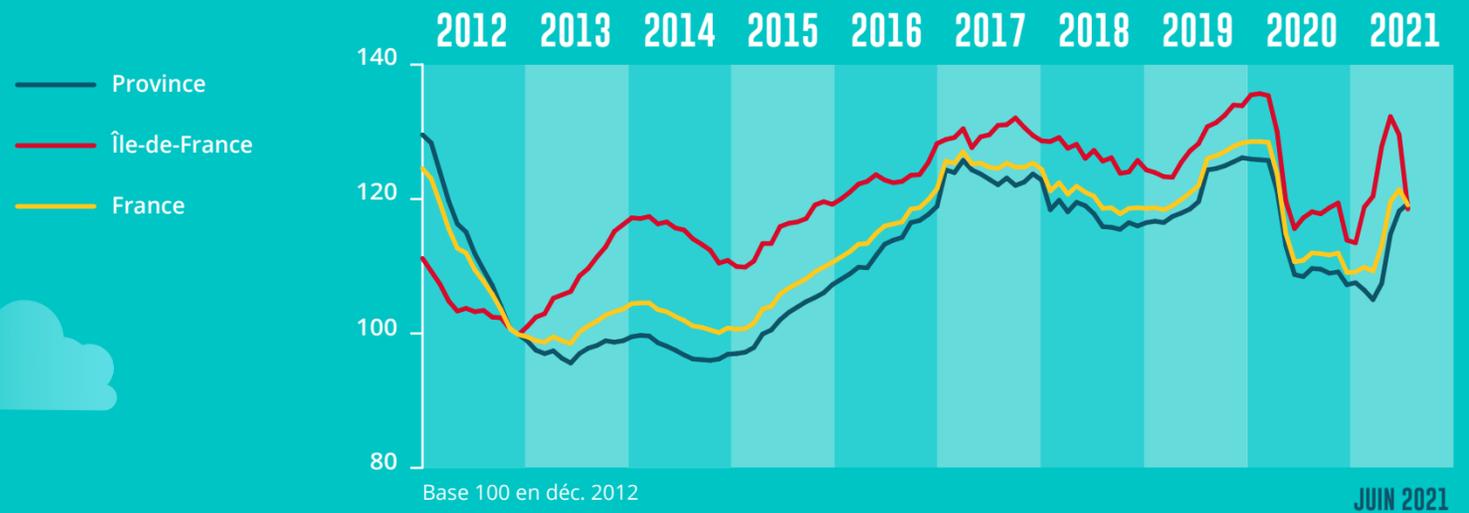
TÉLÉCHARGER ↓

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

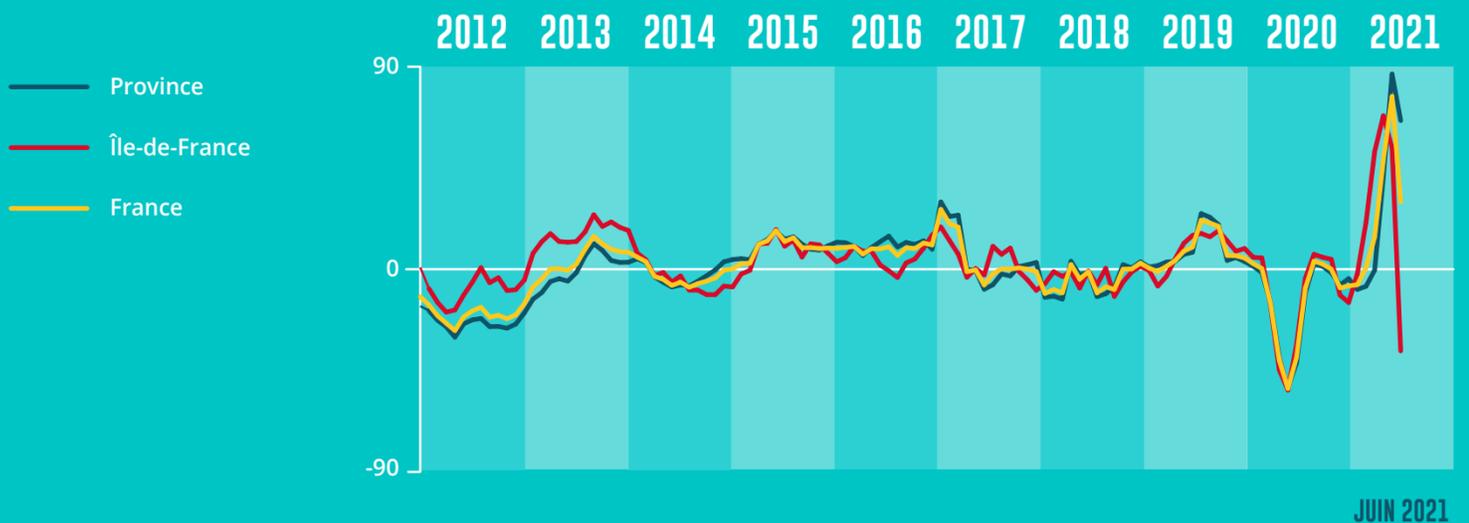
IDF	Variation annuelle	+7,6%	+0,3%	-3,4%	+8,9%	-16,2%	
	Rythme annuel à fin juin	+6,0%	+5,5%	-1,8%	+0,8%	-8,6%	+1,1%
PROVINCE	Variation annuelle	+10,8%	+3,3%	-5,2%	+8,1%	-14,5%	
	Rythme annuel à fin juin	+11,0%	+8,4%	-4,1%	+1,5%	-9,2%	+9,9%



## VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

### NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin juin	+1,9%	-2,6%	-0,8%	+15,0%	-33,4%	-36,3%
PROVINCE	Glissement annuel à fin juin	+12,2%	-8,9%	-1,2%	+7,5%	-41,6%	+66,0%



## 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 m<sup>2</sup> affiché

Prix mesuré lors de la prise de mandat

##### Prix au m<sup>2</sup> 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](http://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<sup>ème</sup> à 3/10<sup>ème</sup> 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**

**LA  
BANQUE  
POSTALE**

**optim  
home**

**SAFTi**

**SeLoger**

**SOGEPROM**  
GROUPE SOCIETE GENERALE