

**BAROMÈTRE DES  
PRIX IMMOBILIERS**



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



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

**JUIN 2021**  
**LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER**

**3 673 €** PRIX DU M<sup>2</sup> SIGNÉ  
en France,  
dans l'ancien

Baisse des prix  
des maisons anciennes

**+1,8%** PRIX DU M<sup>2</sup> SIGNÉ  
Évolution en France,  
dans l'ancien sur 3 mois

Accélération de la hausse  
des prix dans les grandes  
villes

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

Grandes disparités des  
marges entre les régions

**+67,5%** VOLUME DE TRANSACTIONS  
Évolution en rythme  
trimestriel glissant

Un mois de mai  
en demi-teinte

# ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

## BAISSE DES PRIX DES MAISONS ANCIENNES

La hausse des prix des logements anciens est maintenant moins vive qu'en début d'année. Le ralentissement qui s'était amorcé durant le 2<sup>ème</sup> confinement a cependant cédé la place à un rebond, dès mars. Et le 3<sup>ème</sup> confinement n'est pas venu contrarier celui-ci : d'ailleurs, en mai, l'augmentation sur 3 mois a été de 1.8 %, pour l'ensemble du marché de l'ancien. Aussi, l'accroissement annuel est maintenant de 4.4 %. La hausse reste donc rapide et l'offre nouvelle se présente sur le marché à des prix toujours en progression : en mai, les prix affichés ont cru de 1.6 % en 3 mois.

Le ralentissement de la hausse constaté sur l'ensemble du marché tient en fait à la baisse des prix des maisons anciennes. En mai, leur prix recule de 1.0 % sur 3 mois. Même si cette baisse est moins forte que celle observée durant l'hiver, elle confirme qu'en dépit de sa préférence pour la maison individuelle, la demande se fait moins pressante, de mois en mois. Et les prix affichés baissent encore : - 0.3 % sur 3 mois, quand ils progressent de 2.9 % sur le marché des appartements. En dépit de l'amélioration des conditions de crédit, la demande la plus solvable (les néo « ruraux », par exemple) s'est progressivement épuisée et celle qui reste sur le marché bute sur les contraintes de l'accès au crédit.

En revanche, les prix des appartements augmentent toujours rapidement : avec en mai, + 3.8 % sur 3 mois, un rythme inconnu depuis 10 ans. Les conséquences du repli des prix provoqué par

le blocage du marché dans les grandes villes durant le 2<sup>ème</sup> confinement ont cédé la place au retour des fondamentaux. La demande redécouvre les situations de pénurie propres aux marchés des villes, grandes et moyennes : la pression exercée par la demande se renforce lorsque les prix sont encore accessibles.

## NOUVELLE BAISSSE DES PRIX DES MAISONS NEUVES

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

La progression des prix des appartements reste soutenue, avec + 4.0 % sur un an : face à un marché pas forcément au mieux de sa forme, les promoteurs évitent de baisser les prix des logements commercialisés, préférant accompagner la vente d'un « geste » commercial (une cuisine équipée, par exemple).

En revanche, les prix des maisons reculent maintenant franchement : avec - 0.7 % sur un an et surtout - 6.2 % les 3 derniers mois, illustrant la dégradation en cours. La demande est de plus en plus impactée par le resserrement du crédit, même si les constructeurs adaptent leur offre nouvelle aux contraintes budgétaires des ménages.

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 - Juin 2021

	ANCIEN		NEUF
	Prix/m <sup>2</sup> affiché	Prix/m <sup>2</sup> signé	Prix/m <sup>2</sup> signé
<b>GLOBAL</b>	<b>3 605 €</b>	<b>3 673 €</b>	<b>4 651 €</b>
Évolution sur 3 mois	+1,6% ↗	+1,8% ↗	+0,3% ↗
Évolution sur 1 an		+4,4% ↗	+3,1% ↗
<b>MAISON</b>	<b>2 862 €</b>	<b>2 953 €</b>	<b>2 676 €</b>
Évolution sur 3 mois	-0,3% ↘	-1,0% ↘	-6,2% ↘
Évolution sur 1 an		+1,9% ↗	-0,7% ↘
<b>APPARTEMENT</b>	<b>4 320 €</b>	<b>4 366 €</b>	<b>5 442 €</b>
Évolution sur 3 mois	+2,9% ↗	+3,8% ↗	+1,7% ↗
Évolution sur 1 an		+6,3% ↗	+4,0% ↗

## 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

## ACCÉLÉRATION DE LA HAUSSE DES PRIX DANS LES GRANDES VILLES

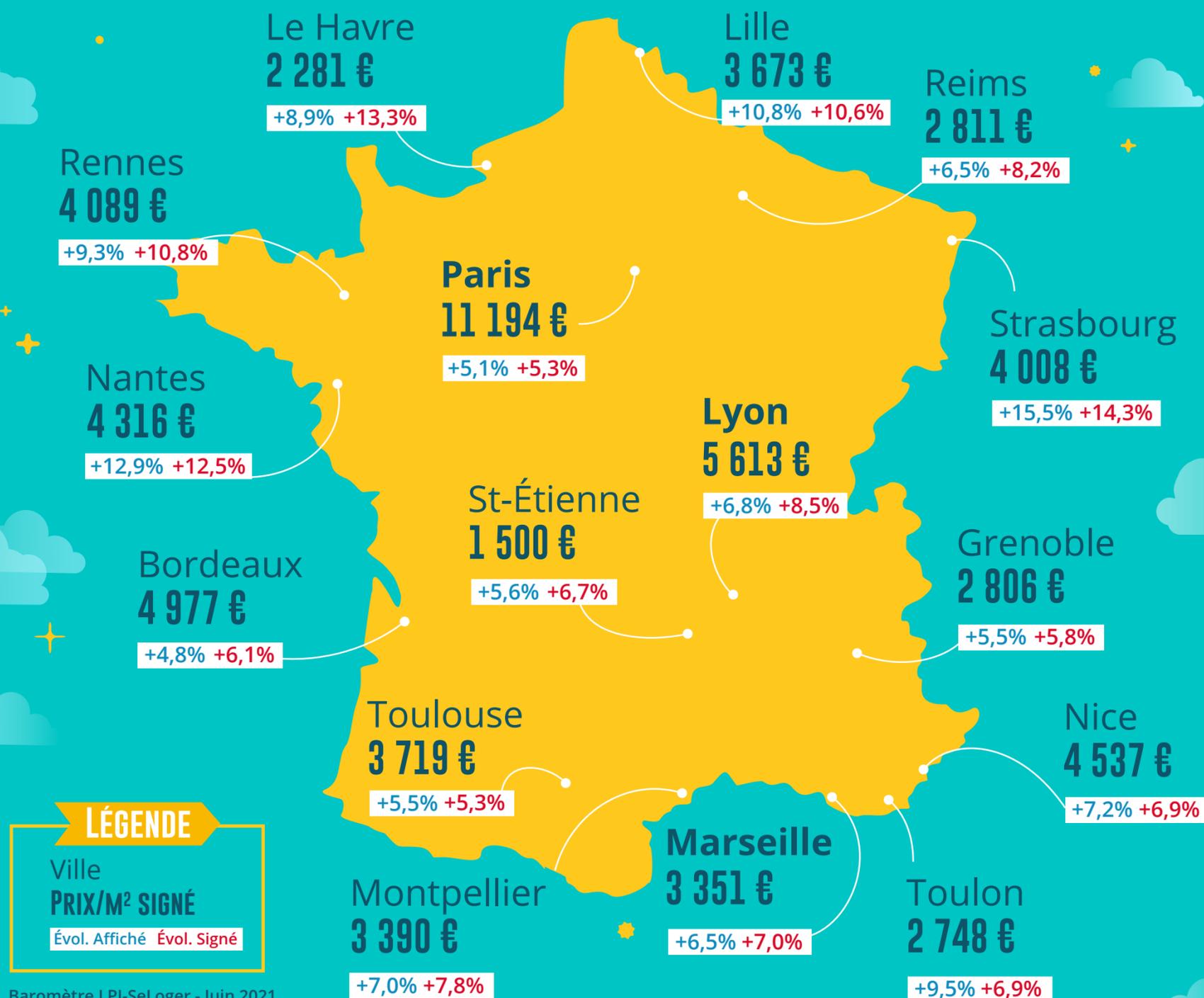
Dans 88 % des villes de plus de 100 000 habitants, la hausse des prix des appartements anciens est au moins égale à 5 % sur un an (73 % des villes de plus de 50 000 habitants) : elle est même d'au moins 10 % dans 35 % des grandes villes.

La hausse des prix accélère donc à peu près partout. Avec par exemple dans les villes de plus de 100 000 habitants : + 19.0 % sur un an à Angers (+ 8.9 % il y a un an à la même époque) ; au moins + 14 % à Metz, Mulhouse ou Strasbourg, soit 2 fois plus qu'il y a un an ; + 13.8 % à Orléans, contre + 5.5 % il y a un an ... Et la Seine-Saint-Denis ne reste pas à l'écart du mouvement, avec des hausses de plus de 10 % sur un an à Montreuil et Saint-Denis.

Bien sûr, les villes de plus de 50 000 habitants connaissent aussi de fortes augmentations : plus de 19 % à Evreux, Poitiers, Saint Quentin ou Tourcoing ; ou encore au moins + 18 % à Albi, Laval ou Valence ...

Quant à Paris, le rythme de la hausse qui s'était ressaisi dès avril dernier s'affiche maintenant à + 5.3 % sur un an. Et dans 16 des 20 arrondissements parisiens, les prix dépassent maintenant les 10 000 €/m<sup>2</sup> (plus de 11 000 €/m<sup>2</sup> dans 11 arrondissements) : avec des prix de plus de 14 000 €/m<sup>2</sup> dans 2 arrondissements (6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup>). Il est vrai que les ambitions des vendeurs ne contribuent pas au relâchement des tensions sur les prix : et en mai, les prix signés ont augmenté de 4.3 % sur un mois !

## 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 - Juin 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	4 622 €	+11,5 %
Midi-Pyrénées	TARN	ALBI	2 234 €	+18,4 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 512 €	+5,8 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	3 171 €	+19,0 %
Rhône-Alpes	HAUTE-SAVOIE	ANNECY	5 042 €	+5,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	4 344 €	+3,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	5 307 €	+7,9 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 355 €	+3,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	ARLES	1 997 €	-10,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	6 879 €	+9,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	3 916 €	+11,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	2 871 €	+5,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 352 €	-7,3 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	BAYONNE	3 569 €	+9,3 %
Picardie	OISE	BEAUVAIS	1 754 €	+1,7 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	2 122 €	+0,2 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	1 551 €	-2,7 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BOBIGNY	3 195 €	+9,1 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BONDY	3 413 €	+6,9 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 977 €	+6,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	9 307 €	+5,3 %
Centre	CHER	BOURGES	1 550 €	-9,8 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	2 169 €	+9,6 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	2 874 €	+8,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CAGNES-SUR-MER	4 791 €	+6,7 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 765 €	+11,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	5 005 €	-0,3 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	3 114 €	+7,2 %
Rhône-Alpes	SAVOIE	CHAMBERY	3 087 €	+11,4 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	4 085 €	+10,5 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	CHELLES	3 096 €	-2,1 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	1 966 €	+5,3 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	CHOLET	1 701 €	+14,2 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLAMART	6 276 €	+14,8 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 327 €	+5,3 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLICHY	6 989 €	+11,1 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 685 €	+11,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	5 963 €	+10,9 %
Île-de-France	ESSONNE	CORBEIL-ESSONNES	2 459 €	+6,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	7 595 €	+8,6 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	3 937 €	+2,0 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 728 €	+4,2 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	3 556 €	+15,8 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	1 851 €	+3,1 %

			Prix/m <sup>2</sup> signé	Évolution prix signé
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	EPINAY-SUR-SEINE	3 121 €	+4,1 %
Haute-Normandie	EURE	EVREUX	1 867 €	+19,8 %
Île-de-France	ESSONNE	EVRY-COURCOURONNES	2 232 €	+9,5 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	FONTENAY-SOUS-BOIS	5 997 €	+4,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	FREJUS	3 173 €	+4,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	GRASSE	2 782 €	+3,3 %
Rhone-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 806 €	+5,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	HYERES	3 675 €	+4,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	8 539 €	+6,0 %
Île-de-France	VAL DE MARNE	IVRY-SUR-SEINE	5 039 €	+3,4 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	4 487 €	+3,7 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LA ROCHE-SUR-YON	1 971 €	+7,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	2 476 €	+5,3 %
Pays de la Loire	MAYENNE	LAVAL	1 950 €	+18,9 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LE BLANC-MESNIL	3 123 €	+3,1 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	2 281 €	+13,3 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	1 815 €	+1,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	9 849 €	+10,8 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 673 €	+10,6 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 735 €	+10,6 %
Bretagne	MORBIHAN	LORIENT	2 340 €	-0,8 %
Rhone-Alpes	RHONE	LYON	5 613 €	+8,5 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	MAISONS-ALFORT	5 988 €	+15,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	MARSEILLE	3 351 €	+7,0 %
Île-de-France	ESSONNE	MASSY	3 938 €	+5,5 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MEAUX	2 624 €	+2,4 %
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 627 €	+6,9 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	2 590 €	+17,9 %
Midi-Pyrénées	TARN-ET-GARONNE	MONTAUBAN	1 826 €	+11,3 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 390 €	+7,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	6 973 €	+10,2 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MONTRouGE	7 596 €	+6,8 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 960 €	+16,4 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 470 €	+8,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	5 831 €	+7,8 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	4 316 €	+12,5 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	NARBONNE	1 847 €	-4,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	12 168 €	+5,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	4 537 €	+6,9 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 048 €	+5,4 %
Poitou-Charentes	DEUX-SÈVRES	NIORT	1 575 €	-0,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	3 721 €	+4,0 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 539 €	+13,8 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	PANTIN	6 520 €	+14,9 %

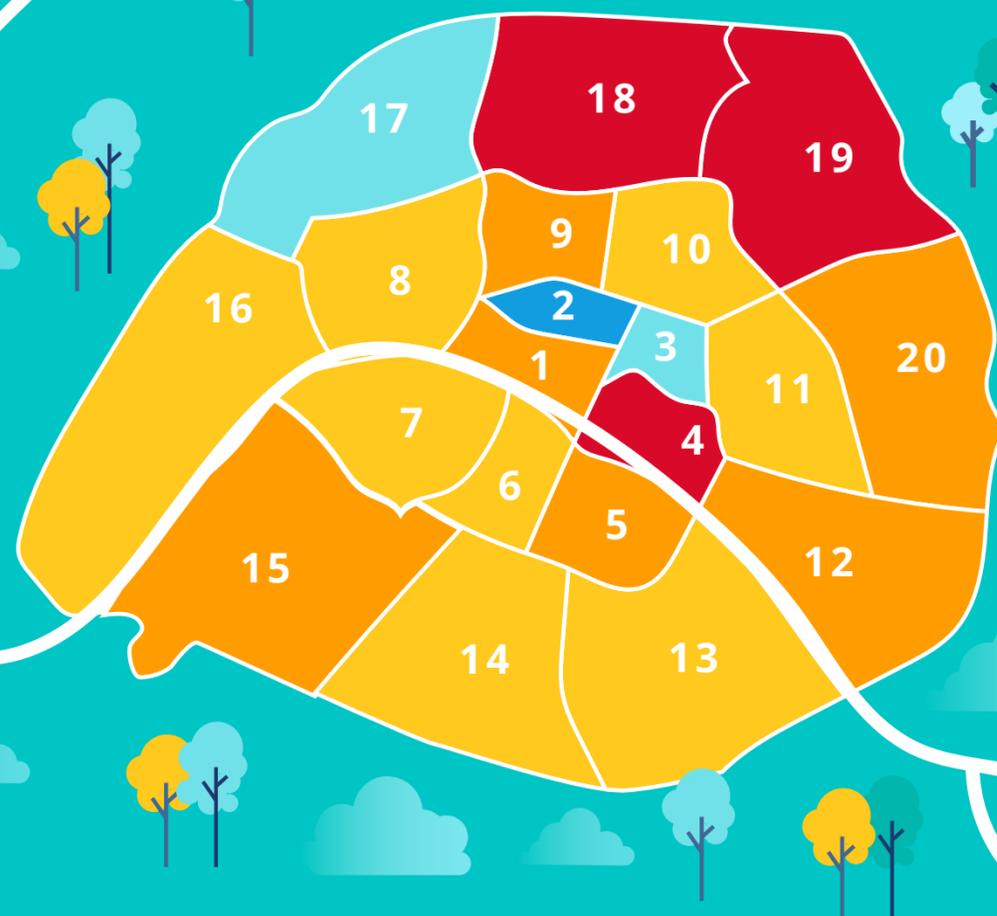
			Prix/m <sup>2</sup> signé	Évolution prix signé
Ile-de-France	PARIS	PARIS	11 194 €	+5,3 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	2 113 €	+11,7 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 527 €	+2,3 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 366 €	-1,5 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	2 402 €	+19,8 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	2 124 €	+13,4 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 811 €	+8,2 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	4 089 €	+10,8 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	2 221 €	+2,7 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 845 €	+10,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	6 342 €	+5,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	4 244 €	+10,4 %
Rhone-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 500 €	+6,7 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	6 139 €	+10,1 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 624 €	+7,0 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-OUEN-SUR-SEINE	6 240 €	+11,8 %
Picardie	AISNE	SAINT-QUENTIN	1 432 €	+19,3 %
Île-de-France	VAL-D'OISE	SARCELLES	2 131 €	-0,6 %
Île-de-France	YVELINES	SARTROUVILLE	4 019 €	+7,2 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SEVRAN	2 703 €	+3,9 %
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	4 008 €	+14,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 748 €	+6,9 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 719 €	+5,3 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	2 778 €	+19,4 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	2 943 €	+7,8 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 826 €	+11,2 %
Rhone-Alpes	DROME	VALENCE	2 221 €	+18,3 %
Bretagne	MORBIHAN	VANNES	3 423 €	+14,3 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	VAULX-EN-VELIN	2 304 €	+4,9 %
Rhone-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	2 651 €	+14,4 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	7 267 €	+2,9 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	VILLEJUIF	5 264 €	+6,7 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	4 183 €	+18,3 %
Rhone-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	4 044 €	+8,7 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	VINCENNES	8 987 €	+5,7 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	4 115 €	+15,6 %



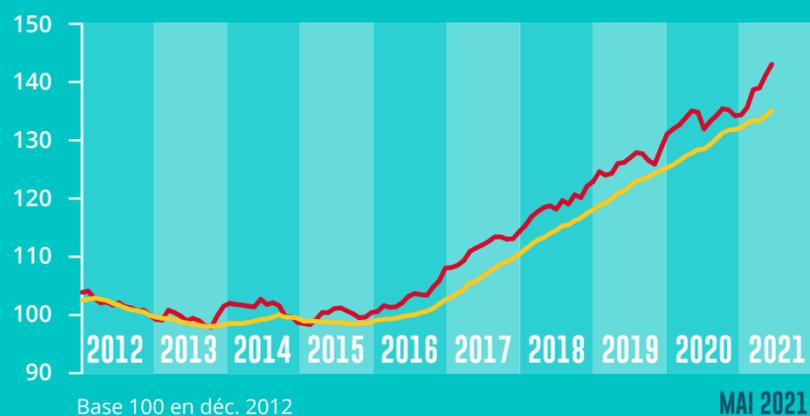
TÉLÉCHARGER ↓

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

## 11 270 €

Affiché **+1,8%** Signé **+3,1%**

#### SUR 1 AN

## 11 194 €

Affiché **+5,1%** Signé **+5,3%**



## SeLoger

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

	Prix/m <sup>2</sup> signé	Affiché	Signé
1	12 343 €	+7,0 %	<b>+7,3 %</b>
2	10 948 €	+0,2 %	<b>-3,8 %</b>
3	11 782 €	+2,1 %	+0,7 %
4	13 791 €	+16,3 %	<b>+10,1 %</b>
5	12 923 €	+5,5 %	<b>+6,9 %</b>
6	14 232 €	+5,8 %	<b>+5,0 %</b>
7	14 058 €	+5,1 %	<b>+1,8 %</b>
8	12 980 €	0,0 %	<b>+2,9 %</b>
9	11 694 €	+5,1 %	<b>+7,3 %</b>
10	10 931 €	+3,5 %	<b>+3,3 %</b>
11	10 960 €	+1,6 %	<b>+3,2 %</b>
12	9 570 €	+4,3 %	<b>+5,6 %</b>
13	8 893 €	+4,8 %	<b>+4,2 %</b>
14	10 288 €	+4,2 %	<b>+3,7 %</b>
15	11 255 €	+6,0 %	<b>+7,0 %</b>
16	12 602 €	+1,8 %	<b>+3,3 %</b>
17	11 364 €	+2,3 %	<b>+1,0 %</b>
18	10 051 €	+9,5 %	<b>+9,7 %</b>
19	8 905 €	+11,5 %	<b>+10,3 %</b>
20	9 607 €	+7,5 %	<b>+7,0 %</b>

### LÉGENDE

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



Baromètre LPI-SeLoger - Juin 2021



**FOCUS VILLE**

**SUR 3 MOIS**

**3 333 €**  
Affiché **+5,0%** Signé **+2,2%**

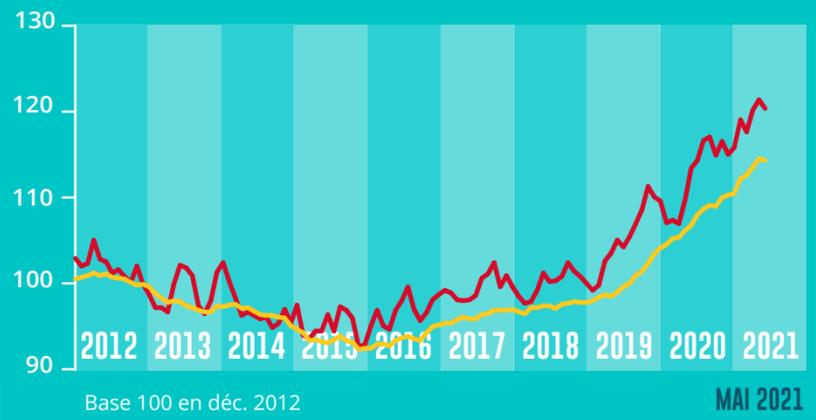
**SUR 1 AN**

**3 351 €**  
Affiché **+6,5%** Signé **+7,0%**

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

	Prix/m <sup>2</sup> signé	Affiché	Signé
1	2 818 €	+8,4 %	+3,0 %
2	3 231 €	+19,8 %	+10,5 %
3	1 875 €	-8,4 %	-5,0 %
4	2 917 €	+9,8 %	+13,2 %
5	3 490 €	+14,5 %	+14,9 %
6	4 165 €	+10,4 %	+13,9 %
7	4 168 €	+2,1 %	-3,4 %
8	4 599 €	-1,2 %	+5,8 %
9	3 223 €	+9,7 %	+10,9 %
10	2 681 €	+6,0 %	+6,7 %
11	2 659 €	+4,6 %	+0,4 %
12	3 239 €	+5,0 %	+8,8 %
13	2 503 €	+0,3 %	-1,9 %
14	1 611 €	+14,3 %	+7,6 %
15	1 654 €	+15,3 %	+11,4 %
16	2 718 €	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**

**5 490 €**  
Affiché **+1,7%** Signé **+1,6%**

**SUR 1 AN**

**5 613 €**  
Affiché **+6,8%** Signé **+8,5%**

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

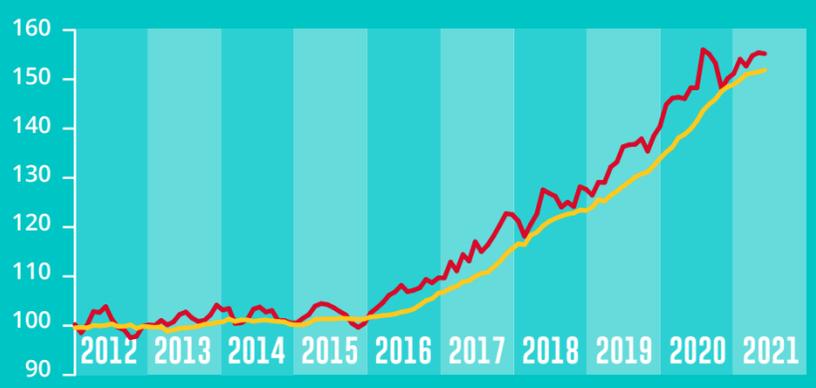
	Prix/m <sup>2</sup> signé	Affiché	Signé
1	6 305 €	+8,9 %	<b>+11,0 %</b>
2	6 748 €	+10,8 %	<b>+12,6 %</b>
3	5 586 €	+10,3 %	<b>+10,7 %</b>
4	5 614 €	+4,0 %	<b>+2,3 %</b>
5	5 364 €	+14,7 %	<b>+14,4 %</b>
6	6 629 €	+0,1 %	<b>+3,1 %</b>
7	5 384 €	+7,2 %	<b>+9,3 %</b>
8	4 340 €	+4,2 %	<b>+9,4 %</b>
9	4 149 €	+2,7 %	<b>+6,1 %</b>

**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

MAI 2021



**TÉLÉCHARGER** ↓

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

# LES PRIX DANS LES MÉTROPOLIS

## BASSE DES PRIX DES MAISONS DANS PLUSIEURS MÉTROPOLIS

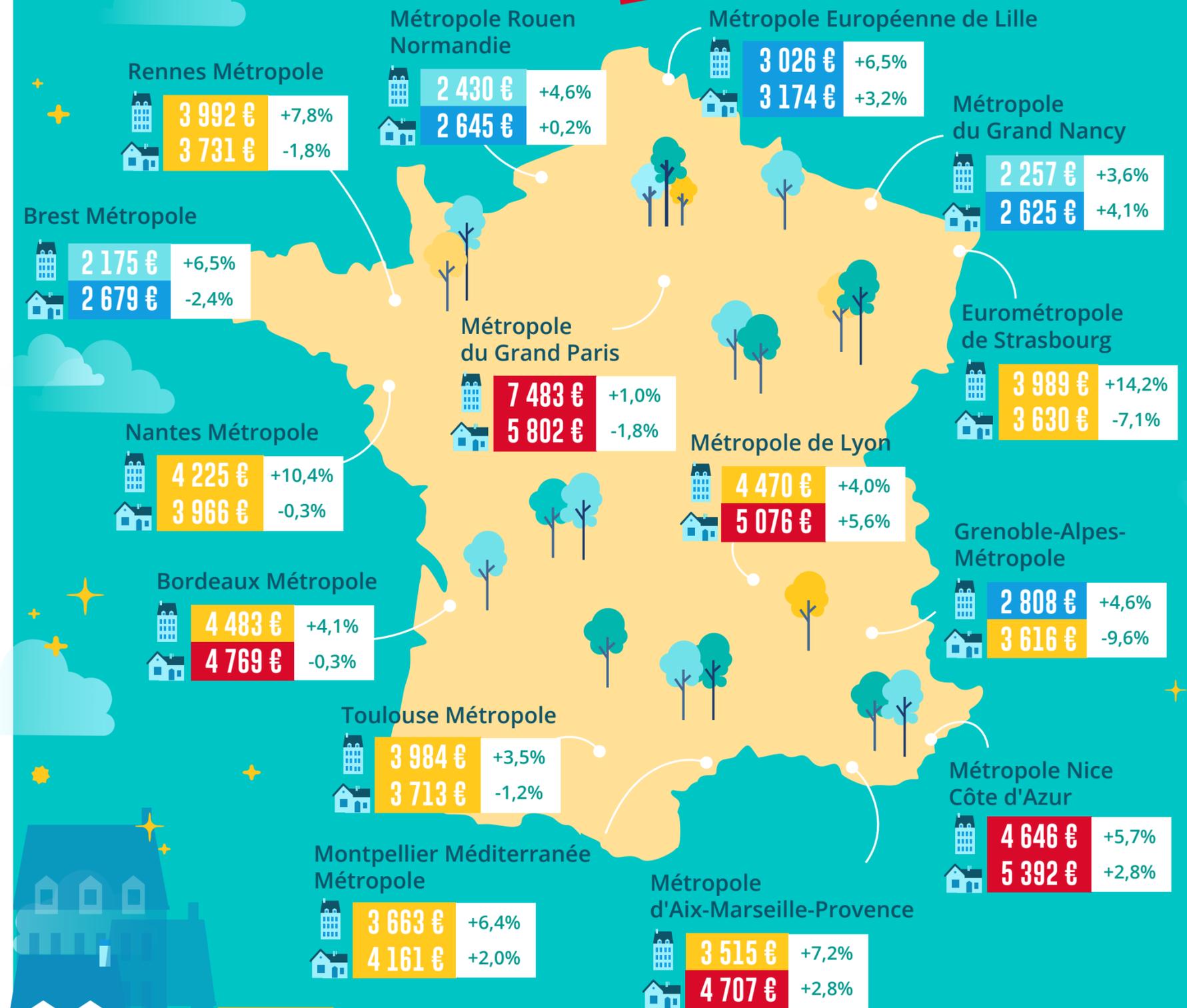
L'augmentation des prix des appartements se poursuit dans toutes les métropoles. Elle est la plus rapide (au moins 10 % sur un an) sur Nantes Métropole et sur l'Eurométropole de Strasbourg. Elle est en revanche la plus faible sur la Métropole du Grand Paris. Et presque partout, l'augmentation des prix n'a pas été altérée par la crise sanitaire et ses conséquences économiques et sociales, sur des marchés en situation de pénurie. Mais 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.

Par contre, un changement semble opérer sur le marché des maisons. Les prix reculent dans plusieurs métropoles : rapidement, de l'ordre de 8 %, sur Grenoble-Alpes-Métropole et sur l'Eurométropole de Strasbourg ; plus modérément, de l'ordre de 2 %, sur Brest Métropole, sur la Métropole du Grand Paris, sur Rennes Métropole et sur Toulouse Métropole. Ailleurs, les prix stagnent (Bordeaux Métropole, Nantes Métropole et Métropole Rouen Normandie) ou lorsqu'ils augmentent encore, leur hausse est nettement moins rapide que par le passé. 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.

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 SUR 1 AN Évolution sur 1 an  
MAISON

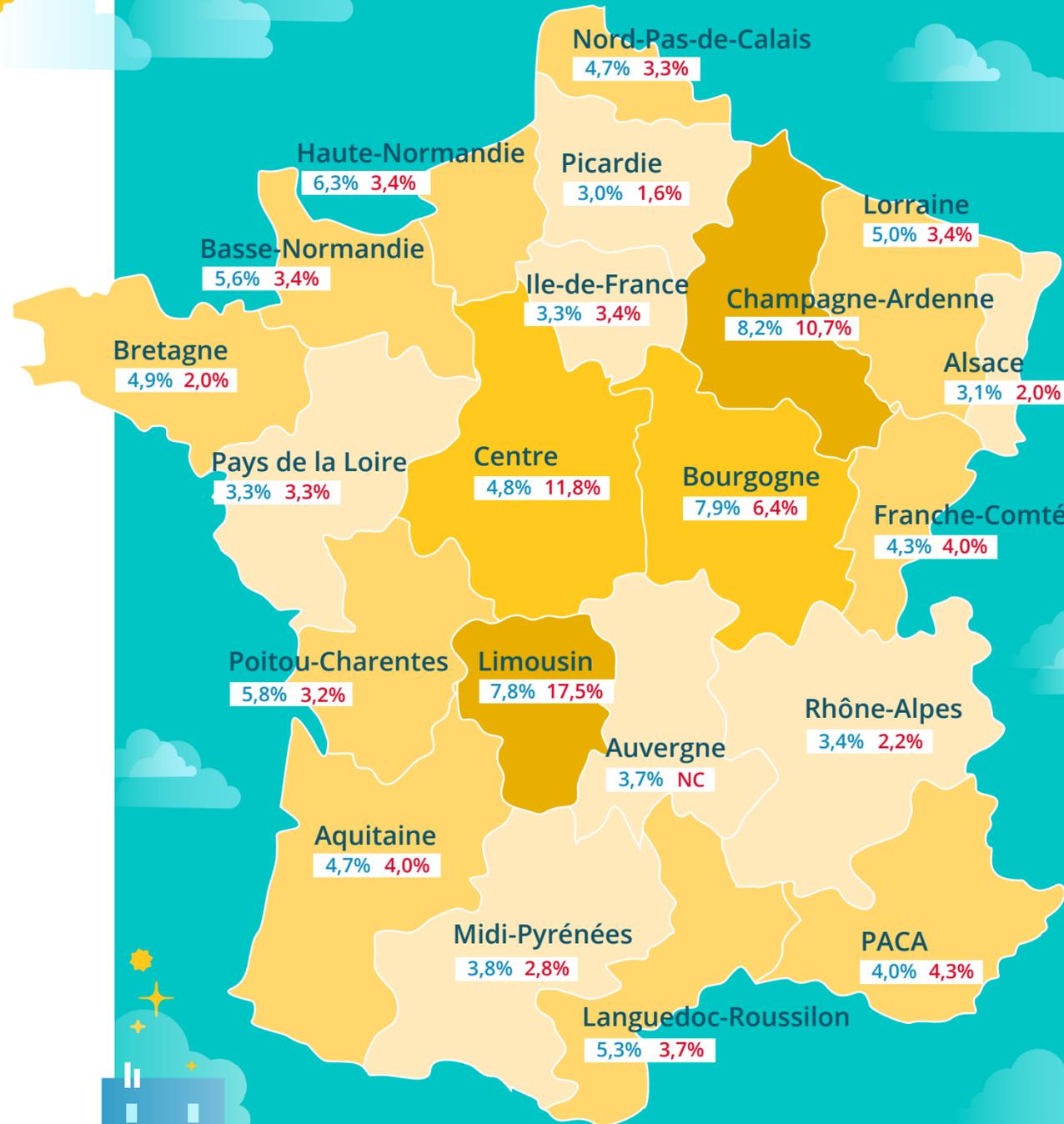
# ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

## GRANDES DISPARITÉS DES MARGES ENTRE LES RÉGIONS

En mai 2021, France entière, les marges de négociation se sont établies à 3.8 % en moyenne, poursuivant leur repli constaté depuis le début du 1<sup>er</sup> confinement.

Ce recul des marges se constate sur le marché des appartements (3.3 % en mai). Néanmoins, si le taux de marge est particulièrement bas (de l'ordre de 2 %) dans certaines régions où la pression de la demande reste élevée (Alsace, Bretagne, Midi-Pyrénées, Picardie et Rhône-Alpes), il remonte rapidement (au-delà de 10 %) dans d'autres (Centre, Champagne-Ardenne et Limousin).

En revanche, après 4 années de diminution, les marges se sont à peu près stabilisées autour de 4 % sur le marché des maisons. Sur ce marché aussi, les disparités sont notables entre les régions, exprimant des différences d'évolution de la demande de plus en plus marquées : entre celles où les marges sont au plus bas, autour de 3 % (Alsace, Ile de France, Midi-Pyrénées, PACA ou Rhône-Alpes, par exemple) et celles où le resserrement du crédit a plus fortement mordu sur la demande, avec des marges de plus de 8 % (Bourgogne, Champagne-Ardenne ou Limousin).



### LÉGENDE

Région

Maison Appartement

Marge de négociation globale

0 à 2% 2 à 4% 4 à 6% 6 à 8% 8% et +

## FRANCE ENTIÈRE

GLOBAL

3,8%

MAISON

4,3%

APPARTEMENT

3,3%

## INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

### SELON LE TYPE DE BIENS

Appartement  
Maison



TÉLÉCHARGER ↓

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

# ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

## UN MOIS DE MAI EN DEMI-TEINTE

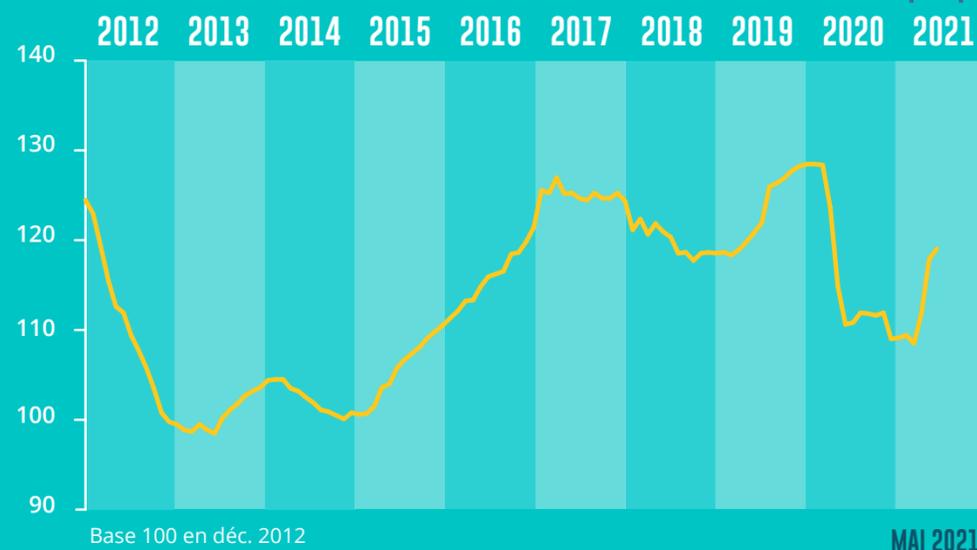
En dépit du 3<sup>ème</sup> confinement, l'activité du marché de l'ancien avait bien résisté en avril. Mais cette année, le mois de mai qui est habituellement celui des ponts a aussi été celui de la sortie du 3<sup>ème</sup> confinement et du renforcement de la pratique des week-ends prolongés. Et les ventes ont reculé de 12 % par rapport à avril, contre une baisse de 5 % en moyenne, sur longue période.

La demande a pourtant bénéficié de l'amélioration exceptionnelle des conditions de crédit (taux et durée). Mais elle reste bridée par le resserrement de l'accès au crédit décidé par la Banque de France. Et les ventes réalisées depuis le début de l'année 2021 n'ont toujours pas retrouvé leur niveau d'avant la crise : elles sont de 15 % inférieures à ce qu'elles étaient en 2019 à la même époque. Tout au plus s'établissent-elles maintenant à leur niveau de 2016.

Pourtant l'activité mesurée en niveau trimestriel glissant a bondi de 67.5 % en mai, en glissement annuel, compte tenu de l'effondrement du marché constaté entre mars et mai 2020 (- 53.0 % en glissement annuel).

## 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 - Juin 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 mai	+10,4%	+9,0%	-3,4%	-0,1%	-8,4%	+7,6%



### NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

Rythme annuel à fin mai	+9,1%	-0,3%	-4,4%	+8,0%	-53,0%	+67,5%
-------------------------	-------	-------	-------	-------	--------	--------



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

## REBOND SPECTACULAIRE DES VENTES DANS PLUSIEURS RÉGIONS

Toutes les régions ont pleinement bénéficié du rebond des ventes de logements anciens constaté depuis trois mois. La reprise paraît bien souvent d'autant plus marquée qu'en 2020, à la même époque, l'activité du marché avait fortement reculé, partout en région.

Dans certaines régions, le rebond des ventes est même spectaculaire, avec des hausses d'activité de plus de 100 % sur un an : tel est le cas en Bourgogne, en Franche Comté, en Haute Normandie et en PACA où le choc du 1<sup>er</sup> confinement avait été particulièrement rude. La progression des ventes enregistrées durant les trois derniers mois est aussi très rapide (+ 80 %, en glissement annuel) en Aquitaine, en Bretagne, en Champagne-Ardenne, dans le Languedoc-Roussillon, en Poitou-Charentes, en Rhône-Alpes. Donc dans des régions qui ont bénéficié d'un fort rebond de l'accession en maison individuelle.

Ailleurs l'augmentation des ventes est aussi rapide, de l'ordre de 60 % sur un an. La seule exception étant l'Île de France où les ventes des trois derniers mois n'ont augmenté que de 30 % (en glissement annuel) !

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

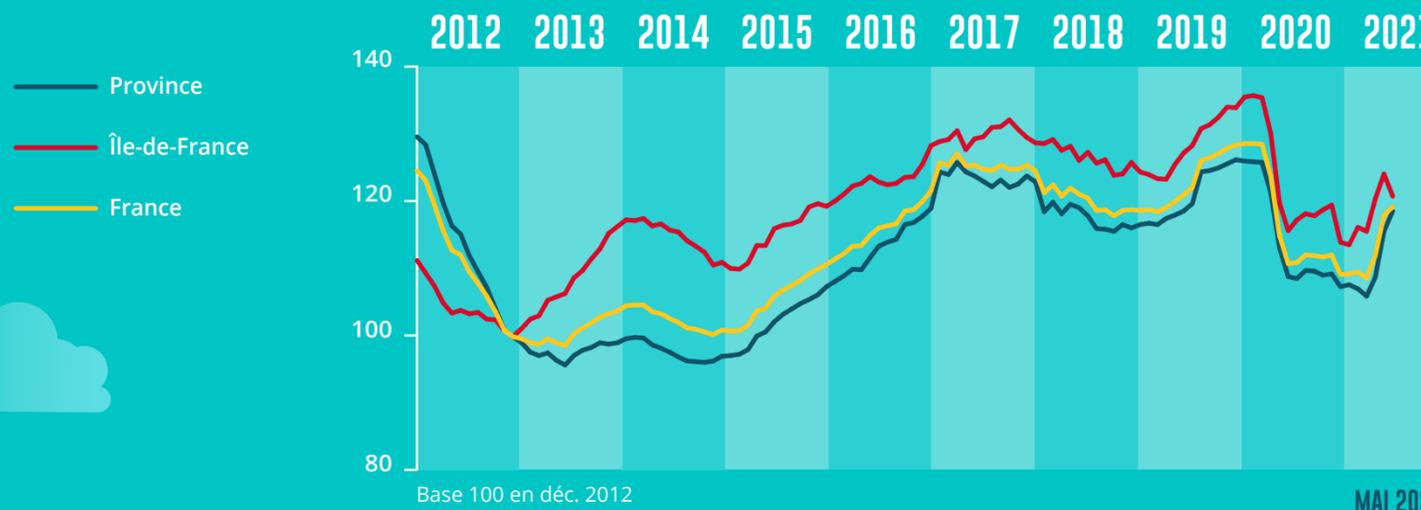
TÉLÉCHARGER ↓

Cette analyse de Michel Mouillart  
Graphique d'évolution de l'activité du marché  
Graphique de variation de l'activité du marché (en %)

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

### NIVEAU ANNUEL GLISSANT

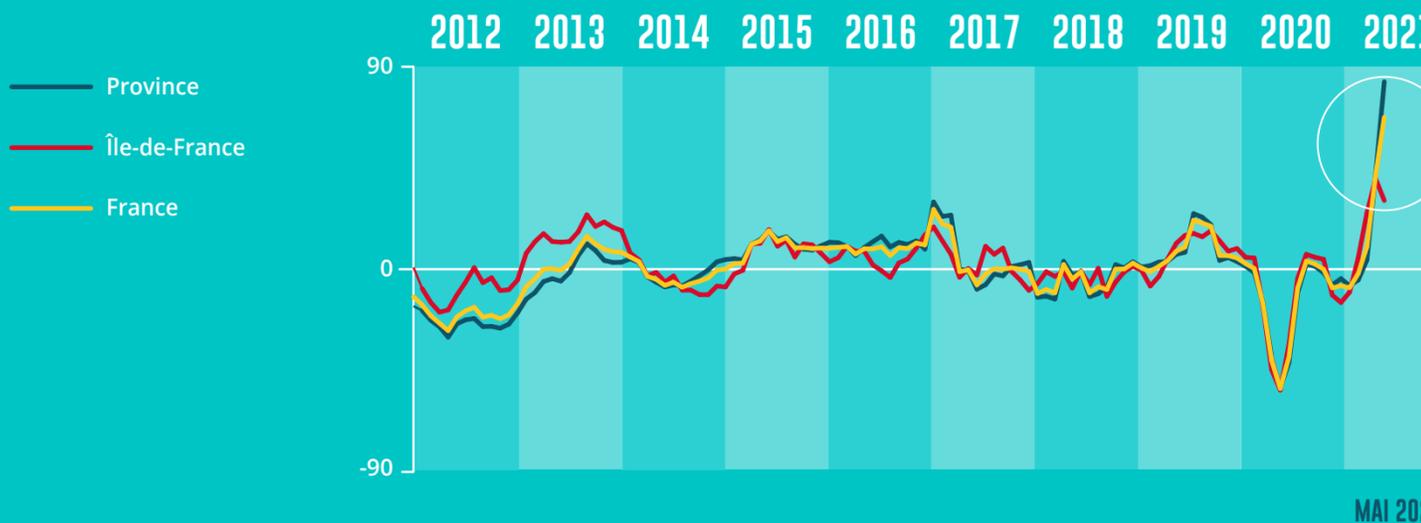
IDF	Variation annuelle	+7,6%	+0,3%	-3,4%	+8,9%	-16,2%	
	Rythme annuel à fin mai	+9,0%	+4,5%	-2,5%	+0,9%	-9,0%	+4,4%
PROVINCE	Variation annuelle	+10,8%	+3,3%	-5,2%	+8,1%	-14,5%	
	Rythme annuel à fin mai	+11,0%	+10,8%	-3,8%	-0,5%	-8,2%	+8,9%



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

### NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin mai	+8,0%	+0,3%	-8,4%	+11,5%	-53,7%	+30,5%
PROVINCE	Glissement annuel à fin mai	+9,6%	-0,6%	-2,5%	+6,6%	-52,7%	+83,3%



## 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