





# MARS 2021 LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

3 869 € PRIX DU M² SIGNÉ en France, dans l'ancien

Accélération spectaculaire de la hausse des prix des maisons anciennes

+0,2%

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

Poursuite de la hausse dans les grandes villes



5,5%

MARGE DE NÉGOCIATION dans l'ancien, tous biens confondus

Des marges plus élevées au nord qu'au sud

-1,9%

**VOLUME DE TRANSACTIONS** 

Évolution en rythme trimestriel glissant

Une fin d'hiver morose









# ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

#### ACCÉLÉRATION SPECTACULAIRE DE LA HAUSSE DES PRIX DES MAISONS ANCIENNES

Depuis le début de l'année, le rythme annuel de la hausse des prix ne ralentit pas dans l'ancien. Pour l'ensemble du marché de l'ancien, l'augmentation était de 7.0 % sur un an en février, contre + 5.0 % en 2020 à la même époque (+ 3.4 % en février 2019). Pour l'heure, rien ne vient freiner la hausse des prix constatée depuis le printemps 2019 : ni la crise sanitaire, ni deux confinements, ni leurs conséquences économiques et sociales, ni le resserrement de l'accès au crédit.

Partout, la transformation de la demande se renforce avec l'accentuation des difficultés des ménages modestes pour accéder au crédit et réaliser leurs projets immobiliers. Le déplacement de l'activité vers des produits de meilleure qualité et de localisation plus recherchée, donc plus chers, se renforce sur un marché en récession et contribue à l'auto entretien du mouvement de hausse.

La conséquence la plus spectaculaire de cette évolution reste une accélération des prix inconnue depuis le milieu des années 2000 sur le marché des maisons : + 8.5 % sur un an en février, contre + 5.5 % il y a un an (+ 3.5 % en février 2019). D'ailleurs, en dépit de l'affaiblissement saisonnier de la hausse des prix affichés en janvier 2021, les offres des vendeurs ne s'assagissent pas, écartant l'espoir d'une accalmie rapide sur le front des prix signés.

En revanche, le rythme de la hausse des prix des appartements s'est stabilisé à + 5.9 % depuis la fin de l'année dernière. L'impact du repli des prix dans les grandes villes (provoqué par le blocage du marché durant le 2ème confinement) se fait sentir, même si depuis le début de l'année les prix d'offre des vendeurs commencent à se redresser.

# AFFAIBLISSEMENT DES PRIX DES LOGEMENTS NEUFS

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

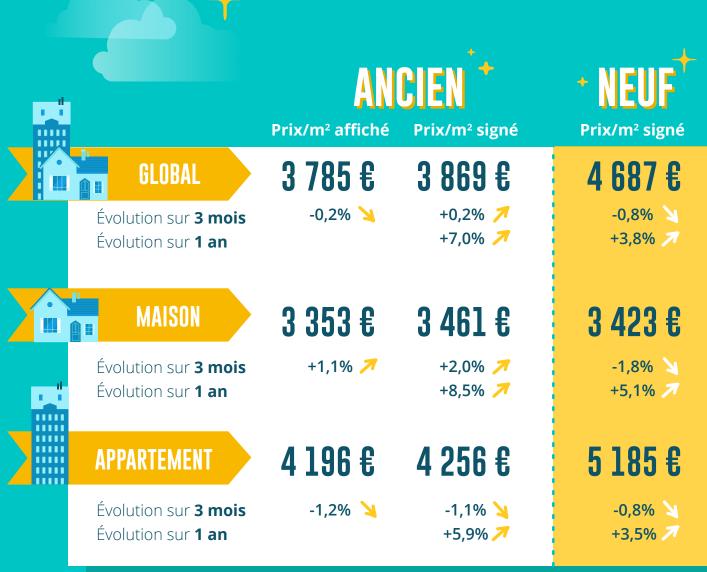
Ainsi, après une longue période d'amplification de la hausse des prix des logements neufs, le rythme ralentit depuis le début de l'année. Néanmoins, pour l'ensemble du marché, l'augmentation sur un an est de 3.8 % en février 2021, contre + 2.8 % il y a un an. Mais au cours des trois derniers mois, les prix ont baissé sur l'ensemble du marché : ce qui est inhabituel à cette période de l'année.

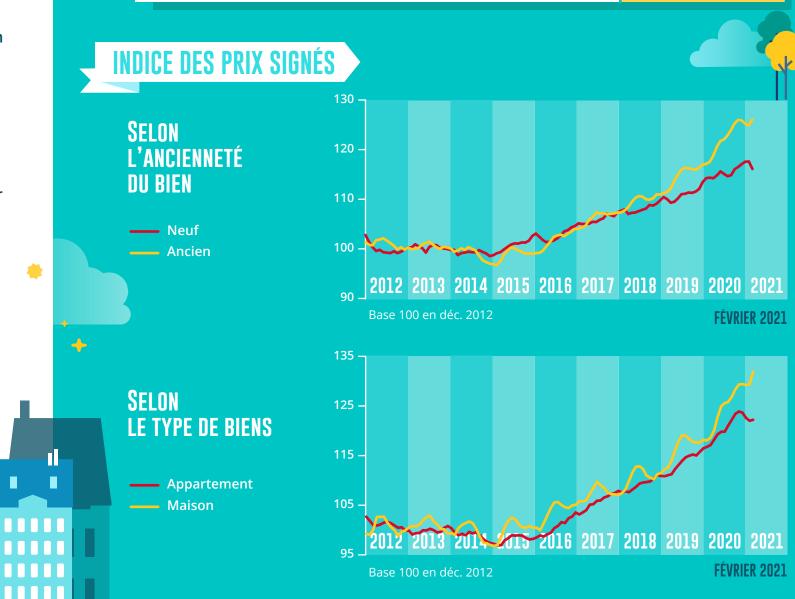
#### TÉLÉCHARGER 🕹

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 - Mars 2021





# ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

# POURSUITE DE LA HAUSSE DANS LES GRANDES VILLES

Pour le 7ème mois consécutif, les augmentations des prix des appartements anciens se constatent dans la totalité des villes de plus de 100 000 habitants. Et dans près des ¾ des grandes villes, la hausse connaît une nouvelle accélération : cette dernière est sensible dans 12 % des grandes villes (Clermont-Ferrand, Le Mans, Metz, Rennes et Saint-Etienne). Aussi une hausse des prix de plus de 10 % sur un an s'observe dans 35 % des grandes villes (contre 18 % en février 2019) : et la hausse est au moins égale à 5 % dans 78 % d'entre elles (contre 47 % il y a deux ans).

Néanmoins, le rythme de la hausse fléchit lentement (de l'ordre de 1 point depuis la fin de l'automne dernier) dans 12 % des grandes villes (Amiens, Argenteuil, Bordeaux, Lille et Villeurbanne). Le ralentissement est même un peu plus prononcé (de l'ordre de 2 points) dans 15 % des grandes villes (Besançon, Caen, Dijon, Nancy, Perpignan et Saint Denis).

Lorsque la hausse ralentit, comme cela est le cas à Paris, c'est essentiellement en réponse au blocage du marché constaté lors du choc du 2ème confinement. Mais depuis janvier, la demande s'est (un peu) ressaisie et la baisse des prix affichés et signés observée en novembre (et encore en décembre) a cédé la place à une remontée, compensant presque toujours au moins la chute provoquée par le confinement.



#### TÉLÉCHARGER 🕹

# LES PRIX DANS LES VILLES

#### LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN

## SUR 1 AN DANS 124 VILLES

			Prix/m² Évolution signé prix signé				Prix/m² Évolution signé prix signé
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	<b>4 340 €</b> +6,2 %	Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	EPINAY-SUR-SEINE	3 073 € +4,4 %
Midi-Pyrénées	TARN	ALBI	2 056 € +6,4 %	Haute-Normandie	EURE	EVREUX	<b>1872 €</b> +14,9 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 374 € +0,6 %	Île-de-France	ESSONNE	EVRY-COURCOURONNES	2 224 € +9,8 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	2 977 € +16,7 %	Île-de-France	VAL-DE-MARNE	FONTENAY-SOUS-BOIS	5 665 € +2,2 %
Rhône-Alpes	HAUTE-SAVOIE	ANNECY	<b>5 154 €</b> +4,4 %	Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	FREJUS	3 129 € -0,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	<b>4 183 €</b> +2,8 %	Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	GRASSE	<b>2841 €</b> +6,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	5 148 € +4,4 %	Rhone-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 828 € +2,2 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 284 € +0,5 %	Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	HYERES	<b>3 431 €</b> +1,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	ARLES	2 028 € -11,0 %	Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	<b>8 495 €</b> +5,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	<b>6 496 €</b> +5,1 %	Île-de-France	VAL DE MARNE	IVRY-SUR-SEINE	<b>5 073 €</b> +2,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	3 724 € +6,6 %	Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	<b>4 542 €</b> +13,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	<b>2 755 €</b> +0,1 %	Pays de la Loire	VENDÉE	LA ROCHE-SUR-YON	<b>2 408 €</b> +15,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 383 € -1,5 %	Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	2689 € +0,2 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	BAYONNE	3 450 € +2,4 %	Pays de la Loire	MAYENNE	LAVAL	<b>1910 €</b> +15,5 %
Picardie	OISE	BEAUVAIS	1 782 € -0,4 %	Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LE BLANC-MESNIL	2 974 € +1,0 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	2 177 € +4,7 %	Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	<b>2 316 €</b> +11,1 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	1603 € -2,0 %	Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	1883€ +10,3 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BOBIGNY	3 150 € +4,1 %	lle-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	<b>9 734 €</b> +10,5 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BONDY	3 131 € +10,2 %	Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3611€ +9,4 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	<b>5 072 €</b> +6,2 %	Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	<b>1781 €</b> +12,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	9 061 € +4,3 %	Bretagne	MORBIHAN	LORIENT	2 395 € +10,1 %
Centre	CHER	BOURGES	<b>1 536 €</b> -7,6 %	Rhone-Alpes	RHONE	LYON	<b>5 793 €</b> +10,4 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	2 072 € +5,5 %	Île-de-France	VAL-DE-MARNE	MAISONS-ALFORT	<b>5 525 €</b> +10,8 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	<b>2 718 €</b> +7,0 %	Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	MARSEILLE	3 419 € +7,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CAGNES-SUR-MER	<b>4 746 €</b> +7,4 %	Île-de-France	ESSONNE	MASSY	3 901 € +2,2 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	<b>1814 €</b> +13,6 %	Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MEAUX	<b>2 805 €</b> +4,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	4 938 € -2,3 %	Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 747 € +9,3 %
lle-de-France	VAL-DOISE	CERGY	3 142 € +6,7 %	Lorraine	MOSELLE	METZ	<b>2 500 €</b> +15,6 %
Rhône-Alpes	SAVOIE	CHAMBERY	<b>3 168 €</b> +16,2 %	Midi-Pyrénées	TARN-ET-GARONNE	MONTAUBAN	<b>1645 €</b> -2,9 %
lle-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	<b>4013 €</b> +12,3 %	Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 328 € +8,5 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	CHELLES	3 365 € +2,6 %	lle-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	<b>7 012 €</b> +12,0 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	2 090 € +8,6 %	Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MONTROUGE	<b>7 206 €</b> +5,8 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	CHOLET	<b>1 788 €</b> +13,9 %	Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	2 008 € +13,1 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLAMART	<b>5612</b> € +8,2 %	Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	<b>2 437 €</b> +7,4 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	<b>2 392 €</b> +12,8 %	lle-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	<b>5 767 €</b> +5,8 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLICHY	6 678 € +10,1 %	Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	<b>4 249 €</b> +11,4 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	<b>2 649 €</b> +12,2 %	Languedoc-Roussillon	AUDE	NARBONNE	1 822 € -3,5 %
lle-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	<b>5 313 €</b> +10,5 %	Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	<b>12 222 €</b> +7,7 %
Île-de-France	ESSONNE	CORBEIL-ESSONNES	2 530 € +8,0 %	Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	<b>4 468 €</b> +6,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	<b>7 352 €</b> +5,2 %	Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	<b>2 185 €</b> +7,9 %
lle-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	<b>4 345 €</b> +5,4 %	Poitou-Charentes	DEUX-SÈVRES	NIORT	<b>1843 €</b> +14,8 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	<b>2 798 €</b> +7,2 %	lle-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	3 995 € +8,6 %
lle-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	<b>3 367 €</b> +15,0 %	Centre	LOIRET	ORLÉANS	<b>2 666 €</b> +14,7 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	<b>1838 €</b> +13,5 %	Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	PANTIN	<b>6 395 €</b> +13,1 %



					ППП
				Prix/m² signé	Évolution prix signé
ı	lle-de-France	PARIS	PARIS	10 658 €	+4,3 %
ı	Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	S <b>PAU</b>	2 112 €	+14,4 %
ı	Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 574 €	+1,8 %
ı	Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 361 €	-0,9 %
	Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	2 312 €	+14,1 %
ı	Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	2 119 €	+15,1 %
	Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 803 €	+10,4 %
	Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	4 059 €	+11,0 %
	Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	2 254 €	+0,2 %
	Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 743 €	+6,4 %
	lle-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	6 284 €	+4,9 %
	lle-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	4 060 €	+6,7 %
ı	Rhone-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 522 €	+8,5 %
	lle-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	6 003 €	+5,2 %
ı	Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 466 €	+0,7 %
	Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-OUEN-SUR-SEINE	5 846 €	+3,9 %
ı	Picardie	AISNE	SAINT-QUENTIN	1 506 €	+15,6 %
	Île-de-France	VAL-D'OISE	SARCELLES	2 003 €	-3,5 %
ı	Île-de-France	YVELINES	SARTROUVILLE	3 970 €	+7,1 %
	Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SEVRAN	2 311 €	+1,4 %
ı	Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	3 981 €	+13,9 %
	Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 703 €	+5,5 %
ı	Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 720 €	+5,8 %
	Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	2 704 €	+12,9 %
	Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	2 729 €	+4,3 %
	Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 835 €	+14,0 %
	Rhone-Alpes	DROME	VALENCE	2 158 €	+9,5 %
	Bretagne	MORBIHAN	VANNES	3 278 €	+11,3 %
	Rhône-Alpes	RHÔNE	VAULX-EN-VELIN	2 459 €	+4,5 %
	Rhone-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	2 676 €	+11,8 %
	lle-de-France	YVELINES	VERSAILLES	7 313 €	+4,6 %
	Île-de-France	VAL-DE-MARNE	VILLEJUIF	5 006 €	+9,7 %
	Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	2 201 €	+0,1 %
	Rhone-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	3 929 €	+9,9 %



Île-de-France

Ile-de-France



VINCENNES

VITRY-SUR-SEINE

VAL-DE-MARNE

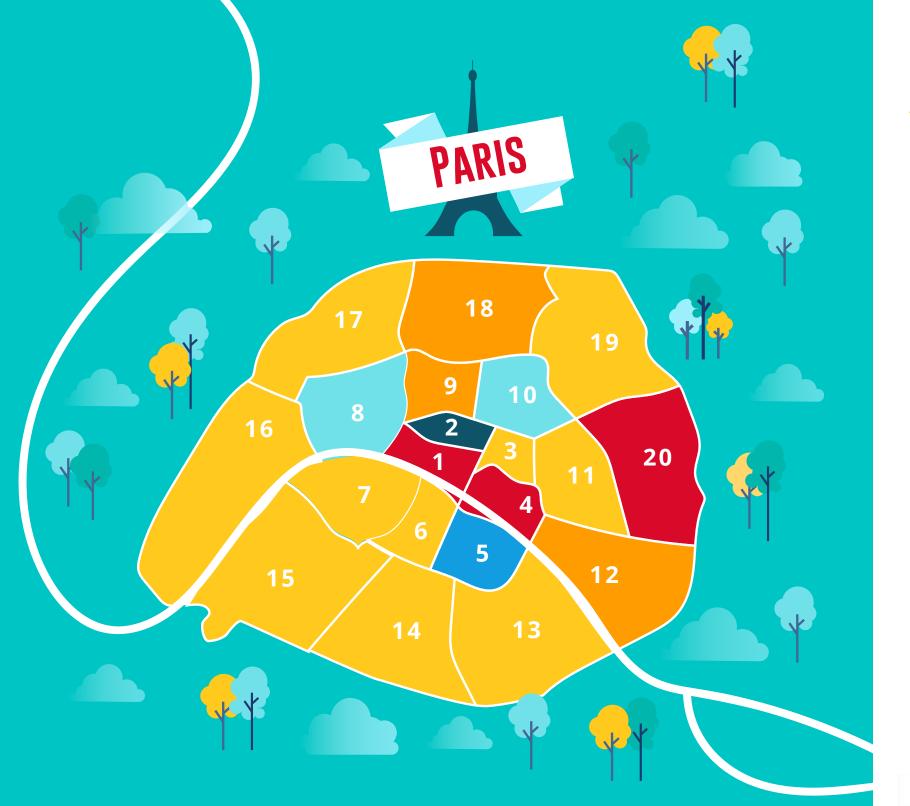
VAL-DE-MARNE

TÉLÉCHARGER 🕹

Tableau des 124 villes sur 1 an

8 637 € +2,7 %

**4 184 €** +11,5 %



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

140

Evolution sur 3 mois

Evolution sur 1 an

110

2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021

Base 100 en déc. 2012

**FÉVRIER 2021** 

TÉLÉCHARGER  $oldsymbol{\pm}$ 

Graphique des prix signés dans l'ancien
Tableau des prix



## SUR 3 MOIS

11 201 €

Affiché Signé -0,5%

#### SUR 1 AN

10 658 €

Affiché Signé +4,3% +4,3%







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

	Prix/m² signé	Affiché	Signé
1	12 868 €	+14,9 %	+15,1 %
2	10 793 €	-7,6 %	-5,2 %
3	12 279 €	+7,2 %	+4,5 %
4	13 450 €	+9,7 %	+10,8 %
5	11 791 €	-5,9 %	-3,0 %
6	14 135 €	-0,7 %	+1,9 %
7	14 448 €	+6,3 %	+2,8 %
8	13 612 €	+3,4 %	+0,7 %
9	11 739 €	+9,0 %	+8,4 %
10	10 801 €	+0,5 %	+1,0 %
11	10 892 €	-0,3 %	+2,4 %
12	9 367 €	+5,8 %	+5,3 %
13	8 850 €	+3,8 %	+3,0 %
14	10 174 €	+3,4 %	+3,4 %
15	10 901 €	+2,6 %	+2,7 %
16	12 542 €	+1,4 %	+1,8 %
17	11 642 €	+3,8 %	+3,9 %
18	9 533 €	+10,5 %	+8,9 %
19	8 362 €	+3,0 %	+4,5 %
20	9 340 €	+9,1 %	+9,5 %

#### LÉGENDE

Évolution sur 1	an du prix/m² signé

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

Baromètre LPI-SeLoger - Mars 2021





## SUR 3 MOIS

3 212 €

Affiché Signé +1,3% -0,6%

#### SUR 1 AN

3 419 €

Affiché Signé +8,5% +7,7%

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

	Prix/m² signé	Affiché	Signé
1	3 188 €	+10,8 %	+11,8%
2	3 213 €	+9,0 %	+10,2 %
3	1 687 €	-12,7 %	-12,3 %
4	3 023 €	+17,0 %	+19,2 %
5	3 443 €	+8,8 %	+9,0 %
6	4 181 €	+13,4 %	+12,4%
7	4 305 €	+2,1 %	<b>-2,2</b> %
8	4 529 €	+11,6 %	<b>+9,4</b> %
9	3 154 €	+12,4 %	+13,3 %
10	2 407 €	+6,9 %	+7,0 %
11	2 622 €	+2,8 %	+2,3 %
12	3 066 €	-2,8 %	<b>-4,9</b> %
13	2 529 €	+6,0 %	+3,2 %
14	1771€	+9,2 %	+4,7 %
15	1661€	+4,7 %	<b>+7,9</b> %
16	2 323 €	NC	NC

#### **LÉGENDE** Évolution sur 1 an du prix/m² signé

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





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

Évolution sur 3 mois
Évolution sur 1 an

120 110 100 2012 2013 2014 2013 2016 2017 2018 2019 2020 2021

Base 100 en déc. 2012 FÉVRIER 2021

TÉLÉCHARGER 

Base 100 er

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







## SUR 3 MOIS

5 931 €

Affiché Signé +0,1% +0,3%

#### SUR 1 AN

5 793 €

Affiché Signé +9,4% +10,4%

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

	Prix/m² signé	Affiché	Signé
1	6 274 €	+9,8 %	+8,7 %
2	6 913 €	+16,6 %	+15,6%
3	5 825 €	+10,1 %	+12,3 %
4	5 921 €	-1,4 %	+0,7 %
5	5 500 €	+15,6 %	+15,1 %
6	6 932 €	+10,4 %	+11,0 %
7	5 357 €	+8,3 %	+9,0 %
8	4 207 €	+7,6 %	+7,3 %
9	4 144 €	+8,8 %	+12,3 %

#### LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² signé					
-5%	de -5%	de -1%	de 1%	de 5%	9%
et -	à -1%	à 1%	à 5%	à 9%	et +





— Évolution sur 3 mois

—— Évolution sur 1 an

160 150 -140 -130 -120 -110 -100 -2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 Base 100 en déc. 2012 FÉVRIER 2021

TÉLÉCHARGER  $oldsymbol{\pm}$ 

Carte de Lyon

Graphique des prix signés dans l'ancien Tableau des prix

Baromètre LPI-SeLoger - Mars 2021





# LES PRIX DANS LES MÉTROPOLES

#### L'HÉTÉROGÉNÉITÉ DES ESPACES MÉTROPOLITAINS

Entre les 3 métropoles les moins chères (Brest, Grand Nancy ou Rouen Normandie) et celle du Grand Paris, l'écart de prix est toujours de 1 à 3 pour les appartements anciens. En revanche, il est plus faible pour les maisons et il s'est réduit en 2020, en réponse à la pression de la demande qui s'exerce partout sur le territoire sur un produit particulièrement recherché : l'écart entre les 3 métropoles les moins chères et les métropoles de Bordeaux, Lyon et Nice n'est plus que de 1.7. Les différences de prix restent à l'image du potentiel de développement économique des territoires et des niveaux de revenus des ménages résidants. Mais elles expriment plus encore que par le passé la rareté des biens disponibles dans le centre des métropoles, surtout s'ils se singularisent par leur qualité et/ou les services qui leur sont associés (transports, équipements publics, commerces, ...), comme cela se constate par ailleurs sur le niveau des prix pratiqués. Néanmoins, elles ne reflètent pas toujours la qualité de vie constatée sur chacun des territoires (tranquillité, proximité de la nature, cadre de vie urbain et paysager, ...). La prise en compte de l'attractivité territoriale tenant compte de l'environnement et du cadre de vie est souvent de nature à modifier ce constat : surtout lorsque les biens proposés présentent des caractéristiques « rassurantes » pour les candidats à l'achat (espaces extérieurs privatifs, faible densité des constructions environnantes, ...), dans le contexte d'une crise sanitaire qui perdure.

En général, les prix sont plus élevés dans la ville-centre que sur le reste de la métropole. La surcote de la ville-centre est la plus forte pour Paris (35 % pour les appartements et 45 % pour les maisons) : depuis la sortie du confinement, son niveau s'est même accru, dans le contexte d'une pénurie toujours plus forte sur Paris. Puis viennent Bordeaux, Lyon, Rouen et Strasbourg (20 % pour les maisons et 15 % en moyenne pour les appartements), exprimant encore l'attractivité de l'espace central : cependant le déplacement de la demande, à la recherche d'une maison, vers les secteurs périphériques a pesé sur le niveau de la décote des appartements. Sur Nantes ou Toulouse, la surcote se situe entre 10 % pour les appartements et 20 % pour les maisons : concernant celle observée sur les maisons, elle s'est renforcée depuis le 1er confinement, sous l'effet de la pression accrue de la demande pour ce type de biens. Alors qu'avec une décote de l'ordre de 5 % en moyenne, Lille et Nancy présentent un espace métropolitain apparemment plus homogène.

En revanche, la ville-centre n'est guère plus chère que le reste de la métropole à Brest ou à Montpellier (voire à Marseille pour les seuls appartements) : la demande qui y exprime ses préférences pour un habitat en maison individuelle (versus l'habitat collectif) s'éloigne de la ville-centre.







# ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

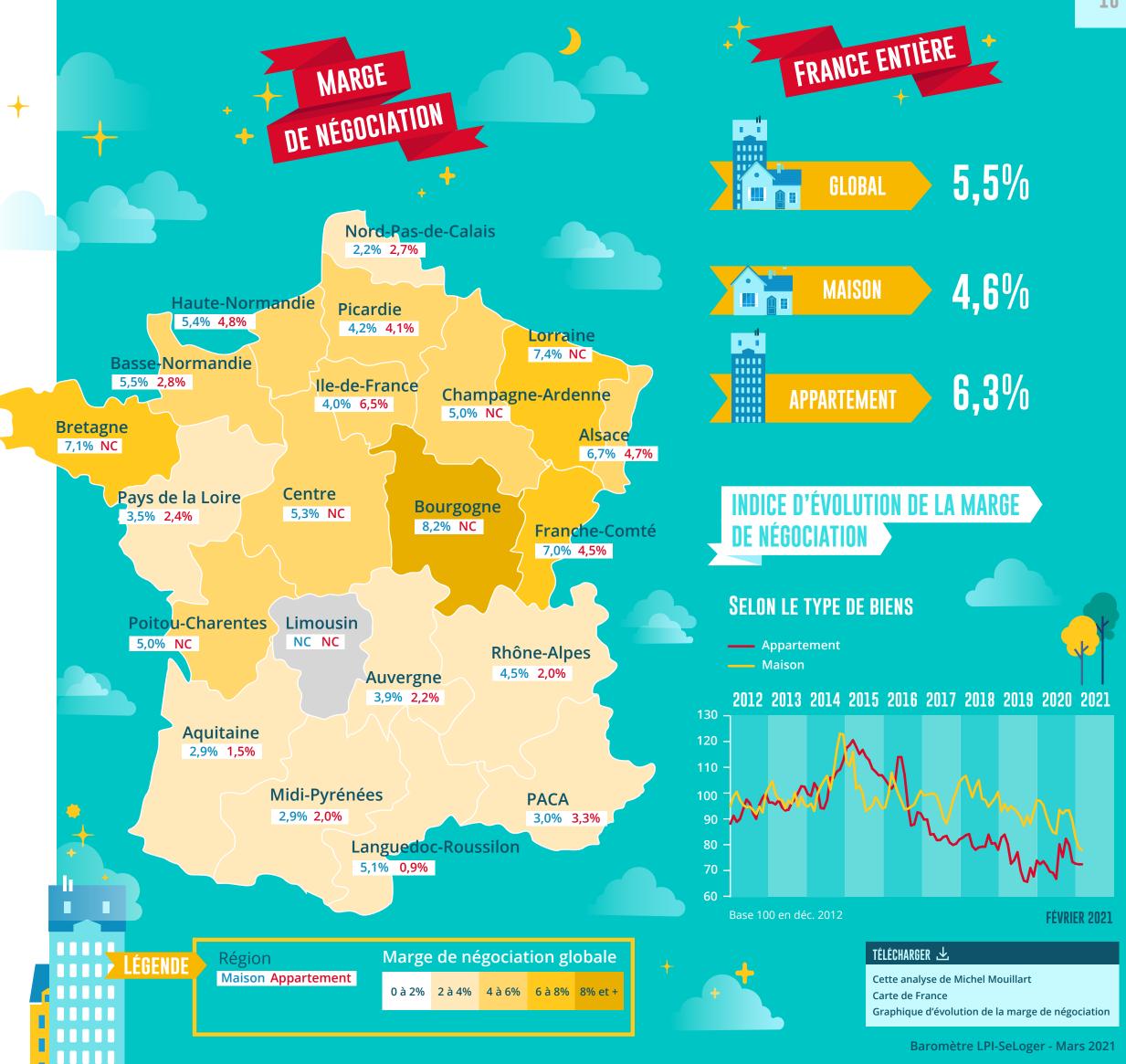
#### DES MARGES PLUS ÉLEVÉES AU NORD QU'AU SUD

En février 2021, France entière, la marge de négociation s'est établie à 5.5 %, en moyenne.

Les marges reculent toujours sur le marché des maisons, pour parvenir à un point bas encore jamais constaté. Cela illustre les conséquences de la hausse rapide des prix signés, bien au-delà de celle des prix affichés. D'autant que sur ce marché, la transformation de la demande (les difficultés d'accès au crédit des ménages modestes) a modifié les interactions habituelles entre les prix affichés par les vendeurs et ceux souhaités par la demande : alors que l'offre de biens disponibles à l'achat se réduit encore, les acheteurs renoncent souvent à une partie de leur pouvoir de négociation.

En revanche, les marges se sont à peu près stabilisées depuis l'été 2019 sur le marché des appartements. Les prix signés progressent d'ailleurs à un rythme comparable à celui des prix affichés depuis plusieurs mois.

En outre, les marges sont les plus faibles (de l'ordre de 3 %) dans la moitié sud du territoire métropolitain. En revanche, elles sont près du double dans la moitié nord, à l'exception du Nord-Pas de Calais se situant autour de 3%, en moyenne. A la différence de ce qui se constate au niveau national, les marges sont alors les plus fortes sur le marché des maisons : et particulièrement (de l'ordre de 8 %) en Bourgogne, en Bretagne et en Lorraine.



+8,4% -15,4%

**FÉVRIER 2021** 

**FÉVRIER 2021** 





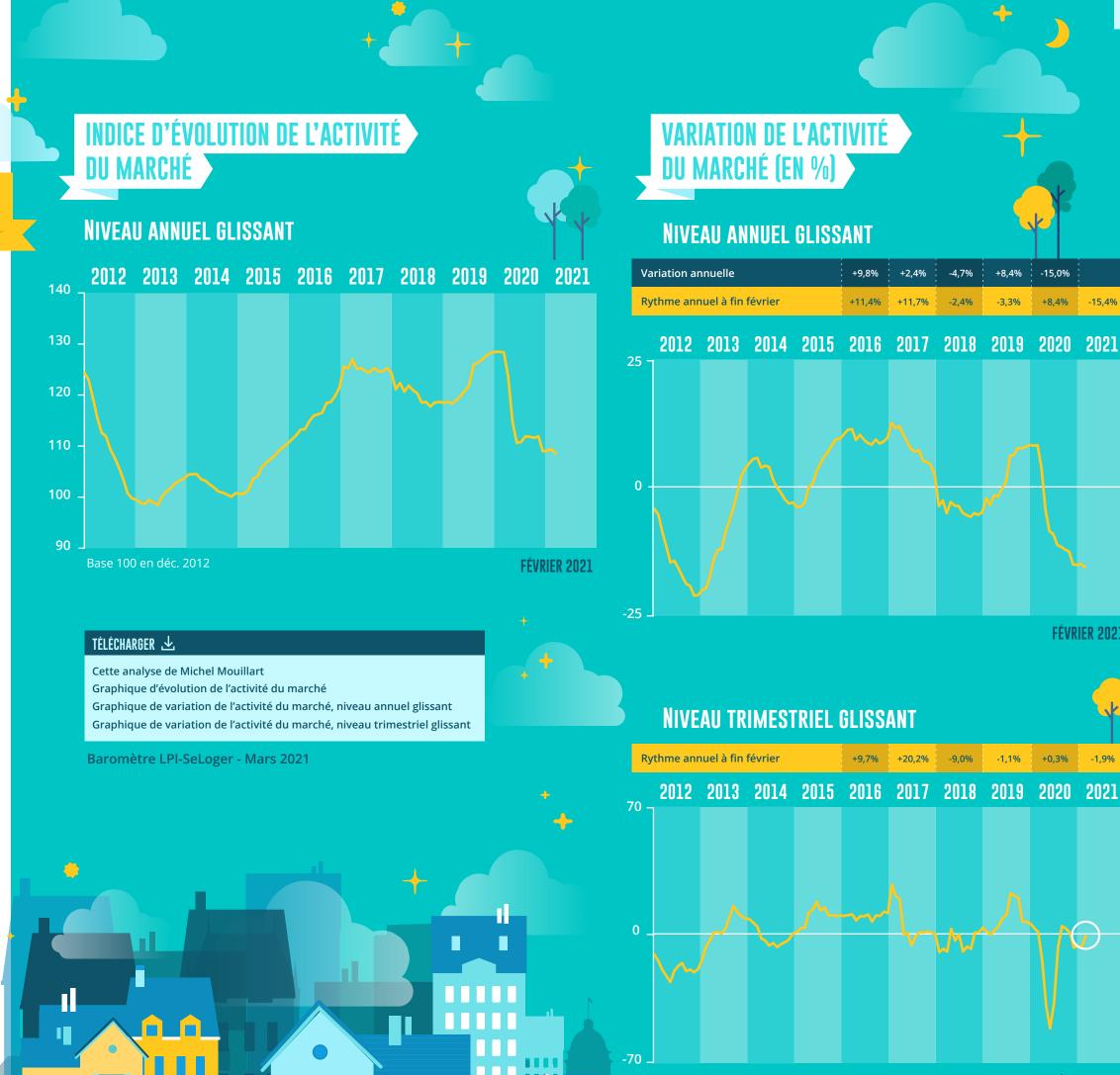
# ÉVOLUTION DU NOMBRE **DE TRANSACTIONS EN FRANCE**

#### **UNE FIN D'HIVER MOROSE**

En novembre dernier, le marché a été déstabilisé par la mise en œuvre du 2ème confinement : après le choc du printemps, le nombre de compromis signés avait reculé de 35 % en un mois. Puis la demande s'est ressaisie en décembre (+ 24 % en un mois), sans toutefois permettre à l'activité de renouer avec le dynamisme de l'année 2019.

Dès le début de l'année 2021, le marché de l'ancien a alors été affecté par la montée des incertitudes (sanitaires, économiques et sociales). La demande ne parvient donc pas à se remettre des chocs de 2020. D'autant que les décisions prises par la Banque de France depuis décembre 2020 n'ont pas desserré l'accès au crédit : le nouveau recul de la production de crédits constaté en janvier, puis en février en témoigne.

Aussi, alors qu'habituellement la demande se redresse en février (en moyenne depuis le début des années 2000, + 13 % entre janvier et février), l'activité ne réussit pas à décoller : elle recule même encore de plus de 3 % sur un mois. Et en trimestriel glissant, elle baisse de 1.9 % en glissement annuel. La mise en œuvre du 3ème confinement, même territorialisé, ne devrait pas permettre au marché de rebondir.







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

TIMIDE REBOND DU MARCHÉ DANS QUELQUES RÉGIONS

A la fin de février 2021, France entière, les ventes de logements anciens mesurées en niveau trimestriel glissant étaient en recul de 1.9 %, en glissement annuel. Néanmoins, dans certaines régions, l'activité se porte un peu mieux qu'en 2020 et depuis le début de l'année, la demande se relève doucement dans certaines d'entre elles. Ainsi en est-il dans des 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. Alors que dans d'autres, la pression de la demande et les niveaux de revenus des candidats à l'achat permettent au marché de mieux résister à la morosité ambiante et aux conséquences du resserrement de l'accès au crédit.

Le marché fait donc preuve de résilience dans 6 régions (Bourgogne, Centre, Franche Comté, Haute Normandie, Ile de France et PACA), avec des ventes en hausse de l'ordre de 5 %.

Dans d'autres la baisse se poursuit à un rythme modéré (de l'ordre de 5 %), bien souvent dans les régions qui avaient pu échapper partiellement au choc du 2ème confinement (Champagne-Ardenne, Limousin et Picardie). Mais aussi dans celles où l'accession à la propriété est restée assez dynamique (Bretagne et Languedoc-Roussillon, voire Poitou-Charentes) ou lorsque la pression de la demande n'a que modérément fléchi (Aquitaine), 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

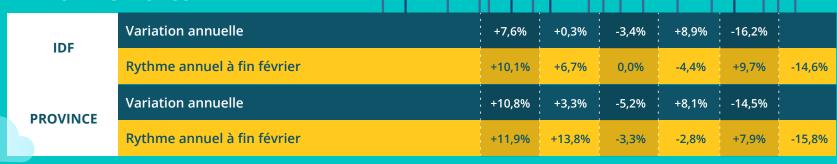
#### TÉLÉCHARGER 🕹

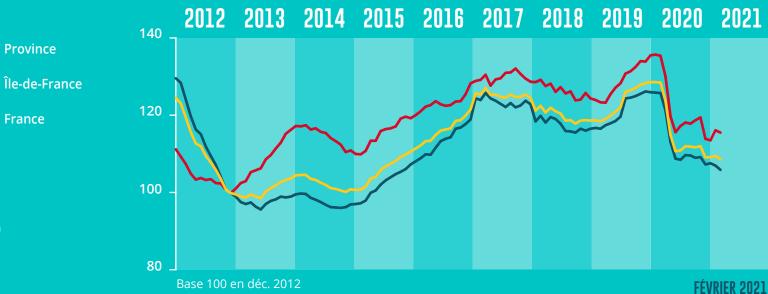
Cette analyse de Michel Mouillart Graphique d'évolution de l'activité du marché Graphique de variation de l'activité du marché (en %)

Baromètre LPI-SeLoger - Mars 2021

# INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

#### **NIVEAU ANNUEL GLISSANT**





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

Province

France

Île-de-France

#### **NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT**





FÉVRIER 2021

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

élémentaires (base 100 en décembre 2012)

indices synthétiques de zone sont obtenus

par pondération des indices élémentaires

de zone : les pondérations correspondent

aux structures de marché calculées sur la

de 5 millions de références actuellement

Les indices sont à correction des effets de

structure. Les prix et les indices présentés

déterminés par pondération des indices

Les prix moyens affichés et signés sont

100 000 habitants. Sur les zones de plus

notamment), les prix sont en moyenne

Dans le tableau page 5, tous les prix sont en

année glissante afin de pouvoir comparer

des villes de taille différente entre elles.

petite taille (les arrondissements,

calculés en moyenne trimestrielle glissante

au niveau national, régional, départemental

au niveau régional ou national sont

élémentaires calculés au niveau

et pour les villes de plus de

disponibles).

départemental.

annuelle glissante.

période 2006-2020 (donc sur la base de plus

"6 pièces et plus"). Des indices de prix

sont construits pour chaque zone, sur

chacun des segments de marché. Les

**PRIX** 



compte des tendances d'évolution du marché de l'ancien.

la structure de cet échantillon étant 6 290 agences immobilières, agences bancaires, promoteurs et foncières présentes dans l'Observatoire LPI.

- 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 il y a un an, à la même époque.

En cas de défaillance d'une agence

Cet indicateur d'activité permet de rendre

Un échantillon de 2 200 agences réparties sur l'ensemble du territoire métropolitain a été isolé: aucun redressement n'est opéré, représentative de celle de l'ensemble des

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

comparaison avec la situation observée

(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



#### **Michel MOUILLART**

michel@mouillart.fr 06 07 65 59 95

#### **Sarah KROICHVILI**

sarah.kroichvili@groupeseloger.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 Residentiel CHH, CapiFrance, Crédit Logement, Crédit Mutuel, Gecina, Groupe BPCE, HEXAOM, iad, La Banque Postale, OptimHome, SAFTI et Sogeprom







# 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 chiffrages 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 lle 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, 2/10ème à 3/10ème de point de variation annuelle.





































