

**BAROMÈTRE DES
PRIX IMMOBILIERS**



LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN DÉCEMBRE 2021



SeLoger

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

JANVIER 2022

LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

3 385 €

PRIX DU M² SIGNÉ
en France,
dans l'ancien

Renforcement de la hausse
des prix des maisons
anciennes

+1,6%

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

Quand la Province vire
en tête !

5,0%

MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien,
tous biens confondus

Nette remontée des
marges en fin d'année

-0,4%

VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Rebond du marché en
demi-teinte



ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE



SeLoger

RENFORCEMENT DE LA HAUSSE DES PRIX DES MAISONS ANCIENNES

En 2021, la hausse des prix des logements anciens a ralenti. Ceci tient à la baisse des prix au m² des maisons qui, durant une grande partie de l'année, a accompagné la transformation du marché provoquée par le resserrement de l'accès au crédit. Cette modification a été d'autant plus impactante sur la dynamique des prix qu'elle a été renforcée par l'extension du télétravail pour ceux qui en ont la possibilité professionnelle et financière : alors que les nouvelles exigences d'un taux d'apport personnel élevé rendaient impossibles la réalisation d'un achat sur les espaces urbains jusqu'alors convoités, la demande qui pouvaient télétravailler s'est déplacée sur des marchés où des prix plus bas permettaient de finaliser leur projet.

La relocalisation d'une partie de la demande s'est néanmoins traduite par la poursuite de la hausse des prix des maisons (les prix du lot) : mais il s'est aussi accompagné d'une augmentation des surfaces achetées et donc, de la baisse des prix au m². Cependant après 6 mois de dégradation, les prix signés des maisons ont commencé à rebondir et dès juillet la courbe des prix au m² s'est inversée. L'augmentation s'est accélérée durant tout l'été : les prix ont alors remonté de près de 5 %, au total (dont 2.9 % sur le 4^{ème} trimestre).

Dans le même temps, la hausse des prix signés des appartements anciens s'est encore renforcée (+ 6.5 % contre + 5.5 % en 2020).

REBOND DES PRIX DES MAISONS NEUVES DURANT L'AUTOMNE

La baisse des prix au m² des maisons neuves a été rapide en 2021. Mais depuis juillet dernier, et après 6 mois de diminution à un rythme soutenu, la courbe des prix s'est inversée : ainsi, durant tout le 4^{ème} trimestre, les prix se sont accrus de 1.0 %. Comme sur le marché de l'ancien, la relocalisation de la demande est à l'origine de cette évolution, même si les dispositions spécifiques de l'ACPR en faveur de la primo accession en VEFA et en maisons individuelles ont permis à ce marché de mieux résister.

En revanche, l'augmentation des prix des appartements neufs s'est poursuivie à un rythme soutenu, avec + 5.0 % en 2021 : pour retrouver des hausses aussi rapides, il faut revenir en 2011, avant que le marché ne se dégrade fortement.

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 - Janvier 2022

	ANCIEN		NEUF
	Prix/m ² affiché	Prix/m ² signé	Prix/m ² signé
GLOBAL	3 372 €	3 385 €	4 639 €
Évolution sur 3 mois	+0,3% ↗	+1,6% ↗	+1,4% ↗
Évolution sur 1 an		+0,5% ↗	+1,5% ↗
MAISON	2 698 €	2 738 €	2 153 €
Évolution sur 3 mois	+1,0% ↗	+2,9% ↗	+1,0% ↗
Évolution sur 1 an		-7,3% ↘	-14,0% ↘
APPARTEMENT	4 067 €	4 054 €	5 636 €
Évolution sur 3 mois	-0,2% ↘	+0,7% ↗	+1,4% ↗
Évolution sur 1 an		+6,5% ↗	+5,0% ↗

INDICE DES PRIX SIGNÉS

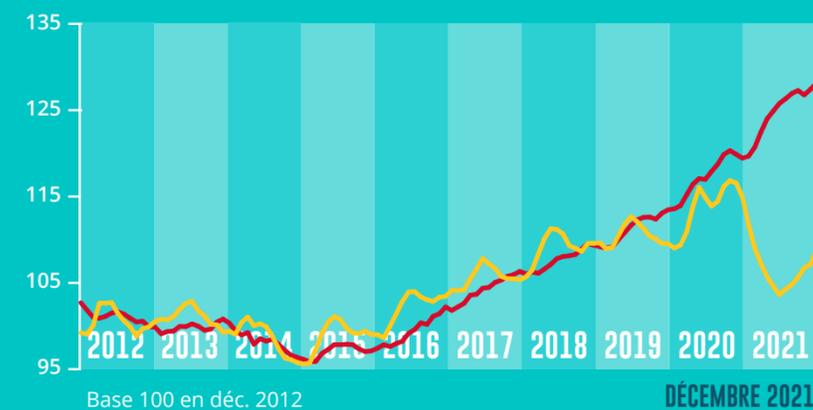
SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN

— Neuf
— Ancien



SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement
— Maison



ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

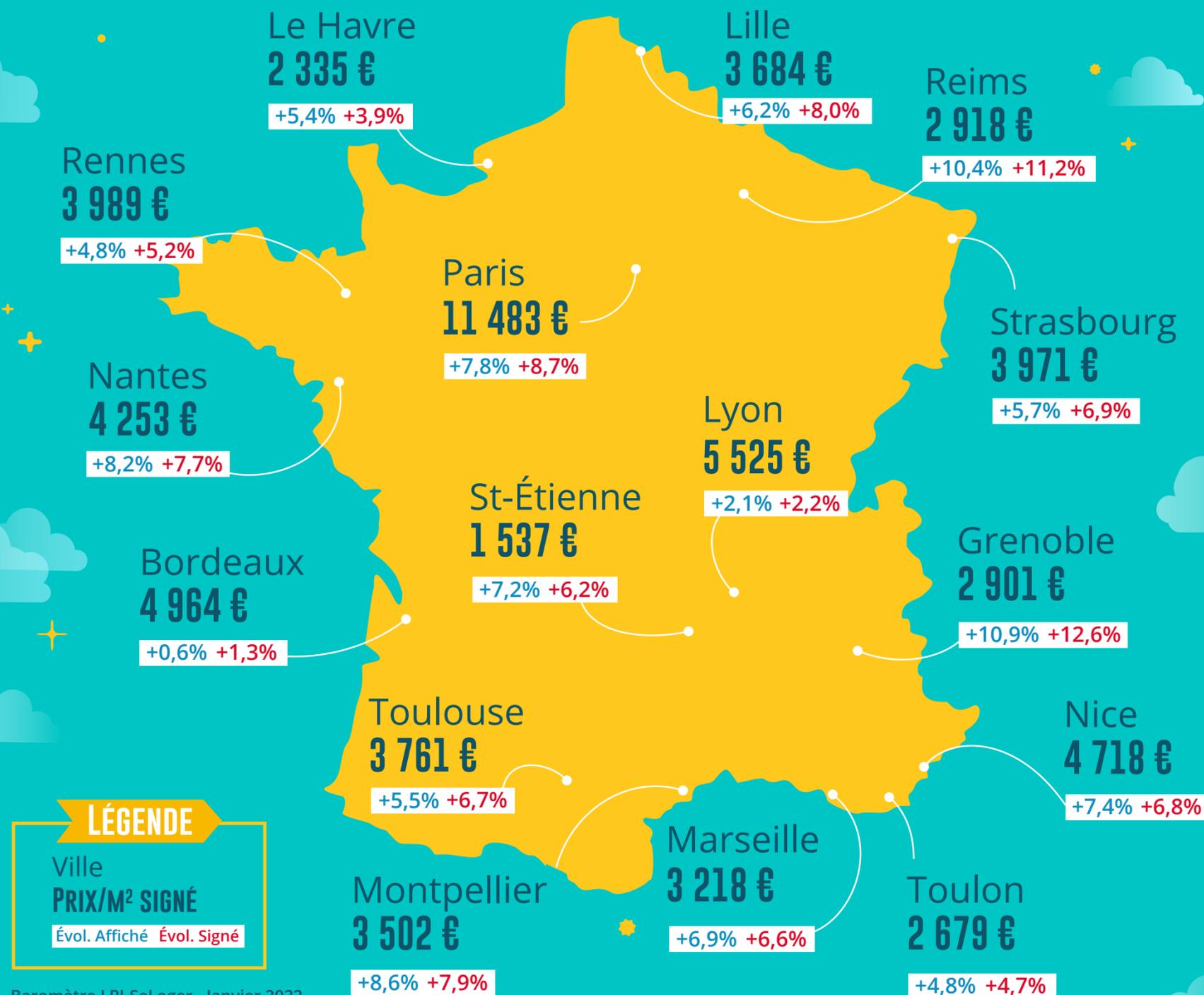
QUAND LA PROVINCE VIRE EN TÊTE !

En 2021, la hausse des prix des appartements anciens s'est renforcée dans la plupart des villes de plus de 50 000 habitants. Les prix ont augmenté dans 92 % de ces villes (88 % en 2020). L'augmentation ayant été de plus de 10 % (respectivement 5 %) dans 32 % des villes (respectivement 65 %). Et le mouvement a été largement porté par la Province, dans ces villes où les prix sont bien loin de ceux de Paris et de sa première couronne : par exemple, 10 villes de Province ont connu des augmentations d'au moins 15 %, mais seulement 3 villes franciliennes. D'ailleurs, sur Angers, Beauvais, Laval, Montauban et Vannes, la progression des prix a été supérieure à 18 % : donc loin devant le + 8.7 % constaté sur Paris !

Bien sûr, les 20 villes les plus chères sont franciliennes, avec des prix presque partout supérieurs à 6 000 €/m² : voire à 9 000 €/m² à Boulogne-Billancourt, Levallois-Perret, Neuilly-sur-Seine, Paris et Vincennes.

Mais il faut descendre entre 4 500 et 5 800 €/m² pour trouver les 9 premières villes de Province les plus chères : Aix-en-Provence, Annecy, Antibes, Bordeaux, Cagnes sur Mer, Cannes, La Rochelle, Lyon et Nice. Alors que les 5 villes les moins chères, à moins de 1 600 €/m² se trouvent en Province : Béziers, Niort, Perpignan, Saint-Etienne et Saint Quentin.

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



Baromètre LPI-SeLoger - Janvier 2022

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 ² signé	Évolution prix signé
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	4 702 €	+11,3 %
Midi-Pyrénées	TARN	ALBI	2 491 €	+11,9 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 384 €	+7,9 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	3 417 €	+18,1 %
Rhône-Alpes	HAUTE-SAVOIE	ANNECY	5 055 €	+4,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	4 856 €	+14,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	5 721 €	+10,0 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 469 €	+7,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	ARLES	2 219 €	-8,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	7 331 €	+10,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	4 460 €	+19,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	3 259 €	+18,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 468 €	+0,8 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	BAYONNE	3 986 €	+16,8 %
Picardie	OISE	BEAUVAIS	2 042 €	+18,3 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	2 239 €	+3,9 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	1 486 €	+1,0 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BOBIGNY	3 467 €	+8,5 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BONDY	3 041 €	+0,5 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 964 €	+1,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	9 619 €	+6,2 %
Centre	CHER	BOURGES	1 699 €	+7,1 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	2 288 €	+13,5 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	2 899 €	+4,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CAGNES-SUR-MER	4 534 €	+4,4 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 625 €	-6,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	5 786 €	+9,6 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	3 300 €	+6,2 %
Rhône-Alpes	SAVOIE	CHAMBERY	3 006 €	-1,3 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	4 134 €	+5,7 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	CHELLES	3 522 €	+15,5 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	2 119 €	+11,8 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	CHOLET	1 950 €	+6,1 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLAMART	6 473 €	+13,8 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 425 €	+8,5 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLICHY	7 685 €	+12,6 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 697 €	+0,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	5 865 €	+13,6 %
Île-de-France	ESSONNE	CORBEIL-ESSONNES	2 488 €	+6,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	7 619 €	+6,4 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	4 205 €	+4,8 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 743 €	+5,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	3 372 €	+10,8 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	2 300 €	+17,4 %

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	EPINAY-SUR-SEINE	3 050 €	+4,4 %
Haute-Normandie	EURE	EVREUX	1 756 €	+0,6 %
Île-de-France	ESSONNE	EVRY-COURCOURONNES	2 431 €	+11,4 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	FONTENAY-SOUS-BOIS	6 160 €	+8,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	FREJUS	3 225 €	+15,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	GRASSE	2 808 €	+2,7 %
Rhone-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 901 €	+12,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	HYERES	3 471 €	+7,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	8 561 €	+4,5 %
Île-de-France	VAL DE MARNE	IVRY-SUR-SEINE	5 440 €	+12,7 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	4 634 €	+0,8 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LA ROCHE-SUR-YON	2 206 €	-6,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	2 870 €	+11,9 %
Pays de la Loire	MAYENNE	LAVAL	2 510 €	+18,9 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LE BLANC-MESNIL	3 286 €	+4,4 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	2 335 €	+3,9 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	1 880 €	+2,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	10 211 €	+8,4 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 684 €	+8,0 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 694 €	+1,6 %
Bretagne	MORBIHAN	LORIENT	2 397 €	+4,8 %
Rhone-Alpes	RHONE	LYON	5 525 €	+2,2 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	MAISONS-ALFORT	6 223 €	+12,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	MARSEILLE	3 218 €	+6,6 %
Île-de-France	ESSONNE	MASSY	4 149 €	+10,7 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MEAUX	2 825 €	+5,7 %
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 896 €	+4,6 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	2 680 €	+10,6 %
Midi-Pyrénées	TARN-ET-GARONNE	MONTAUBAN	1 806 €	+18,3 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 502 €	+7,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	6 686 €	+2,0 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MONTRouGE	8 285 €	+11,2 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 734 €	-1,9 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 442 €	+7,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	5 692 €	+4,1 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	4 253 €	+7,7 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	NARBONNE	2 201 €	+15,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	11 796 €	-2,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	4 718 €	+6,8 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 155 €	+5,5 %
Poitou-Charentes	DEUX-SÈVRES	NIORT	1 520 €	-12,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	3 966 €	+1,5 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 672 €	+10,9 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	PANTIN	6 515 €	+6,8 %

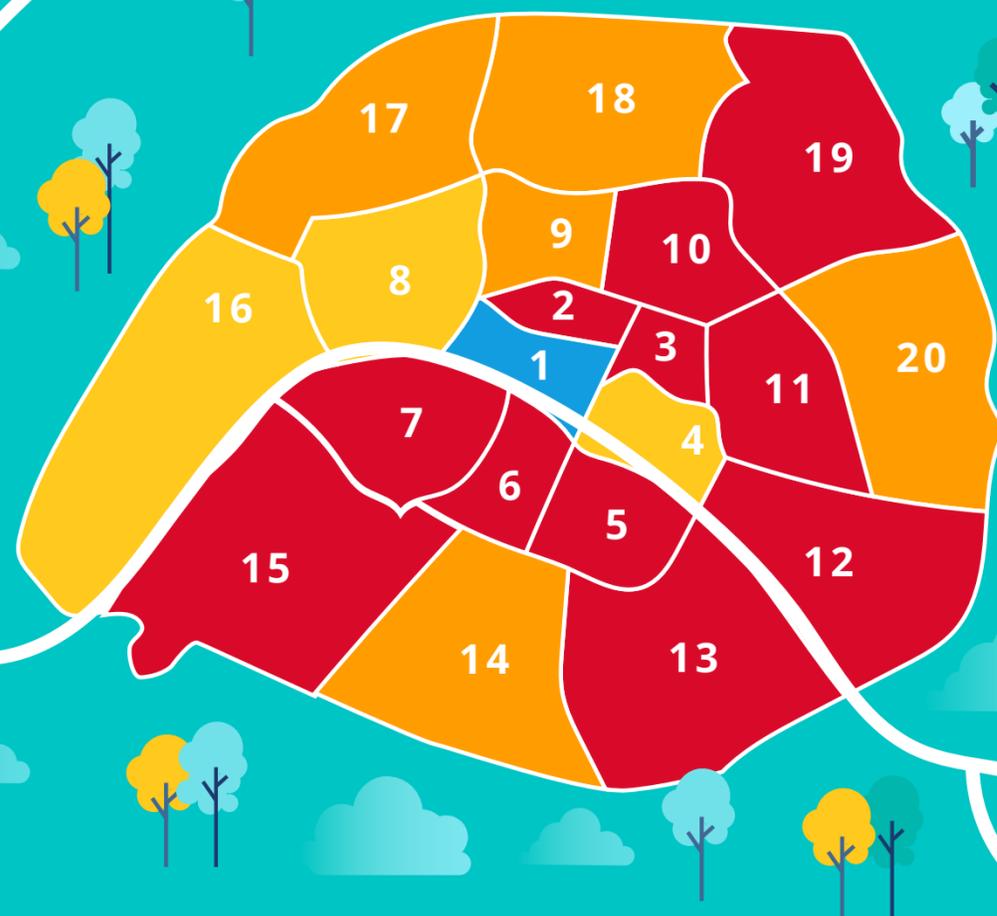
			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Ile-de-France	PARIS	PARIS	11 483 €	+8,7 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	2 101 €	+5,9 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 594 €	+4,8 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 619 €	+7,9 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	2 537 €	+4,7 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	1 925 €	+5,0 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 918 €	+11,2 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	3 989 €	+5,2 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	2 047 €	-13,0 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 858 €	+5,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	6 566 €	+4,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	4 332 €	+7,6 %
Rhone-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 537 €	+6,2 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	6 221 €	+11,3 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 948 €	+13,2 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-OUEN-SUR-SEINE	6 744 €	+12,7 %
Picardie	AISNE	SAINT-QUENTIN	1 312 €	-12,7 %
Île-de-France	VAL-D'OISE	SARCELLES	2 345 €	+4,8 %
Île-de-France	YVELINES	SARTROUVILLE	4 121 €	+3,9 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SEVRAN	2 572 €	+2,4 %
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	3 971 €	+6,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 679 €	+4,7 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 761 €	+6,7 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	2 204 €	-12,7 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	3 209 €	+15,6 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 804 €	+3,1 %
Rhone-Alpes	DROME	VALENCE	2 151 €	+7,9 %
Bretagne	MORBIHAN	VANNES	4 024 €	+19,6 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	VAULX-EN-VELIN	2 489 €	+7,9 %
Rhone-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	2 880 €	+13,5 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	7 497 €	+4,3 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	VILLEJUIF	5 679 €	+7,2 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	3 219 €	+10,0 %
Rhone-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	4 219 €	+9,1 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	VINCENNES	9 370 €	+8,0 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	4 314 €	+7,6 %



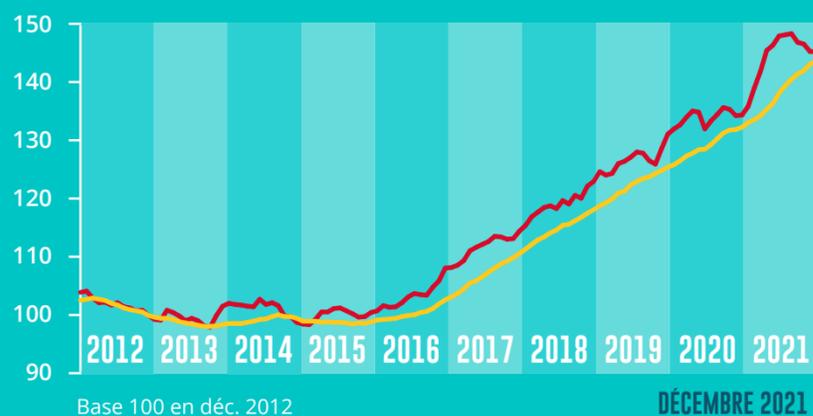
TÉLÉCHARGER ↓

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

11 497 €

Affiché -0,6%
Signé -1,1%

SUR 1 AN

11 483 €

Affiché +7,8%
Signé +8,7%

SeLoger

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	12 613 €	-3,5 %	-1,2 %
2	12 108 €	+19,3 %	+17,4 %
3	13 218 €	+7,5 %	+10,3 %
4	13 770 €	+3,5 %	+3,5 %
5	13 792 €	+16,5 %	+18,2 %
6	14 662 €	+7,0 %	+12,2 %
7	14 749 €	+13,4 %	+13,0 %
8	12 427 €	+5,7 %	+3,8 %
9	12 005 €	+5,9 %	+7,9 %
10	10 746 €	+15,6 %	+16,0 %
11	10 709 €	+12,2 %	+12,5 %
12	10 576 €	+11,8 %	+12,7 %
13	9 708 €	+11,4 %	+11,1 %
14	11 024 €	+7,5 %	+8,4 %
15	11 416 €	+9,0 %	+9,9 %
16	12 147 €	+2,8 %	+1,7 %
17	11 547 €	+6,3 %	+5,3 %
18	10 238 €	+2,7 %	+5,9 %
19	9 650 €	+13,1 %	+13,8 %
20	9 465 €	+6,2 %	+8,1 %

LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² signé

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

Baromètre LPI-SeLoger - Janvier 2022



FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

3 504 €
Affiché **+5,0%** Signé **+3,3%**

SUR 1 AN

3 218 €
Affiché **+6,9%** Signé **+6,6%**

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	2 891 €	+3,7 %	+4,7 %
2	3 270 €	+11,5 %	+8,8 %
3	2 340 €	+18,0 %	+17,8 %
4	2 818 €	-0,7 %	+0,6 %
5	3 476 €	+14,1 %	+14,0 %
6	3 924 €	+6,7 %	+5,6 %
7	4 478 €	+12,3 %	+5,7 %
8	4 368 €	-3,4 %	-2,4 %
9	3 309 €	+12,2 %	+8,2 %
10	3 046 €	+17,7 %	+18,4 %
11	2 540 €	-4,8 %	-2,9 %
12	3 332 €	+14,0 %	+15,7 %
13	2 855 €	+2,4 %	+9,5 %
14	1 828 €	+0,3 %	+4,3 %
15	1 785 €	+16,2 %	+16,6 %
16	2 881 €	NC	NC

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



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

LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² signé

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





FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

5 525 €
Affiché **+3,7%** Signé **-1,8%**

SUR 1 AN

5 525 €
Affiché **+2,1%** Signé **+2,2%**

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

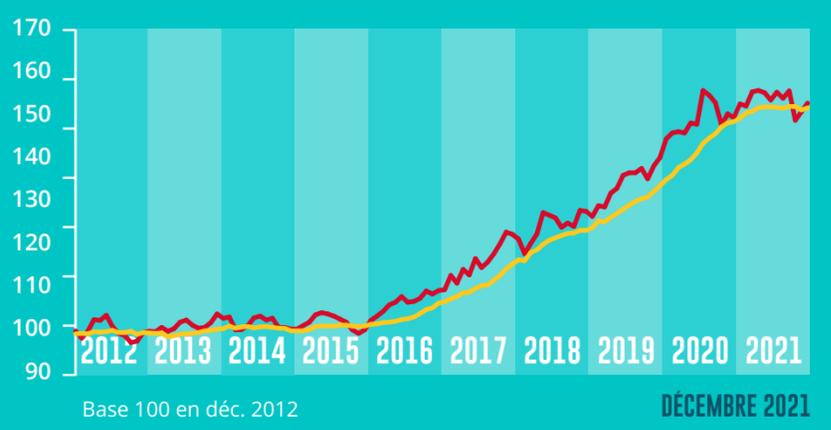
	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	6 227 €	+5,4 %	+5,1 %
2	6 580 €	-3,2 %	+0,2 %
3	5 470 €	+3,9 %	+3,0 %
4	5 886 €	+6,6 %	+7,2 %
5	4 874 €	+4,1 %	+1,5 %
6	6 325 €	-9,2 %	-10,1 %
7	4 928 €	+3,3 %	+2,8 %
8	4 605 €	+6,1 %	+8,0 %
9	4 524 €	+2,9 %	+6,9 %

LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² signé



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



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



LES PRIX DANS LES MÉTROPOLIS

STABILITÉ DES ÉCARTS DE PRIX ENTRE LES MÉTROPOLIS

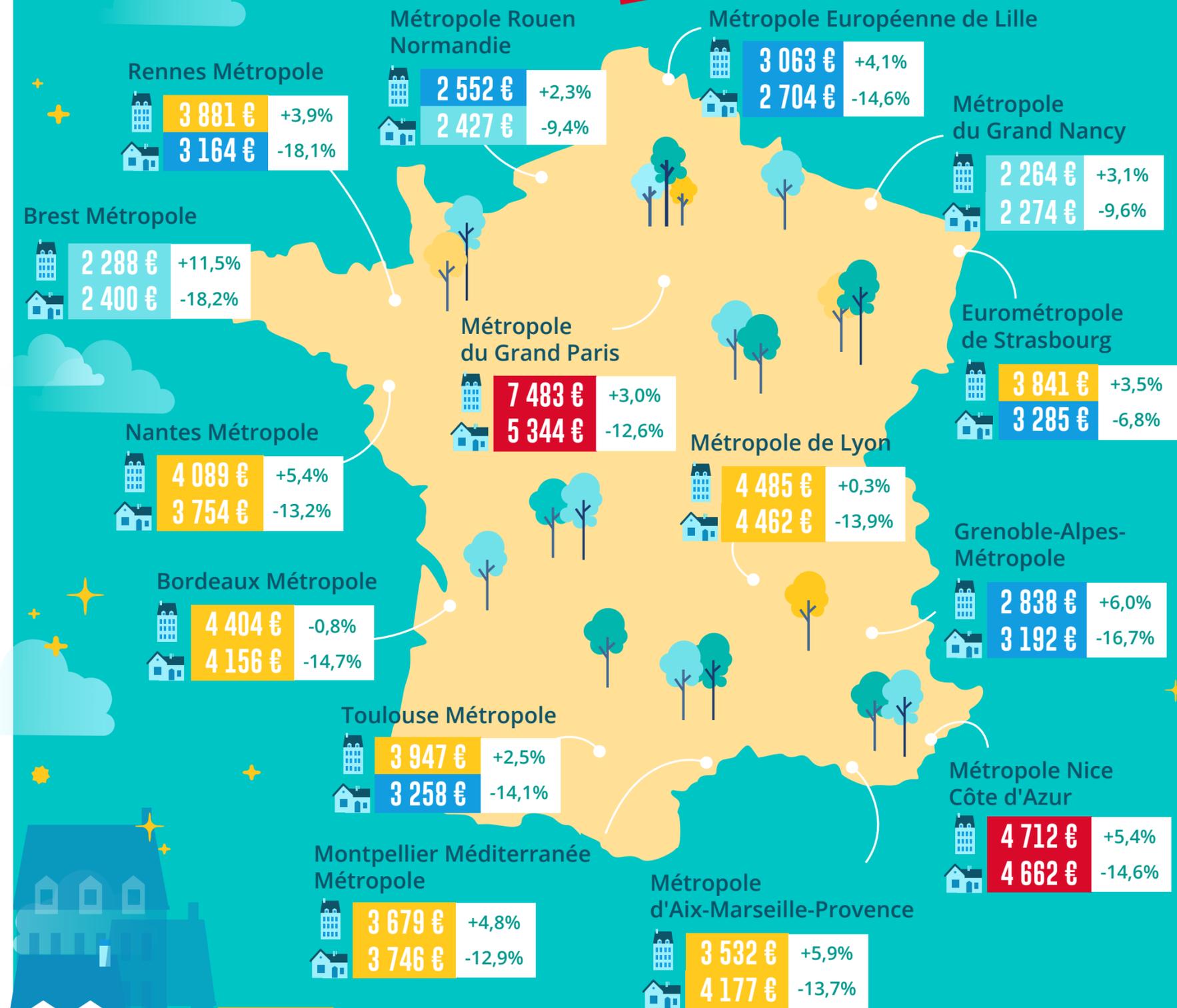
Entre les métropoles les moins chères (Brest, Grand Nancy ou Rouen Normandie, voire Grenoble) et celle du Grand Paris, l'écart de prix a été de 1 à 3 en 2021, pour les appartements anciens. En revanche, il se réduit sensiblement, de 1 à 2, si la comparaison se fait avec les métropoles de Bordeaux, Lyon et Nice. Les différences de prix sont alors à l'image du potentiel de développement économique des territoires et surtout des niveaux de revenus des ménages résidents, même si elles ne reflètent généralement que faiblement la qualité de vie qui y est constatée.

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 50 % pour les maisons). Puis viennent Bordeaux, Lyon, Nantes et Rouen (de l'ordre de 20 % pour les appartements et les maisons) où la préférence pour la ville-centre est toujours marquée. Sur Rennes et Toulouse, la surcote se situe entre 10 % pour les appartements et 30 % pour les maisons, exprimant encore une forte attractivité de la ville-centre. Avec des prix comparables entre la ville-centre et la périphérie, Brest et Marseille présentent un espace métropolitain apparemment plus homogène, mais surtout une moindre attractivité du centre de la métropole : la demande qui y exprime ses préférences pour un habitat en maison individuelle (versus l'habitat collectif) cherche à s'éloigner de la ville-centre.

TÉLÉCHARGER ↓

Cette analyse de Michel Mouillart
Carte des 15 métropoles sur 1 an

LES PRIX DES APPARTEMENTS ET DES MAISONS DANS L'ANCIEN SUR 1 AN



LÉGENDE

Métropole Prix/m² signé

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

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

ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

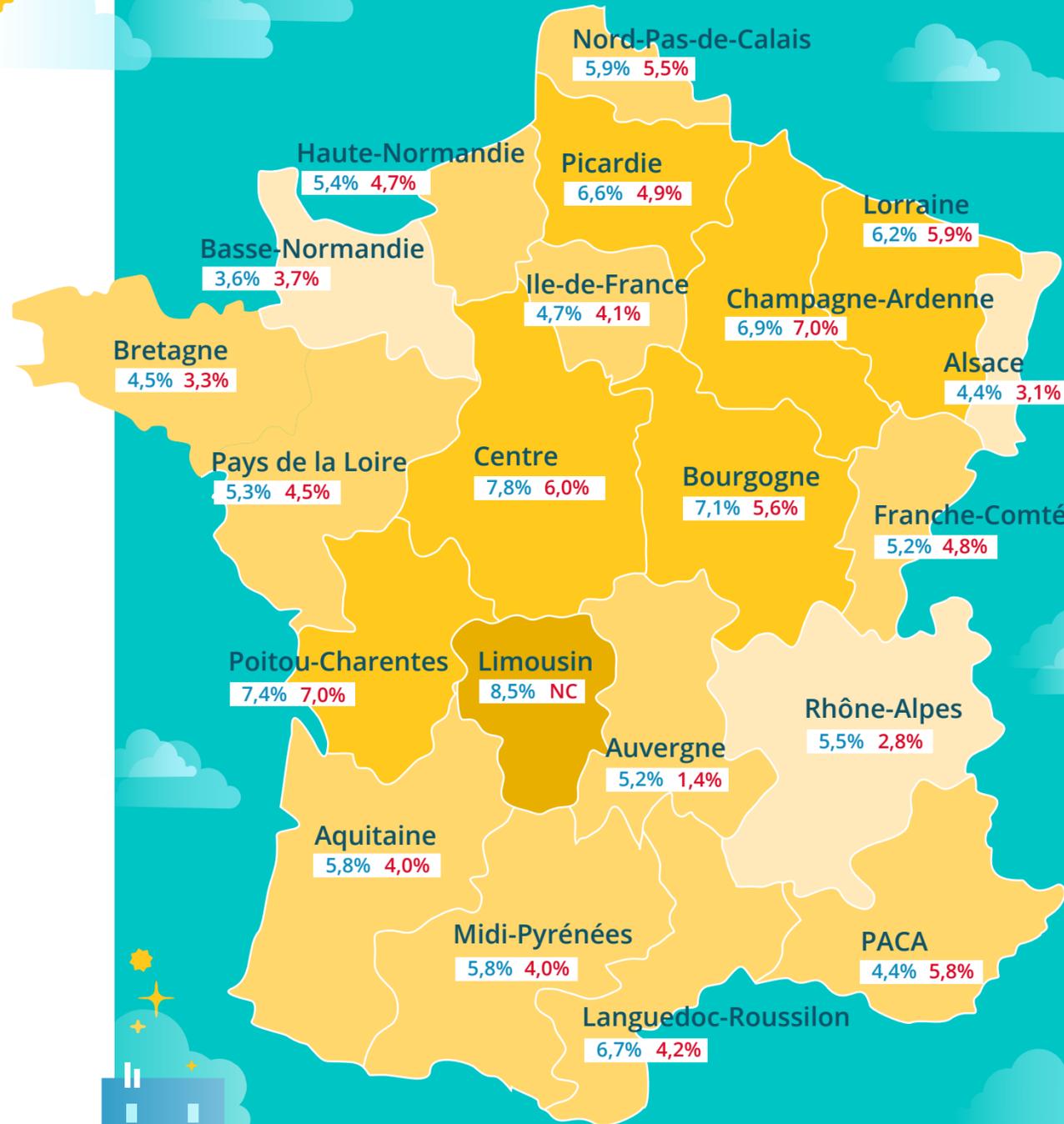
NETTE REMONTÉE DES MARGES EN FIN D'ANNÉE

Depuis le début de l'été 2021, les marges de négociation ont nettement remonté, aussi bien sur le marché des appartements que sur celui des maisons. Et la hausse s'est surtout amplifiée durant l'automne, sur un marché qui se détend habituellement à cette période et redonne de meilleures capacités de négociation aux acheteurs. D'autant qu'au 2nd semestre, l'activité a commencé à ralentir, à peu près partout. En fin d'année 2021, les marges étaient ainsi de 5.0 % pour l'ensemble du marché.

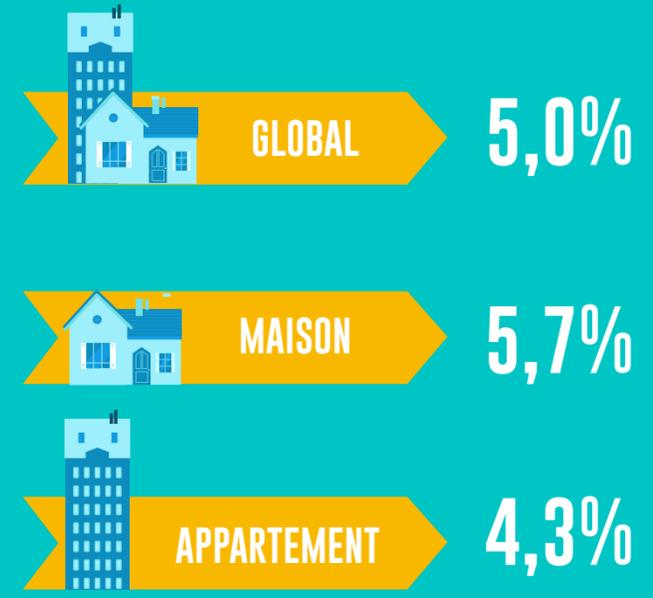
C'est sur le marché des appartements où la hausse des prix reste rapide que les marges sont les moins élevées (4.3 % fin 2021). Elles se situent néanmoins à près de 10 % au-dessus de leur moyenne de longue période. Pourtant si dans l'ensemble les marges remontent, au-delà du mouvement saisonnier habituel, elles restent au plus bas dans certaines régions (Alsace, Aquitaine, Auvergne, Basse-Normandie ou Rhône-Alpes notamment), lorsque la demande a décroché plus rapidement qu'ailleurs depuis l'été.

En revanche, sur le marché des maisons, le taux de marge est le plus élevé (5.7 % fin 2021), malgré la remontée des prix des maisons constatée depuis le début de l'été.

MARGE DE NÉGOCIATION



FRANCE ENTIÈRE



INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

SELON LE TYPE DE BIENS



LÉGENDE

Région

Maison Appartement

Marge de négociation globale

0 à 2%	2 à 4%	4 à 6%	6 à 8%	8% et +
--------	--------	--------	--------	---------

TÉLÉCHARGER ↓

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

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

REBOND DU MARCHÉ EN DEMI-TEINTE

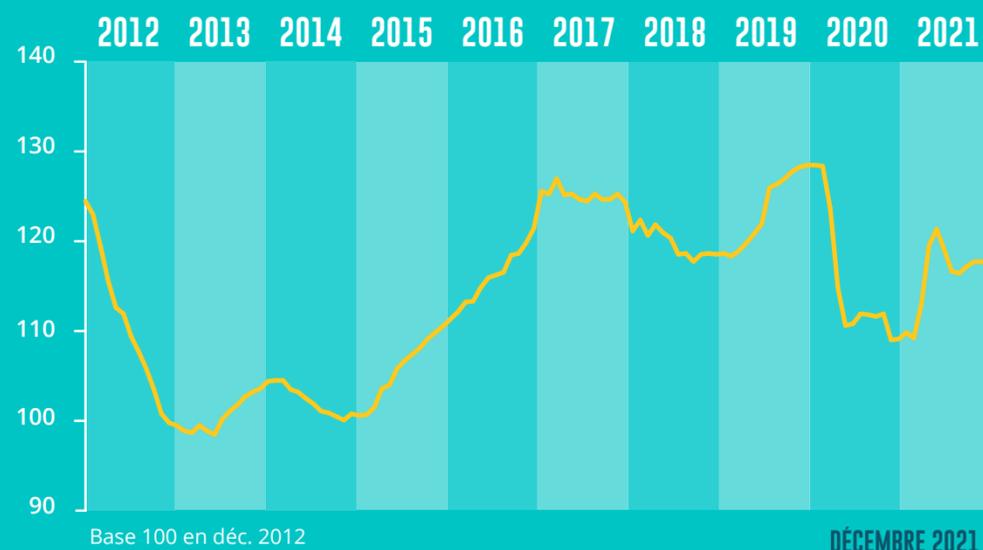
Le nombre de compromis signés s'est accru de 7.3 % en 2021. Mais l'année avait mieux commencé qu'elle n'a terminé : après une progression des ventes de 21.0 % au 1^{er} semestre (en glissement annuel), l'activité a reculé de 3.1 % au 2nd semestre.

Le ralentissement du marché s'est en effet renforcé dès le début de l'été 2021, au-delà de l'affaiblissement saisonnier habituel du marché, car les achats des particuliers sont devenus moins faciles à financer : non pas en raison de la hausse des prix de l'ancien, mais parce que les apports personnels exigés par les banques sont à des niveaux tels qu'une large partie de la demande potentielle est maintenant exclue du marché.

Pourtant la demande a pu bénéficier de conditions de crédits exceptionnelles, avec des taux d'intérêt descendus à un niveau inconnu jusqu'alors et des durées des prêts qui se sont encore accrues. Mais cela n'est plus suffisant pour atténuer les conséquences du resserrement du crédit imposé par la Banque de France. Et au final, le nombre des logements anciens acquis par des particuliers en 2021 est resté en retrait de 8.8 % par rapport à l'année 2019.

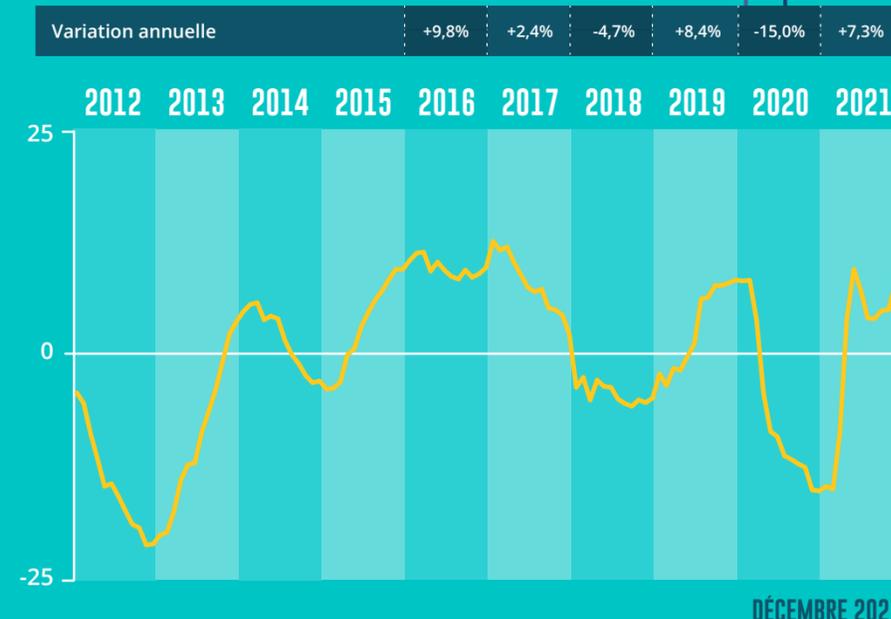
INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

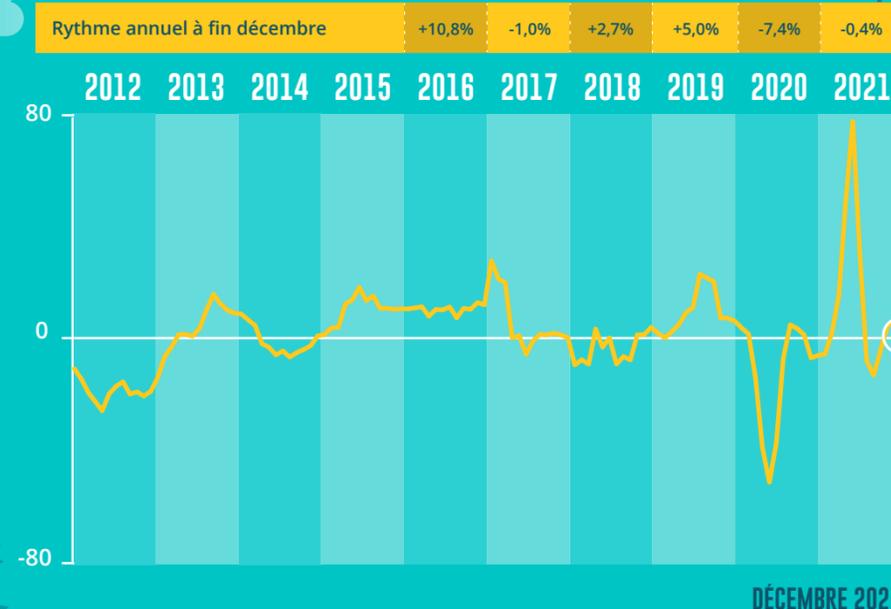


TÉLÉCHARGER ↓

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 - Janvier 2022

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT



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

DES DIFFÉRENCES MARQUÉES ENTRE LES RÉGIONS

Sur un marché qui a rebondi en 2021, les évolutions ont encore été très différentes selon les régions. Dans certaines d'entre elles, le marché n'a pas réussi à se ressaisir, surtout lorsque l'impact du resserrement de l'accès au crédit a été plus marqué qu'ailleurs.

Dans les régions où les prix de l'immobilier se sont progressivement déconnectés des revenus des candidats à l'achat et/ou lorsque les revenus et les capacités d'épargne des ménages sont insuffisantes pour accéder au crédit, l'activité recule toujours (- 10.2 % en Île-de-France) ou n'a pu que faiblement se redresser : tel est le cas en Basse-Normandie, Champagne-Ardenne et Picardie où les ventes de logements anciens n'ont progressé que de 2 à 3 %. Tel a été aussi le cas en Alsace, Auvergne, Lorraine ou dans le Nord-Pas de Calais avec des ventes en augmentation de 7 %, en moyenne.

En revanche, les ventes ont fortement progressé (de l'ordre de 20 %) lorsque la pression de la demande n'a pas fléchi et qu'elle n'a pas eu à trop souffrir du resserrement du crédit, en raison de prix toujours abordables et des conditions de crédit proposées (Bretagne, Franche-Comté, Haute-Normandie, Languedoc-Roussillon, Limousin, Midi-Pyrénées et PACA). L'activité a aussi augmenté rapidement (de l'ordre de 15 %) en Aquitaine et Poitou-Charentes.

Ailleurs, les ventes ont un peu moins rebondi : de l'ordre de 12 % en Bourgogne et dans le Centre et de 10 % dans les Pays de la Loire et en Rhône-Alpes.

Michel Mouillart

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

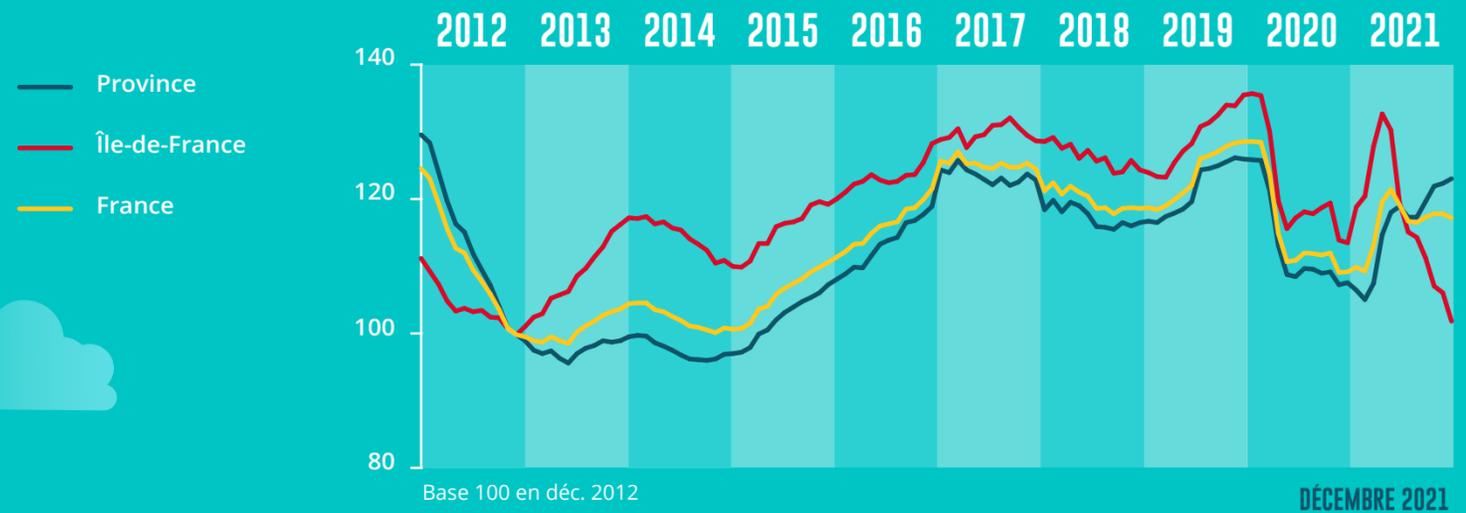
TÉLÉCHARGER ↓

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

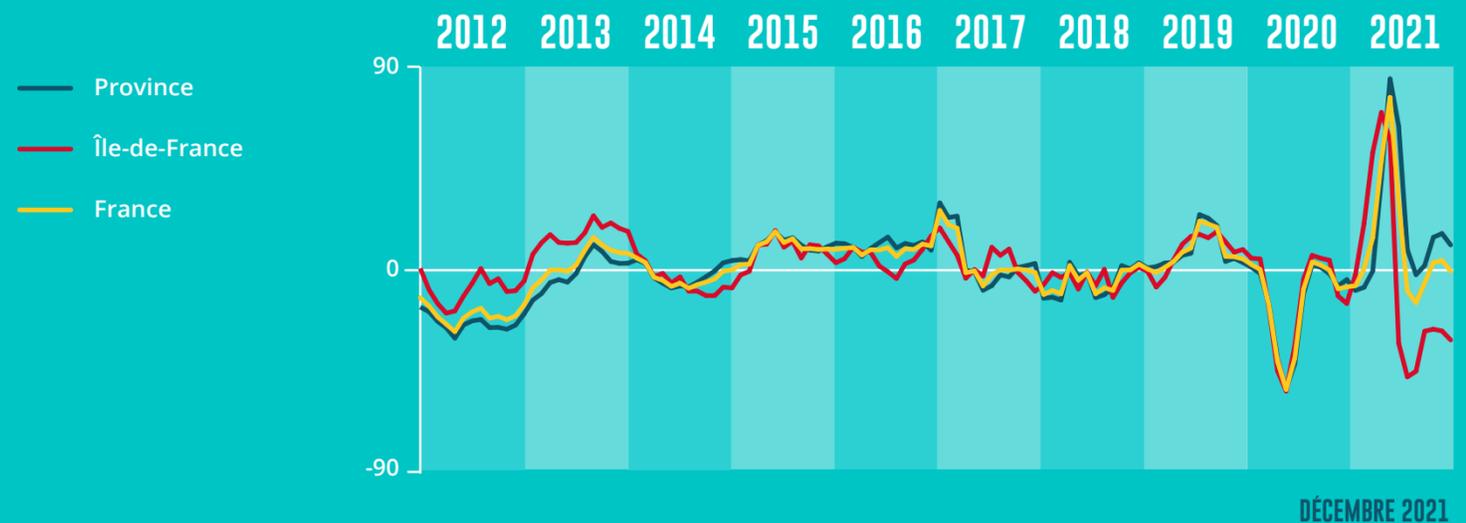
IDF	Variation annuelle	+7,6%	+0,3%	-3,4%	+8,9%	-16,2%	-10,2%
PROVINCE	Variation annuelle	+10,8%	+3,3%	-5,2%	+8,1%	-14,5%	+14,3%



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin décembre	+15,2%	-9,4%	+1,3%	+9,2%	-14,8%	-31,0%
PROVINCE	Glissement annuel à fin décembre	+8,9%	+3,0%	+3,3%	+3,4%	-4,2%	+11,2%



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 2006-2021 (donc sur la base de plus de 5.4 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 3 000 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 6 310 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 d'évolution en glissement annuel du prix mesuré en moyenne annuelle glissante

Prix au m² affiché

Prix mesuré lors de la prise de mandat

Prix au m² signé

Prix mesuré lors de la signature du compromis

CONTACTS

PRESSE

Michel MOUILLART

michel@mouillart.fr
06 07 65 59 95

Sarah KROICHVILI

sarah.kroichvili@groupelesloger.com
06 20 45 25 16

Retrouvez toutes les données du baromètre LPI-SeLoger sur : www.lespriximmobiliers.com

L'association «Les Prix Immobiliers» a été créée le 22 décembre 2009 pour développer un observatoire des ventes de logements anciens et neufs fournissant aux différents acteurs un outil de connaissance précis des marchés.

Les membres actuels en sont :

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



SeLoger

AVERTISSEMENT MÉTHODOLOGIQUE

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

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

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

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

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

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



SeLoger



LPI-SELOGER



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

capifrance
Faire plus pour votre bien

**CREDIT
LOGEMENT**

Crédit Mutuel

gec1na

GROUPE BPCE

iad



**optim
home**

SAFTi

SeLoger

SOGEPROM
GROUPE SOCIETE GENERALE