Baromètre des Prix Immobiliers

Les tendances des marchés immobiliers à fin octobre 2021

1er observatoire des Prix Immobiliers du secteur privé

SeLoger

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

NOVEMBRE 2021
LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

3 593 € **PRIX DU M² SIGNÉ** en France, dans l'ancien

Poursuite de la hausse des prix des maisons anciennes

+1,9% **PRIX DU M² SIGNÉ** Évolution en France, dans l'ancien sur 3 mois

Poursuite de la hausse des prix dans la plupart des villes

4,0% **MARGE DE NÉGOCIATION** dans l'ancien, tous biens confondus

Remontée saisonnière des marges

+3,4% **VOLUME DE TRANSACTIONS** Évolution en rythme trimestriel glissant

Embellie des ventes en octobre

1er observatoire des Prix Immobiliers du secteur privé

SeLoger

ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

POURSUITE DE LA HAUSSE DES PRIX DES MAISONS ANCIENNES

Habituellement, les prix des maisons anciennes reculent durant le 2nd semestre. La baisse constatée est en général de 3 à 4 %. Mais elle peut aller jusqu'à 7 % et durer une dizaine de mois lorsque la demande est malmenée par la conjoncture ou par des décisions publiques, comme par exemple durant la première moitié du précédent quinquennat.

Avec le déclenchement de la crise de la Covid-19, la structure du marché s'est transformée. Beaucoup de ménages parmi les moins aisés n'ont pu réaliser leurs projets, les prix des maisons ont été tirés vers le haut du fait de la sortie du marché des biens les moins chers, alors que la concurrence entre des acheteurs plus aisés à la recherche de biens situés hors des centres-villes a renforcé la pression sur les prix. Durant le 1er semestre 2021, les tensions sur les prix des maisons anciennes se sont atténuées et les prix se sont repliés, quel que soit la surface des maisons recherchées : la baisse a alors été de l'ordre de 10 % en raison notamment de la disparition relative des « beaux » biens, sous l'effet de l'épuisement de leur demande. Cependant après 6 mois de dégradation, les prix signés des maisons ont commencé à rebondir dès juillet et la hausse s'est accélérée durant tout l'été, à un rythme rapide : les prix ont remonté de près de 5 % (+ 3.7 % sur 3 mois en octobre).

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 - Novembre 2021

Dans le même temps, la hausse des prix signés des appartements anciens se poursuit à un rythme soutenu (+ 6.1 % sur un an à fin octobre).

NOUVEAU RECUL DES PRIX DES MAISONS NEUVES

Le marché des logements neufs n'a pas été aussi affecté que celui de l'ancien par le durcissement des conditions d'octroi des prêts qui pénalise la demande des ménages modestes. Les dispositions spécifiques en faveur de la primo accession en VEFA et en maisons individuelles ont permis à ce marché de mieux résister. L'amélioration des conditions de crédit n'est cependant plus suffisante pour soutenir, à elle seule, la demande. Et la longue période d'amplification de l'augmentation des prix qui s'était poursuivie jusqu'en janvier dernier a depuis laissé la place au ralentissement.

La hausse des prix des logements neufs est ainsi moins rapide que par le passé, avec + 1.6 % sur un an en octobre, contre + 4.0 % il y a un an à la même époque.

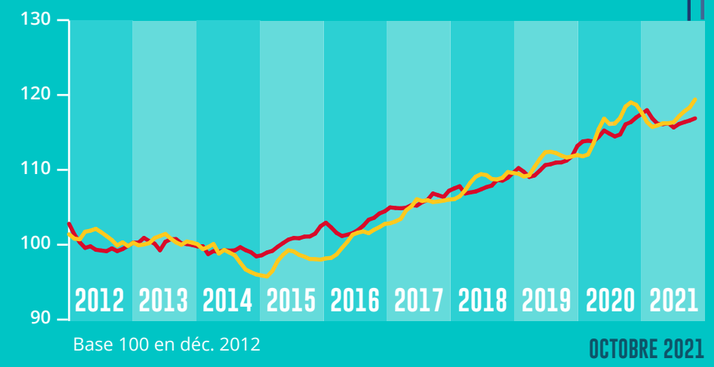
Cette évolution tient pour l'essentiel à la baisse des prix des maisons qui se poursuit : même si depuis septembre la remontée des prix se constate, après 8 mois consécutifs de diminution rapide, ils ont baissé de 11.4 % sur un an. Le choc est marqué, mais il exprime aussi un ajustement de la nature des produits commercialisés dont les prix s'ajustent aux contraintes de financement qui se renforcent progressivement depuis le début de l'année.

En revanche, l'augmentation des prix des appartements neufs reste forte. Elle se maintient encore à un niveau élevé, avec + 4.5 % sur un an contre + 3.9 % il y a un an.

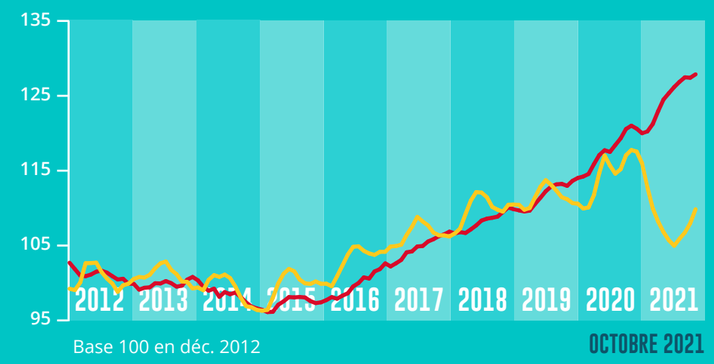
	ANCIEN Prix/m² affiché	ANCIEN Prix/m² signé	NEUF Prix/m² signé
GLOBAL	**3 547 €**	**3 593 €**	**4 825 €**
Évolution sur **3 mois**	-0,3% ↘	+1,9% ↗	+0,6% ↗
Évolution sur **1 an**		+1,2% ↗	+1,6% ↗
MAISON	**2 747 €**	**2 825 €**	**2 116 €**
Évolution sur **3 mois**	+0,2% ↗	+3,7% ↗	+2,1% ↗
Évolution sur **1 an**		-5,3% ↘	-11,4% ↘
APPARTEMENT	**4 345 €**	**4 363 €**	**5 898 €**
Évolution sur **3 mois**	-0,7% ↘	+0,8% ↗	+0,2% ↗
Évolution sur **1 an**		+6,1% ↗	+4,5% ↗

INDICE DES PRIX SIGNÉS

SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN



SELON LE TYPE DE BIENS



ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

POURSUITE DE LA HAUSSE DES PRIX DANS LA PLUPART DES VILLES

La hausse des prix des appartements anciens se poursuit dans la plupart des villes. Les prix augmentent de plus de 10 % sur un an (respectivement 5 %) dans 25 % des villes de plus de 50 000 habitants (respectivement près de 63 %). Le mouvement est toujours porté par la Province, dans ces villes où les prix sont bien loin de ceux de Paris et de sa première couronne.

Et cette augmentation ne connaît pas de pause dans beaucoup de grandes villes de Province : elle s'affiche toujours à deux chiffres comme à Angers, Brest, Dunkerque, Fréjus, Montauban ou Vannes. Et elle se renforce à Paris avec des prix signés qui s'élèvent de 7.6 % sur un an, à un rythme inconnu depuis l'été 2018 : les prix signés restent d'ailleurs supérieurs à 10 000 € dans 17 arrondissements, et même au-dessus de 11 000 € dans 12 arrondissements, sans qu'aucun signe de recul ne se manifeste au-delà des fluctuations saisonnières habituelles.

Mais depuis la fin du printemps, la hausse ralentit dans certaines villes de Province où les prix s'étaient emballés, bien au-delà de ce que la demande peut supporter : par exemple à Metz, Poitiers ou Strasbourg où néanmoins elle est toujours de plus de 7 % sur un an. Mais aussi à Chambéry, Lille, Mérignac ou Pau qui avaient bien souvent enregistré des augmentations trop rapides durant plusieurs mois.

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/m² signé	Évolution prix signé
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	4 705 €	+12,1 %
Midi-Pyrénées	TARN	ALBI	2 198 €	+2,7 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 437 €	+5,6 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	3 323 €	+18,4 %
Rhône-Alpes	HAUTE-SAVOIE	ANNECY	5 033 €	+5,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	4 530 €	+10,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	5 595 €	+7,5 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 404 €	+4,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	ARLES	2 084 €	-13,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	7 216 €	+11,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	4 329 €	+17,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	3 195 €	+16,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 377 €	-1,7 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	BAYONNE	3 947 €	+15,7 %
Picardie	OISE	BEAUVAIS	2 098 €	+19,7 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	2 233 €	+4,5 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	1 470 €	+1,3 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BOBIGNY	3 507 €	+18,9 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BONDY	3 359 €	+2,8 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 992 €	+4,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	9 499 €	+6,2 %
Centre	CHER	BOURGES	1 663 €	+1,3 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	2 251 €	+13,2 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	2 905 €	+6,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CAGNES-SUR-MER	4 815 €	+6,3 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 691 €	+3,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	5 508 €	+7,3 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	3 244 €	+7,6 %
Rhône-Alpes	SAVOIE	CHAMBERY	2 961 €	+0,3 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	4 117 €	+6,1 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	CHELLES	3 426 €	+11,2 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	2 024 €	+12,0 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	CHOLET	1 898 €	+3,0 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLAMART	6 511 €	+14,0 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 398 €	+8,2 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLICHY	7 427 €	+9,2 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 659 €	+9,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	5 778 €	+11,4 %
Île-de-France	ESSONNE	CORBEIL-ESSONNES	2 462 €	+6,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	7 580 €	+6,2 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	4 184 €	+5,4 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 691 €	+4,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	3 306 €	+11,1 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	2 203 €	+17,0 %

			Prix/m² signé	Évolution prix signé
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	EPINAY-SUR-SEINE	3 122 €	+4,5 %
Haute-Normandie	EURE	EVREUX	1 775 €	+6,5 %
Île-de-France	ESSONNE	EVRY-COURCOURONNES	2 312 €	+10,3 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	FONTENAY-SOUS-BOIS	6 148 €	+4,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	FREJUS	3 529 €	+17,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	GRASSE	2 817 €	+6,2 %
Rhone-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 859 €	+9,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	HYERES	3 732 €	+11,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	8 514 €	+3,6 %
Île-de-France	VAL DE MARNE	IVRY-SUR-SEINE	5 309 €	+7,9 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	4 631 €	+1,7 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LA ROCHE-SUR-YON	2 040 €	-8,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	2 838 €	+9,3 %
Pays de la Loire	MAYENNE	LAVAL	2 510 €	+17,5 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LE BLANC-MESNIL	3 055 €	+1,7 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	2 269 €	+5,1 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	1 887 €	+1,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	10 266 €	+8,8 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 678 €	+7,5 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 658 €	+0,9 %
Bretagne	MORBIHAN	LORIENT	2 318 €	-0,6 %
Rhone-Alpes	RHONE	LYON	5 544 €	+3,2 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	MAISONS-ALFORT	6 095 €	+12,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	MARSEILLE	3 339 €	+5,2 %
Île-de-France	ESSONNE	MASSY	4 059 €	+9,0 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MEAUX	2 715 €	+4,8 %
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 860 €	+6,6 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	2 571 €	+9,9 %
Midi-Pyrénées	TARN-ET-GARONNE	MONTAUBAN	1 870 €	+16,2 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 466 €	+8,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	6 793 €	+2,7 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MONTROUGE	8 140 €	+9,2 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 691 €	-3,9 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 378 €	+4,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	5 679 €	+5,7 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	4 247 €	+7,7 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	NARBONNE	1 881 €	-9,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	11 770 €	-2,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	4 626 €	+7,8 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 084 €	+4,3 %
Poitou-Charentes	DEUX-SÈVRES	NIORT	1 493 €	-13,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	3 718 €	+1,9 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 588 €	+10,7 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	PANTIN	6 500 €	+6,7 %

			Prix/m² signé	Évolution prix signé
Ile-de-France	PARIS	PARIS	11 496 €	+7,6 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	2 094 €	+7,7 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 577 €	+2,3 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 540 €	+3,7 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	2 412 €	+7,8 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	1 899 €	+3,1 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 956 €	+12,6 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	4 013 €	+5,0 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	2 091 €	-12,0 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 940 €	+8,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	6 530 €	+4,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	4 283 €	+8,7 %
Rhone-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 492 €	+2,4 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	6 431 €	+11,0 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 880 €	+14,9 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-OUEN-SUR-SEINE	6 429 €	+12,9 %
Picardie	AISNE	SAINT-QUENTIN	1 358 €	-6,6 %
Île-de-France	VAL-D'OISE	SARCELLES	2 274 €	+2,8 %
Île-de-France	YVELINES	SARTROUVILLE	4 095 €	+3,8 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SEVRAN	2 557 €	-5,3 %
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	3 993 €	+8,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 682 €	+5,2 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 708 €	+6,1 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	2 260 €	-4,4 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	3 145 €	+16,9 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 767 €	+0,1 %
Rhone-Alpes	DROME	VALENCE	2 158 €	+11,6 %
Bretagne	MORBIHAN	VANNES	3 759 €	+17,9 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	VAULX-EN-VELIN	2 302 €	+2,1 %
Rhone-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	2 832 €	+10,9 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	7 382 €	+4,4 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	VILLEJUIF	5 582 €	+5,5 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	3 236 €	+7,9 %
Rhone-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	4 116 €	+8,6 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	VINCENNES	9 323 €	+5,7 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	4 156 €	+7,6 %

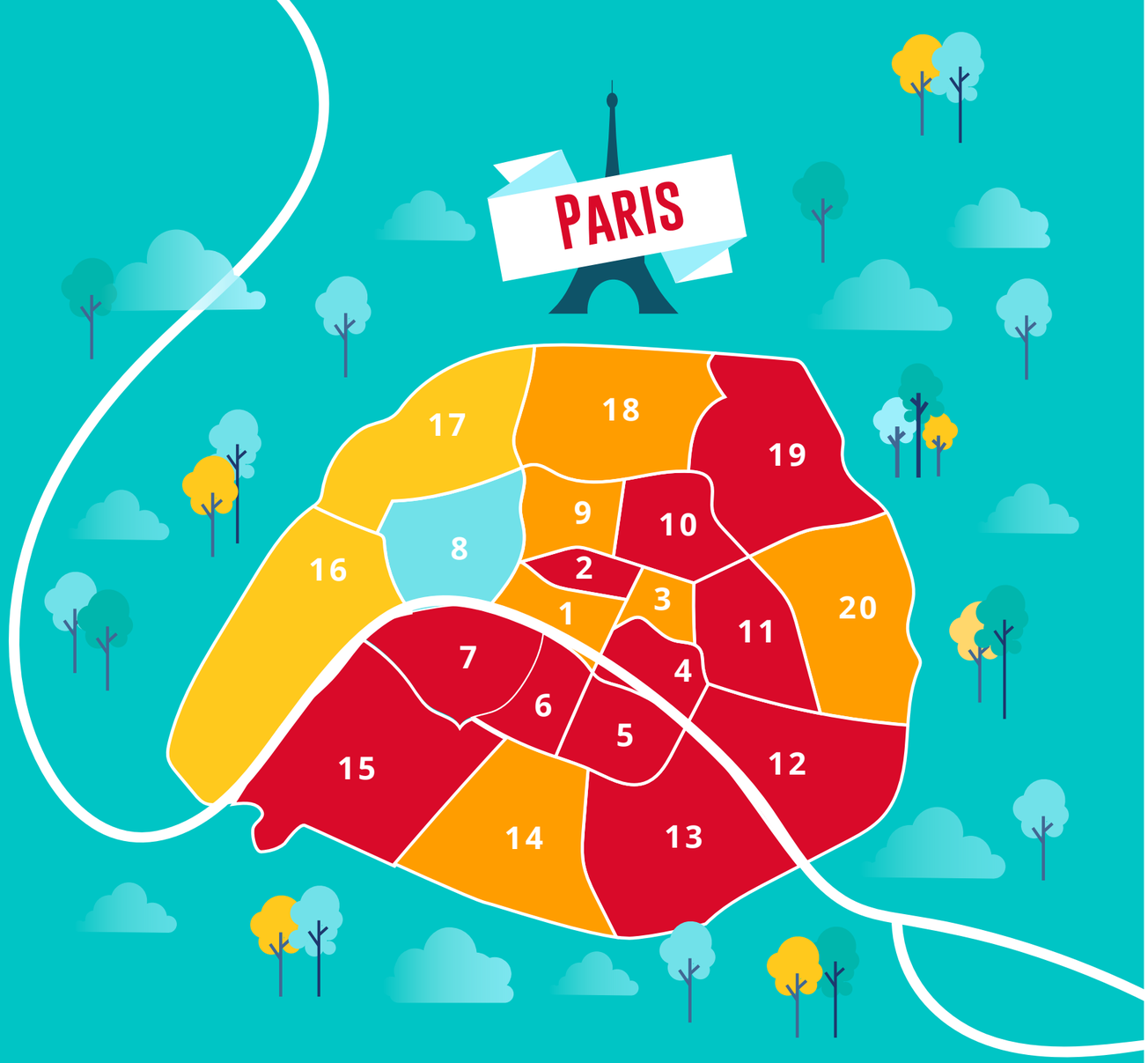
lpi 1er observatoire des Prix Immobiliers du secteur privé

SeLoger

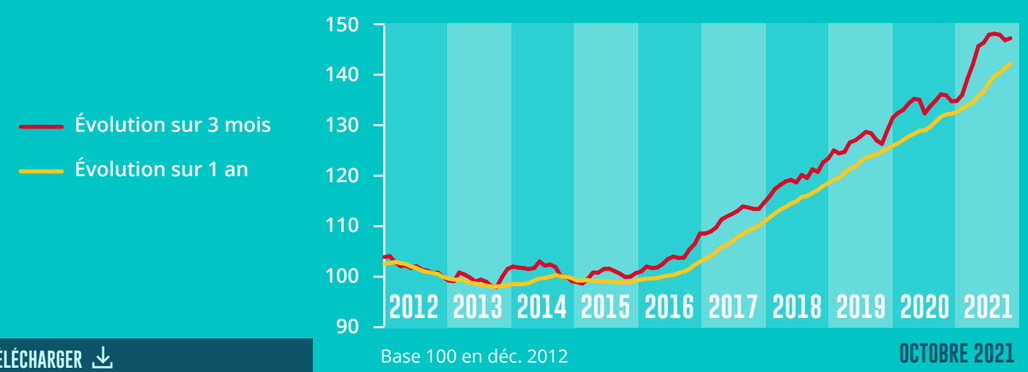
TÉLÉCHARGER

Tableau des 124 villes sur 1 an

Baromètre LPI-SeLoger - Novembre 2021



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

11 606 €

Affiché **-1,6%** Signé **-0,6%**

SUR 1 AN

11 496 €

Affiché **+7,6%** Signé **+7,6%**

lpi 1er observatoire des Prix Immobiliers du secteur privé

SeLoger

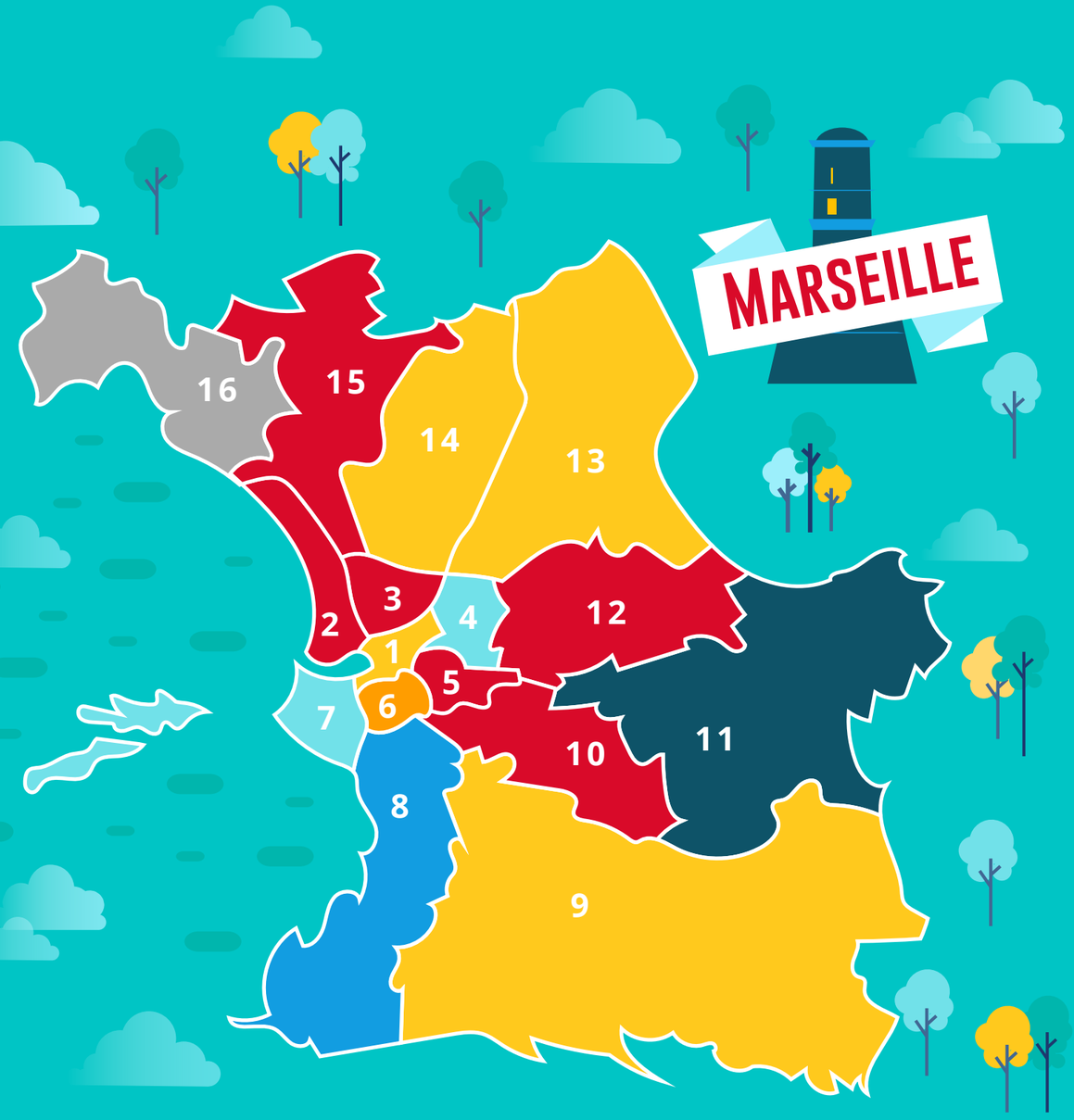
LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN À PARIS PAR ARRONDISSEMENT

	Prix/m² signé	Affiché	Signé
1	12 719 €	+2,3 %	+7,7 %
2	11 849 €	+15,5 %	+10,4 %
3	12 978 €	+6,9 %	+5,5 %
4	14 114 €	+14,1 %	+12,1 %
5	13 480 €	+12,9 %	+12,4 %
6	14 602 €	+10,5 %	+12,8 %
7	14 792 €	+13,3 %	+12,5 %
8	12 383 €	+3,2 %	+0,6 %
9	12 022 €	+8,1 %	+8,5 %
10	10 325 €	+12,3 %	+9,7 %
11	10 539 €	+10,7 %	+9,7 %
12	10 522 €	+12,3 %	+10,9 %
13	9 623 €	+11,3 %	+9,1 %
14	10 841 €	+7,6 %	+8,3 %
15	11 404 €	+10,0 %	+9,5 %
16	12 292 €	+0,8 %	+1,6 %
17	11 361 €	+3,0 %	+2,4 %
18	10 187 €	+4,2 %	+6,0 %
19	9 465 €	+13,5 %	+13,4 %
20	9 687 €	+6,4 %	+8,0 %

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

3 404 €

Affiché **-0,1%** Signé **-0,7%**

SUR 1 AN

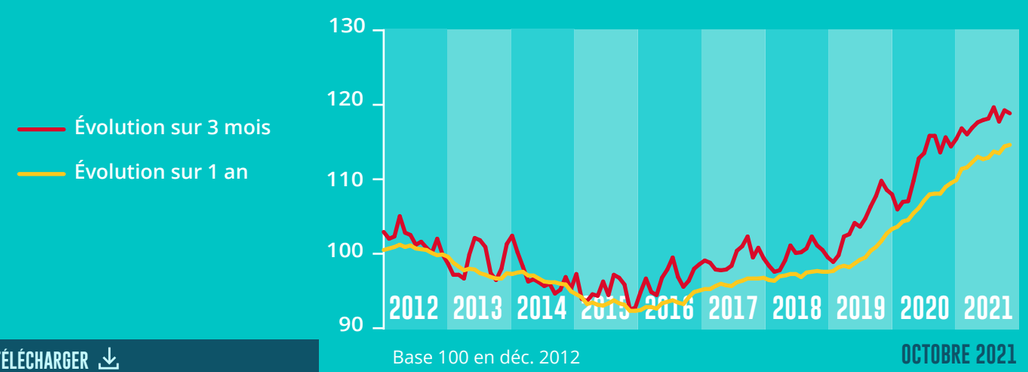
3 339 €

Affiché **+5,6%** Signé **+5,2%**

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

	Prix/m² signé	Affiché	Signé
1	2 796 €	+5,1 %	+2,7 %
2	3 287 €	+13,7 %	+14,1 %
3	2 156 €	+17,4 %	+18,3 %
4	2 844 €	-3,5 %	-0,5 %
5	3 550 €	+17,7 %	+17,7 %
6	4 116 €	+6,4 %	+7,4 %
7	4 359 €	+3,3 %	+0,9 %
8	4 491 €	-5,2 %	-2,6 %
9	3 155 €	+4,7 %	+3,3 %
10	3 015 €	+21,1 %	+17,6 %
11	2 414 €	-7,0 %	-6,0 %
12	3 333 €	+14,8 %	+12,5 %
13	2 839 €	+2,9 %	+5,0 %
14	1 834 €	+5,1 %	+2,4 %
15	1 780 €	+15,6 %	+15,2 %
16	2 910 €	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

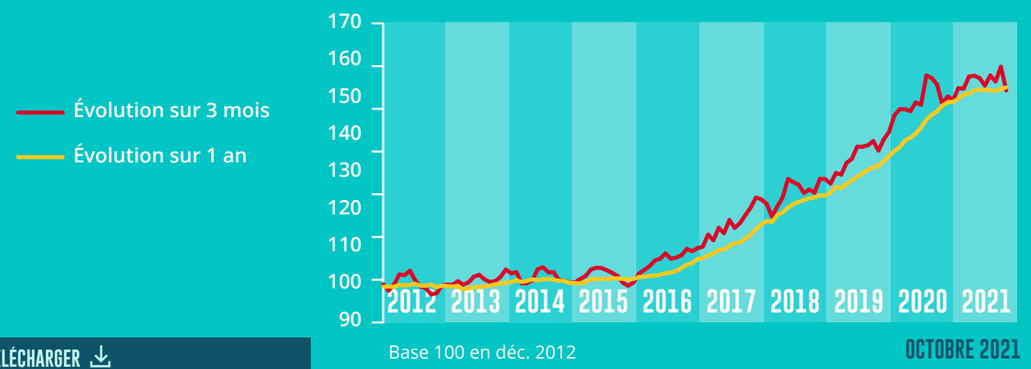
-5% et -	de -5% à -1%	de -1% à 1%	de 1% à 5%	de 5% à 9%	9% et +

lpi 1er observatoire des Prix Immobiliers du secteur privé

SeLoger

Baromètre LPI-SeLoger - Novembre 2021

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



TÉLÉCHARGER

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

FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

5 529 €

Affiché **-4,0%** Signé **-2,6%**

SUR 1 AN

5 544 €

Affiché **+2,7%** Signé **+3,2%**

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

	Prix/m² signé	Affiché	Signé
1	6 204 €	+4,8 %	+5,6 %
2	6 713 €	+1,2 %	+3,2 %
3	5 387 €	+2,5 %	+3,3 %
4	5 872 €	+10,6 %	+9,3 %
5	5 065 €	+11,4 %	+12,8 %
6	6 295 €	-9,8 %	-8,3 %
7	5 132 €	+4,1 %	+2,9 %
8	4 585 €	+5,8 %	+7,9 %
9	4 422 €	+1,8 %	+2,5 %

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 +

lpi 1er observatoire des Prix Immobiliers du secteur privé

SeLoger

LES PRIX DANS LES MÉTROPOLES

BAISSE DES PRIX DES MAISONS DANS TOUTES LES MÉTROPOLES

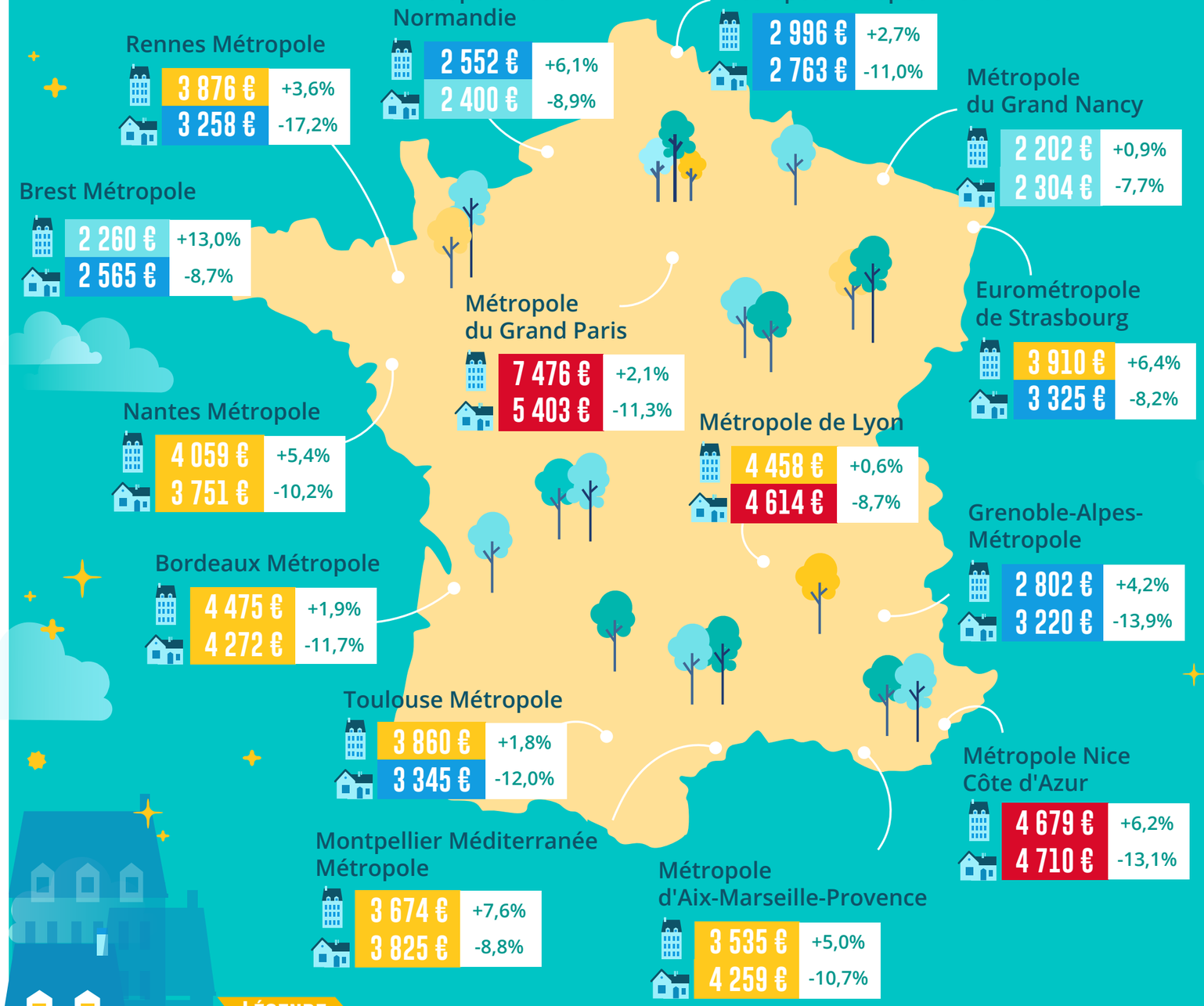
L'augmentation des prix des appartements se poursuit dans les métropoles, même si elle est maintenant moins rapide que par le passé. Elle reste pourtant vive sur Brest Métropole (13.0 % sur un an) où le déséquilibre entre l'offre et la demande ne fait que se renforcer depuis plusieurs années. Bien que moins rapide, elle est encore soutenue (de l'ordre de 6 %) sur les métropoles de Montpellier, de Nantes, de Nice, de Rouen ou de Strasbourg : sur ces territoires, les augmentations sont redevenues les plus rapides sur les villes-centre, les communes périphériques ne bénéficiant plus aussi fortement qu'auparavant de cette attractivité « nouvelle » que le déplacement de la demande semblait avoir mis en lumière à la sortie du 1er confinement. Elle est en revanche la plus faible (moins de 2 %) sur les métropoles de Bordeaux, de Lyon, de Nancy et de Toulouse où en dépit de la situation de pénurie née d'une insuffisance de l'offre, les niveaux de prix ont écarté les candidats à l'achat pénalisés par le resserrement de l'accès au crédit.

En revanche, en dépit du rebond des prix des maisons constaté depuis le début de l'été, la baisse mesurée sur un an persiste dans toutes les métropoles. Elle est très rapide dans la plupart des métropoles : elle se constate alors aussi bien dans la ville-centre qu'en périphérie et à un rythme comparable presque partout sur le territoire métropolitain. La diminution reste néanmoins un peu plus lente (de l'ordre de 8 %) sur les métropoles de Brest, de Lyon, de Montpellier, de Nancy, de Rouen et de Strasbourg. Sur tous les espaces métropolitains, pourtant caractérisés par la pénurie de biens de qualité, un profond changement a donc transformé le marché des maisons : l'attrait de la maison individuelle s'est émoussé, la demande solvable capable d'acquérir ces biens s'est épuisée ; d'autant que les financements bancaires espérés sont 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



Baromètre LPI-SeLoger - Novembre 2021

ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

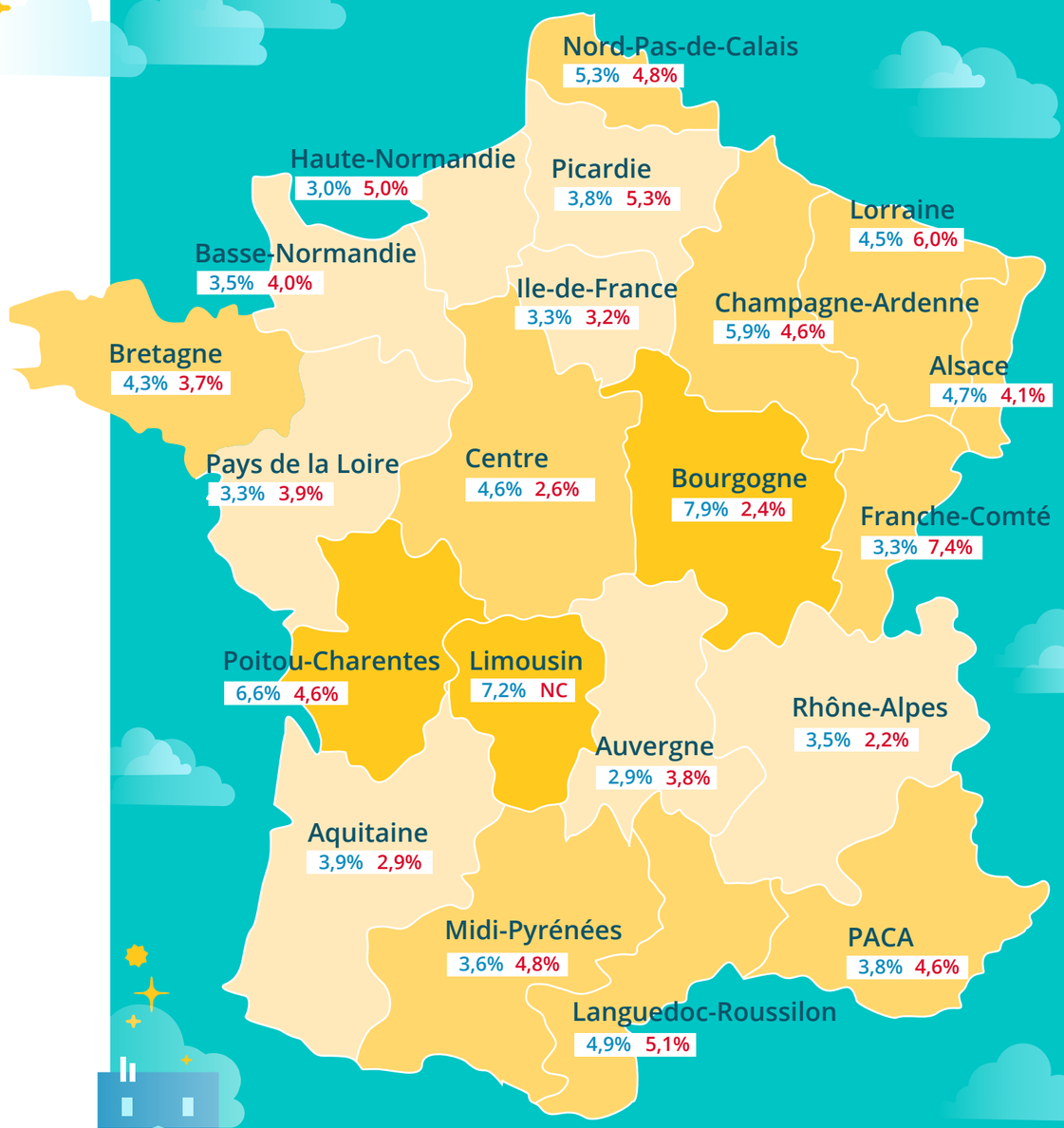
REMONTÉE SAISONNIÈRE DES MARGES

En octobre 2021, France entière, les marges de négociation étaient de 4.0 % en moyenne. Après s'être maintenues à très bas niveau en septembre, prolongeant la situation constatée depuis la fin du printemps, elles sont donc remontées à leur niveau de la fin de l'hiver dernier. Une telle évolution est habituelle, sur un marché qui se détend généralement durant l'automne, avec des capacités de négociation accrues en faveur des acheteurs et surtout meilleures que celles observées durant les mois de forte pression de la demande.

C'est sur le marché des appartements où la hausse des prix reste rapide que les marges sont les moins élevées (3.6 % en octobre). D'autant que depuis la fin de l'été, les prix affichés ont baissé, permettant aux vendeurs de réaliser les transactions plus aisément. Pourtant si dans l'ensemble les marges remontent, au-delà du mouvement saisonnier habituel, elles sont toujours au plus bas dans certaines régions : en Aquitaine, Ile de France ou Rhône-Alpes notamment, où les capacités de négociation des candidats à un achat sont très limitées.

En revanche, sur le marché des maisons, le taux de marge remonte (4.3 % en octobre), malgré la remontée des prix des maisons constatée depuis le début de l'été. Le rebond des marges s'inscrit en effet dans l'évolution saisonnière habituelle, sans avoir encore remis en cause la tendance baissière dominante. La demande ne cherche que rarement à négocier, sur un marché largement dominé par l'insuffisance des biens disponibles à la vente. Et comme les prix signés progressent partout plus vite que les prix affichés, les marges restent contenues.

MARGE DE NÉGOCIATION

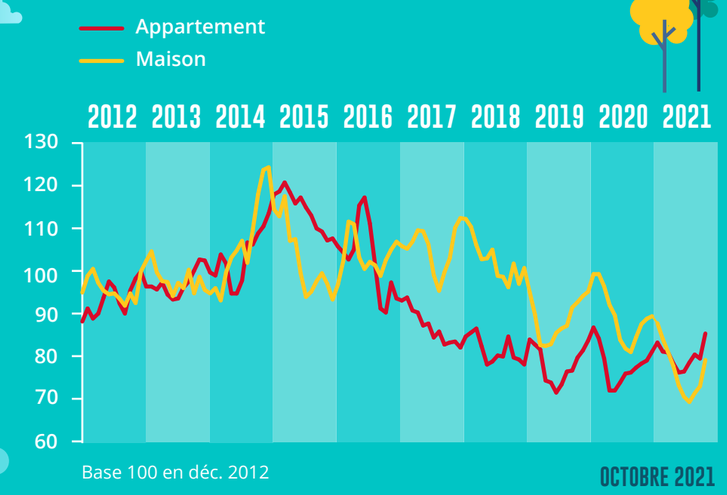


FRANCE ENTIÈRE

GLOBAL	4,0%
MAISON	4,3%
APPARTEMENT	3,6%

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

EMBELLIE DES VENTES EN OCTOBRE

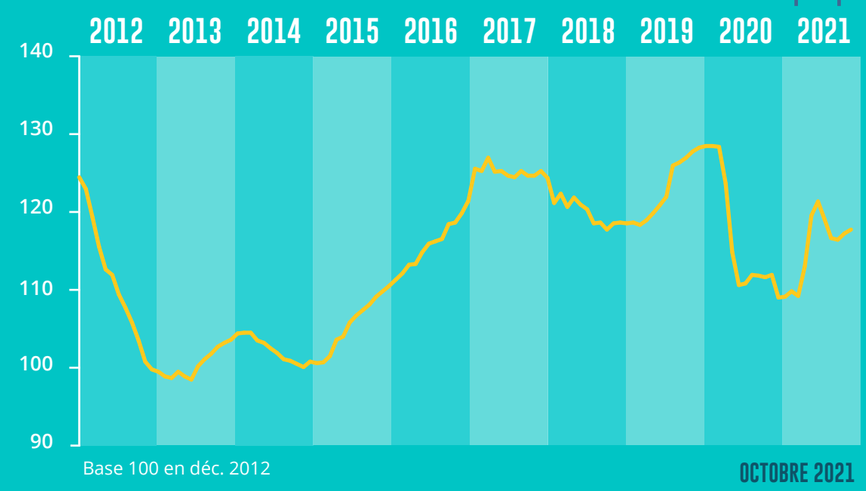
Habituellement, le mois d'octobre est un des meilleurs de l'année. Les ventes culminent, avant l'entrée du marché dans un sommeil dont il ne sortira qu'à l'arrivée du printemps suivant. Mais cette année, le rebond saisonnier des ventes a été plus sensible que par le passé : + 22.0 % par rapport à septembre, contre + 13.4 % en moyenne en longue période.

En dépit du resserrement de l'accès au crédit, les achats des particuliers ont encore été facilités par des taux d'intérêt exceptionnellement bas. Alors que certains établissements bancaires ont dû réduire leur production en réponse aux nouvelles obligations imposées par la Banque de France (des exigences d'apport personnel accrues), d'autres ont pu maintenir une offre de crédit dynamique.

Ainsi, en dépit des hésitations du début de l'année, les ventes réalisées depuis janvier sont en progression de 9.3 % en glissement annuel. Néanmoins, l'activité n'est toujours pas revenue à son niveau de 2019, restant encore en retrait de près de 8 %.

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT



TÉLÉCHARGER

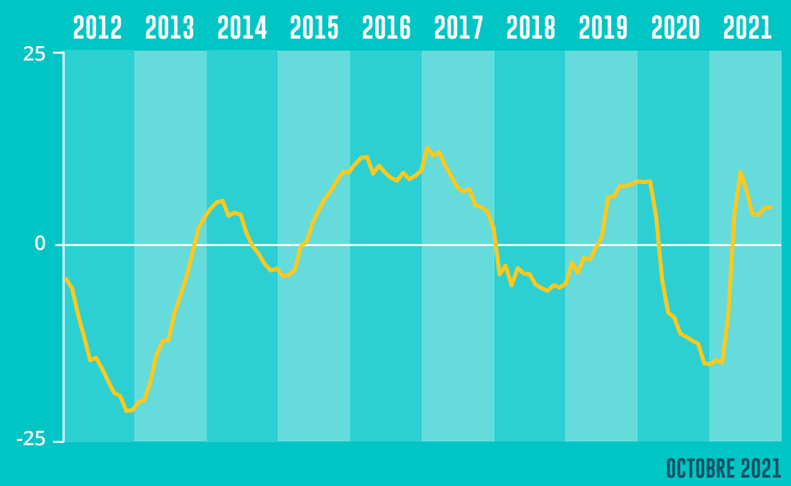
Cette analyse de Michel Mouillart
Graphique d'évolution de l'activité du marché
Graphique de variation de l'activité du marché, niveau annuel glissant
Graphique de variation de l'activité du marché, niveau trimestriel glissant

Baromètre LPI-SeLoger - Novembre 2021

VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

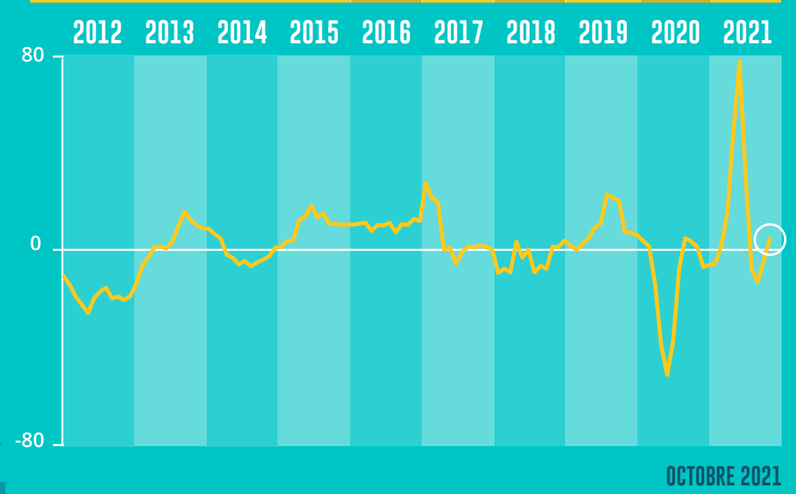
NIVEAU ANNUEL GLISSANT

Variation annuelle	+9,8%	+2,4%	-4,7%	+8,4%	-15,0%	
Rythme annuel à fin octobre	+8,7%	+5,1%	-4,9%	+7,8%	-12,4%	+5,1%



NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

Rythme annuel à fin octobre	+9,2%	+0,6%	0,0%	+6,1%	0,0%	+3,4%



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

CERTAINES RÉGIONS TOUJOURS À LA TRAÎNE

Sur un marché qui a repris quelques couleurs depuis un an, avec des ventes en progression de 5.1 % pour la France entière, les évolutions sont toujours très différentes selon les régions. Dans certaines d'entre elles, le marché n'a pas réussi à se ressaisir, l'impact du resserrement de l'accès au crédit n'étant pas partout identique.

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, de l'ordre 10 % sur un an : en Alsace, Basse Normandie et Ile de France. Alors que dans le Nord-Pas de Calais et en Picardie, les ventes réussissent juste à se stabiliser.

En revanche, les ventes progressent rapidement (de l'ordre de 20 % sur un an) lorsque la pression de la demande n'a pas fléchi et que l'accession à la propriété continue de bénéficier de l'amélioration des conditions de crédit (Bretagne, Languedoc-Roussillon, Limousin, Midi-Pyrénées, Poitou-Charentes et Rhône-Alpes).

Ailleurs, les ventes se sont redressées au rythme de l'ensemble.

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

TÉLÉCHARGER

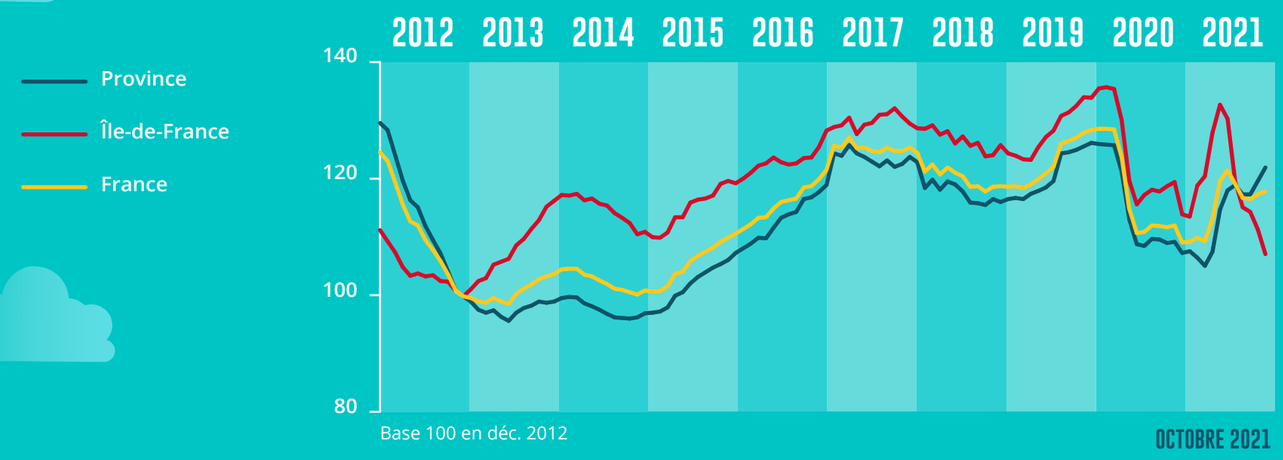
Cette analyse de Michel Mouillart
Graphique d'évolution de l'activité du marché
Graphique de variation de l'activité du marché (en %)

Baromètre LPI-SeLoger - Novembre 2021

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

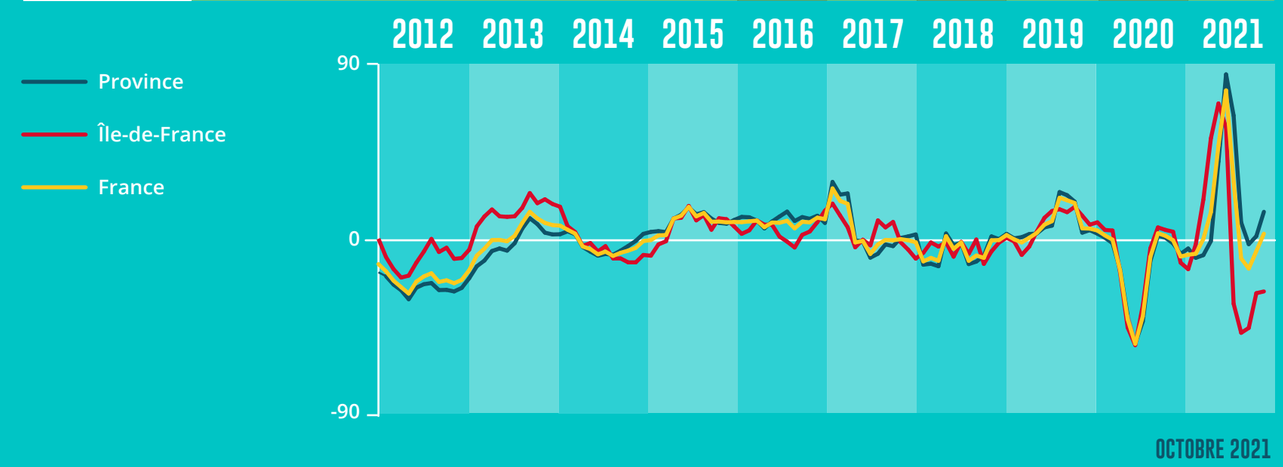
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
IDF	Variation annuelle					+7,6%	+0,3%	-3,4%	+8,9%	-16,2%	
	Rythme annuel à fin octobre					+3,8%	+5,6%	-5,0%	+8,0%	-10,8%	-10,3%
PROVINCE	Variation annuelle					+10,8%	+3,3%	-5,2%	+8,1%	-14,5%	
	Rythme annuel à fin octobre					+10,9%	+4,8%	-4,9%	+7,7%	-13,0%	+11,6%



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
IDF	Glissement annuel à fin octobre					+4,5%	-1,0%	-5,7%	+12,6%	+4,4%	-26,2%
PROVINCE	Glissement annuel à fin octobre					+11,0%	+1,2%	+2,0%	+3,9%	-1,6%	+14,6%



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@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, 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 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, 2/10ème à 3/10ème de point de variation annuelle.

lpi 1er observatoire des Prix Immobiliers du secteur privé

SeLoger

LPI-SELOGER

lpi 1er observatoire des Prix Immobiliers du secteur privé

BNP PARIBAS REAL ESTATE

capifrance
Faire plus pour votre bien

CRÉDIT LOGEMENT

Crédit Mutuel

gecina

GROUPE BPCE

iad

LA BANQUE POSTALE

optim home

SAFTI

SeLoger

SOGEPROM
GROUPE SOCIETE GENERALE