





SEPTEMBRE 2021 LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

3 634 € PRIX DU M² SIGNÉ en France, dans l'ancien

Rebond des prix des maisons anciennes

+2,8%

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

Des différences de prix persistantes entre les grandes villes



3,8%

MARGE DE NÉGOCIATION dans l'ancien, tous biens confondus

Tensions sur le marché des appartements

-14,5%

Évolution en rythme trimestriel glissant

Un été en demi-teinte









ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

REBOND DES PRIX DES MAISONS ANCIENNES

Au fil des mois, la hausse des prix des logements anciens se fait moins vive : + 2.7 % sur un an, pour retrouver un rythme d'augmentation comparable à celui de l'année 2016. Mais il y a 5 ans, les prix des appartements et ceux des maisons progressaient à un rythme comparable. En revanche, si la hausse a nettement ralenti depuis l'année dernière (+ 4.8 % en 2020), c'est en raison de la baisse du prix des maisons.

A fin août, les prix des maisons anciennes baissent de 2.1 % sur un an. En effet, dès la sortie du 1er confinement, ils se sont nettement redressés (une marche de 5 à 6 %), pour se maintenir à niveau élevé durant l'été et l'automne 2020. Mais le soufflet s'est dégonflé dès le début de 2021 : toutes les tailles de maisons ont été concernées par le repli qui explique cette baisse sur un an. Cependant après 6 mois de dégradation, les prix signés des maisons ont commencé à rebondir en juillet : la hausse s'est accélérée en août, avec + 2.5 % sur 3 mois. Pourtant, le resserrement de l'accès au crédit décourage toujours une partie de la demande.

Par contre, la hausse des prix signés des appartements anciens se poursuit à un rythme soutenu : + 6.4 % sur un an à fin août, contre + 4.4 % il y a un an à la même époque. D'ailleurs, sur 3 mois, l'augmentation est toujours très rapide : + 3.1 %, confirmant les évolutions constatées depuis la fin de l'hiver dernier. Et toutes les tailles d'appartements connaissent

une telle évolution : même les prix des plus grands appartements (les 6 pièces et plus) s'élèvent rapidement, après plusieurs mois d'hésitations.

POURSUITE DE LA BAISSE DES PRIX DES MAISONS NEUVES

La baisse des prix des maisons neuves est toujours rapide : - 5.1 % en août, sur les 3 derniers mois. Mais depuis juillet dernier, et après 6 mois de diminution à un rythme soutenu, le recul se fait moins rapide. Pourtant en août, les prix ont reculé de 5.5 % sur un an tandis qu'en 2020 à la même époque, ils augmentaient de 3.1 %.

En revanche, l'augmentation des prix des appartements neufs se maintient à un niveau élevé, avec + 4.4 % sur un an : pour retrouver des hausses aussi rapides, il faut revenir au début de l'année 2012, avant que le marché ne se dégrade fortement.

Au total, la hausse des prix des logements neufs ralentit encore, avec en août + 2.6 % sur un an.

TÉLÉCHARGER 🕹

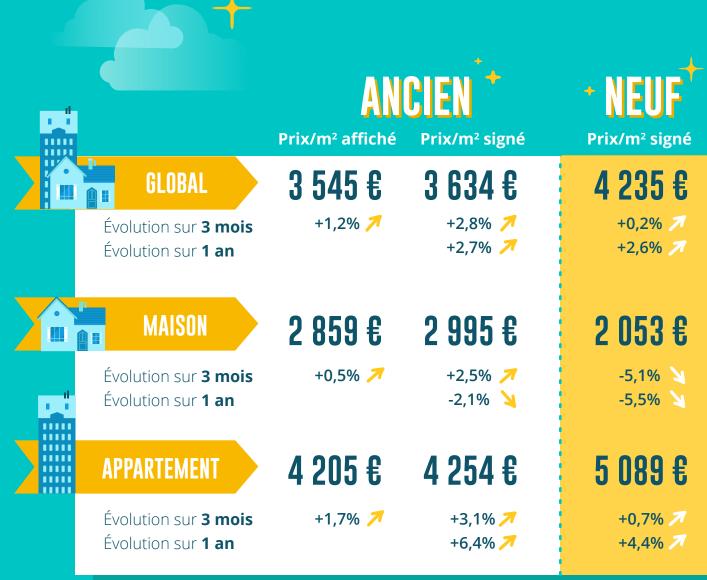
Cette analyse de Michel Mouillart

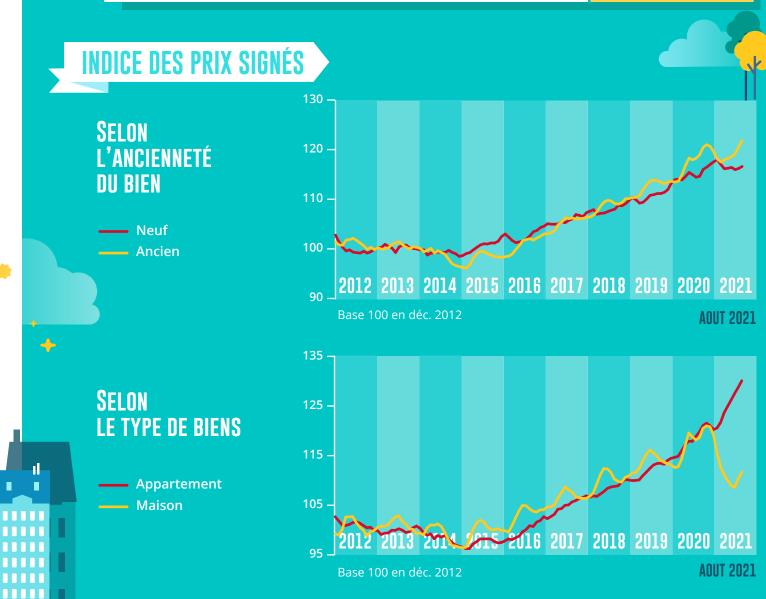
Tableau des prix

Graphique des prix signés selon l'ancienneté du bien

Graphique des prix signés selon le type de biens

Baromètre LPI-SeLoger - Septembre 2021





ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

DES DIFFÉRENCES DE PRIX PERSISTANTES ENTRE LES GRANDES VILLES

La hausse des prix des appartements anciens se poursuit dans la plupart des grandes villes. Elle est d'au moins 10 % sur un an dans plus d'un quart d'entre elles, sans véritables signes de ralentissement de l'augmentation.

Par exemple sur Paris où les prix signés dépassent les 10 000 €/m² dans 16 arrondissements, le rythme de la hausse se maintient à plus de 6 % pour le 3ème mois consécutif (+ 6.3 % sur un an en août) : alors que les prix affichés progressent de 6.7 % sur un an, confirmant que les offreurs tablent toujours sur la poursuite de la hausse, comme ils l'affichent depuis plus d'un an.

Et comme presque partout les hausses sont rapides, les différences de prix persistent entre les grandes villes. Ainsi, si les prix de Levallois-Perret et de Neuilly sur Seine sont comparables à ceux de Paris, passer la Seine pour Asnières ou Courbevoie se traduit toujours par une baisse de prix de 35 %; passer la Défense pour Colombes ou Nanterre, par une baisse de 50 %; passer le périphérique nord pour Aubervilliers ou Saint Denis, par une baisse de 60 % ...

Et si Bordeaux ou Lyon sont moins chères de 10 % que Colombes ou Nanterre, elles sont en revanche plus chères de 25 à 30 % que Mérignac et Pessac ou que Villeurbanne. Ces dernières étant elles-mêmes 3 fois plus chères que les départements à dominante rurale!

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 Évolution signé prix signé				Prix/m² Évolution signé prix signé
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	4704 € +11,5 %	Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	EPINAY-SUR-SEINE	3 152 € +5,7 %
Midi-Pyrénées	TARN	ALBI	2 240 € +10,6 %	Haute-Normandie	EURE	EVREUX	1852 € +13,3 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 504 € +5,3 %	Île-de-France	ESSONNE	EVRY-COURCOURONNES	2 299 € +13,8 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	3 157 € +15,8 %	Île-de-France	VAL-DE-MARNE	FONTENAY-SOUS-BOIS	6 224 € +4,6 %
Rhône-Alpes	HAUTE-SAVOIE	ANNECY	5 128 € +7,1 %	Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	FREJUS	3 450 € +10,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	4 540 € +9,9 %	Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	GRASSE	2 902 € +3,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	5 546 € +8,6 %	Rhone-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 825 € +6,6 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 378 € +2,8 %	Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	HYERES	3 602 € +5,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	ARLES	1 926 € -14,0 %	Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	8 469 € +4,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	7 000 € +9,8 %	Île-de-France	VAL DE MARNE	IVRY-SUR-SEINE	5615€ +4,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	4 210 € +17,3 %	Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	4 380 € -0,9 %
lle-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	3 070 € +10,5 %	Pays de la Loire	VENDÉE	LA ROCHE-SUR-YON	2031 € -2,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 411 € -1,6 %	Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	2 499 € +8,3 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	BAYONNE	3 763 € +12,0 %	Pays de la Loire	MAYENNE	LAVAL	2 146 € +17,0 %
Picardie	OISE	BEAUVAIS	1 755 € -1,3 %	Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LE BLANC-MESNIL	3 027 € -1,2 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	2 188 € -0,1 %	Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	2 202 € +6,3 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	1 529 € -3,6 %	Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	1894 € +3,1 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BOBIGNY	3 350 € +9,7 %	Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	10 087 € +9,0 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BONDY	3 075 € +3,0 %	Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 723 € +11,9 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	5 062 € +4,1 %	Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1675€ +3,3 %
lle-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	9 601 € +6,3 %	Bretagne	MORBIHAN	LORIENT	2 290 € -3,1 %
Centre	CHER	BOURGES	1599 € -10,2 %	Rhone-Alpes	RHONE	LYON	5 486 € +4,2 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	2 196 € +11,8 %	Île-de-France	VAL-DE-MARNE	MAISONS-ALFORT	6 058 € +16,6 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	2 864 € +7,6 %	Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	MARSEILLE	3 246 € +4,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CAGNES-SUR-MER	4 808 € +8,0 %	Île-de-France	ESSONNE	MASSY	4 151 € +7,9 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 784 € +8,9 %	Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MEAUX	2686 € +4,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	5 252 € +3,3 %	Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 683 € +5,9 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	3 175 € +7,2 %	Lorraine	MOSELLE	METZ	2 632 € +15,5 %
Rhône-Alpes	SAVOIE	CHAMBERY	3111 € +7,2 %	Midi-Pyrénées	TARN-ET-GARONNE	MONTAUBAN	1838 € +14,7 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	4 157 € +8,1 %	Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 444 € +8,1 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	CHELLES	3 493 € +5,7 %	Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	6 867 € +8,2 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	1851 € +2,9 %	Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MONTROUGE	8 160 € +8,6 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	CHOLET	1748 € -3,0 %	Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1824€ +9,9 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLAMART	6 493 € +15,0 %	Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 495 € +6,1 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 343 € +3,5 %	Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	5 818 € +8,7 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLICHY	7 397 € +10,6 %	Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	4 304 € +10,4 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 570 € +3,1 %	Languedoc-Roussillon	AUDE	NARBONNE	1821 € -6,2 %
lle-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	5616 € +11,4 %	lle-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	11 840 € 0,0 %
Île-de-France	ESSONNE	CORBEIL-ESSONNES	2518 € +7,6 %	Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	4601€ +7,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	7 638 € +8,0 %	Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 122 € +7,4 %
lle-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	4 051 € +2,9 %	Poitou-Charentes	DEUX-SÈVRES	NIORT	1 676 € -3,7 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 704 € +2,6 %	lle-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	3 730 € +2,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	3 560 € +11,9 %	Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 498 € +12,1 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	2 312 € +16,8 %	Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	PANTIN	6 411 € +7,7 %

			inii Mar III 🗆		###
				Prix/m² signé	Évolution prix signé
	Ile-de-France	PARIS	PARIS	11 380 €	+6,3 %
ı	Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	2 076 €	+9,8 %
	Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 555 €	+3,2 %
	Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 419 €	-0,2 %
	Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	2 477 €	+15,3 %
	Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	2 035 €	+2,2 %
	Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 999 €	+14,4 %
	Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	4 241 €	+8,2 %
	Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	2 195 €	-8,9 %
	Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 894 €	+9,6 %
	Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	6 277 €	+5,0 %
	lle-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	4 245 €	+8,7 %
	Rhone-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 481 €	+1,2 %
	lle-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	6 378 €	+12,0 %
	Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 784 €	+9,0 %
	Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-OUEN-SUR-SEINE	6 275 €	+14,6 %
	Picardie	AISNE	SAINT-QUENTIN	1 476 €	+4,9 %
	Île-de-France	VAL-D'OISE	SARCELLES	2 234 €	+1,3 %
	Île-de-France	YVELINES	SARTROUVILLE	4 008 €	+3,7 %
	Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SEVRAN	2 481 €	-6,2 %
	Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	4 105 €	+14,5 %
	Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 719 €	+6,5 %
	Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 765 €	+6,5 %
١.	Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	3 175 €	
	Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	3 039 €	+13,4 %
١.	Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 783 €	+4,0 %
	Rhone-Alpes	DROME	VALENCE		+11,8 %
	Bretagne	MORBIHAN	VANNES	3 644 €	
	Rhône-Alpes	RHÔNE	VAULX-EN-VELIN	2 281 €	+0,7 %
	Rhone-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	2 772 €	
	lle-de-France	YVELINES	VERSAILLES	7 380 €	+5,7 %
	Île-de-France	VAL-DE-MARNE	VILLEJUIF	5 447 €	+5,3 %
	Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	3 428 €	+10,8 %



Rhone-Alpes

Île-de-France

Ile-de-France



VILLEURBANNE

VITRY-SUR-SEINE

VINCENNES

RHONE

VAL-DE-MARNE

VAL-DE-MARNE

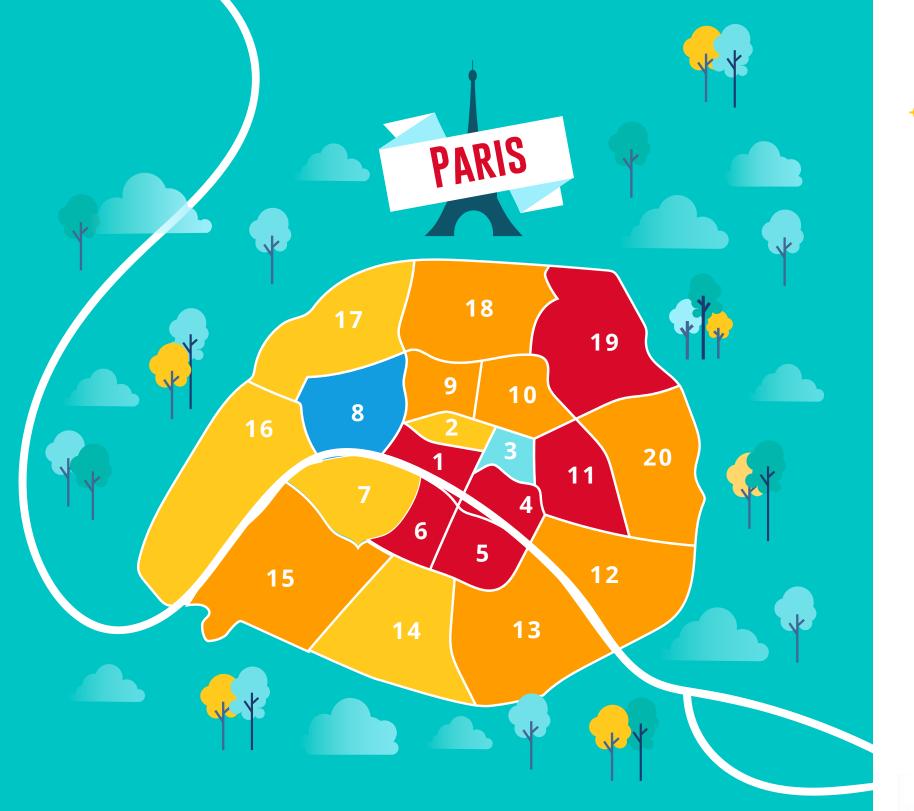


Tableau des 124 villes sur 1 an

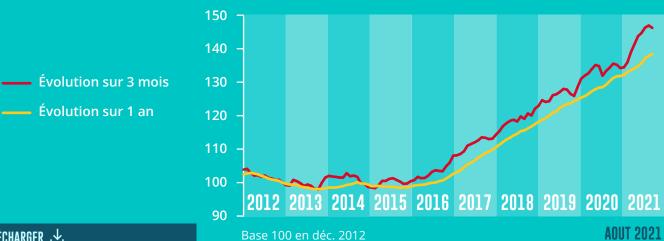
4 017 € +8,8 %

9 249 € +8,2 %

4 332 € +10,8 %



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



TÉLÉCHARGER 🕹

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



SUR 3 MOIS

11 529 €

Affiché +0,9% +1,1%

SUR 1 AN

11 380 €

Affiché Signé +6,7% +6,3%







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

	Prix/m² signé	Affiché	Signé
1	12 219 €	+1,7 %	+10,4 %
2	11 558 €	+9,9 %	+4,1 %
3	12 138 €	+1,7 %	-0,6 %
4	14 050 €	+17,1 %	+14,7 %
5	13 304 €	+12,2 %	+9,6 %
6	14 554 €	+11,3 %	+12,1 %
7	14 157 €	+8,7 %	+1,6 %
8	12 233 €	-1,7 %	-3,5 %
9	11 705 €	+4,9 %	+5,6 %
10	10 043 €	+7,3 %	+7,0 %
11	10 938 €	+8,6 %	+9,3 %
12	9 835 €	+8,5 %	+6,8 %
13	9 148 €	+5,8 %	+6,0 %
14	10 519 €	+7,6 %	+5,0 %
15	11 324 €	+8,4 %	+7,5 %
16	12 368 €	+2,3 %	+2,6 %
17	11 414 €	+2,7 %	+3,0 %
18	10 289 €	+7,1 %	+7,9 %
19	9 190 €	+12,4 %	+12,1 %
20	9 178 €	+7,1 %	+5,7 %

LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² signé

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





SUR 3 MOIS

3 176 €

Affiché Signé -1,2% -0,5%

SUR 1 AN

3 246 €

Affiché Signé +5,3% +4,8%

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

	Prix/m² signé	Affiché	Signé
1	2814€	+3,8 %	+2,7 %
2	3 202 €	+18,0 %	+16,4%
3	1 993 €	+14,2 %	+7,5 %
4	2 872 €	+2,5 %	+3,3 %
5	3 522 €	+17,6 %	+15,3 %
6	4 137 €	+7,8 %	+11,2%
7	4 455 €	+3,7 %	-4,8 %
8	4 348 €	-9,7 %	-2,6 %
9	3 200 €	+7,5 %	+6,5 %
10	2 735 €	+17,6 %	+12,6 %
11	2 482 €	-7,4 %	-1,7 %
12	3 304 €	+15,0 %	+13,6 %
13	2 571 €	+4,6 %	+3,7 %
14	1 576 €	+4,9 %	-5,0 %
15	1611€	+9,6 %	+5,9 %
16	2 540 €	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

130

Évolution sur 3 mois
Évolution sur 1 an 110 - 100 - 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021

Base 100 en déc. 2012

AOUT 2021

TÉLÉCHARGER 🕹

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





FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

5 561 €

Affiché Signé -0,6% -0,3%

SUR 1 AN

5 486 €

Affiché Signé +4,2% +4,2%

LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN

	Prix/m² signé	Affiché	Signé
1	6 110 €	+7,4 %	+5,6 %
2	6 847 €	+12,9 %	+12,4%
3	5 255 €	+4,0 %	+4,1 %
4	5 713 €	+7,9 %	+4,7 %
5	5 044 €	+11,6 %	+12,9 %
6	6 467 €	-3,9 %	-3,1 %
7	5 221 €	+2,9 %	+5,1 %
8	4 348 €	+3,7 %	+1,8 %
9	4 322 €	-1,3 %	+2,1 %

LÉGENDE

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





INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN

Évolution sur 3 mois —— Évolution sur 1 an

160 150 140 130 120 110 90 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021

TÉLÉCHARGER 🕹

Carte de Lyon

Graphique des prix signés dans l'ancien Tableau des prix

AOUT 2021







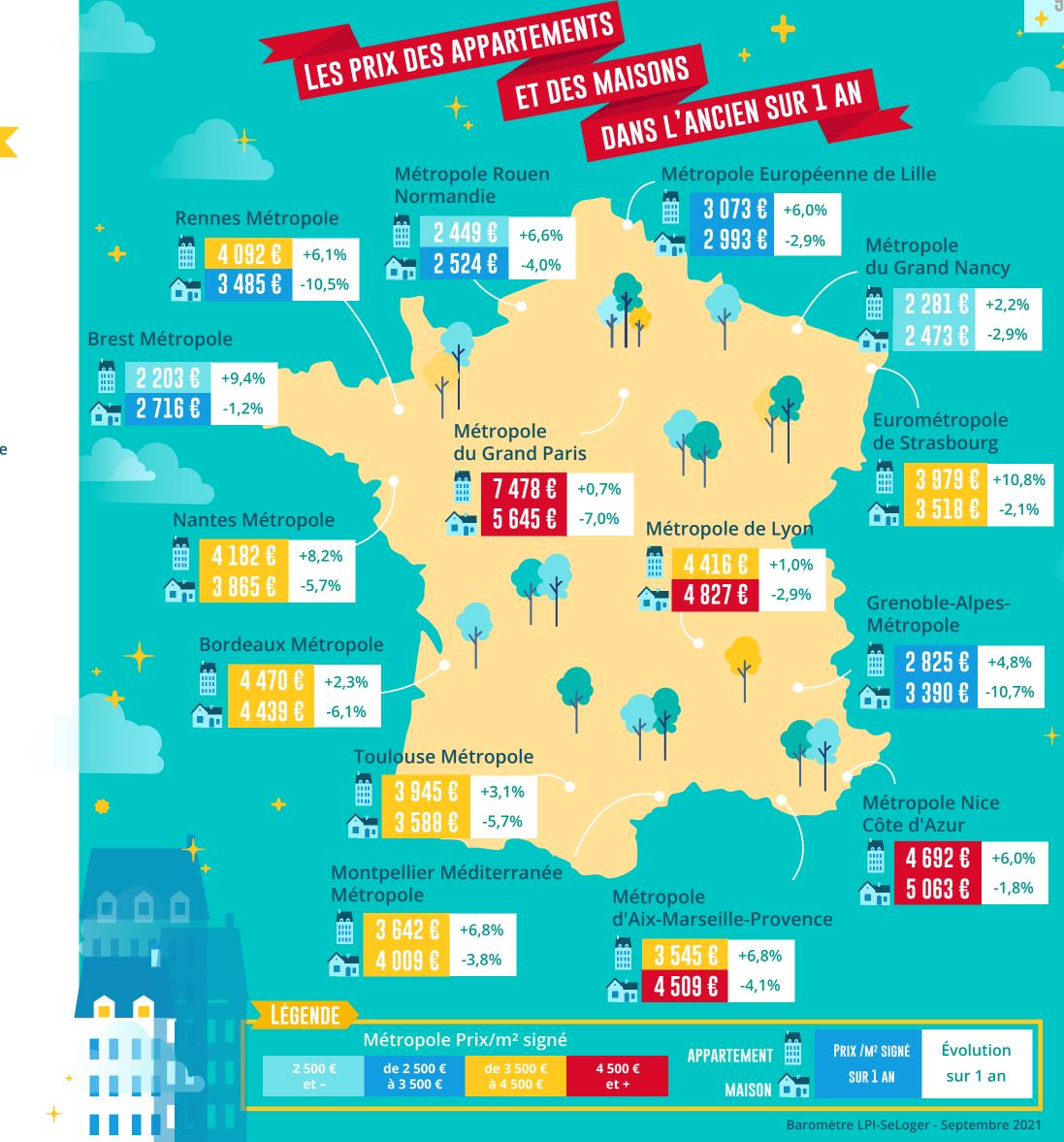


LES PRIX DANS LES MÉTROPOLES

BAISSE PERSISTANTE DES PRIX DES MAISONS DANS LES MÉTROPOLES

L'augmentation des prix des appartements se poursuit dans la plupart des métropoles. Elle est la plus rapide (au moins 8 % sur un an) sur Brest Métropole, Nantes Métropole et l'Eurométropole de Strasbourg : sur ces territoires métropolitains, les hausses sont même à 2 chiffres dans les villes-centre. Et presque partout, les augmentations restent les plus rapides sur les villes-centre, l'attractivité des communes périphériques mise en lumière depuis le 1er confinement s'étant progressivement atténuée.

Cependant, en dépit du rebond des prix des maisons constaté depuis la fin du printemps, la baisse des prix des maisons mesurée sur un an persiste dans toutes les métropoles. Elle est très rapide (au moins 10 % sur un an) sur Grenoble-Alpes-Métropole et Rennes Métropole : 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 en revanche la plus lente (de l'ordre de 2 %) sur Brest Métropole, l'Eurométropole de Strasbourg et la Métropole de Nice-Côte d'Azur, voire sur la Métropole Européenne de Lille, la Métropole du Grand Nancy et la Métropole de Lyon (de l'ordre de 3 %) : sur Brest, Lille et Nice, les prix des maisons augmentent encore dans la ville-centre, sur des marchés caractérisés par la pénurie de biens de qualité; en revanche les baisses sont générales et comparables sur les 3 autres métropoles entre la ville-centre et la périphérie. 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.







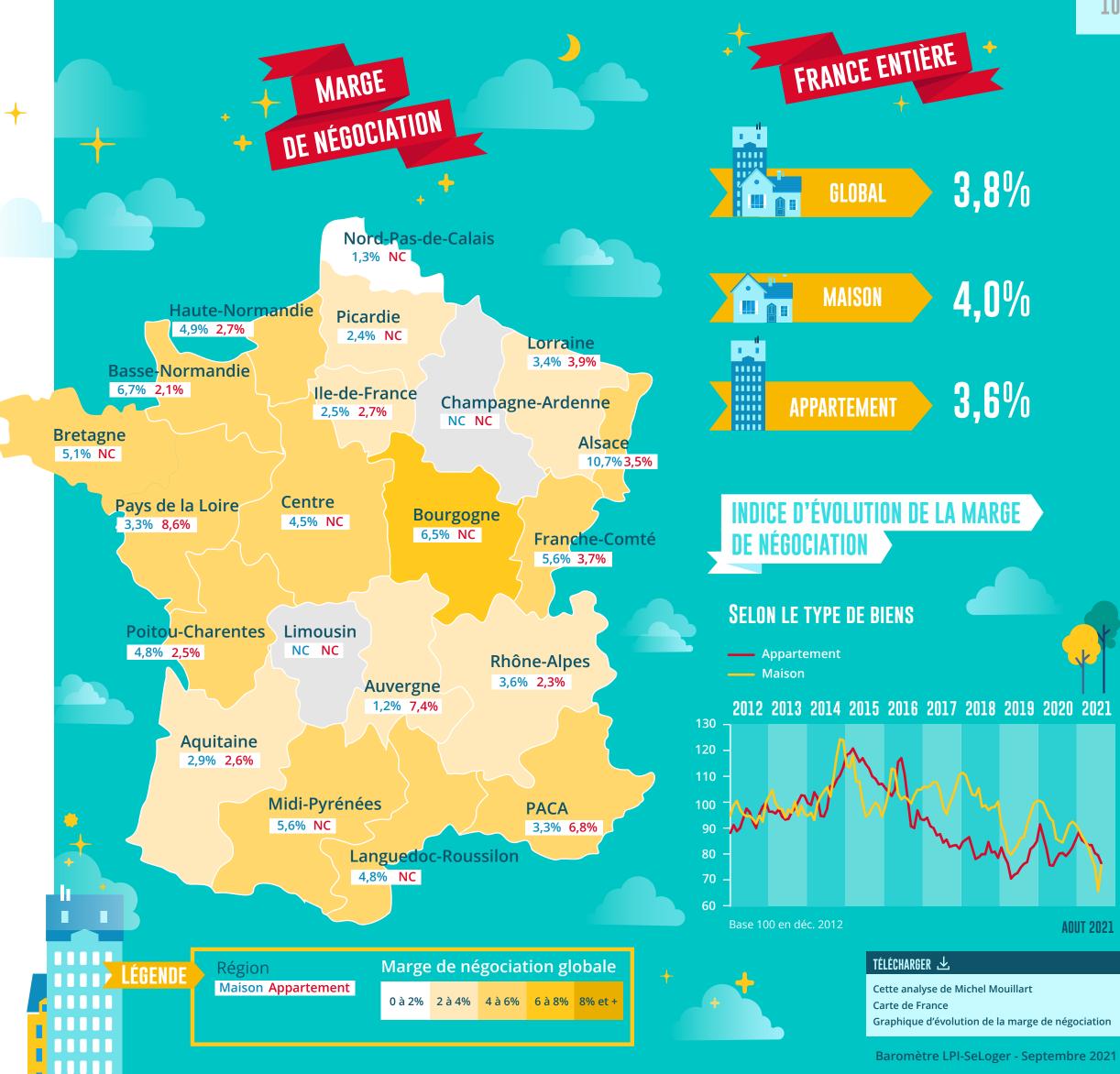
DE NÉGOCIATION

TENSIONS SUR LE MARCHÉ DES **APPARTEMENTS**

En août 2021, France entière, les marges de négociation se sont établies à très bas niveau (3.8 % en moyenne), prolongeant la situation constatée depuis la fin du printemps.

Sur le marché des appartements où la hausse des prix reste très rapide, les marges reculent encore (3.6 % en août) et elles sont redescendues à un de leur plus bas niveaux de ces dix dernières années. Alors que depuis le début du printemps les prix signés augmentent près de deux fois plus rapidement que les prix affichés, cette situation confirme que les capacités de négociation des candidats à un achat restent très limitées. Ainsi, dans les régions où la pression de la demande reste très élevée, face à une offre souvent insuffisante (Bourgogne, Bretagne, Languedoc-Roussillon, Limousin ou Poitou-Charentes, notamment), les négociations ont quasiment disparu : les vendeurs font le marché.

Sur le marché des maisons, le taux de marge (4.0 % en août) s'est redressé, après être descendu à son plus bas niveau historique en juillet. Il reste néanmoins toujours très faible, en dépit de la remontée des prix des maisons constatée depuis le début de l'été. Et comme les prix signés progressent partout plus rapidement que les prix affichés, dans les régions où la demande est toujours trop forte face à une offre largement insuffisante, les marges ont encore reculé (Aquitaine, Auvergne, Ile de France, Nord-Pas de Calais et Picardie, notamment).







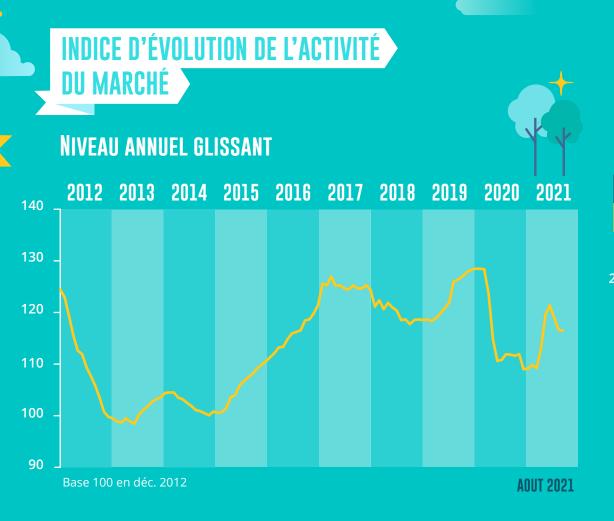
ÉVOLUTION DU NOMBRE **DE TRANSACTIONS EN FRANCE**

UN ÉTÉ EN DEMI-TEINTE

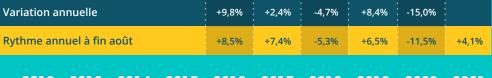
En dépit d'un début d'année hésitant, les achats de logements anciens par des particuliers ont nettement progressé durant le 1er semestre : + 21.0 %, en glissement annuel. L'activité a en effet bénéficié d'une amélioration sans précédent des conditions de crédit et du dynamisme d'une offre bancaire qui, dans la perspective des nouvelles contraintes sur l'apport personnel imposées par la Banque de France, a cherché à satisfaire largement la demande.

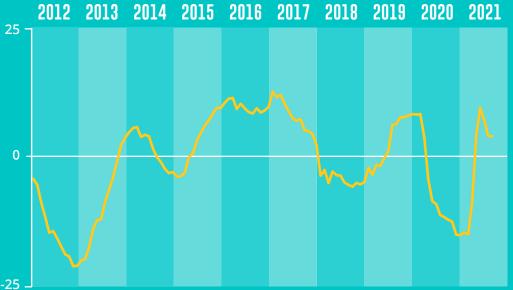
Mais dès le début de l'été, les achats des particuliers ont commencé à devenir moins faciles à financer. Sur juillet et août, la demande a baissé de 11.7 %, en glissement annuel: par rapport, il est vrai, à une période équivalente qui en 2020 bénéficiait pleinement de la sortie du 1er confinement.

Néanmoins, sur les 8 premiers mois de l'année, le niveau des ventes est en hausse de 10.5 % en glissement annuel. Pour autant, elle reste de 11.0 % inférieure à son niveau des mois de janvier à août 2019.



VARIATION DE L'ACTIVITÉ **DU MARCHÉ (EN %) NIVEAU ANNUEL GLISSANT** Variation annuelle





AOUT 2021

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 - Septembre 2021

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT



AOUT 2021

AOUT 2021





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

BELLE PROGRESSION DES VENTES DANS LA PLUPART DES RÉGIONS

En dépit d'un début d'été marqué par les hésitations de la demande, les ventes réalisées de janvier à août 2021 sont de 10.5 % supérieurs à leur niveau des huit premiers mois de 2020. Mais dans certaines régions, le marché s'est récemment affaibli plus rapidement ou il ne s'était pas redressé aussi nettement qu'ailleurs.

Après un rebond souvent rapide au printemps, les ventes enregistrent un repli de l'ordre de 5 % dans 5 régions : Alsace, Basse Normandie, Ile de France, Nord-Pas de Calais et Picardie. Dans toutes ces régions, la capacité d'achat des ménages (l'adéquation entre les niveaux des revenus des candidats à l'achat et les prix des logements proposés à la vente) a été altérée par l'évolution des prix de l'immobilier, alors que le resserrement de l'accès au crédit décourageait une partie de la demande.

Ailleurs, les ventes progressent d'au moins 5 %. Dans 5 régions, l'augmentation est même de 15 % (Bourgogne, Bretagne, Languedoc-Roussillon, Limousin et Poitou-Charentes) : dans ces régions, l'accession à la propriété continue à pleinement bénéficier de l'amélioration des conditions de crédit et du dynamisme de l'offre bancaire.

Michel Mouillart

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

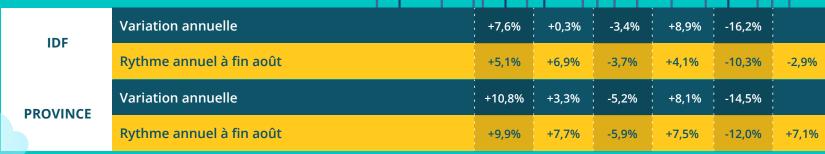
TÉLÉCHARGER 🕹

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

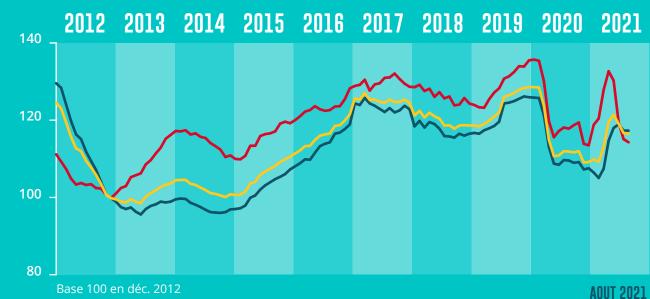
Baromètre LPI-SeLoger - Septembre 2021

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT





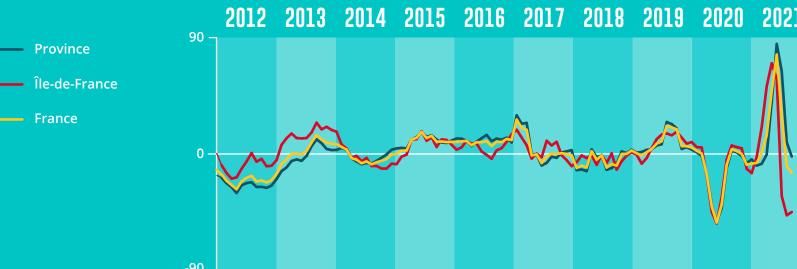


VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

 IDF
 Glissement annuel à fin août
 -3,7%
 +6,6%
 +0,4%
 +14,4%
 +6,6%
 -44,9%

 PROVINCE
 Glissement annuel à fin août
 +9,9%
 -2,1%
 -10,9%
 +23,1%
 +2,4%
 -2,0%



MÉTHODOLOGIE



PRIX

Des prix moyens sont calculés par zone géographique (ville ou département), dans l'ensemble et pour chacun des 6 segments de marché retenus pour les maisons (du "3 pièces et moins" au "8 pièces et plus") et les appartements (du "studio et 1 pièce" au "6 pièces et plus"). Des indices de prix élémentaires (base 100 en décembre 2012) sont construits pour chaque zone, sur chacun des segments de marché. Les indices synthétiques de zone sont obtenus par pondération des indices élémentaires de zone : les pondérations correspondent aux structures de marché calculées sur la période 2006-2021 (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

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 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.



































