

**BAROMÈTRE DES
PRIX IMMOBILIERS**



LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN SEPTEMBRE 2021



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

OCTOBRE 2021

LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

3 430 €

PRIX DU M² SIGNÉ
en France,
dans l'ancien

Nouvelle hausse des prix
des maisons anciennes

+2,1%

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

Maintien des tensions
sur les prix dans les
grandes villes

3,8%

MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien,
tous biens confondus

Des marges
au plus bas

-5,6%

VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Essoufflement
de la demande

ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

NOUVELLE HAUSSE DES PRIX DES MAISONS ANCIENNES

Durant le 1^{er} semestre 2021, les tensions sur les prix des maisons anciennes se sont atténuées et les prix se sont doucement repliés, quel que soit la surface des maisons recherchées : la baisse a alors été d'autant plus apparente que les « beaux » biens étaient devenus plus rares, avec 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, pour atteindre + 3.4 % sur 3 mois en septembre.

En outre, la hausse des prix signés des appartements anciens se poursuit à un rythme soutenu (+ 6.5 % sur un an à fin septembre, contre + 4.9 % il y a un an à la même époque). Elle a bénéficié d'une progression toujours soutenue durant l'été : le rythme de la hausse s'étant d'ailleurs établi à + 2.8 % sur le seul mois de septembre. Toutes les tailles d'appartements connaissent une telle évolution, même les prix des plus grands appartements (les 6 pièces et plus) pourtant déjà très élevés, partout.

RECUL RAPIDE 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, même si durant l'été la production de crédits au neuf s'est repliée, au-delà du reflux saisonnier habituel. L'amélioration des conditions de crédit n'est plus suffisante pour soutenir la demande. Et la longue période d'amplification de la hausse 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 donc moins rapide que par le passé, avec + 2.0 % sur un an en septembre, contre + 3.9 % il y a un an à la même époque.

Cette évolution tient pour l'essentiel à la baisse des prix des maisons qui se renforce au fil des mois : même si en septembre la stabilisation se constate, après 8 mois consécutifs de diminution rapide, les prix ont baissé de 9.5 % sur un an. Le choc est marqué, alors qu'en septembre 2020 les prix progressaient de 4.1 % sur un an.

En revanche, l'augmentation des prix des appartements neufs ne fait que ralentir. Elle se maintient encore à un niveau élevé, avec + 4.5 % sur un an contre + 3.8 % il y a 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 - Octobre 2021

	ANCIEN		NEUF
	Prix/m ² affiché	Prix/m ² signé	Prix/m ² signé
GLOBAL	3 378 €	3 430 €	4 583 €
Évolution sur 3 mois	+0,2% ↗	+2,1% ↗	+0,7% ↗
Évolution sur 1 an		+2,1% ↗	+2,0% ↗
MAISON	2 763 €	2 842 €	2 025 €
Évolution sur 3 mois	+0,3% ↗	+3,4% ↗	+0,2% ↗
Évolution sur 1 an		-3,8% ↘	-9,5% ↘
APPARTEMENT	3 988 €	4 014 €	5 593 €
Évolution sur 3 mois	+0,1% ↗	+1,3% ↗	+0,5% ↗
Évolution sur 1 an		+6,5% ↗	+4,5% ↗

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

MAINTIEN DES TENSIONS SUR LES PRIX DANS LES GRANDES VILLES

La hausse des prix des logements anciens se poursuit dans la plupart des grandes villes. Si on se limite aux villes de plus de 100 000 habitants, les prix n'ont reculé en septembre qu'à Limoges où les hésitations du marché se renforcent depuis le début de l'été, après une année de hausse des prix à deux chiffres. Ainsi, la baisse des prix n'est pas à l'ordre du jour dans les grandes villes : en revanche, un ralentissement de la hausse commence à se percevoir dans plusieurs d'entre elles.

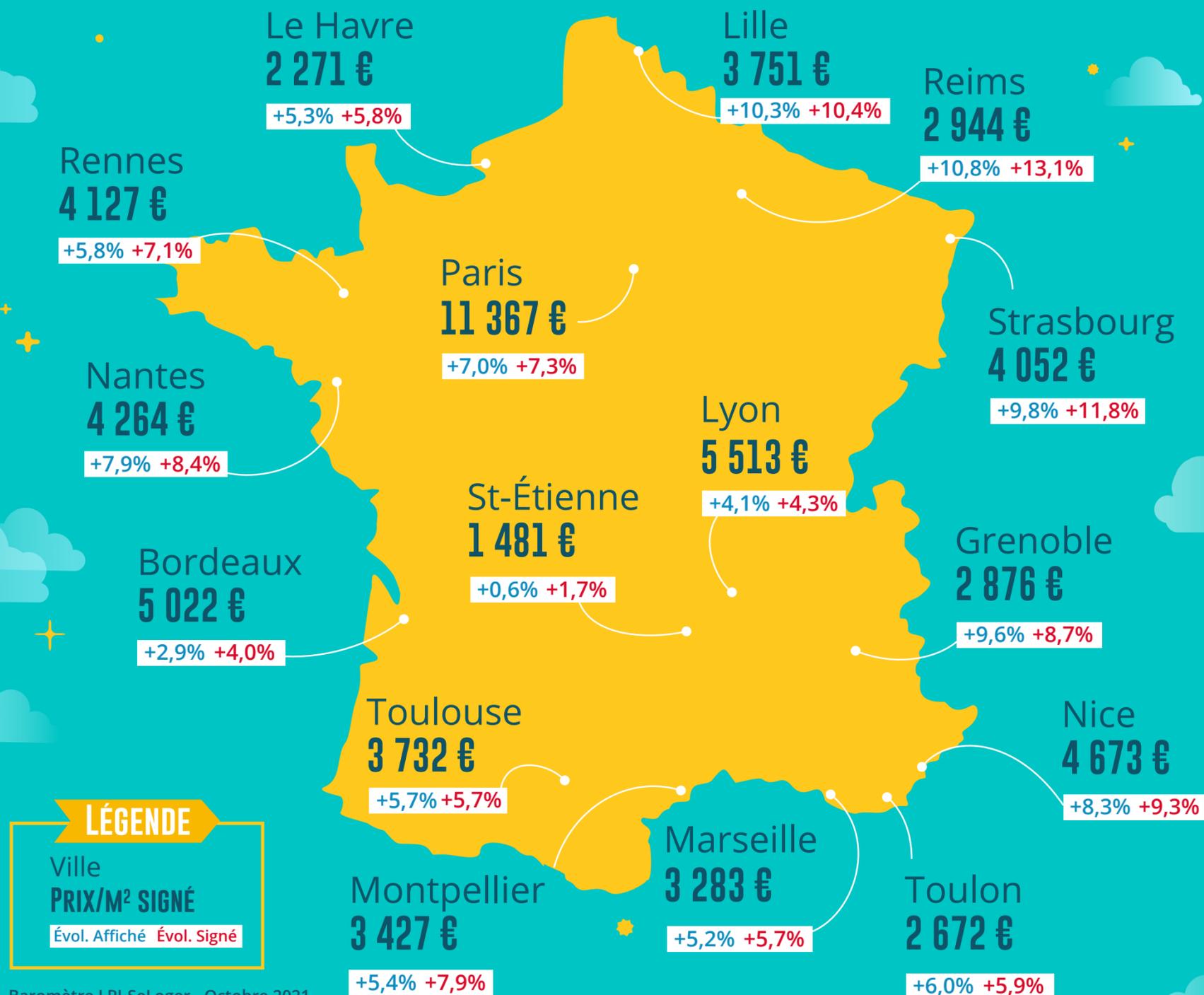
Certes, une hausse des prix des appartements anciens de plus de 10 % sur un an (respectivement 5 %) se constate toujours dans près de 26 % des villes de plus de 50 000 habitants (respectivement près de 63 %). Mais depuis la fin du printemps, l'augmentation ralentit dans certaines villes de Province où les prix s'étaient emballés : par exemple à Metz, à Poitiers ou à Strasbourg où néanmoins la hausse est toujours à deux chiffres. Mais aussi à Nantes, à Orléans ou à Valence avec un freinage de l'augmentation : de 12 ou 14 % à 8 ou 9 %. Le coup de frein le plus spectaculaire étant certainement à Albi ou à Mulhouse : de 13 à 14 % à moins de 4 %. Sans oublier des villes moyennes comme La Rochelle, Tourcoing ou Troyes qui ont brutalement quitté les progressions à deux chiffres !

Mais l'augmentation ne connaît pas de pause dans beaucoup de grandes villes de Province, comme à Angers, à Laval ou à Tours. Ainsi qu'à Paris avec des prix signés qui s'élèvent maintenant de 7.3 % sur un an, à un rythme inconnu depuis l'été 2018 ; des prix signés supérieurs à 10 000 € dans 17 arrondissements, et même au-dessus de 11 000 € dans 12 arrondissements.

TÉLÉCHARGER ↓

Cette analyse de Michel Mouillart
Carte des 16 villes sur 1 an

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



LÉGENDE

Ville
PRIX/M² SIGNÉ
Évol. Affiché Évol. Signé

Baromètre LPI-SeLoger - Octobre 2021

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	4 699 €	+12,8 %
Midi-Pyrénées	TARN	ALBI	2 237 €	+3,4 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 440 €	+4,0 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	3 258 €	+17,3 %
Rhône-Alpes	HAUTE-SAVOIE	ANNECY	5 155 €	+7,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	4 565 €	+10,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	5 634 €	+9,7 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 399 €	+4,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	ARLES	2 052 €	-14,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	7 100 €	+10,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	4 286 €	16,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	3 148 €	+14,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 365 €	-0,4 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	BAYONNE	3 859 €	+14,1 %
Picardie	OISE	BEAUVAIS	1 802 €	+10,8 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	2 214 €	+2,7 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	1 502 €	-0,2 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BOBIGNY	3 413 €	+15,8 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BONDY	3 395 €	+5,1 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	5 022 €	+4,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	9 536 €	+6,6 %
Centre	CHER	BOURGES	1 614 €	-4,6 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	2 256 €	+14,8 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	2 897 €	+6,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CAGNES-SUR-MER	4 713 €	+8,5 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 738 €	+8,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	5 478 €	+5,4 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	3 196 €	+7,3 %
Rhône-Alpes	SAVOIE	CHAMBERY	3 075 €	+4,9 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	4 065 €	+3,9 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	CHELLES	3 342 €	+6,8 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	1 920 €	+8,9 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	CHOLET	1 869 €	+4,3 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLAMART	6 549 €	+15,8 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 359 €	+6,3 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLICHY	7 333 €	+10,3 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 661 €	+6,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	5 780 €	+11,7 %
Île-de-France	ESSONNE	CORBEIL-ESSONNES	2 395 €	+5,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	7 584 €	+7,1 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	4 127 €	+4,7 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 670 €	+3,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	3 272 €	+11,0 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	2 314 €	+15,8 %

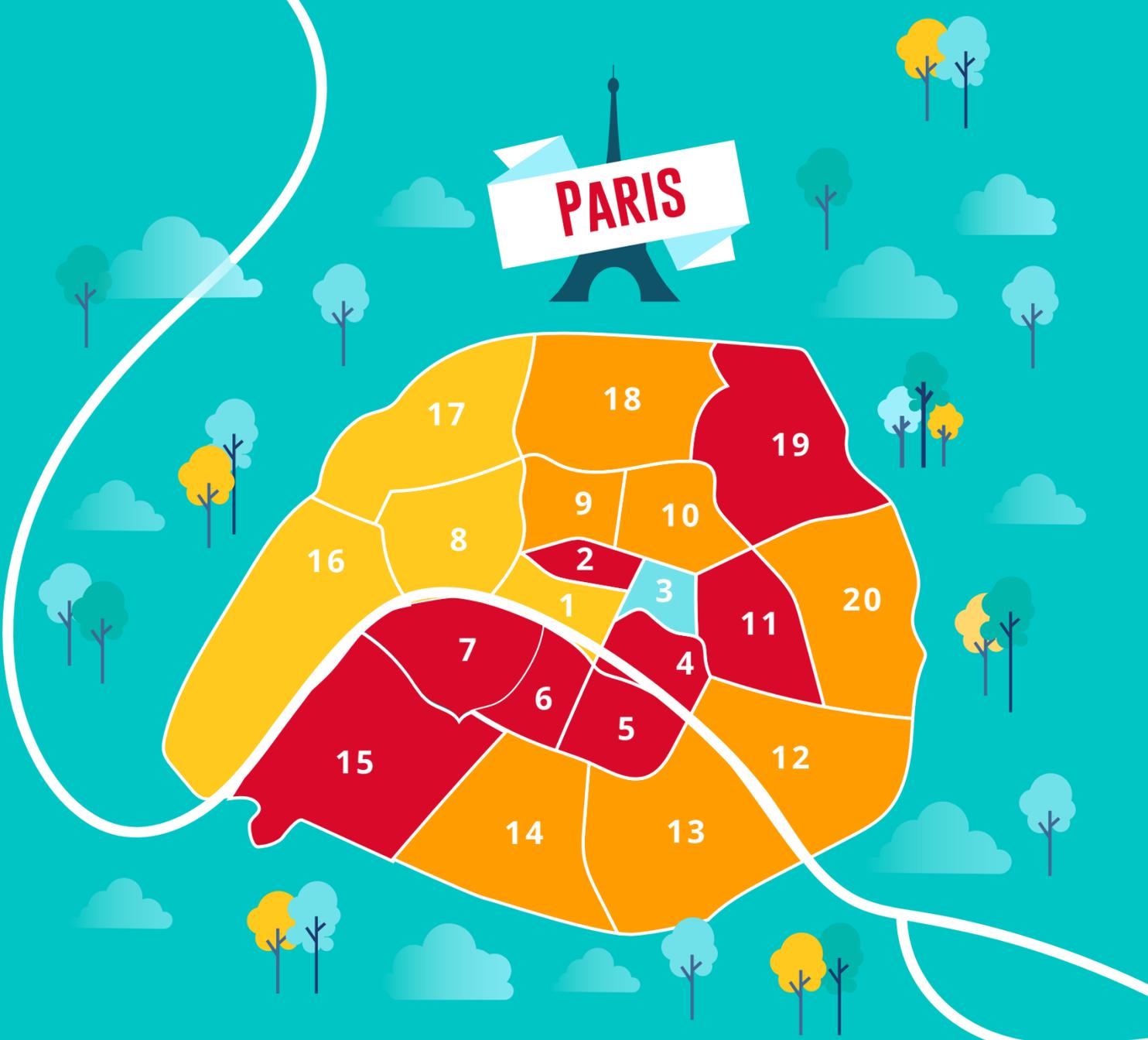
			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	EPINAY-SUR-SEINE	3 129 €	+5,6 %
Haute-Normandie	EURE	EVREUX	1 792 €	+8,0 %
Île-de-France	ESSONNE	EVRY-COURCOURONNES	2 290 €	+10,4 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	FONTENAY-SOUS-BOIS	6 152 €	+4,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	FREJUS	3 469 €	+13,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	GRASSE	2 808 €	+4,4 %
Rhone-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 876 €	+8,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	HYERES	3 707 €	+9,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	8 536 €	+3,4 %
Île-de-France	VAL DE MARNE	IVRY-SUR-SEINE	5 251 €	+6,6 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	4 514 €	+0,8 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LA ROCHE-SUR-YON	2 011 €	-6,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	2 775 €	+8,2 %
Pays de la Loire	MAYENNE	LAVAL	2 373 €	+18,3 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LE BLANC-MESNIL	3 100 €	+3,4 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	2 271 €	+5,8 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	1 859 €	+0,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	10 188 €	+9,5 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 751 €	+10,4 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 648 €	-0,6 %
Bretagne	MORBIHAN	LORIENT	2 311 €	+0,4 %
Rhone-Alpes	RHONE	LYON	5 513 €	+4,3 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	MAISONS-ALFORT	6 052 €	+14,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	MARSEILLE	3 283 €	+5,7 %
Île-de-France	ESSONNE	MASSY	4 121 €	+8,1 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MEAUX	2 685 €	+3,4 %
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 702 €	+2,7 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	2 576 €	+13,7 %
Midi-Pyrénées	TARN-ET-GARONNE	MONTAUBAN	1 853 €	+15,1 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 427 €	+7,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	6 826 €	+4,2 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MONTRouGE	8 253 €	+10,8 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 795 €	+3,9 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 438 €	+5,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	5 720 €	+6,7 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	4 264 €	+8,4 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	NARBONNE	1 855 €	-7,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	11 874 €	+0,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	4 673 €	+9,3 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 119 €	+7,3 %
Poitou-Charentes	DEUX-SÈVRES	NIORT	1 541 €	-14,2 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	3 733 €	+2,4 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 601 €	+8,3 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	PANTIN	6 298 €	+5,0 %

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Ile-de-France	PARIS	PARIS	11 367 €	+7,3 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	2 082 €	+9,2 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 586 €	+2,9 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 472 €	-0,3 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	2 458 €	+13,4 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	1 851 €	-1,7 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 944 €	+13,1 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	4 127 €	+7,1 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	2 119 €	-13,5 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 942 €	+8,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	6 499 €	+5,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	4 299 €	+9,1 %
Rhone-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 487 €	+1,7 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	6 349 €	+10,7 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 786 €	+10,5 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-OUEN-SUR-SEINE	6 319 €	+14,8 %
Picardie	AISNE	SAINT-QUENTIN	1 381 €	-10,2 %
Île-de-France	VAL-D'OISE	SARCELLES	2 268 €	+2,8 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SARTROUVILLE	4 041 €	+4,2 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SEVRAN	2 541 €	-5,4 %
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	4 052 €	+11,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 672 €	+5,9 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 732 €	+5,7 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	2 417 €	+2,1 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	3 076 €	+16,6 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 777 €	+1,3 %
Rhone-Alpes	DROME	VALENCE	2 137 €	+9,5 %
Bretagne	MORBIHAN	VANNES	3 692 €	+16,4 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	VAULX-EN-VELIN	2 299 €	+3,6 %
Rhone-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	2 832 €	+14,0 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	7 355 €	+4,2 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	VILLEJUIF	5 581 €	+4,8 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	3 353 €	+8,0 %
Rhone-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	4 069 €	+7,8 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	VINCENNES	9 297 €	+8,2 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	4 217 €	+5,8 %



TÉLÉCHARGER ↓

Tableau des 124 villes sur 1 an



FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS
11 216 €
 Affiché **0,0%** Signé **0,0%**

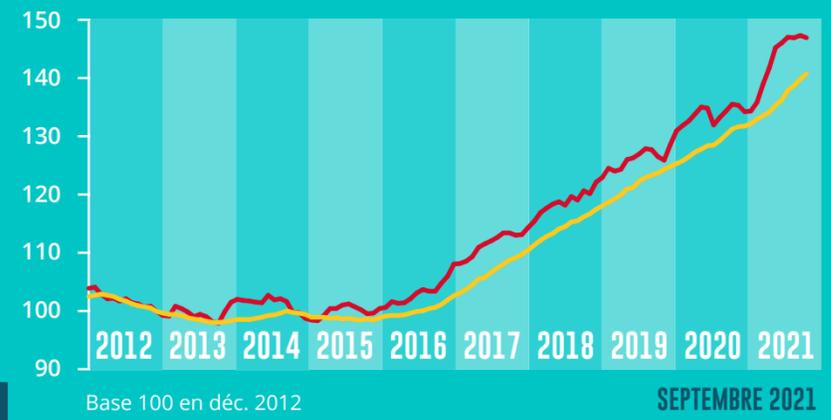
SUR 1 AN
11 367 €
 Affiché **+7,0%** Signé **+7,3%**



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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	12 445 €	-0,7 %	+4,1 %
2	11 832 €	+12,6 %	+9,8 %
3	12 750 €	+2,3 %	+0,8 %
4	14 134 €	+14,8 %	+16,8 %
5	13 480 €	+12,5 %	+14,1 %
6	14 516 €	+11,9 %	+11,5 %
7	14 571 €	+13,2 %	+10,2 %
8	12 540 €	+1,4 %	+1,4 %
9	11 584 €	+5,6 %	+5,4 %
10	10 195 €	+8,1 %	+7,7 %
11	10 933 €	+9,0 %	+10,6 %
12	10 317 €	+9,4 %	+8,6 %
13	9 424 €	+8,9 %	+7,6 %
14	10 657 €	+6,7 %	+6,2 %
15	11 372 €	+9,0 %	+9,6 %
16	12 346 €	+2,8 %	+3,4 %
17	11 194 €	+2,8 %	+2,1 %
18	10 162 €	+5,3 %	+6,9 %
19	9 317 €	+13,2 %	+12,7 %
20	9 769 €	+7,5 %	+8,3 %

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



TÉLÉCHARGER ↓
 Carte de Paris
 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 +
----------	--------------	-------------	------------	------------	---------

Baromètre LPI-SeLoger - Octobre 2021





MARSEILLE

FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

3 273 €
 Affiché -2,1% Signé -0,2%

SUR 1 AN

3 283 €
 Affiché +5,2% Signé +5,7%

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



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

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	2 758 €	+5,4 %	+2,5 %
2	3 380 €	+17,8 %	+23,5 %
3	2 085 €	+19,4 %	+17,3 %
4	2 857 €	-0,4 %	+0,4 %
5	3 538 €	+17,2 %	+18,1 %
6	4 009 €	+6,1 %	+7,1 %
7	4 353 €	+1,3 %	+2,0 %
8	4 340 €	-7,9 %	-4,5 %
9	3 164 €	+5,4 %	+5,9 %
10	2 938 €	+19,1 %	+18,4 %
11	2 474 €	+5,2 %	-3,8 %
12	3 321 €	+13,0 %	+14,1 %
13	2 823 €	+2,0 %	+6,3 %
14	1 576 €	+6,8 %	-0,5 %
15	1 712 €	+5,8 %	+7,9 %
16	2 332 €	NC	NC

LÉGENDE





FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS
5 877 €
 Affiché **+3,2%** Signé **+6,6%**

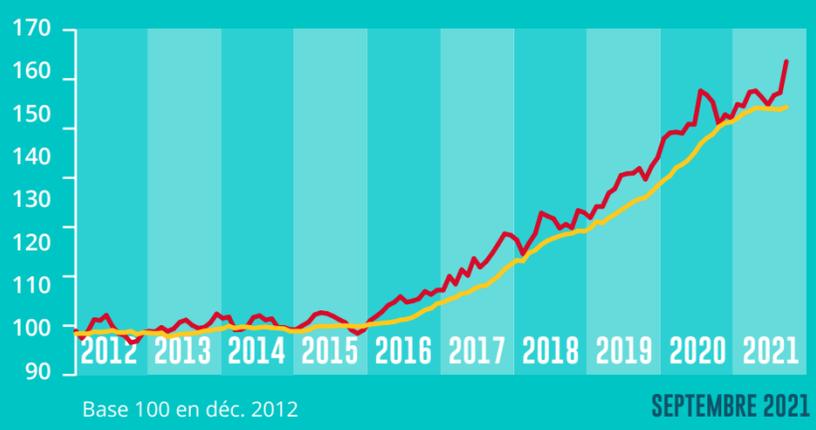
SUR 1 AN
5 513 €
 Affiché **+4,1%** Signé **+4,3%**

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	6 140 €	+3,0 %	+5,9 %
2	6 743 €	+6,8 %	+9,5 %
3	5 343 €	+3,5 %	+3,9 %
4	5 877 €	+11,0 %	+8,9 %
5	5 038 €	+17,7 %	+12,5 %
6	6 459 €	-5,5 %	-4,3 %
7	5 148 €	+3,3 %	+3,5 %
8	4 483 €	+4,8 %	+6,6 %
9	4 305 €	+2,3 %	0,0 %



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

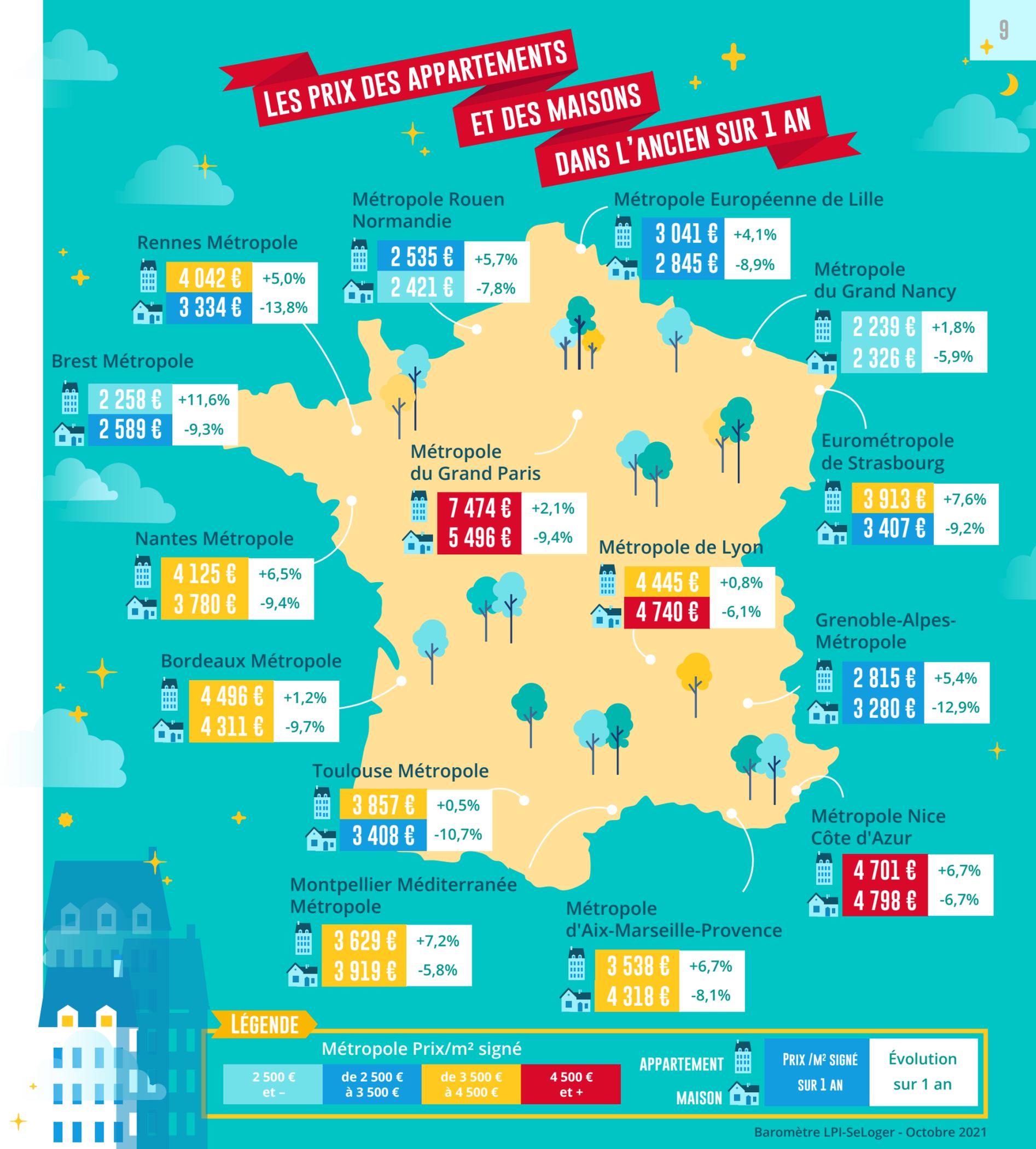
Entre les métropoles les moins chères (Brest, Grand Nancy ou Rouen Normandie, voire Grenoble et Lille) et celle du Grand Paris, l'écart de prix est de 1 à 3 pour les appartements anciens. En revanche, il se réduit sensiblement, de 1 à 2, si la comparaison se fait avec les métropoles de Bordeaux, Lyon, Nantes et Rennes. 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 40 % 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 25 % pour les maisons, exprimant encore une forte attractivité de la ville-centre. Avec des prix comparables entre la ville-centre et la périphérie, Brest, Marseille et Nancy 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.

L'augmentation des prix des appartements se poursuit dans la plupart des métropoles. Elle est la plus rapide (au moins 7 % sur un an) sur les métropoles de Brest, Montpellier et Strasbourg. En revanche, les hausses sont maintenant très faibles sur les métropoles de Bordeaux, de Lyon et de Toulouse. Et dans tous les espaces métropolitains, la baisse des prix des maisons se poursuit.

TÉLÉCHARGER ↓

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



ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

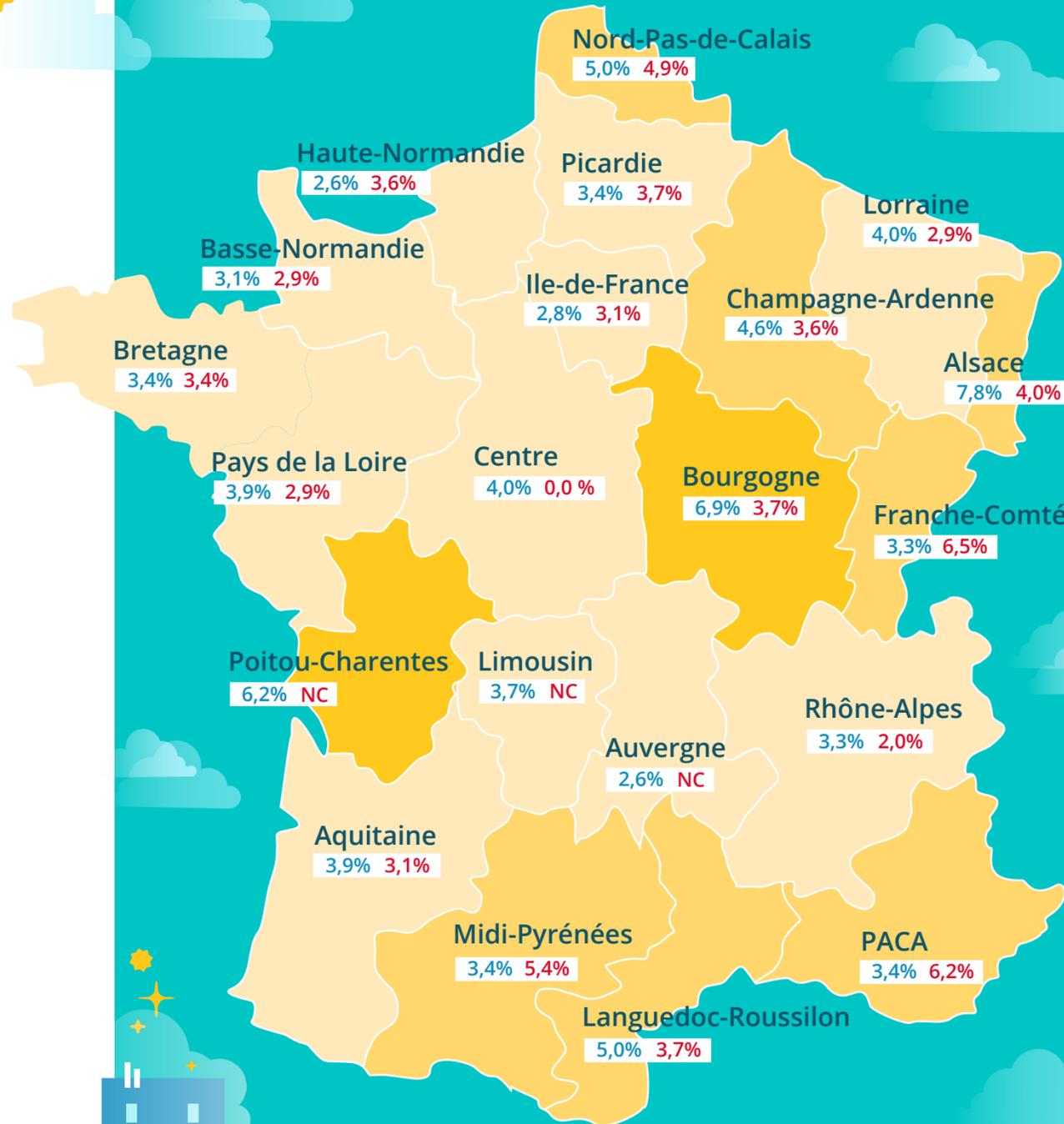
DES MARGES AU PLUS BAS

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

Sur le marché des maisons, le taux de marge (3.8 % en septembre) se maintient à 25 % sous sa moyenne de longue période, après être descendu à son plus bas niveau historique en juillet. Dans le contexte de la remontée des prix des maisons constatée depuis le début de l'été, 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 rapidement que les prix affichés, dans les régions où la demande est toujours trop forte face à une offre largement insuffisante, les marges restent au plus bas : comme, notamment, en Auvergne, en Haute Normandie et en Ile de France.

Sur le marché des appartements où la hausse des prix est toujours rapide, les marges sont descendues à un de leur plus bas niveaux de ces dix dernières années (3.7 % en septembre). Alors que depuis le début de l'été les prix signés augmentent plus de deux fois plus rapidement que les prix affichés, cette situation confirme que les capacités de négociation des candidats à un achat sont très limitées. Ainsi, dans les régions où la pression de la demande est élevée, face à une offre souvent insuffisante (Basse Normandie, Lorraine, Pays de la Loire ou Rhône-Alpes, notamment), les marges sont au plus bas : les vendeurs font le marché.

MARGE DE NÉGOCIATION



LÉGENDE

Région

Maison Appartement

Marge de négociation globale

0 à 2% 2 à 4% 4 à 6% 6 à 8% 8% et +

FRANCE ENTIÈRE



INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

SELON LE TYPE DE BIENS

Appartement
Maison



TÉLÉCHARGER ↓

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

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

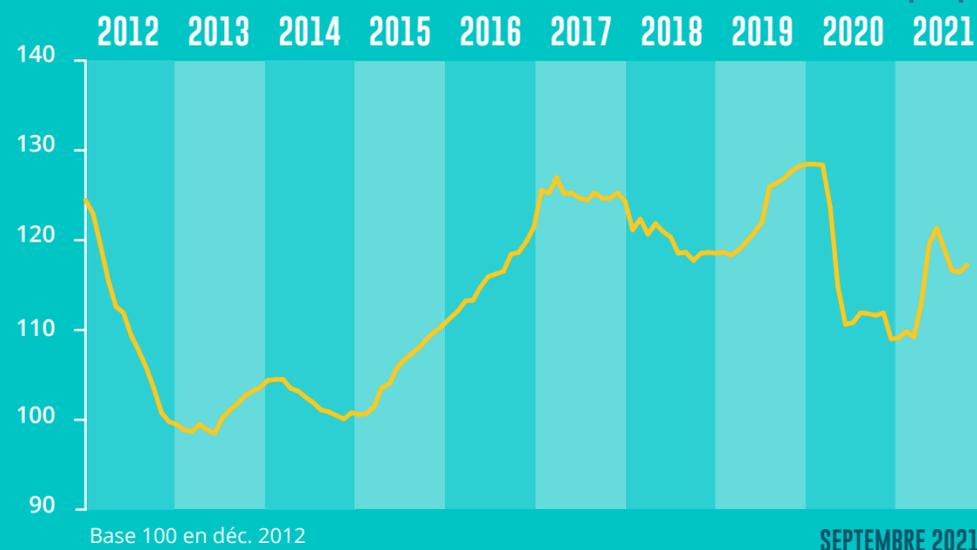
ESSOUFFLEMENT DE LA DEMANDE

Aussi, après plusieurs mois d'une progression rapide de l'activité, le rythme d'évolution de la production a commencé à nettement ralentir en juillet. Et ce ralentissement s'est renforcé durant tout l'été, au-delà de l'affaiblissement saisonnier habituel du marché. Les achats des particuliers sont en effet devenus moins faciles à financer : si de nombreux candidats à l'achat ne peuvent plus rentrer sur le marché, ce n'est pas en raison de la hausse des prix de l'ancien, mais parce les apports personnels exigés par les banques sont à des niveaux tels qu'une large partie de la demande potentielle est exclue du marché.

Durant le 3^{ème} trimestre, la demande a donc baissé de 5.6 %, en glissement annuel. Pour autant, les achats de logements anciens ont augmenté de 10.2 % à fin septembre (9 premiers mois de 2021 comparés aux 9 premiers mois de 2020), par rapport, il est vrai, à une période équivalente qui en 2020 bénéficiait pleinement de la sortie du 1^{er} confinement. Car ils restent en recul de 9.2 % par rapport à 2019 (9 premiers mois de 2021 comparés aux 9 premiers mois de 2019).

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT



TÉLÉCHARGER ↓

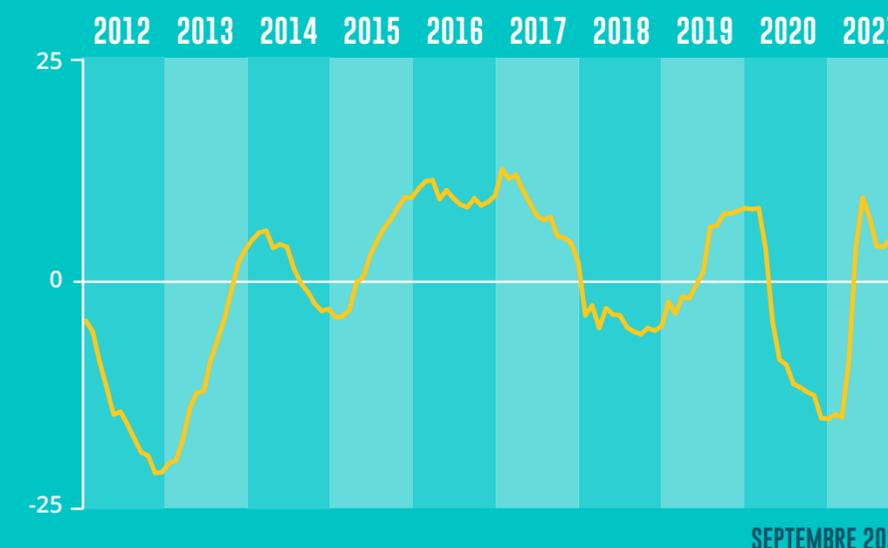
Cette analyse de Michel Mouillart
Graphique d'évolution de l'activité du marché
Graphique de variation de l'activité du marché, niveau annuel glissant
Graphique de variation de l'activité du marché, niveau trimestriel glissant

Baromètre LPI-SeLoger - Octobre 2021

VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

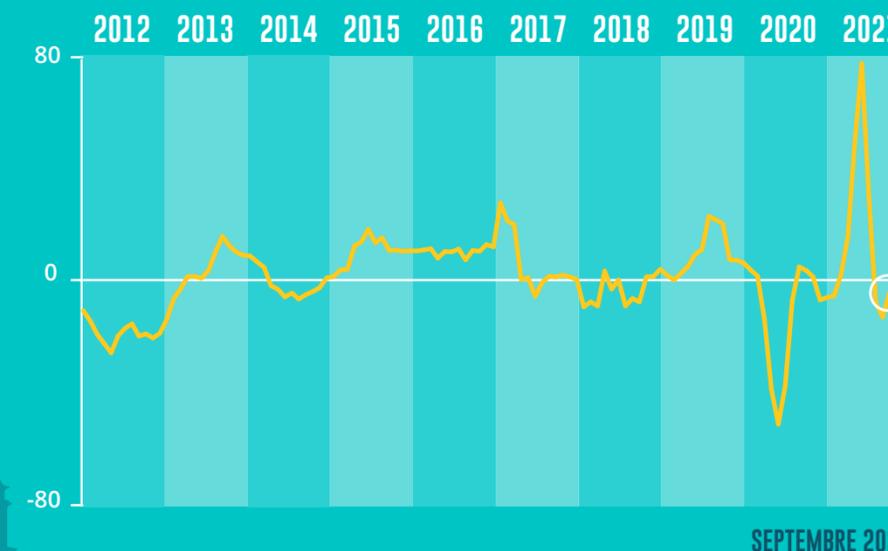
NIVEAU ANNUEL GLISSANT

Variation annuelle	+9,8%	+2,4%	-4,7%	+8,4%	-15,0%	
Rythme annuel à fin septembre	+9,5%	+5,3%	-5,6%	+7,8%	-12,0%	+5,0%



NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

Rythme annuel à fin septembre	+9,5%	0,0%	-9,0%	+19,1%	+2,3%	-5,6%
-------------------------------	-------	------	-------	--------	-------	-------



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

DES DYNAMIQUES RÉGIONALES TRÈS DIFFÉRENTES

Si durant le 3^{ème} trimestre le nombre de compromis signés a reculé de 5.6 % pour la France entière, les évolutions diffèrent sensiblement entre les régions. Dans certaines d'entre elles, le marché s'est affaibli plus rapidement que dans d'autres, l'impact du resserrement de l'accès au crédit n'étant pas partout identique.

Dans les régions où les prix de l'immobilier sont partiellement déconnectés des revenus des candidats à l'achat ou lorsque les capacités d'épargne des ménages sont insuffisantes face au resserrement de l'accès au crédit, l'activité a reculé d'au moins 10 % : Basse Normandie, Centre, Champagne-Ardenne, Ile de France, Pays de la Loire et Picardie.

En revanche, les ventes ont encore augmenté d'au moins 5 % 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 (Aquitaine, Auvergne, Bourgogne, Franche-Comté, Haute Normandie, Languedoc-Roussillon, Midi-Pyrénées, PACA et Rhône-Alpes).

Ailleurs, les ventes ont hésité ou n'ont que faiblement diminué.

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

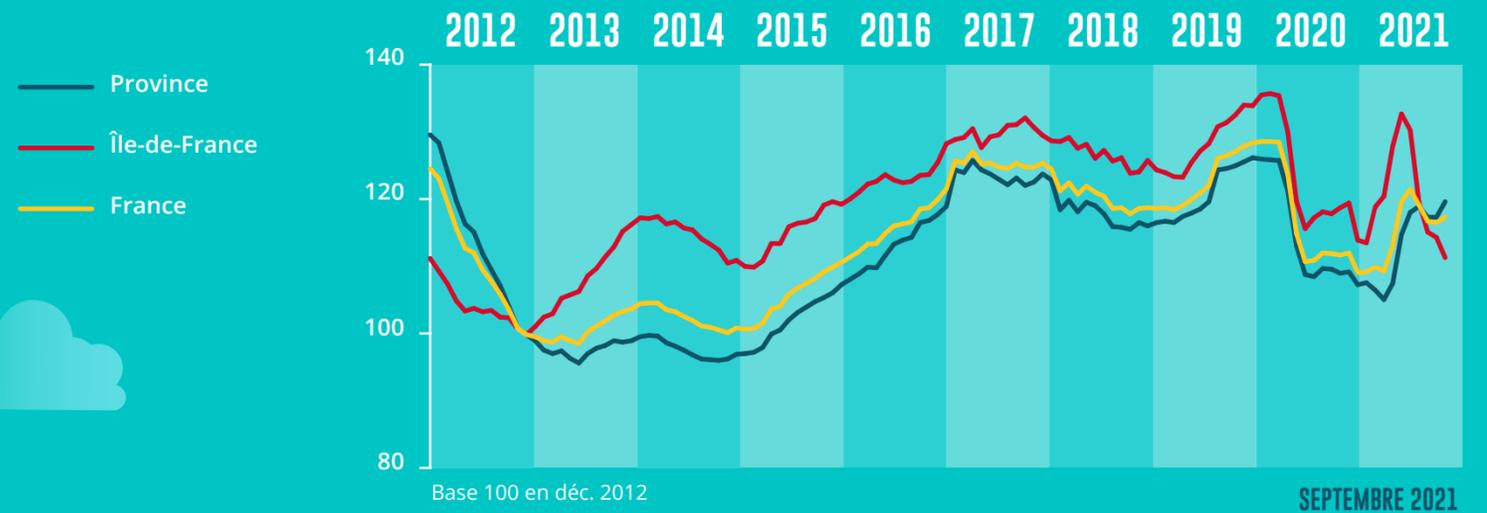
TÉLÉCHARGER ↓

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

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

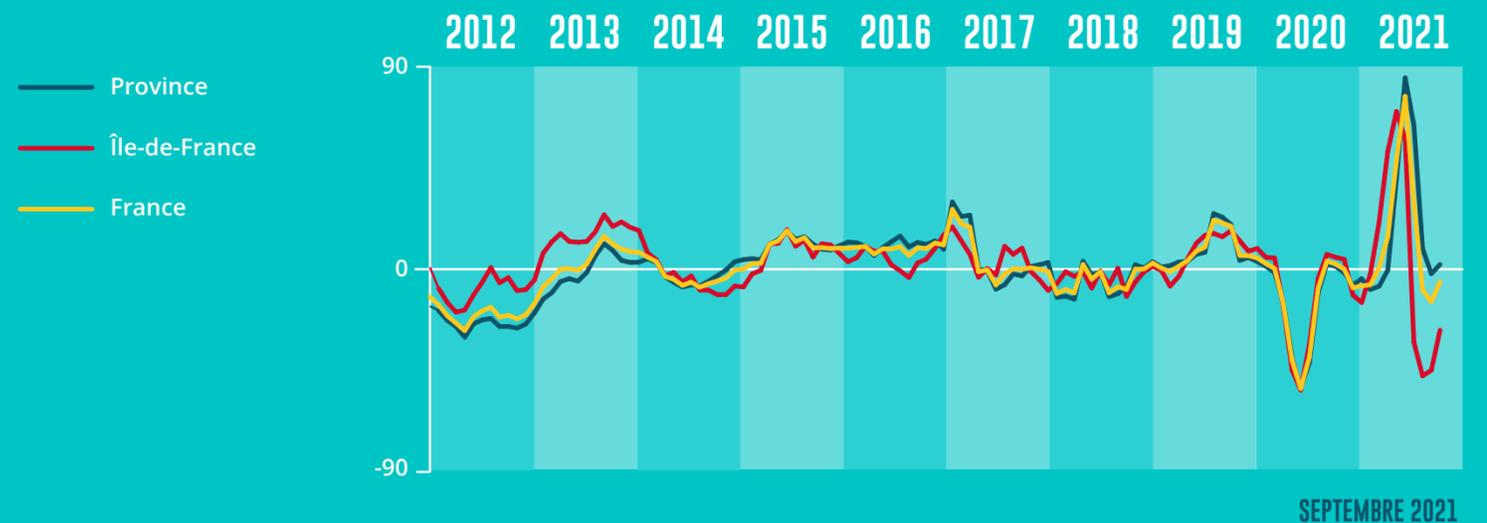
IDF	Variation annuelle	+7,6%	+0,3%	-3,4%	+8,9%	-16,2%
	Rythme annuel à fin septembre	+5,4%	+6,8%	-6,1%	+6,9%	-10,3%
PROVINCE	Variation annuelle	+10,8%	+3,3%	-5,2%	+8,1%	-14,5%
	Rythme annuel à fin septembre	+11,2%	+4,7%	-5,3%	+8,2%	-12,8%



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin septembre	+2,8%	+9,4%	-12,1%	+17,1%	+5,3%	-27,1%
PROVINCE	Glissement annuel à fin septembre	+11,9%	-3,0%	-7,9%	+19,8%	+1,3%	+2,1%



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@groupe Seloger.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

CRÉDIT LOGEMENT

Crédit Mutuel

gec1na

GROUPE BPCE

iad



**optim
home**

SAFTi

SeLoger

SOGEPROM
GROUPE SOCIETE GENERALE