

# Le manque d'offre pèse toujours sur les prix du neuf !

09-09-2021

Face à une offre qui continue de se réduire, les prix de l'immobilier neuf en France sont de plus en plus tendus vers le haut. Petites et grandes villes, métropoles comme villes moyennes sont toutes concernées par cette augmentation des prix des appartements neufs, selon le portail [Trouver-un-logement-neuf.com](https://www.trouver-un-logement-neuf.com), spécialisé dans l'immobilier neuf. La barre des 300 000 € pour un trois-pièces est même dépassée en cette rentrée 2021.

## Prix en hausse dans une centaine de villes

Trois-quarts des villes de ce baromètre des prix de l'immobilier neuf voient leur prix augmenter lors des six derniers mois. Elles étaient 6 sur 7 en début d'année.

Si l'on note proportionnellement moins de villes affichant des prix en hausse, [Trouver-un-logement-neuf.com](https://www.trouver-un-logement-neuf.com) observe tout de même que l'offre y est de plus en plus restreinte. Le site spécialisé dans l'immobilier neuf enregistre que le nombre de villes comptant au moins 5 programmes neufs continue de se tarir : 141 précisément en cette rentrée, contre 150, début 2021. Moins d'offre, c'est indubitablement une pression sur les prix. D'autant que la demande reste forte, confirment les promoteurs immobiliers, dans la dernière enquête trimestrielle de l'Insee.



## Un T3 au-delà des 300 000 € en moyenne

Le prix moyen d'un trois-pièces a ainsi augmenté de **+ 3,07 %** en six mois, pour une inflation sur un an de + 1,9 % à fin août, selon l'Insee. En cette rentrée 2021, il faut donc compter en moyenne **302 484 € pour acheter un trois-pièces dans le neuf en France**. Le cap symbolique d'un prix de mise en vente moyen à 300 000 € pour un T3, surface de référence dans la promotion immobilière, est donc franchi pour la première fois dans ce baromètre.



« Si, globalement, moins de villes sont concernées par la hausse des prix en cette rentrée qu'en début d'année, cela n'empêche que le manque d'offre fait indubitablement grimper les prix dans ce baromètre », décrypte Céline Coletto, porte-parole de [Trouver-un-logement-neuf.com](https://www.trouver-un-logement-neuf.com). Exemple à Bayonne.

## Immobilier neuf Bayonne : la plus forte hausse

Plus forte hausse de ce baromètre : Bayonne. Avec un prix qui grimpe d'un tiers en six mois, à 412 300 €, la cité basque compte moins d'une dizaine de programmes neufs en commercialisation actuellement et l'arrivée d'un nouveau programme immobilier très haut de gamme fait s'envoler la moyenne. On peut toutefois toujours y trouver des trois-pièces à moins de 250 000 €.

Contre-exemple : Ajaccio. La ville corse a encore moins de projets immobiliers en commercialisation mais des programmes neufs plus abordables qui lui permettent d'afficher un prix en baisse de presque **- 27 %** à un accessible 282 200 € pour un trois-pièces en moyenne.

A noter que des grandes villes font leur retour dans le top 10 des plus fortes hausses : Lille : **+ 17,5 %**, Caen : **+ 16,5 %**, Toulon : **+ 12,5 %**. Paris où les prix étaient en baisse ces derniers mois, enregistre une nouvelle progression importante : **+ 7,6 %** à presque 856 000 € le trois-pièces.

## Les tops 5 des prix du neuf

Parmi les villes les plus chères de France, à la suite de Paris, on retrouve à nouveau uniquement des villes des Hauts-de-Seine. Compter plus de 680 000 € pour acheter un trois-pièces à Issy-les-Moulineaux. Clichy, malgré une légère baisse de - 1,78 % complète le podium.

Pour trouver des prix plus accessibles en Ile-de-France, il faut se tourner vers Meaux et Melun en Seine-et-Marne, les deux seules villes franciliennes où l'on trouve encore des trois-pièces à moins de 200 000 € en moyenne. **Pour un appartement neuf à Paris, on peut désormais en acheter 4 à Meaux.**

Pourtant, parmi les villes les plus abordables, la hausse des prix se poursuit aussi. Tout en restant accessible, devenir propriétaire d'un trois-pièces à Saran au nord d'Orléans coûte désormais **10,5 %** plus cher qu'il y a six mois. D'autres localités comme Perpignan, Tourcoing, Haguenau... restent sous la barre des 200 000 €, même si les prix y augmentent aussi ces derniers mois.

Top 5 des villes les plus chères			Top 5 des villes les moins chères		
1	Paris	855 900 €	1	Perpignan (66)	182 500 €
2	Issy-les-Moulineaux (92)	680 500 €	2	Saran (45)	189 200 €
3	Clichy (92)	508 200 €	3	Fleury-sur-Orne (14)	190 300 €
4	Antony (92)	483 800 €	4	Tourcoing (59)	193 800 €
5	Rueil-Malmaison (92)	468 300 €	5	Haguenau (67)	196 400 €

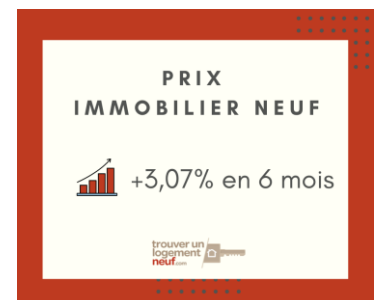
## Quelle ville est la plus demandée ?

Berceau de l'investissement locatif, Toulouse, où le prix augmente de 3 % environ à presque 260 000 €, repasse en tête des villes les plus recherchées sur le portail **Trouver-un-logement-neuf.com** à l'approche de cette rentrée, passant de la 5<sup>ème</sup> à la pole position. Elle devance Rennes et Nantes, qui perd sa première place, sur le podium des localités les plus demandées par les internautes. Toulouse profite peut-être du regain des requêtes pour l'investissement, qui a grimpé de 2,5 points en cette rentrée sur le portail dédié au logement neuf.

## Conclusion

A voir maintenant si ce regain d'intérêt pour l'investissement locatif se traduira en réservations dans les semaines à venir. Pour l'heure, les ventes du deuxième trimestre restent en retrait de presque 14 % à la période d'avant crise sanitaire, d'après les chiffres du ministère.

D'importantes annonces, notamment à propos d'un Super Pinel pour 2023, mais aussi d'un référentiel pour du logement de qualité et de propositions pour soutenir l'immobilier, sont attendues d'ici la mi-octobre. Objectif : relancer la construction et donc l'offre. A suivre pour savoir si cela fera baisser la pression sur les prix.



## Les plus fortes évolutions de prix du neuf en France en six mois

Top 10 des plus fortes baisses des prix de l'immobilier neuf en six mois			
	Localités	Prix T3 Septembre 2021	Variation 6 mois
1	Ajaccio (2A)	282 200 €	- 26.61 %
2	Vannes (56)	283 700 €	- 12.06 %
3	La Baule-Escoublac (44)	401 600 €	- 9.71 %
4	Le Havre (76)	209 800 €	- 8.30 %
5	Cavalaire-sur-Mer (83)	328 300 €	- 7.60 %
6	Angers (49)	257 900 €	- 7.13 %
7	Colmar (68)	220 700 €	- 6.36 %
8	Bihorel (76)	218 500 €	- 6.26 %
9	Annecy (74)	350 300 €	- 5.50 %
10	Saint-Nazaire (44)	231 900 €	- 5 %

Top 10 des plus fortes hausses des prix de l'immobilier neuf en six mois			
	Localités	Prix T3 Septembre 2021	Variation 6 mois
1	Bayonne (64)	412 300 €	+ 33.91 %
2	Chambray-lès-Tours (37)	236 700 €	+ 26.65 %
3	Mont-Saint-Aignan (76)	304 700 €	+ 21.69 %
4	Lille (59)	307 500 €	+ 17.46 %
5	Caen (14)	273 200 €	+ 16.45 %
6	Armentières (59)	201 800 €	+ 16.11 %
7	Saint-Malo (35)	347 600 €	+ 15.75 %
8	Thionville (57)	215 900 €	+ 14.23 %
9	Saint-Priest (69)	255 800 €	+ 13.74 %
10	Toulon (83)	343 200 €	+ 12.41 %

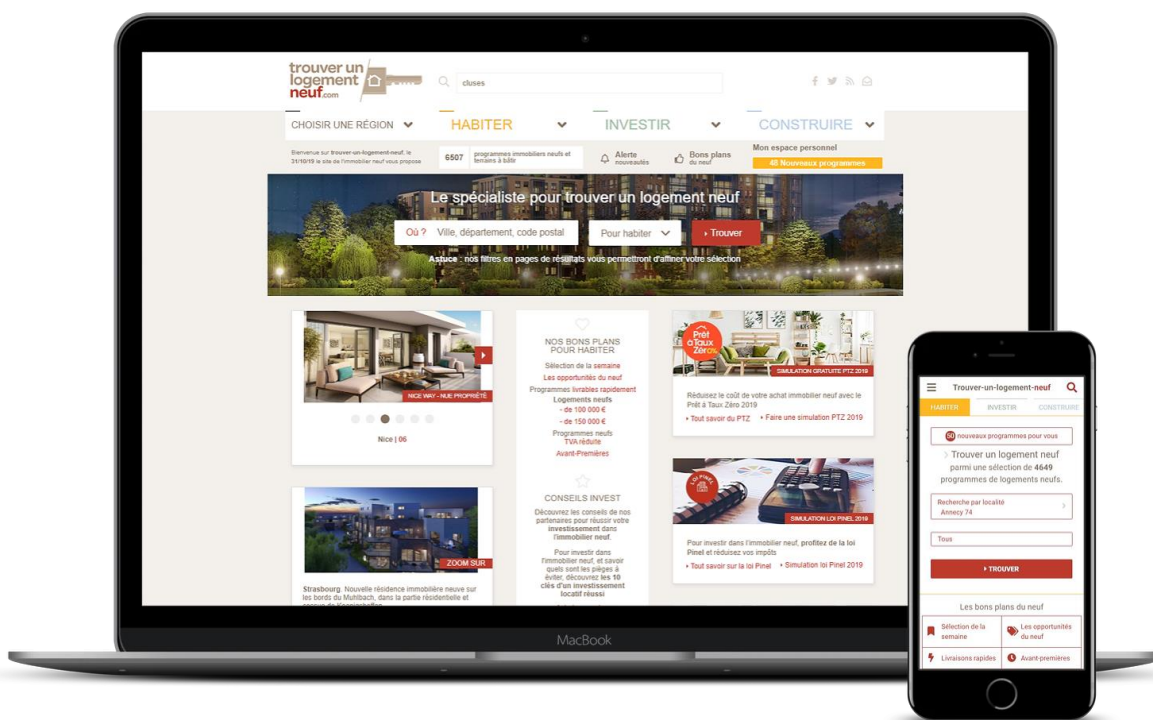
Consulter ici le [prix de l'immobilier neuf ville par ville](#)

## Méthodologie : une méthode de calcul en temps réel

Le prix moyen actuel de l'immobilier neuf en France a été calculé le lundi 6 septembre 2021 pour un appartement neuf de trois-pièces, selon les prix indiqués chaque jour par les annonceurs du site Trouver-un-logement-neuf.com : sur une base minimale de 5 programmes immobiliers neufs différents pour chaque localité, soit plusieurs dizaines de prix de logements neufs comparés.

## A propos de Trouver-un-logement-neuf.com

Lancé en 2004, le portail Trouver-un-logement-neuf.com est désormais l'un des plus importants sites consacrés à l'immobilier neuf avec une offre de plus de **4 200 programmes neufs et terrains à bâtir** disponibles sur l'hexagone.



Trouver-un-logement-neuf.com est édité par la société Gao communication, qui réunit 4 autres sites Internet consacrés à l'immobilier neuf :

- [Ecohabitat-9.trouver-un-logement-neuf.com](http://Ecohabitat-9.trouver-un-logement-neuf.com)  
dédié à l'écohabitat et l'écoconstruction
- [Infos.trouver-un-logement-neuf.com](http://Infos.trouver-un-logement-neuf.com)  
site d'informations sur l'immobilier neuf
- [Loi-pinel.trouver-un-logement-neuf.com](http://Loi-pinel.trouver-un-logement-neuf.com)  
nouveau site consacré à l'investissement locatif avec la loi Pinel
- [Mon-logement-neuf.info](http://Mon-logement-neuf.info)  
site d'échanges d'informations entre les promoteurs et leurs acquéreurs.