

BAROMÈTRE DES PRIX IMMOBILIERS



LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN JUILLET 2022



SeLoger

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

JUILLET 2022

LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

3 511 €

PRIX DU M² SIGNÉ
en France,
dans l'ancien

Progression soutenue des
prix dans l'ancien

+2,9%

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

Poursuite de la hausse
des prix, même dans
les grandes villes

5,6%

MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien,
tous biens confondus

Des marges partout en
augmentation

-7,7%

VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Nouvelle diminution
des achats de logements
anciens en juillet

ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE



SeLoger

PROGRESSION SOUTENUE DES PRIX DANS L'ANCIEN

En dépit du recul des ventes de logements anciens, l'augmentation des prix reste soutenue en juillet, même si le rythme de leur progression ralentit, comme cela est habituel au début de l'été.

En juillet, sur un marché des maisons toujours fortement déséquilibré entre une demande soutenue et une offre plutôt parcimonieuse, les prix signés ont progressé de 3.5 % au cours des 3 derniers mois. Ils s'affichent à 9.6 % au-dessus de leur niveau de juillet 2021. Les apports personnels exigés pour obtenir un crédit immobilier écartent alors une large proportion des candidats à la primo accession, d'autant que les prix affichés par les vendeurs augmentent toujours rapidement (+ 2.7 % au cours des 3 derniers mois) : ils sont ainsi de 8.9 % au-dessus de leur niveau de juillet 2021, éloignant la perspective d'un prochain ralentissement de la hausse des prix.

Sur le marché des appartements où la demande bute aussi sur les exigences bancaires d'un apport personnel conséquent, la hausse des prix reste moins rapide que pour les maisons. Le niveau des prix affichés conduit souvent la demande à choisir entre l'abandon de l'achat envisagé, le changement de localisation du bien recherché et la révision de ses ambitions. Au-delà des hésitations de la courbe des prix constatées dans quelques grandes villes, le rythme de la hausse reste soutenu (+ 2.5 % au cours des 3 derniers mois) : les prix signés sont alors de 5.7 % au-dessus de leur niveau de juillet 2021.

AUGMENTATION RAPIDE DES PRIX DU NEUF

L'affaiblissement de la demande de logements neufs se renforce depuis l'automne 2021. Au fil des mois, le recul des ventes s'est amplifié : avec pour le 1er semestre 2022, - 10 % (en glissement annuel) dans le secteur de la promotion immobilière d'après l'ECLN et - 28 % dans celui de la maison individuelle d'après le Markemétron.

Une hausse rapide et rarement observée des coûts de construction, affecte en effet les deux secteurs. L'augmentation des prix des logements neufs qui en résulte s'est accentuée depuis une année, décourageant une partie des acheteurs potentiels déjà malmenés par le resserrement de l'accès au crédit et les pertes de pouvoir d'achat amplifiées par la remontée de l'inflation.

Chaque mois, la hausse des prix des logements neufs se renforce alors un peu plus. La courbe des prix des maisons neuves se redresse rapidement, en progression de 4.6 % au cours des 3 derniers mois : avec une telle évolution rarement observée, en juillet 2022 le niveau des prix s'établit à 11.9 % au-dessus de son niveau de juillet 2021. En revanche, après plus d'un an d'une augmentation soutenue, les prix des appartements neufs progressent moins rapidement, de 2.8 % sur 3 mois : ils s'affichent alors à 6.6 % au-dessus de leur niveau de juillet 2021.

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

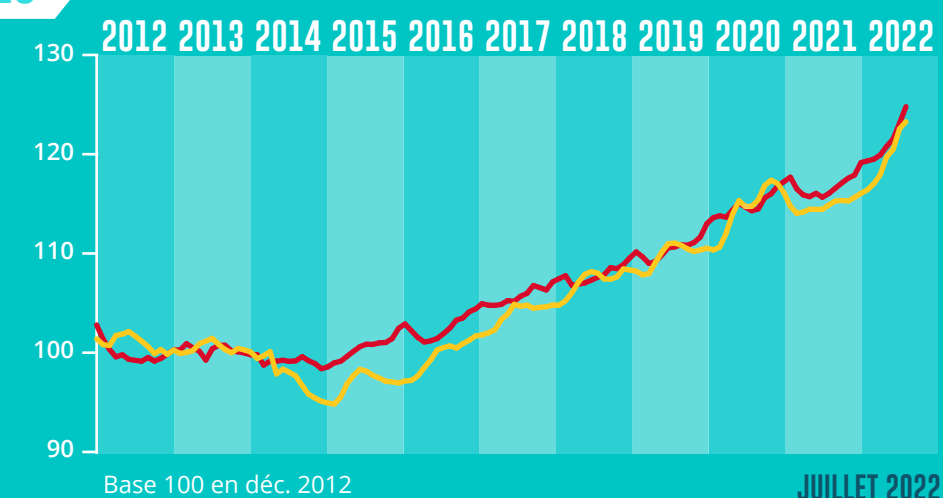
Baromètre LPI-SeLoger - Août 2022

		ANCIEN	NEUF
		Prix/m² affiché	Prix/m² signé
GLOBAL	Évolution sur 3 mois Évolution sur 1 an	3 507 € +2,4% ↗ +2,9% ↗	3 511 € +2,9% ↗ +2,9% ↗
MAISON	Évolution sur 3 mois Évolution sur 1 an	2 883 € +2,7% ↗ -0,1% ↘	2 478 € +4,6% ↗ -4,4% ↘
APPARTEMENT	Évolution sur 3 mois Évolution sur 1 an	4 170 € +2,1% ↗ +5,2% ↗	5 441 € +2,8% ↗ +5,3% ↗

INDICE DES PRIX SIGNÉS

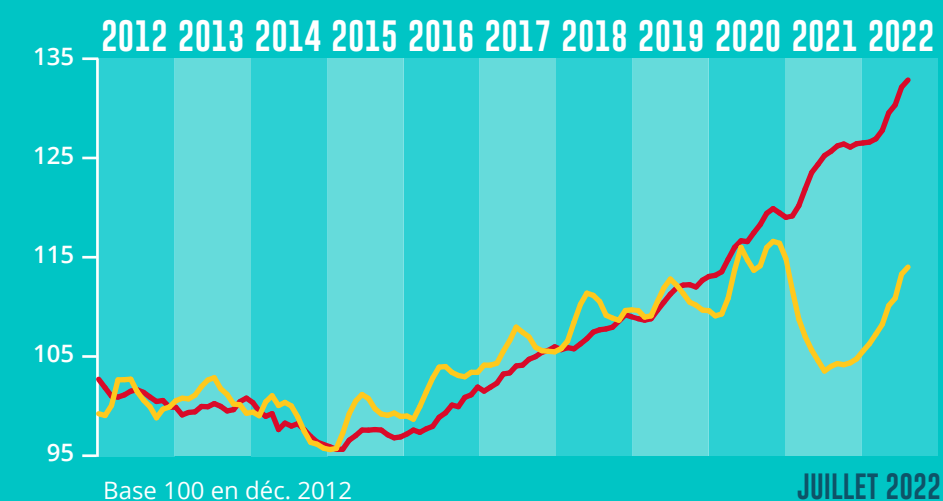
SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN

— Neuf
— Ancien



SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement
— Maison



ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

POURSUITE DE LA HAUSSE DES PRIX, MÊME DANS LES GRANDES VILLES

En dépit de la baisse des achats d'appartements anciens réalisés par les particuliers, la hausse des prix se poursuit dans 91 % des villes de plus de 50 000 habitants. Et elle est d'au moins 5 % dans 59 % des villes, grandes ou moyennes.

Dans 22 % des villes l'augmentation des prix est de plus de 10 % sur un an. Toutes ces villes se situent en Province : comme par exemple, Cholet, La Roche-sur-Yon, Laval ou Narbonne. Et elles affichent un prix moyen au m² de 2 600 €, soit un tiers de moins que France entière.

En revanche et sans surprise, les villes de plus de 6 000 €/m² sont quasiment toutes franciliennes (à l'exception de Cannes) : pour un prix moyen de 8 000 €/m² (plus du double que France entière), l'augmentation des prix est de 3.5 % sur un an, en moyenne. La demande qui se présente dans ces villes bute très souvent sur la contrainte de mobilisation d'un apport personnel suffisant, compte tenu des exigences de la Banque de France, ce qui évince des clients potentiels et limite les possibilités d'une progression plus rapide des prix.

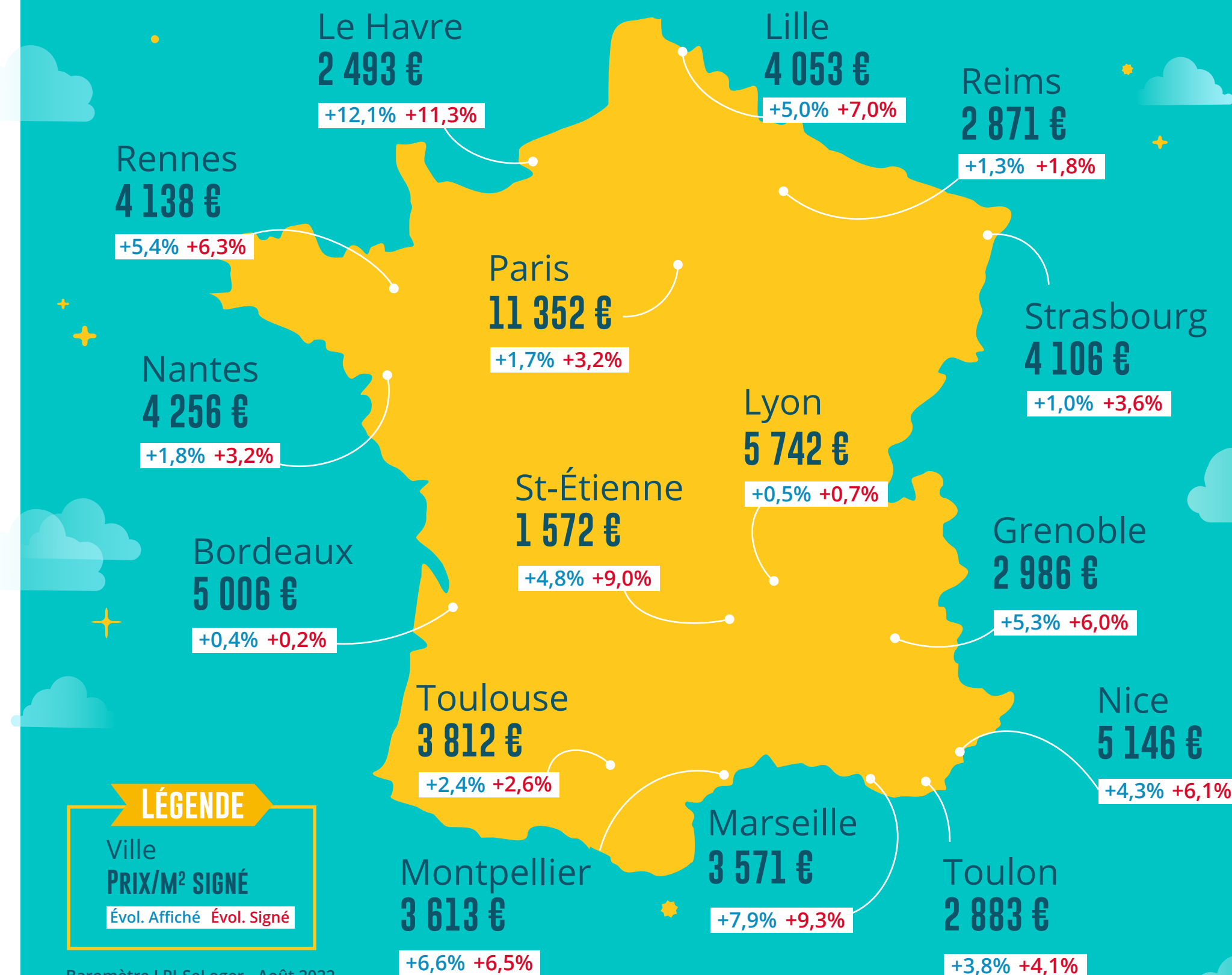
D'ailleurs, depuis plusieurs mois, la progression des prix ralentit dans les très grandes villes : Bordeaux, Lyon, Nantes, Paris et Toulouse principalement. Cela s'observe dans des villes où le niveau des prix est élevé au regard des capacités financières des acheteurs, même si ces villes ne se classent pas forcément parmi les plus chères (par exemple, Nantes ou Toulouse).

Alors que dans de très nombreuses grandes villes, la hausse des prix se renforce au fil des mois : comme par exemple à Annecy, Caen, Le Mans, Marseille, Rennes ou Strasbourg. Mais dans l'ensemble, ce sont les villes les moins chères (moins de 2 500 €/m², pour un prix moyen à 2 000 €/m²) qui enregistrent les évolutions les plus rapides : + 8.5 %, en moyenne.

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 - Août 2022

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	4 534 €	+2,7 %
Midi-Pyrénées	TARN	ALBI	2 501 €	+13,4 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 307 €	+5,1 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	3 749 €	+10,4 %
Rhône-Alpes	HAUTE-SAVOIE	ANNECY	5 500 €	+9,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	5 058 €	+8,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	5 773 €	+3,5 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 498 €	+6,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	ARLES	2 367 €	+18,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	7 443 €	+4,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	4 147 €	+6,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	3 313 €	+6,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 651 €	+14,7 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	BAYONNE	4 429 €	+15,6 %
Picardie	OISE	BEAUVAIS	2 006 €	+17,3 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	2 441 €	+9,7 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	1 543 €	+4,7 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BOBIGNY	3 533 €	+5,6 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BONDY	3 387 €	+4,4 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	5 006 €	+0,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	9 833 €	+4,6 %
Centre	CHER	BOURGES	1 982 €	+18,4 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	2 350 €	+6,2 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	3 175 €	+8,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CAGNES-SUR-MER	4 336 €	-0,9 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 768 €	-2,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	6 367 €	+12,6 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	3 433 €	+4,4 %
Rhône-Alpes	SAVOIE	CHAMBERY	3 100 €	+6,8 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	4 190 €	+3,3 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	CHELLES	3 692 €	+8,3 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	2 201 €	+17,8 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	CHOLET	1 996 €	+18,4 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLAMART	6 539 €	+2,4 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 601 €	+15,8 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLICHY	7 624 €	+4,5 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 665 €	+3,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	5 987 €	+5,6 %
Île-de-France	ESSONNE	CORBEIL-ESSONNES	2 726 €	+5,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	7 653 €	+0,9 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	4 255 €	+4,3 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 872 €	+7,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	3 319 €	+2,3 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	2 009 €	+11,8 %

			Prix/m² signé	Évolution prix signé
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	EPINAY-SUR-SEINE	3 167 €	+1,7 %
Haute-Normandie	EURE	EVREUX	1 815 €	+3,3 %
Île-de-France	ESSONNE	EVRY-COURCOURONNES	2 652 €	+11,6 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	FONTENAY-SOUS-BOIS	6 400 €	+5,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	FREJUS	3 542 €	+8,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	GRASSE	2 819 €	-1,2 %
Rhone-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 986 €	+6,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	HYERES	3 655 €	+7,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	8 548 €	+2,7 %
Île-de-France	VAL DE MARNE	IVRY-SUR-SEINE	5 423 €	+5,4 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	4 719 €	+6,2 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LA ROCHE-SUR-YON	2 542 €	+18,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	3 031 €	+12,5 %
Pays de la Loire	MAYENNE	LAVAL	2 612 €	+19,6 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LE BLANC-MESNIL	3 515 €	+7,0 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	2 493 €	+11,3 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	2 092 €	+10,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	10 198 €	+0,8 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	4 053 €	+7,0 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 756 €	+6,9 %
Bretagne	MORBIHAN	LORIENT	2 498 €	+13,6 %
Rhone-Alpes	RHONE	LYON	5 742 €	+0,7 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	MAISONS-ALFORT	6 116 €	+3,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	MARSEILLE	3 571 €	+9,3 %
Île-de-France	ESSONNE	MASSY	4 190 €	+8,2 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MEAUX	3 090 €	+7,8 %
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 953 €	+3,8 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	2 765 €	+4,0 %
Midi-Pyrénées	TARN-ET-GARONNE	MONTAUBAN	2 092 €	+8,1 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 613 €	+6,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	6 696 €	-1,7 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MONTRouGE	8 013 €	+2,5 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 786 €	-4,1 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 733 €	+6,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	5 889 €	+3,0 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	4 256 €	+3,2 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	NARBONNE	2 522 €	+19,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	11 744 €	-1,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	5 146 €	+6,1 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 135 €	+5,8 %
Poitou-Charentes	DEUX-SÈVRES	NIORT	1 857 €	+10,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	4 155 €	+3,5 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 685 €	+2,8 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	PANTIN	6 482 €	+2,8 %

			Prix/m² signé	Évolution prix signé
Ile-de-France	PARIS	PARIS	11 352 €	+3,2 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	2 193 €	+9,6 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 687 €	+8,1 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 707 €	+7,6 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	2 610 €	+6,2 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	2 143 €	+18,3 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 871 €	+1,8 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	4 138 €	+6,3 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	2 254 €	-1,0 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 784 €	-0,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	6 823 €	+5,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	4 478 €	+4,3 %
Rhone-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 572 €	+9,0 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	6 137 €	+3,5 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 844 €	+10,3 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-OUEN-SUR-SEINE	6 997 €	+7,1 %
Picardie	AISNE	SAINT-QUENTIN	1 589 €	+11,4 %
Île-de-France	VAL-D'OISE	SARCELLES	2 494 €	+10,0 %
Île-de-France	YVELINES	SARTROUVILLE	4 383 €	+8,0 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SEVRAN	2 683 €	+7,0 %
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	4 106 €	+3,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 883 €	+4,1 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 812 €	+2,6 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	1 984 €	-13,1 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	3 244 €	+8,8 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 870 €	+7,3 %
Rhone-Alpes	DROME	VALENCE	2 256 €	+2,1 %
Bretagne	MORBIHAN	VANNES	3 951 €	+9,0 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	VAULX-EN-VELIN	2 855 €	+14,7 %
Rhone-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	3 036 €	+12,7 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	7 547 €	+1,6 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	VILLEJUIF	5 289 €	-0,5 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	2 625 €	-12,3 %
Rhone-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	4 190 €	+6,2 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	VINCENNES	9 875 €	+3,4 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	4 435 €	+4,2 %



SeLoger

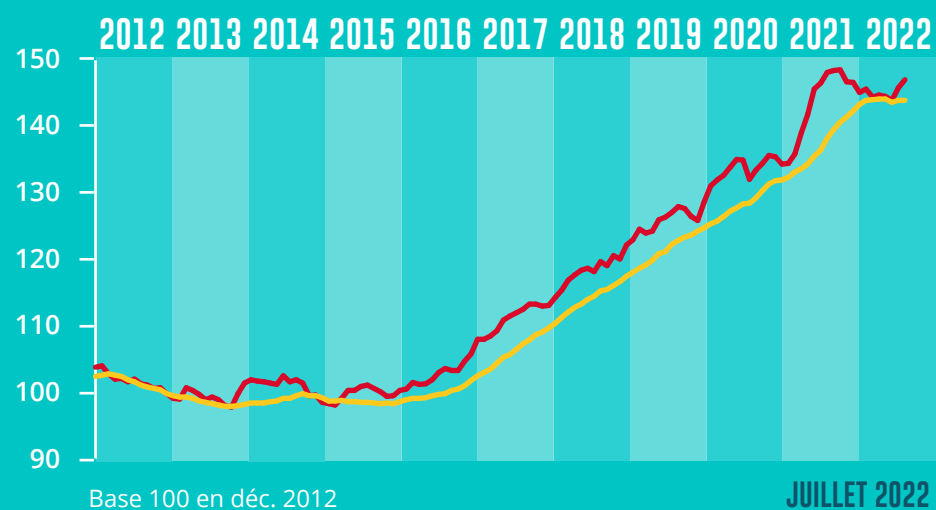
TÉLÉCHARGER ↴

Tableau des 124 villes sur 1 an

PARIS



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



SUR 3 MOIS

11 568 €

Affiché Signé
+1,8% +2,8%

SUR 1 AN

11 352 €

Affiché Signé
+1,7% +3,2%



SeLoger

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	12 295 €	-1,3 %	+2,7 %
2	11 798 €	+4,3 %	+4,3 %
3	12 645 €	+0,2 %	+0,6 %
4	13 322 €	-8,8 %	-4,0 %
5	13 764 €	+2,9 %	+4,3 %
6	14 799 €	-2,3 %	-0,5 %
7	14 869 €	+0,9 %	+5,4 %
8	13 043 €	+2,8 %	+2,5 %
9	11 925 €	+0,4 %	+1,5 %
10	11 249 €	+6,8 %	+7,9 %
11	10 999 €	+3,6 %	+4,1 %
12	10 612 €	+2,9 %	+4,0 %
13	10 122 €	+2,4 %	+5,9 %
14	11 103 €	+2,6 %	+4,7 %
15	11 239 €	+0,2 %	+1,5 %
16	12 170 €	-1,3 %	-1,3 %
17	11 884 €	+5,8 %	+8,0 %
18	10 323 €	0,0 %	+2,0 %
19	9 706 €	+1,6 %	+3,1 %
20	9 356 €	+1,7 %	+3,1 %

LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² signé

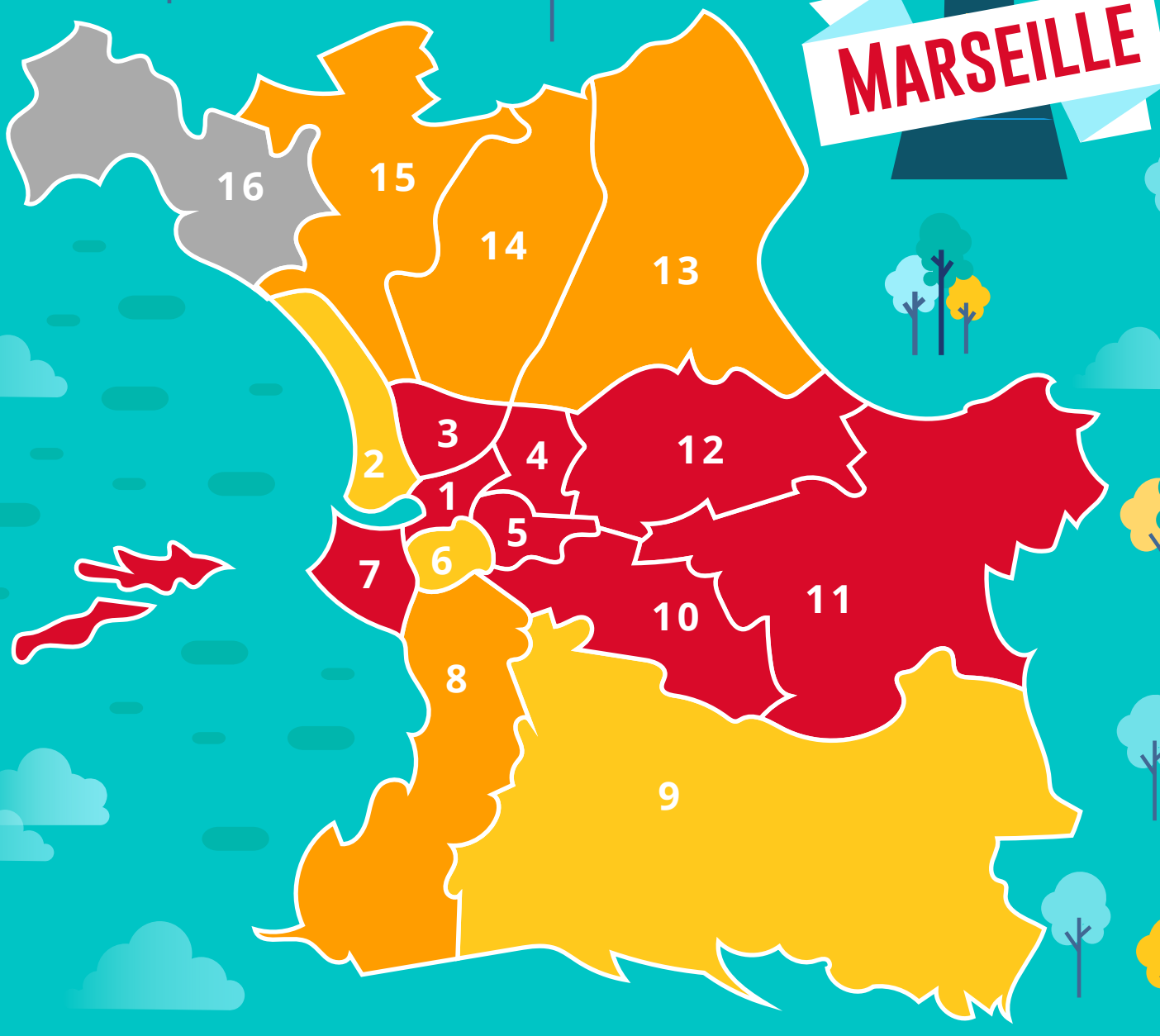
-5% et -	de -5% à -1%	de -1% à 1%	de 1% à 5%	de 5% à 9%	9% et +
-------------	-----------------	----------------	---------------	---------------	------------

Baromètre LPI-SeLoger - Août 2022



TÉLÉCHARGER

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



MARSEILLE

FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

3 916 €

Affiché **+4,7%** Signé **+6,8%**

SUR 1 AN

3 571 €

Affiché **+7,9%** Signé **+9,3%**

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

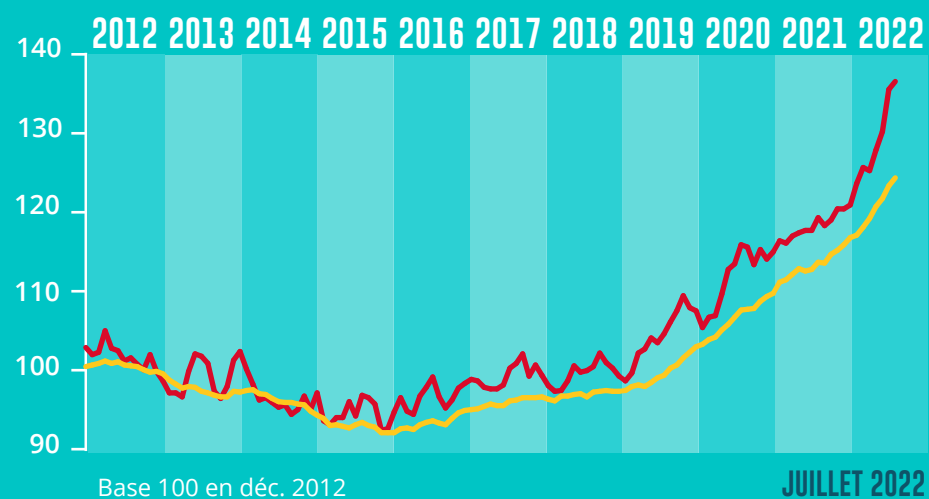
	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	2 998 €	+8,1 %	+10,1 %
2	3 858 €	+1,2 %	+4,6 %
3	2 960 €	+15,7 %	+15,8 %
4	3 110 €	+18,5 %	+10,4 %
5	3 800 €	+12,9 %	+12,4 %
6	4 013 €	+1,7 %	+1,4 %
7	4 938 €	+10,3 %	+16,7 %
8	4 407 €	+4,1 %	+6,6 %
9	3 356 €	-0,7 %	+3,9 %
10	3 050 €	+9,7 %	+13,0 %
11	2 816 €	+7,9 %	+12,4 %
12	3 419 €	+6,5 %	+11,9 %
13	2 657 €	+8,8 %	+5,2 %
14	1 975 €	+13,4 %	+8,0 %
15	1 710 €	+6,8 %	+5,7 %
16	2 925 €	NC	NC

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 +
-------------	-----------------	----------------	---------------	---------------	------------

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



TÉLÉCHARGER ↓

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



SeLoger

Baromètre LPI-SeLoger - Août 2022

LYON



FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

5 998 €

Affiché **+1,2%** Signé **+1,9%**

SUR 1 AN

5 742 €

Affiché **+0,5%** Signé **+0,7%**

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

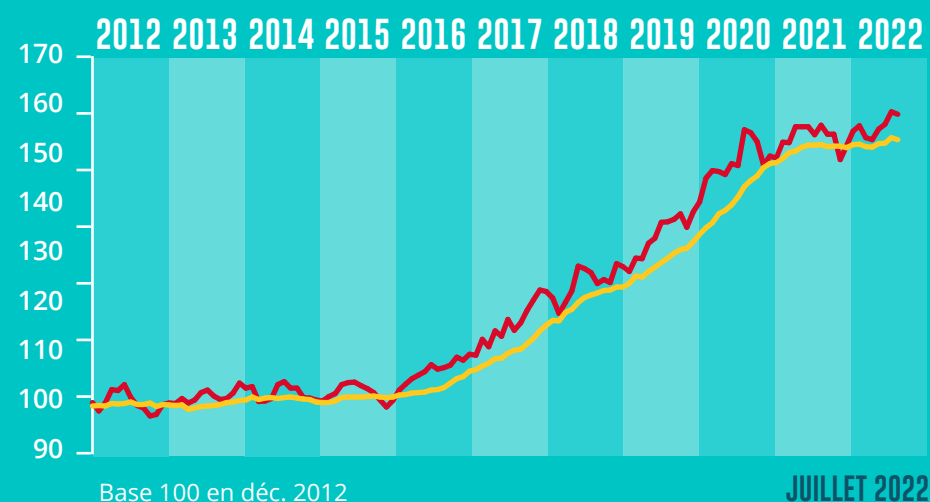
	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	6 405 €	-1,3 %	+4,5 %
2	6 470 €	-6,4 %	-5,7 %
3	5 577 €	+1,1 %	+0,6 %
4	5 761 €	+0,9 %	+0,8 %
5	5 198 €	-6,4 %	-6,7 %
6	6 612 €	-1,7 %	-2,0 %
7	5 226 €	+4,0 %	+4,5 %
8	4 635 €	+4,7 %	+3,6 %
9	4 479 €	+7,0 %	+3,9 %

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 +
-------------	-----------------	----------------	---------------	---------------	------------

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



SeLoger

TÉLÉCHARGER ↓

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

LES PRIX DANS LES MÉTROPOLIS

DES ÉVOLUTIONS DE PRIX TRÈS CONTRASTÉES

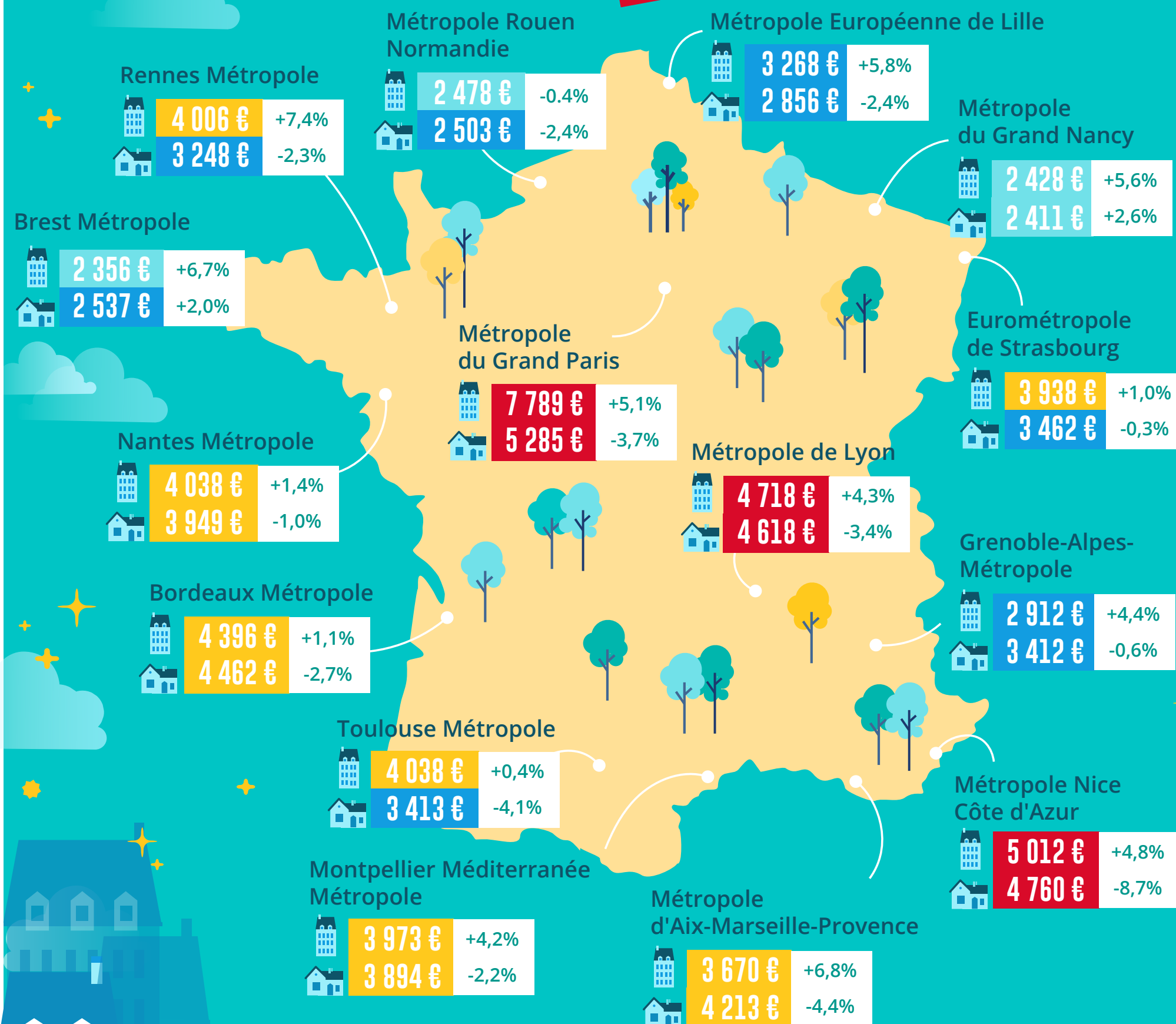
Comme cela se constate dans plusieurs très grandes villes, la hausse des prix des appartements anciens ralentit nettement dans plusieurs métropoles. Sur celles de Bordeaux, Nantes, Strasbourg et Toulouse, l'augmentation est maintenant de l'ordre de 1 % sur un an : cette évolution est une des conséquences de la cherté des prix pratiqués dans la ville-centre ; dans le contexte du resserrement de l'accès au crédit, une partie des candidats à un achat doit relocaliser ses projets sur les communes périphériques où les prix sont plus abordables (compte des apports personnels disponibles) ; mais la progression des prix reste soutenue en périphérie. Sur ces métropoles, les prix des maisons reculent encore : mais là aussi essentiellement sur la ville-centre (cherté des prix sur un marché devenu très étroit), alors que leur remontée est souvent rapide sur les communes périphériques, sous l'effet du déplacement d'une demande contrainte par le niveau de son apport personnel.

La progression des prix des appartements est néanmoins rapide (de l'ordre de 6 % sur un an) sur les métropoles de Brest, Lille, Marseille, Nancy et Rennes où les niveaux des prix restent en cohérence avec les apports personnels des candidats à un achat : sur ces territoires, les augmentations sont plus rapides sur les villes-centre, les communes périphériques ne bénéficiant plus aussi fortement qu'auparavant du déplacement de la demande. Et ces évolutions expriment aussi la rareté des biens disponibles dans le centre des métropoles dont l'attractivité territoriale n'a fait que se renforcer au fil des années. En revanche, la baisse des prix des maisons persiste sur les métropoles de Lille, Marseille et Rennes : elle se constate aussi bien dans la ville-centre qu'en périphérie, les financements bancaires nécessaires pour réaliser les projets étant devenus plus difficiles à obtenir. Cependant, l'accroissement des prix des maisons est rapide sur les métropoles de Brest et de Nancy : sur ces marchés pourtant caractérisés par la pénurie de maisons disponibles à la vente, la pression de la demande dont la préférence pour l'individuel reste intacte ne fléchit pas.

TÉLÉCHARGER

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

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



LÉGENDE

Métropole Prix/m² signé

2 500 €
et -

de 2 500 €
à 3 500 €

de 3 500 €
à 4 500 €

4 500 €
et +

APPARTEMENT

MAISON

PRIX / M² SIGNÉ
SUR 1 AN

Évolution
sur 1 an

ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

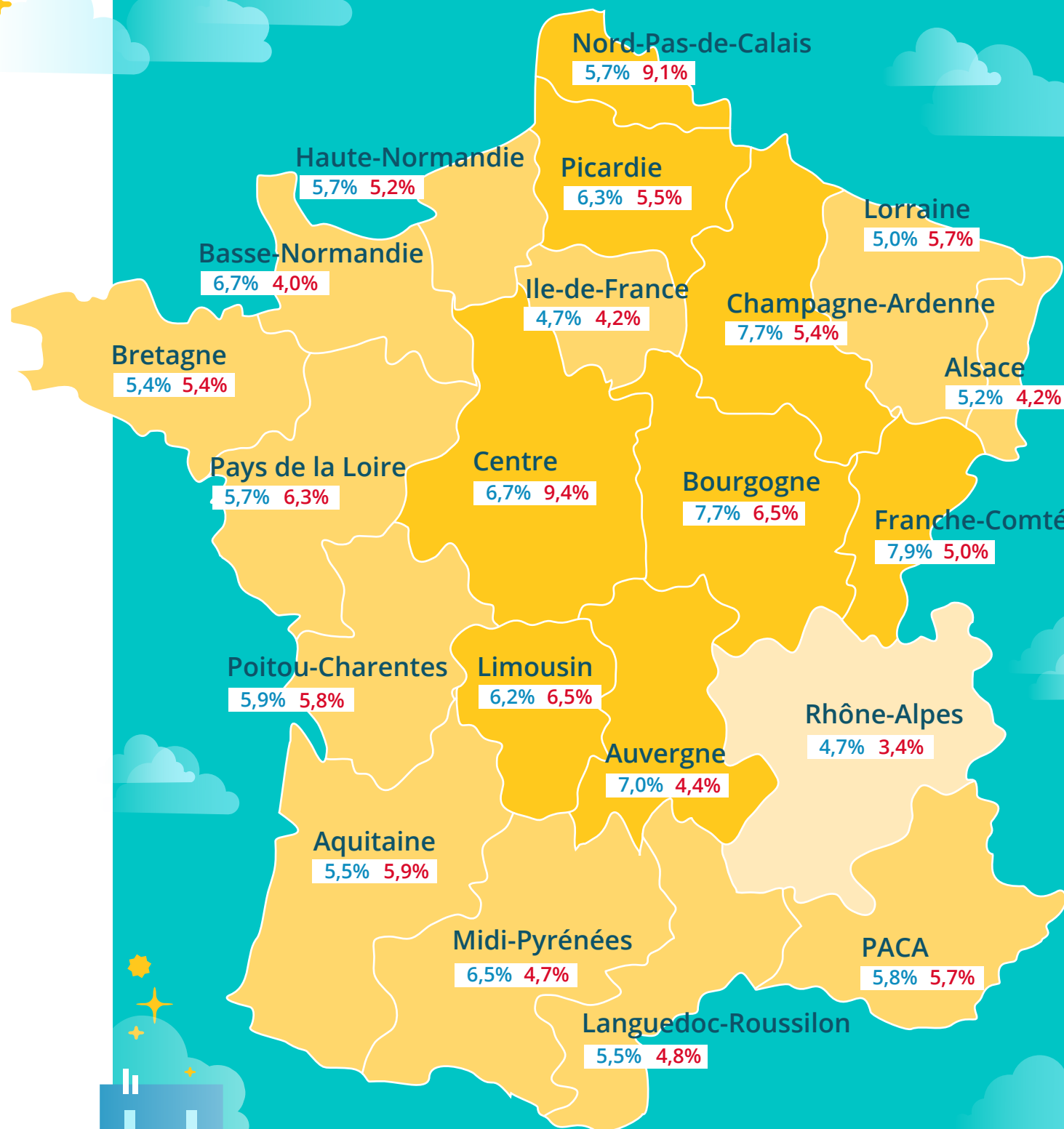
DES MARGES PARTOUT EN AUGMENTATION

L'augmentation des marges se renforce au fil des mois, sur un marché de l'ancien dont l'activité recule rapidement, face à une demande fragilisée par une conjoncture guère favorable. En juillet 2022, elles s'établissaient à 5.6 % pour l'ensemble du marché, en progression de 52 % sur un an. Et comme la dégradation du marché est générale, les marges des maisons et des appartements s'élèvent au même rythme que l'ensemble du marché.

Néanmoins, les marges les plus élevées se constatent dans les régions où l'activité a le plus fortement reculé. Par exemple, des marges de l'ordre de 7 % s'observent dans les régions où les ventes ont fortement baissé sur un an (de 15 %, voire de 20 %) : en Bourgogne, dans le Centre, en Champagne-Ardenne et en Franche Comté. De même, des marges à 6 % se constatent en Basse Normandie, dans les Pays de la Loire, en Picardie ou en Poitou-Charentes où l'activité recule d'au moins 10 % sur un an. En revanche, en Ile de France où les achats progressent encore doucement, le niveau moyen des marges est le plus bas, de l'ordre de 4 %.

Pourtant, même si les marges sont élevées, la demande n'en tire pas forcément un grand avantage. Car les candidats à un achat doivent fortement négocier pour parvenir à un prix leur permettant de présenter un plan de financement acceptable par la banque, alors que les vendeurs, souvent engagés dans un crédit relais, n'acceptent pas facilement de réduire les prix demandés, même pour finaliser plus rapidement les transactions.

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

GLOBAL

5,6%

MAISON

5,7%

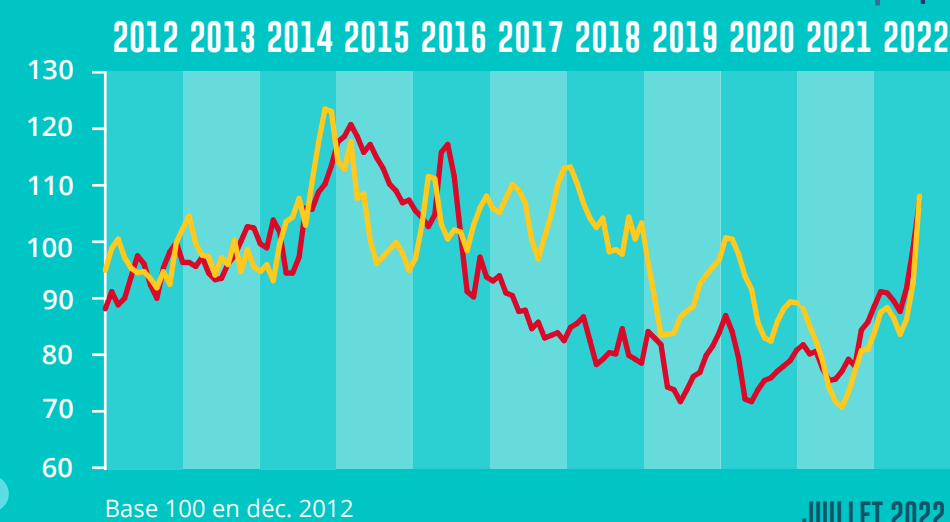
APPARTEMENT

5,5%

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

NOUVELLE DIMINUTION DES ACHATS DE LOGEMENTS ANCIENS EN JUILLET

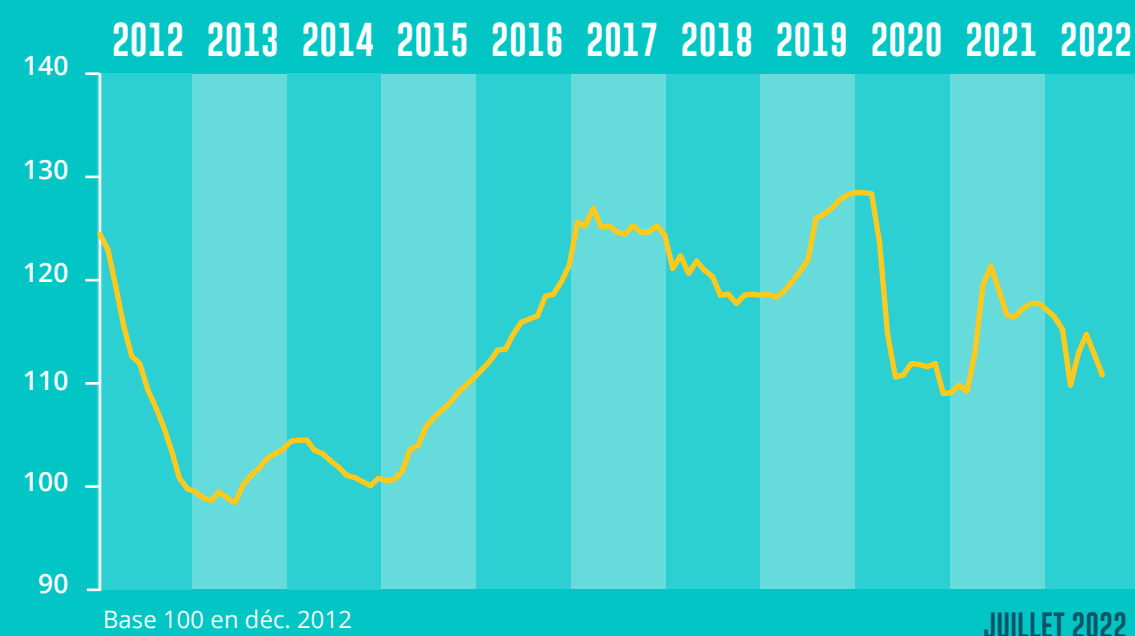
Généralement, avant la panne estivale du mois d'août, les achats de logements anciens réalisés par les particuliers s'établissent à haut niveau : le mois de juillet est ainsi le 3^{ème} meilleur mois de l'année. Mais depuis mars dernier, le marché traverse une zone de fortes turbulences : pertes de pouvoir d'achat, poussée inflationniste, guerre en Ukraine, remontée des taux d'intérêt, resserrement de l'accès au crédit et chute du moral des ménages. Et la conjugaison de tous ces désordres a créé une situation assez inédite qui pèse fortement sur l'activité : avec en juillet, un recul des achats de 4.1 % par rapport à mai, contre + 10.1 % en moyenne, sur longue période.

Certes, le décrochage de la demande n'est pas récent. Dès l'automne 2021, les achats ont commencé à reculer. Et avant la forte poussée des taux des crédits immobiliers constatée à partir de mars 2022, le nombre de crédits à l'ancien avait déjà nettement diminué : de l'ordre de 12.5 % sur un semestre (en glissement annuel), d'après la Banque de France ou Crédit Logement/CSA. Les désordres récents n'ont donc fait qu'aggraver la situation.

Aussi, les ventes réalisées depuis le début de 2022 sont en repli de 9.2 %, en glissement annuel et même de 19.9 % par rapport aux 7 premiers mois de 2019 : elles se situent maintenant à 12.5 % sous leur niveau moyen de longue période.

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT



TÉLÉCHARGER

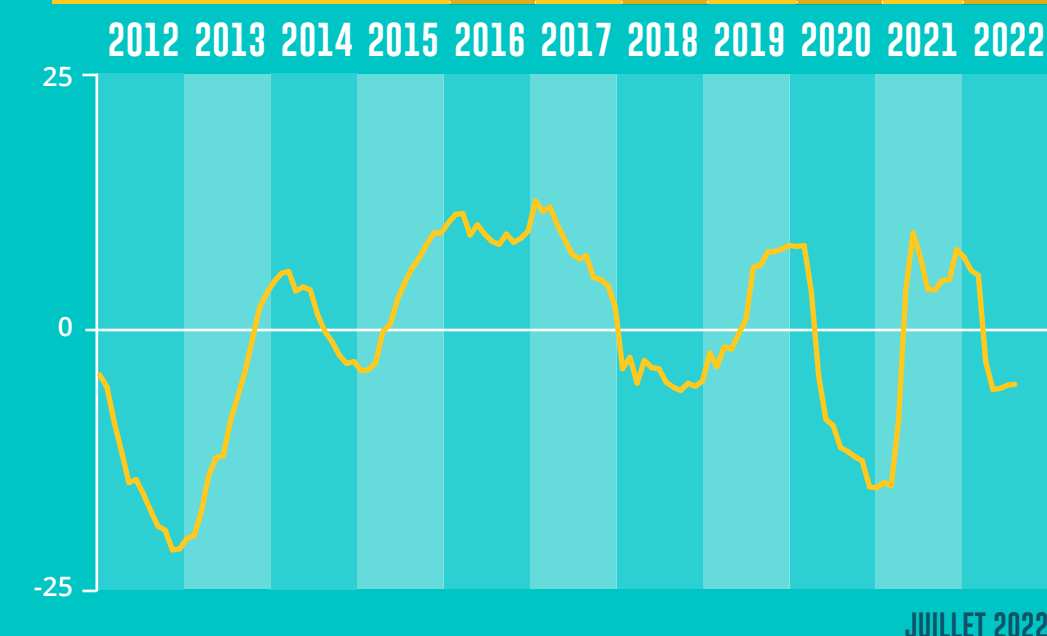
Cette analyse de Michel Mouillart
Graphique d'évolution de l'activité du marché
Graphique de variation de l'activité du marché, niveau annuel glissant
Graphique de variation de l'activité du marché, niveau trimestriel glissant

Baromètre LPI-SeLoger - Août 2022

VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

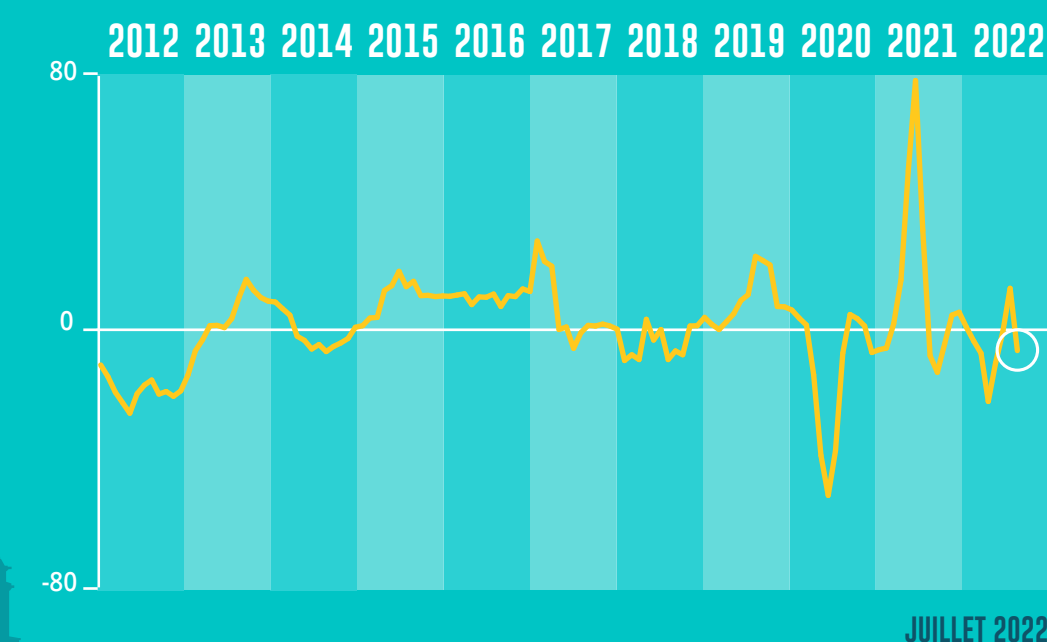
NIVEAU ANNUEL GLISSANT

Variation annuelle	+9,8%	+2,4%	-4,7%	+8,4%	-15,0%	+7,3%	
Rythme annuel à fin juillet	+8,8%	+7,1%	-4,8%	+6,3%	-11,1%	+4,2%	-5,0%



NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

Rythme annuel à fin juillet	+10,0%	-2,1%	-10,5%	+21,8%	-8,5%	-9,3%	-7,7%
-----------------------------	--------	-------	--------	--------	-------	-------	-------



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

FORT REcul DES VENTES LE LONG DE L'ATLANTIQUE

Durant les 7 premiers mois de l'année, les achats de logements anciens réalisés par des particuliers ont reculé de 12,5 %, en glissement annuel. Pourtant, si la demande est déstabilisée partout sur le territoire sous l'effet d'un environnement économique dégradé et d'un climat anxigène, dans certaines régions très différentes tant par la taille de leur marché que par les niveaux des prix pratiqués l'activité résiste mieux qu'ailleurs.

En Ile de France et en Midi-Pyrénées, les ventes ont encore progressé de 5 % sur un an. Et la demande s'est à peu près stabilisée dans le Languedoc-Roussillon, dans le Limousin et en PACA. En revanche, l'activité a reculé de l'ordre de 5 % en Alsace, en Auvergne, en Lorraine et dans le Nord-Pas de Calais.

Dans les autres régions, la chute des ventes a été d'au moins 15 % : et même de plus de 20 % en Basse-Normandie, en Bourgogne et en Champagne-Ardenne.

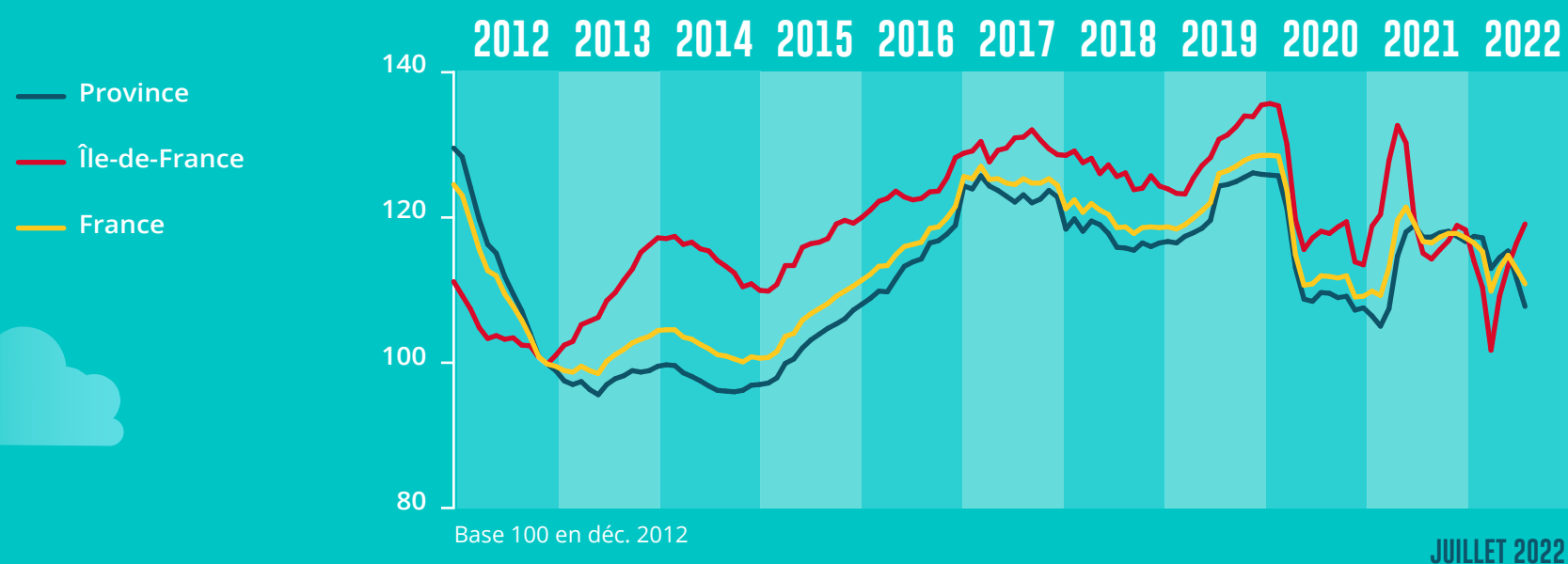
Partout la demande reste perturbée par le resserrement de l'accès au crédit et donc par les exigences d'un apport personnel important. La fragilité de la demande est alors d'autant plus grande que les niveaux des prix sont élevés : les marges de manœuvre des candidats à un achat dépendant largement de leur capacité de mobilisation de l'apport personnel.

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

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

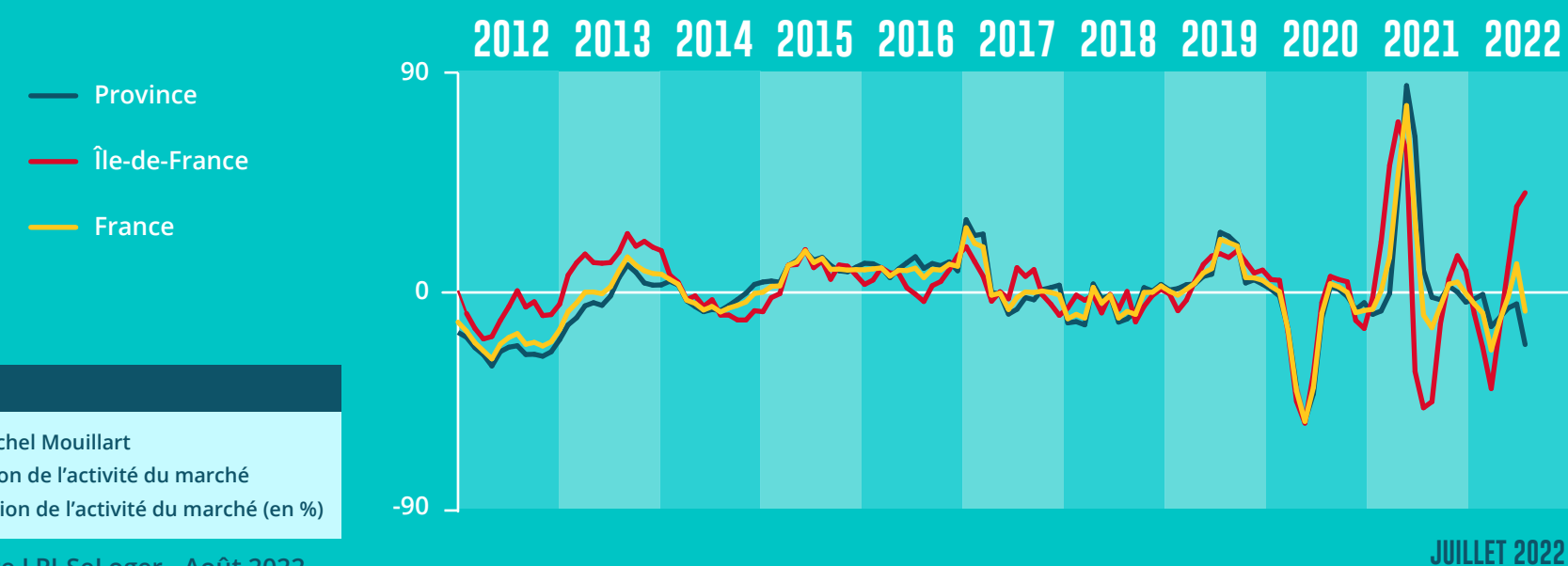
IDF	Variation annuelle	+7,6%	+0,3%	-3,4%	+8,9%	-16,2%	+4,3%	
	Rythme annuel à fin juillet	+5,2%	+6,9%	-4,0%	+4,0%	-9,6%	-2,5%	+3,4%
PROVINCE	Variation annuelle	+10,8%	+3,3%	-5,2%	+8,1%	-14,5%	+8,5%	
	Rythme annuel à fin juillet	+10,4%	+7,2%	-5,1%	+720,0%	-11,7%	+7,0%	-8,1%



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin juillet	-0,7%	+10,2%	-6,9%	+15,9%	-4,1%	-47,4%	+41,0%
PROVINCE	Glissement annuel à fin juillet	+14,7%	-6,9%	-12,2%	+24,7%	-10,6%	+9,1%	-21,4%



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 - Août 2022

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 5.9 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 12 400 agences immobilières, agences bancaires, promoteurs et foncières présentes dans l'Observatoire LPI.

L'indicateur est présenté en niveau annuel glissant (base 100 pour l'année 2012), depuis décembre 2007.

Il lui est associé deux mesures :

- Le rythme annuel d'évolution (en %) de l'activité mesurée en niveau annuel glissant et sa comparaison avec la situation observée il y a un an, à la même époque ;
- Le rythme d'évolution en glissement annuel (en %) de l'activité mesurée en niveau trimestriel glissant et sa comparaison avec la situation observée il y a un an, à la même époque.

En cas de défaillance d'une agence (cessation d'activité, principalement), son remplacement s'effectue en respectant deux contraintes principales : appartenance au même espace géographique (département/ville) et volume d'activité comparable.

MARGE DE NÉGOCIATION

La marge de négociation mesure la variation relative entre le prix affiché à la prise de mandat et le prix signé. Elle évalue chaque mois les conditions dans lesquelles les négociations entre les vendeurs et les acheteurs ont permis d'aboutir.

Elle résume l'intensité des tensions qui s'observent sur le marché.

La marge est déterminée pour chaque transaction réalisée par un professionnel. Le niveau moyen des marges et les indices d'évolution sont calculés selon la méthode utilisée pour les prix.

DÉFINITION

Évolution des prix sur 3 mois

Rythme d'évolution en glissement trimestriel du prix mesuré en moyenne trimestrielle glissante

Évolution des prix sur 1 an

Rythme d'évolution en glissement annuel du prix mesuré en moyenne annuelle glissante

Prix au m² affiché

Prix mesuré lors de la prise de mandat

Prix au m² signé

Prix mesuré lors de la signature du compromis

CONTACTS
PRESSE

Michel MOUILLART

michel@mouillart.fr

06 07 65 59 95

Sarah KROICHVILI

sarah.kroichvili@groupelesloger.com

06 20 45 25 16

Retrouvez toutes les données du baromètre LPI-SeLoger sur :

www.lespriximmobiliers.com

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

Les membres actuels en sont :

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



SeLoger

AVERTISSEMENT MÉTHODOLOGIQUE

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

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

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

Et afin de mieux intégrer la connaissance des marchés que LPI a pu acquérir depuis 2006, les bases de pondération intervenant dans le calcul des prix et des indices au niveau national ont été redéfinies en s'appuyant sur plus de 4,9 millions d'observations disponibles. Les 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, 2/10^{ème} à 3/10^{ème} de point de variation annuelle.



SeLoger



LPI-SELOGER



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

capifrance
Faire plus pour votre bien

**CREDIT
LOGEMENT**

Crédit Mutuel

gecna

GROUPE BPCE

iad

**LA
BANQUE
POSTALE**

**optim
home**

SAFTi

SeLoger

SOGEPROM
GROUPE SOCIETE GENERALE