BAROMÈTRE DES PRIX IMMOBILIERS

LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN MARS 2022

1er observatoire des Prix Immobiliers du secteur privé

SeLoger

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

MARS 2022
LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

3 316 € **PRIX DU M² SIGNÉ**
en France,
dans l'ancien

Renforcement de l'augmentation des prix dans l'ancien

+1,7% **PRIX DU M² SIGNÉ**
Évolution en France,
dans l'ancien sur 3 mois

Ralentissement de la hausse des prix dans les grandes villes

5,8% **MARGE DE NÉGOCIATION**
dans l'ancien,
tous biens confondus

Nouvelle augmentation des marges

-23,6% **VOLUME DE TRANSACTIONS**
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Choc de la guerre sur le marché en mars

Ipi 1er observatoire des Prix Immobiliers du secteur privé
SeLoger

ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

RENFORCEMENT DE L'AUGMENTATION DES PRIX DANS L'ANCIEN

Depuis plusieurs mois, la demande qui est confrontée à la montée des incertitudes, aux pertes de pouvoir d'achat et aux exigences bancaires d'un apport personnel plus élevé, se transforme. Sur le marché des appartements, elle hésite désormais à accepter des niveaux de prix lui semblant trop élevés, préférant remiser ses projets d'achat. Ainsi, le rythme de la hausse des prix signés des appartements anciens s'est affaibli depuis l'été 2021. Mais en mars 2022, l'augmentation des prix constatée au cours des 3 derniers mois était de 0.6 %, en glissement trimestriel, contre 0.2 % en décembre 2021. Car si dans nombre des plus grandes villes la progression des prix des appartements ralentit encore, compte tenu de leurs niveaux actuels, l'augmentation devient plus rapide dans la plupart des autres villes, quelle que soit leur taille.

D'ailleurs, sur le marché des maisons où la demande reste soutenue, les prix signés ont progressé de 3.4 % au cours des 3 derniers mois, en glissement trimestriel. Et rien, dans les évolutions récentes, n'annonce un fléchissement du rythme de cette hausse : les offres des vendeurs sont de plus en plus ambitieuses (+ 3.9 % au cours des 3 derniers mois), ne laissant guère se profiler une accalmie rapide sur le front des prix.

FORTE PROGRESSION DES PRIX DES MAISONS NEUVES

Depuis le début de l'année, le marché du neuf qui, jusqu'alors, avait mieux résisté que celui de l'ancien, se fragilise. La demande s'est nettement repliée, notamment dans le secteur de la maison individuelle : les incertitudes qui affectent la demande dans le neuf (pouvoir d'achat, conséquences de la guerre en Ukraine, resserrement de l'accès au crédit) se conjuguent désormais avec les déséquilibres pesant sur l'activité des entreprises (raréfaction et hausse du coût des matériaux de construction, allongement des délais de livraison, pénurie de personnel).

Mais avec la progression de la place des acheteurs plutôt aisés et dotés en apport personnel, la courbe des prix des maisons neuves qui s'était inversée durant l'été 2021 affiche maintenant une augmentation de 5.9 % au cours des 3 derniers mois : à un rythme qui ne s'était pas constaté depuis décembre 2011. En revanche, après plusieurs mois d'une augmentation assez rapide, les prix des appartements neufs ne progressent que de 0.3 % sur 3 mois, en mars 2022.

TÉLÉCHARGER

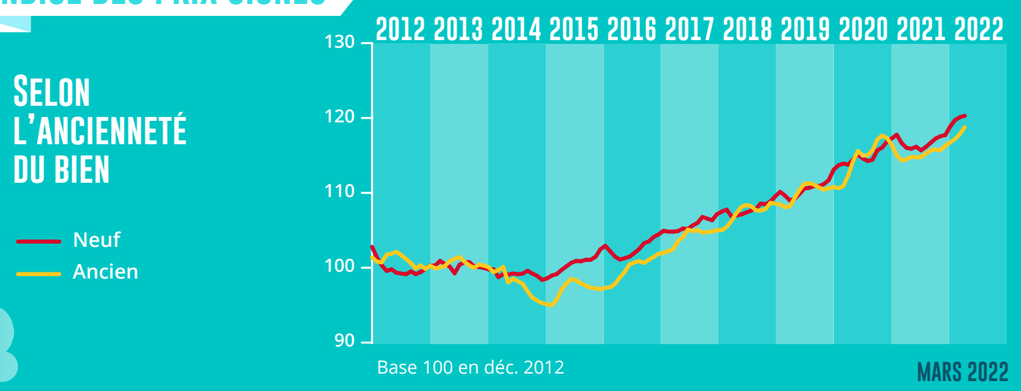
Cette analyse de Michel Mouillart
Tableau des prix
Graphique des prix signés selon l'ancienneté du bien
Graphique des prix signés selon le type de biens

Baromètre LPI-SeLoger - Avril 2022

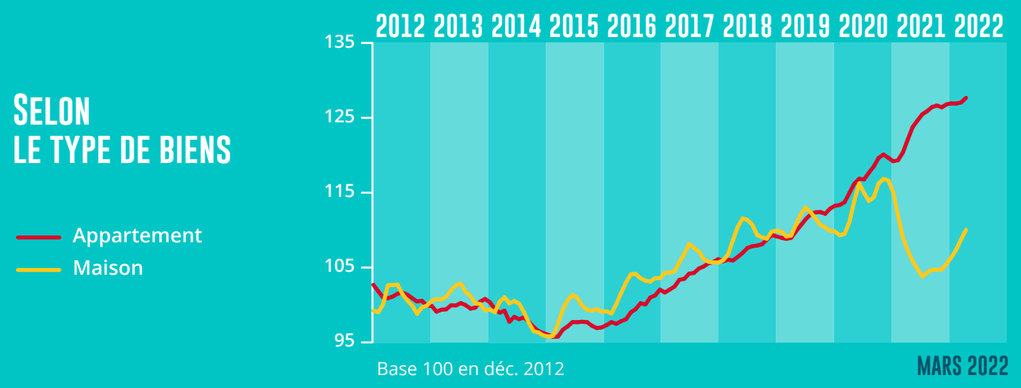
	ANCIEN Prix/m² affiché	ANCIEN Prix/m² signé	NEUF Prix/m² signé
GLOBAL	3 375 €	3 316 €	4 985 €
Évolution sur **3 mois**	+2,5% ↗	+1,7% ↗	+1,2% ↗
Évolution sur **1 an**		+0,5% ↗	+1,8% ↗
MAISON	2 769 €	2 737 €	2 308 €
Évolution sur **3 mois**	+3,9% ↗	+3,4% ↗	+5,9% ↗
Évolution sur **1 an**		-6,4% ↘	-13,1% ↘
APPARTEMENT	4 013 €	3 926 €	6 056 €
Évolution sur **3 mois**	+1,5% ↗	+0,6% ↗	+0,3% ↗
Évolution sur **1 an**		+5,9% ↗	+5,0% ↗

INDICE DES PRIX SIGNÉS

SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN



SELON LE TYPE DE BIENS



ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

RALENTISSEMENT DE LA HAUSSE DES PRIX DANS LES GRANDES VILLES

Alors que les ventes d'appartements anciens ont lourdement chuté, notamment depuis le déclenchement de la guerre en Ukraine, les prix ne reculent pas plus qu'auparavant dans les villes de plus de 50 000 habitants. Ainsi, en mars 2022, la hausse des prix se poursuit dans 93 % des grandes villes. Tout au plus peut-on noter que dans le contexte d'une dégradation notable de la demande, une augmentation des prix de plus de 10 % ne se constate que dans 27 % des grandes villes, contre 30 % jusqu'en février dernier.

Néanmoins, depuis la fin de l'été 2021, le rythme de la hausse ralentit et notamment dans la plupart des villes de plus de 100 000 habitants. A Lyon par exemple, l'augmentation n'est plus que de 0.5 % sur un an, contre plus de 10 % au printemps 2021 : la propension au recul des prix signés se renforce de mois en mois depuis l'automne dernier, alors que la demande se déplace de plus en plus vers Villeurbanne, mais aussi vers Vaulx-en-Velin ou Vénissieux où la hausse des prix dépasse maintenant 15 % sur un an.

De même en est-il dans les villes franciliennes à plus de 6 000 €/m², telle Montreuil où les prix ont décroché dans un contexte de rationnement de l'accès au crédit. Comme cela se constate aussi à Bordeaux ou Strasbourg : la lente progression des prix sur un an enregistrée depuis le début de l'année s'accompagne maintenant d'une tendance au recul des prix signés plus marquée que celle observée habituellement à cette période de l'année. Alors que sur Paris, même si la hausse sur un an reste à + 7.3 %, la progression des prix mesurée d'un mois sur l'autre constatée jusqu'à l'automne 2021 s'essouffle et cède progressivement la place à un mouvement de repli comparable à celui qui fut observé durant le 1er confinement.

TÉLÉCHARGER

Cette analyse de Michel Mouillart

Carte des 16 villes sur 1 an

LES PRIX DANS LES VILLES

LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN SUR 1 AN DANS 124 VILLES

			Prix/m² signé	Évolution prix signé
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	4 615 €	+8,5 %
Midi-Pyrénées	TARN	ALBI	2 609 €	+19,6 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 319 €	+8,2 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	3 567 €	+14,9 %
Rhône-Alpes	HAUTE-SAVOIE	ANNECY	5 242 €	+4,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	4 901 €	+12,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	6 010 €	+14,1 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 365 €	+6,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	ARLES	2 304 €	+10,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	7 470 €	+8,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	4 220 €	+17,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	3 320 €	+15,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 525 €	+10,4 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	BAYONNE	4 199 €	+18,8 %
Picardie	OISE	BEAUVAIS	1 801 €	+11,8 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	2 357 €	+8,0 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	1 481 €	+4,9 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BOBIGNY	3 299 €	+14,2 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BONDY	3 088 €	+2,2 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 959 €	+1,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	9 633 €	+5,2 %
Centre	CHER	BOURGES	1 810 €	+19,7 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	2 317 €	+8,9 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	2 993 €	+4,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CAGNES-SUR-MER	4 272 €	+3,7 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 756 €	+6,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	6 161 €	+15,3 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	3 312 €	+5,5 %
Rhône-Alpes	SAVOIE	CHAMBERY	2 941 €	+0,7 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	4 207 €	+5,1 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	CHELLES	3 598 €	+15,2 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	2 105 €	+13,5 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	CHOLET	2 210 €	+18,9 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLAMART	6 448 €	+6,3 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 456 €	+5,7 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLICHY	7 761 €	+13,0 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 569 €	0,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	5 858 €	+11,4 %
Île-de-France	ESSONNE	CORBEIL-ESSONNES	2 640 €	+7,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	7 741 €	+5,0 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	4 189 €	+4,1 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 786 €	+5,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	3 426 €	+9,3 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	2 219 €	+18,4 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	EPINAY-SUR-SEINE	3 049 €	+2,2 %
Haute-Normandie	EURE	EVREUX	1 825 €	+1,8 %
Île-de-France	ESSONNE	EVRY-COURCOURONNES	2 608 €	+12,1 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	FONTENAY-SOUS-BOIS	6 252 €	+7,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	FREJUS	3 291 €	+9,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	GRASSE	2 891 €	+1,9 %
Rhone-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 926 €	+9,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	HYERES	3 891 €	+6,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	8 611 €	+5,0 %
Île-de-France	VAL DE MARNE	IVRY-SUR-SEINE	5 428 €	+10,0 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	4 702 €	+3,5 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LA ROCHE-SUR-YON	2 347 €	+15,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	2 978 €	+10,9 %
Pays de la Loire	MAYENNE	LAVAL	2 547 €	+19,6 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LE BLANC-MESNIL	3 246 €	+9,9 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	2 306 €	+3,4 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	2 012 €	+7,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	10 243 €	+6,2 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 868 €	+8,5 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 764 €	+6,5 %
Bretagne	MORBIHAN	LORIENT	2 431 €	+8,6 %
Rhone-Alpes	RHONE	LYON	5 589 €	+0,5 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	MAISONS-ALFORT	6 298 €	+9,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	MARSEILLE	3 329 €	+5,6 %
Île-de-France	ESSONNE	MASSY	4 144 €	+11,1 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MEAUX	2 922 €	+9,2 %
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 928 €	+4,2 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	2 651 €	+2,5 %
Midi-Pyrénées	TARN-ET-GARONNE	MONTAUBAN	2 000 €	+17,9 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 548 €	+7,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	6 805 €	+0,7 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MONTROUGE	8 283 €	+10,6 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 787 €	-0,3 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 504 €	+7,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	5 888 €	+6,0 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	4 270 €	+4,5 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	NARBONNE	2 491 €	+19,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	11 681 €	-3,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	4 870 €	+6,3 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 147 €	+7,3 %
Poitou-Charentes	DEUX-SÈVRES	NIORT	1 610 €	-2,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	4 030 €	+0,4 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 656 €	+5,5 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	PANTIN	6 523 €	+5,9 %
Ile-de-France	PARIS	PARIS	11 603 €	+7,3 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	2 069 €	+5,6 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 620 €	+5,5 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 676 €	+7,7 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	2 583 €	+7,0 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	1 987 €	+8,5 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 900 €	+6,6 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	4 063 €	+4,8 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	2 109 €	-6,6 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 837 €	+2,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	6 568 €	+7,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	4 381 €	+6,6 %
Rhone-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 506 €	+2,0 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	6 123 €	+8,5 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 835 €	+17,3 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-OUEN-SUR-SEINE	6 917 €	+10,4 %
Picardie	AISNE	SAINT-QUENTIN	1 393 €	+0,5 %
Île-de-France	VAL-D'OISE	SARCELLES	2 409 €	+8,7 %
Île-de-France	YVELINES	SARTROUVILLE	4 238 €	+7,4 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SEVRAN	2 560 €	-6,5 %
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	3 945 €	+1,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 710 €	+4,1 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 833 €	+5,7 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	2 272 €	-8,2 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	3 201 €	+12,4 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 821 €	+4,2 %
Rhone-Alpes	DROME	VALENCE	2 153 €	-1,2 %
Bretagne	MORBIHAN	VANNES	3 818 €	+12,3 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	VAULX-EN-VELIN	2 907 €	+15,9 %
Rhone-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	2 946 €	+14,3 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	7 540 €	+1,2 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	VILLEJUIF	5 522 €	+4,0 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	2 450 €	-6,7 %
Rhone-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	4 168 €	+6,9 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	VINCENNES	9 677 €	+9,6 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	4 333 €	+6,2 %

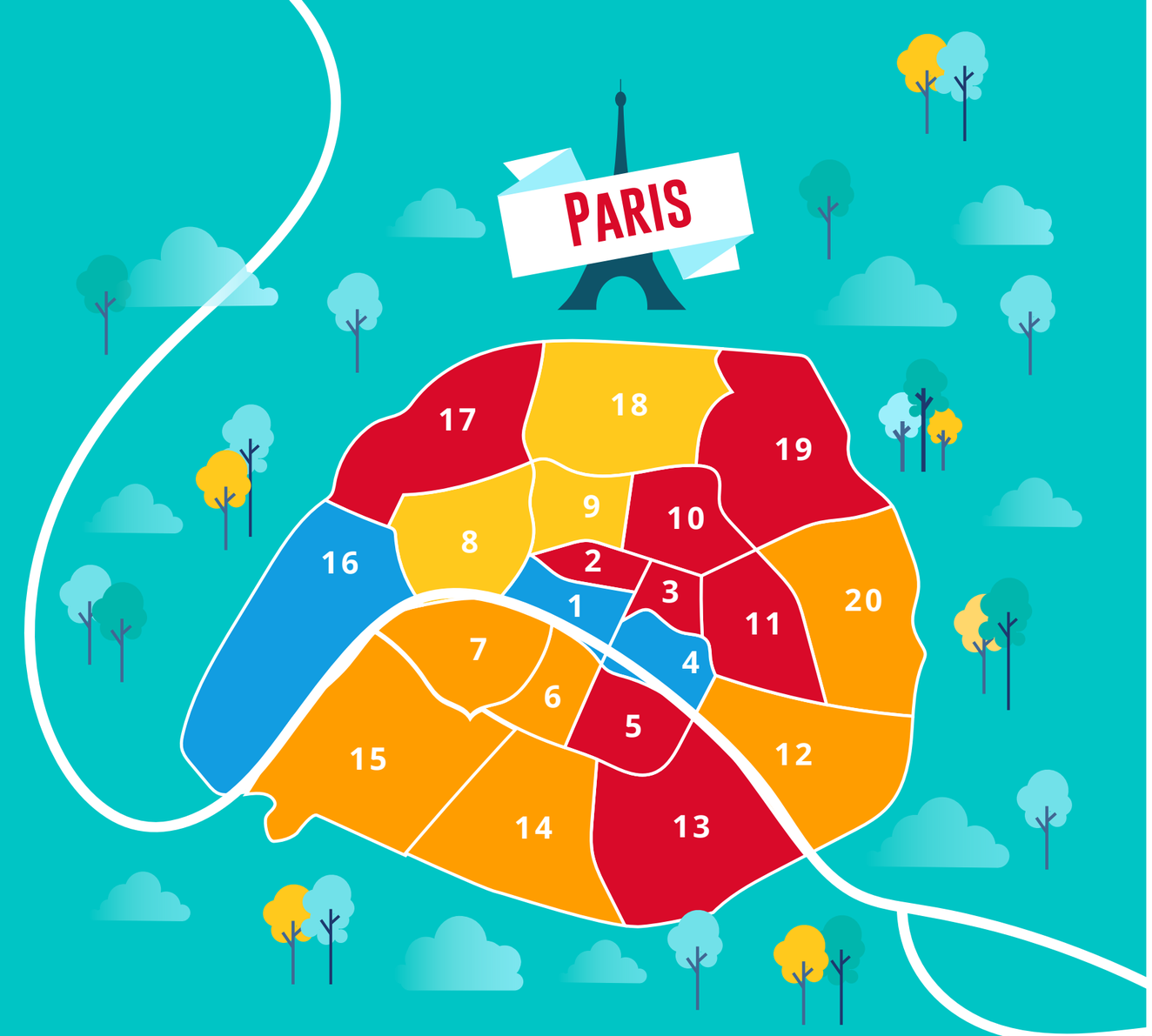
lpi 1er observatoire des Prix Immobiliers du secteur privé

SeLoger

TÉLÉCHARGER

Tableau des 124 villes sur 1 an

Baromètre LPI-SeLoger - Avril 2022



FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

11 505 €

Affiché **-1,4%** Signé **-1,2%**

SUR 1 AN

11 603 €

Affiché **+5,4%** Signé **+7,3%**

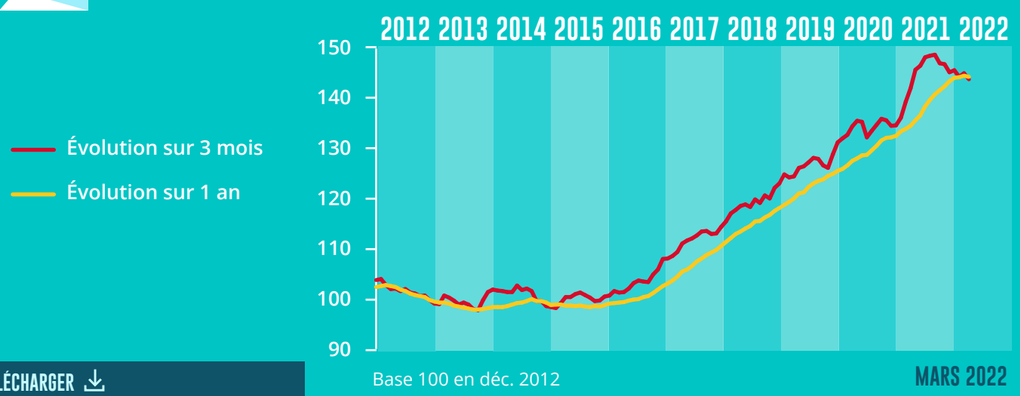
lpi 1er observatoire des Prix Immobiliers du secteur privé

SeLoger

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

	Prix/m² signé	Affiché	Signé
1	11 769 €	-5,3 %	-4,4 %
2	12 071 €	+14,3 %	+18,2 %
3	13 680 €	+11,3 %	+15,9 %
4	12 999 €	-2,6 %	-4,0 %
5	13 604 €	+10,3 %	+15,2 %
6	14 757 €	+3,8 %	+7,4 %
7	14 646 €	+7,8 %	+8,4 %
8	12 629 €	+2,0 %	+5,0 %
9	11 765 €	+2,6 %	+5,0 %
10	11 142 €	+12,9 %	+15,9 %
11	10 938 €	+11,2 %	+12,3 %
12	10 605 €	+8,5 %	+9,0 %
13	9 743 €	+10,0 %	+13,1 %
14	11 043 €	+4,5 %	+6,0 %
15	11 383 €	+4,1 %	+7,9 %
16	11 990 €	-0,6 %	-1,3 %
17	11 636 €	+7,9 %	+9,6 %
18	10 363 €	+1,3 %	+3,6 %
19	9 504 €	+7,0 %	+9,6 %
20	9 464 €	+5,0 %	+5,6 %

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



TÉLÉCHARGER

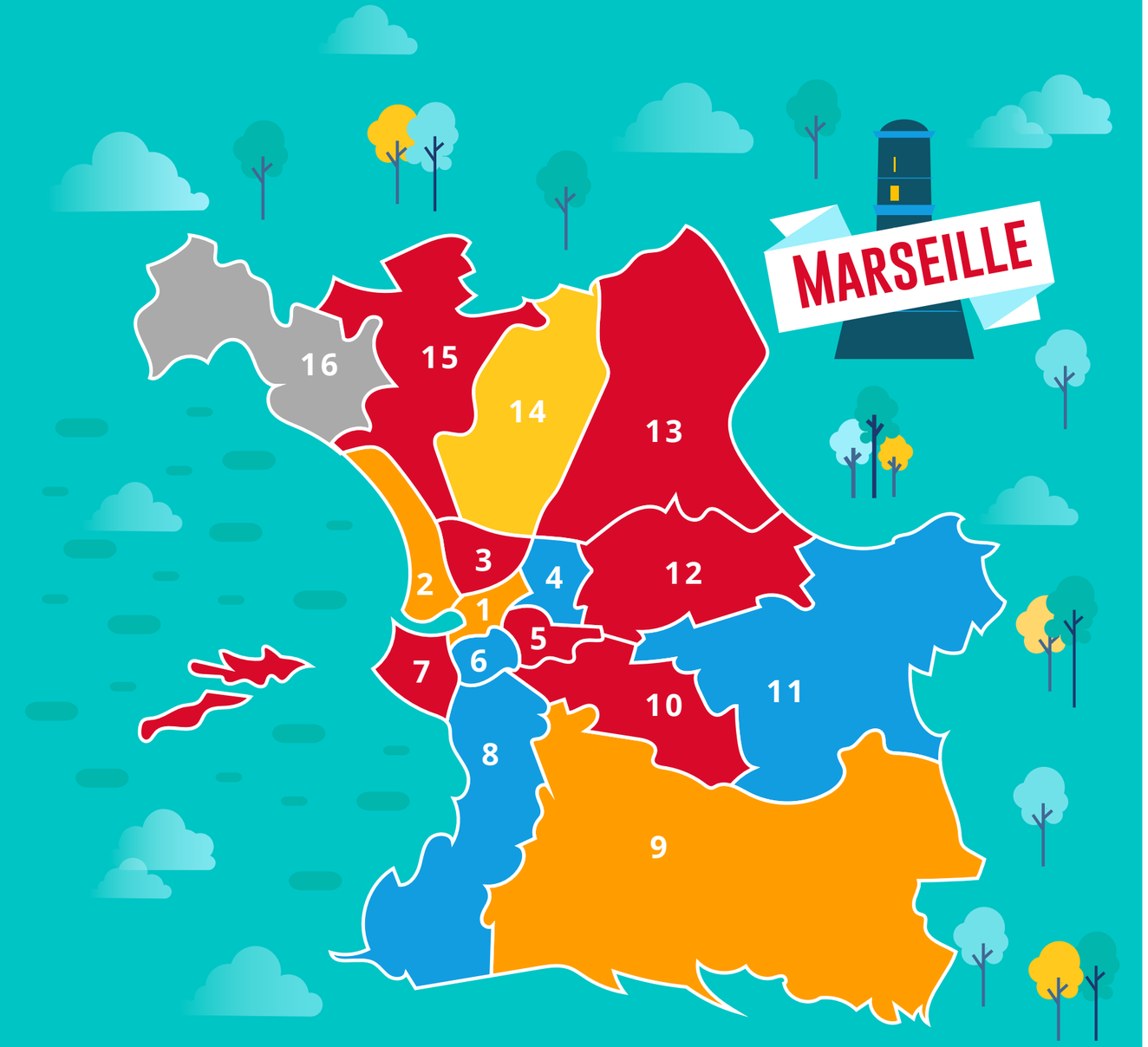
Carte de Paris
Graphique des prix signés dans l'ancien
Tableau des prix

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 - Avril 2022



FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

3 481 €

Affiché	Signé
+1,2%	+2,0%

SUR 1 AN

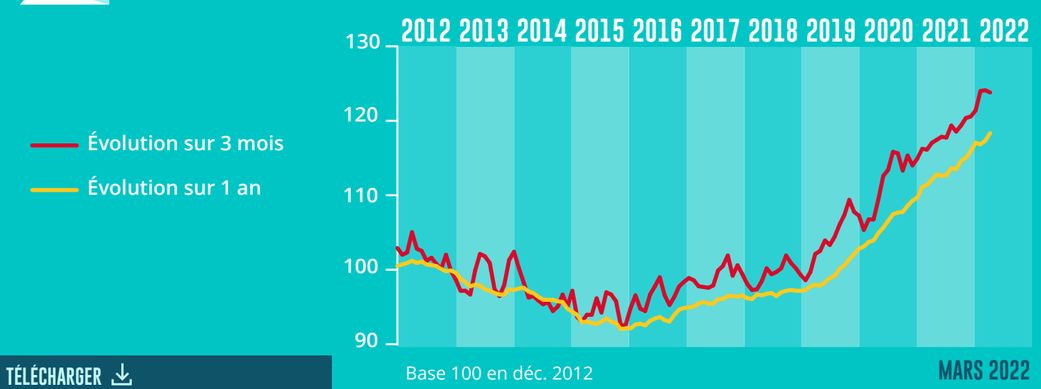
3 329 €

Affiché	Signé
+5,5%	+5,6%

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

	Prix/m² signé	Affiché	Signé
1	2 843 €	+6,1 %	+5,1 %
2	3 396 €	+5,7 %	+6,1 %
3	2 330 €	+15,3 %	+15,0 %
4	2 854 €	+1,7 %	-1,0 %
5	3 714 €	+10,3 %	+11,0 %
6	3 816 €	-1,4 %	-1,4 %
7	4 763 €	+9,4 %	+12,8 %
8	4 322 €	-1,6 %	-4,2 %
9	3 366 €	+7,5 %	+7,7 %
10	3 131 €	+12,8 %	+17,6 %
11	2 710 €	+0,4 %	-4,1 %
12	3 322 €	+6,1 %	+12,7 %
13	2 736 €	+5,7 %	+10,9 %
14	1 933 €	+19,2 %	+3,8 %
15	1 707 €	+12,9 %	+9,1 %
16	2 764 €	NC	NC

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



TÉLÉCHARGER

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

LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² signé

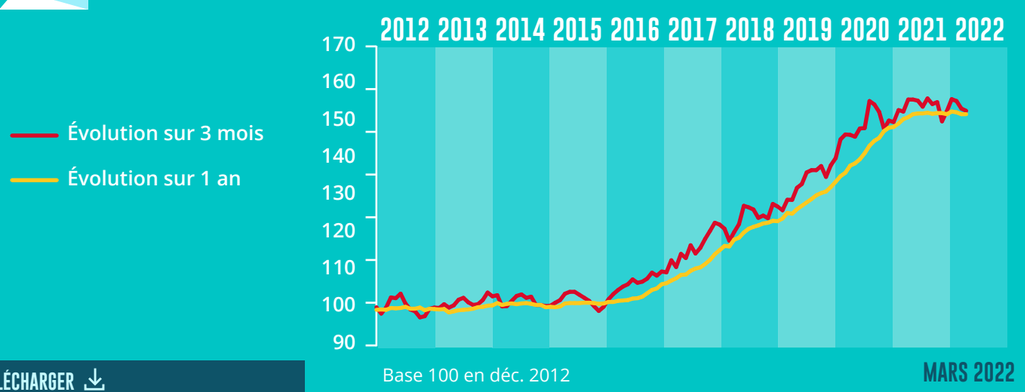
-5% et -	de -5% à -1%	de -1% à 1%	de 1% à 5%	de 5% à 9%	9% et +

lpi l'observatoire des Prix Immobiliers du secteur privé

SeLoger

Baromètre LPI-SeLoger - Avril 2022

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



TÉLÉCHARGER

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

FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

5 867 €

Affiché	Signé
-0,9%	-2,0%

SUR 1 AN

5 589 €

Affiché	Signé
+0,5%	+0,5%

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

	Prix/m² signé	Affiché	Signé
1	6 205 €	-2,5 %	+0,9 %
2	6 447 €	-9,8 %	-5,8 %
3	5 506 €	+1,7 %	+2,3 %
4	5 739 €	+1,9 %	+4,6 %
5	5 296 €	+3,4 %	+1,3 %
6	6 340 €	-7,5 %	-8,9 %
7	5 105 €	+4,5 %	+4,2 %
8	4 590 €	+7,4 %	+3,9 %
9	4 291 €	+4,7 %	-0,8 %

LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² signé

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

lpi 1er observatoire des Prix Immobiliers du secteur privé

SeLoger

LES PRIX DANS LES MÉTROPOLES

DES CENTRES DE MÉTROPOLES PAS TOUJOURS LES PLUS ATTRACTIFS

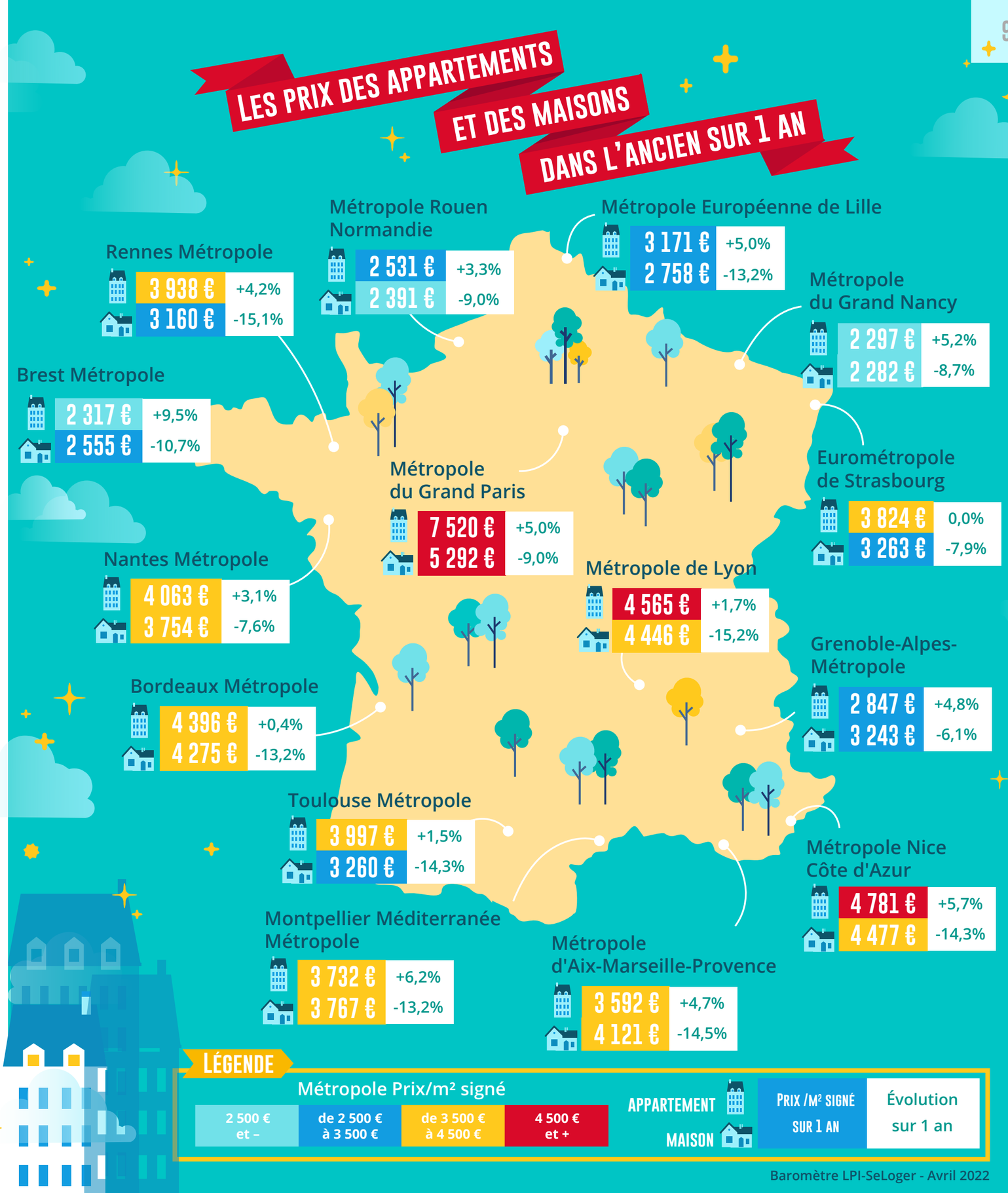
Entre les 3 métropoles les moins chères (Brest, Grand Nancy ou Rouen Normandie) et celle du Grand Paris, l'écart de prix reste de 1 à 3 pour les appartements anciens. En revanche, il est plus faible pour les maisons, en dépit de la pression de la demande qui s'exerce partout sur le territoire sur un produit particulièrement recherché : l'écart entre les 3 métropoles les moins chères et les métropoles de Bordeaux, Lyon et Nice est de 1 à 2. Les différences de prix restent à l'image du potentiel de développement économique des territoires et des niveaux de revenus des ménages résidants. Elles expriment aussi la rareté des biens disponibles dans le centre des métropoles. La prise en compte de l'attractivité territoriale tenant compte de l'environnement et du cadre de vie est souvent de nature à modifier ce constat : surtout lorsque les biens proposés présentent des caractéristiques « rassurantes » pour les candidats à l'achat (espaces extérieurs privatifs, faible densité des constructions environnantes, ...).

En outre, les prix sont en général plus élevés dans la ville-centre que sur le reste de la métropole. La surcote de la ville-centre est toujours la plus forte pour Paris (35 % pour les appartements et 45 % pour les maisons). Puis viennent Bordeaux, Lyon, Nantes, Rouen et Strasbourg, voire Rennes et Toulouse (20 % pour les maisons et 15 % en moyenne pour les appartements).

En revanche, la ville-centre n'est guère plus chère que le reste de la métropole à Brest ou à Marseille (voire à Montpellier pour les seuls appartements) : la demande exprimant ses préférences pour un habitat en maison individuelle (versus l'habitat collectif) s'éloigne de la ville-centre, sur des territoires où le déséquilibre entre l'offre et la demande ne fait cependant que se renforcer depuis plusieurs années.

TÉLÉCHARGER

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



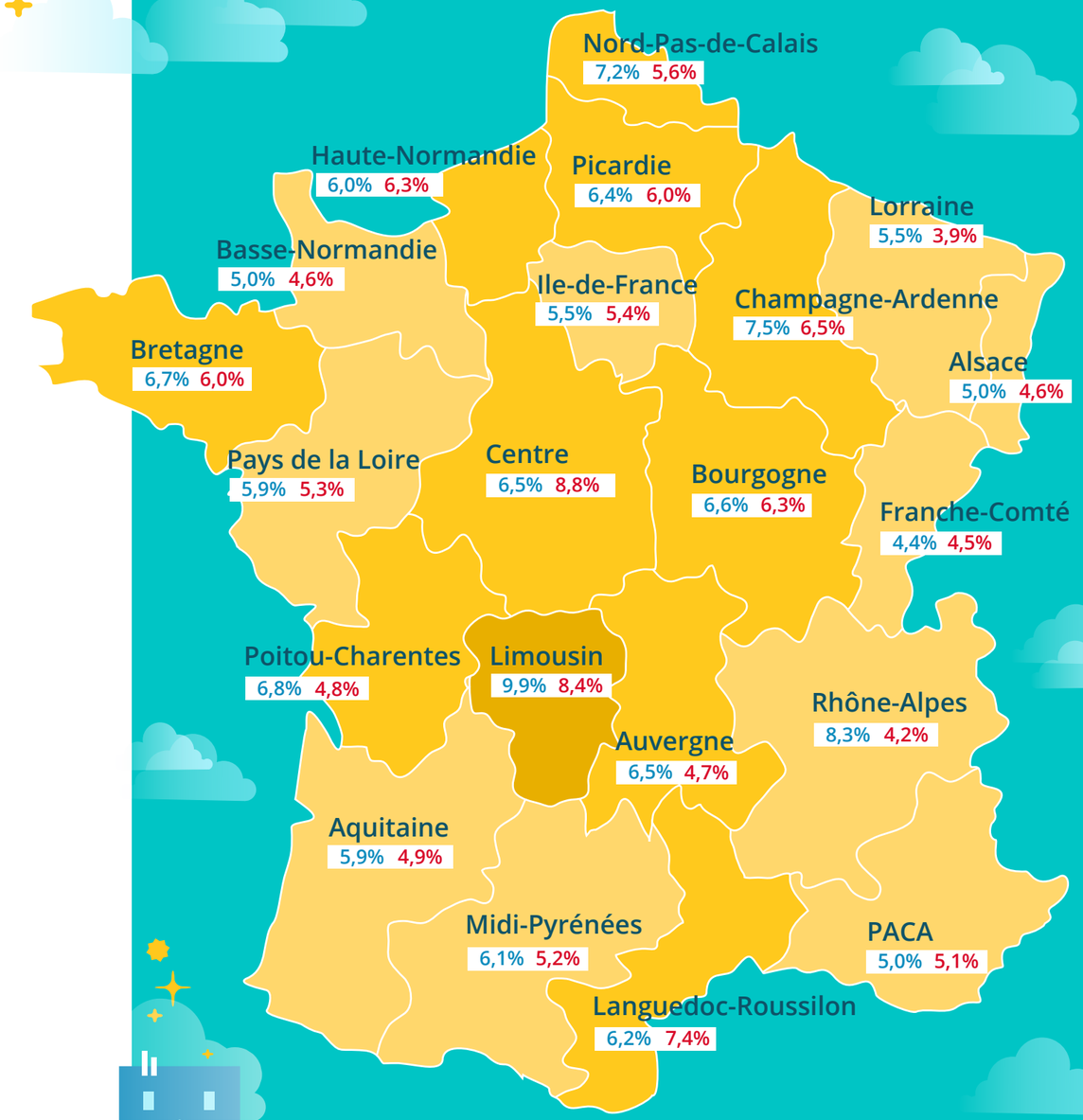
ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

NOUVELLE AUGMENTATION DES MARGES

Sur un marché où la demande hésite et bute de plus en plus souvent sur les difficultés d'accès au crédit, l'augmentation des marges de négociation se poursuit. En mars 2022, elles s'établissent à 5.8 % pour l'ensemble du marché, en progression de 59 % depuis l'été dernier et à 24 % au-dessus de leur moyenne de longue période.
Habituellement, une telle situation aurait dû bénéficier aux acheteurs, en renforçant leurs capacités de négociation. Mais le resserrement de l'accès au crédit et le renforcement des inquiétudes sur l'avenir (pouvoir d'achat, guerre en Ukraine…) empêche une grande partie de la demande d'en tirer avantage.

Dans beaucoup de régions, particulièrement affectées par la chute des ventes constatée en mars, les marges s'établissent à un niveau révélateur des déséquilibres des marchés (au moins 7 %) : en Auvergne, Bourgogne, Champagne-Ardenne, Franche Comté ou dans le Centre et le Limousin, donc dans des régions où la demande est fortement déstabilisée par les évolutions économique et financière récentes.

MARGE DE NÉGOCIATION



LÉGENDE

Région
Maison Appartement

Marge de négociation globale

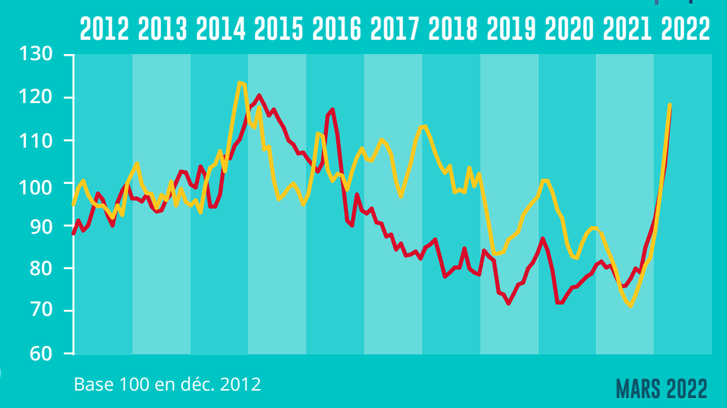
0 à 2%	2 à 4%	4 à 6%	6 à 8%	8% et +

FRANCE ENTIÈRE

GLOBAL	5,8%
MAISON	6,3%
APPARTEMENT	5,3%

INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

SELON LE TYPE DE BIENS



Base 100 en déc. 2012

MARS 2022

TÉLÉCHARGER

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

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

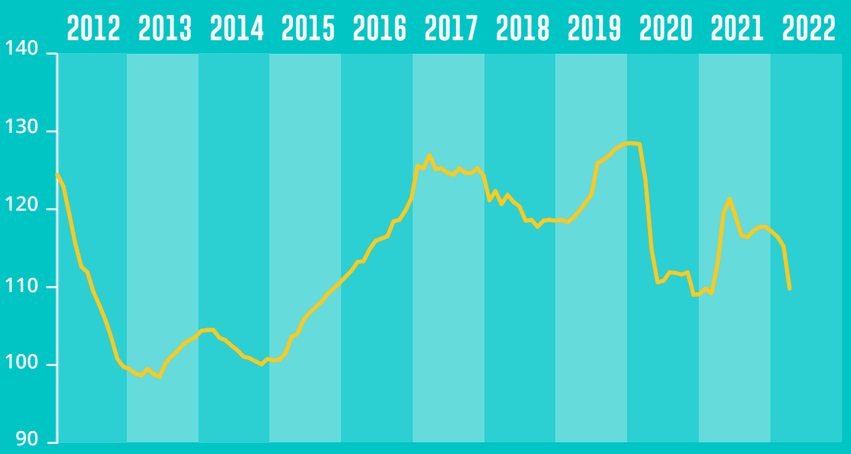
CHOC DE LA GUERRE SUR LE MARCHÉ EN MARS

Après plusieurs mois d'expansion du marché, les achats de logements anciens réalisés par les particuliers se sont affaiblis dès le début de l'année. Dans le contexte d'un resserrement supplémentaire de l'accès au crédit, la demande a nettement réagi à la dégradation de son pouvoir d'achat, alors que les conditions de crédit ne s'amélioraient plus. Puis le déclenchement de la crise en Ukraine a amplifié la dégradation du marché, renforçant les pressions inflationnistes et leur impact sur les taux des crédits, alors que le moral des ménages fléchissait.

Déjà en janvier 2022, le nombre de compromis signés au cours des 3 derniers mois était en recul de 4.7 %, en glissement annuel. En février, la baisse de l'activité s'est accélérée, avec - 8.5 %. Et en mars, le choc supplémentaire provoqué par la guerre en Ukraine est venu renforcer les faiblesses du marché constatées jusqu'alors : les ventes réalisées étaient en chute de 23.6 % sur le trimestre, en glissement annuel, sans espoir d'un redressement rapide ou même d'une embellie.

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT



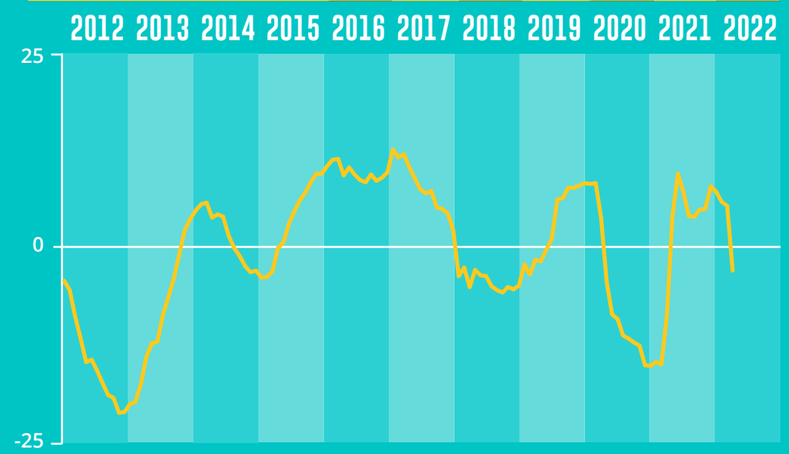
Base 100 en déc. 2012

MARS 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 mars	+11,5%	+12,1%	-4,9%	-1,4%	+3,9%	-8,5%	-2,8%



MARS 2022

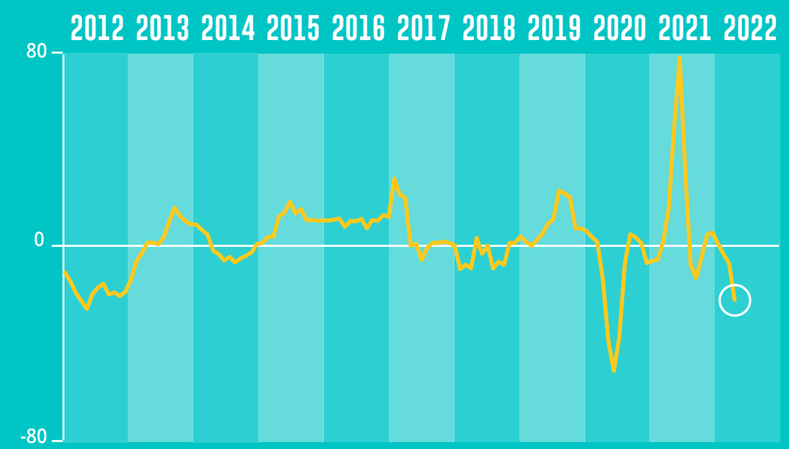
TÉLÉCHARGER

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 - Avril 2022

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

Rythme annuel à fin mars	+10,1%	+18,7%	-10,5%	+1,3%	-15,3%	+14,4%	-23,6%



MARS 2022

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

CHUTE DES VENTES DANS TOUTES LES RÉGIONS

France entière, les achats de logements anciens réalisés par des particuliers ont reculé de 23.6 % au cours des 3 derniers mois, en glissement annuel. Et aucune région n'est restée à l'écart de cette chute des ventes, même si dans certaines l'activité paraît avoir un peu mieux résisté à la vague descendante.

Les ventes n'ont ainsi reculé que de l'ordre de 5 % dans des régions aussi différentes que l'Alsace, le Limousin, Midi Pyrénées et PACA. Et le recul n'est que de 10 % en Auvergne, Languedoc-Roussillon et Rhône-Alpes. Dans toutes ces régions différentes, tant par la taille des marchés que par les niveaux des prix pratiqués, la demande a en général moins souffert du resserrement du crédit qu'ailleurs.

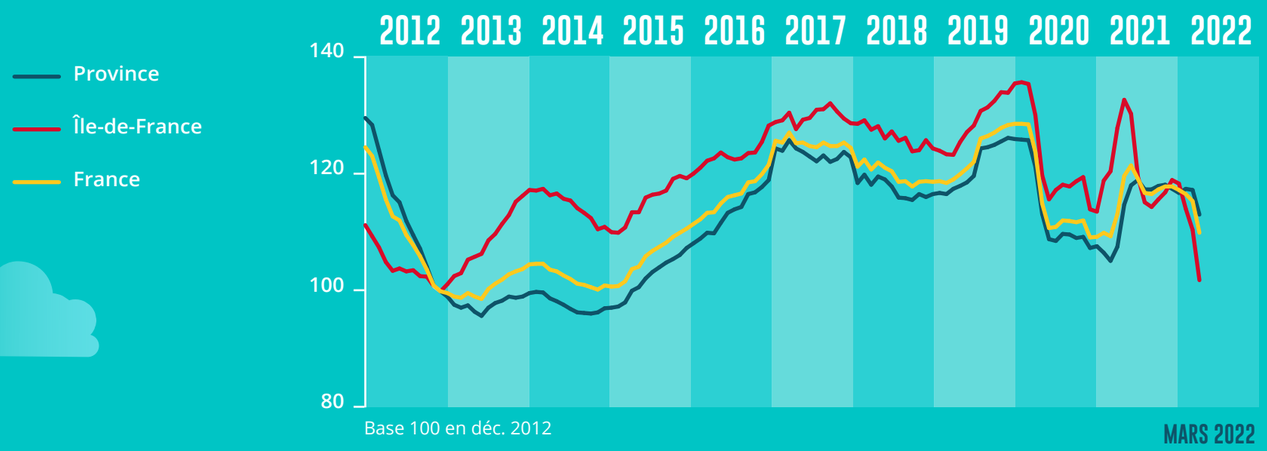
En revanche, dans près de la moitié des régions la chute des ventes a été d'au moins 25 %. Tel est le cas dans le Centre, en Basse Normandie, Bourgogne, Bretagne, Champagne-Ardenne, Franche Comté, Haute Normandie, Ile de France, Lorraine et dans les Pays de la Loire. Là non plus la baisse d'activité n'est pas liée aux niveaux des prix : l'amplitude des prix au m² étant de 1 à près de 3.5 entre la Franche Comté et l'Ile de France. Mais partout, le choc qui perturbe la demande étant multifactoriel, le seul dénominateur commun reste l'enfoncement dans une crise prête à durer.

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

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

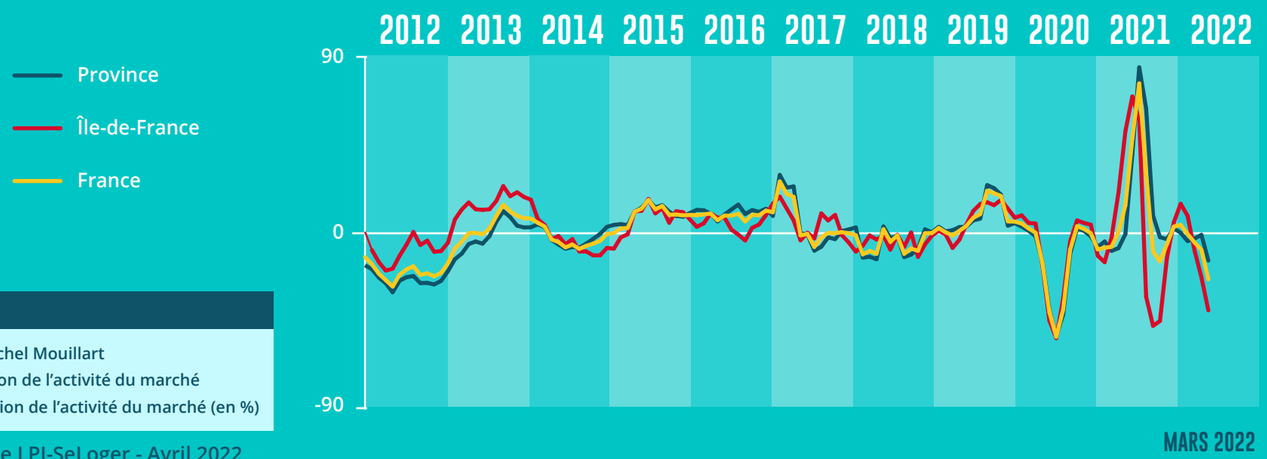
IDF	Variation annuelle	+7,6%	+0,3%	-3,4%	+8,9%	-16,2%	+2,6%	
	Rythme annuel à fin mars	+10,3%	+6,7%	-2,3%	-3,4%	+5,5%	-1,7%	-20,3%
PROVINCE	Variation annuelle	+10,8%	+3,3%	-5,2%	+8,1%	-14,5%	+9,1%	
	Rythme annuel à fin mars	+12,1%	+14,4%	-6,0%	-0,6%	+3,2%	-11,3%	+5,1%



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin mars	+10,2%	+6,7%	-3,2%	-3,2%	-16,4%	+52,3%	-39,5%
PROVINCE	Glissement annuel à fin mars	+10,1%	+24,0%	-13,3%	+3,2%	-14,9%	-0,4%	-14,0%



TÉLÉCHARGER

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

MÉTHODOLOGIE

PRIX

Des prix moyens sont calculés par zone géographique (ville ou département), dans l'ensemble et pour chacun des 6 segments de marché retenus pour les maisons (du “3 pièces et moins” au “8 pièces et plus”) et les appartements (du “studio et 1 pièce” au “6 pièces et plus”). Des indices de prix élémentaires (base 100 en décembre 2012) sont construits pour chaque zone, sur chacun des segments de marché. Les indices synthétiques de zone sont obtenus par pondération des indices élémentaires de zone : les pondérations correspondent aux structures de marché calculées sur la période 2006-2021 (donc sur la base de plus de 5.4 millions de références actuellement disponibles).

Les indices sont à correction des effets de structure. Les prix et les indices présentés au niveau régional ou national sont déterminés par pondération des indices élémentaires calculés au niveau départemental.

Les prix moyens affichés et signés sont calculés en moyenne trimestrielle glissante au niveau national, régional, départemental et pour les villes de plus de 100 000 habitants. Sur les zones de plus petite taille (les arrondissements, notamment), les prix sont en moyenne annuelle glissante.

Dans le tableau page 5, tous les prix sont en année glissante afin de pouvoir comparer des villes de taille différente entre elles.

VOLUME DE TRANSACTIONS

Cet indicateur d’activité permet de rendre compte des tendances d’évolution du marché de l’ancien.

Un échantillon de 3 000 agences réparties sur l’ensemble du territoire métropolitain a été isolé : aucun redressement n’est opéré, la structure de cet échantillon étant représentative de celle de l’ensemble des 6 310 agences immobilières, agences bancaires, promoteurs et foncières présentes dans l’Observatoire LPI.

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

Il lui est associé deux mesures :

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

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

MARGE DE NÉGOCIATION

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

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

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

DÉFINITION

Évolution des prix sur 3 mois
Rythme d’évolution en glissement trimestriel du prix mesuré en moyenne trimestrielle glissante

Évolution des prix sur 1 an
Rythme d’évolution en glissement annuel du prix mesuré en moyenne annuelle glissante

Prix au m² affiché
Prix mesuré lors de la prise de mandat

Prix au m² signé
Prix mesuré lors de la signature du compromis

CONTACTS PRESSE

Michel MOUILLART
michel@mouillart.fr
06 07 65 59 95

Sarah KROICHVILI
sarah.kroichvili@groupeseloger.com
06 20 45 25 16

Retrouvez toutes les données du baromètre LPI-SeLoger sur :
www.lespriximmobiliers.com

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

Les membres actuels en sont :

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

lpi 1er observatoire des Prix Immobiliers du secteur privé

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

LPI-SELOGER

lpi 1er observatoire des Prix Immobiliers du secteur privé

BNP PARIBAS REAL ESTATE

capifrance
Faire plus pour votre bien

CREDIT LOGEMENT

Crédit Mutuel

gecina

GROUPE BPCE

iad

LA BANQUE POSTALE

optim home

SAFTI

SeLoger

SOGEPROM
GROUPE SOCIETE GENERALE