

**BAROMÈTRE DES
PRIX IMMOBILIERS**



LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN JANVIER 2022



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

FÉVRIER 2022

LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

3 382 €

PRIX DU M² SIGNÉ
en France,
dans l'ancien

Nouvelle hausse des prix
dans l'ancien

+1,2%

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

Essoufflement de la hausse
dans les grandes villes

5,6%

MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien,
tous biens confondus

Augmentation des marges
sur un marché morose

-7,3%

VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Affaiblissement du
marché en janvier



ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE



SeLoger

NOUVELLE HAUSSE DES PRIX DANS L'ANCIEN

Avec le resserrement des difficultés d'accès au crédit, la demande continue à se transformer. Jusqu'à l'été 2021, ce sont les difficultés rencontrées par les ménages modestes ou aux revenus moyens et faiblement dotés en apport personnel qui s'étaient accompagnées d'un déplacement de la demande vers des produits de meilleure qualité et de localisation plus recherchée. Depuis, des ménages plus aisés se trouvent confrontés aux nouvelles exigences d'un taux d'apport personnel élevé, dans un contexte de raréfaction de l'offre constatée partout sur le territoire.

Ainsi, pour le 6^{ème} mois consécutif, les prix signés des maisons se redressent et la courbe des prix au m² confirme son inversion. En janvier 2022, les prix ont donc cru de 2.2 % au cours des 3 derniers mois, en glissement trimestriel. Et rien, dans les évolutions récentes, n'annonce un fléchissement du rythme de la hausse : les offres des vendeurs sont toujours aussi ambitieuses (+ 2.2 % au cours des 3 derniers mois), ne laissant guère se profiler une accalmie rapide sur le front des prix.

Dans le même temps, la hausse des prix signés des appartements anciens se poursuit, mais à un rythme plus lent que par le passé (+ 0.4 % au cours des 3 derniers mois, en glissement trimestriel). Le ralentissement se confirme mois après mois, depuis l'été 2021. Mais jusqu'à présent, il s'observe surtout dans les grandes villes. Et dans l'ensemble, il ressemble à une situation qui se constate souvent, durant les mois d'hiver comme par exemple il y a un an à la même époque.

AUGMENTATION RAPIDE DES PRIX DES MAISONS NEUVES

Le marché du neuf a mieux résisté que celui de l'ancien au resserrement de l'accès au crédit, les dispositions spécifiques de l'ACPR en faveur de la primo accession en VEFA et en maisons individuelles ayant permis à la demande de plus facilement réaliser ses achats immobiliers.

Ainsi, depuis juillet 2021, la courbe des prix des maisons s'est inversée et au cours des 3 derniers mois, les prix ont augmenté de 2.8 %, en glissement trimestriel, alors qu'ils reculaient de 2.8 % en janvier 2021. Et alors que pendant toute l'année 2021, l'augmentation des prix des appartements neufs s'est poursuivie à un rythme soutenu, la hausse a été de 2.6 %, en glissement trimestriel : jamais par le passé, des hausses aussi rapides n'avaient été constatées.

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 - Février 2022

	ANCIEN		NEUF
	Prix/m ² affiché	Prix/m ² signé	Prix/m ² signé
GLOBAL	3 404 €	3 382 €	4 879 €
Évolution sur 3 mois	+1,2% ↗	+1,2% ↗	+2,7% ↗
Évolution sur 1 an		+0,2% ↗	+1,5% ↗
MAISON	2 752 €	2 739 €	2 337 €
Évolution sur 3 mois	+2,4% ↗	+2,2% ↗	+2,8% ↗
Évolution sur 1 an		-7,5% ↘	-13,5% ↘
APPARTEMENT	4 077 €	4 046 €	5 904 €
Évolution sur 3 mois	+0,4% ↗	+0,4% ↗	+2,6% ↗
Évolution sur 1 an		+6,2% ↗	+4,8% ↗

INDICE DES PRIX SIGNÉS

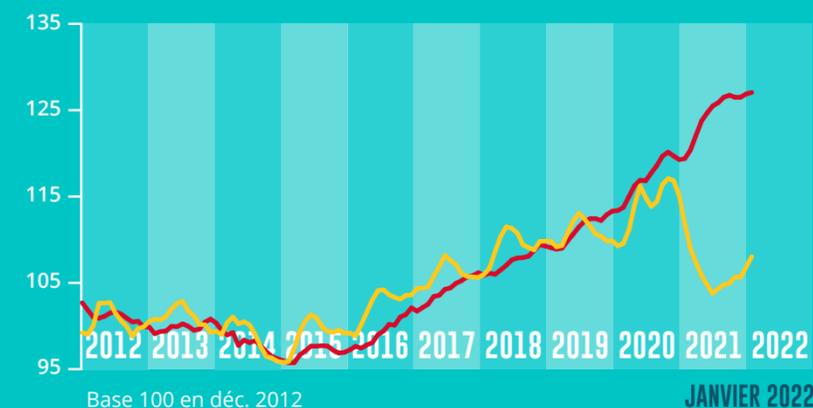
SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN

— Neuf
— Ancien



SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement
— Maison



ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

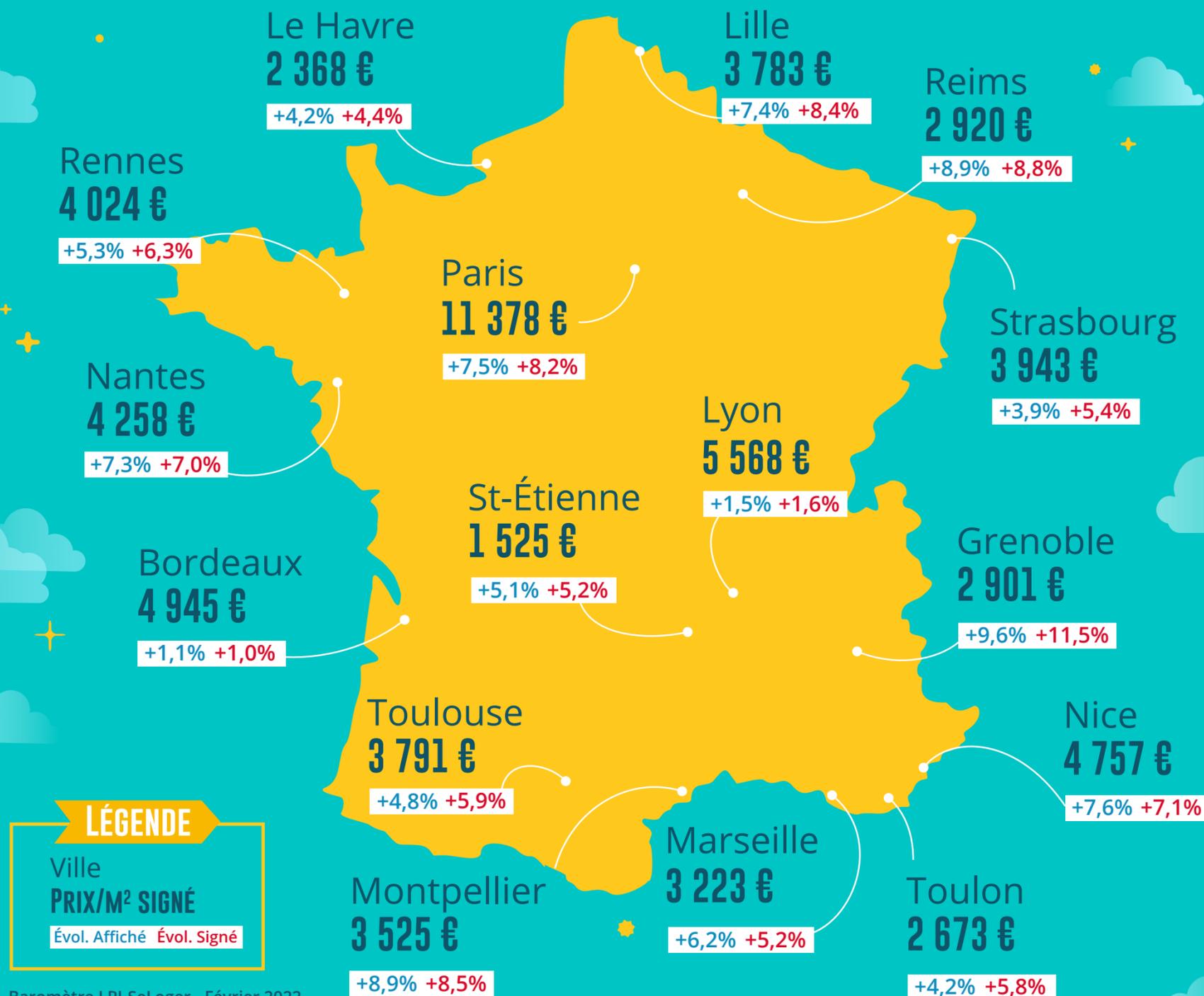
ESSOUFFLEMENT DE LA HAUSSE DANS LES GRANDES VILLES

En janvier 2022, les prix des appartements anciens augmentent sur un an dans toutes les villes de plus de 100 000 habitants. Et dans 93 % des villes de plus de 50 000 habitants : d'ailleurs, l'augmentation est de plus de 10 % dans 31 % de ces villes, et même de plus de 15 % dans 11 % d'entre elles.

Parmi les plus de 100 000 habitants, l'augmentation est la plus rapide sur Angers et Tours. Sur Angers (+ 17.4 % sur un an), le rythme de la hausse ne ralentit pas depuis près de 18 mois. Alors que sur Tours (+ 17.5 %), le rythme s'accélère depuis l'été. Et sur Brest (+ 12.5 %), la progression des prix a repris de la vigueur depuis l'été dernier et ne semble pas s'essouffler. En revanche, sur Grenoble (+ 11.5 %) et Orléans (+ 10.1 %), la poursuite de la hausse est maintenant plus incertaine.

D'ailleurs, si aucun signe d'un recul des prix autre que saisonnier ne se constate dans les grandes villes, dans la plupart d'entre elles les rythmes de croissance s'affaiblissent. Pas à Paris, bien sûr, où l'augmentation se réalise à 8.2 % sur un an, avec des prix de plus de 11 000 €/m² dans 14 arrondissements ! Mais à Lyon ou Bordeaux, par exemple, qui ne connaissent plus que de faibles augmentations. Et surtout, peut-être, à Montreuil avec + 1.0 % sur un an, alors que la ville tutoyait des augmentations à 2 chiffres jusqu'à l'été dernier : payant maintenant les conséquences de prix devenus « parisiens », dans un contexte de rationnement de l'accès au crédit.

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



Baromètre LPI-SeLoger - Février 2022

TÉLÉCHARGER ↓

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



SeLoger

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	4 624 €	+9,3 %
Midi-Pyrénées	TARN	ALBI	2 600 €	+19,3 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 350 €	+6,2 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	3 516 €	+17,4 %
Rhône-Alpes	HAUTE-SAVOIE	ANNECY	5 054 €	+5,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	4 861 €	+14,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	5 775 €	+12,0 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 419 €	+6,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	ARLES	2 419 €	+11,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	7 411 €	+10,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	4 512 €	+19,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	3 363 €	+18,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 534 €	+6,2 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	BAYONNE	4 031 €	+19,8 %
Picardie	OISE	BEAUVAIS	2 016 €	+14,2 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	2 280 €	+3,5 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	1 472 €	+5,4 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BOBIGNY	3 556 €	+17,0 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BONDY	3 044 €	+0,9 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 945 €	+1,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	9 621 €	+5,9 %
Centre	CHER	BOURGES	1 741 €	+15,4 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	2 305 €	+12,5 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	2 909 €	+5,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CAGNES-SUR-MER	4 463 €	+3,6 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 558 €	-8,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	5 783 €	+13,0 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	3 311 €	+6,6 %
Rhône-Alpes	SAVOIE	CHAMBERY	2 905 €	-3,0 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	4 142 €	+6,4 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	CHELLES	3 554 €	+15,2 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	2 177 €	+13,6 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	CHOLET	2 034 €	+14,5 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLAMART	6 525 €	+12,9 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 441 €	+7,5 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLICHY	7 788 €	+13,3 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 697 €	+3,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	5 798 €	+11,4 %
Île-de-France	ESSONNE	CORBEIL-ESSONNES	2 510 €	+8,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	7 623 €	+5,4 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	4 172 €	+4,4 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 723 €	+3,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	3 363 €	+7,0 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	2 288 €	+19,9 %

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	EPINAY-SUR-SEINE	3 048 €	+2,7 %
Haute-Normandie	EURE	EVREUX	1 642 €	+2,0 %
Île-de-France	ESSONNE	EVRY-COURCOURONNES	2 476 €	+8,1 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	FONTENAY-SOUS-BOIS	6 212 €	+7,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	FREJUS	3 153 €	+10,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	GRASSE	2 791 €	+2,8 %
Rhone-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 901 €	+11,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	HYERES	3 445 €	+4,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	8 542 €	+3,9 %
Île-de-France	VAL DE MARNE	IVRY-SUR-SEINE	5 572 €	+11,3 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	4 700 €	+3,6 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LA ROCHE-SUR-YON	2 229 €	-5,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	2 854 €	+7,7 %
Pays de la Loire	MAYENNE	LAVAL	2 481 €	+18,9 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LE BLANC-MESNIL	3 394 €	+6,9 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	2 368 €	+4,4 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	1 942 €	+3,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	10 208 €	+6,5 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 783 €	+8,4 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 698 €	+4,6 %
Bretagne	MORBIHAN	LORIENT	2 400 €	+6,9 %
Rhone-Alpes	RHONE	LYON	5 568 €	+1,6 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	MAISONS-ALFORT	6 078 €	+10,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	MARSEILLE	3 223 €	+5,2 %
Île-de-France	ESSONNE	MASSY	4 125 €	+11,6 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MEAUX	2 896 €	+7,1 %
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 918 €	+4,5 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	2 682 €	+8,9 %
Midi-Pyrénées	TARN-ET-GARONNE	MONTAUBAN	1 808 €	+13,6 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 525 €	+8,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	6 696 €	+1,0 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MONTRouGE	8 273 €	+10,8 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 759 €	+1,9 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 471 €	+5,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	5 681 €	+5,8 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	4 258 €	+7,0 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	NARBONNE	2 254 €	+19,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	11 748 €	-1,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	4 757 €	+7,1 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 169 €	+4,8 %
Poitou-Charentes	DEUX-SÈVRES	NIORT	1 555 €	-9,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	3 992 €	+0,4 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 704 €	+10,1 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	PANTIN	6 568 €	+6,9 %

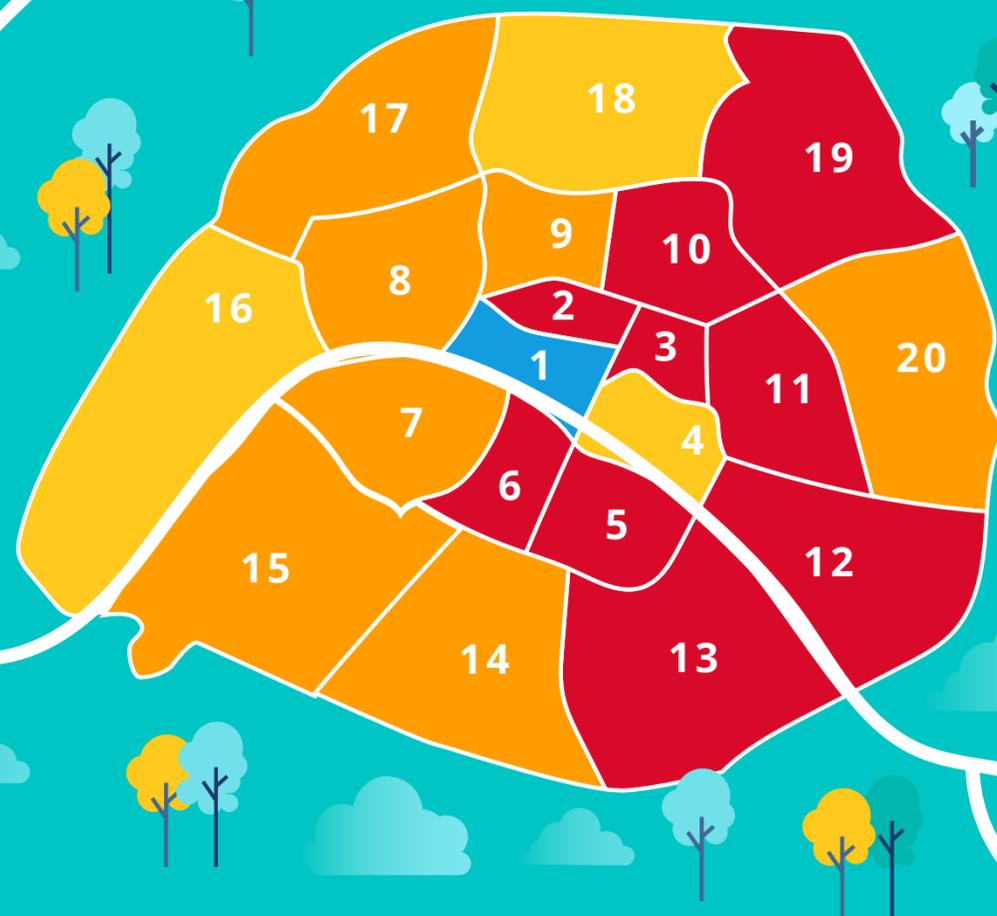
			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Ile-de-France	PARIS	PARIS	11 378 €	+8,2 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	2 086 €	+5,7 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 572 €	+4,6 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 642 €	+8,9 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	2 533 €	+5,8 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	1 890 €	+2,1 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 920 €	+8,8 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	4 024 €	+6,3 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	2 058 €	-8,7 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 845 €	+4,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	6 547 €	+5,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	4 312 €	+6,5 %
Rhone-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 525 €	+5,2 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	6 137 €	+10,6 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 974 €	+19,7 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-OUEN-SUR-SEINE	6 847 €	+14,9 %
Picardie	AISNE	SAINT-QUENTIN	1 345 €	-4,7 %
Île-de-France	VAL-D'OISE	SARCELLES	2 321 €	+3,8 %
Île-de-France	YVELINES	SARTROUVILLE	4 205 €	+7,5 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SEVRAN	2 542 €	-8,4 %
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	3 943 €	+5,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 673 €	+5,8 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 791 €	+5,9 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	2 302 €	-9,8 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	3 243 €	+17,5 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 819 €	+7,7 %
Rhone-Alpes	DROME	VALENCE	2 143 €	+5,9 %
Bretagne	MORBIHAN	VANNES	3 865 €	+18,7 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	VAULX-EN-VELIN	2 576 €	+9,9 %
Rhone-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	2 861 €	+14,0 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	7 536 €	+3,3 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	VILLEJUIF	5 693 €	+7,3 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	3 148 €	+9,0 %
Rhone-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	4 216 €	+7,3 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	VINCENNES	9 664 €	+10,1 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	4 354 €	+8,1 %



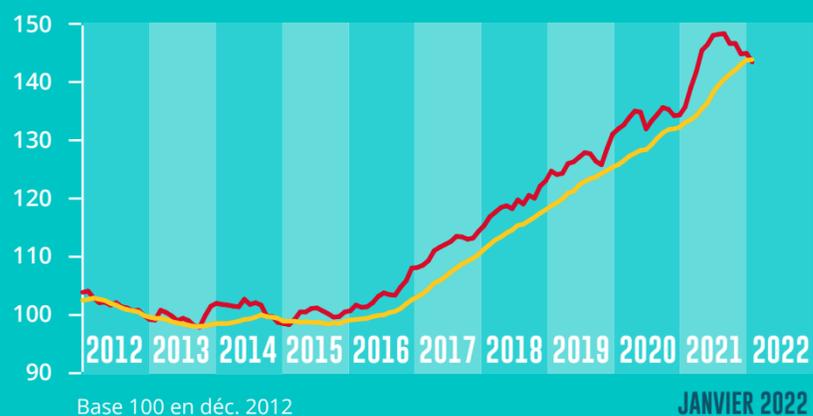
TÉLÉCHARGER ↓

Tableau des 124 villes sur 1 an

PARIS



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



TÉLÉCHARGER ↓

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

FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

11 479 €

Affiché **-1,3%**
Signé **-2,1%**

SUR 1 AN

11 378 €

Affiché **+7,5%**
Signé **+8,2%**



SeLoger

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

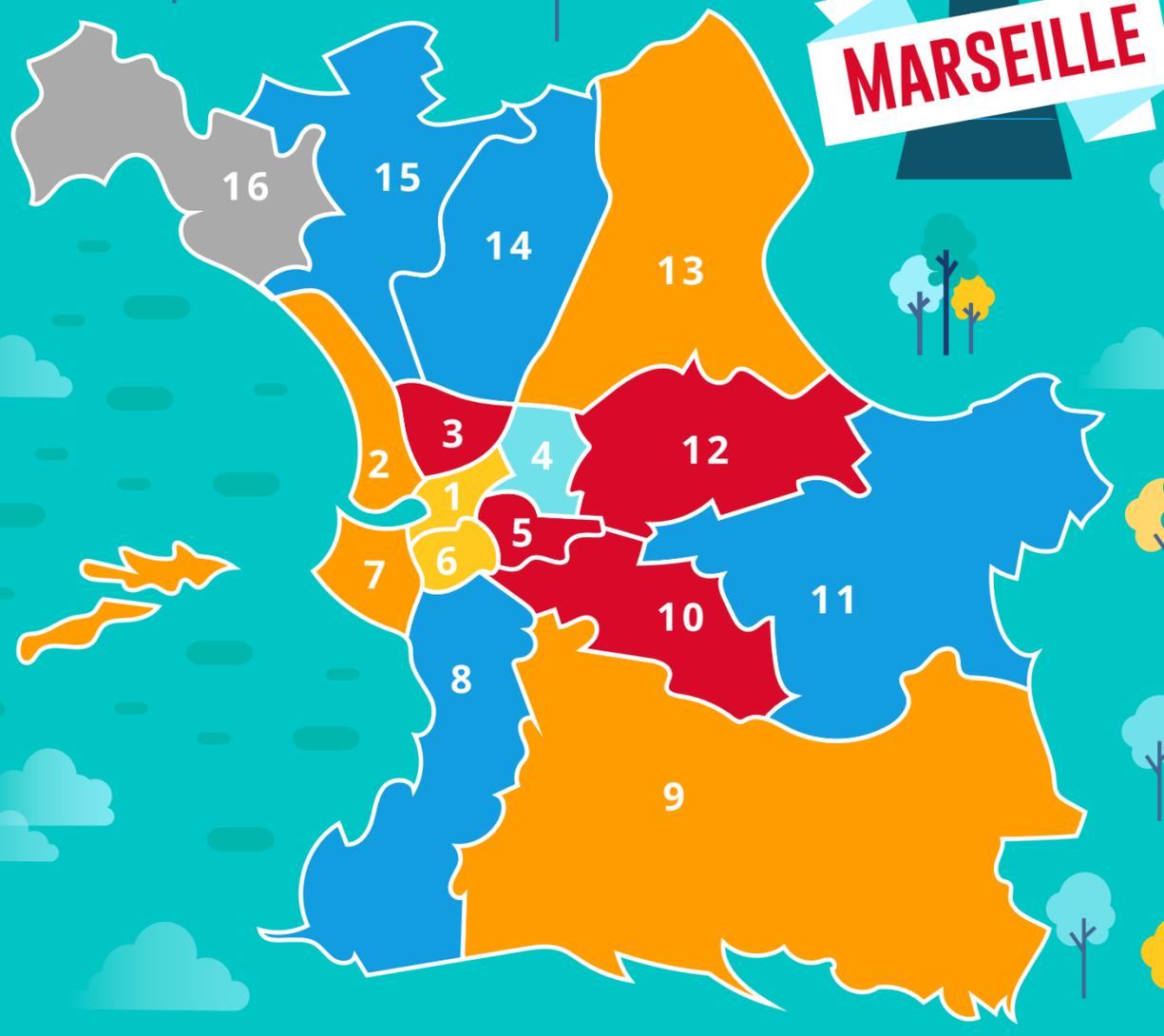
	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	12 606 €	+0,2 %	-1,9 %
2	12 118 €	+18,4 %	+17,3 %
3	13 229 €	+9,2 %	+12,7 %
4	13 358 €	-2,3 %	+3,7 %
5	13 877 €	+16,7 %	+17,1 %
6	14 676 €	+5,4 %	+9,5 %
7	14 503 €	+7,8 %	+7,1 %
8	12 491 €	+4,2 %	+5,5 %
9	12 052 €	+5,4 %	+5,7 %
10	10 811 €	+16,8 %	+15,9 %
11	11 065 €	+11,6 %	+12,2 %
12	10 574 €	+10,0 %	+11,7 %
13	9 723 €	+12,0 %	+13,1 %
14	11 040 €	+7,6 %	+7,9 %
15	11 466 €	+8,4 %	+8,9 %
16	12 211 €	+2,5 %	+2,2 %
17	11 595 €	+7,1 %	+6,8 %
18	10 264 €	+2,6 %	+4,4 %
19	9 639 €	+12,1 %	+12,9 %
20	9 386 €	+5,9 %	+7,5 %

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 - Février 2022



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



TÉLÉCHARGER ↓

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

FOCUS
VILLE

SUR 3 MOIS

3 402 €

Affiché **+7,6%** Signé **+4,4%**

SUR 1 AN

3 223 €

Affiché **+6,2%** Signé **+5,2%**

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	2 862 €	+4,9 %	+2,5 %
2	3 328 €	+7,2 %	+8,5 %
3	2 321 €	+14,8 %	+14,6 %
4	2 910 €	-1,2 %	+0,9 %
5	3 563 €	+13,0 %	+13,4 %
6	3 869 €	+3,7 %	+2,8 %
7	4 595 €	+12,2 %	+8,3 %
8	4 344 €	-2,9 %	-4,0 %
9	3 302 €	+9,0 %	+5,5 %
10	3 033 €	+15,8 %	+16,1 %
11	2 590 €	-1,7 %	-1,4 %
12	3 429 €	+15,2 %	+16,0 %
13	2 581 €	+5,5 %	+6,0 %
14	1 772 €	-1,1 %	-3,7 %
15	1 688 €	+19,0 %	-1,0 %
16	2 893 €	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 +
----------	--------------	-------------	------------	------------	---------



SeLoger



FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS
5 543 €
 Affiché **+5,0%** Signé **+2,7%**

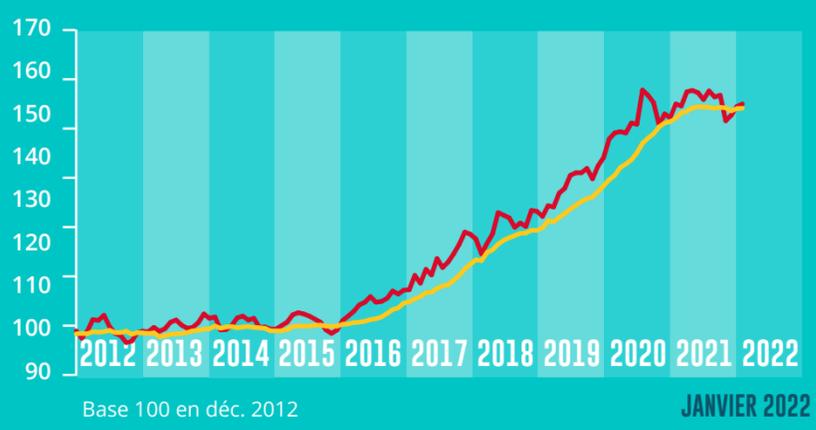
SUR 1 AN
5 568 €
 Affiché **+1,5%** Signé **+1,6%**

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	6 131 €	+2,8 %	+3,4 %
2	6 579 €	-7,2 %	-0,8 %
3	5 498 €	+3,9 %	+2,8 %
4	5 906 €	+5,2 %	+7,5 %
5	4 949 €	+2,8 %	0,0 %
6	6 339 €	-9,0 %	-10,2 %
7	4 947 €	+3,3 %	+1,7 %
8	4 689 €	+8,7 %	+10,0 %
9	4 511 €	+2,9 %	+3,3 %



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

L'ATTRACTIVITÉ DES TERRITOIRES MÉTROPOLITAINS

Les différences de prix constatées entre les métropoles et à l'intérieur de chacune d'entre elles sont à l'image de leur potentiel de développement économique et des niveaux de revenus des ménages résidents. Mais elles expriment plus encore que par le passé la rareté des biens disponibles dans le centre des métropoles, surtout s'ils se singularisent par leur qualité et/ou les services qui leur sont associés (transports, équipements publics, commerces, ...). Néanmoins, elles ne reflètent pas toujours la qualité de vie constatée sur chacun des territoires (tranquillité, proximité de la nature, cadre de vie urbain et paysager, ...). 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 ces caractéristiques « rassurantes » pour les candidats à l'achat (espaces extérieurs privatifs, faible densité des constructions environnantes, ...) que le déclenchement de la crise sanitaire n'avait fait que remettre en lumière.

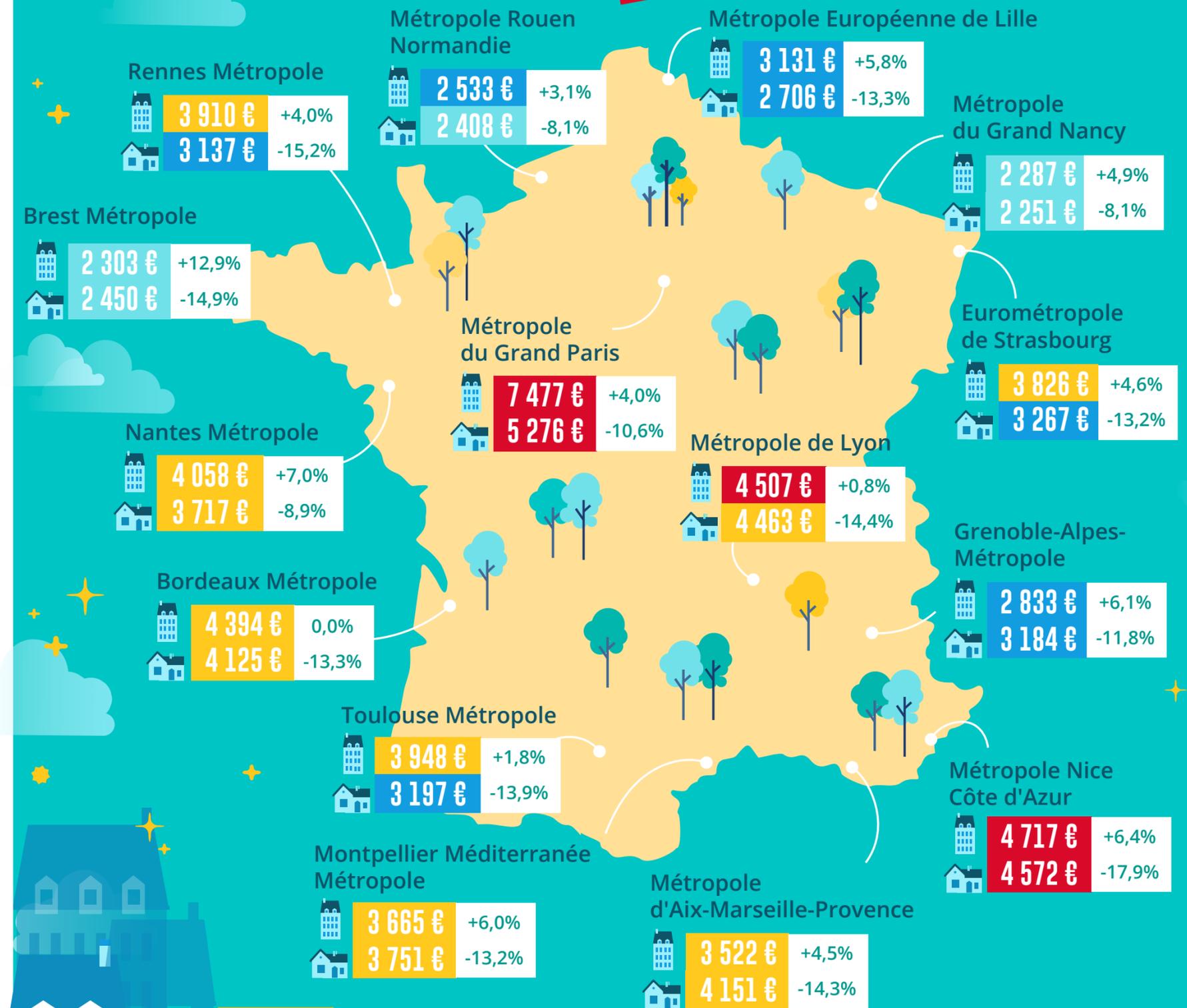
Entre les métropoles les moins chères (Brest, Grand Nancy, Grenoble-Alpes ou Rouen Normandie) et celle du Grand Paris, l'écart de prix a été de 1 à 3 en 2021, pour les appartements anciens. Mais il se réduit sensiblement, de 1 à 2, si la comparaison se fait avec les métropoles de Bordeaux, Lyon et Nice. En revanche, l'écart de prix des maisons n'est plus que de 1 à 2 entre, d'une part, les métropoles de Brest, du Grand Nancy, de Lille ou de Rouen Normandie et, d'autre part, celle du Grand Paris.

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



ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

AUGMENTATION DES MARGES SUR UN MARCHÉ MOROSE

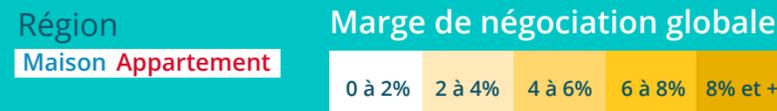
Alors que la morosité saisonnière du marché est renforcée par les difficultés d'accès au crédit, une nouvelle augmentation des marges de négociation se constate. En janvier 2022, elles s'établissent à 5.6 % pour l'ensemble du marché, en progression de 49 % depuis l'été dernier. Dans des conditions normales, cette évolution aurait redonné de meilleures capacités de négociation aux acheteurs. Mais sur une grande partie du territoire, la demande manque de vigueur.

C'est sur le marché des maisons que la remontée des marges est la plus rapide. En s'établissant à 6.1 % en janvier 2022, elles ont cru de 56 % depuis l'été 2021. Elles restent sous les 50 % en Alsace, Haute Normandie et Ile de France où la pression de la demande est toujours très forte face à une offre qui s'est encore raréfiée. Mais dans beaucoup de régions les marges se situent au-dessus de 8 % : en Auvergne, Bourgogne, Champagne-Ardenne, Franche Comté ou dans le Limousin ; donc dans des régions où la demande pénalisée par le rationnement du crédit peine à se réaliser.

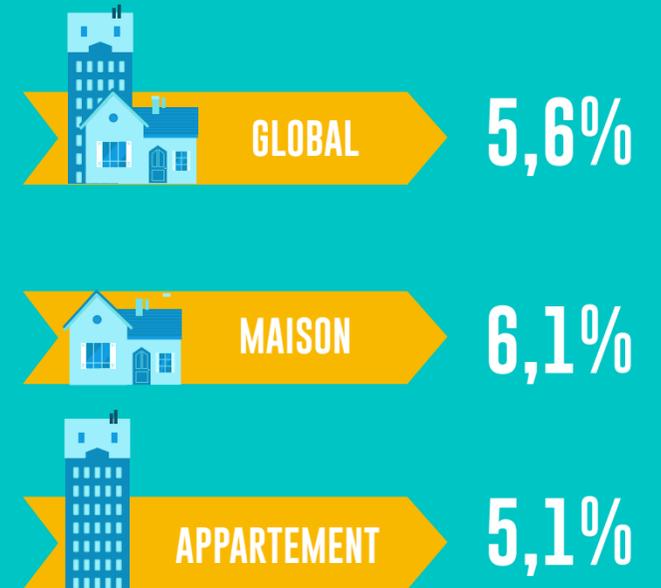
En revanche, sur le marché des appartements où la hausse des prix reste rapide, les marges sont les moins élevées (5.1 % en janvier 2022). Elles ont néanmoins progressé de 41 % depuis l'été dernier. Et dans certaines régions où elles n'étaient pas très élevées (Auvergne, Bretagne ou Languedoc-Roussillon), leur augmentation est rapide depuis l'automne : de l'ordre de 60 %.



LÉGENDE



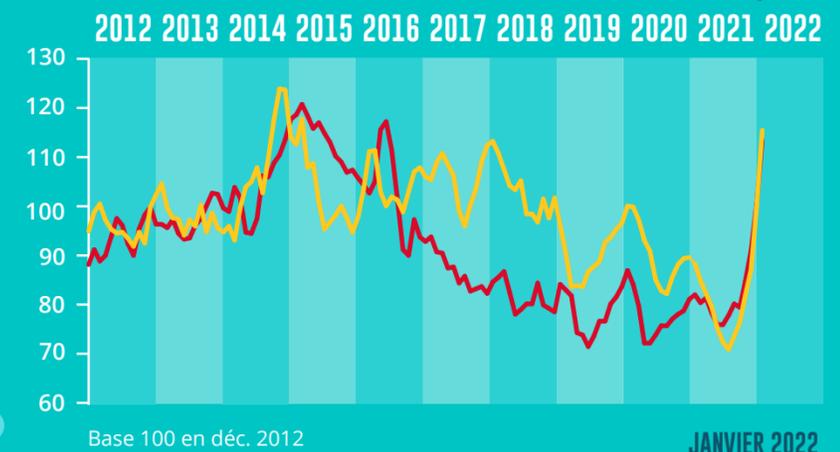
FRANCE ENTIÈRE



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

AFFAIBLISSEMENT DU MARCHÉ EN JANVIER

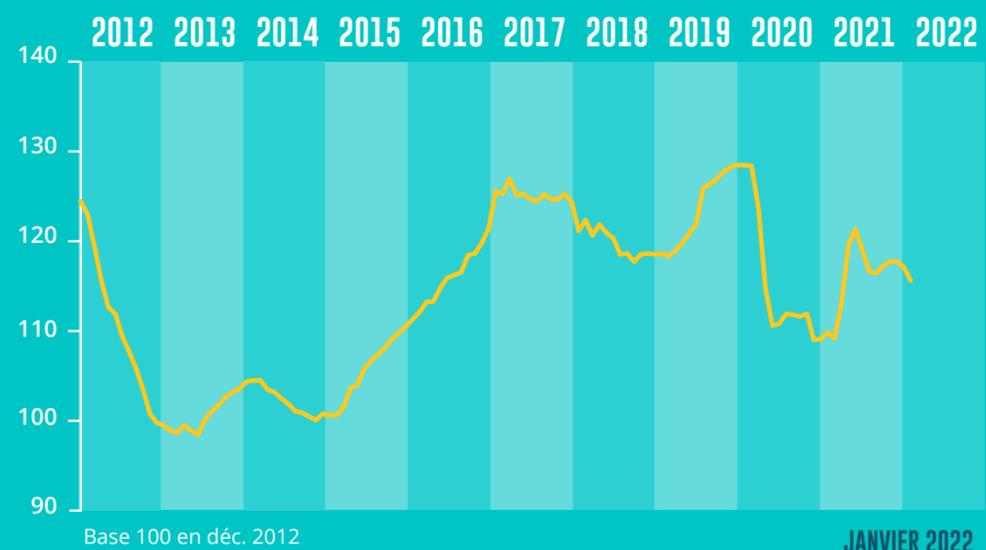
Traditionnellement, le nombre de compromis signés se redresse doucement en janvier (+ 3.4 % sur un mois), après son repli automnal (- 20.2 % entre octobre et décembre). Mais déjà l'année dernière, les mois d'automne avaient enregistré une diminution plus marquée de l'activité qu'à l'habitude (- 29.5 % entre octobre et décembre) : le durcissement de l'accès au crédit ayant empêché la réalisation des projets d'achat d'une partie de la demande.

Et en janvier 2022, alors que les dispositions du HCSF sont devenues contraignantes, les ventes reculent de 5.7 %. Elles se situent donc en retrait de 14.3 % par rapport à janvier 2021. Le ralentissement du marché qui se renforce depuis l'été 2021 commence donc à peser fortement sur le dynamisme du marché qui avait prévalu l'année passée, car les achats des particuliers sont devenus moins faciles à financer : non pas en raison de la hausse des prix de l'ancien, mais parce que les apports personnels exigés par les banques sont à des niveaux tels qu'une large partie de la demande potentielle est maintenant exclue du marché.

Aussi, au final, le nombre des logements anciens acquis par des particuliers au cours des 3 derniers mois est en recul de 7.3 %, en glissement annuel.

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 - Février 2022

VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

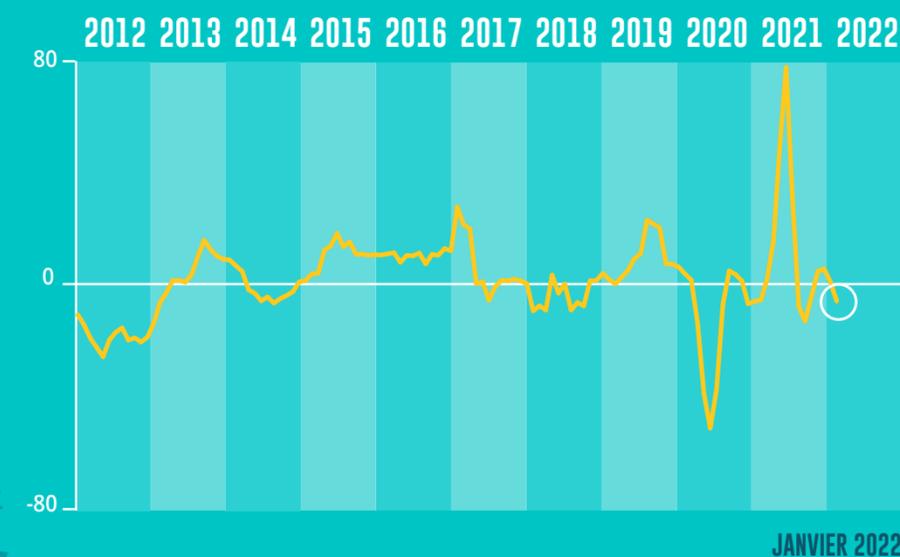
NIVEAU ANNUEL GLISSANT

Variation annuelle	+9,8%	+2,4%	-4,7%	+8,4%	-15,0%	+7,3%	
Rythme annuel à fin janvier	+10,6%	+12,7%	-3,5%	-2,0%	+8,3%	-14,5%	+5,3%



NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

Rythme annuel à fin janvier	+9,3%	+26,6%	-10,8%	+0,5%	+2,5%	-6,9%	-7,3%
-----------------------------	-------	--------	--------	-------	-------	-------	-------



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

DES RÉGIONS INÉGALES FACE AU RESSERREMENT DU CRÉDIT

Depuis la fin de l'été 2021, le resserrement de l'accès au crédit a nettement impacté l'activité du marché de l'ancien. Ainsi, au cours des 3 derniers mois, les achats de logements anciens effectués par des particuliers ont reculé de 7.3 %, en glissement annuel. Néanmoins, la dégradation du marché diffère sensiblement selon les régions.

En Ile de France, où la demande avait fortement rebondi durant le 1^{er} semestre 2021, l'activité a reculé de 15.4 % au cours des 3 derniers mois. Alors que les prix de l'ancien poursuivent leur progression, les candidats à un achat peinent à obtenir les crédits nécessaires au financement du projet : même pour des ménages aux revenus élevés, le montant de l'apport personnel exigé leur ferme maintenant l'accès au marché.

Il en est de même en Province où pourtant les prix de l'ancien sont nettement inférieurs aux prix franciliens. Par exemple en Basse Normandie, Champagne-Ardenne ou Franche Comté, avec des ventes en repli de plus de 10 %, les capacités d'épargne des ménages étant insuffisantes pour accéder au crédit. Tel est aussi le cas dans des régions connaissant toujours des hausses de prix rapides (Bretagne, Pays de la Loire et Rhône-Alpes) : en dépit de la pression de la demande qui ne fléchit pas, le rationnement du crédit pèse de plus en plus sur celle-ci.

En revanche, les ventes ont encore progressé (au moins + 5 %) lorsque la demande n'a pas eu à trop souffrir du resserrement du crédit (Haute-Normandie, Midi-Pyrénées et PACA).

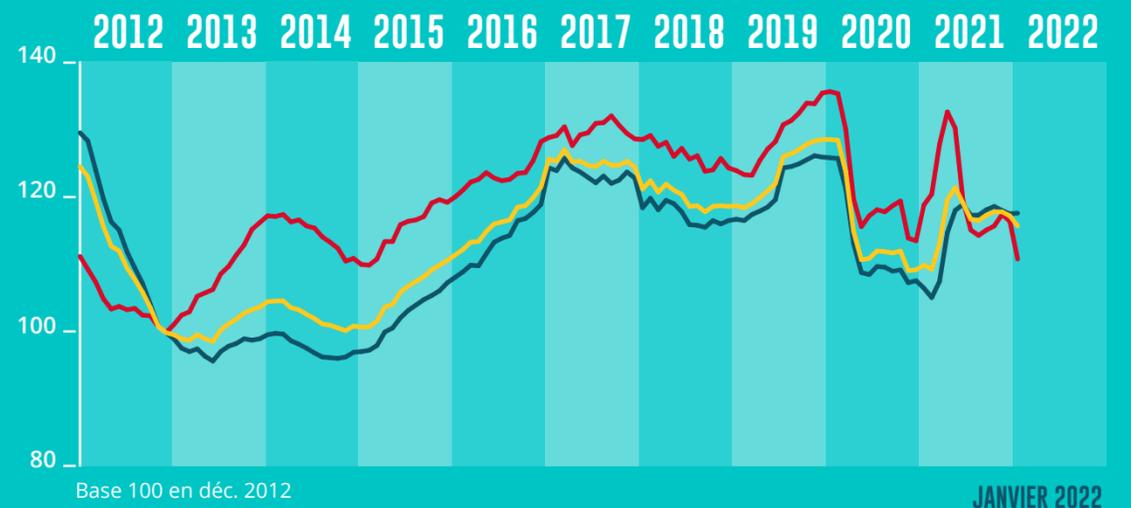
Ailleurs, les ventes sont restées à peu près stables (Alsace, Bourgogne et Languedoc-Roussillon) ou n'ont que lentement reculé.

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

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

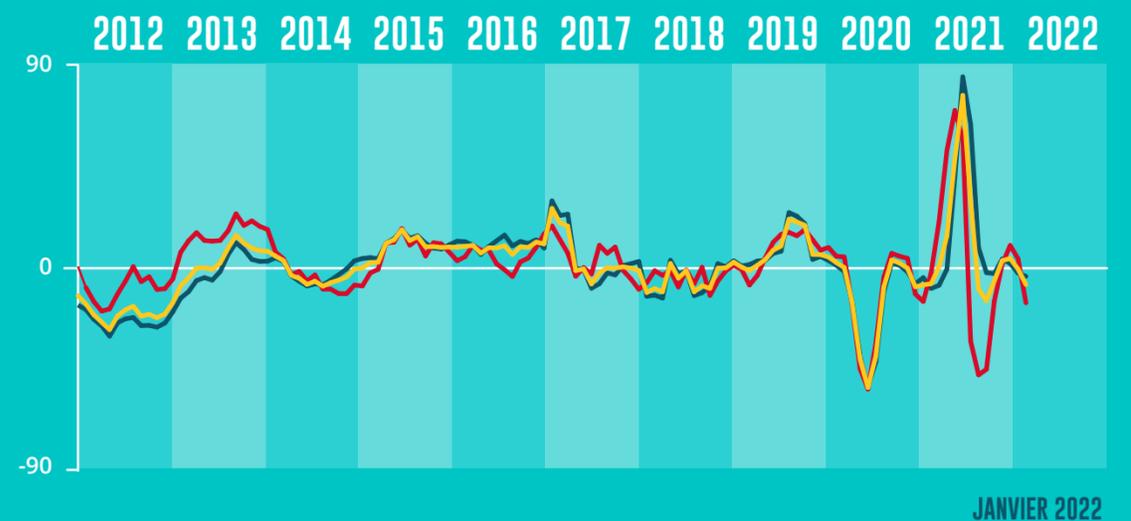
IDF	Variation annuelle	+7,6%	+0,3%	-3,4%	+8,9%	-16,2%	+2,6%
	Rythme annuel à fin janvier	+9,0%	+7,4%	-0,3%	-3,6%	+9,5%	-12,4%
PROVINCE	Variation annuelle	+10,8%	+3,3%	-5,2%	+8,1%	-14,5%	+9,1%
	Rythme annuel à fin janvier	+11,3%	+15,0%	-4,8%	-1,4%	+7,8%	-15,3%



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin janvier	+3,3%	+18,8%	-6,4%	-0,6%	+5,3%	-2,0%	-15,4%
PROVINCE	Glissement annuel à fin janvier	+12,0%	+29,9%	-12,5%	+1,0%	+1,3%	-9,0%	-3,6%



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@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

**CREDIT
LOGEMENT**

Crédit Mutuel

gec1na

GROUPE BPCE

iad



**optim
home**

SAFTi

SeLoger

SOGEPROM
GROUPE SOCIETE GENERALE