

**BAROMÈTRE DES
PRIX IMMOBILIERS**



LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN MAI 2022



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

MAI 2022
LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

3 412 € PRIX DU M² SIGNÉ
 en France,
 dans l'ancien

Progression soutenue
 des prix dans l'ancien

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

Nouvelle augmentation
 générale des marges

+3,2% PRIX DU M² SIGNÉ
 Évolution en France,
 dans l'ancien sur 3 mois

Hausses des prix les plus
 rapides dans les villes
 moyennes

-1,8% VOLUME DE TRANSACTIONS
 Évolution en rythme
 trimestriel glissant

Un marché de l'ancien
 en panne



ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE



SeLoger

PROGRESSION SOUTENUE DES PRIX DANS L'ANCIEN

L'augmentation des prix des maisons se renforcent, au fil des mois. En mai, sur un marché totalement déséquilibré entre une demande toujours soutenue (et en général plus aisée que par le passé) et une offre plutôt parcimonieuse, les prix signés progressent rapidement : + 3.6 % au cours des 3 derniers mois. D'ailleurs, les prix des compromis signés récemment s'établissent à 7.0 % au-dessus de leur niveau de mai 2021. Compte tenu du niveau des apports personnels désormais nécessaires pour obtenir un crédit immobilier, les perspectives d'une reprise solide et durable semblent donc compromises, d'autant que les ambitions affichées par les vendeurs ne laissent guère se profiler une accalmie rapide sur le front des prix.

Sur le marché des appartements où la demande est aussi confrontée aux exigences bancaires d'un apport personnel conséquent, la hausse des prix est cependant moins rapide que pour les maisons. Le niveau des prix affichés conduit souvent la demande à choisir entre l'abandon de l'achat envisagé et le changement de localisation du bien recherché (plus loin du centre, par exemple) ou la modification de ses caractéristiques (moins surface, moins qualité, ...). Au-delà des hésitations de la courbe des prix constatées dans certaines grandes villes, le rythme de la hausse des prix signés reste soutenu (+ 2.4 % au cours des 3 derniers mois) : ainsi, les prix sont maintenant de 5.0 % au-dessus de leur niveau de mai 2021.

FORTE AUGMENTATION DES PRIX DANS LE NEUF

Dès l'été 2021, avec le redémarrage de l'économie mondiale, la hausse du coût des matériaux de construction et l'allongement de leurs délais de livraison se sont imposés dans le paysage immobilier national. Avec des augmentations des coûts de construction rapides et rarement observées par le passé, les secteurs de la maison individuelle et de la promotion immobilière ont été affectés. Et tous ces déséquilibres se sont renforcés avec le déclenchement de la guerre en Ukraine. L'augmentation des prix des logements neufs qui en résulte s'est ainsi 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.

Ainsi en mai 2022, la courbe des prix des maisons neuves qui s'est inversée durant l'été 2021 a affiché une augmentation de 6.6 % au cours des 3 derniers mois : une telle progression ne s'était pas observée depuis l'automne 2011. En revanche, après une année d'augmentation rapide (+ 5.1 % sur un an), les prix des appartements neufs n'ont progressé que de 0.9 % sur 3 mois : le niveau des prix pratiqués (2.4 fois supérieur à celui des maisons neuves et 50 % de plus que les appartements anciens) limite cependant les possibilités d'achat des ménages.

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

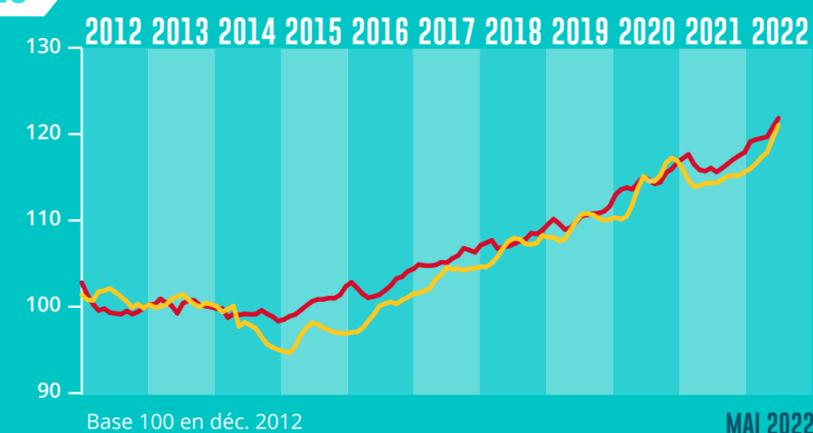
Baromètre LPI-SeLoger - Juin 2022

	Prix/m ² affiché	Prix/m ² signé	Prix/m ² signé
GLOBAL	3 454 €	3 412 €	4 913 €
Évolution sur 3 mois	+3,0% ↗	+3,2% ↗	+1,9% ↗
Évolution sur 1 an		+2,0% ↗	+2,7% ↗
MAISON	2 796 €	2 775 €	2 423 €
Évolution sur 3 mois	+3,8% ↗	+3,6% ↗	+6,6% ↗
Évolution sur 1 an		-3,1% ↘	-9,1% ↘
APPARTEMENT	4 136 €	4 072 €	5 905 €
Évolution sur 3 mois	+2,4% ↗	+2,8% ↗	+0,9% ↗
Évolution sur 1 an		+5,7% ↗	+5,1% ↗

INDICE DES PRIX SIGNÉS

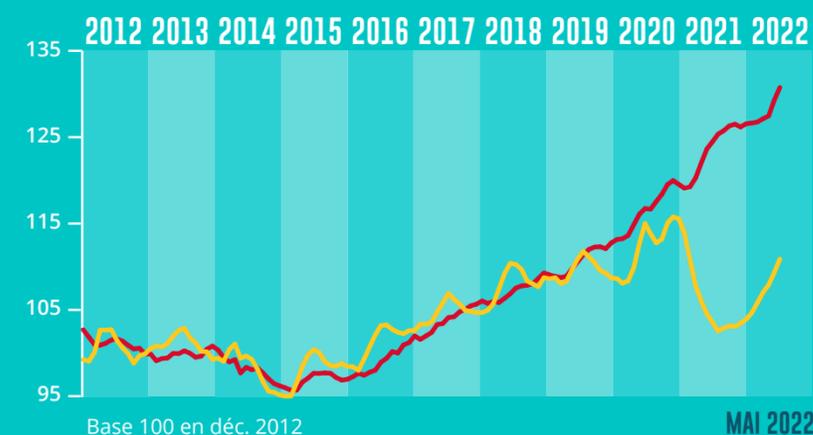
SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN

— Neuf
— Ancien



SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement
— Maison



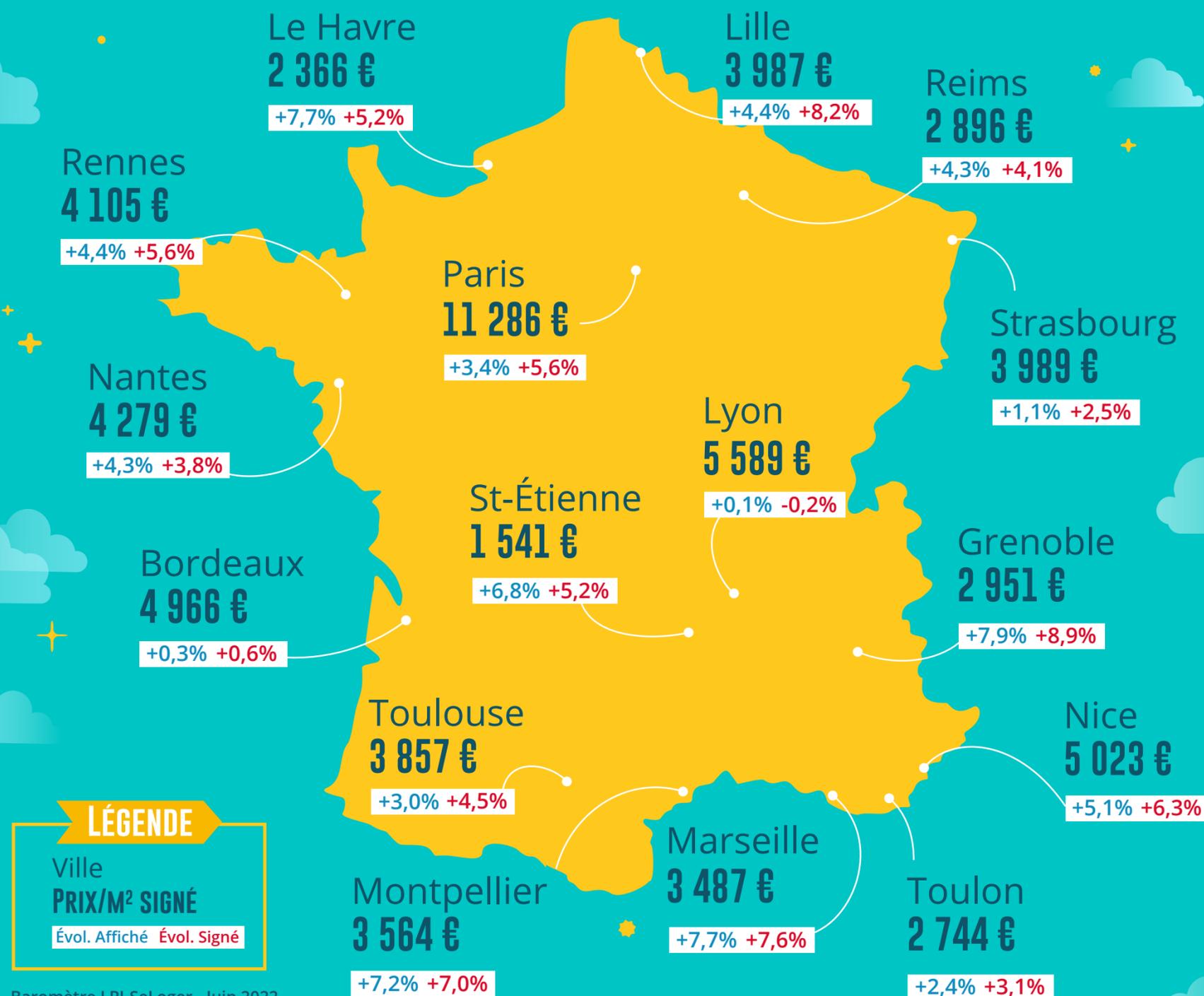
ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

HAUSSES DES PRIX LES PLUS RAPIDES DANS LES VILLES MOYENNES

Sur un marché dont l'activité continue à se dégrader, la hausse des prix des appartements anciens se poursuit dans 93 % des villes de plus de 50 000 habitants. Et même si la demande se heurte partout aux exigences d'apport personnel, dans 22 % des villes l'augmentation des prix est de plus de 10 % sur un an. La hausse est d'ailleurs supérieure à l'inflation dans 2 villes sur 3.

La progression des prix est en général la plus rapide dans les villes de moins de 60 000 habitants. Les niveaux des prix qui s'y pratiquent restent inférieurs à ceux des autres villes (3 850 € en moyenne, contre 5 000 € pour les plus de 60 000 habitants), permettant aux candidats à un achat de réaliser plus aisément leurs projets immobiliers : la contrainte de l'apport personnel se desserrant plus facilement. Ainsi les hausses de prix sont plus fréquentes et plus prononcées dans ces villes qui comptent tout de même près de 2 millions d'habitants : pour une augmentation moyenne de 5.6 % sur un an dans les plus de 60 000 habitants, elle atteint 9.2 % dans les villes moyennes. Et dans plus d'un tiers de ces dernières, on constate des augmentations de plus de 10 % sur un an : avec au moins 17 % de hausse à Cholet, La Roche-sur-Yon, Laval et Narbonne. Et dans aucune des villes moyennes ne s'observent des baisses de prix.

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 - Juin 2022

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/m ² signé	Évolution prix signé
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	4 543 €	+5,1 %
Midi-Pyrénées	TARN	ALBI	2 459 €	+8,3 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 307 €	+4,3 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	3 641 €	+13,3 %
Rhône-Alpes	HAUTE-SAVOIE	ANNECY	5 385 €	+7,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	4 995 €	+10,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	5 915 €	+6,6 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 432 €	+5,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	ARLES	2 323 €	+16,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	7 517 €	+7,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	4 134 €	+13,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	3 313 €	+11,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 623 €	+12,7 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	BAYONNE	4 260 €	+15,0 %
Picardie	OISE	BEAUVAIS	1 872 €	+7,6 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	2 366 €	+7,4 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	1 524 €	+4,1 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BOBIGNY	3 448 €	+8,0 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BONDY	3 355 €	+4,1 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 966 €	+0,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	9 730 €	+5,6 %
Centre	CHER	BOURGES	1 820 €	+17,4 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	2 333 €	+8,9 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	3 087 €	+6,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CAGNES-SUR-MER	4 288 €	+1,0 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 787 €	-1,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	6 268 €	+12,8 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	3 308 €	+4,4 %
Rhône-Alpes	SAVOIE	CHAMBERY	2 987 €	+3,5 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	4 249 €	+4,5 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	CHELLES	3 621 €	+13,9 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	2 179 €	+17,3 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	CHOLET	2 287 €	+19,7 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLAMART	6 452 €	+4,5 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 443 €	+7,9 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLICHY	7 638 €	+8,1 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 586 €	+0,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	6 001 €	+7,2 %
Île-de-France	ESSONNE	CORBEIL-ESSONNES	2 688 €	+6,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	7 706 €	+2,4 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	4 261 €	+6,3 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 812 €	+7,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	3 290 €	+2,7 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	2 319 €	+19,1 %

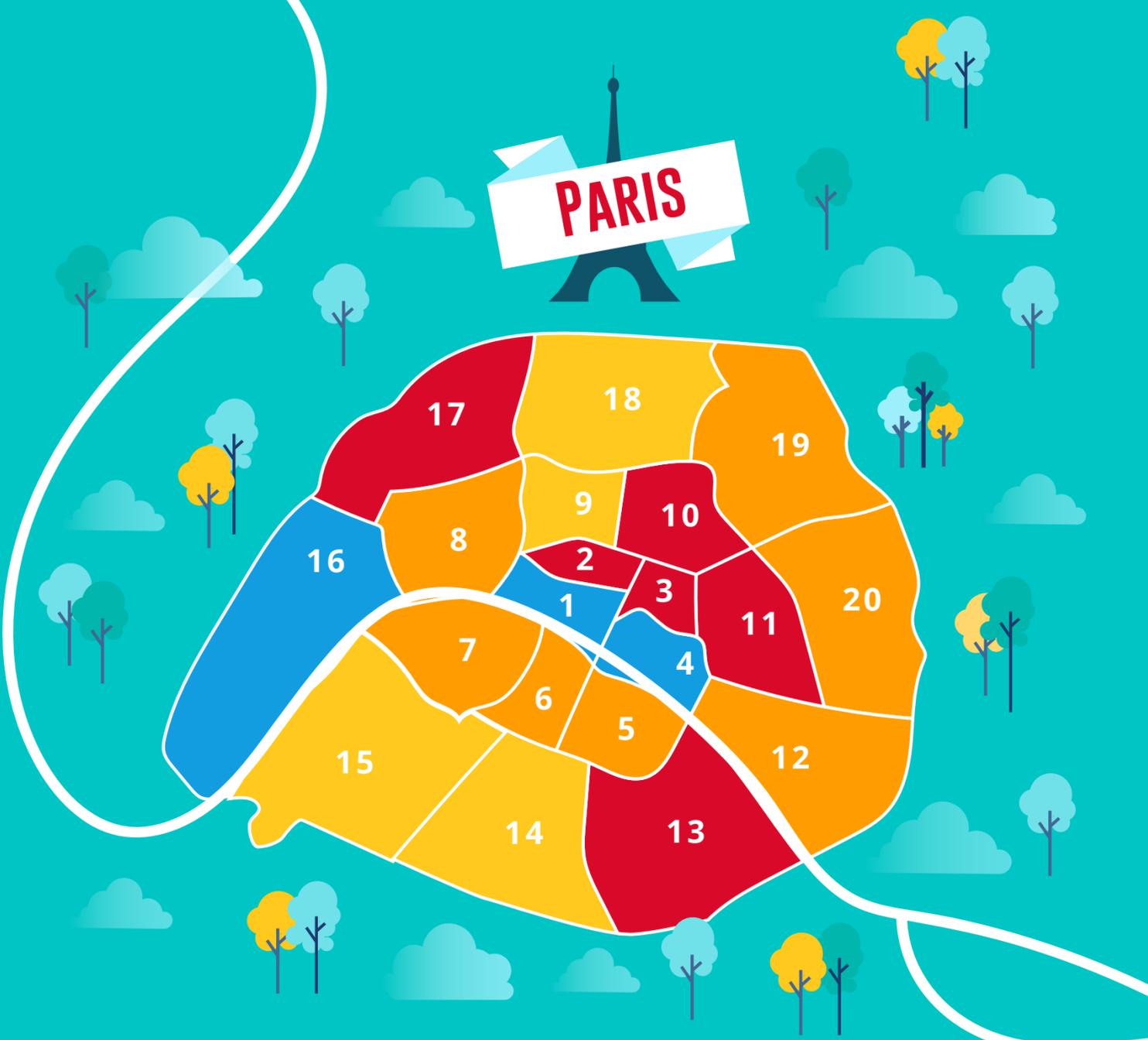
			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	EPINAY-SUR-SEINE	3 167 €	+2,1 %
Haute-Normandie	EURE	EVREUX	1 821 €	+3,6 %
Île-de-France	ESSONNE	EVRY-COURCOURONNES	2 620 €	+12,3 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	FONTENAY-SOUS-BOIS	6 266 €	+5,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	FREJUS	3 348 €	+9,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	GRASSE	2 871 €	+1,7 %
Rhone-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 951 €	+8,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	HYERES	3 835 €	+9,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	8 672 €	+2,9 %
Île-de-France	VAL DE MARNE	IVRY-SUR-SEINE	5 458 €	+9,1 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	4 737 €	+5,8 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LA ROCHE-SUR-YON	2 431 €	+17,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	3 024 €	+13,1 %
Pays de la Loire	MAYENNE	LAVAL	2 634 €	+18,0 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LE BLANC-MESNIL	3 517 €	+9,0 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	2 366 €	+5,2 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	2 017 €	+9,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	10 114 €	+2,1 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 987 €	+8,2 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 757 €	+6,6 %
Bretagne	MORBIHAN	LORIENT	2 470 €	+12,9 %
Rhone-Alpes	RHONE	LYON	5 589 €	-0,2 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	MAISONS-ALFORT	6 169 €	+7,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	MARSEILLE	3 487 €	+7,6 %
Île-de-France	ESSONNE	MASSY	4 177 €	+10,5 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MEAUX	3 068 €	+8,9 %
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	4 013 €	+6,0 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	2 726 €	+5,2 %
Midi-Pyrénées	TARN-ET-GARONNE	MONTAUBAN	1 948 €	+5,7 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 564 €	+7,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	6 782 €	-0,1 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MONTRouGE	8 308 €	+7,6 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 763 €	-5,7 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 587 €	+8,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	5 827 €	+4,2 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	4 279 €	+3,8 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	NARBONNE	2 231 €	+19,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	11 841 €	-0,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	5 023 €	+6,3 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 121 €	+8,9 %
Poitou-Charentes	DEUX-SÈVRES	NIORT	1 838 €	+13,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	4 106 €	+3,8 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 670 €	+4,1 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	PANTIN	6 502 €	+4,0 %

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Ile-de-France	PARIS	PARIS	11 286 €	+5,6 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	2 148 €	+7,3 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 697 €	+9,3 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 720 €	+9,8 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	2 541 €	+5,9 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	2 217 €	+14,4 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 896 €	+4,1 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	4 105 €	+5,6 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	2 194 €	-4,0 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 817 €	+1,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	6 683 €	+6,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	4 390 €	+4,6 %
Rhone-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 541 €	+5,2 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	6 083 €	+5,6 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 832 €	+13,5 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-OUEN-SUR-SEINE	7 013 €	+9,3 %
Picardie	AISNE	SAINT-QUENTIN	1 449 €	+4,3 %
Île-de-France	VAL-D'OISE	SARCELLES	2 413 €	+9,7 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SARTROUVILLE	4 349 €	+8,4 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SEVRAN	2 594 €	+0,8 %
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	3 989 €	+2,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 744 €	+3,1 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 857 €	+4,5 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	2 089 €	-13,3 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	3 236 €	+11,7 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 857 €	+7,9 %
Rhone-Alpes	DROME	VALENCE	2 166 €	-1,1 %
Bretagne	MORBIHAN	VANNES	4 012 €	+15,4 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	VAULX-EN-VELIN	2 944 €	+18,2 %
Rhone-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	3 071 €	+13,3 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	7 528 €	+2,5 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	VILLEJUIF	5 258 €	+0,4 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	2 561 €	-12,1 %
Rhone-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	4 189 €	+7,2 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	VINCENNES	9 621 €	+6,4 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	4 406 €	+4,3 %



TÉLÉCHARGER ↓

Tableau des 124 villes sur 1 an



PARIS

FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

11 369 €

Affiché **+0,7%** Signé **+0,8%**

SUR 1 AN

11 286 €

Affiché **+3,4%** Signé **+5,6%**

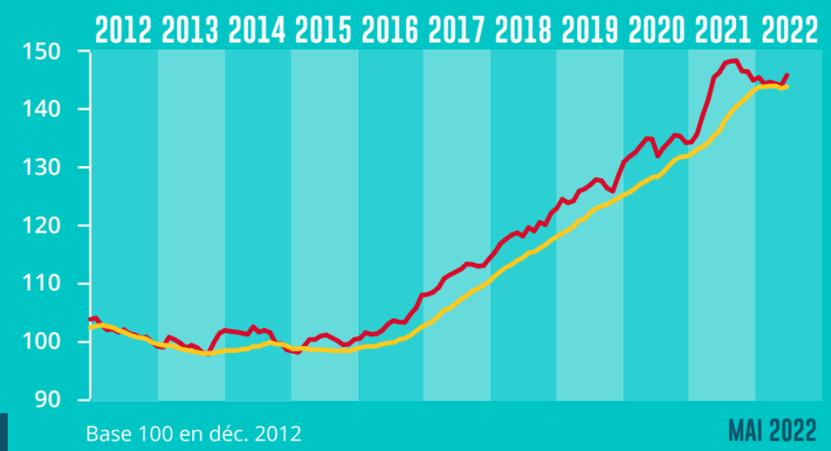


SeLoger

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	11 640 €	+0,1 %	-2,5 %
2	12 086 €	+9,1 %	+12,5 %
3	13 582 €	+9,6 %	+12,1 %
4	13 040 €	-8,3 %	-2,2 %
5	13 373 €	+5,1 %	+8,7 %
6	14 680 €	+2,5 %	+5,1 %
7	14 591 €	+2,1 %	+7,8 %
8	13 152 €	+4,9 %	+5,7 %
9	11 814 €	+2,4 %	+3,9 %
10	11 335 €	+9,9 %	+11,9 %
11	10 995 €	+7,5 %	+10,0 %
12	10 572 €	+4,8 %	+6,5 %
13	9 772 €	+5,3 %	+9,8 %
14	11 040 €	+3,7 %	+4,2 %
15	11 382 €	+1,3 %	+3,9 %
16	12 012 €	-1,7 %	-1,9 %
17	11 781 €	+7,7 %	+10,5 %
18	10 295 €	+0,1 %	+2,6 %
19	9 580 €	+3,2 %	+6,3 %
20	9 481 €	+3,2 %	+5,5 %

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN

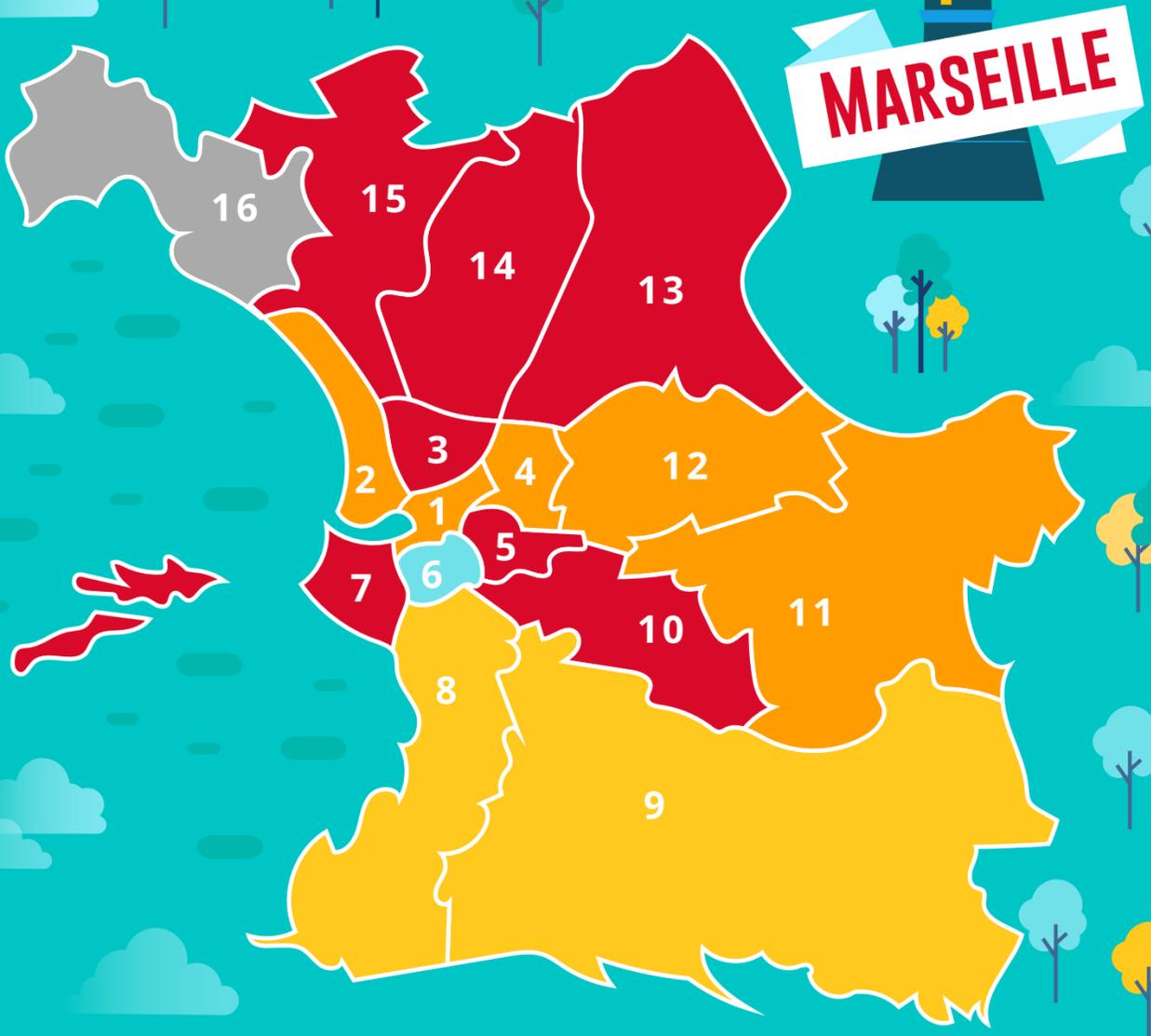


LÉGENDE

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

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



MARSEILLE

FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

3 873 €
 Affiché **+7,7%** Signé **+6,8%**

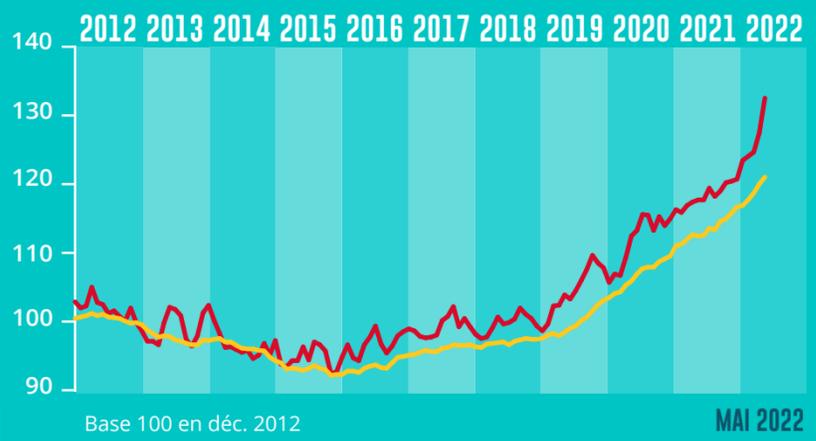
SUR 1 AN

3 487 €
 Affiché **+7,7%** Signé **+7,6%**

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	2 907 €	+6,5 %	+7,4 %
2	3 548 €	-3,9 %	+5,8 %
3	2 387 €	+28,5 %	+29,1 %
4	3 021 €	+9,4 %	+5,3 %
5	3 751 €	+10,6 %	+9,5 %
6	3 898 €	+1,1 %	+0,1 %
7	4 965 €	+15,8 %	+13,8 %
8	4 400 €	+5,3 %	+2,3 %
9	3 332 €	+3,6 %	+4,1 %
10	3 096 €	+10,4 %	+16,6 %
11	2 951 €	+10,7 %	+7,4 %
12	3 344 €	+6,1 %	+6,8 %
13	2 766 €	+8,2 %	+10,7 %
14	2 041 €	+10,5 %	+12,0 %
15	1 776 €	+13,7 %	+14,3 %
16	2 762 €	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 +
----------	--------------	-------------	------------	------------	---------





FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

5 795 €
Affiché **+0,7%** Signé **-0,9%**

SUR 1 AN

5 589 €
Affiché **+0,1%** Signé **-0,2%**

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

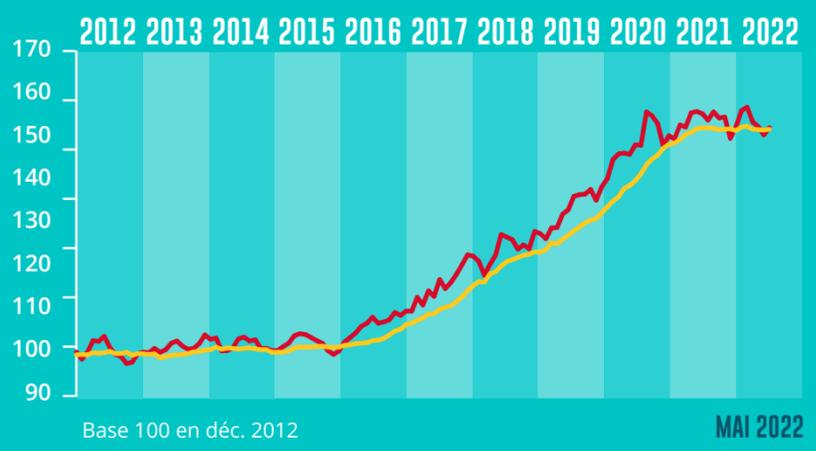
	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	6 040 €	-5,1 %	-4,0 %
2	6 475 €	-7,0 %	-6,6 %
3	5 520 €	+1,2 %	+0,6 %
4	5 778 €	+2,6 %	+1,7 %
5	5 209 €	-7,5 %	-3,5 %
6	6 581 €	-3,6 %	-3,4 %
7	5 180 €	+4,7 %	+4,6 %
8	4 714 €	+5,6 %	+4,0 %
9	4 288 €	+6,3 %	+0,6 %

LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² signé



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

MAINTIEN DES ÉCARTS DE PRIX ENTRE LES MÉTROPOLIS

Entre les métropoles les moins chères (Brest, Grand Nancy ou Rouen Normandie, voire Grenoble) et celle du Grand Paris, l'écart de prix est toujours de 1 à 3 pour les appartements anciens, comme cela s'était constaté en 2021. En revanche, il se réduit sensiblement, de 1 à 2, si la comparaison se fait avec les métropoles de Bordeaux, Lyon et Nice, voire avec Nantes Métropole. Les différences de prix restent donc à l'image du potentiel de développement économique des territoires, de leur attractivité et surtout des niveaux de revenus des ménages résidents, même si elles ne reflètent généralement que faiblement la qualité de vie qui y est constatée.

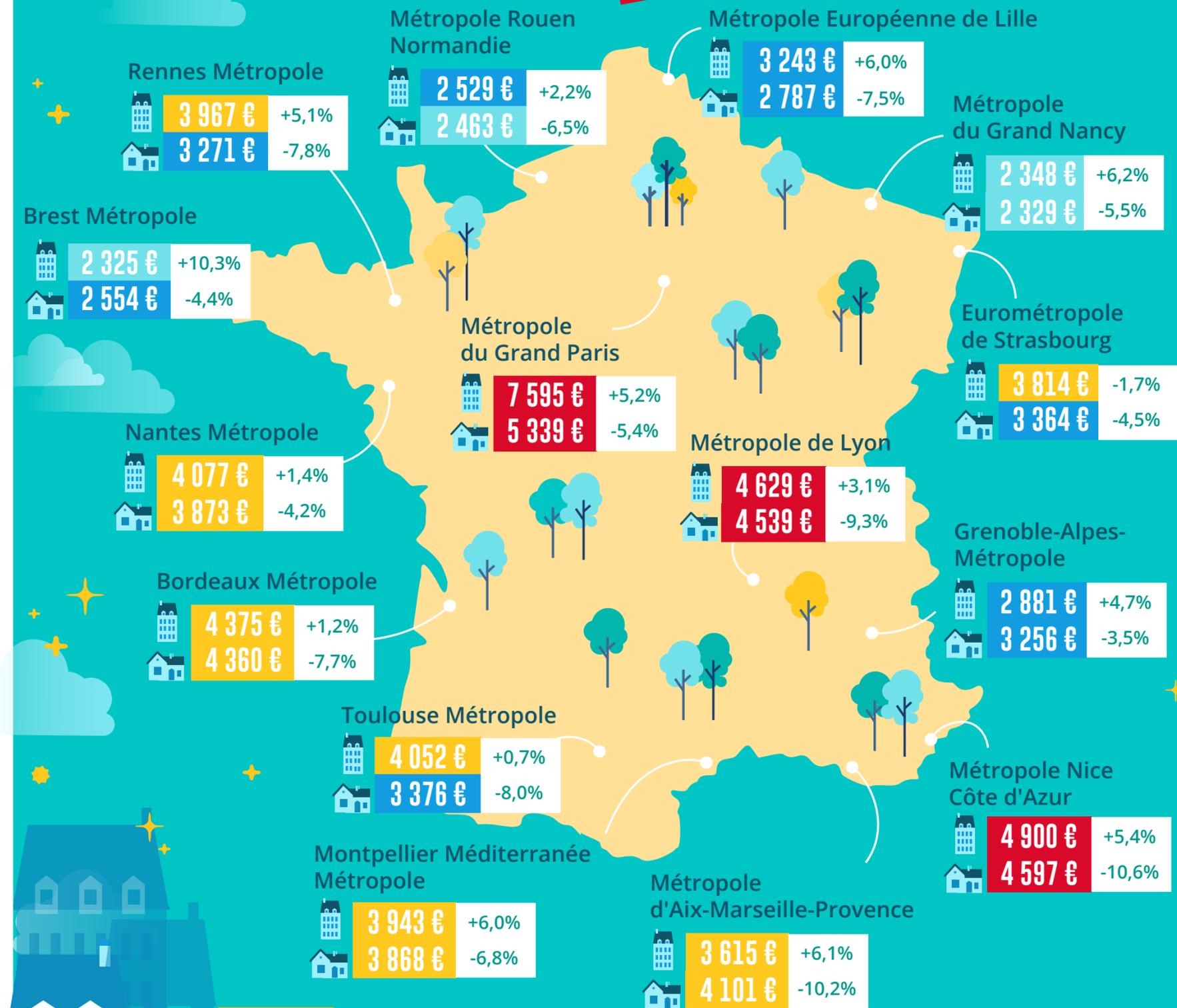
En général, les prix sont plus élevés dans la ville-centre que sur le reste de la métropole. La surcote de la ville-centre est la plus forte pour Paris (35 % pour les appartements et 50 % pour les maisons). Puis viennent Bordeaux, Lyon, Nantes, Rouen et Strasbourg (de l'ordre de 15 % pour les appartements et de 20 % pour les maisons) où la préférence pour la ville-centre est encore marquée, en dépit des évolutions qui se renforcent depuis le déclenchement de la crise sanitaire : avec notamment le renforcement/déplacement de la demande en périphérie, en raison des niveaux de prix pratiqués et, depuis l'été dernier, en réponse aux difficultés d'accès au crédit. Sur Rennes et Toulouse, la surcote se situe entre 10 % pour les appartements et 30 % pour les maisons, exprimant encore une forte attractivité de la ville-centre. Avec des prix comparables entre la ville-centre et la périphérie, Brest et Marseille (voire Montpellier) présentent un espace métropolitain apparemment plus homogène, mais surtout une moindre attractivité du centre de la métropole : la demande qui y exprime ses préférences pour un habitat en maison individuelle (versus l'habitat collectif) cherche à s'éloigner de la ville-centre.

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 PRIX / M² SIGNÉ Évolution sur 1 an
MAISON SUR 1 AN

ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

NOUVELLE AUGMENTATION GÉNÉRALE DES MARGES

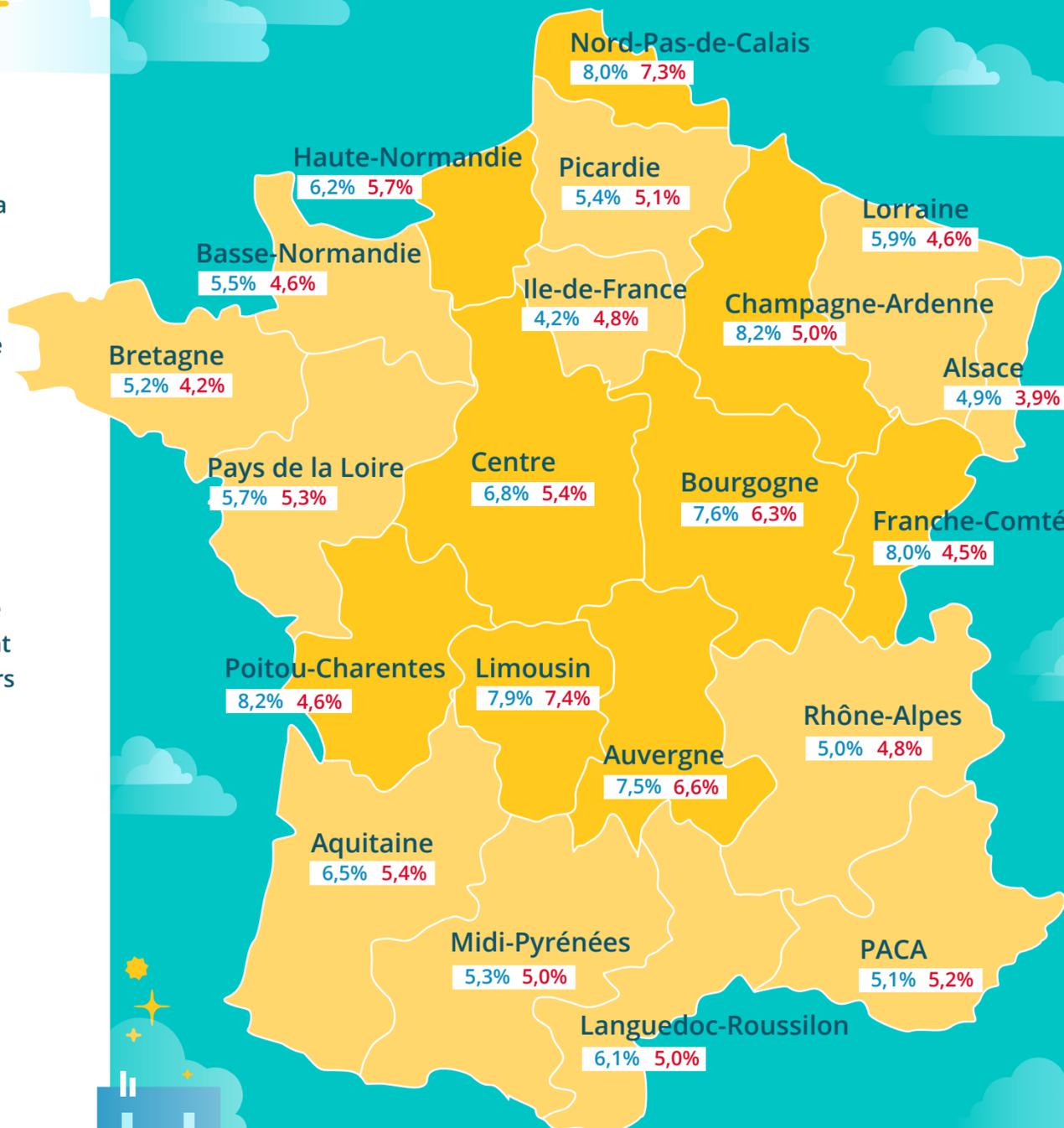
Sur un marché de l'ancien qui n'est pas au mieux de sa forme, l'augmentation des marges de négociation se poursuit depuis l'été dernier. En mai 2022, elles s'établissent à 5,5 % pour l'ensemble du marché, en progression de 46 % sur un an. C'est toujours sur le marché des maisons que la progression est la plus rapide : + 51 % depuis un an (contre + 43 % pour les appartements).

Mais ces évolutions qui révèlent le blocage progressif du marché ne bénéficient pas forcément aux acheteurs, en renforçant leurs capacités de négociation. Car le marché de l'ancien est largement alimenté par la revente de biens par des ménages qui cherchent à acheter un autre logement : si les projets immobiliers des ménages sont contrariés (difficultés d'accès au crédit, dégradation du pouvoir d'achat), les flux de la revente s'allègent et l'activité du marché se contracte.

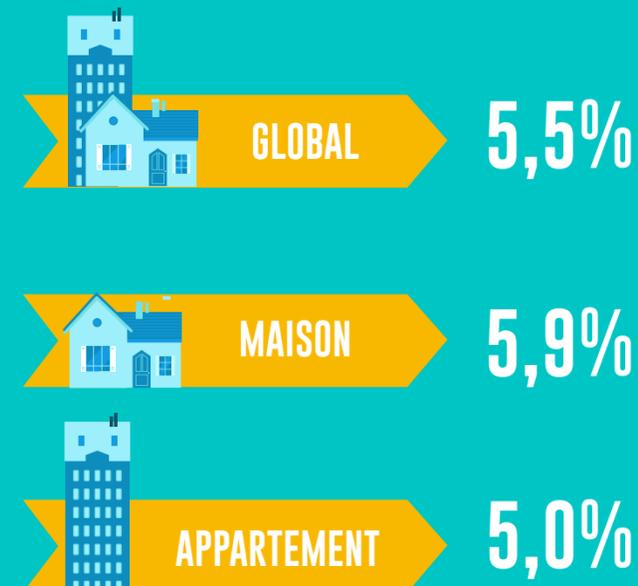
La demande est ainsi doublement pénalisée. Et les candidats à un achat encore sur le marché doivent négocier plus que par le passé pour parvenir à un prix permettant un plan de financement acceptable par la banque, alors que les vendeurs (contraints plus souvent qu'auparavant au recours à un crédit relais compte tenu des délais de réalisation des ventes) doivent accepter de réduire les prix demandés pour finaliser les transactions.

Pour autant, les révisions de prix ne sont pas synonymes de baisse des prix de l'ancien : les ambitions des nouveaux vendeurs restent intactes sur un marché de pénurie et les prix affichés augmentent toujours rapidement.

MARGE DE NÉGOCIATION



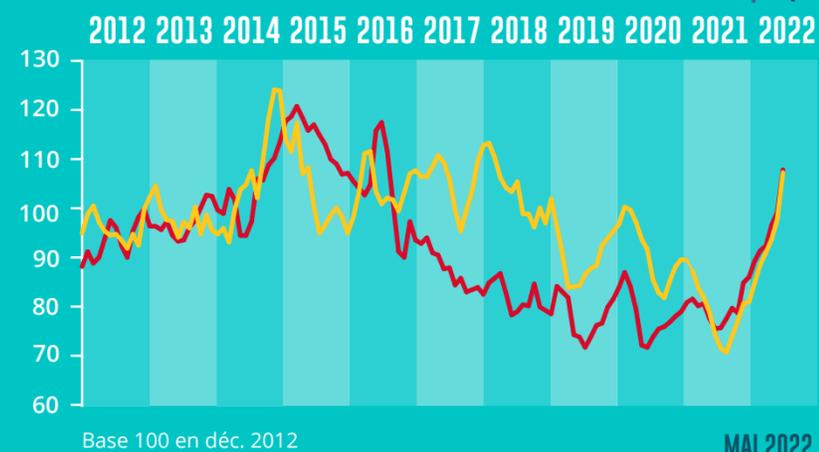
FRANCE ENTIÈRE



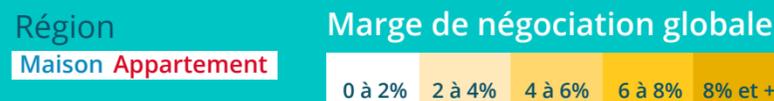
INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

SELON LE TYPE DE BIENS

- Appartement
- Maison



LÉGENDE



TÉLÉCHARGER ↓

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

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

UN MARCHÉ DE L'ANCIEN EN PANNE

Comme chaque année, les achats de logements anciens réalisés par les particuliers ont reculé en mai. Mais en 2022, la diminution des ventes a été nettement plus rapide qu'à l'habitude : avec - 20.9 % sur un mois, contre - 5.7 % en moyenne sur longue période. Bien sûr, l'environnement du marché n'a pas été particulièrement favorable (resserrement de l'accès au crédit, détérioration du pouvoir d'achat, dégradation du moral des ménages, ...). Mais en fait, cette forte baisse de l'activité tient à un « effet de base » : le mois d'avril avait été exceptionnel (une progression de près de 114.9 % sur un mois), une partie de la demande ayant surréagi en mars au déclenchement de la guerre en Ukraine était revenue sur le marché.

Ainsi, en dépit d'un très mauvais mois de mars, les ventes ne sont qu'en faible diminution sur 3 mois : en baisse de 1.8 %, en glissement annuel.

Néanmoins, compte tenu de l'ensemble des déséquilibres auquel le marché de l'ancien est confronté depuis plus d'un an, sur le 1^{er} trimestre 2022 les achats sont en repli de 5.0 %, en glissement annuel (de 15.2 % par rapport au 1^{er} trimestre 2019) et ils se situent à 9.0 % sous leur niveau moyen de longue période.

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

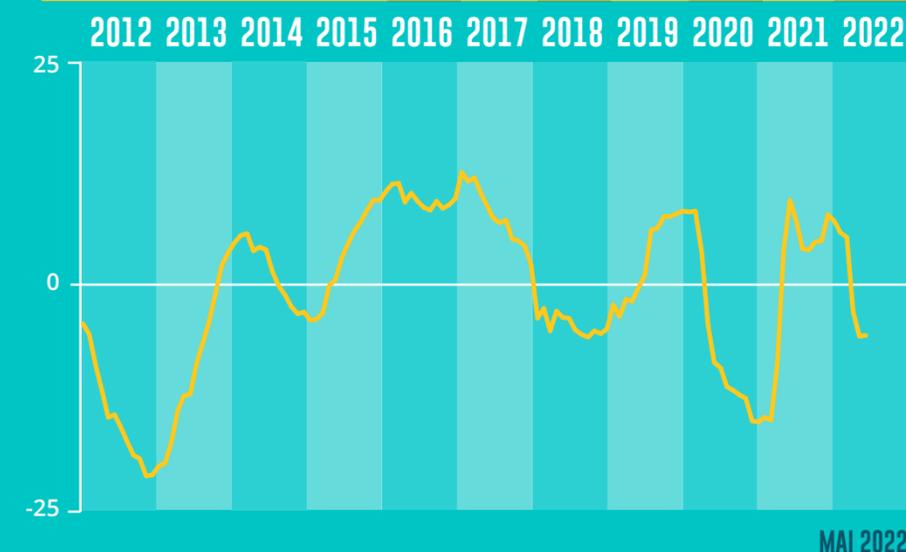
NIVEAU ANNUEL GLISSANT



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 mai	+10,4%	+9,0%	-3,4%	-0,1%	-8,4%	+9,6%	-5,4%



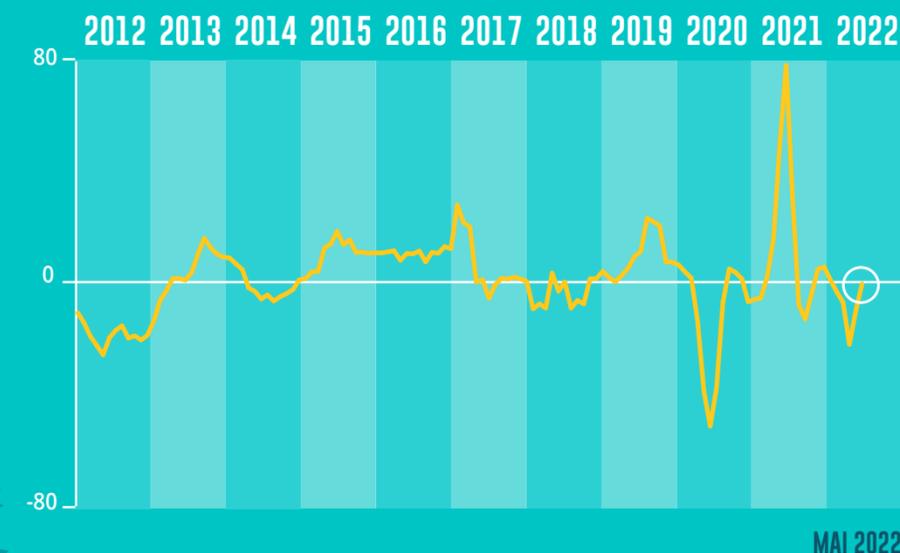
TÉLÉCHARGER ↓

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 - Juin 2022

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

Rythme annuel à fin mai	+9,1%	-0,3%	-4,4%	+8,0%	-53,0%	+76,8%	-1,8%
-------------------------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	-------



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

DES RÉGIONS TRÈS DIFFÉRENTES FACE AUX DÉSÉQUILIBRES DE MARCHÉ

Sur un marché fortement chahuté depuis le début de l'année, les achats de logements anciens réalisés par des particuliers ont reculé de 1.8 % durant les 3 derniers mois, en glissement annuel. Mais les évolutions restent très différentes entre les régions : si l'activité se contracte, parfois fortement, dans la moitié des régions, dans 4 d'entre elles les ventes ont encore progressé.

Mais nulle part les variations de l'activité ne sont directement liées aux niveaux des prix ou aux évolutions du pouvoir d'achat des candidats à un achat. En revanche, partout la demande reste perturbée par le resserrement de l'accès au crédit et ses multiples conséquences (exigences d'un apport personnel plus élevé, morsure des taux d'usure, dégradation de la rentabilité des crédits immobiliers, ...) et par les effets (encore à venir) de la guerre en Ukraine.

Dans 3 régions (Limousin, Midi-Pyrénées et PACA), les ventes progressent de l'ordre de 5 %. Et la demande s'est même nettement redressée (+ 10.7 %) en Ile de France depuis la fin de l'hiver. En revanche, l'activité est restée quasiment stable dans des régions aussi différentes que l'Alsace, l'Auvergne, le Languedoc-Roussillon, le Nord-Pas de Calais, la Picardie et Rhône-Alpes : alors que ces régions restent très dissemblables, tant par la taille des marchés que par les niveaux des prix pratiqués.

Dans les autres régions, la chute des ventes a été d'au moins 10 % durant les 3 derniers mois.

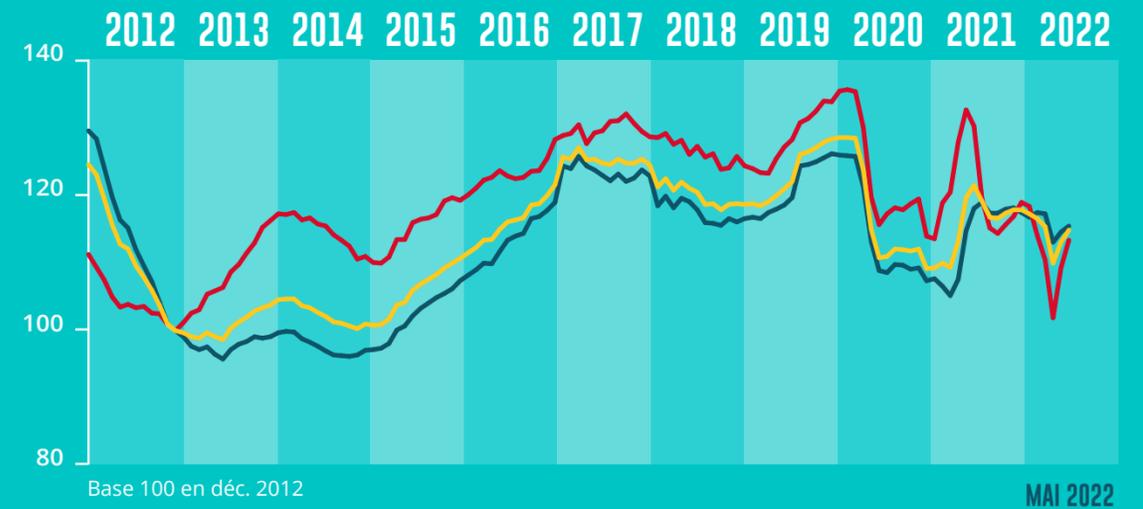
Michel Mouillart

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

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

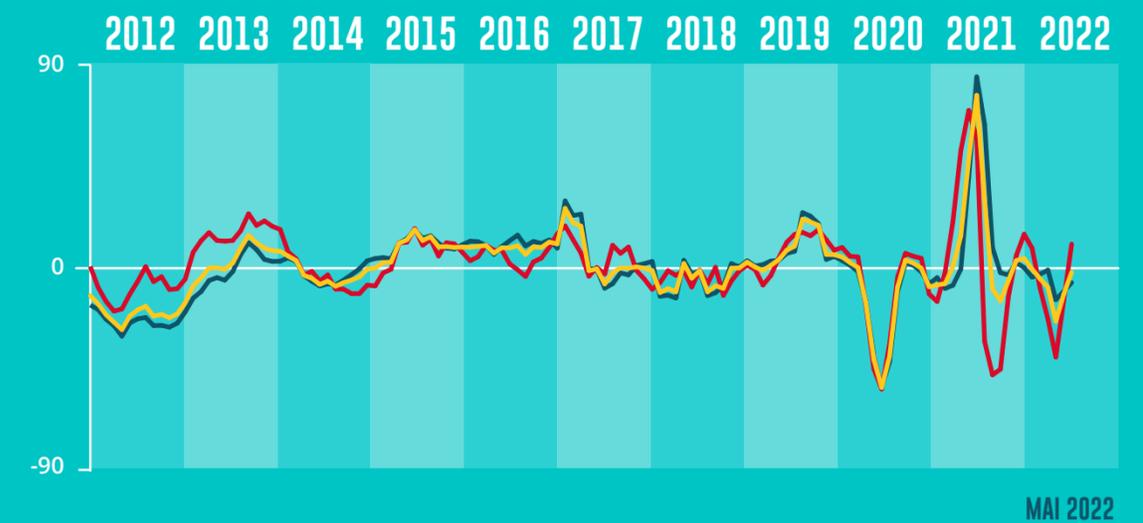
IDF	Variation annuelle	+7,6%	+0,3%	-3,4%	+8,9%	-16,2%	+4,3%
	Rythme annuel à fin mai	+9,0%	+4,5%	-2,5%	+0,9%	-9,0%	+12,6%
PROVINCE	Variation annuelle	+10,8%	+3,3%	-5,2%	+8,1%	-14,5%	+8,5%
	Rythme annuel à fin mai	+11,0%	+10,8%	-3,8%	-0,5%	-8,2%	+8,4%



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin mai	+8,0%	+0,3%	-8,4%	+11,5%	-53,7%	+57,8%	+10,7%
PROVINCE	Glissement annuel à fin mai	+9,6%	-0,6%	-2,5%	+6,6%	-52,7%	+85,0%	-6,4%



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 5.9 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@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