

BAROMÈTRE DES PRIX IMMOBILIERS



LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN FEVRIER 2022



SeLoger

BNP Paribas Résidentiel 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

3 351 € **PRIX DU M² SIGNÉ**
en France,
dans l'ancien

Poursuite de la hausse
des prix dans l'ancien

+1,5% **PRIX DU M² SIGNÉ**
Évolution en France, dans
l'ancien sur 3 mois

Hausse des prix dans 93 % des
grandes villes

5,6% **MARGE DE NÉGOCIATION**
dans l'ancien,
tous biens confondus

Des marges revenues
au plus haut

-13,4% **VOLUME DE TRANSACTIONS**
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Nouvelle dégradation
du marché en février

ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

SeLoger

POURSUITE DE LA HAUSSE DES PRIX DANS L'ANCIEN

La hausse des prix signés des appartements anciens a ralenti durant tout le 2nd semestre 2021. Mais depuis le début de l'année, l'augmentation retrouve de la vigueur : et en février, le rythme a été de + 0.5 % au cours des 3 derniers mois, en glissement trimestriel. Jusqu'en décembre 2021, le ralentissement s'était surtout observé dans les grandes villes. Alors que la progression un peu plus forte constatée récemment se retrouve dans la plupart des villes, quelle que soit leur taille.

En outre, pour le 7^{ème} mois consécutif, la courbe des prix signés des maisons se redresse. En février 2022, les prix ont ainsi progressé de 3.0 % 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 se font de plus en plus ambitieuses (+ 3.6 % au cours des 3 derniers mois), ne laissant guère se profiler une accalmie rapide sur le front des prix.

RENFORCEMENT DE L'AUGMENTATION DES PRIX DANS LE NEUF

Jusqu'en décembre 2021, le marché du neuf avait mieux résisté que celui de l'ancien au resserrement de l'accès au crédit, bénéficiant des dispositions spécifiques de l'ACPR. Mais depuis le début de l'année, la demande se replie nettement : les incertitudes qui paralysent la demande et ses inquiétudes sur le pouvoir d'achat se conjuguent avec les conséquences de la crise sanitaire sur l'activité des entreprises (raréfaction et hausse du coût des matériaux de construction).

Néanmoins la demande se transforme, avec la progression de la place des acheteurs plutôt aisés. Ainsi, la courbe des prix des maisons neuves qui s'était inversée durant l'été 2021 affiche maintenant des augmentations de 4.5 % au cours des 3 derniers mois. Et après avoir hésité durant le 2nd semestre 2021, l'augmentation des prix des appartements neufs s'est renforcée depuis le début de l'année 2022 : comme en janvier, les prix s'accroissent de 2.0 % sur 3 mois en février.

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

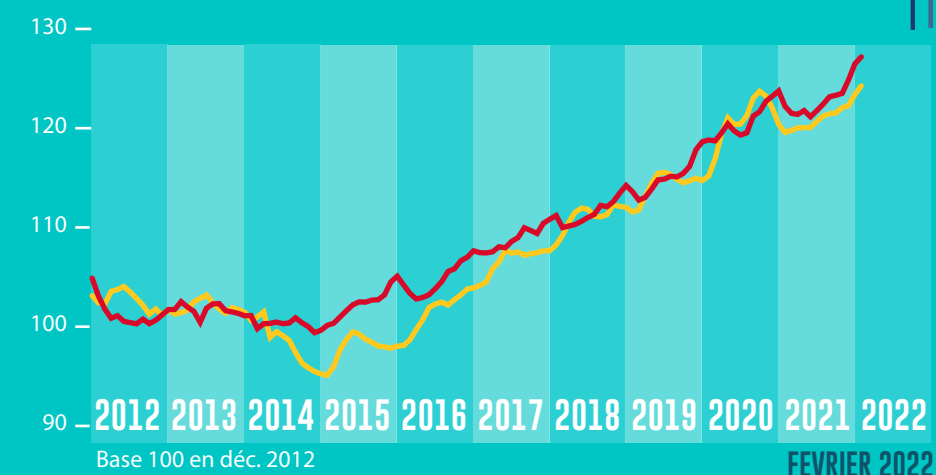
Baromètre LPI-SeLoger - Mars 2022

		Prix/m² affiché	Prix/m² signé	Prix/m² signé
	ANCIEN			NEUF
	GLOBAL	3 374 € Évolution sur 3 mois +2,1% ↑ Évolution sur 1 an	3 351 € +1,5% ↑ +0,2% ↑	5 098 € +2,5% ↑ +1,7% ↑
	MAISON	2 745 € Évolution sur 3 mois +3,6% ↑ Évolution sur 1 an	2 730 € +3,0% ↑ -7,4% ↓	2 348 € +4,5% ↑ -13,5% ↓
	APPARTEMENT	4 024 € Évolution sur 3 mois +1,1% ↑ Évolution sur 1 an	3 994 € +0,5% ↑ +6,1% ↑	6 198 € +2,0% ↑ +4,9% ↑

INDICE DES PRIX SIGNÉS

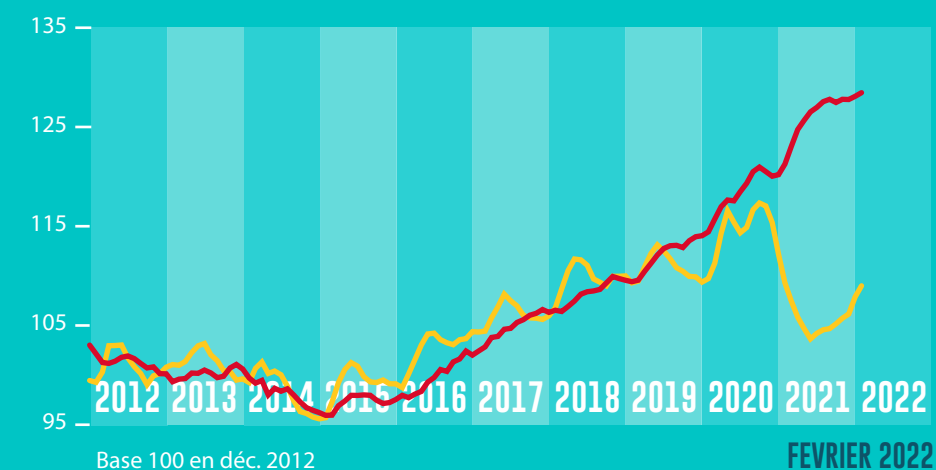
SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN

— Neuf
— Ancien



SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement
— Maison



ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

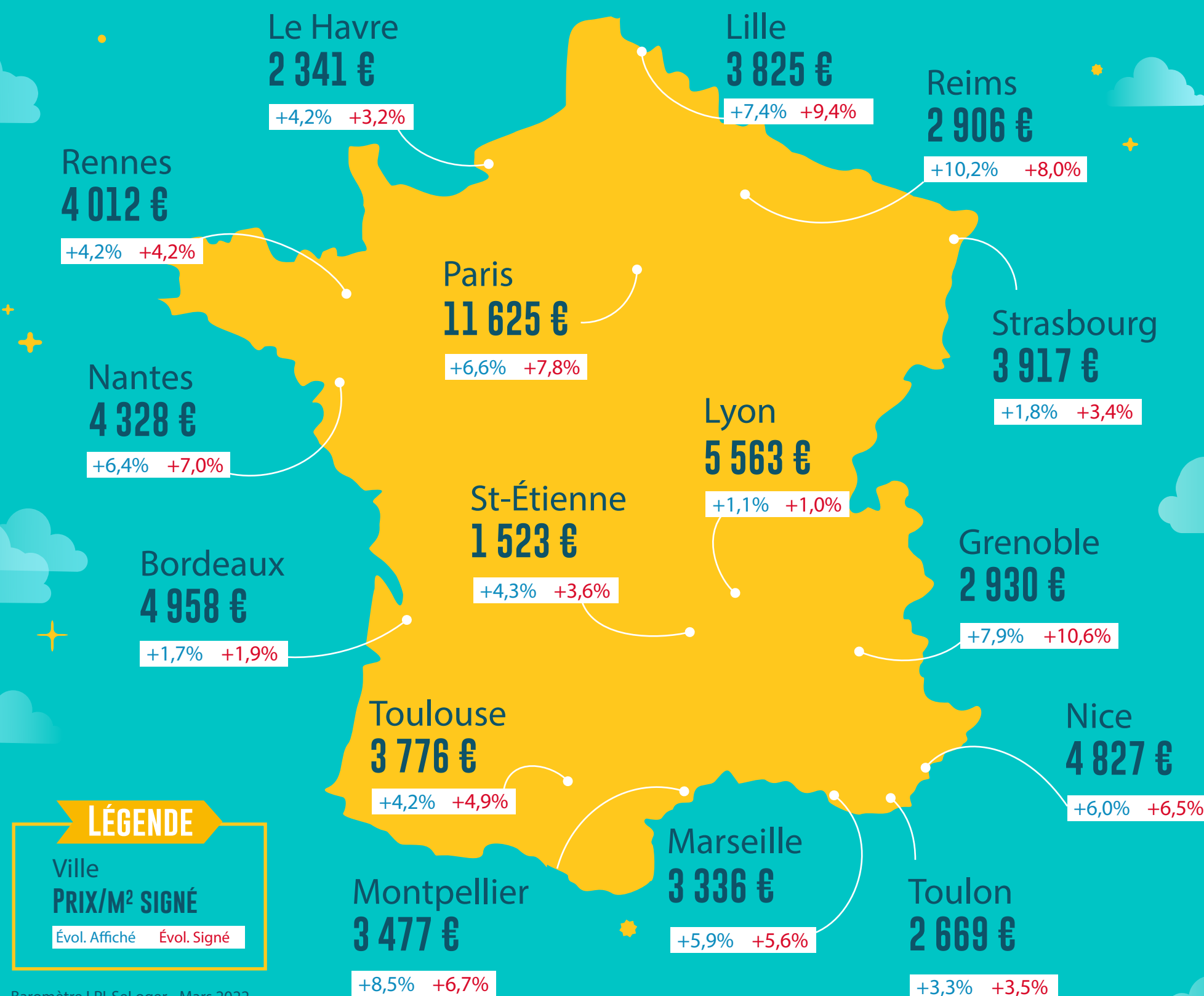
HAUSSE DES PRIX DANS 93 % DES GRANDES VILLES

Au-delà de l'affaiblissement saisonnier de la hausse des prix qui se constate dans quelques grandes villes et qui, en général, se termine avec l'arrivée du printemps, les prix des appartements anciens n'ont que très rarement baissé sur un an, dans les villes de plus de 50 000 habitants. Ainsi, en février 2022, l'augmentation se poursuit dans 93 % des grandes villes : cela était le cas dans 92 % des villes en 2021 (88 % en 2020). Et l'augmentation est de plus de 10 % dans 30 % des grandes villes.

Mais la hausse des prix est souvent moins rapide que par le passé, et pas seulement dans les villes réputées les plus chères. Ainsi, parmi les villes à moins de 2 500 €/m², le rythme de l'augmentation a nettement décroché depuis la fin de l'été 2021 à Calais, Mulhouse, Pau, Tourcoing et Valence : à Calais, Mulhouse et Tourcoing, les prix diminuent maintenant. En revanche, la hausse des prix se renforce à Beauvais, Cholet, Montauban et Narbonne : elle y est d'ailleurs de plus de 14 % sur un an.

Dans les villes de plus de 6 000 €/m², toutes franciliennes, le ralentissement de la hausse est moins fréquent qu'ailleurs. Il se constate néanmoins depuis l'automne dernier à Courbevoie, Levallois-Perret, Maisons-Alfort et Paris. Et les prix décrochent à Montreuil, 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. Ils diminuent depuis l'été 2021 comme à Neuilly sur Seine qui reste cependant la ville la plus chère de France. Néanmoins, la hausse des prix se consolide à des rythmes souvent élevés (et souvent à deux chiffres) dans la plupart des autres villes : comme à Asnières, Boulogne-Billancourt, Clamart, Courbevoie ...

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



LÉGENDE

Ville
PRIX/M² SIGNÉ

Évol. Affiché Évol. Signé

Baromètre LPI-SeLogger - Mars 2022

TÉLÉCHARGER

Cette analyse de Michel Mouillart

Carte des 16 villes sur 1 an

SeLogger

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 €	+10,2 %
Midi-Pyrénées	TARN	ALBI	2 647 €	+19,1 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 351 €	+7,1 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	3 548 €	+15,9 %
Rhône-Alpes	HAUTE-SAVOIE	ANNECY	5 117 €	+4,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	4 870 €	+12,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	5 818 €	+13,2 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 373 €	+5,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	ARLES	2 501 €	+15,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	7 429 €	+10,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	4 252 €	+18,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	3 370 €	+17,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 518 €	+10,0 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	BAYONNE	4 116 €	+19,9 %
Picardie	OISE	BEAUVAIS	1 860 €	+14,4 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	2 329 €	+6,5 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	1 469 €	+6,4 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BOBIGNY	3 915 €	+18,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BONDY	3 102 €	+1,4 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 958 €	+1,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	9 602 €	+5,6 %
Centre	CHER	BOURGES	1 759 €	+16,2 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	2 327 €	+10,9 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	2 976 €	+6,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CAGNES-SUR-MER	4 265 €	+2,7 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 573 €	-5,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	5 975 €	+14,7 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	3 310 €	+6,2 %
Rhône-Alpes	SAVOIE	CHAMBERY	2 875 €	-1,5 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	4 143 €	+4,4 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	CHELLES	3 581 €	+16,2 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	2 153 €	+13,5 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	CHOLET	2 101 €	+16,2 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLAMART	6 550 €	+11,2 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 413 €	+2,9 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLICHY	7 746 €	+12,8 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 670 €	+2,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	5 836 €	+9,9 %
Île-de-France	ESSONNE	CORBEIL-ESSONNES	2 515 €	+7,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	7 669 €	+5,9 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	4 182 €	+4,5 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 739 €	+4,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	3 417 €	+8,0 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	2 278 €	+19,8 %

			Prix/m² signé	Évolution prix signé
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	EPINAY-SUR-SEINE	3 053 €	+2,4 %
Haute-Normandie	EURE	EVREUX	1 660 €	+0,8 %
Île-de-France	ESSONNE	EVRY-COURCOURONNES	2 548 €	+8,3 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	FONTENAY-SOUS-BOIS	6 229 €	+6,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	FREJUS	3 155 €	+11,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	GRASSE	2 822 €	+2,8 %
Rhone-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 930 €	+10,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	HYERES	3 684 €	+5,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	8 524 €	+4,6 %
Île-de-France	VAL DE MARNE	IVRY-SUR-SEINE	5 517 €	+11,5 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	4 746 €	+4,1 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LA ROCHE-SUR-YON	2 197 €	+1,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	2 895 €	+8,3 %
Pays de la Loire	MAYENNE	LAVAL	2 594 €	+19,7 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LE BLANC-MESNIL	3 166 €	+4,3 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	2 341 €	+3,2 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	2 021 €	+6,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	10 189 €	+6,3 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 825 €	+9,4 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 755 €	+8,5 %
Bretagne	MORBIHAN	LORIENT	2 438 €	+8,5 %
Rhone-Alpes	RHONE	LYON	5 563 €	+1,0 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	MAISONS-ALFORT	6 258 €	+9,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	MARSEILLE	3 336 €	+5,6 %
Île-de-France	ESSONNE	MASSY	4 118 €	+12,2 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MEAUX	2 918 €	+8,7 %
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 875 €	+2,4 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	2 645 €	+6,7 %
Midi-Pyrénées	TARN-ET-GARONNE	MONTAUBAN	1 910 €	+18,8 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 477 €	+6,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	6 688 €	-0,3 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MONTROUGE	8 263 €	+10,7 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 753 €	-1,0 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 503 €	+7,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	5 844 €	+6,4 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	4 328 €	+7,0 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	NARBONNE	2 447 €	+19,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	11 753 €	-3,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	4 827 €	+6,5 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 164 €	+8,6 %
Poitou-Charentes	DEUX-SÈVRES	NIORT	1 588 €	-4,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	4 027 €	+1,1 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 730 €	+10,1 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	PANTIN	6 574 €	+6,5 %

			Prix/m² signé	Évolution prix signé
Ile-de-France	PARIS	PARIS	11 625€	+7,8 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	2 070€	+4,2 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 571€	+6,4 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 660€	+9,0 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	2 554€	+5,9 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	1 900€	+5,4 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 906€	+8,0 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	4 012€	+4,2 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	2 122€	-2,5 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 832€	+3,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	6 556€	+5,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	4 335€	+7,2 %
Rhone-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 523€	+3,6 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	6 106€	+8,6 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 997€	+19,2 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-OUEN-SUR-SEINE	6 885€	+14,0 %
Picardie	AISNE	SAINT-QUENTIN	1 383€	-0,9 %
Île-de-France	VAL-D'OISE	SARCELLES	2 352€	+5,3 %
Île-de-France	YVELINES	SARTROUVILLE	4 206€	+7,7 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SEVRAN	2 564€	+1,8 %
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	3 917€	+3,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 669€	+3,5 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 776€	+4,9 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	2 278€	-10,2 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	3 198€	+14,8 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 822€	+7,8 %
Rhone-Alpes	DROME	VALENCE	2 151€	+3,0 %
Bretagne	MORBIHAN	VANNES	3 840€	+16,0 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	VAULX-EN-VELIN	2 702€	+11,2 %
Rhone-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	2 875€	+15,0 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	7 489€	+2,4 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	VILLEJUIF	5 580€	+5,3 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	2 643€	+8,7 %
Rhone-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	4 139€	+6,6 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	VINCENNES	9 562€	+9,1 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	4 367€	+8,9 %

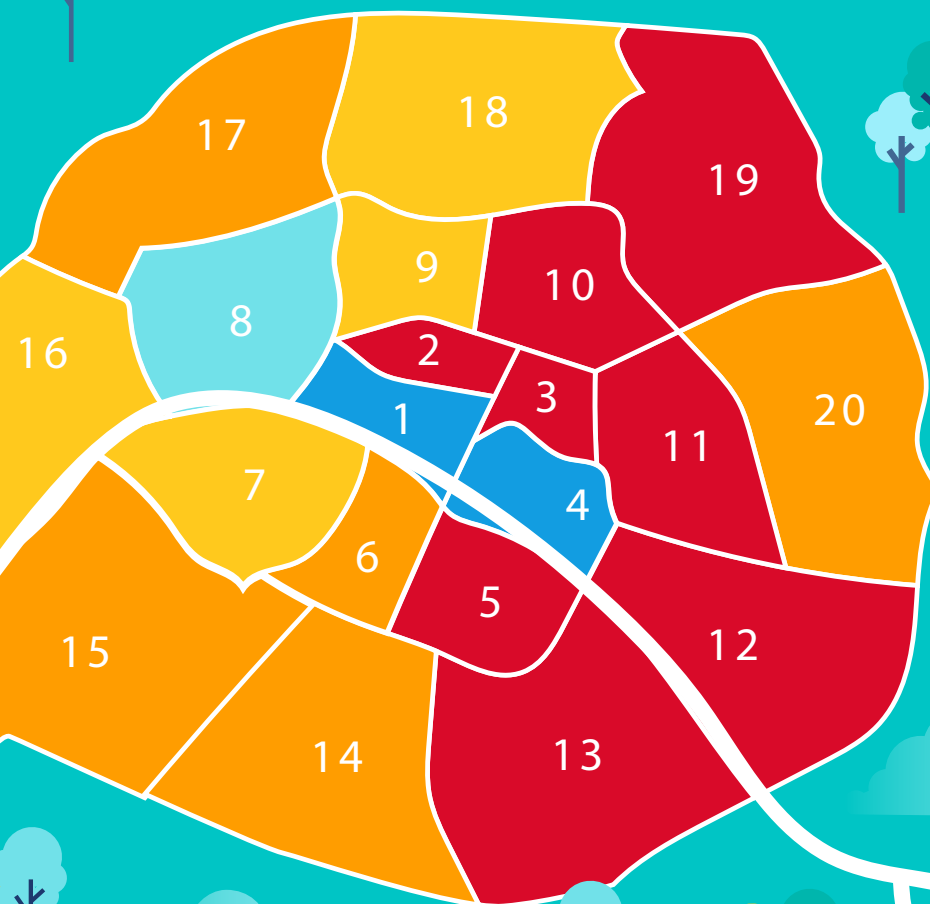


SeLoger

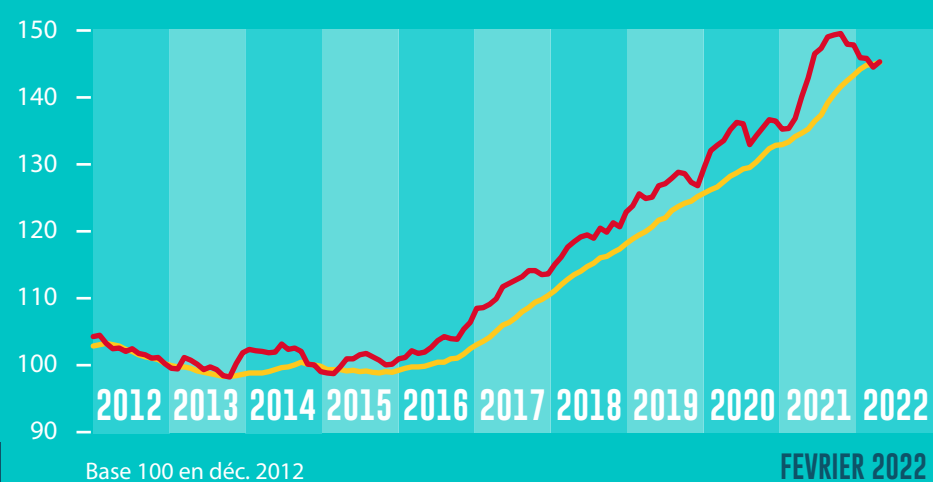
TÉLÉCHARGER ↓

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

11 791 €

Affiché 0,0%
Signé -0,4%

SUR 1 AN

11 625 €

Affiché +6,6%
Signé +7,8%

SeLoger

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

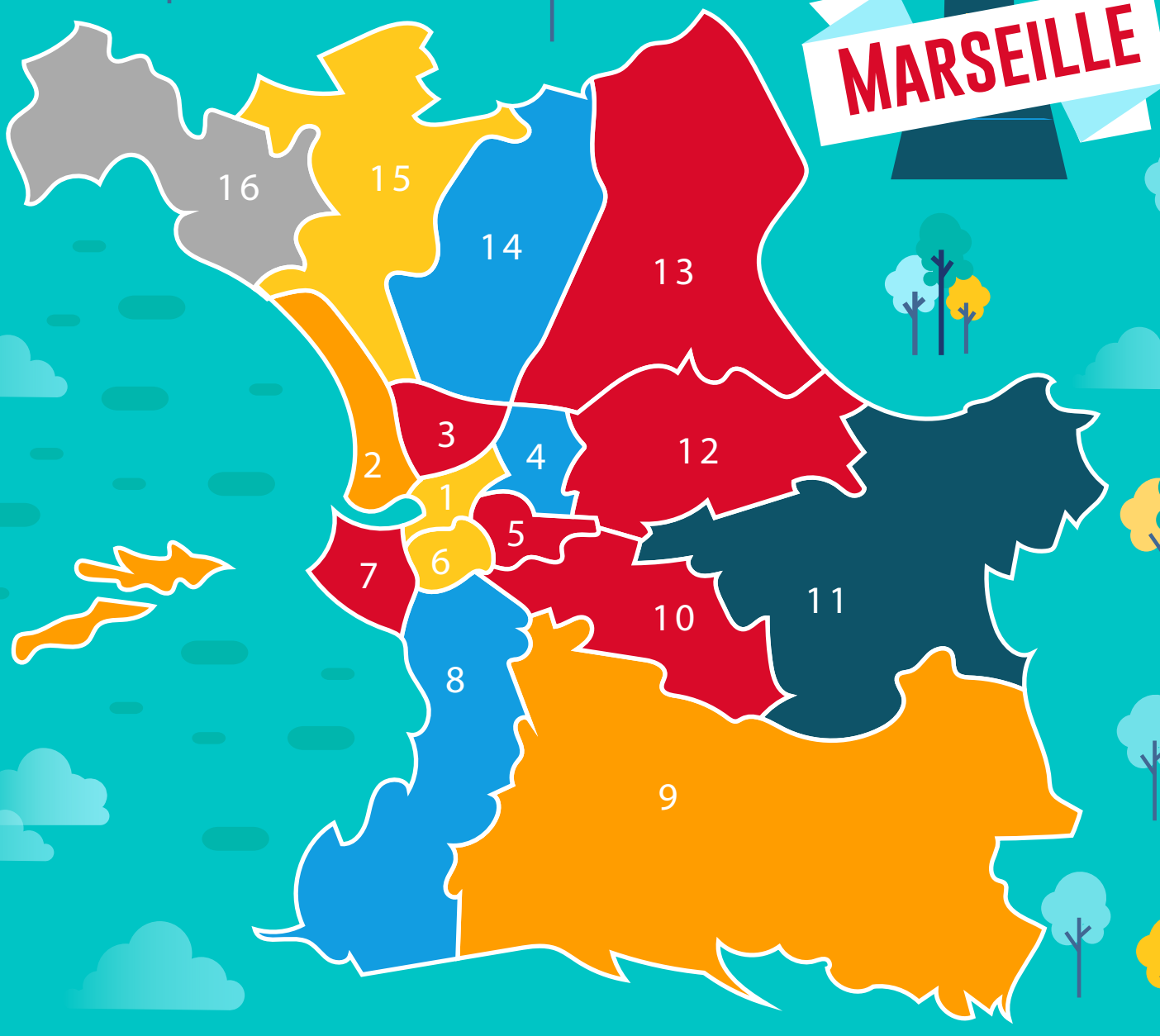
	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	12 660 €	-0,8 %	+1,5 %
2	12 100 €	+16,8 %	+17,4 %
3	13 614 €	+12,7 %	+15,8 %
4	13 186 €	-4,6 %	-2,7 %
5	13 880 €	+14,3 %	+17,1 %
6	14 182 €	+6,8 %	+5,4 %
7	14 476 €	+7,7 %	+3,8 %
8	12 479 €	+1,1 %	+0,2 %
9	11 946 €	+4,2 %	+4,9 %
10	11 139 €	+15,8 %	+17,5 %
11	10 919 €	+12,1 %	+12,2 %
12	10 534 €	+8,8 %	+10,6 %
13	9 664 €	+11,3 %	+12,8 %
14	11 091 €	+6,4 %	+8,4 %
15	11 488 €	+7,0 %	+9,0 %
16	12 135 €	+0,4 %	+1,7 %
17	11 524 €	+7,0 %	+7,7 %
18	10 336 €	+2,1 %	+4,1 %
19	9 535 €	+11,2 %	+12,5 %
20	9 409 €	+4,2 %	+5,3 %

LÉGENDE

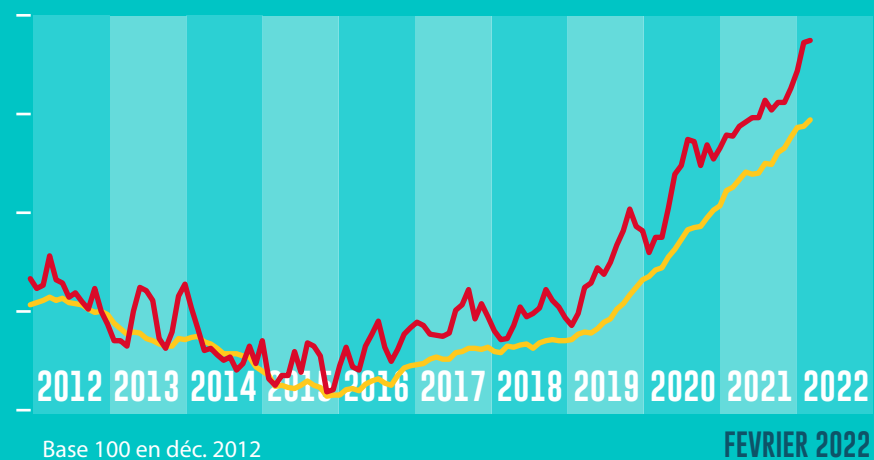
Évolution sur 1 an du prix/m² signé

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

Baromètre LPI-SeLoger - Mars 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

3 546 €

Affiché +3,5% Signé +3,6%

SUR 1 AN

3 336 €

Affiché +5,9% Signé +5,6%

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	2 840 €	+6,8 %	+4,0 %
2	3 342 €	+4,8 %	+6,1 %
3	2 354 €	+13,6 %	+14,2 %
4	2 890 €	-0,3 %	-2,5 %
5	3 567 €	+11,2 %	+12,4 %
6	3 898 €	+1,7 %	+3,0 %
7	4 745 €	+11,2 %	+10,9 %
8	4 293 €	-3,4 %	-3,6 %
9	3 306 €	+9,4 %	+6,4 %
10	3 048 €	+16,0 %	+15,2 %
11	2 717 €	-2,1 %	-5,8 %
12	3 441 €	+12,0 %	+16,8 %
13	2 618 €	+3,5 %	+10,7 %
14	1 763 €	+0,1 %	-3,3 %
15	1 634 €	+11,1 %	+4,6 %
16	NC	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

LYON

FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

5 496 €

Affiché -0,6%
Signé +1,5%

SUR 1 AN

5 563 €

Affiché +1,1%
Signé +1,0%

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

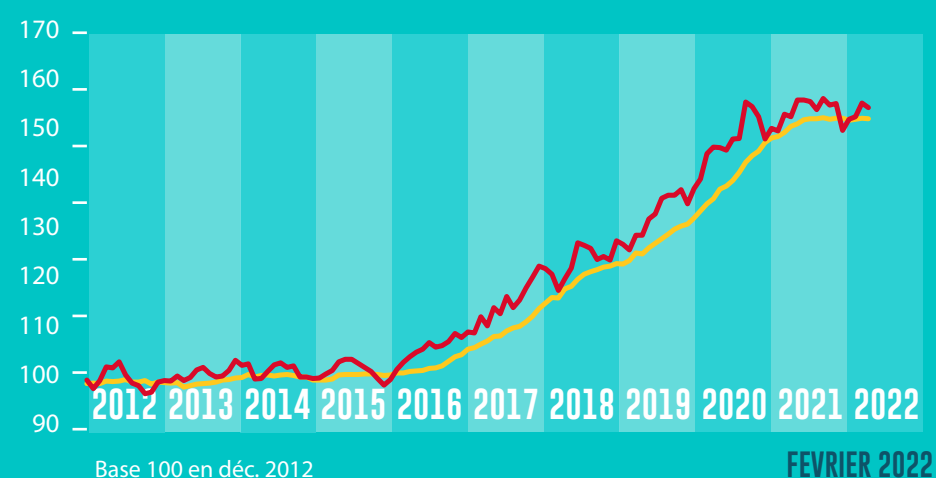
	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	6 203 €	+1,0 %	+2,3 %
2	6 591 €	-7,4 %	-5,0 %
3	5 515 €	+2,9 %	+3,1 %
4	5 796 €	+5,2 %	+4,3 %
5	5 055 €	+5,0 %	-0,8 %
6	6 365 €	-9,4 %	-8,8 %
7	5 026 €	+3,1 %	+2,0 %
8	4 646 €	+6,9 %	+7,5 %
9	4 466 €	+2,3 %	+3,2 %

LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² signé

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

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



SeLoger

TÉLÉCHARGER ↓

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

LES PRIX DANS LES MÉTROPOLIS

PEU DE BOULEVERSEMENTS DANS LES ESPACES MÉTROPOLITAINS

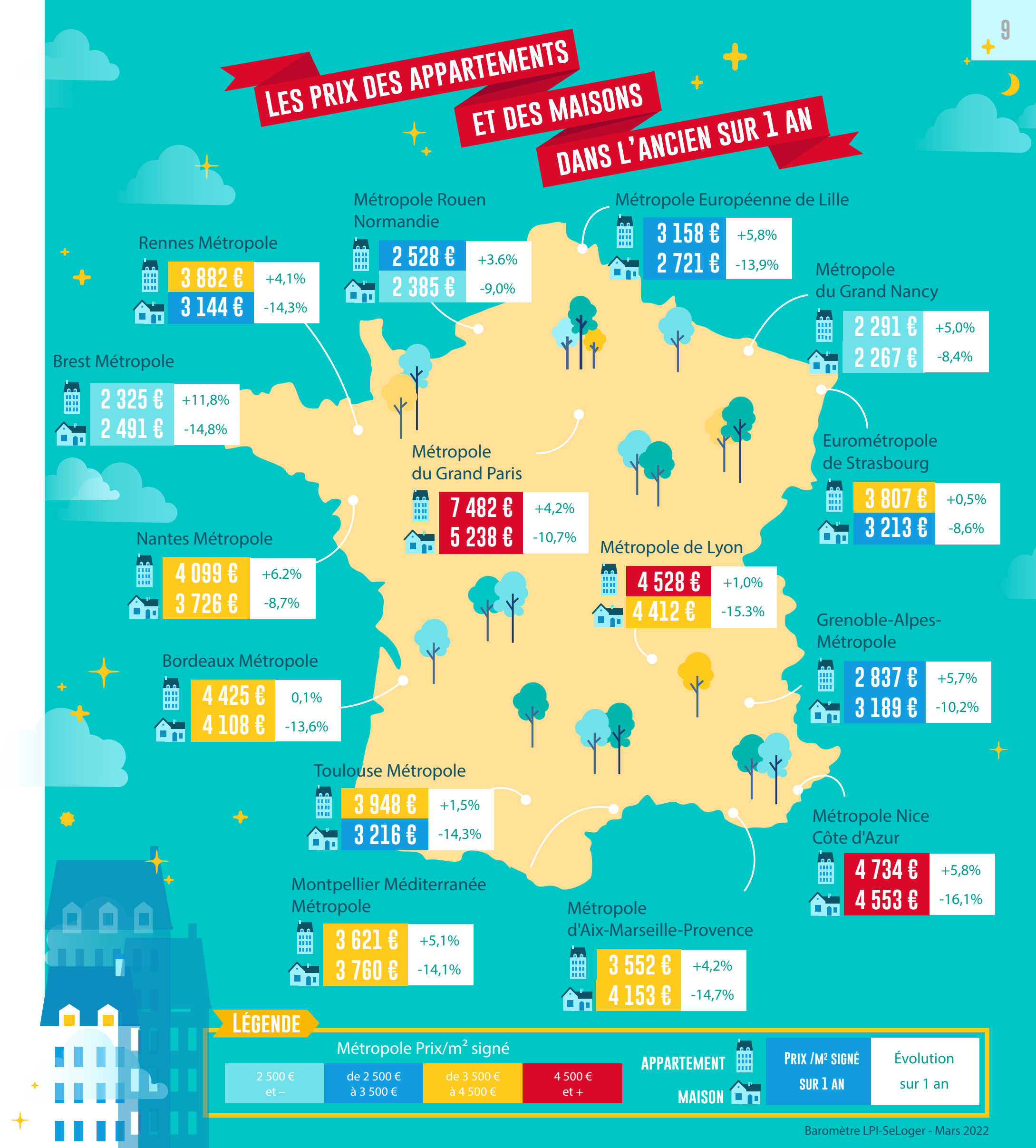
En dépit des transformations des marchés et de la demande constatées depuis le 1^{er} confinement, les prix restent plus élevés dans la ville-centre que sur le reste de la métropole.

La surcote de la ville-centre est la plus forte pour Paris (35 % pour les appartements et 45 % pour les maisons), dans le contexte d'une pénurie toujours plus forte sur le territoire de cette métropole. Puis viennent Bordeaux, Lyon, Nantes, Rouen et Strasbourg, voire Rennes et Toulouse (20 % pour les maisons et 15 % en moyenne pour les appartements), illustrant toujours l'attractivité de l'espace central : même si le déplacement de la demande disposant des capacités financières de ses choix vers les secteurs périphériques, à la recherche d'une maison, a pesé depuis un an sur le niveau de la décote des appartements. D'autant que cette demande qui bute maintenant sur le resserrement de l'accès au crédit a dû revoir une partie de ses ambitions. Alors qu'avec une décote de l'ordre de 8 % en moyenne, Grenoble et Nancy présentent un espace métropolitain en apparence plus homogène, mais pour des niveaux de prix qui dénotent maintenant une moindre attractivité des territoires.

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) : alors que les financements bancaires espérés sont plus difficiles à obtenir, la demande qui y exprime 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 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

DES MARGES REVENUES AU PLUS HAUT

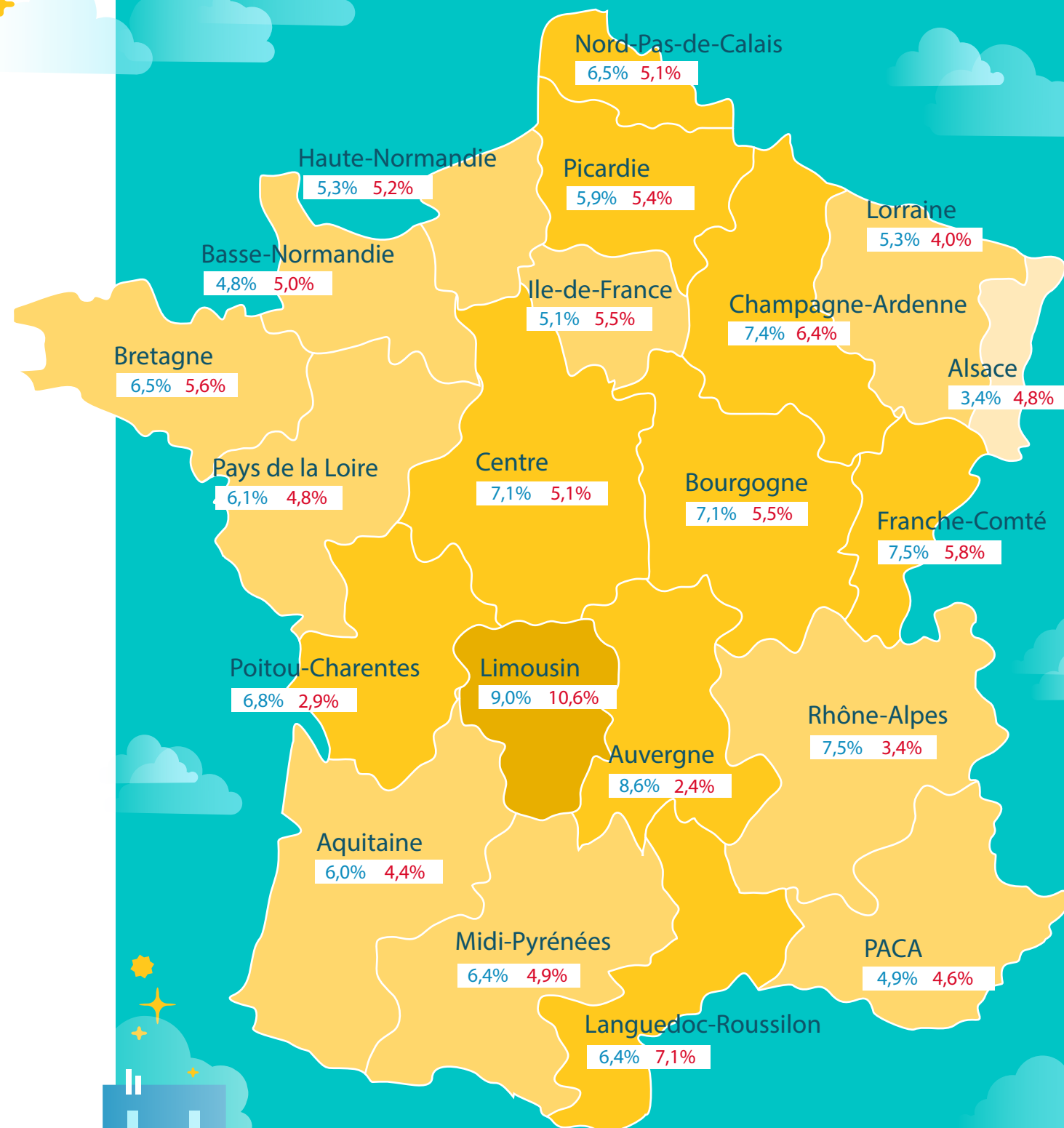
Sur un marché confronté à une demande pleine d'hésitations et contrariée par les difficultés d'accès au crédit, l'augmentation des marges de négociation se poursuit. En février 2022, elles s'établissent à 5,6 % pour l'ensemble du marché, en progression de 54 % depuis l'été dernier et à 20 % au-dessus de leur moyenne de longue période. Elles sont maintenant revenues à leur niveau de la fin de l'année 2014, juste avant que le marché ne se redresse après deux années de dépression. Habituellement, une telle situation aurait pu bénéficier aux acheteurs, en renforçant leurs capacités de négociation. Mais le resserrement de l'accès au crédit empêche une grande partie de la demande d'en tirer avantage.

Dans beaucoup de régions, les marges sont maintenant de l'ordre de 7 %, comme en Auvergne, Bourgogne, Champagne-Ardenne, Franche Comté ou dans le Limousin, voire dans le Centre.

Donc, dans des régions où la demande est nettement pénalisée par le rationnement du crédit, alors que leurs perspectives de développement économique restent dégradées par des déséquilibres alimentés par des politiques publiques privilégiant le renforcement des espaces métropolitains.

En revanche, les marges restent au plus bas, autour de 5 %, en Alsace, Haute Normandie, Ile de France ou PACA, lorsque la pression de la demande est forte face à une offre qui continue à se raréfier.

MARGE DE NÉGOCIATION



LÉGENDE

Région

Maison Appartement

Marge de négociation globale

0 à 2%

2 à 4%

4 à 6%

6 à 8%

8% et +

FRANCE ENTIÈRE

GLOBAL

5,6%

MAISON

6,0%

APPARTEMENT

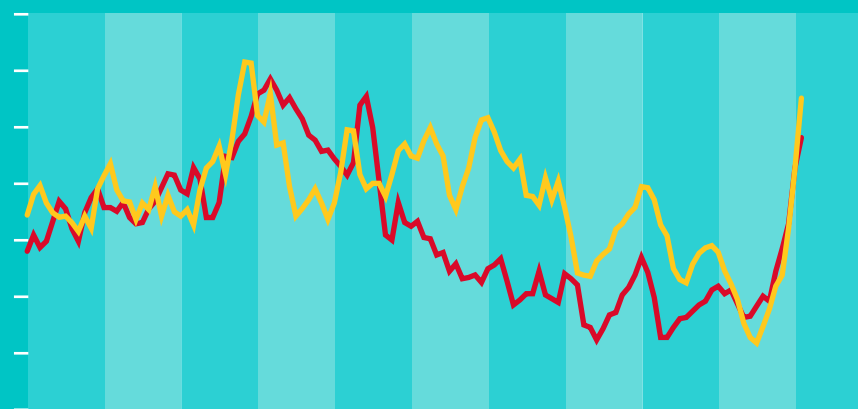
5,0%

INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

SELON LE TYPE DE BIENS

Appartement
Maison

2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022



Base 100 en déc. 2012

FEVRIER 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

NOUVELLE DÉGRADATION DU MARCHÉ EN FÉVRIER

Habituellement en février, le marché de l'ancien retrouve de la vigueur, avec un nombre de compromis signés en augmentation de 11.7 % sur un mois en février 2022. Il rebondit à l'approche du printemps, pour culminer en mars à son maximum de l'année. Compte tenu des délais de signatures des actes définitifs, il annonce la vague des emménagements qui se constatera jusqu'au début de l'été.

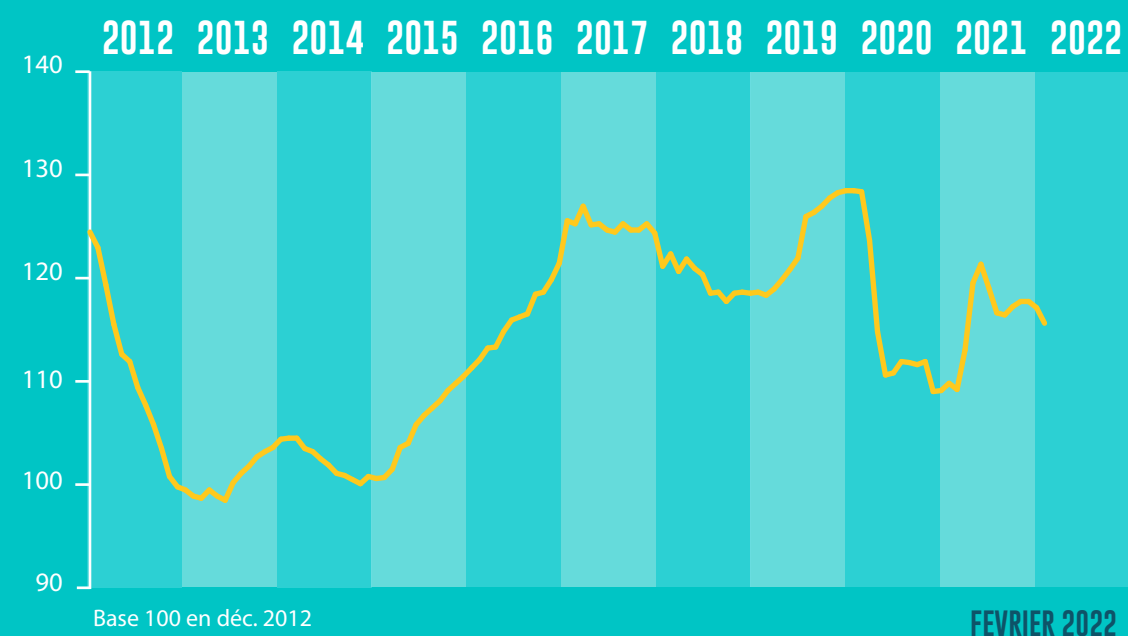
Mais cette année, la demande reste hésitante. La montée des incertitudes qui a accompagné la montée de l'inflation, les inquiétudes sur le pouvoir d'achat et les hésitations fréquentes à l'approche des grandes échéances électorales ont pesé sur le marché, bien avant le déclenchement de la guerre en Ukraine. Déjà en janvier les ventes avaient reculé de 5.7 % sur un mois. En février, elles baissent de 9.0 % pour s'établir à près de 22 % sous leur moyenne de longue période.

Le rationnement de l'accès au crédit mis en place par la Banque de France contrarie en effet la réalisation des projets d'achat d'une partie de la demande, comme la diminution du nombre de prêts à l'ancien octroyés en atteste. 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.

Et au final, le nombre des logements anciens acquis par des particuliers au cours des 3 derniers mois est en recul de 13.4 %, en glissement annuel.

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT



TÉLÉCHARGER

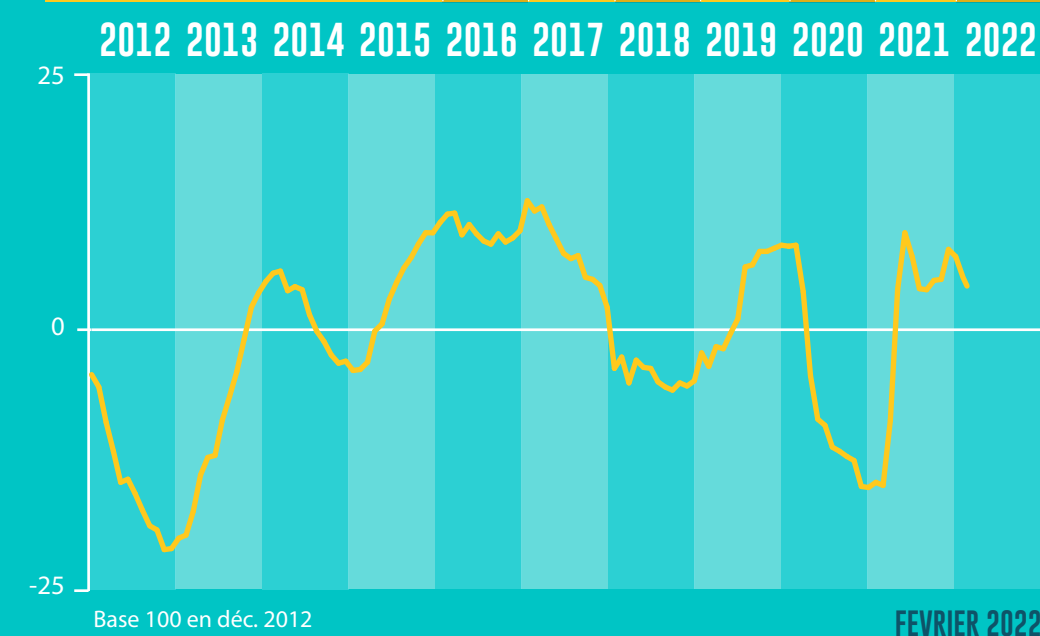
Cette analyse de Michel Mouillart
Graphique d'évolution de l'activité du marché
Graphique de variation de l'activité du marché, niveau annuel glissant
Graphique de variation de l'activité du marché, niveau trimestriel glissant

Baromètre LPI-SeLoger - Mars 2022

VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

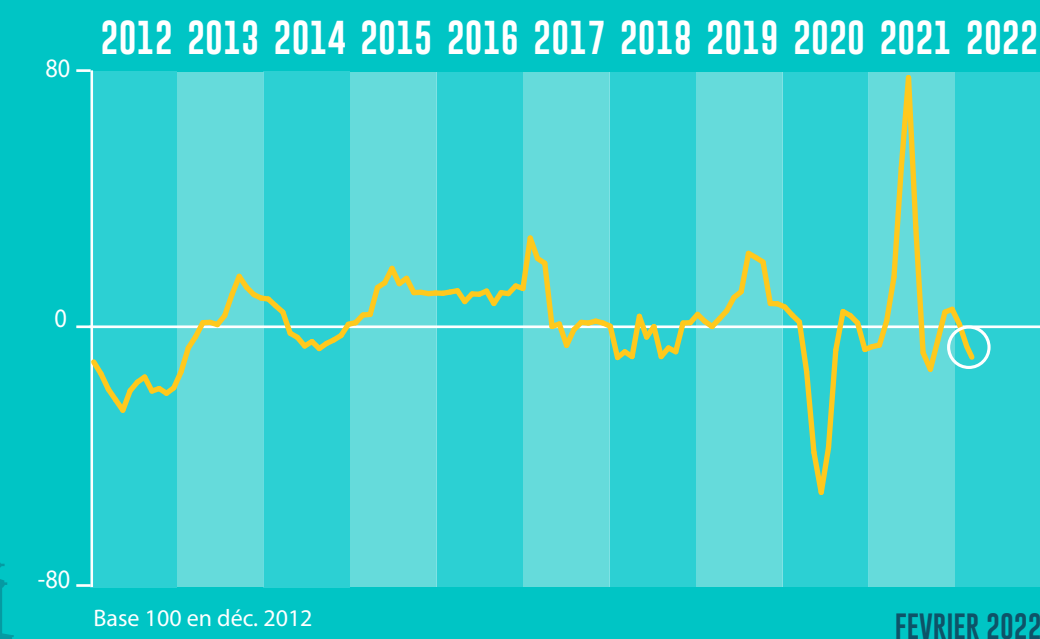
NIVEAU ANNUEL GLISSANT

Variation annuelle	+9,8%	+2,4%	-4,7%	+8,4%	-15,0%	+7,3%	
Rythme annuel à fin février	+11,4%	+11,7%	-2,4%	-3,3%	+8,4%	-14,8%	+4,1%



NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

Rythme annuel à fin février	+9,7%	+20,2%	-9,0%	-1,1%	+0,3%	+0,7%	-13,4%
-----------------------------	-------	--------	-------	-------	-------	-------	--------



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

DES ÉVOLUTIONS DIFFÉRENTES SELON LES RÉGIONS

France entière, les achats de logements anciens réalisés par des particuliers ont reculé de 13.4 % au cours des 3 derniers mois, en glissement annuel. Le resserrement de l'accès au crédit et la montée des inquiétudes parmi les candidats à une acquisition immobilière sont venus à bout du dynamisme du marché, pratiquement partout sur le territoire. Néanmoins, dans certaines régions l'activité a encore résisté.

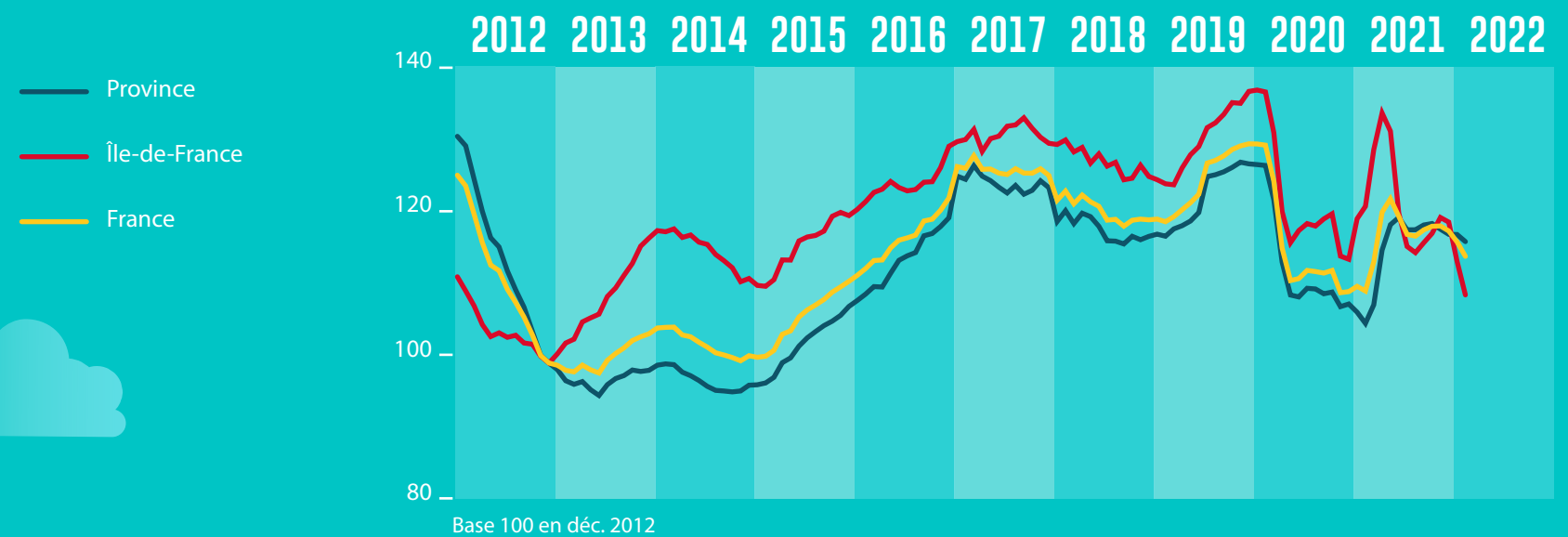
Les ventes ont ainsi progressé de l'ordre de 10 % en Midi-Pyrénées, la demande ayant moins souffert du resserrement du crédit qu'ailleurs. Et elles ont légèrement cru en Languedoc-Roussillon, dans le Limousin et en PACA : donc, dans des régions fort différentes, tant par la taille des marchés que par les niveaux des prix pratiqués.

Ailleurs, les achats ont nettement baissé au cours des derniers mois. Le recul est ainsi d'au moins 15 %, dans 4 d'entre elles : en Basse Normandie, Bretagne, Franche Comté et Ile de France. Sauf en Basse Normandie, la demande avait fortement rebondi durant le 1^{er} semestre 2021. Et 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.

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

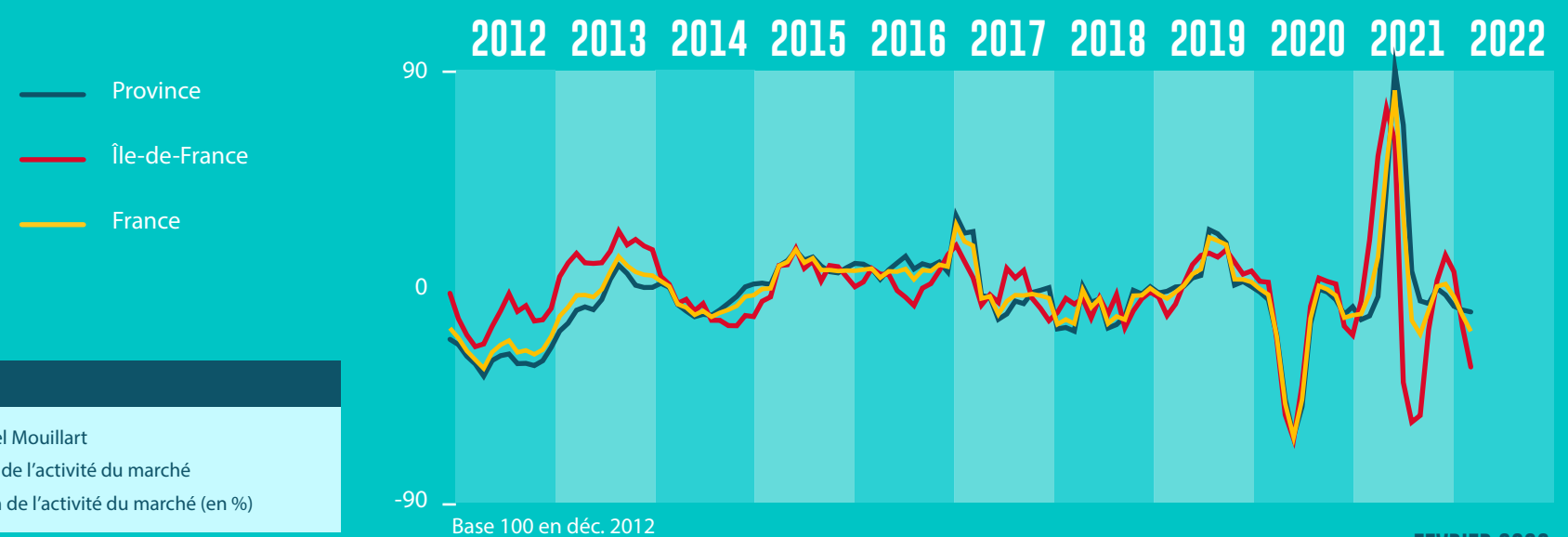
IDF	Variation annuelle	+7,6%	+0,3%	-3,4%	+8,9%	-16,2%	+4,3%	
	Rythme annuel à fin février	+10,1%	+6,7%	+0,0%	-4,4%	+9,7%	-11,0%	-9,6%
PROVINCE	Variation annuelle	+10,8%	+3,3%	-5,2%	+8,1%	-14,5%	+8,5%	
	Rythme annuel à fin février	+11,9%	+13,8%	-3,3%	-2,8%	+7,9%	-16,4%	+10,2%



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin février	+5,1%	+12,7%	-1,1%	-7,5%	+5,0%	-20,8%	-26,8%
PROVINCE	Glissement annuel à fin février	+11,8%	+23,4%	-12,0%	+1,6%	-1,5%	-7,6%	-6,1%



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 chiffreages présentés jusqu'alors n'ont pas été affectés, au-delà des mises à jour habituelles : cela concerne les niveaux des prix et des indices déployés au niveau des communes, des départements ou des régions. En revanche, le poids relatif de la région Ile de France a été réduit, au bénéfice principalement des régions les moins actives dans le marché (comme par exemple l'Auvergne, la Franche-Comté,

Champagne-Ardenne ou le Limousin).

Ce sont donc les niveaux des prix et des indices présentés au niveau national qui ont été concernés. L'ensemble des indicateurs correspondant a été repris depuis 2010. Les rythmes d'évolution des indices n'ont été que faiblement affectés : en moyenne, 2/10^{ème} à 3/10^{ème} de point de variation annuelle.



SeLoger



LPI-SELOGER



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

capifrance
Faire plus pour votre bien

**CREDIT
LOGEMENT**

Crédit Mutuel

gecna

GROUPE BPCE

iad

**LA
BANQUE
POSTALE**

**optim
home**

SAFTi

SeLoger

SOGEPROM
GROUPE SOCIETE GENERALE