

**BAROMÈTRE DES
PRIX IMMOBILIERS**



LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN JUIN 2022



SeLoger

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

JUIN 2022

LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

3 465 € PRIX DU M² SIGNÉ
en France,
dans l'ancien

Vive augmentation des prix
des maisons anciennes

+3,8% PRIX DU M² SIGNÉ
Évolution en France,
dans l'ancien sur 3 mois

Hausse des prix toujours
rapide dans les villes
moyennes

5,4% MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien,
tous biens confondus

Des marges
particulièrement élevées
dans toutes les régions

+11,8% VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Un mois de juin
décevant



ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE



SeLoger

VIVE AUGMENTATION DES PRIX DES MAISONS ANCIENNES

L'augmentation des prix des maisons est de plus en plus rapide. En juin, sur un marché toujours très déséquilibré, entre une demande toujours soutenue et une offre plutôt parcimonieuse, les prix signés s'élèvent rapidement : + 4.3 % au cours des 3 derniers mois. Et maintenant, les prix des compromis signés récemment sont de 9.7 % au-dessus de leur niveau de juin 2021. Compte tenu du niveau des apports personnels exigés pour obtenir un crédit immobilier, les perspectives d'une reprise solide et durable semblent donc compromises, d'autant que les prix affichés par les vendeurs s'accroissent nettement (+ 3.9 % au cours des 3 derniers mois) : ils sont ainsi de 8.9 % au-dessus de leur niveau de juin 2021, laissant peu de place au ralentissement des hausses de prix.

Sur le marché des appartements où la demande bute aussi sur les 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, le changement de localisation du bien recherché et la modification de ses critères (moins surface, moins qualité, ...). Au-delà des hésitations de la courbe des prix constatées dans certaines grandes villes, le rythme de la hausse reste soutenu (+ 3.5 % au cours des 3 derniers mois) : les prix signés sont ainsi de 5.6 % au-dessus de leur niveau de juin 2021.

RENFORCEMENT DES TENSIONS SUR LES PRIX DU NEUF

Chaque mois, la hausse des prix des logements neufs se renforce un peu plus. Ainsi, la courbe des prix des maisons neuves se redresse rapidement, avec une progression de 5.2 % au cours des 3 derniers mois : une telle évolution ne s'était pas constatée depuis l'automne 2011 et en juin 2022, le niveau des prix s'établissait à 11.4 % au-dessus de son niveau de juin 2021. En revanche, après une année 2021 d'augmentation rapide (+ 5.2 % sur un an), les prix des appartements neufs progressent moins rapidement, de 2.1 % sur 3 mois : ils se situent néanmoins à 5.5 % au-dessus de leur niveau de juin 2021. Les prix pratiqués sur le marché des appartements limitent néanmoins les possibilités d'achat des ménages : ils sont maintenant 2.5 fois plus élevés que ceux des maisons neuves et de 47 % au-dessus de ceux des appartements anciens.

La hausse des coûts de construction, rapide et rarement observée par le passé, affecte en effet tous les secteurs de la maison individuelle et de la promotion immobilière. 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.

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

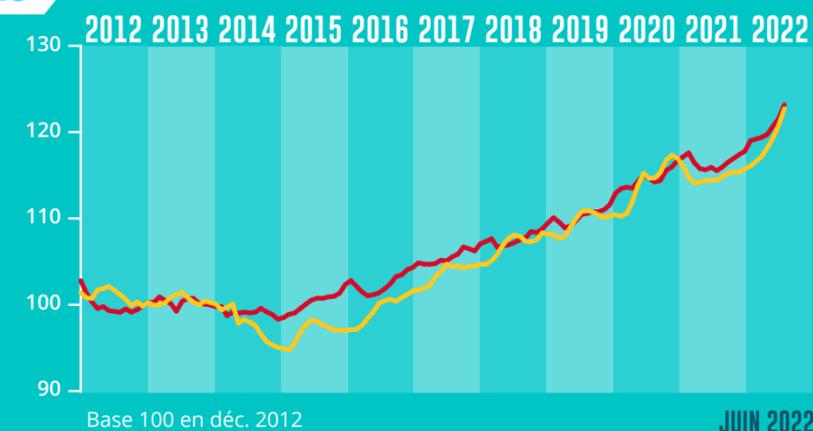
Baromètre LPI-SeLoger - Juillet 2022

	ANCIEN		NEUF
	Prix/m ² affiché	Prix/m ² signé	Prix/m ² signé
GLOBAL	3 488 €	3 465 €	5 002 €
Évolution sur 3 mois	+3,1% ↗	+3,8% ↗	+2,8% ↗
Évolution sur 1 an		+2,4% ↗	+3,2% ↗
MAISON	2 866 €	2 838 €	2 420 €
Évolution sur 3 mois	+3,9% ↗	+4,3% ↗	+5,2% ↗
Évolution sur 1 an		-1,7% ↘	-7,0% ↘
APPARTEMENT	4 134 €	4 115 €	6 035 €
Évolution sur 3 mois	+2,6% ↗	+3,5% ↗	+2,1% ↗
Évolution sur 1 an		+5,4% ↗	+5,3% ↗

INDICE DES PRIX SIGNÉS

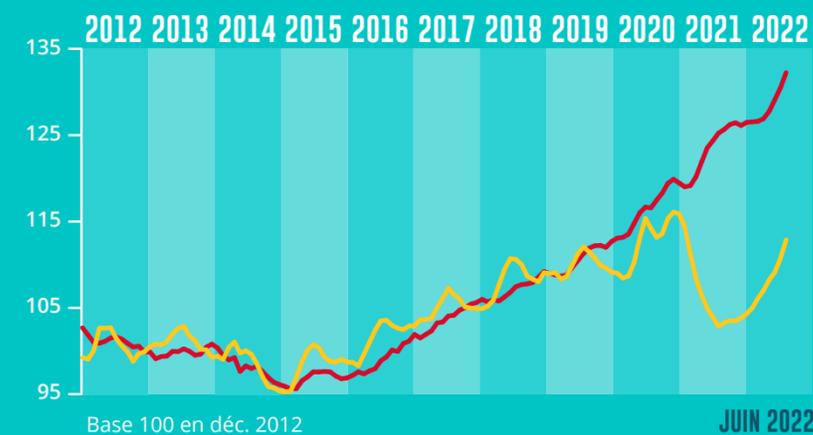
SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN

— Neuf
— Ancien



SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement
— Maison



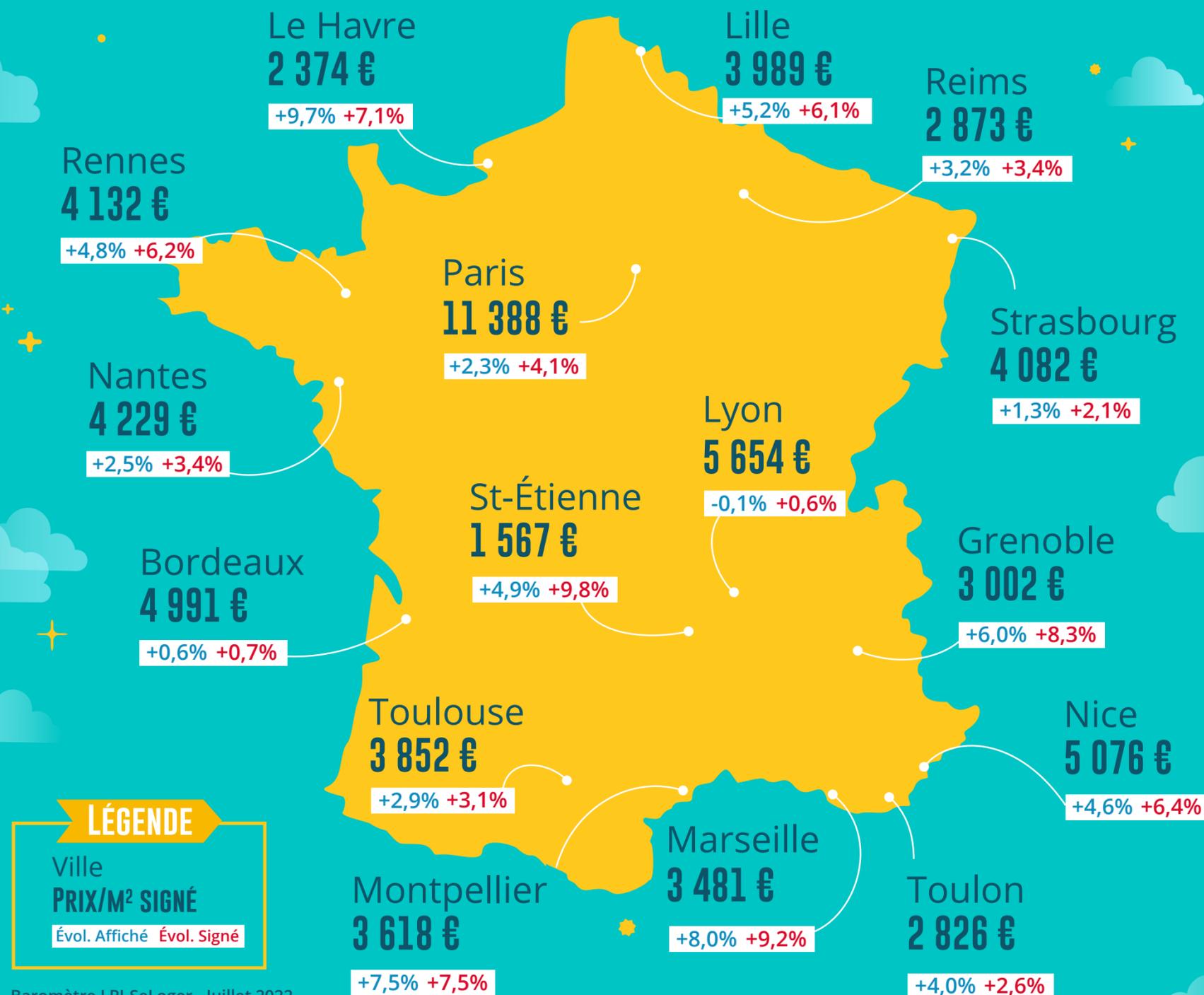
ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

HAUSSE DES PRIX TOUJOURS RAPIDE DANS LES VILLES MOYENNES

En dépit de la baisse des achats d'appartements anciens réalisés par les particuliers, la hausse des prix se poursuit dans 93 % des villes de plus de 50 000 habitants. Et malgré le resserrement de l'accès au crédit et la remontée des taux des crédits immobiliers, dans 23 % des villes l'augmentation des prix est de plus de 10 % sur un an. La progression est d'ailleurs supérieure à l'inflation dans 70 % des villes.

La progression des prix reste la plus rapide dans les villes de moins de 60 000 habitants. Les niveaux des prix y sont inférieurs à ceux des autres villes, ce qui permet aux candidats à un achat de réaliser plus aisément leurs projets immobiliers : la contrainte de l'apport personnel se desserrant d'autant plus facilement que le niveau du prix est peu élevé. Ainsi les hausses de prix sont plus fréquentes et plus prononcées dans ces villes : pour une augmentation moyenne de 5.8 % sur un an dans les plus de 60 000 habitants, elle atteint 9.3 % dans les villes moyennes. Et dans 43 % de ces dernières, on constate des augmentations de plus de 10 % sur un an : avec au moins 18 % de hausse à Arles, Cholet, La Roche-sur-Yon, Laval et Narbonne. Et dans ces villes moyennes on ne relève que deux villes où les prix ont baissé récemment : Grasse et Villejuif, mais pour un recul n'excédant pas 1 % sur un an.

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



LÉGENDE

Ville
PRIX/M² SIGNÉ
Évol. Affiché Évol. Signé

Baromètre LPI-SeLoger - Juillet 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	4 547 €	+4,1 %
Midi-Pyrénées	TARN	ALBI	2 452 €	+10,5 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 316 €	+2,3 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	3 730 €	+12,4 %
Rhône-Alpes	HAUTE-SAVOIE	ANNECY	5 446 €	+9,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	5 049 €	+8,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	5 829 €	+4,5 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 484 €	+6,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	ARLES	2 311 €	+18,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	7 460 €	+6,2 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	4 120 €	+9,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	3 263 €	+8,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 620 €	+13,5 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	BAYONNE	4 431 €	+14,9 %
Picardie	OISE	BEAUVAIS	2 018 €	+20,8 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	2 412 €	+7,8 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	1 531 €	+5,3 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BOBIGNY	3 441 €	+6,3 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BONDY	3 058 €	+1,8 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 991 €	+0,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	9 817 €	+5,0 %
Centre	CHER	BOURGES	1 800 €	+20,0 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	2 345 €	+8,0 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	3 078 €	+6,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CAGNES-SUR-MER	4 298 €	+0,8 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 776 €	-1,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	6 368 €	+11,1 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	3 422 €	+4,9 %
Rhône-Alpes	SAVOIE	CHAMBERY	3 033 €	+3,9 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	4 218 €	+5,0 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	CHELLES	3 649 €	+12,9 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	2 177 €	+13,9 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	CHOLET	2 079 €	+19,8 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLAMART	6 429 €	+2,7 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 532 €	+14,0 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLICHY	7 647 €	+6,3 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 701 €	+5,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	5 976 €	+6,4 %
Île-de-France	ESSONNE	CORBEIL-ESSONNES	2 710 €	+5,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	7 717 €	+2,3 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	4 271 €	+5,0 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 814 €	+7,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	3 309 €	+1,4 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	2 093 €	+18,2 %

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	EPINAY-SUR-SEINE	3 181 €	+2,9 %
Haute-Normandie	EURE	EVREUX	1 830 €	+2,7 %
Île-de-France	ESSONNE	EVRY-COURCOURONNES	2 634 €	+11,1 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	FONTENAY-SOUS-BOIS	6 366 €	+6,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	FREJUS	3 407 €	+10,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	GRASSE	2 855 €	-0,3 %
Rhone-Alpes	ISERE	GRENOBLE	3 002 €	+8,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	HYERES	3 766 €	+7,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	8 540 €	+2,8 %
Île-de-France	VAL DE MARNE	IVRY-SUR-SEINE	5 493 €	+6,9 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	4 712 €	+6,2 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LA ROCHE-SUR-YON	2 479 €	+17,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	2 982 €	+11,9 %
Pays de la Loire	MAYENNE	LAVAL	2 630 €	+19,8 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LE BLANC-MESNIL	3 529 €	+10,0 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	2 374 €	+7,1 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	2 042 €	+9,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	10 232 €	+1,7 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 989 €	+6,1 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 752 €	+6,9 %
Bretagne	MORBIHAN	LORIENT	2 485 €	+14,0 %
Rhone-Alpes	RHONE	LYON	5 654 €	+0,6 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	MAISONS-ALFORT	6 153 €	+6,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	MARSEILLE	3 481 €	+9,2 %
Île-de-France	ESSONNE	MASSY	4 158 €	+7,6 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MEAUX	3 104 €	+8,6 %
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	4 007 €	+5,7 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	2 737 €	+5,0 %
Midi-Pyrénées	TARN-ET-GARONNE	MONTAUBAN	2 034 €	+7,4 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 618 €	+7,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	6 828 €	-1,5 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MONTRouGE	8 172 €	+5,1 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 761 €	-6,1 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 621 €	+7,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	5 857 €	+2,6 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	4 229 €	+3,4 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	NARBONNE	2 265 €	+20,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	11 759 €	-2,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	5 076 €	+6,4 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 174 €	+7,7 %
Poitou-Charentes	DEUX-SÈVRES	NIORT	1 875 €	+9,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	4 157 €	+3,9 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 696 €	+5,0 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	PANTIN	6 406 €	+2,9 %

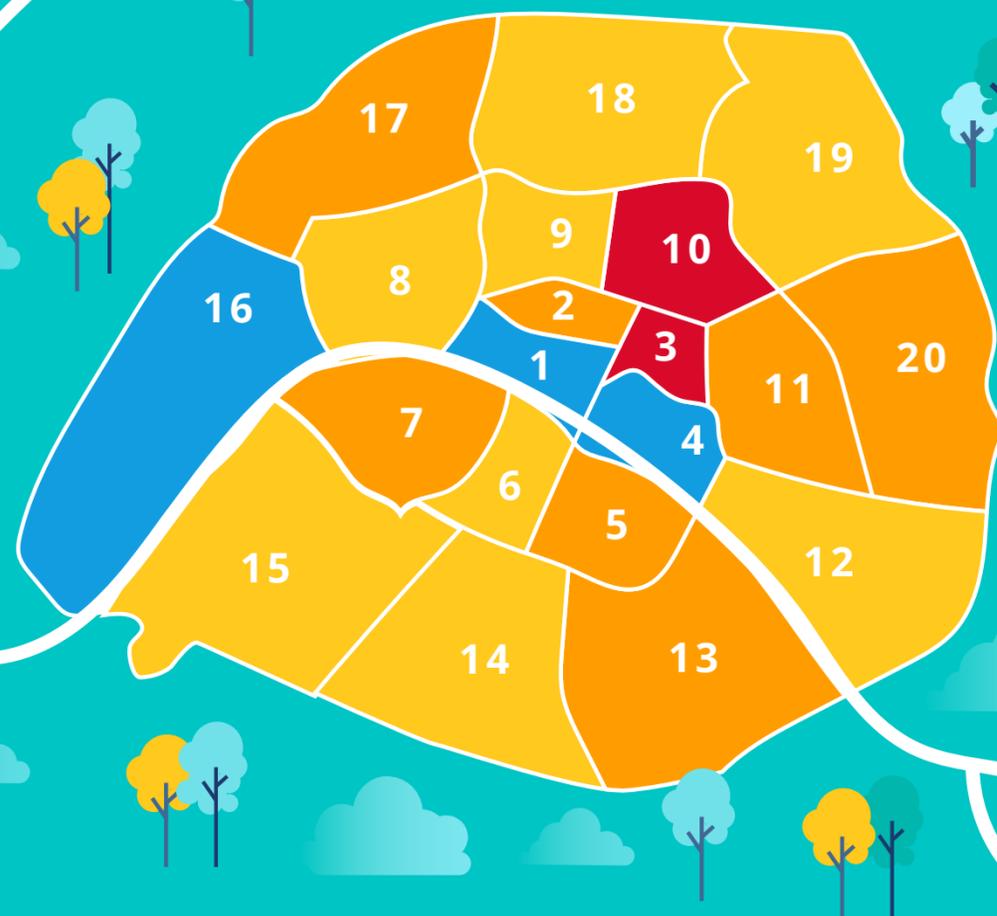
			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Ile-de-France	PARIS	PARIS	11 388 €	+4,1 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	2 153 €	+6,7 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 705 €	+9,2 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 749 €	+9,0 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	2 551 €	+3,2 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	2 155 €	+14,8 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 873 €	+3,4 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	4 132 €	+6,2 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	2 232 €	-1,5 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 847 €	+1,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	6 750 €	+6,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	4 380 €	+3,6 %
Rhone-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 567 €	+9,8 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	6 070 €	+5,3 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 813 €	+10,3 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-OUEN-SUR-SEINE	7 013 €	+8,7 %
Picardie	AISNE	SAINT-QUENTIN	1 488 €	+12,2 %
Île-de-France	VAL-D'OISE	SARCELLES	2 378 €	+5,8 %
Île-de-France	YVELINES	SARTROUVILLE	4 397 €	+8,9 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SEVRAN	2 641 €	+3,7 %
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	4 082 €	+2,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 826 €	+2,6 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 852 €	+3,1 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	1 967 €	-11,2 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	3 288 €	+11,5 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 855 €	+4,6 %
Rhone-Alpes	DROME	VALENCE	2 247 €	+0,8 %
Bretagne	MORBIHAN	VANNES	4 036 €	+15,0 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	VAULX-EN-VELIN	2 800 €	+14,0 %
Rhone-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	3 090 €	+12,8 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	7 548 €	+2,8 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	VILLEJUIF	5 257 €	-1,0 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	2 626 €	-9,8 %
Rhone-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	4 190 €	+7,1 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	VINCENNES	9 737 €	+4,0 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	4 423 €	+3,7 %



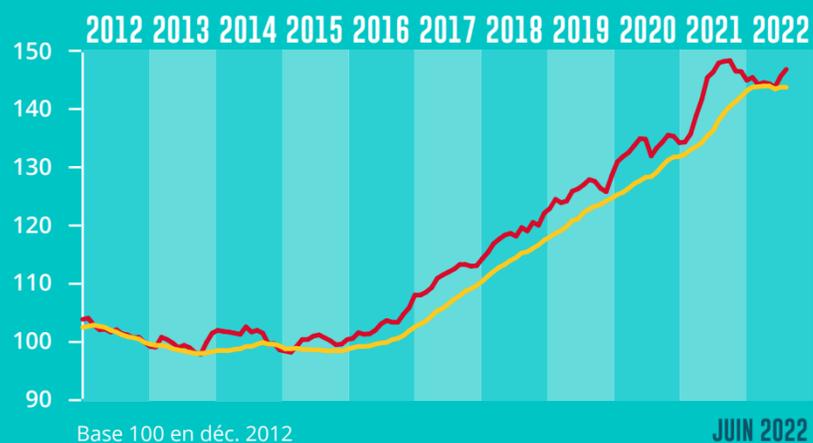
TÉLÉCHARGER ↓

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



SUR 3 MOIS

11 651 €

Affiché Signé
+1,9% +1,8%

SUR 1 AN

11 388 €

Affiché Signé
+2,3% +4,1%



SeLoger

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	11 891 €	-2,4 %	-2,6 %
2	11 779 €	+3,1 %	+8,5 %
3	13 457 €	+1,7 %	+9,7 %
4	13 221 €	-6,3 %	-4,6 %
5	13 691 €	+3,8 %	+5,3 %
6	14 686 €	0,0 %	+3,1 %
7	14 700 €	+1,6 %	+6,1 %
8	13 029 €	+3,1 %	+4,9 %
9	11 776 €	+0,2 %	+2,5 %
10	11 313 €	+8,2 %	+10,8 %
11	10 973 €	+5,0 %	+6,9 %
12	10 480 €	+3,7 %	+4,1 %
13	10 113 €	+3,9 %	+7,0 %
14	11 107 €	+3,4 %	+4,5 %
15	11 173 €	+0,1 %	+1,6 %
16	12 153 €	-1,0 %	-1,5 %
17	11 831 €	+7,2 %	+8,0 %
18	10 272 €	+0,5 %	+2,0 %
19	9 715 €	+2,0 %	+4,8 %
20	9 504 €	+1,5 %	+5,2 %

LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² signé

Baromètre LPI-SeLoger - Juillet 2022



MARSEILLE

FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

3 653 €
 Affiché **+6,7%** Signé **+9,0%**

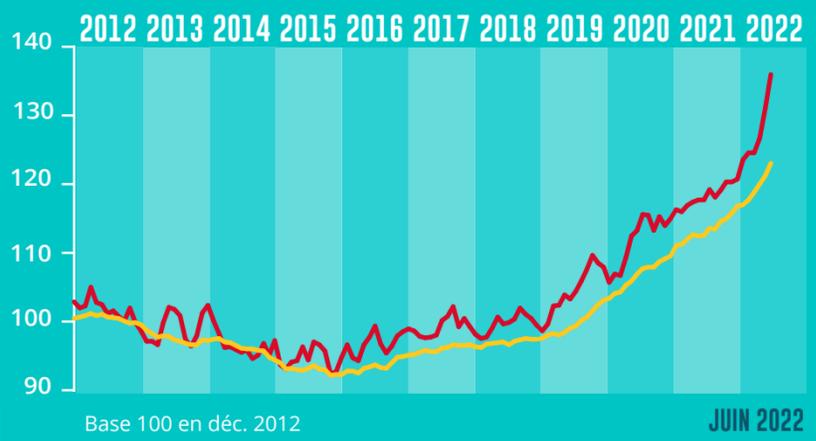
SUR 1 AN

3 481 €
 Affiché **+8,0%** Signé **+9,2%**

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	2 920 €	+7,7 %	+7,8 %
2	3 756 €	-0,2 %	+5,2 %
3	2 952 €	+21,5 %	+19,0 %
4	3 126 €	+14,6 %	+11,1 %
5	3 791 €	+12,8 %	+12,1 %
6	3 920 €	+1,2 %	-0,2 %
7	5 061 €	+15,2 %	+18,1 %
8	4 497 €	+2,9 %	+7,0 %
9	3 302 €	+2,3 %	+3,2 %
10	2 981 €	+12,8 %	+12,4 %
11	3 032 €	+10,9 %	+13,2 %
12	3 384 €	+6,4 %	+10,1 %
13	2 663 €	+7,3 %	+7,3 %
14	2 025 €	+7,2 %	+8,3 %
15	1 758 €	+1,2 %	+13,6 %
16	2 852 €	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
5 944 €
 Affiché **+3,5%** Signé **+3,3%**

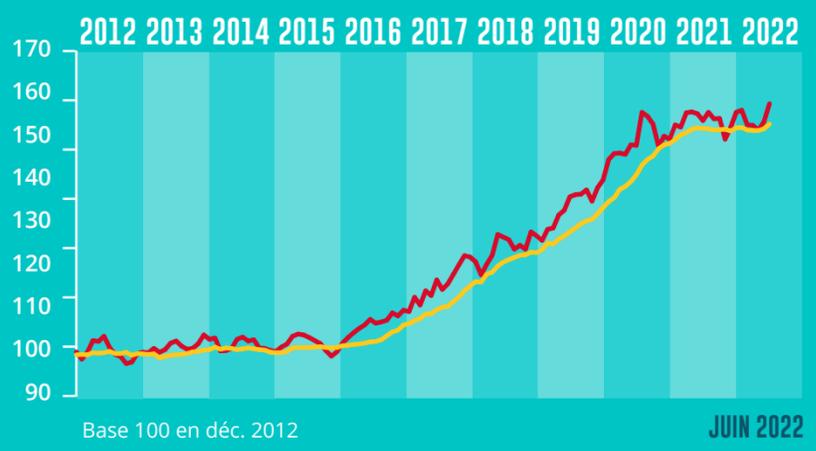
SUR 1 AN
5 654 €
 Affiché **-0,1%** Signé **+0,6%**

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	6 185 €	-1,4 %	-0,2 %
2	6 506 €	-6,4 %	-5,4 %
3	5 573 €	+0,9 %	+0,5 %
4	5 682 €	-0,5 %	+2,0 %
5	5 244 €	-5,3 %	-5,6 %
6	6 652 €	-3,6 %	-1,8 %
7	5 197 €	+4,0 %	+3,7 %
8	4 723 €	+3,5 %	+6,6 %
9	4 492 €	+5,4 %	+3,5 %



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 MÉTROPOLES

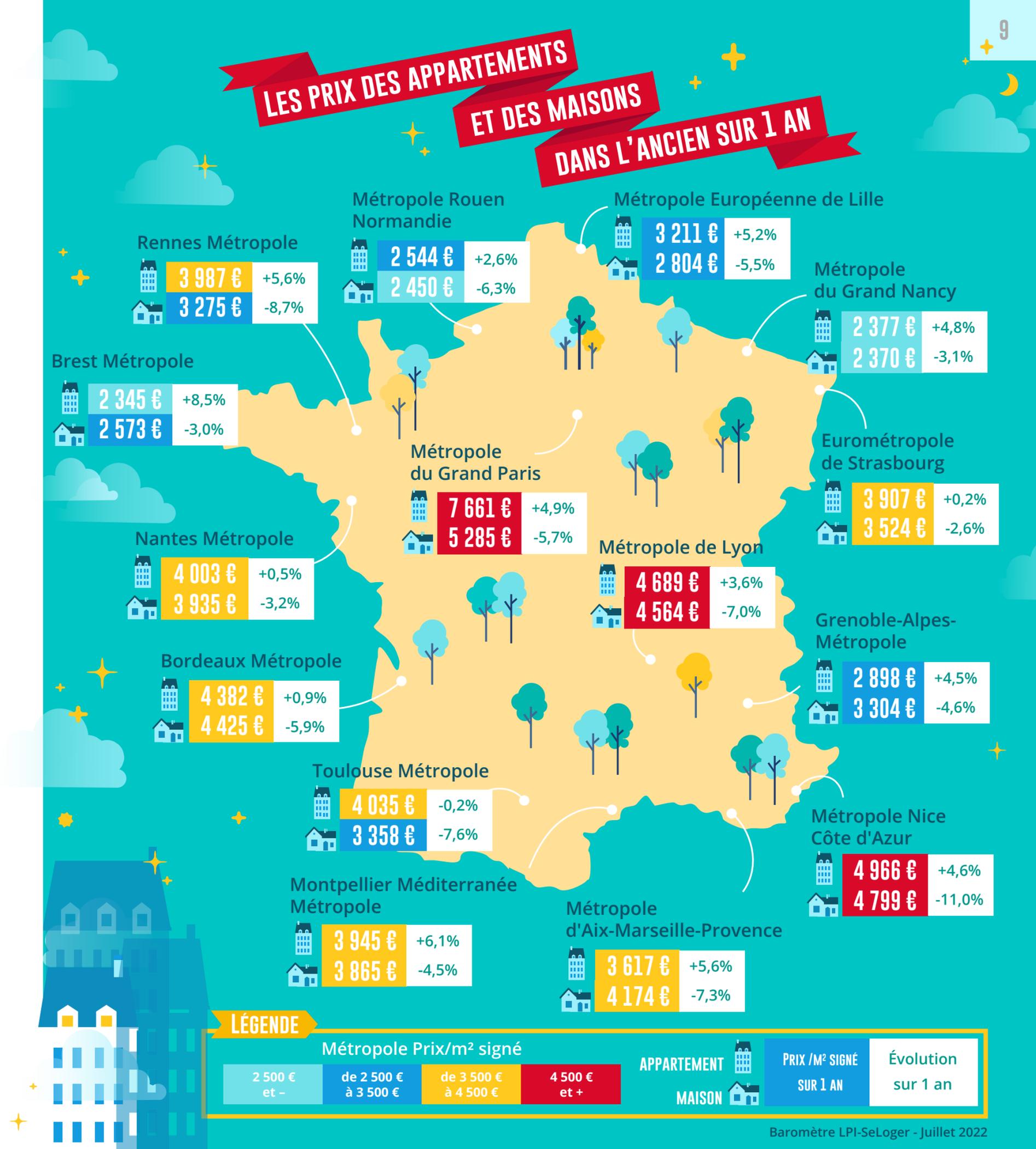
RALENTISSEMENT DE LA HAUSSE DES PRIX DANS LA PLUPART DES MÉTROPOLES

Depuis l'automne 2021, l'augmentation des prix des appartements ralentit dans la plupart des métropoles : même si, comme cela se constate France entière, le rythme de la hausse se redresse depuis mars dernier. La progression des prix est toujours la plus rapide sur Brest Métropole (+ 8.5 % sur un an) où le déséquilibre entre l'offre et la demande perdure, sans vraiment s'atténuer depuis plusieurs années. Bien que moins rapide, elle est encore soutenue (de l'ordre de 5 %) sur les métropoles de Lille, Marseille, Montpellier, Nancy, Nice, Paris ou Rennes : sur ces territoires, les augmentations sont en général plus rapides sur les villes-centre, les communes périphériques ne bénéficiant plus aussi fortement qu'auparavant du déplacement de la demande. Elles expriment aussi la rareté des biens disponibles dans le centre des métropoles dont l'attractivité territoriale n'a, bien souvent, fait que se renforcer au fil des années. Elle est en revanche la plus faible (moins de 2 %) sur les métropoles de Bordeaux, Nantes et Strasbourg où en dépit de la situation de pénurie née d'une insuffisance de l'offre, les niveaux de prix ont écarté les candidats à l'achat pénalisés par le resserrement de l'accès au crédit. Alors que les prix des appartements baissent doucement sur la métropole de Strasbourg.

En revanche, en dépit du rebond des prix des maisons constaté depuis l'été dernier, la baisse mesurée sur un an persiste dans toutes les métropoles. Elle est très rapide dans la plupart de celles-ci : elle se constate souvent aussi bien dans la ville-centre qu'en périphérie. La diminution reste néanmoins plus lente (de l'ordre de 3 %) sur les métropoles de Brest, Nancy, Nantes et Strasbourg. Sur beaucoup d'espaces métropolitains, pourtant caractérisés par la pénurie de maisons, un profond changement a donc transformé ce marché : la demande solvable capable d'acquérir ces biens a fondu, les financements bancaires nécessaires pour réaliser les projets étant plus difficiles à obtenir.

TÉLÉCHARGER ↓

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



ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

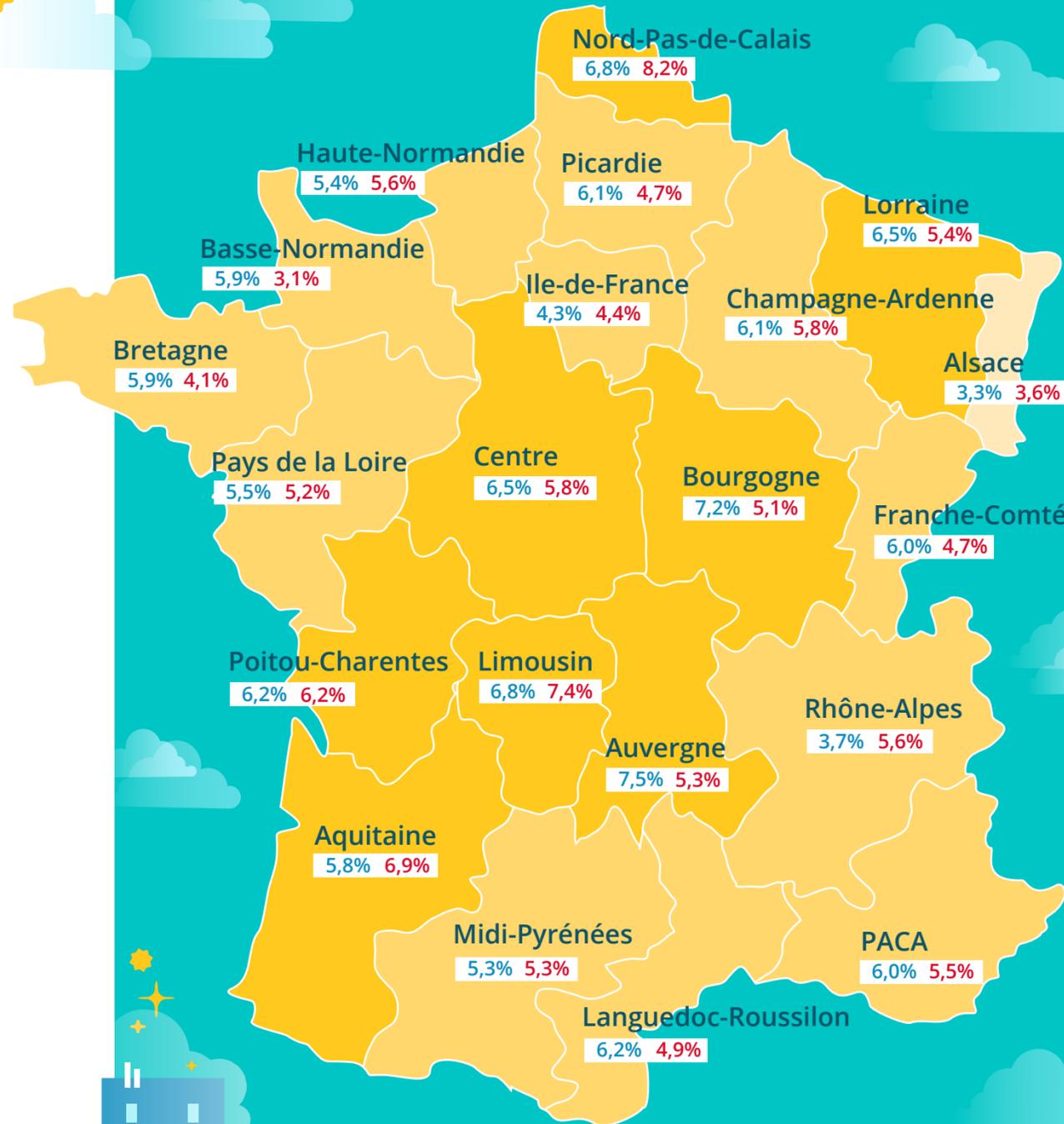
DES MARGES PARTICULIÈREMENT ÉLEVÉES DANS TOUTES LES RÉGIONS

La progression des marges se poursuit sur un marché de l'ancien dont l'activité recule, sans véritables perspectives d'un prochain redémarrage. En juin 2022, elles s'établissaient à 5.4 % pour l'ensemble du marché, en progression de 45 % sur un an. La dégradation du marché étant générale, les marges des maisons et des appartements s'élèvent maintenant au même rythme que l'ensemble du marché.

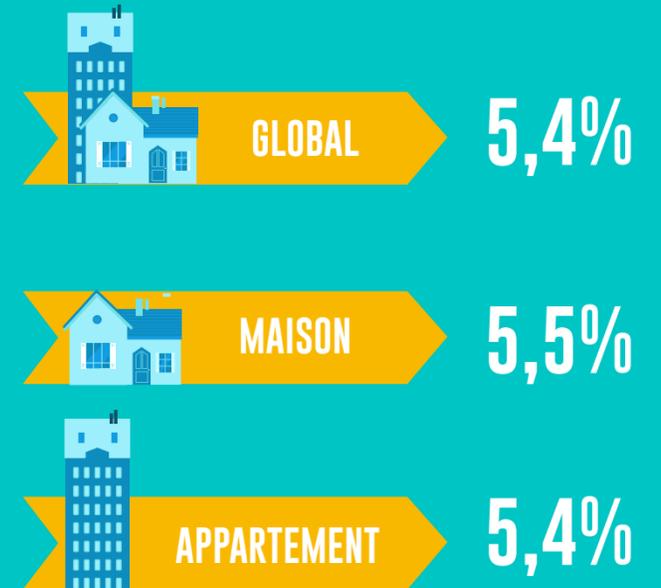
La demande qui ne bénéficie pas forcément de cette évolution en est en fait pénalisée. Car les candidats à un achat encore sur le marché doivent négocier plus que par le passé pour parvenir à un prix leur permettant de présenter un plan de financement acceptable par la banque, alors que les vendeurs, plus contraints que par le passé au recours à un crédit relai, doivent accepter de réduire les prix demandés pour finaliser les transactions. Mais ces révisions de prix ne sont toujours 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.

Ainsi, les marges se sont nettement élevées dans toutes les régions, même dans celles où l'activité a pu, récemment, mieux résister qu'ailleurs.

MARGE DE NÉGOCIATION



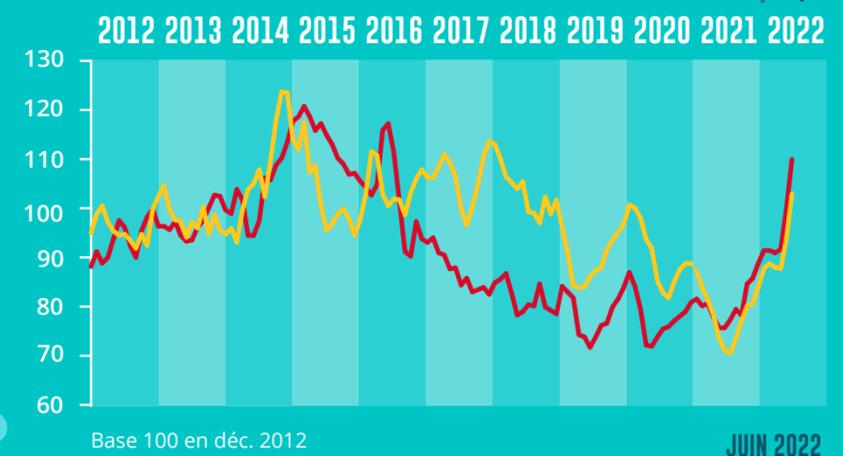
FRANCE ENTIÈRE



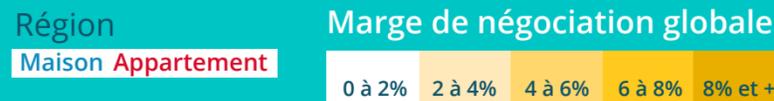
INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

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

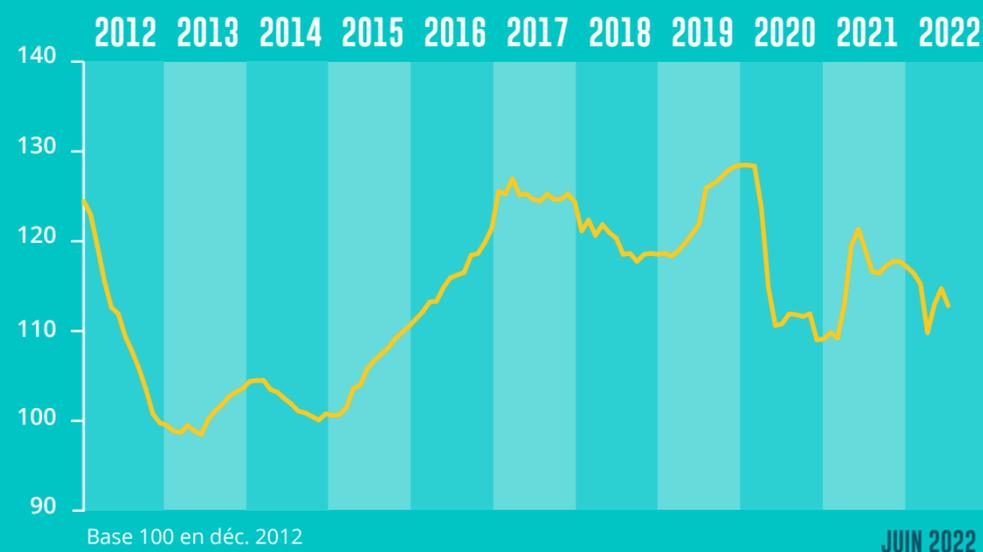
ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

UN MOIS DE JUIN DÉCEVANT

Habituellement, après un mois de mai plus tranquille, les achats de logements anciens réalisés par les particuliers rebondissent en juin. Et même si ce mois n'est pas le meilleur de l'année, il bénéficie presque toujours d'une demande vigoureuse. Mais cette année, après un mois de mai médiocre (des ventes en recul de 20.9 % sur un mois, contre - 5.7 % en moyenne sur longue période), juin confirme que le marché de l'ancien traverse une zone de fortes turbulences. L'activité baisse de 22.8 %, alors qu'en longue période les ventes progressent de 9.6 % à cette période : d'ailleurs un tel recul est très rare en juin, il ne s'était constaté qu'en 2008 lors du déclenchement de la crise des « subprimes ». L'environnement du marché conjugué en effet de nombreuses causes de dépression de la demande : resserrement de l'accès au crédit, remontée des taux des crédits, baisse du pouvoir d'achat, dégradation du moral des ménages, ... Et après un très mauvais mois de mars, les ventes réalisées durant le 1^{er} semestre 2022 sont en repli de 7.4 %, en glissement annuel et même de 18.6 % par rapport au 1^{er} semestre 2019 : elles se situent alors à 12.5 % sous leur niveau moyen de longue période.

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT



TÉLÉCHARGER ↓

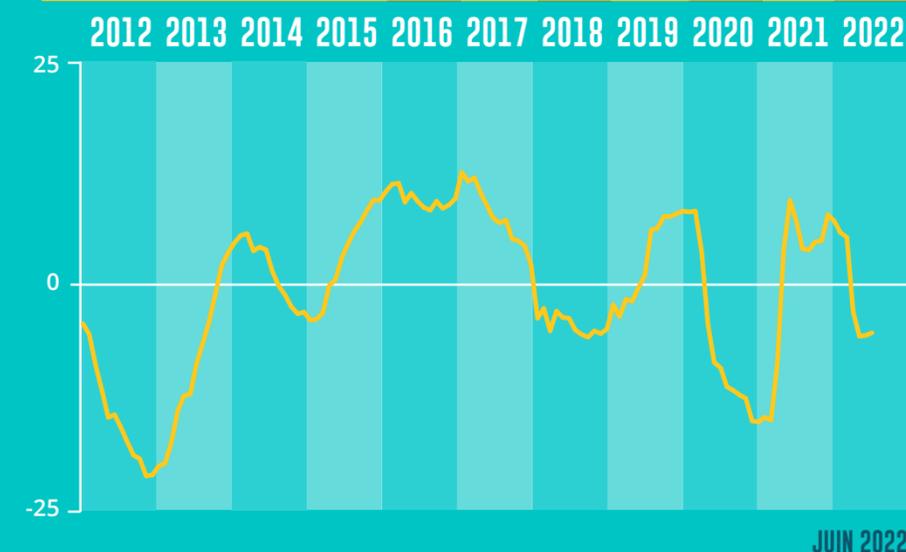
Cette analyse de Michel Mouillart
 Graphique d'évolution de l'activité du marché
 Graphique de variation de l'activité du marché, niveau annuel glissant
 Graphique de variation de l'activité du marché, niveau trimestriel glissant

Baromètre LPI-SeLoger - Juillet 2022

VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

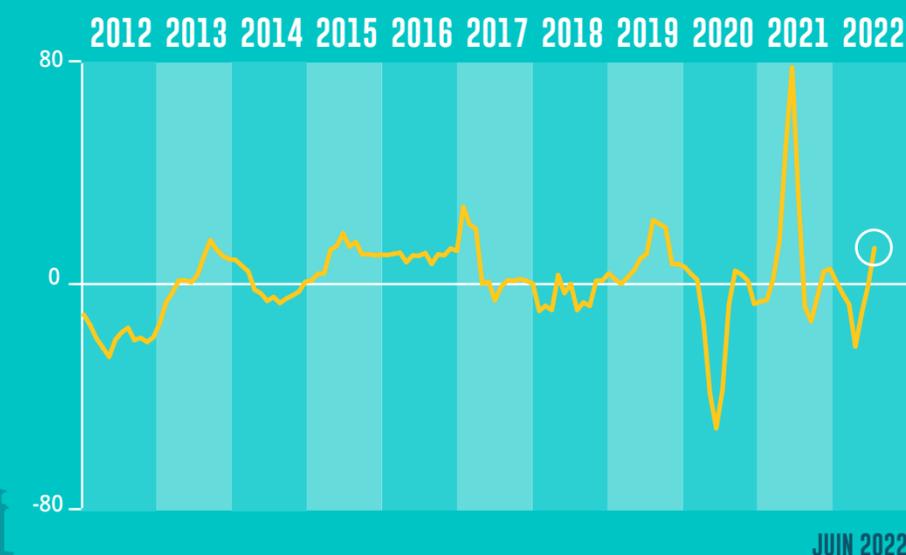
NIVEAU ANNUEL GLISSANT

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



NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

Rythme annuel à fin juin	+9,0%	-7,0%	-1,1%	+9,8%	-39,0%	+29,9%	+11,8%
--------------------------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------



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

DES DIFFÉRENCES TOUJOURS TRÈS MARQUÉES ENTRE LES RÉGIONS

Durant le 1^{er} semestre de l'année, les achats de logements anciens réalisés par des particuliers ont reculé de 7.4 %, en glissement annuel. Mais si l'activité s'est fortement contractée dans plus de la moitié des régions, le repli a été plus modéré dans d'autres : et dans un quart des régions, les ventes ont encore progressé, parfois rapidement.

En Midi-Pyrénées, les ventes ont ainsi progressé de 10 %. Et la demande s'est légèrement accrue (quelques pourcents) dans 4 régions : Ile de France, Languedoc-Roussillon, Limousin et PACA. En revanche, l'activité a reculé de l'ordre de 5 % seulement dans des régions très différentes tant par la taille de leur marché que par les niveaux des prix pratiqués : Alsace, Auvergne, Lorraine, Nord-Pas de Calais et Poitou-Charentes.

Dans les autres régions, la chute des ventes a été d'au moins 10 % : et même de plus de 15 % en Basse-Normandie, en Bourgogne, en Champagne-Ardenne et en Franche Comté.

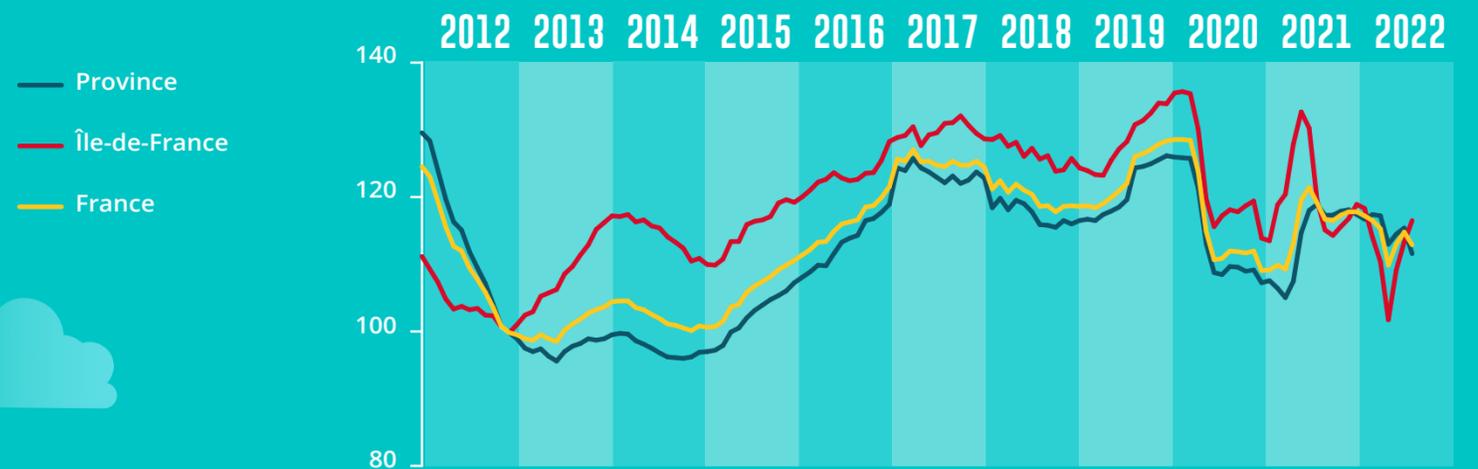
Mais nulle part les variations de l'activité ne sont directement liées aux niveaux des prix ou aux évolutions du pouvoir d'achat des candidats à une acquisition. En revanche, partout la demande reste perturbée par le resserrement de l'accès au crédit et donc, les exigences d'un apport personnel plus élevé.

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

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

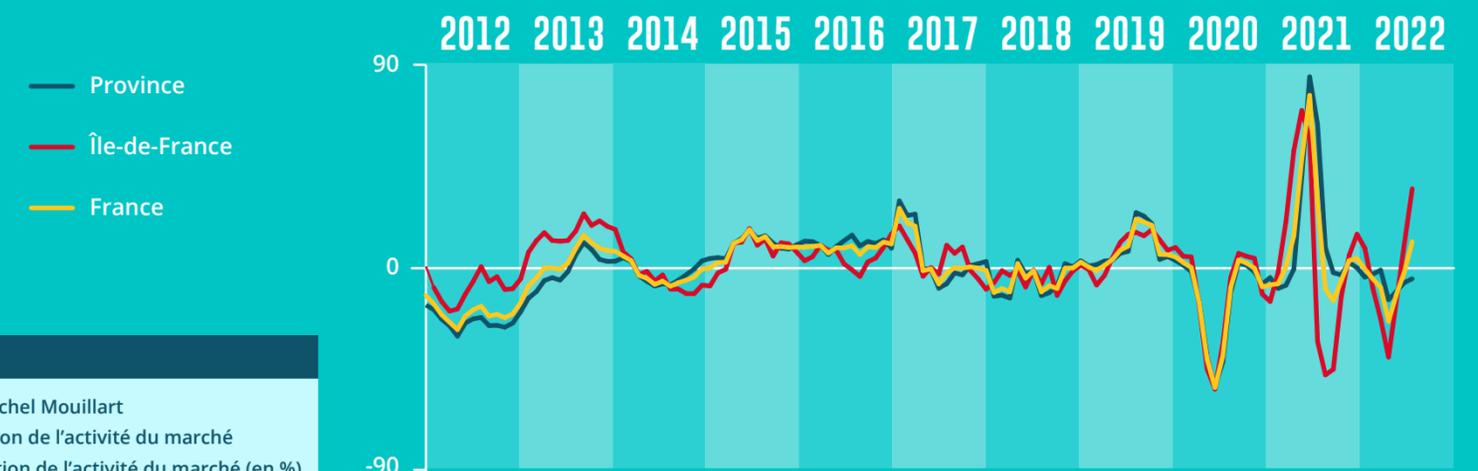
IDF	Variation annuelle	+7,6%	+0,3%	-3,4%	+8,9%	-16,2%	+4,3%
	Rythme annuel à fin juin	+6,0%	+5,5%	-1,8%	+0,8%	-8,6%	+1,9%
PROVINCE	Variation annuelle	+10,8%	+3,3%	-5,2%	+8,1%	-14,5%	+8,5%
	Rythme annuel à fin juin	+11,0%	+8,4%	-4,1%	+1,5%	-9,2%	+9,6%



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin juin	+1,9%	-2,6%	-0,8%	+15,0%	-33,4%	-32,5%	+35,3%
PROVINCE	Glissement annuel à fin juin	+12,2%	-8,9%	-1,2%	+7,5%	-41,6%	+63,9%	-4,7%



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