

**BAROMÈTRE DES  
PRIX IMMOBILIERS**



**LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN AVRIL 2022**



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

# AVRIL 2022

## LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

**3 412 €** PRIX DU M<sup>2</sup> SIGNÉ  
en France,  
dans l'ancien

Accélération de la hausse  
des prix dans l'ancien

**+2,6%** PRIX DU M<sup>2</sup> SIGNÉ  
Évolution en France,  
dans l'ancien sur 3 mois

Poursuite de la hausse  
des prix dans 93 % des  
grandes villes

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

Augmentation des  
marges et déséquilibres  
de marché

**-11,6%** VOLUME DE TRANSACTIONS  
Évolution en rythme  
trimestriel glissant

Un mois d'avril très  
atypique

# ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE



**SeLoger**

## ACCÉLÉRATION DE LA HAUSSE DES PRIX DANS L'ANCIEN

Sur le marché des appartements anciens, la demande est directement confrontée aux exigences bancaires d'un apport personnel conséquent. Lorsque le prix affiché ne lui permet plus de réaliser son projet, faute de cet apport personnel, elle doit fréquemment 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 (moindre surface, moindre qualité, ...). D'autant que sur un marché où l'insuffisance de l'offre nouvelle se renforce, les prix affichés se redressent rapidement (+ 2.5 % au cours des 3 derniers mois). Ainsi, le rythme de la hausse des prix signés reste soutenu (+ 5.7 % sur un an). Car si dans nombre des plus grandes villes la progression des prix des appartements ralentit, compte tenu de leurs niveaux actuels, l'augmentation se fait plus rapide dans la plupart des villes moyennes.

Sur le marché des maisons, les ambitions des vendeurs se renforcent depuis le début de l'année (+ 4.8 % au cours des 3 derniers mois). L'insuffisance de l'offre nouvelle se confronte en effet à une demande toujours soutenue : mais le niveau des prix pratiqués rend moins facile la réalisation des projets, compte tenu du niveau des apports personnels désormais nécessaires. Les prix signés augmentent d'ailleurs de plus en plus rapidement (+ 3.6 % au cours des 3 derniers mois) et ne laissent guère se profiler une accalmie rapide sur le front des prix.

## PROGRESSION RAPIDE DES PRIX MAISONS NEUVES

Depuis le début de l'année, les achats de logements neufs ont nettement reculé, aussi bien dans le secteur de la maison individuelle qu'auprès des promoteurs. La demande est maintenant confrontée au resserrement de l'accès au crédit, alors que l'activité des entreprises bute sur la hausse des coûts des matériaux de construction et l'allongement de leurs délais de livraison, ainsi que sur les pénuries de personnel.

Ainsi, avec la progression de la place des acheteurs plutôt aisés et dotés en apport personnel, la courbe des prix des maisons neuves qui s'est inversée durant l'été 2021 affiche une augmentation de 5.0 % au cours des 3 derniers mois. En revanche, après une année d'augmentation rapide (+ 5.0 sur un an), les prix des appartements neufs n'ont progressé que de 0.3 % sur 3 mois en avril : le niveau des prix pratiqués (2.6 fois supérieur à celui des maisons neuves et 50 % de plus que les appartements anciens) limite les possibilités d'achat des ménages, alors que les soutiens publics se dégradent lentement.

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

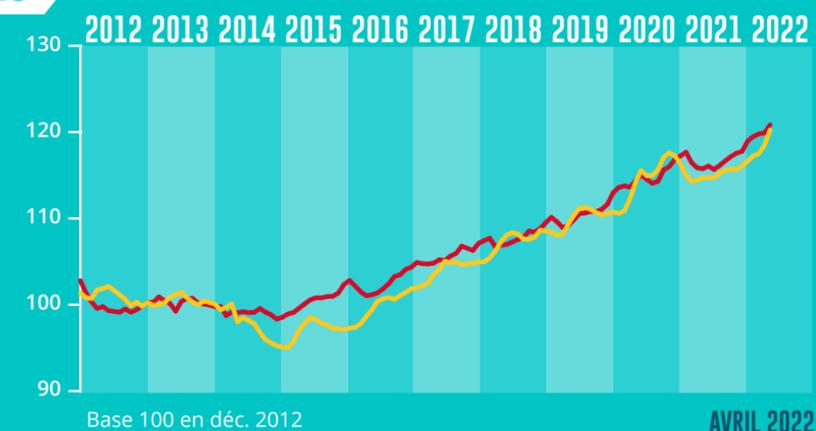
Baromètre LPI-SeLoger - Mai 2022

	ANCIEN		NEUF
	Prix/m <sup>2</sup> affiché	Prix/m <sup>2</sup> signé	Prix/m <sup>2</sup> signé
<b>GLOBAL</b>	<b>3 457 €</b>	<b>3 412 €</b>	<b>5 148 €</b>
Évolution sur 3 mois	+3,5% ↗	+2,6% ↗	+1,1% ↗
Évolution sur 1 an		+1,3% ↗	+2,3% ↗
<b>MAISON</b>	<b>2 849 €</b>	<b>2 817 €</b>	<b>2 357 €</b>
Évolution sur 3 mois	+4,8% ↗	+3,6% ↗	+5,0% ↗
Évolution sur 1 an		-4,5% ↘	-10,9% ↘
<b>APPARTEMENT</b>	<b>4 097 €</b>	<b>4 039 €</b>	<b>6 269 €</b>
Évolution sur 3 mois	+2,5% ↗	+1,9% ↗	+0,3% ↗
Évolution sur 1 an		+5,7% ↗	+5,0% ↗

## INDICE DES PRIX SIGNÉS

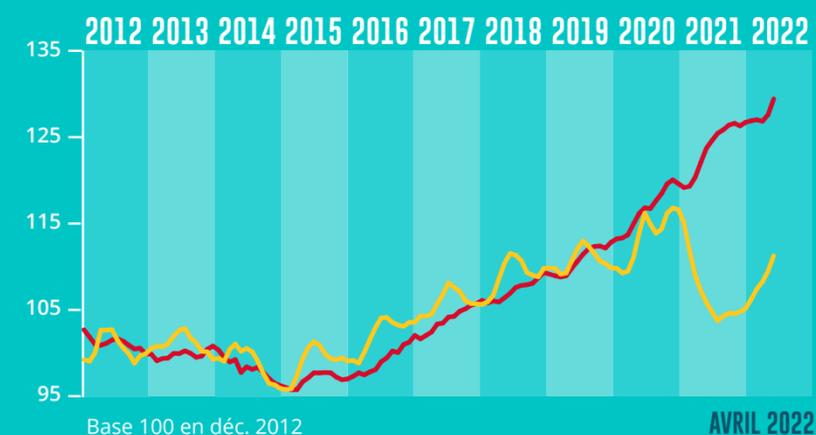
### SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN

— Neuf  
— Ancien



### SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement  
— Maison



# ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

## POURSUITE DE LA HAUSSE DES PRIX DANS 93 % DES GRANDES VILLES

Sur un marché qui n'est pas au mieux de sa forme, la hausse des prix des appartements anciens se poursuit dans 93 % des villes de plus de 50 000 habitants.

Néanmoins, alors que la demande se heurte partout aux exigences d'apport personnel, le ralentissement de la hausse des prix s'est transformé en baisse dans quelques villes. Le recul des prix est récent à Valence et Lyon : les acheteurs se déplacent alors vers les communes limitrophes, de 30 à 50 % moins chères (par exemple, Vaulx en Velin, Vénissieux ou Villeurbanne) où l'apport personnel reste suffisant, mais où les prix progressent rapidement face à une demande plus forte. En revanche, alors que les prix sont de 40 % inférieurs à ceux de Lille, sur Roubaix, Tourcoing ou Villeneuve d'Ascq, les baisses se renforcent face à une demande fragilisée par les pertes de pouvoir d'achat et le rationnement de l'accès au crédit.

Sur Paris, le ralentissement se poursuit, même si la hausse reste soutenue (+ 6.1 % sur un an, contre + 8.5 % à l'automne dernier). D'ailleurs, le coup de frein se constate dans presque toutes les communes franciliennes à plus de 6 000 €/m<sup>2</sup> : mais sans que celles moins chères (comme Nanterre, Saint-Denis ou Vitry) en tirent avantage.

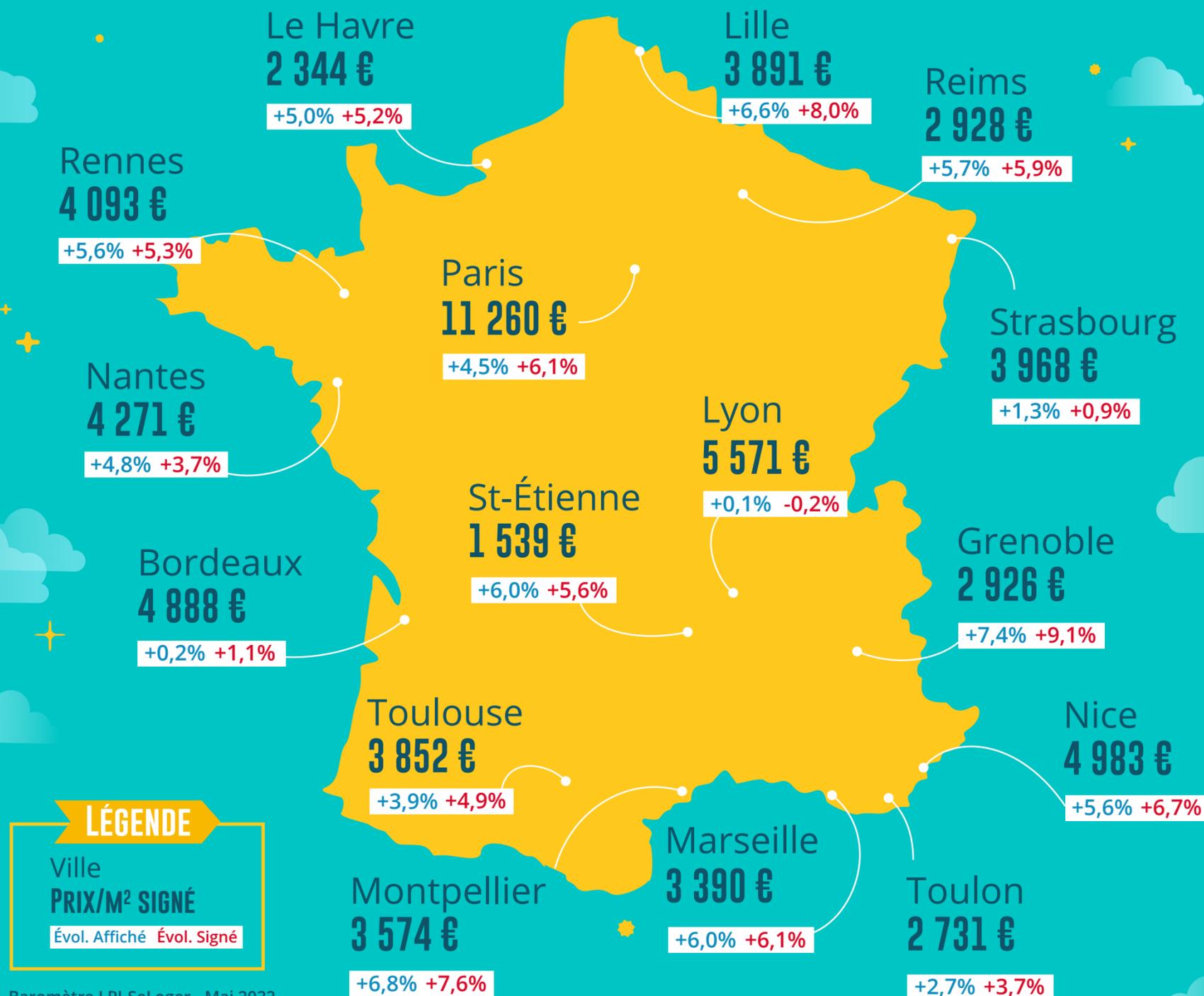
Ailleurs, en Province, la hausse des prix persiste. Elle est toujours très rapide dans les villes moyennes, surtout lorsque la pression de la demande est très forte (Antibes, Bayonne ou Cannes, par exemple). Mais elle est un peu moins vive depuis l'été 2021, dans les villes de plus de 100 000 habitants connaissant des niveaux de prix élevés (Nantes, Nice ou Rennes, par exemple), car la demande ne réussit plus à y disposer d'un apport personnel suffisant.

Néanmoins, une augmentation des prix de plus de 10 % se constate encore dans 25 % des villes de plus de 50 000 habitants.

TÉLÉCHARGER ↓

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

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



### LÉGENDE

Ville  
PRIX/M<sup>2</sup> SIGNÉ  
Évol. Affiché Évol. Signé

Baromètre LPI-SeLoger - Mai 2022

# LES PRIX DANS LES VILLES

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

			Prix/m <sup>2</sup> signé	Évolution prix signé
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	4 576 €	+6,7 %
Midi-Pyrénées	TARN	ALBI	2 485 €	+15,2 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 311 €	+6,8 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	3 605 €	+15,1 %
Rhône-Alpes	HAUTE-SAVOIE	ANNECY	5 256 €	+5,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	4 980 €	+13,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	5 981 €	+11,1 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 383 €	+5,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	ARLES	2 506 €	+13,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	7 545 €	+7,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	4 135 €	+14,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	3 342 €	+11,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 522 €	+9,0 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	BAYONNE	4 189 €	+14,7 %
Picardie	OISE	BEAUVAIS	1 853 €	+11,0 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	2 370 €	+6,9 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	1 473 €	+3,6 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BOBIGNY	3 287 €	+12,5 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BONDY	3 341 €	+0,7 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 888 €	+1,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	9 669 €	+5,6 %
Centre	CHER	BOURGES	1 857 €	+19,4 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	2 326 €	+8,6 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	3 027 €	+5,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CAGNES-SUR-MER	4 251 €	+0,8 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 721 €	-5,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	6 280 €	+14,4 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	3 326 €	+5,9 %
Rhône-Alpes	SAVOIE	CHAMBERY	3 011 €	+3,4 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	4 262 €	+5,1 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	CHELLES	3 659 €	+15,4 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	2 131 €	+16,3 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	CHOLET	2 300 €	+18,4 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLAMART	6 500 €	+5,3 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 454 €	+7,2 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLICHY	7 643 €	+10,6 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 545 €	+1,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	5 931 €	+11,2 %
Île-de-France	ESSONNE	CORBEIL-ESSONNES	2 665 €	+6,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	7 725 €	+3,6 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	4 256 €	+6,7 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 819 €	+7,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	3 428 €	+10,9 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	2 160 €	+19,2 %

			Prix/m <sup>2</sup> signé	Évolution prix signé
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	EPINAY-SUR-SEINE	3 174 €	+2,4 %
Haute-Normandie	EURE	EVREUX	1 807 €	+3,6 %
Île-de-France	ESSONNE	EVRY-COURCOURONNES	2 620 €	+12,8 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	FONTENAY-SOUS-BOIS	6 300 €	+6,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	FREJUS	3 290 €	+8,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	GRASSE	2 883 €	+2,2 %
Rhone-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 926 €	+9,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	HYERES	3 928 €	+7,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	8 616 €	+4,1 %
Île-de-France	VAL DE MARNE	IVRY-SUR-SEINE	5 462 €	+9,4 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	4 742 €	+3,8 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LA ROCHE-SUR-YON	2 345 €	+17,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	2 990 €	+11,9 %
Pays de la Loire	MAYENNE	LAVAL	2 600 €	+19,5 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LE BLANC-MESNIL	3 242 €	+8,6 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	2 344 €	+5,2 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	2 009 €	+6,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	10 200 €	+4,8 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 891 €	+8,0 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 741 €	+4,9 %
Bretagne	MORBIHAN	LORIENT	2 476 €	+10,5 %
Rhone-Alpes	RHONE	LYON	5 571 €	-0,2 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	MAISONS-ALFORT	6 292 €	+8,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	MARSEILLE	3 390 €	+6,1 %
Île-de-France	ESSONNE	MASSY	4 163 €	+11,4 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MEAUX	3 084 €	+9,7 %
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 960 €	+5,8 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	2 689 €	+4,8 %
Midi-Pyrénées	TARN-ET-GARONNE	MONTAUBAN	1 954 €	+8,0 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 574 €	+7,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	6 799 €	+0,5 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MONTRouGE	8 244 €	+9,2 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 747 €	-2,6 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 539 €	+7,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	5 874 €	+5,8 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	4 271 €	+3,7 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	NARBONNE	2 476 €	+19,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	11 751 €	-2,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	4 983 €	+6,7 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 071 €	+6,0 %
Poitou-Charentes	DEUX-SÈVRES	NIORT	1 696 €	+7,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	4 055 €	+1,9 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 681 €	+4,9 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	PANTIN	6 495 €	+5,0 %

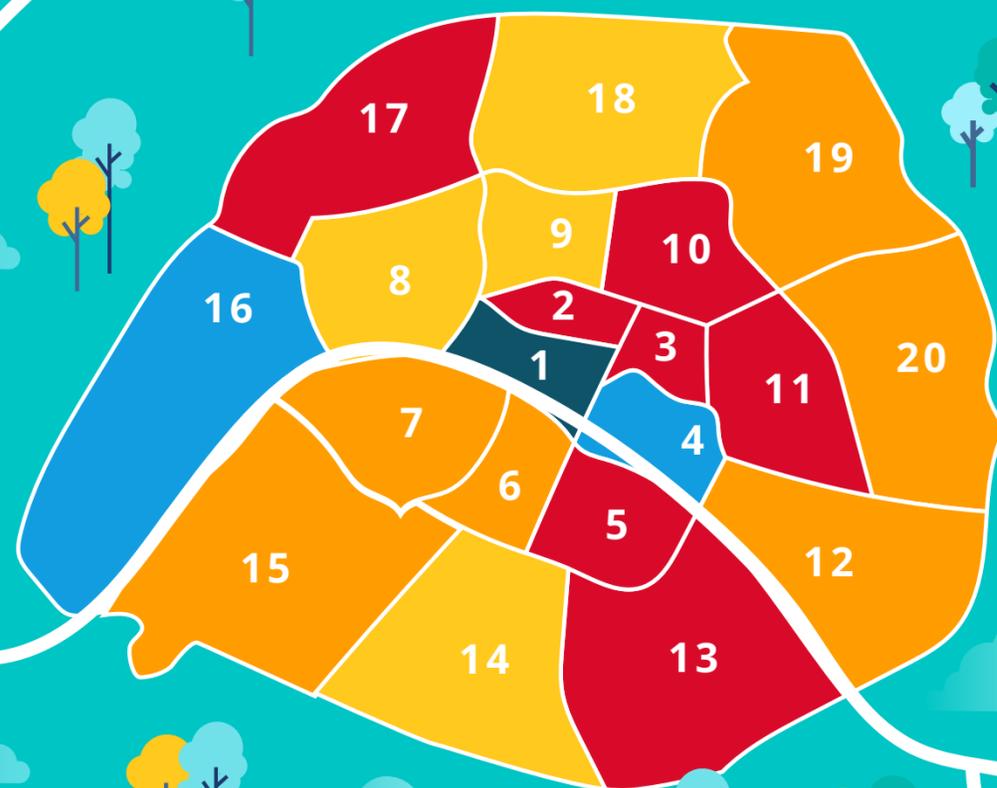
			Prix/m <sup>2</sup> signé	Évolution prix signé
Ile-de-France	PARIS	PARIS	11 260 €	+6,1 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	2 092 €	+7,2 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 680 €	+6,7 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 695 €	+9,9 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	2 562 €	+5,6 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	2 072 €	+8,5 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 928 €	+5,9 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	4 093 €	+5,3 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	2 143 €	-5,4 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 834 €	+1,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	6 612 €	+7,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	4 381 €	+4,7 %
Rhone-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 539 €	+5,6 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	6 062 €	+7,3 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 863 €	+17,6 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-OUEN-SUR-SEINE	6 889 €	+8,4 %
Picardie	AISNE	SAINT-QUENTIN	1 370 €	+3,2 %
Île-de-France	VAL-D'OISE	SARCELLES	2 401 €	+8,7 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SARTROUVILLE	4 319 €	+7,2 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SEVRAN	2 526 €	-5,0 %
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	3 968 €	+0,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 731 €	+3,7 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 852 €	+4,9 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	2 228 €	-12,0 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	3 223 €	+14,1 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 840 €	+6,1 %
Rhone-Alpes	DROME	VALENCE	2 223 €	-0,6 %
Bretagne	MORBIHAN	VANNES	3 935 €	+13,6 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	VAULX-EN-VELIN	2 930 €	+16,9 %
Rhone-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	3 028 €	+14,7 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	7 576 €	+2,0 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	VILLEJUIF	5 439 €	+2,6 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	2 561 €	-10,3 %
Rhone-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	4 151 €	+7,2 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	VINCENNES	9 735 €	+8,3 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	4 282 €	+5,1 %



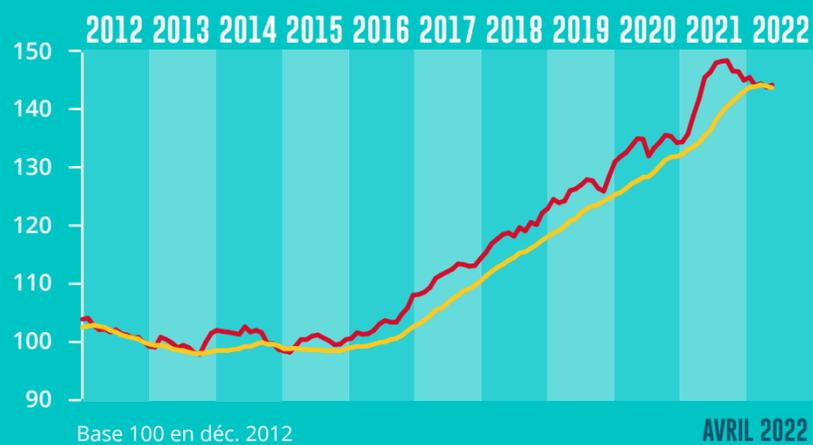
TÉLÉCHARGER ↓

Tableau des 124 villes sur 1 an

PARIS



## INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



TÉLÉCHARGER ↓

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

### FOCUS VILLE

#### SUR 3 MOIS

# 11 366 €

Affiché **0,0%**  
Signé **0,0%**

#### SUR 1 AN

# 11 260 €

Affiché **+4,5%**  
Signé **+6,1%**



## SeLoger

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

	Prix/m <sup>2</sup> signé	Affiché	Signé
1	11 660 €	-4,6 %	-6,2 %
2	12 031 €	+11,4 %	+16,1 %
3	13 546 €	+11,3 %	+14,6 %
4	13 047 €	-4,3 %	-3,8 %
5	13 608 €	+10,2 %	+13,7 %
6	15 040 €	+5,8 %	+8,8 %
7	14 299 €	+4,2 %	+6,3 %
8	12 786 €	+4,6 %	+5,0 %
9	11 769 €	+3,1 %	+3,2 %
10	11 267 €	+11,5 %	+13,1 %
11	10 992 €	+10,1 %	+11,3 %
12	10 559 €	+6,3 %	+8,2 %
13	9 694 €	+7,8 %	+10,9 %
14	11 008 €	+3,8 %	+5,0 %
15	11 380 €	+2,9 %	+5,2 %
16	11 976 €	-1,4 %	-1,7 %
17	11 736 €	+8,5 %	+10,4 %
18	10 287 €	+0,3 %	+2,4 %
19	9 517 €	+5,4 %	+7,2 %
20	9 478 €	+3,4 %	+5,3 %

### LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m<sup>2</sup> signé

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

Baromètre LPI-SeLoger - Mai 2022



**FOCUS VILLE**

**SUR 3 MOIS**

**3 747 €**  
Affiché **+5,7%** Signé **+3,6%**

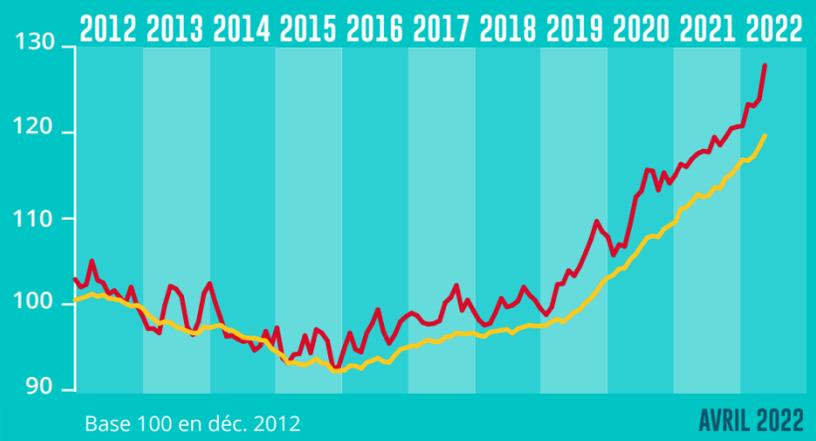
**SUR 1 AN**

**3 390 €**  
Affiché **+6,0%** Signé **+6,1%**

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

	Prix/m <sup>2</sup> signé	Affiché	Signé
1	2 885 €	+5,1 %	+6,2 %
2	3 400 €	+2,6 %	+4,1 %
3	2 360 €	+15,2 %	+13,1 %
4	2 949 €	+6,9 %	+2,0 %
5	3 719 €	+10,5 %	+9,1 %
6	3 853 €	-1,5 %	-1,2 %
7	4 858 €	+10,7 %	+11,8 %
8	4 359 €	+1,9 %	-0,2 %
9	3 335 €	+2,4 %	+6,6 %
10	3 080 €	+11,7 %	+15,7 %
11	2 741 €	+9,7 %	+1,1 %
12	3 275 €	+2,9 %	+6,1 %
13	2 763 €	+7,3 %	+10,6 %
14	1 994 €	+16,5 %	+9,2 %
15	1 765 €	+14,1 %	+8,5 %
16	2 926 €	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/m<sup>2</sup> 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**  
**5 279 €**  
 Affiché **-3,8%** Signé **-5,4%**

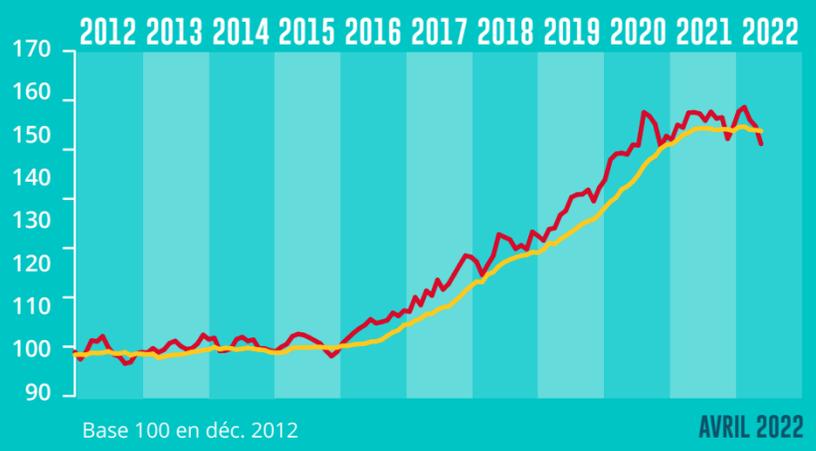
**SUR 1 AN**  
**5 571 €**  
 Affiché **+0,1%** Signé **-0,2%**

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

	Prix/m <sup>2</sup> signé	Affiché	Signé
1	6 106 €	-3,9 %	-2,7 %
2	6 470 €	-7,7 %	-7,2 %
3	5 543 €	+1,5 %	+2,0 %
4	5 722 €	+2,5 %	+2,0 %
5	5 255 €	-4,4 %	-1,5 %
6	6 452 €	-5,9 %	-7,0 %
7	5 113 €	+5,7 %	+4,3 %
8	4 684 €	+4,6 %	+3,7 %
9	4 266 €	+4,7 %	+0,1 %



**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

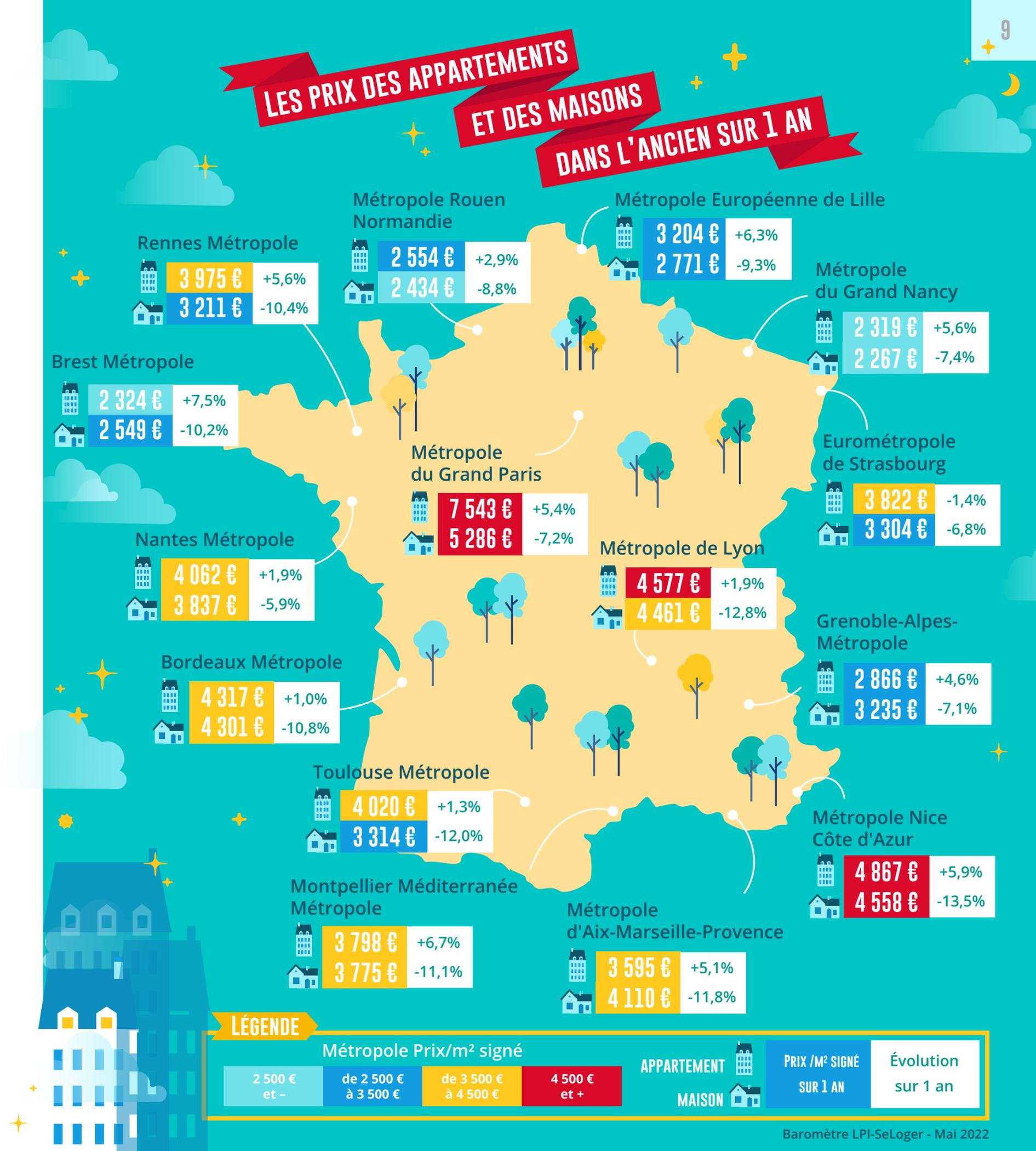
## PERSISTANCE DE LA HAUSSE DES PRIX DES APPARTEMENTS DANS LA PLUPART DES MÉTROPOLIS

L'augmentation des prix des appartements se poursuit dans la plupart des métropoles, même si elle est maintenant moins rapide que par le passé. Elle reste la plus rapide sur Brest Métropole (+ 7.5 % sur un an) où le déséquilibre entre l'offre et la demande ne fait que se renforcer depuis plusieurs années. Bien que moins rapide, elle est encore soutenue (de l'ordre de 6 %) sur les métropoles de Lille, Marseille, Montpellier, Nancy, Nice, Paris ou Rennes : sur ces territoires, les augmentations sont redevenues les 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, Lyon, Nantes et Toulouse 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 maintenant 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 des métropoles : elle se constate aussi bien dans la ville-centre qu'en périphérie et à un rythme comparable presque partout sur le territoire métropolitain. La diminution reste néanmoins un peu plus lente (de l'ordre de 7 %) sur les métropoles de Grenoble, Nancy, Nantes, Paris et Strasbourg. Sur tous les 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



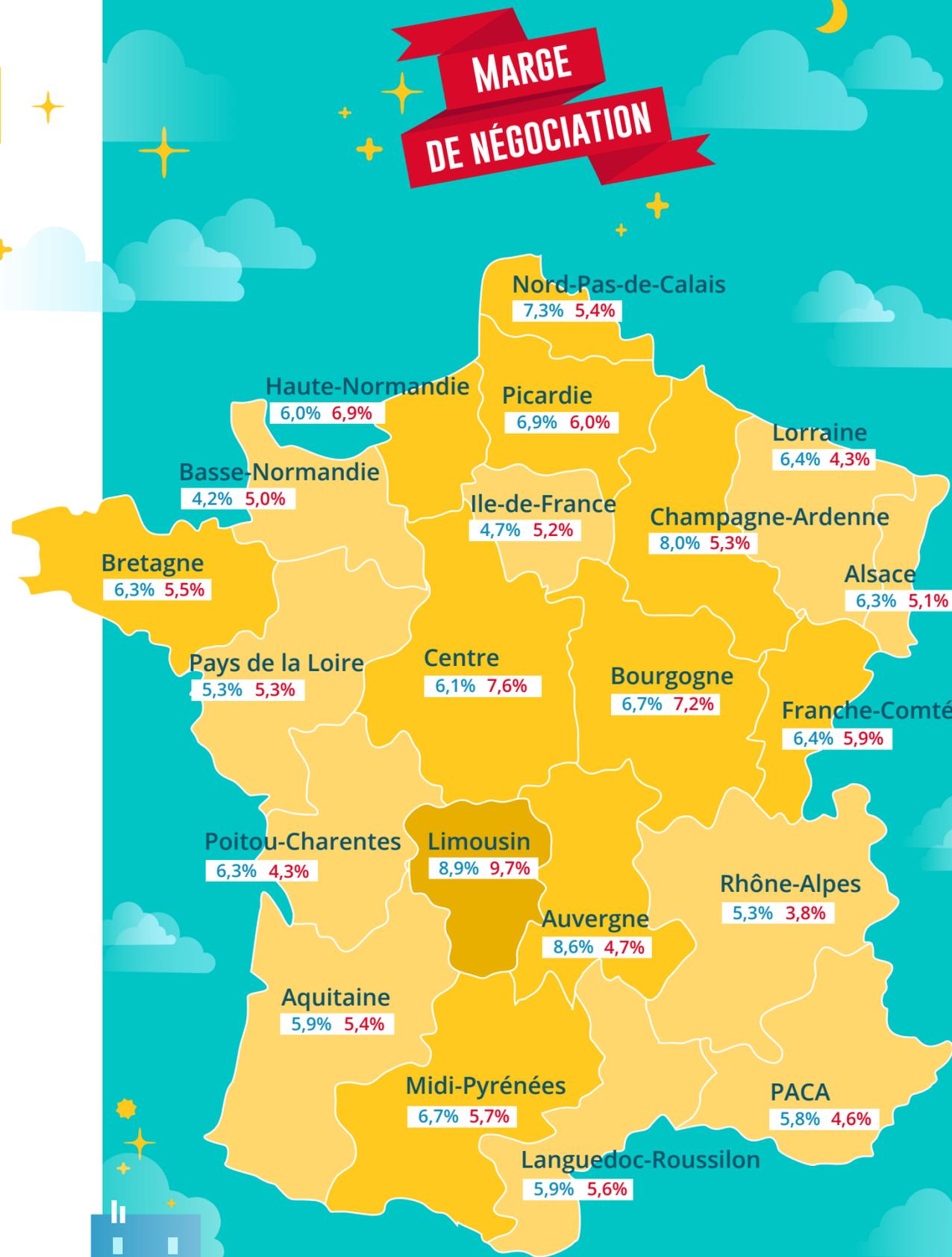
# ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

## AUGMENTATION DES MARGES ET DÉSÉQUILIBRES DE MARCHÉ

Les difficultés d'accès au crédit et les inquiétudes de la demande sur son pouvoir d'achat participent largement à l'augmentation des marges de négociation qui se poursuit depuis l'été dernier. En avril 2022, elles s'établissaient à 5.6 % pour l'ensemble du marché, en progression de 54 % depuis un an. C'est sur le marché des maisons que la progression des marges est la plus rapide : + 63 % depuis juillet 2021 (contre + 43 % pour les appartements), mais sans que cela ne bénéficie nécessairement aux acheteurs, en renforçant leurs capacités de négociation.

La demande est en effet prise en étau entre la poursuite de l'augmentation des prix des logements anciens et les exigences accrues des banques concernant le niveau de l'apport personnel exigé pour obtenir un prêt. Les candidats à un achat doivent donc 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) acceptent de baisser les prix demandés pour finaliser plus rapidement les transactions.

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



### LÉGENDE

Région

Maison Appartement

Marge de négociation globale

0 à 2% 2 à 4% 4 à 6% 6 à 8% 8% et +

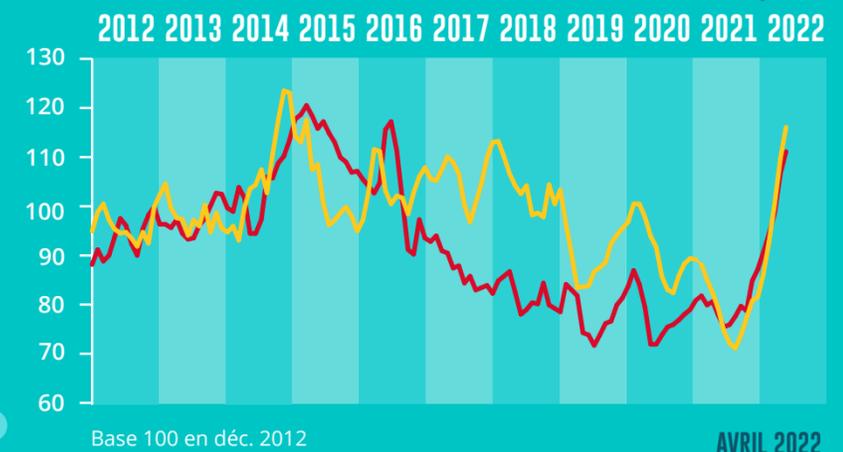
## FRANCE ENTIÈRE



## INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

### SELON LE TYPE DE BIENS

Appartement  
Maison



TÉLÉCHARGER ↓

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

# ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

## UN MOIS D'AVRIL TRÈS ATYPIQUE

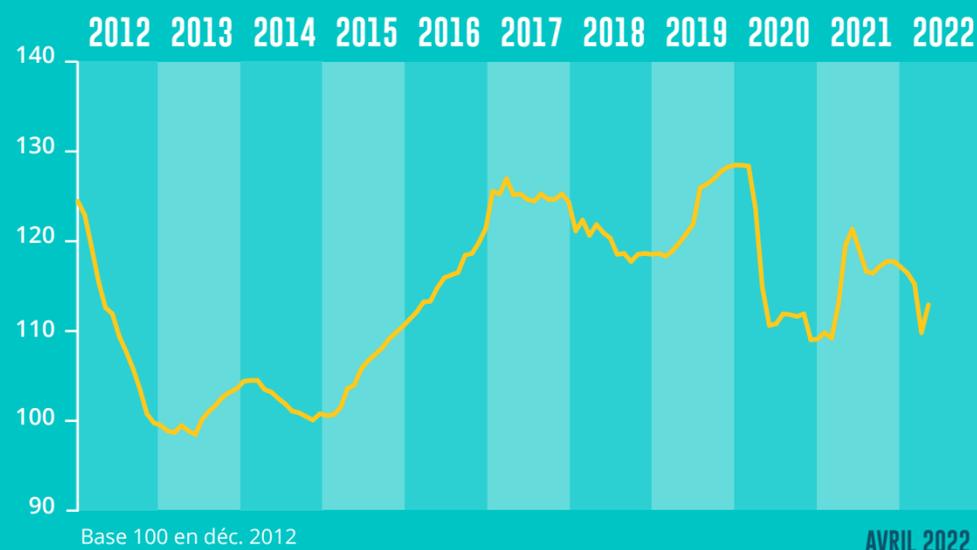
Dès le début de l'année, les achats de logements anciens réalisés par les particuliers avaient reculé sous l'effet du resserrement de l'accès au crédit et de la détérioration du pouvoir d'achat. Le déclenchement de la crise en Ukraine a amplifié la dégradation du marché, en renforçant les pressions inflationnistes et la hausse des taux des crédits, pendant que le moral des ménages fléchissait. Mais après un mois de mars particulièrement mauvais, les ventes se sont ressaisies en avril : une partie de la demande ayant surréagi au déclenchement de la guerre en Ukraine et est donc revenue sur le marché.

Ainsi, alors qu'en mars les ventes étaient en recul de 23.6 % sur le trimestre, en glissement annuel, celles réalisées en avril sont en progression de près de 114.9 % sur un mois (avec même + 7.9 % par rapport à avril 2019) : un tel bond des achats sur un mois ne s'était constaté qu'en mai 2020, lors de la sortie du 1<sup>er</sup> confinement ! Néanmoins, sur le 1<sup>er</sup> quadrimestre 2022 les achats sont en repli de 10.4 %, en glissement annuel (de 17.2 % par rapport au 1<sup>er</sup> quadrimestre 2019).

Habituellement le marché retrouve des couleurs dès février, pour s'établir au plus haut de l'année en mars, avant de ralentir en avril (puis en mai). Cette année, l'activité a reculé tout au long du 1<sup>er</sup> trimestre, pour rebondir en avril.

## INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

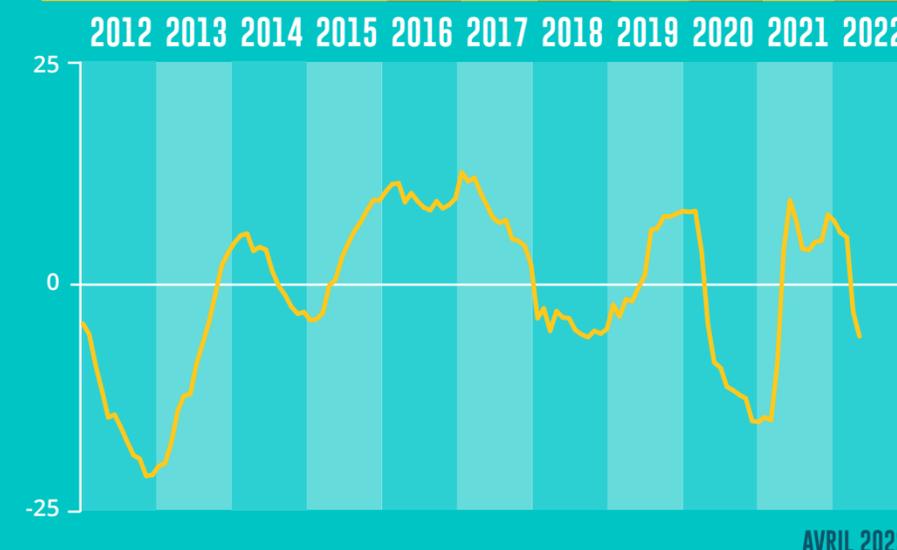
### NIVEAU ANNUEL GLISSANT



## VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

### NIVEAU ANNUEL GLISSANT

Variation annuelle	+9,4%	+10,4%	-2,7%	-1,6%	-4,2%	+4,1%	
Rythme annuel à fin avril	+9,8%	+2,4%	-4,7%	+8,4%	-15,0%	+7,3%	-5,5%



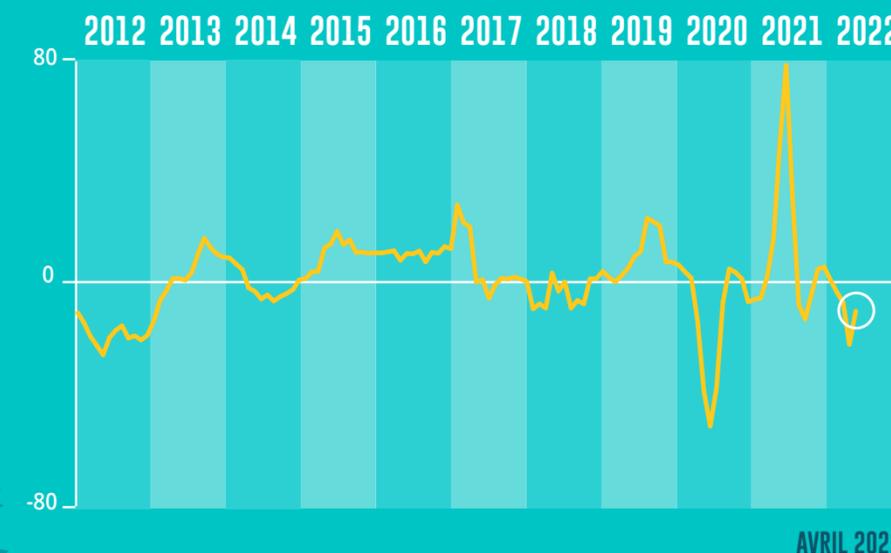
TÉLÉCHARGER ↓

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 - Mai 2022

### NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

Rythme annuel à fin avril	+6,7%	-1,1%	+2,1%	+3,8%	-40,5%	+48,5%	-11,6%
---------------------------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------



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

## LES VENTES ONT BIEN RÉSISTÉ DANS PLUSIEURS RÉGIONS

France entière, les achats de logements anciens réalisés par des particuliers ont reculé de 10.4 % au cours du 1<sup>er</sup> quadrimestre, en glissement annuel. Mais si le constat se vérifie dans les 2/3 des régions, dans 7 d'entre elles les ventes ont bien résisté à la vague descendante en cours depuis le début de l'année.

Les ventes ont reculé de plus de 20 % dans plus du tiers des régions. Tel est le cas dans le Centre, en Basse Normandie, Bourgogne, Bretagne, Champagne-Ardenne, Haute Normandie, Lorraine et dans les Pays de la Loire. Nulle part la baisse d'activité n'est liée aux niveaux des prix. Et la hausse des taux des crédits n'a pas été d'une ampleur suffisante pour expliquer un tel recul. En revanche, le choc qui a perturbé la demande a été provoqué par le resserrement de l'accès au crédit, puis par les conséquences de la guerre en Ukraine.

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 et Rhône-Alpes. Donc dans des régions très dissemblables, tant par la taille des marchés que par les niveaux des prix pratiqués, la demande ayant moins souffert du resserrement du crédit qu'ailleurs. Les achats progressent même de l'ordre de 5 % en Midi-Pyrénées et PACA.

Dans les autres régions, la chute des ventes s'est faite à un rythme comparable à celui de l'ensemble du marché.

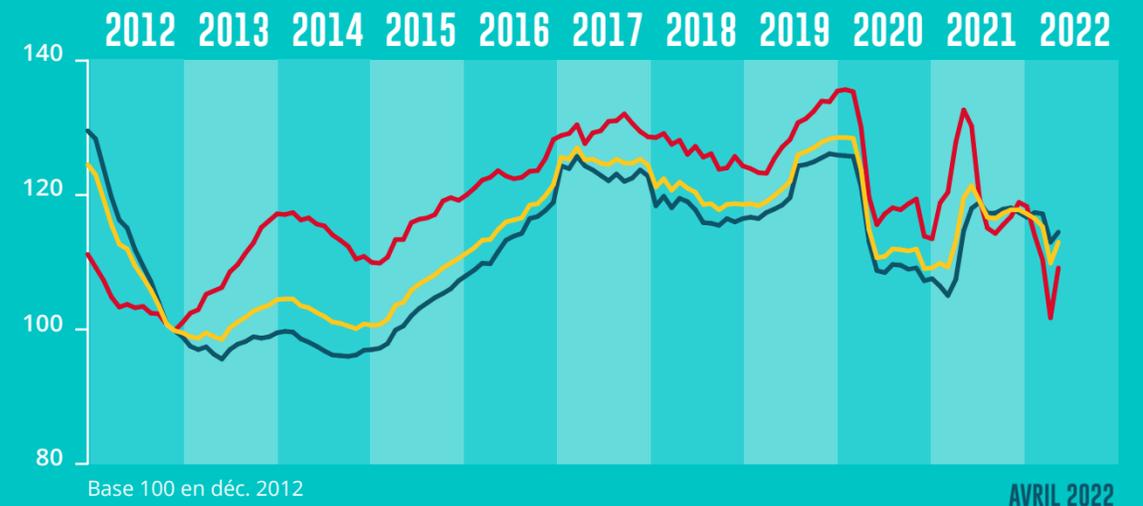
**Michel Mouillart**

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

## INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

### NIVEAU ANNUEL GLISSANT

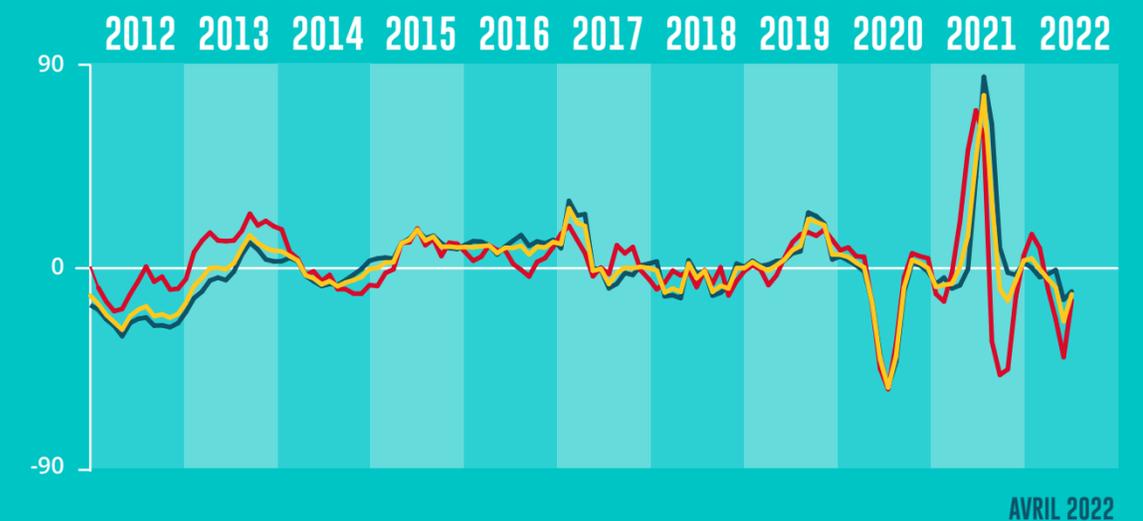
IDF	Variation annuelle	+7,6%	+0,3%	-3,4%	+8,9%	-16,2%	+4,3%
	Rythme annuel à fin avril	+8,1%	+4,0%	+0,4%	-2,1%	-4,6%	+10,8%
PROVINCE	Variation annuelle	+10,8%	+3,3%	-5,2%	+8,1%	-14,5%	+8,5%
	Rythme annuel à fin avril	+9,9%	+13,2%	-3,9%	-1,4%	-4,0%	+1,4%



## VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

### NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin avril	+8,0%	-3,6%	-1,1%	+4,6%	-44,7%	+70,1%	-14,4%
PROVINCE	Glissement annuel à fin avril	+6,1%	0,0%	+3,5%	+3,5%	-38,8%	+40,4%	-10,3%



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 m<sup>2</sup> affiché

Prix mesuré lors de la prise de mandat

#### Prix au m<sup>2</sup> 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](http://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<sup>ème</sup> à 3/10<sup>ème</sup> 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