

**BAROMÈTRE DES
PRIX IMMOBILIERS**



LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN OCTOBRE 2022



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

OCTOBRE 2022

LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

3 489 € PRIX DU M² SIGNÉ
en France,
dans l'ancien

Rebond de la hausse des
prix de l'ancien en octobre

+0,2% PRIX DU M² SIGNÉ
Évolution en France,
dans l'ancien sur 3 mois

Progression soutenue
des prix dans la plupart
des villes

+6,1% MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien,
tous biens confondus

Augmentation rapide des
marges en octobre

-17,3% VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Chute des ventes dans
toutes les régions

ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE



SeLoger

REBOND DE LA HAUSSE DES PRIX DE L'ANCIEN EN OCTOBRE

Comme cela est fréquent au début de l'automne, le rythme de progression des prix des logements anciens ralentit, après des mois d'été durant lesquels la hausse a été particulièrement soutenue. Sur un marché marqué par l'affaiblissement de l'activité, face à une demande pénalisée par le resserrement de l'offre bancaire et le renchérissement du coût du crédit, cette évolution récente des prix pourrait être associée à un retournement de conjoncture, s'il ne s'agissait en fait que d'une inflexion saisonnière.

Aussi en octobre, les prix des appartements et des maisons ont de nouveau légèrement progressé au cours des 3 derniers mois. Et sur l'ensemble du marché, le rythme de la hausse mesurée en niveau annuel glissant accélère encore, pour s'établir à 4.6 % : le niveau des prix signés est donc maintenant de 6.4 % de plus qu'en octobre 2021 : 8.5 % de plus pour les maisons et 4.9 % de plus pour les appartements. Car la transformation du marché se poursuit : une partie de la demande pénalisée par les exigences d'un apport personnel plus élevé se déplace vers les zones où les prix sont plus accessibles, y renforçant les tendances haussières préexistantes ; alors que la concurrence entre les acquéreurs les mieux dotés en apport personnel s'accroît sur les zones les plus convoitées, dans le contexte d'une raréfaction de l'offre.

AUGMENTATION SOUTENUE DES PRIX DU NEUF

Depuis plus d'une année, l'activité des marchés de la promotion immobilière et de la maison individuelle se détériore. Pourtant, la hausse des prix des logements neufs ne fléchit pas. Certes, comme cela est fréquent à la fin de l'été, le rythme d'augmentation des prix des appartements ralentit. Mais les tensions sur les prix sont nombreuses et persistantes : elles s'alimentent à raison de la progression des prix des matériaux de construction, du renforcement des tensions salariales et des nouvelles exigences de la RE2020 ; alors que le prix des terrains à bâtir s'élève rapidement, dans un contexte de pénurie renforcée par des décisions publiques (révision des SCoT, contrainte du ZAN, ...).

Ainsi, la hausse des prix des logements neufs se poursuit à un rythme soutenu, après s'être renforcée dès la fin du printemps. Elle reste rapide sur le marché des appartements, avec une progression de 5.1 % en glissement annuel du niveau annuel glissant : les prix s'affichent alors à 5.9 % au-dessus de leur niveau d'octobre 2021. Et elle se renforce sur le marché des maisons, avec des prix en progression de 2.7 % en glissement annuel s'établissant maintenant à 13.4 % au-dessus de leur niveau d'octobre 2021.

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

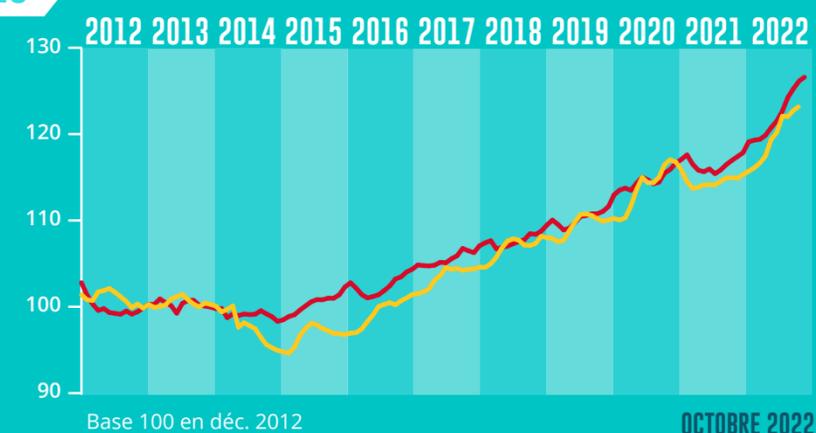
Baromètre LPI-SeLoger - Novembre 2022

	ANCIEN		NEUF
	Prix/m ² affiché	Prix/m ² signé	Prix/m ² signé
GLOBAL	3 537 €	3 489 €	4 650 €
Évolution sur 3 mois	0,2% ↗	0,2% →	1,6% ↗
Évolution sur 1 an		4,6% ↗	4,7% ↗
MAISON	2 836 €	2 818 €	2 572 €
Évolution sur 3 mois	0,3% ↗	0,0% ↘	2,2% ↗
Évolution sur 1 an		4,1% ↗	2,7% →
APPARTEMENT	4 282 €	4 203 €	5 450 €
Évolution sur 3 mois	0,1% ↗	0,4% ↗	1,0% ↗
Évolution sur 1 an		4,9% ↗	5,1% ↗

INDICE DES PRIX SIGNÉS

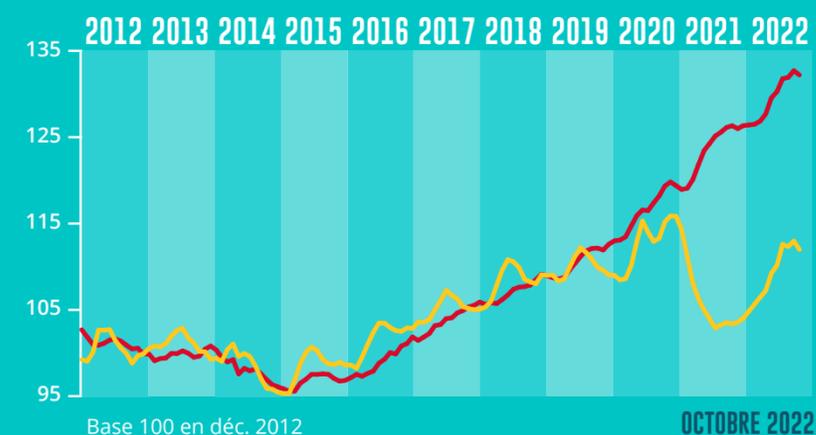
SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN

— Neuf
— Ancien



SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement
— Maison



ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

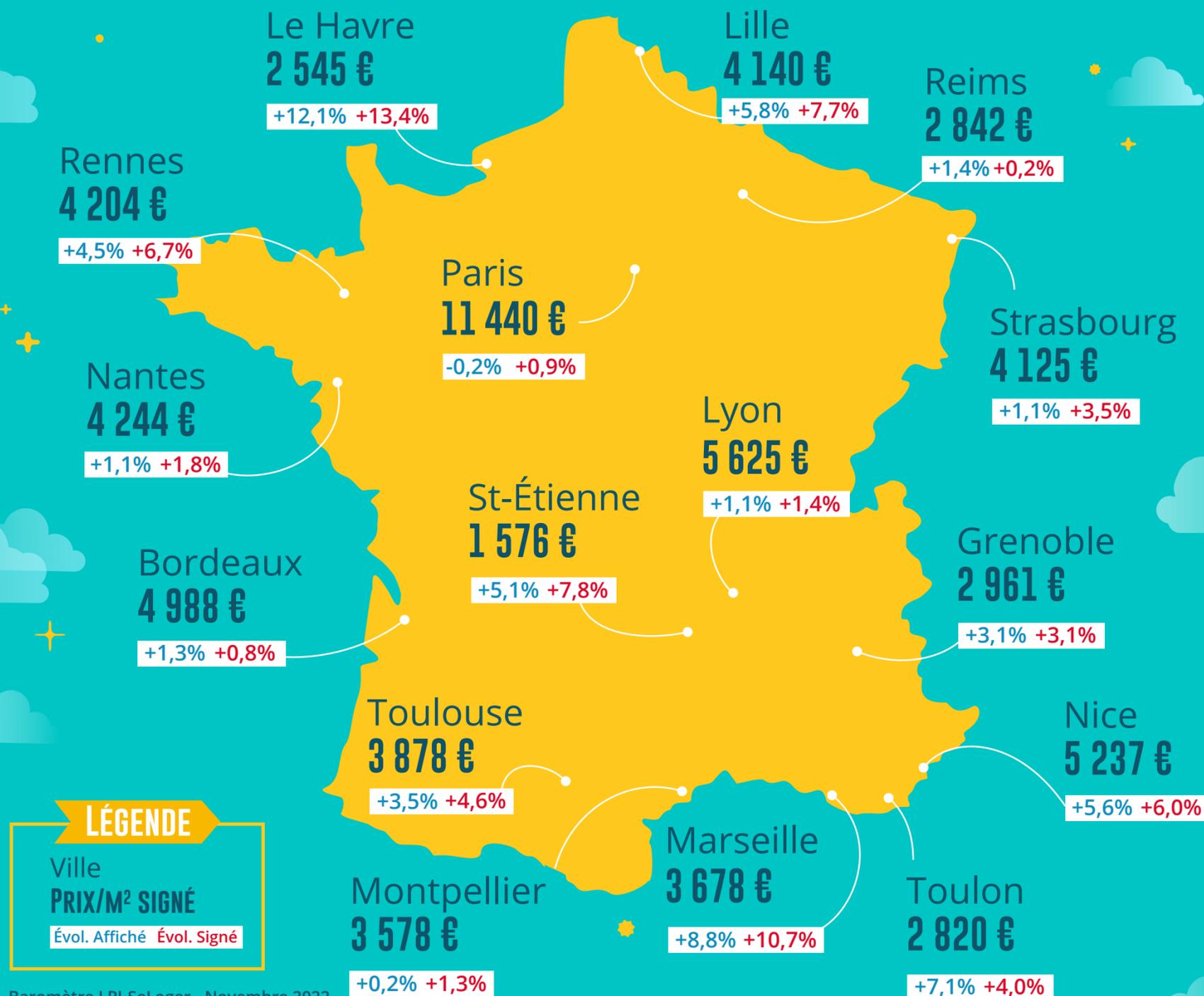
PROGRESSION SOUTENUE DES PRIX DANS LA PLUPART DES VILLES

L'affaiblissement de la hausse des prix des appartements anciens constaté dans quelques grandes villes semble, bien souvent, le prélude à un recul salvateur sur un marché en dépression. Pour autant, si on se limite aux grandes villes de plus de 150 000 habitants, un tel affaiblissement ne se constate que dans 6 d'entre elles : Bordeaux, Grenoble, Montpellier, Nantes, Paris et Reims. Dans ces villes où la hausse sur un an n'est plus que de 1 à 2 %, la demande confrontée à des niveaux de prix élevé ne réussit plus à mobiliser les apports personnels exigés pour accéder au crédit. Et bien souvent, elle se détourne aussi de marchés ayant perdu une grande part de leur attractivité passée.

Cependant, dans d'autres grandes villes, la hausse des prix accélère encore, au-delà de 10 % sur un an comme à Clermont-Ferrand, au Havre ou à Marseille, les niveaux des prix ne contrariant pas la réalisation des projets. Alors que la progression des prix reste soutenue (entre 6 et 8 %) et sans faiblir à Angers, Dijon, Lille, Nice, Nîmes, Rennes et Saint-Etienne : autant en raison de l'attractivité de ces marchés, qu'en réponse à la pression de la demande sur des territoires où l'offre reste très insuffisante.

Et globalement, la hausse des prix est de 10 % et plus sur un an dans 19.4 % des villes de plus de 50 000 habitants : dans les ¾ des cas, ce sont des villes moyennes ou à 2 500 €/m² au plus. Et l'augmentation reste au moins égales à l'inflation dans 50.0 % des villes grandes ou moyennes. Alors que la baisse des prix n'est observée que dans 4.3 % des villes : soit en raison de prix particulièrement élevés (Levallois-Perret) ou au contraire très faibles (Calais ou Tourcoing), sur des marchés locaux (très) déprimés.

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



Baromètre LPI-SeLoger - Novembre 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	4 603 €	4,4 %
Midi-Pyrénées	TARN	ALBI	2 810 €	19,2 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 361 €	6,0 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	3 756 €	7,6 %
Rhône-Alpes	HAUTE-SAVOIE	ANNECY	5 658 €	11,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	4 968 €	5,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	5 830 €	1,7 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 507 €	6,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	ARLES	2 621 €	14,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	7 482 €	2,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	4 254 €	3,2 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	3 292 €	4,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 581 €	8,2 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	BAYONNE	4 420 €	9,8 %
Picardie	OISE	BEAUVAIS	2 115 €	5,7 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	2 470 €	8,7 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	1 520 €	0,8 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BOBIGNY	3 619 €	1,2 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BONDY	3 350 €	0,6 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 988 €	0,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	9 946 €	4,6 %
Centre	CHER	BOURGES	2 235 €	19,2 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	2 432 €	8,2 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	3 140 €	6,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CAGNES-SUR-MER	4 452 €	0,1 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 828 €	-3,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	5 773 €	5,7 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	3 318 €	5,4 %
Rhône-Alpes	SAVOIE	CHAMBERY	3 050 €	6,3 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	4 167 €	2,5 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	CHELLES	3 633 €	3,2 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	2 309 €	7,5 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	CHOLET	1 991 €	11,9 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLAMART	6 453 €	1,1 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 732 €	18,2 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLICHY	7 523 €	3,8 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 656 €	2,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	6 152 €	4,5 %
Île-de-France	ESSONNE	CORBEIL-ESSONNES	2 729 €	3,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	7 583 €	0,4 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	4 216 €	2,5 %
Bourgogne	COTE-D'OR	DIJON	2 881 €	6,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	3 346 €	2,0 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	2 055 €	3,5 %

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	EPINAY-SUR-SEINE	3 057 €	0,1 %
Haute-Normandie	EURE	EVREUX	1 899 €	10,5 %
Île-de-France	ESSONNE	EVRY-COURCOURONNES	2 550 €	9,6 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	FONTENAY-SOUS-BOIS	6 517 €	6,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	FREJUS	3 586 €	5,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	GRASSE	2 776 €	-4,5 %
Rhone-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 961 €	3,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	HYERES	3 851 €	8,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	8 499 €	3,6 %
Île-de-France	VAL DE MARNE	IVRY-SUR-SEINE	5 187 €	2,5 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	4 995 €	4,4 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LA ROCHE-SUR-YON	2 731 €	19,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	3 043 €	11,6 %
Pays de la Loire	MAYENNE	LAVAL	2 354 €	1,4 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LE BLANC-MESNIL	3 562 €	10,7 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	2 545 €	13,4 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	2 357 €	18,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	10 194 €	-1,4 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	4 140 €	7,7 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 805 €	10,0 %
Bretagne	MORBIHAN	LORIENT	2 593 €	14,5 %
Rhone-Alpes	RHONE	LYON	5 625 €	1,4 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	MAISONS-ALFORT	6 089 €	0,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	MARSEILLE	3 678 €	10,7 %
Île-de-France	ESSONNE	MASSY	4 167 €	5,4 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MEAUX	3 093 €	5,9 %
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 928 €	1,1 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	3 053 €	9,2 %
Midi-Pyrénées	TARN-ET-GARONNE	MONTAUBAN	2 068 €	8,0 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 578 €	1,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	6 709 €	1,4 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MONTRouGE	8 011 €	1,5 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 763 €	4,2 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 764 €	8,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	5 919 €	4,5 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	4 244 €	1,8 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	NARBONNE	2 429 €	20,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	11 715 €	0,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	5 237 €	6,0 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 148 €	6,7 %
Poitou-Charentes	DEUX-SÈVRES	NIORT	1 992 €	16,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	4 269 €	7,1 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 784 €	3,4 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	PANTIN	6 554 €	2,2 %

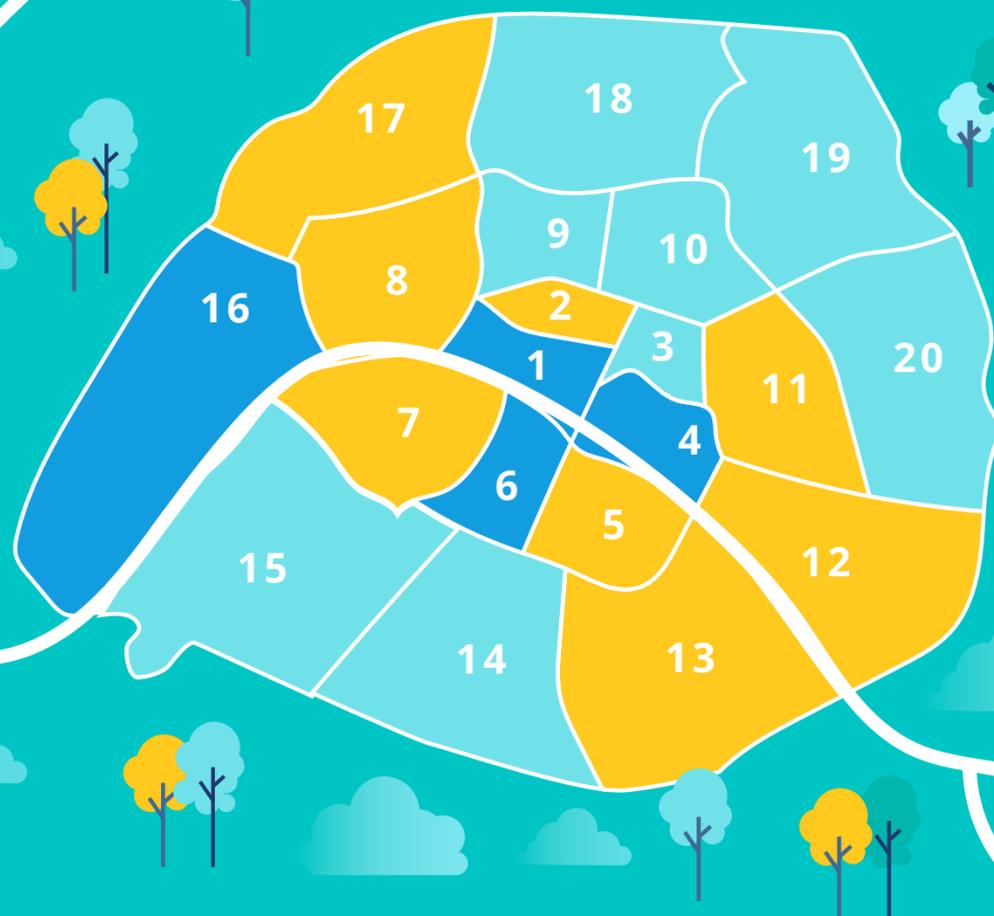
			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Ile-de-France	PARIS	PARIS	11 440 €	0,9 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	2 235 €	9,1 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 717 €	10,9 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 740 €	7,1 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	2 509 €	8,9 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	2 334 €	17,0 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 842 €	0,2 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	4 204 €	6,7 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	2 251 €	11,6 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 790 €	2,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	6 594 €	3,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	4 452 €	3,3 %
Rhone-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 576 €	7,8 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	6 113 €	2,2 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	3 165 €	8,3 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-OUEN-SUR-SEINE	7 009 €	4,0 %
Picardie	AISNE	SAINT-QUENTIN	1 350 €	14,2 %
Île-de-France	VAL-D'OISE	SARCELLES	2 614 €	15,2 %
Île-de-France	YVELINES	SARTROUVILLE	4 318 €	5,8 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SEVRAN	2 782 €	10,2 %
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	4 125 €	3,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 820 €	4,0 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 878 €	4,6 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	1 998 €	-3,4 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	3 253 €	3,8 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 872 €	9,3 %
Rhone-Alpes	DROME	VALENCE	2 457 €	4,6 %
Bretagne	MORBIHAN	VANNES	4 064 €	6,0 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	VAULX-EN-VELIN	2 908 €	14,2 %
Rhone-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	3 082 €	7,4 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	7 567 €	1,8 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	VILLEJUIF	5 217 €	-3,0 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	2 625 €	-9,6 %
Rhone-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	4 199 €	4,6 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	VINCENNES	9 874 €	3,4 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	4 343 €	1,5 %



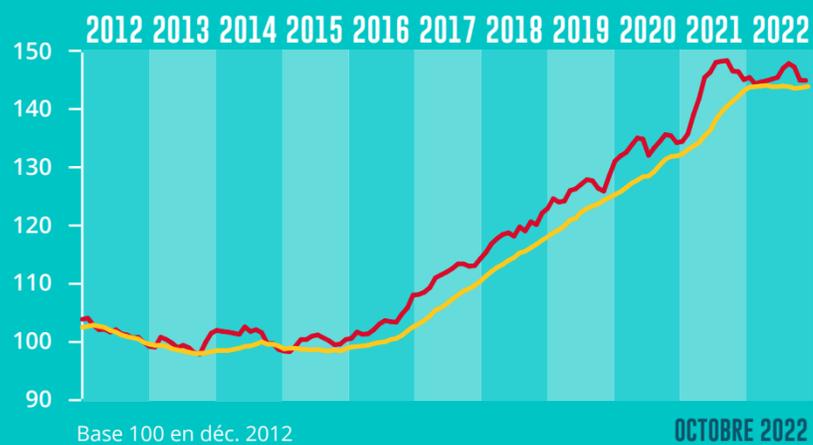
TÉLÉCHARGER ↓

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

11 012 €

Affiché -3,1%
Signé -2,7%

SUR 1 AN

11 440 €

Affiché -0,2%
Signé +0,9%

SeLoger

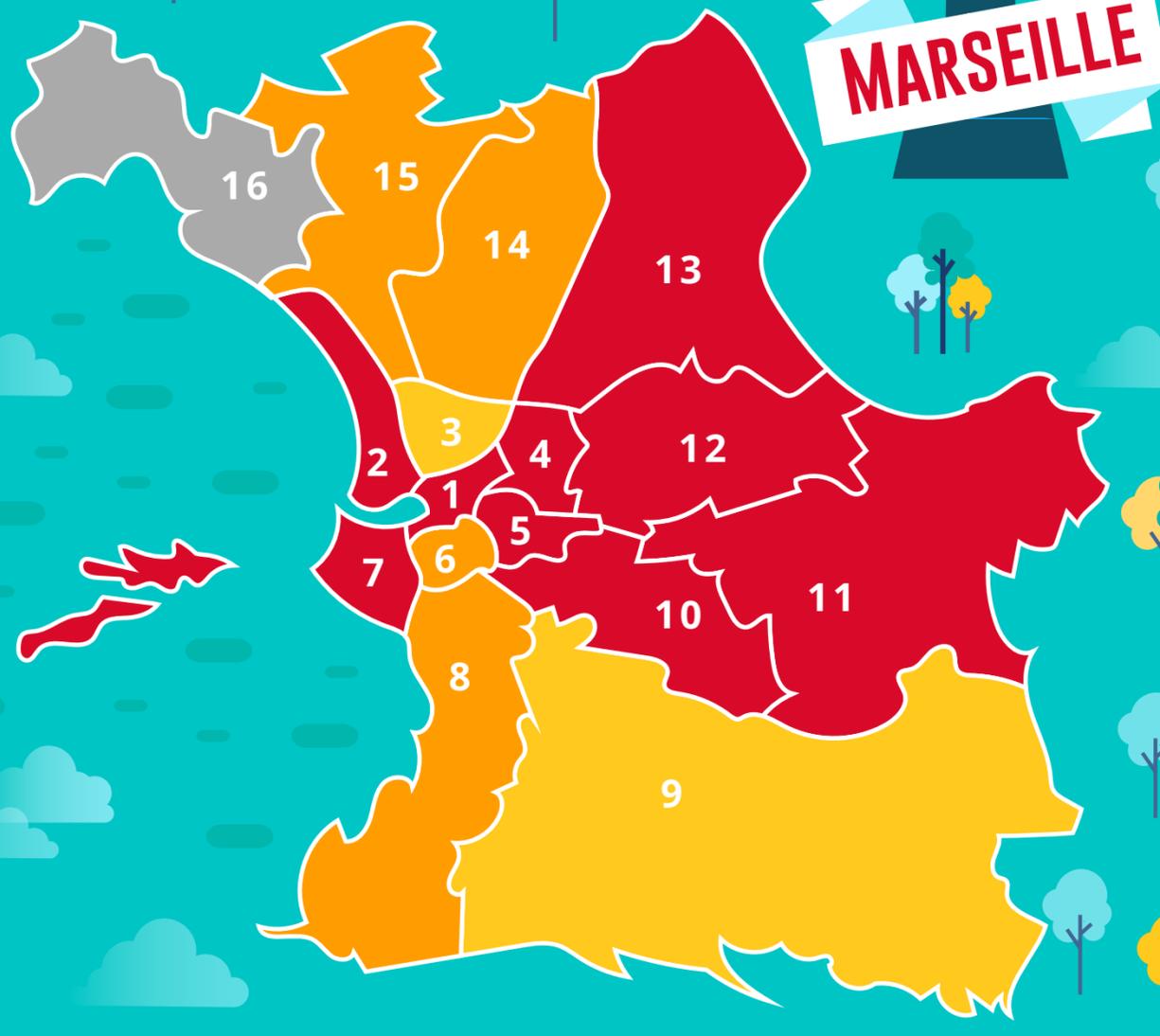
LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN
À PARIS PAR ARRONDISSEMENT

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	11 900 €	-5,2 %	-4,8 %
2	12 123 €	+3,4 %	+3,2 %
3	12 655 €	-4,6 %	-0,4 %
4	13 219 €	-5,8 %	-2,6 %
5	13 719 €	+0,3 %	+1,6 %
6	14 801 €	-2,3 %	-1,7 %
7	14 927 €	+2,8 %	+1,1 %
8	12 967 €	+1,1 %	+3,1 %
9	11 903 €	-0,2 %	-0,8 %
10	10 711 €	-0,6 %	+1,0 %
11	11 213 €	+0,4 %	+2,1 %
12	10 498 €	-0,3 %	+1,9 %
13	10 188 €	+0,8 %	+2,5 %
14	11 385 €	-0,3 %	+1,0 %
15	11 127 €	-1,0 %	+0,1 %
16	12 073 €	-0,6 %	-1,7 %
17	11 896 €	+3,6 %	+5,0 %
18	10 375 €	-0,3 %	+0,9 %
19	9 580 €	-2,0 %	+0,2 %
20	9 321 €	-1,4 %	-0,6 %

LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² signé

Baromètre LPI-SeLoger - Novembre 2022



**FOCUS
VILLE**

SUR 3 MOIS

3 863 €

Affiché **+1,5%** Signé **-1,8%**

SUR 1 AN

3 678 €

Affiché **+8,8%** Signé **+10,7%**

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

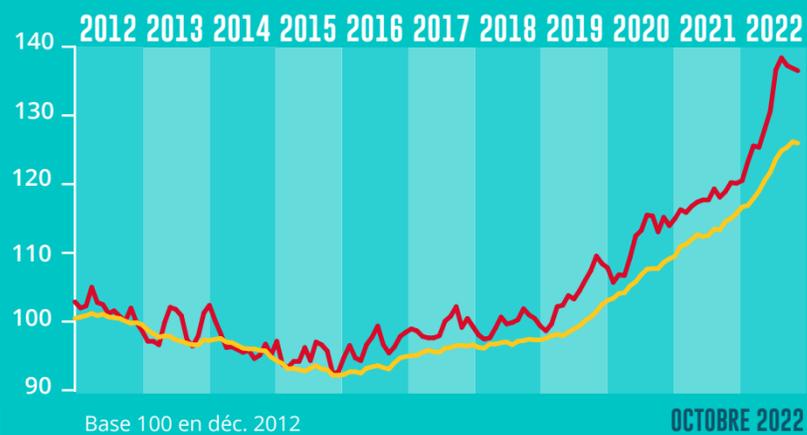
	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	3 385 €	+13,0 %	+12,2 %
2	3 895 €	+8,8 %	+11,6 %
3	2 730 €	+3,1 %	+2,5 %
4	3 305 €	+17,4 %	+17,8 %
5	3 974 €	+12,3 %	+14,9 %
6	4 196 €	+5,7 %	+6,3 %
7	4 808 €	+11,5 %	+9,8 %
8	4 437 €	+3,0 %	+5,1 %
9	3 322 €	+0,4 %	+2,8 %
10	2 944 €	+3,0 %	+10,5 %
11	3 174 €	+16,2 %	+18,3 %
12	3 497 €	+6,9 %	+14,0 %
13	2 782 €	+14,1 %	+9,8 %
14	2 011 €	+13,7 %	+8,2 %
15	1 702 €	+5,7 %	+7,8 %
16	2 893 €	NC	NC

LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² signé

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

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



Base 100 en déc. 2012

OCTOBRE 2022

TÉLÉCHARGER ↓

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



SeLoger

Baromètre LPI-SeLoger - Novembre 2022



FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

5 524 €
Affiché **+0,3%** Signé **-0,6%**

SUR 1 AN

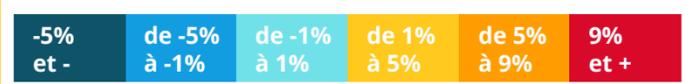
5 625 €
Affiché **+1,1%** Signé **+1,4%**

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

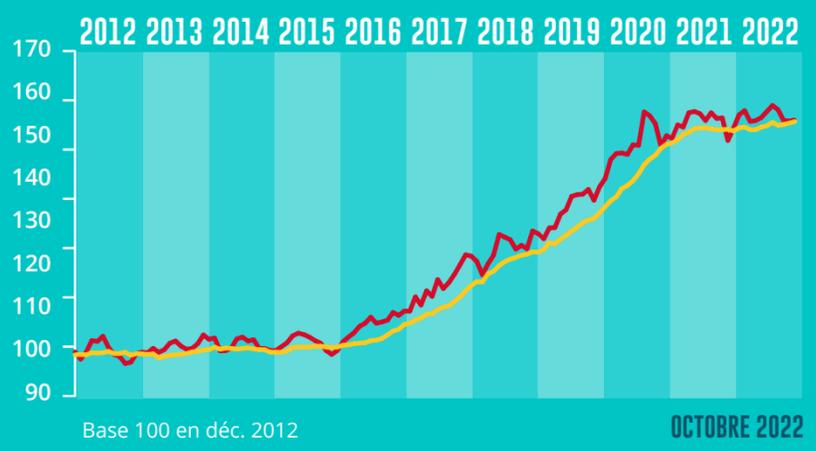
	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	6 456 €	+0,3 %	+4,4 %
2	6 491 €	-2,9 %	-3,8 %
3	5 543 €	+2,0 %	+1,3 %
4	5 669 €	-1,3 %	-1,7 %
5	5 027 €	-5,0 %	-4,2 %
6	6 742 €	+3,9 %	+2,2 %
7	5 312 €	+3,6 %	+6,0 %
8	4 638 €	+1,9 %	+2,0 %
9	4 542 €	+3,2 %	+2,4 %

LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² signé



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



Base 100 en déc. 2012

OCTOBRE 2022

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

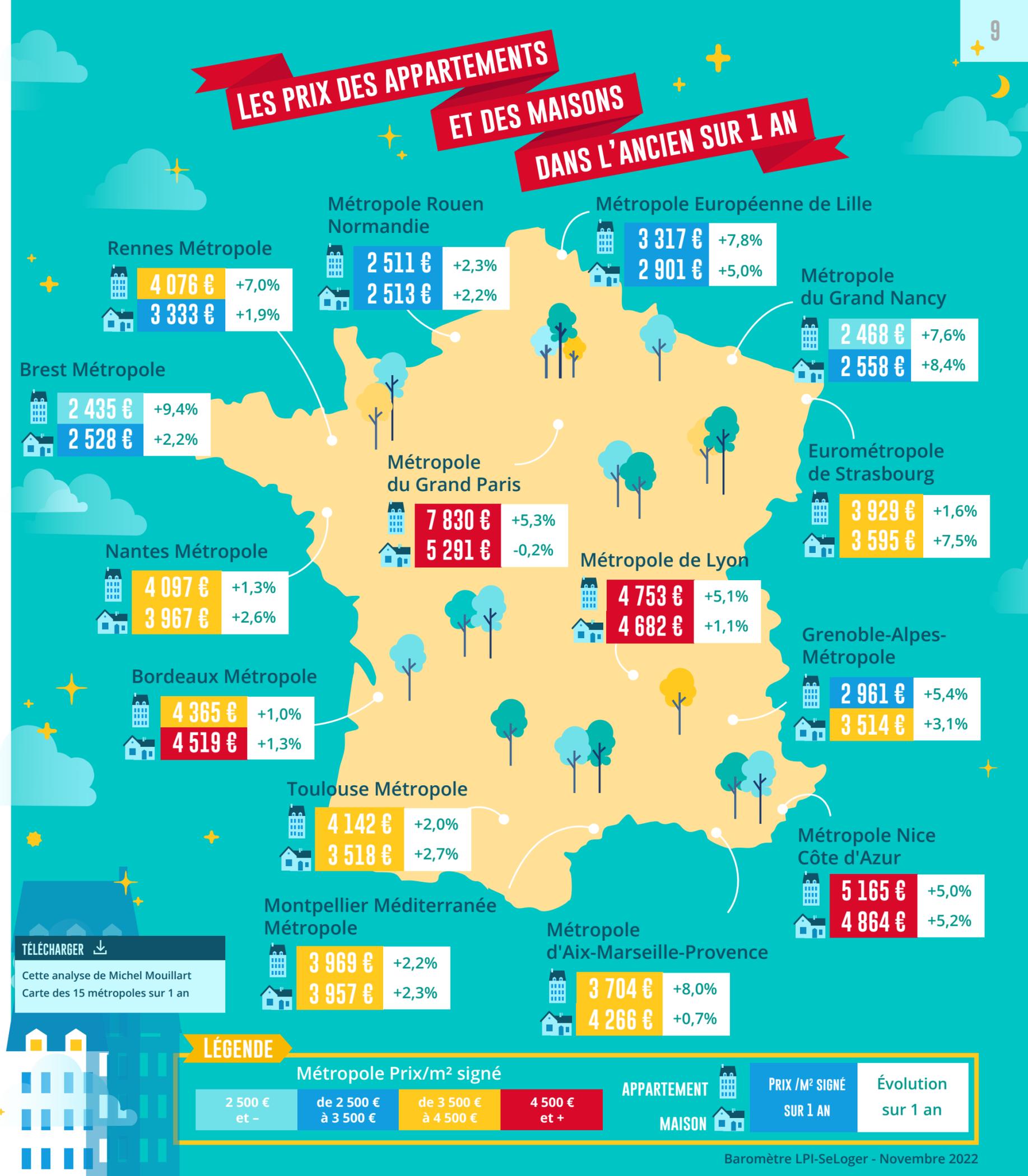


LES PRIX DANS LES MÉTROPOLIS

UN MOIS D'OCTOBRE EN DEMI-TEINTE

L'environnement du marché de l'ancien s'est encore dégradé, depuis la fin de l'été. Les conditions de crédit se détériorent toujours un peu plus : les taux d'intérêt ont rebondi en octobre à la suite de la révision du taux d'usure et l'offre bancaire est malmenée par la remontée des taux d'intervention de la BCE qui altère les marges des établissements distributeurs. En outre, le renforcement de l'inflation affecte encore un peu plus le pouvoir d'achat immobilier des ménages. Alors que la hausse des prix des logements anciens n'a guère fléchi, se renforçant même sur de très nombreux territoires.

Néanmoins, après une chute exceptionnelle des achats de logements anciens durant les mois d'août et de septembre (- 19.4 % en glissement annuel), l'activité a rebondi en octobre comme cela est habituel avant le décrochage des mois d'hiver. Mais ce rebond reste contenu : le nombre de compromis signés était inférieur de 14.2 % à celui d'octobre 2021. Après un très mauvais été, le recul de l'activité mesurée sur les 10 premiers mois de l'année est ainsi de 11.8 % en glissement annuel. Et comme la probabilité d'un redressement rapide de la demande d'ici décembre est particulièrement faible, le rythme d'évolution des ventes mesuré en niveau annuel glissant à fin octobre (- 10.5 % glissement annuel) préfigure ce que sera le bilan de l'année 2022.



ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

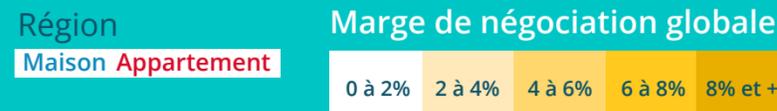
AUGMENTATION RAPIDE DES MARGES EN OCTOBRE

Sur un marché de l'ancien dont l'activité se dégrade toujours, l'augmentation des marges de négociation se poursuit. En octobre, elles s'établissent à 6.1 % pour l'ensemble du marché, en progression de 46 % sur un an, aussi bien sur le marché des maisons que sur celui des appartements. Et il faut remonter au début de l'année 2010 pour retrouver une situation aussi dégradée, d'autant que cette évolution des marges est générale et concerne l'ensemble des régions. Mais ces évolutions ne bénéficient guère aux acheteurs, en renforçant leurs capacités de négociation. Car le marché de l'ancien est largement alimenté par la revente de biens par des ménages qui cherchent à acheter un autre logement : si les projets immobiliers des ménages sont contrariés (difficultés d'accès au crédit, dégradation du pouvoir d'achat), les flux de la revente s'allègent et l'activité du marché se contracte.

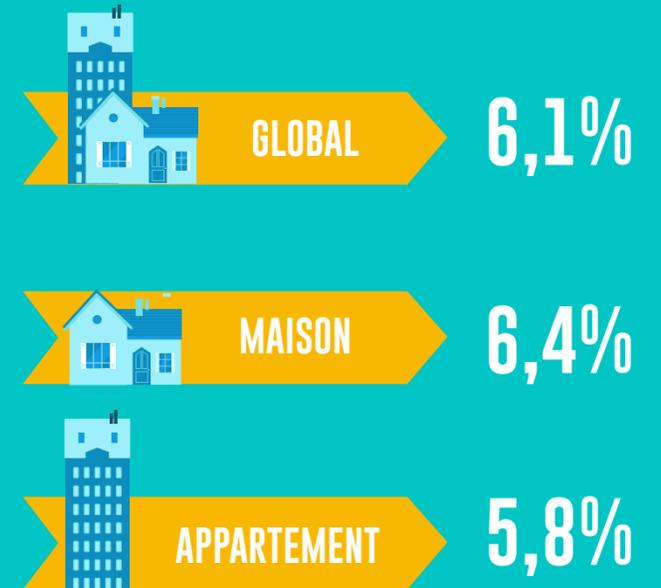
La demande est ainsi doublement pénalisée. Et les candidats à un achat doivent négocier plus que par le passé pour boucler un plan de financement acceptable par la banque, alors que les vendeurs (plus souvent contraints au recours à un crédit relai, face à l'allongement des délais de réalisation des ventes) doivent accepter de réduire les prix demandés pour finaliser les transactions. Pour autant, les révisions de prix ne sont pas synonymes de baisse des prix de l'ancien : les ambitions des nouveaux vendeurs tiennent compte de la situation de pénurie qui caractérise le marché et les prix affichés augmentent toujours rapidement.



LÉGENDE



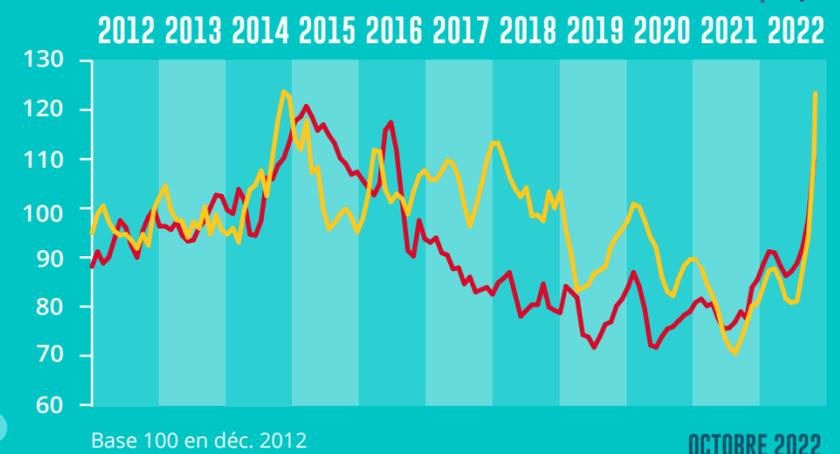
FRANCE ENTIÈRE



INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

SELON LE TYPE DE BIENS

- Appartement
- Maison



TÉLÉCHARGER ↓

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

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

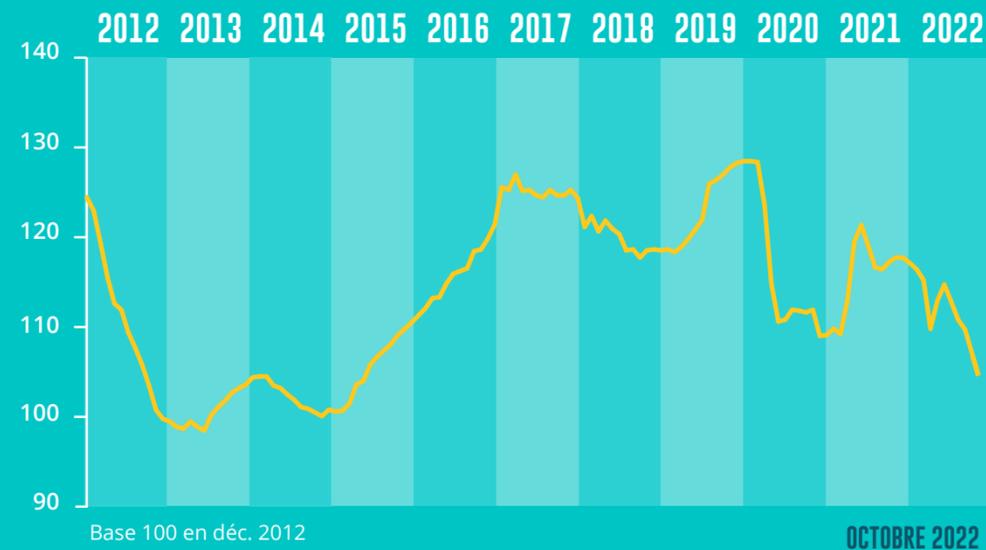
CHUTE DES VENTES DANS TOUTES LES RÉGIONS

France entière, les achats de logements anciens réalisés par des particuliers ont reculé de 11,8 % sur les 10 premiers mois de l'année, en glissement annuel. Et aucune région n'est plus épargnée par cette chute des ventes, même si dans certaines l'activité résiste encore un peu mieux à la vague descendante. Car si partout le choc qui perturbe la demande est multifactoriel, le seul dénominateur commun reste l'enfoncement dans une crise prête à durer.

Dans les deux régions qui jusqu'en septembre dernier bénéficiaient encore d'une lente expansion de l'activité (Ile de France et Midi-Pyrénées), la baisse des ventes est modérée, de quelques pourcents seulement. Les ventes reculent en revanche de l'ordre de 10 % dans des régions très différentes tant par la taille des marchés que par les niveaux des prix pratiqués ou les revenus des acheteurs (Alsace, Auvergne, Languedoc-Roussillon, Limousin, Lorraine, Nord-Pas de Calais, PACA, Picardie et Rhône-Alpes). En PACA et en Rhône-Alpes, le repli des ventes est encore modéré en comparaison d'autres grandes régions. Alors que dans les autres régions, la demande se replie au même rythme que le marché depuis le début de l'année. En revanche, les achats ont diminué de plus de 20 % sur un an, dans les autres régions : lorsque les difficultés de mobilisation de l'apport personnel ont été plus prononcées qu'ailleurs, lorsque l'offre bancaire s'est heurtée à une profitabilité des nouveaux prêts particulièrement faible ou lorsque le marché des résidences secondaires est particulièrement grippé.

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

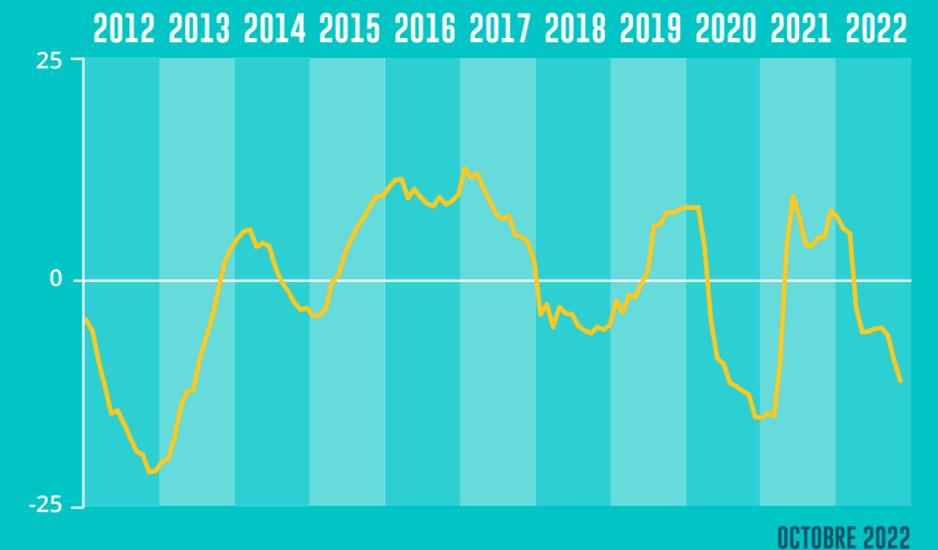
NIVEAU ANNUEL GLISSANT



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

Variation annuelle	+9,8%	+2,4%	-4,7%	+8,4%	-15,0%	+7,3%	
Rythme annuel à fin octobre	+8,7%	+5,1%	-4,9%	+7,8%	-12,4%	+5,1%	-10,5%



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 - Novembre 2022

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

Rythme annuel à fin octobre	+9,2%	+0,6%	0,0%	+6,1%	0,0%	+3,4%	-17,3%
-----------------------------	-------	-------	------	-------	------	-------	--------



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

RENFORCEMENT DE LA HAUSSE DES PRIX DANS LES MÉTROPOLIS

Après avoir ralenti jusqu'à la fin de l'été, l'augmentation des prix des appartements se renforce dans toutes les métropoles. La hausse est toujours la plus rapide sur les métropoles d'Aix-Marseille, Brest et Lille (au moins + 7.5 % sur un an) : le désajustement déjà ancien entre l'offre et la demande s'est renforcé avec l'arrivée de nouvelles clientèles (investisseurs, mobilités et mutations professionnelles, ...) à la recherche d'opportunités. Bien que moins rapide, la hausse est soutenue (de 5 à 7 %) sur les métropoles de Nancy, Paris ou Rennes : sur les métropoles de Nancy et de Rennes, les augmentations sont les plus rapides dans les villes-centre, le déplacement de la demande vers les communes périphériques étant freiné par les niveaux de prix pratiqués. En outre, la rareté des biens disponibles dans le centre des métropoles est renforcée par le développement d'une offre de services publics qui en accroît l'attractivité. La progression des prix reste en revanche la moins rapide (moins de 2 %) sur les métropoles de Bordeaux, Nantes, Strasbourg et Toulouse où en dépit de la situation de pénurie née d'une insuffisance de l'offre, les niveaux de prix ont écarté des candidats à l'achat déjà largement pénalisés par le resserrement de l'accès au crédit.

Sur le marché des maisons où la hausse des prix était restée contenue dans la plupart des métropoles jusqu'à la fin du printemps dernier, les prix se ressaisissent. La hausse des prix est la plus rapide sur les métropoles de Nancy et Strasbourg (plus de 7.5 % sur un an) : sur un marché relativement étroit, elle résulte d'un accroissement rapide des prix dans la ville-centre, le déplacement de la demande vers la périphérie étant rendu plus difficile par les niveaux des prix pratiqués dans un contexte de resserrement de l'accès au crédit. Et l'augmentation des prix est maintenant rapide (de l'ordre de 5 % sur un an) sur les métropoles de Lille et de Nice : la hausse s'explique par l'évolution constatée en périphérie, alors que les prix reculent encore lentement dans la ville-centre.

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

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

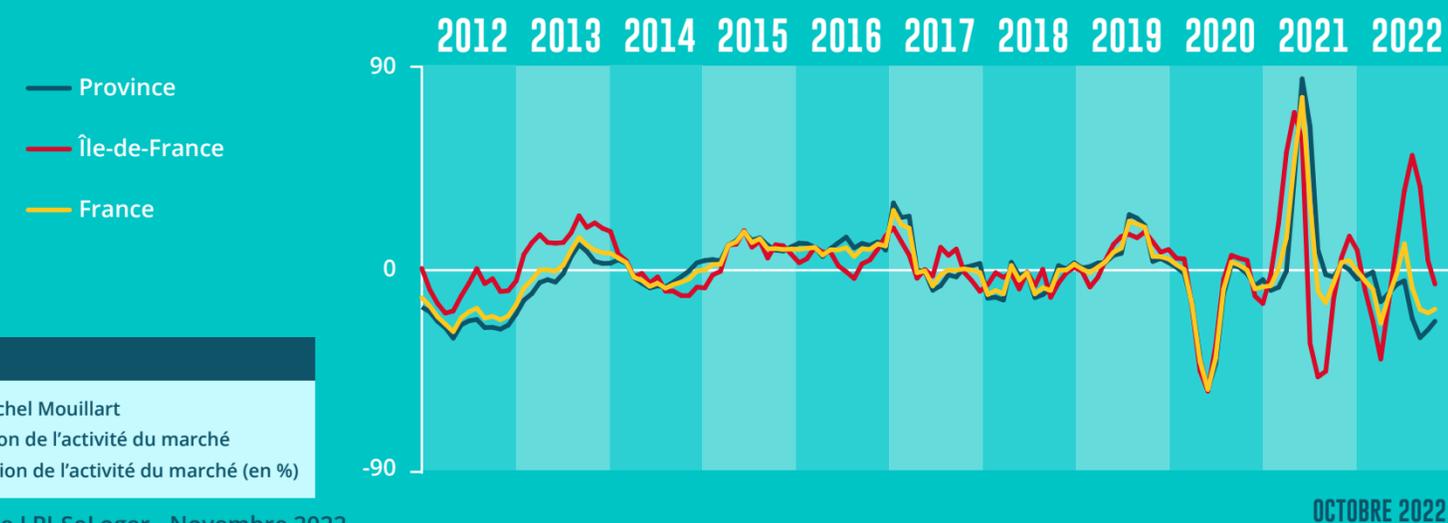
IDF	Variation annuelle	+7,6%	+0,3%	-3,4%	+8,9%	-16,2%	+4,3%
	Rythme annuel à fin octobre	+3,8%	+5,6%	-5,0%	+8,0%	-10,8%	-2,1%
PROVINCE	Variation annuelle	+10,8%	+3,3%	-5,2%	+8,1%	-14,5%	+8,5%
	Rythme annuel à fin octobre	+10,9%	+4,8%	-4,9%	+7,7%	-13,0%	+8,2%



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin octobre	+4,5%	-1,0%	-5,7%	+12,6%	+4,4%	+5,6%	-7,8%
PROVINCE	Glissement annuel à fin octobre	+11,0%	+1,2%	+2,0%	+3,9%	-1,6%	+2,6%	-21,0%



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.



LPI-SELOGER



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

capifrance
Faire plus pour votre bien

**CREDIT
LOGEMENT**

Crédit Mutuel

gec1na

GROUPE BPCE

iad

**LA
BANQUE
POSTALE**

**optim
home**

SAFTi

SeLoger

SOGEPROM
GROUPE SOCIETE GENERALE