

**BAROMÈTRE DES
PRIX IMMOBILIERS**



LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN SEPTEMBRE 2022



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

SEPTEMBRE 2022

LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

3 452 € PRIX DU M² SIGNÉ
en France,
dans l'ancien

Pause dans la hausse des
prix de l'ancien

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

Affaiblissement des
prix dans certaines
grandes villes

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

Nouvelle augmentation
des marges en septembre

-19,0% VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Recul rapide des ventes
durant l'été

ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE



SeLoger

PAUSE DANS LA HAUSSE DES PRIX DE L'ANCIEN

Sur un marché de l'ancien confronté à un recul rapide de son activité, les prix des logements ont marqué le pas durant le 3ème trimestre. Après plusieurs mois d'une progression soutenue, le rythme de leur progression a ralenti, comme cela est habituel durant l'été. D'autant que la demande bute, plus encore que par le passé, sur le resserrement de l'offre bancaire et le renchérissement du coût du crédit.

En septembre, sur un marché des maisons toujours très déséquilibré, les prix signés ont doucement reculé, de 0.5 % au cours des 3 derniers mois. Une telle évolution est fréquente, à cette période de l'année : surtout après plus de 6 mois durant lesquels la hausse des prix avait été rapide. Dans le même temps, les prix des appartements ont légèrement progressé, de 0.3 %, après une augmentation soutenue pendant plusieurs mois.

Néanmoins, la hausse a été suffisamment rapide au cours des douze mois écoulés pour qu'en septembre, le niveau des prix signés s'établisse à 6.1 % de plus qu'il y a un an : 8.3 % de plus pour les maisons et 4.6 % 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.

UNE AUGMENTATION RAPIDE DES PRIX DU NEUF

Le recul de la demande de logements neufs a été rapide durant l'été. Avec l'augmentation des taux d'intérêt et une contraction de l'offre de crédits comparable à celle de l'automne 2008, au plus profond de la crise financière internationale, la réalisation des achats envisagés par les particuliers est devenue très difficile. Alors qu'un nombre croissant de candidats à un achat confrontés à une hausse rapide et rarement observée des coûts de construction, voire parfois à l'abandon des chantiers en raison de la dégradation de l'appareil de production ont été contraints à l'abandon de leur projet.

Pourtant la hausse des prix des logements neufs s'est poursuivie, après s'être renforcée dès la fin du printemps. Elle a même été rapide sur le marché des maisons, de 3.0 % au 3ème trimestre : après une augmentation soutenue depuis le printemps, le niveau des prix constaté en septembre s'est établi à 13.0 % de plus qu'il y a un an. Après une année de forte progression, les prix des appartements neufs progressent toujours assez rapidement, de 2.4 % au 3ème trimestre, comme au début de l'été : ils s'affichent alors à 6.6 % au-dessus de leur niveau de septembre 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 - Octobre 2022

	ANCIEN		NEUF
	Prix/m ² affiché	Prix/m ² signé	Prix/m ² signé
GLOBAL	3 485 €	3 452 €	4 694 €
Évolution sur 3 mois	+0,8% ↗	0,0% →	+2,8% ↗
Évolution sur 1 an		+4,0% ↗	+4,2% ↗
MAISON	2 825 €	2 818 €	2 809 €
Évolution sur 3 mois	+0,7% ↗	-0,5% ↘	+3,0% ↗
Évolution sur 1 an		+2,7% ↗	0,0% →
APPARTEMENT	4 185 €	4 125 €	5 429 €
Évolution sur 3 mois	+0,9% ↗	+0,3% ↗	+2,4% ↗
Évolution sur 1 an		+5,0% ↗	+5,0% ↗

INDICE DES PRIX SIGNÉS

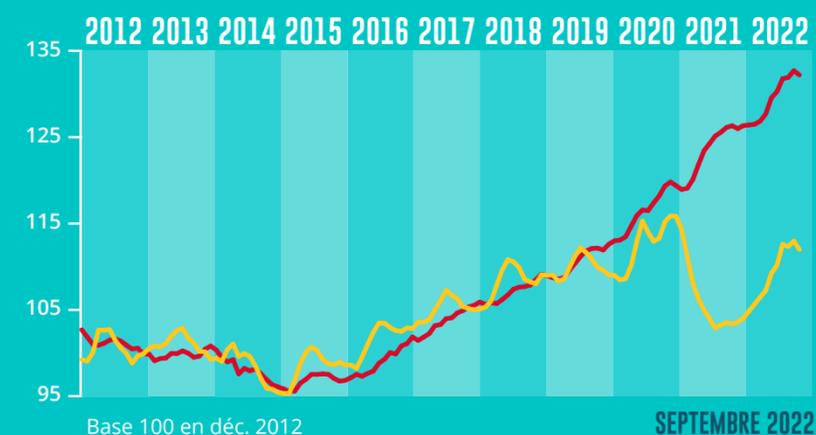
SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN

— Neuf
— Ancien



SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement
— Maison



ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

AFFAIBLISSEMENT DES PRIX DANS CERTAINES GRANDES VILLES

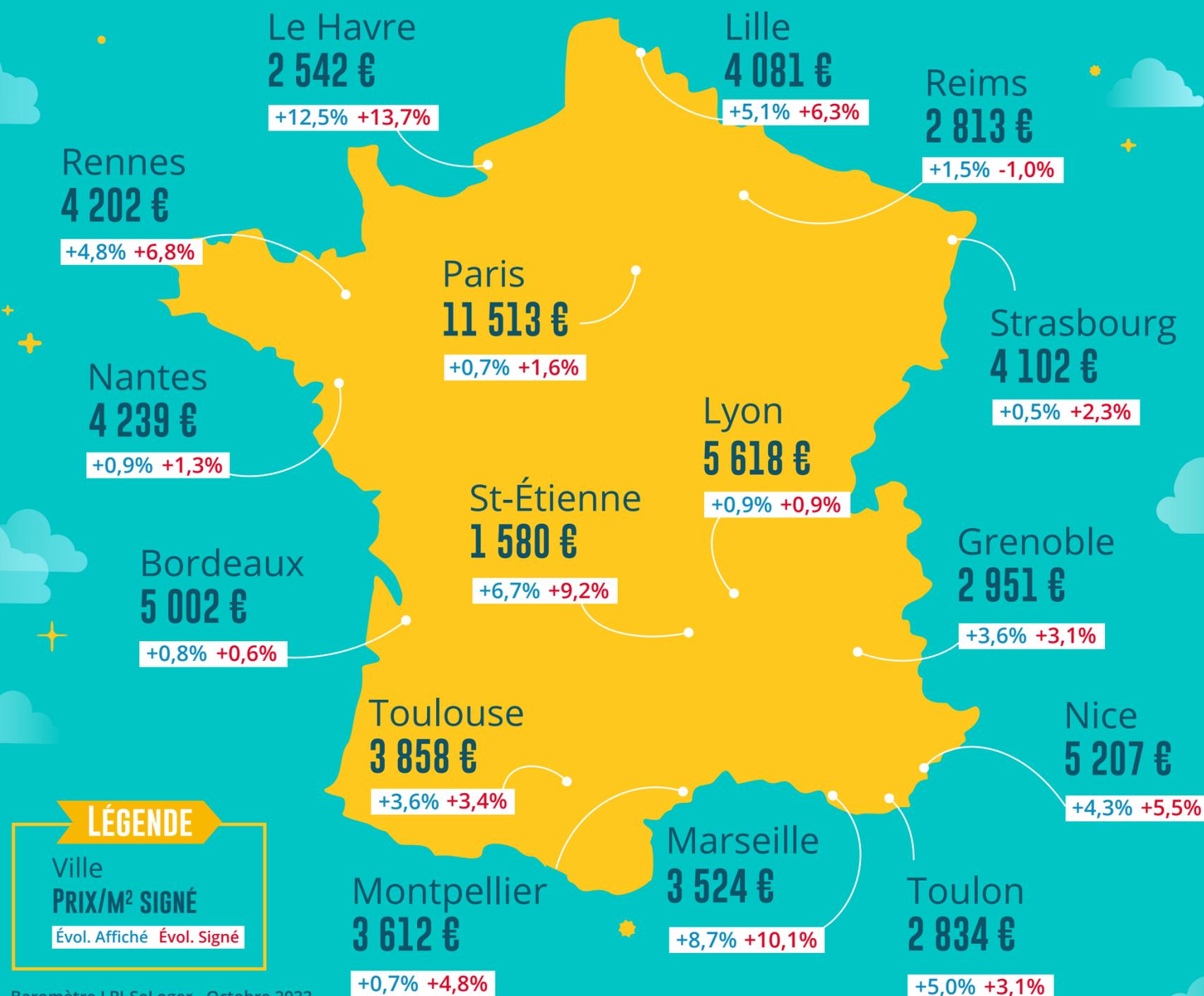
Fréquemment, durant l'été, la hausse des prix des appartements anciens s'affaiblit dans les grandes villes. Cette année, le ralentissement a été amplifié par une chute exceptionnelle de l'offre de crédits bancaires et par la persistance d'un blocage du marché de la revente qui dégrade la fluidité du marché depuis l'automne 2021.

Ainsi, les prix ont reculé durant le 3ème trimestre (en glissement trimestriel) dans 35.0 % des villes de plus de 100 000 habitants : Bordeaux, Lille, Lyon, Nantes, Paris ou Toulouse, par exemple. En général, dans ces villes, la hausse des prix ralentit donc sur un an, en glissement annuel. Néanmoins, la baisse saisonnière des prix est souvent simplement associée à une stabilisation de la hausse sur un an (et parfois à haut niveau) : à Bordeaux, Lyon, Nancy ou Toulouse, par exemple ; et elle peut ne pas entraver une remontée rapide sur un an, comme à Rennes. Mais dans tous les cas, les villes concernées par ce recul estival sont parmi les plus chères : soit au niveau national, soit sur leur territoire.

Mais les mois d'été ont aussi été synonymes d'accélération de la hausse des prix : comme à Annecy ou à Nice qui comptent parmi les plus chères, mais qui bénéficient toujours de l'arrivée de nouveaux acquéreurs aisés. Ou encore Besançon, Clermont-Ferrand, Le Havre ou Limoges où le rythme d'augmentation s'élève encore.

Au total, la hausse des prix est ainsi de 10 % et plus sur un an dans 18.5 % 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 45.2 % des villes grandes ou moyennes. Alors que la baisse des prix n'est observée que dans 7.3 % de ces villes : soit en raison de prix particulièrement élevés (Levallois-Perret ou Neuilly sur Seine) 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



LÉGENDE

Ville
PRIX/M² SIGNÉ
Évol. Affiché Évol. Signé

Baromètre LPI-SeLoger - Octobre 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	4 575 €	+3,6 %
Midi-Pyrénées	TARN	ALBI	2 813 €	+19,5 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 318 €	+5,9 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	3 728 €	+8,3 %
Rhône-Alpes	HAUTE-SAVOIE	ANNECY	5 684 €	+11,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	5 179 €	+7,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	5 928 €	+3,5 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 523 €	+7,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	ARLES	2 652 €	+19,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	7 551 €	+3,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	4 200 €	+3,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	3 317 €	+4,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 621 €	+9,3 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	BAYONNE	4 427 €	+11,8 %
Picardie	OISE	BEAUVAIS	2 017 €	+11,5 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	2 466 €	+9,5 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	1 525 €	+2,3 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BOBIGNY	3 606 €	+3,4 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BONDY	3 359 €	+3,7 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	5 002 €	+0,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	9 887 €	+4,5 %
Centre	CHER	BOURGES	2 183 €	+18,9 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	2 407 €	+6,9 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	3 162 €	+7,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CAGNES-SUR-MER	4 380 €	-0,7 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 781 €	-8,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	6 022 €	+8,7 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	3 313 €	+5,9 %
Rhône-Alpes	SAVOIE	CHAMBERY	3 069 €	+4,8 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	4 210 €	+3,9 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	CHELLES	3 654 €	+5,0 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	2 304 €	+14,5 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	CHOLET	2 032 €	+12,8 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLAMART	6 607 €	+1,4 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 666 €	+17,2 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLICHY	7 677 €	+5,1 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 646 €	+3,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	6 147 €	+5,3 %
Île-de-France	ESSONNE	CORBEIL-ESSONNES	2 722 €	+4,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	7 609 €	+0,9 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	4 251 €	+2,6 %
Bourgogne	COTE-D'OR	DIJON	2 876 €	+7,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	3 315 €	+2,1 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	2 127 €	+2,0 %

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	EPINAY-SUR-SEINE	3 043 €	0,0 %
Haute-Normandie	EURE	EVREUX	1 895 €	+6,9 %
Île-de-France	ESSONNE	EVRY-COURCOURONNES	2 563 €	+10,3 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	FONTENAY-SOUS-BOIS	6 445 €	+5,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	FREJUS	3 589 €	+7,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	GRASSE	2 803 €	-3,9 %
Rhone-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 951 €	+3,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	HYERES	3 750 €	+6,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	8 589 €	+3,0 %
Île-de-France	VAL DE MARNE	IVRY-SUR-SEINE	5 295 €	+4,5 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	4 725 €	+3,0 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LA ROCHE-SUR-YON	2 672 €	+18,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	3 045 €	+11,5 %
Pays de la Loire	MAYENNE	LAVAL	2 384 €	+5,2 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LE BLANC-MESNIL	3 539 €	+9,6 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	2 542 €	+13,7 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	2 262 €	+16,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	10 214 €	-0,4 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	4 081 €	+6,3 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 770 €	+10,8 %
Bretagne	MORBIHAN	LORIENT	2 557 €	+12,6 %
Rhone-Alpes	RHONE	LYON	5 618 €	+0,9 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	MAISONS-ALFORT	6 148 €	+2,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	MARSEILLE	3 524 €	+10,1 %
Île-de-France	ESSONNE	MASSY	4 227 €	+7,9 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MEAUX	3 089 €	+6,9 %
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 953 €	+2,3 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	2 776 €	+7,2 %
Midi-Pyrénées	TARN-ET-GARONNE	MONTAUBAN	2 098 €	+7,3 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 612 €	+4,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	6 685 €	+0,2 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MONTRouGE	7 935 €	+0,4 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 785 €	+1,6 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 754 €	+6,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	5 926 €	+4,9 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	4 239 €	+1,3 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	NARBONNE	2 332 €	+20,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	11 698 €	-0,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	5 207 €	+5,5 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 139 €	+5,3 %
Poitou-Charentes	DEUX-SÈVRES	NIORT	1 945 €	+19,2 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	4 236 €	+5,9 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 738 €	+2,9 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	PANTIN	6 477 €	+2,8 %

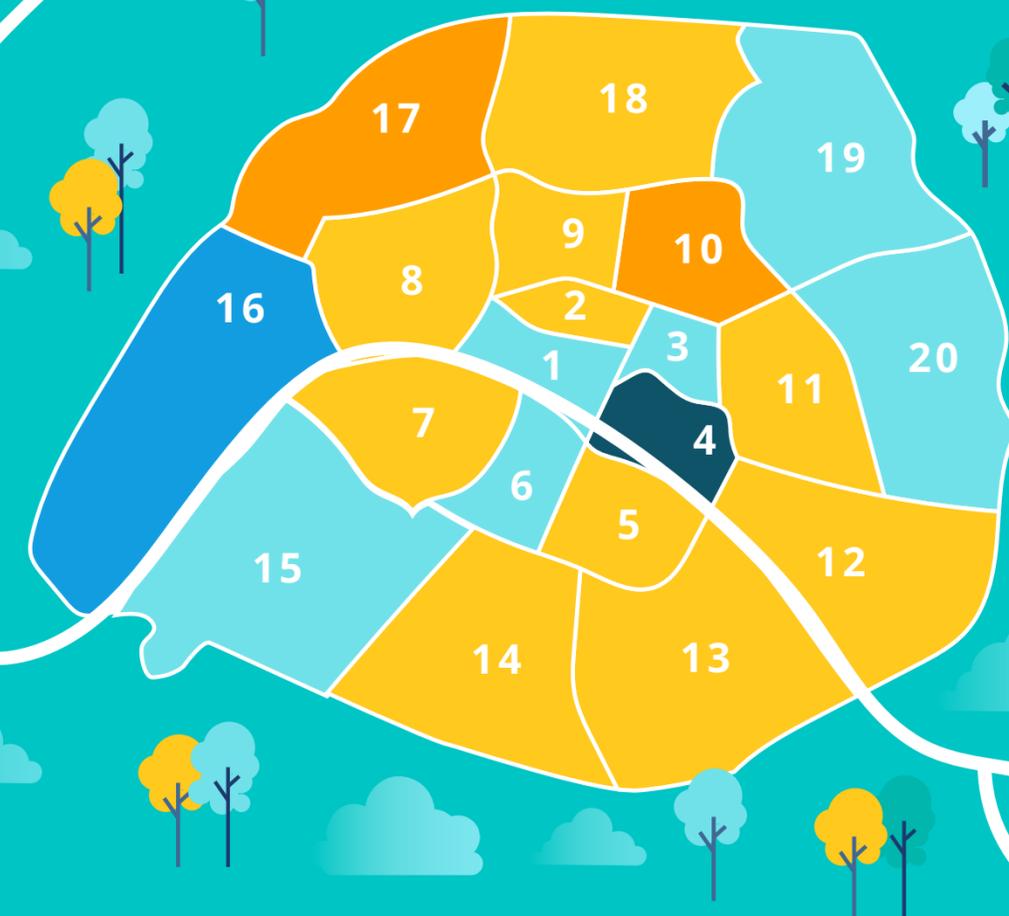
			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Ile-de-France	PARIS	PARIS	11 513 €	+1,6 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	2 245 €	+8,6 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 693 €	+9,2 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 717 €	+8,6 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	2 597 €	+8,3 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	2 164 €	+18,8 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 813 €	-1,0 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	4 202 €	+6,8 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	2 244 €	+6,7 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 794 €	+3,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	6 659 €	+3,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	4 457 €	+3,7 %
Rhone-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 580 €	+9,2 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	6 108 €	+1,8 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 867 €	+7,6 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-OUEN-SUR-SEINE	7 037 €	+6,3 %
Picardie	AISNE	SAINT-QUENTIN	1 662 €	+15,8 %
Île-de-France	VAL-D'OISE	SARCELLES	2 545 €	+11,0 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SARTROUVILLE	4 347 €	+7,0 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SEVRAN	2 730 €	+8,3 %
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	4 102 €	+2,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 834 €	+3,1 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 858 €	+3,4 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	2 023 €	-4,3 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	3 258 €	+4,1 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 878 €	+8,8 %
Rhone-Alpes	DROME	VALENCE	2 422 €	+3,6 %
Bretagne	MORBIHAN	VANNES	4 056 €	+7,2 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	VAULX-EN-VELIN	3 005 €	+18,1 %
Rhone-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	3 067 €	+8,5 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	7 551 €	+1,9 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	VILLEJUIF	5 213 €	-2,1 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	2 625 €	-12,2 %
Rhone-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	4 155 €	+4,9 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	VINCENNES	9 870 €	+2,9 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	4 414 €	+4,9 %



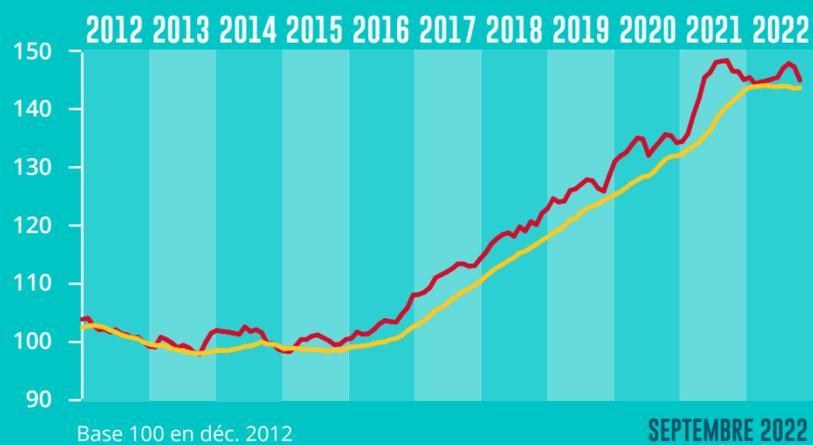
TÉLÉCHARGER ↓

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

11 447 €

Affiché Signé
-1,9% -1,4%

SUR 1 AN

11 513 €

Affiché Signé
+0,7% +1,6%



SeLoger

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

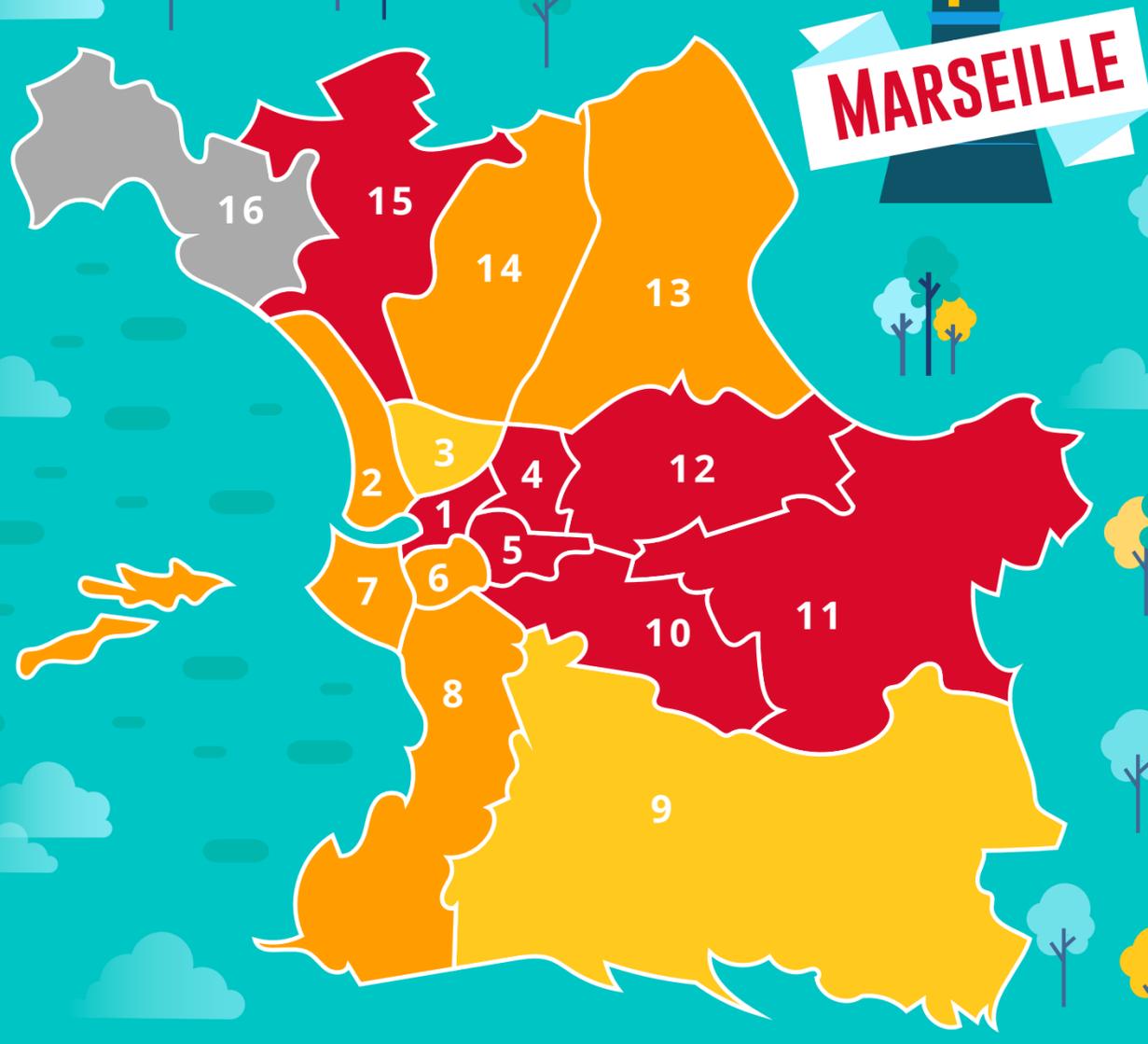
	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	12 077 €	+1,5 %	-0,6 %
2	12 075 €	+4,4 %	+2,1 %
3	12 526 €	-0,6 %	+0,3 %
4	13 166 €	-4,9 %	-6,8 %
5	13 824 €	+0,5 %	+2,0 %
6	14 830 €	-0,9 %	+0,2 %
7	14 879 €	+0,6 %	+1,9 %
8	12 912 €	+2,0 %	+1,4 %
9	12 003 €	+0,3 %	+1,2 %
10	10 904 €	+3,3 %	+5,1 %
11	11 276 €	+1,2 %	+2,2 %
12	10 587 €	+1,6 %	+3,5 %
13	10 174 €	+1,8 %	+4,0 %
14	11 064 €	+1,3 %	+3,3 %
15	11 052 €	-0,7 %	-0,5 %
16	12 056 €	-1,7 %	-2,3 %
17	11 871 €	+3,8 %	+5,8 %
18	10 501 €	+0,4 %	+1,6 %
19	9 708 €	-0,8 %	+0,7 %
20	9 324 €	-0,7 %	+0,2 %

LÉGENDE

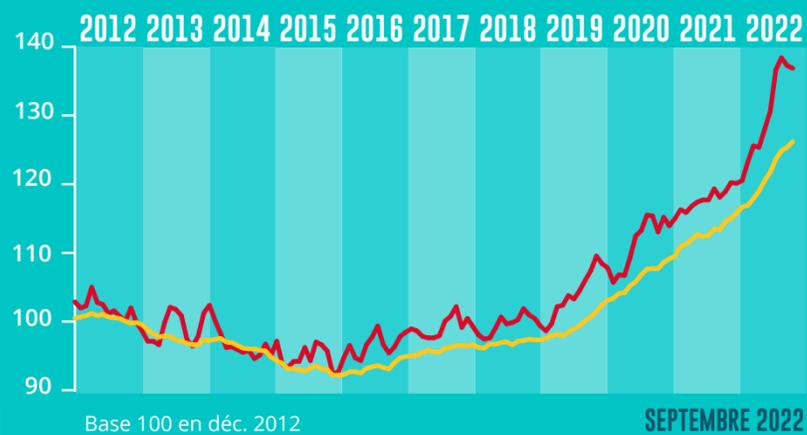
Évolution sur 1 an du prix/m² signé

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

Baromètre LPI-SeLoger - Octobre 2022



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



TÉLÉCHARGER ↓

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

FOCUS
VILLE

SUR 3 MOIS

3 606 €

Affiché **+2,9%** Signé **+0,2%**

SUR 1 AN

3 524 €

Affiché **+8,7%** Signé **+10,1%**

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	3 095 €	+9,8 %	+10,1 %
2	3 838 €	+4,7 %	+7,0 %
3	2 714 €	+8,9 %	+4,4 %
4	3 259 €	+15,4 %	+15,5 %
5	3 900 €	+14,0 %	+13,1 %
6	4 197 €	+4,6 %	+7,0 %
7	4 793 €	+10,6 %	+7,0 %
8	4 408 €	+3,5 %	+6,9 %
9	3 362 €	+1,5 %	+3,9 %
10	3 048 €	+4,7 %	+11,3 %
11	3 098 €	+11,3 %	+17,3 %
12	3 505 €	+10,8 %	+13,0 %
13	2 696 €	+10,5 %	+6,3 %
14	1 987 €	+12,7 %	+7,8 %
15	1 705 €	+4,6 %	+11,6 %
16	NC	NC	NC

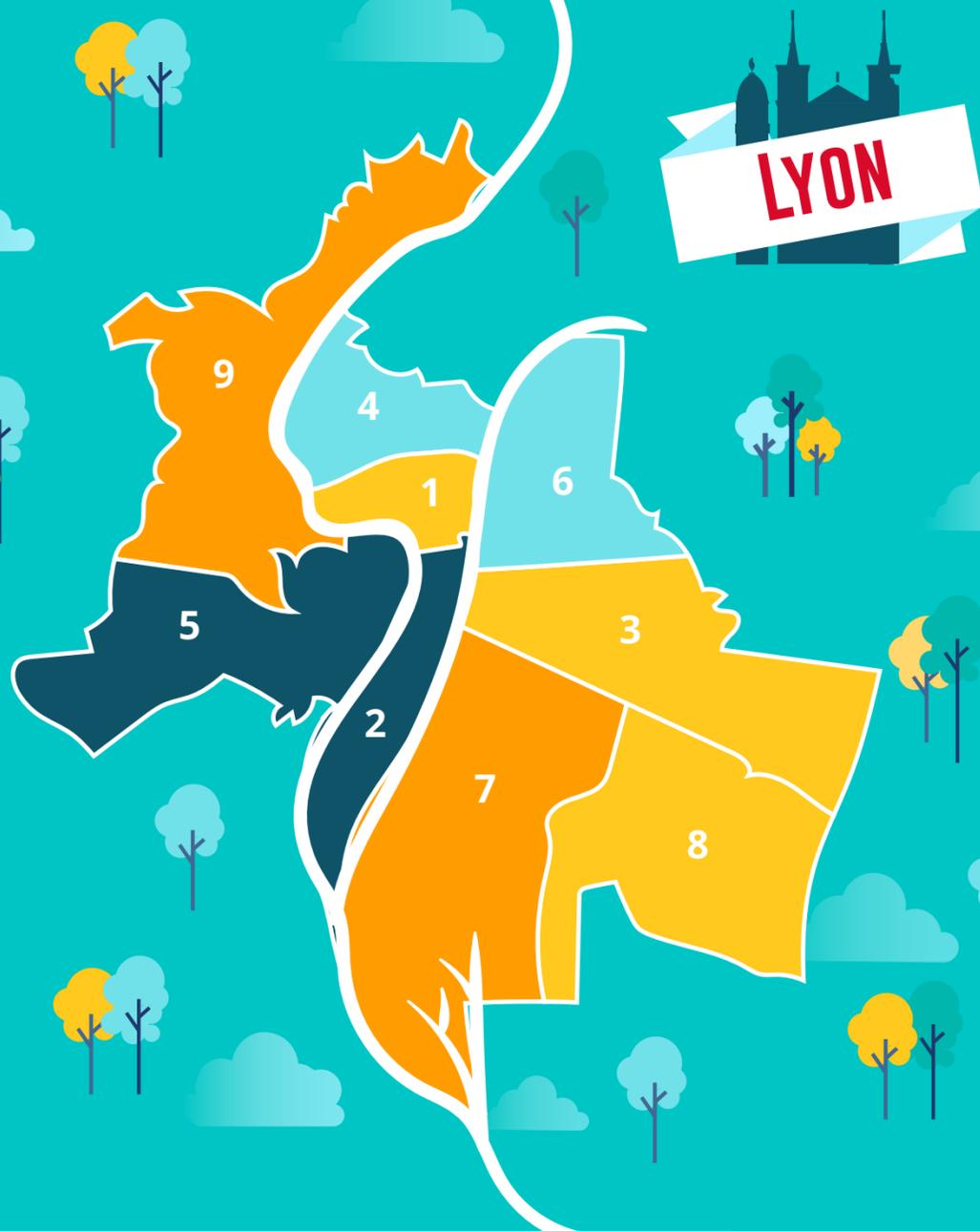
LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² signé

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



SeLoger



FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

5 550 €
Affiché **+0,6%** Signé **-2,2%**

SUR 1 AN

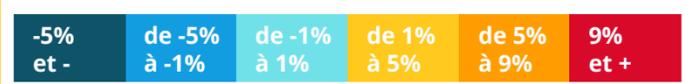
5 618 €
Affiché **+0,9%** Signé **+0,9%**

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

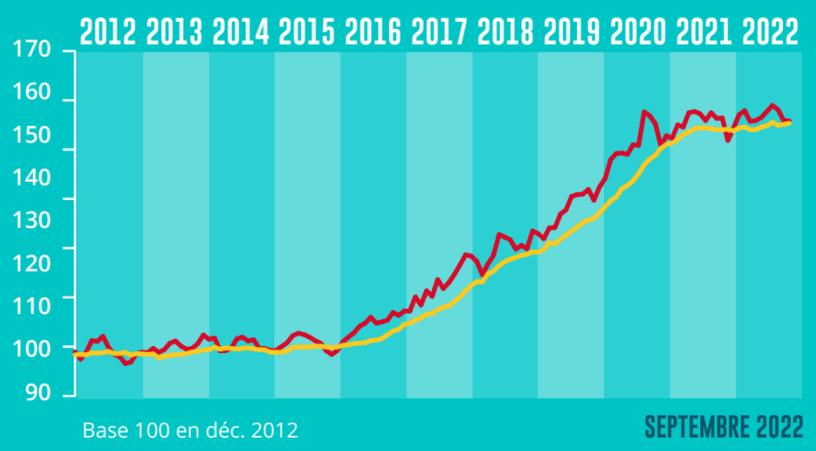
	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	6 395 €	-0,6 %	+2,9 %
2	6 430 €	-5,0 %	-6,9 %
3	5 590 €	+1,9 %	+1,6 %
4	5 711 €	+0,3 %	-0,2 %
5	5 191 €	-5,6 %	-5,7 %
6	6 703 €	+0,3 %	-0,5 %
7	5 252 €	+5,7 %	+5,4 %
8	4 534 €	+2,3 %	+1,6 %
9	4 545 €	+4,3 %	+6,2 %

LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² signé



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



Base 100 en déc. 2012

SEPTEMBRE 2022



TÉLÉCHARGER ↓

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

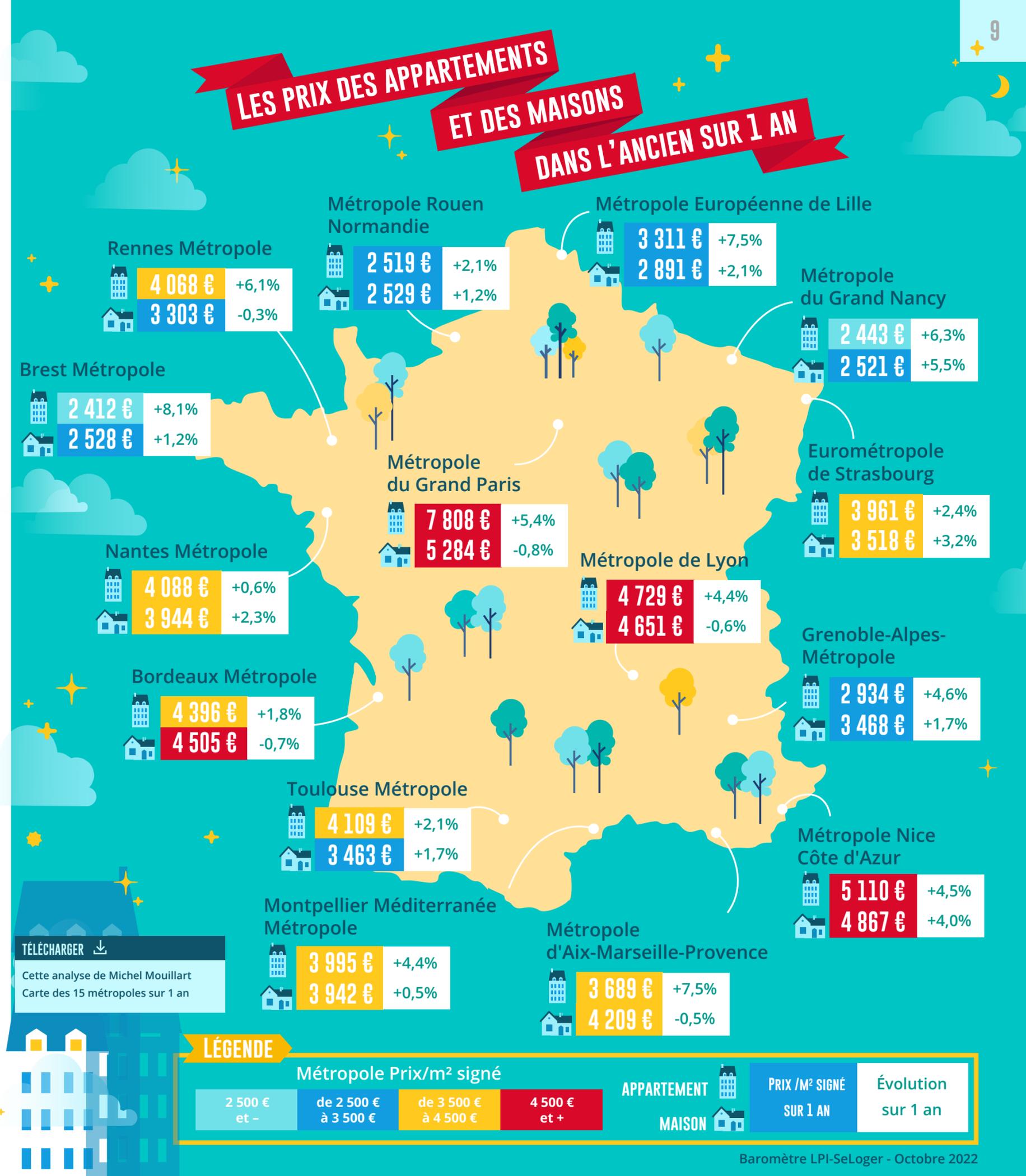
LES PRIX DANS LES MÉTROPOLIS

DES ÉVOLUTIONS DE PRIX CONTENUES PAR LA RARETÉ DES FINANCEMENTS BANCAIRES

Bien que moins rapide qu'au début de l'année, l'augmentation des prix des appartements se poursuit dans l'ensemble des métropoles. La hausse est la plus rapide sur les métropoles d'Aix-Marseille, Brest et Lille (au moins + 7.5 % sur un an) où le déséquilibre entre l'offre et la demande perdure et se renforce avec l'arrivée de nouvelles clientèles, notamment des investisseurs et des mutations professionnelles à la recherche d'opportunités : les prix progressent alors assez vivement sur la ville-centre. Bien que moins rapide, elle est soutenue (de l'ordre de 6 %) 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, les communes périphériques ne bénéficiant plus aussi fortement qu'auparavant du déplacement de la demande, compte tenu des niveaux de prix pratiqués. Elles expriment aussi la rareté des biens disponibles dans le centre des métropoles dont l'attractivité territoriale n'a 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 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.

En revanche, en dépit du rebond des prix des maisons constaté depuis l'été 2021, la progression des prix reste contenue dans la plupart des métropoles mesurée. Les prix continuant même à légèrement baisser dans plusieurs métropoles (Bordeaux, Lyon, Marseille, Paris et Rennes). L'attrait de la maison individuelle n'y est plus aussi fort qu'auparavant : la demande solvable capable d'acquérir les biens proposés s'est progressivement épuisée, avec des niveaux de prix dissuasifs, surtout dans un paysage où les financements bancaires espérés sont devenus plus difficiles à obtenir ; sur la plupart de ces espaces métropolitains, les prix reculent d'ailleurs plus rapidement dans les villes-centre où leur niveau est devenu rédhibitoire pour une grande partie des candidats à l'achat.

Sur tous les espaces métropolitains, pourtant caractérisés par la pénurie de biens à acquérir, la demande solvable capable d'acquérir ces logements a fondu avec la raréfaction des financements bancaires et les apports personnels exigés.



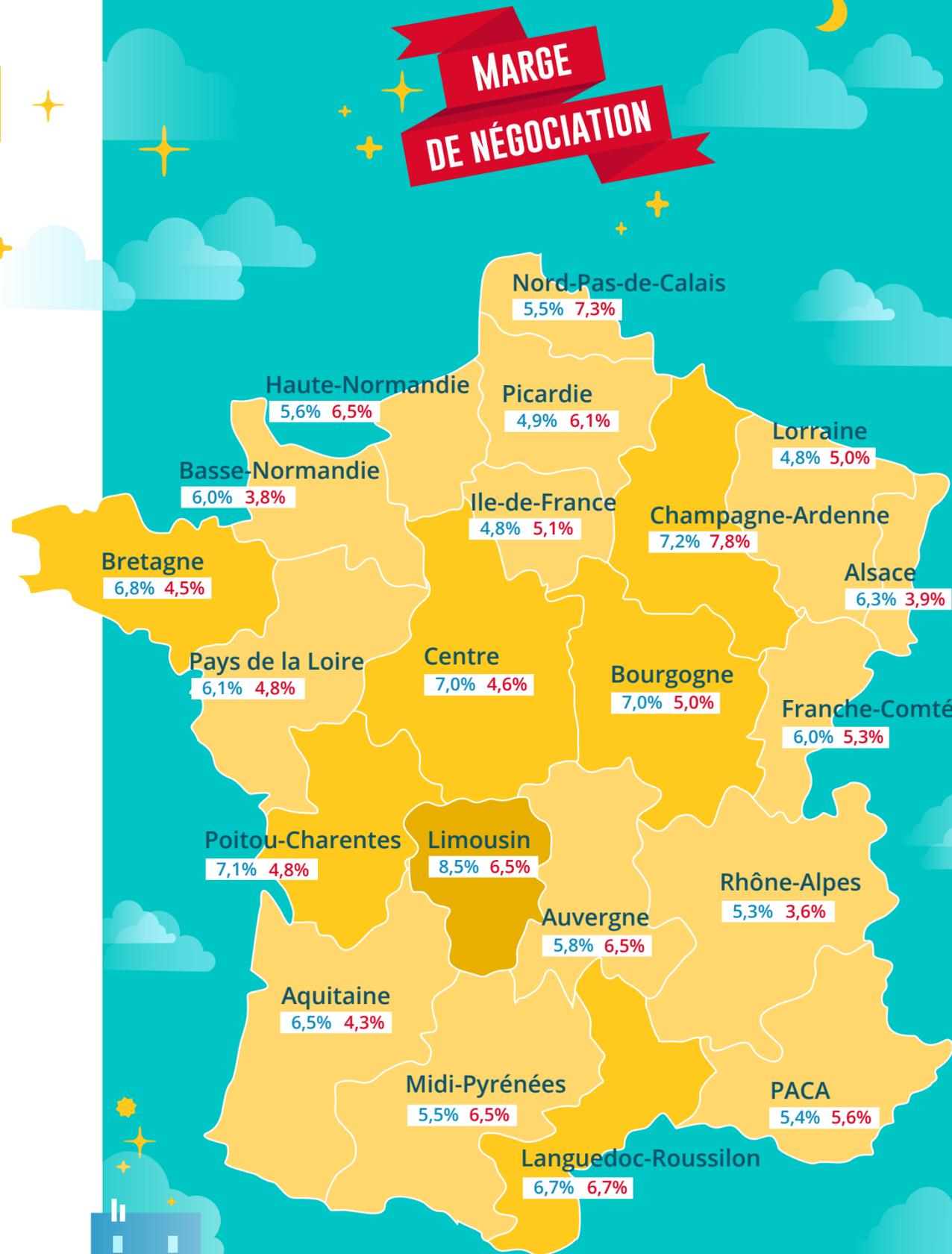
ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

NOUVELLE AUGMENTATION DES MARGES EN SEPTEMBRE

La progression des marges se poursuit sur un marché de l'ancien dont l'activité recule, sans véritables perspectives d'un prochain redémarrage. En septembre 2022, elles s'établissaient à 5.5 % pour l'ensemble du marché, en progression de 43 % sur un an. La dégradation du marché étant générale, les marges des maisons et des appartements s'élèvent 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 doivent négocier plus qu'auparavant 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 de plus en plus souvent 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 progressent toujours. Les prix affichés en septembre étaient d'ailleurs de 6.0 % au-dessus de leur niveau d'il y a un an.

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



LÉGENDE

Région

Maison Appartement

Marge de négociation globale

0 à 2% 2 à 4% 4 à 6% 6 à 8% 8% et +

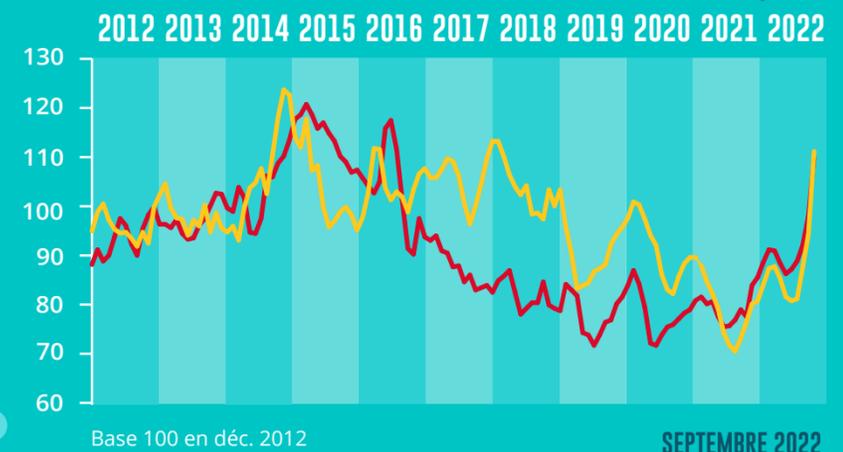
FRANCE ENTIÈRE



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

RECU RAPIDE DES VENTES DURANT L'ÉTÉ

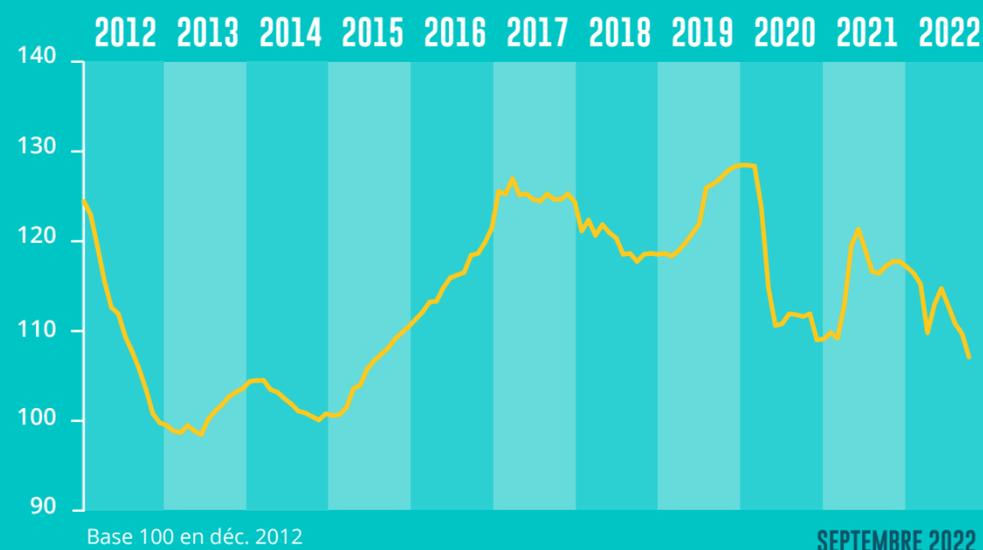
Le nombre de logements anciens acquis par des particuliers dépend largement du nombre des prêts immobiliers accordés qui financent 89 % de ces transactions. La chute de la production de crédits, particulièrement marquée durant l'été, a donc entraîné avec elle le marché de l'ancien.

Après le décrochage du 1^{er} trimestre 2022 et en dépit de la pression de la demande observée sur de nombreux territoires, l'éclaircie constatée au 2^{ème} trimestre sur les achats n'avait pas été suffisante pour inverser la tendance récessive du marché. Le nombre de compromis signés sur le 1^{er} semestre était ainsi en recul de 7.4 % à fin juin en glissement annuel (de 18.6 % par rapport au 1^{er} semestre 2019). La chute du marché de l'ancien durant les mois d'août et de septembre (- 19.4 % en glissement annuel) a alors aggravé le recul de l'activité mesurée sur les 9 premiers mois de l'année : - 11.5 % en glissement annuel.

En réponse à une dégradation exceptionnelle de l'environnement du marché (durcissement des conditions d'octroi des prêts, hausse des taux, pertes de pouvoir d'achat, ...), les achats de logements anciens réalisés par des particuliers vont donc diminuer de 10.0 % (au minimum), pour se stabiliser à partir de 2023. Mais comme les déséquilibres économiques, social et financier risquent encore de se renforcer, la récession du marché de l'ancien sera probablement plus forte qu'escompté.

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT



TÉLÉCHARGER ↓

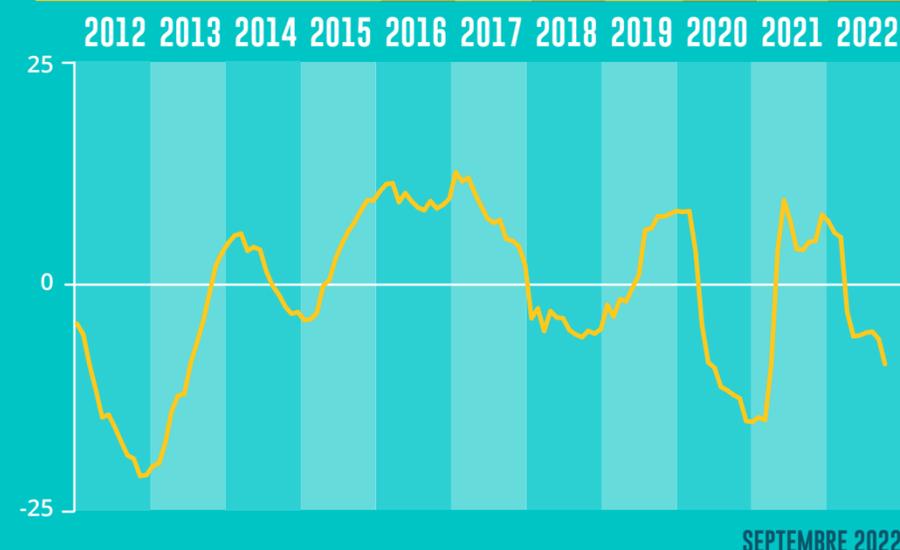
Cette analyse de Michel Mouillart
 Graphique d'évolution de l'activité du marché
 Graphique de variation de l'activité du marché, niveau annuel glissant
 Graphique de variation de l'activité du marché, niveau trimestriel glissant

Baromètre LPI-SeLoger - Octobre 2022

VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

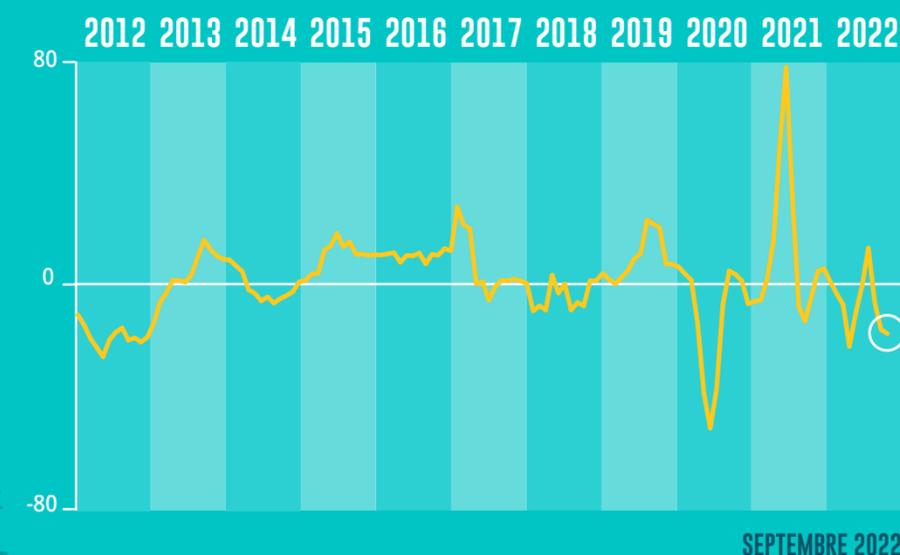
NIVEAU ANNUEL GLISSANT

Variation annuelle	+9,8%	+2,4%	-4,7%	+8,4%	-15,0%	+7,3%	
Rythme annuel à fin septembre	+9,5%	+5,3%	-5,6%	+7,8%	-12,0%	+5,0%	-8,6%



NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

Rythme annuel à fin septembre	+9,5%	0,0%	-9,0%	+19,1%	+2,3%	-5,6%	-19,0%
-------------------------------	-------	------	-------	--------	-------	-------	--------



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

UN RECU DES VENTES PLUS RAPIDE DANS TOUTES LES RÉGIONS

Les achats de logements anciens par des particuliers ont reculé rapidement pendant l'été. Et pour les 9 premiers mois de l'année, la baisse a été de 11.5 %, en glissement annuel. La situation du marché s'est d'ailleurs partout détériorée, dans un environnement économique et financier qui s'est encore dégradé.

Pourtant, dans deux régions (Ile de France et Midi-Pyrénées), l'activité réussit encore à légèrement progresser, de 1 à 2 % sur un an. Alors que dans d'autres régions, l'activité n'a reculé que de 8 % : en Alsace, en Auvergne, en Lorraine, dans le Languedoc-Roussillon, dans le Limousin, dans le Nord-Pas de Calais et en PACA.

En revanche, les achats ont diminué de plus de 20 % sur un an, dans des régions où 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 (par exemple) est grippé : en Basse-Normandie, en Bourgogne, en Champagne-Ardenne, en Franche Comté et en Haute Normandie.

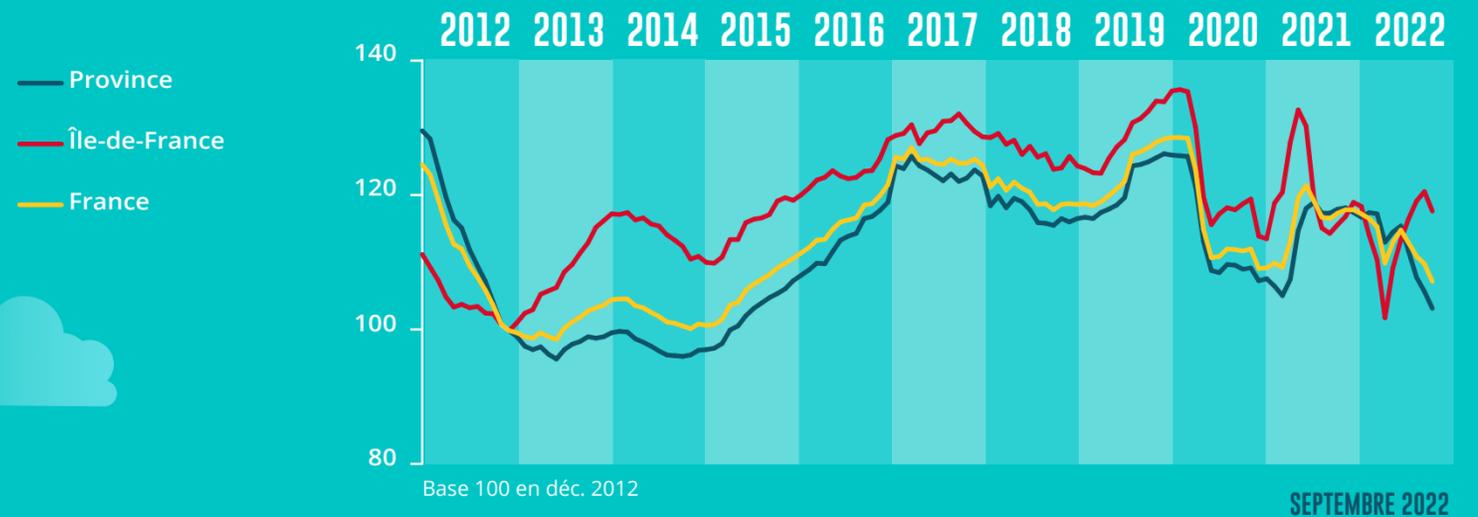
Ailleurs, le niveau des ventes a diminué de l'ordre de 15 % sur un an.

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

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

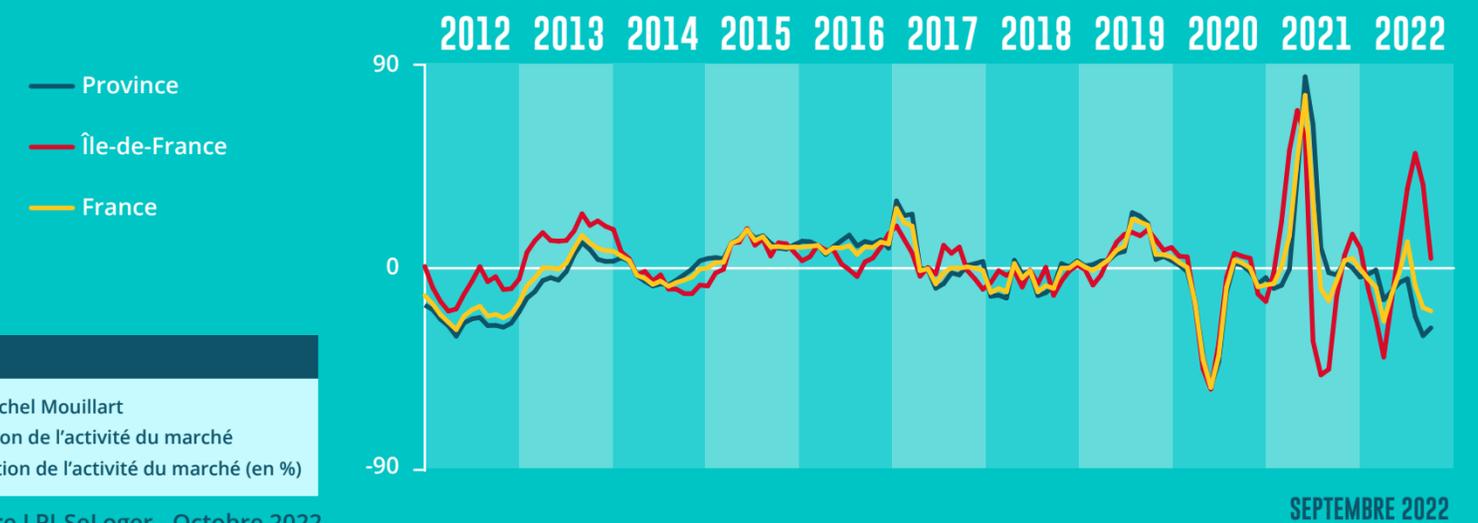
IDF	Variation annuelle	+7,6%	+0,3%	-3,4%	+8,9%	-16,2%	+4,3%
	Rythme annuel à fin septembre	+5,4%	+6,8%	-6,1%	+6,9%	-10,3%	-2,6%
PROVINCE	Variation annuelle	+10,8%	+3,3%	-5,2%	+8,1%	-14,5%	+8,5%
	Rythme annuel à fin septembre	+11,2%	+4,7%	-5,3%	+8,2%	-12,8%	+8,2%



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin septembre	+2,8%	+9,4%	-12,1%	+17,1%	+5,3%	-12,8%	+4,3%
PROVINCE	Glissement annuel à fin septembre	+11,9%	-3,0%	-7,9%	+19,8%	+1,3%	-3,0%	-26,5%



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