

BAROMÈTRE MENSUEL DE L'IMMOBILIER



Analyse mensuelle

Le nombre de transactions sur 12 mois glissants s'érode depuis septembre 2021, autour de 1 200 000 ventes en France. Il est toutefois toujours en augmentation sur un an à fin janvier 2021 (de près de 20%), même à Paris. Les prix poursuivent leur hausse à un rythme très élevé : +8,2% sur un an en France au 1^{er} avril 2022, les maisons connaissent même une évolution à deux chiffres (+10,2%). En dehors de Paris, où ils poursuivent leur légère baisse (-0,9%), les prix augmentent à peu près partout sur le territoire. Ils augmentent moins vite en banlieue parisienne (+4%) et dans les plus grandes villes de province (+5,3%) que dans le reste du territoire : +9,3% en moyenne en province, confirmant les tendances nées de la crise sanitaire. C'est en Bretagne (+15,7% !) et dans une moindre mesure dans les Pays de la Loire (+11,2%) que les évolutions sont les plus fortes, avec notamment +14,2% à Brest. Parmi les 70 grandes villes sélectionnées, c'est à Saint-Etienne que les loyers et les prix sont les plus bas.

L'offre est toujours orientée à la baisse, ce qui maintient une pression sur les prix. Il est encore trop tôt pour percevoir un éventuel impact de la guerre en Ukraine sur le marché résidentiel. Seule certitude, les taux des crédits immobiliers vont augmenter dans les prochains mois dans le sillage d'une inflation forte (+4,5% !) et de taux d'intérêts en hausse sur les marchés financiers.

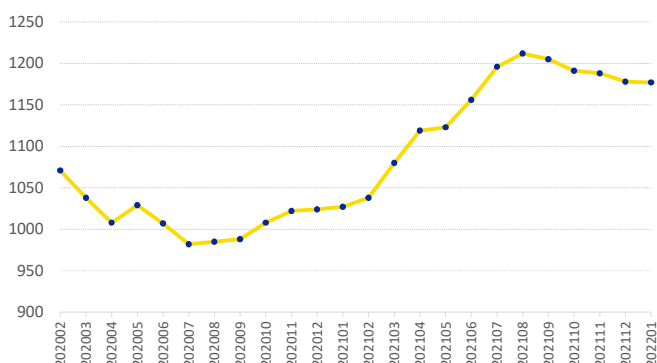


Jean-Marc TORROLLION
Président de la FNAIM

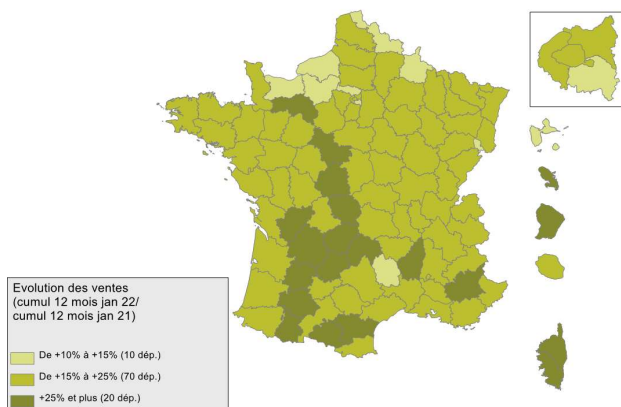
[@jmtorrollion](https://twitter.com/jmtorrollion)

Ventes

Nombre de ventes de logements anciens - France
(cumul sur 12 mois, en milliers)



Évolution annuelle des ventes par département :



Analyse structurelle

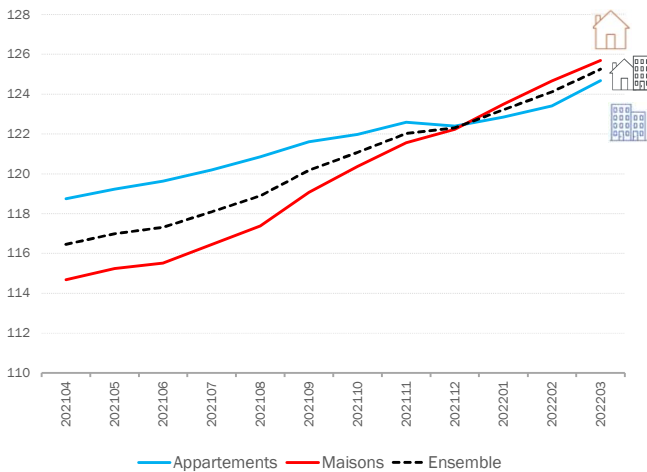
Le marché du logement est très dynamique depuis 2016, soutenu notamment par une forte baisse des taux d'intérêt de crédit et, depuis la crise sanitaire, par une épargne abondante chez une partie des ménages. Le nombre de transactions a fortement augmenté sur la période, atteignant un record absolu en 2021 avec 1 178 000 ventes de logements. Les prix, qui avaient fortement augmenté dans les années 2000, puis fléchi de 2012 à 2016, sont repartis à la hausse. Le pouvoir d'achat immobilier des ménages reste à un niveau élevé à l'échelle nationale, grâce aux taux très bas des crédits et à des revenus des ménages en hausse régulière. Dans les zones tendues et notamment dans certaines grandes villes, la capacité d'achat des ménages est en revanche limitée et à un niveau bas comparé à l'historique. Le phénomène de métropolisation en cours durant les années 2010 semble toutefois remis en cause par la crise sanitaire. Les maisons sont aujourd'hui davantage plébiscitées et les communes balnéaires, villes moyennes, petites ou rurales ont profité du changement d'aspiration des acheteurs.



Emmanuel PERRY
Responsable études et analyses - LABEL
[in](#)

Prix

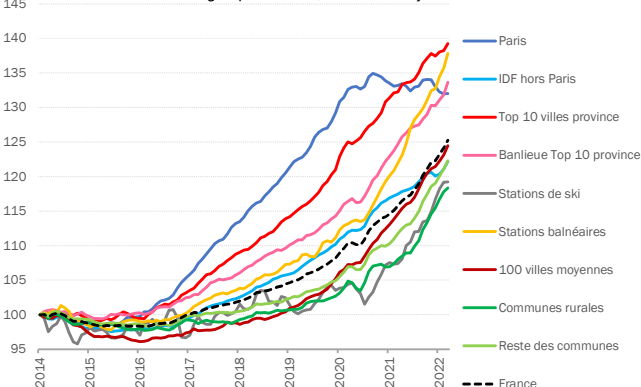
Evolution du prix des logements - France
Par type de bien, base 100 en janvier 2014



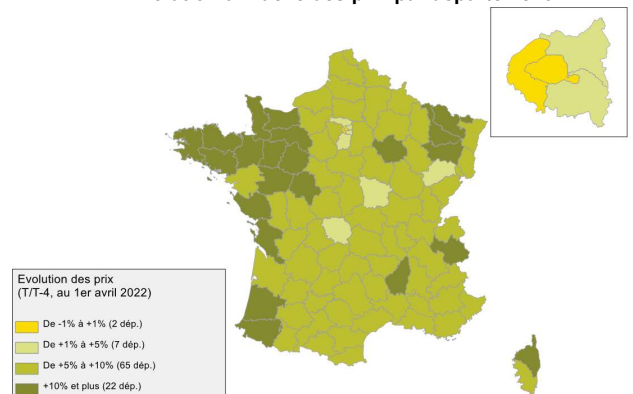
Zone géographique	Évolution des prix*				
	1 mois	3 mois	1 an	2 ans	5 ans
France - ensemble	0,9%	2,4%	8,2%	13,5%	24,9%
France - appartements	1,0%	1,9%	5,7%	11,0%	24,7%
France - maisons	0,8%	2,8%	10,2%	15,5%	25,0%
Île-de-France - ensemble	0,7%	1,1%	2,7%	6,5%	22,3%
Île-de-France - appart.	0,7%	0,7%	1,5%	4,9%	22,4%
Île-de-France - maisons	0,8%	2,4%	6,3%	11,6%	22,0%
Province - ensemble	1,0%	2,7%	9,3%	14,9%	25,5%
Province - appartements	1,2%	2,3%	7,3%	13,4%	25,8%
Province - maisons	0,9%	2,9%	10,6%	15,9%	25,3%

*Evolution sur 1 mois glissant, 3 mois glissants, etc.

Evolution du prix des logements
Par groupe de villes, base 100 en janvier 2014



Évolution annuelle des prix par département :



Note méthodologique

Dans les tableaux de ce baromètre, « *ns* » veut dire « *non significatif ou non disponible* ». La FNAIM considère que la donnée n'est pas suffisamment fiable pour être publiée, ou elle n'est pas disponible.

Villes et groupes de villes

L'indice « Top 10 villes province » regroupe les 10 plus grandes villes de France hors Paris (Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Strasbourg, Montpellier, Bordeaux, Lille et Rennes). L'indice « Villes moyennes » regroupe les 100 plus grandes villes de France en dehors des groupes précédents, c'est-à-dire en dehors de l'Île-de-France, des 10 plus grandes villes de province et de leur périphérie, et en dehors des stations de ski et des stations balnéaires. Pour l'indice « communes rurales », il s'agit du prix des communes appartenant aux unités urbaines classées comme « rurales » par l'INSEE (environ 28 000 communes, et 22% de la population) et qui n'appartiennent pas aux groupes de villes précédents. Par ailleurs, les 70 villes du tableau sont triées par population décroissante. Ce sont les villes sur lesquelles la FNAIM dispose des données les plus fiables, mais ce ne sont pas nécessairement les 70 villes les plus peuplées de France (cela dépend notamment de la taille du parc privé de logements ou encore du taux de rotation des logements).

Prix

Le prix retenu est le prix net vendeur, hors droits de mutation et frais de notaire. Pour calculer ses indices de prix, la FNAIM utilise :

- La base des Demandes de Valeurs Foncières (DVF, du ministère des Finances)
- Les données de la société Yanport qui couvre environ 95% des annonces présentes sur Internet via 15 grands sites d'annonces (Seloger, Leboncoin, PAP, Bien Ici, Meilleurs Agents, A vendre à louer,

Logic-immo, Belles demeures, Propriétés Le Figaro, Lux Résidence, Paru Vendu, Figaro Immo, Immonot, Surface privée, Ouest France Immo).

Les prix d'offre sont retraités car plus élevés que les prix réels de vente.

- Les transactions communiquées par des agences adhérentes (les 9 000 agences FNAIM couvrent environ 23% du marché de la transaction).

Les indices de prix moyens sont calculés chaque mois en moyenne trimestrielle glissante. Ils sont d'abord calculés par commune ou regroupement de communes et par type de bien (appartement ou maison). Ces indices communaux sont agrégés (départements, régions, etc) selon la structure du parc de logement, ce qui permet de corriger les effets de structure des ventes. Ces indices de prix sont corrigés des variations saisonnières. L'évolution sur 3 mois de l'indice mensuel des prix FNAIM correspond à l'écart entre la valeur la plus récente de l'indice et celle 3 mois avant, l'évolution annuelle correspond à l'écart entre la valeur la plus récente de l'indice et celle 12 mois avant (= évolution en glissement annuel), de même pour l'évolution sur 5 ans. Dans les tableaux, les prix des maisons sont à « non significatif » pour les villes avec moins de 10% de maisons.

Volume des ventes

Il s'agit d'une estimation du nombre de ventes effectives et non des promesses ou des compromis de ventes. Le graphique du nombre de ventes est issu des données du CGEDD. En revanche, les nombres de ventes affichés dans les tableaux sont estimés à partir de la base DVF (demande de valeurs foncières, publiée par le ministère des Finances) et de l'évolution récente des ventes immobilières départementales publiée par le CGEDD. D'où un chiffre différent pour la France entre le graphique et le tableau (les données du CGEDD indiquent un nombre de ventes

supérieur d'environ 3% en moyenne à celui observé dans DVF). Les données détaillées pour l'Alsace-Moselle ne sont pas disponibles dans DVF, une estimation du nombre de ventes est réalisée à partir des seules données du CGEDD. Celui-ci ne fournissant pas de détail sur les 3 départements d'Alsace-Moselle, la Moselle, le Bas-Rhin et le Haut-Rhin ont donc la même évolution dans le tableau des départements. L'évolution sur 1 an est fournie en moyenne annuelle (en rapportant les valeurs sur 12 mois glissants à celles sur les 12 mois précédents).

Offre de logements à vendre

Il s'agit de la moyenne sur 3 mois glissants du nombre d'annonces disponibles chaque mois sur les 15 sites internet étudiés (environ 95 % des annonces en France).

Loyers (source Clameur)

Les données de loyers (uniquement appartements) proviennent de l'observatoire des loyers Clameur, contrairement aux autres données de ce document qui proviennent de la FNAIM. Il s'agit des données de loyers de baux signés sur les 4 derniers trimestres (sauf pour les valeurs marquées d'une étoile, qui sont les loyers de baux signés au cours de la dernière année pleine, à cause d'un volume de données jugé insuffisant sur les 4 derniers trimestres). Lorsque moins de 30 références sont disponibles dans les données sources, aucune valeur n'est indiquée dans le tableau. Les données trimestrielles de loyers ont généralement 3 mois de retard. C'est-à-dire que par exemple, dans le baromètre de début avril, il s'agit des données de loyers à fin décembre. Cela est lié au délai de remontée des données de loyers par les contributeurs Clameur.

Rendement locatif brut

Il s'agit du ratio entre le montant annuel des loyers et le niveau des prix. Il s'agit de rendements locatifs bruts et non nets : sans prise en compte de la fiscalité (taxe foncière, ...), des éventuels travaux à réaliser régulièrement dans le logement, des charges et autres frais.

Une autre limite de cet indicateur est que les montants de loyers sont comparés au prix de l'ensemble des logements et non à celui des seuls logements locatifs.

Les loyers sont par ailleurs calculés sur une période qui diffère légèrement de la période de calcul des prix.

Définition des groupes par taille de villes

Communes								
Groupe	Nom	Description	Nombre de communes	Population	% population totale	Plus grande	Plus petite	Exemples de communes
Groupe 1	Paris (intra-muros)	Paris (intra-muros)	1	2 187 526	3%			
Groupe 2	IDF hors Paris	Reste de l'Île-de-France	1 267	9 987 354	15%	Boulogne-Billancourt 120 071 hab. (31e)	Montenils 26 hab. (34 751e)	Argenteuil, Versailles, Evry-Courcouronnes, Cergy, Puteaux
Groupe 3	Top 10 villes province	10 plus grandes communes hors Île-de-France	10	3 778 443	6%	Marseille 863 310 hab. (2e)	Rennes 216 815 hab. (11e)	Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Montpellier, Strasbourg, Bordeaux, Lille et Rennes
Groupe 4	Périphérie top 10 province	Reste des EPCI des 10 plus grandes communes hors Île-de-France	476	4 793 211	7%	Villeurbanne 147 712 hab. (21e)	Rimplas 91 hab. (32 083e)	Aix-en-Provence, Roubaix, Cagnes-sur-Mer, Saint-Herblain
Groupe 5	Stations de ski	Communes rattachées à une station de ski	332	445 941	1%	Gap 40 895 hab. (181e)	Germ 36 hab. (34 497e)	Briançon, Les Deux Alpes, Bagnères-de-Bigorre, Modane
Groupe 6	Stations balnéaires	Communes situées proches du littoral (hors groupes précédents)	535	2 948 380	4%	La Rochelle 75 735 hab. (65e)	Cardo-Torgia 32 hab. (34 629e)	Antibes, Deauville, Royan, Ajaccio, La Baule-Escoublac, Dinard, La Croix-Valmer
Groupe 7	Villes moyennes	Les 100 plus grandes communes hors groupes précédents	100	7 263 624	11%	Reims 182 460 hab. (12e)	Le Port (La Réunion) 34 128 (226e)	Saint-Etienne, Le Havre, Grenoble, Poitiers, Béziers, Albi, Roanne
Groupe 8	Communes rurales	Communes classées "rurales" par l'INSEE (hors groupes précédents)	26 286	13 112 910	20%	La Hague 11 634 hab. (835e)	Bezonnaux 0 hab. (34 946e)	Apatou, Vexin-sur-Epte, Plessé, Beauzac
Groupe 9	Reste des communes		5 961	22 006 950	33%	Sainte-Marie (La Réunion) 33 839 hab. (229e)	Cazarilh-Laspènes 24 hab. (34 794e)	Maubeuge, Aix-les-Bains, Vienne, Voiron, Vitré
Total France			34 968	66 524 339	100%			

Pour continuer le sujet...

CONTACT PRESSE • GALIVEL & ASSOCIÉS

Carol GALIVEL / Valentin EYNAC • galivel@galivel.com • 01 41 05 02 02

