

ORPI DRESSE LE BILAN DU 1^{ER} TRIMESTRE 2022 : ENTRE ENVIES ET RÉALITÉ MARCHÉ

Crise sanitaire puis économique, contexte international bouleversé, la conjoncture continue d'impacter le marché immobilier et les envies des Français. Après une année 2021 record, et si l'enthousiasme des Français en matière d'immobilier est toujours au rendez-vous, ils se confrontent à la réalité du marché : tendance à l'inflation, baisse du pouvoir d'achat et pénurie d'offres.

Orpi, 1er réseau immobilier de France¹, a interrogé près de 1 000 clients pour décrypter les tendances de ce début d'année et dresse un état des lieux du marché : biens plébiscités, envies des Français en matière d'immobilier et évolutions des prix.

Maison individuelle, espaces extérieurs : la pierre fait toujours rêver les Français !

Après deux années marquées par la crise sanitaire, entre confinement, télétravail et relance économique, certaines tendances s'inscrivent durablement dans le paysage immobilier. En première ligne : la maison individuelle qui continue de faire rêver les Français. D'après le sondage d'Orpi auprès de ses clients, 1 répondant sur 2 se projette sur l'achat ou la location d'une petite maison individuelle avec jardin.

Le besoin d'espace persiste et les chiffres le confirment : les espaces extérieurs sont prisés par près d'un quart des répondants qui recherchent un appartement avec balcon ou terrasse, et 23% des futurs acquéreurs visent une maison familiale.

« Malgré un contexte morose et la crise que nous traversons tous, les Français veulent vivre autrement et ont changé leur rapport au logement. Les tendances que nous observons en 2021 se sont confirmées ce premier trimestre avec des Français qui inscrivent leur logement dans un projet de vie, et cherchent plus que jamais à privilégier le confort et le « bien chez soi », en conjuguant vie familiale et vie professionnelle » précise **Guillaume Martinaud, Président de la Coopérative Orpi.**

L'immobilier fait ainsi toujours envie aux Français et le marché maintient son dynamisme, avec une demande toujours en hausse, évaluée à +20% en nombre de recherches sur orpi.com de janvier à mars 2022.

Parmi les projets immobiliers des Français, 65% des répondants sont à la recherche d'une résidence principale et 1 répondant sur 10 projette de se lancer dans l'acquisition d'une résidence secondaire.

L'envolée des prix freine les envies des Français

Si l'enthousiasme des Français en matière d'immobilier ne faiblit pas, il se heurte néanmoins à la flambée des prix, obligeant certains à adapter leurs envies à leur budget. A l'échelle nationale, la Coopérative observe une augmentation de 6% des prix au m².

Cette hausse, toujours d'actualité pour les grandes métropoles, s'est par ailleurs accentuée dans les villes moyennes, largement plébiscitées par les Français ces derniers mois.

A l'instar de Dax ou Vannes qui ont vu leur prix augmenter de 26%, ou des villes du Sud qui continuent d'attirer de nouveaux flux de population comme Toulon (+23% du prix au m²) ou Perpignan (+20%).

¹ en nombre de points de vente.

Aussi, certaines villes qui voyaient déjà leur prix augmenter en 2021 continuent sur cette dynamique au premier trimestre : par exemple, à Nantes, le prix au m² a augmenté de 22% et de 21% à Montpellier.

	Prix au m ² (janvier à mars 2022)	Évolution du prix au m ² (vs 2021)
National	2 941 €	6%
Paris	9 815 €	-2%
Lyon	5 015 €	4%
Marseille	3 105 €	4%
Toulouse	3 506 €	2%
Nice	4 551 €	6%
Bordeaux	4 741 €	10%
Nantes	4 156 €	22%
Lille	3 469 €	10%
Strasbourg	3 311 €	9%
Montpellier	3 174 €	21%
Reims	2 514 €	9%
Toulon	2 983 €	23%
Le Havre	2 067 €	2%
Grenoble	2 420 €	17%
Limoges	1 688 €	16%
Cannes	4 714 €	3%
Valence	1 946 €	17%
La rochelle	5 041 €	11%
Antibes	4 610 €	8%
Nancy	2 405 €	2%
Pau	2 003 €	7%

Face à des prix croissants, les Français, s'ils ne perdent pas leur envie d'acheter, revoient leur ardoise. Près de 60% des répondants considèrent leur budget trop bas par rapport au prix du marché.

Une hausse des prix, à laquelle s'ajoutent les nouvelles contraintes des banques pour l'accès au crédit et l'évolution des taux. Autant de facteurs qui limitent certains foyers dans leur projection immobilière.

Pour **Guillaume Martinaud** « Au-delà de l'augmentation des prix de vente, qui s'est généralisée sur l'ensemble du territoire, l'offre fait toujours défaut. Une pénurie de biens disponibles qui participait en 2021 à la hausse des tarifs. 55% de nos clients admettaient déjà ne pas avoir trouvé de biens qui correspondent à leur recherche. Si le marché immobilier ne perd pas son dynamisme, la hausse des prix cumulée au manque d'offre marque un ralentissement des volumes de vente ce premier trimestre par rapport à 2021 ».

Paris : et si c'était le moment d'investir ?

En 2021, de nombreux Franciliens avaient opté pour un changement de logement, de ville ou même de vie. En ce début d'année, Paris continue d'en ressentir les effets avec une baisse de 2% des prix. Pourtant habitué à un marché haussier dans la Capitale, la tendance s'inverse avec un prix au m² qui repasse en dessous des 10 000 euros au premier trimestre. Un équilibrage des prix qui peut permettre aux Parisiens d'investir plus facilement pour preuve la demande de biens sur la capitale persiste avec une hausse du nombre de compromis (+1%).

Tendance à la prudence ou retour à la normale ?

Pouvoir d'achat en baisse, augmentation des prix de l'immobilier et des dépenses liées au logement, la tendance à l'inflation dresse de nouvelles perspectives dans le paysage immobilier. D'après le sondage mené par Orpi, le prix demeure le facteur déterminant n°1 pour près de la moitié des répondants et plus d'1 sur 10 est vigilant à la consommation énergétique au moment de la visite d'un bien.

« L'augmentation des prix du carburant, de l'énergie et aussi des matériaux a logiquement un impact dans les projets immobiliers des Français. S'il y a encore quelques mois, certains étaient prêts à faire quelques kilomètres de plus pour accéder à un bien, ils sont désormais regardants sur l'éloignement d'un logement par rapport aux infrastructures de transport ou leur lieu de travail. Les chiffres le confirment : la localisation est considérée comme importante pour 60% de nos clients. De la même façon, certains foyers préfèrent opter pour un logement un peu plus petit pour ne pas subir leur facture d'énergie à terme. » précise **Guillaume Martinaud**.

Parmi les autres marqueurs du marché : le contexte actuel incite les Français à ralentir le rythme, qui se montrent plus vigilants dans l'acte d'achat. Aujourd'hui, 3 répondants sur 10 admettent préférer attendre d'avoir plus de visibilité sur le contexte politique et économique avant de se lancer.

Une prudence qui pourrait appeler à la régulation des prix pour répondre aux budgets des futurs acquéreurs. Avec les marges de négociations évaluées à 2,69% des prix de vente (en légère hausse vs le premier trimestre 2021), les Français conservent pour autant leur envie d'acheter.

« Si la tendance pourrait montrer un ralentissement du marché, il est plus juste de parler d'un retour à la normale. Nous avons connu une année 2021 record avec une augmentation de 18% des compromis signés sur l'année. En revanche, si l'on regarde par rapport aux années précédentes, le nombre de ventes revient sur la même dynamique. Au premier trimestre 2019, nous enregistrons 11 038 ventes et 9 688 à la même période en 2018 quand nous nous comptons 10433 ventes ces premiers mois de 2022 » conclut **Guillaume Martinaud**.

À propos de Orpi

Avec plus de 1 350 points de vente et 8 000 collaborateurs, Orpi est aujourd'hui un acteur incontournable et est le leader de son secteur en nombre de points de vente. Créé en 1966 à l'initiative de plusieurs agents immobiliers qui décident de mettre en commun leur fichier de biens, Orpi est le premier réseau historique immobilier en France. La singularité d'Orpi réside dans son organisation en coopérative. Ce sont plus de 1 000 associés qui partagent les valeurs coopératives de partage, de solidarité, d'engagement. Orpi se positionne comme facilitateur de projets pour ses clients : vendeurs, acquéreurs, bailleurs, locataires, syndic de copropriétés.

orpi.com

Contacts presse – Agence Monet+Associés

Alice Perrin : ap@monet-rp.com – 06 38 66 13 55

Anne-Lise Le Vallant : al@monet-rp.com – 06 45 68 14 30