



Bilan du 1er semestre 2022 : à quand l'accalmie des prix ?

2022 sera-t-elle l'année record de la flambée des prix ? Ce premier semestre, l'inflation s'est confirmée sur le marché immobilier. Orpi, première Coopérative immobilière en France* dresse l'état des lieux du marché de ces 6 derniers mois. Depuis janvier 2022, la hausse des prix atteint les 7%. Des prix records sur l'ensemble du territoire qui limitent significativement l'accès au logement des Français, notamment des foyers les plus fragiles. À l'heure où le logement demeure pourtant le premier poste de dépense des ménages (34% du budget des Français), comment et où loger tous les Français ? Orpi décrypte les villes où il est encore possible de se loger ou d'investir.

*en nombre d'agences

Les villes moyennes deviennent-elles le nouveau Paris ?

Réservée habituellement aux grandes métropoles, la hausse continue de s'étendre sur l'ensemble du territoire, atteignant les 7% (en moyenne) ce premier semestre.

L'attrait pour les villes moyennes se confirme, positionnant Limoges, Pau ou encore Antibes sur le podium des villes les plus recherchées par les Français qui se heurtent toujours au facteur prix.

Parmi les villes qui ont subi les plus grandes augmentations, Pau se hisse d'ailleurs en tête de classement avec une augmentation moyenne de 15% suivi par Rennes (+14%) puis Reims (+13%) et Montpellier (+13%). Après 2 ans de dynamisme soutenu par les effets de la crise sanitaire, ces mêmes villes, considérées comme des marchés de report commencent à marquer le pas. Ainsi, si de nouvelles villes comme Toulon (+10% de volume de compromis) ou Perpignan (+30% de volume de compromis) émergent et attirent de plus en plus, elles risquent aussi de voir leur prix augmenter. Un effet levier prix/demande qui doit se réguler au risque d'assécher le marché à terme.

D'autres facteurs conduisent également à un retour à la normale du marché : les contraintes financières, entre l'inflation, la montée des taux et le durcissement des conditions d'accès aux crédits, ont un réel impact sur la demande et sur le dynamisme du marché.

Pour Guillaume Martinaud, Président de la coopérative Orpi : « *Pourtant central dans la vie des Français, le logement est le grand oublié de la situation actuelle. Absence de ministère dédié au logement, manque de politiques durables ou encore conditions trop limitantes, nous devons renverser la tendance pour redonner du souffle au marché et aux Français ! Paradoxalement, le logement est perçu comme inaccessible alors que l'accès à la propriété fait toujours rêver les Français, et notre dernier observatoire l'a prouvé : 42% des moins de 35 ans considèrent l'immobilier comme inaccessible. Si nous n'avons pas de solutions miracles, il nous semble essentiel que tous les acteurs du logement s'unissent dans l'intérêt général : faciliter l'accès au crédit et libérer du foncier afin d'augmenter les capacités de logement ».*

Top 10 des villes plébiscitées
Nice
Toulouse
Limoges
Reims
La Rochelle
Pau
Cannes
Antibes
Strasbourg
Toulon

A l'inverse du marché, Paris se démarque avec une baisse presque historique (-3%), effet positif de cette dernière : une hausse du volume de compromis (+16%). Grâce à la régulation des prix, des acquéreurs ont pu trouver LE bien tant recherché. Ce rééquilibrage du marché va-t-il aujourd'hui toucher les villes moyennes qui ont vu leur prix au m² exploser ?

	Prix au m ²	Évolution des prix (vs N-1)	Évolution des volumes (vs N-1)
National	3 017€	7%	-11%
Paris	9 655€	-3%	16%
Marseille	3 192€	6%	2%
Lyon	4 977€	4%	-22%
Toulouse	3 636€	5%	1%
Nice	4 499€	4%	6%
Nantes	3 861€	9%	-18%
Montpellier	3 208€	13%	-17%
Strasbourg	3 421€	8%	-18%
Bordeaux	4 765€	6%	7%
Lille	4 499€	12%	-17%
Rennes	4 408€	14%	-41%
Reims	2 649€	13%	-35%
Toulon	2 857€	13%	10%
Angers	2 990€	3%	25%
Aix en Provence	4 416€	10%	-15%
Tours	3 182€	5%	16%
Perpignan	1 671€	7%	30%
Pau	2 109€	15%	-19%
Cannes	4 748€	2%	12%
Antibes	4 811€	12%	0%

Des villes encore accessibles à la transaction !

Au premier semestre 2022, le montant des appartements vendus chez Orpi s'élevait en moyenne à 207 000€, pour des superficies moyennes de 50m² et 284 000€ pour une maison de 120m² en moyenne.

Certaines villes de tailles moyennes offrent encore la possibilité aux français de réaliser leur rêve d'acquisition. Orpi s'est ainsi penché sur ces villes, où il est encore possible d'investir pour sa résidence principale ou pour un investissement locatif, en conjuguant confort de vie, accessibilité des transports et prix !

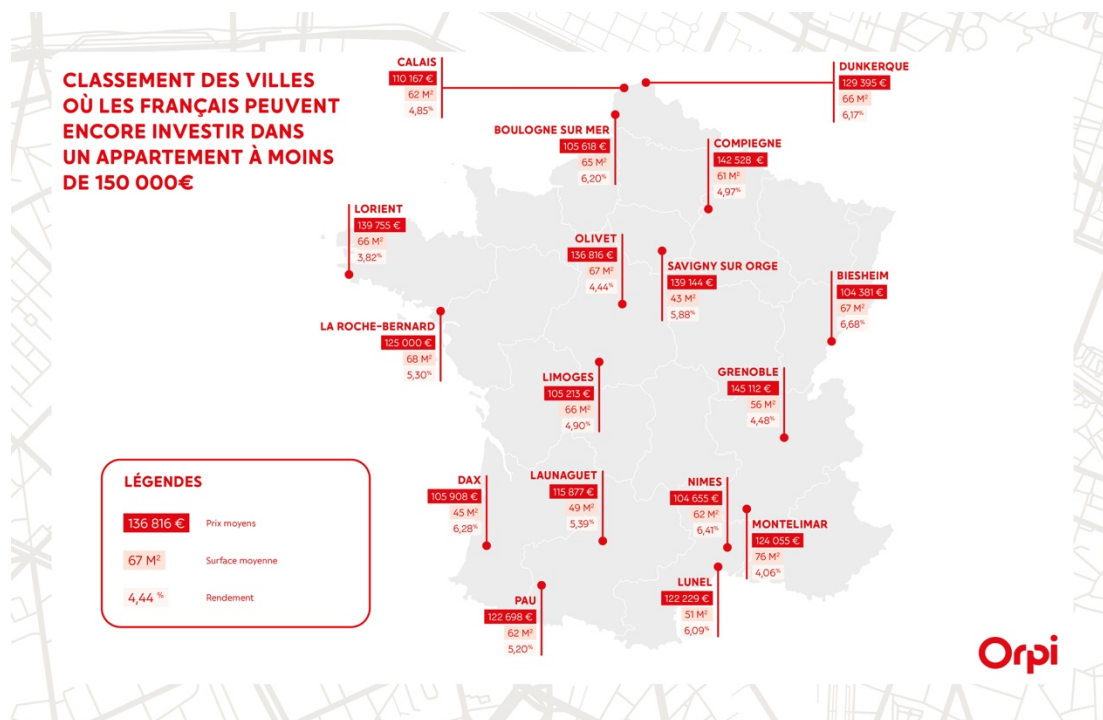
Où acquérir une maison à moins de 250 000€ ?

Par exemple, à proximité de Toulouse, les villes de Montauban (232 629€) ou Castelnaudary (183 579€) sont des alternatives intéressantes pour élire domicile. Avec des prix de 232 000€ (Montauban) et 183 000 € (Castelnaudary) pour des maisons avoisinant les 120m², elles offrent les bénéfices d'être proche d'une grande ville et avec des infrastructures de transport. Niort conjugue aussi bassin d'emplois et qualité de vie à seulement 1h de La Rochelle proposant des maisons à moins de 200 000€.



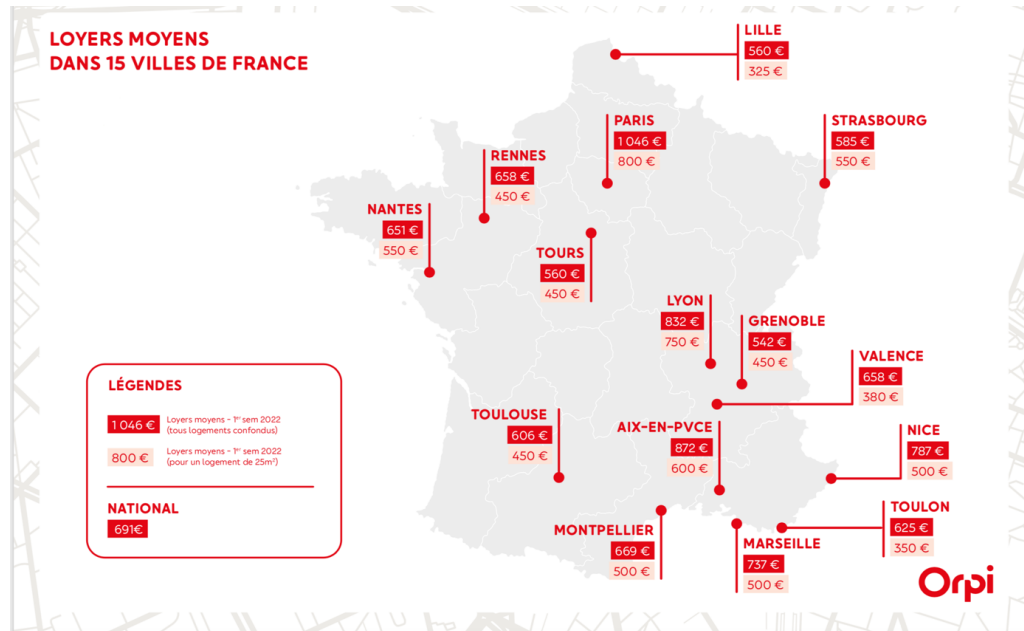
Où investir dans un appartement à moins de 150 000€ ?

Du côté des appartements, il est possible de lier prix attractifs et rendements intéressants : par exemple, Biesheim profite de l'attractivité économique strasbourgeoise, où les prix moyens des appartements s'élèvent à 104 000€. À proportion équivalente, Nîmes, Dax ou encore Boulogne-sur-Mer sont aussi des options intéressantes pour les futurs acquéreurs.



Et pour les locataires ?

Les investisseurs subissant une augmentation du prix à l'achat, augmentent le montant des loyers pénalisant ainsi les locataires. En moyenne, nos clients déboursent 691€/mois dans le loyer de leur logement, avec des disparités selon les villes : allant de 516€/mois à Reims pour 48m² à 1 046€ pour 33m² pour les Parisiens.



Le prix des loyers pèse sur le portefeuille des locataires payent le prix fort et sont contraints de s'éloigner des grandes villes.

Concernant les étudiants qui ne vont plus tarder à se lancer dans la recherche de leur logement pour la rentrée, certaines villes voisines des grandes villes étudiantes peuvent s'avérer être des alternatives intéressantes. Par exemple, à Antony, Meudon ou encore Meaux, les locataires déboursent en moyenne moins de 500€ pour un logement de 25m², moitié moins que dans la capitale et à moins de 30 minutes en transport en commun.

« Pour conserver le rendement des biens face à l'augmentation des prix, les montants des loyers sont eux aussi tirés vers le haut. Si le plafonnement de l'augmentation des loyers est une bonne nouvelle pour les locataires, cette mesure reste – au même titre que l'encadrement des loyers dans les grandes villes – une solution pansement et court-termiste. Pour revenir à des prix accessibles permettant l'acquisition ou la location, nous devons miser sur l'élargissement de l'offre et agir tant sur la politique foncière que la politique fiscale. Si les propriétaires-bailleurs profitent de l'augmentation des loyers établie à 3,5% par le ministre de l'économie pour effectuer un rattrapage des loyers qui n'avaient augmentés durant de nombreuses années, nombreux d'entre eux devront anticiper les obligations à venir de la loi Climat et Résilience. » ajoute **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.

Contacts presse - Agence Monet + Associés

Anne-Lise Le Vaillant : 06 45 68 14 30 - al@monet-rp.com
Alice Perrin : 06 38 66 13 55 - ap@monet-rp.com