

Bilan Orpi : les prix ont-ils atteint leur plafond de verre ?

Augmentation continue des prix, ralentissement du nombre de ventes, augmentation des marges de négociation, les tendances du marché semblent se conforter pour la fin d'année. Orpi, première Coopérative immobilière dresse le bilan à la fin septembre. Malgré une conjoncture complexe, le marché immobilier a encore de beaux jours devant lui et certaines zones offrent même des perspectives intéressantes. À l'aube de la fin d'année, le retour à la normale se confirme, après deux années exceptionnelles. Explications.

Hausse des prix ... et des marges de négociation : les prémices de la régulation !

Les prix des logements poursuivent leur envolée. Depuis janvier 2022, les prix ont augmenté à hauteur de 8% à l'échelle nationale. Certaines villes, qui séduisaient les Français ces dernières années, ont vu la hausse de leur prix s'accélérer : Montpellier, Toulon, ou Antibes avec des augmentations qui dépassent les 10%, atteignant presque les 20% de hausse à Dax ou Vannes. Des pics de prix significatifs qui entraînent logiquement une baisse du nombre d'acquéreurs et du nombre de compromis, évalué à -9% depuis le début de l'année sur l'ensemble du territoire.

Pour Guillaume Martinaud, Président de la Coopérative Orpi : *"Si le nombre d'acheteurs ralentit, nous ne tirons pas la sonnette d'alarme ! Après deux années particulièrement dynamiques pour notre secteur entre accélération des projets et pic de transactions, nous constatons un retour à la normale du marché. Comme nous l'indiquions à la rentrée, le volume de compromis signés en 2022 est au même niveau qu'en 2019 (+0,33%). Une preuve supplémentaire de la solidité et la résilience du marché".*

L'envolée des prix pourrait atteindre cependant ses limites. À l'heure où les Français subissent l'inflation, l'augmentation des taux et les nouvelles contraintes visant la rénovation des biens, les acheteurs se montrent plus frileux et les vendeurs doivent faire preuve de raison ! Et les chiffres le prouvent : **si les prix augmentent, les marges de négociation suivent la même tendance.** À titre d'exemple, à Antibes ou Pau, qui ont vu leur prix augmenter de 12% respectivement depuis janvier, les taux de négociation dépassent les 4%. Certains marchés sous tension pourraient ainsi profiter d'un nouveau souffle !

VILLES	Montant moyen des biens sur le marché	Prix au m2	Évolution des prix au m2
National	247 668 €	2 663 €	+8%
Paris	436 002€	9 615 €	-3%
Marseille	237 263 €	3 023 €	+10%
Lyon	351 796 €	4 983 €	+2%
Toulouse	221 819 €	3 446 €	+2%
Nice	292 409 €	4 519 €	+6%

Nantes	286 136 €	3 649 €	+3%
Montpellier	199 691 €	3 130 €	+5%
Strasbourg	275 512 €	3 559 €	+10%
Bordeaux	302 812	4 751 €	+ 9%
Lille	212 474 €	3 186 €	+2%
Dax	144 584 €	2 503 €	+19%
Vannes	325 872€	4 189 €	+19%
Grenoble	145 429€	2 352 €	+14%
Antibes	319 995 €	4 767 €	+12 %
Pau	167 335 €	2 121 €	+12 %
Toulon	204 770 €	2 692 €	+10%
Perpignan	129 794 €	1 671 €	+ 9%
Reims	158 082 €	2 523 €	+ 8%
Valence	171 772 €	2 069 €	+ 7%

Le retour des Parisiens à Paris !

Après des mois en demi-teinte et le boom des villes moyennes qui ont su convaincre au-delà des phases de confinement, le marché de la capitale continue de reprendre son souffle : entre janvier et août 2022, Orpi enregistre une légère baisse des prix au m² de l'ordre de 3% par rapport à 2021. Un apaisement qui semble signer le retour en force des Parisiens. La coopérative observe ainsi un bond à hauteur de 19% du nombre de signatures de compromis sur la même période, qui s'accompagne par ailleurs d'une hausse de 3% des taux de négociation.

Zones tendues : où peut-on encore acheter ?

L'attractivité soudaine des villes secondaires était-elle finalement une fausse bonne nouvelle ? Si nous observons déjà un dynamisme ralenti des grandes métropoles, qui subissaient des prix trop élevés et un manque de biens disponibles sur le marché, la même tendance se confirme dans certaines villes secondaires. À titre d'exemple, à Bordeaux, le nombre de signatures de compromis chute de 33% par rapport à 2021 (entre janvier et août). Suivant la même tendance, à Reims où les prix augmentent ainsi de 8%, et à Vannes (19%), les signatures de compromis y sont respectivement en baisse de 30% et 23%. À l'inverse, certaines villes n'en ressentent pas encore les effets et continuent d'attirer. Orpi observe ainsi une hausse des prix de l'ordre de 14% et pourtant une hausse de signatures de 41% à Grenoble, 7% et 39% à Valence, 9% et 46% à Perpignan.

"Nous sortons de deux ans qui nous ont appris à ne rien prendre pour acquis : dans un contexte incertain, nous devons faire preuve de prudence pour ne pas étendre définitivement les schémas des métropoles, (prix trop élevés et moins de biens disponibles), à l'ensemble du territoire, privant certains français du parcours immobilier. La régulation du marché va être inévitable, à fortiori dans une situation économique complexe, entre pouvoir d'achat fragile et réglementation financière renforcée. Pour redonner du souffle à l'offre et ainsi au marché, nous devons aussi faire preuve de pédagogie auprès de l'ensemble des parties prenantes du marché, clients comme professionnels, pour les accompagner dans la transformation et la

rénovation du parc immobilier français", précise Guillaume Martinaud - Président de la Coopérative Orpi.

A l'heure où le manque d'offre continue de tendre le marché, certaines villes élues, villes où il fait bon vivre, disposent encore d'une offre suffisante, à des prix inférieurs à 350 000€. Au-delà de profiter de prix encore accessible, les Français doivent pouvoir avoir le choix, en matière d'immobilier.

Les 10 des villes où investir selon Orpi

Villes	Prix moyen des maisons	Prix au m ²	Surface moyenne des maisons disponibles sur le marché
Caen	330 000 €	3 092 €/m ²	108m ²
Metz	307 746 €	2 312 €/m ²	141m ²
Lorient	307 395 €	2 632 €/m ²	119m ²
Pau	303 207 €	2 392 €/m ²	128m ²
Rodez	281 767 €	1 704 €/m ²	155m ²
Saint-Brieuc	274 260 €	3 056 €/m ²	82m ²
Dijon	258 521 €	2 398 €/m ²	112 m ²
Nîmes	257 785 €	2 167 €/m ²	116m ²
Brest	244 407	2 273 €/m ²	116m ²
Orléans	240 253 €	3 092 €/m ²	108m ²

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