



# Stat'ici

Que retenir  
de 2022 ?



# ÉDITO



Chers lecteurs

Vous le constatez, le marché immobilier évolue de plus en plus vite, influencé par un contexte économique en forte mutation. L'inflation, inexistante il y a quelques mois est aujourd'hui au cœur des préoccupations des Français. Les taux d'intérêt repartent à la hausse après avoir atteint des niveaux historiquement bas. Enfin, les coûts de l'énergie et les nouvelles normes et réglementations prennent de plus en plus d'importance dans les projets immobiliers des Français.

Dans ce contexte de mutation rapide, il nous a semblé pertinent d'analyser une quantité importante de données pour comprendre les évolutions du marché et anticiper les changements à venir. La position de Bien'ici permet de détecter très tôt ces mutations qu'elles soient sur la demande comme sur l'offre. Nous avons donc tenté, dans ce Stat'ici de fin d'année, de mettre en relief les grands changements que nous avons observés sur les marchés immobiliers en 2022 : explosion de la tension locative, ralentissement relatif de la transaction après 2 années records ou encore redistribution géographique de la demande.

Nous espérons que ces quelques statistiques et analyses vous aideront à appréhender 2023.

Bonne lecture !

**Cyril Janin**, Président de Bien'ici



## QUELLE ÉVOLUTION DU MARCHÉ DE LA TRANSACTION EN 2022 SUR BIEN'ICI ?

Fin de l'effet COVID sur le  
marché de la transaction



## Une année charnière

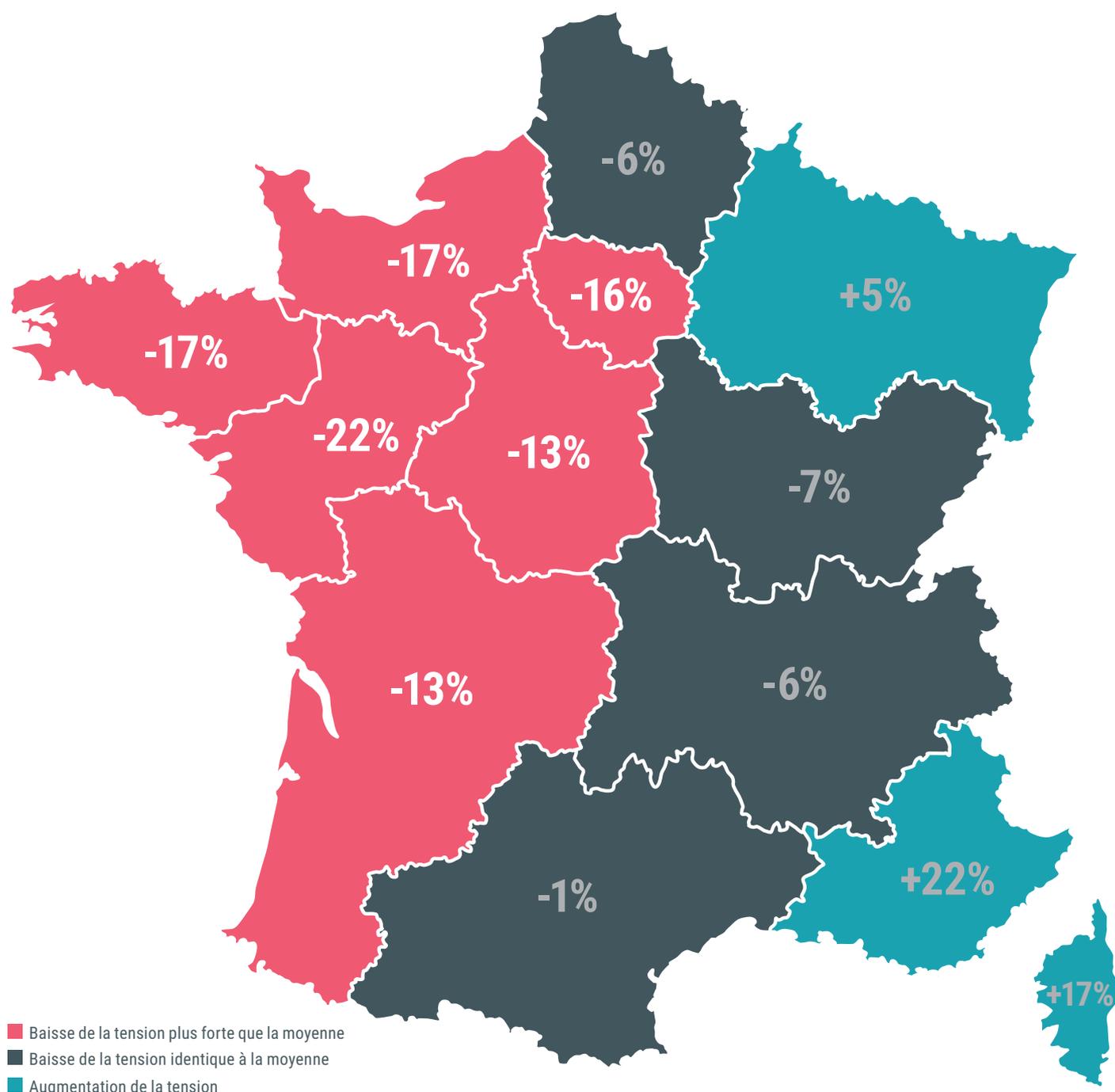
Cette année est bien différente de l'année passée sur le marché immobilier de la transaction. Nous sortons d'une année 2021 exceptionnelle, qui montrait un effet positif de la sortie de crise sur le marché, avec davantage de Français qui redéfinissaient leurs attentes en terme de logement, souhaitant pour la plupart plus d'espace ou encore un certain exode des métropoles.

Avec des conditions économiques moins favorables, 2022 impose une approche plus rationnelle des Français, notamment au regard de l'inflation et de la hausse des coûts liés à l'énergie.

**Philippe de Ligniville, DGA de Bien'ici**

# Les chiffres-clés par région

## Tension sur les biens à vendre



### Décryptage

La demande sur le marché de la transaction est moins tendue en 2022 au niveau national (-6% par rapport à 2021), avec des écarts prononcés selon les régions. L'Île-de-France voit son ratio de demande/offre baisser de 16% entre 2021 et 2022, avec une demande qui augmente, mais moins vite que l'offre de biens à vendre. Un rééquilibrage de marché se produit aussi dans les régions de l'Ouest, où l'offre disponible remonte et la tension baisse désormais après deux ans de forte demande. Quant à la PACA et en Corse, la tension affiche encore une progression à 2 chiffres cette année, avec une offre réduite de biens disponibles et une demande toujours forte. Enfin, la tension remonte fortement dans la région Grand-Est, en raison d'une demande qui progresse 2 fois plus vite que l'offre.

# Top des villes les plus recherchées

Podium des villes les plus recherchées



Classement des villes où les recherches ont le plus progressé en 2022

**Agde**

+13,9%

**Cannes**

+13,6%

**Antibes**

+11,1%

**Metz**

+11%

**Nice**

+10,8%

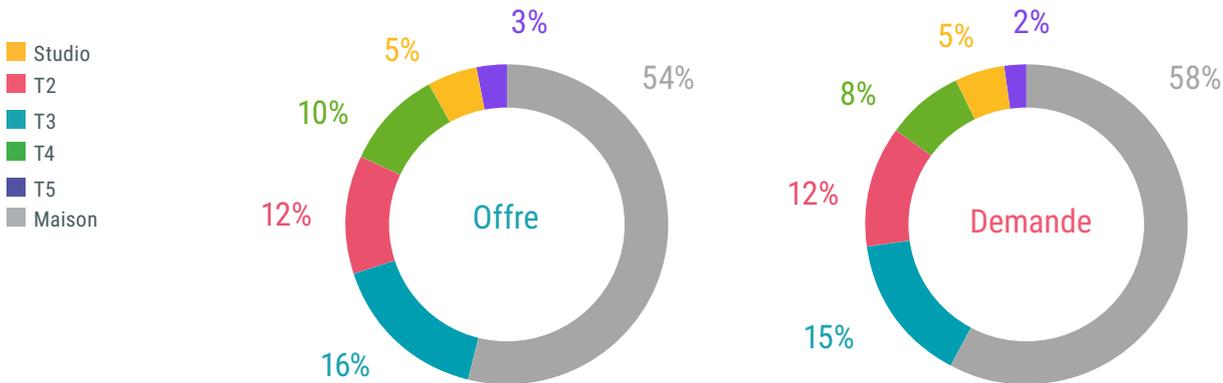
## Décryptage

**Paris demeure la ville la plus recherchée à l'achat.** Nice arrive en deuxième position et est classée dans le TOP 10 des villes les plus convoitées par les Français depuis plusieurs années.

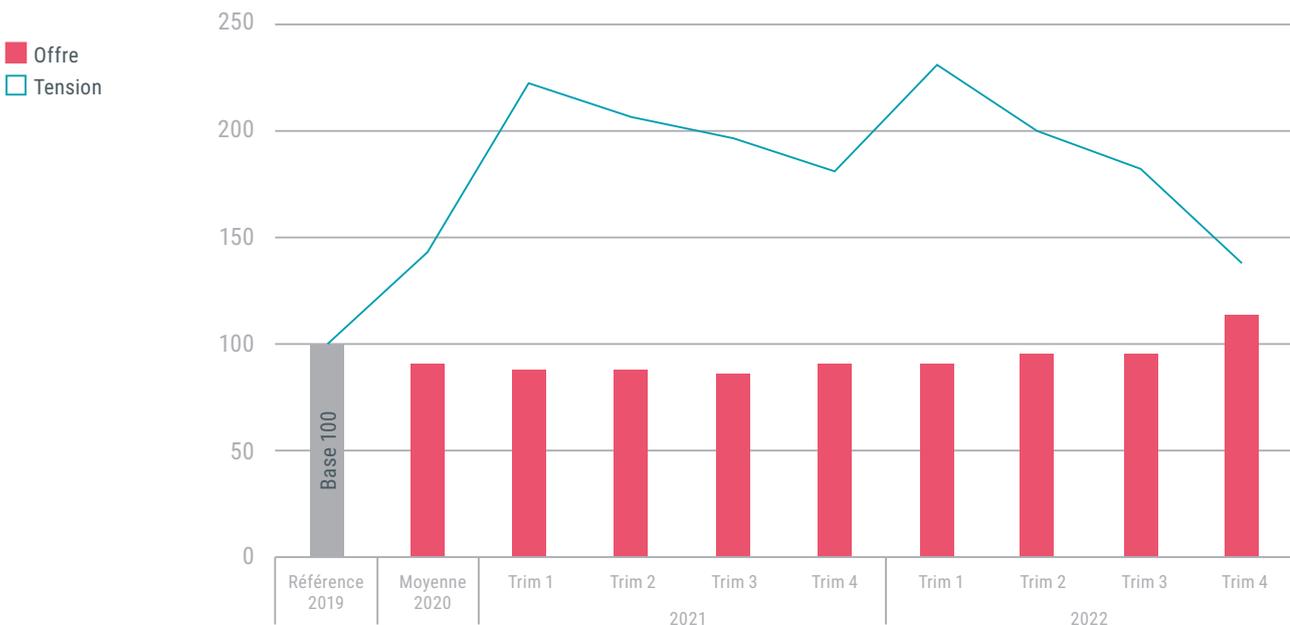
Parmi les villes du Top 50 en volumes de recherches, c'est celles situées sur la côte méditerranéenne qui ont le plus progressé en 2022, avec Agde en tête, suivie de Cannes et Antibes. Metz décroche la 4ème place de ce classement des plus fortes progressions de recherches en 2022 et est la 3ème ville la plus recherchée de la zone Est cette année, derrière Strasbourg et Dijon.

# Les tendances par typologie de bien

## Offre & demande à l'achat Répartition de l'offre



## Offre & tension à l'achat Évolution



### Décryptage

L'offre disponible a baissé depuis 2020 sur le marché de la transaction mais l'année 2022 marque un tournant : l'offre revient à la hausse pour retrouver progressivement son niveau d'avant crise sanitaire. La demande reste soutenue en 2022 malgré une chute marquée au second semestre. La difficulté pour obtenir des crédits immobiliers, en particulier au 3ème trimestre, a marqué un coût d'arrêt sur la demande. La tension sur le marché, basée sur le ratio de personnes qui effectuent une demande sur une même annonce, suit la même règle. Quant à la répartition entre l'offre et la demande par type de bien, elle est assez homogène cette année, après avoir été perturbée par une forte demande sur les maisons entre mai 2020 et septembre 2021 et une baisse de l'offre correspondante sur la même période.

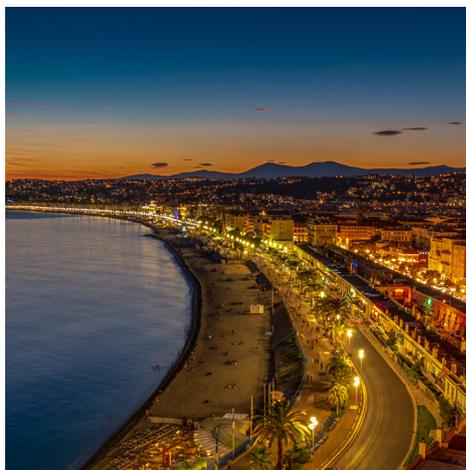
# Les biens les plus consultés

Demande à l'achat



## Les maisons à Metz

*+48% de consultation*



## Les T1 à Nice

*+43% de consultation*



## Les maisons à Angers

*+36% de consultation*



## Les T2 à Lyon

*+32% de consultation*

“

La ville de Metz est attractive par sa situation géographique à 1h de Paris. Sa proximité avec le Luxembourg la rend encore plus attrayante notamment pour les frontaliers qui souhaitent s'installer en France. Les prix sont encore attractifs pour cette ville moyenne.

Sébastien Poizat, Manager Grand Est, Bien'ici

[Retour terrain](#)

A modern, multi-story residential or commercial building with a mix of white, dark grey, and wood-textured panels. Large glass windows and balconies with glass railings are prominent. The sky is clear and blue.

**LOCATION**

MISSION  
IMPOSSIBLE ?



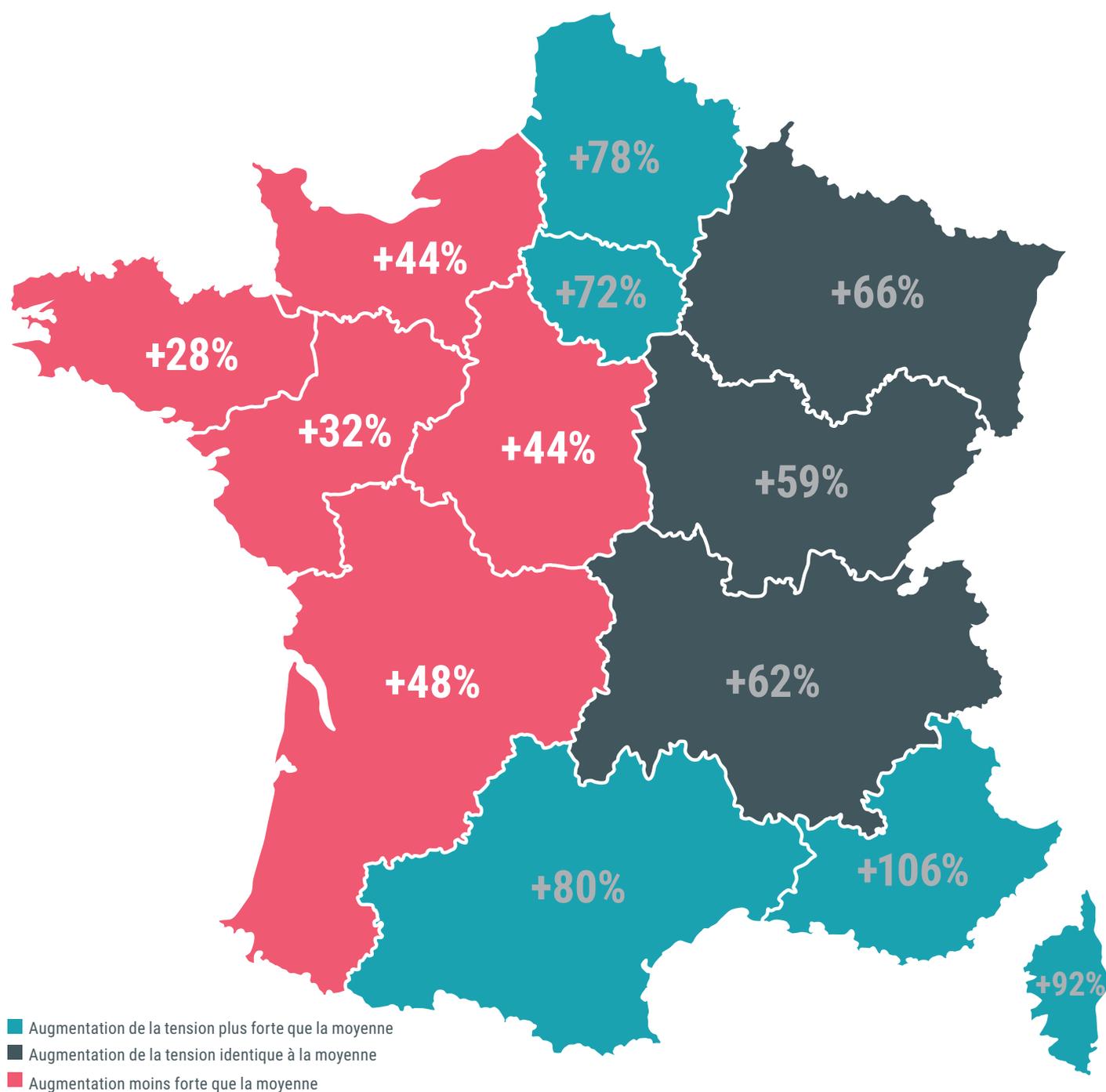
## Tensions locatives

À la différence du marché transactionnel qui se régule progressivement, la situation sur le marché de la location s'est encore tendue en 2022. Entre les contraintes grandissantes exigées aux bailleurs (plafonnement des loyers, rénovation énergétique...) et les conditions d'accès à la primo-accession qui pèsent sur les foyers souhaitant passer du statut de locataire à propriétaire, l'offre de biens à louer continue de chuter cette année. La rotation de l'offre ralentit, avec un portefeuille de baux disponibles qui baisse chaque mois pour la plupart des agences. À l'inverse, la demande progresse ce qui crée des situations complexes d'accès au logement sur de nombreux territoires, en particulier pour les étudiants et les jeunes actifs.

**Philippe de Ligniville**, DGA de Bien'ici

# Les chiffres-clés par région

## Tension sur les biens à louer

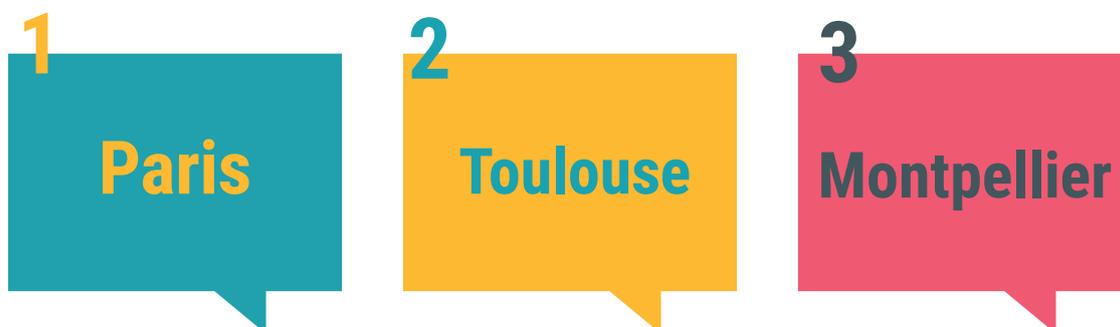


### Décryptage

La tension du marché locatif progresse de 68% en moyenne sur Bien'ici. D'une part, l'offre ne cesse de baisser depuis plusieurs années (environ 10% d'annonces diffusées en moins en 2022) et d'autre part la demande est plus forte que l'année dernière. Les effets sont plus visibles sur la zone qui va de la région parisienne aux Hauts de France, et surtout sur l'ensemble du bassin méditerranéen. Si la tension est en progression partout, les régions de l'Ouest affichent des hausses moins fortes, la tension y étant davantage liée au manque d'offre qu'à la hausse de la demande. Les moyennes régionales masquent aussi une tension locative beaucoup plus forte dans les grandes villes.

# Top des villes les plus recherchées

Podium des villes les plus recherchées



Classement des villes où les recherches ont le plus progressé en 2022

Nice

+10,8%

Dijon

+8,4%

Toulouse

+6,5%

Nancy

+5,1%

Lille

+5%

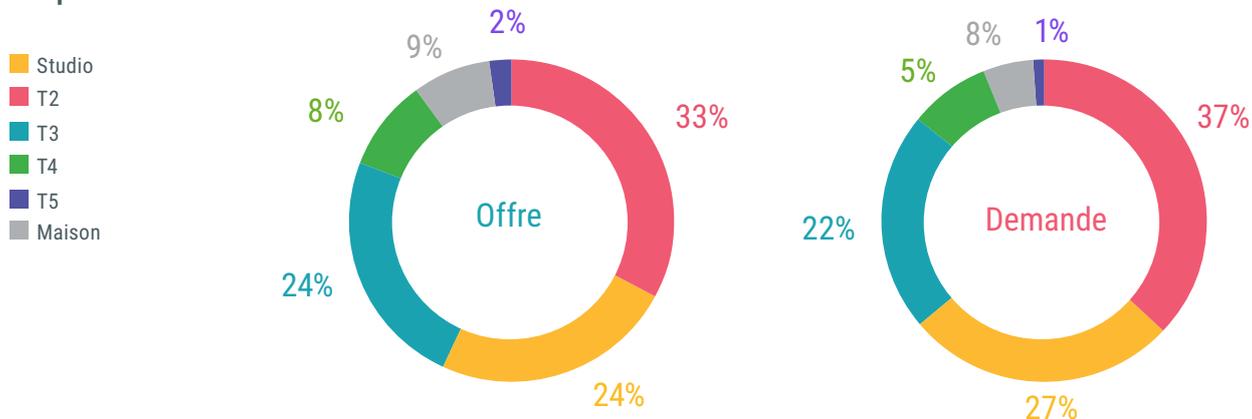
## Décryptage

Paris reste en tête du classement des recherches de biens à louer en 2022, suivie par deux grandes métropoles du Sud, Toulouse et Montpellier. Nice décroche cette année la 1<sup>ère</sup> position des villes où les recherches de bien à louer ont le plus progressé. 3 villes du quart Nord-Est sont présentes en 2022 dans le Top 5 des plus fortes progressions de l'année : Dijon, Nancy et Lille.

# Les tendances par typologie de bien

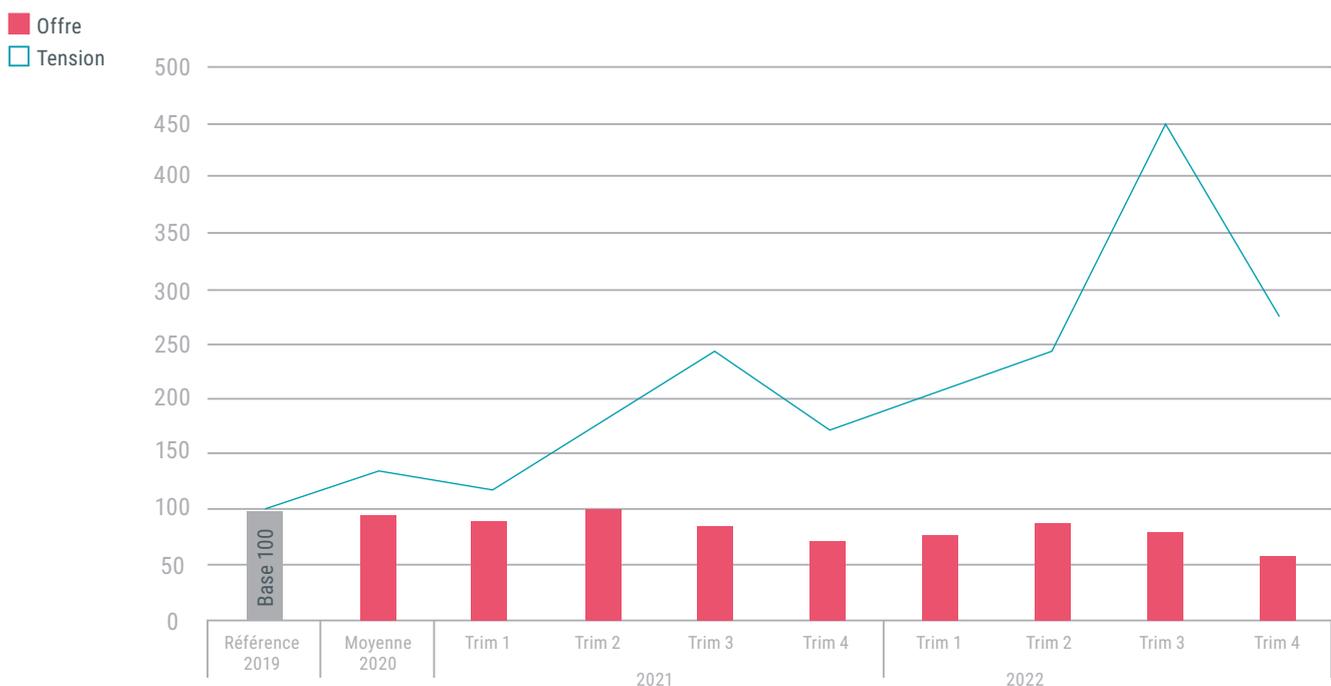
## Offre & demande à la location

### Répartition de l'offre



## Offre & tension à la location

### Évolution



## Décryptage

L'offre et la demande sont majoritairement représentées par les petites surfaces : 80% du marché couvert par les studios et 2 ou 3 pièces, avec une répartition assez homogène des typologies entre l'offre et la demande. Néanmoins, l'évolution du marché depuis 2019 met l'accent sur la situation tendue du marché locatif, avec au dernier trimestre près de deux fois moins de biens à louer que ce que l'on pouvait observer en moyenne trois ans plus tôt. Il en ressort une tension qui progresse encore de +68% entre 2021 et 2022, avec un pic majeur pendant l'été.

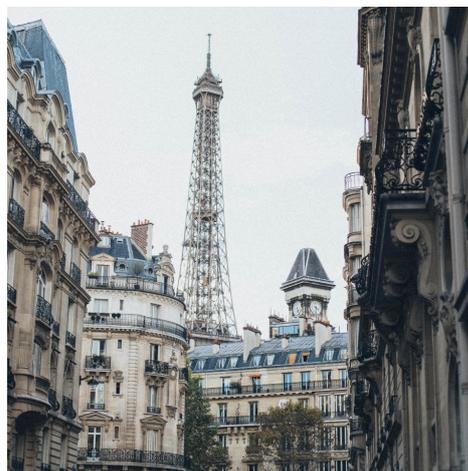
# Les biens les plus consultés

Demande à la location



## Les studios à Lyon

*+49% de consultation*



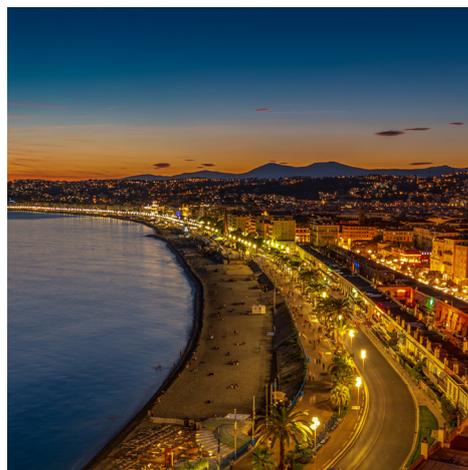
## Les studios à Paris

*+48% de consultation*



## Les T4 à Toulouse

*+48% de consultation*



## Les T1 à Nice

*+45% de consultation*



**L'ÉNERGIE  
AU COEUR DE  
L'ACTUALITÉ**



## Énergie & habitat

La hausse mondiale des prix de l'énergie (+63% du prix du baril entre 2021 et 2022) ainsi que les risques de coupure cet hiver amène les Français à repenser leur consommation d'énergie et leur habitat. Afin de comprendre les nouveaux usages et l'impact de la crise énergétique sur la recherche de logement, nous avons mené l'étude avec Opsio auprès d'un panel représentatif de répondants en leur posant la question suivante : quels sont vos critères de recherche les plus importants ? Ils ont spontanément répondu en 1ère réponse la localisation, le prix en 2ème ainsi que l'isolation et le DPE en 3ème réponse. **16% des répondants ont par ailleurs indiqué ce dernier critère en 1ère position et 7 Français sur 10 estiment que le critère du confort thermique va prendre plus d'importance dans le futur pour leur choix de logement.**

**Philippe de Ligniville, DGA de Bien'ici**

## Le DPE

Décote de prix, tension locative & répartition inégale sur le territoire

# Décote de 20% en moyenne

Un prix de vente affiché des logements classés G en moyenne de -20% en-dessous du prix des logements avec un meilleur score DPE (A à E)



## Transfert des DPE G

De la location à la vente

**1 bien classé G sur 4 est à louer en 2022** (contre 35% de l'offre en 2021) : les logements notés G, en particulier les appartements de petites surfaces, semblent basculer du marché de la location vers le marché transactionnel

## 75% des biens G sont des T1 ou T2

**75% des biens classés G à louer sont des petites surfaces** (T1 & T2) et 65% des biens classés G à vendre sont des maisons. 3 régions se partagent la moitié des biens à vendre classés G : l'Ile-de-France (28% de l'offre globale), l'Auvergne-Rhône-Alpes (12%) et la Nouvelle-Aquitaine (10%).





**ZOOM SUR...**

**MARCHÉ  
FRANCILIEN**

# Le marché parisien

Faits marquants

À Paris

## Le top critère

*+10% de recherches avec balcon ou terrasse*

## Le top bien

*+20% de recherches sur les T2*

## Le top arrondissement

*+25% de recherches dans le 15e*



## Décryptage

Paris retrouve progressivement son attractivité en 2022, qui avait été chamboulée par les effets de la crise sanitaire. La recherche de biens à acheter passe par de nouveaux critères, notamment la présence d'un balcon. Cette bascule impacte ainsi le marché francilien, qui voit son volume d'offre progresser plus vite que la demande entre 2021 et 2022.

# Le marché francilien (hors Paris)

Faits marquants

En Île-de-France (hors Paris)

## Le top critère

*+40% de recherches en transport*

## Le top bien

*65% des annonces consultées sont des maisons*

## La top ville

*+70% de personnes qui cherchent un bien à Guyancourt*



# SYNTHÈSE & PERSPECTIVE



Cette année 2022 a fait ressortir 3 grandes tendances sur le marché immobilier : la fin d'un cycle accéléré par la situation sanitaire, une plus grande prise en compte des coûts additionnels du logement, et un écart qui se creuse entre les marchés de la transaction et de la location.

On retrouve ainsi un certain rééquilibrage sur l'offre et la demande des biens à vendre, où le prix impacte la dynamique de marché, et une tension forte sur la location, avec une offre en baisse continue et une rotation plus lente des annonces de biens à louer.

Dans un contexte économique plutôt anxiogène, la question du logement se voudra en 2023 encore plus orientée sur les questions du coût global du logement, de l'impact énergétique et de localisation du bien vis-à-vis des besoins de déplacements (distance des transports, des écoles, mais aussi trajet entre le domicile et le lieu de travail).

J'espère que l'ensemble de ces chiffres vous auront éclairés et vous donne rendez-vous à la fin du premier trimestre 2023 pour de nouvelles analyses !

**Régis Sébille**, Expert data de Bien'ici

# Définitions

## **Tension sur les biens à vendre**

Rapport entre le nombre de contact par annonces et le nombre d'annonces disponibles sur Bienici.com

## **Podium des villes les plus recherchées**

Volume de recherches sur Bienici.com

## **Classement des villes où les recherches ont le + progressé en 2022**

Évolution des recherches entre 2021 et 2022 sur Bienici.com

## **Offre & demande**

Offre : nombre d'annonces disponibles sur Bienici.com

Demande : nombre de contacts par annonce sur Bienici.com

## **Biens les plus consultés**

Annonces les plus consultées sur Bienici.com

## **Tension sur les biens à louer**

Rapport entre le nombre de contact par annonces et le nombre d'annonces disponibles sur Bienici.com

## **Top critère**

Évolution du nombre de recherches effectuées sur Bien'ici.com avec ce critère - idem pour les biens, arrondissements et villes





