

Pression de toutes parts sur les prix du neuf !

13-09-2022

Cette rentrée 2022 montre une nouvelle fois la pression qui s'exerce sur les prix de l'immobilier neuf en France ; pourtant, dans le même temps, la pierre est toujours le symbole d'une valeur refuge. En effet, malgré cette hausse générale des prix observée par le portail [Trouver-un-logement-neuf.com](https://www.trouver-un-logement-neuf.com), spécialiste de l'immobilier neuf, l'appétence pour les appartements neufs, pour investir notamment, ne se dément pas, avec un regain d'intérêt pour les grandes villes.

L'offre continue de se réduire

150 villes comptaient au moins cinq programmes neufs en commercialisation début 2021, elles étaient ensuite 141 en septembre 2021, elles ne sont plus que 127 précisément un an plus tard. Confirmation donc que l'offre de logements neufs continue de se tarir partout dans l'hexagone, d'après les données du site dédié à l'immobilier neuf, [Trouver-un-logement-neuf.com](https://www.trouver-un-logement-neuf.com).

Ce recul continu de l'offre depuis 2018 est un des éléments qui joue sur la hausse des prix de l'immobilier neuf. Ce sont désormais 4 villes sur 5, contre 3 sur 4 il y a un an qui affichent des hausses de prix sur le trois-pièces, typologie de référence de ce baromètre. Moins d'une trentaine de villes enregistrent un recul des prix en ce mois de septembre 2022. Des évolutions à la baisse d'ailleurs moins importantes que pour les hausses.



Une hausse équivalente à l'inflation ?

Le prix moyen d'un trois-pièces a ainsi augmenté de **+ 3,56 %** en six mois, pour une inflation sur un an de + 6,5 % à fin août, selon l'Insee. En cette rentrée 2022, il faut donc compter en moyenne **315 560 € pour acheter un trois-pièces dans le neuf en France**. Cela représente environ 10 000 € de plus qu'il y a six mois pour un T3, surface de référence dans la promotion immobilière.



« Le marché du logement neuf subit des pressions de toutes parts, ce qui se traduit indubitablement sur les prix. L'offre qui peine toujours à se rétablir et la crise de l'énergie, les pénuries de matériaux, le manque de main d'œuvre... ne peuvent que peser sur les coûts de construction et donc sur le prix final des appartements neufs », souligne Céline Coletto, porte-parole de [Trouver-un-logement-neuf.com](https://www.trouver-un-logement-neuf.com). Dans le détail, cela se traduit par des hausses de prix jusqu'à + 41 % à Anglet.

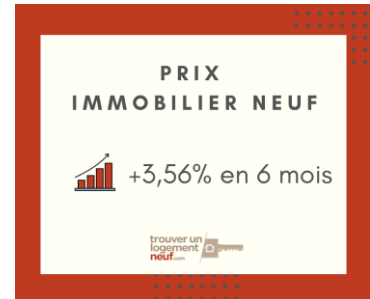
Forte pression sur la BAB !

Après Bayonne à la rentrée 2021, c'est une autre ville de la célèbre conurbation des Pyrénées-Atlantiques, Bayonne/Anglet/Biarritz = BAB, de devenir la ville où les prix du neuf ont le plus augmenté au cours des six derniers mois. En effet, **Anglet** affiche la plus forte progression de ce baromètre : **+ 41 %** en six mois à 503 000 € le trois-pièces en moyenne. Un prix de mise en vente moyen d'un T3 qui fait entrer la localité dans le Top 3 des villes les plus chères de France. La cité basque compte pourtant une quinzaine de programmes neufs en commercialisation sur le portail mais seuls deux programmes immobiliers proposent des prix moyens sous les 400 000 € le T3.

Paris, ville la plus recherchée

Après de fortes hausses l'an dernier à la même période, certaines grandes villes font tout de même leur retour parmi les plus fortes baisses : **Lille**, mais aussi **Nice, Lyon, Reims, La Rochelle...** Même **Paris** affiche un prix moyen du trois-pièces en légère diminution ces derniers mois. Pour rappel, en septembre 2021, le prix moyen dans la capitale était à presque 856 000 € le trois-pièces. Cela représente une baisse d'environ **- 2,7 %** en un an, soit 23 000 € de moins en douze mois.

Est-ce cette baisse des prix qui explique le retour de la capitale en tête des villes les plus recherchées par les internautes sur le portail **Trouver-un-logement-neuf.com** ces derniers mois ? En tout cas, avec une hausse du T3 de presque **+ 12 %**, en six mois, **Toulouse**, berceau de l'investissement locatif, délaisse sa pole position. Elle est même devancée par **Lille** qui profite, elle, d'une forte baisse des prix : **- 8 %** à 300 000 € le T3. Ces grandes villes bénéficient peut-être du regain des requêtes dédiées à l'investissement, qui a de nouveau grimpé de 2,5 points en un an sur le portail dédié au logement neuf.



Inédit : une commune du 93 parmi les villes les plus chères de France

Parmi les villes les plus chères de l'hexagone, derrière Paris, on a l'habitude de retrouver uniquement des villes des Hauts-de-Seine. Pourtant, cette rentrée 2022 change la donne. Si Anglet se place donc en troisième position, il faut aussi noter l'arrivée, pour la première fois, d'une commune de Seine-Saint-Denis dans ce classement. En effet, avec les localités alloséquanaises de **Boulogne-Billancourt** et **Rueil-Malmaison**, c'est **Saint-Ouen-sur-Seine** dans le 93 qui trône ce Top 5 avec un prix moyen à 478 200 € le trois-pièces, malgré une baisse de presque **- 4 %** en six mois.

Parmi le Top 5 des villes les plus accessibles pour acheter dans le neuf, il faut noter l'arrivée de **La Roche-sur-Yon** en Vendée sur le podium en raison de la plus forte baisse des prix enregistrée lors des six derniers mois : **- 14 %** à 201 000 € le T3. **Pau** et **Perpignan** sont les deux seules communes à parvenir à proposer un trois-pièces à moins de 200 000 € en moyenne. A noter l'écart de prix entre Anglet et Pau, deux villes du même département des Pyrénées-Atlantiques à une centaine de kilomètres l'une de l'autre. On peut ainsi acheter 2,5 appartements neufs à Pau pour le prix d'un seul à Anglet.

Top 5 des villes les plus chères			Top 5 des villes les moins chères		
1	Paris	833 000 €	1	Pau (64)	193 300 €
2	Boulogne-Billancourt (92)	666 200 €	2	Perpignan (66)	194 400 €
3	Anglet (64)	503 000 €	3	La Roche-sur-Yon (85)	201 000 €
4	Rueil-Malmaison (92)	488 500 €	4	Meaux (77)	201 600 €
5	Saint-Ouen-sur-Seine (93)	478 200 €	5	Béziers (34)	202 100 €

Prix moyen d'un trois-pièces calculé le 12/09/2022 parmi les localités ayant au moins 5 programmes neufs en commercialisation

Conclusion

Les implications du ZAN, Zéro Artificialisation Nette et le manque de foncier qui devrait en découler, les conséquences de l'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation environnementale, RE 2020, qui va se traduire dans les prix des futurs programmes neufs prochainement en commercialisation sont des éléments qui vont encore peser sur les coûts pour devenir propriétaire dans le neuf. Le tout dans un contexte de remontée des taux d'intérêt. Alors quid de l'évolution des ventes ?

Comme la loi Pinel va connaître un recadrage à compter du 1^{er} janvier 2023, on pourrait imaginer une reprise des ventes aux investisseurs en cette fin d'année : mais pour l'heure, les ventes du deuxième trimestre sont toujours en recul de plus de 20 % en comparaison de la période pré-Covid, d'après les chiffres du ministère.

Les plus fortes évolutions de prix du neuf en France en six mois

Top 10 des plus fortes baisses des prix de l'immobilier neuf en six mois			
	Localités	Prix T3 Septembre 2022	Variation 6 mois
1	La Roche-sur-Yon (85)	201 000 €	- 13.77 %
2	La-Chapelle-des-Fougeretz (35)	219 800 €	-9.36 %
3	L'Hay-les-Roses (94)	359 400 €	- 9.13 %
4	Vannes (56)	283 700 €	- 8.43 %
5	Lille (59)	300 500 €	- 7.99 %
6	Linselles (59)	247 500 €	- 7.99 %
7	Reims (51)	245 700 €	- 7.49 %
8	Hyères (83)	281 100 €	- 6.95 %
9	Rouen (76)	227 400 €	- 6.38 %
10	Antony (92)	462 900 €	- 4.26 %

Top 10 des plus fortes hausses des prix de l'immobilier neuf en six mois			
	Localités	Prix T3 Septembre 2022	Variation 6 mois
1	Anglet (64)	503 000 €	+ 41.13 %
2	Sète (34)	317 500 €	+ 24.61 %
3	Saint-Malo (35)	382 700 €	+ 17 %
4	Mont-Saint-Aignan (76)	351 700 €	+ 14.56 %
5	Saint-Herblain (44)	292 600 €	+ 14.16 %
6	Port-de-Bouc (13)	220 600 €	+ 13.24 %
7	Thonon-les-Bains (74)	300 200 €	+ 12.90 %
8	Saint-Pierre-en-Faucigny (74)	289 300 €	+ 12.26 %
9	Toulouse (31)	292 000 €	+ 11.92 %
10	Besançon (25)	247 900 €	+ 11.82 %

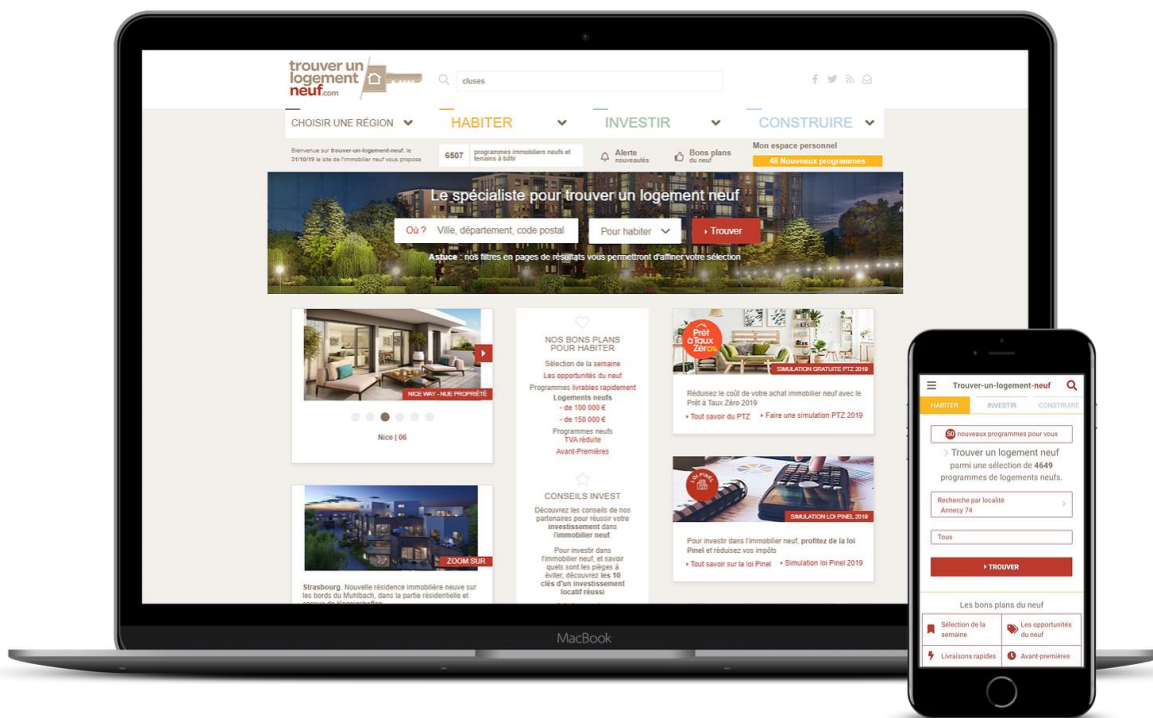
Consulter ici le [prix de l'immobilier neuf ville par ville](#)

Méthodologie : une méthode de calcul en temps réel

Le prix moyen actuel de l'immobilier neuf en France a été calculé le lundi 12 septembre 2022 pour un appartement neuf de trois-pièces, selon les prix indiqués chaque jour par les annonceurs du site Trouver-un-logement-neuf.com : sur une base minimale de 5 programmes immobiliers neufs différents pour chaque localité, soit plusieurs dizaines de prix de logements neufs comparés.

A propos de Trouver-un-logement-neuf.com

Lancé en 2004, le portail Trouver-un-logement-neuf.com est désormais l'un des plus importants sites consacrés à l'immobilier neuf avec une offre de plus de **4 000 programmes neufs et terrains à bâtir** disponibles sur l'hexagone.



Trouver-un-logement-neuf.com est édité par la société Gao communication, qui réunit 4 autres sites Internet consacrés à l'immobilier neuf :

- [Ecohabitat-9.trouver-un-logement-neuf.com](https://ecohabitat-9.trouver-un-logement-neuf.com)
dédié à l'écohabitat et l'écoconstruction
- [Infos.trouver-un-logement-neuf.com](https://infos.trouver-un-logement-neuf.com)
site d'informations sur l'immobilier neuf
- [Loi-pinel.trouver-un-logement-neuf.com](https://loi-pinel.trouver-un-logement-neuf.com)
nouveau site consacré à l'investissement locatif avec la loi Pinel
- [Mon-logement-neuf.info](https://mon-logement-neuf.info)
site d'échanges d'informations entre les promoteurs et leurs acquéreurs.