

BAROMÈTRE DES PRIX IMMOBILIERS



LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN DÉCEMBRE 2019



SeLoger

Arthurimmo.com, BNP Paribas Immobilier Résidentiel Ancien, CapiFrance, Crédit Logement, Crédit Mutuel, Gecina, Groupe BPCE, HEXAOM, iad, OptimHome, SAFTI, et Sogeprom

JANVIER 2020 LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

3 414 € PRIX DU M² SIGNÉ
en France,
dans l'ancien

Renforcement de la hausse
des prix de l'ancien

+1,0% PRIX DU M² SIGNÉ
Évolution en France,
dans l'ancien sur 3 mois

Ralentissement des prix
sur Paris, baisse sur
Bordeaux

3,8% MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien,
tous biens confondus

Des marges de négociation
au plus bas

+5,0% VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

2019, une année
d'exception sans
lendemain ?

ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

RENFORCEMENT DE LA HAUSSE DES PRIX DE L'ANCIEN

Les tensions sur les prix des maisons anciennes se sont renforcées depuis le printemps 2019. Les prix signés se sont accrus de 5.6 % en 2019, contre 3.6 % en 2018. La pression de la demande constatée sur ce marché s'est renforcée, le regain des projets d'accession à la propriété ayant pleinement bénéficié du dynamisme de l'offre des crédits bancaires. D'ailleurs, une augmentation aussi rapide des prix des maisons ne s'était pas observée depuis la fin de 2011. En outre, depuis le début de l'automne la hausse des prix affichés s'est accélérée, alors qu'habituellement la modération prévaut à cette période de l'année : les ambitions des vendeurs se sont donc renforcées sur un marché en expansion et les prix affichés ont cru de 8.0 % en 2019, un record depuis 2010.

En revanche, la hausse des prix reste moins rapide sur le marché des appartements : avec + 4.3 % en 2019 (contre + 3.4 % en 2018). Le ralentissement de la hausse des prix des appartements constaté depuis le printemps dernier dans nombre de grandes villes s'est poursuivi : si la pression de la demande n'a pas fléchi, en revanche les niveaux des prix pratiqués incitent volontiers les vendeurs à la modération.

Au total, les prix signés dans l'ancien ont augmenté de 4.9 % en 2019, contre 3.5 % en 2018

FAIBLE HAUSSE DES PRIX DES MAISONS NEUVES

Le rythme de la hausse des prix des logements neufs s'était affaibli en 2018 : + 2.1 %, après + 3.1 % en 2017. L'essentiel du ralentissement avait alors été porté par le marché des maisons sur lequel la demande était fragilisée par la remise en cause des soutiens publics. Le rythme de la hausse s'est maintenu à bas niveau durant 6 mois, jusqu'au printemps 2019 : il était de 2.1 % en avril 2019. Mais l'évolution des prix s'est faite plus rapide au cours de l'été et 2019 se termine sur un rythme annuel de 2.7 %.

Alors que le dynamisme de l'offre de crédits bancaires ne s'est pas relâché et que la pression de la demande adressée aux constructeurs de maisons individuelles s'est renforcée durant l'été, le rythme de progression des prix des maisons neuves est descendu à bas niveau en 2019 : avec + 0.6 %, le ralentissement de la hausse des prix est remarquable.

Et alors que les ventes d'appartements neufs se sont maintenues à haut niveau, le rythme de progression des prix s'est renforcé : avec + 3.2 % sur un an, contre + 2.1 % en 2018.

TÉLÉCHARGER ↓

Cette analyse de Michel Mouillart
Tableau des prix
Graphique des prix signés selon l'ancienneté du bien
Graphique des prix signés selon le type de biens

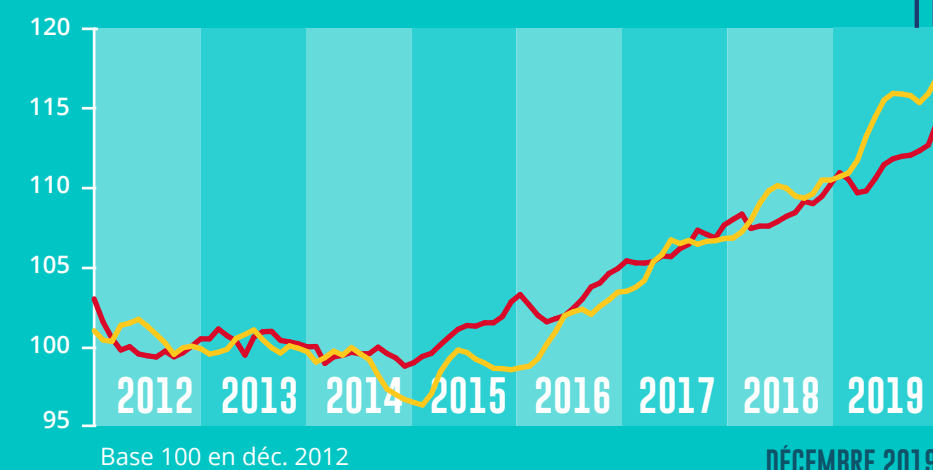
Baromètre LPI-SeLoger - Janvier 2020

		ANCIEN	NEUF
		Prix/m² affiché	Prix/m² signé
	GLOBAL	3 427 € Évolution sur 3 mois : +0,8% ↗ Évolution sur 1 an : +4,9% ↗	3 414 € Évolution sur 3 mois : +1,0% ↗ Évolution sur 1 an : +4,9% ↗
	MAISON	3 096 € Évolution sur 3 mois : +1,0% ↗ Évolution sur 1 an : +5,6% ↗	2 665 € Évolution sur 3 mois : +0,8% ↗ Évolution sur 1 an : +0,6% ↗
	APPARTEMENT	3 735 € Évolution sur 3 mois : +0,6% ↗ Évolution sur 1 an : +4,3% ↗	5 261 € Évolution sur 3 mois : +2,0% ↗ Évolution sur 1 an : +3,2% ↗

INDICE DES PRIX SIGNÉS

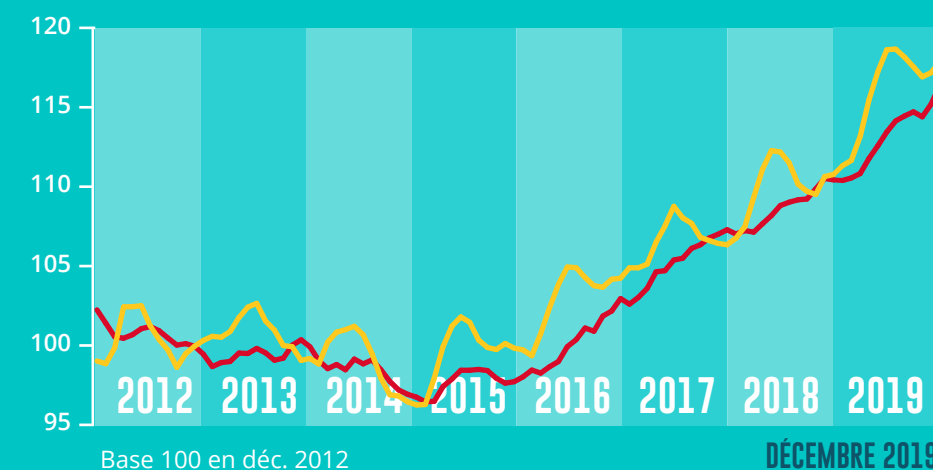
SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN

— Neuf
— Ancien



SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement
— Maison



ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

RALENTISSEMENT DES PRIX SUR PARIS, BAISSE SUR BORDEAUX

La hausse des prix des appartements anciens perd encore en intensité sur le marché parisien : avec une hausse de 5.7 % en 2019, contre + 6.6 % en 2018. Pour autant, les prix dépassent maintenant les 10 000 €/m² dans 14 des 20 arrondissements parisiens. Et entre le 19ème et le 7ème, les prix vont pratiquement du simple au double !

Et la baisse des prix se renforce sur Bordeaux (- 1.1 % en 2019) en raison de niveaux qui ont largement contribué à fermer le marché. Alors que la demande s'est déplacée sur les villes environnantes (Mérignac, Pessac, ...) où les prix sont de 25 % inférieurs. Un constat qui se retrouve ailleurs : comme à Lille où la hausse reste modérée, alors que la demande se déplace sur Villeneuve-d'Ascq ou sur Roubaix où les hausses de prix se renforcent, avec des hausses à 2 chiffres.

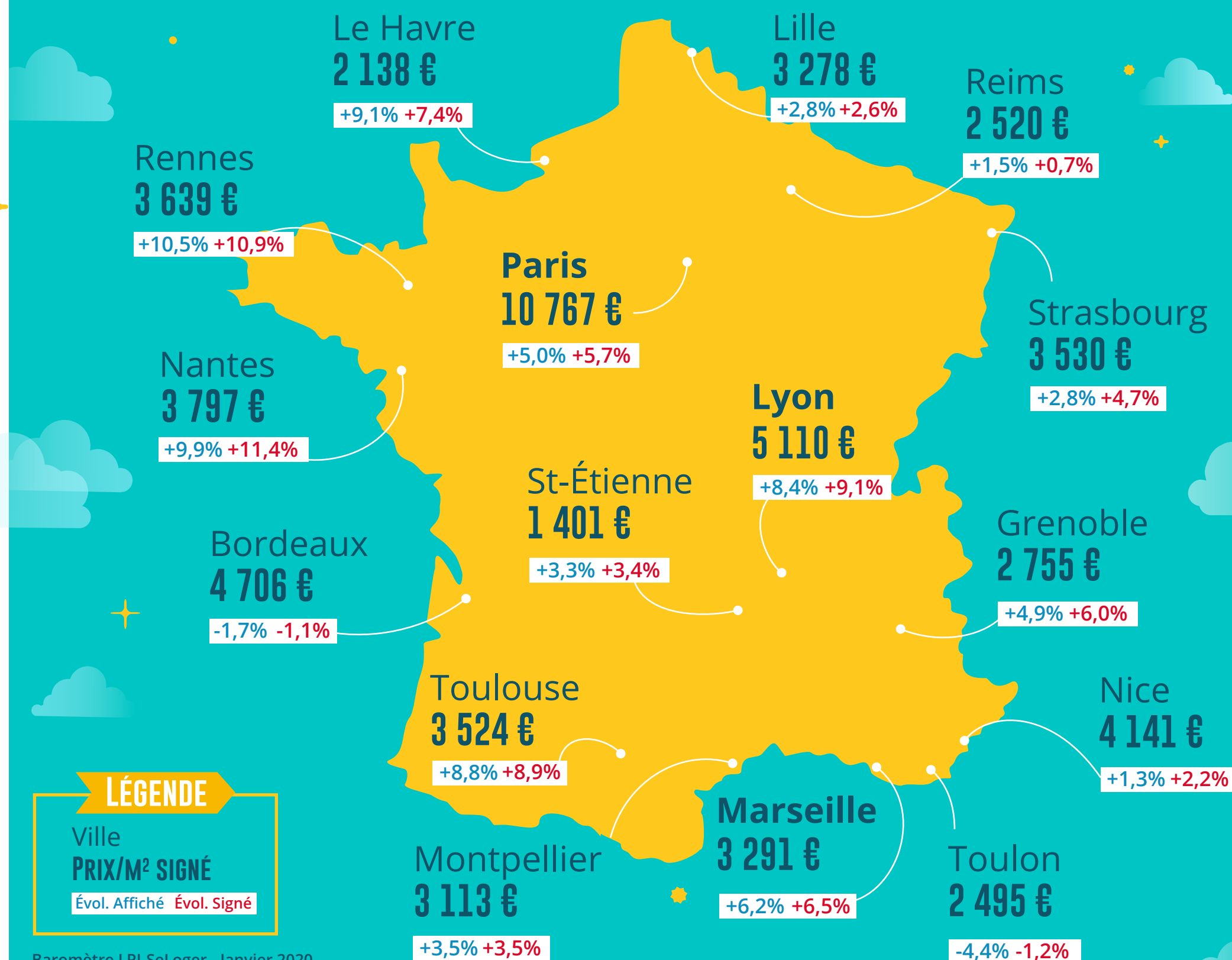
En revanche, les tensions sur les prix restent (très) vives dans la plupart des grandes villes de l'Ouest : avec plus de 10 % d'augmentation en 2019 sur Angers, Brest, Nantes, Rennes et Saint-Nazaire. Et la pression sur les prix se renforce depuis la fin de l'été dernier sur Le Mans (+ 6.3 %) et maintenant sur Quimper (+ 5.4 %).

Le renforcement de la hausse des prix s'observe aussi sur Lyon depuis la fin de l'été dernier (+ 9.1 % en 2019). Ainsi que sur Villeurbanne (+ 13.5 %) qui absorbe une partie de la demande qui ne trouve plus à se loger sur Lyon. En revanche, les tensions sur les prix restent faibles dans nombre des autres villes de la région Rhône-Alpes : comme sur Saint-Etienne, Valence ou Vénissieux, en dépit des prix qui y sont pratiqués.

TÉLÉCHARGER ↓

Cette analyse de Michel Mouillart
Carte des 16 villes sur 3 mois

LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN SUR 1 AN DANS 16 VILLES



LÉGENDE

Ville
PRIX/M² SIGNÉ

Évol. Affiché Évol. Signé

Baromètre LPI-SeLoger - Janvier 2020

LES PRIX DANS LES VILLES

LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN SUR 1 AN DANS 81 VILLES



SeLoger

TÉLÉCHARGER ↓

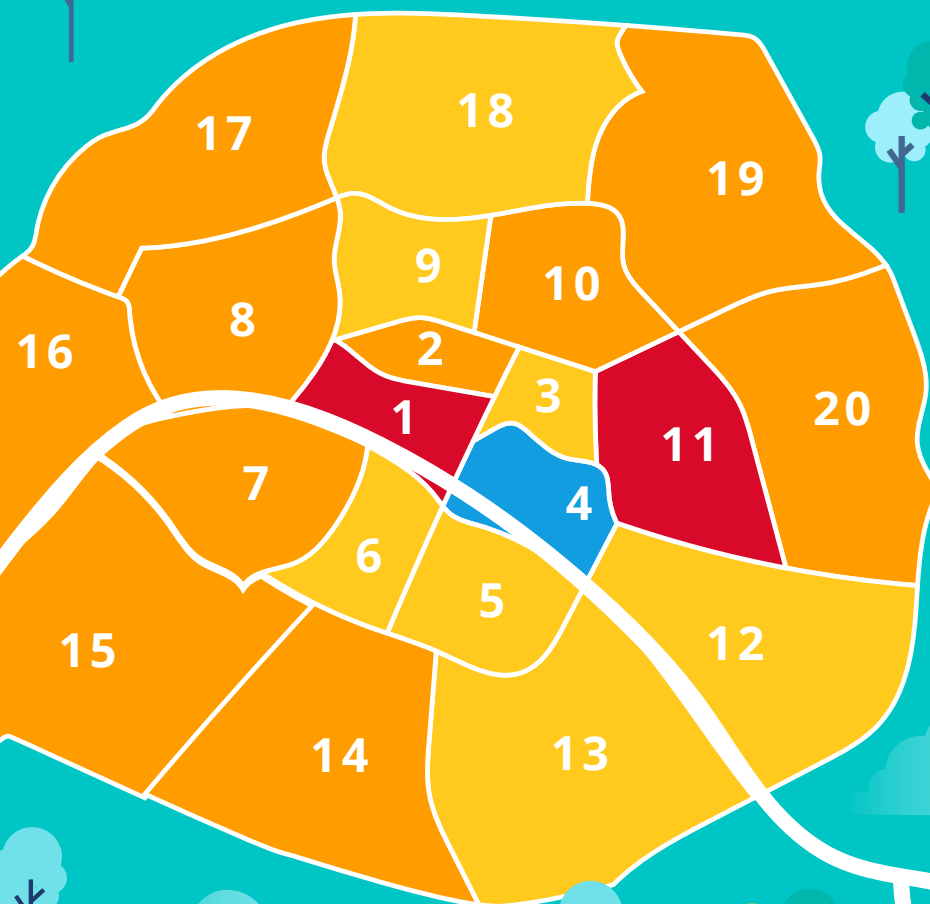
Tableau des 81 villes sur 1 an

Baromètre LPI-SeLoger - Janvier 2020

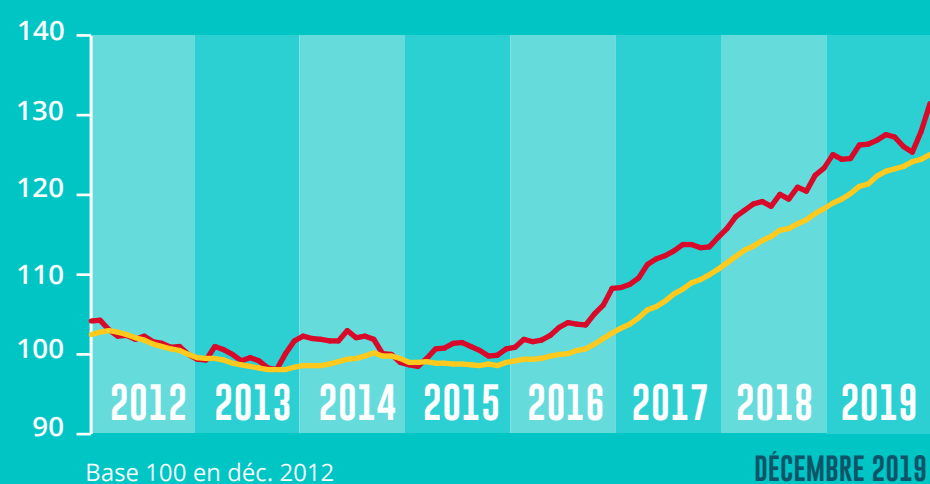
			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	4 226 €	+2,1 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 333 €	+5,6 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	2 381 €	+10,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	4 089 €	+1,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	5 077 €	+1,2 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 159 €	+11,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	6 081 €	+6,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	3 540 €	+9,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	2 762 €	+6,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 539 €	+0,5 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	2 081 €	+4,9 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	1 509 €	+4,8 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 706 €	-1,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	8 584 €	+6,9 %
Centre	CHER	BOURGES	1 557 €	+4,0 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	2 047 €	+11,7 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	2 502 €	+5,0 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 523 €	+6,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	4 767 €	+3,8 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	2 845 €	+3,3 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	3 681 €	+4,8 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	1 918 €	+0,5 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 221 €	+3,3 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 348 €	+11,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	4 944 €	+6,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	6 781 €	+4,8 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	3 758 €	-1,5 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 574 €	+5,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	2 803 €	+1,2 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	1 765 €	+2,6 %
Rhône-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 755 €	+6,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	7 734 €	+5,0 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	3 621 €	+3,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	2 637 €	-4,4 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	2 138 €	+7,4 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	1 838 €	+6,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	8 793 €	+2,6 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 278 €	+2,6 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 615 €	-2,9 %
Rhône-Alpes	RHONE	LYON	5 110 €	+9,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	MARSEILLE	3 291 €	+6,5 %

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 778 €	+6,3 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	2 404 €	+8,0 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 113 €	+3,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	6 083 €	+7,8 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 557 €	+9,5 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 254 €	+2,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	4 973 €	+6,1 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	3 797 €	+11,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	11 386 €	+7,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	4 141 €	+2,2 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	1 998 €	-5,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	3 576 €	+4,2 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 257 €	-3,2 %
Ile-de-France	PARIS	PARIS	10 767 €	+5,7 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	1 775 €	+0,3 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 664 €	+4,4 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 290 €	+9,4 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	1 920 €	-10,7 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	1 668 €	+5,4 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 520 €	+0,7 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	3 639 €	+10,9 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	2 261 €	+12,9 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 591 €	+5,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	5 761 €	+1,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	3 718 €	+7,9 %
Rhône-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 401 €	+3,4 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	5 520 €	+7,9 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 374 €	+10,1 %
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	3 530 €	+4,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 495 €	-1,2 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 524 €	+8,9 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	2 434 €	-10,2 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	2 708 €	+5,4 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 544 €	+2,1 %
Rhône-Alpes	DROME	VALENCE	1 966 €	+1,3 %
Rhône-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	2 269 €	+2,3 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	7 085 €	+11,9 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	2 673 €	+11,7 %
Rhône-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	3 454 €	+13,5 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	3 532 €	+2,0 %

PARIS



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



SUR 3 MOIS

10 908 €

Affiché Signé
+3,9% +4,3%

SUR 1 AN

10 767 €

Affiché Signé
+5,0% +5,7%



SeLoger

LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN À PARIS PAR ARRONDISSEMENT

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	10 997 €	+11,3 %	+13,4 %
2	11 000 €	+5,8 %	+7,2 %
3	11 378 €	+0,5 %	+3,6 %
4	12 277 €	-2,2 %	-2,7 %
5	11 800 €	+4,9 %	+4,6 %
6	13 605 €	+5,0 %	+2,4 %
7	14 514 €	+6,6 %	+8,7 %
8	12 530 €	+2,4 %	+5,9 %
9	10 869 €	-0,6 %	+1,5 %
10	9 407 €	+7,4 %	+6,0 %
11	10 212 €	+9,4 %	+10,0 %
12	8 891 €	+2,4 %	+3,9 %
13	8 322 €	+2,8 %	+4,3 %
14	10 500 €	+8,6 %	+8,2 %
15	10 204 €	+5,7 %	+6,3 %
16	12 449 €	+6,2 %	+6,2 %
17	11 464 €	+6,6 %	+8,8 %
18	9 219 €	+1,4 %	+1,0 %
19	7 835 €	+4,6 %	+5,2 %
20	8 070 €	+7,4 %	+8,9 %

LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² signé

-5% et -	de -5% à -1%	de -1% à 1%	de 1% à 5%	de 5% à 9%	9% et +
----------	--------------	-------------	------------	------------	---------

Baromètre LPI-SeLoger - Janvier 2020



TÉLÉCHARGER

Carte de Paris
Graphique des prix signés dans l'ancien
Tableau des prix

MARSEILLE

FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

3 543 €

Affiché **-0,7%** Signé **-0,3%**

SUR 1 AN

3 291 €

Affiché **+6,2%** Signé **+6,5%**

LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN À MARSEILLE PAR ARRONDISSEMENT

Prix/m² signé Affiché Signé

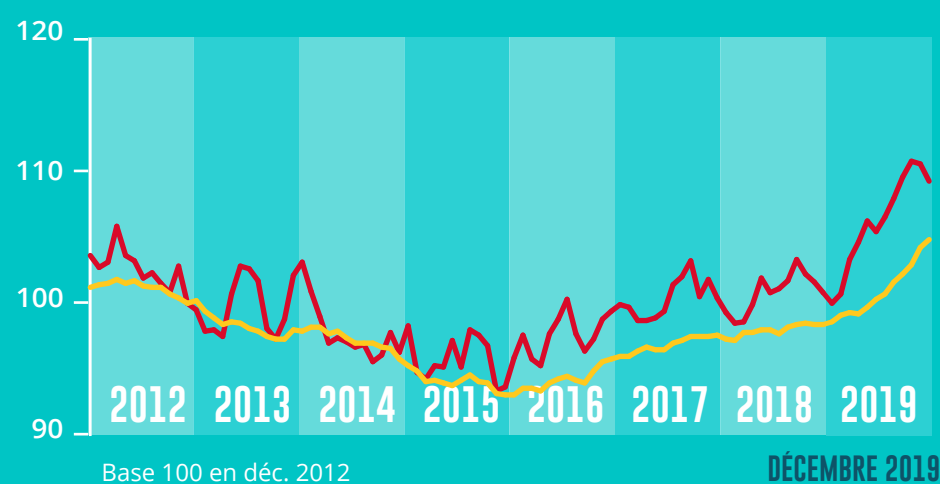
1	2 793 €	+16,5 %	+12,6 %
2	2 845 €	+5,8 %	+3,2 %
3	1 877 €	+16,0 %	+13,4 %
4	2 612 €	+3,3 %	+3,7 %
5	2 929 €	+4,1 %	+6,9 %
6	3 634 €	+5,5 %	+6,1 %
7	4 003 €	+11,9 %	+13,9 %
8	4 360 €	+2,9 %	+3,0 %
9	2 827 €	+1,7 %	+3,1 %
10	2 405 €	+2,1 %	+2,5 %
11	2 682 €	+1,1 %	+7,3 %
12	3 247 €	+5,2 %	+8,3 %
13	2 546 €	+7,5 %	+8,6 %
14	1 978 €	+17,9 %	+25,5 %
15	1 565 €	-8,6 %	-14,0 %
16	2 302 €	NC	NC

LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² signé

-5% et -	de -5% à -1%	de -1% à 1%	de 1% à 5%	de 5% à 9%	9% et +
-------------	-----------------	----------------	---------------	---------------	------------

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



TÉLÉCHARGER

Carte de Marseille
Graphique des prix signés dans l'ancien
Tableau des prix



SeLoger

Baromètre LPI-SeLoger - Janvier 2020

LYON



FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

5 332 €

Affiché **+1,9%** Signé **+1,4%**

SUR 1 AN

5 110 €

Affiché **+8,4%** Signé **+9,1%**

LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN À LYON PAR ARRONDISSEMENT

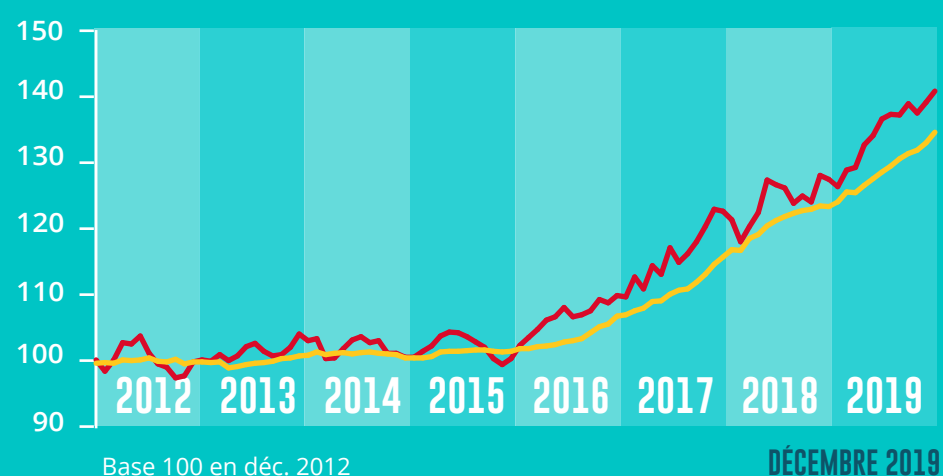
	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	5 739 €	+3,2 %	+3,6 %
2	6 239 €	+3,3 %	+4,3 %
3	4 799 €	+6,3 %	+7,9 %
4	5 544 €	+13,7 %	+15,3 %
5	4 648 €	+13,0 %	+14,5 %
6	6 525 €	+9,1 %	+11,2 %
7	4 751 €	+10,5 %	+9,6 %
8	3 894 €	+12,1 %	+11,3 %
9	3 591 €	+3,7 %	+2,6 %

LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² signé

-5% et -	de -5% à -1%	de -1% à 1%	de 1% à 5%	de 5% à 9%	9% et +
-------------	-----------------	----------------	---------------	---------------	------------

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



SeLoger

TÉLÉCHARGER ↓

Carte de Lyon
Graphique des prix signés dans l'ancien
Tableau des prix

LES PRIX DANS LES MÉTROPOLES

DIFFÉRENCE D'ÉVOLUTION DES PRIX ENTRE LES MÉTROPOLES

La hausse des prix des appartements est la plus rapide sur les métropoles de Brest, Nantes, Rennes et Toulouse. La pression de la demande est forte sur l'ensemble du territoire de ces métropoles et elle alimente les augmentations des prix qui se constatent sur les marchés des communes adjacentes.

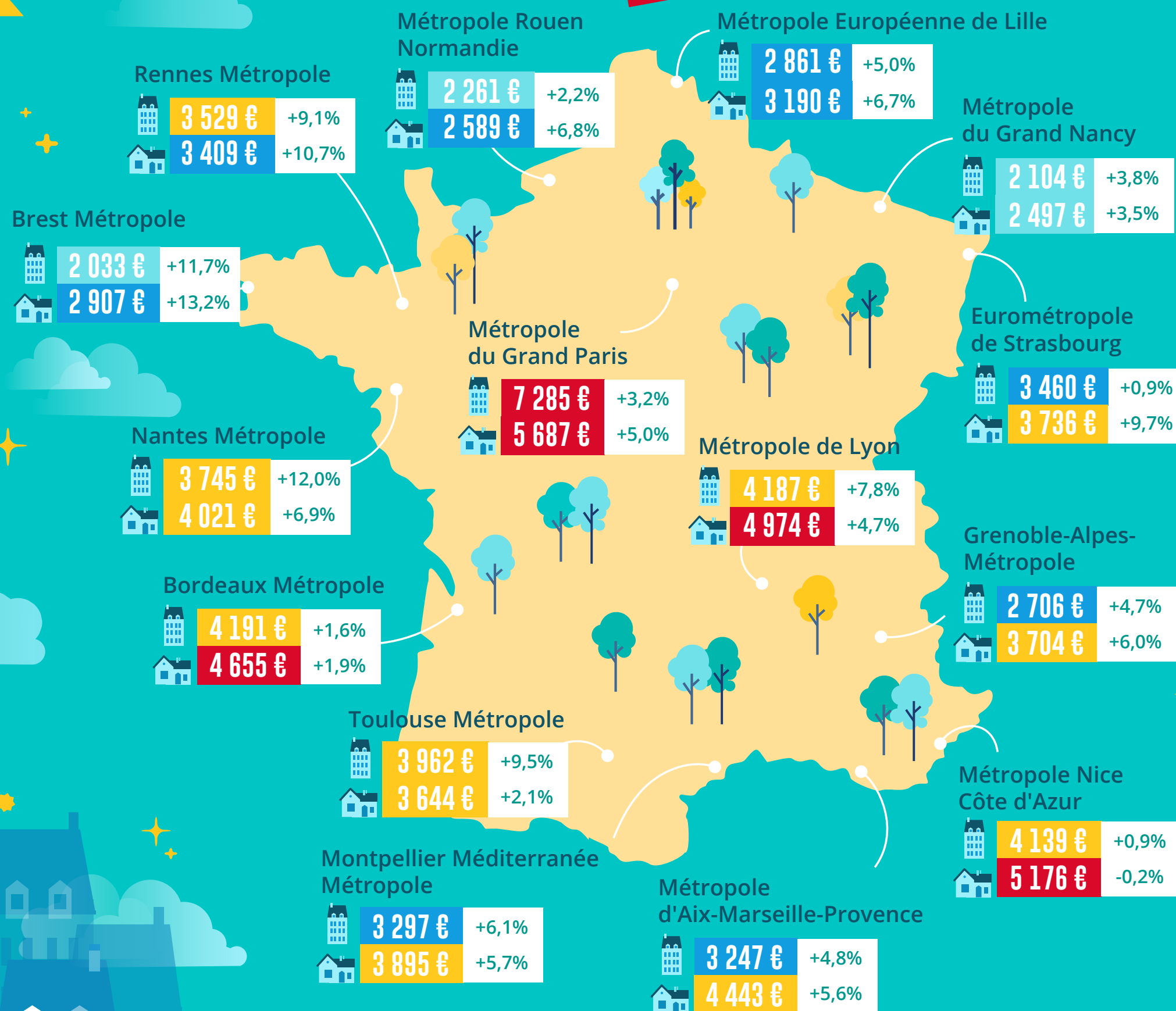
En revanche, le rythme de la hausse des prix s'est nettement affaibli sur les métropoles de Bordeaux, Nice, Rouen et Strasbourg. Sur les métropoles de Bordeaux et de Nice, l'évolution s'explique principalement par le décrochage des prix constaté sur la ville centre, alors qu'habituellement, les tensions sur les prix des appartements sont plus prononcées dans le centre des métropoles qu'en périphérie. Alors que sur les deux autres métropoles, ce sont les prix de la périphérie qui ont décroché.

Sur le marché des maisons, la progression des prix reste la plus soutenue sur les métropoles de Brest, Rennes et Strasbourg (de l'ordre de 10 % sur un an) : dans le cas de Brest et de Strasbourg elle concerne aussi bien la ville-centre que la périphérie, alors que pour Rennes la hausse tient à l'évolution constatée en périphérie. Elle est un peu moins rapide sur les métropoles de Grenoble, Lille, Nantes et Rouen (de l'ordre de 6 %) : la hausse est alors soutenue sur Grenoble, Nantes et Rouen en raison d'une augmentation rapide des prix en périphérie, illustrant les conséquences du déplacement de la demande et l'impact de sa préférence pour la maison individuelle ; alors que sur Lille, l'évolution reste la plus rapide sur la ville centre où l'insuffisance de l'offre sur ce type de produit alimente la cherté des biens. Mais les prix des maisons stagnent ou ne progressent que lentement sur les métropoles de Nancy, Nice et Toulouse, du fait d'une moindre attirance de la périphérie.

TÉLÉCHARGER

Cette analyse de Michel Mouillart
Carte des 15 métropoles sur 1 an

LES PRIX DES APPARTEMENTS ET DES MAISONS DANS L'ANCIEN SUR 1 AN



LÉGENDE

Métropole Prix/m² signé

2 500 €
et -

de 2 500 €
à 3 500 €

de 3 500 €
à 4 500 €

4 500 €
et +

APPARTEMENT



PRIX /M² SIGNÉ

SUR 1 AN

Évolution
sur 1 an

MAISON



ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

DES MARGES DE NÉGOCIATION AU PLUS BAS

En décembre 2019, France entière, la marge de négociation s'est établie à 3.8 %, en moyenne : 3.2 % pour les appartements et 4.5 % pour les maisons.

Les marges s'établissent sur des niveaux particulièrement bas, jamais observés par le passé. Sur le marché des maisons, elles se situent à près de 15 % sous leur moyenne de longue période, et sur le marché des appartements, à 25 % sous leur moyenne de longue période.

Partout maintenant, compte tenu du dynamisme dont la demande fait preuve, les tensions se renforcent sur l'offre de biens disponibles à la vente : et pas seulement sur les marchés des grandes agglomérations où depuis un certain temps déjà la pénurie de biens à acquérir accompagne la pression de la demande, mais aussi sur les territoires ruraux et dans les villes moyennes. Les prix signés se redressent et les acheteurs préfèrent donc renoncer à leur pouvoir de négociation des prix affichés et accroître les chances de signer les compromis de vente des logements qu'ils convoitent.

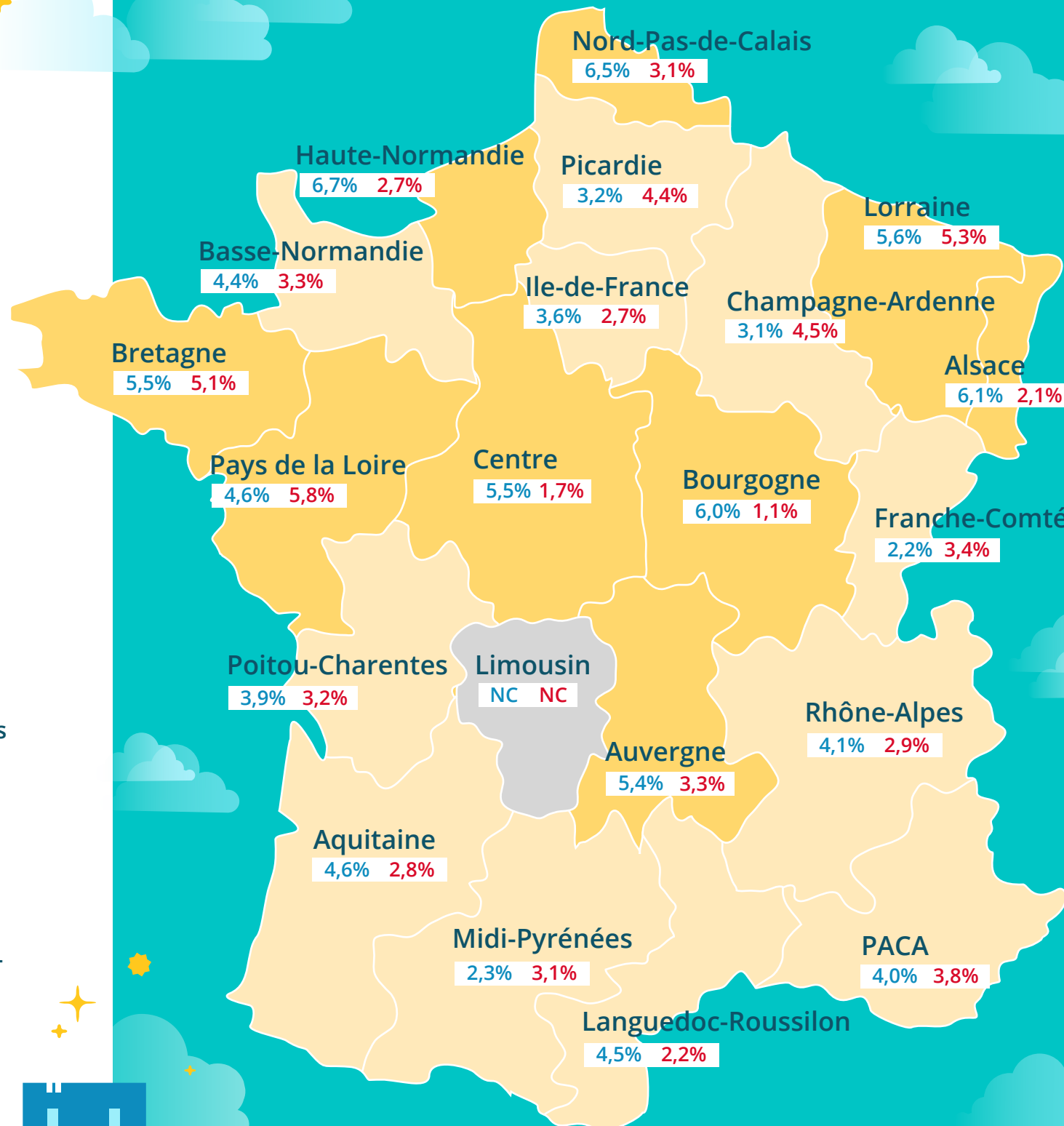
Ainsi les marges les plus faibles se constatent autant dans des régions fortement urbanisées où les déséquilibres de marché sont marqués (Ile de France ou Rhône-Alpes) que dans des régions aux marchés habituellement considérés comme plus tranquilles (Champagne-Ardenne ou Franche Comté) ... mais où l'accession à la propriété a été jusqu'à présent particulièrement active.

TÉLÉCHARGER

Cette analyse de Michel Mouillart
Carte de France
Graphique d'évolution de la marge de négociation

Baromètre LPI-SeLoger - Janvier 2020

MARGE DE NÉGOCIATION



LÉGENDE

Région

Maison Appartement

Marge de négociation globale

0 à 2% 2 à 4% 4 à 6% 6 à 8% 8% et +

FRANCE ENTIÈRE

GLOBAL

3,8%

MAISON

4,5%

APPARTEMENT

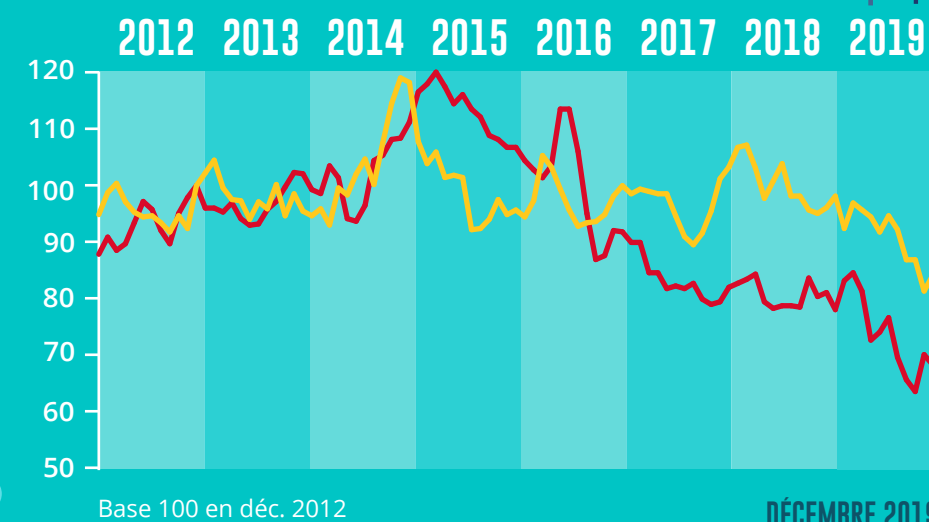
3,2%

INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

SELON LE TYPE DE BIENS

Appartement

Maison



Base 100 en déc. 2012

DÉCEMBRE 2019

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

2019, UNE ANNÉE D'EXCEPTION SANS LENDEMAIN ?

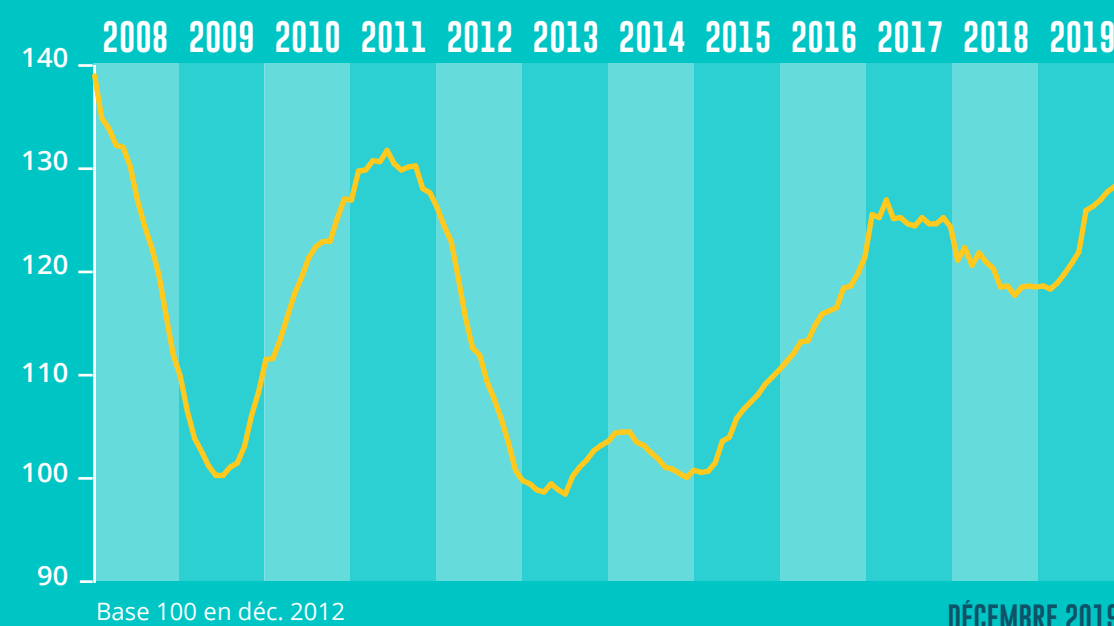
En 2018, la hausse des prix de l'immobilier et la suppression des aides personnelles à l'accession avaient pesé sur la solvabilité de la demande des particuliers, contrariant la réalisation des projets des ménages jeunes et/ou modestes. Et le nombre de compromis signés avait reculé de 4.7 %.

L'année 2019 a pleinement bénéficié du dynamisme de l'offre bancaire avec un nombre de prêts à l'ancien en progression de 7.4 % (après - 3.9 % en 2018), sur un marché où la pression de la demande ne s'est pas relâchée. Ainsi le nombre de logements anciens achetés par les ménages a augmenté de 8.4 % en 2019.

Cependant, le rythme de l'activité a commencé à ralentir durant l'automne. Et décembre a été sensiblement affecté par les mouvements sociaux. Après un mois de janvier 2020 qui reste perturbé par les grèves, le reste de l'année devrait être moins dynamique que 2019. Certes, les taux d'intérêt vont rester très bas et la pression de la demande sera toujours forte. Mais l'impact des recommandations des autorités de contrôle bancaire visant un ralentissement de l'offre de crédit va peser sur le marché.

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT



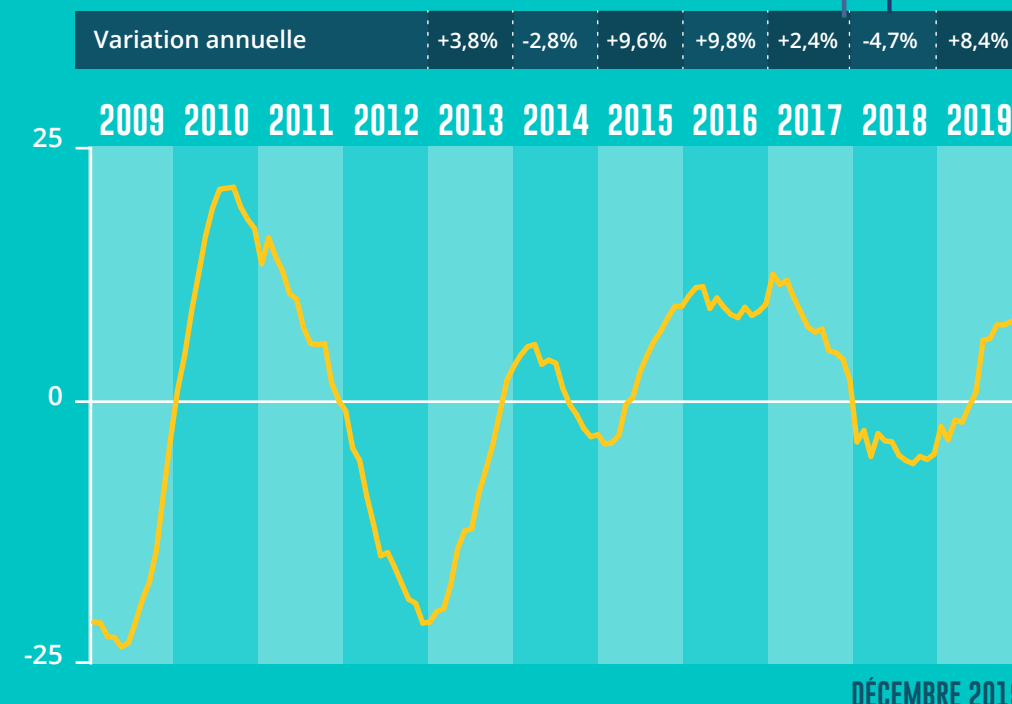
TÉLÉCHARGER

Cette analyse de Michel Mouillart
Graphique d'évolution de l'activité du marché
Graphique de variation de l'activité du marché, niveau annuel glissant
Graphique de variation de l'activité du marché, niveau trimestriel glissant

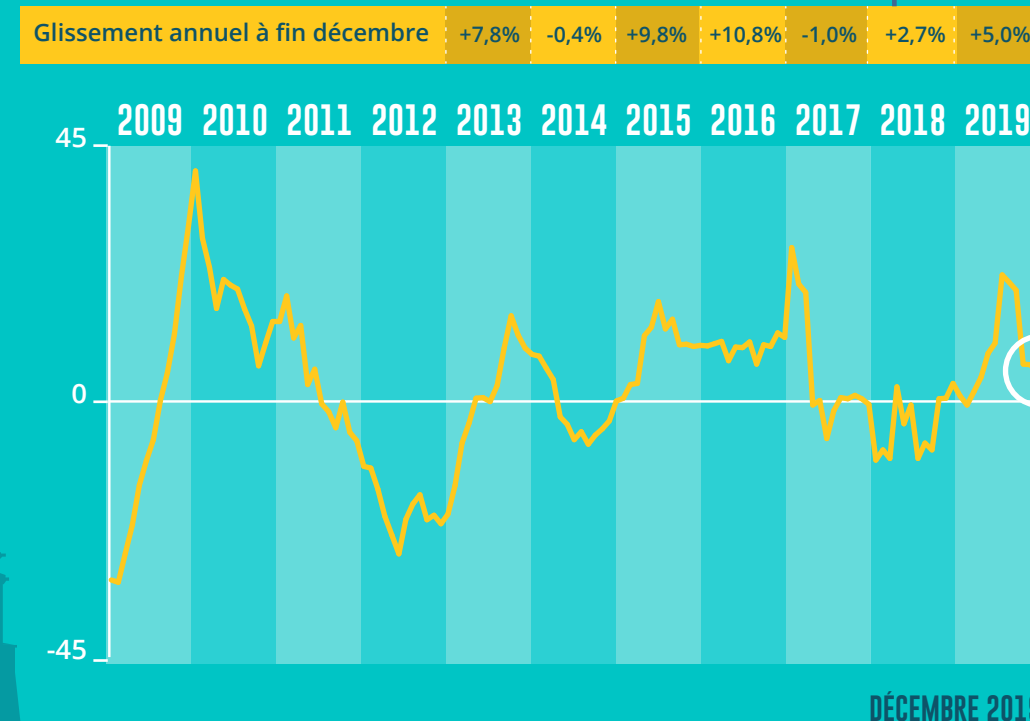
Baromètre LPI-SeLoger - Janvier 2020

VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU ANNUEL GLISSANT



NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN ÎLE-DE-FRANCE ET EN PROVINCE

HÉSITATIONS DU MARCHÉ EN FIN D'ANNÉE

Après le regain d'activité du marché constaté partout sur le territoire jusqu'à la fin de l'été, la progression des ventes a commencé à ralentir à partir de la Toussaint. Et les hésitations du marché se sont renforcées en décembre. Certes, cela est fréquent à l'approche de l'hiver, mais cette année la conjoncture a été un peu plus dégradée qu'à l'habitude, en raison des perturbations provoquées par les conflits sociaux.

Dans un tiers des régions, les ventes ont d'ailleurs reculé. L'affaiblissement de la conjoncture constaté partout s'est alors accompagné des conséquences que la hausse des prix observée jusqu'alors a pu avoir sur la capacité de la demande à réaliser ses projets : comme en Aquitaine, en Bretagne, en Languedoc-Roussillon et en Midi-Pyrénées. Cela a aussi été le cas dans le Limousin, dans le Nord-Pas de Calais ou en Picardie, même si les prix n'ont pas pesé aussi fortement sur la demande : mais son pouvoir d'achat a été malmené par la conjoncture économique locale et/ou par la remise en cause des soutiens publics à l'accession à la propriété (aides personnelles, par exemple).

Alors que dans d'autres régions, les ventes ont progressé rapidement (au moins 10 % en glissement annuel). Cela a été le cas lorsque l'accession à la propriété a encore bénéficié de l'amélioration des conditions de crédit et de la baisse des taux d'apport personnel exigés, d'autant que ces marchés étaient souvent en panne depuis plusieurs années et que les prix n'y avaient cru que lentement. Mais cela s'est aussi constaté en Ile de France et en PACA où la pression de la demande reste soutenue.

Ailleurs l'activité a ralenti, mais tout en continuant à progresser dans la moyenne, de l'ordre de 5 % en glissement annuel.

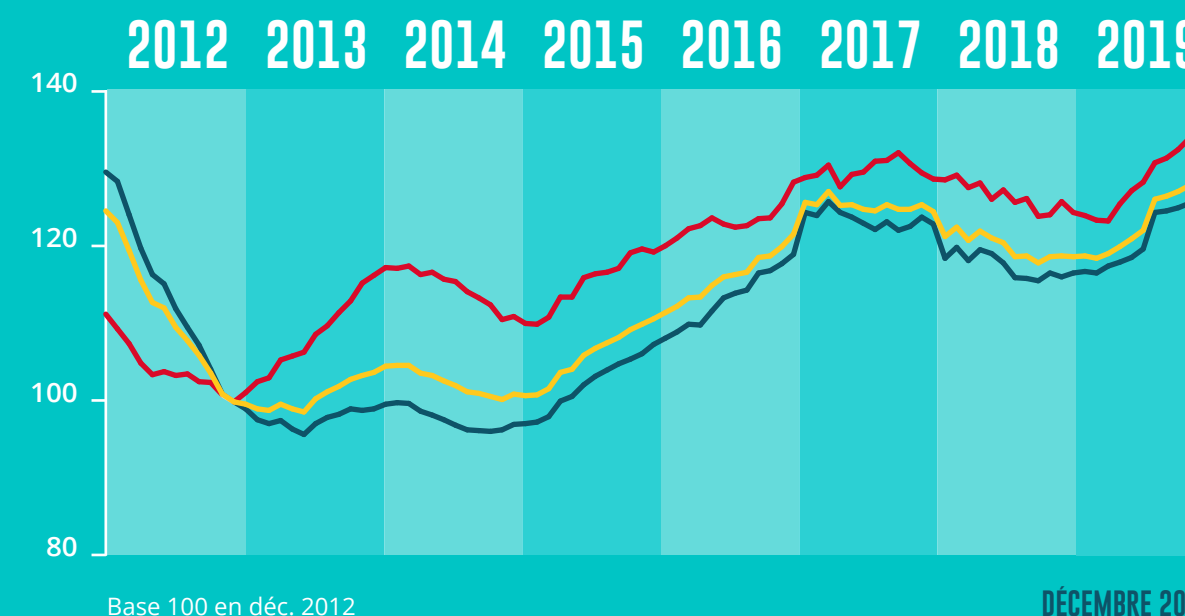
Michel Mouillart

Professeur d'Economie, FRICS
et porte-parole du baromètre LPI-SeLoger

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

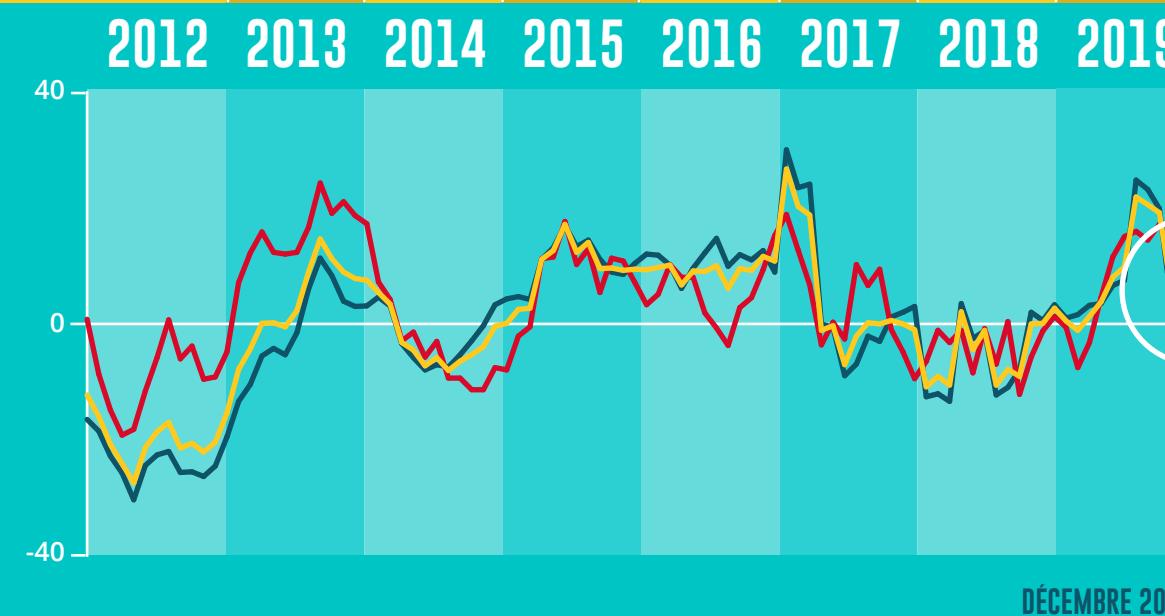
IDF	Variation annuelle	+16,3%	-4,5%	+7,4%	+7,6%	+0,3%	-3,4%	+8,9%
PROVINCE	Variation annuelle	-0,9%	-2,0%	+10,6%	+10,8%	+3,3%	-5,2%	+8,1%



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin décembre	+18,6%	-7,5%	+7,1%	+15,2%	-9,4%	+1,3%	+9,2%
PROVINCE	Glissement annuel à fin décembre	+3,0%	+3,3%	+10,4%	+8,9%	+3,0%	+3,3%	+3,4%



TÉLÉCHARGER ↓

Cette analyse de Michel Mouillart
Graphique d'évolution de l'activité du marché
Graphique de variation de l'activité du marché (en %)

MÉTHODOLOGIE

PRIX

Des prix moyens sont calculés par zone géographique (ville ou département), dans l'ensemble et pour chacun des 6 segments de marché retenus pour les maisons (du "3 pièces et moins" au "8 pièces et plus") et les appartements (du "studio et 1 pièce" au "6 pièces et plus"). Des indices de prix élémentaires (base 100 en décembre 2012) sont construits pour chaque zone, sur chacun des segments de marché. Les indices synthétiques de zone sont obtenus par pondération des indices élémentaires de zone : les pondérations correspondent aux structures de marché calculées sur la période 2006-2019 (donc sur la base de plus de 4,5 millions de références actuellement disponibles).

Les indices sont à correction des effets de structure. Les prix et les indices présentés au niveau régional ou national sont déterminés par pondération des indices élémentaires calculés au niveau départemental.

Les prix moyens affichés et signés sont calculés en moyenne trimestrielle glissante au niveau national, régional, départemental et pour les villes de plus de 150 000 habitants. Sur les zones de plus petite taille (les arrondissements, notamment), les prix sont en moyenne annuelle glissante.

Dans le tableau page 5, tous les prix sont en année glissante afin de pouvoir comparer des villes de taille différente entre elles.

VOLUME DE TRANSACTIONS

Cet indicateur d'activité permet de rendre compte des tendances d'évolution du marché de l'ancien.

Un échantillon de 2 200 agences réparties sur l'ensemble du territoire métropolitain a été isolé : aucun redressement n'est opéré, la structure de cet échantillon étant représentative de celle de l'ensemble des 6 250 agences présentes dans l'Observatoire LPI (hors promoteurs, foncières et établissements de crédit).

L'indicateur est présenté en niveau annuel glissant (base 100 pour l'année 2012), depuis décembre 2007.

Il lui est associé deux mesures :

- Le rythme annuel d'évolution (en %) de l'activité mesurée en niveau annuel glissant et sa comparaison avec la situation observée il y a un an, à la même époque ;
- Le rythme d'évolution en glissement annuel (en %) de l'activité mesurée en niveau trimestriel glissant et sa comparaison avec la situation observée il y a un an, à la même époque.

En cas de défaillance d'une agence (cessation d'activité, principalement), son remplacement s'effectue en respectant deux contraintes principales : appartenance au même espace géographique (département/ville) et volume d'activité comparable.

MARGE DE NÉGOCIATION

La marge de négociation mesure la variation relative entre le prix affiché à la prise de mandat et le prix signé. Elle évalue chaque mois les conditions dans lesquelles les négociations entre les vendeurs et les acheteurs ont permis d'aboutir.

Elle résume l'intensité des tensions qui s'observent sur le marché.

La marge est déterminée pour chaque transaction réalisée par un professionnel. Le niveau moyen des marges et les indices d'évolution sont calculés selon la méthode utilisée pour les prix.

DÉFINITION

Évolution des prix sur 3 mois

Rythme d'évolution en glissement trimestriel du prix mesuré en moyenne trimestrielle glissante

Évolution des prix sur 1 an

Rythme annuel d'évolution du prix mesuré en moyenne annuelle glissante

Prix au m² affiché

Prix mesuré lors de la prise de mandat

Prix au m² signé

Prix mesuré lors de la signature du compromis

**CONTACTS
PRESSE**

Michel MOUILLART

michel@mouillart.fr

06 07 65 59 95

Sarah KROICHVILI

sarah.kroichvili@seloger.com

06 20 45 25 16

Retrouvez toutes les données du baromètre LPI-SeLoger sur :

www.lespriximmobiliers.com

L'association «Les Prix Immobiliers» a été créée le 22 décembre 2009 pour développer un observatoire des ventes de logements anciens et neufs fournissant aux différents acteurs un outil de connaissance précis des marchés.

Les membres actuels en sont :

Arthurimmo.com, BNP Paribas Immobilier Résidentiel Ancien, CapiFrance, Crédit Logement, Crédit Mutuel, Gecina, Groupe BPCE, HEXAOM, iad, OptimHome, SAFTI, et Sogeprom



SeLoger

AVERTISSEMENT MÉTHODOLOGIQUE

Les observations qui remontent et sont intégrées par LPI depuis sa création dans le calcul des prix et des indices correspondent à des logements anciens destinés exclusivement à l'habitation (donc hors les usages « mixtes »), vendus de gré à gré et acquis par des particuliers résidents.

LPI exclut donc de ses bases de données : les biens non entièrement anciens (et qui étaient par le passé clairement identifiés dans les statistiques de construction publiées par Sit@del sous la dénomination de « construction sur habitat existant »), les biens occupés, les biens en viager, les biens autres que d'habitation, les propriétés autres que pleines, les mutations autres que de gré à gré, ... D'après l'INSEE (« Les

indices notaires-INSEE de prix des logements anciens », INSEE Méthodes, n°128, juillet 2014), ces situations particulières représentent, au total, près de 24 % des observations qui doivent être rejetées afin de procéder au calcul des indices de prix de l'ancien.

Et afin de mieux intégrer la connaissance des marchés que LPI a pu acquérir depuis 2006, les bases de pondération intervenant dans le calcul des prix et des indices au niveau national ont été redéfinies en s'appuyant sur les 4,5 millions d'observations disponibles. Les chiffreages présentés jusqu'alors n'ont pas été affectés, au-delà des mises à jour habituelles : cela concerne les niveaux des prix et des indices

déployés au niveau des communes, des départements ou des régions. En revanche, le poids relatif de la région Ile de France a été réduit, au bénéfice principalement des régions les moins actives dans le marché (comme par exemple l'Auvergne, la Franche-Comté, Champagne-Ardenne ou le Limousin).

Ce sont donc les niveaux des prix et des indices présentés au niveau national qui ont été concernés. L'ensemble des indicateurs correspondant a été repris depuis 2010. Les rythmes d'évolution des indices n'ont été que faiblement affectés : en moyenne, 2/10ème à 3/10ème de point de variation annuelle.



SeLoger



LPI-SELOGER



Crédit Mutuel

gec1na



Hexaôm
ENSEMBLE
POUR BÂTIR L'AVENIR



**optim
home**

SAFTi

SeLoger

