

**BAROMÈTRE DES
PRIX IMMOBILIERS**



LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN OCTOBRE 2019



Arthurimmo.com, BNP Paribas Immobilier Résidentiel Ancien, CapiFrance, Crédit Foncier, Crédit Logement, Crédit Mutuel, Gecina, HEXAOM, iad, OptimHome, Sogeprom et Theseis

NOVEMBRE 2019

LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

3 472 € PRIX DU M² SIGNÉ
en France,
dans l'ancien

Hausse soutenue des prix
des maisons anciennes

3,4% MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien,
tous biens confondus

Des marges de négociation
très basses

-0,5% PRIX DU M² SIGNÉ
Évolution en France,
dans l'ancien sur 3 mois

Hausse rapide des prix
des appartements
anciens dans l'Ouest

-0,6% VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Une demande
moins vaillante

ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

HAUSSE SOUTENUE DES PRIX DES MAISONS ANCIENNES

Les tensions sur les prix des maisons anciennes étaient encore fortes, en octobre. Les prix signés se sont ainsi accrus de 5.4 % sur un an, contre 3.3 % il y a un an à la même époque. La pression de la demande constatée sur ce marché s'était jusqu'alors renforcée à raison des facilités d'accès au crédit faites par les banques. D'ailleurs, une augmentation aussi rapide des prix des maisons ne s'était pas observée depuis la fin de 2011. Néanmoins, depuis le début de l'automne la demande s'essouffle, comme cela est souvent le cas à cette période de l'année : et pour le deuxième mois consécutif, les prix ont reculé de 0.8 % en octobre.

En revanche, la hausse des prix reste contenue sur le marché des appartements : avec une augmentation de 3.9 % sur un an (contre + 3.7 % il y a un an à la même époque). Le ralentissement de la hausse des prix des appartements qui se constate depuis le printemps dernier dans la plupart des grandes villes s'est confirmé en octobre.

RENFORCEMENT DE LA HAUSSE DES PRIX DES APPARTEMENTS NEUFS

Avec l'annonce de la suppression prochaine du PTZ dans les zones C et B2, la pression de la demande s'est renforcée depuis le début de l'été, auprès des constructeurs de maisons individuelles. Pour autant, alors que les facilités d'accès au crédit faites par les banques restent exceptionnelles, le rythme de progression des prix des maisons neuves s'est stabilisé à bas niveau, en octobre : avec + 0.8 % sur un an contre + 2.6 % il y a un an à la même époque, le ralentissement de la hausse des prix est d'ailleurs remarquable.

Dans le même temps, les ventes d'appartements neufs se sont maintenues à haut niveau sur une large partie du territoire et le rythme de progression des prix s'est encore renforcé : avec + 3.0 % en octobre, contre + 2.0 % il y a un an à la même époque.

Ainsi en octobre, le rythme de progression des prix des logements neufs s'est accru, pour s'établir 2.6 % sur un an pour l'ensemble du marché, contre 2.1 % il y a un an à la même époque. La pression sur les prix du neuf ne devrait pas s'alléger dans les prochains mois, alors que le recul de la construction va se poursuivre.

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 - Novembre 2019

	ANCIEN		NEUF
	Prix/m ² affiché	Prix/m ² signé	Prix/m ² signé
GLOBAL	3 476 €	3 472 €	5 154 €
Évolution sur 3 mois	-1,0% ↓	-0,5% ↓	+0,2% ↗
Évolution sur 1 an		+4,5% ↗	+2,6% ↗
MAISON	3 227 €	3 208 €	2 665 €
Évolution sur 3 mois	-1,4% ↓	-0,8% ↓	-1,0% ↓
Évolution sur 1 an		+5,4% ↗	+0,8% ↗
APPARTEMENT	3 707 €	3 718 €	6 143 €
Évolution sur 3 mois	-0,6% ↓	-0,4% ↓	+0,4% ↗
Évolution sur 1 an		+3,9% ↗	+3,0% ↗

INDICE DES PRIX SIGNÉS

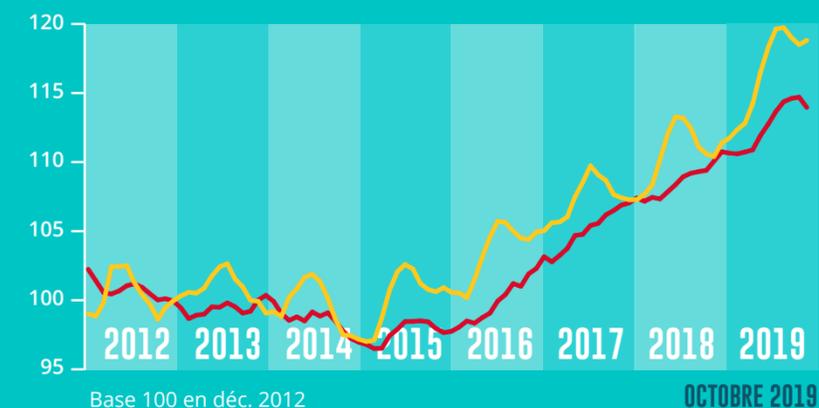
SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN

— Neuf
— Ancien



SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement
— Maison



ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

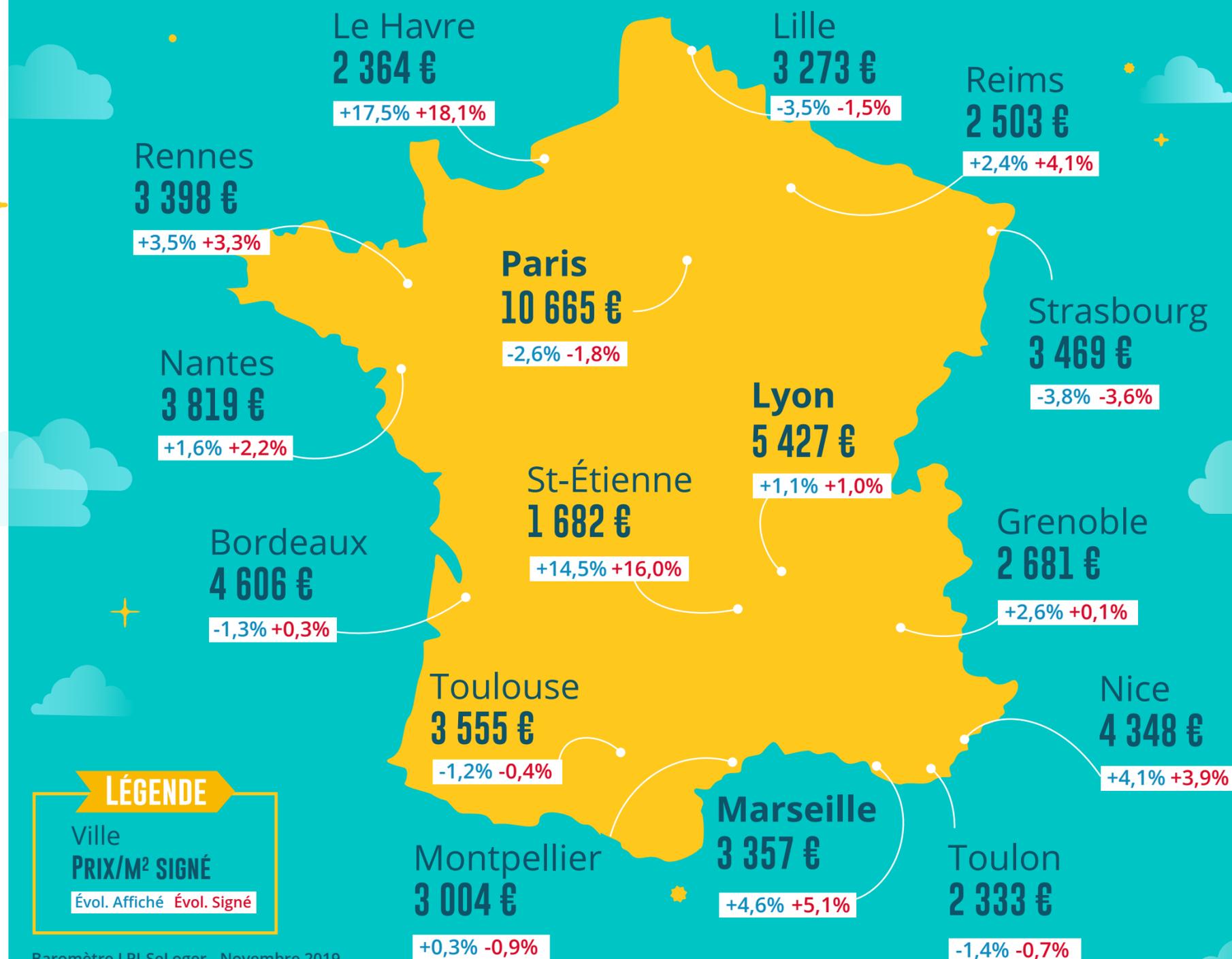
HAUSSE RAPIDE DES PRIX DES APPARTEMENTS ANCIENS DANS L'OUEST

La hausse des prix se fait moins vive sur le marché des appartements anciens, mais les tensions sur les prix se renforcent dans la plupart des grandes villes de l'Ouest : avec plus de 10 % d'augmentation sur un an sur Angers et sur Brest, + 9.5 % sur Rennes et seulement + 7.9 % sur Nantes. Les évolutions constatées depuis la fin de l'année 2018 se confirment. De plus la hausse des prix se renforce nettement sur Saint-Nazaire, illustrant la montée des déséquilibres sur le littoral des Pays de la Loire. En revanche, la pression sur les prix s'est nettement relâchée depuis plusieurs mois sur Le Mans et sur Quimper.

Le renforcement de la hausse des prix s'observe aussi sur Lyon (+ 7.5 %), après le ralentissement noté au printemps. Et la pression se fait particulièrement vive sur Villeurbanne, avec une augmentation de 11.7 % sur un an. En revanche, les tensions sur les prix restent faibles dans nombre des autres villes de la région Rhône-Alpes : comme sur Grenoble, Saint-Etienne, Valence ou Vénissieux, mais pour des raisons très différentes d'une ville à l'autre.

Ailleurs, le rythme de progression des prix ralentit depuis le début de l'année dans les grandes villes. Les prix baissent même sur Bordeaux, de 0.2 % sur un an, alors qu'en octobre 2018 ils augmentaient encore de plus de 11 % sur un an. Souvent le ralentissement est notable : tel un coup de frein sur Rouen ou sur Strasbourg ; ou plus doucement sur Lille, mais avec une demande qui se déplace sur Villeneuve-d'Ascq ou sur Roubaix où les hausses de prix se renforcent, affichant un rythme de progression à 2 chiffres.

LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN SUR 3 MOIS DANS 16 VILLES



LÉGENDE

Ville
PRIX/M² SIGNÉ

Évol. Affiché Évol. Signé

Baromètre LPI-SeLoger - Novembre 2019

TÉLÉCHARGER ↓

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



SeLoger

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

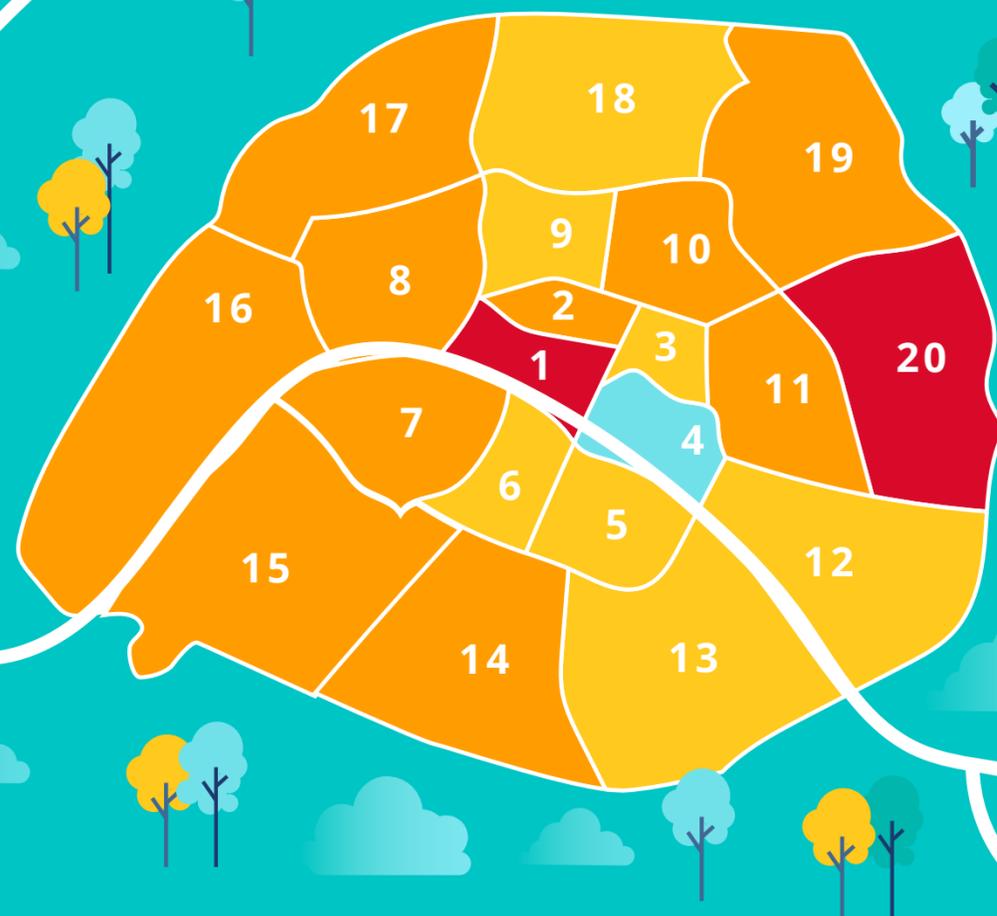
Baromètre LPI-SeLoger - Novembre 2019

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	4 255 €	+4,5 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 235 €	+2,8 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	2 340 €	+11,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	4 060 €	+1,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	5 126 €	+3,2 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 107 €	+11,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	6 035 €	+5,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	3 334 €	+14,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	2 736 €	+8,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 542 €	+3,7 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	2 061 €	+3,8 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	1 465 €	+0,2 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 675 €	-0,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLAN COURT	8 475 €	+8,3 %
Centre	CHER	BOURGES	1 548 €	+3,8 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	1 965 €	+10,9 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	2 520 €	+4,5 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 565 €	+12,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	4 822 €	+1,3 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	2 840 €	+2,8 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	3 495 €	+6,6 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	1 823 €	-3,8 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 227 €	+2,4 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 408 €	+13,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	4 845 €	+4,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	6 818 €	+5,8 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	3 601 €	+0,4 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 559 €	+4,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	2 870 €	+1,5 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	1 766 €	+1,0 %
Rhône-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 703 €	+3,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	7 576 €	+2,6 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	3 680 €	+4,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	2 708 €	-2,7 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	2 041 €	+3,7 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	1 800 €	+1,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	8 686 €	+1,5 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 242 €	+3,2 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 605 €	-3,3 %
Rhône-Alpes	RHONE	LYON	5 167 €	+7,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	MARSEILLE	3 143 €	+4,4 %

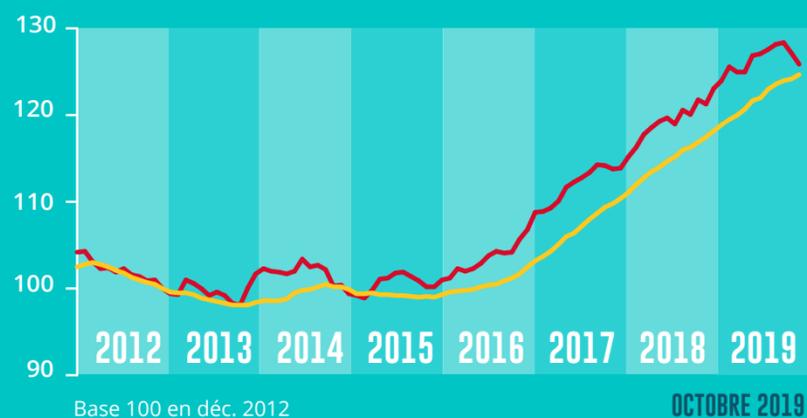
			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 140 €	+2,2 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	2 356 €	+4,2 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 047 €	+3,2 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	5 967 €	+6,4 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 477 €	+4,8 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 248 €	+3,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	4 891 €	+5,7 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	3 645 €	+7,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	11 209 €	+8,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	4 154 €	+2,7 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 029 €	-6,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	3 568 €	+4,5 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 214 €	-1,5 %
Ile-de-France	PARIS	PARIS	10 883 €	+6,1 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	1 758 €	-1,4 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 581 €	+2,7 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 255 €	+7,2 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	1 980 €	-5,9 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	1 621 €	-0,7 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 485 €	-0,9 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	3 569 €	+9,5 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	2 144 €	+12,0 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 541 €	+2,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	5 823 €	-4,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	3 720 €	+11,0 %
Rhône-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 390 €	+1,9 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	5 451 €	+9,4 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 440 €	+12,8 %
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	3 481 €	+2,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 376 €	-3,9 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 440 €	+7,4 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	2 531 €	+1,7 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	2 609 €	+5,5 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 524 €	+2,9 %
Rhône-Alpes	DROME	VALENCE	1 915 €	-0,8 %
Rhône-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	2 216 €	+2,7 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	6 984 €	+8,5 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	2 283 €	+12,0 %
Rhône-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	3 419 €	+11,7 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	3 476 €	0,0 %



PARIS



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



TÉLÉCHARGER ↓

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

FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

10 665 €

Affiché -2,6%
Signé -1,8%

SUR 1 AN

10 883 €

Affiché +5,3%
Signé +6,1%



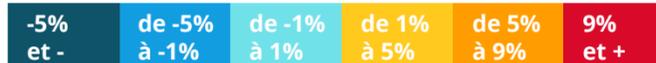
SeLoger

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

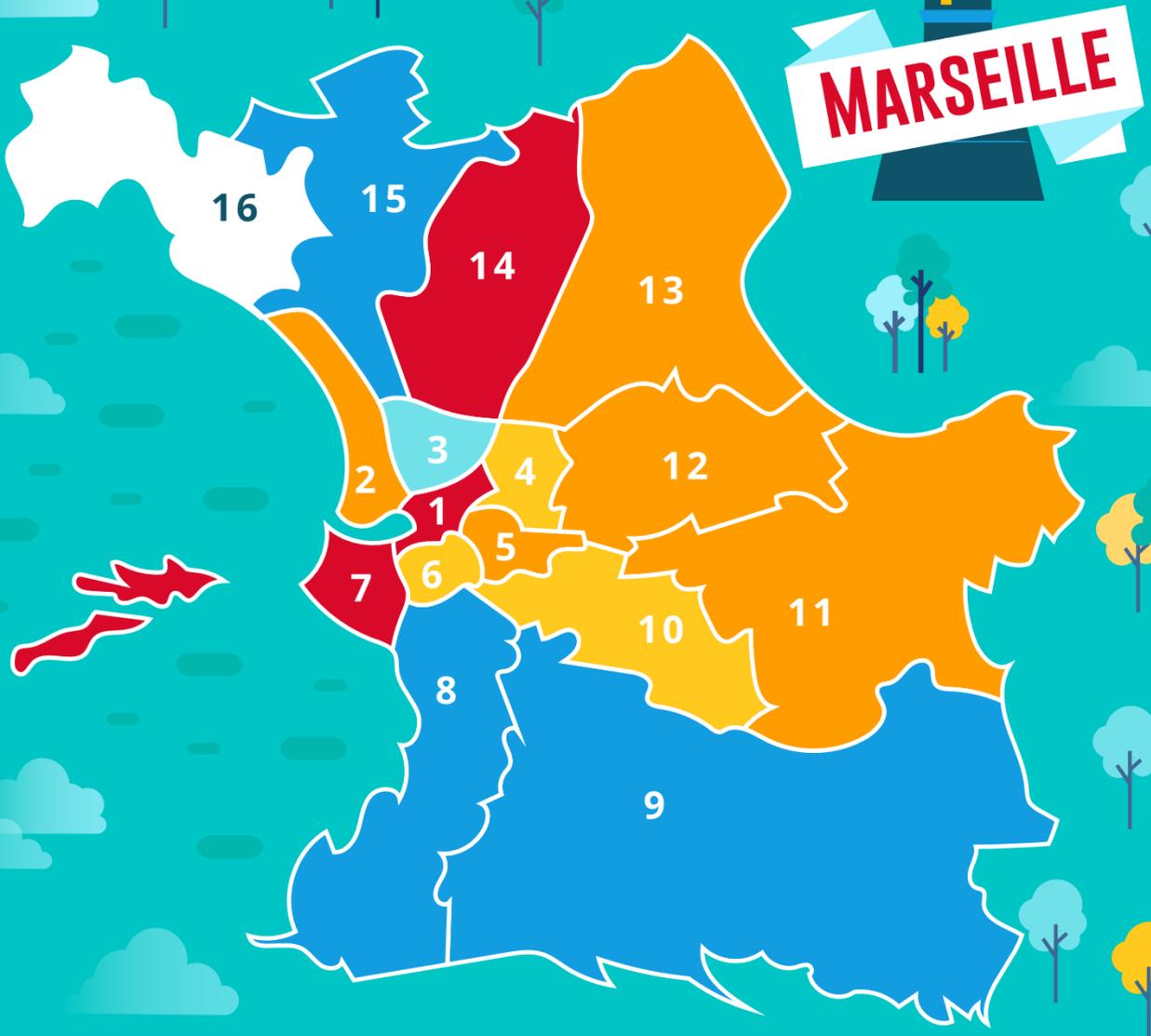
	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	10 925 €	+15,6 %	+14,1 %
2	11 002 €	+4,2 %	+8,3 %
3	11 282 €	+1,0 %	+4,3 %
4	12 287 €	-0,5 %	+0,6 %
5	11 708 €	+2,1 %	+1,9 %
6	13 720 €	+3,8 %	+1,2 %
7	14 422 €	+6,3 %	+7,7 %
8	12 508 €	+1,1 %	+8,0 %
9	10 622 €	+1,2 %	+1,7 %
10	9 546 €	+5,7 %	+7,0 %
11	9 981 €	+7,2 %	+8,9 %
12	9 096 €	+1,3 %	+4,4 %
13	8 044 €	+1,5 %	+2,5 %
14	10 423 €	+7,0 %	+8,7 %
15	10 080 €	+5,7 %	+5,8 %
16	12 322 €	+7,3 %	+6,7 %
17	11 338 €	+7,4 %	+7,8 %
18	9 183 €	+2,2 %	+3,4 %
19	7 963 €	+8,6 %	+7,9 %
20	8 600 €	+9,4 %	+10,2 %

LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² signé



Baromètre LPI-SeLoger - Novembre 2019



FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

3 357 €
 Affiché **+4,6%** Signé **+5,1%**

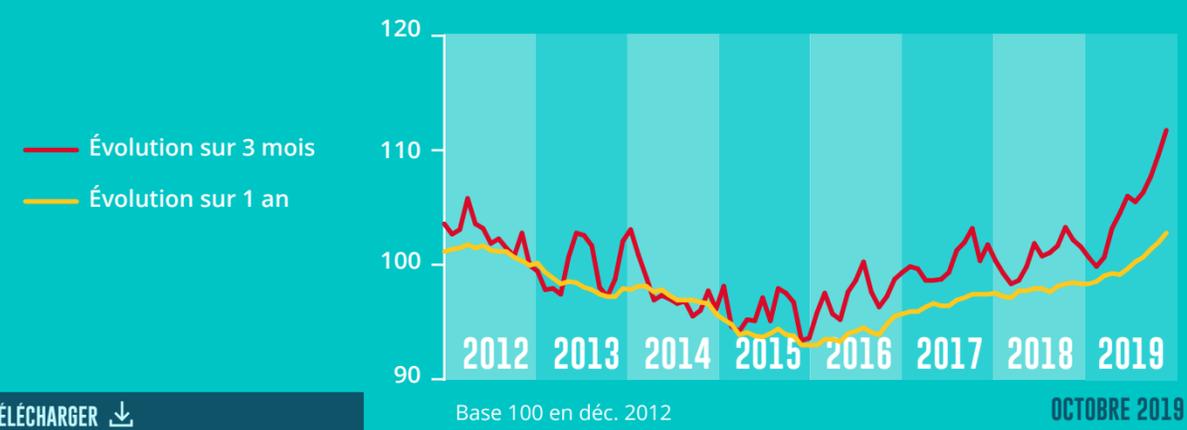
SUR 1 AN

3 143 €
 Affiché **+4,3%** Signé **+4,4%**

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	2 767 €	+12,9 %	+11,4 %
2	2 997 €	+4,1 %	+5,9 %
3	1 799 €	+4,4 %	-0,2 %
4	2 552 €	-0,3 %	+1,2 %
5	2 836 €	+7,1 %	+7,1 %
6	3 649 €	+3,7 %	+4,3 %
7	3 812 €	+10,8 %	+9,3 %
8	4 018 €	-1,7 %	-2,4 %
9	2 818 €	-3,2 %	-1,7 %
10	2 409 €	+2,7 %	+3,8 %
11	2 684 €	+3,0 %	+7,3 %
12	3 157 €	+10,4 %	+8,0 %
13	2 503 €	+5,2 %	+5,4 %
14	2 249 €	+12,2 %	+10,5 %
15	1 624 €	-0,9 %	-4,5 %
16	NC		

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



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

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 +
----------	--------------	-------------	------------	------------	---------





FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

5 427 €
Affiché **+1,1%** Signé **+1,0%**

SUR 1 AN

5 167 €
Affiché **+6,5%** Signé **+7,5%**

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

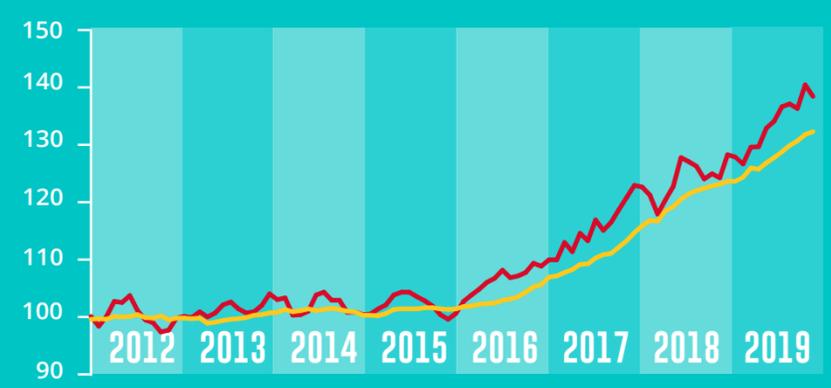
	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	5 698 €	-0,5 %	+1,8 %
2	6 114 €	-0,6 %	-1,3 %
3	4 721 €	+6,0 %	+6,5 %
4	5 535 €	+14,0 %	+16,9 %
5	4 569 €	+7,7 %	+13,4 %
6	6 316 €	+9,5 %	+9,1 %
7	4 701 €	+8,3 %	+8,1 %
8	3 785 €	+8,8 %	+9,4 %
9	3 599 €	+3,5 %	+2,9 %

LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² signé



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



Base 100 en déc. 2012 OCTOBRE 2019



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

LES PRIX DANS LES MÉTROPOLIS

DIFFÉRENCE D'ÉVOLUTION DES PRIX ENTRE LES MÉTROPOLIS

La hausse des prix des appartements reste la plus rapide sur les métropoles de Brest, Nantes et Rennes. 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.

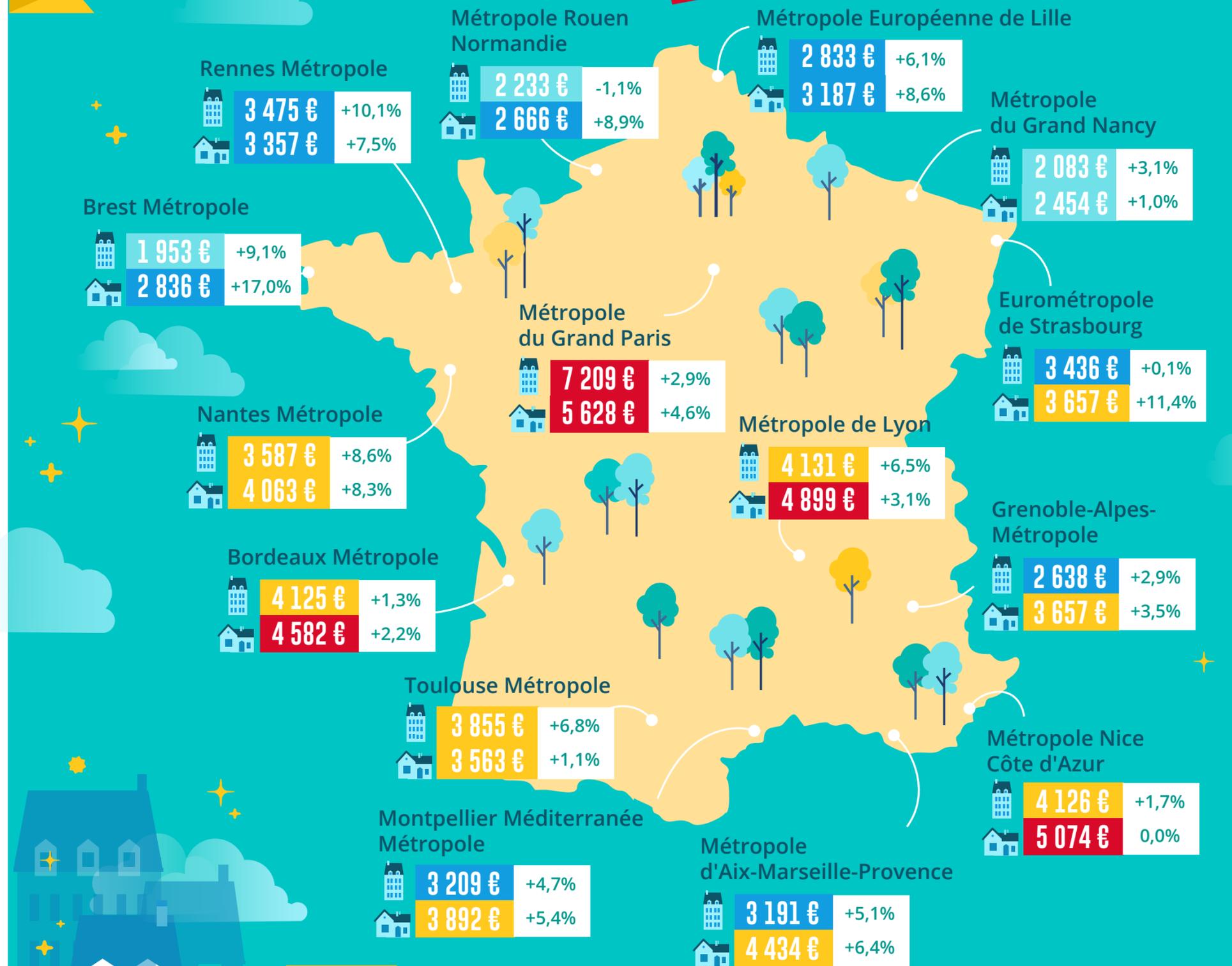
En revanche, le rythme de la hausse des prix s'est nettement affaibli sur les métropoles de Bordeaux, Nice, Rouen et Strasbourg. Sur la métropole de Bordeaux, l'évolution s'explique principalement par le décrochage des prix constaté sur la ville centre, alors qu'habituellement, les tensions sur les prix des appartements sont plus prononcées dans le centre des métropoles qu'en périphérie. Mais sur les trois 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 et Strasbourg (plus de 10 % sur un an) et elle concerne aussi bien la ville-centre que la périphérie. Elle est un peu moins rapide sur les métropoles de Lille, Nantes, Rennes et Rouen (de l'ordre de 8 %) : elle est néanmoins soutenue 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. Mais les prix des maisons stagnent ou ne progressent que très 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/m ² signé				APPARTEMENT	PRIX /M ² SIGNÉ	Évolution
2 500 € et -	de 2 500 € à 3 500 €	de 3 500 € à 4 500 €	4 500 € et +	MAISON	SUR 1 AN	sur 1 an

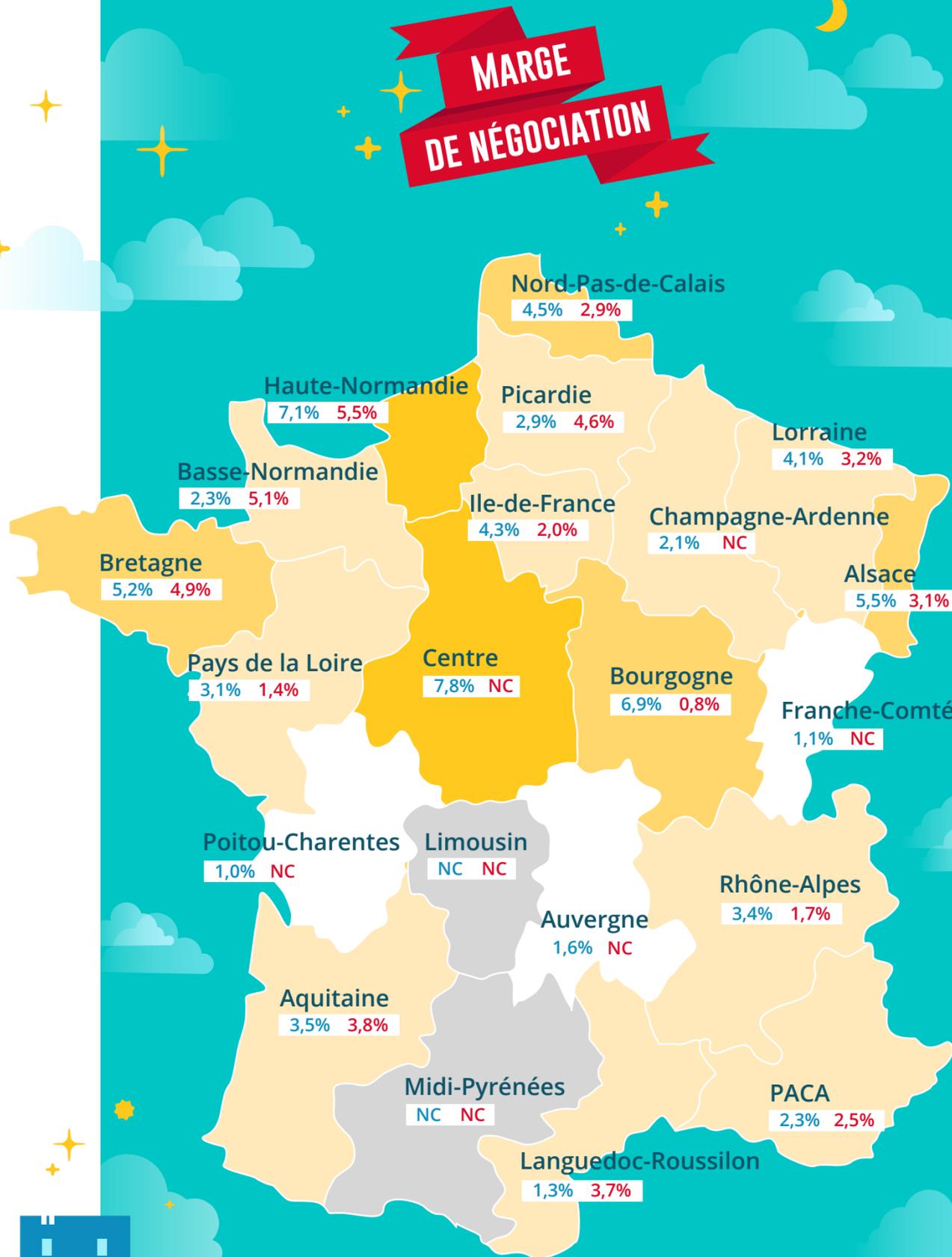
ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

DES MARGES DE NÉGOCIATION TRÈS BASSES

En octobre, France entière, la marge de négociation s'est établie à 3.4 %, en moyenne : 2.3 % pour les appartements et 4.4 % pour les maisons.

Les marges se maintiennent donc à des niveaux particulièrement bas et jamais observés par le passé. Sur le marché des maisons, elles se situent à près de 20 % sous leur moyenne de longue période, et sur le marché des appartements, à 40 % sous leur moyenne de longue période.

Sur la plupart des marchés, les prix affichés reculent en effet : compte tenu du niveau des prix constatés, les vendeurs ne relèvent plus leurs offres de prix. Les acheteurs préfèrent alors renoncer à toute négociation pour ne pas risquer la perte des biens qu'ils convoitent : la pression de la demande qui s'est constatée jusqu'alors aussi bien sur les territoires ruraux et intermédiaires que sur les marchés des grandes métropoles n'est guère propice aux hésitations.

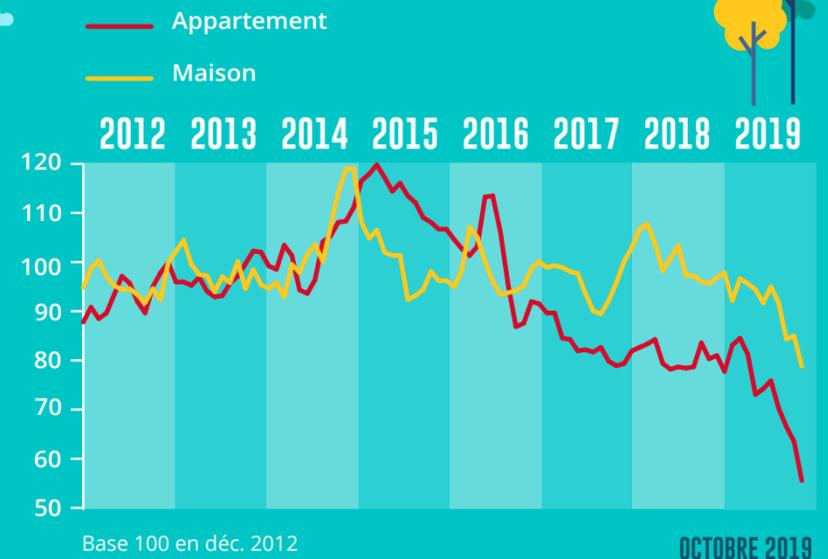


FRANCE ENTIÈRE



INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

SELON LE TYPE DE BIENS



TÉLÉCHARGER ↓

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

Baromètre LPI-SeLoger - Novembre 2019

LÉGENDE

Région

Maison Appartement

Marge de négociation globale

0 à 2% 2 à 4% 4 à 6% 6 à 8% 8 et +

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

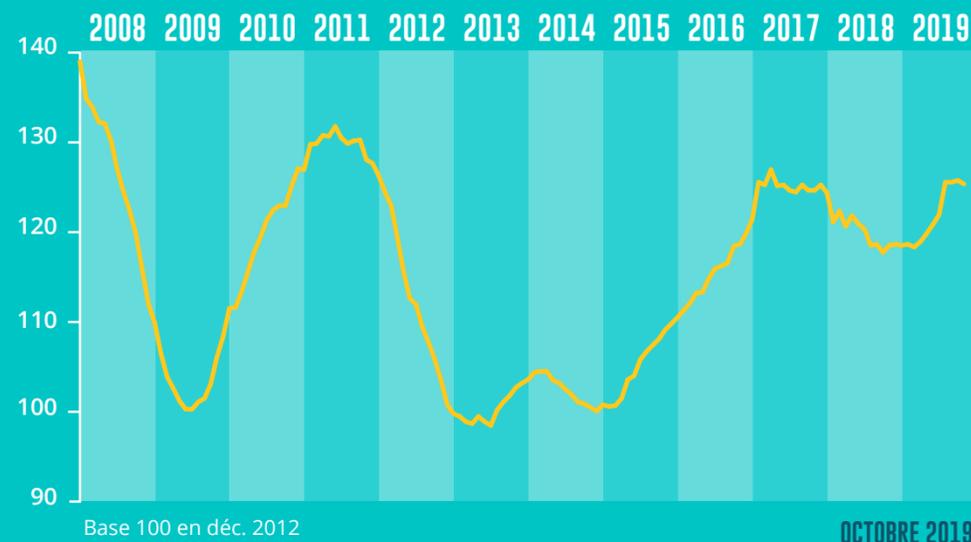
UNE DEMANDE MOINS VAILLANTE

Après des mois d'été durant lesquels les ventes de logements anciens ont progressé à un rythme soutenu (une augmentation à deux chiffres de juin à septembre), la demande s'essouffle. L'activité s'est néanmoins maintenue à haut niveau en octobre, progressant même de 12.9 % sur un mois (contre + 11.4 % en moyenne depuis 2007). Et d'ailleurs à fin octobre, les ventes étaient en augmentation de 5.8 % sur un an.

Néanmoins, après une année 2019 qui va afficher un record de ventes réalisées, la demande semble s'affaiblir. Certes, chaque année l'activité se fait moins vaillante à l'arrivée de l'hiver : elle recule de l'ordre de 16 % entre octobre et janvier en moyenne depuis 2007. Mais les tendances actuelles du marché risquent d'amplifier le mouvement saisonnier habituel. En dépit d'une offre de crédits bancaires toujours très dynamique, la lente remontée des taux d'apport personnel exigés pourrait peser sur la demande dans les mois à venir.

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 - Novembre 2019

VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

Variation annuelle	+3,8%	-2,8%	+9,6%	+9,8%	+2,4%	-4,7%	
Rythme annuel à fin octobre	-0,7%	-2,2%	+8,5%	+8,7%	+5,1%	-4,9%	+5,8%



NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

Glissement annuel à fin octobre	+11,2%	-5,3%	+9,6%	+9,2%	+0,6%	0,0%	-0,6%
---------------------------------	--------	-------	-------	-------	-------	------	-------



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

ENTRE REPLI DE LA DEMANDE ET POURSUITE DE L'EXPANSION

Dans les trois régions Languedoc-Roussillon, Midi-Pyrénées et Poitou-Charentes où, depuis le début de l'année, le marché n'avait pas tiré avantage du dynamisme de l'offre de crédit, les ventes se sont repliées rapidement depuis la fin de l'été (- 10 % en glissement annuel). Le repli de la demande s'est d'ailleurs aussi constaté en Aquitaine, à un rythme comparable.

Souvent cependant, après plusieurs mois d'une progression souvent vive, les ventes progressent toujours rapidement (à un rythme annuel d'au moins 10 %). En Alsace, en Auvergne, en Bourgogne, en Champagne-Ardenne et en Ile-de-France, la pression de la demande est restée forte : en Province, l'accession à la propriété qui constitue la réponse principale à la demande de logements des ménages a pleinement tiré parti de l'amélioration des conditions de crédit et de l'allègement des exigences des banques en matière d'apport personnel ; en Ile-de-France, la pression de la demande ne se relâche pas, nonobstant les niveaux des prix observés.

Ailleurs, le rebond des ventes de logements anciens constaté en début d'année a cédé la place à une stabilisation du marché voire, parfois, à un lent repli de la demande (Bretagne, Limousin et Nord-Pas-de-Calais).

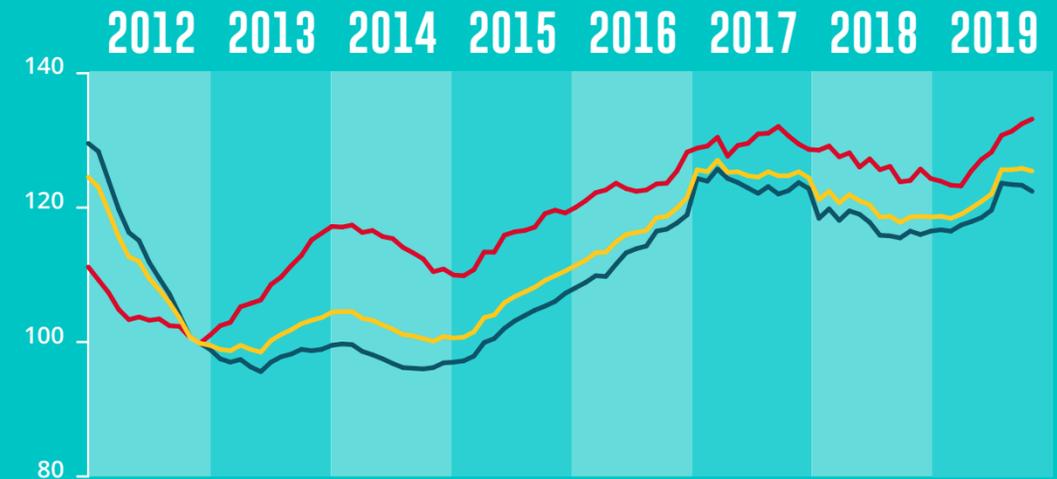
Michel Mouillart
Professeur d'Economie, FRICS
et porte-parole du baromètre LPI-SeLoger

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

	Variation annuelle	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
IDF	Variation annuelle	+16,3%	-4,5%	+7,4%	+7,6%	+0,3%	-3,4%		
	Rythme annuel à fin octobre	+10,3%	-0,5%	+6,0%	+3,8%	+5,6%	-5,0%	+7,3%	
PROVINCE	Variation annuelle	-0,9%	-2,0%	+10,6%	+10,8%	+3,3%	-5,2%		
	Rythme annuel à fin octobre	-4,9%	-2,9%	+9,6%	+10,9%	+4,8%	-4,9%	+5,1%	

— Province
— Île-de-France
— France



Base 100 en déc. 2012

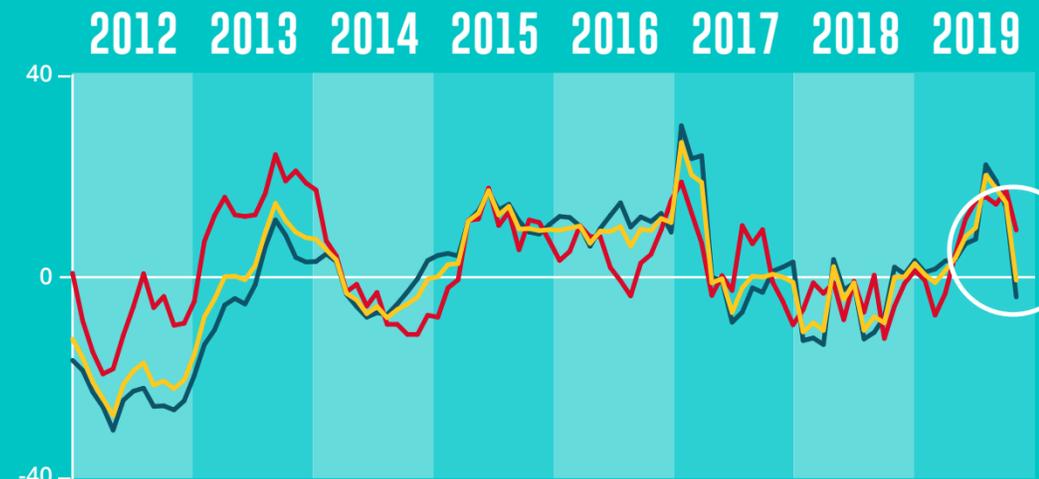
OCTOBRE 2019

VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

	Glissement annuel à fin octobre	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
IDF	Glissement annuel à fin octobre	+19,0%	-11,3%	+11,3%	+4,5%	-1,0%	-5,7%	+9,3%	
PROVINCE	Glissement annuel à fin octobre	+8,3%	-2,9%	+8,9%	+11,0%	+1,2%	+2,0%	-3,9%	

— Province
— Île-de-France
— France



OCTOBRE 2019

TÉLÉCHARGER ↓

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

Baromètre LPI-SeLoger - Novembre 2019

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 2006-2018 (donc sur la base de plus de 4 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 6 100 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 Foncier, Crédit Logement, Crédit Mutuel, Gecina, HEXAOM, iad, OptimHome, SeLoger, Sogeprom et Theseis



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 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

