

BAROMÈTRE DES
PRIX IMMOBILIERS



LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN AOÛT 2019

SEPTEMBRE 2019

LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

3 605 € PRIX DU M² SIGNÉ
en France,
dans l'ancien

Une hausse des prix
plus rapide dans l'ancien

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

Nouvelle baisse
des marges

+1,2% PRIX DU M² SIGNÉ
Évolution en France,
dans l'ancien sur 3 mois

Des situations très
contrastées selon les villes

+14,7% VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Pause habituelle
des ventes en août

ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

UNE HAUSSE DES PRIX PLUS RAPIDE DANS L'ANCIEN

Depuis le début du printemps, les tensions sur les prix des logements anciens se renforcent au fil des mois. En août, les prix signés se sont ainsi accrus de 4.4 % sur un an, en réponse au maintien de la pression d'une demande qui bénéficie pleinement de l'amélioration des conditions de crédit (baisse des taux d'intérêt, allongement des durées) et surtout de la diminution des taux d'apport personnel exigés par les banques : il y a un an à la même époque, la hausse était de 3.6 % sur un an.

C'est toujours sur le marché des maisons que la hausse des prix est la plus rapide : en août, les prix ont cru de 4.8 % sur un an (contre + 3.2 % il y a un an à la même époque), à un rythme qui ne s'était pas observé depuis la fin de l'hiver 2012. Mais la pression sur les prix reste contenue sur le marché des appartements, même si la hausse est maintenant un peu plus vive qu'au printemps dernier : avec une augmentation de 4.1 % sur un an (contre + 3.9 % il y a un an, à la même époque).

RENFORCEMENT DES TENSIONS SUR LES PRIX DES APPARTEMENTS NEUFS

Depuis la fin du printemps, la demande adressée aux constructeurs de maisons individuelles se redresse doucement : la baisse des taux d'apport personnel exigés par les banques a permis aux primo accédants découragés par la dégradation du PTZ de revenir sur le marché. Néanmoins, aucune tension ne se décèle sur les prix des maisons neuves : en août, confirmant le constat des mois précédents, la hausse des prix s'est établie à 0.9 % sur un an contre + 3.6 % il y a un an à la même époque (et même 5.1 % en août 2017). En revanche, le maintien des ventes d'appartements à un niveau élevé, grâce notamment aux facilités d'accès au crédit dont bénéficient la demande, s'accompagne d'un rythme de progression des prix qui se renforce au fil des mois : avec + 2.8 %, contre + 2.0 % en août 2018. Aussi les tensions sur les prix des appartements constatées durant l'été ont été plus marquées que celles qui s'observent habituellement à cette période de l'année.

Ainsi en août le rythme de progression des prix des logements neufs s'est établi à 2.5 % sur un an pour l'ensemble du marché.

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 - Septembre 2019

	ANCIEN		NEUF
	Prix/m ² affiché	Prix/m ² signé	Prix/m ² signé
GLOBAL	3 602 €	3 605 €	4 183 €
Évolution sur 3 mois	+0,6% ↗	+1,2% ↗	+1,1% ↗
Évolution sur 1 an		+4,4% ↗	+2,5% ↗
MAISON	3 150 €	3 081 €	2 497 €
Évolution sur 3 mois	+0,4% ↗	+0,6% ↗	+0,2% ↗
Évolution sur 1 an		+4,8% ↗	+0,9% ↗
APPARTEMENT	4 013 €	4 081 €	4 857 €
Évolution sur 3 mois	+0,7% ↗	+1,7% ↗	+1,2% ↗
Évolution sur 1 an		+4,1% ↗	+2,8% ↗

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

DES SITUATIONS TRÈS CONTRASTÉES SELON LES VILLES

Dans beaucoup de grandes villes, le rythme de progression des prix des appartements anciens a nettement ralenti depuis le début de l'année. L'atterrissage de la hausse des prix est ainsi spectaculaire sur Bordeaux, avec + 1.0 % sur un an en août contre + 12.7 % il y a un an à la même époque : le retour au calme se constate aussi sur les communes limitrophes, telle Mérignac ou Pessac. Bien que moins prononcé, le ralentissement s'observe aussi, par exemple, sur Lille, avec + 2.3 % sur un an, contre + 6.0 % en août 2018 : mais avec un déplacement de la demande et des hausses de prix renforcées sur Villeneuve-d'Ascq ou sur Roubaix-Tourcoing.

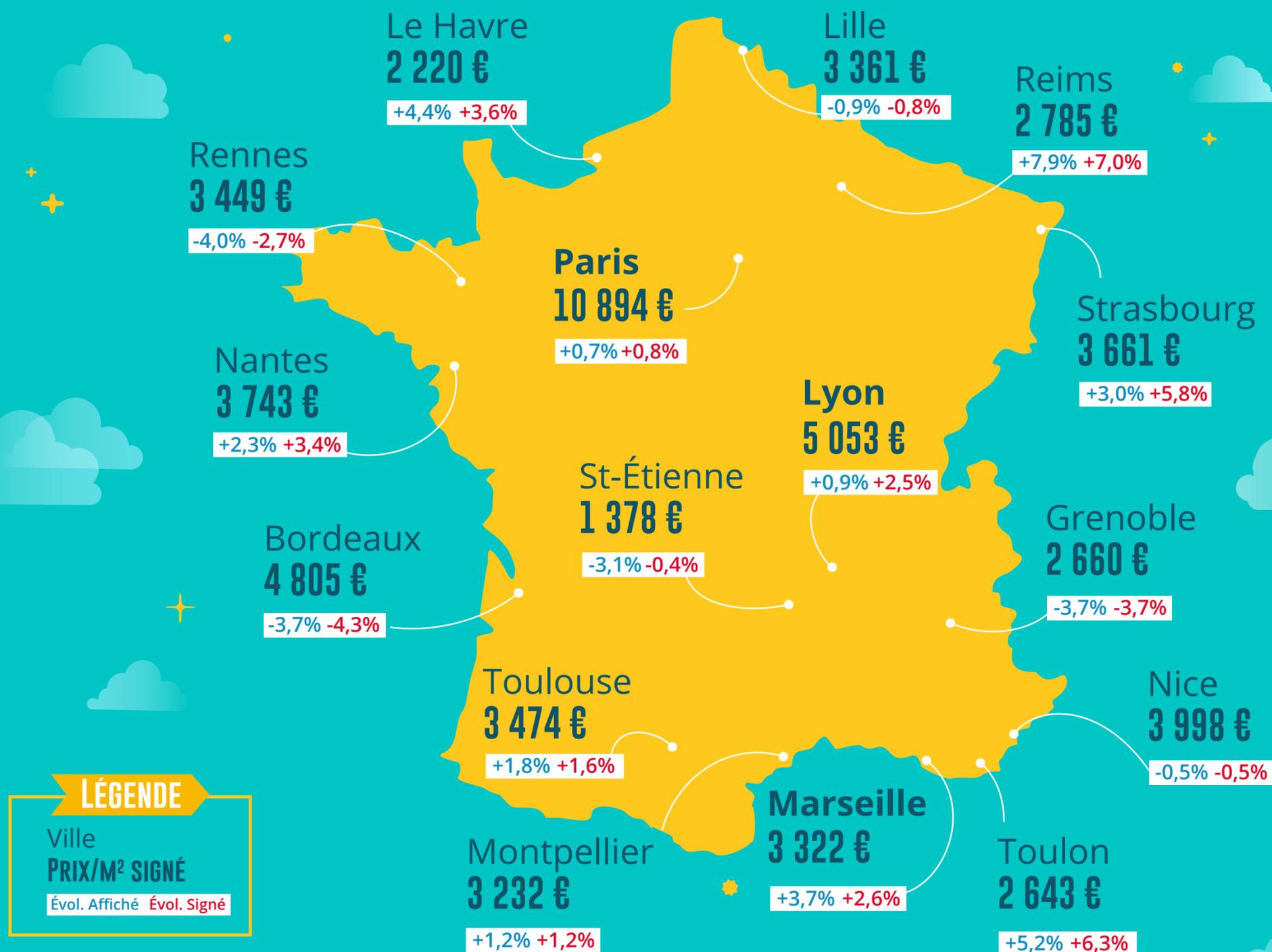
En revanche, les tensions sur les prix sont très vives sur Brest et sur Rennes, confirmant les évolutions qui se constatent depuis la fin de l'année 2018. En outre, elles se renforcent sur Angers et, dans une moindre mesure, sur Le Mans et sur Nantes : de plus, depuis le début de l'année, la hausse des prix s'accélère nettement sur Saint Nazaire, illustrant la montée des déséquilibres et des tensions sur l'ensemble de la région des Pays de la Loire. Et bien que moins rapide qu'en 2018, la hausse des prix est encore vive sur Lyon et sur la plupart des villes de sa périphérie.

Cependant les tensions sur les prix restent très faibles sur la quasi-totalité de la Côte d'Azur, mais aussi dans certaines grandes villes de la région Rhône-Alpes : comme à Grenoble, à Saint-Etienne ou à Valence, pour des raisons très différentes d'une ville à l'autre.

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 - Septembre 2019

TÉLÉCHARGER ↓

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

LPI-SELOGER

lpi 1^{er} observatoire
des Prix Immobiliers
du secteur privé

SeLoger

LES PRIX DANS LES VILLES

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

LPI-SELOGER



SeLoger

TÉLÉCHARGER ↓

Tableau des 81 villes sur 1 an

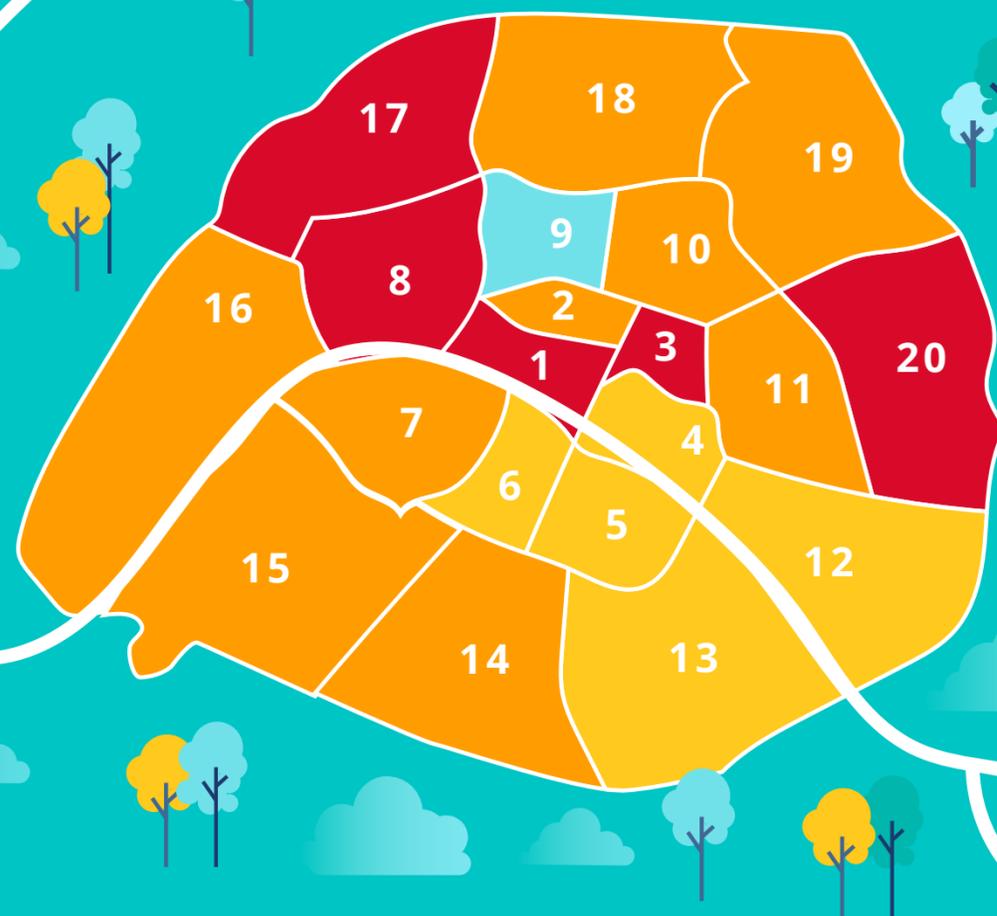
Baromètre LPI-SeLoger - Septembre 2019

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	4 127 €	+3,6 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 194 €	+0,3 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	2 344 €	+9,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	4 043 €	+1,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	4 945 €	-0,4 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 024 €	+8,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	6 089 €	+6,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	3 290 €	+12,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	2 677 €	+3,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 700 €	+12,4 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	2 055 €	+6,5 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	1 450 €	-1,8 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 722 €	+1,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLAN COURT	8 476 €	+9,1 %
Centre	CHER	BOURGES	1 444 €	+1,2 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	1 931 €	+10,4 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	2 575 €	+6,3 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 550 €	+1,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	4 621 €	-2,6 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	2 822 €	+2,7 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	3 419 €	+5,7 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	1 859 €	+2,9 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 189 €	+0,5 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 390 €	+12,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	4 889 €	+7,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	6 777 €	+6,0 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	3 591 €	+3,5 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 567 €	+2,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	2 830 €	+0,4 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	1 821 €	+5,0 %
Rhône-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 678 €	+1,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	7 503 €	+1,0 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	3 708 €	+5,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	2 682 €	-4,5 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	1 965 €	+2,8 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	1 851 €	+6,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	8 686 €	+2,2 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 217 €	+2,3 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 624 €	-1,6 %
Rhône-Alpes	RHONE	LYON	4 950 €	+6,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	MARSEILLE	3 038 €	+3,2 %

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 141 €	+1,9 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	2 361 €	+0,5 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 098 €	+4,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	5 904 €	+7,8 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 374 €	-0,7 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 242 €	+7,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	4 831 €	+4,4 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	3 580 €	+7,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	11 257 €	+6,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	4 186 €	+3,7 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 139 €	-6,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	3 462 €	+2,6 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 245 €	-0,3 %
Ile-de-France	PARIS	PARIS	10 430 €	+6,4 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	1 735 €	-5,2 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 535 €	+1,3 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 036 €	+3,7 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	2 039 €	+3,9 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	1 571 €	+2,4 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 474 €	-2,9 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	3 530 €	+9,5 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	2 051 €	+10,0 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 553 €	+4,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	5 790 €	-3,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	3 570 €	+11,5 %
Rhône-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 369 €	+1,6 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	5 410 €	+7,5 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 397 €	+13,7 %
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	3 491 €	+3,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 498 €	+1,3 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 380 €	+6,7 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	2 703 €	+13,9 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	2 528 €	+3,8 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 530 €	+0,8 %
Rhône-Alpes	DROME	VALENCE	1 898 €	-1,0 %
Rhône-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	2 296 €	+6,6 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	6 881 €	+8,0 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	2 226 €	+11,0 %
Rhône-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	3 267 €	+7,7 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	3 491 €	-1,0 %



PARIS



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



TÉLÉCHARGER ↓

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



SUR 3 MOIS

10 894 €

Affiché Signé
+0,7% +0,8%

SUR 1 AN

10 430 €

Affiché Signé
+5,4% +6,4%



SeLoger®

LPI-SELOGER

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	11 095 €	+10,6 %	+9,1 %
2	11 097 €	+6,3 %	+7,4 %
3	11 211 €	+6,6 %	+9,1 %
4	12 404 €	+3,2 %	+4,1 %
5	11 325 €	+3,2 %	+1,1 %
6	13 921 €	+4,5 %	+3,5 %
7	14 220 €	+8,2 %	+7,0 %
8	12 508 €	+4,1 %	+9,7 %
9	10 537 €	+0,1 %	+0,2 %
10	9 477 €	+6,8 %	+7,3 %
11	9 772 €	+6,3 %	+7,3 %
12	8 968 €	+2,0 %	+4,1 %
13	8 219 €	+2,6 %	+4,3 %
14	10 247 €	+7,1 %	+7,3 %
15	9 928 €	+4,7 %	+5,5 %
16	12 280 €	+5,8 %	+6,1 %
17	11 411 €	+7,5 %	+9,8 %
18	9 177 €	+3,5 %	+5,0 %
19	7 842 €	+6,5 %	+7,8 %
20	8 394 €	+9,5 %	+10,7 %

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 - Septembre 2019



MARSEILLE

FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

3 322 €
 Affiché **+3,7%** Signé **+2,6%**

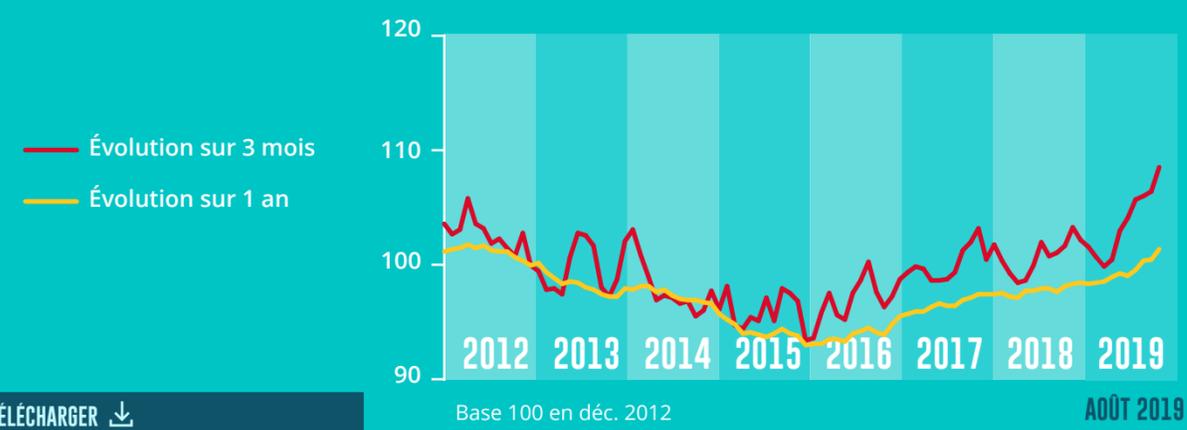
SUR 1 AN

3 038 €
 Affiché **+2,1%** Signé **+3,2%**

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	2 725 €	+10,1 %	+9,2 %
2	3 145 €	+2,2 %	+7,2 %
3	1 727 €	-5,2 %	-2,5 %
4	2 498 €	-2,6 %	+0,2 %
5	2 771 €	+6,0 %	+7,4 %
6	3 539 €	-2,4 %	+1,4 %
7	3 607 €	+9,1 %	+7,7 %
8	4 026 €	-2,4 %	-2,8 %
9	2 712 €	-5,7 %	-3,1 %
10	2 344 €	+1,7 %	+3,7 %
11	2 686 €	+7,4 %	+9,5 %
12	3 063 €	+12,6 %	+9,8 %
13	2 441 €	+1,1 %	+4,2 %
14	1 963 €	+6,4 %	+12,3 %
15	1 596 €	-1,6 %	-11,5 %
16	NC		

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



LÉGENDE



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



FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

5 053 €
Affiché **+0,9%** Signé **+2,5%**

SUR 1 AN

4 950 €
Affiché **+6,4%** Signé **+6,5%**

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

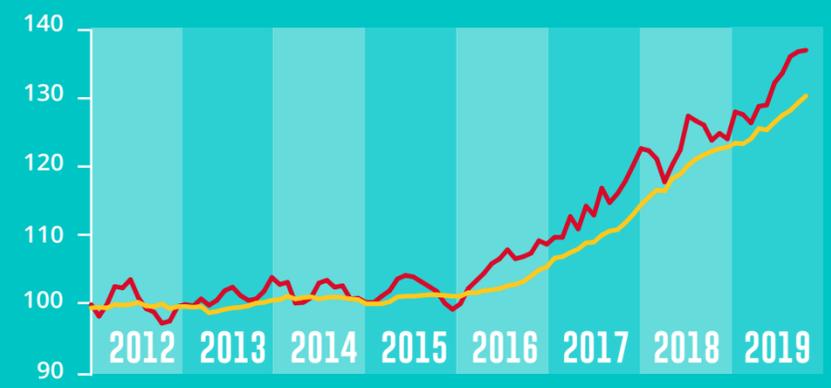
	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	5 606 €	-3,4 %	-1,0 %
2	6 174 €	-1,6 %	-0,8 %
3	4 605 €	+5,9 %	+6,0 %
4	5 293 €	+12,1 %	+12,5 %
5	4 319 €	+13,5 %	+9,4 %
6	6 399 €	+9,8 %	+10,5 %
7	4 702 €	+8,0 %	+7,9 %
8	3 732 €	+8,1 %	+7,3 %
9	3 581 €	+3,8 %	+4,2 %

LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² signé



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



Base 100 en déc. 2012

AOÛT 2019

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

LPI-SELOGER

lpi 1^{er} observatoire des Prix Immobiliers du secteur privé

SeLoger

LES PRIX DANS LES MÉTROPOLIS

LA DYNAMIQUE DES PRIX DE L'ANCIEN DANS LES MÉTROPOLIS

Les augmentations les plus rapides des prix des appartements anciens se constatent toujours sur les métropoles de Brest et de Rennes. La pression de la demande reste forte sur l'ensemble du territoire de ces métropoles et se diffuse sur les marchés des communes adjacentes. En revanche, le rythme de la hausse des prix s'affaiblit de nouveau dans les métropoles de Bordeaux et de Grenoble, aussi bien dans la ville-centre qu'en périphérie.

Habituellement, les tensions sur les prix des appartements sont plus prononcées dans le centre des métropoles qu'en périphérie : autant en raison de la rareté des biens disponibles dans le centre, que du fait de leur qualité et/ou des services qui leur sont associés (transports, équipements publics, commerces, ...). Cela se constate notamment sur les métropoles de Nice, de Paris, de Rouen et de Toulouse. Les métropoles de Lille et de Marseille font exception à la règle, la pression de la demande se renforçant plus nettement sur la périphérie que sur le centre.

Sur le marché des maisons, la progression des prix reste la plus soutenue sur les métropoles de Brest et de Strasbourg (plus de 10 % sur un an) et elle concerne aussi bien la ville-centre que la périphérie. Et elle est un peu moins rapide sur les métropoles de Nantes, de Rennes et de Rouen (de l'ordre de 7 %), en raison principalement d'une augmentation des prix plus rapide en périphérie : cela illustre les conséquences du déplacement de la demande et l'impact de sa préférence pour la maison individuelle. Mais les prix des maisons reculent ou ne progressent que très lentement sur les métropoles de Nancy, de Nice et de Toulouse, du fait d'une moindre attirance de la périphérie.

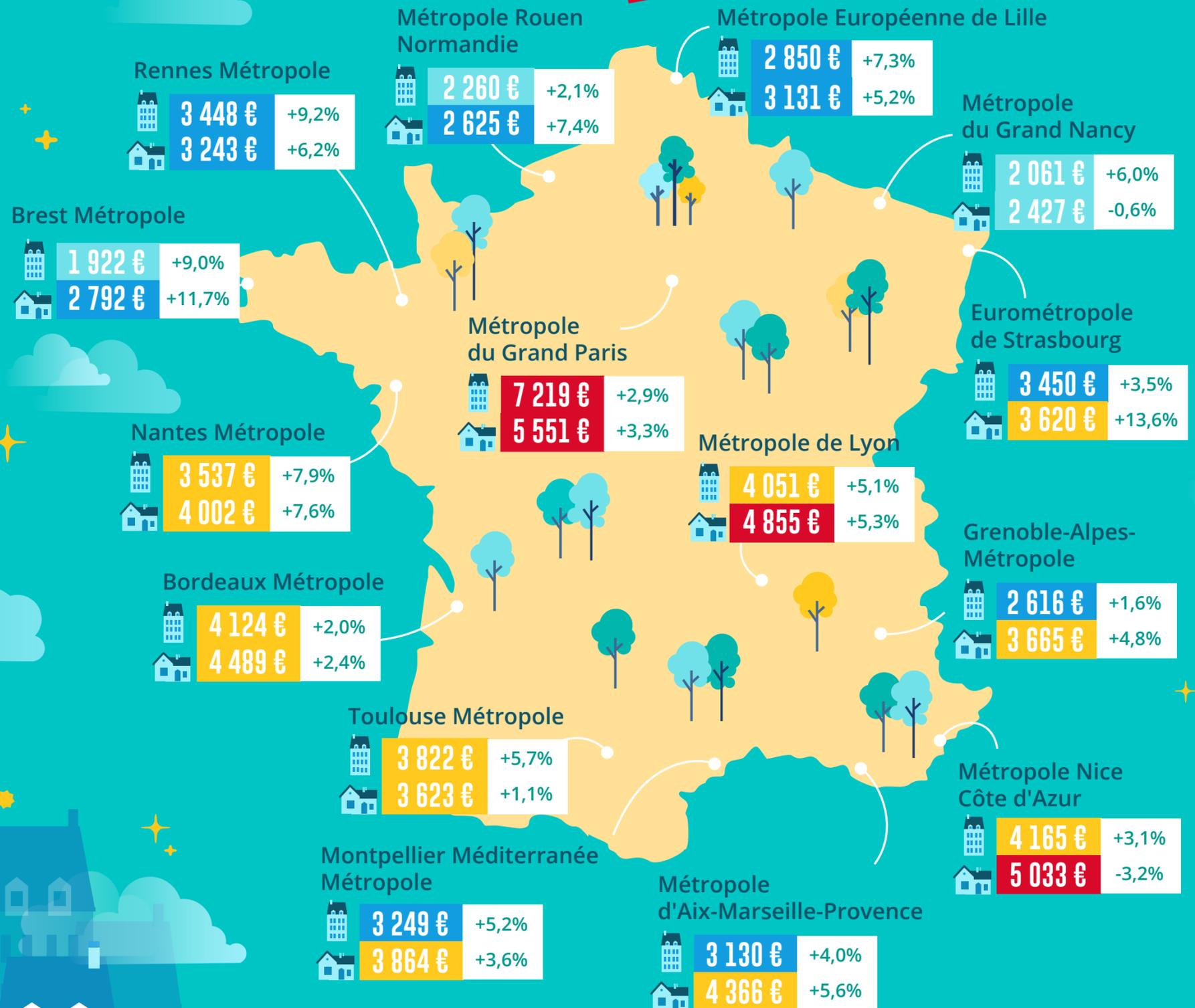
TÉLÉCHARGER ↓

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

NOUVELLE BAISSÉ DES MARGES

En août, France entière, la marge de négociation s'est établie à 3.4 %, en moyenne : 2.8 % pour les appartements et 4.0 % pour les maisons.

Le niveau des marges recule encore. Il descend maintenant à des niveaux jamais observés jusqu'alors. Sur le marché des maisons, les marges se situent à 19 % sous leur moyenne de longue période, et sur le marché des appartements, à 31 % sous leur moyenne de longue période.

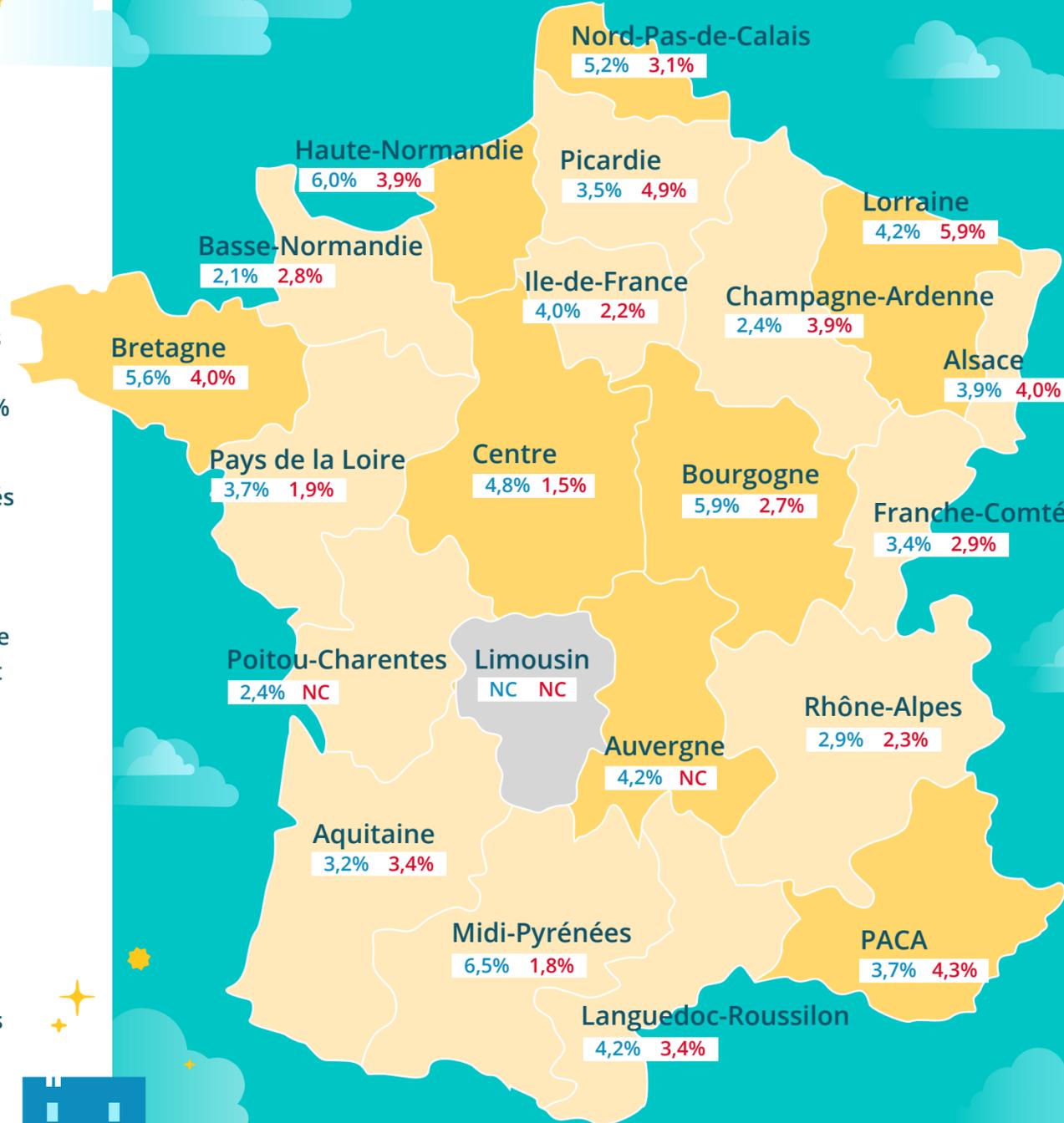
En effet, depuis le printemps dernier, les prix signés continuent de croître plus rapidement que les prix affichés. Et comme durant l'été la pression de la demande ne s'est guère relâchée, les délais de réalisation des ventes se réduisent et les marges se contractent. En outre, ces évolutions se constatent aussi bien sur les territoires ruraux et intermédiaires où la demande s'est redressée depuis le début de l'année que sur les marchés des grandes métropoles où les déséquilibres du marché se renforcent au fil des années. 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 est particulièrement active.

TÉLÉCHARGER ↓

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

Baromètre LPI-SeLoger - Septembre 2019

MARGE DE NÉGOCIATION

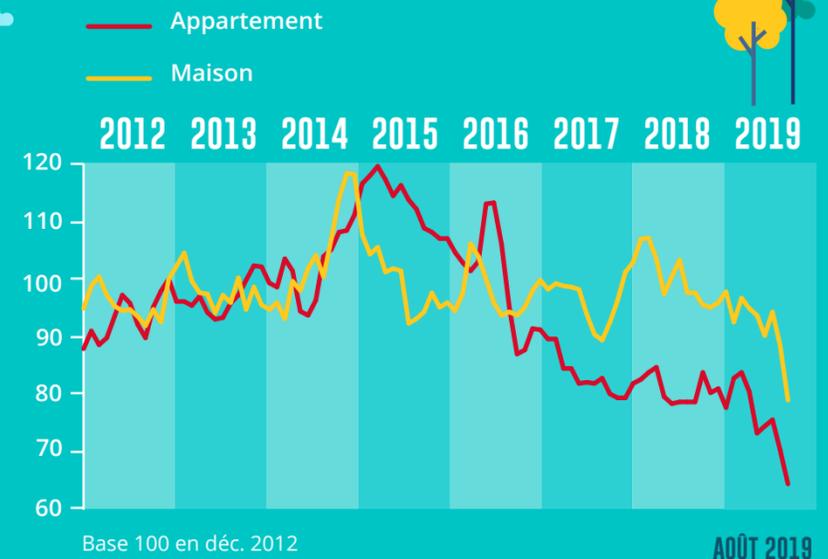


FRANCE ENTIÈRE

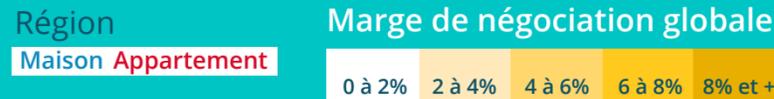


INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

SELON LE TYPE DE BIENS



LÉGENDE



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

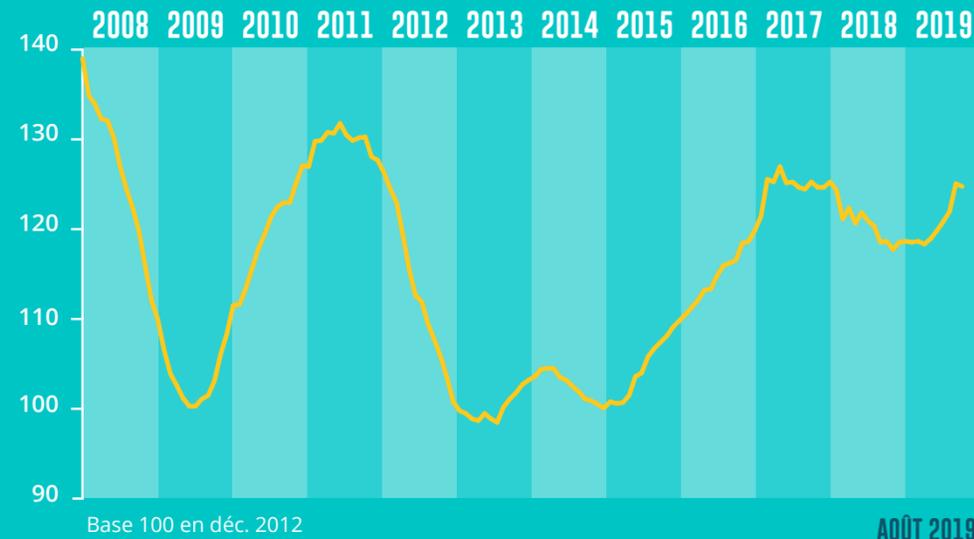
PAUSE HABITUELLE DES VENTES EN AOÛT

Comme chaque année, les ventes de logements anciens ont reculé en août. Cependant, ce repli qui coïncide avec le moment fort des congés de l'été a été plus prononcé cette année qu'à l'habitude (- 30 %, contre - 25 % en moyenne chaque année depuis 2007), en raison notamment du niveau exceptionnel des ventes réalisées en juillet. Mais comme l'activité a été particulièrement soutenue depuis le printemps dernier, le niveau des ventes mesuré en niveau trimestriel glissant a continué de croître à un rythme soutenu (+ 14,7 % à fin août). Un tel rythme de progression des ventes à deux chiffres n'avait plus été constaté au cœur de l'été depuis 2010 : mais le marché de l'ancien bénéficiait alors de plus de 180 000 PTZ chaque année (contre à peu près 20 000 unités attendues en 2019).

La vitalité du marché constatée depuis le début de l'année 2019 s'explique toujours par une baisse sans précédent des exigences des banques en matière d'apport personnel, partout sur le territoire métropolitain. Néanmoins, depuis la fin du printemps, la tendance à la lente remontée des taux d'apport personnel se dessine. Et elle risque de peser sur le dynamisme du marché dans les prochains mois.

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 - Septembre 2019

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

L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ AU CŒUR DU DYNAMISME

La baisse des exigences des banques en matière d'apport personnel a permis d'élargir le marché partout sur le territoire métropolitain, comme jamais auparavant. Les accédants à la propriété ont été les grands gagnants de cette évolution, même sur les territoires où la hausse des prix s'est poursuivie. Et ce sont les régions où l'accession à la propriété constitue la réponse essentielle à la pression de la demande qui ont le plus bénéficié du rebond des ventes de logements anciens.

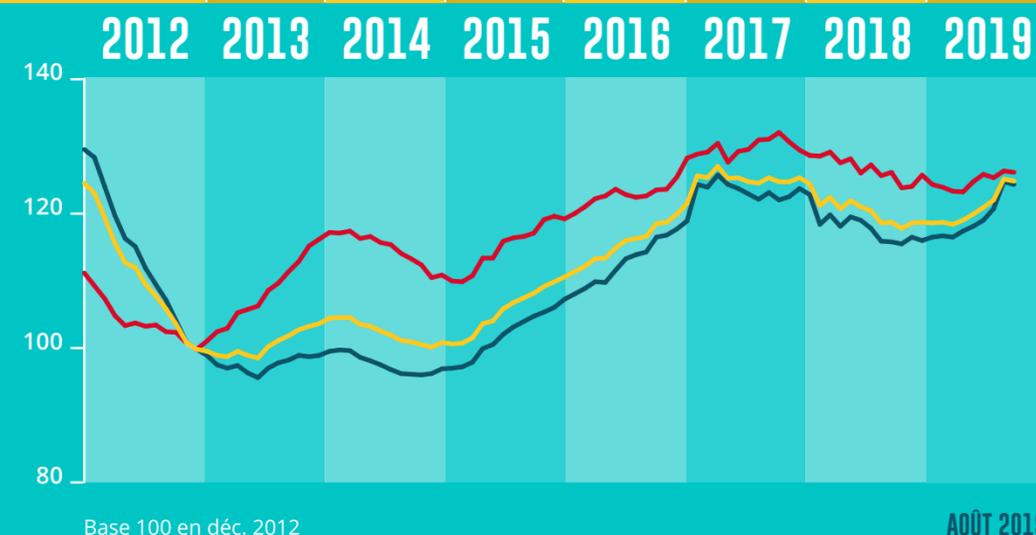
Ainsi, et en dépit du fléchissement saisonnier des ventes de logements anciens constaté en août, l'activité a encore progressé (au cours des trois derniers mois) à un rythme annuel compris entre 10 et 15 % dans les régions délimitant à peu près le quart sud-ouest (Aquitaine, Centre, Languedoc-Roussillon, Limousin, Midi-Pyrénées et Poitou-Charentes). Et mise à part l'Île de France où les ventes ne progressent que lentement, l'augmentation de l'activité se poursuit à un rythme annuel très soutenu, presque partout voisin de 20 % : le dynamisme des flux de l'accession à la propriété explique cela.

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

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

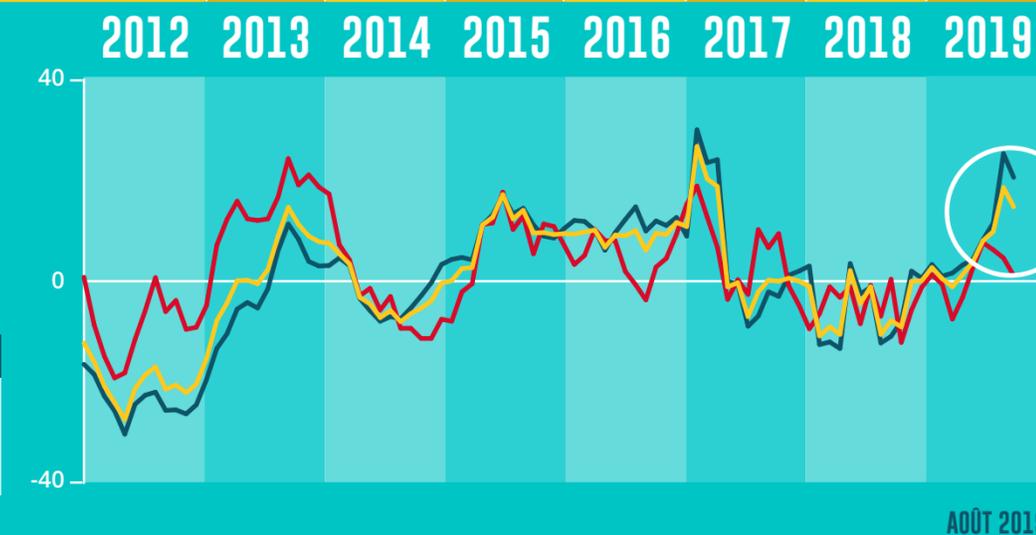
IDF	Variation annuelle	+16,3%	-4,5%	+7,4%	+7,6%	+0,3%	-3,4%	
	Rythme annuel à fin août	+6,0%	+4,0%	+2,2%	+5,1%	+6,9%	-3,7%	0,0%
PROVINCE	Variation annuelle	-0,9%	-2,0%	+10,6%	+10,8%	+3,3%	-5,2%	
	Rythme annuel à fin août	-10,6%	-1,6%	+8,0%	+9,9%	+7,7%	-5,9%	+7,3%



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin août	+16,6%	-9,3%	+12,9%	-3,7%	+6,6%	+0,4%	+1,1%
PROVINCE	Glissement annuel à fin août	+6,0%	-7,4%	+14,4%	+9,9%	-2,1%	-10,9%	+20,5%



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 - Septembre 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

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.



LPI-SELOGER

