

**BAROMÈTRE DES
PRIX IMMOBILIERS**



LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN JUILLET 2018

AOÛT 2018
LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

3 619 € PRIX DU M² SIGNÉ
en France,
dans l'ancien

Nouveau ralentissement
des prix de l'ancien

+0,8 % PRIX DU M² SIGNÉ
Évolution en France,
dans l'ancien sur 3 mois

Des prix à la baisse dans
50 % des grandes villes

4,0 % MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien,
tous biens confondus

Recul des marges
en juillet

-16,5 % VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Baisse sensible
de l'activité en juillet

ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

NOUVEAU RALENTISSEMENT DES PRIX DE L'ANCIEN

Habituellement, les prix proposés par les vendeurs reculent (presque toujours doucement) dès le milieu de l'automne, lorsque la demande se replie à l'approche de l'hiver. Mais cette année, comme cela se constate souvent lorsque le marché se dégrade, les prix affichés hésitent : pour le deuxième mois consécutif, ils sont en baisse en juillet (de 0.8 % au cours des 3 derniers mois) sur le marché des maisons, alors qu'ils ralentissent fortement sur le marché des appartements.

Aussi, la hausse des prix de l'ancien se fait moins vive, confirmant la tendance qui se dessine depuis la fin de l'été 2017. Le rythme d'augmentation des prix signés mesuré sur un an était ainsi de 4.0 % en juillet, après avoir culminé à 4.7 % à la fin de l'été dernier. Le ralentissement est alors beaucoup plus rapide sur le marché des maisons (+ 3.3 % en juillet, contre + 4.2 % en septembre 2017) que sur celui des appartements (+ 4.4 %, contre + 5.0 %).

La baisse des taux d'intérêt, l'allongement de la durée des prêts accordés et l'assouplissement des conditions d'octroi des crédits par les banques ne suffisent plus pour redynamiser une demande qui s'est affaiblie, au fil des mois. Les vendeurs doivent réviser leurs ambitions ou risquer un accroissement des délais de vente, voire la perte des acheteurs. Seules les tensions constatées sur quelques grandes agglomérations atténuent encore l'inflexion de la courbe des prix.

MOINDRE PRESSION SUR LES PRIX DU NEUF

Depuis le printemps dernier, la pression se relâche sur les prix du neuf. Après plusieurs mois de recul des prix, alors qu'habituellement la poussée estivale de la demande les pousse vers le haut, la morosité du marché s'est accompagnée d'une quasi stabilisation des prix en juillet. Au cours des 3 derniers mois, les prix ont ainsi diminué de 0.6 % sur le marché des maisons individuelles, particulièrement malmené depuis le début de l'année.

Et l'affaiblissement du rythme annuel de progression des prix se renforce depuis le début de l'année : avec en juillet + 2.5 % pour l'ensemble du marché, contre + 3.3 % en décembre 2017. Les prix des maisons qui avaient cru le plus rapidement par le passé sont plus fortement affectés par cette évolution (+ 4.0 % sur un an, contre + 5.6 % en décembre 2017) que ceux des appartements (+ 2.2 % sur un an, contre + 2.9 % en décembre 2017).

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

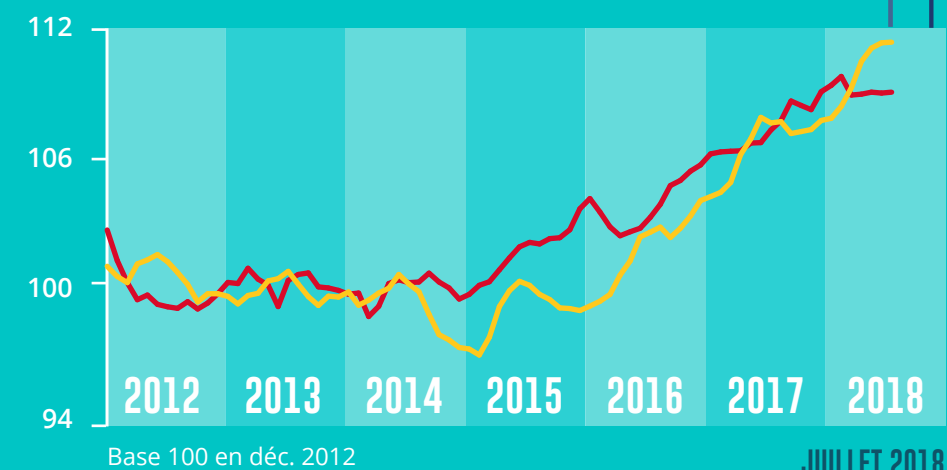
Baromètre LPI-SeLoger - Août 2018

		ANCIEN		NEUF
		Prix/m ² affiché	Prix/m ² signé	Prix/m ² signé
GLOBAL		3 568 €	3 619 €	4 031 €
	Évolution sur 3 mois	0,0% →	+0,8% ↗	+0,1% ↗
	Évolution sur 1 an		+4,0% ↗	+2,5% ↗
MAISON		3 028 €	3 135 €	2 516 €
	Évolution sur 3 mois	-0,8% ↓	+0,2% ↗	-0,6% ↓
	Évolution sur 1 an		+3,3% ↗	+4,0% ↗
APPARTEMENT		4 010 €	4 015 €	4 639 €
	Évolution sur 3 mois	+0,4% ↗	+1,2% ↗	+0,2% ↗
	Évolution sur 1 an		+4,4% ↗	+2,2% ↗

INDICE DES PRIX SIGNÉS

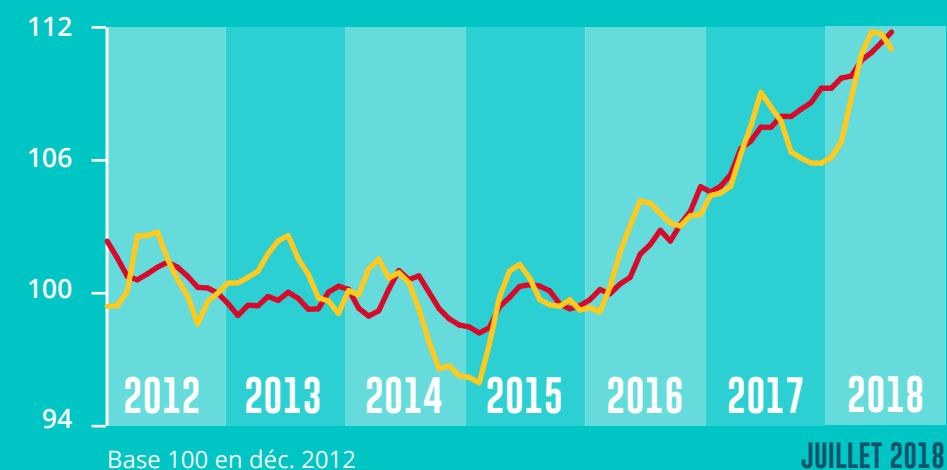
SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN

— Neuf
— Ancien



SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement
— Maison



ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

DES PRIX À LA BAISSÉ DANS 50% DES GRANDES VILLES

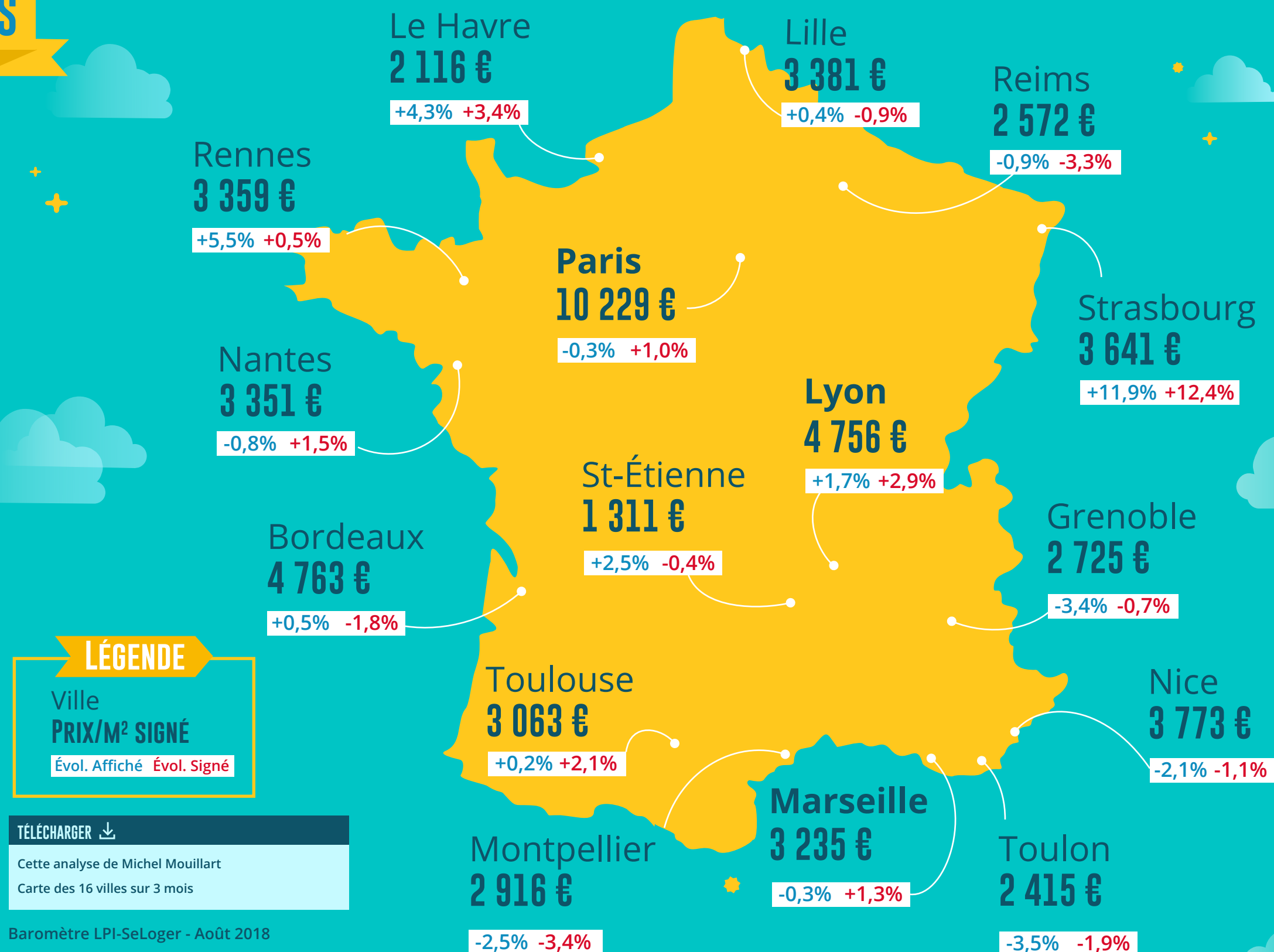
Depuis plusieurs mois, la hausse des prix des appartements anciens se fait moins vive, France entière. Aussi, alors que la pression de la demande s'est encore affaiblie en juillet, les prix signés ont reculé au cours des 3 derniers mois dans plus de la moitié des grandes villes. Cela est le cas à Nice qui se singularise par l'apparition d'une tendance baissière persistante au début du printemps. Mais aussi à Grenoble ou Toulon où les prix tentent en vain de décoller depuis plus d'un an. En revanche, à Saint Etienne où les prix se sont ressaisis au cours de l'automne 2017, il ne s'agit que d'une faiblesse saisonnière ... comme à Bordeaux, d'ailleurs, qui reste la ville de plus de 100 000 habitants où sur un an, les prix augmentent le plus rapidement.

Ailleurs parmi les villes de plus de 100 000 habitants, la hausse se renforce à un rythme parfois soutenu dans certaines villes (Angers, Limoges ou Orléans, voire Lille), qui avaient (souvent) connu une longue période d'hésitations, voire de baisse des prix.

Les villes les moins chères, sous les 1 700 €/m², sont aussi celles où les prix reculent le plus souvent en réponse à une demande budgétairement fragile et fortement impactée par la suppression des aides personnelles comme à Béziers, Brest, Bourges, Cherbourg-en-Cotentin, Dunkerque, Le Mans, Perpignan ou Troyes.

LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN

SUR 3 MOIS DANS 16 VILLES



LES PRIX DANS LES VILLES

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

LPI-SELOGER



Seloger

TÉLÉCHARGER ↓

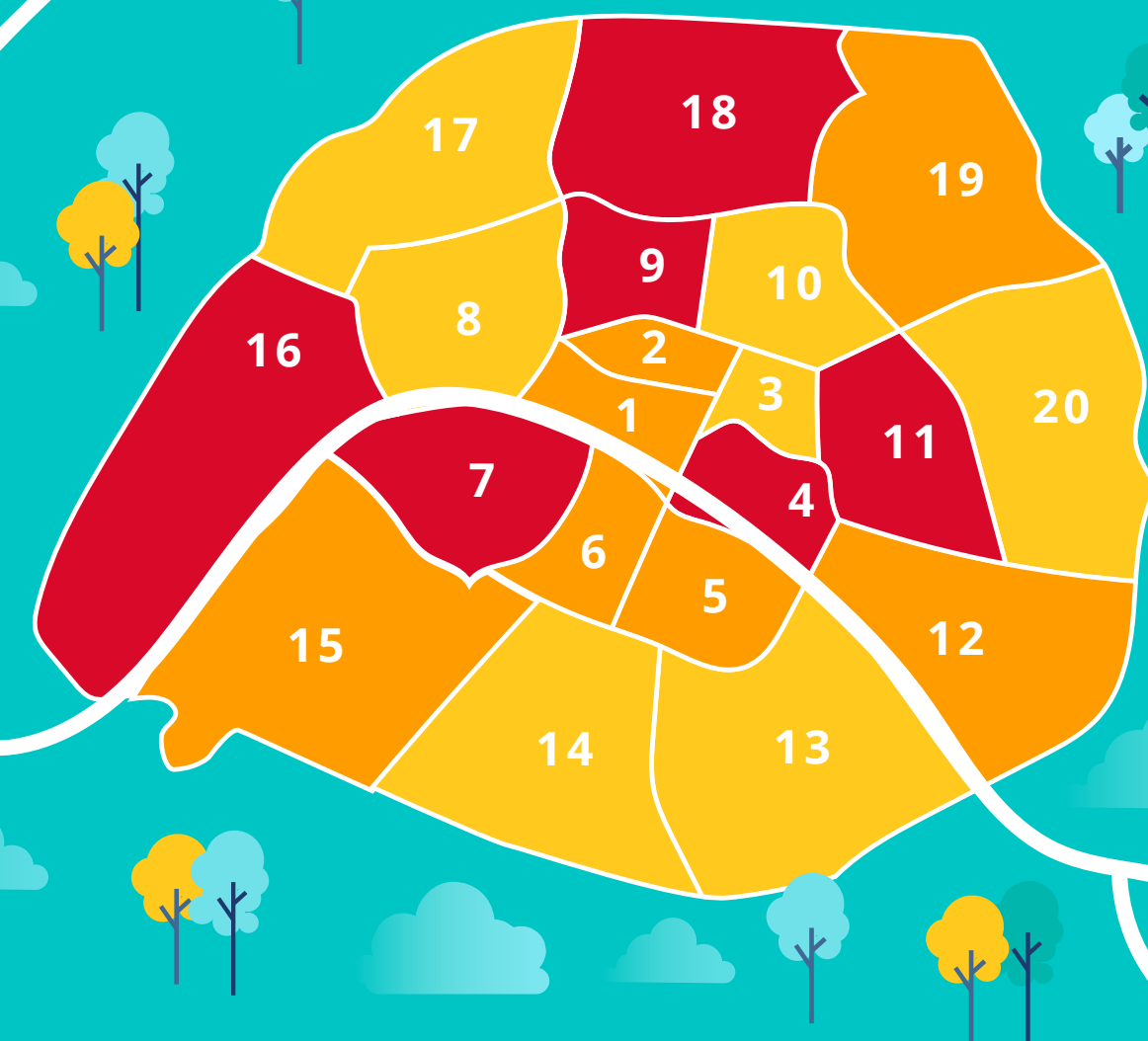
Tableau des 81 villes sur 1 an

Baromètre LPI-SeLoger - Août 2018

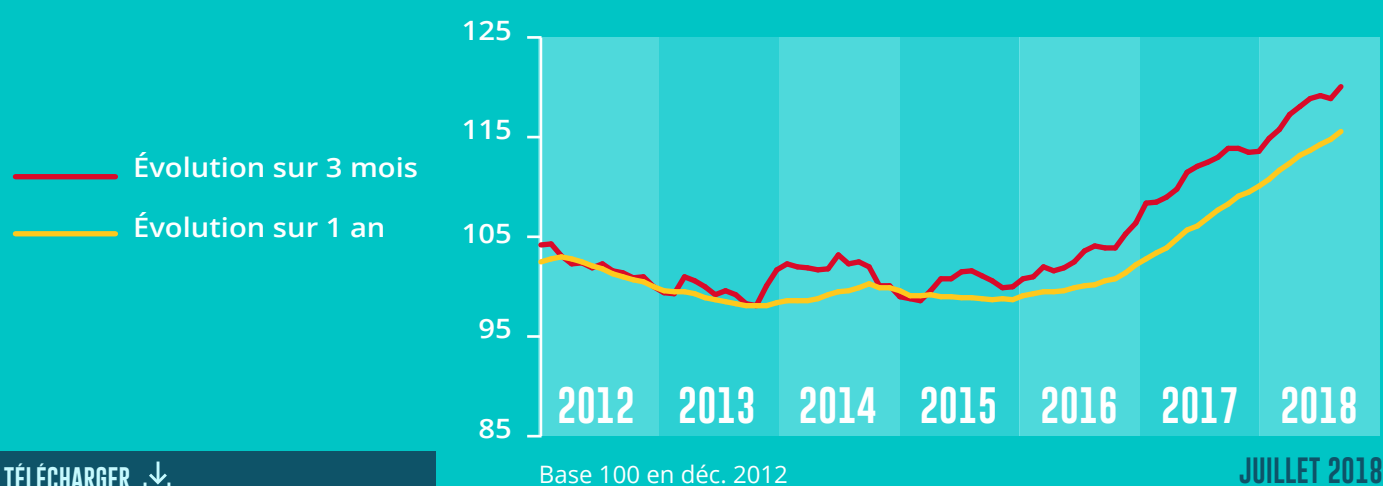
			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	4 040 €	-0,6 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 249 €	-1,8 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	2 324 €	+12,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	4 207 €	+0,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	5 005 €	+4,2 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	2 987 €	-2,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	5 865 €	+8,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	3 034 €	-0,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	2 594 €	-0,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 510 €	+0,9 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	1 939 €	-6,5 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	1 710 €	-1,1 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 647 €	+13,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	7 949 €	+3,3 %
Centre	CHER	BOURGES	1 506 €	-2,4 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	1 698 €	-3,9 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	2 452 €	+3,7 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 531 €	+3,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	5 083 €	+11,5 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	3 055 €	+2,1 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	3 247 €	-1,0 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	1 579 €	-6,3 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 166 €	+1,6 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 039 €	-0,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	4 412 €	+1,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	6 330 €	+9,6 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	3 719 €	+5,2 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 450 €	+2,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	2 850 €	+0,4 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	1 685 €	-3,8 %
Rhône-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 616 €	+1,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	7 258 €	+11,9 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	3 560 €	+5,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	2 772 €	+3,1 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	1 982 €	+1,5 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	1 715 €	-13,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	8 459 €	+11,5 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 218 €	+5,8 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 584 €	+7,8 %
Rhône-Alpes	RHONE	LYON	4 616 €	+10,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	MARSEILLE	3 037 €	+0,7 %

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 184 €	+16,6 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	2 176 €	+4,2 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	2 998 €	+4,2 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	5 593 €	+9,8 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 457 €	+1,0 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 071 €	+1,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	4 875 €	+6,7 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	3 419 €	+5,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	10 233 €	+4,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	4 113 €	-0,6 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 178 €	+3,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	3 567 €	+3,0 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 298 €	+9,0 %
Ile-de-France	PARIS	PARIS	9 877 €	+7,3 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	1 860 €	+2,1 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 504 €	-6,6 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	2 951 €	+12,2 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	1 959 €	+10,1 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	1 536 €	+3,5 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 581 €	+5,0 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	3 115 €	+8,9 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	1 904 €	-2,6 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 414 €	+4,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	6 127 €	+14,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	3 282 €	-2,6 %
Rhône-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 364 €	+4,3 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	5 124 €	+6,5 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 154 €	-12,4 %
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	3 360 €	+0,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 270 €	-0,2 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 074 €	+3,2 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	2 171 €	-6,7 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	2 574 €	-2,7 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 584 €	-4,6 %
Rhône-Alpes	DROME	VALENCE	1 940 €	+12,3 %
Rhône-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	2 229 €	+0,1 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	6 348 €	+3,2 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	1 729 €	+0,1 %
Rhône-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	3 093 €	+5,2 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	3 678 €	+4,3 %

PARIS



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



FOCUS
VILLE

SUR 3 MOIS

10 229 €

Affiché -0,3%
Signé +1,0%

SUR 1 AN

9 877 €

Affiché +6,6%
Signé +7,3%



SeLoger®

LPI-SELOGER

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	9 114 €	+10,0 %	+8,3 %
2	10 306 €	+7,7 %	+8,7 %
3	10 782 €	+4,6 %	+4,7 %
4	12 819 €	+7,5 %	+10,7 %
5	11 273 €	+5,7 %	+8,2 %
6	13 098 €	+3,1 %	+6,2 %
7	13 658 €	+8,8 %	+11,9 %
8	10 980 €	+2,7 %	+2,4 %
9	10 030 €	+9,0 %	+9,5 %
10	9 201 €	+5,8 %	+4,9 %
11	9 222 €	+8,0 %	+9,2 %
12	9 057 €	+4,7 %	+6,0 %
13	7 903 €	+4,6 %	+4,7 %
14	9 225 €	+2,4 %	+3,5 %
15	9 391 €	+7,5 %	+8,0 %
16	11 408 €	+10,3 %	+10,2 %
17	9 970 €	+2,7 %	+3,1 %
18	8 710 €	+8,6 %	+10,2 %
19	7 311 €	+7,6 %	+7,7 %
20	7 510 €	+3,8 %	+4,7 %

LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² signé

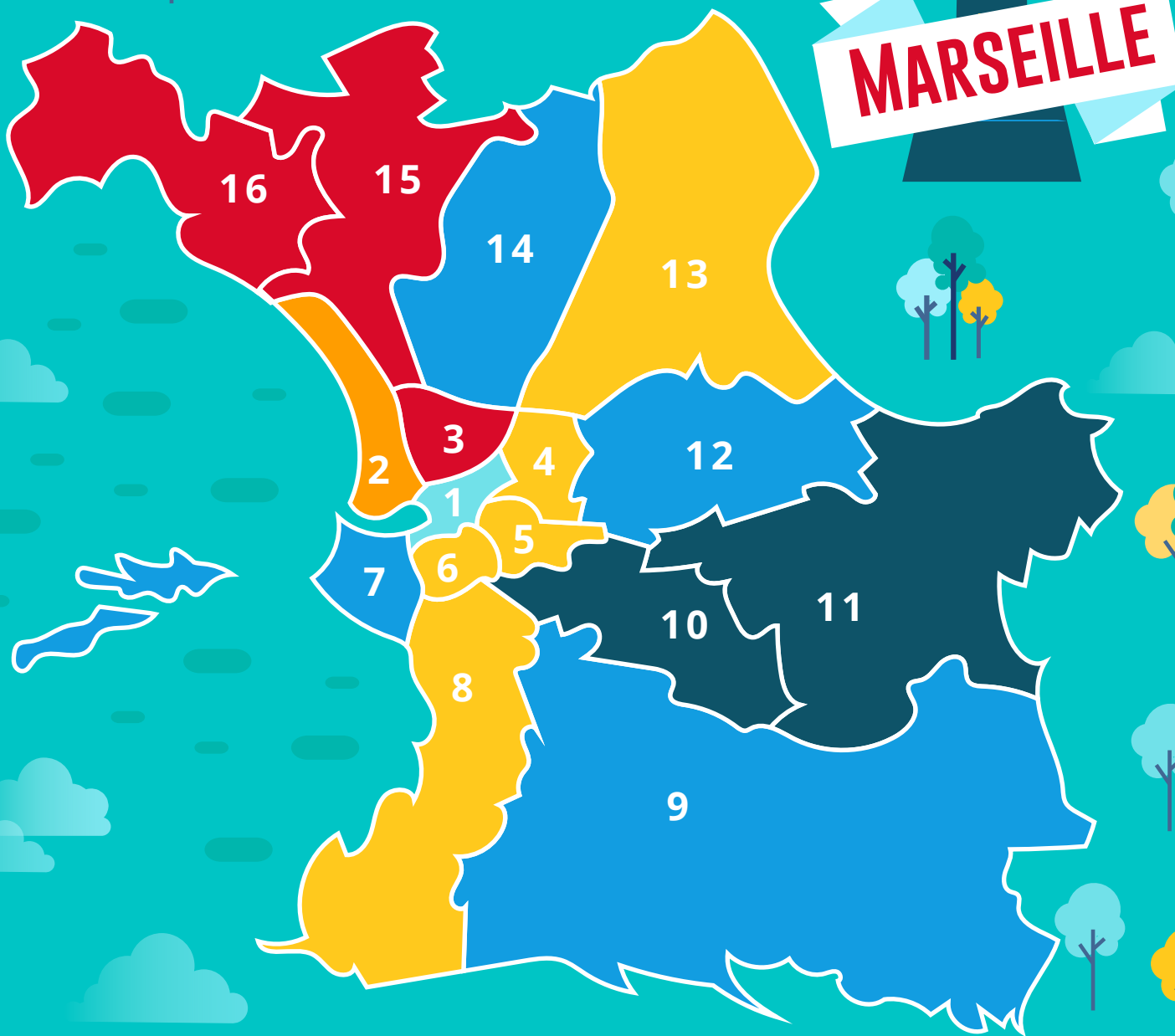
-5% et -	de -5% à -1%	de -1% à 1%	de 1% à 5%	de 5% à 9%	9% et +
----------	--------------	-------------	------------	------------	---------

Baromètre LPI-SeLoger - Août 2018



TÉLÉCHARGER ↓

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



MARSEILLE

FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

3 235 €

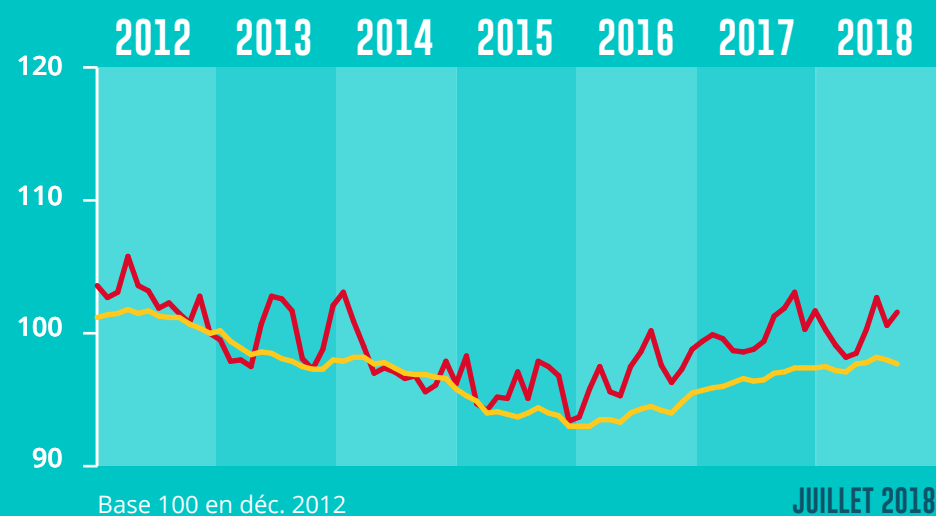
Affiché **-0,3%** Signé **+1,3%**

SUR 1 AN

3 037 €

Affiché **+1,9%** Signé **+0,7%**

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	2 499 €	+0,3 %	+0,3 %
2	2 843 €	+3,5 %	+5,8 %
3	1 686 €	+8,4 %	+13,8 %
4	2 405 €	+9,0 %	+2,4 %
5	2 633 €	+1,3 %	+1,6 %
6	3 624 €	+6,8 %	+4,7 %
7	3 668 €	-3,0 %	-2,6 %
8	4 158 €	+3,0 %	+3,1 %
9	2 737 €	-0,6 %	-3,4 %
10	2 142 €	-7,2 %	-8,4 %
11	2 548 €	-8,1 %	-6,8 %
12	2 802 €	-1,0 %	-2,3 %
13	2 420 €	+7,9 %	+4,9 %
14	1 328 €	-3,1 %	-1,8 %
15	1 667 €	+13,6 %	+17,8 %
16	2 356 €	+9,2 %	+9,6 %

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

LPI-SELOGER

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

SeLoger

Baromètre LPI-SeLoger - Août 2018

TÉLÉCHARGER

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

LYON



FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

4 756 €

Affiché **+1,7%** Signé **+2,9%**

SUR 1 AN

4 616 €

Affiché **+9,8%** Signé **+10,0%**

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

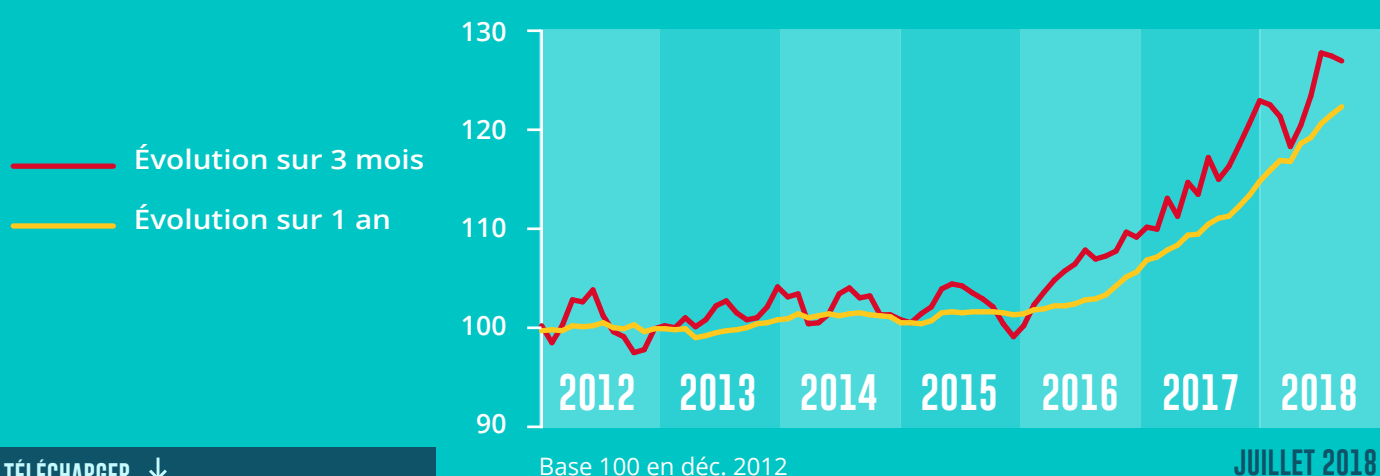
	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	5 448 €	+22,5 %	+24,5 %
2	6 214 €	+13,2 %	+13,6 %
3	4 443 €	+6,4 %	+5,3 %
4	4 719 €	+9,5 %	+11,0 %
5	4 262 €	+7,1 %	+7,8 %
6	5 791 €	+6,9 %	+6,9 %
7	4 243 €	+12,9 %	+13,6 %
8	3 599 €	+4,1 %	+5,0 %
9	3 282 €	+10,8 %	+9,6 %

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



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

Baromètre LPI-SeLoger - Août 2018

LES PRIX DANS LES MÉTROPOLES

DES MÉTROPOLES QUI NE SE RESSEMBLENT GUÈRE

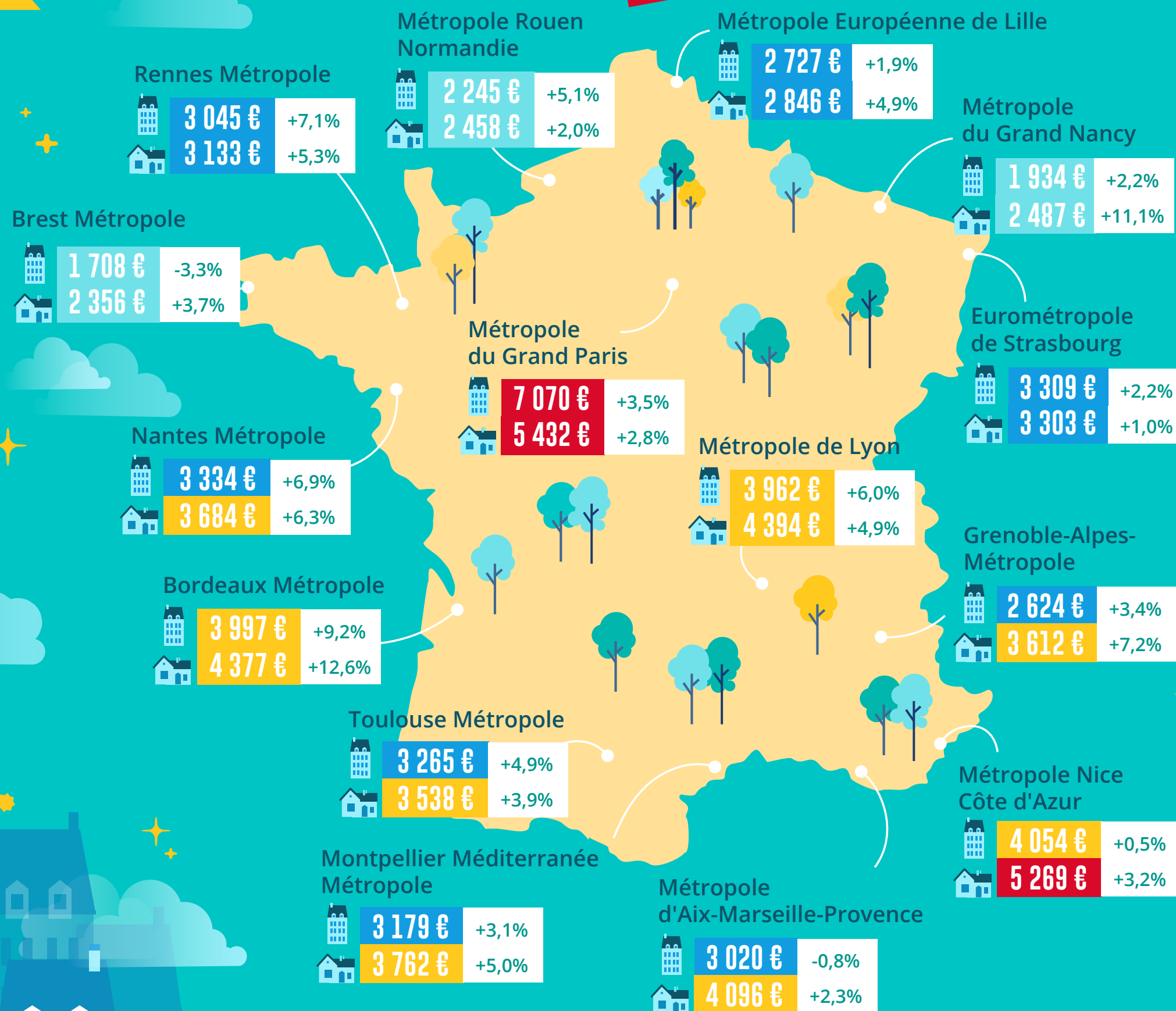
La hausse des prix des appartements reste la plus rapide sur la métropole de Bordeaux (+ 9.2 % sur un an) et elle est toujours soutenue (de 6 % à 7 % sur un an) sur celles de Lyon, Nantes et Rennes. En revanche, les prix des appartements baissent sur les métropoles de Brest et d'Aix-Marseille-Provence. Presque partout, la hausse est plus vive sur la ville-centre. Mais lorsque les prix baissent sur une métropole, c'est en raison d'une diminution plus rapide sur la ville-centre : dans ce cas, même si la ville-centre est moins chère que le reste de la métropole, la demande préfère une localisation excentrée en réponse à l'appréciation qu'elle porte sur la qualité de l'habitat ou en raison de son attachement à la maison individuelle, notamment.

Dans le cas des maisons, l'augmentation des prix est toujours la plus forte sur la métropole de Bordeaux (+ 12.6 %) et sur celle du Grand Nancy (+ 11.1 %). La progression des prix est en revanche la plus lente sur la métropole de Strasbourg (+ 1.0 %), en raison d'une diminution rapide des prix des maisons dans la ville-centre. Une telle diminution rapide se constate aussi sur la ville de Grenoble : mais comme la demande se déplace sur le reste de la métropole, la progression des prix reste soutenue dans l'ensemble... alors que la ville-centre est moins chère (de l'ordre de 10 %) que sa périphérie.

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

MAISON



Évolution

sur 1 an

TÉLÉCHARGER

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

ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

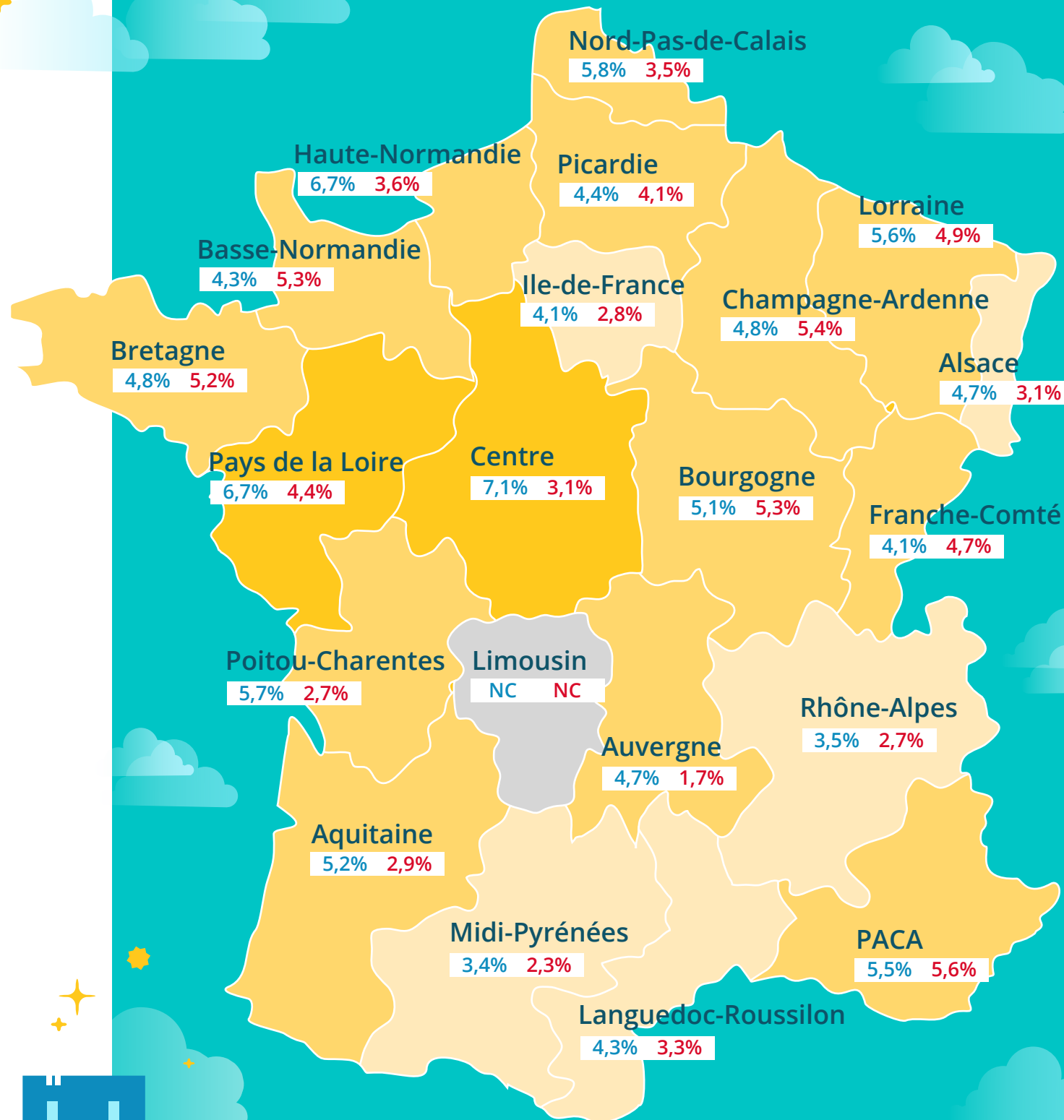
RECUL DES MARGES EN JUILLET

En juillet, France entière, la marge de négociation s'est établie à 4.0 %, en moyenne : 3.3 % pour les appartements et 4.8 % pour les maisons.

Sur le marché des appartements, les marges se replient depuis le début de l'année : le ralentissement de la hausse des prix affichés, toujours plus rapide que celui des prix signés, y contribue largement. Sur les marchés où la demande reste solide (Aquitaine, Ile de France ou Rhône-Alpes), les marges sont les plus faibles : les vendeurs n'ont guère besoin de réviser leurs ambitions, les ventes se réalisant à leur prix. Mais si la demande est fragile (Auvergne, Bretagne ou Champagne-Ardenne), les vendeurs doivent réviser leurs ambitions pour réaliser la vente et les marges sont encore hautes, bien qu'en recul depuis un an.

Sur le marché des maisons, les marges ont décroché en juillet, face à une demande encore plus fragile. Partout les vendeurs ont dû accepter de réduire les prix qu'ils proposent pour réaliser les ventes.

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

4,0%

MAISON

4,8%

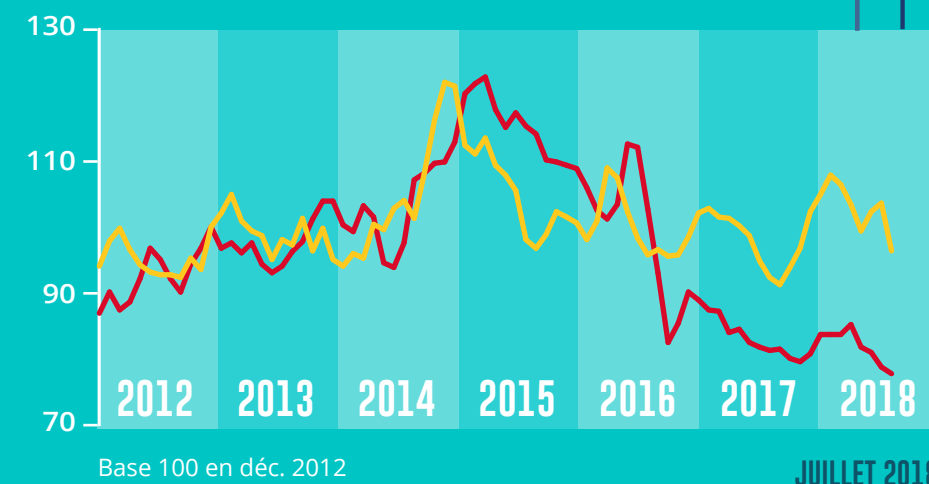
APPARTEMENT

3,3%

INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

SELON LE TYPE DE BIENS

Appartement
Maison



TÉLÉCHARGER

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

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

BAISSE SENSIBLE DE L'ACTIVITÉ EN JUILLET

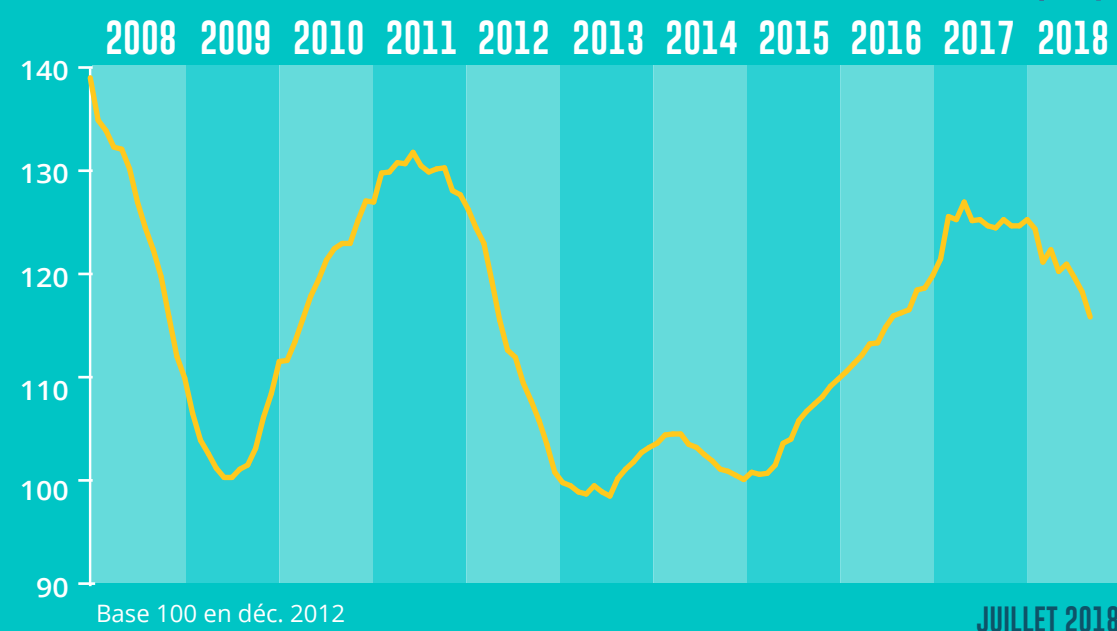
La dégradation du marché qui se poursuit depuis le début de l'année s'est amplifiée en juillet. Le nombre de compromis mesuré en niveau annuel glissant est maintenant en baisse de 7.0 %.

En effet, en dépit de conditions de crédit qui ont rarement été aussi bonnes, le nombre de compromis signés a décroché en juillet, en repli de 16.5 % en glissement annuel. Alors que traditionnellement le marché reste actif jusqu'au 14 juillet, cette année la demande semble avoir partiellement « déserté » les bureaux de vente durant la première quinzaine, sans doute attirée par des événements sportifs.

La demande est en outre affaiblie, autant par la hausse des prix des logements qui a sensiblement dégradé la solvabilité des candidats à l'achat, que par la suppression des aides personnelles à l'accession qui pénalise particulièrement les primo accédants (soit près de 50 % des acheteurs de logements anciens). Après un mois d'août qui aura été maussade, comme à l'habitude, le marché devrait donc avoir du mal à se ressaisir d'ici la fin de l'année.

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT



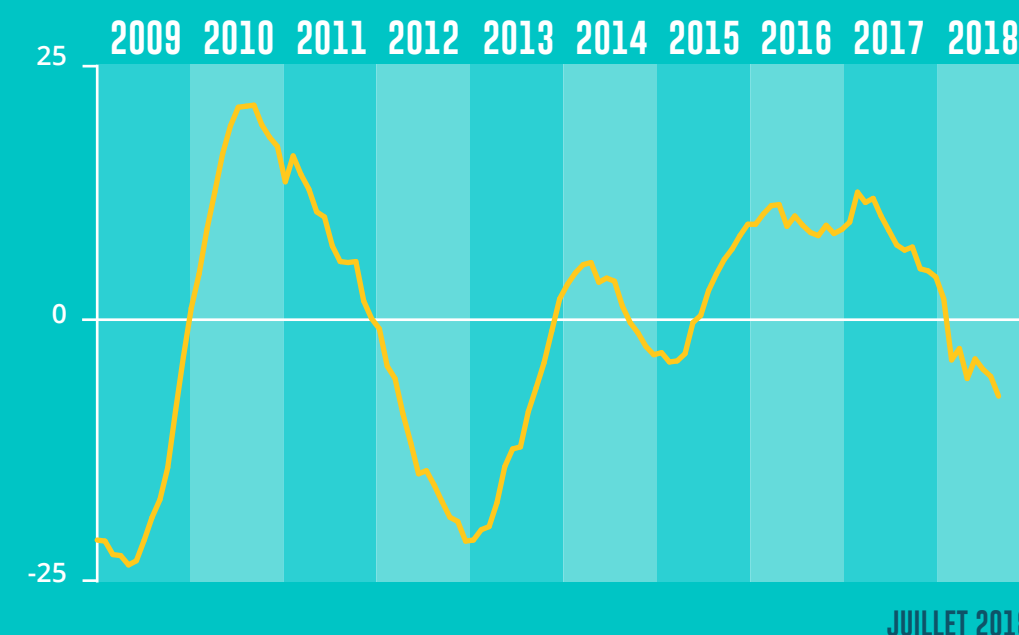
TÉLÉCHARGER ↓

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

VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

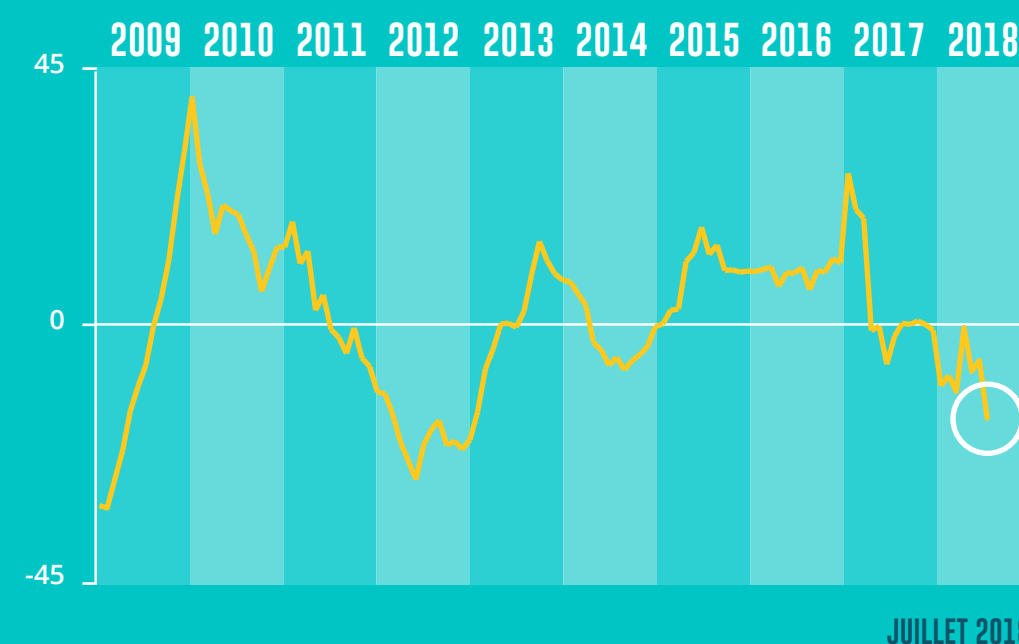
NIVEAU ANNUEL GLISSANT

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



NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

Glissement annuel à fin juillet	+2,3%	-5,8%	+12,3%	+10,0%	-2,1%	-16,5%
---------------------------------	-------	-------	--------	--------	-------	--------



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

RECHUTE À PEU PRÈS GÉNÉRALE DES MARCHÉS

Le sursaut des ventes qui avait bénéficié du rebond saisonnier de la demande observé au printemps, avec en point d'orgue le constat dressé en juin dernier, n'a pas fait long feu. La rechute du marché constatée en juillet n'a finalement épargné que quelques régions dont l'activité est toujours en progression : au cours des 3 derniers mois, les ventes augmentent encore, bien qu'à un rythme plus lent qu'auparavant, en Champagne-Ardenne et dans le Limousin. Et elles se stabilisent en Auvergne, voire en Poitou-Charentes.

Ailleurs, l'activité des marchés a replongé, à un rythme comparable à celui mesuré France entière.

Néanmoins, sur un an, la plupart des marchés qui avaient bénéficié de l'embellie printanière sortent du rouge. Certes, les ventes n'augmentent encore que modérément (4 à 5 % en niveau annuel glissant), mais après une (longue) période de descente aux enfers, le constat est encourageant : tel est le cas en Alsace, dans le Limousin, en Lorraine et en Poitou-Charentes. Alors que la demande commence à se stabiliser en Bourgogne, en Champagne-Ardenne et en Franche Comté.

En revanche, l'activité recule dans les régions qui enregistrent encore des hausses de prix soutenues : en Aquitaine, en Ile de France, en Languedoc-Roussillon, en PACA et en Rhône-Alpes.

Michel Mouillart

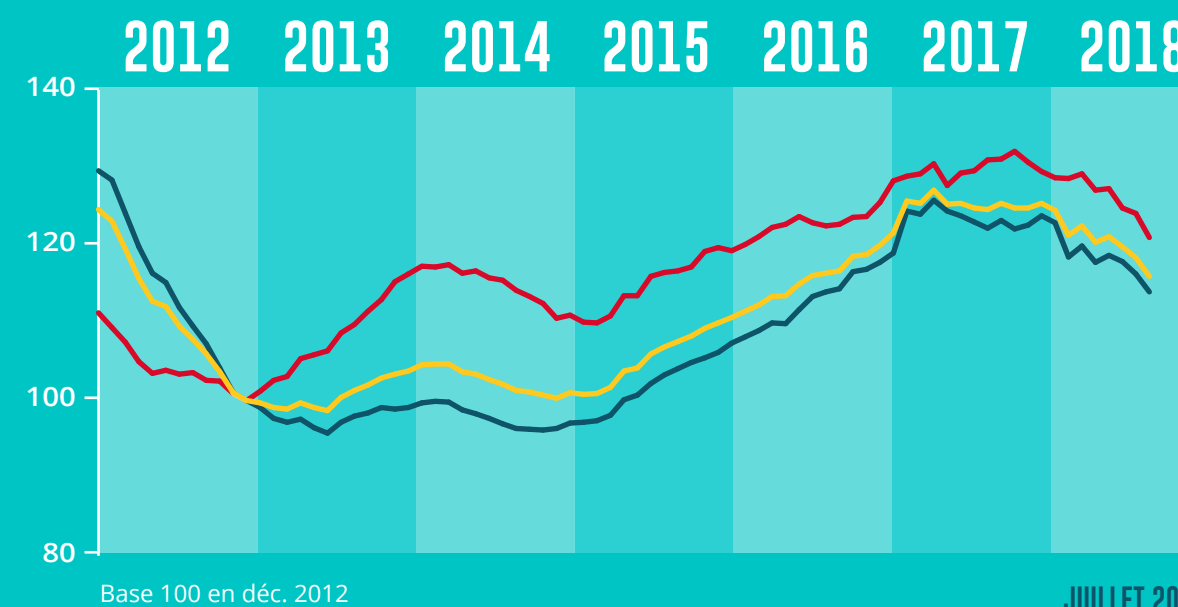
Professeur d'Economie, FRICS
et porte-parole du baromètre LPI-SeLoger

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

IDF	Variation annuelle	+16,3%	-4,5%	+7,4%	+7,6%	+0,3%	
	Rythme annuel à fin juillet	+5,2%	+6,3%	+0,8%	+5,2%	+6,9%	-7,6%
PROVINCE	Variation annuelle	-0,9%	-2,0%	+10,6%	+10,8%	+3,3%	
	Rythme annuel à fin juillet	-13,3%	-0,2%	+6,5%	+10,4%	+7,2%	-6,7%

Province
Île-de-France
France

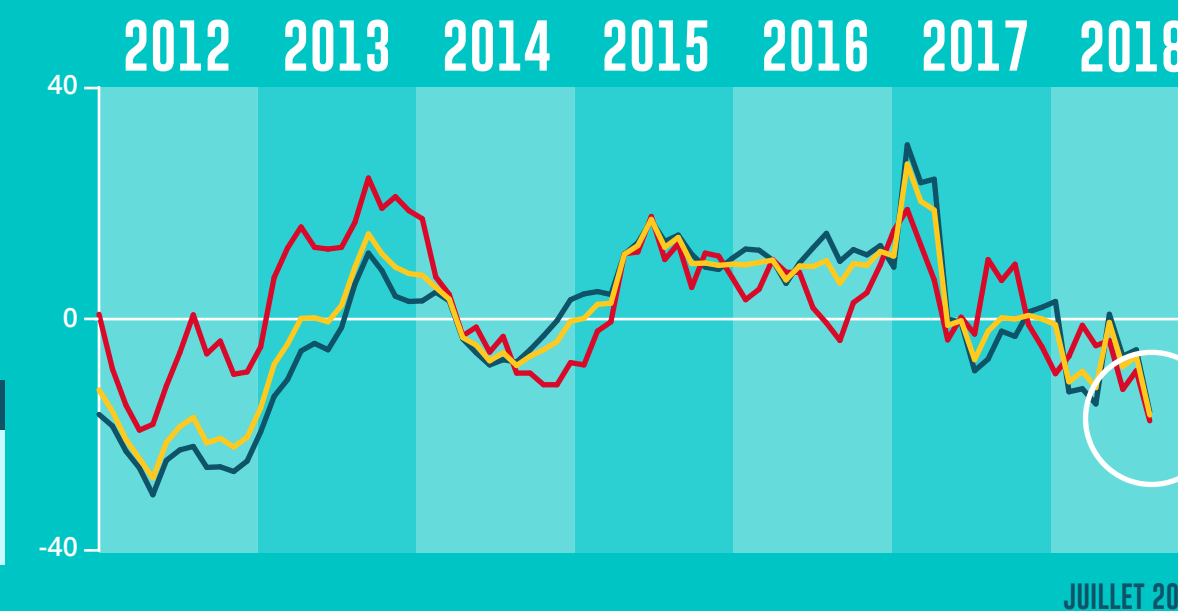


VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin juillet	+12,3%	-3,0%	+10,2%	-0,7%	+10,2%	-17,6%
PROVINCE	Glissement annuel à fin juillet	-1,5%	-7,0%	+13,3%	+14,7%	-6,9%	-16,0%

Province
Île-de-France
France



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 - Août 2018

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 2008-2018 (donc sur la base de plus de 3,4 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.

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.

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 5 920 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.

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.

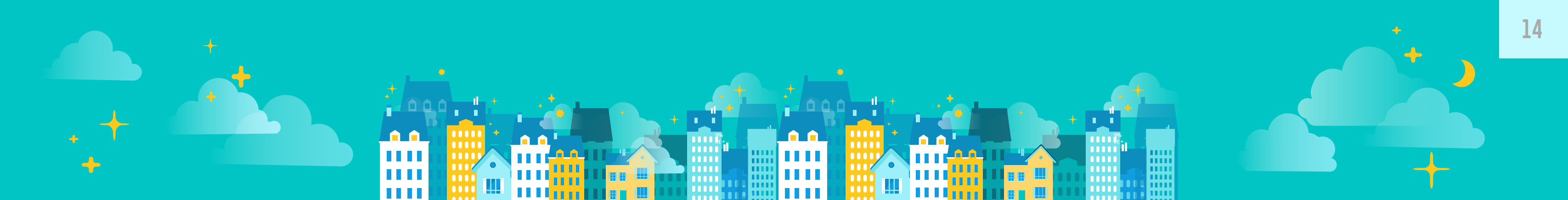
Les membres actuels en sont :

Arthurimmo.com,
BNP Paribas Immobilier
Résidentiel Ancien, CapiFrance,
Crédit Foncier, Crédit Logement,
Crédit Mutuel, Gecina, I@D,
Maisons France Confort,
OptimHome, SeLoger,
Sogeprom et Theseis

LPI SELOGER



SeLoger



LPI·SELOGER



SeLoger

