

BAROMÈTRE DES  
PRIX IMMOBILIERS



LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN JUILLET 2019

# AOÛT 2019

## LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

**3 423 €** PRIX DU M<sup>2</sup> SIGNÉ  
en France,  
dans l'ancien

Renforcement de la hausse  
des prix de l'ancien

**3,6%** MARGE DE NÉGOCIATION  
dans l'ancien,  
tous biens confondus

Poursuite de la baisse  
des marges

**+2,3%** PRIX DU M<sup>2</sup> SIGNÉ  
Évolution en France,  
dans l'ancien sur 3 mois

Regain de tension sur Nice  
et Strasbourg

**+17,9%** VOLUME DE TRANSACTIONS  
Évolution en rythme  
trimestriel glissant

Un très bel été

# ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

## RENFORCEMENT DE LA HAUSSE DES PRIX DE L'ANCIEN

Depuis le début du printemps, la pression se renforce sur les prix des logements anciens. En mars 2019, après avoir ralenti durant presque 18 mois, le rythme annuel de progression des prix signés s'établissait à 3.4 %, contre 4.4 % durant l'été 2017. Mais depuis, les tensions sur les prix sont réapparues et elles s'accroissent au fil des mois. En juillet, les prix signés se sont accrus de 4.1 % sur un an : la demande se renforce partout et le rebond des ventes s'est amplifié au fil des mois.

C'est sur le marché des maisons que la hausse des prix est la plus rapide : en juillet, les prix ont cru de 4.4 % sur un an, à un rythme qui ne s'était pas observé depuis le printemps 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 progression de 3.8 % sur un an, contre 3.4 % en mars dernier et 3.9 % il y a un an, à la même époque.

## FAIBLE AUGMENTATION DES PRIX DES MAISONS NEUVES

Depuis l'été 2018, le rythme de progression des prix des logements neufs s'est à peu près stabilisé, au-delà des fluctuations de faible ampleur qui peuvent se constater d'un mois sur l'autre. En juillet, la hausse était ainsi de 2.4 % sur un an pour l'ensemble du marché, comme il y a un an à la même époque.

Cette situation tient au ralentissement du rythme de progression des prix des maisons dont les ventes se ressaisissent pourtant lentement depuis l'hiver dernier : en juillet, la hausse des prix s'est ainsi établie à 1.0 % sur un an contre + 3.9 % il y a un an à la même époque. En revanche, alors que la demande ne s'est guère relevée sur le marché des appartements en dépit des facilités d'accès au crédit qui lui sont faites, le rythme de la hausse des prix se renforce encore : avec + 2.7 %, contre + 2.1 % en juillet 2018. D'ailleurs les tensions sur les prix des appartements qui se sont accentuées depuis le début de l'été sont plus fortes que celles qui se constatent habituellement à cette période de l'année.

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 2019

	ANCIEN		NEUF
	Prix/m <sup>2</sup> affiché	Prix/m <sup>2</sup> signé	Prix/m <sup>2</sup> signé
<b>GLOBAL</b>	<b>3 440 €</b>	<b>3 423 €</b>	<b>4 196 €</b>
Évolution sur 3 mois	+1,4% ↗	+2,3% ↗	+1,3% ↗
Évolution sur 1 an		+4,1% ↗	+2,4% ↗
<b>MAISON</b>	<b>3 190 €</b>	<b>3 138 €</b>	<b>2 450 €</b>
Évolution sur 3 mois	+1,7% ↗	+2,5% ↗	+1,0% ↗
Évolution sur 1 an		+4,4% ↗	+1,0% ↗
<b>APPARTEMENT</b>	<b>3 670 €</b>	<b>3 685 €</b>	<b>4 885 €</b>
Évolution sur 3 mois	+1,2% ↗	+2,2% ↗	+1,3% ↗
Évolution sur 1 an		+3,8% ↗	+2,7% ↗

## INDICE DES PRIX SIGNÉS

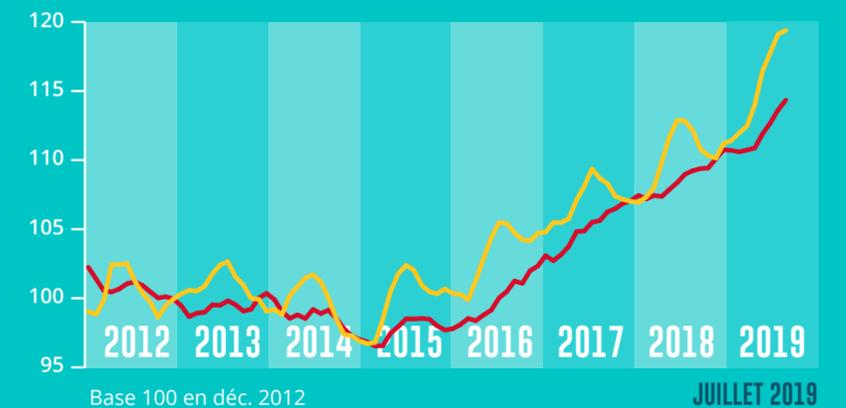
### SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN

— Neuf  
— Ancien



### SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement  
— Maison



# ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

## REGAIN DE TENSION SUR NICE ET STRASBOURG

Dans nombre de grandes villes, le rythme de progression des prix des appartements anciens est stabilisé depuis le début de l'été. Cela se constate en juillet, sur Lyon, Nantes ou Toulouse par exemple, avec des prix en augmentation de l'ordre de 6 % sur un an. Mais aussi sur Paris où la hausse est de 6.3 % sur un an : les prix signés s'y établissent d'ailleurs au-dessus de 10 000 €/m<sup>2</sup> depuis juillet 2018.

En revanche, dans quelques villes, comme Nice ou Strasbourg par exemple, le rythme de la hausse se renforce au fil des mois : sur Nice, une augmentation de 4.3 % sur un an contre 2.1 % en janvier dernier et sur Strasbourg, 5.7 % sur un an contre 1.6 % au début de l'année.

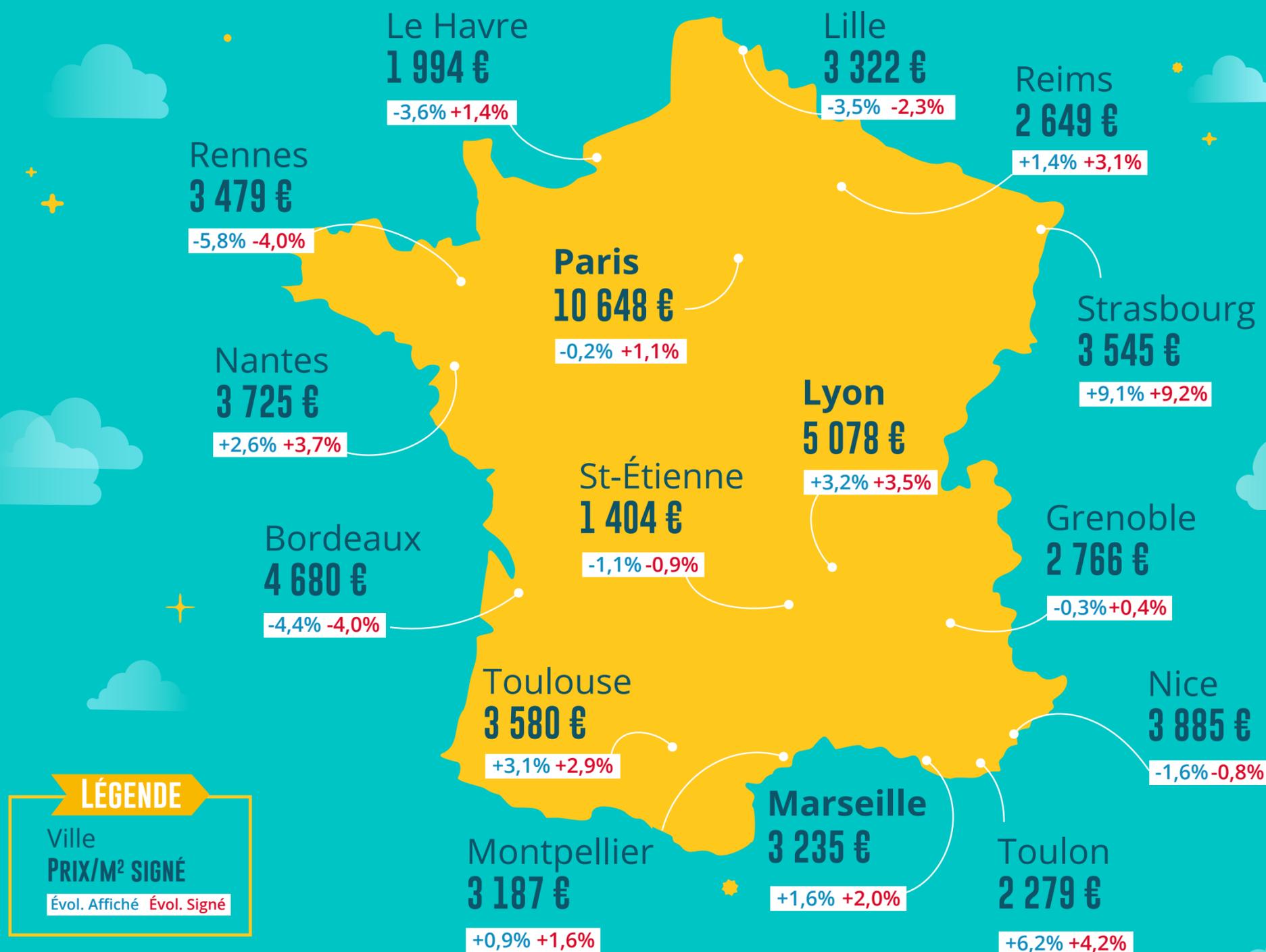
Brest et Rennes sont alors les seules grandes villes connaissant encore une hausse des prix à 2 chiffres (avec respectivement + 11.6 % et + 10.0 % sur un an, en juillet) : alors que les tensions se maintiennent depuis l'été 2018 sur Rennes, elles se renforcent sur Brest depuis la fin de l'hiver dernier.

Dans le même temps, l'atterrissage de la hausse des prix est toujours aussi spectaculaire sur Bordeaux, avec + 1.1 % sur un an en juillet contre plus de 16 % sur un an au cours du printemps 2018 !

LES PRIX DES APPARTEMENTS

DANS L'ANCIEN

SUR 3 MOIS DANS 16 VILLES



### LÉGENDE

Ville  
PRIX/M<sup>2</sup> SIGNÉ

Évol. Affiché Évol. Signé

Baromètre LPI-SeLoger - Août 2019

TÉLÉCHARGER ↓

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

LPI-SELOGER

lpi  
1<sup>er</sup> 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

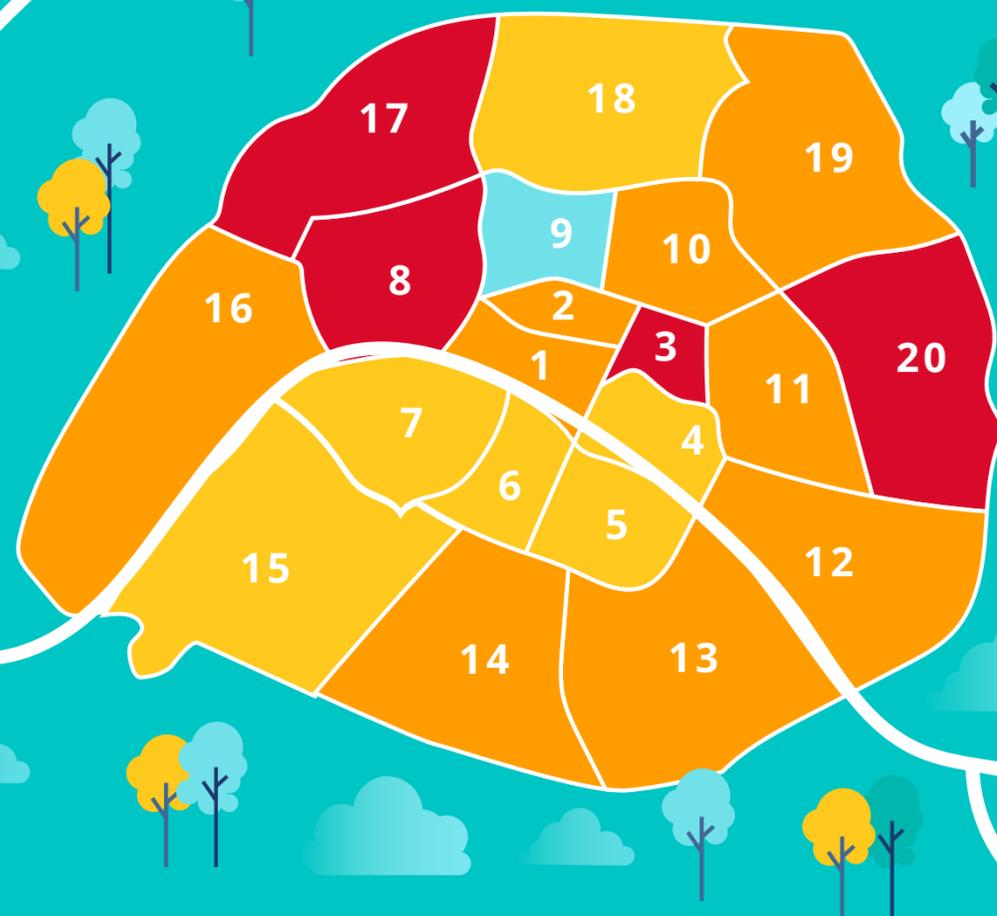
Baromètre LPI-SeLoger - Août 2019

			Prix/m <sup>2</sup> signé	Évolution prix signé
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	4 105 €	+3,2 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 158 €	+1,4 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	2 329 €	+6,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	4 061 €	+2,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	4 937 €	-1,4 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	2 964 €	+7,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	6 041 €	+5,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	3 236 €	+9,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	2 617 €	+2,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 678 €	+11,3 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	1 984 €	+3,5 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	1 411 €	-3,1 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 693 €	+1,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLAN COURT	8 423 €	+9,1 %
Centre	CHER	BOURGES	1 423 €	-4,4 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	1 938 €	+11,6 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	2 571 €	+6,2 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 536 €	+1,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	4 644 €	-1,7 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	2 803 €	+1,8 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	3 430 €	+6,6 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	1 865 €	+5,4 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 129 €	+1,0 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 386 €	+11,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	4 840 €	+7,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	6 731 €	+4,7 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	3 564 €	+2,9 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 577 €	+2,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	2 850 €	0,0 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	1 789 €	+4,1 %
Rhône-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 678 €	+2,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	7 389 €	-0,1 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	3 769 €	+8,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	2 679 €	-4,4 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	1 919 €	-0,6 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	1 849 €	+3,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	8 641 €	+2,6 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 208 €	+0,9 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 617 €	-2,0 %
Rhône-Alpes	RHONE	LYON	4 896 €	+6,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	MARSEILLE	2 998 €	+3,0 %

			Prix/m <sup>2</sup> signé	Évolution prix signé
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 123 €	+2,0 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	2 392 €	+1,9 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 061 €	+3,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	5 841 €	+6,3 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 340 €	-5,2 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 248 €	+5,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	4 810 €	+4,4 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	3 533 €	+6,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	11 287 €	+7,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	4 176 €	+4,3 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 156 €	-5,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	3 414 €	+2,2 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 242 €	-1,6 %
Ile-de-France	PARIS	PARIS	10 451 €	+6,3 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	1 729 €	-4,8 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 569 €	+5,7 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 002 €	+2,6 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	2 067 €	+4,1 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	1 492 €	-3,5 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 444 €	-5,0 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	3 537 €	+10,0 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	2 064 €	+10,8 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 575 €	+4,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	5 817 €	-2,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	3 524 €	+11,5 %
Rhône-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 360 €	+0,5 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	5 372 €	+5,9 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 404 €	+11,1 %
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	3 474 €	+5,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 472 €	+1,7 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 365 €	+6,5 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	2 672 €	+12,9 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	2 442 €	+2,2 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 521 €	-0,9 %
Rhône-Alpes	DROME	VALENCE	1 923 €	+2,3 %
Rhône-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	2 290 €	+7,3 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	6 782 €	+7,6 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	2 226 €	+11,0 %
Rhône-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	3 231 €	+6,8 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	3 531 €	+0,3 %



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

# 10 648 €

Affiché **-0,2%**  
Signé **+1,1%**

### SUR 1 AN

# 10 451 €

Affiché **+5,6%**  
Signé **+6,3%**


**SeLoger®**
**LPI-SELOGER**

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

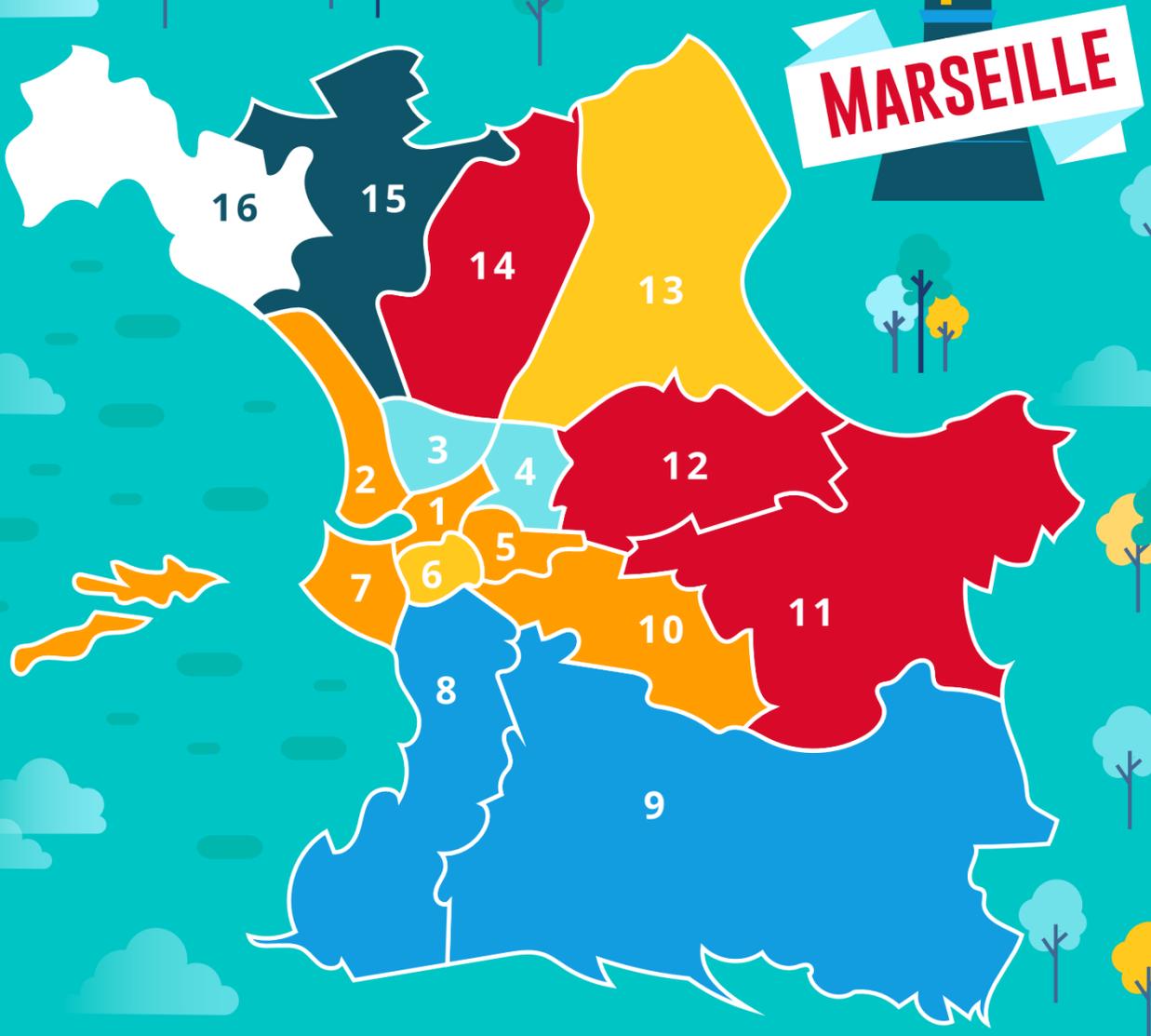
	Prix/m <sup>2</sup> signé	Affiché	Signé
1	11 027 €	+5,5 %	+8,7 %
2	11 162 €	+7,5 %	+7,2 %
3	11 437 €	+8,4 %	+13,1 %
4	12 392 €	+5,9 %	+4,3 %
5	11 335 €	+3,2 %	+1,9 %
6	13 855 €	+3,5 %	+3,3 %
7	13 708 €	+5,6 %	+3,4 %
8	12 588 €	+6,2 %	+11,2 %
9	10 541 €	+0,7 %	+0,6 %
10	9 646 €	+7,3 %	+8,1 %
11	9 680 €	+5,6 %	+6,3 %
12	9 008 €	+3,5 %	+5,1 %
13	8 422 €	+3,9 %	+5,5 %
14	10 157 €	+5,6 %	+6,5 %
15	9 829 €	+4,1 %	+4,3 %
16	12 305 €	+6,7 %	+6,3 %
17	11 414 €	+9,3 %	+10,1 %
18	9 157 €	+3,4 %	+4,4 %
19	7 881 €	+7,3 %	+8,3 %
20	8 355 €	+10,2 %	+10,4 %

### LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m<sup>2</sup> signé



Baromètre LPI-SeLoger - Août 2019



**FOCUS VILLE**

**SUR 3 MOIS**

**3 235 €**  
Affiché **+1,6%** Signé **+2,0%**

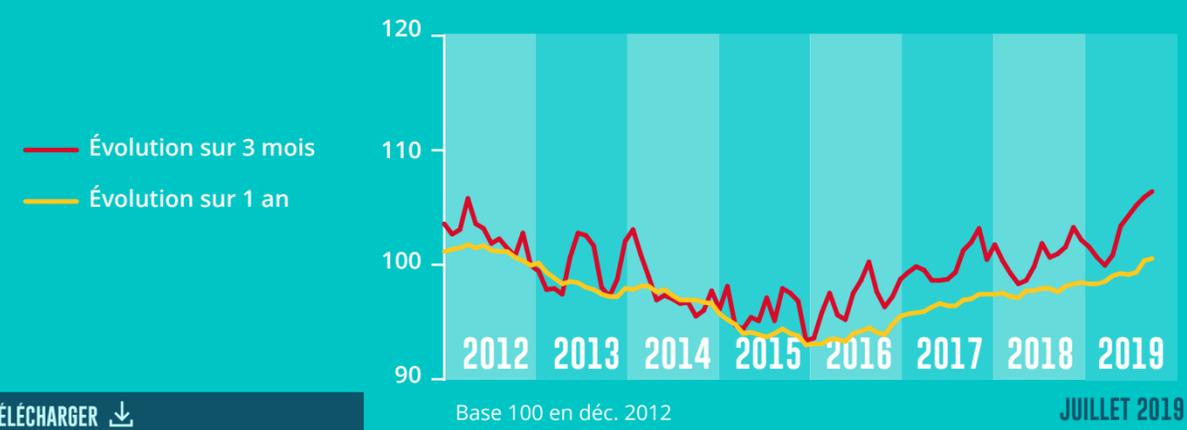
**SUR 1 AN**

**2 998 €**  
Affiché **+1,8%** Signé **+3,0%**

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

	Prix/m <sup>2</sup> signé	Affiché	Signé
1	2 673 €	+8,1 %	+6,3 %
2	3 131 €	+2,3 %	+5,6 %
3	1 721 €	-1,7 %	-0,1 %
4	2 506 €	-2,4 %	+1,0 %
5	2 802 €	+7,4 %	+8,3 %
6	3 578 €	+0,2 %	+1,9 %
7	3 560 €	+7,0 %	+5,7 %
8	3 961 €	-3,6 %	-3,5 %
9	2 519 €	-5,0 %	-3,7 %
10	2 348 €	+1,4 %	+6,9 %
11	2 685 €	+11,1 %	+10,5 %
12	2 920 €	+10,7 %	+11,4 %
13	2 198 €	-2,2 %	+3,7 %
14	1 891 €	+10,9 %	+14,2 %
15	1 567 €	-11,3 %	-14,5 %
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**

**5 078 €**  
Affiché **+3,2%** Signé **+3,5%**

**SUR 1 AN**

**4 896 €**  
Affiché **+6,1%** Signé **+6,1%**

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

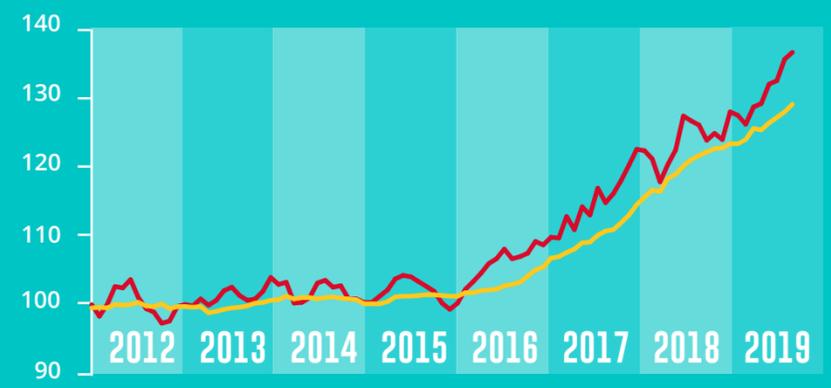
	Prix/m <sup>2</sup> signé	Affiché	Signé
1	5 592 €	-2,7 %	+0,5 %
2	6 252 €	-2,0 %	-1,1 %
3	4 547 €	+5,5 %	+5,9 %
4	5 269 €	+10,6 %	+10,7 %
5	4 247 €	+11,1 %	+9,7 %
6	6 285 €	+9,0 %	+9,3 %
7	4 701 €	+7,4 %	+6,7 %
8	3 678 €	+7,7 %	+3,8 %
9	3 649 €	+7,4 %	+7,3 %

**LÉGENDE**

Évolution sur 1 an du prix/m<sup>2</sup> signé



**INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN**



Base 100 en déc. 2012

JUILLET 2019

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



# LES PRIX DANS LES MÉTROPOLIS

## DES MOUVEMENTS DE PRIX TRÈS DIVERS ENTRE LES MÉTROPOLIS

Les métropoles de Brest et de Rennes restent celles qui connaissent les augmentations les plus rapides des prix des appartements anciens. La pression de la demande est toujours soutenue sur l'ensemble de ces métropoles, se renforçant même au fil des mois sur les marchés des communes adjacentes. En revanche, le rythme des hausses s'affaiblit encore sur les prix des métropoles de Bordeaux et de Grenoble, aussi bien sur 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 Strasbourg et de Toulouse, voire sur celle de Rouen. La métropole de Lille fait donc 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 se renforce sur les métropoles de Lille, de Nantes et de Rennes (de l'ordre de 8 %), 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.

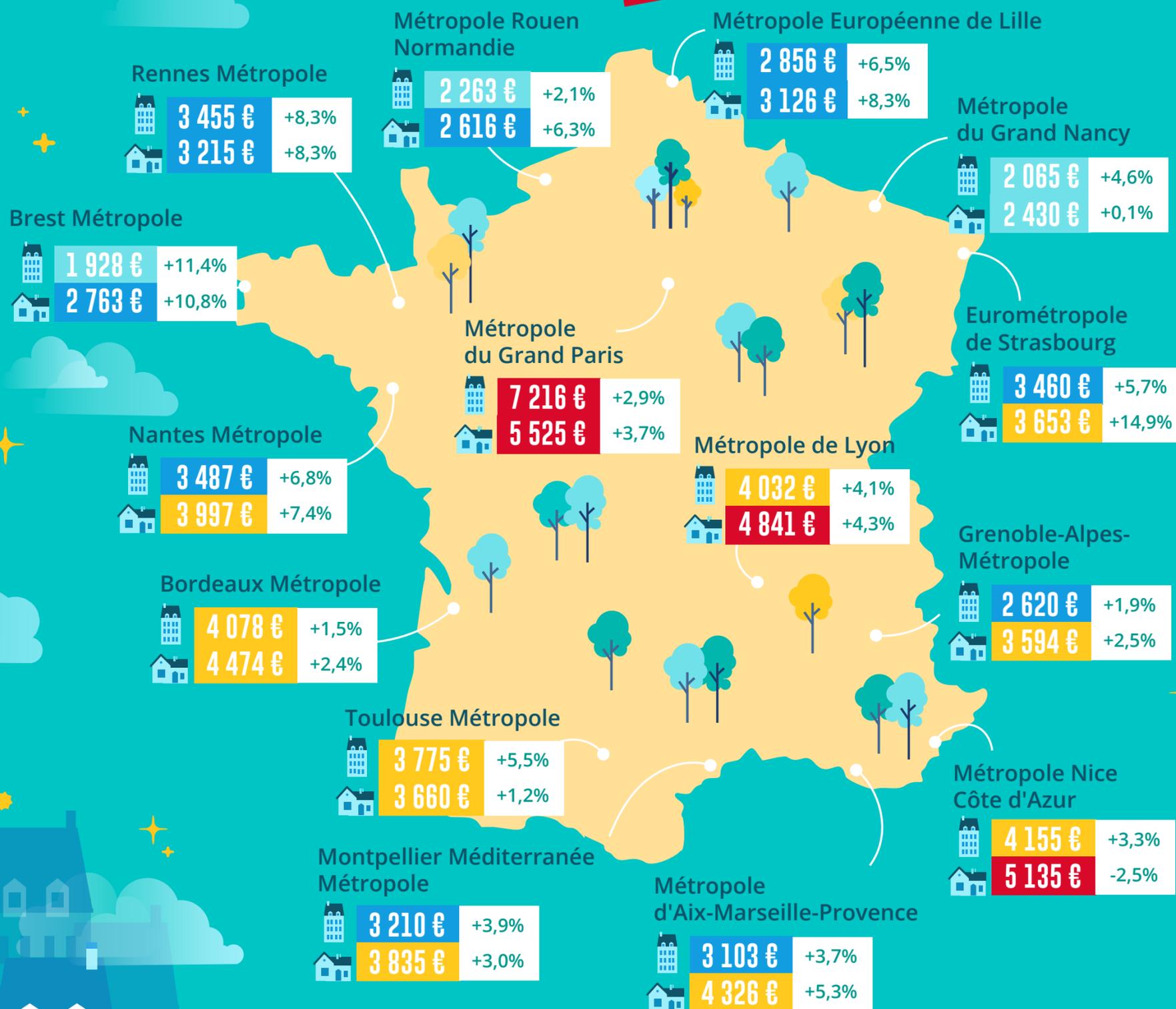
TÉLÉCHARGER ↓

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/m<sup>2</sup> signé

2 500 €  
et -de 2 500 €  
à 3 500 €de 3 500 €  
à 4 500 €4 500 €  
et +

APPARTEMENT

PRIX /M<sup>2</sup> SIGNÉ

SUR 1 AN

MAISON



Évolution

sur 1 an

# ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

## POURSUITE DE LA BAISSÉ DES MARGES

En juillet, France entière, la marge de négociation s'est établie à 3.6 %, en moyenne : 2.8 % pour les appartements et 4.5 % pour les maisons.

Le recul des marges se poursuit. Elles sont descendues en juillet à des niveaux jamais observés jusqu'alors. Sur le marché des maisons, elles se situent à 11 % sous leur moyenne de longue période, et sur le marché des appartements, à 25 % sous leur moyenne de longue période.

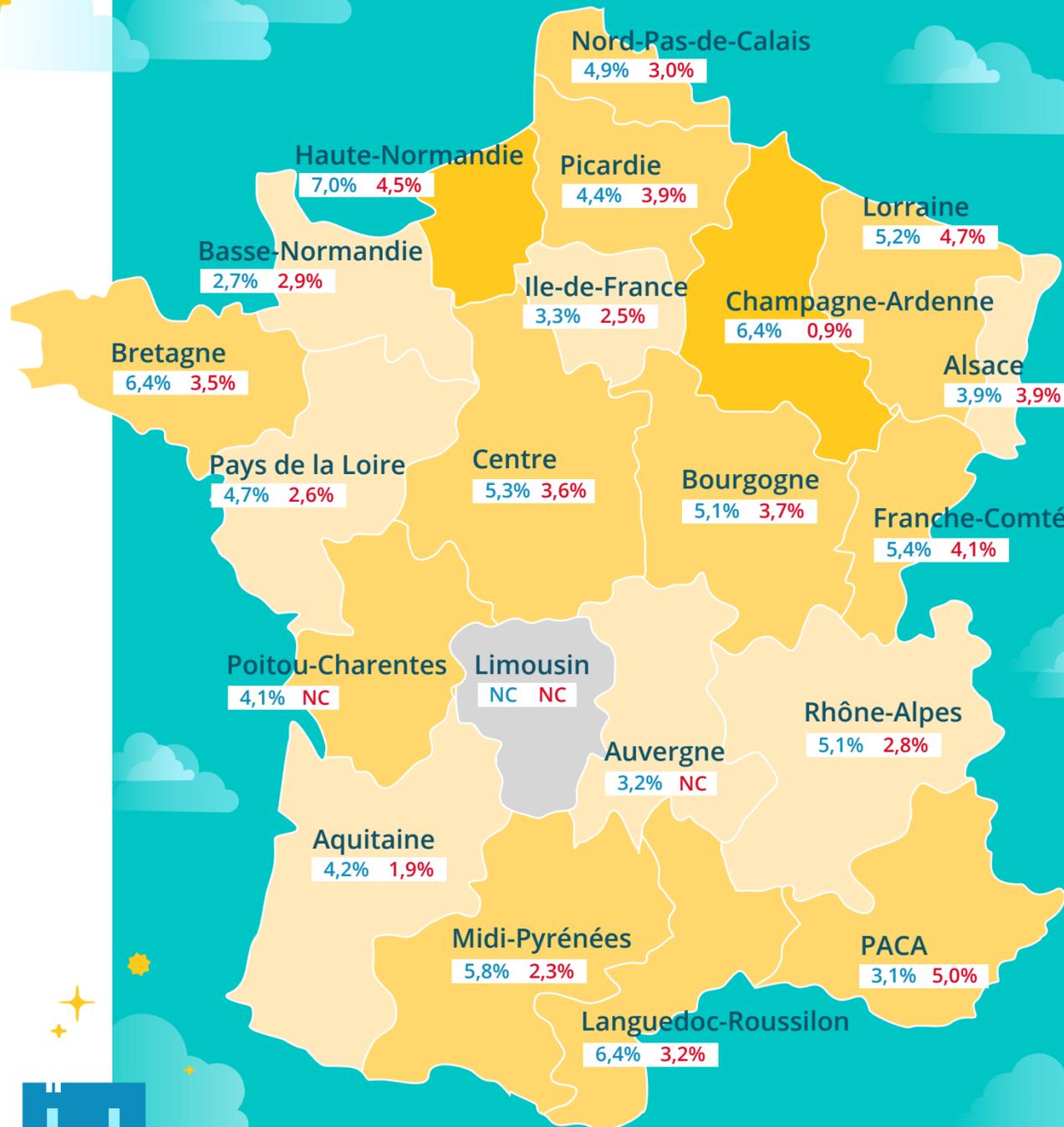
Le marché fonctionne en effet presque partout à flux tendu. Les délais de réalisation des ventes ont encore diminué. Et les acheteurs prennent les biens convoités aux prix proposés, sans vraiment discuter. Ce qui auparavant semblait habituel sur les marchés des grandes agglomérations, où la pénurie des biens disponibles à la vente avait précédé le renforcement de la pression des acheteurs, se constate maintenant sur les territoires ruraux et intermédiaires où la demande s'est redressée depuis le début de l'année. Ainsi au cours des 3 derniers mois, les prix signés continuent de croître plus rapidement que les prix affichés.

TÉLÉCHARGER ↓

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

Baromètre LPI-SeLoger - Août 2019

## MARGE DE NÉGOCIATION

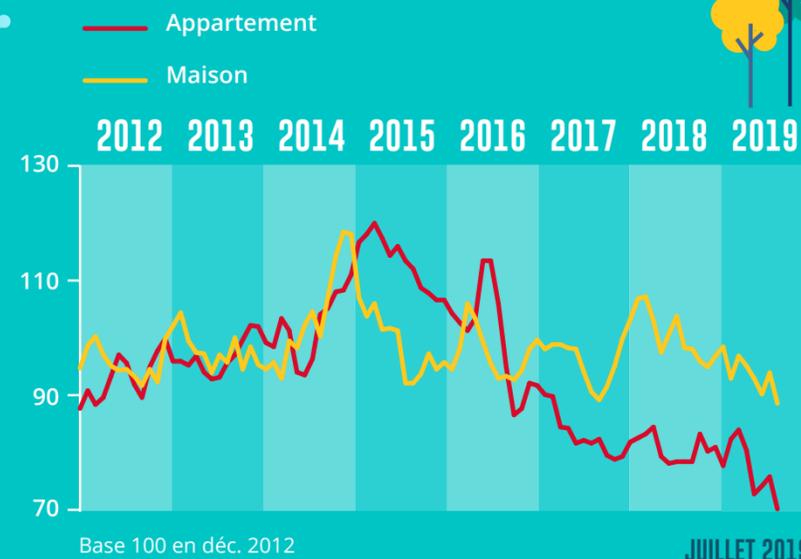


## FRANCE ENTIÈRE

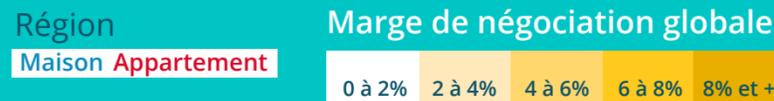


## INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

### SELON LE TYPE DE BIENS



### LÉGENDE



# ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

## UN TRÈS BEL ÉTÉ

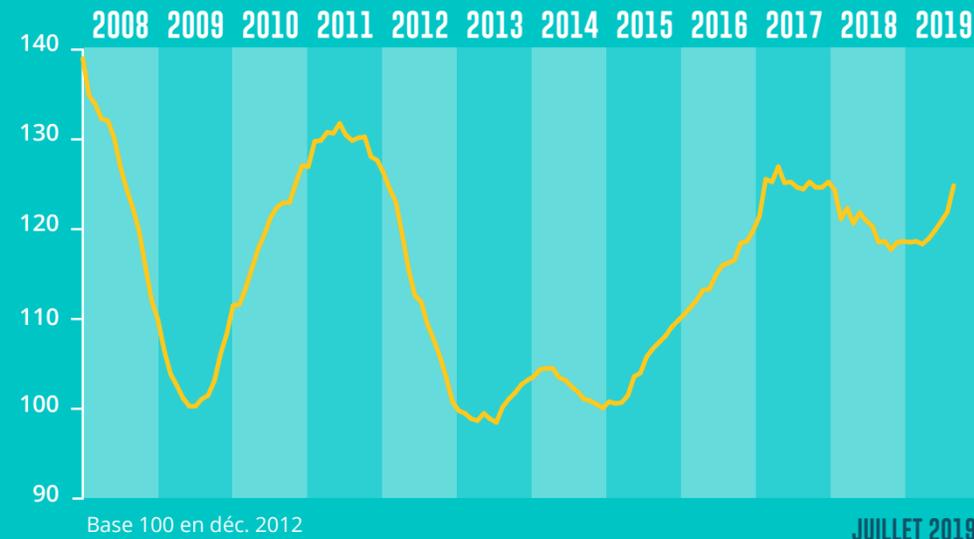
Comme cela est fréquent durant les années d'expansion rapide du marché de l'ancien, les ventes ont progressé à un rythme soutenu en juillet. Et l'activité a cru de 17.9 % au cours des 3 derniers mois. Il faut revenir au début de l'été 2015, lorsque le marché sortait de trois années de dépression, pour retrouver un rythme de progression des ventes à deux chiffres au cœur de l'été.

En effet, depuis le début de l'année 2019, 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. Et comme la fluidité du marché s'est considérablement améliorée au cours des années récentes, du fait du développement des solutions numériques, c'est un nouveau paysage qui s'est dessiné.

L'année 2019 sera donc une année exceptionnelle. Ce sera même, très probablement, la meilleure des années observées jusqu'alors. Déjà, à fin juillet, l'activité était en hausse de 5.4 % sur un an. Et dans les prochains mois, les conditions de crédit devraient rester excellentes, avec des taux d'intérêt qui devraient encore baisser.

## INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

### NIVEAU ANNUEL GLISSANT



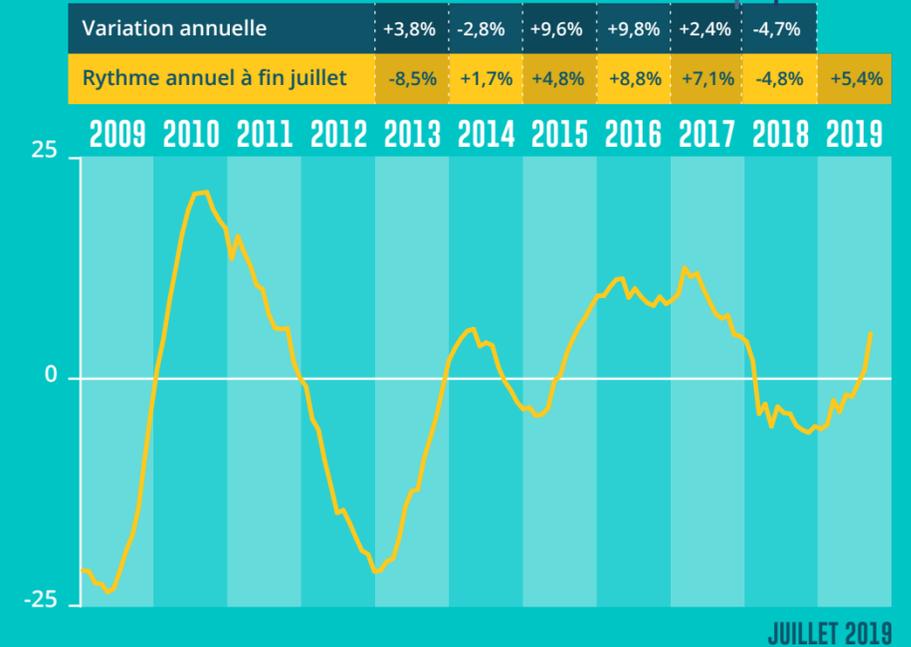
TÉLÉCHARGER ↓

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 - Août 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

### LE DYNAMISME DES MARCHÉS DE PROVINCE

Avec le rebond de la demande, les tensions sur les prix des logements anciens sont réapparues dès le printemps dernier. Néanmoins, la demande ne paraît pas encore avoir été contrariée par cette nouvelle poussée des prix. D'ailleurs, toutes les régions ont largement bénéficié du rebond des ventes de logements anciens, même si les progressions les plus rapides de l'activité se constatent surtout en Province.

Sur une grande partie du territoire, dans les régions délimitant à peu près le quart sud-ouest (Aquitaine, Centre, Languedoc-Roussillon, Limousin, Midi-Pyrénées et Poitou-Charentes) et regroupant de l'ordre de 25 % des achats de logements anciens effectués par les ménages, les ventes progressent à un rythme annuel compris entre 10 et 15 % depuis le printemps dernier. Et mise à part l'Île de France (de l'ordre de 20 % des achats) où les ventes augmentent plus lentement que par le passé (5 % sur un an), l'augmentation des ventes se poursuit à un rythme annuel très soutenu, presque partout voisin de 20 %.

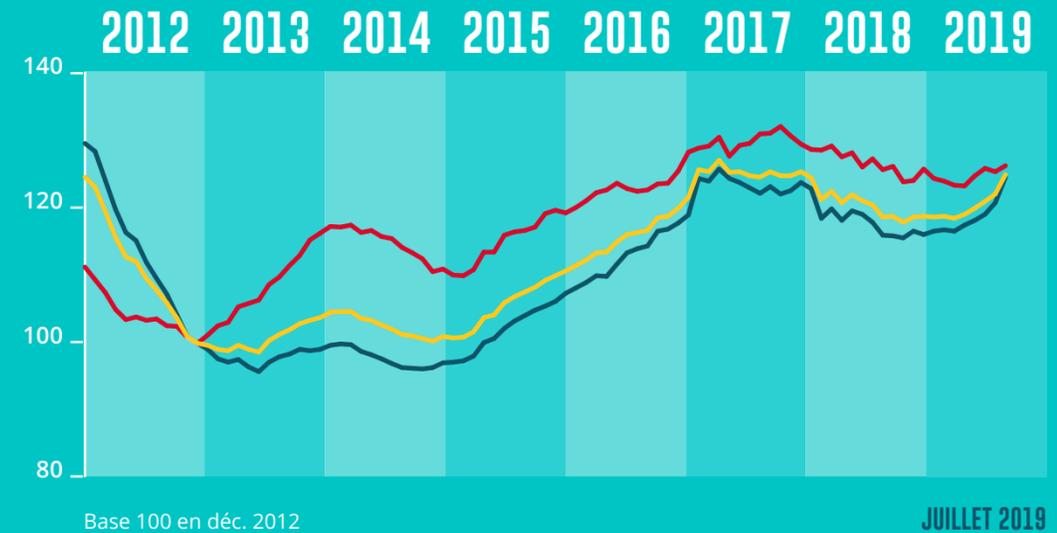
**Michel Mouillart**

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

### INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

#### NIVEAU ANNUEL GLISSANT

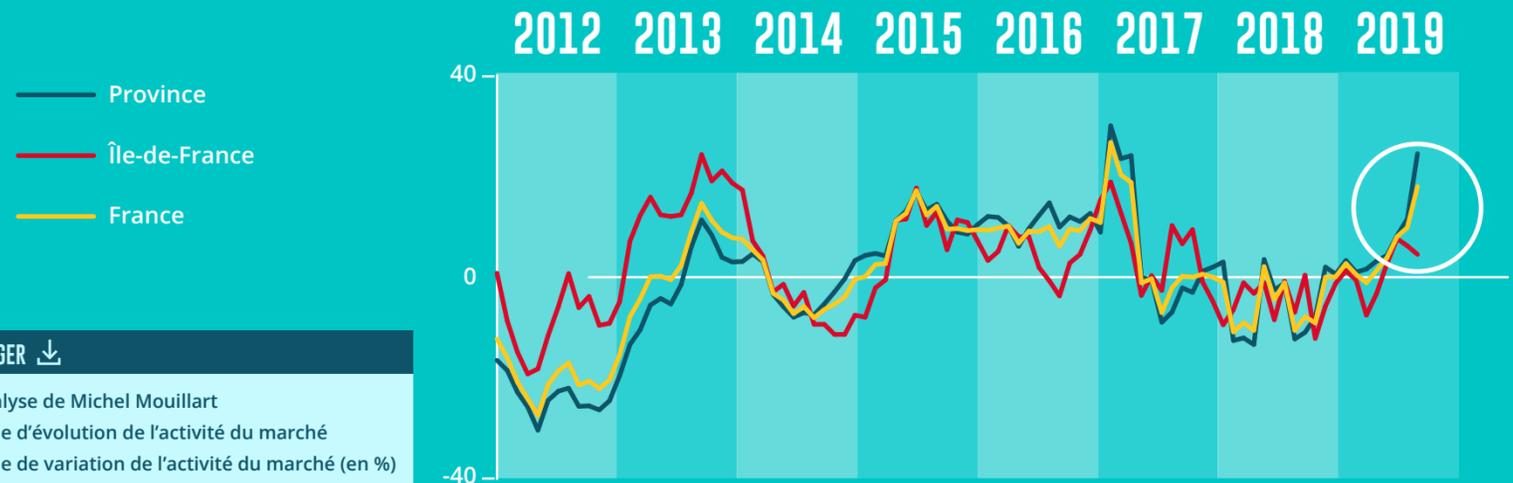
IDF	Variation annuelle	+16,3%	-4,5%	+7,4%	+7,6%	+0,3%	-3,4%	
	Rythme annuel à fin juillet	+5,2%	+6,3%	+0,8%	+5,2%	+6,9%	-4,0%	+0,5%
PROVINCE	Variation annuelle	-0,9%	-2,0%	+10,6%	+10,8%	+3,3%	-5,2%	
	Rythme annuel à fin juillet	-13,3%	-0,2%	+6,5%	+10,4%	+7,2%	-5,1%	+7,4%



### 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%	-6,9%	+4,5%
PROVINCE	Glissement annuel à fin juillet	-1,5%	-7,0%	+13,3%	+14,7%	-6,9%	-12,2%	+24,4%



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 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 m<sup>2</sup> affiché

Prix mesuré lors de la prise de mandat

##### Prix au m<sup>2</sup> 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](http://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

## 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**

