

BAROMÈTRE DES
PRIX IMMOBILIERS

€

LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN MARS 2019



SeLoger®

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

AVRIL 2019

LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

3 427 € PRIX DU M² SIGNÉ
en France,
dans l'ancien

Ralentissement général de la
hausse des prix dans l'ancien

+0,6% PRIX DU M² SIGNÉ
Évolution en France,
dans l'ancien sur 3 mois

Nette décélération des prix
sur Bordeaux

4,2% MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien,
tous biens confondus

Relâchement des marges

+1,3% VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Vers un rebond du
marché ?

ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

RALENTISSEMENT GÉNÉRAL DE LA
HAUSSE DES PRIX DANS L'ANCIEN

En dépit du sursaut des ventes qui se constate depuis la fin de l'automne 2018, le ralentissement de la hausse des prix des logements anciens se renforce, au fil des mois. En mars, le rythme annuel de progression des prix signés s'établissait ainsi à 3.4 %, contre 3.9 % il y a un an, à la même époque.

Les tensions sur les prix des maisons qui s'étaient constatées durant l'hiver cèdent donc la place à une évolution plus modérée. Et la hausse est maintenant de 3.5 % sur un an, à un rythme guère plus rapide que celui observé sur le marché des appartements, + 3.3 %.

En effet, le relâchement de la pression sur les prix a été général au cours des trois derniers mois. Sur le marché des appartements, les prix signés sont restés stables. Alors que l'augmentation des prix des maisons n'est plus que de 1.5 %, contre + 2.7 % en mars 2018.

Néanmoins, si les prix proposés étaient quasiment stables sur le marché des appartements pour le cinquième mois consécutif, illustrant les évolutions qui s'observent dans la plupart des grandes villes et qui conduisent les offreurs à faire

preuve de modération lors de la présentation des biens sur le marché, la situation n'est pas aussi claire pour les maisons. Certes, l'évolution de ces prix a été moins rapide au cours des trois derniers mois qu'il y a un an : cependant, elle est encore de + 2.4 %, ne permettant pas d'écarter un renforcement de la hausse des prix signés dans les prochains mois, si le rebond d'activité du marché se confirmait.

BAISSE DES PRIX DU NEUF DEPUIS LE
DÉBUT DE L'ANNÉE

Comme cela est fréquent à la sortie de l'hiver, les prix ont reculé au cours des trois derniers mois. Si le repli est général, il reste plus rapide sur le marché des maisons (- 2.8 %) que sur celui des appartements (- 1.2 %).

En dépit d'une offre bancaire qui a permis de redynamiser la demande au cours des derniers mois, le rythme de progression des prix ralentit donc toujours : avec en mars 2019, + 1.9 % sur un an pour l'ensemble du marché, contre 3.0 % il y a un an, à la même époque.

C'est sur le marché des maisons individuelles où les ventes frémissent pourtant depuis décembre 2018 que le ralentissement est le plus marqué : avec en mars, une hausse de 1.2 %, contre + 5.0 % il y a un an. Alors que dans le collectif, où la demande avait jusqu'alors mieux résisté, le rythme de progression des prix reste plus soutenu : avec + 2.0 % en mars, contre + 2.6 % il y a un an.

TÉLÉCHARGER

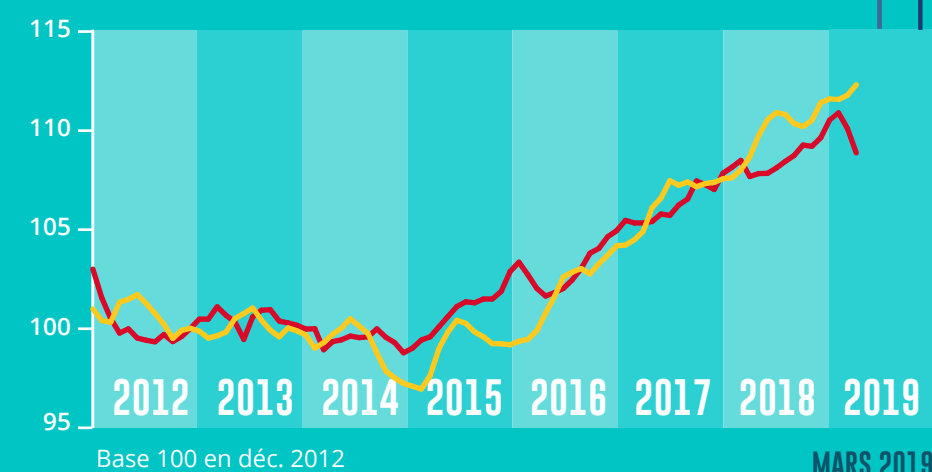
Cette analyse de Michel Mouillart
Tableau des prix
Graphique des prix signés selon l'ancienneté du bien
Graphique des prix signés selon le type de biens

		Prix/m ² affiché	Prix/m ² signé	Prix/m ² signé
	ANCIEN			NEUF
	GLOBAL	3 443 €	3 427 €	4 361 €
	Évolution sur 3 mois	+1,2% ↗	+0,6% ↗	-1,5% ↘
	Évolution sur 1 an		+3,4% ↗	+1,9% ↗
	MAISON	3 002 €	2 938 €	2 450 €
	Évolution sur 3 mois	+2,4% ↗	+1,5% ↗	-2,8% ↘
	Évolution sur 1 an		+3,5% ↗	+1,2% ↗
	APPARTEMENT	3 851 €	3 877 €	5 113 €
	Évolution sur 3 mois	+0,2% ↗	0,0% →	-1,2% ↘
	Évolution sur 1 an		+3,3% ↗	+2,0% ↗

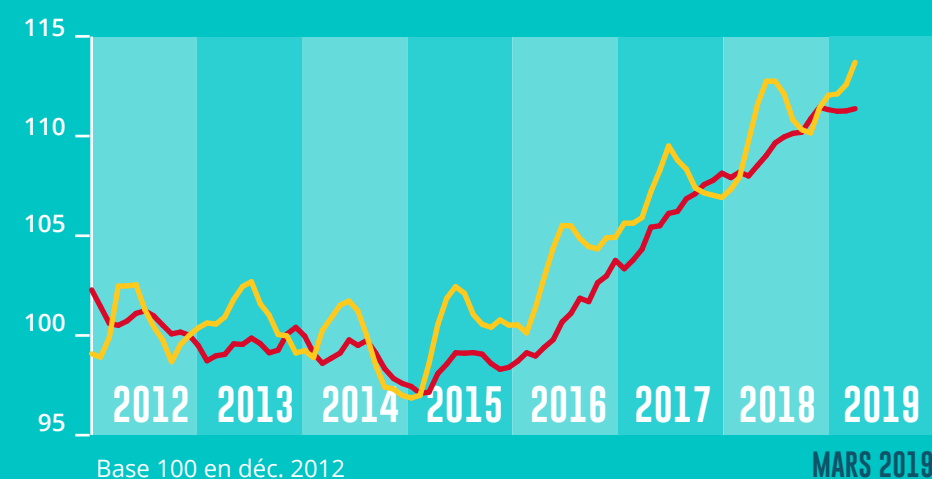
INDICE DES PRIX SIGNÉS

SELON
L'ANCIENNETÉ
DU BIEN

— Neuf
— Ancien

SELON
LE TYPE DE BIENS

— Appartement
— Maison



ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

NETTE DÉCÉLÉRATION DES PRIX SUR BORDEAUX

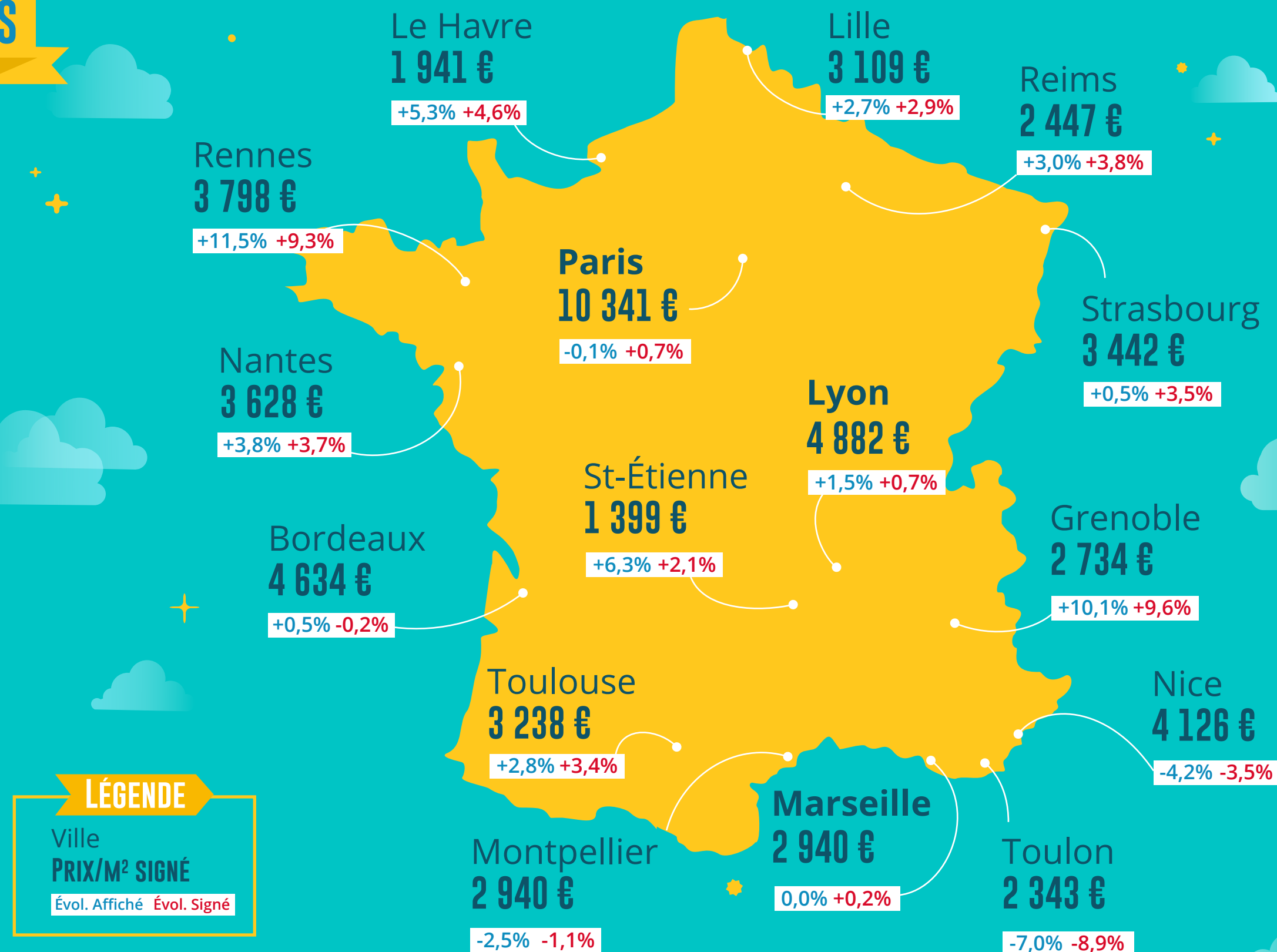
Le ralentissement de la hausse des prix des appartements anciens est maintenant quasiment général. Seule Rennes connaît encore une augmentation à 2 chiffres (+ 11.3 % sur un an), confirmant les tendances des prix observées depuis août 2018. Ailleurs, dans les villes de plus de 100 000 habitants, le ralentissement est sensible comme par exemple à Bordeaux, avec une hausse de 4.7 % sur un an alors qu'en décembre 2018, les prix augmentaient encore à un rythme annuel supérieur à 10 %. Ou sur Paris avec une augmentation de 6.0 % sur un an, mais avec des prix signés qui n'ont que très faiblement cru au cours des trois derniers mois : néanmoins, les prix s'y établissent au-dessus de 10 000 €/m² pour le 9^{ème} mois consécutif (avec des prix allant quasiment du simple au double entre le 20^{ème} arrondissement et le 6^{ème}). Et presque toujours pour les grandes villes, la demande s'est déplacée vers le marché des communes limitrophes, y déclenchant des hausses de prix qui déstabilisent les marchés locaux par leur vigueur inhabituelle.

Mais les baisses de prix perdurent aussi dans de nombreuses villes. Elles sont alors les plus rapides (au moins 6 % sur un an) dans des villes de plus de 60 000 habitants (Bourges, Le Mans, Pau ou Troyes, par exemple) où leur niveau est déjà faible (moins de 1 700 €/m²), compte tenu des difficultés budgétaires et financières rencontrées par la demande.

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 - Avril 2019

TÉLÉCHARGER ↓

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

LES PRIX DANS LES VILLES

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

LPI-SELOGER



SeLoger

TÉLÉCHARGER

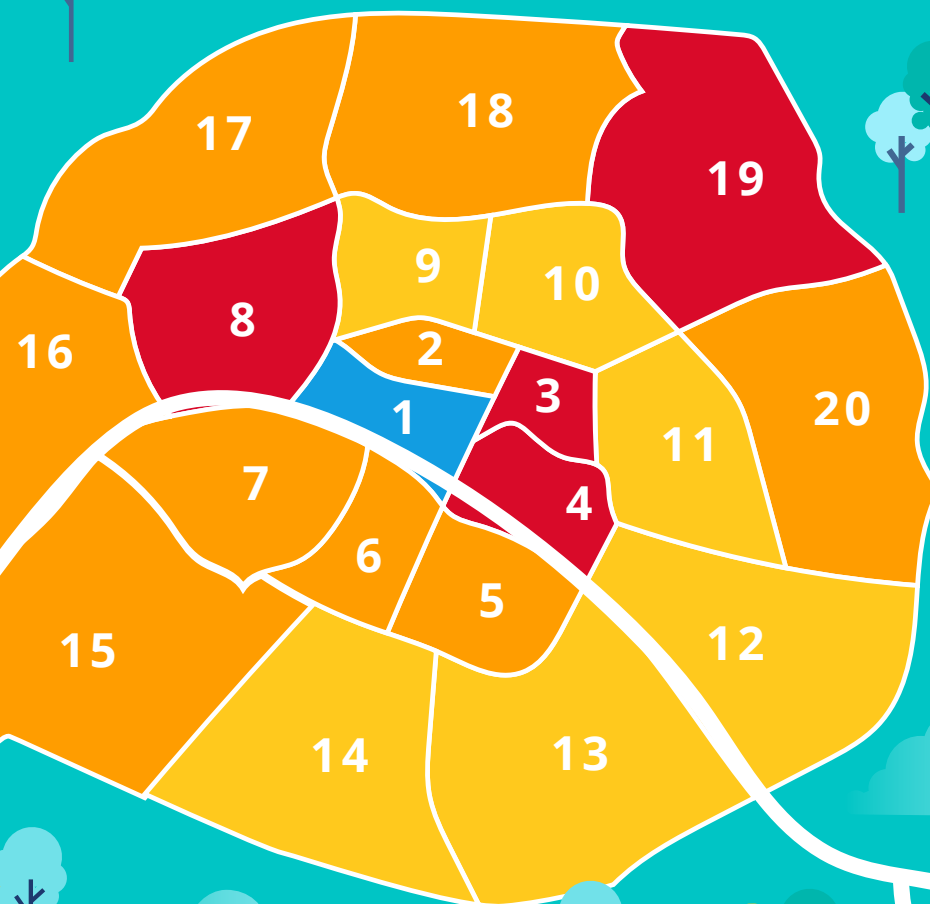
Tableau des 81 villes sur 1 an

Baromètre LPI-SeLoger - Avril 2019

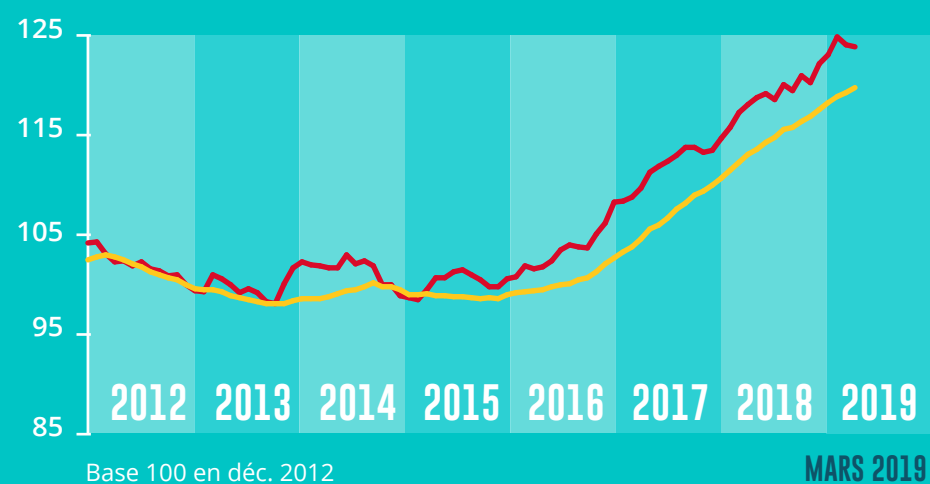
			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	3 875 €	-1,0 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 091 €	-5,9 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	2 308 €	+6,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	4 238 €	+0,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	4 918 €	-0,9 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	2 998 €	+6,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	6 029 €	+10,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	3 107 €	+5,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	2 666 €	+2,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 744 €	+11,0 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	2 010 €	+6,2 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIER	1 368 €	-5,6 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 666 €	+4,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	8 323 €	+6,9 %
Centre	CHER	BOURGES	1 363 €	-11,7 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	1 902 €	+2,1 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	2 510 €	+4,2 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 480 €	-4,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	4 734 €	-4,0 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	2 655 €	-0,2 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	3 362 €	+1,5 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	1 939 €	+10,7 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 085 €	+3,4 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 225 €	+1,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	4 686 €	+3,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	6 634 €	+4,3 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	3 780 €	+7,4 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 504 €	-0,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	2 766 €	-8,9 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	1 791 €	+9,6 %
Rhône-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 666 €	+1,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	7 289 €	+3,6 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	3 849 €	+11,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	2 901 €	+4,0 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	1 945 €	+0,1 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	1 632 €	-7,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	8 621 €	+4,6 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 182 €	+0,6 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 611 €	+5,1 %
Rhône-Alpes	RHONE	LYON	4 661 €	+5,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	MARSEILLE	2 970 €	+1,5 %

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 116 €	+4,5 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	2 158 €	-5,1 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 000 €	+0,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	5 561 €	+7,7 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 418 €	+4,9 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 259 €	+6,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	4 987 €	+7,3 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	3 410 €	+4,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	11 013 €	+7,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	4 159 €	+2,3 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 131 €	+1,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	3 382 €	-0,3 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 235 €	+3,9 %
Ile-de-France	PARIS	PARIS	10 196 €	+6,0 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	1 767 €	-6,2 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 578 €	+3,4 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 017 €	+1,8 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	2 133 €	+11,5 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	1 552 €	+3,9 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 444 €	-2,5 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	3 491 €	+11,3 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	2 008 €	+8,2 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 502 €	+3,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	5 747 €	-2,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	3 459 €	+8,4 %
Rhône-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 350 €	-1,2 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	5 165 €	+2,8 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 276 €	+8,6 %
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	3 455 €	+2,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 370 €	-1,6 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 170 €	+3,4 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	2 717 €	+10,9 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	2 419 €	+2,9 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 527 €	-10,3 %
Rhône-Alpes	DROME	VALENCE	1 952 €	+7,3 %
Rhône-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	2 310 €	+9,1 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	6 418 €	+1,7 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	1 854 €	-1,5 %
Rhône-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	3 124 €	+5,1 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	3 569 €	+1,6 %

PARIS



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



FOCUS
VILLE

SUR 3 MOIS

10 341 €

Affiché -0,1%
Signé +0,7%

SUR 1 AN

10 196 €

Affiché +5,2%
Signé +6,0%



SeLoger®

LPI-SELOGER

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	9 816 €	-0,9 %	-1,8 %
2	11 262 €	+8,3 %	+7,5 %
3	11 560 €	+13,1 %	+13,5 %
4	13 262 €	+6,2 %	+11,8 %
5	11 609 €	+6,7 %	+7,1 %
6	13 944 €	+6,3 %	+6,6 %
7	13 569 €	+3,0 %	+5,4 %
8	12 436 €	+10,1 %	+12,6 %
9	10 497 €	+3,4 %	+4,4 %
10	9 441 €	+4,9 %	+4,1 %
11	9 571 €	+4,2 %	+4,8 %
12	8 836 €	+5,0 %	+4,4 %
13	8 156 €	+4,1 %	+3,7 %
14	9 531 €	+3,4 %	+4,1 %
15	9 583 €	+3,9 %	+5,6 %
16	11 753 €	+5,1 %	+5,3 %
17	10 930 €	+7,5 %	+6,5 %
18	8 874 €	+3,9 %	+6,4 %
19	7 909 €	+8,7 %	+9,5 %
20	7 853 €	+5,7 %	+7,4 %

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 - Avril 2019

TÉLÉCHARGER ↓

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

MARSEILLE

FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

2 940 €

Affiché **0,0%** Signé **+0,2%**

SUR 1 AN

2 970 €

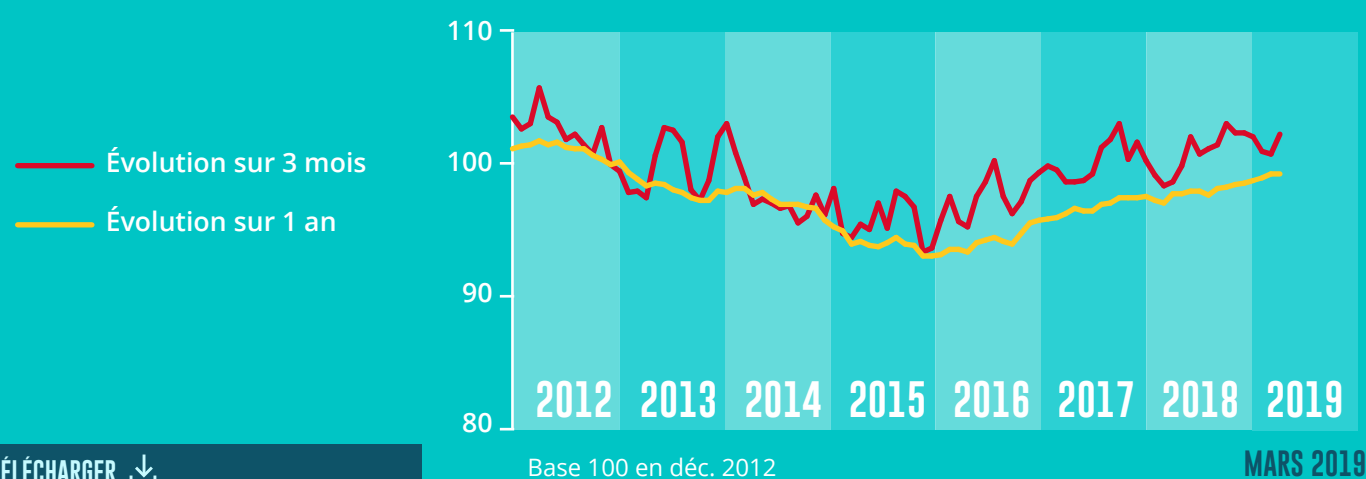
Affiché **+1,3%** Signé **+1,5%**

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

Prix/m² signé Affiché Signé

1	2 695 €	+3,5 %	+5,8 %
2	3 020 €	+0,8 %	+1,7 %
3	1 713 €	-2,0 %	-2,5 %
4	2 380 €	-2,8 %	+2,1 %
5	2 600 €	+12,6 %	+12,1 %
6	3 584 €	-2,5 %	-0,9 %
7	3 746 €	+0,7 %	+0,7 %
8	4 011 €	-4,5 %	-7,4 %
9	2 625 €	-0,7 %	+1,6 %
10	2 258 €	+4,3 %	+5,0 %
11	2 547 €	+9,1 %	+10,2 %
12	2 898 €	+9,9 %	+6,2 %
13	2 189 €	-1,1 %	-1,2 %
14	1 590 €	+0,9 %	+3,9 %
15	1 561 €	-0,3 %	-1,8 %
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

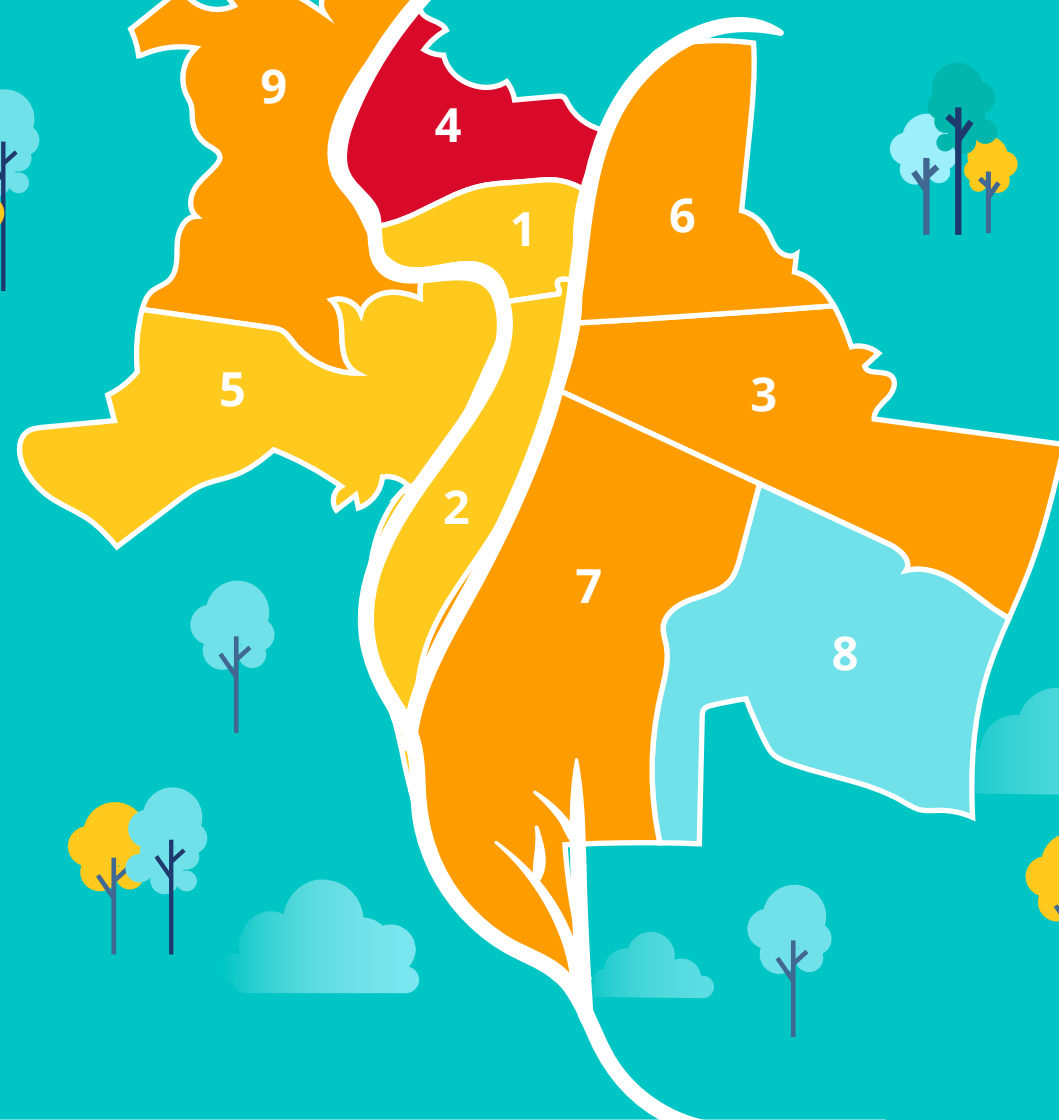
LPI-SELOGER

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

SeLoger

Baromètre LPI-SeLoger - Avril 2019

LYON



FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

4 882 €

Affiché **+1,5%** Signé **+0,7%**

SUR 1 AN

4 661 €

Affiché **+5,5%** Signé **+5,7%**

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

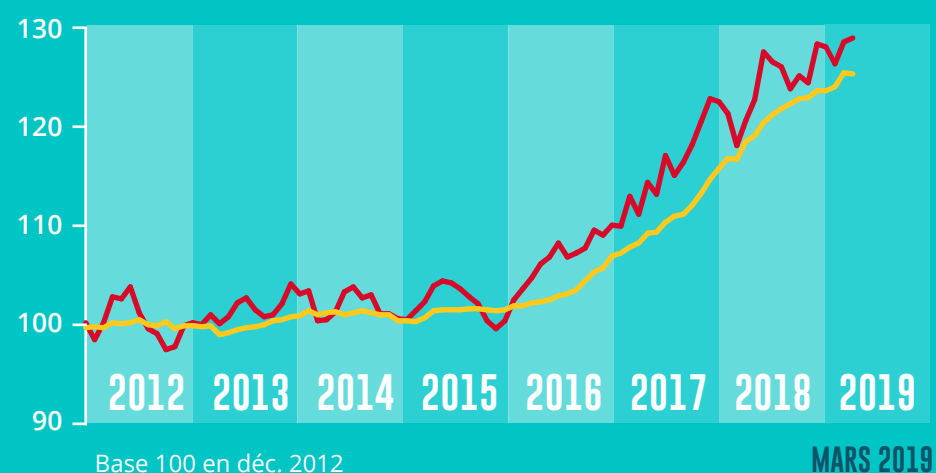
	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	5 511 €	+3,5 %	+4,8 %
2	6 350 €	+3,8 %	+3,8 %
3	4 471 €	+4,7 %	+5,4 %
4	4 905 €	+11,5 %	+10,8 %
5	3 864 €	+4,1 %	+4,7 %
6	6 040 €	+9,8 %	+8,3 %
7	4 142 €	+4,7 %	+5,9 %
8	3 545 €	+0,5 %	-0,5 %
9	3 572 €	+5,0 %	+6,5 %

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 - Avril 2019

LES PRIX DANS LES MÉTROPOLIS

DES ÉCARTS DE PRIX CONSIDÉRABLES ENTRE LES MÉTROPOLIS

Entre les métropoles les moins chères (Brest, Grand Nancy ou Rouen Normandie) et celle du Grand Paris, l'écart de prix est de 1 à 4 pour les appartements anciens. En revanche, il se réduit sensiblement, de 1 à 2, si la comparaison se fait avec les métropoles de Bordeaux, Lyon ou Nice. Les différences de prix sont alors à l'image du potentiel de développement économique des territoires et des niveaux de revenus des ménages résidents, même si elles ne reflètent pas toujours la qualité de vie constatée.

En général, les prix des appartements sont plus élevés dans la ville-centre que sur le reste de la métropole. Le niveau de la surcote de la ville-centre illustre son degré d'attractivité. La surcote est ainsi la plus forte pour Paris, avec 30 %. Puis viennent Bordeaux, Lyon, Strasbourg et Toulouse, avec une surcote de 15 %, exprimant encore une forte attractivité de l'espace central. Alors que la ville-centre reste moins chère que le reste de la métropole, à Brest, Marseille ou Montpellier : la demande y exprime ses préférences pour un habitat en maison individuelle (versus l'habitat collectif), de préférence éloigné de la ville-centre.

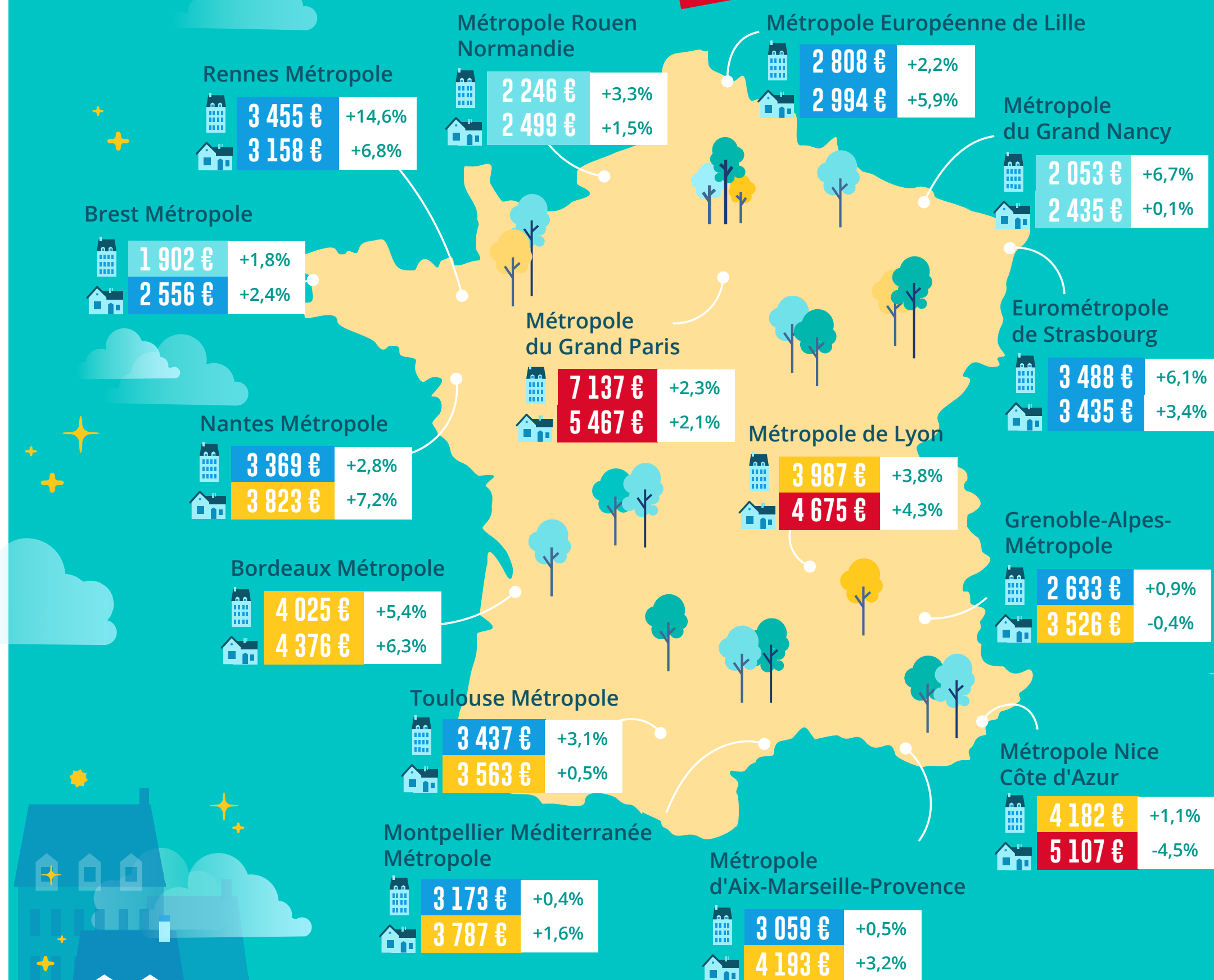
Enfin, presque partout, la hausse des prix des appartements est plus rapide sur la ville-centre, s'accompagnant très souvent d'un déplacement de la demande vers la périphérie. En outre, les prix n'augmentent que très modérément ou stagnent sur les métropoles de Grenoble, Marseille ou Montpellier.

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

MAISON



Évolution

sur 1 an

ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

RELÂCHEMENT DES MARGES

En mars, France entière, la marge de négociation s'est établie à 4.2 %, en moyenne : 3.6 % pour les appartements et 4.9 % pour les maisons.

Les marges reculent donc de nouveau, après avoir hésité au cours des derniers mois. Et elles s'établissent à 9 % sous leur moyenne de longue période (6 % sur le marché des maisons et 13 % sur celui des appartements).

Le ralentissement de la hausse des prix signés est en effet associé au renforcement du pouvoir de négociation des acheteurs, amenant les offreurs à réviser leurs propositions de prix et à les calibrer « au plus juste », afin de réduire au maximum les délais de réalisation des ventes sur des marchés souvent affectés par les hésitations de la demande. Même sur le marché des maisons, l'affaiblissement de la pression sur les prix signés qui s'observe a amené les vendeurs à modérer leurs ambitions, alors que souvent les marges se redressent avec le rebond printanier de la demande.

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

4,2%

MAISON

4,9%

APPARTEMENT

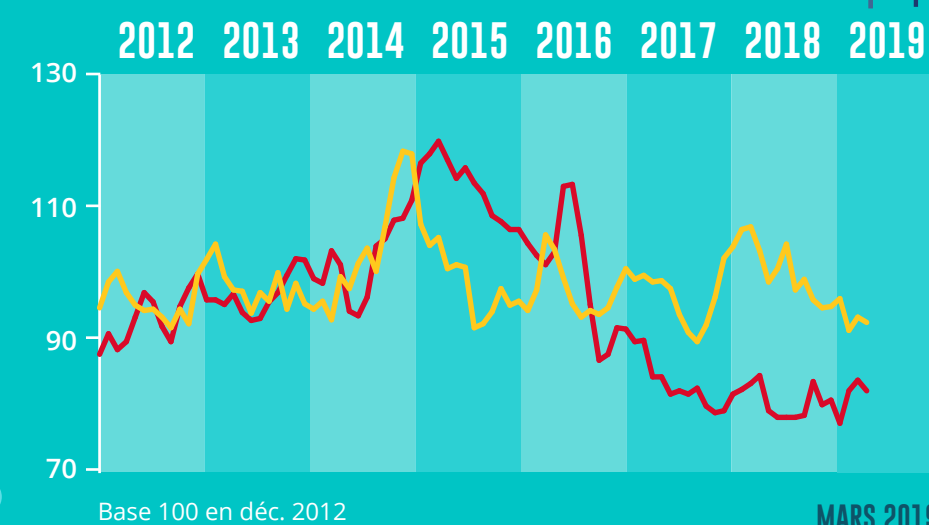
3,6%

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

VERS UN REBOND DU MARCHÉ ?

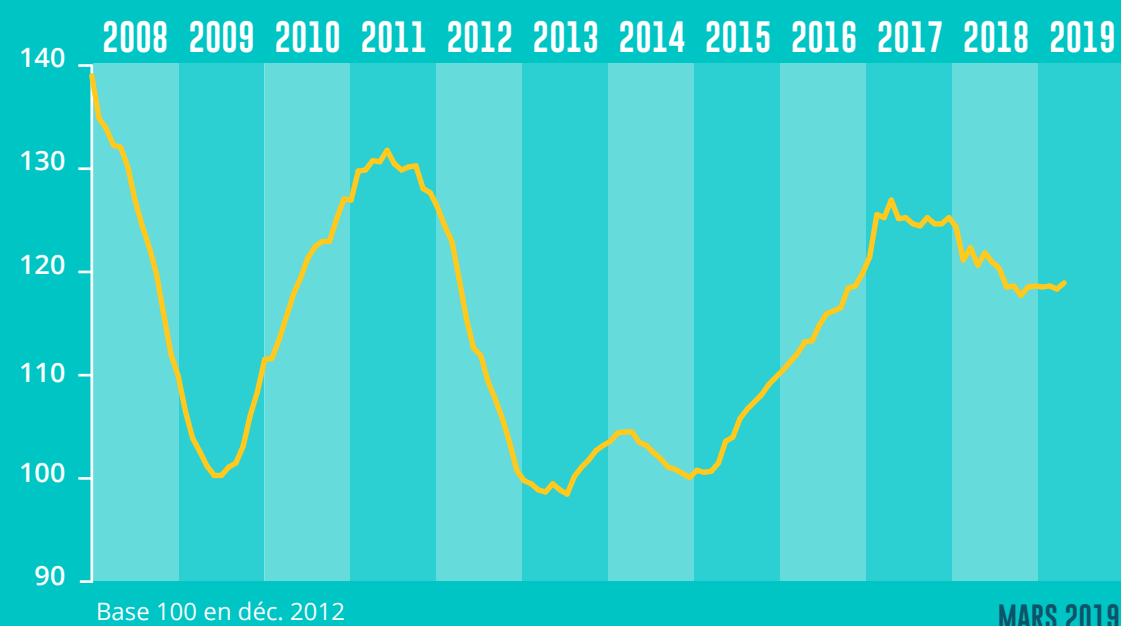
Après plusieurs mois d'hésitations, les ventes de logements anciens ont confirmé leur redressement en mars. Au cours des 3 derniers mois, l'activité progresse ainsi de 1.3 %, en glissement annuel. Au-delà des fluctuations constatées d'un mois sur l'autre, le nombre de compromis signés au cours du semestre écoulé est ainsi de près de 2 % plus élevé qu'il y a un an, à la même époque.

Le dynamisme de l'offre bancaire qui avait déjà permis au marché de résister aux conséquences de la hausse des prix et à la suppression des aides personnelles à l'accession intervenue en 2018 est à l'origine de ce rebond du marché. L'assouplissement des conditions d'octroi des prêts, avec des taux d'apport personnel exigés de 40 % inférieurs à ceux qui se constataient encore en 2017, a permis aux ménages jeunes et modestes de se repositionner sur le marché. Sans cela, même avec des conditions de crédit (taux bas et durées longues) exceptionnelles, le marché aurait connu une nouvelle dégradation.

Dans les prochains mois, comme les conditions de crédit vont rester excellentes, l'activité devrait au moins se consolider.

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT



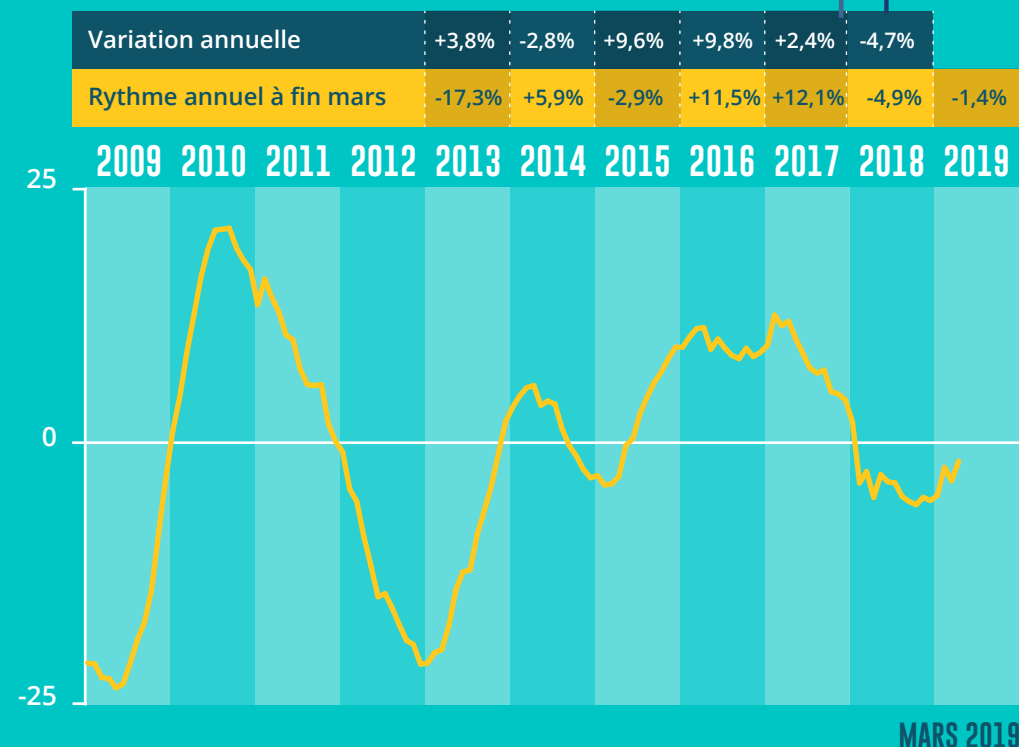
TÉLÉCHARGER

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

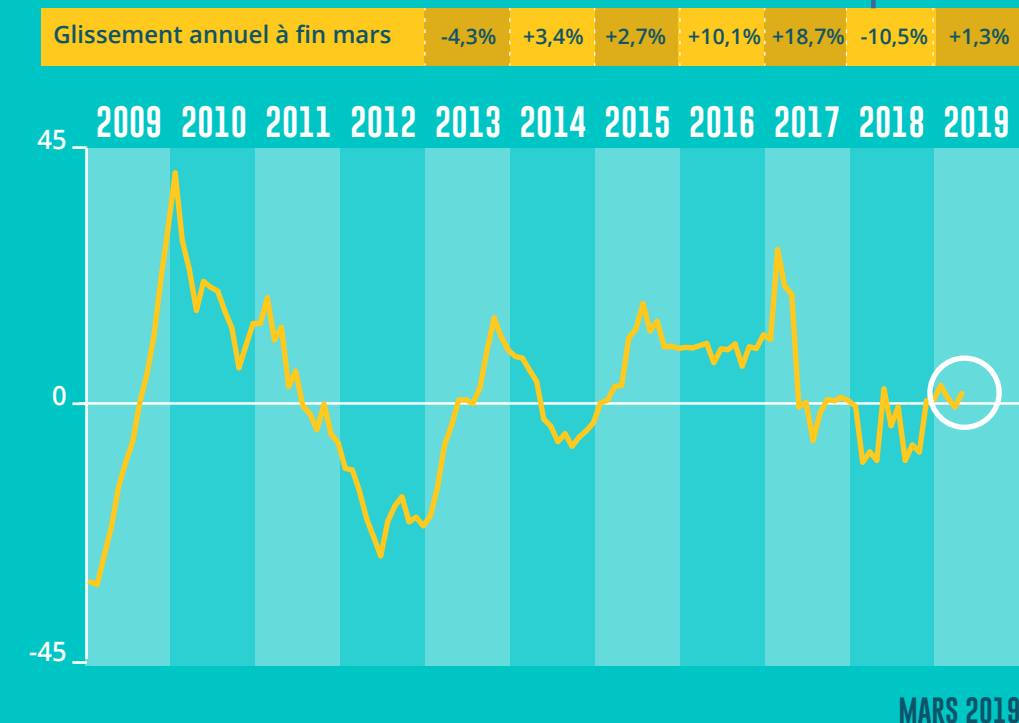
Baromètre LPI-SeLoger - Avril 2019

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

UN LARGE REBOND DE L'ACTIVITÉ

Depuis le début de l'année, la reprise du marché s'amplifie (plus de 15 % en glissement annuel) dans plusieurs régions (Champagne-Ardenne, Normandie, Pas de Calais et Picardie) qui par le passé avaient souffert de la fragilité économique et financière de la demande : mais le dynamisme de l'offre bancaire et la baisse des taux d'apport personnel exigés ont permis à la demande de rebondir. Les ventes se redressent progressivement (au moins 5 % en glissement annuel) en Bretagne, en Midi-Pyrénées et dans les Pays de la Loire. Et l'activité ne recule plus, progressant même légèrement parfois, en Alsace, en Aquitaine, en Auvergne, en Franche Comté, en Languedoc-Roussillon, dans le Limousin, en Lorraine et en Rhône-Alpes.

Seules cinq régions restent encore à l'écart de ce renouveau du marché : parce que la hausse des prix a déstabilisé la demande (Ile de France et PACA) ou lorsque la demande n'a pas encore suffisamment tiré avantage de l'embellie des conditions d'octroi des prêts (Bourgogne, Centre et Poitou-Charentes).

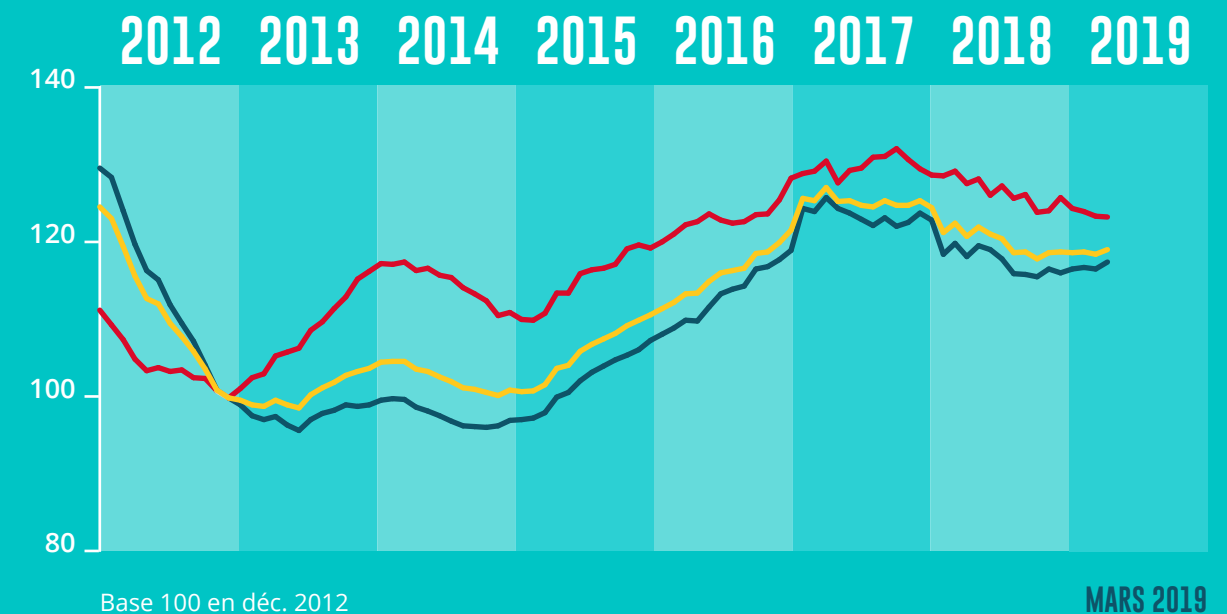
Michel Mouillart
Professeur d'Economie, FRICS
et porte-parole du baromètre LPI-SeLoger

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 mars	-4,1%	+14,0%	-5,6%	+10,3%	+6,7%	-2,3%	-3,4%
PROVINCE	Variation annuelle	-0,9%	-2,0%	+10,6%	+10,8%	+3,3%	-5,2%	
	Rythme annuel à fin mars	-21,6%	+2,6%	-1,7%	+12,1%	+14,4%	-6,0%	-0,6%

— Province
— Île-de-France
— France

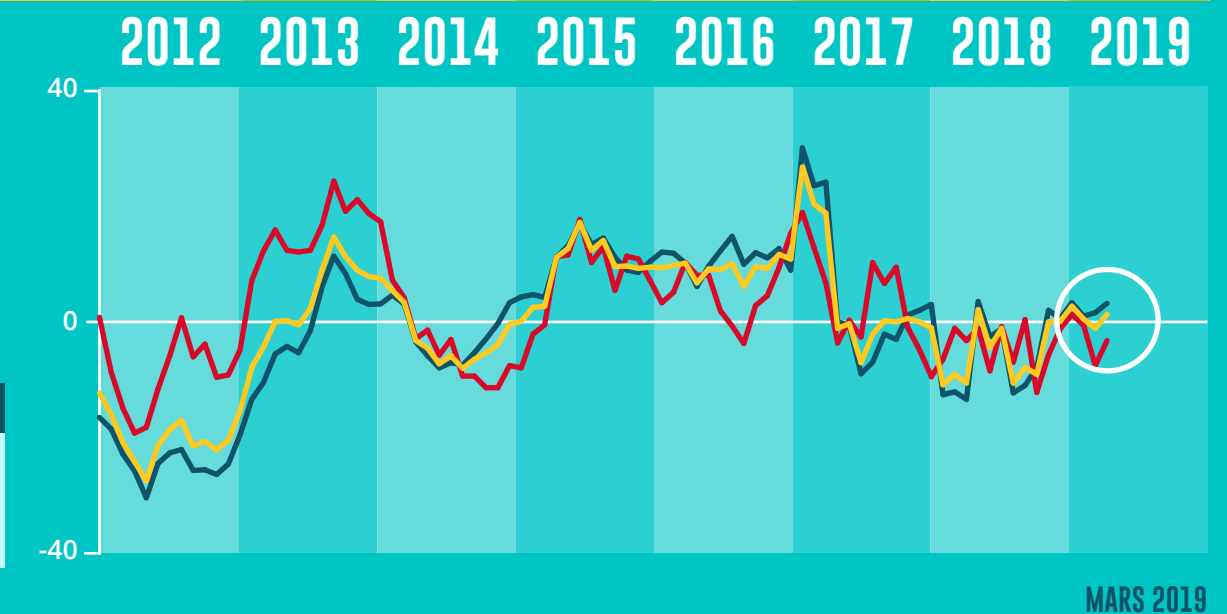


VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin mars	+12,2%	+4,2%	-0,5%	+10,2%	+6,7%	-3,2%	-3,2%
PROVINCE	Glissement annuel à fin mars	-10,4%	+3,1%	+4,2%	+10,1%	+24,0%	-13,3%	+3,2%

— 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 - Avril 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, 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

