

**BAROMÈTRE DES
PRIX IMMOBILIERS**



LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN NOVEMBRE 2018

DÉCEMBRE 2018

LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

3 298 € PRIX DU M² SIGNÉ
en France,
dans l'ancien

Progression des prix
moins rapide dans l'ancien

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

Des marges encore
en baisse

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

Moindre tension sur les prix
dans les grandes villes

-2,0% VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Un mois de novembre
sans éclat



ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

PROGRESSION DES PRIX MOINS RAPIDE DANS L'ANCIEN

Après deux années d'accélération, la hausse des prix des logements anciens avait commencé à ralentir durant l'été 2017.

Le rythme d'augmentation des prix signés mesuré sur un an a alors plafonné à 4.5 % de juillet à septembre 2017, puis il a commencé à ralentir durant l'automne, pour terminer l'année à 4.1 %. Le ralentissement s'est poursuivi tout au long de 2018 et en novembre les prix ont cru au rythme de 3.5 % sur un an.

C'est sur le marché des maisons que le ralentissement a été le plus précoce : dès le début de 2018, le rythme de la hausse était retombé à 3.1 % (contre + 4.2 % durant l'été 2017). Alors que les tensions sur les prix des appartements ont persisté jusqu'en juin 2018 : le ralentissement a depuis été rapide. Et en novembre, les prix des appartements et des maisons augmentaient à un rythme comparable.

Il n'y a guère de raison pour que les tensions sur les prix réapparaissent dans les prochains mois : la baisse des prix proposés par les vendeurs constatée pendant plusieurs mois contribue à cela. Les offreurs acceptent de réviser leurs ambitions à la baisse, afin de ne pas risquer de reporter la réalisation de la vente au printemps prochain.

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 - Décembre 2018

NOUVEAU RALENTISSEMENT DE LA HAUSSE DES PRIX DANS LE NEUF

Alors que le secteur de la construction connaît un recul de son activité, aussi bien chez les constructeurs de maisons individuelles que chez les promoteurs, la hausse des prix ralentit encore. En novembre, le rythme de progression des prix mesuré sur un an a été de + 2.3 %, contre + 3.2 % en décembre 2017.

Ce ralentissement fait écho à la dégradation des aides publiques à l'accession à la propriété et à l'investissement locatif privé : la demande en a été d'autant plus fragilisée que la reprise de l'inflation avait déjà érodé son pouvoir d'achat.

C'est toujours sur le marché des constructeurs de maisons individuelles que le ralentissement de la hausse des prix est le plus marqué : alors que la demande a reculé de 15 % depuis un an, les prix n'ont cru que de 2.7 % depuis novembre 2017, soit deux fois moins qu'en fin de l'année dernière. Dans le collectif, où le décrochage de la demande est plus récent, le rythme de progression des prix ralentit plus modérément : avec + 2.2 % en novembre, contre + 2.7 % en décembre 2017.

Comme la demande ne devrait guère se redresser d'ici la fin de l'année, le ralentissement de la hausse des prix va se poursuivre.

	ANCIEN		NEUF
	Prix/m ² affiché	Prix/m ² signé	Prix/m ² signé
GLOBAL	3 265 €	3 298 €	4 016 €
Évolution sur 3 mois	+0,3% ↗	+0,6% ↗	+0,9% ↗
Évolution sur 1 an		+3,5% ↗	+2,3% ↗
MAISON	2 882 €	2 936 €	2 594 €
Évolution sur 3 mois	+0,9% ↗	+0,4% ↗	+2,8% ↗
Évolution sur 1 an		+3,4% ↗	+2,7% ↗
APPARTEMENT	3 620 €	3 634 €	4 574 €
Évolution sur 3 mois	-0,1% ↘	+0,7% ↗	+0,3% ↗
Évolution sur 1 an		+3,5% ↗	+2,2% ↗

INDICE DES PRIX SIGNÉS

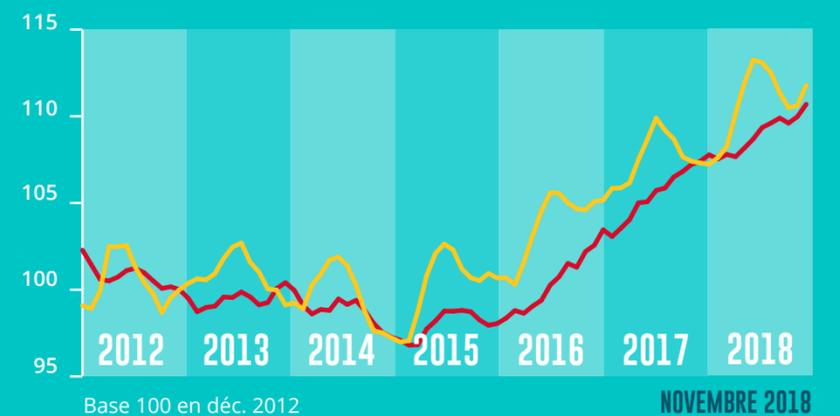
SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN

— Neuf
— Ancien



SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement
— Maison



ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

MOINDRE TENSION SUR LES PRIX DANS LES GRANDES VILLES

En novembre, les prix signés ont reculé (au cours des 3 derniers mois et/ou sur un an) ou n'ont progressé que lentement, sous l'inflation, dans 70 % des grandes villes.

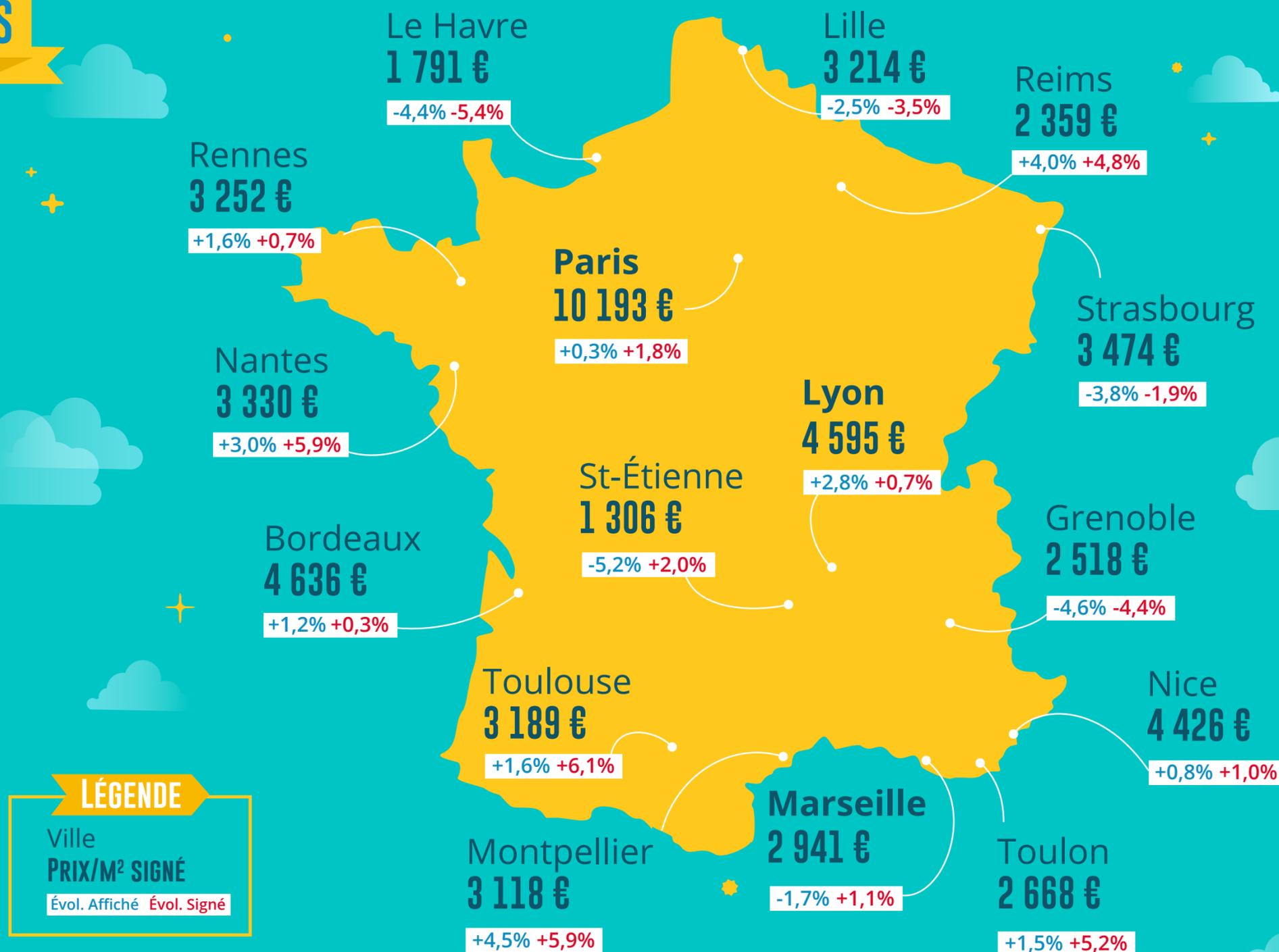
Alors que presque partout les tensions sur les prix des appartements anciens s'allègent au fil des mois, les hausses restent rapides (au moins 10 % sur un an) à Bordeaux, à Limoges et à Rennes. Mais si la progression des prix ralentit depuis le début du printemps à Bordeaux, elle se poursuit au même rythme sur Rennes et elle tend à s'accélérer à Limoges. Sur cette dernière ville, la hausse des prix amorcée au printemps ressemble à un rattrapage, après plus d'une année de baisse des valeurs et d'atonie de la demande.

Mais sur un an les prix baissent depuis le printemps dans la moitié des villes de 100 000 à 200 000 habitants (comme Amiens, Brest, Mulhouse ou Tours) où la demande n'a pas réussi à rebondir, en dépit des conditions de crédit qui lui sont proposées. Et au cours des trois derniers mois, les prix ont reculé dans des villes de plus de 200 000 habitants telles Grenoble, Le Havre, Lille, Strasbourg ou Villeurbanne. Alors qu'ils n'ont que très faiblement augmenté à Paris.

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 - Décembre 2018

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

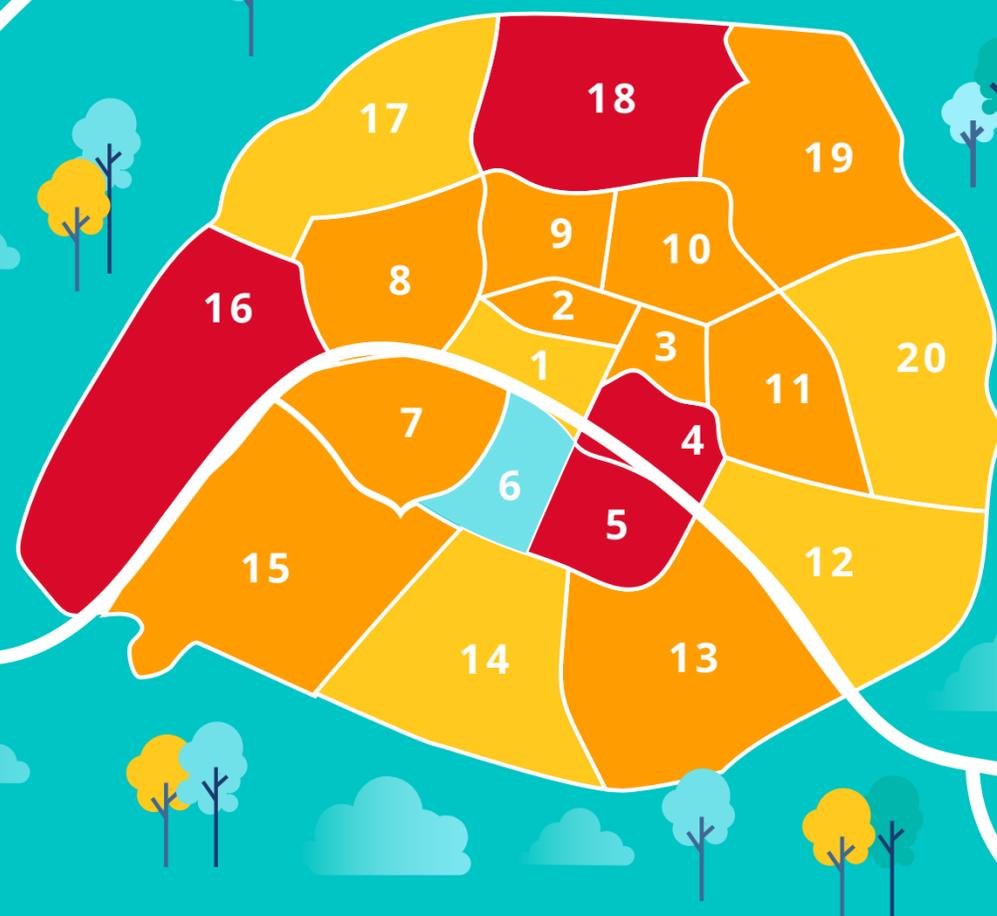
Baromètre LPI-SeLoger - Décembre 2018

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	3 922 €	-2,5 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 164 €	-3,0 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	2 296 €	+6,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	3 883 €	-1,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	4 895 €	-0,3 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	2 945 €	-0,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	5 959 €	+9,2 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	2 958 €	-0,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	2 660 €	0,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 620 €	+10,7 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	1 985 €	+4,9 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	1 595 €	+5,4 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 736 €	+10,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLAN COURT	8 207 €	+4,7 %
Centre	CHER	BOURGES	1 530 €	-0,9 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	1 765 €	-1,4 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	2 535 €	+4,6 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 351 €	-7,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	4 731 €	+3,0 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	2 880 €	+1,7 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	3 289 €	+1,8 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	1 862 €	+11,4 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 171 €	+5,8 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 105 €	-2,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	4 595 €	+4,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	6 438 €	+8,8 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	3 717 €	+7,0 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 426 €	-2,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	2 798 €	-4,7 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	1 652 €	+6,7 %
Rhône-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 595 €	+1,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	7 268 €	+8,7 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	3 763 €	+10,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	2 887 €	+6,3 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	1 953 €	+0,2 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	1 652 €	-13,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	8 559 €	+8,1 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 248 €	+2,6 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 645 €	+12,8 %
Rhône-Alpes	RHONE	LYON	4 591 €	+7,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	MARSEILLE	2 965 €	+1,5 %

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 101 €	+9,1 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	2 131 €	-1,3 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 063 €	+3,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	5 684 €	+13,1 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 401 €	-1,3 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 138 €	+5,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	4 803 €	+6,2 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	3 410 €	+5,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	10 630 €	+9,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	4 210 €	+1,1 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 148 €	+2,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	3 509 €	+0,7 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 204 €	+3,0 %
Ile-de-France	PARIS	PARIS	9 958 €	+6,8 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	1 861 €	-0,1 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 515 €	-0,8 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 073 €	+20 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	2 039 €	+11,7 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	1 585 €	+8,4 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 518 €	+1,7 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	3 152 €	+11,1 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	1 960 €	+1,3 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 465 €	+5,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	5 870 €	-0,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	3 357 €	+3,4 %
Rhône-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 326 €	-5,6 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	5 265 €	+4,9 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 209 €	-2,3 %
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	3 399 €	+2,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 303 €	+2,1 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 138 €	+2,9 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	2 669 €	+8,4 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	2 340 €	+1,2 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 526 €	-11,4 %
Rhône-Alpes	DROME	VALENCE	1 934 €	+7,6 %
Rhône-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	2 248 €	+2,3 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	6 381 €	+2,9 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	1 729 €	-1,7 %
Rhône-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	3 048 €	+2,5 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	3 672 €	+5,9 %



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

10 193 €

Affiché Signé
+0,3% +1,8%

SUR 1 AN

9 958 €

Affiché Signé
+6,3% +6,8%



SeLoger®

LPI-SELOGER

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	9 018 €	+2,1 %	+4,6 %
2	10 650 €	+10,3 %	+7,9 %
3	11 298 €	+8,8 %	+7,8 %
4	13 103 €	+17,2 %	+15,3 %
5	11 609 €	+6,9 %	+9,1 %
6	13 268 €	+0,2 %	+0,4 %
7	13 078 €	+1,3 %	+6,0 %
8	11 536 €	+4,5 %	+6,3 %
9	10 234 €	+9,5 %	+8,2 %
10	9 333 €	+4,7 %	+6,2 %
11	9 326 €	+6,6 %	+7,2 %
12	8 709 €	+5,6 %	+4,3 %
13	8 460 €	+4,1 %	+6,3 %
14	9 393 €	+4,6 %	+4,8 %
15	9 454 €	+5,2 %	+5,6 %
16	11 638 €	+6,6 %	+9,2 %
17	10 279 €	+6,2 %	+4,4 %
18	8 951 €	+8,2 %	+9,1 %
19	7 689 €	+8,6 %	+8,2 %
20	7 699 €	+4,3 %	+5,0 %

LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² signé

Baromètre LPI-SeLoger - Décembre 2018



FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

2 941 €
Affiché -1,7% Signé +1,1%

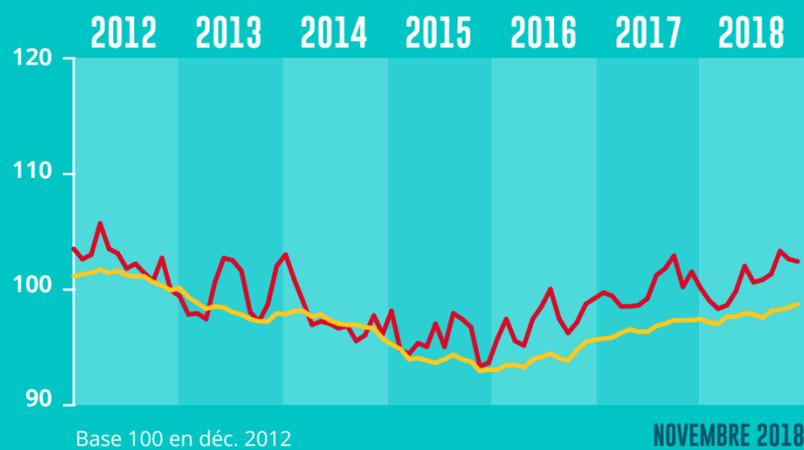
SUR 1 AN

2 965 €
Affiché +1,7% Signé +1,5%

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	2 681 €	+2,6 %	+2,3 %
2	3 029 €	+7,5 %	+7,8 %
3	1 669 €	+0,3 %	+3,4 %
4	2 336 €	+0,9 %	+1,0 %
5	2 830 €	+9,9 %	+6,6 %
6	3 590 €	+0,4 %	-1,5 %
7	3 739 €	-2,0 %	-2,6 %
8	4 171 €	-2,0 %	-1,4 %
9	2 807 €	+4,0 %	+4,1 %
10	2 210 €	-3,3 %	-0,1 %
11	2 561 €	+2,3 %	-2,2 %
12	2 971 €	+3,0 %	+5,4 %
13	2 179 €	+5,4 %	+1,6 %
14	1 550 €	-4,9 %	-2,7 %
15	1 640 €	+12,4 %	+10,9 %
16	NC	NC	NC

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



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



LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² signé





FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS
4 595 €
 Affiché +2,8% Signé +0,7%

SUR 1 AN
4 591 €
 Affiché +6,9% Signé +7,2%

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	5 363 €	+11,9 %	+16,3 %
2	6 344 €	+13,8 %	+7,8 %
3	4 514 €	+4,4 %	+4,2 %
4	4 772 €	+14,6 %	+12,2 %
5	3 930 €	+1,4 %	+5,9 %
6	5 770 €	+3,1 %	+4,0 %
7	4 056 €	+6,9 %	+5,7 %
8	3 584 €	+1,9 %	+1,6 %
9	3 486 €	+9,0 %	+13,8 %



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

LES PRIX DANS LES MÉTROPOLIS

DES ÉVOLUTIONS TRÈS DIFFÉRENTES ENTRE LES MÉTROPOLIS

La hausse des prix des appartements et des maisons reste très rapide sur les métropoles de Bordeaux et de Rennes. Sur ces deux métropoles, les hausses de prix constatées sur la ville-centre sont nettement plus vives qu'en périphérie, autant pour les appartements que pour les maisons.

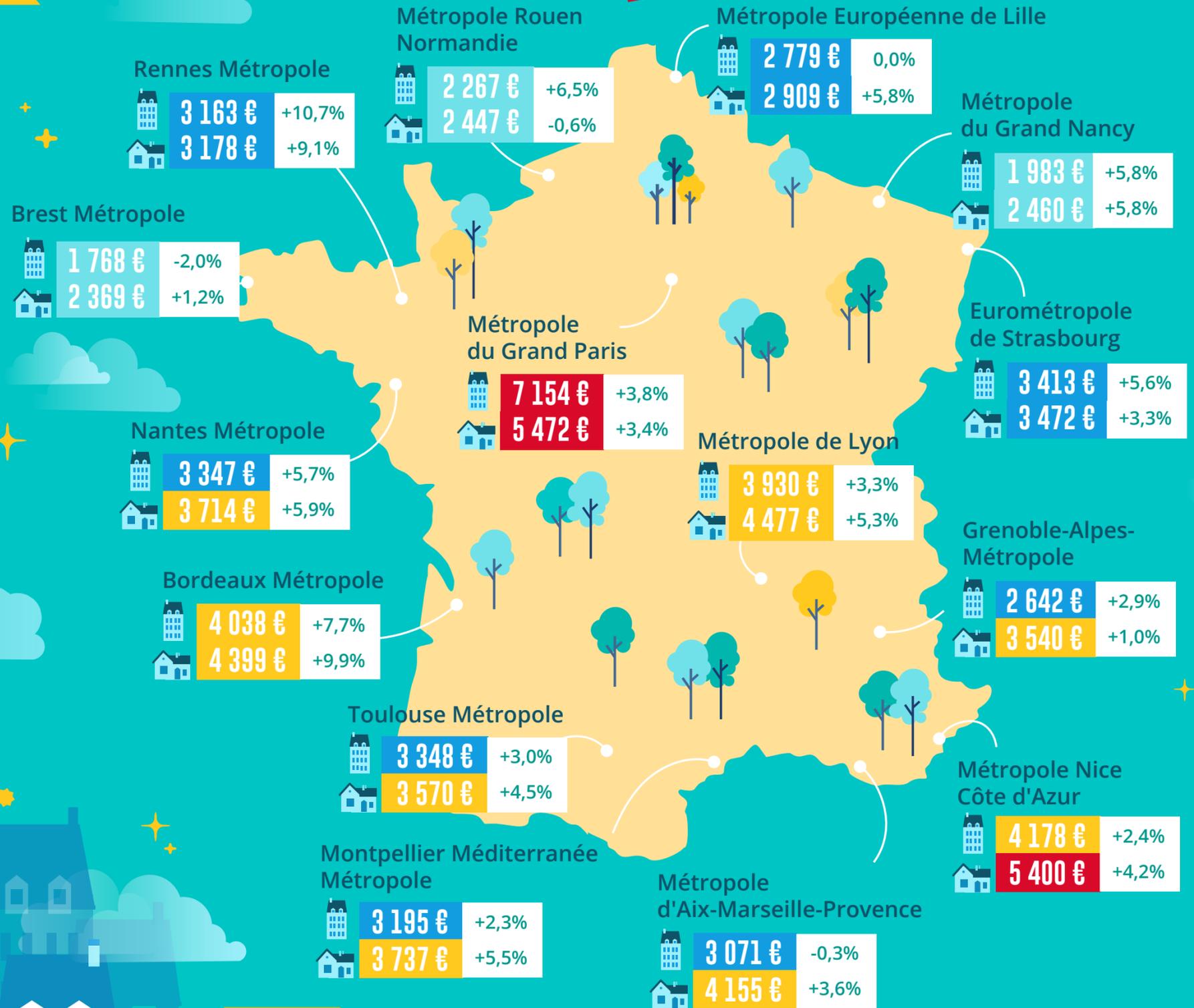
Moins rapide que sur les métropoles précédentes, la hausse est cependant soutenue sur celles de Nancy et de Nantes. Mais sur ces deux métropoles, la hausse des prix des appartements est de même ordre, entre la ville-centre et la périphérie. En revanche, si sur la métropole de Nantes les prix des maisons augmentent deux fois plus vite dans le centre qu'en périphérie, les évolutions restent comparables sur la métropole de Nancy entre le centre et la périphérie.

En revanche, les prix des appartements baissent toujours sur les métropoles d'Aix-Marseille-Provence et de Brest, alors qu'ils stagnent maintenant sur celle de Lille : sur la métropole de Brest, pourtant la moins chère de toutes les métropoles, l'évolution constatée s'explique par le recul des prix dans la ville-centre.

Alors que les prix des maisons ne diminuent/n'augmentent que légèrement sur les métropoles de Brest et de Rouen-Normandie pourtant déjà les moins chères. En outre, sur la métropole de Brest et à l'inverse de celle de Rouen-Normandie les prix des maisons restent plus élevés en périphérie que sur la ville-centre : exprimant les préférences d'une demande résolument attirée par les maisons individuelles.

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

DES MARGES ENCORE EN BAISSÉ

En novembre, France entière, la marge de négociation s'est établie à 4.3 %, en moyenne : 3.7 % pour les appartements et 4.9 % pour les maisons.

Dans l'ensemble les marges baissent toujours : la fragilité de la demande oblige les vendeurs à réduire les prix qu'ils proposent pour réaliser les ventes, comme cela se constate depuis l'été dernier. Sur le marché des appartements, au-delà des fluctuations constatées d'un mois sur l'autre, elles s'établissent maintenant à près de 20 % sous leur moyenne de longue période. Sur le marché des maisons, les marges diminuent rapidement depuis septembre, pour rejoindre leurs plus bas niveaux.

Dans des régions où les marges sont les plus hautes (Auvergne ou Poitou-Charentes), la révision des prix par les vendeurs s'efforce de limiter le recul de l'activité du marché observé depuis l'été. En revanche dans des régions où les marges sont déjà très basses (Alsace ou Bourgogne), l'activité se dégrade toujours rapidement.

MARGE DE NÉGOCIATION

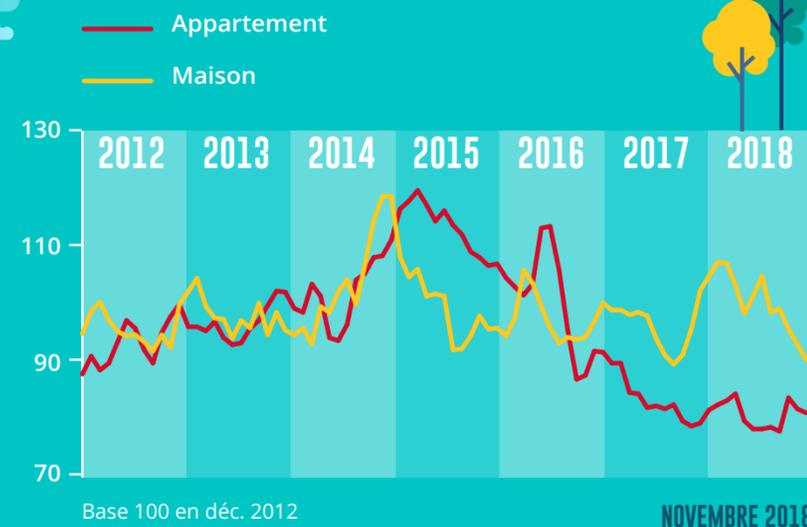


FRANCE ENTIÈRE

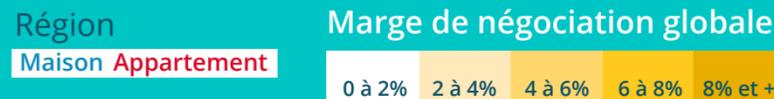


INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

SELON LE TYPE DE BIENS



LÉGENDE



TÉLÉCHARGER ↓

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

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

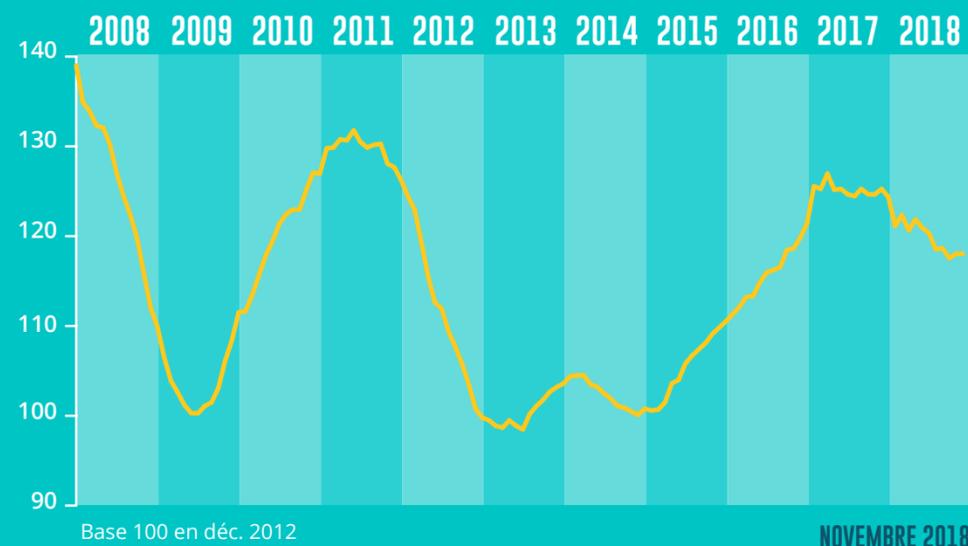
UN MOIS DE NOVEMBRE SANS ÉCLAT

Depuis la fin de l'été dernier, les enquêtes de conjoncture réalisées auprès des ménages soulignent la dégradation de leur moral. Ainsi, comme la dernière enquête de la Banque de France en témoigne, la demande de crédits immobiliers adressée aux banques a encore reculé en novembre, pour le 18^{ème} mois consécutif. Pourtant, les établissements bancaires n'ont cessé d'améliorer les conditions de crédit qu'ils proposent aux emprunteurs, avec notamment des taux d'intérêt inférieurs à l'inflation depuis juin dernier et des exigences réduites à l'égard des apports personnels demandés.

Mais rien ne semble en mesure d'atténuer la dégradation de la demande : la hausse des prix de l'immobilier a partout altéré sa solvabilité et la suppression des aides personnelles à l'accession a contrarié les projets des ménages modestes. Le nombre de compromis mesuré en niveau annuel glissant recule donc toujours, de 5,8 % à fin novembre, en niveau annuel glissant.

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

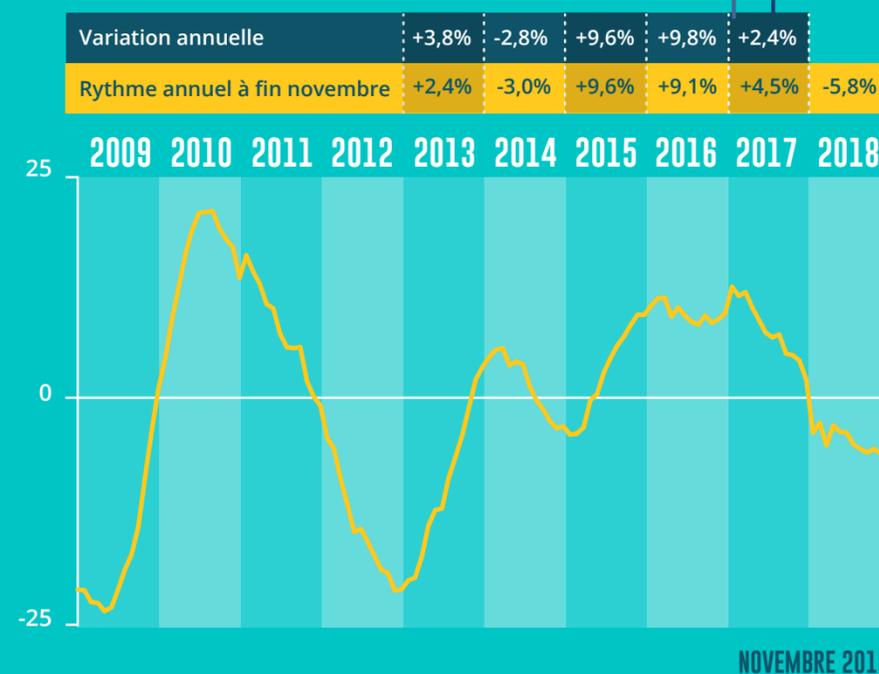


TÉLÉCHARGER ↓

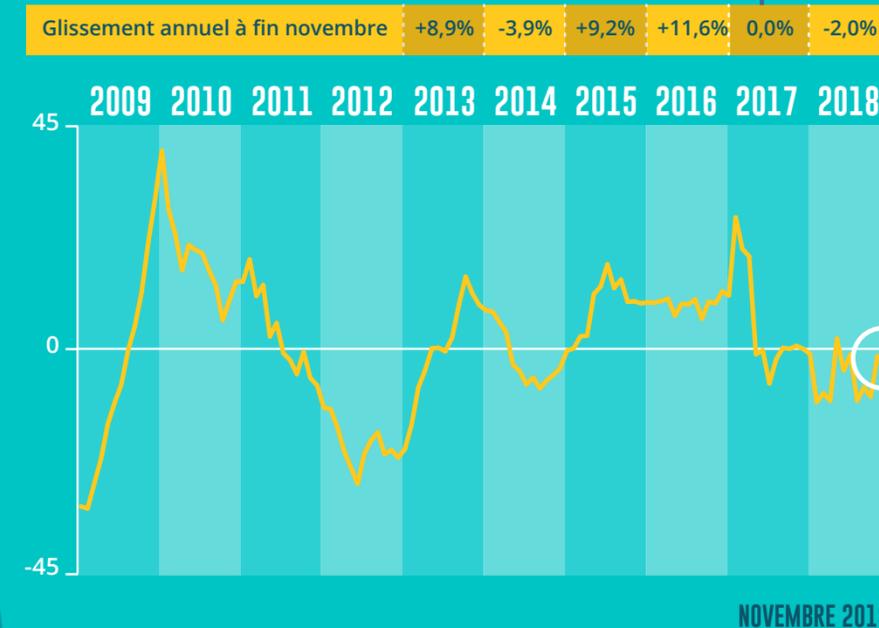
Cette analyse de Michel Mouillart
Graphique d'évolution de l'activité du marché
Graphique de variation de l'activité du marché, niveau annuel glissant
Graphique de variation de l'activité du marché, niveau trimestriel glissant

VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU ANNUEL GLISSANT



NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT



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

DES SITUATIONS TOUJOURS CONTRASTÉES EN PROVINCE

Depuis quelques mois, l'activité du marché de l'ancien se redresse dans certaines régions : parfois rapidement (Champagne-Ardenne et Picardie, par exemple) ou souvent plus lentement (Languedoc-Roussillon et Lorraine, par exemple). Ce redémarrage qui s'est appuyé bien souvent sur l'embellie saisonnière de la demande bénéficie pleinement des conditions de crédit proposées.

En revanche, la reprise du marché ne parvient pas à s'affirmer dans d'autres régions (Alsace, Aquitaine et Bretagne, par exemple), les hausses de prix constatées par le passé ayant nettement pesé sur la demande. Et en général, l'activité recule toujours dans les régions où la hausse des prix reste soutenue, ou lorsque la demande et son pouvoir d'achat sont malmenés par la conjoncture économique et/ou les décisions publiques du début de l'année.

Michel Mouillart

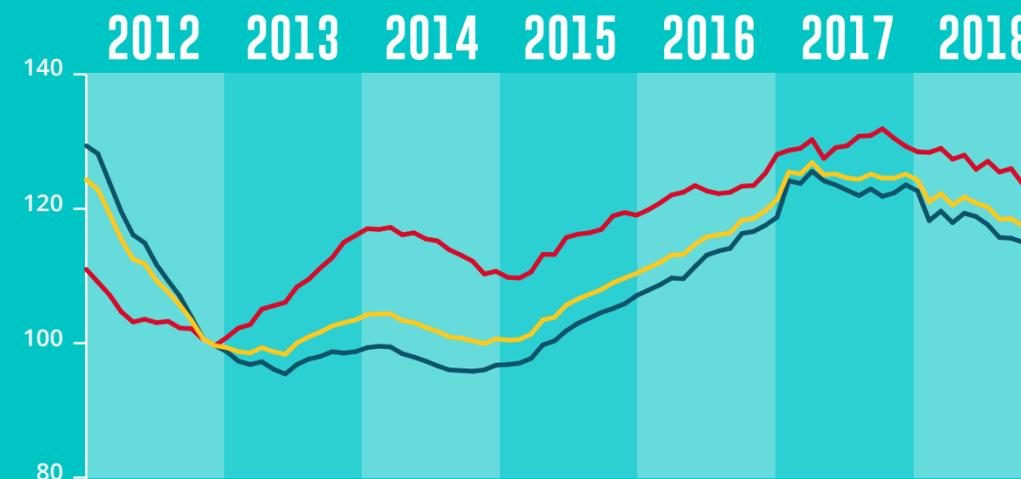
Professeur d'Economie, FRICS
et porte-parole du baromètre LPI-SeLoger

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

— Province
— Île-de-France
— France



Base 100 en déc. 2012

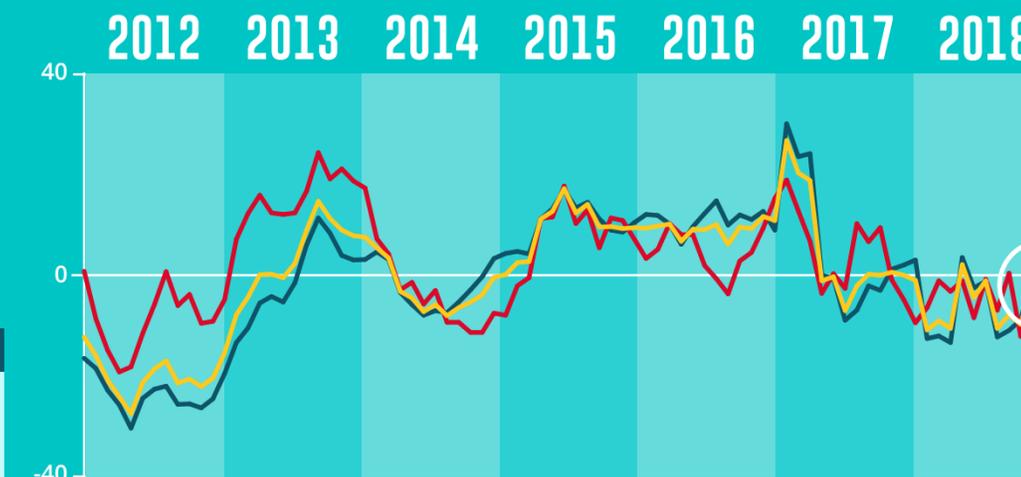
NOVEMBRE 2018

VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin novembre	+21,0%	-11,3%	+10,8%	+9,3%	-4,8%	-1,2%
PROVINCE	Glissement annuel à fin novembre	+3,9%	-0,3%	+8,5%	+12,6%	+2,0%	-2,3%

— Province
— Île-de-France
— France



NOVEMBRE 2018

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 - Décembre 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.

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.

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 3.1 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

