

**BAROMÈTRE DES
PRIX IMMOBILIERS**



LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN JANVIER 2020



Arthurimmo.com, BNP Paribas Immobilier Résidentiel Ancien, CapiFrance, Crédit Logement, Crédit Mutuel, Gecina, Groupe BPCE, HEXAOM, iad, OptimHome, SAFTI, et Sogeprom

FÉVRIER 2020
LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

3 486 € PRIX DU M² SIGNÉ
en France,
dans l'ancien

Poursuite de la hausse
des prix de l'ancien

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

Renforcement de la
hausse des prix dans de
nombreuses villes

3,9% MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien,
tous biens confondus

Des marges de négociation
encore plus faibles

+1,4% VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Un début d'année 2020
plutôt morose

ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

POURSUITE DE LA HAUSSE DES PRIX DE L'ANCIEN

Les tensions sur les prix des logements anciens restent fortes. En janvier, les prix signés (mesurés en niveau annuel glissant) ont augmenté de 4.9 % sur un an, contre + 3.5 % il y a un an à la même époque. Et comme cela est habituel à cette période de l'année, les évolutions récentes des prix sont comparables à celles relevées en décembre dernier.

Sur le marché des maisons, l'augmentation des prix signés qui s'était renforcée tout au long de l'année 2019 a été de 5.6 % en janvier 2020, contre + 3.4 % il y a un an : une progression aussi rapide des prix des maisons ne s'était pas observée depuis la fin de 2011. Sur ce marché où la pression de la demande s'est affaiblie, un moindre renouvellement de l'offre entretient les tensions sur les prix : l'affaiblissement saisonnier de la demande s'est accompagné de difficultés nouvelles de financement des opérations d'accession à la propriété, l'ensemble pesant sur la mobilité résidentielle des ménages et donc sur l'offre présentée sur le marché. D'ailleurs les ambitions des vendeurs commencent (lentement) à s'adapter à cette nouvelle donne : récemment, les prix affichés n'ont augmenté que de 1.5 %, contre + 4.4 % en janvier 2019.

Sur le marché des appartements, la hausse des prix est moins rapide que sur celui des maisons : avec + 4.4 % en janvier, contre + 3.4 % il y a un an. Les évolutions récentes des prix n'indiquent cependant pas de ralentissement de la hausse : comme cela se confirme dans de nombreuses grandes villes,

les déséquilibres de marché perdurent et alimentent les évolutions des prix. En dépit des niveaux de prix pratiqués, les vendeurs hésitent encore à faire preuve de modération.

AUGMENTATION RAPIDE DES PRIX DES APPARTEMENTS NEUFS

A partir du printemps 2019, le rythme de la hausse des prix des logements neufs s'est redressé, après plus d'une année d'affaiblissement. En janvier 2020, l'augmentation des prix a été de 2.7 % sur un an : depuis l'automne dernier, la hausse se poursuit en effet au même rythme, même si comme cela est fréquent au début de chaque année la pression s'est récemment renforcée, aussi bien sur le marché des maisons que sur celui des appartements.

La hausse est toujours la plus rapide sur le marché des appartements, avec + 3.1 % sur un an (+ 2.3 % en janvier 2019). Le maintien des ventes à haut niveau ne s'est pas accompagné d'un desserrement des tensions sur les prix, compte tenu des stratégies foncières développées jusqu'à présent par nombre de promoteurs.

Cependant, le rétablissement du PTZ partout sur le territoire ne s'est pas exprimé par un relèvement du rythme de progression des prix des maisons individuelles : + 0.9 % sur un an, contre + 1.8 % en janvier 2019.

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 - Février 2020

	Prix/m ² affiché	Prix/m ² signé	Prix/m ² signé
GLOBAL	3 498 €	3 486 €	4 782 €
Évolution sur 3 mois	+1,1% ↗	+1,3% ↗	+2,3% ↗
Évolution sur 1 an		+4,9% ↗	+2,7% ↗
MAISON	3 147 €	3 090 €	2 699 €
Évolution sur 3 mois	+1,5% ↗	+1,1% ↗	+2,2% ↗
Évolution sur 1 an		+5,6% ↗	+0,9% ↗
APPARTEMENT	3 827 €	3 858 €	5 609 €
Évolution sur 3 mois	+0,8% ↗	+1,5% ↗	+2,2% ↗
Évolution sur 1 an		+4,4% ↗	+3,1% ↗

INDICE DES PRIX SIGNÉS

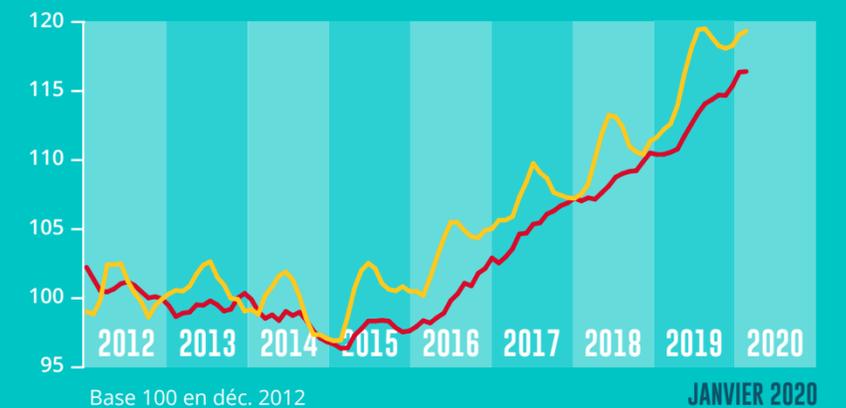
SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN

— Neuf
— Ancien



SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement
— Maison



ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

RENFORCEMENT DE LA HAUSSE DES PRIX DANS DE NOMBREUSES VILLES

La hausse des prix des appartements anciens ralentit toujours sur le marché parisien. En progression de 5.4 % sur un an, le prix moyen a franchi le seuil des 11 000 €/m² en janvier 2020. Ce seuil est d'ailleurs dépassé dans 11 des 20 arrondissements parisiens. Mais l'évolution récente des prix affichés pour les biens nouvellement proposés à la vente ne laisse guère de place pour un rebond du rythme de progression des prix signés. D'ailleurs, fait exceptionnel, les prix affichés avaient reculé durant une grande partie de l'automne 2019.

En revanche, les tensions sur les prix se renforcent dans de nombreuses villes de plus de 100 000 habitants. Cela se constate dans la plupart des grandes villes de l'Ouest : avec plus de 11 % d'augmentation sur un an sur Angers, Brest et Nantes. Alors que la hausse se poursuit à un rythme soutenu sur Rennes (+ 9.9 %) et qu'elle se fait plus vigoureuse depuis la fin de l'été dernier sur Le Mans (+ 8.9 %). La progression des prix dépasse maintenant les 10 % sur un an à Metz et à Mulhouse qui jusqu'à l'été 2019 n'avaient pas connu de pression inflationniste.

Le renforcement de la hausse des prix s'observe aussi sur Lyon depuis la fin de l'été dernier (+ 9.4 %) et surtout sur Villeurbanne (+ 13.6 %) qui absorbe une partie de la demande qui ne trouve plus à se loger aux prix pratiqués sur Lyon. Mais aussi sur Marseille (+ 7.1 %) où la remontée des prix constatée depuis la fin de l'été dernier tranche maintenant avec la modestie des évolutions observées par le passé.

Néanmoins, la baisse des prix amorcée dès la fin de l'été 2019 s'amplifie au fil des mois sur Bordeaux (- 1.7 %) : les niveaux des prix atteints par le passé ont largement contribué à fermer le marché à une large partie de la demande locale, alors que le réservoir des clientèles attirées jusqu'alors sur ce marché s'est progressivement tari.

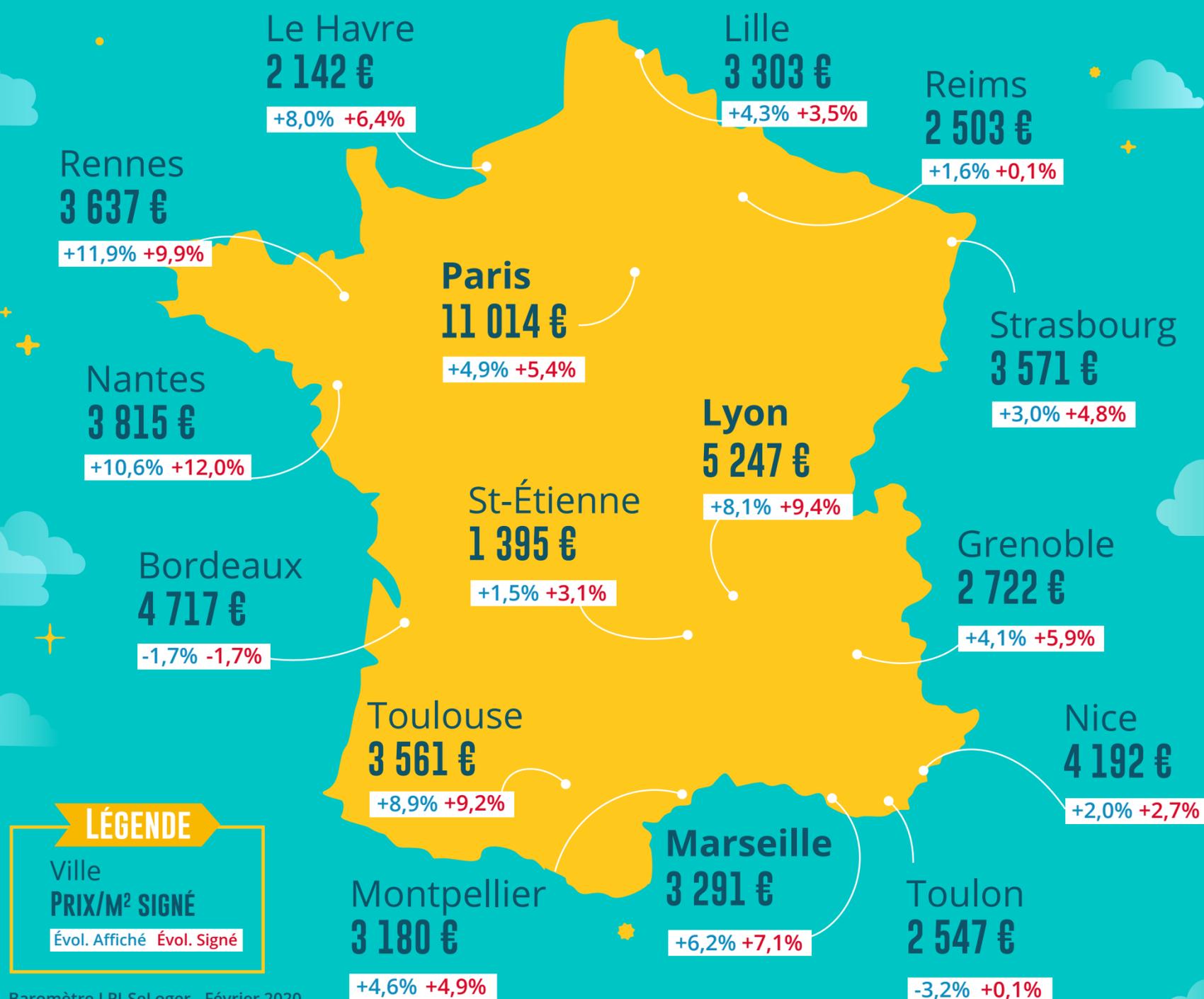
TÉLÉCHARGER ↓

Cette analyse de Michel Mouillart
Carte des 16 villes sur 1 an

LES PRIX DES APPARTEMENTS

DANS L'ANCIEN

SUR 1 AN DANS 16 VILLES



LÉGENDE

Ville
PRIX/M² SIGNÉ

Évol. Affiché Évol. Signé

Baromètre LPI-SeLoger - Février 2020

LES PRIX DANS LES VILLES

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



SeLoger

TÉLÉCHARGER ↓

Tableau des 81 villes sur 1 an

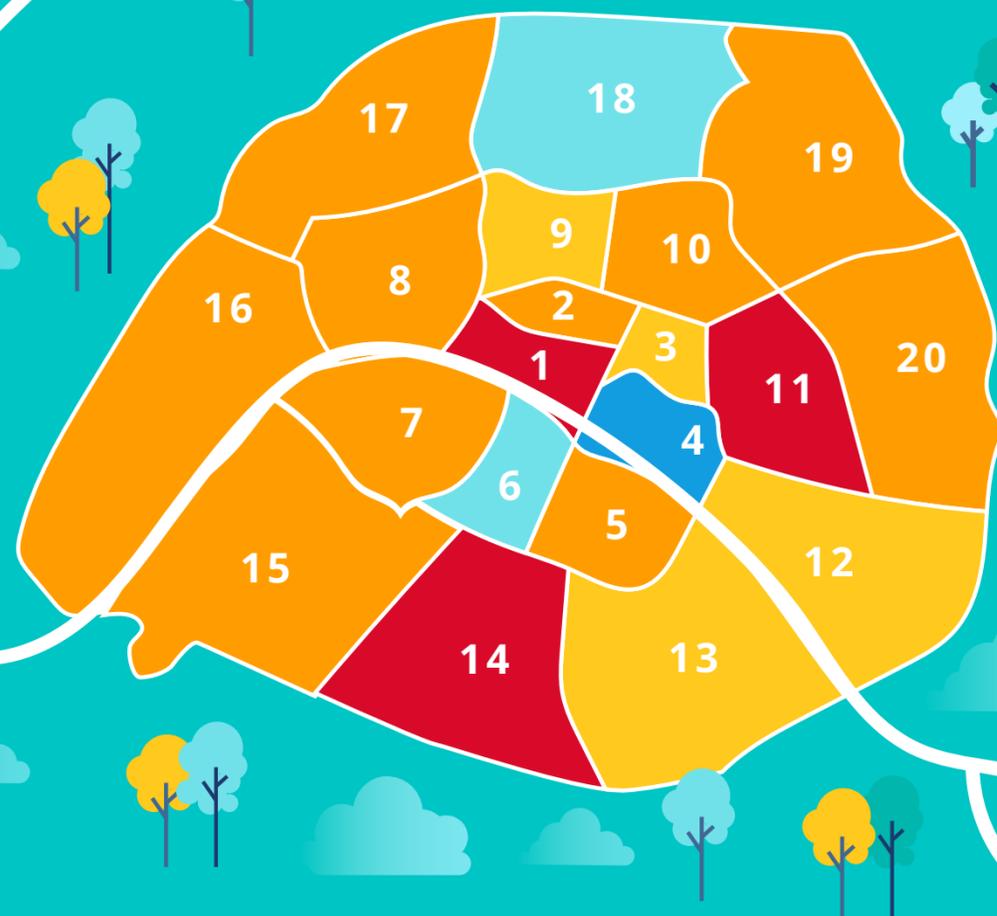
Baromètre LPI-SeLoger - Février 2020

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	4 212 €	+0,9 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 332 €	+3,8 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	2 433 €	+11,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	3 916 €	-1,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	5 035 €	+2,0 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 235 €	+11,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	6 091 €	+5,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	3 489 €	+5,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	2 764 €	+6,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 517 €	+0,7 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	2 117 €	+3,6 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	1 524 €	+2,6 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 717 €	-1,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLAN COURT	8 643 €	+6,3 %
Centre	CHER	BOURGES	1 629 €	+12,2 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	2 074 €	+12,1 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	2 564 €	+6,0 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 531 €	+7,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	4 769 €	+4,7 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	2 862 €	+3,9 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	3 668 €	+4,9 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	1 827 €	+2,3 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 237 €	+4,3 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 343 €	+10,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	4 964 €	+4,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	6 814 €	+5,6 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	3 799 €	-0,5 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 601 €	+6,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	2 797 €	+3,6 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	1 810 €	+3,6 %
Rhône-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 722 €	+5,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	7 735 €	+5,0 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	3 568 €	+2,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	2 595 €	-3,8 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	2 142 €	+6,4 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	1 853 €	+8,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	8 773 €	+3,1 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 303 €	+3,5 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 630 €	-1,9 %
Rhône-Alpes	RHONE	LYON	5 247 €	+9,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	MARSEILLE	3 291 €	+7,1 %

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 844 €	+8,8 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	2 418 €	+10,4 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 180 €	+4,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	6 151 €	+7,0 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 550 €	+10,3 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 264 €	+3,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	5 008 €	+6,6 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	3 815 €	+12,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	11 399 €	+8,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	4 192 €	+2,7 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	1 986 €	-7,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	3 679 €	+4,3 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 298 €	-2,1 %
Ile-de-France	PARIS	PARIS	11 014 €	+5,4 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	1 784 €	+0,6 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 637 €	+3,9 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 311 €	+9,0 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	1 920 €	-9,6 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	1 663 €	+7,2 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 503 €	+0,1 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	3 637 €	+9,9 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	2 273 €	+11,0 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 523 €	+4,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	5 849 €	+1,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	3 685 €	+6,2 %
Rhône-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 395 €	+3,1 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	5 529 €	+7,4 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 374 €	+6,3 %
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	3 571 €	+4,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 547 €	+0,1 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 561 €	+9,2 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	2 434 €	-10,2 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	2 714 €	+4,1 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 606 €	+4,6 %
Rhône-Alpes	DROME	VALENCE	1 962 €	-2,0 %
Rhône-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	2 245 €	+1,7 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	7 116 €	+14,0 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	2 669 €	+12,0 %
Rhône-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	3 488 €	+13,6 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	3 573 €	+3,4 %



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

11 388 €

Affiché **+3,5%**
Signé **+4,0%**

SUR 1 AN

11 014 €

Affiché **+4,9%**
Signé **+5,4%**



SeLoger

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

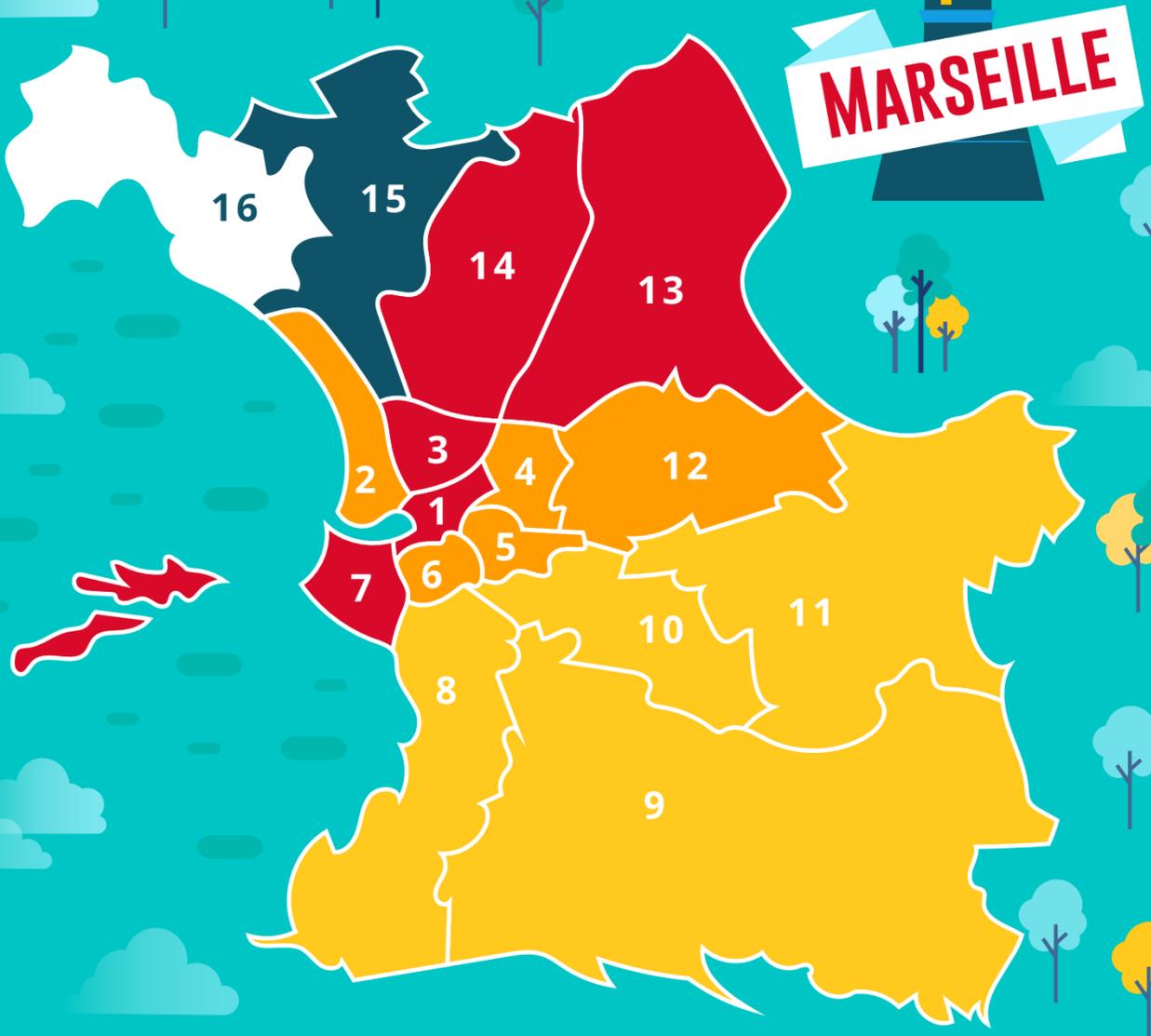
	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	11 265 €	+12,2 %	+11,1 %
2	11 109 €	+5,1 %	+6,6 %
3	11 529 €	+0,9 %	+4,1 %
4	12 226 €	-0,7 %	-2,6 %
5	11 693 €	+0,9 %	+5,8 %
6	13 477 €	+2,7 %	+0,5 %
7	13 991 €	+2,8 %	+5,2 %
8	12 719 €	+2,2 %	+7,4 %
9	11 026 €	+0,8 %	+2,5 %
10	9 469 €	+8,0 %	+6,9 %
11	10 202 €	+9,9 %	+9,9 %
12	8 855 €	+3,4 %	+3,8 %
13	8 380 €	+3,2 %	+3,5 %
14	10 571 €	+8,4 %	+9,8 %
15	10 245 €	+4,5 %	+6,2 %
16	12 444 €	+5,5 %	+5,5 %
17	11 386 €	+5,7 %	+7,3 %
18	9 273 €	+2,3 %	+0,7 %
19	7 998 €	+3,6 %	+5,3 %
20	8 577 €	+8,5 %	+7,5 %

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

Baromètre LPI-SeLoger - Février 2020



MARSEILLE

FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

3 390 €
 Affiché -2,0% Signé -1,9%

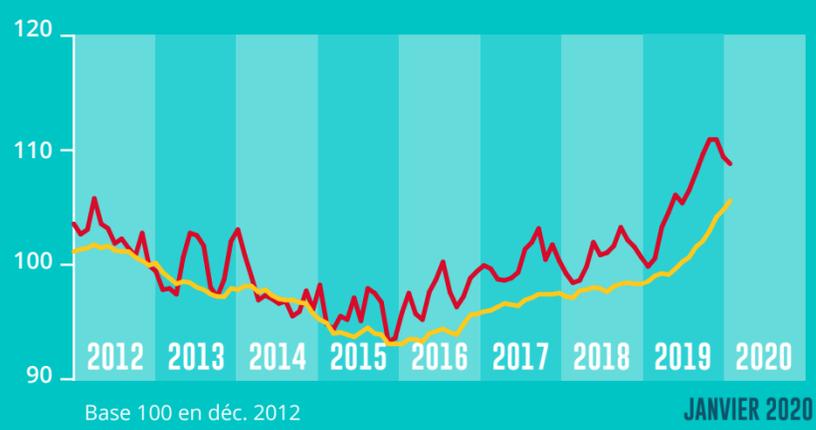
SUR 1 AN

3 291 €
 Affiché +6,2% Signé +7,1%

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	2 833 €	+14,6 %	+13,8 %
2	2 913 €	+6,5 %	+6,1 %
3	1 865 €	+7,4 %	+13,6 %
4	2 641 €	+3,0 %	+5,1 %
5	2 965 €	+3,4 %	+5,4 %
6	3 709 €	+7,0 %	+8,5 %
7	4 013 €	+7,7 %	+11,1 %
8	4 382 €	+6,7 %	+4,5 %
9	2 796 €	+3,5 %	+3,2 %
10	2 418 €	+0,8 %	+2,3 %
11	2 662 €	+1,7 %	+3,2 %
12	3 242 €	+7,6 %	+7,0 %
13	2 528 €	+7,9 %	+9,7 %
14	2 005 €	+0,6 %	+11,3 %
15	1 531 €	-12,1 %	-12,7 %
16	2 440 €	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

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





FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

5 541 €
Affiché **+3,9%** Signé **+4,3%**

SUR 1 AN

5 247 €
Affiché **+8,1%** Signé **+9,4%**

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

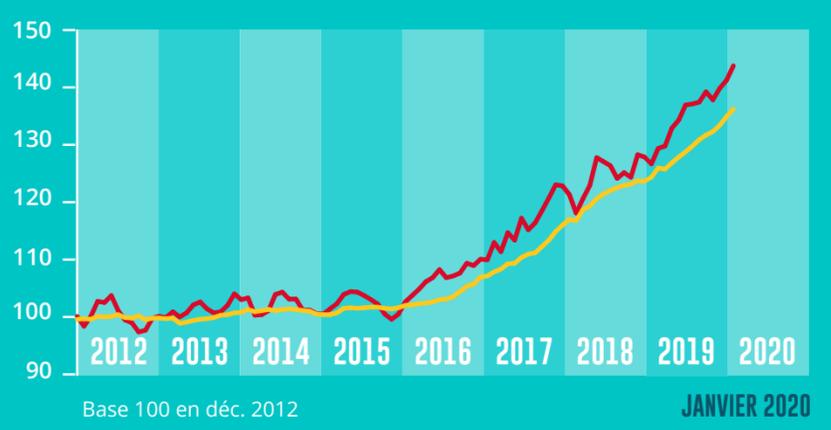
	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	5 946 €	+4,0 %	+6,8 %
2	6 407 €	+5,4 %	+7,2 %
3	4 814 €	+5,4 %	+7,1 %
4	5 665 €	+12,8 %	+13,5 %
5	4 627 €	+10,5 %	+10,9 %
6	6 492 €	+7,6 %	+9,4 %
7	4 805 €	+9,6 %	+10,7 %
8	3 819 €	+11,5 %	+11,6 %
9	3 576 €	+5,2 %	+3,0 %

LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² signé



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



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

LES PRIX DANS LES MÉTROPOLIS

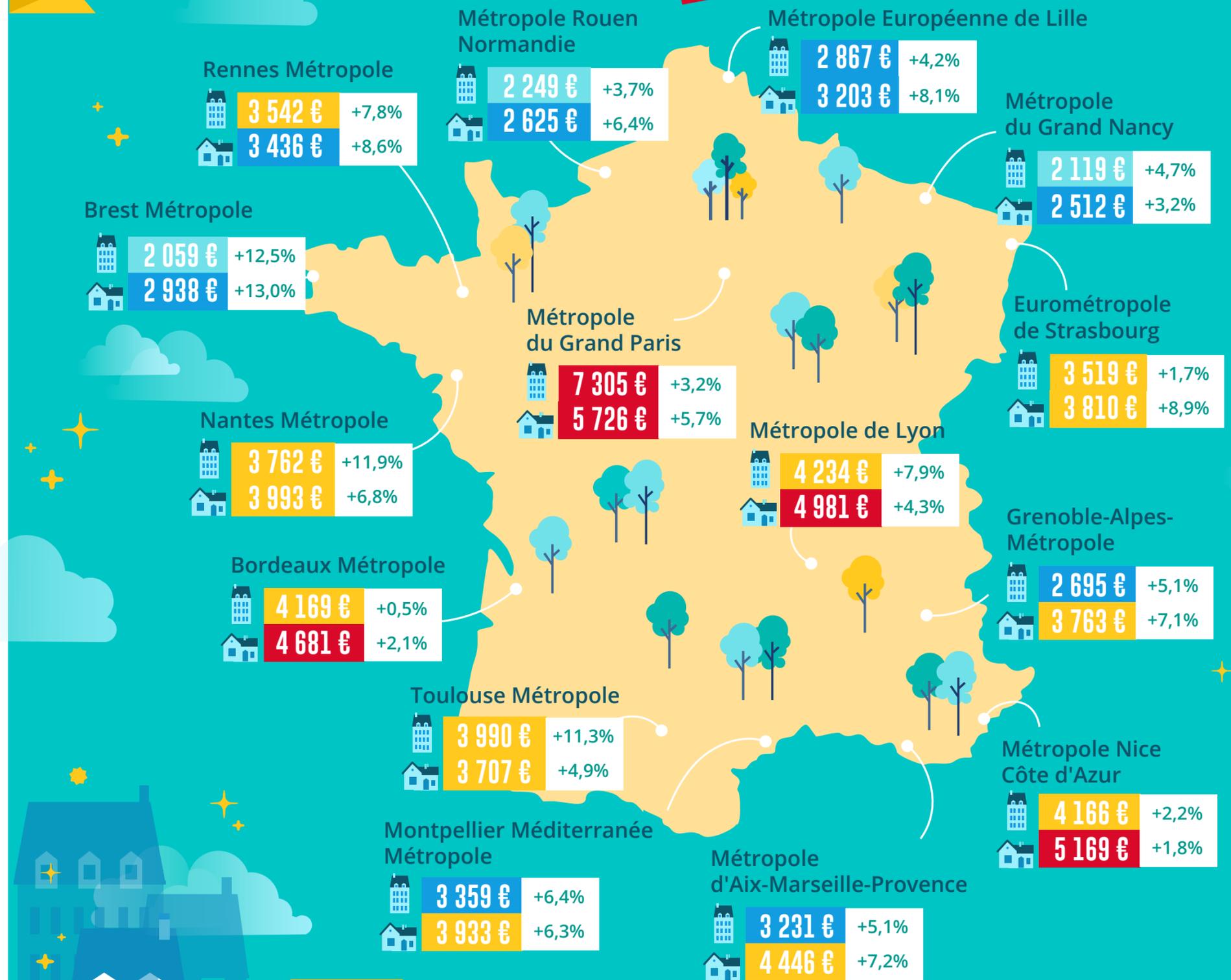
LA DYNAMIQUE DES PRIX DANS LES MÉTROPOLIS

La hausse des prix des appartements est la plus rapide sur les métropoles de Brest, Nantes et Toulouse. Et elle reste soutenue sur Lyon et sur Rennes. La pression de la demande est forte sur l'ensemble du territoire de ces métropoles et elle alimente les augmentations des prix qui se constatent sur les marchés des communes adjacentes.

En revanche, le rythme de la hausse des prix s'est nettement affaibli sur les métropoles de Bordeaux, Nice, Rouen et Strasbourg. Sur la métropole de Bordeaux, l'évolution s'explique principalement par le décrochage des prix constaté sur la ville centre, alors qu'habituellement, les tensions sur les prix des appartements sont plus prononcées dans le centre des métropoles qu'en périphérie. Alors que sur les trois autres métropoles, ce sont les prix de la périphérie qui ont décroché.

Sur le marché des maisons, la progression des prix reste la plus soutenue sur les métropoles de Brest, Lille, Rennes et Strasbourg (au moins 8 % sur un an) : dans le cas de Brest, de Lille et de Strasbourg elle concerne aussi bien la ville centre que la périphérie, alors que pour Rennes la hausse tient à l'évolution constatée en périphérie. Elle est un peu moins rapide sur les métropoles de Grenoble, Marseille, Montpellier, Nantes et Rouen (de 6 à 7 %) : la hausse est soutenue sur Grenoble et Rouen en raison d'une augmentation rapide des prix en périphérie, illustrant les conséquences du déplacement de la demande et l'impact de sa préférence pour la maison individuelle ; alors que sur Marseille, Lille et Montpellier l'évolution reste la plus rapide sur la ville centre où l'insuffisance de l'offre sur ce type de produit alimente la cherté des biens.

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 (icône) PRIX /M² SIGNÉ SUR 1 AN (icône) Évolution sur 1 an (icône)

MAISON (icône)

TÉLÉCHARGER

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

ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

DES MARGES DE NÉGOCIATION ENCORE PLUS FAIBLES

En janvier 2020, France entière, la marge de négociation s'est établie à 3.9 %, en moyenne : 3.5 % pour les appartements et 4.4 % pour les maisons.

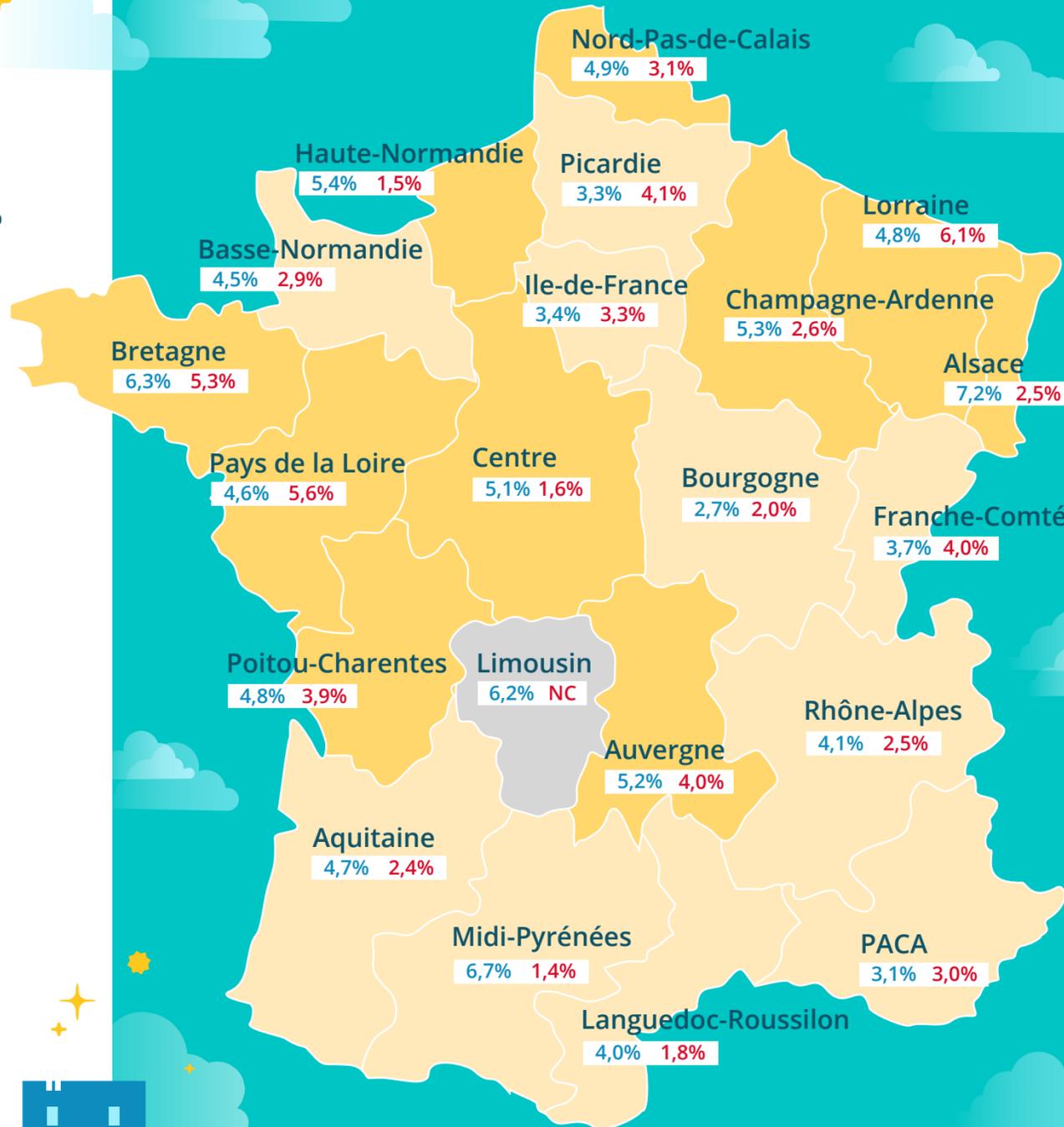
Les marges qui en 2019 étaient déjà parvenues à des niveaux particulièrement bas, jamais observés par le passé, reculent encore. Sur le marché des maisons, elles se situent à près de 15 % sous leur moyenne de longue période, et sur le marché des appartements, à plus de 25 % sous leur moyenne de longue période.

En dépit du fléchissement de la demande constaté dès décembre 2019, les déséquilibres de marché se renforcent en effet presque partout. Sur les marchés des grandes agglomérations où l'offre de biens disponibles à la vente est structurellement insuffisante, une pénurie de biens à acquérir accompagne la pression de la demande : même lorsque les vendeurs révisent leurs ambitions lors de la mise en vente des biens, la pression sur les prix pèse sur les marges. Et sur les territoires ruraux et dans les villes moyennes, les difficultés d'accès au crédit contribuent à l'affaiblissement de la demande et au dérèglement du marché : mais même si les prix restent plus faibles qu'ailleurs, les acheteurs préfèrent renoncer à leur pouvoir de négociation des prix affichés dans un contexte de raréfaction de l'offre associé à une moindre mobilité des ménages.

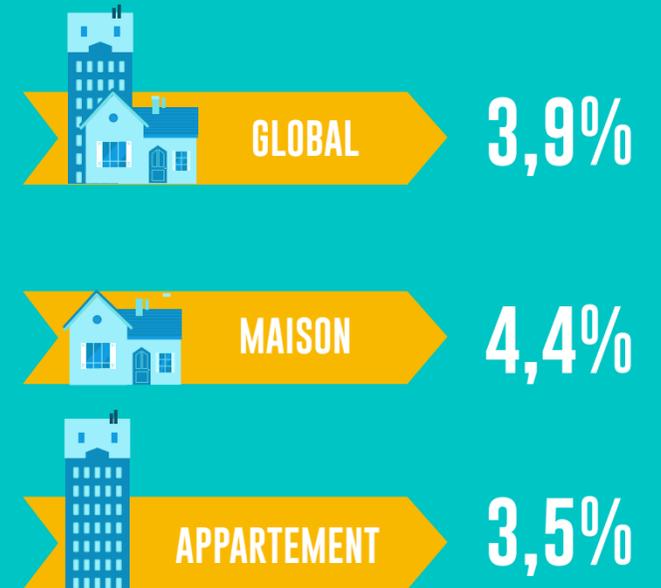
TÉLÉCHARGER ↓

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

MARGE DE NÉGOCIATION



FRANCE ENTIÈRE



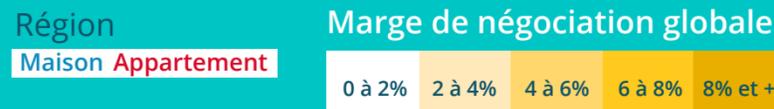
INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement
— Maison



LÉGENDE



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

UN DÉBUT D'ANNÉE 2020 PLUTÔT MOROSE

Dès l'automne 2019, le rythme de l'activité avait commencé à ralentir. Le mois de décembre a été sensiblement affecté par les mouvements sociaux et la demande a constaté un durcissement des conditions d'octroi des crédits : de nombreux établissements ayant choisi d'adapter progressivement (et avec quelques semaines d'avance) leur stratégie commerciale aux nouvelles exigences formulées par les autorités de contrôle des banques.

Le mois de janvier 2020 qui est resté perturbé par les grèves a confirmé la perte de dynamisme d'une offre de crédit contrainte par les recommandations du Haut Conseil de Stabilité Financière. La progression du nombre de compromis signés en janvier a donc de nouveau ralenti, bien au-delà du repli saisonnier de la demande, en dépit du maintien des taux des crédits à très bas niveau. Les évolutions récentes révèlent en outre un recul de la demande qui devrait se renforcer à l'avenir : même si l'offre de crédit se ressaisit au cours du printemps, en réponse notamment à une adaptation des offres bancaires aux exigences du Haut Conseil, d'ici là l'activité du marché de l'ancien devrait se contracter.

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

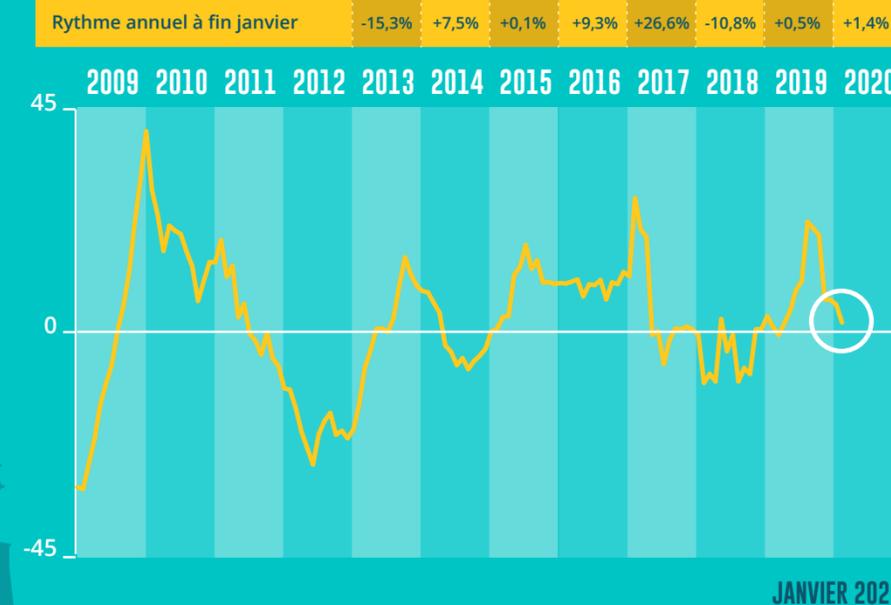
Baromètre LPI-SeLoger - Février 2020

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

DÉGRADATION DU MARCHÉ EN PROVINCE

Dans plus du tiers des régions, les ventes reculent depuis décembre 2019 et la dégradation de la conjoncture s'est renforcée en janvier. Dans les régions où la hausse des prix observée jusqu'alors a lourdement pesé sur la capacité de la demande à réaliser ses projets, le durcissement des conditions d'octroi des prêts a déstabilisé le marché : comme en Aquitaine, en Bretagne, en Languedoc-Roussillon et en Midi-Pyrénées où les ventes reculent de l'ordre de 10 %, en moyenne. Cela est aussi le cas dans le Nord-Pas-de-Calais, dans les Pays de la Loire, en Picardie ou en Poitou-Charentes, même si les prix n'ont pas pesé aussi fortement sur la demande : celle-ci qui avait déjà été malmenée par la conjoncture économique locale a eu à connaître les conséquences d'une offre bancaire moins dynamique et les ventes ont baissé de l'ordre de 6 %, en moyenne.

Alors que dans d'autres régions (dans le Centre, en Haute Normandie, en Lorraine, en PACA et en Rhône-Alpes), les ventes stagnent maintenant, après avoir bien souvent progressé rapidement jusqu'en décembre 2019. Cela a été le cas lorsque le marché avait été porté par un rebond de l'accession à la propriété rendu possible par le dynamisme de l'offre bancaire.

Ailleurs l'activité est encore soutenue, surtout lorsque les prix n'avaient que lentement augmenté au cours de ces dernières années.

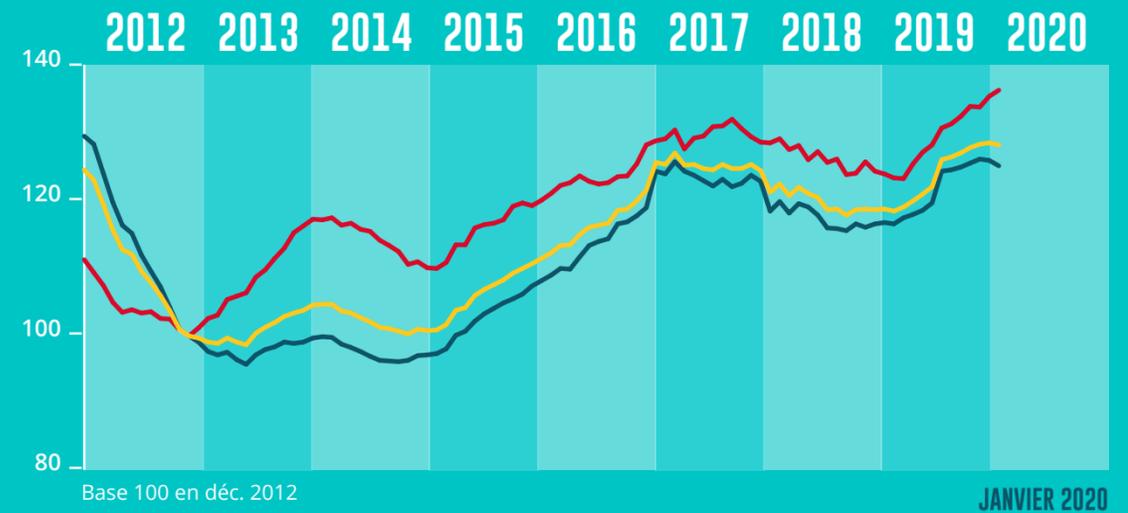
TÉLÉCHARGER ↓

Cette analyse de Michel Mouillart
Graphique d'évolution de l'activité du marché
Graphique de variation de l'activité du marché (en %)

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

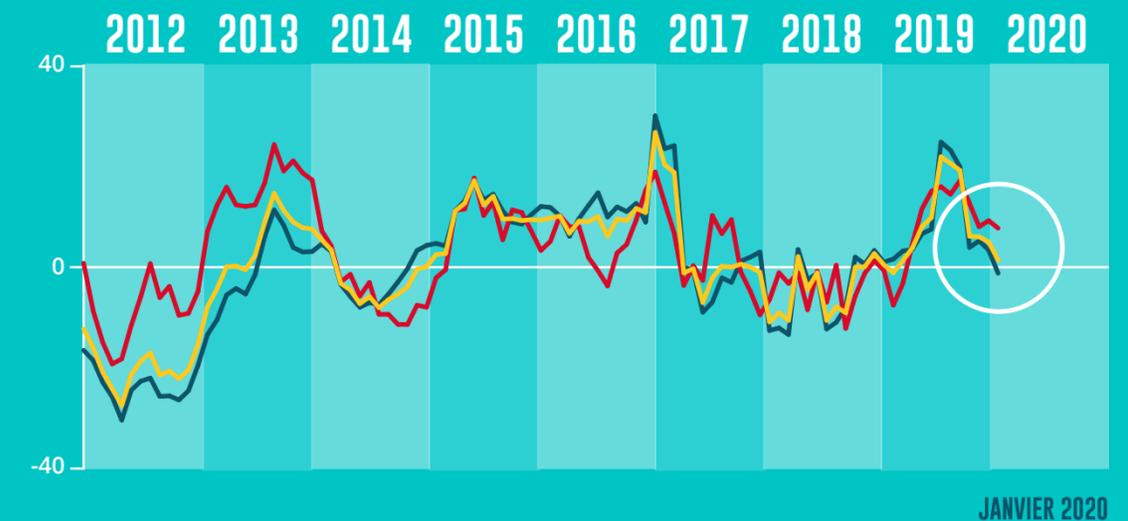
	Variation annuelle	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
IDF	Variation annuelle	+16,3%	-4,5%	+7,4%	+7,6%	+0,3%	-3,4%	+8,9%		
	Rythme annuel à fin janvier	-9,1%	+15,9%	-6,1%	+9,0%	+7,4%	-0,3%	-3,6%	+10,1%	
PROVINCE	Variation annuelle	-0,9%	-2,0%	+10,6%	+10,8%	+3,3%	-5,2%	+8,1%		
	Rythme annuel à fin janvier	-23,5%	+0,6%	-2,6%	+11,3%	+15,0%	-4,8%	-1,4%	+7,2%	



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

	Glissement annuel à fin janvier	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
IDF	Glissement annuel à fin janvier	-4,8%	+17,2%	-7,9%	+3,3%	+18,8%	-6,4%	-0,6%	+7,7%	
PROVINCE	Glissement annuel à fin janvier	-19,4%	+3,1%	+4,3%	+12,0%	+29,9%	-12,5%	+1,0%	-1,2%	



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 2006-2019 (donc sur la base de plus de 4,5 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 6 250 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 Logement, Crédit Mutuel, Gecina, Groupe BPCE, HEXAOM, iad, OptimHome, SAFTI, et Sogeprom



SeLoger

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 4,5 millions d'observations disponibles. Les chiffres 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.



SeLoger



LPI-SELOGER

