

BAROMÈTRE DES
PRIX IMMOBILIERS



LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN DÉCEMBRE 2018

JANVIER 2019

LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

3 304 € PRIX DU M² SIGNÉ
en France,
dans l'ancien

Moindre progression
des prix dans l'ancien

+0,9% PRIX DU M² SIGNÉ
Évolution en France,
dans l'ancien sur 3 mois

Entre ralentissement et
baisse des prix dans les
grandes villes

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

Des marges toujours
plus faibles

-2,7% VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Une année 2018
sans panache

ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

MOINDRE PROGRESSION DES PRIX DANS L'ANCIEN

La baisse des prix proposés par les vendeurs qui s'est constatée durant tout l'automne 2018 a permis d'atténuer les tensions sur les prix signés qui subsistaient encore. 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. Et ils confortent ainsi le processus de ralentissement de la hausse des prix de l'ancien qui s'observe depuis l'été 2017.

Aussi, après avoir plafonné à 4.5 % durant l'été 2017, le rythme d'augmentation des prix signés a régulièrement ralenti depuis. Et en 2018, les prix ont augmenté de 3.5 %.

C'est sur le marché des maisons que le ralentissement a été le plus précoce, dès l'automne 2017. Alors que les tensions sur les prix des appartements ont persisté jusqu'au début de l'été 2018. Mais depuis, les prix des appartements et des maisons augmentent à un rythme annuel comparable.

RALENTISSEMENT SENSIBLE DE LA HAUSSE DES PRIX DANS LE NEUF

Le recul de la demande de logements neufs constaté durant l'année 2018 a été rapide. En dépit d'une amélioration sans précédent des conditions de crédit (taux d'intérêt inférieurs à l'inflation, allongement des durées de prêts) et d'un allègement des taux d'apport personnel à des niveaux jamais observés par le passé, la baisse des ventes des constructeurs de maisons individuelles (plus de 13 % sur un an) et celle des promoteurs (de 7 à 8 % sur un an) ont fait écho à la dégradation des aides publiques à l'accession à la propriété et à l'investissement locatif privé. D'autant que la demande avait déjà été fragilisée par la hausse des prix des logements neufs qui, dès 2017, avait commencé à sérieusement éroder sa capacité d'achats immobiliers.

Le ralentissement de la hausse des prix s'est donc amplifié tout au long de 2018 : en en décembre, le rythme de progression des prix mesuré sur un an était 2.2 %, contre + 3.2 % en 2017. C'est sur le marché des maisons individuelles que le ralentissement de la hausse a été le plus marqué : alors que la demande a dévissé en 2018, les prix n'ont cru que de 2.3 %, soit près de deux fois et demie moins vite qu'en 2017 (+ 5.4 %). Dans le collectif, où le décrochage de la demande a été moins prononcé, le rythme de progression des prix a ralenti plus modérément : avec + 2.2 % en 2018, contre + 2.7 % en 2017.

Comme la demande devrait encore reculer en 2019, le ralentissement de la hausse des prix va se poursuivre.

TÉLÉCHARGER ↓

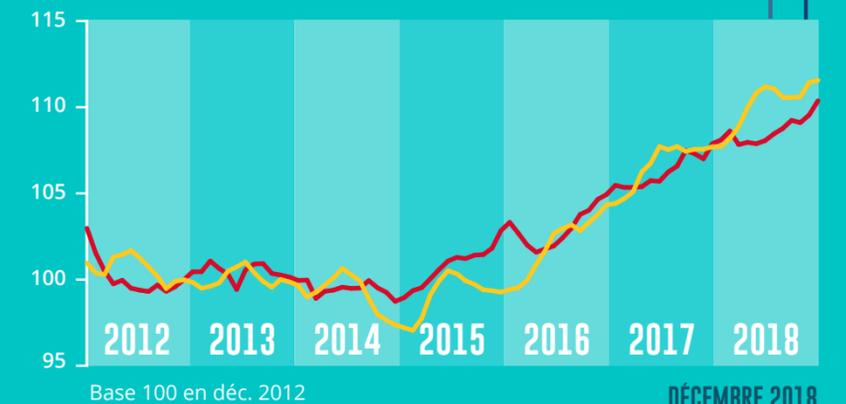
Cette analyse de Michel Mouillart
Tableau des prix
Graphique des prix signés selon l'ancienneté du bien
Graphique des prix signés selon le type de biens

	ANCIEN		NEUF
	Prix/m ² affiché	Prix/m ² signé	Prix/m ² signé
GLOBAL	3 322 €	3 304 €	4 123 €
Évolution sur 3 mois	+1,6% ↗	+0,9% ↗	+1,0% ↗
Évolution sur 1 an		+3,5% ↗	+2,2% ↗
MAISON	3 020 €	2 977 €	2 509 €
Évolution sur 3 mois	+3,6% ↗	+0,7% ↗	+0,4% ↗
Évolution sur 1 an		+3,6% ↗	+2,3% ↗
APPARTEMENT	3 602 €	3 606 €	4 760 €
Évolution sur 3 mois	+0,1% ↗	+1,1% ↗	+1,2% ↗
Évolution sur 1 an		+3,5% ↗	+2,2% ↗

INDICE DES PRIX SIGNÉS

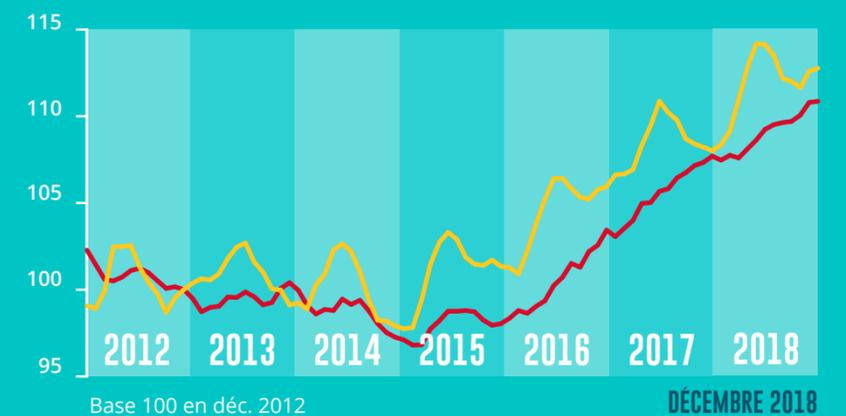
SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN

— Neuf
— Ancien



SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement
— Maison



ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

ENTRE RALENTISSEMENT ET BAISSÉ DES PRIX DANS LES GRANDES VILLES

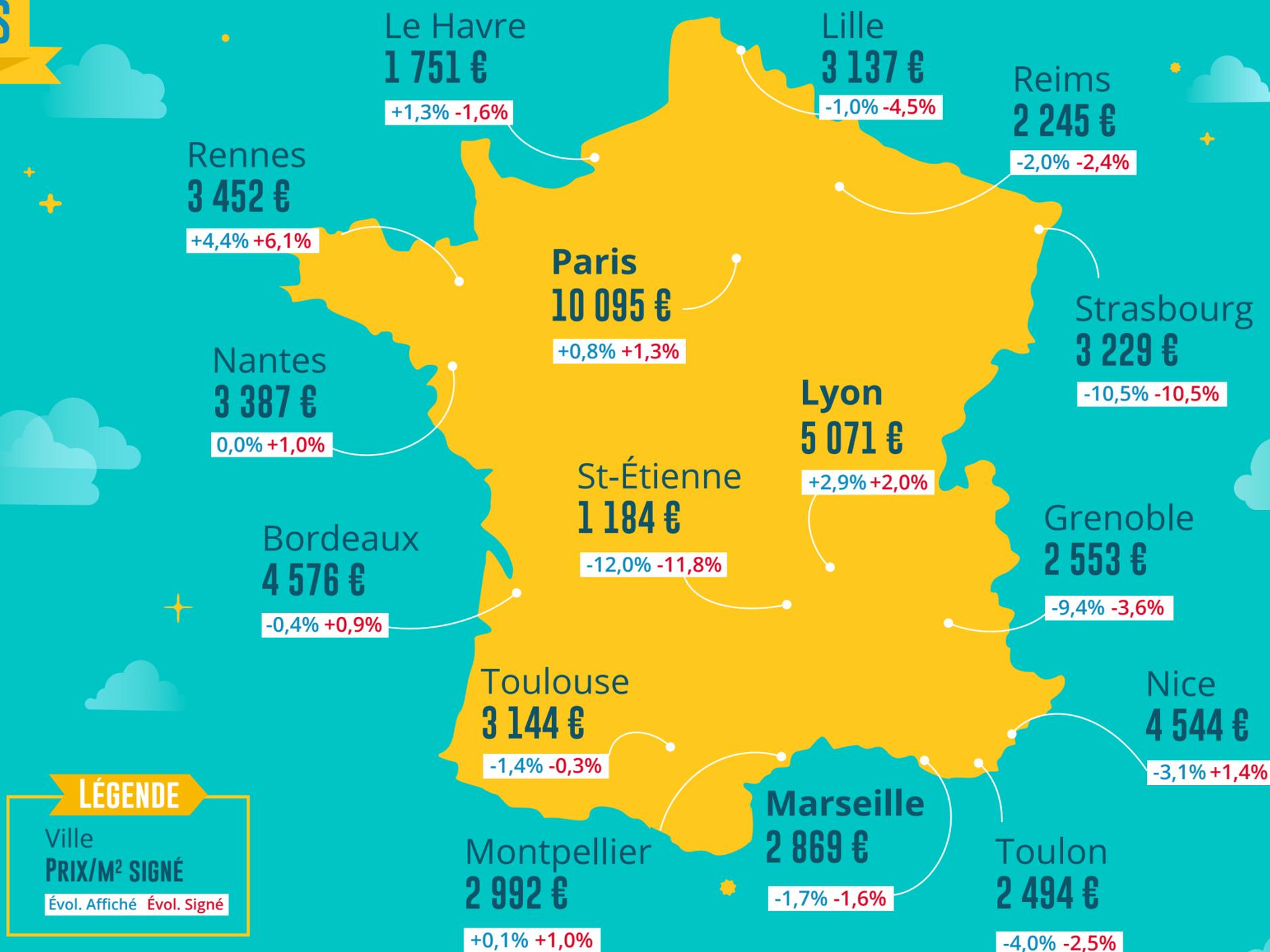
Comme cela se constate au niveau national, le ralentissement de la hausse des prix signés s'observe dans la plupart des villes de plus de 100 000 habitants. Mais en décembre 2018, seule Rennes confirmait une progression des prix à 2 chiffres (+ 11.7 % sur un an).

Les tensions sur les prix des appartements anciens se sont en revanche allégées sur Bordeaux et sur Limoges où le rythme annuel de la hausse est repassé sous les 10 %. Sur Bordeaux, le ralentissement confirme l'atterrissage d'un mouvement de prix qui durant plus de deux années à largement déstabilisé le marché de l'ancien. Alors que pour Limoges, les évolutions récentes ne font que mettre un terme à une embellie qui avait permis un début de rattrapage, après plusieurs années de baisse des valeurs et d'atonie de la demande.

Au fil des mois, le ralentissement se confirme aussi sur Lyon ou sur Paris. Bien que sur cette dernière, le seuil des 10 000 €/m² aura bien été franchi en 2018.

Ailleurs, les prix baissent dans la moitié des grandes villes. Souvent parce que la demande n'a pas réussi à rebondir en dépit des conditions de crédit qui lui sont proposées (Amiens, Brest, Le Mans ou Mulhouse). Parfois parce qu'après un espoir de reprise, les valeurs rechutent nettement sur la fin de l'année (Le Havre, Grenoble, Saint Etienne ou Toulon).

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 - Janvier 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 ↓

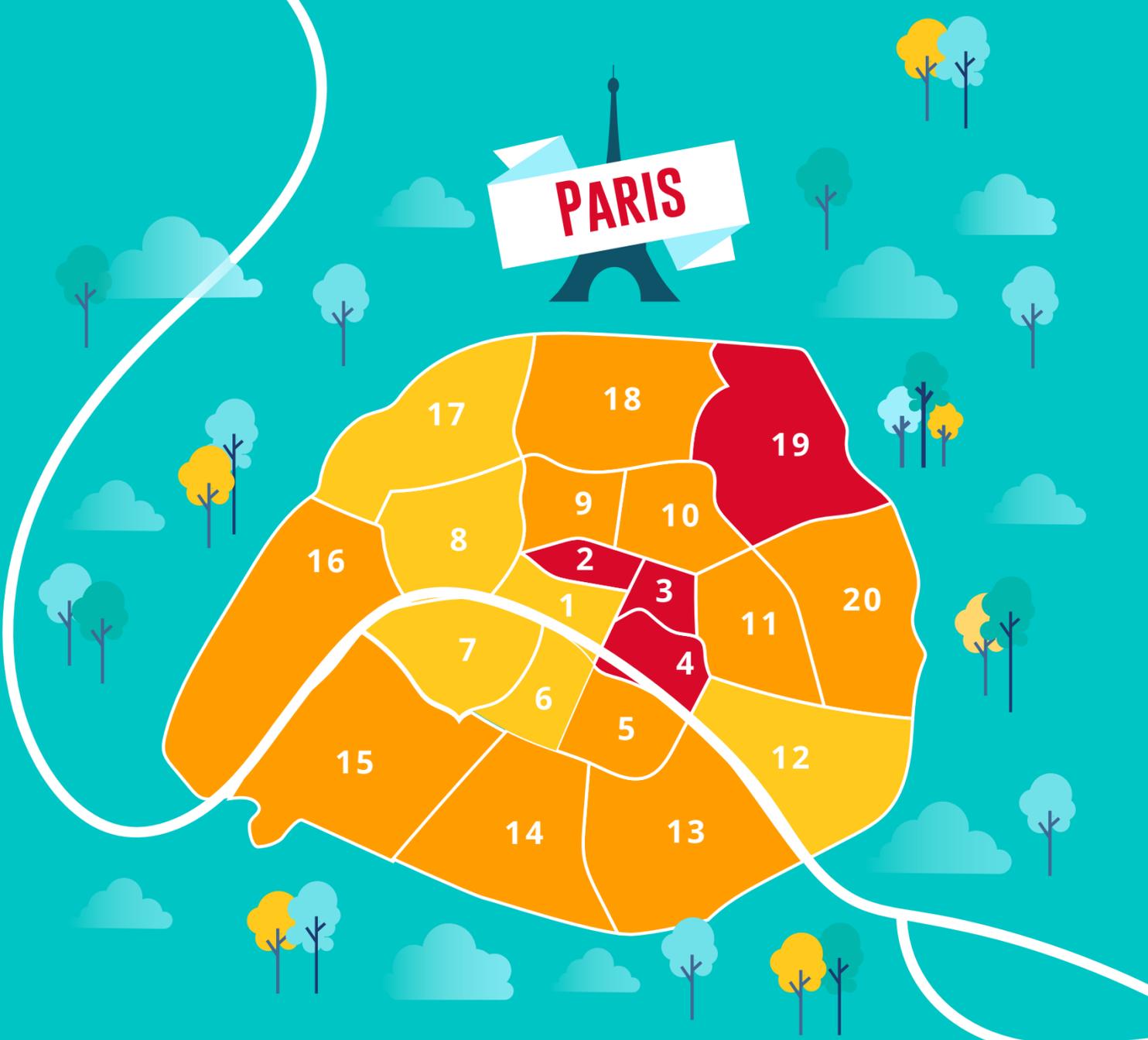
Tableau des 81 villes sur 1 an

Baromètre LPI-SeLoger - Janvier 2019

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	3 986 €	-2,5 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 086 €	-4,6 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	2 280 €	+4,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	3 919 €	-0,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	4 890 €	+1,6 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	2 923 €	+0,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	5 918 €	+9,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	2 971 €	+1,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	2 658 €	+0,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 647 €	+12,7 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	1 967 €	+6,3 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	1 563 €	+1,5 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 770 €	+9,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	8 200 €	+5,7 %
Centre	CHER	BOURGES	1 512 €	-0,5 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	1 810 €	-0,6 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	2 530 €	+3,9 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 388 €	-8,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	4 756 €	+2,9 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	2 836 €	+1,3 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	3 351 €	+2,8 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	1 861 €	+9,8 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 181 €	+4,3 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 128 €	-3,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	4 621 €	+4,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	6 500 €	+7,3 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	3 761 €	+8,7 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 430 €	-2,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	2 790 €	-5,4 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	1 810 €	+10,4 %
Rhône-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 582 €	-0,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	7 245 €	+7,0 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	3 752 €	+9,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	2 910 €	+6,5 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	1 955 €	-0,4 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	1 672 €	-9,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	8 697 €	+7,8 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 260 €	+3,9 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 638 €	+9,2 %
Rhône-Alpes	RHONE	LYON	4 613 €	+6,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	MARSEILLE	2 983 €	+1,3 %

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 129 €	+7,2%
Lorraine	MOSELLE	METZ	2 123 €	-4,2%
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 036 €	+2,5%
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	5 623 €	+11,2%
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 405 €	-0,5%
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 191 €	+8,4%
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	4 863 €	+6,6%
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	3 389 €	+3,7%
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	10 696 €	+5,7%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	4 228 €	+1,7%
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 116 €	-0,1%
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	3 494 €	+0,9%
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 223 €	+3,9%
Ile-de-France	PARIS	PARIS	10 009 €	+6,6%
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	1 864 €	-1,5%
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 528 €	+2,3%
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 016 €	+13,2%
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	2 040 €	+10,8%
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	1 563 €	+2,7%
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 467 €	-0,4%
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	3 317 €	+11,7%
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	1 921 €	-0,7%
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 428 €	+4,4%
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	5 830 €	-1,0%
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	3 399 €	+5,5%
Rhône-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 334 €	-3,0%
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	5 175 €	+4,6%
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 335 €	+7,4%
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	3 372 €	-0,3%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 358 €	-0,6%
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 154 €	+1,8%
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	2 677 €	+10,2%
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	2 308 €	+0,9%
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 534 €	-8,5%
Rhône-Alpes	DROME	VALENCE	1 909 €	+5,1%
Rhône-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	2 268 €	+4,5%
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	6 388 €	+0,9%
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	1 822 €	-4,9%
Rhône-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	3 060 €	+3,7%
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	3 601 €	+3,9%





FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS
10 095 €
 Affiché **+0,8%** Signé **+1,3%**

SUR 1 AN
10 009 €
 Affiché **+5,9%** Signé **+6,6%**



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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	9 007 €	-2,0 %	+1,2 %
2	10 694 €	+6,9 %	+9,0 %
3	11 199 €	+8,5 %	+9,9 %
4	13 163 €	+15,9 %	+18,7 %
5	11 410 €	+6,9 %	+7,4 %
6	13 530 €	+0,2 %	+1,1 %
7	12 996 €	-0,3 %	+4,3 %
8	11 693 €	+3,2 %	+4,6 %
9	10 292 €	+9,7 %	+7,4 %
10	9 379 €	+4,7 %	+5,9 %
11	9 395 €	+5,4 %	+6,0 %
12	8 737 €	+5,6 %	+4,7 %
13	8 430 €	+4,3 %	+5,2 %
14	9 450 €	+4,5 %	+6,2 %
15	9 436 €	+5,4 %	+5,7 %
16	11 641 €	+6,3 %	+8,4 %
17	10 314 €	+4,6 %	+4,6 %
18	8 961 €	+7,8 %	+8,6 %
19	7 789 €	+10,8 %	+9,9 %
20	7 742 €	+6,5 %	+6,0 %

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



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

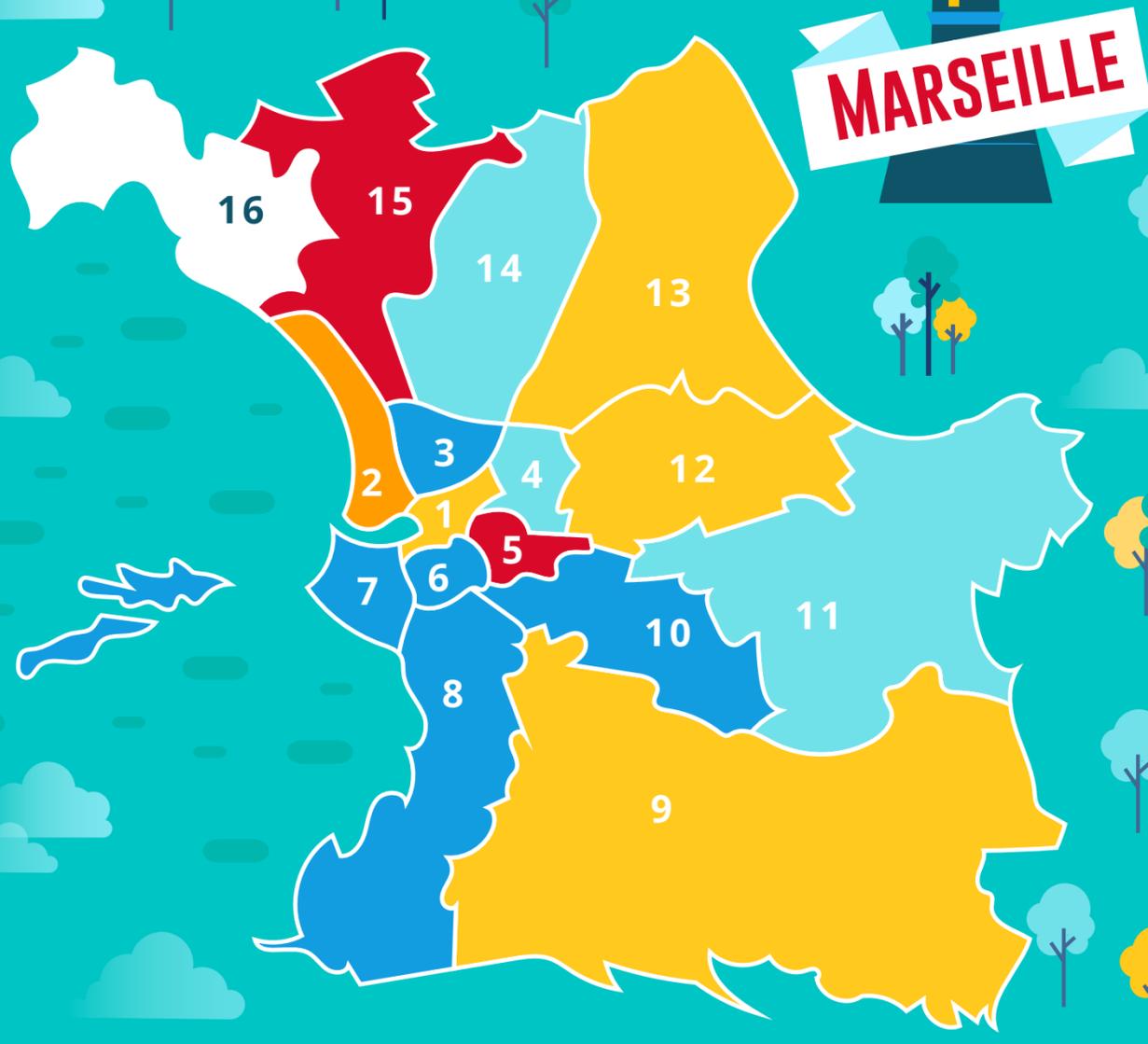
LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² signé

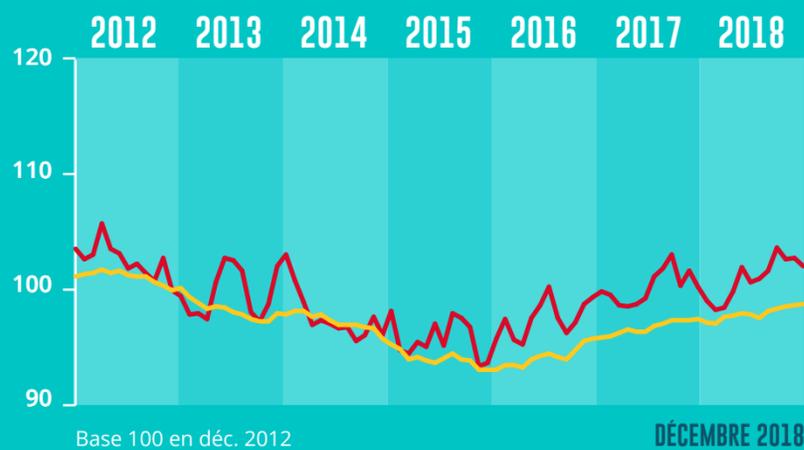
-5% et -	de -5% à -1%	de -1% à 1%	de 1% à 5%	de 5% à 9%	9% et +
----------	--------------	-------------	------------	------------	---------

Baromètre LPI-SeLoger - Janvier 2019





INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



TÉLÉCHARGER ↓

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

FOCUS
VILLE

SUR 3 MOIS

2 983 €

Affiché **-1,7%** Signé **-1,6%**

SUR 1 AN

2 869 €

Affiché **+1,8%** Signé **+1,3%**

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	2 674 €	+1,8 %	+2,3 %
2	2 976 €	+8,3 %	+7,4 %
3	1 628 €	+0,3 %	-2,1 %
4	2 377 €	+1,0 %	+0,9 %
5	2 884 €	+9,9 %	+11,1 %
6	3 573 €	+0,5 %	-1,7 %
7	3 537 €	-1,3 %	-3,4 %
8	4 121 €	-3,0 %	-1,9 %
9	2 791 €	+3,7 %	+1,7 %
10	2 096 €	-2,7 %	-4,4 %
11	2 473 €	+7,4 %	+0,1 %
12	2 939 €	+3,5 %	+4,0 %
13	2 175 €	+3,8 %	+3,5 %
14	1 590 €	+1,4 %	+0,8 %
15	1 679 €	+12,0 %	+15,0 %
16	NC	NC	NC

LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² signé

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

LPI-SELOGER



SeLoger



FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS
5 071 €
 Affiché **+2,9%** Signé **+2,0%**

SUR 1 AN
4 613 €
 Affiché **+6,2%** Signé **+6,4%**

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	5 288 €	+10,5 %	+9,7 %
2	6 247 €	+9,8 %	+5,2 %
3	4 537 €	+4,2 %	+4,2 %
4	4 863 €	+14,3 %	+14,2 %
5	3 861 €	+2,0 %	+4,0 %
6	5 751 €	+2,9 %	+3,4 %
7	4 158 €	+6,9 %	+7,3 %
8	3 587 €	+0,6 %	+2,3 %
9	3 468 €	+8,2 %	+9,9 %



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

LES INÉGALITÉS TERRITORIALES ET LES MÉTROPOLIS

Les différences de prix sont toujours sensibles entre les espaces les plus convoités et les zones rurales ou les territoires intermédiaires. Elles reflètent presque toujours les inégalités qui se constatent dans la diffusion des équipements collectifs (transports, équipements médicaux, culturels et administratifs) et l'accès aux services publics. Elles révèlent aussi les facilités de circulation des personnes, à l'intérieur des espaces et entre les territoires. Aussi, on constate presque toujours que les niveaux des prix sont étroitement corrélés au niveau des revenus des acheteurs, l'accès aux espaces convoités nécessitant un effort financier d'autant plus élevé que les biens sont idéalement situés.

Mais la hiérarchie des prix à l'intérieur des espaces laisse aussi ressortir des différences entre les « triangles d'or », par exemple, et le reste du marché local, même lorsque les valeurs se situent nettement au-dessus de la moyenne (locale ou nationale) : il y aura toujours des biens de qualité supérieure, des vues dégagées ou exceptionnelles, des proximités de commerces, ...

Ainsi, même en supposant que les métropoles correspondent déjà à ces espaces plus chers que les autres, du fait notamment d'une meilleure attractivité économique et de soutiens publics plus appuyés, les inégalités de prix qui se constatent entre elles sont remarquables. Par exemple, concernant les prix des appartements, l'écart est de 1 à 4 entre la métropole du Grand Paris et celles de Brest, du Grand Nancy ou de Rouen-Normandie. Et à l'intérieur des métropoles, les écarts de prix sont en général de l'ordre de 20 % entre la ville-centre et la périphérie.

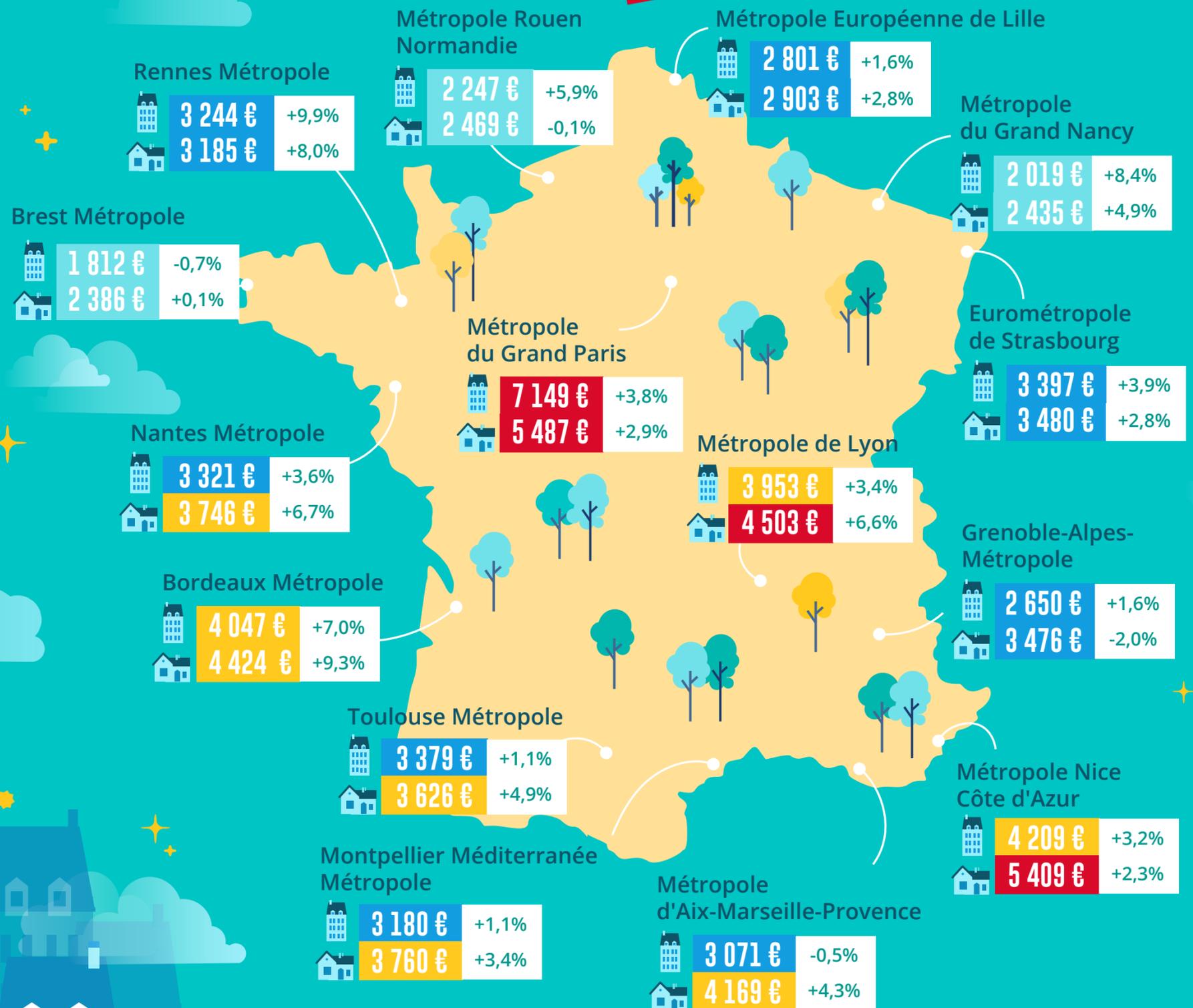
Pourtant, des situations dérogent toujours à la règle, comme par exemple à Brest ou à Marseille, avec des prix au centre inférieurs de 10 % à ceux de la périphérie.

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/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

Évolution

sur 1 an

ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

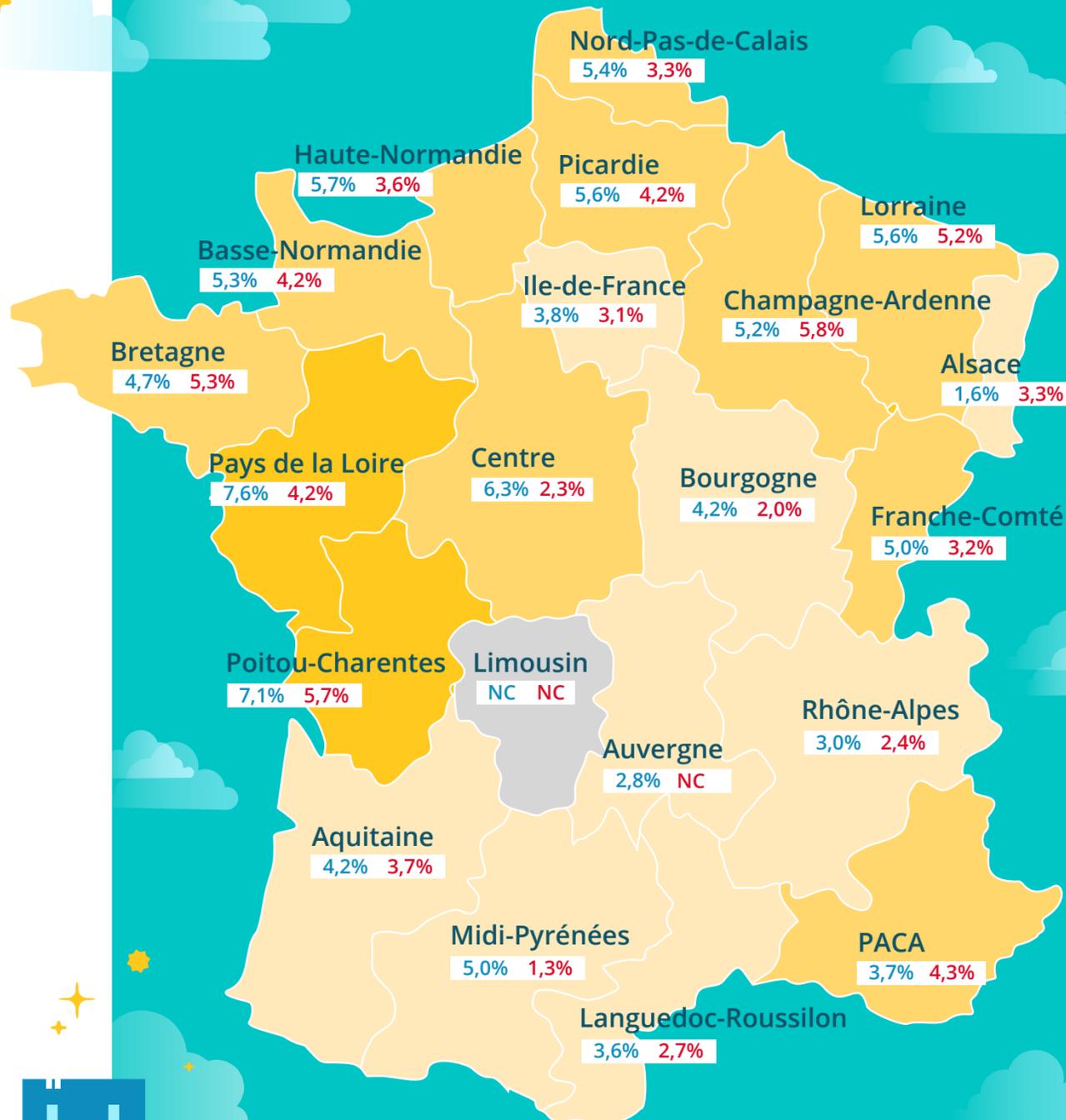
DES MARGES TOUJOURS PLUS FAIBLES

En décembre, France entière, la marge de négociation s'est établie à 4.0 %, en moyenne : 3.4 % pour les appartements et 4.7 % pour les maisons.

Alors que la demande continue à s'affaiblir, les marges diminuent encore : les vendeurs sont en effet contraints de réduire les prix qu'ils proposent s'ils souhaitent réaliser les ventes, d'autant que sur de nombreux territoires les prix signés baissent toujours. D'ailleurs, la nouvelle baisse des marges observée en décembre ne peut que surprendre, alors qu'habituellement les marges commencent à se redresser, les vendeurs anticipant le rebond printanier à venir de la demande.

Ainsi dans des régions où les marges restent élevées (Haute Normandie, Poitou-Charentes ou Poitou-Charentes), la révision des prix que concèdent les vendeurs tente de limiter le recul de l'activité du marché. En revanche dans des régions où les marges sont déjà très basses (Alsace ou Rhône-Alpes), l'activité se dégrade toujours sans que l'ajustement par les prix permette d'atténuer la faiblesse de la demande.

MARGE DE NÉGOCIATION

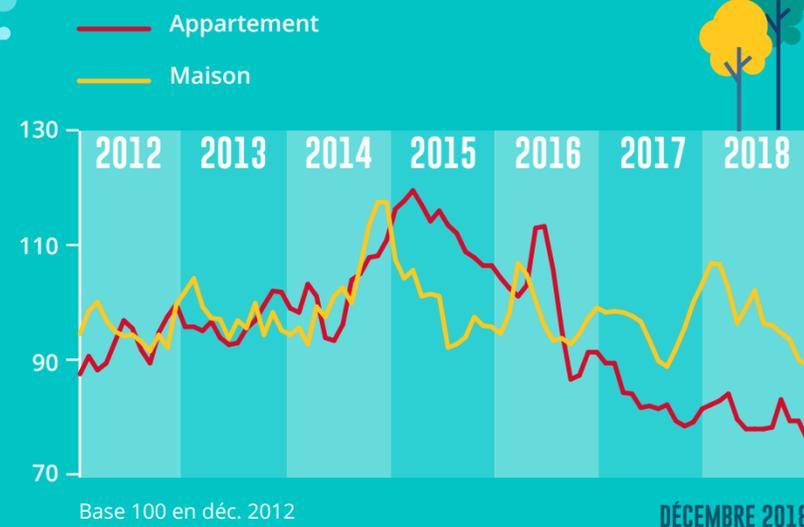


FRANCE ENTIÈRE

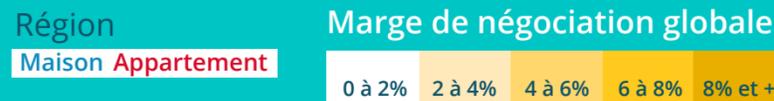


INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

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

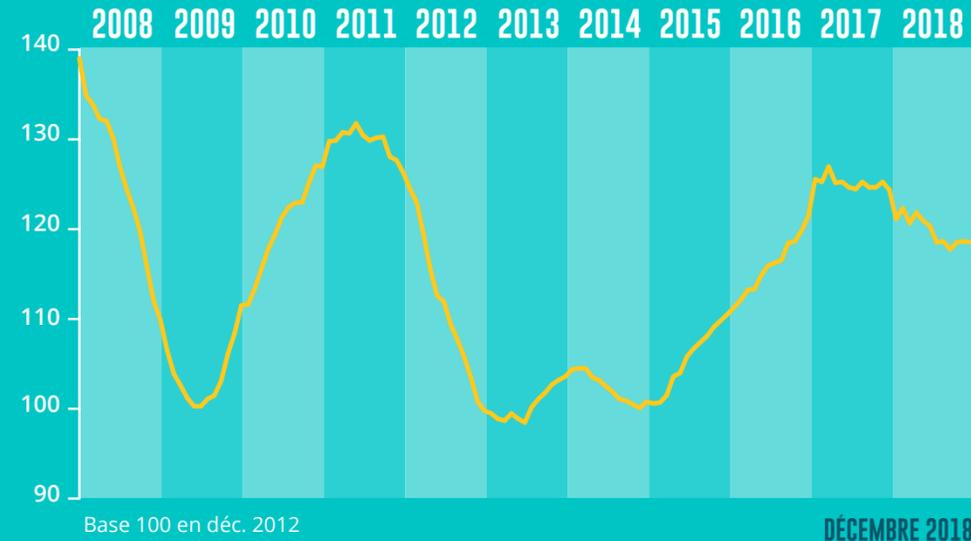
UNE ANNÉE 2018 SANS PANACHE

En décembre, le moral des ménages mesuré comme chaque mois par l'enquête de l'INSEE s'est de nouveau dégradé : sans surprise, la détérioration a été brutale. Les ménages qui depuis le printemps 2018 expriment leurs inquiétudes sur leur pouvoir d'achat et la situation du marché du travail ont confirmé leurs intentions de remiser leurs projets d'investissement. Aussi, et bien que les établissements bancaires n'aient cessé d'améliorer les conditions de crédit qu'ils proposent aux emprunteurs et de réduire leurs exigences à l'égard des apports personnels demandés durant toute l'année 2018, les achats de logements anciens réalisés par des particuliers se sont encore affaiblis, à l'instar de ce qui a été constaté dans le neuf.

En recul de 4,7 % sur l'ensemble de l'année, le nombre de compromis a pourtant mieux résisté que les achats de logements neufs. Certes, la hausse des prix de l'immobilier a altéré la solvabilité de la demande sur de nombreux territoires, mais le dynamisme de l'offre bancaire a permis d'amortir les conséquences de la suppression des aides personnelles à l'accession. Et au total, bien que sans panache, l'année 2018 a encore été une très bonne année.

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

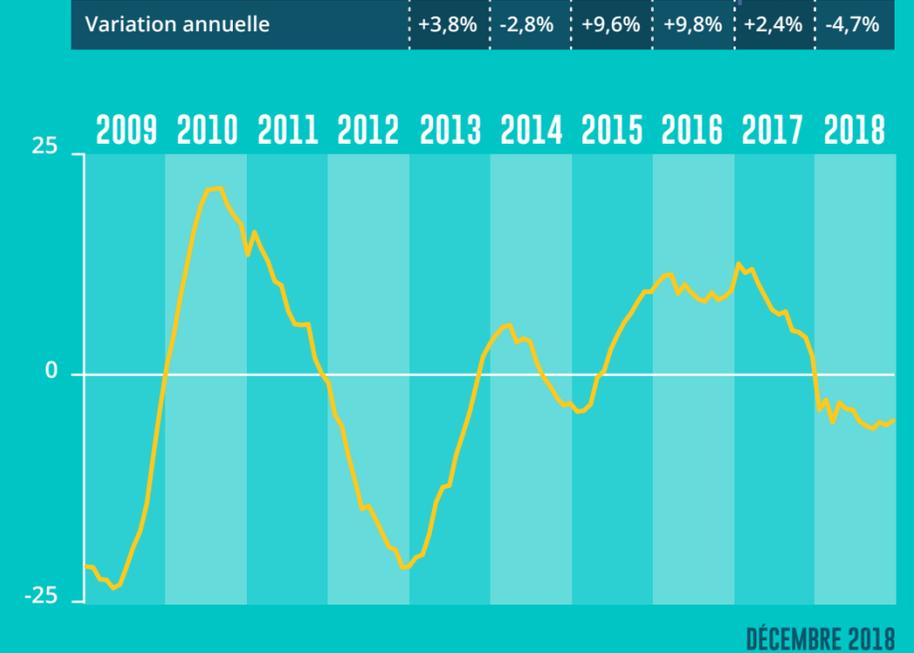


TÉLÉCHARGER ↓

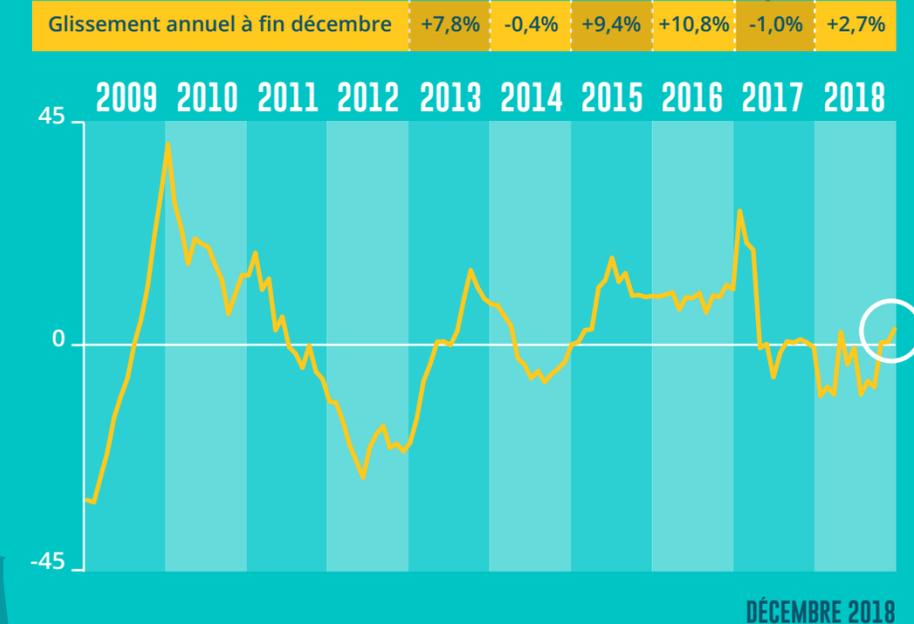
Cette analyse de Michel Mouillart
Graphique d'évolution de l'activité du marché
Graphique de variation de l'activité du marché, niveau annuel glissant
Graphique de variation de l'activité du marché, niveau trimestriel glissant

VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU ANNUEL GLISSANT



NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT



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

LA DIVERSITÉ DES SITUATIONS RÉGIONALES

En 2018, l'activité du marché de l'ancien s'est redressée dans plusieurs régions : parfois rapidement (Champagne-Ardenne et Limousin) ou plus lentement (Basse Normandie et Lorraine, voire Centre et Midi-Pyrénées). Ce redémarrage s'est toujours appuyé sur le dynamisme de l'offre bancaire. Mais dans la plupart de ces régions, la reprise constatée en 2018 n'a que partiellement compensé la dégradation du marché observée durant plusieurs années, parfois.

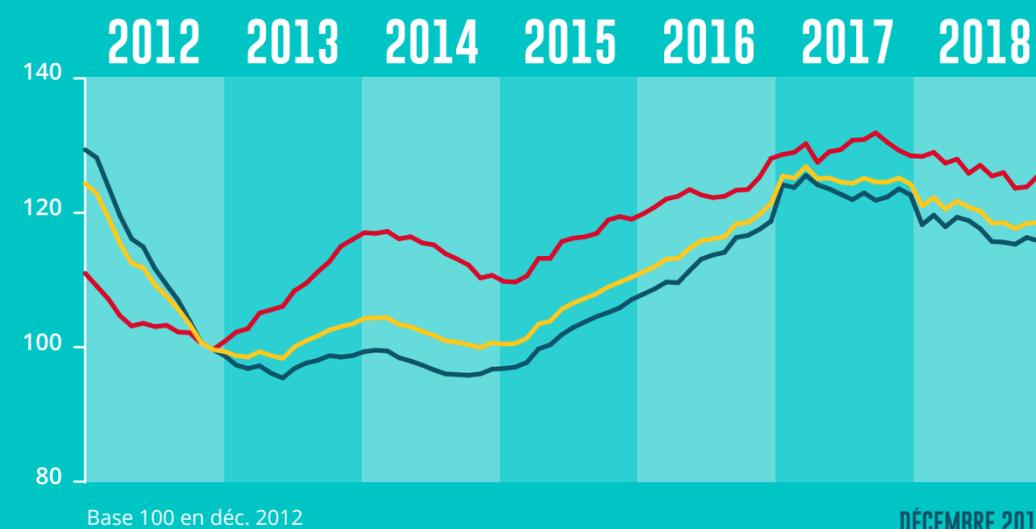
En revanche, la reprise du marché ne parvient pas à s'affirmer dans d'autres régions (comme en Bretagne, en Ile de France, dans les Pays de la Loire ou en Picardie, par exemple), les hausses de prix constatées par le passé ayant nettement pesé sur la demande. Et en général, l'activité recule toujours 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 la remise en cause des aides personnelles à l'accession à la propriété.

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

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

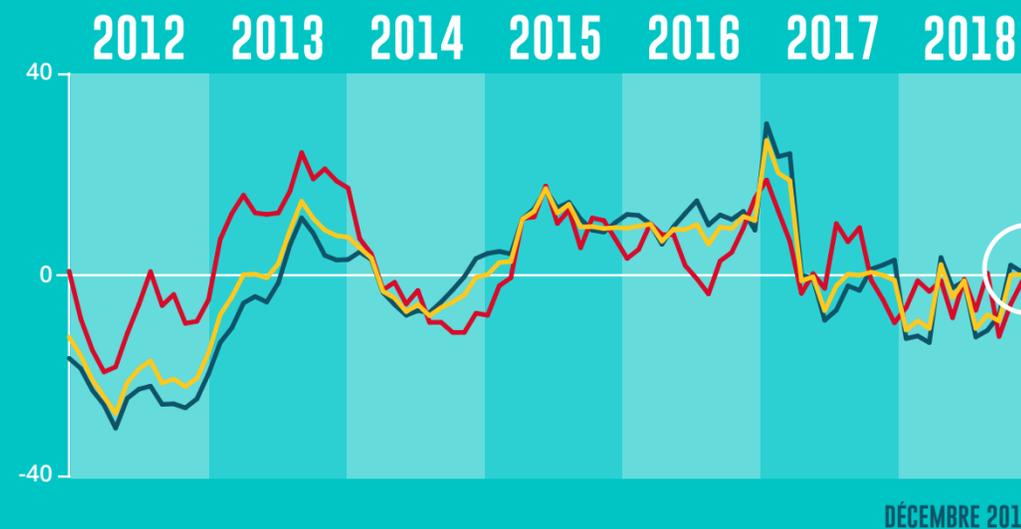
IDF	Variation annuelle	+16,3%	-4,5%	+7,4%	+7,6%	+0,3%	-3,4%
PROVINCE	Variation annuelle	-0,9%	-2,0%	+10,6%	+10,8%	+3,3%	-5,2%



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin décembre	+18,6%	-7,5%	+7,1%	+15,2%	-9,4%	+1,3%
PROVINCE	Glissement annuel à fin décembre	+3,0%	+3,3%	+10,4%	+8,9%	+3,0%	+3,3%



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 - Janvier 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 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 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 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

