

**BAROMÈTRE DES
PRIX IMMOBILIERS**



LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN JUIN 2018

JUILLET 2018

LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

3 640 € **PRIX DU M² SIGNÉ**
en France,
dans l'ancien

Une hausse des prix
de l'ancien moins vive

+1,5% **PRIX DU M² SIGNÉ**
Évolution en France,
dans l'ancien sur 3 mois

Dans 45 % des villes,
les prix baissent

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

Hésitation des marges
en juin

-6,4% **VOLUME DE TRANSACTIONS**
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Nouveau repli de l'activité
en juin

ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

UNE HAUSSE DES PRIX DE L'ANCIEN MOINS VIVE

Le ralentissement de la hausse des prix de l'ancien se poursuit. Le rythme d'augmentation des prix signés mesuré sur un an était ainsi de 4.0 % en juin, après avoir culminé à 4.6 % à la fin de l'été dernier. Et la progression des prix se fait moins vive aussi bien pour les appartements que pour les maisons.

L'amélioration des conditions de crédit qui ne s'est guère démentie au fil des mois n'est donc plus suffisante pour compenser la dégradation de la solvabilité de la demande provoquée jusqu'alors par la hausse des prix. Sur de nombreux territoires, la demande fléchit et les vendeurs doivent réviser leurs ambitions ou risquer un accroissement des délais de vente, voire la perte des acheteurs. Et le maintien (peut-être même le renforcement) des tensions sur quelques grandes agglomérations ne suffit plus pour contrebalancer la tendance baissière des prix qui se constate ailleurs.

RENFORCEMENT DE LA BAISSSE DES PRIX DU NEUF

La baisse des prix du neuf se poursuit. Alors qu'habituellement la pression de la demande qui se renforce à l'arrivée de l'été pousse les prix vers le haut, la morosité du marché vient contrarier la composante saisonnière. Et en juin, pour le quatrième mois consécutif, les prix étaient orientés à la baisse. Cette baisse fait écho à l'affaiblissement de la demande dont la solvabilité a été affectée par la dégradation des soutiens publics : donc en dehors des grandes métropoles par la détérioration du PTZ, partout par la suppression des aides personnelles à l'accession. Les prix ont ainsi diminué de 0.2 % au cours des 3 derniers mois : le recul reste le plus rapide sur le marché des maisons individuelles, particulièrement malmené depuis le début de l'année (- 0.8 %).

L'affaiblissement du rythme annuel de progression des prix se renforce donc depuis le début de l'année : avec en juin + 2.7 % pour l'ensemble du marché, contre 3.4 % en décembre 2017. Le ralentissement est général. Les prix des maisons qui avaient cru le plus rapidement par le passé sont plus fortement affectés par cette évolution (+ 4.6 % sur un an, contre + 5.6 % en décembre 2017) que ceux des appartements (+ 2.3 % sur un an, contre + 2.9 % en décembre 2017).

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

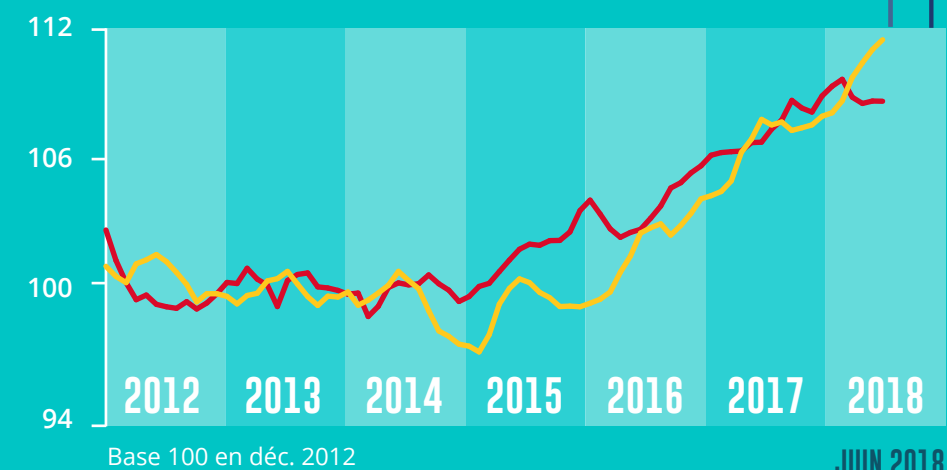
Baromètre LPI-SeLoger - Juillet 2018

		ANCIEN	NEUF
		Prix/m ² affiché	Prix/m ² signé
GLOBAL	Évolution sur 3 mois Évolution sur 1 an	3 590 € +1,0% ↗ +4,0% ↗	3 640 € +1,5% ↗ +4,0% ↗
MAISON	Évolution sur 3 mois Évolution sur 1 an	2 999 € +1,3% ↗ +3,5% ↗	3 095 € +2,2% ↗ +3,5% ↗
APPARTEMENT	Évolution sur 3 mois Évolution sur 1 an	4 060 € +0,9% ↗ +4,4% ↗	4 072 € +1,1% ↗ +4,4% ↗
			Prix/m ² signé
			3 979 € -0,2% ↘ +2,7% ↗
			2 444 € -0,8% ↘ +4,6% ↗
			4 599 € -0,1% ↘ +2,3% ↗

INDICE DES PRIX SIGNÉS

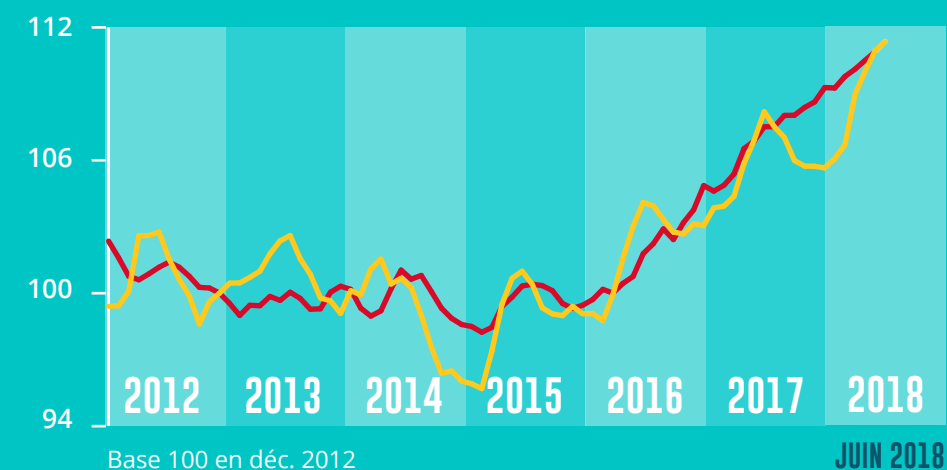
SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN

— Neuf
— Ancien



SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement
— Maison



ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

DANS 45 % DES VILLES, LES PRIX BAISSENT

Le ralentissement de la hausse des prix des appartements anciens constaté France entière depuis plusieurs mois s'accompagne d'une baisse parfois rapide des prix dans nombre de grandes villes. Dans près de la moitié des villes de plus de 100 000 habitants, les prix signés baissent. Et dans les villes moyennes de province, celles qui comptent entre 60 000 et 100 000 habitants, la baisse des prix se constate dans 45 % d'entre elles.

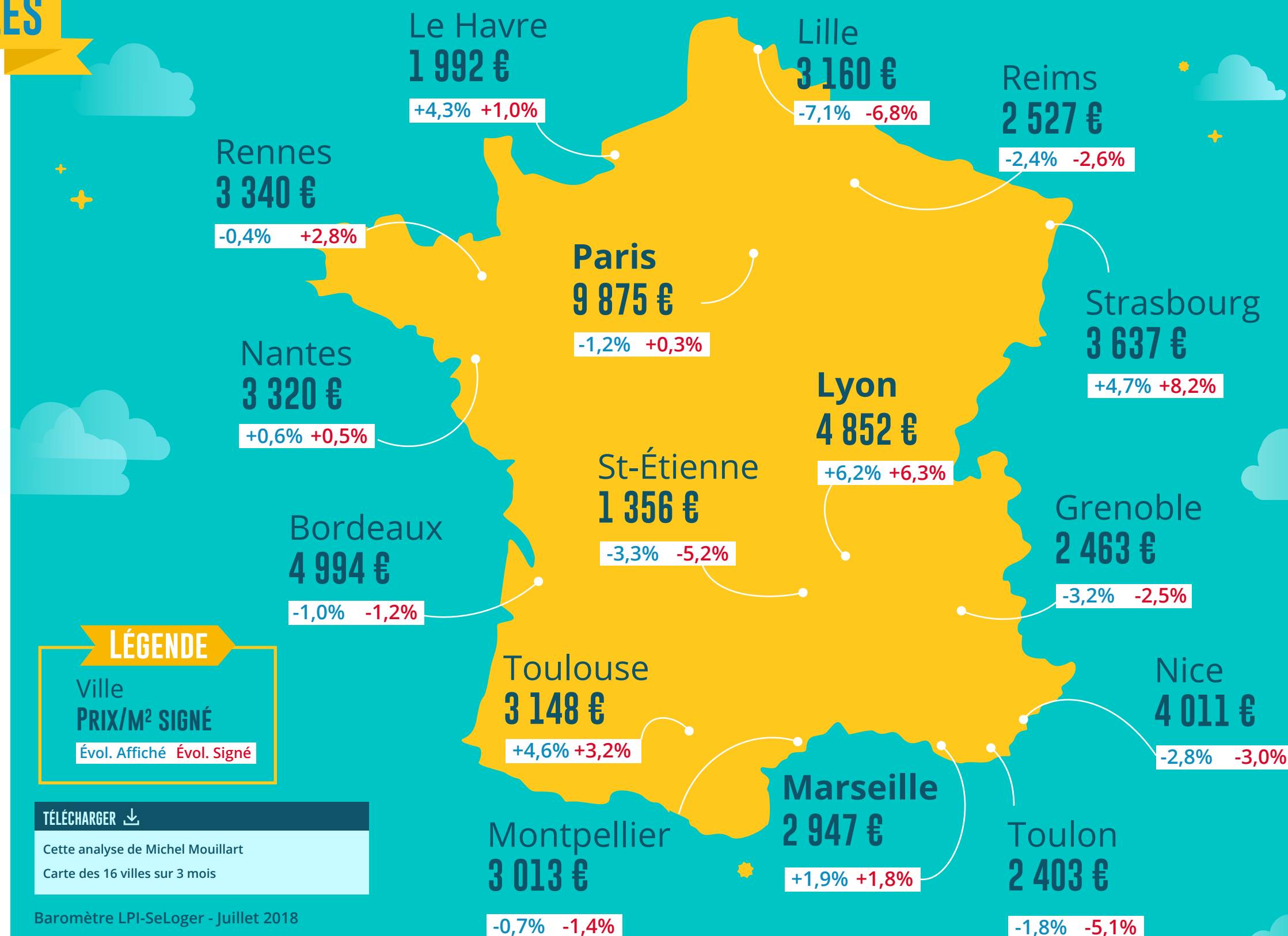
Les villes les moins chères, sous les 1 700 €/m², sont aussi celles où les prix reculent le plus souvent en réponse à une demande budgétairement fragile et fortement impactée par la suppression des aides personnelles comme à Béziers, Brest, Bourges, Dunkerque, Mulhouse, Perpignan ou Troyes.

Alors que dans les villes les plus convoitées, celles qui conjuguent dynamisme économique et amélioration des réseaux de transport, celles où la demande peut se réaliser sans soutien public, la progression des prix reste vive comme à Bordeaux, Lyon ou Paris. La demande se reporte alors sur les communes environnantes et y tire les prix vers le haut.

Néanmoins, alors que sur Paris les prix dépassent ou frôlent les 10 000 €/m², le ralentissement qui s'est amorcé durant l'automne 2017 se confirme maintenant.

LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN

SUR 3 MOIS DANS 16 VILLES



LES PRIX DANS LES VILLES

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

LPI-SELOGER



SeLoger

TÉLÉCHARGER ↓

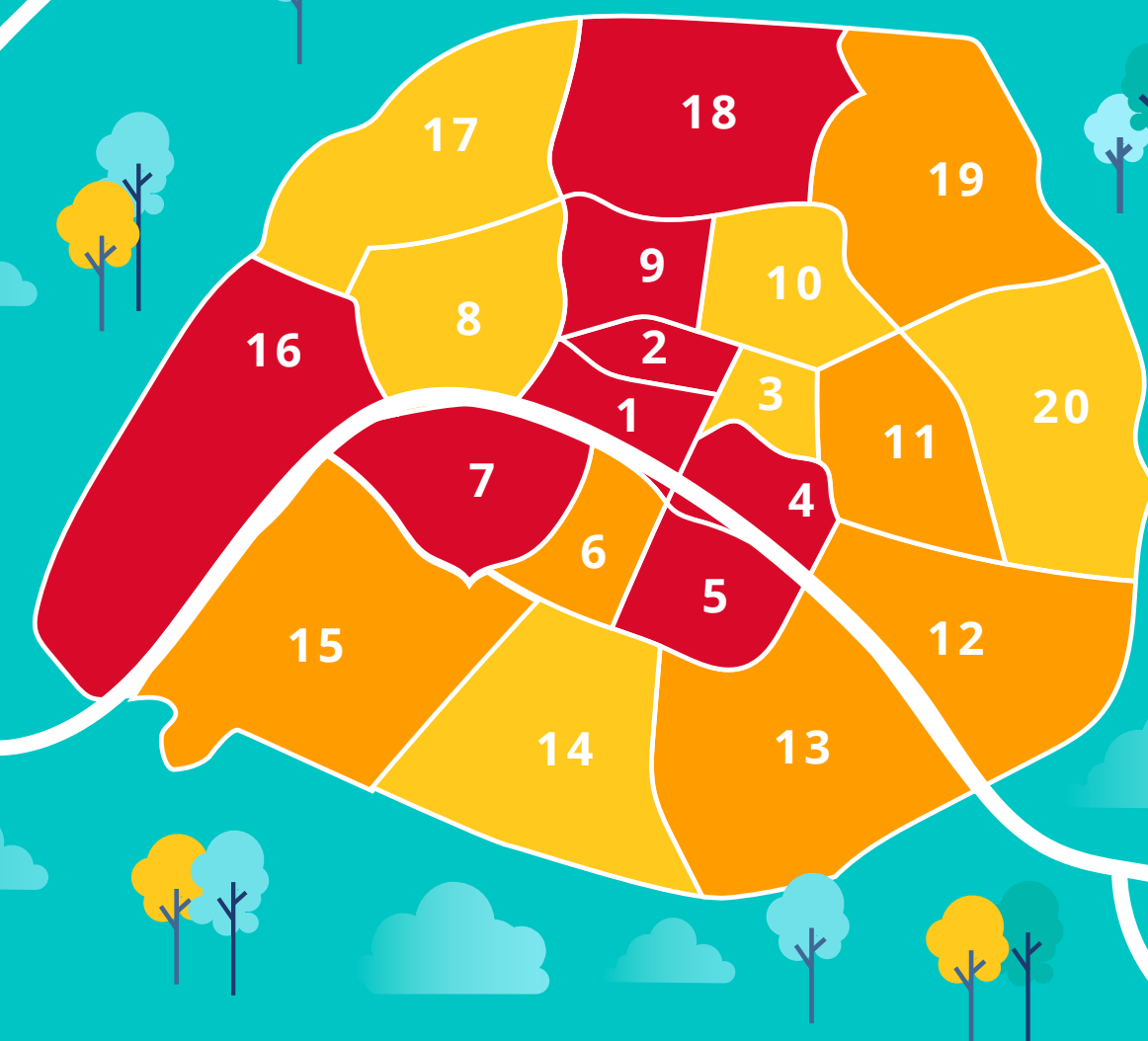
Tableau des 81 villes sur 1 an

Baromètre LPI-SeLoger - juillet 2018

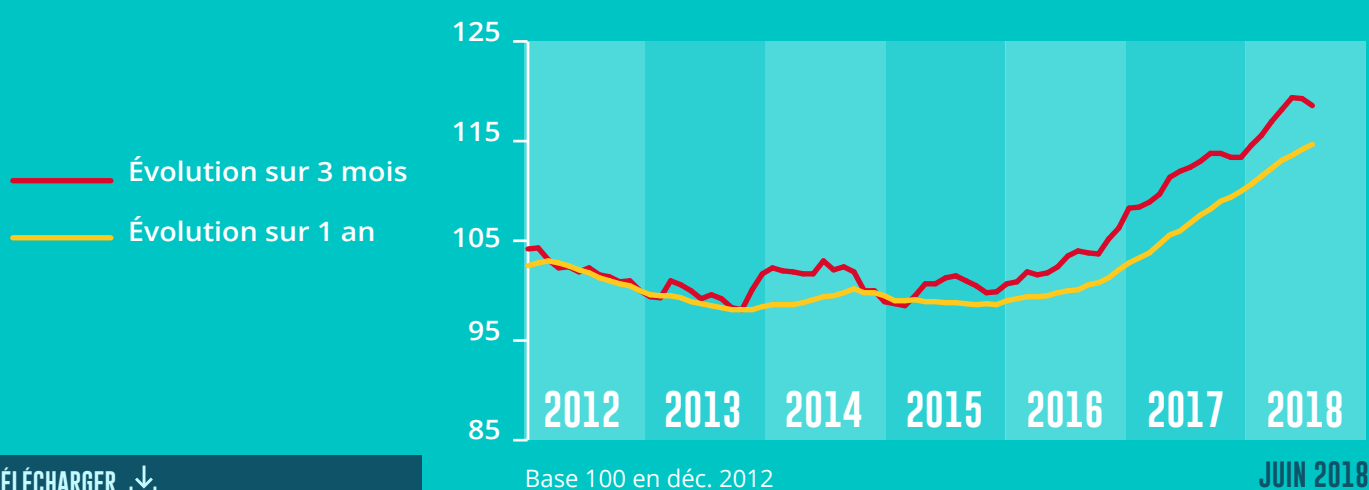
			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	4 043 €	-0,5 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 231 €	-1,1 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	2 294 €	10,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	4 244 €	2,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	5 068 €	6,6 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	2 988 €	-5,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	5 632 €	5,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	3 024 €	-0,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	2 550 €	-2,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 460 €	-0,6 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	1 984 €	-3,8 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	1 686 €	-1,3 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 704 €	16,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	7 897 €	2,3 %
Centre	CHER	BOURGES	1 511 €	-4,0 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	1 677 €	-3,6 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	2 454 €	3,8 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 572 €	10,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	5 112 €	10,6 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	3 062 €	2,9 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	3 245 €	-1,0 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	1 537 €	-12,3 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 135 €	-0,3 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 036 €	-1,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	4 777 €	3,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	6 288 €	9,0 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	3 609 €	6,1 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 467 €	2,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	2 835 €	-0,4 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	1 650 €	-2,5 %
Rhône-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 606 €	0,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	7 114 €	9,6 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	3 516 €	3,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	2 815 €	2,8 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	1 936 €	1,0 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	1 685 €	-12,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	8 259 €	9,2 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 184 €	5,6 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 585 €	7,4 %
Rhône-Alpes	RHONE	LYON	4 565 €	10,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	MARSEILLE	2 896 €	1,7 %

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 152 €	14,1 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	2 171 €	5,4 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 021 €	4,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	5 543 €	8,4 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 417 €	-3,3 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 058 €	2,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	4 780 €	4,4 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	3 428 €	5,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	10 124 €	2,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	4 189 €	0,0 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 178 €	4,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	3 607 €	5,0 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 255 €	6,0 %
Ile-de-France	PARIS	PARIS	9 623 €	7,4 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	1 931 €	4,7 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 479 €	-6,3 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 120 €	15,8 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	1 897 €	13,6 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	1 552 €	2,0 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 515 €	5,8 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	3 083 €	8,0 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	1 946 €	-3,3 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 410 €	3,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	6 042 €	13,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	3 278 €	-2,2 %
Rhône-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	5 082 €	8,1 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	2 102 €	-8,3 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	1 381 €	6,0 %
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	3 394 €	2,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 306 €	1,9 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 091 €	2,9 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	2 303 €	-5,1 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	2 672 €	1,0 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 574 €	-5,8 %
Rhône-Alpes	DROME	VALENCE	1 947 €	10,7 %
Rhône-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	2 234 €	0,0 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	6 292 €	3,4 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	1 691 €	-1,5 %
Rhône-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	3 100 €	6,1 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	3 635 €	2,1 %

PARIS



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



FOCUS
VILLE

SUR 3 MOIS

9 875 €

Affiché -1,2% Signé +0,3%

SUR 1 AN

9 623 €

Affiché +6,3% Signé +7,4%



SeLoger®

LPI-SELOGER

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	9 365 €	+13,3 %	+11,6 %
2	10 436 €	+6,7 %	+10,7 %
3	10 693 €	+2,7 %	+4,6 %
4	12 505 €	+5,5 %	+13,5 %
5	11 227 €	+6,1 %	+9,1 %
6	12 966 €	+0,7 %	+5,2 %
7	13 528 €	+10,5 %	+11,7 %
8	10 963 €	+1,9 %	+4,1 %
9	10 067 €	+9,0 %	+11,6 %
10	9 141 €	+5,9 %	+4,9 %
11	8 983 €	+6,3 %	+8,3 %
12	8 386 €	+5,5 %	+6,2 %
13	7 964 €	+3,6 %	+5,8 %
14	9 061 €	+2,6 %	+2,0 %
15	9 350 €	+7,2 %	+7,6 %
16	11 322 €	+10,8 %	+11,0 %
17	9 920 €	+2,7 %	+2,2 %
18	8 632 €	+8,7 %	+10,8 %
19	7 271 €	+6,2 %	+6,8 %
20	7 496 €	+4,4 %	+4,6 %

LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² signé

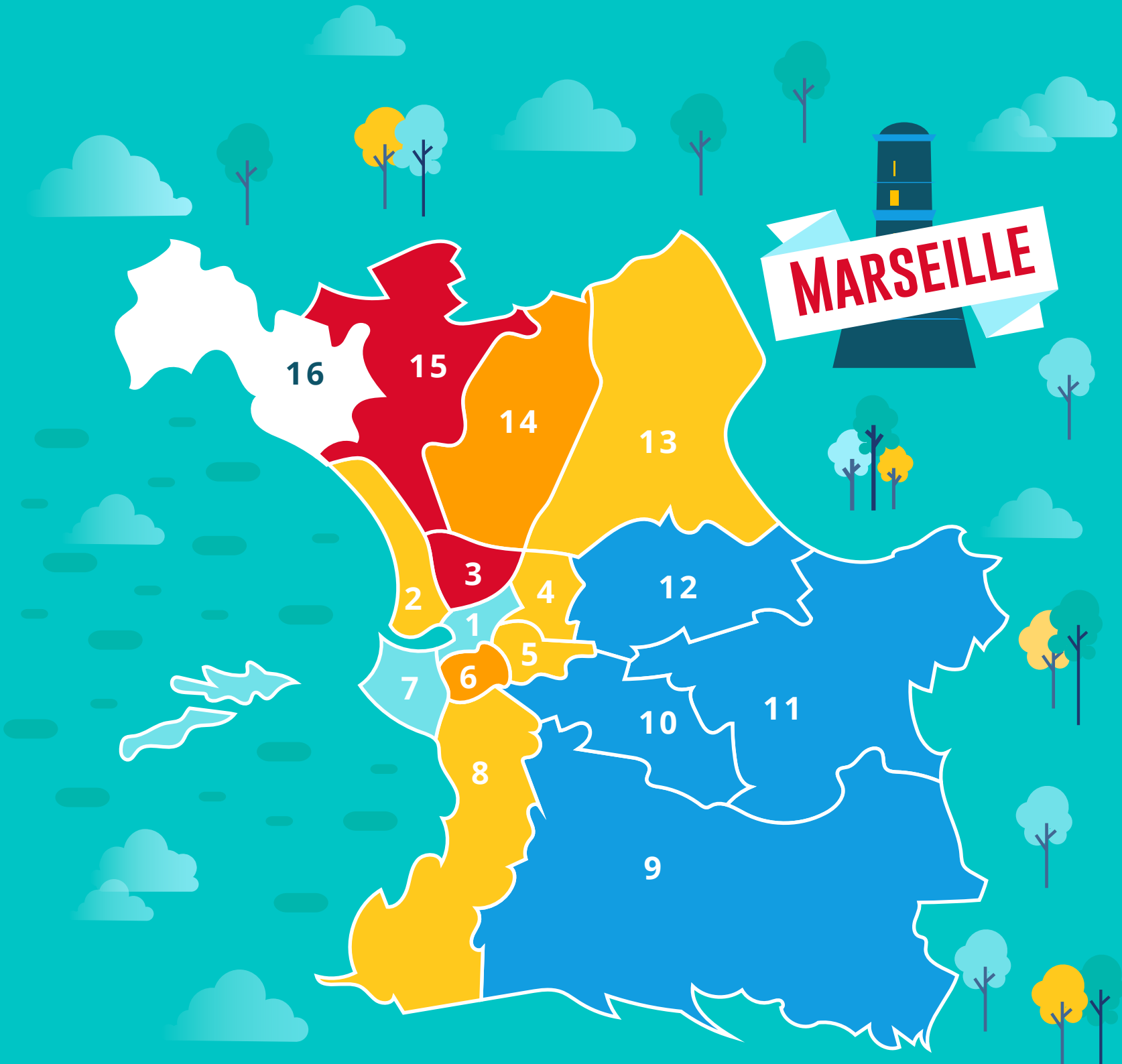
-5% et -	de -5% à -1%	de -1% à 1%	de 1% à 5%	de 5% à 9%	9% et +
----------	--------------	-------------	------------	------------	---------

Baromètre LPI-SeLoger - Juillet 2018



TÉLÉCHARGER ↓

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



MARSEILLE

FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

2 947 €

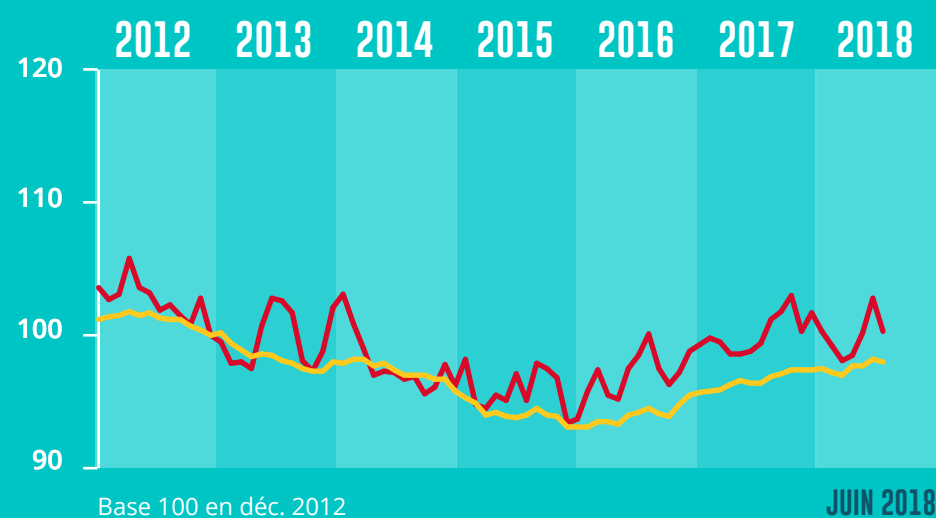
Affiché **+1,9%** Signé **+1,8%**

SUR 1 AN

2 896 €

Affiché **+1,4%** Signé **+1,7%**

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	2 515 €	-0,6 %	+0,5 %
2	2 860 €	+3,5 %	+3,6 %
3	1 615 €	+12,0 %	+15,7 %
4	2 421 €	+6,1 %	+4,5 %
5	2 638 €	+0,3 %	+1,1 %
6	3 379 €	+8,1 %	+5,7 %
7	3 702 €	-1,0 %	-0,1 %
8	4 112 €	+2,2 %	+3,3 %
9	2 647 €	-1,8 %	-3,8 %
10	2 128 €	-5,4 %	-3,8 %
11	2 664 €	-9,8 %	-4,3 %
12	2 776 €	-2,0 %	-2,2 %
13	2 289 €	+6,2 %	+3,9 %
14	1 314 €	-2,9 %	+5,7 %
15	1 553 €	+18,1 %	+13,4 %
16	3 412 €	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

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

SeLoger

Baromètre LPI-SeLoger - juillet 2018

TÉLÉCHARGER

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

LYON



FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

4 852 €

Affiché **+6,2%** Signé **+6,3%**

SUR 1 AN

4 565 €

Affiché **+8,9%** Signé **+10,0%**

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

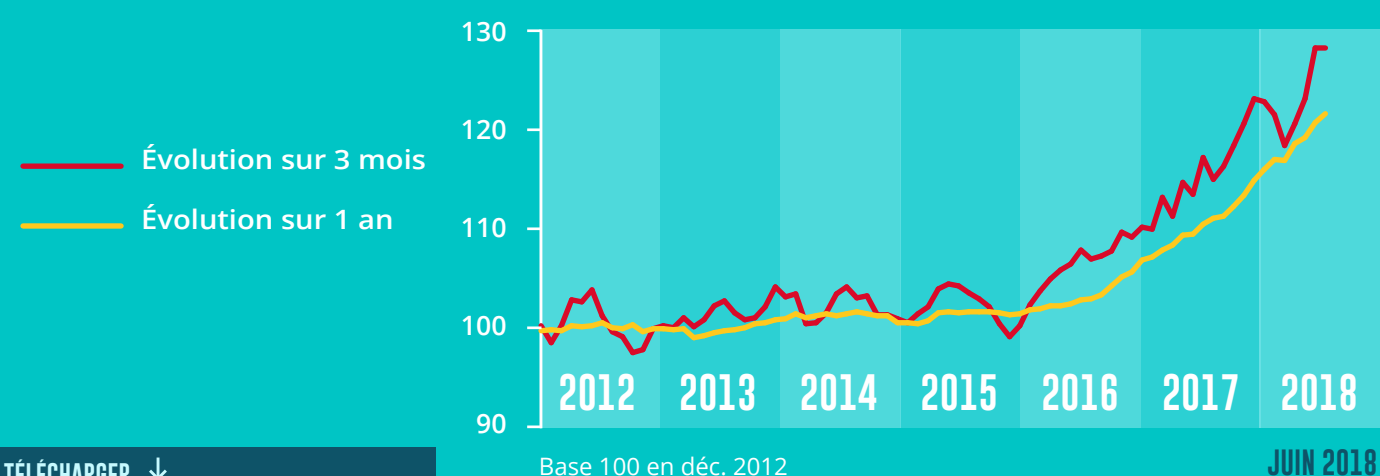
	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	5 405 €	+21,5 %	+26,2 %
2	6 048 €	+12,7 %	+13,1 %
3	4 363 €	+4,4 %	+4,8 %
4	4 668 €	+9,4 %	+7,5 %
5	4 247 €	+6,5 %	+7,4 %
6	5 751 €	+5,2 %	+6,5 %
7	4 249 €	+13,9 %	+14,3 %
8	3 640 €	+3,3 %	+6,5 %
9	3 345 €	+9,5 %	+11,8 %

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

LES PRIX DANS LES MÉTROPOLIS

LES SPÉCIFICITÉS DES 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 4.1 pour les appartements, mais de 2.2 « seulement » pour les maisons. La dispersion des prix est en effet bien moindre sur le marché des maisons. Ces différences de prix restent à l'image du potentiel de développement économique des territoires et des niveaux de revenus des ménages résidents.

En général, les prix sont plus élevés dans la ville-centre que sur le reste de la métropole. La surcote de la ville-centre est la plus forte pour Paris (de l'ordre de 40 % pour les appartements et les maisons) : les prix progressent deux à trois fois moins vite en périphérie. Puis vient Bordeaux (de l'ordre de 20 %) : les prix augmentent moins vite hors la ville-centre. Sur Lyon, Nantes, Rouen ou Strasbourg, la surcote se situe entre 10 et 15 %, exprimant encore une forte attractivité de l'espace central : les prix progressent pourtant à des rythmes comparables, entre le centre et la périphérie ; à l'exception de Lyon où les prix augmentent deux fois plus vite dans la ville-centre. Alors qu'avec seulement 5 à 6 % d'écart, Nancy et Lille présentent un espace métropolitain apparemment plus homogène.

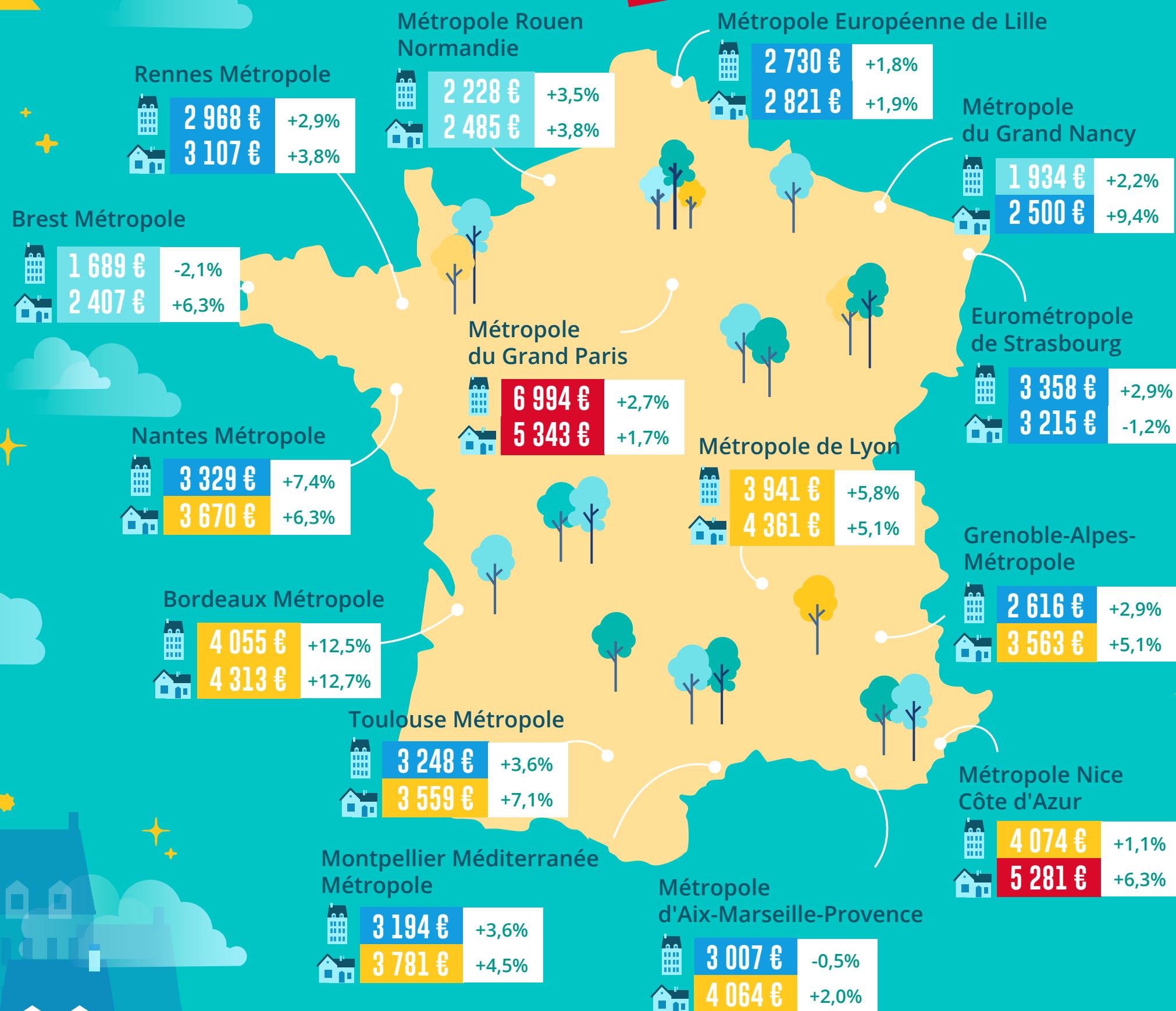
En revanche, la ville-centre peut être moins chère que le reste de la métropole, comme à Brest, à Grenoble ou à Marseille : la demande préfère une localisation excentrée en raison des différences dans la qualité de l'habitat ou du fait de l'attachement de la demande à la maison individuelle, notamment.

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 €

de 2 500 €
à 3 500 €de 3 500 €
à 4 500 €

> 4 500 €

APPARTEMENT
MAISON



PRIX /M² SIGNÉ
SUR 1 AN

Évolution
sur 1 an

ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

HÉSITATION DES MARGES EN JUIN

En juin, France entière, la marge de négociation s'est établie à 4.0 %, en moyenne : 3.1 % pour les appartements et 5.0 % pour les maisons.

Sur le marché des appartements, les marges qui s'étaient ressaisies en mai, se sont de nouveau repliées en juin : le ralentissement de la hausse des prix affichés qui est maintenant plus prononcé que celui des prix signés, y contribue largement. Lorsque l'affaiblissement de la demande s'est accentué, les vendeurs ont dû réviser leurs ambitions afin de ne pas perdre leurs acheteurs : comme par exemple, en Champagne-Ardenne (5.5 %) ou en Franche Comté (4.8 %), où néanmoins les marges s'établissent encore à haut niveau. Lorsque la pression de la demande reste forte, les marges sont faibles : comme par exemple en Ile de France (2.5 %) ou en Rhône-Alpes (3.1 %) où les vendeurs n'ont pas besoin de négocier, les ventes se réalisant à leur prix.

Sur le marché des maisons, les marges qui étaient déjà élevées augmentent encore, face à une demande qui reste fragile. Et sur certains territoires, les vendeurs doivent accepter de réduire sensiblement les prix pour réaliser la vente : les marges de négociation y sont alors plus élevées qu'ailleurs, comme dans le Centre (10.5 %), dans les Pays de la Loire (7.5 %) ou dans le Nord-Pas de Calais (7.1 %).

MARGE DE NÉGOCIATION



LÉGENDE

Région

Maison Appartement

Marge de négociation globale

0 à 2% 2 à 4% 4 à 6% 6 à 8% > 8%

FRANCE ENTIÈRE

GLOBAL

4,0%

MAISON

5,0%

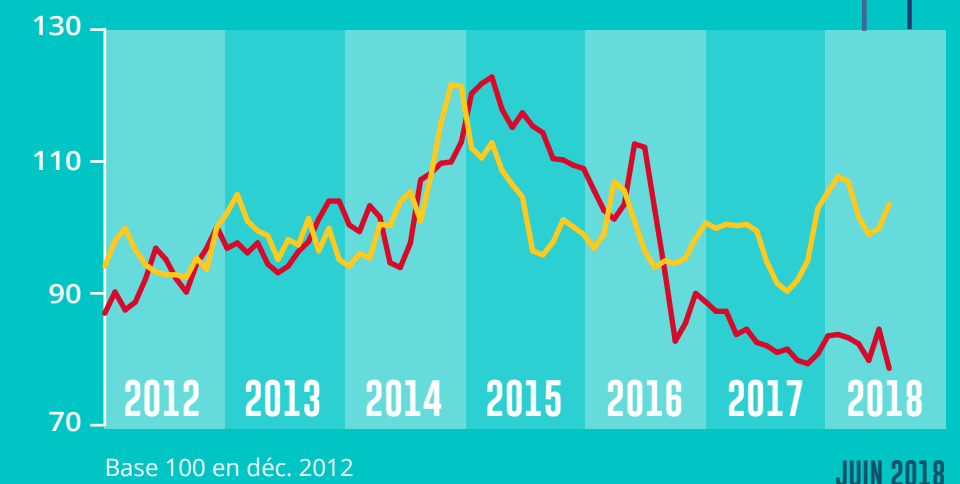
APPARTEMENT

3,1%

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

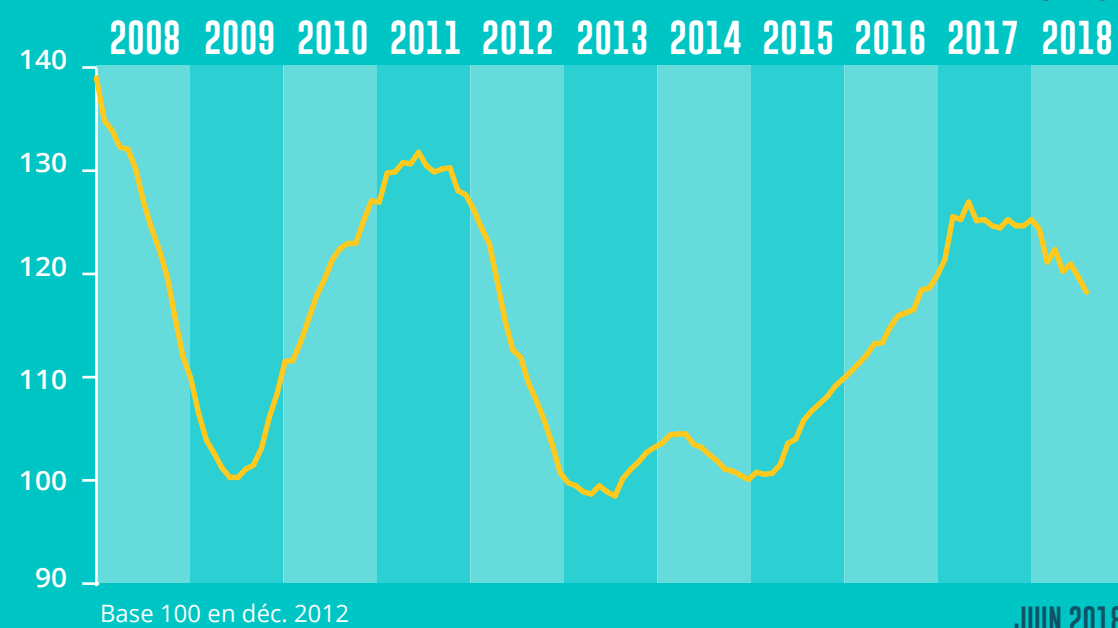
NOUVEAU REPLI DE L'ACTIVITÉ EN JUIN

Depuis le début de l'année, le nombre de compromis mesuré en niveau annuel glissant recule. En juin, la baisse était de 5.1 %. En effet, la demande s'est affaiblie depuis près d'une année : la hausse des prix des logements anciens a d'abord commencé à peser sur la solvabilité des acheteurs ; puis dès le début de 2018, la suppression des aides personnelles à l'accession a renforcé la fragilité de la demande, celle des plus modestes qui en dehors des grandes agglomérations ne peut se satisfaire autrement que par l'accession. En outre, les perturbations météorologiques sont venues contrarier le fonctionnement d'un marché qui, habituellement, retrouve plus de dynamisme dès le début du printemps.

Aussi, et en dépit de conditions de crédit qui n'ont cessé de s'améliorer depuis la fin de l'année dernière, le nombre de compromis signés a décroché : avec en juin, un repli de 6.4 % en glissement annuel. Et sur l'ensemble du 1er semestre, la baisse a été de 9.3 %.

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT



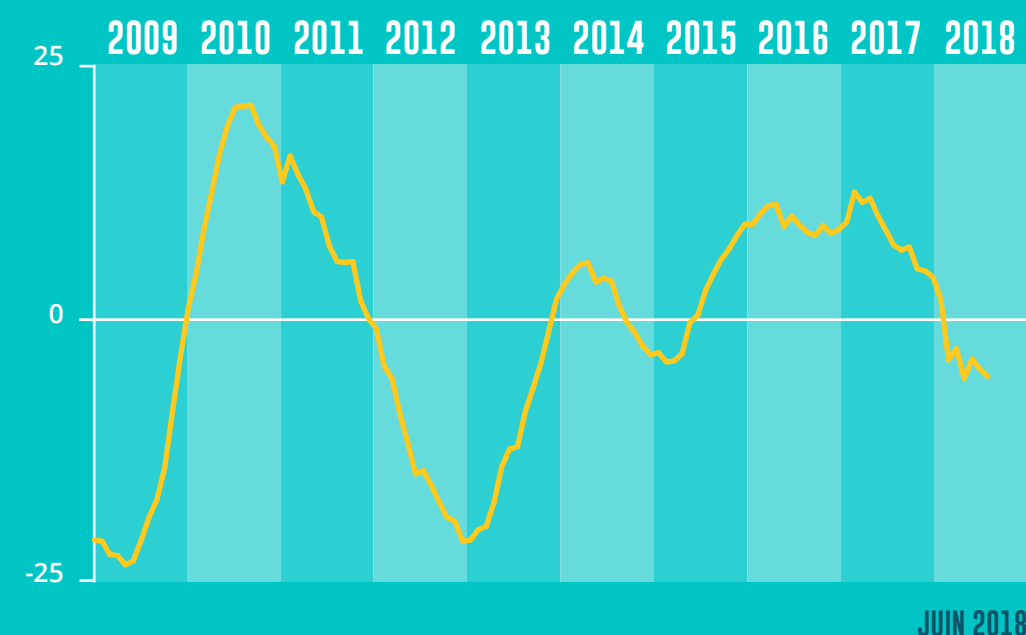
TÉLÉCHARGER

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 %)

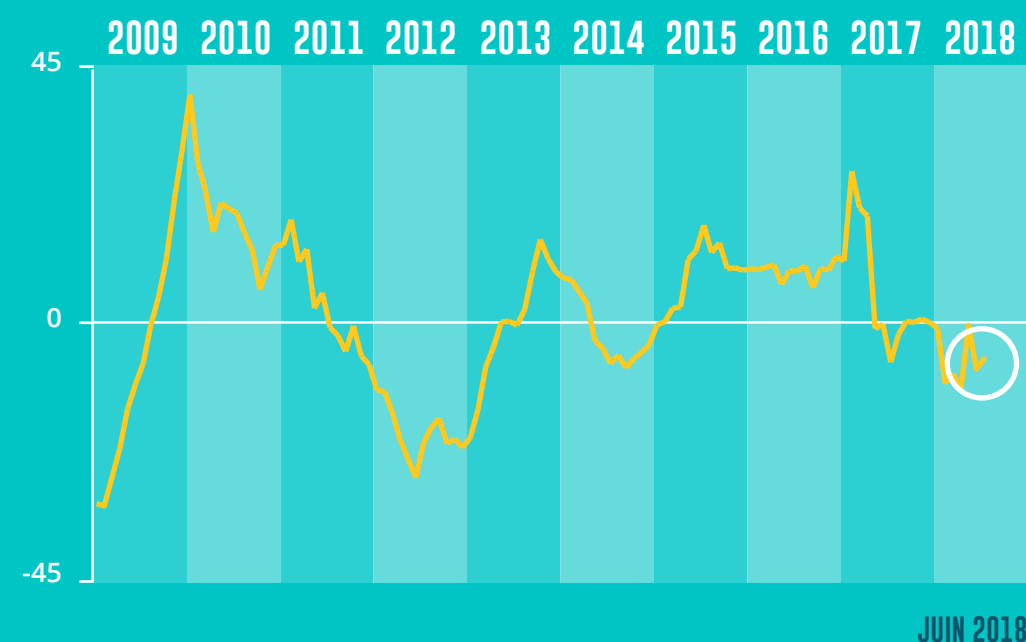
NIVEAU ANNUEL GLISSANT

Variation annuelle	+3,8%	-2,8%	+9,6%	+9,8%	+2,4%	
Rythme annuel à fin juin	+11,9%	+4,1%	+3,2%	+9,5%	+7,6%	-5,1%



NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

Glissement annuel à fin juin	-0,5%	-7,2%	+17,1%	+9,0%	-7,0%	-6,4%
------------------------------	-------	-------	--------	-------	-------	-------



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

ENTRE REBOND ET ENLISEMENT DES MARCHÉS

Au cours de l'hiver dernier, l'activité des marchés qui avaient jusqu'alors le plus souffert du décrochage de la demande a commencé à se ressaisir. Partant d'un point bas, ces marchés ont bénéficié du rebond saisonnier de la demande. Et depuis, les ventes se redressent : parfois rapidement comme dans l'est de la France, avec des ventes en hausse de l'ordre de 10 %, au cours des 3 derniers mois : en Alsace, en Bourgogne, en Champagne-Ardenne, en Franche Comté et en Lorraine. Mais aussi maintenant dans le centre de la France : en Auvergne, dans le Centre et dans le Limousin.

En revanche, l'activité recule toujours de 5 à 8 % au cours des 3 derniers mois, dans les régions qui enregistrent encore des hausses de prix soutenues : en Aquitaine, en Ile de France, en Languedoc-Roussillon, en PACA et en Rhône-Alpes.

Ailleurs l'activité ne réussit pas à rebondir et les marchés s'enlisent.

Michel Mouillart

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

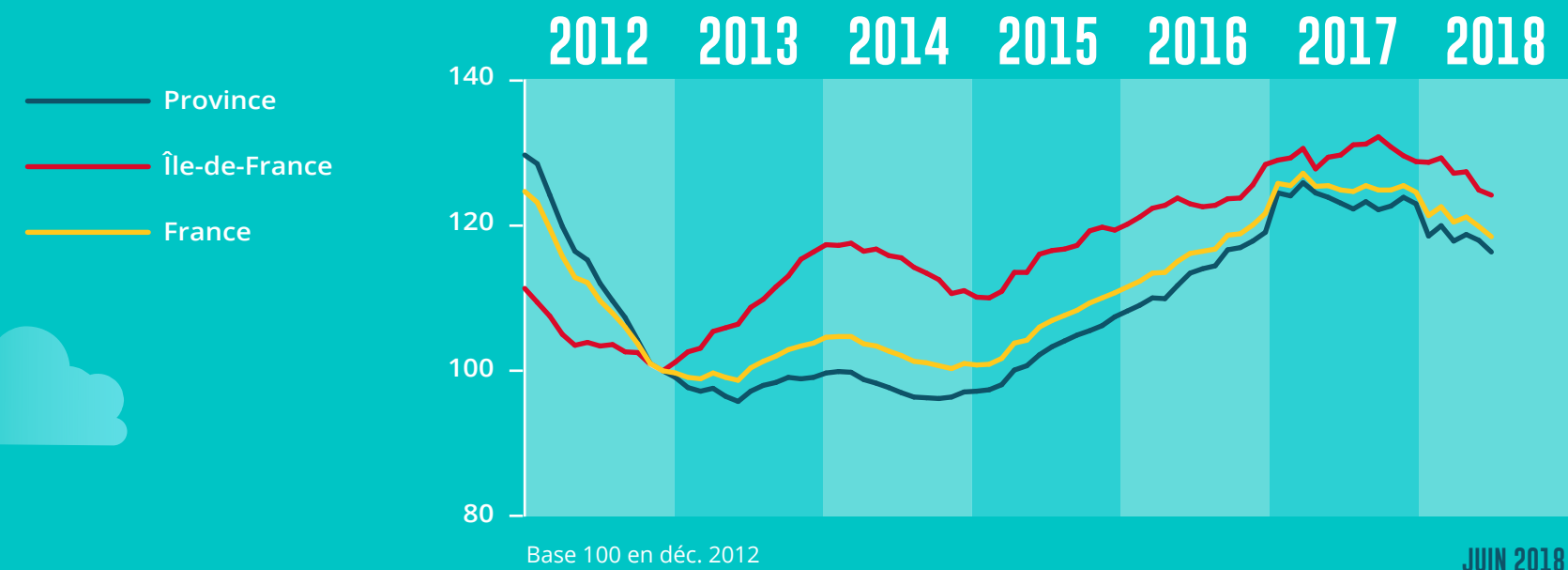
TÉLÉCHARGER

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

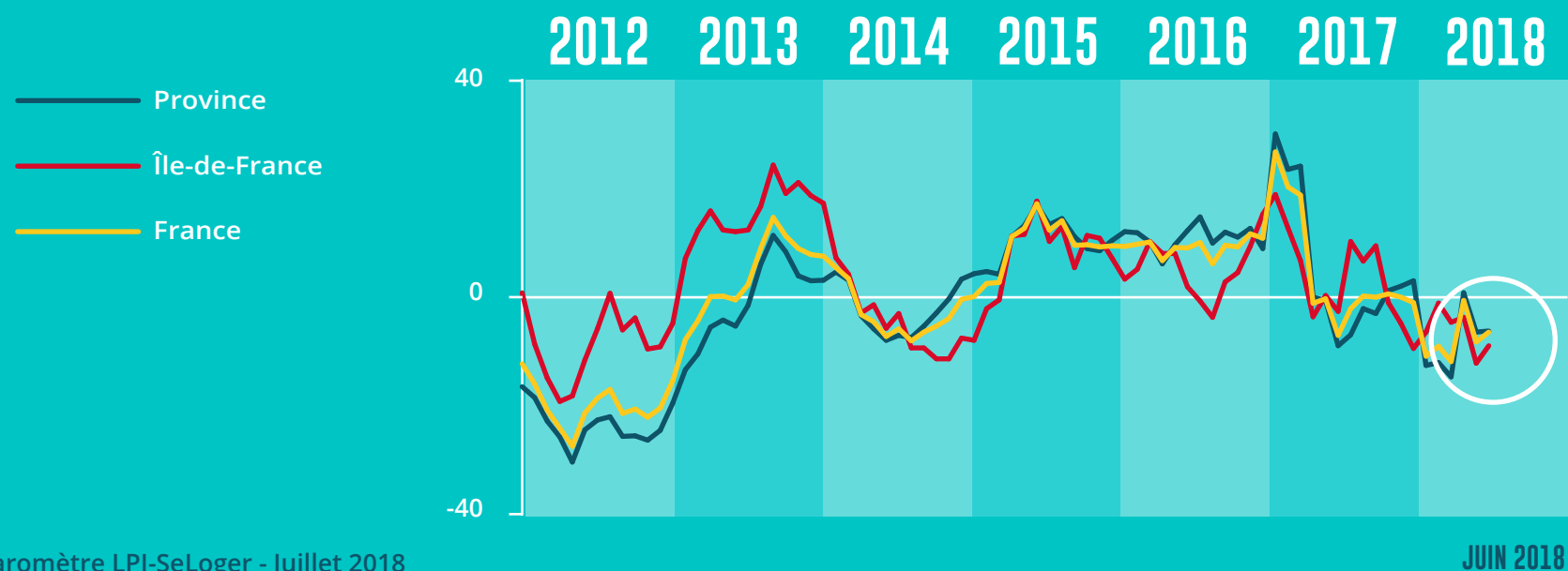
IDF	Variation annuelle	+16,3%	-4,5%	+7,4%	+7,6%	+0,3%	
	Rythme annuel à fin juin	+2,4%	+8,8%	+0,1%	+6,0%	+5,5%	-4,3%
PROVINCE	Variation annuelle	-0,9%	-2,0%	+10,6%	+10,8%	+3,3%	
	Rythme annuel à fin juin	-16,9%	+2,0%	+4,6%	+11,0%	+8,4%	-5,4%



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin juin	+12,0%	-5,7%	+17,6%	+1,9%	-2,6%	-8,9%
PROVINCE	Glissement annuel à fin juin	-5,3%	-7,9%	+16,9%	+12,2%	-8,9%	-6,2%



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 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.

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.

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.

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

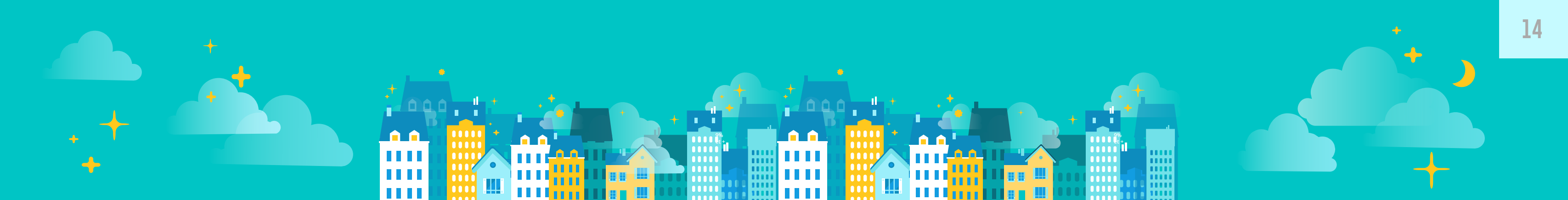
06 20 45 25 16

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



LPI·SELOGER



SeLoger

