

BAROMÈTRE DES  
PRIX IMMOBILIERS



LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN JUIN 2019

# JUILLET 2019

## LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

**3 437 €** PRIX DU M<sup>2</sup> SIGNÉ  
en France,  
dans l'ancien

Regain de pression sur les  
prix des maisons anciennes

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

Des marges toujours  
en baisse

**+3,1%** PRIX DU M<sup>2</sup> SIGNÉ  
Évolution en France,  
dans l'ancien sur 3 mois

L'exception brestoise

**+9,8%** VOLUME DE TRANSACTIONS  
Évolution en rythme  
trimestriel glissant

Progression rapide  
des ventes

# ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

## REGAIN DE PRESSION SUR LES PRIX DES MAISONS ANCIENNES

A partir de l'été 2017, le relâchement de la pression sur les prix des logements anciens se confirmait au fil des mois. Mais dès le mois de mai dernier, les tensions sur les prix sont réapparues et se sont accrues en juin. Le rythme annuel de progression des prix signés s'est ainsi établi à 3,8 %, contre 3,5 % un mois auparavant : en effet, la demande se renforce partout et le rebond des ventes s'amplifie au fil des mois.

C'est sur le marché des maisons que la pression sur les prix se fait la plus forte : avec une augmentation de 4,1 % sur un an, ce marché renoue avec la période des hausses rapides des prix observées du printemps à l'automne 2017. En revanche, la pression sur les prix reste contenue sur le marché des appartements, avec une progression de 3,6 % sur un an, à un rythme à peu près stable depuis une année.

En outre, l'augmentation des prix signés constatée au cours des 3 derniers mois reste plus rapide que celle des prix affichés, aussi bien sur le marché des appartements que sur celui des maisons. Les vendeurs sont toujours prudents, n'ayant pas encore pleinement intégré dans leurs offres de prix les conséquences du renforcement de la demande.

## RENFORCEMENT DES TENSIONS SUR LES PRIX DES APPARTEMENTS NEUFS

Après une année de ralentissement rapide, le rythme de progression des prix des logements neufs se stabilise : en juin, la hausse était ainsi de 2,2 % sur un an pour l'ensemble du marché, contre + 2,6 % en 2018, à la même époque.

Pourtant sur le marché des maisons dont les ventes se ressaisissent depuis l'hiver dernier, en réponse au dynamisme de l'offre bancaire et aux conditions de crédit proposées aux candidats à l'achat, le ralentissement de la hausse des prix se poursuit : avec en juin, + 0,8 % sur un an contre + 4,3 % il y a un an à la même époque. En revanche, alors que l'activité fléchit encore sur le marché des appartements, le rythme de la hausse des prix reste soutenu : avec + 2,5 %, contre + 2,2 % en juin 2018. Habituellement, les tensions sur les prix des appartements se renforcent au début de l'été, mais cette année, elles sont plus vives que par le passé.

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 2019

	ANCIEN		NEUF
	Prix/m <sup>2</sup> affiché	Prix/m <sup>2</sup> signé	Prix/m <sup>2</sup> signé
<b>GLOBAL</b>	<b>3 458 €</b>	<b>3 437 €</b>	<b>4 617 €</b>
Évolution sur 3 mois	+2,5% ↗	+3,1% ↗	+1,4% ↗
Évolution sur 1 an		+3,8% ↗	+2,2% ↗
<b>MAISON</b>	<b>3 216 €</b>	<b>3 170 €</b>	<b>2 515 €</b>
Évolution sur 3 mois	+3,2% ↗	+3,9% ↗	+1,7% ↗
Évolution sur 1 an		+4,1% ↗	+0,8% ↗
<b>APPARTEMENT</b>	<b>3 688 €</b>	<b>3 689 €</b>	<b>5 443 €</b>
Évolution sur 3 mois	+1,9% ↗	+2,5% ↗	+1,3% ↗
Évolution sur 1 an		+3,6% ↗	+2,5% ↗

## INDICE DES PRIX SIGNÉS

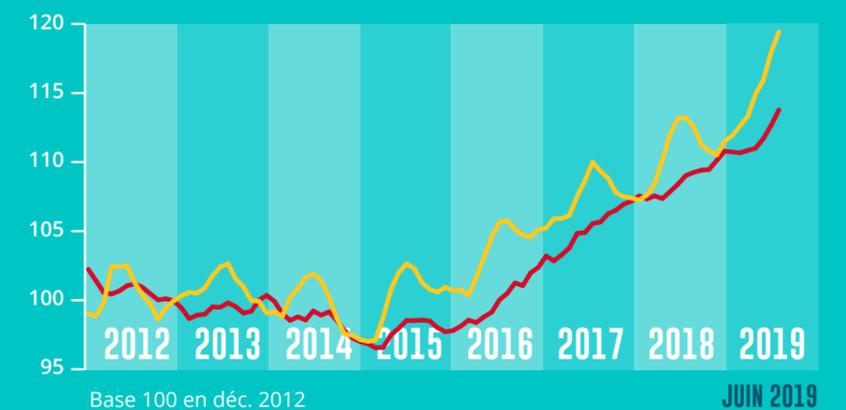
### SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN

— Neuf  
— Ancien



### SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement  
— Maison



# ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

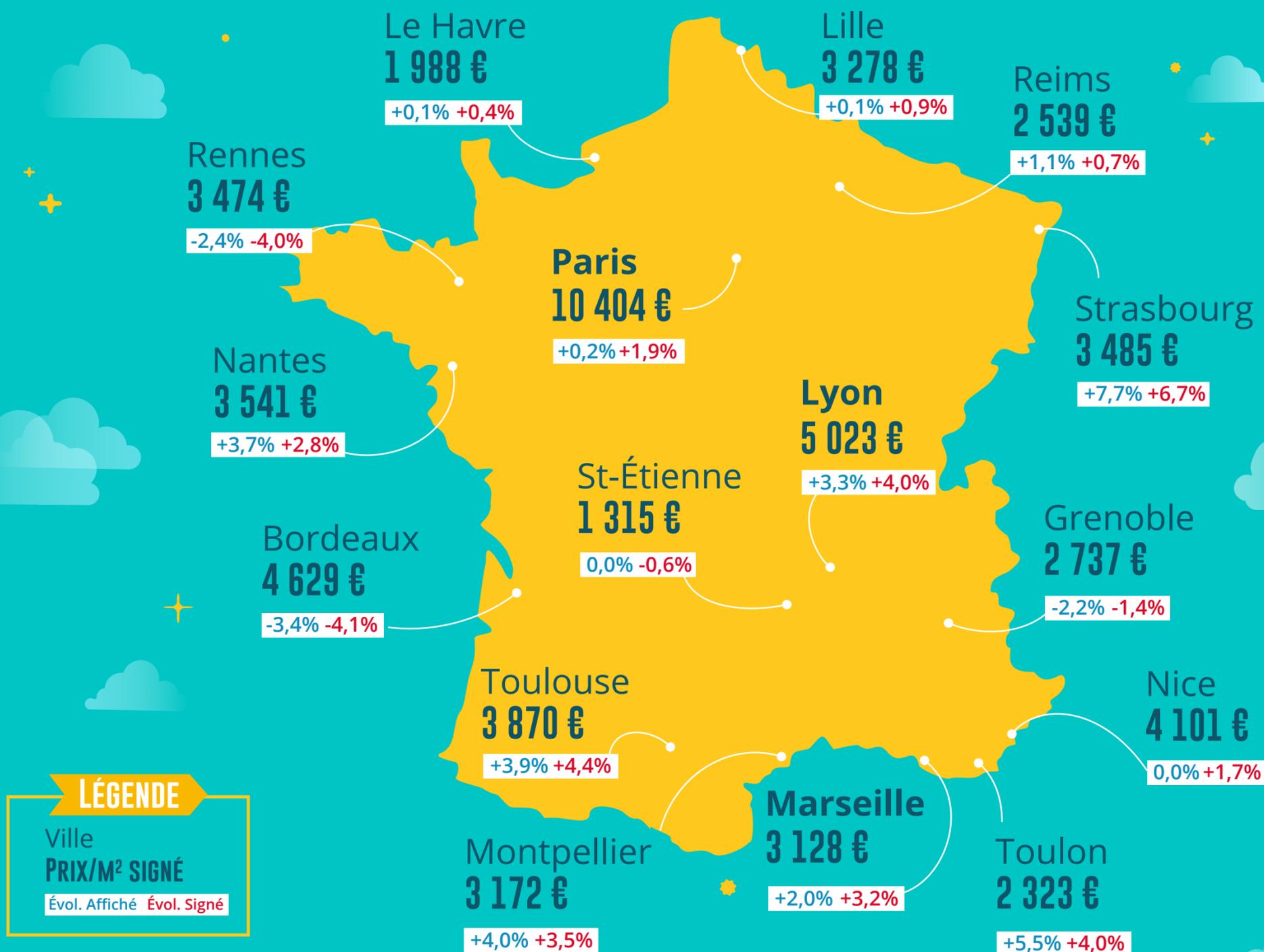
## L'EXCEPTION BRESTOISE

Alors que la pression sur les prix des appartements anciens ne s'est pas renforcée au cours du printemps, Brest reste la seule des grandes villes connaissant encore une hausse à 2 chiffres (avec + 11.1 % sur un an, en juin) : et les tensions semblent s'y renforcer depuis la fin de l'hiver dernier.

Ailleurs, le rythme de progression des prix ne fait que se maintenir dans la plupart des grandes villes. Comme par exemple à Paris où la hausse est de 6.5 % sur un an : les prix signés s'établissent au-dessus de 10 000 €/m<sup>2</sup> depuis une année et dans 12 arrondissements, allant du simple au double entre le 19<sup>ème</sup> et le 6<sup>ème</sup> arrondissement. Souvent même, la hausse est maintenant moins vive : comme par exemple à Rennes où l'augmentation ralentit à 9.5 % sur un an, après une année d'accroissement à deux chiffres. Dans le même temps, le ralentissement de la hausse des prix est toujours aussi spectaculaire sur Bordeaux, avec + 1.1 % sur un an en juin, à un rythme onze fois moins rapide qu'il y a un an, à la même époque !

Pourtant, le mouvement de baisse des prix reste contenu. Il ne concerne que 15 % des villes de plus de 100 000 habitants et 20 % des villes de 60 000 à 100 000 habitants : dans ces dernières, les prix baissent fréquemment lorsqu'ils sont inférieurs à 1 600 €/m<sup>2</sup>, parce que le pouvoir d'achat de la demande est contraint, parce que les perspectives de son redressement sont incertaines et parce que l'amélioration de l'offre bancaire ne peut à elle seule redresser le marché.

## LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN SUR 3 MOIS DANS 16 VILLES



### LÉGENDE

Ville  
PRIX/M<sup>2</sup> SIGNÉ

Évol. Affiché Évol. Signé

Baromètre LPI-SeLoger - Juillet 2019

TÉLÉCHARGER ↓

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

LPI-SELOGER

lpi 1<sup>er</sup> observatoire  
des Prix Immobiliers  
du secteur privé

SeLoger

# 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

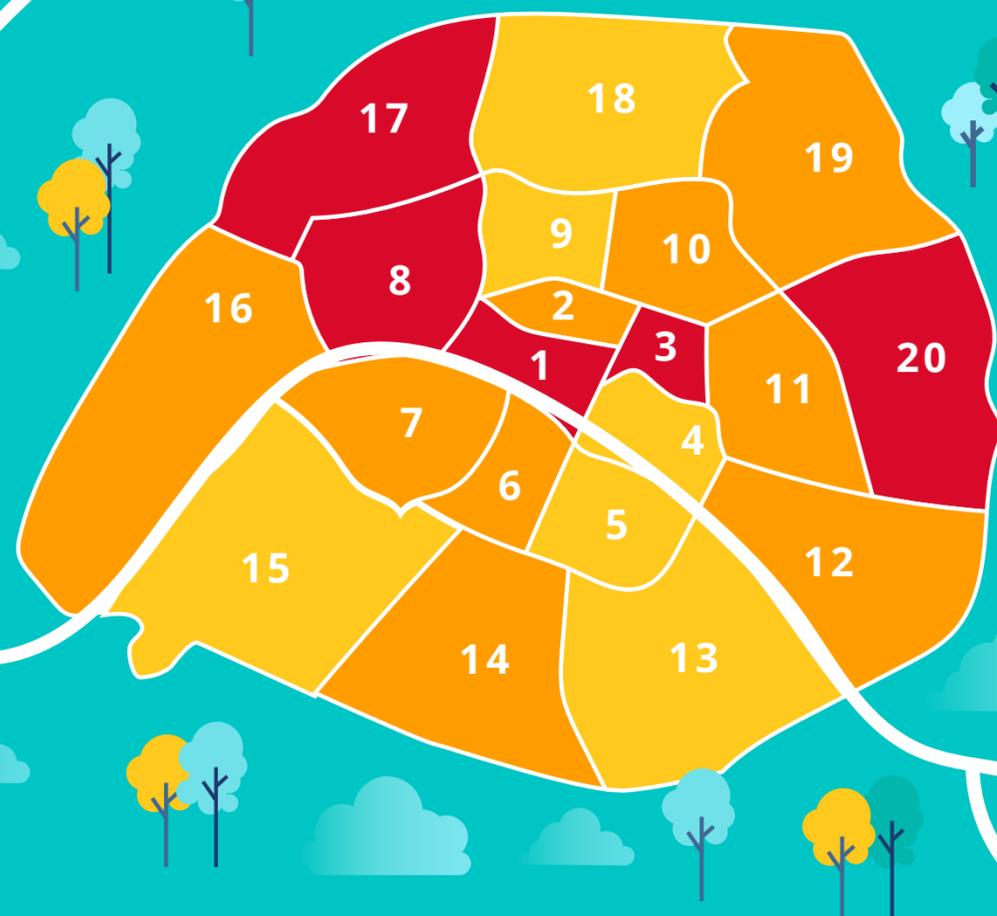
Baromètre LPI-SeLoger - Juillet 2019

			Prix/m <sup>2</sup> signé	Évolution prix signé
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	4 070 €	+2,0 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 151 €	+0,3 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	2 288 €	+7,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	4 050 €	+0,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	4 927 €	-1,0 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	2 937 €	+7,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	6 085 €	+7,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	3 171 €	+8,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	2 633 €	+3,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 614 €	+11,4 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	1 942 €	+0,4 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	1 396 €	-4,8 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 653 €	+1,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLAN COURT	8 472 €	+9,6 %
Centre	CHER	BOURGES	1 399 €	-5,3 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	1 928 €	+11,1 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	2 537 €	+5,8 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 564 €	+0,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	4 742 €	-2,6 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	2 778 €	+0,8 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	3 367 €	+3,1 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	1 884 €	+11,3 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 158 €	+5,3 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 337 €	+12,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	4 780 €	+7,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	6 699 €	+4,5 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	3 656 €	+2,6 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 551 €	+0,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	2 773 €	-1,0 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	1 779 €	-1,4 %
Rhône-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 679 €	+2,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	7 391 €	+0,2 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	3 846 €	+10,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	2 794 €	-1,1 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	1 938 €	+0,5 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	1 826 €	+3,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	8 583 €	+3,1 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 224 €	+2,9 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 600 €	-2,0 %
Rhône-Alpes	RHONE	LYON	4 817 €	+5,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	MARSEILLE	2 944 €	+2,6 %

			Prix/m <sup>2</sup> signé	Évolution prix signé
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 075 €	+0,4%
Lorraine	MOSELLE	METZ	2 351 €	-2,0%
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 089 €	+3,0%
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	5 768 €	+4,5%
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 349 €	-4,0%
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 246 €	+5,0%
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	4 954 €	+6,0%
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	3 475 €	+6,3%
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	11 197 €	+9,5%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	4 220 €	+4,1%
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 145 €	-4,6%
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	3 375 €	-0,5%
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 260 €	+1,0%
Ile-de-France	PARIS	PARIS	10 450 €	+6,5%
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	1 735 €	-5,4%
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 558 €	+5,0%
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 002 €	-1,0%
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	2 060 €	+4,8%
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	1 488 €	-5,0%
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 432 €	-5,4%
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	3 490 €	+9,5%
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	2 108 €	+10,8%
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 613 €	+3,6%
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	5 798 €	-2,2%
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	3 384 €	+9,5%
Rhône-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 333 €	-1,2%
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	5 284 €	+3,8%
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 364 €	+12,8%
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	3 430 €	+3,1%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 441 €	+0,8%
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 382 €	+6,0%
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	2 662 €	+10,5%
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	2 422 €	+0,4%
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 554 €	-0,1%
Rhône-Alpes	DROME	VALENCE	1 911 €	+1,9%
Rhône-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	2 253 €	+5,6%
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	6 642 €	+4,6%
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	2 271 €	+13,5%
Rhône-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	3 193 €	+6,4%
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	3 531 €	+2,9%



PARIS



### INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



TÉLÉCHARGER ↓

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

## FOCUS VILLE

### SUR 3 MOIS

# 10 404 €

Affiché **+0,2%**  
Signé **+1,9%**

### SUR 1 AN

# 10 450 €

Affiché **+5,4%**  
Signé **+6,5%**


**SeLoger®**
**LPI-SELOGER**

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

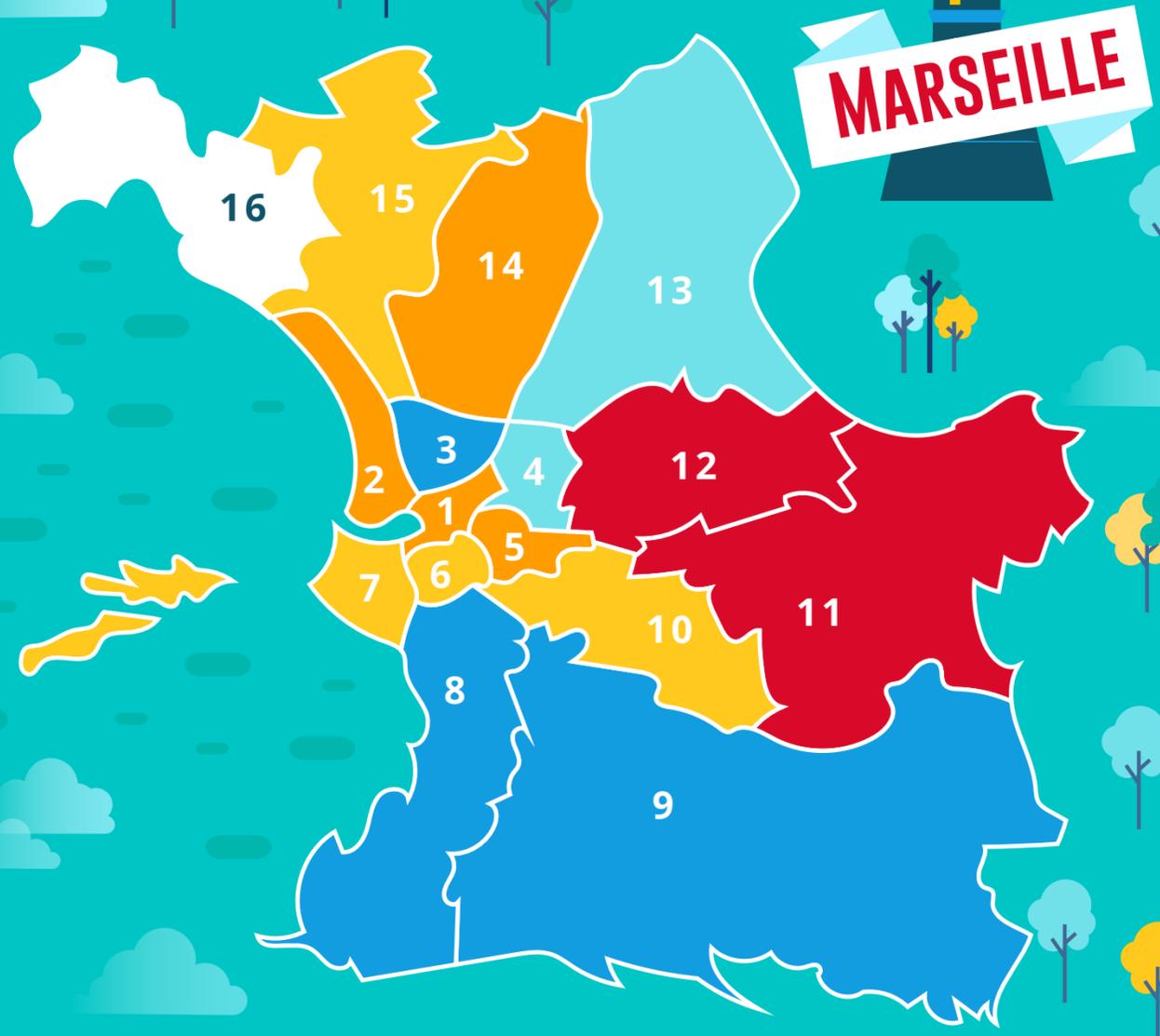
	Prix/m <sup>2</sup> signé	Affiché	Signé
1	10 814 €	+4,0 %	<b>+9,8 %</b>
2	11 077 €	+7,7 %	<b>+6,7 %</b>
3	11 336 €	+13,4 %	<b>+11,9 %</b>
4	12 428 €	+8,8 %	<b>+4,2 %</b>
5	11 347 €	+1,2 %	<b>+2,2 %</b>
6	14 003 €	+5,7 %	<b>+6,6 %</b>
7	13 656 €	+5,7 %	<b>+5,9 %</b>
8	12 465 €	+6,3 %	<b>+10,7 %</b>
9	10 694 €	+1,9 %	<b>+1,9 %</b>
10	9 620 €	+8,0 %	<b>+7,9 %</b>
11	9 598 €	+4,0 %	<b>+6,0 %</b>
12	8 943 €	+3,5 %	<b>+5,1 %</b>
13	8 417 €	+3,6 %	<b>+4,6 %</b>
14	10 192 €	+4,4 %	<b>+7,8 %</b>
15	9 746 €	+3,6 %	<b>+4,1 %</b>
16	12 199 €	+5,2 %	<b>+6,4 %</b>
17	11 245 €	+9,0 %	<b>+9,8 %</b>
18	9 199 €	+3,5 %	<b>+4,9 %</b>
19	7 825 €	+7,6 %	<b>+8,4 %</b>
20	8 304 €	+8,6 %	<b>+9,5 %</b>

### LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m<sup>2</sup> 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 2019



# MARSEILLE

## FOCUS VILLE

### SUR 3 MOIS

**3 128 €**  
 Affiché **+2,0%** Signé **+3,2%**

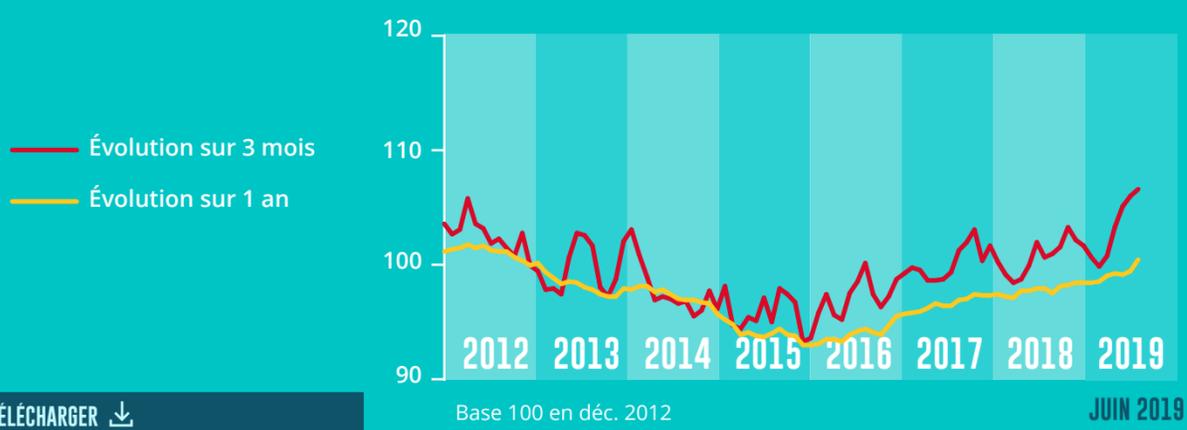
### SUR 1 AN

**2 944 €**  
 Affiché **+2,1%** Signé **+2,6%**

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

	Prix/m <sup>2</sup> signé	Affiché	Signé
1	2 652 €	+6,1 %	+5,7 %
2	3 198 €	+3,7 %	+7,6 %
3	1 694 €	-1,8 %	-4,7 %
4	2 497 €	-0,7 %	+0,5 %
5	2 840 €	+7,2 %	+8,4 %
6	3 560 €	-0,6 %	+2,1 %
7	3 618 €	+4,7 %	+4,3 %
8	3 949 €	-4,1 %	-4,2 %
9	2 578 €	-4,5 %	-2,6 %
10	2 281 €	+4,5 %	+3,7 %
11	2 683 €	+13,5 %	+12,3 %
12	2 926 €	+10,9 %	+12,3 %
13	2 094 €	-1,5 %	+0,1 %
14	1 828 €	+11,8 %	+7,3 %
15	1 668 €	-0,7 %	+2,0 %
16	NC		

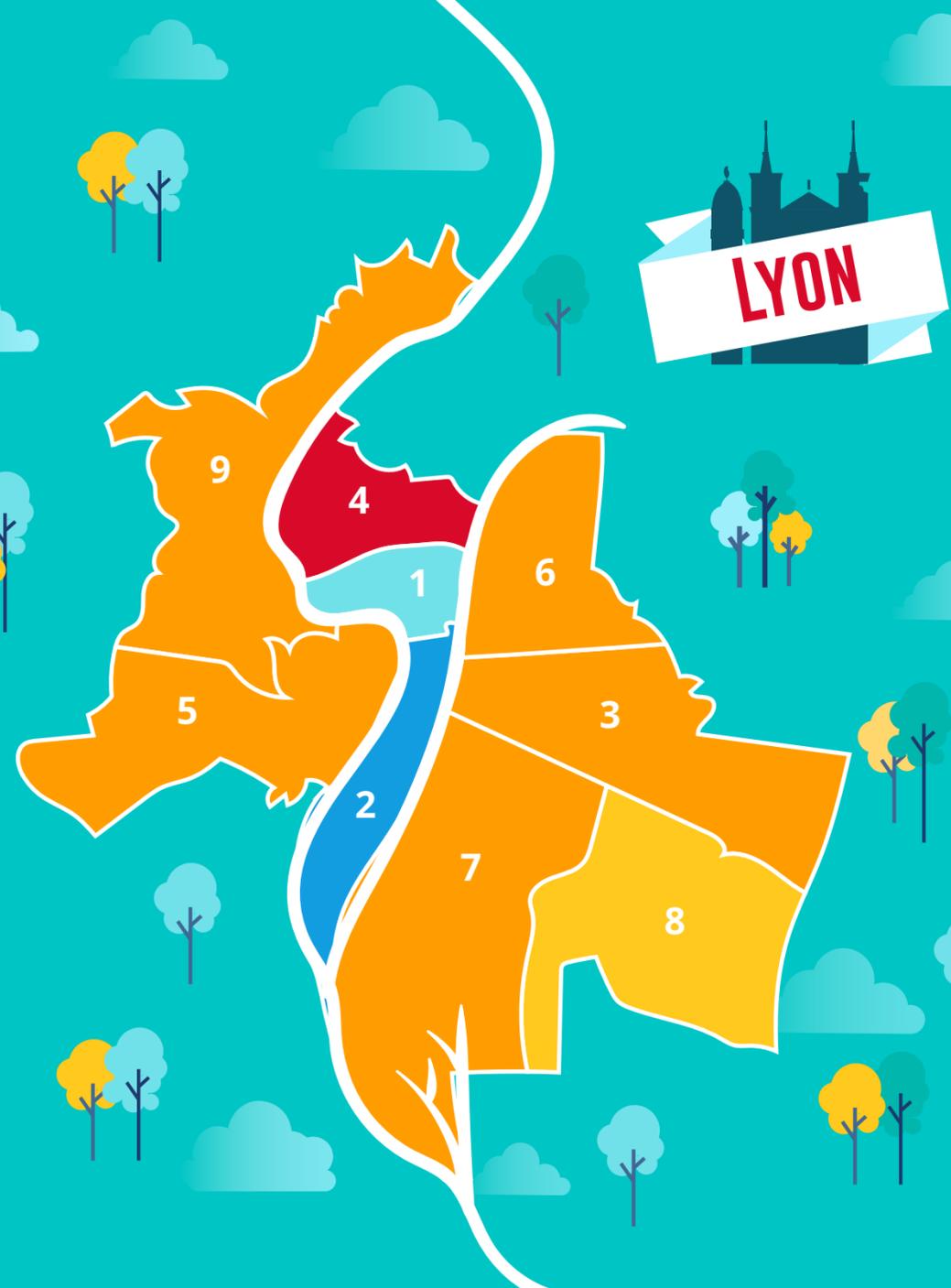
## INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



### LÉGENDE



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



**FOCUS VILLE**

**SUR 3 MOIS**  
**5 023 €**  
 Affiché **+3,3%**    Signé **+4,0%**

**SUR 1 AN**  
**4 817 €**  
 Affiché **+5,2%**    Signé **+5,6%**

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

	Prix/m <sup>2</sup> signé	Affiché	Signé
1	5 573 €	-1,0 %	-0,5 %
2	6 136 €	-6,3 %	-2,1 %
3	4 582 €	+6,1 %	+6,6 %
4	5 163 €	+7,8 %	<b>+10,2 %</b>
5	4 160 €	+10,4 %	+8,2 %
6	6 250 €	+9,6 %	+8,9 %
7	4 681 €	+6,3 %	+6,6 %
8	3 617 €	+3,8 %	+2,8 %
9	3 700 €	+5,8 %	+5,4 %



**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 DIVERSITÉ DES ESPACES MÉTROPOLITAINS

Les métropoles bretonnes de Brest et de Rennes sont toujours celles qui connaissent les augmentations les plus rapides des prix des appartements anciens (de l'ordre de 9 %). Sur l'ensemble de ces territoires métropolitains, la hausse des prix reste partout soutenue : la pression de la demande ne faiblit pas et se renforce sur les marchés des communes adjacentes.

Sur le marché des maisons, l'exception brestoise perdure, avec des prix en progression de 8.3 % sur un an. Mais la progression des prix des maisons est plus vive encore sur l'Eurométropole de Strasbourg (+ 12.0 % sur un an). Et elle se renforce sur les métropoles de Lille, de Nantes et de Rennes (de l'ordre de 6 %). Dans la plupart de ces métropoles, l'augmentation des prix est la plus rapide en périphérie, illustrant les conséquences d'un déplacement de la demande qui se renforcent et l'impact de la préférence de la demande pour la maison individuelle.

En outre, les prix sont habituellement plus élevés dans le centre des métropoles qu'en périphérie : cela se constate par exemple à Bordeaux, à Paris, à Rouen, à Strasbourg ou à Toulouse. La surcote du centre y est de 10 à 15 % sur le marché des appartements et de 20 à 30 % sur celui des maisons : elle s'explique alors par la rareté des biens disponibles dans le centre, par leur qualité et/ou les services qui leur sont associés (transports, équipements publics, commerces, ...). Néanmoins deux métropoles échappent à cette règle, celles de Brest et de Montpellier : la demande y recherche plus volontiers la périphérie, et pas seulement en maison individuelle.

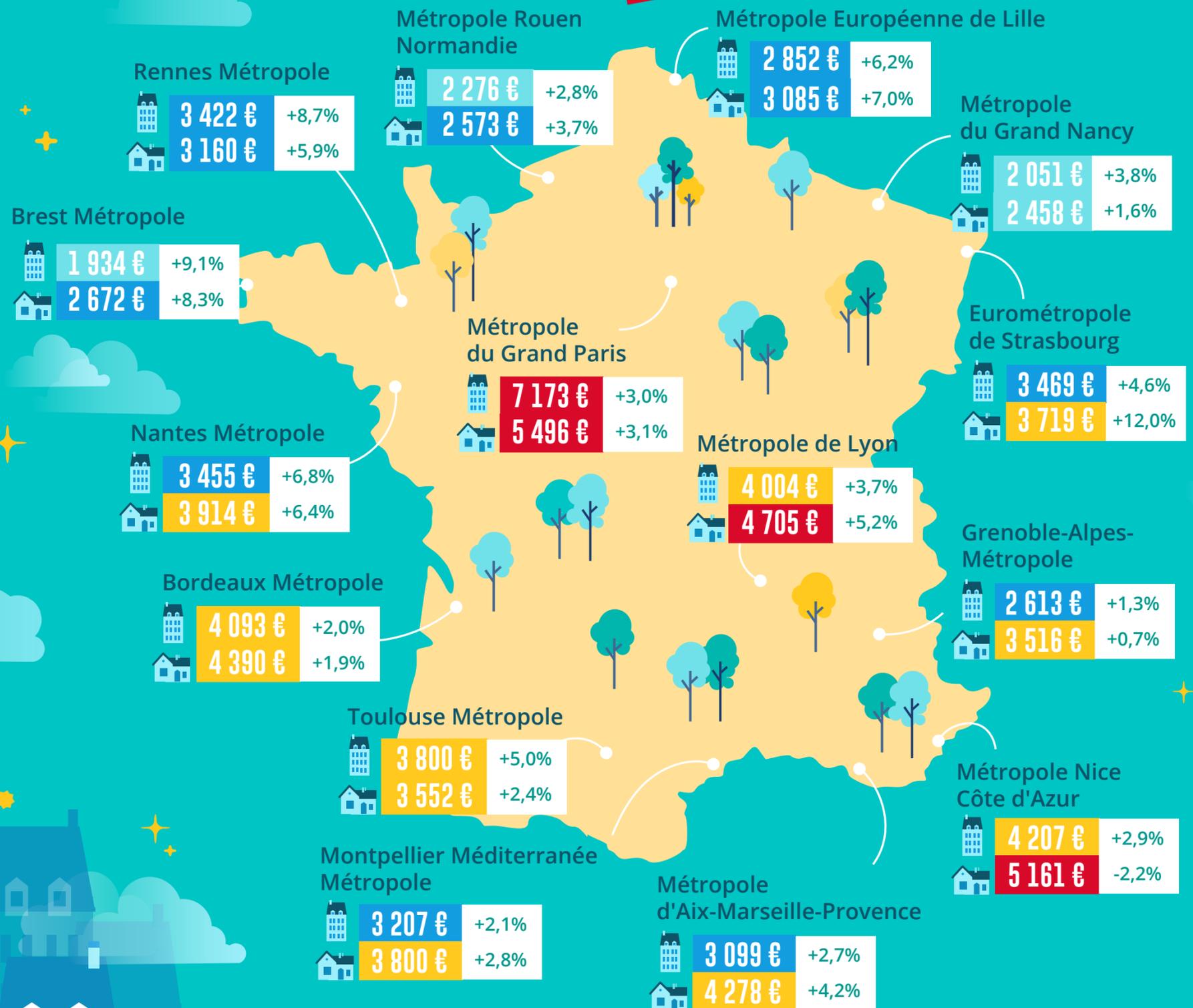
[TÉLÉCHARGER](#)

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

MAISON



# ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

## DES MARGES TOUJOURS EN BAISSSE

En juin, France entière, la marge de négociation s'est établie à 4.0 %, en moyenne : 3.9 % pour les appartements et 4.1 % pour les maisons.

Les marges ont donc encore diminué, pour s'établir maintenant à des niveaux jamais observés jusqu'alors. Sur le marché des maisons, elles se situent à 14 % sous leur moyenne de longue période, et sur le marché des appartements, à 21 % sous leur moyenne de longue période.

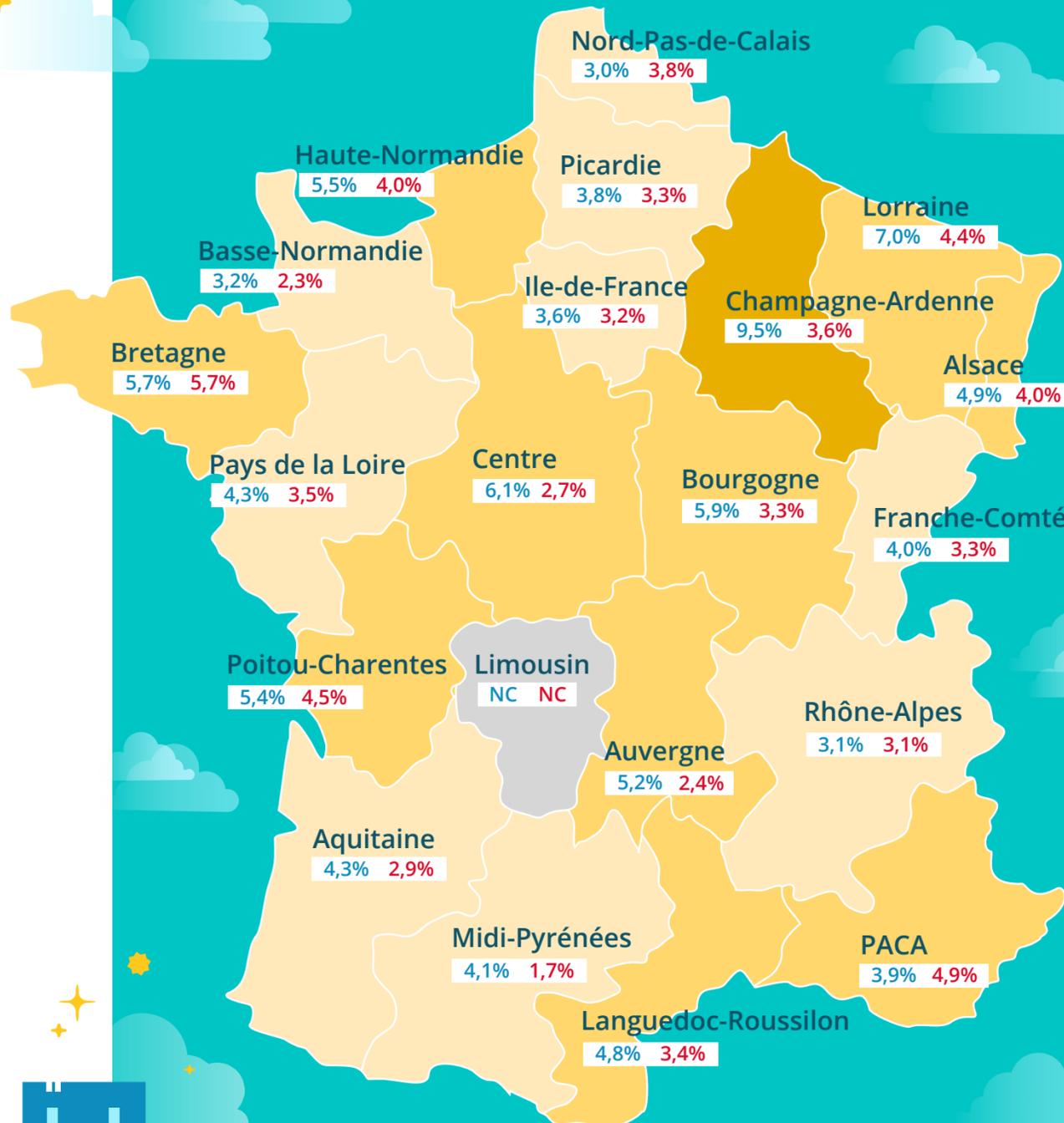
Partout maintenant, compte tenu du dynamisme dont la demande fait preuve, les tensions se renforcent sur l'offre de biens disponibles à la vente : et plus seulement sur les marchés où depuis un certain temps déjà la pénurie de biens à acquérir accompagne la pression de la demande. Au cours des 3 derniers mois, les prix signés ont donc cru plus rapidement que les prix affichés, les vendeurs paraissant encore hésiter à relever leurs ambitions. Alors que les acheteurs préfèrent renoncer à leur pouvoir de négociation des prix affichés et ainsi accroître les chances de signer les compromis de vente des logements qu'ils convoitent. D'autant que les délais de réalisation des ventes se comptent souvent en jours, et plus en semaines.

TÉLÉCHARGER ↓

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

Baromètre LPI-SeLoger - Juillet 2019

## MARGE DE NÉGOCIATION



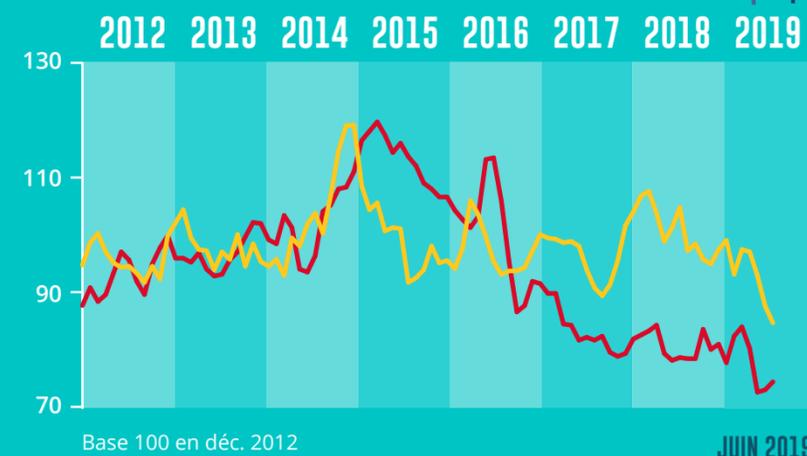
## FRANCE ENTIÈRE



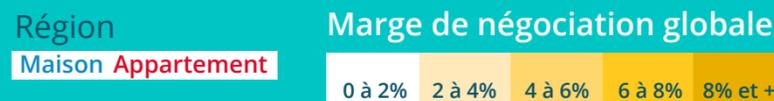
## INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

### SELON LE TYPE DE BIENS

Appartement  
Maison



### LÉGENDE



# ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

## PROGRESSION RAPIDE DES VENTES

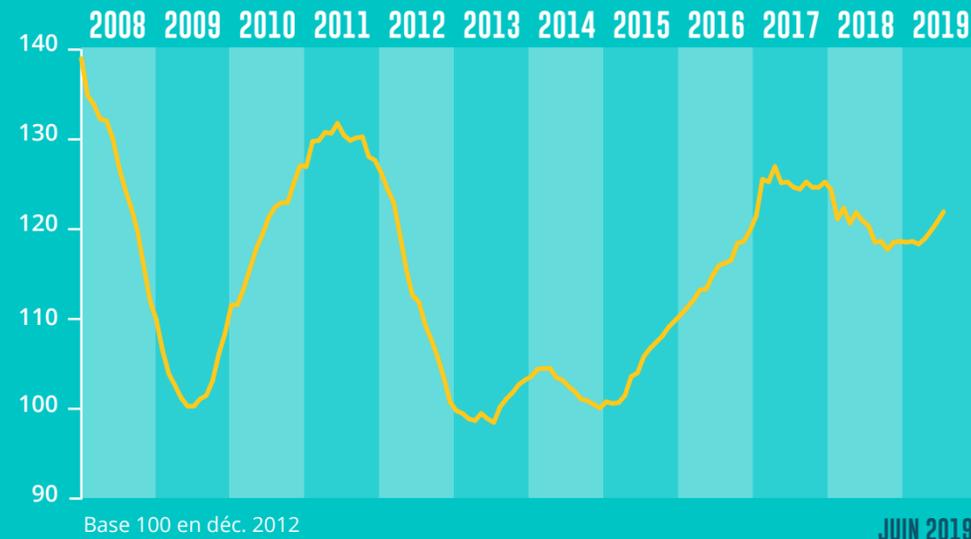
Le rebond des ventes de logements anciens se renforce. L'activité a ainsi progressé de 9.8 % au cours des 3 derniers mois, confirmant que l'année 2019 sera meilleure que 2018 avait pu l'être.

Les candidats à l'achat d'un logement ancien bénéficient en effet d'un accès au crédit qui n'a jamais été aussi favorable par le passé. Les conditions de crédit sont inédites, avec des taux au plus bas et des durées qui s'allongent encore. Le niveau et la diversité de l'offre bancaire permettent de répondre à toutes les demandes, même à celles de ménages jeunes et/ou modestes faiblement dotés en épargne préalable et qui par le passé peinaient à financer leurs projets de primo accession. Et la baisse des exigences des banques en matière d'apport personnel a permis d'élargir le marché, comme jamais auparavant.

Et comme la fluidité du marché s'est considérablement améliorée au cours des années récentes, du fait du développement des solutions numériques, c'est un nouveau paysage qui se dessine. Néanmoins, même si les conditions de crédit restent excellentes pour au moins une année encore, il n'est pas à exclure que les conditions d'octroi des prêts se resserrent progressivement.

## INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

### NIVEAU ANNUEL GLISSANT



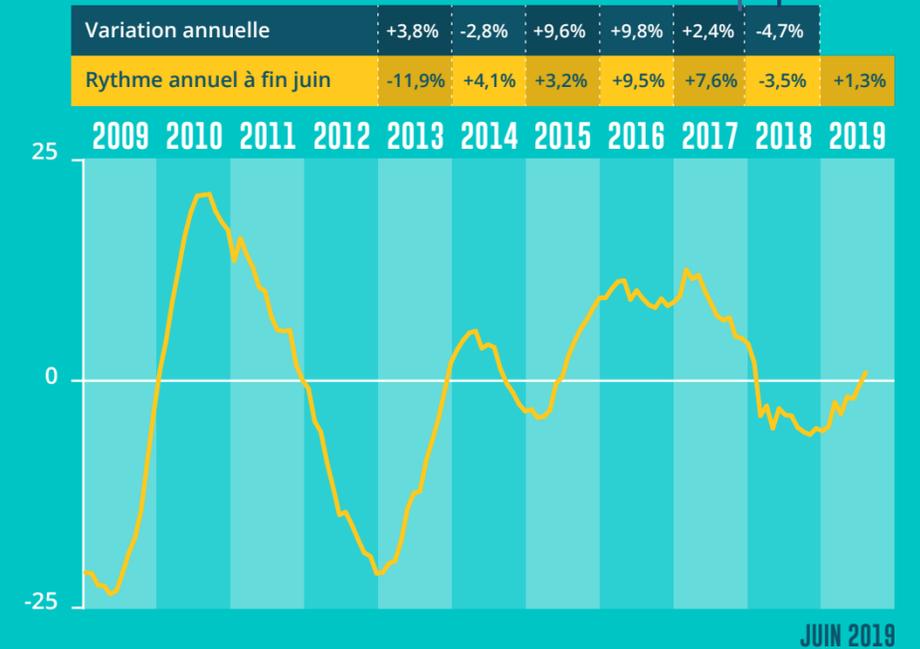
TÉLÉCHARGER ↓

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 - Juillet 2019

## VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

### NIVEAU ANNUEL GLISSANT



### NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT



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

## PROGRESSION GÉNÉRALE DES VENTES

Toutes les régions bénéficient maintenant du rebond des ventes de logements anciens. La reprise est générale, même si les progressions les plus rapides de l'activité se constatent surtout en Province. En Bourgogne, en Champagne-Ardenne, en Franche Comté, dans le Nord-Pas de Calais ou en Normandie, le marché s'est développé au cours des 3 derniers mois à un rythme supérieur à 20 % : l'accession à la propriété qui porte habituellement près de 90 % des achats de logements anciens y bénéficie pleinement du dynamisme de l'offre bancaire. Comme cela est maintenant aussi le cas en Alsace, en Auvergne, en Lorraine, en Picardie ou en Rhône-Alpes, avec une augmentation des ventes de plus de 10 %.

Il est vrai que partout, les conditions de crédit ont bouleversé l'arbitrage habituel entre la location et l'accession. Si l'offre de produits disponibles le permet, les ménages à la recherche d'un logement ancien peuvent en acheter un pour le prix d'un loyer, même avec un apport personnel quasiment inexistant. Les contraintes du marché se sont déplacées.

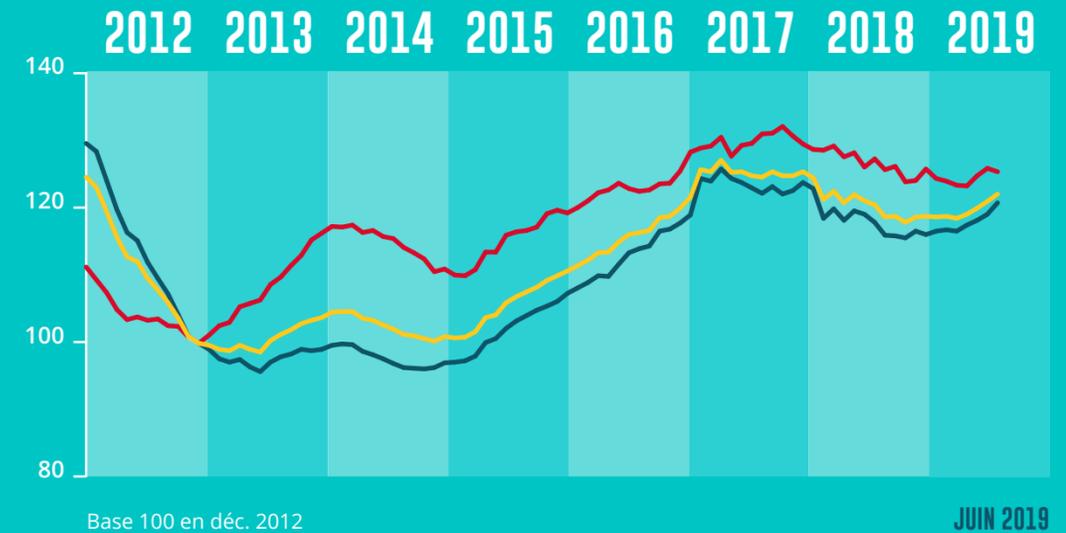
### Michel Mouillart

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

## INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

### NIVEAU ANNUEL GLISSANT

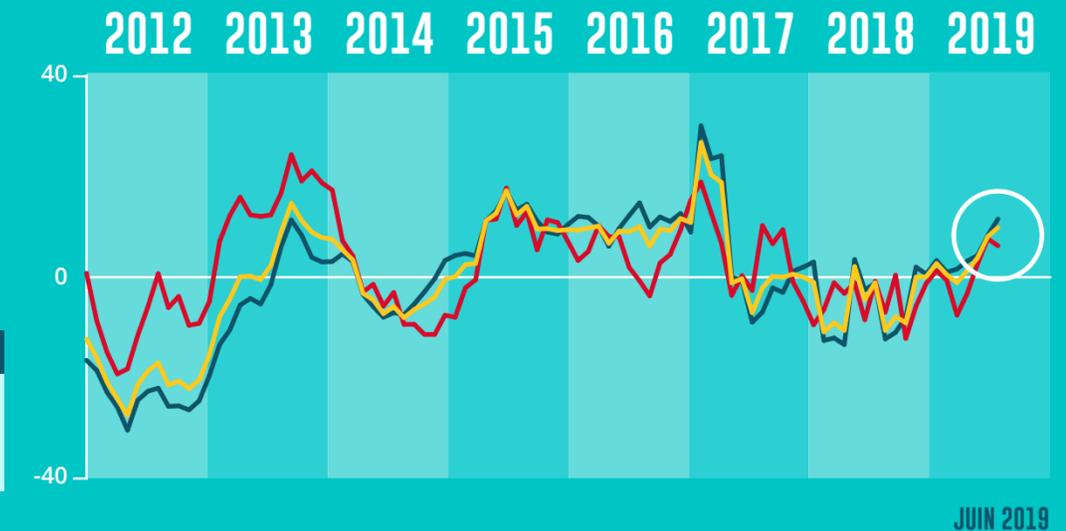
IDF	Variation annuelle	+16,3%	-4,5%	+7,4%	+7,6%	+0,3%	-3,4%	
	Rythme annuel à fin juin	+2,4%	+8,8%	+0,1%	+6,0%	+5,5%	-1,8%	-1,5%
PROVINCE	Variation annuelle	-0,9%	-2,0%	+10,6%	+10,8%	+3,3%	-5,2%	
	Rythme annuel à fin juin	-16,9%	+2,0%	+4,6%	+11,0%	+8,4%	-4,1%	+2,5%



## 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%	-0,8%	+6,2%
PROVINCE	Glissement annuel à fin juin	-5,3%	-7,9%	+16,9%	+12,2%	-8,9%	-1,2%	+11,5%



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 - Juillet 2019

## MÉTHODOLOGIE

### PRIX

Des prix moyens sont calculés par zone géographique (ville ou département), dans l'ensemble et pour chacun des 6 segments de marché retenus pour les maisons (du "3 pièces et moins" au "8 pièces et plus") et les appartements (du "studio et 1 pièce" au "6 pièces et plus"). Des indices de prix élémentaires (base 100 en décembre 2012) sont construits pour chaque zone, sur chacun des segments de marché. Les indices synthétiques de zone sont obtenus par pondération des indices élémentaires de zone : les pondérations correspondent aux structures de marché calculées sur la période 2006-2018 (donc sur la base de plus de 4 millions de références actuellement disponibles).

Les indices sont à correction des effets de structure. Les prix et les indices présentés au niveau régional ou national sont déterminés par pondération des indices élémentaires calculés au niveau départemental.

Les prix moyens affichés et signés sont calculés en moyenne trimestrielle glissante au niveau national, régional, départemental et pour les villes de plus de 150 000 habitants. Sur les zones de plus petite taille (les arrondissements, notamment), les prix sont en moyenne annuelle glissante.

Dans le tableau page 5, tous les prix sont en année glissante afin de pouvoir comparer des villes de taille différente entre elles.

### VOLUME DE TRANSACTIONS

Cet indicateur d'activité permet de rendre compte des tendances d'évolution du marché de l'ancien.

Un échantillon de 2 200 agences réparties sur l'ensemble du territoire métropolitain a été isolé : aucun redressement n'est opéré, la structure de cet échantillon étant représentative de celle de l'ensemble des 6 100 agences présentes dans l'Observatoire LPI (hors promoteurs, foncières et établissements de crédit).

L'indicateur est présenté en niveau annuel glissant (base 100 pour l'année 2012), depuis décembre 2007.

Il lui est associé deux mesures :

- Le rythme annuel d'évolution (en %) de l'activité mesurée en niveau annuel glissant et sa comparaison avec la situation observée il y a un an, à la même époque ;
- Le rythme d'évolution en glissement annuel (en %) de l'activité mesurée en niveau trimestriel glissant et sa comparaison avec la situation observée il y a un an, à la même époque.

En cas de défaillance d'une agence (cessation d'activité, principalement), son remplacement s'effectue en respectant deux contraintes principales : appartenance au même espace géographique (département/ville) et volume d'activité comparable.

### MARGE DE NÉGOCIATION

La marge de négociation mesure la variation relative entre le prix affiché à la prise de mandat et le prix signé. Elle évalue chaque mois les conditions dans lesquelles les négociations entre les vendeurs et les acheteurs ont permis d'aboutir.

Elle résume l'intensité des tensions qui s'observent sur le marché.

La marge est déterminée pour chaque transaction réalisée par un professionnel. Le niveau moyen des marges et les indices d'évolution sont calculés selon la méthode utilisée pour les prix

#### DÉFINITION

##### Évolution des prix sur 3 mois

Rythme d'évolution en glissement trimestriel du prix mesuré en moyenne trimestrielle glissante

##### Évolution des prix sur 1 an

Rythme annuel d'évolution du prix mesuré en moyenne annuelle glissante

##### Prix au m<sup>2</sup> affiché

Prix mesuré lors de la prise de mandat

##### Prix au m<sup>2</sup> 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](http://www.lespriximmobiliers.com)

L'association «Les Prix Immobiliers» a été créée le 22 décembre 2009 pour développer un observatoire des ventes de logements anciens et neufs fournissant aux différents acteurs un outil de connaissance précis des marchés.

**Les membres actuels en sont :**

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

## AVERTISSEMENT MÉTHODOLOGIQUE

Les observations qui remontent et sont intégrées par LPI depuis sa création dans le calcul des prix et des indices correspondent à des logements anciens destinés exclusivement à l'habitation (donc hors les usages « mixtes »), vendus de gré à gré et acquis par des particuliers résidents.

LPI exclut donc de ses bases de données : les biens non entièrement anciens (et qui étaient par le passé clairement identifiés dans les statistiques de construction publiées par Sit@del sous la dénomination de « construction sur habitat existant »), les biens occupés, les biens en viager, les biens autres que d'habitation, les propriétés autres que pleines, les mutations autres que de gré à gré, ... D'après l'INSEE (« Les

indices notaires-INSEE de prix des logements anciens », INSEE Méthodes, n°128, juillet 2014), ces situations particulières représentent, au total, près de 24 % des observations qui doivent être rejetées afin de procéder au calcul des indices de prix de l'ancien.

Et afin de mieux intégrer la connaissance des marchés que LPI a pu acquérir depuis 2006, les bases de pondération intervenant dans le calcul des prix et des indices au niveau national ont été redéfinies en s'appuyant sur les 4 millions d'observations disponibles. Les 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.



**LPI-SELOGER**

