# BAROMÈTRE DES PRIX IMMOBILIERS

## LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN MAI 2018

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

# JUIN 2018
# LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

**3 612 €** **PRIX DU M² SIGNÉ**
en France,
dans l'ancien

## Ralentissement de la hausse des prix de l'ancien

**+1,7%** **PRIX DU M² SIGNÉ**
Évolution en France,
dans l'ancien sur 3 mois

## Baisse des prix dans 45 % des grandes villes

**4,2%** **MARGE DE NÉGOCIATION**
dans l'ancien,
tous biens confondus

## Retour à la normale

**-8,2%** **VOLUME DE TRANSACTIONS**
Évolution en rythme
trimestriel glissant

## Un marché en cours d'atterrissage

PI-SELOGER — lpi 1er observatoire des Prix Immobiliers du secteur privé — SeLoger

# ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

## RALENTISSEMENT DE LA HAUSSE DES PRIX DE L'ANCIEN

Le ralentissement de la hausse des prix de l'ancien qui avait commencé durant l'automne 2017 se renforce, au fil des mois. Le rythme d'augmentation des prix signés mesuré sur un an s'est établi à 3.9 % en mai, après avoir culminé à 4.6 % à la fin de l'été dernier. Et le ralentissement se constate aussi bien pour les appartements (+ 4.4 %, contre + 5.1 % en septembre 2017) que pour les maisons (+ 3.0 %, contre + 3.8 %).

Depuis l'inversion de la courbe des prix en mai 2015, les prix de l'ancien ont augmenté de 10.6 % au total (+ 10.8 % pour les appartements et + 10.1 % pour les maisons). Mais l'amélioration des conditions de crédit, avec la baisse des taux d'intérêt et l'allongement de la durée des prêts accordés, n'a pas été suffisante pour compenser l'impact de la hausse des prix sur la solvabilité de la demande. Ainsi, sur de nombreux territoires, la demande fléchit : les vendeurs doivent alors réviser leurs ambitions ou risquer un accroissement des délais de vente, voire la perte des acheteurs.

**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 - Juin 2018

Ainsi, les tensions sur les prix se sont nettement allégées sur le marché des appartements : la progression des prix signés constatée au cours des 3 derniers mois s'est établie à 0.9 % en mai, contre + 1.9 % il y a un an à la même époque. En revanche sur le marché des maisons où la demande résiste maintenant mieux, la hausse des prix reste soutenue : + 3.0 %, mais après avoir reculé à partir de l'été 2017 et pendant près de 6 mois.

## POURSUITE DE LA BAISSE DES PRIX DU NEUF

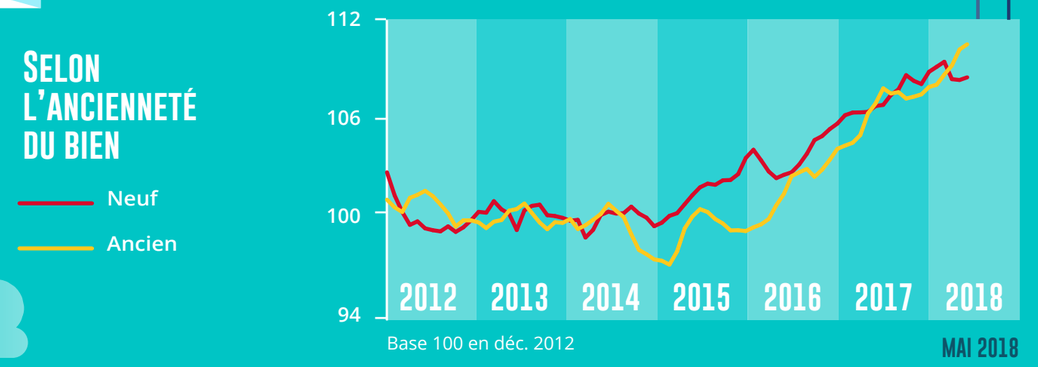
Pour le troisième mois consécutif, les prix des logements neufs ont baissé en mai. La diminution se fait néanmoins plus rapide, au fil des mois : - 0.8 % au cours des 3 derniers mois. Au-delà du mouvement saisonnier des prix, la baisse actuelle est sensible. Elle fait écho à l'affaiblissement d'une demande déstabilisée par la dégradation des soutiens publics.

Aussi, l'affaiblissement du rythme annuel de progression des prix constaté durant l'automne dernier se renforce : avec en mai, + 2.8 % pour l'ensemble du marché, contre 3.4 % en décembre 2017. Le ralentissement est général. Les prix des maisons qui ont augmenté le plus rapidement par le passé ralentissent plus fortement (+ 4.6 % sur un an, contre 5.6 % en décembre 2017) que ceux des appartements (+ 2.4 % sur un an, contre 2.9 % en décembre 2017).

| | ANCIEN Prix/m² affiché | ANCIEN Prix/m² signé | NEUF Prix/m² signé |
|---|---|---|---|
| **GLOBAL** | **3 569 €** | **3 612 €** | **4 112 €** |
| Évolution sur **3 mois** | +1,5% ↗ | +1,7% ↗ | -0,8% ↘ |
| Évolution sur **1 an** | | +3,9% ↗ | +2,8% ↗ |
| **MAISON** | **2 947 €** | **3 049 €** | **2 469 €** |
| Évolution sur **3 mois** | +2,0% ↗ | +3,0% ↗ | -1,4% ↘ |
| Évolution sur **1 an** | | +3,0% ↗ | +4,6% ↗ |
| **APPARTEMENT** | **4 068 €** | **4 062 €** | **4 781 €** |
| Évolution sur **3 mois** | +1,1% ↗ | +0,9% ↗ | -0,7% ↘ |
| Évolution sur **1 an** | | +4,4% ↗ | +2,4% ↗ |

## INDICE DES PRIX SIGNÉS

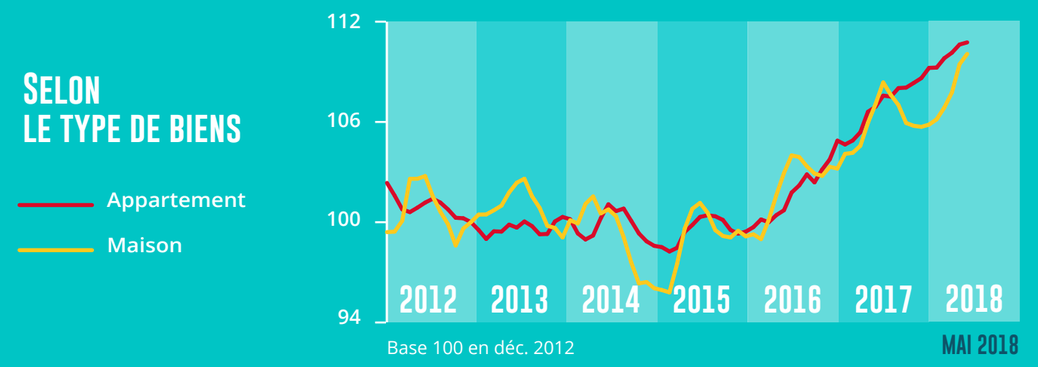
### SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN




Base 100 en déc. 2012

MAI 2018

### SELON LE TYPE DE BIENS




Base 100 en déc. 2012

MAI 2018

# ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

## BAISSE DES PRIX DANS 45 % DES GRANDES VILLES

Le ralentissement de la hausse des prix des appartements anciens se poursuit. Dans 30 % des villes de plus de 100 000 habitants, les prix signés baissent sur un an. Et dans 15 % supplémentaires des grandes villes, ils ont reculé au cours des 3 derniers mois. Dans les villes moyennes de province, celles qui comptent entre 60 000 et 100 000 habitants, la baisse des prix est moins fréquente (dans 30 % des cas), en raison d'une progression des prix moins rapide par le passé.

Pour autant, lorsque la progression des prix est vive comme sur Bordeaux, sans présenter des signes d'essoufflement, la pression de la demande se diffuse sur les communes environnantes (Mérignac, Pessac) et y tire les prix vers le haut.
De même en est-il sur de nombreuses communes limitrophes de Paris (Issy-les-Moulineaux, Levallois-Perret, Montreuil, ...) et sur les communes très convoitées (Courbevoie, Rueil-Malmaison, ...). Alors que Neuilly-sur-Seine ne connaît qu'une augmentation plus modérée de prix, mais qui dépassent déjà les 10 000 €/m² !

En général les villes les moins chères, sous les 1 700 €/m², sont aussi celles où face à une demande fragile et déstabilisée par la suppression des aides personnelles, les prix reculent rapidement comme à Bourges, à Dunkerque, au Mans, à Mulhouse, à Perpignan ou à Quimper.

# LES PRIX DANS LES VILLES

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

LPI-SELOGER

lpi 1er observatoire des Prix Immobiliers du secteur privé

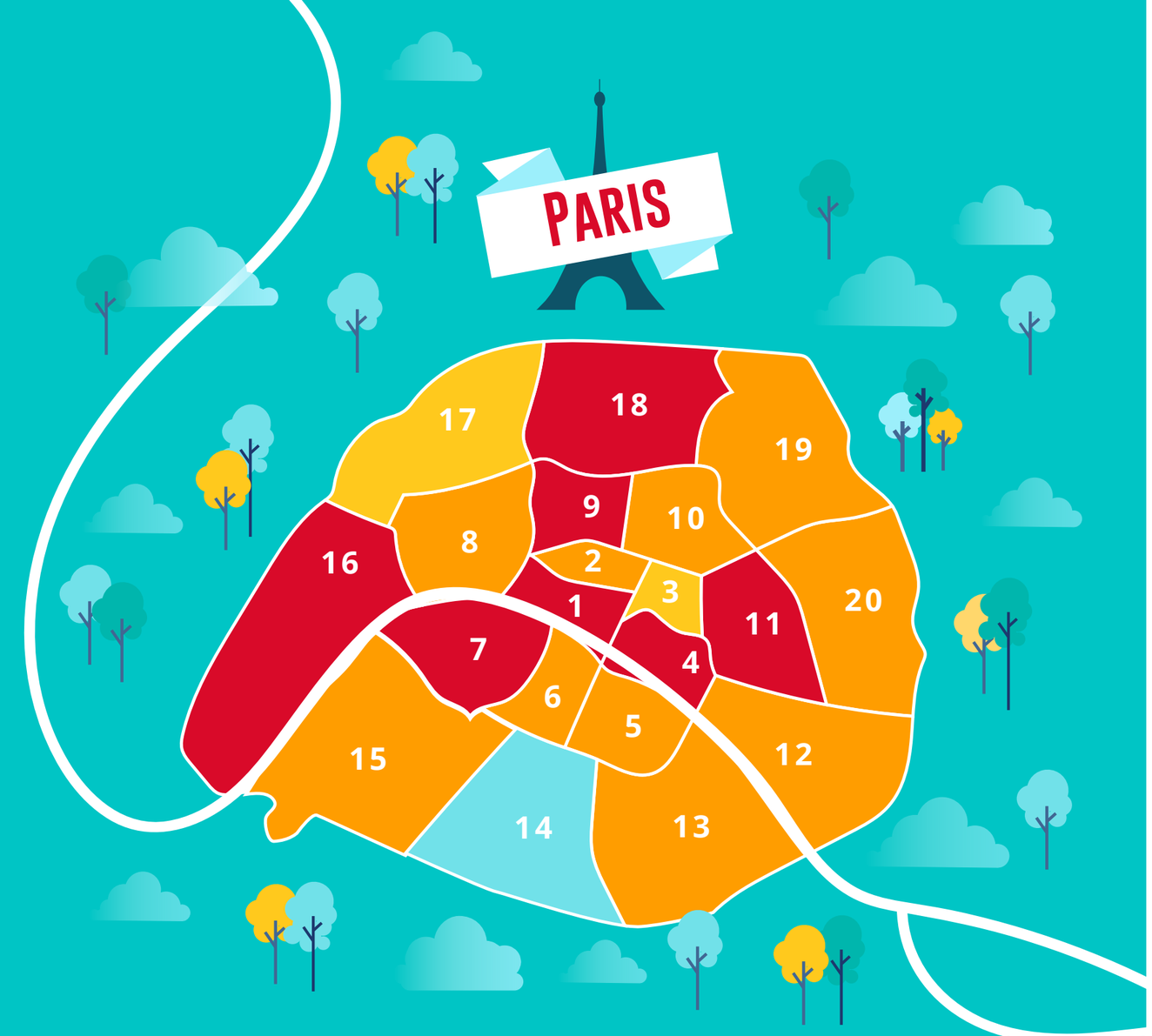
SeLoger

**TÉLÉCHARGER**

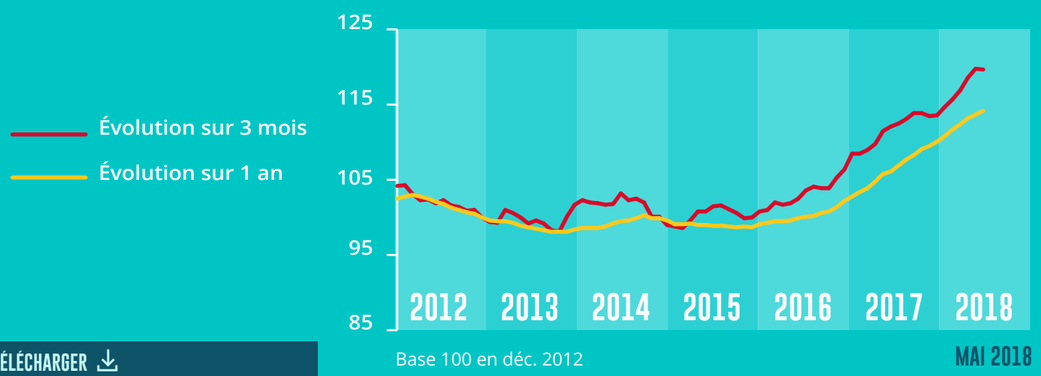
Tableau des 81 villes sur 1 an

Baromètre LPI-SeLoger - Juin 2018

| | | | Prix/m² signé | Évolution prix signé |
|---|---|---|---|---|
| Provence-Alpes-Côte d'Azur | BOUCHES-DU-RHONE | AIX-EN-PROVENCE | 4 098 € | +1,7 % |
| Picardie | SOMME | AMIENS | 2 244 € | +1,2 % |
| Pays de la Loire | MAINE-ET-LOIRE | ANGERS | 2 254 € | +7,7 % |
| Provence-Alpes-Côte d'Azur | ALPES-MARITIMES | ANTIBES | 4 170 € | +1,6 % |
| Ile-de-France | HAUTS-DE-SEINE | ANTONY | 5 089 € | +8,2 % |
| Ile-de-France | VAL-DOISE | ARGENTEUIL | 2 930 € | -3,3 % |
| Ile-de-France | HAUTS-DE-SEINE | ASNIÈRES-SUR-SEINE | 5 607 € | +4,8 % |
| Ile-de-France | SEINE-SAINT-DENIS | AUBERVILLIERS | 2 959 € | 0,0 % |
| Ile-de-France | SEINE-SAINT-DENIS | AULNAY-SOUS-BOIS | 2 563 € | -3,7 % |
| Provence-Alpes-Côte d'Azur | VAUCLUSE | AVIGNON | 2 445 € | -4,0 % |
| Franche-Comte | DOUBS | BESANÇON | 1 977 € | -4,3 % |
| Languedoc-Roussillon | HERAULT | BÉZIERS | 1 784 € | +0,2 % |
| Aquitaine | GIRONDE | BORDEAUX | 4 652 € | +15,4 % |
| Ile-de-France | HAUTS-DE-SEINE | BOULOGNE-BILLANCOURT | 7 805 € | +3,2 % |
| Centre | CHER | BOURGES | 1 508 € | -1,2 % |
| Bretagne | FINISTERE | BREST | 1 705 € | -3,5 % |
| Basse-Normandie | CALVADOS | CAEN | 2 361 € | +3,1 % |
| Nord-Pas-de-Calais | PAS-DE-CALAIS | CALAIS | 1 585 € | +10,4 % |
| Provence-Alpes-Côte d'Azur | ALPES-MARITIMES | CANNES | 4 692 € | +6,5 % |
| Ile-de-France | VAL-DOISE | CERGY | 3 063 € | +3,3 % |
| Ile-de-France | VAL-DE-MARNE | CHAMPIGNY-SUR-MARNE | 3 259 € | +0,2 % |
| Basse-Normandie | MANCHE | CHERBOURG-EN-COTENTIN | 1 508 € | -10,1 % |
| Auvergne | PUY-DE-DOME | CLERMONT-FERRAND | 2 094 € | -2,2 % |
| Alsace | HAUT-RHIN | COLMAR | 2 055 € | +1,6 % |
| Ile-de-France | HAUTS-DE-SEINE | COLOMBES | 4 337 € | +0,4 % |
| Ile-de-France | HAUTS-DE-SEINE | COURBEVOIE | 6 275 € | +8,7 % |
| Ile-de-France | VAL-DE-MARNE | CRÉTEIL | 3 604 € | +5,6 % |
| Bourgogne | COTE-D OR | DIJON | 2 472 € | +4,2 % |
| Ile-de-France | SEINE-SAINT-DENIS | DRANCY | 2 888 € | +2,9 % |
| Nord-Pas-de-Calais | NORD | DUNKERQUE | 1 613 € | -7,0 % |
| Rhône-Alpes | ISERE | GRENOBLE | 2 621 € | +1,6 % |
| Ile-de-France | HAUTS-DE-SEINE | ISSY-LES-MOULINEAUX | 7 031 € | +8,4 % |
| Poitou-Charentes | CHARENTE-MARITIME | LA ROCHELLE | 3 542 € | +3,1 % |
| Provence-Alpes-Côte d'Azur | VAR | LA SEYNE-SUR-MER | 2 998 € | +5,9 % |
| Haute-Normandie | SEINE-MARITIME | LE HAVRE | 1 919 € | -0,8 % |
| Pays de la Loire | SARTHE | LE MANS | 1 775 € | -9,6 % |
| Ile-de-France | HAUTS-DE-SEINE | LEVALLOIS-PERRET | 8 147 € | +9,0 % |
| Nord-Pas-de-Calais | NORD | LILLE | 3 172 € | +6,2 % |
| Limousin | HAUTE-VIENNE | LIMOGES | 1 591 € | +7,1 % |
| Rhône-Alpes | RHONE | LYON | 4 530 € | +10,3 % |
| Provence-Alpes-Côte d'Azur | BOUCHES-DU-RHONE | MARSEILLE | 3 038 € | +1,6 % |
| Aquitaine | GIRONDE | MÉRIGNAC | 3 133 € | +15,1 % |
| Lorraine | MOSELLE | METZ | 2 166 € | +2,6 % |
| Languedoc-Roussillon | HERAULT | MONTPELLIER | 3 000 € | +5,9 % |
| Ile-de-France | SEINE-SAINT-DENIS | MONTREUIL | 5 540 € | +7,2 % |
| Alsace | HAUT-RHIN | MULHOUSE | 1 407 € | -4,8 % |
| Lorraine | MEURTHE-ET-MOSELLE | NANCY | 2 012 € | -0,3 % |
| Ile-de-France | HAUTS-DE-SEINE | NANTERRE | 4 775 € | +5,8 % |
| Pays de la Loire | LOIRE-ATLANTIQUE | NANTES | 3 477 € | +5,6 % |
| Ile-de-France | HAUTS-DE-SEINE | NEUILLY-SUR-SEINE | 10 168 € | +4,2 % |
| Provence-Alpes-Côte d'Azur | ALPES-MARITIMES | NICE | 4 212 € | -1,0 % |
| Languedoc-Roussillon | GARD | NÎMES | 2 153 € | -0,8 % |
| Ile-de-France | SEINE-SAINT-DENIS | NOISY-LE-GRAND | 3 694 € | +9,0 % |
| Centre | LOIRET | ORLÉANS | 2 167 € | +2,9 % |
| Ile-de-France | PARIS | PARIS | 9 681 € | +7,6 % |
| Aquitaine | PYRENEES-ATLANTIQUES | PAU | 1 925 € | +4,7 % |
| Languedoc-Roussillon | PYRENEES-ORIENTALES | PERPIGNAN | 1 542 € | -1,3 % |
| Aquitaine | GIRONDE | PESSAC | 3 089 € | +18,0 % |
| Poitou-Charentes | VIENNE | POITIERS | 1 885 € | +11,6 % |
| Bretagne | FINISTERE | QUIMPER | 1 514 € | -1,2 % |
| Champagne Ardenne | MARNE | REIMS | 2 519 € | +7,0 % |
| Bretagne | ILLE-ET-VILAINE | RENNES | 3 027 € | +7,1 % |
| Nord-Pas-de-Calais | NORD | ROUBAIX | 1 947 € | -3,5 % |
| Haute-Normandie | SEINE-MARITIME | ROUEN | 2 413 € | +4,8 % |
| Ile-de-France | HAUTS-DE-SEINE | RUEIL-MALMAISON | 5 873 € | +12,4 % |
| Ile-de-France | SEINE-SAINT-DENIS | SAINT-DENIS | 3 245 € | -2,8 % |
| Rhône-Alpes | LOIRE | SAINT-ÉTIENNE | 4 896 € | +7,8 % |
| Ile-de-France | VAL-DE-MARNE | SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS | 2 345 € | -2,1 % |
| Pays de la Loire | LOIRE-ATLANTIQUE | SAINT-NAZAIRE | 1 422 € | +6,5 % |
| Alsace | BAS-RHIN | STRASBOURG | 3 355 € | +1,2 % |
| Provence-Alpes-Côte d'Azur | VAR | TOULON | 2 356 € | +4,3 % |
| Midi-Pyrenees | HAUTE-GARONNE | TOULOUSE | 3 072 € | +3,4 % |
| Nord-Pas-de-Calais | NORD | TOURCOING | 2 365 € | -5,5 % |
| Centre | INDRE-ET-LOIRE | TOURS | 2 752 € | -0,2 % |
| Champagne Ardenne | AUBE | TROYES | 1 665 € | +5,4 % |
| Rhône-Alpes | DROME | VALENCE | 1 903 € | +6,7 % |
| Rhône-Alpes | RHONE | VÉNISSIEUX | 2 214 € | -0,1 % |
| Ile-de-France | YVELINES | VERSAILLES | 6 288 € | +5,3 % |
| Nord-Pas-de-Calais | NORD | VILLENEUVE-D'ASCQ | 1 728 € | +6,7 % |
| Rhône-Alpes | RHONE | VILLEURBANNE | 3 092 € | +6,2 % |
| Ile-de-France | VAL-DE-MARNE | VITRY-SUR-SEINE | 3 667 € | +5,4 % |




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




Base 100 en déc. 2012

MAI 2018

**TÉLÉCHARGER**

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

FOCUS VILLE

### SUR 3 MOIS

**9 986 €**

Affiché **+1,4%**
Signé **+2,4%**

### SUR 1 AN

**9 681 €**

Affiché **+6,5%**
Signé **+7,6%**

lpi 1er observatoire des Prix Immobiliers du secteur privé

SeLoger

LPI-SELOGER

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

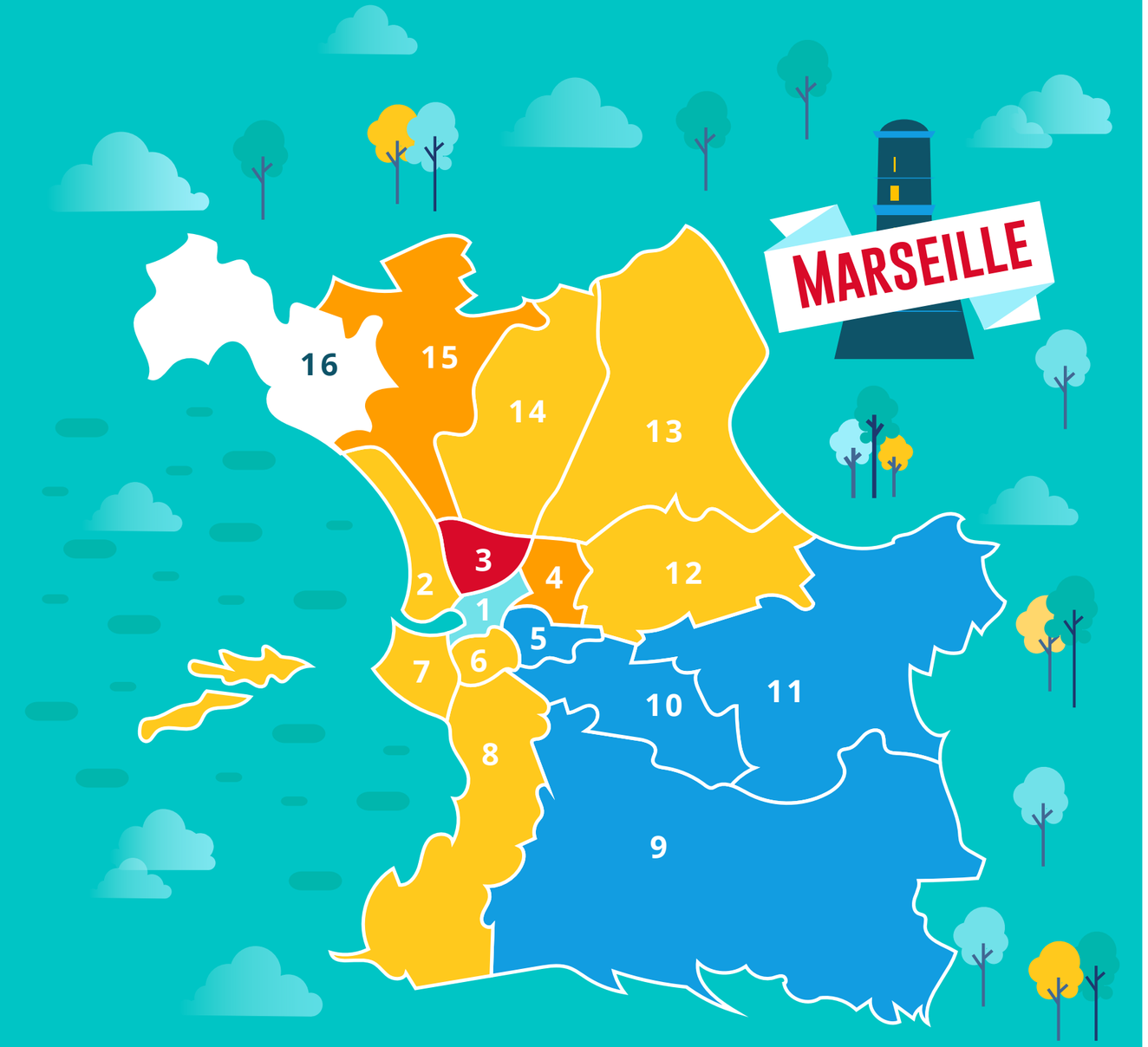
| | Prix/m² signé | Affiché | Signé |
|---|---|---|---|
| 1 | 9 388 € | +11,6 % | +10,1 % |
| 2 | 10 091 € | +7,6 % | +8,9 % |
| 3 | 10 359 € | +1,1 % | +1,9 % |
| 4 | 12 352 € | +9,0 % | +15,5 % |
| 5 | 11 167 € | +6,2 % | +7,3 % |
| 6 | 12 717 € | -0,9 % | +6,2 % |
| 7 | 13 253 € | +10,0 % | +11,6 % |
| 8 | 10 974 € | +3,3 % | +5,8 % |
| 9 | 10 011 € | +9,7 % | +10,3 % |
| 10 | 9 156 € | +6,8 % | +7,4 % |
| 11 | 8 737 € | +7,5 % | +9,4 % |
| 12 | 8 258 € | +5,2 % | +7,0 % |
| 13 | 7 976 € | +5,5 % | +6,2 % |
| 14 | 8 990 € | +2,4 % | +1,0 % |
| 15 | 9 311 € | +6,6 % | +6,8 % |
| 16 | 11 225 € | +10,2 % | +10,1 % |
| 17 | 9 890 € | +1,7 % | +2,7 % |
| 18 | 8 578 € | +10,4 % | +11,6 % |
| 19 | 7 222 € | +4,9 % | +7,4 % |
| 20 | 7 257 € | +5,3 % | +6,3 % |

**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 - Juin 2018




FOCUS VILLE

## SUR 3 MOIS

**3 326 €**

| Affiché | Signé |
|---|---|
| +3,8% | +2,9% |

## SUR 1 AN

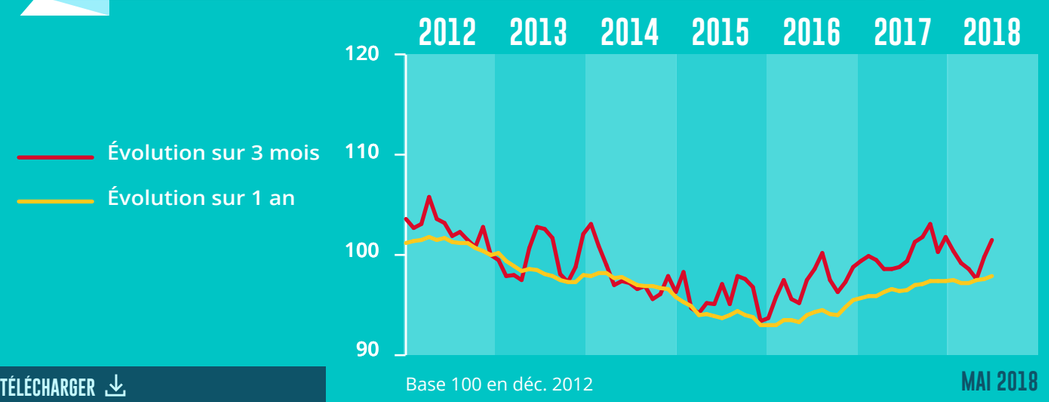
**3 038 €**

| Affiché | Signé |
|---|---|
| +1,7% | +1,6% |

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

| | Prix/m² signé | Affiché | Signé |
|---|---|---|---|
| 1 | 2 523 € | -1,3 % | +0,3 % |
| 2 | 2 888 € | +3,2 % | +4,3 % |
| 3 | 1 609 € | +11,5 % | +11,8 % |
| 4 | 2 399 € | +7,4 % | +6,0 % |
| 5 | 2 602 € | -1,6 % | -2,0 % |
| 6 | 3 573 € | +7,2 % | +4,6 % |
| 7 | 3 616 € | -1,0 % | +1,7 % |
| 8 | 4 100 € | +3,4 % | +3,4 % |
| 9 | 2 628 € | -2,9 % | -3,8 % |
| 10 | 2 155 € | -3,2 % | -4,8 % |
| 11 | 2 674 € | -4,3 % | -1,9 % |
| 12 | 2 869 € | -0,1 % | +1,3 % |
| 13 | 2 343 € | +6,0 % | +4,8 % |
| 14 | 1 349 € | +5,0 % | +2,3 % |
| 15 | 1 514 € | +9,7 % | +5,9 % |
| 16 | 3 667 € | NC | NC |

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




Base 100 en déc. 2012

MAI 2018

**TÉLÉCHARGER**

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

**LÉGENDE**

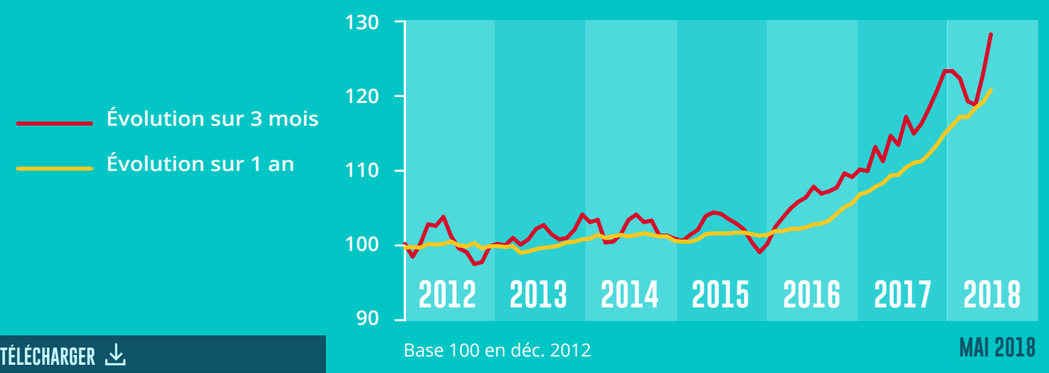
Évolution sur 1 an du prix/m² signé

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

LPI-SELOGER — lpi 1er observatoire des Prix Immobiliers du secteur privé — SeLoger

Baromètre LPI-SeLoger - Juin 2018

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




**TÉLÉCHARGER**

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

FOCUS VILLE

## SUR 3 MOIS

**4 864 €**

| Affiché | Signé |
|---|---|
| +7,7% | +7,5% |

## SUR 1 AN

**4 530 €**

| Affiché | Signé |
|---|---|
| +8,9% | +10,3% |

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

| | Prix/m² signé | Affiché | Signé |
|---|---|---|---|
| 1 | 5 243 € | +20,5 % | +24,6 % |
| 2 | 5 793 € | +12,1 % | +15,5 % |
| 3 | 4 385 € | +4,7 % | +4,2 % |
| 4 | 4 638 € | +3,8 % | +3,6 % |
| 5 | 4 300 € | +9,8 % | +12,6 % |
| 6 | 5 761 € | +6,0 % | +6,8 % |
| 7 | 4 161 € | +15,9 % | +15,7 % |
| 8 | 3 666 € | +2,2 % | +8,7 % |
| 9 | 3 326 € | +11,1 % | +10,9 % |

**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 1er observatoire des Prix Immobiliers du secteur privé — SeLoger

# LES PRIX DANS LES MÉTROPOLES

## LES SPÉCIFICITÉS DES MÉTROPOLES

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 : avec un écart de l'ordre de 2 entre les métropoles les moins chères et celles de Bordeaux, Lyon ou Nice-Côte d'Azur (2.3 dans le cas des appartements) ; et de l'ordre de 1.5 avec les autres métropoles (1.8 dans le cas des appartements). Ces différences de prix restent à l'image du potentiel de développement économique des territoires et des niveaux de revenus des ménages résidants.

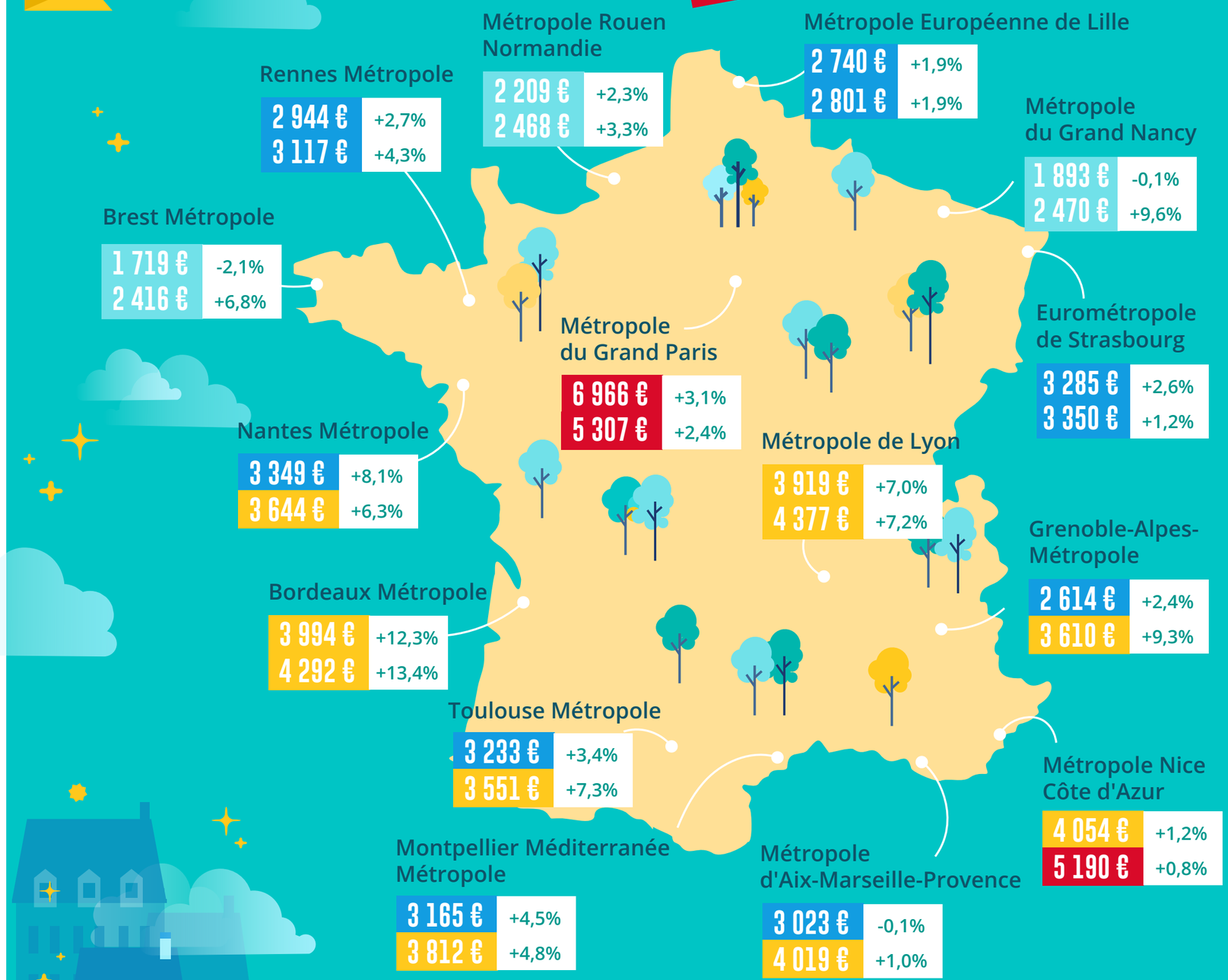
En général, les prix sont plus élevés dans la ville-centre que sur le reste de la métropole.
La surcote de la ville-centre est la plus forte pour Paris (de l'ordre de 40 % pour les appartements et les maisons) : les prix progressent deux fois moins vite en périphérie. Puis vient Bordeaux (de l'ordre de 20 %) : les prix augmentent en outre bien 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. Alors qu'avec seulement 5 à 6 % d'écart, Nancy et Lille présentent un espace métropolitain nettement 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, par exemple, lorsque la demande préfère une localisation excentrée (qualité de l'habitat, attachement à la 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 € | de 2 500 € à 3 500 € | de 3 500 € à 4 500 € | > 4 500 € |
|---|---|---|---|

| APPARTEMENT<br>MAISON | PRIX /M² SIGNÉ SUR 1 AN | Évolution sur 1 an |
|---|---|---|

Baromètre LPI-SeLoger - Juin 2018

# ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

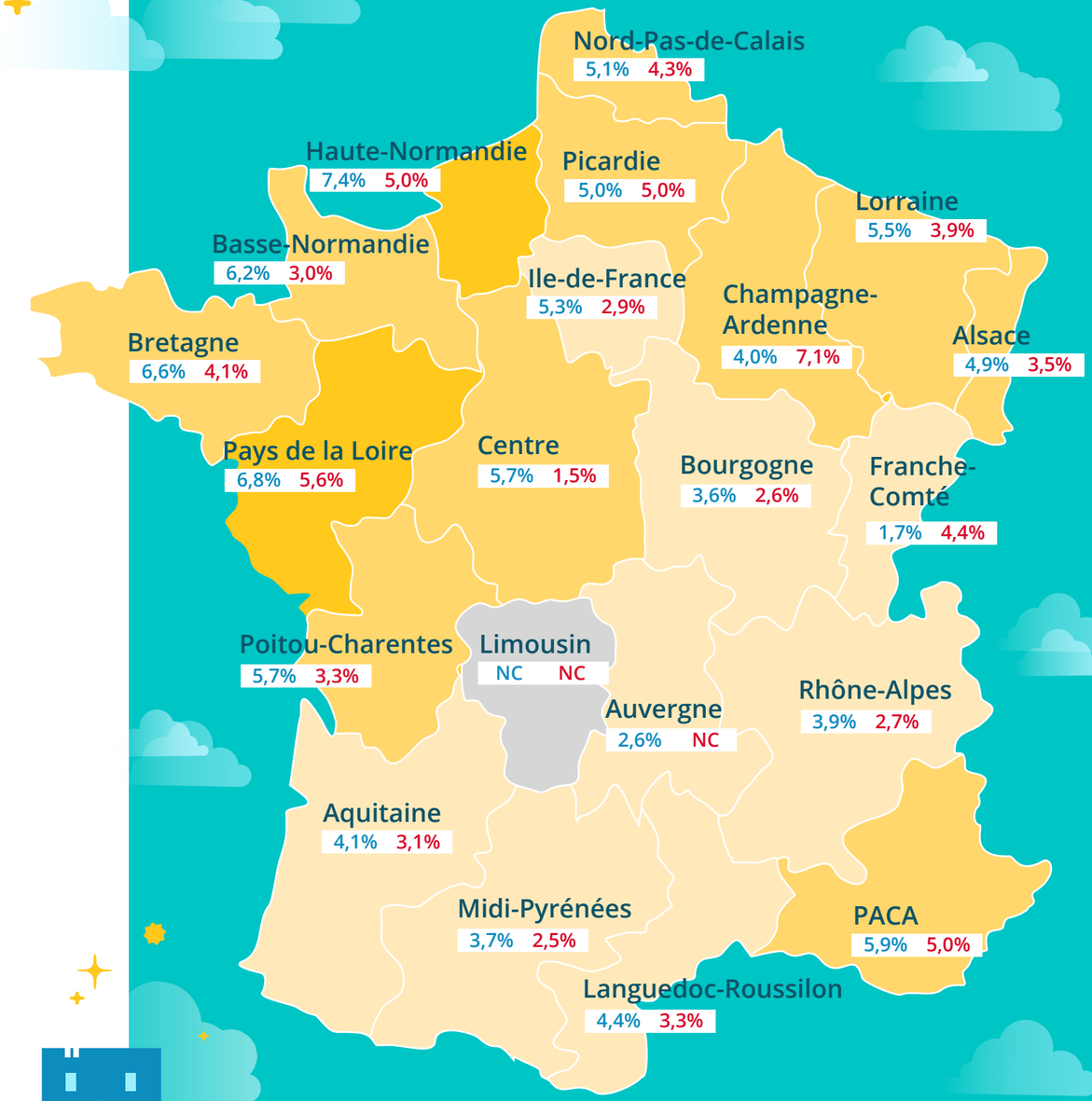
## RETOUR À LA NORMALE

En mai, France entière, la marge de négociation s'est établie à 4.2 %, en moyenne : 3.2 % pour les appartements et 5.3 % pour les maisons.

Sur le marché des appartements, les marges se sont ressaisies en mai. Elles étaient descendues très bas en avril, ce qui est inhabituel au début du printemps. Mais avec le ralentissement de la hausse des prix qui se renforce et un nouvel affaiblissement de la demande, elles ont amorcé leur remontée. Bien sûr, quand la pression de la demande reste forte, les marges sont faibles : 2.9 % en Ile de France ou 2.7 % en Rhône-Alpes. En revanche, si la demande est fragile et malmenée par la conjoncture et la politique publique du logement, comme en Champagne-Ardenne (7.1 %) ou dans les Pays de la Loire (5.6 %), les marges se maintiennent à haut niveau.

Sur le marché des maisons, les marges restent élevées, même si elles ont encore un peu reculé en mai. Les propositions de prix des vendeurs se sont pourtant renforcées, comme cela est habituel à l'arrivée des beaux jours. D'ailleurs, sur certains territoires, les vendeurs doivent accepter de réduire les prix pour réaliser la vente : les marges de négociation y sont alors plus élevées qu'ailleurs, comme en Haute Normandie (7.4 %) ou en Bretagne (6.6 %) et dans les Pays de la Loire (6.8 %).

## MARGE DE NÉGOCIATION

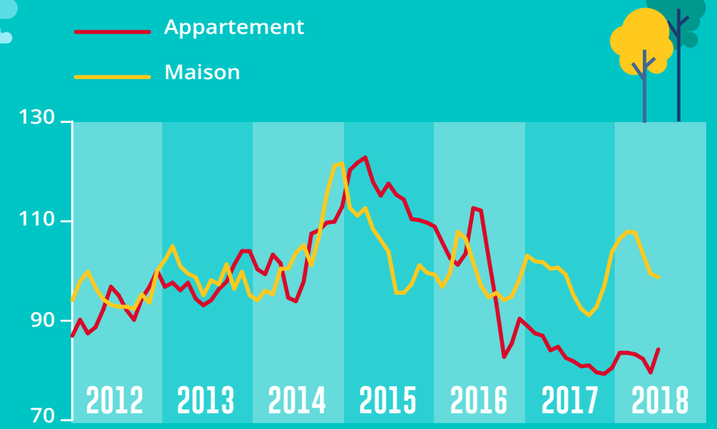



### FRANCE ENTIÈRE

| | |
|---|---|
| GLOBAL | 4,2% |
| MAISON | 5,3% |
| APPARTEMENT | 3,2% |

## INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

### SELON LE TYPE DE BIENS




Base 100 en déc. 2012

MAI 2018

**LÉGENDE**

Région
Maison Appartement

Marge de négociation globale

| 0 à 2% | 2 à 4% | 4 à 6% | 6 à 8% | > 8% |
|---|---|---|---|---|

**TÉLÉCHARGER**

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

# ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

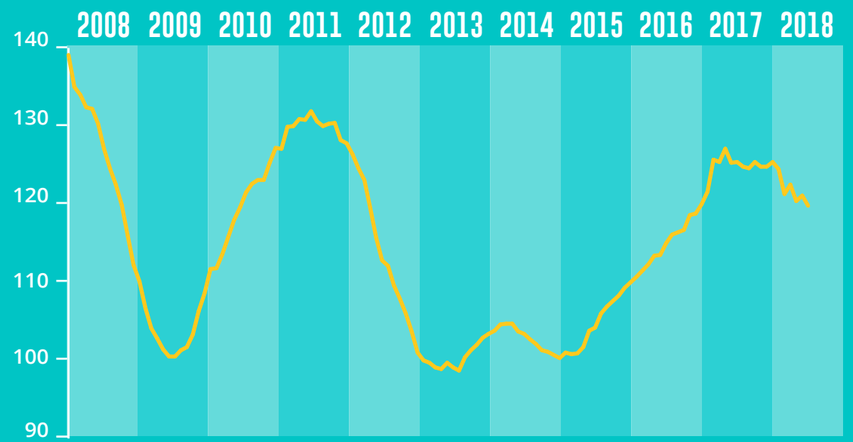
## UN MARCHÉ EN COURS D'ATTERRISSAGE

Après une courte embellie en avril, la demande a rechuté en mai. Comme souvent, l'activité a été affectée par la succession de « ponts » guère favorables à la réalisation des transactions immobilières. En outre, les perturbations météorologiques et les mouvements sociaux à la SNCF ont pesé sur la demande. Aussi, et en dépit de conditions de crédit qui se sont encore améliorées, le nombre de compromis signés a décroché, en recul de 8.2 % en glissement annuel.

Ainsi, le nombre de compromis mesuré en niveau annuel glissant est en recul de 4.4 % sur un an. L'activité qui se dégrade nettement depuis la fin de l'été 2017 est en train de descendre une marche. Lorsque l'atterrissage actuel du marché sera terminé, au cours de l'été prochain, les ventes devraient avoir reculé de l'ordre de 10 %.

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

### NIVEAU ANNUEL GLISSANT




Base 100 en déc. 2012

MAI 2018

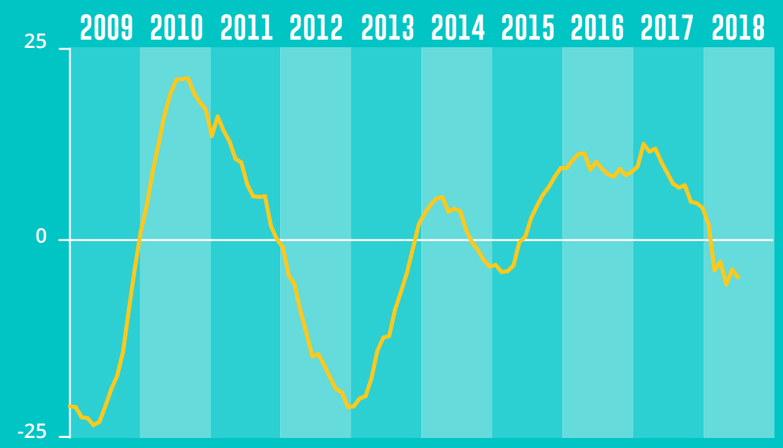
**TÉLÉCHARGER**

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

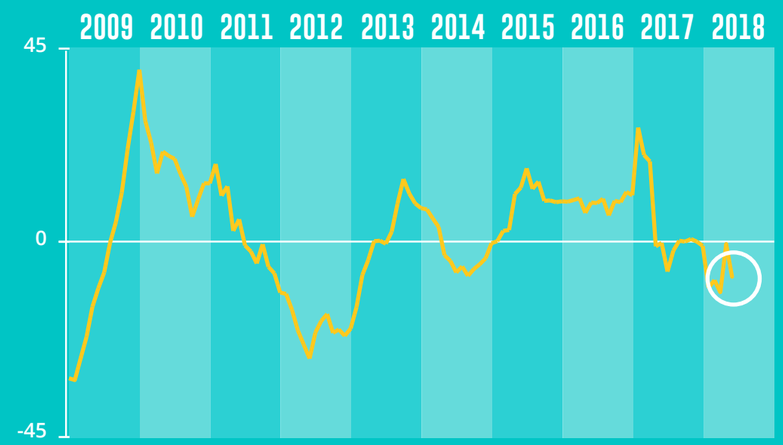
| Variation annuelle | +3,8% | -2,8% | +9,6% | +9,8% | +2,4% | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Rythme annuel à fin mai | -12,1% | +4,4% | +0,8% | +10,4% | +9,0% | -4,4% |




MAI 2018

### NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

| Glissement annuel à fin mai | +0,2% | -4,5% | +12,6% | +9,1% | -0,3% | -8,2% |
|---|---|---|---|---|---|---|




MAI 2018

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

## REPRISE DES VENTES, MAIS PAS PARTOUT

Dans les régions qui ont eu à souffrir du décrochage de la demande dès 2016, l'activité se ressaisit depuis plusieurs mois déjà. 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 Champagne-Ardenne, en Franche Comté et en Lorraine. Ou à un rythme moins rapide (de l'ordre de 5 %), comme dans le centre de la France : en Auvergne, dans le Centre et dans le Limousin.

Dans d'autres régions la demande hésite encore, alternant de courtes périodes de redressement et une rechute de l'activité. Avec au total, une quasi stabilisation des ventes, au cours des 3 derniers mois : comme en Basse Normandie, en Bourgogne, en Haute Normandie, en Picardie et en Poitou-Charentes.

Ailleurs l'activité recule toujours, de l'ordre de 10 % au cours des 3 derniers mois.

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

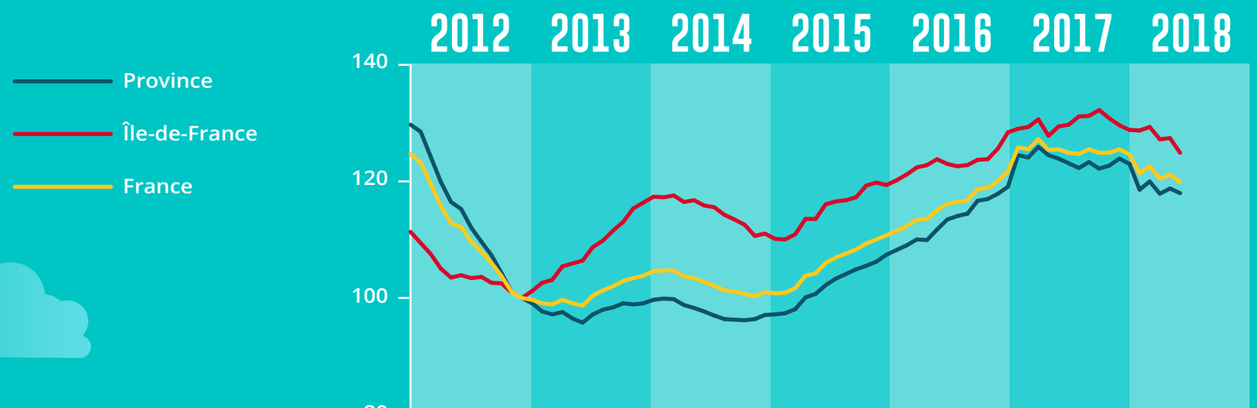
**TÉLÉCHARGER**

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

| | | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| IDF | Variation annuelle | | +16,3% | -4,5% | +7,4% | +7,6% | +0,3% | |
| | Rythme annuel à fin mai | | +2,4% | +10,2% | -2,8% | +9,0% | +4,5% | -3,5% |
| PROVINCE | Variation annuelle | | -0,9% | -2,0% | +10,6% | +10,8% | +3,3% | |
| | Rythme annuel à fin mai | | -17,1% | +1,9% | +2,4% | +11,0% | +10,8% | -4,8% |



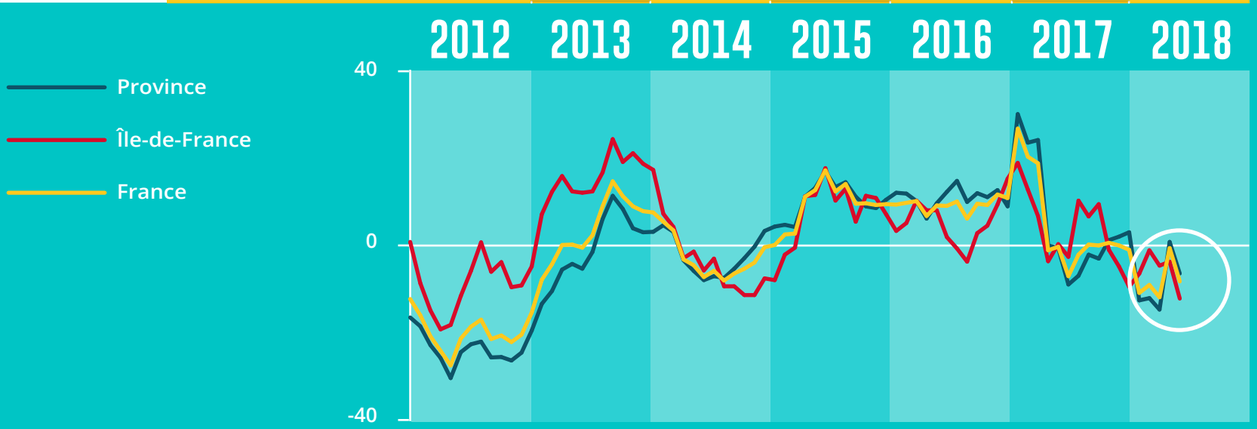

Base 100 en déc. 2012

MAI 2018

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

### NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

| | | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| IDF | Glissement annuel à fin mai | | +12,3% | -1,4% | +11,5% | +8,0% | +0,3% | -12,1% |
| PROVINCE | Glissement annuel à fin mai | | -4,2% | -5,8% | +13,1% | +9,6% | -0,6% | -6,4% |




Baromètre LPI-SeLoger - Juin 2018

MAI 2018

# MÉTHODOLOGIE

## PRIX

Des prix moyens sont calculés par zone géographique (ville ou département), dans l'ensemble et pour chacun des 6 segments de marché retenus pour les maisons (du “3 pièces et moins” au “8 pièces et plus”) et les appartements (du “studio et 1 pièce” au “6 pièces et plus”). Des indices de prix élémentaires (base 100 en décembre 2012) sont construits pour chaque zone, sur chacun des segments de marché. Les indices synthétiques de zone sont obtenus par pondération des indices élémentaires de zone : les pondérations correspondent aux structures de marché calculées sur la période 2008-2018 (donc sur la base de plus de 3,4 millions de références actuellement disponibles).

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

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

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

## 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.lesprixim mobiliers.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

lpi 1er observatoire des Prix Immobiliers du secteur privé

Arthurimmo.com LE RESEAU NATIONAL IMMOBILIER 100% EXPERT

BNP PARIBAS IMMOBILIER

capifrance

Faire plus pour votre bien

Groupe maisons FRANCE CONFORT DEPUIS 1919

CRÉDIT LOGEMENT

CRÉDIT FONCIER

Crédit Mutuel

gecina Bien plus que des mètres carrés

i@D

OPTIMHOME immobilier

SeLoger

SOGEPROM GROUPE SOCIETE GENERALE

THESEIS Partenaires pour Réussir