

BAROMÈTRE DES  
PRIX IMMOBILIERS



LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN MAI 2019



**SeLoger**

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

# JUIN 2019

## LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

**3 594 €** PRIX DU M<sup>2</sup> SIGNÉ  
en France,  
dans l'ancien

Moindre pression sur  
les prix de l'ancien

**+2,5%** PRIX DU M<sup>2</sup> SIGNÉ  
Évolution en France,  
dans l'ancien sur 3 mois

Des hausses de prix  
souvent moins rapides

**4,1%** MARGE DE NÉGOCIATION  
dans l'ancien,  
tous biens confondus

Des marges encore  
en baisse

**+8,0%** VOLUME DE TRANSACTIONS  
Évolution en rythme  
trimestriel glissant

Rebond du marché  
de l'ancien



# ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

## MOINDRE PRESSION SUR LES PRIX DE L'ANCIEN

La pression de la demande s'accroît, au-delà du renouveau printanier habituel du marché et le rebond des ventes de logements anciens se renforce, au fil des mois. Pourtant en mai, les tensions sur les prix affichés n'ont guère été plus marquées qu'à l'ordinaire. Le relâchement de la pression sur les prix se confirme ainsi, même sur le marché des maisons qui avait connu une progression rapide des prix affichés durant les premiers mois de l'année.

Sur le marché des appartements, la progression des prix signés reste modérée (+ 1.7 % au cours des 3 derniers mois), illustrant la situation qui s'observe dans la plupart des grandes villes. En revanche, les tensions saisonnières des prix signés perdurent sur le marché des maisons (+ 3.6 % au cours des 3 derniers mois), mais elles sont moins vives que par le passé (+ 4.6 % il y a un an).

Le rythme de la hausse des prix des logements anciens se fait donc moins rapide : en mai le rythme annuel de progression des prix signés était de 3.5 %, contre 3.9 % il y a un an, à la même époque. Néanmoins, la décélération est maintenant nettement moins prononcée qu'elle ne le fut en 2018.

## POURSUITE DE LA BAISSÉ DES PRIX DU NEUF

Depuis la fin de l'hiver, les prix des logements neufs reculent. Habituellement, la pression sur les prix se relâche au cours du printemps. Les évolutions des prix constatées au cours des trois derniers mois confirment donc cette tendance saisonnière. Mais cette année, la baisse des prix se prolonge un peu plus longtemps qu'à l'habitude : après quatre mois consécutifs de recul, les prix des maisons perdent encore 0.7 % et ceux des appartements, 0.3 %.

Pourtant, le dynamisme de l'offre bancaire ne faiblit pas. Les taux d'intérêt proposés n'ont jamais été aussi bas et les banques ont encore abaissé leurs exigences en matière d'apport personnel. Mais rien n'y fait et le rythme de progression des prix ralentit toujours : avec en mai 2019, + 2.1 % sur un an pour l'ensemble du marché, contre + 2.7 % il y a un an. C'est sur le marché des maisons que le ralentissement est le plus spectaculaire, avec + 0.9 % sur un an en mai, contre + 4.7 % il y a un an.

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 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>3 597 €</b>	<b>3 594 €</b>	<b>4 286 €</b>
Évolution sur 3 mois	+1,9% ↗	+2,5% ↗	-0,4% ↘
Évolution sur 1 an		+3,5% ↗	+2,1% ↗
<b>MAISON</b>	<b>3 230 €</b>	<b>3 185 €</b>	<b>2 466 €</b>
Évolution sur 3 mois	+2,7% ↗	+3,6% ↗	-0,7% ↘
Évolution sur 1 an		+3,4% ↗	+0,9% ↗
<b>APPARTEMENT</b>	<b>3 938 €</b>	<b>3 976 €</b>	<b>5 002 €</b>
Évolution sur 3 mois	+1,3% ↗	+1,7% ↗	-0,3% ↘
Évolution sur 1 an		+3,5% ↗	+2,3% ↗

## INDICE DES PRIX SIGNÉS

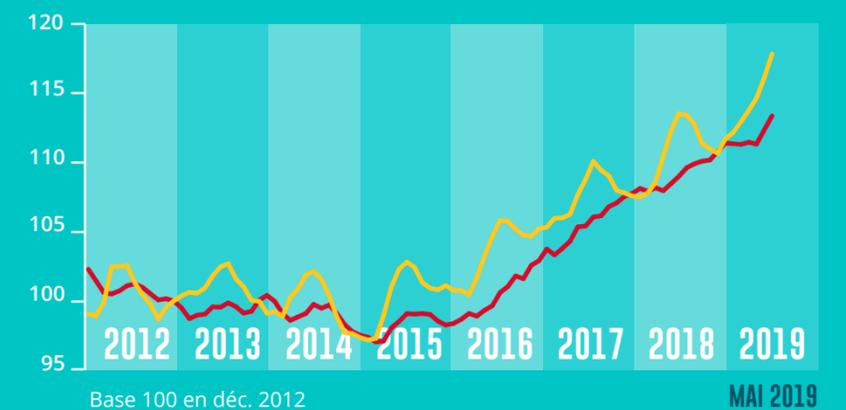
### SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN

— Neuf  
— Ancien



### SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement  
— Maison



# ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

## DES HAUSSES DE PRIX SOUVENT MOINS RAPIDES

En mai, Rennes connaît une augmentation des prix de l'ancien à 2 chiffres (+ 11.2 % sur un an), confirmant la tendance des prix observée depuis l'été 2018. Dans le même temps, le ralentissement de la hausse des prix est spectaculaire sur Bordeaux, avec + 2.8 % sur un an, à un rythme six fois moins rapide qu'il y a un an, à la même époque.

Alors que sur Brest la tendance des prix était orientée à la baisse en 2018, en janvier 2019 la courbe des prix se redresse : les tensions se renforcent au fil des mois, avec en mai + 10.6 % sur un an. En revanche, si la hausse des prix est moins rapide sur Angers (+ 8.1 %), elle se maintient à un rythme soutenu en 2018 : le ralentissement constaté durant l'hiver dernier n'aura été qu'éphémère. Et comme sur Brest, la capacité financière et budgétaire des candidats à un achat a été malmenée par ces évolutions des prix.

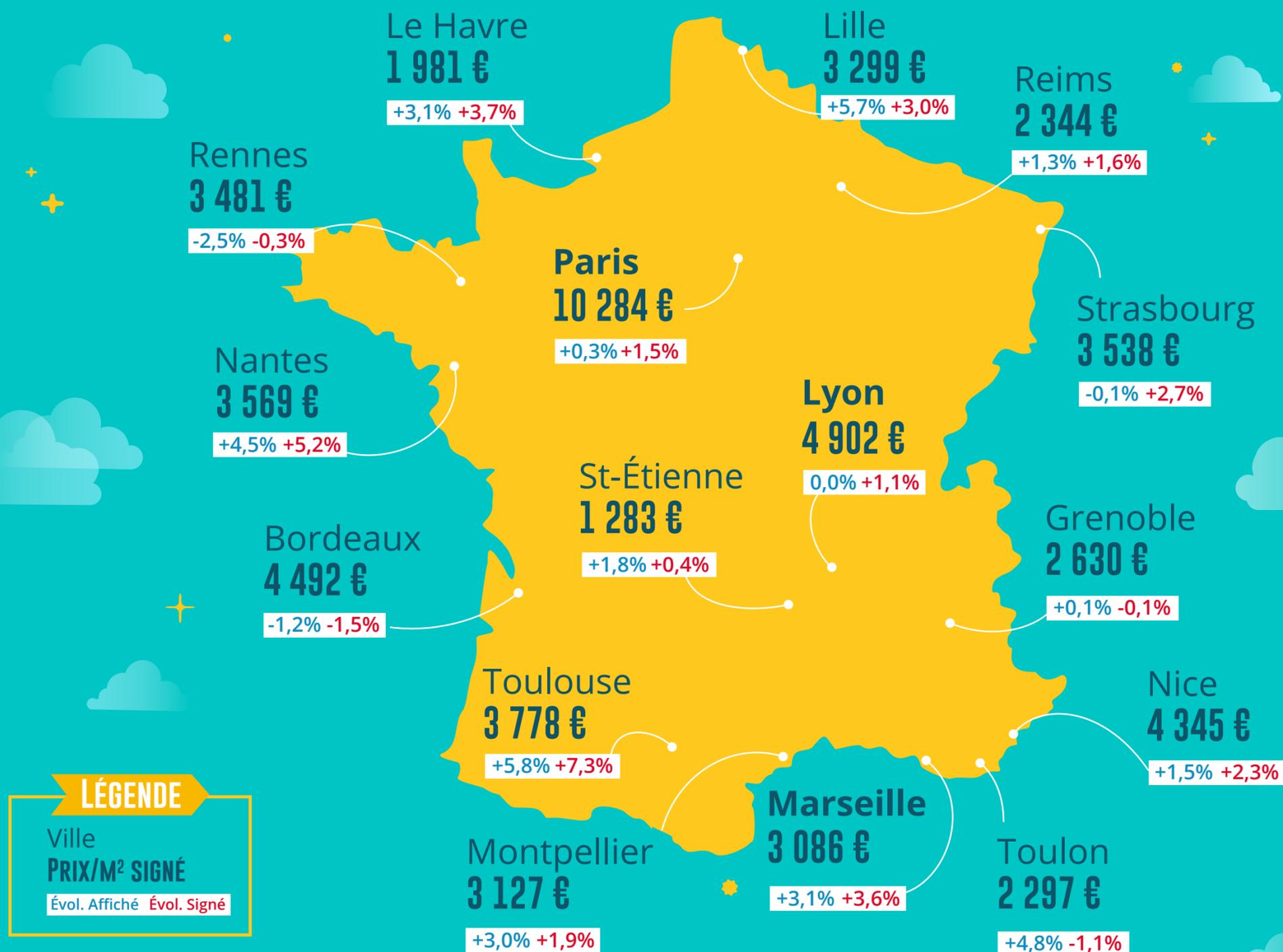
Ailleurs, l'atterrissage de la hausse des prix se poursuit. Depuis la fin de l'année dernière, le rythme des hausses se stabilise dans la plupart des grandes villes. Par exemple à Paris (+ 6.1 % en mai), les prix signés s'établissent au-dessus de 10 000 €/m<sup>2</sup> pour le 11<sup>ème</sup> mois consécutif et maintenant dans 12 arrondissements, et qui vont du simple au double entre le 19<sup>ème</sup> et le 6<sup>ème</sup> arrondissement.

Les conséquences que les hausses de prix ont pu avoir sur la demande perdurent et les baisses de prix ne concernent plus qu'un quart des villes de plus de 100 000 habitants. Et dans les villes de plus de 60 000 habitants, les prix continuent de baisser lorsqu'ils sont inférieurs à 1 600 €/m<sup>2</sup> : donc lorsque le pouvoir d'achat de la demande est fortement contraint.

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 - Juin 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 ↓

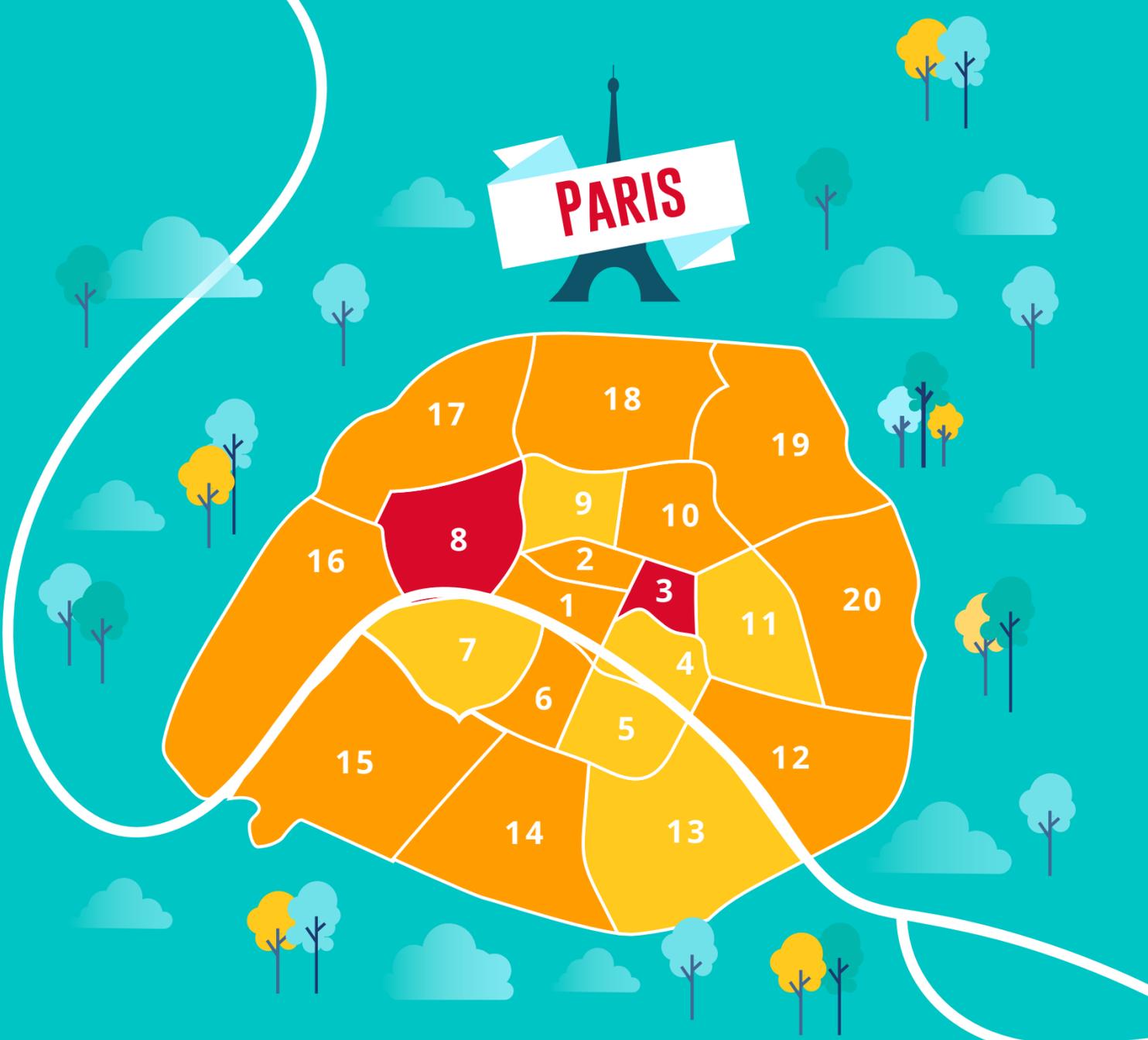
Tableau des 81 villes sur 1 an

Baromètre LPI-SeLoger - Juin 2019

			Prix/m <sup>2</sup> signé	Évolution prix signé
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	4 073 €	+1,0 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 113 €	-4,3 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	2 273 €	+8,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	4 077 €	+1,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	4 905 €	-2,4 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	2 999 €	+7,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	6 068 €	+8,2 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	3 211 €	+8,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	2 630 €	+5,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 621 €	+11,1 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	1 926 €	0,0 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	1 409 €	-2,8 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 593 €	+2,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLAN COURT	8 389 €	+8,8 %
Centre	CHER	BOURGES	1 455 €	-5,1 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	1 931 €	+10,6 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	2 534 €	+4,8 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 565 €	-2,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	4 731 €	-2,6 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	2 774 €	+0,5 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	3 314 €	+1,2 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	1 886 €	+11,6 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 116 €	+5,3 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 327 €	+9,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	4 735 €	+6,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	6 644 €	+4,6 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	3 649 €	+2,7 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 506 €	+0,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	2 721 €	-4,4 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	1 775 €	+1,7 %
Rhône-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 644 €	+1,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	7 422 €	+1,5 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	3 704 €	+10,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	2 879 €	-0,3 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	1 936 €	+0,7 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	1 777 €	+0,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	8 779 €	+4,7 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 211 €	+2,0 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 616 €	+0,2 %
Rhône-Alpes	RHONE	LYON	4 794 €	+5,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	MARSEILLE	2 966 €	+1,6 %

			Prix/m <sup>2</sup> signé	Évolution prix signé
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 101 €	+1,2 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	2 310 €	-2,4 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 046 €	+1,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	5 821 €	+6,6 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 350 €	+1,5 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 247 €	+5,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	4 741 €	+4,8 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	3 451 €	+4,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	11 075 €	+7,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	4 252 €	+3,8 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 151 €	-1,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	3 371 €	-2,0 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 267 €	+2,3 %
Ile-de-France	PARIS	PARIS	10 288 €	+6,1 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	1 758 €	-4,8 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 606 €	+5,6 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	2 990 €	-1,5 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	2 076 €	+8,9 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	1 452 €	-8,3 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 400 €	-5,2 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	3 500 €	+11,2 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	2 044 €	+11,5 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 584 €	+2,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	5 810 €	-2,2 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	3 437 €	+9,1 %
Rhône-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 329 €	-1,6 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	5 316 €	+5,7 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 295 €	+7,3 %
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	3 453 €	+3,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 409 €	-1,0 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 277 €	+4,2 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	2 587 €	+10,8 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	2 421 €	+0,3 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 557 €	-6,4 %
Rhône-Alpes	DROME	VALENCE	1 933 €	+4,5 %
Rhône-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	2 241 €	+4,8 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	6 531 €	+2,8 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	2 303 €	+11,1 %
Rhône-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	3 112 €	+5,8 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	3 439 €	+1,2 %





**FOCUS VILLE**

**SUR 3 MOIS**  
**10 284 €**  
 Affiché +0,3% Signé +1,5%

**SUR 1 AN**  
**10 288 €**  
 Affiché +5,5% Signé +6,1%



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

	Prix/m <sup>2</sup> signé	Affiché	Signé
1	10 907 €	+4,9 %	+8,9 %
2	10 811 €	+8,4 %	+6,2 %
3	11 490 €	+11,9 %	+13,2 %
4	12 524 €	+4,1 %	+3,7 %
5	11 370 €	+3,2 %	+4,1 %
6	14 207 €	+9,8 %	+6,9 %
7	13 599 €	+3,8 %	+3,7 %
8	12 454 €	+10,1 %	+10,3 %
9	10 603 €	+1,9 %	+2,8 %
10	9 585 €	+8,0 %	+5,7 %
11	9 802 €	+3,5 %	+4,6 %
12	8 976 €	+5,3 %	+5,6 %
13	8 247 €	+3,9 %	+3,6 %
14	10 077 €	+4,4 %	+7,1 %
15	9 763 €	+3,7 %	+5,4 %
16	11 994 €	+5,7 %	+5,2 %
17	11 063 €	+8,2 %	+8,9 %
18	9 055 €	+3,8 %	+5,4 %
19	7 883 €	+7,9 %	+8,4 %
20	8 241 €	+6,8 %	+6,8 %

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



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

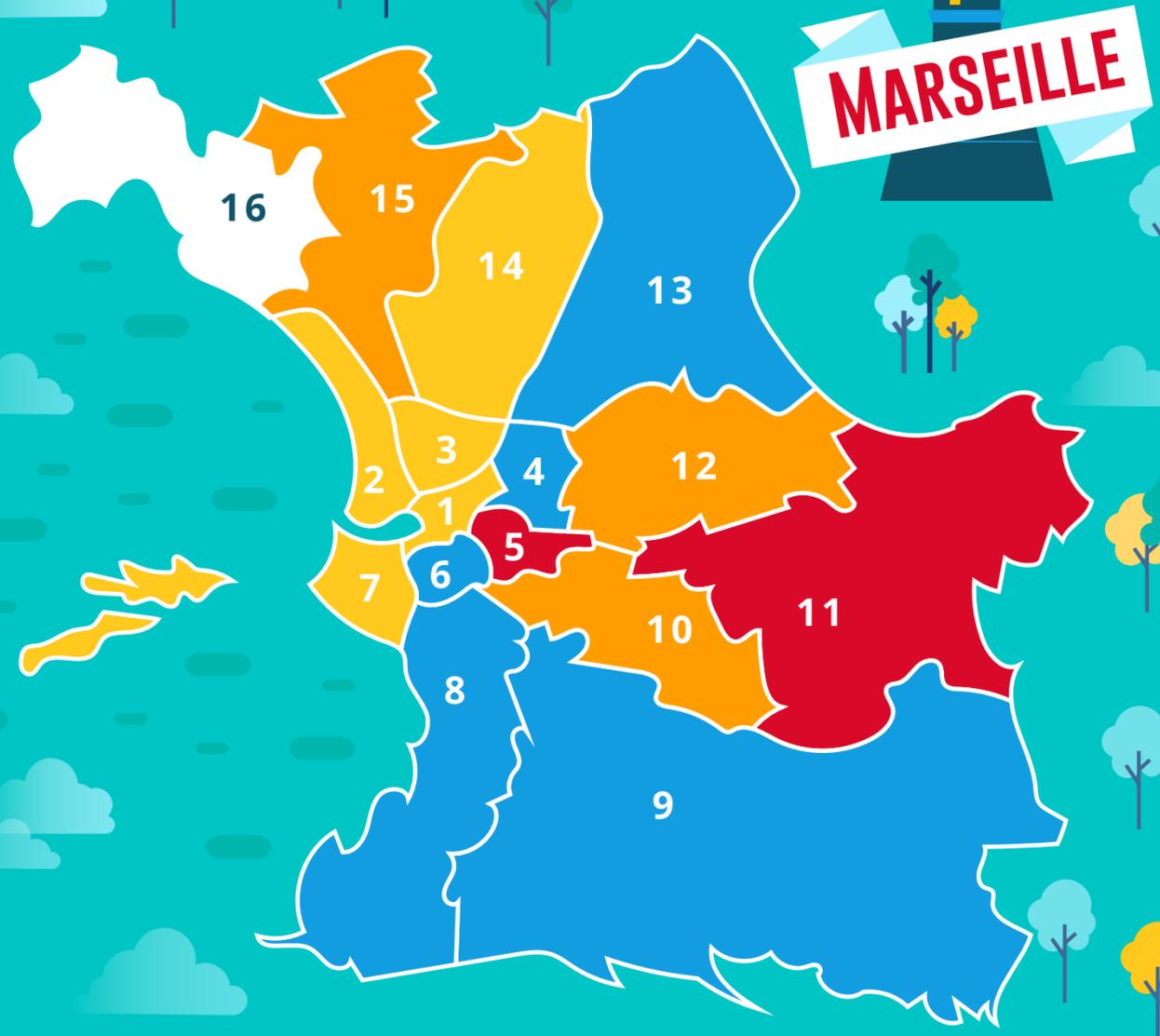
**LÉGENDE**

Évolution sur 1 an du prix/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 - Juin 2019





# MARSEILLE

## FOCUS VILLE

### SUR 3 MOIS

**3 086 €**  
 Affiché **+3,1%** Signé **+3,6%**

### SUR 1 AN

**2 966 €**  
 Affiché **+1,2%** Signé **+1,6%**

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

	Prix/m <sup>2</sup> signé	Affiché	Signé
1	2 645 €	+6,5 %	+3,7 %
2	3 040 €	-3,7 %	+1,4 %
3	1 750 €	-1,5 %	+1,1 %
4	2 406 €	-1,6 %	-1,9 %
5	2 662 €	+7,8 %	+9,9 %
6	3 520 €	-2,7 %	-2,2 %
7	3 625 €	+3,6 %	+3,3 %
8	3 938 €	-3,7 %	-4,4 %
9	2 573 €	-2,3 %	-1,3 %
10	2 264 €	+2,1 %	+5,4 %
11	2 687 €	+12,0 %	+12,4 %
12	2 906 €	+9,6 %	+7,7 %
13	2 080 €	-5,3 %	-2,6 %
14	1 595 €	+0,8 %	+3,2 %
15	1 675 €	+3,9 %	+6,4 %
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**  
**4 902 €**  
 Affiché **0,0%** Signé **+1,1%**

**SUR 1 AN**  
**4 794 €**  
 Affiché **+4,7%** Signé **+5,3%**

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

	Prix/m <sup>2</sup> signé	Affiché	Signé
1	5 554 €	-1,0 %	+1,2 %
2	6 164 €	-4,5 %	-0,4 %
3	4 489 €	+6,5 %	+6,3 %
4	5 067 €	+8,8 %	+12,5 %
5	4 111 €	+7,6 %	+5,1 %
6	6 136 €	+8,4 %	+9,6 %
7	4 532 €	+5,0 %	+5,2 %
8	3 540 €	+2,3 %	-1,0 %
9	3 605 €	+4,6 %	+4,2 %



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

SeLoger

# LES PRIX DANS LES MÉTROPOLIS

## L'EXCEPTION BRETONNE

Dans les métropoles bretonnes de Brest et de Rennes, la ville-centre enregistre encore des prix d'appartements anciens en augmentation rapide (une croissance à 2 chiffres). Et sur l'ensemble de ces territoires métropolitains, la hausse des prix est toujours vive : avec + 12.7 % sur la métropole de Rennes en raison d'une augmentation des prix plus rapide en périphérie que dans la ville-centre, du fait du déplacement de la demande vers les marchés des communes adjacentes. Et + 7.6 % sur la métropole de Brest sous l'effet de la pression de la demande qui se renforce depuis le début de l'année, partout sur ce territoire.

Dans le même temps, le ralentissement de la hausse des prix des appartements anciens est quasiment général. Sur les métropoles de Grenoble, Marseille et Montpellier, les augmentations récentes sont de moins de 1 %. Et la décélération est remarquable sur Bordeaux Métropole : jusqu'à récemment, le report de la demande du centre vers la périphérie avait contribué à la diffusion de la hausse des prix sur l'ensemble du territoire métropolitain et déstabilisé les marchés locaux ; maintenant, le calme se retrouve sur ces marchés périphériques, sans pour autant que les conséquences des emballements passés puissent être facilement gommées.

Sur le marché des maisons, l'exception brestoise perdure, avec des prix en augmentation de 7.8 % sur un an : alors que sur la plupart des autres métropoles, ces prix progressent moins vite qu'auparavant (et de l'ordre de 5 % sur la plupart d'entre elles), la hausse s'est renforcée sur Brest Métropole. La préférence de la demande pour la maison individuelle ne se dément donc pas sur cette métropole, alors que les prix reculent sur les métropoles de Grenoble et de Nice.

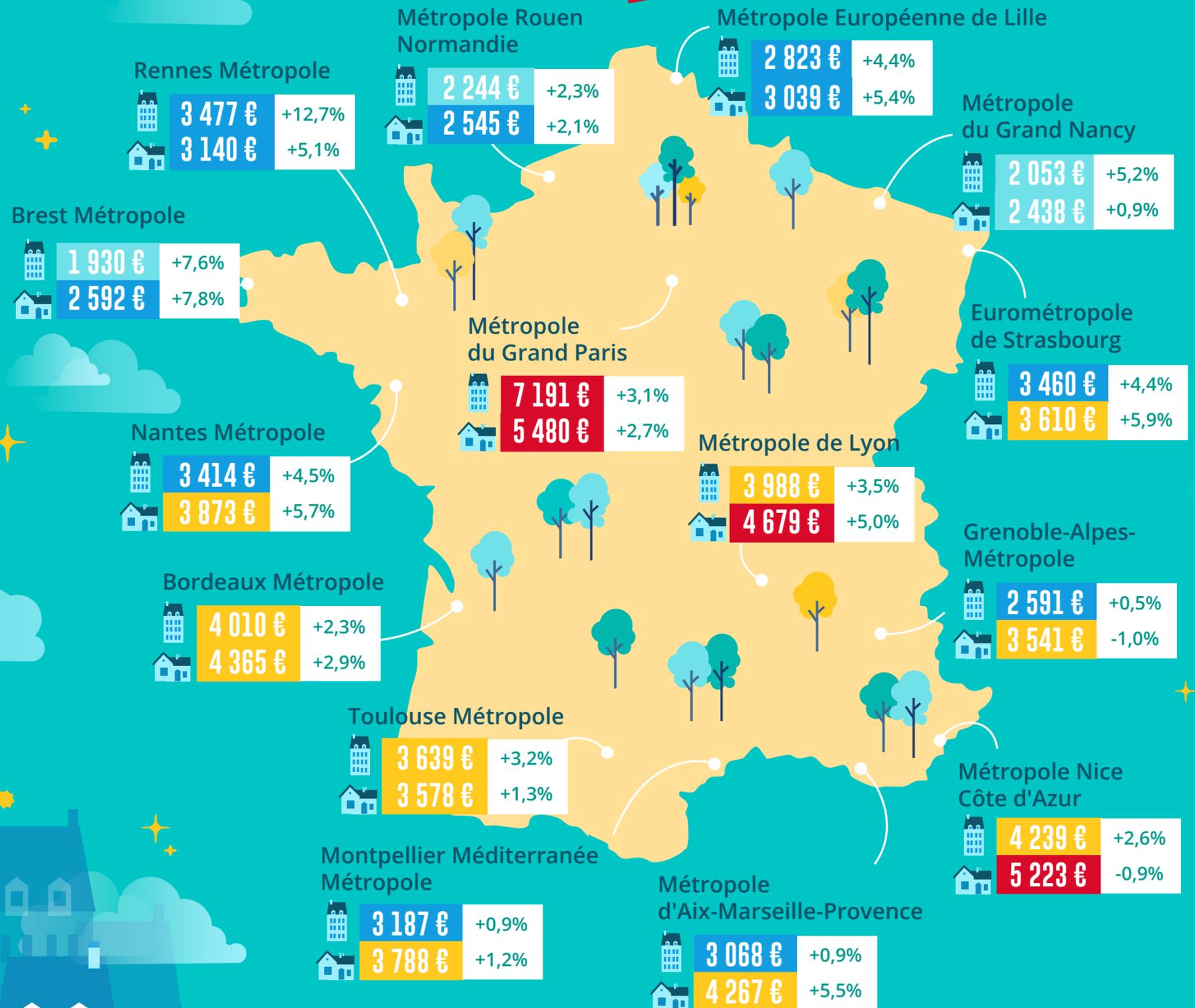
TÉLÉCHARGER ↓

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

MAISON



Évolution

sur 1 an

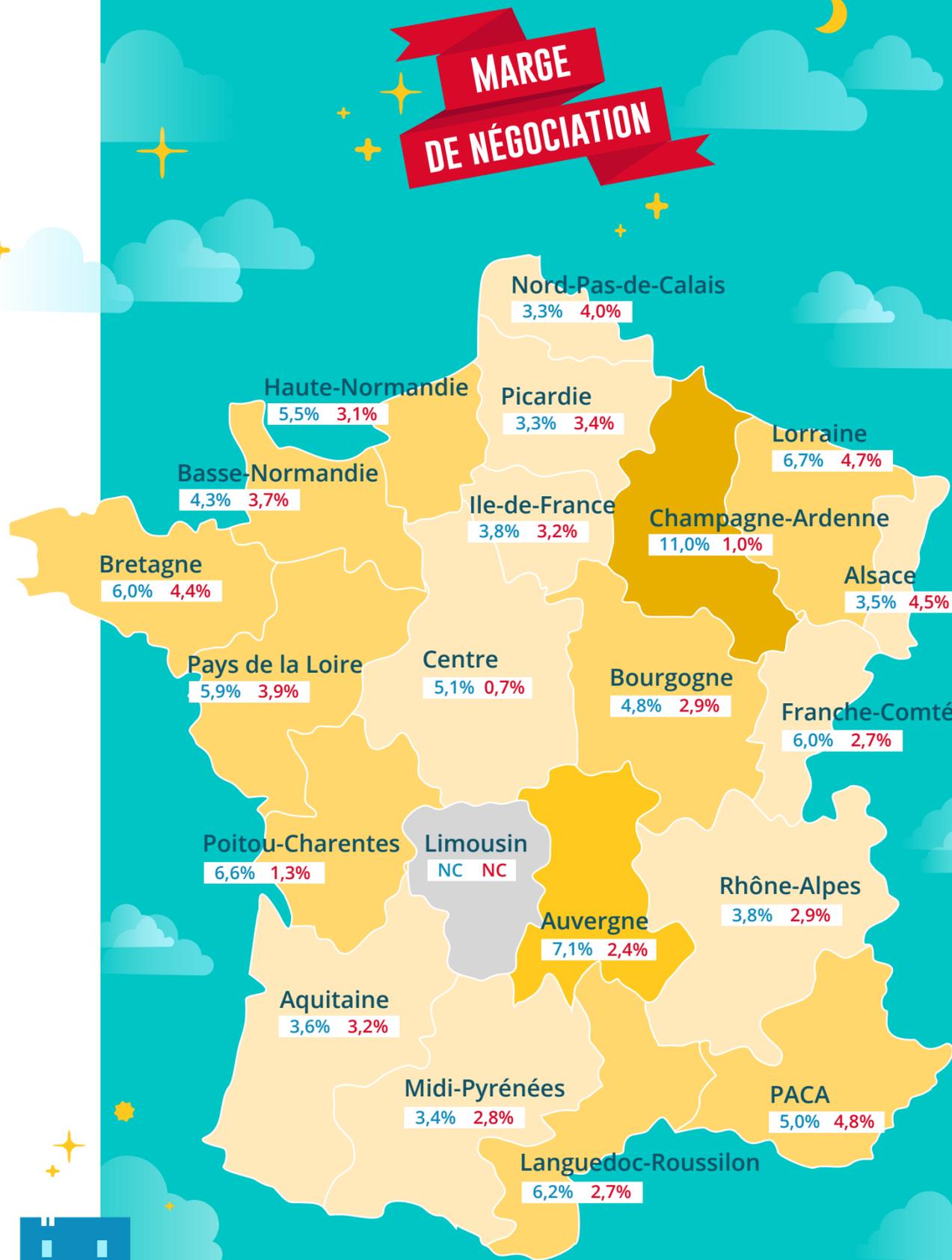
# ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

## DES MARGES ENCORE EN BAISSÉ

En mai, France entière, la marge de négociation s'est établie à 4.1 %, en moyenne : 3.5 % pour les appartements et 4.6 % pour les maisons.

Les marges diminuent donc toujours, pour s'établir maintenant à des niveaux jamais observés jusqu'alors. En effet, sur les marchés les moins dynamiques, les offreurs doivent calibrer les propositions de prix « au plus juste », afin de ne pas risquer de manquer la vente : le ralentissement de la hausse des prix affichés est alors synonyme de baisse des marges. Alors que sur les marchés où la pénurie de biens à acquérir accompagne la pression de la demande, 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.

Sur le marché des maisons, les marges se situent ainsi à 12 % sous leur moyenne de longue période, et sur le marché des appartements, à 22 % sous leur moyenne de longue période.



## FRANCE ENTIÈRE



## 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

Baromètre LPI-SeLoger - Juin 2019

### LÉGENDE

Région

Maison Appartement

Marge de négociation globale

0 à 2% 2 à 4% 4 à 6% 6 à 8% 8% et +

# ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

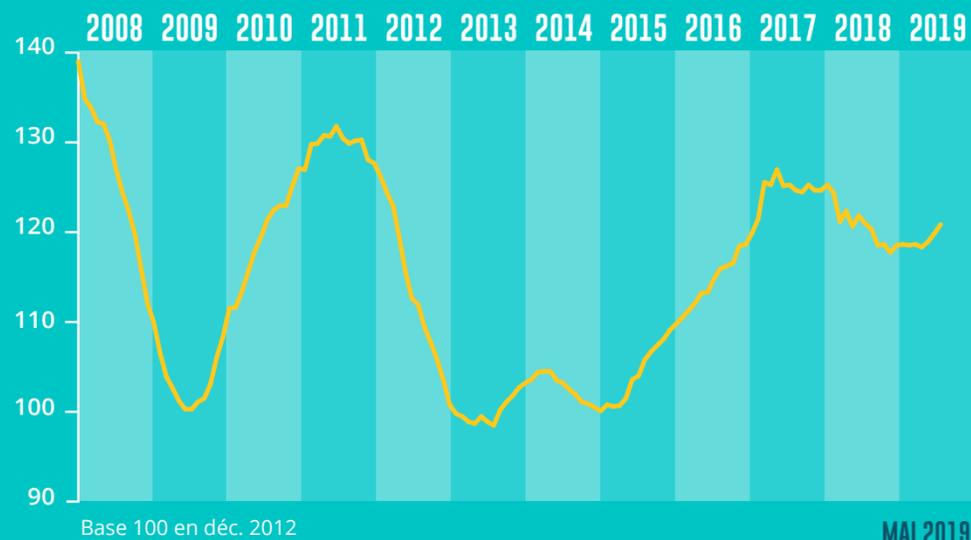
## REBOND DU MARCHÉ DE L'ANCIEN

Depuis le début de l'année 2019, les ventes de logements anciens se redressent. Le dynamisme de l'offre bancaire permet aux candidats à l'achat de bénéficier de conditions de crédit exceptionnelles : les taux d'intérêt n'ont jamais été aussi bas et les ménages peuvent emprunter sur des durées qui ne cessent de s'allonger, sans risque pour eux puisque les crédits sont presque exclusivement à taux fixe. En outre et c'est ce qui explique le rebond du marché constaté depuis l'été 2018, en abaissant les taux d'apport personnel exigés à des niveaux sans précédent par le passé, les banques ont permis à de nouvelles clientèles, les ménages jeunes et/ou modestes faiblement dotés en épargne préalable, de réaliser leurs projets immobiliers.

Les ventes de logements anciens ont ainsi progressé de 8.0 % au cours des 3 derniers mois. Et même si dans les prochains mois le rebond de l'activité se fait moins vif, l'activité va poursuivre son redressement aidé par une nouvelle amélioration des conditions de crédit.

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

### NIVEAU ANNUEL GLISSANT



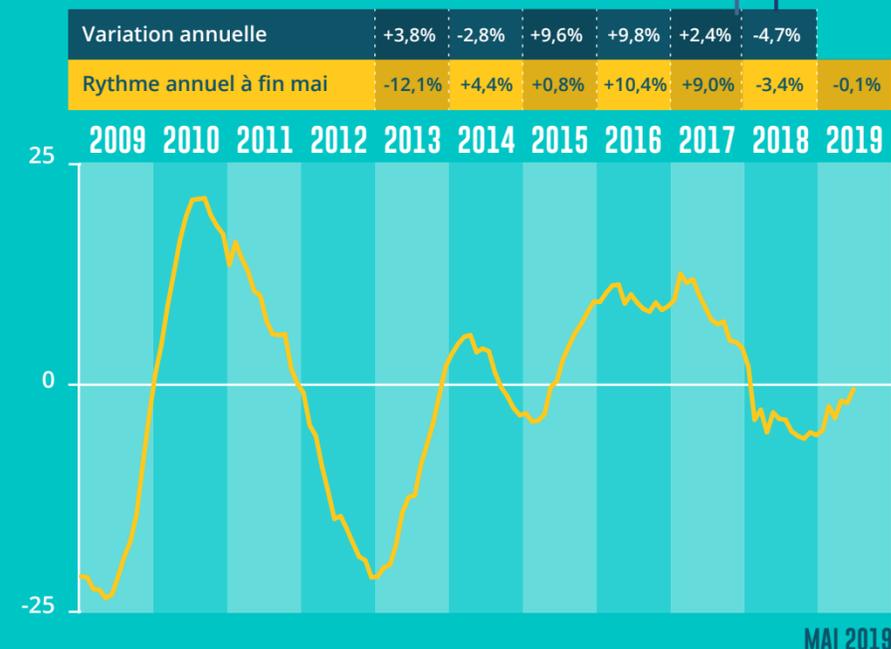
TÉLÉCHARGER ↓

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

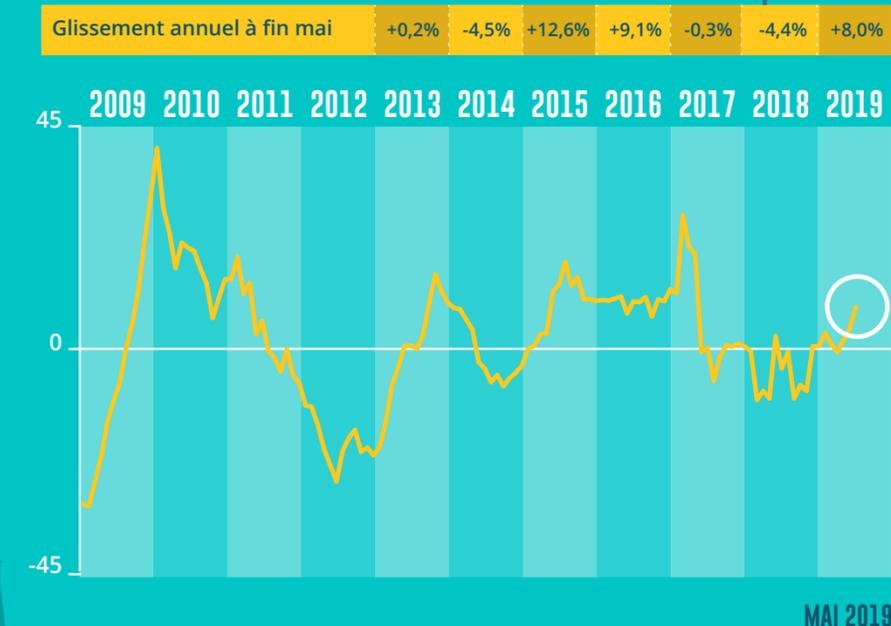
Baromètre LPI-SeLoger - Juin 2019

## 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

## EMBELLIE À PEU PRÈS GÉNÉRALE

Portées par le dynamisme de l'offre bancaire, les ventes de logements anciens ont augmenté à un rythme soutenu au cours des 3 derniers mois (une progression à deux chiffres) dans le quart nord/nord-est du territoire et en Normandie. Certes, dans certaines de ces régions, le marché avait été très affecté, dès le printemps 2017 et durant toute l'année 2018, par la fragilité économique et financière de la demande : dans ces régions, les ventes ont récemment augmenté de plus de 20 % comme en Bourgogne, en Champagne-Ardenne ou en Franche Comté, par exemple.

Ailleurs, les ventes ont à peu près partout cru de l'ordre de 5 %, au cours des 3 derniers mois. Néanmoins, la demande peine encore à franchement se redresser dans quelques régions (Centre, Languedoc-Roussillon, Limousin et PACA), déstabilisée par la hausse des prix constatée jusqu'alors.

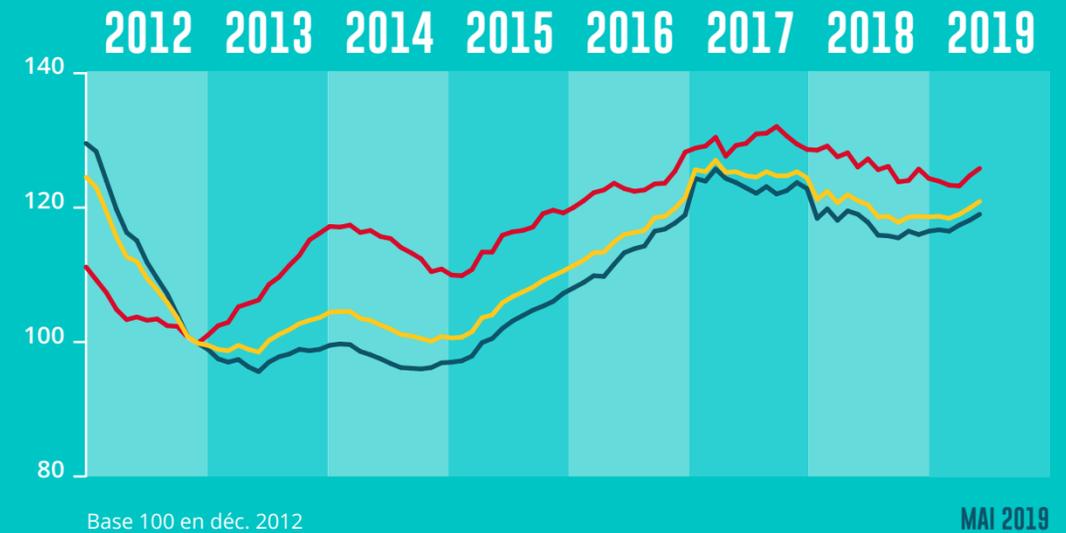
### Michel Mouillart

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

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

### NIVEAU ANNUEL GLISSANT

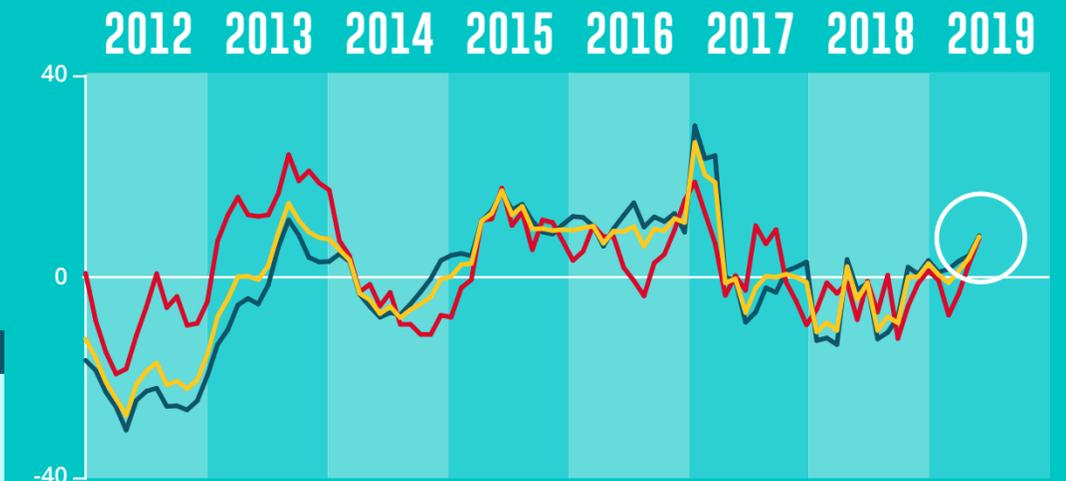
IDF	Variation annuelle	+16,3%	-4,5%	+7,4%	+7,6%	+0,3%	-3,4%	
	Rythme annuel à fin mai	+2,4%	+10,2%	-2,8%	+9,0%	+4,5%	-2,5%	-0,2%
PROVINCE	Variation annuelle	-0,9%	-2,0%	+10,6%	+10,8%	+3,3%	-5,2%	
	Rythme annuel à fin mai	-17,1%	+1,9%	+2,4%	+11,0%	+10,8%	-3,8%	-0,1%



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

### NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin mai	+12,3%	-1,4%	+11,5%	+8,0%	+0,3%	-8,4%	+7,6%
PROVINCE	Glissement annuel à fin mai	-4,2%	-5,8%	+13,1%	+9,6%	-0,6%	-2,5%	+8,2%



TÉLÉCHARGER ↓

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

## 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 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**

