

BAROMÈTRE DES
PRIX IMMOBILIERS



LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN AVRIL 2019

MAI 2019

LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

3 321 €

PRIX DU M² SIGNÉ
en France,
dans l'ancien

Tensions saisonnières sur les
prix des maisons anciennes

4,0%

MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien,
tous biens confondus

Nouvelle diminution
des marges

+1,5%

PRIX DU M² SIGNÉ
Évolution en France,
dans l'ancien sur 3 mois

Ralentissement général
de la hausse des prix

+3,1%

VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Le redressement
du marché

ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

TENSIONS SAISONNIÈRES SUR LES PRIX DES MAISONS ANCIENNES

Comme chaque année, les tensions sur les prix sont réapparues en avril. La pression saisonnière de la demande s'est en effet renforcée, amplifiant le rebond des ventes qui se constate depuis la fin de l'automne 2018.

C'est principalement le marché des maisons qui a été concerné par cette évolution : au cours des trois derniers mois, les prix affichés ont augmenté de 2.1 %, confirmant la tendance qui se dessine depuis le début de l'année. En revanche sur le marché des appartements, la progression des prix affichés reste contenue (+ 0.8 %) pour le sixième mois consécutif, illustrant les évolutions qui s'observent dans la plupart des grandes villes et qui conduisent les offreurs à faire preuve de modération lors de la présentation des biens sur le marché.

Pour autant, sur l'ensemble du marché de l'ancien, les tendances récentes des prix affichés confirment que derrière des tensions saisonnières, le relâchement de la pression sur les prix demeure : au cours des trois derniers mois, la hausse est de 1.4 %, contre + 2.2 % il y a un an à la même époque.

Néanmoins, en dépit de l'embellie constatée sur les ventes, le ralentissement de la hausse des prix des logements anciens se confirme : en avril, le rythme annuel de progression des prix signés était de 3.4 %, contre 3.8 % il y a un an, à la même époque. Certes, la décélération est maintenant moins marquée qu'en 2018, mais elle se poursuit.

NOUVELLE BAISSSE DES PRIX DU NEUF

Traditionnellement, les prix des logements neufs reculent à la sortie de l'hiver. Les évolutions des prix constatées au cours des trois derniers mois n'échappent pas à la règle. Mais si le repli est général, il est nettement plus rapide qu'à l'habitude : avec en avril, - 1.7 % au cours des 3 derniers mois dans l'ensemble, contre - 0.3 % il y a un an à la même époque. La baisse reste plus rapide sur le marché des maisons (- 3.1 %, contre - 0.7 % il y a un an) que sur celui des appartements (- 1.4 % contre - 0.1 %).

En dépit d'une nouvelle amélioration des conditions de crédit et d'octroi des prêts, le rythme de progression des prix ralentit donc toujours : avec en avril 2019, + 1.9 % sur un an pour l'ensemble du marché, contre + 2.8 % il y a un an. Pourtant la demande frémit depuis le début de l'année, mais rien n'y fait.

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 - Mai 2019

	ANCIEN		NEUF
	Prix/m ² affiché	Prix/m ² signé	Prix/m ² signé
GLOBAL	3 348 €	3 321 €	3 911 €
Évolution sur 3 mois	+1,4% ↗	+1,5% ↗	-1,7% ↘
Évolution sur 1 an		+3,4% ↗	+1,9% ↗
MAISON	3 067 €	3 011 €	2 566 €
Évolution sur 3 mois	+2,1% ↗	+2,5% ↗	-3,1% ↘
Évolution sur 1 an		+3,3% ↗	+0,8% ↗
APPARTEMENT	3 609 €	3 610 €	4 444 €
Évolution sur 3 mois	+0,8% ↗	+0,8% ↗	-1,4% ↘
Évolution sur 1 an		+3,4% ↗	+2,2% ↗

INDICE DES PRIX SIGNÉS

SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN

— Neuf
— Ancien



SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement
— Maison



ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

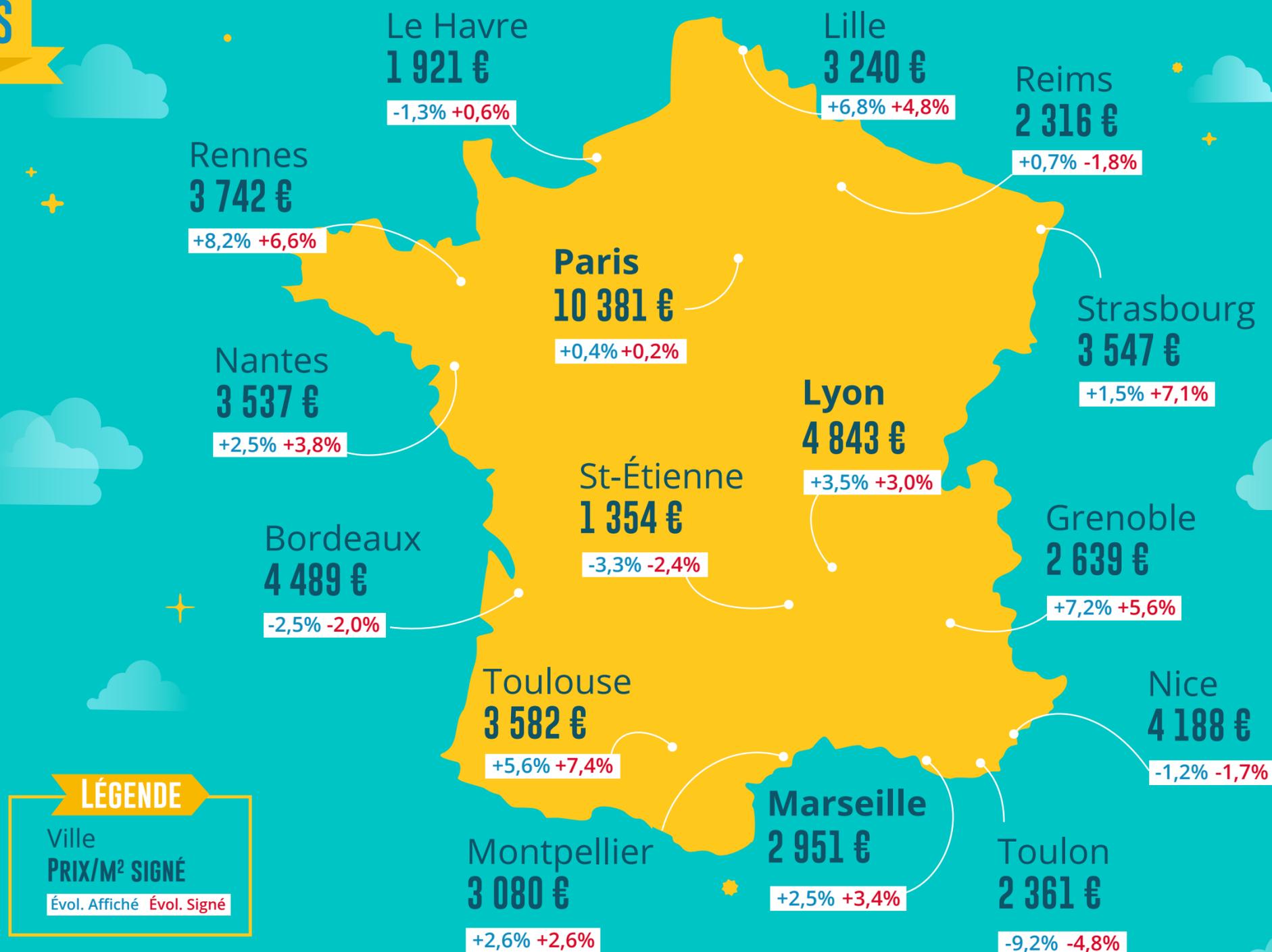
RALENTISSEMENT GÉNÉRAL DE LA HAUSSE DES PRIX

Le ralentissement de la hausse des prix des appartements anciens est maintenant général : même à Rennes où en mars dernier les prix enregistraient encore une progression à 2 chiffres ou à Lyon qui en dépit de l'attractivité de son marché connaît maintenant une hausse deux fois moindre qu'il y a un an. Le ralentissement le plus spectaculaire se constatant toujours sur Bordeaux, avec une augmentation des prix de 3.8 % sur un an en avril, à un rythme quatre fois moins rapide qu'il y a un an, à la même époque.

En dehors de quelques villes telles Angers ou Brest où des tensions modérées réapparaissent, comme cela est fréquent à cette période de l'année, l'atterrissage de la hausse des prix des logements anciens s'impose donc. Une exception demeure cependant, à Paris où le rythme de l'augmentation annuelle (+ 6.4 % en avril) se maintient au-dessus des 6.0 % depuis la fin de l'année dernière : avec des prix signés qui s'établissent au-dessus de 10 000 €/m² pour le 10^{ème} mois consécutif et qui vont du simple au double entre le 19^{ème} et 20^{ème} arrondissement d'une part et le 6^{ème} arrondissement d'autre part.

Et compte tenu des prix constatés dans la plupart des grandes villes, la demande s'est déplacée vers les communes limitrophes, entretenant des hausses de prix qui y déstabilisent les marchés par leur vigueur inhabituelle.

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



LÉGENDE

Ville
PRIX/M² SIGNÉ

Évol. Affiché Évol. Signé

Baromètre LPI-SeLoger - Mai 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

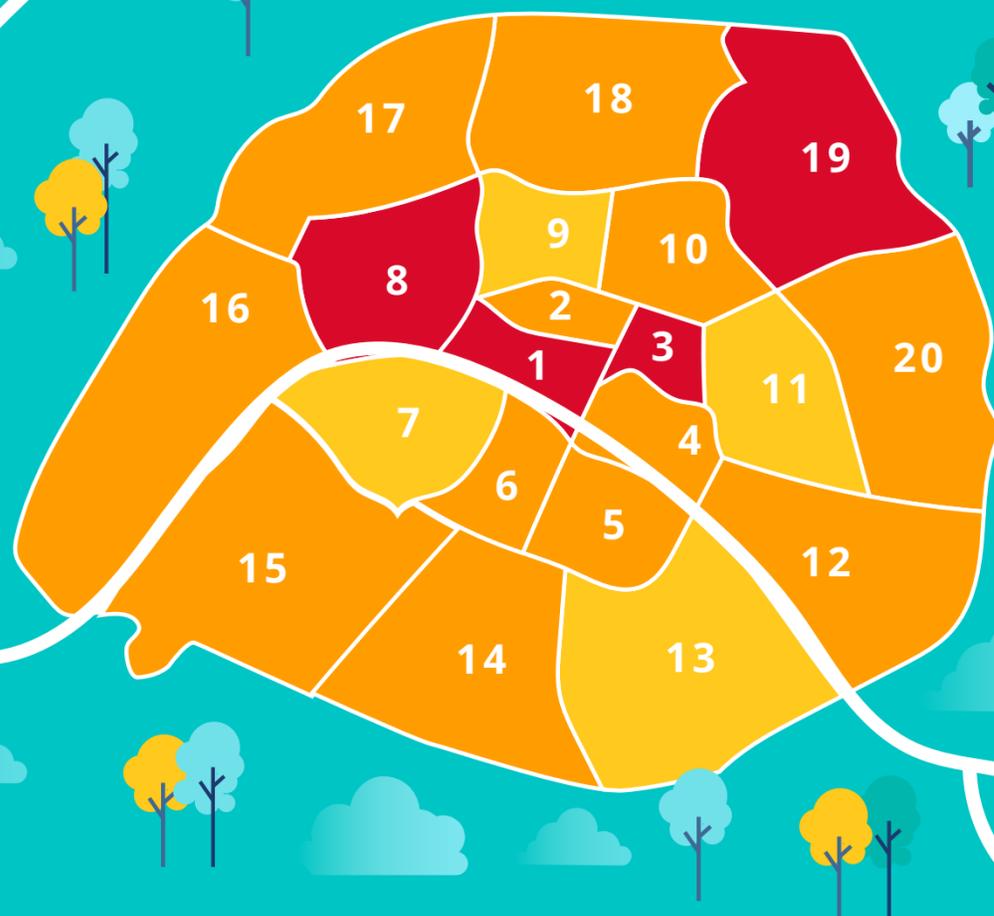
Baromètre LPI-SeLoger - Mai 2019

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	3 915 €	-0,7 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 115 €	-4,2 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	2 301 €	+8,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	4 117 €	+0,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	4 915 €	-0,9 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	2 990 €	+7,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	6 098 €	+9,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	3 179 €	+6,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	2 862 €	+8,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 660 €	+11,6 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	1 952 €	+1,5 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	1 396 €	-7,2 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 652 €	+3,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLAN COURT	8 356 €	+7,0 %
Centre	CHER	BOURGES	1 370 €	-8,5 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	1 928 €	+5,1 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	2 506 €	+4,6 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 518 €	-1,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	4 777 €	-3,5 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	2 671 €	+0,2 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	3 364 €	+1,8 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	1 869 €	+9,2 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 109 €	+4,9 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 260 €	+5,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	4 721 €	+5,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	6 623 €	+4,7 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	3 707 €	+4,4 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 513 €	+0,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	2 734 €	-8,2 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	1 805 €	+4,9 %
Rhône-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 667 €	+1,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	7 431 €	+2,0 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	3 722 €	+8,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	2 841 €	+2,1 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	1 936 €	+1,5 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	1 692 €	-2,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	8 707 €	+3,3 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 194 €	+1,2 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 614 €	-0,1 %
Rhône-Alpes	RHONE	LYON	4 663 €	+5,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	MARSEILLE	2 942 €	+1,5 %

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 033 €	-0,7 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	2 225 €	-3,3 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 018 €	+0,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	5 742 €	+6,0 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 354 €	+2,9 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 237 €	+5,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	5 041 €	+7,6 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	3 439 €	+4,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	11 099 €	+7,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	4 215 €	+3,4 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 130 €	-0,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	3 366 €	-2,5 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 211 €	+0,6 %
Ile-de-France	PARIS	PARIS	10 281 €	+6,4 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	1 764 €	-5,5 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 605 €	+5,4 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	2 944 €	-3,7 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	2 087 €	+10,3 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	1 515 €	0,0 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 396 €	-4,4 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	3 495 €	+9,9 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	2 033 €	+9,1 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 559 €	+3,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	5 853 €	-0,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	3 434 €	+9,7 %
Rhône-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 343 €	-0,8 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	5 288 €	+3,8 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 296 €	+8,2 %
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	3 461 €	+4,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 397 €	-0,1 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 224 €	+4,5 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	2 603 €	+10,9 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	2 390 €	+0,7 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 556 €	-7,2 %
Rhône-Alpes	DROME	VALENCE	1 937 €	+6,2 %
Rhône-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	2 229 €	+7,8 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	6 478 €	+1,4 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	2 303 €	+12,3 %
Rhône-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	3 148 €	+6,3 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	3 303 €	+1,5 %



PARIS



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



TÉLÉCHARGER ↓

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



SUR 3 MOIS

10 381 €

Affiché Signé
+0,4% +0,2%

SUR 1 AN

10 281 €

Affiché Signé
+5,0% +6,4%



SeLoger®

LPI-SELOGER

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	10 524 €	+5,5 %	+9,0 %
2	10 707 €	+6,4 %	+5,8 %
3	11 462 €	+11,8 %	+14,6 %
4	12 862 €	+7,4 %	+6,7 %
5	11 637 €	+3,8 %	+6,7 %
6	14 114 €	+6,6 %	+6,5 %
7	13 548 €	+2,6 %	+3,8 %
8	12 463 €	+9,7 %	+11,6 %
9	10 531 €	+3,1 %	+2,8 %
10	9 550 €	+5,6 %	+5,2 %
11	9 758 €	+3,2 %	+4,8 %
12	8 817 €	+4,2 %	+5,2 %
13	8 214 €	+4,2 %	+4,5 %
14	10 074 €	+4,6 %	+6,9 %
15	9 675 €	+3,1 %	+5,4 %
16	11 862 €	+3,9 %	+5,6 %
17	11 093 €	+7,6 %	+7,6 %
18	9 022 €	+4,0 %	+6,5 %
19	7 945 €	+8,0 %	+9,6 %
20	7 941 €	+5,3 %	+7,2 %

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 - Mai 2019



MARSEILLE

FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

2 951 €
Affiché **+2,5%** Signé **+3,4%**

SUR 1 AN

2 942 €
Affiché **+0,9%** Signé **+1,5%**

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	2 617 €	+4,1 %	+4,2 %
2	3 010 €	+1,8 %	+1,7 %
3	1 736 €	-3,0 %	-2,0 %
4	2 381 €	-3,5 %	+0,1 %
5	2 607 €	+10,5 %	+12,1 %
6	3 597 €	-4,3 %	-0,7 %
7	3 582 €	+1,8 %	+1,6 %
8	3 916 €	-4,3 %	-4,8 %
9	2 576 €	-1,4 %	-3,7 %
10	2 258 €	+3,3 %	+4,1 %
11	2 645 €	+9,6 %	+10,0 %
12	2 900 €	+9,0 %	+7,2 %
13	2 217 €	-3,5 %	+0,6 %
14	1 590 €	-3,9 %	+2,5 %
15	1 596 €	+6,5 %	-0,2 %
16	NC		

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



Base 100 en déc. 2012 **AVRIL 2019**

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 +
----------	--------------	-------------	------------	------------	---------



FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS
4 843 €
 Affiché **+3,5%** Signé **+3,0%**

SUR 1 AN
4 663 €
 Affiché **+5,6%** Signé **+5,9%**

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	5 579 €	+2,0 %	+4,6 %
2	6 274 €	+0,6 %	+3,6 %
3	4 431 €	+6,1 %	+6,6 %
4	4 986 €	+13,3 %	+12,3 %
5	4 093 €	+6,5 %	+5,6 %
6	6 054 €	+9,2 %	+9,2 %
7	4 466 €	+4,6 %	+4,8 %
8	3 450 €	-0,1 %	-2,5 %
9	3 603 €	+5,1 %	+6,3 %



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

DES ÉVOLUTIONS DE PRIX TRÈS DIVERSES ENTRE LES MÉTROPOLIS

Le ralentissement de la hausse des prix des logements anciens se constate dans la plupart des métropoles. Néanmoins, la hausse des prix des appartements reste vive sur la métropole de Rennes (+ 12.3 % sur un an) : l'évolution tient à une augmentation des prix plus rapide en périphérie que dans la ville-centre, illustrant les conséquences que le déplacement de la demande peut avoir sur la dynamique des marchés locaux.

De même, l'évolution des prix des appartements observée sur la métropole de Brest est remarquable (+ 6.6 % sur un an) : alors que jusqu'en janvier dernier les prix hésitaient, les augmentations récentes placent la métropole de Brest juste derrière celle de Rennes, mais devant celles de Lyon, de Nantes ou de Toulouse par exemple.

L'exception brestoïse est d'autant plus notable que dans le même temps, les prix des maisons y progressent le plus rapidement (+ 6.2 %). En revanche, les prix des maisons reculent dans les métropoles de Nancy et de Nice et ils n'augmentent que faiblement dans celles de Grenoble, Montpellier et Toulouse.

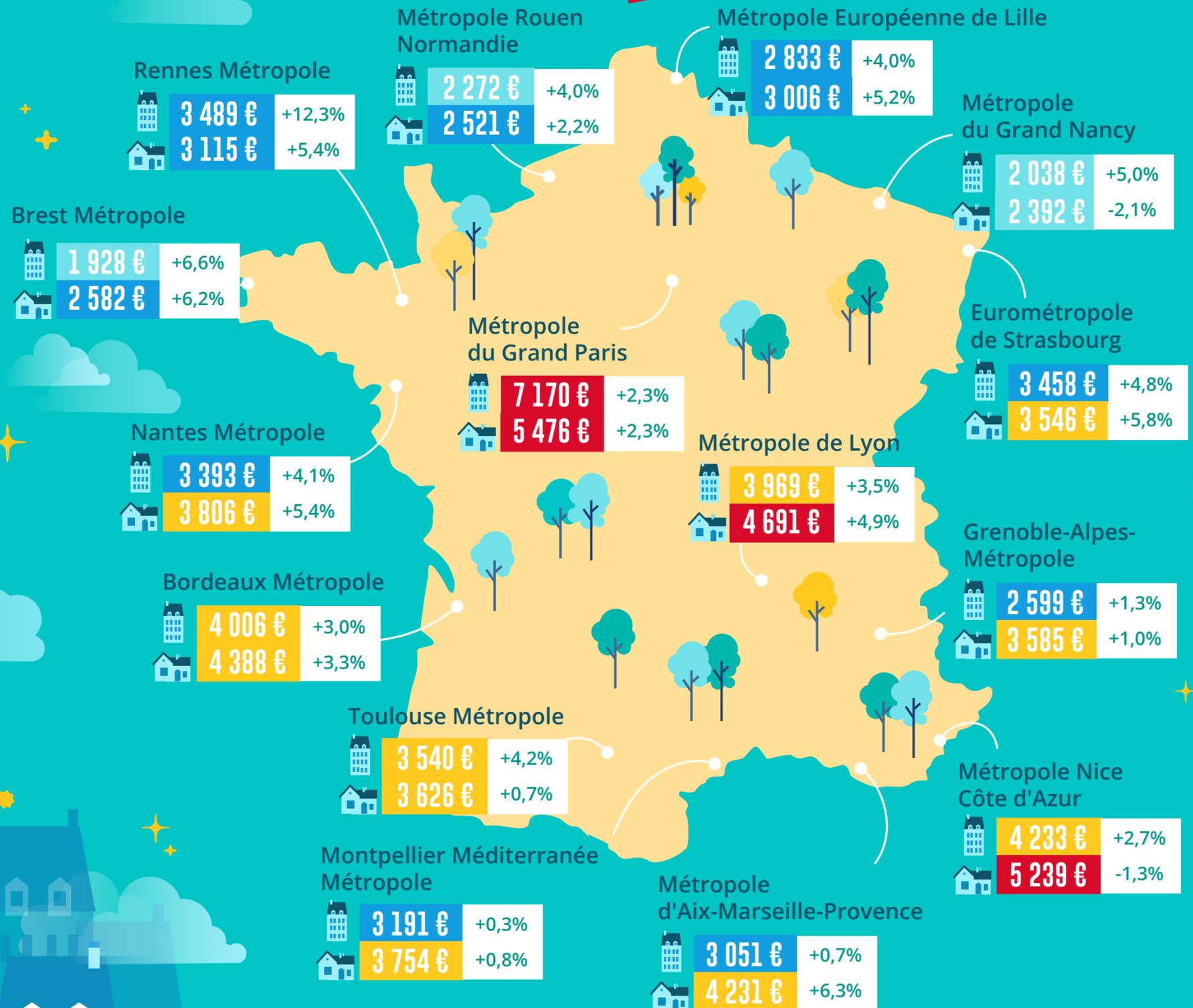
Pour autant, entre les métropoles les moins chères (Brest, Grand Nancy ou Rouen Normandie) et celle du Grand Paris, l'écart de prix est toujours de 1 à 4 pour les appartements anciens. Et de 1 à 2, si la comparaison se fait avec les métropoles de Bordeaux, Lyon ou Nice. Les différences de prix restent à l'image du potentiel de développement économique des territoires et des niveaux de revenus des ménages résidents, même si elles ne reflètent pas toujours la qualité de vie constatée.

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

NOUVELLE DIMINUTION DES MARGES

En avril, France entière, la marge de négociation s'est établie à 4.0 %, en moyenne : 3.5 % pour les appartements et 4.6 % pour les maisons.

Les marges baissent donc encore, après avoir hésité durant les mois d'hiver, comme cela est fréquemment le cas. Et elles s'établissent à leur niveau le plus bas observé jusqu'alors : si sur le marché des maisons elles retrouvent le minimum déjà atteint en juillet 2017 et situé à 9 % sous leur moyenne de longue période, elles descendent en revanche à leur point le plus bas sur le marché des appartements, à 20 % sous leur moyenne de longue période.

Le ralentissement de la hausse des prix signés pousse en effet les offreurs à réviser leurs propositions de prix et à les calibrer « au plus juste », afin de réduire au maximum les délais de réalisation de leurs ventes. Alors que sur un marché où pourtant la pénurie de biens à acquérir se répand, les acheteurs préfèrent ne pas négocier les prix affichés, renonçant même (en partie) à leur pouvoir de négociation, afin de ne pas risquer de perdre les logements qu'ils convoitent.

MARGE DE NÉGOCIATION



LÉGENDE

Région

Maison Appartement

Marge de négociation globale

0 à 2% 2 à 4% 4 à 6% 6 à 8% 8% et +

FRANCE ENTIÈRE

GLOBAL

4,0%

MAISON

4,6%

APPARTEMENT

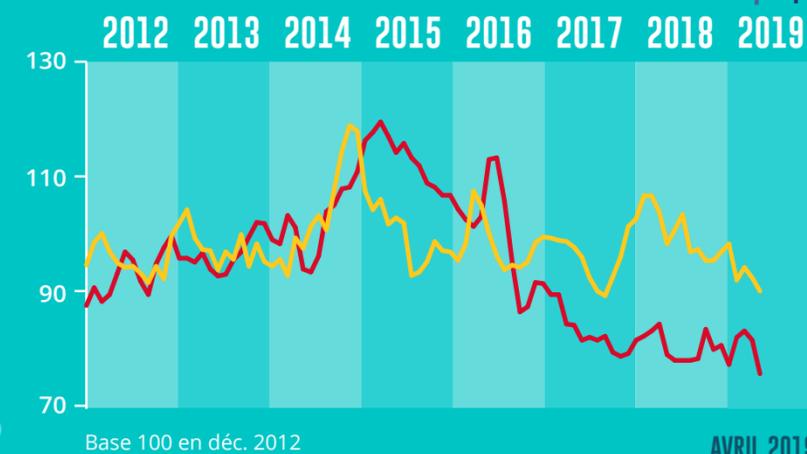
3,5%

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

LE REDRESSEMENT DU MARCHÉ

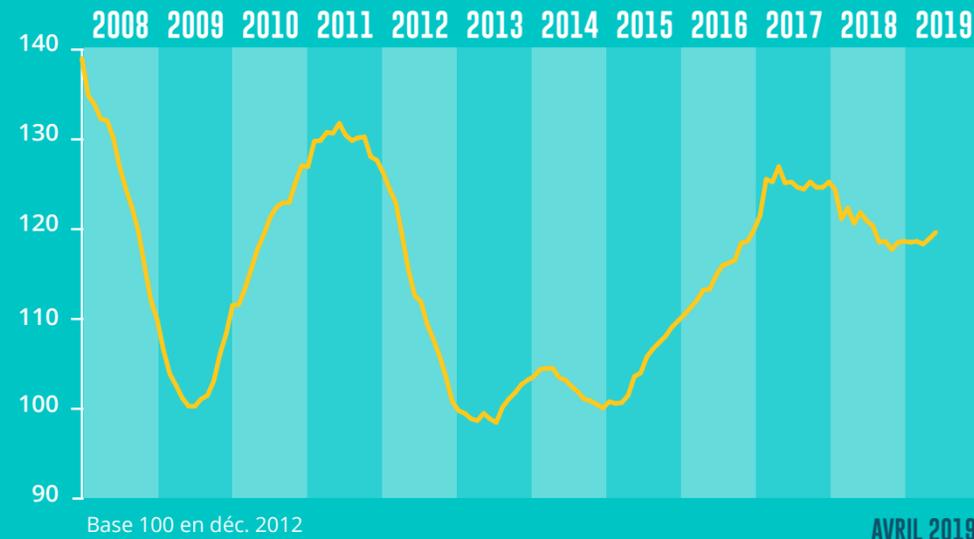
Jusqu'à l'été 2018, l'observation des marchés immobiliers et du marché des crédits laissait peu de place à un scénario de reprise de l'activité. Mais l'action des établissements de crédit a réussi à transformer en simple ralentissement le début de récession du 1^{er} semestre 2018 : en abaissant les taux d'apport personnel à des niveaux jamais connus par le passé, les banques ont en effet permis aux ménages jeunes et/ou modestes faiblement dotés en épargne préalable de réaliser leurs projets immobiliers.

Depuis le début de 2019, le dynamisme de l'offre bancaire s'est confirmé : alors que les taux d'intérêt se maintiennent à bas niveau, les taux d'apport personnel exigés diminuent encore. Les ventes de logements anciens ont donc encore progressé au cours des 3 derniers mois, avec en avril + 3.1 % en glissement annuel.

Si les incertitudes sont encore grandes lorsqu'il s'agit d'apprécier la solidité du rebond actuel du marché, l'amélioration des conditions d'octroi des prêts engage maintenant à plus d'optimisme qu'à la fin de l'année dernière. Comme dans les prochains mois les conditions de crédit (les taux et les durées) vont rester excellentes, l'activité va poursuivre son redressement.

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT



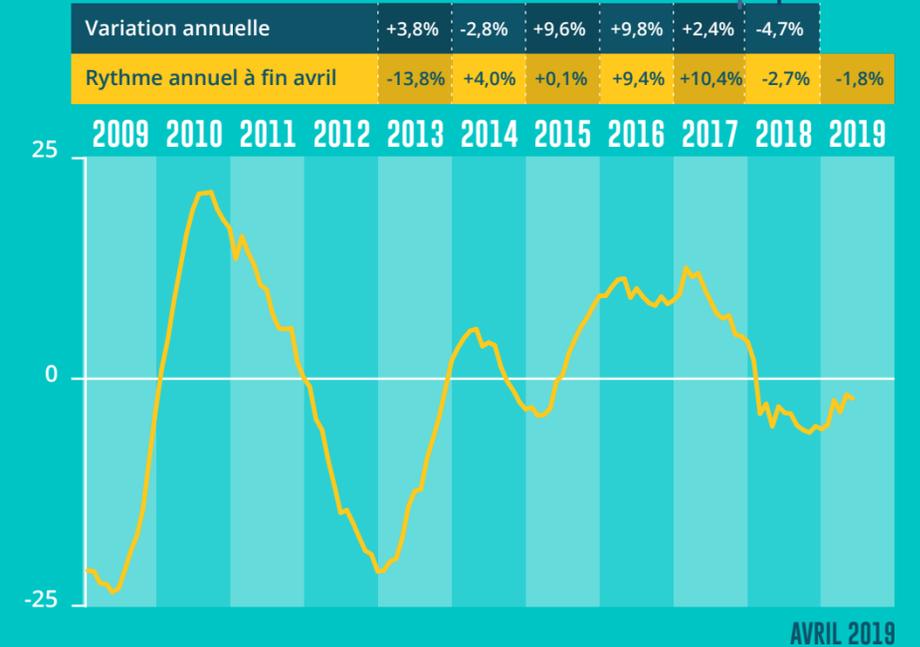
TÉLÉCHARGER ↓

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 - Mai 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

LE RENOUVEAU DU MARCHÉ

Alors que le frémissement de la demande se transforme en redémarrage des ventes, peu de régions restent en marge de ce renouveau du marché. Au cours des trois derniers mois, les ventes reculent encore (de l'ordre de 5 % en glissement annuel) dans trois régions seulement : en PACA parce que la hausse des prix a déstabilisé la demande et dans le Centre et en Languedoc-Roussillon parce que la demande n'a pas suffisamment bénéficié de la réduction des taux d'apport personnel exigés. Et elles sont à peu près stabilisées en Lorraine, dans les Pays de la Loire et en Rhône-Alpes.

Ailleurs, c'est l'augmentation des ventes de logements anciens qui prévaut, portée par le dynamisme de l'offre bancaire. La progression est très rapide (plus de 20 % en glissement annuel) en Champagne-Ardenne et en Normandie. Elle se fait maintenant plus vive que par le passé (de l'ordre de 10 %) dans des régions qui par le passé ont souvent souffert de la fragilité économique et financière de la demande : Auvergne, Franche Comté, Limousin, Midi-Pyrénées, Pas de Calais et Picardie. Et les ventes se redressent progressivement (de 3 à 4 %) dans la plupart des autres régions.

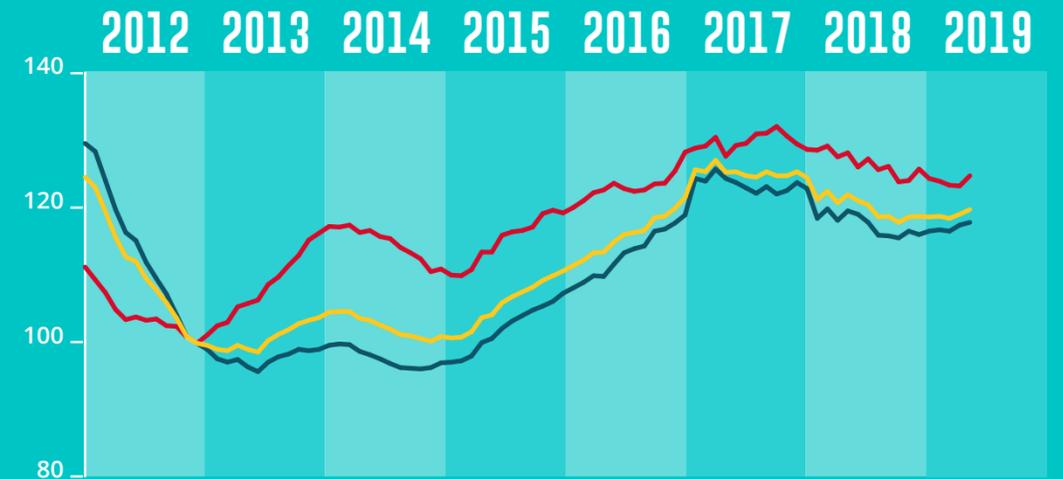
Michel Mouillart

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 avril	+0,3%	+10,5%	-2,5%	+8,1%	+4,0%	+0,4%	-2,6%
PROVINCE	Variation annuelle	-0,9%	-2,0%	+10,6%	+10,8%	+3,3%	-5,2%	
	Rythme annuel à fin avril	-18,6%	+1,3%	+1,3%	+9,9%	+13,2%	-3,9%	-1,4%



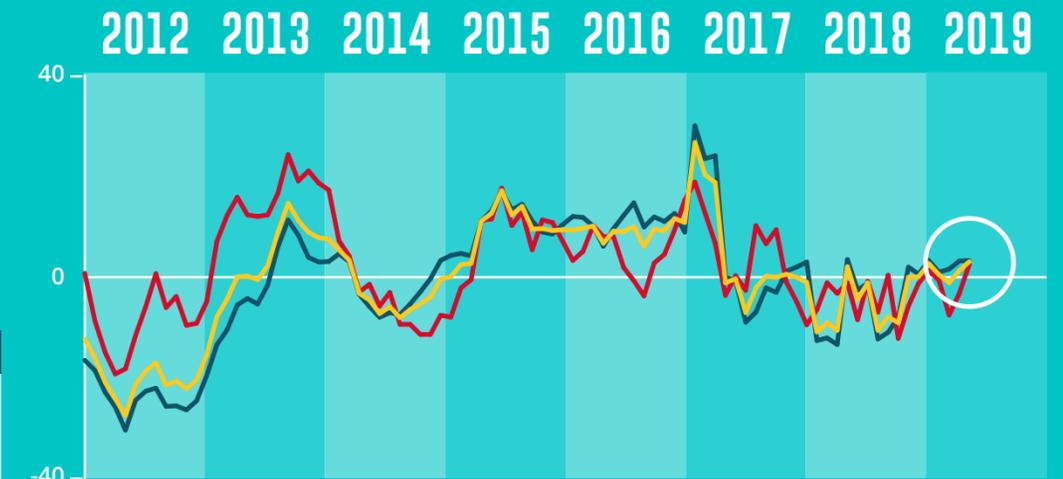
Base 100 en déc. 2012

AVRIL 2019

VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin avril	+15,8%	-2,9%	+11,2%	+8,0%	-3,6%	-1,1%	+2,6%
PROVINCE	Glissement annuel à fin avril	-5,5%	-3,4%	+11,1%	+6,1%	0,0%	+3,5%	+3,3%



AVRIL 2019

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 - Mai 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 m² affiché

Prix mesuré lors de la prise de mandat

Prix au m² signé

Prix mesuré lors de la signature du compromis

CONTACTS

PRESSE

Michel MOUILLART

michel@mouillart.fr

06 07 65 59 95

Sarah KROICHVILI

sarah.kroichvili@seloger.com

06 20 45 25 16

Retrouvez toutes les données du baromètre LPI-SeLoger sur : www.lespriximmobiliers.com

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

Les membres actuels en sont :

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

AVERTISSEMENT MÉTHODOLOGIQUE

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

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

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

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

