

BAROMÈTRE DES
PRIX IMMOBILIERS



LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN FÉVRIER 2019

MARS 2019

LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

3 359 € PRIX DU M² SIGNÉ
en France,
dans l'ancien

Allègement des tensions sur
les prix des appartements

+0,4% PRIX DU M² SIGNÉ
Évolution en France,
dans l'ancien sur 3 mois

Ralentissement de
la hausse des prix dans
les grandes villes

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

Tensions sur les marges
pour les maisons

-1,1% VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Stabilisation de l'activité

ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

ALLÈGEMENT DES TENSIONS SUR LES PRIX DES APPARTEMENTS

Durant l'automne dernier, la pression sur les prix des appartements anciens a commencé à se relâcher. Et en février, les prix proposés ont quasiment stagné (+ 0.1 %), après avoir doucement reculé les mois précédents. Ainsi, les prix signés sont restés stables au cours des 3 derniers mois. Sans espoir d'un prochain rebond de la demande, les offreurs révisent leurs offres de prix, bien au-delà de ce qui se constate habituellement pendant l'hiver. Le rythme annuel de progression des prix signés s'affaiblit donc de nouveau : + 3.4 % sur un an, contre + 4.4 % en février 2018.

En revanche, les tensions sur les prix des maisons constatées depuis la fin de l'année dernière se renforcent. Le rythme de la hausse des prix proposés accélère encore, pour s'établir à + 4.4 % au cours des 3 derniers mois. Et l'augmentation des prix signés est maintenant de + 3.9 % sur un an, contre + 3.1 % en 2018 à la même époque.

Néanmoins sur l'ensemble du marché, et compte tenu du ralentissement de la hausse des prix des appartements, l'augmentation des prix signés se maintient à 3.6 % sur un an depuis la fin de l'été 2018.

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 - Mars 2019

BAISSE RAPIDE DES PRIX DES MAISONS INDIVIDUELLES DANS LE NEUF

En dépit d'une offre bancaire qui s'efforce de limiter l'ampleur de la récession actuelle (avec des conditions de crédit exceptionnelles), le recul de la demande de logements neufs se poursuit. Le rythme de progression des prix ralentit encore : avec + 2.0 % pour l'ensemble du marché en février 2019, contre 3.0 % il y a un an, à la même époque.

C'est sur le marché des maisons individuelles qui ne réussit pas à se remettre de la dégradation des aides au logement que le ralentissement est le plus marqué : en février, les prix ont reculé de 1.5 % au cours des trois derniers mois, alors qu'habituellement ils se ressaisissent à l'approche du printemps. Aussi la hausse des prix des maisons n'est plus que de 1.7 %, contre + 5.1 % il y a un an, à la même époque : mais sans que cela n'ait permis à la demande de rebondir.

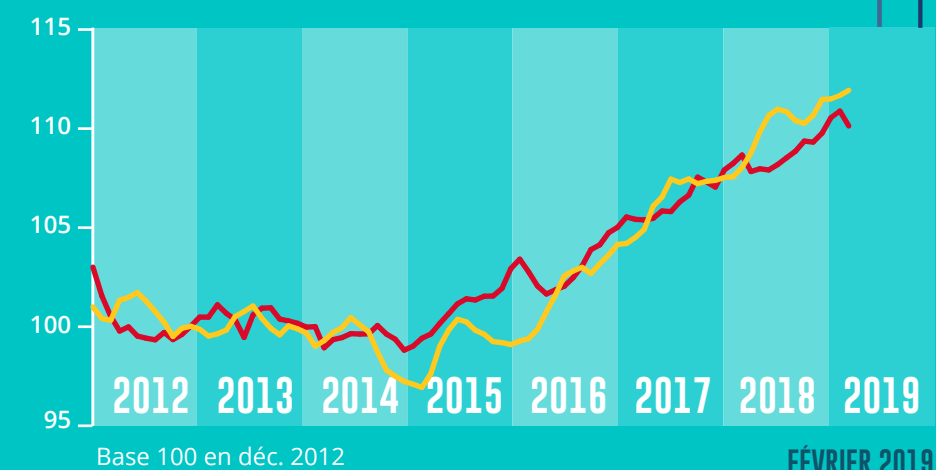
Dans le collectif, où la demande a jusqu'alors mieux résisté, le rythme de progression des prix ne fait que ralentir : avec + 0.7 % au cours des trois derniers mois (+ 1.6 % en février 2018). Et sur un an, l'évolution des prix est encore de + 2.0 %, contre + 2.6 % il y a un an, à la même époque.

		ANCIEN	NEUF
		Prix/m ² affiché	Prix/m ² signé
GLOBAL	Évolution sur 3 mois Évolution sur 1 an	3 397 € +1,9% ↗ +3,6% ↗	3 359 € +0,4% ↗ +3,6% ↗
MAISON	Évolution sur 3 mois Évolution sur 1 an	3 109 € +4,4% ↗ +3,9% ↗	2 625 € -1,5% ↘ +1,7% ↗
APPARTEMENT	Évolution sur 3 mois Évolution sur 1 an	3 663 € +0,1% ↗ +3,4% ↗	4 787 € +0,7% ↗ +2,0% ↗

INDICE DES PRIX SIGNÉS

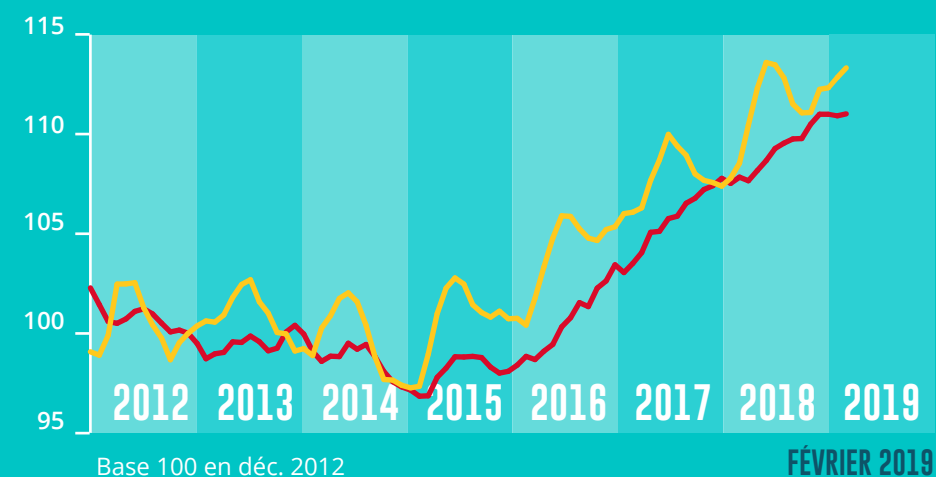
SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN

— Neuf
— Ancien



SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement
— Maison



ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

RALENTISSEMENT DE LA HAUSSE DES PRIX DANS LES GRANDES VILLES

Le ralentissement de la hausse des prix des appartements anciens s'est poursuivi dans la quasi-totalité des grandes villes. D'ailleurs en février 2019, les prix signés continuent de baisser dans plus de 40 % des villes de plus de 100 000 habitants et ils n'augmentent plus que faiblement dans 20 % des grandes villes. Néanmoins la progression des prix reste très rapide sur Rennes depuis l'été dernier, avec une hausse de 12.0 % sur un an. Alors que Besançon surprend depuis le début de l'année, avec une pression sur les prix (+ 9.0 % sur un an) qui tranche avec la relative stabilité constatée durant les 5 dernières années.

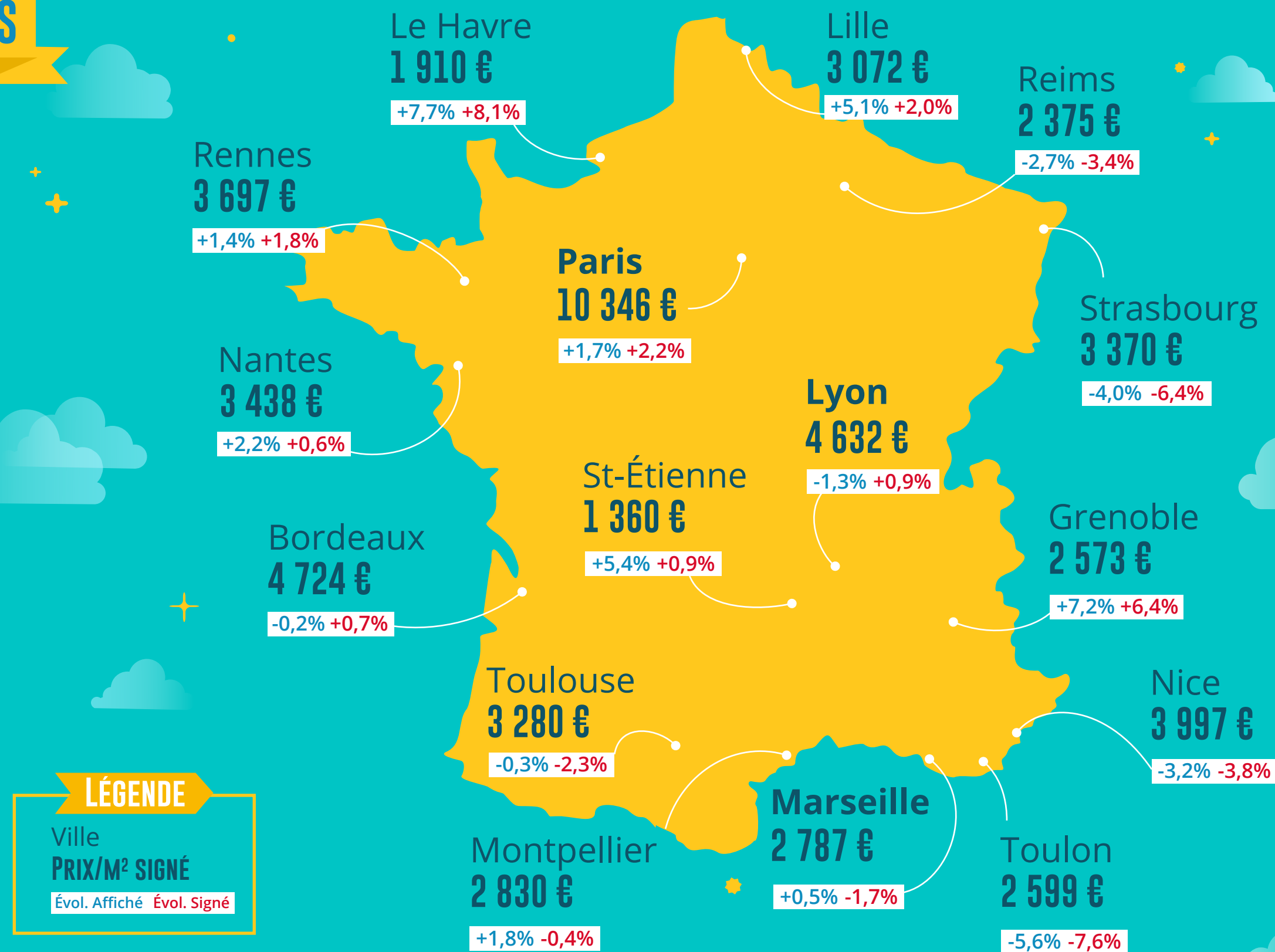
Les baisses de prix sont souvent les plus rapides (au moins 8 % sur un an) dans des villes de plus de 60 000 habitants (Béziers, Bourges, Troyes voire Calais) où leur niveau est déjà faible (moins de 1 700 €/m²) : la faiblesse de la demande et de son pouvoir d'achat y contribue. Alors que les prix restent les plus élevés (plus de 6 000 €/m²) dans des villes franciliennes où ils augmentent encore rapidement : néanmoins, même si la pression de la demande y reste forte, la hausse des prix se fait moins vive, comme à Paris (avec + 6.1 %, contre + 8.1 % il y a un an).

La hausse des prix ralentit aussi nettement sur Bordeaux (avec + 7.3 %, contre + 16.4 % il y a un an), mais elle se maintient à un rythme élevé sur d'autres communes de la métropole (Mérignac, Pessac) vers lesquelles la demande se déplace progressivement.

LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN

DANS L'ANCIEN

SUR 3 MOIS DANS 16 VILLES



LÉGENDE

Ville
PRIX/M² SIGNÉ

Évol. Affiché Évol. Signé

Baromètre LPI-SeLoger - Mars 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 ↓

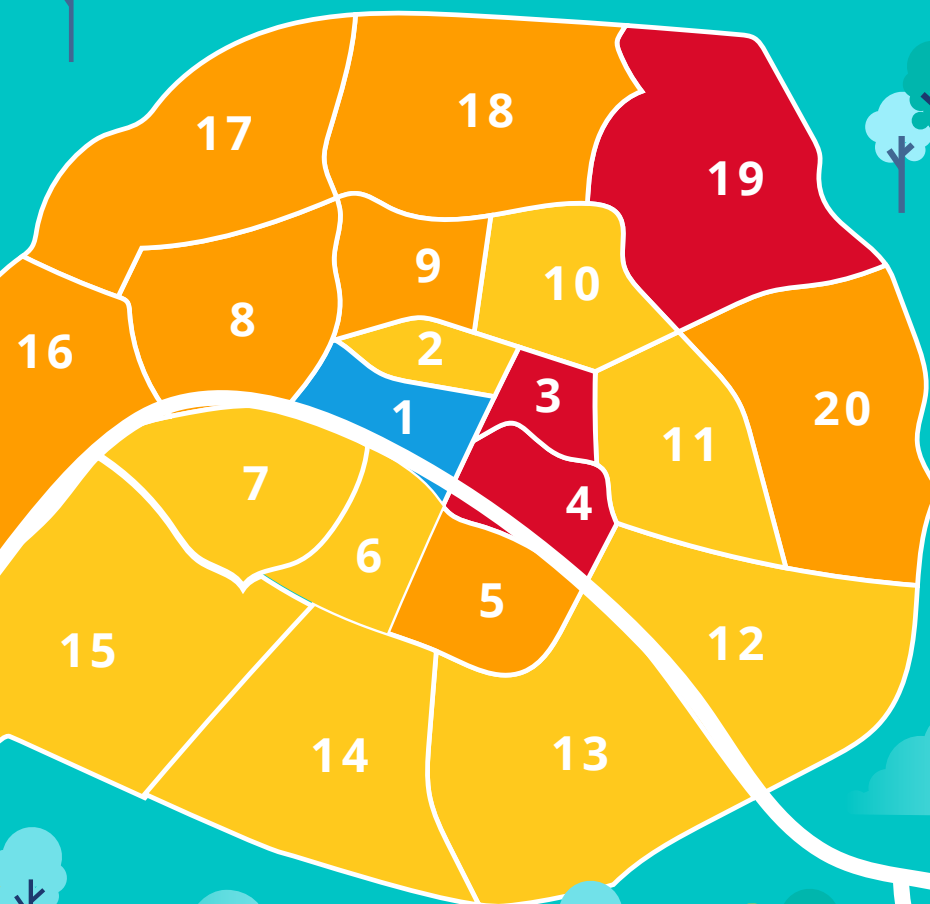
Tableau des 81 villes sur 1 an

Baromètre LPI-SeLoger - Mars 2019

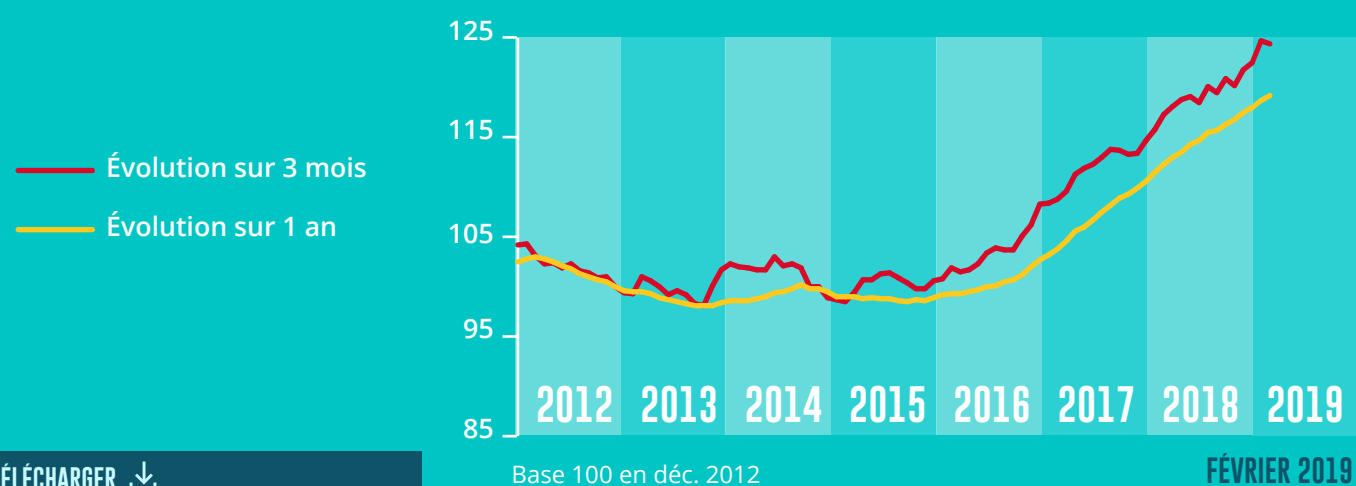
			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	3 936 €	-0,3 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 104 €	-4,3 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	2 277 €	+4,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	4 213 €	+1,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	4 907 €	-1,1 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	2 899 €	+2,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	5 972 €	+11,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	3 117 €	+5,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	2 683 €	-1,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 689 €	+10,6 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	1 998 €	+9,0 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	1 366 €	-7,5 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 788 €	+7,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	8 322 €	+6,7 %
Centre	CHER	BOURGES	1 446 €	-10,0 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	1 833 €	+0,6 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	2 513 €	+4,8 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 471 €	-3,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	4 704 €	-3,5 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	2 819 €	-0,8 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	3 378 €	+2,4 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	1 892 €	+10,4 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 097 €	+3,2 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 177 €	-0,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	4 752 €	+4,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	6 566 €	+3,9 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	3 761 €	+7,0 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 490 €	-2,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	2 752 €	-7,4 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	1 674 €	+5,9 %
Rhône-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 671 €	+0,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	7 250 €	+4,7 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	3 828 €	+11,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	2 905 €	+7,3 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	1 963 €	+2,6 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	1 670 €	-10,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	8 619 €	+5,2 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 203 €	+1,4 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 636 €	+6,6 %
Rhône-Alpes	RHONE	LYON	4 665 €	+7,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	MARSEILLE	3 053 €	+2,4 %

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 097 €	+6,1 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	2 153 €	-6,1 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 015 €	+1,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	5 644 €	+10,2 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 422 €	+5,3 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 236 €	+5,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	4 927 €	+6,6 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	3 400 €	+3,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	10 882 €	+8,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	4 194 €	+2,1 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 099 €	-0,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	3 450 €	-1,7 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 217 €	+4,0 %
Ile-de-France	PARIS	PARIS	10 027 €	+6,1 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	1 822 €	-3,9 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 527 €	+2,2 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 002 €	+10,6 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	2 096 €	+10,1 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	1 582 €	+4,0 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 455 €	-3,5 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	3 446 €	+12,0 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	2 027 €	+12,7 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 479 €	+3,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	5 753 €	-3,2 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	3 414 €	+8,6 %
Rhône-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 340 €	-1,2 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	5 239 €	+4,8 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 280 €	+5,4 %
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	3 412 €	+2,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 413 €	+2,0 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 132 €	+1,5 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	2 681 €	+13,5 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	2 311 €	+2,1 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 500 €	-9,1 %
Rhône-Alpes	DROME	VALENCE	1 975 €	+9,8 %
Rhône-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	2 291 €	+8,1 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	6 476 €	+3,0 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	1 862 €	-1,2 %
Rhône-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	3 075 €	+4,1 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	3 554 €	+1,4 %

PARIS



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



FOCUS
VILLE

SUR 3 MOIS

10 346 €

Affiché +1,7% Signé +2,2%

SUR 1 AN

10 027 €

Affiché +4,9% Signé +6,1%



SeLoger®

LPI-SELOGER

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	8 907 €	-5,2 %	-3,4 %
2	9 953 €	+9,2 %	+3,6 %
3	11 349 €	+12,2 %	+14,0 %
4	13 150 €	+13,9 %	+14,3 %
5	11 475 €	+6,2 %	+6,2 %
6	13 618 €	+4,3 %	+2,6 %
7	13 314 €	+1,4 %	+1,2 %
8	12 101 €	+9,7 %	+8,8 %
9	10 526 €	+8,1 %	+7,3 %
10	9 400 €	+2,6 %	+3,8 %
11	9 504 €	+4,3 %	+4,9 %
12	8 799 €	+4,5 %	+4,8 %
13	8 308 €	+4,2 %	+3,7 %
14	9 508 €	+2,9 %	+3,8 %
15	9 530 €	+3,5 %	+4,7 %
16	11 723 €	+4,3 %	+7,4 %
17	10 869 €	+5,0 %	+6,7 %
18	9 037 €	+4,7 %	+7,0 %
19	7 466 €	+9,3 %	+10,5 %
20	7 829 €	+5,1 %	+7,7 %

LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² signé

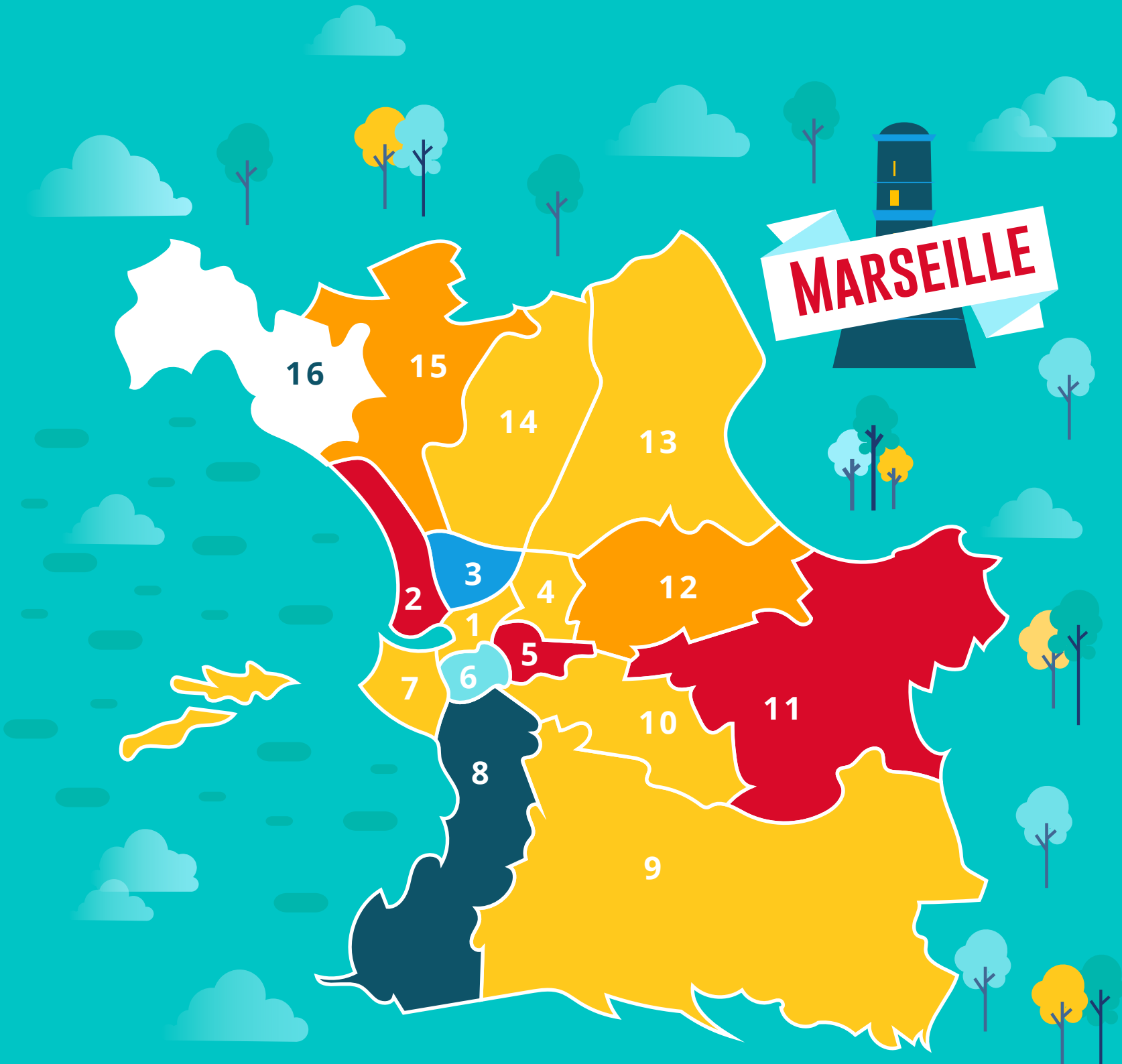
-5% et -	de -5% à -1%	de -1% à 1%	de 1% à 5%	de 5% à 9%	9% et +
----------	--------------	-------------	------------	------------	---------

Baromètre LPI-SeLoger - Mars 2019



TÉLÉCHARGER ↓

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



MARSEILLE

FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

2 787 €

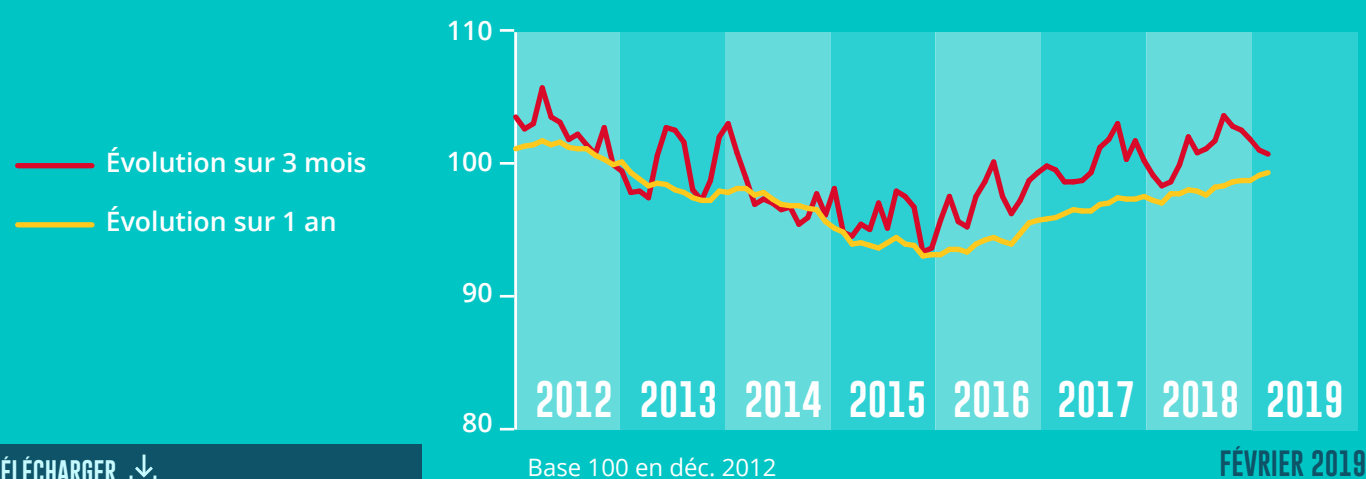
Affiché **+0,5%** Signé **-1,7%**

SUR 1 AN

3 053 €

Affiché **+1,6%** Signé **+2,4%**

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	2 654 €	+4,3 %	+3,8 %
2	3 080 €	+5,0 %	+10,1 %
3	1 738 €	-1,9 %	-4,1 %
4	2 411 €	-1,6 %	+1,5 %
5	2 821 €	+11,4 %	+12,3 %
6	3 602 €	-0,3 %	+0,5 %
7	3 643 €	-0,1 %	+3,6 %
8	3 994 €	-7,6 %	-7,0 %
9	2 636 €	+3,9 %	+3,1 %
10	2 238 €	+1,1 %	+2,9 %
11	2 542 €	+12,1 %	+9,7 %
12	2 928 €	+7,1 %	+5,5 %
13	2 252 €	+0,8 %	+1,7 %
14	1 586 €	+6,3 %	+3,2 %
15	1 631 €	+5,1 %	+5,3 %
16	NC		

LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² signé

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

LPI-SELOGER

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

SeLoger

Baromètre LPI-SeLoger - Mars 2019

TÉLÉCHARGER

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

LYON



FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

4 632 €

Affiché **-1,3%** Signé **+0,9%**

SUR 1 AN

4 665 €

Affiché **+6,2%** Signé **+7,3%**

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

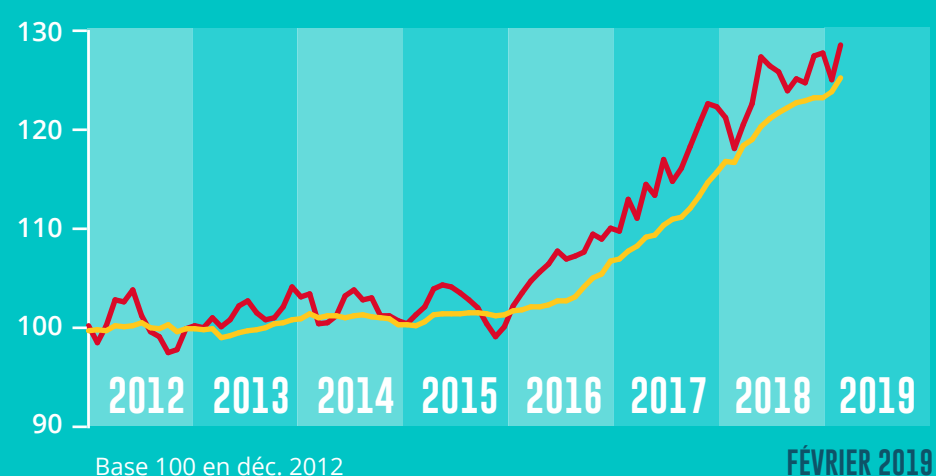
	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	5 472 €	+8,2 %	+6,9 %
2	6 288 €	+5,5 %	+6,2 %
3	4 564 €	+4,0 %	+6,7 %
4	4 955 €	+11,4 %	+13,0 %
5	3 926 €	+3,5 %	+6,1 %
6	5 962 €	+8,5 %	+8,2 %
7	4 179 €	+7,0 %	+7,1 %
8	3 596 €	+1,5 %	+1,9 %
9	3 526 €	+6,1 %	+9,5 %

LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² signé

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

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



LPI-SELOGER

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

SeLoger

Baromètre LPI-SeLoger - Mars 2019

TÉLÉCHARGER ↓

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

LES PRIX DANS LES MÉTROPOLIS

DES MÉTROPOLIS TOUJOURS TRÈS DIFFÉRENTES

La progression des prix des appartements est maintenant la plus rapide sur la métropole de Rennes (+ 15.4 % sur un an), loin devant celle de Bordeaux (+ 7.2 %) après plusieurs mois de ralentissement ou celles du Grand Nancy et de Strasbourg (un peu plus de 6 %). Ailleurs, les hausses sont souvent lentes, voire de l'ordre de 1 % comme à Aix-Marseille, Brest, Nice ou Toulouse. Et elles ne sont plus que de 2 à 3 % sur Nantes et sur Paris.

Presque partout, la hausse est plus vive sur la ville-centre. En revanche, quelques exceptions remarquables comme sur les métropoles de Brest, Grenoble ou Lille où la ville-centre est moins chère que le reste de la métropole, la demande préférant une localisation excentrée (qualité de l'habitat, attachement à la maison individuelle, ...).

Dans le cas des maisons, l'augmentation des prix est toujours la plus forte sur les métropoles de Bordeaux, de Nantes et de Rennes, en raison principalement d'une croissance des prix à deux chiffres dans la ville-centre. La progression des prix est en revanche la plus lente sur les métropoles de Rouen et de Strasbourg : mais si sur Strasbourg, c'est en raison d'une baisse des prix dans la ville-centre, sur Rouen c'est en réponse à la baisse des prix en périphérie. Alors que les prix diminuent lentement sur les métropoles de Grenoble et de Nice : sur Nice, en raison d'une baisse des prix dans la ville-centre, mais sur Grenoble, en réponse à la baisse des prix en périphérie.

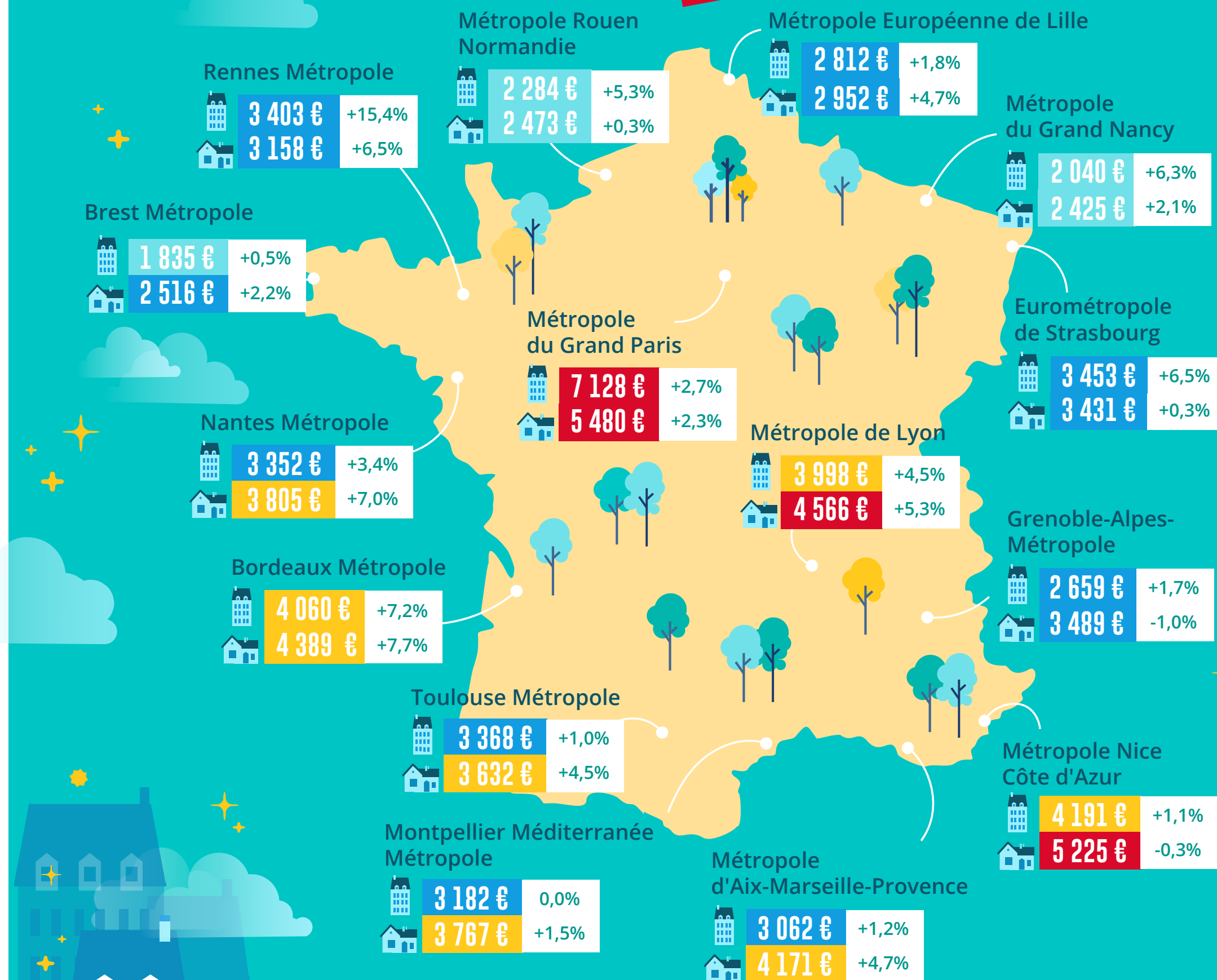
TÉLÉCHARGER



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

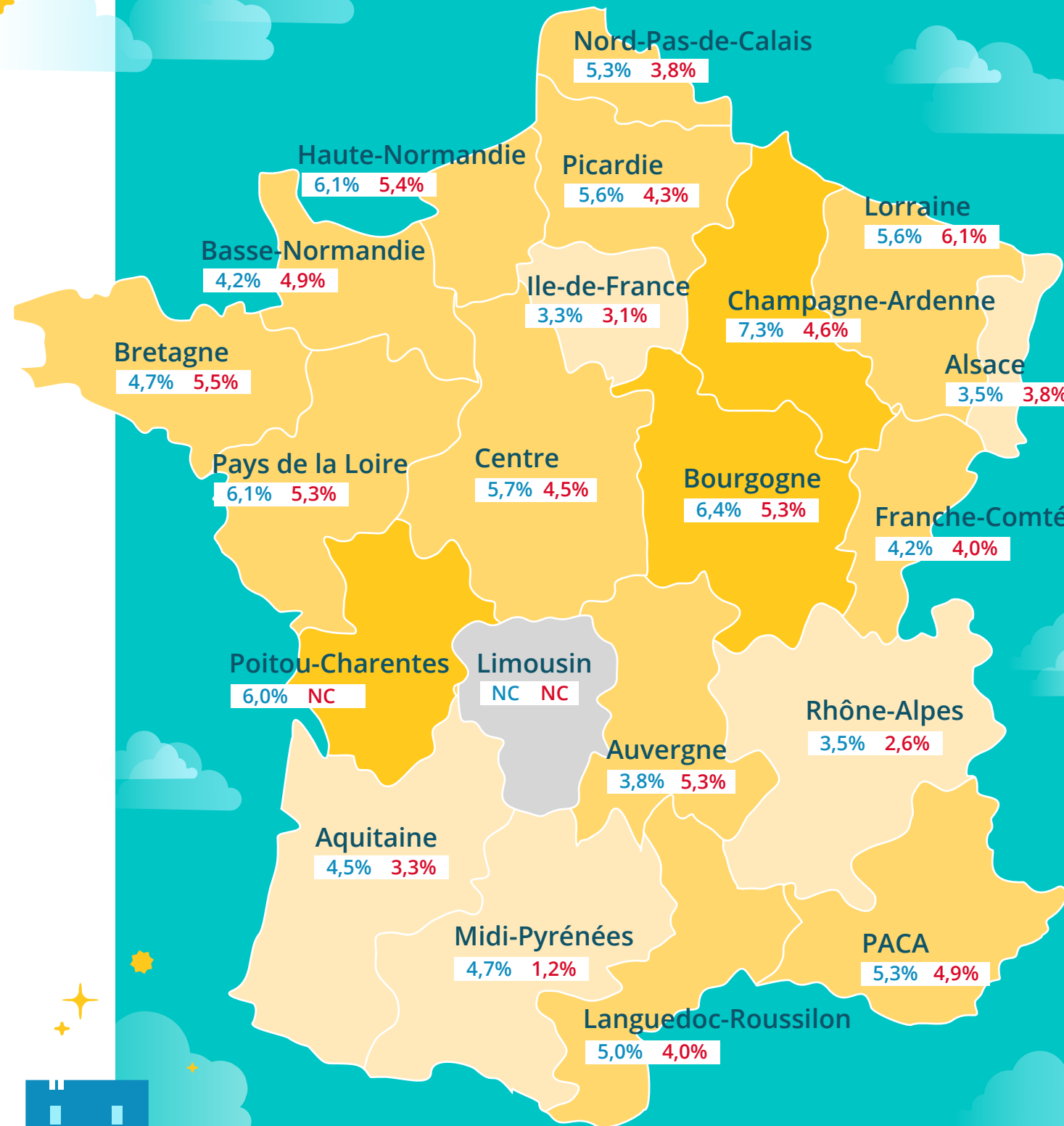
ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

TENSIONS SUR LES MARGES POUR LES MAISONS

En février, France entière, la marge de négociation s'est établie à 4.1 %, en moyenne : 3.6 % pour les appartements et 4.7 % pour les maisons.

Les marges sont descendues à très bas niveau sur le marché des appartements et elles semblent maintenant stabilisées : le ralentissement des prix signés a en effet contraint les offreurs à progressivement réviser leurs propositions de prix et à les calibrer « au plus juste », afin de réduire au maximum les délais de réalisation des ventes sur des marchés peu vigoureux. Sur le marché des maisons, en revanche, la pression sur les prix signés constatée depuis la fin de l'année 2018 amène les vendeurs à relever leurs ambitions : les prix proposés se redressent alors plus rapidement que les prix signés ; mais face à une demande toujours fragile, les marges se relèvent puisque sans cela les vendeurs risquent de voir les affaires leur échapper. Il est vrai qu'habituellement, à cette période de l'année, les marges commencent à se redresser, à l'approche du rebond printanier de la demande : mais cette année, le relèvement des marges constaté pour les maisons est nettement plus prononcé.

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

4,1%

MAISON

4,7%

APPARTEMENT

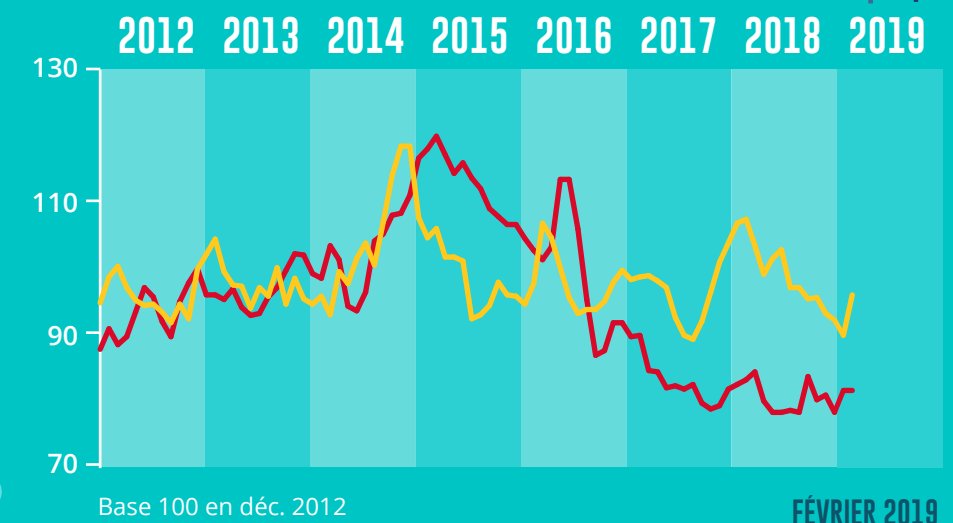
3,6%

INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

SELON LE TYPE DE BIENS

Appartement

Maison



FÉVRIER 2019

TÉLÉCHARGER

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

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

STABILISATION DE L'ACTIVITÉ

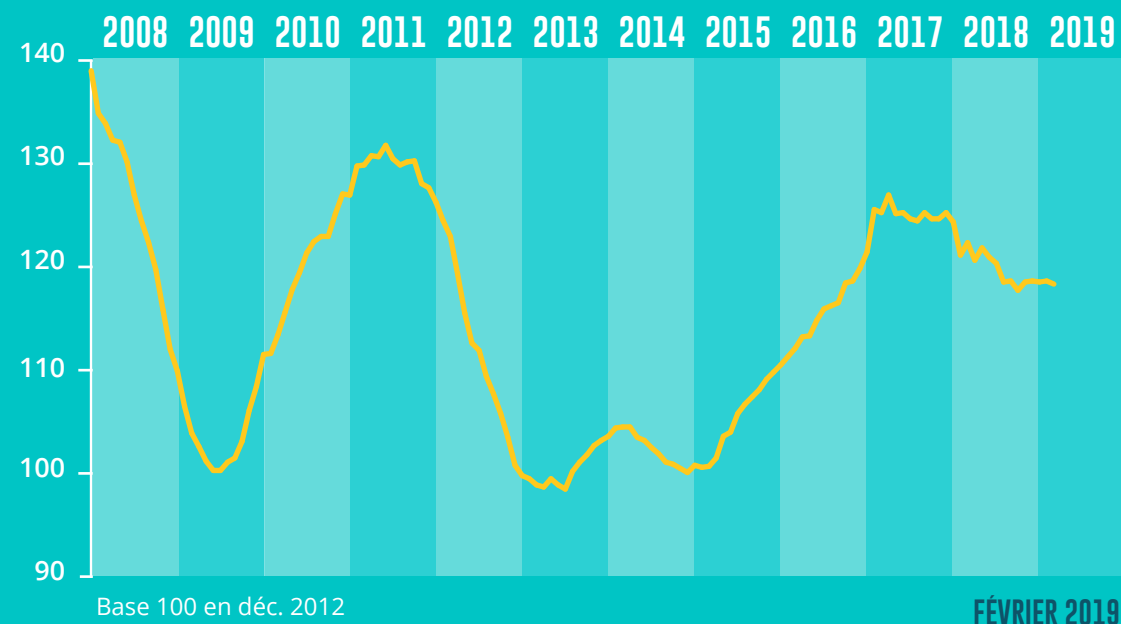
Comme cela est fréquent durant les mois d'hiver, le nombre de compromis signés fluctue d'un mois sur l'autre, mais sans tendance précise. Après un mois de janvier qui avait soufflé le tiède (+ 0.5 % au cours des 3 derniers mois, en glissement annuel), février a connu un léger rafraîchissement (avec - 1.1 %). Le dynamisme de l'offre bancaire et un nouvel assouplissement des conditions d'octroi des prêts n'ont pas permis à la demande de se redresser.

Aussi, en niveau annuel glissant, les ventes sont à peu près stables depuis le début de l'été 2018. Et la baisse de l'activité mesurée sur un an (- 3.3 %) tient maintenant pour l'essentiel à « un effet de base » : le décrochage des ventes n'ayant été marqué qu'à partir du printemps 2018.

Dans les prochains mois, comme les conditions de crédit vont rester excellentes, l'activité devrait se consolider. Mais pour l'heure, sans qu'il soit possible d'escompter un prochain rebond de la demande.

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT



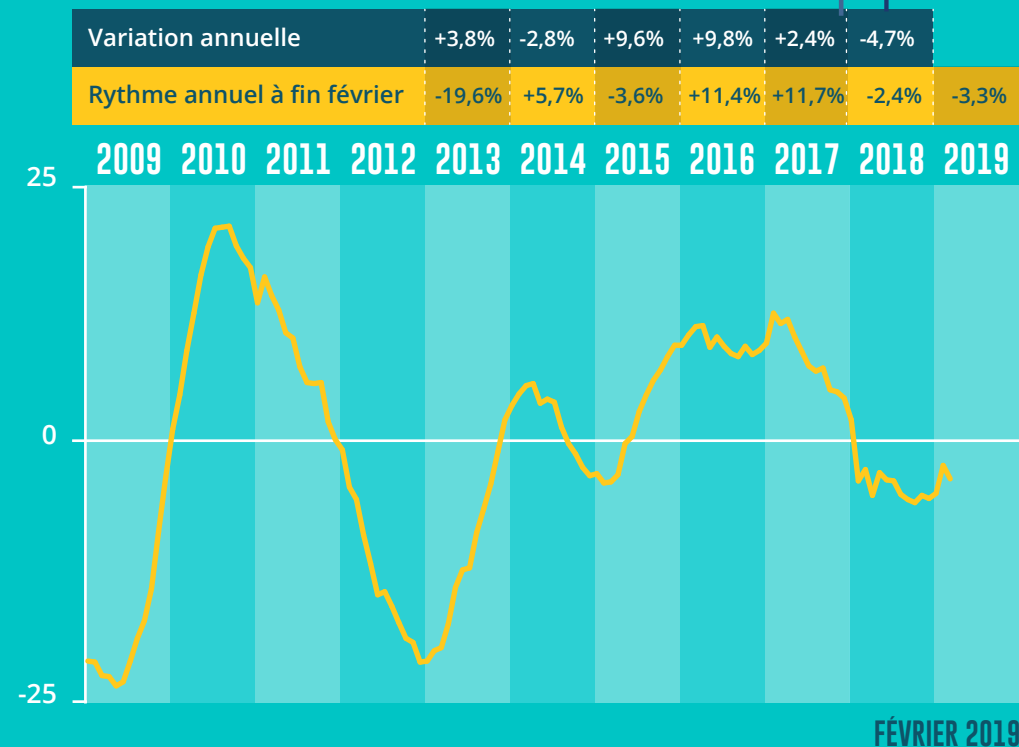
TÉLÉCHARGER ↓

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

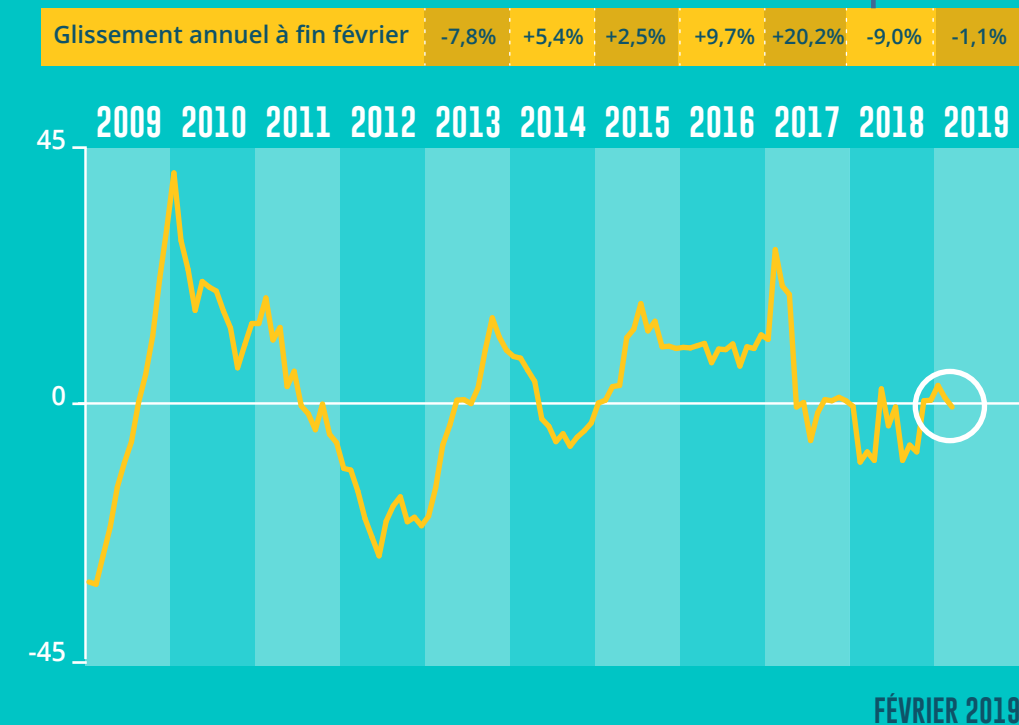
Baromètre LPI-SeLoger - Mars 2019

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

DES SITUATIONS TRÈS DIVERSES

Depuis le début de l'année, la reprise du marché s'accélère (plus de 10 % en glissement annuel) dans plusieurs régions (Champagne-Ardenne, Normandie, Pas de Calais et Picardie) qui par le passé avaient souffert de la fragilité économique et financière de la demande : mais le dynamisme de l'offre bancaire a permis à l'activité de se ressaisir. Et les ventes se redressent progressivement (de l'ordre de 5 % en glissement annuel) en Bretagne, en Languedoc-Roussillon, en Lorraine, en Midi-Pyrénées et dans les Pays de la Loire.

En revanche, l'activité recule toujours (de l'ordre de 5 %) dans les régions où la hausse des prix a fini par déstabiliser la demande (Aquitaine, PACA et Rhône-Alpes) ou lorsque la demande et son pouvoir d'achat n'ont pas bénéficié d'une amélioration de leur conjoncture économique (Auvergne, Franche Comté et maintenant le Limousin qui jusqu'à la fin de l'année dernière avait pu surprendre par la rapidité du relèvement de la demande).

Ailleurs, le marché hésite toujours et aucune tendance précise ne se dessine depuis le début de l'année.

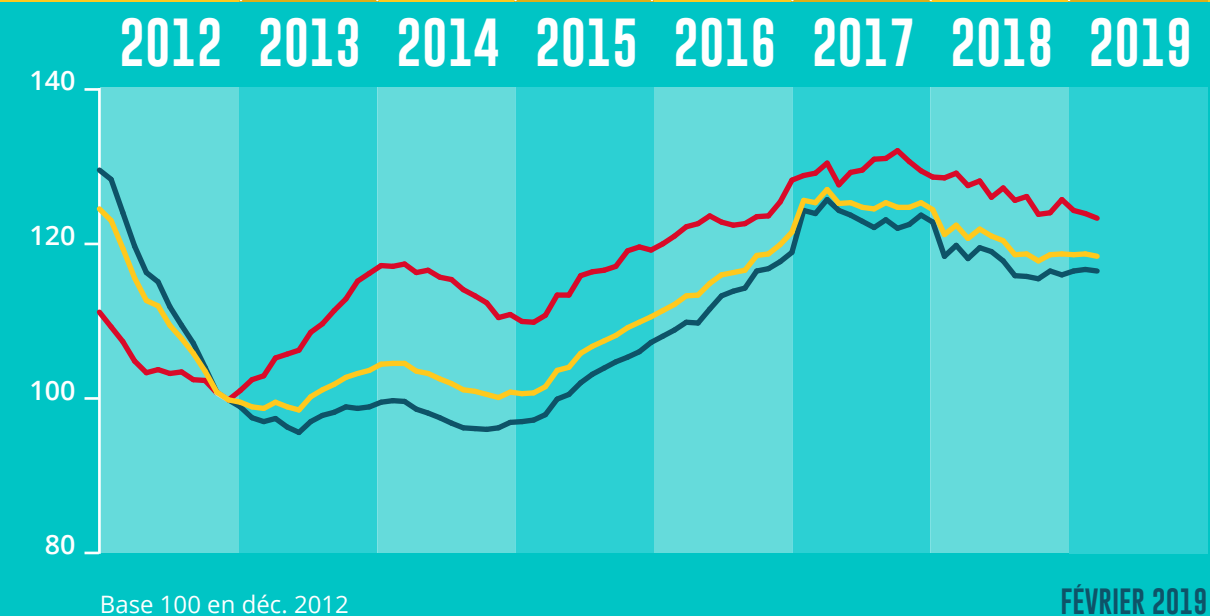
Michel Mouillart

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

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

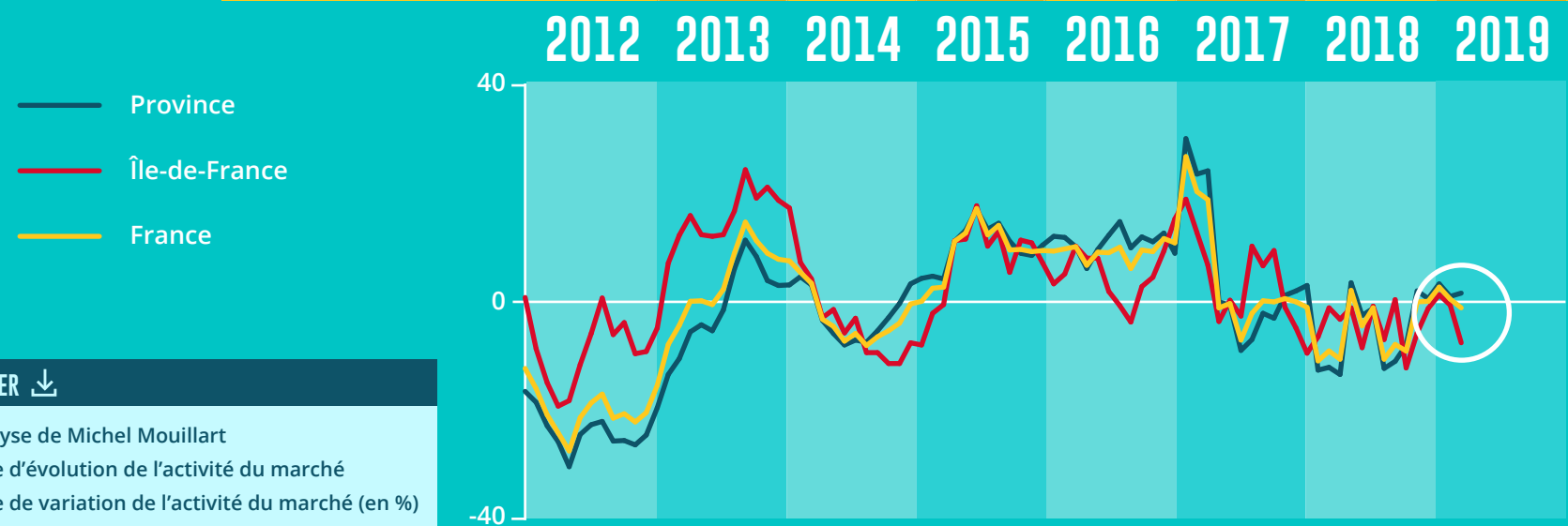
IDF	Variation annuelle	+16,3%	-4,5%	+7,4%	+7,6%	+0,3%	-3,4%	
	Rythme annuel à fin février	-6,2%	+14,2%	-6,1%	+10,1%	+6,7%	0,0%	-4,4%
PROVINCE	Variation annuelle	-0,9%	-2,0%	+10,6%	+10,8%	+3,3%	-5,2%	
	Rythme annuel à fin février	-23,9%	+2,3%	-2,5%	+11,9%	+13,8%	-3,3%	-2,8%



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin février	+7,1%	+7,2%	-2,1%	+5,1%	+12,7%	-1,1%	-7,5%
PROVINCE	Glissement annuel à fin février	-13,3%	+4,6%	+4,7%	+11,8%	+23,4%	-12,0%	+1,6%



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 - Mars 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 chiffrages 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

