

BAROMÈTRE DES PRIX IMMOBILIERS



LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN FÉVRIER 2020



SeLoger

BNP Paribas Immobilier Résidentiel Ancien, CapiFrance, Crédit Logement, Crédit Mutuel, Gecina, Groupe BPCE, HEXAOM, iad, OptimHome, SAFTI, et Sogeprom

MARS 2020

LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

3 660 € **PRIX DU M² SIGNÉ**
en France,
dans l'ancien

Renforcement de la hausse
des prix dans l'ancien

+1,2% **PRIX DU M² SIGNÉ**
Évolution en France,
dans l'ancien sur 3 mois

Augmentation des prix
dans les grandes villes
de Province

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

Des marges de négociation
au plus bas

-4,2% **VOLUME DE TRANSACTIONS**
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Un marché de l'ancien
déstabilisé

ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

RENFORCEMENT DE LA HAUSSE DES PRIX DANS L'ANCIEN

Depuis décembre 2019, la pression de la demande s'allège sur le marché de l'ancien. Et pourtant, la hausse des prix se renforce. En février, les prix signés (mesurés en niveau annuel glissant) ont augmenté de 5.2 % sur un an, contre + 3.5 % il y a un an à la même époque. Une progression aussi rapide des prix ne s'était pas observée depuis le début de l'année 2012. Et le renforcement de la hausse des prix se constate autant sur le marché des maisons que sur celui des appartements.

Sur le marché des maisons, l'augmentation des prix signés a été de 6.0 % en février, contre + 3.6 % il y a un an. Certes, un moindre renouvellement de l'offre entretient les tensions sur les prix : car si la demande recule en réponse aux difficultés de financement de l'accession à la propriété (les mesures imposées aux établissements de crédit par la Banque de France), l'offre nouvelle se réduit aussi avec la baisse des reventes. Et l'éventuelle adaptation des ambitions des vendeurs à cette nouvelle donne n'y change rien. En effet, la sortie des ménages jeunes et modestes du marché déplace mécaniquement la courbe des prix vers des valeurs plus élevées.

Sur le marché des appartements, l'évolution est comparable même si la hausse des prix est toujours moins rapide que sur celui des maisons : avec + 4.7 % en février, contre + 3.4 % il y a un an. D'ailleurs, l'accélération de la hausse se constate dans la plupart des grandes villes où les déséquilibres de marché perdurent.

AUGMENTATION GÉNÉRALE DES PRIX DANS LE NEUF

Depuis près d'un an, le rythme d'augmentation des prix des logements neufs se redresse. En février 2020, l'augmentation des prix a été de 3.0 % sur un an, contre + 2.0 % il y a un an à la même époque. Et à partir de l'automne dernier, la hausse s'est renforcée, aussi bien sur le marché des maisons que sur celui des appartements : par exemple, les prix des maisons mesurés en niveau trimestriel glissant ont progressé de 3.3 % sur un an en février, alors qu'ils reculaient de 0.4 % il y a un an.

Néanmoins, la hausse reste la plus rapide sur le marché des appartements, avec + 3.3 % sur un an (+ 2.2 % en février 2019). La bonne tenue des ventes s'est en effet accompagnée du maintien des tensions sur les prix, en réponse au renchérissement du coût du foncier négocié par de nombreux promoteurs.

Pourtant, le rythme de progression des prix des maisons individuelles se redresse (+ 1.4 % sur un an) en dépit d'un nouveau recul des ventes.

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

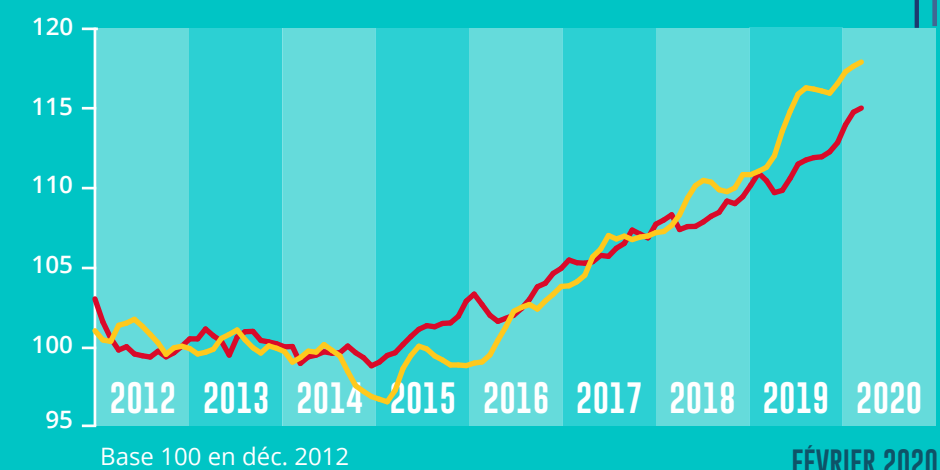
Baromètre LPI-SeLoger - Mars 2020

		ANCIEN	NEUF
		Prix/m ² affiché	Prix/m ² signé
	GLOBAL	3 649 €	4 566 €
	Évolution sur 3 mois	+0,9% ↗	+1,9% ↗
	Évolution sur 1 an	+5,2% ↗	+3,0% ↗
	MAISON	3 192 €	2 752 €
	Évolution sur 3 mois	+1,4% ↗	+3,3% ↗
	Évolution sur 1 an	+6,0% ↗	+1,4% ↗
	APPARTEMENT	4 076 €	5 286 €
	Évolution sur 3 mois	+0,5% ↗	+1,5% ↗
	Évolution sur 1 an	+4,7% ↗	+3,3% ↗

INDICE DES PRIX SIGNÉS

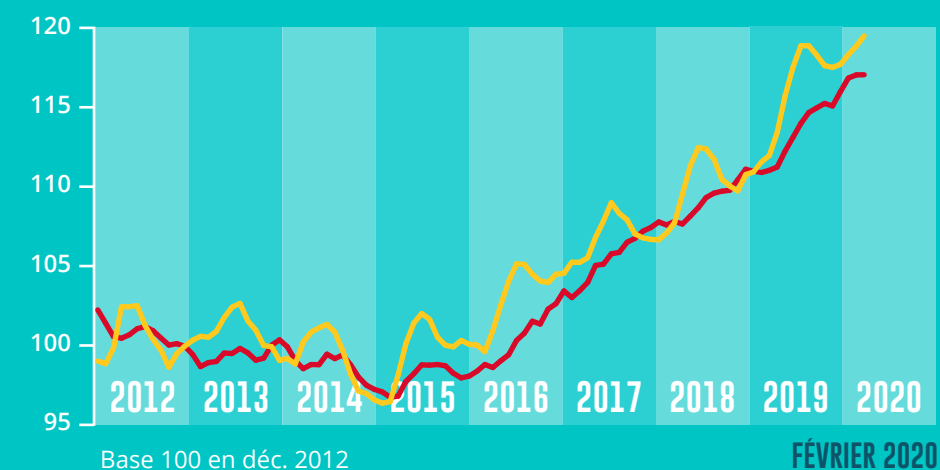
SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN

— Neuf
— Ancien



SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement
— Maison



ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

AUGMENTATION DES PRIX DANS LES GRANDES VILLES DE PROVINCE

La hausse des prix des appartements anciens reste vive dans de nombreuses villes de plus de 100 000 habitants. C'est sur Villeurbanne que la progression est la plus rapide (+ 13.9 % sur un an) confirmant le constat qui se renforce depuis l'automne dernier. Certes, l'évolution des prix est toujours rapide sur Lyon (+ 8.9 %) : mais le niveau des prix qui sont constatés en fait la ville la plus chère de Province, loin devant Bordeaux (près de 9 % de moins que Lyon) ou Nice (près de 19 % de moins) qui est pourtant en 3^{ème} place. Aussi la demande qui auparavant aurait pu acheter dans Lyon se déplace vers Villeurbanne.

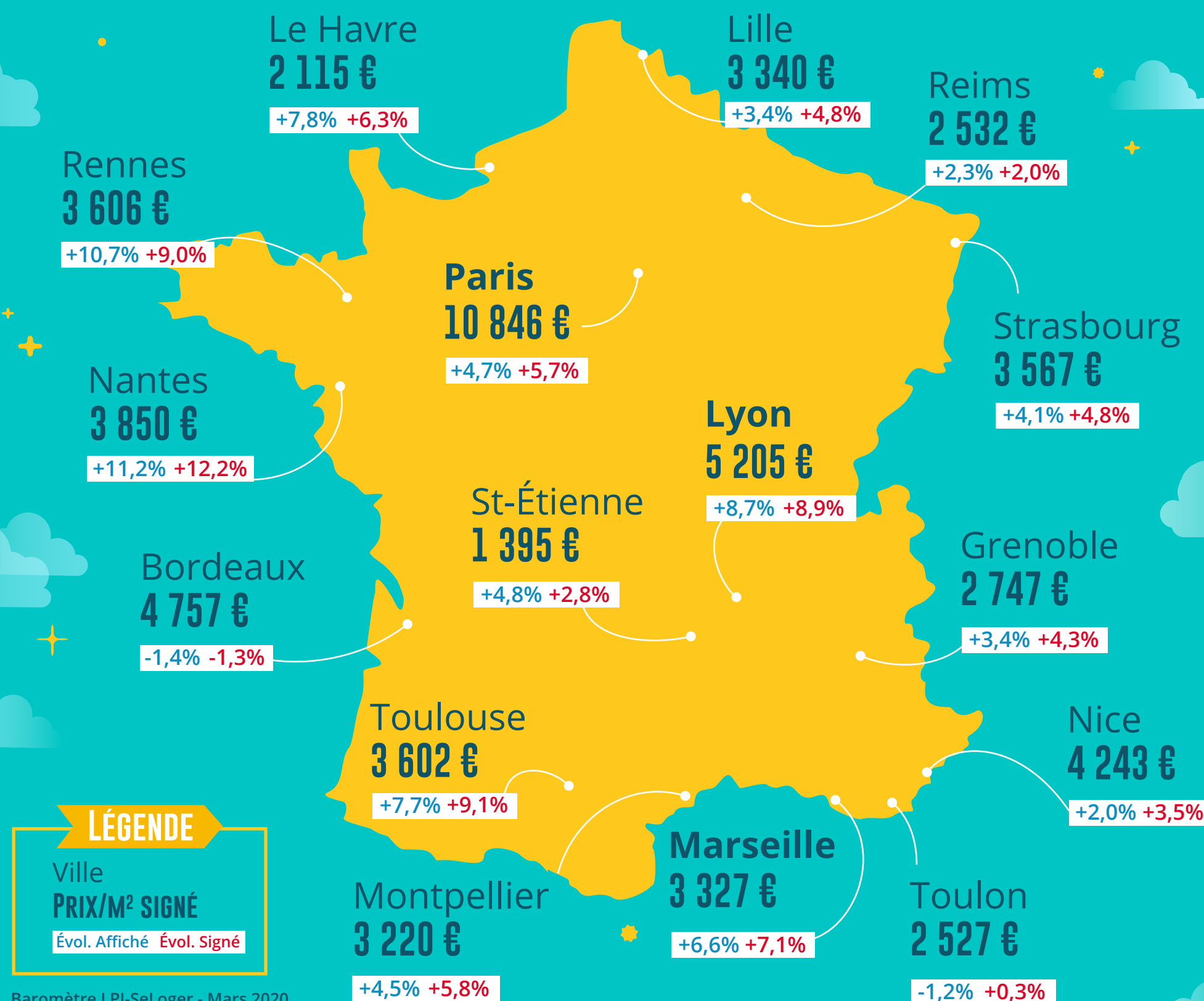
En revanche, la baisse des prix se poursuit sur Bordeaux (- 1.3 % sur un an) en raison de niveaux qui ont provoqué la fermeture du marché : durant l'envol du marché bordelais, l'achat était devenu impossible pour les ménages modestes ; après la hausse, l'accès s'est aussi refermé pour les acheteurs aux revenus moyens. La demande s'est déplacée sur les villes environnantes (Mérignac, Pessac, ...) où les prix sont de 25 % inférieurs à ceux de Bordeaux. Un constat qui se retrouve ailleurs : comme à Lille où la hausse reste modérée (+ 4.8 %) et les prix plus accessibles que dans la plupart des grandes métropoles, alors que la demande se déplace sur Villeneuve-d'Ascq ou sur Roubaix où les prix sont de 30 % inférieurs et où les hausses de prix se renforcent, avec des augmentations à 2 chiffres.

La hausse des prix est toujours soutenue dans la plupart des grandes villes de l'Ouest. Et elle s'établit autour de 10 % sur un an à Metz et à Mulhouse qui jusqu'à l'été 2019 n'avaient pas connu de pression inflationniste. Alors que sur Marseille (+ 7.1 %), la remontée des prix constatée depuis la fin de l'été dernier tranche maintenant avec la modestie des évolutions observées par le passé.

TÉLÉCHARGER ↓

Cette analyse de Michel Mouillart
Carte des 16 villes sur 1 an

LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN SUR 1 AN DANS 16 VILLES



LÉGENDE

Ville
PRIX/M² SIGNÉ

Évol. Affiché Évol. Signé

Baromètre LPI-SeLoger - Mars 2020

LES PRIX
DANS LES VILLES

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



SeLoger

TÉLÉCHARGER

Tableau des 81 villes sur 1 an

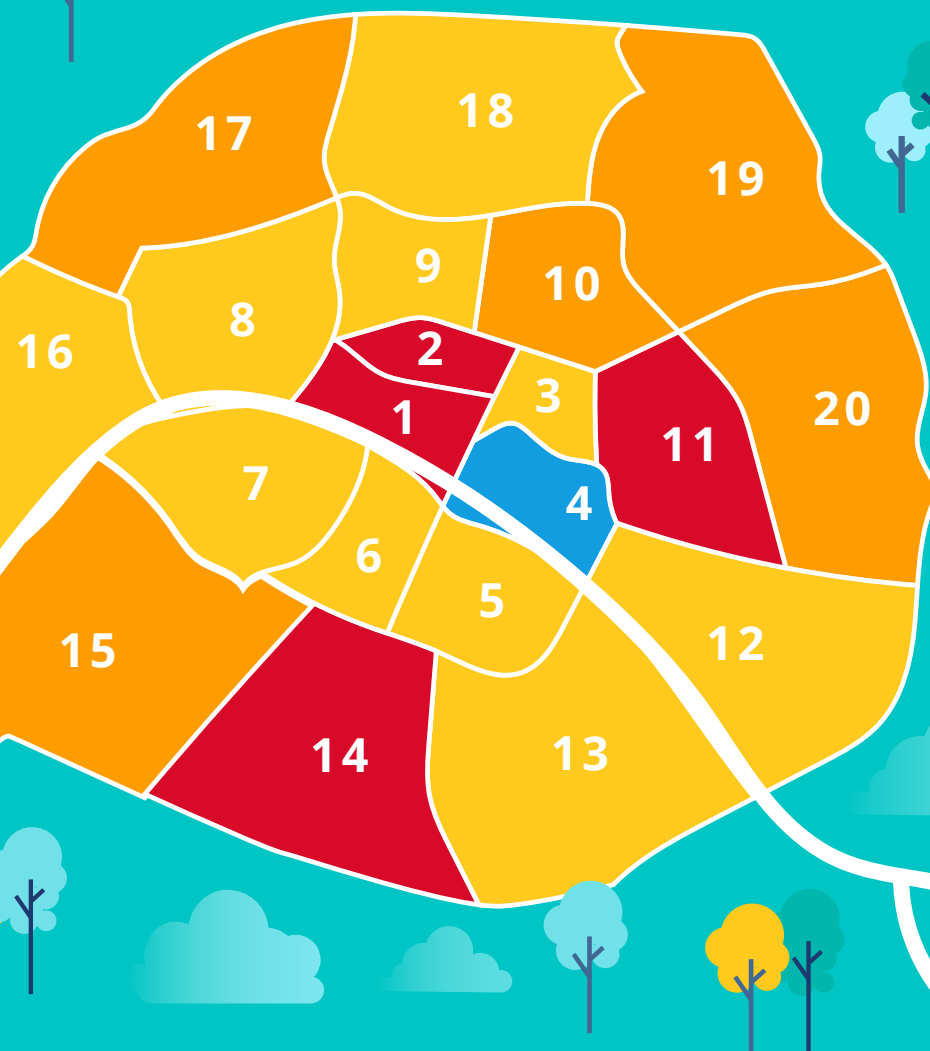
Baromètre LPI-SeLoger - Mars 2020

			Prix/m² signé	Évolution prix signé
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	4 168 €	+0,1 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 384 €	+4,6 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	2 448 €	+10,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	3 928 €	-0,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	5 345 €	+5,9 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 239 €	+12,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	6 098 €	+5,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	3 585 €	+6,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	2 772 €	+6,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 521 €	+0,4 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	2 118 €	+3,9 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	1 613 €	+11,8 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 757 €	-1,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	8 747 €	+5,9 %
Centre	CHER	BOURGES	1 657 €	+11,6 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	2 067 €	+10,0 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	2 587 €	+7,7 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 502 €	+1,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	4 886 €	+5,8 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	2 893 €	+5,5 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	3 724 €	+6,5 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	1 802 €	+2,6 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 211 €	+5,2 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 315 €	+11,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	4 985 €	+3,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	6 848 €	+6,1 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	3 798 €	-0,2 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 571 €	+5,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	2 807 €	+4,7 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	1 846 €	+3,3 %
Rhône-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 747 €	+4,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	7 821 €	+6,7 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	3 632 €	+4,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	2 561 €	-5,9 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	2 115 €	+6,3 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	1 825 €	+1,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	8 868 €	+4,1 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 340 €	+4,8 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 631 €	-0,8 %
Rhône-Alpes	RHONE	LYON	5 205 €	+8,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	MARSEILLE	3 327 €	+7,1 %

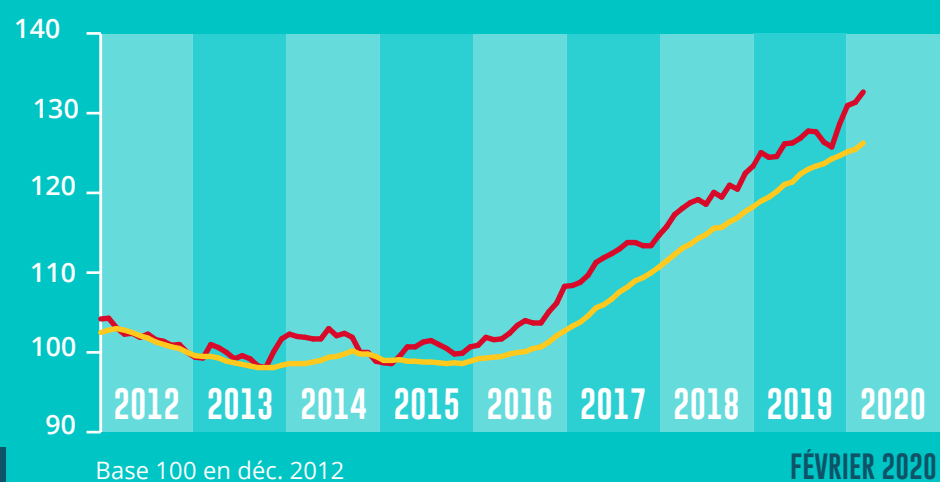
			Prix/m² signé	Évolution prix signé
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 844 €	+8,4 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	2 410 €	+10,7 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 220 €	+5,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	6 137 €	+7,6 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 560 €	+9,8 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 282 €	+4,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	5 007 €	+5,4 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	3 850 €	+12,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	11 440 €	+5,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	4 243 €	+3,5 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 010 €	-6,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	3 598 €	+5,7 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 344 €	-0,1 %
Ile-de-France	PARIS	PARIS	10 846 €	+5,7 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	1 787 €	+1,8 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 635 €	+2,9 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 423 €	+14,7 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	1 937 €	-7,9 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	1 652 €	+5,5 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 532 €	+2,0 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	3 606 €	+9,0 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	2 302 €	+12,6 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 551 €	+6,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	5 974 €	+3,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	3 784 €	+6,8 %
Rhône-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 395 €	+2,8 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	5 536 €	+5,4 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 380 €	+7,6 %
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	3 567 €	+4,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 527 €	+0,3 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 602 €	+9,1 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	2 459 €	-7,5 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	2 766 €	+5,5 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 666 €	+6,9 %
Rhône-Alpes	DROME	VALENCE	1 994 €	-3,7 %
Rhône-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	2 245 €	+1,4 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	7 205 €	+12,4 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	2 389 €	+13,2 %
Rhône-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	3 483 €	+13,9 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	3 594 €	+3,8 %



PARIS



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

11 426 €

Affiché **+2,5%** Signé **+3,1%**

SUR 1 AN

10 846 €

Affiché **+4,7%** Signé **+5,7%**



SeLoger

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	11 477 €	+12,2 %	+15,5 %
2	11 155 €	+3,1 %	+10,1 %
3	11 639 €	-0,1 %	+4,3 %
4	12 154 €	-2,7 %	-2,0 %
5	11 736 €	+1,3 %	+3,6 %
6	13 626 €	-0,1 %	+1,5 %
7	14 109 €	-0,4 %	+3,9 %
8	12 817 €	+1,0 %	+4,0 %
9	11 142 €	+0,2 %	+3,6 %
10	9 556 €	+7,8 %	+8,1 %
11	10 224 €	+10,4 %	+10,9 %
12	8 973 €	+4,2 %	+4,7 %
13	8 471 €	+3,8 %	+4,6 %
14	10 601 €	+8,6 %	+9,6 %
15	10 219 €	+4,1 %	+5,4 %
16	12 479 €	+5,0 %	+4,9 %
17	11 579 €	+5,5 %	+6,8 %
18	9 514 €	+3,3 %	+2,6 %
19	8 006 €	+4,4 %	+5,1 %
20	8 708 €	+7,6 %	+8,2 %

LÉGENDE

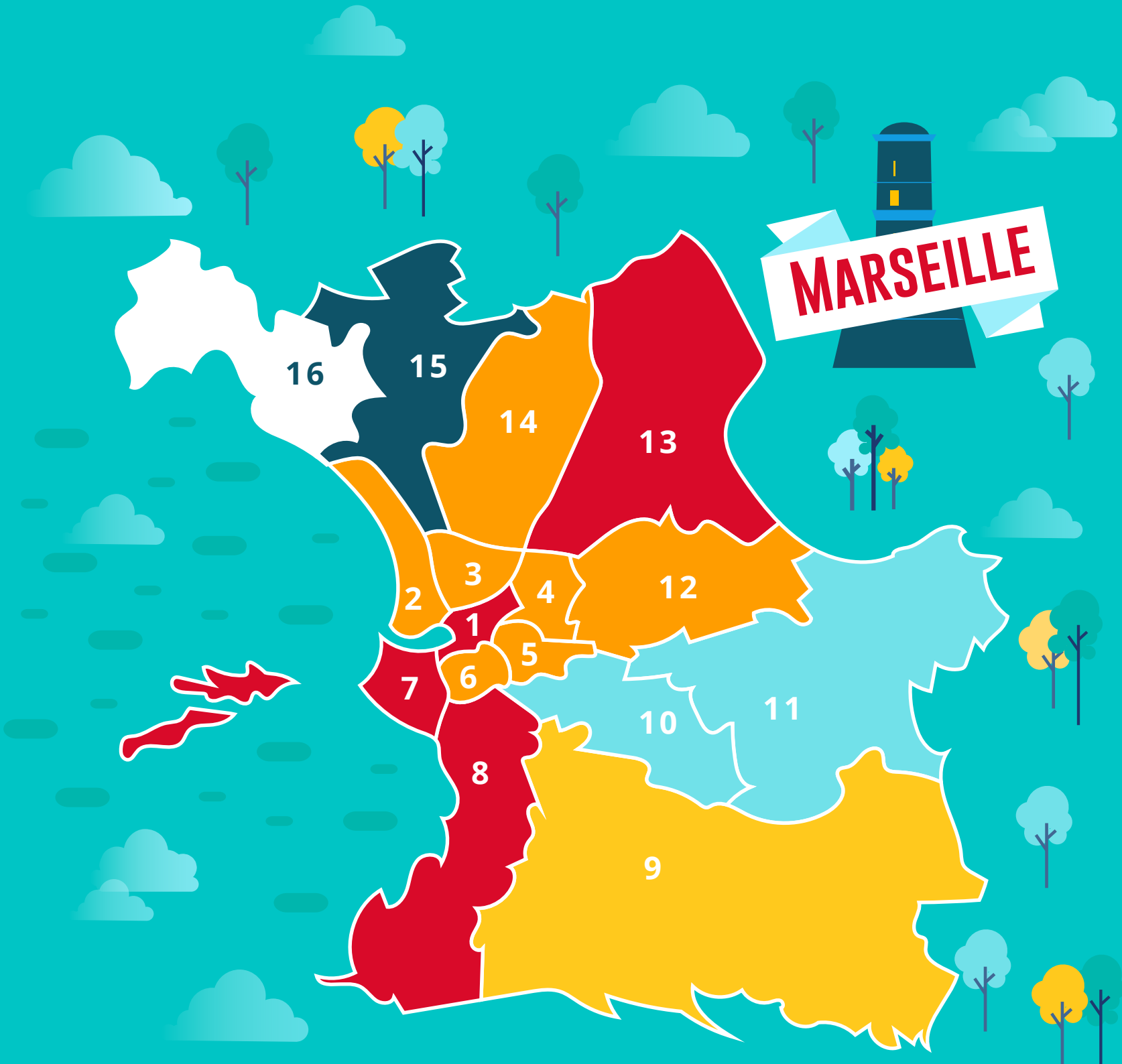
Évolution sur 1 an du prix/m² signé

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

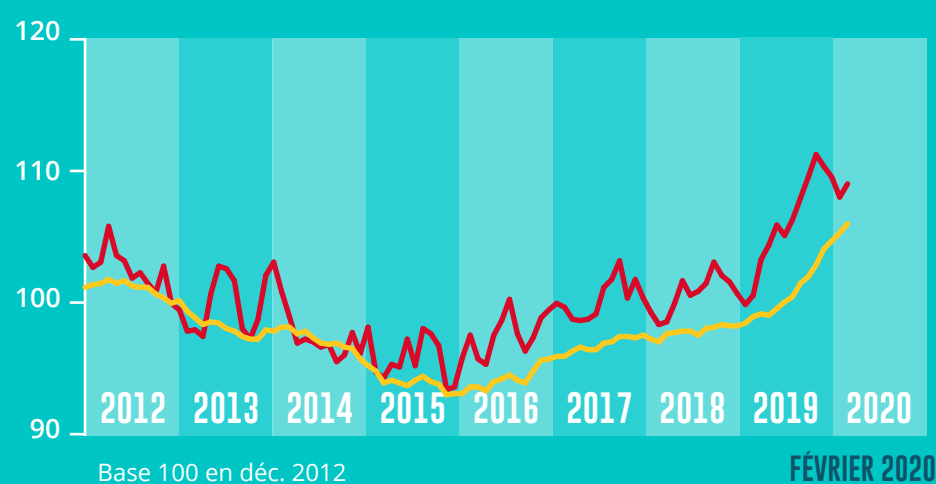
Baromètre LPI-SeLoger - Mars 2020

TÉLÉCHARGER ↓

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



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



SUR 3 MOIS

3 219 €

Affiché **-1,0%** Signé **-1,1%**

SUR 1 AN

3 327 €

Affiché **+6,6%** Signé **+7,1%**

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	2 824 €	+13,5 %	+12,5 %
2	3 097 €	+8,2 %	+7,3 %
3	1 903 €	+9,2 %	+6,6 %
4	2 657 €	+5,9 %	+5,1 %
5	2 962 €	+4,1 %	+5,2 %
6	3 691 €	+5,5 %	+7,4 %
7	4 105 €	+10,2 %	+11,0 %
8	4 522 €	+11,0 %	+10,3 %
9	2 858 €	+3,2 %	+4,0 %
10	2 391 €	-1,6 %	0,0 %
11	2 630 €	-0,6 %	-0,7 %
12	3 281 €	+3,7 %	+7,6 %
13	2 489 €	+9,1 %	+9,8 %
14	1 774 €	-2,3 %	+6,8 %
15	1 554 €	-9,0 %	-9,6 %
16	2 355 €	NC	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 +
-------------	-----------------	----------------	---------------	---------------	------------



SeLoger



TÉLÉCHARGER ↓

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

LYON



FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

5 399 €

Affiché **+1,0%** Signé **+2,7%**

SUR 1 AN

5 205 €

Affiché **+8,7%** Signé **+8,9%**

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

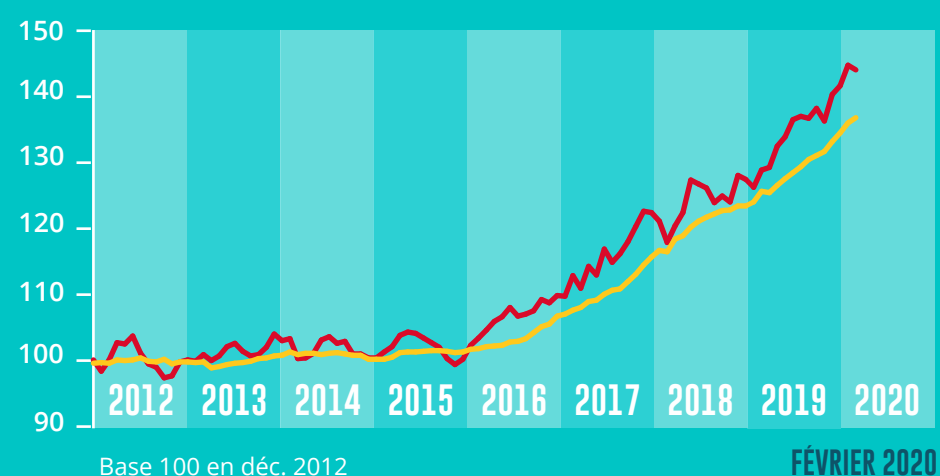
	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	5 633 €	+2,7 %	+4,7 %
2	6 448 €	+5,9 %	+6,4 %
3	4 902 €	+8,0 %	+7,2 %
4	5 687 €	+14,8 %	+13,1 %
5	4 642 €	+11,5 %	+9,2 %
6	6 653 €	+6,4 %	+8,4 %
7	4 853 €	+9,7 %	+9,3 %
8	3 906 €	+14,1 %	+13,8 %
9	3 604 €	+5,9 %	+3,6 %

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



FÉVRIER 2020

Base 100 en déc. 2012



SeLoger

Baromètre LPI-SeLoger - Mars 2020

TÉLÉCHARGER ↓

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

LES PRIX DANS LES MÉTROPOLIS

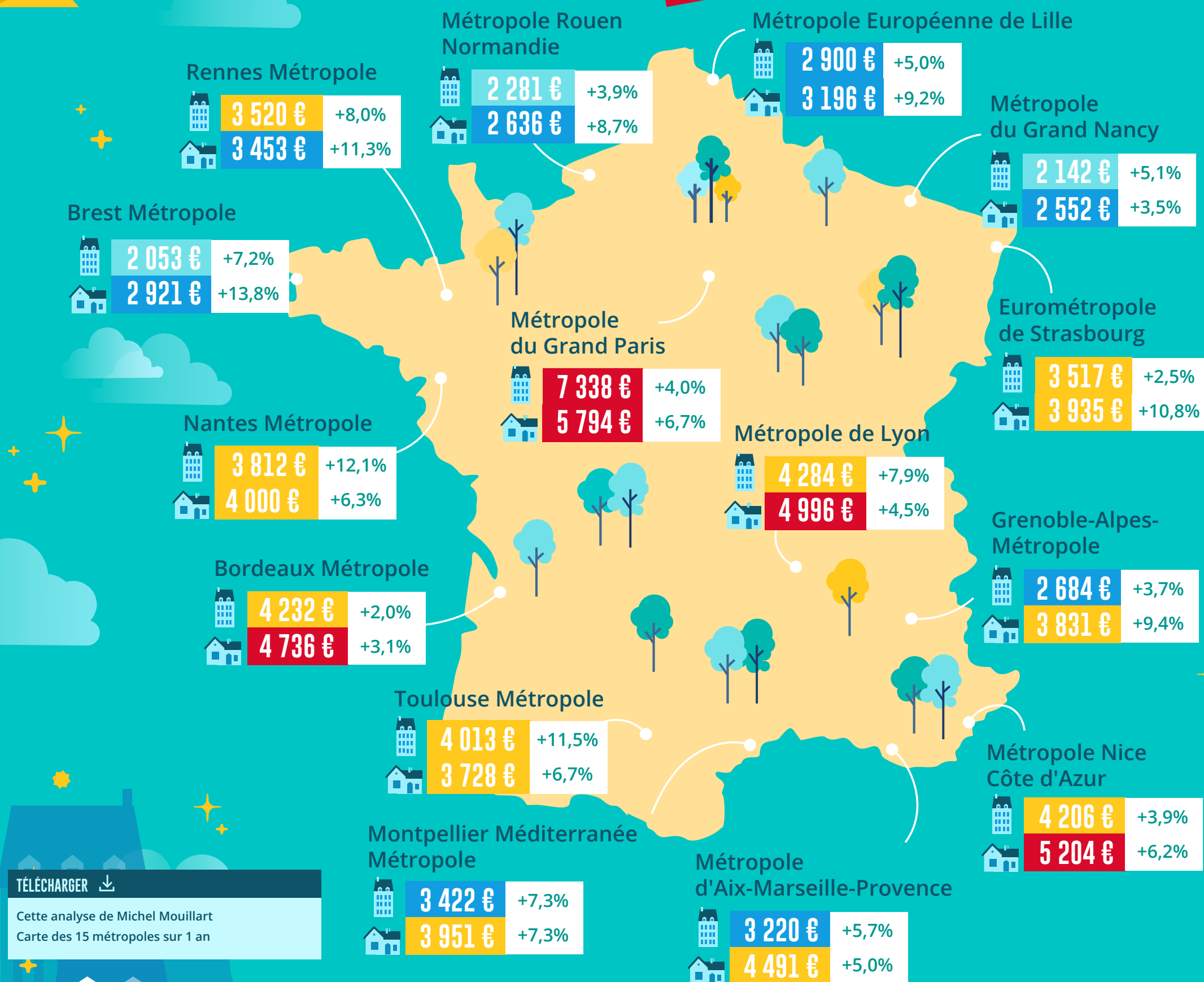
PERSISTANCE DES ÉCARTS DE PRIX ENTRE LES MÉTROPOLIS

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 3.5 pour les appartements anciens. En revanche, il se réduit sensiblement, de 1 à 2, si la comparaison se fait avec les métropoles de Bordeaux, Lyon et Nice. Les différences de prix sont bien sûr à l'image du potentiel de développement économique des territoires et des niveaux de revenus des ménages résidents. Elles expriment aussi la rareté des biens disponibles dans le centre des métropoles, leur qualité et/ou les services qui leur sont associés (transports, équipements publics, commerces, ...), comme cela se constate par ailleurs sur le niveau des prix pratiqués. Néanmoins, elles ne reflètent pas toujours la qualité de vie constatée sur chacun des territoires (tranquillité, proximité de la nature, cadre de vie urbain et paysager, ...). La prise en compte de l'attractivité territoriale qui tient compte de l'environnement et du cadre de vie est de nature à modifier le constat.

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 (30 % pour les appartements et 50 % pour les maisons). Puis viennent Bordeaux, Lyon et Rouen (20 % pour les appartements et les maisons), exprimant encore une forte attractivité de l'espace central. Sur Nantes, Strasbourg ou Toulouse, la surcote se situe entre 10 % pour les appartements et 20 % pour les maisons, exprimant encore une bonne attractivité de l'espace central. Alors qu'avec moins de 10 % d'écart, Lille et Nancy présentent un espace métropolitain apparemment plus homogène.

En revanche, la ville-centre reste moins chère que le reste de la métropole à Brest (voire à Marseille et à Montpellier pour les seuls appartements) : la demande qui y exprime ses préférences pour un habitat en maison individuelle (versus l'habitat collectif) cherche à s'éloigner de la ville-centre.

LES PRIX DES APPARTEMENTS ET DES MAISONS DANS L'ANCIEN SUR 1 AN



TÉLÉCHARGER

Cette analyse de Michel Mouillart
Carte des 15 métropoles sur 1 an

LÉGENDE

Métropole Prix/m² signé

2 500 €
et -

de 2 500 €
à 3 500 €

de 3 500 €
à 4 500 €

4 500 €
et +

APPARTEMENT



PRIX / M² SIGNÉ

SUR 1 AN

Évolution

sur 1 an

MAISON



ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

DES MARGES DE NÉGOCIATION AU PLUS BAS

En février 2020, France entière, la marge de négociation s'est établie à 4.0 %, en moyenne : 3.3 % pour les appartements et 4.6 % pour les maisons.

Les marges restent donc au plus bas, à des niveaux jamais observés par le passé. Comparées à leur moyenne de longue période, elles se sont inférieures de près de 15 % sur le marché des maisons et de plus de 25 % sur celui des appartements.

Sur les marchés des grandes agglomérations où l'offre de biens disponibles à la vente est structurellement insuffisante, le fléchissement de la demande ne paraît pas encore suffisant aux vendeurs pour qu'ils révisent leurs ambitions en termes de prix. Ailleurs, même si les difficultés d'accès au crédit contribuent à l'affaiblissement de la demande et au dérèglement du marché, les acheteurs préfèrent toujours renoncer à leur pouvoir de négociation des prix affichés dans un contexte de raréfaction de l'offre associé à une moindre mobilité des ménages.



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%

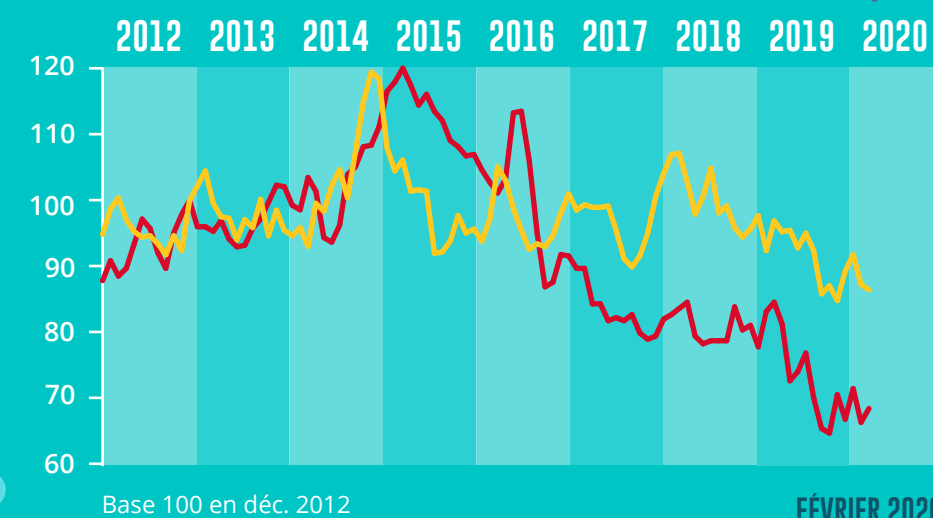
APPARTEMENT

3,3%

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

UN MARCHÉ DE L'ANCIEN DÉSTABILISÉ

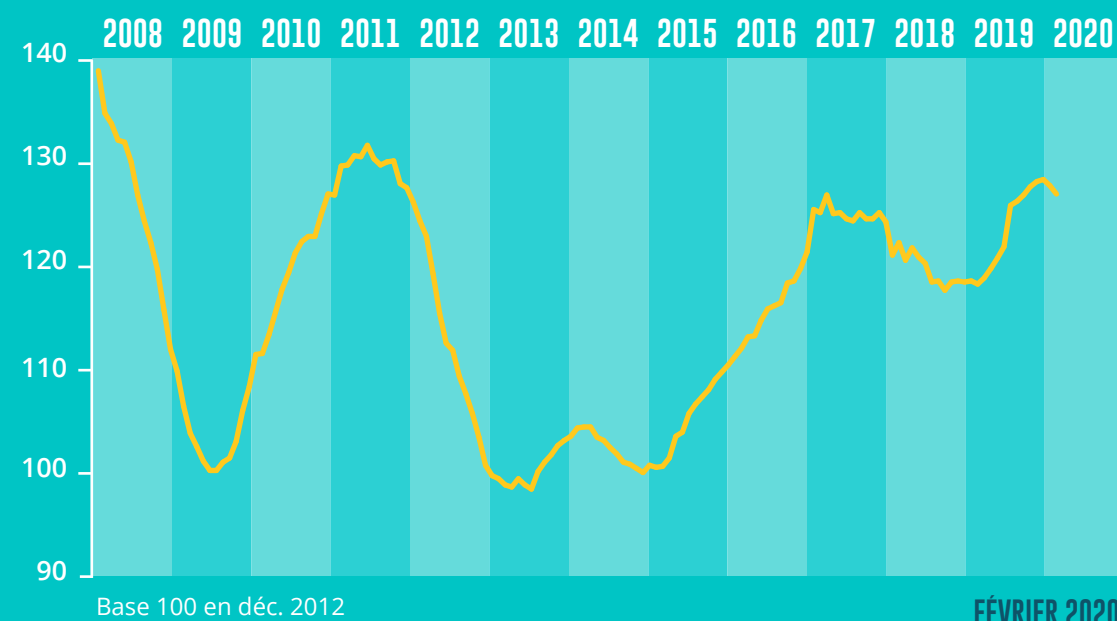
Dès le mois de décembre dernier, la demande a commencé à fléchir : les incertitudes nées de la réforme des retraites et le durcissement des conditions d'octroi des crédits voulu par la Banque de France ont progressivement écarté du marché les candidats à l'achat d'un logement ancien. En outre, beaucoup d'établissements avaient choisi d'adapter avec quelques semaines d'avance leurs offres commerciales aux nouvelles exigences formulées par les autorités de contrôle des banques.

Et depuis le début de l'année, l'activité du marché de l'ancien recule. En février, le nombre de compromis signés baisse de 4.2 % sur un an (en niveau trimestriel glissant) : en outre, le repli s'est amplifié au cours des deux derniers mois, avec - 7.5 % sur janvier et février (en glissement annuel). La perte de dynamisme d'une offre de crédits contrainte par les décisions de la Banque de France explique cela : le nombre de prêts à l'ancien accordés au cours des trois derniers mois a baissé de 7.8 %, d'après l'Observatoire Crédits Logement/CSA.

La contraction de la demande devrait alors se renforcer d'ici l'été : outre la réduction des offres bancaires en cours depuis la fin de l'année dernière, les conséquences de la pandémie du Covid-19 seront importantes. La récession économique qui s'avance, l'impact sur le pouvoir d'achat et le moral des ménages, ... tout va peser sur le marché de l'ancien.

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT



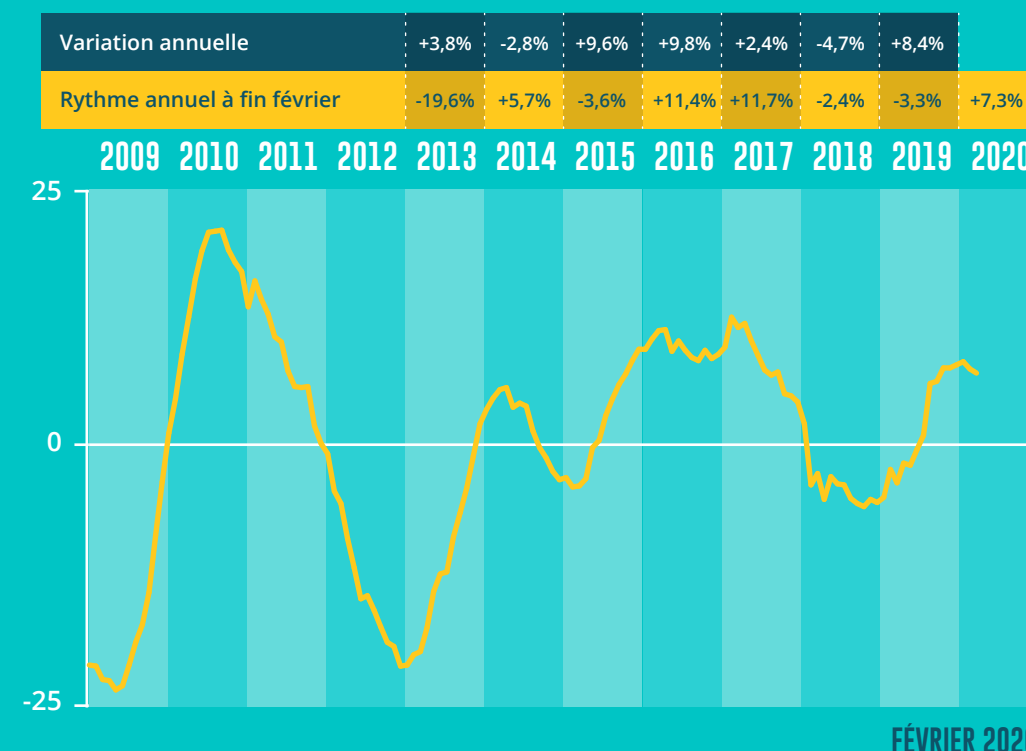
TÉLÉCHARGER ↓

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

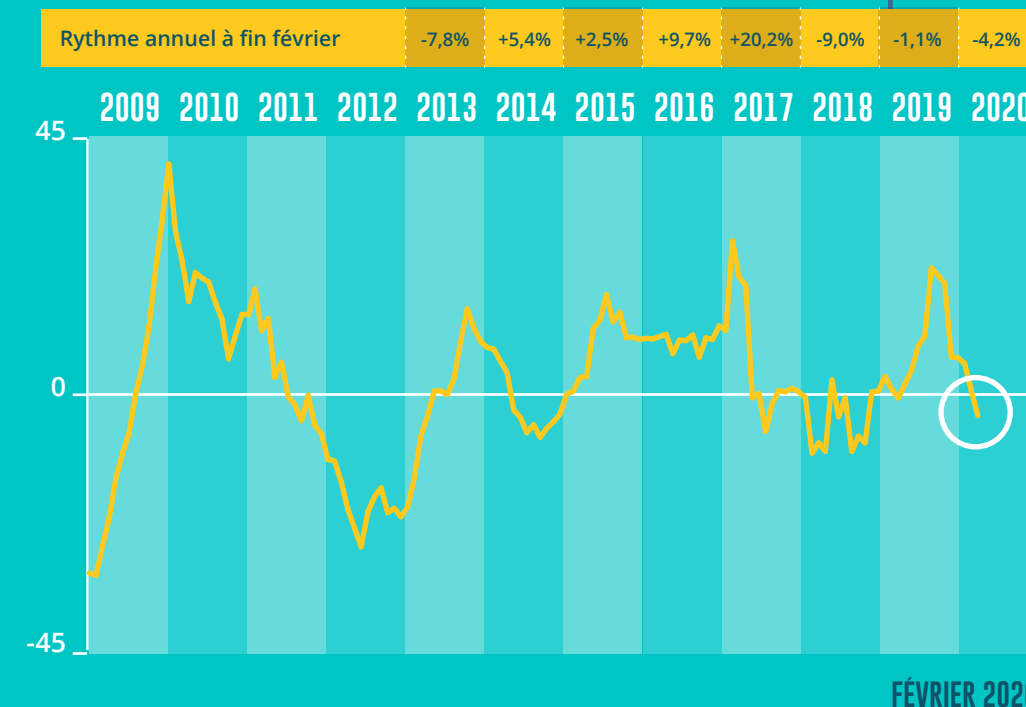
Baromètre LPI-SeLoger - Mars 2020

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

RECUL DES VENTES DANS 60 % DES RÉGIONS

Dans plus de 60 % des régions, les ventes reculent à un rythme qui se renforce depuis le début de l'année.

Le repli de l'activité est de l'ordre de 10 % lorsque la hausse des prix qui se poursuit contrarie la réalisation des projets de ménages confrontés au durcissement des conditions d'octroi des prêts : cela se constate en Aquitaine, en Bretagne, en Languedoc-Roussillon et en Midi-Pyrénées. Mais aussi dans le Nord-Pas de Calais, dans les Pays de la Loire ou en Poitou-Charentes, même si la pression sur les prix y est encore moins forte.

Dans d'autres régions où le marché a bénéficié jusqu'à la fin de 2019 d'une bonne tenue de l'accession à la propriété rendue possible par le dynamisme de l'offre bancaire, le recul des ventes n'est encore que de 5 % : dans le Centre, en Haute Normandie, en PACA, en Picardie et en Rhône-Alpes. Et parfois, l'activité réussit à se stabiliser (Basse Normandie et Lorraine).

Ailleurs l'activité augmente encore. Notamment dans les régions où les prix n'ont que lentement augmenté au cours des dernières années (Auvergne, Bourgogne, Champagne-Ardenne, Franche Comté et Limousin) : le relèvement des taux d'apport personnel exigés par les banques est moins pénalisant pour la demande.

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

TÉLÉCHARGER ↓

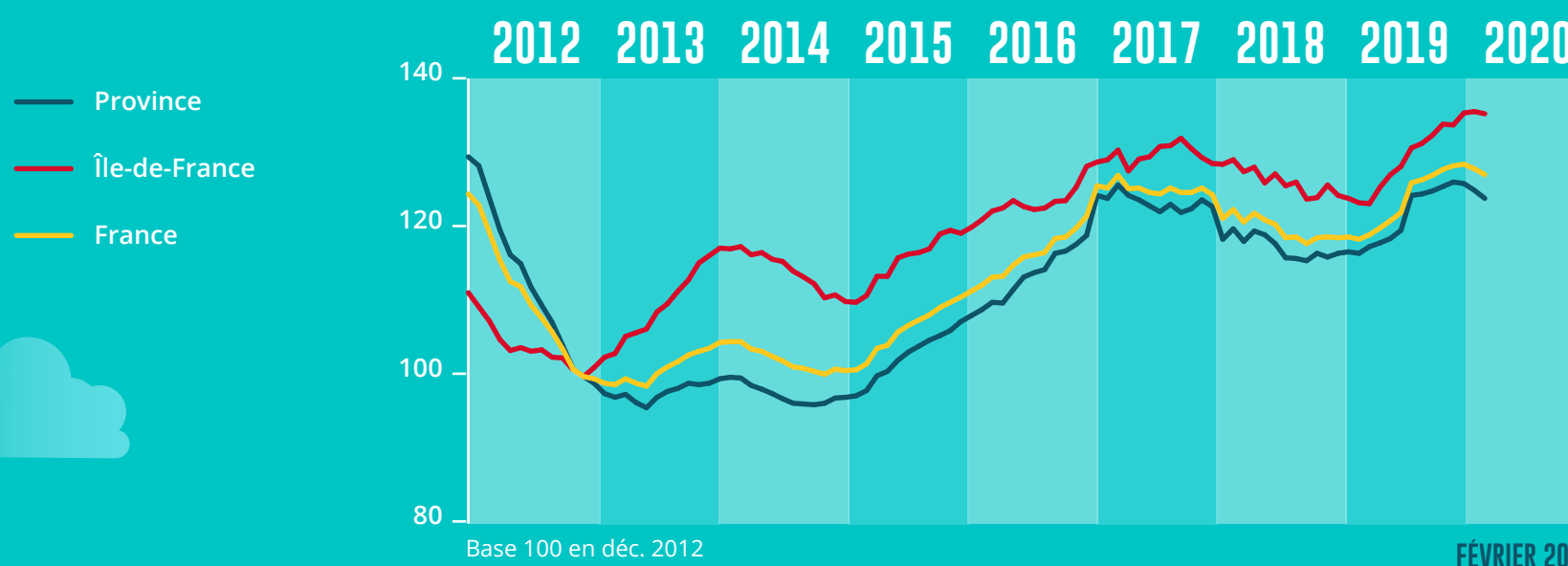
Cette analyse de Michel Mouillart
Graphique d'évolution de l'activité du marché
Graphique de variation de l'activité du marché (en %)

Baromètre LPI-SeLoger - Mars 2020

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

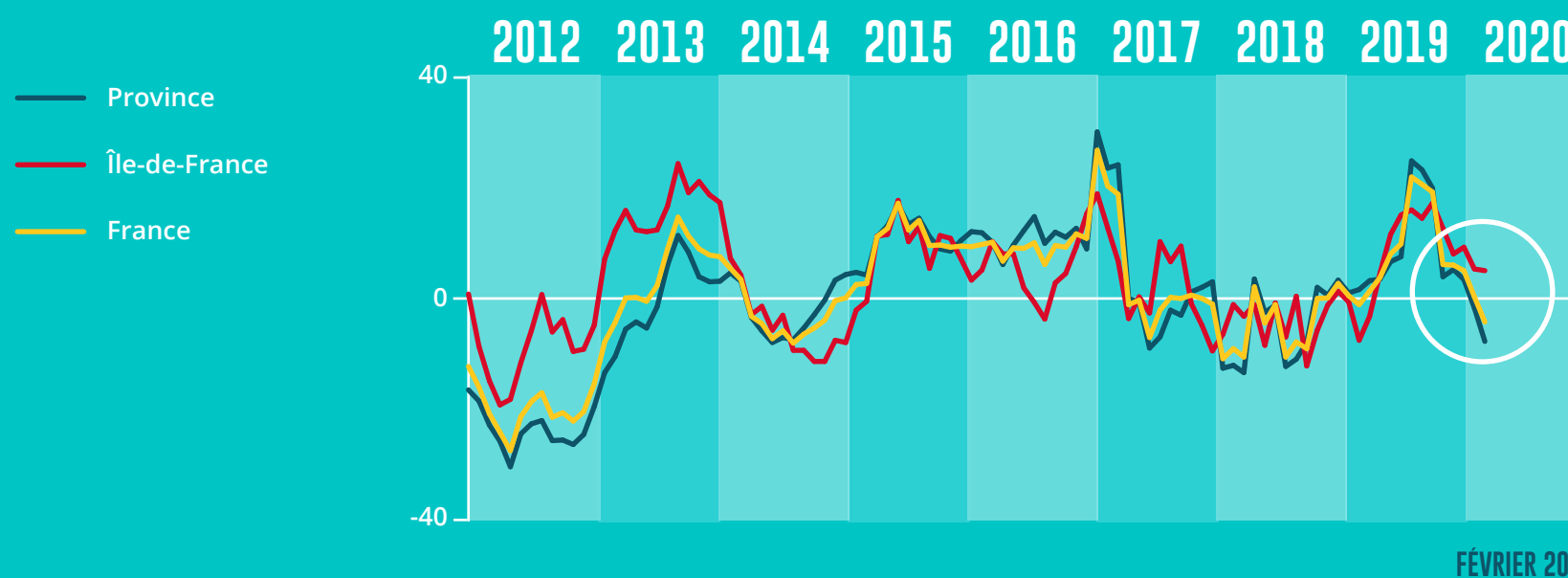
IDF	Variation annuelle	+16,3%	-4,5%	+7,4%	+7,6%	+0,3%	-3,4%	+8,9%	
	Rythme annuel à fin février	-6,2%	+14,2%	-6,1%	+10,1%	+6,7%	0,0%	-4,4%	+9,7%
PROVINCE	Variation annuelle	-0,9%	-2,0%	+10,6%	+10,8%	+3,3%	-5,2%	+8,1%	
	Rythme annuel à fin février	-23,9%	+2,3%	-2,5%	+11,9%	+13,8%	-3,3%	-2,8%	+6,4%



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



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 2006-2019 (donc sur la base de plus de 4,5 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 6 250 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 :

BNP Paribas Immobilier Résidentiel Ancien, CapiFrance, Crédit Logement, Crédit Mutuel, Gecina, Groupe BPCE, HEXAOM, iad, OptimHome, SAFTI, et Sogeprom



SeLoger

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 4,5 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.



SeLoger



LPI-SELOGER



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

capifrance
Faire plus pour votre bien

CRÉDIT LOGEMENT

Crédit Mutuel

gec1na

GROUPE BPCE

hexaôm
ENSEMBLE
POUR BÂTIR L'AVENIR

iad

**optim
home**

SAFTi

SeLoger

SOGEPROM
GROUPE SOCIÉTÉ GÉNÉRALE