

**BAROMÈTRE DES  
PRIX IMMOBILIERS**



**LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN OCTOBRE 2018**

# NOVEMBRE 2018

## LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

**3 882 €** **PRIX DU M<sup>2</sup> SIGNÉ**  
en France,  
dans l'ancien

Baisse des prix signés dans  
l'ancien

**-0,6%** **PRIX DU M<sup>2</sup> SIGNÉ**  
Évolution en France, dans  
l'ancien sur 3 mois

Coup de frein sur les prix dans  
les grandes villes

**3,8%** **MARGE DE NÉGOCIATION**  
dans l'ancien,  
tous biens confondus

Des marges toujours  
plus basses

**-1,5%** **VOLUME DE TRANSACTIONS**  
Évolution en rythme  
trimestriel glissant

Vers une fin d'année  
tranquille

# ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

## BASSE DES PRIX SIGNÉS DANS L'ANCIEN

Souvent avec l'arrivée de l'automne, les tensions sur les prix signés observées durant l'été s'atténuent. Et parfois, les prix reculent légèrement. En octobre, alors que la demande n'a pas fait preuve d'un grand enthousiasme, la baisse des prix constatée au cours des 3 derniers mois a été plus rapide qu'à l'habitude : - 0.6 %, comme en septembre dernier, le recul se poursuivant à un rythme 3 fois plus rapide qu'il y a un an, à la même époque. Ce sont les prix des maisons qui fléchissent le plus (- 1.7 % au cours des 3 derniers mois), pour le 3ème mois consécutif. Alors que les prix des appartements dont la progression ralentit depuis le début de l'été n'augmentent que très légèrement (+ 0.1 % au cours des 3 derniers mois).

Ainsi, le rythme d'augmentation des prix signés mesuré sur un an était de + 3.9 % en octobre, contre + 4.5 % il y a un an à la même époque. Et il n'y a guère de raison pour que les tensions sur les prix réapparaissent dans les prochains mois : en effet, la baisse des prix proposés par les vendeurs qui s'observe depuis juillet se renforce. Elle est d'ailleurs nettement plus soutenue que celle qui se constate souvent à cette période de l'année : lorsque les offreurs acceptent de réviser leurs ambitions à la baisse, afin de ne pas risquer de reporter la réalisation de la vente au printemps prochain.

## NET RALENTISSEMENT DE LA HAUSSE DES PRIX DANS LE NEUF

La demande de logements neufs a été particulièrement malmenée par la dégradation des soutiens

publics (PTZ et dispositif Pinel) et par la suppression des aides personnelles à l'accession. Sur un marché en récession, la hausse des prix des logements neufs ralentit toujours. En octobre, après une année de freinage, le rythme de progression des prix mesuré sur un an n'est plus que de + 2.1 %, donc juste au niveau de la hausse des prix à la consommation, contre + 3.2 % en décembre 2017.

C'est sur le marché des constructeurs de maisons individuelles, où la chute de la demande observée dès la fin 2017 a été jusqu'à présent la plus forte, que le ralentissement de la hausse des prix est le plus spectaculaire : avec en octobre + 2.7 %, soit deux fois moins qu'en fin de l'année dernière ! Dans le collectif, où le décrochage de la demande est plus récent, le rythme de progression des prix fléchit moins fortement : avec + 2.0 % en octobre, contre + 2.7 % en décembre 2017.

Et comme il y a peu de raisons pour que la demande se ressaisisse dans les prochains mois, le ralentissement de la hausse des prix va se poursuivre.

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 - Novembre 2018

	ANCIEN		NEUF
	Prix/m <sup>2</sup> affiché	Prix/m <sup>2</sup> signé	Prix/m <sup>2</sup> signé
<b>GLOBAL</b>	<b>3 827 €</b>	<b>3 882 €</b>	<b>4 325 €</b>
Évolution sur 3 mois	-1,4% ↓	-0,6% ↓	+0,7% ↑
Évolution sur 1 an		+3,9% ↑	+2,1% ↑
<b>MAISON</b>	<b>3 105 €</b>	<b>3 150 €</b>	<b>2 792 €</b>
Évolution sur 3 mois	-2,0% ↓	-1,7% ↓	+1,9% ↑
Évolution sur 1 an		+3,4% ↑	+2,7% ↑
<b>APPARTEMENT</b>	<b>4 408 €</b>	<b>4 470 €</b>	<b>4 938 €</b>
Évolution sur 3 mois	-0,9% ↓	+0,1% ↑	+0,4% ↑
Évolution sur 1 an		+4,2% ↑	+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

### COUP DE FREIN SUR LES PRIX DANS LES GRANDES VILLES

Les tensions sur les prix des appartements anciens s'atténuent, au fil des mois. Et en octobre, les prix signés ont reculé (au cours des 3 derniers mois et/ou sur un an) dans plus de la moitié des grandes villes.

Par exemple les prix baissent depuis le printemps, après l'embellie de 2017, dans de nombreuses villes de 100 000 à 200 000 habitants (comme Amiens, Brest, Mulhouse ou Tours) où la demande n'a pas réussi à rebondir, en dépit des conditions de crédit qui lui sont proposées. Et maintenant, la hausse des prix ralentit rapidement dans la plupart des villes de plus de 200 000 habitants qui, jusqu'alors, avaient connu les progressions les plus soutenues : comme à Lyon ou à Paris où le freinage est sensible depuis le début de l'été. Mais aussi à Lille ou à Reims où le ralentissement est spectaculaire depuis juillet.

Néanmoins, certaines villes font encore exception. Le rythme de progression des prix reste très rapide (plus de 11 % sur un an) à Bordeaux et à Rennes. Et Limoges se singularise par une accélération de la hausse des prix depuis le printemps dernier.

### LÉGENDE

Ville  
PRIX/M<sup>2</sup> SIGNÉ

Évol. Affiché Évol. Signé

Baromètre LPI-SeLoger - Novembre 2018

## LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN

## DANS L'ANCIEN

## SUR 3 MOIS DANS 16 VILLES



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 ↓

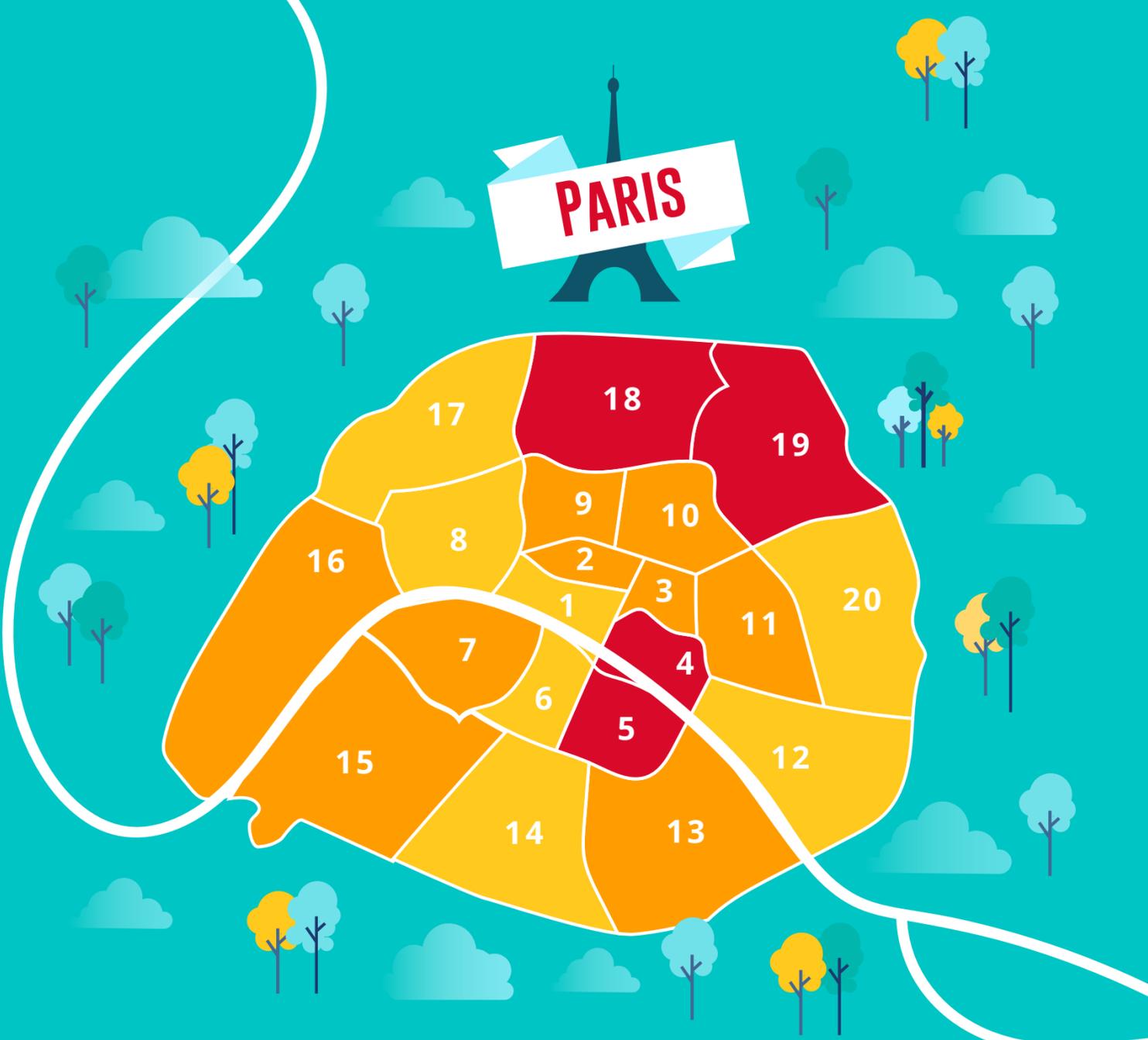
Tableau des 81 villes sur 1 an

Baromètre LPI-SeLoger - Novembre 2018

			Prix/m <sup>2</sup> signé	Évolution prix signé
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	3 896 €	-1,5 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 186 €	-3,7 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	2 327 €	+7,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	3 961 €	-0,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	4 907 €	+1,4 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	2 931 €	-1,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	5 933 €	+9,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	3 011 €	-1,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	2 612 €	-0,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 583 €	+9,4 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	1 896 €	-0,5 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	1 597 €	+3,5 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 706 €	+11,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	8 100 €	+3,4 %
Centre	CHER	BOURGES	1 518 €	-4,5 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	1 745 €	-2,1 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	2 533 €	+5,0 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 415 €	-9,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	4 836 €	+5,7 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	2 867 €	+1,7 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	3 281 €	-0,3 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	1 708 €	+7,8 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 206 €	+4,3 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 057 €	-3,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	4 586 €	+4,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	6 450 €	+9,6 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	3 840 €	+6,9 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 432 €	-1,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	2 814 €	-2,7 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	1 802 €	+7,0 %
Rhône-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 611 €	+1,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	7 282 €	+9,7 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	3 745 €	+9,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	2 930 €	+9,6 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	1 977 €	+0,7 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	1 684 €	-11,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	8 596 €	+9,8 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 247 €	+3,7 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 624 €	+9,3 %
Rhône-Alpes	RHONE	LYON	4 701 €	+8,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	MARSEILLE	3 041 €	+1,1 %

			Prix/m <sup>2</sup> signé	Évolution prix signé
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 153 €	+14,7%
Lorraine	MOSELLE	METZ	2 134 €	+0,3%
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 057 €	+3,1%
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	5 633 €	+11,9%
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 410 €	-5,7%
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 107 €	+1,7%
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	4 799 €	+7,3%
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	3 419 €	+5,4%
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	10 600 €	+8,4%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	4 223 €	+0,6%
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 117 €	+1,4%
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	3 506 €	+0,5%
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 181 €	+3,7%
Ile-de-France	PARIS	PARIS	9 882 €	+6,7%
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	1 880 €	+0,4%
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 526 €	-0,4%
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 096 €	+18,5%
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	1 996 €	+17,8%
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	1 607 €	+4,1%
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 525 €	+2,0%
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	3 211 €	+11,3%
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	1 989 €	+5,5%
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 456 €	+5,9%
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	6 021 €	+10,9%
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	3 307 €	+1,0%
Rhône-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 353 €	-0,9%
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	5 237 €	+4,4%
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 184 €	-8,5%
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	3 423 €	+3,3%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 263 €	+1,7%
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 108 €	+2,8%
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	2 571 €	+2,0%
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	2 366 €	+0,3%
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 527 €	-11,3%
Rhône-Alpes	DROME	VALENCE	1 975 €	+10,3%
Rhône-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	2 288 €	+1,6%
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	6 388 €	+4,1%
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	1 729 €	+0,7%
Rhône-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	3 050 €	+3,1%
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	3 747 €	+4,9%





PARIS

**FOCUS VILLE**

**SUR 3 MOIS**  
**10 016 €**

Affiché **-0,9%** Signé **-0,6%**

**SUR 1 AN**  
**9 882 €**

Affiché **+6,2%** Signé **+6,7%**



**LPI-SELOGER**

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

	Prix/m <sup>2</sup> signé	Affiché	Signé
1	8 892 €	+2,6 %	+3,0 %
2	10 290 €	+9,8 %	+7,5 %
3	11 279 €	+7,0 %	+8,7 %
4	13 216 €	+16,6 %	+15,9 %
5	11 562 €	+8,7 %	+9,4 %
6	13 476 €	+0,9 %	+4,1 %
7	13 005 €	+3,0 %	+6,4 %
8	11 144 €	+3,5 %	+3,2 %
9	10 210 €	+8,3 %	+8,9 %
10	9 273 €	+6,8 %	+5,9 %
11	9 254 €	+8,4 %	+7,3 %
12	8 663 €	+4,1 %	+3,9 %
13	8 375 €	+4,7 %	+6,0 %
14	9 233 €	+4,5 %	+3,6 %
15	9 392 €	+4,6 %	+5,6 %
16	11 507 €	+7,5 %	+8,3 %
17	10 200 €	+3,2 %	+4,0 %
18	8 839 €	+8,6 %	+9,2 %
19	7 563 €	+8,3 %	+9,8 %
20	7 642 €	+4,6 %	+4,7 %

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



Base 100 en déc. 2012

OCTOBRE 2018



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



# MARSEILLE

## FOCUS VILLE

### SUR 3 MOIS

**3 018 €**  
 Affiché -1,3% Signé +0,1%

### SUR 1 AN

**3 041 €**  
 Affiché +1,6% Signé +1,1%

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

	Prix/m <sup>2</sup> signé	Affiché	Signé
1	2 516 €	+1,6 %	-0,6 %
2	2 790 €	+7,7 %	+7,9 %
3	1 738 €	+8,1 %	+13,3 %
4	2 390 €	+5,9 %	+3,7 %
5	2 830 €	+5,9 %	+5,8 %
6	3 611 €	-0,1 %	-1,3 %
7	3 673 €	-3,9 %	-6,3 %
8	4 155 €	-1,7 %	+1,2 %
9	2 784 €	+3,9 %	+3,1 %
10	2 207 €	-3,0 %	-2,7 %
11	2 586 €	+0,9 %	-2,6 %
12	2 946 €	+3,2 %	+3,2 %
13	2 169 €	+4,1 %	+1,9 %
14	1 272 €	-10,0 %	-13,4 %
15	1 629 €	+7,0 %	+8,6 %
16	3 875 €	+13,0 %	+10,4 %

## 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**  
**4 817 €**  
 Affiché -1,5% Signé -1,7%

**SUR 1 AN**  
**4 701 €**  
 Affiché +8,5% Signé +8,4%

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

	Prix/m <sup>2</sup> signé	Affiché	Signé
1	5 360 €	+18,7 %	+17,3 %
2	6 232 €	+13,8 %	+7,8 %
3	4 583 €	+6,9 %	+8,0 %
4	4 724 €	+12,2 %	+9,7 %
5	4 157 €	+6,2 %	+8,4 %
6	5 793 €	+3,1 %	+4,9 %
7	3 999 €	+7,0 %	+7,9 %
8	3 552 €	+2,9 %	+3,0 %
9	3 433 €	+11,0 %	+12,4 %



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



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



# LES PRIX DANS LES MÉTROPOLIS

## DES SITUATIONS MÉTROPOLITAINES CONTRASTÉES

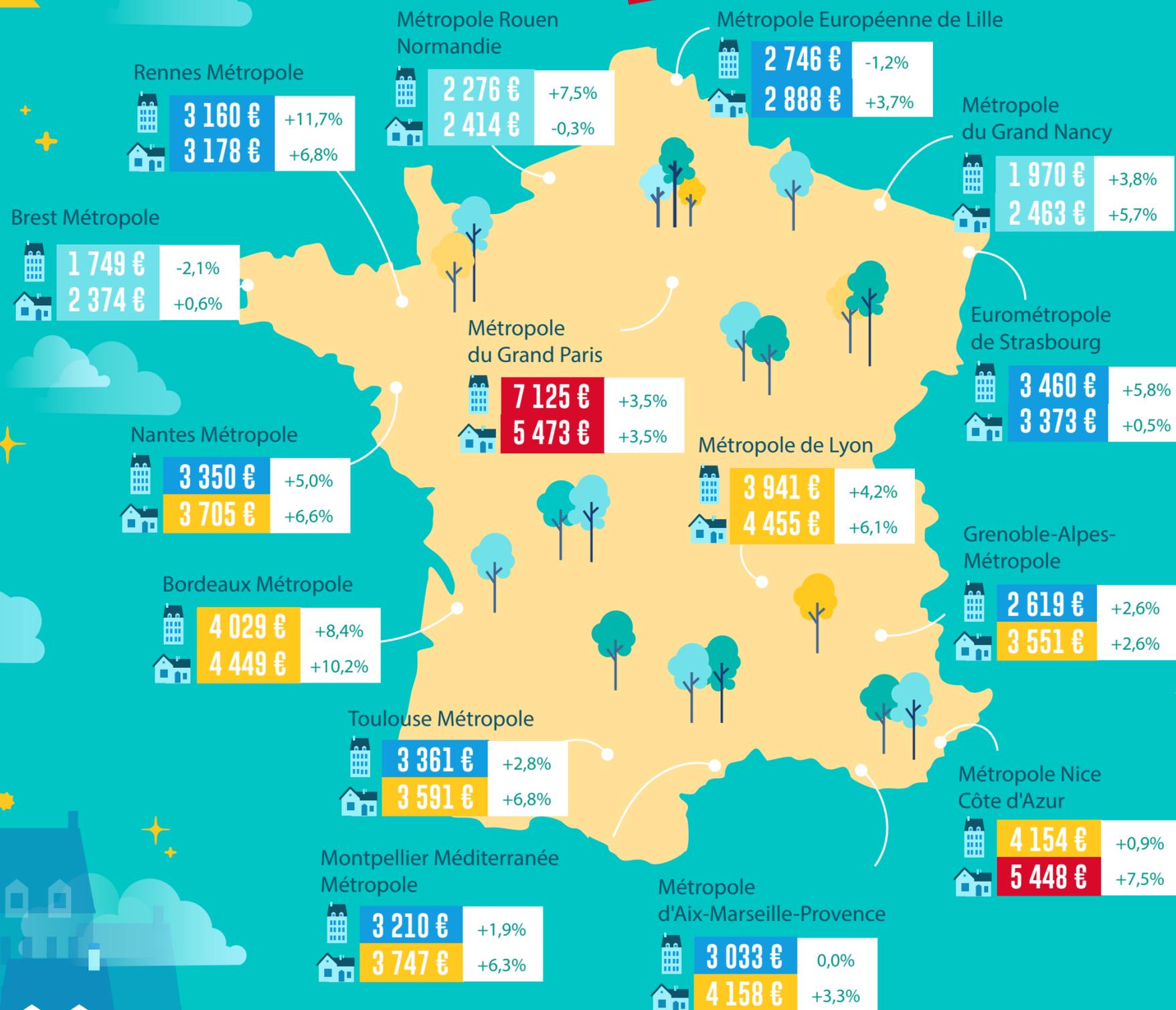
La hausse des prix des appartements et des maisons est encore la plus rapide sur les métropoles de Bordeaux et de Rennes. Et elle est toujours soutenue, bien que moins rapide, sur les métropoles de Lyon et de Nantes. Sur ces deux métropoles, comme d'ailleurs sur les deux précédentes, les hausses de prix constatées sur la ville-centre et en périphérie sont comparables, autant pour les appartements que pour les maisons.

En revanche, les prix des appartements baissent toujours sur les métropoles de Brest et de Lille : sur la métropole de Brest, pourtant la moins chère de toutes les métropoles, l'évolution constatée s'explique par le recul des prix dans la ville-centre. Et les prix n'augmentent que très doucement sur les métropoles d'Aix-Marseille-Provence et de Nice-Côte d'Azur, en réponse à la faiblesse des augmentations observées sur la ville-centre.

Alors que les prix des maisons ne diminuent/n'augmentent que légèrement sur les métropoles de Brest et de Rouen-Normandie pourtant déjà les moins chères, ainsi que sur l'Eurométropole de Strasbourg. En outre, sur la métropole de Brest les prix des maisons restent plus élevés en périphérie que sur la ville-centre : exprimant les préférences de la demande pour un habitat excentré en maison individuelle.

## LES PRIX DES APPARTEMENTS ET DES MAISONS

## DANS L'ANCIEN SUR 1 AN



### LÉGENDE



TÉLÉCHARGER ↓

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

# ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

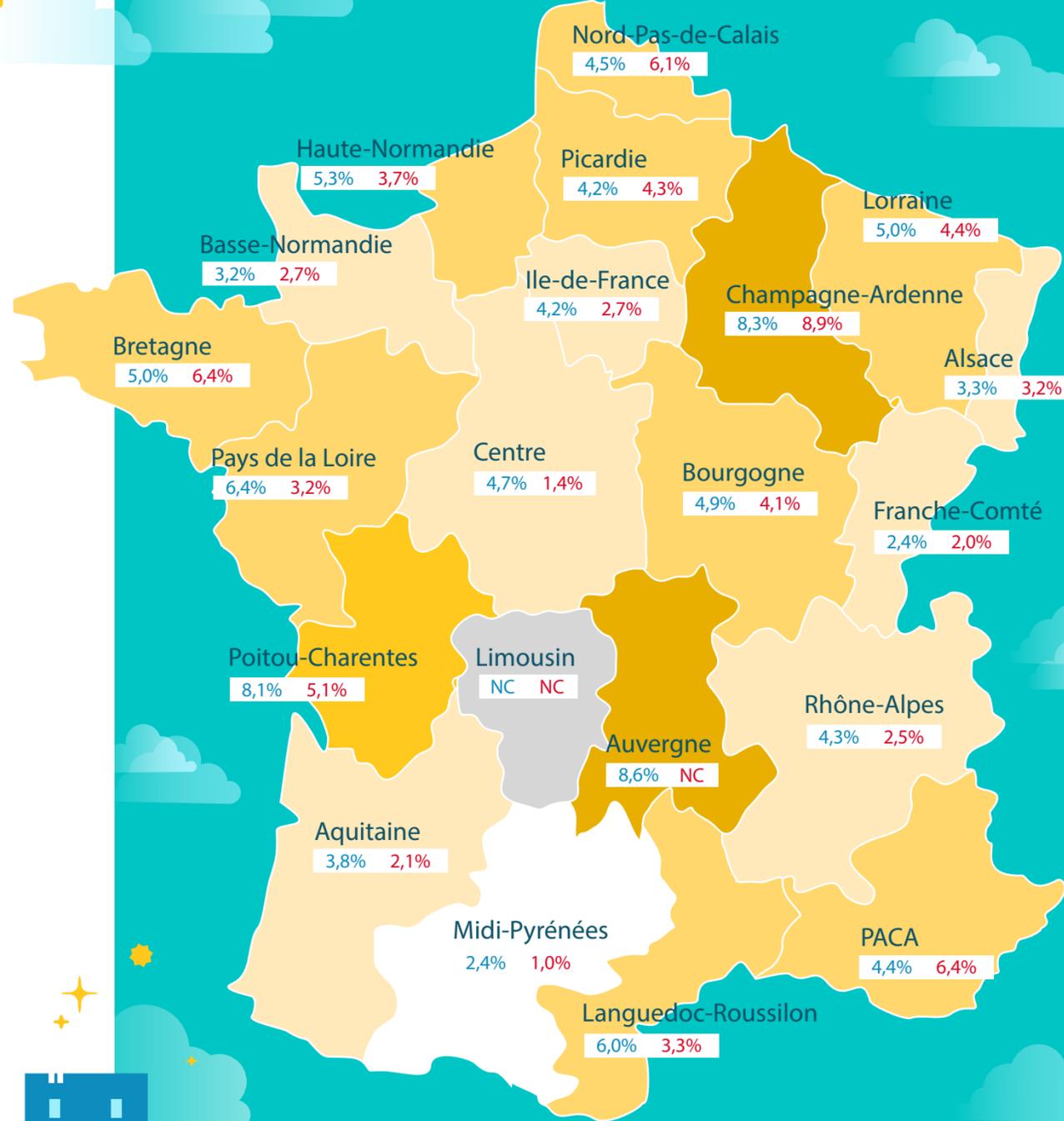
## DES MARGES TOUJOURS PLUS BASSES

En octobre, France entière, la marge de négociation s'est établie à 3.8 %, en moyenne : 3.1 % pour les appartements et 4.7 % pour les maisons.

Dans l'ensemble, les marges reculent encore : aussi bien sur le marché des appartements, où elles sont redescendues sous leur moyenne de longue période depuis le début de l'été. Que sur le marché des maisons, après le décrochage observé dès juillet. La fragilité de la demande oblige bien souvent les vendeurs à réduire les prix qu'ils proposent pour réaliser les ventes : la baisse rapide des prix affichés constatée durant l'été en témoigne.

Dans des régions où les marges se maintiennent à haut niveau (Auvergne ou Champagne-Ardenne, par exemple), les vendeurs révisent leurs ambitions pour réaliser la vente et l'activité du marché se redresse. En revanche dans des régions où les marges sont déjà très basses (en Franche-Comté ou en Basse Normandie, par exemple), l'activité se dégrade toujours.

## MARGE DE NÉGOCIATION



## FRANCE ENTIÈRE

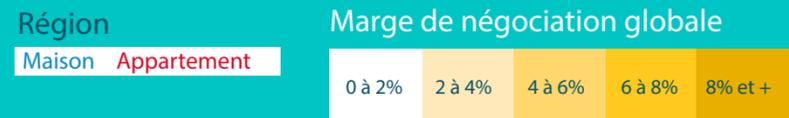


## INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

### SELON LE TYPE DE BIENS



### LÉGENDE



TÉLÉCHARGER ↓

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

# ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

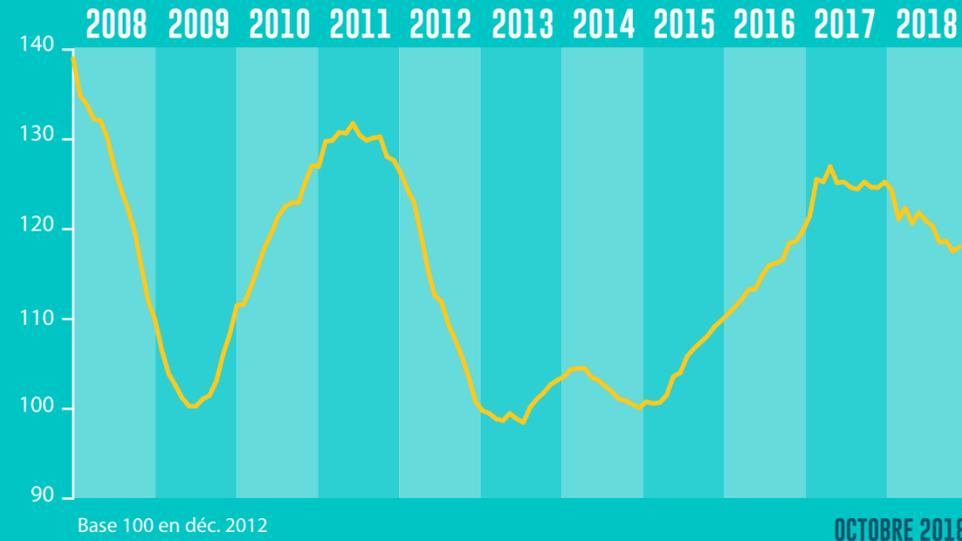
## VERS UNE FIN D'ANNÉE TRANQUILLE

Depuis le printemps dernier, les conditions de crédit se sont encore améliorées : jamais par le passé les taux d'intérêt n'ont été inférieurs à l'inflation durant aussi longtemps et les durées des prêts accordés se sont encore allongées. En outre, les établissements bancaires ont allégé, comme rarement, leurs exigences concernant l'apport personnel des emprunteurs.

Sans cela, l'affaiblissement de la demande qui a fait écho à la hausse des prix de l'immobilier, puis à la suppression des aides personnelles à la propriété, aurait été nettement plus sévère que celui constaté depuis l'automne 2017. Néanmoins, le nombre de compromis mesuré en niveau annuel glissant est maintenant en recul de 5,3 %. En dépit d'un mois d'octobre qui a bénéficié de l'embellie saisonnière habituelle de la demande, le marché ne réussit donc pas à se ressaisir.

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

### NIVEAU ANNUEL GLISSANT

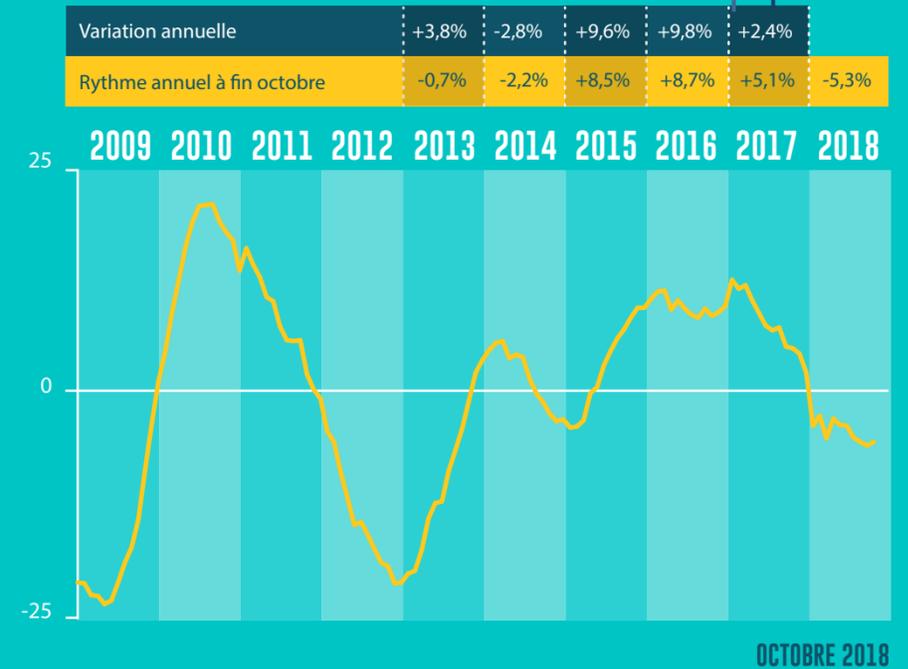


TÉLÉCHARGER ↓

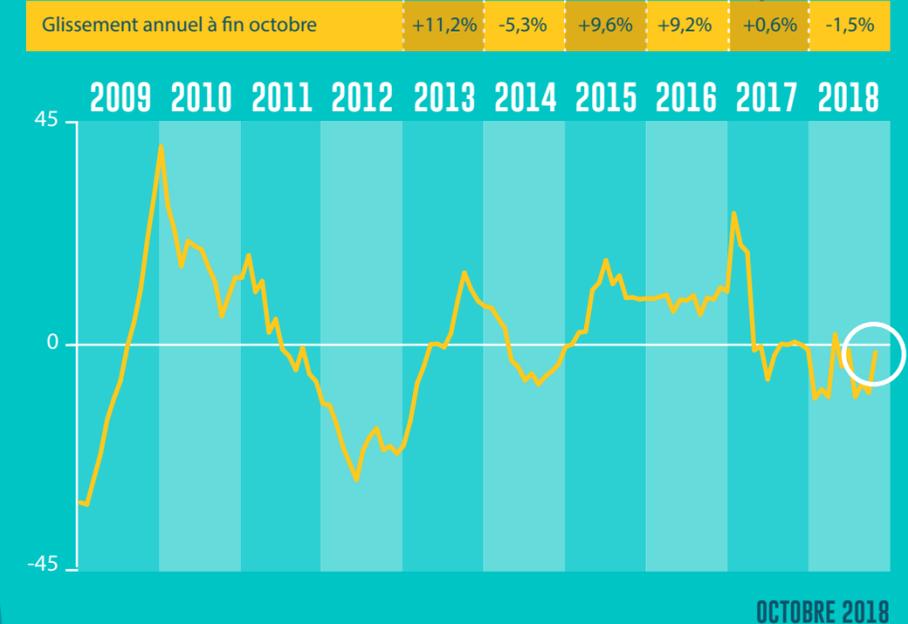
Cette analyse de Michel Mouillart  
Graphique d'évolution de l'activité du marché  
Graphique de variation de l'activité du marché, niveau annuel glissant  
Graphique de variation de l'activité du marché, niveau trimestriel glissant

## 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 DIFFÉRENCES MARQUÉES ENTRE LES RÉGIONS

Depuis plusieurs mois, certains marchés ont bénéficié d'un redressement de leur activité : parfois rapide (Champagne-Ardenne et Limousin), mais le plus souvent modéré (Auvergne, Bourgogne et Lorraine, voire Basse Normandie). Depuis la fin de l'été, ce redémarrage a été soutenu par une embellie saisonnière de la demande qui a été amplifiée par les conditions de crédit proposées.

En revanche, la reprise du marché ne parvient pas à s'affirmer dans d'autres régions (Alsace, Centre et Midi Pyrénées) où, pourtant, le creux de la vague paraît dépassé depuis la fin du printemps.

Ailleurs l'activité recule toujours (parfois rapidement) : dans les régions où la hausse des prix est toujours soutenue, ou lorsque la demande et son pouvoir d'achat sont malmenés par la conjoncture économique et/ou les décisions publiques récentes.

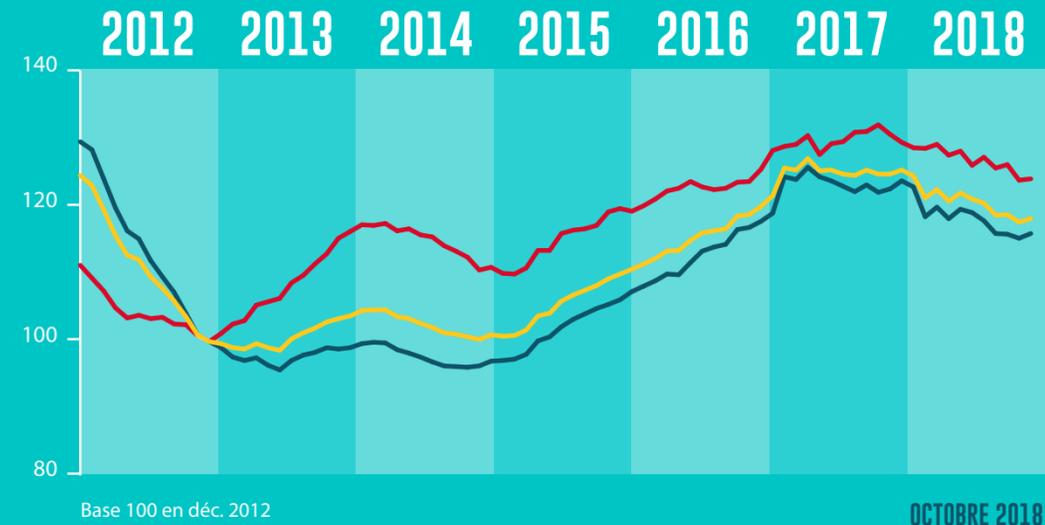
**Michel Mouillart**  
Professeur d'Economie, FRICS  
et porte-parole du baromètre LPI-SeLoger

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

### NIVEAU ANNUEL GLISSANT

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

— Province  
— Île-de-France  
— France

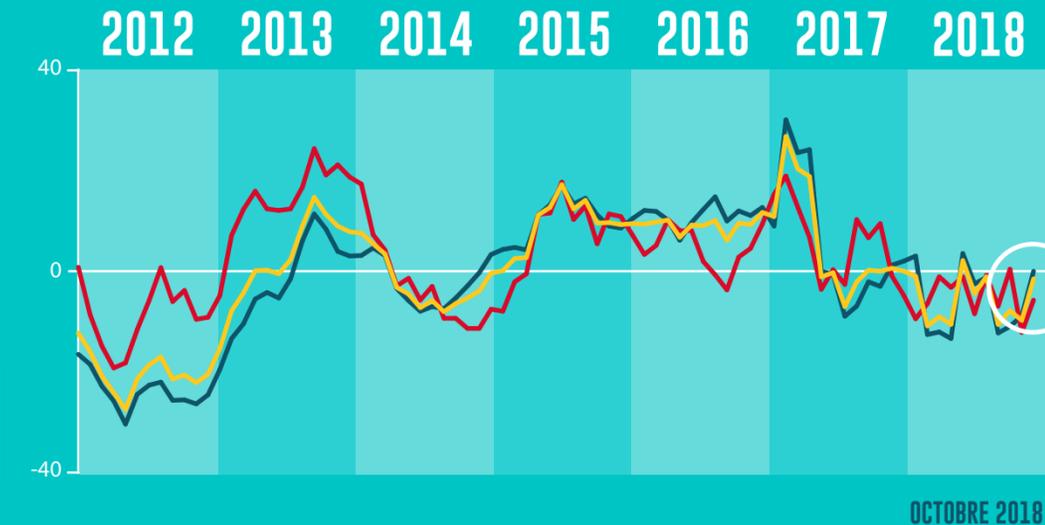


## VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

### NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin octobre	+19,0%	-11,3%	+11,3%	+4,5%	-1,0%	-5,7%
PROVINCE	Glissement annuel à fin octobre	+8,3%	-2,9%	+8,9%	+11,0%	+1,2%	0,0%

— Province  
— Île-de-France  
— France



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 - Novembre 2018

## MÉTHODOLOGIE

### PRIX

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

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

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

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

### VOLUME DE TRANSACTIONS

Cet indicateur d'activité permet de rendre compte des tendances d'évolution du marché de l'ancien.

Un échantillon de 2 200 agences réparties sur l'ensemble du territoire métropolitain a été isolé : aucun redressement n'est opéré, la structure de cet échantillon étant représentative de celle de l'ensemble des 5 920 agences présentes dans l'Observatoire LPI (hors promoteurs, foncières et établissements de crédit).

L'indicateur est présenté en niveau annuel glissant (base 100 pour l'année 2012), depuis décembre 2007.

Il lui est associé deux mesures :

- Le rythme annuel d'évolution (en %) de l'activité mesurée en niveau annuel
  - > glissant et sa comparaison avec la situation observée il y a un an, à la même époque ;
- Le rythme d'évolution en glissement annuel (en %) de l'activité mesurée en niveau trimestriel glissant et sa comparaison avec la situation
  - > observée il y a un an, à la même époque.

En cas de défaillance d'une agence (cessation d'activité, principalement), son remplacement s'effectue en respectant deux contraintes principales : appartenance au même espace géographique (département/ville) et volume d'activité comparable.

### 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



**LPI-SELOGER**



**SeLoger**

