

**BAROMÈTRE DES
PRIX IMMOBILIERS**



LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN SEPTEMBRE 2018

OCTOBRE 2018

LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

3 864 € PRIX DU M² SIGNÉ
en France,
dans l'ancien

Baisse des prix affichés
dans l'ancien

-0,8 % PRIX DU M² SIGNÉ
Évolution en France,
dans l'ancien sur 3 mois

Baisse des prix durant l'été
à Bordeaux et à Lyon

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

Des marges
au plus bas

-9,7 % VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Une rentrée sans
enthousiasme

ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

BAISSE DES PRIX AFFICHÉS DANS L'ANCIEN

Sur un marché qui ne parvient pas à se ressaisir, la baisse des prix proposés par les vendeurs qui s'observe depuis juillet se poursuit à un rythme soutenu. Depuis le mois dernier, elle est même plus soutenue que celle qui se constate habituellement 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. Le recul des prix affichés est d'ailleurs rapide sur le marché des maisons, pour le troisième mois consécutif (- 2.1 % au cours des 3 derniers mois). Et après plusieurs mois de ralentissement, les prix baissent maintenant sur le marché des appartements (- 0.4 % au cours des 3 derniers mois).

Confirmant le ralentissement qui se renforce depuis septembre 2017, la hausse des prix de l'ancien se fait moins vive. Le rythme d'augmentation des prix signés mesuré sur un an était ainsi de 3.8 % en septembre, après avoir culminé à 4.7 % à la fin de l'été dernier. Le ralentissement est maintenant à peu près comparable entre le marché des maisons (+ 3.2 % en septembre, contre + 4.1 % il y a un an) et celui des appartements (+ 4.2 %, contre + 5.1 %).

NOUVEL AFFAIBLISSEMENT DES PRIX DANS LE NEUF

La hausse des prix des logements neufs ralentit nettement au fil des mois. En septembre, le rythme de progression des prix était ainsi quatre fois moindre qu'il y a un an à la même époque (+ 0.4 %, contre + 1.7 %). Car depuis le début de l'été, la poussée traditionnelle de la demande qui emporte habituellement les prix vers le haut ne s'est pas constatée. La dépression de la demande persiste, sans perspective de redémarrage du marché dans les prochains mois.

Ainsi en septembre, la hausse des prix mesurée sur un an s'est établie à 2.2 % pour l'ensemble du marché, contre + 3.3 % en décembre 2017. C'est encore sur le marché des maisons, où les prix qui avaient cru le plus rapidement par le passé (avec un maximum de 5.6 % en décembre 2017), que le ralentissement est le plus marqué (+ 2.9 % septembre) : cette évolution accompagne la chute de la demande adressée aux constructeurs de maisons individuelles. Le ralentissement des prix n'épargne pas le marché des appartements (+ 2.0 % sur un an en septembre, contre + 2.9 % en décembre 2017).

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 - Octobre 2018

	ANCIEN		NEUF
	Prix/m ² affiché	Prix/m ² signé	Prix/m ² signé
GLOBAL	3 778 €	3 864 €	4 315 €
Évolution sur 3 mois	-1,0% ↓	-0,8% ↓	+0,4% ↑
Évolution sur 1 an		+3,8% ↑	+2,2% ↑
MAISON	3 100 €	3 163 €	2 684 €
Évolution sur 3 mois	-2,1% ↓	-2,8% ↓	+0,8% ↑
Évolution sur 1 an		+3,2% ↑	+2,9% ↑
APPARTEMENT	4 326 €	4 432 €	4 962 €
Évolution sur 3 mois	-0,4% ↓	+0,5% ↑	+0,3% ↑
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

BAISSE DES PRIX DURANT L'ÉTÉ À BORDEAUX ET À LYON

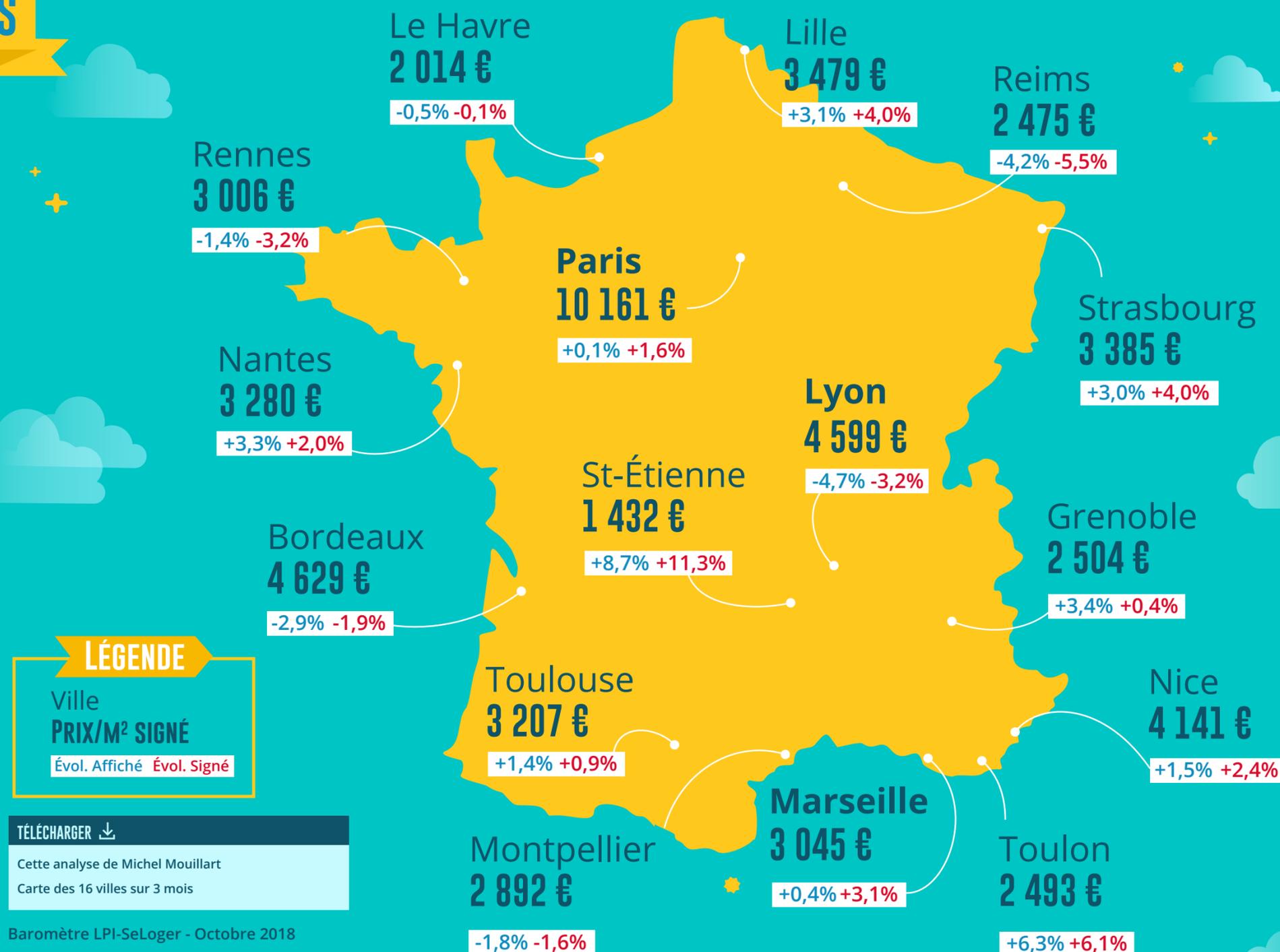
Après le coup de froid sur les prix des appartements anciens constaté au cœur de l'été, les évolutions observées en septembre traduisent un retour vers une situation plus normale. Au cours des 3 derniers mois, dans 50 % des villes de plus de 200 000 habitants les prix ont baissé ou n'ont que très faiblement augmenté. Les prix ont diminué de près de 2 % ou plus dans des villes emblématiques telles Bordeaux, Lyon ou Rennes. Alors que la hausse s'est accélérée à Lille, Marseille et surtout Saint Etienne qui confirme depuis quelques mois la sortie du marché d'une assez longue période de léthargie.

Sur un an, la baisse des prix s'installe (et s'amplifie) dans des villes de 100 000 à 200 000 habitants dont les marchés ne réussissent pas à se ressaisir, en dépit des conditions de crédit qui sont proposées aux candidats à l'achat : comme par exemple, à Amiens, à Brest, au Mans ou à Mulhouse.

Ailleurs dans des villes de plus de 100 000 habitants, la hausse des prix se renforce au fil des mois dans certaines d'entre elles (Angers, Limoges ou Orléans). Alors qu'elle ralentit à Paris, pour le sixième mois consécutif.

LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN

SUR 3 MOIS DANS 16 VILLES



LÉGENDE

Ville
PRIX/M² SIGNÉ

Évol. Affiché Évol. Signé

TÉLÉCHARGER ↓

Cette analyse de Michel Mouillart
Carte des 16 villes sur 3 mois

Baromètre LPI-SeLoger - Octobre 2018

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

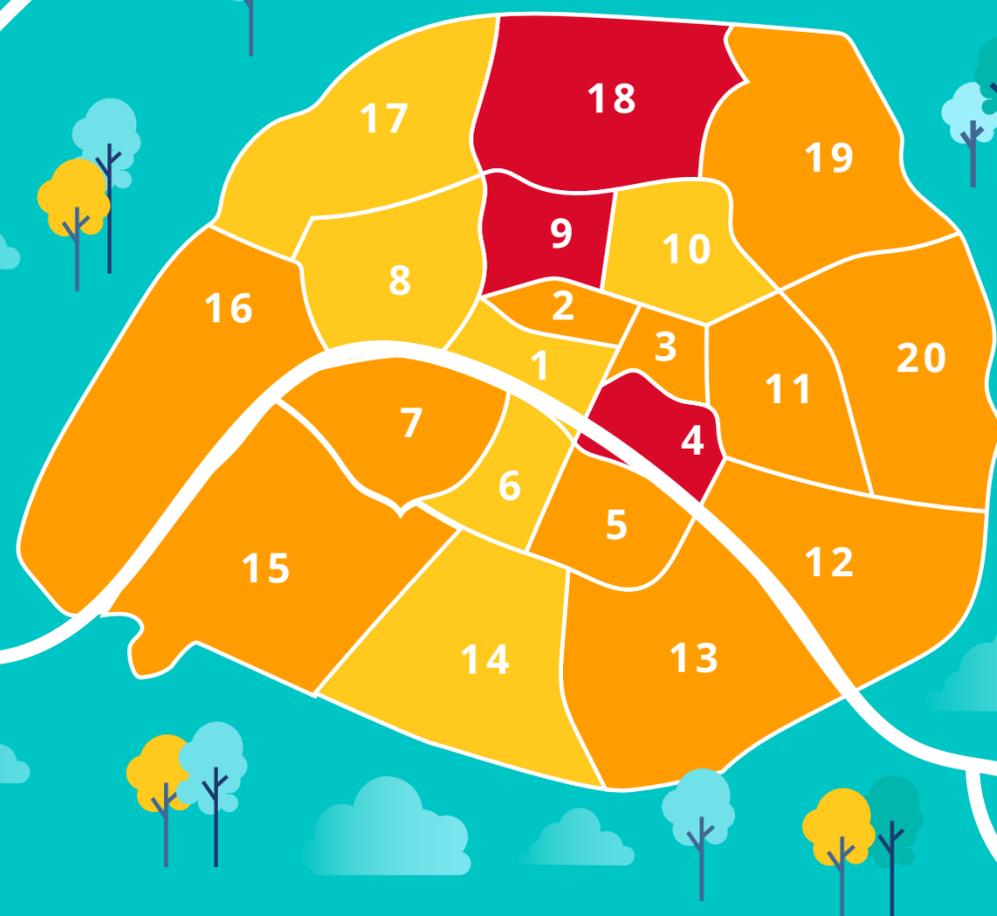
Baromètre LPI-SeLoger - Octobre 2018

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	3 938 €	-0,6 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 208 €	-3,6 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	2 332 €	+9,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	3 967 €	+0,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	4 985 €	+3,6 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	2 921 €	-2,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	5 938 €	+9,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	3 009 €	-2,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	2 593 €	+1,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 610 €	+4,5 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	1 939 €	-1,7 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	1 564 €	+5,0 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 701 €	+12,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	7 981 €	+3,6 %
Centre	CHER	BOURGES	1 497 €	-4,8 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	1 703 €	-3,5 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	2 518 €	+3,5 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 432 €	-7,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	4 932 €	+7,9 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	2 865 €	+1,3 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	3 247 €	-1,2 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	1 741 €	+5,5 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 199 €	+4,3 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 058 €	-3,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	4 548 €	+4,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	6 351 €	+9,5 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	3 743 €	+5,7 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 437 €	-0,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	2 812 €	-1,1 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	1 747 €	+1,3 %
Rhône-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 612 €	+1,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	7 301 €	+9,6 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	3 623 €	+5,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	2 935 €	+8,2 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	1 977 €	+1,0 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	1 728 €	-10,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	8 529 €	+11,0 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 261 €	+6,0 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 614 €	+6,0 %
Rhône-Alpes	RHONE	LYON	4 576 €	+9,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	MARSEILLE	2 935 €	+1,0 %

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 054 €	+13,6%
Lorraine	MOSELLE	METZ	2 140 €	+2,3%
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 017 €	+1,9%
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	5 669 €	+10,7%
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 407 €	-6,0%
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 061 €	-1,9%
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	4 862 €	+6,4%
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	3 405 €	+5,1%
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	10 471 €	+5,3%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	4 175 €	-0,4%
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 142 €	+5,5%
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	3 533 €	+2,3%
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 249 €	+6,8%
Ile-de-France	PARIS	PARIS	9 796 €	+6,7%
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	1 892 €	+1,8%
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 552 €	-1,7%
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 045 €	+16,4%
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	1 957 €	+10,2%
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	1 543 €	+2,3%
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 556 €	+5,0%
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	3 224 €	+11,1%
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	1 985 €	+3,2%
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 458 €	+6,8%
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	6 034 €	+11,9%
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	3 316 €	-0,5%
Rhône-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 377 €	+2,2%
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	5 105 €	+4,2%
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 234 €	-7,1%
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	3 374 €	+1,7%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 327 €	+2,7%
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 127 €	+3,3%
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	2 585 €	+0,8%
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	2 497 €	+0,1%
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 527 €	-9,4%
Rhône-Alpes	DROME	VALENCE	1 951 €	+10,5%
Rhône-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	2 071 €	-5,9%
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	6 305 €	+3,1%
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	1 813 €	+3,5%
Rhône-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	3 067 €	+3,8%
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	3 732 €	+4,7%



PARIS



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



TÉLÉCHARGER ↓

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

FOCUS
VILLE

SUR 3 MOIS

10 161 €

Affiché Signé
+0,1% +1,6%

SUR 1 AN

9 796 €

Affiché Signé
+6,1% +6,7%

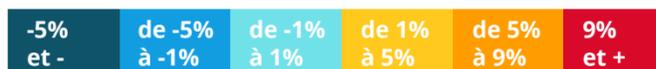
SeLoger®

LPI-SELOGER

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	8 984 €	+2,2 %	+4,5 %
2	10 277 €	+5,7 %	+6,4 %
3	11 174 €	+6,7 %	+5,8 %
4	13 320 €	+14,8 %	+16,3 %
5	11 556 €	+7,9 %	+8,6 %
6	13 245 €	+1,2 %	+3,8 %
7	13 228 €	+5,8 %	+8,2 %
8	11 128 €	+1,6 %	+3,2 %
9	10 156 €	+9,2 %	+9,1 %
10	9 202 €	+5,6 %	+3,9 %
11	9 344 €	+8,3 %	+8,6 %
12	8 959 €	+3,5 %	+5,3 %
13	8 353 €	+5,6 %	+6,2 %
14	9 190 €	+2,4 %	+1,7 %
15	9 390 €	+5,0 %	+5,3 %
16	11 461 €	+7,0 %	+8,4 %
17	10 148 €	+3,9 %	+3,8 %
18	8 850 €	+8,3 %	+10,1 %
19	7 378 €	+9,8 %	+8,4 %
20	7 656 €	+5,0 %	+5,3 %

LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² signé

Baromètre LPI-SeLoger - Octobre 2018



FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

3 045 €
Affiché **+0,4%** Signé **+3,1%**

SUR 1 AN

2 935 €
Affiché **+1,6%** Signé **+1,0%**

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	2 517 €	-0,5 %	+0,2 %
2	2 779 €	+8,7 %	+7,3 %
3	1 717 €	+6,0 %	+13,3 %
4	2 389 €	+10,5 %	+2,0 %
5	2 668 €	+6,4 %	+1,8 %
6	3 750 €	+2,7 %	+1,6 %
7	3 737 €	-4,9 %	-3,3 %
8	4 133 €	+0,8 %	+1,9 %
9	2 787 €	+2,1 %	+1,5 %
10	2 202 €	-4,2 %	-3,0 %
11	2 588 €	-2,9 %	-2,6 %
12	2 916 €	-0,8 %	+0,4 %
13	2 169 €	+6,2 %	+1,4 %
14	1 304 €	-8,6 %	-11,3 %
15	1 614 €	+3,6 %	+6,6 %
16	3 292 €	+12,1 %	+13,0 %

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



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

4 599 €
Affiché -4,7% Signé -3,2%

SUR 1 AN

4 576 €
Affiché +8,6% Signé +9,2%

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

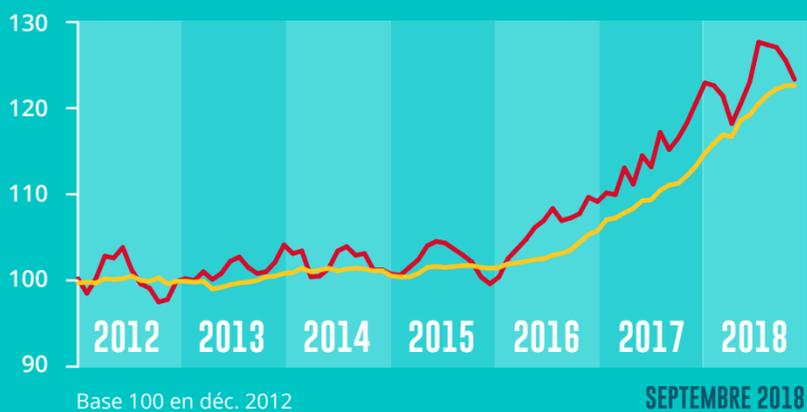
	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	5 423 €	+15,0 %	+13,5 %
2	6 196 €	+12,7 %	+10,2 %
3	4 563 €	+7,8 %	+7,1 %
4	4 742 €	+10,1 %	+10,6 %
5	4 173 €	+5,6 %	+7,7 %
6	5 698 €	+4,1 %	+5,9 %
7	4 003 €	+8,7 %	+9,4 %
8	3 559 €	+2,8 %	+3,1 %
9	3 404 €	+10,2 %	+12,1 %

LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² signé



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



LPI-SELOGER

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

SeLoger

TÉLÉCHARGER ↓

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

LES PRIX DANS LES MÉTROPOLITAINES

LA DIVERSITÉ DES SITUATIONS MÉTROPOLITAINES

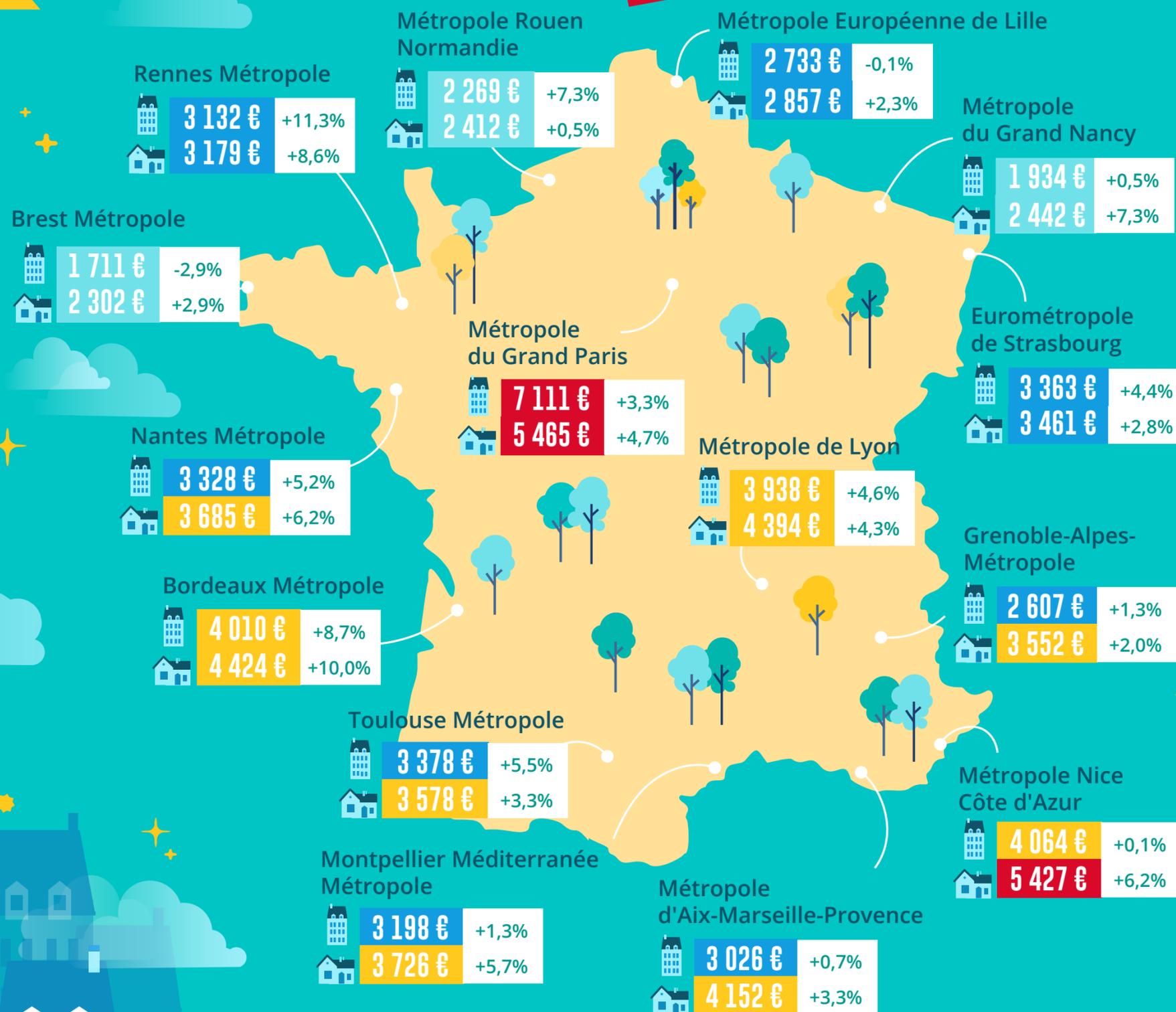
La hausse des prix des appartements et des maisons reste la plus rapide sur les métropoles de Bordeaux et de Rennes. Elle est toujours soutenue, bien que moins rapide, sur les métropoles de Lyon et de Nantes. Sur ces deux métropoles, comme d'ailleurs sur les deux précédentes, les hausses de prix constatées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

En revanche, si les hausses de prix se constatent aussi sur les métropoles du Grand Paris, de Strasbourg et de Toulouse, elles sont moins vives que sur les métropoles de Lyon et de Nantes. Et surtout, on observe un affaiblissement des prix des maisons en raison de la baisse des prix de ces biens sur la ville-centre.

Seules les métropoles de Brest et de Lille connaissent une baisse des prix des appartements, en réponse au recul de ces prix constaté sur la ville-centre : alors que sur la métropole du Grand Nancy, les prix des appartements ne s'élèvent que très faiblement et pour la même raison. En revanche sur ces trois métropoles, la pression sur les prix des maisons ne s'affaiblit pas : exprimant les préférences de la demande pour un habitat en maison individuelle (versus l'habitat collectif) et son souhait de s'éloigner de la ville-centre.

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



TÉLÉCHARGER ↓

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

ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

DES MARGES AU PLUS BAS

En septembre, France entière, la marge de négociation s'est établie à 4.1 %, en moyenne : 3.6 % pour les appartements et 4.6 % pour les maisons.

Sur le marché des appartements, les marges se maintiennent à 20 % sous leur moyenne de longue période depuis le début de l'été. Le ralentissement de la hausse des prix affichés se renforce au fil des mois : d'ailleurs en septembre, ils ont baissé. Aussi, même si le rythme de progression des prix signés se fait moins rapide, les marges restent au plus bas.

Sur le marché des maisons, le décrochage des marges constaté dès juillet s'est confirmé depuis. Face à une demande fragile, les vendeurs doivent réduire les prix qu'ils proposent pour réaliser les ventes : la baisse rapide des prix affichés constatée au cours des 3 derniers mois en témoigne.

Les marges se maintiennent à haut niveau dans les régions où la demande reste fragile (Auvergne, Bretagne ou Champagne-Ardenne, par exemple) : les vendeurs révisent leurs ambitions pour réaliser la vente, au risque d'un accroissement des délais de vente ou de la perte des acheteurs.



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

4,6%

APPARTEMENT

3,6%

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

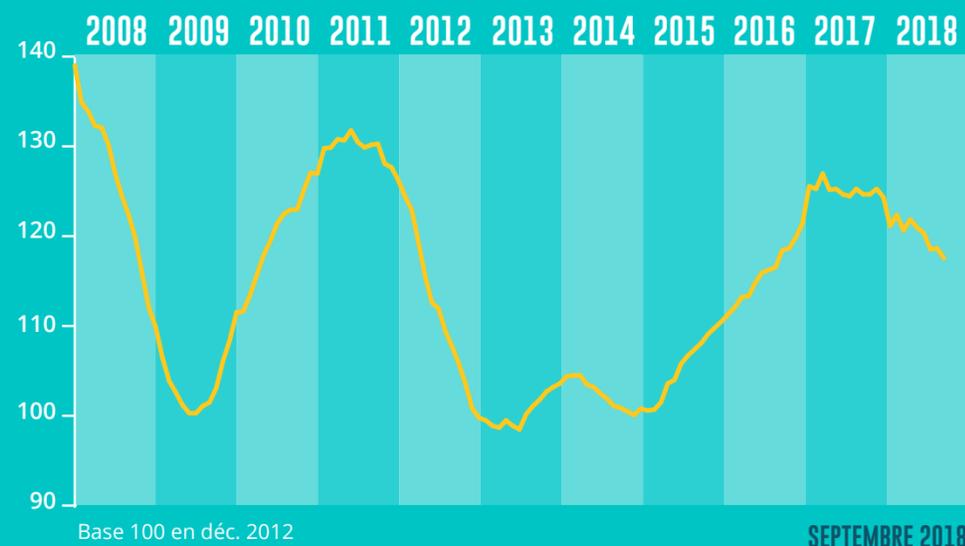
UNE RENTRÉE SANS ENTHOUSIASME

Habituellement, après des mois d'été plutôt tranquilles, le marché de l'ancien retrouve de la vigueur. Avant de rentrer en sommeil pour l'hiver, généralement après la Toussaint, la demande termine de réaliser ses projets. Cette année, l'été fut calme, et la rentrée tout aussi ! Comme cela s'est constaté sur le marché des crédits, la demande est toujours à la peine. D'ailleurs, la dernière enquête de la Banque de France en témoigne : en dépit de conditions de crédit exceptionnelles, la demande adressée aux banques a décroché en septembre. Ce qui n'est guère surprenant, compte tenu de la dégradation rapide du moral des ménages dont l'INSEE a récemment rendu compte.

Ainsi, le nombre de compromis mesuré en niveau annuel glissant est maintenant en recul de 5,7 %. Pour les 9 premiers mois de l'année, le recul des ventes est même de 7,3 % par rapport à la période correspondante de 2017. Et il y a maintenant peu de raisons que le marché se ressaisisse d'ici la fin de l'année.

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT



TÉLÉCHARGER ↓

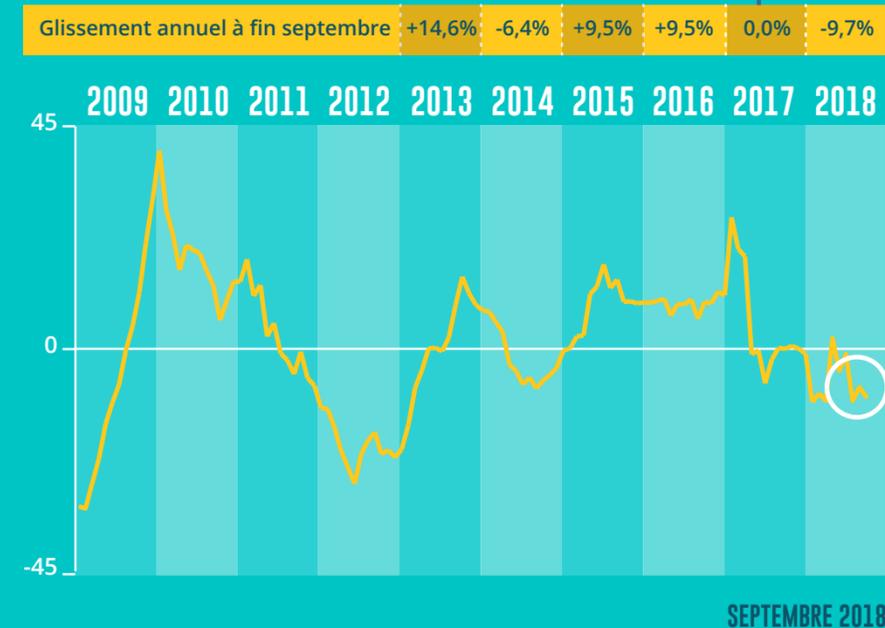
Cette analyse de Michel Mouillart
Graphique d'évolution de l'activité du marché
Graphique de variation de l'activité du marché, niveau annuel glissant
Graphique de variation de l'activité du marché, niveau trimestriel glissant

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

RÉGIONS QUI RIENT, RÉGIONS QUI PLEURENT

Sur un marché qui dans son ensemble a pris les habits de la récession, la demande se redresse néanmoins (ou frémit) depuis plusieurs mois dans la moitié des anciennes régions. En dépit de la suppression des soutiens publics à l'accession, ces marchés ont profité du rebond saisonnier de la demande. Après un long moment de dépression qui avait tiré le marché assez bas, l'activité s'est ressaisie : la baisse des prix constatée sur ces territoires, mais aussi les conditions de crédit qui lui sont faites ont permis à la demande de rebondir. Ainsi les ventes se redressent rapidement (+ 10 % sur un an) en Champagne-Ardenne et dans le Limousin. La reprise n'est encore que de quelques pourcents en Alsace, en Bourgogne, en Lorraine et en Poitou-Charentes ; voire maintenant en Auvergne et en Midi Pyrénées. Et si la demande hésite encore ou si l'activité tarde à rebondir, comme en Basse Normandie, dans le Centre et dans les Pays de la Loire, le creux de la vague y est néanmoins franchi.

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

Michel Mouillart

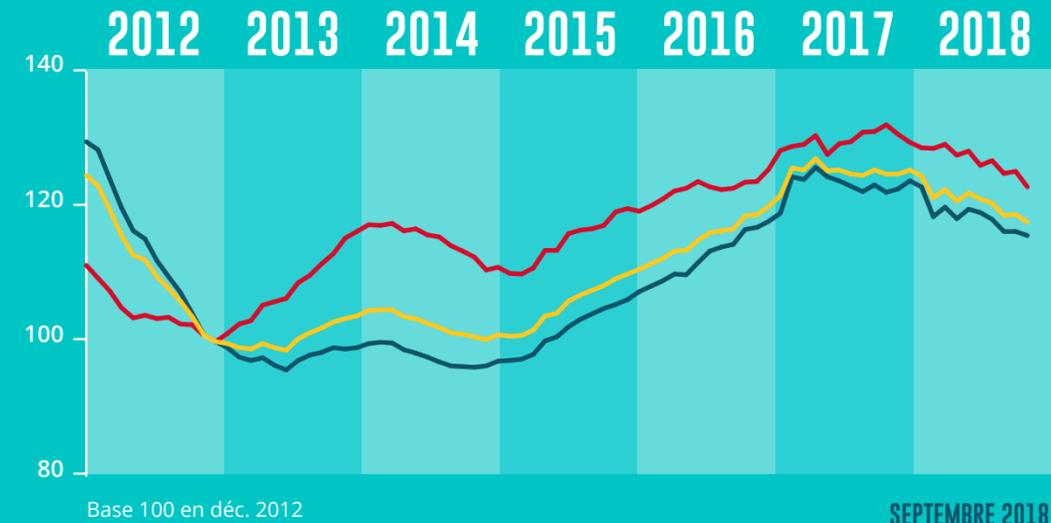
Professeur d'Economie, FRICS
et porte-parole du baromètre LPI-SeLoger

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

— Province
— Île-de-France
— France

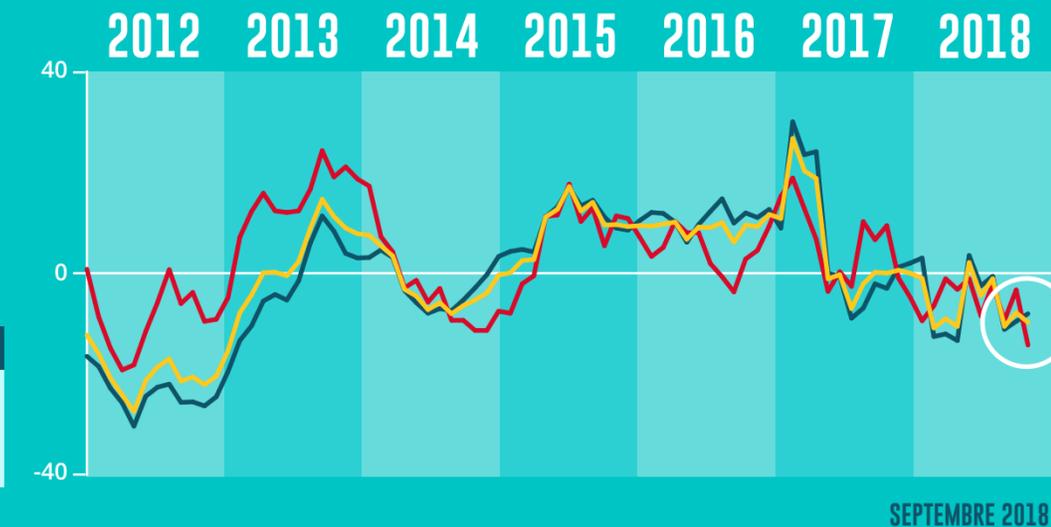


VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin septembre	+24,2%	-9,3%	+5,4%	+2,8%	+9,4%	-14,2%
PROVINCE	Glissement annuel à fin septembre	+11,3%	-5,3%	+11,1%	+11,9%	-3,0%	-8,0%

— 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 - Octobre 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 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



LPI-SELOGER



SeLoger

