

BAROMÈTRE DES PRIX IMMOBILIERS



LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN SEPTEMBRE 2019



SeLoger

Arthurimmo.com, BNP Paribas Immobilier Résidentiel Ancien, CapiFrance, Crédit Foncier, Crédit Logement, Crédit Mutuel, Gecina, HEXAOM, iad, OptimHome, Sogeprom et Theseis

OCTOBRE 2019
LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

3 494 € PRIX DU M² SIGNÉ
en France,
dans l'ancien

Accélération de la hausse des
prix des maisons anciennes

+0,1% PRIX DU M² SIGNÉ
Évolution en France,
dans l'ancien sur 3 mois

Baisse des prix des
appartements anciens
sur Bordeaux

3,5% MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien,
tous biens confondus

Des marges au plus bas

+14,7% VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Le dynamisme des ventes
ne se dément pas

ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

ACCÉLÉRATION DE LA HAUSSE DES PRIX DES MAISONS ANCIENNES

Depuis le début du printemps, les tensions sur les prix des maisons anciennes se renforcent au fil des mois. En septembre, les prix signés se sont ainsi accrus de 5.1 % sur un an, contre 3.0 % il y a un an à la même époque. La pression de la demande se renforce en effet, dopée par l'amélioration des conditions de crédit (baisse des taux d'intérêt, allongement des durées) et surtout par la diminution des taux d'apport personnel exigés par les banques.

En revanche, la hausse des prix reste contenue sur le marché des appartements, même si la hausse est toujours un peu plus vive qu'au printemps dernier : avec une augmentation de 3.9 % sur un an (contre + 3.7 % il y a un an à la même époque). Le ralentissement de la hausse des prix des appartements se constate en effet depuis le printemps dernier dans la plupart des grandes villes, bien que l'accès à des crédits abondants et bon marché n'a jamais été aussi facile.

NOUVEAU RALENTISSEMENT DE LA HAUSSE DES PRIX DES MAISONS NEUVES

La demande adressée aux constructeurs de maisons individuelles s'est redressée durant l'été, encouragée par les facilités d'accès au crédit faites par les banques ainsi que par la prochaine suppression du PTZ dans les zones C et B2. Néanmoins, le rythme de progression des prix des maisons neuves a encore ralenti : en septembre, confirmant le constat des mois précédents, la hausse est descendue à 0.8 % sur un an contre + 3.1 % il y a un an à la même époque (et même 4.8 % en septembre 2017). En revanche, le maintien des ventes d'appartements neufs sur une large partie du territoire s'accompagne d'un rythme de progression des prix qui se renforce au fil des mois : avec + 2.8 % en septembre, contre + 2.0 % il y a un an à la même époque. D'ailleurs, les tensions sur les prix des appartements constatées depuis le début de l'été ont été plus marquées que celles qui s'observent habituellement à cette période de l'année.

Ainsi en septembre, le rythme de progression des prix des logements neufs s'est établi à 2.4 % sur un an pour l'ensemble du marché.

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

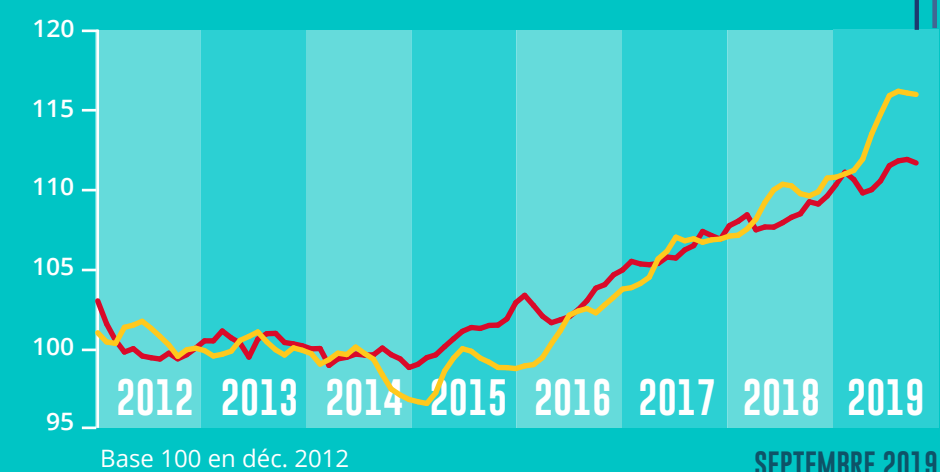
Baromètre LPI-SeLogger - Octobre 2019

		ANCIEN	NEUF
		Prix/m ² affiché	Prix/m ² signé
	GLOBAL	3 513 €	4 530 €
	Évolution sur 3 mois	-0,2% ↓	+0,2% ↗
	Évolution sur 1 an	+0,1% ↗	+2,4% ↗
	MAISON	3 189 €	2 538 €
	Évolution sur 3 mois	-1,0% ↓	-1,1% ↓
	Évolution sur 1 an	+5,1% ↗	+0,8% ↗
	APPARTEMENT	3 816 €	5 319 €
	Évolution sur 3 mois	+0,4% ↗	+0,4% ↗
	Évolution sur 1 an	+3,9% ↗	+2,8% ↗

INDICE DES PRIX SIGNÉS

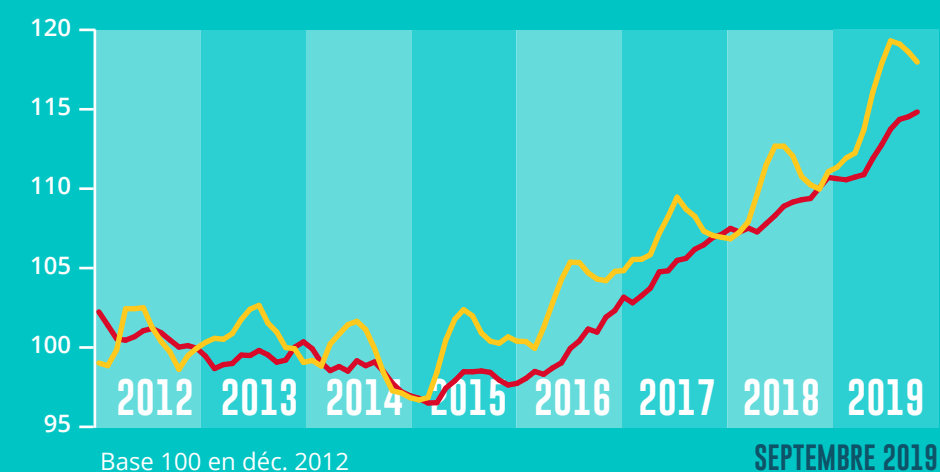
SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN

— Neuf
— Ancien



SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement
— Maison



ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

BAISSE DES PRIX DES APPARTEMENTS ANCIENS SUR BORDEAUX

Le rythme de progression des prix des appartements anciens ralentit depuis le début de l'année. Cela se constate dans la plupart des grandes villes, comme à Paris, à Nice ou à Strasbourg, par exemple. L'atterrissage de la hausse est même parfois brutal, comme sur Bordeaux où les prix baissent maintenant de 0.3 % sur un an, alors qu'en septembre 2018 ils augmentaient encore de plus de 10 % sur un an : le retour au calme se constate aussi sur les communes limitrophes, telles Mérignac et Pessac. Bien que moins prononcé, le ralentissement s'observe aussi sur Lille, avec + 1.9 % sur un an : mais la demande se déplace sur Villeneuve-d'Ascq ou sur Roubaix où les hausses de prix se renforcent, affichant un rythme de progression à 2 chiffres.

Cependant, dans certaines villes la hausse des prix se fait maintenant plus rapide que par le passé. Comme à Dijon ou à Tours où les prix progressent de plus de 5 % sur un an, contre 3 % jusqu'au milieu de l'été. Ou à Lyon où la hausse est un peu plus rapide qu'à la fin du printemps dernier : et surtout, avec un déplacement de la demande sur Villeurbanne où les prix augmentent de 9.8 % sur un an.

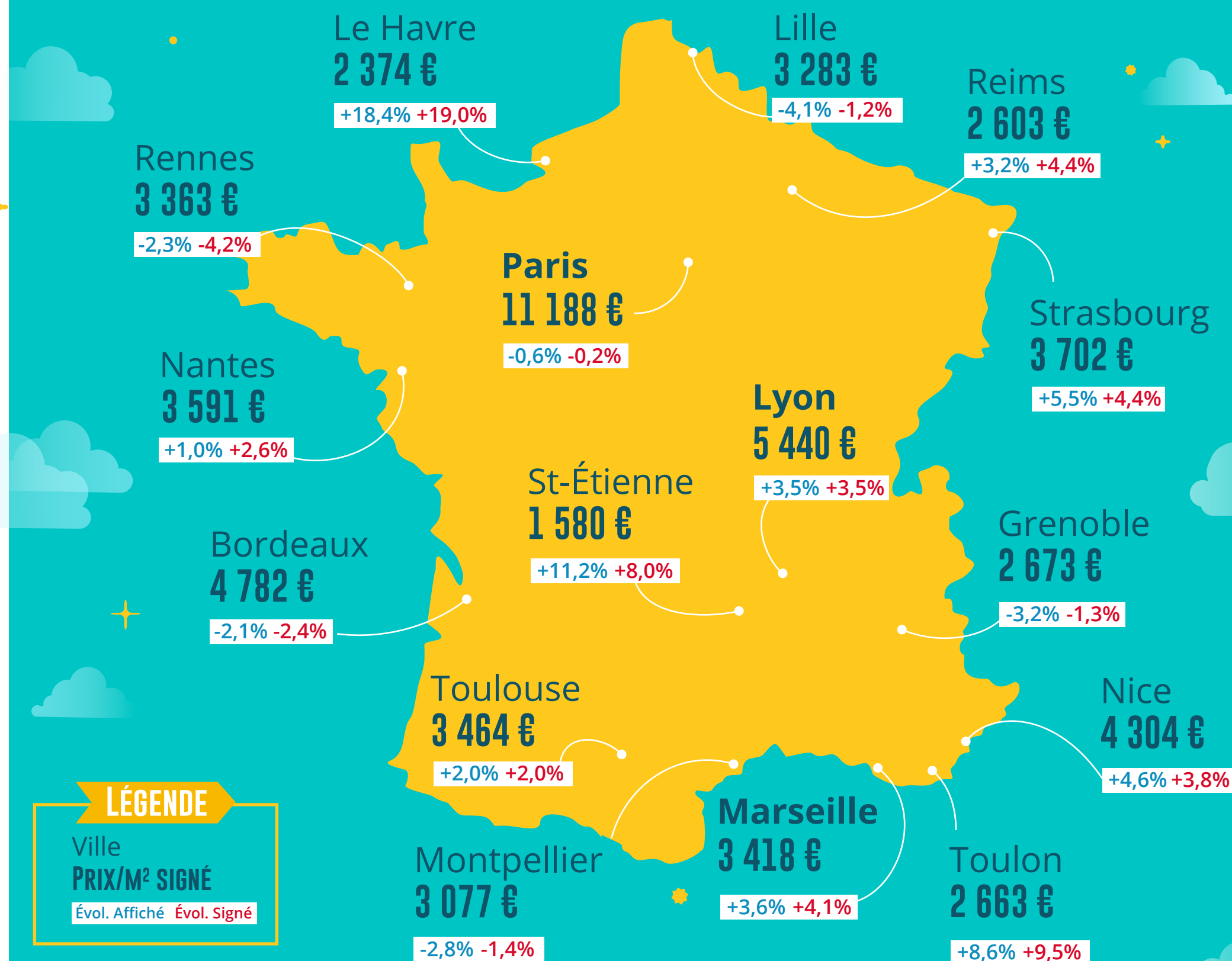
Les tensions sur les prix restent très vives sur Brest et sur Rennes, confirmant les évolutions constatées depuis la fin de l'année 2018. En outre, elles se renforcent sur Angers et sur Nantes : de plus, depuis le début de l'année, la hausse des prix s'accélère nettement sur Saint Nazaire, illustrant la montée des déséquilibres et des tensions sur l'ensemble de la région des Pays de la Loire.

En revanche, les tensions sur les prix restent très faibles sur la quasi-totalité des grandes villes de la Côte d'Azur, mais aussi dans certaines de la région Rhône-Alpes : comme à Grenoble, à Saint-Etienne ou à Valence, pour des raisons très différentes d'une ville à l'autre.

LES PRIX DES APPARTEMENTS

DANS L'ANCIEN

SUR 3 MOIS DANS 16 VILLES



LÉGENDE

Ville
PRIX/M² SIGNÉ

Évol. Affiché Évol. Signé

Baromètre LPI-SeLoger - Octobre 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



SeLoger

TÉLÉCHARGER ↓

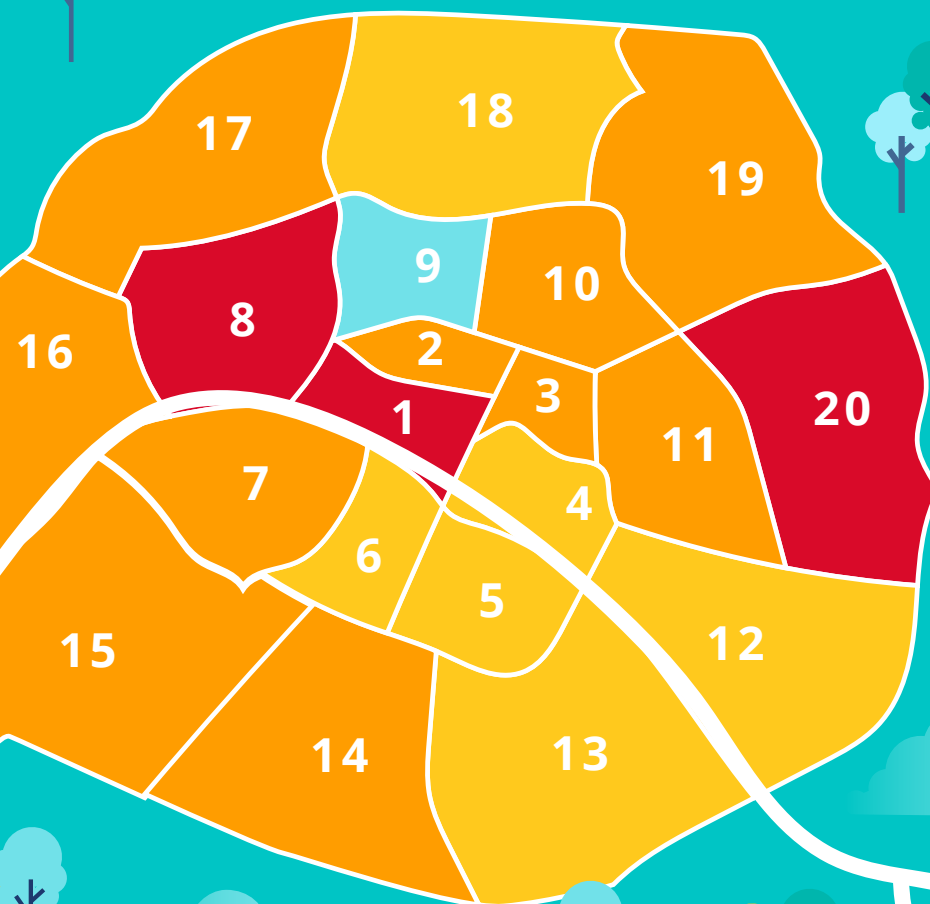
Tableau des 81 villes sur 1 an

Baromètre LPI-SeLoger - Octobre 2019

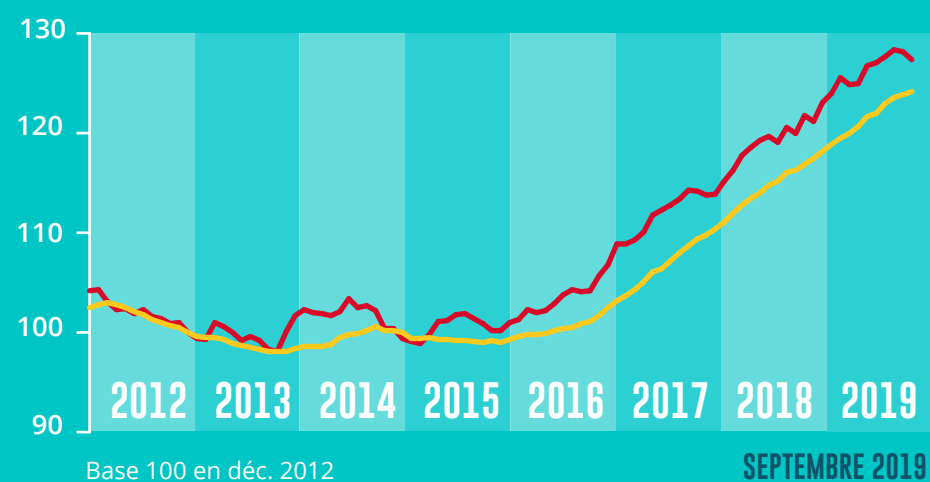
			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	4 114 €	+3,6 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 203 €	+1,9 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	2 329 €	+8,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	4 047 €	+0,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	4 921 €	-0,1 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 064 €	+9,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	6 051 €	+6,2 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	3 322 €	+12,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	2 709 €	+5,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 655 €	+11,9 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	1 931 €	+0,2 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIER	1 453 €	-4,5 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 695 €	-0,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	8 521 €	+9,0 %
Centre	CHER	BOURGES	1 438 €	+0,6 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	1 943 €	+11,2 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	2 518 €	+5,2 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 539 €	+7,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	4 686 €	-1,2 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	2 826 €	+2,6 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	3 446 €	+6,3 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	1 808 €	-3,6 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 178 €	+0,1 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 388 €	+11,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	4 881 €	+5,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	6 804 €	+5,3 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	3 610 €	+2,8 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 582 €	+5,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	2 827 €	+0,1 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	1 803 €	+2,4 %
Rhône-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 675 €	+1,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	7 492 €	+1,0 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	3 645 €	+5,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	2 644 €	-4,6 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	1 972 €	+3,3 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	1 795 €	-1,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	8 729 €	+2,8 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 212 €	+1,9 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 602 €	-2,7 %
Rhône-Alpes	RHONE	LYON	5 029 €	+7,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	MARSEILLE	3 081 €	+3,7 %

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 164 €	+3,6 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	2 350 €	+3,0 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 062 €	+4,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	5 956 €	+6,8 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 412 €	+2,4 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 255 €	+6,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	4 842 €	+4,8 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	3 598 €	+7,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	11 253 €	+5,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	4 203 €	+3,3 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 074 €	-7,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	3 479 €	+3,3 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 214 €	-2,6 %
Ile-de-France	PARIS	PARIS	10 887 €	+6,2 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	1 745 €	-3,5 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 525 €	+0,7 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	2 999 €	+1,4 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	2 027 €	+0,5 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	1 569 €	+0,3 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 480 €	-2,8 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	3 547 €	+9,7 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	2 034 €	+10,7 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 543 €	+2,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	5 816 €	-3,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	3 684 €	+11,5 %
Rhône-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 369 €	+1,6 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	5 498 €	+9,4 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 430 €	+13,6 %
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	3 467 €	+2,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 399 €	-3,2 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 411 €	+6,3 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	2 550 €	+5,9 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	2 586 €	+5,8 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 533 €	+2,2 %
Rhône-Alpes	DROME	VALENCE	1 857 €	-2,3 %
Rhône-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	2 261 €	+6,2 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	6 952 €	+9,0 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	2 283 €	+11,7 %
Rhône-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	3 344 €	+9,8 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	3 440 €	-0,4 %

PARIS



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



FOCUS
VILLE

SUR 3 MOIS

11 188 €

Affiché -0,6%
Signé -0,2%

SUR 1 AN

10 887 €

Affiché +5,5%
Signé +6,2%



SeLoger

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	10 761 €	+10,6 %	+9,1 %
2	11 152 €	+7,6 %	+7,6 %
3	11 124 €	+4,7 %	+7,4 %
4	12 425 €	+2,2 %	+2,1 %
5	11 603 €	+2,0 %	+2,5 %
6	13 750 €	+2,9 %	+2,5 %
7	14 561 €	+8,5 %	+8,3 %
8	12 621 €	+3,4 %	+9,3 %
9	10 620 €	-0,1 %	+0,7 %
10	9 562 €	+6,4 %	+8,0 %
11	9 957 €	+6,9 %	+8,4 %
12	8 964 €	+2,1 %	+3,2 %
13	8 273 €	+2,2 %	+4,3 %
14	10 230 €	+7,4 %	+8,9 %
15	9 968 €	+5,1 %	+5,4 %
16	12 317 €	+6,8 %	+6,9 %
17	11 328 €	+8,3 %	+7,8 %
18	8 961 €	+3,5 %	+4,1 %
19	7 876 €	+7,3 %	+7,5 %
20	8 538 €	+9,4 %	+9,9 %

LÉGENDE

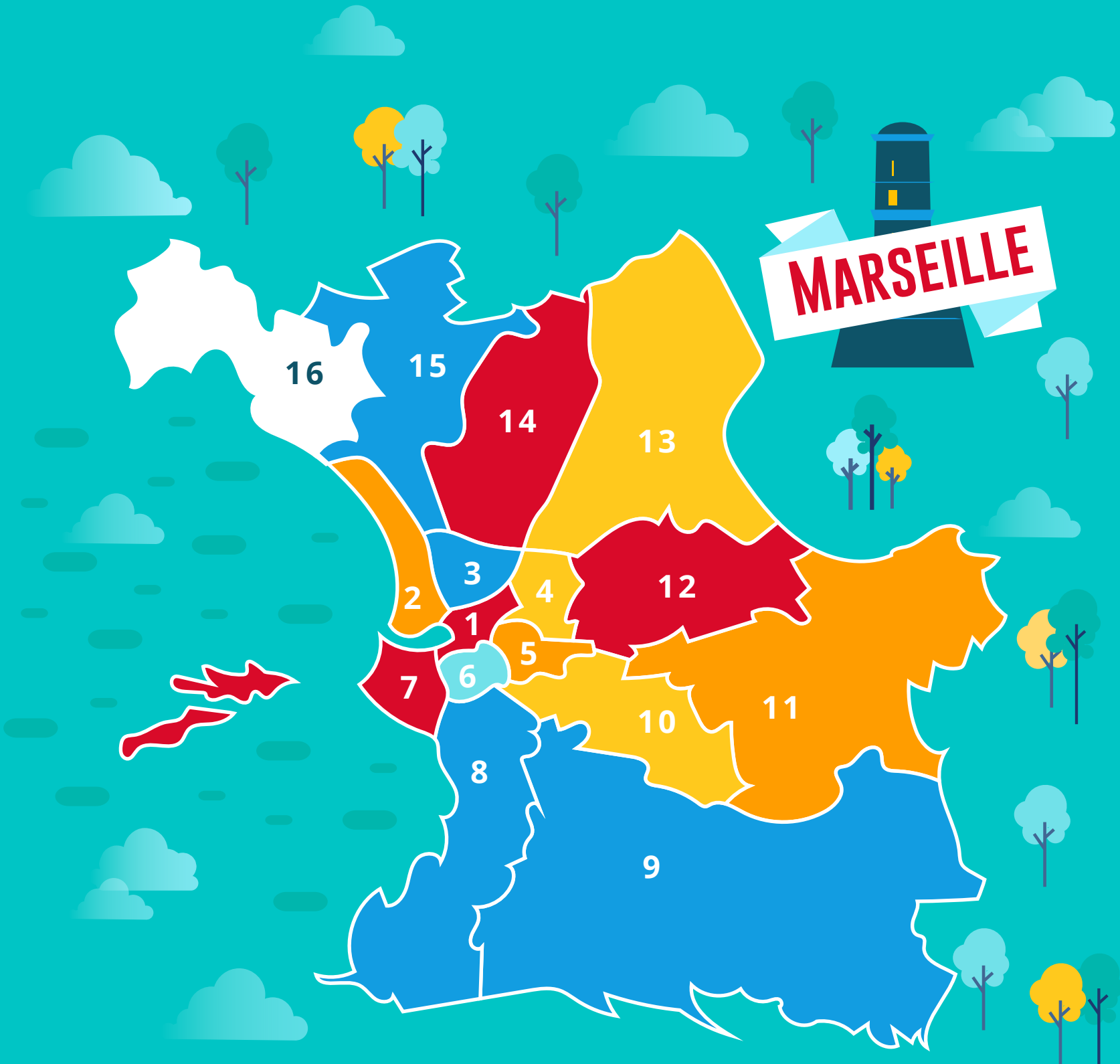
Évolution sur 1 an du prix/m² signé

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

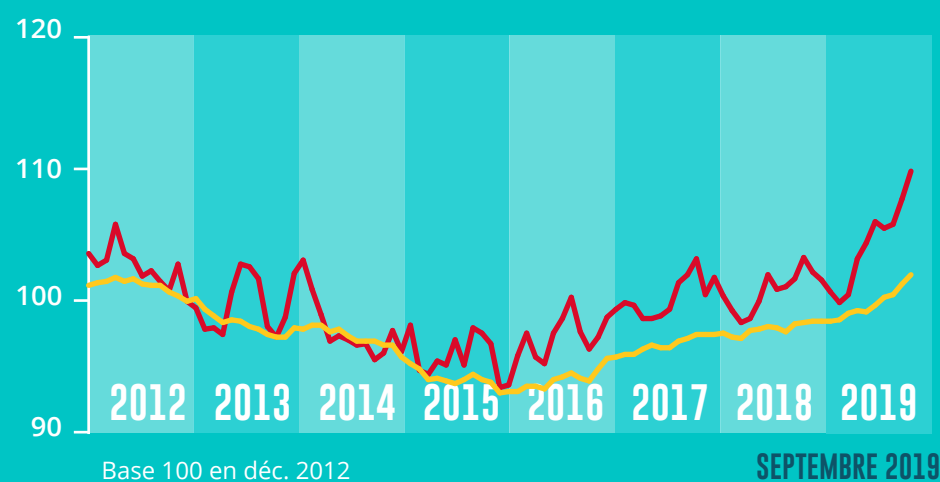
Baromètre LPI-SeLoger - Octobre 2019

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

3 418 €

Affiché **+3,6%** Signé **+4,1%**

SUR 1 AN

3 081 €

Affiché **+3,1%** Signé **+3,7%**

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	2 765 €	+11,7 %	+10,4 %
2	3 145 €	+5,2 %	+6,8 %
3	1 708 €	-1,5 %	-4,6 %
4	2 512 €	-2,9 %	+1,4 %
5	2 802 €	+5,2 %	+6,6 %
6	3 529 €	+1,4 %	+0,2 %
7	3 796 €	+9,2 %	+9,5 %
8	4 027 €	-2,4 %	-2,5 %
9	2 759 €	-2,5 %	-2,3 %
10	2 387 €	+3,2 %	+3,7 %
11	2 655 €	+5,0 %	+7,1 %
12	3 184 €	+9,7 %	+11,8 %
13	2 446 €	+2,3 %	+4,8 %
14	2 195 €	+13,3 %	+11,3 %
15	1 609 €	+2,6 %	-4,8 %
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 +
-------------	-----------------	----------------	---------------	---------------	------------



SeLoger

LYON

FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

5 440 €

Affiché **+3,5%** Signé **+3,5%**

SUR 1 AN

5 029 €

Affiché **+6,9%** Signé **+7,1%**

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

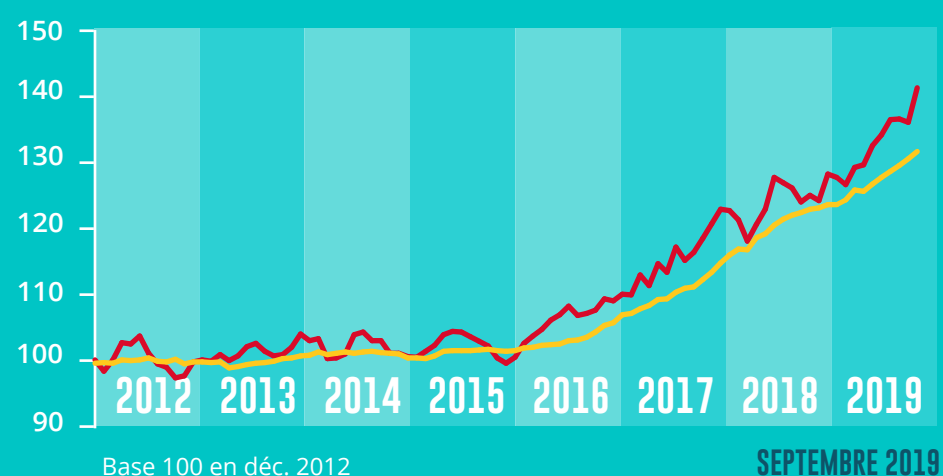
	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	5 649 €	-2,2 %	-0,5 %
2	6 190 €	-2,8 %	+0,4 %
3	4 624 €	+6,5 %	+5,2 %
4	5 433 €	+14,9 %	+14,7 %
5	4 525 €	+10,5 %	+13,1 %
6	6 406 €	+11,3 %	+10,4 %
7	4 721 €	+7,4 %	+8,4 %
8	3 767 €	+8,6 %	+8,6 %
9	3 574 €	+4,3 %	+3,2 %

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

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



SeLogger

LES PRIX DANS LES MÉTROPOLES

LES ÉCARTS DE PRIX ENTRE LES MÉTROPOLES

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 4 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 alors à l'image du potentiel de développement économique des territoires et des niveaux de revenus des ménages résidants, même si elles ne reflètent pas toujours la qualité de vie constatée.

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 40 % 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 forte attractivité de l'espace central. Alors qu'avec moins de 10 % d'écart, Grenoble, Lille et Nancy présentent un espace métropolitain apparemment plus homogène.

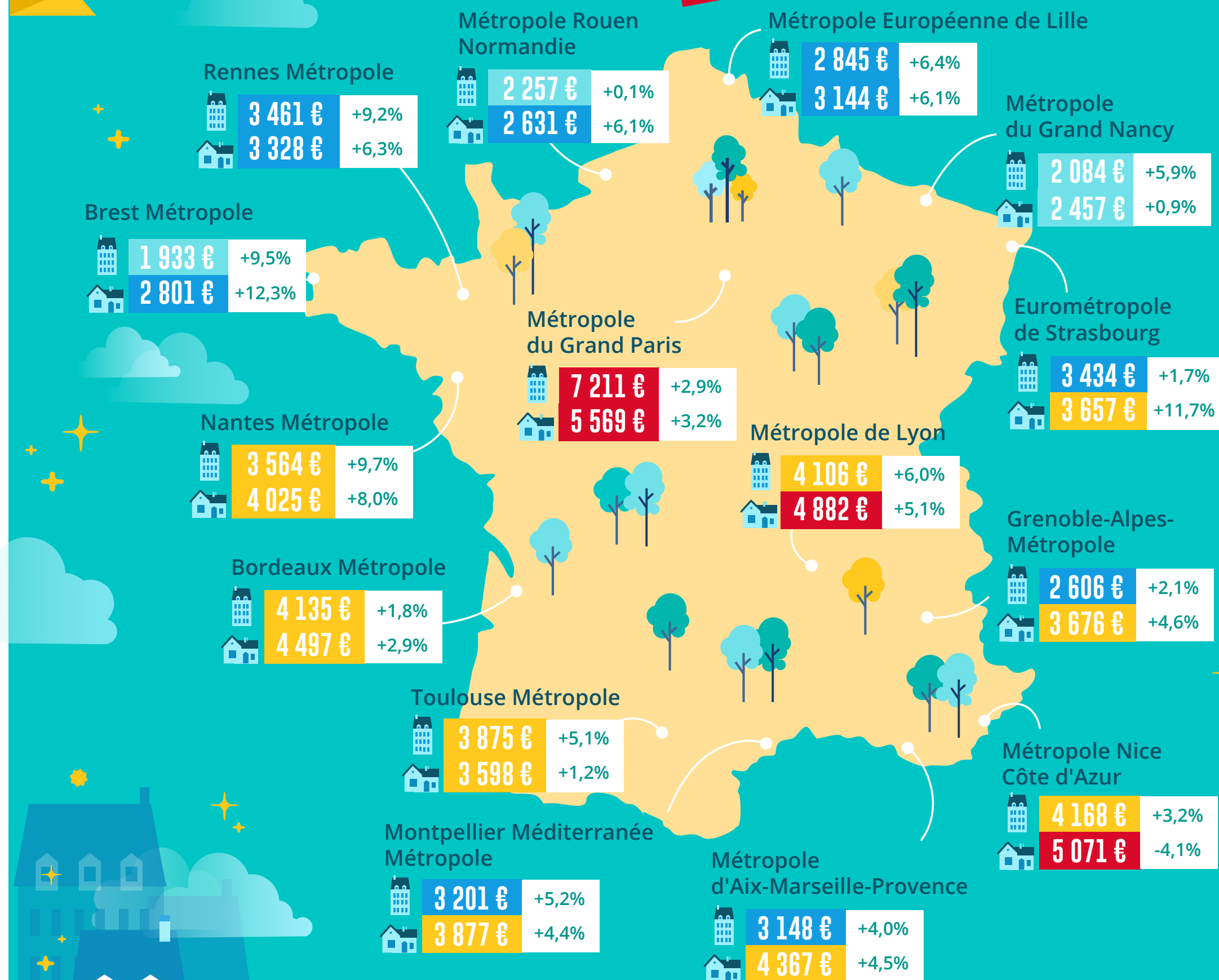
En revanche, la ville-centre reste moins chère que le reste de la métropole, à Brest ou à Marseille (voire à Montpellier) : la demande qui y exprime ses préférences pour un habitat en maison individuelle (versus l'habitat collectif) cherche à s'éloigner de la ville-centre.

TÉLÉCHARGER

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

LES PRIX DES APPARTEMENTS ET DES MAISONS

DANS L'ANCIEN SUR 1 AN



LÉGENDE

Métropole Prix/m² signé

2 500 €
et -

de 2 500 €
à 3 500 €

de 3 500 €
à 4 500 €

4 500 €
et +

APPARTEMENT



PRIX /M² SIGNÉ

SUR 1 AN

Évolution

sur 1 an

MAISON



ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

DES MARGES AU PLUS BAS

En septembre, France entière, la marge de négociation s'est établie à 3.5 %, en moyenne : 2.5 % pour les appartements et 4.4 % pour les maisons.

Le niveau des marges est au plus bas, descendant à des niveaux encore jamais observés. Sur le marché des maisons, les marges se situent à 18 % sous leur moyenne de longue période, et sur le marché des appartements, à 34 % sous leur moyenne de longue période.

En effet la pression de la demande ne fléchit guère. Les délais de réalisation des ventes sont presque partout très courts et les prix signés continuent de croître plus rapidement que les prix affichés. Donc les marges se maintiennent à bas niveau : les vendeurs hésitent toujours à relever leurs offres de prix afin de limiter le risque d'allongement des délais de vente ; et les acheteurs préfèrent renoncer à leur pouvoir de négociation des prix affichés pour acquérir les logements qu'ils convoitent. Et cela se constate aussi bien sur les territoires ruraux et intermédiaires où la demande s'est redressée depuis le début de l'année que sur les marchés des grandes métropoles où les déséquilibres du marché se renforcent au fil des années.

TÉLÉCHARGER ↓

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

Baromètre LPI-SeLoger - Octobre 2019

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

3,5%

MAISON

4,4%

APPARTEMENT

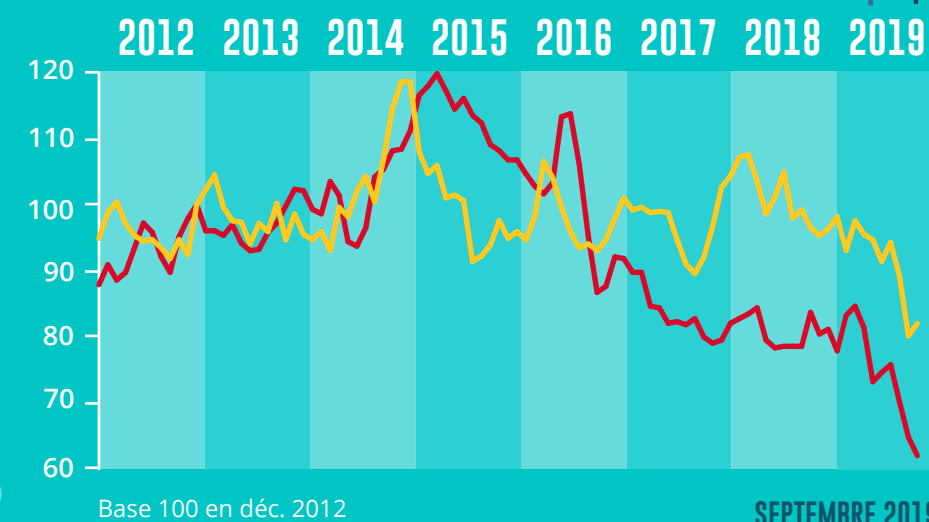
2,5%

INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

SELON LE TYPE DE BIENS

Appartement

Maison



Base 100 en déc. 2012

SEPTEMBRE 2019

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

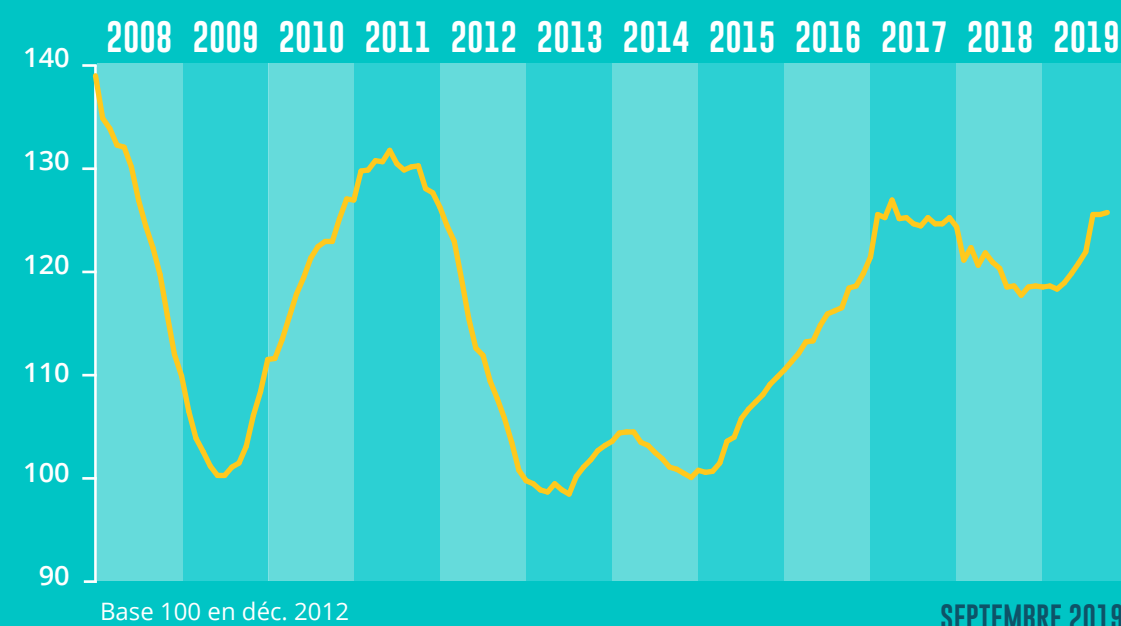
LE DYNAMISME DES VENTES NE SE DÉMENT PAS

Après la pause saisonnière du marché constatée le mois dernier, les ventes de logements anciens se sont redressées en septembre. Cependant ce rebond qui va se poursuivre en octobre, avant que le marché ne rentre progressivement en sommeil à l'approche de l'hiver, a été moins prononcé qu'à l'habitude (+ 15 %, contre + 25 % en moyenne chaque année depuis 2007). Néanmoins, compte tenu du niveau exceptionnel de la demande constaté depuis juillet, le niveau des ventes mesuré en trimestriel glissant continue de croître à un rythme soutenu (+ 14,7 % à fin septembre). Un tel rythme de progression des ventes à deux chiffres n'avait plus été observé durant l'été depuis 2010 : mais le marché de l'ancien avait bénéficié de plus de 128 000 PTZ au cours des 9 premiers mois de 2010, contre moins de 15 000 unités en 2019.

La vigueur du marché constatée depuis le début de cette année s'explique toujours par la vitalité de l'offre de crédits bancaires. Partout sur le territoire métropolitain, les banques ont dynamisé le marché en abaissant leurs exigences à l'égard de l'apport personnel des emprunteurs, comme jamais par le passé.

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT



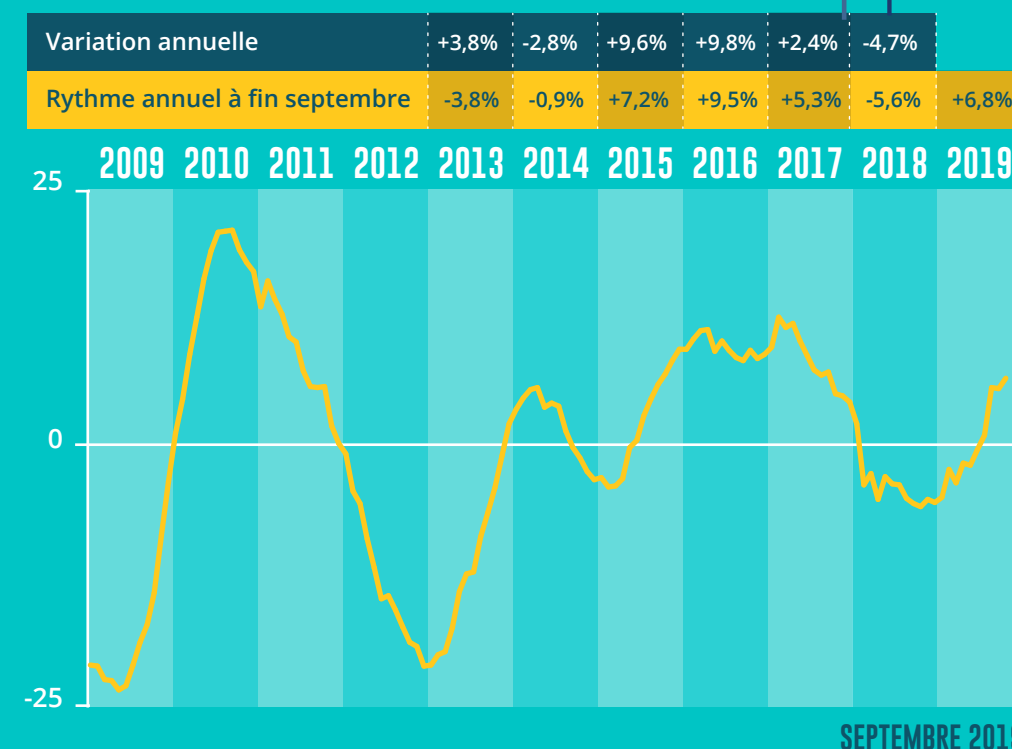
TÉLÉCHARGER ↓

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

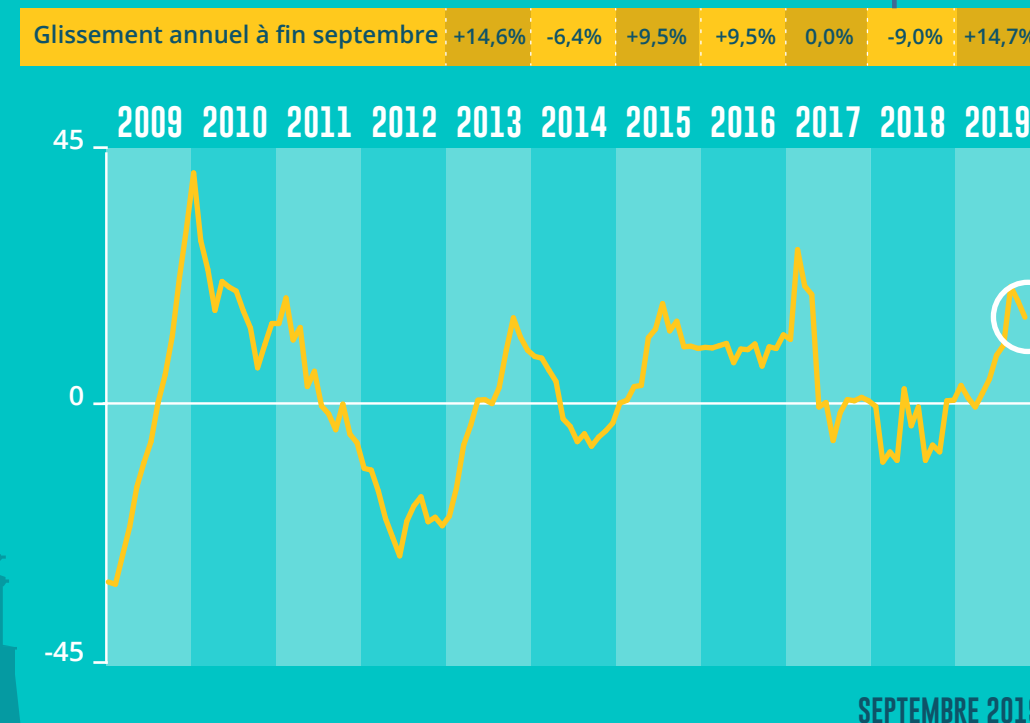
Baromètre LPI-SeLoger - Octobre 2019

VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU ANNUEL GLISSANT



NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN ÎLE-DE-FRANCE ET EN PROVINCE

LE DYNAMISME DES MARCHÉS RÉGIONAUX

La pression de la demande reste forte presque partout sur le territoire métropolitain. La baisse du niveau de la construction qui s'est renforcée avec la dégradation des soutiens publics (PTZ, dispositif Pinel) contribue au déplacement d'une partie de la demande vers le marché de l'ancien. Alors que l'amélioration des conditions de crédit et l'allègement des exigences des banques en matière d'apport personnel permettent aux ménages à la recherche d'une résidence principale d'acheter pour le « prix d'un loyer ».

Ainsi, dans les régions où l'accession à la propriété constitue la réponse principale à la demande de logements des ménages, le rebond des ventes de logements anciens qui s'est constaté en début d'année se poursuit. En Alsace, en Auvergne, en Bourgogne, en Champagne-Ardenne, en Franche Comté, en Lorraine, dans le Nord-Pas de Calais, en Normandie, dans les Pays de la Loire et en Picardie l'activité continue à se développer (au cours des trois derniers mois) à un rythme annuel très soutenu, au moins égal à 20 %. Ailleurs, l'activité progresse à un rythme moins soutenu, mais toujours rapide compris entre 10 et 15 %.

La reprise marque néanmoins le pas dans trois régions (Languedoc-Roussillon, Midi-Pyrénées et Poitou-Charentes) où le marché n'a pas réussi à tirer avantage d'un environnement particulièrement porteur.

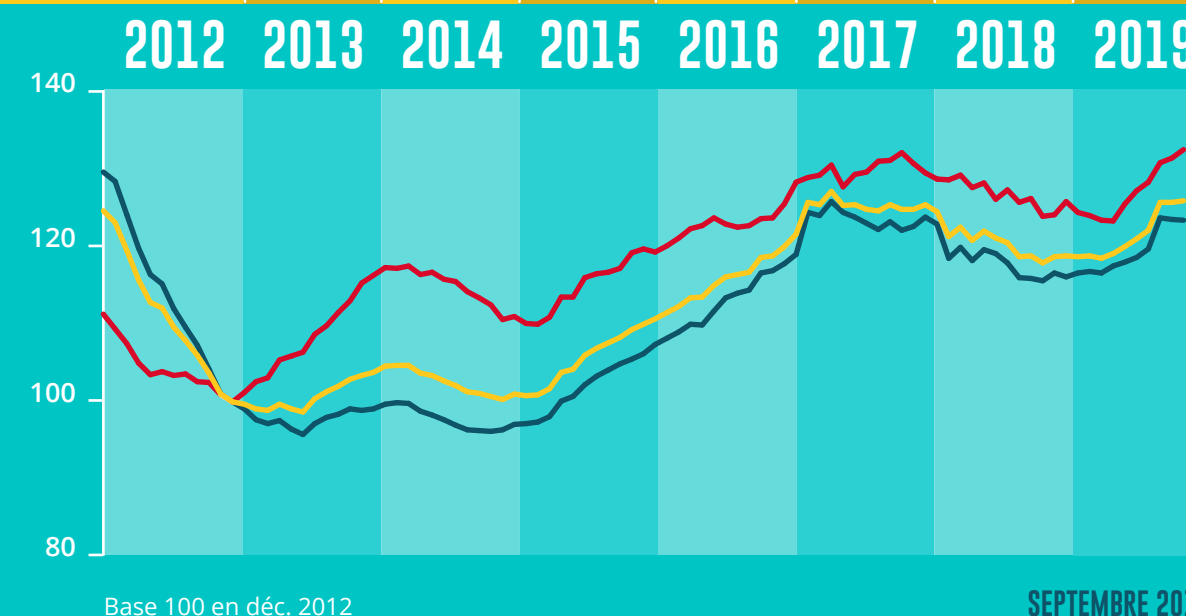
Michel Mouillart
Professeur d'Economie, FRICS
et porte-parole du baromètre LPI-SeLoger

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

— Province
— Île-de-France
— France

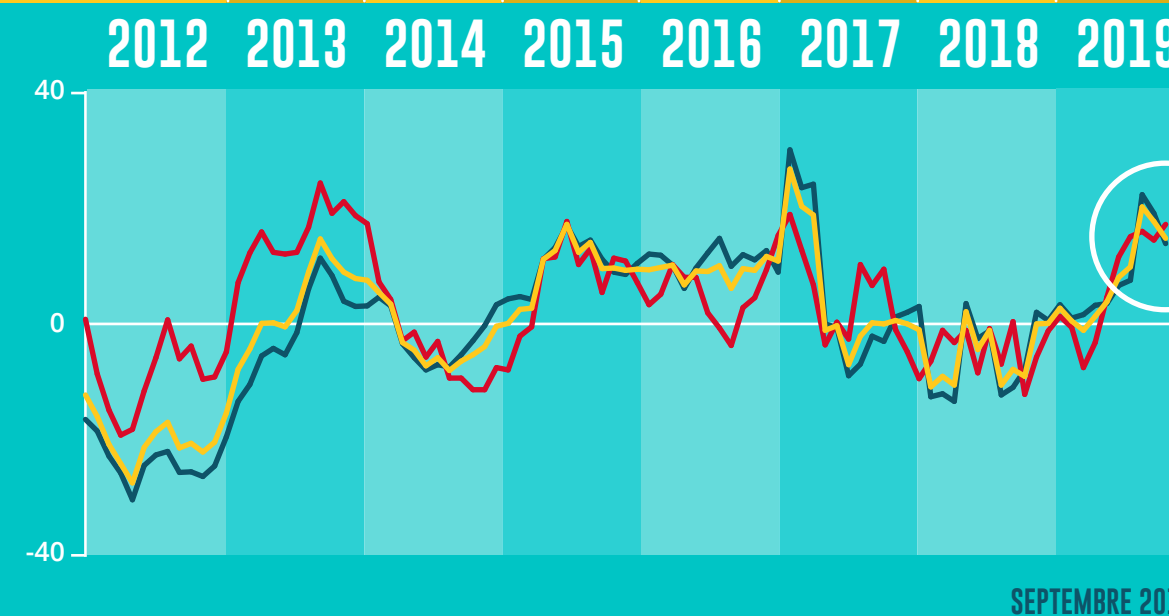


VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin septembre	+24,2%	-9,3%	+5,4%	+2,8%	+9,4%	-12,1%	+17,1%
PROVINCE	Glissement annuel à fin septembre	+11,3%	-5,3%	+11,1%	+11,9%	-3,0%	-7,9%	+13,8%

— 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 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, HEXAOM, iad, OptimHome, SeLoger, Sogeprom et Theseis



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 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

