

BAROMÈTRE DES
PRIX IMMOBILIERS



LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN JANVIER 2019

FÉVRIER 2019

LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

3 465 € PRIX DU M² SIGNÉ
en France,
dans l'ancien

Tensions sur les prix
des maisons anciennes

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

Baisse ou faible progression
des prix dans $\frac{3}{4}$ des
grandes villes

3,9% MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien,
tous biens confondus

Des marges
au plus bas

+0,5% VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Un début d'année
en demi-teinte



ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

TENSIONS SUR LES PRIX DES MAISONS ANCIENNES

Comme chaque année, pendant les mois d'hiver, la pression sur les prix des appartements est moins vive. Les prix proposés stagnent en janvier 2019, après avoir reculé durant tout l'automne 2018. Et les prix signés n'ont progressé que de 0.7 % au cours des 3 derniers mois. Les offreurs continuent donc de réviser leurs ambitions à la baisse, plutôt que de voir les délais de réalisation des ventes s'allonger, alors que la perspective d'un prochain rebond du marché et des prix se dégrade encore.

Aussi, sur le marché des appartements, alors que le rythme d'augmentation annuelle des prix signés s'était maintenu au-dessus des 4 % jusqu'au début de l'été 2018, il s'affaiblit de nouveau en janvier 2019 : + 3.4 % sur un an, contre + 4.7 % en 2018, à la même époque.

En revanche, sur le marché des maisons, après plus de six mois de recul, les prix proposés confirment en janvier le rebond amorcé en décembre 2018 : + 4.7 % au cours des 3 derniers mois. La pression de la demande s'est renforcée sur ce marché, grâce à des conditions d'octroi des prêts exceptionnelles et elle contribue largement à cette poussée. Une partie de la demande qui n'avait pu réaliser son projet en décembre dernier semble s'être déplacée en ce début d'année.

Ainsi, le rythme d'augmentation annuelle des prix signés rebondi sur le marché des maisons : + 3.8 % sur un an, contre + 3.0 % en 2018, à la même époque.

Dans ces conditions, pour l'ensemble du marché, le rythme d'augmentation des prix signés se stabilise en janvier : avec + 3.6 % sur un an.

NOUVEAU RALENTISSEMENT DE LA HAUSSE DES PRIX DANS LE NEUF

Le recul de la demande de logements neufs constaté en 2018 a été rapide et il a contribué à l'affaiblissement de la hausse des prix. En dépit du maintien de conditions de crédit exceptionnelles et d'un nouvel assouplissement des conditions d'octroi des prêts, le rythme de progression des prix poursuit son ralentissement, en janvier 2019.

C'est sur le marché des maisons individuelles, particulièrement malmené par les décisions publiques de réorientation des aides au logement que le ralentissement est le plus marqué : avec + 1.9 % des prix sur un an, contre + 5.4 % il y a un an, à la même époque. Dans le collectif, où le décrochage de la demande a été moins prononcé, le rythme de progression des prix se stabilise maintenant, après n'avoir que modérément ralenti en 2018 : avec + 2.2 %, contre + 2.6 % il y a un an, à la même époque.

Pour l'ensemble du marché, le rythme d'augmentation des prix signés ralentit légèrement en janvier : avec + 2.2 % sur un an, contre + 3.1 % en janvier 2018.

TÉLÉCHARGER ↓

Cette analyse de Michel Mouillart
Tableau des prix
Graphique des prix signés selon l'ancienneté du bien
Graphique des prix signés selon le type de biens

Baromètre LPI-SeLoger - Février 2019

	ANCIEN		NEUF
	Prix/m ² affiché	Prix/m ² signé	Prix/m ² signé
GLOBAL	3 489 €	3 465 €	4 144 €
Évolution sur 3 mois	+1,9% ↗	+1,0% ↗	+1,6% ↗
Évolution sur 1 an		+3,6% ↗	+2,2% ↗
MAISON	3 032 €	2 949 €	2 594 €
Évolution sur 3 mois	+4,7% ↗	+1,4% ↗	+0,8% ↗
Évolution sur 1 an		+3,8% ↗	+1,9% ↗
APPARTEMENT	3 915 €	3 946 €	4 756 €
Évolution sur 3 mois	0,0% →	+0,7% ↗	+1,7% ↗
Évolution sur 1 an		+3,4% ↗	+2,2% ↗

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 OU FAIBLE PROGRESSION DES PRIX DANS ¾ DES GRANDES VILLES

En janvier 2019, les prix des appartements anciens ont diminué sur un an ou au cours des 3 derniers mois dans 50 % des villes de plus de 100 000 habitants. En outre, dans 25 % des villes la hausse reste contenue sous l'inflation. Le ralentissement de la hausse des prix signés se poursuit donc.

Seules deux grandes villes affichent encore une progression des prix à 2 chiffres : Rennes (+ 12.1 % sur un an) où la hausse accélère encore et Limoges (+ 10.3 % sur un an) où les prix semblaient pourtant s'assagir à la fin de l'année dernière.

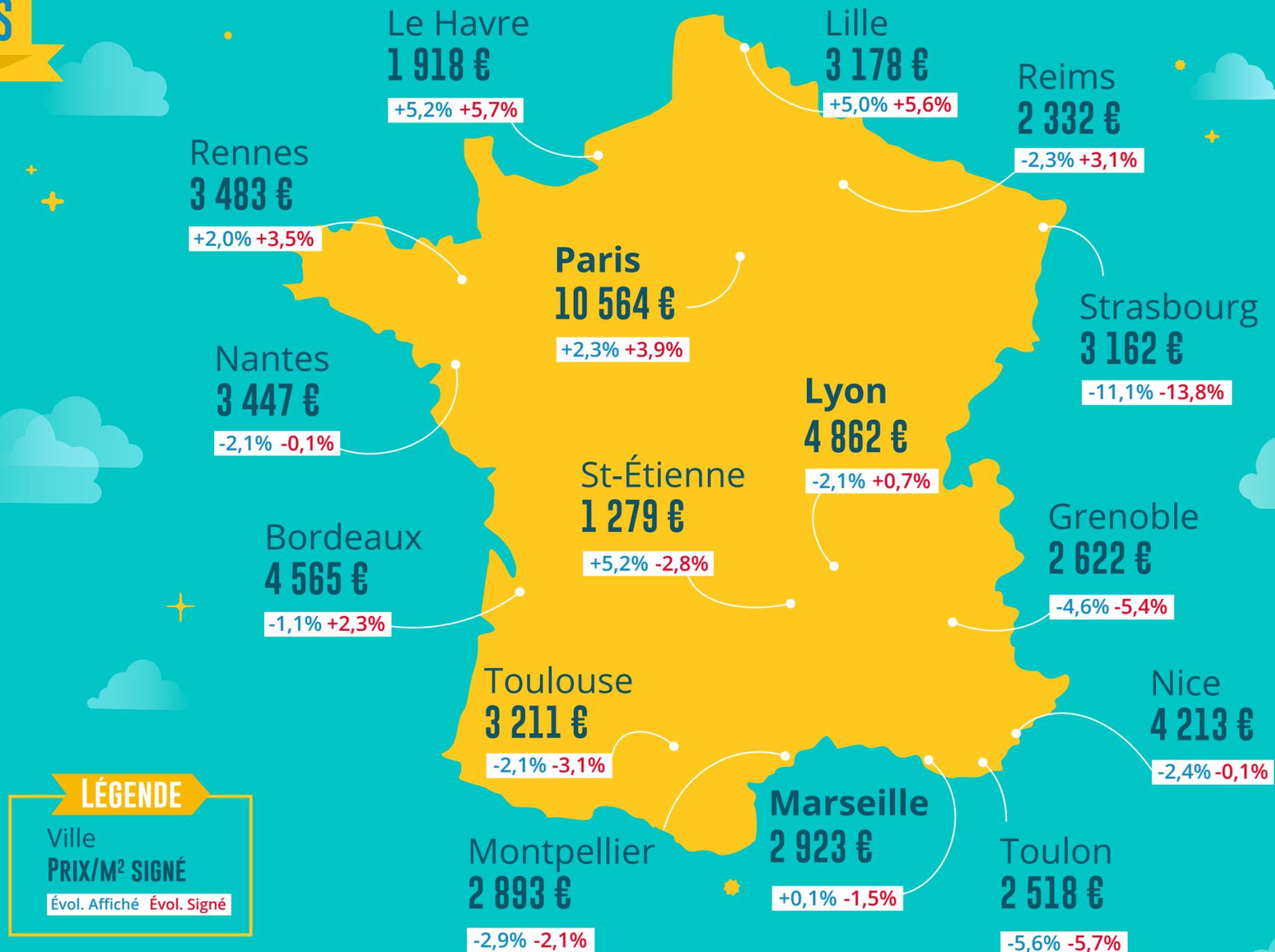
Ailleurs, les tensions sur les prix s'allègent encore comme à Bordeaux où la hausse, qui durant plus de deux années a largement déstabilisé le marché, est maintenant de 8.5 %, contre plus de 12 % durant l'été dernier. Mais aussi à Lyon et à Paris, avec des augmentations un peu supérieures à 6 %. Et dans la plupart des plus grandes villes (Lille, Marseille, Nice, Strasbourg ou Toulouse), la hausse n'est plus que de 2 % sur un an.

Mais souvent les prix baissent face à une demande restée atone, en dépit des conditions de crédit actuelles (Aix en Provence, Brest, Dijon ou Grenoble). Et parfois, la baisse peut être rapide (Amiens, Le Mans, Metz ou Saint Etienne).

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 - Février 2019

TÉLÉCHARGER ↓

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

LES PRIX DANS LES VILLES

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

LPI-SELOGER



SeLoger

TÉLÉCHARGER ↓

Tableau des 81 villes sur 1 an

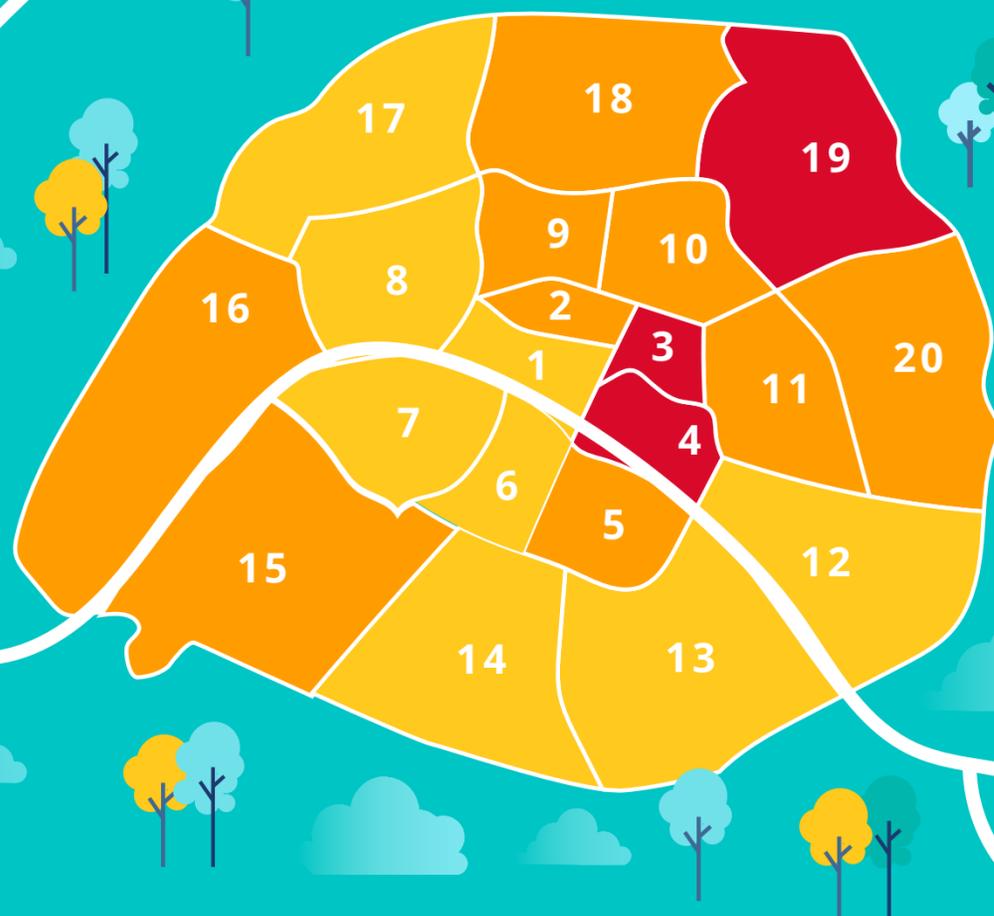
Baromètre LPI-SeLoger - Février 2019

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	3 981 €	-1,2 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 105 €	-3,5 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	2 294 €	+5,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	3 940 €	+0,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	4 921 €	+1,9 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	2 924 €	+1,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	5 961 €	+10,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	3 107 €	+5,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	2 672 €	-0,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 712 €	+12,8 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	2 016 €	+8,9 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	1 546 €	+8,4 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 844 €	+8,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	8 282 €	+6,2 %
Centre	CHER	BOURGES	1 489 €	-4,0 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	1 803 €	0,0 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	2 524 €	+5,1 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 384 €	-8,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	4 819 €	+1,2 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	2 832 €	+1,0 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	3 411 €	+3,3 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	1 834 €	+10,7 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 119 €	+2,9 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	1 954 €	-5,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	4 648 €	+3,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	6 554 €	+6,0 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	3 763 €	+8,0 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 417 €	-2,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	2 769 €	-7,7 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	1 782 €	+8,2 %
Rhône-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 610 €	-1,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	7 269 €	+6,8 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	3 807 €	+10,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	2 900 €	+5,0 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	1 960 €	+1,4 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	1 672 €	-11,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	8 656 €	+6,7 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 258 €	+1,6 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 659 €	+10,3 %
Rhône-Alpes	RHONE	LYON	4 717 €	+6,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	MARSEILLE	2 977 €	+1,9 %

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 091 €	+6,3 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	2 104 €	-7,1 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 009 €	+1,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	5 578 €	+12,0 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 424 €	+0,9 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 231 €	+7,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	4 621 €	+5,3 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	3 399 €	+3,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	10 733 €	+5,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	4 219 €	+2,1 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 132 €	+0,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	3 466 €	-1,2 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 176 €	+3,6 %
Ile-de-France	PARIS	PARIS	10 034 €	+6,4 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	1 843 €	-3,9 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 520 €	+2,4 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 044 €	+12,6 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	2 060 €	+10,9 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	1 570 €	+2,7 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 466 €	-1,4 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	3 368 €	+12,1 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	1 982 €	+9,6 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 477 €	+4,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	5 841 €	-0,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	3 412 €	+6,7 %
Rhône-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 338 €	-3,4 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	5 156 €	+3,9 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 387 €	+13,5 %
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	3 386 €	+1,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 381 €	+0,5 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 143 €	+1,5 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	2 687 €	+12,6 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	2 360 €	+1,1 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 530 €	-9,1 %
Rhône-Alpes	DROME	VALENCE	1 959 €	+6,8 %
Rhône-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	2 275 €	+5,8 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	6 420 €	+2,7 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	1 862 €	+1,3 %
Rhône-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	3 062 €	+4,4 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	3 585 €	+3,2 %



PARIS



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



TÉLÉCHARGER ↓

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



SUR 3 MOIS

10 564 €

Affiché Signé
+2,3% +3,9%

SUR 1 AN

10 034 €

Affiché Signé
+5,5% +6,4%



SeLoger®

LPI-SELOGER

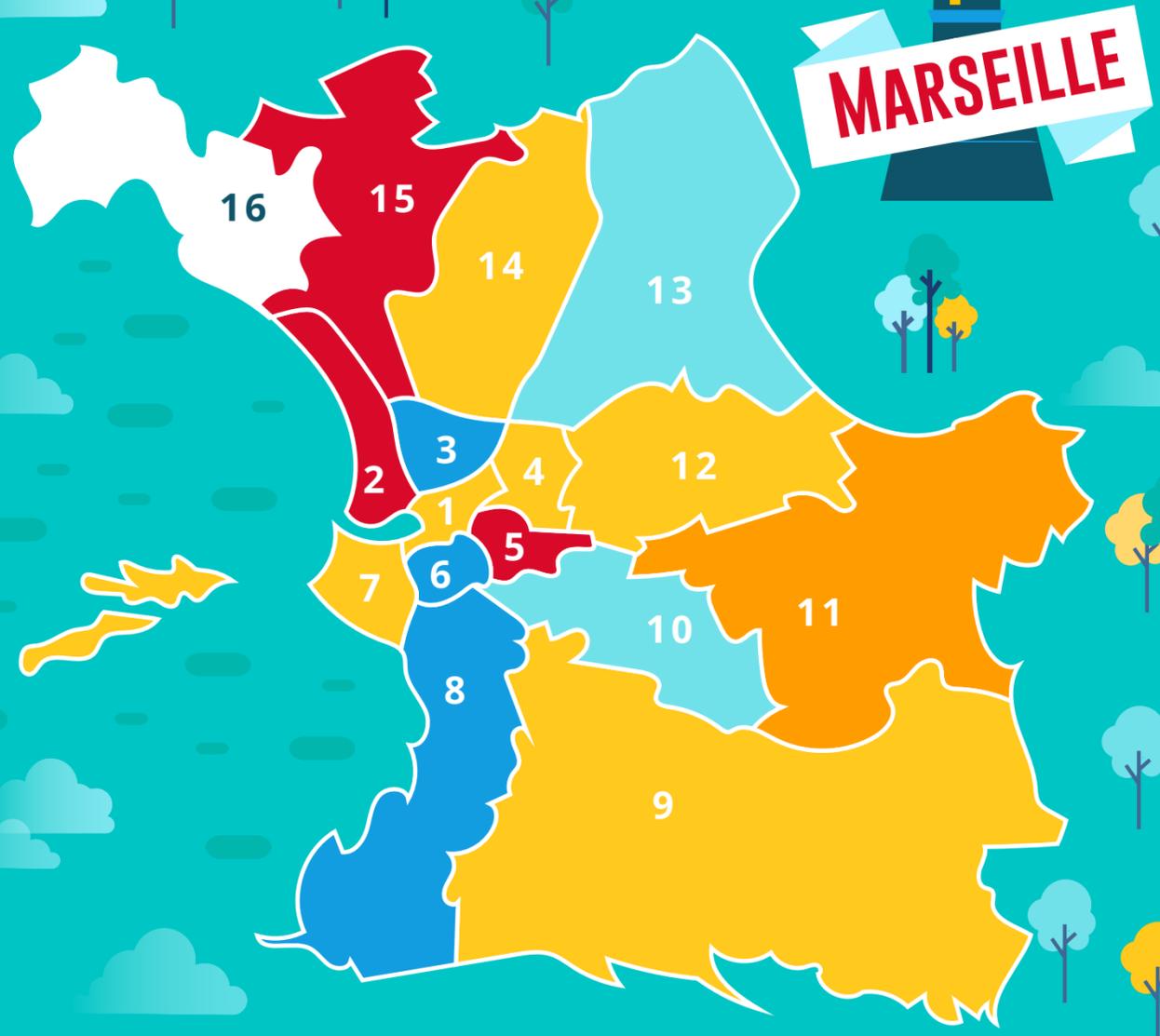
LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN À PARIS PAR ARRONDISSEMENT

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	8 977 €	-4,9 %	+3,4 %
2	10 762 €	+9,3 %	+7,9 %
3	11 313 €	+11,2 %	+11,3 %
4	13 112 €	+13,9 %	+16,8 %
5	11 565 €	+7,6 %	+7,7 %
6	13 633 €	+1,9 %	+2,0 %
7	13 196 €	-2,2 %	+1,4 %
8	11 640 €	+5,8 %	+1,7 %
9	10 406 €	+9,4 %	+7,7 %
10	9 383 €	+3,4 %	+5,8 %
11	9 523 €	+5,1 %	+5,7 %
12	8 784 €	+4,6 %	+4,2 %
13	8 361 €	+4,8 %	+4,3 %
14	9 468 €	+3,6 %	+4,6 %
15	9 444 €	+4,1 %	+5,6 %
16	11 716 €	+6,3 %	+8,6 %
17	10 472 €	+4,9 %	+4,6 %
18	9 021 €	+6,9 %	+7,7 %
19	7 880 €	+11,1 %	+11,7 %
20	7 861 €	+5,5 %	+8,2 %

LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² signé

Baromètre LPI-SeLoger - Février 2019



MARSEILLE

FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

2 923 €
 Affiché **+0,1%** Signé **-1,5%**

SUR 1 AN

2 977 €
 Affiché **+2,2%** Signé **+1,9%**

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	2 660 €	+3,8 %	+2,6 %
2	3 052 €	+9,0 %	+10,5 %
3	1 638 €	-2,8 %	-4,6 %
4	2 402 €	+2,7 %	+3,1 %
5	2 690 €	+11,2 %	+10,1 %
6	3 535 €	+0,6 %	-1,2 %
7	3 652 €	+2,6 %	+2,5 %
8	4 086 €	-5,5 %	-4,3 %
9	2 626 €	+3,5 %	+2,3 %
10	2 152 €	-1,5 %	-0,3 %
11	2 520 €	+7,1 %	+7,4 %
12	2 936 €	+5,0 %	+3,7 %
13	2 168 €	+2,0 %	+0,7 %
14	1 599 €	+7,2 %	+2,8 %
15	1 669 €	+11,1 %	+10,1 %
16	NC	NC	NC

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



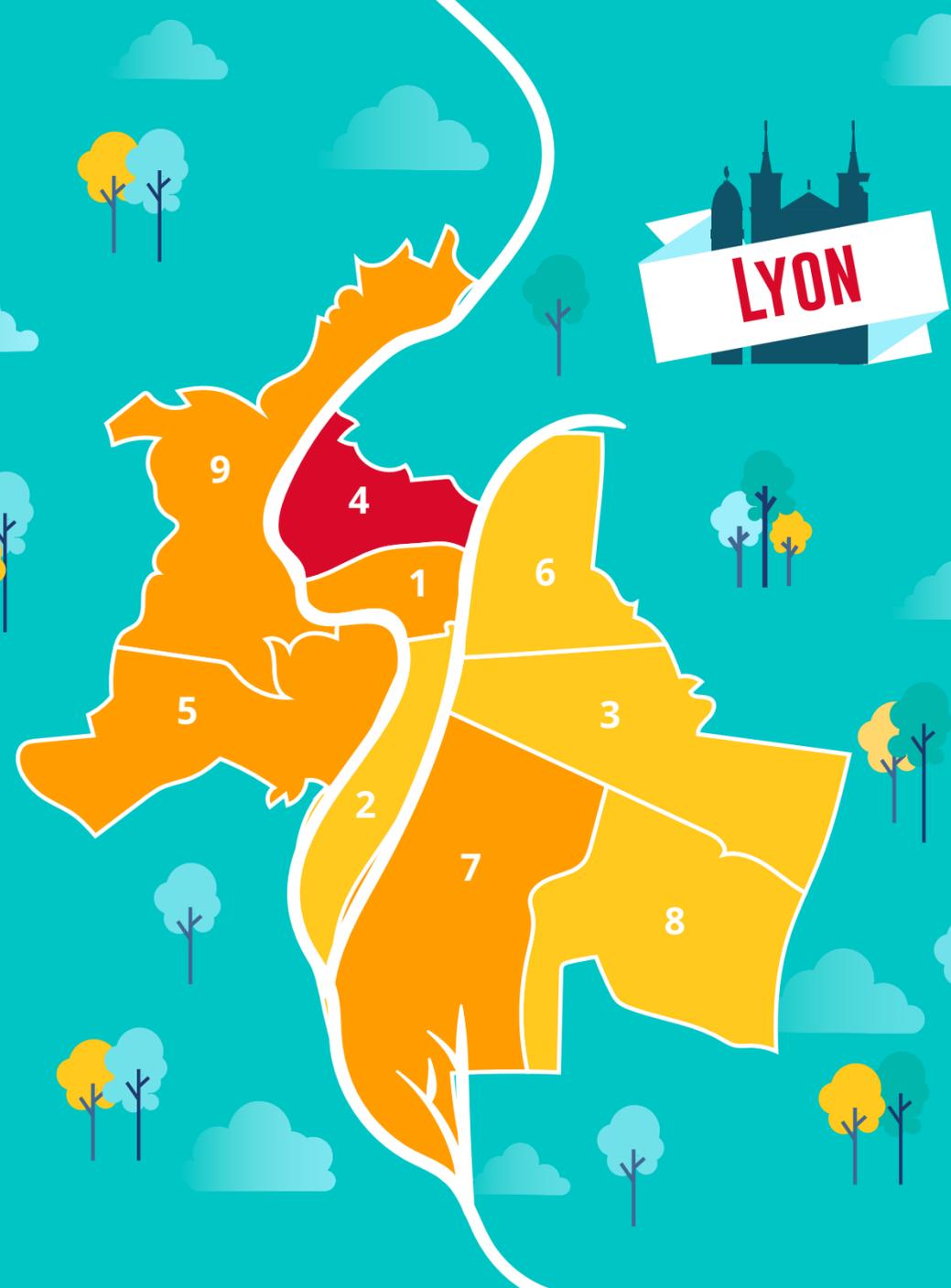
TÉLÉCHARGER ↓
 Carte de Marseille
 Graphique des prix signés dans l'ancien
 Tableau des prix

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





LYON

FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

4 862 €
Affiché -2,1% Signé +0,7%

SUR 1 AN

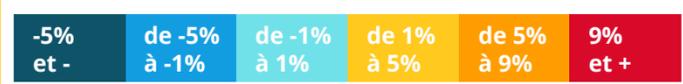
4 717 €
Affiché +6,0% Signé +6,1%

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	5 292 €	+6,9 %	+6,3 %
2	6 183 €	+5,1 %	+4,8 %
3	4 512 €	+4,9 %	+4,7 %
4	4 907 €	+12,5 %	+14,9 %
5	3 927 €	+3,1 %	+6,5 %
6	5 863 €	+5,5 %	+3,6 %
7	4 179 €	+6,7 %	+6,8 %
8	3 617 €	+2,0 %	+1,7 %
9	3 525 €	+6,8 %	+8,5 %

LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² signé



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

LES SPÉCIFICITÉS DES 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 4 pour les appartements. Mais l'écart est moindre sur le marché des maisons, de 2.2 seulement, entre les 3 métropoles les moins chères et celles du Grand Paris et de Nice Côte d'Azur. Ces différences de prix restent à l'image du potentiel de développement économique des territoires et des niveaux de revenus des ménages résidents.

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 et Lyon (20 % pour les appartements et les maisons). Sur Nantes, Rouen, Strasbourg ou Toulouse, la surcote se situe entre 10 et 15 %, exprimant encore une forte attractivité de l'espace central. Alors qu'avec moins de 10 % d'écart, Grenoble et Nancy (voire Lille) présentent un espace métropolitain apparemment plus homogène.

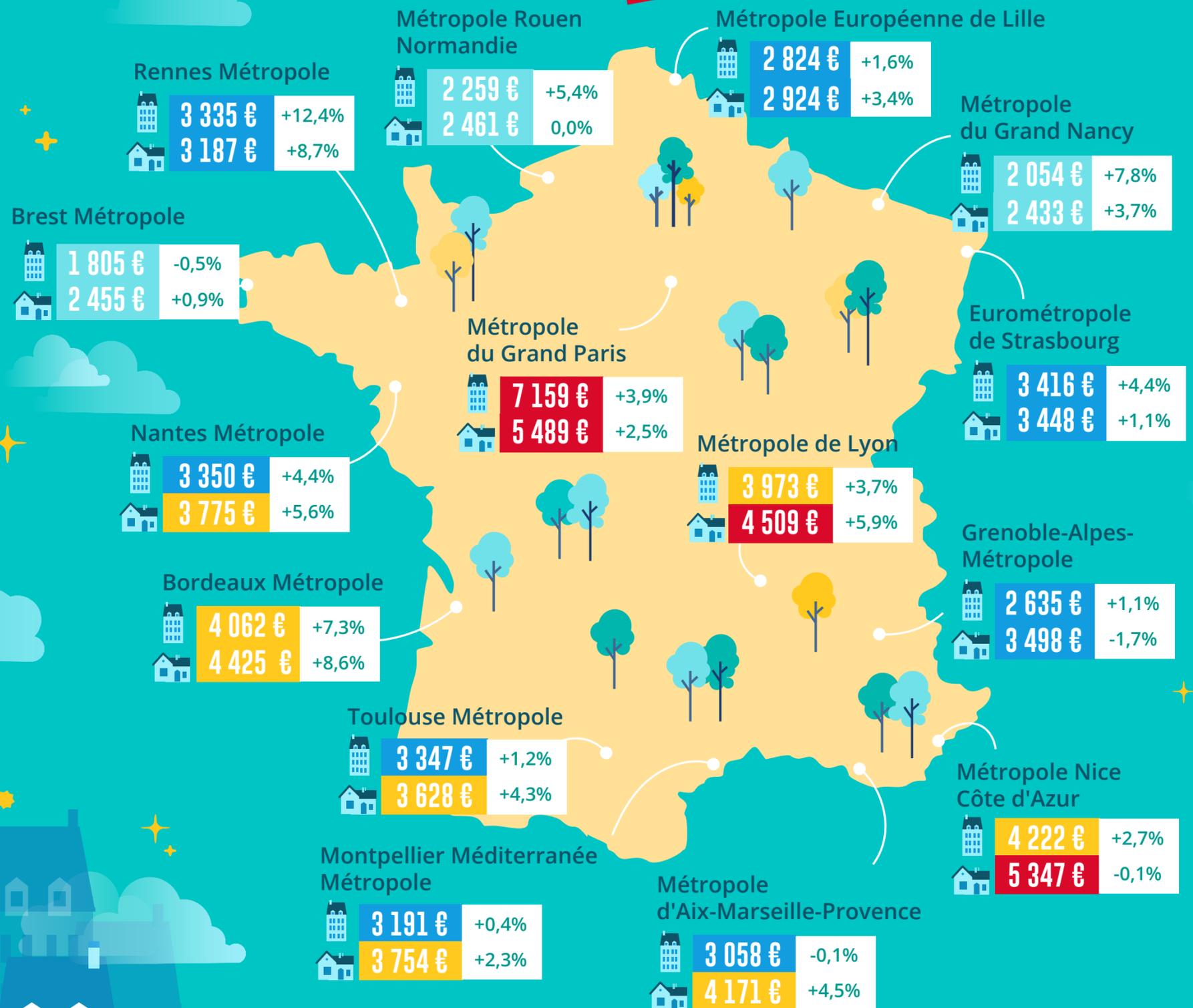
En revanche, la ville-centre reste moins chère que le reste de la métropole, à Brest ou à Marseille : la demande y exprime ses préférences pour un habitat en maison individuelle (versus l'habitat collectif) et son souhait de s'éloigner de la ville-centre.

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

MAISON



Évolution

sur 1 an

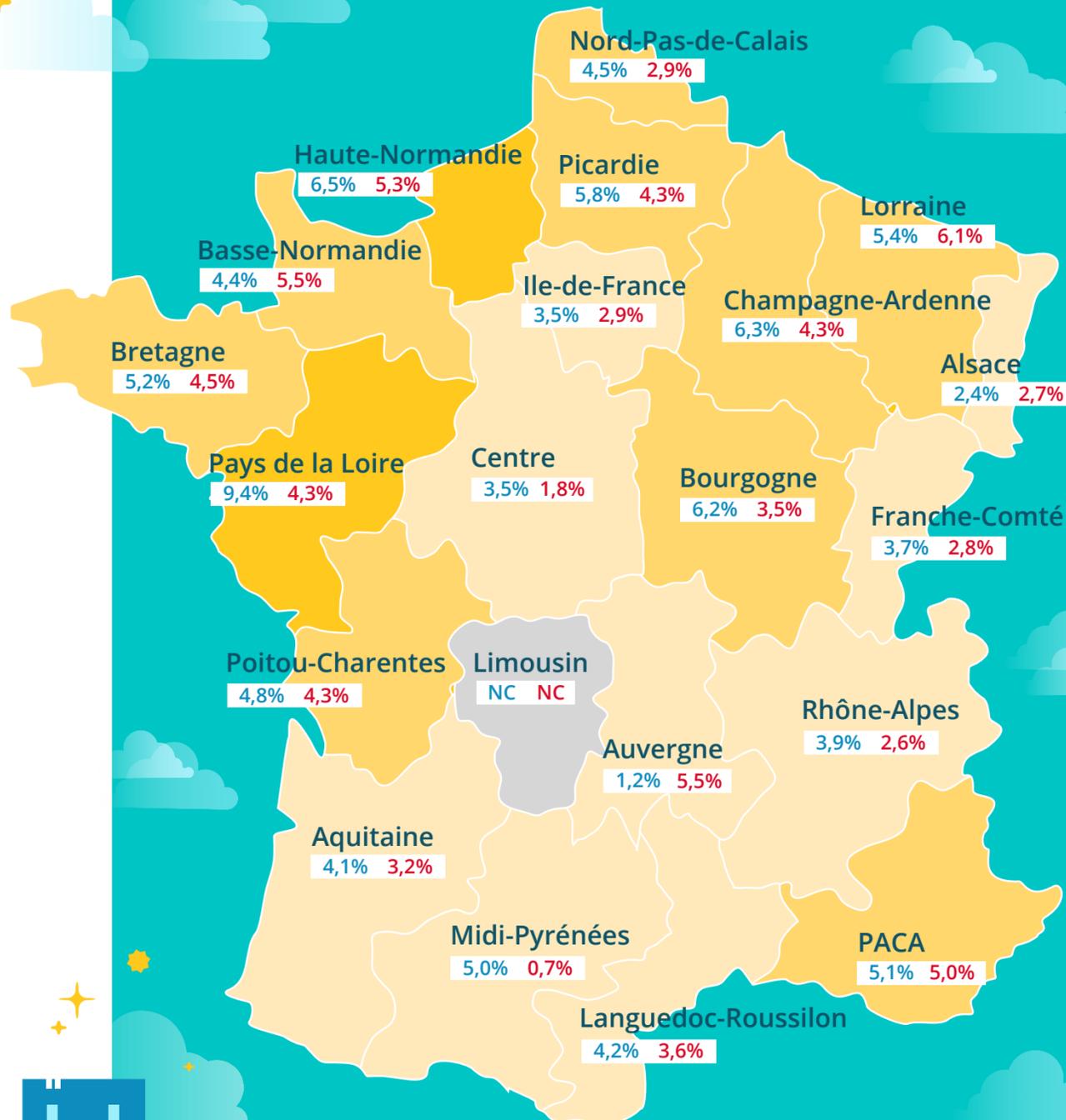
ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

DES MARGES AU PLUS BAS

En janvier, France entière, la marge de négociation s'est établie à 3.9 %, en moyenne : 3.3 % pour les appartements et 4.6 % pour les maisons.

Sur un marché qui ne réussit pas à se ressaisir, les marges baissent toujours. La diminution constatée jusqu'alors sur le marché des appartements maintient les marges à très bas niveau : une faible progression des prix signés contraint en effet les vendeurs à modérer leurs ambitions et à proposer des prix calibrés « au plus juste », afin de réaliser rapidement les ventes sur des marchés toujours hésitants. Sur le marché des maisons, en dépit de la pression sur les prix signés constatée récemment, les marges reculent encore pour s'établir maintenant à un de leurs plus bas niveaux constatés jusqu'alors : la fragilité de la demande est trop forte, les vendeurs ne pouvant se permettre de surenchérir sur le marché. Habituellement, à cette période de l'année, les marges commencent pourtant à se redresser, à l'approche du rebond printanier de la demande.

MARGE DE NÉGOCIATION

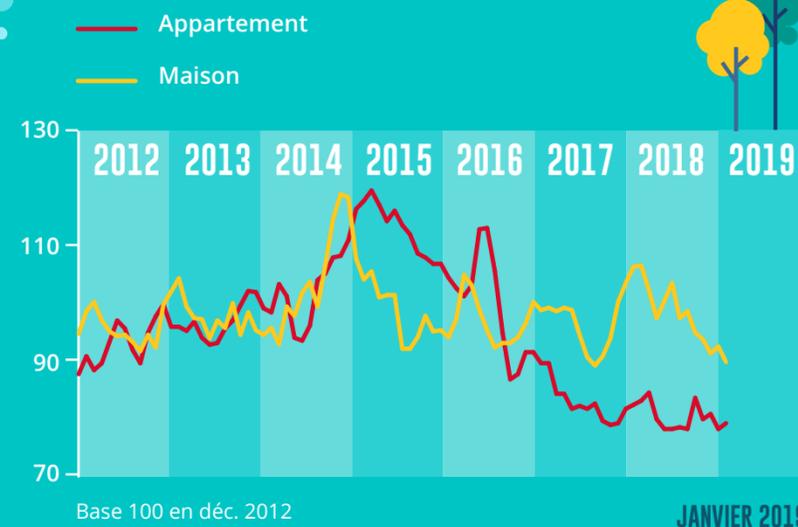


FRANCE ENTIÈRE

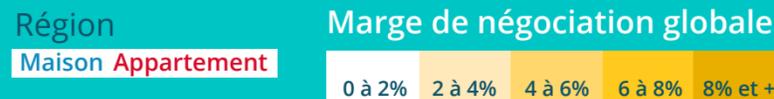


INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

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

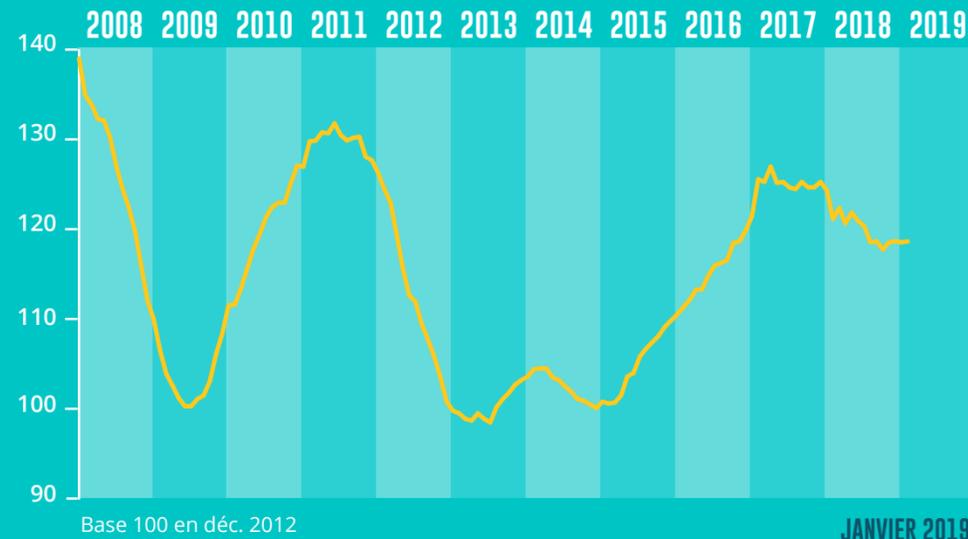
UN DÉBUT D'ANNÉE EN DEMI-TEINTE

Le dynamisme de l'offre bancaire et un assouplissement sans précédent des conditions d'octroi des prêts avaient permis d'enrayer la dégradation du marché de l'ancien, durant les derniers mois de l'année dernière. Le recul du nombre des compromis signés a ainsi été moins marqué, en 2018, que ce qui pouvait encore être craint durant l'été.

Depuis le début de l'année 2019, les établissements bancaires ne relâchent pas leurs efforts, afin de soutenir la demande. Aussi, le mois de janvier bénéficie d'une relative stabilité du nombre de compromis signés : + 0.5 % au cours des 3 derniers mois, en glissement annuel. Mais comme les premiers mois de 2018 n'avaient pas été bons, cette légère progression de l'activité est en trompe l'œil : il ne s'agit guère d'un rebond de la demande qui, comme à l'habitude durant les mois d'hiver, reste frileuse. Et d'ailleurs, les ventes sont en recul de 2.0 % sur un an. Il s'agit donc plutôt de l'expression d'un marché qui ne réussit pas à se ressaisir.

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

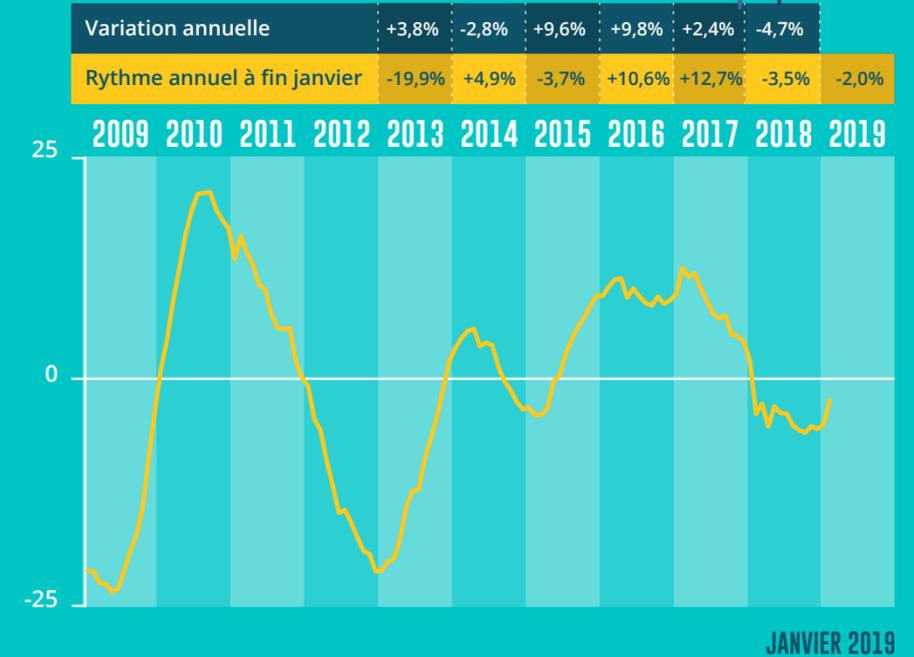


TÉLÉCHARGER ↓

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

ENTRE EXPANSION ET RÉCESSION

Les évolutions du marché observées en janvier 2019 confirment le constat dressé en 2018. Alors que l'activité tend à se stabiliser au niveau national, elle progresse toujours à un rythme soutenu dans quelques régions : rapidement (de l'ordre de 10 % sur un an) en Champagne-Ardenne et dans le Limousin, ou à un rythme plus modéré (de l'ordre de 5 %) en Basse Normandie, en Languedoc-Roussillon, en Lorraine et en Midi-Pyrénées. Ces évolutions qui sont rendues possibles par le dynamisme de l'offre bancaire bénéficient presque toujours d'un effet de base, d'une activité médiocre par le passé.

En revanche, l'activité recule toujours rapidement (de l'ordre de 5 %) dans les régions où la hausse des prix reste soutenue (Aquitaine, PACA et Rhône-Alpes) ou lorsque la demande et son pouvoir d'achat sont malmenés par la conjoncture économique (Franche Comté et Poitou-Charentes).

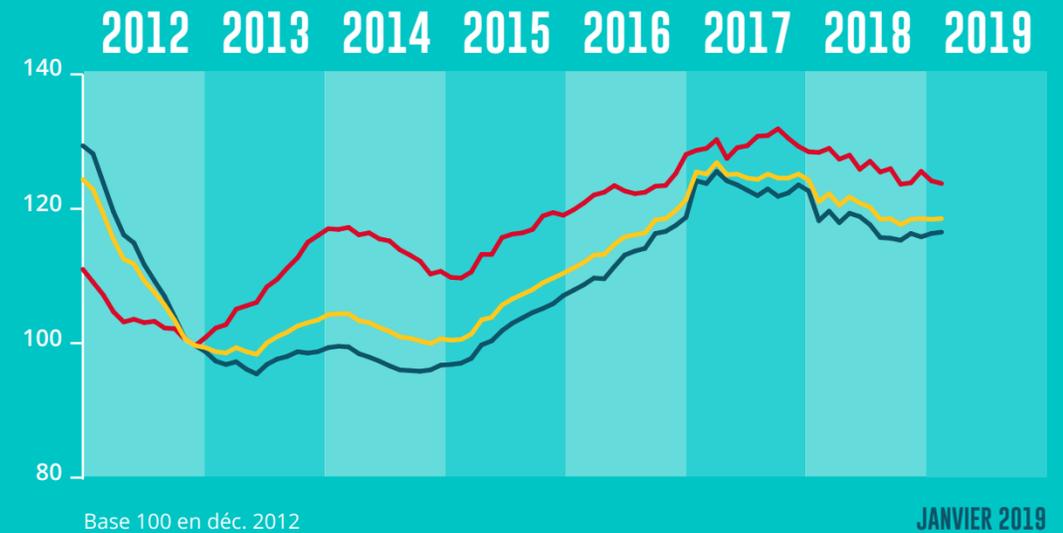
Ailleurs, le marché hésite bien souvent entre lente progression de l'activité et léger recul des ventes.

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

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

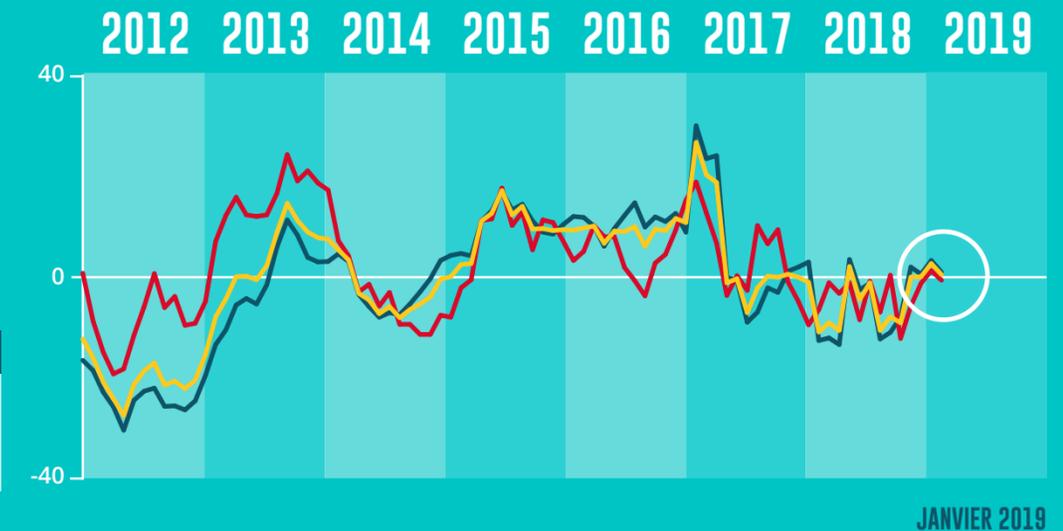
IDF	Variation annuelle	+16,3%	-4,5%	+7,4%	+7,6%	+0,3%	-3,4%	
	Rythme annuel à fin janvier	-9,1%	+15,9%	-6,1%	+9,0%	+7,4%	-0,3%	-3,6%
PROVINCE	Variation annuelle	-0,9%	-2,0%	+10,6%	+10,8%	+3,3%	-5,2%	
	Rythme annuel à fin janvier	-23,5%	+0,6%	-2,6%	+11,3%	+15,0%	-4,8%	-1,4%



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin janvier	-4,8%	+17,2%	-7,9%	+3,3%	+18,8%	-6,4%	-0,6%
PROVINCE	Glissement annuel à fin janvier	-19,4%	+3,1%	+4,3%	+12,0%	+29,9%	-12,5%	+1,0%



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 - Février 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 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 6 100 agences présentes dans l'Observatoire LPI (hors promoteurs, foncières et établissements de crédit).

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

Il lui est associé deux mesures :

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

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

MARGE DE NÉGOCIATION

La marge de négociation mesure la variation relative entre le prix affiché à la prise de mandat et le prix signé. Elle évalue chaque mois les conditions dans lesquelles les négociations entre les vendeurs et les acheteurs ont permis d'aboutir.

Elle résume l'intensité des tensions qui s'observent sur le marché.

La marge est déterminée pour chaque transaction réalisée par un professionnel. Le niveau moyen des marges et les indices d'évolution sont calculés selon la méthode utilisée pour les prix

DÉFINITION

Évolution des prix sur 3 mois

Rythme d'évolution en glissement trimestriel du prix mesuré en moyenne trimestrielle glissante

Évolution des prix sur 1 an

Rythme annuel d'évolution du prix mesuré en moyenne annuelle glissante

Prix au m² affiché

Prix mesuré lors de la prise de mandat

Prix au m² signé

Prix mesuré lors de la signature du compromis

CONTACTS

PRESSE

Michel MOUILLART

michel@mouillart.fr

06 07 65 59 95

Sarah KROICHVILI

sarah.kroichvili@seloger.com

06 20 45 25 16

Retrouvez toutes les données du baromètre LPI-SeLoger sur : www.lespriximmobiliers.com

L'association «Les Prix Immobiliers» a été créée le 22 décembre 2009 pour développer un observatoire des ventes de logements anciens et neufs fournissant aux différents acteurs un outil de connaissance précis des marchés.

Les membres actuels en sont :

Arthurimmo.com,
BNP Paribas Immobilier
Résidentiel Ancien, CapiFrance,
Crédit Foncier, Crédit Logement,
Crédit Mutuel, Gecina, I@D,
Maisons France Confort,
OptimHome, SeLoger,
Sogeprom et Theseis

AVERTISSEMENT MÉTHODOLOGIQUE

Les observations qui remontent et sont intégrées par LPI depuis sa création dans le calcul des prix et des indices correspondent à des logements anciens destinés exclusivement à l'habitation (donc hors les usages « mixtes »), vendus de gré à gré et acquis par des particuliers résidents.

LPI exclut donc de ses bases de données : les biens non entièrement anciens (et qui étaient par le passé clairement identifiés dans les statistiques de construction publiées par Sit@del sous la dénomination de « construction sur habitat existant »), les biens occupés, les biens en viager, les biens autres que d'habitation, les propriétés autres que pleines, les mutations autres que de gré à gré, ... D'après l'INSEE (« Les

indices notaires-INSEE de prix des logements anciens », INSEE Méthodes, n°128, juillet 2014), ces situations particulières représentent, au total, près de 24 % des observations qui doivent être rejetées afin de procéder au calcul des indices de prix de l'ancien.

Et afin de mieux intégrer la connaissance des marchés que LPI a pu acquérir depuis 2006, les bases de pondération intervenant dans le calcul des prix et des indices au niveau national ont été redéfinies en s'appuyant sur les 3.1 millions d'observations disponibles. Les chiffrages présentés jusqu'alors n'ont pas été affectés, au-delà des mises à jour habituelles : cela concerne les niveaux des prix et des indices déployés

au niveau des communes, des départements ou des régions. En revanche, le poids relatif de la région Ile de France a été réduit, au bénéfice principalement des régions les moins actives dans le marché (comme par exemple l'Auvergne, la Franche-Comté, Champagne-Ardenne ou le Limousin).

Ce sont donc les niveaux des prix et des indices présentés au niveau national qui ont été concernés. L'ensemble des indicateurs correspondant a été repris depuis 2010. Les rythmes d'évolution des indices n'ont été que faiblement affectés : en moyenne, 2/10ème à 3/10ème de point de variation annuelle.



LPI-SELOGER

