

N°16 - DÉCEMBRE 2015

BAROMÈTRE LPI-SELOGER DES PRIX IMMOBILIERS



Les tendances des marchés immobiliers
à fin novembre 2015

Avec CapiFrance, Cimm Immobilier, Crédit Foncier,
Crédit Logement, Gécina, Maisons France Confort,
OptimHome, SNPI et Sogeprom

SeLoger

EN BREF



3 218 €

PRIX DU M² SIGNÉ en France,
dans l'ancien

**Stabilisation des prix de l'ancien
sur un an** [ONGLET](#) [PRIX](#)

-
ET AUSSI...

Accélération de la hausse des prix du neuf



-0,7 %

PRIX DU M² SIGNÉ
Évolution en France
dans l'ancien à 3 mois

**Recul saisonnier
des prix** [ONGLET](#) [PRIX](#)



4,9 %

MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien, tous biens
confondus

**Stabilité des marges
en novembre** [ONGLET](#) [NÉGOCIATION](#)



+2,8 %

VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

**Un mois de novembre
affecté par les attentats** [ONGLET](#) [TRANSACTIONS](#)

ET AUSSI

[ONGLET](#) [PRIX](#)

PAGES 2-3-4 - Ancien et neuf, maison et appartement, 34 villes

[ONGLET](#) [NÉGOCIATION](#)

PAGE 5 - Marge de négociation nationale et régionale

[ONGLET](#) [TRANSACTIONS](#)

PAGES 6-7 - Volume de transactions en France, IDF et Province

	ANCIEN		NEUF
	Prix/m ² affiché	Prix/m ² signé	Prix/m ² signé
GLOBAL	3 210 €	3 218 €	3 666 €
Évolution 3 mois	-0,1% ↘	-0,7% ↘	-0,2% ↘
Évolution 1 an		0,0% →	+1,6% ↗
MAISON	2 803 €	2 909 €	2 162 €
Évolution 3 mois	+0,6% ↗	-0,3% ↘	-0,4% ↘
Évolution 1 an		+0,6% ↗	+0,9% ↗
APPART.	3 517 €	3 450 €	4 358 €
Évolution 3 mois	-0,5% ↘	-0,9% ↘	-0,3% ↘
Évolution 1 an		-0,3% ↘	+1,8% ↗

L'analyse des dernières tendances des marchés immobiliers par **Michel MOUILLART**, Professeur d'Economie à l'Université Paris Ouest et porte-parole du baromètre LPI-SeLoger

ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

STABILISATION DES PRIX DE L'ANCIEN SUR UN AN

Comme chaque année, les prix des logements anciens reculent avec l'arrivée de l'hiver. Mais cette année, le repli est moins marqué qu'à l'habitude. Ainsi, en novembre, les prix affichés par les vendeurs n'ont cédé que 0.1 % sur 3 mois, contre - 1.9 % en novembre 2014. Les prix affichés des maisons ont en effet augmenté (+ 0.6 % contre - 2.7 % il y a un an), alors que ceux des appartements baissaient encore doucement (- 0.5 % contre -1.4 % il y a un an).

Après 3 années de récession des prix des logements anciens, la parenthèse semble refermée. **Et l'année 2016 devrait renouer avec la hausse des prix, même si elle reste très modérée.**

ACCÉLÉRATION DE LA HAUSSE DES PRIX DU NEUF

Après les hausses rapides constatées au printemps et au début de l'été, les prix des logements neufs ont reculé en novembre, au même rythme qu'il y a un an : ils ont diminué de 0.2 % au cours des 3 derniers mois (- 0.3 % pour les appartements et - 0.4 % pour les maisons). Ils se situent néanmoins à 2.3 % au-dessus de leur niveau d'il y a un an (2.7 % pour les appartements et 1.2 % pour les maisons).

Le retournement de conjoncture constaté sur le marché de l'ancien dès l'été 2014 imprime désormais ses effets sur la dynamique des prix. **L'inversion de la courbe des prix constatée au printemps dernier est donc confirmée.** En novembre, les prix signés s'établissent à 1.5 % au-dessus de leur niveau de novembre 2014 (0.6 % pour les appartements et 3.0 % pour les maisons).

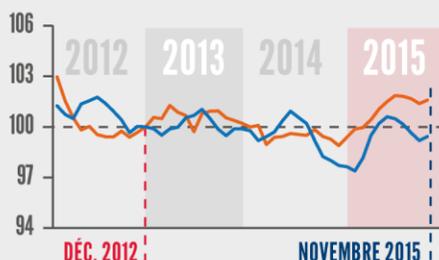
Et au-delà du ralentissement saisonnier habituel, le rythme annuel d'évolution des prix signés est maintenant à la stabilité (avec - 0.3 % pour les appartements et + 0.6 % pour les maisons).

En dépit du ralentissement saisonnier habituel durant l'automne, la hausse des prix du neuf s'accélère, sur un an : + 1.6 % (+ 1.8 % sur les appartements et + 0.9 % sur les maisons). **L'année 2015 met donc fin à plusieurs années de recul des prix des logements neufs.**

INDICE DES PRIX SIGNÉS

Selon l'ancienneté du bien

— ANCIEN — NEUF



Selon le type de biens

— MAISON — APPARTEMENT



ANCIEN LES PRIX DES APPARTEMENTS

DANS 34 VILLES À 1 AN

			Prix m ² signé	Évolution prix affiché	Évolution prix signé
Alsace	BAS-RHIN	Strasbourg	3 082 €	+2,9%	+2,5%
Alsace	HAUT-RHIN	Mulhouse	1 462 €	+13,9%	-0,7%
Aquitaine	GIRONDE	Bordeaux	3 443 €	+4,2%	+2,1%
Auvergne	PUY-DE-DÔME	Clermont-Fd.	2 022 €	+2,0%	-0,2%
Basse-Normandie	CALVADOS	Caen	2 229 €	-1,4%	-1,3%
Bourgogne	CÔTE-D'OR	Dijon	2 333 €	0,0%	-0,8%
Bretagne	FINISTÈRE	Brest	1 597 €	-3,6%	-2,7%
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	Rennes	2 960 €	+5,4%	+5,3%
Centre	INDRE-ET-LOIRE	Tours	2 399 €	+3,3%	+0,4%
Centre	LOIRET	Orléans	2 178 €	-1,5%	-1,3%
Champagne-Ardenne	MARNE	Reims	2 344 €	+0,4%	-1,1%
Franche-Comte	DOUBS	Besançon	1 912 €	+2,3%	+1,9%
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Le Havre	2 104 €	+4,2%	+3,9%
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Rouen	2 392 €	+0,3%	+0,6%
Ile-de-France	PARIS	PARIS	8 328 €	-1,3%	-1,1%
Languedoc-Roussillon	GARD	Nîmes	1 732 €	+2,9%	+1,6%
Languedoc-Roussillon	HÉRAULT	Montpellier	2 828 €	+0,9%	-0,3%
Languedoc-Roussillon	PYRÉNÉES-ORIENTALES	Perpignan	1 683 €	-3,8%	-7,2%
Limousin	HAUTE-VIENNE	Limoges	1 415 €	+2,2%	+0,4%
Lorraine	MOSELLE	Metz	1 925 €	-4,0%	-5,5%
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	Toulouse	2 859 €	+2,7%	+0,3%
Nord-Pas-de-Calais	NORD	Lille	2 838 €	-0,6%	+0,3%
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	Nantes	2 907 €	-1,0%	-1,5%
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	Angers	2 036 €	-0,8%	-3,2%
Pays de la Loire	SARTHE	Le Mans	1 567 €	-3,9%	-0,1%
Picardie	SOMME	Amiens	2 074 €	+4,2%	+1,9%
P.A.C.A.	ALPES-MARITIME	Nice	3 787 €	-2,0%	-2,9%
P.A.C.A.	BOUCHES-DU-RHÔNE	Aix-en-Pce	3 863 €	-2,1%	+0,3%
P.A.C.A.	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARSEILLE	2 765 €	-1,7%	-3,5%
P.A.C.A.	VAR	Toulon	2 568 €	-3,3%	-5,2%
Rhone-Alpes	ISÈRE	Grenoble	2 599 €	-0,6%	-0,5%
Rhone-Alpes	LOIRE	St.-Étienne	1 338 €	+7,6%	+10,0%
Rhone-Alpes	RHÔNE	LYON	3 853 €	+1,5%	0,0%
Rhone-Alpes	RHÔNE	Villeurbanne	2 998 €	+1,0%	+1,4%

ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

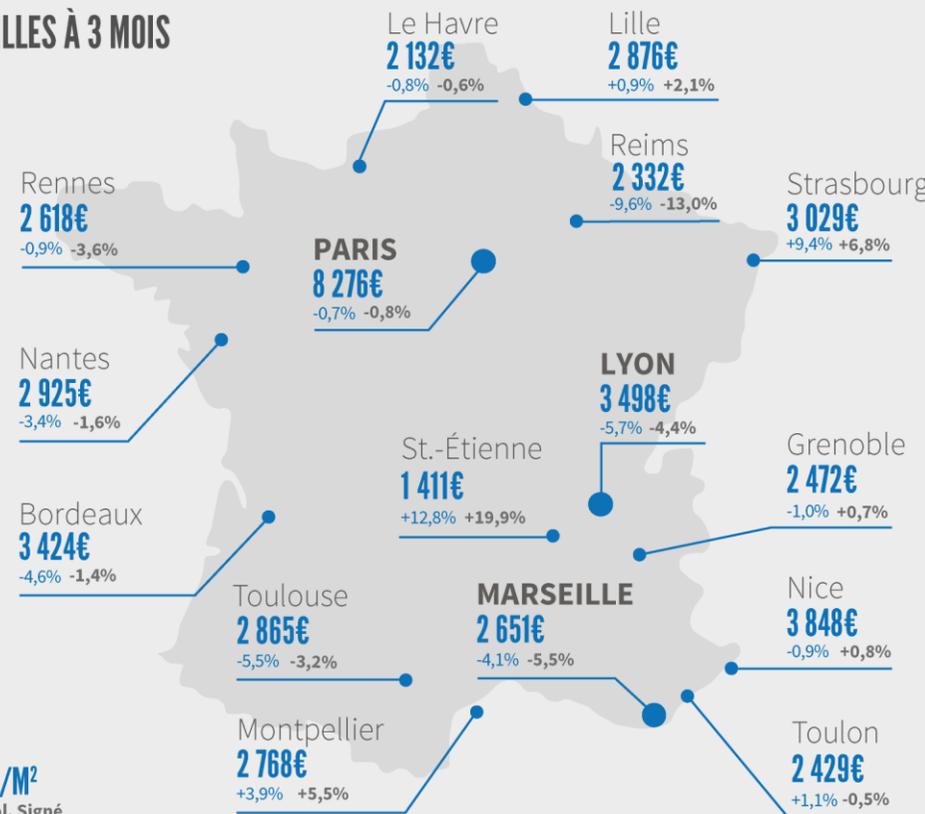
RECUL SAISONNIER DES PRIX

La progression des prix poursuit son **ralentissement, comme chaque année à l'approche de l'hiver**. Au cours des 3 derniers mois, **les prix signés ont donc reculé dans près de 63 % des villes de plus de 150 000 habitants**: à Bordeaux, Lyon, Marseille, Nantes, Paris ou Toulouse, par exemple. Le recul est même rapide (plus de 3 %) à Lyon, Marseille ou Toulouse. La hausse se poursuit néanmoins, et parfois de façon assez vive (plus de 2 %), dans quelques

villes : telles Lille, Montpellier ou Strasbourg, par exemple.

Ailleurs en Province, l'évolution des prix mesurée sur 12 mois **reste modérée, tant à la hausse qu'à la baisse, dans la plupart des villes**. Dans quelques villes, comme à Amiens ou à Besançon par exemple, la hausse des prix est néanmoins un peu plus rapide (un peu moins de 2 %), après une longue période d'hésitations. La tendance reste en revanche à la baisse à Brest ou à Perpignan, alors que le marché trébuche à Angers et à Metz.

DANS 16 VILLES À 3 MOIS



LÉGENDE
 Ville
 PRIX SIGNÉS/M²
 Évol. Affiché Évol. Signé

ANCIEN LES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

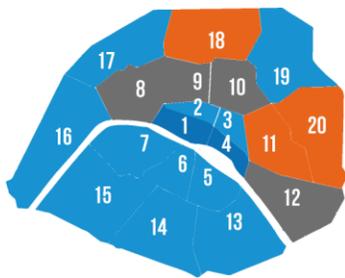
LÉGENDE

Évolution du prix 1 an signé



PRIX SIGNÉS/M² Évolution 1 an affiché Évolution 1 an signé

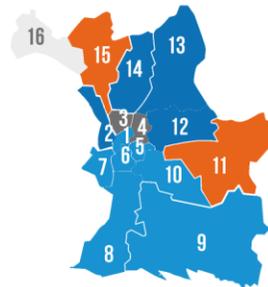
PARIS



GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
8 276€	
Affiché	Signé
-0,7%	-0,8%
À 1 AN	
8 328€	
Affiché	Signé
-1,3%	-1,1%

1	9 106 €	-9,2%	-9,5%
2	8 588 €	-0,5%	-1,7%
3	9 179 €	-2,2%	-3,1%
4	9 413 €	-8,5%	-9,2%
5	9 963 €	-4,5%	-2,2%
6	11 043 €	-6,4%	-4,6%
7	11 239 €	+0,7%	-1,7%
8	10 001 €	+0,1%	+0,7%
9	8 633 €	+1,1%	+0,7%
10	7 325 €	+0,2%	+0,3%
11	7 941 €	+0,8%	+1,4%
12	7 602 €	-1,3%	-0,9%
13	7 116 €	-2,7%	-1,0%
14	8 048 €	-3,7%	-2,8%
15	8 230 €	-3,0%	-3,3%
16	9 714 €	-2,8%	-3,2%
17	8 631 €	-2,0%	-1,7%
18	6 880 €	+2,5%	+2,5%
19	6 195 €	-1,3%	-1,9%
20	6 305 €	0,0%	+1,2%

MARSEILLE



GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
2 651€	
Affiché	Signé
-4,1%	-5,5%
À 1 AN	
2 765€	
Affiché	Signé
-1,7%	-3,5%

1	2 446 €	-1,2%	-4,2%
2	2 686 €	-5,5%	-6,1%
3	1 629 €	+3,9%	-0,3%
4	2 362 €	-0,8%	+0,7%
5	2 503 €	-1,9%	-3,5%
6	2 951 €	-0,9%	-3,5%
7	3 226 €	-1,4%	-1,7%
8	3 756 €	-1,3%	-2,3%
9	2 574 €	-1,8%	-3,0%
10	2 257 €	+0,6%	-1,7%
11	2 808 €	+2,9%	+4,6%
12	2 940 €	-6,6%	-10,2%
13	2 169 €	-8,5%	-12,4%
14	1 433 €	-3,2%	-10,5%
15	1 579 €	+3,5%	+2,8%
16	2 766 €	NC%	NC%

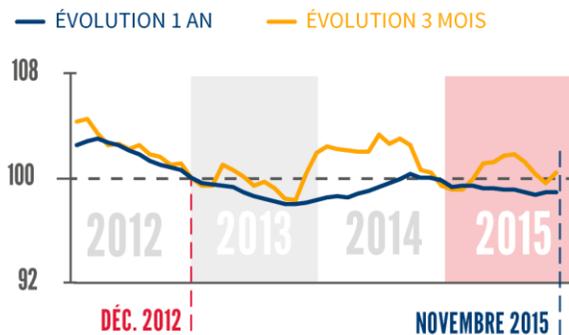
LYON



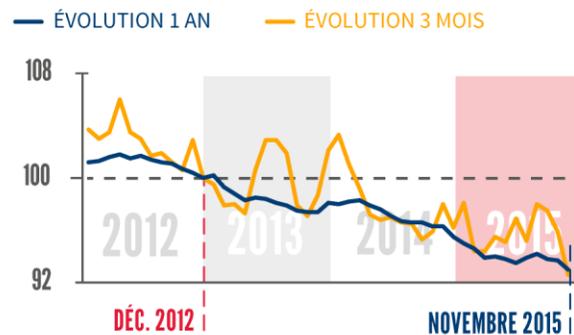
GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
3 498€	
Affiché	Signé
-5,7%	-4,4%
À 1 AN	
3 853€	
Affiché	Signé
+1,5%	0,0%

1	3 981 €	-4,4%	-8,9%
2	4 832 €	+9,1%	+7,3%
3	3 732 €	+2,0%	+0,4%
4	4 151 €	+6,7%	+5,6%
5	3 428 €	-11,3%	-13,8%
6	4 524 €	-0,1%	-2,1%
7	3 699 €	+3,7%	+2,1%
8	3 277 €	+8,0%	+11,8%
9	3 069 €	+4,4%	+3,5%

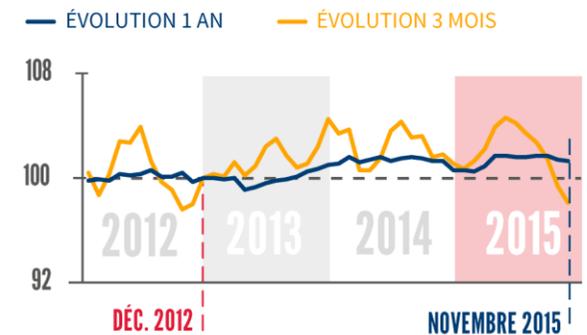
Indice des prix signés des appartements dans l'ancien



Indice des prix signés des appartements dans l'ancien

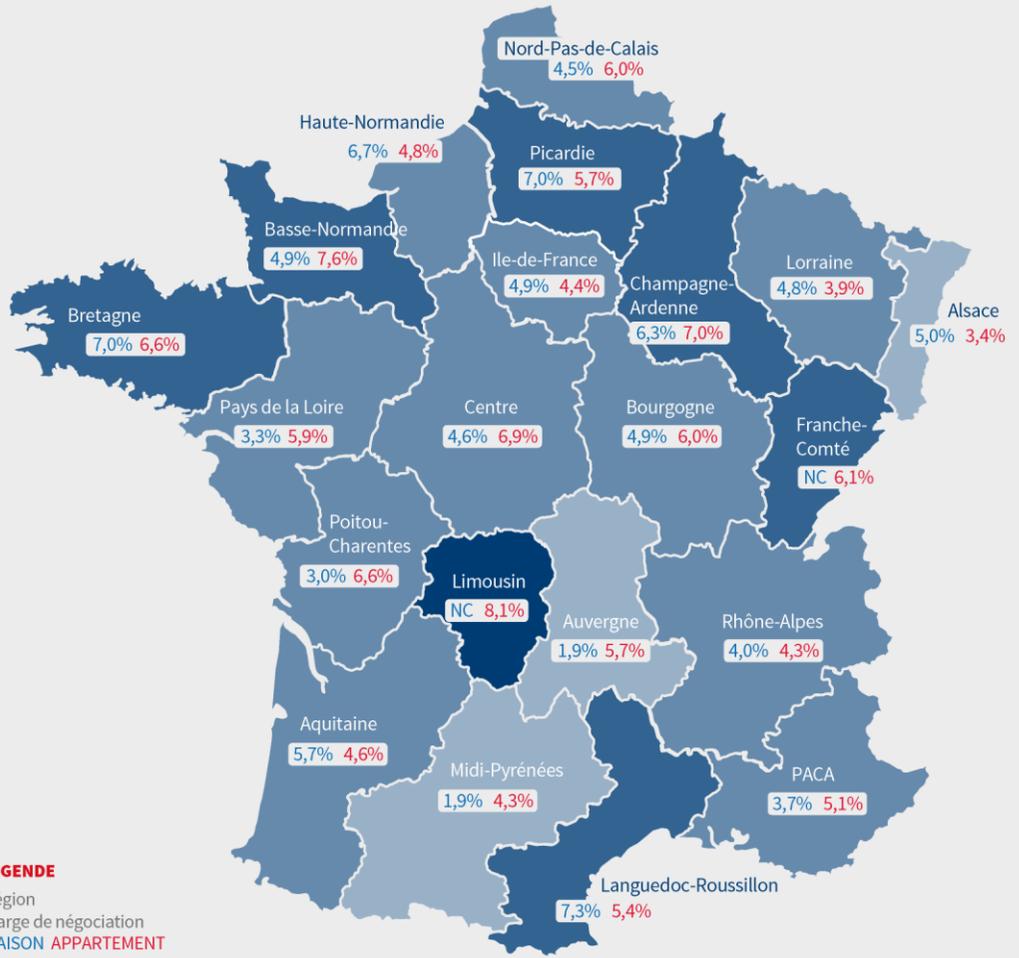


Indice des prix signés des appartements dans l'ancien



ANCIEN LA MARGE DE NÉGOCIATION

ENSEMBLE DE LA FRANCE, TOUS BIENS CONFONDUS **4,9%** | **MAISON** **4,9%** | **APPARTEMENT** **4,8%**



LÉGENDE
 Région
 Marge de négociation
 MAISON APPARTEMENT
 Marge de négociation globale
 0 à 2% 2 à 4% 4 à 6% 6 à 8% > 8%
 FAIBLE FORTE

ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

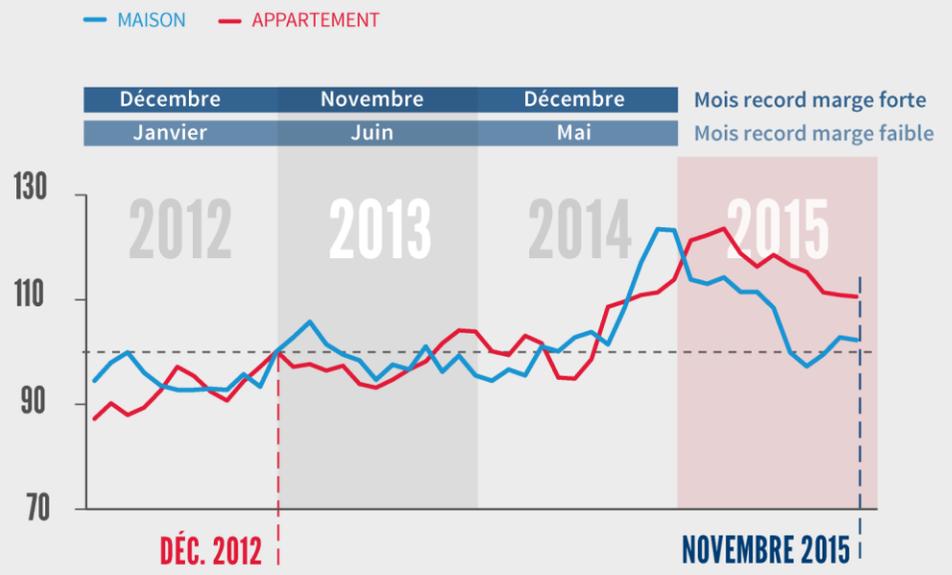
STABILITÉ DES MARGES EN NOVEMBRE

En moyenne France entière, la marge de négociation s'est établie à 4.9 % en novembre. Elle est de 4.8 % pour les appartements et de 4.9 % pour les maisons.

Les marges n'ont donc guère évolué en novembre. Dans les régions où les déséquilibres de marché perdurent, les marges restent fortes (Bretagne et Limousin, par exemple).

Elles se maintiennent en revanche à bas niveau en Auvergne et en Midi-Pyrénées, comme d'ailleurs en Alsace, en Île-de-France, en Lorraine et en Rhône-Alpes. Sur certains de ces marchés la pression de la demande reste pourtant forte. Mais partout **les tensions sur les prix s'allègent avec l'arrivée de l'hiver, n'incitant guère à la surenchère : et cela devrait durer jusqu'au printemps prochain.**

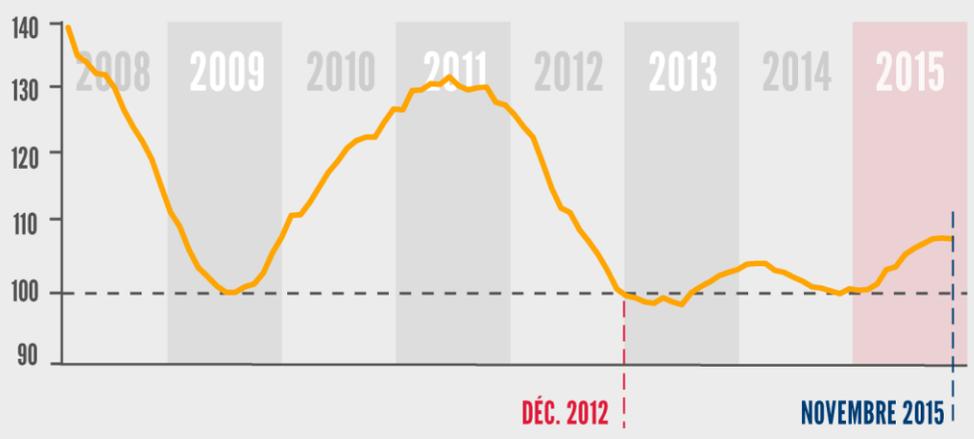
ANCIEN INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION Selon le type de biens



ANCIEN LE VOLUME DE TRANSACTIONS

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

Niveau annuel glissant



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

UN MOIS DE NOVEMBRE AFFECTÉ PAR LES ATTENTATS

Chaque année, l'activité fléchit à l'approche de l'hiver. **Mais cette année, le ralentissement est plus marqué qu'à l'habitude.** D'abord parce que les derniers mois de 2014 avaient déjà renoué avec la reprise : le rythme des hausses en est donc d'autant atténué. Ensuite parce que **les effets d'annonce autour du PTZ à l'ancien ont pu conduire des candidats à la primo accession à différer la réalisation de leurs**

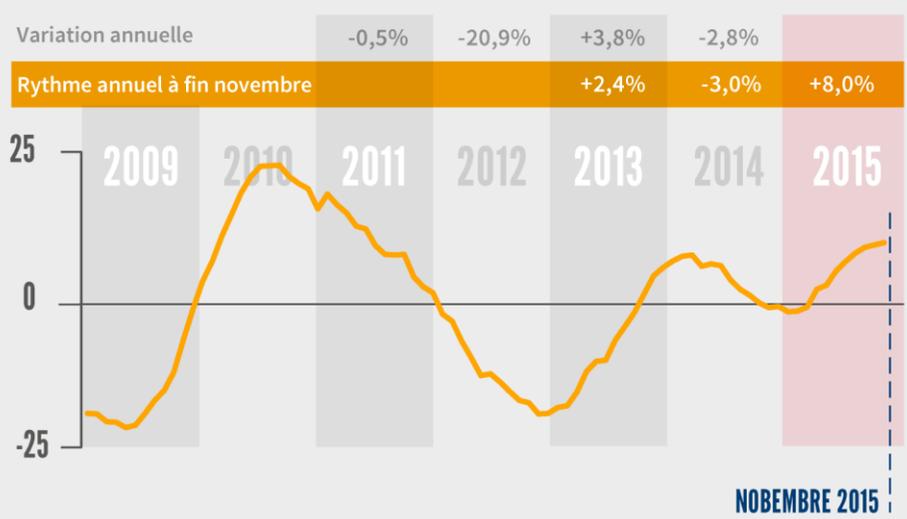
projets jusqu'en 2016. Enfin parce que **les attentats du 13 novembre ont paralysé une partie de la demande** durant plusieurs semaines.

Après avoir progressé très rapidement jusqu'à l'automne, le rythme de la reprise a donc sensiblement fléchi en novembre : les ventes se sont néanmoins établies à 2.8 % au-dessus de leur niveau de novembre 2014.

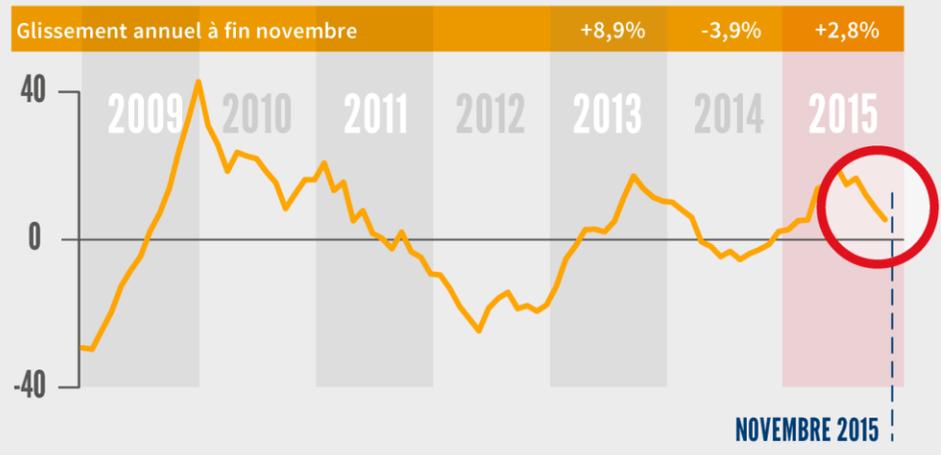
Pour autant, **la progression de l'activité est maintenant de 8.0 %** sur un an.

VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (en %)

Niveau annuel glissant



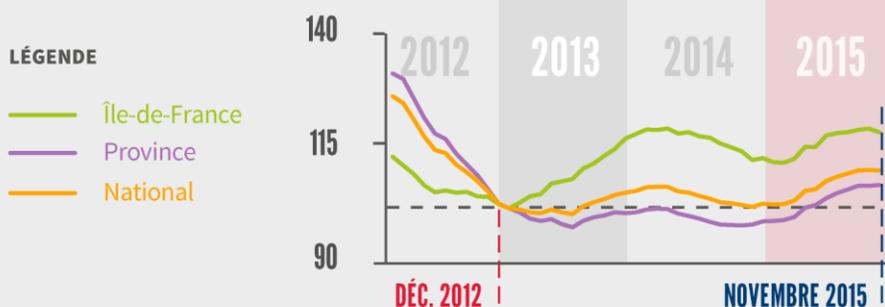
Niveau trimestriel glissant



ANCIEN LE VOLUME DE TRANSACTIONS EN ÎLE-DE-FRANCE ET EN PROVINCE

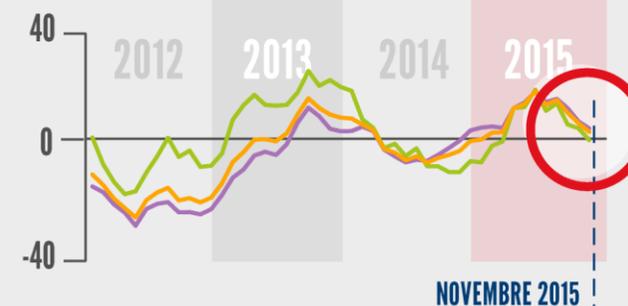
INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ Niveau annuel glissant

Variation annuelle IDF	-10,7%	+16,3%	-4,5%	
Rythme annuel à fin novembre IDF		+14,3%	-4,0%	+5,4%
Variation annuelle Province	-24,2%	-0,9%	-2,0%	
Rythme annuel à fin novembre Province		-2,1%	-2,6%	+9,1%



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (en %) Niveau trimestriel glissant

Glissement annuel à fin novembre IDF	+21,0%	-11,3%	-0,1%
Glissement annuel à fin novembre Province	+3,9%	-0,3%	+4,0%



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

POURSUITE DE LA PROGRESSION DES VENTES EN PROVINCE

En Île-de-France, le niveau des ventes de logements anciens a été **fortement impacté par les attentats de novembre**.

De l'ordre de **12 à 13 % des ventes ont ainsi été reportées ou abandonnées**.

La reprise des ventes s'est en revanche poursuivie en Province, même si le ralentissement saisonnier du marché en a atténué l'expression. Ainsi, en Province,

l'activité est maintenant supérieure de 4.0 % à son niveau de novembre 2014 : alors qu'en Île-de-France, les ventes sont légèrement inférieures à leur niveau d'il y a un an (- 0.1 %).

Ainsi, même si en Province, les ventes sont toujours en retrait de 20 % par rapport au niveau de 2011

(la panne de la primo accession), elles augmentent de 9.1 % sur un an. En Île-de-France, l'activité progresse encore de 5.4 % sur un an, en dépit du récent repli des ventes.



PRIX



NÉGOCIATION



TRANSACTIONS



SeLoger

Avec CapiFrance, Cimm Immobilier, Crédit Foncier, Crédit Logement, Gécina, Maisons France Confort, OptimHome, SNPI et Sogeprom

MÉTHODOLOGIE

DÉFINITION

Évolution des prix sur 3 mois

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

Évolution des prix sur 12 mois

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

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 2008-2014 (donc sur la base de plus de 2,1 millions de références actuellement disponibles).

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.

VOLUME DE TRANSACTIONS

Cet indicateur d'activité permet de rendre compte des tendances d'évolution du marché de l'ancien. Un échantillon de 2 000 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 4 912 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.

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 3, tous les prix sont en année glissante afin de pouvoir comparer des villes de taille différente entre elles.

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.

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.

CONTACTS PRESSE

Michel MOUILLART
michel@mouillart.fr
06 07 65 59 95

Laure PEYBERNES
laure.peybernes@elaneldelman.com
01 86 21 51 46

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 :
AEW Europe, CapiFrance, Cimm Immobilier, Crédit Foncier, Crédit Logement, Crédit Mutuel, Gécina, Maisons France Confort, OptimHome, SeLoger, SNPI et Sogeprom.