

BAROMÈTRE LPI-SELOGER

JANVIER 2015



ANCIEN



PRIX/M² AFFICHÉ

2 830€

Évol. 3 mois +1,9%

PRIX/M² SIGNÉ

2 921€

Évol. 3 mois +2,4%

Évol. 1 an -0,4%



PRIX/M² AFFICHÉ

3 505€

Évol. 3 mois -0,9%

PRIX/M² SIGNÉ

3 477€

Évol. 3 mois -0,6%

Évol. 1 an -0,4%

NEUF



PRIX/M² SIGNÉ

2 325€

Évol. 3 mois +1,3%

Évol. 1 an -0,8%



PRIX/M² SIGNÉ

5 029€

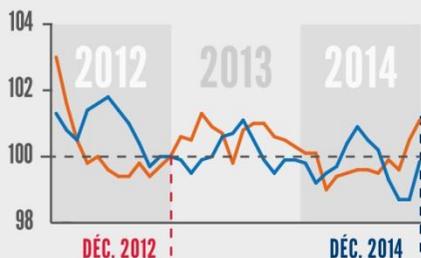
Évol. 3 mois +0,1%

Évol. 1 an -1,0%

INDICE DES PRIX SIGNÉS

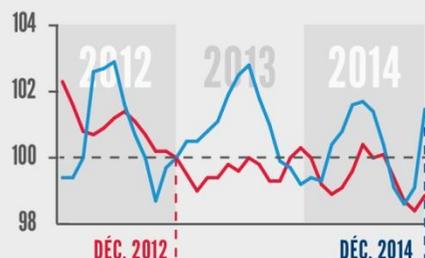
Selon l'ancienneté du bien

— ANCIEN — NEUF



Selon le type de bien

— MAISON — APPARTEMENT



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

L'évolution des prix en France

BAISSE DES PRIX AU RALENTI DANS L'ANCIEN

Depuis l'automne, le marché de l'ancien retrouve des couleurs et **la fin de l'année permet de clore la parenthèse récessive ouverte au printemps. Dans ce contexte, les prix signés étaient en décembre 2014 supérieurs de 0.6 % à leur niveau de fin 2013.**

Ce sont les prix des maisons qui ont progressé le plus rapidement au cours des derniers mois : ils sont en décembre 2014 de 2.4 % au-dessus de leur niveau de fin 2013.

Par contre, les prix des appartements étaient encore en retrait de 0.6 % par rapport à leur niveau de fin 2013 : mais là encore, la situation s'est améliorée depuis l'été.

En revanche en 2014, les prix des logements reculent de 0.4 %, en moyenne, après -0.5 % en 2013 : la tendance des prix ayant été à l'effritement jusqu'à l'automne. Plus précisément, le rythme de la baisse des prix des maisons a ralenti durant l'automne : il était de -1.1 % en octobre, pour s'établir à -0.4 % sur l'année.

Dans le même temps, la tendance baissière des prix des appartements s'est stabilisée : alors que l'activité du marché rebondissait, la baisse des prix s'est établie à 0.4 % sur l'année, en net ralentissement sur un an (-0.9 % en 2013).

VERS LA STABILISATION DES PRIX DANS LE NEUF

Durant l'été, **le marché du neuf a commencé à doucement se ressaisir, bénéficiant de l'amélioration des conditions de crédit (recul des taux et allongement des durées) et des dispositions du Plan de Relance.** Le rythme de la baisse des prix s'est ainsi stabilisé depuis octobre, avec -1.0 % en 2014 (-1.0 % pour les appartements et -0.7 % pour les maisons), contre +0.7 % en 2013 (respectivement, 0.0 % et +3.8 %). En outre, en décembre 2014 les prix des appartements étaient de 0.1 % supérieurs à leur niveau de décembre 2013 et ceux des maisons, de 1.3 % supérieurs. Comme le marché est calme durant l'hiver, la tendance des prix pour les prochains mois devrait être à la stabilisation. Mais au-delà, avec le printemps, le marché devrait s'activer et les prix se tendre doucement.

DANS L'ANCIEN, LES PRIX DES APPARTEMENTS

DANS 34 VILLES À 12 MOIS

			Prix m ² signé	Évolution prix affiché	Évolution prix signé
Alsace	BAS-RHIN	Strasbourg	2 905 €	-3,5%	-2,2%
Alsace	HAUT-RHIN	Mulhouse	1 344 €	-8,6%	-6,3%
Aquitaine	GIRONDE	Bordeaux	3 265 €	3,0%	2,6%
Auvergne	PUY-DE-DÔME	Clermont-Fd.	1 932 €	-5,3%	-2,2%
Basse-Normandie	CALVADOS	Caen	2 255 €	-2,8%	0,0%
Bourgogne	CÔTE-D'OR	Dijon	2 283 €	-0,5%	0,6%
Bretagne	FINISTÈRE	Brest	1 627 €	-5,3%	-2,9%
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	Rennes	2 618 €	2,3%	0,7%
Centre	INDRE-ET-LOIRE	Tours	2 355 €	-4,2%	-5,8%
Centre	LOIRET	Orléans	2 094 €	-2,3%	-3,4%
Champagne-Ardenne	MARNE	Reims	2 225 €	-1,5%	-0,5%
Franche-Comte	DOUBS	Besançon	1 899 €	-7,1%	-7,0%
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Le Havre	1 996 €	-5,3%	-5,8%
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Rouen	2 299 €	-5,8%	-6,1%
Ile-de-France	PARIS	PARIS	8 413 €	0,9%	1,8%
Languedoc-Roussillon	GARD	Nîmes	1 866 €	-12,8%	-10,4%
Languedoc-Roussillon	HÉRAULT	Montpellier	2 974 €	0,2%	1,0%
Languedoc-Roussillon	PYRÉNÉES-ORIENTALES	Perpignan	1 770 €	8,9%	12,6%
Limousin	HAUTE-VIENNE	Limoges	1 593 €	-1,1%	2,0%
Lorraine	MOSELLE	Metz	2 062 €	5,7%	5,8%
Midi-Pyrenees	HAURE-GARONNE	Toulouse	2 932 €	-0,6%	-1,0%
Nord-Pas-de-Calais	NORD	Lille	2 874 €	-1,2%	-1,9%
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	Nantes	2 813 €	-3,5%	-5,2%
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	Angers	2 105 €	-2,1%	-1,7%
Pays de la Loire	SARTHE	Le Mans	1 603 €	-9,3%	-7,8%
Picardie	SOMME	Amiens	1 987 €	-14,1%	-18,1%
P.A.C.A.	ALPES-MARITIME	Nice	3 941 €	1,3%	3,0%
P.A.C.A.	BOUCHES-DU-RHÔNE	Aix-en-Pce	3 798 €	0,7%	2,2%
P.A.C.A.	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARSEILLE	2 750 €	-3,3%	-2,7%
P.A.C.A.	VAR	Toulon	2 629 €	-2,1%	-0,6%
Rhone-Alpes	ISÈRE	Grenoble	2 673 €	-2,7%	-3,3%
Rhone-Alpes	LOIRE	St.-Étienne	1 337 €	-14,7%	-9,7%
Rhone-Alpes	RHÔNE	LYON	3 852 €	-1,2%	-0,1%
Rhone-Alpes	RHÔNE	Villeurbanne	2 964 €	-1,9%	-1,5%

L'évolution des prix dans le détail des villes

BAISSE DES PRIX DANS 70 % DES VILLES DE PROVINCE

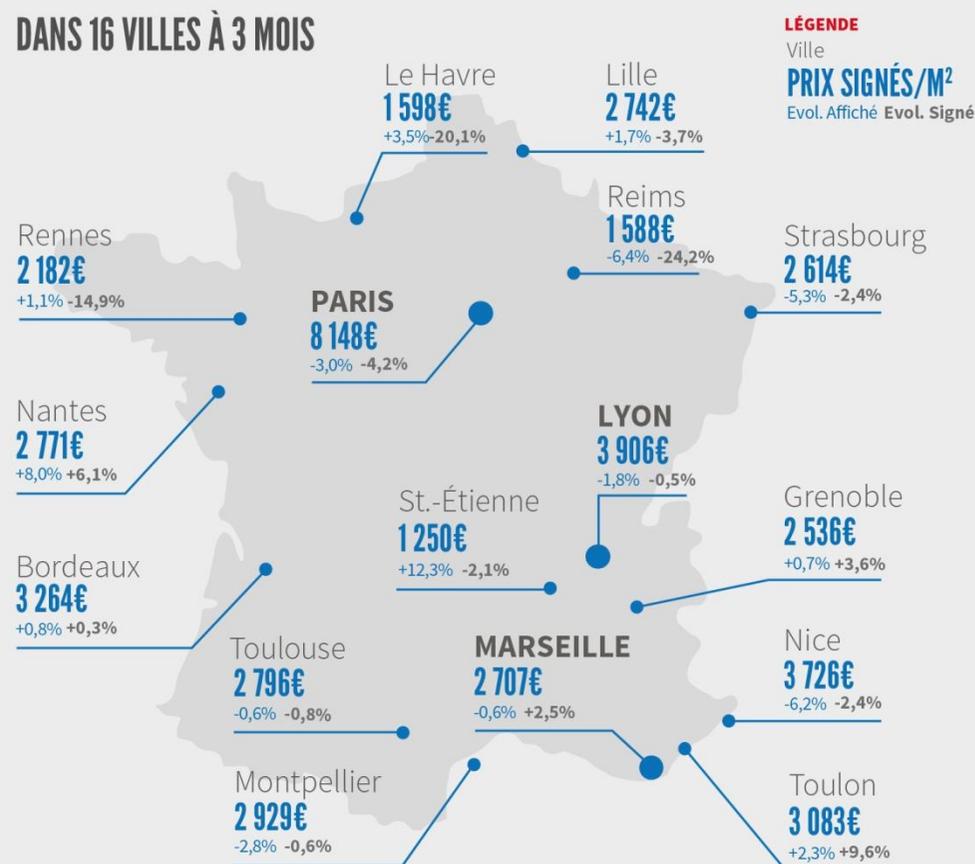
En 2014, les prix des appartements anciens ont baissé dans 70 % des villes de Province de plus de 100 000 habitants.

Dans beaucoup de villes marquées par la dépression économique ou l'abandon de grands projets, le recul est rapide, de 7 % ou plus : Amiens, Besançon ou Saint Etienne. Dans d'autres villes telles Le Havre, Nantes ou Tours, un recul soutenu de l'ordre de 5 % exprime les difficultés budgétaires et professionnelles de la demande.

Le mouvement de baisse est moins prononcé, de 2 à 3 %, lorsque les difficultés rencontrées par le marché sont anciennes comme à Brest, Marseille ou Strasbourg. Ailleurs, le recul est modéré, moins de 1 %, sur Lyon ou Toulouse, par exemple.

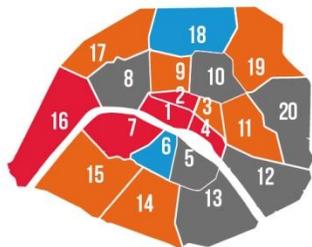
Mais la progression des prix a été soutenue, de 2 à 3 %, dans des villes telles Bordeaux, Nice ou Paris. Et elle est restée modérée, moins de 1 %, sur Dijon ou sur Rennes, par exemple. En revanche, sur Metz et Perpignan, les augmentations sont toujours très rapides.

DANS 16 VILLES À 3 MOIS



DANS L'ANCIEN, LES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

PARIS



1	10 326 €	-0,8%	+5,6%	11	7 478 €	4,9%	+4,1%
2	8 805 €	7,2%	+7,9%	12	7 745 €	-0,8%	+1,0%
3	9 648 €	1,1%	+1,3%	13	7 292 €	-0,4%	+1,0%
4	10 666 €	6,7%	+6,9%	14	8 062 €	2,2%	+1,8%
5	10 467 €	-0,3%	+0,4%	15	8 401 €	1,2%	+2,2%
6	11 311 €	-2,6%	-4,0%	16	10 044 €	2,4%	+5,4%
7	11 707 €	5,0%	+7,7%	17	8 907 €	2,7%	+3,7%
8	9 761 €	-0,2%	-0,2%	18	7 222 €	-5,1%	-4,8%
9	8 363 €	3,0%	+3,0%	19	6 206 €	0,9%	+4,3%
10	7 059 €	1,2%	+0,5%	20	6 362 €	-1,0%	-0,3%

Indice des prix signés des appartements dans l'ancien



MARSEILLE

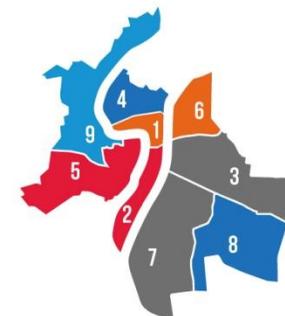


1	2 678 €	-5,0%	-3,8%	9	2 684 €	-2,7%	-2,8%
2	2 649 €	-0,2%	-3,2%	10	2 206 €	-7,6%	-6,2%
3	1 722 €	2,5%	+6,3%	11	2 431 €	-8,2%	+3,3%
4	2 378 €	-3,1%	-1,4%	12	2 884 €	-3,9%	-0,2%
5	2 404 €	1,6%	+0,8%	13	2 414 €	-8,1%	-10,6%
6	3 067 €	2,2%	-0,2%	14	1 691 €	1,1%	-2,7%
7	3 145 €	-5,3%	-8,4%	15	1 609 €	-8,1%	-2,4%
8	3 622 €	-6,6%	-6,4%	16	2 312 €	10,7%	+24,5%

Indice des prix signés des appartements dans l'ancien



LYON



1	4 366 €	-0,6%	+2,3%	6	4 778 €	0,4%	+1,9%
2	5 044 €	6,3%	+6,6%	7	3 184 €	-2,8%	-0,6%
3	3 717 €	-0,7%	-0,7%	8	2 838 €	-6,6%	-8,6%
4	3 870 €	-5,1%	-6,4%	9	2 846 €	-2,8%	-2,8%
5	4 317 €	3,3%	+9,5%				

Indice des prix signés des appartements dans l'ancien



LÉGENDE

PRIX SIGNÉS/M² Évolution 12 mois affiché Évol. 12 mois signé

Évolution du prix 12 mois signé

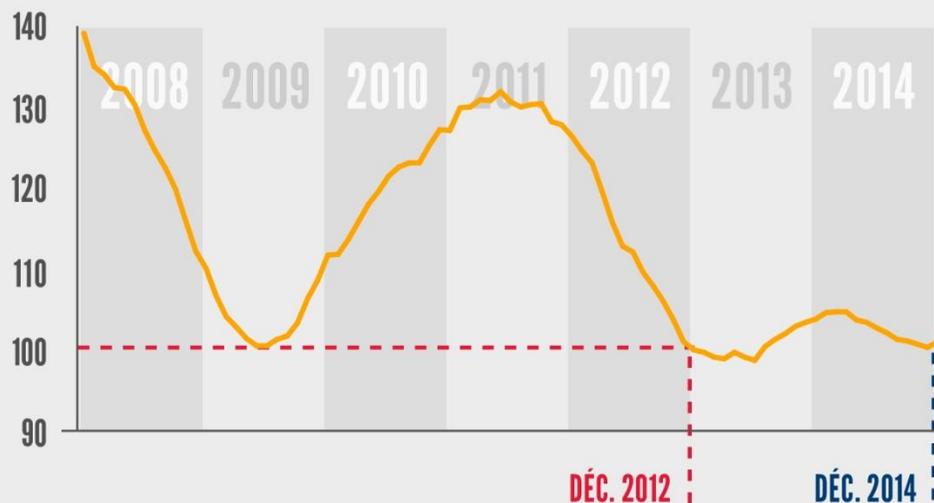


BAISSE

HAUSSE

DANS L'ANCIEN, L'ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS

INDICE D'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (niveau annuel glissant)



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (en %)

Niveau annuel glissant



“ L'ANALYSE DES DERNIÈRES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS

L'évolution du nombre de transactions

REPRISE DE L'ACTIVITE DURANT L'AUTOMNE

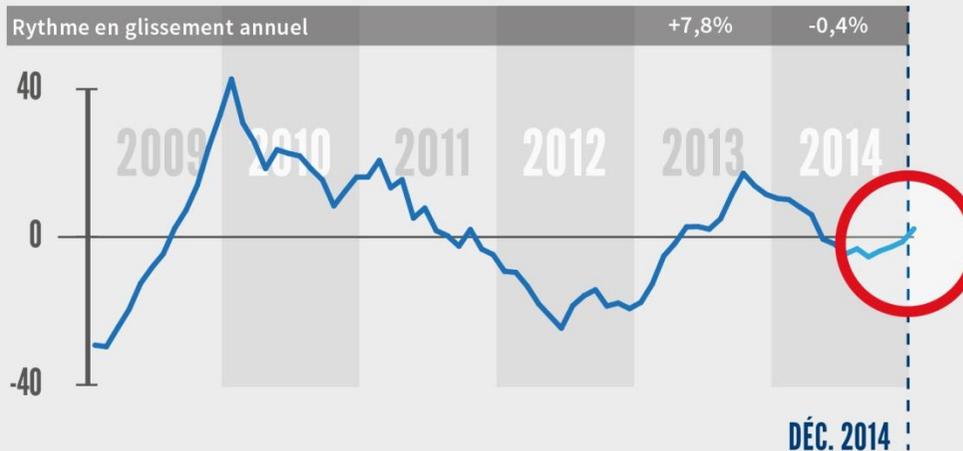
L'activité du marché a reculé de 2,8 % en 2014, après un rebond de 3,8 % en 2013. En dépit de conditions de crédit exceptionnelles, la demande a marqué son inquiétude, face à la dégradation du pouvoir d'achat et à la montée du chômage. Et les investisseurs étrangers se sont détournés du marché.

Pourtant, après un printemps marqué par les conséquences de la loi ALUR,

le marché a retrouvé des couleurs durant l'été. Le rythme annuel de l'activité (mesuré en glissement trimestriel) s'est redressé : avec - 0,4 % en décembre, il préfigure un marché plus actif dès le printemps prochain.

Après une année décevante, 2015 devrait être meilleure avec l'ouverture du PTZ à l'ancien, le renouveau d'intérêt pour l'investissement locatif et le dynamisme de l'offre de crédits.

Niveau trimestriel glissant



MÉTHODOLOGIE

DÉFINITIONS

Évolution des prix sur 3 mois

Rythme d'évolution en glissement annuel 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 1.83 million de références actuellement disponibles).

INDICATEUR D'ACTIVITÉ

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 4591 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

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

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

Alix BONNET

alix.bonnet@agence-elan.com
01 40 89 12 36
06 17 05 36 13



Avec Cimm Immobilier, Crédit Foncier, Crédit Logement, Gécina, SNPI et Sogeprom

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 Cimm Immobilier, Crédit Foncier, Crédit Logement, Crédit Mutuel, Gécina, SeLoger.com, SNPI et Sogeprom.