

## ANCIEN

### MAISON

PRIX/M<sup>2</sup> AFFICHÉ

**2 996€**

Évol. 3 mois +5,4%

PRIX/M<sup>2</sup> SIGNÉ

**2 920€**

Évol. 3 mois +5,2%

Évol. 1 an -1,3%

### APPARTEMENT

PRIX/M<sup>2</sup> AFFICHÉ

**3 534€**

Évol. 3 mois +1,4%

PRIX/M<sup>2</sup> SIGNÉ

**3 467€**

Évol. 3 mois +1,5%

Évol. 1 an -0,9%

## NEUF

### MAISON

PRIX/M<sup>2</sup> SIGNÉ

**2 231€**

Évol. 3 mois +0,1%

Évol. 1 an -0,7%

### APPARTEMENT

PRIX/M<sup>2</sup> SIGNÉ

**4 698€**

Évol. 3 mois +0,9%

Évol. 1 an -0,1%

## INDICE DES PRIX SIGNÉS

Selon l'ancienneté du bien

— ANCIEN — NEUF



Selon le type de biens

— 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

## Évolution des prix en France

### LA HAUSSE DES PRIX DE L'ANCIEN S'ACCENTUE

Alors que la reprise des ventes va au-delà du rebond saisonnier habituel, les prix affichés par les vendeurs se tendent.

En mai, **les prix affichés étaient ainsi en progression de 2.9 % au cours des 3 derniers mois** : + 1.4 % pour les appartements et + 5.4 % pour les maisons. **Le marché est bien réveillé et l'évolution des prix signés en mai en témoigne, avec + 2.9 % pour l'ensemble du marché sur 3 mois** : + 1.5 % pour les appartements et + 5.2 % pour les maisons.

En mai, les prix signés étaient ainsi à 1.0 % au-dessus de leur niveau d'il y a un an

Dans les prochains mois, **l'activité du marché va encore progresser et la remontée des prix devrait encore s'accroître**. Mais sur un an, compte tenu de l'inertie des indices mesurés en année glissante, le rythme annuel d'évolution des prix signés est toujours en recul : -1.0 % pour l'ensemble du marché (- 0.9 % pour les appartements et - 1.3 % pour les maisons).

### LA HAUSSE DES PRIX DU NEUF SE CONSOLIDE

Les prix des appartements ont augmenté de 0.9 % au cours des 3 derniers mois, s'établissant en mai à un niveau supérieur de 1.6 % à celui de 2014, à la même époque. En revanche, après l'embellie constatée en avril, les prix des maisons ne progressent plus que lentement : de 0.1 % sur 3 mois, ils sont au même niveau qu'il y a un an.

**Mais globalement, les prix du neuf sont toujours orientés à la hausse** : en mai, les prix signés ont cru de 0.8 % au cours des 3 derniers mois **et se situent à 1.3 % au-dessus de leur niveau d'il y a un an.**

Pourtant, habituellement, le mois de mai n'est pas propice au renforcement de la pression sur les prix. En revanche, comme chaque année, la hausse des prix du neuf va se renforcer en juin. Et il est probable que durant l'été, les prix du neuf retrouvent des rythmes annuels d'évolution positifs : alors que jusqu'alors, c'est toujours la baisse qui prévaut, avec - 0.1 % pour les appartements et - 0.7 % pour les maisons.

## ANCIEN LES PRIX DES APPARTEMENTS

### DANS 34 VILLES À 12 MOIS

			Prix m <sup>2</sup> signé	Évolution prix affiché	Évolution prix signé
Alsace	BAS-RHIN	Strasbourg	2 940 €	-4,8%	-4,0%
Alsace	HAUT-RHIN	Mulhouse	1 458 €	-3,2%	-4,4%
Aquitaine	GIRONDE	Bordeaux	3 337 €	+2,5%	+1,3%
Auvergne	PUY-DE-DÔME	Clermont-Fd.	1 911 €	-11,0%	-10,9%
Basse-Normandie	CALVADOS	Caen	2 195 €	-3,0%	-2,8%
Bourgogne	CÔTE-D'OR	Dijon	2 297 €	+0,7%	+0,9%
Bretagne	FINISTÈRE	Brest	1 577 €	-9,0%	-8,8%
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	Rennes	2 831 €	+7,0%	+6,2%
Centre	INDRE-ET-LOIRE	Tours	2 390 €	+0,2%	+0,1%
Centre	LOIRET	Orléans	2 111 €	-0,9%	-3,5%
Champagne-Ardenne	MARNE	Reims	2 154 €	-7,9%	-7,6%
Franche-Comte	DOUBS	Besançon	1 957 €	+2,1%	+1,2%
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Le Havre	2 063 €	-1,1%	-0,6%
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Rouen	2 345 €	-0,5%	-3,3%
Ile-de-France	PARIS	<b>PARIS</b>	8 368 €	-0,1%	+0,1%
Languedoc-Roussillon	GARD	Nîmes	1 728 €	-21,0%	-19,7%
Languedoc-Roussillon	HÉRAULT	Montpellier	2 813 €	+0,2%	-0,1%
Languedoc-Roussillon	PYRÉNÉES-ORIENTALES	Perpignan	1 725 €	+13,3%	+13,1%
Limousin	HAUTE-VIENNE	Limoges	1 451 €	-4,6%	-3,4%
Lorraine	MOSELLE	Metz	2 004 €	+1,0%	+1,1%
Midi-Pyrenees	HAURE-GARONNE	Toulouse	2 709 €	-0,2%	-0,4%
Nord-Pas-de-Calais	NORD	Lille	2 902 €	+3,2%	+3,3%
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	Nantes	2 882 €	-4,3%	-4,6%
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	Angers	2 035 €	-5,8%	-4,1%
Pays de la Loire	SARTHE	Le Mans	1 599 €	-4,2%	-4,5%
Picardie	SOMME	Amiens	2 176 €	-3,0%	-2,0%
P.A.C.A.	ALPES-MARITIME	Nice	3 890 €	-1,1%	-0,7%
P.A.C.A.	BOUCHES-DU-RHÔNE	Aix-en-Pce	3 850 €	-0,8%	+0,8%
P.A.C.A.	BOUCHES-DU-RHÔNE	<b>MARSEILLE</b>	2 795 €	-3,1%	-3,5%
P.A.C.A.	VAR	Toulon	2 635 €	-4,1%	-5,3%
Rhone-Alpes	ISÈRE	Grenoble	2 632 €	+0,8%	+0,8%
Rhone-Alpes	LOIRE	St.-Étienne	1 306 €	-6,4%	-4,7%
Rhone-Alpes	RHÔNE	<b>LYON</b>	3 882 €	+0,2%	+0,1%
Rhone-Alpes	RHÔNE	Villeurbanne	2 926 €	-1,3%	+0,5%

## L'ANALYSE DES DERNIÈRES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS

### Évolution des prix dans le détail des villes

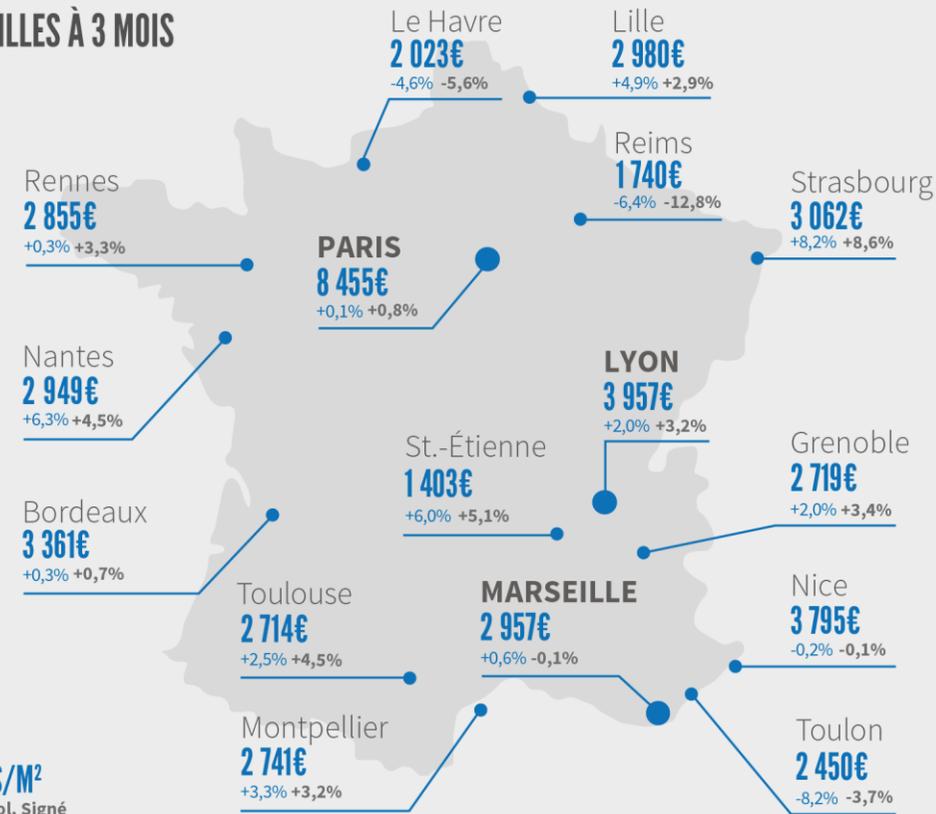
#### LES PRIX SE REDRESSENT PRESQUE PARTOUT

Dans 69 % des villes de plus de 150 000 habitants, **les prix signés des appartements anciens ont augmenté au cours des 3 derniers mois : de l'ordre de 3 %, presque partout**, sauf sur Bordeaux et sur Paris où la hausse est d'un peu moins de 1 %. Et les prix signés sont pratiquement stabilisés sur Marseille et sur Nice. **Cette évolution qui se renforce depuis le début de l'année, s'appuie sur le redressement de la demande.**

Néanmoins, les prix des appartements restent orientés à la baisse sur Le Havre, Rennes et Toulon où le marché hésite encore et peine à se ressaisir.

Ailleurs en Province, la hausse des prix se renforce : sur 12 mois, les prix signés augmentent sur Aix-en-Provence, Besançon, Dijon ou Metz, par exemple. Ailleurs, le rythme de la baisse freine très rapidement et annonce la stabilisation voire la remontée des prix. Mais la baisse des prix est tenace sur certaines villes où la demande piétine, comme sur Brest, Clermont-Ferrand ou Nîmes.

### DANS 16 VILLES À 3 MOIS



**LÉGENDE**  
 Ville  
 PRIX SIGNÉS/M<sup>2</sup>  
 Évol. Affiché Évol. Signé

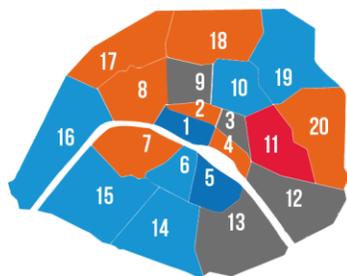
## ANCIEN LES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

### LÉGENDE

Évolution du prix 12 mois signé



### PARIS



GLOBAL VILLE

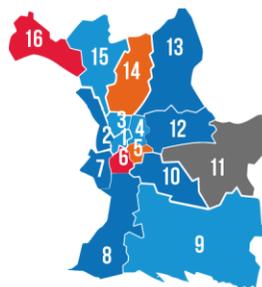
**8 368€**

-0,1%

+0,1%

1	9 220 €	-6,8%	-6,7%
2	8 853 €	+3,5%	+4,7%
3	9 518 €	+0,5%	+0,1%
4	10 244 €	+0,9%	+3,0%
5	10 099 €	-5,9%	-6,0%
6	11 334 €	-2,1%	-2,3%
7	11 069 €	+2,0%	+1,1%
8	9 896 €	+0,5%	+1,1%
9	8 330 €	+0,2%	-0,7%
10	7 009 €	-2,7%	-2,9%
11	7 933 €	+6,2%	+6,3%
12	7 627 €	-1,3%	-0,3%
13	7 359 €	+0,5%	+0,9%
14	8 140 €	-1,6%	-1,6%
15	8 064 €	-2,0%	-1,9%
16	9 697 €	-2,0%	-2,2%
17	8 789 €	+0,9%	+1,2%
18	7 077 €	+1,3%	+1,4%
19	6 188 €	-2,1%	-1,1%
20	6 310 €	+2,0%	+2,6%

### MARSEILLE



GLOBAL VILLE

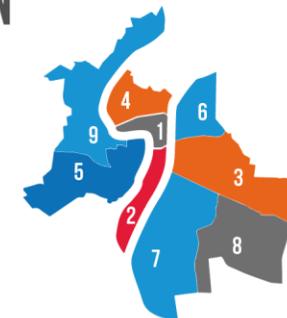
**2 795€**

-3,1%

-3,5%

1	2 551 €	-3,0%	-4,9%
2	2 594 €	-6,3%	-6,4%
3	1 640 €	-0,1%	-1,4%
4	2 376 €	+0,3%	-2,8%
5	2 562 €	+2,1%	+1,6%
6	3 162 €	+5,1%	+5,1%
7	3 510 €	-7,9%	-5,2%
8	3 749 €	-10,9%	-9,4%
9	2 606 €	-5,0%	-1,2%
10	2 180 €	-5,5%	-6,9%
11	2 485 €	+8,5%	-0,5%
12	2 730 €	-6,6%	-7,0%
13	2 260 €	-8,1%	-8,8%
14	1 726 €	-1,0%	+3,8%
15	1 534 €	+3,3%	-3,1%
16	2 568 €	+9,5%	+19,9%

### LYON



GLOBAL VILLE

**3 882€**

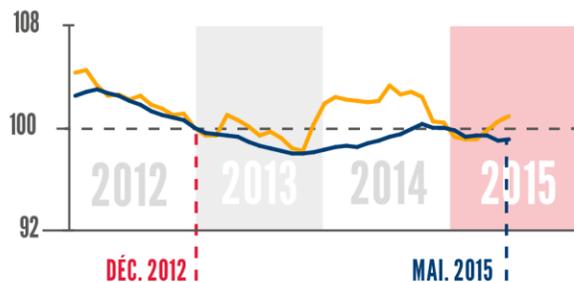
+0,2%

+0,1%

1	4 197 €	-2,4%	-0,1%
2	4 906 €	+8,3%	+7,3%
3	3 855 €	+2,4%	+2,6%
4	4 053 €	+1,6%	+4,1%
5	3 562 €	-6,9%	-6,1%
6	4 668 €	-3,6%	-2,6%
7	3 519 €	+0,2%	-1,6%
8	3 002 €	+4,8%	+0,1%
9	2 943 €	-1,5%	-2,0%

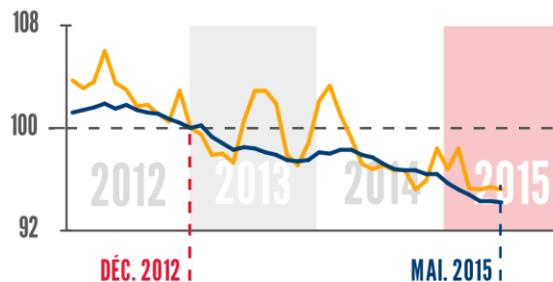
### Indice des prix signés des appartements dans l'ancien

— ÉVOLUTION 12 MOIS — ÉVOLUTION 3 MOIS



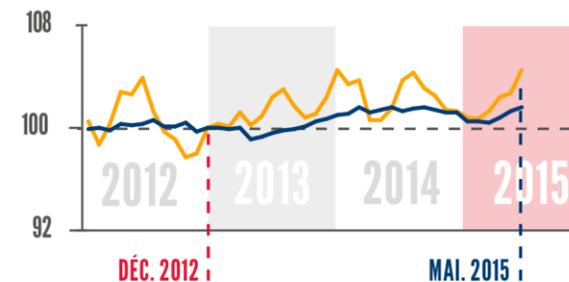
### Indice des prix signés des appartements dans l'ancien

— ÉVOLUTION 12 MOIS — ÉVOLUTION 3 MOIS



### Indice des prix signés des appartements dans l'ancien

— ÉVOLUTION 12 MOIS — ÉVOLUTION 3 MOIS



## ANCIEN LA MARGE DE NÉGOCIATION

ENSEMBLE DE LA FRANCE, TOUS BIEN CONFONDUS

**5,2%**



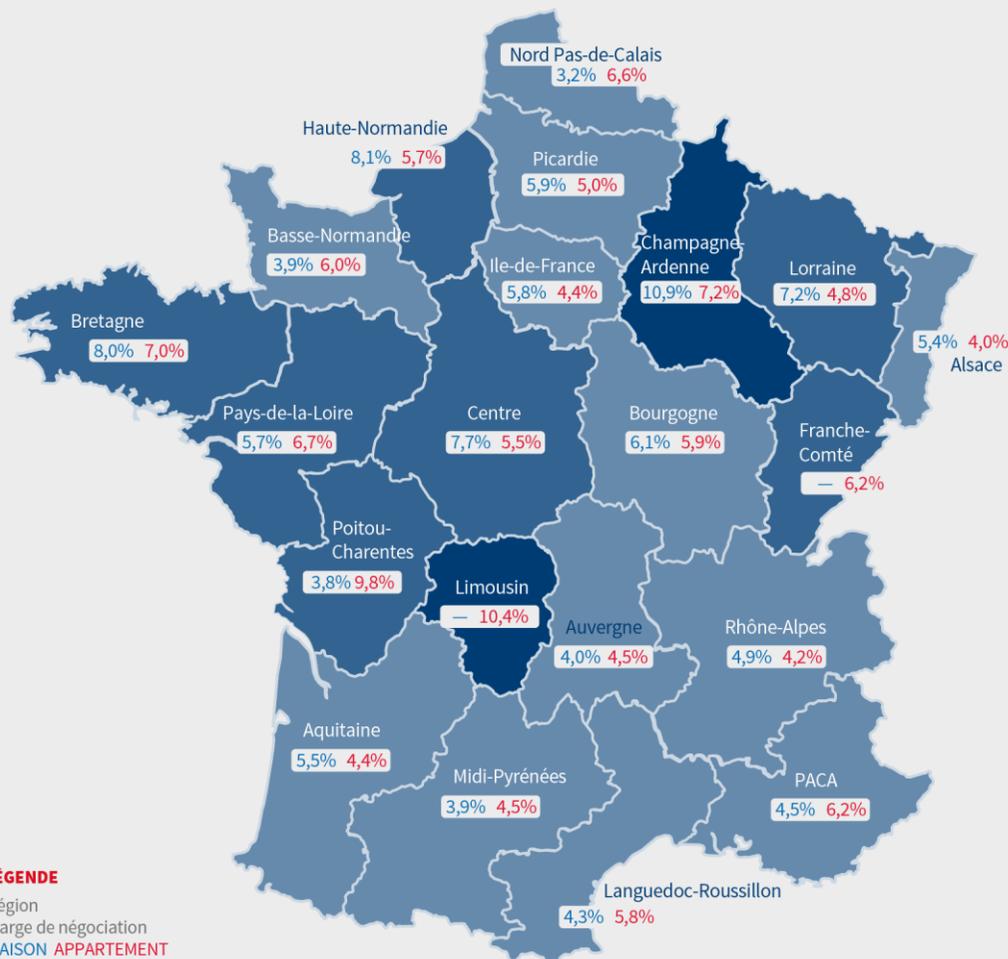
MAISON

**5,5%**



APPARTEMENT

**4,1%**



**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

## “ L'ANALYSE DES DERNIÈRES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS

### Évolution de la marge de négociation

#### DES MARGES QUI SE RESSERRENT

En moyenne France entière, la marge de négociation s'est établie à 5.2 % en mai. Elle est de 4.1 % pour les appartements et de 5.5 % pour les maisons.

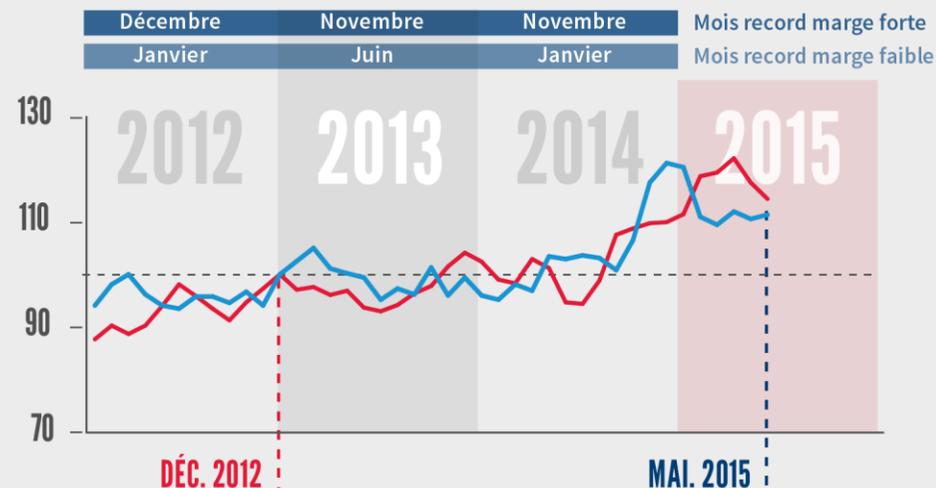
Sur le marché des maisons, les marges qui se sont repliées dès le début de l'année semblent stabilisées : une progression rapide des prix affichés, sur un marché qui rebondit, contribue au maintien de leur niveau actuel.

Alors que sur le marché des appartements, les prix des compromis confirment leur redressement : pour le deuxième mois consécutif, les marges se replient, plus rapidement que suivant le profil saisonnier habituel.

Les marges sont les plus fortes (de l'ordre de 10 %) en Champagne-Ardenne et dans le Limousin. Elles sont en général nettement plus faibles (de l'ordre de 4 %) sur des marchés plus tendus : en Alsace, en Ile-de-France ou en Midi-Pyrénées, par exemple.

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

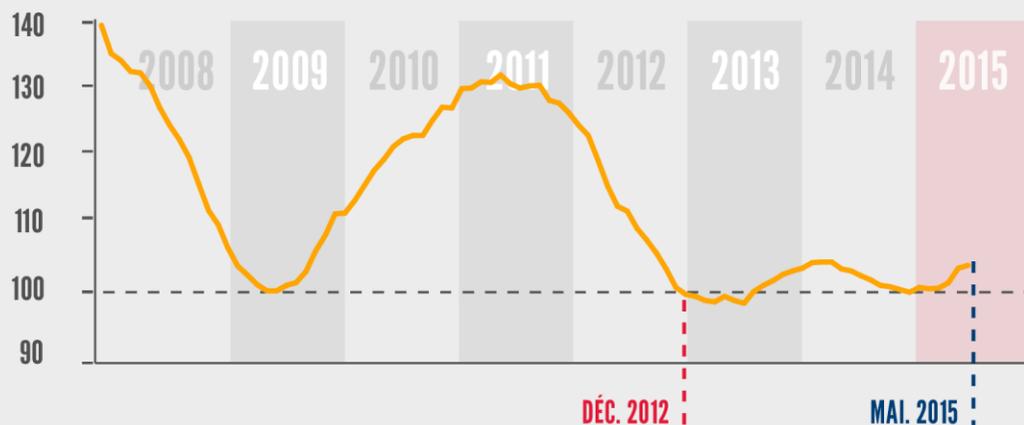
— MAISON — APPARTEMENT



## ANCIEN LE VOLUME DE TRANSACTIONS

### INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

Niveau annuel glissant



“ L'ANALYSE DES DERNIÈRES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS

### Évolution du nombre de transactions

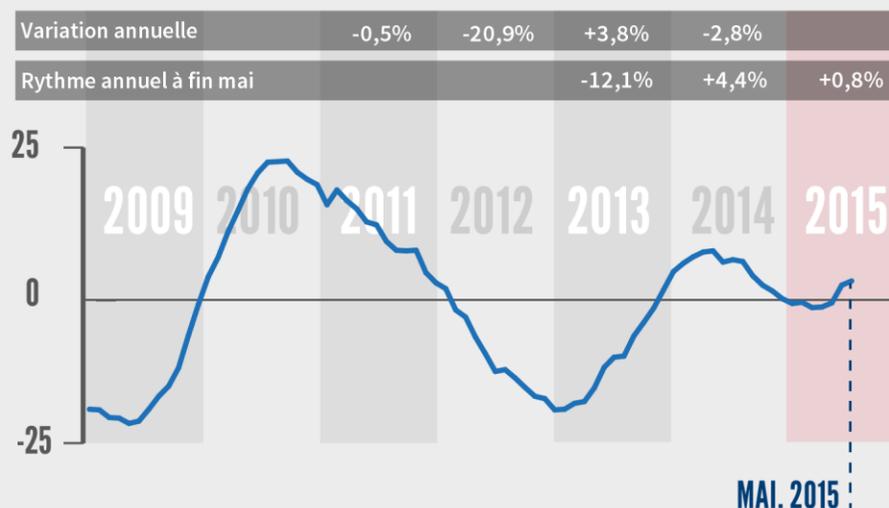
#### UNE REPRISE QUI NE FAIBLIT PAS

Habituellement, en mai, le marché de l'ancien connaît un (léger) ralentissement de son l'activité, après deux mois de reprise. Cela est encore vrai cette année : mais **le repli a été moindre qu'à l'habitude, la demande bénéficiant de conditions de crédit qui se sont de nouveau améliorées et du dynamisme de l'offre bancaire.**

La vigueur de la reprise ne faiblit donc pas. **Et en mai, le rythme annuel (mesuré en glissement trimestriel) de progression des ventes a connu une nouvelle accélération, pour s'établir à + 12.6 %.** Après un mois de juin très bien orienté, la reprise va se consolider en juillet, avant la pause estivale traditionnelle du marché et en dépit des tensions sur les taux d'intérêt nées de la crise grecque.

### VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (en %)

Niveau annuel glissant



### Rythme annuel en glissement trimestriel





PRIX



NÉGOCIATION



TRANSACTIONS

# 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 m<sup>2</sup> affiché

Prix mesuré lors de la prise de mandat

### Prix au m<sup>2</sup> 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.

## 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 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 2, 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](mailto:michel@mouillart.fr)  
06 07 65 59 95

Laure PEYBERNES  
[laure.peybernes@elanedelman.com](mailto:laure.peybernes@elanedelman.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 :  
Cimm Immobilier, Crédit Foncier,  
Crédit Logement, Crédit Mutuel, Gécina,  
SeLoger.com, SNPI et Sogeprom.*