

N°25 - SEPTEMBRE 2016

BAROMÈTRE LPI-SELOGER DES PRIX IMMOBILIERS



Les tendances des marchés immobiliers
à fin août 2016

Avec Arthurimmo.com, BNP Paribas Immobilier Résidentiel Ancien,
CapiFrance, Crédit Foncier, Crédit Logement, Gecina,
Maisons France Confort, OptimHome et Sogeprom

SeLoger

www.lespriximmobiliers.com

EN BREF



3 217 €

PRIX DU M² SIGNÉ
en France, dans l'ancien

**Progression moins rapide
des prix de l'ancien** [ONGLET](#) [PRIX](#)

ET AUSSI...

Nouvelle augmentation des prix du neuf



+0,9%

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

**Nouvelle hausse des prix
dans les grandes villes** [ONGLET](#) [PRIX](#)



4,2%

MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien, tous biens
confondus

Des marges au plus bas [ONGLET](#) [NÉGOCIATION](#)



+6,1%

VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

La croissance des ventes ralentit [ONGLET](#) [TRANSACTIONS](#)

ET AUSSI

[ONGLET](#)



[PAGES 2-3-4](#) - Ancien et neuf, maison et appartement, 34 villes

[ONGLET](#)



[PAGE 5](#) - Marge de négociation nationale et régionale

[ONGLET](#)



[PAGES 6-7](#) - Volume de transactions en France, IDF et Province

ANCIEN

Prix/m² affichéPrix/m² signé

NEUF

Prix/m² signé

GLOBAL

Évolution 3 mois
Évolution 1 an

3 200 €

-0,3% ↘

3 217 €

+0,9% ↗
+1,2% ↗

3 990 €

+1,1% ↗
+2,4% ↗

MAISON

Évolution 3 mois
Évolution 1 an

2 751 €

-2,8% ↘

2 875 €

-1,3% ↘
+1,1% ↗

2 287 €

+1,8% ↗
+2,4% ↗

APPART.

Évolution 3 mois
Évolution 1 an

3 562 €

+1,1% ↗

3 492 €

+2,2% ↗
+1,2% ↗

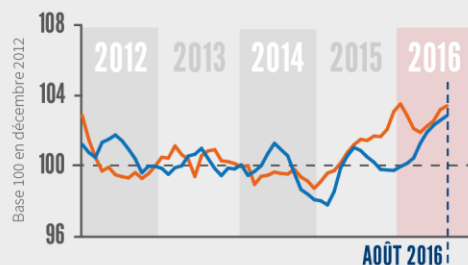
4 749 €

+0,9% ↗
+2,4% ↗

INDICE DES PRIX SIGNÉS

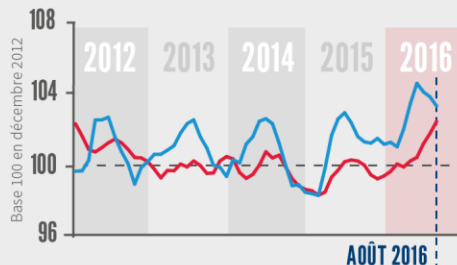
Selon l'ancienneté du bien

— 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

PROGRESSION MOINS RAPIDE DES PRIX DE L'ANCIEN

En août, comme chaque année à la même époque, la pression sur les prix s'est relâchée. Sur un marché dont l'activité s'est réduite comme à l'habitude, de plus du tiers, les vendeurs ont revu leurs ambitions : les prix affichés ont reculé de 0.3 % au cours des 3 derniers mois, à un rythme comparable à celui observé il y a un an. Ce sont les prix des maisons qui sont à l'origine du recul de l'indice d'ensemble : avec - 2.8 % au cours des 3 derniers mois, alors que les prix des appartements augmentent encore, de 1.1 %.

Dans ces conditions, les prix signés progressent toujours, même si le rythme de la hausse est moins rapide qu'au cours des derniers mois : en août, + 0.9 % au cours des 3 derniers mois. Mais alors qu'après plusieurs mois de progression rapide les prix des maisons reculent (- 1.3 %), au même rythme qu'il y a un an, la progression des prix des appartements se fait encore plus forte (+ 2.2 %).

Aussi, le rythme annuel d'évolution des prix signés reste soutenu : + 1.2 % en août dans l'ensemble (+ 1.2 % pour les appartements et + 1.1 % pour les maisons).

En août 2015, les prix signés reculaient encore, de 0.8 % sur l'ensemble du marché (- 0.9 % pour les appartements et - 0.6 % pour les maisons). Maintenant, **les prix des logements anciens sont supérieurs de 2.3 % à leur niveau d'il y a un an : de 2.5 % pour les appartements et de 1.9 % pour les maisons.**

NOUVELLE AUGMENTATION DES PRIX DU NEUF

Depuis juin, la hausse des prix du neuf se confirme, après trois mois consécutifs de baisse. **La progression a été comparable en août à celle observée en juillet, alors qu'habituellement la pression sur les prix est moins forte à cette période de l'année : + 1.1 % au cours des 3 derniers mois dans l'ensemble (+ 0.9 % pour les appartements et + 1.8 % pour les maisons).**

Sur un an, la hausse des prix accélère donc toujours : + 2.4 % dans l'ensemble (+ 2.4 % pour les appartements et pour les maisons). **Et les prix se situent à 1.9 % au-dessus de leur niveau d'il y a un an (1.4 % pour les appartements et 4.0 % pour les maisons).**

ANCIEN LES PRIX DES APPARTEMENTS

DANS 34 VILLES À 1 AN

			Prix m² signé	Évolution prix affiché	Évolution prix signé
Alsace	BAS-RHIN	Strasbourg	3 155 €	+6,1 %	+5,2 %
Alsace	HAUT-RHIN	Mulhouse	1 420 €	+0,1 %	+0,9 %
Aquitaine	GIRONDE	Bordeaux	3 556 €	+4,6 %	+6,5 %
Auvergne	PUY-DE-DÔME	Clermont-Fd	2 051 €	+1,3 %	+3,4 %
Basse-Normandie	CALVADOS	Caen	2 236 €	-2,5 %	+1,8 %
Bourgogne	CÔTE-D'OR	Dijon	2 331 €	-5,5 %	-2,8 %
Bretagne	FINISTÈRE	Brest	1 731 €	+2,0 %	+6,1 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	Rennes	2 782 €	+0,4 %	-1,3 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	Tours	2 384 €	-2,4 %	-4,5 %
Centre	LOIRET	Orléans	2 161 €	-0,8 %	+2,0 %
Champagne-Ardenne	MARNE	Reims	2 407 €	+6,8 %	+5,1 %
Franche-Comté	DOUBS	Besançon	1 844 €	-6,6 %	-6,3 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Le Havre	1 987 €	-1,6 %	-2,7 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Rouen	2 393 €	+0,7 %	+3,1 %
Île-de-France	PARIS	PARIS	8 530 €	+1,4 %	+1,9 %
Languedoc-Roussillon	GARD	Nîmes	1 885 €	+6,6 %	+21,9 %
Languedoc-Roussillon	HÉRAULT	Montpellier	2 713 €	+0,5 %	+2,4 %
Languedoc-Roussillon	PYRÉNÉES-ORIENTALES	Perpignan	1 570 €	-2,1 %	0,0 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	Limoges	1 453 €	+3,2 %	+6,6 %
Lorraine	MOSELLE	Metz	2 144 €	+9,1 %	+6,0 %
Midi-Pyrénées	HAUTE-GARONNE	Toulouse	2 948 €	+2,9 %	+3,5 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	Lille	2 982 €	-1,0 %	+1,3 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	Nantes	3 058 €	+3,7 %	+3,1 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	Angers	2 122 €	+6,1 %	+5,6 %
Pays de la Loire	SARTHE	Le Mans	1 529 €	-4,1 %	-5,6 %
Picardie	SOMME	Amiens	2 119 €	-4,3 %	-3,8 %
PACA	ALPES-MARITIME	Nice	4 044 €	+4,1 %	+4,5 %
PACA	BOUCHES-DU-RHÔNE	Aix-en-Pce	3 802 €	+0,1 %	-0,4 %
PACA	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARSEILLE	2 623 €	-0,1 %	-0,7 %
PACA	VAR	Toulon	2 430 €	-1,5 %	-2,2 %
Rhône-Alpes	ISÈRE	Grenoble	2 531 €	-3,4 %	-2,7 %
Rhône-Alpes	LOIRE	St-Étienne	1 375 €	-3,1 %	+10,3 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	LYON	4 043 €	+1,6 %	+2,1 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	Villeurbanne	2 940 €	+3,6 %	+2,6 %

ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

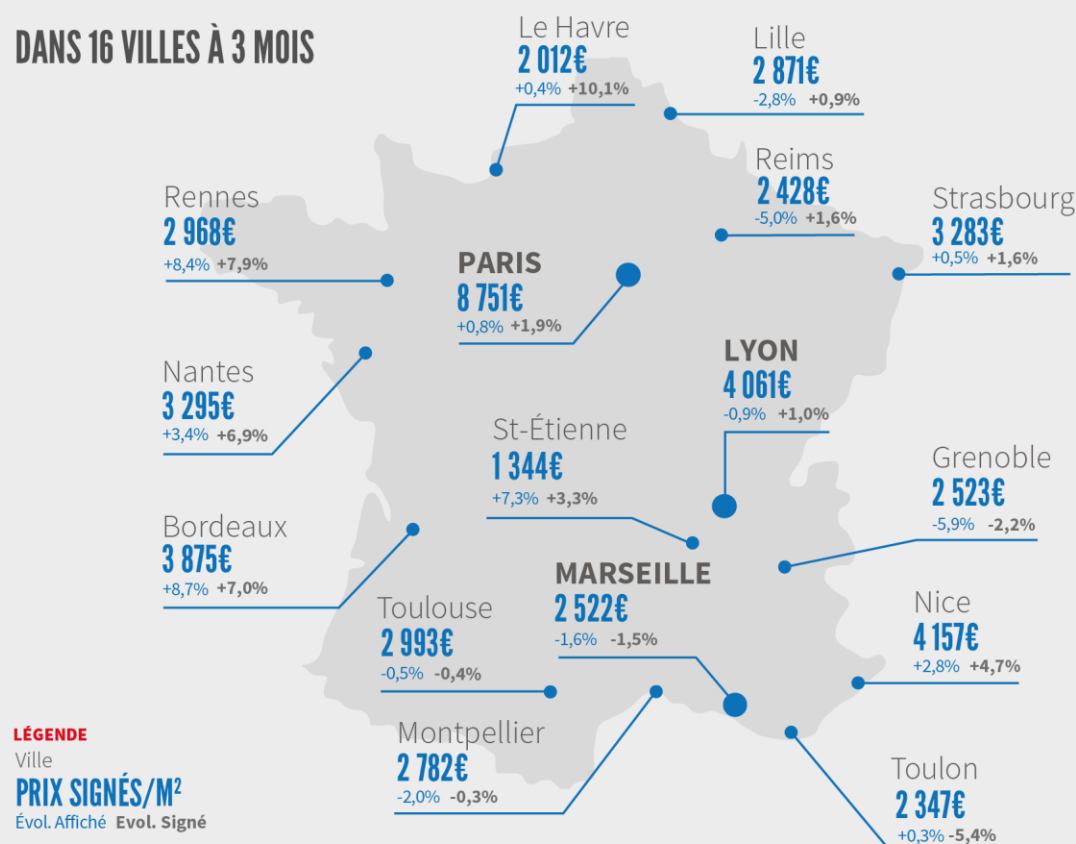
NOUVELLE HAUSSE DES PRIX DANS LES GRANDES VILLES

En dépit de la pause estivale du marché constatée en août, les prix signés augmentent dans la plupart des grandes agglomérations. Sur un an, la hausse est rapide (au moins 4 %) sur Bordeaux, Nice ou Strasbourg, par exemple. Sur Paris et sur Lyon, la hausse des prix s'accélère : avec + 2.1 % sur Lyon et + 1.9 % sur Paris. En revanche, sur Marseille la remontée des prix n'a pas fait long feu. Et si la hausse s'amplifie sur Lille, la baisse des prix se renforce sur Grenoble et sur Toulon.

Alors que les évolutions restent incertaines sur Rennes.

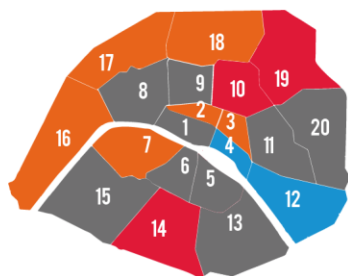
Ailleurs en Province, la hausse des prix signés mesurée sur 12 mois reste soutenue (plus de 5 % sur un an) à Angers, Brest ou Limoges. Elle est maintenant plus rapide (de 2 à 3 % sur un an) à Clermont Ferrand, Orléans ou Rouen. Mais la tendance baissière des prix signés (au moins 4 % sur un an) se renforce sur Besançon, Le Mans ou Tours, avec des prix affichés qui ne laissent pas entrevoir de retournement de la courbe des prix.

DANS 16 VILLES À 3 MOIS



ANCIEN LES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

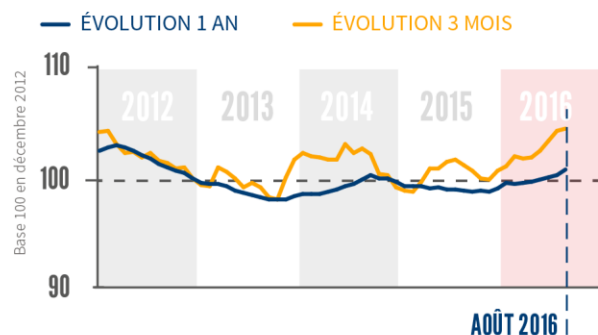
PARIS



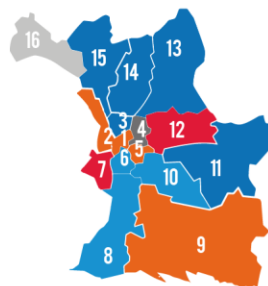
GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
8 751€	
Affiché	Signé
+0,8%	+1,9%
À 1 AN	
8 530€	
Affiché	Signé
+1,4%	+1,9%

1	8 907 €	-2,4 %	-0,9 %
2	9 085 €	+4,4 %	+4,7 %
3	9 297 €	+2,1 %	+2,1 %
4	9 583 €	-3,4 %	-4,0 %
5	9 807 €	-1,6 %	-0,6 %
6	11 894 €	-2,3 %	+0,7 %
7	11 599 €	+5,5 %	+5,0 %
8	10 371 €	-2,9 %	-0,3 %
9	8 781 €	+0,9 %	+0,7 %
10	7 563 €	+4,9 %	+5,3 %
11	8 223 €	+0,1 %	-0,7 %
12	7 581 €	-1,3 %	-1,0 %
13	7 123 €	-0,8 %	+0,1 %
14	8 445 €	+5,1 %	+6,0 %
15	8 421 €	+0,9 %	+0,9 %
16	9 834 €	+1,9 %	+1,8 %
17	8 770 €	+2,5 %	+3,0 %
18	7 273 €	+2,3 %	+3,2 %
19	6 665 €	+3,5 %	+5,4 %
20	6 487 €	+0,2 %	+0,7 %

Indice des prix signés des appartements dans l'ancien



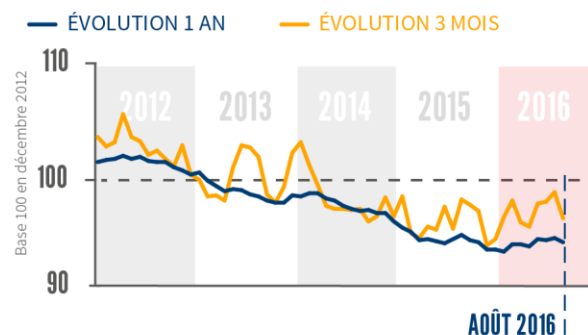
MARSEILLE



GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
2 522€	
Affiché	Signé
-1,6%	-1,5%
À 1 AN	
2 623€	
Affiché	Signé
-0,1%	-0,7%

1	2 372 €	+4,6 %	+3,1 %
2	3 038 €	+1,6 %	+2,1 %
3	1 712 €	-9,1 %	-8,3 %
4	2 378 €	+1,4 %	-0,6 %
5	2 641 €	+3,3 %	+3,3 %
6	2 861 €	-3,5 %	-3,5 %
7	3 647 €	+2,5 %	+5,9 %
8	3 390 €	-4,0 %	-1,9 %
9	2 721 €	+5,6 %	+4,7 %
10	2 177 €	+0,4 %	-1,0 %
11	2 521 €	-3,4 %	-8,0 %
12	3 138 €	+5,4 %	+10,0 %
13	2 259 €	-1,0 %	-5,8 %
14	1 332 €	-24,8 %	-21,0 %
15	1 450 €	+2,0 %	-5,8 %
16	2 475 €	-12,3 %	NC

Indice des prix signés des appartements dans l'ancien



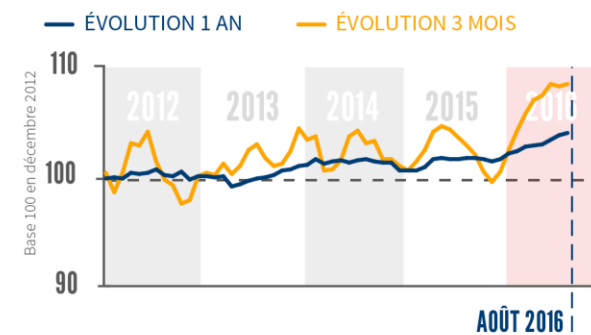
LYON



GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
4 061€	
Affiché	Signé
-0,9%	+1,0%
À 1 AN	
4 043€	
Affiché	Signé
+1,6%	+2,1%

1	3 990 €	0,0 %	-2,6 %
2	5 160 €	-4,8 %	-0,4 %
3	3 834 €	+1,7 %	+3,2 %
4	4 458 €	+4,5 %	+3,8 %
5	3 607 €	+4,9 %	+2,6 %
6	4 780 €	+3,9 %	+4,9 %
7	3 425 €	+0,2 %	-0,1 %
8	3 248 €	-2,3 %	+0,5 %
9	3 045 €	+4,5 %	+4,5 %

Indice des prix signés des appartements dans l'ancien



LÉGENDE

Évolution du prix 1 an signé

-5% et -	de -5% à -1%	de -1% à 1%	de 1% à 5%	5% et +
BAISSE				HAUSSE

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

ANCIEN LA MARGE DE NÉGOCIATION

ENSEMBLE DE LA FRANCE,
TOUS BIENS CONFONDUS

4,2%



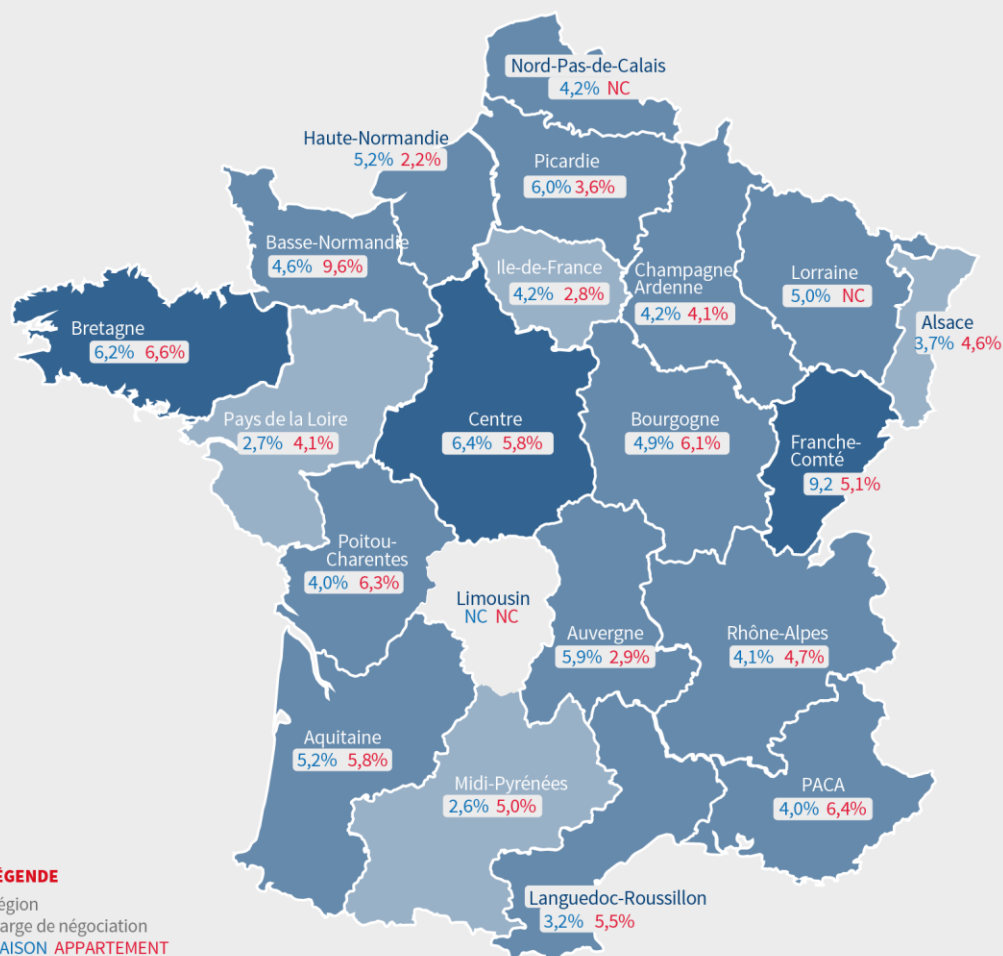
MAISON

4,6%



APPARTEMENT

3,9%



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

DES MARGES AU PLUS BAS

En août, les marges étaient de 4.2 % : 3.9 % pour les appartements et 4.6 % pour les maisons.

Les marges ont encore reculé au cours du mois d'août. Leur repli a été plus rapide que celui qui s'observe habituellement durant l'été. En effet, les tensions sur les prix signés se sont encore renforcées, alors que les vendeurs modèrent leurs ambitions.

Dans le cas des appartements, les marges s'établissent maintenant bien en dessous

de leur moyenne de longue période, pratiquement à leur point le plus bas de ces dernières années. Et dans le cas des maisons, les marges qui se situaient déjà sous leur moyenne de longue période ont encore diminué.

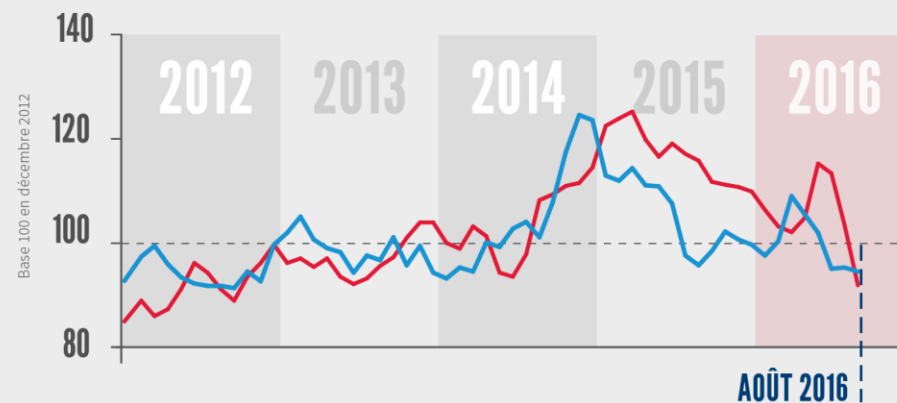
Les marges sont très basses en Ile de France où la pression de la demande reste élevée. Elles sont fortes sur des marchés marqués par les incertitudes économiques (la Franche Comté, par exemple).

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

— MAISON — APPARTEMENT

MOIS RECORDS

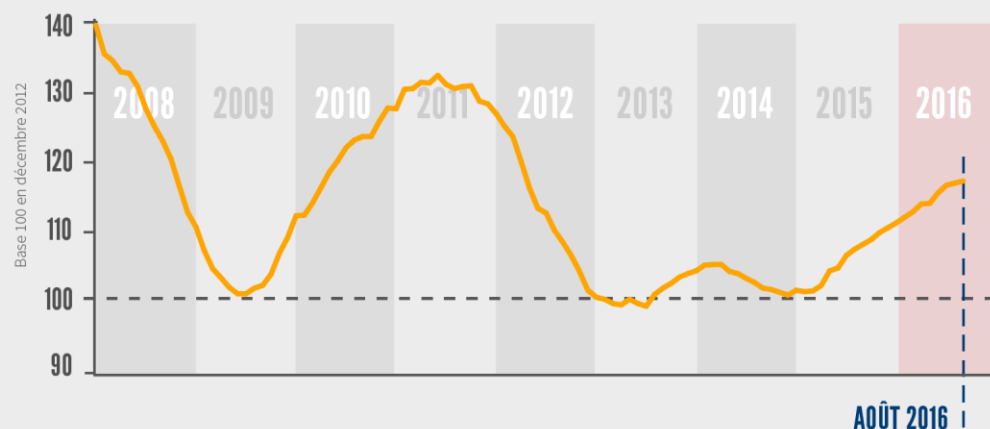
Marge forte	Décembre	Novembre	Décembre	Mars
Marge faible	Janvier	Juin	Mai	Décembre



ANCIEN LE VOLUME DE TRANSACTIONS

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

Niveau annuel glissant



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

LA CROISSANCE DES VENTES
RALENTIT

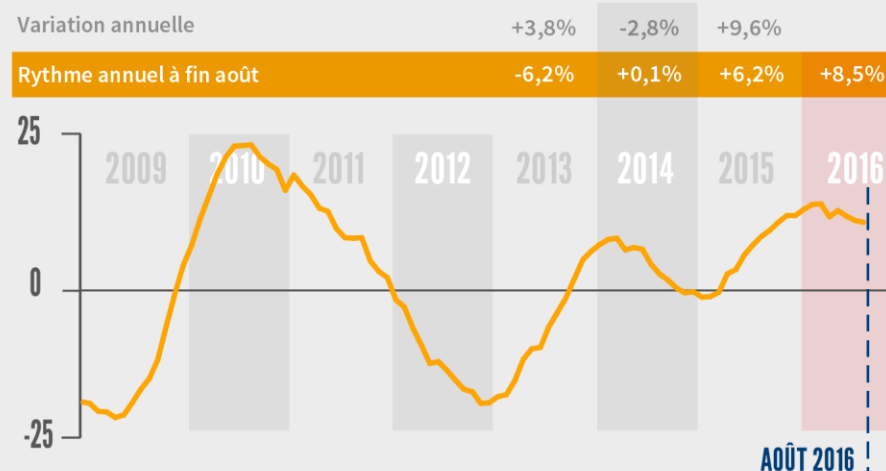
Après un début d'année décevant, le marché s'est ressaisi en mai. Il a bénéficié pour cela de conditions de crédit exceptionnelles. Pourtant, la demande a commencé à hésiter en juin : les inondations, puis les grèves et les manifestations n'ont guère facilité la réalisation des projets immobiliers des ménages. Et déstabilisée par les attentats, la demande n'a pas fait preuve d'entrain en juillet.

Aussi, le mois d'août qui, habituellement, ne brille pas par un excès d'activité a été empreint de morosité.

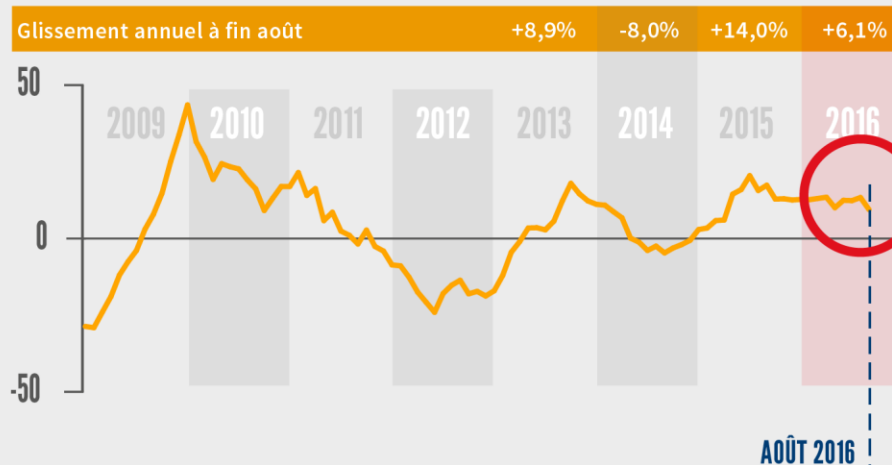
Ainsi, la progression des ventes n'a été que de 6.1 % en août, en niveau trimestriel glissant (contre + 14.0 % en 2015, à la même époque). Le rythme de la croissance ralentit donc encore : avec + 8.5 % en année glissante, contre une progression à deux chiffres en début d'année.

VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (en %)

Niveau annuel glissant



Niveau trimestriel glissant



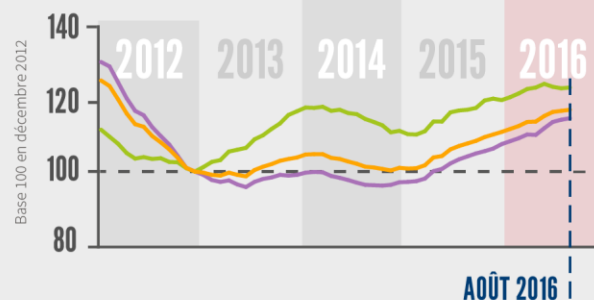
ANCIEN LE VOLUME DE TRANSACTIONS EN ÎLE-DE-FRANCE ET EN PROVINCE

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

Variation annuelle IDF	+16,3%	-4,5%	+7,4%	
Rythme annuel à fin août IDF	+6,0%	+4,0%	+2,2%	+5,1%
Variation annuelle Province	-0,9%	-2,0%	+10,6%	
Rythme annuel à fin août Province	-10,6%	-1,6%	+8,0%	+9,9%

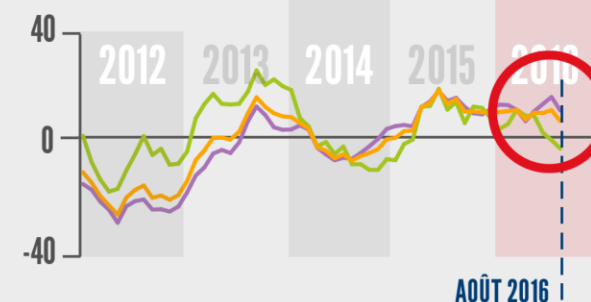
LÉGENDE

— Île-de-France
— Province
— National



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

Glissement annuel à fin août IDF	+16,6%	-9,3%	+12,9%	-3,7%
Glissement annuel à fin août Province	+6,0%	-7,4%	+14,4%	+9,9%



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

UN MARCHÉ PLUS HÉSITANT EN PROVINCE

En août, la progression des ventes de logements anciens est restée soutenue en Province, toujours portée par le dynamisme d'une accession à la propriété rendue

possible par les conditions actuelles de crédit : avec + 9.9 % en niveau trimestriel glissant, elle répercute néanmoins les hésitations d'une demande déstabilisée par les attentats de juillet.

Alors qu'en Ile de France, l'activité ne réussit pas encore à surmonter le choc des grèves et des inondations, et la défaillance des acheteurs étrangers : avec en août, - 3.7 % en niveau trimestriel glissant.

Sur un an, en année glissante, le constat est comparable, avec une progression des ventes deux fois plus rapide en Province (+ 9.9 % en août) qu'en Ile de France (+ 5.1 %).



PRIX



NÉGOCIATION



TRANSACTIONS



SeLogger

Avec Arthurimmo.com, BNP Paribas Immobilier Résidentiel Ancien, CapiFrance, Crédit Foncier, Crédit Logement, Gecina, Maisons France Confort, OptimHome 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 2008-2016 (donc sur la base de plus de 2,4 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.

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 5 454 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.

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.

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

Sarah KROICHVILI
sarah.kroichvili@seloger.com
06 20 45 25 16

Retrouvez toutes les données du baromètre LPI-SeLogger 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 :

AEW Europe, Arthurimmo.com, BNP Paribas Immobilier Résidentiel Ancien, CapiFrance, Crédit Foncier, Crédit Logement, Crédit Mutuel, Gecina, Maisons France Confort, OptimHome, SeLogger, SNPI et Sogeprom.