

N°36 - AOÛT 2017

BAROMÈTRE LPI-SELOGER DES PRIX IMMOBILIERS



Les tendances des marchés immobiliers
à fin juillet 2017

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



3 458 €

PRIX DU M² SIGNÉ
en France, dans l'ancien

**Hausse des prix de l'ancien
toujours plus rapide**

ONGLET PRIX

ET AUSSI...

Renforcement de la hausse des prix du neuf



+1,3%

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

**Hausse des prix dans les
3/4 des grandes villes**

ONGLET PRIX



3,8%

MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien, tous biens
confondus

Des marges toujours plus faibles

ONGLET NÉGOCIATION



-2,1%

VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Un marché sur le fil du rasoir

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

Prix/m² affiché

Prix/m² signé

NEUF

Prix/m² signé

GLOBAL

Évolution 3 mois
Évolution 1 an

3 395 €

+0,1% ↗

3 458 €

+1,3% ↗
+4,5% ↗

4 158 €

+0,9% ↗
+3,4% ↗

MAISON

Évolution 3 mois
Évolution 1 an

2 911 €

+0,4% ↗

3 019 €

+1,8% ↗
+4,3% ↗

2 696 €

+2,3% ↗
+5,4% ↗

APPART.

Évolution 3 mois
Évolution 1 an

3 797 €

0,0% →

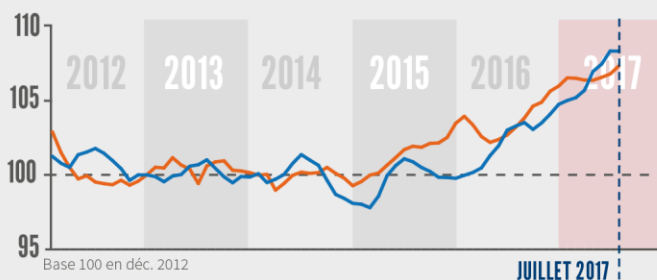
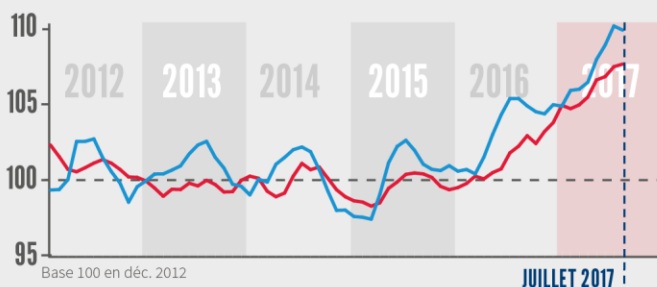
3 823 €

+1,0% ↗
+4,7% ↗

4 767 €

+0,5% ↗
+2,9% ↗

INDICE DES PRIX SIGNÉS

Selon
l'ancienneté
du bien— Ancien
— NeufSelon
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

HAUSSE DES PRIX DE L'ANCIEN
TOUJOURS PLUS RAPIDE

Les prix des logements anciens augmentent de plus en plus rapidement. En juillet, les prix signés étaient en progression de 4.5 % sur un an, contre + 1.6 % en juillet 2016. La hausse est toujours plus forte pour les appartements (+ 4.7 %) que pour les maisons (+ 4.3 %).

Mais la progression des prix signés au cours des 3 derniers mois a commencé à ralentir en juillet, comme chaque année à la même époque. Le ralentissement devrait se poursuivre, au moins jusqu'au début de l'hiver. Cependant, comme la pression de la demande sur les prix n'a fait que se renforcer depuis plus d'un an, le rythme annuel de la hausse ne fléchit guère. Et il intègre pleinement le rebond des prix constaté durant l'été 2016.

Le ralentissement de la hausse des prix constaté au cours des 3 derniers mois est maintenant aussi marqué sur le marché des appartements que sur celui des maisons : avec, dans tous les cas, une hausse des prix deux fois moins rapide en juillet qu'en juin.

RENFORCEMENT DE LA HAUSSE
DES PRIX DU NEUF

Depuis le début de l'été, les tensions sur les prix des logements neufs se renforcent, comme chaque année à la même époque. Au cours des 3 derniers mois, les prix ont augmenté de 0.9 % en juillet, à un rythme comparable à celui qui avait été constaté il y a un an. Ce sont toujours les prix des maisons qui tirent l'indice vers le haut (+ 2.3 %, contre + 1.7 % en juillet 2016), alors que les tensions sont moins marquées sur le marché des appartements (+ 0.5 %, contre + 0.8 % en juillet 2016).

Néanmoins, sur un an, la hausse des prix se renforce : compte tenu des évolutions observées jusqu'alors, le rythme de la progression accélère encore, avec + 3.4 % en juillet (contre + 2.1 %, il y a un an). Pour le troisième mois consécutif, la hausse dépasse les 3 % et retrouve les rythmes de progression qui prévalaient avant l'été 2012. La progression des prix des maisons reste très vive (+ 5.4 % sur un an), alors que celle des prix des appartements se renforce progressivement (+ 2.9 % sur un an).

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	3 296 €	+6,6 %	+7,5 %
Alsace	HAUT-RHIN	Mulhouse	1 589 €	-0,7 %	-0,6 %
Aquitaine	GIRONDE	Bordeaux	4 227 €	+12,6 %	+12,1 %
Auvergne	PUY-DE-DÔME	Clermont-Fd	2 181 €	+0,1 %	+3,7 %
Basse-Normandie	CALVADOS	Caen	2 318 €	+4,5 %	+4,6 %
Bourgogne	CÔTE-D'OR	Dijon	2 388 €	+5,6 %	+4,0 %
Bretagne	FINISTÈRE	Brest	1 897 €	+4,8 %	+8,2 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	Rennes	3 073 €	+3,0 %	+5,3 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	Tours	2 706 €	+9,6 %	+12,5 %
Centre	LOIRET	Orléans	2 128 €	-2,3 %	-3,0 %
Champagne-Ardenne	MARNE	Reims	2 347 €	+2,1 %	+4,7 %
Franche-Comté	DOUBS	Besançon	2 111 €	+10,1 %	+13,3 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Le Havre	1 963 €	-2,6 %	-2,4 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Rouen	2 266 €	-3,3 %	-4,2 %
Île-de-France	PARIS	PARIS	9 002 €	+6,6 %	+7,3 %
Languedoc-Roussillon	GARD	Nîmes	2 174 €	+14,4 %	+13,4 %
Languedoc-Roussillon	HÉRAULT	Montpellier	2 926 €	+5,8 %	+5,0 %
Languedoc-Roussillon	PYRÉNÉES-ORIENTALES	Perpignan	1 545 €	-6,1 %	-5,0 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	Limoges	1 525 €	-8,0 %	-4,4 %
Lorraine	MOSELLE	Metz	2 176 €	+0,5 %	+1,5 %
Midi-Pyrénées	HAUTE-GARONNE	Toulouse	2 977 €	+4,4 %	+3,4 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	Lille	3 060 €	+5,6 %	+6,1 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	Nantes	3 227 €	+4,5 %	+5,5 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	Angers	2 071 €	-0,8 %	-4,8 %
Pays de la Loire	SARTHE	Le Mans	1 929 €	+16,7 %	+15,9 %
Picardie	SOMME	Amiens	2 407 €	+5,5 %	+6,9 %
PACA	ALPES-MARITIME	Nice	4 111 €	+2,9 %	+2,5 %
PACA	BOUCHES-DU-RHÔNE	Aix-en-Pce	4 053 €	+3,5 %	+2,9 %
PACA	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARSEILLE	2 781 €	+1,5 %	+2,2 %
PACA	VAR	Toulon	2 393 €	+2,3 %	+2,0 %
Rhône-Alpes	ISÈRE	Grenoble	2 506 €	+0,1 %	+0,2 %
Rhône-Alpes	LOIRE	St-Étienne	1 343 €	-2,4 %	-6,5 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	LYON	4 323 €	+7,8 %	+8,0 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	Villeurbanne	2 914 €	+1,8 %	+1,0 %

ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

HAUSSE DES PRIX
DANS LES ¾ DES GRANDES VILLES

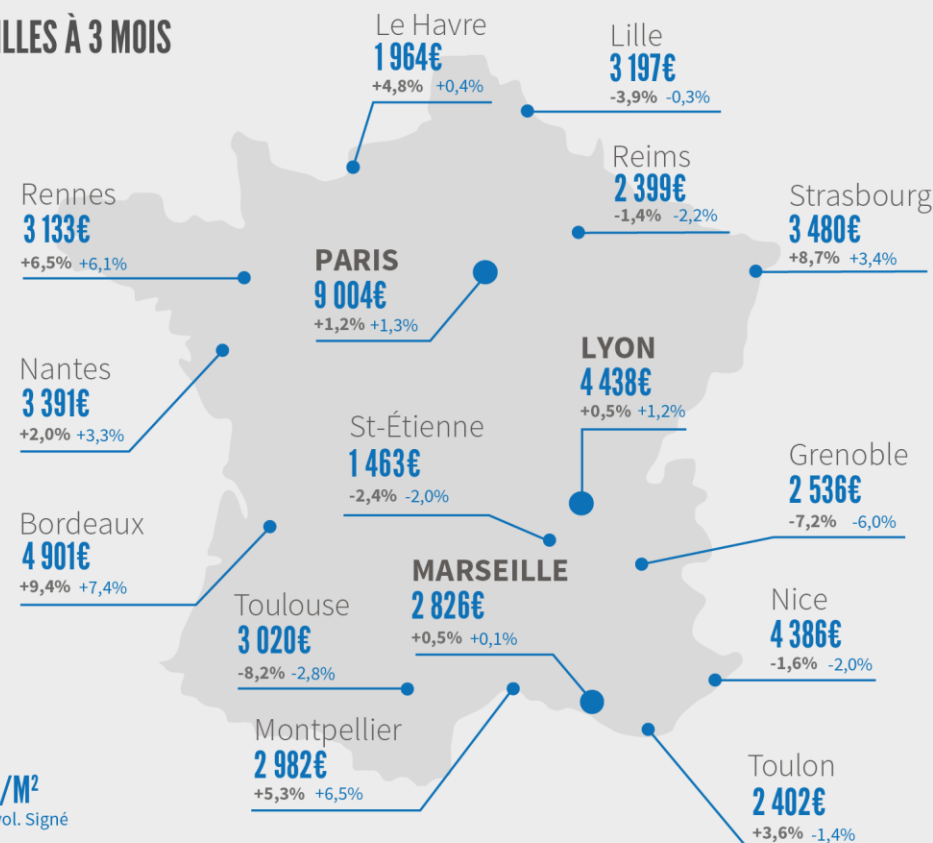
Après les hésitations constatées au cours du printemps, la hausse des prix s'est renforcée depuis le début de l'été, dans la plupart des villes de plus de 100 000 habitants. Et en juillet, les prix augmentent dans plus des ¾ des grandes villes.

Par exemple, la hausse des prix se fait plus vive, de 12 % et plus sur un an, à Besançon, à Bordeaux, au Mans, à Nîmes ou à Tours : et dans ces villes, la solvabilité de la

demande se dégrade maintenant rapidement. L'augmentation des prix est aussi très rapide sur Paris, avec + 7.3 % sur an : les prix dépassent 9 000 €/m² dans 11 arrondissements, avec des hausses de 5 % et plus dans 15 arrondissements (de plus de 8 % dans 8 arrondissements) !

Mais dans de nombreuses villes, l'affaiblissement de la demande s'accompagne d'un recul des prix toujours rapide : avec par exemple des baisses de plus de 4 % sur un an à Angers, à Limoges, à Perpignan, à Rouen ou à Saint-Etienne.

DANS 16 VILLES À 3 MOIS



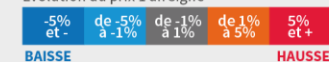
LÉGENDE

Ville
PRIX SIGNÉS/M²
Évol. Affiché Évol. Signé

ANCIEN LES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

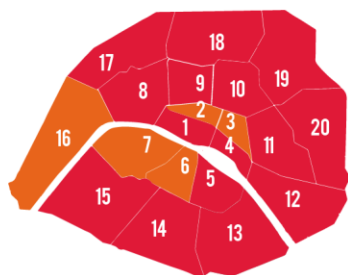
LÉGENDE

Évolution du prix 1 an signé



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

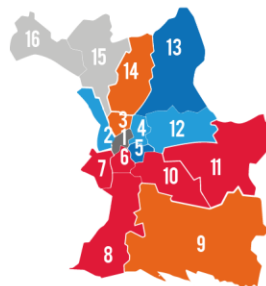
PARIS



GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
9 004€	
Affiché	Signé
+1,2%	+1,3%
À 1 AN	
9 002€	
Affiché	Signé
+6,6%	+7,3%

1 9 200 €	+6,9 %	+5,6 %
2 9 404 €	+2,8 %	+4,3 %
3 10 503 €	+2,9 %	+3,5 %
4 11 230 €	+16,6 %	+16,7 %
5 10 580 €	+5,7 %	+5,4 %
6 12 806 €	+5,7 %	+4,1 %
7 11 886 €	+0,8 %	+3,6 %
8 10 656 €	+7,0 %	+9,8 %
9 9 130 €	+7,2 %	+8,6 %
10 8 274 €	+8,9 %	+9,5 %
11 8 346 €	+5,1 %	+5,8 %
12 8 036 €	+9,3 %	+8,4 %
13 7 662 €	+5,6 %	+6,1 %
14 8 912 €	+7,3 %	+5,3 %
15 8 808 €	+5,2 %	+5,7 %
16 10 411 €	+3,4 %	+4,1 %
17 9 361 €	+8,7 %	+9,5 %
18 8 135 €	+9,4 %	+11,1 %
19 7 068 €	+5,0 %	+5,5 %
20 7 118 €	+7,2 %	+8,1 %

MARSEILLE



GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
2 826€	
Affiché	Signé
+0,5%	+0,1%
À 1 AN	
2 781€	
Affiché	Signé
+1,5%	+2,2%

1 2 558 €	+1,2 %	+0,2 %
2 2 688 €	-3,3 %	-4,4 %
3 1 543 €	+3,6 %	+1,4 %
4 2 415 €	-5,9 %	-3,1 %
5 2 757 €	-3,5 %	-5,5 %
6 3 161 €	+8,3 %	+9,7 %
7 3 929 €	+7,8 %	+10,1 %
8 3 793 €	+5,6 %	+5,1 %
9 2 755 €	-2,3 %	+2,6 %
10 2 330 €	+7,5 %	+10,8 %
11 3 033 €	+4,8 %	+7,6 %
12 2 881 €	-2,3 %	-4,5 %
13 2 064 €	-4,8 %	-5,0 %
14 1 366 €	+0,6 %	+2,7 %
15 1 492 €	NC	NC
16 2 590 €	NC	NC

LYON

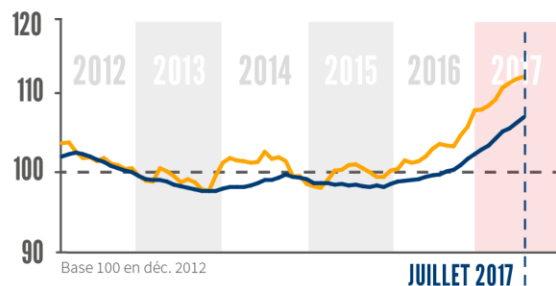


GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
4 438€	
Affiché	Signé
+0,5%	+1,2%
À 1 AN	
4 323€	
Affiché	Signé
+7,8%	+8,0%

1 4 501 €	+12,0 %	+12,1 %
2 5 339 €	+6,1 %	+4,7 %
3 4 374 €	+13,9 %	+13,0 %
4 4 129 €	+2,0 %	+0,1 %
5 3 539 €	+3,6 %	+3,6 %
6 5 354 €	+10,0 %	+12,6 %
7 3 543 €	+5,7 %	+7,9 %
8 3 385 €	+6,0 %	+4,9 %
9 3 052 €	0,0 %	+0,9 %

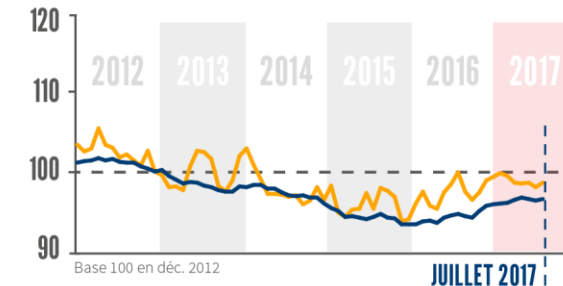
Indice des prix signés des appartements dans l'ancien

— ÉVOLUTION 1 AN — ÉVOLUTION 3 MOIS



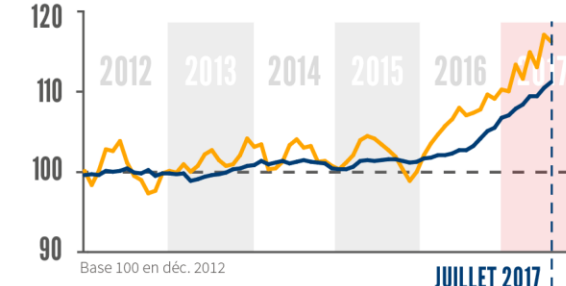
Indice des prix signés des appartements dans l'ancien

— ÉVOLUTION 1 AN — ÉVOLUTION 3 MOIS



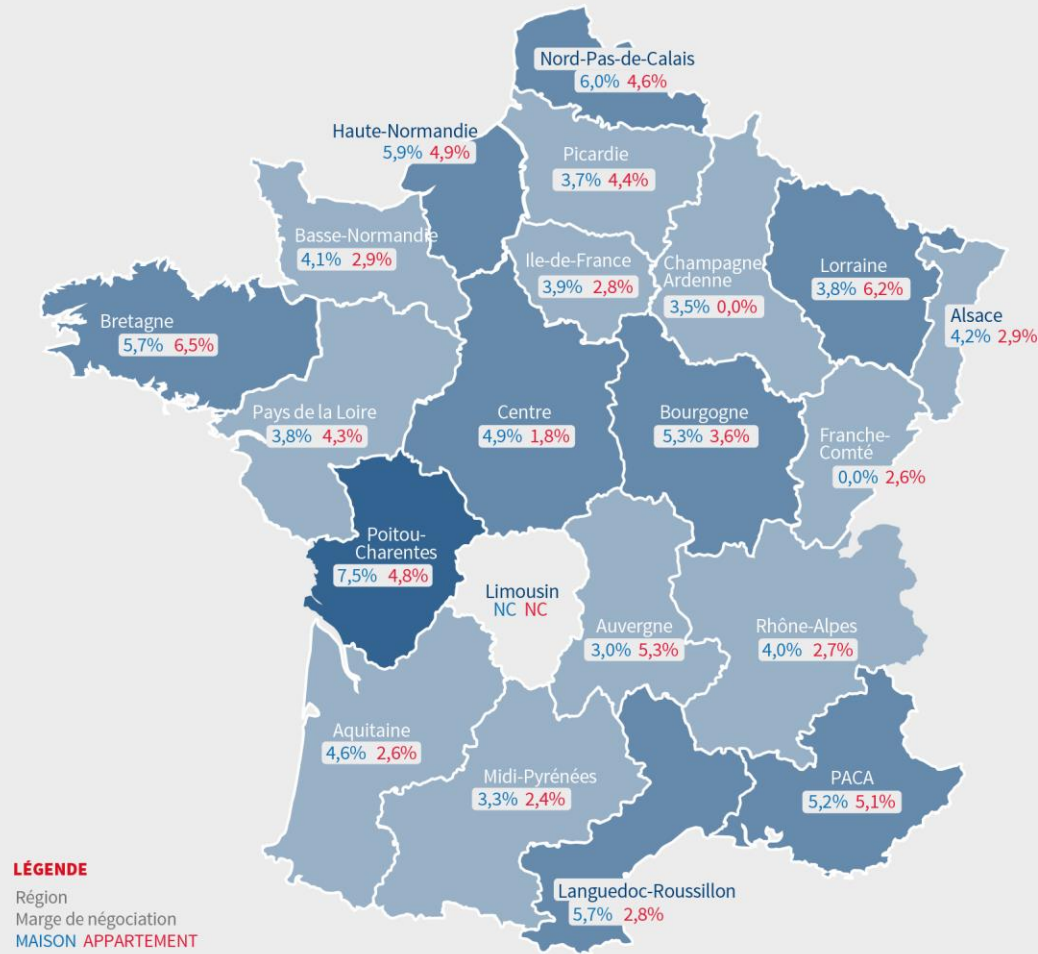
Indice des prix signés des appartements dans l'ancien

— ÉVOLUTION 1 AN — ÉVOLUTION 3 MOIS



ANCIEN LA MARGE DE NÉGOCIATION

ENSEMBLE DE LA FRANCE, TOUS BIENS CONFONDUS **3,8%** | **MAISON** **4,5%** | **APPARTEMENT** **3,2%**



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 TOUJOURS PLUS FAIBLES

En juillet, France entière, la marge de négociation s'est établie à 3.8 %, en moyenne : 3.2 % pour les appartements et 4.5 % pour les maisons.

Les marges baissent encore. Après un semestre de stabilité, elles reculent rapidement sur le marché des maisons depuis la fin du printemps, pour maintenant s'établir à leur plus bas niveau depuis 2012. Alors que sur le

marché des appartements, elles reculent encore pour descendre à près de 25 % sous leur moyenne de longue période.

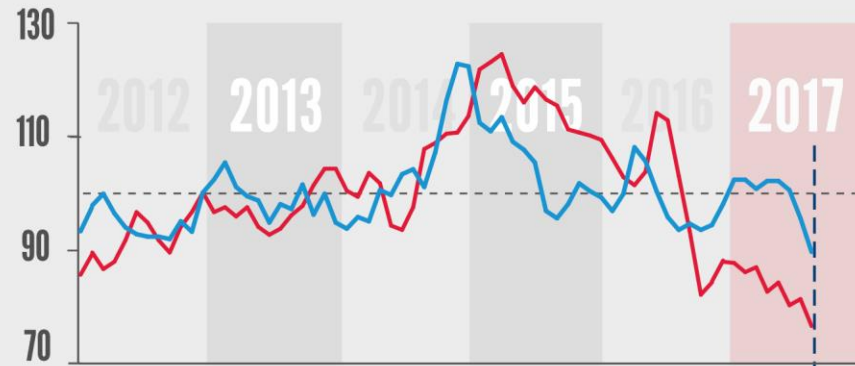
Partout la hausse des prix signés contribue aux évolutions constatées depuis un an. Les vendeurs ont très peu révisé leurs ambitions et les nouvelles affaires qui sont proposées ne tablent guère sur un ralentissement de la hausse des prix : mais le risque de perte des affaires est limité face à la pression de la demande.

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

— MAISON — APPARTEMENT

MOIS RECORDS

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



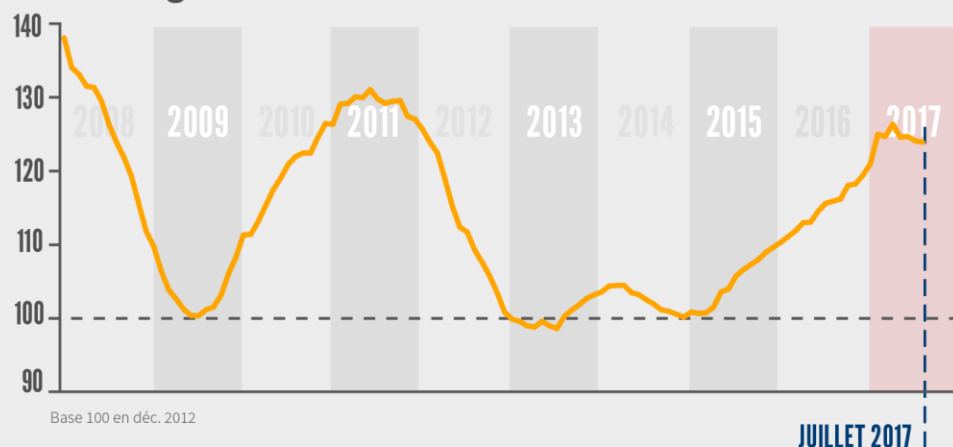
Base 100 en déc. 2012

JUILLET 2017 !

ANCIEN LE VOLUME DE TRANSACTIONS

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

Niveau annuel glissant



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

UN MARCHÉ SUR LE FIL DU RASOIR

Après un début d'année exceptionnel, les ventes ont reculé durant le printemps. La hausse des prix des logements est en effet devenue trop rapide : elle ne peut plus être compensée par l'amélioration des conditions de crédit. Et la solvabilité de la demande qui se dégrade depuis plusieurs mois contrarie le dynamisme du marché.

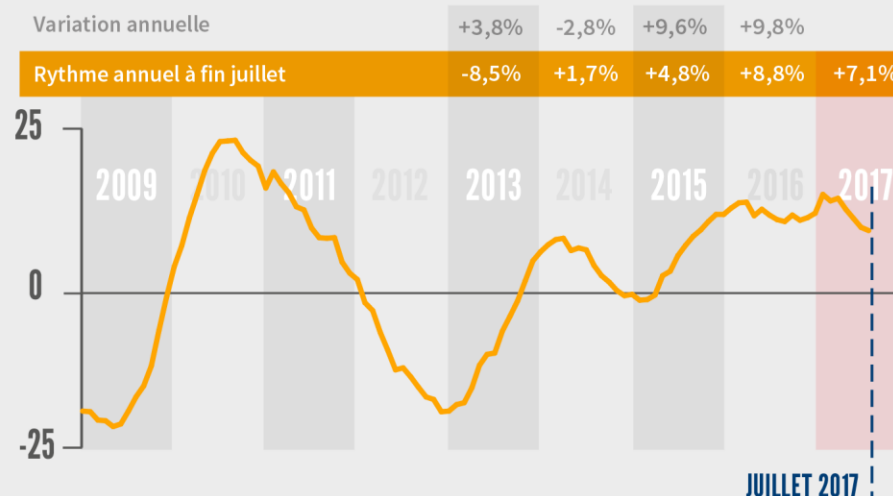
Le rythme de progression des ventes mesuré en année glissante

ralentit donc depuis le début du printemps, pour s'établir à + 7.1 % en juillet.

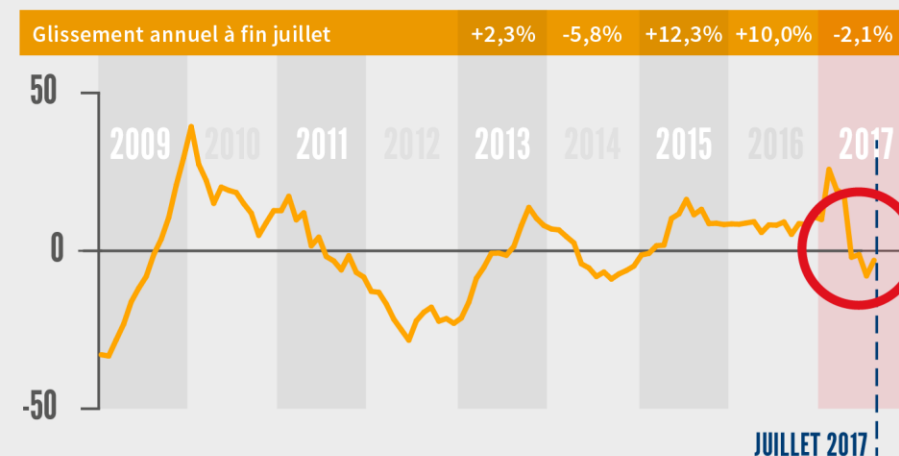
Pour autant, la pression de la demande reste soutenue. D'ailleurs, les ventes se sont ressaisies en juillet, même si après l'affaiblissement constaté les mois précédents, l'activité recule encore de 2.1 %, en niveau trimestriel glissant. Mais comme habituellement la demande se replie en août, il faudra attendre la rentrée pour savoir si le marché a bien retrouvé de la vigueur.

VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (en %)

Niveau annuel glissant



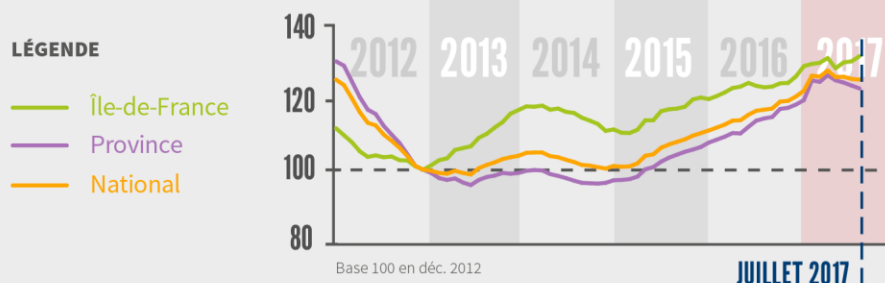
Niveau trimestriel glissant



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

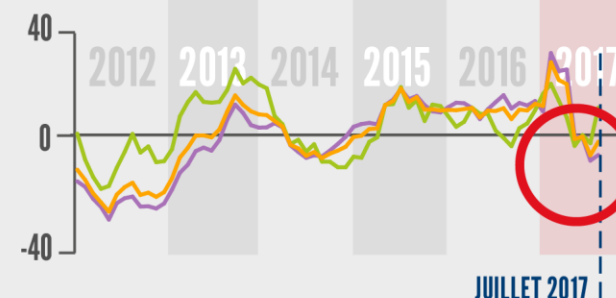
INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ Niveau annuel glissant

Variation annuelle IDF	+16,3%	-4,5%	+7,4%	+7,6%	
Rythme annuel à fin juillet IDF	+5,2%	+6,3%	+0,8%	+5,2%	+6,9%
Variation annuelle Province	-0,9%	-2,0%	+10,6%	+10,8%	
Rythme annuel à fin juillet Province	-13,3%	-0,2%	+6,5%	+10,4%	+7,2%



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

Glissement annuel à fin juillet IDF	+12,3%	-3,0%	+10,2%	-0,7%	+10,2%
Glissement annuel à fin juillet Province	-1,5%	-7,0%	+13,3%	+14,7%	-6,9%



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

EXPANSION ET RÉCESSION DES MARCHÉS RÉGIONAUX

Sur un an, les ventes progressent toujours rapidement (au moins 10 %) en Aquitaine, en PACA, dans les Pays de la Loire et en Poitou-Charentes.

Et elles augmentent de 7 % en moyenne en Alsace, en Midi-Pyrénées, en Languedoc Roussillon et en Rhône-Alpes. Mais aussi sur deux marchés qui se sont ressaisis depuis la fin du printemps, en Ile de France et dans le Pas de Calais.

Ailleurs le marché hésite souvent, surtout lorsque la demande a été fragilisée par des prix en progression soutenue (Bretagne, Centre, Franche-Comté, Lorraine ou Picardie).

En revanche, le marché continue de s'enfoncer rapidement (Champagne-Ardenne et Limousin), lorsque la demande est déstabilisée par un environnement économique peu favorable.



PRIX



NÉGOCIATION



TRANSACTIONS



SeLoger

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

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 2,8 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 2 200 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 5 720 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-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 :
AEW Europe, Arthurimmo.com, BNP Paribas Immobilier Résidentiel Ancien, CapiFrance, Crédit Foncier, Crédit Logement, Crédit Mutuel, Gecina, Maisons France Confort, OptimHome, SeLoger, Sogeprom et Theseis