

N°32 - AVRIL 2017

# BAROMÈTRE LPI-SELOGER DES PRIX IMMOBILIERS



Les tendances des marchés immobiliers  
à fin mars 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](http://www.lespriximmobiliers.com)

## EN BREF



3 402 €

**PRIX DU M<sup>2</sup> SIGNÉ**  
en France, dans l'ancien

**Nouvelle hausse des prix  
dans l'ancien** [ONGLET](#) [PRIX](#)

ET AUSSI...

Accélération sur les prix du neuf



+0,6%

**PRIX DU M<sup>2</sup> SIGNÉ**  
Évolution en France  
dans l'ancien à 3 mois

**Progression soutenue  
des prix** [ONGLET](#) [PRIX](#)



4,0%

**MARGE DE NÉGOCIATION**  
dans l'ancien, tous biens  
confondus

**Nouveau recul des marges**

[ONGLET](#) [NÉGOCIATION](#)



+9,9%

**VOLUME DE TRANSACTIONS**  
Évolution en rythme  
trimestriel glissant

**Une période  
de très haute conjoncture**

[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](#)

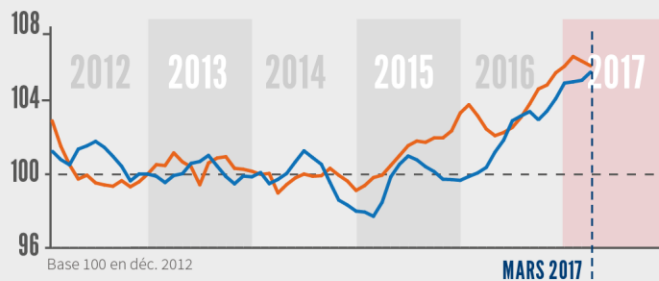
PAGES 6-7 - Volume de transactions en France, IDF et Province

	ANCIEN		NEUF
	Prix/m <sup>2</sup> affiché	Prix/m <sup>2</sup> signé	Prix/m <sup>2</sup> signé
<b>GLOBAL</b> Évolution 3 mois Évolution 1 an	<b>3 317 €</b> -0,2% ↘	<b>3 402 €</b> +0,6% ↗ +3,6% ↗	<b>3 804 €</b> 0,0% → +2,5% ↗
<b>MAISON</b> Évolution 3 mois Évolution 1 an	<b>2 864 €</b> -0,5% ↘	<b>2 962 €</b> +0,4% ↗ +3,8% ↗	<b>2 404 €</b> +1,3% ↗ +4,2% ↗
<b>APPART.</b> Évolution 3 mois Évolution 1 an	<b>3 696 €</b> -0,1% ↘	<b>3 771 €</b> +0,7% ↗ +3,5% ↗	<b>4 399 €</b> -0,3% ↘ +2,1% ↗

## INDICE DES PRIX SIGNÉS

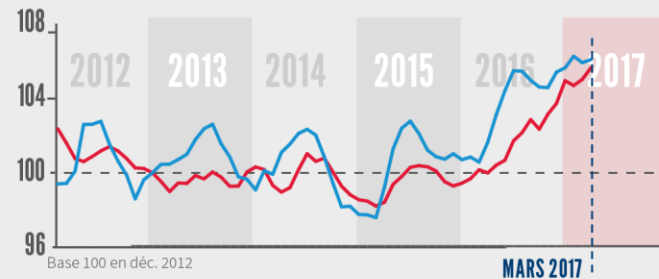
Selon l'ancienneté du bien

— 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

#### NOUVELLE HAUSSE DES PRIX DANS L'ANCIEN

Après un hiver exceptionnel durant lequel la pause habituelle des prix des logements anciens ne s'est pas observée, le début du printemps s'est écrit en demi-teinte. Certes en mars, les prix affichés ont légèrement fléchi : - 0.2 % au cours des 3 derniers mois. Mais sur un marché dynamique, les vendeurs n'ont pas vraiment révisé leurs propositions de prix. Après plusieurs mois de hausse, les prix affichés se maintiennent donc à haut niveau : sur le marché des appartements, ils ne font que s'effriter, alors que sur celui des maisons, ces prix ne perdent que 0.5 % au cours des 3 derniers mois, tout en restant à 2.2 % au-dessus de leur niveau de mars 2016.

L'augmentation des prix signés reste alors soutenue : avec + 0.6 % au cours des 3 derniers mois, contre + 0.7 % en mars 2016 (et + 0.5 % en 2015, à la même époque).

Le rythme de progression des prix signés qui s'était nettement redressé en 2016 se renforce encore : avec en mars, + 3.6 % sur un an. L'année dernière, à la même époque, les prix signés augmentaient de 1.1 % sur l'ensemble du marché.

Ce sont les prix des maisons qui progressent toujours le plus rapidement, avec + 3.8 % sur un an. Alors que le rythme d'augmentation des prix des appartements est maintenant comparable (+ 3.5 %).

#### ACCÉLÉRATION SUR LES PRIX DU NEUF

Les tensions sur les prix étaient restées fortes durant l'hiver. Mais avec l'arrivée du printemps les prix hésitent, comme souvent à cette période de l'année. Sur un marché toujours bien orienté, les prix sont donc restés stables en mars, au cours des 3 derniers mois.

Mais sur un an, la hausse des prix se renforce encore : avec + 2.5 % en mars, confirmant l'accélération qui se constate depuis l'été 2015 et après trois années de recul ou d'hésitations. Ce sont les prix des maisons qui augmentent toujours le plus rapidement (+ 4.2 %) : depuis l'été 2016, l'accélération est notable. En revanche, la hausse des prix des appartements (+ 2.1 %) reste moins rapide, comme cela se constate depuis deux ans.



## ANCIEN LES PRIX DES APPARTEMENTS

### DANS 34 VILLES À 1 AN

			Prix/m <sup>2</sup> signé	Évolution prix affiché	Évolution prix signé
Alsace	BAS-RHIN	Strasbourg	3 253 €	+6,2 %	+8,5 %
Alsace	HAUT-RHIN	Mulhouse	1 467 €	-2,6 %	0,0 %
Aquitaine	GIRONDE	Bordeaux	3 919 €	+6,7 %	+8,2 %
Auvergne	PUY-DE-DÔME	Clermont-Fd	2 129 €	+3,0 %	+4,3 %
Basse-Normandie	CALVADOS	Caen	2 338 €	+1,8 %	+2,0 %
Bourgogne	CÔTE-D'OR	Dijon	2 341 €	-0,1 %	-0,2 %
Bretagne	FINISTÈRE	Brest	1 747 €	+2,5 %	+8,4 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	Rennes	2 943 €	+1,5 %	+2,9 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	Tours	2 629 €	+8,6 %	+8,8 %
Centre	LOIRET	Orléans	2 202 €	+2,2 %	+1,4 %
Champagne-Ardenne	MARNE	Reims	2 404 €	+3,1 %	+5,1 %
Franche-Comté	DOUBS	Besançon	2 052 €	+7,2 %	+6,2 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Le Havre	1 938 €	-5,1 %	-5,8 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Rouen	2 263 €	-2,3 %	-2,2 %
Île-de-France	PARIS	<b>PARIS</b>	<b>9 061 €</b>	+5,2 %	+5,2 %
Languedoc-Roussillon	GARD	Nîmes	2 096 €	+8,4 %	+10,8 %
Languedoc-Roussillon	HÉRAULT	Montpellier	2 856 €	+3,6 %	+3,1 %
Languedoc-Roussillon	PYRÉNÉES-ORIENTALES	Perpignan	1 452 €	-6,6 %	-9,3 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	Limoges	1 507 €	-1,2 %	-2,0 %
Lorraine	MOSELLE	Metz	2 231 €	+6,3 %	+8,4 %
Midi-Pyrénées	HAUTE-GARONNE	Toulouse	2 923 €	+1,2 %	+3,3 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	Lille	2 984 €	+3,9 %	+3,2 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	Nantes	3 165 €	+5,2 %	+5,6 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	Angers	2 128 €	+1,7 %	+0,6 %
Pays de la Loire	SARTHE	Le Mans	1 919 €	+9,1 %	+12,7 %
Picardie	SOMME	Amiens	2 342 €	+1,9 %	+4,6 %
PACA	ALPES-MARITIME	Nice	4 093 €	+5,3 %	+5,5 %
PACA	BOUCHES-DU-RHÔNE	Aix-en-Pce	3 950 €	+2,1 %	+1,3 %
PACA	BOUCHES-DU-RHÔNE	<b>MARSEILLE</b>	<b>2 729 €</b>	+2,5 %	+3,4 %
PACA	VAR	Toulon	2 456 €	+3,2 %	+1,2 %
Rhône-Alpes	ISÈRE	Grenoble	2 543 €	+0,4 %	+1,5 %
Rhône-Alpes	LOIRE	St-Étienne	1 327 €	-5,3 %	-6,8 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	<b>LYON</b>	<b>4 011 €</b>	+5,4 %	+6,1 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	Villeurbanne	2 957 €	-0,3 %	+0,2 %

## ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

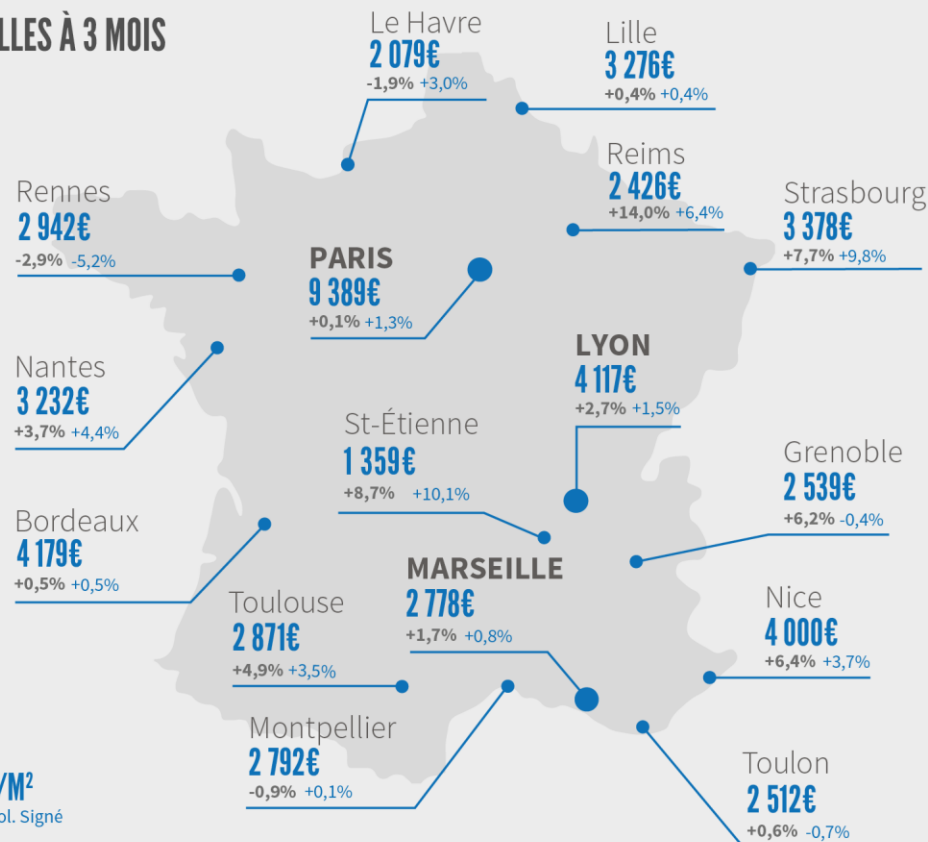
### PROGRESSION SOUTENUE DES PRIX

Après une année de progression soutenue et une accélération inhabituelle durant l'hiver dernier, le rythme de progression des prix commence à ralentir dans la plupart des villes de plus de 100 000 habitants. **Mais face à une demande qui ne fléchit pas, les tensions sur les prix se maintiennent, presque partout.** La hausse reste très rapide (plus de 5 % sur un an) dans la plupart des grandes capitales régionales. Tel est le cas à Bordeaux, à Lyon, à Nantes ou à Strasbourg.

En revanche, sur Paris la hausse est toujours en accélération, avec + 5.2 % sur un an, en dépit d'un ralentissement récent : les prix qui ont déjà retrouvé leurs niveaux de 2011 dépassent largement les 9 000 €/m<sup>2</sup> et aucun arrondissement ne reste à la traine. Et après des hésitations, la hausse des prix se consolide sur Marseille, avec + 3.4 % sur un an.

Mais les prix reculent toujours rapidement sur Le Havre, Perpignan ou Saint Etienne. Et les hésitations laissent progressivement la place à la baisse des prix à Limoges et à Rouen.

### DANS 16 VILLES À 3 MOIS

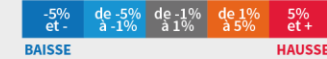


**LÉGENDE**  
 Ville  
**PRIX SIGNÉS/M<sup>2</sup>**  
 Évol. Affiché Évol. Signé

## ANCIEN LES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

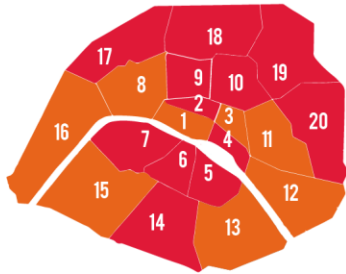
### LÉGENDE

Évolution du prix 1 an signé



PRIX SIGNÉS/M<sup>2</sup> Évolution 1 an affiché Évolution 1 an signé

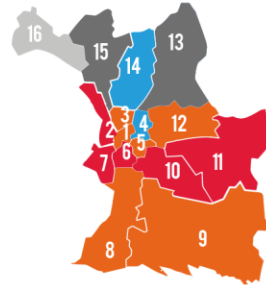
### PARIS



GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
<b>9 389€</b>	
Affiché +0,1%	Signé +1,3%
À 1 AN	
<b>9 061€</b>	
Affiché +5,2%	Signé +5,2%

1 8 530 € +2,5% +4,4%	11 8 387 € +3,3% +2,6%
2 9 504 € +5,8% +5,1%	12 7 989 € +5,6% +4,7%
3 9 707 € +4,1% +4,4%	13 7 586 € +1,8% +1,1%
4 11 203 € +13,0% +11,9%	14 8 707 € +6,7% +6,7%
5 10 573 € +4,8% +5,4%	15 8 618 € +3,8% +4,8%
6 12 756 € +4,0% +5,7%	16 10 217 € +2,2% +3,2%
7 11 902 € +7,5% +6,1%	17 9 056 € +8,7% +6,7%
8 10 436 € +2,6% +2,1%	18 7 999 € +6,4% +6,5%
9 9 133 € +6,7% +7,5%	19 6 923 € +4,9% +5,3%
10 7 964 € +6,6% +8,2%	20 6 971 € +6,1% +6,0%

### MARSEILLE



GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
<b>2 778€</b>	
Affiché +1,7%	Signé +0,8%
À 1 AN	
<b>2 729€</b>	
Affiché +2,5%	Signé +3,4%

1 2 526 € +3,9% +3,8%	9 2 736 € +1,2% +2,4%
2 3 227 € +11,2% +7,3%	10 2 265 € +4,4% +5,3%
3 1 682 € +0,6% +1,4%	11 2 886 € +7,4% +5,1%
4 2 453 € -6,5% -2,8%	12 2 882 € +0,5% +4,8%
5 2 836 € +0,1% +3,8%	13 2 110 € +0,9% +0,2%
6 3 082 € +7,5% +6,4%	14 1 455 € -7,6% -1,7%
7 3 830 € +5,0% +5,4%	15 1 376 € -3,4% +0,4%
8 3 720 € +2,2% +1,8%	16 2 765 € NC NC

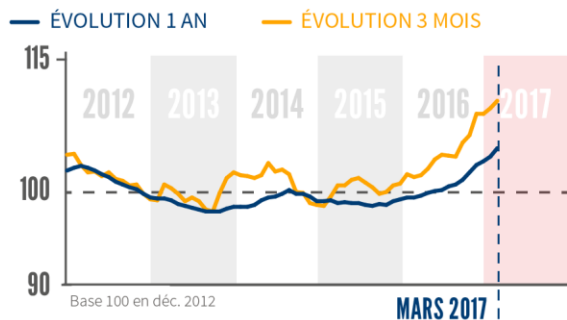
### LYON



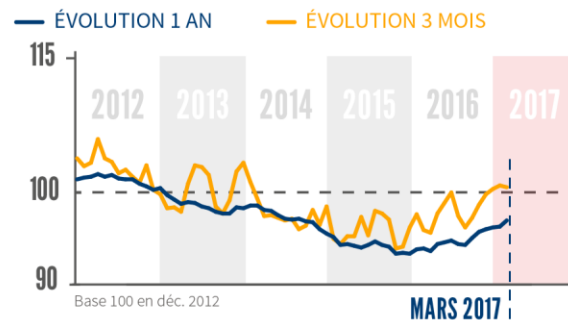
GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
<b>4 117€</b>	
Affiché +2,7%	Signé +1,5%
À 1 AN	
<b>4 011€</b>	
Affiché +5,4%	Signé +6,1%

1 4 324 € +10,9% +9,2%	6 5 035 € +6,9% +9,8%
2 5 290 € -3,0% -0,5%	7 3 800 € +2,1% +3,8%
3 4 202 € +12,4% +12,0%	8 3 266 € +3,0% +0,7%
4 4 241 € +3,7% +3,3%	9 3 027 € +1,3% +4,8%
5 3 398 € -0,7% +0,6%	

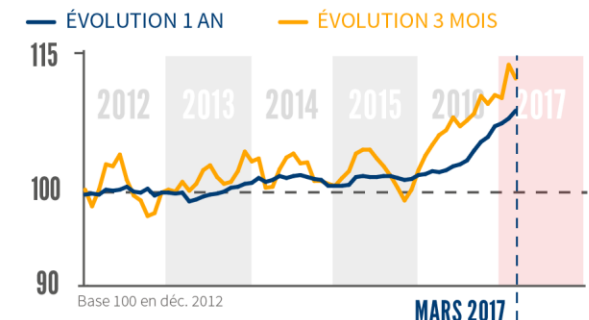
### Indice des prix signés des appartements dans l'ancien



### 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

**4,0%**



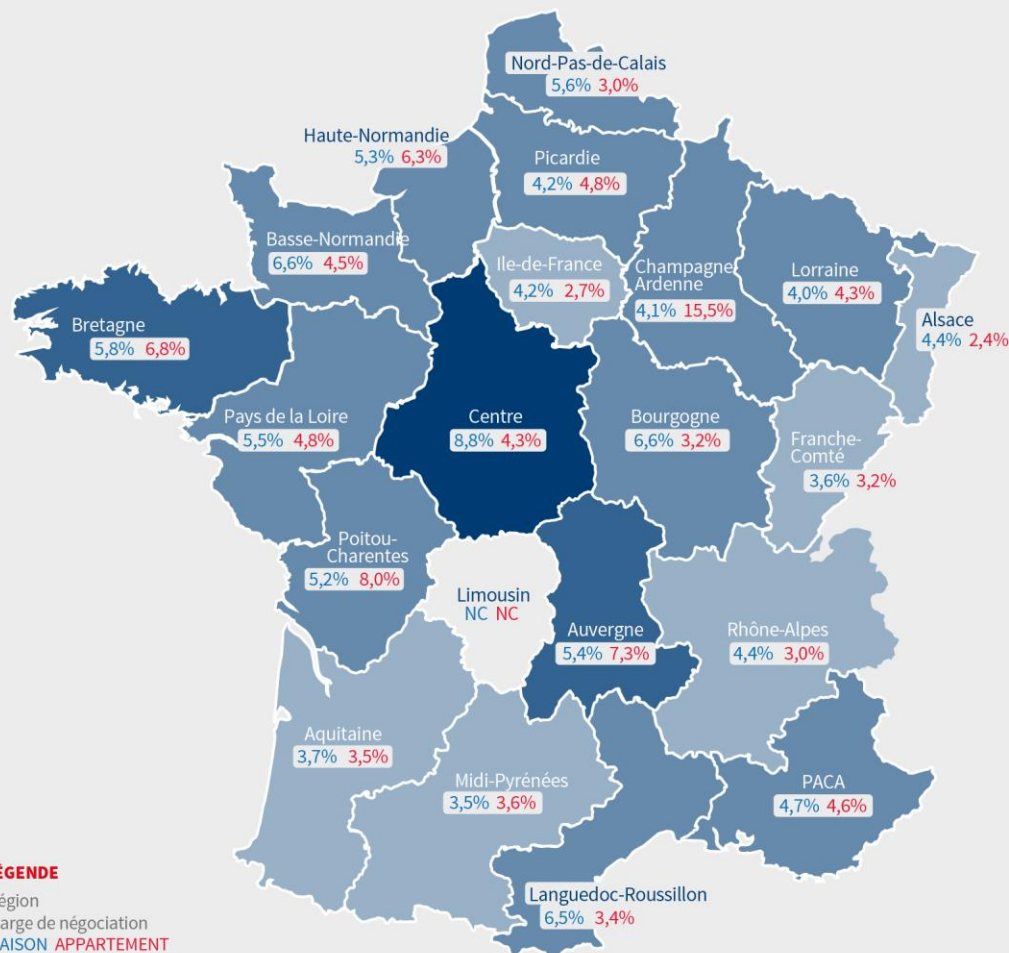
MAISON

**4,8%**



APPARTEMENT

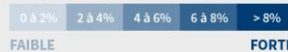
**3,3%**



**LÉGENDE**

Région  
Marge de négociation  
MAISON APPARTEMENT

Marge de négociation globale



## ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

### NOUVEAU REcul DES MARGES

En mars, France entière, la marge de négociation s'est établie à 4.0 % : 3.3 % pour les appartements et 4.8 % pour les maisons.

Les marges se sont stabilisées durant l'automne dernier, comme chaque année. Mais dès la fin de l'hiver, les tensions sur les prix signés se sont renforcées et les marges qui étaient déjà à bas niveau ont reculé en mars. En effet, face à une demande soutenue, le risque de perte des affaires par les vendeurs est réduit,

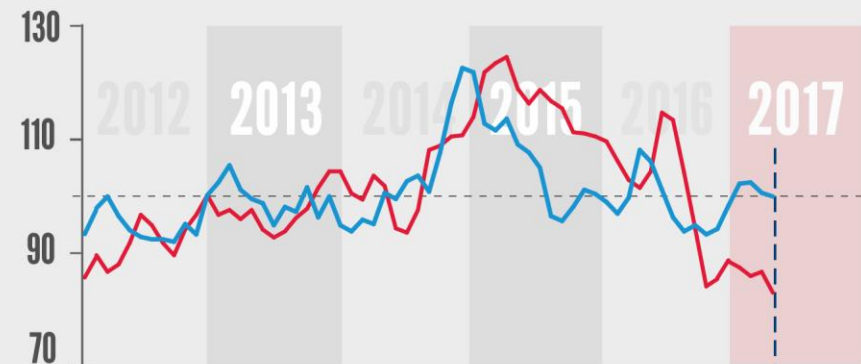
d'autant que les prix signés progressent rapidement. Les vendeurs restent donc ambitieux en matière de prix affichés et pourtant les marges diminuent. Sur le marché des maisons, les marges ne se réduisent que faiblement, les offres de prix des vendeurs restant trop ambitieuses. Sur le marché des appartements, les marges se situent sous leur moyenne de longue période en raison d'une plus grande modération sur les prix affichés.

## 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



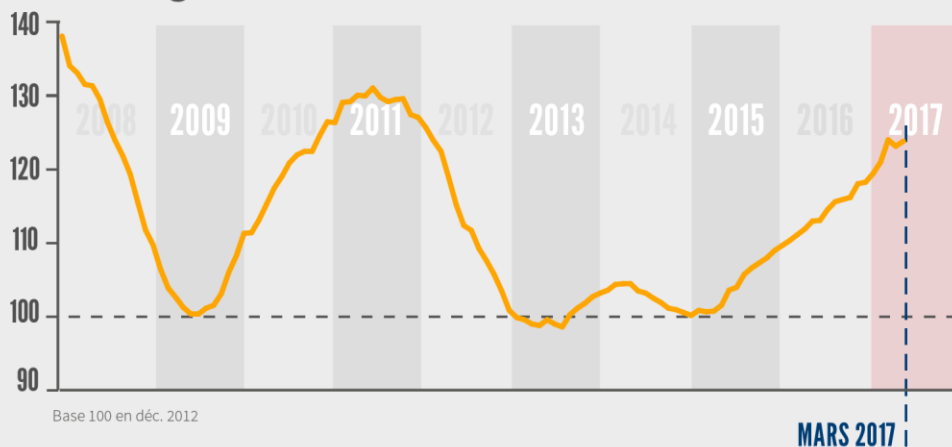
Base 100 en déc. 2012

**MARS 2017 !**

## ANCIEN LE VOLUME DE TRANSACTIONS

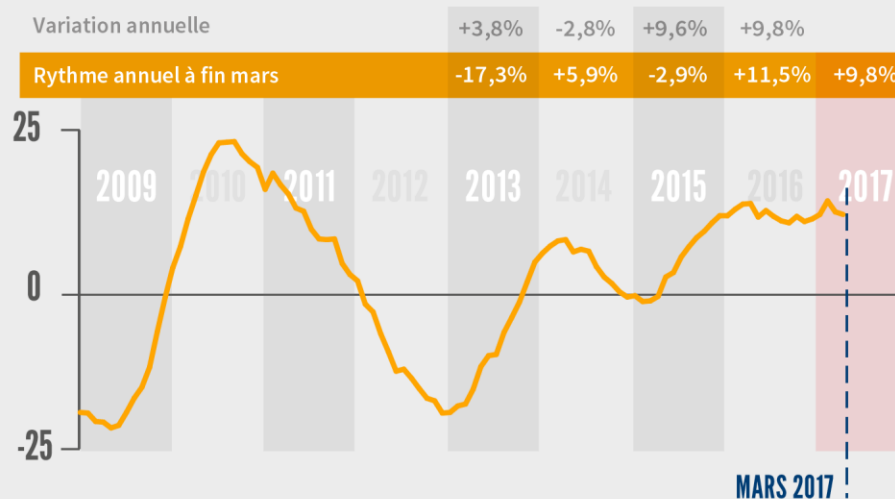
### INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

#### Niveau annuel glissant



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

#### Niveau annuel glissant



### “ ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

#### UNE PÉRIODE DE TRÈS HAUTE CONJONCTURE

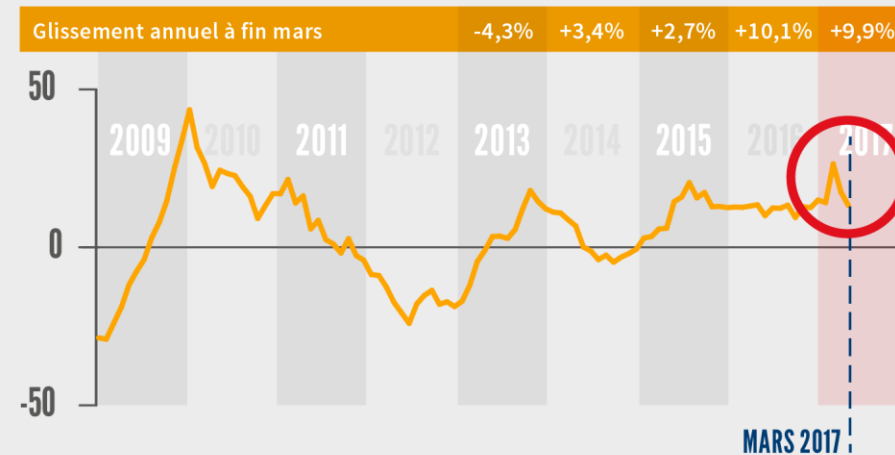
Depuis la fin de l'année 2015, le rythme annuel de progression des ventes se maintient autour de 10 %.

En mars il était de 9,8 %, le dynamisme des ventes étant toujours porté par des conditions de crédit particulièrement favorables et qui ne se sont que modérément dégradées au cours des derniers mois.

Habituellement, le marché se ressaisit avec l'arrivée du printemps.

Pourtant en mars, les ventes n'ont augmenté que de 9,9 %, en niveau trimestriel glissant. Mais après un début d'année exceptionnel et durant lequel il est très rare d'observer une demande aussi forte, le ralentissement des ventes n'est guère surprenant. D'ailleurs, le niveau de l'activité constaté au 1er trimestre 2017 est comparable à celui observé durant les années de très haute conjoncture.

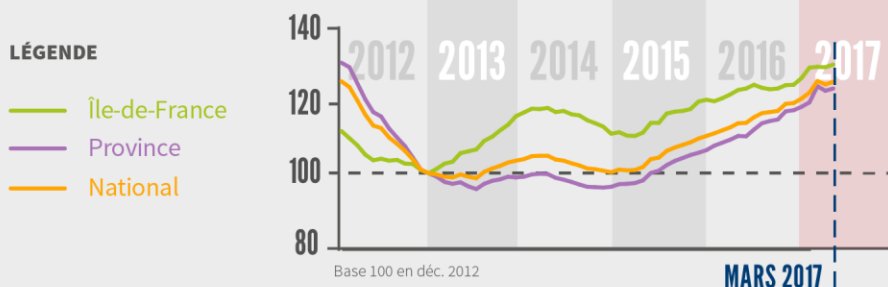
#### Niveau trimestriel glissant



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

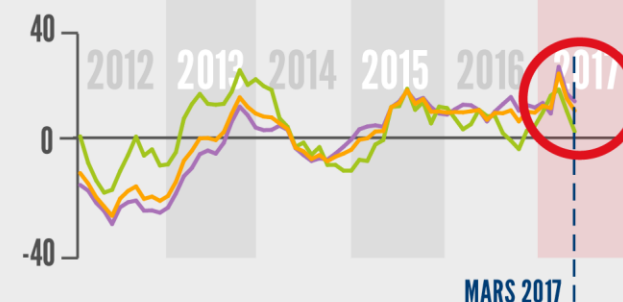
### INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ Niveau annuel glissant

Variation annuelle IDF	+16,3%	-4,5%	+7,4%	+7,6%	
Rythme annuel à fin mars IDF	-4,1%	+14,0%	-5,6%	+10,3%	+5,6%
Variation annuelle Province	-0,9%	-2,0%	+10,6%	+10,8%	
Rythme annuel à fin mars Province	-21,6%	+2,6%	-1,7%	+12,1%	+11,6%



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

Glissement annuel à fin mars IDF	+12,2%	+4,2%	-0,5%	+10,2%	+2,5%
Glissement annuel à fin mars Province	-10,4%	+3,1%	+4,2%	+10,1%	+13,2%



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

### UN DYNAMISME INÉGAL SELON LES RÉGIONS

Sur un marché très dynamique dans l'ensemble, les inégalités territoriales se renforcent depuis le début de l'année. Dans certaines régions, la demande hésite et n'a pas conservé sa vigueur de

l'automne 2016 : tel est le cas en Bourgogne, en Ile de France et en Midi-Pyrénées où les ventes de logements anciens n'ont que très faiblement progressé au cours des 3 derniers mois. Et la demande commence à reculer en Bretagne et en Lorraine, alors que le Limousin

enregistre un nouveau repli de l'activité.

En revanche, les ventes augmentent toujours rapidement (au moins 20 %) dans le Nord-Pas de Calais, en PACA, dans les Pays de la Loire et en Poitou-Charentes.

Ailleurs, l'activité progresse de 6 à 12 %, mais à un rythme souvent deux fois moins rapide qu'auparavant.



PRIX



NÉGOCIATION



TRANSACTIONS



SeLoger

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 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 2008-2016 (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](mailto:michel@mouillart.fr)  
06 07 65 59 95

Sarah KROICHVILI  
[sarah.kroichvili@seloger.com](mailto:sarah.kroichvili@seloger.com)  
06 20 45 25 16

Retrouvez toutes les données du baromètre LPI-SeLoger sur [www.lespriximmobiliers.com](http://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 et Sogeprom**