

BAROMÈTRE DES
PRIX IMMOBILIERS

€

LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN MARS 2018



SeLoger

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

AVRIL 2018 LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

3 540€

PRIX DU M² SIGNÉ
en France,
dans l'ancien

Tensions saisonnières sur
les prix de l'ancien

+1,2%

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

Des tensions sur les prix
très fortes dans 25 % des
villes

4,4%

MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien,
tous biens confondus

Repli saisonnier
des marges

-6,7%

VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Un rebond saisonnier
modeste

ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

TENSIONS SAISONNIÈRES SUR LES PRIX DE L'ANCIEN

Après plusieurs mois d'allègement des tensions sur les prix des logements anciens, le rythme de la hausse a rebondi en mars, comme cela est habituel à la fin de l'hiver. La progression des prix signés constatée au cours des 3 derniers mois a été de 1.2 % en mars pour l'ensemble du marché, contre + 0.8 % il y a un an à la même époque. En effet, alors que les prix des maisons reculaient depuis l'été 2017, ils ont rebondi en mars, avec + 1.8 %. Alors que les prix des appartements augmentent toujours à un rythme modéré (+ 0.8 %) qui n'a guère varié depuis l'été dernier.

Aussi, le rythme d'augmentation des prix signés mesuré sur un an ne fléchit plus et il se stabilise en mars, au niveau constaté depuis le début de l'année : + 4.3 % sur un an, après avoir culminé à 4.6 % en septembre 2017. Et si la hausse reste la plus forte pour les appartements (+ 4.7 % sur un an), elle se maintient à ce rythme depuis novembre 2017. Alors que la hausse des prix des maisons (+ 3.6 % sur un an) se fait maintenant plus vive qu'au cours des derniers mois.

BAISSE DES PRIX DU NEUF EN MARS

Les prix des logements neufs ont baissé en mars : - 0.7 %, au cours des 3 derniers mois. Déjà, le rythme de progression des prix avait ralenti au cours des deux premiers mois de l'année, comme cela est habituel durant les mois d'hiver. Mais le recul constaté en mars n'a rien d'exceptionnel à cette période de l'année. D'autant qu'il s'inscrit dans un paysage dominé par la contraction de la demande en réponse à la dégradation des soutiens publics (PTZ et dispositif Pinel) sur de nombreux territoires et à la suppression des aides à l'accession.

Aussi, le lent ralentissement du rythme annuel de progression des prix se confirme : avec en mars, + 3.1 %, contre 3.4 % en décembre 2017. Ce sont les prix des maisons qui ralentissent le plus rapidement, avec une progression de 5.2 % sur un an, contre plus de 5.6 % en moyenne durant l'automne dernier. Alors que sur le marché des appartements, l'atterrissage est beaucoup plus lent, avec en mars + 2.6 % sur un an, contre 2.9 % en décembre 2017.

TÉLÉCHARGER

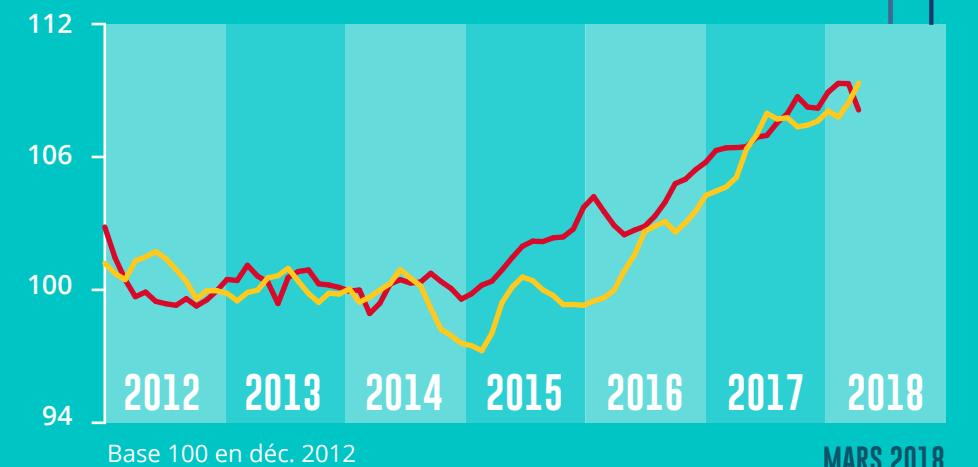
Cette analyse de Michel Mouillart
Tableau des prix
Graphique des prix signés selon l'ancienneté du bien
Graphique des prix signés selon le type de biens

	ANCIEN	NEUF
	Prix/m ² affiché	Prix/m ² signé
GLOBAL	3 505 €	4 084 €
Évolution sur 3 mois	+1,3% ↗	-0,7% ↘
Évolution sur 1 an	+4,3% ↗	+3,1% ↗
MAISON	2 994 €	2 357 €
Évolution sur 3 mois	+1,0% ↗	-1,5% ↘
Évolution sur 1 an	+3,6% ↗	+5,2% ↗
APPARTEMENT	3 913 €	4 780 €
Évolution sur 3 mois	+1,4% ↗	-0,6% ↘
Évolution sur 1 an	+4,7% ↗	+2,6% ↗

INDICE DES PRIX SIGNÉS

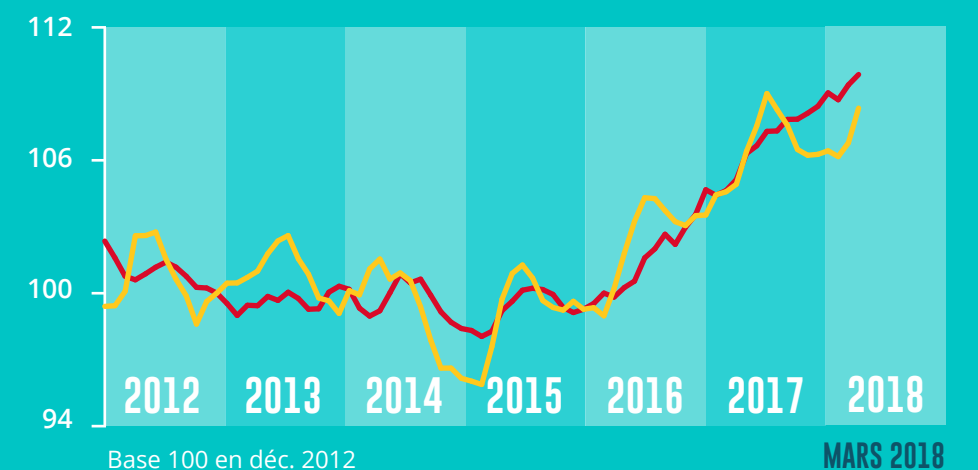
SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN

— Neuf
— Ancien



SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement
— Maison



ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

DES TENSIONS SUR LES PRIX TRÈS FORTES DANS 25 % DES VILLES

Alors que France entière la demande s'est affaiblie depuis l'été dernier, le rythme de progression des prix des appartements est stabilisé à 4,7 % depuis novembre 2017. Pourtant, dans un quart des villes de plus de 100 000 habitants, la hausse des prix y est plus rapide. Ainsi à Bordeaux où l'augmentation des prix des appartements anciens accélère encore en mars, au rythme de 16,4 % sur un an, après une pause relative en février. L'accélération se constate aussi sur Lyon et sur Rennes, voire sur Paris. Et la hausse reste soutenue sur Lille.

Ainsi sur Paris où la hausse est maintenant de 8,1 % sur un an, les prix y dépassent les 10 000 €/m² dans 8 arrondissements et s'en rapprochent dans 2 autres !

Mais face à une demande déprimée, les prix reculent toujours à Besançon, au Mans et à Mulhouse. Alors qu'ils sont à peu près stabilisés sur un an à Clermont-Ferrand, Grenoble, Limoges, Nice et Tours.

Ailleurs le rythme de progression des prix ralentit toujours.

DANS 34 VILLES SUR 1 AN

			Prix/m ² signé	Évolution prix affiché	Évolution prix signé
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	3 281 €	+1,7 %	+1,4 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 296 €	+0,3 %	-4,3 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 590 €	+15,4 %	+16,4 %
Auvergne	PUY-DE-DÔME	CLERMONT-FD	2 154 €	-1,6 %	-0,4 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	2 314 €	+2,1 %	+3,1 %
Bourgogne	CÔTE-D'OR	DIJON	2 426 €	+3,9 %	+4,7 %
Bretagne	FINISTÈRE	BREST	1 858 €	-0,8 %	+4,3 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	3 099 €	+6,4 %	+7,1 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	2 710 €	+0,5 %	+0,4 %
Centre	LOIRET	ORLEANS	2 243 €	+2,4 %	+0,7 %
Champagne-Ardenne	MARNE	REIMS	2 473 €	+5,7 %	+5,7 %
Franche-Comté	DOUBS	BESANÇON	1 913 €	-2,1 %	-6,2 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	1 916 €	+2,2 %	+0,9 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 417 €	+2,9 %	+2,5 %
Ile-de-France	PARIS	PARIS	9 620 €	+6,6 %	+8,1 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 215 €	+1,7 %	+0,9 %
Languedoc-Roussillon	HÉRAULT	MONTPELLIER	3 021 €	+3,7 %	+4,2 %
Languedoc-Roussillon	PYRÉNÉES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 597 €	-4,3 %	+1,1 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 510 €	+1,0 %	+0,3 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	2 162 €	+4,6 %	+2,2 %
Midi-Pyrénées	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	2 997 €	+3,4 %	+3,4 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 178 €	+6,5 %	+8,4 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	3 449 €	+5,8 %	+5,9 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	2 168 €	+9,2 %	+5,5 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	1 795 €	-8,5 %	-7,5 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 219 €	+0,6 %	+1,0 %
PACA	ALPES-MARITIME	NICE	4 257 €	-0,9 %	+0,2 %
PACA	BOUCHES-DU-RHÔNE	AIX-EN-PROVENCE	4 108 €	+6,2 %	+3,0 %
PACA	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARSEILLE	3 004 €	+0,9 %	+1,4 %
PACA	VAR	TOULON	2 332 €	+3,5 %	+2,2 %
Rhône-Alpes	ISÈRE	GRENOBLE	2 571 €	+1,3 %	+0,5 %
Rhône-Alpes	LOIRE	ST-ÉTIENNE	1 376 €	+6,6 %	+4,4 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	LYON	4 475 €	+7,8 %	+9,0 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	VILLEURBANNE	2 951 €	+2,9 %	+3,9 %

[TÉLÉCHARGER](#) ↓

Cette analyse de Michel Mouillart
Tableau des 34 villes sur 1 an
Carte des 16 villes sur 3 mois

DANS 16 VILLES SUR 3 MOIS

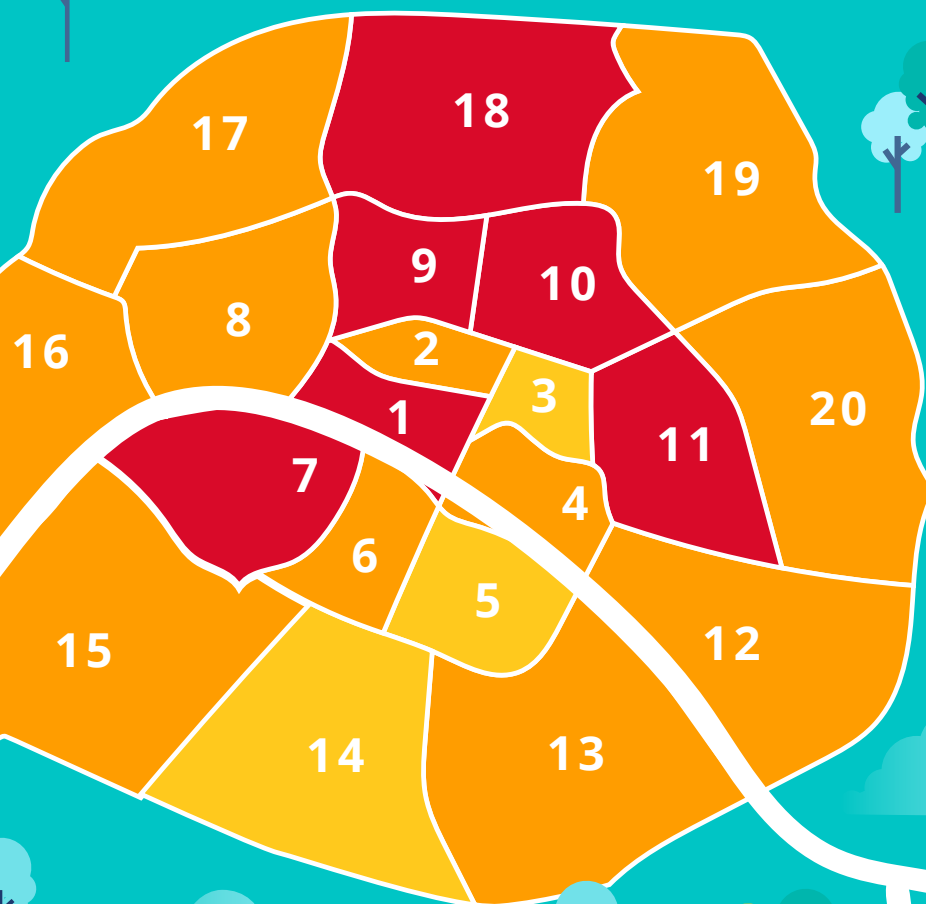


LÉGENDE

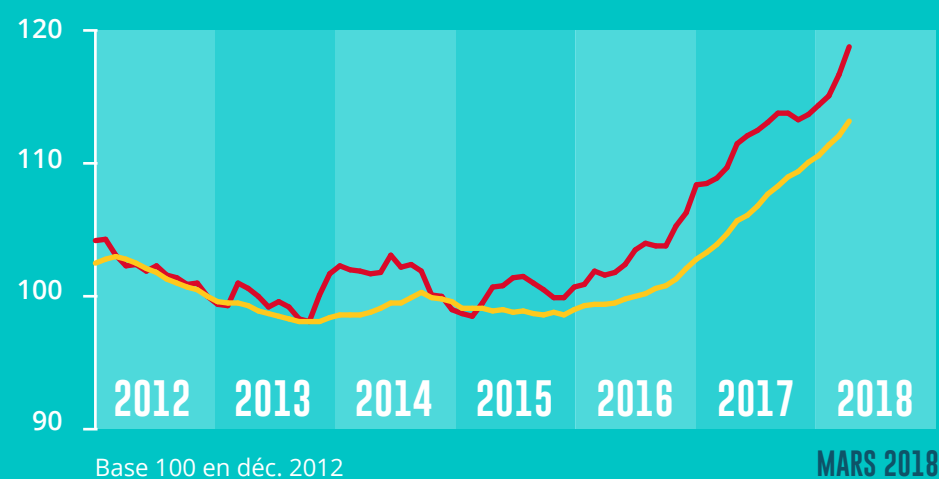
Ville
PRIX/M² SIGNÉ

Évol. Affiché Évol. Signé

PARIS



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



FOCUS
VILLE

SUR 3 MOIS

10 033 €

Affiché +3,1% Signé +3,6%

SUR 1 AN

9 620 €

Affiché +6,6% Signé +8,1%



SeLoger®

LPI-SELOGER

LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN À PARIS PAR ARRONDISSEMENT

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	9 008 €	+14,7 %	+10,6 %
2	10 032 €	+3,8 %	+6,5 %
3	10 503 €	+0,5 %	+2,8 %
4	11 761 €	+5,4 %	+8,5 %
5	10 982 €	+5,6 %	+4,6 %
6	12 852 €	+3,7 %	+5,8 %
7	13 088 €	+9,9 %	+9,5 %
8	10 822 €	+6,4 %	+8,4 %
9	9 859 €	+9,3 %	+10,1 %
10	9 198 €	+8,0 %	+9,4 %
11	8 598 €	+7,4 %	+9,8 %
12	8 680 €	+6,1 %	+8,1 %
13	8 117 €	+7,3 %	+8,5 %
14	9 280 €	+1,7 %	+3,0 %
15	9 257 €	+6,0 %	+5,8 %
16	11 004 €	+8,3 %	+9,0 %
17	9 883 €	+2,3 %	+5,5 %
18	8 554 €	+10,2 %	+12,7 %
19	6 940 €	+5,4 %	+6,6 %
20	7 366 €	+5,6 %	+6,6 %

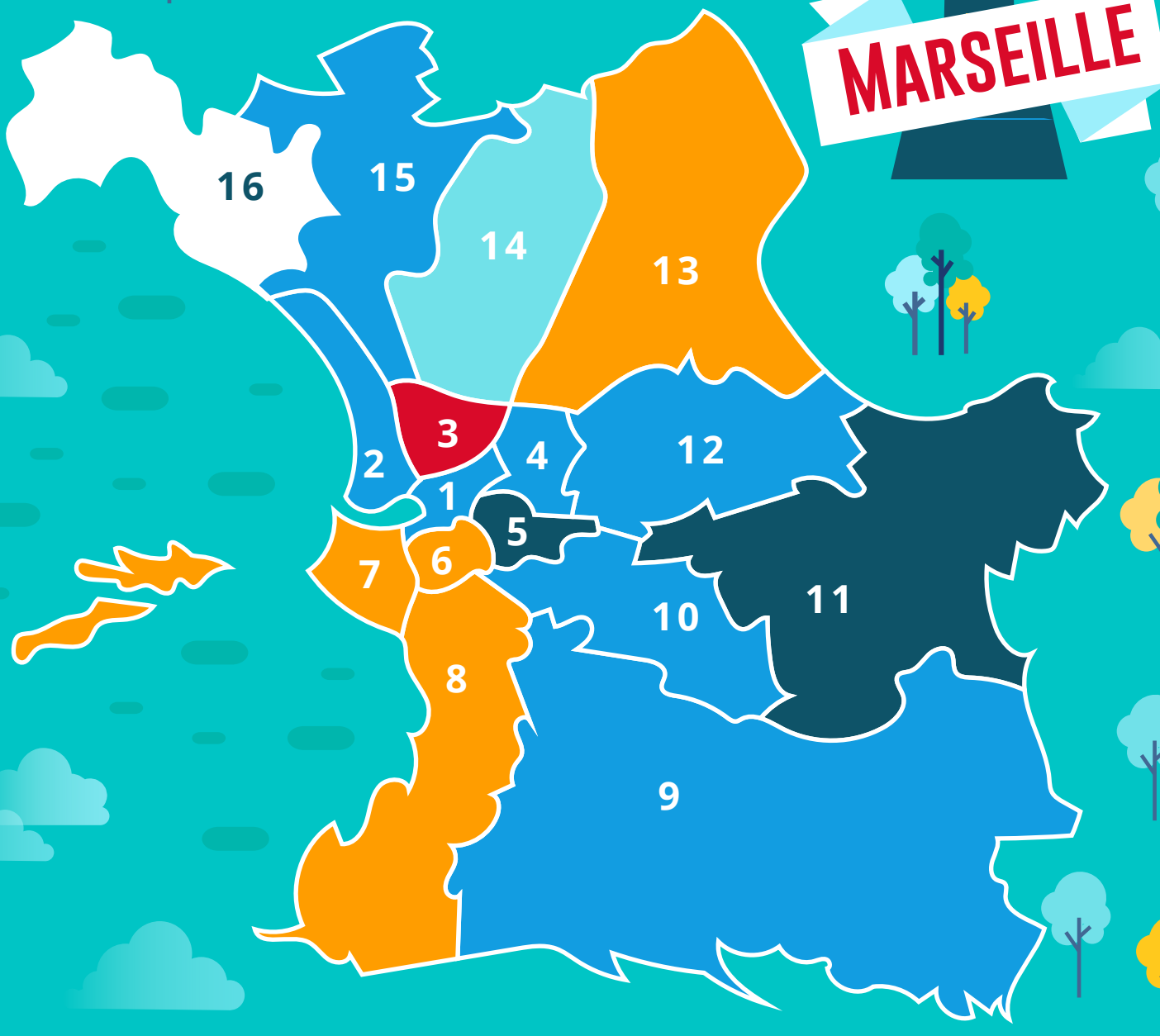
LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² signé

-5% et -	de -5% à -1%	de -1% à 1%	de 1% à 5%	de 5% à 9%	9% et +
----------	--------------	-------------	------------	------------	---------

TÉLÉCHARGER ↓

Carte de Paris
Graphique des prix signés dans l'ancien
Tableau des prix



MARSEILLE

FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

3 127 €

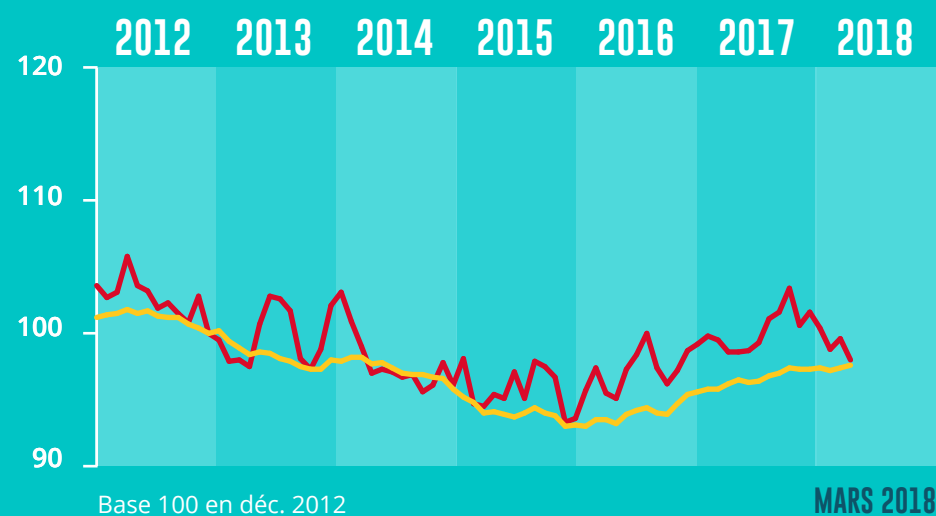
Affiché -1,7% Signé -2,4%

SUR 1 AN

3 004 €

Affiché +0,9% Signé +1,4%

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN À MARSEILLE PAR ARRONDISSEMENT

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	2 503 €	-1,4 %	-2,4 %
2	2 755 €	-1,2 %	-2,7 %
3	1 591 €	+12,7 %	+13,4 %
4	2 518 €	+4,4 %	-1,7 %
5	2 615 €	-5,0 %	-5,9 %
6	3 524 €	+6,8 %	+6,1 %
7	3 983 €	+2,7 %	+6,0 %
8	4 079 €	+4,8 %	+9,0 %
9	2 625 €	-2,9 %	-3,6 %
10	2 238 €	-1,9 %	-1,3 %
11	2 517 €	-8,0 %	-5,0 %
12	2 844 €	-3,4 %	-1,1 %
13	2 311 €	+0,4 %	+3,3 %
14	1 329 €	+5,5 %	-0,9 %
15	1 424 €	-0,2 %	-1,0 %
16	3 003 €	NC	NC

LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² signé

-5% et -	de -5% à -1%	de -1% à 1%	de 1% à 5%	de 5% à 9%	9% et +
-------------	-----------------	----------------	---------------	---------------	------------

LPI-SELOGER

lpi
1^{er} observatoire
des Prix Immobiliers
du secteur privé

SeLoger

TÉLÉCHARGER

Carte de Marseille
Graphique des prix signés dans l'ancien
Tableau des prix

LYON

FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

4 400 €

Affiché **-3,9%** Signé **-4,7%**

SUR 1 AN

4 475 €

Affiché **+7,8%** Signé **+9,0%**

LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN À LYON PAR ARRONDISSEMENT

Prix/m² signé Affiché Signé

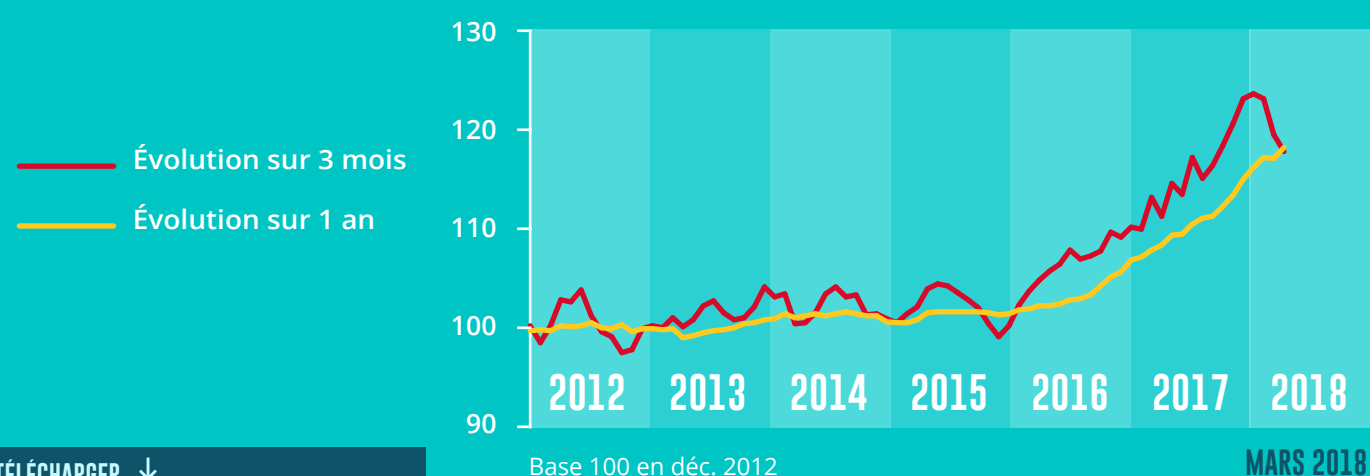
1	5 107 €	+17,9 %	+22,0 %
2	5 464 €	+12,1 %	+10,4 %
3	4 472 €	+4,8 %	+6,1 %
4	4 510 €	-2,7 %	-0,8 %
5	4 273 €	+12,7 %	+9,5 %
6	5 583 €	+5,2 %	+6,5 %
7	4 090 €	+13,4 %	+14,7 %
8	3 515 €	+4,2 %	+8,3 %
9	3 265 €	+9,4 %	+8,1 %

LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² signé

-5% et -	de -5% à -1%	de -1% à 1%	de 1% à 5%	de 5% à 9%	9% et +
-------------	-----------------	----------------	---------------	---------------	------------

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



TÉLÉCHARGER ↓

Carte de Lyon
Graphique des prix signés dans l'ancien
Tableau des prix

LPI-SELOGER

lpi
1^{er} observatoire
des Prix Immobiliers
du secteur privé

SeLoger

ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

REPLI SAISONNIER DES MARGES

En mars, France entière, la marge de négociation s'est établie à 4.4 %, en moyenne : 3.8 % pour les appartements et 5.2 % pour les maisons.

Comme chaque année, les marges se sont repliées avec l'arrivée du printemps. L'embellie saisonnière de la demande s'accompagne en effet d'une pression plus vive sur les prix signés, même lorsque le marché ne fait pas preuve d'un entrain exceptionnel. C'est sur le marché des maisons que le repli des marges est le plus marqué : après plusieurs mois d'affaiblissement des prix signés, leur remontée récente y contribue largement. En revanche, sur le marché des appartements, le repli des marges est plus modéré qu'à l'habitude : les tensions sur les prix affichés qui sont réapparues comme chaque année en février se renforcent, les ambitions des vendeurs n'ayant pas été altérées par la contraction de l'activité.

MARGE DE NÉGOCIATION



LÉGENDE

Région

Maison Appartement

Marge de négociation globale

0 à 2% 2 à 4% 4 à 6% 6 à 8% > 8%

FRANCE ENTIÈRE

GLOBAL

4,4%

MAISON

5,2%

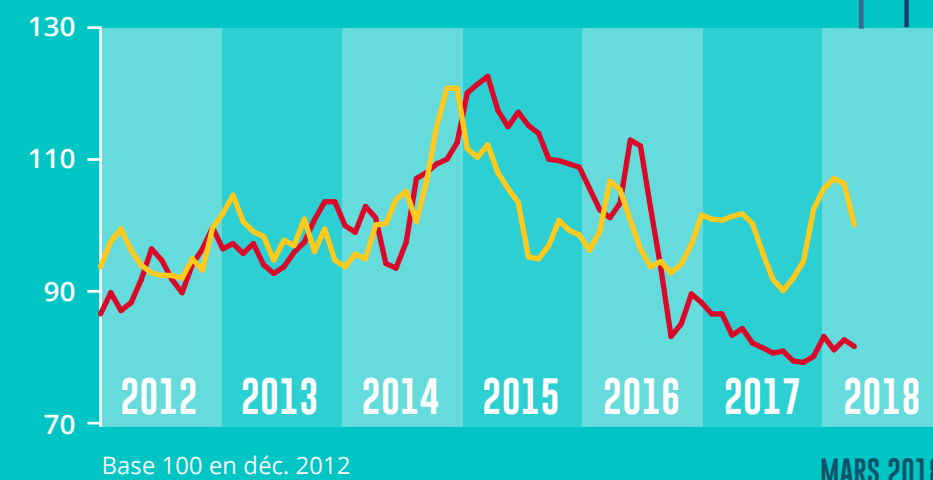
APPARTEMENT

3,8%

INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

SELON LE TYPE DE BIENS

Appartement
Maison



TÉLÉCHARGER

Cette analyse de Michel Mouillart
Carte de France
Graphique d'évolution de la marge de négociation

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

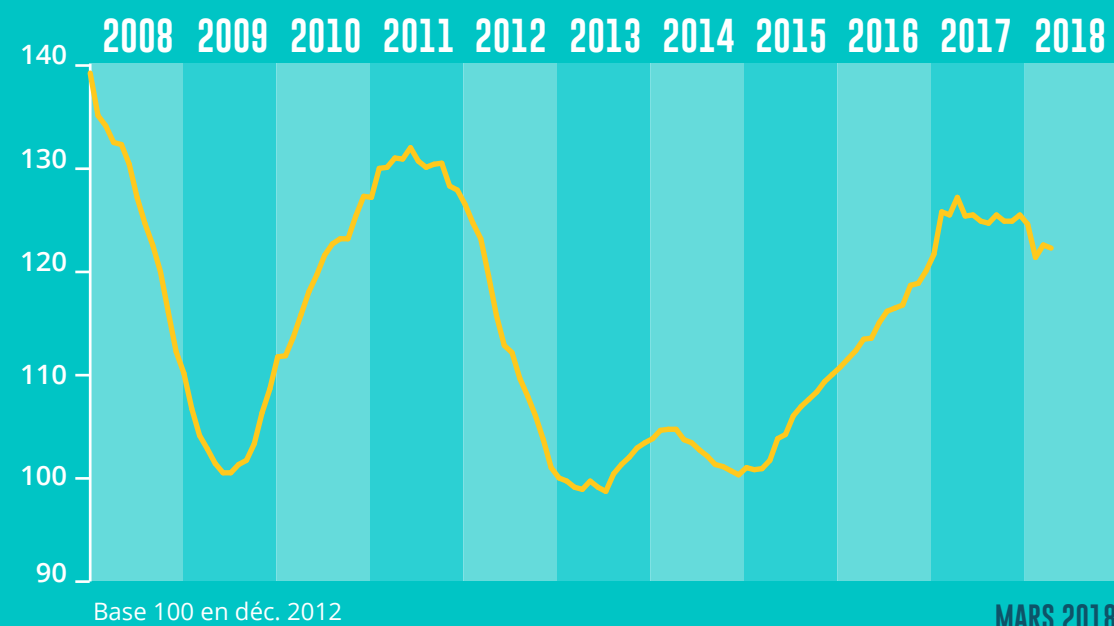
UN REBOND SAISONNIER MODESTE

Avec le retour du printemps, le marché de l'ancien se ressaisit, après le calme des mois d'hiver. La demande s'est donc redressée en mars, mais le rebond des ventes a été moins marqué qu'à l'habitude. La remise en cause des soutiens publics (PTZ et aides personnelles à l'accession) pèse sur les capacités d'expression de la demande. Alors que l'allongement de la durée des prêts accordés ne peut plus compenser la hausse des prix qui ampute la solvabilité des candidats à l'achat sur la plupart des territoires.

Ainsi, le nombre de compromis signés mesuré en niveau annuel glissant est maintenant en recul de 3.9 % sur un an. Le rebond saisonnier de la demande n'a pu inverser la tendance baissière du marché. Une marche a été descendue durant l'automne 2017. Et l'activité qui devrait souffrir des mouvements sociaux actuels, ne semble pas en mesure de se ressaisir dans les prochains mois.

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

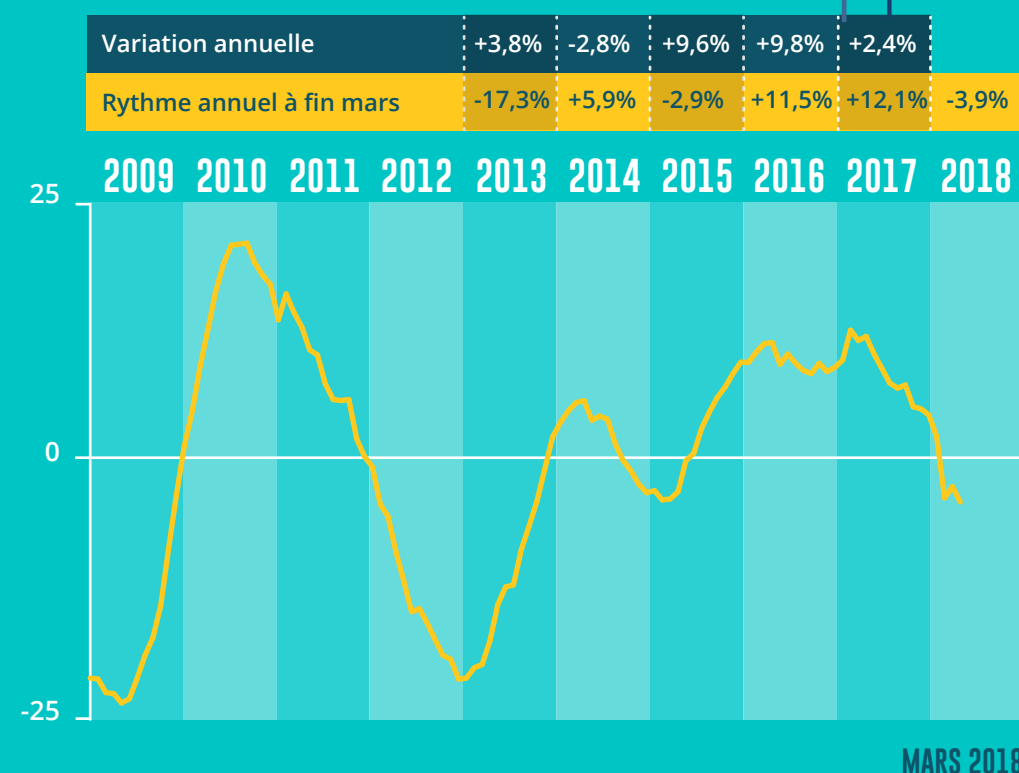


TÉLÉCHARGER ↓

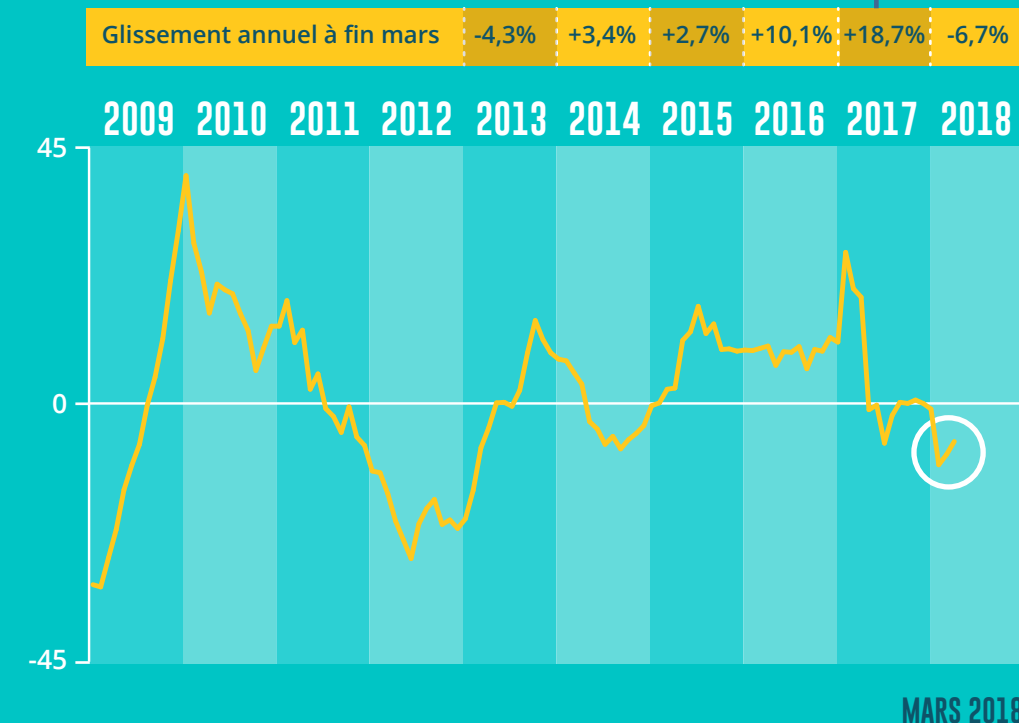
Cette analyse de Michel Mouillart
Graphique d'évolution de l'activité du marché
Graphique de variation de l'activité du marché, niveau annuel glissant
Graphique de variation de l'activité du marché, niveau trimestriel glissant

VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU ANNUEL GLISSANT



NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT



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

UN MARCHÉ MALMENÉ EN PROVINCE

Dans la plupart des régions, le nombre des ventes a descendu une marche. Et peu de régions peuvent compter sur un marché de l'ancien en expansion. C'est pourtant le cas lorsque le repli de la demande avait été précoce : comme en Alsace et en Lorraine où les ventes reprennent (5 % sur un an). Mais en Poitou-Charentes, si l'activité augmente encore rapidement (8 % sur un an), elle ralentit au fil des mois.

Et dans les régions où la demande avait décroché dès la fin 2016 (Limousin et Picardie), le marché se stabilise maintenant, après avoir descendu une marche assez haute. Alors que dans quelques régions (Franche-Comté, Ile de France et Rhône-Alpes), le marché reste sur le fil du rasoir.

Ailleurs l'activité recule (5 % sur un an) en réponse à la hausse des prix et à la remise en cause des soutiens publics à l'accession à la propriété. Le recul est particulièrement rapide (au moins 10 % sur an) en Bretagne, en Champagne-Ardenne et en Languedoc-Roussillon.

Michel Mouillart

Professeur d'Economie, FRICS
et porte-parole du baromètre LPI-SeLoger

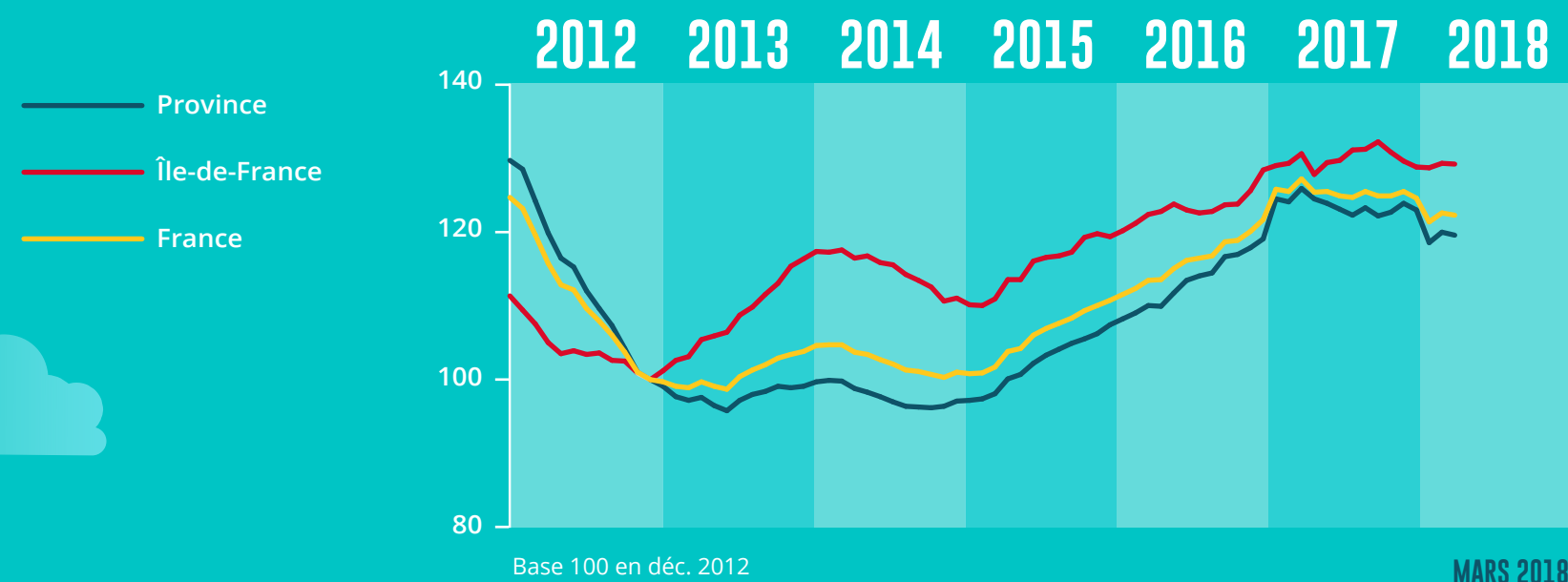
TÉLÉCHARGER ↓

Cette analyse de Michel Mouillart
Graphique d'évolution de l'activité du marché
Graphique de variation de l'activité du marché (en %)

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

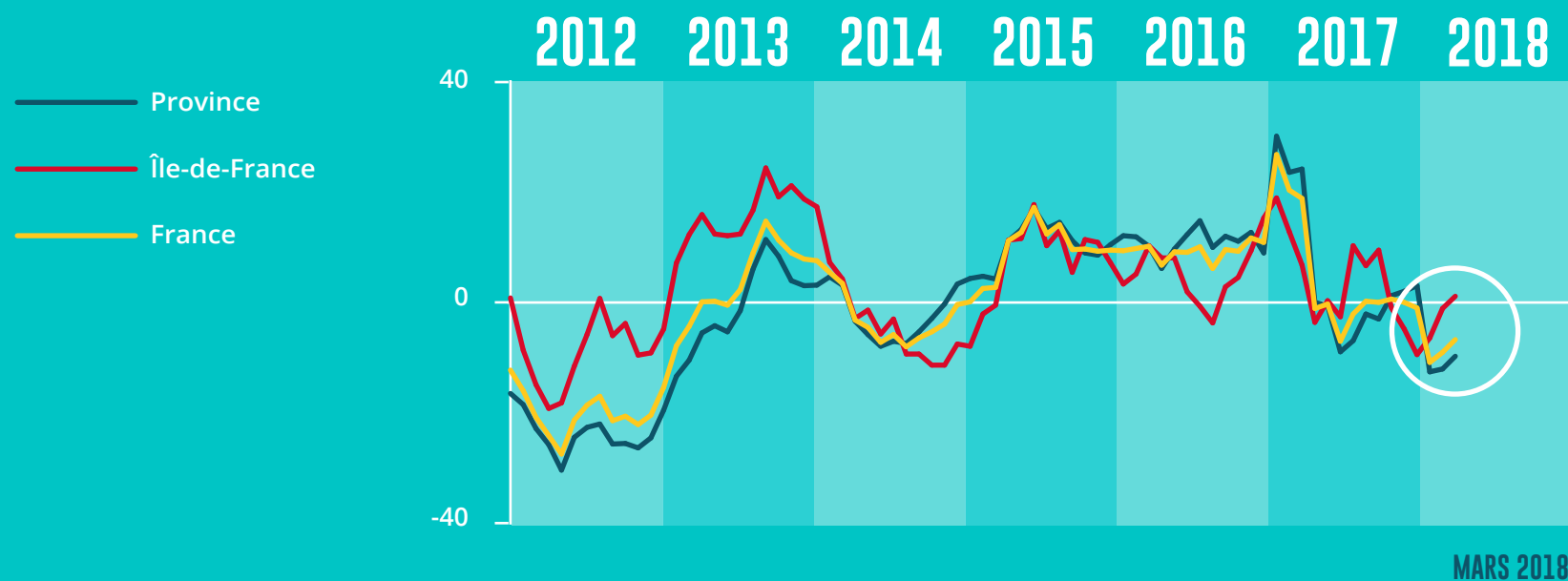
IDF	Variation annuelle	+16,3%	-4,5%	+7,4%	+7,6%	+0,3%	
	Rythme annuel à fin mars	-4,1%	+14,0%	-5,6%	+10,3%	+6,7%	-1,1%
PROVINCE	Variation annuelle	-0,9%	-2,0%	+10,6%	+10,8%	+3,3%	
	Rythme annuel à fin mars	-21,6%	+2,6%	-1,7%	+12,1%	+14,4%	-5,0%



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin mars	+12,2%	+4,2%	-0,5%	+10,2%	+6,7%	+1,1%
PROVINCE	Glissement annuel à fin mars	-10,4%	+3,1%	+4,2%	+10,1%	+24,0%	-9,7%



MÉTHODOLOGIE

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 2008-2018 (donc sur la base de plus de 3,4 millions de références actuellement disponibles).

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

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.

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.

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 5 920 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 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.

DÉFINITION

Évolution des prix sur 3 mois

Rythme d'évolution en glissement trimestriel du prix mesuré en moyenne trimestrielle glissante

Évolution des prix sur 1 an

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

**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.

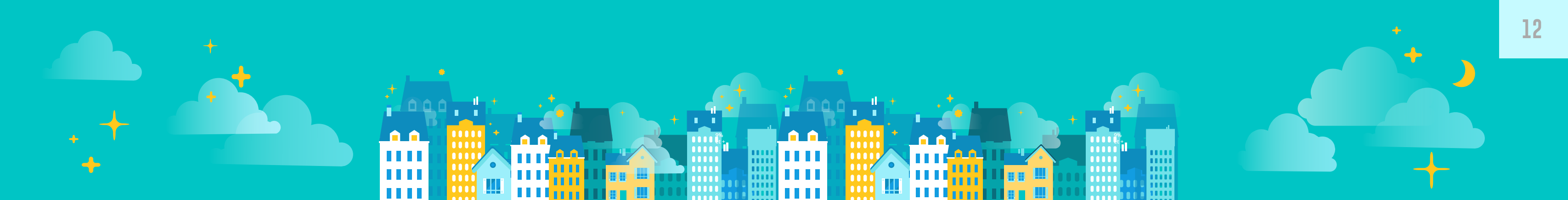
Les membres actuels en sont :

Arthurimmo.com,
BNP Paribas Immobilier
Résidentiel Ancien, CapiFrance,
Crédit Foncier, Crédit Logement,
Crédit Mutuel, Gecina, I@D,
Maisons France Confort,
OptimHome, SeLoger,
Sogeprom et Theseis

LPI SELOGER



SeLoger



LPI·SELOGER



SeLoger

