

BAROMÈTRE LPI-SELOGER DES PRIX IMMOBILIERS



Les tendances des marchés immobiliers
à fin novembre 2017

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

SeLoger

EN BREF



3 459 €

PRIX DU M² SIGNÉ
en France, dans l'ancien

**Ralentissement de la hausse
des prix de l'ancien** [ONGLET](#) [PRIX](#)

ET AUSSI...

Moindre pression sur les prix du neuf



-0,7%

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

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



4,0%

MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien, tous biens
confondus

Lente remontée des marges

[ONGLET](#) [NÉGOCIATION](#)



-7,7%

VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Une fin d'année calme

[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

GLOBAL

Évolution 3 mois
Évolution 1 an

ANCIEN

Prix/m² affiché

3 422 €

-0,4% ↓

Prix/m² signé

3 459 €

-0,7% ↓
+4,4% ↑

NEUF

Prix/m² signé

4 178 €

+0,1% ↑
+3,0% ↑

MAISON

Évolution 3 mois
Évolution 1 an

2 921 €

-1,7% ↓

2 996 €

-2,1% ↓
+3,8% ↑

2 696 €

+1,3% ↑
+5,1% ↑

APPART.

Évolution 3 mois
Évolution 1 an

3 819 €

+0,3% ↑

3 826 €

+0,1% ↑
+4,8% ↑

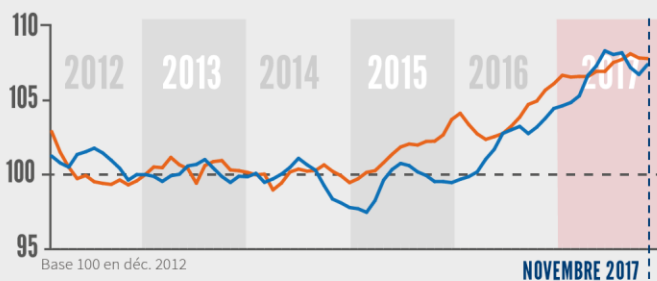
4 786 €

-0,3% ↓
+2,6% ↑

INDICE DES PRIX SIGNÉS

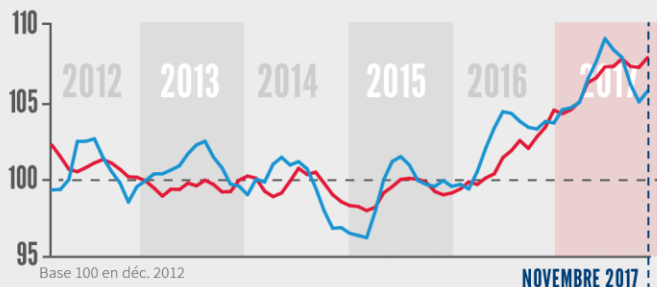
Selon l'ancienneté du bien

— 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

RALENTISSEMENT DE LA HAUSSE DES PRIX DE L'ANCIEN

Depuis la fin de l'été, les prix signés au cours des 3 derniers mois reculent. Déjà durant l'été, alors que l'activité se relâchait, la pression sur les prix s'était faite moins forte. Et en novembre la baisse des prix est de 0.7 %. C'est sur le marché des maisons que le recul est le plus marqué, avec des prix qui diminuent de 2.1 % : en 2015 et en 2016, les prix des maisons étaient restés stables, à cette période de l'année. En revanche les prix des appartements demeurent pratiquement inchangés pour le 3ème mois consécutif, après l'augmentation rapide observée pendant l'été.

Néanmoins le rythme annuel de la hausse des prix est encore rapide. Cependant après avoir culminé à 4.6 % de juillet à septembre, le rythme de la hausse ralentit lentement : et en novembre les prix signés étaient en augmentation de 4.4 % sur un an. La hausse reste plus forte pour les appartements (+ 4.8 %) que pour les maisons (+ 3.8 %).

MOINDRE PRESSION SUR LES PRIX DU NEUF

Après plusieurs mois de renforcement des tensions sur les prix des logements neufs, la hausse se fait moins vive depuis l'été. En novembre, les prix n'ont ainsi augmenté que de 0.1 % au cours des 3 derniers mois, contre + 1.7 % en 2016 à la même époque. Pourtant, sur le marché des maisons la progression des prix reste relativement soutenue (+ 1.3 % en novembre, contre + 2.0 % il y a un an). Cependant les prix des appartements diminuent maintenant (- 0.3 % en novembre, contre + 1.3 % il y a un an).

Aussi, le rythme de la hausse des prix des logements neufs mesurés en niveau annuel glissant fléchit pour le 4ème mois consécutif. Et en novembre, la hausse des prix s'établit juste à 3.0 % sur un an. Le ralentissement est le plus significatif pour les prix des appartements. En revanche, les prix des maisons progressent toujours rapidement, de 5.1 % 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	3 338 €	+4,7 %	+5,4 %
Alsace	HAUT-RHIN	Mulhouse	1 460 €	+1,8 %	-4,6 %
Aquitaine	GIRONDE	Bordeaux	4 363 €	+13,8 %	+12,7 %
Auvergne	PUY-DE-DÔME	Clermont-Fd	2 076 €	-1,5 %	-1,5 %
Basse-Normandie	CALVADOS	Caen	2 318 €	+3,0 %	+4,3 %
Bourgogne	CÔTE-D'OR	Dijon	2 429 €	+4,6 %	+3,9 %
Bretagne	FINISTÈRE	Brest	1 919 €	+4,4 %	+9,3 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	Rennes	3 020 €	+1,9 %	+1,6 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	Tours	2 701 €	-1,6 %	+1,0 %
Centre	LOIRET	Orléans	2 263 €	+1,4 %	+2,0 %
Champagne-Ardenne	MARNE	Reims	2 412 €	+4,5 %	+4,8 %
Franche-Comté	DOUBS	Besançon	1 936 €	-7,2 %	-5,9 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Le Havre	1 922 €	-1,2 %	-2,2 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Rouen	2 351 €	-0,5 %	-2,0 %
Île-de-France	PARIS	PARIS	9 209 €	+6,6 %	+7,7 %
Languedoc-Roussillon	GARD	Nîmes	2 136 €	+3,5 %	+2,9 %
Languedoc-Roussillon	HÉRAULT	Montpellier	2 875 €	+3,1 %	+3,9 %
Languedoc-Roussillon	PYRÉNÉES-ORIENTALES	Perpignan	1 536 €	-2,2 %	-3,5 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	Limoges	1 461 €	-4,6 %	-5,7 %
Lorraine	MOSELLE	Metz	2 211 €	-2,5 %	-1,2 %
Midi-Pyrénées	HAUTE-GARONNE	Toulouse	3 007 €	+5,5 %	+4,1 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	Lille	3 159 €	+7,3 %	+7,8 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	Nantes	3 315 €	+5,4 %	+4,8 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	Angers	2 105 €	+6,2 %	+1,1 %
Pays de la Loire	SARTHE	Le Mans	1 930 €	-2,3 %	+2,8 %
Picardie	SOMME	Amiens	2 182 €	+5,1 %	+6,3 %
PACA	ALPES-MARITIME	Nice	4 129 €	+2,0 %	+0,9 %
PACA	BOUCHES-DU-RHÔNE	Aix-en-Pce	4 138 €	+5,5 %	+3,4 %
PACA	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARSEILLE	2 832 €	+1,4 %	+1,8 %
PACA	VAR	Toulon	2 358 €	+0,7 %	+0,5 %
Rhône-Alpes	ISÈRE	Grenoble	2 559 €	+3,0 %	+0,9 %
Rhône-Alpes	LOIRE	St-Étienne	1 415 €	+7,7 %	+6,7 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	LYON	4 327 €	+8,0 %	+8,5 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	Villeurbanne	3 020 €	+4,6 %	+5,0 %

ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

ATTERRISSAGE DES PRIX DANS LES GRANDES VILLES

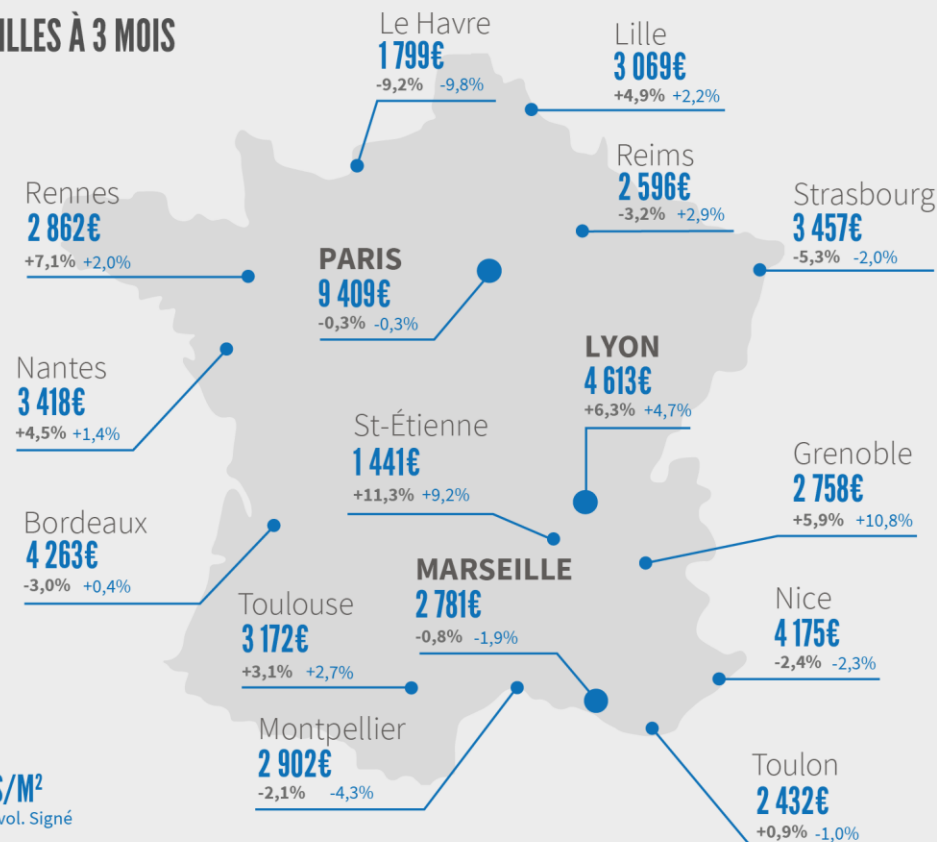
Sur un marché dont l'activité s'affaiblit progressivement, les prix reculent sur un an dans un quart des villes de plus de 100 000 habitants. Et ils ne progressent que lentement, bien en deçà du revenu disponible des ménages, dans un autre quart des grandes villes.

Seule Bordeaux connaît encore une hausse des prix soutenue et supérieure à 10 % sur un an. Mais la hausse accélère encore sur Brest pour s'établir à plus de 9 %. En revanche, elle se stabilise autour de 8 % sur Lille et sur Lyon.

Et bien que toujours supérieure à 7 % sur Paris, elle ralentit. D'ailleurs depuis septembre, les prix ont reculé sur Paris au cours des 3 derniers mois. Pour autant, les prix y dépassent les 9 000 €/m² dans 13 arrondissements.

Dans la plupart des autres grandes villes, le rythme de la hausse ralentit, parfois assez fortement. Le ralentissement est marqué après une année de hausse rapide des prix au Mans, à Nîmes et à Tours. Et les prix reculent dans 8 villes, parfois rapidement : avec des baisses de plus de 3 % à Besançon, Limoges, Mulhouse et Perpignan.

DANS 16 VILLES À 3 MOIS



LÉGENDE
Ville
PRIX SIGNÉS/M²
Évol. Affiché Évol. Signé

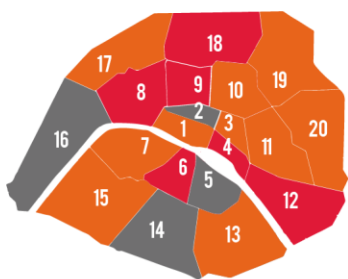
ANCIEN LES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

LÉGENDE

Évolution du prix 1 an signé



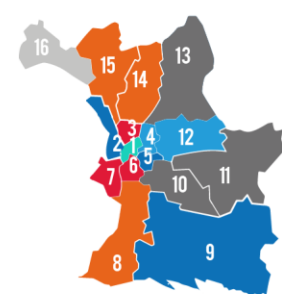
PARIS



GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
9 409€	
Affiché	Signé
-0,3%	-0,3%
À 1 AN	
9 209€	
Affiché	Signé
+6,6%	+7,7%

1	9 082 €	+11,1%	+8,4%
2	9 659 €	+2,0%	+4,3%
3	10 499 €	+3,4%	+7,1%
4	11 059 €	+4,5%	+9,1%
5	10 576 €	+3,3%	+4,9%
6	13 438 €	+12,4%	+13,3%
7	12 397 €	+5,4%	+6,8%
8	10 745 €	+11,0%	+9,1%
9	9 455 €	+8,0%	+9,3%
10	8 612 €	+6,7%	+7,2%
11	8 554 €	+6,7%	+7,7%
12	8 523 €	+7,5%	+9,8%
13	7 773 €	+6,9%	+6,4%
14	9 002 €	+3,1%	+4,0%
15	9 051 €	+5,6%	+6,0%
16	10 590 €	+5,0%	+4,7%
17	9 406 €	+5,1%	+7,6%
18	8 365 €	+10,7%	+12,2%
19	7 154 €	+5,6%	+6,2%
20	7 327 €	+6,0%	+8,1%

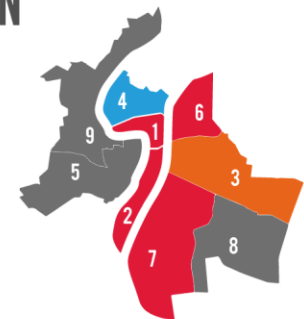
MARSEILLE



GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
2 781€	
Affiché	Signé
-0,8%	-1,9%
À 1 AN	
2 832€	
Affiché	Signé
+1,4%	+1,8%

1	2 485 €	-0,5%	-0,4%
2	3 222 €	-7,2%	-10,5%
3	1 643 €	+8,5%	+10,4%
4	2 457 €	-1,7%	-3,4%
5	2 577 €	-5,5%	-6,9%
6	3 459 €	+7,7%	+10,6%
7	4 039 €	+7,2%	+11,9%
8	3 857 €	+6,2%	+6,8%
9	2 620 €	-9,0%	-5,1%
10	2 284 €	+4,6%	+2,5%
11	3 229 €	-1,9%	+4,8%
12	2 878 €	+1,7%	-2,1%
13	2 056 €	-1,7%	+2,0%
14	1 511 €	+12,0%	+6,7%
15	1 519 €	+2,5%	+5,9%
16	2 853 €	NC	NC

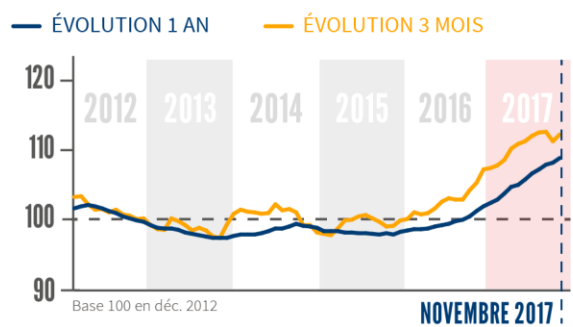
LYON



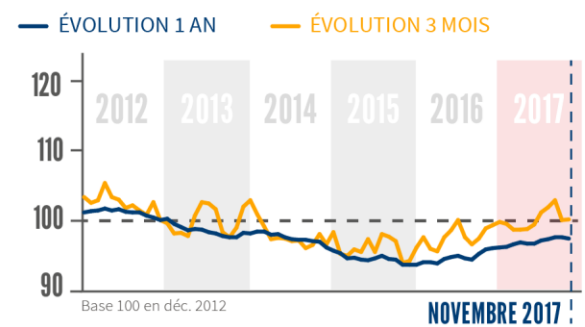
GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
4 613€	
Affiché	Signé
+6,3%	+4,7%
À 1 AN	
4 327€	
Affiché	Signé
+8,0%	+6,5%

1	4 792 €	+15,9%	+16,2%
2	5 717 €	+7,2%	+16,2%
3	4 374 €	+9,2%	+8,1%
4	4 185 €	-2,3%	-1,7%
5	3 776 €	+3,9%	+4,9%
6	5 608 €	+11,2%	+10,6%
7	3 996 €	+11,5%	+14,5%
8	3 370 €	+3,1%	+4,7%
9	3 118 €	+6,4%	+3,1%

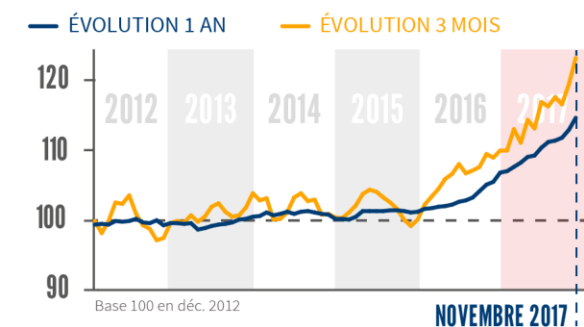
Indice des prix signés des appartements dans l'ancien



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%



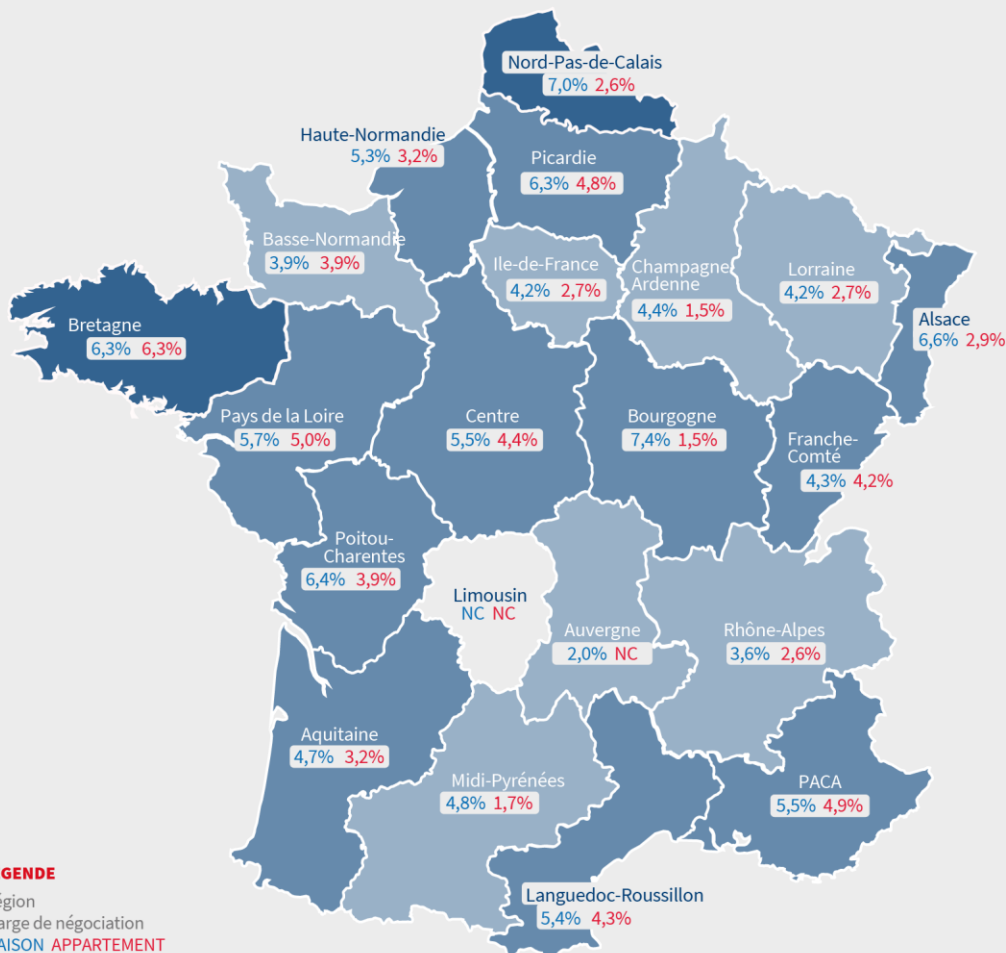
MAISON

5,1%



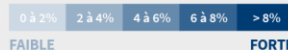
APPARTEMENT

3,0%



LÉGENDE
Région
Marge de négociation
MAISON APPARTEMENT

Marge de négociation globale



ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

LENTE REMONTÉE DES MARGES

En novembre, France entière, la marge de négociation s'est établie à 4.0 %, en moyenne : 3.0 % pour les appartements et 5.1 % pour les maisons.

Sur un marché dominé par l'affaiblissement de la demande, le ralentissement de la hausse des prix signés s'accompagne maintenant d'une lente remontée des marges. Certes, sur le marché des appartements, les marges restent stables depuis la fin de l'été

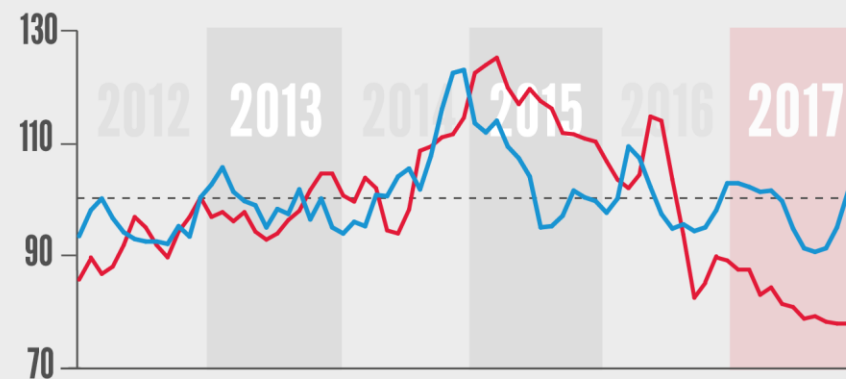
(comme cela s'observe d'ailleurs sur les prix) : et elles s'établissent à 25 % sous leur moyenne de longue période, à un niveau jamais observé jusqu'alors. En revanche, sur le marché des maisons, les marges reculent, plus rapidement qu'à l'habitude durant l'automne : la demande se fait moins pressante et ses capacités de négociation se renforcent, dans le contexte d'une baisse des prix signés.

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	Septembre	Septembre

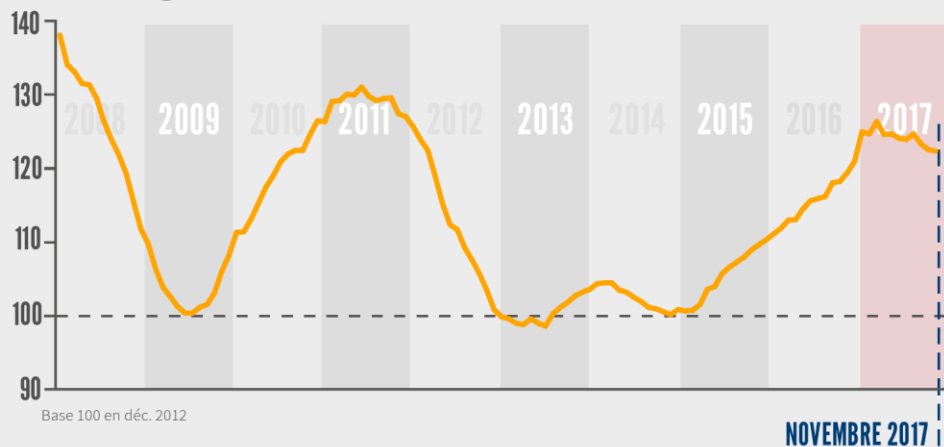


NOVEMBRE 2017 !

ANCIEN LE VOLUME DE TRANSACTIONS

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

Niveau annuel glissant



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

UNE FIN D'ANNÉE CALME

L'année 2017 a très bien commencé, bénéficiant du dynamisme d'une demande encouragée par des conditions de crédit exceptionnelles. Le marché a alors fait preuve d'un dynamisme inhabituel durant tout l'hiver : au début du printemps, les ventes réalisées progressaient de plus de 12 % sur un an. Mais au cours du printemps, l'activité a commencé à hésiter, voire à s'affaiblir.

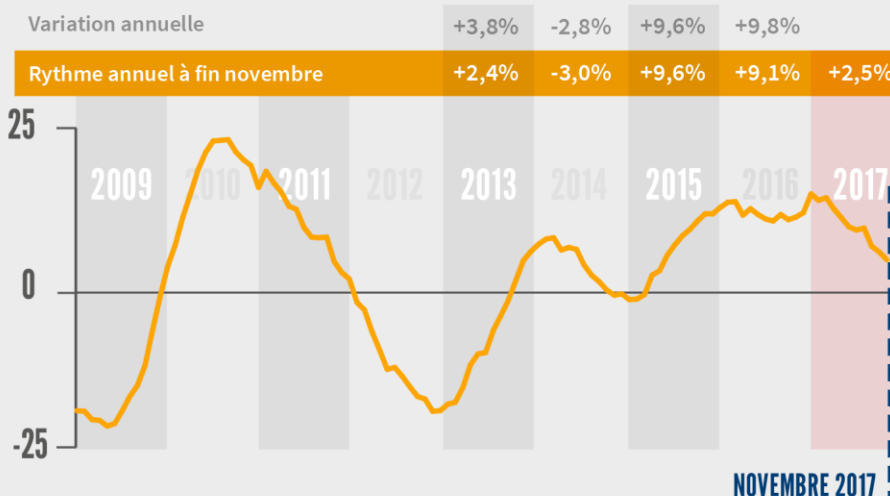
Depuis, le marché n'est pas parvenu à se ressaisir. Et après un été durant

lequel la progression des ventes s'est faite moins rapide (plus de 7 % sur un an, tout de même), la conjoncture a atterri à l'automne : le rythme d'augmentation des ventes a fondu, à une période de l'année rarement propice à l'expansion du marché.

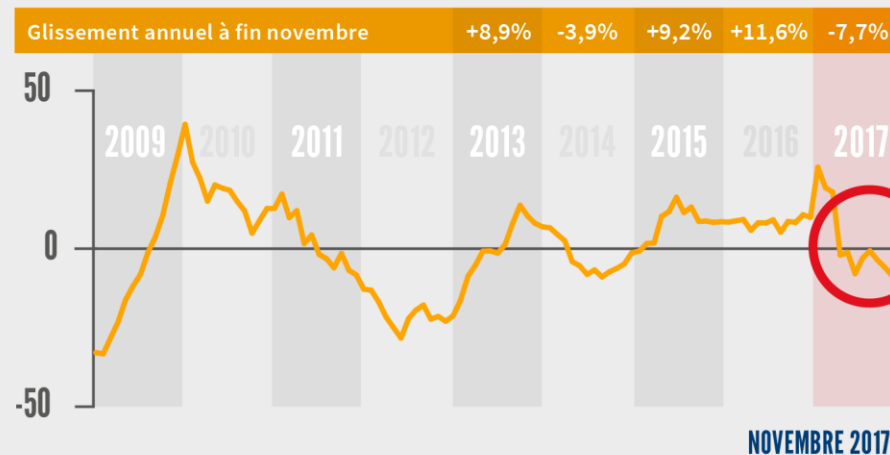
L'année 2017 finit moins bien qu'elle n'avait commencé, avec une activité en progression maintenant plus modeste (+ 2.5 % sur un an). Toutefois, jamais par le passé le marché n'avait eu à connaître un tel niveau d'activité.

VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (en %)

Niveau annuel glissant



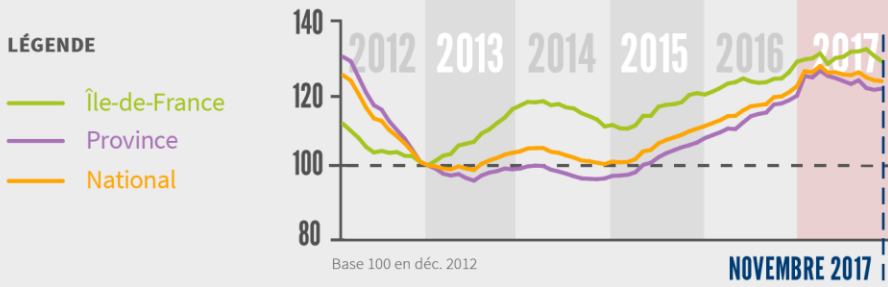
Niveau trimestriel glissant



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

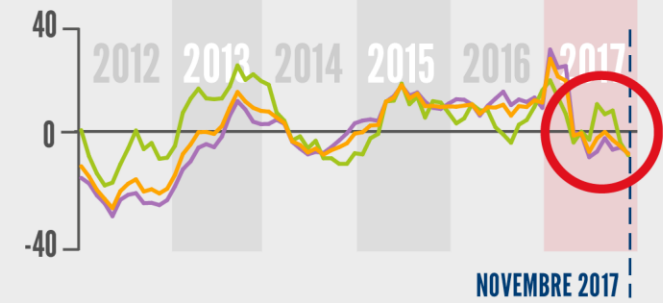
INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ Niveau annuel glissant

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



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

Glissement annuel à fin novembre IDF	+21,0%	-11,3%	+10,8%	+9,3%	-8,2%
Glissement annuel à fin novembre Province	+3,9%	-0,3%	+8,5%	+12,6%	-7,5%



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

DES DISPARITÉS MARQUÉES ENTRE LES RÉGIONS

En dépit d'un très bon début d'année, le rythme de progression des ventes ralentit, en réponse à la hausse des prix.

Souvent le marché hésite encore (Basse Normandie, Franche Comté,

Midi Pyrénées et Lorraine). Mais il a déjà basculé dans la récession lorsque la hausse des prix n'était plus soutenable (Auvergne, Bourgogne, Bretagne, Centre, Haute Normandie et Languedoc Roussillon). Alors qu'il continue de s'enfoncer lorsque les ménages ne peuvent plus résister

financièrement à la remontée des prix (Champagne-Ardenne et Limousin).

Néanmoins, dans quelques régions (Pays de la Loire et Poitou-Charentes), les ventes continuent à augmenter à un rythme soutenu. Et certains marchés résistent encore :

lorsque les capacités financières des ménages le permettent (Aquitaine, Ile de France, PACA et Rhône-Alpes) ou lorsque les évolutions des prix ont été moindres qu'ailleurs (Nord-Pas de Calais, Picardie).



PRIX



NÉGOCIATION



TRANSACTIONS



SeLoger

Avec Arthurimmo.com, BNP Paribas Immobilier Résidentiel Ancien, CapiFrance, Crédit Foncier, Crédit Logement, Gecina, I@D, 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 2008-2017 (donc sur la base de plus de 3,6 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 5 927 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, I@D, Maisons France Confort, OptimHome, SeLoger, Sogeprom et Theseis