

N°42 - FÉVRIER 2018

BAROMÈTRE LPI-SELOGER DES PRIX IMMOBILIERS



Les tendances des marchés immobiliers
à fin janvier 2018

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

SeLoger

www.lespriximmobiliers.com

EN BREF



3 579 €

PRIX DU M² SIGNÉ
en France, dans l'ancien

**Nouvel allègement des tensions
sur les prix de l'ancien** [ONGLET](#) [PRIX](#)

ET AUSSI...

Rythme d'évolution des prix
du neuf inchangé



+0,4%

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

**Des évolutions très différentes
selon les villes** [ONGLET](#) [PRIX](#)



4,1%

MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien, tous biens
confondus

Stabilisation des marges

[ONGLET](#) [NÉGOCIATION](#)



-10,8%

VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Décrochage du marché de l'ancien

[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](#)

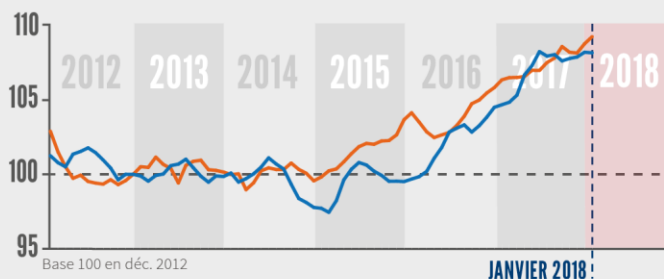
PAGES 6-7 - Volume de transactions en France, IDF et Province

	ANCIEN		NEUF
	Prix/m ² affiché	Prix/m ² signé	Prix/m ² signé
GLOBAL Évolution 3 mois Évolution 1 an	3 525 € -0,2% ↓	3 579€ +0,4% ↑ +4,2% ↑	4 188 € +1,0% ↑ +3,3% ↑
MAISON Évolution 3 mois Évolution 1 an	2 870 € -0,6% ↓	2 952 € -0,3% ↓ +3,4% ↑	2 609 € +0,7% ↑ +5,5% ↑
APPART. Évolution 3 mois Évolution 1 an	4 046€ +0,1% ↑	4 079 € +0,7% ↑ +4,7% ↑	4 831 € +0,9% ↑ +2,8% ↑

INDICE DES PRIX SIGNÉS

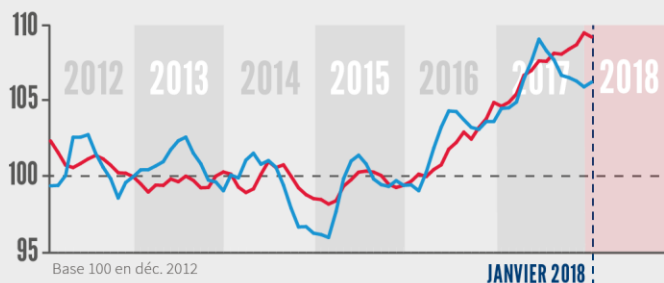
Selon l'ancienneté du bien

— 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

NOUVEL ALLÈGEMENT DES TENSIONS SUR LES PRIX DE L'ANCIEN

Depuis la fin de l'été 2017, les tensions sur les prix des logements anciens s'atténuent. C'est sur le marché des maisons que la pression sur les prix s'est relâchée le plus nettement : depuis septembre 2017, les prix signés au cours des 3 derniers mois reculent (avec - 0.3 % en janvier 2018, contre + 1.3 % il y a un an à la même époque). Sur le marché des appartements en revanche, le rythme d'évolution des prix ne fait encore que ralentir : mais le ralentissement se renforce au fil des mois (avec + 0.7 % en janvier, contre + 1.4 % il y a un an à la même époque).

Ainsi en janvier 2018, la hausse des prix signés au cours des 3 derniers mois n'est plus que de 0.4 % pour l'ensemble du marché de l'ancien, contre + 1.4 % en 2017 à la même époque.

Dans ces conditions, après avoir culminé à 4.7 % sur un an en septembre 2017, le rythme de la hausse s'est établi à 4.2 % en janvier. La hausse reste plus forte pour les appartements (+ 4.7 %) que pour les maisons (+ 3.4 %).

RYTHME D'ÉVOLUTION DES PRIX DU NEUF INCHANGÉ

Depuis le début de l'été 2017, le rythme de progression des prix des logements neufs s'est stabilisé. Ainsi en janvier 2018, les prix ont augmenté de 3.3 % au cours des 12 derniers mois, comme en juillet dernier. Et même si les prix des maisons (+ 5.5 % sur un an) continuent à croître deux fois plus rapidement que ceux des appartements (+ 2.8 % sur un an), les évolutions se font toujours au même rythme qu'en juillet 2017.

Mais les rythmes de progression des prix constatés au cours des 3 derniers mois sont maintenant comparables, entre les appartements (+ 0.9 %) et les maisons (+ 0.7 %) : alors qu'il y a un an, à la même époque, les différences d'évolution des prix étaient beaucoup plus contrastées (+ 1.1 % pour les appartements et + 1.8 % pour les maisons).

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	3 364 €	+2,4 %	+4,6 %
Alsace	HAUT-RHIN	Mulhouse	1 392 €	+5,1 %	-1,1 %
Aquitaine	GIRONDE	Bordeaux	4 367 €	+14,5 %	+14,3 %
Auvergne	PUY-DE-DÔME	Clermont-Fd	2 112 €	-4,9 %	-2,4 %
Basse-Normandie	CALVADOS	Caen	2 297 €	+3,3 %	+3,1 %
Bourgogne	CÔTE-D'OR	Dijon	2 455 €	+6,2 %	+5,1 %
Bretagne	FINISTÈRE	Brest	1 865 €	+3,4 %	+7,1 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	Rennes	3 059 €	+4,4 %	+4,0 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	Tours	2 725 €	-2,0 %	+0,6 %
Centre	LOIRET	Orléans	2 290 €	+3,0 %	+2,1 %
Champagne-Ardenne	MARNE	Reims	2 417 €	+4,3 %	+6,8 %
Franche-Comté	DOUBS	Besançon	1 892 €	-3,1 %	-8,2 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Le Havre	1 914 €	-0,1 %	-1,2 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Rouen	2 448 €	+1,7 %	+0,1 %
Île-de-France	PARIS	PARIS	9 453 €	+6,7 %	+7,8 %
Languedoc-Roussillon	GARD	Nîmes	2 124 €	+3,1 %	+3,2 %
Languedoc-Roussillon	HÉRAULT	Montpellier	2 943 €	+3,3 %	+4,2 %
Languedoc-Roussillon	PYRÉNÉES-ORIENTALES	Perpignan	1 530 €	-3,7 %	-3,8 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	Limoges	1 487 €	-3,7 %	-2,9 %
Lorraine	MOSELLE	Metz	2 243 €	+5,2 %	+4,0 %
Midi-Pyrénées	HAUTE-GARONNE	Toulouse	3 028 €	+5,5 %	+3,7 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	Lille	3 197 €	+9,4 %	+8,2 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	Nantes	3 394 €	+6,4 %	+5,9 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	Angers	2 139 €	+5,7 %	+3,4 %
Pays de la Loire	SARTHE	Le Mans	1 931 €	-2,5 %	+1,4 %
Picardie	SOMME	Amiens	2 251 €	+4,9 %	+4,0 %
PACA	ALPES-MARITIME	Nice	4 193 €	+0,6 %	+1,1 %
PACA	BOUCHES-DU-RHÔNE	Aix-en-Pce	4 111 €	+6,0 %	+2,0 %
PACA	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARSEILLE	2 880 €	+1,2 %	+1,6 %
PACA	VAR	Toulon	2 407 €	+2,5 %	+2,9 %
Rhône-Alpes	ISÈRE	Grenoble	2 571 €	+3,4 %	+1,1 %
Rhône-Alpes	LOIRE	St-Étienne	1 394 €	+8,1 %	+8,4 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	LYON	4 361 €	+9,4 %	+9,1 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	Villeurbanne	2 990 €	+1,7 %	+2,2 %

ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

DES ÉVOLUTIONS TRÈS DIFFÉRENTES SELON LES VILLES

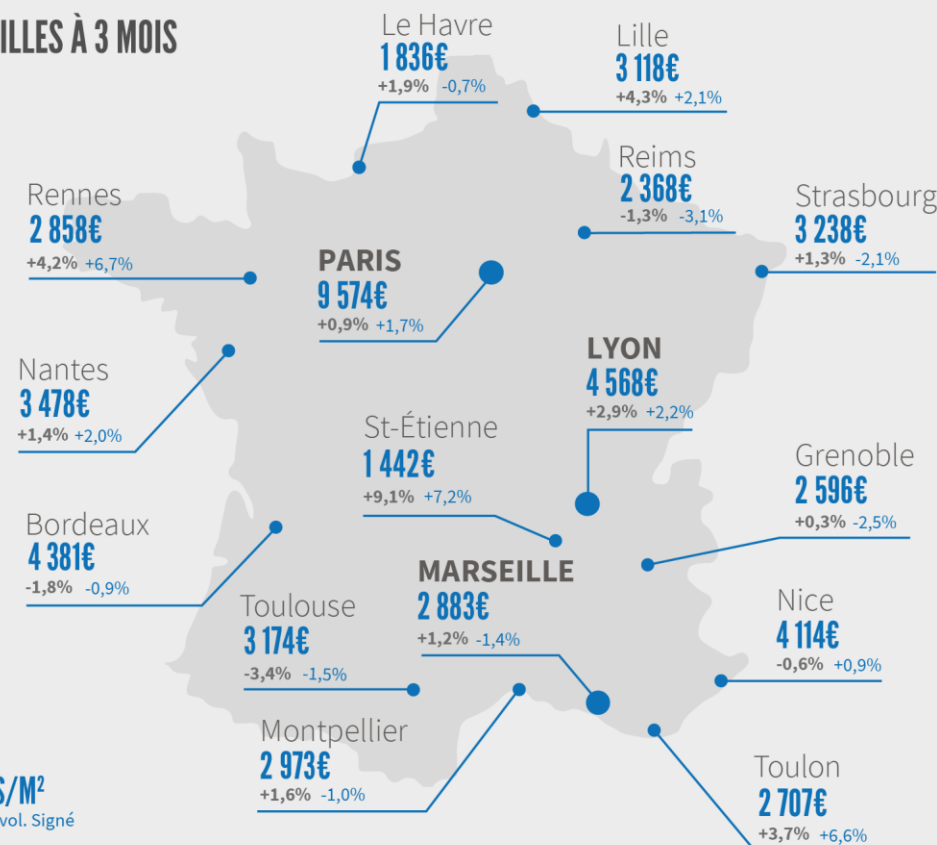
La hausse des prix des appartements anciens qui était déjà particulièrement vive sur Bordeaux accélère encore, pour maintenant s'établir à 14.3 % sur un an. L'accélération se constate aussi sur Lille et sur Lyon, avec des prix qui s'élèvent de plus de 8%. Ainsi qu'à Saint Etienne qui met ainsi fin à une longue période de récession des valeurs.

La hausse est aussi un peu plus vive à Nantes et à Reims (1 point de plus qu'en 2017).

En revanche, la hausse des prix ralentit fortement à Brest, au Mans et à Marseille. Le ralentissement est remarquable pour Brest, face à une demande qui a été déstabilisée par des prix qui avaient cru de 9.8 % en 2017 ! Alors que sur Le Mans et Marseille, les prix n'augmentent plus que faiblement, sur un marché en panne.

Mais face à une demande déprimée, les prix reculent toujours à Besançon, Clermont-Ferrand, Le Havre, Limoges, Mulhouse et Perpignan.

DANS 16 VILLES À 3 MOIS



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

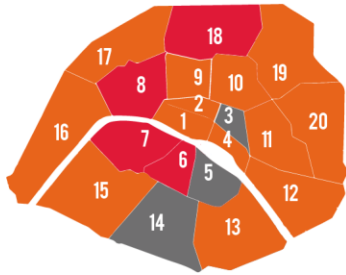
ANCIEN LES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

LÉGENDE

Évolution du prix 1 an signé



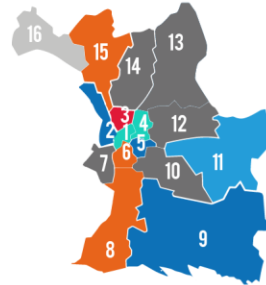
PARIS



GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
9 574€	
Affiché	Signé
+0,9%	+1,7%
À 1 AN	
9 453€	
Affiché	Signé
+6,7%	+7,8%

1	8 806 €	+16,6%	+8,4%
2	9 860 €	+2,6%	+6,9%
3	10 424 €	+3,1%	+4,5%
4	10 796 €	+6,0%	+5,7%
5	10 697 €	+3,9%	+3,1%
6	13 135 €	+8,8%	+10,8%
7	13 052 €	+10,5%	+10,7%
8	11 021 €	+8,8%	+10,3%
9	9 585 €	+6,1%	+8,3%
10	8 752 €	+5,9%	+7,0%
11	8 412 €	+6,7%	+8,5%
12	8 445 €	+6,9%	+8,2%
13	7 969 €	+7,6%	+8,7%
14	9 165 €	+2,5%	+2,9%
15	9 355 €	+7,0%	+6,7%
16	10 679 €	+5,3%	+5,4%
17	9 683 €	+4,6%	+6,7%
18	8 441 €	+10,5%	+13,4%
19	7 087 €	+4,0%	+5,7%
20	7 226 €	+5,4%	+5,4%

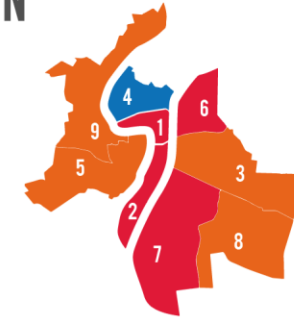
MARSEILLE



GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
2 883€	
Affiché	Signé
+1,2%	-1,4%
À 1 AN	
2 880€	
Affiché	Signé
+1,2%	+1,6%

1	2 452 €	-1,6%	-0,4%
2	2 732 €	-5,7%	-6,5%
3	1 684 €	+16,8%	+20,0%
4	2 429 €	-0,4%	-0,9%
5	2 751 €	-5,3%	-5,5%
6	3 394 €	+4,8%	+5,7%
7	4 055 €	+5,3%	+4,9%
8	3 947 €	+6,9%	+7,1%
9	2 635 €	-5,9%	-6,3%
10	2 314 €	+3,1%	+1,9%
11	2 463 €	-4,7%	-2,8%
12	2 970 €	+0,6%	+1,9%
13	2 120 €	-0,2%	+2,2%
14	1 466 €	+4,8%	+4,1%
15	1 471 €	-1,3%	+6,2%
16	2 607 €	NC	NC

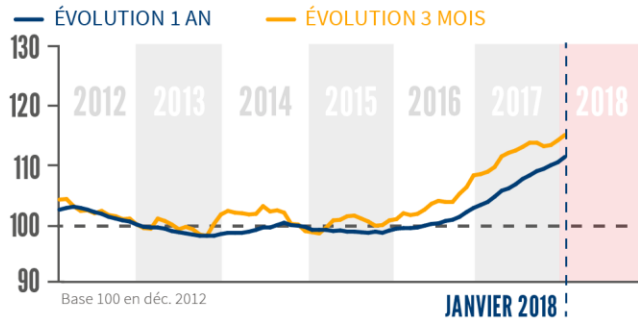
LYON



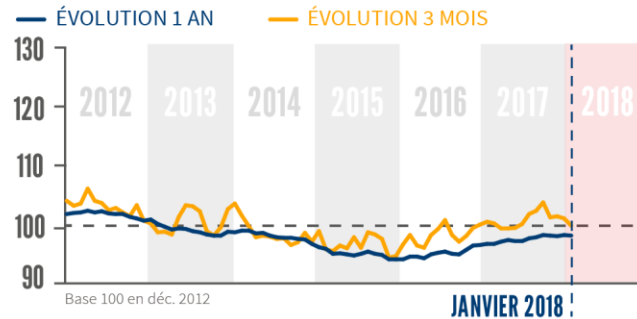
GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
4 568€	
Affiché	Signé
+2,9%	+2,2%
À 1 AN	
4 361€	
Affiché	Signé
+9,4%	+9,1%

1	5 290 €	+19,4%	+23,4%
2	5 622 €	+12,1%	+10,4%
3	4 428 €	+8,5%	+8,2%
4	4 224 €	-1,2%	-5,8%
5	4 208 €	+10,2%	+5,4%
6	5 688 €	+10,6%	+11,3%
7	3 948 €	+13,2%	+14,4%
8	3 410 €	+4,3%	+5,3%
9	3 221 €	+7,4%	+7,8%

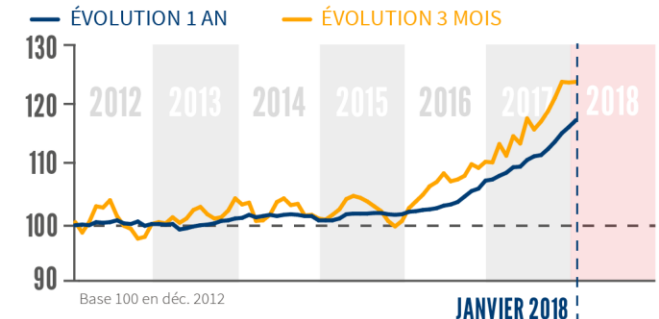
Indice des prix signés des appartements dans l'ancien



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

4,1%



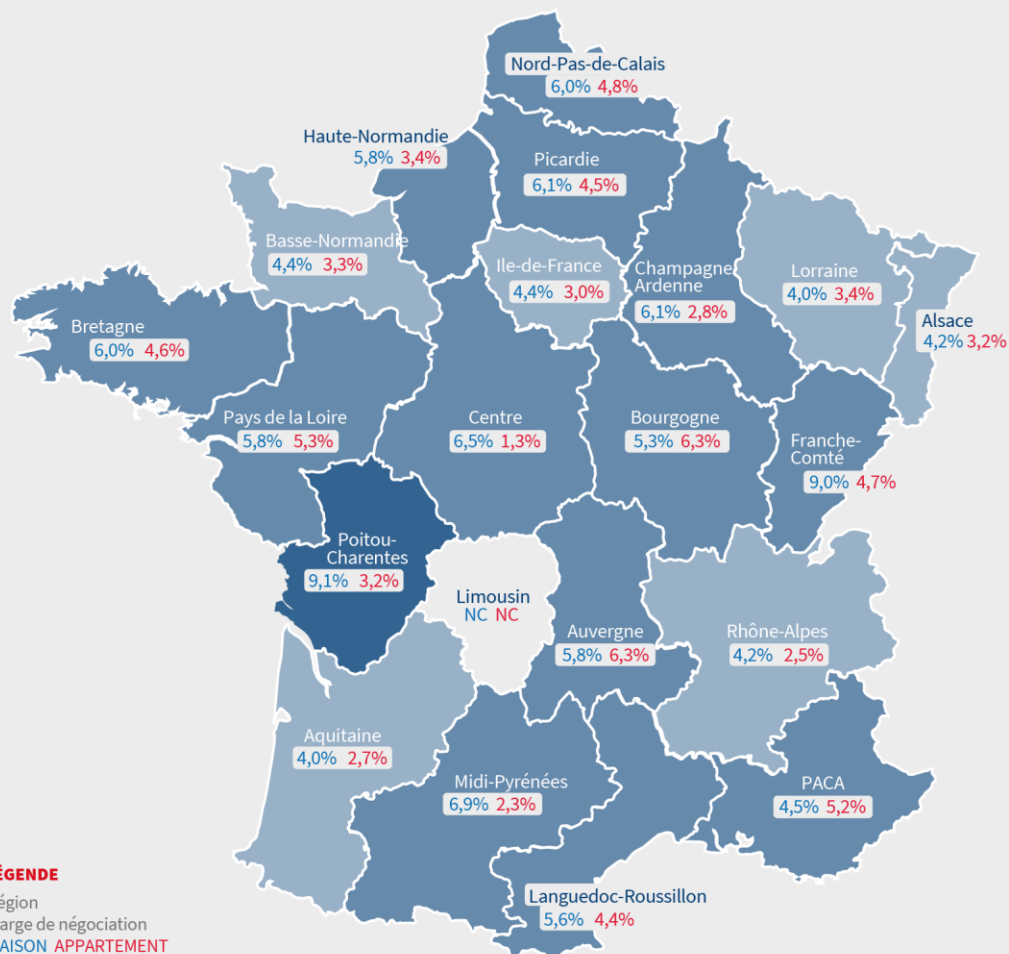
MAISON

5,2%



APPARTEMENT

3,3%



LÉGENDE
Région
Marge de négociation
MAISON APPARTEMENT

Marge de négociation globale



ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

STABILISATION DES MARGES

En janvier, France entière, la marge de négociation s'est établie à 4.1 %, en moyenne : 3.3 % pour les appartements et 5.2 % pour les maisons.

Alors que le marché était endormi, comme habituellement durant les mois d'hiver, la demande a dévissé en réponse à la remise en cause de ses soutiens publics. Le niveau des marges s'est néanmoins stabilisé en janvier, après

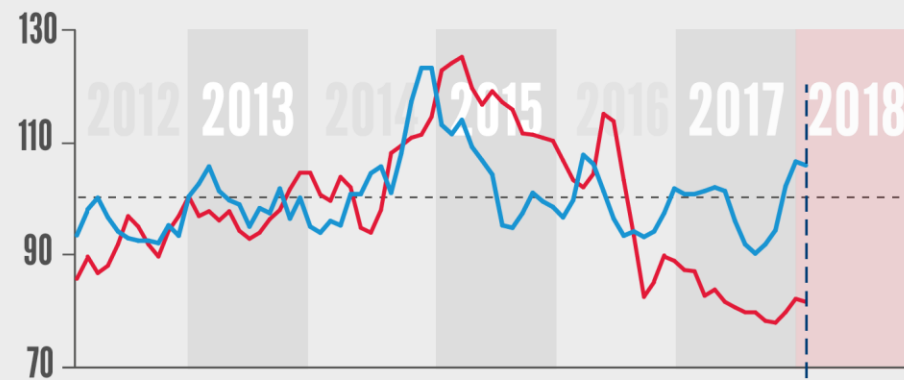
plusieurs mois d'accroissement rapide. En effet, le pouvoir de négociation des acheteurs n'a guère été altéré par l'affaiblissement de la conjoncture, alors que l'allègement des tensions sur les prix signés se confirme. **Et d'ailleurs, les ambitions des vendeurs sont maintenant moins grandes qu'il y a un an : la baisse des prix affichés qui se renforce depuis l'été 2017 en témoigne.**

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	Décembre
Marge faible	Janvier	Juin	Janv./Mai	Décembre	Septembre	Août



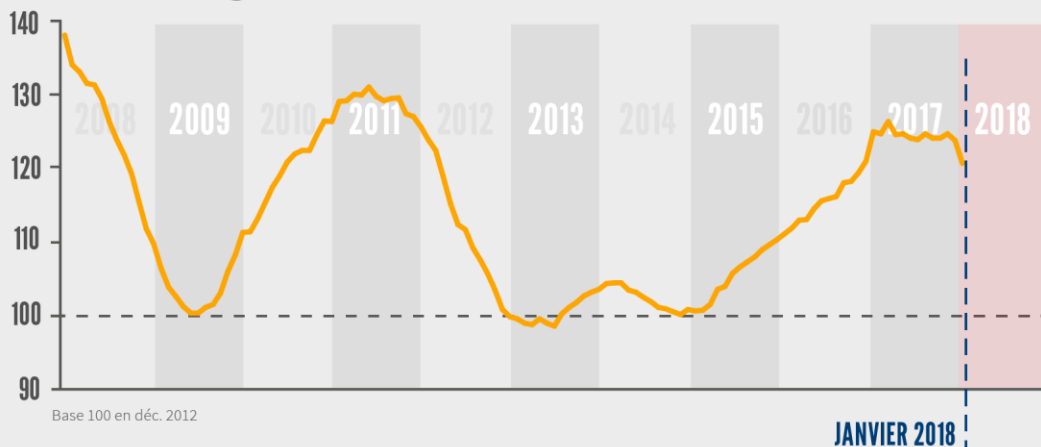
Base 100 en déc. 2012

JANVIER 2018

ANCIEN LE VOLUME DE TRANSACTIONS

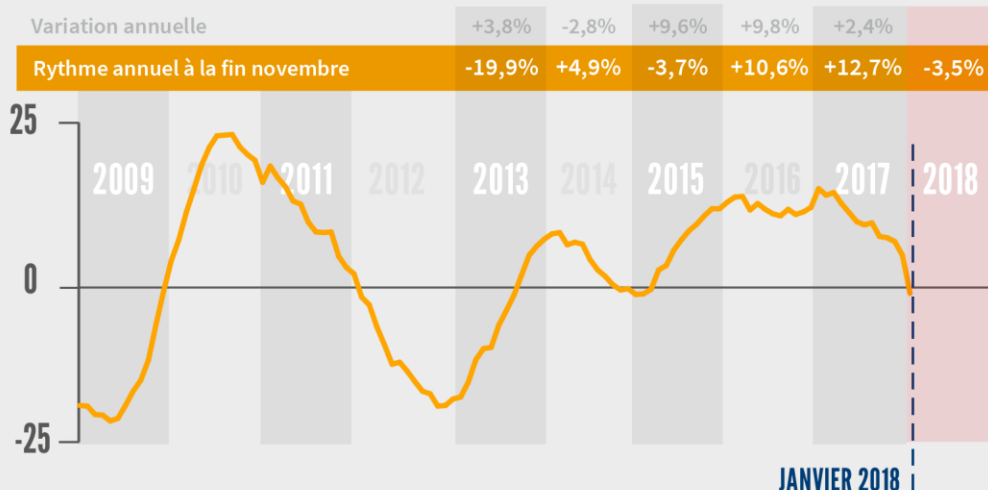
INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

Niveau annuel glissant



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (en %)

Niveau annuel glissant



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

DÉCROCHAGE DU MARCHÉ DE L'ANCIEN

Depuis l'été 2017, le marché de l'ancien perd de la vigueur. La hausse des prix érode la solvabilité de la demande depuis 2015 et ne peut plus compter sur une amélioration des conditions de crédit. Et 2017 a terminé moins bien qu'elle n'avait débuté.

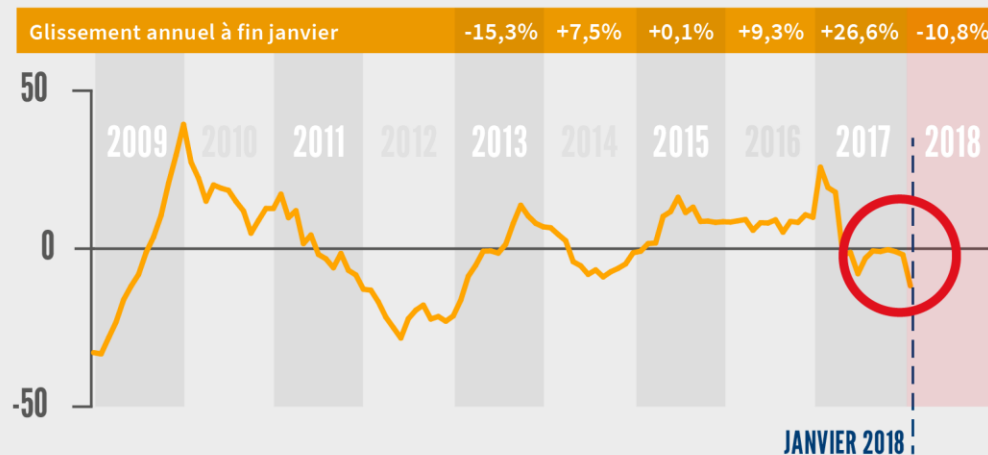
L'année 2018 ne commence pas bien.

La remise en cause du PTZ sur les territoires où la demande est financièrement la plus fragile et la

suppression des aides personnelles à l'accession dégradent la solvabilité des acheteurs modestes (50 % des ménages accédant dans l'ancien). Et comme les mois d'hiver sont rarement propices à la réalisation des projets immobiliers, les événements climatiques récents ont bloqué le marché sur de nombreux territoires.

A l'instar de la demande de crédits immobiliers qui se replie rapidement depuis plusieurs mois, le nombre de compromis signés a décroché en janvier : - 10,8 % en niveau trimestriel glissant.

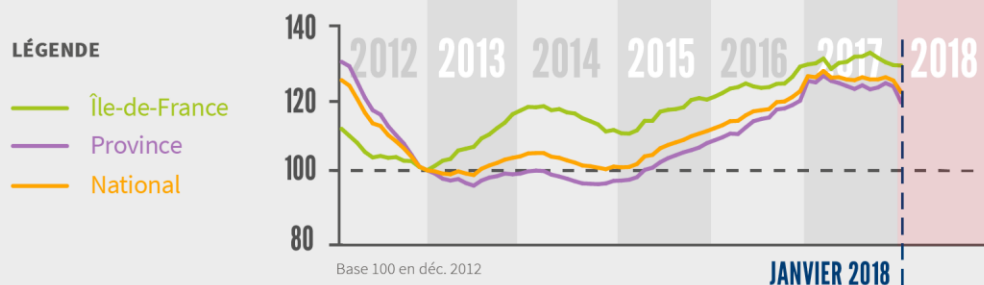
Niveau trimestriel glissant



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

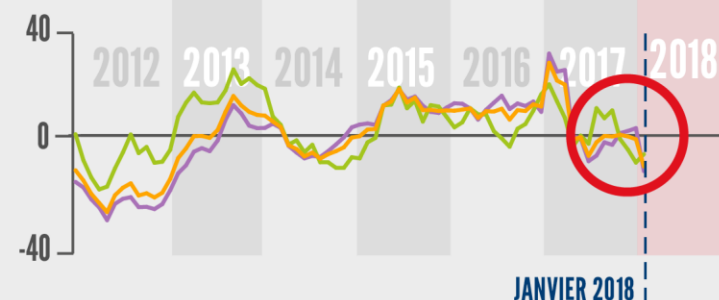
INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ Niveau annuel glissant

Variation annuelle IDF	+16,3%	-4,5%	+7,4%	+7,6%	+0,3%	
Rythme annuel à fin janvier IDF	-9,1%	+15,9%	-6,1%	+9,0%	+7,4%	-0,3%
Variation annuelle Province	-0,9%	-2,0%	+10,6%	+10,8%	+3,3%	
Rythme annuel à fin janvier Province	-23,5%	+0,6%	-2,6%	+11,3%	+15,0%	-4,8%



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

Glissement annuel à fin janvier IDF	-4,8%	+17,2%	-7,9%	+3,3%	+18,8%	-6,4%
Glissement annuel à fin janvier Province	-19,4%	+3,1%	+4,3%	+12,0%	+29,9%	-12,5%



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

DES ÉVOLUTIONS RÉGIONALES CONTRASTÉES

Dans les régions où le marché avait été dynamique en 2017 (Pays de la Loire et Poitou-Charentes), les ventes progressent encore (de l'ordre de 10 % sur un an), à un rythme plus lent qu'auparavant.

Mais la demande a récemment décroché dans les Pays de la Loire.

Le recul est rapide (de l'ordre de 10 % sur un an) dans de nombreuses régions où la demande qui n'avait pas résisté à la remontée des prix est maintenant déstabilisée par la remise en cause

des soutiens publics (Auvergne, Bourgogne, Bretagne, Champagne-Ardenne, Centre, Haute Normandie, Languedoc-Roussillon, Limousin, Midi-Pyrénées).

Mais le marché se stabilise dans certaines régions (Franche Comté, Lorraine, Nord-Pas de Calais,

Picardie), lorsque les évolutions des prix avaient été modérées par le passé. Alors qu'il commence à reculer lorsque les prix avaient cru rapidement et même si les capacités financières des ménages l'avaient jusqu'alors sauvegardé (Alsace, Aquitaine, Ile de France, PACA, Rhône-Alpes).



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 2008-2018 (donc sur la base de plus de 3,4 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 2 200 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.

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