

N°41 - JANVIER 2018

BAROMÈTRE LPI-SELOGER DES PRIX IMMOBILIERS



Les tendances des marchés immobiliers
à fin décembre 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

www.lespriximmobiliers.com

EN BREF



3 764 €

PRIX DU M² SIGNÉ
en France, dans l'ancien

**Relâchement de la pression sur
les prix de l'ancien** [ONGLET](#) [PRIX](#)

ET AUSSI...

Stabilisation du rythme de progression
des prix du neuf



+0,5%

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

**Evolutions des prix très différentes
entre les villes** [ONGLET](#) [PRIX](#)



4,1%

MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien, tous biens
confondus

**Pouvoir de négociation accru des
acheteurs sur le marché des maisons**

[ONGLET](#) [NÉGOCIATION](#)



-1,0%

VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

**Atterrissage en douceur 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

Prix/m² affiché

Prix/m² signé

NEUF

Prix/m² signé

GLOBAL

Évolution 3 mois
Évolution 1 an

3 686 €

3 764 €

4 103 €

-0,4% ↓

+0,5% ↑

+0,3% ↑

+4,3% ↑

+3,3% ↑

MAISON

Évolution 3 mois
Évolution 1 an

2 916 €

3 006 €

2 657 €

-1,6% ↓

-1,2% ↓

+0,1% ↑

+3,6% ↑

+5,4% ↑

APPART.

Évolution 3 mois
Évolution 1 an

4 298 €

4 367 €

4 688 €

+0,3% ↑

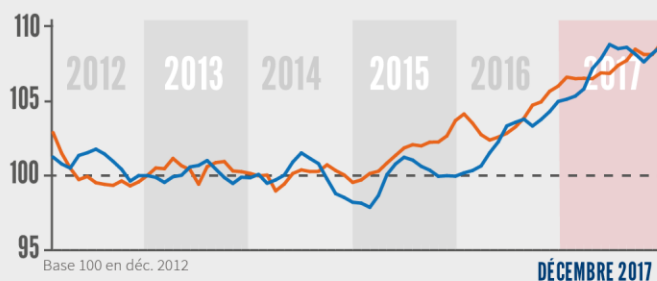
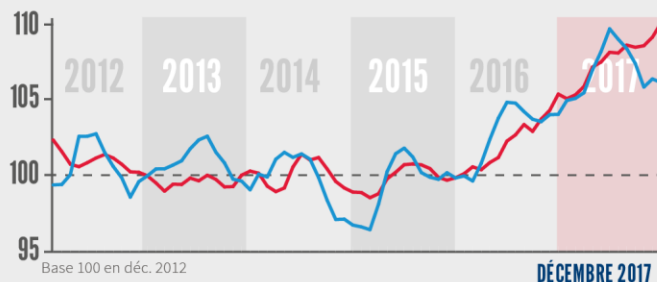
+1,5% ↑

+0,3% ↑

+4,7% ↑

+2,8% ↑

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

RELÂCHEMENT DE LA PRESSION SUR
LES PRIX DE L'ANCIEN

Après deux années d'accélération de la hausse des prix des logements anciens, la progression de prix signés s'atténue depuis la fin de l'été 2017. C'est sur le marché des maisons que l'inversion de la courbe des prix est la plus marquée : et depuis septembre, les prix signés au cours des 3 derniers mois reculent (avec - 1.2 % en décembre, contre + 0.3 % il y a un an à la même époque). Sur le marché des appartements en revanche, le relâchement de la pression sur les prix ne se traduit pas encore par un recul des prix : mais le ralentissement est maintenant sensible (avec + 1.5 % en décembre, contre + 2.4 % il y a un an à la même époque).

Ainsi en décembre 2017, la hausse des prix signés au cours des 3 derniers mois n'était plus que de 0.5 % pour l'ensemble du marché de l'ancien, contre + 1.6 % en 2016 à la même époque.

Dans ces conditions, le ralentissement de la hausse des prix s'est confirmé durant le dernier trimestre de 2017. Après avoir culminé à 4.7 % sur un an en septembre, le rythme de la hausse s'est établi à 4.3 % en 2017. La hausse reste plus forte pour les appartements (+ 4.7 %) que pour les maisons (+ 3.6 %).

STABILISATION DU RYTHME DE
PROGRESSION DES PRIX DU NEUF

Depuis le début de l'été 2017, les tensions sur les prix des logements neufs se font moins vives. Ainsi en décembre, les prix n'ont augmenté que de 0.3 % au cours des 3 derniers mois, contre + 1.2 % en 2016 à la même époque. L'affaîsissement du rythme de progression des prix est en outre général : avec une hausse des prix des appartements de 0.3 % (contre + 1.3 % il y a un an à la même époque) et de 0.1 % pour le prix des maisons (contre + 0.9 % il y a un an).

Aussi le rythme de la hausse des prix des logements neufs mesurés en niveau annuel glissant est maintenant stabilisé : en décembre, la hausse des prix s'établit à 3.3 % sur un an, à un rythme comparable à celui constaté depuis juillet 2017.

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	3 374 €	+3,0 %	+7,8 %
Alsace	HAUT-RHIN	Mulhouse	1 476 €	+2,8 %	-3,5 %
Aquitaine	GIRONDE	Bordeaux	4 412 €	+15,2 %	+13,2 %
Auvergne	PUY-DE-DÔME	Clermont-Fd	2 089 €	-3,1 %	-2,4 %
Basse-Normandie	CALVADOS	Caen	2 318 €	+3,3 %	+4,4 %
Bourgogne	CÔTE-D'OR	Dijon	2 447 €	+6,4 %	+6,2 %
Bretagne	FINISTÈRE	Brest	1 911 €	+4,1 %	+9,8 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	Rennes	3 038 €	+3,7 %	+2,6 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	Tours	2 750 €	-1,3 %	+2,3 %
Centre	LOIRET	Orléans	2 265 €	+2,2 %	+2,5 %
Champagne-Ardenne	MARNE	Reims	2 412 €	+5,0 %	+5,8 %
Franche-Comté	DOUBS	Besançon	1 867 €	-7,1 %	-9,4 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Le Havre	1 936 €	-0,9 %	-0,6 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Rouen	2 360 €	+1,7 %	-0,8 %
Île-de-France	PARIS	PARIS	9 502 €	+6,7 %	+7,5 %
Languedoc-Roussillon	GARD	Nîmes	2 123 €	+3,9 %	+2,6 %
Languedoc-Roussillon	HÉRAULT	Montpellier	2 926 €	+2,5 %	+4,8 %
Languedoc-Roussillon	PYRÉNÉES-ORIENTALES	Perpignan	1 538 €	-2,0 %	-1,5 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	Limoges	1 495 €	-3,1 %	-3,4 %
Lorraine	MOSELLE	Metz	2 231 €	+1,6 %	+1,5 %
Midi-Pyrénées	HAUTE-GARONNE	Toulouse	3 011 €	+5,4 %	+5,1 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	Lille	3 173 €	+8,0 %	+6,1 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	Nantes	3 313 €	+6,6 %	+5,0 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	Angers	2 172 €	+5,6 %	+2,5 %
Pays de la Loire	SARTHE	Le Mans	1 881 €	-3,4 %	-1,7 %
Picardie	SOMME	Amiens	2 251 €	+5,4 %	+3,4 %
PACA	ALPES-MARITIME	Nice	4 189 €	+1,5 %	+1,9 %
PACA	BOUCHES-DU-RHÔNE	Aix-en-Pce	4 151 €	+4,8 %	+3,9 %
PACA	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARSEILLE	2 845 €	+1,4 %	+1,9 %
PACA	VAR	Toulon	2 394 €	+3,2 %	+1,9 %
Rhône-Alpes	ISÈRE	Grenoble	2 570 €	+3,5 %	+1,3 %
Rhône-Alpes	LOIRE	St-Étienne	1 381 €	+7,7 %	+5,6 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	LYON	4 309 €	+8,9 %	+8,3 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	Villeurbanne	3 006 €	+2,6 %	+3,6 %

ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

ÉVOLUTIONS DES PRIX TRÈS DIFFÉRENTES ENTRE LES VILLES

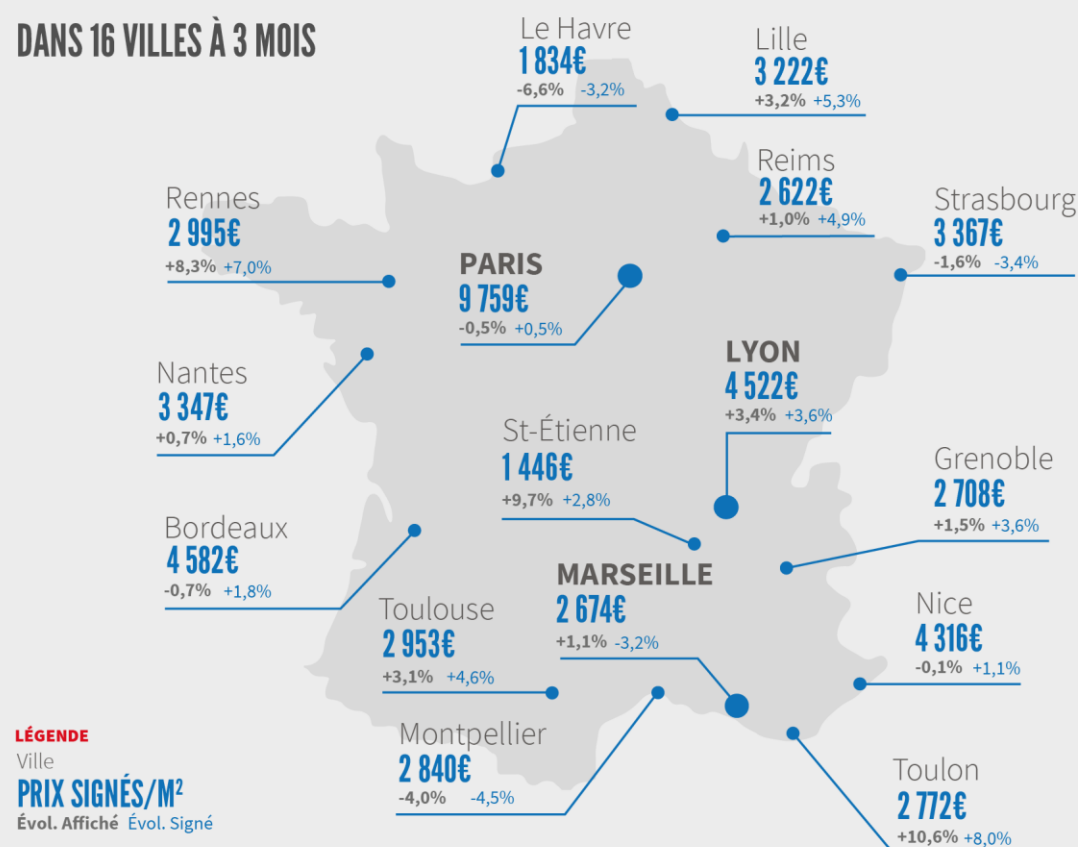
En 2017, les prix ont reculé dans un quart des villes de plus de 100 000 habitants. Et ils n'ont augmenté que lentement, en deçà du revenu disponible des ménages, dans un autre quart des grandes villes.

Seule Bordeaux connaît encore une hausse des prix supérieure à 10 %. Mais la hausse accélère toujours sur Brest, pour s'établir à 9,8 % ! En revanche, la progression des prix se fait moins vive sur Paris : l'année s'est ainsi

terminée sur une hausse de 7,5 %, pour un point haut à 8,1 % en septembre. Pour autant, les prix dépassent les 9 000 €/m² dans 13 arrondissements parisiens.

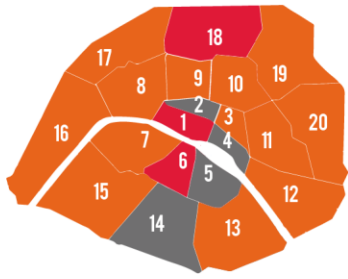
Souvent, dans la plupart des autres grandes villes, le rythme de la hausse a ralenti, parfois assez fortement. Comme par exemple sur le littoral méditerranéen : à Marseille et à Nice les prix n'ont augmenté que de 1,9 %, à un rythme deux fois moindre qu'en 2016. Et les prix reculent dans huit grandes villes, parfois rapidement comme à Besançon, Limoges ou Mulhouse.

DANS 16 VILLES À 3 MOIS



ANCIEN LES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

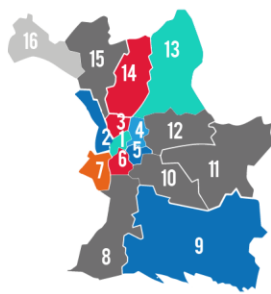
PARIS



GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
9 759€	
Affiché	Signé
-0,5%	+0,5%
À 1 AN	
9 502€	
Affiché	Signé
+6,7%	+7,5%

1 9 402 €	+13,6 %	+10,6 %
2 9 737 €	+3,5 %	+4,6 %
3 10 506 €	+3,8 %	+6,3 %
4 10 603 €	+4,7 %	+4,6 %
5 10 646 €	+4,3 %	+3,5 %
6 13 626 €	+13,0 %	+14,3 %
7 12 645 €	+7,6 %	+6,9 %
8 10 971 €	+8,9 %	+8,9 %
9 9 626 €	+7,5 %	+8,9 %
10 8 735 €	+6,2 %	+7,8 %
11 8 512 €	+6,5 %	+8,8 %
12 8 512 €	+6,9 %	+8,5 %
13 7 797 €	+9,0 %	+7,1 %
14 9 100 €	+2,9 %	+2,7 %
15 9 147 €	+5,9 %	+6,2 %
16 10 637 €	+4,6 %	+5,2 %
17 9 363 €	+4,5 %	+6,1 %
18 8 387 €	+11,5 %	+12,7 %
19 7 040 €	+5,1 %	+5,7 %
20 7 309 €	+4,5 %	+6,0 %

MARSEILLE



GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
2 674€	
Affiché	Signé
+1,1%	-3,2%
À 1 AN	
2 845€	
Affiché	Signé
+1,4%	+1,9%

1 2 462 €	-0,3 %	+0,2 %
2 3 301 €	-6,3 %	-5,9 %
3 1 646 €	+12,9 %	+11,8 %
4 2 444 €	-0,8 %	-1,1 %
5 2 738 €	-4,7 %	-7,7 %
6 3 465 €	+5,4 %	+9,9 %
7 4 039 €	+5,2 %	+9,0 %
8 3 800 €	+5,6 %	+4,8 %
9 2 632 €	-6,3 %	-5,2 %
10 2 396 €	+2,2 %	+4,0 %
11 2 539 €	-2,5 %	+1,8 %
12 2 948 €	+0,9 %	+1,1 %
13 2 055 €	-2,2 %	-0,4 %
14 1 510 €	+12,7 %	+9,6 %
15 1 466 €	+8,0 %	+3,3 %
16 2 794 €	NC	NC

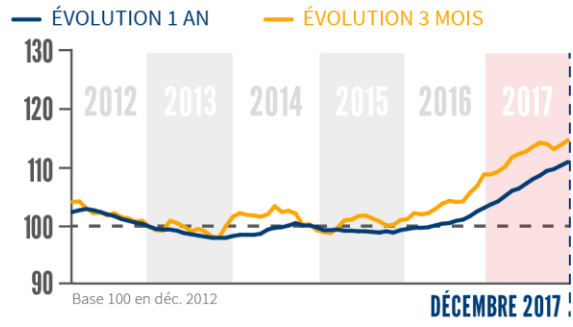
LYON



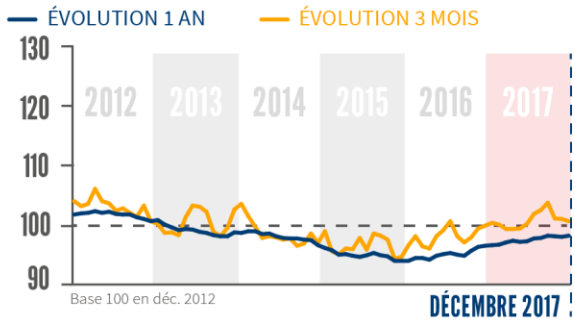
GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
4 522€	
Affiché	Signé
+3,4%	+3,6%
À 1 AN	
4 309€	
Affiché	Signé
+8,9%	+8,3%

1 5 068 €	+18,2 %	+20,2 %
2 5 704 €	+8,7 %	+13,2 %
3 4 436 €	+9,4 %	+8,5 %
4 4 276 €	-3,5 %	-2,9 %
5 3 906 €	+6,3 %	+1,9 %
6 5 669 €	+11,9 %	+10,9 %
7 3 970 €	+12,1 %	+12,8 %
8 3 393 €	+4,9 %	+4,3 %
9 3 185 €	+10,2 %	+6,6 %

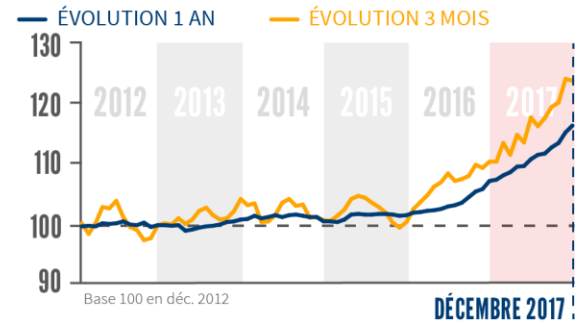
Indice des prix signés des appartements dans l'ancien



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

4,1%



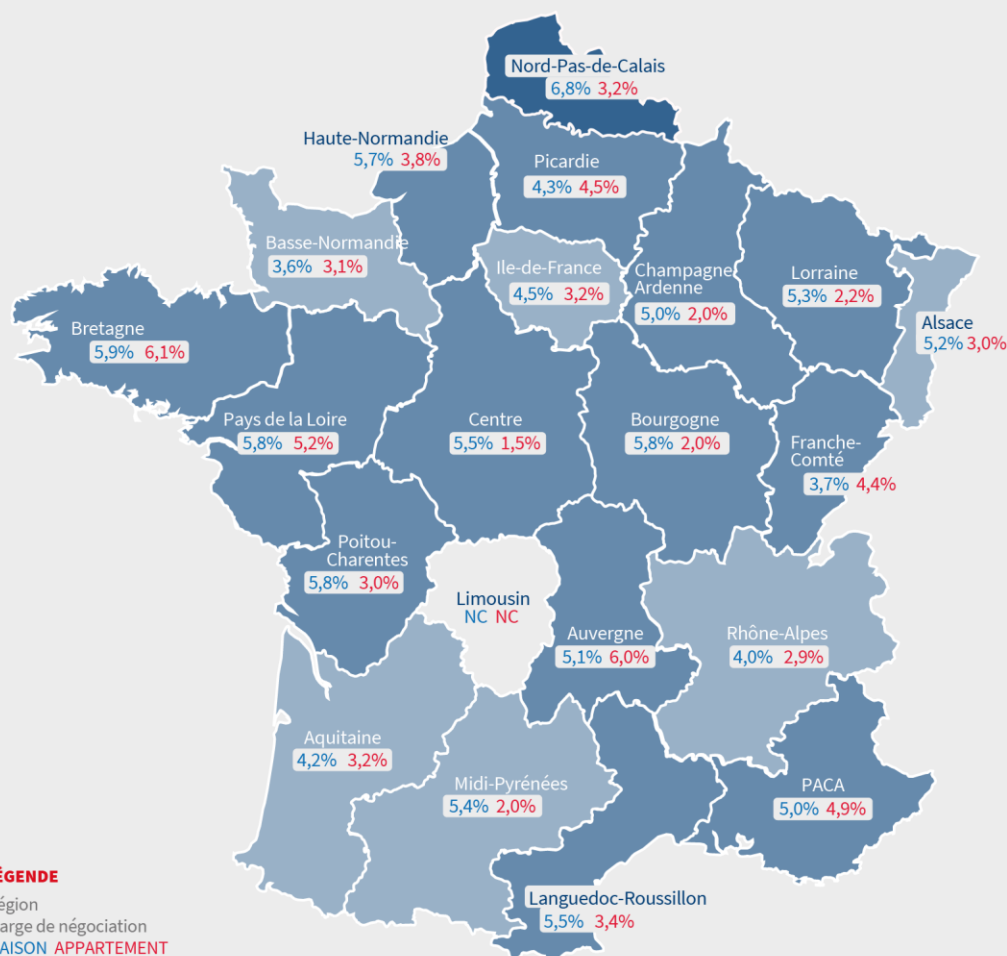
MAISON

5,0%



APPARTEMENT

3,4%



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

POUVOIR DE NÉGOCIATION ACCRU DES ACHETEURS SUR LE MARCHÉ DES MAISONS

En décembre, France entière, la marge de négociation s'est établie à 4.1 %, en moyenne : 3.4 % pour les appartements et **5.0 % pour les maisons**.

Pour le troisième mois consécutif, le niveau des marges se relève : il s'est accru de plus de 8 % depuis septembre 2017. Sur un marché dominé par l'affaiblissement de la demande, au-delà

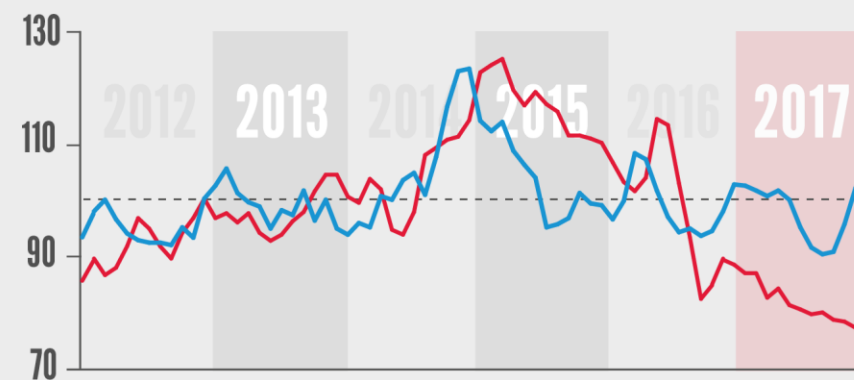
de sa dépression saisonnière habituelle, **le ralentissement de la hausse des prix signés accompagne la remontée des marges** : le pouvoir de négociation des acheteurs s'est en effet sensiblement accru depuis la fin de l'été 2017. La remontée des marges reste en outre plus rapide sur le marché des maisons que sur celui des appartements. **La demande de maisons se fait en effet 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	Janvier
Marge faible	Janvier	Juin	Mai	Septembre	Septembre	Septembre



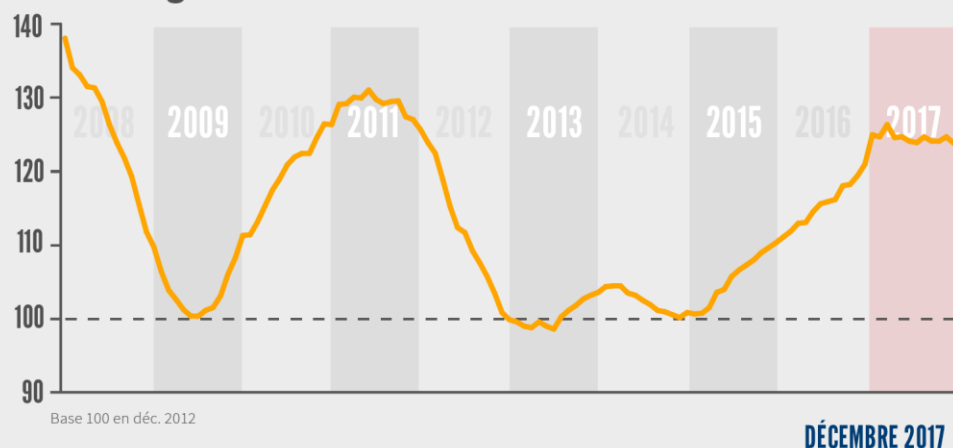
Base 100 en déc. 2012

DÉCEMBRE 2017

ANCIEN LE VOLUME DE TRANSACTIONS

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

Niveau annuel glissant



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

ATTERRISSAGE EN DOUCEUR DU MARCHÉ DE L'ANCIEN

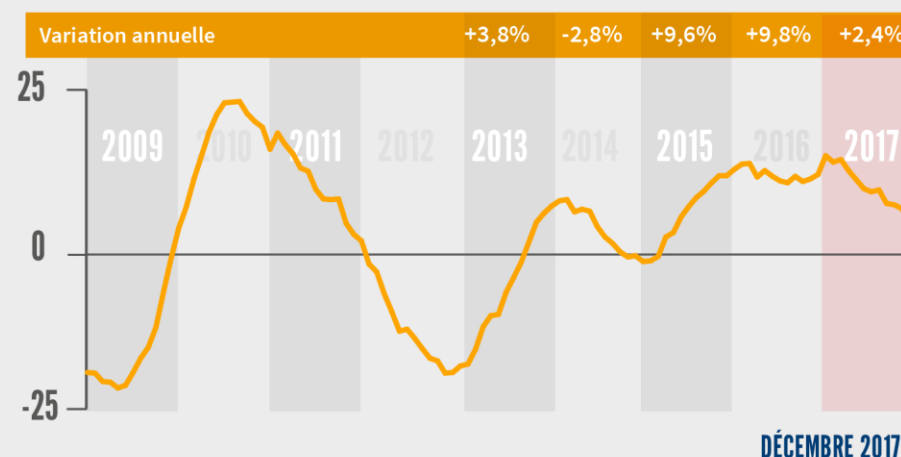
L'année 2017 finit moins bien qu'elle n'avait commencé, avec une activité en progression de 2.4 % sur un an.

Certes, jamais le marché de l'ancien n'avait eu à connaître un tel niveau d'activité. Mais après un début d'année flamboyant, le bilan de l'activité peut paraître décevant, à l'image d'ailleurs du nombre de prêts accordés pour financer des acquisitions de logements anciens (hors les rachats de créances, bien sûr).

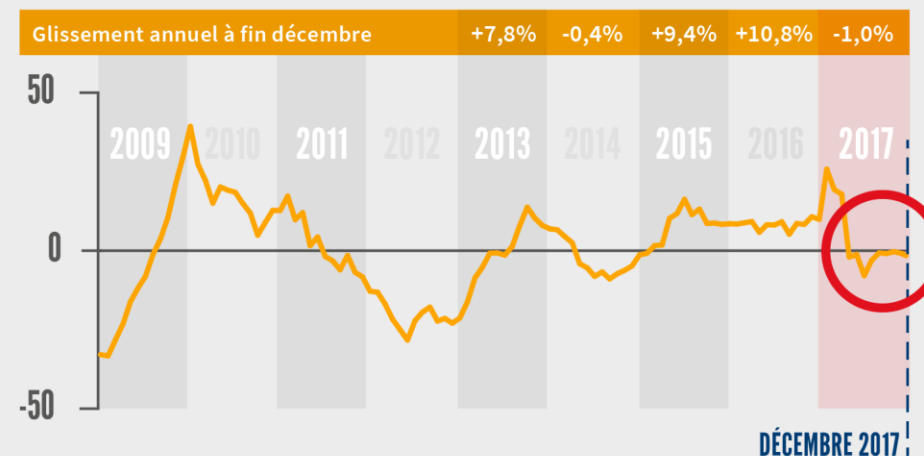
Durant l'hiver, le marché avait fait preuve d'un dynamisme exceptionnel, avec un nombre de compromis signés en progression de 12 % sur un an. Mais dès la fin du printemps, l'activité a commencé à perdre de la vigueur : la solvabilité de la demande s'est progressivement altérée, en réponse à une hausse des prix que l'amélioration des conditions de crédit ne pouvait plus compenser. Ainsi durant l'été 2017, la progression des ventes s'est faite moins rapide, descendant à un peu moins de 8 %. Et durant l'automne, l'atterrissage s'est poursuivi, en douceur.

VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (en %)

Niveau annuel glissant



Niveau trimestriel glissant



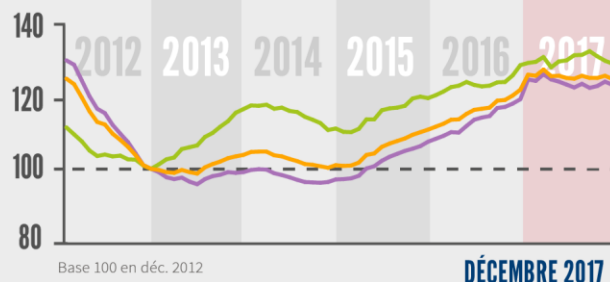
ANCIEN LE VOLUME DE TRANSACTIONS EN ÎLE-DE-FRANCE ET EN PROVINCE

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

Variation annuelle IDF	+16,3%	-4,5%	+7,4%	+7,6%	+0,3%
Variation annuelle Province	-0,9%	-2,0%	+10,6%	+10,8%	+3,3%

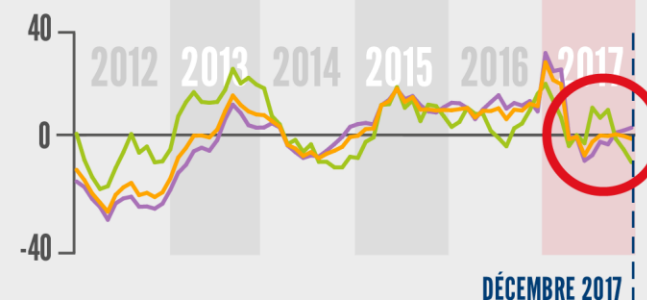
LÉGENDE

— Île-de-France
— Province
— National



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

Glissement annuel à fin décembre IDF	+18,6%	-7,5%	+7,1%	+15,2%	-9,4%
Glissement annuel à fin décembre Province	+3,0%	+3,3%	+10,4%	+8,9%	+3,0%



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

EXPANSION ET RÉCESSION DES MARCHÉS DANS LES RÉGIONS

Dans les Pays de la Loire et en Poitou-Charentes, les ventes ont augmenté rapidement en 2017 (15 %). Et lorsque les capacités financières des ménages le permettaient (Alsace, Aquitaine,

PACA, Rhône-Alpes) ou lorsque les évolutions des prix ont été modérées (Franche Comté, Nord-Pas de Calais, Picardie), la hausse des ventes a été significative (5 à 7 %).

En revanche, la demande des ménages n'a pas résisté à la

remontée des prix en Champagne-Ardenne et dans le Limousin où les ventes ont reculé de l'ordre de 10 %. Parfois pourtant, le repli de l'activité a été de moindre ampleur (autour de 5 %) en dépit d'une hausse des prix parfois rapide (Bourgogne, Bretagne, Centre,

Languedoc Roussillon).

Ailleurs, le marché hésite encore et les ventes n'ont que lentement reculé.

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 3,4 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