

N°35 - JUILLET 2017

BAROMÈTRE LPI-SELOGER DES PRIX IMMOBILIERS



Les tendances des marchés immobiliers
à fin juin 2017

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

SeLoger

www.lespriximmobiliers.com

EN BREF



3 484 €

PRIX DU M² SIGNÉ
en France, dans l'ancien

**Hausse rapide
des prix de l'ancien** [ONGLET](#) [PRIX](#)

ET AUSSI...

Regain de tension sur les prix du neuf



+2,0%

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

**Différences sensibles
entre les villes** [ONGLET](#) [PRIX](#)



4,0%

MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien, tous biens
confondus

Des marges au plus bas

[ONGLET](#) [NÉGOCIATION](#)



-7,0%

VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

**Une demande affaiblie
par la hausse des prix**

[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	NEUF
Prix/m ² affiché	Prix/m ² signé
3 409 €	4 068 €
+1,5% ↗	+0,1% ↗
+4,3% ↗	+3,2% ↗

MAISON

Évolution 3 mois
Évolution 1 an

2 950 €	3 060 €	2 581 €
+2,1% ↗	+2,6% ↗	+0,6% ↗
+4,1% ↗	+4,1% ↗	+5,2% ↗

APPART.

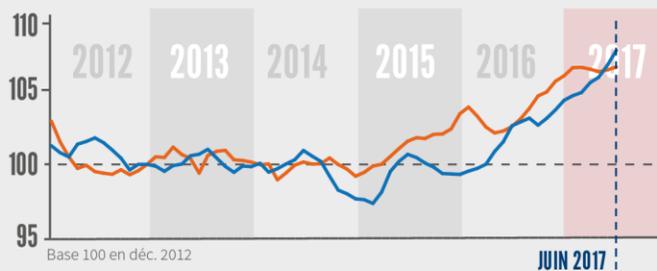
Évolution 3 mois
Évolution 1 an

3 792 €	3 837 €	4 694 €
+1,2% ↗	+1,7% ↗	-0,1% ↘
+4,4% ↗	+4,4% ↗	+2,8% ↗

INDICE DES PRIX SIGNÉS

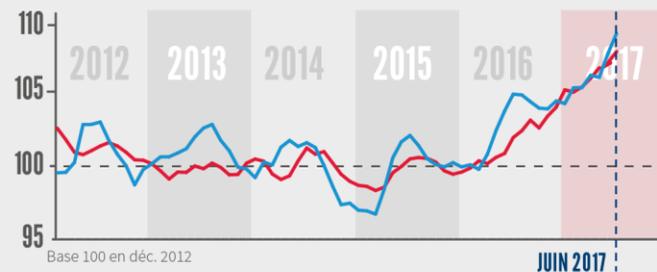
Selon l'ancienneté du bien

— 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

HAUSSE RAPIDE DES PRIX DE L'ANCIEN

Les prix des logements anciens augmentent toujours à un rythme soutenu. En juin, les prix signés étaient en progression de 4.3 % sur un an, à un rythme presque trois fois plus rapide qu'il y a un an (+ 1.5 % en juin 2016). La hausse est maintenant la plus forte pour les appartements (+ 4.4 %) que pour les maisons (+ 4.1 %).

Pourtant, comme cela se constate depuis le début du printemps, la progression des prix signés a été moins élevée au cours des 3 derniers mois qu'en 2016 (et même en 2015), à la même époque : + 2.0 % en juin, alors qu'habituellement la pression de la demande sur les prix est nettement plus marquée. Le rythme de la hausse constaté sur un an reste donc rapide en raison du rebond des prix constaté durant l'été 2016.

Le ralentissement de la hausse des prix constaté au cours des 3 derniers mois reste plus sensible sur le marché des maisons, avec un rythme de progression des prix signés de près de deux fois moins rapide qu'il y a un an.

REGAIN DE TENSION SUR LES PRIX DU NEUF

Avec l'arrivée de l'été, les tensions sur les prix des logements neufs réapparaissent, comme chaque année à la même époque. En outre, après la pause des congés scolaires et des ponts du mois de mai, la demande s'est ressaisie et au cours des 3 derniers mois, les prix augmentent : + 0.1 % en juin, après deux mois de recul. Ce sont les prix des maisons qui tirent l'indice vers le haut (+ 0.6 %, comme en juin 2016), alors que les hésitations perdurent sur le marché des appartements (- 0.1 %).

Néanmoins, sur un an, la hausse des prix se poursuit : compte tenu des évolutions observées jusqu' alors, le rythme de la progression s'accélère encore, avec + 3.2 % en juin. Pour le deuxième mois consécutif, la hausse dépasse les 3 % et retrouve les rythmes de progression qui prévalaient avant l'été 2012. La progression des prix des maisons reste très vive (+ 5.2 % sur un an), alors que celle des prix des appartements commence à se renforcer (+ 2.8 % 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	3 279 €	+5,8 %	+7,7 %
Alsace	HAUT-RHIN	Mulhouse	1 505 €	-3,3 %	+3,5 %
Aquitaine	GIRONDE	Bordeaux	4 155 €	+10,2 %	+10,7 %
Auvergne	PUY-DE-DÔME	Clermont-Fd	2 164 €	+1,5 %	+2,5 %
Basse-Normandie	CALVADOS	Caen	2 307 €	+5,2 %	+3,6 %
Bourgogne	CÔTE-D'OR	Dijon	2 350 €	+5,1 %	+3,6 %
Bretagne	FINISTÈRE	Brest	1 833 €	+3,2 %	+6,9 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	Rennes	3 052 €	+3,2 %	+4,0 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	Tours	2 671 €	+8,2 %	+11,1 %
Centre	LOIRET	Orléans	2 158 €	-1,3 %	-2,2 %
Champagne-Ardenne	MARNE	Reims	2 338 €	+0,7 %	+1,2 %
Franche-Comté	DOUBS	Besançon	2 080 €	+9,4 %	+11,5 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Le Havre	1 922 €	-3,5 %	-4,7 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Rouen	2 275 €	-2,8 %	-3,7 %
Île-de-France	PARIS	PARIS	8 967 €	+6,2 %	+6,6 %
Languedoc-Roussillon	GARD	Nîmes	2 124 €	+15,8 %	+12,1 %
Languedoc-Roussillon	HÉRAULT	Montpellier	2 889 €	+4,7 %	+4,6 %
Languedoc-Roussillon	PYRÉNÉES-ORIENTALES	Perpignan	1 530 €	-5,9 %	-5,3 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	Limoges	1 546 €	-6,7 %	-3,7 %
Lorraine	MOSELLE	Metz	2 161 €	+2,3 %	+0,9 %
Midi-Pyrénées	HAUTE-GARONNE	Toulouse	2 949 €	+3,8 %	+3,8 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	Lille	3 037 €	+6,0 %	+5,3 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	Nantes	3 217 €	+4,6 %	+5,2 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	Angers	2 106 €	-1,8 %	-2,9 %
Pays de la Loire	SARTHE	Le Mans	1 897 €	+12,4 %	+11,7 %
Picardie	SOMME	Amiens	2 352 €	+4,2 %	+3,0 %
PACA	ALPES-MARITIME	Nice	4 082 €	+2,2 %	+2,0 %
PACA	BOUCHES-DU-RHÔNE	Aix-en-Pce	4 073 €	+4,8 %	+2,5 %
PACA	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARSEILLE	2 821 €	+1,3 %	+2,1 %
PACA	VAR	Toulon	2 373 €	+1,8 %	+0,7 %
Rhône-Alpes	ISÈRE	Grenoble	2 505 €	-0,4 %	+1,2 %
Rhône-Alpes	LOIRE	St-Étienne	1 352 €	-2,7 %	-5,0 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	LYON	4 279 €	+7,4 %	+7,6 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	Villeurbanne	2 925 €	+1,4 %	+0,5 %

ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

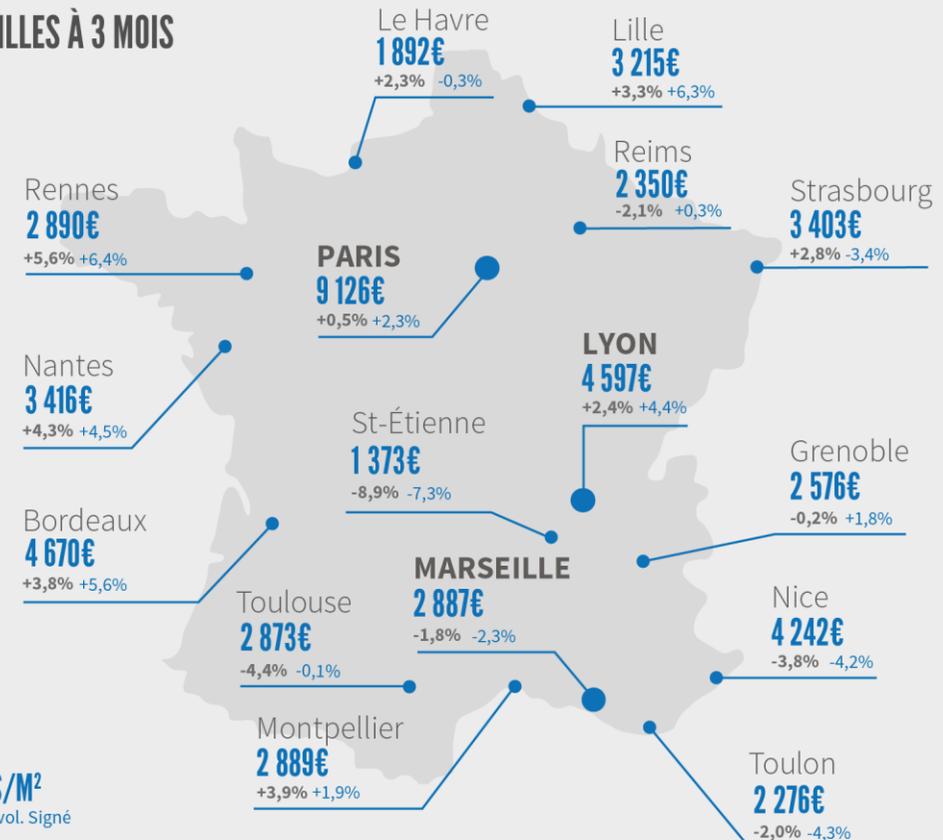
DIFFÉRENCES SENSIBLES ENTRE LES VILLES

En dépit d'une période habituellement propice aux tensions sur les prix, l'affaiblissement de la demande s'accompagne d'un recul des prix dans 20 % des villes de plus de 100 000 habitants : avec par exemple des baisses de plus de 3 % sur un an au Havre, à Rouen ou Saint-Etienne. Et dans 15 % supplémentaires des villes de Province, le ralentissement de la hausse des prix s'est accompagné d'une baisse rapide au cours des 3 derniers mois : comme par exemple à Marseille, Nice ou Toulon.

Mais dans d'autres grandes villes, la progression des prix est toujours soutenue (10 % et plus sur un an) et elle affecte la solvabilité de la demande : comme par exemple à Besançon, Bordeaux ou Tours. Et, dans une moindre mesure à Brest, Lyon et Strasbourg, avec des hausses de plus de 6 % sur un an.

Sur Paris où depuis mars les prix des appartements dépassent 9 000 €/m², la hausse est de 6.6 % sur un an : les prix dépassent 10 000 €/m² dans 6 arrondissements et la hausse est d'au moins 5 % dans 14 arrondissements !

DANS 16 VILLES À 3 MOIS



LÉGENDE

Ville
PRIX SIGNÉS/M²
 Évol. Affiché Évol. Signé



SeLoger®

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

ANCIEN LES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

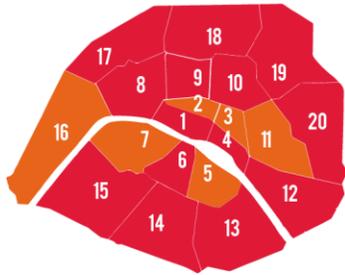
LÉGENDE

Évolution du prix 1 an signé



PRIX SIGNÉS/M² Évolution 1 an affiché Évolution 1 an signé

PARIS



GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
9 126€	
Affiché +0,5%	Signé +2,3%
À 1 AN	
8 967€	
Affiché +6,2%	Signé +6,6%

MARSEILLE



GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
2 887€	
Affiché -1,8%	Signé -2,3%
À 1 AN	
2 821€	
Affiché +1,3%	Signé +2,1%

LYON



GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
4 597€	
Affiché +2,4%	Signé +4,4%
À 1 AN	
4 279€	
Affiché +7,4%	Signé +7,6%

1	9 006 €	+5,4%	+7,4%
2	9 410 €	+2,7%	+3,9%
3	9 902 €	+1,5%	+4,7%
4	10 899 €	+14,5%	+10,6%
5	10 466 €	+4,0%	+2,9%
6	12 853 €	+5,9%	+5,9%
7	11 767 €	+1,7%	+1,5%
8	10 553 €	+8,2%	+8,5%
9	9 072 €	+5,4%	+6,7%
10	8 224 €	+8,6%	+10,0%
11	8 399 €	+5,4%	+5,0%
12	8 061 €	+8,1%	+7,8%
13	7 619 €	+5,9%	+5,8%
14	8 892 €	+6,4%	+5,6%
15	8 640 €	+4,4%	+5,1%
16	10 287 €	+1,9%	+2,0%
17	9 280 €	+9,1%	+9,8%
18	8 229 €	+8,3%	+9,7%
19	7 033 €	+5,5%	+5,6%
20	7 132 €	+7,8%	+8,9%

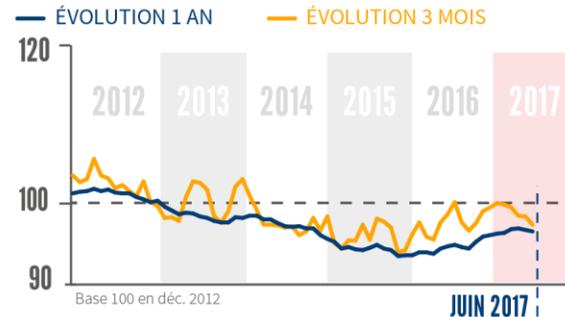
1	2 537 €	+0,6%	+0,3%
2	3 179 €	-4,1%	-1,5%
3	1 609 €	+0,3%	+2,3%
4	2 380 €	-6,0%	-4,5%
5	2 848 €	-3,7%	-3,7%
6	3 146 €	+6,0%	+8,7%
7	3 886 €	+9,2%	+8,9%
8	3 851 €	+7,0%	+7,0%
9	2 746 €	-1,5%	+2,6%
10	2 296 €	+6,5%	+7,7%
11	3 037 €	+4,4%	+10,3%
12	2 864 €	-1,4%	-5,5%
13	1 996 €	-6,6%	-6,2%
14	1 461 €	-5,7%	+2,3%
15	1 331 €	-9,2%	-8,1%
16	2 590 €	NC	NC

1	4 449 €	+11,4%	+11,4%
2	5 264 €	+3,1%	+2,0%
3	4 365 €	+14,6%	+13,1%
4	4 158 €	+1,2%	+0,6%
5	3 528 €	+0,7%	+3,0%
6	5 323 €	+10,6%	+13,4%
7	3 912 €	+4,7%	+8,9%
8	3 279 €	+4,9%	+1,2%
9	3 025 €	-0,6%	-0,1%

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%



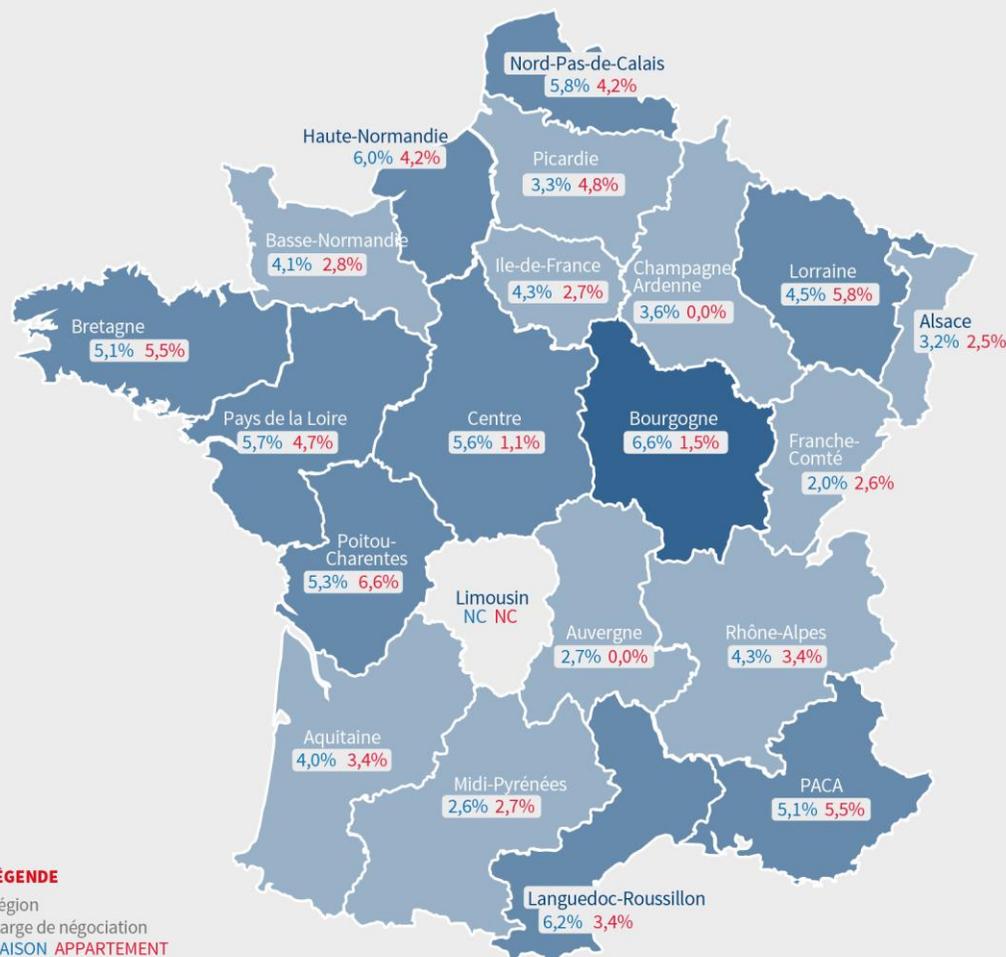
MAISON

4,9%



APPARTEMENT

3,3%



LÉGENDE
Région
Marge de négociation
MAISON APPARTEMENT

Marge de négociation globale



FAIBLE

FORTE

ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

DES MARGES AU PLUS BAS

En juin, France entière, la marge de négociation s'est établie à **4.0 %** : **3.3 %** pour les appartements et **4.9 %** pour les maisons.

Les marges se réduisent toujours. Après un semestre de stabilité, elles ont nettement reculé sur le marché des maisons, pour retrouver un de leurs plus bas niveaux depuis 2012. Alors que sur le marché des appartements, elles se maintiennent à 20 % sous leur moyenne de longue période.

Partout la hausse rapide des prix signés contribue aux évolutions constatées depuis la fin de l'été 2016. Pourtant les vendeurs n'ont que très peu révisé leurs ambitions et les nouvelles affaires qui sont proposées ne tablent guère sur un ralentissement de la hausse : mais le risque de perdre des clients reste limité compte tenu de la pression de la demande constatée jusqu'alors.

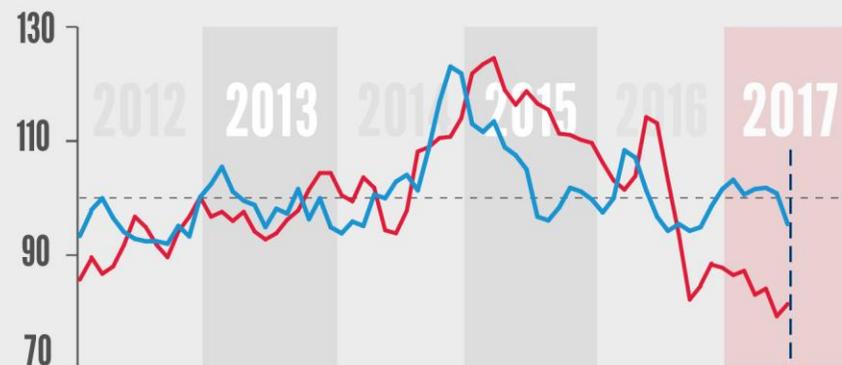
ANCIEN INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

Selon le type de biens

— MAISON — APPARTEMENT

MOIS RECORDS

Marge forte	Décembre	Novembre	Décembre	Mars	Mai
Marge faible	Janvier	Juin	Mai	Décembre	Septembre



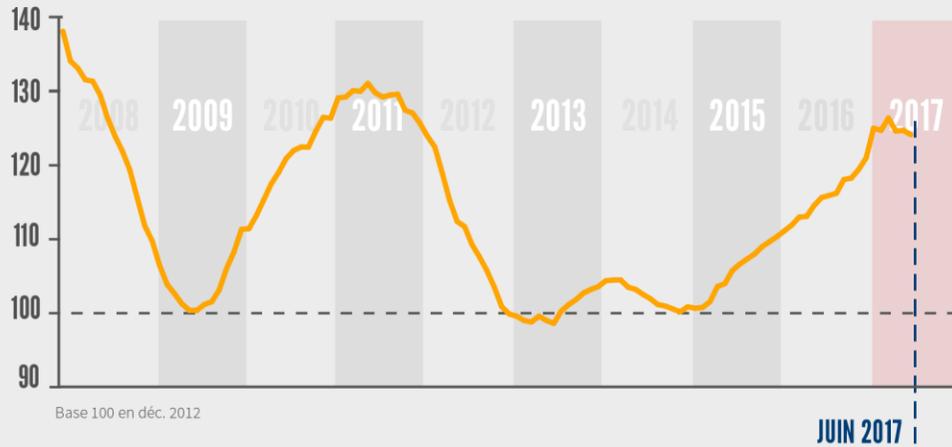
Base 100 en déc. 2012

JUIN 2017 !

ANCIEN LE VOLUME DE TRANSACTIONS

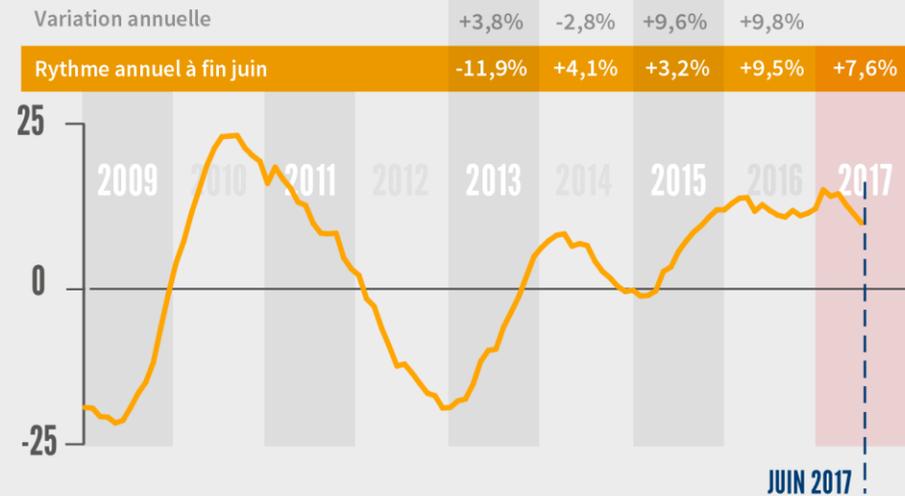
INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

Niveau annuel glissant



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (en %)

Niveau annuel glissant



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

UNE DEMANDE AFFAIBLIE PAR LA HAUSSE DES PRIX

Après un début d'année exceptionnel, la demande a commencé à hésiter dès le printemps. En dépit de conditions de crédit excellentes, les ventes ont alors reculé : d'autant que la succession des vacances scolaires et des ponts a affecté le dynamisme du marché, un peu plus qu'à l'habitude. Depuis plusieurs mois en effet, la solvabilité de la demande se dégrade : **l'accélération de la hausse des prix des logements anciens est trop**

rapide pour être compensée par l'amélioration des conditions de crédits, comme cela fut encore le cas en 2016. Cela s'est d'ailleurs aussi observé au niveau de la production de crédits immobiliers, mesurée hors les rachats de créances.

Le rythme de progression des ventes mesuré en année glissante ralentit donc pour le 5ème mois consécutif, pour s'établir maintenant à + 7.6 %.

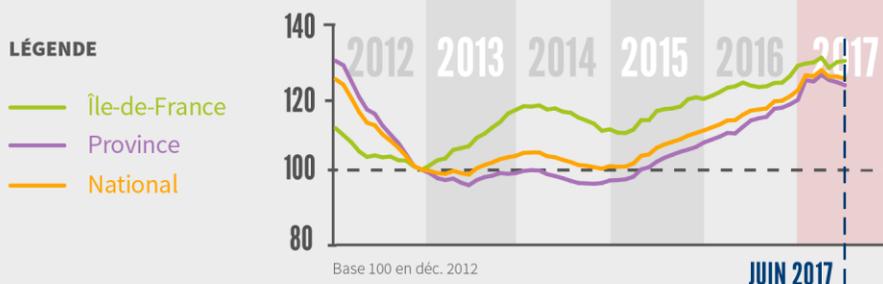
Niveau trimestriel glissant



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

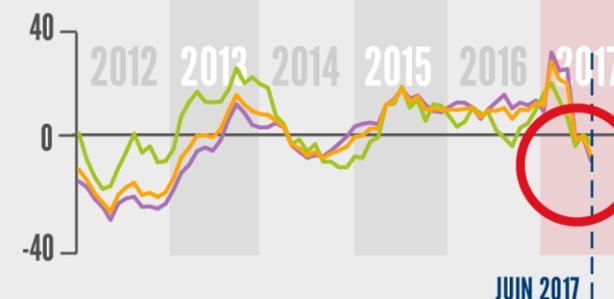
INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ Niveau annuel glissant

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



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

Glissement annuel à fin juin IDF	+12,0%	-5,7%	+17,6%	+1,9%	-2,6%
Glissement annuel à fin juin Province	-5,3%	-7,9%	+16,9%	+12,2%	-8,9%



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

LES RÉGIONS FACE À L'AFFAIBLISSEMENT DE LA DEMANDE

La hausse des prix affecte partout la solvabilité de la demande. Néanmoins dans certaines régions, la demande est plus exposée qu'ailleurs :

lorsque les ménages ont été plus lourdement affectés par les difficultés économiques de ces dernières années ou lorsque la remontée des prix a été vive, après de nombreuses années d'atonie du marché.

Ainsi les ventes reculent de l'ordre de 1 % sur un an en Champagne-Ardenne, en Haute Normandie et en Picardie. Et le marché continue de s'enfoncer dans le Limousin. Cependant, les ventes progressent toujours rapidement (au moins 10 % sur un an) en Aquitaine, en PACA,

dans les Pays de la Loire et en Poitou-Charentes. Et elles augmentent de 7 à 8 % en Alsace, en Midi-Pyrénées, en Languedoc Roussillon et en Rhône-Alpes.



PRIX



NÉGOCIATION



TRANSACTIONS



SeLoger

Avec Arthurimmo.com, BNP Paribas Immobilier Résidentiel Ancien, CapiFrance, Crédit Foncier, Crédit Logement, Gecina, 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 2008-2016 (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
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, Maisons France Confort, OptimHome, SeLoger, Sogeprom et Theseis