

N°34 - JUIN 2017

BAROMÈTRE LPI-SELOGER DES PRIX IMMOBILIERS



Les tendances des marchés immobiliers
à fin mai 2017

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

seLoger

www.lespriximmobiliers.com

EN BREF



3 394 €

PRIX DU M² SIGNÉ
en France, dans l'ancien

**Augmentation soutenue
des prix de l'ancien**

ONGLET PRIX

ET AUSSI...

Nouveau recul des prix du neuf



+1,5%

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

**Ralentissement ou baisse des prix
dans 40 % des villes**

ONGLET PRIX



4,0%

MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien, tous biens
confondus

**Nouveau recul
des marges**

ONGLET NÉGOCIATION



-9,7%

VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Une demande entre parenthèses

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 affichéPrix/m² signé

NEUF

Prix/m² signé

GLOBAL

3 349 €

3 394 €

4 053 €

Évolution 3 mois
Évolution 1 an

+1,1% ↗

+1,5% ↗
+4,2% ↗0,0% →
+3,1% ↗

MAISON

2 872 €

2 939 €

2 509 €

Évolution 3 mois
Évolution 1 an

+0,7% ↗

+1,5% ↗
+4,2% ↗0,0% →
+5,2% ↗

APPART.

3 749 €

3 775 €

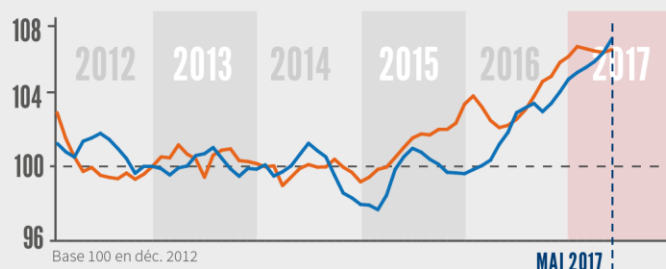
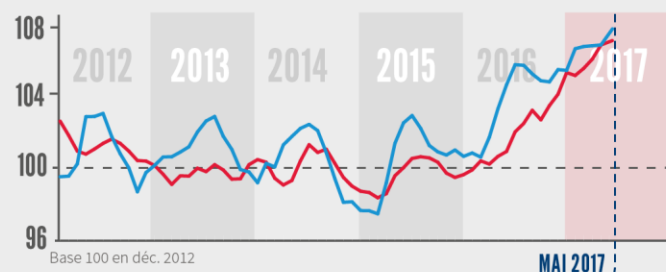
4 708 €

Évolution 3 mois
Évolution 1 an

+1,3% ↗

+1,4% ↗
+4,2% ↗-0,2% ↘
+2,6% ↗

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

AUGMENTATION SOUTENUE DES PRIX DE L'ANCIEN

L'augmentation des prix des logements anciens reste soutenue. Et en mai, les prix signés étaient en progression de 4.2 % sur un an, pour les appartements comme pour les maisons. Il y a un an, à la même époque, l'augmentation n'était encore que de 1.2 %. **Le rythme de progression des prix signés s'est nettement redressé en 2016 : il est maintenant à son plus haut niveau depuis mai 2012.**

Pourtant, la progression des prix signés a été moins rapide au cours des 3 derniers mois qu'en 2016 (et même en 2015), à la même époque : + 1.5 % en mai, alors qu'habituellement la pression de la demande se renforce sur les prix, après des mois d'hiver durant lesquels le marché n'a pas fait montre de dynamisme. Mais cette année échappe à la règle : et déjà en avril, le rebond des prix avait été moins marqué qu'à l'habitude.

Le ralentissement de la hausse des prix est surtout prononcé sur le marché des maisons, avec un rythme de progression des prix signés deux fois moins rapide qu'il y a un an. Et d'ailleurs, les prix affichés qui avaient déjà reculé en mars, puis en avril n'augmentent que de 0.7 % en mai, contre

+ 2.9 % en 2016 à la même époque (+ 3.9 % en 2015 !).

NOUVEAU RECU DES PRIX DU NEUF

Comme cela est habituel au cours du printemps, les tensions sur les prix du neuf se sont encore allégées en mai.

La demande a marqué une pause et au cours des 3 derniers mois, les prix sont restés stables : ceux des appartements ont même légèrement reculé (- 0.2 %).

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 + 3.1 % en mai. Et c'est la première fois depuis l'été 2012 que la hausse dépasse les 3 %. La progression des prix des maisons est toujours très vive (+ 5.2 % sur un an), en accélération régulière depuis l'été dernier : alors que la hausse des prix des appartements (+ 2.6 % sur un an) se poursuit à ce même rythme depuis la fin de 2015.

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	3 270 €	+6,0 %	+8,9 %
Alsace	HAUT-RHIN	Mulhouse	1 490 €	-5,3 %	-1,1 %
Aquitaine	GIROUDE	Bordeaux	4 123 €	+9,4 %	+11,0 %
Auvergne	PUY-DE-DÔME	Clermont-Fd	2 125 €	+1,7 %	+3,6 %
Basse-Normandie	CALVADOS	Caen	2 325 €	+2,5 %	+3,7 %
Bourgogne	CÔTE-D'OR	Dijon	2 311 €	+2,8 %	+0,2 %
Bretagne	FINISTÈRE	Brest	1 803 €	+1,5 %	+8,0 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	Rennes	3 015 €	+4,1 %	+3,5 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	Tours	2 644 €	+9,5 %	+11,2 %
Centre	LOIRET	Orléans	2 220 €	-0,4 %	-0,1 %
Champagne-Ardenne	MARNE	Reims	2 358 €	-0,6 %	+1,5 %
Franche-Comté	DOUBS	Besançon	2 074 €	+12,7 %	+11,7 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Le Havre	1 924 €	-3,0 %	-3,0 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Rouen	2 270 €	-2,9 %	-3,2 %
Île-de-France	PARIS	PARIS	9 100 €	+5,7 %	+6,0 %
Languedoc-Roussillon	GARD	Nîmes	2 124 €	+11,3 %	+14,0 %
Languedoc-Roussillon	HÉRAULT	Montpellier	2 899 €	+4,0 %	+3,4 %
Languedoc-Roussillon	PYRÉNÉES-ORIENTALES	Perpignan	1 496 €	-6,4 %	-7,5 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	Limoges	1 507 €	-6,0 %	-0,6 %
Lorraine	MOSELLE	Metz	2 243 €	+4,6 %	+9,3 %
Midi-Pyrénées	HAUTE-GARONNE	Toulouse	2 931 €	+2,7 %	+3,1 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	Lille	3 003 €	+5,0 %	+4,9 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	Nantes	3 207 €	+5,2 %	+6,6 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	Angers	2 119 €	+1,4 %	+0,1 %
Pays de la Loire	SARTHE	Le Mans	1 948 €	+13,2 %	+12,9 %
Picardie	SOMME	Amiens	2 428 €	+1,1 %	+1,7 %
PACA	ALPES-MARITIME	Nice	4 022 €	+3,5 %	+4,2 %
PACA	BOUCHES-DU-RHÔNE	Aix-en-Pce	4 035 €	+4,5 %	+9,0 %
PACA	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARSEILLE	2 766 €	+1,5 %	+2,6 %
PACA	VAR	Toulon	2 376 €	+1,5 %	-0,6 %
Rhône-Alpes	ISÈRE	Grenoble	2 511 €	+0,3 %	+0,9 %
Rhône-Alpes	LOIRE	St-Étienne	1 315 €	-0,5 %	-5,6 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	LYON	4 049 €	+6,0 %	+6,8 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	Villeurbanne	2 940 €	+0,6 %	-0,7 %

ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

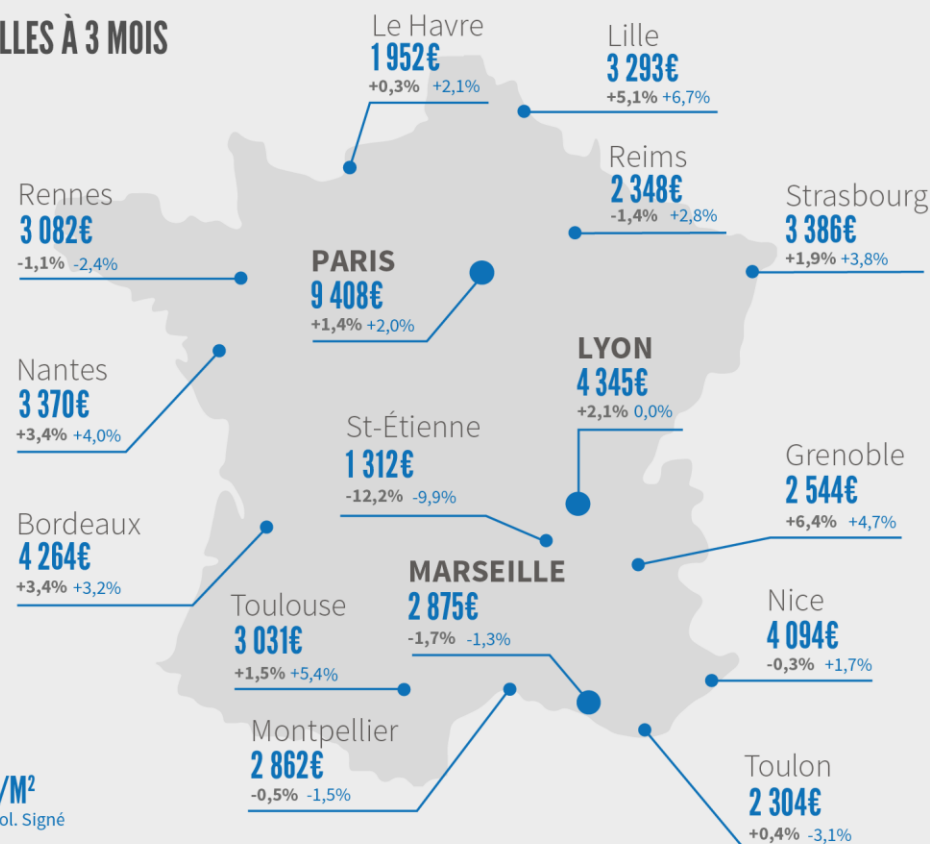
RALENTISSEMENT OU BAISSSE DES PRIX DANS 40 % DES VILLES

Depuis le début du printemps, l'affaiblissement de la demande s'accompagne d'un ralentissement de la hausse des prix dans plusieurs grandes villes de Province : Angers, Clermont-Ferrand, Marseille, Nice ou Reims, voire Toulouse. **Et maintenant les prix sont en recul sur un an dans près de 25 % des villes de plus de 100 000 habitants** : comme par exemple au Havre, à Perpignan, Rouen ou Saint-Etienne où les prix reculent de plus de 3 % sur un an.

Mais dans beaucoup d'autres grandes villes, la progression des prix se fait plus vive (8 % et plus sur un an), affectant maintenant la solvabilité de la demande : comme par exemple, à Besançon, Bordeaux, Brest ou Nîmes. Et, dans une moindre mesure à Lyon et à Nantes, avec des prix en augmentation de plus de 6 % sur un an.

En revanche, sur Paris, la hausse des prix s'est stabilisée à 6.0 % sur un an (+ 2.0 % au cours des 3 derniers mois) : mais la progression est maintenant supérieure à 6.0 % dans la moitié des arrondissements parisiens.

DANS 16 VILLES À 3 MOIS



LÉGENDE

Ville
PRIX SIGNÉS/M²
Évol. Affiché Évol. Signé

ANCIEN LES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

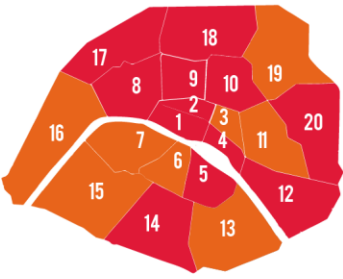
LÉGENDE

Évolution du prix 1 an signé



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

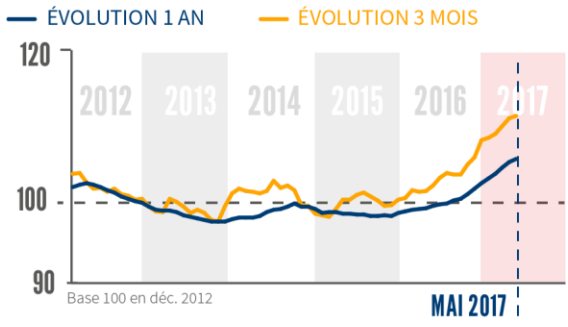
PARIS



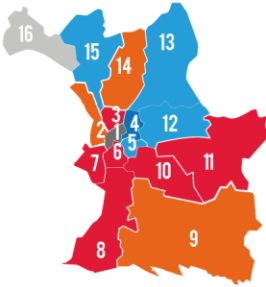
GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
9 408€	
Affiché	Signé
+1,4%	+2,0%
À 1 AN	
9 100€	
Affiché	Signé
+5,7%	+6,0%

1	8 794 €	+6,9 %	+7,5 %
2	9 780 €	+5,5 %	+6,7 %
3	9 940 €	+3,2 %	+2,4 %
4	10 891 €	+12,0 %	+10,0 %
5	10 479 €	+4,8 %	+5,5 %
6	12 796 €	+4,0 %	+2,1 %
7	11 730 €	+2,0 %	+2,4 %
8	10 533 €	+4,6 %	+5,7 %
9	9 128 €	+6,1 %	+7,4 %
10	8 048 €	+8,0 %	+8,2 %
11	8 423 €	+3,7 %	+3,6 %
12	7 994 €	+8,3 %	+6,8 %
13	7 561 €	+5,5 %	+4,1 %
14	8 893 €	+6,6 %	+6,6 %
15	8 568 €	+4,4 %	+4,8 %
16	10 228 €	+1,0 %	+2,3 %
17	9 211 €	+9,5 %	+9,0 %
18	8 193 €	+7,0 %	+9,0 %
19	6 979 €	+5,2 %	+4,9 %
20	7 021 €	+7,4 %	+7,3 %

Indice des prix signés des appartements dans l'ancien



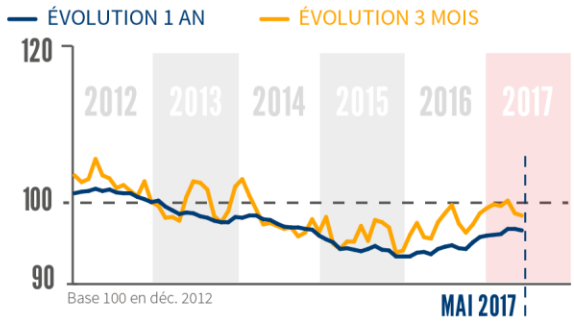
MARSEILLE



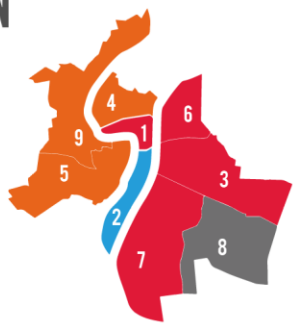
GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
2 875€	
Affiché	Signé
-1,7%	-1,3%
À 1 AN	
2 766€	
Affiché	Signé
+1,5%	+2,6%

1	2 508 €	+1,0 %	0,0 %
2	3 197 €	-1,8 %	+1,2 %
3	1 700 €	+0,4 %	+6,3 %
4	2 365 €	-5,4 %	-6,1 %
5	2 837 €	-2,8 %	-1,9 %
6	3 180 €	+7,6 %	+9,2 %
7	4 106 €	+8,1 %	+10,3 %
8	3 832 €	+6,9 %	+5,3 %
9	2 738 €	0,0 %	+2,3 %
10	2 254 €	+5,5 %	+6,5 %
11	2 922 €	+4,4 %	+5,8 %
12	2 788 €	-4,3 %	-3,6 %
13	2 049 €	-5,6 %	-1,8 %
14	1 465 €	-6,0 %	+3,9 %
15	1 392 €	-7,3 %	-2,2 %
16	2 705 €	NC	NC

Indice des prix signés des appartements dans l'ancien



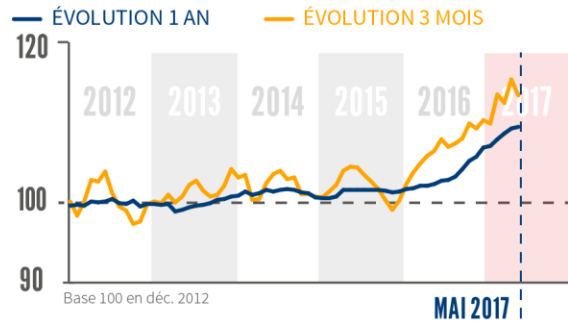
LYON



GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
4 345€	
Affiché	Signé
+2,1%	0,0%
À 1 AN	
4 049€	
Affiché	Signé
+6,0%	+6,8%

1	4 356 €	+12,6 %	+10,6 %
2	5 173 €	-0,9 %	-1,4 %
3	4 278 €	+12,6 %	+12,9 %
4	4 144 €	+2,0 %	+3,8 %
5	3 517 €	+0,3 %	+1,6 %
6	5 186 €	+8,5 %	+11,4 %
7	3 856 €	+4,3 %	+5,6 %
8	3 228 €	+3,2 %	+0,6 %
9	3 036 €	-1,9 %	+2,0 %

Indice des prix signés des appartements dans l'ancien



ANCIEN LA MARGE DE NÉGOCIATION

ENSEMBLE DE LA FRANCE,
TOUS BIENS CONFONDUS

4,0%



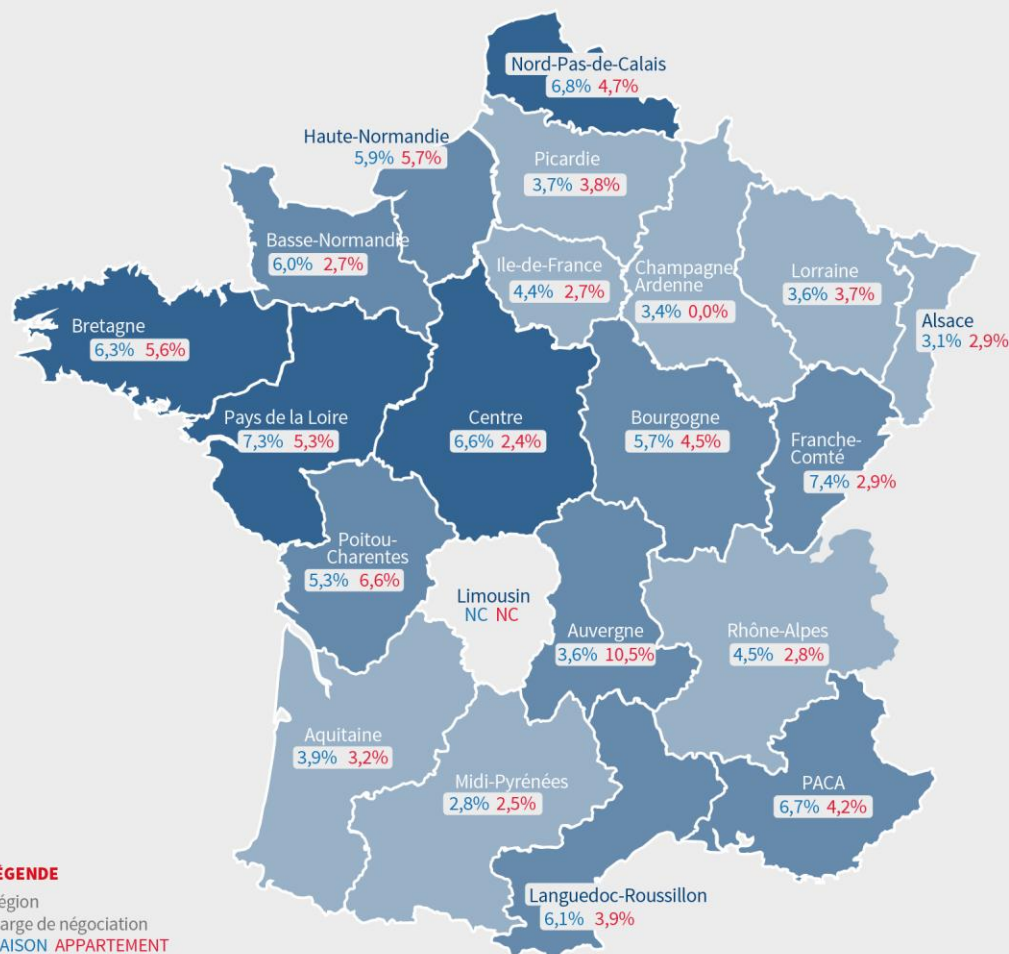
MAISON

5,2%



APARTEMENT

3,0%



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

NOUVEAU REcul DES MARGES

En mai, France entière, la marge de négociation s'est établie à 4.0 % : 3.0 % pour les appartements et 5.2 % pour les maisons.

Les marges baissent encore. Sur le marché des maisons, elles ne se dégradent que doucement, pour passer sous leur moyenne de longue période. Mais sur celui des appartements, leur diminution est rapide et elles descendent maintenant à un niveau jamais observé par le passé :

elles se situent à 20 % sous leur moyenne de longue période.

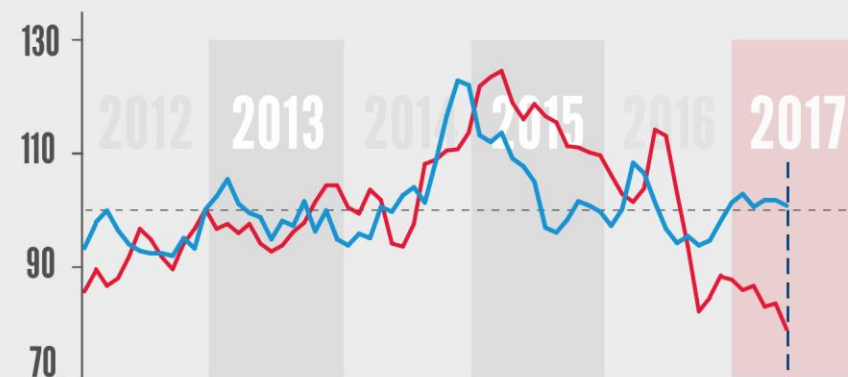
Même si dans certaines régions les marges restent plus élevées qu'ailleurs (Bretagne, Centre, Nord-Pas de Calais et Pays de la Loire), partout la hausse des prix signés contribue aux évolutions constatées depuis la fin de l'été 2016 : les vendeurs n'ont que très peu révisé leurs ambitions et les prix affichés continuent à augmenter.

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



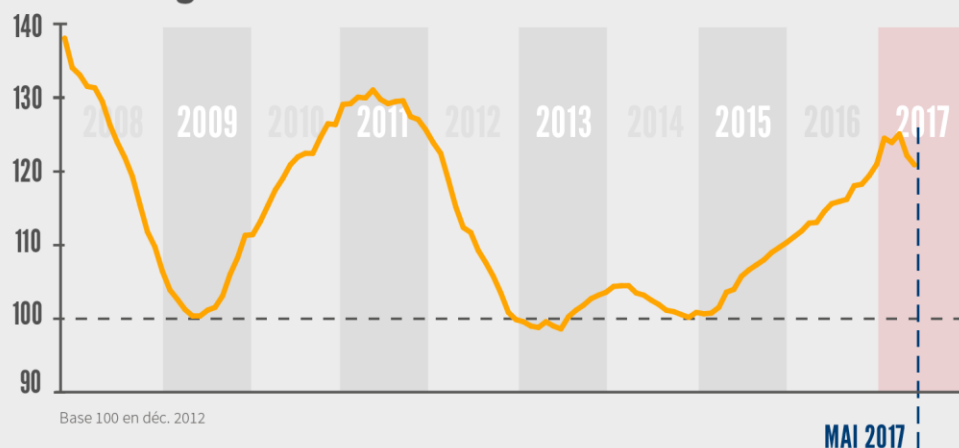
Base 100 en déc. 2012

MAI 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 DEMANDE ENTRE PARENTHÈSES

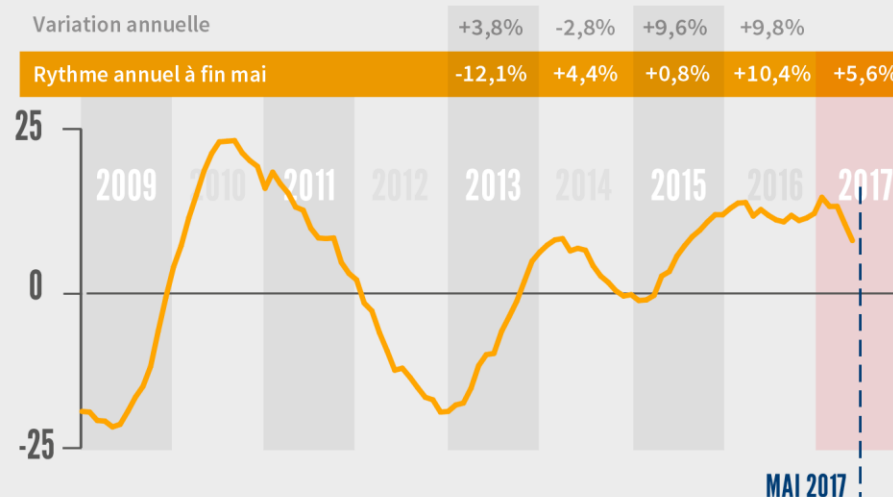
La fin de l'année 2016 avait bénéficié d'une progression exceptionnelle des ventes qui s'est poursuivie durant les premiers mois de 2017. Il est très rare de constater un tel dynamisme du marché durant l'hiver. Mais dès février, les ventes ont commencé à hésiter. Puis en avril, la période des vacances scolaires a fortement pesé sur le marché. Alors qu'en mai, la succession des ponts en a perturbé le fonctionnement normal.

Ainsi, en dépit de conditions de crédit toujours très favorables, les ventes ont encore reculé, presque partout : d'autant que la hausse des prix qui se constate depuis près de deux années affecte maintenant la solvabilité de la demande.

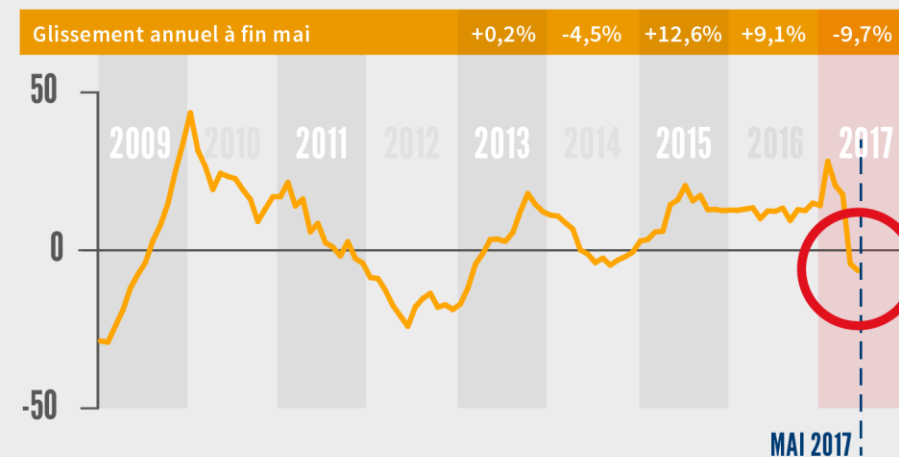
Le rythme de progression des ventes mesuré en année glissante ralentit donc pour le 4^{ème} mois consécutif, pour s'établir à + 5.6 %.

VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (en %)

Niveau annuel glissant



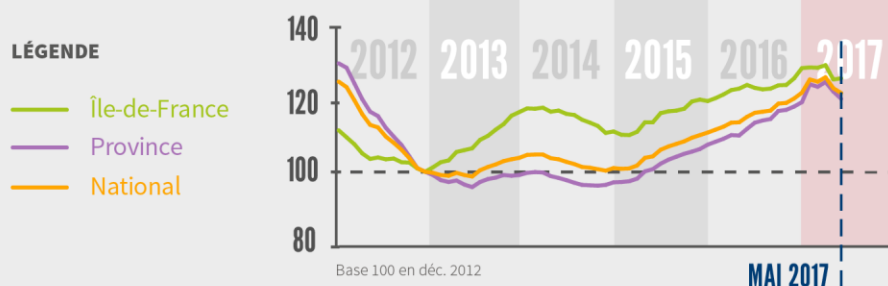
Niveau trimestriel glissant



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

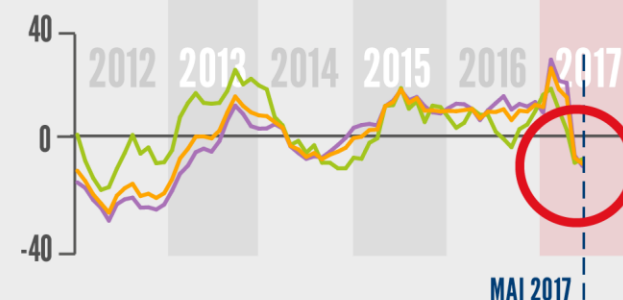
INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ Niveau annuel glissant

Variation annuelle IDF	+16,3%	-4,5%	+7,4%	+7,6%	
Rythme annuel à fin mai IDF	+2,4%	+10,2%	-2,8%	+9,0%	+1,4%
Variation annuelle Province	-0,9%	-2,0%	+10,6%	+10,8%	
Rythme annuel à fin mai Province	-17,1%	+1,9%	+2,4%	+11,0%	+7,3%



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

Glissement annuel à fin mai IDF	+12,3%	-1,4%	+11,5%	+8,0%	-8,0%
Glissement annuel à fin mai Province	-4,2%	-5,8%	+13,1%	+9,6%	-10,5%



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

DES DIFFÉRENCES MARQUÉES ENTRE LES RÉGIONS

La hausse des prix affecte maintenant la solvabilité de la demande, presque partout.

Néanmoins dans certaines régions, la demande a mieux résisté : lorsque la remontée des prix est

plus récente ou y a été moins rapide et/ou lorsque les revenus des ménages y sont plus élevés qu'ailleurs.

Ainsi les tendances de l'activité restent inégales selon les régions. Les ventes progressent 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. En revanche, les ventes reculent en Haute Normandie, dans le Limousin,

en Lorraine et en Picardie. Et elles se stabilisent maintenant en Bretagne et en Franche Comté.

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
et Sogeprom