

# BAROMÈTRE LPI-SELOGER DES PRIX IMMOBILIERS



Les tendances des marchés immobiliers  
à fin avril 2017

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

**SeLoger**

## EN BREF



3 405 €

**PRIX DU M<sup>2</sup> SIGNÉ**  
en France, dans l'ancien

**Hésitations sur les prix  
de l'ancien** [ONGLET](#) [PRIX](#)

ET AUSSI...

Repli saisonnier des prix du neuf



+1,0%

**PRIX DU M<sup>2</sup> SIGNÉ**  
Évolution en France  
dans l'ancien à 3 mois

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



4,2%

**MARGE DE NÉGOCIATION**  
dans l'ancien, tous biens  
confondus

**Stabilisation des marges  
à bas niveau** [ONGLET](#) [NÉGOCIATION](#)



-11,1%

**VOLUME DE TRANSACTIONS**  
Évolution en rythme  
trimestriel glissant

**Perte de dynamisme des ventes**

[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 <sup>2</sup> affiché	Prix/m <sup>2</sup> signé
3 339 €	4 357 €
+0,2% ↗	-0,3% ↘
+1,0% ↗	+2,8% ↗
+3,9% ↗	

## MAISON

Évolution 3 mois  
Évolution 1 an

2 851 €	2 928 €	2 450 €
-0,7% ↘	-0,1% ↘	+0,3% ↗
	+3,9% ↗	+4,7% ↗

## APPART.

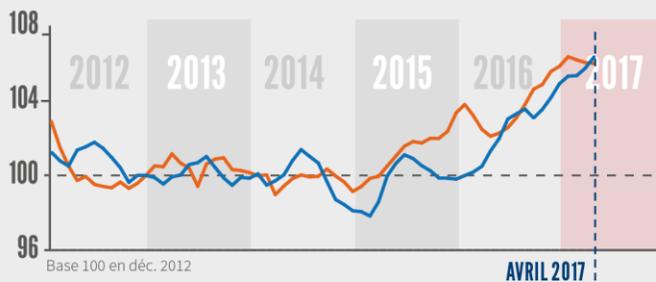
Évolution 3 mois  
Évolution 1 an

3 740 €	3 798 €	5 166 €
+0,8% ↗	+1,7% ↗	-0,5% ↘
	+3,9% ↗	+2,4% ↗

## INDICE DES PRIX SIGNÉS

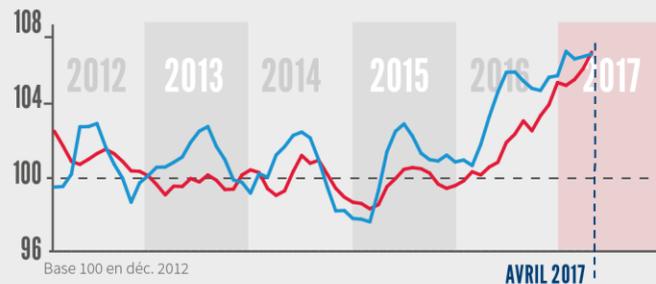
Selon l'ancienneté du bien

— 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

### HÉSITATIONS SUR LES PRIX DE L'ANCIEN

Habituellement, après des mois d'hiver durant lesquels le marché n'a pas fait montre de dynamisme, les prix des logements anciens se tendent avec le retour du printemps. **Mais cette année échappe à la règle : les prix affichés ont hésité en avril (+ 0.2 % au cours des 3 derniers mois), après un repli sensible en mars dernier. Cette évolution traduit les incertitudes de la conjoncture récente et les hésitations de la demande.** Et les propositions des vendeurs se font moins ambitieuses : certes sur le marché des appartements, les prix affichés augmentent de 0.8 % après deux mois de baisse et à un rythme bien inférieur à celui de leur rebond saisonnier traditionnel ; mais les prix des maisons perdent encore 0.7 % au cours des 3 derniers mois, après un recul rapide en mars.

L'augmentation des prix signés se fait donc plus modérée : + 1.0 % au cours des 3 derniers mois, contre + 1.3 % en avril 2016 (et + 2.0 % en 2015, à la même époque). La hausse des prix ralentit : si les prix des appartements progressent encore à un rythme comparable à celui qui s'observe en général au début du printemps, ceux des maisons reculent.

Le rythme de progression des prix signés qui s'était nettement redressé en 2016 s'essouffle donc : avec en avril, + 3.9 % sur un an. L'année dernière, à la même époque, les prix signés augmentaient de 1.1 % sur l'ensemble du marché.

### REPLI SAISONNIER DES PRIX DU NEUF

**Les tensions sur les prix du neuf se sont renforcées au début de l'hiver. Mais avec l'arrivée du printemps les prix hésitent, comme chaque l'année.** Sur un marché pourtant bien orienté, les prix ont reculé en avril (- 0.3 % au cours des 3 derniers mois).

Sur un an, la hausse des prix se poursuit néanmoins : + 2.8 % en avril, à un rythme comparable à celui constaté depuis la fin de l'année 2015. La progression des prix des maisons reste la plus rapide (+ 4.7 % sur un an), en accélération régulière depuis l'été dernier : en revanche, le rythme de la hausse des prix des appartements se maintient (+ 2.4 % sur un an).

## ANCIEN LES PRIX DES APPARTEMENTS

### DANS 34 VILLES À 1 AN

			Prix/m <sup>2</sup> signé	Évolution prix affiché	Évolution prix signé
Alsace	BAS-RHIN	Strasbourg	3 247 €	+5,5 %	+7,4 %
Alsace	HAUT-RHIN	Mulhouse	1 485 €	-2,8 %	+2,2 %
Aquitaine	GIRONDE	Bordeaux	3 989 €	+8,3 %	+10,7 %
Auvergne	PUY-DE-DÔME	Clermont-Fd	2 120 €	+1,8 %	+3,8 %
Basse-Normandie	CALVADOS	Caen	2 346 €	+3,7 %	+3,0 %
Bourgogne	CÔTE-D'OR	Dijon	2 351 €	+0,6 %	+1,4 %
Bretagne	FINISTÈRE	Brest	1 740 €	+2,9 %	+6,9 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	Rennes	2 972 €	+1,9 %	+2,4 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	Tours	2 674 €	+8,4 %	+11,4 %
Centre	LOIRET	Orléans	2 219 €	-0,3 %	+2,3 %
Champagne-Ardenne	MARNE	Reims	2 373 €	+0,1 %	+2,3 %
Franche-Comté	DOUBS	Besançon	2 068 €	+8,8 %	+8,9 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Le Havre	1 959 €	-1,6 %	-3,7 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Rouen	2 281 €	-1,6 %	-2,4 %
Île-de-France	PARIS	<b>PARIS</b>	<b>8 930 €</b>	<b>+5,7 %</b>	<b>+6,0 %</b>
Languedoc-Roussillon	GARD	Nîmes	2 096 €	+9,4 %	+12,2 %
Languedoc-Roussillon	HÉRAULT	Montpellier	2 923 €	+3,8 %	+3,9 %
Languedoc-Roussillon	PYRÉNÉES-ORIENTALES	Perpignan	1 491 €	-5,2 %	-9,5 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	Limoges	1 493 €	-5,9 %	-2,2 %
Lorraine	MOSELLE	Metz	2 249 €	+6,9 %	+9,8 %
Midi-Pyrénées	HAUTE-GARONNE	Toulouse	2 922 €	+2,3 %	+2,3 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	Lille	3 011 €	+4,2 %	+5,1 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	Nantes	3 192 €	+5,4 %	+5,4 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	Angers	2 130 €	+2,5 %	+0,4 %
Pays de la Loire	SARTHE	Le Mans	1 974 €	+12,2 %	+12,9 %
Picardie	SOMME	Amiens	2 423 €	+2,8 %	+5,3 %
PACA	ALPES-MARITIME	Nice	4 001 €	+4,7 %	+4,8 %
PACA	BOUCHES-DU-RHÔNE	Aix-en-Pce	4 000 €	+4,1 %	+1,3 %
PACA	BOUCHES-DU-RHÔNE	<b>MARSEILLE</b>	<b>2 824 €</b>	<b>+1,6 %</b>	<b>+3,7 %</b>
PACA	VAR	Toulon	2 445 €	+1,4 %	+1,0 %
Rhône-Alpes	ISÈRE	Grenoble	2 529 €	-0,2 %	+1,2 %
Rhône-Alpes	LOIRE	St-Étienne	1 342 €	-3,6 %	-4,9 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	<b>LYON</b>	<b>4 136 €</b>	<b>+5,8 %</b>	<b>+6,7 %</b>
Rhône-Alpes	RHÔNE	Villeurbanne	2 956 €	-0,2 %	-0,9 %

## ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

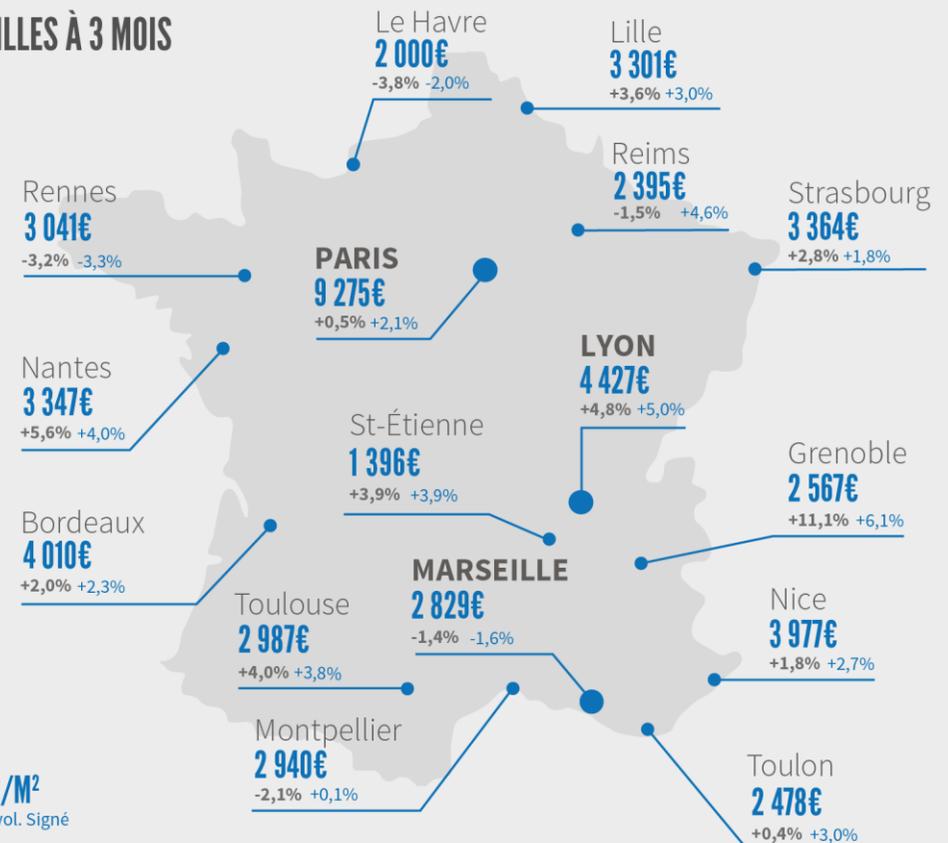
### ÉVOLUTIONS TRÈS DIFFÉRENTES SELON LES VILLES

Après la remontée des prix constatée dans la plupart des villes de plus de 100 000 habitants en 2016, puis leur accélération inhabituelle de l'hiver dernier, les rythmes de progression restent en général soutenus, en avril. Les hausses sont rapides (plus de 5 % sur un an) dans la plupart des grandes capitales régionales (comme Bordeaux, Lyon ou Nantes) ainsi que dans de nombreuses agglomérations (comme Amiens, Besançon ou Metz).

Alors que sur Paris la hausse est maintenant de 6.0 % sur un an : les prix qui avaient déjà retrouvé leur niveau de 2011 dépassent les 10 000 €/m<sup>2</sup> dans 7 arrondissements.

Mais les prix reculent toujours sur Le Havre, Limoges, Perpignan, Rouen et Saint Etienne. Et maintenant sur Villeurbanne. En outre, en réponse à un affaiblissement de la demande parfois plus marquée qu'ailleurs, le rythme des hausses ralentit dans 6 grandes villes : Angers, Brest, Clermont-Ferrand, Nice, Strasbourg et Toulouse.

### DANS 16 VILLES À 3 MOIS



**LÉGENDE**  
 Ville  
**PRIX SIGNÉS/M<sup>2</sup>**  
 Évol. Affiché Évol. Signé

## ANCIEN LES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

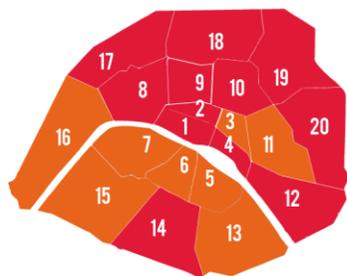
### LÉGENDE

Évolution du prix 1 an signé



PRIX SIGNÉS/M<sup>2</sup> Évolution 1 an affiché Évolution 1 an signé

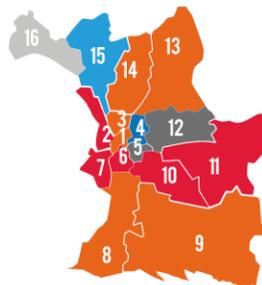
### PARIS



GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
<b>9 275€</b>	
Affiché +0,5%	Signé +2,1%
À 1 AN	
<b>8 930€</b>	
Affiché +5,7%	Signé +6,0%

1 8 678 € +5,2% +5,7%	11 8 406 € +3,6% +3,6%
2 9 587 € +6,5% +6,8%	12 7 985 € +7,1% +6,0%
3 10 025 € +3,8% +3,9%	13 7 598 € +4,1% +2,7%
4 11 004 € +12,0% +10,3%	14 8 729 € +7,3% +7,0%
5 10 488 € +3,5% +4,4%	15 8 536 € +4,5% +4,7%
6 12 826 € +1,7% +2,8%	16 10 189 € +1,9% +2,4%
7 11 916 € +4,2% +4,9%	17 9 170 € +9,8% +9,3%
8 10 557 € +4,9% +5,3%	18 8 153 € +7,1% +8,4%
9 9 178 € +6,2% +7,9%	19 6 860 € +5,1% +5,1%
10 7 881 € +6,9% +8,3%	20 7 088 € +7,1% +7,2%

### MARSEILLE



GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
<b>2 829€</b>	
Affiché -1,4%	Signé -1,6%
À 1 AN	
<b>2 824€</b>	
Affiché +1,6%	Signé +3,7%

1 2 541 € +0,4% +3,4%	9 2 733 € -1,2% +1,6%
2 3 238 € +0,3% +6,9%	10 2 318 € +5,3% +8,1%
3 1 686 € +1,3% +4,4%	11 3 058 € +7,6% +10,6%
4 2 393 € -7,1% -7,5%	12 2 850 € -1,1% +1,0%
5 2 800 € -2,9% +0,8%	13 2 153 € -1,1% +3,9%
6 3 107 € +8,1% +7,2%	14 1 449 € -5,7% +2,3%
7 3 973 € +6,4% +7,6%	15 1 384 € -4,5% -2,4%
8 3 805 € +4,7% +4,3%	16 2 781 € NC NC

### LYON



GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
<b>4 427€</b>	
Affiché +4,8%	Signé +5,0%
À 1 AN	
<b>4 136€</b>	
Affiché +5,8%	Signé +6,7%

1 4 377 € +11,0% +10,7%	6 5 153 € +8,0% +11,7%
2 5 196 € -1,2% -2,0%	7 3 805 € +1,8% +4,4%
3 4 285 € +12,0% +13,0%	8 3 242 € +2,7% -0,2%
4 4 193 € +4,2% +3,8%	9 3 052 € +1,2% +4,9%
5 3 368 € +1,8% +0,8%	

### 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

**4,2%**



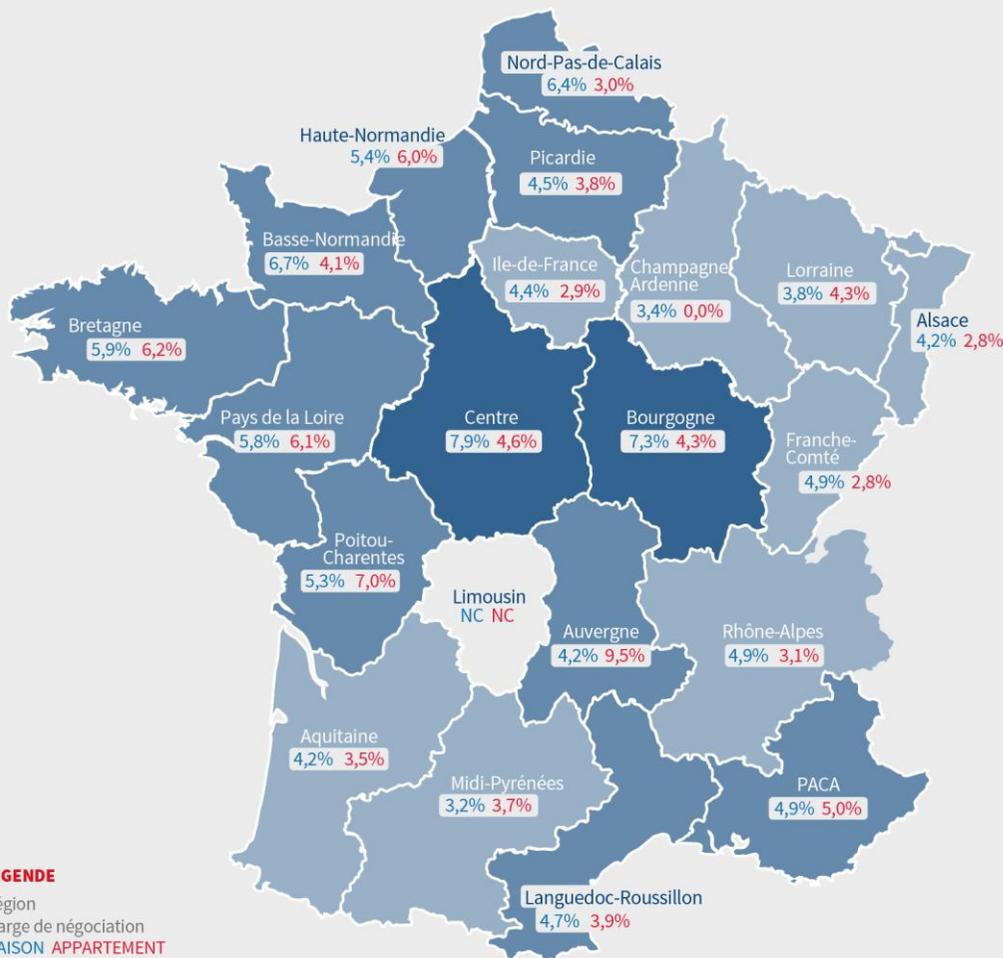
MAISON

**5,1%**



APPARTEMENT

**3,5%**



**LÉGENDE**  
Région  
Marge de négociation  
MAISON APPARTEMENT

Marge de négociation globale



FAIBLE

FORTE

### ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

#### STABILISATION DES MARGES À BAS NIVEAU

En avril, France entière, la marge de négociation s'est établie à 4.2 % : 3.5 % pour les appartements et 5.1 % pour les maisons.

Les marges sont descendues à bas niveau dès la fin de l'été 2016, pour s'y maintenir depuis. Le renforcement des tensions sur les prix signés observées y a contribué. Alors que les vendeurs n'ont que très peu révisé leurs ambitions, face à une

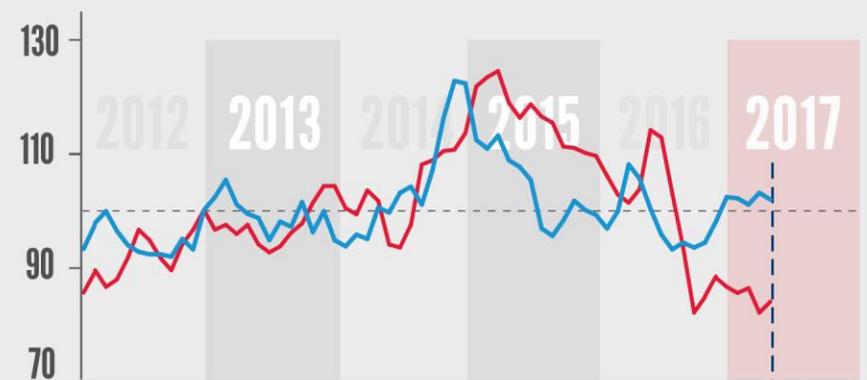
demande solide et déterminée qui, jusqu'à récemment, signait au prix demandé pour ne pas risquer de perdre le logement convoité. Sur le marché des maisons les marges s'établissent à leur moyenne de longue période, les offres de prix des vendeurs étant longtemps restées très ambitieuses. Mais sur le marché des appartements, les marges se situent à 15 % sous leur moyenne de longue période en raison d'une plus grande modération sur les prix affichés.

### 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



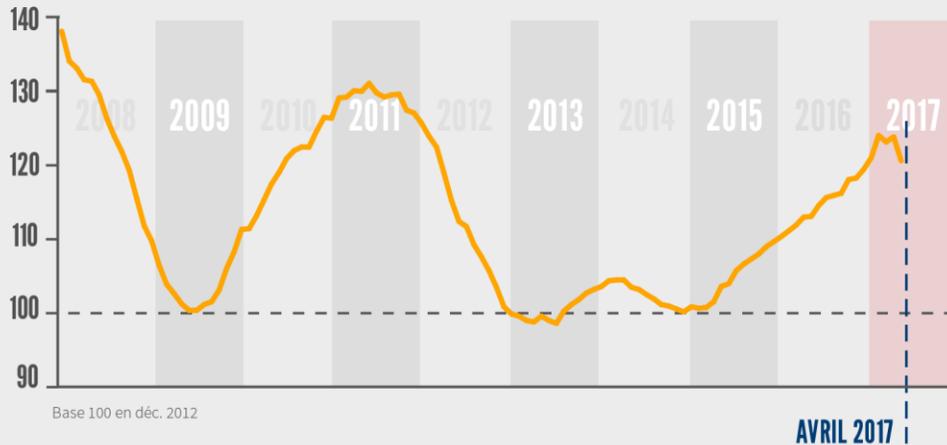
Base 100 en déc. 2012

AVRIL 2017 !

## ANCIEN LE VOLUME DE TRANSACTIONS

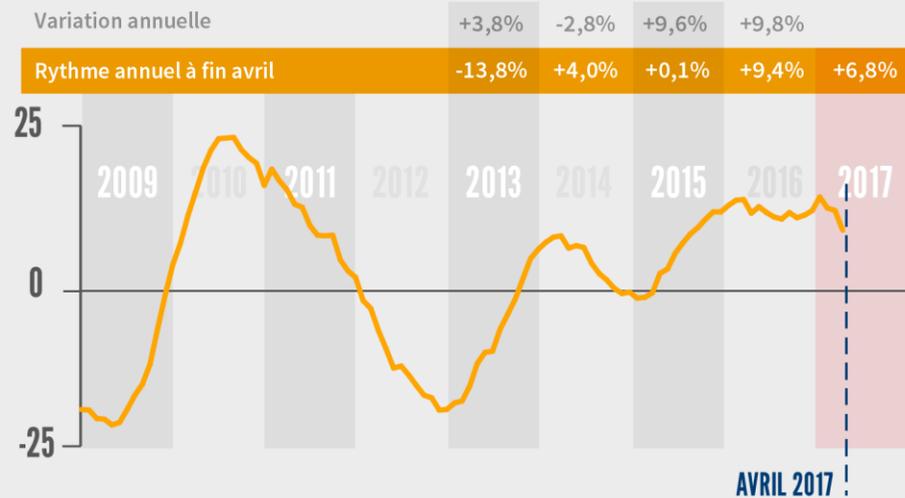
### INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

#### Niveau annuel glissant



### VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (en %)

#### Niveau annuel glissant



### ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

#### PERTE DE DYNAMISME DES VENTES

Le marché de l'ancien s'était ressaisi durant l'été 2016, après une dépression assez forte causée par les inondations, puis les mouvements sociaux et la vague d'attentats qui a secoué la France. La fin de l'année avait alors 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. Et en avril, la période des vacances scolaires a fortement pesé sur le marché. **Ainsi, en dépit de conditions de crédit toujours très favorables, les ventes ont reculé, presque partout.**

**Le rythme de progression des ventes mesuré en année glissante ralentit donc pour le 3ème mois consécutif, pour s'établir à + 6.8 %.**

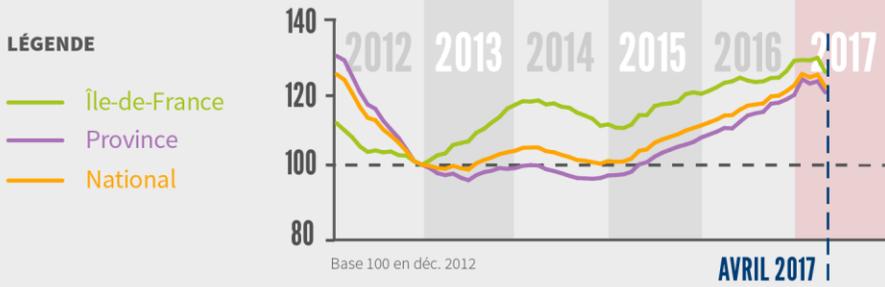
#### Niveau trimestriel glissant



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

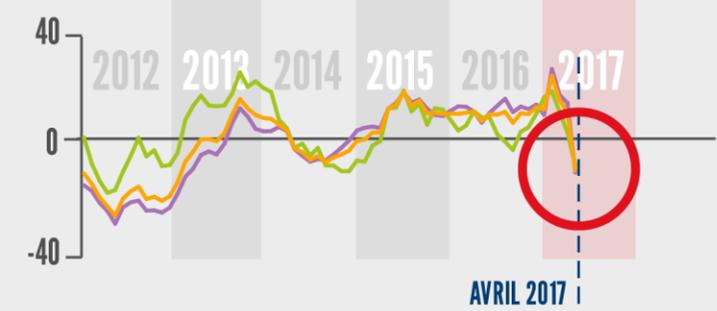
### INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ Niveau annuel glissant

Variation annuelle IDF	+16,3%	-4,5%	+7,4%	+7,6%	
Rythme annuel à fin avril IDF	+0,3%	+10,5%	-2,5%	+8,1%	+2,0%
Variation annuelle Province	-0,9%	-2,0%	+10,6%	+10,8%	
Rythme annuel à fin avril Province	-18,6%	+1,3%	+1,3%	+9,9%	+8,9%



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

Glissement annuel à fin avril IDF	+15,8%	-2,9%	+11,2%	+8,0%	-9,3%
Glissement annuel à fin avril Province	-5,5%	-3,4%	+11,1%	+6,1%	-11,8%



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

### RECUL À PEU PRÈS GÉNÉRAL DES VENTES

Le repli des ventes constaté en avril est à peu près général, même si dans certaines régions les hésitations de la demande s'étaient constatées dès février (en Bretagne, dans le Centre ou en

Lorraine, notamment). Néanmoins, les ventes ont résisté et ont encore récemment progressé dans les Pays de la Loire et en Poitou-Charentes.

Mais au-delà des évolutions récentes, les tendances de l'activité sont très inégales selon les régions.

En année glissante, le recul des ventes s'amorce en Haute Normandie et en Lorraine et il se renforce dans le Limousin et en Picardie. En revanche, une progression à deux chiffres se constate toujours en PACA, dans les Pays de la Loire

et en Poitou-Charentes, voire en Aquitaine, en Champagne-Ardenne et en Languedoc Roussillon.

Ailleurs, l'activité progresse encore, mais à un rythme (nettement) moins rapide qu'en 2016.



PRIX



NÉGOCIATION



TRANSACTIONS



SeLoger

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

## 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 m<sup>2</sup> affiché

Prix mesuré lors de la prise de mandat

#### Prix au m<sup>2</sup> 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](mailto:michel@mouillart.fr)  
 06 07 65 59 95

Sarah KROICHVILI  
[sarah.kroichvili@seloger.com](mailto:sarah.kroichvili@seloger.com)  
 06 20 45 25 16

Retrouvez toutes les données du baromètre LPI-SeLoger sur [www.lespriximmobiliers.com](http://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**