

BAROMÈTRE DES
PRIX IMMOBILIERS



LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN FÉVRIER 2018

MARS 2018

LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

3 798€

PRIX DU M² SIGNÉ
en France,
dans l'ancien

Maintien des tensions sur
les prix de l'ancien

+0,4%

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

Des écarts de prix
croissants entre les villes

4,2%

MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien,
tous biens confondus

Remontée des marges

-9,0%

VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Un marché de l'ancien en
panne

ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

MAINTIEN DES TENSIONS SUR LES PRIX DE L'ANCIEN

Après plusieurs mois d'allègement des tensions sur les prix des logements anciens, le rythme de la hausse s'est stabilisé en février. Dans l'ensemble, l'augmentation des prix signés était comme en janvier de 4.3 % sur un an, après avoir culminé à 4.6 % en septembre 2017. Et la hausse reste plus forte pour les appartements (+ 4.8 %) que pour les maisons (+ 3.3 %).

Il en est de même de l'évolution des prix constatée au cours des 3 derniers mois. Les prix des appartements progressent toujours de 0.7 %, bien qu'à un rythme moins rapide qu'il y a un an (+ 1.0 % en 2017 à la même époque). Et pour l'ensemble du marché, la progression est encore de 0.4 %, comme en janvier (contre + 0.9 % il y a un an à la même époque). En revanche, pour le 7^{ème} mois consécutif, les prix des maisons ont reculé de 0.1 % en février, alors qu'ils progressaient au rythme de l'ensemble du marché il y a un an.

Ainsi, alors que sur le marché des maisons les prix reculent face à une demande dont la pression s'est de nouveau atténuée depuis le début de 2018, sur celui des appartements (comme pour l'ensemble du marché) l'affaiblissement de la demande permet encore de contenir la hausse des prix.

RALENTISSEMENT DU RYTHME D'ÉVOLUTION DES PRIX DU NEUF

Après s'être stabilisé au 2nd semestre 2017, le rythme de progression des prix des logements neufs ralentit lentement depuis le début de 2018. Et en février 2018, les prix ont augmenté de 3.2 % au cours des 12 derniers mois. Ce sont les prix des maisons qui ralentissent le plus rapidement, avec une progression de 5.0 % sur un an, contre plus de 5.4 % en moyenne durant l'automne dernier. Alors que sur le marché des appartements, l'atterrissage est beaucoup plus incertain, avec en février + 2.8 % sur un an. La forte contraction du marché de la maison individuelle (dégradation du PTZ sur de nombreux territoires, suppression des aides personnelles à l'accession) tranche avec une bonne tenue du marché des appartements et permet d'expliquer la différence de dynamique des prix.

TÉLÉCHARGER ↓

Cette analyse de Michel Mouillart
Tableau des prix
Graphique des prix signés selon l'ancienneté du bien
Graphique des prix signés selon le type de biens

	ANCIEN		NEUF
	Prix/m ² affiché	Prix/m ² signé	Prix/m ² signé
GLOBAL	3 739 €	3 798 €	4 228 €
Évolution sur 3 mois	+1,0% ↗	+0,4% ↗	+1,0% ↗
Évolution sur 1 an		+4,3% ↗	+3,2% ↗
MAISON	2 983 €	3 031 €	2 633 €
Évolution sur 3 mois	+1,5% ↗	-0,1% ↘	+1,4% ↗
Évolution sur 1 an		+3,3% ↗	+5,0% ↗
APPARTEMENT	4 344 €	4 412 €	4 883 €
Évolution sur 3 mois	+0,7% ↗	+0,7% ↗	+0,9% ↗
Évolution sur 1 an		+4,8% ↗	+2,8% ↗

INDICE DES PRIX SIGNÉS

SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN

— Neuf
— Ancien



SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement
— Maison



ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

DES ÉCARTS DE PRIX CROISSANTS ENTRE LES VILLES

Sur un marché dont la demande s'est pourtant affaiblie depuis l'été 2017, les prix des appartements anciens augmentent toujours à un rythme soutenu et qui ne paraît pas s'atténuer au fil des mois dans un tiers des villes de plus de 100 000 habitants. Ainsi à Bordeaux où l'augmentation des prix des appartements anciens avait été très vive en 2017, la hausse se poursuit au rythme de 13.6 % sur un an en février. L'accélération se constate aussi sur Lille avec des prix qui s'élèvent de 9.8 %. Et l'augmentation est de 8.4 % sur Lyon. Alors qu'à Paris où la hausse est maintenant de 8.0 % sur un an, les prix y dépassent les 10 000 €/m² dans 7 arrondissements et s'en rapprochent dans 3 autres !

Mais face à une demande déprimée, les prix reculent encore (et parfois très rapidement) à Besançon, Clermont-Ferrand, Le Havre, Limoges, Mulhouse et Perpignan. Alors qu'ils stagnent maintenant sur Tours.

Ailleurs le rythme de progression des prix ralentit toujours : et quelque fois nettement, comme à Strasbourg où la hausse qui était encore de plus de 7 % durant l'été 2017 n'est plus que de 1.9 %.

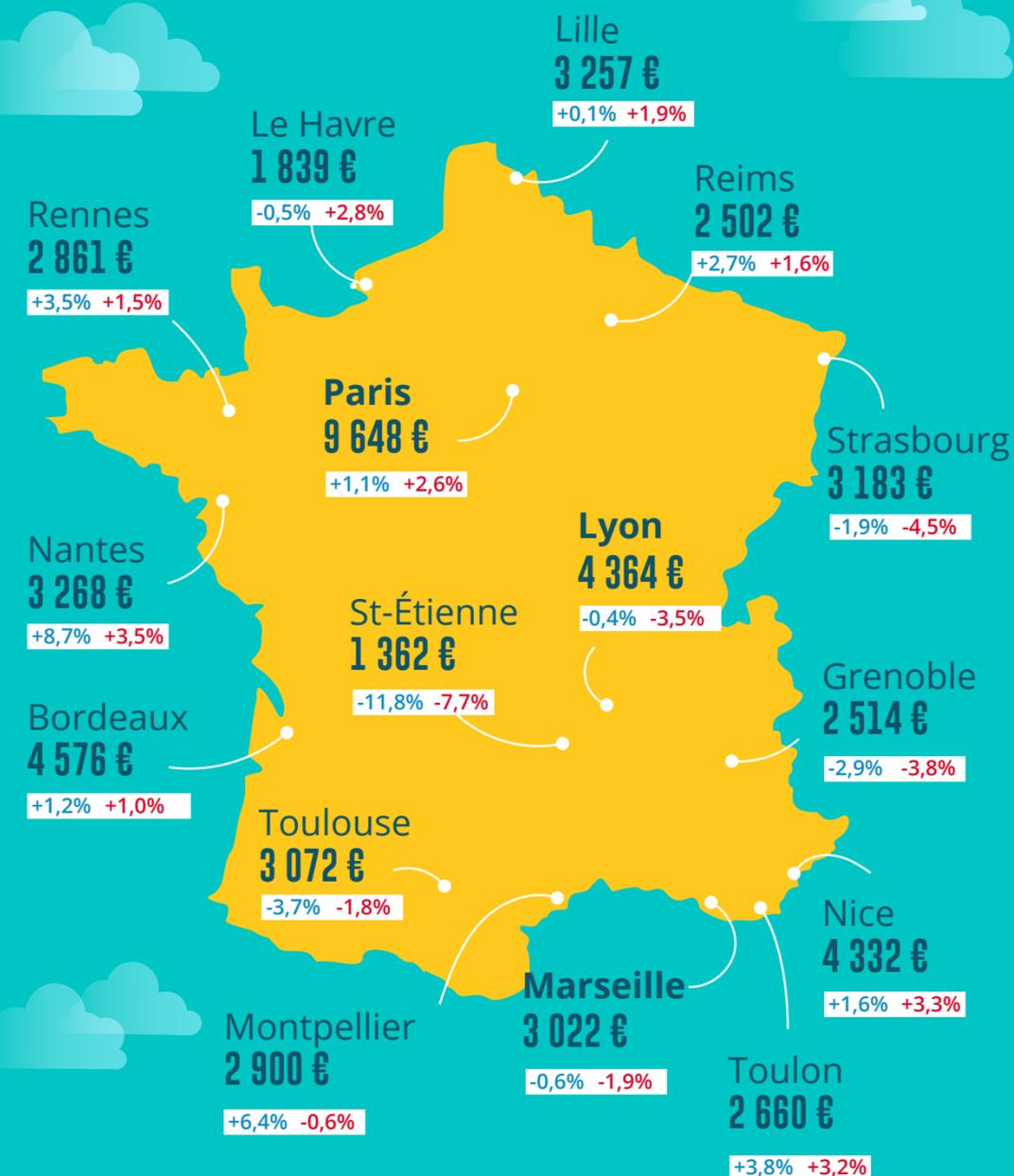
DANS 34 VILLES SUR 1 AN

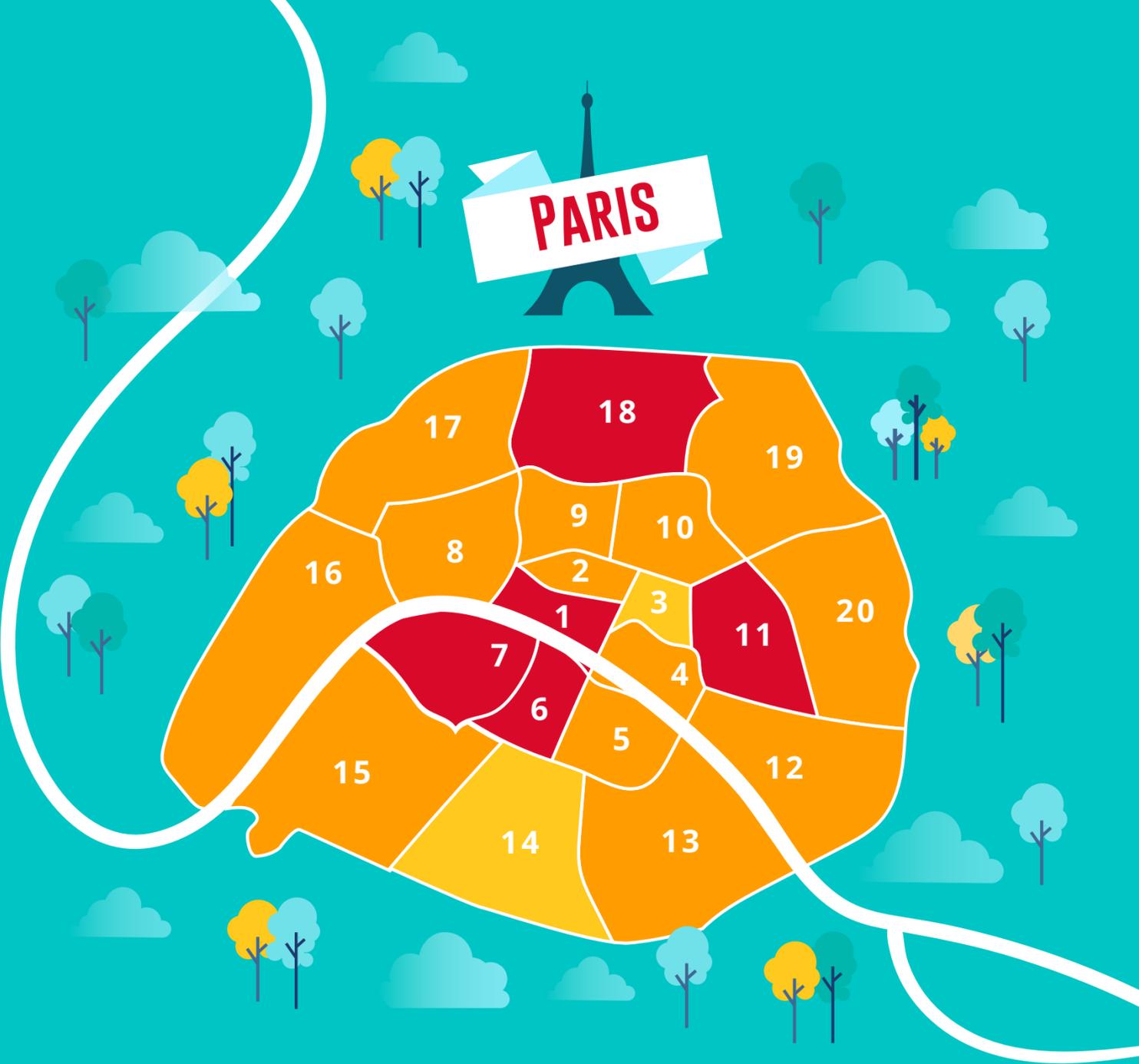
			Prix/m ² signé	Évolution prix affiché	Évolution prix signé
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	3 331 €	+1,6 %	+1,9 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 294 €	+2,2 %	-2,0 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 423 €	+14,6 %	+13,6 %
Auvergne	PUY-DE-DÔME	CLERMONT-FD	2 123 €	-2,7 %	-2,9 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	2 328 €	+2,8 %	+3,0 %
Bourgogne	CÔTE-D'OR	DIJON	2 407 €	+6,7 %	+5,8 %
Bretagne	FINISTÈRE	BREST	1 874 €	+0,8 %	+6,2 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	3 046 €	+4,9 %	+4,4 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	2 687 €	-0,5 %	0,0 %
Centre	LOIRET	ORLEANS	2 251 €	+2,4 %	+1,0 %
Champagne-Ardenne	MARNE	REIMS	2 470 €	+6,9 %	+7,4 %
Franche-Comté	DOUBS	BESANÇON	1 893 €	-3,7 %	-9,2 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	1 906 €	+1,8 %	-0,6 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 450 €	+2,1 %	+1,2 %
Ile-de-France	PARIS	PARIS	9 520 €	+7,0 %	+8,0 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 131 €	+2,9 %	+1,4 %
Languedoc-Roussillon	HÉRAULT	MONTPELLIER	2 960 €	+2,5 %	+3,1 %
Languedoc-Roussillon	PYRÉNÉES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 568 €	-2,9 %	-2,5 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 506 €	-1,9 %	-0,4 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	2 200 €	+6,2 %	+4,6 %
Midi-Pyrénées	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 040 €	+4,4 %	+4,7 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 209 €	+8,8 %	+9,8 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	3 415 €	+6,5 %	+6,0 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	2 063 €	+7,9 %	+2,6 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	1 941 €	-6,7 %	+0,3 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 262 €	+3,0 %	+4,4 %
PACA	ALPES-MARITIME	NICE	4 227 €	+0,6 %	+0,6 %
PACA	BOUCHES-DU-RHÔNE	AIX-EN-PROVENCE	4 068 €	+5,5 %	+2,6 %
PACA	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARSEILLE	2 880 €	+1,3 %	+1,6 %
PACA	VAR	TOULON	2 326 €	+2,9 %	+1,7 %
Rhône-Alpes	ISÈRE	GRENOBLE	2 565 €	+2,0 %	+1,1 %
Rhône-Alpes	LOIRE	ST-ÉTIENNE	1 386 €	+7,2 %	+6,4 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	LYON	4 412 €	+8,6 %	+8,4 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	VILLEURBANNE	2 968 €	+3,1 %	+3,1 %

TÉLÉCHARGER ↓

Cette analyse de Michel Mouillart
Tableau des 34 villes sur 1 an
Carte des 16 villes sur 3 mois

DANS 16 VILLES SUR 3 MOIS





PARIS

FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

9 648 €
Affiché **+1,1%** Signé **+2,6%**

SUR 1 AN

9 520 €
Affiché **+7,0%** Signé **+8,0%**



LES PRIX DES APPARTEMENTS À PARIS PAR ARRONDISSEMENT

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	8 941 €	+17,9%	+11,3 %
2	9 973 €	+3,9%	+7,4 %
3	10 387 €	+2,5%	+3,5 %
4	11 673 €	+5,6%	+8,8 %
5	10 960 €	+4,7%	+5,6 %
6	13 012 €	+7,8%	+9,2 %
7	13 131 €	+9,3%	+12,5 %
8	10 924 €	+10,2%	+8,6 %
9	9 707 €	+6,9%	+7,9 %
10	9 018 €	+7,9%	+8,3 %
11	8 509 €	+7,4%	+9,6 %
12	8 461 €	+5,9%	+7,7 %
13	7 981 €	+8,4%	+8,8 %
14	9 246 €	+2,6%	+3,8 %
15	9 349 €	+6,7%	+6,8 %
16	10 803 €	+7,2%	+6,6 %
17	9 772 €	+4,2%	+5,4 %
18	8 480 €	+10,6%	+12,6 %
19	6 927 €	+5,0%	+6,1 %
20	7 241 €	+6,0%	+5,9 %

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



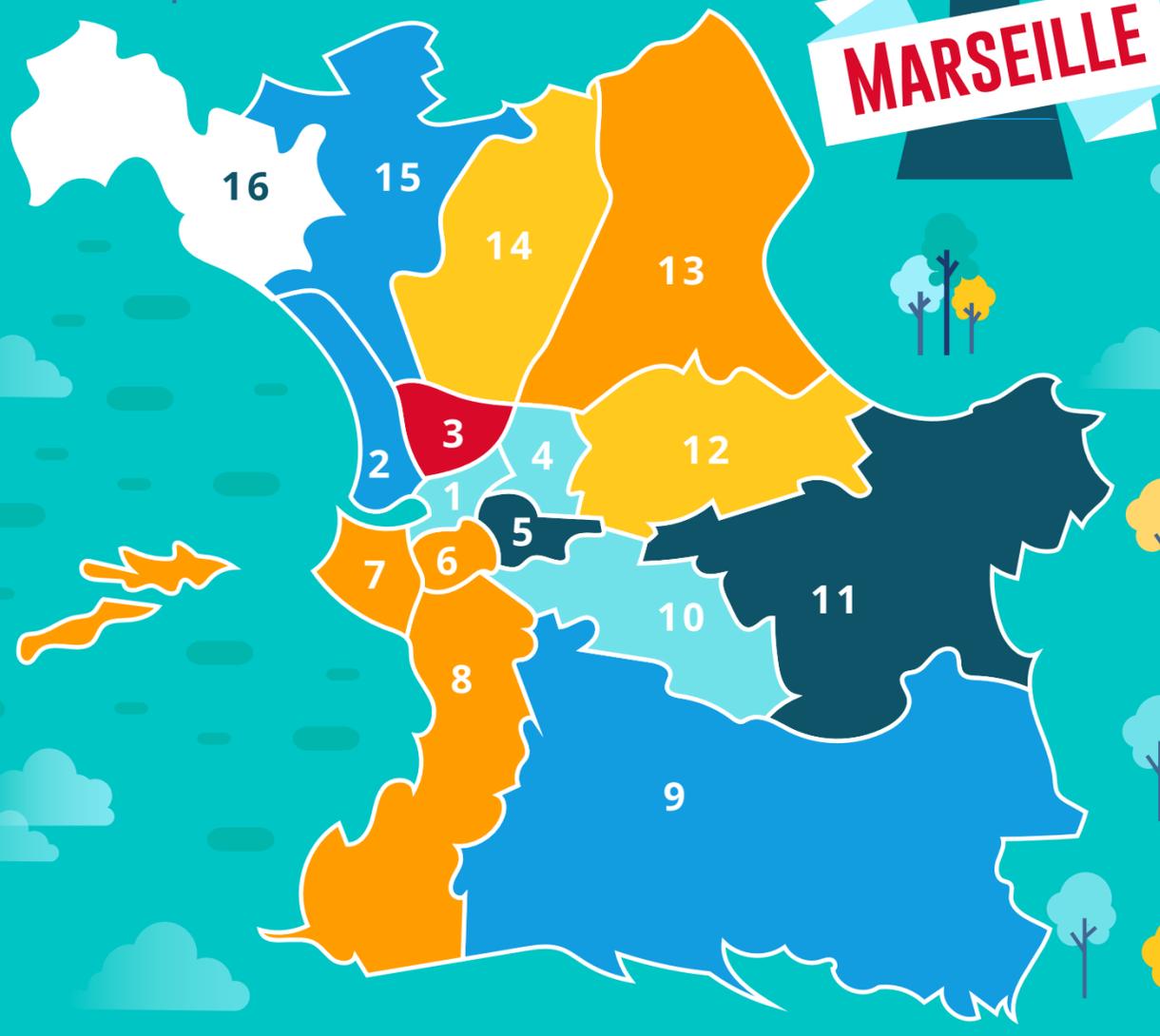
TÉLÉCHARGER ↓
Carte de Paris
Graphique des prix signés dans l'ancien
Tableau des prix

LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² signé

-5% et -	de -5% à -1%	de -1% à 1%	de 1% à 5%	de 5% à 9%	9% et +
----------	--------------	-------------	------------	------------	---------





**FOCUS
VILLE**

SUR 3 MOIS

3 022 €

Affiché **-0,6%** Signé **-1,9%**

SUR 1 AN

2 880 €

Affiché **+1,3%** Signé **+1,6%**

LES PRIX DES APPARTEMENTS À MARSEILLE PAR ARRONDISSEMENT

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	2 514 €	-2,6 %	-0,7 %
2	2 766 €	-3,2 %	-4,5 %
3	1 685 €	+13,9 %	+20,8 %
4	2 412 €	+2,8 %	-0,6 %
5	2 602 €	-6,2 %	-7,4 %
6	3 403 €	+6,3 %	+5,1 %
7	4 065 €	+4,7 %	+5,1 %
8	4 080 €	+8,3 %	+8,8 %
9	2 621 €	-2,2 %	-4,5 %
10	2 267 €	+1,3 %	+1,0 %
11	2 436 €	-6,7 %	-5,3 %
12	2 982 €	-3,0 %	+2,2 %
13	2 159 €	-2,6 %	+5,2 %
14	1 431 €	+4,3 %	+1,4 %
15	1 433 €	-2,8 %	-2,0 %
16	2 878 €	NC	NC

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



TÉLÉCHARGER ↓

Carte de Marseille
Graphique des prix signés dans l'ancien
Tableau des prix

LPI-SELOGER

lpi
1^{er} observatoire
des Prix Immobiliers
du secteur privé

SeLoger



FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS
4 364 €
 Affiché -0,4% Signé -3,5%

SUR 1 AN
4 412 €
 Affiché +8,6% Signé +8,4%

LES PRIX DES APPARTEMENTS À LYON PAR ARRONDISSEMENT

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	5 321 €	+18,7 %	+22,3 %
2	5 511 €	+8,5 %	+10,9 %
3	4 411 €	+8,0 %	+6,5 %
4	4 234 €	-2,1 %	-2,4 %
5	4 269 €	+10,8 %	+9,1 %
6	5 575 €	+8,1 %	+7,1 %
7	3 956 €	+12,8 %	+12,7 %
8	3 425 €	+4,6 %	+5,3 %
9	3 200 €	+8,0 %	+6,2 %



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



TÉLÉCHARGER ↓
 Carte de Lyon
 Graphique des prix signés dans l'ancien
 Tableau des prix



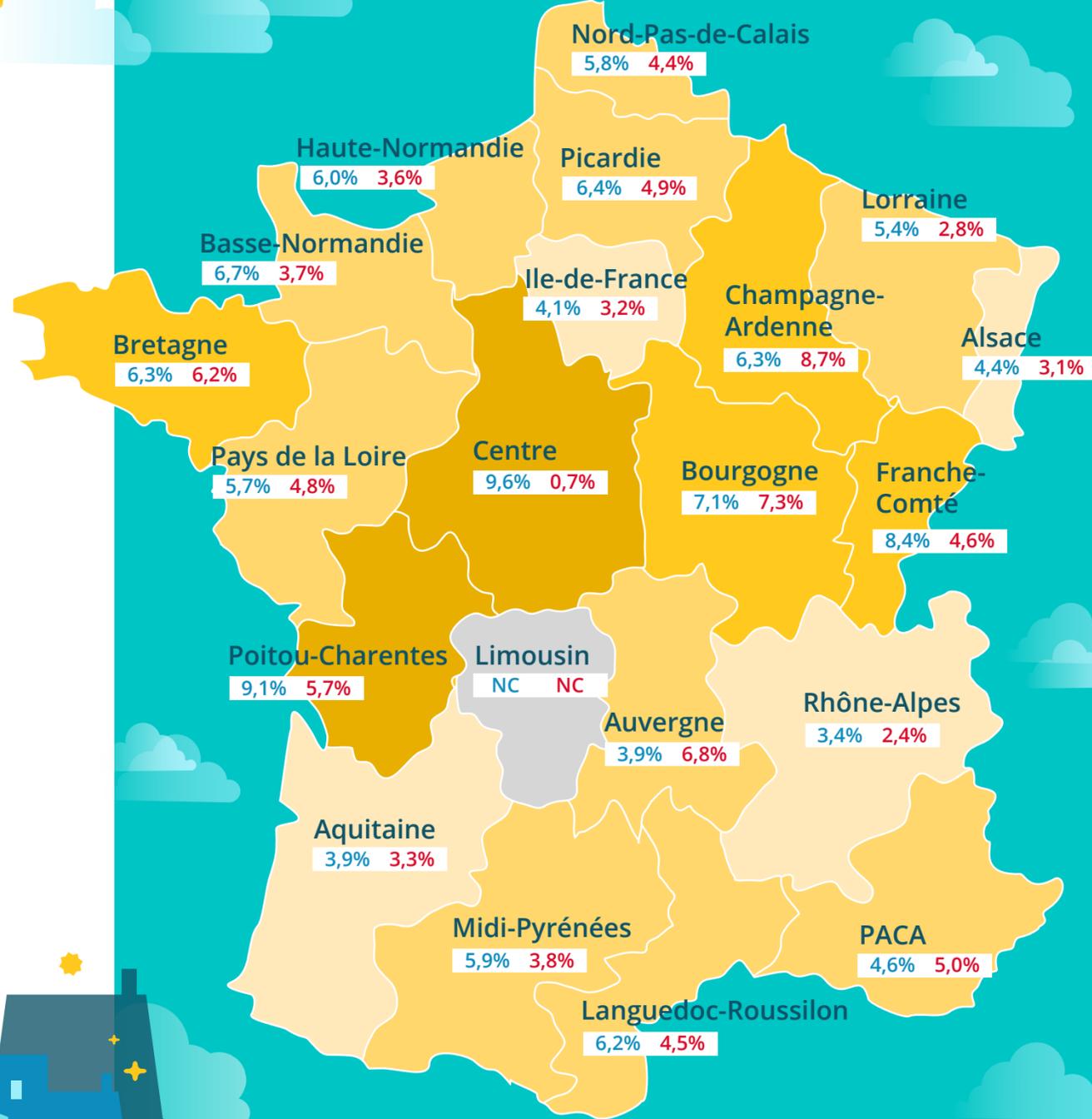
ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

REMONTÉE DES MARGES

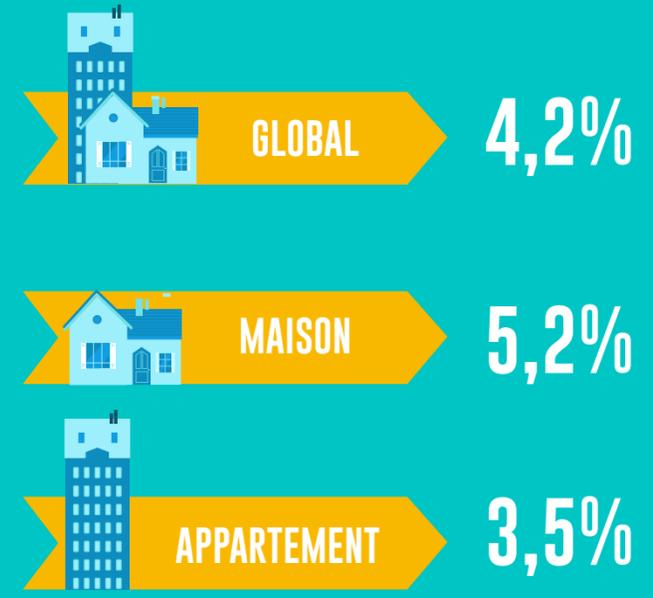
En février, France entière, la marge de négociation s'est établie à 4.2 %, en moyenne : 3.5 % pour les appartements et 5.2 % pour les maisons.

En dépit du rattrapage de la demande observé en février, après un début d'année très médiocre durant lequel la demande avait dévié, le marché reste endormi, comme habituellement durant les mois d'hiver. Le niveau des marges progresse donc en février, confirmant la remontée qui s'était amorcée durant l'été 2017, pour s'accélérer pendant l'automne. Le pouvoir de négociation des acheteurs reste en effet intact sur un marché qui n'est plus aussi vaillant qu'il y a un an, alors que l'allègement des tensions sur les prix signés se confirme. D'autant que les tensions sur les prix affichés sont réapparues comme chaque année en février, lorsque les ambitions des vendeurs n'ont pas encore eu à se confronter à la réalité du marché.

MARGE DE NÉGOCIATION



FRANCE ENTIÈRE



INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

SELON LE TYPE DE BIENS



TÉLÉCHARGER ↓

Cette analyse de Michel Mouillart
Carte de France
Graphique d'évolution de la marge de négociation

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

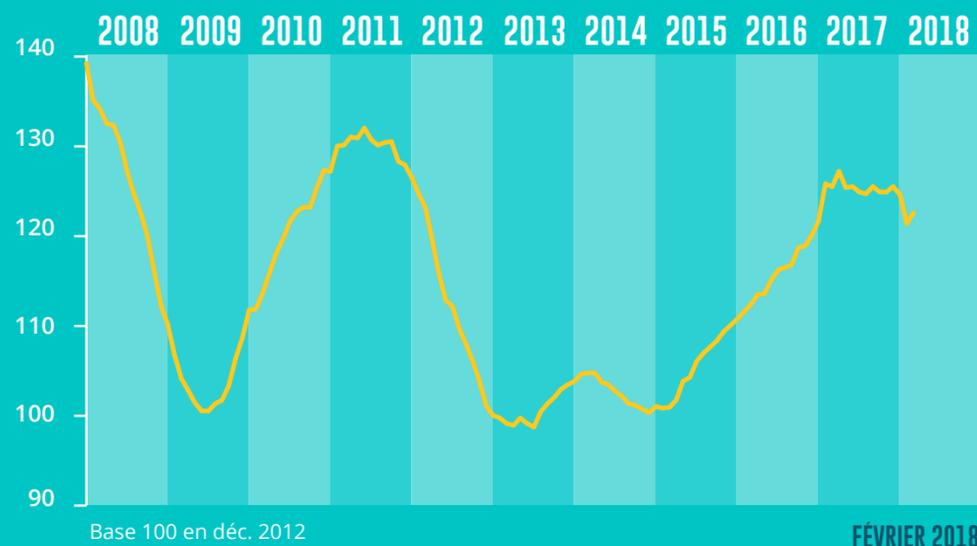
UN MARCHÉ DE L'ANCIEN EN PANNE

L'année 2018 n'a pas bien commencé, avec une demande de logements anciens qui a décroché. Alors que le marché de l'ancien perdait de la vigueur depuis l'été 2017, la remise en cause des soutiens publics (PTZ et aides personnelles à l'accession) a pesé sur l'activité, notamment sur les territoires ruraux et intermédiaires et pour les ménages modestes. Après un très mauvais début d'année, la demande s'est pourtant ressaisie en février. Mais le rebond de l'activité n'est pas suffisant pour inverser les tendances récessives du marché : il ne fait que les atténuer. Et en niveau annuel glissant, le nombre de compromis signés est en recul de 2,4 % sur un an.

Il est vrai qu'en dépit de conditions de crédit qui restent excellentes, la demande de crédits immobiliers qui financent les 7/8^{ème} des achats de logements anciens est toujours en recul, comme l'enquête de la Banque de France l'a récemment rappelé.

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

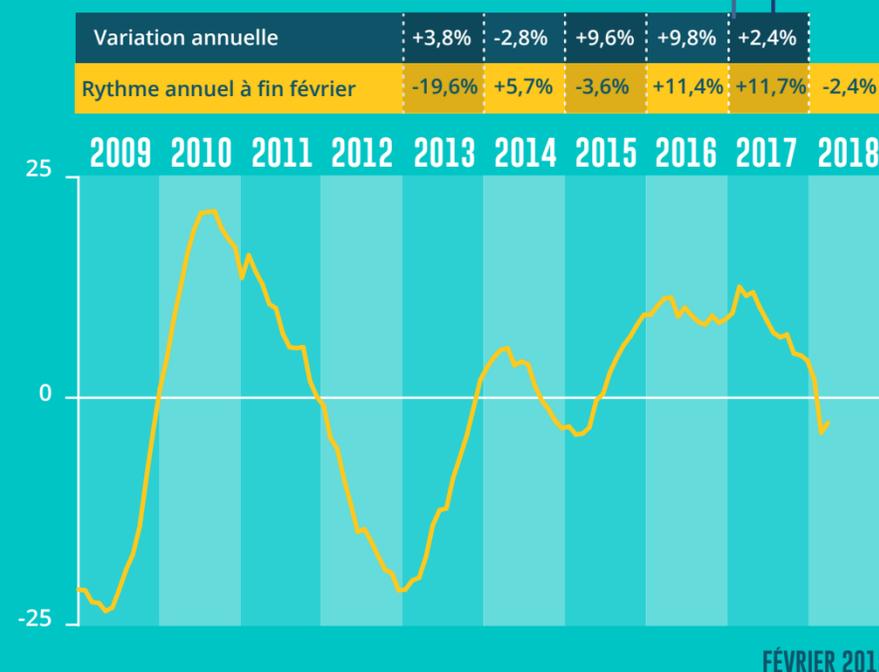


TÉLÉCHARGER ↓

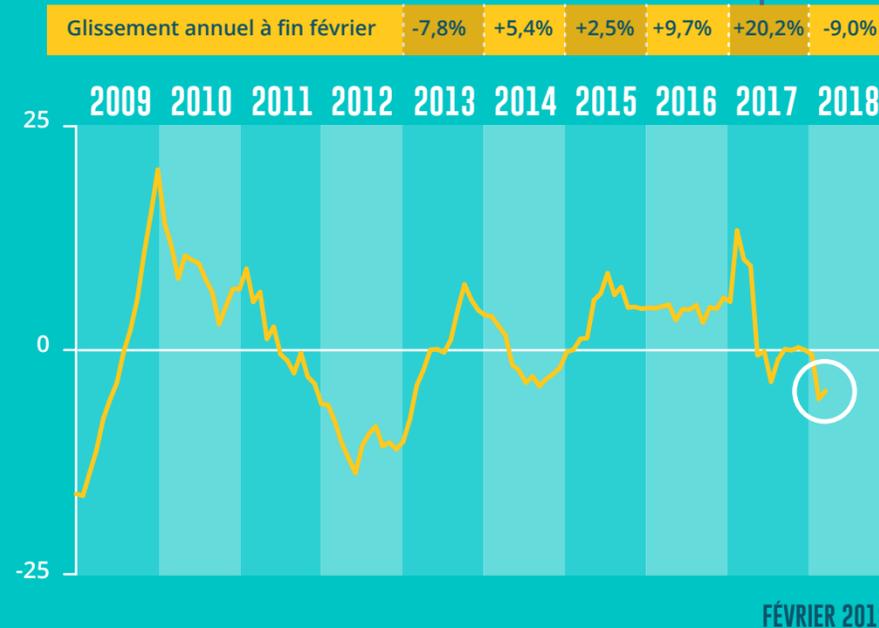
Cette analyse de Michel Mouillart
Graphique d'évolution de l'activité du marché
Graphique de variation de l'activité du marché, niveau annuel glissant
Graphique de variation de l'activité du marché, niveau trimestriel glissant

VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU ANNUEL GLISSANT



NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT



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

LE CONTRASTE ENTRE LES RÉGIONS

Peu de régions peuvent toujours compter sur un marché de l'ancien en expansion. En Alsace, dans les Pays de la Loire et en Poitou-Charentes, les ventes progressent encore, mais à un rythme plus lent qu'auparavant (de l'ordre de 7 à 8 % sur un an). Alors que dans les régions où la demande avait très tôt décroché en 2017, le marché se stabilise maintenant. Ainsi, après avoir descendu une marche parfois assez haute, les ventes ne reculent plus (depuis l'automne dernier, bien souvent) en Franche Comté, en Lorraine et en Picardie.

En revanche, l'activité recule toujours rapidement (à un rythme proche de 10 % par an) en Bourgogne, en Champagne-Ardenne, en Haute Normandie et dans le Limousin. Alors que presque partout ailleurs, le marché s'enfonce progressivement sous le double effet de la perte de solvabilité de la demande en réponse à la hausse des prix et de la remise en cause des soutiens publics à l'accès à la propriété.

Michel Mouillart

Professeur d'Economie, FRICS
et porte-parole du baromètre LPI-SeLoger

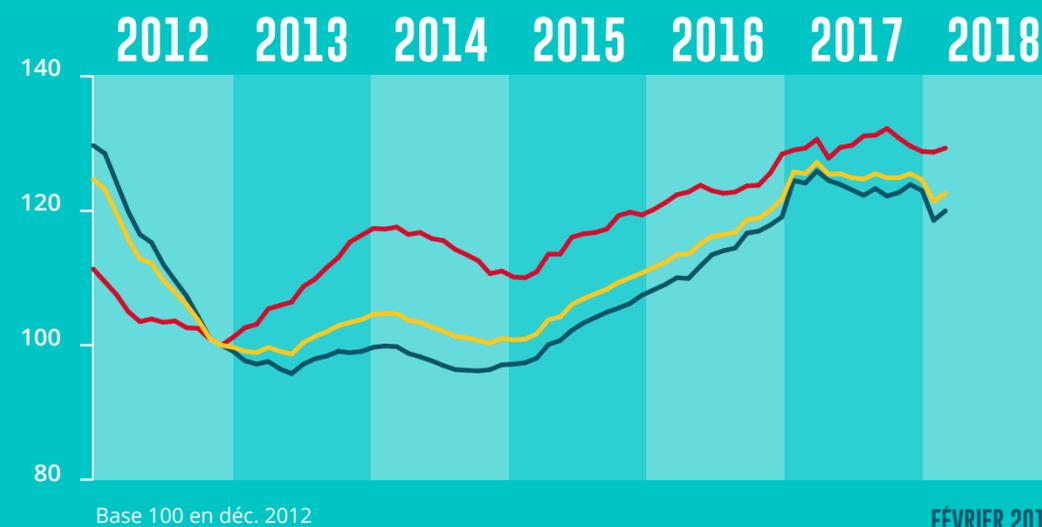
TÉLÉCHARGER ↓

Cette analyse de Michel Mouillart
Graphique d'évolution de l'activité du marché
Graphique de variation de l'activité du marché (en %)

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

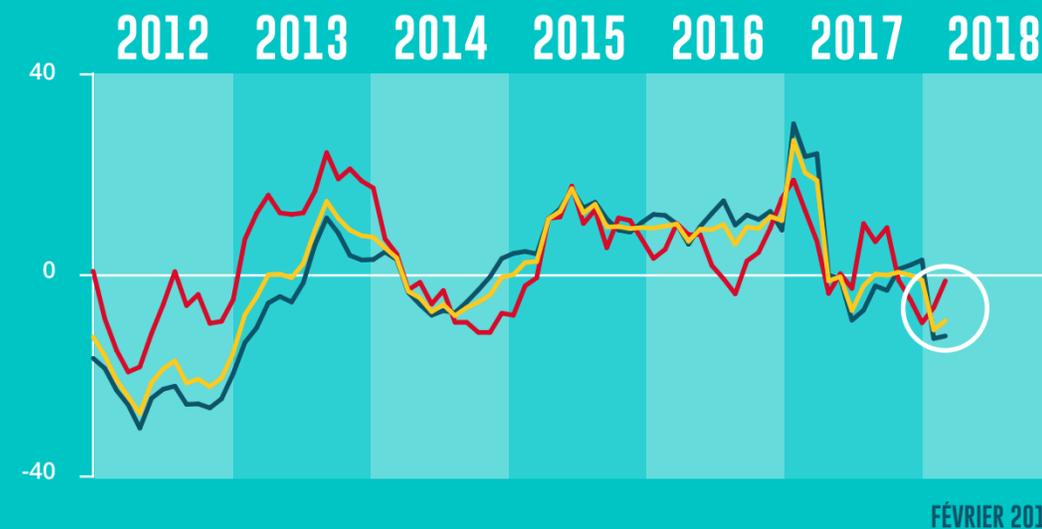
IDF	Variation annuelle	+16,3%	-4,5%	+7,4%	+7,6%	+0,3%	
	Rythme annuel à fin février	-6,2%	+14,2%	-6,1%	+10,1%	+6,7%	0,0%
PROVINCE	Variation annuelle	-0,9%	-2,0%	+10,6%	+10,8%	+3,3%	
	Rythme annuel à fin février	-23,9%	+2,3%	-2,5%	+11,9%	+13,8%	-3,3%



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin février	+7,1%	+7,2%	-2,1%	+5,1%	+12,7%	-1,1%
PROVINCE	Glissement annuel à fin février	-13,3%	+4,6%	+4,7%	+11,8%	+23,4%	-12,0%



MÉTHODOLOGIE

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).

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 4, tous les prix sont en année glissante afin de pouvoir comparer des villes de taille différente entre elles.

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.

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.

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.

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.

DÉFINITION

Évolution des prix sur 3 mois

Rythme d'évolution en glissement trimestriel du prix mesuré en moyenne trimestrielle glissante

Évolution des prix sur 1 an

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

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

LPI-SELOGER



SeLoger



LPI-SELOGER



AEW EUROPE



SeLoger

