

BAROMÈTRE LPI-SELOGER DES PRIX IMMOBILIERS



Les tendances des marchés immobiliers
à fin octobre 2017

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

SeLoger

EN BREF



3 490 €

PRIX DU M² SIGNÉ
en France, dans l'ancien

**Nouveau recul des prix de l'ancien
en octobre** [ONGLET](#) [PRIX](#)

ET AUSSI...

Ralentissement de la hausse des prix du neuf



-1,5%

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

**Relâchement des prix dans les
grandes villes** [ONGLET](#) [PRIX](#)



3,8%

MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien, tous biens
confondus

**Des marges toujours à très
bas niveau** [ONGLET](#) [NÉGOCIATION](#)



-5,0%

VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Atterrissage 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](#)

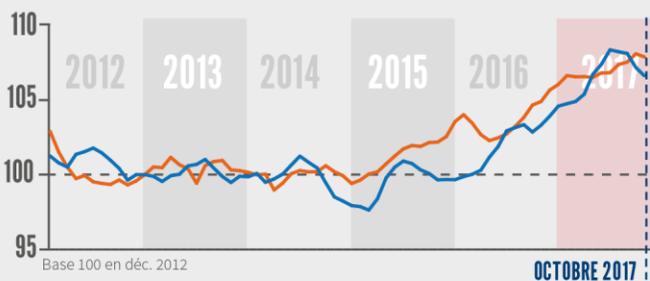
PAGES 6-7 - Volume de transactions en France, IDF et Province

	ANCIEN		NEUF
	Prix/m ² affiché	Prix/m ² signé	Prix/m ² signé
GLOBAL	3 453 €	3 490 €	4 062 €
Évolution 3 mois	-0,7% ↘	-1,5% ↘	+0,5% ↗
Évolution 1 an		+4,4% ↗	+3,2% ↗
MAISON	2 961 €	3 016 €	2 539 €
Évolution 3 mois	-0,9% ↘	-3,2% ↘	+1,5% ↗
Évolution 1 an		+3,8% ↗	+5,2% ↗
APPART.	3 845 €	3 868 €	4 690 €
Évolution 3 mois	-0,6% ↘	-0,5% ↘	+0,1% ↗
Évolution 1 an		+4,8% ↗	+2,8% ↗

INDICE DES PRIX SIGNÉS

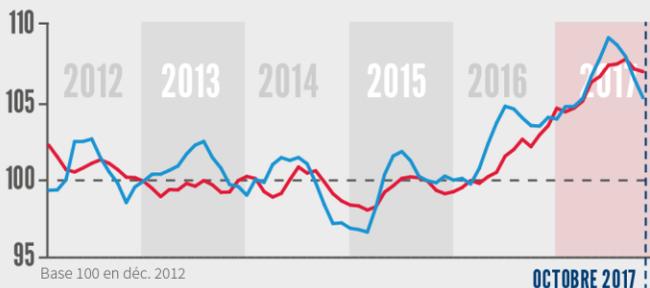
Selon l'ancienneté du bien

— 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

NOUVEAU RECUIL DES PRIX DE L'ANCIEN EN OCTOBRE

Comme chaque année, la pression sur les prix signés s'est relâchée durant l'été. Les prix signés au cours des 3 derniers mois ont alors reculé en septembre et la baisse s'est amplifiée en octobre (-1.5%). Pourtant, la baisse des prix des appartements est modérée (-0.5%), après l'augmentation rapide observée pendant l'été. En revanche, les prix des maisons qui avaient décroché en septembre diminuent nettement en octobre (-3.2%), affichant une baisse maintenant trois fois plus rapide que celle qui se constate généralement à cette période de l'année.

Néanmoins le rythme annuel de la hausse est encore rapide : il bénéficie encore du rebond des prix constaté durant l'été 2016. Cependant depuis juillet, le rythme de la hausse est stabilisé, l'impact du rebond commençant à s'atténuer : et en octobre les prix signés ont cru de 4.4% sur un an. La hausse reste plus forte pour les appartements (+4.8%) que pour les maisons (+3.8%).

RALENTISSEMENT DE LA HAUSSE DES PRIX DU NEUF

Après plusieurs mois de renforcement des tensions sur les prix des logements neufs, la hausse s'est faite moins vive durant l'été. Et alors que la demande présente des signes d'essoufflement, l'augmentation récente des prix est moins vive qu'il y a un an. En octobre, les prix n'ont ainsi augmenté que de 0.5% au cours des 3 derniers mois, contre +1.6% en 2016 à la même époque. C'est sur le marché des appartements que le ralentissement de la hausse des prix est le plus marqué (+0.1% en octobre, contre +1.6% il y a un an). Alors que les prix des maisons augmentent encore rapidement (+1.5% en octobre, contre +2.1% il y a un an).

Aussi, le rythme de la hausse des prix des logements neufs mesurés en niveau annuel glissant a commencé à fléchir dès le mois d'août, lentement encore. Mais en octobre, la hausse des prix dépasse encore les 3% sur un an, pour le sixième mois consécutif. Et ce sont les prix des maisons qui progressent le plus rapidement, de plus de 5% 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	3 340 €	+2,3 %	+5,4 %
Alsace	HAUT-RHIN	Mulhouse	1 597 €	+0,5 %	+3,4 %
Aquitaine	GIRONDE	Bordeaux	4 353 €	+13,5 %	+11,9 %
Auvergne	PUY-DE-DÔME	Clermont-Fd	2 016 €	-3,9 %	-2,1 %
Basse-Normandie	CALVADOS	Caen	2 295 €	+3,9 %	+3,8 %
Bourgogne	CÔTE-D'OR	Dijon	2 401 €	+3,4 %	+3,8 %
Bretagne	FINISTÈRE	Brest	1 898 €	+4,6 %	+8,5 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	Rennes	3 035 €	+1,5 %	+1,7 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	Tours	2 704 €	-1,0 %	+1,6 %
Centre	LOIRET	Orléans	2 176 €	-1,5 %	-1,6 %
Champagne-Ardenne	MARNE	Reims	2 417 €	+3,2 %	+4,6 %
Franche-Comté	DOUBS	Besançon	1 978 €	-4,6 %	+0,2 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Le Havre	1 954 €	-0,2 %	+0,5 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Rouen	2 287 €	-1,5 %	-2,5 %
Île-de-France	PARIS	PARIS	9 445 €	+6,8 %	+7,8 %
Languedoc-Roussillon	GARD	Nîmes	2 051 €	-3,3 %	-2,6 %
Languedoc-Roussillon	HÉRAULT	Montpellier	2 856 €	+3,7 %	+3,3 %
Languedoc-Roussillon	PYRÉNÉES-ORIENTALES	Perpignan	1 558 €	-2,3 %	-3,5 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	Limoges	1 481 €	-6,1 %	-4,0 %
Lorraine	MOSELLE	Metz	2 184 €	-4,3 %	-1,1 %
Midi-Pyrénées	HAUTE-GARONNE	Toulouse	3 026 €	+4,1 %	+3,3 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	Lille	3 124 €	+6,3 %	+6,8 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	Nantes	3 248 €	+3,7 %	+3,6 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	Angers	2 087 €	+5,0 %	-0,5 %
Pays de la Loire	SARTHE	Le Mans	1 968 €	+2,0 %	+13,2 %
Picardie	SOMME	Amiens	2 253 €	+3,7 %	+5,4 %
PACA	ALPES-MARITIME	Nice	4 098 €	+1,0 %	+0,6 %
PACA	BOUCHES-DU-RHÔNE	Aix-en-Pce	4 127 €	+3,9 %	+3,0 %
PACA	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARSEILLE	2 837 €	+1,4 %	+2,7 %
PACA	VAR	Toulon	2 312 €	-0,7 %	+0,5 %
Rhône-Alpes	ISÈRE	Grenoble	2 535 €	+1,6 %	+0,6 %
Rhône-Alpes	LOIRE	St-Étienne	1 363 €	+4,0 %	0,0 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	LYON	4 259 €	+7,8 %	+7,3 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	Villeurbanne	2 983 €	+4,4 %	+3,9 %

ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

RELÂCHEMENT DES PRIX DANS LES GRANDES VILLES

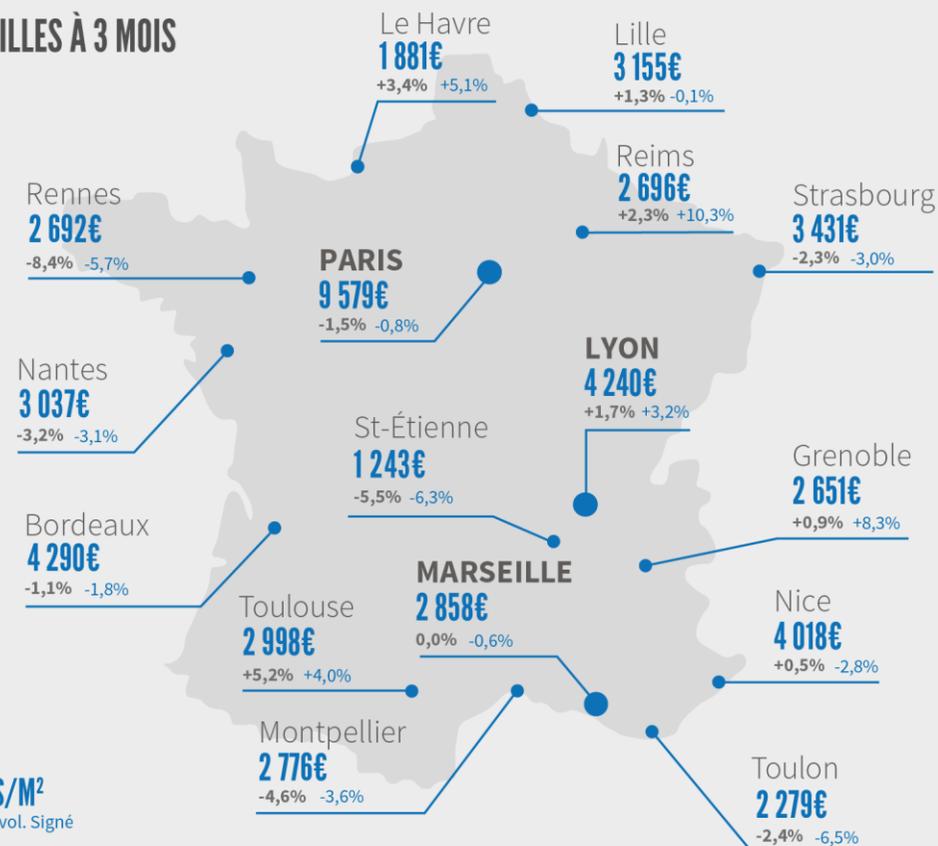
Alors que la demande s'affaiblit, les prix reculent sur un an dans un quart des villes de plus de 100 000 habitants. En outre, au cours des 3 derniers mois, la baisse des prix s'est constatée dans 65 % des villes de plus de 150 000 habitants.

La hausse des prix reste cependant supérieure à 10 % sur un an sur Bordeaux et Le Mans. Et elle accélère pour s'établir à plus de 8 % sur Brest. Mais si elle reste vive sur Lyon et sur Paris y

dépassant toujours 7 % sur un an, elle ralentit. D'ailleurs sur Paris, comme cela est fréquent à cette période de l'année, les prix ont reculé de 0,8 % au cours des 3 derniers mois. Pour autant, les prix y dépassent les 9 000 €/m² dans 12 arrondissements.

En revanche, dans la plupart des autres grandes villes, le rythme de la hausse ralentit, parfois assez fortement. Et les prix reculent dans 8 villes, parfois rapidement : avec par exemple des baisses de plus de 3 % sur un an à Limoges et à Perpignan. Alors que des villes comme Orléans et Rouen s'enfoncent dans la baisse des prix.

DANS 16 VILLES À 3 MOIS



LÉGENDE
Ville
PRIX SIGNÉS/M²
Évol. Affiché Évol. Signé



PRIX



NÉGOCIATION



TRANSACTIONS



l'observatoire des Prix Immobiliers du secteur privé

SeLoger

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

ANCIEN LES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

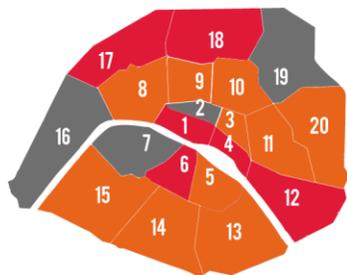
LÉGENDE

Évolution du prix 1 an signé



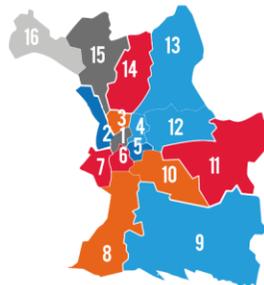
PRIX SIGNÉS/M² Évolution 1 an affiché Évolution 1 an signé

PARIS



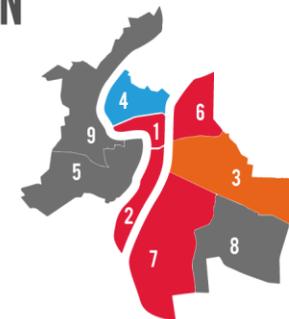
GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
9 579€	
Affiché	Signé
-1,5%	-0,8%
À 1 AN	
9 445€	
Affiché	Signé
+6,8%	+7,8%

MARSEILLE



GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
2 858€	
Affiché	Signé
0,0%	-0,6%
À 1 AN	
2 837€	
Affiché	Signé
+1,4%	+2,7%

LYON



GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
4 240€	
Affiché	Signé
+1,7%	+3,2%
À 1 AN	
4 259€	
Affiché	Signé
+7,8%	+7,3%

1	9 321 €	+11,4%	+9,5%
2	9 508 €	0,0%	+3,7%
3	10 640 €	+6,2%	+5,9%
4	10 948 €	+5,6%	+11,7%
5	10 599 €	+5,2%	+6,0%
6	13 351 €	+11,5%	+13,6%
7	12 103 €	+4,9%	+3,6%
8	10 748 €	+10,5%	+8,5%
9	9 346 €	+8,4%	+8,6%
10	8 345 €	+6,6%	+7,9%
11	8 522 €	+4,8%	+6,9%
12	8 529 €	+9,7%	+11,1%
13	7 812 €	+7,8%	+7,6%
14	9 047 €	+3,3%	+5,6%
15	8 955 €	+5,2%	+6,6%
16	10 467 €	+3,9%	+4,5%
17	9 425 €	+8,4%	+9,1%
18	8 320 €	+10,5%	+11,8%
19	7 014 €	+4,8%	+4,2%
20	7 235 €	+6,5%	+8,7%

1	2 521 €	-0,4%	+1,1%
2	2 650 €	-9,0%	-9,6%
3	1 554 €	+7,4%	+6,0%
4	2 444 €	-5,2%	-4,1%
5	2 669 €	-5,3%	-6,6%
6	3 391 €	+9,4%	+13,6%
7	4 058 €	+11,9%	+15,4%
8	3 814 €	+7,2%	+6,6%
9	2 563 €	-8,4%	-4,8%
10	2 264 €	+3,4%	+5,3%
11	3 140 €	+2,2%	+10,4%
12	2 882 €	-0,5%	-3,3%
13	2 003 €	-3,1%	-2,1%
14	1 449 €	+10,8%	+12,8%
15	1 508 €	-3,8%	+4,3%
16	2 998 €	NC	NC

1	4 669 €	+14,8%	+13,7%
2	5 490 €	+10,4%	+13,2%
3	4 320 €	+8,9%	+8,1%
4	4 180 €	-2,5%	-3,6%
5	3 550 €	+4,5%	+2,2%
6	5 481 €	+10,6%	+10,0%
7	3 908 €	+11,3%	+12,2%
8	3 362 €	+3,4%	+4,1%
9	3 109 €	+4,1%	+2,4%

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

3,8%



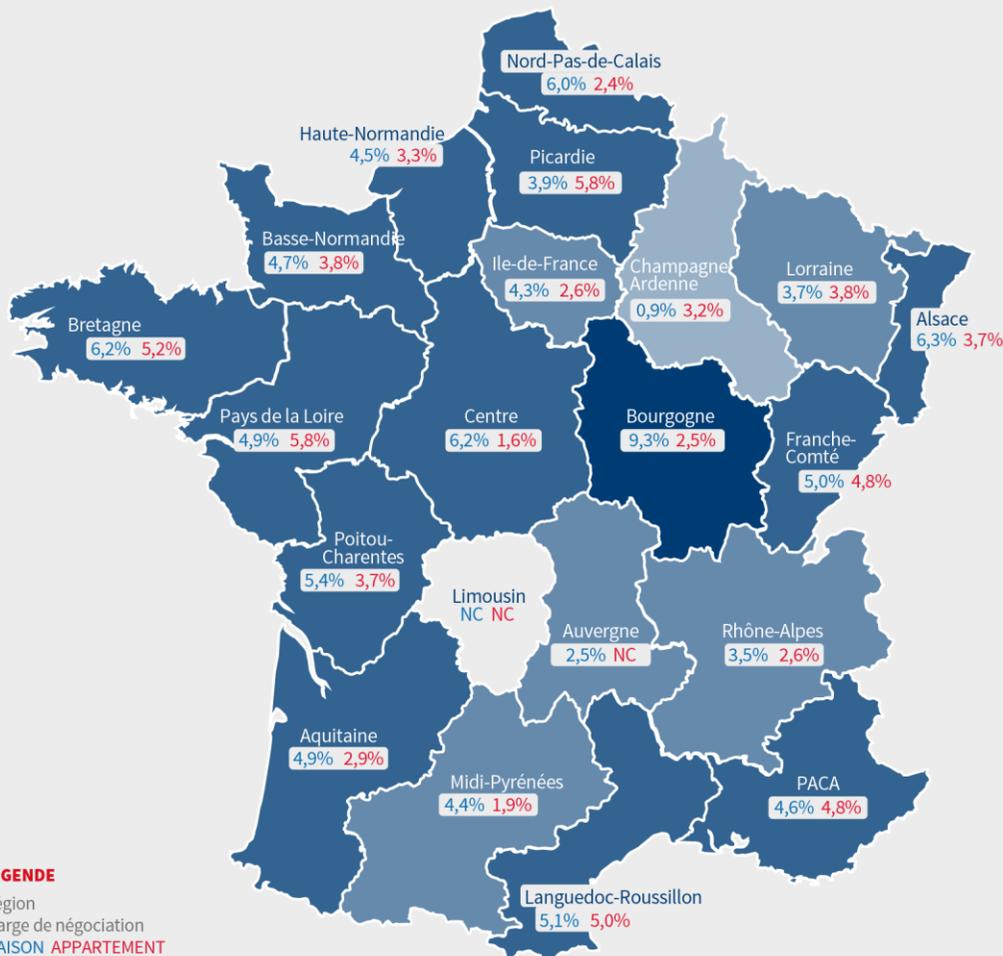
MAISON

4,8%



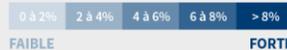
APPARTEMENT

3,0%



LÉGENDE
Région
Marge de négociation
MAISON APPARTEMENT

Marge de négociation globale



ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

DES MARGES TOUJOURS À TRÈS BAS NIVEAU

En octobre, France entière, la marge de négociation s'est établie à 3.8 %, en moyenne : 3.0 % pour les appartements et 4.8 % pour les maisons.

En dépit de l'affaiblissement de la demande et du ralentissement de la hausse des prix, les marges se maintiennent à très bas niveau. Certes, elles se redressent modérément sur le marché des maisons, comme chaque

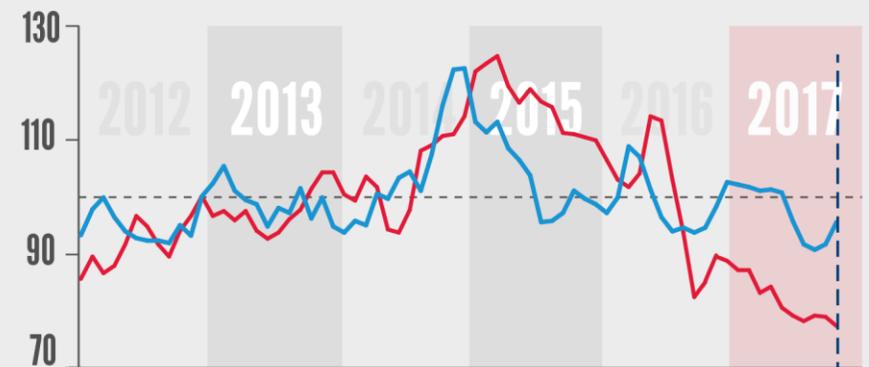
année au début de l'automne : la demande se fait alors moins pressante et ses capacités de négociation se renforcent. D'ailleurs, elles retrouvent maintenant leur niveau d'il y a un an. En revanche sur le marché des appartements, les marges diminuent encore : elles s'établissent maintenant à 25 % sous leur moyenne de longue période, à un niveau jamais observé 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



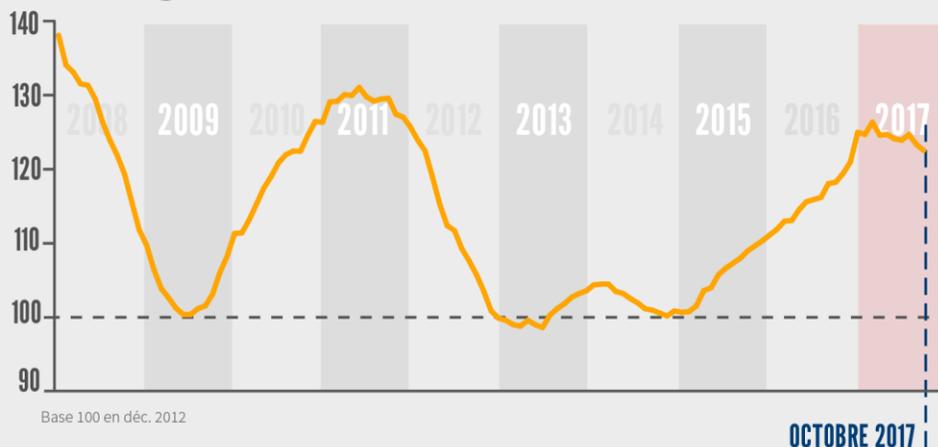
Base 100 en déc. 2012

OCTOBRE 2017 !

ANCIEN LE VOLUME DE TRANSACTIONS

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

Niveau annuel glissant



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

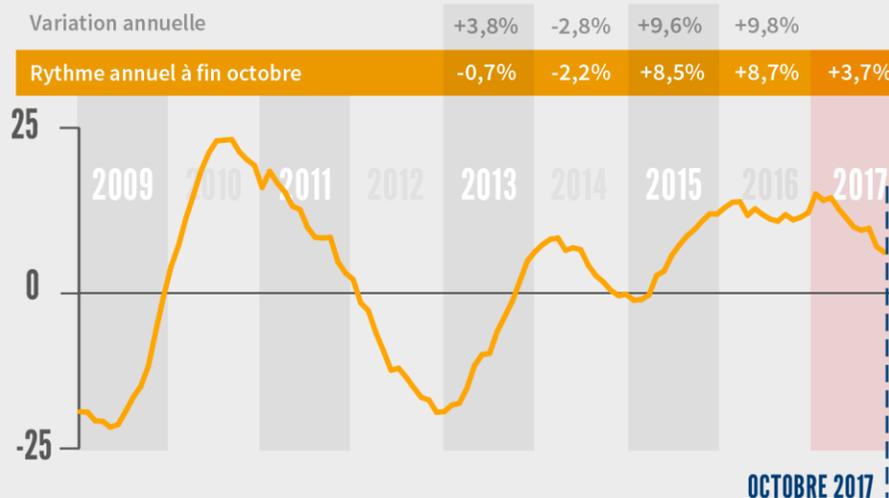
ATTERRISSAGE DU MARCHÉ DE L'ANCIEN

Depuis plusieurs mois déjà, l'environnement du marché se détériore. Le moral des ménages et leurs intentions d'épargne et d'investissement se dégradent et les conditions de crédit ne s'améliorent plus. La hausse des prix constatée depuis un an a donc sensiblement affaibli la demande : d'ailleurs, rapportés aux revenus des ménages qui achètent des logements anciens, les prix n'ont jamais été aussi élevés, même en 2007. Aussi durant l'été, la

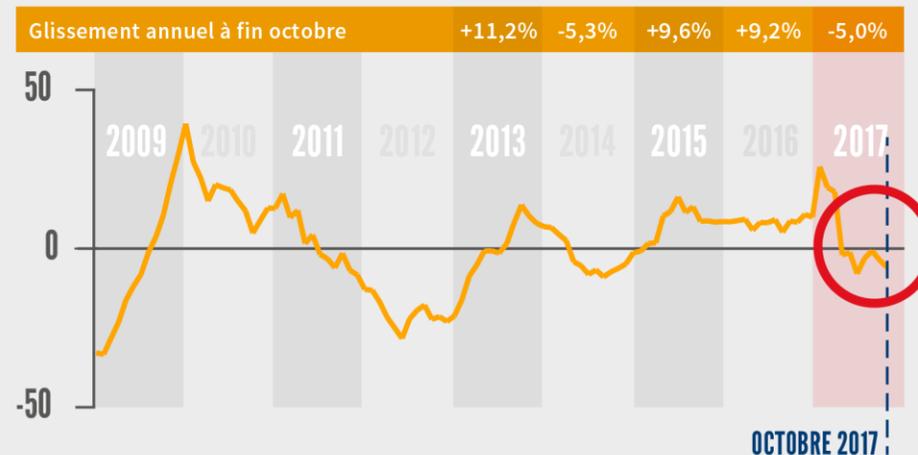
production des crédits immobiliers destinés à l'ancien a baissé de plus de 10 %, alors qu'à cette période de l'année cette production progresse habituellement. En octobre, les ventes ont baissé de 5 % par rapport à leur niveau d'il y a un an. Mais à l'automne 2016, le marché se redressait après un été médiocre. Le marché de l'ancien atterrit donc, en douceur encore. Et en dépit d'un très bon début d'année, les ventes mesurées en année glissante ne progressent plus que de 3.7 % en octobre, contre plus de 12 % à la fin de l'hiver.

VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (en %)

Niveau annuel glissant



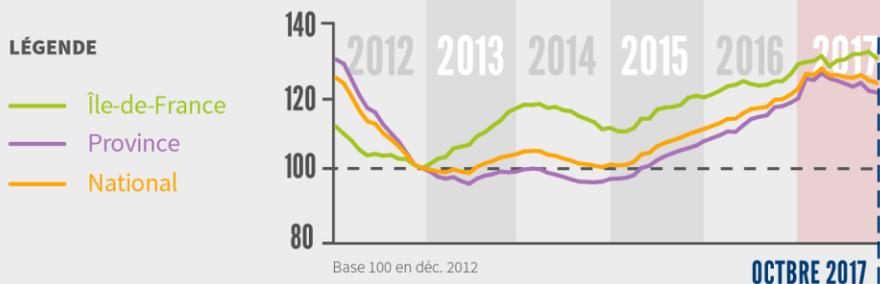
Niveau trimestriel glissant



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

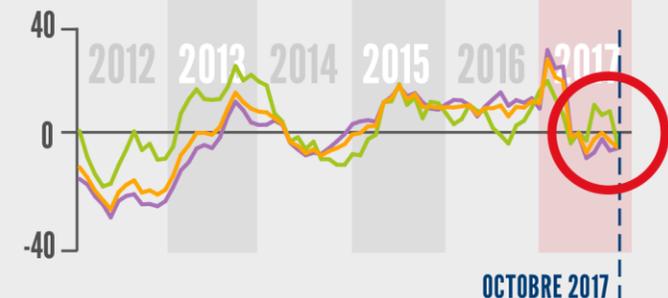
INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ Niveau annuel glissant

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



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

Glissement annuel à fin octobre IDF	+19,0%	-11,3%	+11,3%	+4,5%	-3,8%
Glissement annuel à fin octobre Province	+8,3%	-2,9%	+8,9%	+11,0%	-5,4%



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

EXPANSION ET RÉCESSION DANS LES RÉGIONS

Dans quelques régions (Pays de la Loire et Poitou-Charentes), les ventes continuent à augmenter à un rythme soutenu (10 % et plus sur un an) : lorsque les prix n'ont guère progressé ou lorsque la

demande est financièrement toujours solide. Quand en revanche les prix ont cru rapidement, l'activité se développe encore, mais à un rythme bien plus lent (de l'ordre de 5 % sur un an), même si les régions sont économiquement très dynamiques (Aquitaine, Ile de France, PACA ou Rhône-Alpes).

Souvent, le marché hésite encore (Basse Normandie, Franche Comté, Haute Normandie, Midi Pyrénées, Languedoc-Roussillon et Lorraine). Mais il a déjà basculé dans la récession lorsque la hausse des prix n'était plus soutenable (Auvergne, Bourgogne, Bretagne et Centre).

Alors qu'il continue de s'enfoncer (recul de 10 % et plus sur un an) si les perspectives de ressaisissement de la demande ont disparu (Champagne-Ardenne et Limousin).



PRIX



NÉGOCIATION



TRANSACTIONS



SeLoger

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