

N°38 - OCTOBRE 2017

# BAROMÈTRE LPI-SELOGER DES PRIX IMMOBILIERS



## Les tendances des marchés immobiliers à fin septembre 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](http://www.lespriximmobiliers.com)

### EN BREF



3 538 €

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

**Recul des prix de l'ancien  
en septembre** [ONGLET](#) [PRIX](#)

ET AUSSI...

Tension moins vive sur les prix du neuf



-1,0%

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

**Moindre pression sur les prix dans  
les grandes villes** [ONGLET](#) [PRIX](#)



3,9%

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

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



-2,7%

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

**Affaiblissement des ventes  
en septembre** [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/m<sup>2</sup> affichéPrix/m<sup>2</sup> signé

## NEUF

Prix/m<sup>2</sup> signé

## GLOBAL

Évolution 3 mois  
Évolution 1 an

3 478 €

+0,1% ↗

3 538 €

-1,0% ↘  
+4,5% ↗

4 423 €

+1,3% ↗  
+3,3% ↗

## MAISON

Évolution 3 mois  
Évolution 1 an

3 032 €

+0,5% ↗

3 086 €

-2,5% ↘  
+3,8% ↗

2 627 €

+2,9% ↗  
+5,0% ↗

## APPART.

Évolution 3 mois  
Évolution 1 an

3 831 €

-0,1% ↘

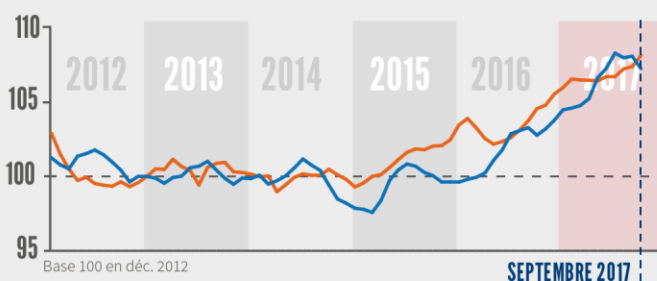
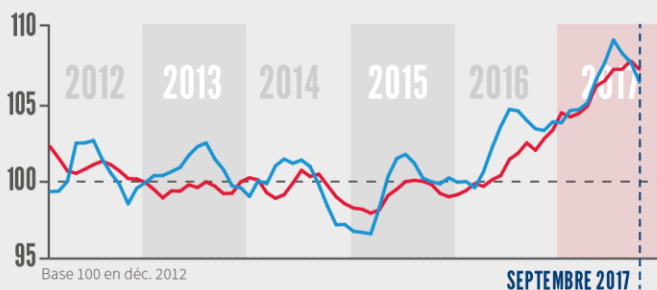
3 897 €

0,0% →  
+4,9% ↗

5 173 €

+0,8% ↗  
+2,9% ↗

## INDICE DES PRIX SIGNÉS

Selon  
l'ancienneté  
du bien— Ancien  
— NeufSelon  
le type  
de biens— Maison  
— AppartementL'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

## RECU DES PRIX DE L'ANCIEN EN SEPTEMBRE

Comme chaque année, la pression sur les prix signés a été moins vive durant les mois d'été. Le ralentissement de la hausse des prix constaté en juillet s'est poursuivi en août. Et en septembre, les prix signés au cours des 3 derniers mois ont reculé de 1.0 %. Mais cette année, la baisse a été plus soutenue qu'en 2016 à la même époque (- 0.1 %). En effet, si les prix des appartements se sont stabilisés en septembre après avoir cru rapidement depuis le début de l'été, ceux des maisons ont décroché : - 2.5 % au cours des 3 derniers mois, affichant une baisse deux fois plus rapide qu'il y a un an, à la même époque.

Cependant, comme la pression de la demande sur les prix n'a fait que se renforcer depuis plus d'un an, le rythme annuel de la hausse est encore soutenu. En septembre, les prix signés étaient en progression de 4.5 % sur un an, contre + 2.0 % il y a un an, à la même époque. Et la hausse reste plus forte pour les appartements (+ 4.9 %) que pour les maisons (+ 3.8 %).

## TENSION MOINS VIVE SUR LES PRIX DU NEUF

Comme chaque année, les tensions sur les prix des logements neufs se sont renforcées avec le retour du printemps. Puis le rythme de la hausse des prix s'est accru durant l'été. Au cours des 3 derniers mois, les prix ont ainsi augmenté de 1.3 % en septembre. Cependant, l'augmentation récente est moins vive qu'il y a un an : depuis plusieurs mois, la demande présente en effet des signes d'essoufflement qui s'accompagnent d'une moindre pression sur les prix. C'est sur le marché des appartements que les tensions sur les prix s'atténuent le plus rapidement (+ 0.8 % en septembre, contre + 1.8 % il y a un an). Alors que la hausse des prix des maisons est encore soutenue (+ 2.9 % en septembre, contre + 2.6 % il y a un an).

Néanmoins la hausse des prix des logements neufs mesurés en niveau annuel glissant est encore plus rapide qu'en septembre 2016 (+ 3.3 %, contre + 2.5 %), aussi bien sur le marché des appartements que sur celui des maisons. Et d'ailleurs, pour le cinquième mois consécutif la hausse des prix dépasse les 3 %.

## 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	3 323 €	+3,0 %	+5,8 %
Alsace	HAUT-RHIN	Mulhouse	1 621 €	+7,2 %	+4,3 %
Aquitaine	GIROUDE	Bordeaux	4 295 €	+13,3 %	+12,4 %
Auvergne	PUY-DE-DÔME	Clermont-Fd	2 075 €	-2,3 %	+1,7 %
Basse-Normandie	CALVADOS	Caen	2 272 €	+2,8 %	+4,7 %
Bourgogne	CÔTE-D'OR	Dijon	2 380 €	+3,7 %	+3,5 %
Bretagne	FINISTÈRE	Brest	1 887 €	+4,8 %	+4,2 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	Rennes	3 024 €	+2,5 %	+2,1 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	Tours	2 688 €	-1,6 %	+3,2 %
Centre	LOIRET	Orléans	2 141 €	-2,3 %	-3,5 %
Champagne-Ardenne	MARNE	Reims	2 341 €	+0,2 %	+2,8 %
Franche-Comté	DOUBS	Besançon	2 014 €	-1,9 %	+6,8 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Le Havre	1 963 €	+1,1 %	-0,7 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Rouen	2 249 €	-3,3 %	-5,5 %
Île-de-France	PARIS	<b>PARIS</b>	9 165 €	+7,6 %	+8,1 %
Languedoc-Roussillon	GARD	Nîmes	1 533 €	-3,3 %	-3,8 %
Languedoc-Roussillon	HÉRAULT	Montpellier	2 074 €	-3,4 %	-0,8 %
Languedoc-Roussillon	PYRÉNÉES-ORIENTALES	Perpignan	2 937 €	+3,6 %	+5,2 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	Limoges	1 506 €	-5,2 %	-1,0 %
Lorraine	MOSELLE	Metz	2 164 €	-3,5 %	-0,6 %
Midi-Pyrénées	HAUTE-GARONNE	Toulouse	2 983 €	+3,2 %	+3,1 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	Lille	3 097 €	+6,1 %	+6,5 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	Nantes	2 050 €	+2,5 %	-4,2 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	Angers	3 259 €	+3,8 %	+3,4 %
Pays de la Loire	SARTHE	Le Mans	2 073 €	+2,7 %	+15,1 %
Picardie	SOMME	Amiens	2 225 €	+2,9 %	+5,3 %
PACA	ALPES-MARITIME	Nice	2 352 €	-1,2 %	+1,2 %
PACA	BOUCHES-DU-RHÔNE	Aix-en-Pce	4 094 €	+1,5 %	+2,3 %
PACA	BOUCHES-DU-RHÔNE	<b>MARSEILLE</b>	2 847 €	+2,2 %	+3,6 %
PACA	VAR	Toulon	4 096 €	+4,6 %	+3,0 %
Rhône-Alpes	ISÈRE	Grenoble	2 513 €	+1,5 %	+1,8 %
Rhône-Alpes	LOIRE	St-Étienne	1 348 €	+1,8 %	-3,5 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	<b>LYON</b>	4 298 €	+6,8 %	+7,4 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	Villeurbanne	2 965 €	+4,8 %	+3,2 %

## ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

## MOINDRE PRESSION SUR LES PRIX DANS LES GRANDES VILLES

Avec la stabilisation constatée en septembre, la pression sur les prix des appartements anciens s'est atténuée dans beaucoup des villes de plus de 100 000 habitants. La solvabilité de la demande a en effet été affectée par la hausse des prix depuis le printemps dernier et dans la plupart de ces villes, le rythme de la progression ralentit.

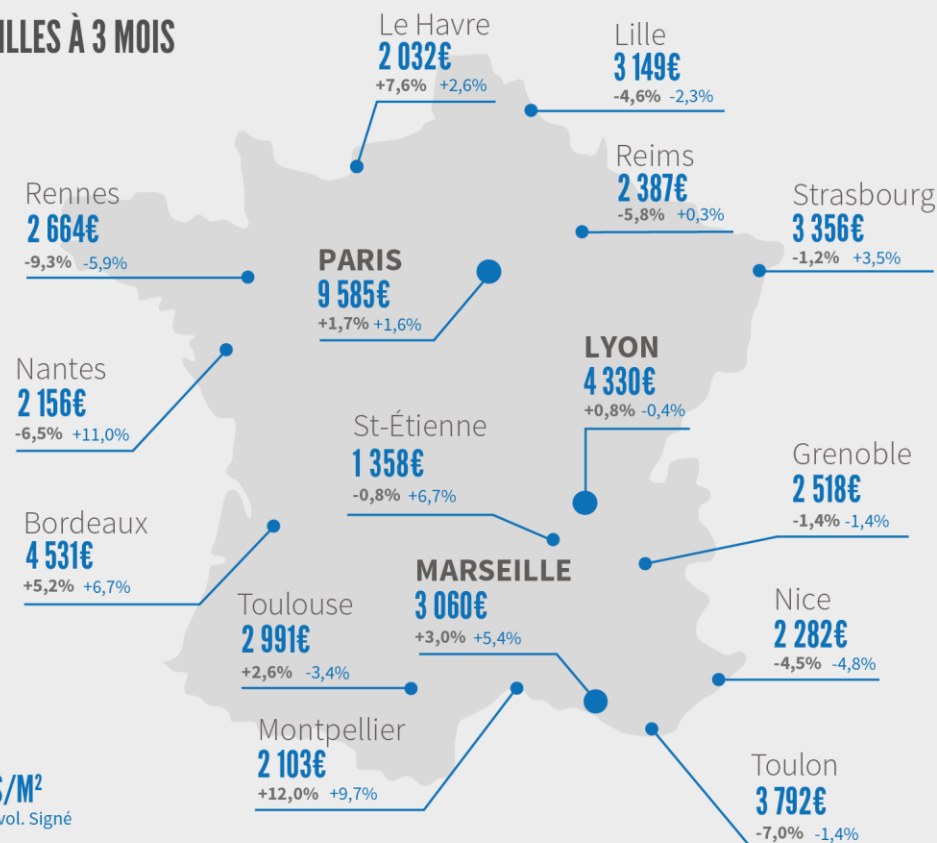
La hausse des prix ne reste supérieure à 10 % sur un an que sur Bordeaux et Le Mans. En revanche, à Besançon et à Tours, la hausse des prix a

fortement ralenti. Et si elle est encore soutenue, dans nombre de grandes villes, elle est très souvent inférieure à 5 %.

En revanche, la hausse des prix est toujours vive sur Lyon (+ 7.4 %) et elle accélère sur Paris : avec + 8.1 % sur un an. Les prix dépassent maintenant les 9 000 €/m<sup>2</sup> dans 12 arrondissements. Et les hausses de prix sont de 8 % et plus dans 10 arrondissements !

Mais les prix reculent dans 9 villes, parfois rapidement : avec par exemple des baisses de plus de 4 % sur un an à Nantes et à Rouen.

## DANS 16 VILLES À 3 MOIS

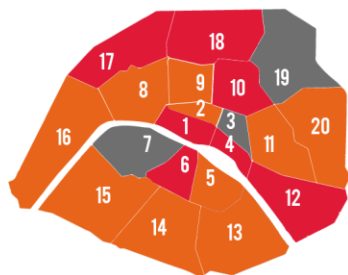


## LÉGENDE

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

## ANCIEN LES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

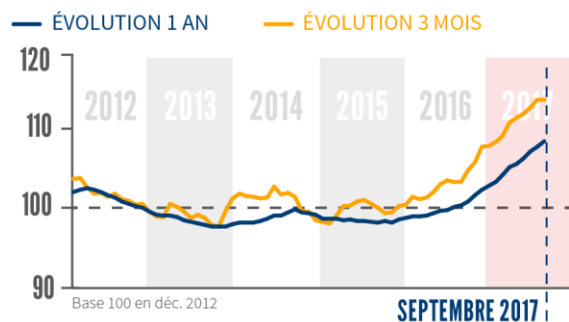
## PARIS



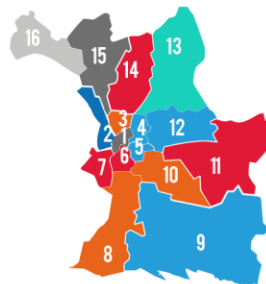
GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
9 585€	
Affiché	Signé
+1,7%	+1,6%
À 1 AN	
9 165€	
Affiché	Signé
+7,6%	+8,1%

1	9 473 €	+13,0 %	+9,3 %
2	9 608 €	+3,0 %	+5,4 %
3	10 534 €	+6,0 %	+4,7 %
4	11 079 €	+11,7 %	+14,4 %
5	10 607 €	+6,1 %	+7,4 %
6	13 247 €	+12,4 %	+12,9 %
7	12 054 €	+2,6 %	+3,4 %
8	10 696 €	+10,9 %	+8,5 %
9	9 276 €	+8,6 %	+8,9 %
10	8 376 €	+7,7 %	+9,6 %
11	8 430 €	+6,1 %	+6,5 %
12	8 307 €	+10,6 %	+10,2 %
13	7 765 €	+7,1 %	+6,9 %
14	9 029 €	+6,0 %	+6,0 %
15	8 959 €	+6,5 %	+7,9 %
16	10 556 €	+5,6 %	+6,4 %
17	9 408 €	+8,7 %	+9,1 %
18	8 296 €	+9,3 %	+11,0 %
19	7 075 €	+4,8 %	+4,8 %
20	7 184 €	+8,5 %	+8,6 %

## Indice des prix signés des appartements dans l'ancien



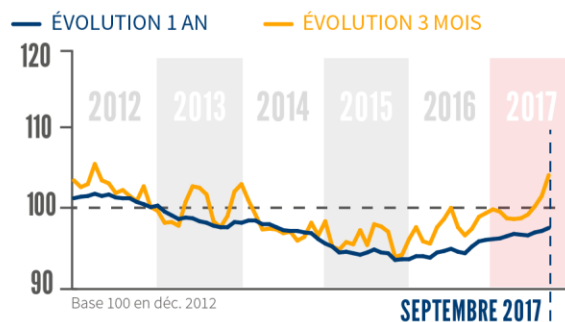
## MARSEILLE



GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
3 060€	
Affiché	Signé
+3,0%	+5,4%
À 1 AN	
2 847€	
Affiché	Signé
+2,2%	+3,6%

1	2 553 €	+2,0 %	+1,0 %
2	2 638 €	-7,2 %	-7,6 %
3	1 551 €	+9,4 %	+6,2 %
4	2 458 €	-7,6 %	-3,2 %
5	2 821 €	-7,1 %	-3,2 %
6	3 382 €	+10,6 %	+13,4 %
7	4 002 €	+12,6 %	+12,1 %
8	3 797 €	+9,0 %	+7,6 %
9	2 621 €	-6,3 %	-1,8 %
10	2 267 €	+4,1 %	+5,9 %
11	3 088 €	+4,1 %	+10,1 %
12	2 881 €	-0,1 %	-2,5 %
13	2 045 €	-5,2 %	+0,5 %
14	1 450 €	+12,8 %	+20,0 %
15	1 517 €	-6,3 %	+1,5 %
16	3 054 €	NC	NC

## Indice des prix signés des appartements dans l'ancien



## LYON



GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
4 330€	
Affiché	Signé
+0,8%	-0,4%
À 1 AN	
4 298€	
Affiché	Signé
+6,8%	+7,4%

1	4 609 €	+13,3 %	+12,2 %
2	5 411 €	+9,1 %	+8,0 %
3	4 317 €	+9,7 %	+10,4 %
4	4 110 €	-0,6 %	-0,3 %
5	3 558 €	+2,0 %	+2,8 %
6	5 453 €	+8,1 %	+10,6 %
7	3 934 €	+8,2 %	+10,4 %
8	3 294 €	+4,3 %	+3,2 %
9	3 070 €	+1,9 %	+0,5 %

## Indice des prix signés des appartements dans l'ancien



## LÉGENDE

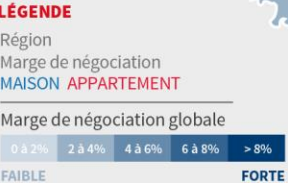
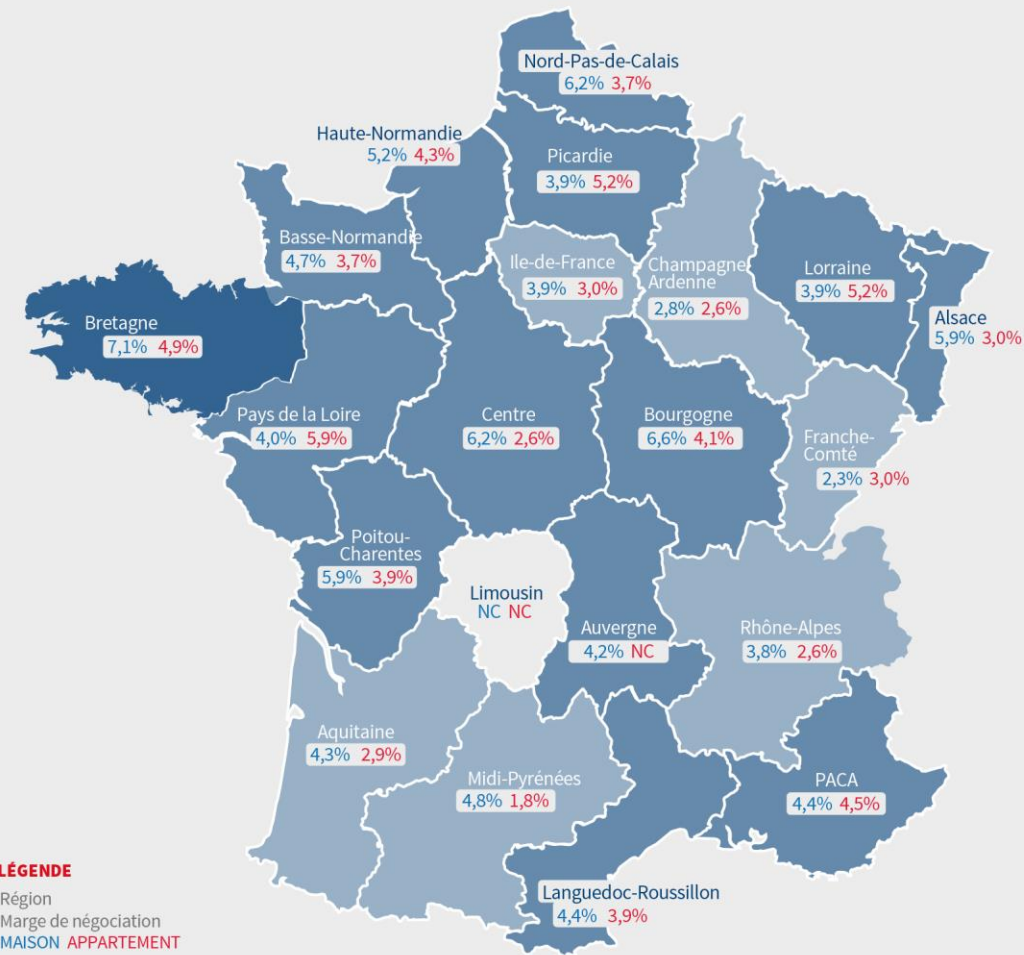
Évolution du prix 1 an signé

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

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



## ANCIEN LA MARGE DE NÉGOCIATION



### ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

#### STABILISATION DES MARGES À TRÈS BAS NIVEAU

En septembre, France entière, la marge de négociation s'est établie à 3.9 %, en moyenne : 3.3 % pour les appartements et 4.6 % pour les maisons.

Après une année de recul rapide qui les a conduites à un niveau très bas, jamais observé jusqu'alors, les marges se sont stabilisées en septembre. Dans toutes les régions, la hausse des prix signés a favorisé cette réduction des marges

durant l'été. Et les ventes ont pu se réaliser qu'après une faible révision des prix affichés. Les vendeurs n'ont donc guère été incités à la prudence lors de la mise en vente de leurs biens.

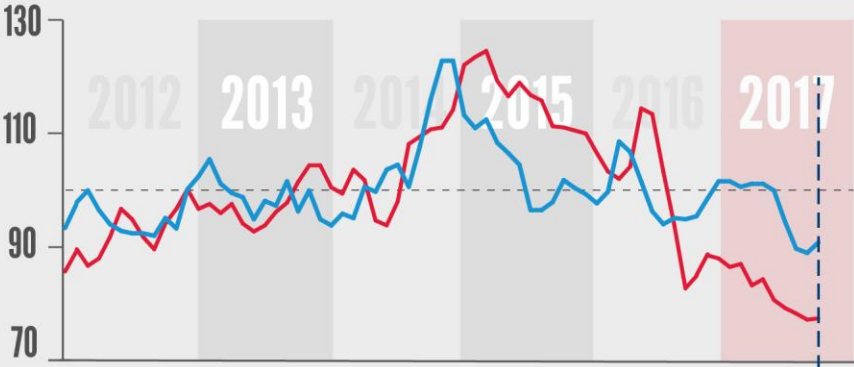
Mais avec l'arrivée de l'automne, la pression de la demande se relâche habituellement et les marges se redressent durant l'hiver. Le marché des maisons étant plus sensible à cette fluctuation saisonnière que celui des appartements.

### 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	Sept. / Déc.	Septembre

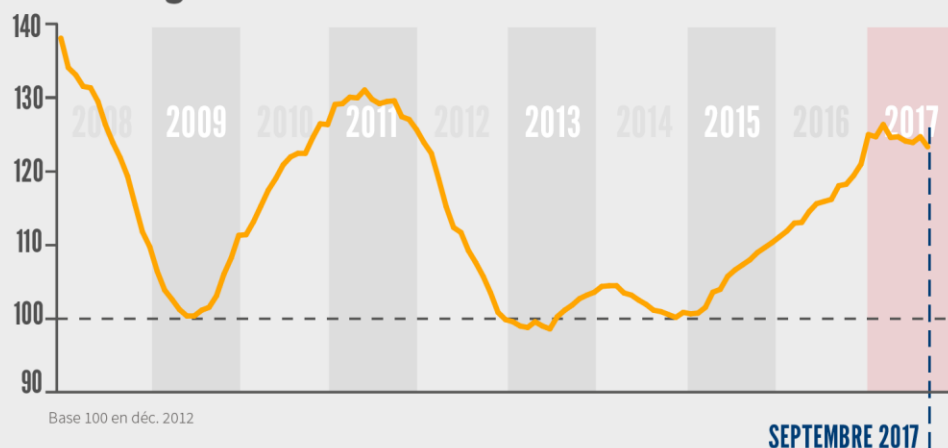


SEPTEMBRE 2017 !

## ANCIEN LE VOLUME DE TRANSACTIONS

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

## Niveau annuel glissant



## ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

## AFFAIBLISSEMENT DES VENTES EN SEPTEMBRE

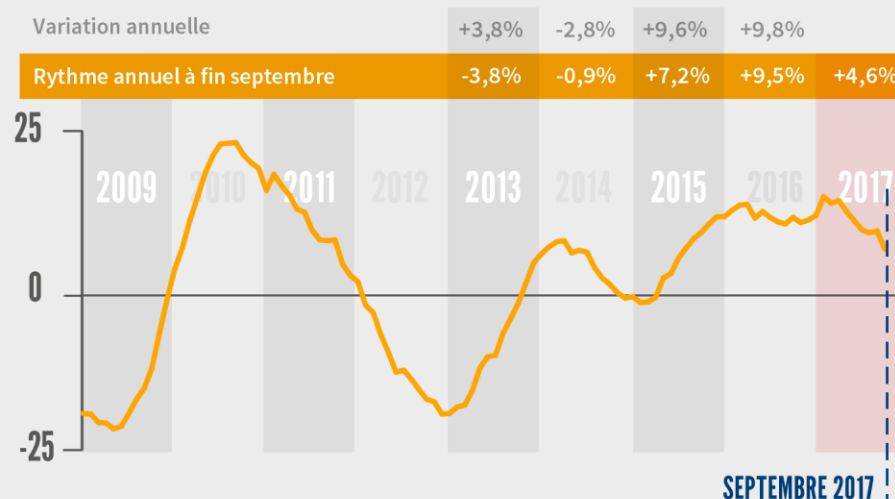
Après un niveau d'activité exceptionnel durant l'hiver dernier, les ventes de logements anciens ont hésité dès la fin du printemps. La demande s'est alors affaiblie : la hausse des prix des logements s'est accélérée, alors que les conditions de crédit ne s'amélioraient plus. Puis après un début d'été encourageant, le marché n'a pas fait montre d'un grand dynamisme en août, comme cela est habituel durant les vacances. D'ailleurs durant l'été, la

production des crédits immobiliers destinés à l'ancien a encore reculé, un peu plus qu'à l'habitude. Et en septembre les ventes se sont affaiblies, perdant plus de 10 % par rapport à leur niveau de 2016.

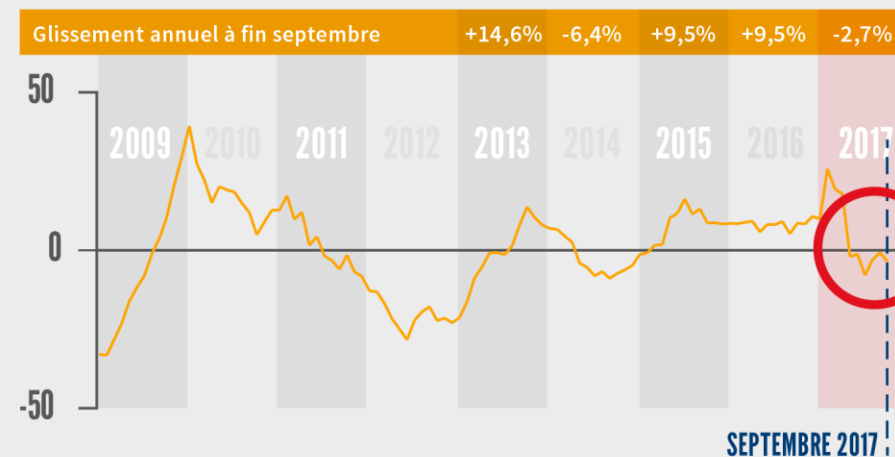
Aussi, en dépit d'un très bon début d'année, le rythme de progression des ventes mesurées en année glissante n'était plus que de 4,6 % en septembre, contre plus de 12 % à la fin de l'hiver.

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

## Niveau annuel glissant



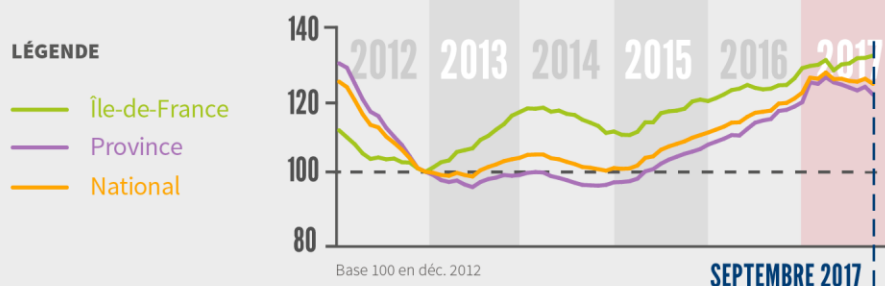
## Niveau trimestriel glissant



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

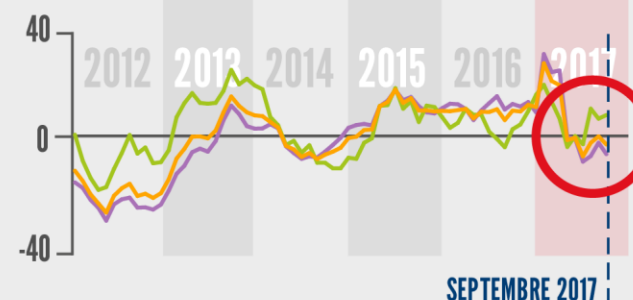
### INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ Niveau annuel glissant

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



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

Glissement annuel à fin septembre IDF	+24,2%	-9,3%	+5,4%	+2,8%	+7,9%
Glissement annuel à fin septembre Province	+11,3%	-5,3%	+11,1%	+11,9%	-6,2%



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

### DÉGRADATION FRÉQUENTE DE L'ACTIVITÉ DANS LES RÉGIONS

Dans les régions où la demande était déjà affaiblie, pour des raisons économiques ou par la hausse des prix, le marché a fortement reculé durant l'été (10 % et plus sur un an) : comme en Auvergne, en

Champagne-Ardenne et dans le Limousin. Dans beaucoup de régions, lorsque le marché était sur le fil du rasoir, les ventes ont nettement fléchi et l'activité se replie maintenant (de l'ordre de 5 % sur un an) : en Bourgogne, en Bretagne et dans le Centre.

Alors que le marché bascule progressivement en Basse Normandie, en Franche Comté, en Haute Normandie, en Midi Pyrénées, en Languedoc-Roussillon et en Lorraine.

Rares sont les régions (Aquitaine, Ile de France, PACA, Pays de la Loire

et Poitou-Charentes) où les ventes progressent toujours rapidement sur un an, parce que la demande y dispose encore des capacités financières pour se réaliser.

## 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.

- 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, Sogeprom et  
Theseis**