

N°37 - SEPTEMBRE 2017

BAROMÈTRE LPI-SELOGER DES PRIX IMMOBILIERS



Les tendances des marchés immobiliers
à fin août 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



3 454 €

PRIX DU M² SIGNÉ
en France, dans l'ancien

**Pas de pause estivale pour la hausse
des prix de l'ancien** [ONGLET](#) [PRIX](#)

ET AUSSI...

Hausse des prix du neuf toujours soutenue



+0,8%

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

**Hausse rapide des prix dans la plupart
des grandes villes** [ONGLET](#) [PRIX](#)



3,8%

MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien, tous biens
confondus

Nouveau recul des marges

[ONGLET](#) [NÉGOCIATION](#)



+0,2%

VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Recul habituel des ventes en août

[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

Évolution 3 mois
Évolution 1 an

3 356 €

-0,8% ↘

3 454 €

+0,8% ↗
+4,5% ↗

4 271 €

+0,8% ↗
+3,4% ↗

MAISON

Évolution 3 mois
Évolution 1 an

2 897 €

-1,0% ↘

2 992 €

0,0% →
+4,3% ↗

2 475 €

+1,2% ↗
+5,5% ↗

APPART.

Évolution 3 mois
Évolution 1 an

3 735 €

-0,7% ↘

3 836 €

+1,3% ↗
+4,7% ↗

5 017 €

+0,6% ↗
+3,0% ↗

ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

PAS DE PAUSE ESTIVALE POUR LA
HAUSSE DES PRIX DE L'ANCIEN

Habituellement, la pression sur les prix se fait moins vive durant les mois d'été. Et le mois d'août enregistre très souvent la baisse des prix signés. Mais **cette année, la hausse des prix n'a pas connu de pause estivale**. Tout au plus, le ralentissement de la progression des prix qui avait été constaté en juillet s'est confirmé : en août, les prix signés au cours des 3 derniers mois ont en effet progressé de 0.8 %. Le ralentissement est le plus net sur le marché des maisons, avec une stabilisation des prix en août. En revanche sur le marché des appartements la pression reste vive, avec + 1.3 % durant l'été.

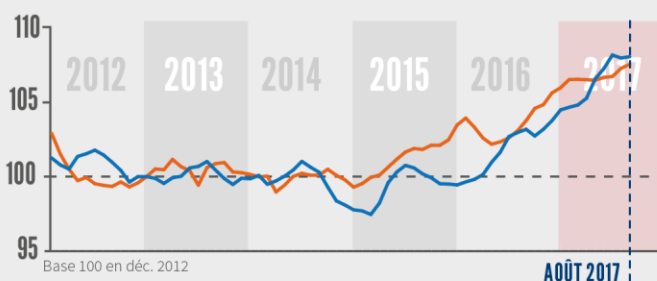
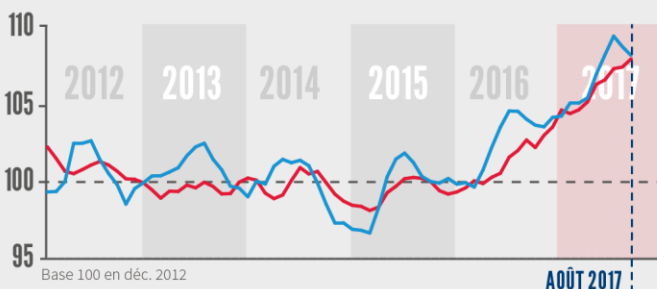
Certes, ce ralentissement devrait se poursuivre, au moins jusqu'au début de l'hiver. Cependant, comme la pression de la demande sur les prix n'a fait que se renforcer depuis plus d'un an, le rythme annuel de la hausse ne fléchit guère. Il intègre encore le rebond des prix constaté durant l'été 2016. Et donc, les prix des logements anciens augmentent toujours rapidement : en août, les prix signés étaient en progression de 4.5 % sur un an, contre + 1.9 % il y a un an, à la même époque. Et la hausse est toujours plus forte pour les appartements (+ 4.7 %) que pour les maisons (+ 4.3 %).

HAUSSE DES PRIX DU NEUF
TOUJOURS SOUTENUE

Après un printemps plutôt calme, les tensions sur les prix des logements neufs se sont renforcées dès le début de l'été, comme chaque année à la même époque. Au cours des 3 derniers mois, les prix ont augmenté de 0.8 % en août, à un rythme cependant moins soutenu qu'il y a un an. Les prix des maisons augmentent toujours le plus rapidement (+ 1.2 % en août), alors que les tensions sont moins marquées sur le marché des appartements (+ 0.6 % en août).

Néanmoins, comme la pression sur les prix est maintenant moins vive qu'il y a un an, le rythme de la hausse se stabilise : avec + 3.4 % en août, comme en juillet d'ailleurs (contre + 2.2 %, il y a un an). Cependant, pour le quatrième mois consécutif la hausse dépasse les 3 %.

INDICE DES PRIX SIGNÉS

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

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	3 294 €	+4,3 %	+6,8 %
Alsace	HAUT-RHIN	Mulhouse	1 613 €	+4,0 %	+1,7 %
Aquitaine	GIROUDE	Bordeaux	4 266 €	+12,8 %	+13,4 %
Auvergne	PUY-DE-DÔME	Clermont-Fd	2 130 €	+2,4 %	+3,1 %
Basse-Normandie	CALVADOS	Caen	2 311 €	+3,5 %	+5,3 %
Bourgogne	CÔTE-D'OR	Dijon	2 368 €	+4,7 %	+4,2 %
Bretagne	FINISTÈRE	Brest	1 894 €	+4,3 %	+6,4 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	Rennes	3 012 €	+1,7 %	+1,6 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	Tours	2 704 €	+0,3 %	+11,5 %
Centre	LOIRET	Orléans	2 105 €	-1,5 %	-3,9 %
Champagne-Ardenne	MARNE	Reims	2 337 €	+0,2 %	+2,3 %
Franche-Comté	DOUBS	Besançon	2 119 €	+11,4 %	+15,0 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Le Havre	1 955 €	-2,4 %	-2,6 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Rouen	2 264 €	-3,6 %	-4,2 %
Île-de-France	PARIS	PARIS	9 039 €	+7,3 %	+7,5 %
Languedoc-Roussillon	GARD	Nîmes	2 196 €	-1,4 %	+13,4 %
Languedoc-Roussillon	HÉRAULT	Montpellier	2 936 €	+5,2 %	+5,2 %
Languedoc-Roussillon	PYRÉNÉES-ORIENTALES	Perpignan	1 527 €	-5,2 %	-6,7 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	Limoges	1 529 €	-7,0 %	-2,9 %
Lorraine	MOSELLE	Metz	2 126 €	-3,1 %	-1,2 %
Midi-Pyrénées	HAUTE-GARONNE	Toulouse	2 969 €	+4,0 %	+3,8 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	Lille	3 065 €	+5,1 %	+5,6 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	Nantes	3 236 €	+3,1 %	+5,8 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	Angers	2 028 €	+0,8 %	-5,7 %
Pays de la Loire	SARTHE	Le Mans	1 987 €	+11,8 %	+14,6 %
Picardie	SOMME	Amiens	2 325 €	+2,9 %	+6,2 %
PACA	ALPES-MARITIME	Nice	4 090 €	+3,2 %	+2,4 %
PACA	BOUCHES-DU-RHÔNE	Aix-en-Pce	4 112 €	+3,4 %	+2,9 %
PACA	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARSEILLE	2 803 €	+2,1 %	+2,8 %
PACA	VAR	Toulon	2 384 €	-0,8 %	+0,4 %
Rhône-Alpes	ISÈRE	Grenoble	2 492 €	+0,8 %	-0,5 %
Rhône-Alpes	LOIRE	St-Étienne	1 343 €	-0,2 %	-7,2 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	LYON	4 228 €	+7,2 %	+7,6 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	Villeurbanne	2 934 €	+3,3 %	+2,1 %

ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

HAUSSE RAPIDE DES PRIX DANS LA PLUPART DES GRANDES VILLES

La hausse des prix des appartements anciens se renforce depuis le début de l'été dans la plupart des villes de plus de 100 000 habitants. Et en août, les prix augmentent dans plus des ¾ des grandes villes. La solvabilité de la demande en est presque partout affectée.

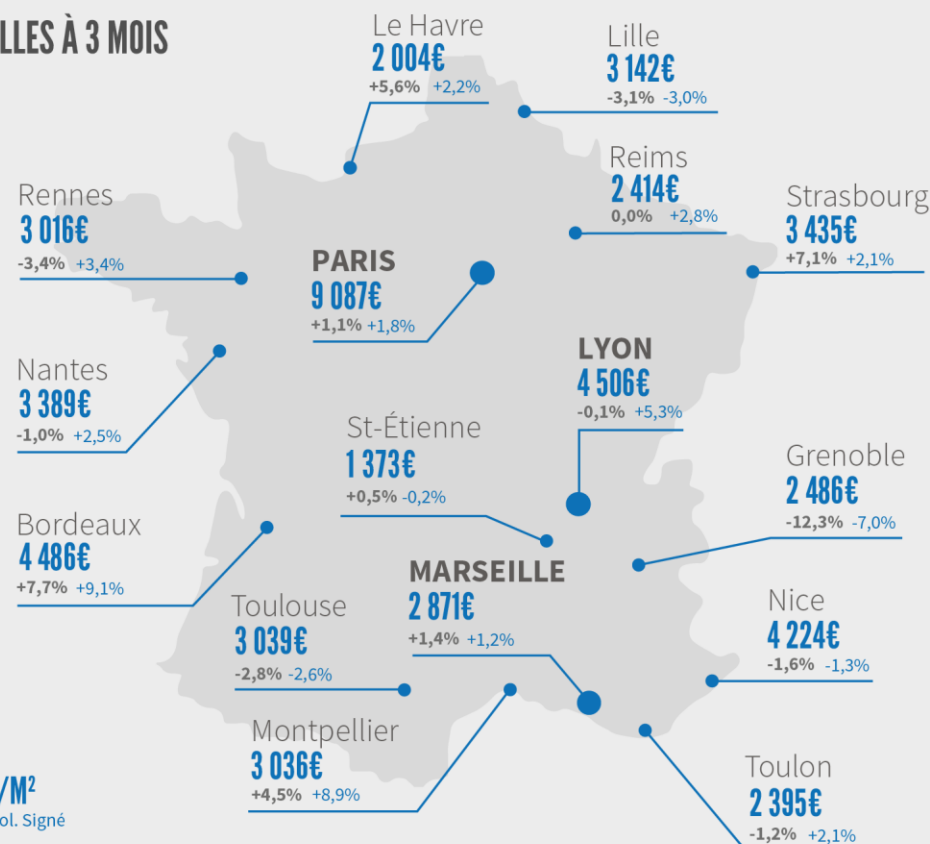
La hausse des prix est toujours très rapide (au moins 10 % sur un an) à Besançon, à Bordeaux, au Mans, à Nîmes ou à Tours. Elle est forte (de 6 à 8 % sur un an) à Amiens, à Brest, à Lyon et à

Strasbourg. Et de l'ordre de 5 % à Caen, à Lille, à Montpellier et à Nantes.

A Paris, la progression des prix est maintenant de 7.5 % sur an. Les prix dépassent les 10 000 €/m² dans 7 arrondissements. Et les hausses de prix sont de 8 % et plus dans 8 arrondissements !

Mais dans de nombreuses villes, le marché ne s'est pas ressaisi et les prix reculent, parfois rapidement : avec par exemple des baisses de plus de 4 % sur un an à Angers, à Perpignan, à Rouen ou à Saint-Etienne.

DANS 16 VILLES À 3 MOIS



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

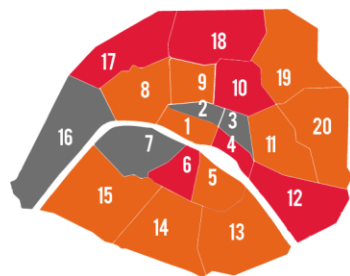
ANCIEN LES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

LÉGENDE

Évolution du prix 1 an signé


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

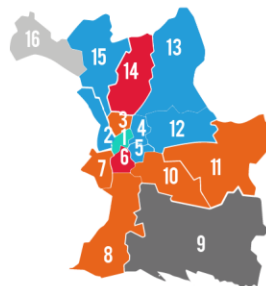
PARIS



GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
9 087€	
Affiché	Signé
+1,1%	+1,8%
À 1 AN	
9 039€	
Affiché	Signé
+7,3%	+7,5%

1 9 362 €	+9,7 %	+7,8%
2 9 402 €	+3,8 %	+2,6%
3 10 580 €	+4,9 %	+4,2%
4 11 245 €	+13,7 %	+15,0%
5 10 544 €	+7,0 %	+6,9%
6 13 127 €	+11,5 %	+9,5%
7 11 908 €	+2,2 %	+2,3%
8 10 667 €	+10,6 %	+7,2%
9 9 224 €	+7,1 %	+8,9%
10 8 316 €	+8,7 %	+9,7%
11 8 361 €	+4,5 %	+6,2%
12 8 268 €	+9,1 %	+10,1%
13 7 629 €	+5,1 %	+6,0%
14 8 989 €	+5,8 %	+5,7%
15 8 836 €	+7,4 %	+6,2%
16 10 495 €	+5,6 %	+4,7%
17 9 359 €	+8,9 %	+9,2%
18 8 163 €	+8,9 %	+11,2%
19 7 109 €	+4,9 %	+5,9%
20 7 156 €	+8,3 %	+8,2%

MARSEILLE



GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
2 871€	
Affiché	Signé
+1,4%	+1,2%
À 1 AN	
2 803€	
Affiché	Signé
+2,1%	+2,8%

1 2 561 €	0,0 %	+0,6%
2 2 713 €	-5,3 %	-2,7%
3 1 530 €	+3,0 %	+5,1%
4 2 433 €	-6,8 %	-4,0%
5 2 759 €	-2,9 %	-3,8%
6 3 219 €	+8,9 %	+11,2%
7 3 943 €	+9,3 %	+8,1%
8 3 803 €	+8,2 %	+6,0%
9 2 721 €	-1,9 %	+1,2%
10 2 280 €	+5,3 %	+7,7%
11 3 048 €	+3,6 %	+7,8%
12 2 904 €	-0,7 %	-1,6%
13 2 080 €	-2,9 %	-3,7%
14 1 499 €	+13,5 %	+12,4%
15 1 465 €	-8,4 %	-4,6%
16 2 749 €	NC	NC

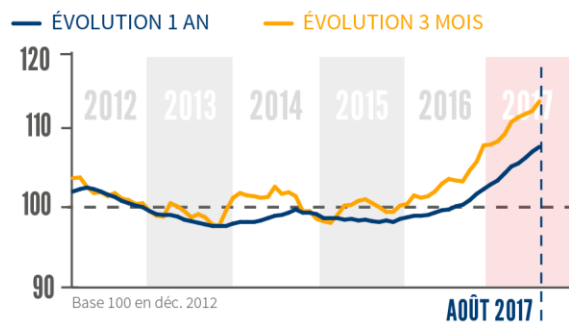
LYON



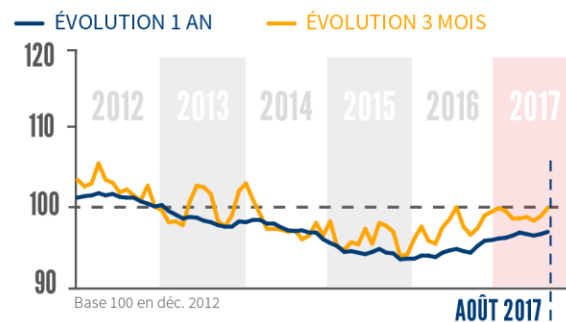
GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
4 506€	
Affiché	Signé
-0,1%	+5,3%
À 1 AN	
4 228€	
Affiché	Signé
+7,2%	+7,6%

1 4 533 €	+12,1 %	+12,1%
2 5 350 €	+6,8 %	+6,1%
3 4 285 €	+11,7 %	+11,1%
4 4 140 €	-1,4 %	+1,5%
5 3 571 €	+4,1 %	+4,0%
6 5 363 €	+10,8 %	+11,5%
7 3 885 €	+6,3 %	+9,0%
8 3 373 €	+4,2 %	+4,5%
9 3 075 €	+2,0 %	+2,3%

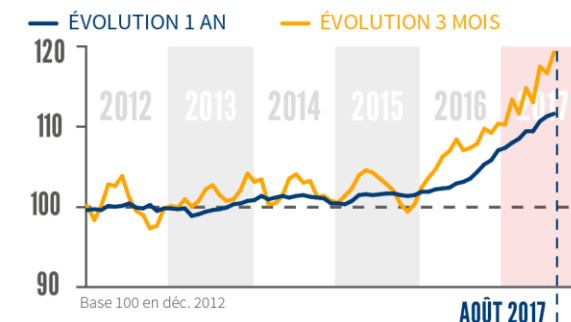
Indice des prix signés des appartements dans l'ancien



Indice des prix signés des appartements dans l'ancien



Indice des prix signés des appartements dans l'ancien



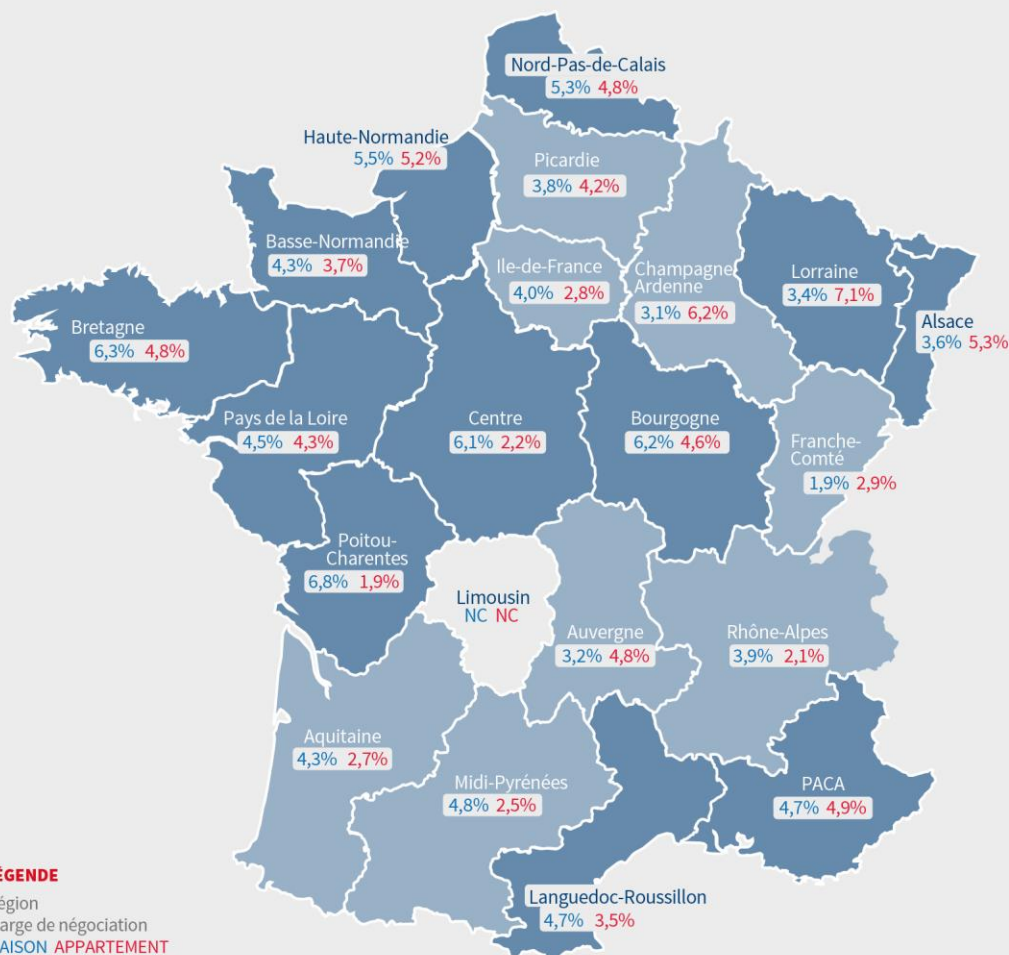
ANCIEN LA MARGE DE NÉGOCIATION

ENSEMBLE DE LA FRANCE,
TOUS BIENS CONFONDUS**3,8%**

MAISON

4,6%

APPARTEMENT

3,1%

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 août, France entière, la marge de négociation s'est établie à 3.8 %, en moyenne : 3.1 % pour les appartements et 4.6 % pour les maisons.

Les marges reculent toujours. Sur le marché des appartements, leur diminution se poursuit pour maintenant les conduire à 25 % sous leur moyenne de longue période, à un niveau jamais observé jusqu'alors. Sur le marché des

maisons, elles reculent rapidement depuis la fin du printemps, pour maintenant s'établir à leur plus bas niveau depuis 2012.

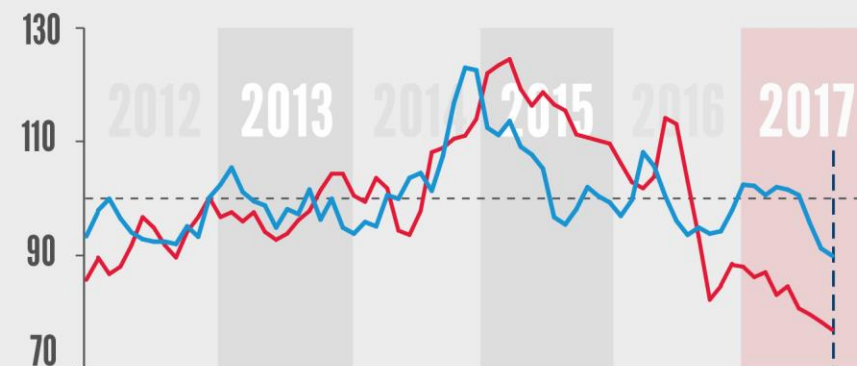
Dans toutes les régions, la hausse des prix signés constatée depuis plus d'un an s'accompagne de cette réduction des marges. Les vendeurs n'ont donc plus besoin de faire preuve de modération lorsqu'ils proposent de nouvelles affaires, la réalisation des ventes s'effectuant la plupart du temps sans révision des 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



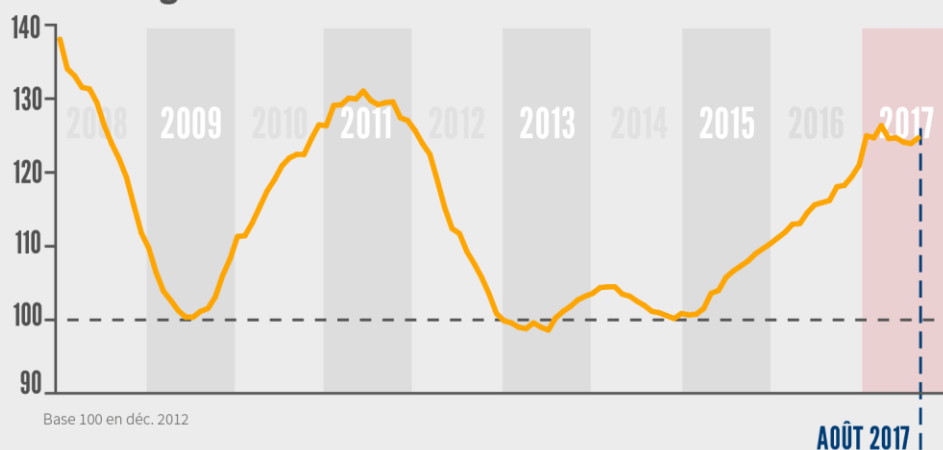
Base 100 en déc. 2012

AOÛT 2017 !

ANCIEN LE VOLUME DE TRANSACTIONS

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

Niveau annuel glissant



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

RECU HABITUEL DES VENTES EN AOÛT

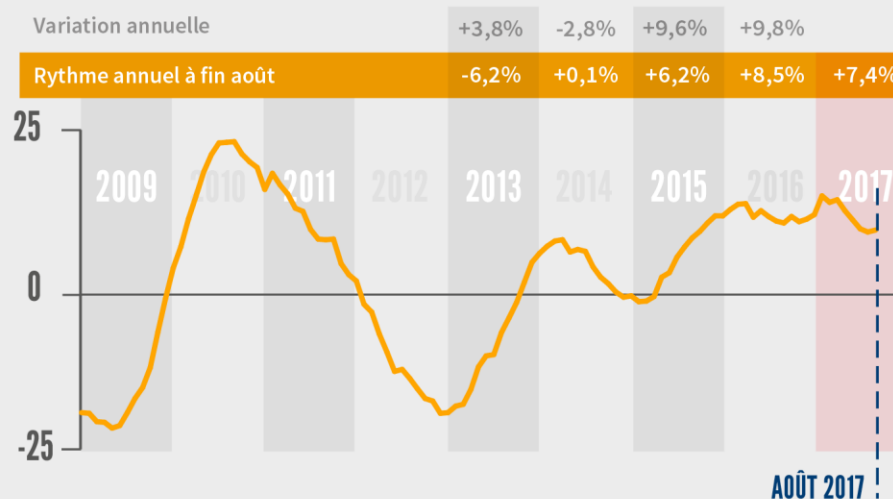
Comme chaque année, les ventes de logements anciens n'ont pas fait montre d'un grand dynamisme durant le mois d'août : elles ont reculé de près de 20 % par rapport à juillet. **Le marché a donc connu sa pause estivale habituelle.** Mais le recul d'activité a été moins prononcé que les années précédentes : depuis le début des années 2010, le repli du mois d'août est compris entre 25 et 30 %.

Pour autant, la demande qui est affaiblie par la hausse des prix des logements ne s'est pas vraiment ressaisie. D'ailleurs durant l'été, la production des crédits immobiliers destinés à l'ancien a encore reculé.

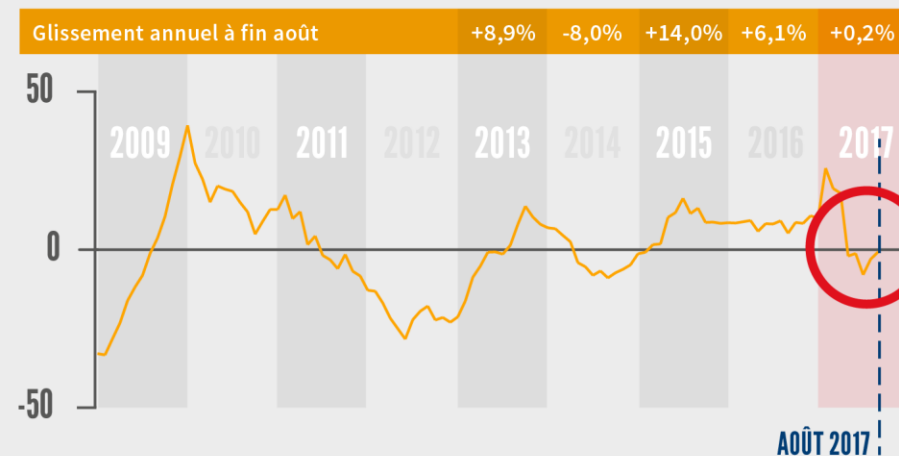
Néanmoins, compte tenu de l'activité constatée jusqu'en avril, le rythme de progression des ventes mesuré en année glissante s'établit à + 7.4 % en août, à un rythme stabilisé depuis la fin du printemps.

VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (en %)

Niveau annuel glissant



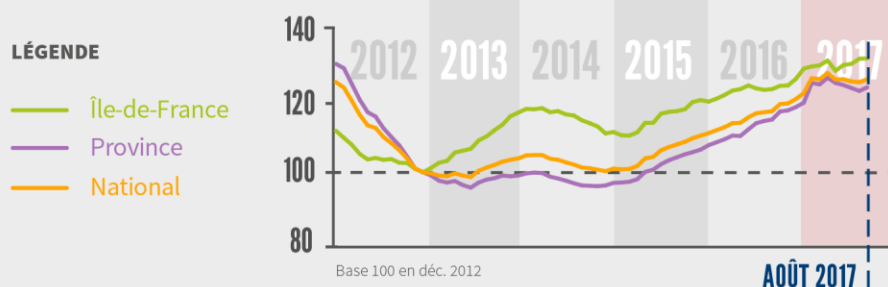
Niveau trimestriel glissant



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

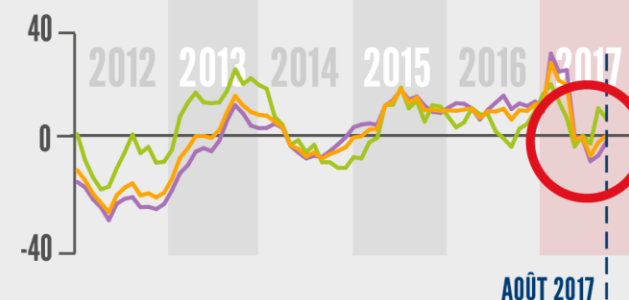
INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ Niveau annuel glissant

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



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

Glissement annuel à fin août IDF	+16,6%	-9,3%	+12,9%	-3,7%	+6,6%
Glissement annuel à fin août Province	+6,0%	-7,4%	+14,4%	+9,9%	-2,1%



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

DÉVELOPPEMENT INÉGAL ENTRE LES RÉGIONS

Depuis plusieurs mois déjà, les ventes de logements anciens reculent rapidement en Champagne-Ardenne et dans le Limousin (au moins 10 % sur un an) : confrontée à un

environnement économique peu favorable, la demande ne réussit pas à se ressaisir. Dans d'autres régions, la demande a été fragilisée par la hausse des prix (Auvergne, Bourgogne, Bretagne, Centre, Franche-Comté, Haute Normandie et Lorraine), alors que déjà sa

solvabilité n'était pas toujours excellente.

Mais dans d'autres régions (Aquitaine, PACA, Pays de la Loire et Poitou-Charentes), les ventes progressent encore rapidement (au moins 10 % sur un an), en dépit de (fortes) tensions sur les prix.

Ailleurs, les ventes augmentent toujours au rythme de l'ensemble du marché (de 7 % sur un an, en moyenne).



PRIX



NÉGOCIATION



TRANSACTIONS



SeLoger

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

8

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.

- 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, Sogeprom et Theseis