

## ANCIEN

### MAISON

PRIX/M<sup>2</sup> AFFICHÉ

**2 874€**

Évol. 3 mois +3,7%

PRIX/M<sup>2</sup> SIGNÉ

**2 814€**

Évol. 3 mois +1,7%

Évol. 1 an -1,7%

### APPARTEMENT

PRIX/M<sup>2</sup> AFFICHÉ

**3 489€**

Évol. 3 mois -0,3%

PRIX/M<sup>2</sup> SIGNÉ

**3 431€**

Évol. 3 mois 0%

Évol. 1 an -0,7%

## NEUF

### MAISON

PRIX/M<sup>2</sup> SIGNÉ

**2 230€**

Évol. 3 mois 0%

Évol. 1 an -0,3%

### APPARTEMENT

PRIX/M<sup>2</sup> SIGNÉ

**4 451€**

Évol. 3 mois +1,7%

Évol. 1 an -0,3%



## 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

### UNE PRESSION SUR LES PRIX DE L'ANCIEN RENFORCÉE

Les prix affichés en mars confirment la tendance qui se dessine depuis le début de l'année : ils étaient en progression de 1.2 % au cours des 3 derniers mois. **Avec l'arrivée du printemps, le marché se réveille un peu plus et les prix se ressaisissent** : ainsi sur 3 mois, les prix signés se sont stabilisés pour les appartements (contre - 1.5 % en mars 2014) et ceux des maisons ont augmenté de 1.7 % (contre + 1.2 % en mars 2014).

Dans les prochains mois, sur un marché dont l'activité se relève, **la (lente) remontée des prix devrait se confirmer : d'autant qu'avec le rebond saisonnier estival, la pression de la demande devrait se renforcer sur les prix.** En dépit des conditions de crédit, elle reste néanmoins encore contenue, en réponse aux inquiétudes qui entourent toujours les évolutions du marché de l'emploi.

Et sur un an, après une année 2014 affectée par le décrochage des prix constaté à l'automne, le rythme annuel d'évolution des prix est toujours de - 1.1 % (contre - 0.5 % en mars 2014) : avec - 0.7 % pour les appartements et - 1.7 % pour les maisons.

### LES PRIX DU NEUF PROGRESSENT MAINTENANT

Les prix progressent maintenant, au-delà de l'habituelle embellie saisonnière. En mars, les prix signés étaient ainsi de 1.3 % au-dessus de leur niveau de décembre 2014, dépassant maintenant de 1.2 % leur niveau d'il y a un an.

Les prix des appartements augmentent toujours plus rapidement : ils ont cru de 1.7 % au cours des 3 derniers mois, s'établissant en mars à un niveau supérieur de 1.3 % à celui de 2014, à la même époque.

Et les prix des maisons sont maintenant stabilisés, sur 3 mois : ils se situent même à 0.7 % au-dessus de leur niveau de mars 2014.

Dans les prochains mois, les prix du neuf vont continuer à se tendre. **Et en dépit d'une année 2014 qui n'avait pas été bonne, les prix du neuf n'affichent plus que des rythmes annuels d'évolution légèrement négatifs** : - 0.3 % pour les appartements et pour les maisons.

## INDICE DES PRIX SIGNÉS

Selon l'ancienneté du bien

— ANCIEN — NEUF



Selon le type de biens

— MAISON — APPARTEMENT



## ANCIEN LES PRIX DES APPARTEMENTS

### DANS 34 VILLES À 12 MOIS

			Prix m² signé	Évolution prix affiché	Évolution prix signé
Alsace	BAS-RHIN	Strasbourg	2 910 €	-7,4%	-5,6%
Alsace	HAUT-RHIN	Mulhouse	1 462 €	-4,1%	-4,7%
Aquitaine	GIRONDE	Bordeaux	3 324 €	+2,8%	+1,3%
Auvergne	PUY-DE-DÔME	Clermont-Fd.	1 911 €	-10,3%	-9,2%
Basse-Normandie	CALVADOS	Caen	2 215 €	-3,4%	-2,3%
Bourgogne	CÔTE-D'OR	Dijon	2 269 €	-0,4%	-0,3%
Bretagne	FINISTÈRE	Brest	1 593 €	-5,4%	-4,8%
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	Rennes	2 759 €	+4,3%	+3,7%
Centre	INDRE-ET-LOIRE	Tours	2 356 €	-0,3%	-1,5%
Centre	LOIRET	Orléans	2 097 €	-0,7%	-3,5%
Champagne-Ardenne	MARNE	Reims	2 201 €	-1,5%	-1,5%
Franche-Comte	DOUBS	Besançon	1 929 €	-2,1%	-1,5%
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Le Havre	2 072 €	-4,1%	-4,1%
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Rouen	2 334 €	-2,9%	-4,3%
Ile-de-France	PARIS	<b>PARIS</b>	<b>8 388 €</b>	-0,1%	+0,8%
Languedoc-Roussillon	GARD	Nîmes	1 731 €	-22,5%	-18,1%
Languedoc-Roussillon	HÉRAULT	Montpellier	2 901 €	-0,5%	+0,4%
Languedoc-Roussillon	PYRÉNÉES-ORIENTALES	Perpignan	1 787 €	+11,5%	+14,9%
Limousin	HAUTE-VIENNE	Limoges	1 409 €	-9,9%	-7,4%
Lorraine	MOSELLE	Metz	2 030 €	+2,1%	+2,2%
Midi-Pyrenees	HAURE-GARONNE	Toulouse	2 719 €	-0,9%	-0,7%
Nord-Pas-de-Calais	NORD	Lille	2 937 €	+2,7%	+2,2%
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	Nantes	2 898 €	-3,5%	-3,6%
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	Angers	2 075 €	-4,3%	-2,3%
Pays de la Loire	SARTHE	Le Mans	1 571 €	-9,8%	-8,6%
Picardie	SOMME	Amiens	2 205 €	-3,7%	-6,5%
P.A.C.A.	ALPES-MARITIME	Nice	3 912 €	-1,7%	-0,8%
P.A.C.A.	BOUCHES-DU-RHÔNE	Aix-en-Pce	3 843 €	+0,1%	+2,2%
P.A.C.A.	BOUCHES-DU-RHÔNE	<b>MARSEILLE</b>	<b>2 802 €</b>	-4,2%	-4,1%
P.A.C.A.	VAR	Toulon	2 689 €	-2,6%	-2,9%
Rhone-Alpes	ISÈRE	Grenoble	2 604 €	-1,6%	-2,2%
Rhone-Alpes	LOIRE	St.-Étienne	1 278 €	-12,0%	-10,0%
Rhone-Alpes	RHÔNE	<b>LYON</b>	<b>3 848 €</b>	-0,5%	-0,3%
Rhone-Alpes	RHÔNE	Villeurbanne	2 899 €	-2,8%	-0,4%

## “ L'ANALYSE DES DERNIÈRES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS

### Évolution des prix dans le détail des villes

#### DES PRIX PLUS SOUVENT ORIENTÉS À LA HAUSSE

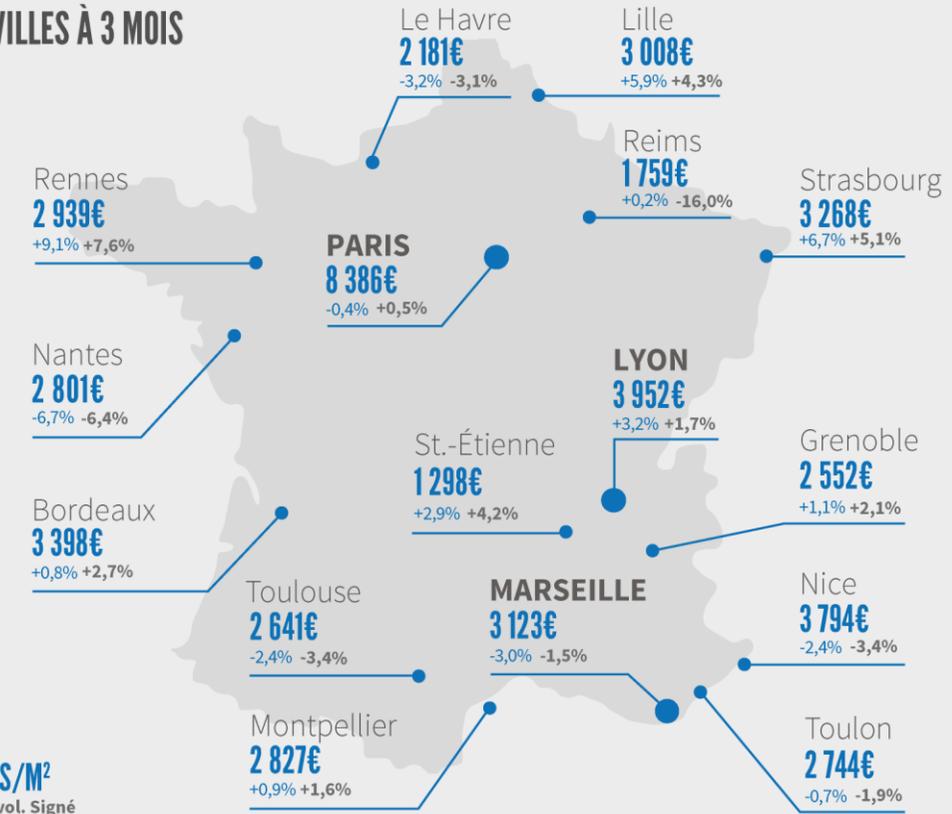
Dans près de 60 % des villes de plus de 150 000 habitants, la hausse des prix des appartements anciens s'est poursuivie au cours des 3 derniers mois. **La hausse reste d'ailleurs soutenue (4 % et plus) sur Lille, Rennes, Saint Etienne et Strasbourg.** Cette évolution qui s'est amorcée durant l'hiver, s'appuie maintenant sur l'accélération de la reprise d'activité qui s'amplifie depuis le début de l'année.

Néanmoins, si sur Lyon et Paris la hausse des prix des appartements se renforce, **le marché rechute sur Marseille**, confirmant que l'embellie de la fin 2014 est bien oubliée.

Et si dans la plupart des villes de Province la baisse des prix continue à ralentir, **la tendance récessive des prix est souvent puissante, la reprise n'étant pas encore suffisante pour corriger les évolutions constatées en 2014.**

Le recul reste ainsi rapide sur Amiens, Clermont Ferrand, Le Mans, Limoges ou Nîmes, par exemple : avec des baisses de 5 % et plus sur un an.

### DANS 16 VILLES À 3 MOIS



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

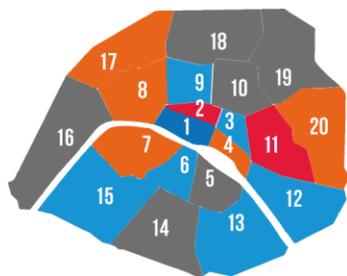
## ANCIEN LES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

### LÉGENDE

Évolution du prix 12 mois signé



### PARIS



GLOBAL VILLE

**8 388€**

-0,1%

+0,8%

### MARSEILLE



GLOBAL VILLE

**2 802€**

-4,2%

-4,1%

### LYON



GLOBAL VILLE

**3 848€**

-0,5%

-0,3%

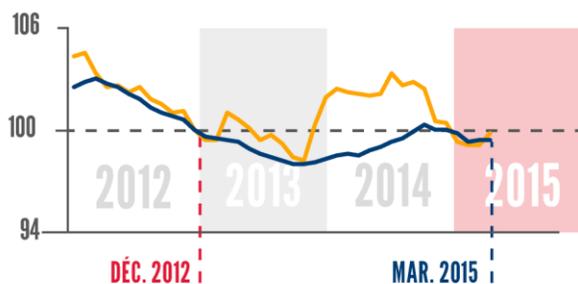
1	9 682 €	-9,6%	-7,0%
2	9 114 €	+9,7%	+8,2%
3	9 664 €	-2,2%	-1,9%
4	10 327 €	+1,0%	+2,3%
5	10 300 €	-2,5%	-0,3%
6	11 214 €	-4,7%	-2,5%
7	11 108 €	+2,9%	+3,9%
8	9 742 €	+1,6%	+3,2%
9	8 340 €	-2,5%	-1,1%
10	7 042 €	-1,0%	-0,1%
11	7 817 €	+7,6%	+7,7%
12	7 609 €	-2,7%	-1,7%
13	7 100 €	-1,2%	-1,0%
14	8 053 €	-1,7%	-0,2%
15	8 176 €	-2,3%	-1,4%
16	9 763 €	-1,0%	-0,3%
17	8 810 €	+1,0%	+1,7%
18	7 240 €	-0,5%	+0,6%
19	6 217 €	-0,8%	+0,9%
20	6 399 €	+1,3%	+2,8%

1	2 484 €	-8,3%	-9,4%
2	2 661 €	-8,0%	-5,3%
3	1 710 €	+0,5%	+8,2%
4	2 366 €	-5,0%	-7,3%
5	2 493 €	-1,2%	-0,7%
6	3 207 €	+2,1%	+2,2%
7	3 457 €	-7,9%	-7,8%
8	3 820 €	-7,0%	-6,4%
9	2 646 €	-4,9%	-0,8%
10	2 503 €	-3,5%	-6,0%
11	2 404 €	-0,3%	-7,6%
12	2 859 €	-5,6%	-3,3%
13	2 361 €	-6,0%	-7,2%
14	1 683 €	-0,4%	+2,7%
15	1 517 €	+0,3%	-0,3%
16	2 868 €	+38,4%	+34,3%

1	4 178 €	-3,8%	-1,3%
2	4 790 €	+4,4%	+3,0%
3	3 746 €	+1,8%	+1,1%
4	4 014 €	+1,9%	+1,1%
5	3 670 €	-1,8%	-0,5%
6	4 717 €	+2,6%	+0,5%
7	3 326 €	-1,8%	-2,5%
8	2 919 €	-0,3%	-3,1%
9	2 957 €	-2,9%	-1,0%

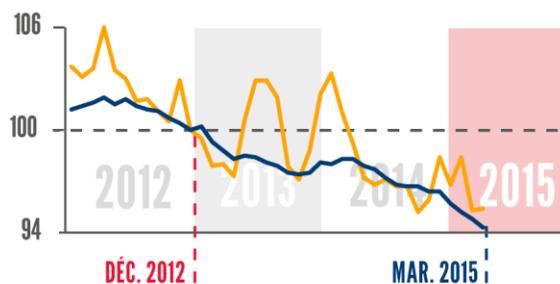
### Indice des prix signés des appartements dans l'ancien

— ÉVOLUTION 12 MOIS — ÉVOLUTION 3 MOIS



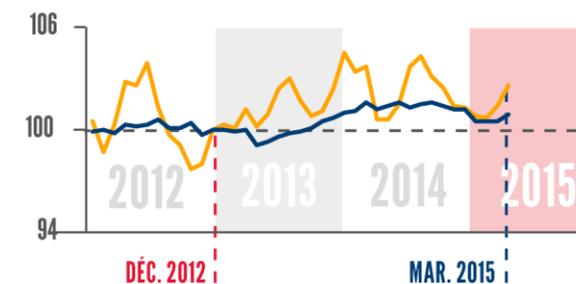
### Indice des prix signés des appartements dans l'ancien

— ÉVOLUTION 12 MOIS — ÉVOLUTION 3 MOIS



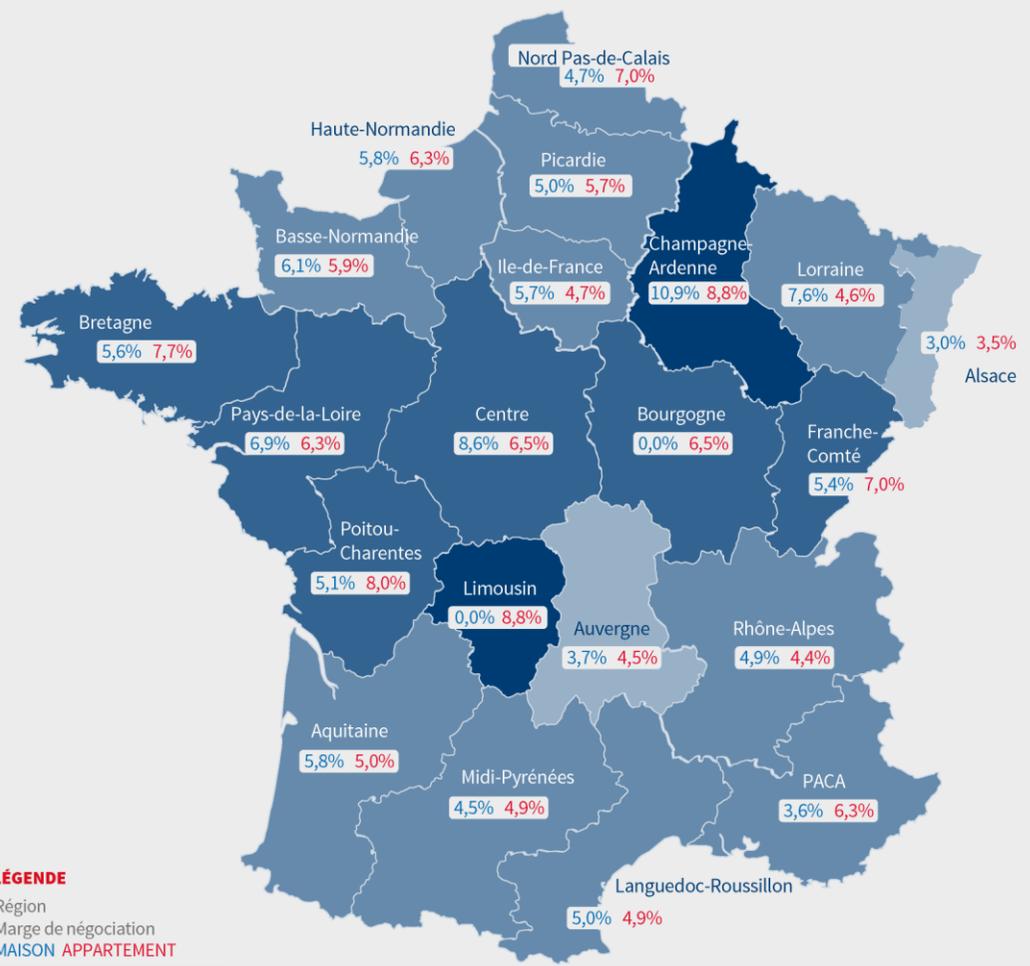
### Indice des prix signés des appartements dans l'ancien

— ÉVOLUTION 12 MOIS — ÉVOLUTION 3 MOIS



## ANCIEN LA MARGE DE NÉGOCIATION

ENSEMBLE DE LA FRANCE, TOUS BIEN CONFONDUS **5,4%** | MAISON **5,6%** | APPARTEMENT **5,2%**



**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

### L'ANALYSE DES DERNIÈRES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS

#### Évolution de la marge de négociation

##### DES MARGES FAVORABLES À LA DEMANDE

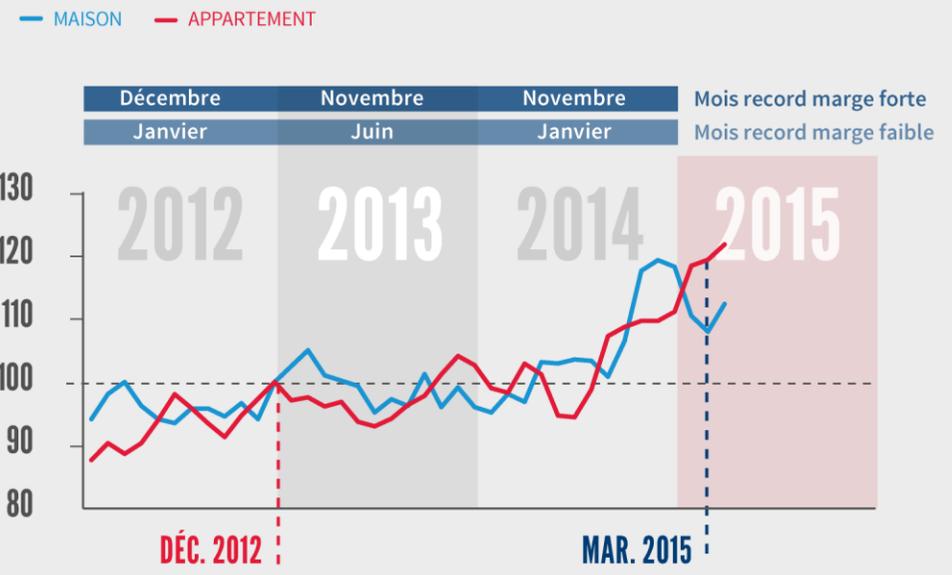
En moyenne France entière, la marge de négociation s'est établie à 5.4 % en mars. Elle est de 5.2 % pour les appartements et de 5.6 % pour les maisons.

Pour les appartements, la hausse est de l'ordre de 20 % ; alors que pour les maisons, les marges se sont repliées dès le début de l'année, mais affichant encore un niveau supérieur à l'habitude de l'ordre de 10 %.

Habituellement, les marges sont plus élevées à la sortie de l'hiver et elles se contractent avec le redémarrage saisonnier du marché. Mais depuis un an, leur niveau s'est relevé :

Pour les appartements, la marge est la plus forte en Bretagne, en Champagne-Ardenne, en Franche Comté, dans le Limousin, dans le Nord Pas-de-Calais et en Poitou-Charentes. Et pour les maisons, dans le Centre, en Champagne-Ardenne et en Lorraine.

#### INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION Selon le type de biens



## ANCIEN LE VOLUME DE TRANSACTIONS

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

Niveau annuel glissant



“ L'ANALYSE DES DERNIÈRES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS

### Évolution du nombre de transactions

**LA REPRISE S'ACCÉLÈRE**

**Le redressement des ventes de logements anciens s'est poursuivi au cours du mois de mars.** Et l'activité progresse maintenant à un rythme annuel (mesuré en glissement trimestriel) de 2.7 %.

**Le marché sort donc de la récession qui l'a paralysé en 2014 et d'ici l'été la reprise devrait encore s'accélérer.**

L'activité bénéficie en effet d'une nouvelle amélioration des conditions de crédit,

avec des taux d'intérêt qui sont descendus à des niveaux jamais observés par le passé.

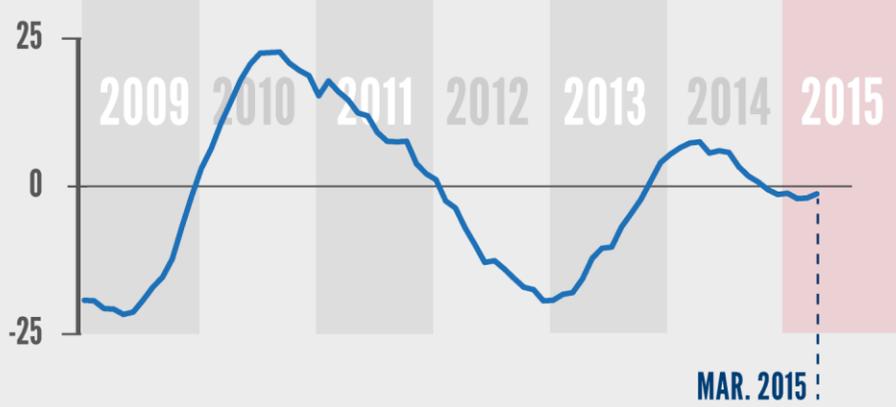
En outre, le dynamisme de l'offre de crédit ne se dément pas, permettant aux primo accédants de retrouver leur place sur le marché de l'ancien.

Aussi, compte tenu de prix dont les niveaux sont redevenus comparables à ceux d'il y a quatre ans, les conditions faites à la demande sont exceptionnelles.

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

Niveau annuel glissant

Variation annuelle	-0,5%	-20,9%	+3,8%	-2,8%	
Rythme annuel à fin mars			-17,3%	+5,9%	-2,9%



### Rythme annuel en glissement trimestriel

Glissement annuel à fin mars		-4,3%	+3,4%	+2,7%
------------------------------	--	-------	-------	-------



# 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 2008-2014 (donc sur la base de plus de 2 million 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. Elle résume l'intensité des tensions qui s'observent sur le marché.

## INDICATEUR D'ACTIVITÉ

Cet indicateur d'activité permet de rendre compte des tendances d'évolution du marché de l'ancien.

Un échantillon de 2 000 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 4 735 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 2, tous les prix sont en année glissante afin de pouvoir comparer des villes de taille différente entre elles.

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.

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

Estelle DAIRE  
[estelle.daire@elaneldelman.com](mailto:estelle.daire@elaneldelman.com)  
 01 40 89 91 23

*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 :  
 Cimm Immobilier, Crédit Foncier,  
 Crédit Logement, Crédit Mutuel, Gécina,  
 SeLoger.com, SNPI et Sogeprom.*