

N°20 - AVRIL 2016

BAROMÈTRE LPI-SELOGER DES PRIX IMMOBILIERS



Les tendances des marchés immobiliers
à fin mars 2016

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

SeLoger

EN BREF



3 277 €

PRIX DU M² SIGNÉ en France,
dans l'ancien

**Moindre pression sur les
prix de l'ancien** [ONGLET](#) [PRIX](#)

ET AUSSI...

Recul des prix du neuf



+0,5%

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

**Hausse des prix dans 73,5 %
des grandes villes**

[ONGLET](#) [PRIX](#)



4,8%

MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien, tous biens
confondus

**Des marges à leur
niveau normal**

[ONGLET](#) [NÉGOCIATION](#)



+10,1%

VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

**Une activité
soutenue**

[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	3 278 € +0,2% ↗ Évolution 3 mois Évolution 1 an	3 277 € +0,5% ↗ +1,3% ↗	3 932 € -1,3% ↘ +2,4% ↗
MAISON	2 781 € -0,2% ↘ Évolution 3 mois Évolution 1 an	2 879 € +0,8% ↗ +2,7% ↗	2 284 € -0,2% ↘ +1,9% ↗
APPART.	3 663 € +0,4% ↗ Évolution 3 mois Évolution 1 an	3 584 € +0,4% ↗ +0,7% ↗	4 674 € -1,5% ↘ +2,6% ↗

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**

MOINDRE PRESSION SUR LES PRIX DE L'ANCIEN

La pression sur les prix s'est atténuée en mars. Les vendeurs ont fait preuve de modération dans leurs propositions et les prix affichés n'ont augmenté que de 0.2 % au cours des 3 derniers mois (+ 0.4 % pour les appartements, mais - 0.2 % pour les maisons). En 2015, à la même époque, les prix affichés progressaient de 2.4 %.

Pourtant, sur un marché qui reste dynamique, la hausse des prix amorcée au printemps 2015 se poursuit. Le rythme annuel d'évolution des prix signés s'établit à + 1.3 % en mars pour l'ensemble du marché (+ 0.7 % pour les appartements et + 2.7 % pour les maisons). Il y a un an, à la même époque, les prix signés reculaient de 1.0 % (- 0.7 % pour les appartements et - 1.4 % pour les maisons). En mars, les prix des logements anciens sont ainsi supérieurs de 2.0 % à leur niveau d'il y a un an : de 1.5 % pour les appartements et de 3.1 % pour les maisons.

RECU DES PRIX DU NEUF

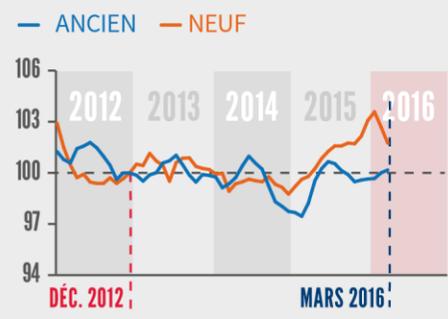
En 2015, le retournement de la courbe des prix a accompagné la reprise des ventes de maisons individuelles et des logements commercialisés par les promoteurs. L'accélération de la hausse des prix s'est poursuivie au début de 2016. Mais dès février, les tensions se sont atténuées. Et en mars, les prix ont reculé au cours des 3 derniers mois, pour la première fois depuis janvier 2015 : de 1.3 % pour l'ensemble du marché (- 1.5 % pour les appartements et - 0.2 % pour les maisons).

Cette évolution exprime la transformation d'un marché dynamisé depuis le début de l'année par les améliorations du PTZ : la primo accession dans le secteur de la maison individuelle tire le marché. Le recul des prix illustre cela.

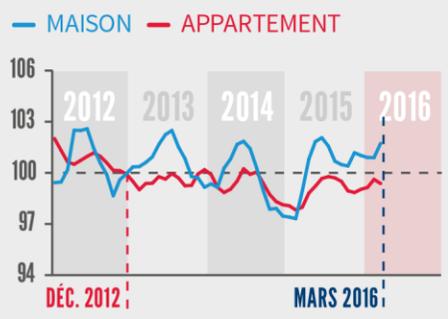
Néanmoins sur un an, les prix restent orientés à la hausse : + 2.4 % pour l'ensemble du marché (+ 2.6 % sur les appartements et + 1.9 % sur les maisons). Et les prix du neuf se situent maintenant à 2.0 % au-dessus de leur niveau d'il y a un an (1.7 % pour les appartements et 3.3 % pour les maisons).

INDICE DES PRIX SIGNÉS

Selon l'ancienneté du bien



Selon le type de biens



ANCIEN LES PRIX DES APPARTEMENTS

DANS 34 VILLES À 1 AN

			Prix m² signé	Évolution prix affiché	Évolution prix signé
Alsace	BAS-RHIN	Strasbourg	3 031 €	+5,0%	+4,2%
Alsace	HAUT-RHIN	Mulhouse	1 527 €	+5,0%	-4,8%
Aquitaine	GIRONDE	Bordeaux	3 500 €	+6,2%	+5,4%
Auvergne	PUY-DE-DÔME	Clermont-Fd	2 043 €	+5,5%	+2,9%
Basse-Normandie	CALVADOS	Caen	2 237 €	-1,5%	+2,5%
Bourgogne	CÔTE-D'OR	Dijon	2 385 €	-1,5%	+0,6%
Bretagne	FINISTÈRE	Brest	1 556 €	-3,0%	-6,1%
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	Rennes	2 905 €	-0,4%	+0,6%
Centre	INDRE-ET-LOIRE	Tours	2 377 €	-3,2%	-7,6%
Centre	LOIRET	Orléans	2 184 €	+1,2%	+4,7%
Champagne-Ardenne	MARNE	Reims	2 395 €	+5,0%	+2,5%
Franche-Comté	DOUBS	Besançon	1 891 €	-3,1%	-2,6%
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Le Havre	2 054 €	+4,4%	+4,9%
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Rouen	2 392 €	-1,3%	+1,2%
Île-de-France	PARIS	PARIS	8 551 €	-0,3%	+0,2%
Languedoc-Roussillon	GARD	Nîmes	1 818 €	+19,3%	+17,2%
Languedoc-Roussillon	HÉRAULT	Montpellier	2 742 €	+0,8%	+1,1%
Languedoc-Roussillon	PYRÉNÉES-ORIENTALES	Perpignan	1 673 €	-5,9%	-10,5%
Limousin	HAUTE-VIENNE	Limoges	1 471 €	+10,1%	+12,3%
Lorraine	MOSELLE	Metz	1 977 €	-1,8%	-1,6%
Midi-Pyrénées	HAUTE-GARONNE	Toulouse	2 976 €	+2,7%	+3,3%
Nord-Pas-de-Calais	NORD	Lille	2 852 €	-2,3%	-1,7%
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	Nantes	3 010 €	+2,0%	+2,5%
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	Angers	2 054 €	+0,1%	-0,7%
Pays de la Loire	SARTHE	Le Mans	1 580 €	-4,5%	+0,2%
Picardie	SOMME	Amiens	2 066 €	+0,6%	-3,0%
PACA	ALPES-MARITIME	Nice	3 801 €	+0,3%	-0,5%
PACA	BOUCHES-DU-RHÔNE	Aix-en-Pce	3 856 €	+1,4%	+2,1%
PACA	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARSEILLE	2 653 €	0,0%	-0,6%
PACA	VAR	Toulon	2 465 €	-5,1%	-5,5%
Rhône-Alpes	ISÈRE	Grenoble	2 541 €	-2,9%	-2,8%
Rhône-Alpes	LOIRE	St-Étienne	1 372 €	+5,7%	+13,9%
Rhône-Alpes	RHÔNE	LYON	3 883 €	+0,8%	+1,6%
Rhône-Alpes	RHÔNE	Villeurbanne	3 044 €	+5,1%	+4,2%

ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

HAUSSE DES PRIX DANS 73.5 % DES GRANDES VILLES

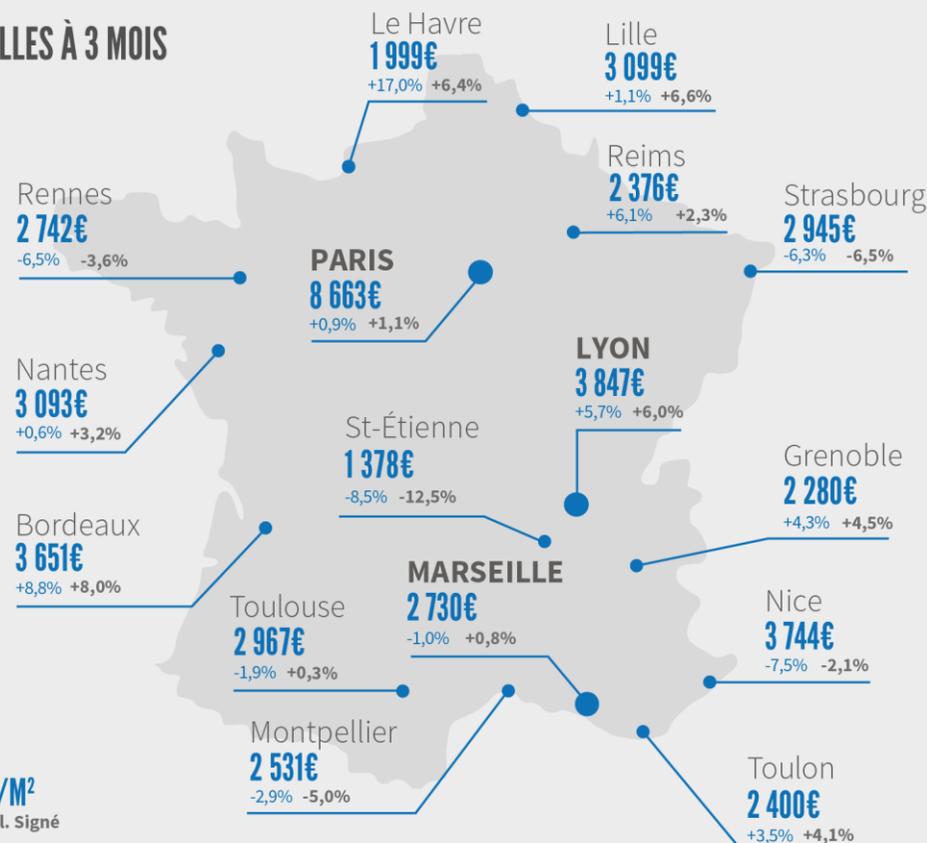
La pression sur les prix se renforce habituellement à partir d'avril, lorsque la demande s'est redressée et commence à réaliser ses projets de mobilité résidentielle. Pourtant, depuis le début de l'année, la hausse des prix se diffuse de plus en plus largement sur l'ensemble du territoire. **En mars, la hausse des prix signés sur 12 mois, voire au cours des 3 derniers mois, s'observe dans 73.5 % des villes de plus de 100 000 habitants. A la fin de l'année 2015, cette même proportion était de 61.8 %.**

Dans des grandes métropoles telles Bordeaux, Lyon ou Nantes, les prix des appartements anciens augmentent toujours rapidement et leur progression s'est récemment accélérée.

En revanche, la baisse des prix reste soutenue sur Mulhouse, Perpignan ou Tours.

Dans d'autres villes, les tendances des prix restent incertaines, comme sur Angers, Marseille ou Nice, mais sans réelles perspectives d'amélioration à court terme. Alors que sur Lille ou Grenoble, les prix devraient prochainement se stabiliser.

DANS 16 VILLES À 3 MOIS



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

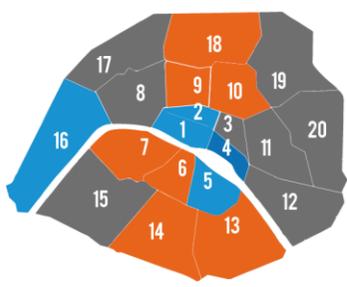


ANCIEN LES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

LÉGENDE



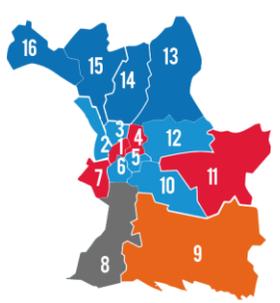
PARIS



GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
8 663 €	
Affiché +0,9%	Signé +1,1%
À 1 AN	
8 551 €	
Affiché -0,3%	Signé +0,2%

1 8 795 € -4,2%	11 8 173 € -1,3%
2 8 772 € -1,5%	12 7 552 € -1,2%
3 9 139 € -1,4%	13 7 250 € -1,0%
4 9 264 € -9,7%	14 8 232 € +1,8%
5 9 717 € -3,5%	15 8 242 € +0,4%
6 11 485 € +3,7%	16 9 791 € -1,5%
7 11 315 € +1,0%	17 8 653 € -0,7%
8 10 183 € -0,1%	18 6 908 € +1,1%
9 8 543 € -0,7%	19 6 383 € +0,3%
10 7 419 € +3,8%	20 6 321 € -1,1%

MARSEILLE



GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
2 730 €	
Affiché -7,5%	Signé -2,1%
À 1 AN	
2 653 €	
Affiché 0,0%	Signé -0,6%

1 2 470 € +5,4%	9 2 664 € +3,2%
2 3 307 € -3,6%	10 2 157 € -0,4%
3 1 630 € -5,7%	11 2 651 € -5,5%
4 2 376 € +3,3%	12 2 901 € -1,7%
5 2 573 € +1,4%	13 2 194 € -5,6%
6 2 892 € -6,2%	14 1 440 € -8,6%
7 3 561 € +7,3%	15 1 407 € -6,3%
8 3 525 € +2,8%	16 2 467 € -1,9%

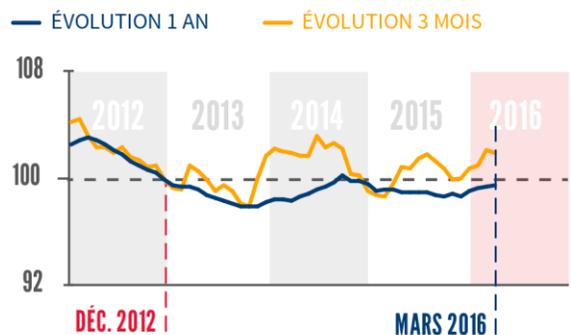
LYON



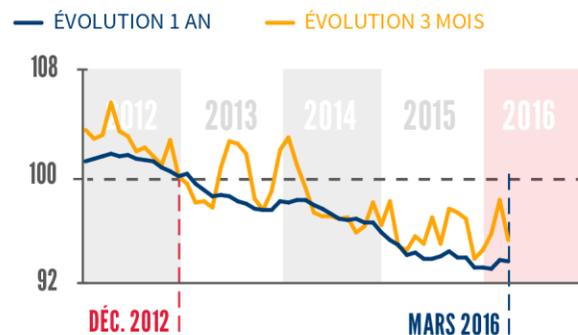
GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
3 847 €	
Affiché +5,7%	Signé +6,0%
À 1 AN	
3 833 €	
Affiché -0,3%	Signé +0,2%

1 3 931 € -6,7%	6 4 750 € +5,6%
2 5 087 € +9,2%	7 3 530 € +1,4%
3 3 739 € -1,5%	8 3 323 € +2,3%
4 4 195 € +3,0%	9 3 032 € +2,0%
5 3 505 € -3,6%	

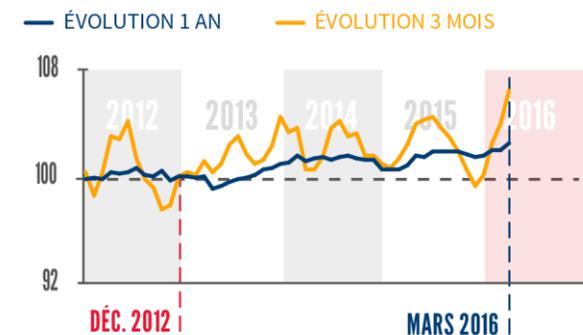
Indice des prix signés des appartements dans l'ancien



Indice des prix signés des appartements dans l'ancien



Indice des prix signés des appartements dans l'ancien



ANCIEN LE VOLUME DE TRANSACTIONS

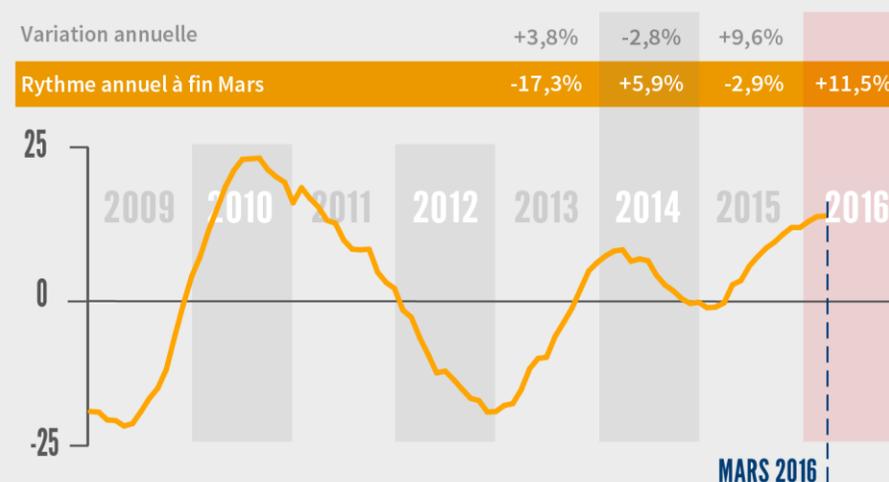
INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

Niveau annuel glissant



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (en %)

Niveau annuel glissant



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

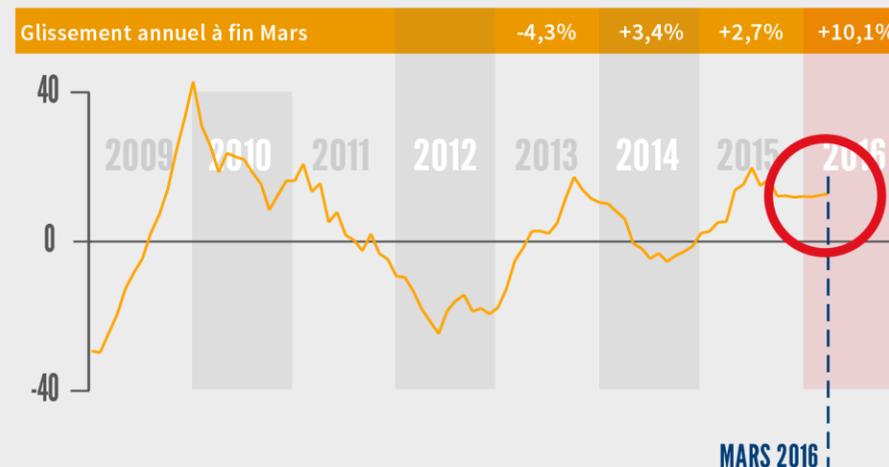
UNE ACTIVITÉ SOUTENUE

L'année 2016 a bien commencé. **Les ventes progressent rapidement, alors qu'habituellement le marché ne rompt qu'à partir d'avril avec le marasme des mois d'hiver.** La situation est à cet égard comparable à celle du début de l'année 2011, lorsque le marché avait retrouvé toute sa vigueur. Mais si en 2011 le marché avait été porté par les soutiens publics à la demande (un PTZ accordé sans condition de ressources),

le dynamisme du marché tient aujourd'hui aux conditions de crédit qui sont faites aux acheteurs, avec notamment des taux d'intérêt qui n'étaient jamais descendus aussi bas.

Ainsi en mars, l'activité progresse toujours très rapidement : avec + 10.1 % en niveau trimestriel glissant, contre + 2.7 % il y a un an. Et sur une année glissante, les ventes augmentent de 11.5 %.

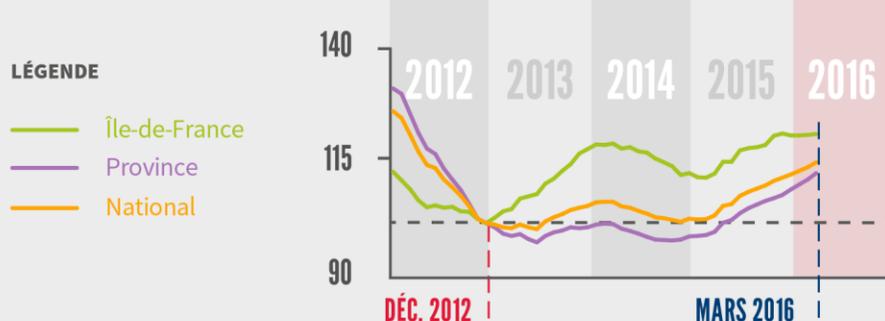
Niveau trimestriel glissant



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

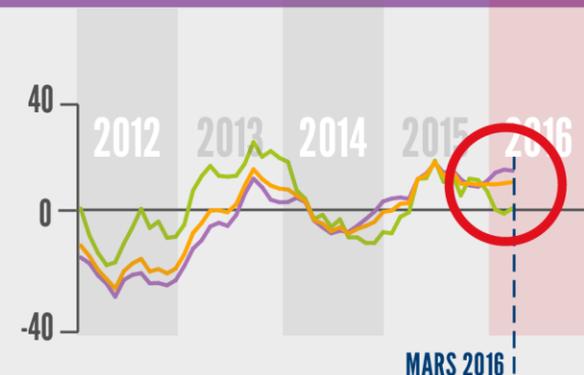
INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ Niveau annuel glissant

Variation annuelle IDF	+16,3%	-4,5%	+7,4%	
Rythme annuel à fin Mars IDF	-4,1%	+14,0%	-2,5%	+7,8%
Variation annuelle Province	-0,9%	-2,0%	+10,6%	
Rythme annuel à fin Mars Province	-21,6%	+2,6%	-1,7%	+13,1%



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

Glissement annuel à fin Mars IDF	+12,2%	+4,2%	-0,5%	+1,0%
Glissement annuel à fin Mars Province	-10,4%	+3,1%	+4,2%	+14,1%



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

LE DYNAMISME DE LA PROVINCE

Le dynamisme du marché ne se dément pas en Province, avec des ventes de logements anciens en progression de 14.1 % en niveau trimestriel glissant (+ 4.2 % il y a un an).

L'activité bénéficie de la faiblesse des taux d'intérêt, sans toutefois retrouver son niveau de 2011, lorsque le PTZ soutenait la primo accession des ménages modestes. En revanche, le marché francilien est toujours hésitant, après il est vrai une année 2015 de forte activité :

avec + 1.0 % en niveau trimestriel glissant (- 0.5 % en 2015, à la même époque).

Sur un an, en année glissante, les évolutions confirment que la reprise est soutenue en Province (avec + 13.1 %) et notamment

dans la plupart des grandes villes. Elle reste cependant moins rapide en Ile de France (avec + 7.8 %).



PRIX



NÉGOCIATION



TRANSACTIONS



SeLoger

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

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 2008-2015 (donc sur la base de plus de 2,2 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 2 000 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 5 293 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

Laure PEYBERNES
laure.peybernes@elanedelman.com
01 86 21 51 46

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,
SNPI et Sogeprom.