

N°28 - DÉCEMBRE 2016

BAROMÈTRE LPI-SELOGER DES PRIX IMMOBILIERS



Les tendances des marchés immobiliers
à fin novembre 2016

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



3 322 €

PRIX DU M² SIGNÉ
en France, dans l'ancien

**Des prix de l'ancien toujours
à la hausse** [ONGLET](#) [PRIX](#)

ET AUSSI...

Nouvelle hausse des prix du neuf



+0,7%

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

**Hausse générale des prix
dans les grandes villes**

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



3,6%

MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien, tous biens
confondus

Des marges au plus bas

[ONGLET](#) [NÉGOCIATION](#)



+11,6%

VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Une fin d'année remarquable

[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/m² affiché Prix/m² signé Prix/m² signé

	ANCIEN	NEUF
GLOBAL	3 268 €	4 029 €
Évolution 3 mois	-0,2% ↘	+1,2% ↗
Évolution 1 an	+2,7% ↗	+2,4% ↗
MAISON	2 772 €	2 344 €
Évolution 3 mois	-1,3% ↘	+0,8% ↗
Évolution 1 an	+3,5% ↗	+3,4% ↗
APPART.	3 669 €	4 773 €
Évolution 3 mois	+0,5% ↗	+1,3% ↗
Évolution 1 an	+2,2% ↗	+2,2% ↗

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**

DES PRIX DE L'ANCIEN TOUJOURS À LA HAUSSE

Habituellement, les prix des logements anciens reculent vers la fin de l'automne. Et les mois d'hiver font coïncider cette baisse avec un repli d'activité qui ne prend fin qu'au printemps. **Mais cette année, la demande reste soutenue, faisant preuve d'une vitalité inhabituelle, encouragée par des taux de crédit qui ont encore reculé.**

Le retournement de conjoncture constaté dès l'été 2014 produit toutes ses conséquences sur la dynamique des prix. **En novembre, les prix affichés par les vendeurs sont en augmentation, au rythme annuel de 2.1 %** (1.5 % pour les appartements et 3.1 % pour les maisons) : les vendeurs ne semblent guère enclins à plus de modération dans leurs propositions de prix.

Et alors que les prix signés se replient presque toujours dès octobre, cette année ils continuent de progresser, portés par le regain d'activité observé dès septembre : + 0.7 % en novembre sur 3 mois pour l'ensemble du marché (+ 0.6 % pour les appartements et + 0.9 % pour les maisons), contre - 0.8 % il y a un an à la même époque.

Aussi le rythme annuel d'évolution des prix signés s'élève encore : + 2.7 % en novembre, pour l'ensemble du marché (+ 2.2 % pour les appartements et + 3.5 % pour les maisons). **Les prix signés s'établissent à 4.6 % au-dessus de leur niveau de novembre 2015** (4.3 % pour les appartements et 5.1 % pour les maisons).

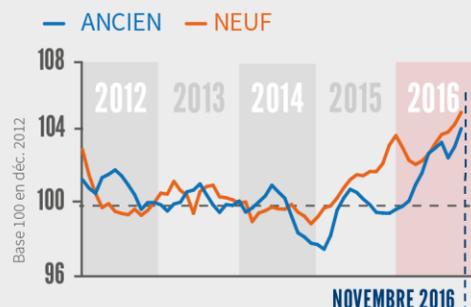
NOUVELLE HAUSSE DES PRIX DU NEUF

Après les hausses rapides constatées au printemps et au début de l'été, les prix des logements neufs ont de nouveau progressé en novembre, au même rythme que durant les dernier mois : avec + 1.2 % au cours des 3 derniers mois (+ 1.3 % pour les appartements et + 0.8 % pour les maisons). Les prix se situent ainsi à 2.7 % au-dessus de leur niveau d'il y a un an (2.4 % pour les appartements et 4.2 % pour les maisons).

Sur un an, la hausse des prix est forte : + 2.4 % dans l'ensemble (+ 2.2 % pour les appartements et + 3.4 % 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/m ² signé	Évolution prix affiché	Évolution prix signé
Alsace	BAS-RHIN	Strasbourg	3 168 €	+4,1 %	+4,7 %
Alsace	HAUT-RHIN	Mulhouse	1 436 €	-4,0 %	+6,6 %
Aquitaine	GIRONDE	Bordeaux	3 667 €	+6,9 %	+9,5 %
Auvergne	PUY-DE-DÔME	Clermont-Fd	2 154 €	+2,5 %	+3,8 %
Basse-Normandie	CALVADOS	Caen	2 299 €	-1,6 %	+1,2 %
Bourgogne	CÔTE-D'OR	Dijon	2 425 €	-0,7 %	+0,9 %
Bretagne	FINISTÈRE	Brest	1 697 €	+1,5 %	+4,7 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	Rennes	2 909 €	+0,7 %	+0,2 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	Tours	2 508 €	+4,3 %	+3,5 %
Centre	LOIRET	Orléans	2 170 €	+1,1 %	+2,4 %
Champagne-Ardenne	MARNE	Reims	2 387 €	+5,4 %	+3,9 %
Franche-Comté	DOUBS	Besançon	2 014 €	+2,5 %	+2,5 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Le Havre	1 924 €	-3,8 %	-5,5 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Rouen	2 344 €	-1,7 %	+1,0 %
Île-de-France	PARIS	PARIS	8 651 €	+2,8 %	+3,4 %
Languedoc-Roussillon	GARD	Nîmes	2 052 €	+5,5 %	+11,5 %
Languedoc-Roussillon	HÉRAULT	Montpellier	2 791 €	+1,7 %	+2,1 %
Languedoc-Roussillon	PYRÉNÉES-ORIENTALES	Perpignan	1 480 €	-9,7 %	-9,3 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	Limoges	1 513 €	+4,6 %	+6,8 %
Lorraine	MOSELLE	Metz	2 235 €	+8,9 %	+10,0 %
Midi-Pyrénées	HAUTE-GARONNE	Toulouse	2 962 €	+1,8 %	+4,7 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	Lille	2 917 €	-1,1 %	+0,1 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	Nantes	3 117 €	+5,2 %	+6,9 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	Angers	2 165 €	+7,0 %	+4,5 %
Pays de la Loire	SARTHE	Le Mans	1 920 €	+10,7 %	+9,0 %
Picardie	SOMME	Amiens	2 129 €	-3,9 %	-3,4 %
PACA	ALPES-MARITIME	Nice	4 066 €	+4,3 %	+5,1 %
PACA	BOUCHES-DU-RHÔNE	Aix-en-Pce	3 891 €	+1,7 %	+1,5 %
PACA	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARSEILLE	2 736 €	+1,3 %	+2,3 %
PACA	VAR	Toulon	2 442 €	-0,4 %	-0,5 %
Rhône-Alpes	ISÈRE	Grenoble	2 504 €	-0,5 %	-1,8 %
Rhône-Alpes	LOIRE	St-Étienne	1 314 €	-7,3 %	-7,9 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	LYON	3 955 €	+3,7 %	+4,4 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	Villeurbanne	2 883 €	+1,1 %	+1,2 %

ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

HAUSSE GÉNÉRALE DES PRIX DANS LES GRANDES VILLES

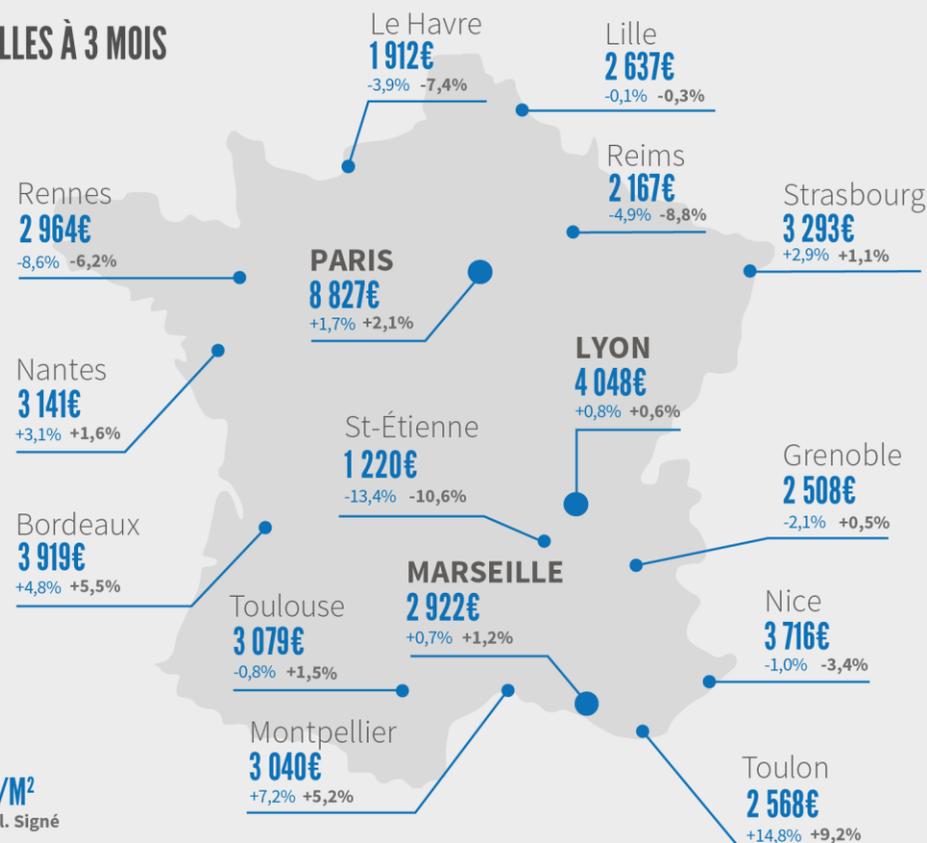
Avec l'accélération de la hausse constatée depuis l'été, les prix signés augmentent sur un an dans près de 90 % des villes de plus de 100 000 habitants. La hausse est très rapide (au moins 5 %) sur Bordeaux, Nantes ou Nice, par exemple, mais aussi sur Le Mans, Limoges ou Mulhouse. Sur Paris et sur Lyon, la hausse accélère encore : avec +4.4 % sur Lyon et +3.4 % sur Paris. Les prix progressent maintenant dans tous les arrondissements parisiens et dans 7 des 9 arrondissements lyonnais !

Et sur Marseille, la hausse des prix se renforce (+2.3 % sur un an) et se diffuse progressivement à l'ensemble du marché.

Dans des villes où la demande avait longtemps hésité, la hausse des prix se renforce et s'installe autour de 4 % comme sur Angers, Brest, ou Clermont Ferrand.

En revanche, la baisse des prix se poursuit à un rythme soutenu (au moins 3 % sur un an) sur Amiens, Le Havre, Perpignan ou Saint Etienne.

DANS 16 VILLES À 3 MOIS



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



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

ANCIEN LES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

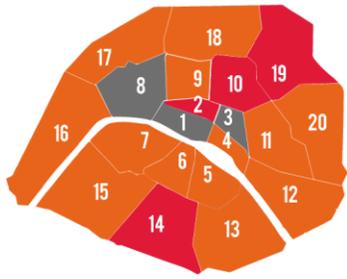
LÉGENDE

Évolution du prix 1 an signé



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

PARIS



GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
8 827€	
Affiché +1,7%	Signé +2,1%
À 1 AN	
8 651€	
Affiché +2,8%	Signé +3,4%

1	9 080 €	+1,1%	+0,7%
2	9 148 €	+2,9%	+5,1%
3	9 190 €	+1,7%	+1,0%
4	10 400 €	+2,3%	+4,2%
5	10 183 €	+1,6%	+3,2%
6	11 989 €	+3,4%	+3,1%
7	11 668 €	+3,1%	+3,5%
8	10 456 €	+1,6%	+0,6%
9	8 879 €	+1,3%	+2,2%
10	7 683 €	+6,6%	+6,8%
11	8 307 €	+1,9%	+1,3%
12	7 684 €	+0,3%	+1,1%
13	7 735 €	+1,8%	+2,2%
14	8 629 €	+6,7%	+6,4%
15	8 428 €	+1,9%	+3,4%
16	10 086 €	+2,9%	+3,0%
17	8 957 €	+3,7%	+3,9%
18	7 556 €	+3,4%	+4,6%
19	6 729 €	+4,1%	+5,4%
20	6 529 €	+1,6%	+2,5%

MARSEILLE



GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
2 922€	
Affiché +0,7%	Signé +1,2%
À 1 AN	
2 736€	
Affiché +1,3%	Signé +2,3%

1	2 480 €	+6,3%	+4,6%
2	3 371 €	+13,4%	+17,3%
3	1 613 €	-5,3%	-3,8%
4	2 418 €	+3,9%	+1,1%
5	2 707 €	+4,5%	+6,5%
6	2 937 €	+1,6%	+2,1%
7	3 703 €	-3,1%	+1,7%
8	3 722 €	-2,2%	+0,1%
9	2 815 €	+4,5%	+5,0%
10	2 200 €	+0,1%	+0,5%
11	2 535 €	-0,7%	-6,1%
12	3 070 €	+1,5%	+9,8%
13	2 166 €	+2,1%	-0,7%
14	1 406 €	-13,0%	-10,9%
15	1 378 €	-7,5%	-14,8%
16	2 544 €	NC	NC

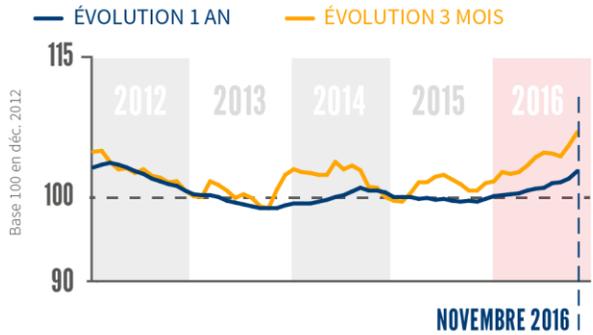
LYON



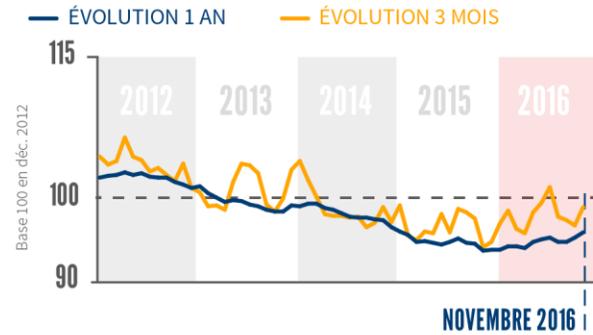
GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
4 048€	
Affiché +0,8%	Signé +0,6%
À 1 AN	
3 955€	
Affiché +3,7%	Signé +4,4%

1	4 117 €	+8,1%	+5,9%
2	5 057 €	-5,2%	-5,6%
3	3 864 €	+6,5%	+8,9%
4	4 353 €	+3,8%	+4,9%
5	3 498 €	+3,0%	+3,5%
6	4 935 €	+5,5%	+9,3%
7	3 469 €	+0,1%	+0,9%
8	3 277 €	+1,7%	-0,2%
9	3 044 €	+5,2%	+3,2%

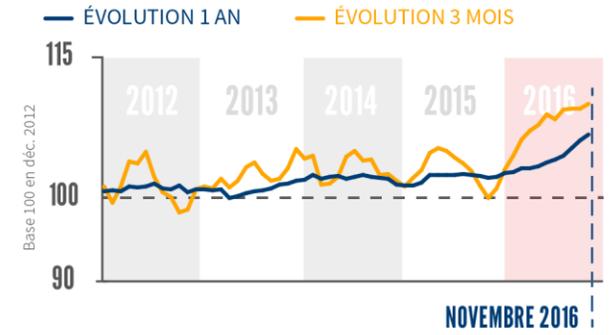
Indice des prix signés des appartements dans l'ancien



Indice des prix signés des appartements dans l'ancien

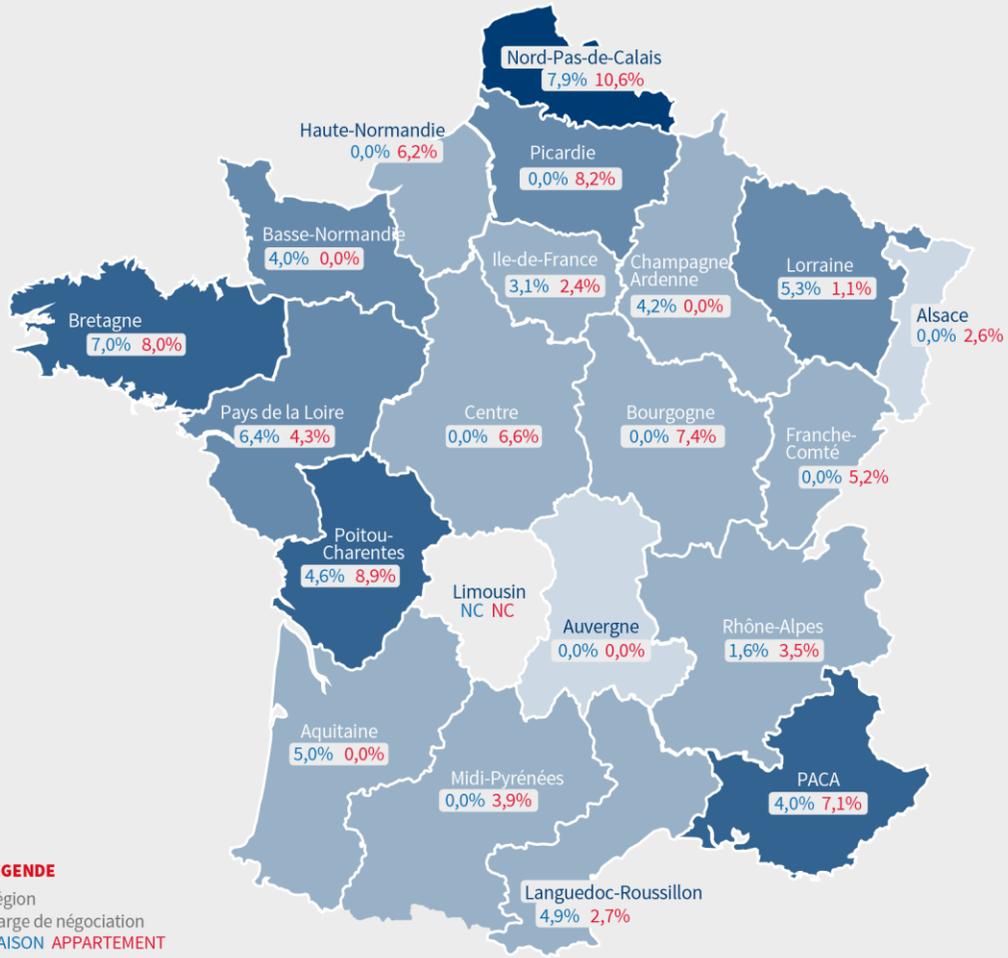


Indice des prix signés des appartements dans l'ancien



ANCIEN LA MARGE DE NÉGOCIATION

ENSEMBLE DE LA FRANCE, TOUS BIENS CONFONDUS **3,6%** | **MAISON** **3,9%** | **APPARTEMENT** **3,4%**



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

DES MARGES AU PLUS BAS
 En novembre, France entière, la marge de négociation s'est établie à 3.6 % : 3.4 % pour les appartements et de 3.9 % pour les maisons.

Même si les vendeurs font rarement preuve de modération dans leurs propositions, l'augmentation rapide des prix signés facilite la compression des marges : la demande hésite à trop négocier, au risque de perdre le produit convoité.

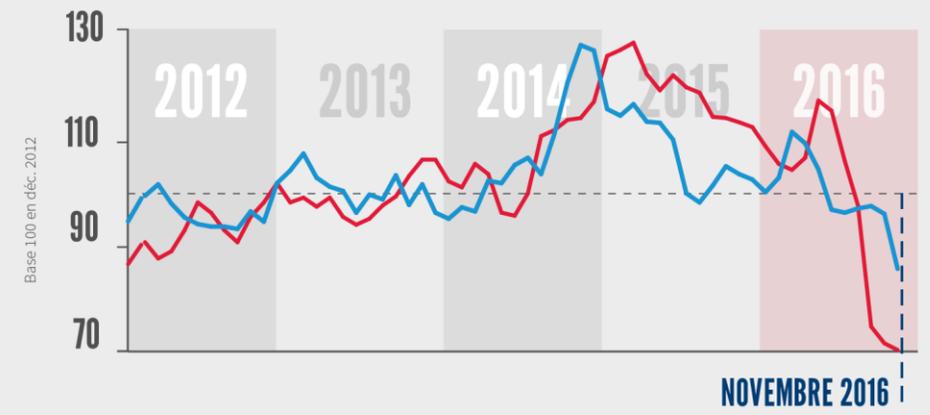
Le recul des marges amorcé dès le début de l'été se poursuit : elles sont maintenant inférieures de 25 % à leur moyenne de longue période pour les appartements et de 20 % pour les maisons.

Dans plusieurs régions, la pression de la demande est d'ailleurs telle que les marges de négociation ont presque disparu : par exemple, en Alsace ou dans le Centre pour les maisons et en Aquitaine ou en Basse-Normandie pour les appartements.

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

— MAISON — APPARTEMENT

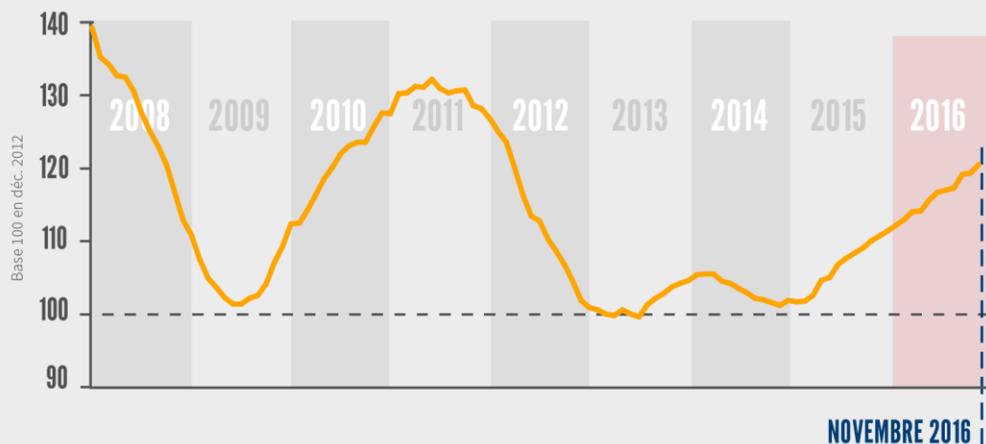
MOIS RECORDS	Décembre	Novembre	Décembre	Mars
Marge forte				
Marge faible	Janvier	Juin	Janvier / Mai	Décembre



ANCIEN LE VOLUME DE TRANSACTIONS

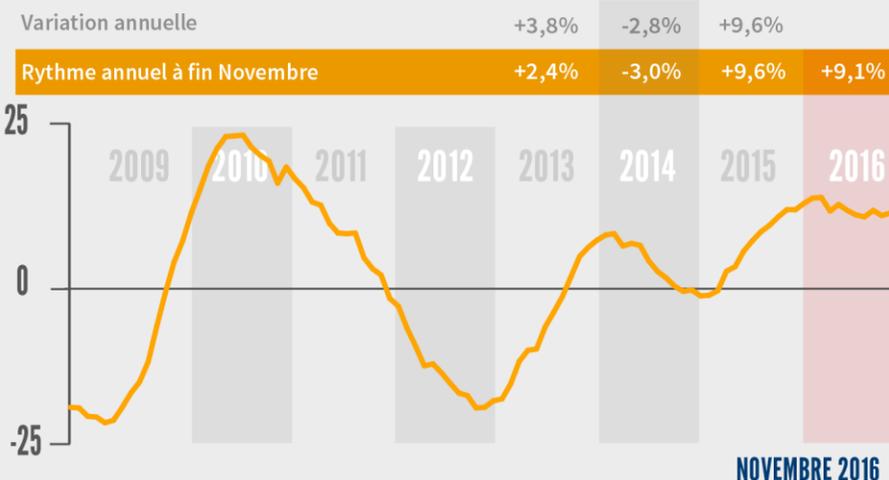
INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

Niveau annuel glissant



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (en %)

Niveau annuel glissant



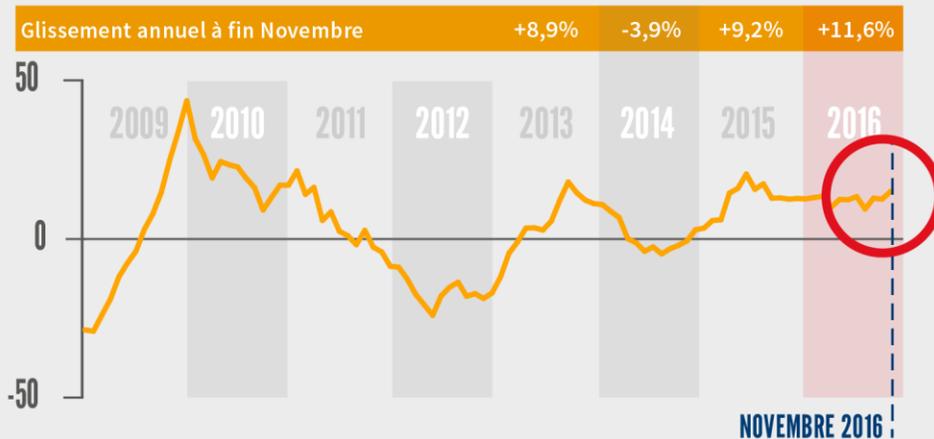
ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

UNE FIN D'ANNÉE REMARQUABLE

La mauvaise parenthèse des mois d'été n'est qu'un lointain souvenir. Alors qu'habituellement l'activité ralentit dès novembre, le regain des ventes constaté en septembre se poursuit. Encouragée par des conditions de crédit qui se sont encore améliorées en novembre, la demande a été très dynamique. Les ventes ont augmenté de 11,6%, en niveau trimestriel glissant, à un rythme rarement observé à cette période de l'année.

Le dynamisme du marché ne se dément pas, avec une croissance mesurée à fin novembre de 9,1 % en année glissante. Et si l'activité est moins soutenue en décembre, suivant le profil saisonnier du marché, l'année 2016 sera néanmoins excellente. Pour autant, même si la remontée des taux attendue pour 2017 ne sera que modérée, la progression des ventes devrait ralentir.

Niveau trimestriel glissant



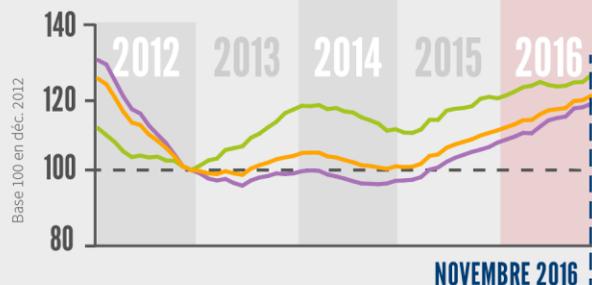
ANCIEN LE VOLUME DE TRANSACTIONS EN ÎLE-DE-FRANCE ET EN PROVINCE

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

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

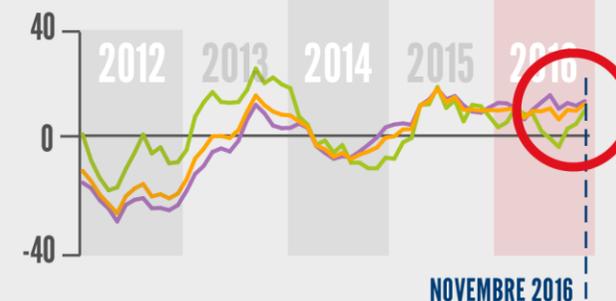
LÉGENDE

- Île-de-France
- Province
- National



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

Glissement annuel à fin Novembre IDF	+21,0%	-11,3%	+10,8%	+9,3%
Glissement annuel à fin Novembre Province	+3,9%	-0,3%	+8,5%	+12,6%



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

DES ÉVOLUTIONS RÉGIONALES TRÈS DIFFÉRENCIÉES

En novembre, les ventes de logements anciens sont en progression rapide en Province, de 12.6 % en niveau trimestriel glissant. Et confirmant la reprise du marché observée à la fin de

l'été, elles augmentent de 9.3 % en l'île de France.

En Province, les ventes s'accroissent d'au moins 20 %, en niveau trimestriel glissant, en Alsace, en Bourgogne, en Champagne-Ardenne, en PACA et dans les Pays de la Loire.

Alors, que l'activité hésite ou recule légèrement en Haute Normandie, dans le Nord-Pas de Calais ou en Picardie.

Sur un an, en année glissante, les ventes ont augmenté de 10.9 % en Province. En revanche, si elles s'établissent à un niveau

exceptionnel, elles n'ont cru que de 4.9 % en Ile de France, ayant été sensiblement affectées par les grèves et les inondations du printemps.



PRIX



NÉGOCIATION



TRANSACTIONS



SeLoger

Avec Arthurimmo.com, BNP Paribas Immobilier Résidentiel Ancien, CapiFrance, Crédit Foncier, Crédit Logement, Gecina, Maisons France Confort, OptimHome 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 2008-2016 (donc sur la base de plus de 2,4 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 5 454 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, Maisons France Confort, OptimHome, SeLoger, SNPI et Sogeprom.