

BAROMÈTRE LPI-SELOGER

FÉVRIER 2015



ANCIEN



MAISON

PRIX/M² AFFICHÉ

2 833€

Évol. 3 mois +4,0%

PRIX/M² SIGNÉ

2 779€

Évol. 3 mois +1,1%

Évol. 1 an -1,4%



APPARTEMENT

PRIX/M² AFFICHÉ

3 538€

Évol. 3 mois +0,5%

PRIX/M² SIGNÉ

3 436€

Évol. 3 mois -0,3%

Évol. 1 an -0,8%

NEUF



MAISON

PRIX/M² SIGNÉ

2 290€

Évol. 3 mois -0,9%

Évol. 1 an -1,0%



APPARTEMENT

PRIX/M² SIGNÉ

4 480€

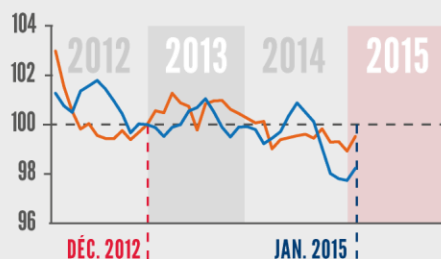
Évol. 3 mois +0,6%

Évol. 1 an -1,0%

INDICE DES PRIX SIGNÉS

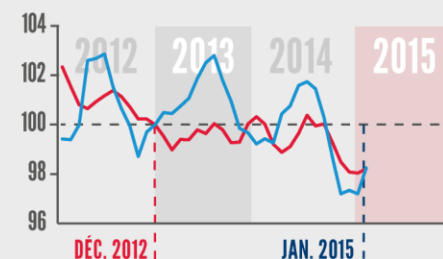
Selon l'ancienneté du bien

— ANCIEN — NEUF



Selon le type de bien

— MAISON — APPARTEMENT



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

Evolution des prix en France

DES PRIX DE L'ANCIEN MIEUX ORIENTÉS

Alors que le marché de l'ancien se ressaisit,
**les prix signés étaient en janvier 2015 de 0.2 %
au-dessus de leur niveau d'octobre 2014.**

Ce sont les prix des maisons qui ont progressé
le plus rapidement au cours des derniers mois :
ils étaient en janvier 2015 de 1.1 % plus élevés
qu'en octobre 2014. Il est vrai qu'en 2014, ce sont
les prix des maisons qui avaient le plus décrochés.
Par contre, les prix des appartements étaient
encore de 0.3 % inférieurs à leur niveau d'il y a
3 mois : mais là encore, la situation s'est améliorée
depuis l'été, en dépit des inquiétudes dont la
demande a fait preuve à la suite des attentats du
7 au 9 janvier.

**Si la reprise d'activité s'amplifie dans les
prochains mois, 2015 sera une année de
stabilisation des prix, voire peut-être même
de légère remontée.**

D'ailleurs, et cela n'est pas habituel pour un début
d'année, les prix affichés en janvier 2015 ont
progressé de 1.8 % au cours des 3 derniers mois :
ceux de appartements de seulement 0.5 %, mais
ceux des maisons de 4.0 % !

Laissant donc espérer une amélioration sur ce
segment de marché particulièrement malmené
depuis plus d'un an.

MAIS DES PRIX DU NEUF ENCORE A LA PEINE

Alors que le marché du neuf reprend des couleurs,
**le rythme annuel de la baisse des prix est
stabilisé depuis octobre, avec - 1.0 % en
janvier 2015** (- 1.0 % pour les appartements et
pour les maisons), contre + 0.8 % en janvier 2014
(respectivement, 0.0 % et + 4.3 %).

Pourtant en janvier, les prix des appartements
étaient 0.6 % plus élevés qu'en octobre 2014 : ce
qui est inhabituel à cette période de l'année et
illustre le retour de la demande sur ce marché.
Mais les prix des maisons sont toujours orientés à
la baisse, en retrait de 0.9 % sur 3 mois.

**Sur un marché dont la reprise va s'amplifier
avec l'arrivée du printemps, les prix vont se
tendre progressivement dans les prochains
mois, mais doucement et sans risque de dérapage.**

DANS L'ANCIEN, LES PRIX DES APPARTEMENTS

DANS 34 VILLES À 12 MOIS

			Prix m² signé	Évolution prix affiché	Évolution prix signé
Alsace	BAS-RHIN	Strasbourg	2 852 €	-6,0%	-4,6%
Alsace	HAUT-RHIN	Mulhouse	1 416 €	-5,1%	-5,9%
Aquitaine	GIRONDE	Bordeaux	3 358 €	+4,6%	+3,6%
Auvergne	PUY-DE-DÔME	Clermont-Fd.	1 887 €	-8,2%	-6,8%
Basse-Normandie	CALVADOS	Caen	2 246 €	-3,9%	-1,3%
Bourgogne	CÔTE-D'OR	Dijon	2 227 €	-1,6%	-0,7%
Bretagne	FINISTÈRE	Brest	1 646 €	-1,6%	-0,8%
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	Rennes	2 760 €	+2,7%	+1,5%
Centre	INDRE-ET-LOIRE	Tours	2 360 €	-3,9%	-4,6%
Centre	LOIRET	Orléans	2 119 €	0,0%	-2,8%
Champagne-Ardenne	MARNE	Reims	2 243 €	+0,2%	+1,1%
Franche-Comté	DOUBS	Besançon	1 944 €	-3,3%	-2,0%
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Le Havre	2 014 €	-4,6%	-3,3%
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Rouen	2 313 €	-5,9%	-5,9%
Ile-de-France	PARIS	PARIS	8 378 €	-0,1%	+0,8%
Languedoc-Roussillon	GARD	Nîmes	1 766 €	-15,9%	-13,0%
Languedoc-Roussillon	HÉRAULT	Montpellier	2 911 €	+0,2%	+0,5%
Languedoc-Roussillon	PYRÉNÉES-ORIENTALES	Perpignan	1 787 €	+12,0%	+12,5%
Limousin	HAUTE-VIENNE	Limoges	1 481 €	-6,3%	-3,8%
Lorraine	MOSELLE	Metz	2 040 €	+3,4%	+4,4%
Midi-Pyrenees	HAURE-GARONNE	Toulouse	2 807 €	+0,4%	-0,3%
Nord-Pas-de-Calais	NORD	Lille	2 858 €	-0,9%	-1,5%
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	Nantes	2 899 €	-4,4%	-5,9%
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	Angers	2 082 €	-3,2%	-1,2%
Pays de la Loire	SARTHE	Le Mans	1 573 €	-9,5%	-9,0%
Picardie	SOMME	Amiens	2 203 €	-8,6%	-10,0%
P.A.C.A.	ALPES-MARITIME	Nice	3 917 €	+0,2%	+0,9%
P.A.C.A.	BOUCHES-DU-RHÔNE	Aix-en-Pce	3 862 €	+0,1%	+2,7%
P.A.C.A.	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARSEILLE	2 736 €	-4,1%	-3,1%
P.A.C.A.	VAR	Toulon	2 671 €	-3,4%	-1,4%
Rhone-Alpes	ISÈRE	Grenoble	2 672 €	-1,2%	-2,3%
Rhone-Alpes	LOIRE	St.-Étienne	1 298 €	-12,9%	-10,1%
Rhone-Alpes	RHÔNE	LYON	3 813 €	-1,0%	-0,5%
Rhone-Alpes	RHÔNE	Villeurbanne	2 861 €	-3,0%	-2,0%

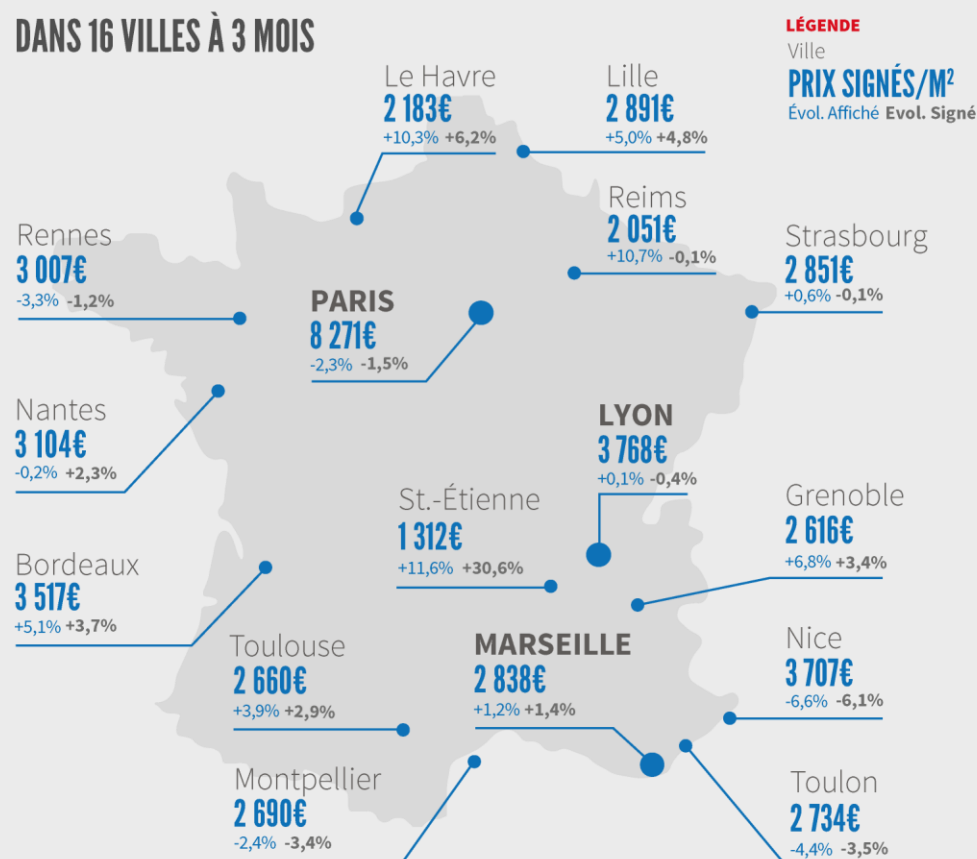
Evolution des prix dans le détail des villes

BAISSE DES PRIX MOINS RAPIDE EN PROVINCE

Avec la reprise de l'activité, la baisse des prix ralentit dans nombre de villes de Province. A Amiens, Besançon, Le Havre ou Tours où le recul était rapide en 2014, l'évolution est sensible. Et au cours des 3 derniers mois, les prix se redressent sur Le Havre, Lille, Nantes ou Toulouse, ce qui est inhabituel à cette période de l'année. Comme sur Marseille, alors que le marché n'y était guère dynamique depuis plusieurs années.

Sur un an, le recul des prix reste rapide sur Amiens, Le Mans, Nîmes ou Saint Etienne : avec des baisses de 10 %, sur des marchés particulièrement malmenés par la conjoncture. Souvent les baisses restent encore de 2 à 3 % sur un an, comme sur Grenoble, Lille ou Orléans : lorsque la demande peine à se ressaisir. Ailleurs, les baisses de prix sont modérées, avec moins de 1 % sur un an, sur Brest, Lyon ou Toulouse, par exemple. Et la hausse des prix se poursuit dans des grandes villes telles Bordeaux, Nice, Paris ou Rennes.

DANS 16 VILLES À 3 MOIS



DANS L'ANCIEN, LES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

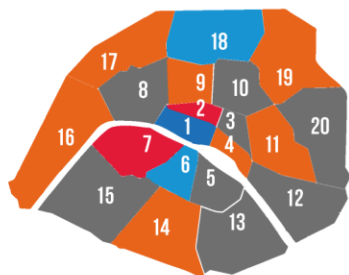
LÉGENDE

PRIX SIGNÉS/M² Évolution 12 mois affiché Évolution 12 mois signé

Évolution du prix 12 mois signé

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

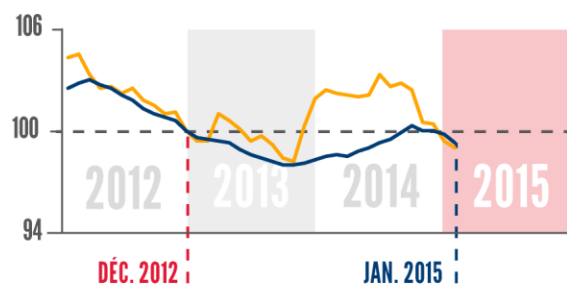
PARIS



1	9 763 €	-9,5%	-5,4%	11	7 642 €	+4,3%	+4,5%
2	8 918 €	+8,2%	+7,2%	12	7 638 €	-1,5%	-0,1%
3	9 654 €	-0,3%	+0,5%	13	7 454 €	-0,8%	+0,5%
4	10 466 €	+2,8%	+4,2%	14	8 073 €	+0,7%	+1,6%
5	10 255 €	+0,4%	-0,4%	15	8 246 €	-1,5%	-0,1%
6	11 331 €	-5,0%	-2,6%	16	9 854 €	+0,9%	+1,9%
7	11 395 €	+5,0%	+5,3%	17	8 859 €	+1,0%	+1,7%
8	9 699 €	-0,4%	-0,1%	18	7 271 €	-4,5%	-3,9%
9	8 453 €	+2,5%	+3,0%	19	6 276 €	-0,7%	+2,3%
10	7 057 €	+0,5%	+1,0%	20	6 384 €	-0,2%	+0,5%

Indice des prix signés des appartements dans l'ancien

— ÉVOLUTION 12 MOIS — ÉVOLUTION 3 MOIS



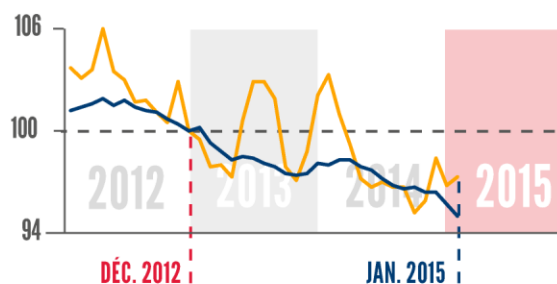
MARSEILLE



1	2 515 €	-6,7%	-6,6%	9	2 658 €	-4,9%	-2,4%
2	2 830 €	+4,2%	+5,0%	10	2 492 €	-5,1%	-3,3%
3	1 684 €	+3,6%	+4,1%	11	2 515 €	-10,6%	+2,3%
4	2 353 €	-6,5%	-5,2%	12	2 611 €	-4,7%	-3,9%
5	2 475 €	+2,2%	+2,2%	13	2 355 €	-9,9%	-10,6%
6	3 083 €	+1,5%	-0,5%	14	1 618 €	-2,4%	+2,0%
7	3 453 €	-4,3%	-5,3%	15	1 498 €	-7,1%	-3,4%
8	3 594 €	-7,4%	-6,4%	16	2 325 €	+1,8%	+26,0%

Indice des prix signés des appartements dans l'ancien

— ÉVOLUTION 12 MOIS — ÉVOLUTION 3 MOIS



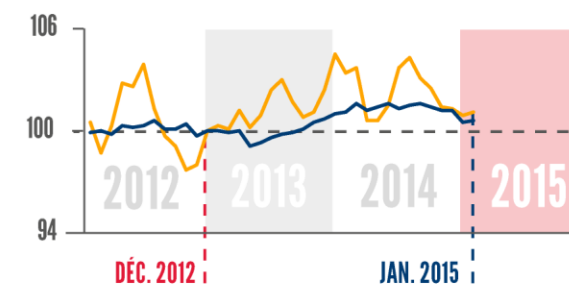
LYON



1	4 251 €	0,0%	+1,9%	6	4 682 €	-0,7%	+1,4%
2	5 110 €	+10,4%	+10,3%	7	3 119 €	-6,0%	-3,7%
3	3 624 €	-1,5%	-2,0%	8	2 794 €	-3,5%	-7,1%
4	3 936 €	-2,3%	-2,8%	9	3 001 €	-0,7%	-0,1%
5	4 279 €	+2,3%	+4,2%				

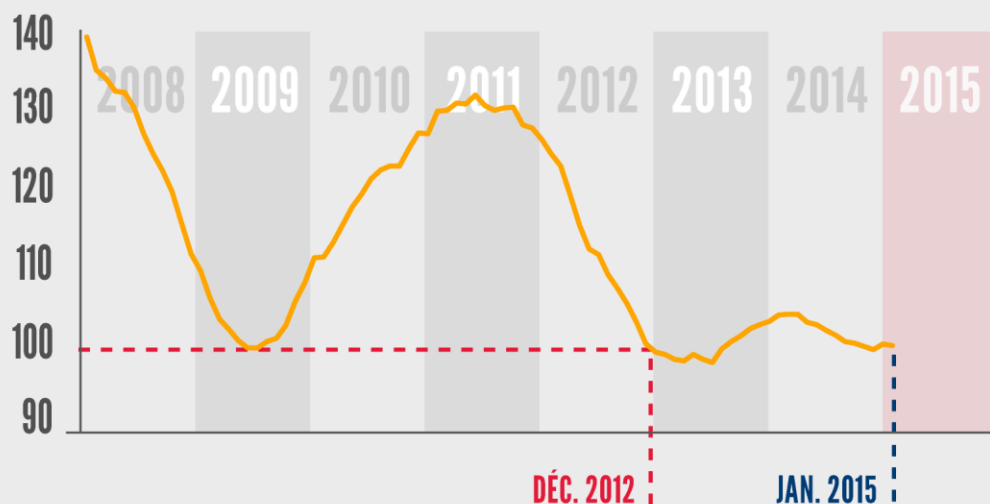
Indice des prix signés des appartements dans l'ancien

— ÉVOLUTION 12 MOIS — ÉVOLUTION 3 MOIS



DANS L'ANCIEN, L'ÉVOLUTION DU VOLUME DE TRANSACTIONS

INDICE D'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (niveau annuel glissant)



“ L'ANALYSE DES DERNIÈRES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS

Evolution du nombre de transactions

DÉBUT D'ANNÉE ENCOURAGEANT

L'année 2014 s'est bien terminée. Et le mois de janvier a confirmé la reprise du marché, en dépit des conséquences des événements du 7 au 9 janvier : un gel de l'activité durant quelques jours, avec notamment un marché parisien sensiblement perturbé.

Ainsi, le rythme annuel de l'activité (mesuré en glissement trimestriel) a continué à se redresser, alors que les mois d'hiver ne sont généralement pas

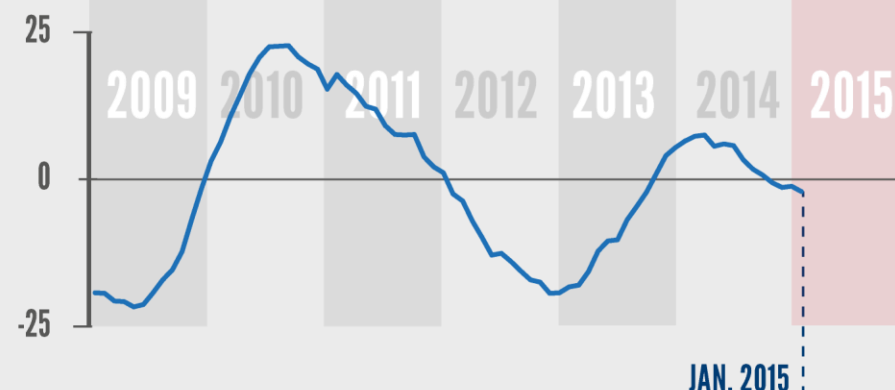
propices à une bonne tenue du marché : avec + 0.1 % en janvier, il confirme que la suite de l'année devrait être meilleure encore.

La conjonction de conditions de crédit toujours meilleures et de soutiens publics réaffirmés (l'ouverture du PTZ à l'ancien, un discours rassurant pour les investisseurs) **devrait maintenant permettre au marché de se ressaisir pleinement.**

VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (en %)

Niveau annuel glissant

Variation annuelle	-0,5%	-20,9%	+3,8%	-2,8%	
Rythme annuel à fin janvier			-19,9%	+4,9%	-3,7%



Rythme annuel en glissement trimestriel

Glissement annuel à fin janvier			-15,3%	+7,5%	+0,1%
---------------------------------	--	--	--------	-------	-------



MÉTHODOLOGIE

DÉFINITIONS

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 2008-2014 (donc sur la base de 1,94 million de références actuellement disponibles).

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 4 649 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.

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

Alix BONNET
alix.bonnet@agence-elan.com
01 40 89 12 36
06 17 05 36 13



Avec Cimm Immobilier, Crédit Foncier, Crédit Logement, Gécina, SNPI et Sogeprom

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.