

N°18 - FÉVRIER 2016

BAROMÈTRE LPI-SELOGER DES PRIX IMMOBILIERS



Les tendances des marchés immobiliers
à fin janvier 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



3 249 €

PRIX DU M² SIGNÉ en France,
dans l'ancien

**Augmentation plus soutenue
des prix de l'ancien** [ONGLET](#) [PRIX](#)

-
ET AUSSI...

Nouvelle hausse des prix du neuf



-0,2%

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

**Embellie sur les prix
dans les grandes villes** [ONGLET](#) [PRIX](#)



4,7%

MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien, tous biens
confondus

**Tassement habituel
des marges durant l'hiver** [ONGLET](#) [NÉGOCIATION](#)



+10,5%

VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

**Une activité
toujours 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

Prix/m² affichéPrix/m² signé

NEUF

Prix/m² signé

GLOBAL

Évolution 3 mois
Évolution 1 an

3 238 €

-0,2% ↘

3 249 €

-0,2% ↘
+0,7% ↗

3 772 €

+1,6% ↗
+2,2% ↗

MAISON

Évolution 3 mois
Évolution 1 an

2 856 €

-1,3% ↘

2 975 €

-0,5% ↘
+1,5% ↗

2 354 €

+2,7% ↗
+1,5% ↗

APPART.

Évolution 3 mois
Évolution 1 an

3 526 €

+0,4% ↗

3 456 €

0,0% →
+0,3% ↗

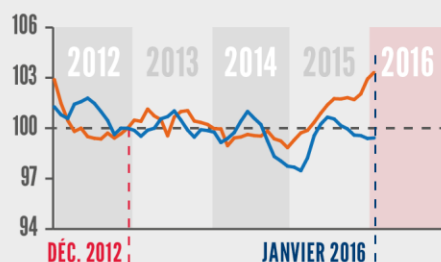
4 395 €

+1,1% ↗
+2,4% ↗

INDICE DES PRIX SIGNÉS

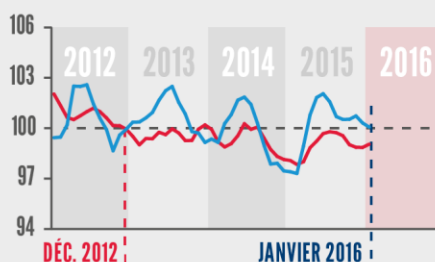
Selon l'ancienneté du bien

— ANCIEN — NEUF



Selon le type de biens

— 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



ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

AUGMENTATION PLUS SOUTENUE DES PRIX DE L'ANCIEN

Les tensions sur les prix se font moins pressantes durant les mois d'hiver. Par exemple en février, lorsque les prix sont les plus bas dans l'année, l'amplitude saisonnière est de l'ordre de 2 % par rapport à juin, lorsque la pression sur les prix est la plus forte. **Ainsi en janvier, les prix des compromis signés ont reculé de 0.2 % au cours des 3 derniers mois :** les prix des maisons, toujours plus volatiles, reculent le plus fortement (- 0.5 %), alors que ceux des appartements restent à peu près stables.

Pour autant, **la remontée des prix amorcée au printemps 2015 se confirme :** les prix des logements anciens remontent maintenant, en dépit de leurs fluctuations saisonnières. **La parenthèse récessive des prix est bien refermée.** Et en janvier 2016, les prix des logements anciens sont supérieurs de 1.8 % à leur niveau d'il y a un an : de 1.1 % pour les appartements et de 3.0 % pour les maisons.

Les prix des maisons avaient progressé le plus rapidement en 2015. Aussi, au-delà du ralentissement saisonnier habituel,

le rythme annuel d'évolution des prix signés confirme sa remontée : avec + 0.7 % pour l'ensemble du marché (+ 0.3 % pour les appartements et + 1.5 % pour les maisons).

NOUVELLE HAUSSE DES PRIX DU NEUF

En 2015, **la pression sur les prix s'est renforcée, avec la reprise d'activité observée dans les secteurs des maisons individuelles et de la promotion immobilière.** Le retournement de la courbe des prix s'est observé dès le printemps et la hausse s'est accélérée durant l'été.

En janvier, la hausse connaît une accélération : avec + 1.6 % au cours des 3 derniers mois (+ 1.1 % pour les appartements et + 2.7 % pour les maisons).

Cette nouvelle progression des prix du neuf renforce donc le rythme annuel de la hausse : + 2.2 % pour l'ensemble du marché (+ 2.4 % sur les appartements et + 1.5 % sur les maisons).

Et les prix du neuf se situent maintenant à 4.1 % au-dessus de leur niveau d'il y a un an (3.9 % pour les appartements et 4.2 % pour les maisons).

ANCIEN LES PRIX DES APPARTEMENTS

DANS 34 VILLES À 1 AN

			Prix m² signé	Évolution prix affiché	Évolution prix signé
Alsace	BAS-RHIN	Strasbourg	3 087 €	+3,4%	+3,7%
Alsace	HAUT-RHIN	Mulhouse	1 628 €	+6,7%	+3,0%
Aquitaine	GIRONDE	Bordeaux	3 431 €	+3,8%	+2,1%
Auvergne	PUY-DE-DÔME	Clermont-Fd.	2 053 €	+3,1%	+2,8%
Basse-Normandie	CALVADOS	Caen	2 233 €	-1,3%	+0,8%
Bourgogne	CÔTE-D'OR	Dijon	2 306 €	+0,8%	+0,6%
Bretagne	FINISTÈRE	Brest	1 561 €	-4,2%	-6,2%
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	Rennes	2 888 €	+4,9%	+4,5%
Centre	INDRE-ET-LOIRE	Tours	2 386 €	-0,3%	-3,3%
Centre	LOIRET	Orléans	2 139 €	-0,4%	+1,4%
Champagne-Ardenne	MARNE	Reims	2 415 €	+2,2%	+2,4%
Franche-Comté	DOUBS	Besançon	1 906 €	-0,9%	-0,9%
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Le Havre	2 063 €	+2,6%	+1,8%
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Rouen	2 391 €	+0,3%	+2,1%
Île-de-France	PARIS	PARIS	8 304 €	-0,1%	+0,2%
Languedoc-Roussillon	GARD	Nîmes	1 797 €	+10,8%	+6,6%
Languedoc-Roussillon	HÉRAULT	Montpellier	2 780 €	+2,2%	0,0%
Languedoc-Roussillon	PYRÉNÉES-ORIENTALES	Perpignan	1 687 €	-6,5%	-9,5%
Limousin	HAUTE-VIENNE	Limoges	1 421 €	+7,0%	+4,9%
Lorraine	MOSELLE	Metz	1 952 €	-3,0%	-3,7%
Midi-Pyrénées	HAUTE-GARONNE	Toulouse	2 928 €	+3,1%	+2,0%
Nord-Pas-de-Calais	NORD	Lille	2 837 €	+0,3%	+0,3%
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	Nantes	2 924 €	+0,8%	+0,6%
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	Angers	2 036 €	-1,5%	-2,0%
Pays de la Loire	SARTHE	Le Mans	1 616 €	-3,4%	+3,1%
Picardie	SOMME	Amiens	2 089 €	+2,1%	+1,3%
PACA	ALPES-MARITIME	Nice	3 809 €	-1,4%	-1,9%
PACA	BOUCHES-DU-RHÔNE	Aix-en-Pce	3 834 €	-0,7%	+1,4%
PACA	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARSEILLE	2 706 €	-0,3%	-2,2%
PACA	VAR	Toulon	2 550 €	-4,9%	-6,3%
Rhône-Alpes	ISÈRE	Grenoble	2 606 €	-0,7%	-1,3%
Rhône-Alpes	LOIRE	St.-Étienne	1 390 €	+3,5%	+12,5%
Rhône-Alpes	RHÔNE	LYON	3 902 €	+2,5%	+1,5%
Rhône-Alpes	RHÔNE	Villeurbanne	3 031 €	+3,2%	+3,6%

ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

EMBELLIE SUR LES PRIX DANS LES GRANDES VILLES

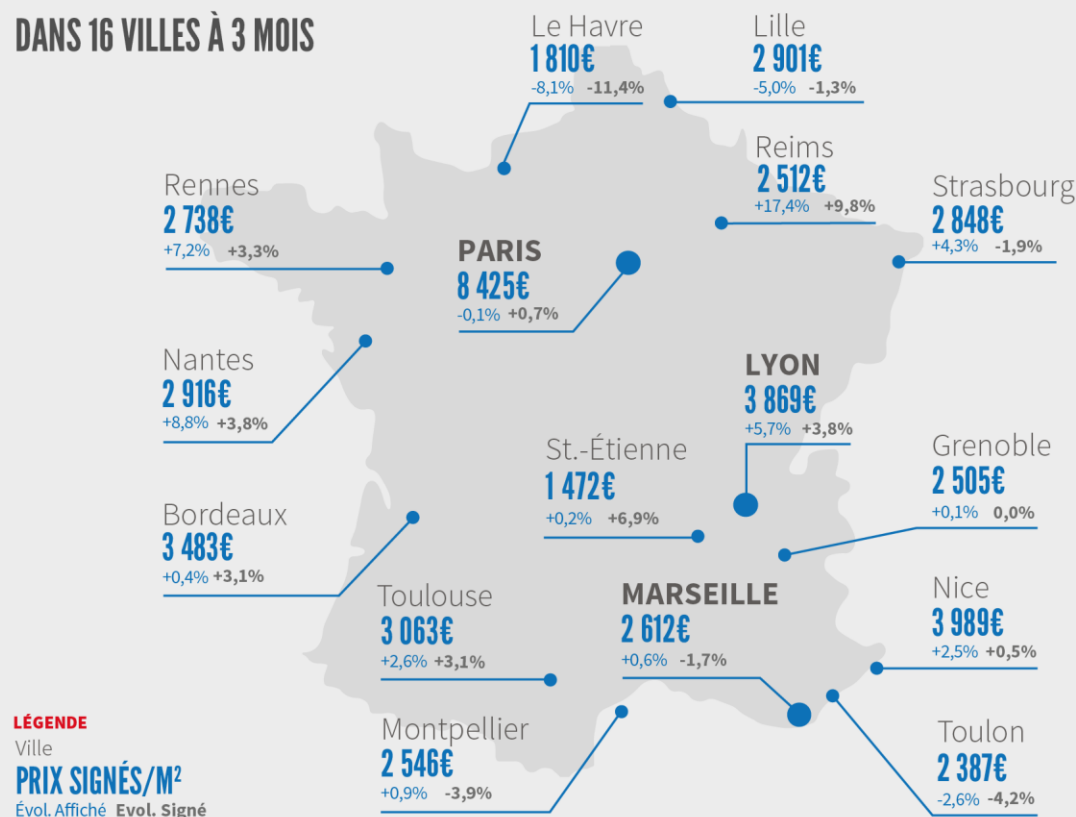
Avec la reprise d'activité, **le mouvement de hausse des prix des logements anciens se renforce dans les grandes villes.**

En 2015 déjà, les prix s'étaient redressés dans 56,0 % des villes de plus de 100 000 habitants. En janvier 2016, la hausse des prix signés sur 12 mois se constate dans 61,5 % des grandes villes : voire dans plus des 2/3 des grandes villes si on prend en compte celles où la hausse s'est observée seulement au cours des 3 derniers mois !

Ainsi, sur Lille, Nantes ou Paris les prix des appartements anciens augmentent maintenant doucement (de l'ordre de 0,5 %) : d'ailleurs sur Paris, l'année 2016 commence sur une hausse des prix de 0,7 % au cours des 3 derniers mois contre - 1,5 % il y a un an à la même époque.

Dans des grandes métropoles telles Bordeaux, Lyon ou Toulouse, le rythme de la hausse s'accélère (de 1,5 à 2,0 % sur un an). Elle est même plus rapide encore (3 % et plus), sur Rennes ou Strasbourg, par exemple.

DANS 16 VILLES À 3 MOIS



ANCIEN LES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

LÉGENDE

Évolution du prix 1 an signé

-5% et -	de -5% à -1%	de -1% à 1%	de 1% à 5%	5% et +	PRIX SIGNÉS/M ²	Évolution 1 an affiché	Évolution 1 an signé
BAISSE				HAUSSE			

PARIS

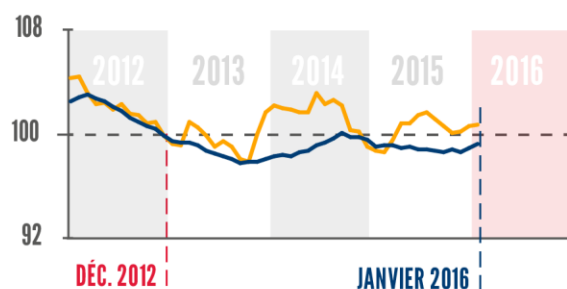


GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
8 425 €	
Affiché	Signé
-0,1%	+0,7%
À 1 AN	
8 304 €	
Affiché	Signé
-0,1%	+0,2%

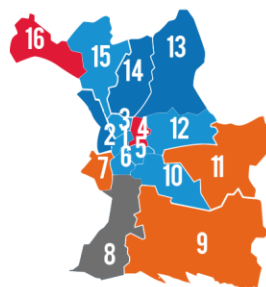
1	9 018 €	-3,7%	-3,1%
2	8 848 €	-0,4%	-1,3%
3	9 171 €	-0,5%	-1,6%
4	9 257 €	-7,9%	-7,2%
5	10 045 €	-2,7%	-2,4%
6	11 184 €	-2,0%	-0,9%
7	11 132 €	-2,2%	-3,1%
8	9 994 €	+1,1%	0,0%
9	8 501 €	-0,1%	0,0%
10	7 328 €	+1,6%	+1,9%
11	8 083 €	+0,8%	+2,4%
12	7 602 €	-1,1%	-0,8%
13	7 137 €	-1,2%	-0,3%
14	8 176 €	-2,3%	-0,1%
15	8 216 €	-1,0%	-1,2%
16	9 756 €	-1,6%	-1,9%
17	8 684 €	+0,4%	+0,8%
18	7 029 €	+3,5%	+4,3%
19	6 295 €	+0,5%	-0,4%
20	6 318 €	-0,3%	+0,3%

Indice des prix signés des appartements dans l'ancien

— ÉVOLUTION 1 AN — ÉVOLUTION 3 MOIS



MARSEILLE

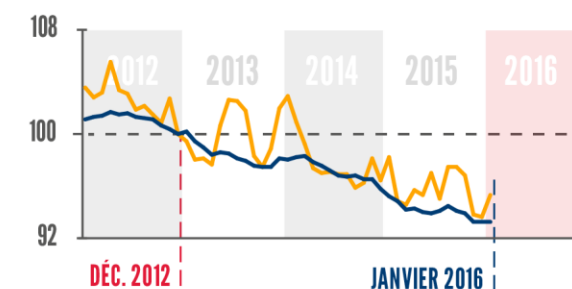


GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
2 612 €	
Affiché	Signé
+0,6%	-1,7%
À 1 AN	
2 706 €	
Affiché	Signé
-0,3%	-2,2%

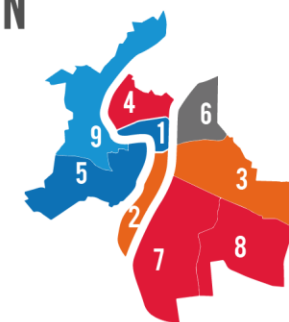
1	2 436 €	+0,8%	-2,4%
2	2 647 €	-10,1%	-12,8%
3	1 628 €	-1,6%	-1,6%
4	2 389 €	+3,5%	+6,4%
5	2 483 €	-2,4%	-4,6%
6	2 952 €	-0,2%	-1,8%
7	3 287 €	+1,7%	+2,2%
8	3 721 €	+2,0%	0,0%
9	2 650 €	+3,1%	+1,7%
10	2 217 €	-0,2%	-4,4%
11	2 678 €	-0,6%	+2,6%
12	3 113 €	-2,1%	-3,9%
13	2 188 €	-7,2%	-9,4%
14	1 543 €	-4,1%	-14,6%
15	1 571 €	-2,0%	-3,6%
16	2 625 €	+13,5%	+8,6%

Indice des prix signés des appartements dans l'ancien

— ÉVOLUTION 1 AN — ÉVOLUTION 3 MOIS



LYON

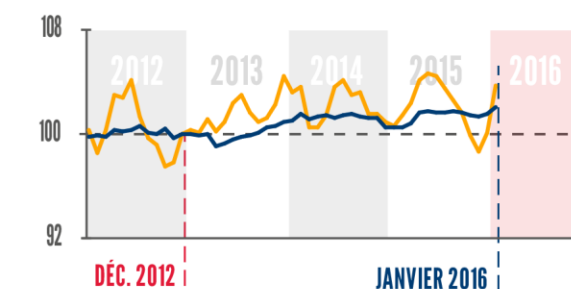


GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
3 869 €	
Affiché	Signé
+5,7%	+3,8%
À 1 AN	
3 902 €	
Affiché	Signé
+2,5%	+1,5%

1	3 940 €	-4,4%	-7,3%
2	4 821 €	+6,9%	+3,9%
3	3 787 €	+2,1%	+2,7%
4	4 229 €	+6,9%	+6,3%
5	3 436 €	-7,5%	-9,8%
6	4 672 €	+3,4%	-0,2%
7	3 644 €	+6,6%	+5,3%
8	3 325 €	+6,4%	+12,3%
9	2 930 €	+1,4%	-1,2%

Indice des prix signés des appartements dans l'ancien

— ÉVOLUTION 1 AN — ÉVOLUTION 3 MOIS



ANCIEN LA MARGE DE NÉGOCIATION

ENSEMBLE DE LA FRANCE,
TOUS BIENS CONFONDUS

4,7%



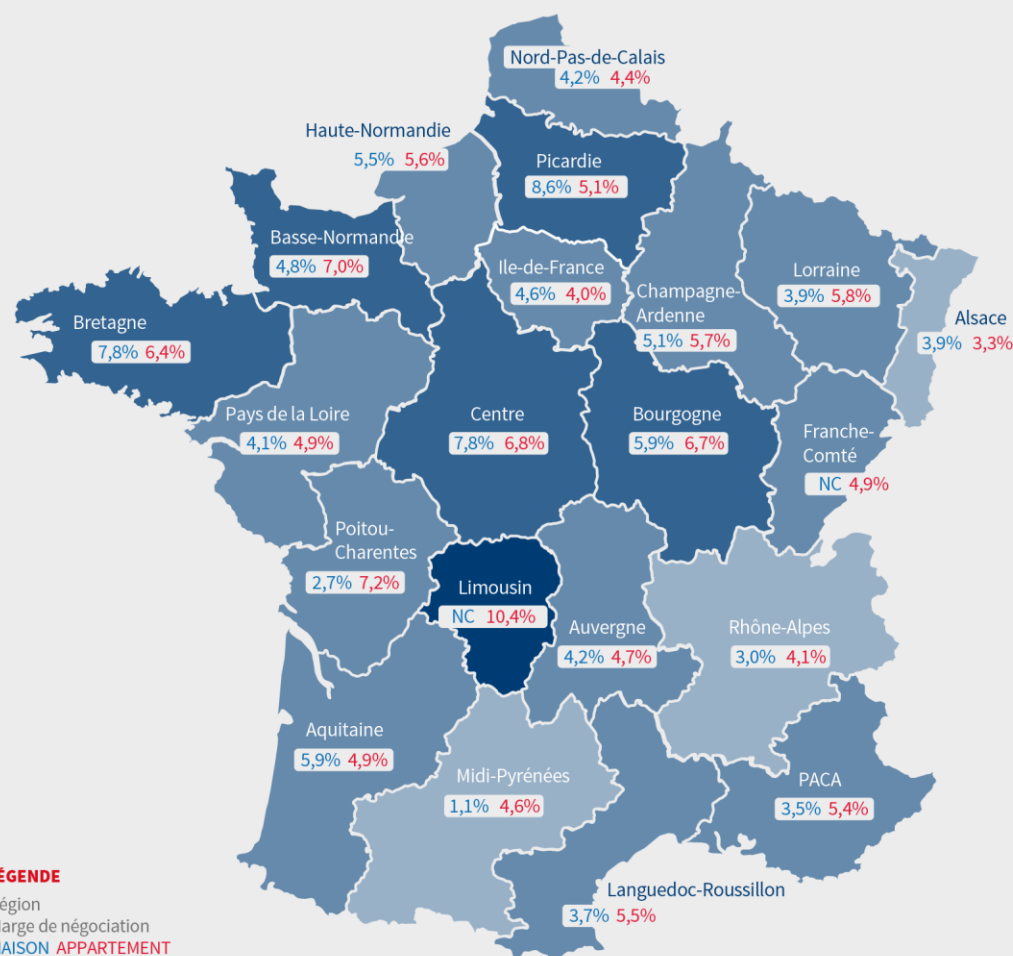
MAISON

4,9%



APARTEMENT

4,6%



LÉGENDE

Région
Marge de négociation
MAISON APARTEMENT

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

TASSEMENT HABITUEL DES MARGES DURANT L'HIVER

En janvier, les marges étaient de 4.7 % en moyenne, France entière : 4.6 % pour les appartements et de 4.9 % pour les maisons. Si en ce début d'année les marges ont de nouveau reculé sur le marché des appartements, elles se sont stabilisées pour les maisons.

Sur un marché qui est en général fait par les demandeurs durant l'hiver,

une nouvelle hausse des prix des compromis des appartements s'est accompagnée du resserrement des marges afin de ne pas risquer de perdre les affaires. Alors que la légère baisse des prix des maisons a permis de préserver les marges, sans allongement des délais de réalisation des affaires.

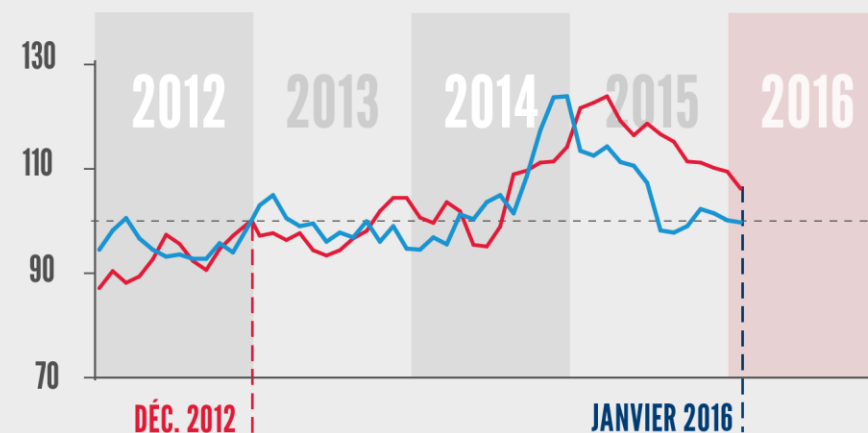
Mais les marges sont toujours élevées lorsque la pression de la demande est moins forte qu'ailleurs (Limousin, voire Bretagne, Centre et Picardie).

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

— MAISON — APARTEMENT

MOIS RECORDS

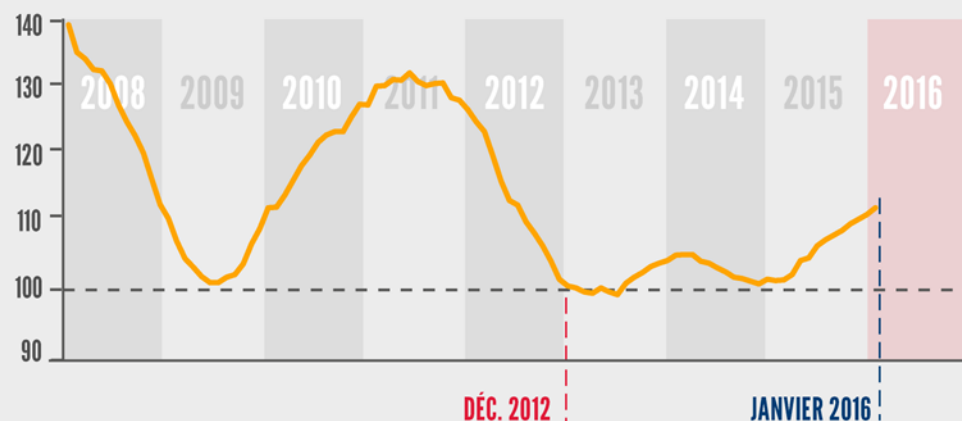
Marge forte	Décembre	Novembre	Décembre	Mars
Marge faible	Janvier	Juin	Mai	Décembre



ANCIEN LE VOLUME DE TRANSACTIONS

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

Niveau annuel glissant



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

UNE ACTIVITÉ TOUJOURS SOUTENUE

Traditionnellement les mois d'hiver sont les plus calmes de l'année :

entre janvier et le pic des signatures de compromis de juillet, l'écart d'activité est de l'ordre de 50 %.

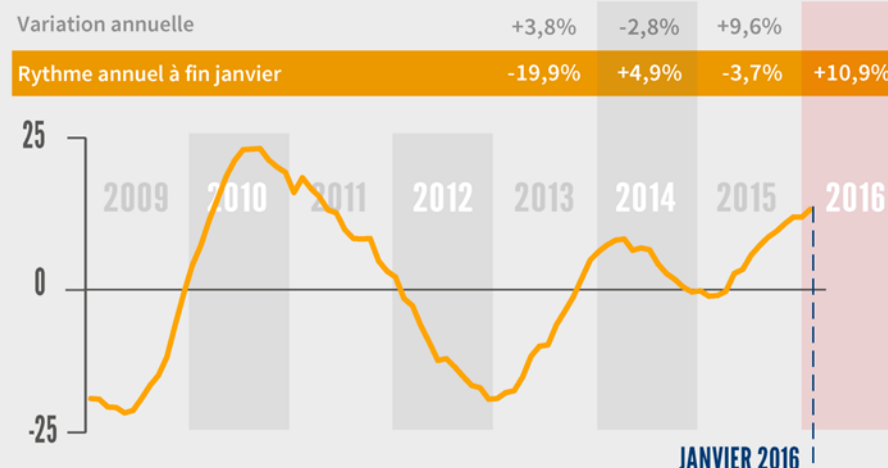
Pourtant, en janvier 2016, l'activité progresse de nouveau, rapidement : + 10,5 % en niveau trimestriel glissant, contre + 0,1 % il y a un an. Une telle vivacité du marché ne se constate habituellement que durant l'été !

Les ventes bénéficient de **très bonnes conditions de crédit** : en janvier, les taux ont reculé pour le troisième mois consécutif, **gommant une large part de la hausse constatée après les désordres financiers causés par les crises grecque et chinoise**.

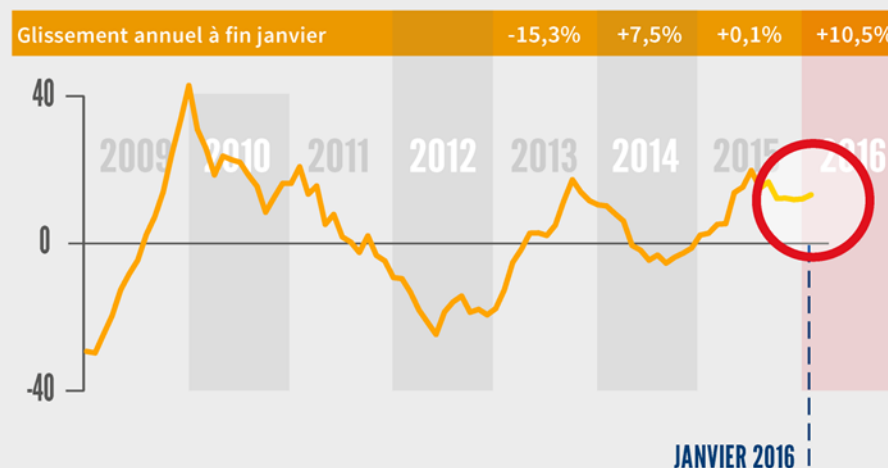
En progression de 10,9 % sur une année glissante, **le marché retrouve progressivement le dynamisme perdu** avec la suppression du PTZ dans l'ancien.

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

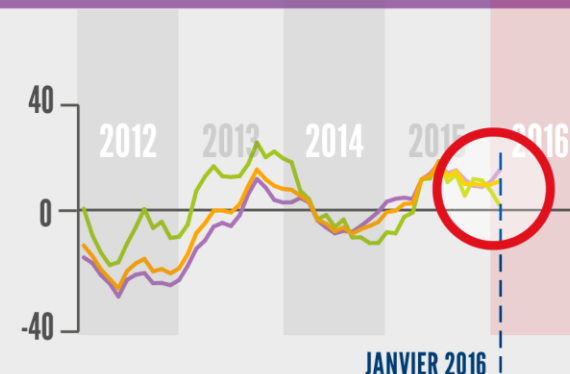
INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ Niveau annuel glissant

Variation annuelle IDF	+16,3%	-4,5%	+7,4%	
Rythme annuel à fin janvier IDF	-9,1%	+15,9%	-6,1%	+8,7%
Variation annuelle Province	-9,0%	-2,0%	+10,6%	
Rythme annuel à fin janvier Province	-23,5%	+0,6%	-2,6%	+11,9%



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

Glissement annuel à fin janvier IDF	-4,8%	+17,2%	-7,9%	+2,1%
Glissement annuel à fin janvier Province	-19,4%	+3,1%	+4,3%	+14,3%



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

LA PROVINCE TIRE LE MARCHÉ VERS LE HAUT

Les ventes de logements anciens augmentent toujours rapidement en Province : + 14.3 % en niveau trimestriel glissant (+ 4.3 % il y a un an).

Alors qu'en Île-de-France, l'activité est toujours à la peine : + 2.1 % en niveau trimestriel glissant, même si elle est mieux orientée qu'il y a un an (- 7.9 % à la même époque).

Sur un an, en année glissante, le constat reste identique : + 11.9 % en Province (- 2.6 % en janvier 2015), contre + 8.7 % (contre - 6.1 %).

Pourtant la panne de la primo accession affecte toujours le niveau de l'activité en Province,

les ventes étant de plus de 15 % inférieures à 2011. Alors qu'en Île-de-France, l'activité dépasse maintenant son niveau de 2011 de plus de 7 % et rejoint celui des années qui ont précédé la grande dépression.



PRIX



NÉGOCIATION



TRANSACTIONS



SeLogger

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, SeLogger,
SNPI et Sogeprom.**