

N°30 - FÉVRIER 2017

BAROMÈTRE LPI-SELOGER DES PRIX IMMOBILIERS



Les tendances des marchés immobiliers
à fin janvier 2017

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



3 465 €

PRIX DU M² SIGNÉ
en France, dans l'ancien

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

ET AUSSI...

Pas de pause pour les prix du neuf



+1,7%

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

**Accélération des prix
dans les grandes villes** [ONGLET](#) [PRIX](#)



4,4%

MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien, tous biens
confondus

**Tassement saisonnier
des marges** [ONGLET](#) [NÉGOCIATION](#)



+23,0%

VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Un début d'année exceptionnel [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

3 437 €

3 465 €

3 910 €

+1,0% ↗

+1,7% ↗

+1,5% ↗

+3,1% ↗

+2,2% ↗

MAISON

Évolution 3 mois
Évolution 1 an

2 856 €

2 934 €

2 428 €

+1,5% ↗

+1,7% ↗

+1,9% ↗

+3,6% ↗

+3,7% ↗

APPART.

Évolution 3 mois
Évolution 1 an

3 913 €

3 898 €

4 551 €

+0,6% ↗

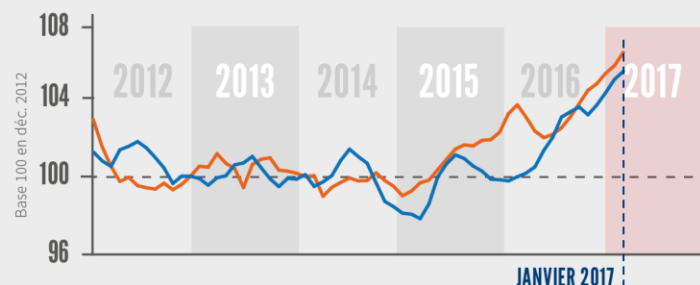
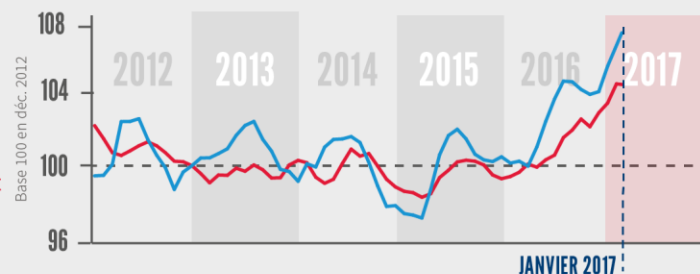
+1,6% ↗

+1,3% ↗

+2,8% ↗

+1,9% ↗

INDICE DES PRIX SIGNÉS

Selon
l'ancienneté
du bien— Ancien
— NeufSelon
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

TENSIONS SUR LES PRIX DE L'ANCIEN

Sur un marché dont la vitalité est remarquable, alors qu'habituellement l'activité se contracte durant les mois d'hiver, les tensions sur les prix des logements anciens ne se relâchent guère. La demande reste soutenue, encouragée par les taux des crédits immobiliers. La hausse des prix affichés est alors rapide : + 1.0 % au cours des 3 derniers mois.

La courbe des prix continue donc à se redresser et la hausse des prix accélère encore : avec + 1.7 % au cours des 3 derniers mois pour les prix signés, contre + 0.1 % en janvier 2016 (et - 0.7 % en 2015, à la même époque).

Le rythme de progression des prix signés qui n'a cessé de s'élever en 2016 se renforce ainsi : avec janvier, + 3.1 % sur un an. L'année dernière, à la même époque, les prix signés augmentaient de 0.7 % sur l'ensemble du marché. Ce sont les prix des maisons qui s'élèvent le plus rapidement, avec + 3.6 % sur un an, la demande restant très soutenue, même durant les mois d'hiver. Alors que les prix des appartements augmentent moins rapidement (+ 2.8 %), comme cela se constate depuis deux ans.

PAS DE PAUSE POUR LES PRIX DU NEUF

Habituellement, les prix des logements neufs hésitent vers la fin de l'automne et souvent, ils reculent durant les mois d'hiver. Cette année, la hausse des prix s'est poursuivie en janvier, à un rythme soutenu : + 1.5 % au cours des 3 derniers mois (+ 1.3 % pour les appartements et + 1.9 % pour les maisons). **Déjà en 2016, le début de l'année avait été atypique : après deux années de progression, la pression sur les prix ne se relâche pas.**

Sur un an, la hausse des prix du neuf se maintient ainsi à 2.2 %, à un rythme comparable à celui qui avait déjà été observé en 2015, puis en 2016.

Ce sont les prix des maisons qui augmentent le plus rapidement (+ 3.7 %). En revanche, la hausse des prix des appartements (+ 1.9 %) reste moins rapide, comme cela se constate depuis deux ans.

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	3 206 €	+6,4 %	+7,1 %
Alsace	HAUT-RHIN	Mulhouse	1 409 €	-5,9 %	-1,3 %
Aquitaine	GIROUDE	Bordeaux	3 829 €	+7,1 %	+9,5 %
Auvergne	PUY-DE-DÔME	Clermont-Fd	2 165 €	+7,1 %	+5,4 %
Basse-Normandie	CALVADOS	Caen	2 327 €	+1,1 %	+1,8 %
Bourgogne	CÔTE-D'OR	Dijon	2 414 €	-1,4 %	+0,3 %
Bretagne	FINISTÈRE	Brest	1 729 €	+2,5 %	+7,5 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	Rennes	2 880 €	-0,9 %	+0,6 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	Tours	2 564 €	+6,2 %	+5,4 %
Centre	LOIRET	Orléans	2 203 €	+0,6 %	+2,8 %
Champagne-Ardenne	MARNE	Reims	2 393 €	+4,7 %	+2,4 %
Franche-Comté	DOUBS	Besançon	2 050 €	+6,2 %	+6,4 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Le Havre	1 946 €	-4,3 %	-5,2 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Rouen	2 284 €	-4,1 %	-2,1 %
Île-de-France	PARIS	PARIS	8 770 €	+4,1 %	+4,1 %
Languedoc-Roussillon	GARD	Nîmes	2 057 €	+7,0 %	+12,0 %
Languedoc-Roussillon	HÉRAULT	Montpellier	2 808 €	+2,5 %	+2,3 %
Languedoc-Roussillon	PYRÉNÉES-ORIENTALES	Perpignan	1 432 €	-8,1 %	-9,4 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	Limoges	1 476 €	+1,1 %	+2,5 %
Lorraine	MOSELLE	Metz	2 239 €	+6,0 %	+9,2 %
Midi-Pyrénées	HAUTE-GARONNE	Toulouse	2 949 €	+1,4 %	+4,2 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	Lille	2 929 €	+0,2 %	+2,0 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	Nantes	3 138 €	+4,7 %	+6,3 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	Angers	2 074 €	+2,1 %	+0,2 %
Pays de la Loire	SARTHE	Le Mans	1 893 €	+10,1 %	+10,1 %
Picardie	SOMME	Amiens	2 232 €	+0,8 %	+0,3 %
PACA	ALPES-MARITIME	Nice	4 060 €	+5,2 %	+5,4 %
PACA	BOUCHES-DU-RHÔNE	Aix-en-Pce	3 955 €	+0,9 %	+1,4 %
PACA	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARSEILLE	2 749 €	+1,8 %	+3,1 %
PACA	VAR	Toulon	2 402 €	+0,1 %	0,0 %
Rhône-Alpes	ISÈRE	Grenoble	2 475 €	-0,8 %	-0,2 %
Rhône-Alpes	LOIRE	St-Étienne	1 313 €	-5,1 %	-7,1 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	LYON	4 048 €	+3,7 %	+5,1 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	Villeurbanne	2 872 €	+0,9 %	+1,1 %

ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

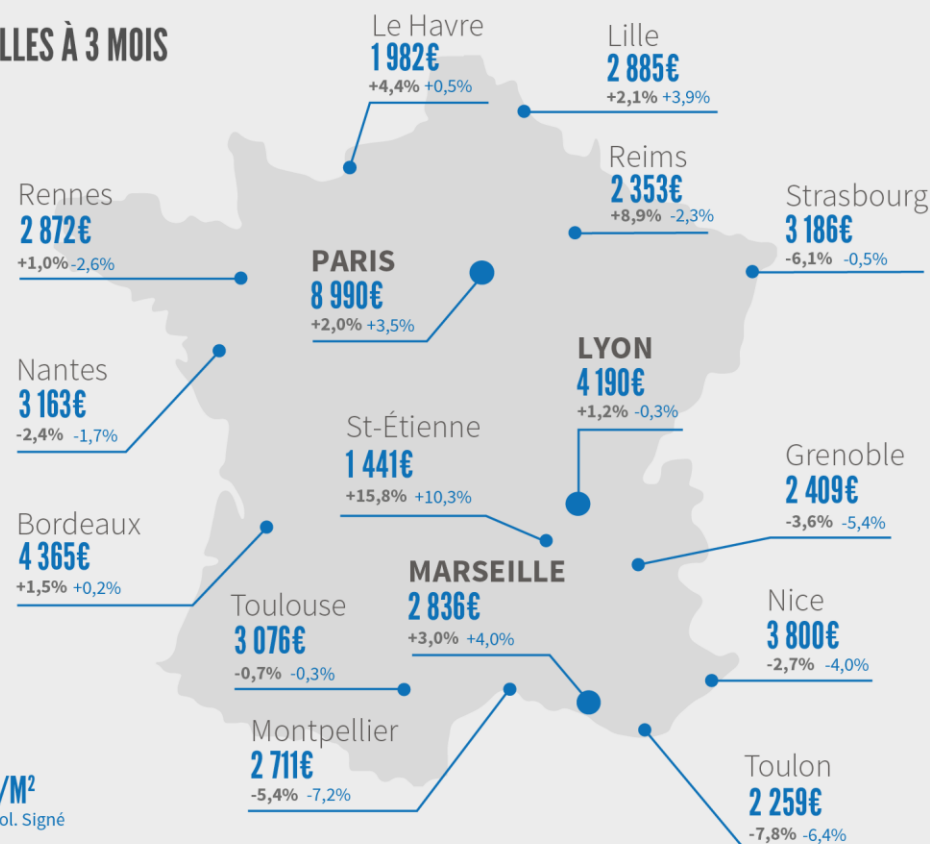
ACCÉLÉRATION DES PRIX DANS LES GRANDES VILLES

Alors que le dynamisme du marché ne se dément pas et que les tensions sur les prix se sont encore renforcées, les prix signés augmentent dans la plupart des villes de plus de 100 000 habitants. La hausse est rapide (au moins 5 % sur un an) sur Lyon, Nantes, Nice ou Strasbourg, par exemple. Elle dépasse même 9 % sur un an à Bordeaux, mais aussi au Mans, à Metz et à Nîmes. Et sur Paris la hausse s'est encore accélérée (+ 4.1 % sur un an), se maintenant à 3.5 % sur les 3 derniers mois.

Les prix progressent d'ailleurs dans tous les arrondissements parisiens et les prix affichés laissent partout se profiler la poursuite de la hausse. Enfin, sur Marseille, la hausse des prix qui s'est renforcée depuis l'été dernier a refermé la parenthèse récessive du marché, avec + 3.1 % sur un an (+ 4.0 % au cours des 3 derniers mois).

Ailleurs en Province, la hausse des prix se renforce depuis un an. Pourtant, les prix reculent toujours vite sur Le Havre, Perpignan ou Saint Etienne.

DANS 16 VILLES À 3 MOIS



LÉGENDE

Ville
PRIX SIGNÉS/M²
Évol. Affiché Evol. Signé

ANCIEN LES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

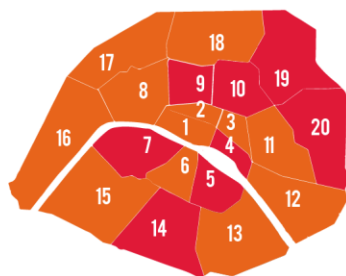
LÉGENDE

Évolution du prix 1 an signé

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

PRIX SIGNÉS/M ²	Évolution 1 an affiché	Évolution 1 an signé
----------------------------	------------------------	----------------------

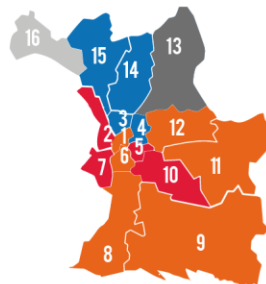
PARIS



GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
8 990€	
Affiché	Signé
+2,0%	+3,5%
À 1 AN	
8 770€	
Affiché	Signé
+4,1%	+4,1%

1 8 164 €	-0,6 %	+3,2 %
2 9 433 €	+5,0 %	+4,9 %
3 9 435 €	+0,6 %	+1,8 %
4 11 102 €	+6,4 %	+5,9 %
5 10 334 €	+4,1 %	+5,9 %
6 12 339 €	+3,5 %	+4,8 %
7 11 736 €	+4,6 %	+6,9 %
8 10 411 €	+2,9 %	+2,7 %
9 9 042 €	+4,9 %	+5,8 %
10 7 835 €	+6,9 %	+7,1 %
11 8 356 €	+3,3 %	+2,2 %
12 7 828 €	+2,3 %	+3,1 %
13 7 673 €	+1,7 %	+1,4 %
14 8 793 €	+8,9 %	+7,5 %
15 8 479 €	+3,0 %	+3,1 %
16 10 225 €	+3,7 %	+3,5 %
17 8 967 €	+5,9 %	+4,9 %
18 7 552 €	+3,7 %	+3,3 %
19 6 843 €	+5,4 %	+5,4 %
20 6 866 €	+5,0 %	+5,0 %

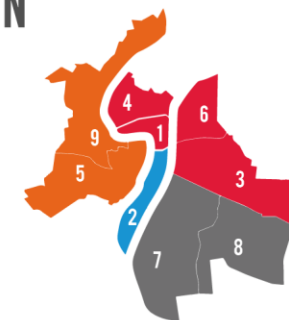
MARSEILLE



GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
2 836€	
Affiché	Signé
-2,7%	-4,0%
À 1 AN	
2 749€	
Affiché	Signé
+1,8%	+3,1%

1 2 525 €	+3,7 %	+4,4 %
2 3 236 €	+15,5 %	+10,8 %
3 1 469 €	-7,0 %	-5,4 %
4 2 319 €	-4,1 %	-5,8 %
5 2 692 €	+2,6 %	+5,9 %
6 3 026 €	+2,7 %	+4,3 %
7 3 762 €	+2,8 %	+6,3 %
8 3 724 €	+1,1 %	+2,0 %
9 2 799 €	+0,2 %	+4,8 %
10 2 252 €	+2,7 %	+5,5 %
11 2 796 €	+8,8 %	+1,8 %
12 2 945 €	+0,9 %	+5,0 %
13 2 122 €	+4,9 %	-0,6 %
14 1 380 €	-11,7 %	-7,9 %
15 1 400 €	-4,8 %	-8,6 %
16 2 812 €	NC	NC

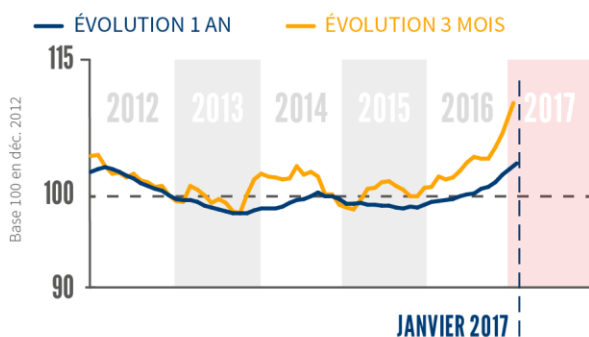
LYON



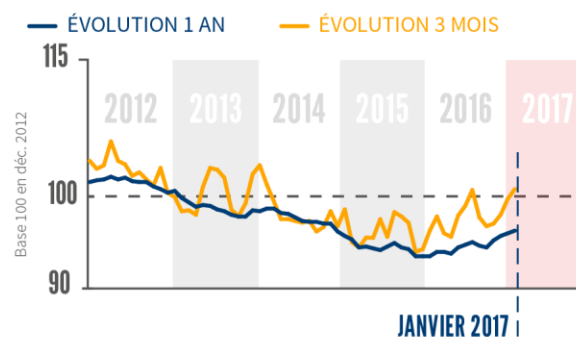
GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
4 190€	
Affiché	Signé
+1,2%	-0,3%
À 1 AN	
4 048€	
Affiché	Signé
+3,7%	+5,1%

1 4 166 €	+6,7 %	+6,4 %
2 5 139 €	-6,0 %	-2,2 %
3 3 992 €	+7,6 %	+9,1 %
4 4 579 €	+6,3 %	+6,2 %
5 3 589 €	+1,8 %	+3,9 %
6 4 932 €	+5,3 %	+9,6 %
7 3 575 €	-1,2 %	+0,4 %
8 3 310 €	+1,8 %	+0,4 %
9 3 237 €	+4,9 %	+4,8 %

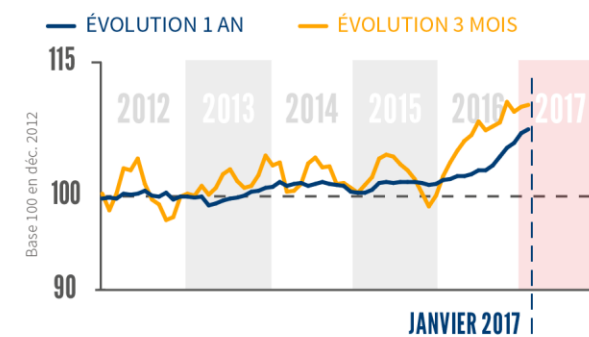
Indice des prix signés des appartements dans l'ancien



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

4,4%



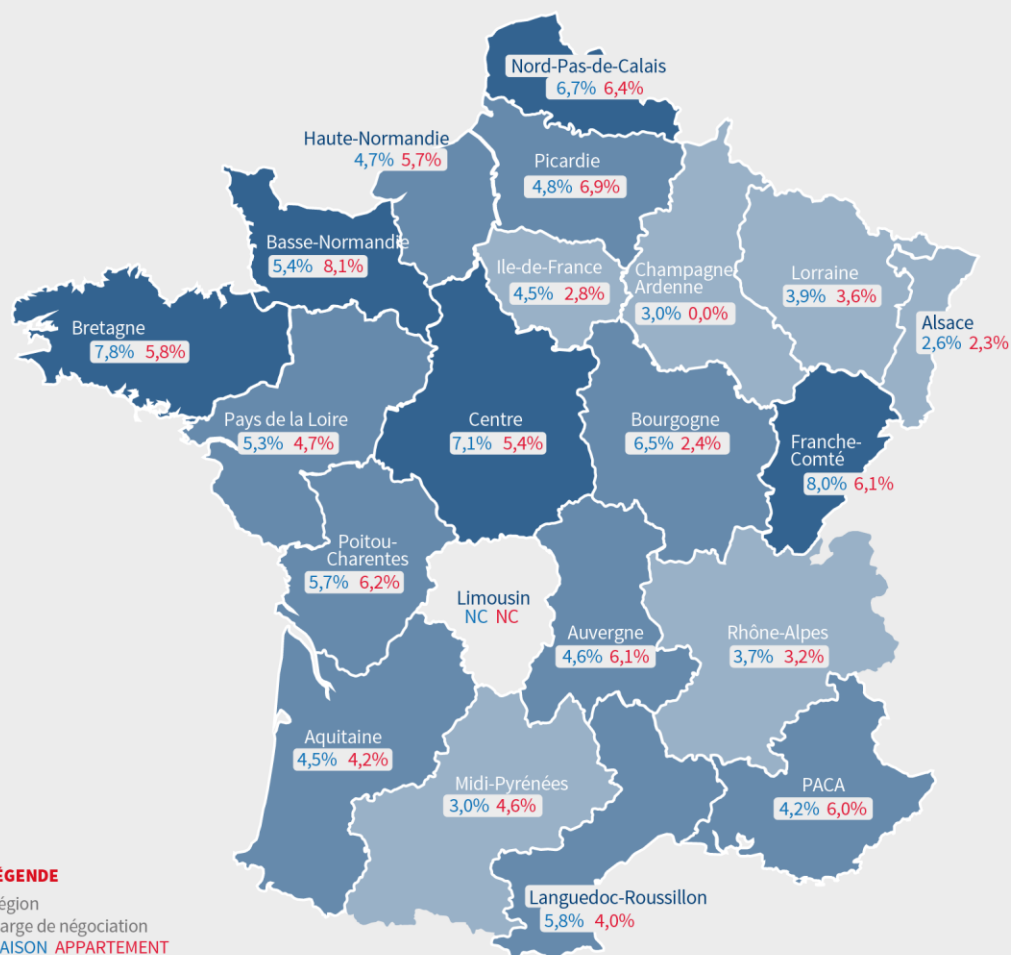
MAISON

5,0%



APPARTEMENT

3,8%



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

TASSEMENT SAISONNIER DES MARGES

En janvier, France entière, la marge de négociation s'est établie à 4.4 % : 3.8 % pour les appartements et 5.0 % pour les maisons.

Dans l'ensemble, les marges de négociation se sont donc tassées. Et comme chaque année durant l'hiver, les marges ont reculé pour les appartements : sur un marché habituellement fait par les demandeurs à cette période, le resserrement des marges permet aux vendeurs de ne pas perdre les affaires.

En revanche sur un marché particulièrement actif, les marges se sont accrues pour les maisons, en raison d'une hausse des prix affichés, inhabituelle en début d'année.

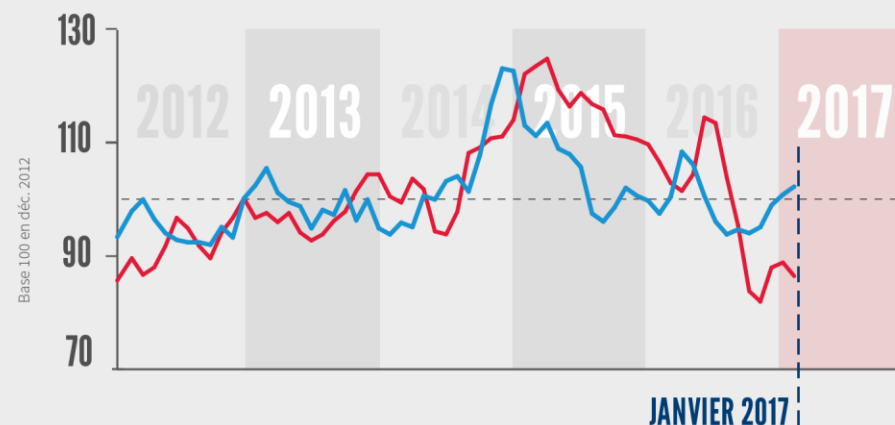
En Alsace où la pression de la demande reste forte, les marges de négociation sont au plus bas. Mais les marges sont élevées en Bretagne ou en Franche Comté où la pression de la demande est moins forte qu'ailleurs.

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

— MAISON — APPARTEMENT

MOIS RECORDS

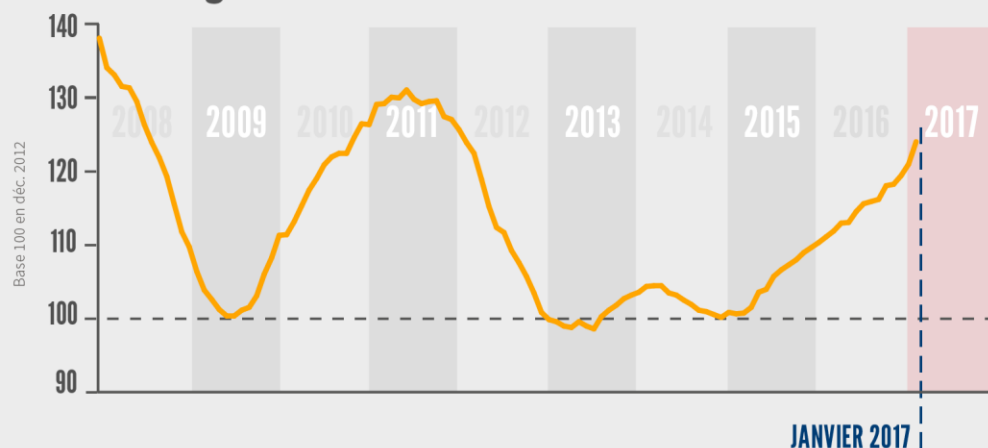
Marge forte	Décembre	Novembre	Décembre	Mars	Mai
Marge faible	Janvier	Juin	Mai	Décembre	Octobre



ANCIEN LE VOLUME DE TRANSACTIONS

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

Niveau annuel glissant



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

UN DÉBUT D'ANNÉE EXCEPTIONNEL

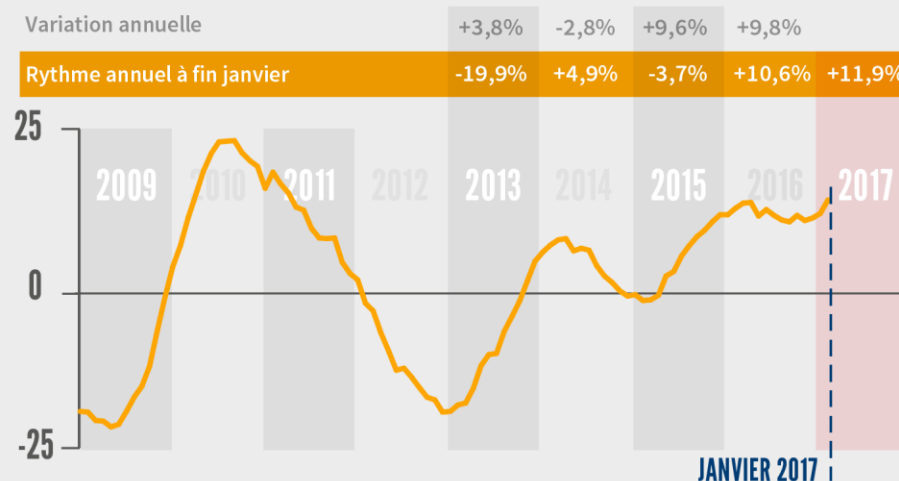
L'année 2016 a nettement mieux finie qu'elle n'avait commencé. L'activité s'est ressaisie dès la fin de l'été. La vitalité du marché ne s'est pas démentie depuis, alors qu'avec l'arrivée de l'hiver, le marché retrouve habituellement plus de calme. Et en janvier 2017, le marché a fait preuve d'un dynamisme inhabituel à cette période de l'année : les ventes ont augmenté de 23,0 %, en niveau trimestriel glissant.

Pour retrouver un tel rythme d'évolution durant l'hiver, il faut remonter en 2010 lorsque le marché se relevait de la crise des subprimes, aidé en cela par le PTZ dans l'ancien sans travaux.

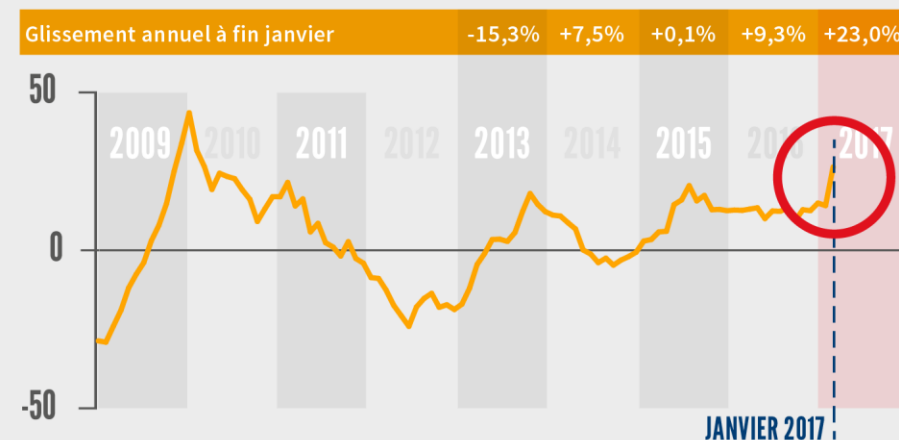
En raison de conditions de crédit particulièrement favorables, la demande fait preuve d'un dynamisme remarquable. Et en janvier, les ventes ont augmenté de 11,9 % en année glissante.

VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (en %)

Niveau annuel glissant



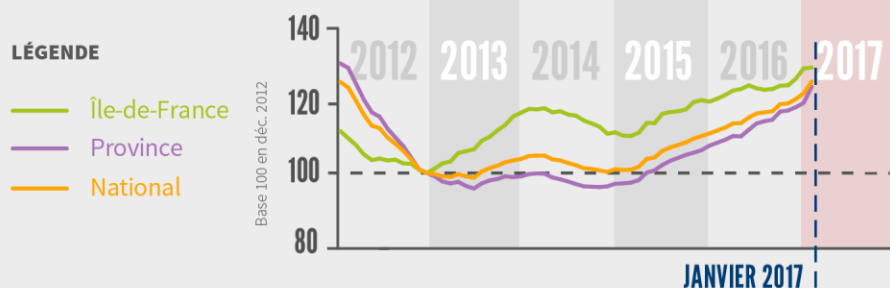
Niveau trimestriel glissant



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

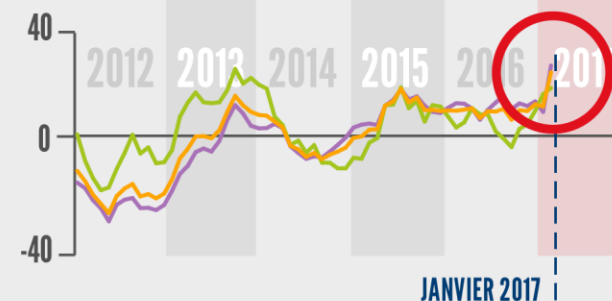
INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ Niveau annuel glissant

Variation annuelle IDF	+16,3%	-4,5%	+7,4%	+7,6%	
Rythme annuel à fin janvier IDF	-9,1%	+15,9%	-6,1%	+9,0%	+7,0%
Variation annuelle Province	-0,9%	-2,0%	+10,6%	+10,8%	
Rythme annuel à fin janvier Province	-23,5%	+0,6%	-2,6%	+11,3%	+14,0%



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

Glissement annuel à fin janvier IDF	-4,8%	+17,2%	-7,9%	+3,3%	+17,4%
Glissement annuel à fin janvier Province	-19,2%	+3,1%	+4,3%	+12,0%	+25,4%



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

UN MARCHÉ TRÈS DYNAMIQUE EN PROVINCE

La bonne tenue des ventes de logements anciens est à peu près générale. En ce début d'année, seul le Limousin enregistre un nouveau repli de l'activité : la demande qui a

commencé à reculer à la fin de l'été dernier ne réussit pas à se redresser, en dépit des conditions de crédit dont elle peut bénéficier.

Les ventes qui progressent rapidement en Ile de France enregistrent les évolutions les plus

rapides en Alsace, en PACA, dans les Pays de la Loire et en Poitou-Charentes : la progression y dépasse les 25 %, au cours des 3 derniers mois. Et même dans le Nord-Pas de Calais et en Picardie qui n'avaient pas bénéficié du

dynamisme observé en 2016, l'embellie du marché est remarquable, avec des hausses de l'ordre de 20 %.



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 2,8 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 5 510 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 et Sogeprom