N°17 - JANVIER 2016

BAROMÈTRE LPI-SELOGER DES PRIX IMMOBILIERS

lpi 1er observatoire des Prix Immobiliers du secteur privé

Les tendances des marchés immobiliers à fin décembre 2015

Avec CapiFrance, Cimm Immobilier, Crédit Foncier, Crédit Logement, Gécina, Maisons France Confort, OptimHome, SNPI et Sogeprom

SeLoger

EN BREF

3 194 €
PRIX DU M² SIGNÉ en France, dans l'ancien

Légère hausse des prix de l'ancien en 2015

ONGLET PRIX

ET AUSSI...
Augmentation soutenue des prix du neuf en 2015

0,0 %
PRIX DU M² SIGNÉ
Évolution en France dans l'ancien à 3 mois

Hausse des prix en 2015 dans 56 % des grandes villes

ONGLET PRIX

4,8 %
MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien, tous biens confondus

Retour à la normale pour les marges

ONGLET NÉGOCIATION

9,5 %
VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme trimestriel glissant

Progression des ventes de 9.5 % en 2015

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

BAROMÈTRE LPI-SELOGER

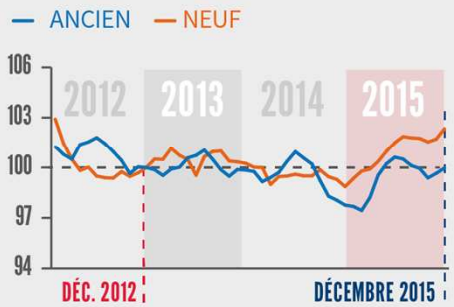
PRIX | NÉGOCIATION | TRANSACTIONS

Avec CapiFrance, Cimm Immobilier, Crédit Foncier, Crédit Logement, Gécina, Maisons France Confort, OptimHome, SNPI et Sogeprom

	ANCIEN Prix/m² affiché	ANCIEN Prix/m² signé	NEUF Prix/m² signé
GLOBAL	3 228 €	3 194 €	4 226 €
Évolution 3 mois	+0,3% ↗	0,0% →	+0,6% ↗
Évolution 1 an		+0,5% ↗	+2,0% ↗
MAISON	2 868 €	2 939 €	2 322 €
Évolution 3 mois	+1,1% ↗	+0,9% ↗	+0,4% ↗
Évolution 1 an		+1,3% ↗	+1,2% ↗
APPART.	3 502 €	3 388 €	5 074 €
Évolution 3 mois	-0,1% ↘	-0,5% ↘	+0,4% ↗
Évolution 1 an		0,0% →	+2,2% ↗

INDICE DES PRIX SIGNÉS

Selon l'ancienneté du bien



Selon le type de biens

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

LÉGÈRE HAUSSE DES PRIX DE L'ANCIEN EN 2015

Durant le printemps 2015, la courbe des prix des logements anciens s'était inversée. Et dès novembre, le rythme annuel d'évolution des prix signés s'est stabilisé. **L'année 2015 se termine ainsi sur une hausse des prix de 0.5 %** (stabilité pour les appartements et + 1.3 % pour les maisons).

Bien sûr en décembre, et **comme cela est habituel avec l'arrivée de l'hiver, les tensions sur les prix se sont allégées.** Mais alors que durant les dernières années les prix reculaient à cette période, le retournement de conjoncture constaté sur le marché de l'ancien dès l'été 2014 impacte la dynamique des prix : les prix affichés ont encore progressé en décembre, avec + 0.3 % au cours des 3 derniers mois (- 0.1 % pour les appartements et + 1.1 % pour les maisons) et les prix signés se sont stabilisés (- 0.5 % pour les appartements et + 0.9 % pour les maisons).

Aussi en décembre, **les prix signés se sont établis à 2.3 % au-dessus de leur niveau de décembre 2014** (1.1 % pour les appartements et 4.4 % pour les maisons).

Après 3 années de récession des prix des logements anciens, 2015 a été une année charnière. **Sur un marché dont l'activité continuera à se redresser, les prix de l'ancien devraient s'accroître modérément en 2016.**

AUGMENTATION SOUTENUE DES PRIX DU NEUF EN 2015

Dès le printemps, la reprise d'activité observée dans les secteurs des maisons individuelles et de la promotion immobilière s'est accompagnée d'un regain de pression sur les prix.
Après 3 années de recul, les prix des logements neufs se sont ressaisis et leur hausse s'est accélérée durant l'été.

En dépit du ralentissement saisonnier habituel constaté durant l'automne, la hausse des prix s'est donc amplifiée tout au long de l'année 2015. Sur l'année, la progression est alors soutenue : + 2.0 % (+ 2.2 % sur les appartements et + 1.2 % sur les maisons).

En décembre, **les prix du neuf se situaient ainsi à 3.5 % au-dessus de leur niveau d'il y a un an** (3.9 % pour les appartements et 1.7 % pour les maisons).

BAROMÈTRE LPI-SELOGER

PRIX | NÉGOCIATION | TRANSACTIONS

Avec CapiFrance, Cimm Immobilier, Crédit Foncier, Crédit Logement, Gécina, Maisons France Confort, OptimHome, SNPI et Sogeprom

ANCIEN LES PRIX DES APPARTEMENTS

DANS 34 VILLES À 1 AN

			Prix m² signé	Évolution prix affiché	Évolution prix signé
Alsace	BAS-RHIN	Strasbourg	3 110 €	+3,1%	+3,5%
Alsace	HAUT-RHIN	Mulhouse	1 488 €	+16,2%	+0,3%
Aquitaine	GIRONDE	Bordeaux	3 450 €	+5,3%	+3,7%
Auvergne	PUY-DE-DÔME	Clermont-Fd.	2 016 €	+2,2%	+0,4%
Basse-Normandie	CALVADOS	Caen	2 225 €	+0,4%	-0,2%
Bourgogne	CÔTE-D'OR	Dijon	2 288 €	+0,2%	-0,9%
Bretagne	FINISTÈRE	Brest	1 599 €	-2,0%	-1,7%
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	Rennes	2 942 €	+5,3%	+5,3%
Centre	INDRE-ET-LOIRE	Tours	2 372 €	+0,4%	-3,3%
Centre	LOIRET	Orléans	2 197 €	+1,5%	+3,2%
Champagne-Ardenne	MARNE	Reims	2 399 €	+2,8%	+0,9%
Franche-Comté	DOUBS	Besançon	1 925 €	+2,1%	+1,8%
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Le Havre	2 097 €	+3,5%	+2,3%
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Rouen	2 397 €	-0,2%	+1,6%
Île-de-France	PARIS	**PARIS**	8 387 €	-0,8%	-0,6%
Languedoc-Roussillon	GARD	Nîmes	1 781 €	+4,8%	+5,2%
Languedoc-Roussillon	HÉRAULT	Montpellier	2 807 €	+2,6%	+1,0%
Languedoc-Roussillon	PYRÉNÉES-ORIENTALES	Perpignan	1 681 €	-5,8%	-8,1%
Limousin	HAUTE-VIENNE	Limoges	1 403 €	+2,3%	-0,5%
Lorraine	MOSELLE	Metz	1 939 €	-4,5%	-5,8%
Midi-Pyrénées	HAUTE-GARONNE	Toulouse	2 887 €	+3,7%	+1,7%
Nord-Pas-de-Calais	NORD	Lille	2 834 €	-0,5%	-0,3%
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	Nantes	2 923 €	-1,1%	-0,6%
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	Angers	2 030 €	-1,5%	-3,8%
Pays de la Loire	SARTHE	Le Mans	1 578 €	-4,2%	+0,8%
Picardie	SOMME	Amiens	2 114 €	+2,7%	+0,9%
P.A.C.A.	ALPES-MARITIME	Nice	3 823 €	-1,9%	-2,7%
P.A.C.A.	BOUCHES-DU-RHÔNE	Aix-en-Pce	3 842 €	-1,6%	+0,4%
P.A.C.A.	BOUCHES-DU-RHÔNE	**MARSEILLE**	2 744 €	-1,1%	-2,5%
P.A.C.A.	VAR	Toulon	2 553 €	-5,2%	-6,3%
Rhône-Alpes	ISÈRE	Grenoble	2 596 €	-1,0%	-1,1%
Rhône-Alpes	LOIRE	St.-Étienne	1 362 €	+4,9%	+13,3%
Rhône-Alpes	RHÔNE	**LYON**	3 869 €	+2,5%	+0,9%
Rhône-Alpes	RHÔNE	Villeurbanne	3 019 €	+1,8%	+2,5%

ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

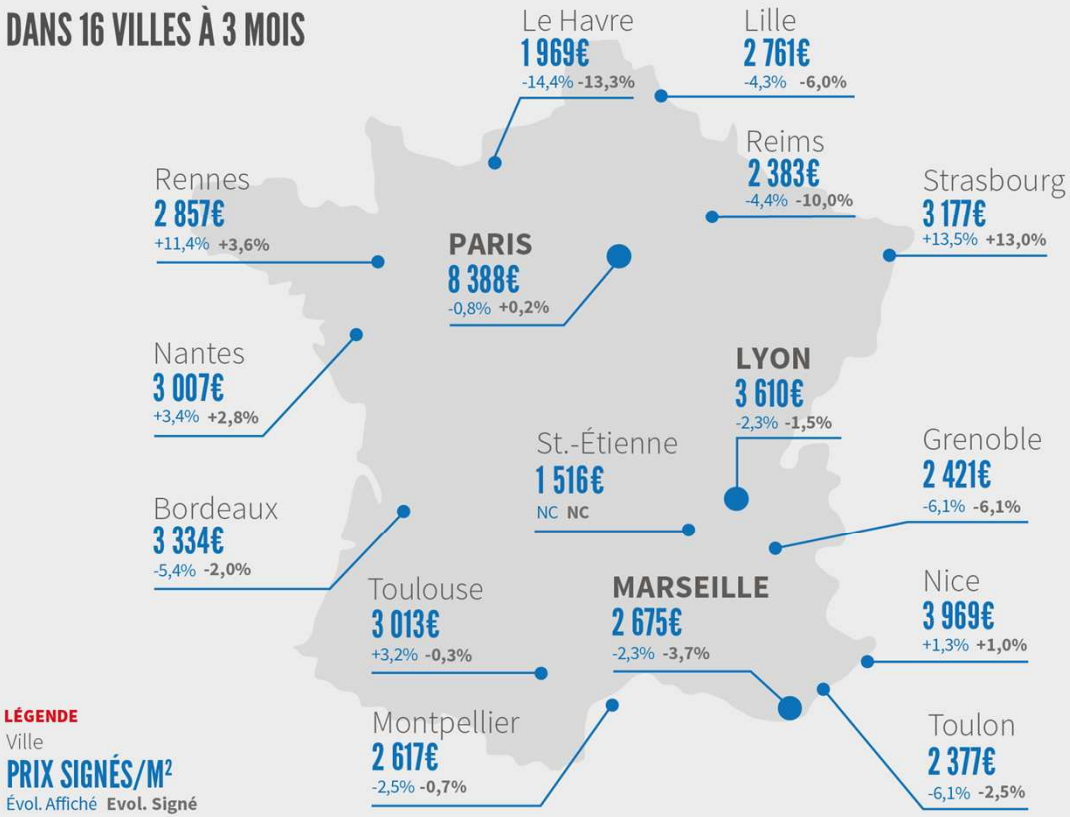
HAUSSE DES PRIX EN 2015 DANS 56 % DES GRANDES VILLES

En dépit du ralentissement de la hausse durant l'automne, **les prix des appartements anciens ont augmenté en 2015 dans 56 % des villes de plus de 100 000 habitants.** Et dans 18 % des villes, les prix n'ont que légèrement diminué, se ressaisissant même souvent au cours des 3 derniers mois.

La progression des prix a été rapide en 2015 (3 % et plus), révélant une pression sensible de la demande, à Bordeaux, Orléans ou Strasbourg, par exemple. Elle est restée plus modérée (de 1 à 2 %) à Lyon, Montpellier ou Toulouse. L'évolution des prix a été en revanche plus faible (de l'ordre de 0.5 %) ou n'a laissé ressortir qu'un léger recul (de l'ordre de 0.5 %) à Aix-en-Provence, Lille ou Paris : lorsque les prix ont affiché une légère baisse, ils ont très souvent progressé durant l'automne alors qu'ils diminuent habituellement à cette période de l'année.

Mais dans quelques villes, comme à Marseille, Perpignan ou Toulon, le mouvement de diminution des prix s'est renforcé tout au long de 2015.

DANS 16 VILLES À 3 MOIS



BAROMÈTRE LPI-SELOGER

PRIX | NÉGOCIATION | TRANSACTIONS

lpi 1er observatoire des Prix Immobiliers du secteur privé — SeLoger

Avec CapiFrance, Cimm Immobilier, Crédit Foncier, Crédit Logement, Gécina, Maisons France Confort, OptimHome, SNPI et Sogeprom

ANCIEN LES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

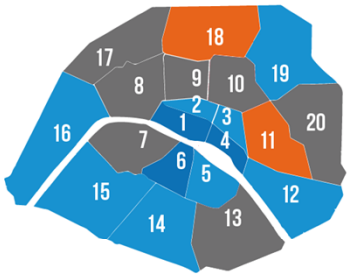
LÉGENDE

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/M² — Évolution 1 an affiché — Évolution 1 an signé

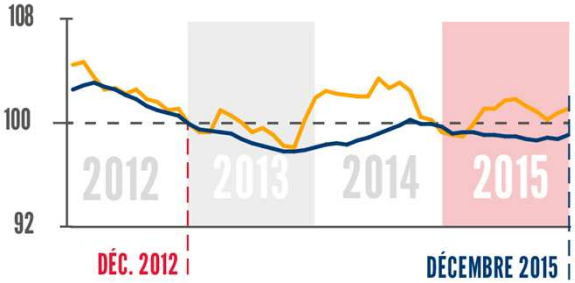
PARIS



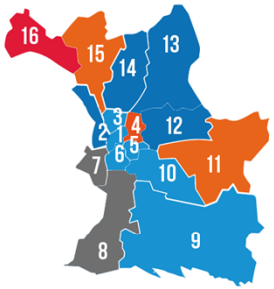
GLOBAL VILLE	Affiché	Signé
À 3 MOIS		
	8 388 €	
	-0,8%	+0,2%
À 1 AN		
	8 387 €	
	-0,8%	-0,6%

1	9 054 €	-7,2%	-7,4%	11	7 993 €	+0,4%	+1,8%
2	8 774 €	-0,7%	-1,1%	12	7 628 €	-2,1%	-1,7%
3	9 123 €	-2,7%	-2,8%	13	7 140 €	-2,0%	-0,8%
4	9 314 €	-8,5%	-8,4%	14	8 024 €	-3,2%	-2,6%
5	9 955 €	-3,3%	-2,5%	15	8 187 €	-2,8%	-2,9%
6	11 069 €	-5,5%	-5,6%	16	9 785 €	-0,9%	-2,0%
7	11 301 €	-0,6%	-0,8%	17	8 672 €	-0,6%	-0,3%
8	9 969 €	+0,3%	-0,6%	18	6 950 €	+3,7%	+4,1%
9	8 522 €	+0,3%	0,0%	19	6 294 €	-0,6%	-1,1%
10	7 374 €	+0,9%	+0,9%	20	6 296 €	-0,6%	0,0%

Indice des prix signés des appartements dans l'ancien



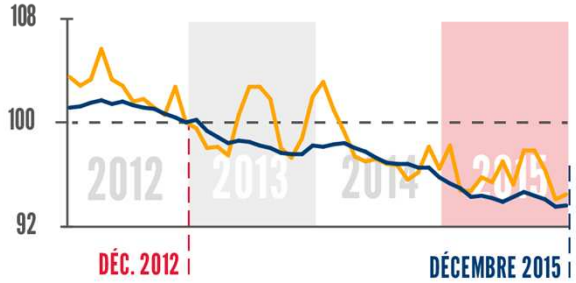
MARSEILLE



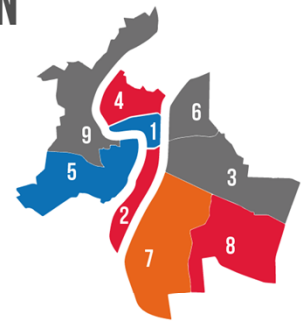
GLOBAL VILLE	Affiché	Signé
À 3 MOIS		
	2 675 €	
	-2,3%	-3,7%
À 1 AN		
	2 744 €	
	-1,1%	-2,5%

1	2 467 €	-0,7%	-1,9%	9	2 606 €	-0,3%	-1,0%
2	2 571 €	-9,1%	-10,3%	10	2 238 €	0,0%	-1,7%
3	1 610 €	+2,2%	-1,7%	11	2 758 €	-0,8%	+1,5%
4	2 394 €	+1,1%	+3,6%	12	3 056 €	-4,3%	-6,9%
5	2 498 €	-1,6%	-3,7%	13	2 149 €	-9,8%	-12,4%
6	2 938 €	-0,4%	-2,6%	14	1 558 €	+4,9%	-9,3%
7	3 252 €	+0,8%	0,0%	15	1 584 €	+0,8%	+1,5%
8	3 795 €	+0,5%	+0,4%	16	2 631 €	+14,6%	+9,4%

Indice des prix signés des appartements dans l'ancien



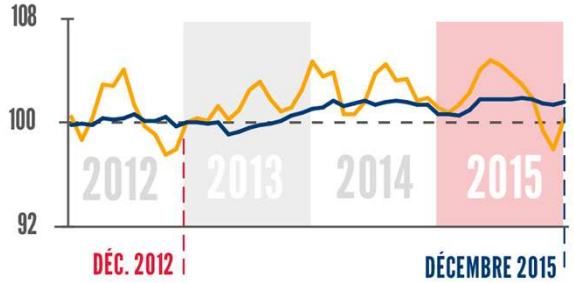
LYON



GLOBAL VILLE	Affiché	Signé
À 3 MOIS		
	3 610 €	
	-2,3%	-1,5%
À 1 AN		
	3 869 €	
	+2,5%	+0,9%

1	4 016 €	-1,7%	-7,1%	6	4 626 €	+2,6%	-0,6%
2	4 823 €	+9,0%	+5,9%	7	3 596 €	+3,9%	+3,0%
3	3 757 €	+0,8%	+0,8%	8	3 302 €	+9,3%	+13,6%
4	4 203 €	+8,2%	+7,4%	9	2 926 €	+2,0%	-0,4%
5	3 485 €	-7,5%	-10,7%				

Indice des prix signés des appartements dans l'ancien

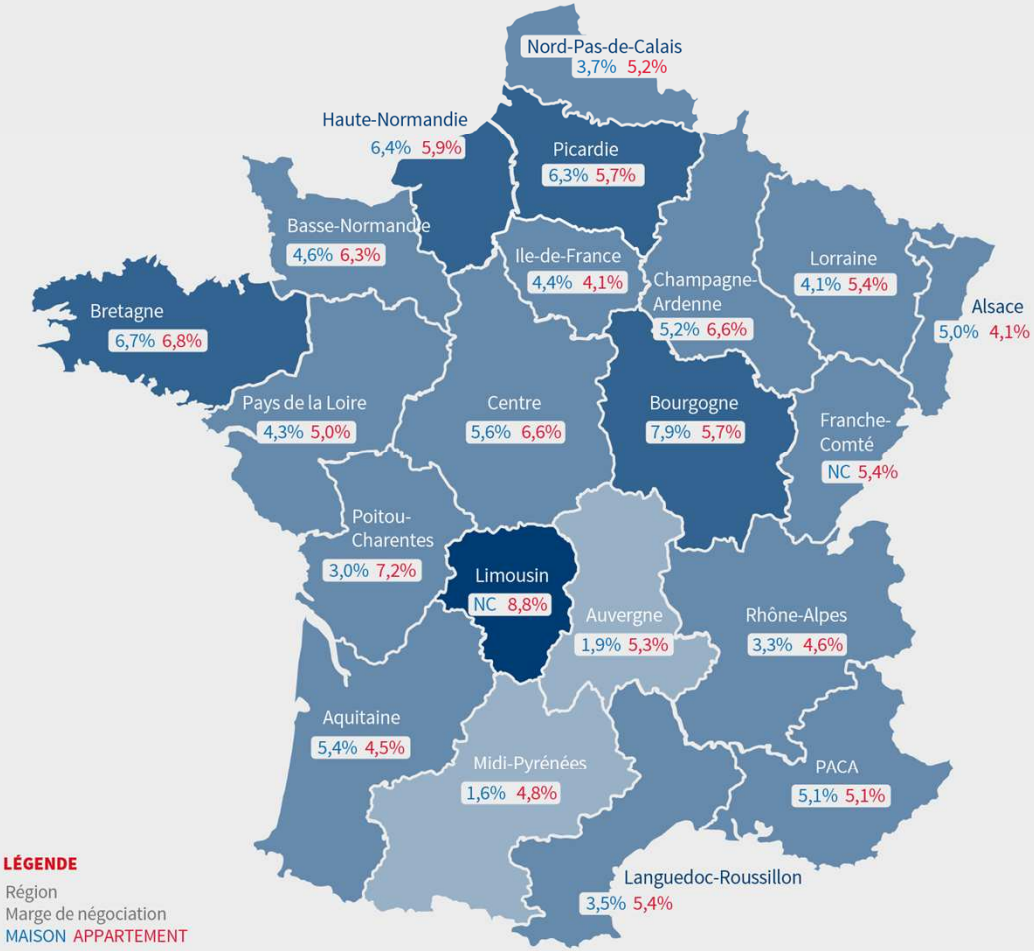


BAROMÈTRE LPI-SELOGER

Avec CapiFrance, Cimm Immobilier, Crédit Foncier, Crédit Logement, Gécina, Maisons France Confort, OptimHome, SNPI et Sogeprom

ANCIEN LA MARGE DE NÉGOCIATION

ENSEMBLE DE LA FRANCE, TOUS BIENS CONFONDUS 4,8% | MAISON 4,6% | APPARTEMENT 4,9%



ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

RETOUR À LA NORMALE POUR LES MARGES

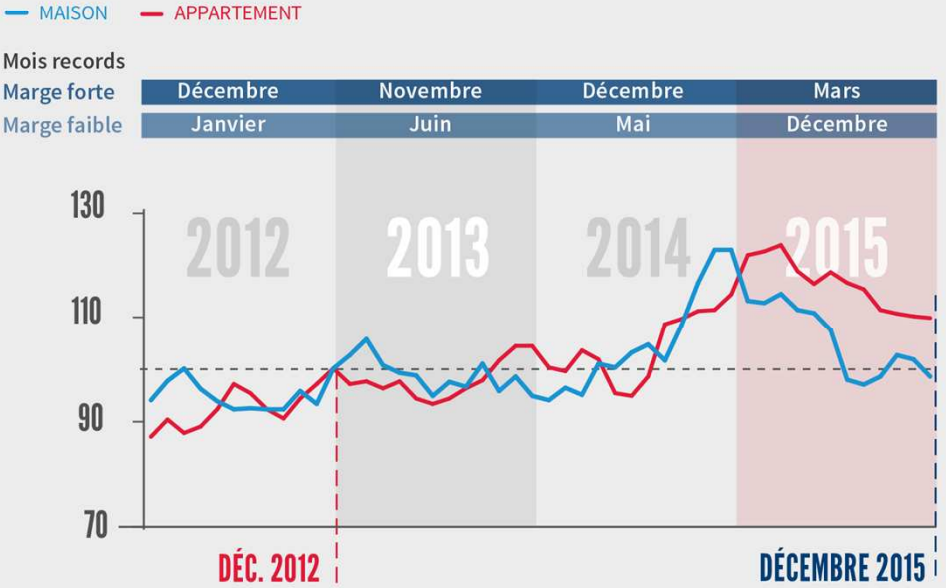
En 2015, les marges de négociation ont retrouvé leurs niveaux moyens habituels.
Après la remontée qui avait accompagné le dérèglement du marché provoqué par certaines dispositions de la loi ALUR, le redémarrage du marché de l'ancien a permis de revenir vers la normale.
Et en décembre, les marges étaient de 4.8 % en moyenne, France entière : 4.9 % pour les appartements et de 4.6 % pour les maisons.

D'autant qu'**avec l'arrivée de l'hiver et l'allègement des pressions de la demande, les propositions de prix des vendeurs collent plus près à la réalité des marché**s : et cela devrait durer jusqu'au printemps prochain.

Dans certaines régions cependant les marges restent fortes, lorsque la pression de la demande y est moins forte : dans le Limousin, voire en Bourgogne et en Bretagne.

ANCIEN INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

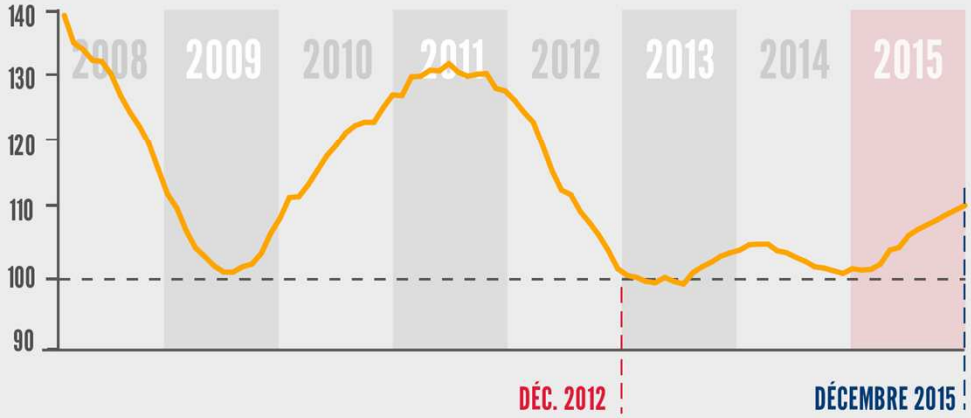
Selon le type de biens



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

Niveau trimestriel glissant

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

PROGRESSION DES VENTES DE 9.5 % EN 2015

En dépit du fléchissement habituel de l'activité constaté à l'approche de l'hiver, **2015 a été une année de reprise rapide des ventes de logements anciens**.

La reprise qui s'était amorcée dès la fin de l'été 2014 s'est amplifiée durant l'année. La paralysie de la demande provoquée par les attentats du 13 novembre n'a donc été que de courte durée.

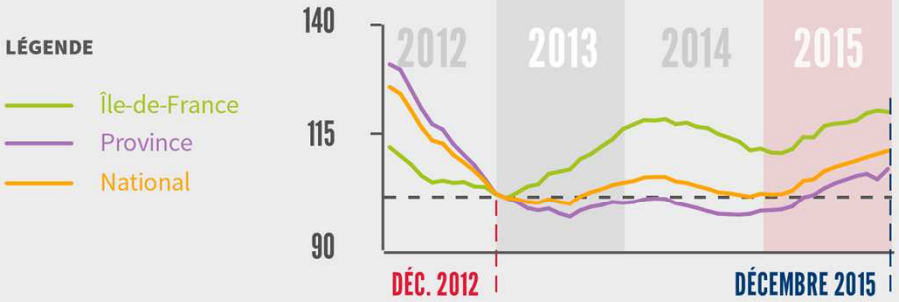
Et l'activité a retrouvé tout son dynamisme dès décembre : d'ailleurs, **les ventes se sont alors établies à 8.8 % au-dessus de leur niveau de décembre 2014.**

En progression de 9.5 % sur l'année, les ventes ont largement bénéficié des conditions de crédit qui n'ont guère été altérées par les désordres des marchés financiers.
En 2016, alors que **les conditions de crédit ne devraient guère se dégrader, le marché de l'ancien va poursuivre son expansion.**

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

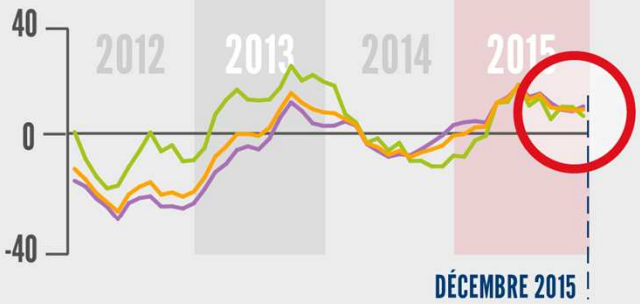
INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ
Niveau annuel glissant

Variation annuelle IDF	-10,7%	+16,3%	-4,5%	+7,3%
Rythme annuel à fin décembre IDF		+16,3%	-4,5%	+7,3%
Variation annuelle Province	-24,2%	-0,9%	-2,0%	+9,7%
Rythme annuel à fin décembre Province		-0,9%	-2,0%	+9,7%



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

Glissement annuel à fin décembre IDF	+18,6%	-7,5%	+6,5%
Glissement annuel à fin décembre Province	+3,0%	+3,3%	+9,9%



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

HAUSSE RAPIDE DES VENTES EN PROVINCE

En Province, **les ventes de logements anciens ont progressé de 9.7 % en 2015, à un rythme plus rapide qu'en Île-de-France (+ 7.3 %).**

En Île-de-France, le niveau des ventes de logements anciens avait été impacté par les attentats de novembre : mais le marché s'est ressaisi depuis et les ventes ont fini l'année à 6.5 % au-dessus de leur niveau de décembre 2014.

Alors qu'en Province la reprise des ventes s'est poursuivie : et fin 2015, l'activité était supérieure de 9.9 % à son niveau de décembre 2014.

Pourtant **la panne de la primo accession pèse toujours sur l'activité en Province, les ventes n'ayant pas retrouvé leur niveau des années 2006-2007**. Alors qu'en **Île-de-France, l'activité a dépassé son niveau de 2011** et rejoint progressivement celui des années qui ont précédé la grande dépression.

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).

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.

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.

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.

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.

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, BNP Paribas Immobilier Résidentiel Ancien, CapiFrance, Cimm Immobilier, Crédit Foncier, Crédit Logement, Crédit Mutuel, Gécina, Maisons France Confort, OptimHome, SeLoger, SNPI et Sogeprom.