

N°29 - JANVIER 2017

BAROMÈTRE LPI-SELOGER DES PRIX IMMOBILIERS



Les tendances des marchés immobiliers
à fin décembre 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



3 384 €

PRIX DU M² SIGNÉ
en France, dans l'ancien

**Accélération de la hausse des prix
dans l'ancien** [ONGLET](#) [PRIX](#)

ET AUSSI...

Nouvelle année de hausse des prix du neuf



+3,0%

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

**Tensions sur les prix
dans les grandes villes**

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



4,6%

MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien, tous biens
confondus

**Une année de réduction
des marges**

[ONGLET](#) [NÉGOCIATION](#)



+10,8%

VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Une année 2016 excellente

[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/m ² affiché	Prix/m ² signé	Prix/m ² signé
GLOBAL	3 312 €	3 384 €	3 968 €
Évolution 3 mois	+1,1% ↗	+3,0% ↗	+1,1% ↗
Évolution 1 an		+3,1% ↗	+2,2% ↗
MAISON	2 819 €	3 001 €	2 424 €
Évolution 3 mois	+0,3% ↗	+3,5% ↗	0,0% →
Évolution 1 an		+4,1% ↗	+3,5% ↗
APPART.	3 713 €	3 695 €	4 644 €
Évolution 3 mois	+1,5% ↗	+2,6% ↗	+1,3% ↗
Évolution 1 an		+2,5% ↗	+1,8% ↗

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

ACCÉLÉRATION DE LA HAUSSE DES PRIX DANS L'ANCIEN

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 est restée soutenue durant tout l'automne, encouragée par des taux de crédit qui ont encore reculé.**

Le retournement de la courbe des prix constaté au début du printemps 2015 s'est donc confirmé en 2016. Et durant toute l'année, le rythme de progression des prix n'a cessé de s'élever. **Les prix signés ont ainsi augmenté de 3.1 % en 2016, après + 0.4 % en 2015.** Ce sont les prix des maisons qui ont augmenté le plus rapidement, avec + 4.1 % (contre + 1.0 % en 2015). Alors que les prix des appartements qui étaient restés stables en 2015 ont progressé de 2.5 % en 2016.

La hausse des prix s'est donc accélérée en 2016. Et d'ailleurs, **les prix affichés par les vendeurs se sont aussi accrus, au rythme annuel de 2.3 %** (1.7 % pour les appartements et 3.3 % pour les maisons) : les vendeurs ne semblent guère enclins à plus de modération dans leurs propositions de prix, sur un marché particulièrement actif en fin d'année.

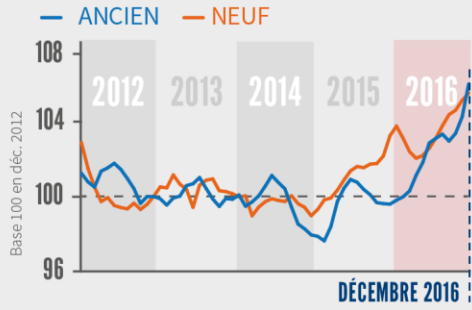
NOUVELLE ANNÉE DE HAUSSE DES PRIX DU NEUF

Après trois années de recul, la courbe des prix s'est inversée au début du printemps 2015. Et après un début d'année 2016 hésitant, la hausse a repris au printemps. Depuis, les prix des logements neufs n'ont cessé de progresser. Et en décembre, la hausse s'est poursuivie à un rythme soutenu, alors qu'habituellement la pression sur les prix se relâche nettement durant l'automne.

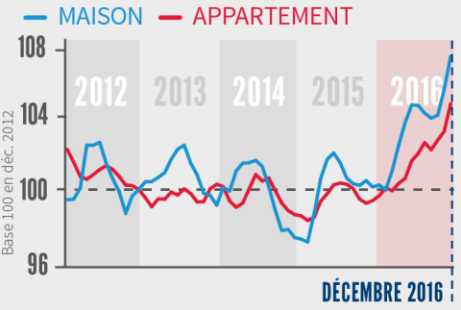
Ainsi en 2016, les prix du neuf ont augmenté de 2.2 %, à un rythme comparable à celui constaté en 2015 (+ 2.1 %). Ce sont les prix des maisons qui ont cru le plus rapidement (+ 3.5 %), alors qu'en 2015 leur augmentation avait été modeste (+ 0.9 %). En revanche, la hausse des prix des appartements (+ 1.8 %) a été moins rapide que celle observée en 2015 (+ 2.3 %).

INDICE DES PRIX SIGNÉS

Selon l'ancienneté du bien



Selon le type de biens





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

DANS 34 VILLES À 1 AN

			Prix/m ² signé	Évolution prix affiché	Évolution prix signé
Alsace	BAS-RHIN	Strasbourg	3 172 €	+6,0%	+4,5%
Alsace	HAUT-RHIN	Mulhouse	1 491 €	-6,8%	-0,2%
Aquitaine	GIRONDE	Bordeaux	3 760 €	+6,3%	+9,7%
Auvergne	PUY-DE-DÔME	Clermont-Fd	2 181 €	+5,2%	+4,9%
Basse-Normandie	CALVADOS	Caen	2 337 €	-1,0%	+1,6%
Bourgogne	CÔTE-D'OR	Dijon	2 434 €	-0,9%	+1,1%
Bretagne	FINISTÈRE	Brest	1 701 €	+0,8%	+3,5%
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	Rennes	2 894 €	-0,6%	0,0%
Centre	INDRE-ET-LOIRE	Tours	2 493 €	+6,2%	+4,8%
Centre	LOIRET	Orléans	2 179 €	+1,5%	+1,0%
Champagne-Ardenne	MARNE	Reims	2 402 €	+5,0%	+3,2%
Franche-Comté	DOUBS	Besançon	2 069 €	+5,3%	+6,2%
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Le Havre	1 909 €	-3,2%	-4,1%
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Rouen	2 313 €	-2,0%	-1,1%
Île-de-France	PARIS	PARIS	8 685 €	+3,1%	+3,6%
Languedoc-Roussillon	GARD	Nîmes	2 036 €	+9,9%	+14,4%
Languedoc-Roussillon	HÉRAULT	Montpellier	2 803 €	+2,1%	+1,0%
Languedoc-Roussillon	PYRÉNÉES-ORIENTALES	Perpignan	1 454 €	-9,4%	-10,3%
Limousin	HAUTE-VIENNE	Limoges	1 489 €	+6,2%	+5,8%
Lorraine	MOSELLE	Metz	2 273 €	+8,2%	+12,7%
Midi-Pyrénées	HAUTE-GARONNE	Toulouse	2 960 €	+1,7%	+4,0%
Nord-Pas-de-Calais	NORD	Lille	2 933 €	+0,5%	+1,8%
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	Nantes	3 133 €	+5,0%	+7,1%
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	Angers	2 150 €	+4,7%	+5,1%
Pays de la Loire	SARTHE	Le Mans	1 938 €	+12,0%	+10,4%
Picardie	SOMME	Amiens	2 196 €	2%	+0,3%
PACA	ALPES-MARITIME	Nice	4 031 €	-1,2%	+5,0%
PACA	BOUCHES-DU-RHÔNE	Aix-en-Pce	3 897 €	+3,8%	+1,2%
PACA	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARSEILLE	2 740 €	+1,7%	+2,8%
PACA	VAR	Toulon	2 451 €	+0,9%	+1,1%
Rhône-Alpes	ISÈRE	Grenoble	2 471 €	0,0%	-0,5%
Rhône-Alpes	LOIRE	St-Étienne	1 333 €	-0,3%	-7,5%
Rhône-Alpes	RHÔNE	LYON	4 049 €	-7,1%	+5,4%
Rhône-Alpes	RHÔNE	Villeurbanne	2 890 €	+4,3%	+1,8%

ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

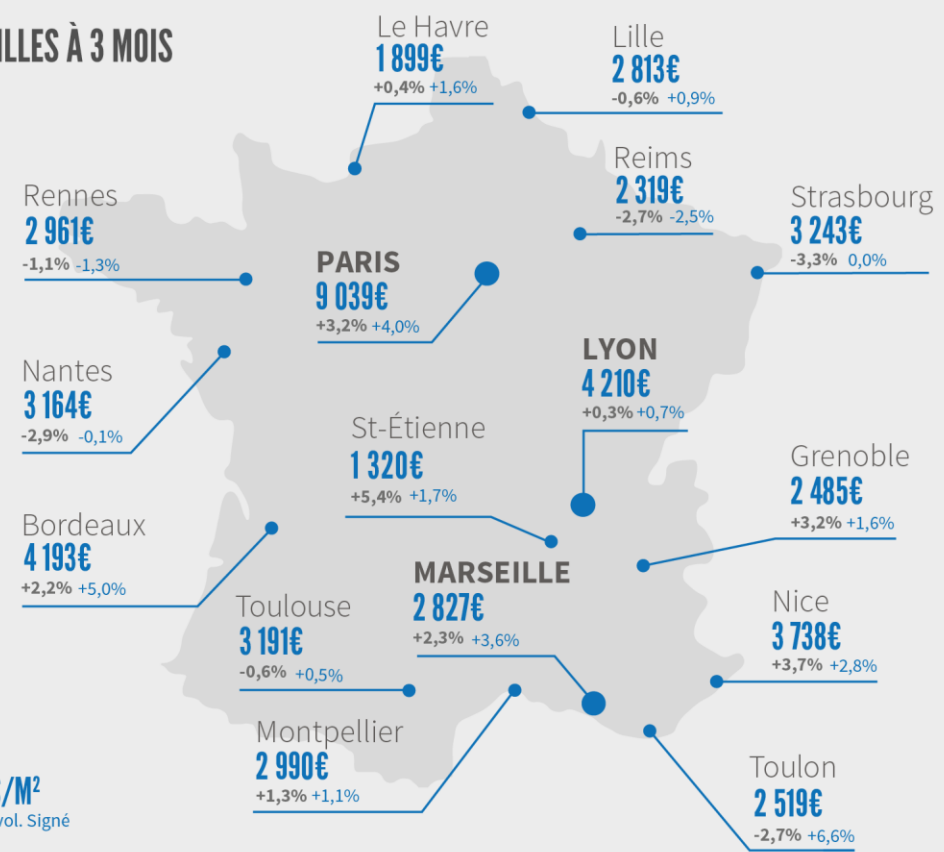
TENSIONS SUR LES PRIX DANS LES GRANDES VILLES

En 2016, la hausse des prix s'est généralisée dans les grandes villes. **Les prix signés ont augmenté dans plus de 90 % des villes de plus de 100 000 habitants.** La hausse est particulièrement rapide (au moins 5 %) sur Bordeaux, Lyon, Nantes ou Nice, par exemple : avec une progression de plus de 10 % sur Le Mans, Metz et Nîmes. Sur Paris et sur Marseille, la hausse s'est amplifiée en cours d'année : et la hausse constatée au 4ème trimestre confirme une accélération récente.

Les prix ont d'ailleurs augmenté dans tous les arrondissements parisiens, y compris dans les arrondissements pourtant les plus chers ! Et sur Marseille, la hausse des prix qui s'est renforcée durant l'été a refermé la parenthèse récessive du marché qui s'était ouverte au début des années 2010.

Alors que les prix ont encore reculé sur Le Havre, Perpignan ou Saint Etienne, dans beaucoup de villes où la demande avait longtemps hésité, le marché s'est ressaisi en 2016 et les prix remontent : sur Brest ou sur Reims par exemple, avec une hausse de plus de 3 % en 2016.

DANS 16 VILLES À 3 MOIS

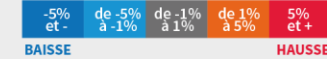


LÉGENDE
 Ville
PRIX SIGNÉS/M²
 Évol. Affiché Evol. Signé

ANCIEN LES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

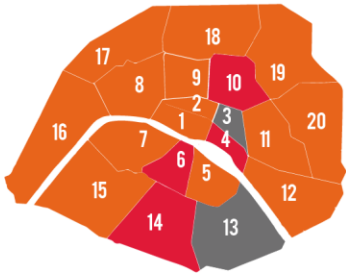
LÉGENDE

Évolution du prix 1 an signé



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

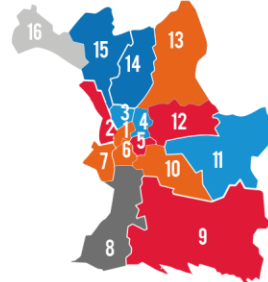
PARIS



GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
9 039€	
Affiché +3,2%	Signé +4,0%
À 1 AN	
8 685€	
Affiché +3,1%	Signé +3,6%

1 9 025 € +3,3% +1,8%	11 8 285 € +2,7% +1,1%
2 9 304 € +2,5% +4,3%	12 7 764 € +1,3% +2,1%
3 9 178 € +2,5% +0,6%	13 7 613 € +0,9% +1,0%
4 10 698 € +5,5% +5,1%	14 8 701 € +6,9% +7,3%
5 10 138 € +1,9% +2,9%	15 8 459 € +2,0% +3,4%
6 11 984 € +3,6% +5,1%	16 10 182 € +2,5% +2,3%
7 11 727 € +1,5% +4,2%	17 9 122 € +3,9% +4,3%
8 10 585 € +3,2% +3,5%	18 7 546 € +3,1% +3,9%
9 8 998 € +3,9% +4,2%	19 6 742 € +3,7% +4,9%
10 7 672 € +5,8% +7,3%	20 6 613 € +3,5% +4,3%

MARSEILLE



GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
2 827€	
Affiché +2,3%	Signé +3,6%
À 1 AN	
2 740€	
Affiché +0,9%	Signé +2,8%

1 2 511 € +4,2% +4,5%	9 2 805 € 0,0% +7,0%
2 3 306 € +17,0% +16,6%	10 2 256 € +4,4% +2,9%
3 1 499 € -7,8% -4,0%	11 2 544 € +1,2% -2,3%
4 2 384 € -2,8% -2,0%	12 3 090 € +1,3% +7,5%
5 2 714 € +3,4% +6,7%	13 2 174 € +3,5% +1,2%
6 3 001 € +2,1% +3,7%	14 1 384 € -18,3% -9,3%
7 3 717 € +0,8% +3,9%	15 1 386 € -12,2% -13,3%
8 3 698 € -0,9% -0,2%	16 2 640 € NC NC

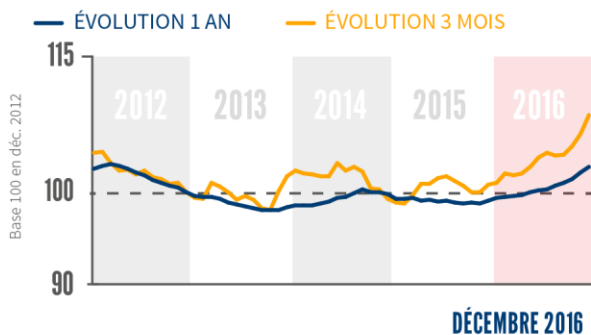
LYON



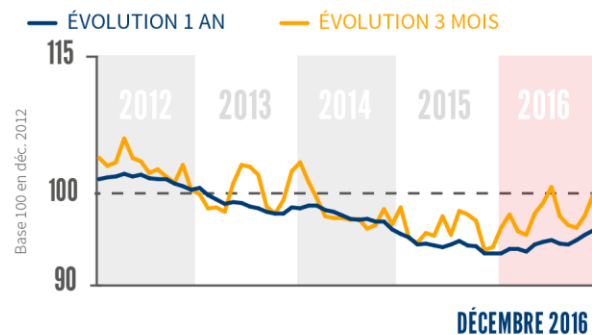
GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
4 210€	
Affiché +0,3%	Signé +0,7%
À 1 AN	
4 049€	
Affiché +4,3%	Signé +5,4%

1 4 159 € +5,9% +6,8%	6 4 911 € +7,5% +8,7%
2 5 070 € -6,4% -4,4%	7 3 499 € -0,3% +1,4%
3 3 977 € +8,1% +9,6%	8 3 306 € +3,1% +0,7%
4 4 501 € +5,9% +7,1%	9 3 225 € +4,5% +4,3%
5 3 629 € +3,5% +6,6%	

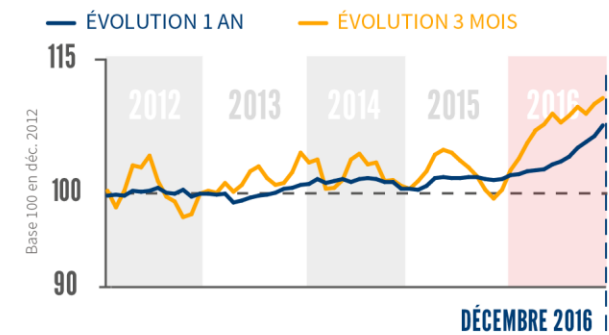
Indice des prix signés des appartements dans l'ancien



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

4,6%



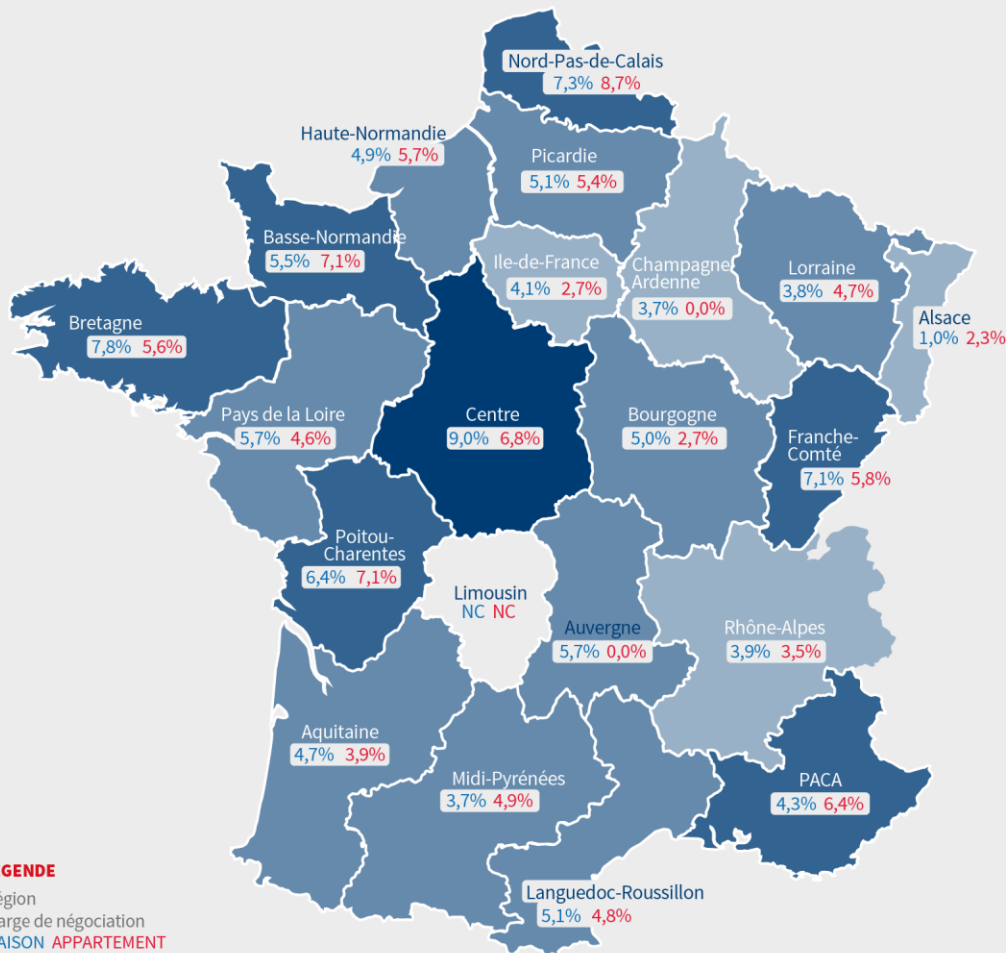
MAISON

5,0%



APPARTEMENT

4,2%



LÉGENDE
Région
Marge de négociation
MAISON APPARTEMENT

Marge de négociation globale



FAIBLE

FORTE

ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

UNE ANNÉE DE RÉDUCTION DES MARGES

En décembre, France entière, la marge de négociation s'est établie à **4.6 %** : **4.2 % pour les appartements et de 5.0 % pour les maisons.**

En dépit de la remontée constatée en décembre, comme cela est habituel à cette période de l'année, 2016 a enregistré une réduction rapide des marges de négociation, aussi bien pour les maisons que pour les appartements. Certes les vendeurs font rarement preuve de modération dans leurs propositions,

surtout lorsque la pression de la demande est forte. Mais l'augmentation rapide des prix signés a facilité la compression des marges : la demande hésitant à trop négocier, au risque de perdre le produit convoité.

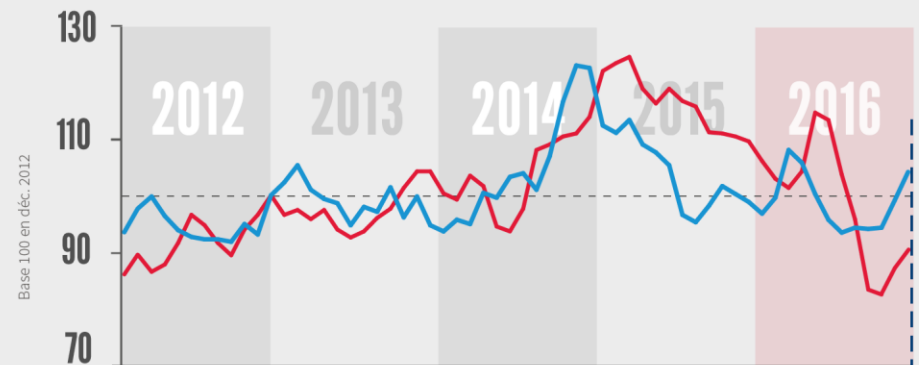
Dans plusieurs régions, la pression de la demande a d'ailleurs été telle en fin d'année que les marges de négociation ont fondu : par exemple, en Alsace ou en Ile de France.

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

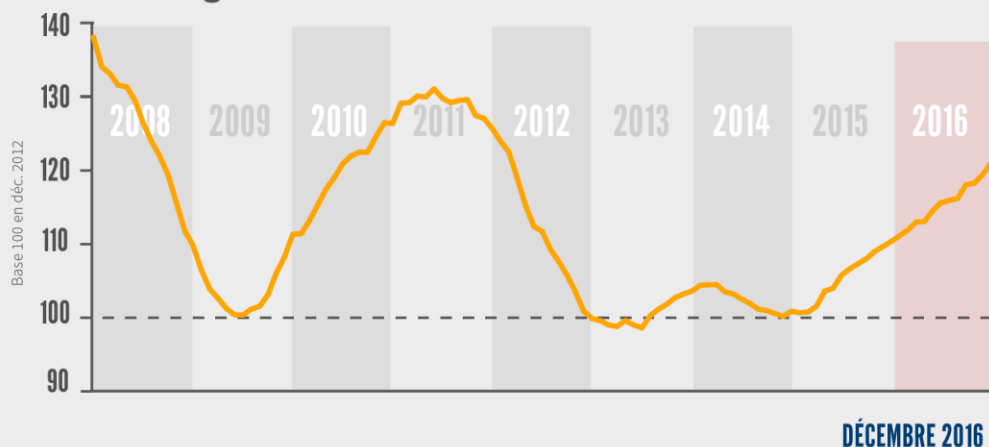


DÉCEMBRE 2016

ANCIEN LE VOLUME DE TRANSACTIONS

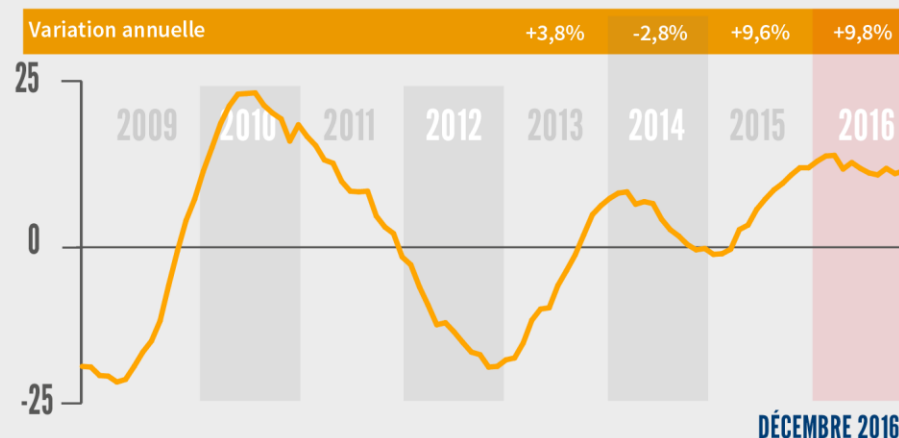
INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

Niveau annuel glissant



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (en %)

Niveau annuel glissant



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

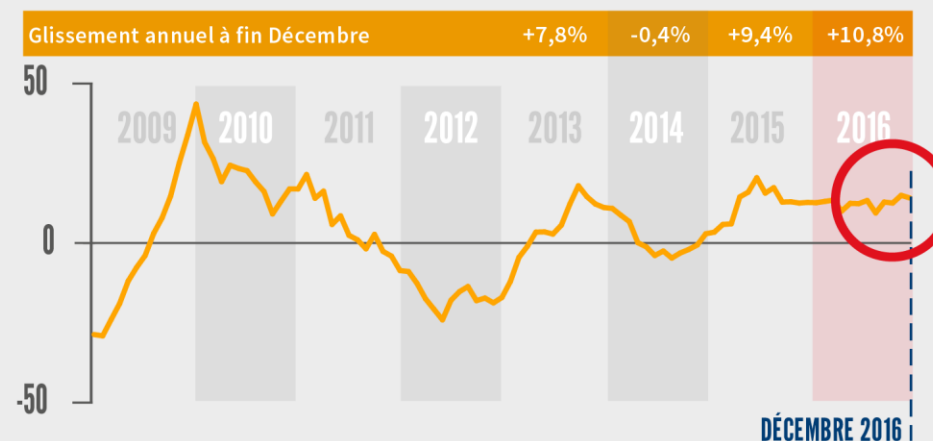
UNE ANNÉE 2016 EXCELLENTE

Après un début d'année hésitant, l'activité s'était nettement redressée au cours du printemps. Néanmoins, la demande a hésité durant une grande partie de l'été, inquiète du climat anxieux alimenté par les grèves, les manifestations, puis les attentats. Mais la mauvaise parenthèse des mois d'été s'est refermée et le regain des ventes s'est constaté dès septembre. **Encouragée par des conditions de crédit particulièrement favorables**

à la réalisation des projets immobiliers, la demande a fait preuve d'un dynamisme remarquable au cours du 4ème trimestre.

Les ventes ont augmenté de 9.8 % en 2016, à un rythme comparable à celui constaté une année auparavant. **L'année 2016 a donc été excellente. Et la légère remontée des taux attendue pour 2017 ne devrait pas contrarier le dynamisme des ventes.**

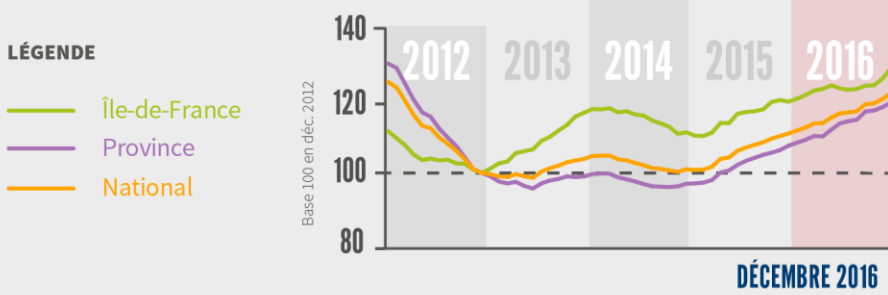
Niveau trimestriel glissant



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

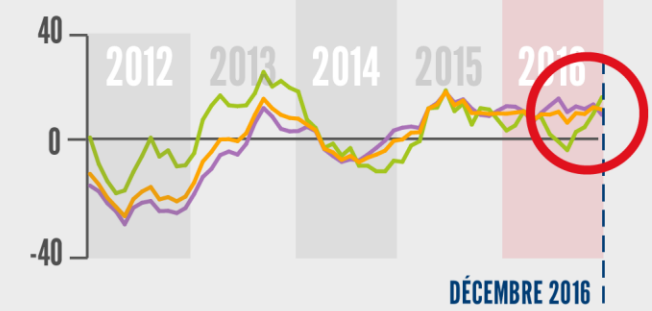
INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ Niveau annuel glissant

Variation annuelle IDF	+16,3%	-4,5%	+7,4%	+7,6%
Variation annuelle Province	-0,9%	-2,0%	+10,6%	+10,8%



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

Glissement annuel à fin décembre IDF	+18,6%	-7,5%	+7,1%	+15,2%
Glissement annuel à fin décembre Province	+3,0%	+3,3%	+10,4%	+8,9%



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

DES SPÉCIFICITÉS RÉGIONALES TRÈS MARQUÉES

Si l'année 2016 a été excellente dans l'ensemble, des évolutions très différentes se sont constatées entre les régions.

Par exemple, les ventes se sont accrues à un rythme supérieur à 15 % en Alsace et en PACA, sans que le dynamisme de la demande ne fléchisse au cours de l'année. En revanche, l'activité a reculé dans le Limousin et en Picardie :

dans les deux cas, la dégradation du marché s'est amplifiée à partir de septembre. Elle a aussi reculé dans le Nord-Pas de Calais, en dépit d'une fin d'année meilleure que ne l'avait été le printemps, puis l'été.

Alors qu'en Ile de France et dans les Pays de la Loire, le regain des ventes constaté dès septembre a permis à l'activité de progresser de plus de 15 % au 4ème trimestre.

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