BAROMÈTRE LPI-SELOGER

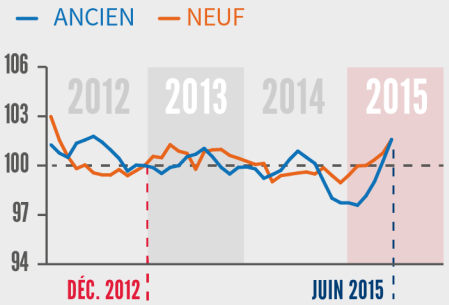
PRIX | NÉGOCIATION | TRANSACTIONS

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

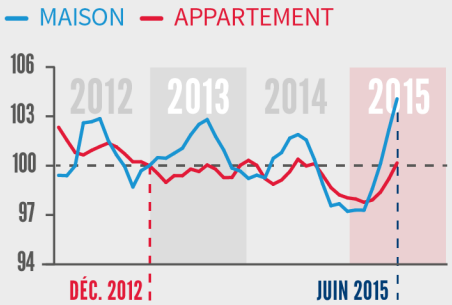
	ANCIEN		NEUF
	Prix/m² **affiché**	Prix/m² **signé**	Prix/m² **signé**
GLOBAL	3 338 €	3 266 €	3 899 €
Évolution **3 mois**	+3,0% ↗	+3,5% ↗	+1,6% ↗
Évolution **1 an**		-0,8% ↘	+0,1% ↗
MAISON	2 999 €	2 954 €	2 250 €
Évolution **3 mois**	+4,3% ↗	+5,6% ↗	+1,4% ↗
Évolution **1 an**		-0,7% ↘	-0,3% ↘
APPART.	3 594 €	3 502 €	4 656 €
Évolution **3 mois**	+2,2% ↗	+2,3% ↗	+1,5% ↗
Évolution **1 an**		-0,8% ↘	+0,2% ↗

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

LA HAUSSE DES PRIX DE L'ANCIEN S'ACCÉLÈRE

L'activité du marché de l'ancien se redresse rapidement. Des biens qui n'étaient plus présentés à la vente (grandes surfaces, appartements de luxe, …) en raison de leurs prix élevés reviennent sur le marché des grandes agglomérations. Et partout la demande se renforce.

Les prix affichés par les vendeurs continuent alors à se tendre en juin, en hausse de 3.0 % au cours des 3 derniers mois : + 2.2 % pour les appartements et + 4.3 % pour les maisons.

Dans ces conditions, le rythme de la hausse des prix signés s'accélère en juin au-delà des tensions saisonnières habituelles, avec + 3.5 % pour l'ensemble du marché sur 3 mois : + 2.3 % pour les appartements et + 5.6 % pour les maisons.

Mais sur un an, le rythme annuel d'évolution des prix signés est toujours en recul : -0.8 % pour l'ensemble du marché (- 0.8 % pour les appartements et - 0.7 % pour les maisons). Pour autant, avec le maintien d'une activité soutenue en juillet, la remontée des prix devrait s'amplifier en juillet**.**

Et durant l'automne, les rythmes annuels d'évolution des prix devraient redevenir positifs, après trois années d'orientation à la baisse.

LA HAUSSE DES PRIX DU NEUF SE CONFIRME

Les prix des logements neufs ont confirmé leur tendance haussière, en juin : les prix signés ont cru de 1.6 % au cours des 3 derniers mois (+ 1.5 % pour les appartements et + 1.4 % pour les maisons). Ils se situent donc à 2.1 % au-dessus de leur niveau d'il y a un an.

Habituellement, la pression sur les prix se renforce en juillet**. Durant l'été, les prix du neuf vont donc confirmer des rythmes annuels d'évolution positifs** : alors qu'en juin, si la hausse est bien confirmée pour les appartements (+ 0.2 % sur un an), le rythme annuel reste négatif pour les maisons (- 0.3 %). D'ores et déjà néanmoins, dans l'ensemble, les prix du neuf sont en hausse sur un an (+ 0.1 %), après une année de repli.

BAROMÈTRE LPI-SELOGER

PRIX | NÉGOCIATION | TRANSACTIONS

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

ANCIEN LES PRIX DES APPARTEMENTS

DANS 34 VILLES À 12 MOIS

			Prix m² signé	Évolution prix affiché	Évolution prix signé
Alsace	BAS-RHIN	Strasbourg	3 011 €	-2,0%	-1,9%
Alsace	HAUT-RHIN	Mulhouse	1 575 €	-1,0%	+2,4%
Aquitaine	GIRONDE	Bordeaux	3 399 €	+3,5%	+2,2%
Auvergne	PUY-DE-DÔME	Clermont-Fd.	1 920 €	-10,3%	-11,0%
Basse-Normandie	CALVADOS	Caen	2 228 €	-2,7%	-2,6%
Bourgogne	CÔTE-D'OR	Dijon	2 293 €	+0,2%	-0,7%
Bretagne	FINISTÈRE	Brest	1 576 €	-8,4%	-9,5%
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	Rennes	2 856 €	+7,7%	+6,4%
Centre	INDRE-ET-LOIRE	Tours	2 391 €	+2,4%	+1,9%
Centre	LOIRET	Orléans	2 122 €	-0,9%	-2,9%
Champagne-Ardenne	MARNE	Reims	2 074 €	-6,4%	-8,7%
Franche-Comte	DOUBS	Besançon	1 950 €	+2,8%	+1,4%
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Le Havre	1 590 €	-5,7%	-5,7%
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Rouen	2 353 €	-1,6%	-3,4%
Ile-de-France	PARIS	**PARIS**	8 371 €	-0,3%	-0,3%
Languedoc-Roussillon	GARD	Nîmes	1 746 €	-18,6%	-18,3%
Languedoc-Roussillon	HÉRAULT	Montpellier	2 804 €	+1,3%	+0,5%
Languedoc-Roussillon	PYRÉNÉES-ORIENTALES	Perpignan	1 753 €	+10,5%	+11,0%
Limousin	HAUTE-VIENNE	Limoges	1 447 €	-4,7%	-3,2%
Lorraine	MOSELLE	Metz	2 001 €	+0,3%	+0,6%
Midi-Pyrenees	HAURE-GARONNE	Toulouse	2 808 €	+0,9%	-0,1%
Nord-Pas-de-Calais	NORD	Lille	2 847 €	+0,7%	+1,2%
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	Nantes	2 898 €	-3,4%	-3,5%
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	Angers	3 035 €	-3,7%	-3,3%
Pays de la Loire	SARTHE	Le Mans	1 590 €	-5,7%	-5,7%
Picardie	SOMME	Amiens	2 193 €	-1,3%	-2,6%
P.A.C.A.	ALPES-MARITIME	Nice	3 827 €	-2,0%	-2,0%
P.A.C.A.	BOUCHES-DU-RHÔNE	Aix-en-Pce	3 839 €	-1,8%	+1,2%
P.A.C.A.	BOUCHES-DU-RHÔNE	**MARSEILLE**	2 758 €	-2,7%	-3,6%
P.A.C.A.	VAR	Toulon	2 675 €	-4,5%	-5,1%
Rhone-Alpes	ISÈRE	Grenoble	2 638 €	0%	+0,6%
Rhone-Alpes	LOIRE	St.-Étienne	1 310 €	-7,2%	-5,8%
Rhone-Alpes	RHÔNE	**LYON**	3 886 €	+0,6%	+0,4%
Rhone-Alpes	RHÔNE	Villeurbanne	2 939 €	-0,3%	+1,2%

ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

LA HAUSSE DES PRIX EST PRESQUE GÉNÉRALE

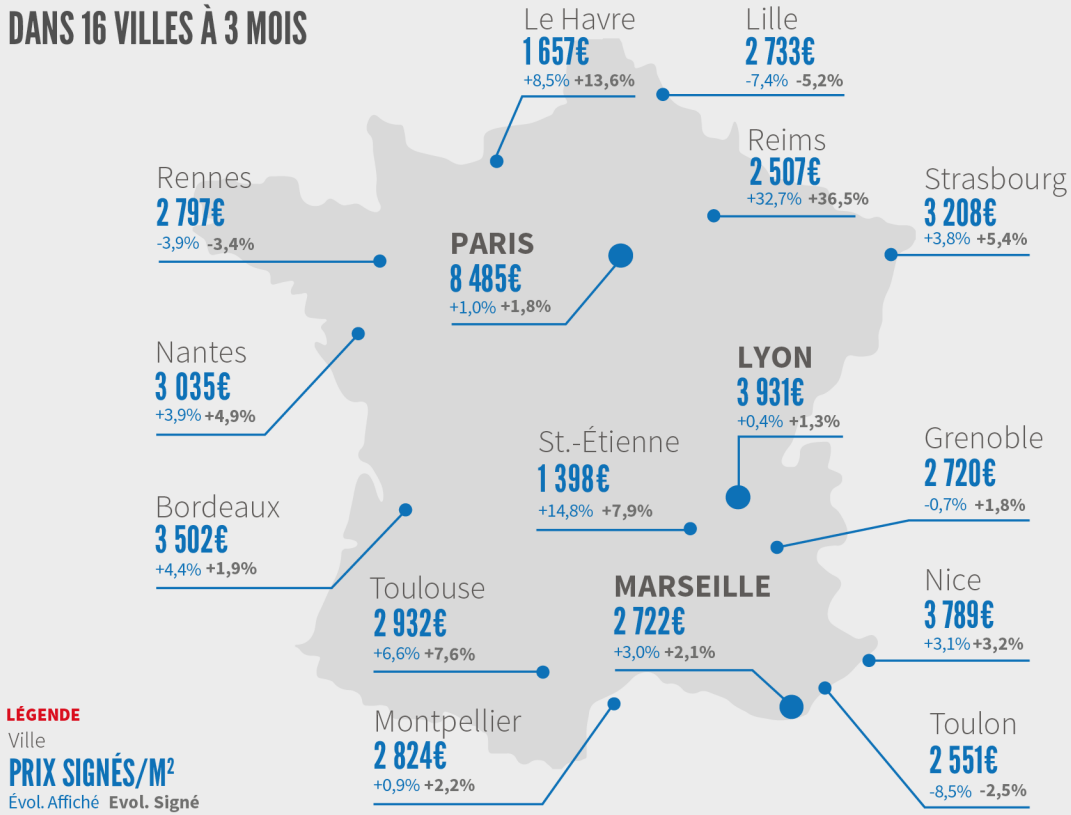
Dans la quasi-totalité des villes de plus de 150 000 habitants, les prix signés des appartements anciens remontent.

Lorsqu'au cours des 3 derniers mois les prix ont marqué leurs hésitations, sur Lille et sur Rennes, la tendance des prix observée sur 12 mois reste néanmoins à la hausse : il ne s'agit dès lors que d'une faiblesse passagère du marché. **D'autant que presque partout, la remontée des prix s'appuie sur le renforcement de la demande.**

Seule Toulon ne réussit pas à sortir d'une tendance récessive des prix qui perdure depuis trois années. **En outre, sur les grandes agglomérations (Paris, Marseille, Lyon, Toulouse, ...), la hausse des prix s'accélère.**

Ailleurs en Province, la hausse des prix se renforce : sur 12 mois, les prix signés augmentent sur Aix-en-Provence, Besançon, Metz, Mulhouse, Perpignan ou Tours, par exemple. **Ailleurs, le rythme de la baisse ralentit. Mais la baisse des prix est particulièrement tenace sur les villes où la demande piétine toujours**, comme sur Brest, Clermont-Ferrand, Le Mans ou Nîmes.

DANS 16 VILLES À 3 MOIS



BAROMÈTRE LPI-SELOGER

PRIX | NÉGOCIATION | TRANSACTIONS

lpi 1er observatoire des Prix Immobiliers du secteur privé
SeLoger
Avec Cimm Immobilier, Crédit Foncier Crédit Logement Gécina, SNPI et Sogeprom

ANCIEN LES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

LÉGENDE

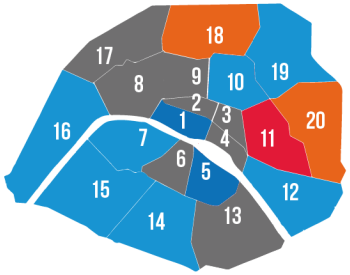
Évolution du prix 12 mois signé

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

BAISSE — HAUSSE

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

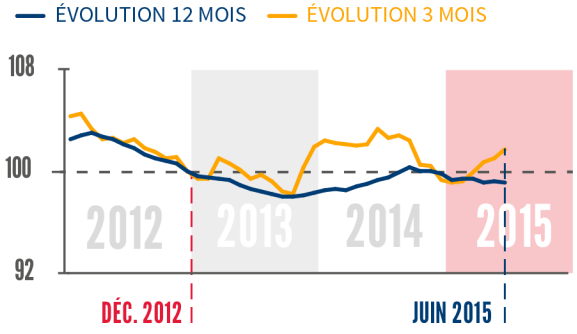
PARIS



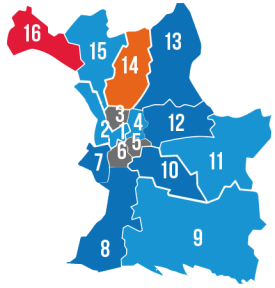
GLOBAL VILLE
8 371€
-0,3%
-0,3%

1	9 053 €	-8,3%	-8,8%	11	8 063 €	+6,7%	+7,1%
2	8 626 €	-1,6%	-0,3%	12	7 557 €	-2,6%	-1,8%
3	9 505 €	0%	-0,2%	13	7 175 €	+0,7%	+1,0%
4	10 060 €	-2,2%	-0,2%	14	8 222 €	-2,4%	-1,8%
5	9 978 €	-6,0%	-6,1%	15	8 078 €	-1,5%	-1,3%
6	11 570 €	+0,7%	+0,2%	16	9 777 €	-2,3%	-2,6%
7	11 118 €	+0,1%	-1,1%	17	8 724 €	0%	0%
8	9 933 €	-0,6%	-0,6%	18	6 935 €	+1,1%	+1,3%
9	8 465 €	+1,6%	-0,2%	19	6 103 €	-2,4%	-1,7%
10	7 058 €	-2,5%	-2,1%	20	6 400 €	+2,1%	+1,8%

Indice des prix signés des appartements dans l'ancien



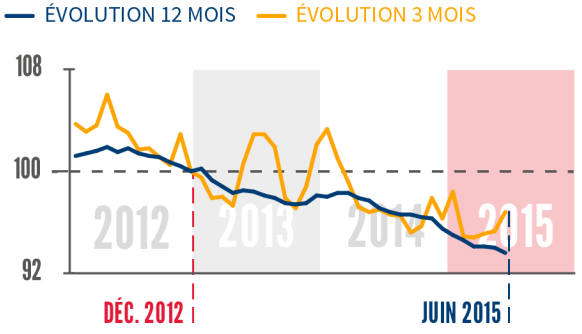
MARSEILLE



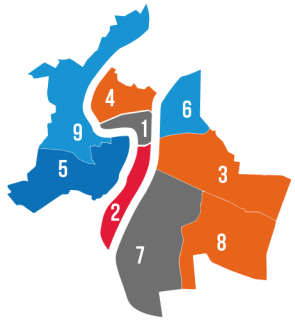
GLOBAL VILLE
2 758€
-3,6%
-2,7%

1	2 564 €	-2,4%	-4,6%	9	2 481 €	-5,3%	-3,7%
2	2 708 €	-2,8%	-4,8%	10	2 166 €	-3,5%	-5,7%
3	1 649 €	+1,7%	0%	11	2 417 €	+11,9%	-2,1%
4	2 367 €	-0,8%	-2,1%	12	2 639 €	-0,6%	-9,4%
5	2 545 €	+2,5%	+0,9%	13	2 278 €	-7,6%	-7,6%
6	3 127 €	+1,6%	+0,6%	14	1 710 €	+1,2%	+3,8%
7	3 679 €	-8,6%	-6,8%	15	1 552 €	+1,6%	-2,8%
8	3 681 €	-5,2%	-5,1%	16	2 779 €	+8,0%	+23,6%

Indice des prix signés des appartements dans l'ancien



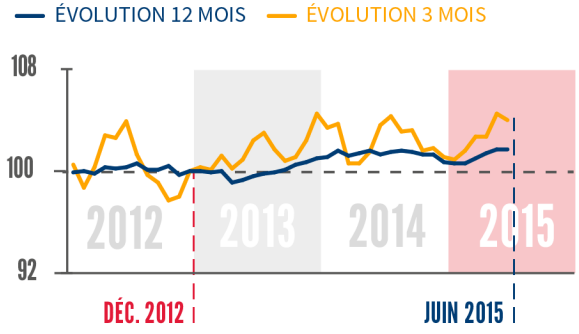
LYON



GLOBAL VILLE
3 886€
+0,6%
+0,4%

1	4 241 €	-1,9%	-0,9%	6	4 644 €	-1,1%	-1,3%
2	4 933 €	+8,8%	+7,5%	7	3 580 €	-0,1%	-0,6%
3	3 847 €	+3,1%	+2,7%	8	3 077 €	+4,3%	+1,8%
4	4 015 €	0%	+2,9%	9	2 996 €	+0,2%	-1,1%
5	3 481 €	-6,7%	-6,3%				

Indice des prix signés des appartements dans l'ancien

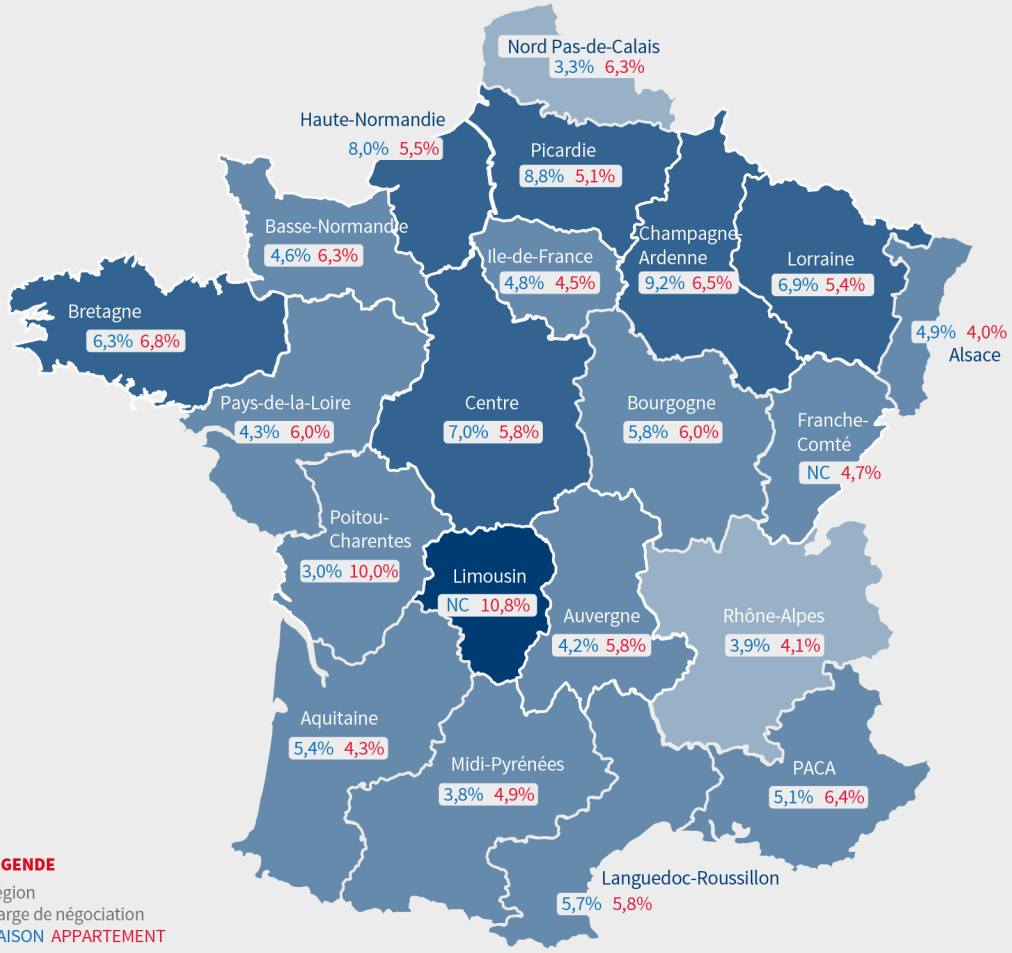


BAROMÈTRE LPI-SELOGER

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

ANCIEN LA MARGE DE NÉGOCIATION

ENSEMBLE DE LA FRANCE, TOUS BIEN CONFONDUS 5,0% | MAISON 5,0% | APPARTEMENT 5,1%



ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

DES MARGES TOUJOURS ÉLEVÉES

En moyenne France entière, la marge de négociation s'est établie à 5.0 % en juin. Elle est de 5.1 % pour les appartements et de 5.0 % pour les maisons.

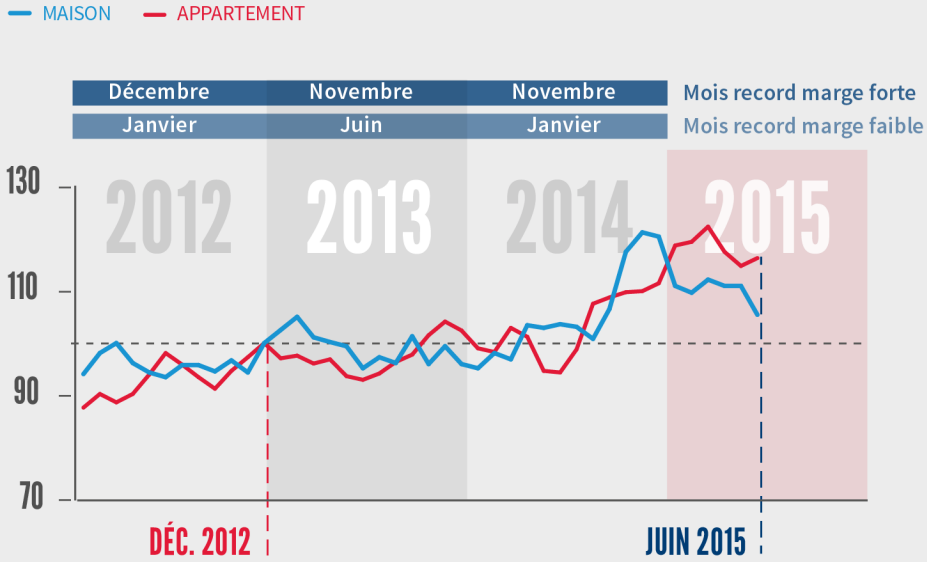
Si les marges poursuivent leur repli sur un marché des maisons dont les prix signés connaissent une progression soutenue, **elles se maintiennent sur le marché des appartements**.

En effet, sur ce dernier, les prix signés entrainent dans leur sillage les prix affichés : les ambitions des vendeurs se ressaisissent après quatre années de marasme ou de dépression.

Les marges restent les plus fortes (de l'ordre de 10 %) dans le Limousin.

Elles sont en revanche nettement plus faibles (de l'ordre de 4 %) sur des marchés où les tensions se sont renforcées depuis un an : en Alsace, en Aquitaine, en Ile de France, en Midi-Pyrénées ou en Rhône-Alpes.

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



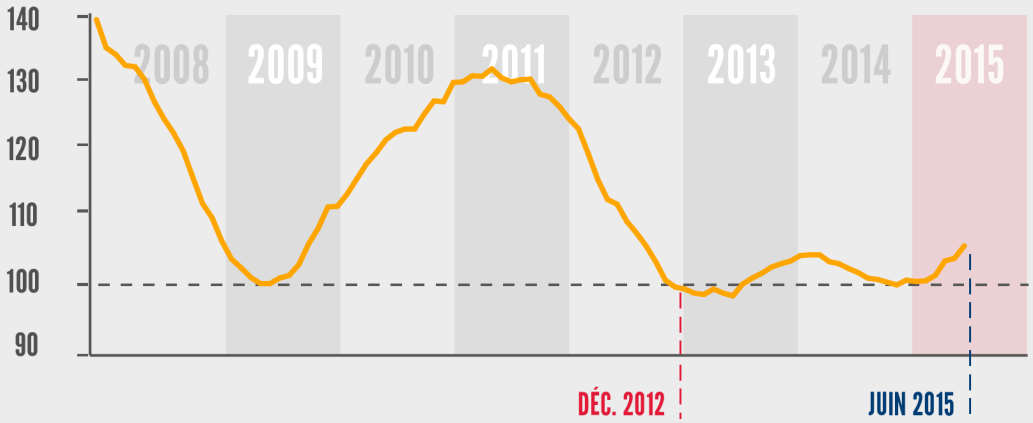
BAROMÈTRE LPI-SELOGER

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

ANCIEN LE VOLUME DE TRANSACTIONS

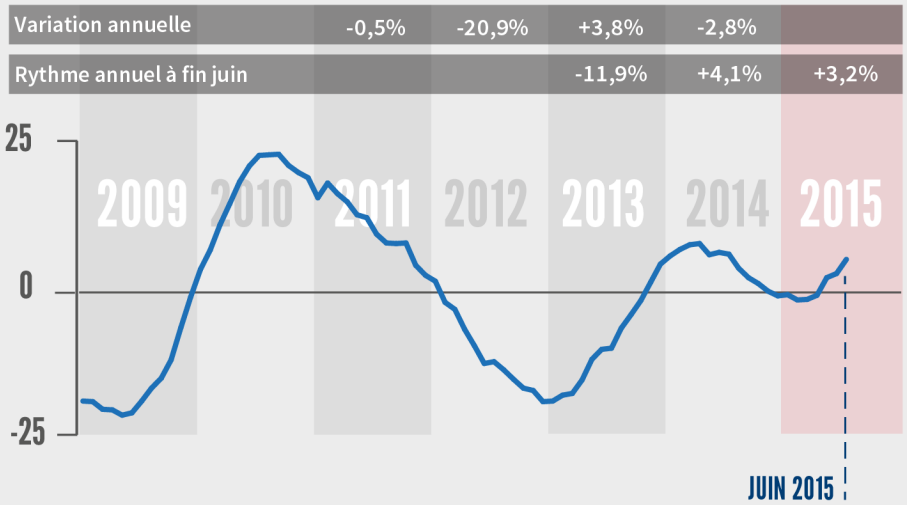
INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

Niveau annuel glissant

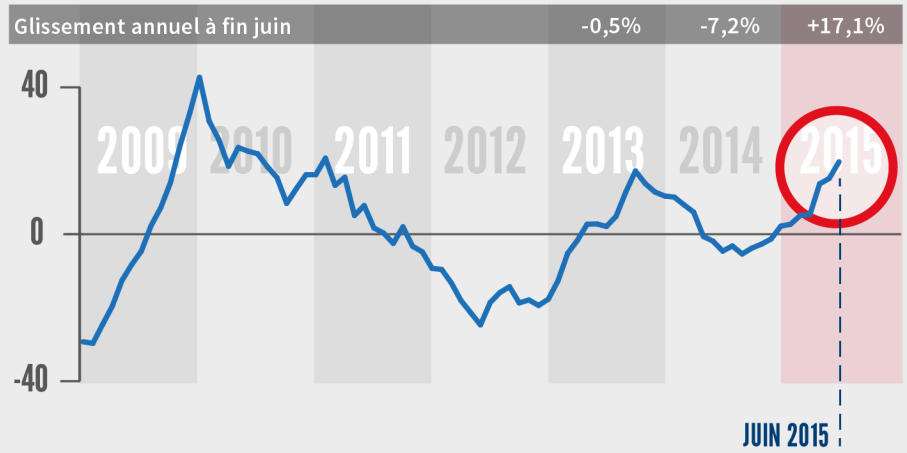


VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (en %)

Niveau annuel glissant



Niveau trimestriel glissant



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS

UNE ACTIVITÉ PARTICULIÈREMENT SOUTENUE

Le marché de l'ancien a bénéficié d'une **activité exceptionnelle en juin : il faut remonter au mois de juin 2011 pour retrouver une telle vigueur.** L'intensité de la reprise est d'autant plus remarquable que l'année dernière, à cette période de l'année, le marché de l'ancien avait renoué avec la récession, après l'embellie du second semestre 2013.

Et le dynamisme du marché devrait se renforcer avant la trêve aoutienne. Pour l'heure, la demande tire pleinement partie de taux d'intérêt qui n'ont pas encore amorcé la remontée que les tensions nées de la crise grecque laissaient craindre.

Et en juin, le rythme d'évolution des ventes (mesurées en trimestre glissant) s'est établi à + 17.1 %, en glissement annuel.

BAROMÈTRE LPI-SELOGER

PRIX | NÉGOCIATION | TRANSACTIONS

Avec Cimm Immobilier, Crédit Foncier Crédit Logement Gécina, 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 2008-2014 (donc sur la base de plus de 2,1 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 2, 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 4 912 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 : Cimm Immobilier, Crédit Foncier, Crédit Logement, Crédit Mutuel, Gécina, SeLoger.com, SNPI et Sogeprom.