

ANCIEN

MAISON

PRIX/M² AFFICHÉ

2 832€

Évol. 3 mois +3,4%

PRIX/M² SIGNÉ

2 753€

Évol. 3 mois +0,2%

Évol. 1 an -1,5%

APPARTEMENT

PRIX/M² AFFICHÉ

3 497€

Évol. 3 mois 0%

PRIX/M² SIGNÉ

3 426€

Évol. 3 mois -0,3%

Évol. 1 an -0,8%

NEUF

MAISON

PRIX/M² SIGNÉ

2 284€

Évol. 3 mois -0,3%

Évol. 1 an -1,0%

APPARTEMENT

PRIX/M² SIGNÉ

4 398€

Évol. 3 mois +1,2%

Évol. 1 an -0,8%

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

UNE ÉVOLUTION DES PRIX DE L'ANCIEN EN DEMI-TEINTE

Les prix affichés en février ont progressé de **1.3 % au cours des 3 derniers mois** : ceux des appartements restent stables, mais ceux des maisons augmentent de 3.4 %.

Habituellement à cette période de l'année le marché est encore endormi, mais depuis quelques mois il se réveille et les prix se ressaisissent : ainsi sur 3 mois, les prix signés n'ont reculé que de 0.3 % pour les appartements (contre - 0.8 % en février 2014) alors que ceux des maisons augmentent de 0.2 % (contre - 0.4 % en février 2014).

Cependant, le rythme annuel d'évolution des prix des appartements est toujours de - 0.8 % et celui des maisons de - 1.5 %.

Après le décrochage des prix constaté à l'automne, sur un marché perturbé par le retrait d'une part importante des investisseurs étrangers, le rythme annuel d'évolution des prix **ne pourra se ressaisir que lorsque l'activité se sera suffisamment relevée : durant l'été probablement**, sur un marché qui bénéficiera alors du rebond saisonnier habituel.

LES PRIX DU NEUF FRÉMISSENT ENFIN

Sur un marché qui reprend des couleurs à l'approche du printemps, les prix frémissent. **En février, les prix signés étaient ainsi de 0.9 % au-dessus de leur niveau de novembre 2014**, retrouvant après plusieurs mois de dépression leur niveau d'il y a un an.

Ce sont les prix des appartements qui se redressent le plus rapidement : ils ont progressé de 1.2 % au cours des 3 derniers mois, s'établissant en février à un niveau supérieur de 0.3 % à celui de 2014, à la même époque. Alors que les prix des maisons reculent encore doucement en février, de 0.3 % sur 3 mois : ils se situaient ainsi à 0.8 % sous leur niveau de février 2014.

Dans les prochains mois, les prix du neuf devraient se tendre. Mais pour l'heure, après une année 2014 qui ne fut pas très bonne, les prix du neuf affichent toujours des rythmes annuels d'évolution négatifs : - 0.8 % pour les appartements et - 1.0 % pour les maisons.

ANCIEN LES PRIX DES APPARTEMENTS

DANS 34 VILLES À 12 MOIS

			Prix m² signé	Évolution prix affiché	Évolution prix signé
Alsace	BAS-RHIN	Strasbourg	2 907 €	-6,4%	-5,7%
Alsace	HAUT-RHIN	Mulhouse	1 459 €	-4,3%	-5,1%
Aquitaine	GIRONDE	Bordeaux	3 339 €	+3,9%	+2,3%
Auvergne	PUY-DE-DÔME	Clermont-Fd.	1 912 €	-7,0%	-7,7%
Basse-Normandie	CALVADOS	Caen	2 250 €	-2,4%	-1,7%
Bourgogne	CÔTE-D'OR	Dijon	2 221 €	-2,0%	-1,3%
Bretagne	FINISTÈRE	Brest	1 615 €	-4,9%	-3,7%
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	Rennes	2 750 €	+3,4%	+2,1%
Centre	INDRE-ET-LOIRE	Tours	2 352 €	-3,6%	-4,1%
Centre	LOIRET	Orléans	2 122 €	+0,5%	-2,1%
Champagne-Ardenne	MARNE	Reims	2 253 €	-0,1%	+0,6%
Franche-Comte	DOUBS	Besançon	1 927 €	-2,5%	-1,3%
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Le Havre	2 026 €	-4,2%	-4,6%
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Rouen	2 333 €	-3,8%	-4,7%
Ile-de-France	PARIS	PARIS	8 373 €	0	+0,8%
Languedoc-Roussillon	GARD	Nîmes	1 684 €	-19,6%	-16,3%
Languedoc-Roussillon	HÉRAULT	Montpellier	2 894 €	-0,6%	-0,1%
Languedoc-Roussillon	PYRÉNÉES-ORIENTALES	Perpignan	1 779 €	+13,9%	+15,5%
Limousin	HAUTE-VIENNE	Limoges	1 458 €	-7,7%	-5,7%
Lorraine	MOSELLE	Metz	2 016 €	+0,8%	+2,0%
Midi-Pyrenees	HAURE-GARONNE	Toulouse	2 771 €	-1,2%	-0,6%
Nord-Pas-de-Calais	NORD	Lille	2 897 €	+0,8%	+0,5%
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	Nantes	2 908 €	-3,8%	-4,5%
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	Angers	2 095 €	-3,7%	-1,5%
Pays de la Loire	SARTHE	Le Mans	1 587 €	-8,6%	-7,1%
Picardie	SOMME	Amiens	2 192 €	-9,8%	-11,1%
P.A.C.A.	ALPES-MARITIME	Nice	3 927 €	-0,5%	-0,3%
P.A.C.A.	BOUCHES-DU-RHÔNE	Aix-en-Pce	3 852 €	+1,0%	+3,1%
P.A.C.A.	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARSEILLE	2 767 €	-4,5%	-3,6%
P.A.C.A.	VAR	Toulon	2 681 €	-3,5%	-2,7%
Rhone-Alpes	ISÈRE	Grenoble	2 689 €	-1,5%	-2,0%
Rhone-Alpes	LOIRE	St.-Étienne	1 284 €	-12,0%	-10,3%
Rhone-Alpes	RHÔNE	LYON	3 809 €	-1,1%	-1,1%
Rhone-Alpes	RHÔNE	Villeurbanne	2 881 €	-3,4%	-1,7%

L'ANALYSE DES DERNIÈRES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS

Évolution des prix dans le détail des villes

RALENTISSEMENT GÉNÉRAL DE LA BAISSÉ DES PRIX

Dans près de 60 % des villes de plus de 150 000 habitants, les prix des appartements anciens ont augmenté au cours des 3 derniers mois.

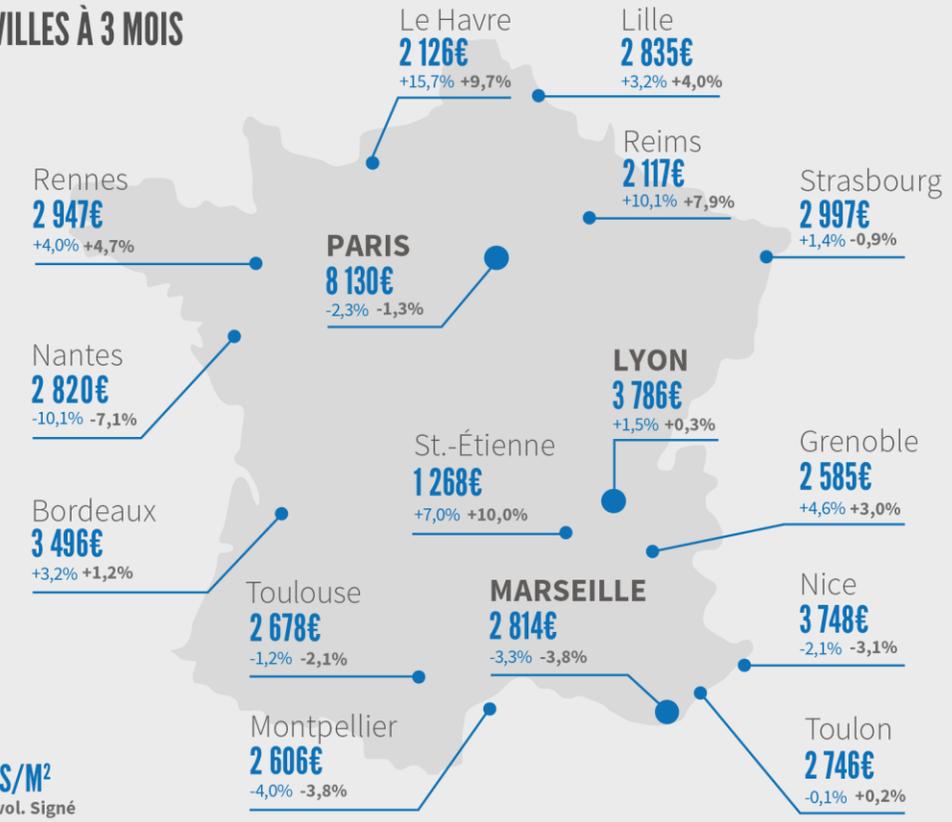
La hausse est d'ailleurs soutenue (une progression de 4 % et plus) sur Le Havre, Lille, Reims, Rennes et Saint-Etienne. **Une telle situation, assez inhabituelle durant l'hiver, s'appuie sur une reprise d'activité qui s'amplifie depuis le début de l'année.**

Et sur un an, la hausse des prix se maintient à un rythme modéré (de 1 à 2 %) sur Bordeaux, Metz, Paris ou Rennes.

Mais dans de nombreuses villes de Province, la reprise n'est pas encore suffisamment puissante pour inverser la tendance récessive des prix observée jusqu'alors, d'autant qu'en général, les mois d'hiver ne sont pas propices à la hausse des prix.

Même si la baisse des prix continue à ralentir dans la plupart des villes de Province, le recul reste rapide, sur Amiens, Le Mans ou Mulhouse, par exemple : avec des baisses de 5 % et plus sur un an.

DANS 16 VILLES À 3 MOIS



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

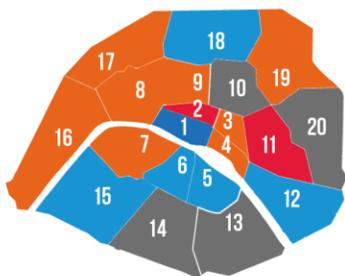
ANCIEN LES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

LÉGENDE

Évolution du prix 12 mois signé

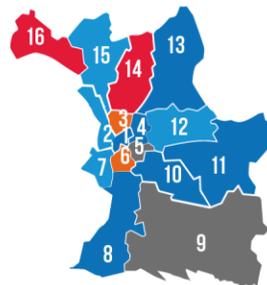


PARIS



1	9 865 €	-10,2%	-6,0%
2	8 919 €	+7,6%	+7,7%
3	9 733 €	+1,2%	+1,8%
4	10 440 €	+2,0%	+3,7%
5	9 963 €	-2,7%	-2,0%
6	11 223 €	-6,1%	-4,3%
7	11 157 €	+2,7%	+4,6%
8	9 699 €	+1,6%	+1,1%
9	8 446 €	+2,0%	+2,5%
10	7 002 €	-0,1%	-0,1%
11	7 717 €	+6,0%	+5,9%
12	7 647 €	-3,4%	-2,1%
13	7 581 €	-0,2%	+0,1%
14	8 010 €	+0,1%	+0,4%
15	8 294 €	-2,2%	-1,0%
16	9 837 €	0	+1,1%
17	8 856 €	+2,2%	+2,5%
18	7 324 €	-2,8%	-2,3%
19	6 288 €	+0,1%	+2,9%
20	6 372 €	+0,3%	+1,0%

MARSEILLE



1	2 466 €	-7,3%	-7,1%
2	2 713 €	-4,6%	-4,1%
3	1 683 €	-0,8%	+3,3%
4	2 341 €	-6,8%	-7,9%
5	2 444 €	-0,3%	+0,5%
6	3 107 €	+1,4%	+1,7%
7	3 527 €	-4,1%	-4,7%
8	3 675 €	-8,7%	-5,9%
9	2 689 €	-1,5%	+0,6%
10	2 465 €	-7,0%	-8,1%
11	2 467 €	-10,0%	-7,3%
12	2 841 €	-6,0%	-3,8%
13	2 381 €	-7,4%	-9,0%
14	1 721 €	+5,5%	+10,1%
15	1 497 €	+2,2%	-2,0%
16	2 681 €	+24,6%	+33,0%

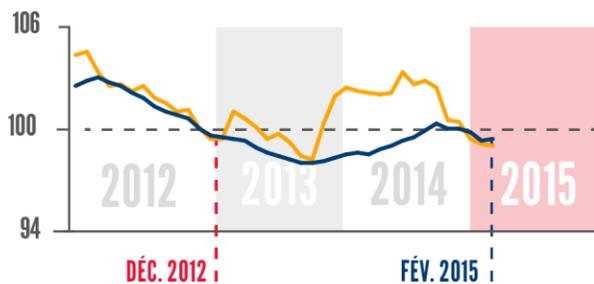
LYON



1	4 234 €	-1,5%	+0,6%
2	4 991 €	+4,7%	+4,5%
3	3 618 €	-0,2%	-1,6%
4	3 983 €	-1,3%	-0,9%
5	4 361 €	+0,7%	+2,8%
6	4 670 €	-1,3%	+0,8%
7	3 119 €	-4,2%	-5,3%
8	2 850 €	-3,2%	-5,9%
9	2 962 €	-1,1%	-1,3%

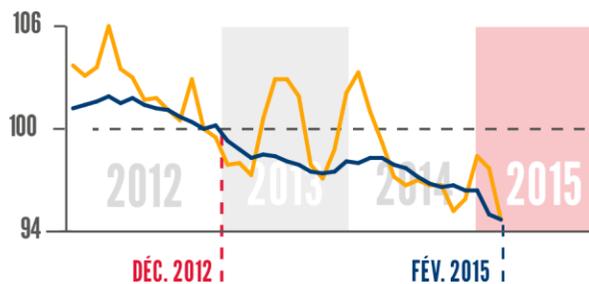
Indice des prix signés des appartements dans l'ancien

— ÉVOLUTION 12 MOIS — ÉVOLUTION 3 MOIS



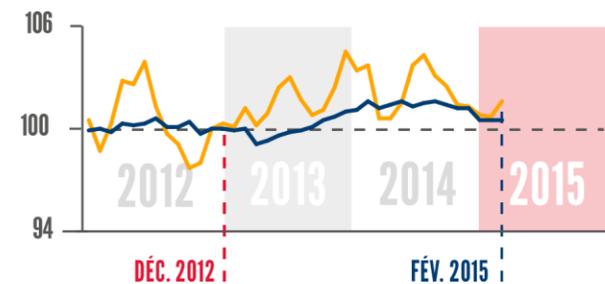
Indice des prix signés des appartements dans l'ancien

— ÉVOLUTION 12 MOIS — ÉVOLUTION 3 MOIS



Indice des prix signés des appartements dans l'ancien

— ÉVOLUTION 12 MOIS — ÉVOLUTION 3 MOIS



BAROMÈTRE LPI-SELOGER

PRIX

NÉGOCIATION

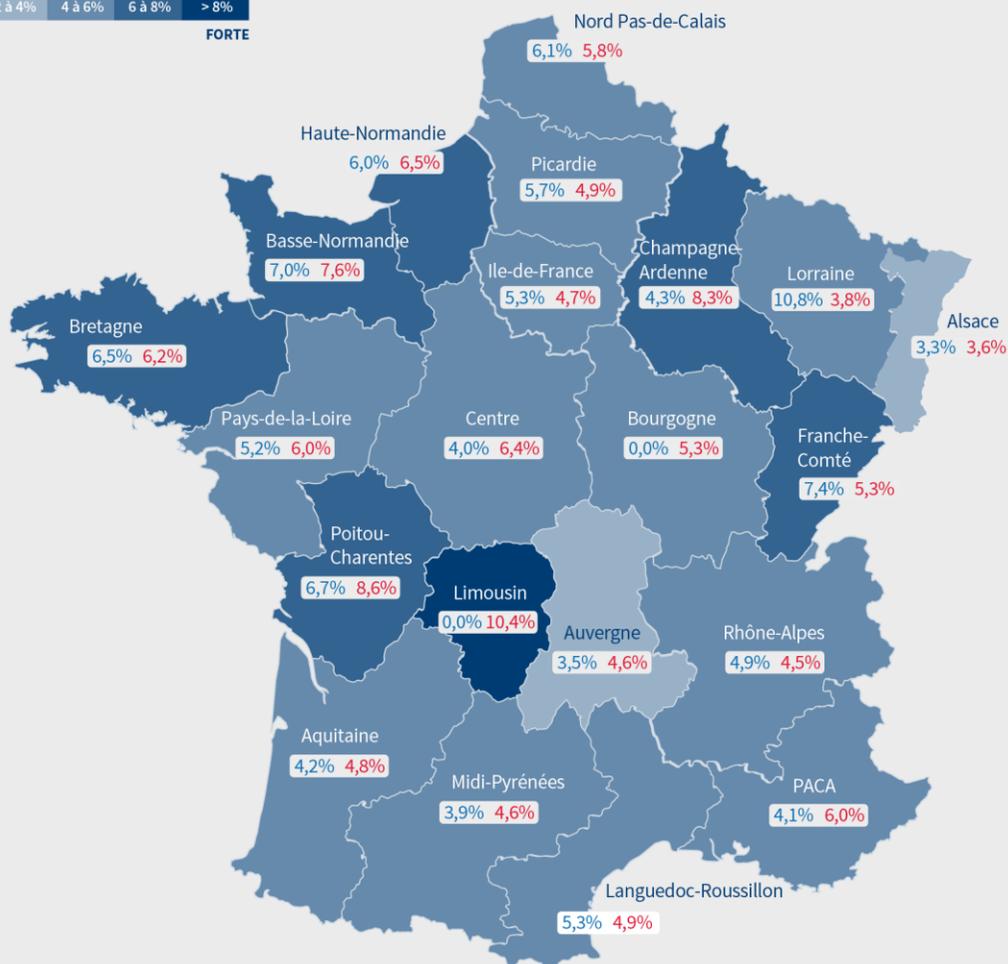
TRANSACTIONS

ANCIEN LA MARGE DE NÉGOCIATION

LÉGENDE

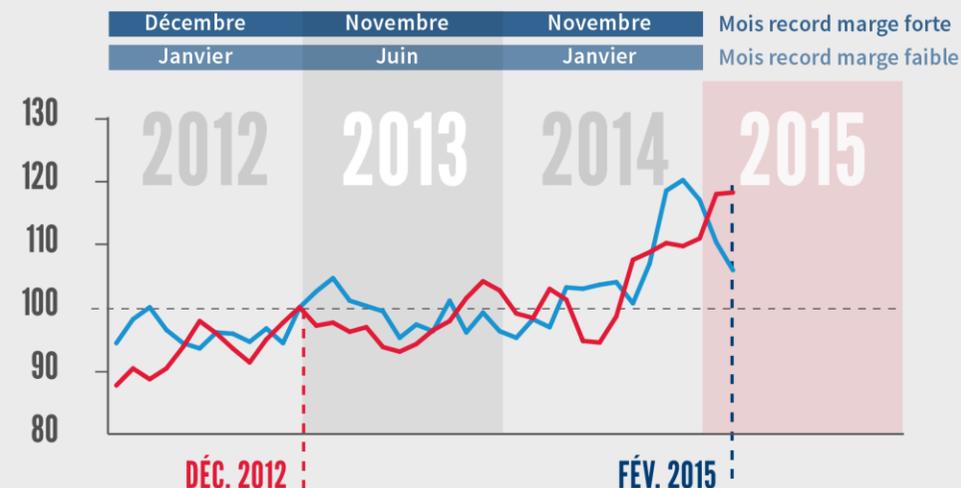
Région
Marge de négociation MAISON APPARTEMENT

Marge de négociation globale



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

— MAISON — APPARTEMENT



“ L'ANALYSE DES DERNIÈRES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS

Évolution de la marge de négociation

DES MARGES ACTUELLEMENT ÉLEVÉES

En moyenne France entière, **la marge de négociation s'est établie en février à 5.1 % pour les appartements et à 5.9 % pour les maisons.**

Pour les appartements, elle est la plus forte en Champagne-Ardenne, dans le Limousin et en Poitou-Charentes. Et pour les maisons, en Franche Comté et en Lorraine. En général, lorsque la pression de la demande est forte, la marge sur les appartements est de

l'ordre de 4.5 % : en Aquitaine, en Ile-de-France ou en Rhône-Alpes, par exemple. Dans le cas des maisons en revanche, le niveau des marges paraît moins affecté par la pression de la demande. C'est en Alsace que les marges sont les plus faibles.

Depuis le printemps 2014, les marges se sont sensiblement relevées. Mais sur le marché des maisons, elles retrouvent un niveau plus habituel depuis le début de l'année.

ANCIEN LE VOLUME DE TRANSACTIONS

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

Niveau annuel glissant



“ L'ANALYSE DES DERNIÈRES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS

Évolution du nombre de transactions

LA REPRISE SE CONFIRME

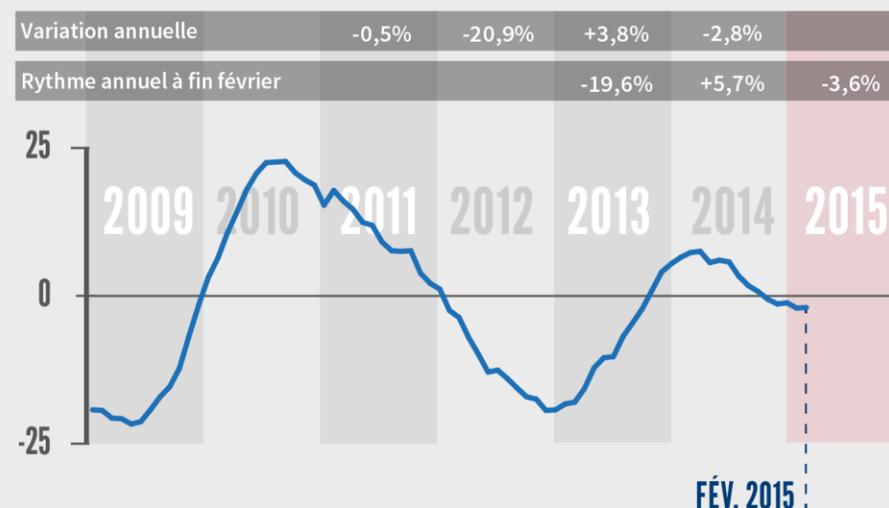
Le printemps est bien en avance sur le marché de l'ancien. Alors que la reprise s'est amorcée depuis quelques mois déjà, **l'activité a de nouveau progressé en février**. Elle a bénéficié pour cela de conditions de crédit qui se sont encore améliorées (baisse des taux, allongement des durées, ...) et d'un allègement des taux d'apport personnel demandés par les établissements de crédit.

Une telle conjonction de conditions favorables au retour de ménages plus jeunes et plus modestes **permet maintenant au marché de se redresser plus rapidement**.

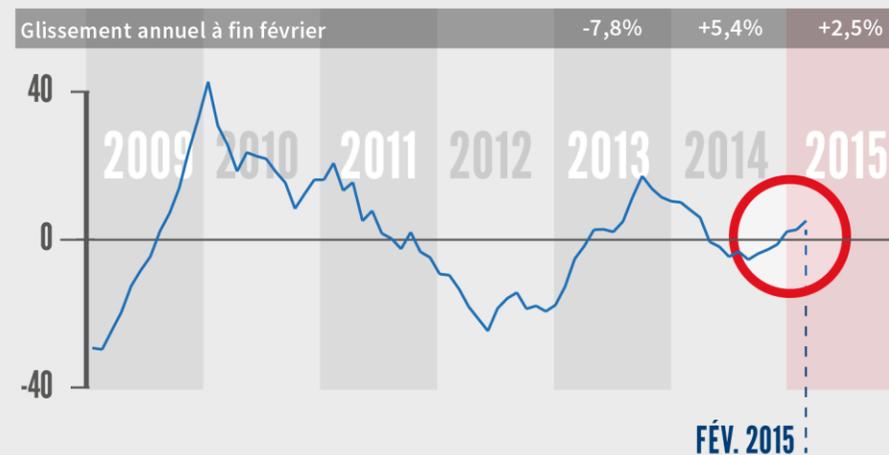
Ainsi, le rythme annuel de l'activité (mesuré en glissement trimestriel) est désormais plus soutenu : **avec + 2.5 % en février, il confirme que le marché est en train de sortir de la parenthèse récessive qui s'était ouverte il y a un an**.

VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (en %)

Niveau annuel glissant



Rythme annuel en glissement trimestriel





PRIX



NÉGOCIATION



TRANSACTIONS

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 1,94 million 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. Elle résume l'intensité des tensions qui s'observent sur le marché.

INDICATEUR D'ACTIVITÉ

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 4 649 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 2, tous les prix sont en année glissante afin de pouvoir comparer des villes de taille différente entre elles.

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

Nadia BOUSSOUAR
nadia.boussouar@agence-elan.com
06 22 22 86 61

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.*