

N°31 - MARS 2017

BAROMÈTRE LPI-SELOGER DES PRIX IMMOBILIERS



Les tendances des marchés immobiliers
à fin février 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



3 307 €

PRIX DU M² SIGNÉ
en France, dans l'ancien

**Augmentation soutenue
des prix dans l'ancien**

ONGLET PRIX

ET AUSSI...

Tensions sur les prix du neuf



+0,8%

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

**Augmentations rapides
des prix**

ONGLET PRIX



4,5%

MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien, tous biens
confondus

**Maintien des marges
à bas niveau**

ONGLET NÉGOCIATION



+14,2%

VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

**Un marché toujours
très dynamique**

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

GLOBAL

Évolution 3 mois
Évolution 1 an

ANCIEN

Prix/m² affiché

3 291 €

+0,9% ↗

Prix/m² signé

3 307 €

+0,8% ↗
+3,3% ↗

NEUF

Prix/m² signé

4 130 €

+0,6% ↗
+2,4% ↗

MAISON

Évolution 3 mois
Évolution 1 an

2 819 €

+2,0% ↗

2 900 €

+0,2% ↗
+3,7% ↗

2 446 €

+1,8% ↗
+4,3% ↗

APPART.

Évolution 3 mois
Évolution 1 an

3 672 €

+0,2% ↗

3 637 €

+1,2% ↗
+3,0% ↗

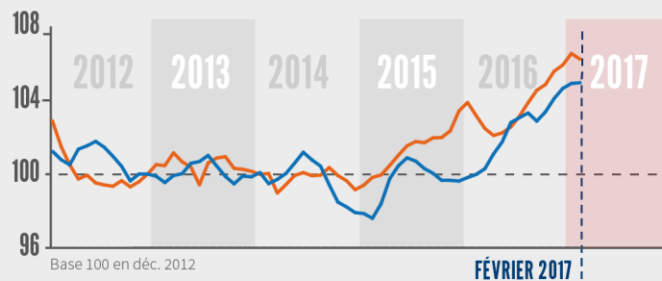
4 850 €

+0,3% ↗
+2,0% ↗

INDICE DES PRIX SIGNÉS

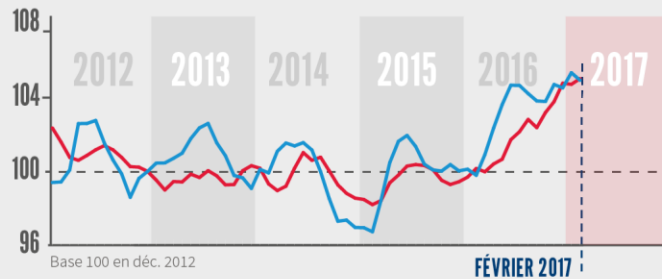
Selon l'ancienneté du bien

— 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

AUGMENTATION SOUTENUE DES PRIX DANS L'ANCIEN

La hausse des prix des logements anciens s'est poursuivie durant les mois d'hiver.

Les prix affichés qui fléchissent souvent en début d'année ont encore progressé : + 0.9 % au cours des 3 derniers mois. En effet, sur un marché dynamique, les vendeurs n'ont pas eu à réviser leurs propositions de prix : d'ailleurs, sur le marché des maisons où la pression de la demande est forte, les prix affichés ont augmenté de 2.0 % au cours des 3 derniers mois, à un rythme inconnu à cette période de l'année.

L'augmentation des prix signés reste alors soutenue : avec + 0.8 % au cours des 3 derniers mois, contre + 0.3 % en février 2016 (et - 0.6 % en 2015, à la même époque).

Le rythme de progression des prix signés qui s'était nettement redressé en 2016 se renforce encore : avec en février, + 3.3 % sur un an. L'année dernière, à la même époque, les prix signés augmentaient de 0.9 % sur l'ensemble du marché. Ce sont les prix des maisons qui progressent toujours le plus rapidement, avec + 3.7 % sur un an, la demande n'ayant pas marqué la pause habituelle des mois d'hiver.

Alors que maintenant, le rythme de progression des prix des appartements se renforcent nettement (+ 3.0 %).

TENSIONS SUR LES PRIX DU NEUF

Comme cela s'était déjà constaté en 2016, les tensions sur les prix sont restées fortes, durant l'hiver. Alors que les prix reculent fréquemment à cette période de l'année, sur un marché en expansion rapide, les prix des logements neufs ont encore augmenté en février : + 0.6 % au cours des 3 derniers mois (+ 0.3 % pour les appartements et + 1.8 % pour les maisons).

Sur un an, la hausse des prix se renforce donc, à 2.4 % en février, confirmant l'accélération qui se constate depuis l'été 2015 et après trois années de recul ou d'hésitations. Ce sont les prix des maisons qui augmentent toujours le plus rapidement (+ 4.3 %) : depuis la fin de l'été 2016, l'accélération est notable. En revanche, la hausse des prix des appartements (+ 2.0 %) 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	3 253 €	+8,5 %	+9,1 %
Alsace	HAUT-RHIN	Mulhouse	1 471 €	-4,5 %	-0,8 %
Aquitaine	GIRONDE	Bordeaux	3 907 €	+6,5 %	+9,9 %
Auvergne	PUY-DE-DÔME	Clermont-Fd	2 151 €	+5,3 %	+6,4 %
Basse-Normandie	CALVADOS	Caen	2 335 €	+0,5 %	+2,2 %
Bourgogne	CÔTE-D'OR	Dijon	2 354 €	-1,8 %	-1,4 %
Bretagne	FINISTÈRE	Brest	1 726 €	+1,9 %	+7,7 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	Rennes	2 948 €	+1,4 %	+1,3 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	Tours	2 616 €	+5,8 %	+7,2 %
Centre	LOIRET	Orléans	2 203 €	+0,6 %	+1,7 %
Champagne-Ardenne	MARNE	Reims	2 406 €	+2,0 %	+2,6 %
Franche-Comté	DOUBS	Besançon	2 070 €	+8,6 %	+7,7 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Le Havre	1 934 €	-3,5 %	-4,1 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Rouen	2 250 €	-3,6 %	-3,2 %
Île-de-France	PARIS	PARIS	8 808 €	+4,6 %	+4,5 %
Languedoc-Roussillon	GARD	Nîmes	2 045 €	+6,6 %	+10,3 %
Languedoc-Roussillon	HÉRAULT	Montpellier	2 856 €	+3,4 %	+3,7 %
Languedoc-Roussillon	PYRÉNÉES-ORIENTALES	Perpignan	1 452 €	-8,1 %	-8,3 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	Limoges	1 477 €	-0,4 %	-0,3 %
Lorraine	MOSELLE	Metz	2 266 €	+4,7 %	+8,2 %
Midi-Pyrénées	HAUTE-GARONNE	Toulouse	2 932 €	+1,3 %	+2,5 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	Lille	2 948 €	+1,0 %	+0,8 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	Nantes	3 133 €	+4,3 %	+5,2 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	Angers	2 167 €	+4,4 %	+2,8 %
Pays de la Loire	SARTHE	Le Mans	1 885 €	+10,5 %	+10,2 %
Picardie	SOMME	Amiens	2 235 €	+1,3 %	+1,6 %
PACA	ALPES-MARITIME	Nice	4 067 €	+5,3 %	+5,4 %
PACA	BOUCHES-DU-RHÔNE	Aix-en-Pce	3 927 €	+1,6 %	+0,8 %
PACA	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARSEILLE	2 738 €	+1,4 %	+2,5 %
PACA	VAR	Toulon	2 419 €	+0,7 %	+1,3 %
Rhône-Alpes	ISÈRE	Grenoble	2 521 €	+0,6 %	+0,1 %
Rhône-Alpes	LOIRE	St-Étienne	1 319 €	-5,8 %	-6,7 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	LYON	4 085 €	+4,8 %	+5,7 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	Villeurbanne	2 962 €	+0,3 %	+0,1 %

ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

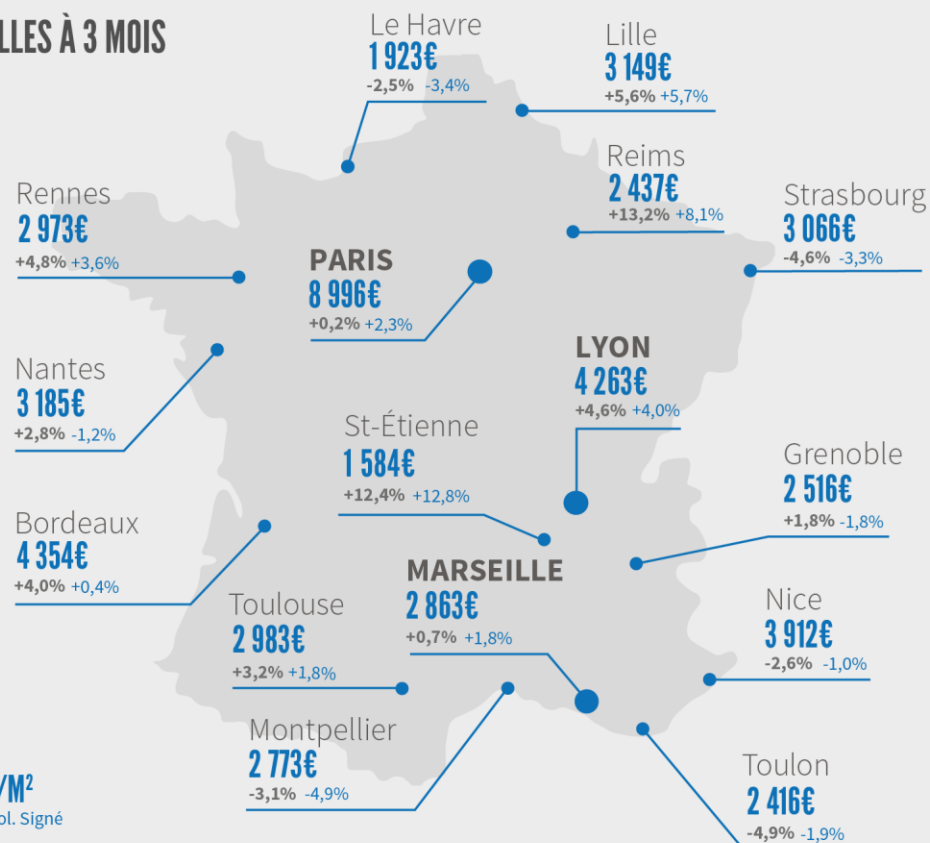
AUGMENTATIONS RAPIDES DES PRIX

Les tensions sur les prix se renforcent, presque partout. Alors qu'habituellement les mois d'hiver sont synonymes de modération, voire de repli des prix dans les villes de plus de 100 000 habitants, cette année les prix signés enregistrent une accélération de leur progression. La hausse est maintenant très rapide (plus de 5 % sur un an) dans la plupart des grandes capitales régionales. Elle dépasse même 9 % sur un an à Bordeaux, mais aussi au Mans, à Nîmes et à Strasbourg. Et sur Paris la hausse accélère encore, avec + 4.5 % sur un an :

d'ailleurs, les prix ont d'ores et déjà retrouvé leurs niveaux de 2011. Mais sur Marseille, la hausse des prix commence à ralentir, après un long semestre de reprise : pour autant, la hausse des prix reste rapide, avec + 2.5 % sur un an.

Pourtant, les prix reculent toujours sur Le Havre, Perpignan, Rouen ou Saint Etienne, et même parfois rapidement. Et le marché hésite encore sur Dijon, Limoges et Mulhouse.

DANS 16 VILLES À 3 MOIS

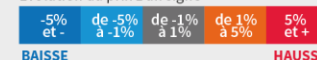


LÉGENDE
 Ville
PRIX SIGNÉS/M²
 Évol. Affiché Évol. Signé

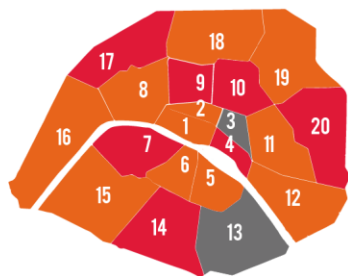
ANCIEN LES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

LÉGENDE

Évolution du prix 1 an signé



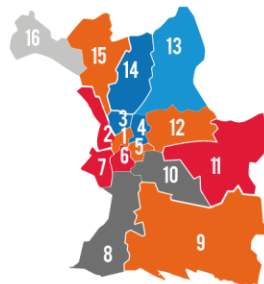
PARIS



GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
8 996€	
Affiché +0,2%	Signé +2,3%
À 1 AN	
8 808€	
Affiché +4,6%	Signé +4,5%

1	8 184 €	+0,5%	+2,3%
2	9 380 €	+2,2%	+4,3%
3	9 349 €	+2,6%	+0,5%
4	11 208 €	+11,3%	+6,8%
5	10 386 €	+3,2%	+4,0%
6	12 545 €	+3,3%	+3,7%
7	11 739 €	+4,9%	+6,0%
8	10 380 €	+2,0%	+3,0%
9	9 063 €	+6,0%	+6,9%
10	7 758 €	+6,5%	+7,0%
11	8 413 €	+2,3%	+2,4%
12	7 887 €	+3,9%	+3,6%
13	7 604 €	+1,2%	+0,9%
14	8 785 €	+7,6%	+7,5%
15	8 551 €	+4,1%	+3,8%
16	10 242 €	+4,4%	+3,8%
17	8 999 €	+6,8%	+5,7%
18	7 617 €	+4,6%	+4,8%
19	6 983 €	+5,6%	+5,0%
20	6 876 €	+5,9%	+5,2%

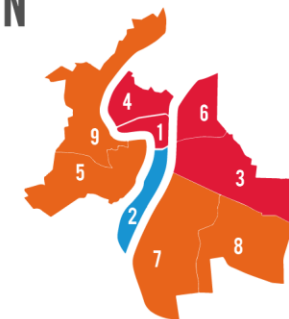
MARSEILLE



GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
2 863€	
Affiché +0,7%	Signé +1,8%
À 1 AN	
2 738€	
Affiché +1,4%	Signé +2,5%

1	2 514 €	+2,0%	+3,6%
2	3 250 €	+12,9%	+10,9%
3	1 484 €	-2,9%	-6,5%
4	2 317 €	-4,3%	-5,1%
5	2 714 €	+3,7%	+3,9%
6	3 087 €	+2,7%	+6,2%
7	3 802 €	+2,2%	+7,1%
8	3 675 €	+0,3%	-0,3%
9	2 735 €	-0,5%	+2,7%
10	2 236 €	+3,1%	+1,0%
11	2 865 €	+5,6%	+5,1%
12	2 904 €	-0,2%	+3,4%
13	2 085 €	+5,3%	-1,0%
14	1 366 €	-13,3%	-9,2%
15	1 451 €	-0,4%	+1,5%
16	2 761 €	NC	NC

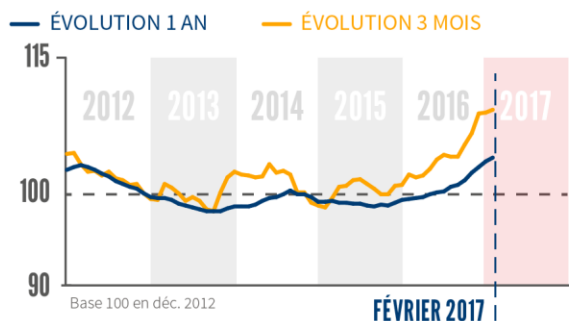
LYON



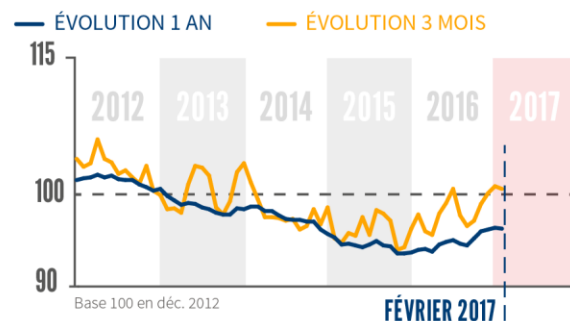
GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
4 263€	
Affiché +4,6%	Signé +4,0%
À 1 AN	
4 085€	
Affiché +4,8%	Signé +5,7%

1	4 220 €	+8,2%	+8,3%
2	5 154 €	-3,7%	-2,4%
3	4 060 €	+9,6%	+10,1%
4	4 341 €	+4,7%	+5,9%
5	3 357 €	+2,4%	+1,4%
6	4 993 €	+6,0%	+9,7%
7	3 649 €	+0,7%	+3,1%
8	3 303 €	+3,7%	+2,0%
9	3 021 €	+4,7%	+4,2%

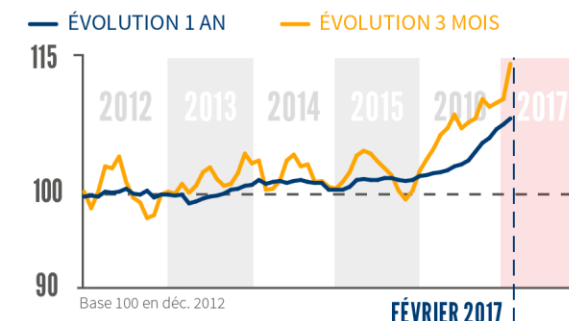
Indice des prix signés des appartements dans l'ancien



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

4,5%



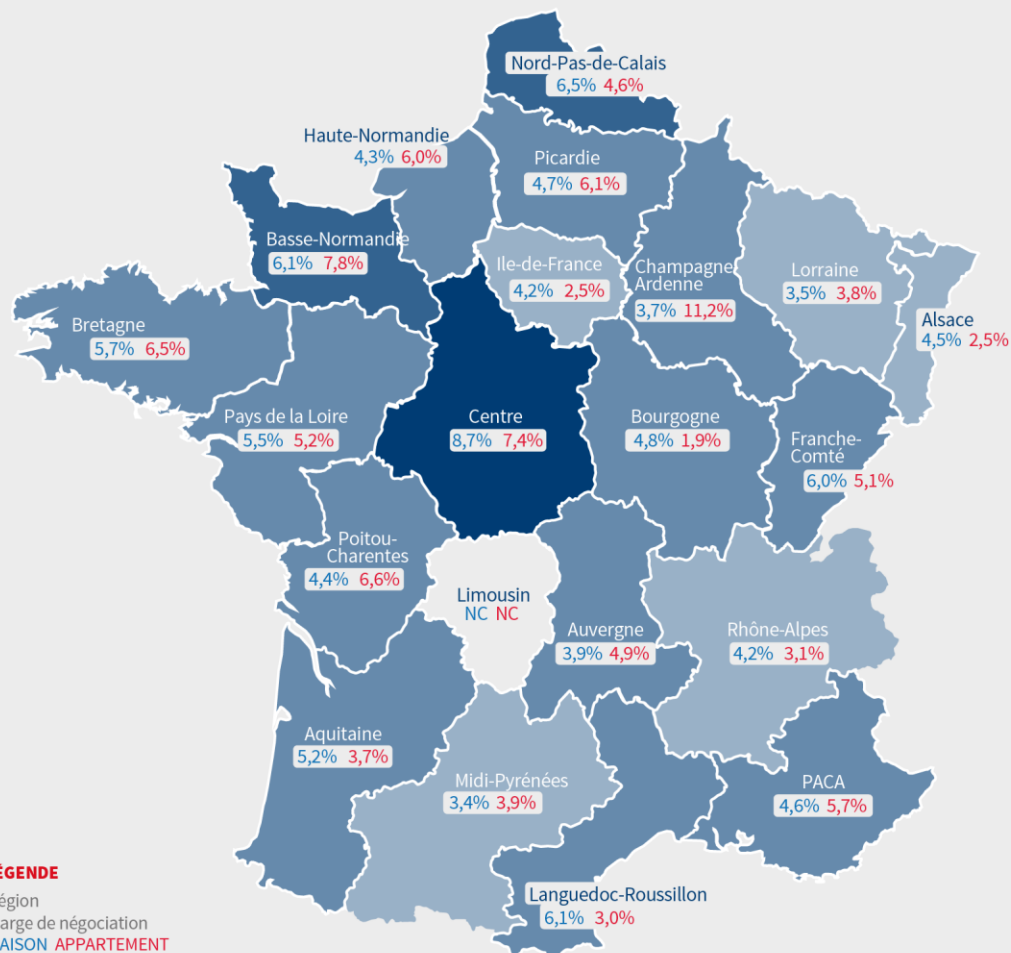
MAISON

5,0%



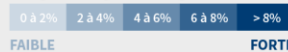
APPARTEMENT

4,1%



LÉGENDE
Région
Marge de négociation
MAISON APPARTEMENT

Marge de négociation globale



ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

MAINTIEN DES MARGES À BAS NIVEAU

En février, France entière, la marge de négociation s'est établie à 4.5 % : 4.1 % pour les appartements et 5.0 % pour les maisons.

Dans l'ensemble, les marges de négociation se stabilisent donc à bas niveau. Alors que les tensions sur les prix signés se renforcent, aussi bien sur le marché des appartements que sur celui des maisons, la pression sur les marges ne faiblit pas.

Habituellement durant l'hiver, le marché est plutôt fait par les demandeurs : sur un marché particulièrement actif, la donne est brouillée et le risque de perte des affaires par des vendeurs qui auraient surestimé les capacités de la demande est réduit.

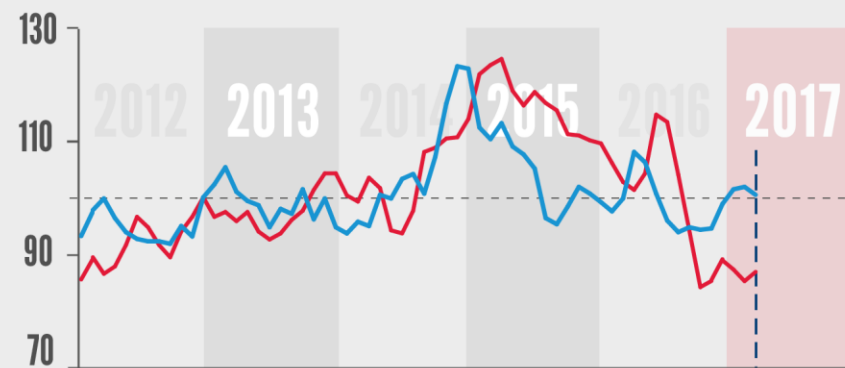
En Alsace, en Ile de France, en Midi-Pyrénées et en Rhône-Alpes où la pression de la demande reste forte, les marges de négociation sont au plus bas

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	Septembre



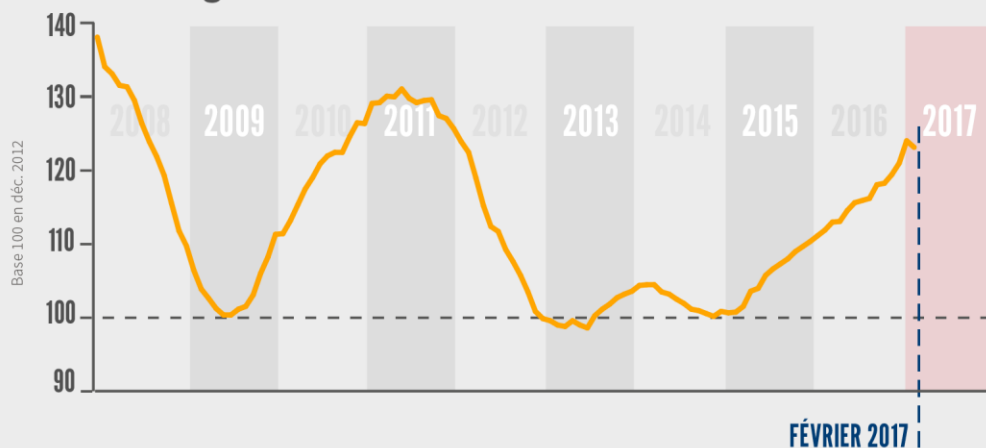
Base 100 en déc. 2012

FÉVRIER 2017

ANCIEN LE VOLUME DE TRANSACTIONS

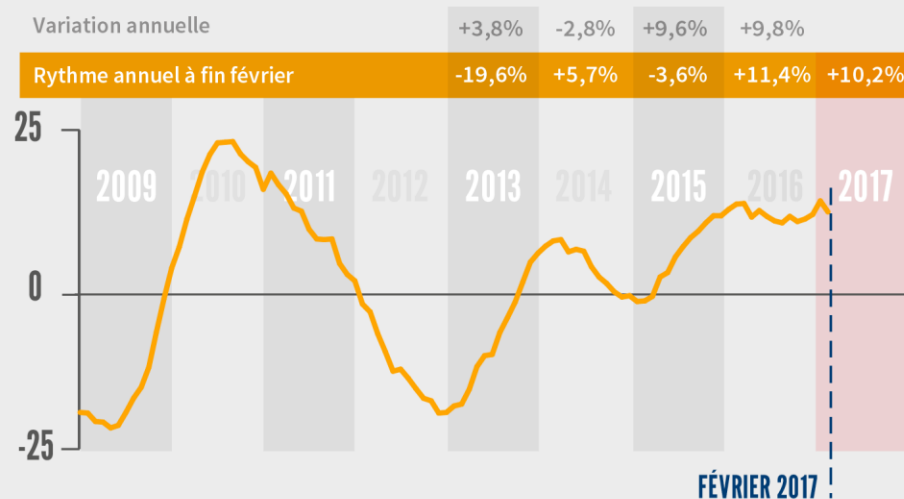
INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

Niveau annuel glissant



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (en %)

Niveau annuel glissant



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

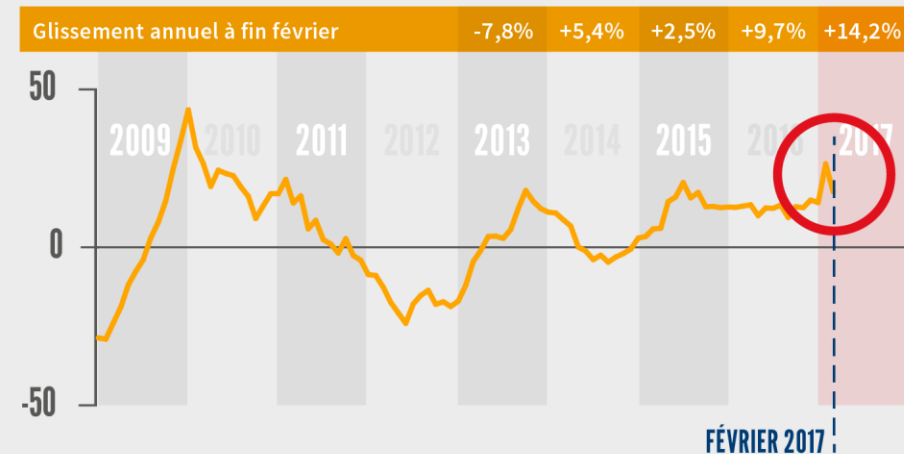
UN MARCHÉ TOUJOURS TRÈS DYNAMIQUE

Depuis le début de l'année, le dynamisme des ventes est remarquable, porté par des conditions de crédit très favorables. Habituellement, l'activité se relâche durant les mois d'hiver et le marché ne se ressaisit qu'au printemps. Mais après un mois de janvier exceptionnel, février a été un très bon mois : certes, la période des vacances scolaires a pesé sur le marché et la tenue des ventes s'en est ressentie.

Mais à cette période de l'année, il est très rare d'observer une demande aussi forte.

D'ailleurs en février, les ventes ont augmenté de 14,2 %, en niveau trimestriel glissant. Pour retrouver une telle augmentation à cette période de l'année, il faut remonter en 2010 : mais le marché était alors soutenu par les pouvoirs publics, avec plus de 180 000 PTZ dans l'ancien sans travaux, sur un an.

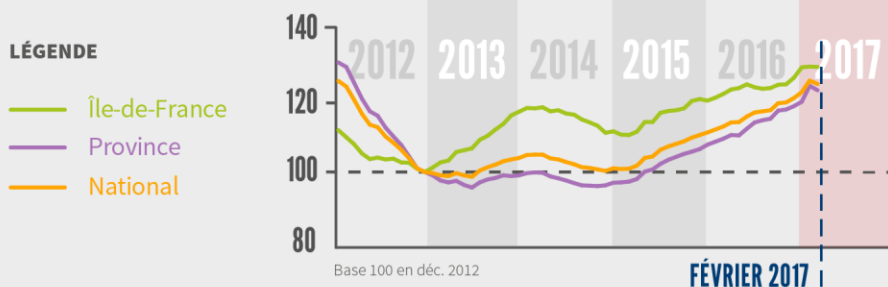
Niveau trimestriel glissant



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

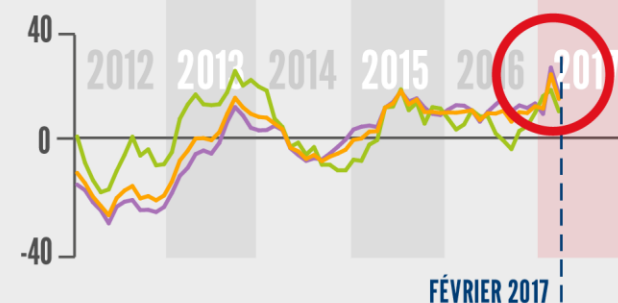
INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ Niveau annuel glissant

Variation annuelle IDF	+16,3%	-4,5%	+7,4%	+7,6%	
Rythme annuel à fin février IDF	-6,2%	+14,2%	-6,1%	+10,1%	+6,0%
Variation annuelle Province	-0,9%	-2,0%	+10,6%	+10,8%	
Rythme annuel à fin février Province	-23,9%	+2,3%	-2,5%	+11,9%	+12,0%



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

Glissement annuel à fin février IDF	+7,1%	+7,2%	-2,1%	+5,1%	+9,8%
Glissement annuel à fin février Province	-13,3%	+4,6%	+4,7%	+11,8%	+16,0%



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

DES DIFFÉRENCES RÉGIONALES TRÈS PRONONCÉES

Sur un marché pourtant toujours très dynamique dans l'ensemble, dans quelques régions la pression de la demande s'est relâchée en février.

En Bretagne et en Franche Comté, les ventes de logements anciens ont pratiquement stagné au cours des 3 derniers mois. Alors qu'elles ont cru moitié moins que dans l'ensemble en Bourgogne, dans le Centre et en Lorraine.

Et 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 toujours pas à se redresser.

En revanche, les ventes augmentent d'au moins 20 % en

Auvergne, en Midi-Pyrénées, dans le Nord-Pars de Calais, en PACA, dans les Pays de la Loire et en Poitou-Charentes. Et ailleurs, de 10 à 15 %, à un rythme qui est donc toujours rapide.



PRIX



NÉGOCIATION



TRANSACTIONS



SeLoger

Avec Arthurimmo.com, BNP Paribas Immobilier Résidentiel Ancien, CapiFrance, Crédit Foncier, Crédit Logement, Gecina, Maisons France Confort, OptimHome et Sogeprom

8

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 2 200 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 5 720 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