

BAROMÈTRE LPI-SELOGER

NOVEMBRE 2014

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



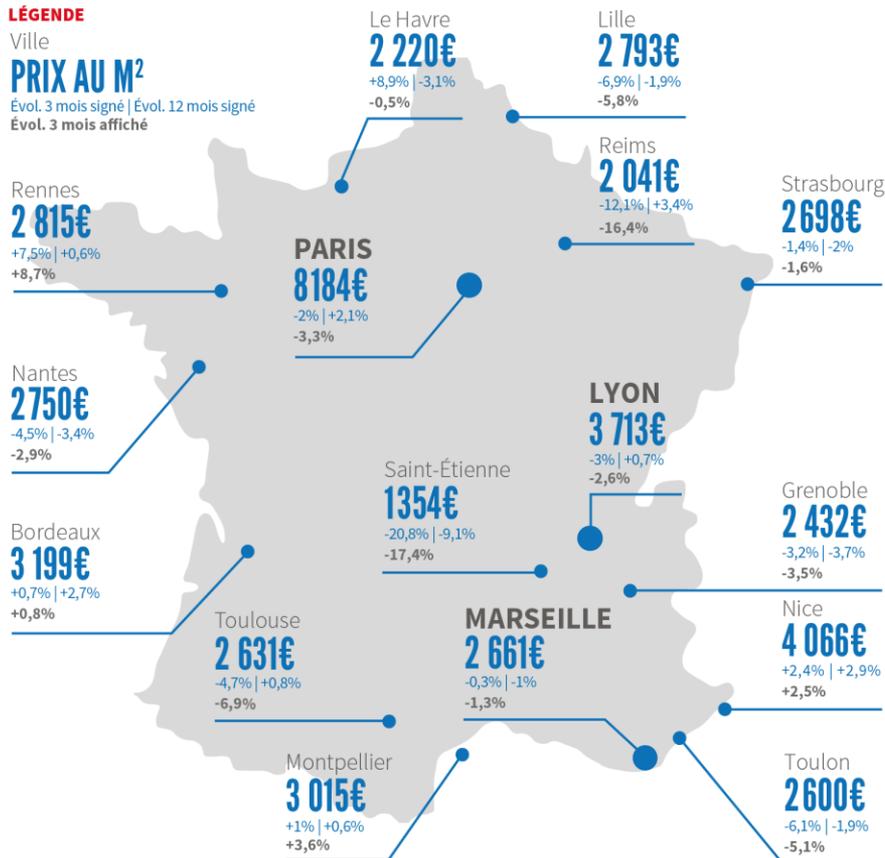
MÉTHODOLOGIE (1/2)

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.

DANS L'ANCIEN LES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS PAR VILLE

LÉGENDE

Ville
PRIX AU M²
Évol. 3 mois signé | Évol. 12 mois signé
Évol. 3 mois affiché



ANCIEN



PRIX/M² AFFICHÉ

2 855€

Évol. 3 mois +0,5%

PRIX/M² SIGNÉ

2 802€

Évol. 3 mois -2,8%

Évol. 1 an -1,1%



PRIX/M² AFFICHÉ

3 449€

Évol. 3 mois -2,3%

PRIX/M² SIGNÉ

3 448€

Évol. 3 mois -1,2%

Évol. 1 an -0,1%

NEUF



PRIX/M² SIGNÉ

2 216€

Évol. 3 mois -0,8%

Évol. 1 an -0,1%



PRIX/M² SIGNÉ

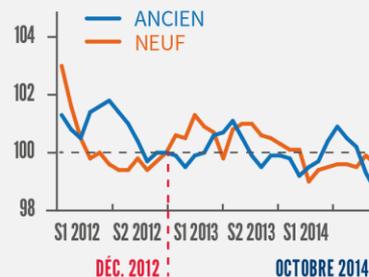
4 310€

Évol. 3 mois +0,0%

Évol. 1 an -1,2%

INDICE DES PRIX SIGNÉS

Selon l'ancienneté du bien

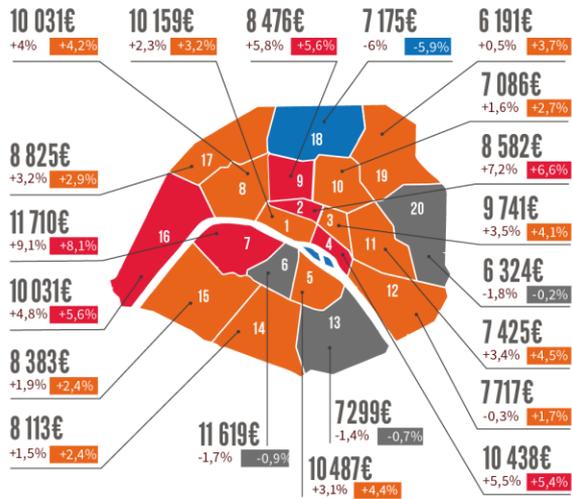


Selon le type de bien



DANS L'ANCIEN, LES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

PARIS



Indice des prix signés des appartements dans l'ancien



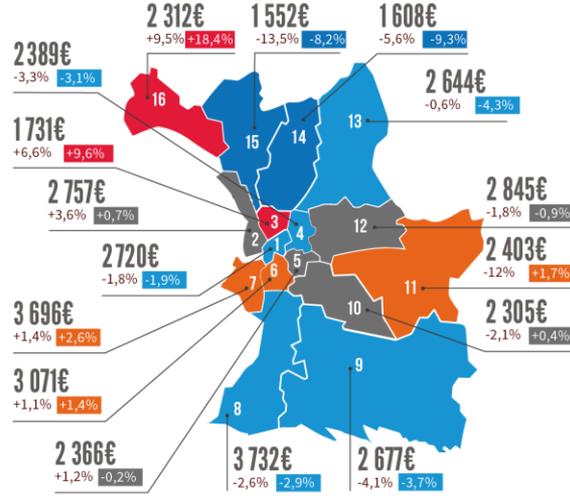
LÉGENDE PRIX M² SIGNÉ

Évol. 12 mois affiché Évol. 12 mois signé

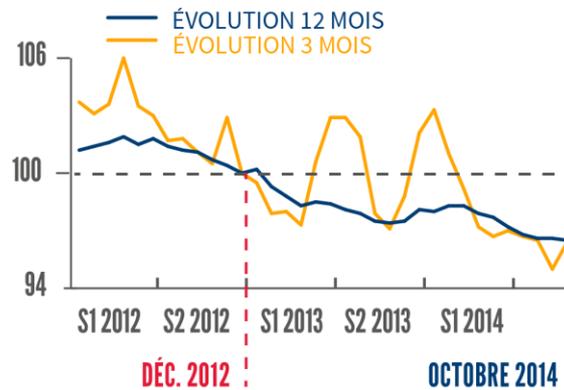
Évolution du prix 12 mois signé



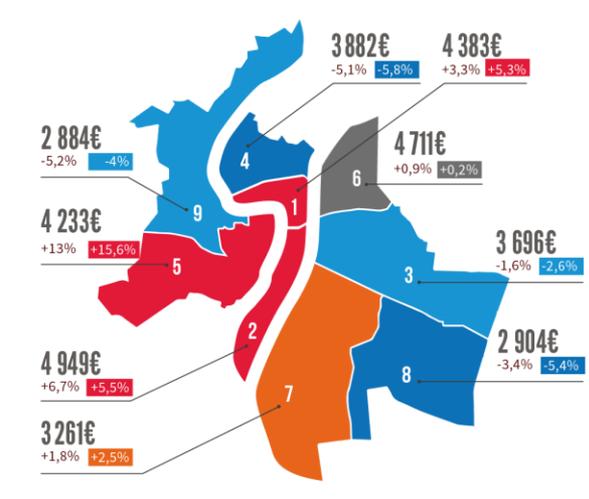
MARSEILLE



Indice des prix signés des appartements dans l'ancien



LYON



Indice des prix signés des appartements dans l'ancien



MÉTHODOLOGIE (2/2)

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 1.7 million 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 trimestre glissant 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 année glissante.



Les dernières tendances des marchés immobiliers

par Michel MOUILLART, Professeur d'Economie à l'Université Paris Ouest
Porte-parole du baromètre LPI-SeLoger

“ Rechute saisonnière des prix dans l'ancien ”

Chaque année, après la poussée observée durant l'été, les prix des logements anciens rechutent en octobre, en général assez lourdement.

La hausse des prix signés constatée de mai à août a de ce fait **cédé la place au recul saisonnier** : toujours plus rapide pour les maisons (- 2.8 % sur 3 mois) que dans le cas des appartements (- 1.2 % sur 3 mois).

Sur un an, les prix des logements anciens sont alors en recul (- 0.5 %), même si **le rythme auquel ils reculent ne cesse de ralentir** depuis un an : il était de - 0.8 % en octobre 2013.

Les prix des maisons (- 1.1 % sur un an) tirent fortement l'indice global vers le bas, alors qu'en octobre 2013 ils progressaient encore doucement (+ 0.5 %).

Mais les prix des appartements ont mieux rebondi depuis le printemps : avec néanmoins une légère baisse à fin octobre (- 0.1 % sur un an), en rupture avec la tendance récessive observée jusqu'alors (- 1.5 % en octobre 2013).

Evolution des prix sur 3 mois : évolution durant les 3 derniers mois du prix mesuré en niveau trimestriel glissant

Evolution des prix sur 12 mois : évolution durant les 12 derniers mois du prix mesuré en niveau annuel glissant

Prix au m² affiché : prix mesuré lors de la prise de mandat

Prix au m² signé : prix mesuré lors de la signature du compromis

Contacts presse

Michel MOUILLART
michel@mouillart.fr
06 07 65 59 95

Clémence PERROTON
clemence.perroton@agence-elan.com
01 40 89 12 31



“ Accélération de la baisse des prix dans le neuf ”

La baisse des prix des logements neufs **s'est accélérée en octobre, avec - 1.0 % sur un an**, contre + 0.4 % en 2013 à la même époque. Les prix des appartements reculent de 1.2 % sur un an, donc à un rythme à peu près régulier depuis le début de l'été : en 2013, à la même époque, la baisse était déjà de 0.5 % sur un an.

En revanche, alors que les prix des maisons continuaient à progresser, à un rythme en net ralentissement depuis le début de l'année, ils diminuent maintenant : - 0.1 % sur un an, contre + 3.8 % en 2013, à la même époque.

“ Des évolutions contrastées, d'une ville à l'autre ”

En dépit de leur affaiblissement saisonnier, les prix des appartements anciens progressent toujours dans près de la moitié des villes de plus de 150 000 habitants. Bien qu'à un rythme plus lent que durant l'été, **la hausse des prix est la plus soutenue** sur Bordeaux, Nice, Paris ou Reims avec une progression de 2 à 3 % sur un an. Elle est **en revanche nettement plus lente**, moins de 1 % sur un an, sur Lyon, Montpellier, Rennes et Toulouse.

Les prix des appartements **poursuivent néanmoins leur recul dans nombre de grandes villes.**

Sur Marseille, le mouvement de baisse, un peu plus rapide que durant l'été, reste contenu (sur un an, - 1.0 %). Le rythme est par contre de l'ordre de 2 % sur Lille, Strasbourg et Toulon. De l'ordre de 3 % sur Grenoble, Le Havre et Nantes. Alors que le marché de Saint-Etienne s'enfonce dans la dépression.

Evolution des prix sur 3 mois : évolution durant les 3 derniers mois du prix mesuré en niveau trimestriel glissant

Evolution des prix sur 12 mois : évolution durant les 12 derniers mois du prix mesuré en niveau annuel glissant

Prix au m² affiché : prix mesuré lors de la prise de mandat

Prix au m² signé : prix mesuré lors de la signature du compromis

Contacts presse

Michel MOUILLART
michel@mouillart.fr
06 07 65 59 95

Clémence PERROTON
clemence.perroton@agence-elan.com
01 40 89 12 31