

N°15 - NOVEMBRE 2015

BAROMÈTRE LPI-SELOGER DES PRIX IMMOBILIERS



Les tendances des marchés immobiliers
à fin octobre 2015

Avec CapiFrance, Cimm Immobilier, Crédit Foncier,
Crédit Logement, Gécina, Maisons France Confort,
OptimHome, SNPI et Sogeprom

SeLoger

EN BREF



3 209 €

PRIX DU M² SIGNÉ en France,
dans l'ancien

**Hausse des prix des maisons
sur un an** [ONGLET](#) [PRIX](#)

-
ET AUSSI...

Renforcement de la hausse des prix du neuf



-1,3 %

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

**Diversité
des évolutions**

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



4,8 %

MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien, tous biens
confondus

**Retour à la normale
pour les marges**

[ONGLET](#) [NÉGOCIATION](#)



+5,9 %

VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

**Un ralentissement saisonnier
moins en Province**

[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 Évolution 3 mois Évolution 1 an	3 193 € -1,0% ↘	3 209 € -1,3% ↘ -0,3% ↘	3 790 € -0,5% ↘ +1,2% ↗
MAISON Évolution 3 mois Évolution 1 an	2 777 € -1,0% ↘	2 889 € -1,9% ↘ +0,2% ↗	2 247 € -0,4% ↘ +0,6% ↗
APPART. Évolution 3 mois Évolution 1 an	3 506 € -1,0% ↘	3 449 € -1,0% ↘ -0,6% ↘	4 499 € -0,6% ↘ +1,3% ↗

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

HAUSSE DES PRIX DES MAISONS SUR UN AN

Après l'emballement des mois d'été, le rythme de la hausse des prix des logements anciens a commencé à fléchir en septembre. Le ralentissement saisonnier s'est confirmé en octobre. **Le recul des prix affichés par les vendeurs est néanmoins deux fois moins rapide qu'il y a un an, à la même époque** : et le repli est en outre comparable pour les maisons et pour les appartements (- 1.0 % sur 3 mois).

Et même si l'activité du marché de l'ancien reste soutenue, en dépit du tassement saisonnier des ventes, les prix signés reculent eux aussi, mais moins vite qu'il y a un an : - 1.3 % sur 3 mois (- 1.0 % pour les appartements et - 1.9 % pour les maisons), contre - 2.3 % en 2014 à la même époque.

De ce fait, les prix signés s'établissent toujours à 1.0 % au-dessus de leur niveau d'octobre 2014 (0.1 % pour les appartements et 2.4 % pour les maisons).

Aussi, au-delà du ralentissement saisonnier habituel, le rythme annuel d'évolution des prix signés poursuit son redressement :

avec - 0.3 % pour l'ensemble du marché (- 0.6 % pour les appartements et + 0.2 % pour les maisons).

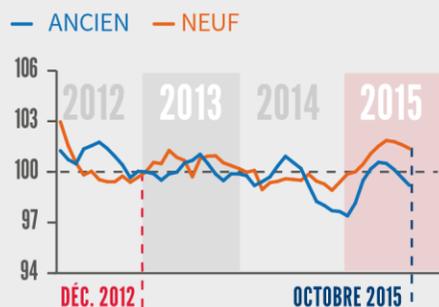
RENFORCEMENT DE LA HAUSSE DES PRIX DU NEUF

Après avoir marqué le pas en septembre, les prix des logements neufs ont reculé en octobre, comme chaque année à la même époque : les prix signés ont diminué de 0.5 % au cours des 3 derniers mois (- 0.6 % pour les appartements et - 0.4 % pour les maisons). **Ils se situent néanmoins encore à 1.9 % au-dessus de leur niveau d'il y a un an** (2.3 % pour les appartements et 0.8 % pour les maisons).

En dépit de l'atténuation des pressions sur les prix constatée avec l'arrivée de l'automne, la hausse des prix du neuf se renforce, sur un an : + 1.2 % (+ 1.3 % sur les appartements et + 0.6 % sur les maisons). **Dans ces conditions, l'année 2015 devrait renouer avec l'augmentation des prix des logements neufs, après plusieurs années de dépression.**

INDICE DES PRIX SIGNÉS

Selon l'ancienneté du bien



Selon le type de biens



ANCIEN LES PRIX DES APPARTEMENTS

DANS 34 VILLES À 1 AN

			Prix m² signé	Évolution prix affiché	Évolution prix signé
Alsace	BAS-RHIN	Strasbourg	3 061 €	+2,2%	+1,8%
Alsace	HAUT-RHIN	Mulhouse	1 421 €	+16,0%	-1,5%
Aquitaine	GIRONDE	Bordeaux	3 441 €	+3,7%	+2,2%
Auvergne	PUY-DE-DÔME	Clermont-Fd.	1 990 €	-2,2%	-5,5%
Basse-Normandie	CALVADOS	Caen	2 213 €	-1,6%	-2,5%
Bourgogne	CÔTE-D'OR	Dijon	2 320 €	+0,5%	-1,1%
Bretagne	FINISTÈRE	Brest	1 612 €	-7,1%	-7,9%
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	Rennes	2 953 €	+5,6%	+4,9%
Centre	INDRE-ET-LOIRE	Tours	2 413 €	+2,5%	-0,2%
Centre	LOIRET	Orléans	2 211 €	+3,3%	+3,8%
Champagne-Ardenne	MARNE	Reims	2 278 €	-1,5%	-2,4%
Franche-Comte	DOUBS	Besançon	1 915 €	+3,4%	+2,7%
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Le Havre	2 152 €	+5,3%	+5,2%
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Rouen	2 389 €	+1,5%	-0,2%
Ile-de-France	PARIS	PARIS	8 355 €	-1,5%	-1,1%
Languedoc-Roussillon	GARD	Nîmes	1 693 €	-2,0%	-4,5%
Languedoc-Roussillon	HÉRAULT	Montpellier	2 830 €	-0,2%	-1,3%
Languedoc-Roussillon	PYRÉNÉES-ORIENTALES	Perpignan	1 630 €	-8,1%	-10,7%
Limousin	HAUTE-VIENNE	Limoges	1 395 €	+0,1%	-1,6%
Lorraine	MOSELLE	Metz	1 961 €	-3,5%	-3,5%
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	Toulouse	2 843 €	+2,5%	+0,7%
Nord-Pas-de-Calais	NORD	Lille	2 851 €	+0,8%	+1,0%
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	Nantes	2 963 €	-1,7%	-1,8%
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	Angers	2 011 €	-3,4%	-3,3%
Pays de la Loire	SARTHE	Le Mans	1 547 €	-5,9%	-2,0%
Picardie	SOMME	Amiens	2 085 €	+3,6%	+4,3%
P.A.C.A.	ALPES-MARITIME	Nice	3 766 €	-3,3%	-4,0%
P.A.C.A.	BOUCHES-DU-RHÔNE	Aix-en-Pce	3 888 €	+0,2%	+1,9%
P.A.C.A.	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARSEILLE	2 806 €	-1,7%	-2,7%
P.A.C.A.	VAR	Toulon	2 615 €	-3,9%	-5,8%
Rhone-Alpes	ISÈRE	Grenoble	2 599 €	-0,4%	-0,3%
Rhone-Alpes	LOIRE	St.-Étienne	1 290 €	+1,5%	+5,2%
Rhone-Alpes	RHÔNE	LYON	3 863 €	+1,4%	+0,1%
Rhone-Alpes	RHÔNE	Villeurbanne	2 866 €	-0,1%	0,0%

ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

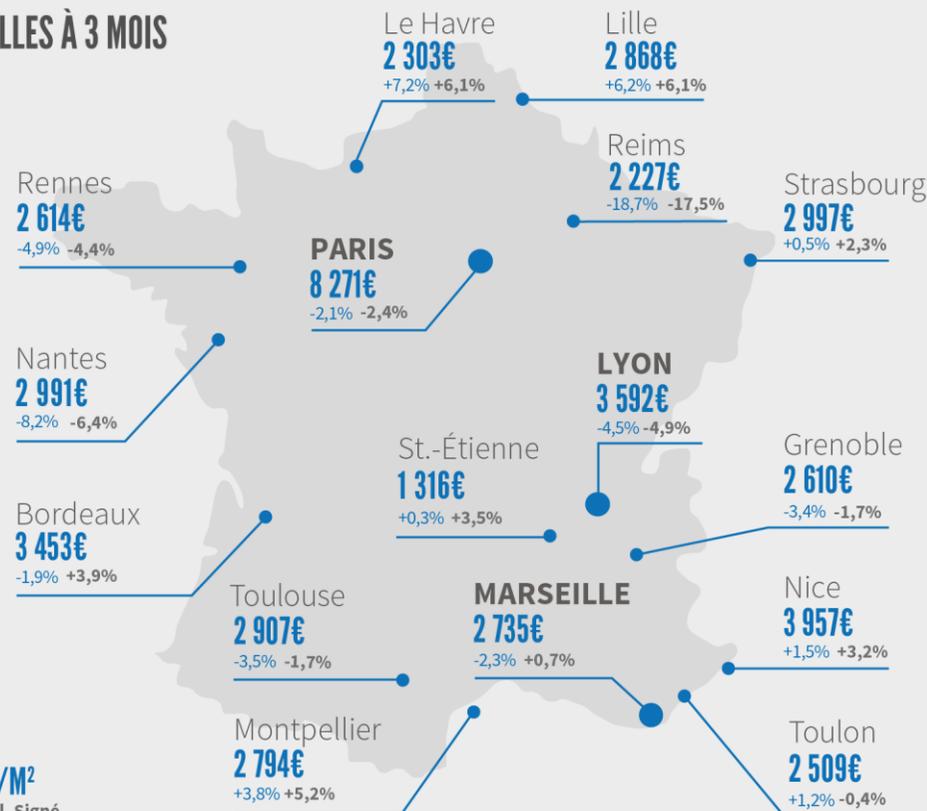
DIVERSITÉ DES ÉVOLUTIONS

Depuis la fin de l'été, **sous l'effet du ralentissement saisonnier du marché, les prix signés marquent le pas ou reculent dans la plupart des villes de plus de 150 000 habitants** : à Lyon, Marseille, Nantes, Paris ou Toulouse par exemple. Dans près de 50 % de ces villes, néanmoins, la hausse s'est poursuivie au cours des 3 derniers mois : comme à Bordeaux, Lille, Montpellier ou Nice, par exemple. La progression y est cependant moins rapide qu'avant l'été : et d'ailleurs sur Montpellier ou Nice,

la tendance des prix sur 12 mois est de nouveau orientée à la baisse.

Ailleurs en Province, c'est de nouveau la baisse des prix mesurée sur 12 mois qui s'impose. **Lorsque le marché n'a pas bénéficié d'un rebond suffisant de la demande, comme à Brest, Clermont-Ferrand, Nîmes ou Perpignan, le recul des prix est toujours aussi rapide.** Dans quelques villes néanmoins, comme à Aix-en-Provence ou Orléans, la hausse des prix s'installe à un rythme relativement soutenu (plus de 2 % sur un an).

DANS 16 VILLES À 3 MOIS



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

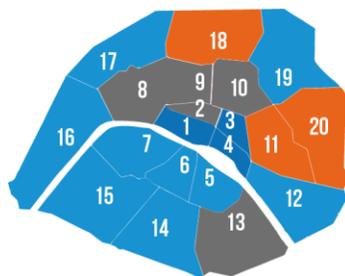
ANCIEN LES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

LÉGENDE

Évolution du prix 1 an signé

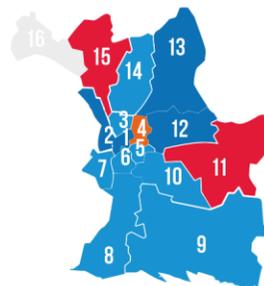


PARIS



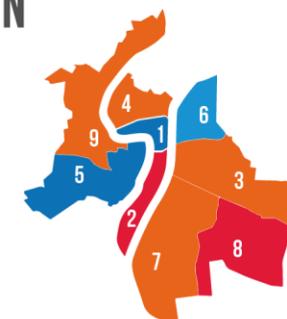
GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
8 271€	
Affiché	Signé
-2,1%	-2,4%
À 1 AN	
8 355€	
Affiché	Signé
-1,5%	-1,1%

MARSEILLE



GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
2 735€	
Affiché	Signé
-2,3%	+0,7%
À 1 AN	
2 806€	
Affiché	Signé
-1,7%	-2,7%

LYON



GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
3 592€	
Affiché	Signé
-4,5%	-4,9%
À 1 AN	
3 863€	
Affiché	Signé
+1,4%	+0,1%

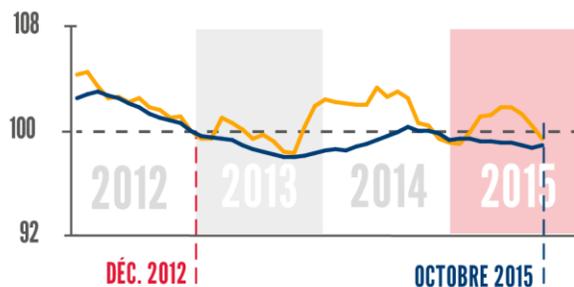
1	9 047 €	-10,0%	-10,1%
2	8 676 €	-0,6%	-0,3%
3	9 111 €	-5,3%	-5,8%
4	9 645 €	-6,7%	-7,0%
5	10 214 €	-4,8%	-3,0%
6	11 107 €	-6,4%	-3,0%
7	11 088 €	-2,7%	-4,0%
8	10 003 €	-1,3%	-0,9%
9	8 513 €	-0,2%	-0,4%
10	7 287 €	+0,4%	+1,0%
11	8 075 €	+3,2%	+4,1%
12	7 565 €	-1,5%	-1,2%
13	7 143 €	-2,3%	-0,9%
14	8 106 €	-3,4%	-2,8%
15	8 211 €	-3,1%	-3,1%
16	9 739 €	-3,6%	-4,2%
17	8 637 €	-1,8%	-1,2%
18	6 918 €	+1,7%	+2,2%
19	6 099 €	-2,0%	-1,9%
20	6 289 €	+0,4%	+1,4%

1	2 404 €	-2,4%	-6,3%
2	2 705 €	-4,4%	-6,7%
3	1 623 €	+1,9%	-2,6%
4	2 378 €	+1,6%	+3,0%
5	2 513 €	-2,8%	-1,3%
6	3 054 €	+1,2%	-1,4%
7	3 555 €	-3,3%	-4,1%
8	3 829 €	-0,7%	-1,6%
9	2 506 €	-5,7%	-3,5%
10	2 294 €	-0,4%	-1,2%
11	2 862 €	+6,4%	+7,4%
12	2 907 €	-7,1%	-10,2%
13	2 215 €	-9,3%	-8,8%
14	1 438 €	+6,5%	-4,2%
15	1 592 €	+3,0%	+5,9%
16	2 788 €	NC	NC

1	4 045 €	-2,4%	-7,2%
2	4 835 €	+9,3%	+6,3%
3	3 751 €	+3,4%	+1,2%
4	4 091 €	+5,0%	+4,7%
5	3 506 €	-12,1%	-14,2%
6	4 550 €	-1,1%	-1,5%
7	3 690 €	+2,8%	+1,1%
8	3 238 €	+5,4%	+11,3
9	3 094 €	+5,2%	+3,8%

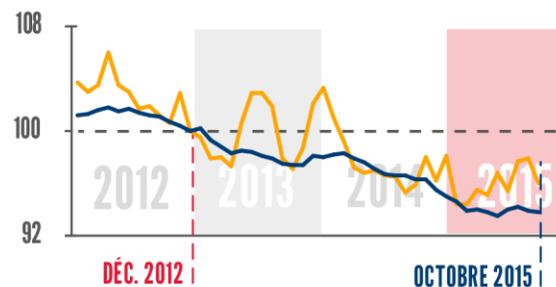
Indice des prix signés des appartements dans l'ancien

— ÉVOLUTION 1 AN — ÉVOLUTION 3 MOIS



Indice des prix signés des appartements dans l'ancien

— ÉVOLUTION 1 AN — ÉVOLUTION 3 MOIS



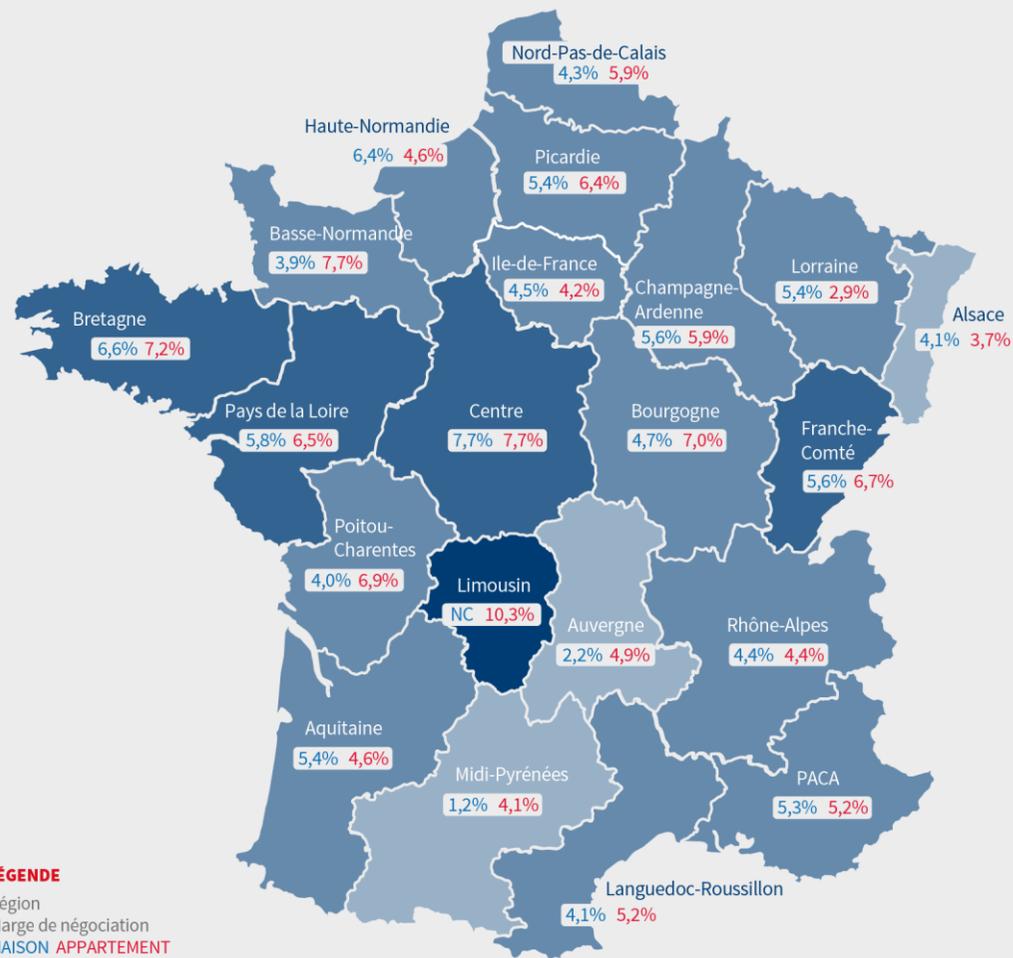
Indice des prix signés des appartements dans l'ancien

— ÉVOLUTION 1 AN — ÉVOLUTION 3 MOIS



ANCIEN LA MARGE DE NÉGOCIATION

ENSEMBLE DE LA FRANCE, TOUS BIENS CONFONDUS **4,8%** | **MAISON** **4,9%** | **APPARTEMENT** **4,8%**



LÉGENDE
 Région
 Marge de négociation
 MAISON APPARTEMENT
 Marge de négociation globale
 0 à 2% 2 à 4% 4 à 6% 6 à 8% > 8%
 FAIBLE FORTE

ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

RETOUR À LA NORMALE POUR LES MARGES

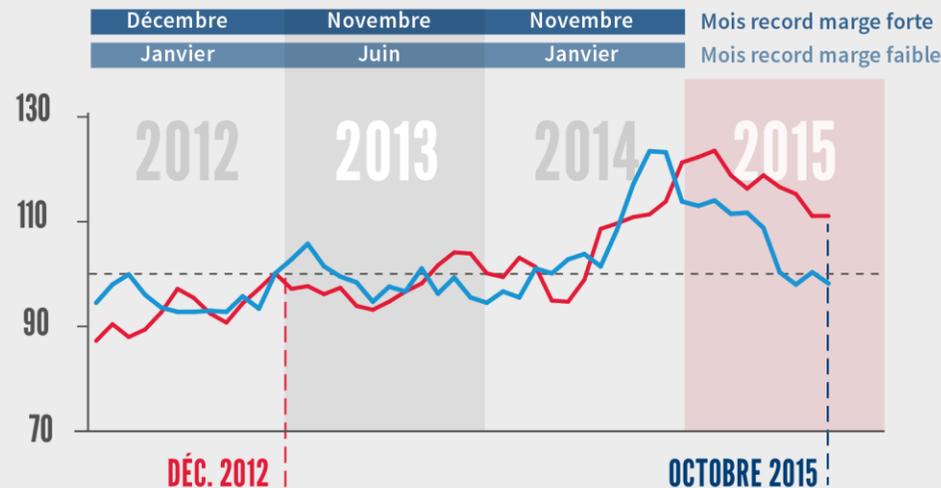
En moyenne France entière, la marge de négociation s'est établie à 4.8 % en octobre. Elle est de 4.8 % pour les appartements et de 4.9 % pour les maisons.

Les marges étaient déjà revenues à leur niveau normal pour les maisons. Avec l'atténuation des tensions sur les prix habituelle durant l'automne, elles retrouvent progressivement leur niveau d'équilibre pour les appartements.

Dans certaines régions où les déséquilibres de marché semblent toujours marqués, les marges restent fortes (Bretagne et Limousin, par exemple). Elles sont descendues à bas niveau en Auvergne et en Midi-Pyrénées : ainsi qu'en Alsace, en Île-de-France, en Lorraine et en Rhône-Alpes. **Sur certains de ces marchés la pression de la demande reste forte, mais les tensions sur les prix s'allègent, comme chaque automne.**

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

— MAISON — APPARTEMENT



ANCIEN LE VOLUME DE TRANSACTIONS

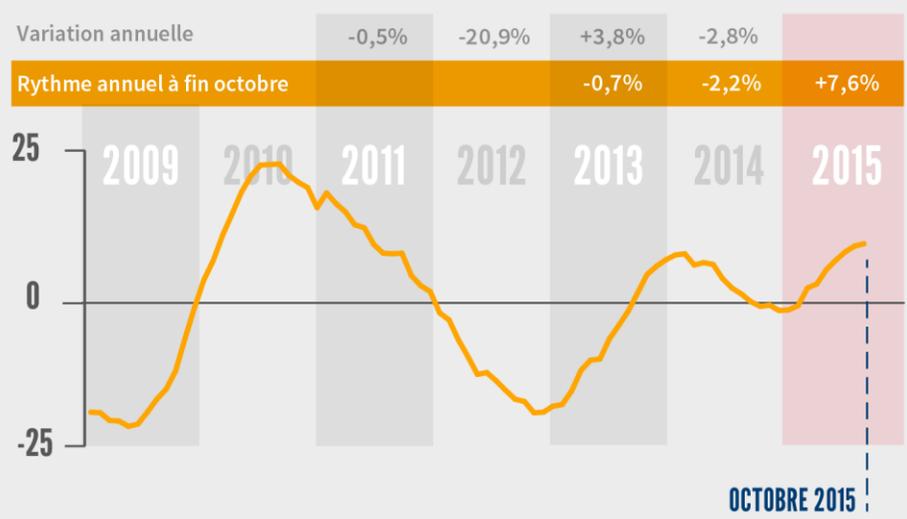
INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

Niveau annuel glissant



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (en %)

Niveau annuel glissant



“ ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

AVANT LA PAUSE DES MOIS D'HIVER

Chaque année, l'activité connaît une pause en août. Puis elle rebondit en septembre. Les ventes marquent alors le pas en octobre, avant d'amorcer un repli durant les mois d'hiver.

Après avoir progressé très rapidement dès le printemps, le rythme de la reprise commence donc à ralentir. D'autant qu'à l'été 2014, les ventes de logements anciens avaient commencé à rebondir.

Néanmoins, en octobre, elles se sont établies à 5.9 % au-dessus de leur niveau d'octobre 2014.

Le niveau des ventes est maintenant en hausse de 7.6 % sur un an. Sur l'année, la progression de l'activité risque néanmoins de ne pas atteindre les 10 %. **Une partie de la demande pourrait choisir de différer la réalisation de son projet, pour bénéficier en 2016 des nouvelles dispositions en faveur de la primo accession.**

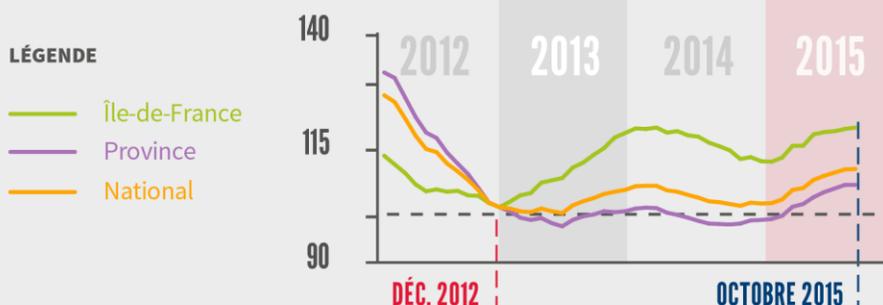
Niveau trimestriel glissant



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

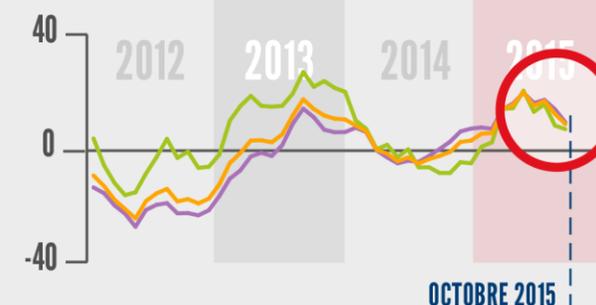
INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ Niveau annuel glissant

Variation annuelle IDF	-10,7%	+16,3%	-4,5%	
Rythme annuel à fin octobre IDF		+10,3%	-0,5%	+4,5%
Variation annuelle Province	-24,2%	-0,9%	-2,0%	
Rythme annuel à fin octobre Province		-4,9%	-2,9%	+9,0%



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

Glissement annuel à fin octobre IDF	+19,0%	-11,3%	+4,1%
Glissement annuel à fin octobre Province	+8,3%	-2,9%	+6,5%



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

UN RALENTISSEMENT SAISONNIER MOINDRE EN PROVINCE

En octobre, le niveau des ventes de logements anciens est en hausse de 9.0 % sur un an en Province et de 4.5 % en Île-de-France.

La reprise du marché reste plus rapide en Province qu'en Île-de-France. En outre, en Province, l'activité est maintenant supérieure de 6.5 % à son niveau d'octobre 2014 : l'écart de niveau est de 4.1 % en Île-de-France.

Le ralentissement saisonnier du marché est ainsi un peu moins prononcé en Province qu'en Île-de-France.

Mais en Province, le niveau des ventes est toujours en retrait de plus de 20 % par rapport à son niveau

de 2011, en raison de la panne de la primo accession. **Alors qu'en Île-de-France, l'activité a retrouvé son niveau de fin 2013, avant le blocage provoqué par la loi ALUR** : le niveau des ventes y est donc comparable à celui de 2011.

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).

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.

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.

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.

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

Laure PEYBERNES
laure.peybernes@elaneldelman.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 :
AEW Europe, CapiFrance,
Cimm Immobilier, Crédit Foncier,
Crédit Logement, Crédit Mutuel,
Gécina, Maisons France Confort,
OptimHome, SeLoger,
SNPI et Sogeprom.