

N°27 - NOVEMBRE 2016

BAROMÈTRE LPI-SELOGER DES PRIX IMMOBILIERS



Les tendances des marchés immobiliers à fin octobre 2016

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



3 315 €

PRIX DU M² SIGNÉ
en France, dans l'ancien

**Résistance des prix
de l'ancien** [ONGLET](#) [PRIX](#)

ET AUSSI...

Hausse soutenue des prix du neuf



0,0%

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

**Hausse des prix
dans 82 % des villes**

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



4,3%

MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien, tous biens
confondus

Les marges au plus bas

[ONGLET](#) [NÉGOCIATION](#)



+9,2%

VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Progression soutenue des ventes

[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/m² affiché

Prix/m² signé

Prix/m² signé



GLOBAL

Évolution 3 mois
Évolution 1 an

3 266 €

-0,9% ↘

3 315 €

0,0% →
+2,1% ↗

3 992 €

+0,9% ↗
+2,4% ↗

MAISON

Évolution 3 mois
Évolution 1 an

2 778 €

-1,7% ↘

2 900 €

-0,6% ↘
+3,2% ↗

2 376 €

+0,4% ↗
+3,1% ↗

APPART.

Évolution 3 mois
Évolution 1 an

3 662 €

-0,4% ↘

3 651 €

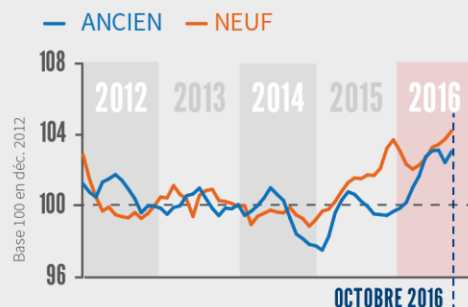
+0,3% ↗
+1,5% ↗

4 695 €

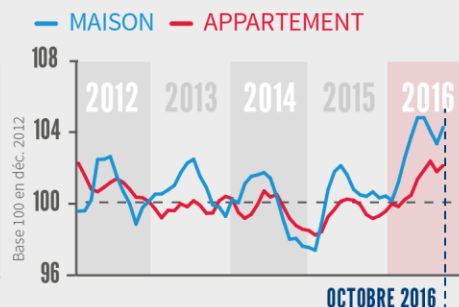
+0,8% ↗
+2,2% ↗

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

RÉSISTANCE DES PRIX DE L'ANCIEN

Comme chaque année, les prix affichés ont reculé dès la fin de l'été. Après six mois de hausse, les prix affichés par les vendeurs ont en effet diminué de 0.9 % au cours des 3 derniers mois. Le repli observé en octobre reste plus rapide pour les maisons (- 1.7 % sur 3 mois) que pour les appartements (- 0.4 % sur 3 mois) : les variations des prix des maisons sont en effet toujours assez fortes, tant à la hausse qu'à la baisse, et plus prononcées que dans le cas des appartements.

En revanche, après un accès de faiblesse en septembre, les prix signés se sont ressaisis : alors qu'habituellement ils reculent de 1 à 2 % en octobre, ils se sont stabilisés cette année, portés par le regain d'activité constaté dès septembre. Ce sont les prix des appartements, en progression de 0.3 % sur 3 mois (contre - 1.0 % en 2015, à la même époque) qui tirent l'indice d'ensemble. Alors que les prix des maisons baissent moins qu'à l'habitude (- 0.6 % sur 3 mois, contre - 1.3 % il y a un an).

Dans ces conditions, les prix signés s'établissent à 3.5 % au-dessus de leur niveau d'octobre 2015 (3.1 % pour les appartements et 4.2 % pour les maisons).

Et le rythme annuel d'évolution des prix signés s'élève encore : + 2.1 % en octobre dans l'ensemble (+ 1.5 % pour les appartements et + 3.2 % pour les maisons). Il y a un an, les prix signés reculaient encore, de 0.2 % sur l'ensemble du marché.

HAUSSE SOUTENUE DES PRIX DU NEUF

Depuis juin, les prix des logements neufs progressent rapidement. Et alors que la pression sur les prix fléchit habituellement dès la fin de l'été, la hausse a encore été sensible en octobre : + 0.9 % au cours des 3 derniers mois dans l'ensemble (+ 0.8 % pour les appartements et + 0.4 % pour les maisons).

Sur un an, la hausse des prix reste forte : + 2.4 % dans l'ensemble (+ 2.2 % pour les appartements et + 3.1 % pour les maisons). Les prix se situent maintenant à 2.5 % au-dessus de leur niveau d'il y a un an (1.9 % pour les appartements et 3.9 % pour les maisons).

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	3 164 €	+5.0 %	+5.5 %
Alsace	HAUT-RHIN	Mulhouse	1 458 €	-6.3 %	+6.4 %
Aquitaine	GIRONDE	Bordeaux	3 654 €	+5.6 %	+8.5 %
Auvergne	PUY-DE-DÔME	Clermont-Fd	2 145 €	+4.6 %	+4.0 %
Basse-Normandie	CALVADOS	Caen	2 291 €	-2.1 %	+1.1 %
Bourgogne	CÔTE-D'OR	Dijon	2 361 €	-2.3 %	-1.9 %
Bretagne	FINISTÈRE	Brest	1 714 €	+1.0 %	+4.3 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	Rennes	2 823 €	+1.5 %	+0.1 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	Tours	2 425 €	+2.2 %	+1.2 %
Centre	LOIRET	Orléans	2 152 €	+0.5 %	+0.6 %
Champagne-Ardenne	MARNE	Reims	2 388 €	+7.8 %	+5.4 %
Franche-Comté	DOUBS	Besançon	1 916 €	-2.8 %	-4.4 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Le Havre	1 892 €	-4.6 %	-7.3 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Rouen	2 332 €	-0.1 %	+0.9 %
Île-de-France	PARIS	PARIS	8 543 €	+2.3 %	+2.3 %
Languedoc-Roussillon	GARD	Nîmes	1 894 €	+5.4 %	+9.6 %
Languedoc-Roussillon	HÉRAULT	Montpellier	2 743 €	+1.9 %	+1.3 %
Languedoc-Roussillon	PYRÉNÉES-ORIENTALES	Perpignan	1 540 €	-7.6 %	-6.0 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	Limoges	1 473 €	+5.2 %	+7.5 %
Lorraine	MOSELLE	Metz	2 192 €	+7.0 %	+9.8 %
Midi-Pyrénées	HAUTE-GARONNE	Toulouse	2 960 €	+2.4 %	+4.4 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	Lille	2 947 €	-1.8 %	-0.6 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	Nantes	3 079 €	+6.0 %	+5.6 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	Angers	2 132 €	+8.7 %	+3.7 %
Pays de la Loire	SARTHE	Le Mans	1 534 €	-0.7 %	-1.9 %
Picardie	SOMME	Amiens	2 150 €	-2.9 %	-2.2 %
PACA	ALPES-MARITIME	Nice	4 055 €	+4.6 %	+5.4 %
PACA	BOUCHES-DU-RHÔNE	Aix-en-Pce	3 863 €	0.0 %	+0.5 %
PACA	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARSEILLE	2 703 €	+1.3 %	+0.7 %
PACA	VAR	Toulon	2 415 €	-2.2 %	-2.4 %
Rhône-Alpes	ISÈRE	Grenoble	2 505 €	-1.5 %	-1.9 %
Rhône-Alpes	LOIRE	St-Étienne	1 352 €	-6.0 %	-0.6 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	LYON	4 001 €	+3.1 %	+3.7 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	Villeurbanne	2 878 €	+1.5 %	+2.1 %

ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

HAUSSE DES PRIX DANS 82 % DES VILLES

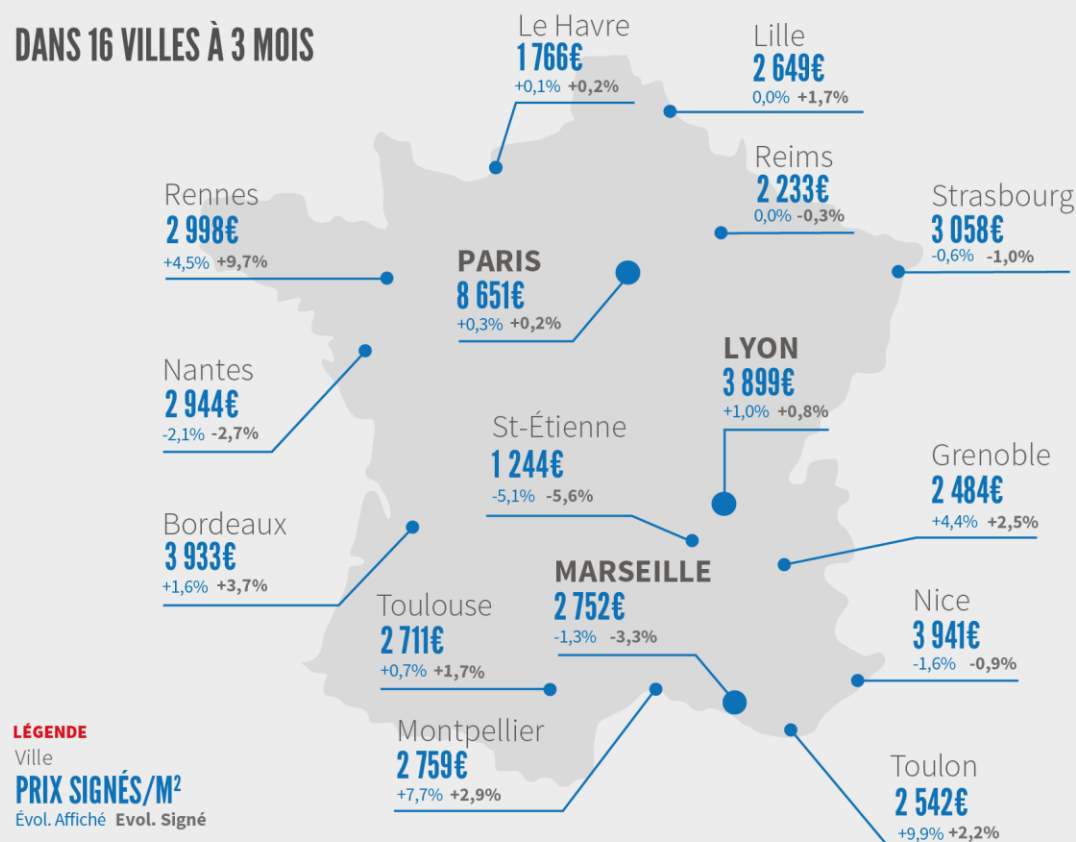
En dépit de leur repli saisonnier, les prix signés augmentent sur un an dans la plupart des grandes agglomérations. La hausse est rapide (au moins 5 %) sur Bordeaux, Nantes, Nice ou Strasbourg, par exemple. Sur Paris et sur Lyon, la hausse s'accélère : avec + 3.7 % sur Lyon et + 2.3 % sur Paris. Les prix progressent d'ailleurs dans 13 des 20 arrondissements parisiens et dans 7 des 9 arrondissements lyonnais !

Ailleurs en Province, la hausse des prix devient très rapide (plus de 6 % sur un an) sur Limoges,

Metz, Mulhouse ou Nîmes. Et elle s'impose sur Angers, Brest, ou Clermont Ferrand à plus de 3 % sur un an.

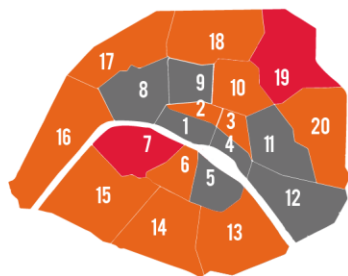
En revanche, la baisse des prix se renforce sur Amiens, Dijon, Grenoble ou Amiens, pour s'établir à près de 2 % sur un an. Alors que dans des villes telles Besançon, Le Havre ou Perpignan, le recul des prix (de plus de 4 % sur un an) exprime une atonie persistante de la demande sur ces marchés.

DANS 16 VILLES À 3 MOIS



ANCIEN LES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

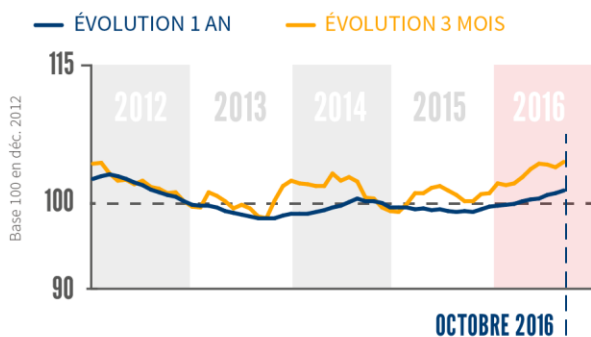
PARIS



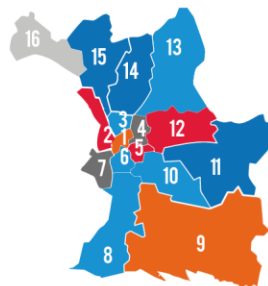
GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
8 651€	
Affiché	Signé
+0,3%	+0,2%
À 1 AN	
8 543€	
Affiché	Signé
+2,3%	+2,3%

1	8 952 €	-2.6 %	-0.1 %
2	9 224 €	+5.9 %	+4.7 %
3	9 080 €	+0.5 %	+1.6 %
4	9 984 €	+0.5 %	-0.7 %
5	9 772 €	0.0 %	-0.4 %
6	12 059 €	+3.0 %	+3.6 %
7	11 781 €	+3.7 %	+6.1 %
8	10 392 €	+0.3 %	+0.2 %
9	8 863 €	+1.6 %	+0.9 %
10	7 607 €	+5.2 %	+4.9 %
11	8 189 €	+1.1 %	0.0 %
12	7 624 €	-0.1 %	-0.4 %
13	7 668 €	+0.6 %	+1.2 %
14	8 461 €	+5.8 %	+4.9 %
15	8 445 €	+2.3 %	+2.2 %
16	9 962 €	+3.3 %	+2.0 %
17	8 794 €	+2.6 %	+2.0 %
18	7 404 €	+2.5 %	+3.9 %
19	6 721 €	+3.0 %	+5.2 %
20	6 520 €	+1.3 %	+1.1 %

Indice des prix signés des appartements dans l'ancien



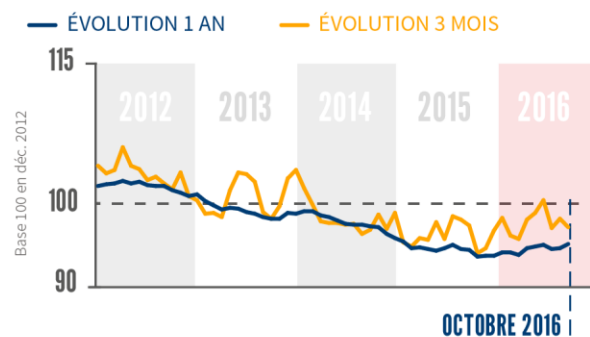
MARSEILLE



GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
2 752€	
Affiché	Signé
-1,3%	-3,3%
À 1 AN	
2 703€	
Affiché	Signé
+1,3%	+0,7%

1	2 410 €	+3.5 %	+3.0 %
2	3 298 €	+13.7 %	+14.5 %
3	1 708 €	-5.8 %	-3.5 %
4	2 427 €	+3.2 %	+0.6 %
5	2 717 €	+5.7 %	+6.3 %
6	2 883 €	-0.4 %	-2.0 %
7	3 673 €	-2.2 %	+1.0 %
8	3 531 €	-2.2 %	-2.5 %
9	2 809 €	+6.0 %	+4.4 %
10	2 215 €	+1.6 %	-1.9 %
11	2 525 €	-1.5 %	-9.5 %
12	3 198 €	+2.9 %	+12.7 %
13	2 207 €	+3.3 %	-3.5 %
14	1 358 €	-13.6 %	-16.3 %
15	1 362 €	-3.8 %	-15.2 %
16	2 400 €	NC	NC

Indice des prix signés des appartements dans l'ancien



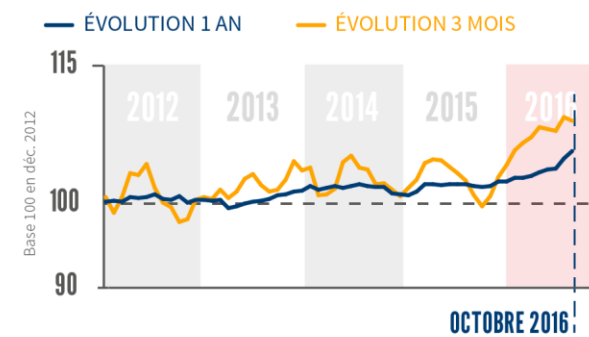
LYON



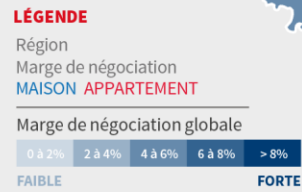
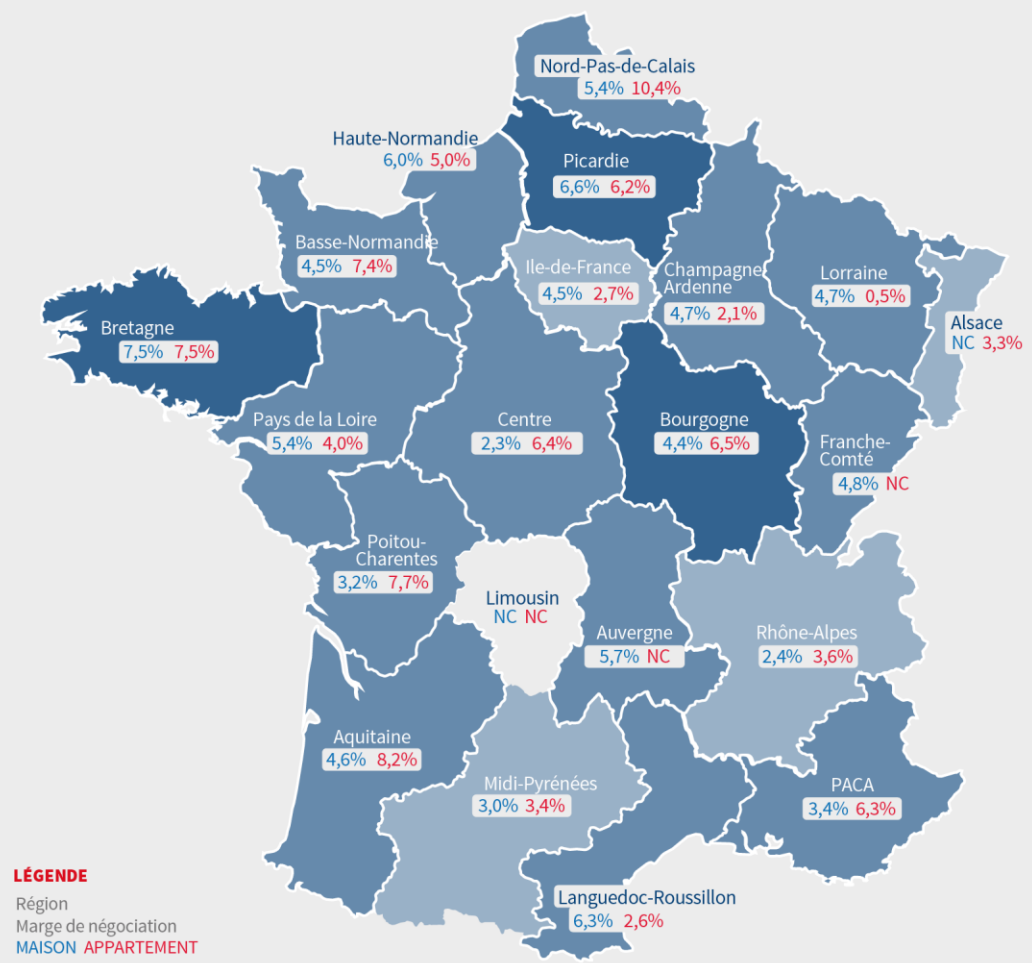
GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
3 899€	
Affiché	Signé
+1,0%	+0,8%
À 1 AN	
4 001€	
Affiché	Signé
+3,1%	+3,7%

1	4 024 €	+4.0 %	+2.5 %
2	5 090 €	-6.1 %	-6.0 %
3	3 838 €	+4.3 %	+6.8 %
4	4 492 €	+3.6 %	+5.0 %
5	3 664 €	+3.1 %	+6.5 %
6	4 832 €	+6.6 %	+6.5 %
7	3 447 €	+1.1 %	+0.7 %
8	3 321 €	+1.4 %	+1.8 %
9	3 054 €	+5.6 %	+3.2 %

Indice des prix signés des appartements dans l'ancien



ANCIEN LA MARGE DE NÉGOCIATION



“ ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

LES MARGES AU PLUS BAS

En octobre, France entière, la marge de négociation s’est établie à 4.3 % : 3.7 % pour les appartements et de 5.0 % pour les maisons.

Le recul des marges amorcé dès le début de l’été s’est poursuivi en octobre. Les vendeurs ont révisé leurs ambitions à la baisse, alors que les prix signés augmentaient ou ne faisaient que se stabiliser. **Les marges sont descendues à leur plus bas niveau depuis 2010.**

Dans le cas des appartements, les marges sont inférieures de 25 % à leur moyenne de longue période. Pour les maisons, les marges qui se situaient déjà à plus de 6 % sous leur moyenne de longue période ont encore diminué.

Les marges sont fortes lorsque le marché ne se redresse pas (Nord-Pas de Calais ou Picardie) ou lorsque les ambitions des vendeurs restent élevées (en Bretagne, par exemple).

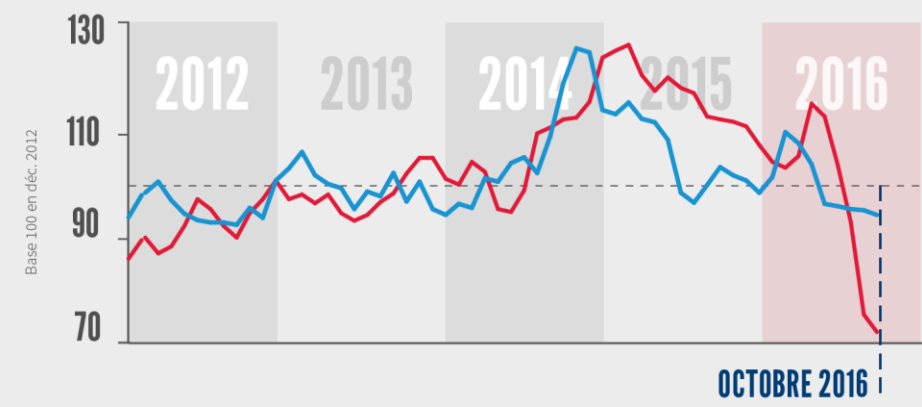
ANCIEN INDICE D’ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

Selon le type de biens

— MAISON — APPARTEMENT

MOIS RECORDS

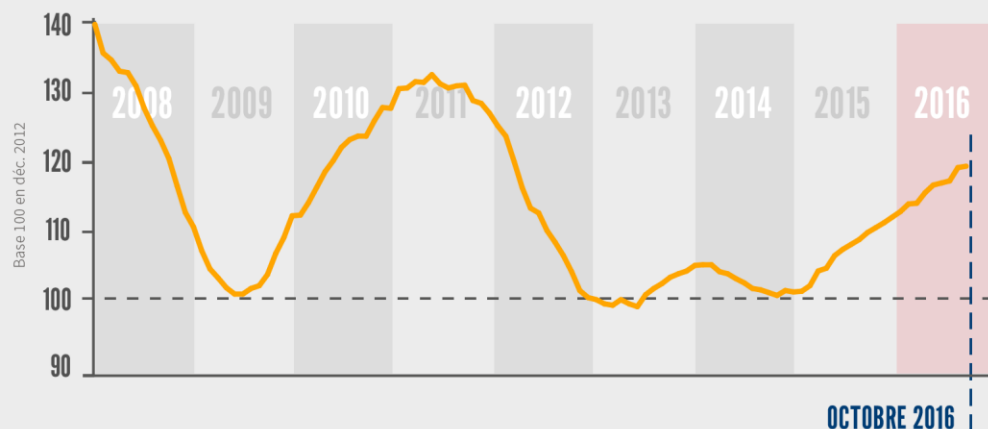
Marge forte	Décembre	Novembre	Décembre	Mars
Marge faible	Janvier	Juin	Mai	Décembre



ANCIEN LE VOLUME DE TRANSACTIONS

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

Niveau annuel glissant



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

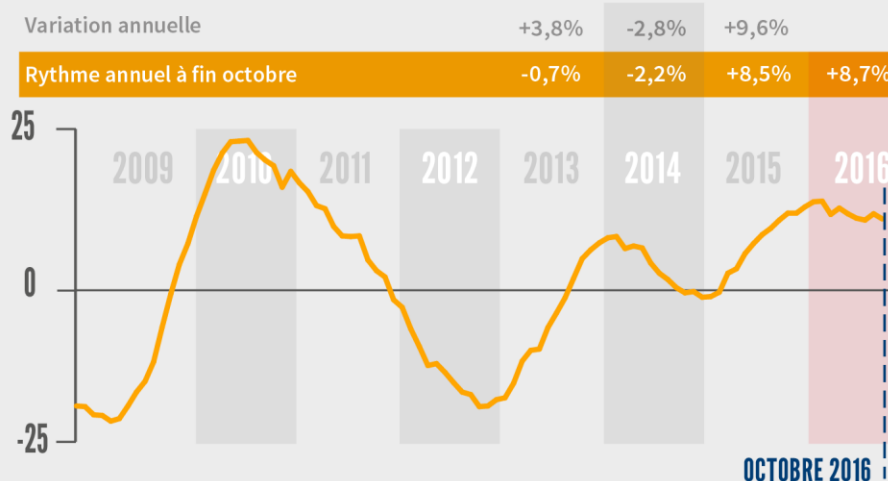
PROGRESSION SOUTENUE DES VENTES

Après un début d'été difficile, l'activité du marché de l'ancien s'est ressaisie en septembre. Le regain des ventes s'est poursuivi en octobre. Les ventes ont alors augmenté de 9.2 %, en niveau trimestriel glissant, à un rythme comparable à celui d'octobre 2015. Après avoir ralenti pendant trois mois, le rythme de la croissance s'est donc redressé : avec en octobre, + 8.7 % en année glissante, contre + 8.5 % il y a un an.

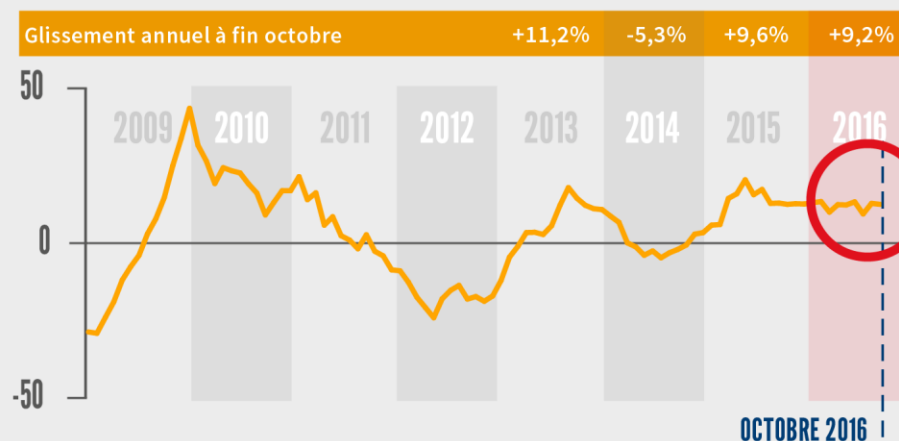
Le dynamisme du marché tient à des conditions de crédit exceptionnelles, avec des taux d'intérêt à un niveau jamais constaté par le passé. Avec l'arrivée de l'hiver, l'activité va ralentir, comme chaque année. Et après une année 2016 qui aura enregistré un record de ventes, le marché de l'ancien va hésiter en 2017, en réponse à la remontée des taux d'intérêt.

VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (en %)

Niveau annuel glissant



Niveau trimestriel glissant



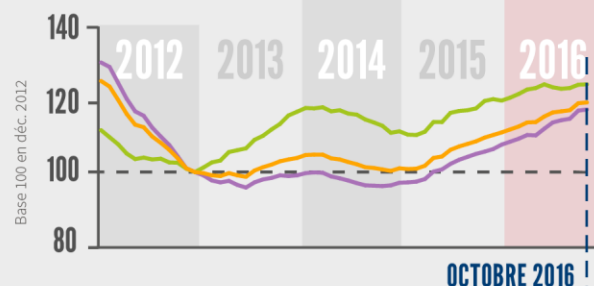
ANCIEN LE VOLUME DE TRANSACTIONS EN ÎLE-DE-FRANCE ET EN PROVINCE

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

Variation annuelle IDF	+16,3%	-4,5%	+7,4%	
Rythme annuel à fin octobre IDF	+10,3%	-0,5%	+6,0%	+3,8%
Variation annuelle Province	-0,9%	-2,0%	+10,6%	
Rythme annuel à fin octobre Province	-4,9%	-2,9%	+9,6%	+10,9%

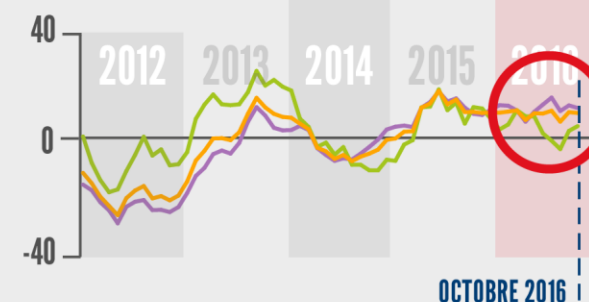
LÉGENDE

— Île-de-France
— Province
— National



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

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



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

LE REGAIN DU MARCHÉ FRANCILIEN

En octobre, les ventes de logements anciens sont en progression de 11.0 % en niveau trimestriel glissant en Province et de 4.5 % en l'Ile de France.

En Province, l'activité reste très soutenue en Alsace, en Bourgogne ou en PACA, avec une progression récente des ventes de plus de 15 %. Alors, que dans le Limousin, dans le Nord-Pas de Calais ou en Picardie les ventes reculent encore.

Pour sa part, le marché francilien a commencé à retrouver des couleurs à la fin de l'été.

Sur un an, en année glissante, les ventes ont augmenté de 10.9 % en Province et de seulement + 3.8 % en Ile de France. Pourtant, en Ile de

France, les ventes s'établissent à un niveau exceptionnel : mais leur dynamique a été affectée par les grèves et les inondations du printemps.

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 2,4 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 2 000 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 5 454 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-SeLogger 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, SeLogger,
SNPI et Sogeprom.**