

N°22 - JUIN 2016

BAROMÈTRE LPI-SELOGER DES PRIX IMMOBILIERS



Les tendances des marchés immobiliers à fin mai 2016

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

SeLoger

EN BREF



3 184 €

PRIX DU M² SIGNÉ
en France, dans l'ancien

Embellie sur les prix de l'ancien

ET AUSSI... [ONGLET](#) [PRIX](#)

Moindre baisse des prix du neuf



+1,2%

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

Tensions sur les prix

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



5,0%

MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien, tous biens
confondus

Des marges en progression rapide

[ONGLET](#) [NÉGOCIATION](#)



+9,1%

VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Regain d'activité

[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

Prix/m² affichéPrix/m² signé

NEUF

Prix/m² signé

GLOBAL

Évolution 3 mois
Évolution 1 an

3 148 €

+0,2% ↗

3 184 €

+1,2% ↗
+1,1% ↗

4 338 €

-0,9% ↘
+2,3% ↗

MAISON

Évolution 3 mois
Évolution 1 an

2 760 €

+0,9% ↗

2 894 €

+3,1% ↗
+1,9% ↗

2 350 €

-0,6% ↘
+1,5% ↗

APPART.

Évolution 3 mois
Évolution 1 an

3 460 €

-0,2% ↘

3 417 €

0,0% →
+0,6% ↗

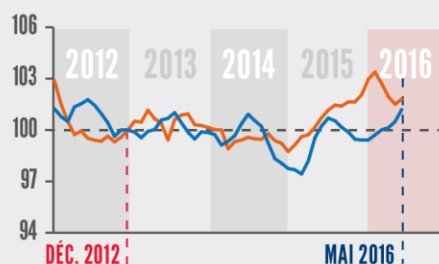
5 233 €

-0,9% ↘
+2,4% ↗

INDICE DES PRIX SIGNÉS

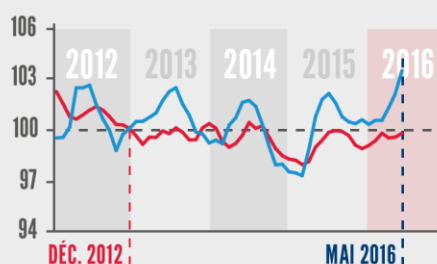
Selon l'ancienneté du bien

— 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

EMBEILLIE SUR LES PRIX DE L'ANCIEN

Habituellement, les prix des logements anciens se ressaisissent avec le retour du printemps. Mais les hésitations du marché ont affecté la dynamique des prix jusqu'à la fin du mois d'avril. **Depuis, la demande s'est redressée et la pression sur les prix s'est renforcée. Les vendeurs relèvent leurs ambitions et les prix affichés ont augmenté de 0.2 % au cours des 3 derniers mois** (- 0.2 % pour les appartements, mais + 0.9 % pour les maisons).

La tendance au ralentissement des prix n'est plus à l'ordre du jour et la hausse des prix signés s'est accélérée en mai (+ 1.2 % au cours des 3 derniers mois). Ce sont les prix des maisons qui tirent l'indice de l'ensemble du marché (+ 3.1 %), comme cela est habituel lorsque la pression sur les prix se renforce. Alors que les prix des appartements ont juste réussi à se stabiliser, ce marché ayant été le plus affecté par les incertitudes récentes.

Le rythme annuel d'évolution des prix signés se relève alors, à + 1.1 % en mai dans l'ensemble (+ 0.6 % pour les appartements et + 1.9 % pour les maisons).

Il y a un an, à la même époque, les prix signés reculaient de 0.9 % (- 0.8 % pour les appartements et - 1.1 % pour les maisons). Et les prix des logements anciens sont maintenant supérieurs de 1.0 % à leur niveau d'il y a un an : de 0.4 % pour les appartements et de 1.8 % pour les maisons.

MOINDRE BAISSÉ DES PRIX DU NEUF

En mai, les prix du neuf ont baissé pour le troisième mois consécutif : de 0.9 % au cours des 3 derniers mois dans l'ensemble (- 0.9 % pour les appartements et - 0.6 % pour les maisons). **Pourtant le rythme de la baisse ralentit, étant maintenant deux fois moindre qu'en avril.** Les conséquences de l'élargissement de la primo accession dans le secteur de la maison individuelle (l'effet PTZ) sont maintenant absorbées.

Sur un an, les prix confirment leur augmentation : + 2.3 % dans l'ensemble (+ 2.4 % sur les appartements et + 1.5 % sur les maisons). **Et ils se situent à 1.1 % au-dessus de leur niveau d'il y a un an** (1.1 % pour les appartements et 0.9 % pour les maisons).

ANCIEN LES PRIX DES APPARTEMENTS

DANS 34 VILLES À 1 AN

			Prix m² signé	Évolution prix affiché	Évolution prix signé
Alsace	BAS-RHIN	Strasbourg	3 054 €	+3,9%	+3,7%
Alsace	HAUT-RHIN	Mulhouse	1 591 €	+8,0%	+4,1%
Aquitaine	GIRONDE	Bordeaux	3 519 €	+5,7%	+5,9%
Auvergne	PUY-DE-DÔME	Clermont-Fd	2 065 €	+4,3%	+3,8%
Basse-Normandie	CALVADOS	Caen	2 240 €	-1,6%	+1,7%
Bourgogne	CÔTE-D'OR	Dijon	2 391 €	-3,5%	-1,1%
Bretagne	FINISTÈRE	Brest	1 616 €	-0,2%	+1,6%
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	Rennes	2 857 €	-1,2%	-1,7%
Centre	INDRE-ET-LOIRE	Tours	2 351 €	-2,2%	-7,3%
Centre	LOIRET	Orléans	2 169 €	+1,3%	+2,3%
Champagne-Ardenne	MARNE	Reims	2 420 €	+10,8%	+9,1%
Franche-Comté	DOUBS	Besançon	1 851 €	-7,1%	-6,8%
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Le Havre	2 008 €	-1,3%	-2,3%
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Rouen	2 387 €	-1,4%	+1,3%
Île-de-France	PARIS	PARIS	8 309 €	+0,1%	+0,5%
Languedoc-Roussillon	GARD	Nîmes	1 798 €	+15,4%	+18,0%
Languedoc-Roussillon	HÉRAULT	Montpellier	2 719 €	+0,9%	+0,6%
Languedoc-Roussillon	PYRÉNÉES-ORIENTALES	Perpignan	1 675 €	-5,2%	-8,7%
Limousin	HAUTE-VIENNE	Limoges	1 424 €	+8,7%	+6,5%
Lorraine	MOSELLE	Metz	1 982 €	-1,6%	-1,4%
Midi-Pyrénées	HAUTE-GARONNE	Toulouse	3 008 €	+3,5%	+3,9%
Nord-Pas-de-Calais	NORD	Lille	2 912 €	-1,3%	-1,8%
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	Nantes	3 001 €	+4,2%	+3,0%
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	Angers	2 084 €	+4,6%	+2,4%
Pays de la Loire	SARTHE	Le Mans	1 588 €	-5,2%	-2,5%
Picardie	SOMME	Amiens	2 116 €	+2,5%	+0,2%
PACA	ALPES-MARITIME	Nice	3 921 €	+1,8%	+1,3%
PACA	BOUCHES-DU-RHÔNE	Aix-en-Pce	3 796 €	+1,7%	+2,3%
PACA	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARSEILLE	2 654 €	0,0%	-0,3%
PACA	VAR	Toulon	2 474 €	-3,1%	-4,2%
Rhône-Alpes	ISÈRE	Grenoble	2 504 €	-2,5%	-3,5%
Rhône-Alpes	LOIRE	St-Étienne	1 354 €	-0,1%	+8,5%
Rhône-Alpes	RHÔNE	LYON	3 914 €	+0,8%	+0,8%
Rhône-Alpes	RHÔNE	Villeurbanne	3 002 €	+5,0%	+5,0%

ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

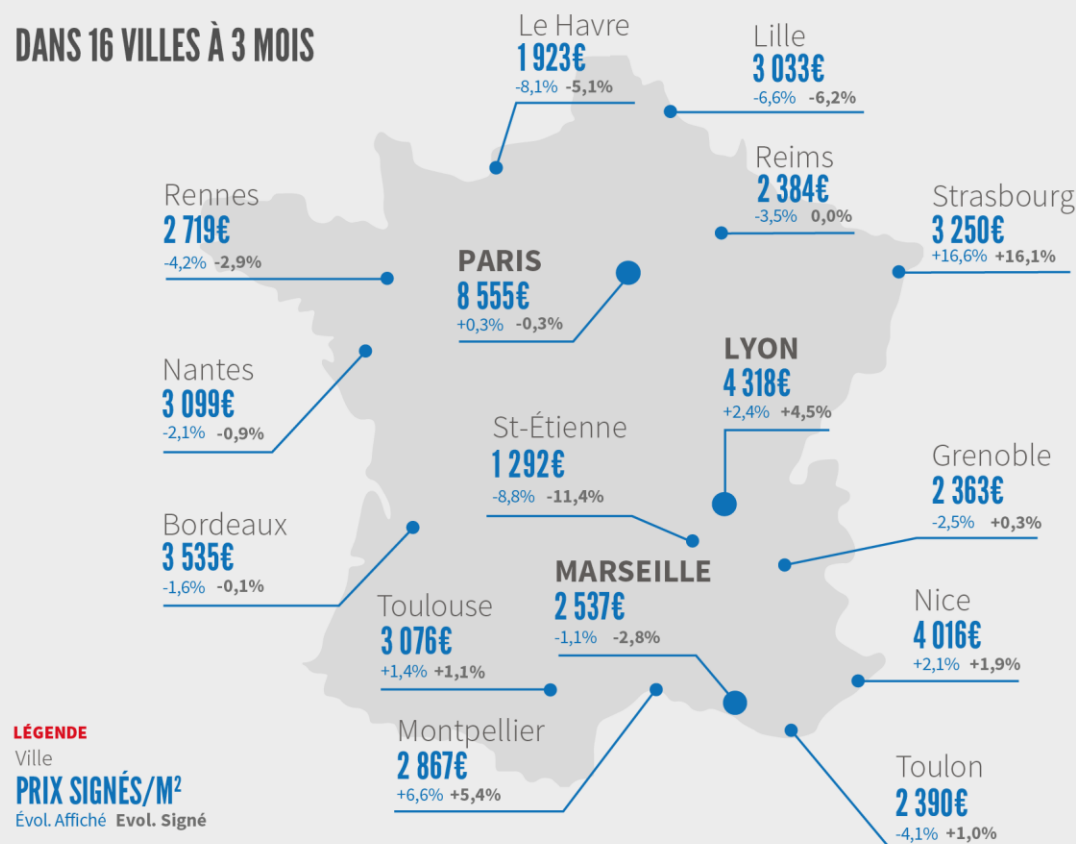
TENSIONS SUR LES PRIX

Le marché retrouve de la vigueur et les tensions sur les prix se renforcent dans la plupart des grandes villes. Ainsi depuis le début de l'année, la hausse des prix signés sur 12 mois, voire au cours des 3 derniers mois, s'observe dans 70.6 % des villes de plus de 100 000 habitants.

Dans les grandes métropoles telles Bordeaux, Nantes, Strasbourg ou Toulouse, les prix signés augmentent toujours d'au moins 3 % sur un an et les évolutions récentes des prix affichés laissent

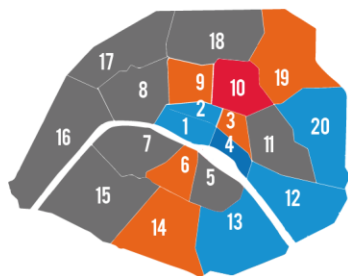
attendre un renforcement de la tendance : même si le relèvement des marges de négociation rappelle que les ambitions des vendeurs se heurtent fréquemment à la réalité de la demande. Sur Paris et sur Lyon, les progressions restent modérées : mais elles tranchent avec les tendances récessives des prix qui se constataient encore durant l'hiver dernier. Et même sur Marseille, le recul des prix qui s'observait depuis quatre années semble marquer le pas. En revanche, la baisse des prix se renforce sur des villes telles Le Havre, Lille ou Rennes.

DANS 16 VILLES À 3 MOIS



ANCIEN LES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

PARIS

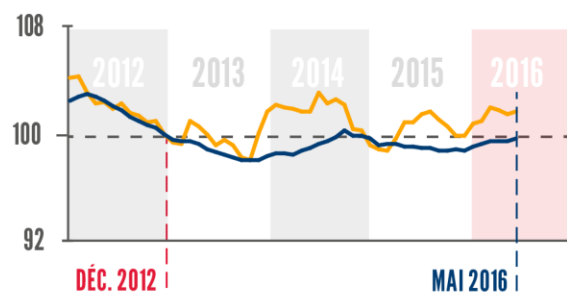


GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
8 555€	
Affiché	Signé
+0,3%	-0,3%
À 1 AN	
8 309 €	
Affiché	Signé
+0,1%	+0,5%

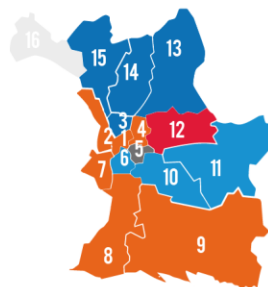
1	8 748 €	-6,5%	-4,3%
2	8 860 €	+0,2%	-1,5%
3	9 391 €	+1,3%	+2,9%
4	9 684 €	-7,2%	-6,8%
5	9 950 €	+0,4%	+1,0%
6	11 886 €	+3,5%	+5,0%
7	11 337 €	+1,9%	+1,0%
8	10 174 €	-3,2%	-0,9%
9	8 631 €	-0,3%	+1,8%
10	7 581 €	+6,0%	+5,9%
11	8 150 €	-0,7%	+0,2%
12	7 408 €	-2,5%	-1,6%
13	7 218 €	-1,6%	-1,3%
14	8 400 €	+1,3%	+2,2%
15	8 412 €	+0,7%	+0,6%
16	9 802 €	+0,5%	+0,3%
17	8 639 €	0,0%	0,0%
18	6 942 €	+1,1%	+0,8%
19	6 482 €	+1,1%	+2,5%
20	6 146 €	-2,3%	-1,5%

Indice des prix signés des appartements dans l'ancien

— ÉVOLUTION 1 AN — ÉVOLUTION 3 MOIS



MARSEILLE

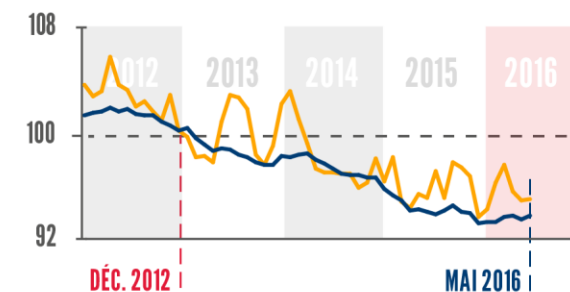


GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
2 537€	
Affiché	Signé
-1,1%	-2,8%
À 1 AN	
2 654€	
Affiché	Signé
0,0%	-0,3%

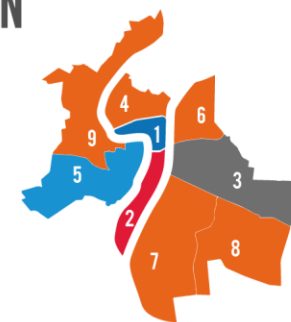
1	2 438 €	+1,9%	+3,5%
2	3 234 €	-0,4%	+1,5%
3	1 553 €	-8,1%	-6,0%
4	2 289 €	+0,3%	+2,3%
5	2 466 €	+0,7%	-0,1%
6	2 885 €	-4,9%	-4,3%
7	3 539 €	+6,1%	+2,8%
8	3 485 €	+0,1%	+1,4%
9	2 752 €	+4,6%	+3,3%
10	2 130 €	-0,8%	-2,7%
11	2 681 €	-5,7%	-3,5%
12	3 075 €	+4,3%	+7,5%
13	2 241 €	-2,2%	-6,9%
14	1 327 €	-7,4%	-21,9%
15	1 405 €	-3,9%	-7,4%
16	2 516 €	+1,3%	NC

Indice des prix signés des appartements dans l'ancien

— ÉVOLUTION 1 AN — ÉVOLUTION 3 MOIS



LYON

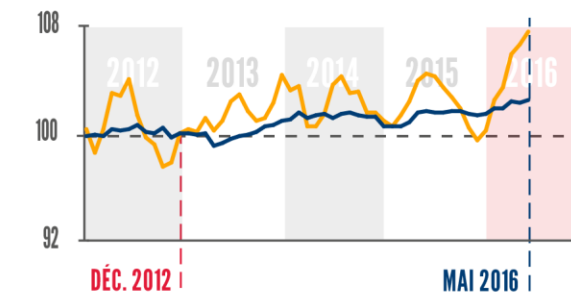


GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
4 318€	
Affiché	Signé
+2,4%	+4,5%
À 1 AN	
3 914€	
Affiché	Signé
+0,8%	+0,8%

1	3 883 €	-4,9%	-6,4%
2	5 298 €	+5,9%	+5,1%
3	3 684 €	-1,9%	+0,4%
4	4 273 €	+3,8%	+1,8%
5	3 510 €	-1,4%	-4,3%
6	4 781 €	+5,9%	+2,6%
7	3 357 €	-0,4%	+1,4%
8	3 287 €	-0,5%	+4,4%
9	3 057 €	+5,4%	+4,4%

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

5,0%



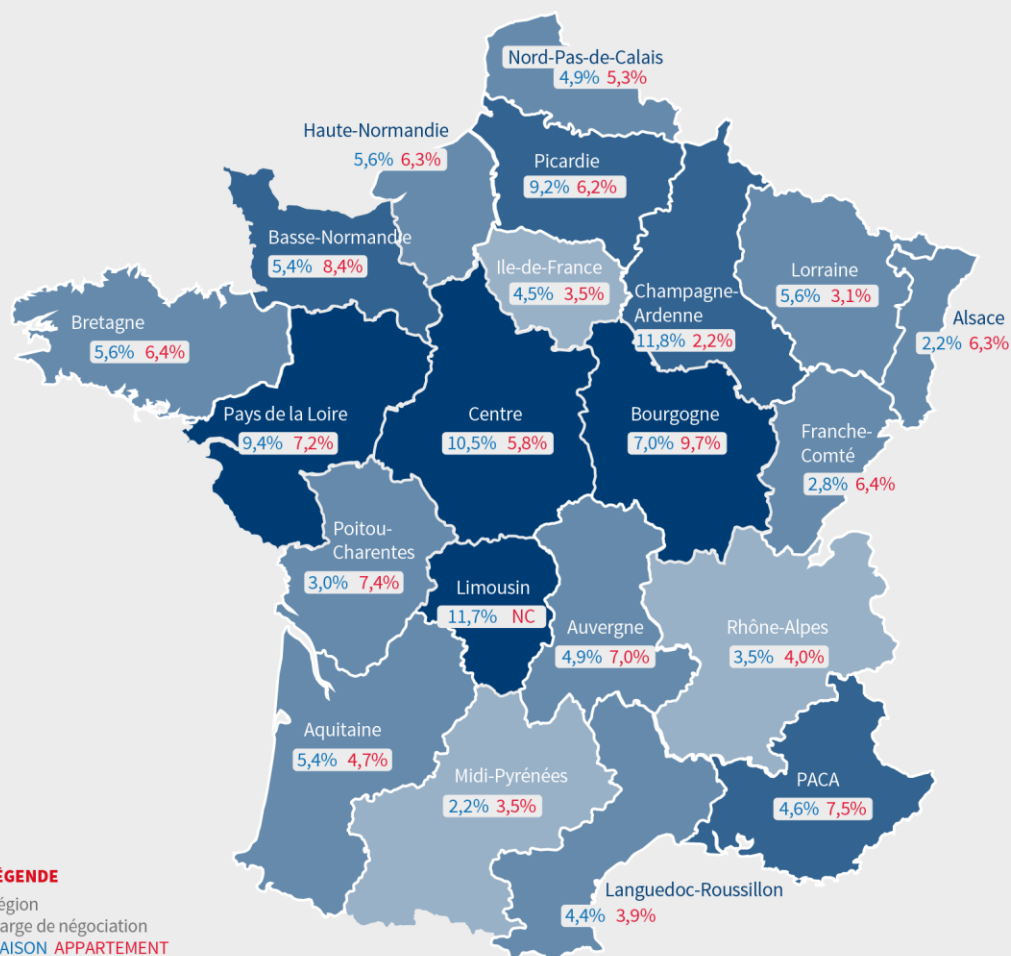
MAISON

5,3%



APPARTEMENT

4,7%



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

DES MARGES EN PROGRESSION RAPIDE

En mai, les marges étaient de 5.0 %, France entière : 4.7 % pour les appartements et 5.3 % pour les maisons.

Alors que les ambitions des vendeurs se relèvent, les marges progressent pour le troisième mois consécutif. Elles retrouvent leur niveau d'il y a un an, et pourtant la fluidité du marché s'est largement améliorée depuis.

Sur le marché des maisons, les marges qui s'étaient accrues dès février se consolident. Mais elles augmentent rapidement sur celui des appartements.

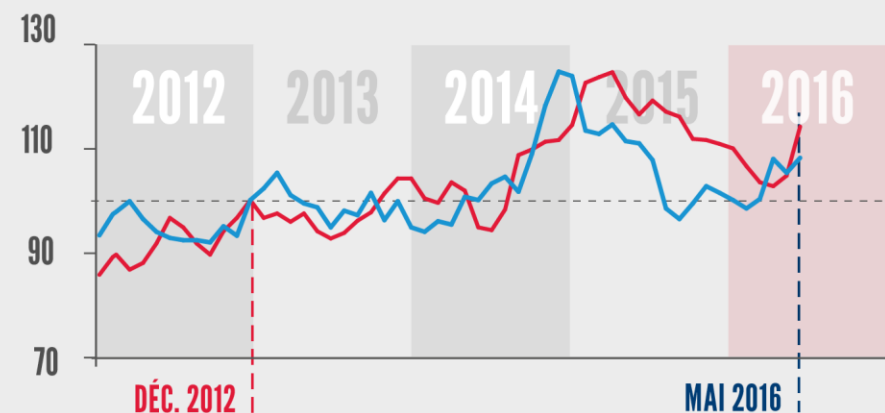
Les marges sont généralement au plus bas lorsque la pression de la demande est soutenue (Ile de France, Midi-Pyrénées ou Rhône-Alpes), comme sur des marchés qui ne font pas preuve de dynamisme (Alsace, Franche-Comté ou Lorraine). Les marges restent en revanche élevées sur un marché étroit, tel celui du Limousin.

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

— MAISON — APPARTEMENT

MOIS RECORDS

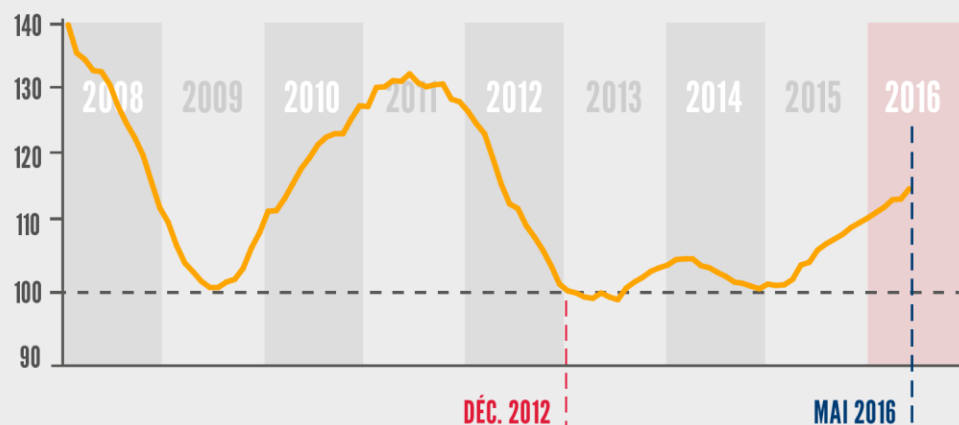
Marge forte	Décembre	Novembre	Décembre	Mars
Marge faible	Janvier	Juin	Mai	Décembre



ANCIEN LE VOLUME DE TRANSACTIONS

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

Niveau annuel glissant



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

REGAIN D'ACTIVITÉ

Après un bon début d'année, l'activité avait fait preuve de faiblesse en mars, puis en avril. Mais l'amélioration des conditions de crédit et le redressement du moral des ménages ont eu raison d'un excès d'attentisme. **Et le marché a retrouvé des couleurs en mai, alors qu'habituellement il marque plutôt une pause à cette période de l'année.**

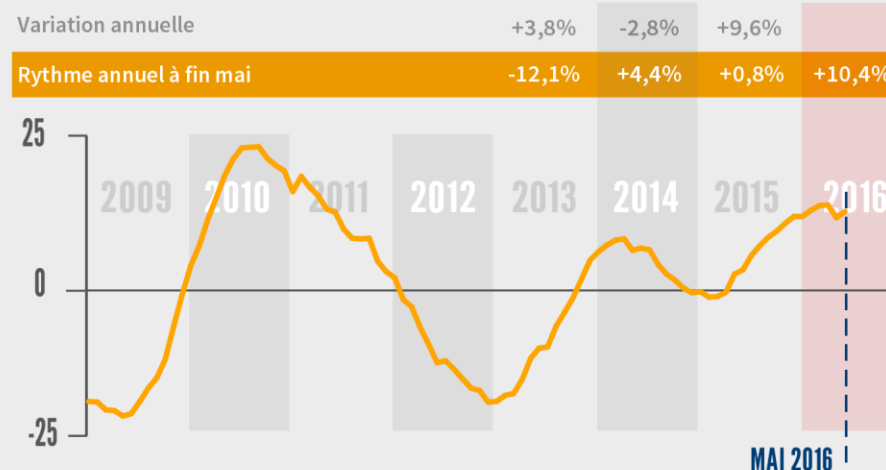
Ainsi, la progression des ventes a été rapide en mai, avec + 9.1 % en niveau trimestriel glissant.

La reprise du marché est donc notable. Et en année glissante, le rythme de la croissance accélère de nouveau : avec + 10.4 % en mai, contre + 9.4 % en avril. En 2015, à la même époque, l'activité s'élevait de 0.8 % !

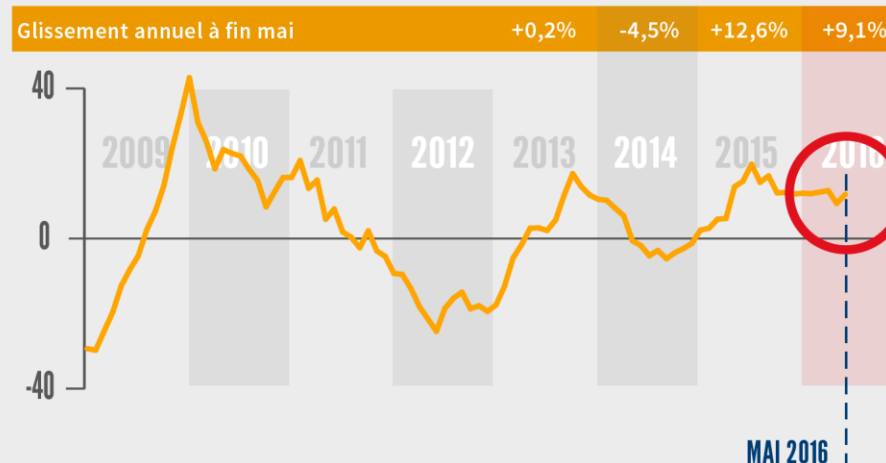
Les ventes bénéficient de conditions de crédit exceptionnelles qui devraient se maintenir et même encore un peu s'améliorer dans les prochains mois.

VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (en %)

Niveau annuel glissant



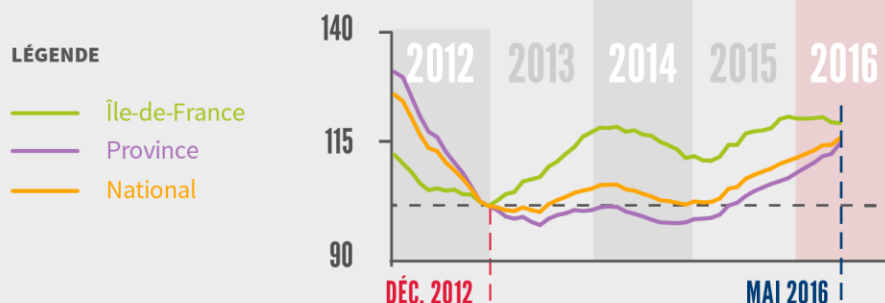
Niveau trimestriel glissant



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

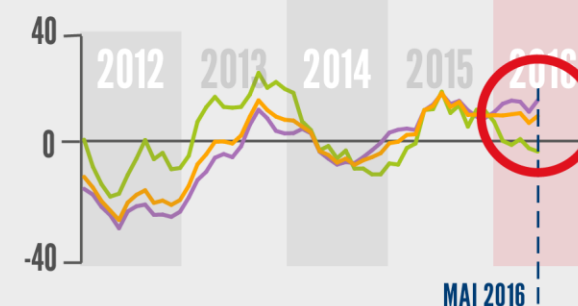
INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ Niveau annuel glissant

Variation annuelle IDF	+16,3%	-4,5%	+7,4%	
Rythme annuel à fin mai IDF	+2,4%	+10,2%	-2,8%	+4,3%
Variation annuelle Province	-0,9%	-2,0%	+10,6%	
Rythme annuel à fin mai Province	-17,1%	+1,9%	+2,4%	+13,0%



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

Glissement annuel à fin mai IDF	+12,3%	-1,4%	+11,5%	-3,3%
Glissement annuel à fin mai Province	-4,2%	-5,8%	+13,1%	+14,6%



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

UNE REPRISE SÉLECTIVE

Le regain d'activité constaté en mai a bénéficié à la Province : le marché y tire toujours avantage de la faiblesse des taux d'intérêt, les candidats à la primo accession pouvant réaliser leurs projets, en l'absence de soutien public.

En revanche, le marché reste à la peine en Ile de France.

Ainsi en Ile de France, l'activité recule de 3.3 % en niveau trimestriel glissant en mai, amplifiant les tendances récessives du marché à l'œuvre depuis le début de l'année.

Alors qu'en Province l'activité retrouve un second souffle, en hausse de 14.6 %.

Néanmoins, compte tenu des tendances des marchés observées au 2nd semestre de 2015, le niveau des ventes mesuré en année glissante,

augmente partout : + 13.0 % en Province (+ 2.4 % il y a un an) et + 4.3 % en Ile de France (- 2.8 % il y a un an).

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

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.**