

N°13 - SEPTEMBRE 2015

BAROMÈTRE LPI-SELOGER DES PRIX IMMOBILIERS



Les tendances des marchés immobiliers à fin août 2015

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

SeLoger

EN BREF



3 243 €

PRIX DU M² SIGNÉ en France,
dans l'ancien

**Retour au calme sur les prix
de l'ancien** [ONGLET](#) [PRIX](#)

—
ET AUSSI...

Poursuite de la hausse des prix du neuf



+1,1%

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

**Dans les villes, la hausse
des prix se poursuit** [ONGLET](#) [PRIX](#)



5,0%

MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien, tous biens
confondus

**Des marges resserrées
pour les maisons** [ONGLET](#) [NÉGOCIATION](#)



+14,0%

VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

**Une reprise plus soutenue
en Province qu'en Île-de-France** [ONGLET](#) [TRANSACTIONS](#)

ET AUSSI

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

Ancien et neuf, maison et appartement, 34 villes

[ONGLET](#) [NÉGOCIATION](#)

Marge de négociation nationale et régionale

[ONGLET](#) [TRANSACTIONS](#)

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

3 340 €

+0,9% ↗

3 243 €

+1,1% ↗
-0,7% ↘

3 909 €

+1,2% ↗
+0,6% ↗

MAISON

Évolution 3 mois
Évolution 1 an

2 971 €

+0,7% ↗

2 891 €

+0,4% ↗
-0,5% ↘

2 303 €

+1,9% ↗
+0,3% ↗

APPART.

Évolution 3 mois
Évolution 1 an

3 617 €

+1,1% ↗

3 507 €

+1,4% ↗
-0,9% ↘

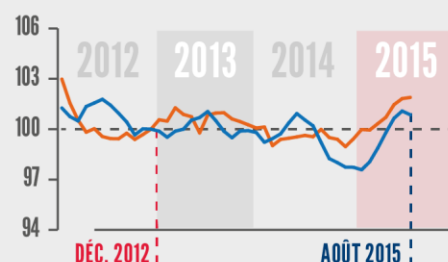
4 653 €

+1,0% ↗
+0,6% ↗

INDICE DES PRIX SIGNÉS

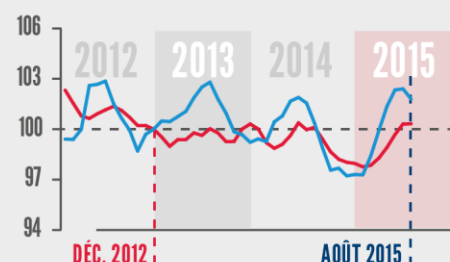
Selon l'ancienneté du bien

— 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-SeLogger



ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

RETOUR AU CALME SUR LES PRIX DE L'ANCIEN

L'activité du marché de l'ancien est restée soutenue durant l'été. Les ventes ont certes fléchi au mois d'août, mais sans perdre le bénéfice d'une reprise qui s'amplifie depuis un an. D'ailleurs, les biens de qualité sont revenus à la vente, notamment dans les espaces de villes les plus convoités. La vigueur de la demande permet maintenant de les commercialiser, sans devoir baisser les prix proposés pour ne pas risquer un allongement du délai de vente.

La pression sur les prix n'est donc pas retombée, même si traditionnellement leur rythme de progression est moindre qu'au début de l'été. **En août, les prix affichés par les vendeurs ont ainsi progressé de 0.9 % au cours des 3 derniers mois (+ 1.1 % pour les appartements et + 0.7 % pour les maisons).**

Et la hausse des prix signés est restée soutenue en août : + 1.1 % sur 3 mois (+ 1.4 % pour les appartements et + 0.4 % pour les maisons). Les prix signés s'établissent de ce fait à 0.7 % au-dessus de leur niveau d'août 2014.

Mais le décrochage des prix observé durant l'hiver dernier continue de peser sur le rythme annuel d'évolution des prix signés : avec - 0.7 % pour l'ensemble du marché (- 0.9 % pour les appartements et - 0.5 % pour les maisons).

POURSUITE DE LA HAUSSE DES PRIX DU NEUF

La hausse des prix des logements neufs se poursuit : en août, les prix signés ont cru de 1.2 % au cours des 3 derniers mois (+ 1.0 % pour les appartements et + 1.9 % pour les maisons). Ils sont maintenant à 2.4 % au-dessus de leur niveau d'il y a un an.

En dépit de la pause estivale habituelle du marché, la pression sur les prix ne se s'est pas relâchée. En août, la hausse des prix du neuf s'amplifie même sur l'ensemble du marché : + 0.6 % sur un an (+ 0.6 % sur les appartements et + 0.3 % sur les maisons). **Comme les prix connaissent généralement une poussée en septembre (surtout pour les appartements), 2015 va refermer la parenthèse déflationniste qui s'était ouverte durant l'automne 2012.**

ANCIEN LES PRIX DES APPARTEMENTS

DANS 34 VILLES À 1 AN

			Prix m² signé	Évolution prix affiché	Évolution prix signé
Alsace	BAS-RHIN	Strasbourg	2 992 €	+0,4%	-1,0%
Alsace	HAUT-RHIN	Mulhouse	1 545 €	+1,4%	-0,3%
Aquitaine	GIRONDE	Bordeaux	3 410 €	+3,1%	+1,8%
Auvergne	PUY-DE-DÔME	Clermont-Fd.	1 993 €	-3,8%	-8,8%
Basse-Normandie	CALVADOS	Caen	2 221 €	-2,6%	-3,4%
Bourgogne	CÔTE-D'OR	Dijon	2 314 €	+1,8%	+0,1%
Bretagne	FINISTÈRE	Brest	1 585 €	-11,5%	-10,2%
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	Rennes	2 906 €	+6,8%	+6,8%
Centre	INDRE-ET-LOIRE	Tours	2 391 €	-4,2%	-2,3%
Centre	LOIRET	Orléans	2 190 €	+3,2%	+1,2%
Champagne-Ardenne	MARNE	Reims	2 130 €	-1,7%	-5,9%
Franche-Comte	DOUBS	Besançon	1 927 €	+0,3%	-0,2%
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Le Havre	2 047 €	-1,2%	-0,3%
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Rouen	2 345 €	-2,4%	-2,7%
Ile-de-France	PARIS	PARIS	8 332 €	-0,8%	-0,9%
Languedoc-Roussillon	GARD	Nîmes	1 668 €	-13,5%	-14,6%
Languedoc-Roussillon	HÉRAULT	Montpellier	2 818 €	+0,7%	-0,7%
Languedoc-Roussillon	PYRÉNÉES-ORIENTALES	Perpignan	1 645 €	-9,5%	-10,5%
Limousin	HAUTE-VIENNE	Limoges	1 446 €	+0,1%	+1,1%
Lorraine	MOSELLE	Metz	2 001 €	-0,8%	+0,9%
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	Toulouse	2 824 €	+1,5%	-0,3%
Nord-Pas-de-Calais	NORD	Lille	2 780 €	-0,6%	+0,3%
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	Nantes	2 923 €	-2,1%	-2,3%
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	Angers	2 015 €	-5,8%	-5,4%
Pays de la Loire	SARTHE	Le Mans	1 594 €	-3,8%	+1,8%
Picardie	SOMME	Amiens	2 198 €	+2,7%	+0,7%
P.A.C.A.	ALPES-MARITIME	Nice	3 771 €	-3,3%	-4,4%
P.A.C.A.	BOUCHES-DU-RHÔNE	Aix-en-Pce	3 890 €	+1,0%	+2,5%
P.A.C.A.	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARSEILLE	2 809 €	-1,2%	-2,3%
P.A.C.A.	VAR	Toulon	2 671 €	-3,3%	-5,9%
Rhone-Alpes	ISÈRE	Grenoble	2 583 €	+0,2%	+0,6%
Rhone-Alpes	LOIRE	St.-Étienne	1 292 €	-2,5%	-6,2%
Rhone-Alpes	RHÔNE	LYON	3 877 €	+1,2%	+0,1%
Rhone-Alpes	RHÔNE	Villeurbanne	2 889 €	-0,3%	+1,1%

ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

LE REDRESSEMENT DES PRIX SE POURSUIT

Durant le mois d'août, **les prix signés ont poursuivi leur progression dans la plupart des villes de plus de 150 000 habitants, mais à un rythme moins rapide qu'auparavant.**

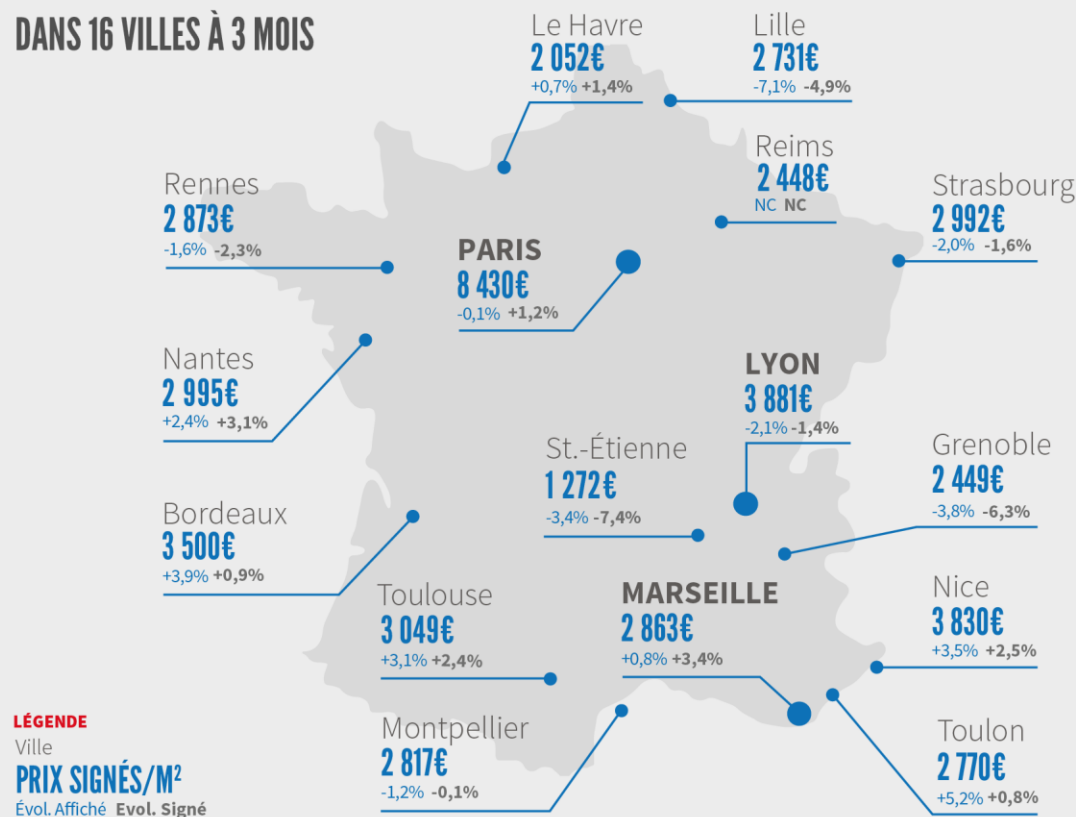
La hausse a été de plus de 2 % sur les 3 derniers mois à Marseille, Nantes ou Toulouse, par exemple. La progression a été moins rapide, de l'ordre de 1 %, à Bordeaux ou Paris. Et les prix étaient orientés à la

baisse à St-Etienne ou Strasbourg, exprimant les hésitations du marché.

Ailleurs en Province, la hausse des prix mesurée sur 12 mois est installée à Aix-en-Provence, Le Mans, Limoges, Metz, Orléans ou Villeurbanne. Et la baisse des prix laisse progressivement la place à la remontée à Amiens, Besançon, Dijon ou Mulhouse.

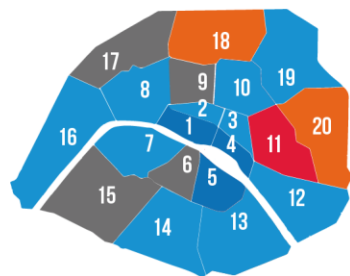
En revanche la baisse persiste à Brest, Clermont-Ferrand, Nîmes ou Perpignan : le marché n'a pas réussi à repartir.

DANS 16 VILLES À 3 MOIS



ANCIEN LES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

PARIS

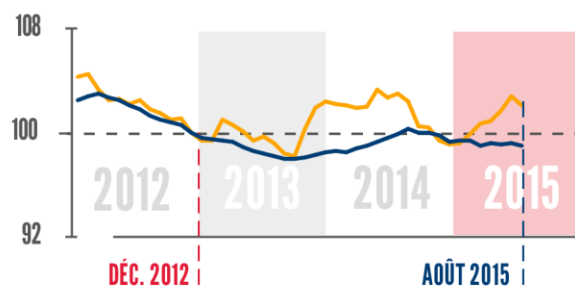


GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
8 430€	
Affiché	Signé
-0,1%	+1,2%
À 1 AN	
8 332€	
Affiché	Signé
-0,8%	-0,9%

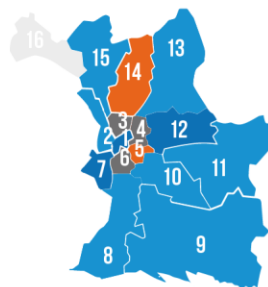
1	8 939 €	-10,6%	-8,8%
2	8 523 €	-4,3%	-3,9%
3	9 257 €	-5,2%	-3,9%
4	9 970 €	-8,0%	-5,8%
5	10 027 €	-4,6%	-6,3%
6	11 385 €	-0,2%	-0,8%
7	11 125 €	-0,4%	-2,7%
8	10 036 €	+0,6%	-1,3%
9	8 483 €	+1,2%	-0,6%
10	7 224 €	-1,0%	-1,0%
11	8 085 €	+5,2%	+5,9%
12	7 479 €	-1,5%	-1,6%
13	7 109 €	-0,7%	-1,2%
14	8 161 €	-2,7%	-3,0%
15	8 147 €	-0,8%	-0,5%
16	9 728 €	-2,9%	-4,0%
17	8 637 €	-1,5%	-0,9%
18	6 902 €	+2,4%	+2,1%
19	6 047 €	-3,1%	-2,6%
20	6 336 €	+0,9%	+1,5%

Indice des prix signés des appartements dans l'ancien

— ÉVOLUTION 1 AN — ÉVOLUTION 3 MOIS



MARSEILLE

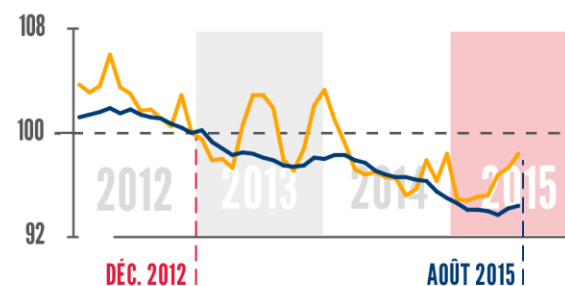


GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
2 863€	
Affiché	Signé
+0,8%	+3,4%
À 1 AN	
2 809€	
Affiché	Signé
-1,2%	-2,3%

1	2 452 €	-2,6%	-5,2%
2	2 704 €	-2,1%	-4,9%
3	1 658 €	+3,9%	+0,3%
4	2 353 €	+3,4%	+0,7%
5	2 578 €	+1,7%	+1,3%
6	3 172 €	+0,4%	-0,4%
7	3 646 €	-7,3%	-6,9%
8	3 783 €	-2,6%	-3,4%
9	2 467 €	-4,0%	-3,4%
10	2 130 €	-4,4%	-4,4%
11	2 492 €	+14,5%	-1,3%
12	2 779 €	-5,2%	-7,3%
13	2 316 €	-9,2%	-1,1%
14	1 582 €	-0,8%	+4,0%
15	1 540 €	+3,9%	-4,4%
16	2 960 €	+7,2%	NC

Indice des prix signés des appartements dans l'ancien

— ÉVOLUTION 1 AN — ÉVOLUTION 3 MOIS



LYON

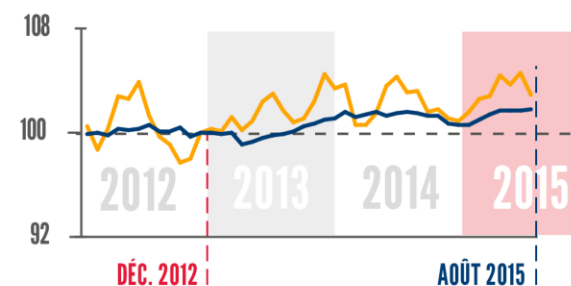


GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
3 881€	
Affiché	Signé
-2,1%	-1,4%
À 1 AN	
3 877€	
Affiché	Signé
+1,2%	+0,1%

1	4 152 €	-0,8%	-2,6%
2	4 843 €	+5,4%	+6,3%
3	3 809 €	+3,3%	+1,9%
4	4 028 €	+1,7%	+3,7%
5	3 381 €	-9,5%	-9,8%
6	4 596 €	-1,3%	-3,5%
7	3 592 €	+2,4%	+0,7%
8	3 195 €	+8,3%	+5,8%
9	3 028 €	+1,4%	+1,9%

Indice des prix signés des appartements dans l'ancien

— ÉVOLUTION 1 AN — ÉVOLUTION 3 MOIS



BAROMÈTRE LPI-SELOGER

 PRIX

 NÉGOCIATION

 TRANSACTIONS

ANCIEN LA MARGE DE NÉGOCIATION

ENSEMBLE DE LA FRANCE,
TOUS BIENS CONFONDUS

5,0%



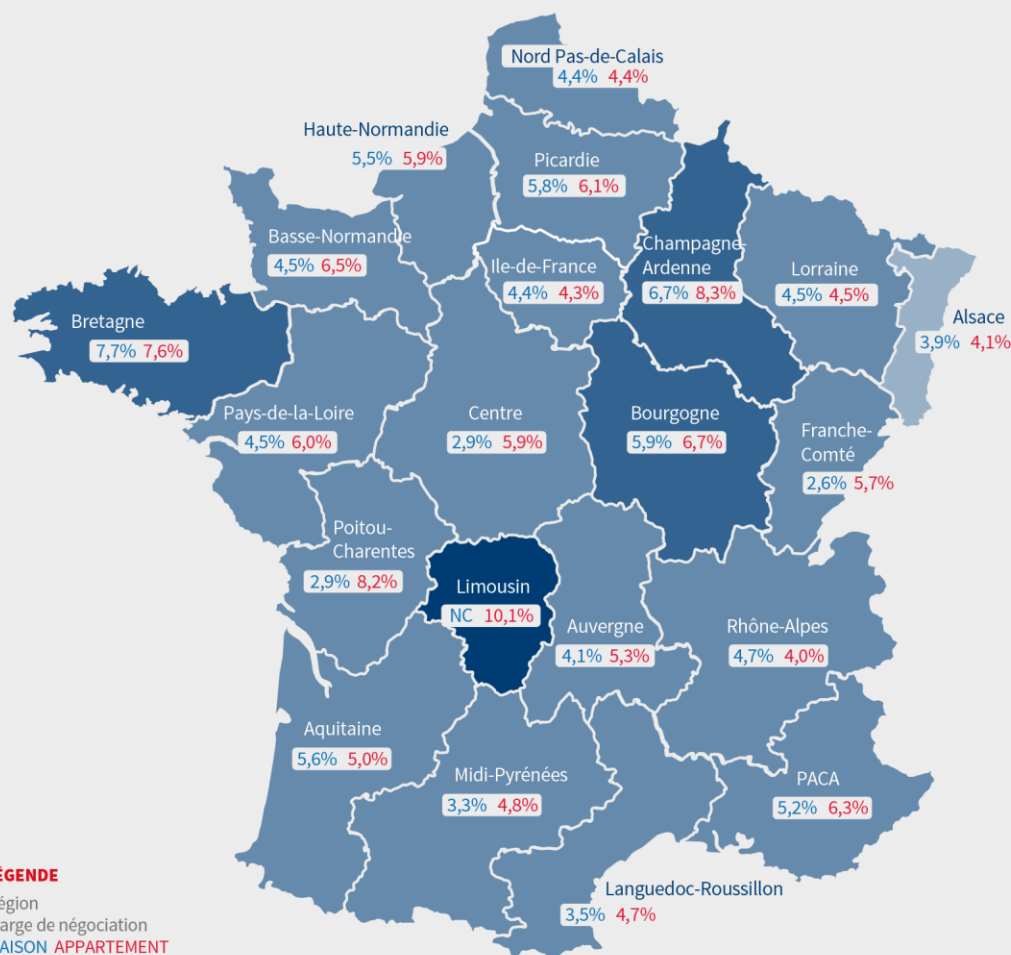
MAISON

5,1%



APARTEMENT

4,9%



LÉGENDE

 Région
 Marge de négociation
 MAISON APARTEMENT

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 RESSERRÉES POUR LES MAISONS

En moyenne France entière, la marge de négociation s'est établie à 5.0 % en août. Elle est de 4.9 % pour les appartements et de 5.1 % pour les maisons.

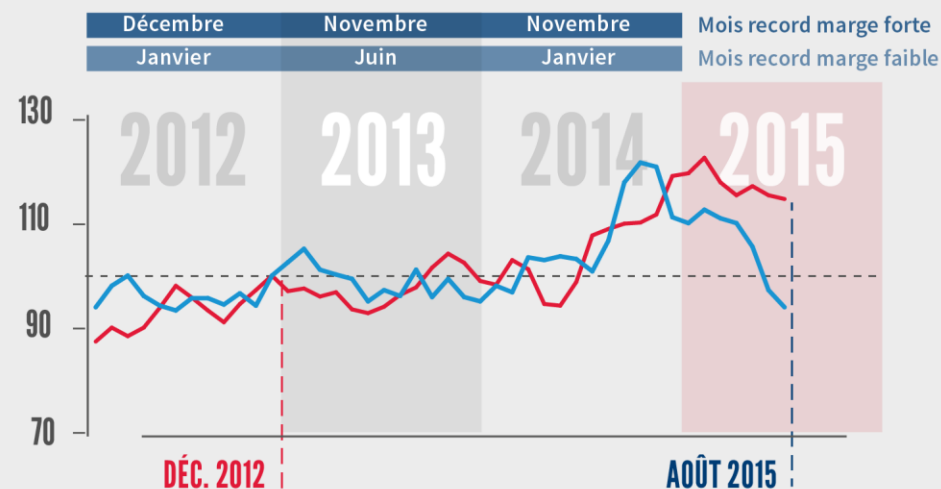
Sur le marché des maisons, les marges sont maintenant redescendues à leur niveau moyen des années 2012-2013 : un équilibre a été retrouvé entre les offreurs et les demandeurs.

En revanche, elles ne reculent toujours que lentement sur le marché des appartements. Sur ce marché, les vendeurs espèrent toujours plus que ce que la demande est prête à accepter.

Les marges restent les plus fortes dans le Limousin, mais aussi en Bretagne et en Champagne-Ardenne. Elles sont en recul et les plus faibles sur les marchés où la pression de la demande est plus forte (en Ile-de-France, en Midi-Pyrénées et en Rhône-Alpes, par exemple).

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

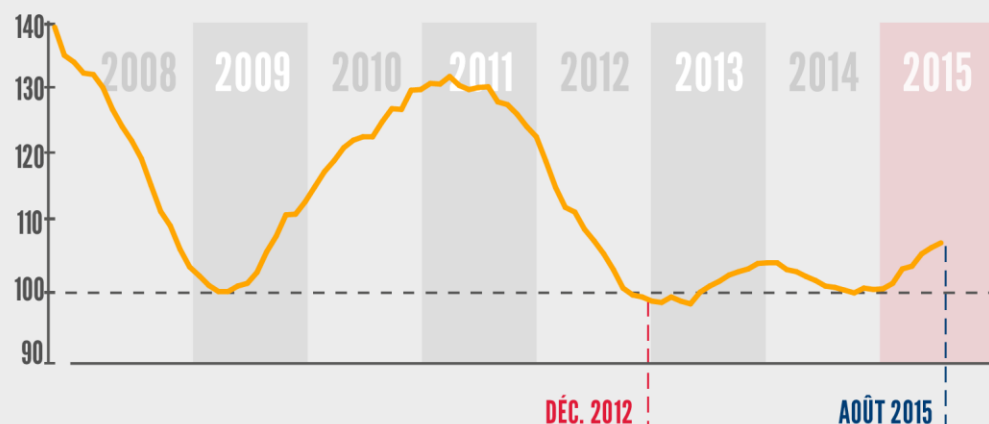
— MAISON — APARTEMENT



ANCIEN LE VOLUME DE TRANSACTIONS

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

Niveau annuel glissant



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

UNE ACTIVITÉ SOUTENUE DURANT L'ÉTÉ

Comme chaque année, l'activité a fléchi en août. **Mais les ventes se sont établies à un niveau de 14.0 % supérieur à ce qu'elles étaient en août 2014.** L'activité du marché de l'ancien a donc fait preuve de vivacité durant l'été. Et d'ailleurs, **il faut remonter à l'été 2011 pour retrouver un tel dynamisme.**

Les conditions de crédit sont toujours très bonnes, en dépit des relèvements

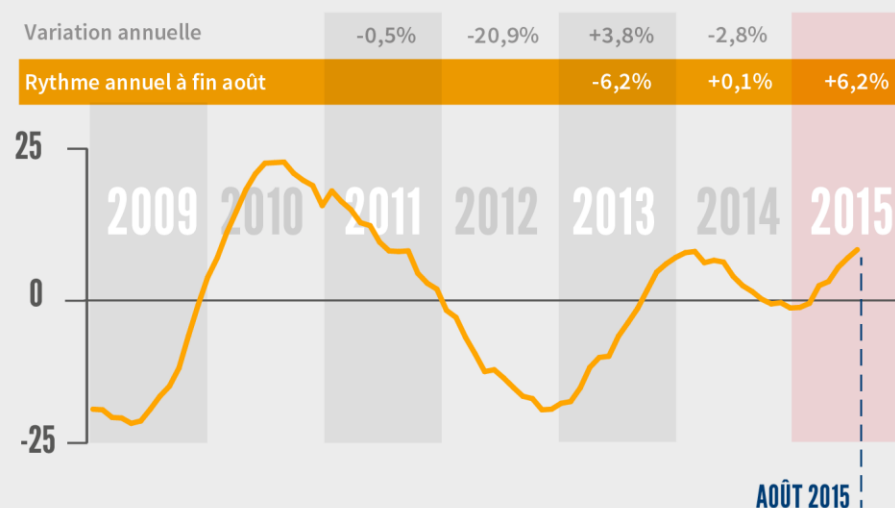
de barème intervenus en août.

Le moral des ménages mesuré par l'INSEE est élevé, favorisant le dynamisme de la demande. Et le **retour des acheteurs étrangers** constaté depuis le début de l'année accentue la reprise.

Ainsi le niveau des ventes est en hausse de 6.2 % sur un an. **Pour l'année, alors que les taux des crédits immobiliers ne devraient plus guère s'élever, la progression de l'activité sera d'au moins 10 % !**

VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (en %)

Niveau annuel glissant



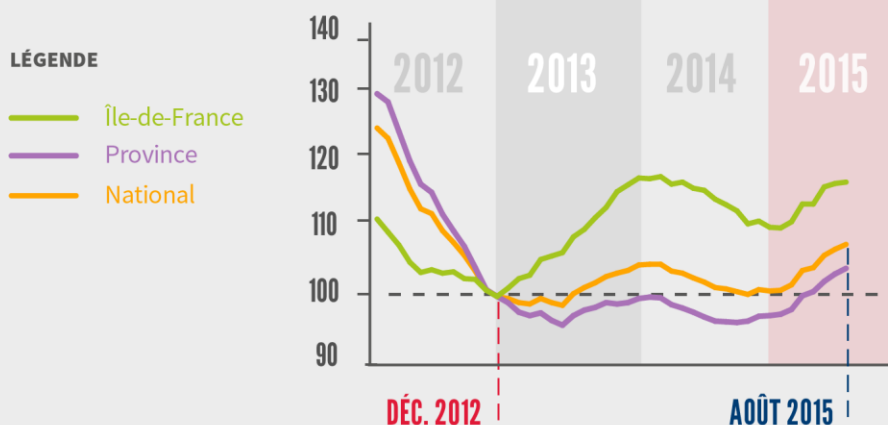
Niveau trimestriel glissant



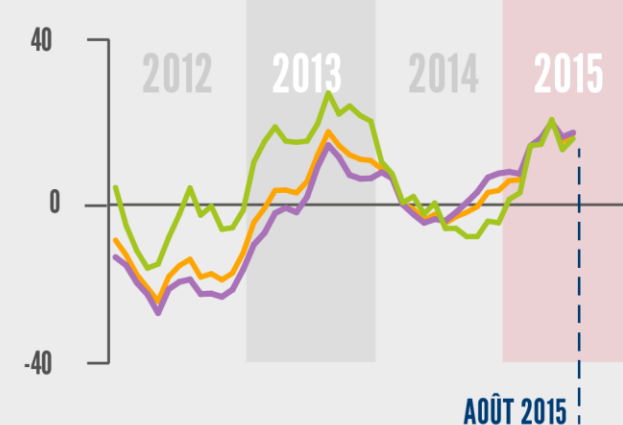
ANCIEN LE VOLUME DE TRANSACTIONS EN ÎLE-DE-FRANCE ET EN PROVINCE

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

Variation annuelle IDF	-10,7%	+16,3%	+4,5%	
Rythme annuel à fin août IDF		+6,0%	+4,0%	+2,2%
Variation annuelle Province	-24,2%	-0,9%	-2,0%	
Rythme annuel à fin août Province		-10,6%	-1,6%	+8,0%

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

Glissement annuel à fin août IDF	+16,6%	-9,3%	+12,9%	
Glissement annuel à fin août Province	+6,0%	-7,4%	+14,4%	



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

UNE REPRISE PLUS SOUTENUE
EN PROVINCE

En 2012, la Province avait été plus pénalisée par la suppression du PTZ à l'ancien que l'Île-de-France. Et alors que la reprise de 2013 bénéficiait pleinement

à l'Île-de-France, les ventes d'ancien avaient tardé à redémarrer en Province. En revanche, l'Île-de-France a été plus impactée que la Province par la parenthèse du printemps 2014 ouverte par la loi ALUR. D'ailleurs, les ventes d'ancien sont

reparties en Province dès l'automne 2014, alors que l'activité restait à la peine en Île-de-France.

Grâce à de très bonnes conditions de crédit, l'activité est repartie rapidement au printemps, partout sur le territoire.

La reprise est un peu plus rapide en Province (+ 14.4 % en août, contre + 12.9 % en Île-de-France).

Ainsi le niveau des ventes est en hausse de 8.0 % sur un an en Province, contre + 2.2 % pour l'Île-de-France.

BAROMÈTRE LPI-SELOGER



PRIX



NÉGOCIATION



TRANSACTIONS

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 :
CapiFrance, Cimm Immobilier,
Crédit Foncier, Crédit Logement,
Crédit Mutuel, Gécina,
Maisons France Confort, OptimHome,
SeLoger, SNPI et Sogeprom.