N°19 - MARS 2016

BAROMÈTRE LPI-SELOGER DES PRIX IMMOBILIERS

1er observatoire des Prix Immobiliers du secteur privé

Les tendances des marchés immobiliers à fin février 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

3 154 €
PRIX DU M² SIGNÉ en France, dans l'ancien

Renforcement de la pression sur les prix de l'ancien

ONGLET PRIX

-

ET AUSSI...
Des prix du neuf qui marquent la pause

+0,7%
PRIX DU M² SIGNÉ
Évolution en France dans l'ancien à 3 mois

Diffusion de la hausse des prix dans les grandes villes

ONGLET PRIX

4,9%
MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien, tous biens confondus

Nouveau resserrement des marges

ONGLET NÉGOCIATION

+9,7%
VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme trimestriel glissant

Un marché très dynamique

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

BAROMÈTRE LPI-SELOGER

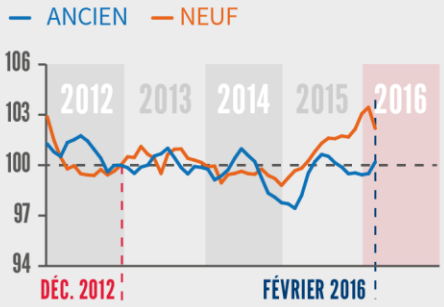
PRIX | NÉGOCIATION | TRANSACTIONS

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

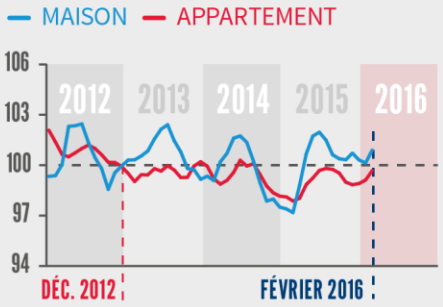
	ANCIEN		NEUF
	Prix/m² **affiché**	Prix/m² **signé**	Prix/m² **signé**
GLOBAL	3 164 €	3 154 €	3 776 €
Évolution **3 mois**	+0,6% ↗	+0,7% ↗	0,0% →
Évolution **1 an**		+1,0% ↗	+2,3% ↗
MAISON	2 739 €	2 834 €	2 228 €
Évolution **3 mois**	+0,4% ↗	+0,2% ↗	+0,8% ↗
Évolution **1 an**		+1,9% ↗	+1,7% ↗
APPART.	3 488 €	3 398 €	4 471 €
Évolution **3 mois**	+0,7% ↗	+0,9% ↗	-0,3% ↘
Évolution **1 an**		+0,4% ↗	+2,4% ↗

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

RENFORCEMENT DE LA PRESSION SUR LES PRIX DE L'ANCIEN

Comme cela est fréquent lorsque le marché de l'ancien a retrouvé de la vigueur, **les prix affichés se sont ressaisis dès février, en hausse de 0.6 % au cours des 3 derniers mois** : avec + 0.7 % pour les appartements et + 0.4 % pour les maisons.

Alors qu'habituellement les tensions sur les prix se font moins fortes durant l'hiver, la pression se renforce donc dès maintenant. Les vendeurs sont redevenus confiants et tablent sur le dynamisme de la demande. Et en février, **les prix des compromis signés se redressent, en progression de 0.7 % au cours des 3 derniers mois** (+ 0.9 % pour les appartements et + 0.2 % pour les maisons). Il y a un an, à la même époque, ces prix reculaient de 0.7 %. **Les prix des logements anciens sont ainsi supérieurs de 2.8 % à leur niveau d'il y a un an** : de 2.0 % pour les appartements et de 4.2 % pour les maisons.

Amplifiant la remontée des prix amorcée au printemps 2015, **le rythme annuel d'évolution des prix signés s'établit à + 1.0 % en février, pour l'ensemble du marché** (+ 0.4 % pour les appartements et + 1.9 % pour les maisons).

DES PRIX DU NEUF QUI MARQUENT LA PAUSE

Dès le début de l'année 2015, les prix des logements neufs ont commencé à remonter. Le retournement de la courbe des prix a alors accompagné la reprise des ventes de maisons individuelles et des logements commercialisés par les promoteurs.

Après un mois de janvier marqué par une accélération de la hausse, les tensions sur les prix sont retombées en février : avec dans l'ensemble, une stabilisation au cours des 3 derniers mois (- 0.3 % pour les appartements et + 0.8 % pour les maisons).

Néanmoins sur un an, les prix restent orientés à la hausse : + 2.3 % pour l'ensemble du marché (+ 2.4 % sur les appartements et + 1.7 % sur les maisons). **Et les prix du neuf se situent maintenant à 2.5 % au-dessus de leur niveau d'il y a un an** (2.4 % pour les appartements et 3.0 % 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	3 014 €	+2,8%	+3,5%
Alsace	HAUT-RHIN	Mulhouse	1 604 €	+5,5%	-1,2%
Aquitaine	GIRONDE	Bordeaux	3 436 €	+4,8%	+3,0%
Auvergne	PUY-DE-DÔME	Clermont-Fd.	2 047 €	+3,9%	+1,8%
Basse-Normandie	CALVADOS	Caen	2 237 €	+1,0%	+1,8%
Bourgogne	CÔTE-D'OR	Dijon	2 409 €	+0,9%	+1,5%
Bretagne	FINISTÈRE	Brest	1 576 €	-3,1%	-4,7%
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	Rennes	2 925 €	+3,2%	+4,2%
Centre	INDRE-ET-LOIRE	Tours	2 395 €	-1,7%	-4,5%
Centre	LOIRET	Orléans	2 169 €	+1,8%	+2,6%
Champagne-Ardenne	MARNE	Reims	2 411 €	+4,1%	+0,7%
Franche-Comté	DOUBS	Besançon	1 900 €	-3,2%	-1,2%
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Le Havre	2 061 €	+2,4%	+1,7%
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Rouen	2 397 €	-0,5%	+1,3%
Île-de-France	PARIS	**PARIS**	8 403 €	+0,1%	+0,3%
Languedoc-Roussillon	GARD	Nîmes	1 841 €	+15,0%	+12,3%
Languedoc-Roussillon	HÉRAULT	Montpellier	2 735 €	+2,0%	-0,2%
Languedoc-Roussillon	PYRÉNÉES-ORIENTALES	Perpignan	1 669 €	-4,8%	-10,6%
Limousin	HAUTE-VIENNE	Limoges	1 434 €	+10,3%	+8,0%
Lorraine	MOSELLE	Metz	1 989 €	-0,5%	-1,1%
Midi-Pyrénées	HAUTE-GARONNE	Toulouse	2 926 €	+4,3%	+3,5%
Nord-Pas-de-Calais	NORD	Lille	2 862 €	-0,1%	0,0%
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	Nantes	2 976 €	+2,1%	+1,7%
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	Angers	2 029 €	-2,9%	-2,3%
Pays de la Loire	SARTHE	Le Mans	1 600 €	-4,4%	+0,6%
Picardie	SOMME	Amiens	2 084 €	+3,1%	+1,6%
PACA	ALPES-MARITIME	Nice	3 797 €	-1,1%	-0,8%
PACA	BOUCHES-DU-RHÔNE	Aix-en-Pce	3 855 €	-0,8%	+1,3%
PACA	BOUCHES-DU-RHÔNE	**MARSEILLE**	2 699 €	+0,8%	-1,2%
PACA	VAR	Toulon	2 507 €	-6,1%	-6,3%
Rhône-Alpes	ISÈRE	Grenoble	2 577 €	-1,9%	-1,2%
Rhône-Alpes	LOIRE	St.-Étienne	1 388 €	+3,7%	+12,3%
Rhône-Alpes	RHÔNE	**LYON**	3 916 €	+2,6%	+1,4%
Rhône-Alpes	RHÔNE	Villeurbanne	3 049 €	+3,9%	+4,8%

ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

DIFFUSION DE LA HAUSSE DES PRIX DANS LES GRANDES VILLES

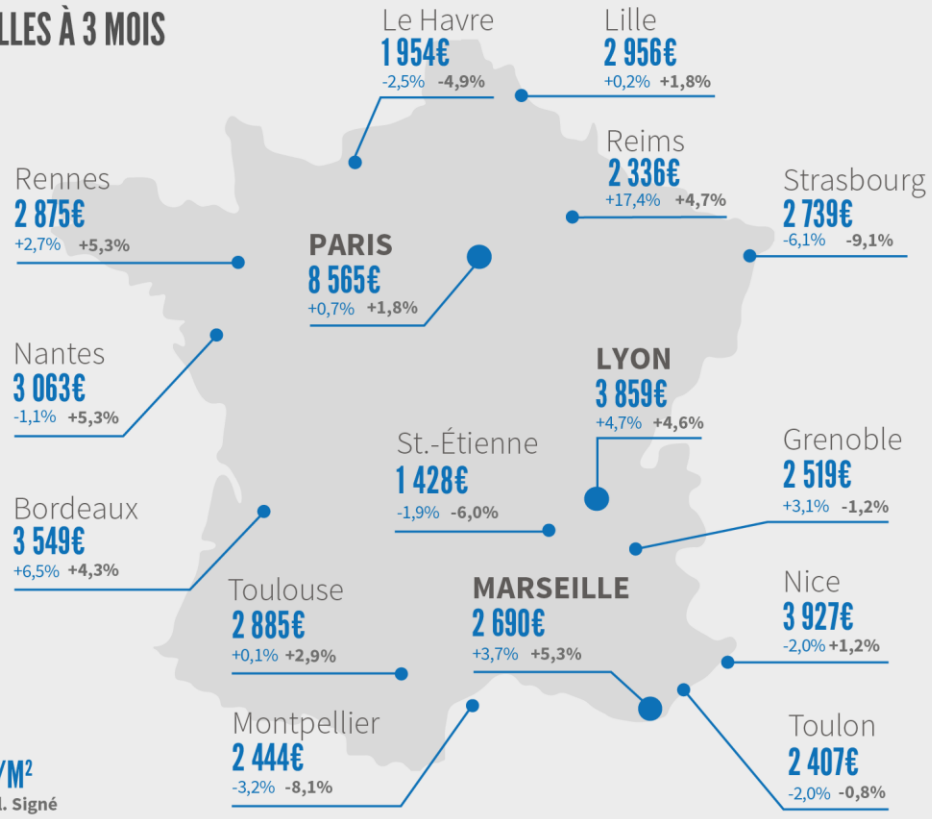
En février, la hausse des prix signés sur 12 mois se constate dans 64.7 % des villes de plus de 100 000 habitants. **Le mouvement de hausse est en fait plus large puisqu'il concerne maintenant 70.6 % des grandes villes** si on prend en compte celles où la hausse s'est observée seulement au cours des 3 derniers mois : la proportion est même de 81.3 % si on se limite aux villes de plus de 150 000 habitants.

Progressivement, la remontée des prix se diffuse de plus en plus largement sur l'ensemble du territoire.

Dans des grandes métropoles telles Bordeaux, Lyon ou Nantes, les prix des appartements anciens augmentent d'ailleurs rapidement et la progression s'est accélérée au cours des 3 derniers mois. En revanche, les prix poursuivent leur recul, sans perspective d'inversion de la tendance à court terme, sur Grenoble, Perpignan ou Tours.

Dans d'autres villes, les tendances des prix restent incertaines, comme à Lille ou à Nice, voire à Marseille.

DANS 16 VILLES À 3 MOIS



BAROMÈTRE LPI-SELOGER

PRIX | NÉGOCIATION | TRANSACTIONS

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

ANCIEN LES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

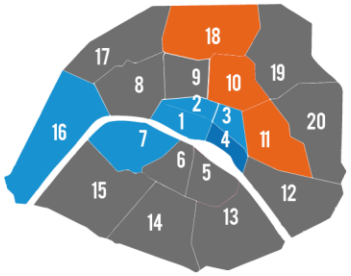
LÉGENDE

Évolution du prix 1 an signé

-5% et -	de -5% à -1%	de -1% à 1%	de 1% à 5%	5% et +
BAISSE				HAUSSE

PRIX SIGNÉS/M² — Évolution 1 an affiché — Évolution 1 an signé

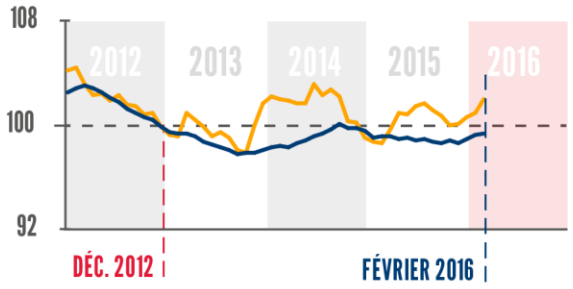
PARIS



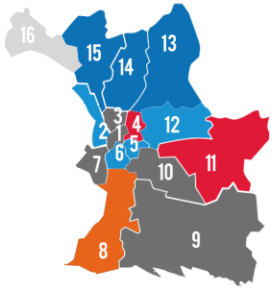
GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
8 565 €	
Affiché	Signé
+0,7%	+1,8%
À 1 AN	
8 403 €	
Affiché	Signé
+0,1%	+0,3%

1	8 894 €	-3,6%	-4,8%	11	8 154 €	0,0%	+1,7%
2	8 737 €	+1,5%	-1,5%	12	7 534 €	-0,2%	+0,6%
3	9 184 €	-1,3%	-1,0%	13	7 173 €	-0,1%	+0,1%
4	9 230 €	-9,1%	-6,9%	14	8 202 €	-0,4%	+0,1%
5	10 193 €	-1,6%	0,0%	15	8 195 €	0,0%	-0,8%
6	11 327 €	-0,4%	+0,9%	16	9 710 €	-1,9%	-2,3%
7	11 286 €	+1,2%	-1,1%	17	8 686 €	+0,4%	+0,7%
8	10 063 €	+0,9%	-0,3%	18	7 004 €	+2,4%	+3,1%
9	8 508 €	-0,2%	+0,1%	19	6 349 €	+0,4%	+0,4%
10	7 405 €	+2,8%	+2,2%	20	6 352 €	-0,6%	+0,3%

Indice des prix signés des appartements dans l'ancien



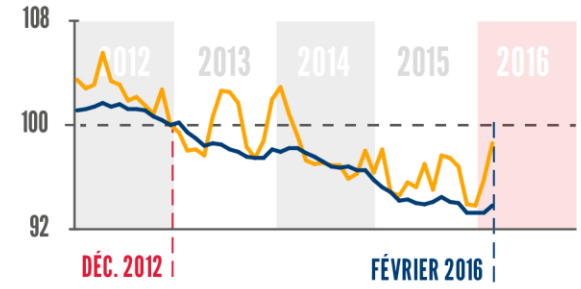
MARSEILLE



GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
2 690€	
Affiché	Signé
+3,7%	+5,3%
À 1 AN	
2 699€	
Affiché	Signé
+0,8%	-1,2%

1	2 475 €	+4,3%	-0,2%	9	2 682 €	+2,3%	+0,3%
2	3 331 €	-3,5%	-4,0%	10	2 220 €	+0,1%	0,0%
3	1 655 €	+2,2%	+0,5%	11	2 657 €	+1,0%	+5,3%
4	2 378 €	+6,3%	+6,7%	12	2 891 €	+1,5%	-1,9%
5	2 568 €	-1,7%	-2,1%	13	2 196 €	-7,4%	-10,1%
6	2 948 €	-1,8%	-2,6%	14	1 477 €	-7,5%	-19,2%
7	3 281 €	+6,3%	+0,6%	15	1 371 €	-9,0%	-9,5%
8	3 749 €	+4,4%	+2,1%	16	2 339 €	+2,3%	N.C

Indice des prix signés des appartements dans l'ancien

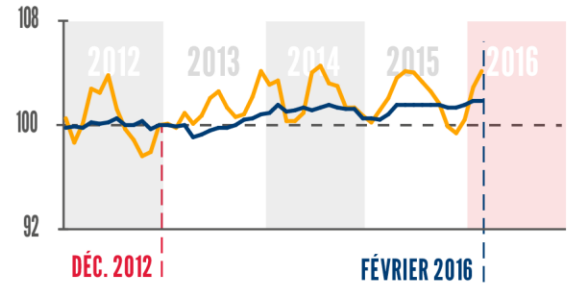


LYON

GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
3 859€	
Affiché	Signé
+4,7%	+4,6%
À 1 AN	
3 916€	
Affiché	Signé
+2,6%	+1,4%

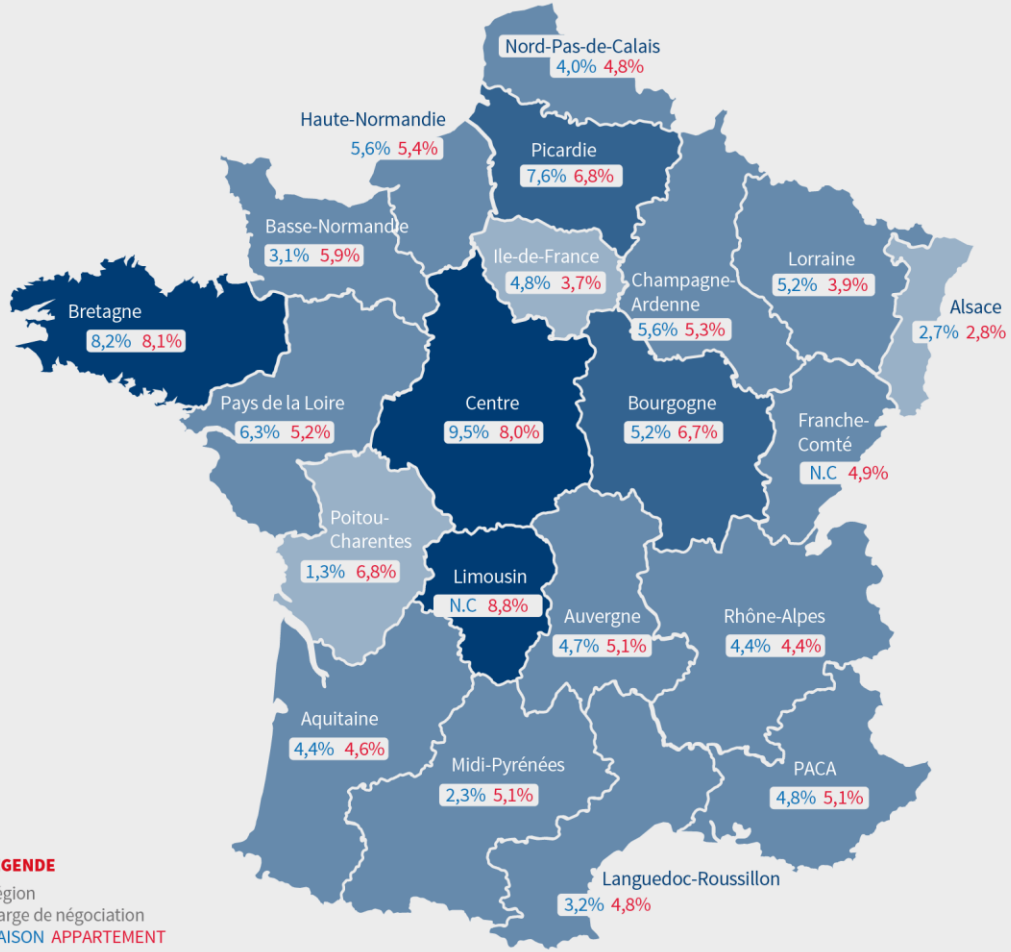
1	3 924 €	-4,0%	-7,4%	6	4 718 €	+4,4%	+1,3%
2	4 985 €	+6,1%	+5,1%	7	3 602 €	+5,3%	+4,9%
3	3 796 €	+1,8%	+2,9%	8	3 303 €	+3,8%	+9,5%
4	4 167 €	+7,0%	+3,3%	9	2 971 €	+2,8%	+1,4%
5	3 462 €	-3,7%	-8,7%				

Indice des prix signés des appartements dans l'ancien



ANCIEN LA MARGE DE NÉGOCIATION

ENSEMBLE DE LA FRANCE, TOUS BIENS CONFONDUS 4,9% | MAISON 5,3% | APPARTEMENT 4,7%



ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

NOUVEAU RESSERREMENT DES MARGES

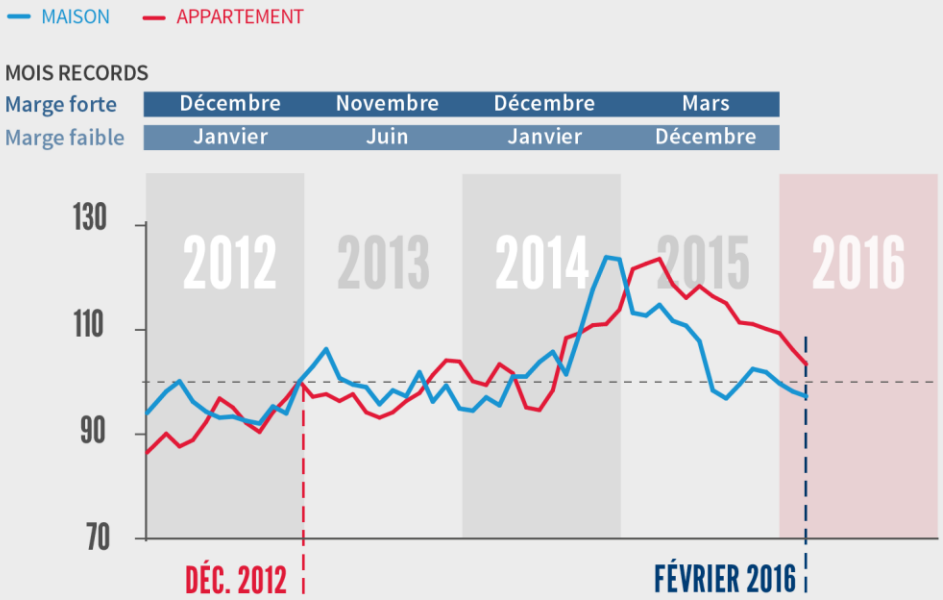
En février, les marges étaient de 4.9 %, France entière : 4.7 % pour les appartements et 5.3 % pour les maisons. Avec la remontée des prix signés constatée depuis près d'un an, **les marges se resserrent progressivement afin de limiter les risques de perte des affaires ou l'allongement de leurs délais de réalisation.** Elles retrouvent ainsi leur niveau moyen de longue période.

Depuis le début de l'année, **les marges reculent aussi bien pour les appartements que pour les maisons.** Le recul reste néanmoins plus rapide dans le cas des appartements.

Les marges restent élevées lorsque la pression de la demande est moins forte qu'ailleurs (Bretagne, Centre ou Limousin). Elles sont au plus bas sur les marchés les plus actifs (Île de France, Languedoc-Roussillon ou Midi-Pyrénées).

ANCIEN INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

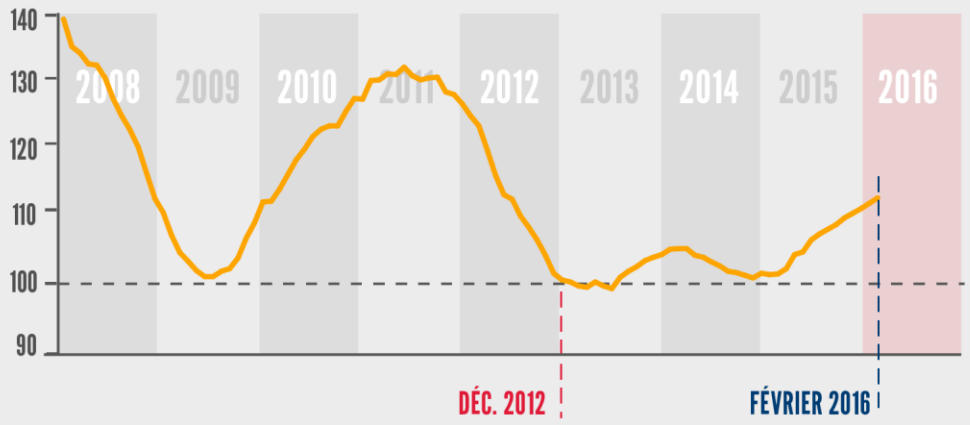
Selon le type de biens



ANCIEN LE VOLUME DE TRANSACTIONS

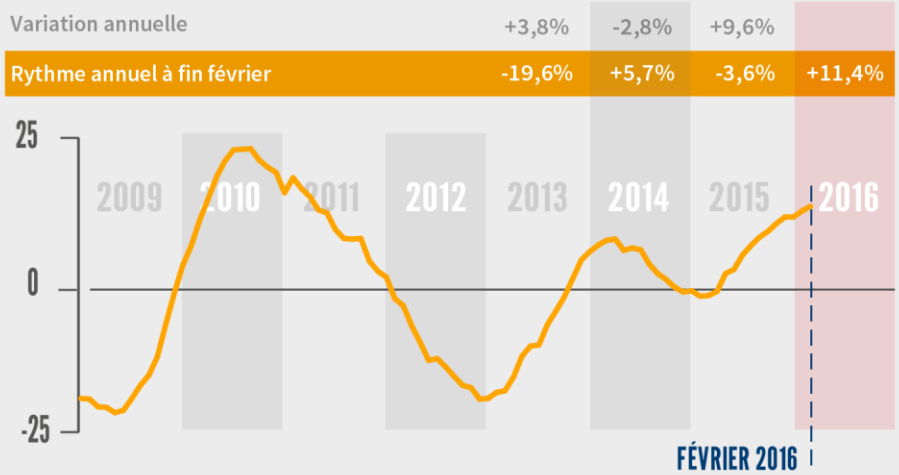
INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

Niveau annuel glissant

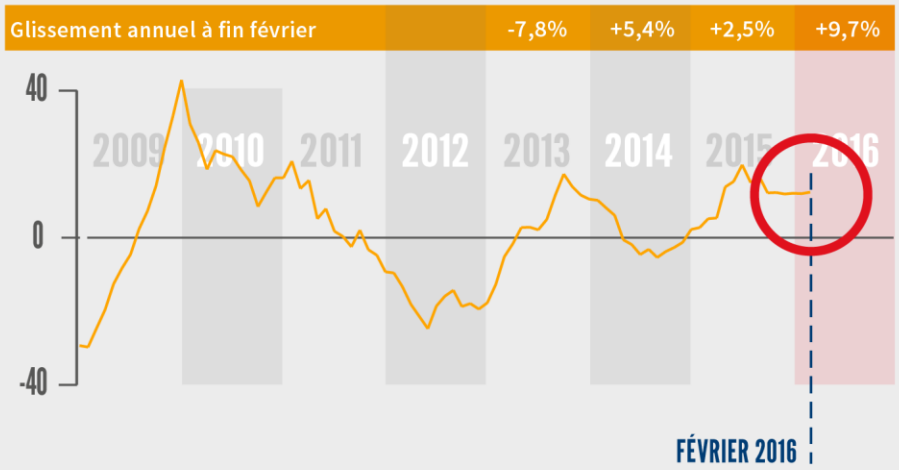


VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (en %)

Niveau annuel glissant



Niveau trimestriel glissant



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

UN MARCHÉ TRÈS DYNAMIQUE

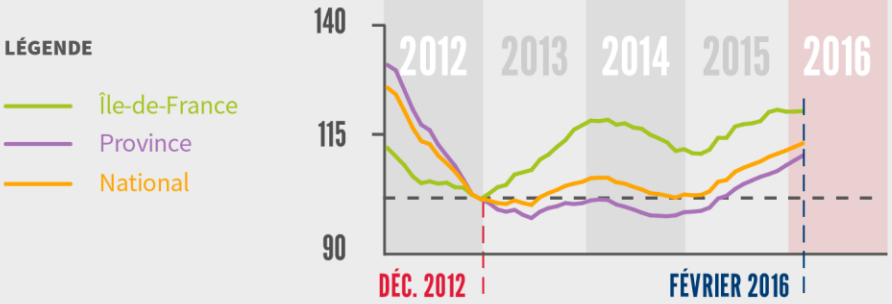
L'année 2016 a bien commencé, avec des ventes **en progression rapide, alors qu'habituellement les mois d'hiver sont plutôt calmes**. Le mois de février s'inscrit sur cette tendance et **l'activité progresse de nouveau rapidement : avec + 9.7 % en niveau trimestriel glissant, contre + 2.5 % il y a un an**. Et sur une année glissante, le marché est en hausse de 11.4 %.

L'amélioration des conditions de crédit qui se poursuit et le dynamisme de l'offre de crédit accompagnent en effet une demande toujours bien orientée. Alors que le pouvoir d'achat des ménages se redresse et que **la situation de l'emploi s'améliore doucement**, l'offre de logements anciens disponibles à la vente se reconstitue avec l'arrivée du printemps, **élargissant la gamme des produits proposés**.

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

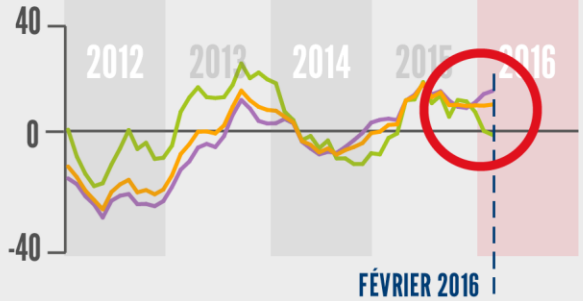
INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ
Niveau annuel glissant

Variation annuelle IDF	+16,3%	-4,5%	+7,4%	
Rythme annuel à fin février IDF	-6,2%	+14,2%	-6,1%	+8,5%
Variation annuelle Province	-0,9%	-2,0%	+10,6%	
Rythme annuel à fin février Province	-23,9%	+2,3%	-2,5%	+12,6%



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

Glissement annuel à fin février IDF	+7,1%	+7,2%	-2,1%	-1,0%
Glissement annuel à fin février Province	-13,3%	+4,6%	+4,7%	+14,5%



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

UN MARCHÉ TOUJOURS DYNAMIQUE EN PROVINCE

Le marché reste particulièrement dynamique en Province, avec des ventes de logements anciens en progression de 14.5 % en niveau trimestriel glissant (+ 4.7 % il y a un an). **Dans le même temps, le marché francilien marque une pause** : avec - 1.0 % en niveau trimestriel glissant (- 2.1 % en 2015, à la même époque). Cette divergence d'évolution entre la Province et l'Île de France est cependant habituelle à cette période de l'année.

Sur un an, en année glissante, les évolutions sont en fait moins contrastées : + 12.6 % en Province (- 2.5 % en février 2015) et + 8.5 % en Île de France (contre - 6.1 % il y a un an). **La reprise d'activité est en effet largement diffusée sur l'ensemble du territoire**, même si elle se fait encore attendre dans certaines villes.

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 2008-2015 (donc sur la base de plus de 2,2 millions de 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 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.

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.
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.

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 5 293 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.

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