

N°21 - MAI 2016

BAROMÈTRE LPI-SELOGER DES PRIX IMMOBILIERS



Les tendances des marchés immobiliers
à fin avril 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



3 233 €

PRIX DU M² SIGNÉ
en France, dans l'ancien

**Essoufflement de la hausse des prix
dans l'ancien** [ONGLET](#) [PRIX](#)

ET AUSSI...

Nouveau recul des prix du neuf



+0,7%

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

Incertitudes sur les prix

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



4,9%

MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien, tous biens
confondus

Les marges se redressent

[ONGLET](#) [NÉGOCIATION](#)



+6,7%

VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Les hésitations du marché

[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	3 225 €	3 233 €	3 877 €
Évolution 3 mois	0,0% →	+0,7% ↗	-1,8% ↘
Évolution 1 an		+1,0% ↗	+2,4% ↗
MAISON	2 771 €	2 895 €	2 304 €
Évolution 3 mois	+0,7% ↗	+1,5% ↗	-1,0% ↘
Évolution 1 an		+1,9% ↗	+1,9% ↗
APPART.	3 569 €	3 490 €	4 578 €
Évolution 3 mois	-0,4% ↘	+0,3% ↗	-2,0% ↘
Évolution 1 an		+0,5% ↗	+2,5% ↗

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

ESSOUFFLEMENT DE LA HAUSSE DES PRIX DANS L'ANCIEN

Alors qu'en 2015, à la même époque, la pression sur les prix se renforçait, depuis mars dernier la hausse s'essouffle. Les vendeurs font preuve de plus de modération dans leurs propositions et les prix affichés ont stagné au cours des 3 derniers mois (-0.4 % pour les appartements, mais +0.7 % pour les maisons). En 2015, à la même époque, les prix affichés progressaient de 3.0 %.

Les hésitations du marché affectent maintenant la dynamique des prix.

Au cours des 3 derniers mois, les prix signés ont néanmoins augmenté de 0.7 %, contre +2.0 % il y a un an à la même époque. Si la tendance est au ralentissement, le rythme annuel d'évolution des prix signés s'établit cependant à +1.0 % en avril pour l'ensemble du marché (+0.5 % pour les appartements et +1.9 % pour les maisons). Il y a un an, à la même époque, les prix signés reculaient de 1.1 % (-0.8 % pour les appartements et -1.5 % pour les maisons). En avril, les prix des logements anciens sont ainsi supérieurs de 1.0 % à leur niveau d'il y a un an : de 0.7 % pour les appartements et de 1.4 % pour les maisons.

Comme cela est habituel lorsque la progression des prix ralentit, c'est sur le marché des maisons que le ralentissement est le plus notable.

NOUVEAU RECU DES PRIX DU NEUF

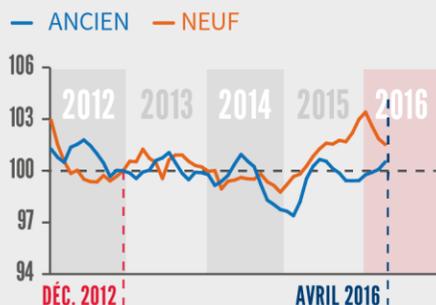
Depuis le début de l'année, le marché du neuf bénéficie largement du dynamisme de la primo accession dans le secteur de la maison individuelle. L'amélioration du PTZ et la forte baisse des taux des crédits immobiliers expliquent cela. Et le recul des prix qui s'est amorcé en février se poursuit.

En avril, les prix ont donc baissé pour le deuxième mois consécutif, de 1.8 % au cours des 3 derniers mois pour l'ensemble du marché (-2.0 % pour les appartements et -1.0 % pour les maisons).

Néanmoins sur un an, les prix restent orientés à la hausse : +2.4 % pour l'ensemble du marché (+2.5 % sur les appartements et +1.9 % sur les maisons). Et les prix du neuf se situent maintenant à 1.3 % au-dessus de leur niveau d'il y a un an (1.1 % pour les appartements et 1.9 % pour les maisons).

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	3 049 €	+3,8%	+4,1%
Alsace	HAUT-RHIN	Mulhouse	1 558 €	+4,2%	-2,8%
Aquitaine	GIRONDE	Bordeaux	3 471 €	+6,3%	+4,2%
Auvergne	PUY-DE-DÔME	Clermont-Fd	2 053 €	+3,9%	+3,6%
Basse-Normandie	CALVADOS	Caen	2 235 €	-1,7%	+2,0%
Bourgogne	CÔTE-D'OR	Dijon	2 375 €	-2,0%	-1,1%
Bretagne	FINISTÈRE	Brest	1 603 €	-1,5%	-0,6%
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	Rennes	2 869 €	+0,2%	-0,7%
Centre	INDRE-ET-LOIRE	Tours	2 368 €	-3,1%	-7,4%
Centre	LOIRET	Orléans	2 139 €	+1,6%	+1,3%
Champagne-Ardenne	MARNE	Reims	2 438 €	+7,9%	+4,8%
Franche-Comté	DOUBS	Besançon	1 880 €	-3,8%	-3,7%
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Le Havre	2 022 €	-0,1%	+1,0%
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Rouen	2 393 €	-0,8%	+1,5%
Île-de-France	PARIS	PARIS	8 507 €	0,0%	+0,4%
Languedoc-Roussillon	GARD	Nîmes	1 795 €	+19,3%	+18,9%
Languedoc-Roussillon	HÉRAULT	Montpellier	2 689 €	+0,3%	-0,4%
Languedoc-Roussillon	PYRÉNÉES-ORIENTALES	Perpignan	1 686 €	-6,6%	-8,3%
Limousin	HAUTE-VIENNE	Limoges	1 424 €	+11,1%	+11,0%
Lorraine	MOSELLE	Metz	1 989 €	-4,2%	-1,3%
Midi-Pyrénées	HAUTE-GARONNE	Toulouse	3 005 €	+3,3%	+4,9%
Nord-Pas-de-Calais	NORD	Lille	2 886 €	-2,0%	-2,5%
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	Nantes	3 010 €	+3,5%	+3,1%
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	Angers	2 062 €	+2,7%	+0,9%
Pays de la Loire	SARTHE	Le Mans	1 593 €	-5,8%	-0,9%
Picardie	SOMME	Amiens	2 074 €	+0,3%	-3,8%
PACA	ALPES-MARITIME	Nice	3 914 €	+0,9%	+1,2%
PACA	BOUCHES-DU-RHÔNE	Aix-en-Pce	3 822 €	+0,2%	+2,7%
PACA	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARSEILLE	2 646 €	+0,2%	-1,0%
PACA	VAR	Toulon	2 457 €	-4,0%	-4,9%
Rhône-Alpes	ISÈRE	Grenoble	2 506 €	-2,4%	-2,6%
Rhône-Alpes	LOIRE	St-Étienne	1 344 €	+3,7%	+11,5%
Rhône-Alpes	RHÔNE	LYON	3 888 €	+0,1%	+0,6%
Rhône-Alpes	RHÔNE	Villeurbanne	3 017 €	+5,8%	+5,1%

ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

INCERTITUDES SUR LES PRIX

Alors que les hésitations du marché se sont renforcées, la pression sur les prix s'allège dans beaucoup de grandes villes.

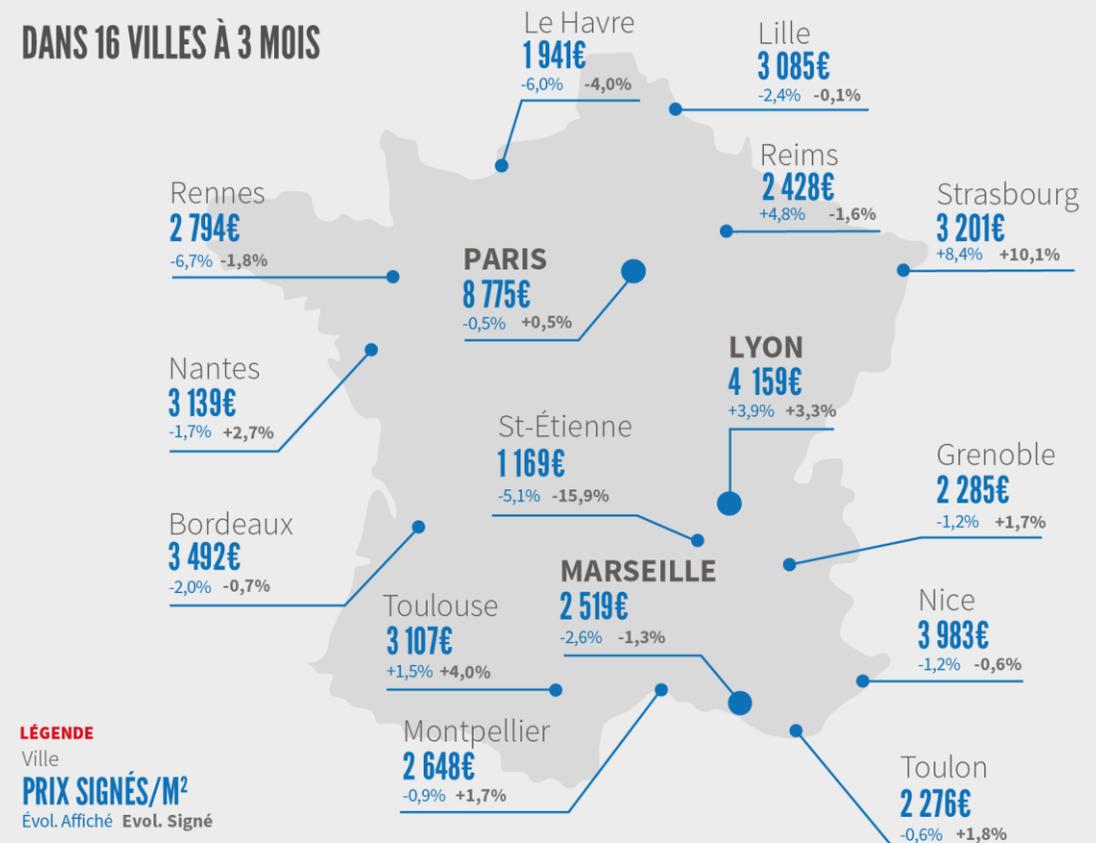
La demande hésite, repousse la réalisation de ses projets de mobilité résidentielle.

Et les marges de négociation se redressent.

Pourtant, depuis le début de l'année, la hausse des prix signés sur 12 mois, voire au cours des 3 derniers mois, s'observe dans 67,6 % des villes de plus de 100 000 habitants.

Certes, dans de grandes métropoles telles que Nantes, Strasbourg ou Toulouse, les prix signés augmentent toujours rapidement et leur progression récente reste soutenue. En revanche, sur Bordeaux ou sur Nice, les prix se sont repliés au cours des derniers mois. Alors que sur Lille ou sur Marseille, les hésitations ont de nouveau cédé la place au recul.

DANS 16 VILLES À 3 MOIS



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

ANCIEN LES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

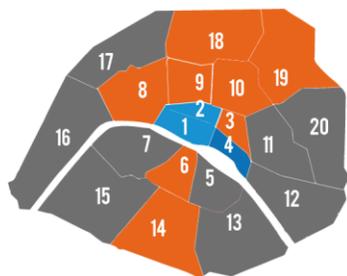
LÉGENDE

Évolution du prix 1 an signé



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

PARIS



GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
8 775€	
Affiché	Signé
-0,5%	+0,5%
À 1 AN	
8 507 €	
Affiché	Signé
0,0%	+0,4%

MARSEILLE



GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
2 519€	
Affiché	Signé
-2,6%	-1,3%
À 1 AN	
2 646€	
Affiché	Signé
+0,2%	-1,0%

LYON



GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
4 159€	
Affiché	Signé
+3,9%	+3,3%
À 1 AN	
3 888€	
Affiché	Signé
+0,1%	+0,6%

1	8 750 €	-4,5%	-4,6%
2	8 786 €	-0,8%	-2,1%
3	9 324 €	+1,5%	+2,3%
4	9 677 €	-8,5%	-7,0%
5	9 888 €	-0,4%	-0,4%
6	11 708 €	+3,7%	+4,5%
7	11 390 €	+0,8%	+0,7%
8	10 267 €	+1,9%	+3,0%
9	8 596 €	+1,2%	+1,5%
10	7 536 €	+5,5%	+4,2%
11	8 113 €	-0,7%	+0,3%
12	7 460 €	-2,2%	-0,5%
13	7 112 €	-1,9%	-0,9%
14	8 300 €	+0,9%	+1,3%
15	8 328 €	+0,7%	+0,5%
16	9 780 €	-1,0%	-0,8%
17	8 588 €	-0,8%	-0,8%
18	6 863 €	+0,6%	+1,4%
19	6 414 €	+1,4%	+1,7%
20	6 327 €	-1,8%	-0,6%

1	2 420 €	+3,2%	+2,5%
2	3 332 €	-2,2%	-1,5%
3	1 576 €	-9,1%	-8,1%
4	2 281 €	+0,7%	+5,6%
5	2 574 €	+2,1%	+0,1%
6	2 878 €	-4,6%	-2,7%
7	3 568 €	+8,0%	+4,8%
8	3 491 €	+2,7%	+1,4%
9	2 699 €	+3,4%	+0,8%
10	2 145 €	+0,6%	-2,0%
11	2 656 €	-7,4%	-3,1%
12	2 988 €	-0,2%	0,0%
13	2 117 €	-4,5%	-11,3%
14	1 306 €	-8,0%	-22,7%
15	1 403 €	-3,7%	-8,0%
16	2 688 €	+9,7%	NC

1	3 850 €	-6,8%	-7,4%
2	5 221 €	+3,0%	+3,7%
3	3 738 €	-1,4%	+1,3%
4	4 270 €	+2,8%	+3,5%
5	3 513 €	-2,6%	-6,4%
6	4 778 €	+4,7%	+0,9%
7	3 375 €	+1,4%	+1,7%
8	3 310 €	-1,0%	+8,1%
9	3 015 €	+2,5%	+1,0%

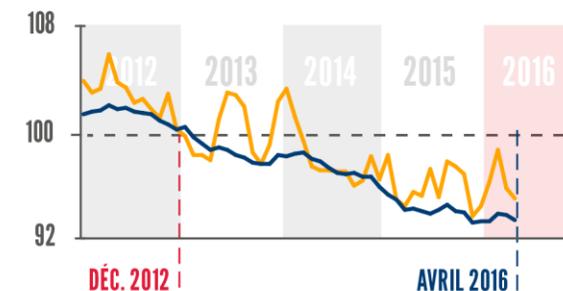
Indice des prix signés des appartements dans l'ancien

— ÉVOLUTION 1 AN — ÉVOLUTION 3 MOIS



Indice des prix signés des appartements dans l'ancien

— ÉVOLUTION 1 AN — ÉVOLUTION 3 MOIS



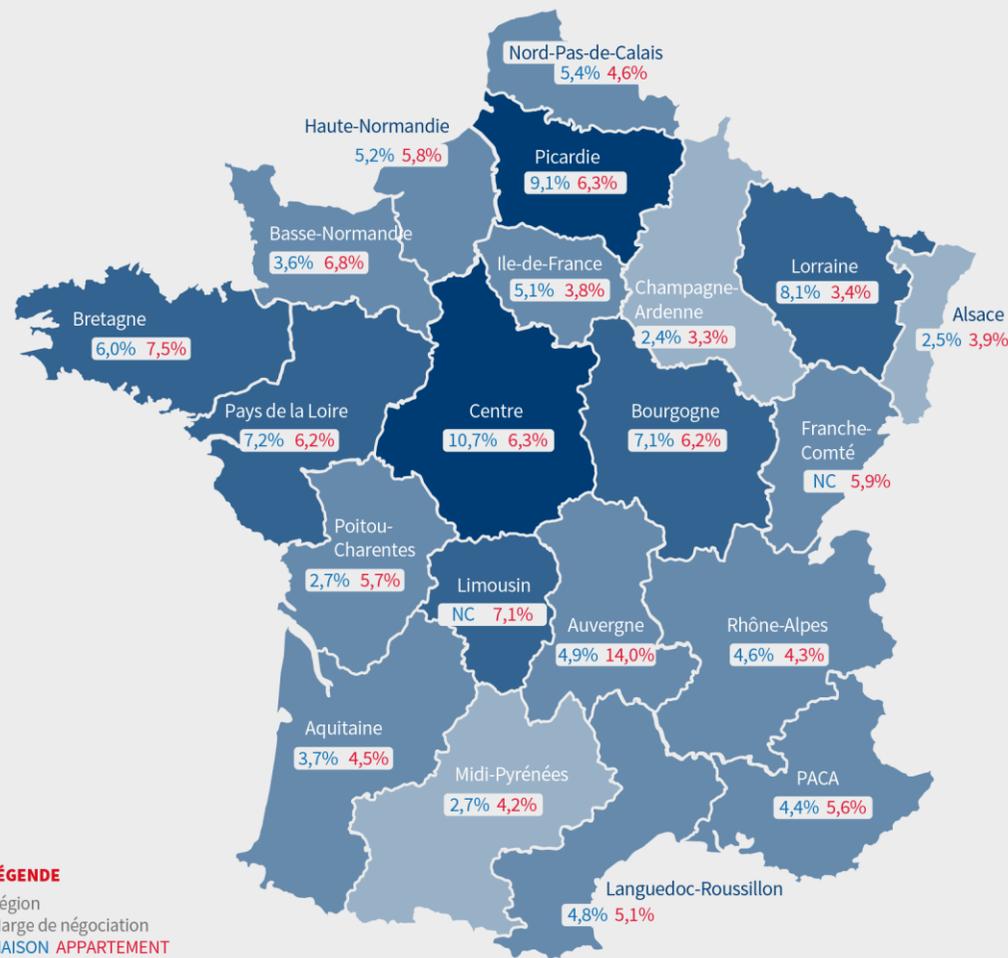
Indice des prix signés des appartements dans l'ancien

— ÉVOLUTION 1 AN — ÉVOLUTION 3 MOIS



ANCIEN LA MARGE DE NÉGOCIATION

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



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

LES MARGES SE REDRESSENT

En mars, les marges étaient de 4.9 %, France entière : 4.5 % pour les appartements et 5.4 % pour les maisons.

Sur un marché qui hésite, les marges se relèvent donc pour le deuxième mois consécutif. Même si les vendeurs font maintenant preuve d'un peu plus de modération dans leurs propositions, la réalisation rapide des affaires suppose une concession sur les marges.

Déjà sur le marché des maisons, les marges s'étaient accrues dès le mois de février. Elles se redressent maintenant sur celui des appartements : les prix réalisés progressent lentement, alors que les ambitions des vendeurs n'ont pas encore été suffisamment revues à la baisse.

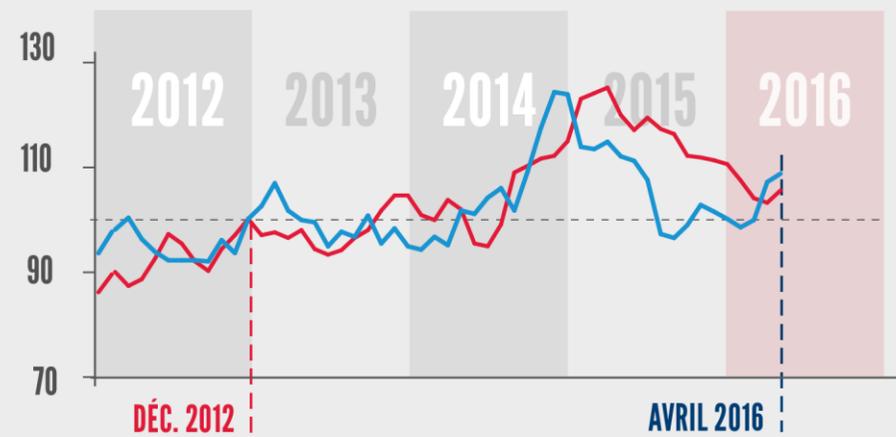
Les marges sont au plus bas sur des marchés peu dynamiques (Alsace ou Champagne-Ardenne) ou au contraire lorsque la pression de la demande reste soutenue (Midi-Pyrénées).

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

— MAISON — APPARTEMENT

MOIS RECORDS

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



ANCIEN LE VOLUME DE TRANSACTIONS

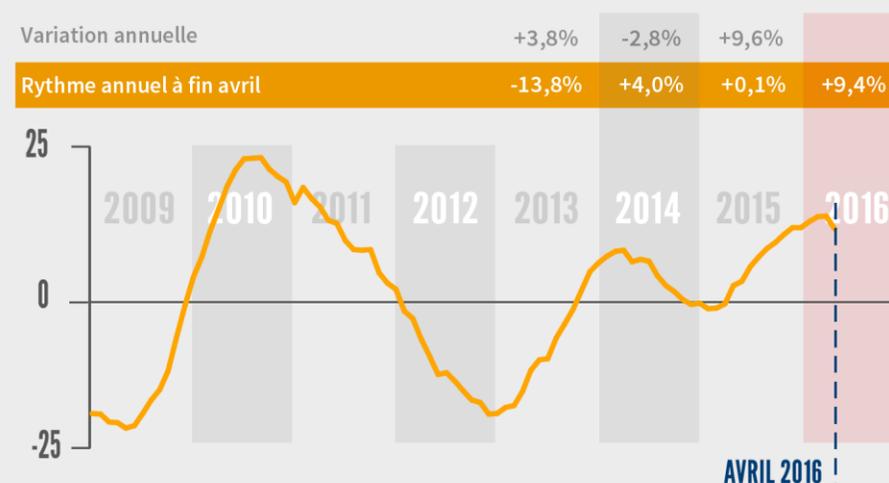
INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

Niveau annuel glissant



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (en %)

Niveau annuel glissant



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

LES HÉSITATIONS DU MARCHÉ

Après un début d'année meilleur qu'à l'habitude, l'activité a faibli en mars. Et avril n'a pas été excellent.

Le dynamisme du marché s'est relâché, en dépit de conditions de crédit exceptionnelles.

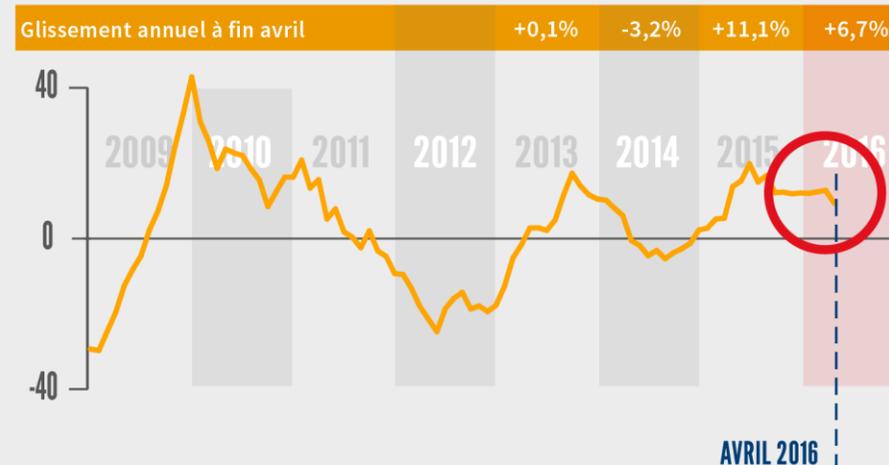
L'affaiblissement du marché tient surtout aux inquiétudes qui ont affecté le moral des ménages vers la fin février et ont nourri l'attentisme, comme cela s'est aussi constaté sur le marché des crédits.

Alors que le mois d'avril a été perturbé par l'étalement des vacances scolaires.

Aussi la progression de l'activité s'en ressent : avec en avril, +6.7% en niveau trimestriel glissant, contre +11.1% il y a un an.

Certes sur une année glissante, les ventes augmentent toujours de 9.4%. Mais le ralentissement est perceptible, même si le marché semble maintenant se ressaisir.

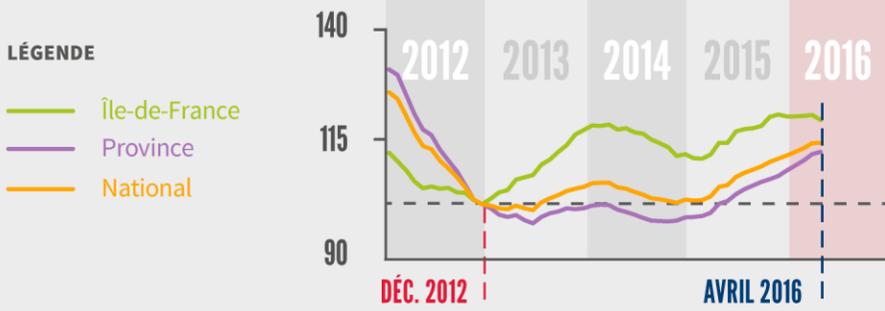
Niveau trimestriel glissant



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 avril IDF	+0,3%	+10,5%	-2,5%	+4,5%
Variation annuelle Province	-0,9%	-2,0%	+10,6%	
Rythme annuel à fin avril Province	-18,6%	+1,3%	+1,3%	+11,5%



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

Glissement annuel à fin avril IDF	+15,8%	-2,9%	+11,2%	-2,2%
Glissement annuel à fin avril Province	-5,5%	-3,4%	+11,1%	+10,6%



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

LES DISPARITÉS RÉGIONALES

Le ralentissement de l'activité observée depuis février a plus affecté l'Île de France que la Province. Le marché résiste en Province, soutenu par une primo accession qui bénéficie toujours de

la faiblesse des taux d'intérêt.

Ainsi en Ile de France, l'activité recule de 2.2 % en niveau trimestriel glissant en avril après deux mois d'hésitations : il y a un an à la même époque, les ventes progressaient de 11.2 %.

Alors qu'en Province l'activité reste soutenue bien qu'en ralentissement : en hausse de 10.6 %, contre + 11.1 % en avril 2015.

Pour autant, compte tenu des tendances des marchés constatées

jusqu'alors, le niveau des ventes mesuré en année glissante, augmente partout : + 11.5 % en Province (+ 1.3 % il y a un an) et + 4.5 % en Ile de France (- 2.5 % il y a un an).



PRIX



NÉGOCIATION



TRANSACTIONS



SeLoger

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

8

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

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.