

N°24 - AOÛT 2016

BAROMÈTRE LPI-SELOGER DES PRIX IMMOBILIERS



Les tendances des marchés immobiliers
à fin juillet 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



3 239 €
PRIX DU M² SIGNÉ
en France, dans l'ancien

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

ET AUSSI...

Progression des prix du neuf



+2,2%
PRIX DU M² SIGNÉ
Évolution en France
dans l'ancien à 3 mois

Tensions sur les prix en Province

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



4,6%
MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien, tous biens
confondus

Nouveau recul des marges

[ONGLET](#) [NÉGOCIATION](#)



+10,0%
VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Une croissance toujours rapide

[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	3 293 €	3 239 €	4 297 €
Évolution 3 mois	+1,0% ↗	+2,2% ↗	+1,0% ↗
Évolution 1 an		+1,7% ↗	+2,3% ↗
MAISON	2 819 €	2 945 €	2 377 €
Évolution 3 mois	+0,6% ↗	+2,7% ↗	+1,7% ↗
Évolution 1 an		+2,8% ↗	+2,3% ↗
APPART.	3 678 €	3 477 €	5 152 €
Évolution 3 mois	+1,2% ↗	+2,0% ↗	+0,7% ↗
Évolution 1 an		+1,0% ↗	+2,4% ↗

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

ACCÉLÉRATION DE LA HAUSSE DES PRIX DE L'ANCIEN

Depuis le début du printemps, la courbe des prix se redresse. Et comme chaque année, la hausse des prix s'est accélérée dès le début de l'été. Aussi, alors que la demande reste soutenue, la pression sur les prix se renforce. En effet, les vendeurs ont de nouveau relevé leurs ambitions en juillet. **Les prix affichés ont augmenté de 1.0 % au cours des 3 derniers mois** (+ 1.2 % pour les appartements et + 0.6 % pour les maisons) : en juillet 2015, ces prix reculaient de 0.5 %.

Dans ces conditions, la tendance des prix signés est toujours à la hausse et leur progression est rapide en juillet (+ 2.2 % au cours des 3 derniers mois). Mais alors qu'après plusieurs mois de pression la hausse des prix des maisons commence à ralentir (+ 2.7 %), la progression des prix des appartements se fait maintenant plus rapide (+ 2.0 %).

Aussi, le rythme annuel d'évolution des prix signés s'élève encore : + 1.7 % en juillet dans l'ensemble (+ 1.0 % pour les appartements et + 2.8 % pour les maisons). En juillet 2015, les prix signés

reculaient toujours, de 0.8 % dans l'ensemble (- 0.7 % pour les appartements et - 0.8 % pour les maisons). Maintenant, les prix des logements anciens sont supérieurs de 2.3 % à leur niveau d'il y a un an : de 1.3 % pour les appartements et de 3.8 % pour les maisons.

PROGRESSION DES PRIX DU NEUF

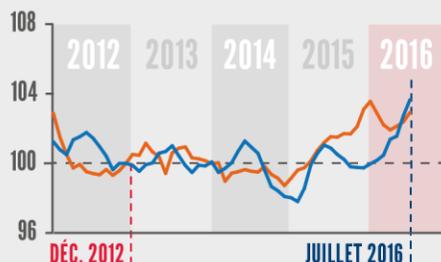
Dès juin, les prix du neuf avaient commencé à remonter, après trois mois consécutifs de baisse. **La progression s'est poursuivie en juillet : + 1.0 % au cours des 3 derniers mois dans l'ensemble.** Et maintenant, les prix des appartements augmentent aussi (+ 0.7 %), alors que la hausse des prix des maisons se fait plus vive (+ 1.7 %).

Sur un an, la hausse des prix du neuf s'accélère donc : + 2.3 % dans l'ensemble (+ 2.4 % sur les appartements et + 2.3 % sur les maisons). **Et les prix du neuf se situent à 1.4 % au-dessus de leur niveau d'il y a un an** (0.9 % pour les appartements et 3.1 % pour les maisons).

INDICE DES PRIX SIGNÉS

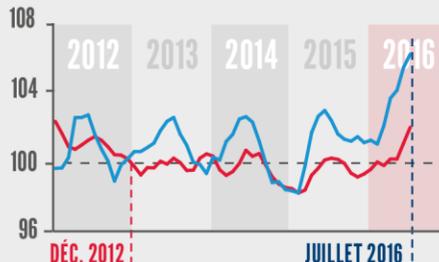
Selon l'ancienneté du bien

— ANCIEN — NEUF



Selon le type de biens

— MAISON — APPARTEMENT



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	3 143 €	+4,8 %	+5,0 %
Alsace	HAUT-RHIN	Mulhouse	1 450 €	+5,5 %	+1,9 %
Aquitaine	GIRONDE	Bordeaux	3 571 €	+5,7 %	+7,1 %
Auvergne	PUY-DE-DÔME	Clermont-Fd	1 989 €	+3,8 %	+2,9 %
Basse-Normandie	CALVADOS	Caen	2 242 €	-1,1 %	+0,9 %
Bourgogne	CÔTE-D'OR	Dijon	2 327 €	-5,1 %	-2,2 %
Bretagne	FINISTÈRE	Brest	1 708 €	+3,9 %	+8,5 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	Rennes	2 770 €	-2,8 %	-3,9 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	Tours	2 411 €	-4,8 %	-3,5 %
Centre	LOIRET	Orléans	2 149 €	-0,7 %	+2,1 %
Champagne-Ardenne	MARNE	Reims	2 397 €	+5,1 %	+3,8 %
Franche-Comté	DOUBS	Besançon	1 854 €	-2,7 %	-4,9 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Le Havre	1 990 €	-3,2 %	-2,9 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Rouen	2 390 €	-1,2 %	+2,0 %
Île-de-France	PARIS	PARIS	8 411 €	+1,0 %	+1,2 %
Languedoc-Roussillon	GARD	Nîmes	1 870 €	+15,2 %	+23,4 %
Languedoc-Roussillon	HÉRAULT	Montpellier	2 740 €	+1,3 %	+2,1 %
Languedoc-Roussillon	PYRÉNÉES-ORIENTALES	Perpignan	1 573 €	-5,2 %	-6,9 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	Limoges	1 447 €	+7,3 %	+9,0 %
Lorraine	MOSELLE	Metz	2 125 €	+3,7 %	+4,8 %
Midi-Pyrénées	HAUTE-GARONNE	Toulouse	2 940 €	+2,2 %	+4,0 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	Lille	2 978 €	+0,6 %	+0,5 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	Nantes	3 069 €	+2,6 %	+3,5 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	Angers	2 091 €	+5,2 %	+5,6 %
Pays de la Loire	SARTHE	Le Mans	1 557 €	-7,4 %	-4,5 %
Picardie	SOMME	Amiens	2 140 €	-2,7 %	-1,4 %
PACA	ALPES-MARITIME	Nice	4 024 €	+2,5 %	+3,9 %
PACA	BOUCHES-DU-RHÔNE	Aix-en-Pce	3 824 €	-0,5 %	+1,1 %
PACA	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARSEILLE	2 636 €	+0,3 %	0,0 %
PACA	VAR	Toulon	2 427 €	-1,6 %	-2,8 %
Rhône-Alpes	ISÈRE	Grenoble	2 506 €	-2,6 %	-3,1 %
Rhône-Alpes	LOIRE	St-Étienne	1 375 €	+1,1 %	+9,7 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	LYON	3 970 €	+1,1 %	+1,9 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	Villeurbanne	2 970 €	+3,9 %	+3,3 %

ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

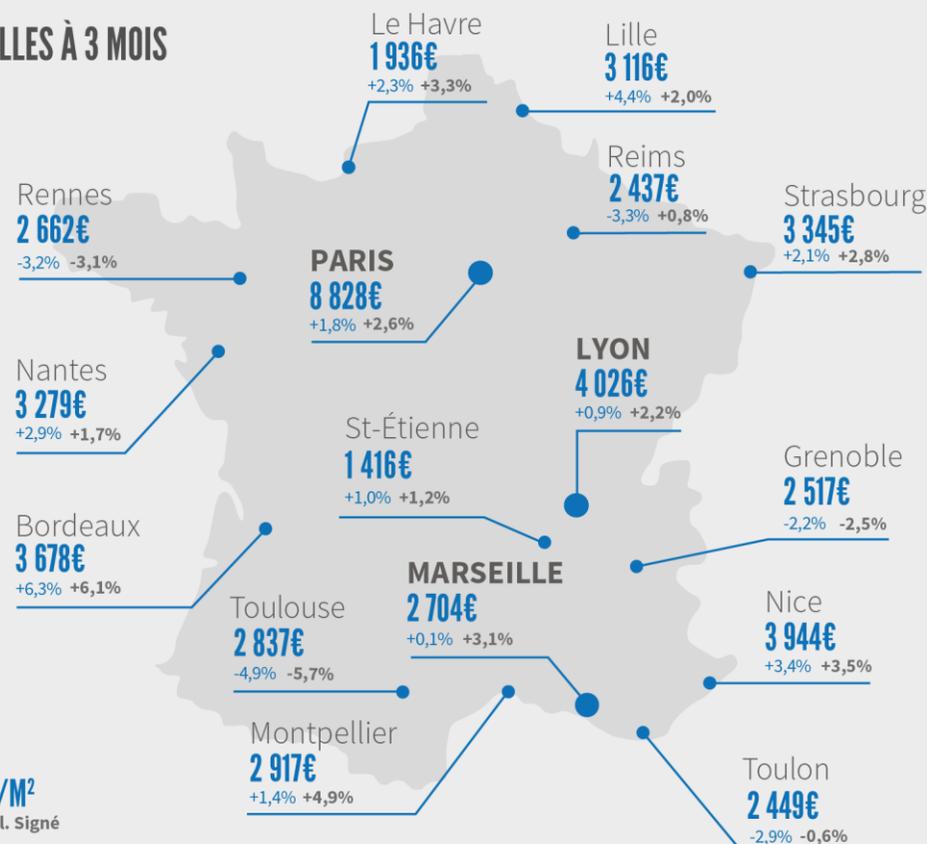
TENSIONS SUR LES PRIX EN PROVINCE

Dans plus de 80 % des grandes métropoles, les prix signés augmentent. Sur un an, la hausse est rapide (au moins de 4 %) sur Bordeaux, Strasbourg ou Toulouse, par exemple. Sur Paris et sur Lyon, les prix progressent de plus de 1 % sur un an et même de plus de 2 % au cours des 3 derniers mois. Alors que sur Marseille, les prix sont stabilisés depuis un an et ont augmenté de plus de 3 % au cours des 3 derniers mois. En revanche, la baisse des prix se poursuit sur Grenoble, sur

Rennes et sur Toulon à un rythme rapide (au moins 3 % par an), sans aucune perspective d'inflexion rapide.

Ailleurs en Province, la hausse des prix signés mesurée sur 12 mois s'amplifie. Elle s'observe dans plus des 2/3 des villes de 100 à 150 000 habitants. Elle est d'ailleurs rapide (plus de 5 % sur un an) à Angers, Brest ou Limoges. Mais la tendance baissière des prix (au moins 4 % sur un an) se renforce sur Besançon, Le Mans ou Perpignan, sans laisser entrevoir de retournement prochain de la courbe des prix.

DANS 16 VILLES À 3 MOIS



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

ANCIEN LES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

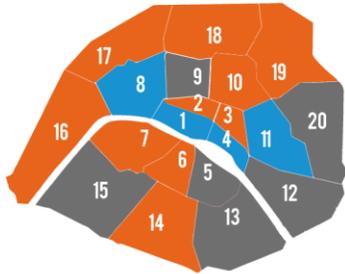
LÉGENDE

Évolution du prix 1 an signé



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

PARIS



GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
8 828€	
Affiché +1,8%	Signé +2,6%
À 1 AN	
8 411€	
Affiché +1,0%	Signé +1,2%

1	8 907 €	-4,9%	-1,8%
2	9 003 €	+3,4%	+3,0%
3	9 188 €	+1,8%	+1,2%
4	9 622 €	-6,9%	-4,0%
5	9 885 €	-0,4%	+0,5%
6	11 962 €	+1,2%	+3,4%
7	11 512 €	+2,6%	+2,7%
8	10 251 €	+0,3%	-2,5%
9	8 823 €	-0,6%	0,0%
10	7 510 €	+5,2%	+4,8%
11	8 191 €	-1,0%	-1,6%
12	7 615 €	-2,0%	-0,6%
13	7 511 €	-0,5%	-0,4%
14	8 556 €	+3,4%	+3,9%
15	8 364 €	0,0%	+0,2%
16	9 815 €	+2,2%	+1,8%
17	8 733 €	+1,9%	+1,9%
18	7 158 €	+1,5%	+2,3%
19	6 630 €	+4,1%	+4,4%
20	6 462 €	+0,2%	+0,3%

MARSEILLE



GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
2 704€	
Affiché +0,1%	Signé +3,1%
À 1 AN	
2 636€	
Affiché +0,3%	Signé 0,0%

1	2 415 €	+2,0%	+3,9%
2	2 913 €	+0,1%	+2,3%
3	1 641 €	-9,1%	-6,3%
4	2 413 €	+1,5%	+0,5%
5	2 660 €	+3,8%	+4,0%
6	2 855 €	-4,1%	-3,1%
7	3 520 €	+5,8%	+4,1%
8	3 457 €	-1,0%	-1,1%
9	2 712 €	+5,6%	+7,2%
10	2 102 €	-0,5%	-4,9%
11	2 563 €	-3,6%	-4,5%
12	3 165 €	+5,8%	+11,4%
13	2 289 €	-1,5%	-3,6%
14	1 308 €	-18,6%	-20,6%
15	1 451 €	-1,6%	-7,7%
16	2 418 €	-1,9%	NC

LYON

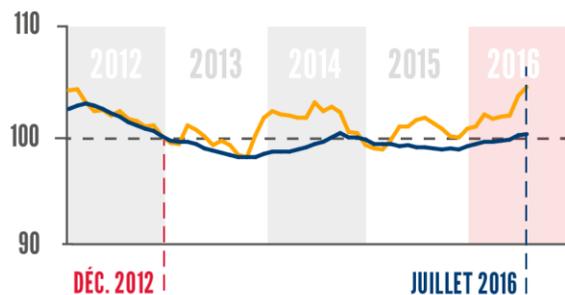


GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
4 026€	
Affiché +0,9%	Signé +2,2%
À 1 AN	
3 970€	
Affiché +1,1%	Signé +1,9%

1	3 975 €	-2,6%	-2,5%
2	5 160 €	-5,2%	-0,3%
3	3 805 €	-1,1%	+2,2%
4	4 486 €	+5,5%	+5,1%
5	3 590 €	+3,4%	+1,4%
6	4 751 €	+5,4%	+2,6%
7	3 419 €	+0,1%	+0,6%
8	3 281 €	-1,3%	+2,6%
9	3 048 €	+7,2%	+6,1%

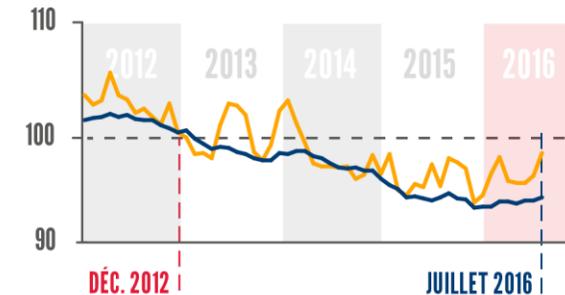
Indice des prix signés des appartements dans l'ancien

— ÉVOLUTION 1 AN — ÉVOLUTION 3 MOIS



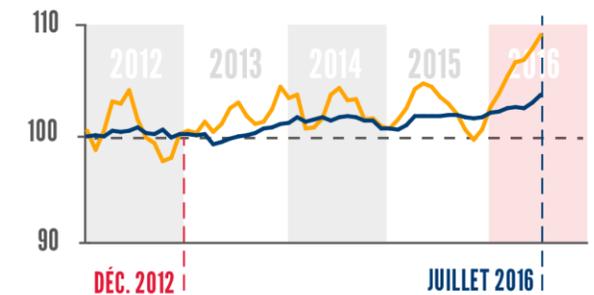
Indice des prix signés des appartements dans l'ancien

— 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

4,6%



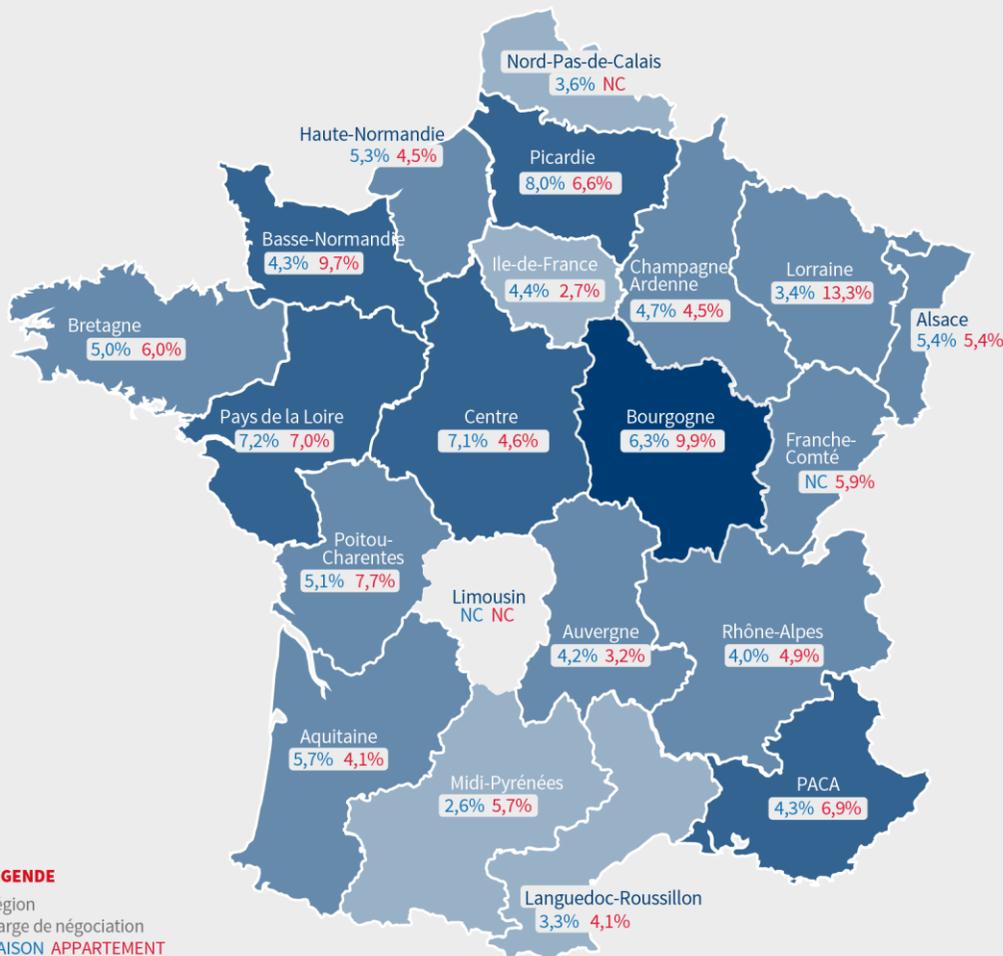
MAISON

4,9%



APPARTEMENT

4,4%



LÉGENDE
Région
Marge de négociation
MAISON APPARTEMENT

Marge de négociation globale



ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

NOUVEAU RECUL DES MARGES

En juillet, les marges étaient de 4,6 % : 4,4 % pour les appartements et 4,9 % pour les maisons.

Les marges reculent depuis juin, comme cela est habituel à cette période de l'année, lorsque les tensions sur les prix signés se renforcent. Pour les appartements, les marges s'établissent en juillet à leur niveau moyen de longue période. Le repli a été plus rapide dans le cas des maisons, les ramenant sous

leur moyenne de longue période, à leur niveau du début des années 2010.

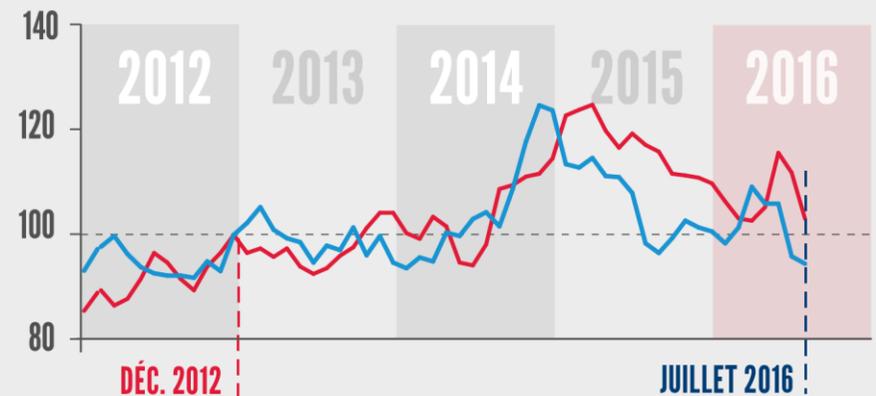
Les marges sont plus basses si la pression de la demande est élevée ou se renforce (Ile de France ou Languedoc-Roussillon) ou sur des marchés ayant récemment subi une perte de dynamisme (Midi-Pyrénées ou Nord-Pas de Calais). Mais les marges sont élevées sur des marchés qui se ressaisissent (en Bourgogne ou Picardie) ou lorsque l'activité est en panne (Pays de la Loire).

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	Janvier / 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

UNE CROISSANCE TOUJOURS RAPIDE

L'activité a retrouvé de la vigueur en mai, après un début d'année décevant. Il est vrai que la baisse des taux a permis une amélioration de la solvabilité de la demande de 7 % depuis le début de l'année.

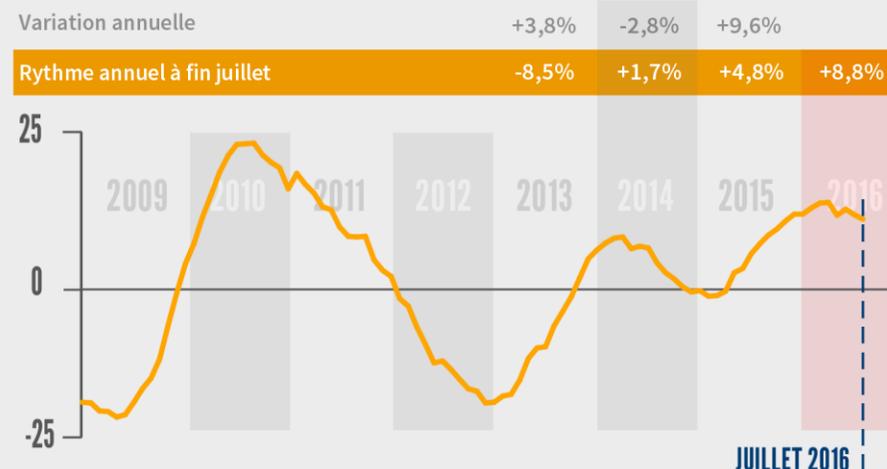
Ainsi, la progression des ventes est rapide en juillet : + 10.0 % en niveau trimestriel glissant. Certes, le nombre des ventes augmente

maintenant à un rythme moins soutenu qu'en 2015, à la même époque (+ 12.3 %). Mais en année glissante, la croissance était encore de 8.8 %, en juillet. En 2015, à la même époque, l'activité s'élevait de 4.8 %.

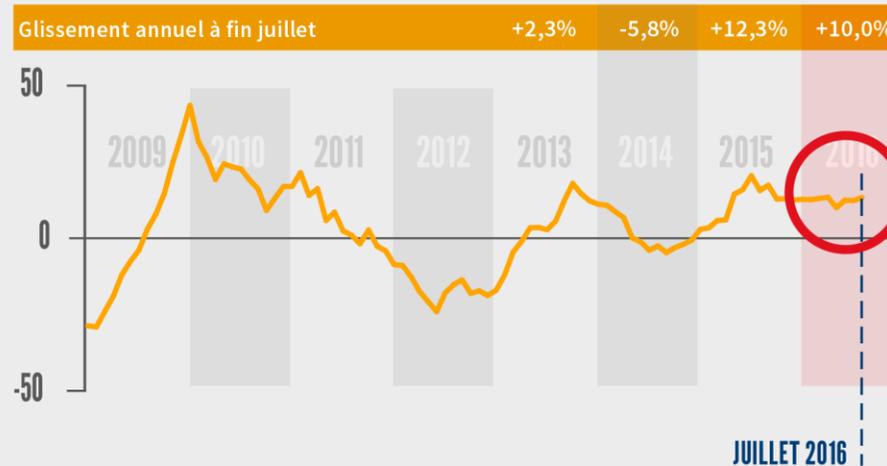
La pression de la demande est cependant moins forte et la croissance ralentit. Mais comme les conditions de crédit vont rester excellentes d'ici la fin de l'année, l'activité ne devrait guère se dégrader dans les prochains mois.

VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (en %)

Niveau annuel glissant



Niveau trimestriel glissant



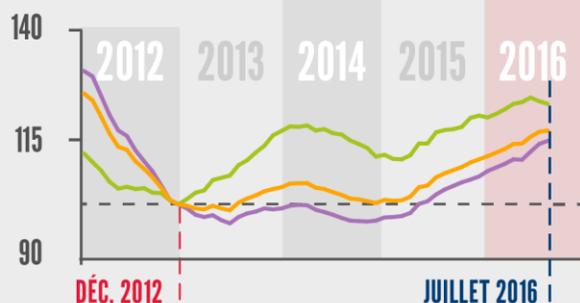
ANCIEN LE VOLUME DE TRANSACTIONS EN ÎLE-DE-FRANCE ET EN PROVINCE

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

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

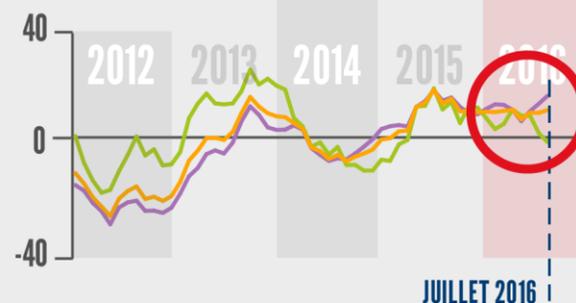
LÉGENDE

- Île-de-France
- Province
- National



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

Glissement annuel à fin juillet IDF	+12,3%	-3,0%	+10,2%	-1,3%
Glissement annuel à fin juillet Province	-1,5%	-7,0%	+13,3%	+15,0%



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

ACTIVITÉ TOUJOURS SOUTENUE EN PROVINCE

Les ventes de logements anciens progressent encore rapidement en Province : + 15.0 % en niveau trimestriel glissant. Alors qu'en Ile de France, après le choc des grèves et des inondations, et la

défaillance des acheteurs étrangers, la reprise du marché de la revente a fait long feu et l'activité recule en juillet : - 1.3 % en niveau trimestriel glissant.

Sur un an, en année glissante, le constat est comparable, avec une progression des ventes deux fois

plus rapide en Province (+ 10.5 % en juillet) qu'en Ile de France (+ 5.0 %).

Pourtant la panne de la primo accession affecte le niveau de l'activité en Province, les ventes étant de 8 % inférieures à 2011.

Mais en Ile de France, l'activité dépasse son niveau de 2011 de 12 % et rejoint celui des années qui ont précédé la grande dépression.

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-SeLoger 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, SeLoger et Sogeprom.