

## ANCIEN

### 🏠 MAISON

PRIX/M<sup>2</sup> AFFICHÉ

**2 925€**

Évol. 3 mois +5,5%

PRIX/M<sup>2</sup> SIGNÉ

**2 858€**

Évol. 3 mois +2,9%

Évol. 1 an -1,8%

### 🏢 APPARTEMENT

PRIX/M<sup>2</sup> AFFICHÉ

**3 476€**

Évol. 3 mois +0,4%

PRIX/M<sup>2</sup> SIGNÉ

**3 442€**

Évol. 3 mois +0,3%

Évol. 1 an -1,0%

## NEUF

### 🏠 MAISON

PRIX/M<sup>2</sup> SIGNÉ

**2 279€**

Évol. 3 mois +0,7%

Évol. 1 an -0,4%

### 🏢 APPARTEMENT

PRIX/M<sup>2</sup> SIGNÉ

**4 314€**

Évol. 3 mois +0,9%

Évol. 1 an -0,5%

## 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

### LA HAUSSE DES PRIX DE L'ANCIEN SE CONFIRME

Habituellement, avec la reprise saisonnière des ventes, les prix affichés se redressent. Mais cette année, **le rythme de la hausse des prix est bien plus vif qu'à l'habitude : le marché sort de récession, les tensions sur les prix sont plus présentes et les vendeurs plus ambitieux.**

En avril, les prix affichés étaient ainsi en progression de 2.3 % au cours des 3 derniers mois, contre + 0.1 % en avril 2014. Le marché se réveille donc et les prix signés augmentent aussi de façon sensible sur 3 mois, avec + 1.3 % pour l'ensemble du marché : + 0.4 % pour les appartements (contre - 0.9 % en avril 2014) et + 2.9 % pour les maisons (contre + 1.3 % en avril 2014).

**La hausse devrait encore s'accélérer dans les prochains mois.** Mais sur un an, après une année 2014 marquée par la dépression de l'activité, le rythme annuel d'évolution des prix signés est encore en recul : avec - 1.3 % pour l'ensemble du marché (- 1.0 % pour les appartements et - 1.8 % pour les maisons).

### LES PRIX DU NEUF SE TENDENT

**Le marché du neuf bénéficie aussi de la reprise.** Et les prix restent bien orientés : en avril, les prix signés qui ont cru de 1.0 % au cours des 3 derniers mois étaient **de 1.0 % au-dessus de leur niveau d'il y a un an.**

Les prix des appartements ont augmenté de 0.9 % au cours des 3 derniers mois, s'établissant en avril à un niveau supérieur de 0.8 % à celui de 2014, à la même époque. Et maintenant, après plusieurs mois d'hésitations, les prix des maisons augmentent aussi : de 0.7 % sur 3 mois, ils se situent à 1.1 % au-dessus de leur niveau d'il y a un an.

**Dans les prochains mois, la hausse des prix du neuf va se renforcer, avec l'accélération du redémarrage d'activité.** Mais sur un an, après le creux d'activité constaté en 2014, les prix du neuf affichent toujours des rythmes annuels d'évolution négatifs : - 0.5 % pour les appartements et - 0.4 % pour les maisons.

## ANCIEN LES PRIX DES APPARTEMENTS

### DANS 34 VILLES À 12 MOIS

			Prix m² signé	Évolution prix affiché	Évolution prix signé
Alsace	BAS-RHIN	Strasbourg	2 949 €	-5,4%	-4,5%
Alsace	HAUT-RHIN	Mulhouse	1 513 €	-2,4%	-1,9%
Aquitaine	GIRONDE	Bordeaux	3 355 €	+3,8%	+1,7%
Auvergne	PUY-DE-DÔME	Clermont-Fd.	1 919 €	-9,7%	-9,8%
Basse-Normandie	CALVADOS	Caen	2 209 €	-4,2%	-2,6%
Bourgogne	CÔTE-D'OR	Dijon	2 269 €	-0,8%	-0,5%
Bretagne	FINISTÈRE	Brest	1 571 €	-8,4%	-7,1%
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	Rennes	2 794 €	+6,6%	+5,7%
Centre	INDRE-ET-LOIRE	Tours	2 300 €	-2,5%	-1,7%
Centre	LOIRET	Orléans	2 125 €	+0,5%	-1,1%
Champagne-Ardenne	MARNE	Reims	2 219 €	-3,0%	-2,2%
Franche-Comte	DOUBS	Besançon	1 944 €	-1,4%	-0,8%
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Le Havre	2 058 €	-3,1%	-3,1%
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Rouen	2 331 €	-2,6%	-3,9%
Ile-de-France	PARIS	<b>PARIS</b>	8 371 €	-0,7%	+0,2%
Languedoc-Roussillon	GARD	Nîmes	1 737 €	-21,5%	-18,4%
Languedoc-Roussillon	HÉRAULT	Montpellier	2 801 €	0%	+0,4%
Languedoc-Roussillon	PYRÉNÉES-ORIENTALES	Perpignan	1 749 €	+10,6%	+15,0%
Limousin	HAUTE-VIENNE	Limoges	1 422 €	-8,9%	-7,1%
Lorraine	MOSELLE	Metz	2 033 €	+3,2%	+3,2%
Midi-Pyrenees	HAURE-GARONNE	Toulouse	2 689 €	-1,6%	-1,8%
Nord-Pas-de-Calais	NORD	Lille	2 905 €	+2,4%	+2,7%
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	Nantes	2 876 €	-4,5%	-4,2%
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	Angers	2 030 €	-4,3%	-4,6%
Pays de la Loire	SARTHE	Le Mans	1 583 €	-7,2%	-7,2%
Picardie	SOMME	Amiens	2 227 €	-3,4%	-3,8%
P.A.C.A.	ALPES-MARITIME	Nice	3 892 €	-1,9%	-1,8%
P.A.C.A.	BOUCHES-DU-RHÔNE	Aix-en-Pce	3 835 €	-1,8%	+1,3%
P.A.C.A.	BOUCHES-DU-RHÔNE	<b>MARSEILLE</b>	2 823 €	-3,5%	-3,6%
P.A.C.A.	VAR	Toulon	2 663 €	-5,9%	-4,4%
Rhone-Alpes	ISÈRE	Grenoble	2 622 €	-0,4%	-1,3%
Rhone-Alpes	LOIRE	St.-Étienne	1 273 €	-10,9%	-8,4%
Rhone-Alpes	RHÔNE	<b>LYON</b>	3 848 €	+0,4%	-0,1%
Rhone-Alpes	RHÔNE	Villeurbanne	2 929 €	-3,3%	-0,5%

## L'ANALYSE DES DERNIÈRES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS

### Évolution des prix dans le détail des villes

#### LES PRIX SE RESSAISSENT EN PROVINCE

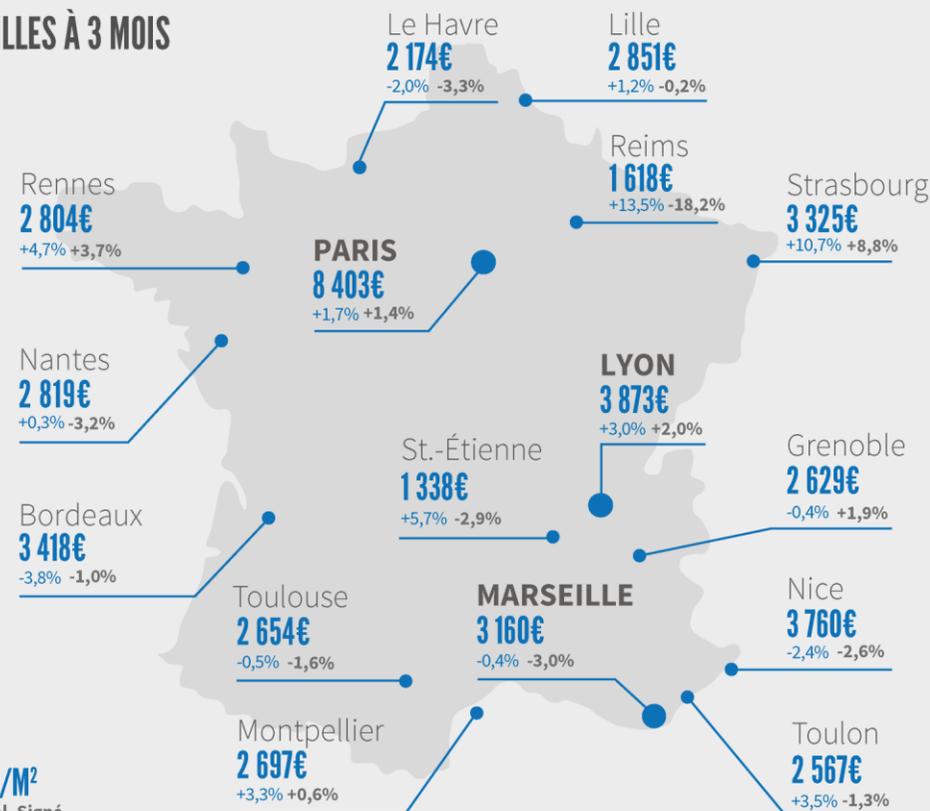
Dans la moitié des villes de plus de 150 000 habitants, les prix affichés des appartements anciens ont augmenté au cours des 3 derniers mois et dans un autre quart, les prix ne baissent quasiment plus. En outre, les prix signés augmentent maintenant (ou ne baissent plus que très doucement) dans la moitié de ces villes : par exemple à Grenoble, Lyon, Paris, Rennes ou Strasbourg. **Cette évolution qui se renforce depuis le début de l'année, s'appuie sur le redressement de la demande.**

Néanmoins, les prix des appartements restent orientés à la baisse (de l'ordre de 2 à 3 %, au cours des 3 derniers mois) sur Le Havre, Marseille, Nantes, Nice ou Saint Etienne et, dans une moindre mesure, sur Toulouse.

**Dans la plupart des villes de Province la baisse des prix commence à céder la place à la stabilisation voire à la remontée.**

Mais la baisse des prix reste rapide sur certaines villes où la demande piétine, comme sur Brest, Le Mans, Limoges ou Nîmes : les prix signés y reculent de plus de 7 % sur un an.

### DANS 16 VILLES À 3 MOIS



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

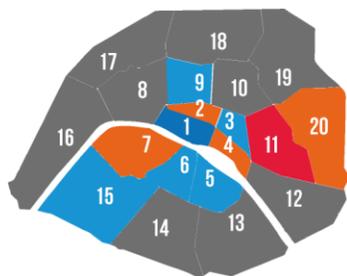
## ANCIEN LES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

### LÉGENDE

Évolution du prix 12 mois signé



### PARIS



GLOBAL VILLE

**8 371€**

-0,7%

+0,2%

1	9 470 €	-7,4%	-6,7%
2	8 767 €	+3,8%	+3,5%
3	9 515 €	-3,3%	-2,5%
4	10 260 €	+1,2%	+2,6%
5	10 193 €	-5,7%	-4,7%
6	11 249 €	-6,5%	-3,7%
7	11 019 €	+1,1%	+1,5%
8	9 630 €	-0,8%	-0,4%
9	8 322 €	-1,8%	-1,4%
10	7 049 €	-1,5%	-0,8%
11	7 882 €	+6,3%	+6,7%
12	7 586 €	-1,6%	-0,5%
13	7 406 €	-1,1%	+0,9%
14	8 162 €	-1,1%	-0,5%
15	8 143 €	-2,4%	-1,6%
16	9 734 €	-1,3%	-0,8%
17	8 795 €	-0,3%	+0,5%
18	7 133 €	-0,2%	+0,9%
19	6 192 €	-2,2%	-0,7%
20	6 295 €	+1,1%	+2,1%

### MARSEILLE



GLOBAL VILLE

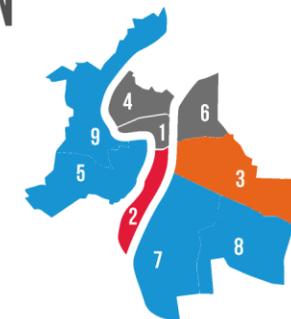
**2 823€**

-3,5%

-3,6%

1	2 530 €	-5,2%	-6,3%
2	2 683 €	-6,8%	-3,6%
3	1 701 €	+6,2%	+7,3%
4	2 375 €	-4,5%	-6,1%
5	2 549 €	+0,2%	+1,2%
6	3 196 €	+2,2%	+1,4%
7	3 506 €	-8,2%	-6,4%
8	3 756 €	-8,7%	-8,9%
9	2 664 €	-3,5%	+1,9%
10	2 495 €	-3,8%	-7,1%
11	2 489 €	+6,7%	-4,4%
12	2 875 €	-2,7%	-3,2%
13	2 321 €	-9,9%	-7,9%
14	1 693 €	-3,2%	+1,6%
15	1 481 €	+2,5%	-0,5%
16	2 551 €	+11,7%	+19,5%

### LYON



GLOBAL VILLE

**3 848€**

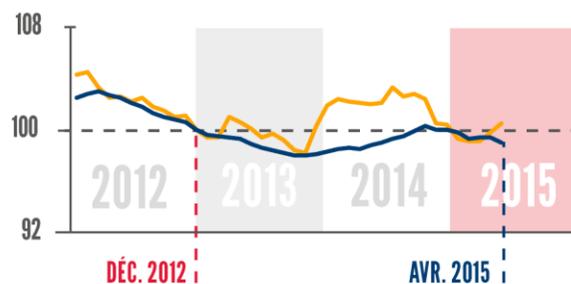
+0,4%

-0,1%

1	4 165 €	-2,6%	-0,7%
2	4 867 €	+8,3%	+6,2%
3	3 758 €	+1,7%	+1,2%
4	3 968 €	+1,7%	-0,2%
5	3 644 €	-4,7%	-2,5%
6	4 711 €	-0,7%	+0,4%
7	3 487 €	0%	-1,5%
8	2 967 €	+2,4%	-2,4%
9	2 971 €	-0,2%	-1,3%

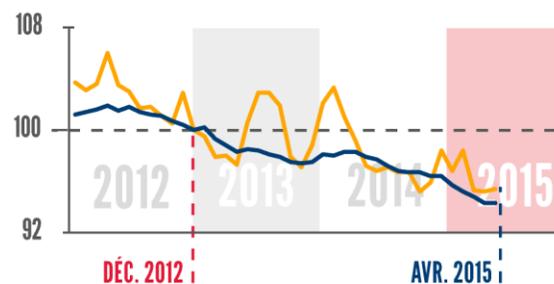
### Indice des prix signés des appartements dans l'ancien

— ÉVOLUTION 12 MOIS — ÉVOLUTION 3 MOIS



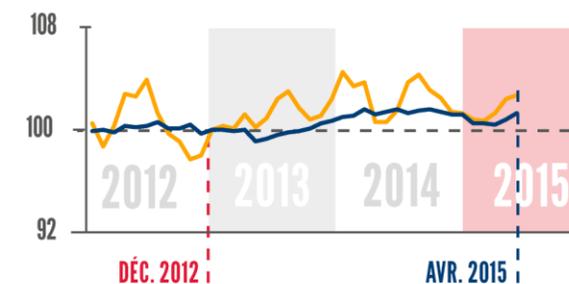
### Indice des prix signés des appartements dans l'ancien

— ÉVOLUTION 12 MOIS — ÉVOLUTION 3 MOIS



### Indice des prix signés des appartements dans l'ancien

— ÉVOLUTION 12 MOIS — ÉVOLUTION 3 MOIS



## ANCIEN LA MARGE DE NÉGOCIATION

ENSEMBLE DE LA FRANCE, TOUS BIEN CONFONDUS

**5,2%**



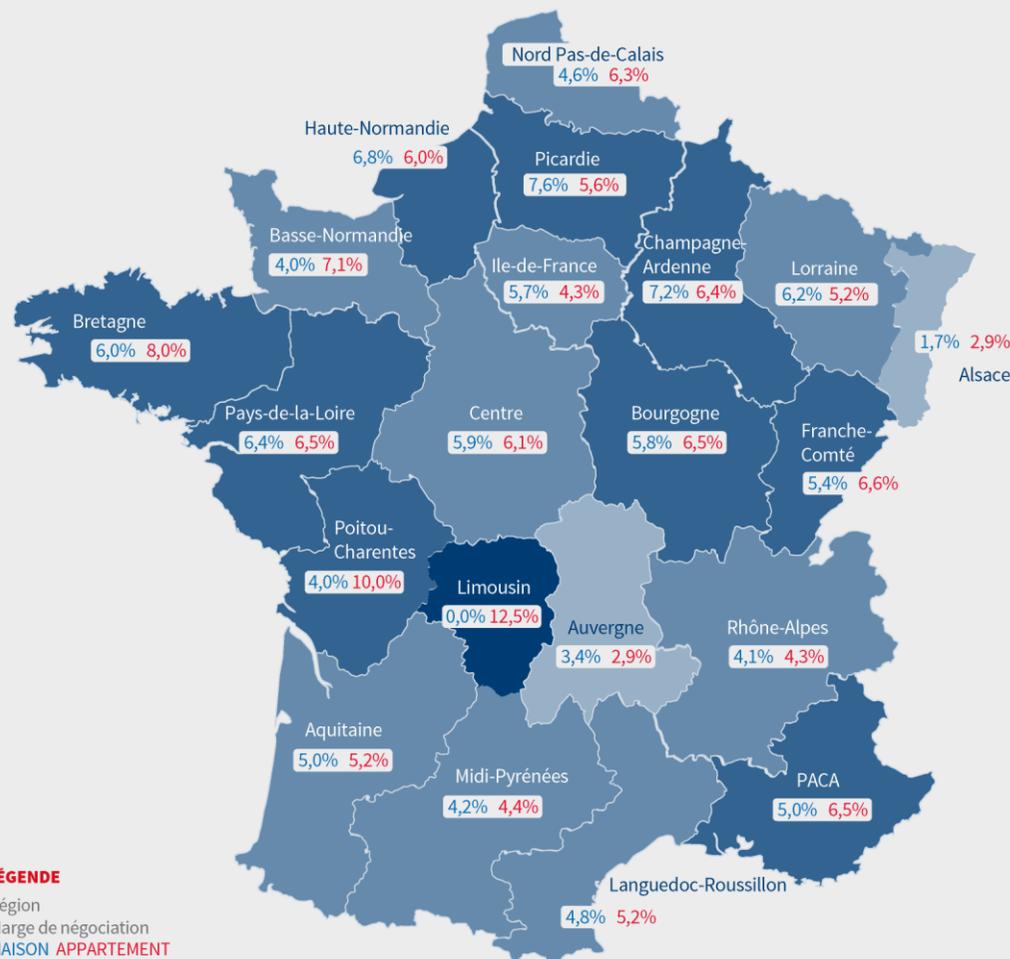
MAISON

**5,4%**



APPARTEMENT

**5,1%**



**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

## L'ANALYSE DES DERNIÈRES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS

### Évolution de la marge de négociation

#### DES MARGES QUI RÉSISTENT

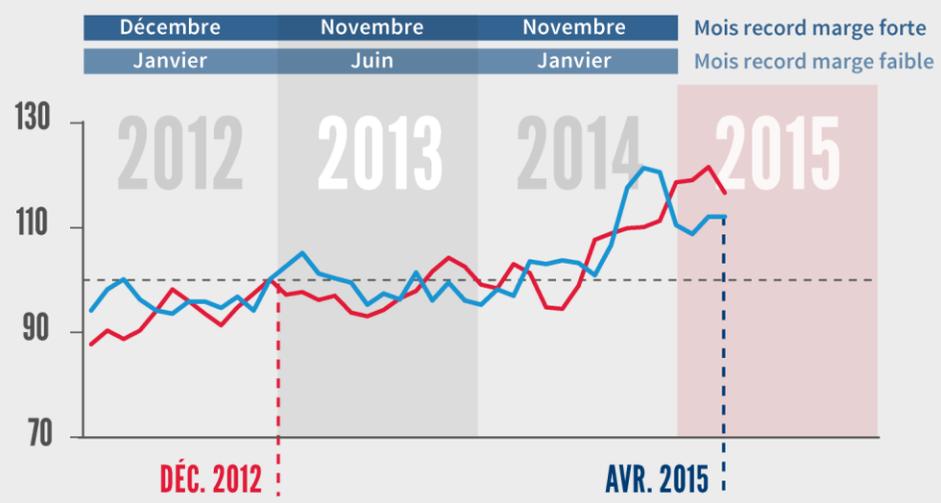
En moyenne France entière, la marge de négociation s'est établie à 5.2 % en avril. Elle est de 5.1 % pour les appartements et de 5.4 % pour les maisons.

**Dans l'ensemble, les marges se sont redressées dès l'automne 2014, le redémarrage du marché conduisant les vendeurs à relever leurs exigences en termes de prix.** Leur niveau s'est replié sur le marché des maisons, dès le début

de l'année, alors que les prix des compromis confirmaient leur redressement : les marges restent néanmoins de 10 % au-dessus de leur niveau habituel. En revanche, sur le marché des appartements, les marges se sont maintenues à un niveau supérieur à l'habitude de l'ordre de 20 % : les prix réalisés ont tardé à repartir à la hausse sur ce marché, alors que les ambitions des vendeurs n'ont pas été revues à la baisse.

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

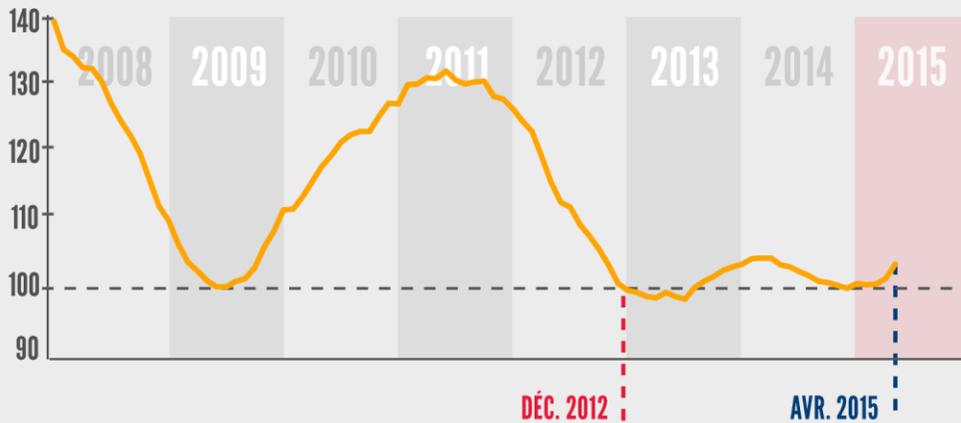
— MAISON — APPARTEMENT



## ANCIEN LE VOLUME DE TRANSACTIONS

### INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

Niveau annuel glissant



“ L'ANALYSE DES DERNIÈRES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS

### Évolution du nombre de transactions

#### UNE REPRISE QUI S'ACCÉLÈRE

Sur le marché de l'ancien, **la vigueur de la reprise est remarquable.**

L'activité s'élève rapidement : en avril, le rythme annuel (mesuré en glissement trimestriel) de progression des ventes a accéléré, pour s'établir à +11.1%.

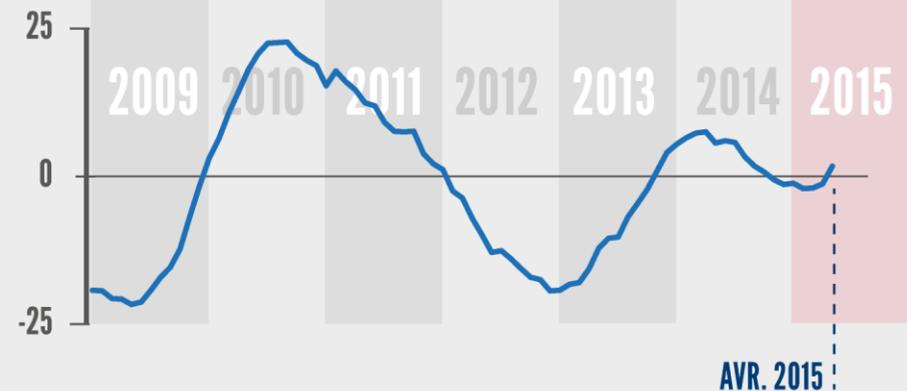
**Et après un mois de mai qui devrait connaître un (léger) ralentissement de l'activité, la reprise va encore s'amplifier dans les prochains mois, avant la pause estivale traditionnelle du marché.**

La reprise s'appuie sur des conditions de crédit qui ont permis d'améliorer la solvabilité de la demande comme jamais par le passé. Et en dépit d'un mouvement de rachats de créances qui neutralise une partie de leurs capacités de production, les établissements de crédit répondent très largement à toutes les demandes. Ainsi, les jeunes et les ménages modestes sont revenus sur le marché de l'accession.

### VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (en %)

Niveau annuel glissant

Variation annuelle	-0,5%	-20,9%	+3,8%	-2,8%	
Rythme annuel à fin avril			-13,8%	+4,0%	+0,1%



### Rythme annuel en glissement trimestriel

Glissement annuel à fin avril	+0,1%	-3,2%	+11,1%
-------------------------------	-------	-------	--------





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 m<sup>2</sup> affiché

Prix mesuré lors de la prise de mandat

### Prix au m<sup>2</sup> 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.

## INDICATEUR D'ACTIVITÉ

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 2, 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](mailto:michel@mouillart.fr)  
06 07 65 59 95

Laure PEYBERNES  
[laure.peybernes@elaneldelman.com](mailto: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 :  
Cimm Immobilier, Crédit Foncier,  
Crédit Logement, Crédit Mutuel, Gécina,  
SeLoger.com, SNPI et Sogeprom.*