

BAROMÈTRE LPI-SELOGER

PRIX

NÉGOCIATION

TRANSACTIONS

ANCIEN

NEUF

Prix/m² affiché

Prix/m² signé

Prix/m² signé

GLOBAL

3 347 €

3 260 €

3 883 €

Évolution 3 mois
Évolution 1 an

+1,9% ↗

+2,4% ↗
-0,8% ↘

+1,5% ↗
+0,4% ↗

MAISON

2 966 €

2 919 €

2 340 €

Évolution 3 mois
Évolution 1 an

+1,5% ↗

+2,8% ↗
-0,9% ↘

+1,6% ↗
+0,3% ↗

APPART.

3 635 €

3 517 €

4 599 €

Évolution 3 mois
Évolution 1 an

+2,1% ↗

+2,1% ↗
-0,8% ↘

+1,6% ↗
+0,5% ↗

INDICE DES PRIX SIGNÉS

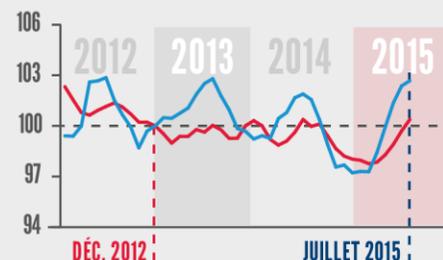
Selon l'ancienneté du bien

— 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 POURSUIT

Depuis près de 6 mois, le marché de l'ancien a retrouvé un niveau d'activité comparable à celui de la fin 2011, avant que la suppression du PTZ ne le précipite dans la dépression. L'évolution des prix s'en ressent, **les offreurs n'hésitant plus à proposer à la vente des biens qui, il y a quelques mois encore, n'auraient pas trouvé preneurs au prix affiché.**

Alors comme le début de l'été connaît habituellement une forte pression de la demande, les prix affichés par **les vendeurs ont continué à se tendre en juillet : + 1.9 % au cours des 3 derniers mois** (+ 2.1 % pour les appartements et + 1.5 % pour les maisons).

La hausse des prix signés se poursuit donc en juillet, bien au-delà des tensions saisonnières habituelles : + 2.4 % sur 3 mois (+ 2.1 % pour les appartements et + 2.8 % pour les maisons). Les prix signés s'établissent alors à 1.8 % au-dessus de leur niveau de juillet 2014. Mais après un mois d'août plus calme, **les mois d'automne devraient enregistrer une dernière pression sur les prix, avant l'endormissement du marché durant les mois d'hiver.**

Pour l'heure, le décrochage des prix observé durant l'hiver dernier continue à peser sur le rythme annuel d'évolution des prix signés : ce dernier est toujours en recul, avec - 0.8 % pour l'ensemble du marché (- 0.8 % pour les appartements et - 0.9 % pour les maisons).

LA HAUSSE DES PRIX DU NEUF S'INSTALLE

La hausse des prix des logements neufs s'est poursuivie en juillet : les prix signés ont cru de 1.5 % au cours des 3 derniers mois (+ 1.6 % pour les appartements et + 1.6 % pour les maisons). Ils se situent à 2.2 % au-dessus de leur niveau de juillet 2014.

Avec la pause du marché, la pression sur les prix se relâche habituellement en août. Puis les prix connaissent une poussée en septembre. **Dans les prochains mois, le rythme annuel de la hausse des prix du neuf va ainsi s'accélérer** : mais déjà, en juillet, la hausse des prix du neuf se constate sur l'ensemble du marché : + 0.4 % sur un an (+ 0.5 % sur les appartements et + 0.3 % sur les maisons).

BAROMÈTRE LPI-SELOGER

PRIX

NÉGOCIATION

TRANSACTIONS

ANCIEN LES PRIX DES APPARTEMENTS

DANS 34 VILLES À 12 MOIS

			Prix m ² signé	Évolution prix affiché	Évolution prix signé
Alsace	BAS-RHIN	Strasbourg	3 023 €	+0,5%	-0,8%
Alsace	HAUT-RHIN	Mulhouse	1 551 €	-2,0%	+0,4%
Aquitaine	GIRONDE	Bordeaux	3 406 €	+3,1%	+2,0%
Auvergne	PUY-DE-DÔME	Clermont-Fd.	1 965 €	-5,5%	-9,6%
Basse-Normandie	CALVADOS	Caen	2 231 €	-2,9%	-2,8%
Bourgogne	CÔTE-D'OR	Dijon	2 317 €	+0,5%	-1,1%
Bretagne	FINISTÈRE	Brest	1 578 €	-11,0%	-10,2%
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	Rennes	2 902 €	+8,7%	+8,4%
Centre	INDRE-ET-LOIRE	Tours	2 413 €	-2,1%	-0,5%
Centre	LOIRET	Orléans	2 176 €	+2,5%	+0,7%
Champagne-Ardenne	MARNE	Reims	2 163 €	+0,1%	-4,2%
Franche-Comte	DOUBS	Besançon	1 907 €	-2,0%	-3,3%
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Le Havre	2 088 €	+0,7%	+1,4%
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Rouen	2 357 €	+0,1%	-1,9%
Ile-de-France	PARIS	PARIS	8 359 €	-0,3%	-0,4%
Languedoc-Roussillon	GARD	Nîmes	1 700 €	-16,2%	-17,5%
Languedoc-Roussillon	HÉRAULT	Montpellier	2 799 €	+1,0%	-0,3%
Languedoc-Roussillon	PYRÉNÉES-ORIENTALES	Perpignan	1 700 €	-0,7%	0%
Limousin	HAUTE-VIENNE	Limoges	1 425 €	-2,5%	-0,1%
Lorraine	MOSELLE	Metz	2 016 €	+0,1%	+1,6%
Midi-Pyrenees	HAURE-GARONNE	Toulouse	2 803 €	+0,9%	-0,9%
Nord-Pas-de-Calais	NORD	Lille	2 819 €	-0,3%	+0,4%
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	Nantes	2 901 €	-2,4%	-3,3%
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	Angers	2 023 €	-6,1%	-5,1%
Pays de la Loire	SARTHE	Le Mans	1 599 €	+1,8%	-1,5%
Picardie	SOMME	Amiens	2 154 €	-0,6%	-1,1%
P.A.C.A.	ALPES-MARITIME	Nice	3 770 €	-2,8%	-3,2%
P.A.C.A.	BOUCHES-DU-RHÔNE	Aix-en-Pce	3 884 €	+0,2%	+2,3%
P.A.C.A.	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARSEILLE	2 792 €	-1,4%	-2,6%
P.A.C.A.	VAR	Toulon	2 675 €	-5,1%	-7,1%
Rhone-Alpes	ISÈRE	Grenoble	2 555 €	-1,7%	-1,0%
Rhone-Alpes	LOIRE	St.-Étienne	1 296 €	-7,7%	-7,6%
Rhone-Alpes	RHÔNE	LYON	3 869 €	+1,3%	+0,3%
Rhone-Alpes	RHÔNE	Villeurbanne	2 883 €	0%	+0,9%

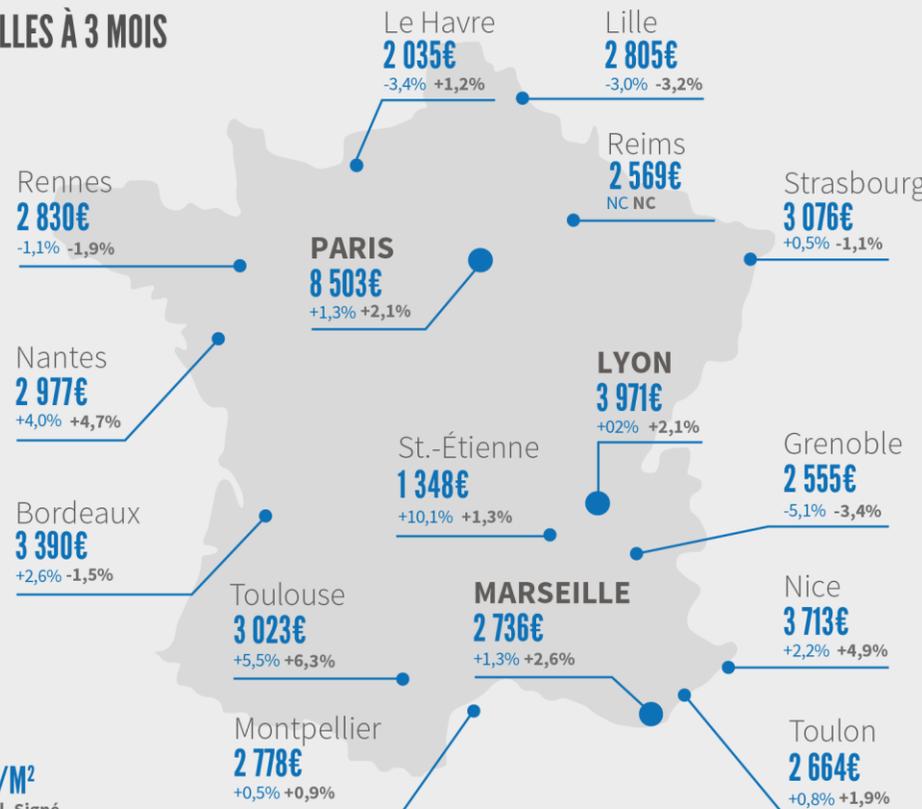
ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

HAUSSE DES PRIX DANS LES GRANDES VILLES

Les prix signés sont en progression dans presque toutes les villes de plus de 150 000 habitants. **Dans les 4 plus grandes villes (Paris, Marseille, Lyon, Toulouse), la hausse a été de plus de 2 % au cours des 3 derniers mois.** Sur Bordeaux, sur Lille et sur Rennes, les hésitations de ces derniers mois ne compromettent pas la hausse des prix observée sur 12 mois. En revanche, les prix restent orientés à la baisse sur Grenoble et Strasbourg où le marché semble hésiter.

Ailleurs en Province, la hausse des prix mesurée sur 12 mois s'installe sur Aix-en-Provence, Metz, Mulhouse, Orléans ou Villeurbanne. Le rythme de la baisse des prix ralentit encore sur Amiens, Dijon ou Le Mans : alors que sur Limoges, Perpignan et Tours, les prix sont en cours de stabilisation. En revanche la baisse des prix est tenace à Brest, Clermont-Ferrand ou Nîmes : le marché peine à rebondir et depuis plus d'un an, il reste à l'écart d'une reprise qui se diffuse dans la plupart des grandes villes.

DANS 16 VILLES À 3 MOIS



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

BAROMÈTRE LPI-SELOGER

PRIX **NÉGOCIATION** **TRANSACTIONS**

ANCIEN LES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

LÉGENDE

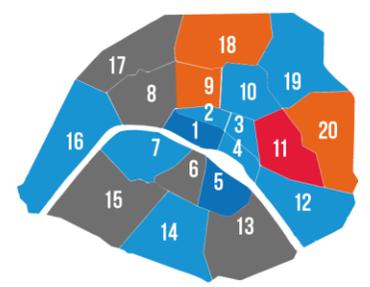
Évolution du prix 12 mois signé

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

Évolution 12 mois affiché

Évolution 12 mois signé

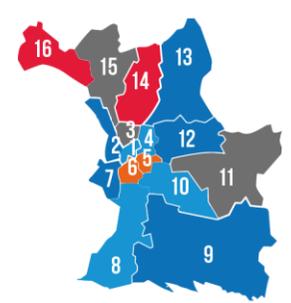
PARIS



GLOBAL VILLE
8 359€
-0,3%
-0,4%

1	9 021 €	-7,5%	-7,7%
2	8 667 €	-2,8%	-2,5%
3	9 236 €	-2,5%	-2,8%
4	10 065 €	-6,0%	-4,7%
5	10 019 €	-4,6%	-5,6%
6	11 447 €	+0,3%	-0,1%
7	11 128 €	-0,4%	-2,3%
8	10 041 €	+1,0%	-0,2%
9	8 532 €	+2,6%	+1,6%
10	7 203 €	-1,1%	-1,3%
11	8 090 €	+6,6%	+7,4%
12	7 573 €	-1,8%	-1,5%
13	7 103 €	-1,5%	-0,6%
14	8 232 €	-1,4%	-1,4%
15	8 165 €	-0,9%	-0,8%
16	9 757 €	-2,9%	-3,9%
17	8 677 €	-0,9%	-0,6%
18	7 058 €	+3,0%	+2,5%
19	6 049 €	-3,2%	-2,6%
20	6 364 €	+1,8%	+2,0%

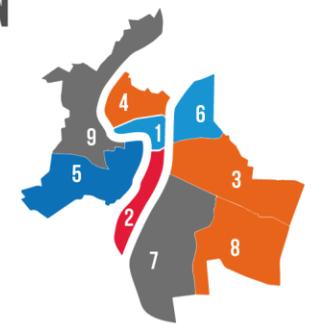
MARSEILLE



GLOBAL VILLE
2 792€
-1,4%
-2,6%

1	2 417 €	-1,5%	-4,5%
2	2 665 €	-5,6%	-5,2%
3	1 658 €	+3,0%	-0,4%
4	2 335 €	+2,3%	-1,3%
5	2 591 €	+2,7%	+3,0%
6	3 184 €	+3,0%	+1,1%
7	3 640 €	-10,2%	-8,7%
8	3 733 €	-2,5%	-3,6%
9	2 430 €	-6,6%	-6,5%
10	2 135 €	-3,2%	-4,8%
11	2 463 €	+13,0%	-0,4%
12	2 692 €	-6,7%	-7,8%
13	2 278 €	-7,2%	-6,1%
14	1 689 €	+4,9%	+8,7%
15	1 561 €	+0,4%	-0,4%
16	2 561 €	+10,6%	+15,3%

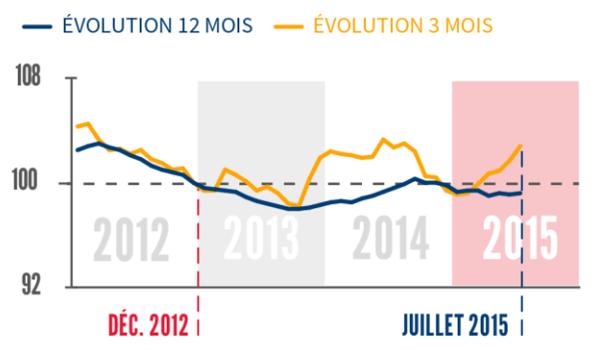
LYON



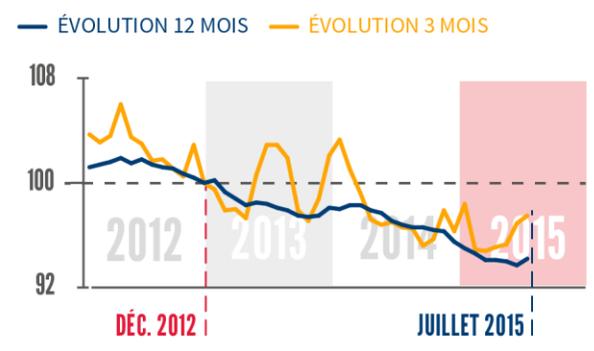
GLOBAL VILLE
3 869€
+1,3%
+0,3%

1	4 135 €	-0,7%	-2,6%
2	4 836 €	+7,9%	+7,4%
3	3 817 €	+3,9%	+2,5%
4	4 022 €	+2,2%	+3,6%
5	3 738 €	-8,5%	-8,7%
6	4 639 €	-0,9%	-2,5%
7	3 568 €	+2,3%	+0,9%
8	3 139 €	+4,8%	+3,4%
9	2 983 €	+1,3%	+0,6%

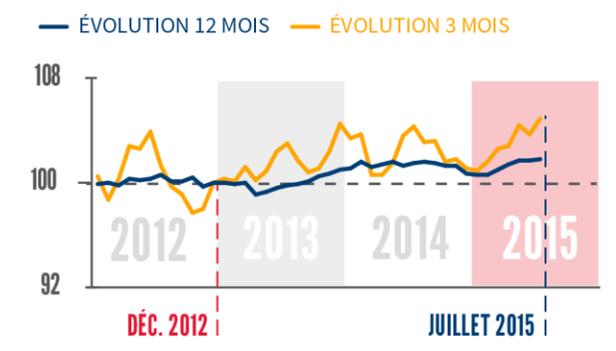
Indice des prix signés des appartements dans l'ancien



Indice des prix signés des appartements dans l'ancien



Indice des prix signés des appartements dans l'ancien



BAROMÈTRE LPI-SELOGER

PRIX

NÉGOCIATION

TRANSACTIONS

ANCIEN LA MARGE DE NÉGOCIATION

ENSEMBLE DE LA FRANCE, TOUS BIEN CONFONDUS

5,0%



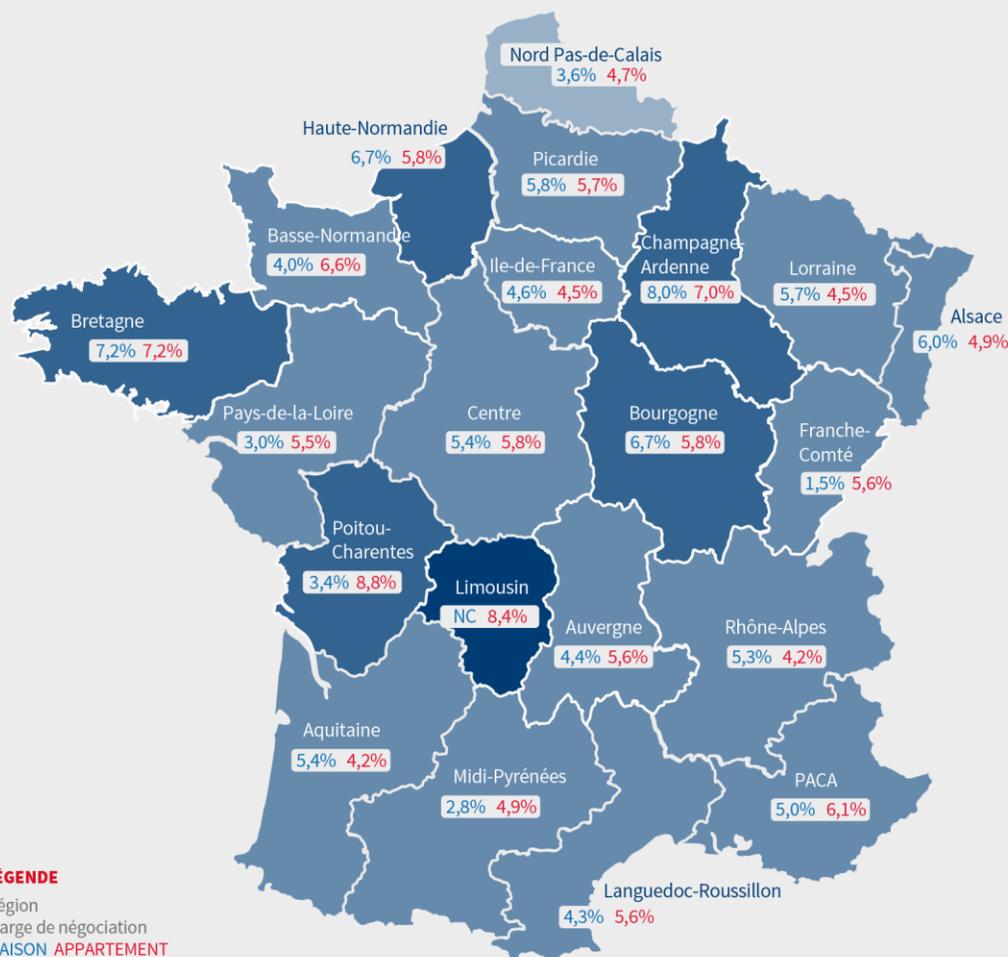
MAISON

5,2%



APPARTEMENT

5,0%



LÉGENDE
Région
Marge de négociation
MAISON APPARTEMENT

Marge de négociation globale



ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

RETOUR À LA NORMALE POUR LES MARGES

En moyenne France entière, la marge de négociation s'est établie à 5.0 % en juillet. Elle est de 5.0 % pour les appartements et de 5.2 % pour les maisons.

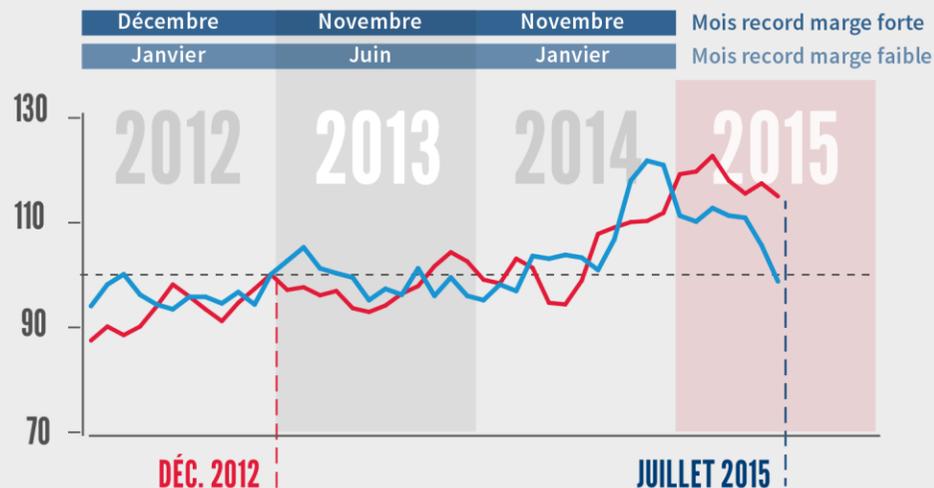
Les marges ont de nouveau reculé sur un marché des maisons dont les prix signés augmentent rapidement, à un rythme d'ailleurs plus soutenu que les prix affichés. Et elles reculent maintenant sur le marché des

appartements, même si le repli reste modéré. En effet, si sur ce marché les prix signés augmentent à rythme soutenu, les propositions des vendeurs se sont aussi ressaisies.

Les marges restent cependant fortes dans le Limousin, mais aussi en Bretagne et en Champagne-Ardenne. Elles sont les plus faibles sur des marchés habituellement actifs (en Ile-de-France, en Midi-Pyrénées ou dans le Nord-Pas de Calais, par exemple).

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

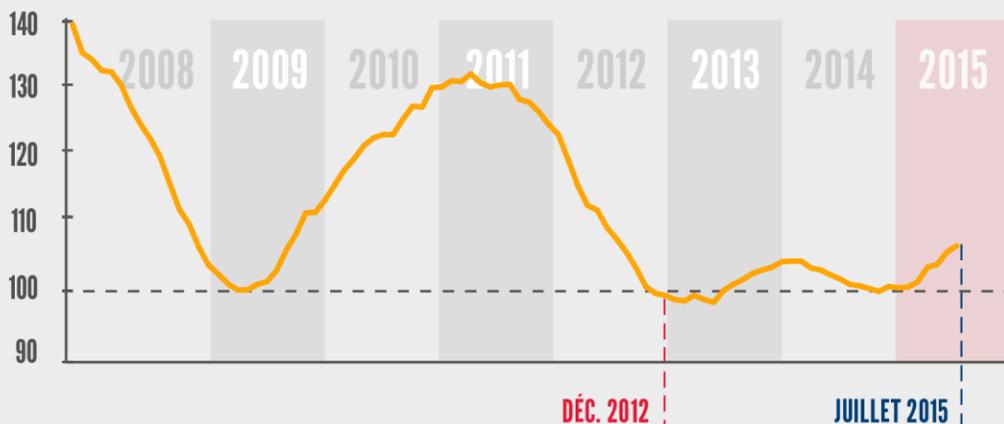
— MAISON — APPARTEMENT



ANCIEN LE VOLUME DE TRANSACTIONS

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

Niveau annuel glissant



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS

UNE ACTIVITÉ EN PROGRESSION RAPIDE

La reprise de l'activité ne fléchit pas sur le marché de l'ancien. **Les ventes progressent à un rythme soutenu : + 12,3 % en juillet**, en glissement annuel. Elles s'établissent depuis juin à un niveau qui ne s'était pas observé depuis l'été 2011.

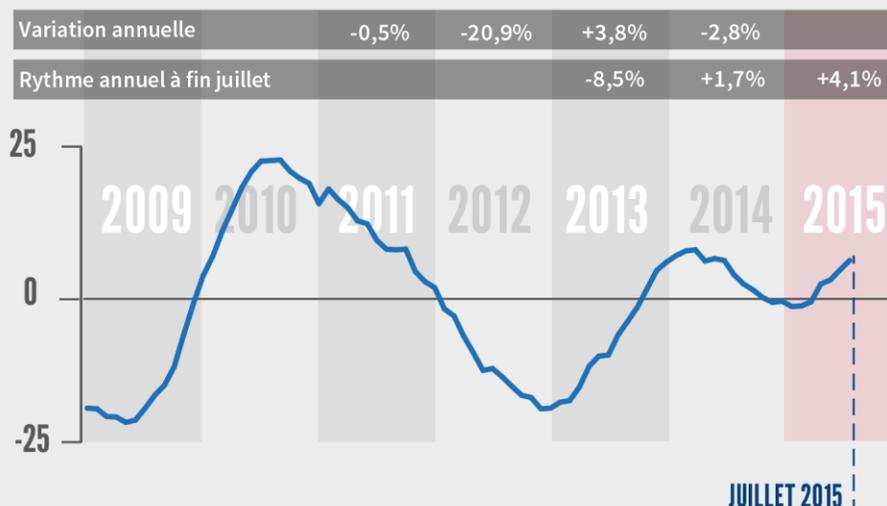
Ainsi le niveau des ventes est en hausse de 4,1 % sur un an.

Pour l'année, si les conditions de crédit ne se dégradent pas, la **progression de l'activité devrait être de 8 à 10 % !**

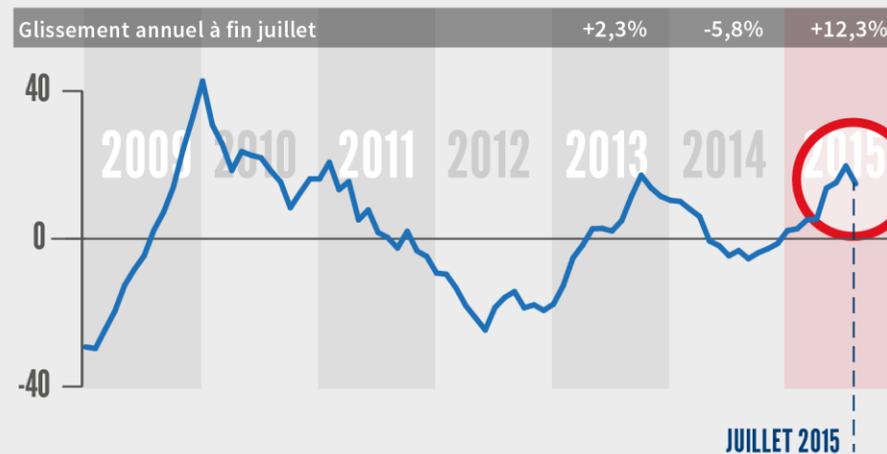
Le marché bénéficie en effet de taux d'intérêt qui n'ont pas répercuté les désordres du marché obligataire nés de la crise grecque. **Et les relèvements de barème intervenus au mois d'août restent modérés, sans impact sur la solvabilité de la demande** : les taux d'effort des nouveaux emprunteurs sont d'ailleurs revenus à leur niveau de l'année 2004.

VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (en %)

Niveau annuel glissant



Niveau trimestriel glissant



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). Les indices sont à correction des effets de

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.

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
 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 :
Cimm Immobilier, Crédit Foncier,
Crédit Logement, Crédit Mutuel, Gécina,
SeLoger.com, SNPI et Sogeprom.