

N°23 - JUILLET 2016

BAROMÈTRE LPI-SELOGER DES PRIX IMMOBILIERS



Les tendances des marchés immobiliers
à fin juin 2016

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

SeLoger

www.lespriximmobiliers.com

EN BREF



3 237 €

PRIX DU M² SIGNÉ
en France, dans l'ancien

**Progression sensible des prix
de l'ancien** [ONGLET](#) [PRIX](#)

ET AUSSI...

Les prix du neuf se ressaisissent



+2,3%

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

Généralisation de la hausse des prix

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



4,7%

MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien, tous biens
confondus

Retour au calme sur les marges

[ONGLET](#) [NÉGOCIATION](#)



+9,0%

VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Consolidation de la reprise

[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	3 208 €	3 237 €	4 630 €
Évolution 3 mois	+1,4% ↗	+2,3% ↗	+0,2% ↗
Évolution 1 an		+1,5% ↗	+2,3% ↗
MAISON	2 799 €	2 916 €	2 355 €
Évolution 3 mois	+2,1% ↗	+3,8% ↗	+0,8% ↗
Évolution 1 an		+2,5% ↗	+1,8% ↗
APPART.	3 535 €	3 494 €	5 648 €
Évolution 3 mois	+0,9% ↗	+1,4% ↗	-0,1% ↘
Évolution 1 an		+0,9% ↗	+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

PROGRESSION SENSIBLE DES PRIX DE L'ANCIEN

Les hésitations du marché ont affecté la dynamique des prix jusqu'en avril. Depuis, la demande se redresse. Des biens qui n'étaient plus présentés à la vente (grandes surfaces, appartements de luxe, ...) en raison de leurs prix élevés reviennent dans les grandes villes. Et la pression sur les prix se renforce. Aussi, les vendeurs relèvent leurs ambitions et les prix affichés progressent rapidement : + 1.4 % au cours des 3 derniers mois (+ 0.9 % pour les appartements, mais + 2.1 % pour les maisons).

En juin 2015, les prix signés reculaient toujours, de 1.0 % dans l'ensemble (- 0.9 % pour les appartements et - 1.0 % pour les maisons). **Maintenant, les prix des logements anciens sont supérieurs de 1.9 % à leur niveau d'il y a un an** : de 1.2 % pour les appartements et de 3.1 % pour les maisons.

LES PRIX DU NEUF SE RESSAISSENT

En juin, les prix du neuf n'ont pas baissé. **Après trois mois consécutifs de baisse, ils ont légèrement augmenté : + 0.2 % au cours des 3 derniers mois dans l'ensemble.** Même si les prix des appartements hésitent encore (- 0.1 %), les prix des maisons se ressaisissent (+ 0.8 %) : les conséquences de l'amélioration du PTZ dans le secteur de la maison individuelle sont maintenant absorbées.

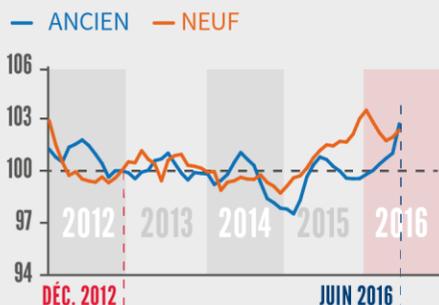
Sur un an, la hausse des prix s'accroît donc : + 2.3 % dans l'ensemble (+ 2.5 % sur les appartements et + 1.8 % sur les maisons). **Et les prix du neuf se situent à 1.2 % au-dessus de leur niveau d'il y a un an** (1.0 % pour les appartements et 1.6 % pour les maisons).

La tendance des prix est clairement à la hausse, avec des prix signés dont la progression s'accroît en juin (+ 2.3 % au cours des 3 derniers mois). Les prix des maisons tirent l'indice de l'ensemble du marché (+ 3.8 %), comme cela est habituel lorsque la pression sur les prix se renforce. Et en juin, les prix des appartements augmentent aussi, rapidement (+ 1.4 %).

Le rythme annuel d'évolution des prix signés s'accroît donc : + 1.5 % en juin, dans l'ensemble (+ 0.9 % pour les appartements et + 2.5 % 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 m ² signé	Évolution prix affiché	Évolution prix signé
Alsace	BAS-RHIN	Strasbourg	3 098 €	+3,6%	+2,8%
Alsace	HAUT-RHIN	Mulhouse	1 441 €	+4,7%	-1,8%
Aquitaine	GIRONDE	Bordeaux	3 536 €	+5,7%	+6,7%
Auvergne	PUY-DE-DÔME	Clermont-Fd	2 026 €	+3,6%	+4,3%
Basse-Normandie	CALVADOS	Caen	2 231 €	-3,0%	+0,7%
Bourgogne	CÔTE-D'OR	Dijon	2 345 €	-3,7%	-1,9%
Bretagne	FINISTÈRE	Brest	1 675 €	-0,3%	+2,5%
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	Rennes	2 839 €	-2,0%	-0,8%
Centre	INDRE-ET-LOIRE	Tours	2 361 €	-2,0%	-5,0%
Centre	LOIRET	Orléans	2 172 €	-0,7%	+3,7%
Champagne-Ardenne	MARNE	Reims	2 445 €	+10,7%	+13,3%
Franche-Comté	DOUBS	Besançon	1 860 €	-7,0%	-6,6%
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Le Havre	2 031 €	-1,7%	-2,0%
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Rouen	2 368 €	-0,3%	+2,1%
Île-de-France	PARIS	PARIS	8 540 €	+0,8%	+1,2%
Languedoc-Roussillon	GARD	Nîmes	1 807 €	+16,4%	+19,0%
Languedoc-Roussillon	HÉRAULT	Montpellier	2 745 €	+1,7%	+1,2%
Languedoc-Roussillon	PYRÉNÉES-ORIENTALES	Perpignan	1 641 €	-6,8%	-10,1%
Limousin	HAUTE-VIENNE	Limoges	1 443 €	+8,9%	+9,1%
Lorraine	MOSELLE	Metz	2 078 €	+2,4%	+3,9%
Midi-Pyrénées	HAUTE-GARONNE	Toulouse	2 943 €	+2,1%	+3,9%
Nord-Pas-de-Calais	NORD	Lille	2 979 €	-1,0%	+0,7%
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	Nantes	3 042 €	+2,8%	+4,1%
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	Angers	2 094 €	+5,3%	+3,8%
Pays de la Loire	SARTHE	Le Mans	1 555 €	-6,5%	-4,9%
Picardie	SOMME	Amiens	2 189 €	-2,1%	+0,4%
PACA	ALPES-MARITIME	Nice	4 031 €	+3,0%	+4,0%
PACA	BOUCHES-DU-RHÔNE	Aix-en-Pce	3 793 €	+1,4%	+2,3%
PACA	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARSEILLE	2 641 €	+0,5%	0,0%
PACA	VAR	Toulon	2 447 €	-1,4%	-4,8%
Rhône-Alpes	ISÈRE	Grenoble	2 520 €	-2,3%	-2,1%
Rhône-Alpes	LOIRE	St-Étienne	1 359 €	+1,2%	+8,6%
Rhône-Alpes	RHÔNE	LYON	3 801 €	+0,8%	+1,2%
Rhône-Alpes	RHÔNE	Villeurbanne	2 989 €	+4,2%	+3,3%

ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

GÉNÉRALISATION DE LA HAUSSE DES PRIX

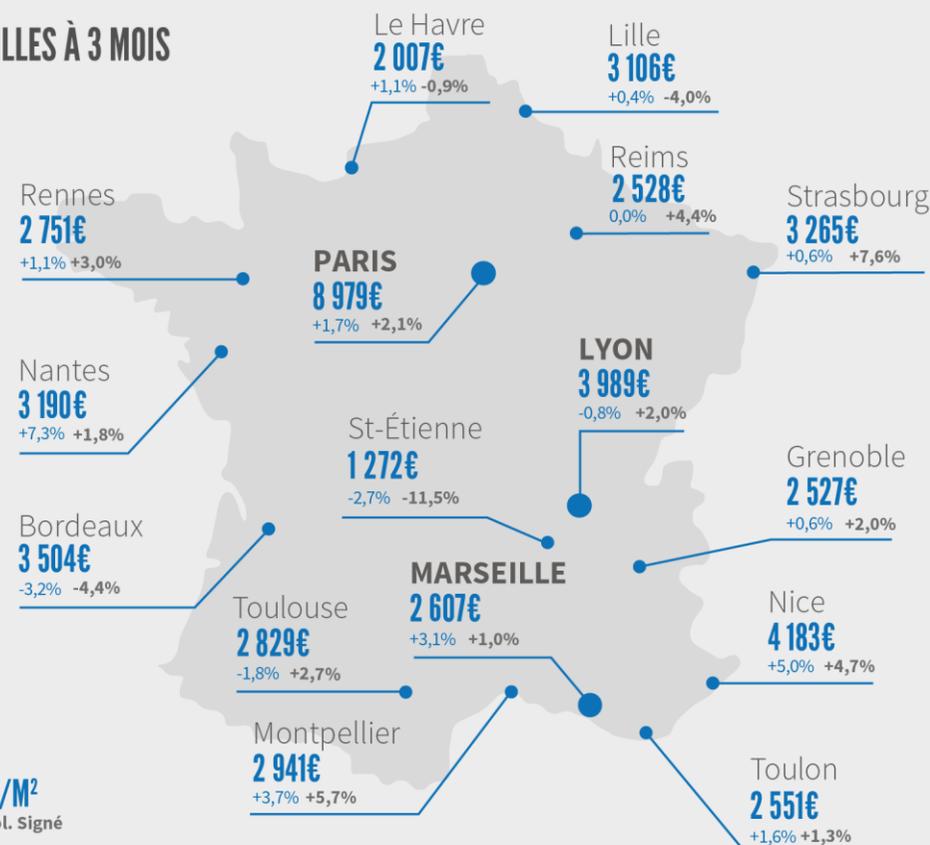
Depuis le début de l'année, la hausse des prix se diffuse de plus en plus largement sur l'ensemble du territoire. En juin, la hausse des prix signés sur 12 mois, voire au cours des 3 derniers mois, s'observe dans près de 80 % des villes de plus de 100 000 habitants.

Dans la plupart des grandes métropoles (Bordeaux, Nantes ou Toulouse, par exemple), les prix signés augmentent d'au moins 3 % sur un an et les évolutions récentes des prix affichés annoncent un renforcement de la tendance.

Sur Paris et sur Lyon, même si les progressions restent plus modérées, les prix augmentent maintenant de plus de 1 % sur un an (et de 2 % au cours des 3 derniers mois). Sur Marseille, les prix sont stabilisés sur un an et s'affichent en progression de 1% au cours des 3 derniers mois.

Quelques marchés restent néanmoins à l'écart de cette reprise, sans laisser entrevoir de retournement prochain de la courbe des prix : comme, par exemple, Besançon, Le Mans ou Perpignan.

DANS 16 VILLES À 3 MOIS



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



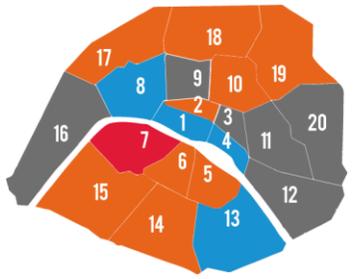
Avec ArthurImmo.com, BNP Paribas Immobilier Résidentiel Ancien, CapiFrance, Crédit Foncier, Crédit Logement, Gecina, Maisons France Confort, OptimHome, SNPI et Sogeprom

ANCIEN LES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

LÉGENDE



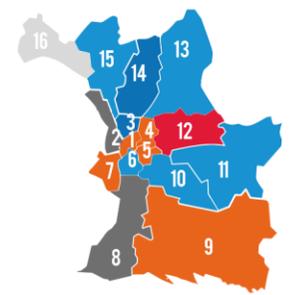
PARIS



GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
8 979€	
Affiché +1,7%	Signé +2,1%
À 1 AN	
8 540 €	
Affiché +0,8%	Signé +1,2%

1	8 824 €	-4,5%	-2,9%
2	9 319 €	+4,7%	+3,6%
3	9 237 €	-0,2%	+0,1%
4	9 760 €	-6,7%	-4,9%
5	10 076 €	+0,9%	+2,5%
6	11 602 €	+3,4%	+1,8%
7	11 556 €	+6,4%	+5,3%
8	10 115 €	-0,9%	-1,0%
9	8 673 €	-0,7%	+0,1%
10	7 502 €	+5,4%	+5,0%
11	8 209 €	-0,5%	-0,7%
12	7 614 €	-1,4%	-0,1%
13	7 483 €	-2,2%	-1,5%
14	8 470 €	+2,9%	+4,3%
15	8 429 €	+0,6%	+1,4%
16	9 803 €	+0,9%	+0,6%
17	8 688 €	+1,1%	+1,2%
18	7 019 €	+1,6%	+2,3%
19	6 548 €	+1,4%	+2,9%
20	6 235 €	-0,9%	-0,7%

MARSEILLE



GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
2 607€	
Affiché +3,1%	Signé +1,0%
À 1 AN	
2 641€	
Affiché +0,5%	Signé 0,0%

1	2 407 €	+2,6%	+3,1%
2	3 136 €	+3,2%	-0,8%
3	1 631 €	-9,1%	-7,5%
4	2 416 €	-0,4%	+1,7%
5	2 572 €	+4,3%	+2,1%
6	2 812 €	-3,8%	-4,9%
7	3 524 €	+4,9%	+2,8%
8	3 426 €	-1,1%	-0,8%
9	2 701 €	+4,6%	+3,0%
10	2 140 €	-2,4%	-3,4%
11	2 595 €	-4,8%	-4,0%
12	3 265 €	+7,0%	+13,6%
13	2 268 €	+0,2%	-4,7%
14	1 322 €	-6,8%	-19,2%
15	1 454 €	-3,6%	-4,9%
16	2 418 €	-16,3%	NC

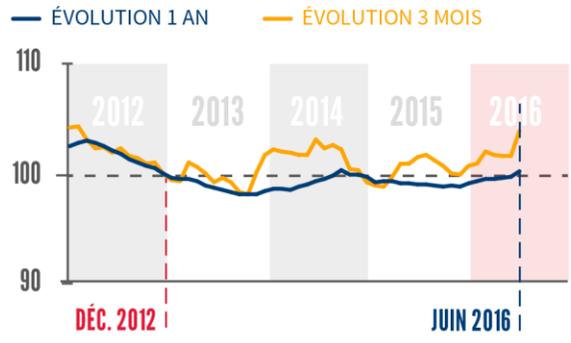
LYON



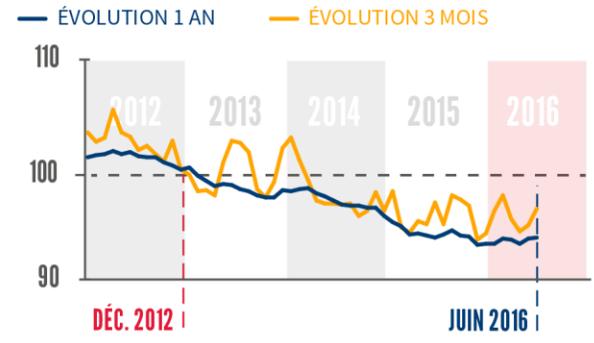
GLOBAL VILLE	
À 3 MOIS	
3 989€	
Affiché -0,8%	Signé +2,0%
À 1 AN	
3 801€	
Affiché +0,8%	Signé +1,2%

1	3 960 €	-2,4%	-2,9%
2	5 196 €	-2,8%	+1,2%
3	3 729 €	-1,5%	+1,2%
4	4 374 €	+2,6%	+2,5%
5	3 494 €	+2,1%	-1,9%
6	4 767 €	+6,2%	+2,0%
7	3 362 €	+0,4%	+0,7%
8	3 269 €	-1,2%	+4,4%
9	3 084 €	+6,4%	+5,8%

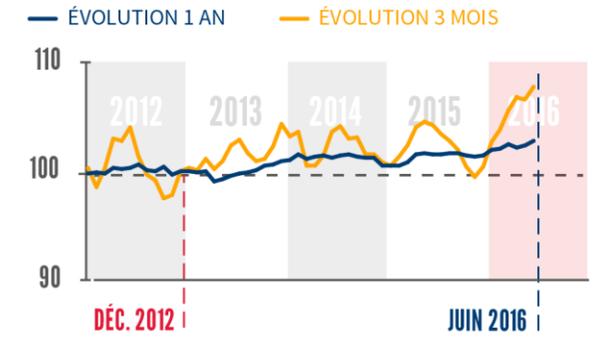
Indice des prix signés des appartements dans l'ancien



Indice des prix signés des appartements dans l'ancien



Indice des prix signés des appartements dans l'ancien



ANCIEN LA MARGE DE NÉGOCIATION

ENSEMBLE DE LA FRANCE, TOUS BIENS CONFONDUS

4,7%



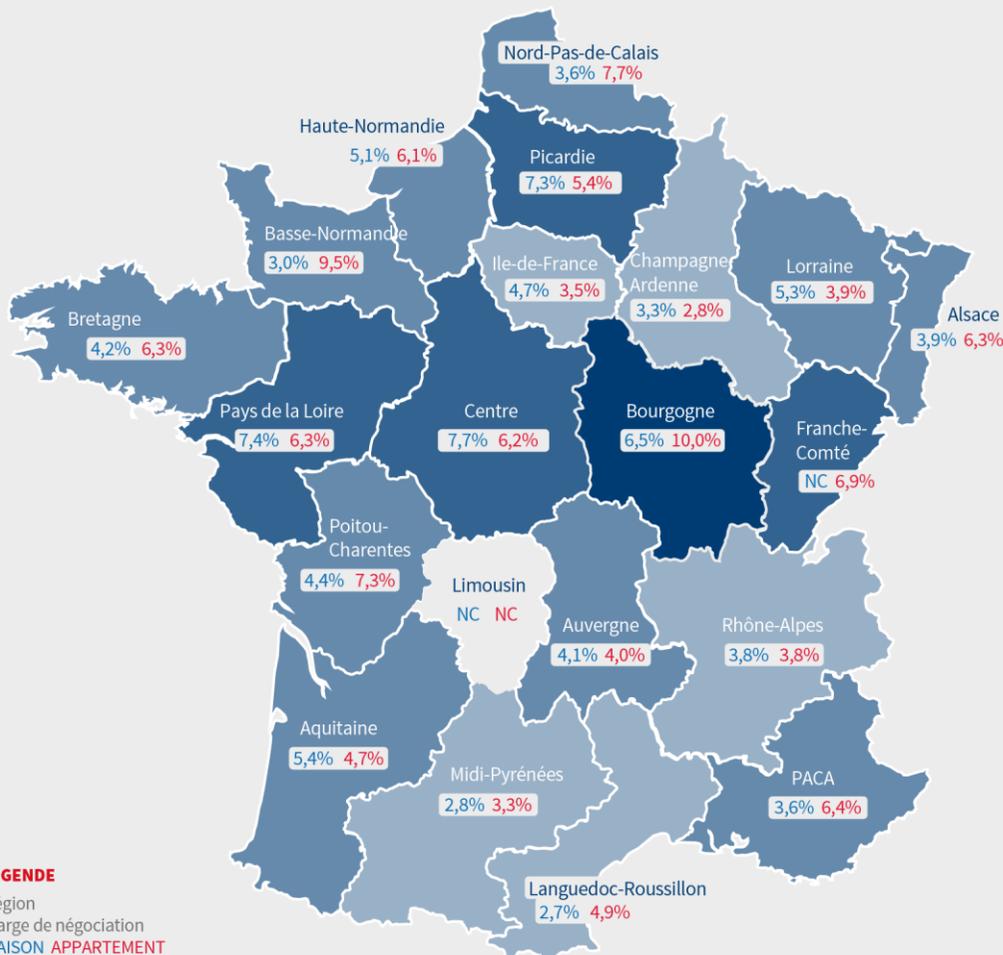
MAISON

4,9%



APPARTEMENT

4,6%



LÉGENDE
Région
Marge de négociation
MAISON APPARTEMENT

Marge de négociation globale



ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

RETOUR AU CALME SUR LES MARGES

En juin, les marges étaient de 4.7 %, France entière : 4.6 % pour les appartements et 4.9 % pour les maisons.

Les marges se sont repliées doucement dans le cas des appartements, comme cela se constate souvent au début de l'été : elles restent néanmoins élevées, les ambitions des vendeurs restant intactes sur un marché qui a retrouvé de la vigueur. En revanche, les marges se réduisent fortement sur le marché des maisons : après avoir progressé rapidement durant trois mois consécutifs, elles retrouvent

leur niveau de l'été 2015 sur un marché toujours très actif. L'accélération récente de la hausse des prix signés contribue largement à cela.

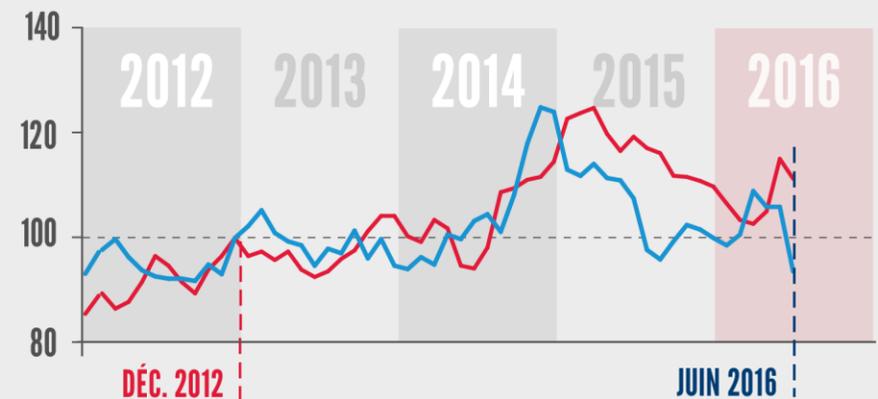
Les marges sont les plus basses lorsque la pression de la demande est soutenue (Ile-de-France, Languedoc-Roussillon ou Rhône-Alpes). Mais aussi sur des marchés qui ont subi récemment une perte de dynamisme (Midi-Pyrénées ou Nord-Pas de-Calais). Les marges sont en revanche élevées sur des marchés qui se ressaisissent (en Bourgogne, par exemple).

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	Mai	Décembre



ANCIEN LE VOLUME DE TRANSACTIONS

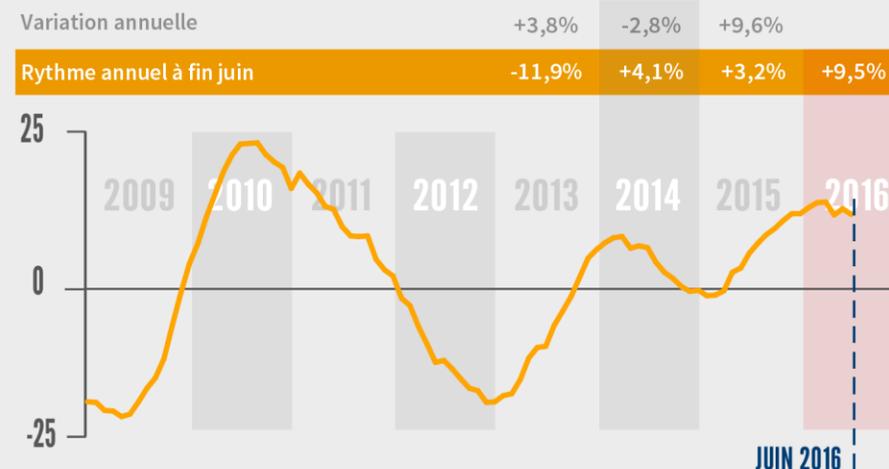
INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

Niveau annuel glissant



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (en %)

Niveau annuel glissant



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

CONSOLIDATION DE LA REPRISE

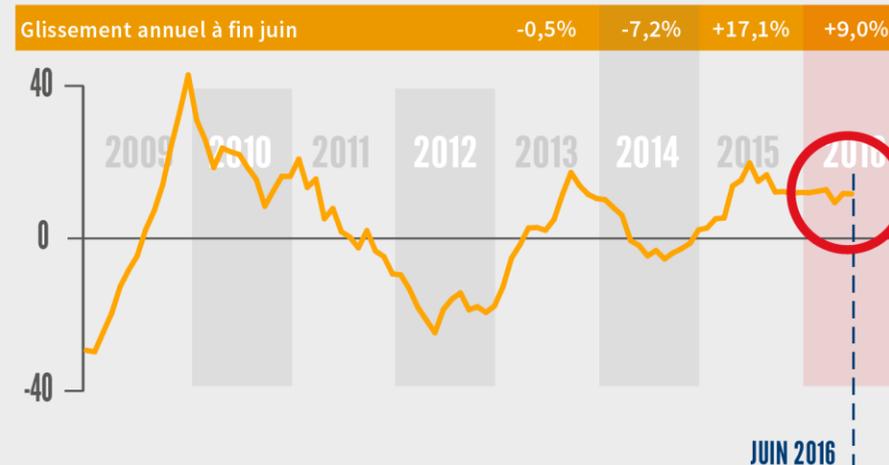
Après avoir hésité au début du printemps, l'activité s'est ressaisie en mai. Le marché a alors fait preuve de dynamisme en juin, comme cela est habituel à cette période de l'année. Une baisse sans précédent des taux des crédits immobiliers a permis à la demande de se réaliser dans d'excellentes conditions.

Ainsi, la progression des ventes est soutenue en juin, avec +9,0% en niveau trimestriel glissant.

Certes, après 18 mois de reprise, le rythme de la progression ne peut que ralentir. Mais en année glissante, le rythme de la croissance reste élevé : avec +9,5% en juin. En 2015, à la même époque, l'activité s'élevait de 3,2% !

Le marché va rester bien orienté sur le reste de l'année, les conditions de crédit demeurant excellentes dans les prochains mois.

Niveau trimestriel glissant



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

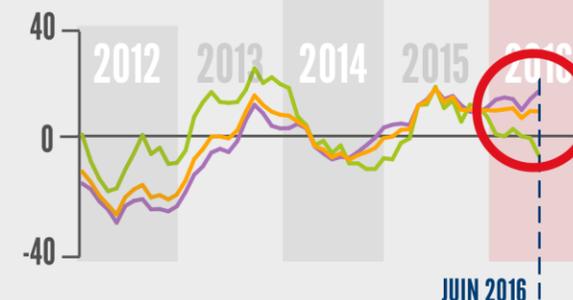
INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ Niveau annuel glissant

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



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

Glissement annuel à fin juin IDF	+12,0%	-5,7%	+17,6%	-6,6%
Glissement annuel à fin juin Province	-5,3%	-7,9%	+16,9%	+16,1%



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

LES DIFFÉRENCES RÉGIONALES

La reprise du marché observée en 2015 a été portée par la primo accession de ménages plutôt modestes. Aussi n'est-il guère étonnant que la Province ait fait preuve de plus de dynamisme que l'Île-de-France.

Le regain d'activité constaté dès mai 2016 a surtout bénéficié à la Province : la faiblesse des taux d'intérêt permettant aux candidats à la primo accession d'y réaliser leurs projets, en l'absence de soutien public. En revanche, le marché reste à la peine en Île-de-France. La secundo accession tarde à se reprendre.

Aussi, l'activité recule toujours en Île-de-France. Alors qu'en Province l'activité retrouve un second souffle.

Compte tenu des tendances des marchés observées jusqu'alors, le niveau des ventes mesuré en année glissante augmente de 12.9 % en Province.

Mais aussi de 1.7 % en Île-de-France, où l'activité s'établit pourtant à très haut niveau.



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

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, SNPI et Sogeprom.