

N°14 - OCTOBRE 2015

# BAROMÈTRE LPI-SELOGER DES PRIX IMMOBILIERS



Les tendances des marchés immobiliers  
à fin septembre 2015

Avec CapiFrance, Cimm Immobilier, Crédit Foncier,  
Crédit Logement, Gécina, Maisons France Confort,  
OptimHome, SNPI et Sogeprom

SeLoger

## EN BREF



3 230 €

PRIX DU M<sup>2</sup> SIGNÉ en France,  
dans l'ancien

Repli saisonnier des prix  
de l'ancien

ONGLET PRIX

— ET AUSSI...

Ralentissement pour les prix du neuf



-0,7 %

PRIX DU M<sup>2</sup> SIGNÉ  
Évolution en France  
dans l'ancien à 3 mois

Coup de froid sur les prix  
en Province

ONGLET PRIX



4,9 %

MARGE DE NÉGOCIATION  
dans l'ancien, tous biens  
confondus

Détente générale  
des marges

ONGLET NÉGOCIATION



+9,5 %

VOLUME DE TRANSACTIONS  
Évolution en rythme  
trimestriel glissant

La primo accession à la peine  
en Province

ONGLET TRANSACTIONS

## ET AUSSI

ONGLET PRIX Ancien et neuf, maison et appartement, 34 villes

ONGLET NÉGOCIATION Marge de négociation nationale et régionale

ONGLET TRANSACTIONS Volume de transactions en France, IDF et Province

# BAROMÈTRE LPI-SELOGER

**PRIX****NÉGOCIATION****TRANSACTIONS****SeLoger**

Avec CapiFrance, Cimm Immobilier, Crédit Foncier, Crédit Logement, Gécina, Maisons France Confort, OptimHome, SNPI et Sogeprom

**ANCIEN****NEUF**Prix/m<sup>2</sup> affichéPrix/m<sup>2</sup> signéPrix/m<sup>2</sup> signé

Évolution 3 mois  
Évolution 1 an

**3 307 €****3 230 €**

-0,6% ↘

-0,7% ↘

-0,6% ↘

**3 863 €**

+0,2% ↗

+0,5% ↗



Évolution 3 mois  
Évolution 1 an

**2 948 €****2 880 €**

-1,0% ↘

-1,9% ↘

-0,3% ↘

**2 290 €**

+0,2% ↗

0% →



Évolution 3 mois  
Évolution 1 an

**3 577 €****3 494 €**

-0,3% ↘

+0,1% ↗

-0,8% ↘

**4 588 €**

+0,2% ↗

+0,6% ↗

## INDICE DES PRIX SIGNÉS

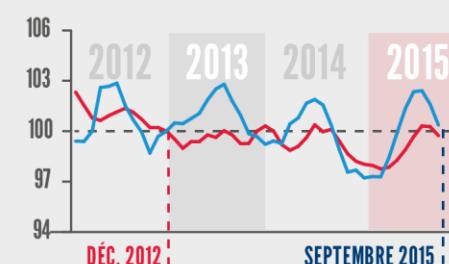
### Selon l'ancienneté du bien

— 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

#### REPLI SAISONNIER DES PRIX DE L'ANCIEN

Suivant le profil saisonnier habituel, les prix des logements anciens ont retrouvé plus de calme en septembre. **La hausse des prix affichés par les vendeurs constatée dès février cède maintenant la place à un recul, néanmoins deux fois moins rapide qu'il y a un an, à la même époque** : et le repli est plus rapide pour les maisons (- 1.0 % sur 3 mois) dont les variations de prix sont toujours assez fortes (tant à la hausse qu'à la baisse) que pour les appartements (- 0.3 % sur 3 mois).

Ainsi, même si l'activité du marché de l'ancien est restée soutenue en septembre, **la pression sur les prix signés se fait maintenant moins forte** :

-0.7 % sur 3 mois (+ 0.1 % pour les appartements et -1.9 % pour les maisons), contre -1.7 % en 2014 à la même époque.

Pour autant, les prix signés s'établissent toujours à 0.8 % au-dessus de leur niveau de septembre 2014 (0.3 % pour les appartements et 1.5 % pour les maisons).

Et en dépit du décrochage des prix observé durant l'automne 2014,

le rythme annuel d'évolution des prix signés poursuit son redressement : avec -0.6 % pour l'ensemble du marché (-0.8 % pour les appartements et -0.3 % pour les maisons).

#### RALENTISSEMENT POUR LES PRIX DU NEUF

La hausse des prix des logements neufs s'est poursuivie en septembre, à un rythme plus lent qu'au début de l'été : les prix signés ont cru de 0.2 % au cours des 3 derniers mois (+ 0.2 % pour les appartements et + 0.2 % pour les maisons). Ils sont néanmoins à 1.6 % au-dessus de leur niveau d'il y a un an (1.7 % pour les appartements et 1.5 % pour les maisons).

**En dépit de la pause habituelle du marché à la fin de l'été, la pression sur les prix ne s'est pas relâchée. Et en septembre, la hausse des prix du neuf reste soutenue, sur un an : + 0.5 % (+ 0.6 % sur les appartements, mais stabilité sur les maisons).**

Durant l'automne, les prix reculent généralement, autant pour les appartements que pour les maisons.

**Mais l'année 2015 devrait se terminer sur une progression des prix du neuf.**

**BAROMÈTRE LPI-SELOGER**

PRIX



NÉGOCIATION



TRANSACTIONS



SeLoger

Avec CapiFrance, Cimm Immobilier, Crédit Foncier, Crédit Logement, Gécina, Maisons France Confort, OptimHome, SNPI et Sogeprom

**ANCIEN LES PRIX DES APPARTEMENTS****DANS 34 VILLES À 1 AN**

			Prix m <sup>2</sup> signé	Évolution prix affiché	Évolution prix signé
Alsace	BAS-RHIN	Strasbourg	3 013 €	+0,1%	0%
Alsace	HAUT-RHIN	Mulhouse	1 367 €	+11,4%	-7,4%
Aquitaine	GIRONDE	Bordeaux	3 430 €	+2,9%	+1,7%
Auvergne	PUY-DE-DÔME	Clermont-Fd.	1 982 €	-3,1%	-6,0%
Basse-Normandie	CALVADOS	Caen	2 217 €	-2,4%	-3,8%
Bourgogne	CÔTE-D'OR	Dijon	2 313 €	+1,2%	-0,5%
Bretagne	FINISTÈRE	Brest	1 585 €	-10,1%	-10,7%
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	Rennes	2 889 €	+5,2%	+5,2%
Centre	INDRE-ET-LOIRE	Tours	2 366 €	-5,7%	-4,4%
Centre	LOIRET	Orléans	2 208 €	+2,2%	+2,0%
Champagne-Ardenne	MARNE	Reims	2 279 €	0%	-4,0%
Franche-Comté	DOUBS	Besançon	1 920 €	-0,3%	0%
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Le Havre	2 109 €	+3,1%	+2,2%
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	Rouen	2 362 €	-1,4%	-2,9%
Ile-de-France	PARIS	PARIS	8 332 €	-1,5%	-1,5%
Languedoc-Roussillon	GARD	Nîmes	1 702 €	-8,6%	-11,2%
Languedoc-Roussillon	HÉRAULT	Montpellier	2 842 €	-0,7%	-1,3%
Languedoc-Roussillon	PYRÉNÉES-ORIENTALES	Perpignan	1 663 €	-8,5%	-8,3%
Limousin	HAUTE-VIENNE	Limoges	1 444 €	-0,1%	-0,7%
Lorraine	MOSELLE	Metz	1 988 €	-0,8%	-0,9%
Midi-Pyrénées	HAURE-GARONNE	Toulouse	2 804 €	+2,5%	+0,1%
Nord-Pas-de-Calais	NORD	Lille	2 829 €	+0,1%	+1,3%
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	Nantes	2 918 €	-1,6%	-2,3%
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	Angers	1 992 €	-4,7%	-5,6%
Pays de la Loire	SARTHE	Le Mans	1 596 €	+0,7%	+2,4%
Picardie	SOMME	Amiens	2 126 €	+2,2%	+1,1%
P.A.C.A.	ALPES-MARITIME	Nice	3 771 €	-3,2%	-4,1%
P.A.C.A.	BOUCHES-DU-RHÔNE	Aix-en-Pce	3 923 €	+0,9%	+2,9%
P.A.C.A.	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARSEILLE	2 798 €	-2,1%	-2,5%
P.A.C.A.	VAR	Toulon	2 659 €	-2,6%	-4,1%
Rhone-Alpes	ISÈRE	Grenoble	2 615 €	+0,4%	+0,8%
Rhone-Alpes	LOIRE	St.-Étienne	1 298 €	+0,1%	-0,9%
Rhone-Alpes	RHÔNE	LYON	3 880 €	+1,0%	+0,3%
Rhone-Alpes	RHÔNE	Villeurbanne	2 899 €	+0,2%	+0,8%

**“ ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES ”****COUP DE FROID SUR LES PRIX EN PROVINCE**

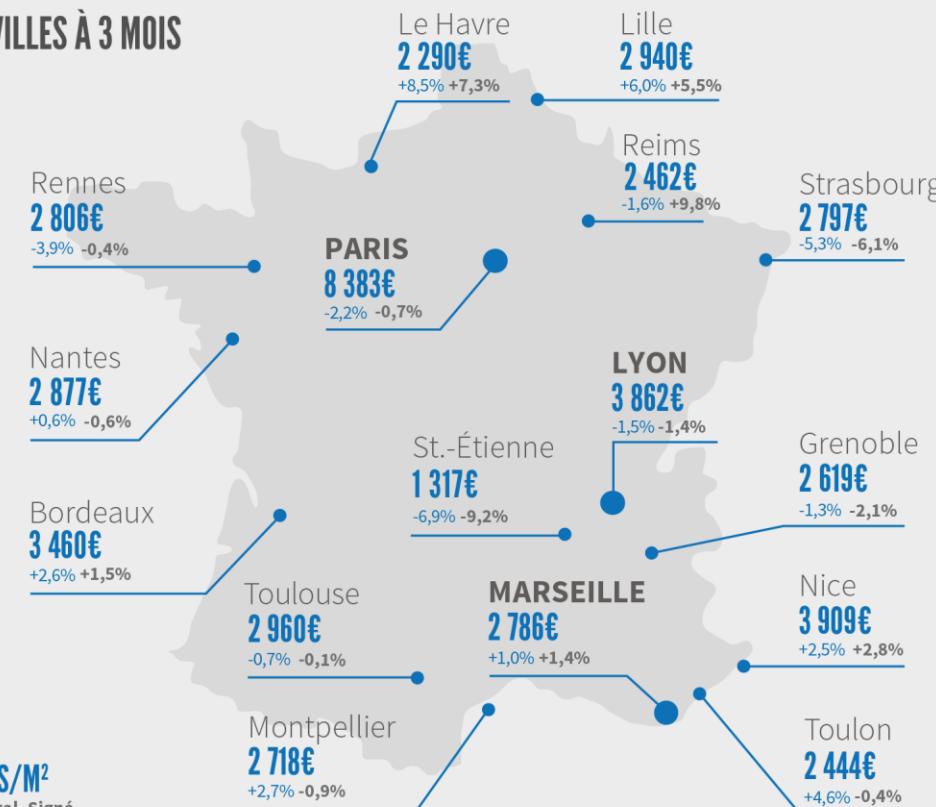
Avec la fin de l'été, les prix signés marquent le pas ou reculent dans la plupart des villes de plus de 150 000 habitants : à Lyon, Nantes, Paris ou Strasbourg, par exemple.

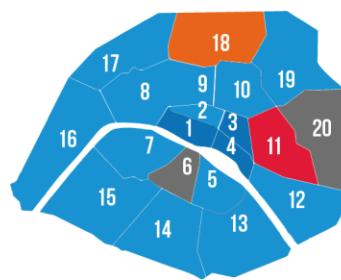
**Dans près de 40 % de ces villes, néanmoins, la hausse s'est poursuivie au cours des 3 derniers mois :** comme à Bordeaux, Lille, Marseille ou Toulouse, par exemple. La progression y est cependant moins rapide qu'avant l'été : et d'ailleurs sur Marseille ou

sur Nice, la tendance des prix sur 12 mois est de nouveau orientée à la baisse.

**Ailleurs en Province, c'est de nouveau la baisse des prix mesurée sur 12 mois qui s'impose.** Lorsque le marché n'a pas bénéficié d'un rebond suffisant de la demande, comme à Brest, Nîmes ou Perpignan, le recul des prix est toujours aussi rapide.

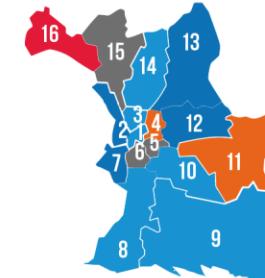
**Dans quelques villes néanmoins, comme à Aix en Provence, au Mans ou à Orléans, la hausse des prix s'installe à un rythme relativement soutenu** (plus de 2 % sur un an).

**DANS 16 VILLES À 3 MOIS**

**BAROMÈTRE LPI-SELOGER****PRIX****NÉGOCIATION****TRANSACTIONS****ANCIEN LES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT****PARIS**

GLOBAL VILLE		
À 3 MOIS		
<b>8 383€</b>		Affiché Signé
-2,2%	-0,7%	
À 1 AN		
<b>8 332€</b>		Affiché Signé
-1,5%	-1,5%	

1	<b>8 844€</b>	-12,0%	-13,1%
2	<b>8 464€</b>	-3,9%	-4,3%
3	<b>9 035€</b>	-6,6%	-7,4%
4	<b>9 706€</b>	-6,5%	-7,0%
5	<b>10 117€</b>	-4,1%	-4,1%
6	<b>11 492€</b>	-2,2%	-0,9%
7	<b>11 103€</b>	-1,5%	-3,3%
8	<b>9 948€</b>	-1,6%	-2,0%
9	<b>8 452€</b>	0%	-1,4%
10	<b>7 223€</b>	-0,7%	-1,0%
11	<b>8 089€</b>	+4,9%	+5,6%
12	<b>7 612€</b>	-2,3%	-1,2%
13	<b>7 122€</b>	-1,8%	-1,1%
14	<b>8 158€</b>	-2,9%	-2,8%
15	<b>8 112€</b>	-2,1%	-2,3%
16	<b>9 739€</b>	-3,6%	-4,6%
17	<b>8 622€</b>	-2,1%	-1,6%
18	<b>6 887€</b>	+1,5%	+1,5%
19	<b>6 007€</b>	-3,5%	-3,1%
20	<b>6 270€</b>	+0,1%	+0,8%

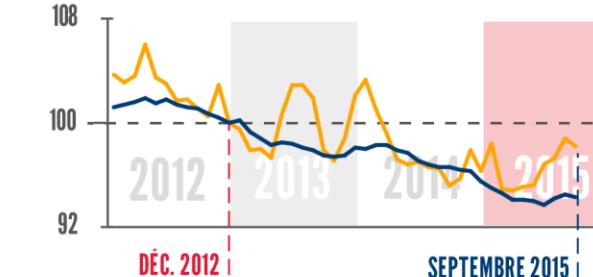
**MARSEILLE**

GLOBAL VILLE		
À 3 MOIS		
<b>2 786€</b>		Affiché Signé
+1,0%	+1,4%	
À 1 AN		
<b>2 798€</b>		Affiché Signé
-2,1%	-2,5%	

1	<b>2 421€</b>	-1,8%	-4,1%
2	<b>2 763€</b>	+0,1%	-5,9%
3	<b>1 656€</b>	+2,1%	-1,5%
4	<b>2 349€</b>	+1,9%	+1,8%
5	<b>2 567€</b>	-0,5%	-0,7%
6	<b>3 111€</b>	+1,6%	+0,1%
7	<b>3 480€</b>	-7,1%	-7,3%
8	<b>3 828€</b>	-0,7%	-2,6%
9	<b>2 505€</b>	-3,8%	-2,5%
10	<b>2 286€</b>	-6,4%	-4,1%
11	<b>2 758€</b>	+12,1%	+3,7%
12	<b>2 807€</b>	-4,8%	-7,4%
13	<b>2 190€</b>	-13,3%	-7,6%
14	<b>1 501€</b>	-5,1%	-1,2%
15	<b>1 554€</b>	-2,1%	+0,5%
16	<b>2 960€</b>	+12,6%	+21,5%

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

— ÉVOLUTION 1 AN — ÉVOLUTION 3 MOIS

**LÉGENDE**

Évolution du prix 1 an signé

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

BAISSE

HAUSSE

BAISSE

HAUSSE

Évolution 1 an affiché

Évolution 1 an signé

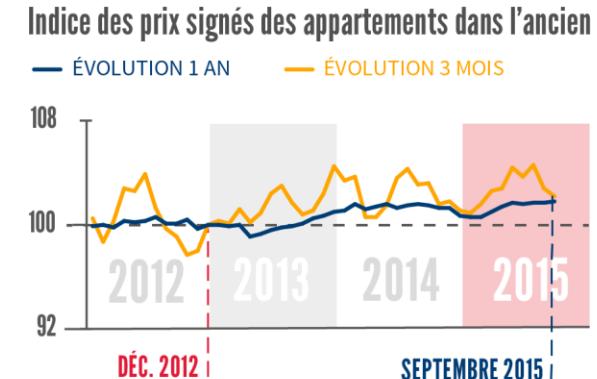
PRIX SIGNÉS/M<sup>2</sup>**LYON**

GLOBAL VILLE		
À 3 MOIS		
<b>3 862€</b>		Affiché Signé
-1,5%	-1,4%	
À 1 AN		
<b>3 880€</b>		Affiché Signé
+1,0%	+0,3%	

1	<b>4 047€</b>	-3,2%	-5,6%
2	<b>4 872€</b>	+5,6%	+4,4%
3	<b>3 824€</b>	+3,7%	+2,6%
4	<b>4 046€</b>	+3,2%	+3,8%
5	<b>3 593€</b>	-9,9%	-11,1%
6	<b>4 608€</b>	-0,5%	-1,3%
7	<b>3 575€</b>	+2,0%	+0,1%
8	<b>3 243€</b>	+4,8%	+9,8%
9	<b>3 010€</b>	+2,7%	+1,4%

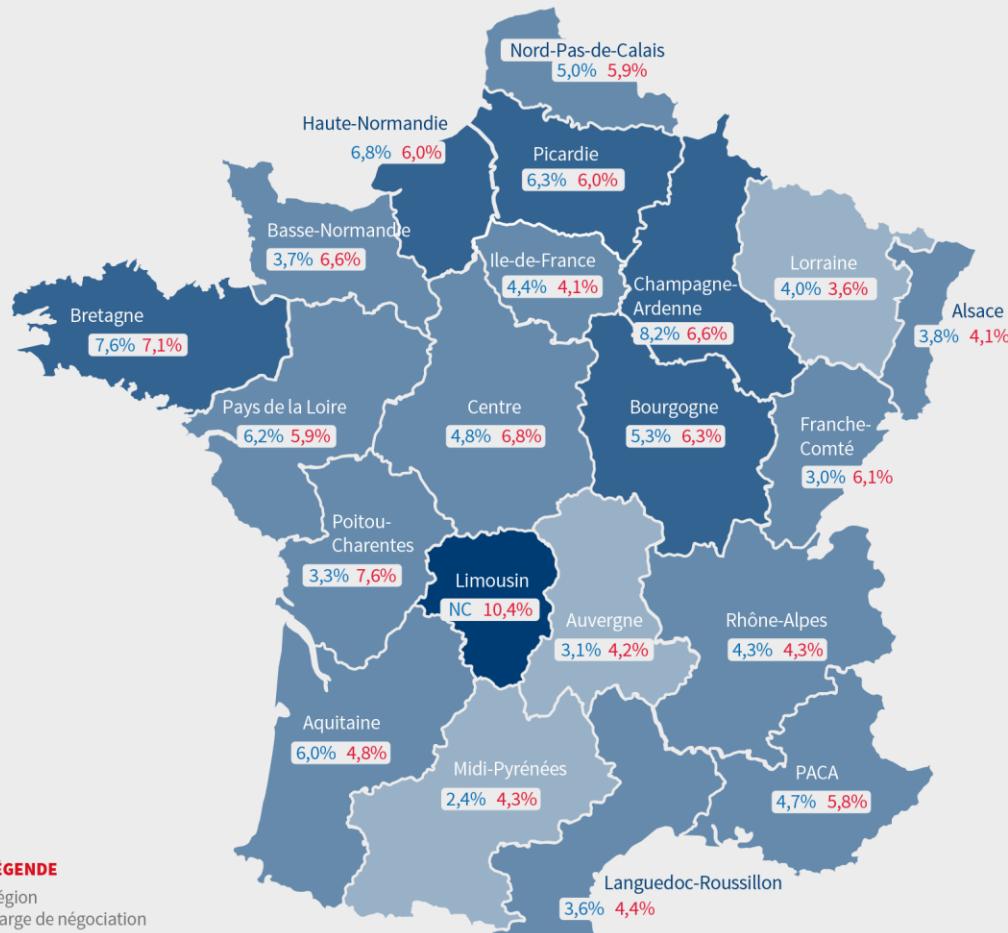
**Indice des prix signés des appartements dans l'ancien**

— ÉVOLUTION 1 AN — ÉVOLUTION 3 MOIS



**BAROMÈTRE LPI-SELOGER****PRIX****NÉGOCIATION****TRANSACTIONS****SeLoger**

Avec CapiFrance, Cimm Immobilier, Crédit Foncier, Crédit Logement, Gécina, Maisons France Confort, OptimHome, SNPI et Sogeprom

**ANCIEN LA MARGE DE NÉGOCIATION****ENSEMBLE DE LA FRANCE, TOUS BIENS CONFONDUS****4,9%****MAISON****5,1%****APPARTEMENT****4,8%****LÉGENDE**

Région  
Marge de négociation  
**MAISON APPARTEMENT**

Marge de négociation globale

0 à 2% 2 à 4% 4 à 6% 6 à 8% &gt; 8%

FAIBLE

FORTE

**ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION****DÉTENTE GÉNÉRALE DES MARGES**

En moyenne France entière, la marge de négociation s'est établie à 4,9 % en septembre.

Elle est de 4,8 % pour les appartements et de 5,1 % pour les maisons.

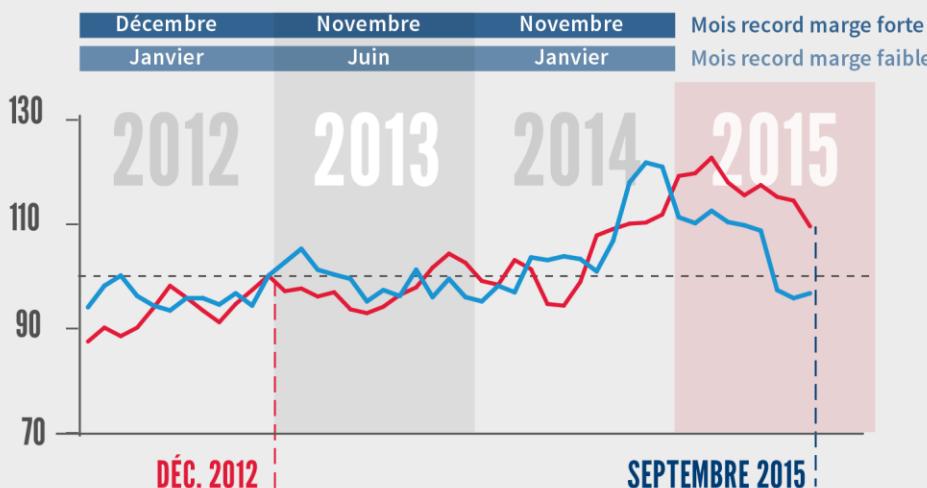
**Les marges sont maintenant revenues à leur niveau habituel pour les maisons. Et elles retournent progressivement à leur niveau d'équilibre sur le marché des appartements.**

Avec le recul saisonnier des prix affichés, un équilibre se rétablit entre les vendeurs et les acheteurs.

Mais si dans certaines régions les marges restent fortes (Champagne-Ardenne, Bretagne et Limousin), elles redescendent à bas niveau en Auvergne, en Lorraine et en Midi-Pyrénées : et aussi en Alsace, en Île-de-France et en Rhône-Alpes. Sur ces marchés la pression de la demande reste forte, mais les tensions sur les prix s'allègent, comme chaque automne.

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

— MAISON — APPARTEMENT



**BAROMÈTRE LPI-SELOGER****PRIX****NÉGOCIATION****TRANSACTIONS****ANCIEN LE VOLUME DE TRANSACTIONS****INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ****Niveau annuel glissant****ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE****LE DYNAMISME DES VENTES**

Après la pause observée en août, comme à l'habitude, l'activité du marché de l'ancien s'est ressaisie en septembre. Et les ventes se sont établies à 9,5 % au-dessus de leur niveau de septembre 2014.

Le rythme de la reprise commence donc à ralentir. Mais cela n'est pas surprenant puisque dès l'été 2014, les ventes de logements anciens avaient commencé à rebondir.

D'ailleurs, le niveau des ventes est maintenant en hausse de 7,2 % sur un an. Et comme les conditions de crédit restent excellentes, la progression de l'activité sera de l'ordre de 10 % en 2015.

Mais pour l'heure, les interrogations portent sur la consolidation de la reprise. Elle ne pourra s'amplifier et ramener le marché vers les niveaux d'activité élevés qui prévalaient en 2011, que si les flux de la primo accession retrouvent plus de vigueur.

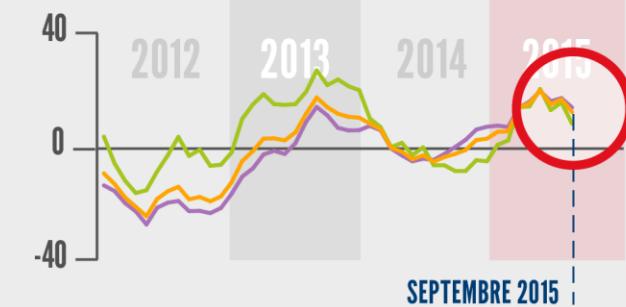
**VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (en %)****Niveau annuel glissant****Niveau trimestriel glissant**

**BAROMÈTRE LPI-SELOGER****PRIX****NÉGOCIATION****TRANSACTIONS**
**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	-10,7%	+16,3%	-4,5%
Rythme annuel à fin septembre IDF	+8,6%	+1,7%	+3,4%
Variation annuelle Province	-24,2%	-0,9%	-2,0%
Rythme annuel à fin septembre Province	-8,3%	-2,1%	+8,9%


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

Glissement annuel à fin septembre IDF	+24,2%	-9,3%	+5,4%
Glissement annuel à fin septembre Province	+11,3%	-5,3%	+11,1%


**ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN ÎLE-DE-FRANCE ET EN PROVINCE**
**LA PRIMO ACCESION  
À LA PEINE EN PROVINCE**

En septembre, le niveau des ventes de logements anciens est en hausse de 8.9 % sur un an en Province et de 3.4 % en Île-de-France.

La reprise du marché reste donc plus soutenue en Province qu'en Île-de-France. En outre, après plusieurs mois d'une progression rapide, l'activité **marque le pas en Île-de-France (+ 5,4 % en septembre)**,

comme cela est souvent le cas à cette période de l'année, alors **qu'elle se maintient sur un rythme élevé en Province (+ 11,1 %)**.

Pour autant en Province, et en dépit des conditions de crédit qui lui sont

faites, **la demande n'a pas encore réussi à se redresser suffisamment pour gommer les conséquences que la suppression du PTZ avait produite** sur le niveau de la primo accession.

# BAROMÈTRE LPI-SELOGER

**PRIX****NÉGOCIATION****TRANSACTIONS****SeLoger**

Avec CapiFrance, Cimm Immobilier, Crédit Foncier, Crédit Logement, Gécina, Maisons France Confort, OptimHome, SNPI et Sogeprom

## 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.

### 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.

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.

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@elanedelman.com](mailto: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, CapiFrance, Cimm Immobilier, Crédit Foncier, Crédit Logement, Crédit Mutuel, Gécina, Maisons France Confort, OptimHome, SeLoger, SNPI et Sogeprom.**