1er observatoire des Prix Immobiliers du secteur privé

# LES PRIX IMMOBILIERS

## Bilan de l'année 2017

JANVIER 2018

AEW EUROPE · Arthurimmo.com · BNP PARIBAS IMMOBILIER · capifrance · CRÉDIT FONCIER · CRÉDIT LOGEMENT · Crédit Mutuel · gecina · i@D · maisons FRANCE CONFORT · OPTIMHOME immobilier · Seloger · SOGEPROM · THESEIS

# SOMMAIRE


Introduction

L'environnement du marché en 2017

Les tendances nationales des prix de l'ancien

Les tendances nationales des prix du neuf

Les tendances régionales des prix

Les tendances des prix des appartements anciens dans les villes

Les tendances nationales de l'activité

Les tendances régionales de l'activité

En conclusion

ANNEXES

## LE NOMBRE DE RÉFÉRENCES TRAITÉES PAR LPI

La base de données de LPI, **3 400 000** biens (avec compromis ET mandat) :

**45 %** de maisons et **55 %** d'appartements
**83 %** d'accessions à la propriété, **13 %** d'investissements locatifs et **4 %** de résidences secondaires

collectés auprès de **5 927** agences immobilières, promoteurs, foncières et établissements de crédit :

**700 000 logements neufs** (21 % de la base) : 140 000 biens en 2017 (12 000 par mois)
**2 700 000 logements anciens** (79 % de la base) : 420 000 biens en 2017 (35 000 par mois).

Pour 2017, la base de données de LPI recouvre :

**50 %** du marché du neuf (280 000 opérations réalisées par les ménages) et de l'ancien (840 000 opérations réalisées par des particuliers plus 40 000 par des non résidents).

## UN ENVIRONNEMENT DU MARCHÉ EXCEPTIONNEL EN 2017

La croissance de l'économie s'est relevée : **+ 1.8 % contre 1.1 %** en 2016. Le niveau du chômage a donc commencé à reculer, doucement.

Le moral des ménages s'est amélioré au cours du 1er semestre. Après la dégradation constatée entre juillet et octobre, l'amélioration a repris.

Les soutiens publics (APL-accession, dispositif Pinel et PTZ) ont permis à la demande de se réaliser aisément, sur tous les territoires.

Les taux des crédits immobiliers sont descendus très bas **: 1.53 % contre 1.64 %** en 2016. Alors que le rythme de l'inflation se redressait : **1.2 %** en 2017 **contre 0.2 %** en 2016.

La durée des crédits accordés s'est **allongée de près de 6 mois**. Elle a renoué avec les niveaux élevés observés avant la crise des années 2008-2009.

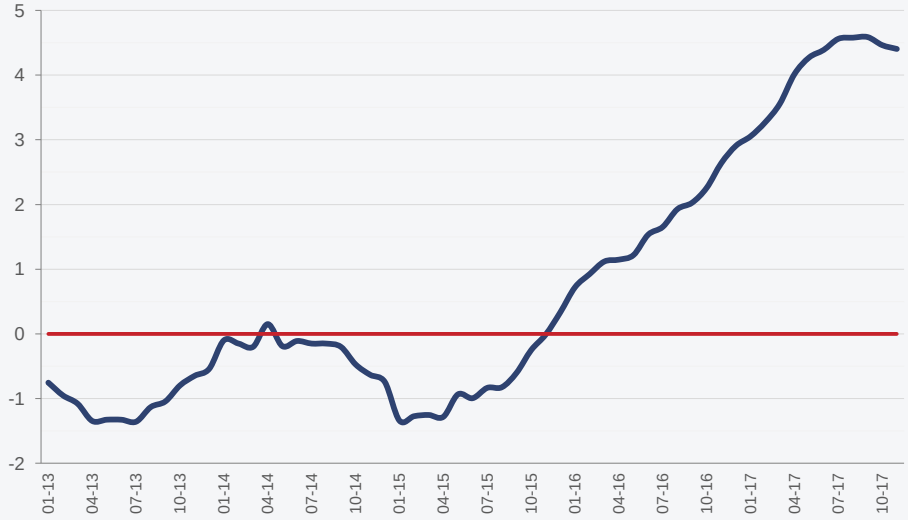
Le total des offres de crédit acceptées a rebondi (**+ 12.9 %** contre **+ 3.7 %** en 2016). Il s'est établi à son plus haut niveau historique (**177.5** Mds d'€, hors rachats de créances)

Si le marché du neuf a bien fini l'année, 2017 ne s'est pas terminée aussi bien qu'elle avait commencé sur le marché de l'ancien …

*Sources : INSEE, Observatoire Crédit Logement/CSA et Observatoire de la Production de Crédits Immobiliers*

# LES TENDANCES NATIONALES DES PRIX DE L'ANCIEN

Les prix des logements anciens : rythme annuel d'évolution (en %)
En niveau annuel glissant *(Source : baromètre LPI-SeLoger)*




**PRIX DES APPARTEMENTS**

**2015 : - 0.1 %**
**2016 : + 2.6 %**
**2017 : + 4.8 %**

**PRIX DES MAISONS**

**2015 : + 1.1 %**
**2016 : + 3.5 %**
**2017 : + 3.8 %**

Après une embellie en 2014, l'inversion de tendance des prix s'est constatée durant l'été 2015.

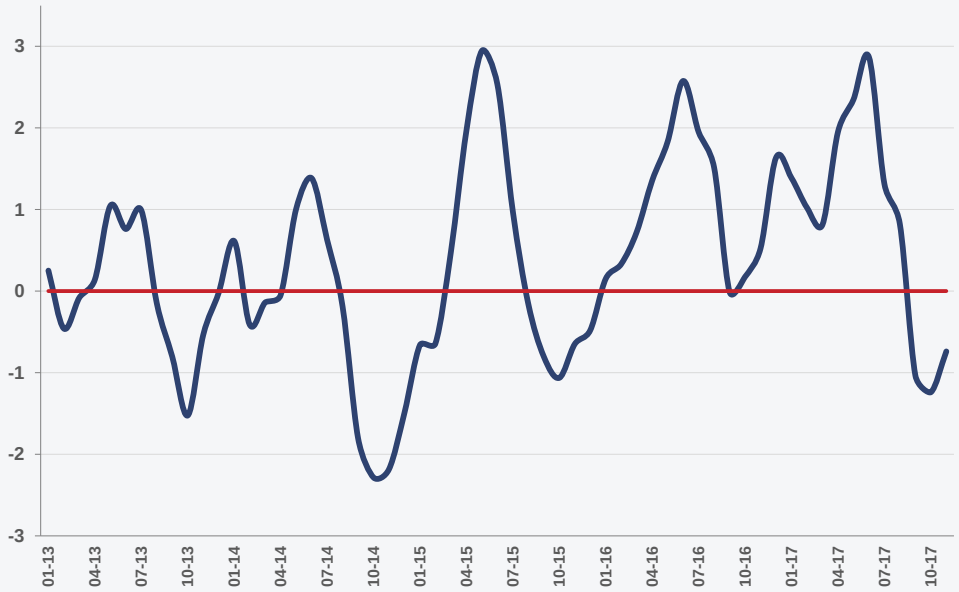
Et dès novembre, la stabilisation des prix des logements anciens était devenue une réalité.

La hausse des prix s'est renforcée en 2016 : avec **+ 2.9 % (après + 0.3 % en 2015).**

Après une tension maximale au cours de l'été 2017 (**+ 4.6 %** de juillet à septembre), la hausse des prix commence à ralentir : **+ 4.4 %** en fin d'année.

# LES TENDANCES NATIONALES DES PRIX DE L'ANCIEN

Les prix des logements anciens : rythme d'évolution en glissement trimestriel (en %)
En niveau trimestriel glissant *(Source : baromètre LPI-SeLoger)*

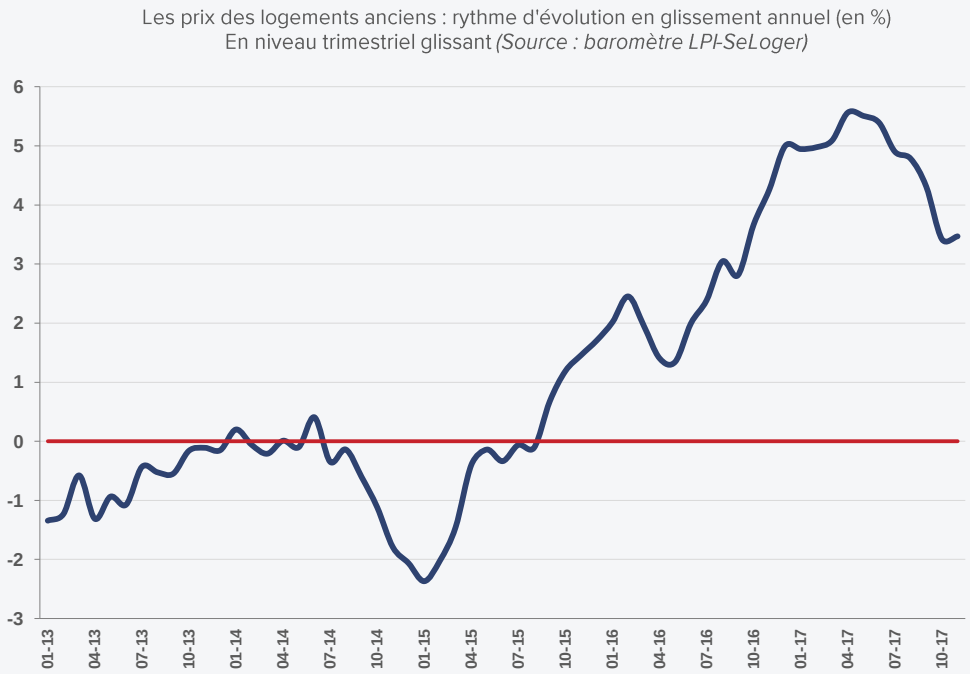



Deux indicateurs permettent de repérer l'inflexion ou le retournement de la courbe des prix : les rythmes d'évolution en glissement trimestriel (GT) et en glissement annuel (GA) du niveau trimestriel glissant.

Lors du recul des prix, les « creux » de la courbe du rythme d'évolution en GT du niveau trimestriel glissant s'abaissent. Mais en 2015, le « pic » du printemps se relève, puis à sa suite le « creux » de l'automne. La courbe des prix s'était inversée.

L'évolution s'est poursuivie en 2016 :
en revanche, le « pic » du printemps s'est stabilisé en 2017, alors que le « creux » de l'automne s'affaisse !

# LES TENDANCES NATIONALES DES PRIX DE L'ANCIEN



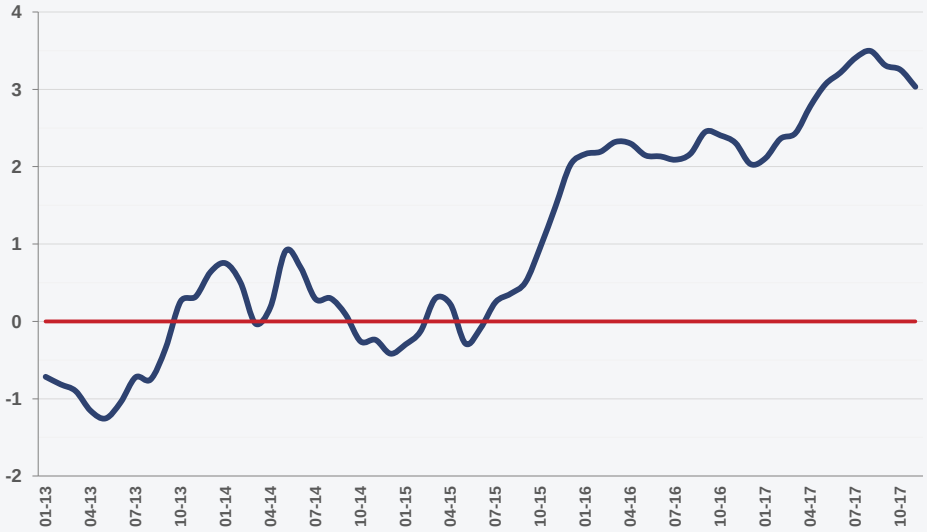

Le rythme d'évolution en GA du niveau trimestriel glissant confirme ces diagnostics.

Dès janvier 2015, la tendance à la baisse devient moins forte. Elle cède la place à la stabilisation à partir d'avril. Et le rythme d'évolution en GA devient positif durant l'été : la remontée des prix était amorcée.

La hausse des prix s'est accélérée en 2016 : pour culminer à **5.6 %** en GA au printemps 2017.
Depuis le début de l'été, la hausse se fait moins rapide : **3.5 %** fin 2017, en GA.

# LES TENDANCES NATIONALES DES PRIX DU NEUF

Les prix des logements neufs : rythme annuel d'évolution (en %)
En niveau annuel glissant *(Source : baromètre LPI-SeLoger)*




**PRIX DES APPARTEMENTS**

**2015 : + 2,2 %**
**2016 : + 1.7 %**
**2017 : + 2.6 %**

**PRIX DES MAISONS**

**2015 : + 1.0 %**
**2016 : + 3.5 %**
**2017 : + 5.2 %**

Après avoir hésité durant deux années, l'inversion de tendance des prix s'est constatée durant l'été 2015.

Et dès l'automne 2015, la hausse des prix des logements neufs s'est confirmée.

La hausse des prix s'est confirmée en 2016 : avec **+ 2.0 %** (après **+ 2.0 %** en 2015).

Après une tension maximale au cours de l'été 2017 (**+ 3.5 %** en août), la hausse des prix commence à ralentir : **+ 3.0 %** en fin d'année.

# LES TENDANCES RÉGIONALES DES PRIX

On constate une amplitude des prix au m$^2$ sensible, entre les régions les moins chères et celles où les prix sont les plus élevés :

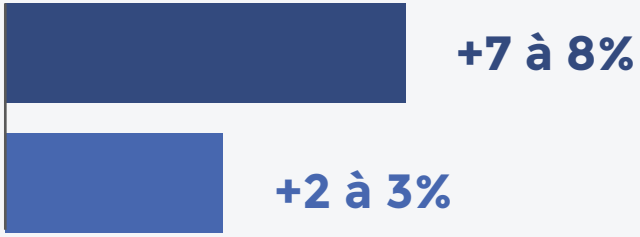
De **1 à 3.5** dans l'ancien

De **1 à 2.5** dans le neuf

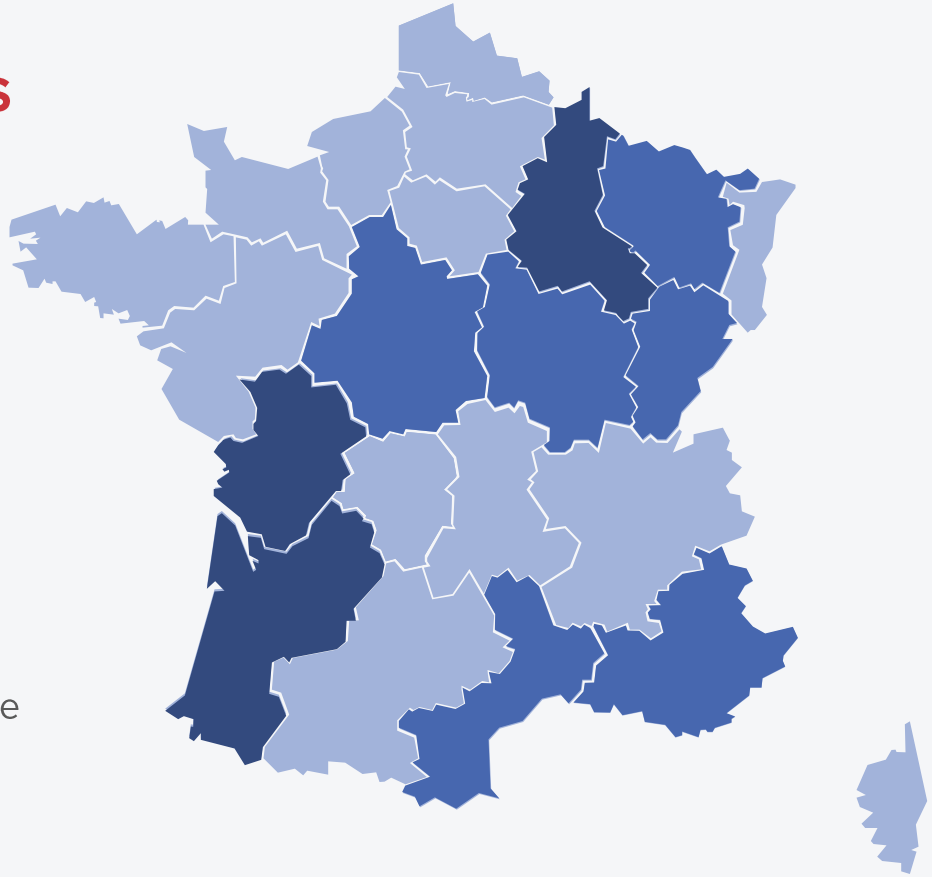
En outre, les prix de l'ancien sont les plus faibles le long d'une quasi-diagonale :

**Champagne-Ardenne, Lorraine, Bourgogne, Franche Comté, Auvergne et Limousin** … épousant pratiquement la « diagonale des faibles densités » (démographie et développement économique).

## DANS L'ANCIEN, LES PRIX DES LOGEMENTS ONT AUGMENTÉ DANS TOUTES LES RÉGIONS EN 2017

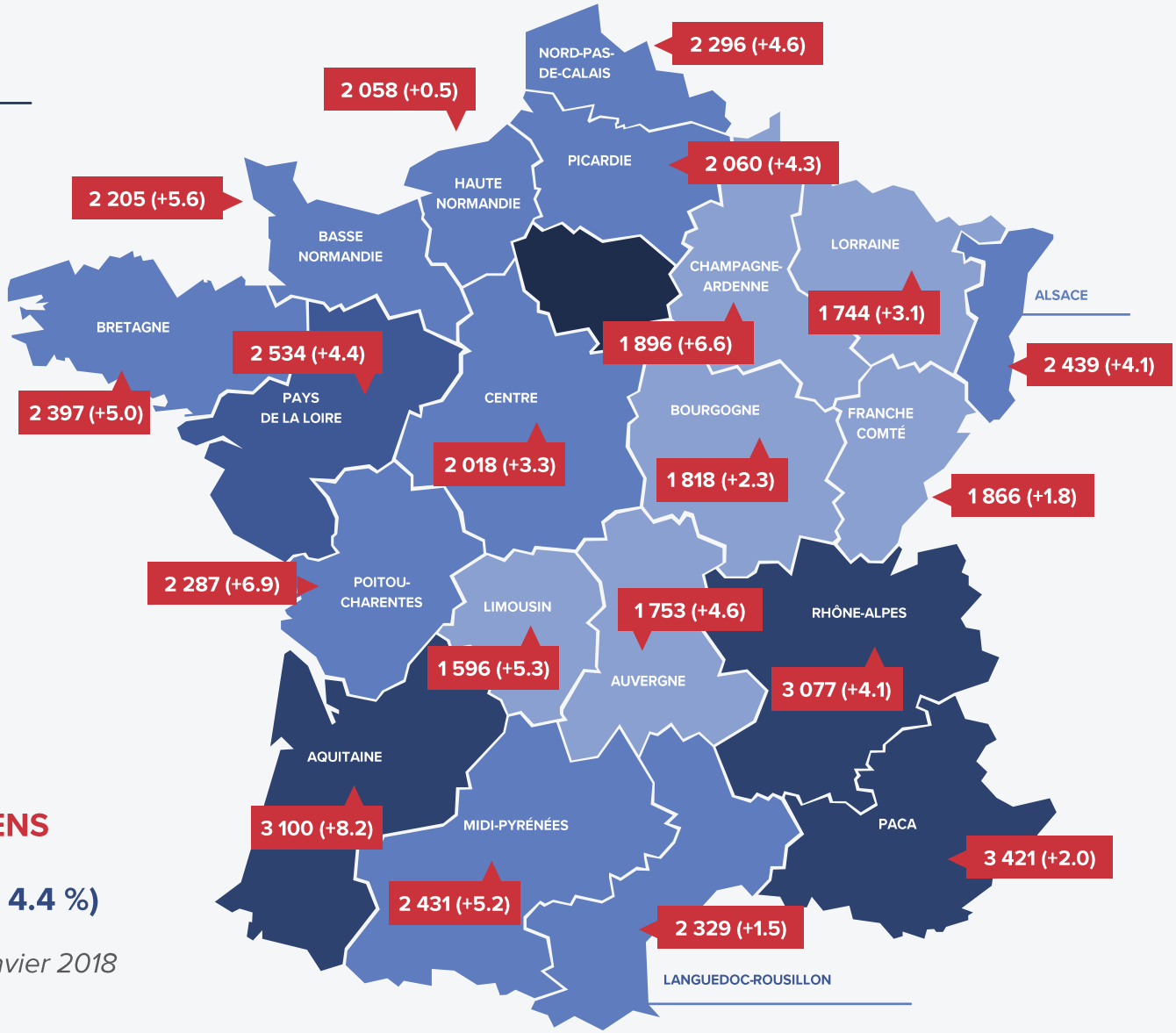



alors que les prix sont restés à peu près stables en Haute-Normandie ; ailleurs, la hausse s'est faite au rythme de l'ensemble (**4 à 5%**)



ÎLE-DE-FRANCE

5 041 (+4.8)




Prix signés (en €/m²)
(12 mois glissants)

- >= 3 500
- [3 000 - 3 500[
- [2 500 - 3 000[
- [2 000 - 2 500[
- < 2 000

## PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS

**France entière : 3 429 €/m² (+ 4.4 %)**

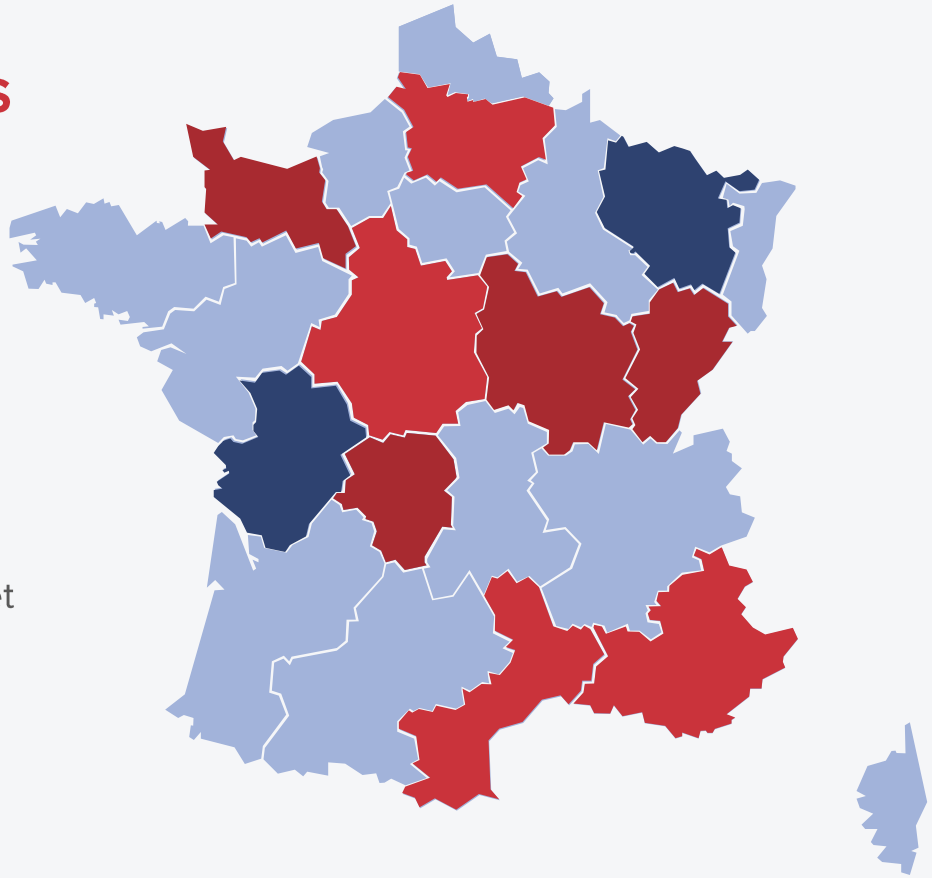
*Source : Baromètre LPI-SeLoger /janvier 2018*

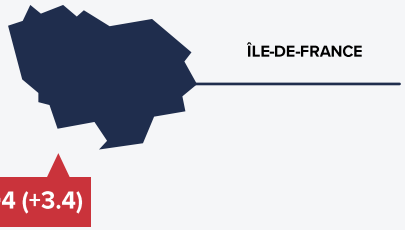
## DANS LE NEUF, LES PRIX DES LOGEMENTS ONT AUGMENTÉ DANS 19 RÉGIONS EN 2017

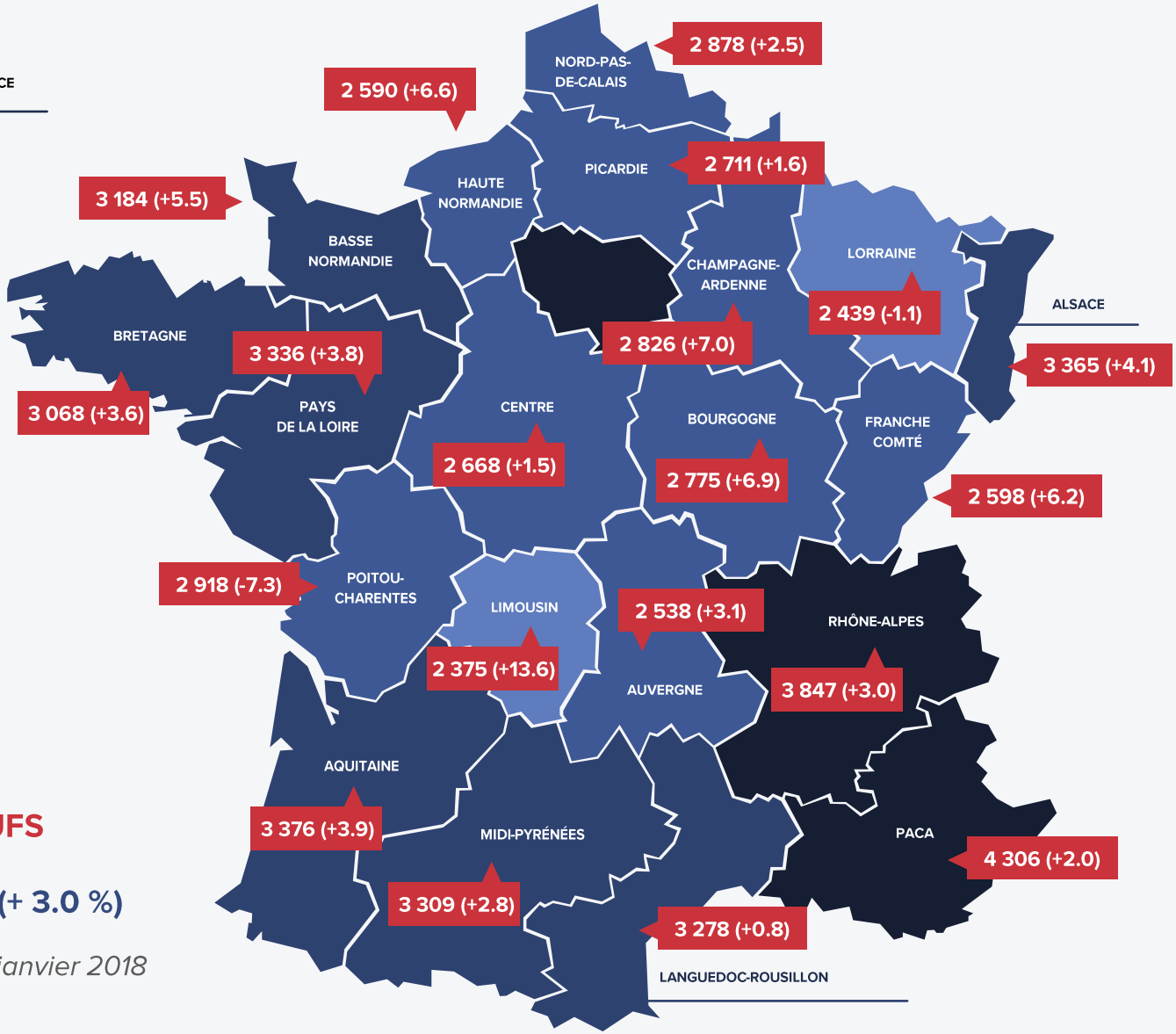
Les prix ont en effet baissé en **Lorraine** et en **Poitou-Charentes**.

Ils ont cru lentement dans le **Centre**, en **Languedoc-Roussillon**, en **PACA** et en **Picardie**, mais l'augmentation a été la plus forte en **Basse Normandie**, en **Bourgogne**, en **Franche Comté** et en **Haute Normandie**. Et surtout dans le **Limousin**, mais sur un marché étroit.

Ailleurs, la hausse s'est faite au rythme de l'ensemble (de l'ordre de **3%**).






Prix signés (en €/m²)
(12 mois glissants)

- >= 3 500
- [3 000 - 3 500[
- [2 500 - 3 000[
- [2 000 - 2 500[

## PRIX DES LOGEMENTS NEUFS

**France entière : 4 009€/m² (+ 3.0 %)**

*Source : Baromètre LPI-SeLoger /janvier 2018*

# LES TENDANCES DES PRIX DES APPARTEMENTS ANCIENS DANS LES VILLES

Sur un marché dont l'activité s'affaiblit progressivement, les prix reculent sur un an dans un quart des villes de plus de **100 000** habitants.

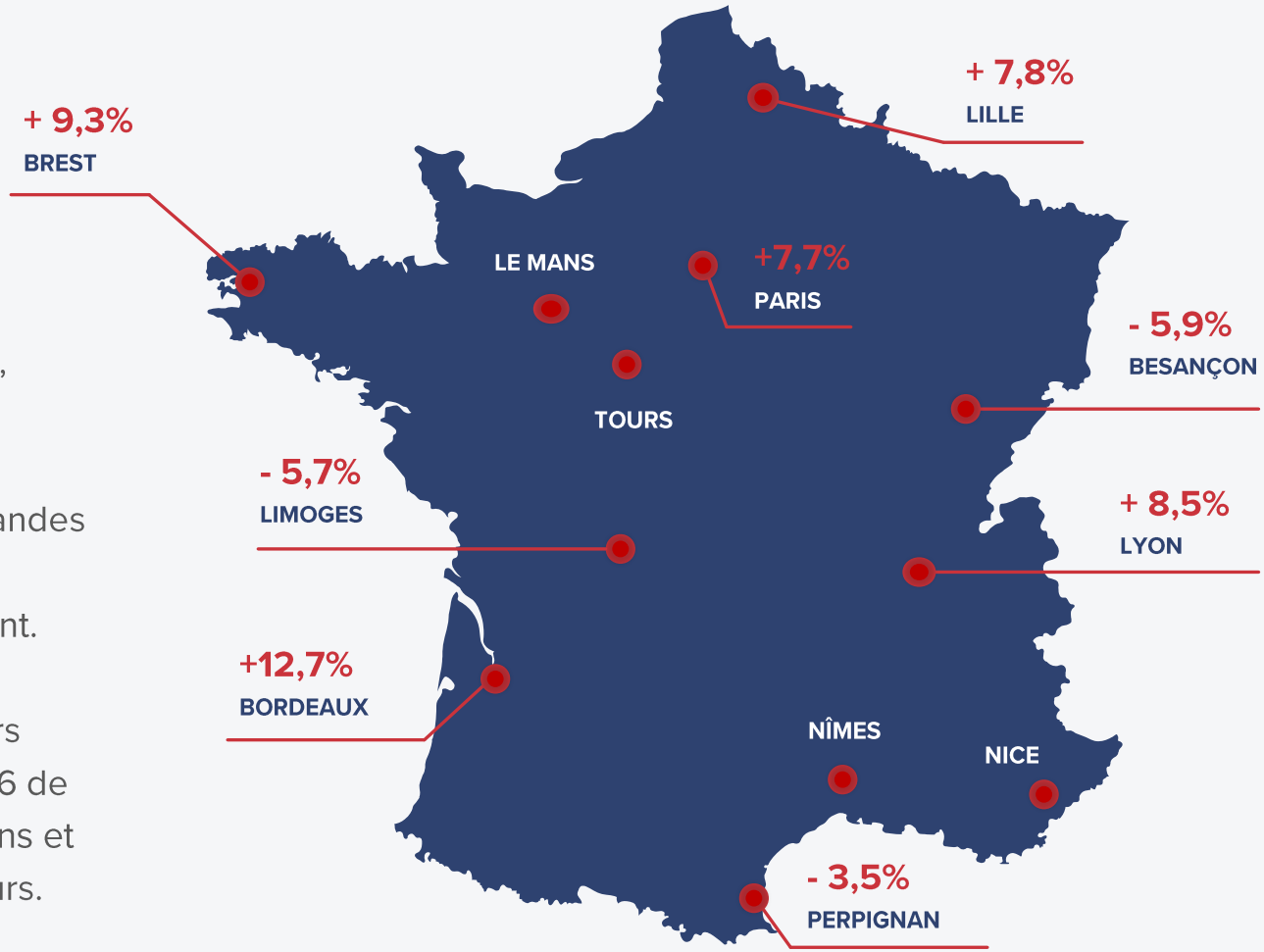
Et ils ne progressent que lentement, bien en deçà du revenu disponible des ménages, dans un autre quart des grandes villes.

# LES TENDANCES DES PRIX DES APPARTEMENTS ANCIENS DANS LES VILLES

Les prix reculent dans 8 villes, parfois rapidement.

Dans la plupart des autres grandes villes, le rythme de la hausse ralentit, parfois assez fortement.

Le ralentissement est d'ailleurs marqué après une année 2016 de hausse rapide des prix au Mans et à Nîmes, voire à Nice et à Tours.



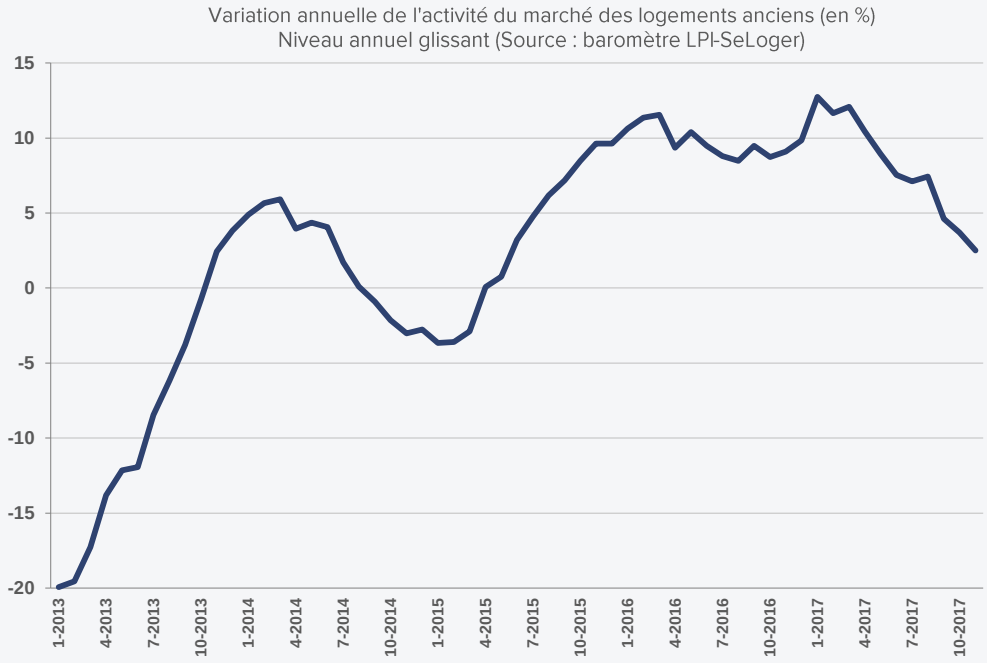
# LES TENDANCES DES PRIX DES APPARTEMENTS ANCIENS DANS LES VILLES

| Ville | Prix 2017 (en €/m²) | Variation 2017 (en %) | Variation 2016 (en %) | Ville | Prix 2017 (en €/m²) | Variation 2017 (en %) | Variation 2016 (en %) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| BORDEAUX | 4363 | 12,7 | 9,4 | NANTES | 3315 | 4,8 | 6,6 |
| BREST | 1919 | 9,3 | 2,0 | REIMS | 2412 | 4,8 | 5,0 |
| LYON | 4327 | 8,5 | 5,4 | CAEN | 2318 | 4,3 | 1,5 |
| LILLE | 3159 | 7,8 | 2,1 | TOULOUSE | 3007 | 4,1 | 3,5 |
| PARIS | 9209 | 7,7 | 3,8 | DIJON | 2429 | 3,9 | 0,1 |
| ST-ETIENNE | 1415 | 6,7 | -5,0 | MONTPELLIER | 2875 | 3,9 | 0,8 |
| AMIENS | 2182 | 6,3 | 0,6 | AIX-EN-PROVENCE | 4138 | 3,4 | 1,0 |
| STRASBOURG | 3338 | 5,4 | 4,4 | NIMES | 2136 | 2,9 | 11,7 |
| VILLEURBANNE | 3020 | 5,0 | 1,1 | LE MANS | 1930 | 2,8 | 10,4 |

| Ville | Prix 2017 (en €/m²) | Variation 2017 (en %) | Variation 2016 (en %) | Ville | Prix 2017 (en €/m²) | Variation 2017 (en %) | Variation 2016 (en %) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ORLEANS | 2263 | 2,0 | 0,3 | TOURS | 2701 | 1,0 | 4,3 |
| MARSEILLE | 2832 | 1,8 | 2,8 | GRENOBLE | 2559 | 0,9 | -0,9 |
| RENNES | 3020 | 1,6 | 0,4 | NICE | 4129 | 0,9 | 5,0 |
| ANGERS | 2105 | 1,1 | 4,3 | TOULON | 2358 | 0,5 | 0,7 |

| Ville | Prix 2017 (en €/m²) | Variation 2017 (en %) | Variation 2016 (en %) | Ville | Prix 2017 (en €/m²) | Variation 2017 (en %) | Variation 2016 (en %) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| METZ | 2211 | -1,2 | 11,9 | PERPIGNAN | 1536 | -3,5 | -10,3 |
| CLERMONT-FERRAND | 2076 | -1,5 | 4,0 | MULHOUSE | 1460 | -4,6 | 6,0 |
| ROUEN | 2351 | -2,0 | -0,9 | LIMOGES | 1461 | -5,7 | 5,6 |
| LE HAVRE | 1922 | -2,2 | -4,5 | BESANCON | 1936 | -5,9 | 6,2 |

# LES TENDANCES NATIONALES DE L'ACTIVITÉ




L'année 2016 s'était mieux terminée qu'elle n'avait commencé. Après une forte reprise des ventes en 2015 (**+ 9.6 %**), 2016 avait connu une nouvelle hausse de l'activité (**+ 9.8 %**), grâce à une fin d'année exceptionnelle.

L'année 2017 a très bien commencé, bénéficiant d'un environnement exceptionnel : au début du printemps, les ventes réalisées progressaient de plus de **12 %** sur un an. Mais la hausse des prix des logements a déstabilisé la demande des ménages jeunes ou modestes.
Et après des mois d'été durant lesquels la progression des ventes s'est faite moins rapide (plus de **7 %** sur un an, tout de même), la conjoncture a atterri durant l'automne.

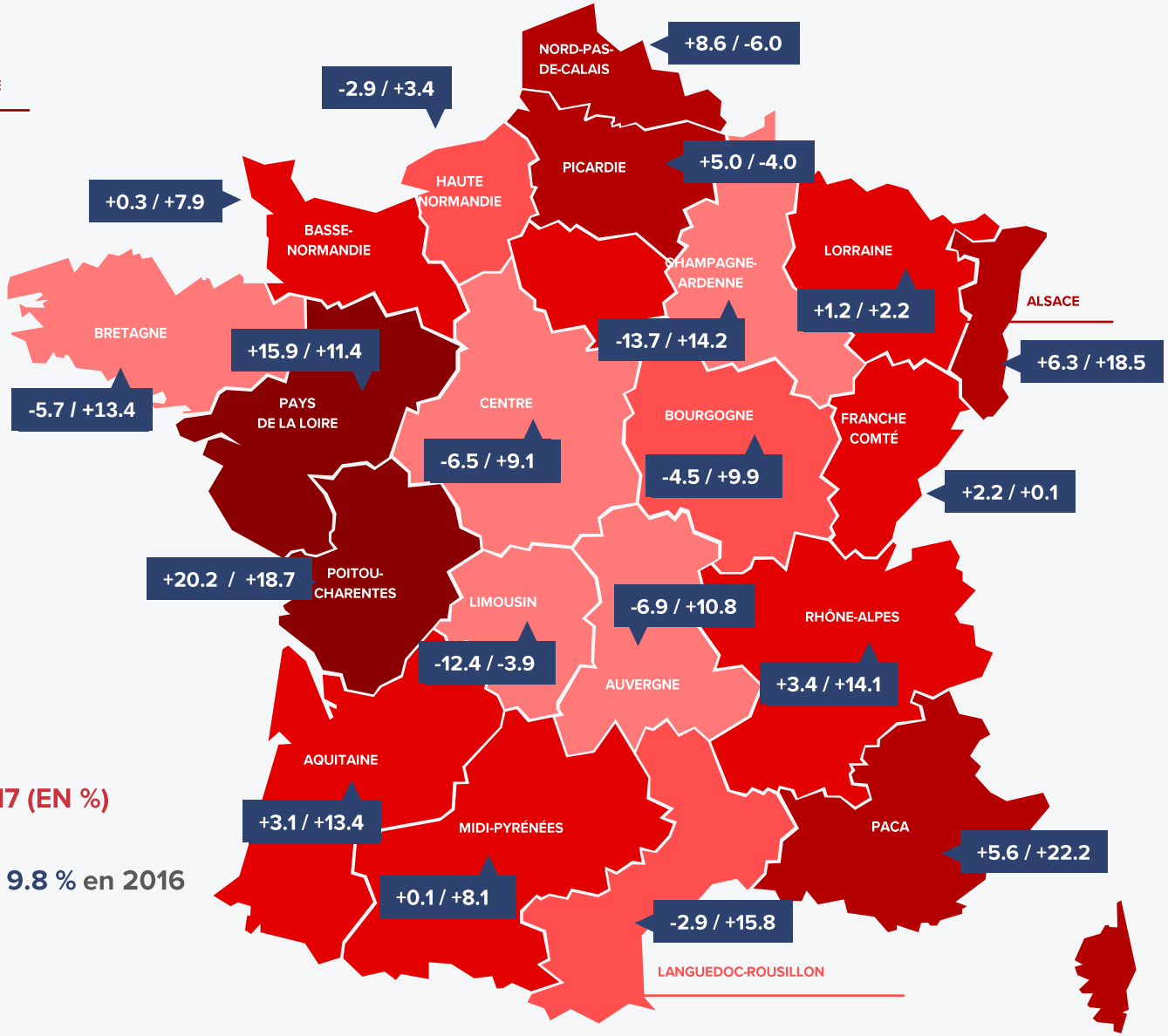
L'année 2017 finit moins bien qu'elle n'avait commencé : **+ 2.5 %** sur un an. Toutefois, jamais par le passé le marché n'avait eu à connaître un tel niveau d'activité.

# LES TENDANCES RÉGIONALES DE L'ACTIVITÉ

En dépit d'un très bon début d'année, le rythme de progression des ventes ralentit, en réponse à la hausse des prix : d'ailleurs, rapportés aux revenus des ménages qui achètent des logements anciens, les prix n'ont jamais été aussi élevés, même en 2007.

Souvent le marché hésite encore (Basse Normandie, Franche Comté, Midi Pyrénées et Lorraine). Mais il a déjà basculé dans la récession lorsque la hausse des prix n'était plus soutenable (Auvergne, Bourgogne, Bretagne, Centre, Haute Normandie et Languedoc Roussillon). Alors qu'il continue à s'enfoncer lorsque les ménages ne peuvent plus résister financièrement à la remontée des prix (Champagne-Ardenne et Limousin).

Néanmoins, dans quelques régions (Pays de la Loire et Poitou-Charentes), les ventes continuent à augmenter à un rythme soutenu. Et certains marchés résistent encore : lorsque les capacités financières des ménages le permettent (Aquitaine, Ile de France, PACA et Rhône-Alpes) ou lorsque les évolutions des prix ont été moindres qu'ailleurs (Nord-Pas de Calais, Picardie).




Valeur (en% )de l'activité en 2017

- >= 10
- [5.0 – 10.0[
- [0.0 – 5.0[
- [-5.0 à 0.0[
- < -5.0

## ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ EN 2017 (EN %)

**France entière : + 2.5 % en 2017 / + 9.8 % en 2016**
**Île-de-France : + 2.2 % / + 7.6 %**
**Province : + 2.6 % / + 10.8 %**

*Source : LPI /janvier 2018*

# EN CONCLUSION

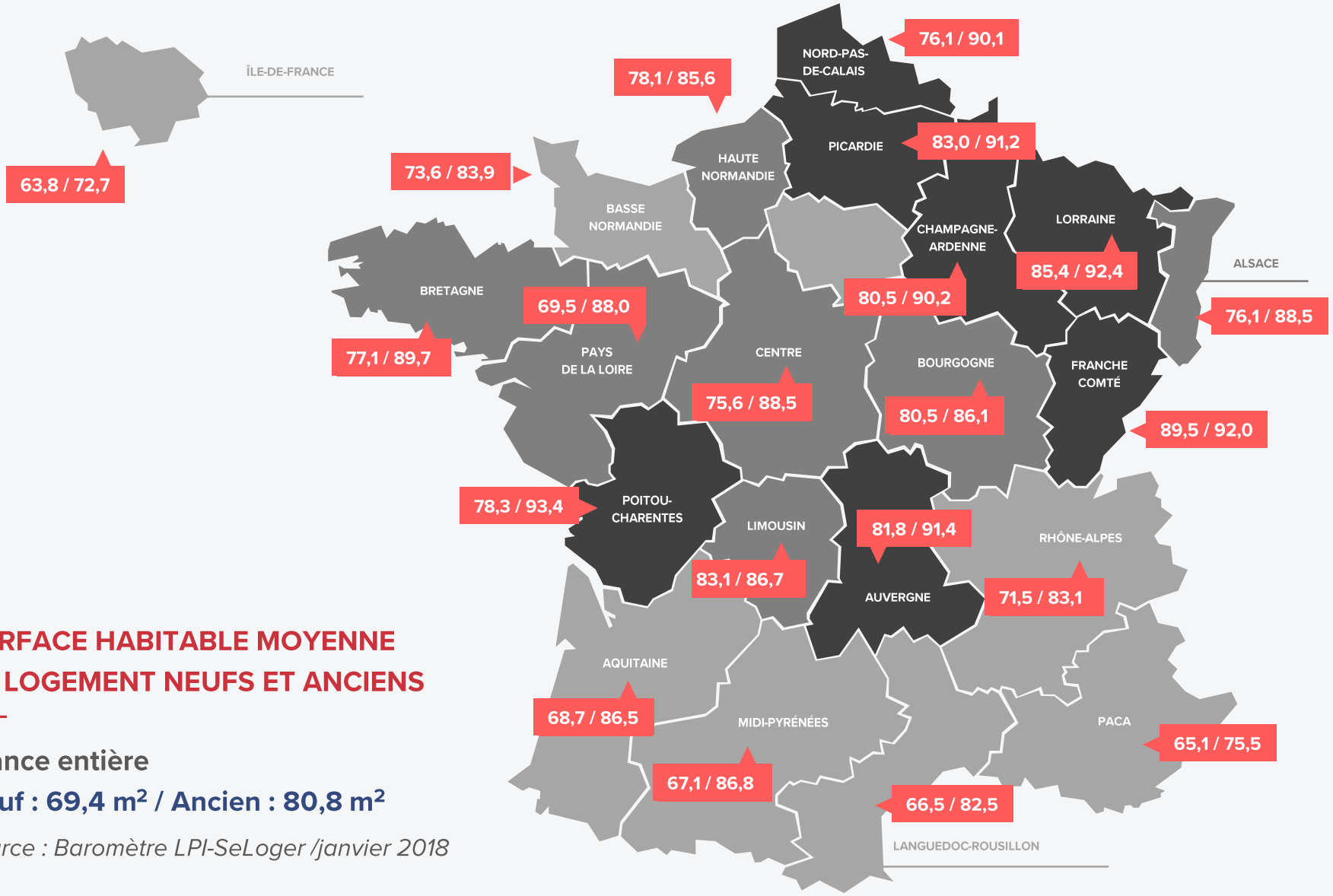
Le ralentissement de la hausse des prix des logements anciens devrait se poursuivre en 2018. Toutefois, les inégalités déjà constatées entre les villes vont encore se renforcer.

L'activité devrait reculer en 2018, en dépit de conditions de crédit qui vont rester excellentes, la hausse des prix des logements continuant à altérer la demande des ménages.

D'autant que le marché de l'ancien subira le contrecoup des décisions publiques concernant les aides accordées pour l'achat ou la construction d'un logement neuf.

# ANNEXES

## LES SURFACES DES LOGEMENTS ANCIENS ET NEUFS DANS LES RÉGIONS




## SURFACE HABITABLE MOYENNE DE LOGEMENT NEUFS ET ANCIENS

France entière

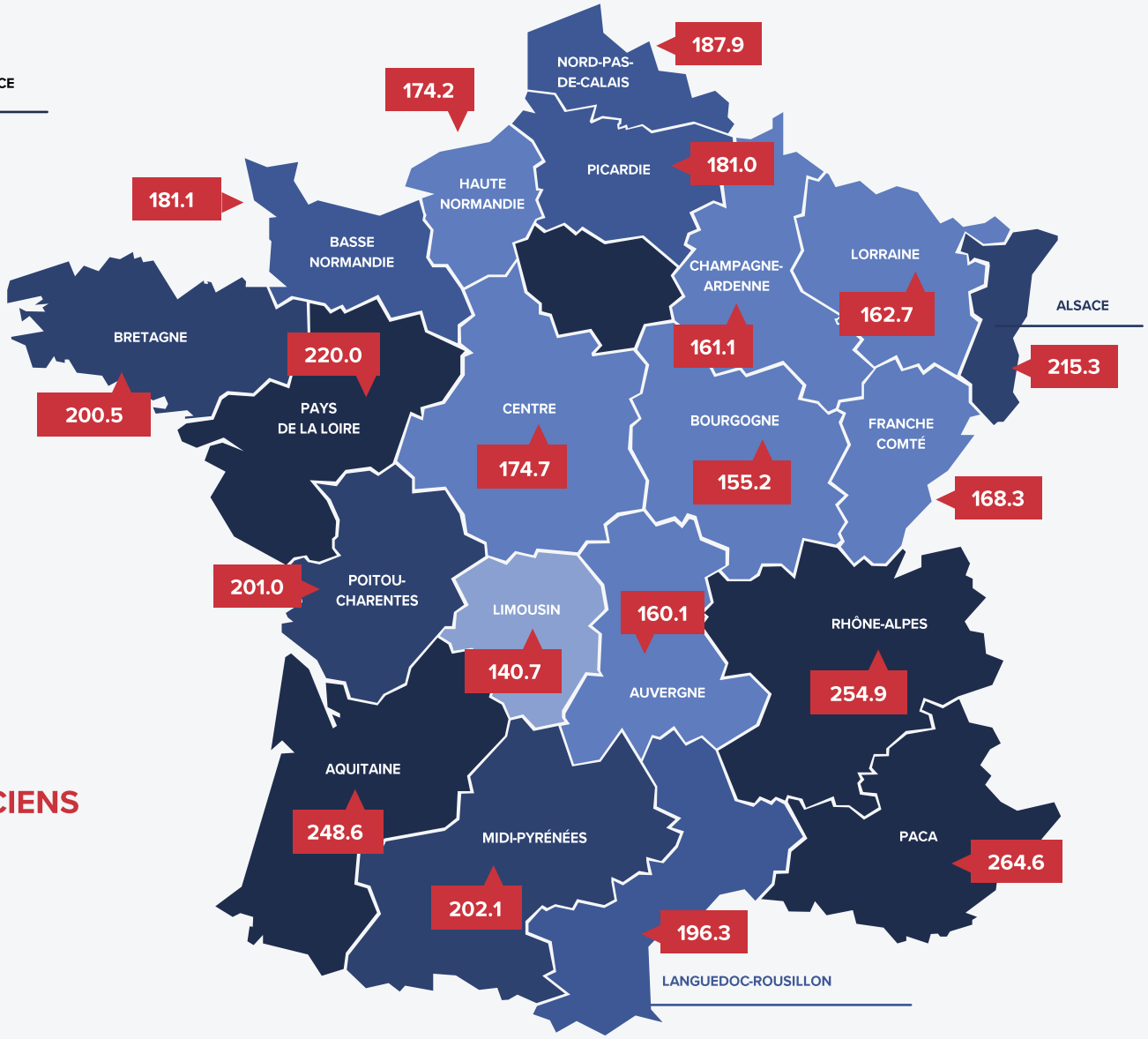
**Neuf : 69,4 m² / Ancien : 80,8 m²**

*Source : Baromètre LPI-SeLoger /janvier 2018*

# ANNEXES

## LES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS ET NEUFS DANS LES RÉGIONS

1. Ensemble du marché de l'ancien
2. Ensemble du marché du neuf
3. Marché de l'accession à la propriété
4. Marché de l'investissement locatif privé
5. Marché des résidences secondaires



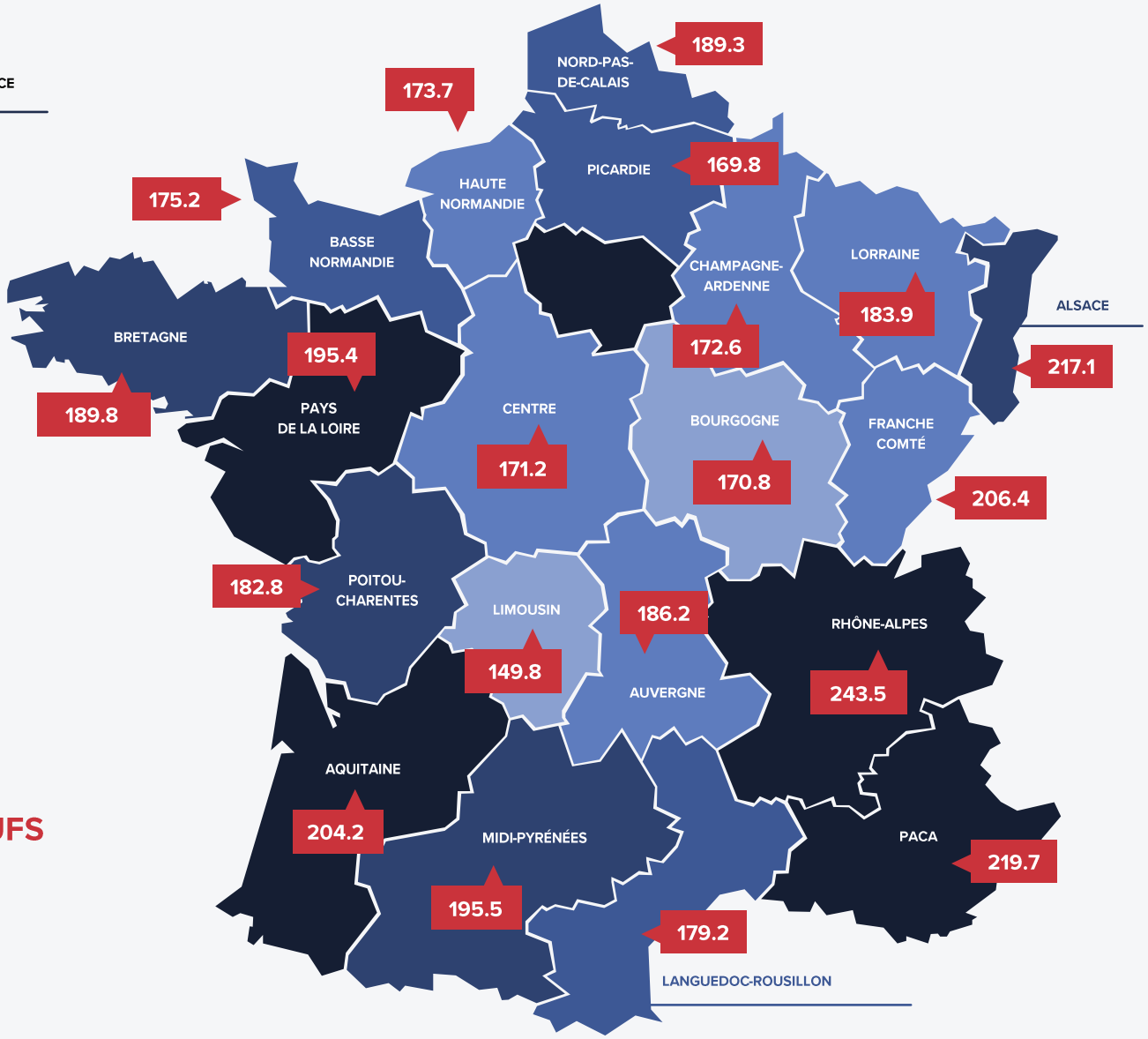

Prix signés (en K€)
(12 mois glissants)

- >= 220.0
- [200.0 – 220.0[
- [180.0 – 200.0[
- [160.0 – 180.0[
- < 160.0

## PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS

**France entière : 264.3 k€**

*Source : LPI/janvier 2018*




Prix signés (en K€)
(12 mois glissants)

- >= 220.0
- [200.0 – 220.0[
- [180.0 – 200.0[
- [160.0 – 180.0[
- < 160.0

## PRIX DES LOGEMENTS NEUFS

**France entière : 225.4 k€**

*Source : LPI/janvier 2018*

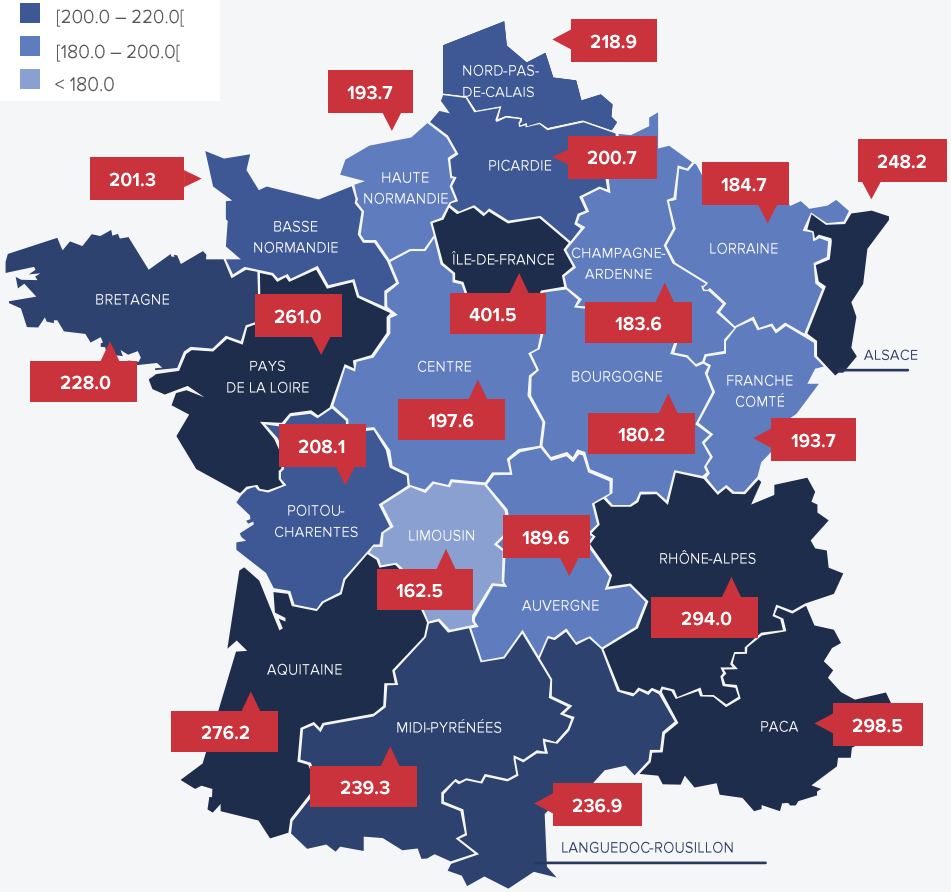
# LE MARCHÉ DE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Prix signés (en K€)
(12 mois glissants)

- >= 240.0
- [220.0 – 240.0[
- [200.0 – 220.0[
- [180.0 – 200.0[
- < 180.0

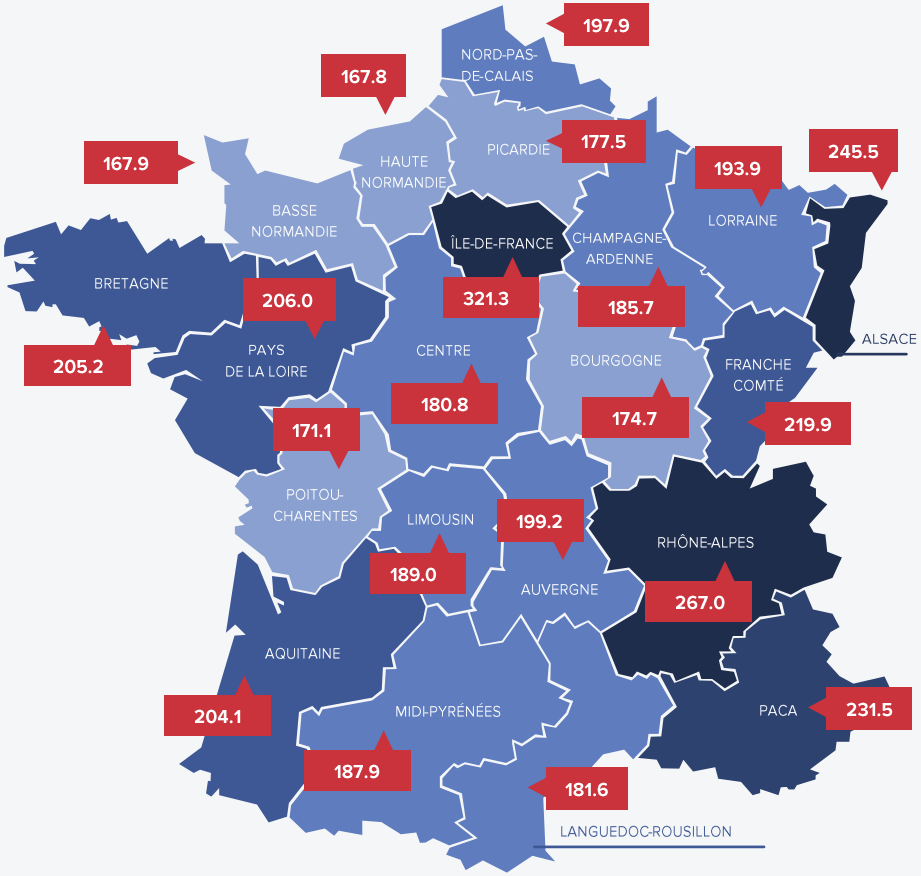
## PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS

France entière : **303.6 k€**




## PRIX DES LOGEMENTS NEUFS

France entière : **253.3 k€**




*Source : LPI /janvier 2018/*

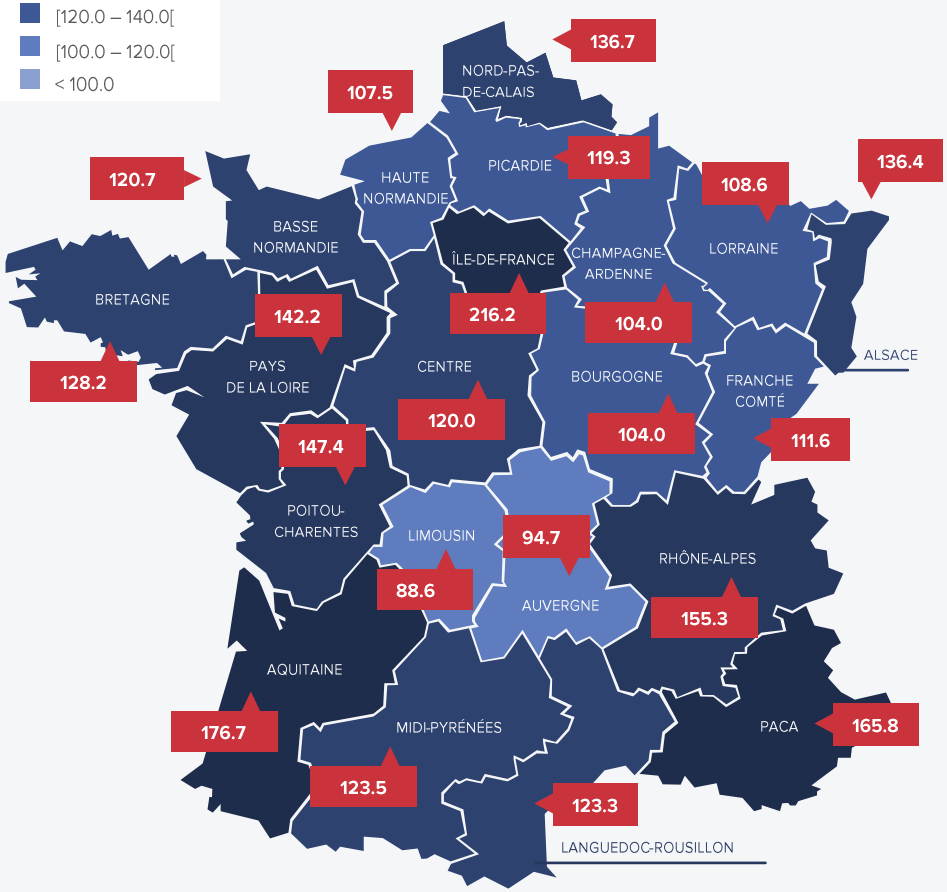
# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF

Prix signés (en K€)
(12 mois glissants)

- >= 160.0
- [140.0 – 160.0[
- [120.0 – 140.0[
- [100.0 – 120.0[
- < 100.0

## PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS

**France entière : 164.2 k€**

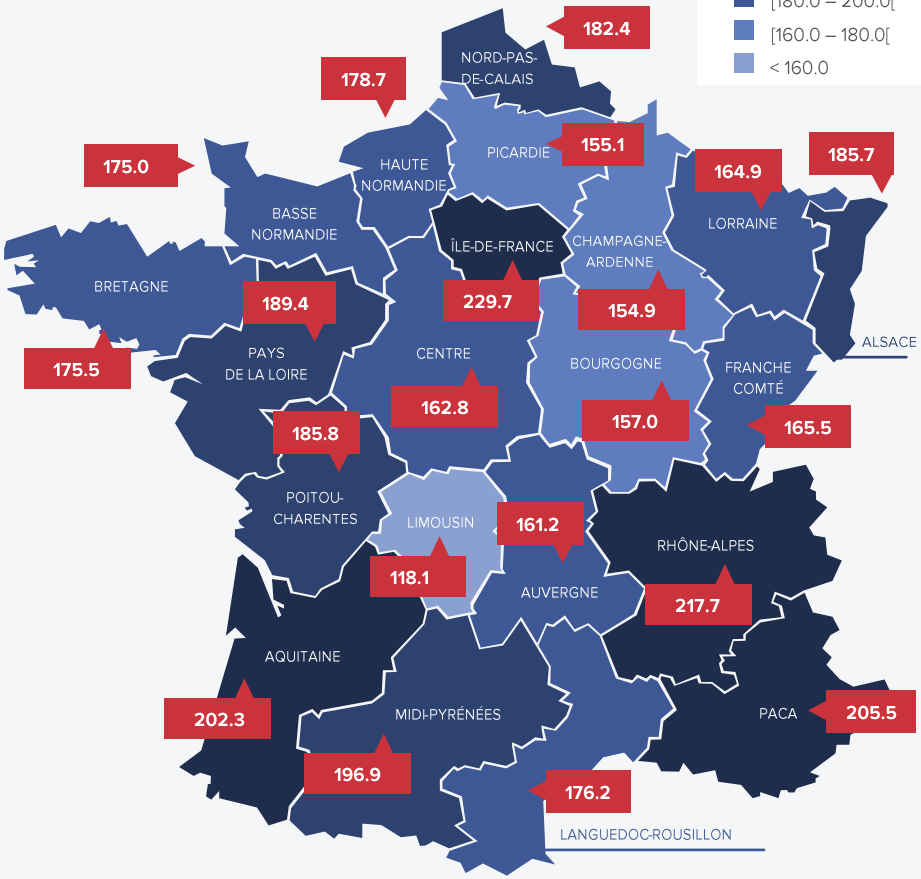



Prix signés (en K€)
(12 mois glissants)

- >= 220.0
- [200.0 – 220.0[
- [180.0 – 200.0[
- [160.0 – 180.0[
- < 160.0

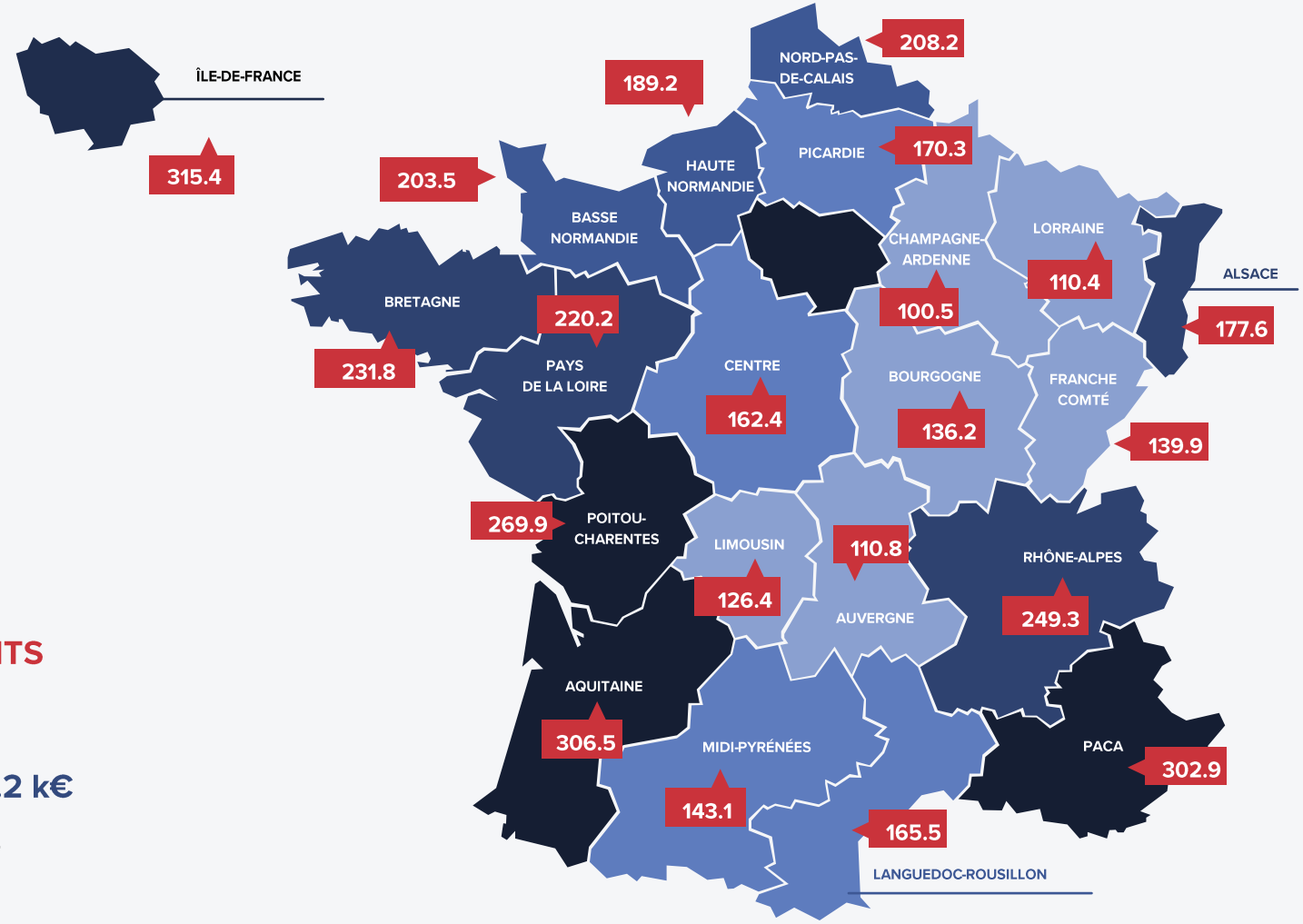
## PRIX DES LOGEMENTS NEUFS

**France entière : 202.5 k€**




*Source : LPI /janvier 2018/*

# LE MARCHÉ DES RÉSIDENCES SECONDAIRES




Prix signés (en K€)
(12 mois glissants)

- >= 260.0
- [220.0 – 260.0[
- [180.0 – 220.0[
- [140.0 – 180.0[
- < 140.0

## PRIX DES LOGEMENTS NEUFS ET ANCIENS

**France entière : 237.2 k€**

*Source : LPI/janvier 2018*

*Source : LPI /janvier 2018/*

## LES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS DANS LES DÉPARTEMENTS

Entre d'une part Paris, la petite couronne et quelques zones où les marchés sont particulièrement déséquilibrés et d'autre part le reste du territoire, les différences de prix au m$^2$ sont très marquées.

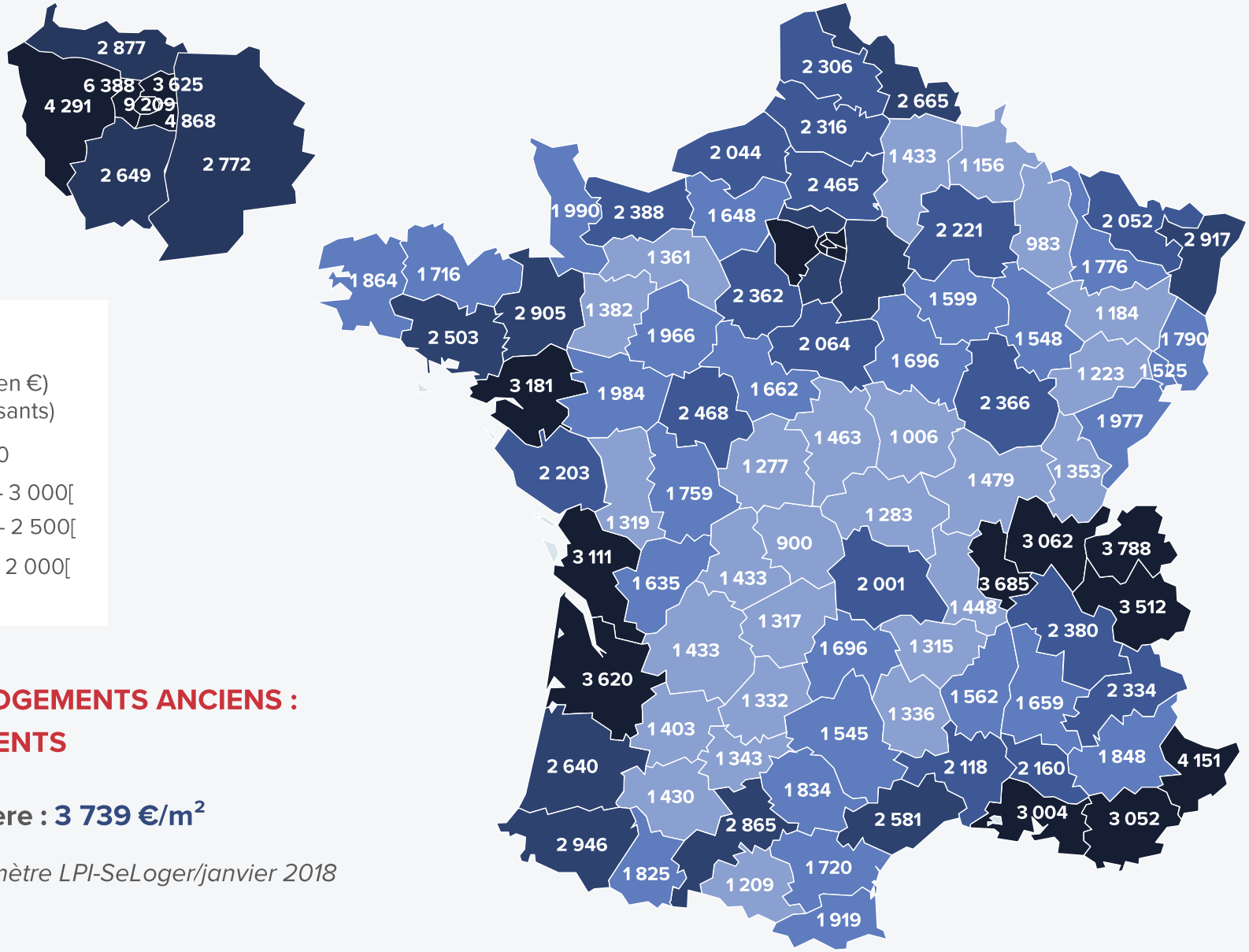
*Par exemple, de 1 à 9 entre Paris et la Creuse ou la Meuse.*

- dans **16 %** des départements, les prix au m$^2$ sont de moins de **1500 €**
- dans **33 %** des départements, ils se situent entre **1500** et **2000 €**
- dans **23 %** des départements, entre **2000** et **2500 €**
- dans **12 %** des départements (dont 1 département francilien), entre **2500** et **3000 €**
- dans **11%** des départements (dont 3 départements franciliens), entre **3000** et **4000 €**
- dans 5 % des départements (tous franciliens), au-delà de **4000 €**

# ANNEXES

## LES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS DANS LES DÉPARTEMENTS

1. Marché des appartements anciens
2. Marché des maisons anciennes



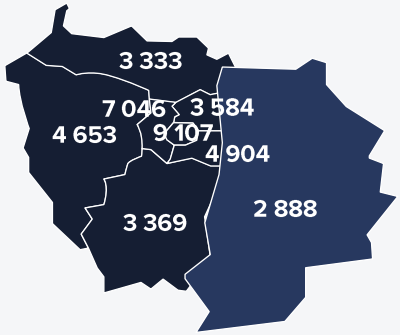

Prix signés (en €)
(12 mois glissants)

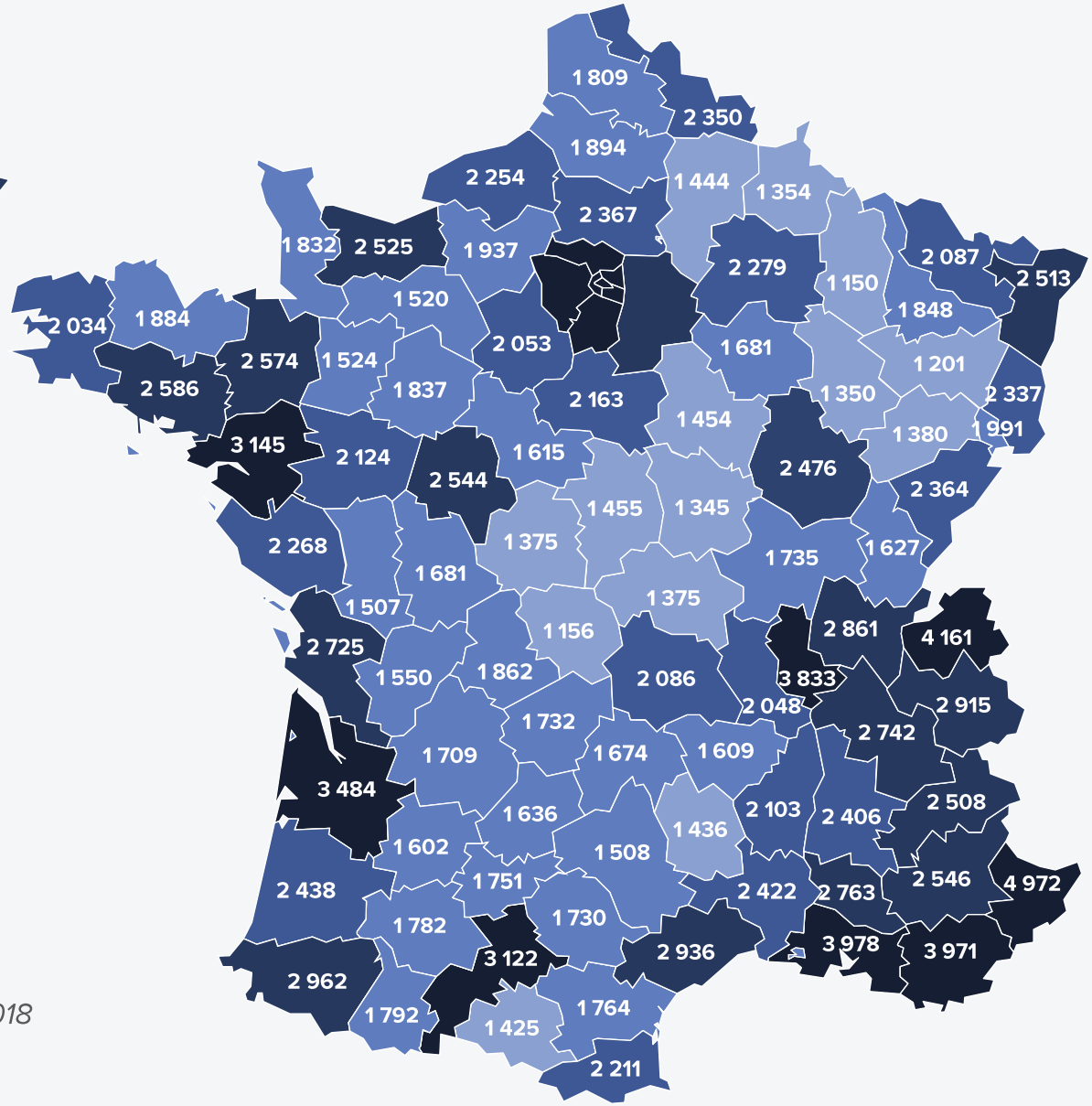
- >= 3 000
- [2 500 – 3 000[
- [2 000 – 2 500[
- [1 500 – 2 000[
- < 1 500

## PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS : APPARTEMENTS

**France entière : 3 739 €/m²**

*Source : Baromètre LPI-SeLoger/janvier 2018*



## PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS : MAISONS

**France entière : 3 038 €/m²**

*Source : Baromètre LPI-SeLoger/janvier 2018*

# L'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DANS LES RÉGIONS EN 2016 ET EN 2017

| Variation de l'activité en 2016 | Variation de l'activité en 2017 (en rouge : activité à peu près stable ) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | De - 15 à - 10 % | De - 10 à - 5 % | De - 5 à 0 % | De 0 à 5 % | De 5 à 10 % | Plus de 10 % |
| De - 10 à - 5 % | | | | | Nord-Pas de Calais | |
| De - 5 à 0 % | Limousin | | | Picardie | | |
| De 0 à 5 % | | | Haute Normandie | Lorraine | | |
| | | | | Franche Comté | | |
| De 5 à 10 % | | Centre | Bourgogne | Basse Normandie | | |
| | | | | Ile de France | | |
| | | | | Midi-Pyrénées | | |
| Plus de 10 % | Champagne-Ardenne | Auvergne | Languedoc-Roussillon | Aquitaine | Alsace | Pays de la Loire |
| | | Bretagne | | Rhône-Alpes | PACA | Poitou-Charentes |

# LES FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE 2017

L'année 2017 a été une année d'atterrissage des ventes de logements anciens :
**+ 2.5 %** en 2017 (après **+ 9.8 %** en 2016 et **+ 9.6 %** en 2015).

Après avoir culminé à **4.6 %** de juillet à septembre, la hausse des prix ralentit depuis octobre. En novembre les prix signés étaient en augmentation de **4.4 %** sur un an. La hausse reste plus forte pour les appartements (**+ 4.8 %** contre **+ 2.6** % en 2016) que pour les maisons (**+ 3.8 %** contre **+ 3.4 %** en 2016).

Les prix de l'ancien reculent sur un an dans un quart des grandes villes. Et ils progressent lentement, bien en deçà du revenu disponible des ménages, dans un autre quart des grandes villes. En 2016, les prix augmentaient dans **90 %** des grandes villes.

La hausse des prix ralentit dans le neuf depuis août, avec
**+ 3.0 %** en 2017 (après **+ 2.0** en 2015 et en 2016) : **+ 5.2 %** pour les maisons (**+ 3.5 %** en 2016) et **+ 2.6 %** pour les appartements (**+ 1.7 %** en 2016).