



## Analyse des dernières tendances des marchés immobiliers

par Michel MOUILLART, Professeur d'Economie à l'Université Paris Ouest

Porte-parole du baromètre LPI-SeLoger

### “ Effritement des prix dans l'ancien

La demande tarde à se ressaisir: la dégradation du pouvoir d'achat et la montée du chômage neutralisant l'avantage attendu de la baisse des taux d'intérêt. Et les investisseurs étrangers se détournent du marché.

La hausse des prix signés constatée durant l'été a de ce fait cédé la place à **un recul plus rapide que le repli saisonnier habituel**: mais si la baisse s'accélère pour les appartements (- 1.7 % sur 3 mois), elle se fait moins intense pour les maisons (- 1.3 % sur 3 mois).

**Sur un an, les prix des logements anciens reculent de 0.5 %**, contre - 0.7 % en novembre 2013: la tendance des prix reste donc à l'effritement, même si la chute constatée en 2012 et en 2013 semble maintenant enrayée.

Pourtant, depuis la fin de l'été, les prix des maisons diminuent à un rythme plus soutenu que par le passé: - 1.1 % sur un an, en novembre, alors qu'en 2013, à la même époque, ils progressaient encore doucement (+ 0.3 %).

Et dans le même temps, la tendance baissière des prix des appartements se renforce lentement, un peu au-delà de la dépression saisonnière du marché: néanmoins avec une baisse de 0.3 % à fin novembre, le recul des prix confirme son ralentissement (- 1.2 % en novembre 2013).

”

**Evolution des prix sur 3 mois**: évolution durant les 3 derniers mois du prix mesuré en niveau trimestriel glissant

**Evolution des prix sur 12 mois**: évolution durant les 12 derniers mois du prix mesuré en niveau annuel glissant

**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

#### Contacts presse

**Michel MOUILLART**  
[michel@mouillart.fr](mailto:michel@mouillart.fr)  
06 07 65 59 95

**Clémence PERROTON**  
[clemence.perroton@agence-elan.com](mailto:clemence.perroton@agence-elan.com)  
01 40 89 12 31



## “ Ralentissement de la baisse des prix dans le neuf ”

Sur un marché dont l'activité peine à repartir, **en dépit de la formidable amélioration des conditions de crédit** dont il bénéficie (recul des taux et allongement des durées), **la baisse des prix des logements neufs ralentit légèrement en novembre, avec - 0.8 % sur un an**, contre + 0.4 % en 2013 à la même époque.

Les prix des appartements diminuent aussi un peu moins vite que durant les mois d'été, avec - 0.9 % sur un an, contre - 0.4 en 2013 à la même époque.

En revanche, le recul des prix des maisons s'accroissent, avec - 0.3 % sur un an, contre + 3.8 % en 2013 : la baisse qui a débuté à la fin de l'été met donc fin à trois années de hausse rapide des prix des maisons (+ 11.5 % entre septembre 2011 et septembre 2014).

## “ Recul des prix de l'ancien dans 64 % des villes de Province ”

Alors que la dépression saisonnière de l'activité s'installe pour l'hiver, **les prix des appartements anciens reculent dans 64 % des villes de Province de plus de 100 000 habitants.**

Ils poursuivent leur recul à un rythme modéré, de l'ordre de 1 %, sur Limoges, Marseille ou Toulon, par exemple. Le mouvement de baisse est en revanche plus rapide, de l'ordre de 2 à 3 %, sur Angers, Clermont Ferrand, Grenoble, Lille ou Strasbourg. Mais il est de l'ordre de 4 % sur les grandes villes de l'Ouest : Brest, Le Havre, Nantes et Rouen.

Alors que le marché s'enfonce dans la dépression avec des reculs de 7 % ou plus dans des villes telles, par exemple, Amiens, Besançon, Nîmes ou Saint Etienne.

Pour autant, la progression des prix reste soutenue sur des villes telles Bordeaux, Nice, Paris ou Reims avec une progression de 2 à 3 % sur un an. Et certes, elle est toujours modérée, moins de 1 % sur un an, sur Lyon, Montpellier, Rennes et Toulouse. Mais sur Metz et Perpignan, les augmentations sont maintenant rapides, de plus de 5 % sur un an.

**Evolution des prix sur 3 mois :** évolution durant les 3 derniers mois du prix mesuré en niveau trimestriel glissant

**Evolution des prix sur 12 mois :** évolution durant les 12 derniers mois du prix mesuré en niveau annuel glissant

**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

### Contacts presse

**Michel MOUILLART**  
[michel@mouillart.fr](mailto:michel@mouillart.fr)  
06 07 65 59 95

**Clémence PERROTON**  
[clemence.perroton@agence-elan.com](mailto:clemence.perroton@agence-elan.com)  
01 40 89 12 31