



Prix de l'Immobilier  
constatés à la mise en vente et à la location  
en

Décembre 2006



Prix constatés à la mise en vente et à la location  
en Décembre 2006

**2006 aura été ni l'année du krach immobilier, ni même celle d'un retournement du marché mais bien celle de l'accalmie de la hausse des prix.**

Après un bond de 10 % à Paris en 2005, les 5,4% de hausse des prix de vente constatés dans la capitale en 2006 ou les 3,6% observés à Lyon font figure de décrue. Une baisse à relativiser si on la compare à l'évolution du pouvoir d'achat des acquéreurs (2,5% en moyenne en 2006) et à l'inflation sur la même période (autour de 2,5%).

Rappelons que dans le même temps, les loyers ont grimpé de 5,1% à Paris (contre 4,1% en 2005), 3 % à Lyon et 2,6 % à Marseille.

Si les Professionnels de l'Immobilier sont bien conscients que les hausses à deux chiffres du marché immobilier sont révolues, la plupart d'entre eux prévoient une hausse des prix du même ordre en 2007 qu'en 2006. Ils anticipent certes un relèvement des taux directeurs de la Banque centrale européenne et donc une pression à la hausse sur les taux des prêts immobiliers mais pas suffisante pour décourager et désolvabiliser les acquéreurs qui restent nombreux. Reste à connaître l'influence de l'élection présidentielle sur les marchés immobiliers. Les acteurs s'accordent à dire qu'au regard du contexte sociologique et démographique (déficit de logements, phénomène de décohabitation,...) la demande devrait rester soutenue.



DECEMBRE 2006

Prix constatés à la mise en vente et à la location

# Paris

## 5,4 % de hausse annuelle sur les prix de mise en vente à Paris en 2006.

Malgré plus de 5 % de hausse en moyenne dans la capitale, l'année 2006 fait pâle figure au regard des résultats affichés en 2005 (la hausse avait dépassé les 10%). La moyenne de 5,4% comprend toutefois des pointes à 13,4% dans le 8<sup>ème</sup> et 11,2 % dans le 6<sup>ème</sup>. Les beaux quartiers de la ville restent très recherchés, notamment par une clientèle étrangère qui continue d'apprécier le différentiel de prix entre les grandes capitales étrangères et Paris, toujours moins cher. A noter le cas particulier du 4<sup>ème</sup> qui souffre d'une correction des prix suite à une flambée irrationnelle. Après plusieurs années de fortes hausses liées à un phénomène de rattrapage, les quartiers les plus populaires comme les 10<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> marquent le pas. Les hausses annuelles sont restées cantonnées en dessous de 5%.

Les autres parties de la ville évoluent dans une fourchette comprise entre 5 et 9 %.

Aucune baisse sérieuse des prix n'a donc été constatée en 2006 par le baromètre exclusif SeLoger.com qui analyse en temps réel l'évolution des prix de vente de l'immobilier ancien affichés dans les agences.

BAROMETRE SELOGER.COM				
VENTES				
Appartements dans l'Ancien				
PARIS	Prix au m² en €	Prix au m² en €	Tendance	Evolution
	déc-06	nov-06	déc-06	annuelle
75019	5 274,43	5 244,55	➔	+5,9%
75020	5 605,14	5 563,58	➔	+4,1%
75018	5 849,75	5 888,57	➔	+5,7%
75010	5 917,39	5 845,64	↗	+4,7%
75013	6 391,97	6 397,65	➔	+6,1%
75011	6 410,58	6 352,03	➔	+5,0%
75012	6 428,39	6 360,38	↗	+8,4%
75009	6 615,72	6 611,29	➔	+5,5%
75017	6 732,28	6 737,93	➔	+6,1%
75014	6 967,83	7 052,73	↘	+6,3%
75015	6 989,40	6 931,68	➔	+6,8%
75002	7 253,93	7 074,40	↗	+6,1%
75003	7 786,29	7 685,55	↗	+7,4%
75016	7 820,08	7 760,67	➔	+8,0%
75004	8 164,48	8 066,39	↗	-0,9%
75005	8 490,35	8 485,40	➔	+3,6%
75001	8 699,06	8 479,39	↗	+8,1%
75008	8 806,52	8 577,86	↗	+13,4%
75007	9 901,75	9 770,38	↗	+9,2%
75006	10 354,32	10 426,43	➔	+11,2%
TOUT PARIS	6 866,92	6 848,40	➔	+5,4%



DECEMBRE 2006

Prix constatés à la mise en vente et à la location

# Paris

## Quasi-stabilité du loyer parisien en décembre

Au mois de décembre, les agences parisiennes proposaient leurs locations à un prix moyen de 25,11 euros le m<sup>2</sup>, à peine plus qu'en novembre où les locations affichaient une base de 25,09 euros.

Au final, les loyers ont augmenté de 5,1% sur l'ensemble de l'année 2006. C'est plus qu'en 2005, année où les loyers n'avaient connu « que » 4,1% de hausse. A noter que les écarts entre quartiers se réduisent. Les plus fortes hausses sont à mettre au crédit du 4<sup>ème</sup> arrondissement (8,4%), un quartier où le grand nombre de petites surfaces fait grimper le prix moyen. Le Marais reste ainsi le quartier le plus cher de Paris avec un tarif moyen de 31,64 euros le m<sup>2</sup>. A l'autre bout de l'échelle, les loyers n'ont gagné que 1,2% dans le 7<sup>ème</sup>. De manière plus significative, on observe une hausse d'à peine 1,7% dans le très familial 14<sup>ème</sup> où les tarifs s'établissent à 23,22 euros.

BAROMETRE SELOGER.COM				
LOCATIONS				
Appartements dans l'Ancien				
PARIS	Prix au m <sup>2</sup> en €	Prix au m <sup>2</sup> en €	Tendance	Evolution
	déc-06	nov-06	déc-06	annuelle
75019	19,85	19,76	➔	+4,0%
75020	20,85	20,65	➔	+5,2%
75010	21,42	21,62	➔	+4,8%
75012	22,44	22,44	➔	+5,8%
75018	22,72	22,54	➔	+6,4%
75013	22,98	22,90	➔	+5,0%
75014	23,22	22,71	↗	+1,7%
75011	23,63	24,00	↘	+6,0%
75015	23,71	23,73	➔	+5,5%
75009	24,16	23,70	↗	+6,8%
75017	24,70	24,30	↗	+4,6%
75002	25,66	24,53	↗	+4,2%
75016	25,71	25,71	➔	+3,1%
75003	27,39	26,91	↗	+2,9%
75008	27,39	27,27	➔	+6,3%
75005	28,56	28,67	➔	+5,6%
75007	29,09	29,81	↘	+1,2%
75006	29,69	30,76	↘	+4,1%
75001	29,81	29,56	➔	+5,8%
75004	31,64	32,17	↘	+8,4%
TOUT PARIS	25,11	25,09	➔	+5,1%



DECEMBRE 2006

Prix constatés à la mise en vente et à la location

# Région Parisienne

## L'Ile-de-France progresse en ordre dispersé en 2006.

Avec 8 % de hausse sur un an, la Seine-et-Marne affiche la meilleure performance d'Ile-de-France en 2006. Bien loin des 2,7% de hausse obtenus dans les Hauts-de-Seine (4 978 euros le m<sup>2</sup> en décembre 2006) et surtout des 1,4 % difficilement gagnés dans les Yvelines. L'Essonne, avec 7,1% de progression monte aussi sur le podium en compagnie du Val-d'Oise (5,6%).

BAROMETRE SELOGER.COM				
VENTES				
Appartements dans l'Ancien				
REGION PARISIENNE	Prix au m <sup>2</sup> en €	Prix au m <sup>2</sup> en €	Tendance	Evolution
	déc-06	nov-06	déc-06	annuelle
91	2 932,88	2 919,56	➔	+7,1%
77	2 950,92	2 936,76	➔	+8,0%
95	2 969,05	2 944,97	➔	+5,6%
93	3 098,27	3 079,64	➔	+5,5%
78	3 713,16	3 711,42	➔	+1,4%
94	3 998,41	4 002,49	➔	+4,0%
92	4 978,83	4 972,56	➔	+2,7%



DECEMBRE 2006

Prix constatés à la mise en vente et à la location

# Région Parisienne

## Année difficile pour le marché locatif en région parisienne.

Les loyers proposés en région parisienne en 2006 n'ont baissé qu'en Seine-et-Marne (-0,7%). Dans trois autres départements (le Val-d'Oise, les Yvelines et le Val-de-Marne), les hausses restent inférieures à l'inflation annuelle (2,5%). Seuls les Hauts-de-Seine s'en tirent bien puisque les loyers y ont progressé de 4,7 % en moyenne pour atteindre 19,80 euros le m<sup>2</sup>. Les prix dans ce département sont fortement influencés par ceux de son grand voisin Paris.

BAROMETRE SELOGER.COM				
LOCATIONS				
Appartements dans l'Ancien				
REGION PARISIENNE	Prix au m <sup>2</sup> en €	Prix au m <sup>2</sup> en €	Tendance	Evolution
	déc-06	nov-06	déc-06	annuelle
77	13,25	13,20	➔	-0,7%
95	14,98	15,04	➔	+2,0%
91	15,13	14,83	↗	+3,0%
93	16,07	16,11	➔	+3,1%
78	16,72	16,72	➔	+2,3%
94	17,39	17,18	↗	+2,0%
92	19,80	19,71	➔	+4,7%



DECEMBRE 2006

Prix constatés à la mise en vente et à la location

# Lyon

## La hausse des prix de mise en vente à Lyon marque le pas.

Avec « seulement » 3,6% de hausse annuelle des prix de mise en vente de l'immobilier ancien à Lyon, la cité des Gaules semble marquer le pas. En réalité, dans le détail, cette moyenne cache des situations très disparates. Ainsi dans le 8<sup>ème</sup>, les prix ont baissé sur un an de 1,6%. Ils s'établissent désormais à 2 718 euros le m<sup>2</sup>. A l'inverse dans le 2<sup>ème</sup>, les prix ont fait un bond de plus de 10 % en douze mois passant de 3 383 euros à 3 765 euros le m<sup>2</sup>. Entre ces deux extrêmes, on note de belles hausses dans les 1<sup>er</sup> (+6,1%) et 7<sup>ème</sup> (+5,6%).

BAROMETRE SELOGER.COM				
VENTES				
Appartements dans l'Ancien				
LYON	Prix au m <sup>2</sup> en €	Prix au m <sup>2</sup> en €	Tendance	Evolution
	déc-06	nov-06	déc-06	annuelle
69008	2 718,45	2 730,79	→	-1,6%
69009	2 719,33	2 708,78	→	+3,7%
69005	2 908,83	2 904,83	→	+2,4%
69007	2 945,04	2 932,48	→	+5,6%
69003	3 052,81	3 059,18	→	+3,6%
69001	3 163,75	3 164,99	→	+6,1%
69004	3 211,50	3 185,15	→	+4,8%
69006	3 599,71	3 572,66	→	+1,4%
69002	3 765,99	3 776,12	→	+11,3%
TOUT LYON	2 833,18	2 826,54	→	+3,6%



DECEMBRE 2006

Prix constatés à la mise en vente et à la location

# Lyon

## Une bonne année 2006 pour les locataires à Lyon.

Avec une revalorisation de seulement 3% des baux en un an, les locataires lyonnais sont plutôt mieux logés que les parisiens. Dans certains quartiers de la ville, les prix sont même quasiment les mêmes qu'en décembre 2005. C'est le cas dans les 1<sup>er</sup> (+1,7%), 3<sup>ème</sup> (+0,8%) ou 5<sup>ème</sup> (+1,3%).

En moyenne, les lyonnais se voient proposer des appartements autour de 10,44 euros par m<sup>2</sup> et par mois. Un chiffre stable par rapport au mois de novembre (10,37 euros le m<sup>2</sup>).

LOCATIONS				
Appartements dans l'Ancien				
LYON	Prix au m <sup>2</sup> en €	Prix au m <sup>2</sup> en €	Tendance	Evolution
	déc-06	nov-06	déc-06	annuelle
69009	10,31	10,19	↗	+3,1%
69005	10,33	10,51	↘	+1,3%
69008	10,34	10,07	↗	+4,7%
69003	10,39	10,33	→	+0,8%
69007	10,53	10,38	↗	+3,0%
69002	10,58	10,65	→	+4,8%
69001	10,72	10,67	→	+1,7%
69004	10,79	10,74	→	+4,6%
69006	11,15	11,21	→	+2,5%
TOUT LYON	10,44	10,37	→	+3,0%





DECEMBRE 2006

Prix constatés à la mise en vente et à la location

# Marseille

## 4 % de hausse en 2006 sur les prix de mise en vente à Marseille.

Fin décembre 2005, le prix moyen affiché en agence s'élevait à 3 108 euros le m<sup>2</sup> à Marseille. Fin 2006, il culminait à 3 233,23 euros, soit une hausse d'environ 4 % sur un an. Sur la fin de l'année, les prix n'ont quasiment pas évolué.

Au mois de décembre, le baromètre exclusif SeLoger.com a relevé les prix de mise en vente dans 14 arrondissements. Pour 13 d'entre eux, la tendance est à la stabilité des prix proposés par les agences. Un seul arrondissement, le 12<sup>ème</sup>, a vu ses prix progresser. Ils sont passés de 3 192 euros le m<sup>2</sup> à 3 232 euros, soit une légère hausse d'un peu plus de 1%.

Le quartier le plus cher de la ville reste le 8<sup>ème</sup> qui s'est stabilisé au mois de décembre autour de 3 798 euros le m<sup>2</sup>. A l'opposé les budgets modestes se concentrent sur les quartiers nord, les 14 et 15<sup>ème</sup> arrondissements, où les prix stagnent autour de 2 200 euros le m<sup>2</sup>.

BAROMETRE SELOGER.COM			
VENTES			
Appartements dans l'Ancien			
MARSEILLE	Prix au m <sup>2</sup> en €	Prix au m <sup>2</sup> en €	Tendance
	nov-06	déc-06	déc-06
13001	2 774,44	2 788,54	→
13003	2 353,85	2 333,04	→
13004	2 750,29	2 725,75	→
13005	2 927,31	2 899,29	→
13006	3 146,03	3 168,41	→
13007	3 626,34	3 630,77	→
13008	3 785,73	3 798,41	→
13009	3 229,88	3 230,00	→
13010	2 812,60	2 803,74	→
13011	2 746,33	2 735,82	→
13012	3 192,82	3 232,35	↗
13013	2 754,75	2 741,67	→
13014	2 235,88	2 249,92	→
13015	2 182,15	2 178,04	→
TOUT MARSEILLE	3 228,84	3 233,23	→



DECEMBRE 2006

Prix constatés à la mise en vente et à la location

# Marseille

## Une année 2006 plutôt calme sur le front des loyers à Marseille.

En décembre 2005, les locations proposées en agence s'affichaient, en moyenne, à 12,78 euros le m<sup>2</sup>. Douze mois plus tard, les baux sont proposés à 13,12 euros le m<sup>2</sup>. La hausse est donc faible : 2,6% sur un an.

Au mois de décembre, deux arrondissements ont évolué de façon positive : les 5<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> ont gagné respectivement 18 centimes et 52 centimes par m<sup>2</sup>. A l'inverse, dans les 8<sup>ème</sup> et 12<sup>ème</sup> arrondissements, les prix sont à la baisse : 13,96 euros le m<sup>2</sup> contre 14,28 euros dans le premier et 11,23 euros contre 11,36 euros dans le second.

BAROMETRE SELOGER.COM			
LOCATIONS			
Appartements dans l'Ancien			
MARSEILLE	Prix au m <sup>2</sup> en €	Prix au m <sup>2</sup> en €	Tendance
	nov-06	déc-06	déc-06
13001	12,75	12,67	→
13004	12,51	12,51	→
13005	12,85	13,03	↗
13006	11,58	11,52	→
13007	12,85	13,37	↗
13008	14,28	13,96	↘
13012	11,36	11,23	↘
TOUT MARSEILLE	13,17	13,12	→



**DECEMBRE 2006**

Prix constatés à la mise en vente et à la location

**11% de hausse annuelle à Toulouse et 5,6% à Bordeaux.** Au mois de décembre, les prix de mise en vente à Toulouse se sont légèrement rétractés pour s'établir à 3 324 euros. A l'échelle d'une année, ils ont progressé de 11% puisqu'ils s'élevaient à 2 993 euros fin 2005. A Bordeaux, en revanche, les tarifs ont continué leur ascension affichant une hausse annuelle de 5,6%. Sur le marché locatif, la tendance est à la hausse à Bordeaux (11,79 euros le m<sup>2</sup> mensuel contre 11,61 euros au mois de novembre). Pour mémoire, le loyer moyen pratiqué sur la ville par les agences immobilières était de 10,93 euros le m<sup>2</sup> en décembre 2004 et de 11,20 euros en décembre 2005. A Toulouse, on note une stabilisation autour de 12 euros le m<sup>2</sup>. Pas très loin des 11,90 euros relevés fin décembre 2005 par le baromètre SeLoger.com.

## Bordeaux

BAROMETRE SELOGER.COM			
LOCATIONS			
Appartements dans l'Ancien			
BORDEAUX	Prix au m <sup>2</sup> en €	Prix au m <sup>2</sup> en €	Tendance
	nov-06	déc-06	déc-06
	11,61	11,79	↗

BAROMETRE SELOGER.COM			
VENTES			
Appartements dans l'Ancien			
BORDEAUX	Prix au m <sup>2</sup> en €	Prix au m <sup>2</sup> en €	Tendance
	nov-06	déc-06	déc-06
	2 859,08	2 861,28	→

## Toulouse

BAROMETRE SELOGER.COM			
LOCATIONS			
Appartements dans l'Ancien			
TOULOUSE	Prix au m <sup>2</sup> en €	Prix au m <sup>2</sup> en €	Tendance
	nov-06	déc-06	déc-06
	12,02	12,03	→

BAROMETRE SELOGER.COM			
VENTES			
Appartements dans l'Ancien			
TOULOUSE	Prix au m <sup>2</sup> en €	Prix au m <sup>2</sup> en €	Tendance
	nov-06	déc-06	déc-06
	3 363,69	3 324,62	↘



**DECEMBRE 2006**

Prix constatés à la mise en vente et à la location

**Fin d'année sous le signe de la stabilité à Montpellier** où les prix de vente ont peu évolué (2 917 euros le m<sup>2</sup> en décembre contre 2 902 euros au mois de novembre). Sur un an, la capitale de l'Hérault a vu ses prix de vente passer de 2 755 à 2 917 euros, soit une hausse de 5,9 %. Les loyers à Montpellier sont en baisse sur un an puisqu'ils se signaient sur une base moyenne de 12,21 euros le m<sup>2</sup> en décembre 2005 contre 12,14 euros aujourd'hui

**A Nice, le marché immobilier reste porteur.** Les prix y ont progressé de plus de 62 euros par m<sup>2</sup> en un mois pour s'établir à 4 144 euros. Le marché locatif est plus calme avec une stabilisation des loyers proposés par les agences à 14,46 euros le m<sup>2</sup> par mois.

## Montpellier

BAROMETRE SELOGER.COM			
LOCATIONS			
Appartements dans l'Ancien			
MONTPELLIER	Prix au m <sup>2</sup> en €	Prix au m <sup>2</sup> en €	Tendance
	nov-06	déc-06	déc-06
	12,08	12,14	→

BAROMETRE SELOGER.COM			
VENTES			
Appartements dans l'Ancien			
MONTPELLIER	Prix au m <sup>2</sup> en €	Prix au m <sup>2</sup> en €	Tendance
	nov-06	déc-06	déc-06
	2 902,66	2 917,82	→

## Nice

BAROMETRE SELOGER.COM			
LOCATIONS			
Appartements dans l'Ancien			
NICE	Prix au m <sup>2</sup> en €	Prix au m <sup>2</sup> en €	Tendance
	nov-06	déc-06	déc-06
	14,34	14,46	→

BAROMETRE SELOGER.COM			
VENTES			
Appartements dans l'Ancien			
NICE	Prix au m <sup>2</sup> en €	Prix au m <sup>2</sup> en €	Tendance
	nov-06	déc-06	déc-06
	4 082,07	4 144,35	↗