



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

juillet 2006



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

### **La pause estivale amplifie le ralentissement de la hausse des prix.**

La canicule et la nouvelle hausse des taux directeurs ont complètement refroidi le marché immobilier au mois de juillet. Et ce dans une période de trêve estivale où le nombre de transactions est traditionnellement réduit. Résultat : les prix de ventes affichés en agences immobilières sont restés figés à des niveaux élevés : 6 742 euros à Paris, 2 816 euros le m<sup>2</sup> à Lyon et 3 212 euros le m<sup>2</sup> à Marseille.

Côté location, la stagnation des tarifs continue dans toutes les grandes villes de France. L'entrée en vigueur du « Borloo populaire » au mois de septembre devrait contribuer à mettre 60 000 logements de plus sur le marché locatif et semble donc de nature à faire encore d'avantage pression à la baisse sur les loyers.

Les prix de ventes, eux, devraient continuer à souffrir de la tension à la hausse sur les taux d'intérêt. Les prêts immobiliers à taux fixes sur 15 ans se négociant désormais autour de 4% contre 3,20% en début d'année.



JUILLET 2006

Prix constatés à la mise en vente et à la location

# Paris

## Loyers figés à Paris.

Malgré une petite incursion au dessus des 24 euros, le prix moyen du m<sup>2</sup> loué à Paris reste très proche de celui observé au mois de juin par la baromètre exclusif SeLoger.com. On peut donc parler d'une très nette stagnation des loyers (3,2% de hausse sur un an) depuis le début de l'année. Dans la plupart des arrondissements, les baux se signent peu ou prou au même niveau qu'au mois de juin. Exemple : Dans le 14<sup>ème</sup> arrondissement, le prix moyen du m<sup>2</sup> à la location atteint 22,23 euros au mois de juillet contre 22,20 euros en juin. Dans ce quartier, la hausse annuelle est passée sous la barre des 1%. Ce qui en fait une des plus faibles observées dans la Capitale. Moins bien lotis, les locataires du 8<sup>ème</sup> arrondissement ont subi une hausse annuelle de leurs loyers de 7,8% et doivent s'acquitter mensuellement de 26,87 euros par m<sup>2</sup> pour pouvoir vivre dans ce quartier chic de la rive droite.

BAROMETRE SELOGER				
LOCATIONS				
Appartements dans l'Ancien				
PARIS	Prix au m <sup>2</sup> en €	Prix au m <sup>2</sup> en €	Tendance	Evolution
	juil-06	juin-06	juil-06	annuelle
75019	19,52	19,32	↗	+3,9%
75020	20,34	20,40	→	+3,5%
75010	20,87	20,76	→	+2,3%
75018	21,65	21,45	→	+1,8%
75012	21,99	21,61	↗	+2,9%
75014	22,23	22,20	→	+0,9%
75013	22,49	22,22	↗	+2,8%
75011	22,64	22,71	→	+4,3%
75009	22,70	22,66	→	+1,5%
75015	22,83	22,73	→	+2,9%
75017	23,42	23,40	→	+1,2%
75002	25,08	25,39	↘	+6,9%
75016	25,26	25,10	→	+6,6%
75003	26,25	26,26	→	-0,5%
75008	26,87	26,41	↗	+7,8%
75005	27,21	27,11	→	+0,9%
75001	27,78	27,02	↗	+7,5%
75007	28,74	29,29	↘	+6,2%
75004	28,79	28,73	→	+2,1%
75006	29,60	29,41	→	+2,9%
TOUT PARIS	24,15	24,00	→	+3,2%



JUILLET 2006

Prix constatés à la mise en vente et à la location

# Paris

## Marché stabilisé à des niveaux de prix records à Paris.

Étrange marché parisien où, malgré l'allongement des délais de transactions, les prix affichés dans les agences immobilières continuent de lentement progresser. Certes, on est loin des hausses observées ces dernières années, mais, mois après mois, le prix du m<sup>2</sup> à Paris gagne quelques euros pour finalement atteindre au mois de juillet 6 742,94 euros. Un niveau record qui dépasse largement celui observé en 1991, avant le krach immobilier. La hausse annuelle, calculée sur 12 mois glissants, se réduit chaque mois un peu plus mais s'affiche en moyenne à 5,7%, avec des pointes à 11,4 % pour le 7<sup>ème</sup> arrondissement ou 9,8 % pour le 16<sup>ème</sup>. Dans le 6<sup>ème</sup> arrondissement, les prix moyens s'approchent même désormais des 10 000 euros (9 926 euros au mois de juillet). Le baromètre SeLoger.com qui analyse en temps réel les prix de ventes des logements anciens proposés dans les agences immobilières note quand même des baisses de prix dans deux arrondissements : les 4<sup>ème</sup> et 13<sup>ème</sup>.

BAROMETRE SELOGER				
VENTES				
Appartements dans l'Ancien				
PARIS	Prix au m <sup>2</sup> en €	Prix au m <sup>2</sup> en €	Tendance	Evolution
	juil-06	juin-06	juil-06	annuelle
75019	5 162,20	5 213,44	→	+9,0%
75020	5 517,37	5 475,22	→	+8,6%
75010	5 816,44	5 796,99	→	+7,0%
75018	5 830,10	5 785,06	→	+6,1%
75012	6 107,79	6 076,16	→	+5,5%
75013	6 130,81	6 225,48	↘	+9,4%
75011	6 308,21	6 277,55	→	+5,9%
75009	6 445,75	6 411,86	→	+6,2%
75017	6 644,43	6 692,37	→	+7,0%
75015	6 770,01	6 707,29	→	+5,7%
75014	6 842,53	6 787,72	→	+7,6%
75002	6 969,52	6 910,03	→	+5,0%
75003	7 510,22	7 406,44	↗	+8,3%
75016	7 807,42	7 702,45	↗	+9,8%
75008	8 054,98	8 015,50	→	+6,8%
75001	8 199,14	8 014,80	↗	+4,1%
75005	8 380,26	8 353,88	→	+8,7%
75004	8 485,80	8 650,30	↘	+6,9%
75007	9 556,69	9 454,00	↗	+11,4%
75006	9 926,19	9 768,64	↗	+7,6%
TOUT PARIS	6 742,94	6 724,76	→	+5,7%



JUILLET 2006

Prix constatés à la mise en vente et à la location

# Région Parisienne

## La stagnation des loyers en Ile-de-France s'est confirmée au mois de juillet.

Le baromètre SeLoger.com qui analyse en temps réel les offres de location proposées par les agences immobilières ne note aucune évolution sensible des prix. Les tarifs de location en Région Parisienne s'échelonnent de 13,26 euros par m<sup>2</sup> et par mois en Seine-et-Marne (+0,6 % de hausse en douze mois) à 19,46 euros dans les Hauts-de-Seine (+4,3% sur un an).

BAROMETRE SELOGER				
LOCATIONS				
Appartements dans l'Ancien				
REGION PARISIENNE	Prix au m <sup>2</sup> en €	Prix au m <sup>2</sup> en €	Tendance	Evolution
	juil-06	juin-06	juil-06	annuelle
77	13,26	13,34	➔	+0,6%
95	14,86	14,84	➔	+4,4%
91	14,94	14,92	➔	+2,4%
93	15,65	15,77	➔	+2,0%
78	16,74	16,60	➔	+5,0%
94	17,11	17,11	➔	+2,1%
92	19,46	19,33	➔	+4,3%



JUILLET 2006

Prix constatés à la mise en vente et à la location

# Région Parisienne

## Stabilité du marché en Ile-de-France.

Les chiffres parlent d'eux-mêmes : en juillet, les tarifs des appartements anciens proposés à la vente n'ont quasiment pas évolué. Les vendeurs ne semblent pas encore prêts à revoir leurs prétentions à la baisse. Résultats, dans l'Essonne le prix moyen du m<sup>2</sup> stagne à 2 924 euros, en Seine-Saint-Denis, les acheteurs s'accrochent à leurs 3 031 euros. Plus marquants, dans les Yvelines, les tarifs de vente (3 699 euros au mois de juillet) n'ont presque pas évolué depuis un an (2,8% de hausse annuelle).

BAROMETRE SELOGER				
VENTES				
Appartements dans l'Ancien				
REGION PARISIENNE	Prix au m <sup>2</sup> en €	Prix au m <sup>2</sup> en €	Tendance	Evolution
	juil-06	juin-06	juil-06	annuelle
91	2 924,94	2 923,32	➔	+13,4%
77	2 927,90	2 920,73	➔	+10,7%
95	2 934,60	2 928,90	➔	+10,4%
93	3 031,80	3 043,86	➔	+6,2%
78	3 699,73	3 690,95	➔	+2,8%
94	3 995,53	3 991,12	➔	+7,2%
92	4 957,96	4 959,58	➔	+3,9%



JUILLET 2006

Prix constatés à la mise en vente et à la location

# Lyon

## Tension à la baisse sur les loyers lyonnais.

Entre stagnation et baisse, il n'y a qu'un pas que les loyers lyonnais semblent avoir franchi au mois de juillet. Certes, le recul est minime, à peine 3 centimes qui font passer le m<sup>2</sup> loué de 10,23 euros à 10,20 euros. Mais il est symbolique d'un marché locatif ancien atone qui souffre de l'arrivée massive de logements neufs et d'un essoufflement de la demande. Dans ce contexte morose, trois quartiers tirent bien leur épingle du jeu. Il s'agit des 8<sup>ème</sup>, 9<sup>ème</sup> et 1<sup>er</sup> qui gagnent quelques centimes. A l'inverse, dans le 6<sup>ème</sup> les prix s'affichent en nette baisse en passant de 11,17 euros le m<sup>2</sup> à 10,96 euros.

BAROMETRE SELOGER				
LOCATIONS				
Appartements dans l'Ancien				
LYON	Prix au m <sup>2</sup> en €	Prix au m <sup>2</sup> en €	Tendance	Evolution annuelle
	juil-06	juin-06	juil-06	
69008	9,99	9,80	↗	+1,5%
69003	10,18	10,16	→	+1,8%
69009	10,20	10,03	↗	+2,3%
69002	10,23	10,24	→	+4,4%
69005	10,24	10,22	→	-2,0%
69007	10,32	10,38	→	+3,8%
69004	10,46	10,50	→	+8,6%
69001	10,48	10,01	↗	+1,3%
69006	10,96	11,17	↘	+5,5%
TOUT LYON	10,20	10,23	→	+2,8%



**JUILLET 2006**

Prix constatés à la mise en vente et à la location

# Lyon

## Un mois de juillet en demi-teinte pour les prix de vente à Lyon.

Si les tarifs de vente moyens ont franchi la barre des 2 800 euros pour s'établir au mois de juillet à 2 816,35 euros sur l'ensemble de la ville (en progression de 7% sur un an), on ne peut pas vraiment parler de mouvement de hausse des prix à Lyon. Dans toute la ville, on observe une consolidation depuis plusieurs mois. Les hausses importantes constatées en début d'année dans les quartiers les plus populaires s'estompent. Dans le 9<sup>ème</sup>, les prix se sont stabilisés autour de 2 700 euros (2 721 euros exactement), en hausse de 10,4 % sur douze mois. A noter quelques baisses de prix assez franches dans les 1<sup>er</sup> et 6<sup>ème</sup> arrondissements.

BAROMETRE SELOGER				
VENTES				
Appartements dans l'Ancien				
LYON	Prix au m² en €	Prix au m² en €	Tendance	Evolution annuelle
	juil-06	juin-06	juil-06	
69009	2 721,31	2 699,49	→	+10,4%
69008	2 736,22	2 666,98	↗	+12,2%
69007	2 944,89	2 914,99	↗	+8,2%
69005	2 948,30	2 941,03	→	+9,1%
69003	3 028,68	3 028,40	→	+8,6%
69001	3 071,05	3 149,51	↘	+8,6%
69004	3 182,92	3 177,05	→	+4,8%
69006	3 536,91	3 602,65	↘	+5,5%
69002	3 578,18	3 239,51	↗	+6,1%

TOUT LYON	2 816,35	2 800,11	→	+7,0%
-----------	----------	----------	---	-------





JUILLET 2006

Prix constatés à la mise en vente et à la location

# Marseille

## Les quartiers de Marseille ont évolué en ordre dispersé au mois de juillet.

Alors que le 1<sup>er</sup>, le 6<sup>ème</sup>, le 7<sup>ème</sup> et le 12<sup>ème</sup> ont pointé à la baisse, le baromètre SeLoger.com a noté des hausses dans les 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> arrondissements et une absence de tendance dans le 8<sup>ème</sup>, stable à 14,04 euros par m<sup>2</sup> loué. Malgré cela, le prix moyen des loyers demandé par les bailleurs au mois de juillet n'a pas beaucoup progressé depuis un mois : 13,39 euros au mois de juillet contre 13,33 euros au mois de juin.

BAROMETRE SELOGER			
LOCATIONS			
Appartements dans l'Ancien			
MARSEILLE	Prix au m <sup>2</sup> en € juin-06	Prix au m <sup>2</sup> en € juil-06	Tendance juil-06
13001	12,68	12,49	↘
13004	12,23	12,54	↗
13005	13,03	13,20	↗
13006	11,58	11,37	↘
13007	12,90	12,76	↘
13008	14,02	14,04	→
13012	11,92	11,66	↘
TOUT MARSEILLE	13,33	13,39	→



JUILLET 2006

Prix constatés à la mise en vente et à la location

# Marseille

## Nouveau petit sursaut à la hausse à Marseille.

Au mois de juillet, c'est à Marseille que le marché immobilier a été le plus dynamique, confirmant le sursaut déjà observé au mois de juin. Grâce aux fortes hausses relevées dans huit arrondissements (3<sup>ème</sup>, 4<sup>ème</sup>, 5<sup>ème</sup>, 8<sup>ème</sup>, 10<sup>ème</sup>, 12<sup>ème</sup>, 14<sup>ème</sup> et 15<sup>ème</sup>), les prix moyens de la ville sont passés de 3 176 euros à 3 212 euros. Retour d'un mouvement de hausse ou simple correction après plusieurs mois de stagnation ? Difficile à dire, car les délais de vente se sont fortement allongés. Reste qu'en deux mois le prix de vente moyen s'est arrogé près de 2 % de hausse passant de 3 151 euros à plus de 3 212 euros.

BAROMETRE SELOGER			
VENTES			
Appartements dans l'Ancien			
MARSEILLE	Prix au m <sup>2</sup> en € juin-06	Prix au m <sup>2</sup> en € juil-06	Tendance juil-06
13001	2 645,94	2 635,54	→
13003	2 213,62	2 340,05	↗
13004	2 708,88	2 781,96	↗
13005	2 956,67	2 998,15	↗
13006	3 212,73	3 171,85	↘
13007	3 550,86	3 544,59	→
13008	3 706,81	3 755,63	↗
13009	3 248,59	3 209,27	↘
13010	2 795,92	2 826,89	↗
13011	2 741,19	2 718,80	→
13012	3 098,28	3 143,16	↗
13013	2 819,66	2 802,46	→
13014	2 135,25	2 170,95	↗
13015	2 061,78	2 210,62	↗
TOUT MARSEILLE	3 179,67	3 212,34	↗



**JUILLET 2006**

Prix constatés à la mise en vente et à la location

**Statu quo à Bordeaux.** Les loyers bordelais affichent une très légère baisse au mois de juillet (11,24 euros contre 11,30 euros au mois de juin). Les ventes s'établissent désormais sur un prix moyen de 2 851 euros contre 2 871 euros au mois de juin.

**Un mois de juillet en hausse pour les locations à Toulouse.** En un mois, les prix moyens des baux sont passés de 11,69 euros à 11,87 euros. Moins dynamique, le marché des ventes est resté stable avec des prix moyens autour de 3 300 euros le m².

## Bordeaux

BAROMETRE SELOGER			
LOCATIONS			
Appartements dans l'Ancien			
BORDEAUX	Prix au m² en € juin-06	Prix au m² en € juil-06	Tendance juil-06
	11,30	11,24	→

BAROMETRE SELOGER			
VENTES			
Appartements dans l'Ancien			
BORDEAUX	Prix au m² en € juin-06	Prix au m² en € juil-06	Tendance juil-06
	2 871,08	2 851,25	→

## Toulouse

BAROMETRE SELOGER			
LOCATIONS			
Appartements dans l'Ancien			
TOULOUSE	Prix au m² en € juin-06	Prix au m² en € juil-06	Tendance juil-06
	11,69	11,87	↗

BAROMETRE SELOGER			
VENTES			
Appartements dans l'Ancien			
TOULOUSE	Prix au m² en € juin-06	Prix au m² en € juil-06	Tendance juil-06
	3 275,34	3 306,72	→



JUILLET 2006

Prix constatés à la mise en vente et à la location

# Montpellier

BAROMETRE SELOGER			
LOCATIONS			
Appartements dans l'Ancien			
MONTPELLIER	Prix au m <sup>2</sup> en € juin-06	Prix au m <sup>2</sup> en € juil-06	Tendance juil-06
	12,14	12,02	→

BAROMETRE SELOGER			
VENTES			
Appartements dans l'Ancien			
MONTPELLIER	Prix au m <sup>2</sup> en € juin-06	Prix au m <sup>2</sup> en € juil-06	Tendance juil-06
	2 839,09	2 876,38	↗

# Nice

BAROMETRE SELOGER			
LOCATIONS			
Appartements dans l'Ancien			
NICE	Prix au m <sup>2</sup> en € juin-06	Prix au m <sup>2</sup> en € juil-06	Tendance juil-06
	14,40	14,42	→

BAROMETRE SELOGER			
VENTES			
Appartements dans l'Ancien			
NICE	Prix au m <sup>2</sup> en € juin-06	Prix au m <sup>2</sup> en € juil-06	Tendance juil-06
	4 023,66	3 892,83	↘

**Montpellier joue cavalier seul à la hausse.** Contrairement aux autres grandes villes françaises, Montpellier continue de connaître une hausse des prix de ses biens immobiliers : ils sont passés de 2 839 euros à 2 876 euros. En revanche, le marché locatif est stable, à l'image de celui des autres grandes villes.

**Coup de mou sur les prix à Nice.** Au mois de juillet, les prix de vente à Nice sont repassés sous la barre des 4 000 euros pour s'établir à 3 892 euros le m<sup>2</sup>. En cause, le nombre d'acheteurs qui se réduit chaque mois davantage. Côté location, on note une stabilité des loyers autour de 14,42 euros.