



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

Octobre 2006



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

**La hausse des prix de l'immobilier est-elle vraiment finie ? Difficile d'être formel, tant le mois d'octobre s'est affiché en demi-teinte.**

D'un côté, le baromètre SeLoger.com, qui analyse en temps réel le marché immobilier ancien, a constaté une stagnation des prix de vente moyens dans les grandes villes françaises comme Paris, Lyon, Marseille, Bordeaux ou Nice. Pour autant, l'analyse approfondie montre que dans certains quartiers, les prix continuent de grimper, poussés par une demande forte. On devrait donc plutôt parler d'une stagnation relative. Dans certaines villes ou dans quelques quartiers, les biens de mauvaise qualité, ou proposés à des prix trop élevés ne se vendent plus et restent en agence de plus en plus longtemps. Mais les autres trouvent toujours preneur. Et même si la progression annuelle des prix à Paris, sur douze mois glissants, s'est tassée de + 4,9% à la fin du mois de septembre à 4,7% à fin octobre, elle devrait finir l'année autour de 4,5%.

Par ailleurs sur le marché locatif, l'ambiance est très différente. Plusieurs mois de stagnation des loyers ont laminé les taux de progression : en un an, les prix ont reculé de 2,9% dans le 3<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, par exemple. Dans la plupart des grandes villes, la revalorisation sur un an ne devrait pas dépasser 3 % cette année.



**OCTOBRE 2006**

Prix constatés à la mise en vente et à la location

# Paris

## Forte demande dans les beaux quartiers, stabilité dans le reste de la ville.

Au mois d'octobre, le marché locatif parisien a été marqué par une demande soutenue de location dans les beaux quartiers de Paris. Résultat, le baromètre SeLoger.com observe une tension à la hausse des loyers dans les 5<sup>ème</sup>, 4<sup>ème</sup>, 6<sup>ème</sup> et dans une moindre mesure dans les 8<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> arrondissements. A titre d'exemple, citons les 4<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup>, où les prix des loyers ont franchi pour la première fois la barre des 31 euros par mètre carré, en hausse respective de 7,1% et 5,9% sur un an.

A tempérer, cependant avec des petites baisses relevées dans les 3<sup>ème</sup> (-2.9% sur un an) et dans le 1<sup>er</sup> arrondissement.

Ailleurs dans Paris, on peut parler de calme plat. La plus grande partie des arrondissements finit le mois au même niveau qu'en septembre 2006, voire septembre 2005. Dans le 9<sup>ème</sup> par exemple, en un an, les prix n'ont évolué que de 0,3%.

En moyenne, la location d'un appartement coûte aujourd'hui à Paris 24,88 euros par m<sup>2</sup> et par mois (+ 3,5% sur un an).

BAROMETRE SELOGER				
LOCATIONS				
Appartements dans l'Ancien				
PARIS	Prix au m <sup>2</sup> en €	Prix au m <sup>2</sup> en €	Tendance	Evolution
	oct-06	sept-06	oct-06	annuelle
75019	20,00	20,12	➔	+5,4%
75020	20,70	20,73	➔	+4,9%
75010	21,58	21,52	➔	+3,0%
75012	22,31	22,40	➔	+4,6%
75018	22,54	22,45	➔	+4,2%
75013	22,64	22,78	➔	+2,1%
75014	22,99	23,16	➔	+1,6%
75009	23,09	22,97	➔	+0,3%
75015	23,48	23,34	➔	+3,0%
75011	23,51	23,33	➔	+4,8%
75002	23,98	24,17	➔	+1,5%
75017	24,19	24,01	➔	+2,4%
75016	25,67	25,53	➔	+3,7%
75003	26,62	26,94	⬇	-2,9%
75008	27,27	27,04	➔	+5,1%
75001	28,29	28,81	⬇	+4,3%
75005	28,57	27,49	⬆	+1,9%
75007	29,44	29,15	➔	+3,5%
75004	31,11	29,64	⬆	+5,9%
75006	31,15	30,09	⬆	+7,1%
TOUT PARIS	24,88	24,72	➔	+3,5%



OCTOBRE 2006

Prix constatés à la mise en vente et à la location

# Paris

## Petits mouvements de hausse à Paris.

Après une période d'accalmie de la progression des prix, on note un frémissement à la hausse au mois d'octobre.

Dans la Capitale, la stabilité domine dans 15 arrondissements sur 20. Mais dans quatre arrondissements, dont les très peuplés 18<sup>ème</sup>, 13<sup>ème</sup> et 12<sup>ème</sup>, le baromètre SeLoger.com a relevé des hausses très significatives. Ainsi, les prix du 13<sup>ème</sup> sont passés de 6 137 euros le m<sup>2</sup> à 6 219 euros. Mieux dans le 12<sup>ème</sup>, ils ont fait un bond de 89 euros par m<sup>2</sup>. Ce qui, aux tarifs de l'arrondissement (6 275 euros) augmente le prix d'un studio de 20 m<sup>2</sup> de près de 2 000 euros.

A noter : la petite méforme des prix dans le 4<sup>ème</sup> qui perdent 207 euros pour s'établir à 8 116 euros contre 8 323 au mois de septembre. Sur un an, les prix du Marais n'ont progressé que de 0,6%, soit la plus faible hausse de toute la ville.

BAROMETRE SELOGER				
VENTES				
Appartements dans l'Ancien				
PARIS	Prix au m <sup>2</sup> en €	Prix au m <sup>2</sup> en €	Tendance	Evolution
	oct-06	sept-06	oct-06	annuelle
75019	5 211,29	5 217,20	→	+4,8%
75020	5 548,04	5 539,98	→	+5,6%
75010	5 791,74	5 785,05	→	+2,6%
75018	5 951,83	5 881,55	↗	+7,0%
75013	6 219,16	6 137,58	↗	+2,2%
75012	6 275,43	6 186,12	↗	+6,1%
75011	6 329,74	6 353,09	→	+4,1%
75009	6 635,51	6 584,85	→	+6,7%
75017	6 690,68	6 660,14	→	+5,8%
75015	6 905,64	6 860,60	→	+5,9%
75002	7 020,61	7 057,99	→	+2,8%
75014	7 101,55	7 047,38	→	+7,8%
75003	7 602,14	7 593,08	→	+8,5%
75016	7 732,67	7 801,19	→	+7,7%
75004	8 116,03	8 323,25	↘	+0,6%
75001	8 276,91	8 265,34	→	+4,3%
75005	8 461,52	8 413,90	→	+5,7%
75008	8 483,70	8 398,76	↗	+11,4%
75007	9 702,94	9 624,23	→	+8,5%
75006	10 307,10	10 246,91	→	+10,5%
TOUT PARIS	6 826,91	6 806,14	→	+4,7%



OCTOBRE 2006

Prix constatés à la mise en vente et à la location

# Région Parisienne

## Les mois passent et se ressemblent sur le front des loyers en Région parisienne.

Dans les sept départements d'Ile-de-France, les tarifs semblent avoir atteint leur plafond depuis plusieurs mois. Ils ne progressent donc quasiment plus.

Dans l'Essonne, les locations se signent en dessous de 14,80 euros le m<sup>2</sup>.

Dans le Val-d'Oise les 15 euros par m<sup>2</sup> semblent la limite infranchissable. Un seuil porté à 16 euros en Seine-Saint-Denis et 20 euros dans les Hauts-de-Seine. En dépit de quoi la rentabilité annuelle continue de fondre à mesure que l'évolution annuelle se tasse : + 0,6% sur un an en Seine-et-Marne et + 4,5% dans les Hauts-de-Seine, le département qui s'en sort le mieux.

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
	oct-06	sept-06	oct-06	annuelle
77	13,45	13,37	➔	+0,6%
91	14,77	14,80	➔	+2,2%
95	14,99	14,89	➔	+1,4%
93	16,00	15,93	➔	+1,0%
78	16,71	16,73	➔	+3,0%
94	17,23	17,24	➔	+1,8%
92	19,66	19,57	➔	+4,5%



OCTOBRE 2006

Prix constatés à la mise en vente et à la location

# Région Parisienne

## Encore un mois sans tendance en Région Parisienne.

Après un mois de septembre atone, le mois d'octobre n'a pas été plus animé en Ile-de-France. Dans la mouvance du marché parisien, les prix se sont figés dans les agences immobilières. Les prix moyens calculés par le baromètre SeLoger.com n'enregistrent pas de variation significative en octobre.

Un tassement qui réduit les performances annuelles à 1% dans les Yvelines et à 2,5% dans les Hauts-de-Seine.

Seuls la Seine-et-Marne et l'Essonne préservent une belle progression annuelle, en affichant respectivement 9,1% et 8,9% de hausse sur 12 mois.

BAROMETRE SELOGER				
VENTES				
Appartements dans l'Ancien				
REGION PARISIENNE	Prix au m² en €	Prix au m² en €	Tendance	Evolution
	oct-06	sept-06	oct-06	annuelle
95	2 909,51	2 933,69	→	+6,7%
91	2 930,66	2 940,58	→	+8,9%
77	2 936,60	2 934,90	→	+9,1%
93	3 056,04	3 048,20	→	+5,9%
78	3 698,18	3 704,72	→	+1,0%
94	3 998,78	3 992,72	→	+5,8%
92	4 965,32	4 958,45	→	+2,5%



OCTOBRE 2006

Prix constatés à la mise en vente et à la location

# Lyon

## Marché locatif stable au mois d'octobre à Lyon.

Les tarifs des loyers sont symboliquement repassés sous la barre des 10 euros le m<sup>2</sup> par mois dans le 2<sup>ème</sup> arrondissement, à 9,99 euros exactement.

C'est d'ailleurs dans ce quartier que le baromètre SeLoger.com note les plus fortes baisses. Ailleurs, beaucoup de tarifs stables ou en légère hausse comme dans le 6<sup>ème</sup> (11,22 euros contre 11,08 euros) et le 5<sup>ème</sup> (10,32 euros contre 10,14 le mois précédent).

Sur l'ensemble de la ville, comptez 10,31 euros par m<sup>2</sup> loué pour vous loger. Des tarifs en hausse de 2,4 % sur douze mois glissants.

BAROMETRE SELOGER				
LOCATIONS				
Appartements dans l'Ancien				
LYON	Prix au m <sup>2</sup> en €	Prix au m <sup>2</sup> en €	Tendance	Evolution
	oct-06	sept-06	oct-06	annuelle
69002	9,99	10,14	↘	+1,3%
69008	10,14	10,18	→	+4,7%
69009	10,24	10,32	→	+2,4%
69007	10,25	10,25	→	+2,0%
69005	10,32	10,14	↗	-0,7%
69003	10,32	10,36	→	+2,7%
69001	10,49	10,54	→	-0,5%
69004	10,81	10,71	→	+6,2%
69006	11,22	11,08	↗	+3,9%
TOUT LYON	10,31	10,27	→	+2,4%



OCTOBRE 2006

Prix constatés à la mise en vente et à la location

# Lyon

## Pas de baisse des prix à Lyon.

Difficile de parler de baisse des prix à Lyon puisque sur l'ensemble des arrondissements où le baromètre SeLoger.com a pu noter une évolution sensible, 7 affichent des prix stables par rapport au mois de septembre. Deux sont même en hausse. Le 1<sup>er</sup> gagne 40 euros par m<sup>2</sup> et le 2<sup>ème</sup> progresse d'environ 120 euros par m<sup>2</sup>.

En octobre, le prix de vente moyen dans l'ancien à Lyon est de 2 824.28 euros contre 2 819.43 le mois dernier. Soit une hausse annuelle de 5,7%.

BAROMETRE SELOGER				
VENTES				
Appartements dans l'Ancien				
LYON	Prix au m <sup>2</sup> en €	Prix au m <sup>2</sup> en €	Tendance	Evolution
	oct-06	sept-06	oct-06	annuelle
69009	2 722,97	2 731,59	→	+8,8%
69008	2 741,95	2 737,04	→	+13,5%
69005	2 898,75	2 897,51	→	+6,6%
69007	2 925,37	2 941,06	→	+7,5%
69003	3 056,93	3 052,23	→	+5,5%
69001	3 138,78	3 098,17	↗	+6,0%
69004	3 167,91	3 187,33	→	+7,2%
69006	3 558,45	3 559,95	→	+1,4%
69002	3 754,74	3 631,41	↗	+8,3%
TOUT LYON	2 824,28	2 819,43	→	+5,7%





OCTOBRE 2006

Prix constatés à la mise en vente et à la location

# Marseille

## Evolution des loyers marseillais en ordre dispersé.

En moyenne, les loyers dans la cité phocéenne se sont stabilisés au mois d'octobre. Dans le détail, la situation est beaucoup plus contrastée. Le baromètre SeLoger.com note des hausses significatives des tarifs affichés par les agences dans les 4<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup>. Dans ce dernier, par exemple, les prix au m<sup>2</sup> ont franchi le seuil des 13 euros : 13,33 euros en octobre contre 12,91 en septembre. A l'inverse, les locataires des 5<sup>ème</sup> et 12<sup>ème</sup> ont pu signer leurs baux à des tarifs inférieurs à ceux du mois de septembre, 11,54 euros par exemple contre 11,80 euros au mois de septembre dans le 12<sup>ème</sup>.

Pas d'évolution notable, en revanche dans les 1<sup>er</sup>, 6<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> arrondissements.

BAROMETRE SELOGER			
LOCATIONS			
Appartements dans l'Ancien			
MARSEILLE	Prix au m <sup>2</sup> en €	Prix au m <sup>2</sup> en €	Tendance
	sept-06	oct-06	oct-06
13001	12,96	12,95	→
13004	12,29	12,58	↗
13005	13,36	13,18	↘
13006	11,49	11,51	→
13007	12,91	13,33	↗
13008	14,02	14,04	→
13012	11,80	11,54	↘
TOUT MARSEILLE	13,33	13,26	→



OCTOBRE 2006

Prix constatés à la mise en vente et à la location

# Marseille

## Stagnation des prix de mises en vente à Marseille

Le baromètre exclusif SeLoger.com ne constate aucun mouvement de prix significatif dans les agences immobilières.

Ainsi dans 13 arrondissements de la ville, les prix de mises en vente sont complètement figés par rapport au mois de septembre.

Le prix moyen du m<sup>2</sup> sur la ville s'établit au mois d'octobre à 3 238 euros contre 3 232 euros au mois de septembre.

BAROMETRE SELOGER			
VENTES			
Appartements dans l'Ancien			
MARSEILLE	Prix au m <sup>2</sup> en €	Prix au m <sup>2</sup> en €	Tendance
	sept-06	oct-06	oct-06
13001	2 724,48	2 725,92	→
13003	2 326,05	2 333,02	→
13004	2 790,87	2 776,12	→
13005	2 960,29	2 950,18	→
13006	3 145,10	3 121,51	→
13007	3 458,64	3 538,55	↗
13008	3 792,41	3 790,90	→
13009	3 243,12	3 247,86	→
13010	2 806,34	2 784,19	→
13011	2 750,00	2 743,52	→
13012	3 143,46	3 135,86	→
13013	2 792,11	2 782,51	→
13014	2 216,03	2 200,03	→
13015	2 217,64	2 202,76	→
TOUT MARSEILLE	3 232,60	3 238,66	→



**OCTOBRE 2006**

Prix constatés à la mise en vente et à la location

## Absence de tendance sur les marchés immobiliers des grandes villes du Sud.

Qu'il s'agisse de ventes ou de locations, le baromètre SeLoger.com qui analyse en temps réel les marchés immobiliers à Bordeaux, Toulouse, Montpellier et Nice ne note pas de tendance significative. A la location, les prix stagnent en dessous de 11,60 euros le m<sup>2</sup> à Bordeaux, autour de 12 euros à Toulouse, de 12,20 euros à Montpellier et à 14,58 euros à Nice. Côté vente, stabilité parfaite à Bordeaux (2 834 euros le m<sup>2</sup> au mois d'octobre) et à Nice (4 031 euros le m<sup>2</sup>), petits mouvements non significatifs à Toulouse (3 393 au mois d'octobre contre 3 383 euros le m<sup>2</sup>) et à Montpellier (2 891 euros contre 2 892 euros le mois dernier).

# Bordeaux

BAROMETRE SELOGER			
LOCATIONS			
Appartements dans l'Ancien			
BORDEAUX	Prix au m <sup>2</sup> en €	Prix au m <sup>2</sup> en €	Tendance
	sept-06	oct-06	oct-06
	11,55	11,59	→

BAROMETRE SELOGER			
VENTES			
Appartements dans l'Ancien			
BORDEAUX	Prix au m <sup>2</sup> en €	Prix au m <sup>2</sup> en €	Tendance
	sept-06	oct-06	oct-06
	2 834,68	2 834,62	→

# Toulouse

BAROMETRE SELOGER			
LOCATIONS			
Appartements dans l'Ancien			
TOULOUSE	Prix au m <sup>2</sup> en €	Prix au m <sup>2</sup> en €	Tendance
	sept-06	oct-06	oct-06
	12,06	11,97	→

BAROMETRE SELOGER			
VENTES			
Appartements dans l'Ancien			
TOULOUSE	Prix au m <sup>2</sup> en €	Prix au m <sup>2</sup> en €	Tendance
	sept-06	oct-06	oct-06
	3 383,25	3 393,22	→



**OCTOBRE 2006**

Prix constatés à la mise en vente et à la location

# Montpellier

BAROMETRE SELOGER			
LOCATIONS			
Appartements dans l'Ancien			
MONTPELLIER	Prix au m² en €	Prix au m² en €	Tendance
	sept-06	oct-06	oct-06
	12,25	12,19	→

BAROMETRE SELOGER			
VENTES			
Appartements dans l'Ancien			
MONTPELLIER	Prix au m² en €	Prix au m² en €	Tendance
	sept-06	oct-06	oct-06
	2 892,28	2 891,29	→

# Nice

BAROMETRE SELOGER			
LOCATIONS			
Appartements dans l'Ancien			
NICE	Prix au m² en €	Prix au m² en €	Tendance
	sept-06	oct-06	oct-06
	14,58	14,58	→

BAROMETRE SELOGER			
VENTES			
Appartements dans l'Ancien			
NICE	Prix au m² en €	Prix au m² en €	Tendance
	sept-06	oct-06	oct-06
	4 031,81	4 031,81	→