



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

**Novembre 2006**



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

### **Petit rallye de fin d'année pour l'immobilier.**

Alors qu'en principe les deux derniers mois de l'année sont peu propices à la flambée des prix de l'immobilier, le marché s'est plutôt bien maintenu en novembre. Pour preuve, les hausses constatées par le baromètre SeLoger.com dans certains arrondissements de Paris, de Marseille ou dans quelques quartiers de Nice. De quoi convaincre les professionnels et les clients d'un vrai ralentissement de la hausse plutôt que d'une baisse des prix. Sur douze mois glissants, les prix auront progressé d'un peu plus de 5 % à Paris (6 848 euros en moyenne ) et de 4 % à Lyon (2 826 euros). Le relèvement des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne a eu peu d'influence sur les taux pratiqués par les banques pour le financement de l'immobilier. Ils restent inférieurs à 4% pour un prêt à taux fixe sur 15 ans. Le marché de l'immobilier au mois de décembre devrait donc poursuivre sur la même tendance.

A noter que le baromètre SeLoger.com note une légère tension à la hausse sur les loyers au mois de novembre, notamment à Paris et à Lyon. Peut-être un signe de redémarrage après plusieurs mois de stagnation.



NOVEMBRE 2006

Prix constatés à la mise en vente et à la location

# Paris

## Reprise significative du marché locatif parisien.

Le mois de novembre s'est avéré plutôt propice aux bailleurs.

Pour la première fois, le prix moyen des locations a franchi la barre des 25 euros, à 25,09 euros.

Pour la première fois aussi, cette année, l'évolution sur douze mois glissants est repartie à la hausse : +4.3% contre 3,5% le mois dernier. La grande majorité des arrondissements profite de cette tendance. Les tarifs sont en baisse dans trois arrondissements et grimpent dans neuf d'entre eux. C'est le cas dans le 4<sup>ème</sup> où les loyers sont passés au mois de novembre de 31,11 euros à 32,17 euros par m<sup>2</sup> et par mois. Sur un an, ils ont bondi de plus de 10%. Une hausse d'autant plus spectaculaire que dans l'autre partie de ce quartier historique, le 3<sup>ème</sup>, les loyers sont en baisse de 1% sur un an.

Au mois de novembre, le Marais est devenu l'arrondissement le plus cher de la Capitale. A l'opposé, les loyers dans le 19<sup>ème</sup> marquent toujours le pas. Au mois de novembre, ils sont repassés sous la barre des 20 euros (19,76 euros le m<sup>2</sup> mensuel).

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
	nov-06	oct-06	nov-06	annuelle
75019	19,76	20,00	↘	+4,9%
75020	20,65	20,70	→	+4,8%
75010	21,62	21,58	→	+4,6%
75012	22,44	22,31	→	+5,6%
75018	22,54	22,54	→	+4,9%
75014	22,71	22,99	↘	+0,7%
75013	22,90	22,64	↗	+3,2%
75009	23,70	23,09	↗	+3,5%
75015	23,73	23,48	↗	+4,5%
75011	24,00	23,51	↗	+6,7%
75017	24,30	24,19	→	+3,4%
75002	24,53	23,98	↗	+1,3%
75016	25,71	25,67	→	+3,7%
75003	26,91	26,62	↗	-1,0%
75008	27,27	27,27	→	+6,1%
75005	28,67	28,57	→	+4,4%
75001	29,56	28,29	↗	+4,3%
75007	29,81	29,44	↗	+4,6%
75006	30,76	31,15	↘	+7,8%
75004	32,17	31,11	↗	+10,3%
TOUT PARIS	25,09	24,88	→	+4,3%



**NOVEMBRE 2006**

Prix constatés à la mise en vente et à la location

# Paris

## Bonne tenue des prix au mois de novembre.

La fin de l'année est traditionnellement marquée par un fort ralentissement de la hausse des prix dans la Capitale. Pourtant cette année, le baromètre SeLoger.com, qui analyse, en temps réel, l'évolution des prix dans les agences immobilières constate plutôt une bonne tenue des prix. On ne note de réelles baisses des prix que dans le 18<sup>ème</sup> arrondissement. Partout ailleurs on peut parler de stabilité, voire de légère hausse. Ainsi dans le 12<sup>ème</sup>, la demande, toujours soutenue, a tiré le prix du m<sup>2</sup> au-delà de la barre des 6 300 euros (6 360 euros contre 6 275 euros au mois d'octobre). Autre exemple : dans le 8<sup>ème</sup>, les biens sont proposés au tarif de 8 577 euros le m<sup>2</sup> contre 8 483 euros le mois dernier. Et sur un an, les prix ont gonflé de 12,7 %. Difficile de parler de baisse de prix.

Pour se loger à Paris, le tarif moyen se situe à 6 848,40 euros le m<sup>2</sup>, au mois de novembre. Soit une progression de 5,1% sur douze mois glissants. Si le mois de décembre confirme cette tendance, l'immobilier parisien devrait terminer l'année sur une hausse de 5%.

BAROMETRE SELOGER.COM				
VENTES				
Appartements dans l'Ancien				
PARIS	Prix au m <sup>2</sup> en €	Prix au m <sup>2</sup> en €	Tendance	Evolution
	nov-06	oct-06	nov-06	annuelle
75019	5 244,55	5 211,29	→	+5,3%
75020	5 563,58	5 548,04	→	+5,9%
75010	5 845,64	5 791,74	→	+3,2%
75018	5 888,57	5 951,83	↘	+6,7%
75011	6 352,03	6 329,74	→	+4,2%
75012	6 360,38	6 275,43	↗	+7,6%
75013	6 397,65	6 219,16	↗	+4,5%
75009	6 611,29	6 635,51	→	+6,8%
75017	6 737,93	6 690,68	→	+6,4%
75015	6 931,68	6 905,64	→	+6,5%
75014	7 052,73	7 101,55	→	+7,7%
75002	7 074,40	7 020,61	→	+3,2%
75003	7 685,55	7 602,14	↗	+9,4%
75016	7 760,67	7 732,67	→	+7,6%
75004	8 066,39	8 116,03	→	-0,7%
75001	8 479,39	8 276,91	↗	+6,0%
75005	8 485,40	8 461,52	→	+6,1%
75008	8 577,86	8 483,70	↗	+12,7%
75007	9 770,38	9 702,94	→	+9,2%
75006	10 426,43	10 307,10	↗	+11,7%
TOUT PARIS	6 848,40	6 826,91	→	+5,1%



NOVEMBRE 2006

Prix constatés à la mise en vente et à la location

# Région Parisienne

## Quasi-stabilité des loyers en Région Parisienne

Dans la majorité des départements, on note une stabilité ou une très légère hausse des tarifs. Du coup, les performances sur douze mois glissants sont toujours positives : +4.6% dans les Hauts-de-Seine où les biens se louent en moyenne 19,71 euros le m<sup>2</sup> ; + 2,6% en Seine-Saint-Denis (16,11 euros le m<sup>2</sup>).

Cas isolé : la Seine-et-Marne où le baromètre SeLoger.com enregistre un mouvement de baisse des loyers au mois de novembre, avec une diminution de 25 centimes au m<sup>2</sup>. Une perte qui fait plonger la performance annuelle dans ce département à - 0,4%.

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
	nov-06	oct-06	nov-06	annuelle
77	13,20	13,45	↘	-0,4%
91	14,83	14,77	→	+2,1%
95	15,04	14,99	→	+2,0%
93	16,11	16,00	→	+2,6%
78	16,72	16,71	→	+2,4%
94	17,18	17,23	→	+2,0%
92	19,71	19,66	→	+4,6%



NOVEMBRE 2006

Prix constatés à la mise en vente et à la location

# Région Parisienne

## Pas de dynamique parisienne pour les prix en Ile-de-France.

Contrairement à Paris, le marché immobilier dans les 7 départements d'Ile-de-France est resté très calme au mois de novembre. Seul le Val-d'Oise a connu une évolution positive, les prix des appartements anciens y sont passés de 2 909 euros à 2 944 euros le m<sup>2</sup>.

Les plus fortes hausses sur un an restent à mettre à l'actif de la Seine-et-Marne qui a vu ses prix bondir de 8,4 % en un an pour atteindre 2 936,76 euros le m<sup>2</sup> en novembre.

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
	nov-06	oct-06	nov-06	annuelle
91	2 919,56	2 930,66	➔	+7,8%
77	2 936,76	2 936,60	➔	+8,4%
95	2 944,97	2 909,51	↗	+6,0%
93	3 079,64	3 056,04	➔	+5,7%
78	3 711,42	3 698,18	➔	+1,0%
94	4 002,49	3 998,78	➔	+4,8%
92	4 972,56	4 965,32	➔	+2,7%



NOVEMBRE 2006

Prix constatés à la mise en vente et à la location

# Lyon

## Légère reprise du mouvement de hausse des locations à Lyon.

Après plusieurs mois très calmes, le marché locatif frémit à la hausse à Lyon. Dans les 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, 5<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> arrondissements, les tarifs des locations recommencent leur ascension. Le baromètre SeLoger.com constate ainsi que les baux proposés par les agences pour les appartements situés autour du métro Vieux Lyon, dans le 5<sup>ème</sup>, ont augmenté de près de 20 centimes par m<sup>2</sup>.

En moyenne, comptez 10,37 euros par m<sup>2</sup> pour vous loger dans Lyon (2,7% de hausse annuelle).

BAROMETRE SELOGER.COM				
LOCATIONS				
Appartements dans l'Ancien				
LYON	Prix au m <sup>2</sup> en €	Prix au m <sup>2</sup> en €	Tendance	Evolution
	nov-06	oct-06	nov-06	annuelle
69008	10,07	10,14	➔	+5,2%
69009	10,19	10,24	➔	+2,4%
69003	10,33	10,32	➔	+1,1%
69007	10,38	10,25	↗	+1,8%
69005	10,51	10,32	↗	+1,0%
69002	10,65	9,99	↗	+4,1%
69001	10,67	10,49	↗	+1,0%
69004	10,74	10,81	➔	+6,1%
69006	11,21	11,22	➔	+2,7%
TOUT LYON	10,37	10,31	➔	+2,7%



**NOVEMBRE 2006**

Prix constatés à la mise en vente et à la location

# Lyon

## La hausse annuelle s'amenuise à Lyon.

En un mois, la hausse annuelle des prix dans la capitale des Gaules est passée de 5,7% à 4%. Le prix moyen du m<sup>2</sup> s'établit, en novembre, à 2 826.54 euros le m<sup>2</sup>. Soit à peine 2 euros de plus que le mois dernier.

En cause, le ralentissement du marché qui a pour conséquence de figer les prix proposés par les professionnels. Démonstration dans le 2<sup>ème</sup>, du côté de la place Bellecour. Les prix moyens affichés en agence atteignent 3 776 euros au mois de novembre contre 3 754 euros en octobre.

Une stabilité qui tranche avec le niveau élevé de l'augmentation annuelle : +10,8%.

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
	nov-06	oct-06	nov-06	annuelle
69009	2 708,78	2 722,97	→	+4,8%
69008	2 730,79	2 741,95	→	+0,7%
69005	2 904,83	2 898,75	→	+3,6%
69007	2 932,48	2 925,37	→	+4,9%
69003	3 059,18	3 056,93	→	+3,8%
69001	3 164,99	3 138,78	→	+6,4%
69004	3 185,15	3 167,91	→	+5,0%
69006	3 572,66	3 558,45	→	+1,1%
69002	3 776,12	3 754,74	→	+10,8%
TOUT LYON	2 826,54	2 824,28	→	+4,0%





NOVEMBRE 2006

Prix constatés à la mise en vente et à la location

# Marseille

## Locations en baisse à Marseille.

Bonne fin d'année pour les locataires à Marseille. Dans quatre arrondissements, les baux se signent à des conditions plus favorables qu'au mois d'octobre. Exemple dans le très central 5<sup>ème</sup>. Pour louer un bien dans le haut de la Canebière, comptez désormais 12,85 euros par m<sup>2</sup> contre 13,18 euros le mois dernier. Idem autour du parc de la Mirabelle dans le 12<sup>ème</sup> où les loyers se signent à 11,36 euros, en baisse de 18 centimes par m<sup>2</sup>.

A noter quelques hausses de tarifs dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement. Ailleurs, le baromètre SeLoger.com ne note pas de mouvement significatif.

Le prix moyen dans l'ensemble de la ville, lui, ne s'est replié que de 10 centimes, à 13,17 euros par m<sup>2</sup>.

BAROMETRE SELOGER.COM			
LOCATIONS			
Appartements dans l'Ancien			
MARSEILLE	Prix au m <sup>2</sup> en €	Prix au m <sup>2</sup> en €	Tendance
	oct-06	nov-06	nov-06
13001	12,95	12,75	↓
13004	12,58	12,51	→
13005	13,18	12,85	↓
13006	11,51	11,58	→
13007	13,33	12,85	↓
13008	14,04	14,28	↑
13012	11,54	11,36	↓
TOUT MARSEILLE	13,26	13,17	→



NOVEMBRE 2006

Prix constatés à la mise en vente et à la location

# Marseille

## Contraste à Marseille

Etonnant contraste dans la Cité phocéenne. Cinq arrondissements annoncent clairement des tarifs à la hausse. Aucun n'a vu ses prix baisser fortement. Pour autant, le prix du m<sup>2</sup> moyen sur la ville s'est affiché légèrement en retrait au mois de novembre : 3 228 euros contre 3 238 euros au mois d'octobre. Preuve que le marché devient de plus en plus sélectif. Que les acheteurs se montrent très exigeants sur la qualité des produits. Dans les quartiers Nord du 15<sup>ème</sup>, par exemple, les prix semblent plafonner à 2 200 euros (2 182 euros au mois de novembre). Dans l'ensemble de la ville, les prix semblent aussi avoir atteint leur plus haut niveau.

BAROMETRE SELOGER.COM			
VENTES			
Appartements dans l'Ancien			
MARSEILLE	Prix au m <sup>2</sup> en €	Prix au m <sup>2</sup> en €	Tendance
	oct-06	nov-06	nov-06
13001	2 725,92	2 774,44	↗
13003	2 333,02	2 353,85	→
13004	2 776,12	2 750,29	→
13005	2 950,18	2 927,31	→
13006	3 121,51	3 146,03	→
13007	3 538,55	3 626,34	↗
13008	3 790,90	3 785,73	→
13009	3 247,86	3 229,88	→
13010	2 784,19	2 812,60	↗
13011	2 743,52	2 746,33	→
13012	3 135,86	3 192,82	↗
13013	2 782,51	2 754,75	→
13014	2 200,03	2 235,88	↗
13015	2 202,76	2 182,15	→
TOUT MARSEILLE	3 238,66	3 228,84	→



**NOVEMBRE 2006**

Prix constatés à la mise en vente et à la location

### Encore un mois sans tendance à Bordeaux et à Toulouse.

Dans les deux grandes villes du Sud-Ouest, le baromètre SeLoger.com ne note pas de tendance significative sur le marché locatif. Les baux se signent à 11,61 euros le m<sup>2</sup> à Bordeaux et à 12,02 euros à Toulouse, soit quasiment au même niveau qu'au mois d'octobre. Côté vente, les prix affichés en agence n'ont presque pas bougé : 2 859,08 euros à Bordeaux et 3 363,69 euros le m<sup>2</sup> à Toulouse.

## 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
	oct-06	nov-06	nov-06
	11,59	11,61	→

BAROMETRE SELOGER.COM			
VENTES			
Appartements dans l'Ancien			
BORDEAUX	Prix au m <sup>2</sup> en €	Prix au m <sup>2</sup> en €	Tendance
	oct-06	nov-06	nov-06
	2 834,62	2 859,08	→

## 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
	oct-06	nov-06	nov-06
	11,97	12,02	→

BAROMETRE SELOGER.COM			
VENTES			
Appartements dans l'Ancien			
TOULOUSE	Prix au m <sup>2</sup> en €	Prix au m <sup>2</sup> en €	Tendance
	oct-06	nov-06	nov-06
	3 393,22	3 363,69	→



**NOVEMBRE 2006**

Prix constatés à la mise en vente et à la location

### Nice se distingue. Montpellier reste stable.

Au mois de novembre, le marché immobilier Niçois s'est avéré beaucoup plus dynamique que celui des autres grandes villes du Sud. Les prix de la Cité des Anges ont bondi de plus de 50 euros par m<sup>2</sup> pour atteindre 4 082,07 euros le m<sup>2</sup>. Dans le même temps, les prix des location se sont affichés en baisse : 14,34 euros contre 14,58 euros le mois précédent. En revanche, le mois de novembre s'est avéré peu significatif à Montpellier, les locations et les ventes sont restées stables.

## 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
	oct-06	nov-06	nov-06
	12,19	12,08	→

BAROMETRE SELOGER.COM			
VENTES			
Appartements dans l'Ancien			
MONTPELLIER	Prix au m <sup>2</sup> en €	Prix au m <sup>2</sup> en €	Tendance
	oct-06	nov-06	nov-06
	2 891,29	2 902,66	→

## 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
	oct-06	nov-06	nov-06
	14,58	14,34	↘

BAROMETRE SELOGER.COM			
VENTES			
Appartements dans l'Ancien			
NICE	Prix au m <sup>2</sup> en €	Prix au m <sup>2</sup> en €	Tendance
	oct-06	nov-06	nov-06
	4 031,81	4 082,07	↗