



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

Septembre 2006



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

L'atterrissage en douceur des prix se confirme.

Les données relevées par le baromètre exclusif SeLoger.com, qui analyse en temps réel le marché immobilier dans les grandes villes françaises, confirment en septembre la stabilisation des prix de l'immobilier à la mise en location et à la mise en vente.

Côté loyers, le baromètre SeLoger.com note une stagnation généralisée dans toute la France. Les prix des mises en vente des biens anciens dans les agences immobilières stagnent, eux aussi, à 6 800 euros à Paris, autour de 2 800 euros à Lyon et un peu au-dessus de 4 000 euros à Nice, par exemple. Sur un an, les hausses se réduisent de manière significative : +4,9% à Paris (contre +15% l'année dernière) ou +5,5% à Lyon. Et si les propriétaires qui vendent des biens de qualité, au prix du marché, réalisent leurs transactions toujours très rapidement, le scénario a changé pour les autres. Car le stock des appartements vendus trop chers gonfle. Ces offres restent en agence de plus en plus longtemps et les transactions ne se font qu'au prix d'une ristourne. Le marché se purge donc de ces excès.

La relative baisse des prix est donc salutaire pour resolvabiliser les acquéreurs qui restent très nombreux.



SEPTEMBRE 2006

Prix constatés à la mise en vente et à la location

Paris

Rentrée stable sur le front des loyers.

Bonne nouvelle pour les locataires parisiens, le renouvellement des baux à la rentrée de septembre n'a pas entraîné de hausses de loyers dans la Capitale. Dans huit quartiers, des tensions à la hausse ont pourtant fait grimper les tarifs de quelques centimes. Dans le 19^{ème}, par exemple, comptez 37 centimes de plus par m² et par mois. Ajoutez 31 centimes pour vous loger autour du Canal Saint Martin ou de la Gare du Nord, dans le 10^{ème}. L'addition s'alourdit de 42 centimes autour de Denfert-Rochereau, dans le 14^{ème}. Le baromètre SeLoger.com qui analyse en temps réel les loyers proposés par les agences immobilières note aussi des hausses dans les quartiers très recherchés par la clientèle étrangère et par les étudiants : les 6^{ème}, 4^{ème}, 1^{er} et 5^{ème}. Ce dernier grimpe de 41 centimes en un mois pour atteindre 27,49 euros. Un rattrapage bienvenu dans un quartier où les bailleurs louent leur biens en moyenne 2,1% moins chers qu'il y a un an. En moyenne, la hausse des loyers sur Paris atteint +2,6%.

BAROMETRE SELOGER				
LOCATIONS				
Appartements dans l'Ancien				
PARIS	Prix au m ² en €	Prix au m ² en €	Tendance	Evolution
	sept-06	août-06	sept-06	annuelle
75019	20,12	19,75	↗	+5,6%
75020	20,73	20,54	→	+3,5%
75010	21,52	21,21	↗	+1,6%
75012	22,40	22,33	→	+3,6%
75018	22,45	22,17	↗	+3,0%
75013	22,78	23,00	→	+2,6%
75009	22,97	23,21	↘	+0,1%
75014	23,16	22,74	↗	+2,0%
75011	23,33	23,46	→	+4,6%
75015	23,34	23,23	→	+2,4%
75017	24,01	23,92	→	+1,3%
75002	24,17	25,51	↘	+3,9%
75016	25,53	25,60	→	+3,7%
75003	26,94	27,07	→	-0,7%
75008	27,04	26,88	→	+5,6%
75005	27,49	27,08	↗	-2,1%
75001	28,81	28,35	↗	+8,5%
75007	29,15	28,91	→	+2,1%
75004	29,64	29,16	↗	+2,2%
75006	30,09	29,40	↗	+3,0%
TOUT PARIS	24,72	24,54	→	+2,6%



SEPTEMBRE 2006

Prix constatés à la mise en vente et à la location

Paris

Moins de 5 % de hausse annuelle.

En septembre, la décélération des prix s'est confirmée à Paris. Au point que sur 12 mois glissants, la progression annuelle des tarifs est repassée sous la barre des 5 %, à 4,9 % exactement. Le prix moyen constaté grimpe toutefois au dessus de la barre des 6 800 euros, profitant de petites hausses dans les 12^{ème}, 9^{ème}, 14^{ème}, 1^{er}, 8^{ème} et 6^{ème}. A l'inverse, dans le 4^{ème}, les prix continuent de baisser (8 323 euros contre 8 441 euros au mois d'août). Ce qui les amènent quasiment à leur niveau de septembre 2005.

C'est dans les arrondissements du centre que les performances sur un an sont les plus impressionnantes : ainsi dans le 6^{ème}, les prix progressent de 9 % sur 12 mois et s'établissent à 10 246 euros. Dans le 8^{ème}, après 9,5% de hausse annuelle, ils s'affichent à 8 398 euros. Mieux dans le 3^{ème}, les tarifs s'arrogent 9,7% pour atteindre 7 593 euros.

BAROMETRE SELOGER				
VENTES				
Appartements dans l'Ancien				
PARIS	Prix au m ² en €	Prix au m ² en €	Tendance	Evolution
	sept-06	août-06	sept-06	annuelle
75019	5 217,20	5 172,95	→	+6,6%
75020	5 539,98	5 507,79	→	+6,3%
75010	5 785,05	5 812,04	→	+4,1%
75018	5 881,55	5 828,98	→	+5,7%
75013	6 137,58	6 154,25	→	+3,9%
75012	6 186,12	6 115,12	↗	+5,2%
75011	6 353,09	6 321,17	→	+4,9%
75009	6 584,85	6 487,76	↗	+6,2%
75017	6 660,14	6 636,68	→	+5,7%
75015	6 860,60	6 816,10	→	+5,7%
75014	7 047,38	6 878,10	↗	+7,8%
75002	7 057,99	6 988,73	→	+2,9%
75003	7 593,08	7 526,78	→	+9,7%
75016	7 801,19	7 841,88	→	+8,5%
75001	8 265,34	8 154,49	↗	+4,4%
75004	8 323,25	8 441,05	↘	+2,0%
75008	8 398,76	8 160,68	↗	+9,5%
75005	8 413,90	8 359,19	→	+6,6%
75007	9 624,23	9 563,94	→	+9,3%
75006	10 246,91	10 002,38	↗	+9,0%
TOUT PARIS	6 806,14	6 757,22	→	+4,9%



SEPTEMBRE 2006

Prix constatés à la mise en vente et à la location

Région Parisienne

Un marché immobilier stable en Région Parisienne.

Très peu d'évolution dans les loyers pratiqués dans les sept départements de l'Ile-de-France. A peine quelques centimes de différence dans le Val-d'Oise, par exemple (14,89 centimes au mois de septembre contre 14,90 euros au mois d'août). A noter que dans le 77 et dans le 93, les loyers sont quasiment revenus à leur niveau de l'année dernière.

BAROMETRE SELOGER				
LOCATIONS				
Appartements dans l'Ancien				
REGION PARISIENNE	Prix au m² en €	Prix au m² en €	Tendance	Evolution
	sept-06	août-06	sept-06	annuelle
77	13,37	13,40	→	+0,3%
91	14,80	14,72	→	+2,4%
95	14,89	14,90	→	+1,5%
93	15,93	15,84	→	+0,4%
78	16,73	16,71	→	+4,3%
94	17,24	17,26	→	+2,3%
92	19,57	19,51	→	+4,3%



SEPTEMBRE 2006

Prix constatés à la mise en vente et à la location

Région Parisienne

La fin de la hausse des prix parisiens fige le marché immobilier en Ile-de-France.

Les départements les moins chers de la région comme l'Essonne (+9,6%) ou la Seine-et-Marne (+9,9%) continuent d'afficher les meilleures performances sur 12 mois glissants, sans pour autant connaître une progression significative au mois de septembre. A peine 2 euros de plus au m² dans le 77 et 12 euros supplémentaires dans le 91. A l'inverse, ce sont les départements les plus onéreux qui affichent les progressions les plus faibles sur un an : +1,5% dans les Yvelines et +2,8 % dans le 92 (4 958 euros le m²).

BAROMETRE SELOGER				
VENTES				
Appartements dans l'Ancien				
REGION PARISIENNE	Prix au m ² en €	Prix au m ² en €	Tendance	Evolution
	sept-06	août-06	sept-06	annuelle
95	2 933,69	2 939,73	➔	+8,1%
77	2 934,90	2 932,38	➔	+9,9%
91	2 940,58	2 928,45	➔	+9,6%
93	3 048,20	3 042,70	➔	+5,9%
78	3 704,72	3 698,84	➔	+1,5%
94	3 992,72	4 008,72	➔	+6,5%
92	4 958,45	4 960,17	➔	+2,8%



SEPTEMBRE 2006

Prix constatés à la mise en vente et à la location

Lyon

Avec 2,5% de hausse en un an, les loyers lyonnais ont progressé dans le sillage des baux parisiens.

On note cependant dans la Capitale des Gaules une situation un peu plus contrastée qu'à Paris. D'abord parce que l'échelle des loyers est plus courte. L'écart entre les loyers les plus abordables et les plus chers est d'à peine un euro. Les lyonnais peuvent se loger pour 10,14 euros par m² et par mois dans le 5^{ème} et pour 11,08 euros dans le 6^{ème}. Sur un an, les baux signés dans le 5^{ème} ont perdu 1,5% alors qu'ils ont grimpé de 5,4% dans le 4^{ème}.

BAROMETRE SELOGER				
LOCATIONS				
Appartements dans l'Ancien				
LYON	Prix au m ² en €	Prix au m ² en €	Tendance	Evolution
	sept-06	août-06	sept-06	annuelle
69005	10,14	10,21	→	-1,5%
69002	10,14	10,46	↘	+3,5%
69008	10,18	10,00	↗	+2,8%
69007	10,25	10,35	→	+3,8%
69009	10,32	10,44	↘	+3,1%
69003	10,36	10,33	→	+3,6%
69001	10,54	10,58	→	+0,0%
69004	10,71	10,52	↗	+5,4%
69006	11,08	10,94	↗	+3,3%
TOUT LYON	10,27	10,26	→	+2,5%



SEPTEMBRE 2006

Prix constatés à la mise en vente et à la location

Lyon

Les prix plafonnent au dessus de 2 800 euros à Lyon.

Malgré quelques petites hausses des prix dans le 2^{ème} arrondissement, ou les biens ont franchi la barre des 3 600 euros pour s'afficher à 3 631 euros, les tarifs pratiqués par les agences immobilières lyonnaises sont stables au mois de septembre. Ils plafonnent un peu au-dessus de 2 800 euros le m². Après avoir connu des hausses très importantes, les 8^{ème} (+13,3% sur un an) et 9^{ème} (+8,9%) se sont stabilisés autour de 2 700 euros. Dans l'ensemble, la ville a connu une progression de ses prix de l'immobilier de 5,5 % sur un an.

BAROMETRE SELOGER				
VENTES				
Appartements dans l'Ancien				
LYON	Prix au m ² en €	Prix au m ² en €	Tendance	Evolution
	sept-06	août-06	sept-06	annuelle
69009	2 731,59	2 725,54	→	+8,9%
69008	2 737,04	2 722,91	→	+13,3%
69005	2 897,51	2 924,43	→	+7,0%
69007	2 941,06	2 932,17	→	+7,8%
69003	3 052,23	3 043,32	→	+5,3%
69001	3 098,17	3 075,24	→	+6,1%
69004	3 187,33	3 188,30	→	+7,6%
69006	3 559,95	3 543,47	→	+1,3%
69002	3 631,41	3 587,80	↗	+5,6%
TOUT LYON	2 819,43	2 817,69	→	+5,5%



SEPTEMBRE 2006

Prix constatés à la mise en vente et à la location

Marseille

La baisse des loyers se poursuit à Marseille.

En passant de 13,42 euros à 13,33 euros le m² mensuel loué, les loyers Marseillais connaissent un nouveau mois de baisse.

En moyenne, le baromètre Seloger.com note des niveaux de transactions significatifs dans 7 des 15 arrondissements de la ville.

Dans le détail, les prix affichés dans les agences immobilières sont stables dans cinq arrondissements de la ville. Ils baissent dans le 4^{ème} et grimpent légèrement dans le 7^{ème}.

BAROMETRE SELOGER			
LOCATIONS			
Appartements dans l'Ancien			
MARSEILLE	Prix au m ² en €	Prix au m ² en €	Tendance
	août-06	sept-06	sept-06
13001	12,92	12,96	→
13004	12,46	12,29	↓
13005	13,33	13,36	→
13006	11,48	11,49	→
13007	12,60	12,91	↗
13008	14,15	14,02	→
13012	11,72	11,80	→
TOUT MARSEILLE	13,42	13,33	→



SEPTEMBRE 2006

Prix constatés à la mise en vente et à la location

Marseille

Une rentrée calme sur le marché immobilier marseillais.

Pas de véritable tendance au mois de septembre à Marseille. Sur l'ensemble de la ville, le baromètre exclusif SeLoger.com note une stabilité des prix affichés dans les agences immobilières. A fin septembre, les acheteurs devaient s'acquitter de 3 232 euros pour chaque mètre carré. C'est 10 euros de plus que le mois dernier. A noter que deux quartiers tirent la moyenne vers la bas : le 5^{ème} où les prix ont fléchi d'une trentaine d'euros et le 7^{ème}, où ils abandonnent un peu moins de 100 euros. Une correction logique dans ces deux arrondissements qui ont beaucoup grimpé depuis un an. Tendance inverse dans les 1^{er} et 14^{ème} arrondissements. Dans ce dernier, les acheteurs doivent s'acquitter de 26 euros de plus par m², pour devenir propriétaire.

BAROMETRE SELOGER			
VENTES			
Appartements dans l'Ancien			
MARSEILLE	Prix au m ² en €	Prix au m ² en €	Tendance
	août-06	sept-06	sept-06
13001	2 683,10	2 724,48	↗
13003	2 349,38	2 326,05	→
13004	2 791,87	2 790,87	→
13005	2 999,50	2 960,29	↘
13006	3 164,44	3 145,10	→
13007	3 539,61	3 458,64	↘
13008	3 787,35	3 792,41	→
13009	3 217,72	3 243,12	→
13010	2 826,38	2 806,34	→
13011	2 744,74	2 750,00	→
13012	3 148,62	3 143,46	→
13013	2 784,31	2 792,11	→
13014	2 190,62	2 216,03	↗
13015	2 224,85	2 217,64	→
TOUT MARSEILLE	3 222,37	3 232,60	→



SEPTEMBRE 2006

Prix constatés à la mise en vente et à la location

A Bordeaux, les prix de vente stagnent, voire baissent très légèrement.

Dans les agences, les biens sont affichés à un prix moyen de 2 834 euros le m² contre 2842 euros à la fin du mois d'août. Les offres de location, elles, sont restées stables, autour de 11,50 euros par m² et par mois.

Le marché immobilier toulousain, toujours très dynamique, est orienté à la hausse.

Au mois de septembre, les prix ont encore progressé d'une soixantaine d'euros pour s'afficher à 3 383 euros le m².

Par contre, le marché locatif reste atone. A 12,06 euros le m² loué, les loyers s'établissent, en septembre, exactement au même niveau qu'en août.

Bordeaux

BAROMETRE SELOGER			
LOCATIONS			
Appartements dans l'Ancien			
BORDEAUX	Prix au m ² en €	Prix au m ² en €	Tendance
	août-06	sept-06	sept-06
	11,47	11,55	→

BAROMETRE SELOGER			
VENTES			
Appartements dans l'Ancien			
BORDEAUX	Prix au m ² en €	Prix au m ² en €	Tendance
	août-06	sept-06	sept-06
	2 842,43	2 834,68	→

Toulouse

BAROMETRE SELOGER			
LOCATIONS			
Appartements dans l'Ancien			
TOULOUSE	Prix au m ² en €	Prix au m ² en €	Tendance
	août-06	sept-06	sept-06
	12,06	12,06	→

BAROMETRE SELOGER			
VENTES			
Appartements dans l'Ancien			
TOULOUSE	Prix au m ² en €	Prix au m ² en €	Tendance
	août-06	sept-06	sept-06
	3 324,82	3 383,25	↗



SEPTEMBRE 2006

Prix constatés à la mise en vente et à la location

L'euphorie immobilière semble aussi finie à Montpellier et à Nice.

Dans ces deux villes, les prix ne progressent plus. A Montpellier, ils ont même abandonné quelques euros pour s'établir à 2 892 euros le m² contre 2 897 euros au mois d'août. A Nice, ils semblent plafonner au-dessus de 4 000 euros le m².

Les locations suivent la même tendance. Stabilité autour des 14,50 euros le m² à Nice et 12,25 euros à Montpellier.

Montpellier

BAROMETRE SELOGER			
LOCATIONS			
Appartements dans l'Ancien			
MONTPELLIER	Prix au m ² en €	Prix au m ² en €	Tendance
	août-06	sept-06	sept-06
	12,20	12,25	→

BAROMETRE SELOGER			
VENTES			
Appartements dans l'Ancien			
MONTPELLIER	Prix au m ² en €	Prix au m ² en €	Tendance
	août-06	sept-06	sept-06
	2 897,81	2 892,28	→

Nice

BAROMETRE SELOGER			
LOCATIONS			
Appartements dans l'Ancien			
NICE	Prix au m ² en €	Prix au m ² en €	Tendance
	août-06	sept-06	sept-06
	14,47	14,58	→

BAROMETRE SELOGER			
VENTES			
Appartements dans l'Ancien			
NICE	Prix au m ² en €	Prix au m ² en €	Tendance
	août-06	sept-06	sept-06
	4 007,75	4 031,81	→