



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

Avril 2007



Prix de l'Immobilier constatés à la mise en vente et à la location
en Avril 2007

Avril fera-t-il la tendance ? Dans la plupart des grandes villes de France le baromètre exclusif SeLoger.com note un frémissement du marché. Ce véritable indicateur avancé du marché immobilier qui analyse en temps réel l'évolution des prix des logements anciens affichés en agence, note, en effet, qu'après un début d'année atone, le marché semble reprendre quelques couleurs et ce, malgré l'attentisme supposé de la période pré-électorale.

Pour l'instant, les hausses sporadiques constatées dans les différents quartiers de Paris, Lyon ou Marseille, ont encore du mal à teinter la tendance. Mis à part à Paris où les prix de mise en vente ont augmenté de 1,54 % en trois mois, à Lyon où ils ont pris 0,7% et à Bordeaux (+2,9%), ailleurs les trois derniers mois se clôturent par de très légères baisses : -0,1 % à Marseille, -0,4% à Toulouse, -0,7% à Nice.

Le marché locatif, en revanche, ne montre aucun signe de redémarrage. Les prix des locations stagnent toujours à de très hauts niveaux ou baissent légèrement dans la plupart des grandes villes de France.



Prix de l'Immobilier constatés à la mise en vente et à la location
en Avril 2007

Paris

Un mois d'avril bien orienté à Paris.

Après un premier trimestre en demi-teinte sur le marché immobilier ancien à Paris, le mois d'avril confirme la stabilisation des prix à Paris. Le tarif moyen du m² sur l'ensemble de la ville est passé de 7 028 euros à 7 084 euros, soit moins de 1% de variation.

Mais au mois d'avril, le baromètre exclusif SeLoger.com, véritable indicateur en temps réel des prix des logements affichés par les agences immobilières a relevé des hausses de prix significatives dans les 20^{ème}, 18^{ème}, 17^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème} et 1^{er} arrondissements. Ailleurs, il a noté une stabilité des tarifs.

Du coup, en trois mois, l'offre pour les acheteurs, a grimpé de 1,54% dans la Capitale. Les prix ont été dopés par les fortes hausses observées depuis février dans les 4^{ème} (+6,1%) et dans le 6^{ème} (+3,03%).

Grâce à cette bonne performance, les prix parisiens affichent une progression moyenne de 6,8% sur 12 mois.

BAROMETRE SELOGER.COM					
VENTES					
Appartements dans l'Ancien					
PARIS	Prix au m ² en €	Prix au m ² en €	Tendance	Evolution	Evolution
	avr-07	mars-07	avr-07	sur 3 mois	annuelle
75019	5 312,22	5 354,58	→	-0,0%	+4,0%
75020	5 718,28	5 660,65	↗	+1,1%	+3,3%
75018	6 091,64	5 998,65	↗	+2,8%	+6,5%
75010	6 188,25	6 130,93	→	+2,0%	+7,8%
75013	6 427,26	6 378,09	→	+1,2%	+4,4%
75012	6 520,25	6 504,83	→	+0,5%	+8,3%
75011	6 643,48	6 608,17	→	+0,8%	+7,1%
75009	6 820,05	6 853,74	→	+0,6%	+6,7%
75017	6 899,46	6 816,75	↗	+2,0%	+5,6%
75014	7 032,82	7 007,79	→	-0,4%	+4,9%
75015	7 270,02	7 224,39	→	+1,5%	+9,4%
75002	7 397,64	7 383,17	→	+1,1%	+9,9%
75003	8 032,11	7 935,63	↗	+1,5%	+13,2%
75016	8 078,14	8 031,43	→	+1,0%	+7,2%
75004	8 642,23	8 511,16	↗	+6,1%	+0,8%
75001	8 656,49	8 514,50	↗	+0,7%	+9,0%
75005	8 744,30	8 686,83	→	+0,5%	+5,4%
75008	9 838,80	9 789,06	→	+2,5%	+23,2%
75007	10 284,76	10 260,26	→	+0,7%	+11,2%
75006	10 827,39	10 780,22	→	3,03%	12,23%
PARIS	7 084,48	7 028,15	→	1,54%	6,8%



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

en Avril 2007

Paris

Les prix des locations à Paris sont stables depuis le début de l'année.

Avec une variation de moins de 1% en trois mois (+0,8%), les prix des locations sont restés très stables depuis le début de l'année. Pour se loger sur Paris, les locataires doivent, en moyenne, s'acquitter de 25,37 euros par m² et par mois. Comptez 20,07 euros, au minimum dans le 19^{ème} et 30,82 euros au maximum dans le 4^{ème}.

Au mois d'avril, le baromètre SeLoger.com a relevé des variations significatives dans 4 arrondissements. Petite tendance à la baisse dans les 19^{ème} et 14^{ème}, et léger mouvement de hausse dans les 2^{ème} et 3^{ème}. Pas de quoi cependant modifier sensiblement la tendance générale.

Sur douze mois glissants, les loyers parisiens ont grimpé de 5,9%. Une hausse qui reste très supérieure à celle constatée dans les autres grandes villes de Province.

BAROMETRE SELOGER.COM					
LOCATIONS					
Appartements dans l'Ancien					
PARIS	Prix au m ² en €	Prix au m ² en €	Tendance	Evolution	Evolution
	avr-07	mars-07	avr-07	sur 3 mois	annuelle
75019	20,07	20,37	↘	-0,4%	+4,6%
75020	20,93	20,78	→	-0,0%	+3,1%
75010	21,66	21,56	→	+0,0%	+4,5%
75012	22,27	22,28	→	-0,4%	+3,0%
75014	22,99	23,23	↘	-0,8%	+3,9%
75018	23,07	23,01	→	+0,3%	+7,5%
75013	23,15	23,18	→	-0,3%	+4,2%
75015	23,39	23,42	→	-1,1%	+3,4%
75011	23,64	23,44	→	+0,7%	+3,8%
75009	24,04	24,25	→	+0,2%	+6,1%
75017	25,19	24,98	→	+0,9%	+6,6%
75002	25,40	24,33	↗	+9,0%	-1,2%
75016	26,24	26,00	→	+0,9%	+5,5%
75005	28,34	28,56	→	-1,0%	+8,3%
75008	28,98	28,75	→	+3,3%	+9,2%
75003	29,17	28,81	↗	+4,5%	+8,9%
75001	29,49	29,35	→	-1,4%	+8,4%
75007	29,58	29,38	→	+3,1%	+3,7%
75006	30,27	30,41	→	-0,9%	+2,3%
75004	30,82	30,71	→	-0,3%	+7,6%
PARIS	25,37	25,26	→	+0,8%	+5,9%



Prix de l'Immobilier constatés à la mise en vente et à la location
en Avril 2007

Région Parisienne

Pas de véritables hausses des prix en Ile-de-France depuis janvier 2007.

Au mois d'avril, le baromètre SeLoger.com n'a pas noté de tendance significative dans les prix de ventes affichés par les agences en Ile-de-France. La hiérarchie tarifaire des 7 départements reste donc inchangée, avec en bas de l'échelle l'Essonne (2 949 euros le m²) et à l'autre extrémité les Hauts-de-Seine (5 047 euros le m²).

Plus significatives, les hausses sur trois mois restent cantonnées dans une fourchette étroite : de +0,2% dans le Val-de-Marne à +1,7% dans le Val-d'Oise.

Sur un an, c'est toujours la Seine-et-Marne qui affiche la plus belle progression : +5,6%.

BAROMETRE SELOGER.COM					
VENTES					
Appartements dans l'Ancien					
REGION PARISIENNE	Prix au m ² en €	Prix au m ² en €	Tendance	Evolution	Evolution
	avr-07	mars-07	avr-07	sur 3 mois	annuelle
91	2 949,76	2 926,21	→	+0,7%	+2,5%
95	3 012,89	2 988,69	→	+1,7%	+3,6%
77	3 013,25	3 009,93	→	+1,2%	+5,6%
93	3 146,49	3 128,13	→	+0,7%	+4,2%
78	3 824,11	3 800,93	→	+1,4%	+3,1%
94	4 051,19	4 043,09	→	+0,2%	+3,4%
92	5 047,09	5 025,18	→	+0,6%	+2,2%



Prix de l'Immobilier constatés à la mise en vente et à la location
en Avril 2007

Région Parisienne

Des baisses de loyers en Ile-de-France.

Même si, au mois d'avril, les loyers franciliens se sont maintenus à leurs niveaux du mois de mars, on note des baisses de loyers assez significatives dans l'Essonne et dans le Val-d'Oise, depuis le début de l'année. Sur les trois derniers mois les locataires ont vu les tarifs des baux baisser de 1,2% dans le 95 et de 0,8% dans le 91. Moins chanceux, les autres locataires franciliens ont encaissé des hausses variant de 0,2% dans les Yvelines à +1,1% en Seine-Saint-Denis.

Mis à part dans les Hauts-de-Seine, où la progression des loyers sur un an est comparable à celle observée à Paris (5,8% contre 5,9% intra-muros), ailleurs les hausses ont été beaucoup plus faibles (autour de 3% en moyenne).

BAROMETRE SELOGER.COM					
LOCATIONS					
Appartements dans l'Ancien					
REGION	Prix au m² en €	Prix au m² en €	Tendance	Evolution	Evolution
PARISIENNE	avr-07	mars-07	avr-07	sur 3 mois	annuelle
77	13,70	13,74	→	+1,0%	+2,2%
91	14,95	15,04	→	-0,8%	+2,4%
95	15,20	15,14	→	-1,2%	+3,1%
93	16,32	16,20	→	+1,1%	+3,1%
78	16,95	16,81	→	+0,2%	+2,8%
94	17,63	17,53	→	+0,3%	+3,5%
92	20,29	20,20	→	+0,9%	+5,8%



Prix de l'Immobilier constatés à la mise en vente et à la location
en Avril 2007

Lyon

Malgré quelques hausses en avril, les prix restent stables à Lyon.

Etonnant contraste, en effet, entre les mouvements de hausses observés au mois d'avril par le baromètre SeLoger.com dans les 9^{ème}, 5^{ème}, 1^{er} et 6^{ème} et les progressions moyennes relevées depuis trois mois. Ainsi dans le 5^{ème}, les prix de vente se sont bonifiés de 37 euros par m², passant de 2 820 à 2 857 euros le m². Malgré cela, la hausse sur trois mois n'est que de 1,3%. Pis, sur un an, les prix de mise en vente ont reculé de 2,4%.

En moyenne, les prix de vente affichés à Lyon n'ont évolué que de 0,7% depuis le mois de février 2007 et de 1,9% depuis avril 2006.

Reste à savoir si les bonds du mois d'avril sont une simple correction ou s'ils augurent une nouvelle phase de hausse importante.

BAROMETRE SELOGER.COM					
VENTES					
Appartements dans l'Ancien					
LYON	Prix au m ² en €	Prix au m ² en €	Tendance	Evolution	Evolution
	avr-07	mars-07	avr-07	sur 3 mois	annuelle
69008	2 767,69	2 785,99	→	-1,2%	+0,4%
69009	2 817,87	2 773,67	↗	+2,8%	+3,0%
69005	2 857,62	2 820,57	↗	+1,3%	-2,4%
69007	2 913,94	2 935,07	→	-1,1%	+1,6%
69003	3 073,93	3 054,69	→	+0,8%	+1,4%
69001	3 168,11	3 113,81	↗	+2,1%	+4,6%
69004	3 217,47	3 216,79	→	+0,3%	+2,4%
69006	3 709,55	3 656,00	↗	+2,1%	+3,3%
69002	3 882,57	3 885,26	→	-0,1%	+14,7%
TOUT LYON	2 848,06	2 832,93	→	+0,7%	+1,9%



Prix de l'Immobilier constatés à la mise en vente et à la location
en Avril 2007

Lyon

Loyers en baisses sur les trois derniers mois à Lyon.

Depuis trois mois, le marché locatif lyonnais est orienté à la baisse. Les changements de locataires ne sont donc pas très favorables aux bailleurs. Et pour cause, les appartements se louent moins chers aujourd'hui qu'en début d'année (-0,8% sur trois mois). Comptez 10,45 euros par mois pour chaque m² loué. Soit 470 euros pour un petit deux pièces de 45 m². Si la hausse annuelle s'élève en moyenne à 2,1% sur la ville, dans plus de la moitié de la ville, les loyers ont progressé moins vite que l'inflation (2% pour 2006).

BAROMETRE SELOGER.COM					
LOCATIONS					
Appartements dans l'Ancien					
LYON	Prix au m ² en € avr-07	Prix au m ² en € mars-07	Tendance avr-07	Evolution sur 3 mois	Evolution annuelle
69008	10,31	10,41	→	-1,5%	+5,0%
69001	10,33	10,31	→	+0,2%	+0,3%
69002	10,39	10,42	→	-1,1%	+1,7%
69003	10,43	10,51	→	-1,8%	+2,4%
69009	10,49	10,34	↗	+1,3%	+4,6%
69007	10,53	10,45	→	-0,5%	+1,7%
69005	10,64	10,41	↗	+2,0%	+3,6%
69004	10,76	10,89	↘	-1,4%	+2,0%
69006	11,25	11,40	↘	-1,6%	+2,1%
TOUT LYON	10,45	10,45	→	-0,8%	+2,1%



Prix de l'Immobilier constatés à la mise en vente et à la location en
Avril 2007

Marseille

Quelques hausses en avril sur fond de baisse en trois mois à Marseille.

Depuis le début de l'année, les tarifs de vente des logements affichés en agence ne progressent plus dans la Cité Phocéenne. Sur trois mois, ils affichent une baisse de 0,1%. A 3 212 euros, en moyenne, ils semblent avoir atteint un plafond psychologique. Du coup, sur un an, la hausse s'est réduit comme peau de chagrin à +1,8%.

Reste qu'au mois d'avril, le baromètre SeLoger.com a noté des hausses de prix significatives dans le 13^{ème}, le 11^{ème}, le 2^{ème} et le 8^{ème} arrondissements.

Côté baisses, seul le 3^{ème} a vu ses prix diminuer. Ils sont passés de 2 264 euros en moyenne à 2224 euros au mois d'avril. Un mouvement qui accentue la forte baisse constatée depuis le mois de février : -4,9%.

BAROMETRE SELOGER.COM					
VENTES					
Appartements dans l'Ancien					
MARSEILLE	Prix au m² en €	Prix au m² en €	Tendance	Evolution	Evolution
	avr-07	mars-07	avr-07	sur 3 mois	annuelle
13003	2 224,77	2 264,68	↘	-4,9%	+3,9%
13014	2 253,49	2 261,54	→	-1,0%	nc
13001	2 718,45	2 707,51	→	-0,1%	+6,1%
13010	2 746,42	2 766,43	→	-1,1%	-2,6%
13004	2 778,50	2 768,66	→	+1,3%	nc
13013	2 792,60	2 722,04	↗	+4,1%	nc
13011	2 794,29	2 745,30	↗	+2,8%	+2,6%
13005	2 905,63	2 884,85	→	+0,9%	-1,9%
13002	2 997,91	2 965,16	↗	+2,2%	nc
13016	3 132,27				
13006	3 142,36	3 149,78	→	-0,6%	-0,9%
13012	3 172,91	3 178,67	→	-0,2%	nc
13009	3 266,77	3 282,48	→	-0,6%	+2,1%
13007	3 623,44	3 593,03	→	+1,5%	+4,7%
13008	3 806,96	3 765,76	↗	+1,6%	+4,5%
TOUT MARSEILLE	3 212,91	3 207,29	→	-0,1%	+1,8%



Prix de l'Immobilier constatés à la mise en vente et à la location
en Avril 2007

Marseille

Mouvement de baisses des loyers depuis début 2007.

Le mois d'avril confirme la tendance à Marseille : le mouvement de baisse des loyers est bien enclenché. Dans 5 quartiers parmi les plus actifs, le baromètre SeLoger.com observe des baisses de prix en trois mois : notamment -1,7% dans le 8^{ème} et -1,5% dans le 9^{ème}. Ailleurs les tarifs sont stables.

En moyenne, sur l'ensemble de la ville, les baux se signent à 13,29 euros le m², soit quasiment le même niveau qu'en avril 2006.

BAROMETRE SELOGER.COM					
LOCATIONS					
Appartements dans l'Ancien					
MARSEILLE	Prix au m ² en € avr-07	Prix au m ² en € mars-07	Tendance avr-07	Evolution sur 3 mois	Evolution annuelle
13012	11,26	10,88	↗	-0,2%	-3,2%
13006	11,73	11,79	→	+0,2%	+2,1%
13004	12,36	12,31	→	-0,3%	+0,1%
13009	12,66	12,64	→	-1,5%	
13007	12,68	12,70	→	-0,6%	-2,1%
13001	12,91	12,78	↗	+0,9%	+1,2%
13005	13,24	13,16	→	+0,2%	+1,2%
13008	13,85	14,03	↘	-1,7%	+2,2%
TOUT MARSEILLE	13,29	13,18	→	+0,9%	+0,5%



Prix de l'Immobilier constatés à la mise en vente et à la location
en Avril 2007

Bordeaux à contre-courant. De toutes les grandes villes de France scannées chaque mois par le baromètre SeLoger.com, Bordeaux est la seule à voir ses prix de mise en ventes augmenter depuis le début de l'année : +2,9% de hausses en trois mois. Les prix frôlent désormais les 3 000 euros par m² (2 966 euros).

A Toulouse, la fièvre des prix de ventes se calme (-0,4% en trois mois) après de fortes hausses (+5,2% sur un an).

Dans les deux villes, le marché locatif est orienté à la baisse depuis le début de l'année (-2% à Bordeaux et -1,1% à Toulouse).

Bordeaux

BAROMETRE SELOGER.COM					
VENTES					
Appartements dans l'Ancien					
BORDEAUX	Prix au m ² en €	Prix au m ² en €	Tendance	Evolution	Evolution
	avr-07	mars-07	avr-07	sur 3 mois	annuelle
	2 966,54	2 905,04	↗	+2,9%	+3,7%

BAROMETRE SELOGER.COM					
LOCATIONS					
Appartements dans l'Ancien					
BORDEAUX	Prix au m ² en €	Prix au m ² en €	Tendance	Evolution	Evolution
	avr-07	mars-07	avr-07	sur 3 mois	annuelle
	11,71	11,81	→	-2,0%	+2,9%

Toulouse

BAROMETRE SELOGER.COM					
VENTES					
Appartements dans l'Ancien					
TOULOUSE	Prix au m ² en €	Prix au m ² en €	Tendance	Evolution	Evolution
	avr-07	mars-07	avr-07	sur 3 mois	annuelle
	3 352,12	3 366,91	→	-0,4%	+5,2%

BAROMETRE SELOGER.COM					
LOCATIONS					
Appartements dans l'Ancien					
TOULOUSE	Prix au m ² en €	Prix au m ² en €	Tendance	Evolution	Evolution
	avr-07	mars-07	avr-07	sur 3 mois	annuelle
	11,97	11,98	→	-1,1%	-0,6%



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

en Avril 2007

Début d'année stable à Montpellier et à Nice, où les prix de mise en vente stagnent depuis trois mois : - 0,1% à Montpellier et -0,7% à Nice. Un mouvement de consolidation qui intervient après des hausses annuelles respectives de 6,8% et 5,5%.

A l'instar de autres grandes villes de Province, les prix des locations s'affichent en léger recul au mois d'avril, venant confirmer une décreue observée depuis trois mois : (-1,2% à Montpellier et -0,1% à Nice).

Montpellier

BAROMETRE SELOGER.COM					
VENTES					
Appartements dans l'Ancien					
MONTPELLIER	Prix au m² en €	Prix au m² en €	Tendance	Evolution	Evolution
	avr-07	mars-07	avr-07	sur 3 mois	annuelle
	2 938,67	2 954,72	→	-0,1%	+6,8%

BAROMETRE SELOGER.COM					
LOCATIONS					
Appartements dans l'Ancien					
MONTPELLIER	Prix au m² en €	Prix au m² en €	Tendance	Evolution	Evolution
	avr-07	mars-07	avr-07	sur 3 mois	annuelle
	12,18	12,26	→	-1,2%	-0,5%

Nice

BAROMETRE SELOGER.COM					
VENTES					
Appartements dans l'Ancien					
NICE	Prix au m² en €	Prix au m² en €	Tendance	Evolution	Evolution
	avr-07	mars-07	avr-07	sur 3 mois	annuelle
	4 216,53	4 219,80	→	-0,7%	+5,5%

BAROMETRE SELOGER.COM					
LOCATIONS					
Appartements dans l'Ancien					
NICE	Prix au m² en €	Prix au m² en €	Tendance	Evolution	Evolution
	avr-07	mars-07	avr-07	sur 3 mois	annuelle
	14,66	14,67	→	-0,1%	+2,7%



Prix de l'Immobilier constatés à la mise en vente et à la location
en Avril 2007

Lille

A Lille, le marché immobilier se maintient à de très hauts niveaux depuis le début de l'année. Les prix de ventes sont affichés autour de 2 715 euros le m² depuis trois mois.

Les tarifs de locations stagnent, eux, en dessous de 12,50 euros le m² mensuel. Ils ne se sont bonifiés que de 1,8% sur un an.

BAROMETRE SELOGER.COM					
VENTES					
Appartements dans l'Ancien					
LILLE	Prix au m ² en €	Prix au m ² en €	Tendance	Evolution	Evolution
	avr-07	mars-07	avr-07	sur 3 mois	annuelle
	2 714,09	2 716,83	→	+0,1%	+0,0%

BAROMETRE SELOGER.COM					
LOCATIONS					
Appartements dans l'Ancien					
LILLE	Prix au m ² en €	Prix au m ² en €	Tendance	Evolution	Evolution
	avr-07	mars-07	avr-07	sur 3 mois	annuelle
	12,48	12,48	→	-0,6%	+1,8%