

**BAROMETRE**

***SeLoger***

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

**Octobre 2005**



Prix constatés à la mise en vente et à la location  
en octobre 2005

### **Octobre confirme la tendance.**

C'est désormais acquis pour tout le monde, le marché immobilier a fini de s'emballer. Sur les derniers mois de l'année, les prix opèrent un atterrissage en douceur. Sauf surprise aux mois de novembre et décembre, la hausse annuelle en 2005, autour de 12 %, devrait être la plus faible des 4 dernières années (en 2004, les prix ont grimpé de plus de 15 %).

D'autant qu'après les déclarations des banques centrales sur le niveau d'inflation trop élevé, les experts anticipent aujourd'hui une remontée des taux d'intérêt directeurs, qui précèdent une hausse des taux des crédits immobiliers. Et ce dès la fin de l'année 2005. Déjà fin octobre, la plupart des banques ont durci les conditions des prêts. De quoi refroidir un peu plus l'ardeur des investisseurs déjà échaudés par le gel des loyers depuis un an.

Selon le Baromètre SeLoger qui analyse en temps réel les prix des baux dans l'ancien, dans 5 arrondissements parisiens, la hausse annuelle est inférieure au niveau de l'inflation. De quoi aussi tempérer l'enthousiasme des acheteurs qui doivent désormais déboursier un peu plus de 6 500 euros pour acquérir un m<sup>2</sup> dans un immeuble ancien à Paris, 2 700 euros à Lyon et 3 115 euros à Marseille.



Octobre 2005

Prix constatés à la mise en vente et à la location

# Paris

## Les prix des locations à Paris reviennent au niveau du mois d'août.

Mauvais temps pour les bailleurs, en cette fin d'automne. Après deux mois de faibles hausses, en août et septembre, pourtant une période de fortes rotations pour les locations, les prix des loyers flanchent au mois d'octobre. Selon le Baromètre SeLoger qui analyse en temps réel les tarifs des locations demandés par les bailleurs, le prix moyen mensuel du m<sup>2</sup> loué est passé de 24,15 euros en septembre à 23,90 euros au mois d'octobre, soit à peine plus que les niveaux atteints au mois d'août (23,84 euros le m<sup>2</sup> mensuel). Sur un an, la hausse se limite à 4,5 %. Mais il ne s'agit que d'une moyenne qui cache des écarts importants entre des arrondissements comme le 2<sup>ème</sup> (+0,1%), le 13<sup>ème</sup> (+1,4%) ou le 15<sup>ème</sup> (+1,9%) où les hausses annuelles sont inférieures à l'inflation sur la période (+2%). A l'opposé, les 3<sup>ème</sup> et 10<sup>ème</sup> enregistrent les plus fortes variations avec des hausses de 9,3% et 7,3 %.

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-05	sept-05	oct-05	annuelle
75019	19,02	18,99	→	+2,1%
75020	19,60	19,94	↓	+2,7%
75010	20,83	21,06	↓	+7,3%
75012	21,21	21,65	↓	+3,8%
75018	21,49	21,82	↓	+6,8%
75013	22,21	22,28	→	+1,4%
75011	22,41	22,33	→	+2,6%
75015	22,70	22,82	→	+1,9%
75014	22,73	22,63	→	+4,0%
75009	22,94	23,11	→	+6,6%
75017	23,45	23,78	↓	+5,1%
75002	23,79	23,73	→	+0,1%
75016	24,69	24,76	→	+4,1%
75008	25,95	25,77	→	+4,9%
75005	27,41	27,90	↓	+4,4%
75003	27,69	27,46	→	+9,3%
75001	27,72	26,71	↗	+4,0%
75007	28,14	28,75	↓	+3,3%
75006	28,48	28,95	↓	+2,6%
75004	28,78	29,01	→	+4,5%
<b>TOUT PARIS</b>	<b>23,90</b>	24,15	↓	+4,5%



Octobre 2005

Prix constatés à la mise en vente et à la location

# Paris

## Coup de mou sur les ventes à Paris.

Si au niveau national, les experts ont constaté au mois d'octobre une baisse des prix pour les ventes d'appartements et une petite hausse pour les maisons, à Paris on ne peut toujours pas parler de chutes franches du montant des transactions.

Le Baromètre SeLoger qui reflète en temps réel les prix de vente demandés par les vendeurs d'appartements anciens ne constate, en effet, qu'une stabilisation des tarifs moyens autour de 6 500 euros du m<sup>2</sup>. L'indicateur est même pour la première fois passé clairement au-delà du seuil des 6 500 euros puisqu'il termine le mois à 6 524,57 euros.

En fait dans près de la moitié des arrondissements de Paris, les vendeurs continuent d'afficher des prétentions en hausse. Ainsi dans le 13<sup>ème</sup>, les tarifs moyens ont franchi la barre des 6 000 euros du m<sup>2</sup> pour s'afficher à 6 118,67 euros.

De même, dans le 7<sup>ème</sup>, les prix s'approchent doucement mais sûrement des 9 000 euros le m<sup>2</sup> (8 982,33 euros en progression de 11,3% sur un an).

Pour l'instant, seul le 6<sup>ème</sup> affiche des tarifs moyens à la vente supérieurs à 9 000 euros le m<sup>2</sup> (9 268,56 euros, en légère baisse sur un mois).

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-05	sept-05	oct-05	annuelle
75019	5 013,80	4 911,35	↗	+13,1%
75020	5 270,47	5 213,11	↗	+15,3%
75018	5 532,01	5 544,29	→	+14,7%
75010	5 675,90	5 598,10	↗	+15,8%
75012	5 888,17	5 862,77	→	+12,6%
75011	6 106,69	6 068,96	→	+14,7%
75013	6 118,67	5 967,00	↗	+16,0%
75009	6 206,67	6 186,52	→	+11,3%
75017	6 327,23	6 291,56	→	+10,9%
75015	6 511,46	6 485,02	→	+12,4%
75014	6 600,72	6 499,38	↗	+14,9%
75002	6 832,63	6 869,52	→	+10,5%
75003	7 061,23	6 890,12	↗	+14,7%
75016	7 205,69	7 216,61	→	+9,1%
75008	7 567,18	7 581,96	→	+8,1%
75001	7 949,36	7 891,38	→	+14,4%
75005	8 038,41	7 898,21	↗	+10,6%
75004	8 119,69	8 197,27	→	+21,2%
75007	8 982,33	8 810,69	↗	+11,3%
75006	9 268,56	9 330,05	→	+13,0%
<b>TOUT PARIS</b>	<b>6 524,57</b>	<b>6 489,31</b>	<b>→</b>	<b>+12,4%</b>



Octobre 2005

Prix constatés à la mise en vente et à la location

# Région Parisienne

## Statu quo en région parisienne.

Comme au mois de septembre, le marché locatif en région parisienne a stagné au mois d'octobre. On constate une absence de tendance dans des départements comme les Hauts-de-Seine où les loyers n'ont quasiment pas progressé depuis un an (+ 0,5%) mais aussi dans le Val-de-Marne (+ 2,5% sur un an) et les Yvelines (+2,4%). Les experts avancent deux raisons : les prix ont atteint leur plafond en début d'année et la prolifération d'immeubles neufs construits sous le régime de la loi « De Robien » fait baisser les loyers dans l'ancien.

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-05	sept-05	oct-05	annuelle
77	13,33	13,35	→	+5,6%
91	14,47	14,44	→	+4,7%
95	14,77	14,71	→	+8,2%
93	15,77	15,89	→	+7,4%
78	16,31	16,11	↗	+2,4%
94	16,95	16,90	→	+2,5%
92	18,78	18,78	→	+0,5%



Octobre 2005

Prix constatés à la mise en vente et à la location

# Région Parisienne

## Les prix en région parisienne ont atteint leur plafond.

Depuis l'été, les tarifs de mise en vente des appartements anciens dans les 7 départements de la région parisienne plafonnent. Et ce à des niveaux relativement élevés : 4 846 euros le m<sup>2</sup> dans les Hauts-de-Seine, 3 792 euros dans le Val-de-Marne, 3 670 euros dans les Yvelines, 2 744 euros dans le Val-d'Oise, 2 701 euros dans la Seine-et-Marne et 2 699 euros dans l'Essonne.

Pour autant, rien n'indique qu'ils vont entamer dans les prochains mois un mouvement de baisse. Au contraire, la demande reste forte pour les départements comme le Val-de-Marne ou la Seine-et-Marne.

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
	oct-05	sept-05	oct-05	annuelle
91	2 699,26	2 688,23	→	+20,2%
77	2 701,15	2 680,66	→	+20,2%
95	2 744,42	2 729,30	→	+20,0%
93	2 887,73	2 878,56	→	+19,1%
78	3 670,82	3 647,42	→	+14,3%
94	3 792,51	3 753,01	↗	+11,2%
92	4 846,65	4 837,51	→	+12,0%



Octobre 2005

Prix constatés à la mise en vente et à la location

# Lyon

## Pause des loyers à Lyon.

Après avoir franchi la barre des 10 euros au mois de septembre, les loyers lyonnais reprennent leur souffle. Au mois d'octobre, ils s'affichent à un niveau proche de celui du mois précédent, à savoir 10,07 euros le m<sup>2</sup> mensuel.

Deux quartiers tirent la moyenne : les 3<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> qui progressent légèrement pour dépasser la barre des 10 euros.

Le 8<sup>ème</sup>, de son côté, pèse sur la tendance avec une baisse moyenne de 25 centimes par m<sup>2</sup>. Sur un an, c'est toujours le 9<sup>ème</sup> qui progresse le plus avec un gain de 12,4 %, à 10,04 euros le m<sup>2</sup> moyen.

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
	oct-05	sept-05	oct-05	
69008	9,60	9,85	↘	+3,3%
69002	9,92	10,00	→	-0,5%
69009	10,04	10,03	→	+12,4%
69004	10,11	10,21	→	-2,8%
69003	10,11	9,98	↗	+3,3%
69007	10,15	9,91	↗	+1,4%
69005	10,36	10,26	→	+4,9%
69001	10,55	10,60	→	+4,7%
69006	10,75	10,74	→	+4,2%
<b>TOUT LYON</b>	<b>10,07</b>	<b>10,04</b>	<b>→</b>	<b>+3,6%</b>



**Octobre 2005**

Prix constatés à la mise en vente et à la location

# Lyon

## Lyon à contre-courant de Paris.

Alors que les prix dans la capitale marquent le pas depuis trois mois, ceux de Lyon ne cessent de se valoriser. Ainsi entre septembre et octobre, ils sont passés de 2 676 euros par m<sup>2</sup> à 2 710 euros, soit une hausse de 1,3 %. Leur taux de progression sur un an surpasse celui de Paris en affichant + 14,7 % contre 12,4%. A noter qu'à l'exception des deux arrondissements les plus chers, les 6<sup>ème</sup> et 2<sup>ème</sup>, tous les quartiers de la ville sont en forte hausse. En témoigne le bond de 2 416 euros à 2 677 euros du prix du m<sup>2</sup> des logements anciens dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement.

BAROMETRE SELOGER				
VENTES				
Appartements dans l'Ancien				
LYON	Prix au m <sup>2</sup> en €	Prix au m <sup>2</sup> en €	Tendance	Evolution annuelle
	oct-05	sept-05	oct-05	
69009	<b>2 547,67</b>	2 502,38	↗	+16,7%
69008	<b>2 677,23</b>	2 416,10	↗	+16,2%
69005	<b>2 759,28</b>	2 712,72	↗	+11,0%
69007	<b>2 796,24</b>	2 737,86	↗	+19,8%
69003	<b>2 946,53</b>	2 914,66	↗	+17,2%
69001	<b>2 962,41</b>	2 925,40	↗	+11,1%
69004	<b>2 993,58</b>	2 952,94	↗	+9,3%
69002	<b>3 404,21</b>	3 435,29	→	+17,5%
69006	<b>3 520,65</b>	3 528,81	→	+16,3%
<b>TOUT LYON</b>	<b>2 710,31</b>	2 676,00	↗	+14,7%



Octobre 2005

Prix constatés à la mise en vente et à la location

# Marseille

## Etonnante stabilité des loyers marseillais.

Trois arrondissements qui baissent (les 1<sup>er</sup>, 9<sup>ème</sup> et 12<sup>ème</sup>), deux qui montent (les 6<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup>), trois qui stagnent (les 7<sup>ème</sup>, 5<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup>), difficile de tirer une tendance générale des loyers sur la cité phocéenne au mois d'octobre. Si ce n'est qu'en moyenne, les loyers réclamés par les bailleurs lors des rotations de locataires restent depuis plus de trois mois cantonnés sous la barre des 13 euros, à 12,97 euros en moyenne.

BAROMETRE SELOGER			
LOCATIONS			
Appartements dans l'Ancien			
MARSEILLE	Prix au m <sup>2</sup> en € sept-05	Prix au m <sup>2</sup> en € oct-05	Tendance oct-05
13001	12,78	12,22	↓
13004	12,00	12,07	→
13005	12,80	12,86	→
13006	11,27	11,48	↗
13007	12,64	12,63	→
13008	13,33	13,53	↗
13009	12,37	12,19	↓
13012	11,55	11,15	↓
TOUT MARSEILLE	12,96	12,97	→



Octobre 2005

Prix constatés à la mise en vente et à la location

# Marseille

## La pause des prix se confirme à Marseille.

Même si en moyenne le prix moyen du m<sup>2</sup> à Marseille coûte 3 114 euros contre 3 092 euros, un mois avant, la hausse des prix dans la cité phocéenne semble belle et bien finie. En témoigne le nombre croissant d'arrondissements où les prix baissent. C'est le cas dans les 1<sup>er</sup>, 4<sup>ème</sup>, 12<sup>ème</sup> et 14<sup>ème</sup>. Et si les quartiers les plus recherchés (6<sup>ème</sup>, 7<sup>ème</sup>, 9<sup>ème</sup>, etc.), continuent de monter, c'est autant du fait de la rareté des biens que de l'importance de la demande. C'est le cas, par exemple, dans le 7<sup>ème</sup> arrondissement où chaque m<sup>2</sup> a grimpé de 60 euros en un mois. Les prix moyens s'y établissent à 3 394 euros contre 3 333 au mois de septembre.

BAROMETRE SELOGER			
VENTES			
Appartements dans l'Ancien			
MARSEILLE	Prix au m <sup>2</sup> en € sept-05	Prix au m <sup>2</sup> en € oct-05	Tendance oct-05
13001	2 493,97	2 461,67	↘
13003	2 127,94	2 120,61	→
13004	2 584,81	2 548,75	↘
13005	2 669,35	2 678,41	→
13006	2 903,23	2 950,48	↗
13007	3 333,24	3 394,29	↗
13008	3 604,01	3 608,05	→
13009	3 101,75	3 159,05	↗
13010	2 722,81	2 746,33	→
13011	2 619,55	2 643,39	→
13012	2 931,26	2 878,53	↘
13013	2 469,56	2 546,09	↗
13014	2 059,51	2 017,89	↘
13015	1 932,10	1 994,72	↗
TOUT MARSEILLE	3 092,33	3 114,21	→



**Octobre 2005**

Prix constatés à la mise en vente et à la location

**Bordeaux, Toulouse et Montpellier en baisse.** Après plusieurs mois de hausses, les marchés locatifs à Bordeaux et à Toulouse marquent le pas. Les loyers bordelais et toulousains ne perdent, certes, respectivement que 5 et 7 centimes par m<sup>2</sup> et par mois, mais la tendance est là. Montpellier leur emboîte le pas mais la pente est plus raide. Les loyers abandonnent 26 centimes et les prix de ventes chutent de 1% à 2 751 euros le m<sup>2</sup>.

## Bordeaux

BAROMETRE SELOGER			
LOCATIONS			
Appartements dans l'Ancien			
BORDEAUX	Prix au m <sup>2</sup> en € sept-05	Prix au m <sup>2</sup> en € oct-05	Tendance oct-05
	11,27	11,23	→

## Toulouse

BAROMETRE SELOGER			
LOCATIONS			
Appartements dans l'Ancien			
TOULOUSE	Prix au m <sup>2</sup> en € sept-05	Prix au m <sup>2</sup> en € oct-05	Tendance oct-05
	11,99	12,06	→

BAROMETRE SELOGER			
VENTES			
Appartements dans l'Ancien			
TOULOUSE	Prix au m <sup>2</sup> en € sept-05	Prix au m <sup>2</sup> en € oct-05	Tendance oct-05
	2 997,41	2 996,74	→



**Octobre 2005**

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 € sept-05	Prix au m <sup>2</sup> en € oct-05	Tendance oct-05
	12,52	12,26	↘

BAROMETRE SELOGER			
VENTES			
Appartements dans l'Ancien			
MONTPELLIER	Prix au m <sup>2</sup> en € sept-05	Prix au m <sup>2</sup> en € oct-05	Tendance oct-05
	2 781,97	2 751,74	↘