

Paris
Région Parisienne
PACA
Rhône-Alpes
Grand Nord
Centre Est
Grand Est
Grand Sud
Atlantique
Centre
Grand Ouest

Prix de l'Immobilier constatés à la mise en vente et à la location en **NOVEMBRE 2009**

L'analyse de **Roland Tripard, Directeur Général du groupe SeLoger.com.**

« Le marché immobilier semble redémarrer. Dans de nombreuses villes comme Paris, Lille, Lyon ou Bordeaux, les agents immobiliers font le même constat. Les clients reviennent, les transactions s'accroissent, surtout sur les petites surfaces. Au point que plus personne ne s'étonne aujourd'hui de voir partir, en quelques jours, des biens sans défauts. Du coup, les prix affichés repartent à la hausse. Pour preuve notre indicateur national des prix de l'offre immobilière ressort, au mois de novembre, en hausse de 0,6 %. Du jamais vu cette année ! Si la tendance se poursuit, des villes comme Paris ou Lille pourraient afficher une performance proche de zéro, pour l'année 2009. Pour l'instant, sur un an glissant, les prix affichés restent en recul de 1 à 5% en moyenne.

L'autre bonne nouvelle pour les locataires est la stabilité du niveau des loyers dans la plupart des grandes villes de France. Alors même que les charges, notamment les impôts locaux, ont fortement augmenté cette année. Des hausses qui risquent malheureusement d'être répercutées sur les locataires dans les prochains mois. »

Synthèse NATIONALE



PRIX DE L'IMMOBILIER CONSTATES A LA MISE EN VENTE ET A LA LOCATION EN NOVEMBRE 2009

- **Le marché immobilier rebondit depuis trois mois.** Pour preuve, dix villes affichent des prix de mise en vente en hausse de plus de 2 %, dont Paris, Montpellier et Toulouse. Les plus fortes hausses de prix ayant été observées par le baromètre SeLoger.com à Lons-le-Saunier, Boulogne-sur-Mer et Briançon qui affichent des taux de progression supérieurs à 5 % en trois mois. Côté baisses, les vendeurs de Rennes, Rouen, Laval et Mont-de-Marsan ont dû revoir leurs prétentions et alléger les prix de plus de 3 %.
- **Stabilisation des loyers.** A l'exception de Rodez où les nouveaux locataires encaissent une hausse des loyers de plus de 8 %, la flambée des loyers semble finie. Les trois plus fortes hausses sont désormais inférieures à 2,5 %. Elles ont été scannées à Rouen, Laon et Bordeaux. Les baisses les plus importantes ont été observées dans des villes moyennes comme Epinal, La Rochelle, Bayonne ou Amiens.

Voir graphiques page suivante

A propos du Baromètre SeLoger.com

Indicateur avancé des prix de l'immobilier, le baromètre SeLoger.com est réalisé à partir de la plus grande offre d'annonces immobilières en France, soit plus d'un million d'annonces de locations et ventes en ligne sur le site SeLoger.com. Il propose chaque mois une analyse nationale et régionale des prix de l'offre immobilière observés pour le mois échu à la mise en vente et à la location. Edité chaque première semaine du mois, il constitue la première référence des prix et tendances du marché de l'immobilier en France.

Méthodologie

Afin de fournir une estimation la plus juste possible pour tous les biens, les prix sont calculés à partir d'un algorithme basé sur la méthode des moindres carrés qui permet de retirer les biens non représentatifs du marché et de produire une modélisation concordante aux prix affichés sur le site SeLoger.com. Le prix d'un bien au m² est ensuite obtenu en fonction d'une surface médiane représentative relevée pour chaque référence : type de transaction, type de bien et code postal. L'algorithme effectue un calcul quotidien pour chacune de ces références. Ces résultats sont ensuite pondérés dans un intervalle de date à date afin de produire le baromètre mensuel SeLoger.com.

L'indice national des prix de l'offre immobilière.

Ventes appartements anciens

Défini en base 100 temporelle, il indique le rapport entre la valeur du prix au m² calculé pour le mois considéré et la valeur de la période de base (Mars 2004). Cette valeur est obtenue en appliquant la méthodologie du baromètre SeLoger.com pour un parc de référence constitué de biens représentatifs pour la France entière.

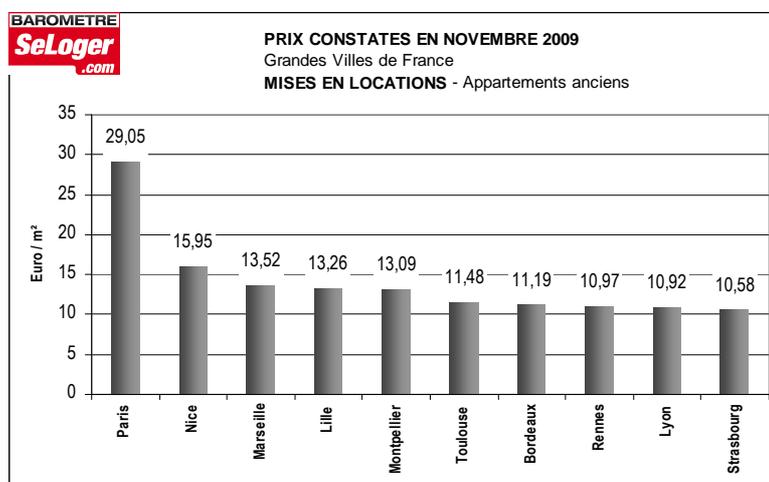
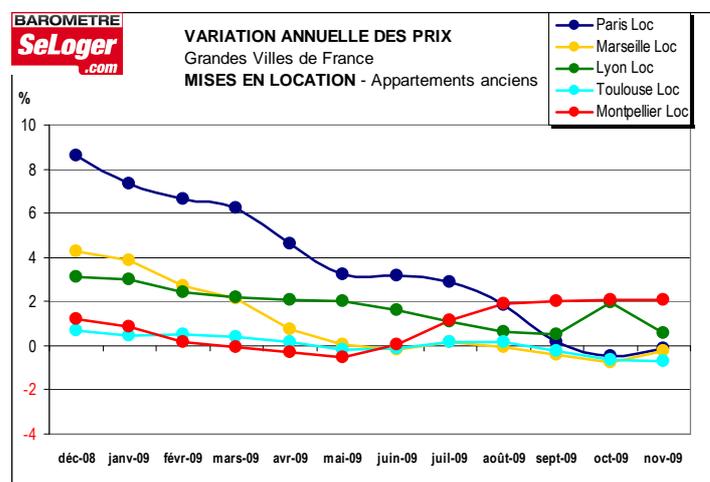
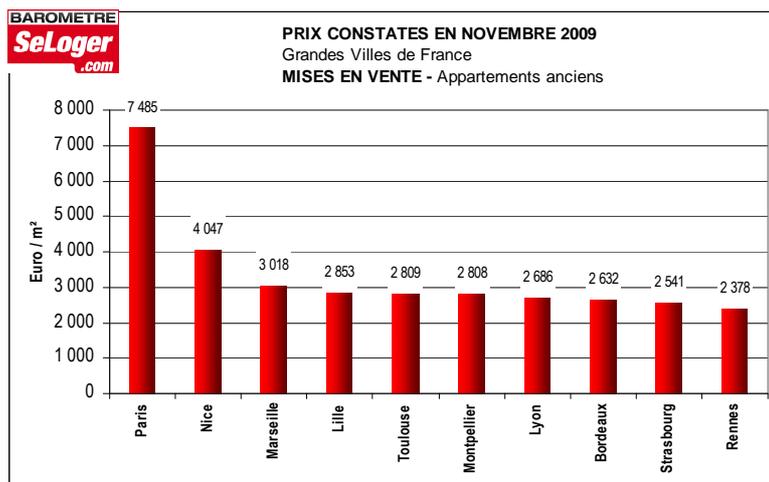
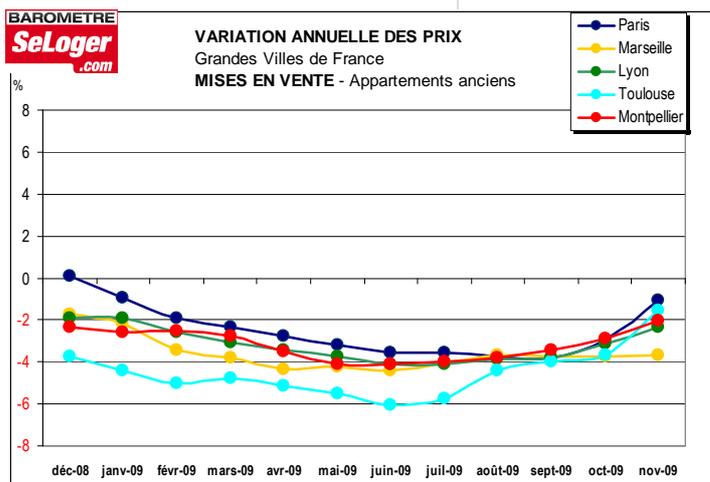
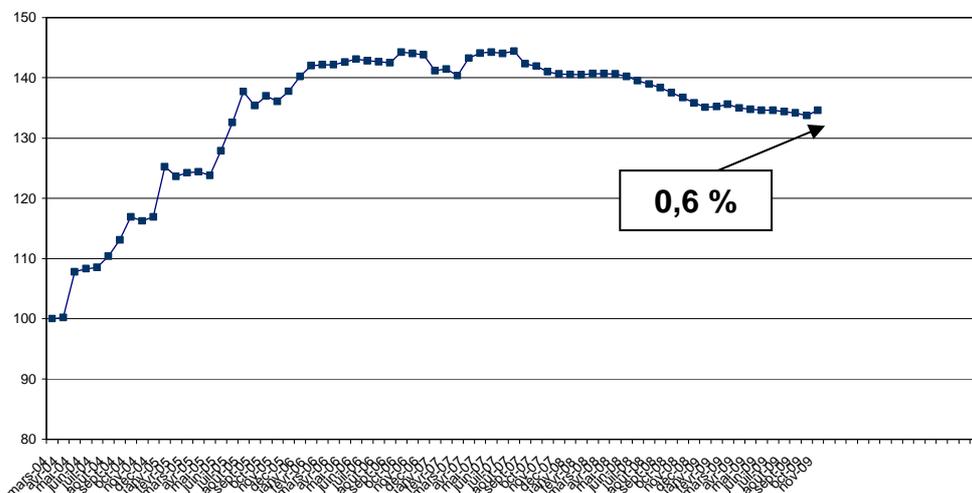
Synthèse
NATIONALE



PRIX DE L'IMMOBILIER CONSTATES A LA MISE EN VENTE ET A LA LOCATION EN NOVEMBRE 2009



INDICE NATIONAL DES PRIX DE L'OFFRE IMMOBILIERE
MISES EN VENTE - Appartements anciens
Base 100 : mars 2004



Synthèse
NATIONALE



Les 10 plus fortes hausses et baisses des 3 derniers mois



Mises en vente			
Classement	Ville	Région	Evolution sur 3 mois
1	Lons le Saunier	Grand Est	6,05%
2	Briançon	PACA	5,76%
3	Boulogne sur Mer	Grand Nord	5,75%
4	Auxerre	Centre Est	3,72%
5	Bourg en Bresse	Rhone Alpes	3,10%
6	Paris	PARIS	2,46%
7	Rodez	Grand Sud	2,44%
8	Châlons en Champagne	Centre Est	2,44%
9	Toulouse	Grand Sud	2,37%
10	Montpellier	Grand Sud	2,10%

Mises en location			
Classement	Ville	Région	Evolution sur 3 mois
1	Rodez	Grand Sud	8,87%
2	Rouen	Grand Ouest	2,40%
3	Laon	Grand Nord	2,35%
4	Bordeaux	Atlantique	1,93%
5	Digne les Bains	PACA	1,85%
6	Montauban	Grand Sud	1,69%
7	Chambéry	Rhone Alpes	1,63%
8	Grenoble	Rhone Alpes	1,60%
9	77	Région Parisienne	1,60%
10	Carcassonne	Grand Sud	1,35%



Mises en vente			
Classement	Ville	Région	Evolution sur 3 mois
1	Laval	Grand Ouest	-4,16%
2	Mont de Marsan	Atlantique	-3,90%
3	Rennes	Grand Ouest	-3,42%
4	Rouen	Grand Ouest	-3,02%
5	Avignon	PACA	-2,94%
6	Chartres	Centre	-2,84%
7	Grenoble	Rhone Alpes	-2,43%
8	Arles	PACA	-2,23%
9	Agen	Atlantique	-1,79%
10	Caen	Grand Ouest	-1,78%

Mises en location			
Classement	Ville	Région	Evolution sur 3 mois
1	Epinal	Grand Est	-4,44%
2	Bayonne	Atlantique	-2,23%
3	Amiens	Grand Nord	-2,20%
4	La Rochelle	Atlantique	-2,15%
5	Nevers	Centre Est	-2,12%
6	Troyes	Centre Est	-2,08%
7	Aix en Provence	PACA	-1,68%
8	Toulon	PACA	-1,44%
9	Arras	Grand Nord	-1,42%
10	Besançon	Grand Est	-1,38%

Variation des prix de l'offre immobilière constatée à la mise en vente et à la mise en location sur les 3 derniers mois

PRIX DE L'IMMOBILIER CONSTATES A LA MISE EN VENTE ET A LA LOCATION EN NOVEMBRE 2009

PARIS



■ Retournement de tendance à Paris.

Le rebond des prix de l'immobilier ancien observé depuis plusieurs mois dans la capitale s'est confirmé au mois de novembre. Sur les trois derniers mois, la hausse des tarifs affichés en agence est de + 2,5 %. Le prix moyen du m² s'affiche à 7 485 euros fin novembre. Les plus fortes révisions des prétentions à la hausse ont été enregistrées dans le 6^{ème} (+ 5,5 % en trois mois) et dans le 3^{ème} (+ 3,5 %). Plus significatif, on note une forte hausse des tarifs du 11^{ème} (+ 2,2 %) et des 10^{ème} et 18^{ème} arrondissements (+ 1,6 %). Côté baisse, il faut signaler la contre-performance du 13^{ème} qui perd 2,2 % sur le même période. Le retournement du marché immobilier dans la capitale, essentiellement dû à la forte demande sur les petites surfaces, limite la baisse des prix sur un an glissant à - 1,1 %. Et si la tendance constatée depuis trois mois se confirme, les prix pourraient finir l'année à leur niveau de janvier 2009.

■ Les loyers restent stables à Paris.

Pas de surprise sur le marché locatif, le prix moyen des loyers reste stable dans Paris intra muros (0,1 % de progression en trois mois). Pour autant, on note des tendances divergentes entre les hausses sensibles observées dans le 2^{ème} (+ 3 %) ou le 12^{ème} (+ 1,4 %) et les baisses tout aussi significatives scannées dans les 9^{ème} (- 2,5 %) et 11^{ème} (- 2,3 %). En tout état de cause, sur un an, les locataires parisiens n'ont pas subi de hausse des prix (- 0,1 % sur les douze derniers mois).

MISES EN VENTE

Appartements dans l'Ancien

PARIS	Prix au m ² en € nov-09	Prix au m ² en € oct-09	Evolution sur 3 mois	Tendance sur 3 mois	Evolution annuelle
75019	5 561	5 537	0,8%	↗	-3,0%
75020	5 844	5 898	-0,6%	↘	-2,1%
75010	6 394	6 334	1,6%	↗	-2,4%
75018	6 417	6 307	1,6%	↗	-0,1%
75013	6 589	6 673	-2,2%	↘	-1,0%
75012	6 672	6 631	1,0%	↗	-1,8%
75011	7 029	6 909	2,2%	↗	-0,7%
75009	7 221	7 080	1,4%	↗	-2,5%
75015	7 276	7 184	1,5%	↗	-4,1%
75017	7 376	7 371	0,6%	↗	-0,5%
75014	7 412	7 354	1,5%	↗	-0,5%
75002	8 076	7 986	1,1%	↗	3,6%
75016	8 510	8 489	0,1%	→	-4,9%
75003	8 588	8 461	3,5%	↗	-0,6%
75005	9 365	9 330	0,7%	↗	0,1%
75001	9 571	9 463	2,1%	↗	1,5%
75004	9 644	9 740	2,3%	↗	1,0%
75008	9 885	9 789			
75007	11 306	11 174	0,2%	→	-0,4%
75006	11 479	11 049	5,5%	↗	-1,4%
Tout Paris	7 485	7 376	2,5%	↗	-1,1%

MISES EN LOCATION

Appartements dans l'Ancien

PARIS	Prix au m ² en € nov-09	Prix au m ² en € oct-09	Evolution sur 3 mois	Tendance sur 3 mois	Evolution annuelle
75019	22,93	22,82	0,2%	→	1,3%
75020	23,53	23,19	-0,3%	→	3,2%
75010	25,19	24,72	0,6%	↗	0,9%
75018	25,74	25,75	-0,7%	↘	-1,3%
75012	26,04	25,99	1,4%	↗	3,6%
75013	26,06	26,31	-1,8%	↘	1,0%
75014	26,70	26,95	-1,7%	↘	3,9%
75009	27,18	27,83	-2,5%	↘	0,3%
75015	27,21	27,42	-0,3%	→	1,3%
75011	27,37	27,80	-2,3%	↘	1,6%
75017	28,17	28,35	-0,8%	↘	0,5%
75016	28,85	28,84	-1,6%	↘	1,4%
75002	29,50	29,01	3,0%	↗	0,7%
75008	32,03	32,29			
75005	32,03	32,47	-2,9%	↘	-2,0%
75007	33,31	33,19	1,9%	↗	-2,8%
75003	33,89	33,46	2,7%	↗	1,6%
75006	34,56	34,78	-1,1%	↘	-4,8%
75001	34,72	34,14	3,6%	↗	2,6%
75004	35,63	36,03	-0,4%	→	6,6%
Tout Paris	29,05	29,07	0,1%	→	-0,1%

Région Parisienne



PRIX DE L'IMMOBILIER CONSTATES A LA MISE EN VENTE ET A LA LOCATION EN NOVEMBRE 2009

- **La région parisienne ne profite pas du rebond de l'immobilier parisien.** Si les prix de l'immobilier ancien dans les sept départements de l'Île-de-France ont fini de baisser, il est encore trop tôt pour parler de véritable reprise. Surtout dans l'Essonne et le Val d'Oise où les prix ont encore terminé le dernier trimestre en recul de 1 %. Mais ces deux départements restent des cas isolés. Ailleurs, l'heure est plutôt à la stabilisation - c'est le cas en Seine-et-Marne, dans les Yvelines, le Val de Marne et la Seine-Saint-Denis - voire au redémarrage dans les Hauts-de-Seine (+ 0,7 %). Sur un an glissant, les performances restent donc négatives en région parisienne. A fin novembre, la Seine-et-Marne, l'Essonne et le Val d'Oise sont montés sur le podium des plus fortes baisses sur un an. Côté hausse, les Hauts-de-Seine se sont détachés et font désormais course en tête (+ 0,3 %).
- **La hausse des loyers reste soutenue en région Parisienne.** En matière de hausse des tarifs, la Seine-et-Marne montre l'exemple. Avec des prétentions en hausse de 1,6 % en trois mois pour atteindre un prix moyen du m² à la location de 14,59 euros, les bailleurs du 77 se sont montrés les plus gourmands. Ils sont suivis par ceux du 91 et du 95 (+ 0,6 % dans les deux cas). Dans les autres départements, les loueurs ont préféré jouer la modération. Dans les Hauts-de-Seine, ils ont même été contraints de réajuster les tarifs à la baisse (- 1,1 %) après près de 3 % de hausse en un an.

MISES EN VENTE

Appartements dans l'Ancien

REGION PARISIENNE	Prix au m ² en € nov-09	Prix au m ² en € oct-09	Evolution sur 3 mois	Tendance sur 3 mois	Evolution annuelle
91	2 747	2 807	-1,0%	↓	-3,6%
95	2 939	2 945	-1,0%	↓	-3,4%
77	2 942	2 936	0,0%	→	-4,2%
93	3 168	3 180	0,0%	→	-3,1%
78	3 714	3 682	0,0%	→	-2,2%
94	4 029	4 106	-0,3%	→	-1,0%
92	5 153	5 252	0,7%	↗	0,3%

MISES EN LOCATION

Appartements dans l'Ancien

REGION PARISIENNE	Prix au m ² en € nov-09	Prix au m ² en € oct-09	Evolution sur 3 mois	Tendance sur 3 mois	Evolution annuelle
77	14,59	14,51	1,6%	↗	2,5%
91	15,84	15,75	0,6%	↗	2,6%
95	15,87	15,85	0,6%	↗	2,8%
93	17,47	17,39	-0,1%	→	3,2%
78	17,67	17,58	-0,4%	→	2,7%
94	18,81	18,80	0,2%	→	1,6%
92	21,69	21,65	-1,1%	↓	2,9%

Région
PACA



PRIX DE L'IMMOBILIER CONSTATES A LA MISE EN VENTE ET A LA LOCATION EN NOVEMBRE 2009

- Nice retrouve des couleurs, Marseille déprime.** Nouvelle baisse des prix de 0,9 % enregistrée à Marseille sur les trois derniers mois. Cela alourdit encore la chute des tarifs de l'immobilier ancien dans la cité phocéenne : - 3,7 % en douze mois pour atteindre 3 018 euros le m². Pourtant le marché semblait avoir retrouvé une dynamique dans les 5^{ème}, 6^{ème} et 7^{ème} arrondissements de la ville. Mais cela n'a pas suffi à compenser les chutes de prix répercutés dans les agences immobilières des 13^{ème}, 14^{ème} et 15^{ème} arrondissements. Des baisses qui atteignent - 2,6 % dans le 14^{ème}, par exemple. Avignon et Arles ont également fini le trimestre en forte baisse (respectivement - 2,9 % et - 2,2 %). En revanche, on note un vrai redémarrage de l'immobilier à Nice et à Toulon. Dans la capitale de la côte d'Azur, les tarifs ont bondi de 1,2 % pour dépasser très largement la barre des 4 000 euros le m² (en hausse de 0,3 % sur un an). A Toulon, les prix sont toujours en baisse sur un an glissant (- 1,7 %) mais se sont offerts un beau rebond de 0,7 % sur les trois derniers mois.
- Tensions à la baisse sur les loyers.** A Nice, Arles ou Marseille, ils restent stables mais ils baissent à Toulon et Aix-en-Provence. Seul Nice affiche une forte hausse des prix sur un an (+ 2,8 %).

BAROMETRE SeLoger .com					
MISES EN VENTE					
Appartements dans l'Ancien					
PACA	Prix au m ² en € nov-09	Prix au m ² en € oct-09	Evolution sur 3 mois	Tendance sur 3 mois	Evolution annuelle
Nice	4 047	3 997	1,2%	↗	0,3%
Toulon	2 784	2 780	0,7%	↗	-1,7%
Aix en Provence	3 871	3 873	0,3%	→	0,2%
Avignon	2 222	2 245	-2,9%	↘	-2,0%
Arles	2 204	2 213	-2,2%	↘	-1,8%
Gap	2 244	2 261	-0,6%	↘	-4,9%
Digne les Bains	2 225	2 211	0,0%	→	
Briançon	3 101	3 046	5,8%	↗	5,4%
Marseille 15	2 033	2 056	-1,7%	↘	-5,2%
Marseille 03	2 077	2 089	-0,7%	↘	-7,4%
Marseille 14	2 209	2 233	-2,3%	↘	-2,3%
Marseille 11	2 519	2 512	0,1%	→	-4,6%
Marseille 01	2 539	2 531	0,5%	↗	-2,2%
Marseille 13	2 609	2 658	-3,5%	↘	-5,4%
Marseille 10	2 648	2 641	-0,4%	→	-2,8%
Marseille 04	2 703	2 697	-0,8%	↘	-2,6%
Marseille 05	2 819	2 771	1,5%	↗	0,4%
Marseille 12	2 977	3 011	-0,6%	↘	0,3%
Marseille 06	3 011	2 989	0,5%	↗	-1,1%
Marseille 07	3 049	3 050	0,3%	→	-3,3%
Marseille 09	3 571	3 546	2,5%	↗	-2,1%
Marseille 08	3 664	3 656	0,2%	→	0,1%
Marseille 16					
Marseille 02					
Tout Marseille	3 018	3 046	-0,9%	↘	-3,7%

BAROMETRE SeLoger .com					
MISES EN LOCATION					
Appartements dans l'Ancien					
PACA	Prix au m ² en € nov-09	Prix au m ² en € oct-09	Evolution sur 3 mois	Tendance sur 3 mois	Evolution annuelle
Nice	15,95	15,85	0,2%	→	2,8%
Toulon	13,03	12,91	-1,4%	↘	-0,4%
Aix en Provence	16,08	16,22	-1,7%	↘	-0,7%
Avignon	11,52	11,46	0,4%	→	0,4%
Arles	9,64	9,53	-0,1%	→	1,7%
Gap					
Digne les Bains	14,33	14,06	1,8%	↗	
Briançon					
Marseille 14	11,10	11,00	1,6%	↗	
Marseille 03	11,35	11,42	-0,1%	→	5,8%
Marseille 10	11,81	11,74	1,7%	↗	-0,3%
Marseille 02	11,94	12,14	-1,3%	↘	-4,5%
Marseille 06	12,32	11,99	2,6%	↗	-2,2%
Marseille 13	12,34	12,49	-1,4%	↘	3,1%
Marseille 12	12,40	12,49	-0,7%	↘	3,4%
Marseille 04	12,84	12,66	1,7%	↗	-0,6%
Marseille 09	13,20	13,10	2,1%	↗	2,4%
Marseille 07	13,44	13,32	0,3%	→	-1,8%
Marseille 01	13,64	13,58	0,1%	→	-1,2%
Marseille 05	13,99	14,09	1,0%	↗	2,7%
Marseille 08	15,20	14,81	2,7%	↗	3,9%
Marseille 11					
Marseille 15		11,56			
Marseille 16					
Tout Marseille	13,52	13,46	-0,3%	→	-0,2%

NB : lorsque la taille de l'échantillon sur un arrondissement ou une ville n'est pas suffisamment représentative ou bien lorsque la dispersion des données ne permet pas d'exploiter de façon pertinente l'utilisation de l'algorithme (base : méthode des moindres carrés), nous préférons ne pas publier de résultat sur l'arrondissement ou la ville concernée.

Région
RHONE-ALPES



PRIX DE L'IMMOBILIER CONSTATES A LA MISE EN VENTE ET A LA LOCATION EN NOVEMBRE 2009

- **Le marché immobilier repart à Lyon mais s'enfoncé à Saint-Etienne et Grenoble.** La crise semble passée à Lyon. Dans la capitale des Gaules, les prix sont repartis à la hausse depuis la rentrée. Le prix moyen du m² a rebondi de 0,6 % sur les trois derniers mois pour atteindre 2 686 euros. Une bonne nouvelle pour les vendeurs qui avaient dû réviser leurs prétentions à la baisse de -2,3 % depuis un an. Les acheteurs, eux, n'ont repris la main que dans le 2^{ème} où les prix ont perdu 2,2 % en trois mois. Plus chanceux, les candidats à l'achat, négocient les biens anciens à Saint-Etienne sur la base de 1 584 euros le m², soit 1 % de moins par rapport à la fin du mois d'août. Sur un an, la facture à l'achat a baissé de 6,3 % dans la ville ligérienne. Mieux ! A Grenoble, les prix de vente continuent de fondre en ce début d'hiver. A 2 597 euros, le m² a baissé de 2,4 % en trois mois et de 3,3 % en un an. Rien à signaler à Chambéry et à Annecy où les prix restent stables. En revanche, on note un fort rebond des prix à Bourg-en-Bresse.
- **Marché dynamique à Grenoble mais atone à Lyon.** La hausse des loyers affichés dans les agences, à Grenoble et à Chambéry, montre que le marché reste actif dans ces deux villes (+ 1,6 %). Ce qui est loin d'être le cas à Lyon, Valence, Annecy et Bourg-en-Bresse où les tarifs sont, au mieux, stables (c'est le cas à Lyon avec + 0,3 % en trois mois), au pire, en baisse comme à Annecy (- 1 % en trois mois).

MISES EN VENTE

Appartements dans l'Ancien

Rhône-Alpes	Prix au m ² en € nov-09	Prix au m ² en € oct-09	Evolution sur 3 mois	Tendance sur 3 mois	Evolution annuelle
Saint-Etienne	1 584	1 588	-1,0%	↘	-6,3%
Grenoble	2 597	2 620	-2,4%	↘	-3,3%
Valence		1 845			
Chambéry	2 440	2 441	-0,2%	→	-2,0%
Annecy	3 459	3 476	0,2%	→	0,2%
Bourg en Bresse	1 908	1 864	3,1%	↗	4,5%
Privas					
Lyon 8	2 599	2 610	1,0%	↗	-2,2%
Lyon 9	2 659	2 656	-0,4%	→	-1,6%
Lyon 5	2 771	2 769	0,5%	↗	0,8%
Lyon 7	3 010	3 026	1,4%	↗	1,1%
Lyon 1	3 105	3 095	1,1%	↗	-1,4%
Lyon 3	3 129	3 153	3,7%	↗	2,8%
Lyon 4	3 195	3 164	1,7%	↗	-0,3%
Lyon 2	3 375	3 382	-2,2%	↘	-0,5%
Lyon 6	3 607	3 577	0,9%	↗	-0,8%
Tout Lyon	2 686	2 682	0,6%	↗	-2,3%

MISES EN LOCATION

Appartements dans l'Ancien

Rhône-Alpes	Prix au m ² en € nov-09	Prix au m ² en € oct-09	Evolution sur 3 mois	Tendance sur 3 mois	Evolution annuelle
Saint-Etienne					
Grenoble	12,68	12,50	1,6%	↗	
Valence	9,74	9,80	-0,3%	→	1,2%
Chambéry	9,96	9,88	1,6%	↗	
Annecy	12,21	12,37	-1,0%	↘	-1,9%
Bourg en Bresse	7,12	7,28	0,0%	→	
Privas					
Lyon 9	10,98	10,87	0,8%	↗	
Lyon 2	11,00	11,36	0,7%	↗	
Lyon 8	11,10	11,11	0,3%	→	
Lyon 3	11,10	11,21	-0,7%	↘	-0,4%
Lyon 7	11,22	11,15	0,9%	↗	0,9%
Lyon 5	11,38	11,10	2,4%	↗	
Lyon 1	11,48	11,47	0,9%	↗	-1,9%
Lyon 4	11,78	11,61	0,4%	→	0,1%
Lyon 6	12,43	12,46	1,6%	↗	0,9%
Tout Lyon	10,92	10,90	0,3%	→	0,6%

PRIX DE L'IMMOBILIER CONSTATES A LA MISE EN VENTE ET A LA LOCATION EN NOVEMBRE 2009

Région
GRAND NORD



- **Les prix repartent à la hausse dans le Nord.** Non contente d'avoir été une des villes les plus résistantes à la baisse des prix, Lille voit ses tarifs de vente des biens anciens repartir à la hausse depuis trois mois. Le m2 a bondi de 0,5 % pour passer au-dessus de la barre des 2 850 euros. Les ventes se négocient à des tarifs inférieurs de 0,7 % par rapport à l'année dernière. Mais dans cette région, la nouveauté est l'inversement de tendance observé à Arras. Après avoir encaissé une chute de près de 5 %, les tarifs ont regagné 0,6 % sur les trois derniers mois. A fin novembre, les ventes se négociaient sur une base de 2 257 euros le m2. Boulogne-sur-Mer et Beauvais épousent la même tendance depuis la rentrée avec des hausses de tarifs respectives de 5,8 % et 1,5 %. Les deux villes affichent désormais des performances annuelles positives. Seule exception à ce regain de dynamisme du marché régional, la situation au Touquet. Dans la station balnéaire, les prix n'ont pas encore atteint leur plancher puisqu'ils baissent de 0,8 % depuis septembre.
- **Les loyers baissent dans les grandes villes du Nord.** A Lille, Amiens et Arras, le marché continue d'être porteur pour les locataires. Le recul des prix des biens proposés à la location atteint 0,3 % à Lille, 1,4 % à Arras et 2,2 % à Amiens. A Beauvais et Laon en revanche, les nouveaux locataires subissent de fortes hausses de tarifs.

BAROMETRE
SeLoger
.com

MISES EN VENTE

Appartements dans l'Ancien

Grand Nord	Prix au m ² en € nov-09	Prix au m ² en € oct-09	Evolution sur 3 mois	Tendance sur 3 mois	Evolution annuelle
Lille	2 853	2 841	0,5%	↗	-0,7%
Amiens		2 177			
Saint-Quentin	1 490				
Beauvais	1 986	1 956	1,5%	↗	1,2%
Boulogne sur Mer	1 964	1 902	5,8%	↗	2,4%
Arras	2 257	2 271	0,6%	↗	-4,7%
Laon		1 413			
Le Touquet	5 070	5 104	-0,8%	↘	-3,0%

BAROMETRE
SeLoger
.com

MISES EN LOCATION

Appartements dans l'Ancien

Grand Nord	Prix au m ² en € nov-09	Prix au m ² en € oct-09	Evolution sur 3 mois	Tendance sur 3 mois	Evolution annuelle
Lille	13,26	13,22	-0,3%	→	0,8%
Amiens	14,20	14,36	-2,2%	↘	-3,2%
Saint-Quentin					
Beauvais	12,30	12,32	1,0%	↗	0,1%
Boulogne sur Mer					
Arras	11,79	11,85	-1,4%	↘	-1,4%
Laon	7,41	7,33	2,3%	↗	
Le Touquet					

NB : lorsque la taille de l'échantillon sur un arrondissement ou une ville n'est pas suffisamment représentative ou bien lorsque la dispersion des données ne permet pas d'exploiter de façon pertinente l'utilisation de l'algorithme (base : méthode des moindres carrés), nous préférons ne pas publier de résultat sur l'arrondissement ou la ville concernée.

PRIX DE L'IMMOBILIER CONSTATES A LA MISE EN VENTE ET A LA LOCATION EN NOVEMBRE 2009

Région
CENTRE EST



■ **Les grandes villes du Centre Est relèvent la tête.** De Reims à Dijon en passant par Troyes, l'heure est au redémarrage du marché immobilier. A Reims, la reprise est encore timide. Les prix n'ont progressé que de 0,3 % en trois mois. Et sur un an, la performance reste négative (- 0,6 %). Plus nette, la hausse des prix à Dijon atteint 1 % sur la même période. Mais la ville revient de plus loin puisque, entre novembre 2008 et novembre 2009, les prix avaient baissé de 3,1 %. A Troyes, les trois derniers mois se sont terminés sur un note négative (-0,3 %). Mais là aussi le mouvement de baisse (- 6,4 % en un an) semble désormais contenu. Pour trouver de franches hausses, il faut jeter un coup d'œil aux vitrines des agences immobilières de Châlons-en-Champagne qui ont augmenté les tarifs de 2,4 %. Mieux, à Auxerre, le gain sur trois mois atteint 3,7 %. Les baisses remarquées à Nevers (-0,8 %) et Mâcon (- 1,6 %) viennent rappeler que le marché a toujours plus de mal à repartir dans les villes moyennes.

■ **Les loyers sont à la baisse dans le Centre est.** La forte baisse des prix constatée à Dijon (- 0,9 %), à Troyes et Nevers (- 2,1 % sur les trois derniers mois dans les deux villes) illustre bien la tendance : les locataires n'encaissent plus de hausses de tarifs depuis la rentrée. Un mouvement qui est également visible à Reims et à Châlons-en-Champagne où les prix sont stables.

MISES EN VENTE

Appartements dans l'Ancien

Centre Est	Prix au m ² en € nov-09	Prix au m ² en € oct-09	Evolution sur 3 mois	Tendance sur 3 mois	Evolution annuelle
Reims	2 529	2 503	0,3%	→	-0,6%
Dijon	2 282	2 265	1,0%	↗	-3,1%
Troyes	1 624	1 643	-0,4%	→	-6,4%
Charleville-Mézières					
Châlons en Champagne	1 901	1 860	2,4%	↗	3,5%
Nevers	1 270	1 259	-0,8%	↘	-6,0%
Auxerre	1 839	1 830	3,7%	↗	-3,8%
Mâcon	1 663	1 669	-1,6%	↘	1,6%
Chaumont					

MISES EN LOCATION

Appartements dans l'Ancien

Centre Est	Prix au m ² en € nov-09	Prix au m ² en € oct-09	Evolution sur 3 mois	Tendance sur 3 mois	Evolution annuelle
Reims	11,90	12,03	0,2%	→	
Dijon	11,21	11,24	-0,9%	↘	
Troyes	8,95	9,18	-2,1%	↘	4,9%
Charleville-Mézières					
Châlons en Champagne	8,69	8,76	-0,1%	→	0,6%
Nevers	7,37	7,49	-2,1%	↘	-1,8%
Auxerre					
Mâcon	7,26	7,22	1,1%	↗	
Chaumont					

NB : lorsque la taille de l'échantillon sur un arrondissement ou une ville n'est pas suffisamment représentative ou bien lorsque la dispersion des données ne permet pas d'exploiter de façon pertinente l'utilisation de l'algorithme (base : méthode des moindres carrés), nous préférons ne pas publier de résultat sur l'arrondissement ou la ville concernée.

Région GRAND EST



PRIX DE L'IMMOBILIER CONSTATES A LA MISE EN VENTE ET A LA LOCATION EN NOVEMBRE 2009

■ **Pas de rebond des prix dans l'Est.** En contradiction avec la tendance de rebond des prix observée au niveau national, les tarifs du m² à l'achat ont continué à corriger à la baisse dans les grandes villes de la région. Exemple, les 1,5 % perdus à Strasbourg où les prix du m² sont revenus à 2 541 euros. A Metz, Besançon et Nancy, les baisses sont plus limitées mais significatives. Notamment les 1,3 % enregistrés à Besançon. Dans toutes ces villes, les performances annuelles sont très négatives. Pour preuve, le recul de 6,4 % des prix à Nancy ou les 4 % observés à Strasbourg. A signaler, tout de même, les bonnes performances de villes plus modestes comme Epinal, Colmar ou Lons-le-Saunier. Dans ces trois cités, les prix grimpent (entre 0,9 % à 6 % en trois mois).

■ **Dynamique haussière à Strasbourg et Metz.** 1,2 % d'augmentation à Strasbourg, près de 1 % à Metz, 0,6 % à Colmar... Dans de nombreuses villes de l'Est, les loyers semblent repartis à la hausse depuis trois mois. Pourtant, depuis un an, la tendance était plutôt à la baisse. Ainsi, à Strasbourg, les loyers ont reculé de 0,1 % depuis douze mois. Une chute qui atteint 2,9 % à Metz et 1,5 % à Nancy. D'ailleurs, à Besançon et surtout à Epinal, les bailleurs continuent de proposer des baux en forte baisse.

BAROMETRE SeLoger.com MISES EN VENTE					
Appartements dans l'Ancien					
Grand Est	Prix au m ² en € nov-09	Prix au m ² en € oct-09	Evolution sur 3 mois	Tendance sur 3 mois	Evolution annuelle
Strasbourg	2 541	2 547	-1,5%	↓	-4,0%
Metz	2 044	2 039	-0,2%	→	-1,1%
Besançon	2 017	2 023	-1,3%	↓	-1,4%
Nancy	2 001	2 007	-0,7%	↓	-6,4%
Colmar	2 161	2 148	1,2%	↗	4,4%
Epinal	1 420	1 413	0,9%	↗	2,8%
Lons le Saunier	1 633	1 584	6,0%	↗	
Bar le Duc					

BAROMETRE SeLoger.com MISES EN LOCATION					
Appartements dans l'Ancien					
Grand Est	Prix au m ² en € nov-09	Prix au m ² en € oct-09	Evolution sur 3 mois	Tendance sur 3 mois	Evolution annuelle
Strasbourg	10,58	10,52	1,2%	↗	-0,1%
Metz	8,57	8,49	0,9%	↗	-2,9%
Besançon	9,28	9,35	-1,4%	↓	-2,1%
Nancy	11,31	11,26	-0,3%	→	-1,5%
Colmar	8,69	8,68	0,6%	↗	0,7%
Epinal	7,53	7,70	-4,4%	↓	-1,7%
Lons le Saunier	7,47	7,42	0,5%	↗	
Bar le Duc					

NB : lorsque la taille de l'échantillon sur un arrondissement ou une ville n'est pas suffisamment représentative ou bien lorsque la dispersion des données ne permet pas d'exploiter de façon pertinente l'utilisation de l'algorithme (base : méthode des moindres carrés), nous préférons ne pas publier de résultat sur l'arrondissement ou la ville concernée.

Région
GRAND SUD



PRIX DE L'IMMOBILIER CONSTATES A LA MISE EN VENTE ET A LA LOCATION EN NOVEMBRE 2009

- **Forte correction à la hausse des prix dans le Grand Sud.** Voilà plusieurs mois que les grandes capitales de la région n'avaient pas connu de telles hausses de prix : + 2,4 % enregistrés à Toulouse, + 2,1 % scannés à Montpellier, + 1,8 % répercutés par les agences de Carcassonne, + 2,4 % à Rodez, + 0,6 % observés à Perpignan, + 0,4 % à Montauban. Tous ces chiffres positifs illustrent bien la dynamique du marché immobilier depuis la rentrée. Des exceptions ? Albi et Cahors n'ont pas bénéficié de cette dynamique. Les prix y sont en baisse de, respectivement - 1,6 % et - 1,1 %. Sur un glissant, les performances restent négatives comme le prouve le recul des prix de 2 % à Montpellier et de 1,5 % à Toulouse.
- **Les loyers dans les grandes villes stagnent mais augmentent dans les plus petites.** On observe deux tendances dans cette région : d'un côté les marchés locatifs des grandes villes qui s'essouffent. Les tarifs baissent comme à Toulouse (- 0,6 % en trois mois) ou stagnent comme à Montpellier (0,2 %). De l'autre côté, des villes plus petites dans lesquelles les bailleurs font grimper la facture. A Rodez, le prix du m2 loué à bondi de 8,9 % en trois mois. Plus raisonnables, les loueurs de Carcassonne ont juste ajouté 1,4 % à une note qui a déjà progressé de 3,3 % en un an.

BAROMETRE MISES EN VENTE					
SeLoger.com					
Appartements dans l'Ancien					
Grand Sud	Prix au m ² en € nov-09	Prix au m ² en € oct-09	Evolution sur 3 mois	Tendance sur 3 mois	Evolution annuelle
Toulouse	2 809	2 624	2,4%	↗	-1,5%
Montpellier	2 808	2 801	2,1%	↗	-2,0%
Perpignan	2 059	2 042	0,6%	↗	-3,3%
Montauban	1 619	1 619	0,4%	→	-4,6%
Tarbes		1 503			
Albi	1 947	1 976	-1,6%	↘	-4,3%
Carcassonne	1 474	1 488	1,8%	↗	0,9%
Rodez	1 566	1 523	2,4%	↗	
Cahors	1 718	1 716	-1,1%	↘	-5,1%

BAROMETRE MISES EN LOCATION					
SeLoger.com					
Appartements dans l'Ancien					
Grand Sud	Prix au m ² en € nov-09	Prix au m ² en € oct-09	Evolution sur 3 mois	Tendance sur 3 mois	Evolution annuelle
Toulouse	11,48	11,45	-0,6%	↘	-0,7%
Montpellier	13,09	13,07	0,2%	→	2,0%
Perpignan					
Montauban	8,44	8,36	1,7%	↗	0,2%
Tarbes	7,48	7,50	0,7%	↗	-3,1%
Albi	8,22	8,29	-1,0%	↘	-1,9%
Carcassonne	7,49	7,39	1,4%	↗	3,3%
Rodez	7,24	7,16	8,9%	↗	2,7%
Cahors					

NB : lorsque la taille de l'échantillon sur un arrondissement ou une ville n'est pas suffisamment représentative ou bien lorsque la dispersion des données ne permet pas d'exploiter de façon pertinente l'utilisation de l'algorithme (base : méthode des moindres carrés), nous préférons ne pas publier de résultat sur l'arrondissement ou la ville concernée.

PRIX DE L'IMMOBILIER CONSTATES A LA MISE EN VENTE ET A LA LOCATION EN NOVEMBRE 2009

Région
ATLANTIQUE



- **Bordeaux profite d'un redémarrage du marché.** Rentrée en fanfare pour les vendeurs bordelais qui ont fait valser les étiquettes dans les agences immobilières. En trois mois, le prix moyen du m2 a grimpé de près de 2 % (1,9 % précisément) pour atteindre 2 632 euros. De quoi refaire une partie du chemin perdu depuis douze mois. Les prix dans l'ancien à Bordeaux affichent désormais une performance annuelle négative de 1 %. Ambiance très différente dans les autres villes de la région. Notamment à Pau où les prix reculent de 1 % ou à Bayonne, où le m2 recule de 1,3 % et se cale sur 3 023 euros. Mais les plus fortes corrections à la baisse sont à mettre au passif de Mont-de-Marsan (- 3,9 %) et d'Agen (- 1,8 %). A noter que dans cette ville, la valeur des biens immobiliers a fondu de près de 10 % (- 9,1 % en un an).
- **Bordeaux monte, La Rochelle baisse.** Ces deux villes illustrent les deux tendances observées depuis trois mois dans la région. On note d'un côté, des tensions à la hausse à Bordeaux, Poitiers, Mont-de-Marsan et Agen. Avec des hausses de tarifs qui s'échelonnent de 0,8 % à Agen à 1,9 % à Bordeaux. Et de l'autre côté, on constate des baisses de prix pour les locataires de Pau, La Rochelle et Bayonne.

BAROMETRE SeLoger.com MISES EN VENTE					
Appartements dans l'Ancien					
Atlantique	Prix au m ² en € nov-09	Prix au m ² en € oct-09	Evolution sur 3 mois	Tendance sur 3 mois	Evolution annuelle
Bordeaux	2 632	2 618	1,9%	↗	-1,0%
Pau	2 171	2 203	-1,0%	↘	-2,3%
Poitiers	1 950	1 952	0,0%	→	-4,5%
La Rochelle					
Bayonne	3 023	3 045	-1,3%	↘	-2,0%
Périgueux	1 818	1 803	1,7%	↗	4,4%
Mont de Marsan	1 740	1 794	-3,9%	↘	10,1%
Agen	1 479	1 483	-1,8%	↘	-9,1%

BAROMETRE SeLoger.com MISES EN LOCATION					
Appartements dans l'Ancien					
Atlantique	Prix au m ² en € nov-09	Prix au m ² en € oct-09	Evolution sur 3 mois	Tendance sur 3 mois	Evolution annuelle
Bordeaux	11,19	11,09	1,9%	↗	-0,4%
Pau	10,20	10,22	-1,1%	↘	0,2%
Poitiers	10,54	10,51	0,9%	↗	-0,5%
La Rochelle	14,11	14,30	-2,1%	↘	
Bayonne	10,08	10,26	-2,2%	↘	-1,1%
Périgueux	8,68	8,71	-0,5%	→	1,2%
Mont de Marsan	8,38	8,39	1,3%	↗	
Agen	7,61	7,54	0,8%	↗	1,6%

NB : lorsque la taille de l'échantillon sur un arrondissement ou une ville n'est pas suffisamment représentative ou bien lorsque la dispersion des données ne permet pas d'exploiter de façon pertinente l'utilisation de l'algorithme (base : méthode des moindres carrés), nous préférons ne pas publier de résultat sur l'arrondissement ou la ville concernée.

Région
CENTRE



PRIX DE L'IMMOBILIER CONSTATES A LA MISE EN VENTE ET A LA LOCATION EN NOVEMBRE 2009

- **Calme plat dans le Centre.** Le moins que l'on puisse dire est que, sur le front de l'immobilier, les trois derniers mois n'ont pas été très animés dans cette région. A Clermont-Ferrand et Limoges, le trop faible nombre d'annonces publiées par les agences ne permet pas de sortir des statistiques significatives. A Tours, le trimestre se termine sur une note stable. Les prix se maintiennent certes mais après près de 10 % de baisse encaissée en douze mois. Orléans finit le trimestre sur la même tonalité. Quand à Chartres, les prix ont reculé de 2,8 % sur la même période. Finalement, seules Bourges et Aurillac tirent leur épingle du jeu en gagnant entre 1,7 % et 1,9 %.
- **Marché locatif sans tendance depuis la rentrée.** Pas vraiment de tendance pour le marché locatif régional. D'un côté, on note des hausses de prix à Limoges (+ 0,8 %) et à Bourges (+ 1,1 %), de l'autre, des baisses de 0,9 % à Tours et de 0,8 % à Orléans. Entre les deux, Clermont-Ferrand et Chartres restent stables. Même sur un an, les écarts se creusent entre Tours qui perd 1,4 % et Bourges qui gagne 2,5 %.

BAROMETRE SeLoger.com MISES EN VENTE					
Appartements dans l'Ancien					
Centre	Prix au m ² en € nov-09	Prix au m ² en € oct-09	Evolution sur 3 mois	Tendance sur 3 mois	Evolution annuelle
Tours	2 232	2 207	0,1%	→	-9,6%
Clermont-Ferrand					
Limoges		1 519			1,1%
Orléans	2 235	2 241	0,2%	→	-0,6%
Bourges	1 670	1 636	1,7%	↗	1,8%
Chartres	2 312	2 336	-2,8%	↘	-4,7%
Aurillac	1 576	1 555	1,9%	↗	3,2%

BAROMETRE SeLoger.com MISES EN LOCATION					
Appartements dans l'Ancien					
Centre	Prix au m ² en € nov-09	Prix au m ² en € oct-09	Evolution sur 3 mois	Tendance sur 3 mois	Evolution annuelle
Tours	11,17	11,24	-0,9%	↘	-1,4%
Clermont-Ferrand	11,77	11,98	0,1%	→	-0,4%
Limoges	10,10	10,04	0,8%	↗	0,3%
Orléans	9,83	9,92	-0,8%	↘	1,8%
Bourges	10,23	10,19	1,1%	↗	2,5%
Chartres	11,21	11,21	-0,2%	→	-0,7%
Aurillac					

NB : lorsque la taille de l'échantillon sur un arrondissement ou une ville n'est pas suffisamment représentative ou bien lorsque la dispersion des données ne permet pas d'exploiter de façon pertinente l'utilisation de l'algorithme (base : méthode des moindres carrés), nous préférons ne pas publier de résultat sur l'arrondissement ou la ville concernée.

Région GRAND OUEST



PRIX DE L'IMMOBILIER CONSTATES A LA MISE EN VENTE ET A LA LOCATION EN NOVEMBRE 2009

- Les prix baissent encore dans l'Ouest.** Pas de rebond de l'immobilier à Nantes où les prix continuent de baisser. En trois mois, le m² à Nantes a perdu 1,1 % pour s'établir à 2 715 euros. Sur douze mois, le recul atteint désormais 3,2 %. Une bonne performance comparée à celle de sa rivale Rennes. Dans la capitale bretonne, les prix s'affichent en recul de 3,4 % sur trois mois mais surtout de 6,4 % sur les douze derniers mois. Le Havre, Caen et Rouen suivent la même tendance avec des reculs qui se situent entre 0,9 % pour Le Havre et 3 % pour Rouen. Dans ce concert de baisses, les performances du Mans (+ 1,1 % sur trois mois) et de Vannes (+1,4 %) sont à noter. Reste que toutes les villes de l'Ouest finiront l'année en recul. A fin novembre, la meilleure performance est celle du Havre (- 1,1 %).
- Loyers en hausse pour une majorité de villes de l'Ouest.** Les locataires nantais ne sont pas à la fête depuis la rentrée. En effet, les tarifs des baux ont grimpé de 0,6 %. Une simple correction, puisque, sur un an, les loyers ont baissé de 3,8 %. La situation est très différente à Rennes. Les nouveaux locataires ont bénéficié de 0,9 % de baisse sur les trois derniers mois. Mais sur la base de tarifs qui n'ont perdu que 1,3 % en un an. Du coup, le prix moyen du m² loué est de 10,97 euros à Rennes et de 11,39 euros à Nantes. Baisse des loyers également à Saint-Brieuc. Ailleurs, les prix grimpent ou sont stables.

BAROMETRE SeLoger.com					
MISES EN VENTE					
Appartements dans l'Ancien					
Grand Ouest	Prix au m ² en € nov-09	Prix au m ² en € oct-09	Evolution sur 3 mois	Tendance sur 3 mois	Evolution annuelle
Nantes	2 715	2 676	-1,1%	↓	-3,2%
Rennes	2 378	2 396	-3,4%	↓	-6,4%
Le Havre	2 326	2 358	-0,9%	↓	-1,1%
Le Mans	1 766	1 765	1,1%	↗	-2,3%
Caen	2 384	2 374	-1,8%	↓	-8,6%
Rouen	2 668	2 715	-3,0%	↓	-2,8%
Quimper	1 653				
Vannes	2 534	2 493	1,4%	↗	-4,0%
Laval	1 346	1 389	-4,2%	↓	
Saint Brieuc					
Cherbourg		2 103			

BAROMETRE SeLoger.com					
MISES EN LOCATION					
Appartements dans l'Ancien					
Grand Ouest	Prix au m ² en € nov-09	Prix au m ² en € oct-09	Evolution sur 3 mois	Tendance sur 3 mois	Evolution annuelle
Nantes	11,39	11,28	0,6%	↗	-3,8%
Rennes	10,97	10,93	-0,9%	↓	-1,3%
Le Havre	10,06	9,93	0,8%	↗	
Le Mans	12,53	12,52	-0,4%	→	-0,5%
Caen	14,24	14,25	-0,1%	→	0,9%
Rouen	12,81	12,72	2,4%	↗	3,2%
Quimper	9,13	8,90	1,0%	↗	-2,5%
Vannes	10,55	10,58	-0,3%	→	
Laval	9,09	9,09	0,4%	→	0,5%
Saint Brieuc	7,79	7,77	-0,6%	↓	-0,1%
Cherbourg		8,37			

NB : lorsque la taille de l'échantillon sur un arrondissement ou une ville n'est pas suffisamment représentative ou bien lorsque la dispersion des données ne permet pas d'exploiter de façon pertinente l'utilisation de l'algorithme (base : méthode des moindres carrés), nous préférons ne pas publier de résultat sur l'arrondissement ou la ville concernée.