

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 **JANVIER 2010**

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

« **Les prix de l'immobilier ancien poursuivent leur rebond à Paris et dans quelques grandes villes de France comme Lille ou Montpellier.** De quoi faire progresser notre indice national des prix de l'offre immobilière. Pour le mois de janvier 2010, il s'affiche en hausse de 0.9 point, preuve sans doute que les vendeurs tentent de reprendre la main. Et si le marché est toujours tiré par les petites surfaces, on observe également un regain d'intérêt pour les grandes surfaces. La permanence de taux toujours historiquement très bas pour les prêts immobiliers et la diminution du nombre de programmes neufs mis en chantier devrait continuer à plaider pour la stabilité, voire une légère hausse des prix de l'immobilier ancien, notamment dans les grandes villes.

Côté loyers, on note toujours une stabilisation des tarifs, même si localement on voit de fortes corrections à la hausse, comme à Lille, ou à la baisse, comme à Troyes. »

PRIX DE L'IMMOBILIER CONSTATES A LA MISE EN VENTE ET A LA LOCATION EN **JANVIER 2010**

Synthèse NATIONALE



- **Le rebond des prix observé dans de nombreuses grandes villes françaises en fin d'année se poursuit en 2010.** Surtout à Caen, Dijon, Lille ou Paris, où l'on assiste même à une forte augmentation des prix, avec des hausses sur trois mois supérieures à 2 %. Une dynamique qui tranche avec l'atonie des marchés Lyonnais ou Marseillais mais surtout avec les fortes corrections à la baisse observées à Albi, Châlons-en-Champagne, Lons-le-Saunier et Perpignan. Des petites villes dans lesquelles les prix sont encore trop élevés.
- **Stabilité des loyers en début d'année.** Si les loyers restent stables en moyenne en France, dans certaines villes le marché s'est tendu au point de faire grimper les prix. C'est le cas à Epinal, Digne-les-Bains, Laon, Lille ou Tarbes où les bailleurs ont revu leurs prétentions à la hausse, obligeant les agences à afficher des hausses de tarifs de plus de 2 %. Côté baisse, on note de fortes corrections dans les deux grandes villes du centre est, Reims et Troyes.

Voir graphiques page suivante

A propos du Baromètre SeLoger

Indicateur avancé des prix de l'immobilier, le baromètre SeLoger 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.

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 pour un parc de référence constitué de biens représentatifs pour la France entière.

Les 10 plus fortes hausses et baisses des 3 derniers mois

Synthèse
NATIONALE



Mises en vente

Classement	Ville	Région	Evolution sur 3 mois
1	Cahors	Grand Sud	5,15%
2	Rodez	Grand Sud	3,78%
3	Vannes	Grand Ouest	2,47%
4	Dijon	Centre Est	2,34%
5	Lille	Grand Nord	2,16%
6	Caen	Grand Ouest	2,15%
7	Beauvais	Grand Nord	2,12%
8	Paris	PARIS	2,09%
9	Annecy	Rhone Alpes	2,00%
10	Reims	Centre Est	1,61%

Mises en location

Classement	Ville	Région	Evolution sur 3 mois
1	Epinal	Grand Est	4,25%
2	Digne les Bains	PACA	3,49%
3	Laon	Grand Nord	2,29%
4	Tarbes	Grand Sud	2,27%
5	Lille	Grand Nord	2,27%
6	Colmar	Grand Est	2,07%
7	Besançon	Grand Est	2,05%
8	Bourg en Bresse	Rhone Alpes	1,83%
9	77	Région Parisienne	1,78%
10	Nancy	Grand Est	1,77%



Mises en vente

Classement	Ville	Région	Evolution sur 3 mois
1	Perpignan	Grand Sud	-6,51%
2	Châlons en Champagne	Centre Est	-5,77%
3	Lons le Saunier	Grand Est	-5,08%
4	Albi	Grand Sud	-3,86%
5	Carcassonne	Grand Sud	-2,74%
6	Le Havre	Grand Ouest	-2,61%
7	Nevers	Centre Est	-2,54%
8	Le Touquet	Grand Nord	-2,47%
9	Auxerre	Centre Est	-2,01%
10	Arras	Grand Nord	-1,86%

Mises en location

Classement	Ville	Région	Evolution sur 3 mois
1	Troyes	Centre Est	-3,46%
2	Reims	Centre Est	-2,44%
3	Le Havre	Grand Ouest	-1,99%
4	Laval	Grand Ouest	-1,98%
5	Arles	PACA	-1,87%
6	Beauvais	Grand Nord	-1,54%
7	Chartres	Centre	-1,52%
8	Châlons en Champagne	Centre Est	-1,38%
9	Aix en Provence	PACA	-1,33%
10	Nevers	Centre Est	-1,22%

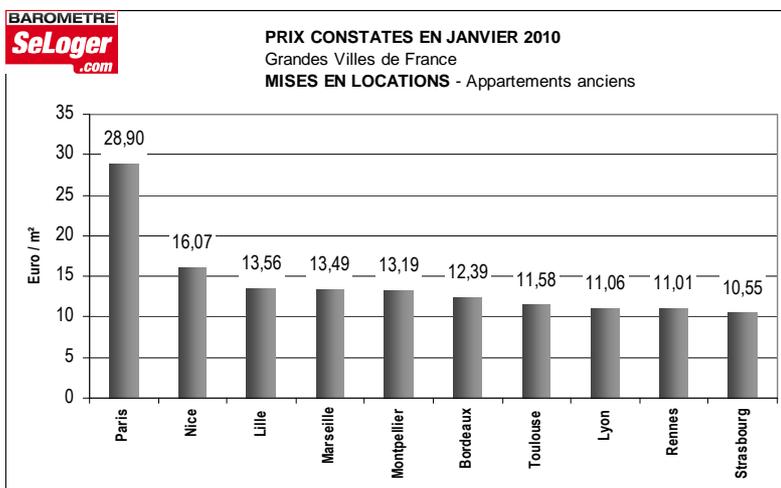
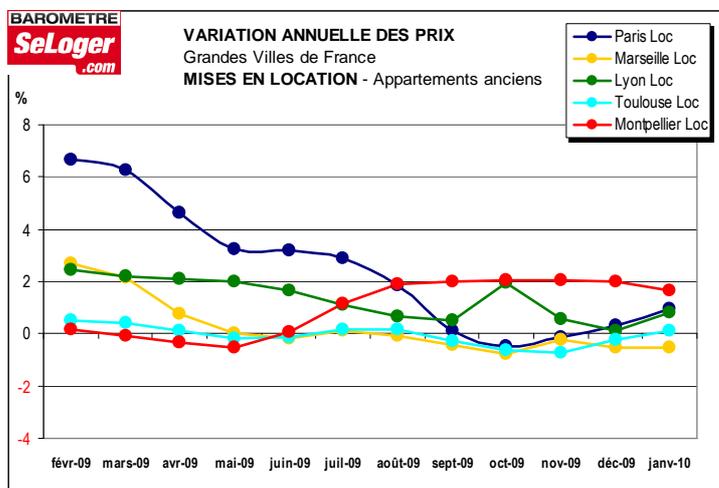
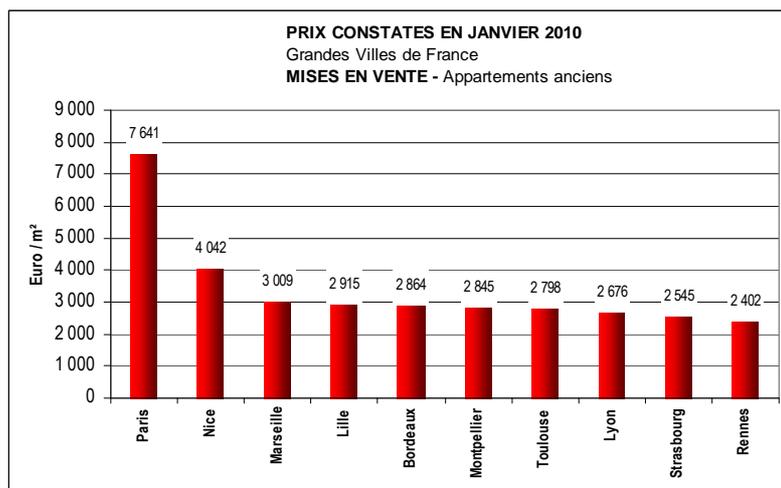
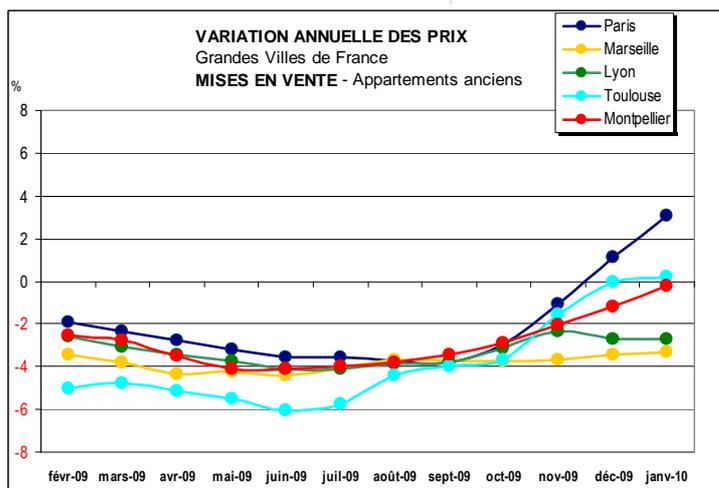
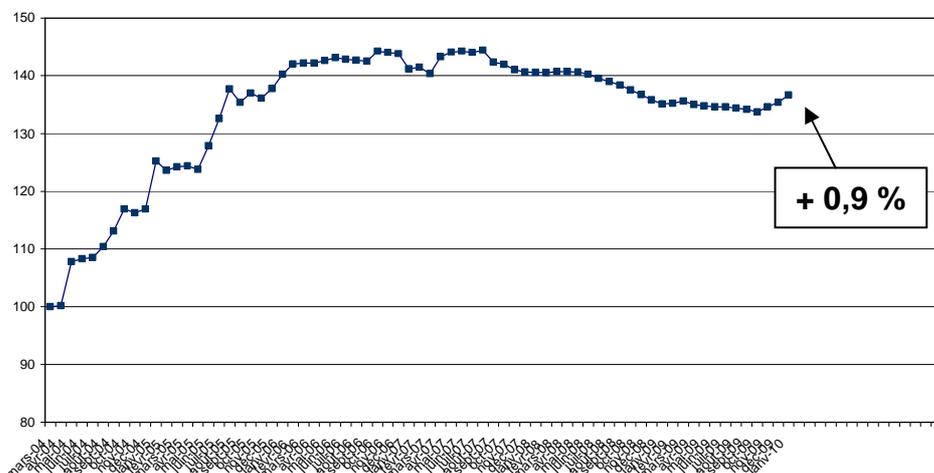
Variation des prix de l'offre immobilière constatée à la mise en vente et à la mise en location sur les 3 derniers mois

PRIX DE L'IMMOBILIER CONSTATES A LA MISE EN VENTE ET A LA LOCATION EN JANVIER 2010

Synthèse NATIONALE



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



PRIX DE L'IMMOBILIER CONSTATES A LA MISE EN VENTE ET A LA LOCATION EN JANVIER 2010

PARIS



- **Les prix grimpent à Paris.** Le rebond des prix observé en fin d'année 2009 ne s'essouffle toujours pas à Paris. En trois mois, les agences immobilières ont répercuté 2,1 % de hausse des prix et il ne s'agit que d'un prix moyen. Dans le 9^{ème}, les tarifs du m² ont bondi de 5,1 %. Les vendeurs exigent dans ce quartier 7 587 € par m² pour céder leurs biens. Dans le 18^{ème}, les prix affichés se sont bonifiés de 3,3 % pour atteindre 6 630 €. Autre exemple, dans le 3^{ème}, les prix frôlent les 9 000 € le m² après avoir augmenté de 4,2 % en trois mois. Le marché parisien profite toujours de l'attrait des investisseurs pour les petites surfaces. Mais plus seulement, car les arrondissements familiaux, riches en grandes surfaces, ne sont plus en reste. Les prix, dans le 15^{ème}, s'arrogent 2,9 % de hausse. Dans le 16^{ème}, ils augmentent de 1,7 %. Fort de cette dynamique, sur douze mois glissants, les prix sont en hausse de 3 % en moyenne. Mais dans certains quartiers comme le 4^{ème} (+ 7,1 % en un an) le niveau des hausses rappelle celui que l'on a pu observer avant la crise.
- **Les loyers restent stables à Paris.** Quelques fortes baisses enregistrées dans les 3^{ème}, 10^{ème}, 12^{ème} arrondissements... Des hausses conséquentes à mettre à l'actif des 6^{ème} et 8^{ème}... Mais au final, le tarif moyen des loyers, à Paris, a encore baissé de 0,5 % sur les trois derniers mois. Ce qui ramène le prix du m² loué à 28.90 € par mois (+ 0,9 % sur les douze derniers mois).

BAROMETRE SeLoger.com MISES EN VENTE					
Appartements dans l'Ancien					
PARIS	Prix au m ² en € janv-10	Prix au m ² en € déc-09	Evolution sur 3 mois	Tendance sur 3 mois	Evolution annuelle
75019	5 634	5 577	1,3%	↗	0,1%
75020	5 882	5 895	0,6%	↗	-0,2%
75010	6 459	6 432	1,0%	↗	1,5%
75018	6 630	6 550	3,3%	↗	4,3%
75013	6 643	6 601	0,8%	↗	-0,5%
75012	6 701	6 697	0,4%	→	0,2%
75011	7 155	7 078	1,8%	↗	2,4%
75017	7 380	7 345	0,1%	→	0,9%
75014	7 424	7 443	0,2%	→	1,2%
75015	7 485	7 345	2,9%	↗	1,0%
75009	7 587	7 456	5,1%	↗	3,5%
75002	8 161	8 120	1,0%	↗	6,9%
75016	8 653	8 518	1,7%	↗	-1,0%
75003	8 950	8 744	4,2%	↗	4,1%
75005	9 645	9 561	3,0%	↗	4,2%
75004	9 826	9 760	1,9%	↗	7,1%
75008	9 882	9 867	0,0%	→	1,9%
75001	9 946	9 633	3,9%	↗	5,5%
75007	11 048	11 203	-2,3%	↘	0,2%
75006	11 854	11 566	3,3%	↗	3,5%
Tout Paris	7 641	7 556	2,1%	↗	3,0%

BAROMETRE SeLoger.com MISES EN LOCATION					
Appartements dans l'Ancien					
PARIS	Prix au m ² en € janv-10	Prix au m ² en € déc-09	Evolution sur 3 mois	Tendance sur 3 mois	Evolution annuelle
75019	23,03	23,02	0,4%	→	3,2%
75020	23,57	23,47	0,2%	→	2,1%
75010	24,48	24,70	-2,8%	↘	1,9%
75012	25,34	25,70	-2,7%	↘	0,5%
75013	25,88	25,89	-0,7%	↘	-2,5%
75018	25,92	25,63	0,7%	↗	1,9%
75014	26,33	26,28	-1,4%	↘	0,8%
75015	26,76	26,79	-1,7%	↘	1,0%
75009	26,97	27,27	-0,8%	↘	1,4%
75011	27,13	27,17	-0,9%	↘	1,5%
75017	28,00	28,04	-0,6%	↘	1,0%
75016	29,08	28,86	0,8%	↗	2,3%
75002	29,45	29,48	-0,2%	→	1,4%
75008	33,21	32,47	3,7%	↗	-1,9%
75003	32,93	33,07	-2,8%	↘	5,6%
75007	32,96	33,09	-1,1%	↘	0,6%
75008	33,21	32,47	3,7%	↗	-1,9%
75001	33,68	34,30	-3,0%	↘	2,7%
75006	35,29	34,56	2,1%	↗	-1,8%
75004	36,46	36,01	2,3%	↗	8,4%
Tout Paris	28,90	28,84	-0,5%	↘	0,9%

Région Parisienne



PRIX DE L'IMMOBILIER CONSTATES A LA MISE EN VENTE ET A LA LOCATION EN JANVIER 2010

■ Dans le sillage de Paris, certains endroits de la région parisienne voient leurs prix augmenter depuis trois mois. Le baromètre SeLoger a noté de franches hausses des prix dans certains départements de la région. C'est le cas dans les Hauts-de-Seine où les biens anciens cotent 1,4 % de plus qu'en décembre. Le Val-de-Marne n'est pas en reste avec plus de 1 % en trois mois. Plus modestes sont les hausses enregistrées dans le Val d'Oise (+ 0,4 %) ou la Seine-et-Marne (+ 0,5 %). Cependant, dans la Seine-Saint-Denis et les Yvelines, le rebond du marché reste à confirmer. Ces deux départements affichent pour l'instant une performance trimestrielle en légère baisse. Au niveau des performances annuelles, c'est toujours le grand écart entre les + 1,9 % observés dans les Hauts-de-Seine et les - 3,4 % scannés dans l'Essonne.

■ Les loyers repartent à la hausse en région parisienne. Mauvaises nouvelles pour les franciliens, les loyers démarrent l'année 2010 comme ils ont fini 2009 : en forte hausse. Essentiellement en Seine-et-Marne (+ 1,8 % en trois mois) et en Seine-Saint-Denis (+ 0,9 %). Ailleurs, on note des hausses plus légères, c'est le cas dans le Val-de-Marne (+ 0,5 %). Seule exception : les Yvelines où un mouvement de baisse sensible (- 0,7 %) a été enregistré depuis trois mois. Reste que sur un an, tous les départements affichent des hausses conséquentes. En Seine-et-Marne, la performance est même de + 4,5 %, ce qui porte le prix du m² locatif à 14,85 € par mois.

BAROMETRE SeLoger.com					
MISES EN VENTE					
Appartements dans l'Ancien					
REGION PARISIENNE	Prix au m ² en € janv-10	Prix au m ² en € déc-09	Evolution sur 3 mois	Tendance sur 3 mois	Evolution annuelle
91	2 745	2 742	0,0%	→	-3,4%
95	2 952	2 951	0,4%	→	-2,4%
77	2 958	2 962	0,5%	↗	-2,3%
93	3 153	3 153	-0,5%	→	-3,2%
78	3 710	3 706	-0,1%	→	-0,6%
94	4 075	4 053	1,1%	↗	0,2%
92	5 225	5 189	1,4%	↗	1,9%

BAROMETRE SeLoger.com					
MISES EN LOCATION					
Appartements dans l'Ancien					
REGION PARISIENNE	Prix au m ² en € janv-10	Prix au m ² en € déc-09	Evolution sur 3 mois	Tendance sur 3 mois	Evolution annuelle
77	14,85	14,85	1,8%	↗	4,5%
95	15,83	15,80	-0,3%	→	1,8%
91	15,93	15,92	0,6%	↗	2,6%
78	17,54	17,64	-0,7%	↘	0,8%
93	17,63	17,67	0,9%	↗	3,2%
94	18,90	18,88	0,5%	→	2,5%
92	21,67	21,73	-0,1%	→	2,7%

PRIX DE L'IMMOBILIER CONSTATES A LA MISE EN VENTE ET A LA LOCATION EN JANVIER 2010

Région
PACA



- **Pas de rebond à Marseille.** Dans la cité phocéenne, les acheteurs tardent à revenir dans les agences. Du coup, le baromètre SeLoger ne note toujours pas de mouvement de rebond des prix dans la ville. Au contraire, le prix moyen continue de baisser, doucement (- 0,3 %), mais sûrement. En un an, les tarifs du m² ont ainsi reculé de 3,3 % pour atteindre 3 009 € le m². Même si, dans certains quartiers, la demande dope les prix. Le 10^{ème}, par exemple, finit le trimestre en hausse de 1 % ; le 15^{ème} gagne 1,1 %. Le record est pour le 9^{ème} qui affiche des prix en hausse de 1,4 %. Dans le 13^{ème} ou le 14^{ème}, c'est la baisse qui l'emporte avec, respectivement, des performances négatives de 2,3 % et 0,7%. Petit coup de mou à Nice qui voit ses tarifs se stabiliser au-dessus de 4 000 €, après plusieurs mois de forte hausse (+ 1,1 % sur un an). On note également des baisses de prix conséquentes, sur les trois derniers mois, à Aix-en-Provence (- 0,7 %), Digne-les-Bains (- 1,4 %), Gap (- 1,5 %) ou Toulon (- 1 %),
- **Coup de mou sur les loyers.** Les loyers fléchissent légèrement à Marseille (- 0,2 %) mais baissent franchement à Aix-en-Provence (- 1,3 %) ou à Arles (- 1,9 %). Pour trouver des hausses de prix, il faut jeter un coup d'œil aux vitrines des agences niçoises ou à celles de Digne-les-Bains.

BAROMETRE MISES EN VENTE					
SeLoger.com					
Appartements dans l'Ancien					
PACA	Prix au m ² en € janv-10	Prix au m ² en € déc-09	Evolution sur 3 mois	Tendance sur 3 mois	Evolution annuelle
Nice	4 042	4 047	-0,1%	→	1,1%
Toulon	2 756	2 773	-1,0%	↘	-0,5%
Aix en Provence	3 844	3 855	-0,7%	↘	0,3%
Avignon		2 227			
Arles	2 227	2 214	1,1%	↗	-1,1%
Gap	2 210	2 201	-1,5%	↘	-5,4%
Digne les Bains	2 193	2 212	-1,4%	↘	
Briançon	3 074	3 115	-0,9%	↘	11,3%
Marseille 15	2 055	2 035	1,1%	↗	-2,6%
Marseille 03	2 076	2 077	-0,1%	→	-7,5%
Marseille 14	2 194	2 198	-0,7%	↘	-3,8%
Marseille 11	2 528	2 514	0,4%	→	-3,7%
Marseille 01	2 531	2 518	-0,3%	→	-2,5%
Marseille 13	2 548	2 554	-2,3%	↘	-8,6%
Marseille 04	2 625	2 645	-0,8%	↘	-2,4%
Marseille 10	2 733	2 698	1,1%	↗	-2,4%
Marseille 05	2 832	2 832	0,5%	→	1,5%
Marseille 02	2 913				
Marseille 12	3 011	2 995	1,1%	↗	0,1%
Marseille 06	3 012	3 019	0,0%	→	0,3%
Marseille 09	3 093	3 082	1,4%	↗	-2,3%
Marseille 07	3 605	3 589	1,0%	↗	1,1%
Marseille 08	3 681	3 685	0,5%	→	0,9%
Marseille 16					
Tout Marseille	3 009	3 011	-0,3%	→	-3,3%

BAROMETRE MISES EN LOCATION					
SeLoger.com					
Appartements dans l'Ancien					
PACA	Prix au m ² en € janv-10	Prix au m ² en € déc-09	Evolution sur 3 mois	Tendance sur 3 mois	Evolution annuelle
Nice	16,07	16,03	0,8%	↗	4,3%
Toulon	13,02	12,90	-0,1%	→	-0,9%
Aix en Provence	15,87	15,78	-1,3%	↘	-2,0%
Avignon	11,51	11,56	-0,1%	→	1,3%
Arles	9,46	9,53	-1,9%	↘	-2,0%
Gap					
Digne les Bains	14,83	14,40	3,5%	↗	
Briançon					
Marseille 14	10,93	11,22	-1,5%	↘	
Marseille 03	11,24	11,42	-1,0%	↘	4,6%
Marseille 13	11,92	12,04	-3,4%	↘	-2,2%
Marseille 10	12,02	12,03	1,8%	↗	1,9%
Marseille 12	12,15	12,33	-2,0%	↘	2,4%
Marseille 06	12,16	12,21	-1,3%	↘	-1,5%
Marseille 02	12,30	11,82	3,0%	↗	-2,4%
Marseille 04	12,86	12,75	0,2%	→	-0,4%
Marseille 09	13,07	13,10	-1,0%	↘	1,9%
Marseille 01	13,58	13,62	-0,4%	→	-2,2%
Marseille 07	13,63	13,51	1,4%	↗	-0,7%
Marseille 05	13,89	13,86	-0,7%	↘	1,7%
Marseille 08	15,05	15,01	-1,0%	↘	4,4%
Marseille 11					
Marseille 15					
Marseille 16					
Tout Marseille	13,49	13,44	-0,2%	→	-0,5%

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 JANVIER 2010

Région
RHONE-ALPES



■ **Prix de vente toujours en baisse à Lyon.** Lyon fait partie des rares très grandes villes qui continue à voir ses prix de vente reculer. Sur les douze derniers mois, le tarif moyen du m² dans la ville a perdu 2,7 %. Et le regain de dynamisme du marché observé dans toute la France en fin d'année n'a pas permis aux vendeurs de relever leurs prix. Au contraire : depuis novembre le prix moyen du m² recule encore de 0,4 %, pour atteindre les 2 676 €. La tendance est identique à Saint-Etienne où les prix de vente perdent encore 0,4 %. Sur un an, les prix affichent une perte de 6,7 %, soit la plus forte baisse de la région. Grenoble ne va pas beaucoup mieux avec un recul trimestriel de 0,9 % qui vient alléger la cote des biens anciens de 5,3 % sur douze mois glissants. En revanche Annecy, Bourg-en-Bresse et Chambéry profitent d'un retour des acheteurs. Dans ces trois villes, les prix grimpent depuis trois mois.

■ **Les bailleurs reprennent la main à Annecy, Bourg-en-Bresse et Lyon.** Bilan du dernier trimestre sur le front des loyers : des fortes hausses observées à Annecy (1,3 % en trois mois), Bourg-en-Bresse (1,8 %) et Lyon (1,2 %). En l'absence de demande forte, les bailleurs de Grenoble et Valence se sont montrés plus raisonnables. Mais il faut quand même déboursier, chaque mois, en moyenne, 12,69 € par m² pour louer un bien à Grenoble et 9,70 € à Valence.

BAROMETRE SeLoger.com MISES EN VENTE					
Appartements dans l'Ancien					
Rhône-Alpes	Prix au m ² en € janv-10	Prix au m ² en € déc-09	Evolution sur 3 mois	Tendance sur 3 mois	Evolution annuelle
Saint-Etienne	1 577	1 580	-0,4%	→	-6,7%
Grenoble	2 572	2 595	-0,9%	↓	-5,3%
Valence					
Chambéry	2 475	2 473	1,4%	↗	0,1%
Annecy	3 528	3 477	2,0%	↗	3,4%
Bourg en Bresse	1 917	1 951	0,5%	↗	9,3%
Privas					
Lyon 8	2 566	2 581	-1,3%	↓	-3,5%
Lyon 9	2 716	2 662	2,1%	↗	0,5%
Lyon 5	2 790	2 792	0,7%	↗	2,0%
Lyon 7	3 012	2 977	0,0%	→	1,0%
Lyon 3	3 133	3 109	0,1%	→	2,0%
Lyon 1	3 189	3 153	2,7%	↗	1,4%
Lyon 4	3 207	3 225	0,4%	→	2,4%
Lyon 2	3 440	3 429	1,9%	↗	2,5%
Lyon 6	3 675	3 640	1,9%	↗	1,7%
Tout Lyon	2 676	2 671	-0,4%	→	-2,7%

BAROMETRE SeLoger.com MISES EN LOCATION					
Appartements dans l'Ancien					
Rhône-Alpes	Prix au m ² en € janv-10	Prix au m ² en € déc-09	Evolution sur 3 mois	Tendance sur 3 mois	Evolution annuelle
Saint-Etienne					
Grenoble	12,69	12,73	0,1%	→	
Valence	9,70	9,68	-0,4%	→	-0,3%
Chambéry	9,96	9,98			
Annecy	12,37	12,31	1,3%	↗	-0,6%
Bourg en Bresse	7,25	7,09	1,8%	↗	
Privas					
Lyon 9	11,11	11,12	1,2%	↗	
Lyon 3	11,21	11,18	1,0%	↗	0,9%
Lyon 8	11,34	11,27	2,2%	↗	2,2%
Lyon 8	11,34	11,27	2,2%	↗	2,2%
Lyon 7	11,37	11,32	1,3%	↗	2,8%
Lyon 2	11,38	11,27	3,5%	↗	-0,6%
Lyon 1	11,43	11,40	-0,4%	→	-3,5%
Lyon 4	11,78	12,00			2,5%
Lyon 6	12,60	12,54	1,4%	↗	3,4%
Tout Lyon	11,06	11,00	1,2%	↗	0,8%

Région
GRAND NORD



PRIX DE L'IMMOBILIER CONSTATES A LA MISE EN VENTE ET A LA LOCATION EN JANVIER 2010

- **Coup de chaud sur les prix à Lille.** La vague de froid qui a frappé le Nord ces dernières semaines ne semble pas avoir engourdi le marché immobilier. Au contraire, sur les trois derniers mois, les prix ont augmenté à Lille de 2,2 %. C'est une des plus fortes hausses enregistrées au niveau national. Le tarif du m² taquine désormais les 3 000 €, soit 2,4 % de plus qu'il y a un an. Beauvais s'est mise dans la roue de sa grande voisine avec une hausse sur trois mois de 2,1 %. Les vendeurs peuvent désormais mettre en vente leurs biens au-dessus de 2 000 € le m². Arras et Le Touquet restent, eux, sur une tendance initiée en 2009 : les prix continuent de reculer (- 1,9 % à Arras et - 2,5 % dans la station balnéaire du Pas-de-Calais).
- **Les loyers repartent à la hausse à Amiens, Lille et Laon.** Les bailleurs nordistes ont mis à profit la période des fêtes de fin d'année pour relever leurs tarifs. Les plus gourmands sont ceux de Lille qui réclament à leurs nouveaux locataires 13,56 € le m², soit une hausse de 2,3 % sur trois mois. A Laon, le tarif du m² est moins cher (7,58 €) mais la hausse tout aussi conséquente (2,3 %). Les bailleurs d'Amiens se sont montrés plus raisonnables en se contentant de 1,7 %, soit quand même 14,44 € le m². Beauvais et Arras ne profitent pas d'une telle ferveur. Dans ces deux villes, les loyers ont baissé.

BAROMETRE SeLoger .com					
MISES EN VENTE					
Appartements dans l'Ancien					
Grand Nord	Prix au m ² en € janv-10	Prix au m ² en € déc-09	Evolution sur 3 mois	Tendance sur 3 mois	Evolution annuelle
Lille	2 915	2 881	2,2%	↗	2,4%
Amiens					
Saint-Quentin					
Beauvais	2 028	1 991	2,1%	↗	1,3%
Boulogne sur Mer		1 934			3,6%
Arras	2 216	2 201	-1,9%	↘	-6,5%
Laon					
Le Touquet	4 945	4 957	-2,5%	↘	-3,5%

BAROMETRE SeLoger .com					
MISES EN LOCATION					
Appartements dans l'Ancien					
Grand Nord	Prix au m ² en € janv-10	Prix au m ² en € déc-09	Evolution sur 3 mois	Tendance sur 3 mois	Evolution annuelle
Lille	13,56	13,48	2,3%	↗	1,7%
Amiens	14,44	14,35	1,7%	↗	-1,3%
Saint-Quentin					
Beauvais	12,11	12,06	-1,5%	↘	-0,1%
Boulogne sur Mer					
Arras	11,78	11,76	-0,1%	→	-1,2%
Laon	7,58	7,51	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 JANVIER 2010

Région
CENTRE EST



- **Les prix rebondissent à Dijon et Reims.** Les grandes villes de la région profitent d'un regain de dynamisme du marché immobilier. Du coup, les prix s'affichent en forte hausse dans les agences immobilières. Dopés par la demande qui revient, les vendeurs se sentent des ailes pousser à Dijon. Ils réclament aujourd'hui 2,3 % de plus qu'en novembre. Même engouement à Reims, où les agences ont affiché des hausses de 1,6 % sur les trois derniers mois. Seule Troyes ne profite pas du mouvement et reste stable. Dans les autres villes de taille moyenne, l'heure est toujours à la correction des prix. On note des reculs de 2 % à Auxerre, 5,8 % à Châlons-en-Champagne ou encore 2,5 % à Nevers.
- **Le marché locatif s'effondre dans le centre est.** Valse des étiquettes à la baisse dans les principales villes de la région. A l'image de Troyes (où les bailleurs ont revu de - 3,5 % leurs prétentions), toutes les villes affichent des loyers en baisse sur les trois derniers mois. De quoi réjouir les nouveaux locataires de Châlons-en-Champagne qui profitent d'une ristourne de 1,4 % sur leur facture mensuelle, ou encore ceux de Mâcon à qui les bailleurs demandent en moyenne 7,18 € le m² par mois (soit 1,1 % de moins qu'il y a trois mois). Malgré son attrait et son dynamisme, même Reims voit le prix moyen de ses loyers reculer de 2,4 %. A 11.61 € le m² loué par mois, les tarifs sont en baisse de 1 % sur un an glissant.

BAROMETRE SeLoger .com					
MISES EN VENTE					
Appartements dans l'Ancien					
Centre Est	Prix au m ² en € janv-10	Prix au m ² en € déc-09	Evolution sur 3 mois	Tendance sur 3 mois	Evolution annuelle
Reims	2 569	2 537	1,6%	↗	1,9%
Dijon	2 336	2 321	2,3%	↗	0,6%
Troyes	1 629	1 625	0,3%	→	-5,1%
Charleville-Mézières					
Châlons en Champagne	1 791	1 894	-5,8%	↘	-1,2%
Nevers	1 237	1 270	-2,5%	↘	
Auxerre	1 802	1 804	-2,0%	↘	-7,8%
Mâcon	1 662	1 669	-0,1%	→	4,0%
Chaumont					

BAROMETRE SeLoger .com					
MISES EN LOCATION					
Appartements dans l'Ancien					
Centre Est	Prix au m ² en € janv-10	Prix au m ² en € déc-09	Evolution sur 3 mois	Tendance sur 3 mois	Evolution annuelle
Reims	11,61	11,83	-2,4%	↘	-1,0%
Dijon	11,22	11,19	0,1%	→	
Troyes	8,64	8,70	-3,5%	↘	0,5%
Charleville-Mézières					
Châlons en Champagne	8,57	8,65	-1,4%	↘	1,9%
Nevers	7,28	7,29	-1,2%	↘	-3,7%
Auxerre					
Mâcon	7,18	7,19	-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.

PRIX DE L'IMMOBILIER CONSTATES A LA MISE EN VENTE ET A LA LOCATION EN JANVIER 2010

Région
GRAND EST



- **Les prix dans les grandes villes de l'Est repartent à la hausse. En revanche dans les petites villes la correction continue. Explications.** Les capitales régionales telles que Strasbourg, Metz et Nancy suivent le mouvement de rebond des prix observé dans toute la France. Le meilleur exemple est Nancy où les prix ont gagné 1.5 % en trois mois, pour revenir au-dessus de la barre des 2 000 euros. Metz, de son côté, a gagné 0.6 % sur la même période ce qui lui permet d'afficher une performance annuelle positive. Le mouvement de hausse est de moindre importance à Strasbourg qui ne gagne que 0.2 %. Mais la situation est très différente dans les petites villes qui continuent de souffrir d'une atonie du marché. Pour espérer céder leurs biens, les vendeurs ont revu fortement leurs prétentions à Lons-le-Saunier (- 5.1 %) mais aussi, dans une moindre mesure, à Colmar (- 1.2 %) et Epinal (- 1.1 %).
- **Flambée des loyers dans cinq villes de la région.** 4.2 % de hausse à Epinal, 2.1 % à Colmar, 2 % à Besançon, 1.8 % à Nancy et 1.5 % à Metz, les nouveaux locataires ne sont pas à la fête dans l'Est. En trois mois, les bailleurs ont profité d'un regain de dynamisme du marché pour quasiment relever leurs tarifs au niveau du début de l'année 2009. Dans ce concert de hausses, Lons-le-Saunier et Strasbourg jouent finalement les francs-tireurs en affichant une belle stabilité.

BAROMETRE SeLoger .com					
MISES EN VENTE					
Appartements dans l'Ancien					
Grand Est	Prix au m ² en € janv-10	Prix au m ² en € déc-09	Evolution sur 3 mois	Tendance sur 3 mois	Evolution annuelle
Strasbourg	2 545	2 537	0,2%	→	-2,6%
Metz	2 056	2 064	0,6%	↗	1,7%
Besançon		2 005			
Nancy	2 032	2 033	1,5%	↗	-3,8%
Colmar	2 136	2 166	-1,2%	↘	1,9%
Epinal	1 404	1 422	-1,1%	↘	1,1%
Lons le Saunier	1 550	1 569	-5,1%	↘	
Bar le Duc					

BAROMETRE SeLoger .com					
MISES EN LOCATION					
Appartements dans l'Ancien					
Grand Est	Prix au m ² en € janv-10	Prix au m ² en € déc-09	Evolution sur 3 mois	Tendance sur 3 mois	Evolution annuelle
Strasbourg	10,55	10,50	-0,3%	→	-0,6%
Metz	8,70	8,61	1,5%	↗	0,3%
Besançon	9,47	9,45	2,0%	↗	-0,2%
Nancy	11,51	11,39	1,8%	↗	-0,8%
Colmar	8,87	8,80	2,1%	↗	3,1%
Epinal	7,85	7,68	4,2%	↗	-0,2%
Lons le Saunier	7,44	7,56	-0,4%	→	
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 JANVIER 2010

■ **Perpignan décroche, Cahors bondit.** Un début d'année en ordre très dispersé pour les villes du grand sud. Avec des décrochages de prix à Perpignan où les agences immobilières ont baissé les prix de 6,5 %. De même, à Albi, les tarifs sont en baisse de 3,9 %, à 1 872 € les m². A Carcassonne, les vendeurs ont aussi revu leurs prétentions de 2,7 %, en se contentant de 1 423 € le m². Tandis qu'à Cahors, et surtout à Rodez, on note des bonds tout aussi importants mais... à la hausse ! Tels les + 5,1 % observés à Cahors où le m² cote désormais 1 807 €. Rodez gagne, elle, 3,8 % à 1 625 € le m². Dans une moindre mesure, les + 1,1 % observés à Montauban ou les + 1,3 % scrutés à Montpellier montrent que le marché est redevenu très dynamique. Reste la situation de Toulouse. Dans la ville rose, les prix semblent se stabiliser après les fortes hausses enregistrées sur la fin de l'année 2009.

■ **Rebond des loyers à Toulouse et Montpellier.** Dans ces deux villes universitaires, la forte demande sur les petites surfaces a fait bondir le prix moyen des loyers sur les trois derniers mois : + 0,9 % à Toulouse et + 0,8 % à Montpellier. Autre hausse remarquable des prix, celle observée à Tarbes. Il faut désormais déboursier 7,65 € par m² loué, soit 2,3 % de plus qu'à fin novembre. Dans les autres villes, les locataires reprennent la main. La facture baisse de 0,5 % à Montauban, de 1 % à Albi et de 1,1 % à Rodez.

BAROMETRE		MISES EN VENTE			
SeLoger.com		Appartements dans l'Ancien			
Grand Sud	Prix au m ² en € janv-10	Prix au m ² en € déc-09	Evolution sur 3 mois	Tendance sur 3 mois	Evolution annuelle
Toulouse	2 798	2 817	-0,4%	→	0,2%
Montpellier	2 845	2 820	1,3%	↗	-0,2%
Perpignan	1 924	1 928	-6,5%	↘	-3,9%
Montauban	1 638	1 626	1,1%	↗	-0,8%
Tarbes	1 436				
Albi	1 872	1 871	-3,9%	↘	-1,8%
Carcassonne	1 433	1 423	-2,7%	↘	-1,0%
Rodez	1 625	1 588	3,8%	↗	
Cahors	1 807		5,1%	↗	

BAROMETRE		MISES EN LOCATION			
SeLoger.com		Appartements dans l'Ancien			
Grand Sud	Prix au m ² en € janv-10	Prix au m ² en € déc-09	Evolution sur 3 mois	Tendance sur 3 mois	Evolution annuelle
Toulouse	11,58	11,55	0,9%	↗	0,1%
Montpellier	13,19	13,19	0,8%	↗	1,7%
Perpignan					
Montauban	8,40	8,46	-0,5%	→	-0,1%
Tarbes	7,65	7,59	2,3%	↗	-1,0%
Albi	8,14	8,11	-1,0%	↘	-2,9%
Carcassonne	7,52	7,60	0,4%	→	1,9%
Rodez	7,16	7,29	-1,1%	↘	6,4%
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 JANVIER 2010

Région
ATLANTIQUE



- **Les prix repartent à la hausse à Bordeaux et Pau.** Avec 1 % de hausse des prix dans la capitale girondine, et 1,2 % à Pau, l'immobilier retrouve du tonus dans ces deux villes. De quoi booster la performance annuelle à Bordeaux (+ 1,4 %) et réduire le recul des prix observé à Pau (- 1,4 %). A Bayonne et Poitiers, le début de l'année a été plutôt calme. Pour preuve les 0,3 % répercutés par les agences de Bayonne et les - 0,3 % observés à Poitiers. Finalement, la seule baisse franche est à mettre au passif de Mont-de-Marsan, où les biens anciens se vendent sur la base d'un prix affiché de 1 722 € le m². C'est 1 % de moins que fin novembre.
- **Les bailleurs restent prudents dans la région.** Entre stabilité et légère hausse, voilà la tendance observée depuis trois mois dans la région Atlantique. Pour preuve, les + 0,5 % scannés à Bordeaux qui calent le prix du m² loué à 12,39 € (en hausse de 0,7 % sur un an) ou les + 0,1 % relevés à Pau. Deux villes affichent cependant une hausse plus franche du prix des loyers : Bayonne (+ 0,9 %) et Mont-de-Marsan (+ 0,7 %). A noter que c'est dans cette dernière ville que les locataires subissent la plus forte hausse des prix depuis un an : + 3,9 %. Côté baisse, Agen reste un cas isolé avec un recul de 1,1 % sur les trois derniers mois.

BAROMETRE SeLoger.com MISES EN VENTE					
Appartements dans l'Ancien					
Atlantique	Prix au m ² en € janv-10	Prix au m ² en € déc-09	Evolution sur 3 mois	Tendance sur 3 mois	Evolution annuelle
Bordeaux	2 864	2 860	1,0%	↗	1,4%
Pau	2 197	2 164	1,2%	↗	-1,4%
Poitiers	1 944	1 948	-0,3%	→	-2,3%
La Rochelle					
Bayonne	3 032	3 025	0,3%	→	-1,1%
Périgueux					
Mont de Marsan	1 722	1 743	-1,0%	↘	4,4%
Agen		1 489			

BAROMETRE SeLoger.com MISES EN LOCATION					
Appartements dans l'Ancien					
Atlantique	Prix au m ² en € janv-10	Prix au m ² en € déc-09	Evolution sur 3 mois	Tendance sur 3 mois	Evolution annuelle
Bordeaux	12,39	12,39	0,5%	→	0,7%
Pau	10,21	10,23	0,1%	→	-0,3%
Poitiers	10,53	10,52	-0,1%	→	-0,7%
La Rochelle	14,14	14,08	0,2%	→	0,3%
Bayonne	10,17	10,15	0,9%	↗	-1,7%
Périgueux	8,72	8,69	0,5%	→	2,8%
Mont de Marsan	8,44	8,42	0,7%	↗	3,9%
Agen	7,53	7,54	-1,1%	↘	1,1%

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 JANVIER 2010

- **Un marché peu actif dans le Centre en ce début d'année.** Le baromètre SeLoger n'a pas pu relever de tendances significatives à Clermont-Ferrand et Limoges sur les trois derniers mois. A Tours, les prix ont continué à baisser de 0,5 %, aggravant encore la baisse annuelle (- 6,7 %). La stabilité des tarifs à Orléans et Bourges tranche avec la forte baisse enregistrée à Aurillac (- 1,2 %). Une correction des prix qui intervient cependant après une hausse de 4 % sur les douze derniers mois. Inversement de tendance à Chartres qui affiche une petite hausse de 0,5 % sur les trois derniers mois mais une baisse importante sur un an glissant : - 3,6 %.
- **Stabilité des loyers dans le Centre.** L'heure est à la stabilité sur les marchés locatifs des principales villes du Centre. Le meilleur exemple est Tours. Dans cette ville, les loyers sont figés autour de 11 € le m² depuis un an (- 0,6 % sur les douze derniers mois). A Clermont-Ferrand, les trois derniers mois s'achèvent sur une très légère baisse de 0,2 %, mais là aussi, on note une stabilité sur les douze derniers mois. A Bourges, Limoges et Orléans, les loyers continuent de grimper mais la hausse ralentit. A Orléans, par exemple, les loyers ont gagné 0,6 % sur les trois derniers mois et 2,9 % sur un an glissant. Reste le cas de Chartres, la seule ville qui connaît une forte baisse sur le dernier trimestre mais également sur les douze derniers mois (- 3,6 %).

BAROMETRE SeLoger.com MISES EN VENTE					
Appartements dans l'Ancien					
Centre	Prix au m ² en € janv-10	Prix au m ² en € déc-09	Evolution sur 3 mois	Tendance sur 3 mois	Evolution annuelle
Tours	2 220	2 212	-0,5%	↘	-6,7%
Clermont-Ferrand					
Limoges					
Orléans	2 237	2 246	0,1%	→	1,1%
Bourges	1 674	1 665	0,2%	→	
Chartres	2 324	2 317	0,5%	↗	-3,6%
Aurillac	1 557	1 563	-1,2%	↘	4,0%

BAROMETRE SeLoger.com MISES EN LOCATION					
Appartements dans l'Ancien					
Centre	Prix au m ² en € janv-10	Prix au m ² en € déc-09	Evolution sur 3 mois	Tendance sur 3 mois	Evolution annuelle
Tours	11,22	11,13	0,5%	→	-0,6%
Clermont-Ferrand	11,75	11,78	-0,2%	→	-0,5%
Limoges	10,13	10,17	0,3%	→	1,0%
Orléans	9,89	9,92	0,6%	↗	2,9%
Bourges	10,24	10,37	0,1%	→	2,9%
Chartres	11,04	11,15	-1,5%	↘	-3,6%
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.

PRIX DE L'IMMOBILIER CONSTATES A LA MISE EN VENTE ET A LA LOCATION EN JANVIER 2010

Région
GRAND OUEST



- **Rennes, Caen et Vannes démarrent l'année en fanfare.** La dynamique de fin d'année s'est poursuivie début 2010 dans la plupart des grandes villes de la région. A Caen, par exemple, les prix affichés dans les agences se sont bonifiés de 2,1 % sur les trois derniers mois. Encore mieux, à Vannes, le bond atteint 2,5 %. Ce qui permet à la petite ville bretonne de revenir au niveau des prix de janvier 2009. Rennes et le Mans progressent respectivement de 1 % et de 0,4 % sur le même période. Nantes progresse un peu moins vite avec une hausse trimestrielle de 0,3 % au compteur. Mais les deux grandes capitales de la région affichent toujours des reculs important sur un glissant, à savoir, -1,4 % pour Nantes et - 3,5 % pour Rennes. Côté baisse, on peut signaler la situation du Havre où, sur les trois derniers mois, les prix continuent à corriger (-2,6 %). Ailleurs, notamment à Laval et Rouen, c'est plutôt la stabilité qui domine.
- **Loyers en forte baisse dans les grandes villes de l'Ouest.** Bonne surprise de début d'année pour les locataires de Caen, du Havre, de Laval, de Rouen ou de Vannes. Depuis trois mois, ils assistent à une valse des étiquettes dans les agences. Les biens proposés à la location s'affichent en baisse (de 2 % au Havre, par exemple). Idem à Laval où le m² est repassé sous la barre des 9 € pour se caler sur 8,91 €. Dans les grandes villes, la forte demande permet aux bailleurs de « tenir » leur prix. A Nantes et Rennes les loyers restent donc stables.

BAROMETRE SeLoger.com MISES EN VENTE					
Appartements dans l'Ancien					
Grand Ouest	Prix au m ² en € janv-10	Prix au m ² en € déc-09	Evolution sur 3 mois	Tendance sur 3 mois	Evolution annuelle
Nantes	2 687	2 688	0,3%	→	-1,4%
Rennes	2 402	2 374	1,0%	↗	-3,5%
Le Havre	2 265	2 314	-2,6%	↘	-3,9%
Le Mans	1 774	1 782	0,4%	→	0,3%
Caen	2 435	2 428	2,1%	↗	-8,7%
Rouen	2 670	2 679	0,1%	→	-1,0%
Quimper		1 629			
Vannes	2 596	2 565	2,5%	↗	0,2%
Laval	1 343	1 329	-0,2%	→	
Saint Brieuc					
Cherbourg					

BAROMETRE SeLoger.com MISES EN LOCATION					
Appartements dans l'Ancien					
Grand Ouest	Prix au m ² en € janv-10	Prix au m ² en € déc-09	Evolution sur 3 mois	Tendance sur 3 mois	Evolution annuelle
Nantes	11,42	11,42	0,1%	→	-1,9%
Rennes	11,01	11,00	0,4%	→	-0,2%
Le Havre	9,86	9,87	-2,0%	↘	2,7%
Le Mans	12,49	12,49	-0,3%	→	-0,8%
Caen	14,16	14,21	-0,6%	↘	-0,7%
Rouen	12,71	12,75	-0,8%	↘	3,3%
Quimper	9,21	9,14	0,9%	↗	-0,7%
Vannes	10,48	10,54	-0,7%	↘	-2,0%
Laval	8,91	9,09	-2,0%	↘	-2,4%
Saint Brieuc	7,84	7,77	0,6%	↗	2,0%
Cherbourg					

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.