



Century 21

1^{er} juillet 2013

DOSSIER TRANSACTION

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE L'ANCIEN



www.century21.fr



Century 21

Qui s'y connaît aussi bien ?

Chaque Agence est Juridiquement et Financièrement Indépendante





Sommaire

Que s'est-il passé au 1^{er} semestre 2013 ?

1.	Apocalypse : No ! Baisse modérée des prix de l'immobilier et nombre de ventes en hausse	➔ 04
2.	Tableaux synthétiques	➔ 08
3.	France	➔ 14
4.	Paris	➔ 16
5.	Ile-de-France (hors Paris)	➔ 18
6.	Seine-et-Marne	➔ 20
7.	Yvelines	➔ 22
8.	Essonne	➔ 24
9.	Hauts-de-Seine	➔ 26
10.	Seine-Saint-Denis	➔ 28
11.	Val-de-Marne	➔ 30
12.	Val-d'Oise	➔ 32
13.	Lyon et son agglomération	➔ 34
14.	Marseille et son agglomération	➔ 36
15.	Carte de France des prix moyens au m² par région	➔ 39





1

Apocalypse : No !

Baisse modérée des prix de l'immobilier et nombre de ventes en hausse

La chute vertigineuse annoncée par certains n'a pas eu lieu, ni pour les prix, ni pour les volumes. L'immobilier demeure plus que jamais la valeur refuge par excellence pour les Français. Encouragé par une **baisse des prix contenue à -2,6 %** sur douze mois et soutenu par des taux d'intérêt historiquement bas, **le marché fait l'objet d'un regain d'activité de +6,6 %**.

Les acquéreurs les plus jeunes et les ménages modestes sont à la manœuvre et dynamisent le marché quand, tétanisés par les déclarations et projets du gouvernement, **les investisseurs perdent confiance et se retirent.**

FRANCE ENTIERE

Au niveau national, **le prix moyen au m² se situe désormais à 2 555 €** au 1^{er} semestre 2013, et la baisse de -2,6 % tous biens confondus se révèle un peu moins marquée pour les appartements (-1,9 %) que pour les maisons (-2,8 %).

C'est justement sur ce segment où la correction des prix est la plus importante que la reprise des ventes est la plus visible : + 11,9 % de transactions dans le secteur des maisons quand la hausse du nombre de ventes est de +6,4 % pour le marché des appartements.

Comment expliquer ce regain d'activité ?

Trois raisons à cela :

1/ La baisse des taux d'intérêt (à moins de 3 % sur 20 ans !), conjuguée au recul des prix entamé dès le 1^{er} semestre 2012, a mécaniquement rendu **solvables des acquéreurs qui ne l'étaient pas jusque-là**, leur permettant enfin d'envisager la concrétisation de leur projet immobilier.

2/ Les ménages qui remplissaient déjà les conditions pour acheter ont vu **leur budget augmenter à mensualité identique** et leur rêve d'acquérir plus grand devenir réalisable.

3/ Dans une conjoncture maussade, cette double baisse a convaincu les attentistes de **franchir le pas pour bloquer leur charge immobilière** à un niveau qui ne pourra guère davantage baisser. Le coût du crédit est peu cher et cela se voit : au niveau national, **la quotité de financement moyenne atteint 81,9 % au 1^{er} semestre 2013, du jamais vu** dans notre observatoire !

Ce contexte profite aux employés et ouvriers dont la part parmi les acquéreurs augmente au niveau national, pour représenter 41,4 % des transactions réalisées au 1^{er} semestre 2013.

Dans la Capitale, c'est le grand retour des cadres moyens qui avaient vu leur proportion baisser en 2012. Deuxième catégorie socioprofessionnelle la plus présente sur le marché parisien après les cadres supérieurs et professions libérales, ils réalisent 31,5 % des transactions dans la Capitale.

La part des 50 ans et + se contracte sérieusement : ce sont pour la majorité d'entre eux des propriétaires qui, refusant d'ajuster leurs prétentions financières initiales, ne vendent pas, donc ne peuvent réaliser leur projet d'acquisition par ailleurs.

Fait alarmant : le nombre d'acquisitions réalisées au titre de placement continue de chuter : -6,1 % sur les douze derniers mois (il avait déjà reculé de -5,2 % en 2012). Ce sont autant de locations qui ne seront pas mises sur le marché et contribuent à aggraver le déséquilibre entre l'offre et la demande locatives.



A PARIS

Concernant le marché de la transaction, la situation est tout autre pour la Capitale.

La baisse des prix est plus prononcée qu'au niveau national (-3,2 % sur douze mois), **le prix moyen au m² atteignant 8 206 €, soit le niveau constaté en 2011 !**

Pourtant, ce repli ne semble pas suffisant pour faire repartir l'activité, et **le nombre de transactions parisiennes relevé dans le Réseau CENTURY 21 recule de -5,2 %** entre le 1^{er} semestre 2012 et le 1^{er} semestre 2013.

Ceux qui concrétisent leur projet immobilier profitent de la baisse des prix pour acheter plus grand, ainsi **le montant moyen d'une transaction continue d'augmenter, battant un nouveau record : 402 016 €** pour un logement mesurant en moyenne 49,8 m² (soit + 2,4 m² gagnés en douze mois).

Si Paris demeure le royaume des investisseurs, celui-ci perd incontestablement de son aura : **les transactions réalisées au titre de placement représentent désormais 24,7 % du marché (soit un recul de -12,2 %** entre le 1^{er} semestre 2012 et le 1^{er} semestre 2013). Il est loin le temps où, en 2011, celles-ci représentaient 30,1 % des acquisitions !

EN ILE-DE-FRANCE

Les tendances constatées en Ile-de-France suivent celles observées sur l'ensemble de l'Hexagone.

Le prix moyen au m² a reculé de -2,2 % entre le 1^{er} semestre 2012 et le 1^{er} semestre 2013, de manière relativement homogène sur le segment des maisons et sur celui des appartements.

Les acquéreurs les plus modestes et les plus jeunes profitent de cette baisse des prix pour acheter. Les transactions franciliennes repartent ainsi à la hausse (+8,5 % sur douze mois).

Elles se caractérisent par un montant d'acquisition moyen inférieur à celui constaté douze mois plus tôt (248 418 € au 1^{er} semestre 2013 contre 255 046 € au 1^{er} semestre 2012) ainsi que par une superficie légèrement réduite (76,2 m² en moyenne soit 1,1 m² de moins) : les jeunes ménages et primo-accédants achètent en général moins grand que leurs aînés et secundo-accédants.

A noter : le département de la **Seine-Saint-Denis**, qui se démarquait jusque-là par sa résistance à la baisse, est celui qui en Ile-de-France accuse le plus fort repli de son prix moyen au m² (-6,7 % sur douze mois). Cela permet aux 30/40 ans de revenir en force sur le marché (leur proportion parmi les acquéreurs bondit de 18,2 % !)

Partout en Ile-de-France, **le retrait des investisseurs s'aggrave** et le nombre de transactions réalisées au titre de placement chute de **-15,8 %** entre le 1^{er} semestre 2012 et le 1^{er} semestre 2013.



EN PROVINCE

Dans l'ensemble, **treize régions enregistrent une baisse de leur prix moyen au m²** entre le 1^{er} semestre 2012 et le 1^{er} semestre 2013 : l'Alsace, l'Auvergne, la Basse-Normandie (la plus forte chute avec -8,8 %), la Bretagne, le Centre, la Champagne-Ardenne, la Franche-Comté, la Haute-Normandie, le Languedoc-Roussillon, Midi-Pyrénées, le Nord, la Picardie ainsi que les Pays-de-la-Loire.

Dans ces régions, la situation est très contrastée et tandis qu'une **majorité bénéficie grâce à cette correction des prix d'une reprise d'activité**, d'autres accusent encore un recul du nombre de ventes réalisées. C'est le cas notamment pour l'Alsace ; la Basse-Normandie et la Bretagne étant directement impactées par la chute des transactions destinées à la résidence secondaire.

Sept régions ont vu leur prix moyen au m² repartir à la hausse : l'Aquitaine, la Bourgogne, le Limousin, le Poitou-Charentes et, beaucoup plus faiblement, la Lorraine, PACA et Rhône-Alpes.





PERSPECTIVES

C'est justement ce retour à plus de fluidité du marché qui laisse présager d'**une baisse extrêmement modérée des prix d'ici la fin de l'année 2013**. Celle-ci devrait être comprise entre 1 et 3 %, à la condition que les taux d'intérêt restent bas. Si ceux-ci étaient amenés à remonter brutalement, le marché corrigerait en proportion, d'abord en volume puis ensuite en prix.

Mais la première préoccupation doit être cette lame de fond qui s'abat sur les investisseurs et les balaie du marché (-6,1 % sur 12 mois) : France entière, **les acquisitions réalisées à titre de placement sont revenues à des niveaux comparables à ceux de 2010 !**

Le risque est grand qu'à terme le départ des investisseurs accroisse la pénurie d'offres locatives sur le parc privé, provoquant des tensions vives sur les prix au détriment des locataires et des files d'attente devant le peu de logements disponibles.

Les mesures prises et annoncées par Cécile Duflot pour protéger les locataires (encadrement des loyers, réquisitions et futur projet de loi sur le logement) **pourraient bien *in fine* se retourner contre ces derniers.**



2 TABLEAUX SYNTHETIQUES

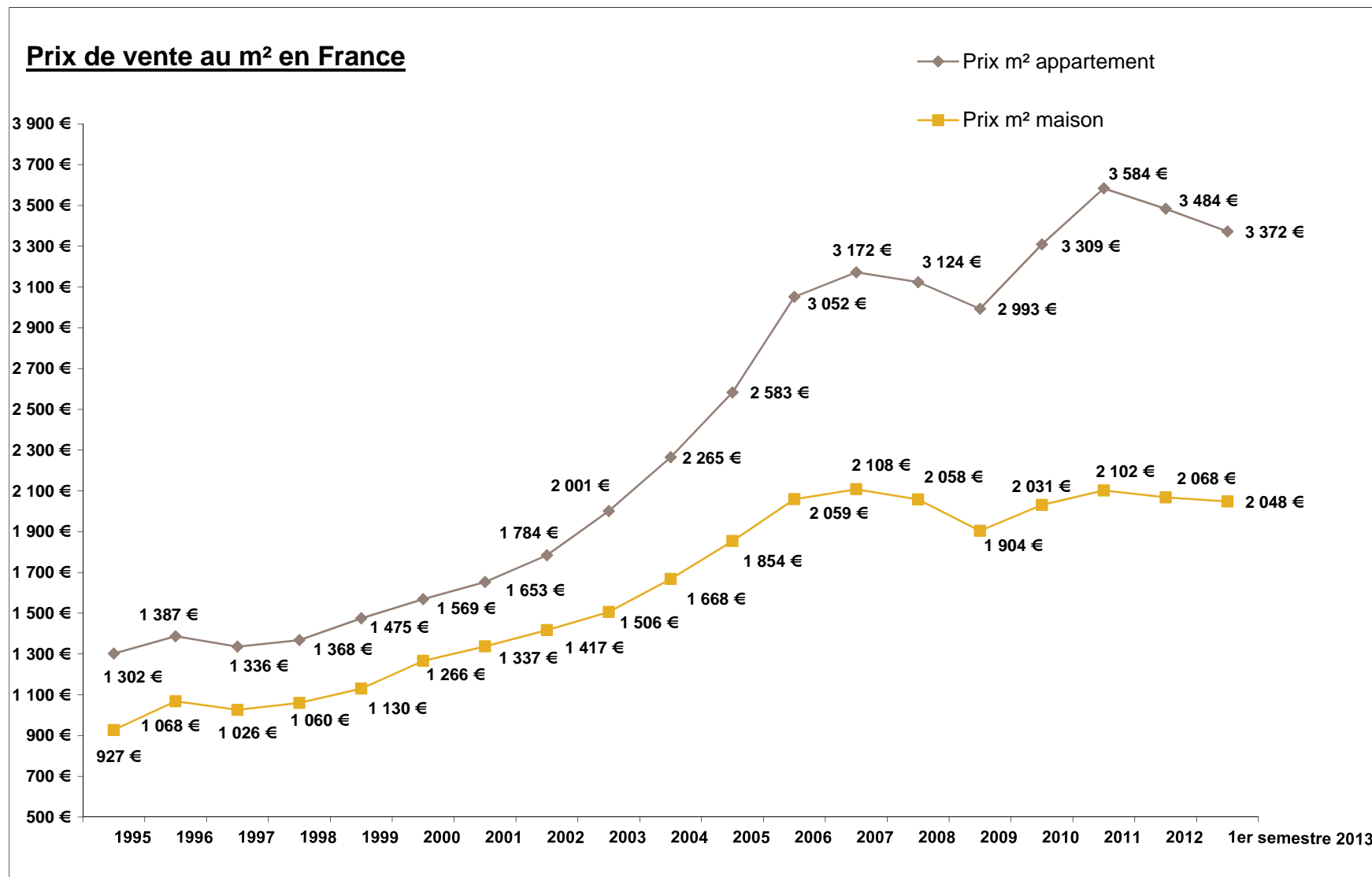
	Prix moyen au m ²	Évolution sur 6 mois (1 ^{er} semestre 2013 vs 2 nd semestre 2012)	Évolution sur 12 mois (1 ^{er} semestre 2013 vs 1 ^{er} semestre 2012)	Prix moyen d'acquisition	Superficie	Délai de vente
France Entière	2 555 €	- 1,7 %	- 2,6 %	201 854 €	81,9 m ²	91 j
Paris	8 206 €	- 4 %	- 3,2 %	402 016 €	49,8 m ²	64 j
Ile-de-France (hors Paris)	3 278 €	- 3,5 %	- 2,2 %	248 418 €	76,2 m ²	81 j
Seine-et-Marne (77)	2 371 €	- 2,8 %	- 2,2 %	201 319 €	88,3 m ²	92 j
Yvelines (78)	3 575 €	+ 0,2 %	+ 6,1 %	307 670 €	85,7 m ²	81 j
Essonne (91)	2 810 €	- 0,4 %	- 3 %	225 499 €	81,2 m ²	81 j
Hauts-de-Seine (92)	5 304 €	- 5,4 %	- 4,8 %	343 240 €	64,5 m ²	67 j
Seine-Saint-Denis (93)	3 124 €	- 2,6 %	- 6,7 %	209 993 €	66,2 m ²	86 j
Val-de-Marne (94)	3 849 €	- 1,6 %	- 1,1 %	264 804 €	67,9 m ²	79 j
Val-d'Oise (95)	2 815 €	- 6,4 %	- 2,7 %	229 279 €	82,2 m ²	78 j
Lyon et son agglomération	2 524 €	- 3,7 %	- 1,2 %	206 278 €	82,6 m ²	89 j
Marseille et son agglomération	2 598 €	+ 1,4 %	- 8,1 %	195 963 €	75 m ²	92 j



	Prix moyen au m ²	Évolution sur 6 mois (1 ^{er} semestre 2013 vs 2 nd semestre 2012)	Évolution sur 12 mois (1 ^{er} semestre 2013 vs 1 ^{er} semestre 2012)	Prix moyen d'acquisition	Superficie	Délai de vente
Alsace	1 841 €	+ 4,8 %	- 3,2 %	155 198 €	85,1 m ²	85 j
Aquitaine	2 240 €	+ 4,1 %	+ 5,3 %	185 073 €	86,1 m ²	92 j
Auvergne	1 262 €	- 2,2 %	- 3,3 %	105 705 €	93,8 m ²	117 j
Bourgogne	1 304 €	+ 3,3 %	+ 5,2 %	107 886 €	88 m ²	105 j
Bretagne	1 843 €	- 9,7 %	- 7,4 %	144 421 €	82,2 m ²	110 j
Centre	1 554 €	- 0,8 %	- 5,1 %	142 789 €	96,2 m ²	95 j
Champagne-Ardenne	1 369 €	- 3,2 %	- 6,3 %	127 693 €	94,2 m ²	83 j
Franche-Comté	1 572 €	- 6,1 %	- 7,7 %	133 785 €	89,4 m ²	101 j
Basse-Normandie	1 754 €	- 8,4 %	- 8,8 %	139 460 €	80,8 m ²	95 j
Haute-Normandie	1 565 €	- 10,6 %	- 3,7 %	139 065 €	91 m ²	88 j
Languedoc-Roussillon	2 127 €	- 1,3 %	- 2,3 %	163 614 €	80,9 m ²	102 j
Limousin	1 196 €	+ 8,3 %	+ 6 %	101 938 €	90,5 m ²	110 j
Lorraine	1 541 €	+ 4,8 %	+ 0,1 %	141 840 €	95,1 m ²	97 j
Midi-Pyrénées	1 633 €	- 0,5 %	- 4,7 %	144 026 €	93,3 m ²	107 j
Nord/Picardie	1 629 €	+ 1,1 %	- 4,2 %	143 783 €	90,5 m ²	85 j
Pays-de-la-Loire	1 953 €	- 8,4 %	- 6,5 %	168 560 €	89,2 m ²	92 j
Poitou-Charentes	1 734 €	+ 8 %	+ 2,9 %	167 338 €	103 m ²	119 j
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	3 609 €	- 1,6 %	+ 0,2 %	252 985 €	72,8 m ²	91 j
Rhône-Alpes	2 642 €	+ 0,4 %	+ 0,1 %	219 314 €	83,8 m ²	95 j

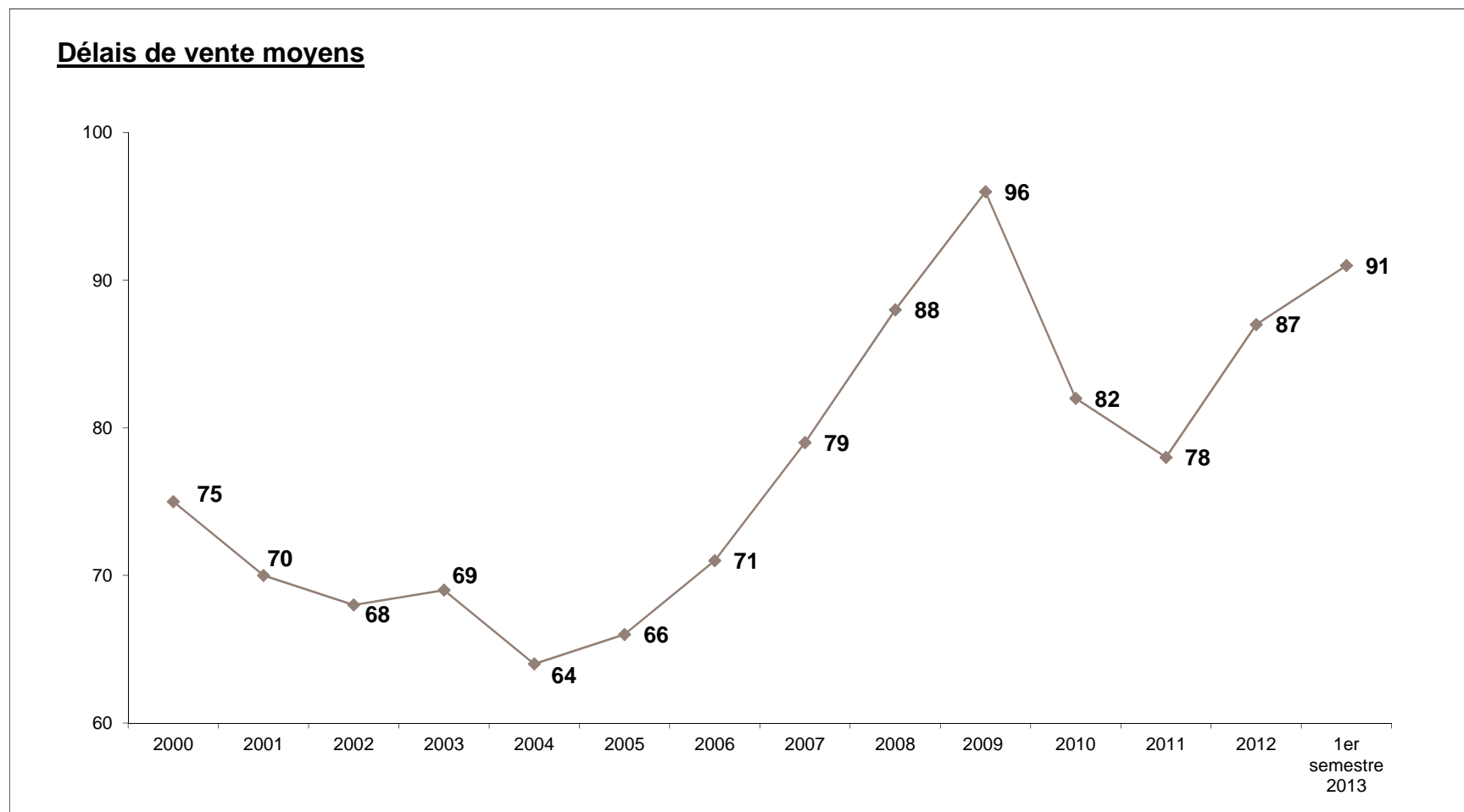
EVOLUTION ANNUELLE DES PRIX MOYENS AU M² EN FRANCE

APPARTEMENTS ET MAISONS (Période : 1995 / 1^{er} semestre 2013)



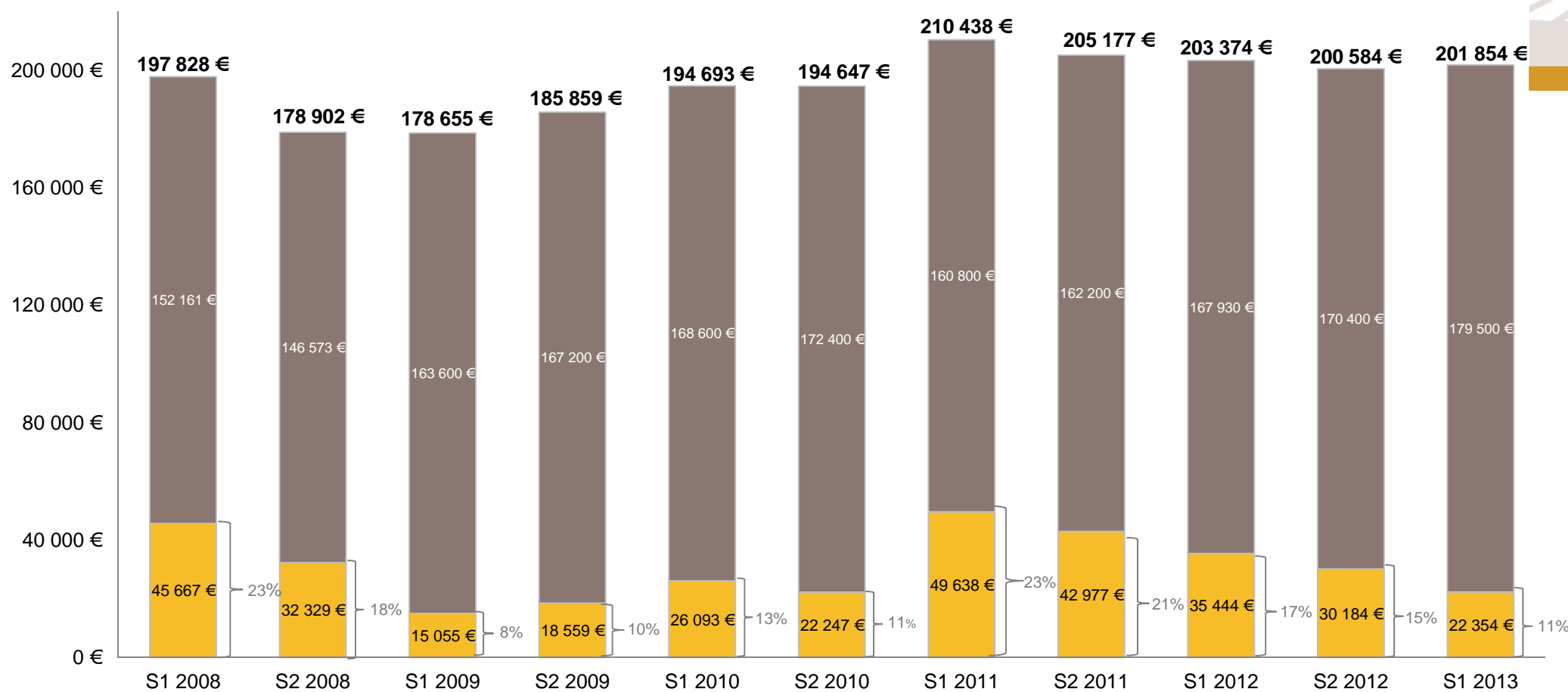
EVOLUTION ANNUELLE DES DELAIS DE VENTE MOYENS EN FRANCE

TOUS BIENS CONFONDUS (Période : 2000 - 1^{er} semestre 2013)



EVOLUTION DE L'APPORT PERSONNEL NECESSAIRE POUR FINANCER L'ACQUISITION D'UN BIEN IMMOBILIER EN FRANCE*

(montant du crédit pour une mensualité de 1 000 € sur 20 ans)



- Montant financé pour 1 000 € remboursés par mois sur 20 ans
- Apport personnel nécessaire
- + ■ Prix moyen d'une acquisition, France entière

* Hors frais d'enregistrement

This image shows a full page of white paper with horizontal dotted lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, providing a guide for handwriting or typing. There are no margins, text, or other markings on the page.



3

QUE S'EST-IL PASSÉ EN FRANCE AU 1^{er} SEMESTRE 2013 ?



Le prix moyen au m² s'établit à 2 555 euros, soit une baisse de – 2,6 % sur 12 mois.

- Appartements : 3 372 euros, soit une baisse de – 1,9 % sur 12 mois.
- Maisons : 2 048 euros, soit une baisse de – 2,8 % sur 12 mois.



Le montant moyen d'une acquisition : 201 854 euros.

- Appartements : 193 548 euros, soit une baisse de – 0,7 % sur 12 mois.
- Maisons : 217 764 euros, soit une baisse de – 3,7 % sur 12 mois.



La superficie moyenne d'un bien immobilier acheté est de 81,9 m² (contre 81,3 m² au 1^{er} semestre 2012).

- Appartements : 57,7 m² (contre 57,1 m² au 1^{er} semestre 2012).
- Maisons : 109,7 m² (contre 110,2 m² au 1^{er} semestre 2012).



Le délai de vente moyen est de 91 jours (+ 5 jours par rapport au 1^{er} semestre 2012).

- Appartements : 86 jours (contre 80 jours au 1^{er} semestre 2012).
- Maisons : 95 jours (contre 90 jours au 1^{er} semestre 2012).



L'écart de prix (entre le prix de mise en vente et le compromis) est de 5,8 % (contre 5,5 % au 1^{er} semestre 2012).

- Appartements : 5,3 % (contre 4,5 % au 1^{er} semestre 2012).
- Maisons : 6,3 % (contre 6,2 % au 1^{er} semestre 2012).



Le financement sollicité a représenté 81,9 % du montant de l'acquisition (contre 75,3 % au 1^{er} semestre 2012).



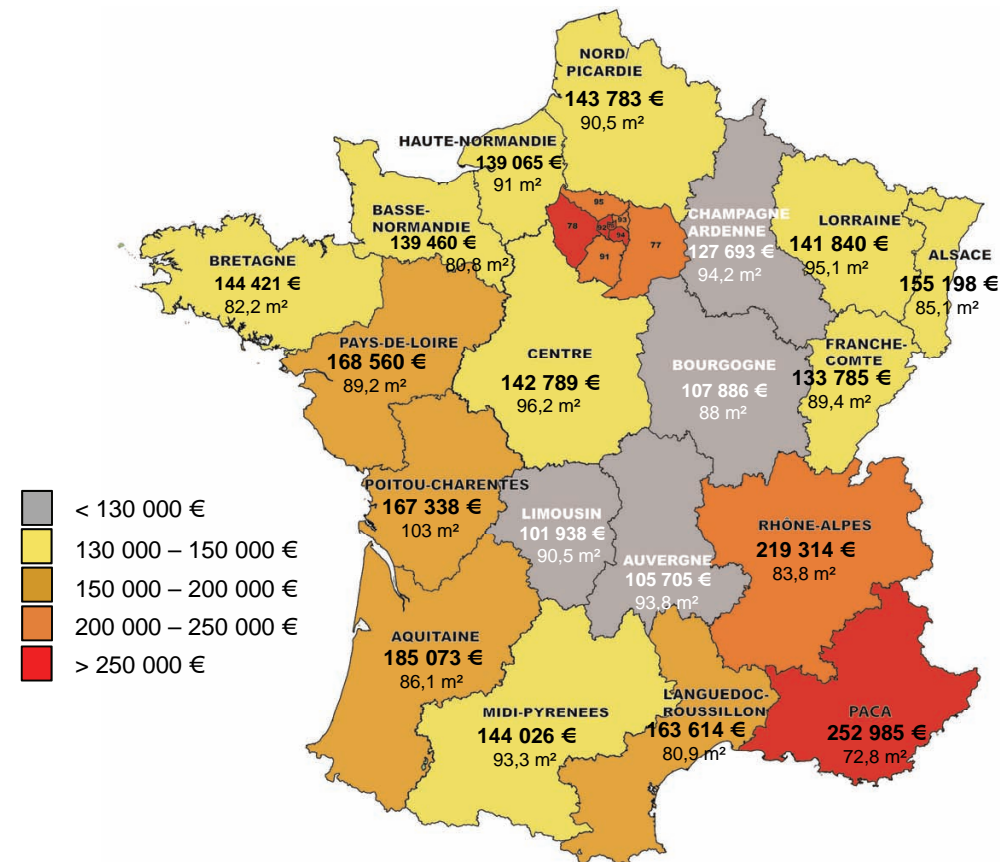
La durée moyenne du crédit est passée de 20 ans à 19,9 ans.

En France :

- Profitant de taux d'intérêt extrêmement bas et d'un prix au m² à la baisse, **les Français augmentent au maximum leur capacité d'emprunt pour acheter, et si possible un peu plus grand**. Ainsi, si le prix moyen au m² diminue de -2,6 %, le montant moyen d'une transaction enregistrée, lui, qu'un très faible recul de -0,7 %. Les Français ne réduisent pas leur budget Logement : ils achètent mieux ou plus grand.
- Plus que jamais, **il n'existe pas un marché de l'immobilier mais des marchés**, avec, par exemple, des montants moyens d'acquisition très disparates d'une région à une autre (cf. carte ci-contre).

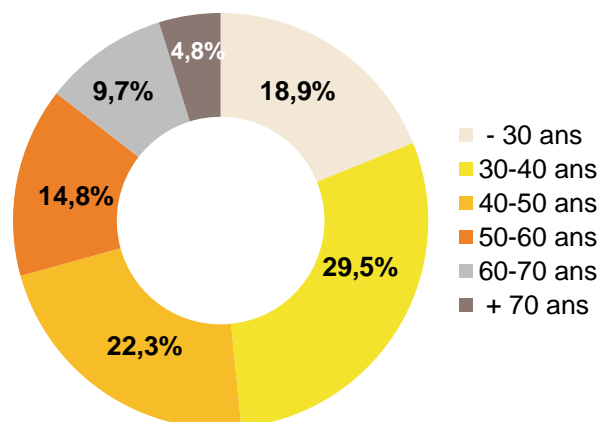
En France, les acquisitions :

- de résidences principales ont représenté : **70,6 %** (+ 2,8 %)
- de résidences secondaires ont représenté : **6,9 %** (- 11,3 %)
- à titre de placements ont représenté : **16,7 %** (- 6,1 %)

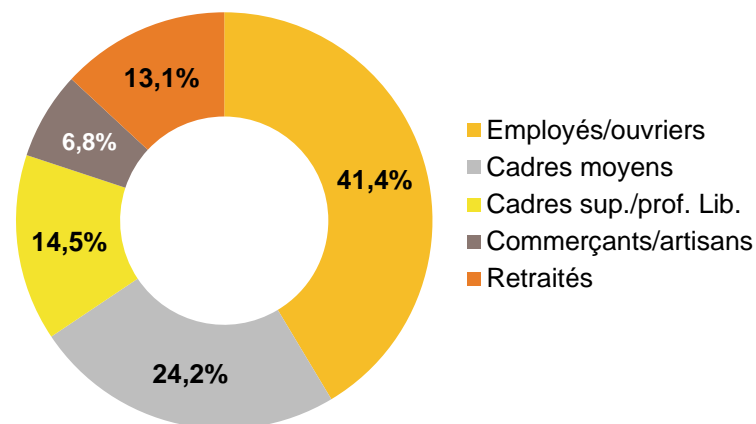


Qui a acheté au 1^{er} semestre 2013 en France ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge



Répartition des acquisitions par CSP





4

QUE S'EST-IL PASSÉ A PARIS AU 1^{er} SEMESTRE 2013 ?



Le prix moyen au m² s'établit à 8 206 euros, soit une baisse de – 3,2 % sur 12 mois.



Le montant moyen d'une acquisition est de 402 016 euros, soit une évolution de + 2 % sur 12 mois.



La superficie moyenne d'un bien immobilier acheté est de 49,8 m² (contre 47,4 m² au 1^{er} semestre 2012).



Le délai de vente moyen est de 64 jours (+ 6 jours par rapport au 1^{er} semestre 2012).



L'écart de prix (entre le prix de mise en vente et le compromis) est de 4,8 % (contre 3,6 % au 1^{er} semestre 2012).



Le financement sollicité a représenté 63,2 % du montant de l'acquisition (contre 74,4 % au 1^{er} semestre 2012).



La durée moyenne du crédit est passée de 19,9 à 18,8 ans.

A Paris :

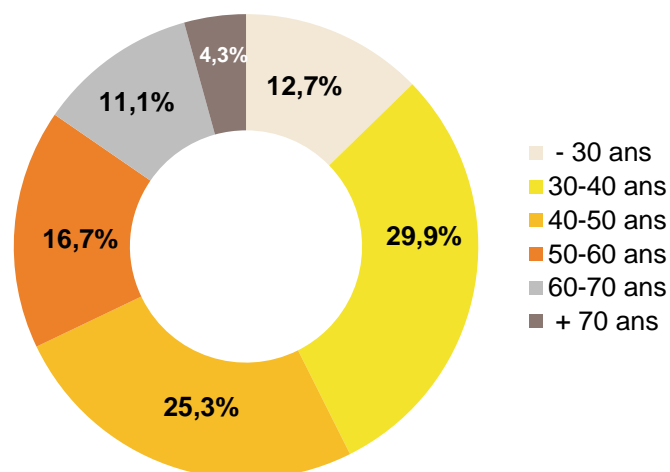
- **Les Parisiens tirent pleinement avantage de la baisse des prix pour acheter plus grand.**
Le montant moyen d'un logement parisien, loin de diminuer en proportion du recul du prix moyen au m², augmente encore de 2 % entre le 1^{er} semestre 2012 et le 1^{er} semestre 2013 et atteint un **nouveau sommet -ou Everest- à 402 016 €**
- Un appartement parisien = 6 appartements dans le Limousin
= 2 appartements en Ile-de-France
= 1 maison en PACA... mais 2,5 fois plus grande !
- **Seulement un peu plus de la moitié des transactions réalisées à Paris se font au titre de l'achat d'une résidence principale** quand la moyenne se situe à 70,6 % France entière et qu'elle atteint 82,7 % en Ile-de-France ! Sans surprise, les cadres moyens, cadres supérieurs et professions libérales font l'essentiel du marché parisien et représentent près de 72 % des acquisitions effectuées dans la Capitale.

A Paris, les acquisitions :

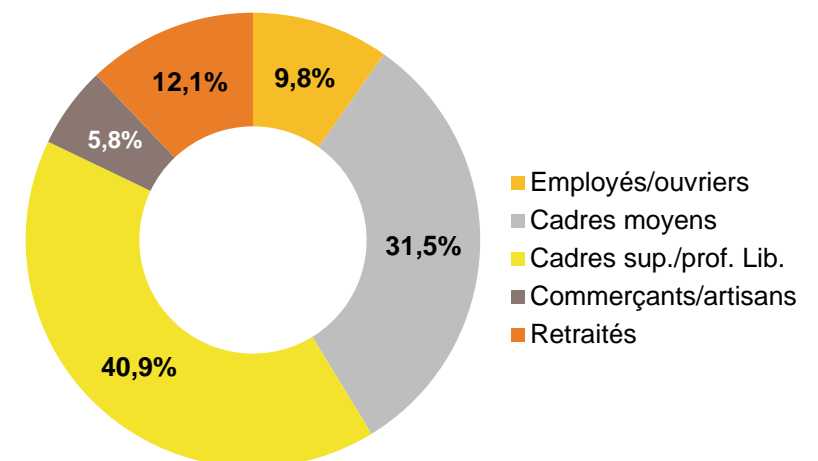
- de résidences principales ont représenté :
53,2 % (+ 0,4 %)
- de résidences secondaires ont représenté :
8,6 % (- 0,3 %)
- à titre de placements ont représenté :
24,7 % (- 12,2 %)

Qui a acheté au 1^{er} semestre 2013 à Paris ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge



Répartition des acquisitions par CSP



5

QUE S'EST-IL PASSÉ EN ILE-DE-FRANCE (HORS PARIS) AU 1^{er} SEMESTRE 2013 ?



Le prix moyen au m² s'établit à 3 278 euros, soit une baisse de – 2,2 % sur 12 mois.

- Appartements : 3 648 euros, soit une baisse de – 2,1 % sur 12 mois.
- Maisons : 2 989 euros, soit une baisse de – 2,2 % sur 12 mois.



Le montant moyen d'une acquisition : 248 418 euros.

- Appartements : 205 805 euros, soit une baisse de – 3,6 % sur 12 mois.
- Maisons : 310 918 euros, soit une baisse de – 3,4 % sur 12 mois.



La superficie moyenne d'un bien immobilier acheté est de 76,2 m² (contre 77,3 m² au 1^{er} semestre 2012).

- Appartements : 56,5 m² (contre 57,3 m² au 1^{er} semestre 2012).
- Maisons : 104,6 m² (contre 105,5 m² au 1^{er} semestre 2012).



Le délai de vente moyen est de 82 jours (+ 7 jours par rapport au 1^{er} semestre 2012).

- Appartements : 77 jours (contre 70 jours au 1^{er} semestre 2012).
- Maisons : 87 jours (contre 80 jours au 1^{er} semestre 2012).



L'écart de prix (entre le prix de mise en vente et le compromis) est de 5,2 % (contre 5,1 % au 1^{er} semestre 2012).

- Appartements : 4,7 % (contre 4,1 % au 1^{er} semestre 2012).
- Maisons : 5,3 % (contre 5,3 % au 1^{er} semestre 2012).



Le financement sollicité a représenté 80,9 % du montant de l'acquisition (contre 71,8 % au 1^{er} semestre 2012).



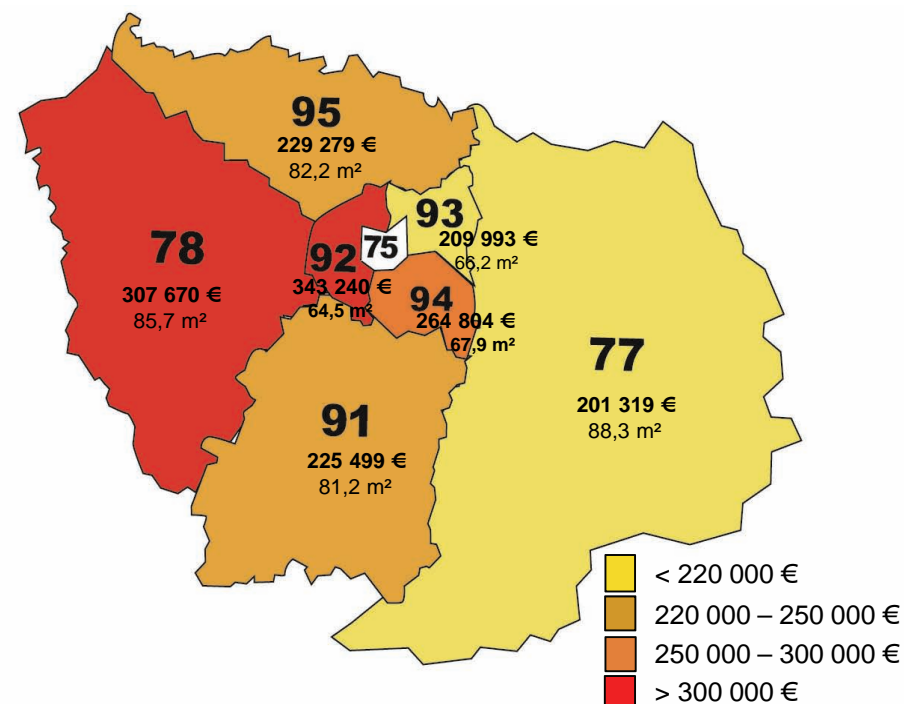
La durée moyenne du crédit est passée de 22,2 ans à 21,7 ans.

En Ile-de-France :

- Délicat de parler d'un marché francilien, tant **les contrastes, là encore, sont prégnants.**
- Par exemple, dans les Hauts-de-Seine :
 - une maison = 2,5 maisons dans la Seine-et-Marne
 - les employés ouvriers représentent 13,7 % des acquisitions contre 59,5 % dans le Val-d'Oise
 - le prix moyen au m² baisse de -4,8 % quand il recule de -6,7 % en Seine-Saint-Denis et augmente de +6,1 % dans les Yvelines

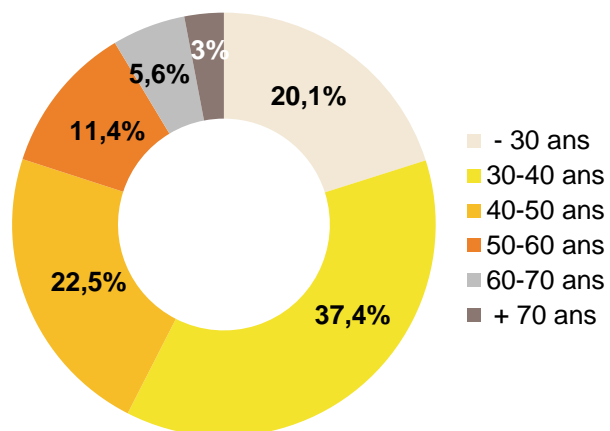
En Ile-de-France, les acquisitions :

- de résidences principales ont représenté : **82,7 %** (+ 1,8 %)
- de résidences secondaires ont représenté : **1,7 %** (variation NS)
- à titre de placements ont représenté : **12,3 %** (- 15,8 %)

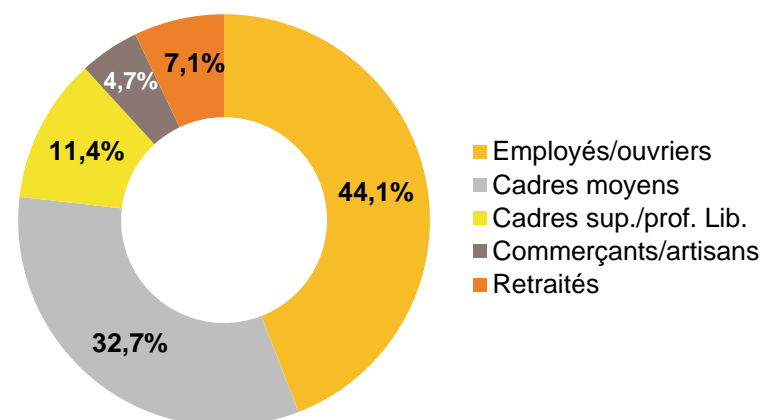


Qui a acheté au 1^{er} semestre 2013 en Ile-de-France ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge



Répartition des acquisitions par CSP



6

QUE S'EST-IL PASSÉ EN SEINE-ET-MARNE AU 1^{er} SEMESTRE 2013 ?



Le prix moyen au m² s'établit à 2 371 euros, soit une baisse de – 2,2 % sur 12 mois.

- Appartements : 2 913 euros, soit une évolution de + 3,3 % sur 12 mois.
- Maisons : 2 209 euros, soit une baisse de – 3 % sur 12 mois.



Le montant moyen d'une acquisition : 201 319 euros.

- Appartements : 157 747 euros, soit une baisse de – 5,2 % sur 12 mois.
- Maisons : 234 815 euros, soit une baisse de – 2,7 % sur 12 mois.



La superficie moyenne d'un bien immobilier acheté est de 88,3 m² (contre 87,6 m² au 1^{er} semestre 2012).

- Appartements : 54,1 m² (contre 59,3 m² au 1^{er} semestre 2012).
- Maisons : 108,5 m² (contre 106,3 m² au 1^{er} semestre 2012).



Le délai de vente moyen est de 92 jours (+ 6 jours par rapport au 1^{er} semestre 2012).

- Appartements : 101 jours (contre 80 jours au 1^{er} semestre 2012).
- Maisons : 90 jours (contre 86 jours au 1^{er} semestre 2012).



L'écart de prix (entre le prix de mise en vente et le compromis) est de 6,3 % (contre 4,9 % au 1^{er} semestre 2012).

- Appartements : 5,9 % (contre 3,9 % au 1^{er} semestre 2012).
- Maisons : 6,4 % (contre 5,9 % au 1^{er} semestre 2012).



Le financement sollicité a représenté 79 % du montant de l'acquisition (contre 81,9 % au 1^{er} semestre 2012).



La durée moyenne du crédit est passée de 23,9 ans à 21,8 ans.

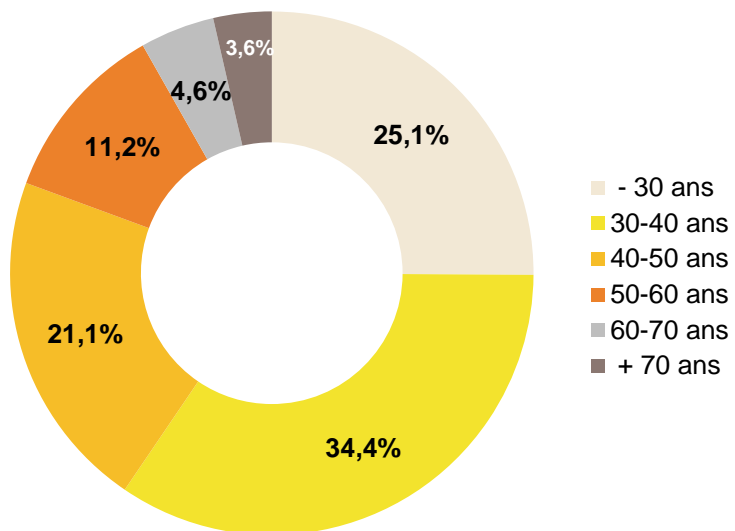


En Seine-et-Marne, les acquisitions :

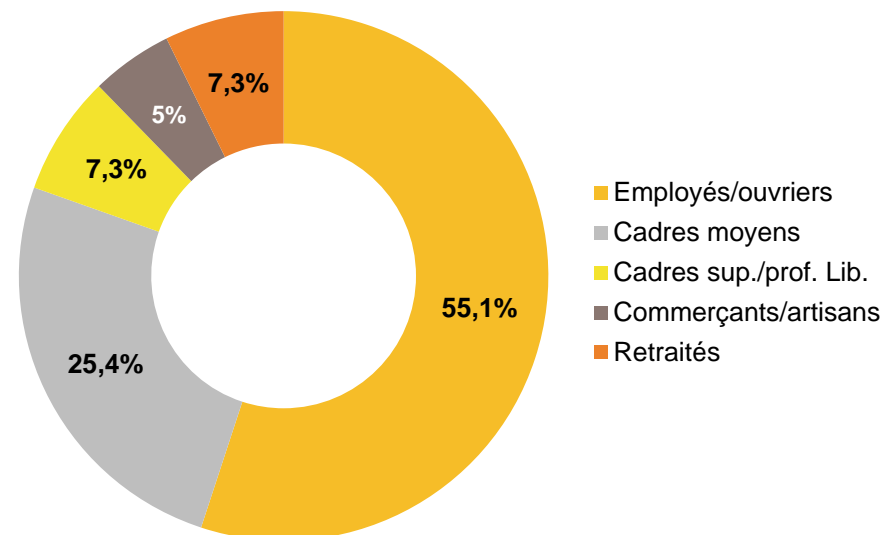
- de résidences principales ont représenté :
82,9 % (+ 0,8 %)
- de résidences secondaires ont représenté :
1,5 % (variation : NS)
- à titre de placements ont représenté :
11 % (- 26,8 %)

Qui a acheté au 1^{er} semestre en 2013 en Seine-et-Marne ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge



Répartition des acquisitions par CSP



7

QUE S'EST-IL PASSÉ DANS LES YVELINES AU 1^{er} SEMESTRE 2013 ?



Le prix moyen au m² s'établit à 3 575 euros, soit une évolution de + 6,1 % sur 12 mois.

- Appartements : 3 822 euros, soit une évolution de + 9,1 % sur 12 mois.
- Maisons : 3 410 euros, soit une évolution de + 4 % sur 12 mois.



Le montant moyen d'une acquisition : 307 670 euros.

- Appartements : 245 876 euros, soit une évolution de + 17,3 % sur 12 mois.
- Maisons : 375 667 euros, soit une baisse de – 2,5 % sur 12 mois.



La superficie moyenne d'un bien immobilier acheté est de 85,7m² (contre 84,6 m² au 1^{er} semestre 2012).

- Appartements : 64,3 m² (contre 59,8 m² au 1^{er} semestre 2012).
- Maisons : 110,2 m² (contre 117,6 m² au 1^{er} semestre 2012).



Le délai de vente moyen est de 81 jours (+ 9 jours par rapport au 1^{er} semestre 2012).

- Appartements : 85 jours (contre 61 jours au 1^{er} semestre 2012).
- Maisons : 78 jours (contre 81 jours au 1^{er} semestre 2012).



L'écart de prix (entre le prix de mise en vente et le compromis) est de 5,3 % (contre 4,6 % au 1^{er} semestre 2012).

- Appartements : 4,3 % (contre 4,2 % au 1^{er} semestre 2012).
- Maisons : 5,6 % (contre 4,7 % au 1^{er} semestre 2012).



Le financement sollicité a représenté 78,1 % du montant de l'acquisition (contre 69,3 % au 1^{er} semestre 2012).



La durée moyenne du crédit est passée de 21,9 ans à 20,8 ans.

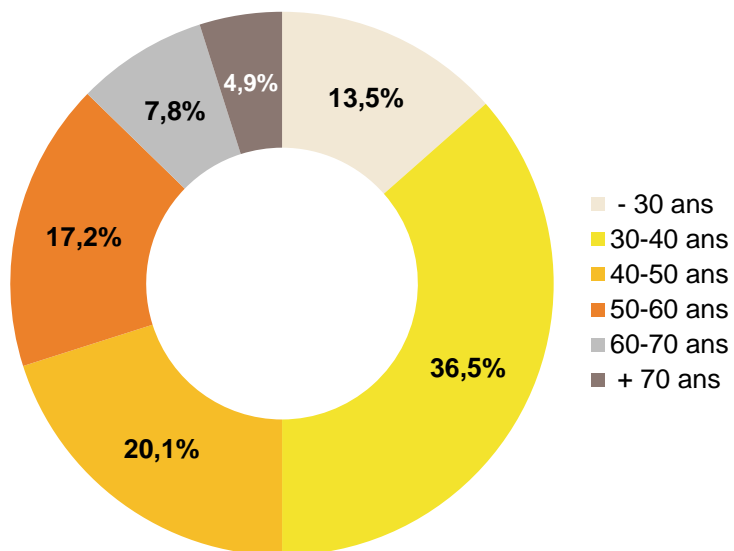


Dans les Yvelines, les acquisitions :

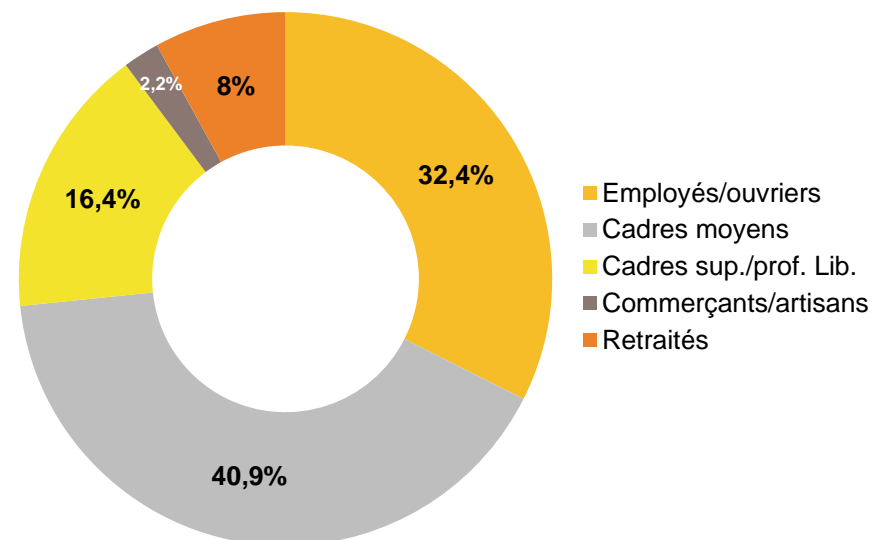
- de résidences principales ont représenté :
81,6 % (+ 3,4 %)
- de résidences secondaires ont représenté :
2 % (variation : NS)
- à titre de placements ont représenté :
12,9 % (- 14,8 %)

Qui a acheté au 1^{er} semestre 2013 dans les Yvelines ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge



Répartition des acquisitions par CSP





8

QUE S'EST-IL PASSÉ DANS L'ESSONNE AU 1^{er} SEMESTRE 2013 ?



Le prix moyen au m² s'établit à 2 810 euros, soit une baisse de – 3 % sur 12 mois.

- Appartements : 2 867 euros, soit une baisse de – 3,3 % sur 12 mois.
- Maisons : 2 776 euros, soit une baisse de – 2,9 % sur 12 mois.



Le montant moyen d'une acquisition : 225 499 euros.

- Appartements : 167 039 euros, soit une baisse de – 3,5 % sur 12 mois.
- Maisons : 292 510 euros, soit une baisse de – 7 % sur 12 mois.



La superficie moyenne d'un bien immobilier acheté est de 81,2 m² (contre 84,1 m² au 1^{er} semestre 2012).

- Appartements : 58,2 m² (contre 58,3 m² au 1^{er} semestre 2012).
- Maisons : 105,5 m² (contre 110,4 m² au 1^{er} semestre 2012).



Le délai de vente moyen est de 81 jours (+ 10 jours par rapport au 1^{er} semestre 2012).

- Appartements : 77 jours (contre 60 jours au 1^{er} semestre 2012).
- Maisons : 90 jours (contre 83 jours au 1^{er} semestre 2012).



L'écart de prix (entre le prix de mise en vente et le compromis) est de 5,1 % (contre 3,8 % au 1^{er} semestre 2012).

- Appartements : 4 % (contre 2,5 % au 1^{er} semestre 2012).
- Maisons : 5,4 % (contre 4,6 % au 1^{er} semestre 2012).



Le financement sollicité a représenté 75 % du montant de l'acquisition (contre 91,4 % au 1^{er} semestre 2012).



La durée moyenne du crédit est passée de 22,3 ans à 21,3 ans.

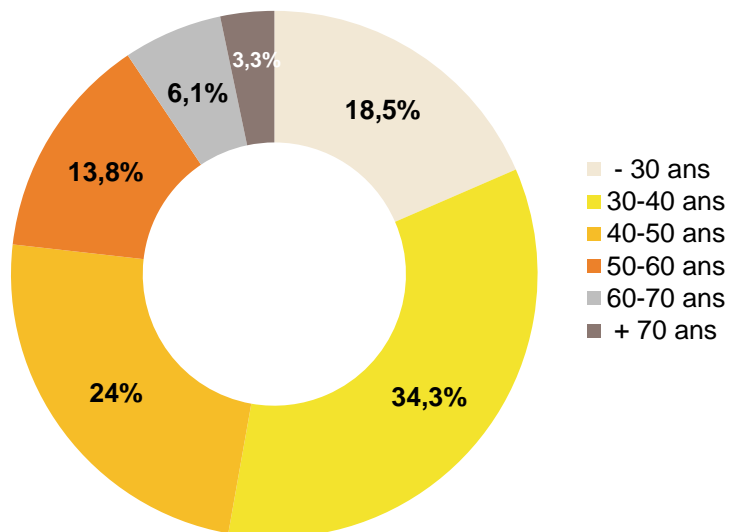


Dans l'Essonne, les acquisitions :

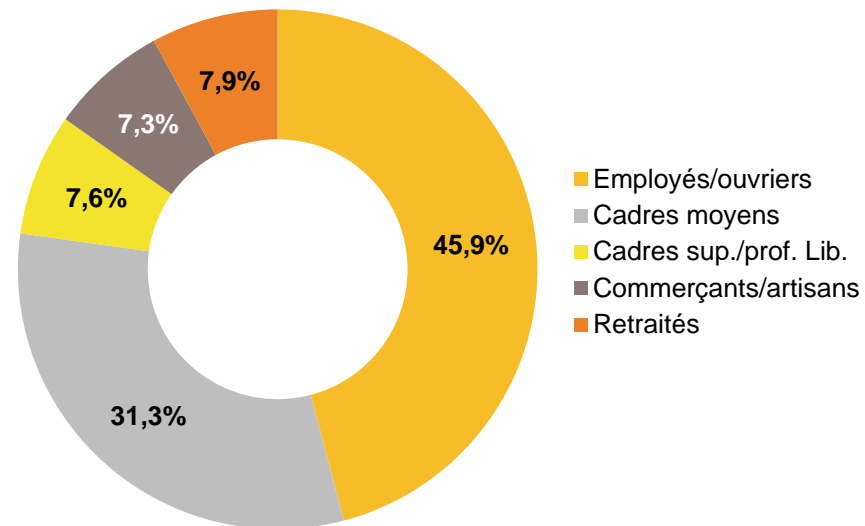
- de résidences principales ont représenté :
78,9 % (- 16,9 %)
- de résidences secondaires ont représenté :
1,9 % (variation : NS)
- à titre de placements ont représenté :
10,8 % (- 23,8 %)

Qui a acheté au 1^{er} semestre 2013 dans l'Essonne ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge



Répartition des acquisitions par CSP



9 QUE S'EST-IL PASSÉ DANS LES HAUTS-DE-SEINE AU 1^{er} SEMESTRE 2013



Le prix moyen au m² s'établit à 5 304 euros, soit une baisse de – 4,8 % sur 12 mois.

- Appartements : 5 278 euros, soit une baisse de – 9 % sur 12 mois.
- Maisons : 5 361 euros, soit évolution de + 8 % sur 12 mois.



Le montant moyen d'une acquisition : 343 240 euros.

- Appartements : 285 096 euros, soit une baisse de – 12,5 % sur 12 mois.
- Maisons : 597 603 euros, soit une évolution de + 6,1 % sur 12 mois.



La superficie moyenne d'un bien immobilier acheté est de 64,5 m² (contre 65,2 m² au 1^{er} semestre 2012).

- Appartements : 54 m² (contre 56,1 m² au 1^{er} semestre 2012).
- Maisons : 111,5 m² (contre 113,5 m² au 1^{er} semestre 2012).



Le délai de vente moyen est de 67 jours (- 4 jours par rapport au 1^{er} semestre 2012).

- Appartements : 66 jours (contre 67 jours au 1^{er} semestre 2012).
- Maisons : 70 jours (contre 93 jours au 1^{er} semestre 2012).



L'écart de prix (entre le prix de mise en vente et le compromis) est de 3,4 % (contre 4 % au 1^{er} semestre 2012).

- Appartements : 4,6 % (contre 3,8 % au 1^{er} semestre 2012).
- Maisons : 1,5 % (contre 4,5 % au 1^{er} semestre 2012).



Le financement sollicité a représenté 81,9 % du montant de l'acquisition (contre 73,9 % au 1^{er} semestre 2012).



La durée moyenne du crédit n'a pas évolué, elle est de 21 ans.

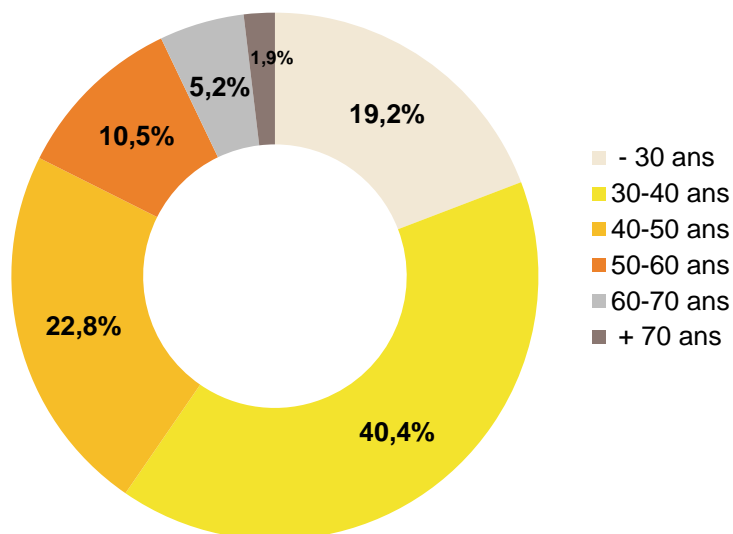


Dans les Hauts-de-Seine, les acquisitions :

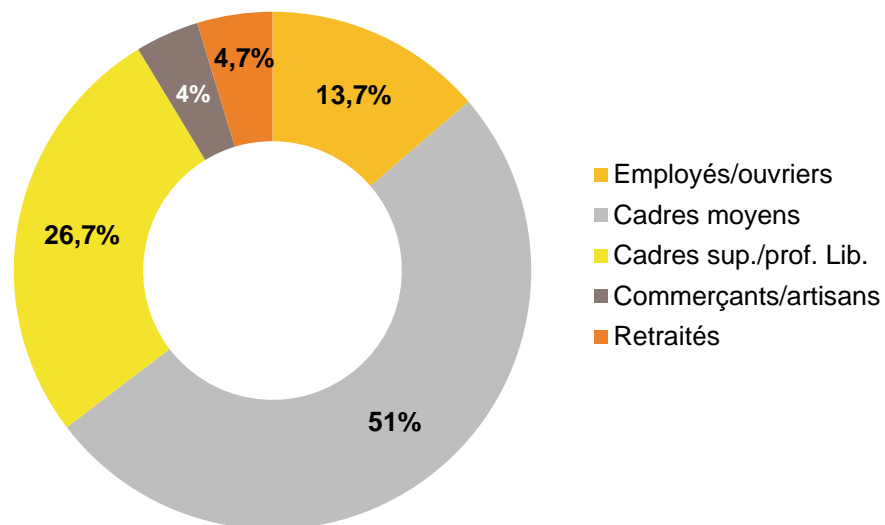
- de résidences principales ont représenté :
81,7 % (+ 10 %)
- de résidences secondaires ont représenté :
2,1 % (variation : NS)
- à titre de placements ont représenté :
14,1 % (- 34,9 %)

Qui a acheté au 1^{er} semestre 2013 dans les Hauts-de-Seine ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge



Répartition des acquisitions par CSP



10

QUE S'EST-IL PASSÉ EN SEINE-SAINT-DENIS AU 1^{er} SEMESTRE 2013 ?



Le prix moyen au m² s'établit à 3 124 euros, soit une baisse de – 6,7 % sur 12 mois.

- Appartements : 3 292 euros, soit une baisse de – 0,6 % sur 12 mois.
- Maisons : 2 909 euros, soit une baisse de – 14,4 % sur 12 mois.



Le montant moyen d'une acquisition : 209 993 euros.

- Appartements : 175 035 euros, soit une baisse de – 0,1 % sur 12 mois.
- Maisons : 280 642 euros, soit une baisse de – 9,7 % sur 12 mois.



La superficie moyenne d'un bien immobilier acheté est de 66,2 m² (contre 65,5 m² au 1^{er} semestre 2012).

- Appartements : 53,2 m² (contre 53,4 m² au 1^{er} semestre 2012).
- Maisons : 97,5 m² (contre 91,7 m² au 1^{er} semestre 2012).



Le délai de vente moyen est de 86 jours (+ 7 jours par rapport au 1^{er} semestre 2012).

- Appartements : 85 jours (contre 82 jours au 1^{er} semestre 2012).
- Maisons : 90 jours (contre 75 jours au 1^{er} semestre 2012).



L'écart de prix (entre le prix de mise en vente et le compromis) est de 6,3 % (contre 4,7 % au 1^{er} semestre 2012).

- Appartements : 5,5 % (contre 4,7 % au 1^{er} semestre 2012).
- Maisons : 6,5 % (contre 4,7 % au 1^{er} semestre 2012).



Le financement sollicité a représenté 78,4 % du montant de l'acquisition (contre 62,3 % au 1^{er} semestre 2012).



La durée moyenne du crédit est passée de 21,3 ans à 22,4 ans.

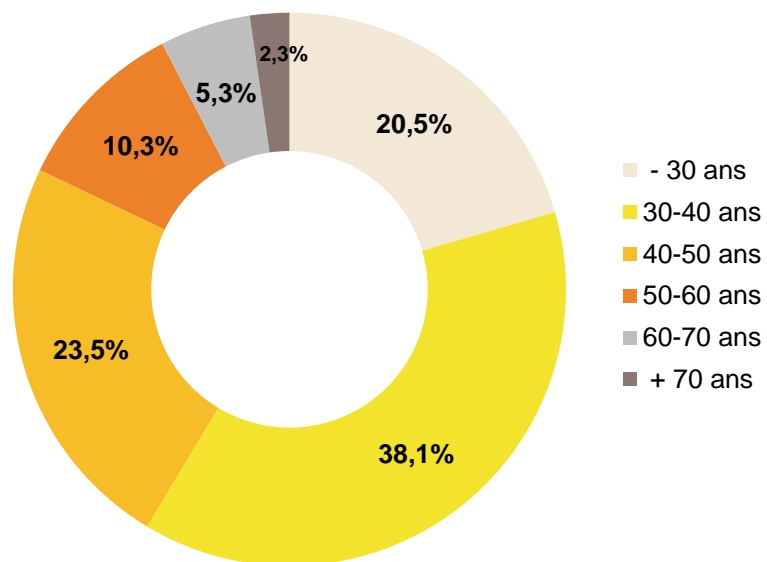


En Seine-Saint-Denis, les acquisitions :

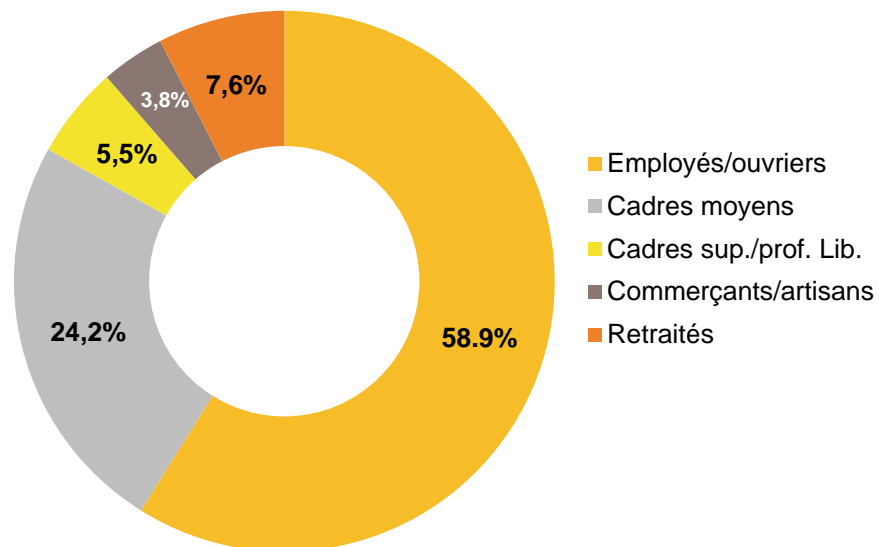
- de résidences principales ont représenté :
80,4 % (+ 2,1 %)
- de résidences secondaires ont représenté :
2,9 % (variation : NS)
- à titre de placements ont représenté :
15,4 % (- 5,3 %)

Qui a acheté au 1^{er} semestre 2013 en Seine-Saint-Denis ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge



Répartition des acquisitions par CSP



11

QUE S'EST-IL PASSÉ DANS LE VAL-DE-MARNE AU 1^{er} SEMESTRE 2013 ?



Le prix moyen au m² s'établit à 3 849 euros, soit une baisse de – 1,1 % sur 12 mois.

- Appartements : 4 015 euros, pas de variation sur 12 mois.
- Maisons : 3 607 euros, soit une baisse de – 3,4 % sur 12 mois.



Le montant moyen d'une acquisition : 264 804 euros.

- Appartements : 218 399 euros, soit une baisse de – 5 % sur 12 mois.
- Maisons : 379 287 euros, soit une évolution de + 3,7 % sur 12 mois.



La superficie moyenne d'un bien immobilier acheté est de 67,9 m² (contre 70 m² au 1^{er} semestre 2012).

- Appartements : 54,7 m² (contre 57,3 m² au 1^{er} semestre 2012).
- Maisons : 105,2 m² (contre 98 m² au 1^{er} semestre 2012).



Le délai de vente moyen est de 79 jours (+ 13 jours par rapport au 1^{er} semestre 2012).

- Appartements : 72 jours (contre 66 jours au 1^{er} semestre 2012).
- Maisons : 99 jours (contre 66 jours au 1^{er} semestre 2012).



L'écart de prix (entre le prix de mise en vente et le compromis) est de 5,5 % (contre 4,7 % au 1^{er} semestre 2012).

- Appartements : 4,5 % (contre 4,5 % au 1^{er} semestre 2012).
- Maisons : 6,1 % (contre 5,1 % au 1^{er} semestre 2012).



Le financement sollicité a représenté 86,7 % du montant de l'acquisition (contre 69,6 % au 1^{er} semestre 2012).



La durée moyenne du crédit est passée de 20,9 ans à 21,4 ans.

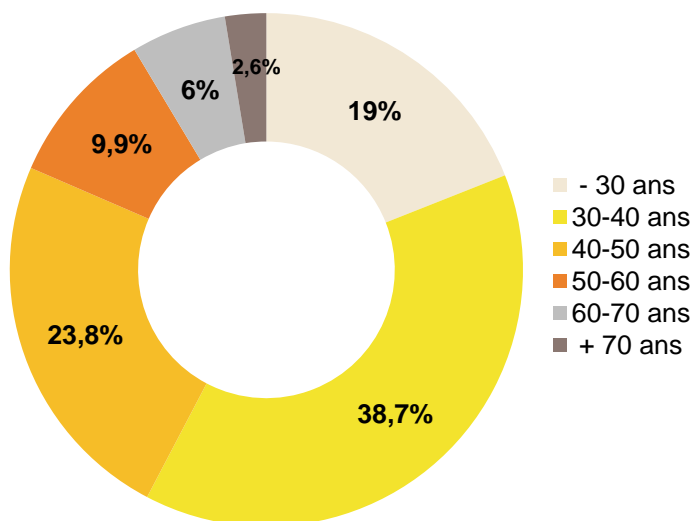


Dans le Val-de-Marne, les acquisitions :

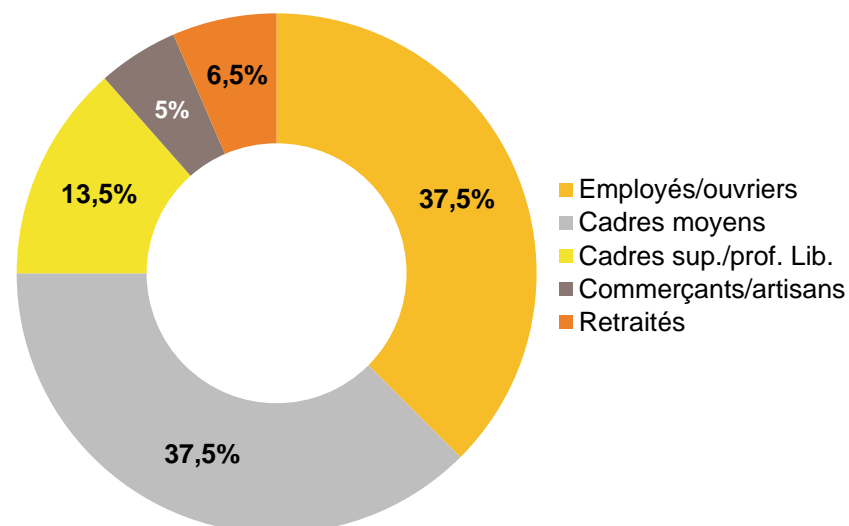
- de résidences principales ont représenté :
79,9 % (- 3,8 %)
- de résidences secondaires ont représenté :
1,3 % (variation : NS)
- à titre de placements ont représenté :
16,7 % (+ 33,3 %)

Qui a acheté au 1^{er} semestre 2013 dans le Val-de-Marne ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge



Répartition des acquisitions par CSP



12 QUE S'EST-IL PASSÉ DANS LE VAL-D'OISE AU 1^{er} SEMESTRE 2013 ?



Le prix moyen au m² s'établit à 2 815 euros, soit une baisse de – 2,7 % sur 12 mois.

- Appartements : 2 732 euros, soit une baisse de – 0,4 % sur 12 mois.
- Maisons : 2 858 euros, soit une baisse de – 3,5 % sur 12 mois.



Le montant moyen d'une acquisition : 229 279 euros.

- Appartements : 170 148 euros, soit une évolution de + 3 % sur 12 mois.
- Maisons : 282 308 euros, soit une baisse de – 9,1 % sur 12 mois.



La superficie moyenne d'un bien immobilier acheté est de 82,2 m² (contre 84,7 m² au 1^{er} semestre 2012).

- Appartements : 62,3 m² (contre 60,1 m² au 1^{er} semestre 2012).
- Maisons : 98,8 m² (contre 104,7 m² au 1^{er} semestre 2012).



Le délai de vente moyen est de 78 jours (+ 1 jour par rapport au 1^{er} semestre 2012).

- Appartements : 70 jours (contre 77 jours au 1^{er} semestre 2012).
- Maisons : 84 jours (contre 77 jours au 1^{er} semestre 2012).

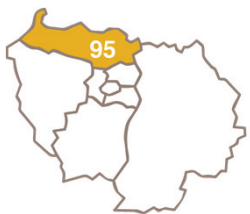


L'écart de prix (entre le prix de mise en vente et le compromis) est de 5,2 % (contre 6,3 % au 1^{er} semestre 2012).

- Appartements : 5 % (contre 5,6 % au 1^{er} semestre 2012).
- Maisons : 5,5 % (contre 6,8 % au 1^{er} semestre 2012).



La durée moyenne du crédit est passée de 24,6 ans à 23,8 ans.

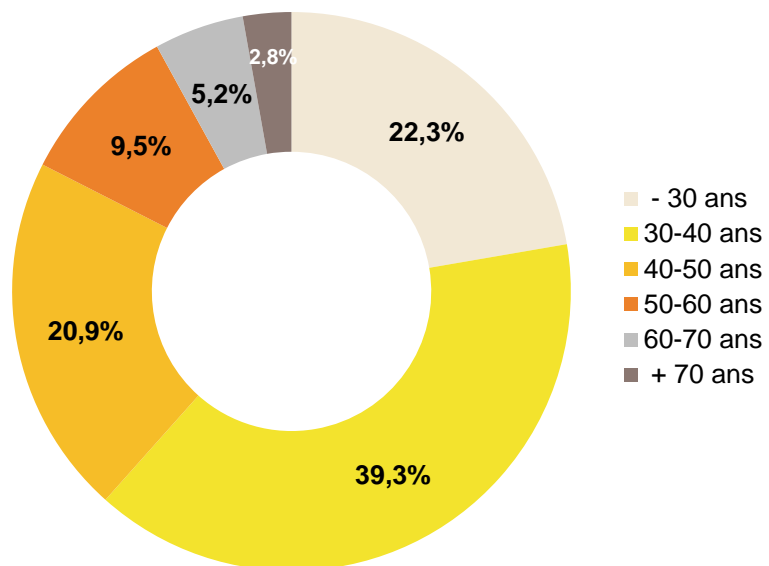


Dans le Val-d'Oise, les acquisitions :

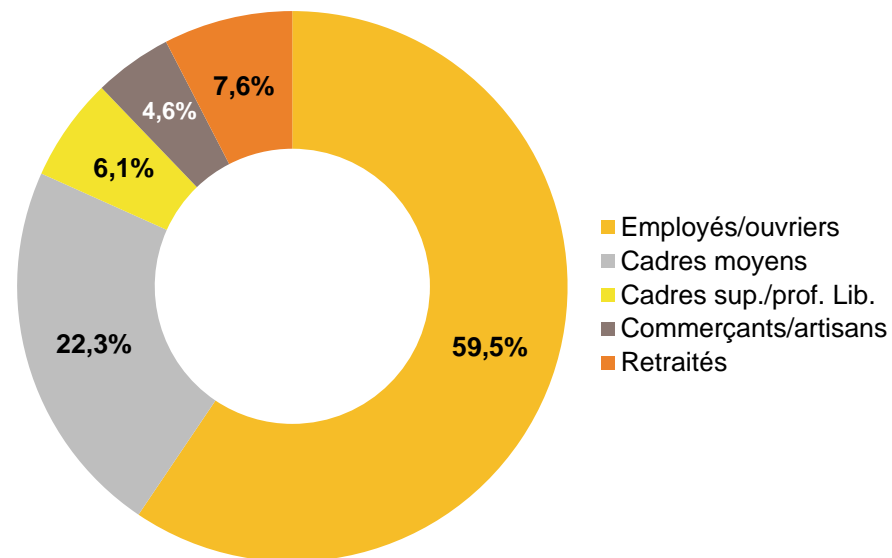
- de résidences principales ont représenté :
93,1 % (+ 5,4 %)
- de résidences secondaires ont représenté :
0,5 % (variation : NS)
- à titre de placements ont représenté :
5,5 % (variation : NS)

Qui a acheté au 1^{er} semestre 2013 dans le Val-d'Oise?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge



Répartition des acquisitions par CSP



13

QUE S'EST-IL PASSÉ A LYON ET DANS SON AGGLOMERATION AU 1^{er} SEMESTRE 2013 ?



Le prix moyen au m² s'établit à 2 524 euros, soit une baisse de – 1,2 % sur 12 mois.

- Appartements : 2 564 euros, soit une baisse de – 0,9 % sur 12 mois.
- Maisons : 2 457 euros, soit une baisse de – 1,6 % sur 12 mois.



Le montant moyen d'une acquisition : 206 278 euros.

- Appartements : 178 272 euros, soit une évolution de + 2,8 % sur 12 mois.
- Maisons : 288 438 euros, soit une baisse de – 3,5 % sur 12 mois.



La superficie moyenne d'un bien immobilier acheté est de 82,5 m² (contre 78,4 m² au 1^{er} semestre 2012).

- Appartements : 70,3 m² (contre 66,1 m² au 1^{er} semestre 2012).
- Maisons : 118,3 m² (contre 119,7 m² au 1^{er} semestre 2012).



Le délai de vente moyen est de 89 jours (+ 10 jours par rapport au 1^{er} semestre 2012).

- Appartements : 89 jours (contre 80 jours au 1^{er} semestre 2012).
- Maisons : 91 jours (contre 77 jours au 1^{er} semestre 2012).



L'écart de prix (entre le prix de mise en vente et le compromis) est de 4,3 % (contre 4 % au 1^{er} semestre 2012).

- Appartements : 4,1 % (contre 3,5 % au 1^{er} semestre 2012).
- Maisons : 4,6 % (contre 4,9 % au 1^{er} semestre 2012).



La durée moyenne du crédit est passée de 21 ans à 20,1 ans.

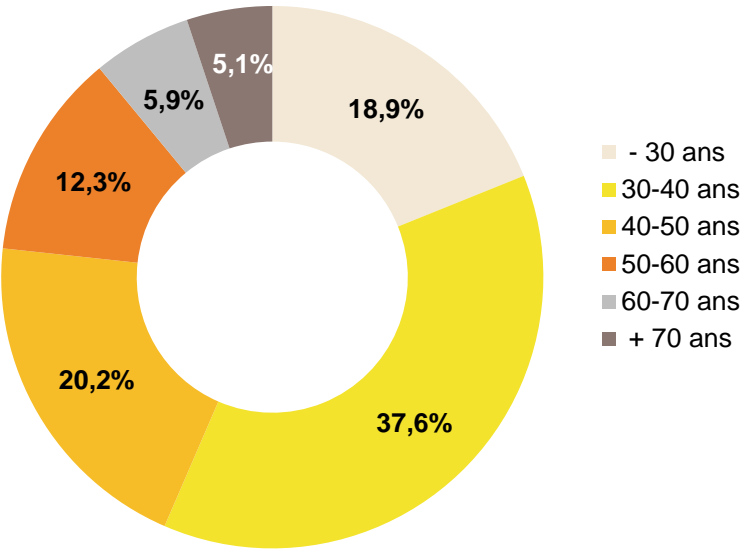


A Lyon et dans son agglomération, les acquisitions :

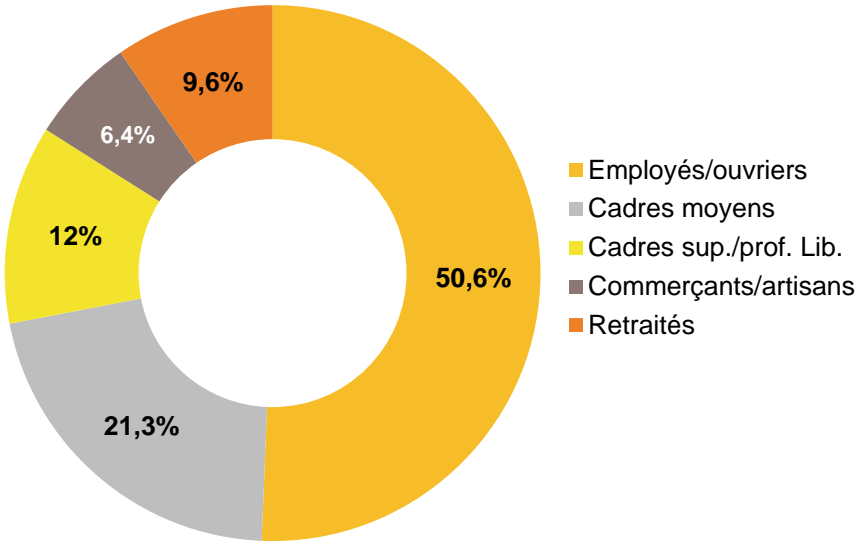
- de résidences principales ont représenté :
74,8 % (+ 4,8 %)
- de résidences secondaires ont représenté :
2,2 % (variation : NS)
- à titre de placements ont représenté :
11,9 % (- 20,4 %)

Qui a acheté au 1^{er} semestre 2013 à Lyon et dans son agglomération ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge



Répartition des acquisitions par CSP



14

QUE S'EST-IL PASSÉ A MARSEILLE ET DANS SON AGGLOMERATION AU 1^{er} SEMESTRE 2013 ?



Le prix moyen au m² s'établit à 2 598 euros, soit une baisse de – 8,1 % sur 12 mois.

- Appartements : 2 411 euros, soit une baisse de – 7,7 % sur 12 mois.
- Maisons : 2 854 euros, soit une baisse de – 9,5 % sur 12 mois.



Le montant moyen d'une acquisition : 195 963 euros.

- Appartements : 149 063 euros, soit une baisse de – 7,1 % sur 12 mois.
- Maisons : 308 943 euros, soit une évolution de + 1,9 % sur 12 mois.



La superficie moyenne d'un bien immobilier acheté est de 75 m² (contre 71,6 m² au 1^{er} semestre 2012).

- Appartements : 61,2 m² (contre 61,4 m² au 1^{er} semestre 2012).
- Maisons : 108,3 m² (contre 95,8 m² au 1^{er} semestre 2012).



Le délai de vente moyen est de 92 jours (+ 13 jours par rapport au 1^{er} semestre 2012).

- Appartements : 94 jours (contre 76 jours au 1^{er} semestre 2012).
- Maisons : 91 jours (contre 89 jours au 1^{er} semestre 2012).



L'écart de prix (entre le prix de mise en vente et le compromis) est de 6,8 % (contre 6,2 % au 1^{er} semestre 2012).

- Appartements : 7 % (contre 5,6 % au 1^{er} semestre 2012).
- Maisons : 6,4 % (contre 6,6 % au 1^{er} semestre 2012).



Le financement sollicité a représenté 87,4 % du montant de l'acquisition (contre 66 % au 1^{er} semestre 2012).



La durée moyenne du crédit est passée de 18,3 ans à 19,3 ans.

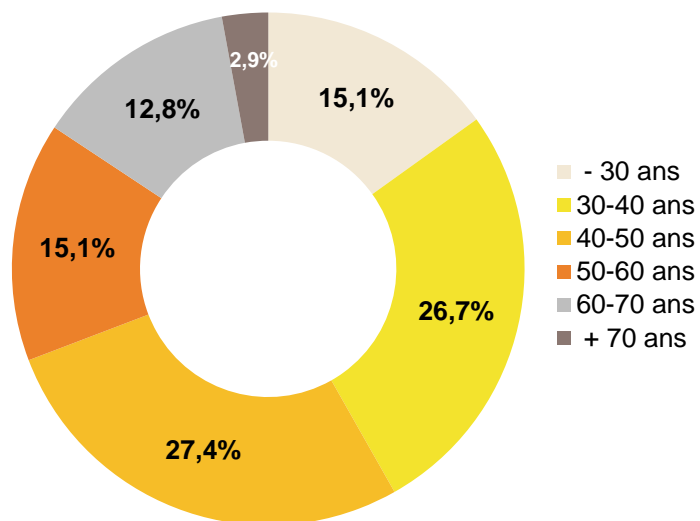


A Marseille et dans son agglomération, les acquisitions :

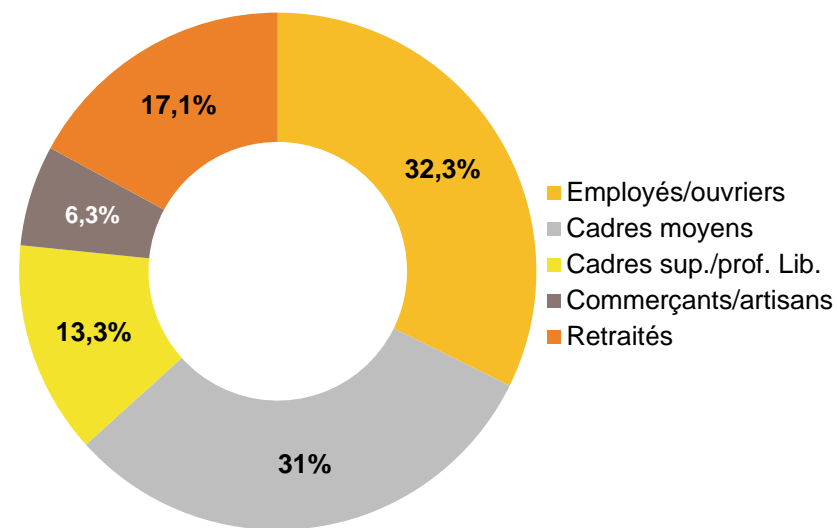
- de résidences principales ont représenté :
70,5 % (- 7,6 %)
- à titre de placements ont représenté :
27,3 % (+ 46,9 %)

Qui a acheté au 1^{er} semestre 2013 à Marseille et dans son agglomération ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge



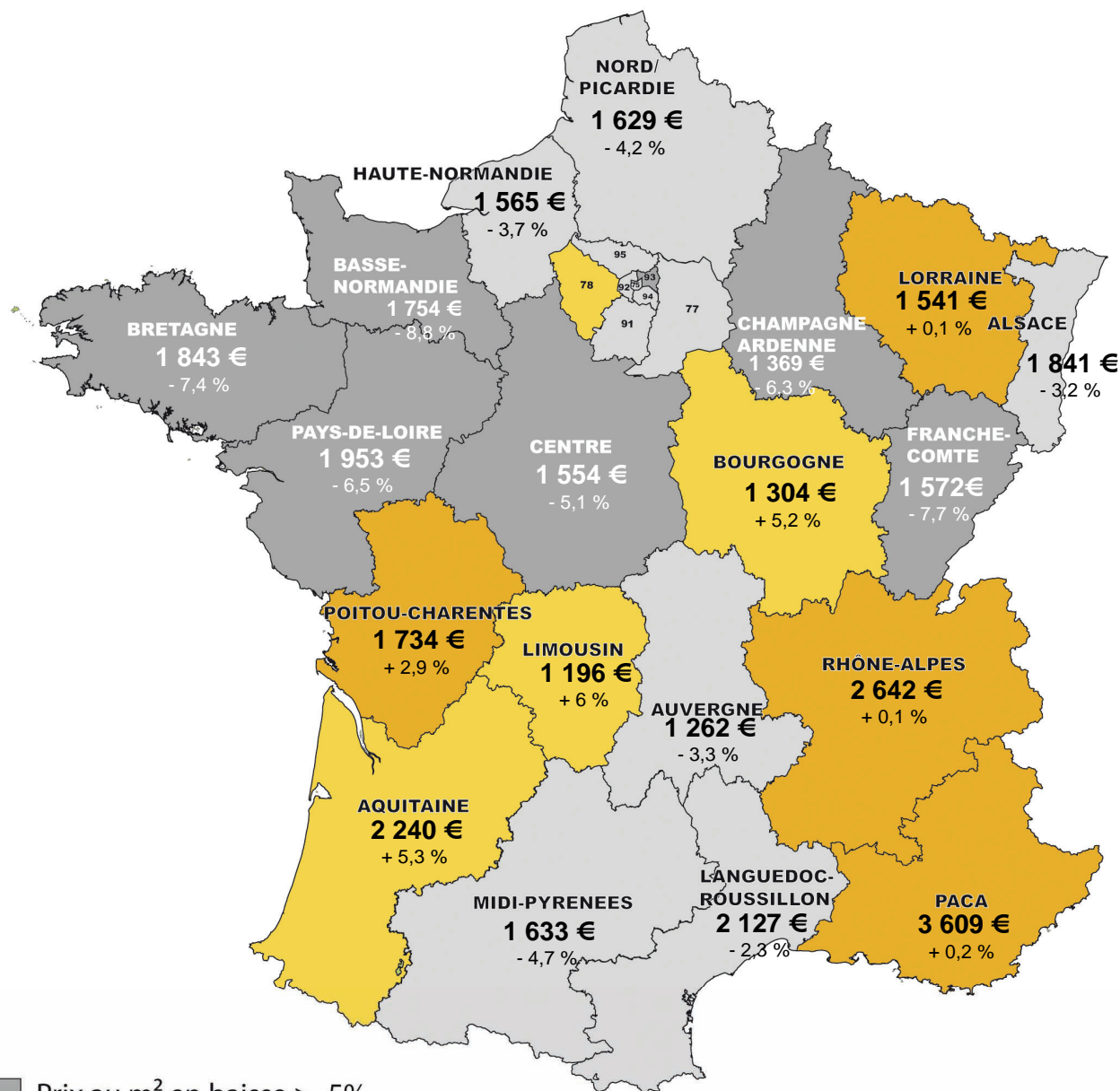
Répartition des acquisitions par CSP



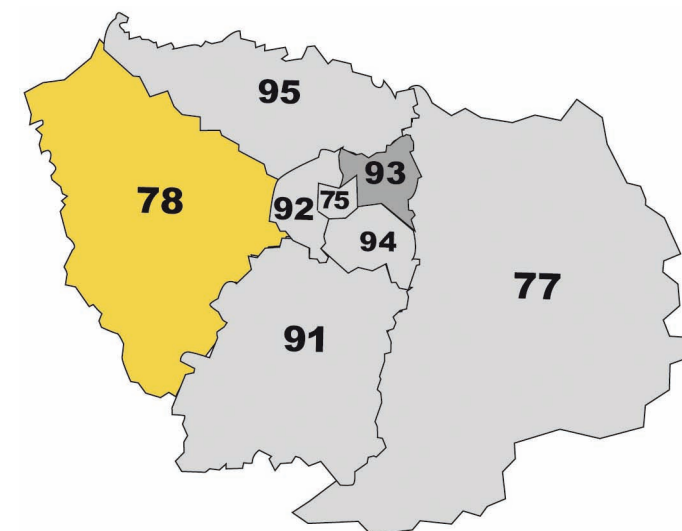


NOTES

[illegible]



- Prix au m² en baisse > -5%
- Prix au m² en baisse de 0 à -5%
- Prix au m² en hausse de 0 à +5%
- Prix au m² en hausse de +5 à +10%



ÎLE-DE-FRANCE :
3 278 € (-2,2 %)

Paris (75)	Hauts-de-Seine (92)
8 206 € (- 3,2 %)	5 304 € (- 4,8 %)
Seine-et-Marne (77)	Seine-Saint-Denis (93)
2 371 € (- 2,2 %)	3 124 € (- 6,7 %)
Yvelines (78)	Val-de-Marne (94)
3 575 € (+ 6,1 %)	3 849 € (- 1,1 %)
Essonne (91)	Val-d'Oise (95)
2 810 € (- 3 %)	2 815 € (- 2,7 %)

PRIX MOYEN AU M² PAR RÉGION (VARIATION SUR 12 MOIS)



FICHE DE PRÉSENTATION DU RÉSEAU CENTURY 21®

1^{er} réseau d'agences immobilières dans le monde, CENTURY 21 fédère en France près de **900 agences** et cabinets, et regroupe **5 500 personnes** qui interviennent sur les métiers de la transaction (immobilier résidentiel neuf et ancien, entreprise et commerce), de la gestion locative et de la gestion de copropriétés sur l'ensemble du territoire français.

Créé en 1987, le Réseau CENTURY 21 a connu progressivement un fort développement grâce à l'application rigoureuse de méthodes de management et de contrôle de qualité.

Notre rapprochement avec le groupe Nexity permet à notre réseau d'offrir à ses clients une plus large palette de produits et services et de bénéficier de nouvelles perspectives de développement.

LE RÉSEAU CENTURY 21 EN QUELQUES CHIFFRES :

- Plus de **2 000 000** de projets immobiliers réalisés en France en 25 ans
- Près de **900 agences** et **5 500 collaborateurs**
- Près de **450 agences** proposent les services de gestion immobilière et gèrent **130 000** lots en gestion locative, **70 000** lots de copropriété, **45 000** locations en 2012
- Près de **60 agences** spécialisées en immobilier de commerce et d'entreprise
- Plus de **12 000 journées de formation** ont été dispensées en 2012 auprès de **1 700** stagiaires
- Plus de **70 000 biens** proposés à la vente et à la location sur notre site **www.century21.fr**

Contact presse :

Franck THIEBAUX

FT&Consulting

06 73 76 74 98

franckthiebaux@ft-consulting.net

Contacts Century 21 France :

Christel VILLEDIEU, Directrice des relations extérieures

01 69 11 99 02 – 06 22 57 90 50

cv@century21france.com

Laurent VIMONT, Président

01 69 11 12 07

laurent.vimont@century21france.com

Suivez-nous sur Twitter :

Laurent VIMONT : @LaurentVimont

Christel VILLEDIEU : @c_villedieu

Century 21 France : @century21fr #confcentury21





www.century21.fr



Qui s'y connaît aussi bien ?

Chaque Agence est Juridiquement et Financièrement Indépendante