



Century 21

30 juin 2014

DOSSIER TRANSACTION

LE MARCHÉ 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 2014 ?

1. Le marché immobilier a piétiné Alur	p. 04
2. Tableaux synthétiques	p. 08
3. France	p. 14
4. Paris	p. 16
5. Ile-de-France (hors Paris)	p. 18
6. Seine-et-Marne	p. 20
7. Yvelines	p. 22
8. Essonne	p. 24
9. Hauts-de-Seine	p. 26
10. Seine-Saint-Denis	p. 28
11. Val-de-Marne	p. 30
12. Val-d'Oise	p. 32
13. Lyon et son agglomération	p. 34
14. Marseille et son agglomération	p. 36
15. Cartes de France des prix moyens et prix moyens au m ² par région	p. 38



1

Le marché immobilier a piétiné Alur

Dégradation des ventes en copropriété et de l'investissement locatif

Les chiffres du 1^{er} semestre 2014 viennent confirmer ce que les professionnels de l'immobilier redoutaient et exprimaient ouvertement -le Réseau CENTURY 21 en tête- : **le nombre de ventes enregistre au niveau national un recul de -2,8%** entre le 1^{er} semestre 2013 et le 1^{er} semestre 2014, ceci résultant essentiellement d'une forte contraction des ventes d'appartements (-6,8%).

Deux raisons principales à cela :

- 1) **L'entrée en vigueur de la loi ALUR** à partir du 27 mars 2014. Une des mesures de ce texte fleuve exige en effet qu'un nombre substantiel de documents soient désormais annexés à la promesse de vente d'un lot en copropriété. Or l'obtention de ces documents nécessite beaucoup de temps, ce qui ralentit les transactions et impacte directement le dynamisme du marché.
- 2) **La baisse des ventes à titre d'investissement locatif** pour le 5^e semestre consécutif.

FRANCE ENTIERE

Sur le plan national, le prix moyen au m² continue de baisser et enregistre un léger recul de 0,4%. Associée à un niveau de taux historiquement bas, cette diminution du prix moyen au m² devrait favoriser une reprise d'activité. Et pourtant, il n'en est rien : celle-ci se fait désespérément attendre.

Ce n'est pas faute de demande, car celle-ci est toujours aussi vigoureuse. Les acquéreurs n'hésitent pas à se porter sur des biens dont le montant moyen est supérieur à celui constaté en 2013. Dans l'hexagone, le coût moyen d'une transaction atteint désormais 204 419€, soit une hausse de 1,3% par rapport au 1^{er} semestre 2013.

Profitant des conditions de crédit exceptionnellement avantageuses et de prix au m² plus bas, les acquéreurs réduisent leur quotité de financement (passant de 81,9% au 1^{er} semestre 2013 à 75,5% au 1^{er} semestre 2014), ils raccourcissent également sensiblement la durée de leur crédit, et utilisent l'enveloppe du montant emprunté pour acheter plus grand, gagnant ainsi 1,9m² en moyenne sur douze mois.

Les employés ouvriers et les cadres moyens composent l'essentiel de ces acquéreurs ; leur proportion se maintient respectivement à 41,7% et 24,6%. La part des cadres supérieurs et des commerçants/artisans chute en revanche sur douze mois (-2,2% et -10,3%), les premiers réalisant 14,2% des transactions quand les seconds n'en sont instigateurs qu'à hauteur de 6,1%.

Ces transactions sont très majoritairement (72,8%) destinées à l'achat de la résidence principale. Les acquisitions de résidences secondaires continuent de reculer pour ne représenter que 6,8% du marché. **Quant à la part des transactions effectuées au titre d'investissement locatif, celle-ci se dégrade encore.**

Depuis 2012, la communication du gouvernement, multipliant les annonces ou mesures relatives à la taxation sur les plus-values, la réquisition des logements et l'encadrement des loyers, a paralysé les investisseurs. Entre 2012 et 2014, ce sont déjà plus de 110 000 transactions à titre d'investissement locatif qui ne se sont pas réalisées. La part des investisseurs chute de -8,4% entre le 1^{er} semestre 2013 et le 1^{er} semestre 2014 pour ne représenter désormais que 15,3% du marché.

Parallèlement, nombre de propriétaires bailleurs, inquiets des mesures de la loi ALUR sur l'encadrement et la révision des loyers, ont préféré retirer leur bien locatif du marché quand le bail arrivait à terme. **Les pouvoirs publics sont en train d'assécher le parc locatif privé et d'organiser une pénurie de logements à la location.**

A PARIS

Les prix parisiens semblent avoir atteint un plancher et repartent très légèrement à la hausse (+0,3%). Le prix moyen au m² se situe désormais à 8229€. **Le marché retrouve de la vigueur** et les transactions parisiennes augmentent de 5,2% entre le 1^{er} semestre 2013 et le 1^{er} semestre 2014. L'attrait économique de la Capitale, la concentration des sièges sociaux qui la caractérise, viennent soutenir la demande. Aussi, faute de constructions neuves, rien ne permet à long terme de faire baisser la pression sur les prix.

Sur ce marché, **ce sont les 40/50 ans qui réalisent l'essentiel des transactions parisiennes** (28% au 1^{er} semestre 2014) et leur part parmi les acquéreurs augmente encore de 10,7% sur douze mois. Souvent déjà propriétaires, ils profitent des conditions exceptionnelles du marché (prix et taux d'intérêt bas) pour optimiser leur patrimoine.

Autre tranche d'âge dynamique sur le marché parisien, les moins de 30 ans dont la part augmente de 15,6% entre le 1^{er} semestre 2013 et le 1^{er} semestre 2014 ; ils représentent désormais 14,8% des acquéreurs. Là encore, les conditions du marché leur permettent de transformer le « **je veux** » en « **je peux** », même s'ils sacrifient pour cela quelques m² de surface. La superficie moyenne d'une acquisition parisienne a ainsi baissé de 2,3m² sur douze mois. Surtout, **le montant moyen d'une transaction recule de plus de 16 000 euros** pour s'établir à 385 741€.

Fait alarmant, la part des investissements locatifs dans la Capitale se détériore encore de 12,1% entre le 1^{er} semestre 2013 et le 1^{er} semestre 2014 (rappelons que les investissements locatifs avaient déjà chuté de -8,8% en 2013 et de -9,8% en 2012). Sur un marché où la demande en locations est extrêmement soutenue, cet effondrement du nombre de transactions réalisées au titre d'investissements locatifs est extrêmement grave, et la tendance risque encore de s'amplifier dans les prochains mois.

EN ILE-DE-FRANCE

Le prix moyen au m² continue de baisser (-1%), mais de façon plus modérée qu'en 2013. Il s'élève désormais à 3246€/m². **Les volumes de transactions demeurent relativement stables** malgré un recul de 10,4% des ventes d'appartements.

Trois départements franciliens enregistrent une légère hausse du prix au m² : les Hauts-de-Seine avec +1,7% (mais c'est au prix d'une forte contraction d'activité de -8,2%), la Seine-Saint-Denis avec +0,6% et le Val-de-Marne avec +1,8%. Il s'agit des trois départements limitrophes à Paris.

Les Yvelines se démarquent en enregistrant la plus forte baisse des prix de -5,1%, mais il faut se souvenir que ce département était celui qui en 2013 avait le plus augmenté en Ile-de-France (+2% quand la tendance francilienne était à -2,9%).

EN PROVINCE

Les prix continuent de faire le yoyo. Six régions voient leur prix moyen au m² évoluer à la hausse : l'Aquitaine (+3,4%), la Basse-Normandie (+0,8%), la Bretagne (+6,7%), la Champagne-Ardenne (+1,8%), la Haute-Normandie (+5,3%) et le Limousin (+3,5%). Notons que la très grande majorité de **ces régions avaient vu leurs prix nettement reculer les mois précédents.**

14 régions, en revanche, voient leur prix baisser : l'Alsace (-4,1%), l'Auvergne (-2%), la Bourgogne (-0,7%), le Centre (-1,4%), la Franche-Comté (-0,4%), le Languedoc-Roussillon (-4,7%), la Lorraine (-9,1%), Midi-Pyrénées (-2,1%), le Nord et la Picardie (-1,9%), les Pays-de-la-Loire (-5,1%), le Poitou-Charentes (-6,8%), la PACA (-3,8%) ainsi que Rhône-Alpes (-5,2%).





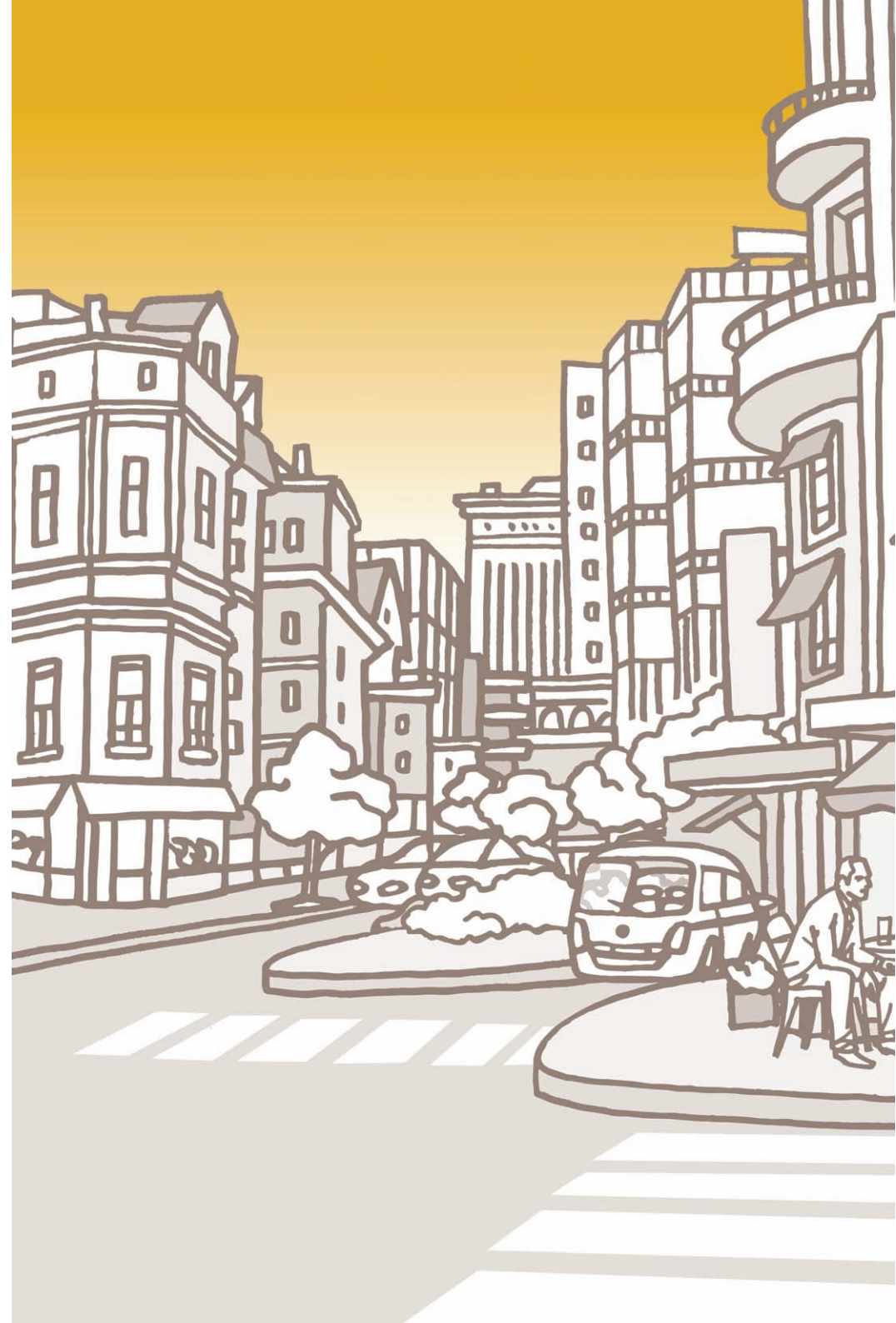
L'AVENIR DU MARCHÉ EST ENTRE LES MAINS DES POUVOIRS PUBLICS

Avec au bas mot 800 000 logements manquants en France et des promesses électorales qu'il ne parvient pas à tenir, le gouvernement a fort à faire sur le secteur immobilier.

Si la clé pour baisser les prix et fluidifier le marché consiste à produire davantage de logements en France et exige que soient assouplies les normes de construction, **il est impératif que soient parallèlement prises des décisions pour éviter que la loi Alur ne plombe définitivement l'activité.**

Devant les difficultés rencontrées lors de la constitution du dossier nécessaire à la vente d'un lot de copropriété, **nous proposons que les documents requis lors de la promesse de vente puissent être transmis de manière dématérialisée** et fassent l'objet d'une signature électronique.

Cette mesure générerait un gain de temps, une économie d'argent et serait par ailleurs écologique, limitant l'impression de centaines de pages. Les transactions sur le segment des appartements pourraient ainsi repartir et auraient un effet positif sur le dynamisme du marché.

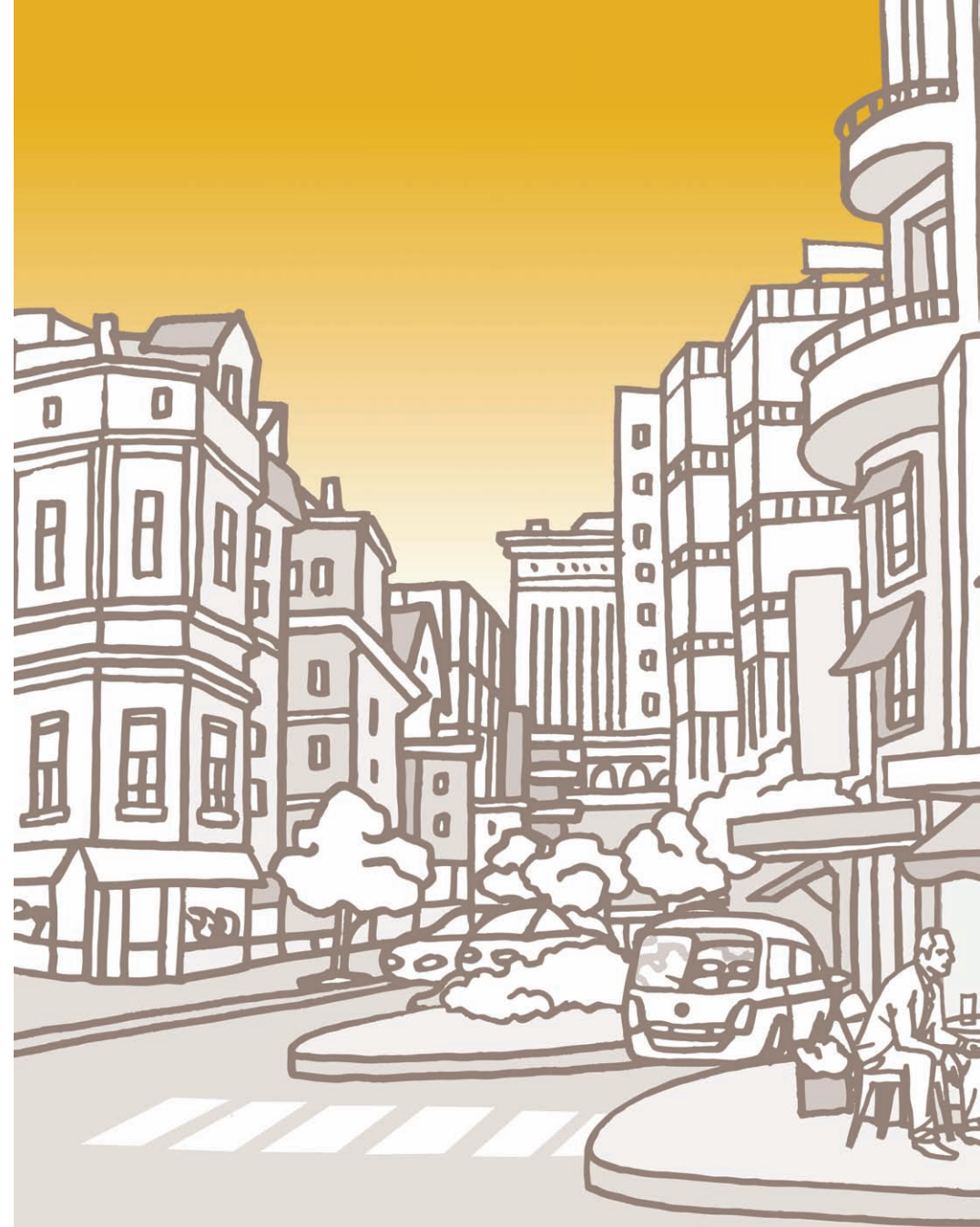




Plus fondamentalement, le gouvernement ne peut continuer à faire fuir les propriétaires bailleurs et les investisseurs. Il n'a ni l'argent ni les moyens de construire un nombre suffisant de logements sociaux pour se permettre de ne pas compter sur le parc locatif privé. Il est urgent qu'il puisse envoyer des signaux positifs qui encouragent l'investissement locatif à repartir et conduisent les propriétaires bailleurs à envisager sereinement la mise en location de leur bien dans la durée.

Cela passe nécessairement par la fin de l'encadrement des loyers car cette mesure remet en question leur rentabilité locative ; elle s'avère par ailleurs inutile car les biens dont les loyers sont trop élevés sont sanctionnés par le marché. L'évolution des loyers en France montre en effet que le marché sait modérer ses prix sans intervention de l'Etat.

La confiance ne se décrète pas. Elle se construit. Il faudra des annonces impactantes et lisibles pour rétablir les liens aujourd'hui brisés et permettre le retour des investisseurs privés sur le marché.



Suivez-nous sur  @century21fr @LaurentVimont
et découvrez **notre infographie interactive** sur <http://conf.century21.fr>

2

TABLEAUX SYNTHETIQUES

	Prix moyen au m ² (1 ^{er} semestre 2014)	Évolution sur 12 mois (1 ^{er} semestre 2014 vs 1 ^{er} semestre 2013)	Prix moyen d'acquisition	Superficie	Délai de vente
France entière	2 545 €	- 0,4 %	204 419 €	83,8 m ²	93 j
Paris	8 229 €	+ 0,3 %	385 741 €	47,5 m ²	68 j
Ile-de-France (hors Paris)	3 246 €	- 1 %	251 150 €	77,9 m ²	88 j
Seine-et-Marne (77)	2 319 €	- 2,2 %	193 668 €	82,3 m ²	94 j
Yvelines (78)	3 393 €	- 5,1 %	288 925 €	86,6 m ²	92 j
Essonne (91)	2 805 €	- 0,2 %	224 822 €	84,7 m ²	90 j
Hauts-de-Seine (92)	5 392 €	+ 1,7 %	354 067 €	65,6 m ²	78 j
Seine-Saint-Denis (93)	3 142 €	+ 0,6 %	224 479 €	71 m ²	98 j
Val-de-Marne (94)	3 918 €	+ 1,8 %	278 638 €	71,4 m ²	85 j
Val-d'Oise (95)	2 690 €	- 4,4 %	226 599 €	84,5 m ²	83 j
Lyon et son agglomération	2 477 €	- 1,8 %	194 107 €	81,7 m ²	97 j
Marseille et son agglomération	2 541 €	- 2,2 %	185 969 €	78,3 m ²	87 j

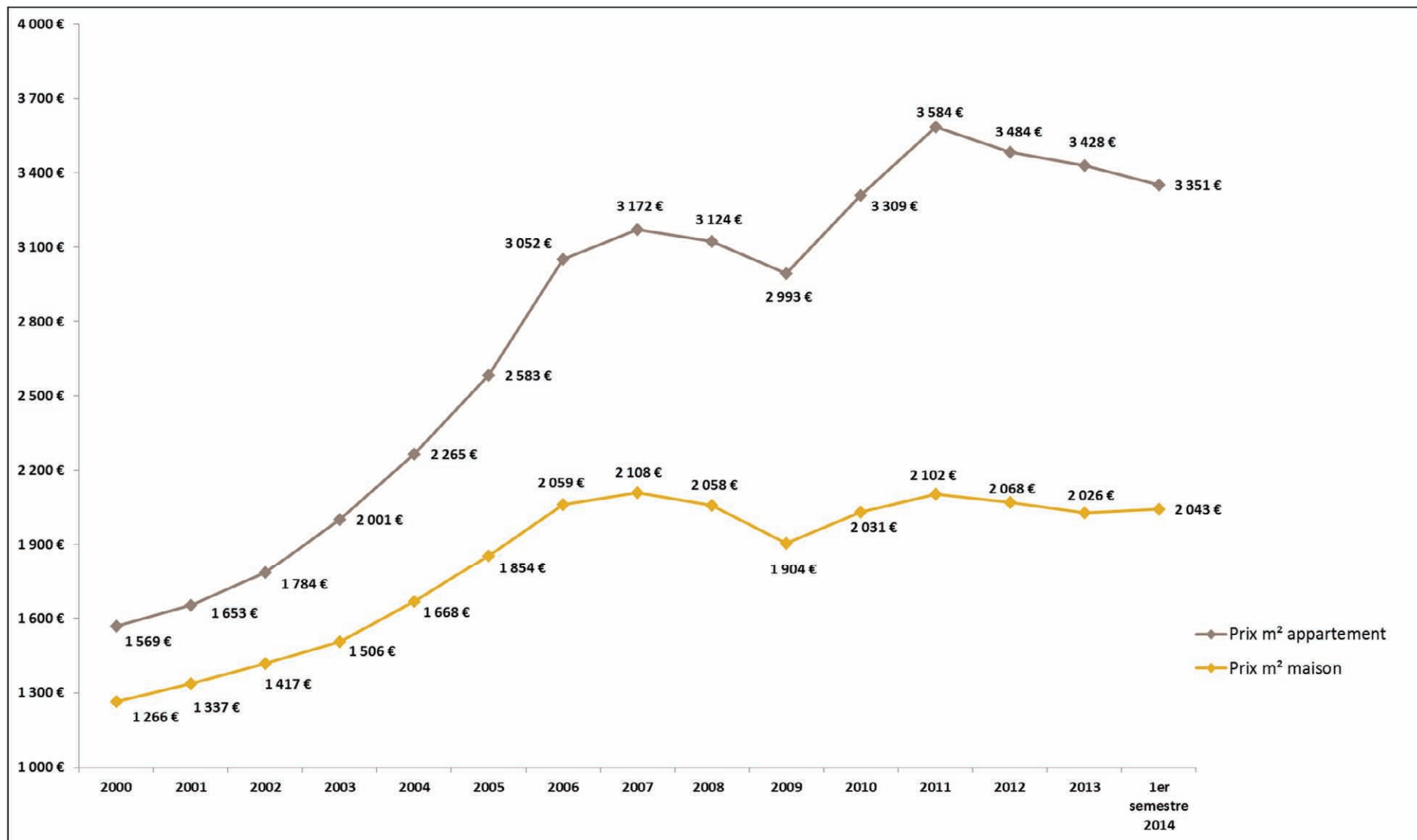


	Prix moyen au m ² (1 ^{er} semestre 2014)	Évolution sur 12 mois (1 ^{er} semestre 2014 vs 1 ^{er} semestre 2013)	Prix moyen d'acquisition	Superficie	Délai de vente
Alsace	1 766 €	- 4,1 %	147 367 €	84 m ²	97 j
Aquitaine	2 315 €	+ 3,4 %	196 609 €	88,1 m ²	99 j
Auvergne	1 236 €	- 2 %	108 241 €	95,7 m ²	104 j
Bourgogne	1 295 €	- 0,7 %	113 380 €	94,8 m ²	95 j
Bretagne	1 966 €	+ 6,7 %	162 618 €	90,9 m ²	105 j
Centre	1 533 €	- 1,4 %	143 075 €	96,7 m ²	103 j
Champagne-Ardenne	1 393 €	+ 1,8 %	124 548 €	91,8 m ²	76 j
Franche-Comté	1 565 €	- 0,4 %	129 876 €	89,2 m ²	95 j
Basse-Normandie	1 768 €	+ 0,8 %	146 015 €	88 m ²	102 j
Haute-Normandie	1 648 €	+ 5,3 %	151 342 €	94,8 m ²	103 j
Languedoc-Roussillon	2 027 €	- 4,7 %	161 026 €	81,9 m ²	111 j
Limousin	1 238 €	+ 3,5 %	107 952 €	85,1 m ²	101 j
Lorraine	1 401 €	- 9,1 %	128 525 €	96,6 m ²	92 j
Midi-Pyrénées	1 598 €	- 2,1 %	143 594 €	95,6 m ²	104 j
Nord/Picardie	1 599 €	- 1,9 %	150 549 €	96,7 m ²	88 j
Pays-de-la-Loire	1 853 €	- 5,1 %	170 751 €	95,4 m ²	80 j
Poitou-Charentes	1 617 €	- 6,8 %	154 620 €	103,1 m ²	100 j
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	3 471 €	- 3,8 %	252 479 €	77,9 m ²	95 j
Rhône-Alpes	2 504 €	- 5,2 %	208 129 €	84,3 m ²	98 j



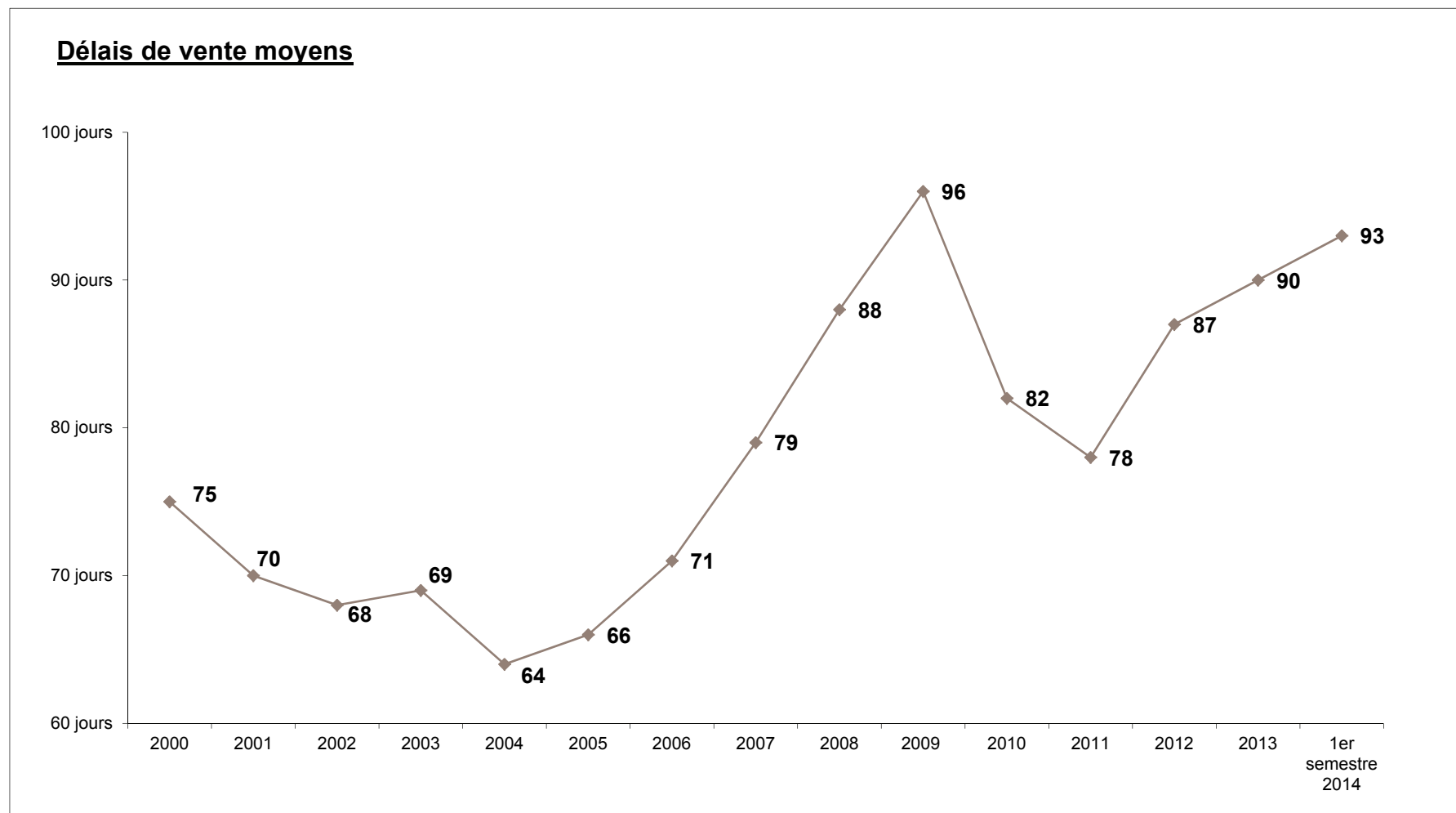
EVOLUTION ANNUELLE DES PRIX MOYENS AU M² EN FRANCE

APPARTEMENTS ET MAISONS (Période : 2000 – 1^{er} semestre 2014)



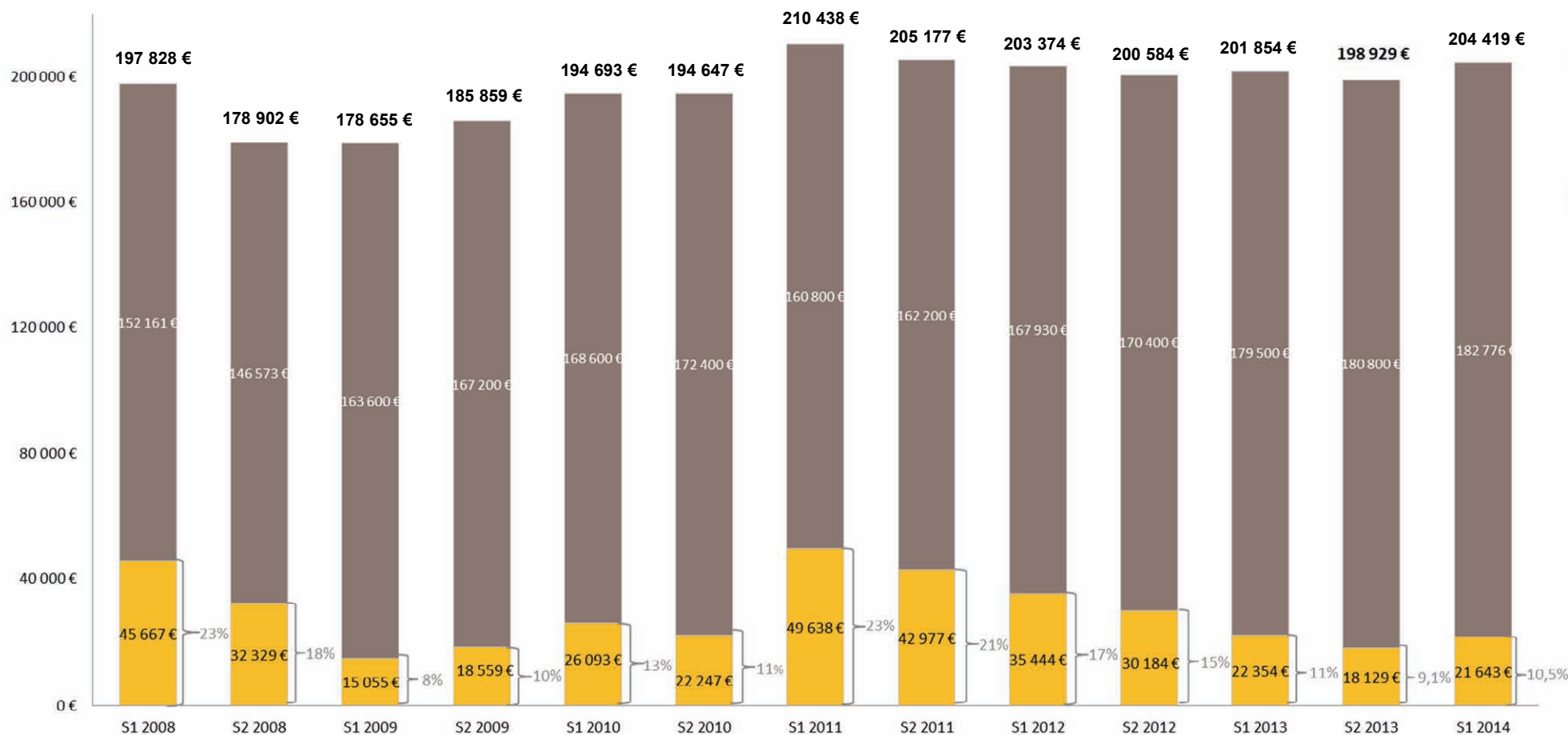
EVOLUTION ANNUELLE DES DELAIS DE VENTE MOYENS EN FRANCE

TOUS BIENS CONFONDUS (Période : 2000 – 1^{er} semestre 2014)



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)



Ces simulations sont communiquées à titre informatif ; elles sont établies sur la base de taux moyens du marché constatés sur les 24 derniers mois pour diverses situations comparables. Cette présentation indicative ne constitue en aucune façon une offre commerciale ou publicitaire de financement et n'a aucune valeur contractuelle.

- 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 2014 ?



Le prix moyen au m² s'établit à 2 545 euros, soit une baisse de – 0,4 % sur 12 mois.

- Appartements : 3 351 euros, soit une baisse de – 0,6 % sur 12 mois.
- Maisons : 2 043 euros, soit une baisse de – 0,3 % sur 12 mois.



Le montant moyen d'une acquisition : 204 419 euros.

- Appartements : 194 661 euros, soit une évolution de + 0,6 % sur 12 mois.
- Maisons : 221 344 euros, soit une évolution de + 1,6 % sur 12 mois.



La superficie moyenne d'un bien immobilier acheté est de 83,8 m² (contre 81,9 m² au 1^{er} semestre 2013).

- Appartements : 58,2 m² (contre 57,7 m² au 1^{er} semestre 2013).
- Maisons : 111,2 m² (contre 109,7 m² au 1^{er} semestre 2013).



Le délai de vente moyen est de 93 jours (+ 2 jours par rapport au 1^{er} semestre 2013).

- Appartements : 92 jours (contre 86 jours au 1^{er} semestre 2013).
- Maisons : 93 jours (contre 95 jours au 1^{er} semestre 2013).



L'écart de prix (entre le prix de mise en vente et le compromis) est de 5,3 % (contre 5,8 % au 1^{er} semestre 2013).

- Appartements : 4,5 %.
- Maisons : 5,9 %.



Le financement sollicité a représenté 75,5 % du montant de l'acquisition (contre 81,9 % au 1^{er} semestre 2013).



La durée moyenne du crédit est passée de 19,9 ans à 19,6 ans.

En France :

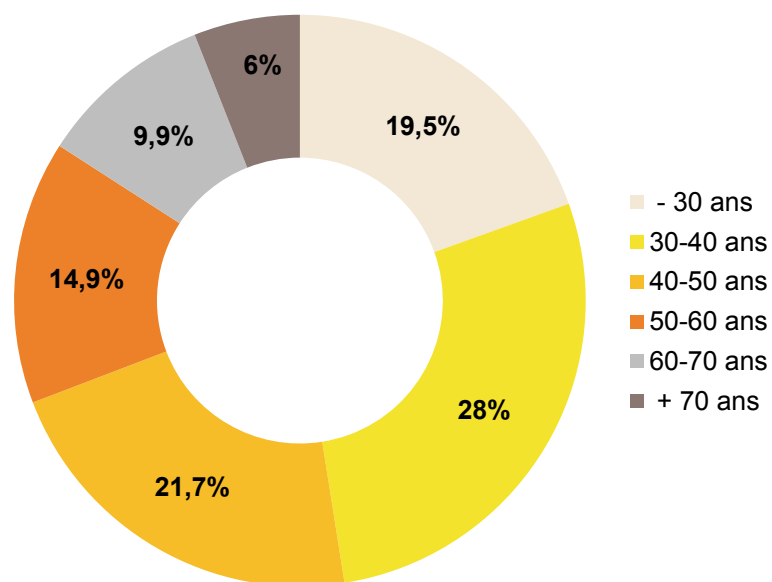
- **Le délai de vente moyen continue de s'allonger.** Il atteint 93 jours au 1^{er} semestre 2014. **Depuis 2012, 15 jours supplémentaires sont donc nécessaires pour vendre un logement.** On frôle le plus haut constaté en 2009, qui était alors de 96 jours. Cet allongement de la durée de vente tient au fait qu'il y a davantage d'offres sur le marché et que les acquéreurs, prenant davantage leur temps pour visiter et comparer, réalisent leur acquisition plus tardivement.
- Alors que les taux d'intérêt, historiquement bas, améliorent notre capacité d'emprunt, et que le prix moyen au m² baisse, **le montant d'apport nécessaire pour acquérir un logement croît légèrement** et passe de 9,1% au 2nd semestre 2013 à 10,5% au 1^{er} semestre 2014. L'explication réside dans le fait que, **profitant des conditions de marché exceptionnelles, les Français achètent plus grand**, ce qui influe sur le montant moyen d'une transaction qui augmente de 1,3%.

En France, les acquisitions :

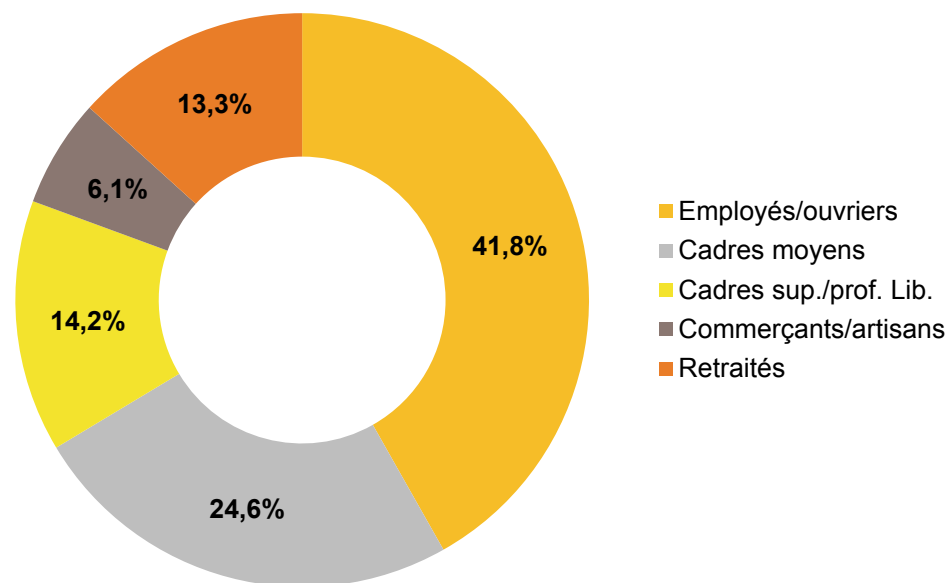
- de résidences principales ont représenté :
72,8 % (+ 3,1 %)
- de résidences secondaires ont représenté :
6,8 % (- 1,4 %)
- à titre de placements ont représenté :
15,3 % (- 8,4 %)

Qui a acheté au 1^{er} semestre 2014 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 2014 ?



Le prix moyen au m² s'établit à 8 229 euros, soit une évolution de + 0,3 % sur 12 mois.



Le montant moyen d'une acquisition est de 385 741 euros, soit une baisse de – 4 % sur 12 mois.



La superficie moyenne d'un bien immobilier acheté est de 47,5 m² (contre 49,8 m² au 1^{er} semestre 2013).



Le délai de vente moyen est de 68 jours (+ 4 jours par rapport au 1^{er} semestre 2013).



L'écart de prix (entre le prix de mise en vente et le compromis) est de 3,7 % (contre 4,8 % au 1^{er} semestre 2013).



Le financement sollicité a représenté 62,1% du montant de l'acquisition (contre 63,2 % au 1^{er} semestre 2013).



La durée moyenne du crédit est passée de 18,8 ans à 18,7 ans.

A Paris :

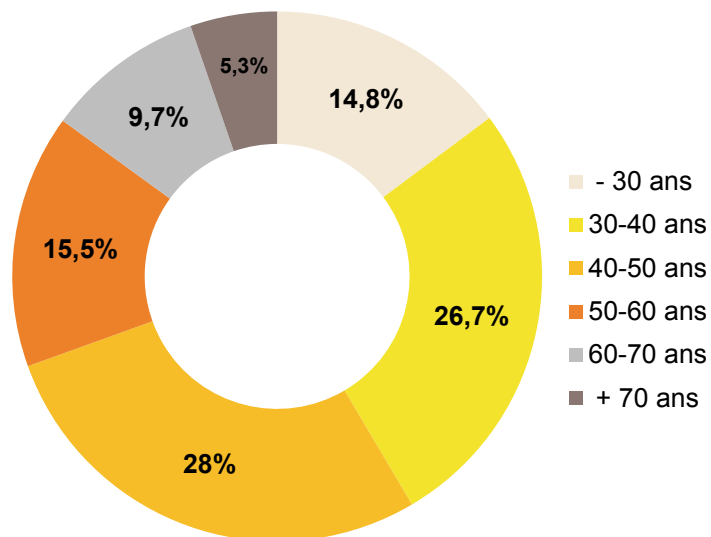
- Composés très majoritairement de secundo accédants, **les acquéreurs parisiens présentent la quotité de financement par emprunt la plus basse de l'Hexagone, ainsi que la durée de crédit la plus courte.** Ils utilisent, en effet, la plus-value réalisée par la vente de leur précédent logement pour financer en partie l'achat du nouveau.
- Pris ensemble, **les cadres moyens et cadres supérieurs sont à l'origine de 77,2% des acquisitions** dans la Capitale.
- Constat alarmant : depuis janvier 2012, **Paris a perdu près d'un tiers de ses investisseurs privés** (-27,9%).

A Paris, les acquisitions :

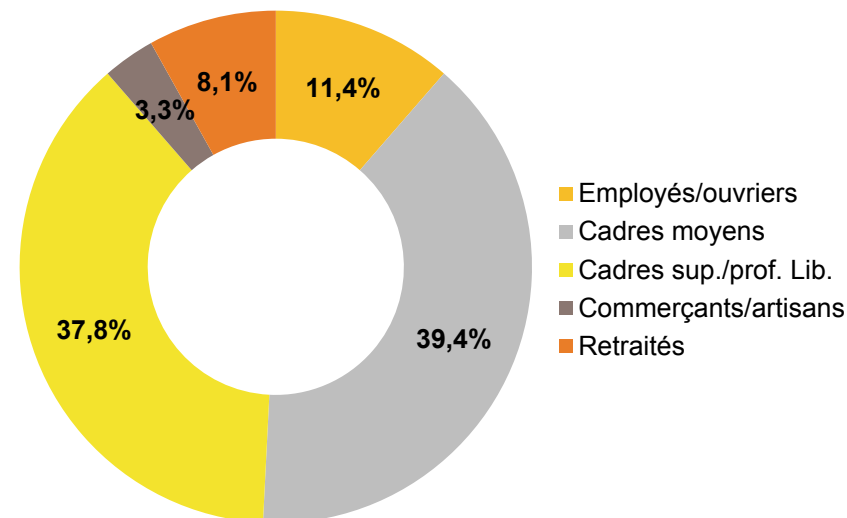
- de résidences principales ont représenté : **57,8 %** (+8,6 %)
- de résidences secondaires ont représenté : **7,7 %** (-10,5 %)
- à titre de placements ont représenté : **21,7 %** (- 12,1 %)

Qui a acheté au 1^{er} semestre 2014 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 2014 ?



Le prix moyen au m² s'établit à 3 246 euros, soit une baisse de – 1 % sur 12 mois.

- Appartements : 3 585 euros, soit une baisse de – 1,7 % sur 12 mois.
- Maisons : 2 988 euros, prix stable sur 12 mois.



Le montant moyen d'une acquisition : 251 150 euros.

- Appartements : 208 530 euros, soit une évolution de + 1,3 % sur 12 mois.
- Maisons : 313 736 euros, soit une évolution de + 0,9 % sur 12 mois.



La superficie moyenne d'un bien immobilier acheté est de 77,9 m² (contre 76,2 m² au 1^{er} semestre 2013).

- Appartements : 58,2 m² (contre 56,5 m² au 1^{er} semestre 2013).
- Maisons : 104,8 m² (contre 104,5 m² au 1^{er} semestre 2013).



Le délai de vente moyen est de 88 jours (+ 7 jours par rapport au 1^{er} semestre 2013).

- Appartements : 89 jours (contre 77 jours au 1^{er} semestre 2013).
- Maisons : 86 jours (contre 87 jours au 1^{er} semestre 2013).



L'écart de prix (entre le prix de mise en vente et le compromis) est de 5,1 % (contre 5,2 % au 1^{er} semestre 2013).

- Appartements : 4,6 %.
- Maisons : 5,4 %.



Le financement sollicité a représenté 75,4 % du montant de l'acquisition (contre 80,9 % au 1^{er} semestre 2013).



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

En Ile-de-France :

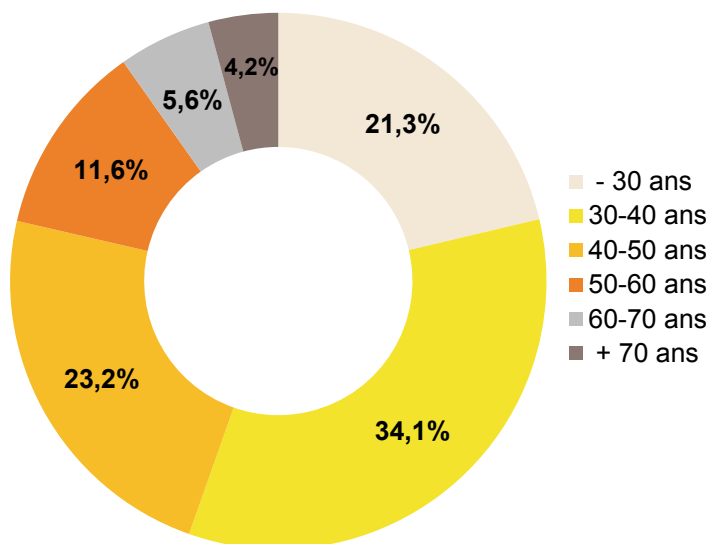
- **L'Ile-de-France est favorable aux moins de 40 ans** ; ceux-ci représentent 55,4% des acquéreurs, quand à Paris ils ne réalisent que 41,5% des transactions.
- En moyenne, dans la région francilienne, **les employés et ouvriers effectuent 42,4% des acquisitions, tandis qu'à Paris la part de cette catégorie socioprofessionnelle ne dépasse pas 11,4%**. Certains départements franciliens se démarquent par une proportion encore plus élevée d'employés ouvriers parmi les acquéreurs : c'est le cas de la Seine-Saint-Denis où ils représentent 53,9% des achats de logements, le Val-d'Oise où leur part s'élève à 57,5%, ou la Seine-et-Marne où ils atteignent 60,4%. A l'inverse, **le département des Hauts-de-Seine est le territoire privilégié des cadres moyens qui sont à l'origine de plus d'un achat sur deux (51,2%)**.

En Ile-de-France, les acquisitions :

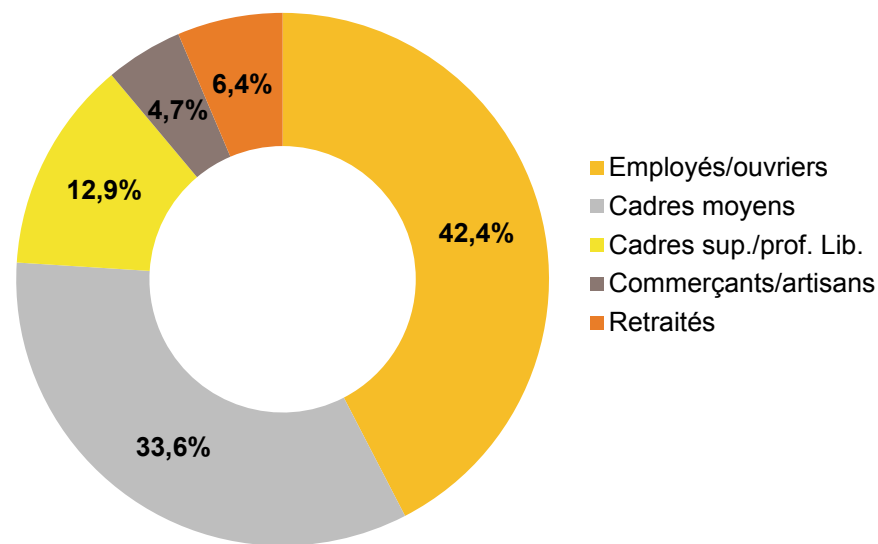
- de résidences principales ont représenté :
83,9 % (+ 1,5 %)
- de résidences secondaires ont représenté :
1,9 % (variation : NS)
- à titre de placements ont représenté :
11,5 % (- 6,5 %)

Qui a acheté au 1^{er} semestre 2014 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 2014 ?



Le prix moyen au m² s'établit à 2 319 euros, soit une baisse de – 2,2 % sur 12 mois.

- Appartements : 2 791 euros, soit une baisse de – 4,2 % sur 12 mois.
- Maisons : 2 173 euros, soit une baisse de – 1,6 % sur 12 mois.



Le montant moyen d'une acquisition : 193 668 euros.

- Appartements : 155 947 euros, soit une baisse de – 1,1 % sur 12 mois.
- Maisons : 221 617 euros, soit une baisse de – 5,6 % sur 12 mois.



La superficie moyenne d'un bien immobilier acheté est de 82,3 m² (contre 88,3 m² au 1^{er} semestre 2013).

- Appartements : 55,9 m² (contre 54,1 m² au 1^{er} semestre 2013).
- Maisons : 101,9 m² (contre 108,4 m² au 1^{er} semestre 2013).



Le délai de vente moyen est de 94 jours (+ 2 jours par rapport au 1^{er} semestre 2013).

- Appartements : 93 jours (contre 101 jours au 1^{er} semestre 2013).
- Maisons : 88 jours (contre 90 jours au 1^{er} semestre 2013).



L'écart de prix (entre le prix de mise en vente et le compromis) est de 5,9 % (contre 6,3 % au 1^{er} semestre 2013).

- Appartements : 4,8 %.
- Maisons : 6,3 %.



Le financement sollicité a représenté 75 % du montant de l'acquisition (contre 76,3 % au 1^{er} semestre 2013).



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

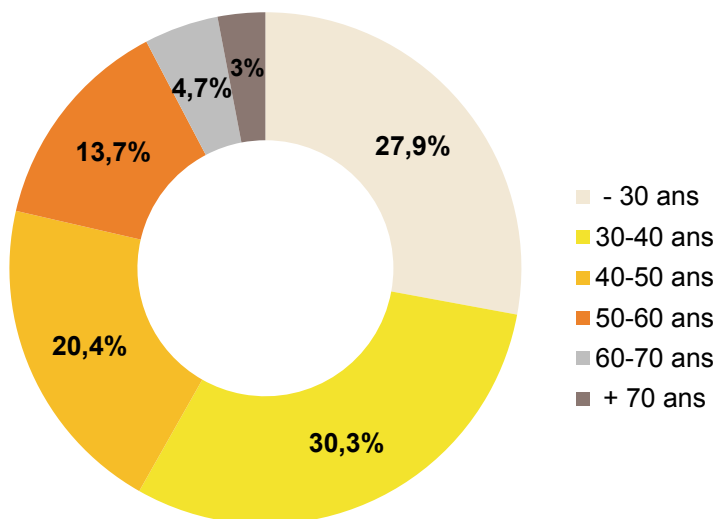


En Seine-et-Marne, les acquisitions :

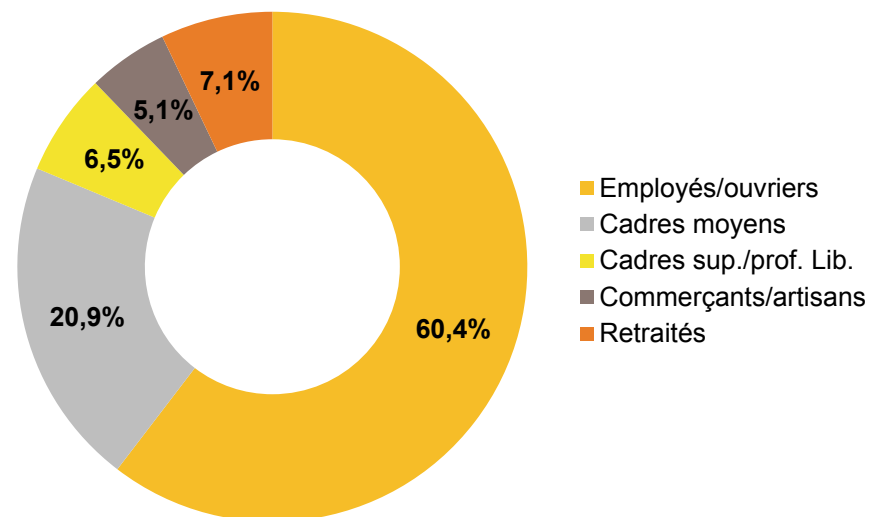
- de résidences principales ont représenté :
77,8 % (- 6,2 %)
- de résidences secondaires ont représenté :
1,6 % (variation : NS)
- à titre de placements ont représenté :
16,5 % (+ 50 %)

Qui a acheté au 1^{er} semestre 2014 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 2014 ?



Le prix moyen au m² s'établit à 3 393 euros, soit une baisse de – 5,1 % sur 12 mois.

- Appartements : 3 599 euros, soit une baisse de – 5,8 % sur 12 mois.
- Maisons : 3 257 euros, soit une baisse de – 4,5 % sur 12 mois.



Le montant moyen d'une acquisition : 288 925 euros.

- Appartements : 226 811 euros, soit une baisse de – 7,8 % sur 12 mois.
- Maisons : 374 000 euros, soit une baisse de – 0,4 % sur 12 mois.



La superficie moyenne d'un bien immobilier acheté est de 86,6 m² (contre 85,7 m² au 1^{er} semestre 2013).

- Appartements : 63 m² (contre 64,3 m² au 1^{er} semestre 2013).
- Maisons : 114,8 m² (contre 110,1 m² au 1^{er} semestre 2013).



Le délai de vente moyen est de 92 jours (+ 11 jours par rapport au 1^{er} semestre 2013).

- Appartements : 96 jours (contre 85 jours au 1^{er} semestre 2013).
- Maisons : 89 jours (contre 78 jours au 1^{er} semestre 2013).



L'écart de prix (entre le prix de mise en vente et le compromis) est de 4,9 % (contre 5,3 % au 1^{er} semestre 2013).

- Appartements : 4,4 %.
- Maisons : 5,4 %.



Le financement sollicité a représenté 73,3 % du montant de l'acquisition (contre 78 % au 1^{er} semestre 2013).



La durée moyenne du crédit est passée de 21 ans à 20,5 ans.

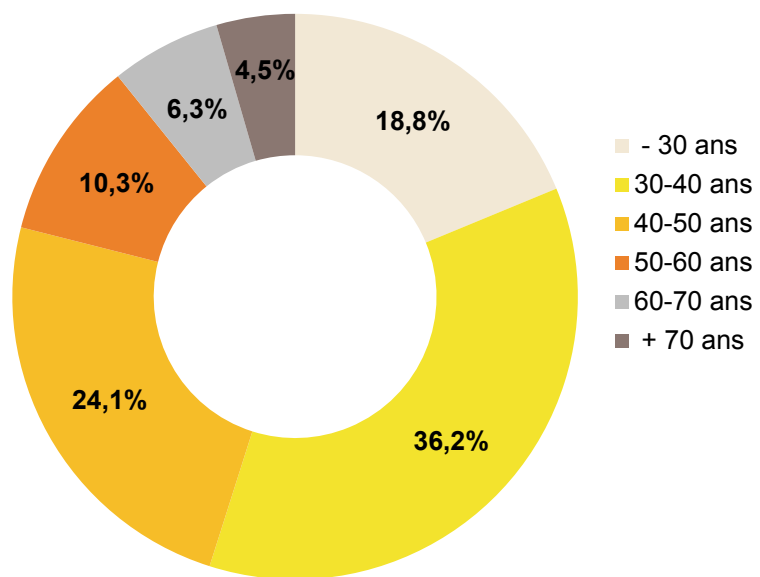


Dans les Yvelines, les acquisitions :

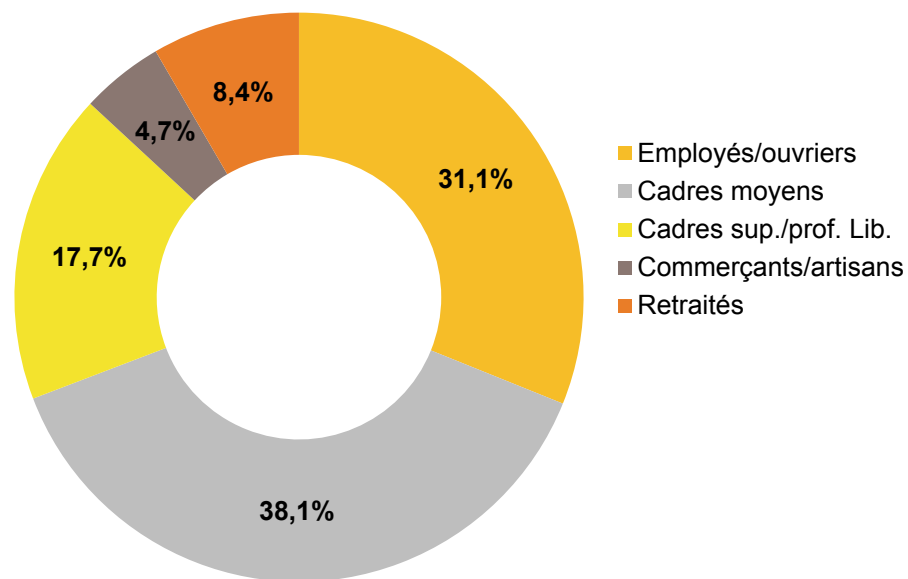
- de résidences principales ont représenté :
85,4 % (+ 4,7 %)
- de résidences secondaires ont représenté :
0,8 % (variation : NS)
- à titre de placements ont représenté :
10 % (- 22,5 %)

Qui a acheté au 1^{er} semestre 2014 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 2014 ?



Le prix moyen au m² s'établit à 2 805 euros, soit une baisse de – 0,2 % sur 12 mois.

- Appartements : 2 821 euros, soit une baisse de – 1,6 % sur 12 mois.
- Maisons : 2 798 euros, soit une évolution de + 0,8 % sur 12 mois.



Le montant moyen d'une acquisition : 224 822 euros.

- Appartements : 166 819 euros, soit une baisse de – 0,1 % sur 12 mois.
- Maisons : 291 382 euros, soit une baisse de – 0,4 % sur 12 mois.



La superficie moyenne d'un bien immobilier acheté est de 84,7 m² (contre 81,2 m² au 1^{er} semestre 2013).

- Appartements : 59,1 m² (contre 58,2 m² au 1^{er} semestre 2013).
- Maisons : 104,1 m² (contre 105,5 m² au 1^{er} semestre 2013).



Le délai de vente moyen est de 90 jours (+ 9 jours par rapport au 1^{er} semestre 2013).

- Appartements : 97 jours (contre 77 jours au 1^{er} semestre 2013).
- Maisons : 95 jours (contre 90 jours au 1^{er} semestre 2013).



L'écart de prix (entre le prix de mise en vente et le compromis) est de 5,5 % (contre 5,1 % au 1^{er} semestre 2013).

- Appartements : 4,5 %.
- Maisons : 5,2 %.



Le financement sollicité a représenté 78,4 % du montant de l'acquisition (contre 78,1 % au 1^{er} semestre 2013).



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

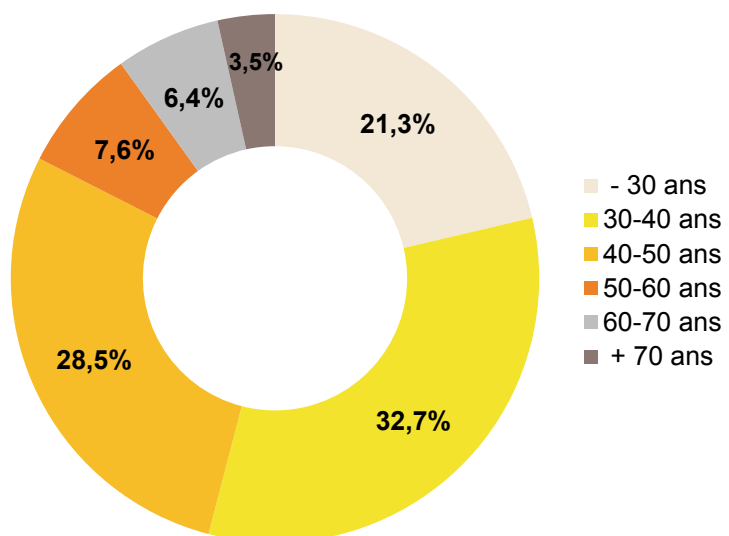


Dans l'Essonne, les acquisitions :

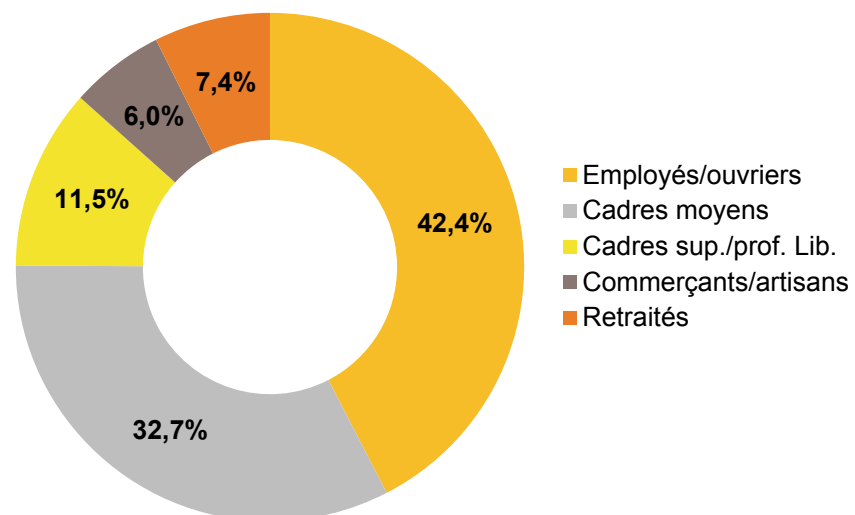
- de résidences principales ont représenté :
86,2 % (+ 9,3 %)
- de résidences secondaires ont représenté :
1,9 % (variation : NS)
- à titre de placements ont représenté :
7,5 % (variation : NS)

Qui a acheté au 1^{er} semestre 2014 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 2014 ?



Le prix moyen au m² s'établit à 5 392 euros, soit une évolution de + 1,7 % sur 12 mois.

- Appartements : 5 463 euros, soit une évolution de + 3,5 % sur 12 mois.
- Maisons : 5 220 euros, soit une baisse de - 2,6 % sur 12 mois.



Le montant moyen d'une acquisition : 354 067 euros.

- Appartements : 304 903 euros, soit une évolution de + 6,9 % sur 12 mois.
- Maisons : 603 961 euros, soit une évolution de + 1,1 % sur 12 mois.



La superficie moyenne d'un bien immobilier acheté est de 65,6 m² (contre 64,4 m² au 1^{er} semestre 2013).

- Appartements : 55,8 m² (contre 54 m² au 1^{er} semestre 2013).
- Maisons : 114,4 m² (contre 111,5 m² au 1^{er} semestre 2013).



Le délai de vente moyen est de 78 jours (+ 11 jours par rapport au 1^{er} semestre 2013).

- Appartements : 76 jours (contre 66 jours au 1^{er} semestre 2013).
- Maisons : 89 jours (contre 70 jours au 1^{er} semestre 2013).



L'écart de prix (entre le prix de mise en vente et le compromis) est de 3,3 % (contre 3,4 % au 1^{er} semestre 2013).

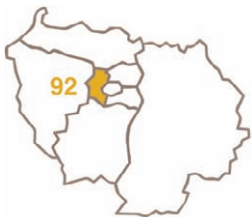
- Appartements : 3,6 %.
- Maisons : 2,1 %.



Le financement sollicité a représenté 72 % du montant de l'acquisition (contre 82,7 % au 1^{er} semestre 2013).



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

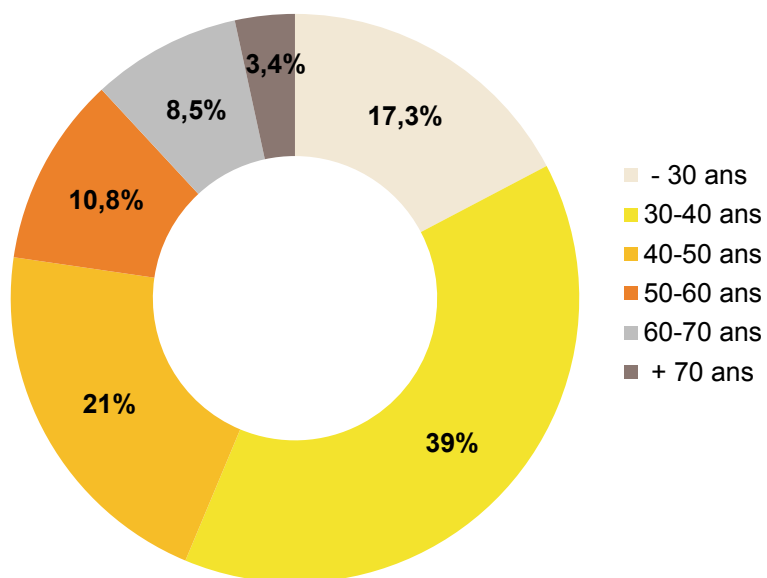


Dans les Hauts-de-Seine, les acquisitions :

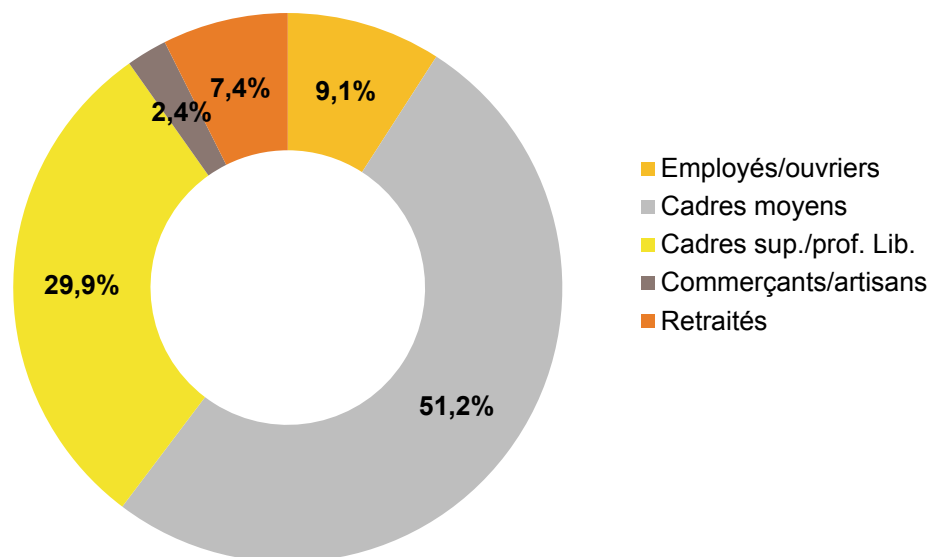
- de résidences principales ont représenté :
77,6 % (- 5 %)
- de résidences secondaires ont représenté :
3,8 % (variation : NS)
- à titre de placements ont représenté :
17,3 % (+ 22,7 %)

Qui a acheté au 1^{er} semestre 2014 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 2014 ?



Le prix moyen au m² s'établit à 3 142 euros, soit une évolution de + 0,6 % sur 12 mois.

- Appartements : 3 233 euros, soit une baisse de – 1,8 % sur 12 mois.
- Maisons : 3 035 euros, soit une évolution de + 4,3 % sur 12 mois.



Le montant moyen d'une acquisition : 224 479 euros.

- Appartements : 185 015 euros, soit une évolution de + 5,7 % sur 12 mois.
- Maisons : 301 698 euros, soit une évolution de + 7,5 % sur 12 mois.



La superficie moyenne d'un bien immobilier acheté est de 71 m² (contre 66,2 m² au 1^{er} semestre 2013).

- Appartements : 57,2 m² (contre 53,2 m² au 1^{er} semestre 2013).
- Maisons : 99,4 m² (contre 96,5 m² au 1^{er} semestre 2013).



Le délai de vente moyen est de 98 jours (+ 12 jours par rapport au 1^{er} semestre 2013).

- Appartements : 96 jours (contre 85 jours au 1^{er} semestre 2013).
- Maisons : 101 jours (contre 90 jours au 1^{er} semestre 2013).



L'écart de prix (entre le prix de mise en vente et le compromis) est de 5,5 % (contre 6,3 % au 1^{er} semestre 2013).

- Appartements : 5,7 %.
- Maisons : 5,9 %.



Le financement sollicité a représenté 79,3 % du montant de l'acquisition (contre 78,4 % au 1^{er} semestre 2013).



La durée moyenne du crédit est passée de 22,1 ans à 20,5 ans.

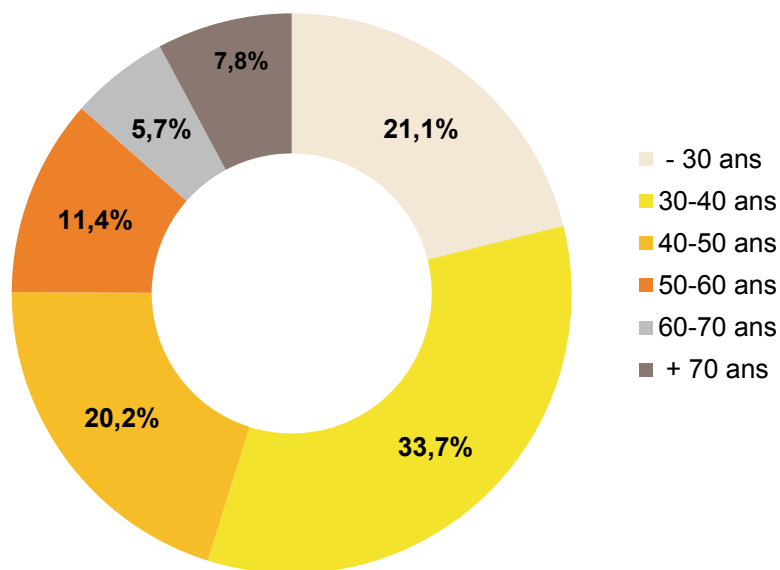


En Seine-Saint-Denis, les acquisitions :

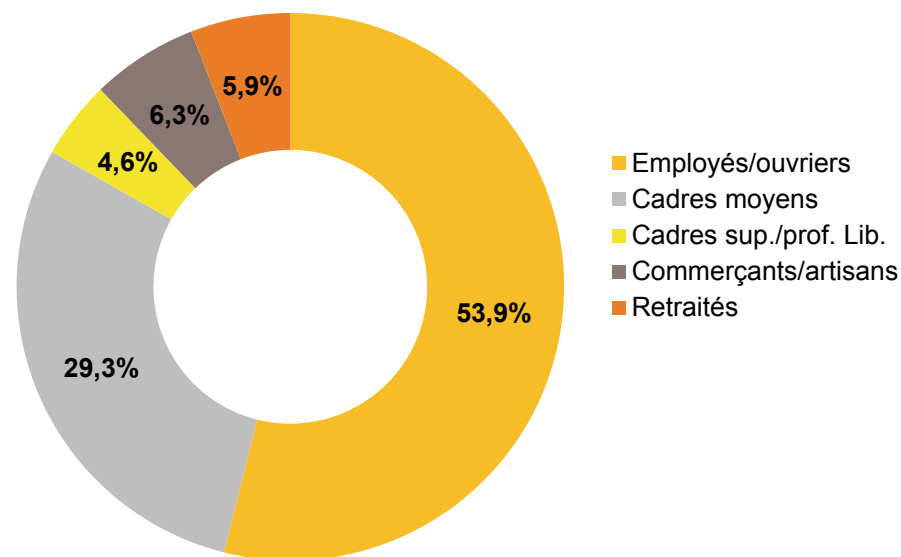
- de résidences principales ont représenté :
85,8 % (+ 6,7 %)
- de résidences secondaires ont représenté :
1,2 % (variation : NS)
- à titre de placements ont représenté :
11,2 % (-27,3 %)

Qui a acheté au 1^{er} semestre 2014 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 2014 ?



Le prix moyen au m² s'établit à 3 918 euros, soit une évolution de + 1,8 % sur 12 mois.

- Appartements : 3 897 euros, soit une baisse de – 3 % sur 12 mois,
- Maisons : 3 949 euros, soit une évolution de + 9,5 % sur 12 mois.



Le montant moyen d'une acquisition : 278 638 euros.

- Appartements : 224 592 euros, soit une évolution de + 2,8 % sur 12 mois.
- Maisons : 432 721 euros, soit une évolution de + 14,1 % sur 12 mois.



La superficie moyenne d'un bien immobilier acheté est de 71,4 m² (contre 67,9 m² au 1^{er} semestre 2013).

- Appartements : 57,6 m² (contre 54,7 m² au 1^{er} semestre 2013).
- Maisons : 109,2 m² (contre 105,1 m² au 1^{er} semestre 2013).



Le délai de vente moyen est de 85 jours (+ 6 jours par rapport au 1^{er} semestre 2013).

- Appartements : 86 jours (contre 72 jours au 1^{er} semestre 2013).
- Maisons : 84 jours (contre 99 jours au 1^{er} semestre 2013).



L'écart de prix (entre le prix de mise en vente et le compromis) est de 5,2 % (contre 5,5 % au 1^{er} semestre 2013).

- Appartements : 5,1 %.
- Maisons : 5,5 %.



Le financement sollicité a représenté 73,7 % du montant de l'acquisition (contre 80 % au 1^{er} semestre 2013).



La durée moyenne du crédit est passée de 20,7 ans à 20,2 ans.

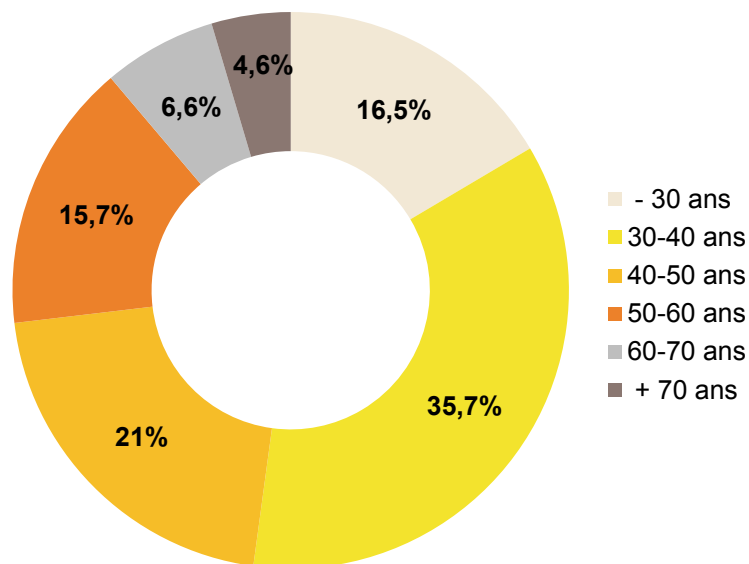


Dans le Val-de-Marne, les acquisitions :

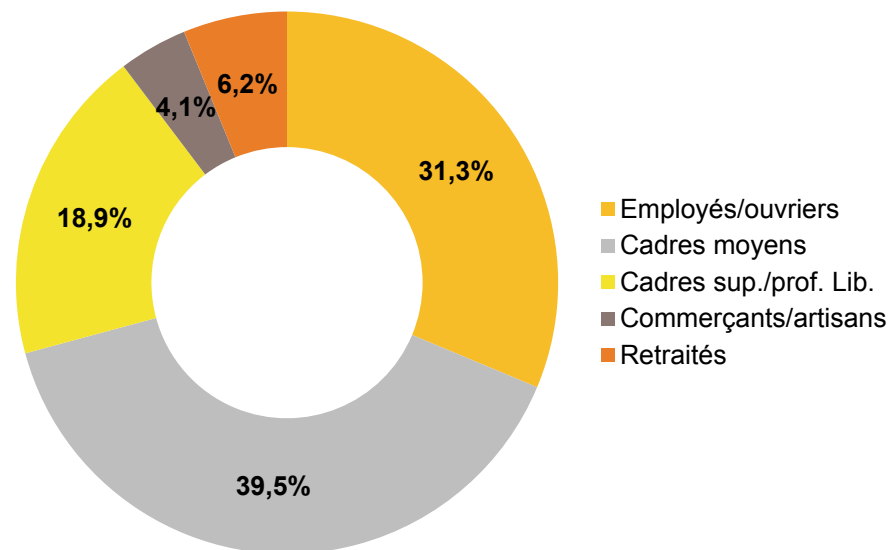
- de résidences principales ont représenté :
83,7 % (+ 4,8 %)
- de résidences secondaires ont représenté :
1,9 % (variation : NS)
- à titre de placements ont représenté :
12,4 % (-25,7 %)

Qui a acheté au 1^{er} semestre 2014 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 2014 ?



Le prix moyen au m² s'établit à 2 690 euros, soit une baisse de – 4,4 % sur 12 mois.

- Appartements : 2 574 euros, soit une baisse de – 5,8 % sur 12 mois.
- Maisons : 2 745 euros, soit une baisse de – 4 % sur 12 mois.



Le montant moyen d'une acquisition : 226 599 euros.

- Appartements : 157 995 euros, soit une baisse de – 7,1 % sur 12 mois.
- Maisons : 282 856 euros, soit une évolution de + 0,2 % sur 12 mois.



La superficie moyenne d'un bien immobilier acheté est de 84,5 m² (contre 82,2 m² au 1^{er} semestre 2013).

- Appartements : 61,4 m² (contre 62,3 m² au 1^{er} semestre 2013).
- Maisons : 102,7 m² (contre 98,8 m² au 1^{er} semestre 2013).



Le délai de vente moyen est de 83 jours (+ 5 jours rapport au 1^{er} semestre 2013).

- Appartements : 89 jours (contre 70 jours au 1^{er} semestre 2013).
- Maisons : 78 jours (contre 84 jours au 1^{er} semestre 2013).



L'écart de prix (entre le prix de mise en vente et le compromis) est de 5,2 % (il était également de 5,2 % au 1^{er} semestre 2013).

- Appartements : 4,8 %.
- Maisons : 5,3 %.



Le financement sollicité a représenté 75 % du montant de l'acquisition.



La durée moyenne du crédit est passée de 23,8 ans à 22,3 ans.

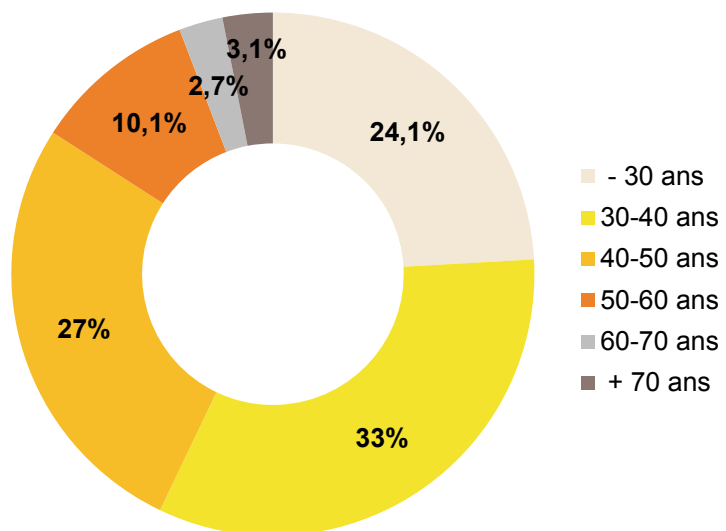


Dans le Val-d'Oise, les acquisitions :

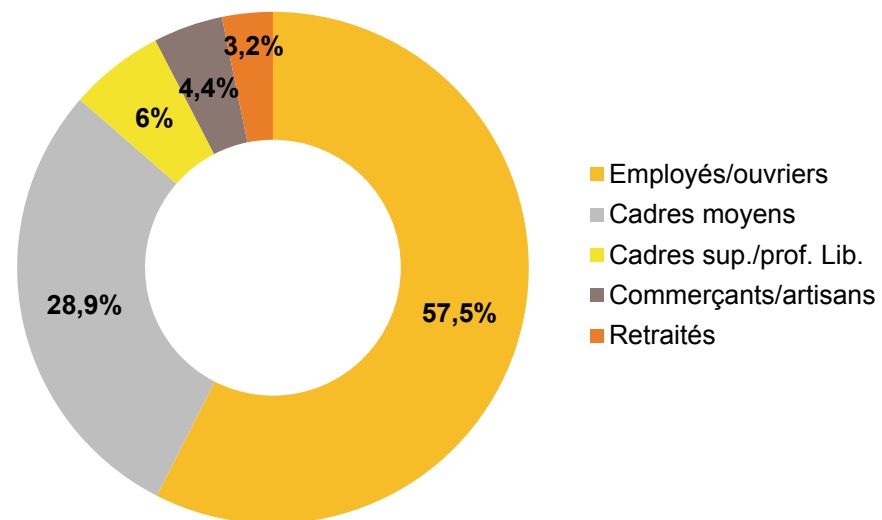
- de résidences principales ont représenté :
89,2 % (- 4,2%)
- de résidences secondaires ont représenté :
2,1 % (variation : NS)
- à titre de placements ont représenté :
6,8 % (variation : NS)

Qui a acheté au 1^{er} semestre 2014 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 2014 ?



Le prix moyen au m² s'établit à 2 477 euros, soit une baisse de – 1,8 % sur 12 mois.

- Appartements : 2 545 euros, soit une baisse de – 0,8 % sur 12 mois.
- Maisons : 2 400 euros, soit une baisse de – 2,3 % sur 12 mois.



Le montant moyen d'une acquisition : 194 107 euros.

- Appartements : 168 362 euros, soit une baisse de – 5,6 % sur 12 mois.
- Maisons : 270 097 euros, soit une baisse de – 6,4 % sur 12 mois.



La superficie moyenne d'un bien immobilier acheté est de 81,7 m² (contre 82,5 m² au 1^{er} semestre 2013).

- Appartements : 66,1 m² (contre 70,3 m² au 1^{er} semestre 2013).
- Maisons : 112,1 m² (contre 118,3 m² au 1^{er} semestre 2013).



Le délai de vente moyen est de 97 jours (+ 8 jours par rapport au 1^{er} semestre 2013).

- Appartements : 98 jours (contre 89 jours au 1^{er} semestre 2013).
- Maisons : 96 jours (contre 91 jours au 1^{er} semestre 2013).



L'écart de prix (entre le prix de mise en vente et le compromis) est de 4,3 % (il était également de 4,3 % au 1^{er} semestre 2013).

- Appartements : 3,8 %.
- Maisons : 4,6 %.



La durée moyenne du crédit est passée de 20,1 ans à 20,5 ans.

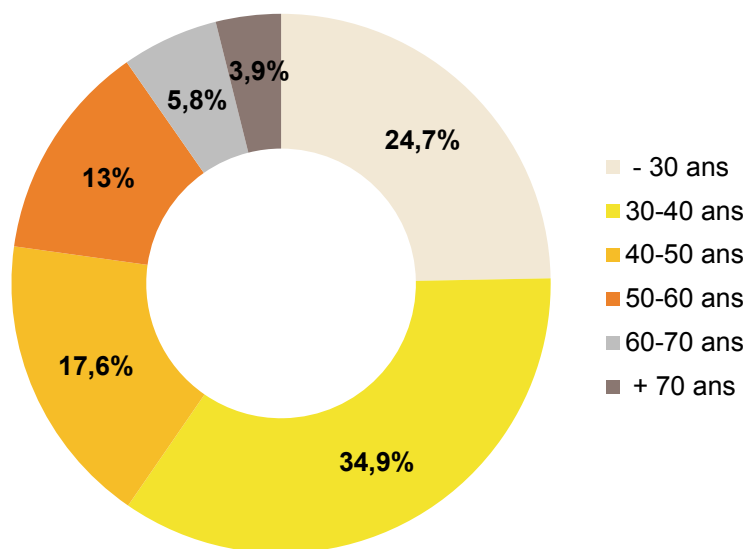


A Lyon et dans son agglomération, les acquisitions :

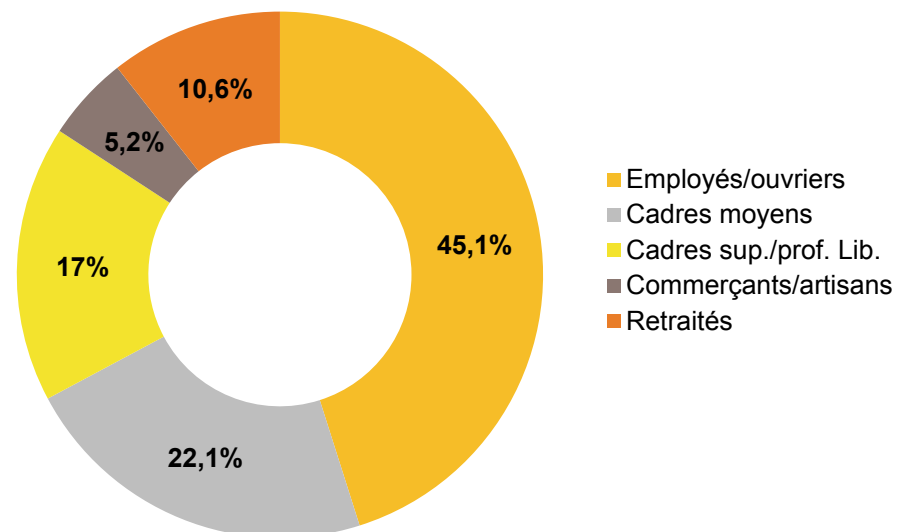
- de résidences principales ont représenté :
74,2 % (- 0,8 %)
- de résidences secondaires ont représenté :
1,6 % (variation : NS)
- à titre de placements ont représenté :
13,8 % (+ 16 %)

Qui a acheté au 1^{er} semestre 2014 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 2014 ?



Le prix moyen au m² s'établit à 2 545 euros, soit une baisse de – 2,2 % sur 12 mois.

- Appartements : 2 365 euros, soit une baisse de – 1,9 % sur 12 mois.
- Maisons : 2 772 euros, soit une baisse de – 2,9 sur 12 mois.



Le montant moyen d'une acquisition : 185 969 euros.

- Appartements : 144 287 euros, soit une baisse de – 3,2 % sur 12 mois.
- Maisons : 286 271 euros, soit une baisse de – 7,3 % sur 12 mois.



La superficie moyenne d'un bien immobilier acheté est de 78,3 m² (contre 75 m² au 1^{er} semestre 2013).

- Appartements : 61 m² (contre 61,2 m² au 1^{er} semestre 2013).
- Maisons : 103,2 m² (contre 108,2 m² au 1^{er} semestre 2013).



Le délai de vente moyen est de 87 jours (- 5 jours par rapport au 1^{er} semestre 2013).

- Appartements : 100 jours (contre 94 jours au 1^{er} semestre 2013).
- Maisons : 71 jours (contre 91 jours au 1^{er} semestre 2013).



L'écart de prix (entre le prix de mise en vente et le compromis) est de 6,4 % (contre 6,8 % au 1^{er} semestre 2013).

- Appartements : 7,4 %.
- Maisons : 5,1 %.



Le financement sollicité a représenté 76,3 % du montant de l'acquisition (contre 87,4 % au 1^{er} semestre 2013).



La durée moyenne du crédit est passée de 19,3 ans à 19,9 ans.

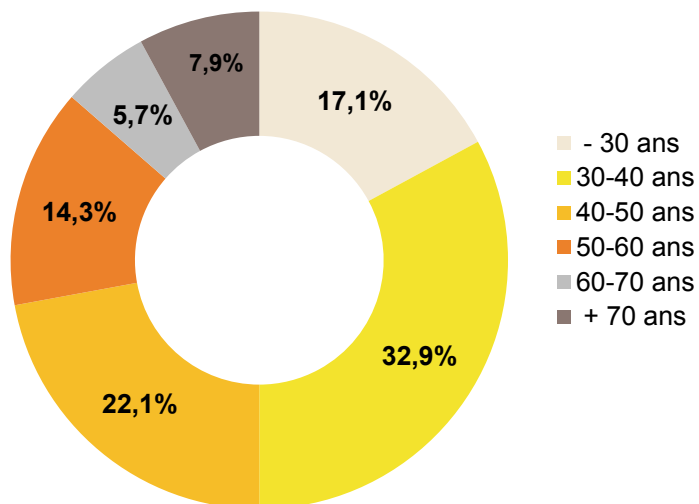


A Marseille et dans son agglomération, les acquisitions :

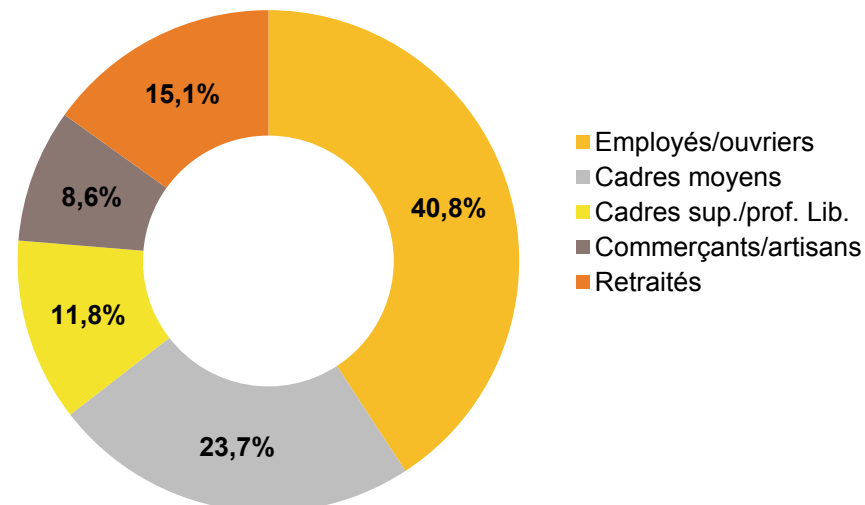
- de résidences principales ont représenté :
74,7 % (+ 6 %)
- de résidences secondaires ont représenté :
3,6 % (variation : NS)
- à titre de placements ont représenté :
17,5 % (- 35,9%)

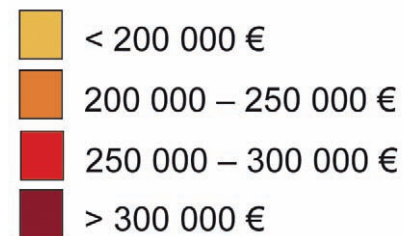
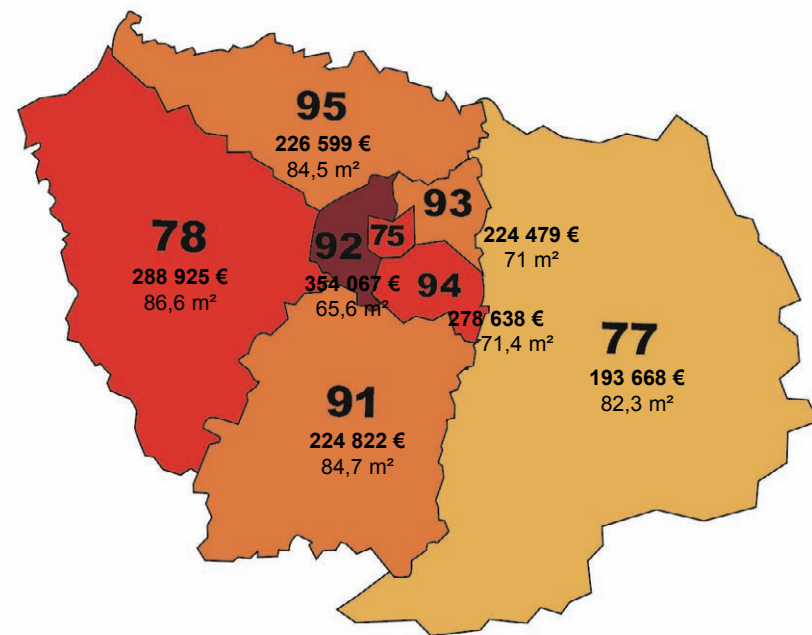
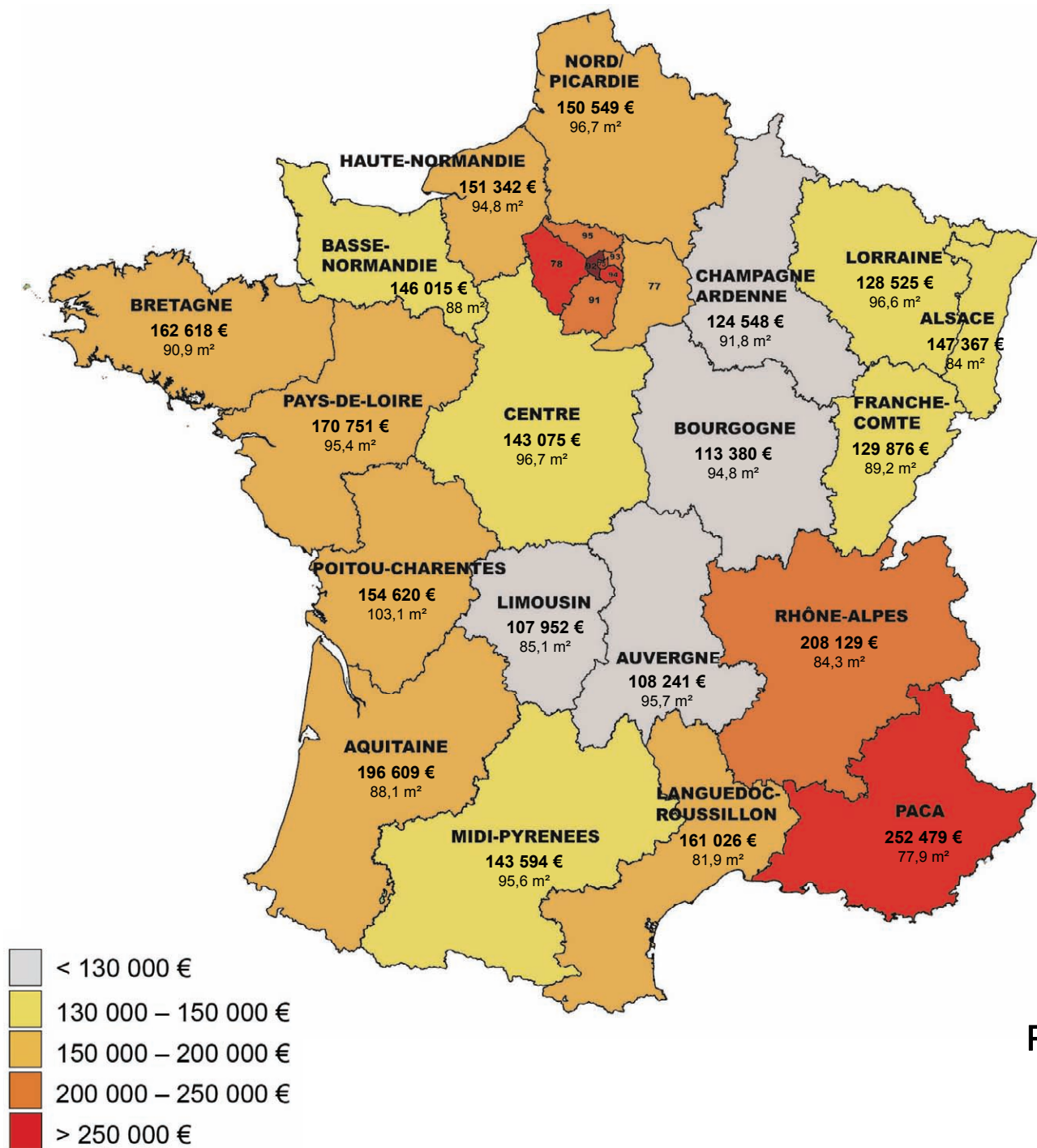
Qui a acheté au 1^{er} semestre 2014 à Marseille et dans son agglomération ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge

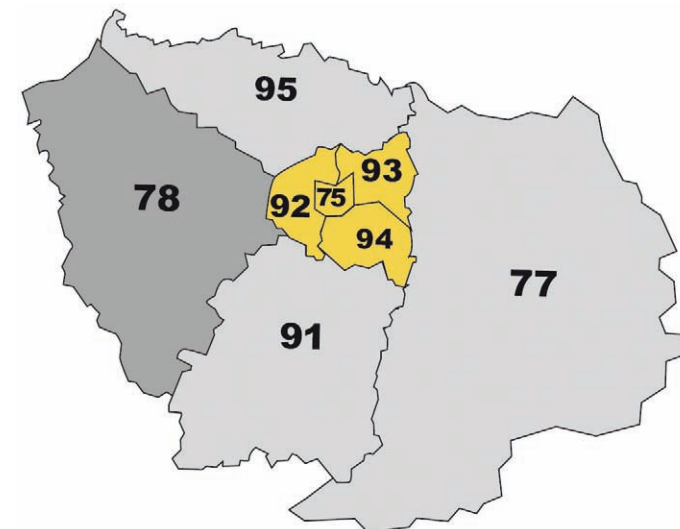
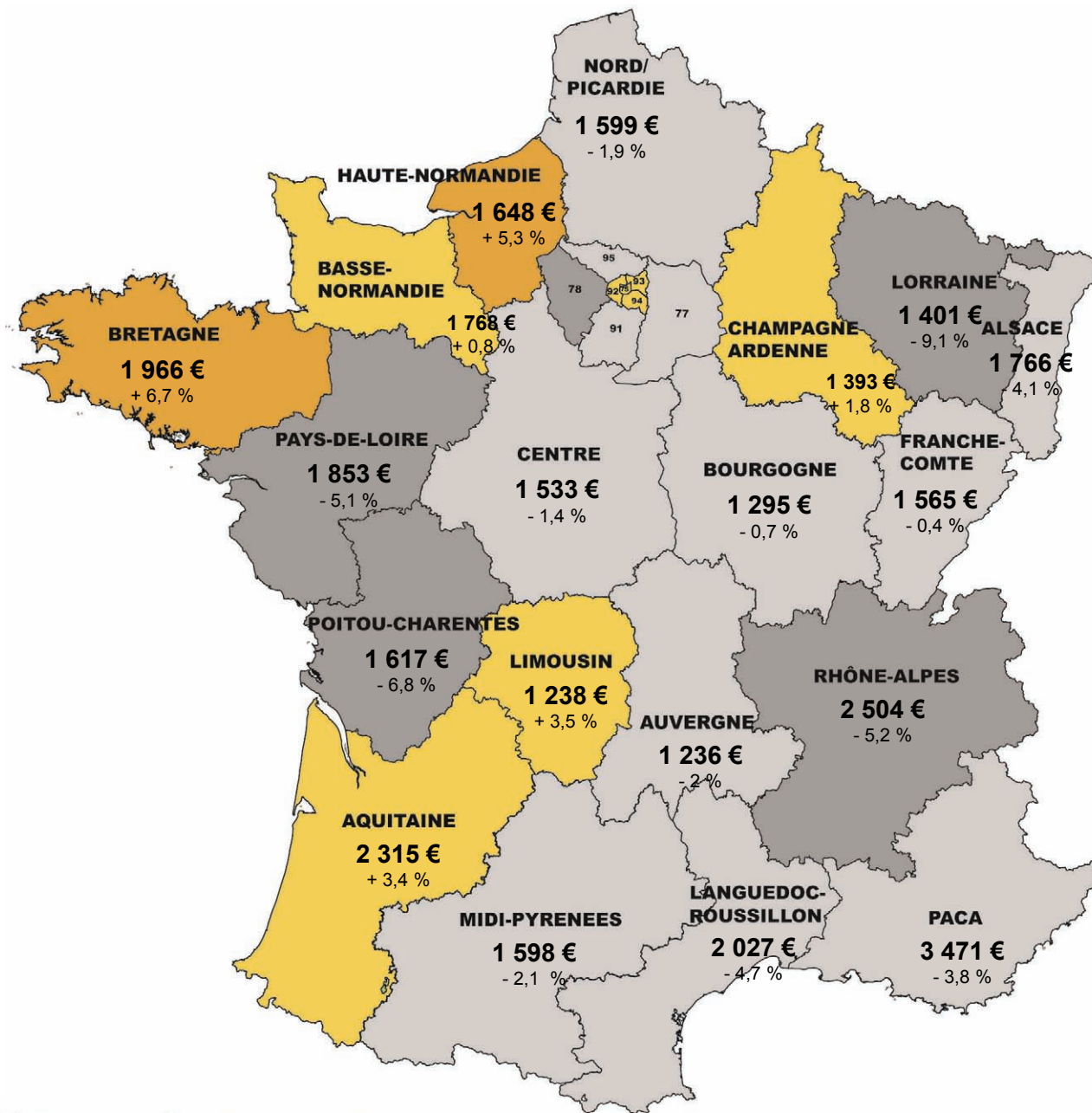


Répartition des acquisitions par CSP





PRIX DE VENTE MOYEN ET SURFACE DES TRANSACTIONS PAR RÉGION



ILE-DE-FRANCE :
3 246 € (- 1 %)

Paris (75)	Hauts-de-Seine (92)
8 229 € (+ 0,3 %)	5 392 € (+ 1,7 %)
Seine-et-Marne (77)	Seine-Saint-Denis (93)
2 319 € (- 2,2 %)	3 142 € (+ 0,6 %)
Yvelines (78)	Val-de-Marne (94)
3 393 € (- 5,1 %)	3 918 € (+ 1,8 %)
Essonne (91)	Val-d'Oise (95)
2 805 € (- 0,2 %)	2 690 € (- 4,4 %)

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

- 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%



FICHE DE PRÉSENTATION DU RÉSEAU CENTURY 21®

1^{er} réseau d'agences immobilières dans le monde, CENTURY 21 fédère en France 850 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 appartenance au 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 **850 agences** et **5 500 collaborateurs**
- Près de **460 agences** proposent les services de gestion immobilière et gèrent **130 000** lots en gestion locative, **72 000** lots de copropriété, **45 000** locations en 2013
- Près de **60 agences** spécialisées en immobilier de commerce et d'entreprise
- Plus de **12 000 journées de formation** ont été dispensées en 2013 auprès de **1 700** stagiaires
- **70 000 biens** proposés à la vente et à la location sur notre site **www.century21.fr**



Contacts presse :

Franck THIEBAUX

FT&Consulting

06 73 76 74 98

franckthiebaux@ft-consulting.net

Christel VILLEDIEU, Directrice des relations extérieures

Century 21 France

01 69 11 99 02 – 06 22 57 90 50

cv@century21france.com

Suivez-nous sur Twitter : #confcentury21

Century 21 France : @century21fr

Laurent VIMONT : @LaurentVimont

Christel VILLEDIEU : @c_villedieu

Et découvrez notre infographie interactive sur

<http://conf.century21.fr>





www.century21.fr



Qui s'y connaît aussi bien ?

Chaque Agence est Juridiquement et Financièrement Indépendante