



LE MARCHÉ IMMOBILIER DE L'ANCIEN

DOSSIER TRANSACTION

Bilan au 1^{er} semestre 2016



Chaque Agence est Juridiquement et Financièrement Indépendante

    www.century21.fr

**Century
21**[®]
Qui s'y connaît aussi bien?

TRANSACTION | GESTION | SYNDIC | ENTREPRISE | COMMERCE



QUE S'EST-IL PASSÉ
AU 1^{er} SEMESTRE 2016 ?

SOMMAIRE

1. Marché de l'immobilier ancien : ça va mieux © (vraiment !)	p. 04
2. Tableau synthétique et graphiques	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

EDITORIAL

Marché de l'immobilier ancien : ça va mieux[®] (vraiment !)

Il est difficile de trouver des ombres au tableau que nous présente le marché immobilier de l'ancien depuis quelques mois.

L'activité est au beau fixe ; **le réseau CENTURY 21 enregistre une augmentation de 14,4% du nombre de transactions** entre le 1^{er} semestre 2015 et le 1^{er} semestre 2016.

Contrairement à ce que nous observons habituellement en période de forte hausse des volumes de ventes, **les prix de l'immobilier ancien semblent contenus et n'enregistrent qu'une légère remontée de 0,6% en un an.**

La croissance de l'activité repose sur une dynamique saine : les acquéreurs sont portés par des taux d'intérêt extrêmement bas venant accroître leur pouvoir d'achat immobilier, tandis que les vendeurs, sortis de leur attentisme, alimentent le marché en gardant raison sur les prix de mise en vente.

Dans ce contexte, pas de surchauffe. Les délais de vente raccourcissent légèrement pour s'établir à 95 jours. Bien que plus raisonnables, ces délais sont encore loin des plus bas observés en 2004 à 64 jours.

#FRANCE ENTIÈRE

Cette vigueur du marché profite autant au segment des maisons qu'à celui des appartements, et les évolutions de prix pour ces deux types de biens restent plus que modérées (respectivement +0,3% et +0,8%). Le prix moyen au m² enregistre une légère hausse de 0,6% pour atteindre 2 495€ (1 966€/m² pour les maisons et 3 397€/m² pour les appartements).

Les Français profitent des conditions de crédit extrêmement favorables pour acheter plus grand. Ils augmentent leur quotité de financement par l'emprunt (quotité dépassant les 80% au 1^{er} semestre 2016) et allongent leur durée de crédit pour financer leur projet et acquérir quelques m² supplémentaires.

Tous types de biens confondus, **la surface moyenne progresse de 1,6m² et atteint 84,7m²** au 1^{er} semestre 2016 (112,5m² en moyenne pour une maison et 59,1m² pour un appartement). A l'exception du 2nd semestre 2015, **jamais une telle superficie moyenne n'avait été atteinte en France.**

Le montant moyen d'une acquisition s'élève donc et se situe à 202 679€ au 1^{er} semestre 2016 (en augmentation de 1,8% par rapport au 1^{er} semestre 2015).

Si les moins de 30 ans ont été très présents sur le marché dès le 1^{er} semestre 2014, rejoints au 1^{er} semestre 2015 par les 30-50 ans, **ce sont désormais les 50 ans et plus qui se montrent les plus actifs**. Les 50/60 ans voient leur proportion parmi les acquéreurs progresser de 6% et les plus de 60 ans de 4,8%. L'extrême volatilité de la Bourse et le très faible rendement des placements sécurisés viennent conforter la décision des seniors de se tourner vers la pierre, valeur refuge traditionnelle des Français.

Justement, signe d'une confiance retrouvée dans l'immobilier, **les investissements vont bon train dans l'ancien et la part des acquisitions réalisées au titre de placements progresse de 16,5%** entre le 1^{er} semestre 2015 et le 1^{er} semestre 2016 pour représenter 18,4% des achats réalisés dans l'Hexagone.

#PARIS

Les prix parisiens remontent de 2,6% entre le 1^{er} semestre 2015 et le 1^{er} semestre 2016 pour atteindre 8 300€ le m². Le montant moyen d'une acquisition s'établit à 426 266€.

Il faut dire qu'avec ces niveaux de prix élevés, les conditions de crédit même particulièrement avantageuses ne permettent pas à tous les ménages de « passer à l'acte ». **Le marché parisien est, de fait, nettement moins dynamique qu'en Province : l'activité progresse de 8,6% (versus 14,4% France entière).**

Dans la Capitale comme dans le reste de l'Hexagone, les acheteurs profitent des taux bas pour acquérir plus grand et **la superficie moyenne gagne 2,7m² en 12 mois pour atteindre 53m² au 1^{er} semestre 2016, un record jamais égalé !**

A observer de près : les délais de vente parisiens raccourcissent de 12 jours pour se situer à 66 jours au 1^{er} semestre 2016, un niveau à peu près comparable à ceux observés au 1^{er} semestre 2014 (68 jours à l'époque). **Associée à une hausse des prix, cette réduction rapide des délais pourrait être le signe annonciateur d'une possible surchauffe du marché parisien.**

Sur ce marché, les acquéreurs sont très largement des secundo accédants. 57,5% seulement du montant d'acquisition est financé par l'emprunt ; ces emprunts sont toutefois plus longs qu'auparavant (19,5 ans au 1^{er} semestre 2016 contre 18,7 ans au 1^{er} semestre 2015).

Dans la Capitale, il faut noter la progression encore plus importante qu'à l'échelle nationale des 50 / 60 ans (leur part s'accroît de 13,5%).

A Paris, la proportion des investisseurs parmi les acquéreurs progresse de 3,8% quand, France entière, elle augmente de 16,5%. Les causes ne sont pas longues à trouver. **Gageons que partout où il y aura des encadrements de loyers, nous assisterons au même phénomène.**

#IDF

Difficile de dresser le portrait de cette Ile-de-France polymorphe. Lorsqu'on observe les moyennes, la région se situe peu ou prou entre les tendances hexagonales et les tendances parisiennes. **Le prix moyen au m² francilien**

(3 115€/m²) **augmente légèrement plus qu'au niveau national (+0,8%** entre le 1^{er} semestre 2015 et le 1^{er} semestre 2016). **Le nombre de transactions progresse en revanche moins vite** que France entière mais enregistre quand même une hausse de 10%.

En Ile-de-France aussi, les acheteurs acquièrent plus grand : la superficie moyenne d'un bien acheté (79,6m²) augmente de 2,2m² en 12 mois. Le montant moyen d'une acquisition s'établit à 245 568€ (308 486€ pour les maisons et 202 258€ pour les appartements).

Un fait marquant, conséquence probable de l'encadrement des loyers parisiens : **le report des investisseurs sur la région francilienne**. Leur proportion parmi les acquéreurs décolle de +17,8% pour représenter désormais 13,9% des achats réalisés, **un niveau jamais atteint par le passé !**

A l'échelle des départements, la situation est très hétérogène. Trois départements voient leur prix moyen au m² reculer : la Seine-et-Marne (-0,3%), la Seine-Saint-Denis (-1,3%) et le Val-d'Oise (-0,7%). A l'inverse, deux départements connaissent une hausse des prix nettement supérieure à celle de la région : les Hauts-de-Seine (+2,8%) et le Val-de-Marne (+4,3%), avec pour conséquence des volumes de vente plus faibles que partout ailleurs : +2,6% pour les Hauts-de-Seine et même -3,6% pour le Val-de-Marne.

#PROVINCE

Aujourd'hui, dans toutes les régions (hormis en région parisienne, en PACA et en Rhône-Alpes), **le montant moyen d'une acquisition est inférieur à la somme qu'une banque prête à un ménage pour 1 000€ de mensualités sur 20 ans** (cf graphique p.12).

Cela explique l'incroyable dynamisme dont fait preuve la Province en termes d'activité. **C'est bien elle qui tire le marché national vers le haut**, car c'est bien là où le passage à l'acte est le plus facilité.

La France n'en reste pas moins une terre de contrastes et, selon les régions, les situations divergent profondément. Dix (des anciennes) régions voient leur prix repartir à la hausse : l'Aquitaine, l'Auvergne, la Basse-Normandie, la Bretagne, la Champagne-Ardenne, la Franche-Comté, la Haute-Normandie, le Languedoc-Roussillon, la PACA et Rhône-Alpes. La Lorraine est stable. Enfin, neuf autres régions connaissent encore un recul de leur prix moyen au m² : l'Alsace, la Bourgogne, le Centre, le Limousin, Midi-Pyrénées, le Nord et la Picardie, les Pays-de-la-Loire ainsi que Poitou-Charentes.

**#PERSPECTIVES
2016**

Les prix de l'immobilier ancien ne sont encore que peu impactés par la hausse des volumes, mais pour combien de temps ?

La réponse tient en deux mots : « taux » et « confiance ». Tant que les taux d'intérêt demeurent à ce niveau, le marché pourra espérer flirter avec les plus hauts niveaux d'activité observés en 2011. A l'inverse, étendre le dispositif d'encadrement des loyers à d'autres agglomérations, accroître encore la taxe sur les logements vacants et les résidences secondaires, seraient autant de signaux négatifs adressés aux investisseurs. Une seule recommandation : que les pouvoirs publics cessent de toucher à la réglementation et à la fiscalité dans le secteur immobilier !



Laurent VIMONT

Président de Century 21 France



#2 TABLEAU SYNTHÉTIQUE



PRIX MOYEN
AU M²
(1^{er} semestre 2016)



ÉVOLUTION SUR
12 MOIS
(1^{er} semestre 2016
vs 1^{er} semestre 2015)



PRIX MOYEN
D'ACQUISITION








SUPERFICIE



DÉLAIS
DE
VENTE

		PRIX MOYEN AU M ² (1 ^{er} semestre 2016)	ÉVOLUTION SUR 12 MOIS (1 ^{er} semestre 2016 vs 1 ^{er} semestre 2015)	PRIX MOYEN D'ACQUISITION	SUPERFICIE	DÉLAIS DE VENTE
FRANCE ENTIÈRE		2 495 €	+ 0,6 %	202 679 €	84,7 m ²	95 j
Paris (75)		8 300 €	+ 2,6 %	426 266 €	53 m ²	66 j
Ile-de-France (hors Paris)		3 115 €	+ 0,8 %	245 568 €	79,6 m ²	86 j
Seine-et-Marne (77)		2 161 €	- 0,3 %	193 235 €	92,8 m ²	89 j
Yvelines (78)		3 090 €	+ 0,1 %	271 743 €	85,6 m ²	86 j
Essonne (91)		2 673 €	+ 1 %	223 872 €	87,6 m ²	96 j
Hauts-de-Seine (92)		5 251 €	+ 2,8 %	346 757 €	67,8 m ²	90 j
Seine-Saint-Denis (93)		2 979 €	- 1,3 %	198 312 €	65,8 m ²	83 j
Val-de-Marne (94)		3 925 €	+ 4,3 %	279 222 €	69,7 m ²	82 j
Val-d'Oise (95)		2 652 €	- 0,7 %	226 532 €	87,6 m ²	81 j
Lyon et son agglomération		2 644 €	+ 5,9 %	223 698 €	87,1 m ²	99 j
Marseille et son agglomération		2 559 €	+ 2 %	197 329 €	74,2 m ²	105 j

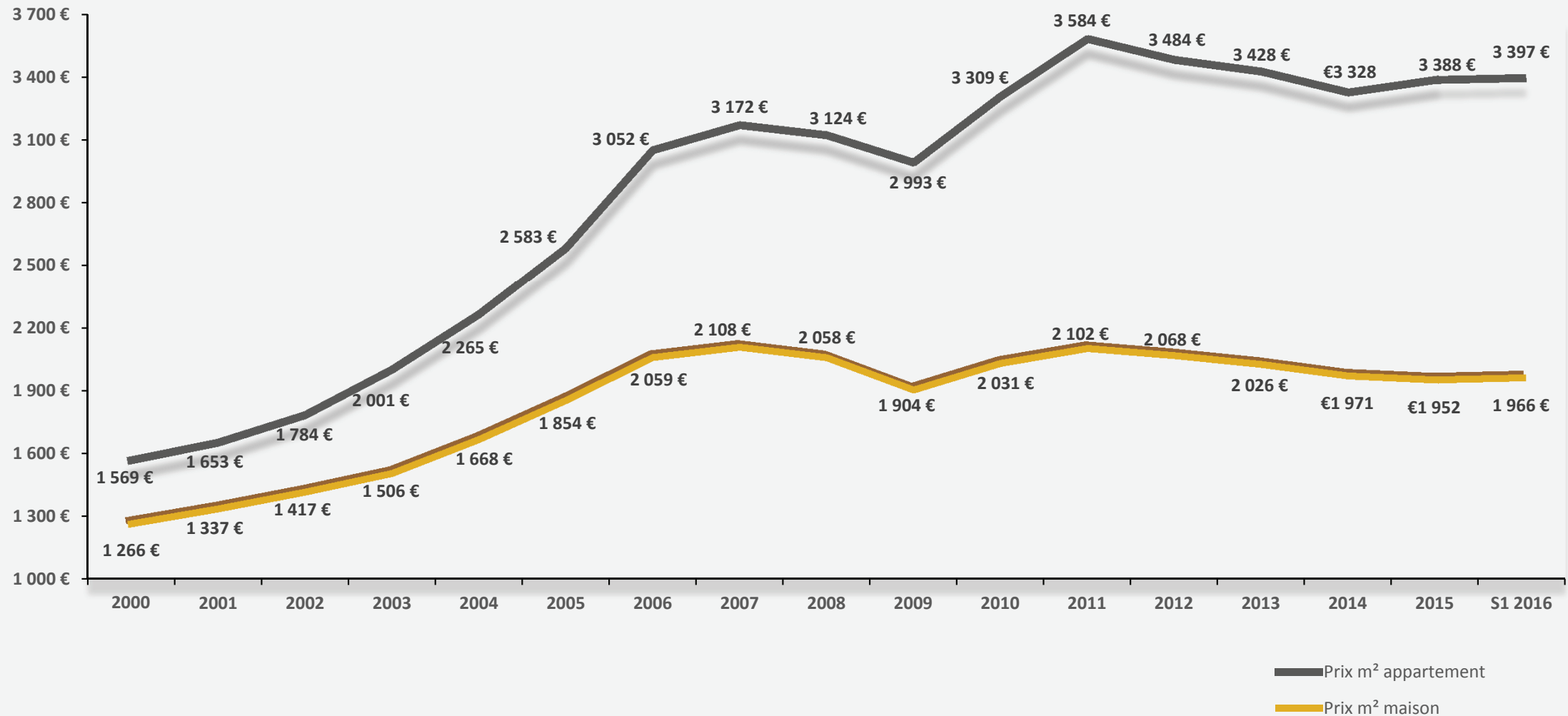
TABLEAU SYNTHÉTIQUE

						
		PRIX MOYEN AU M ² (1 ^{er} semestre 2016)	ÉVOLUTION SUR 12 MOIS (1 ^{er} semestre 2016 vs 1 ^{er} semestre 2015)	PRIX MOYEN D'ACQUISITION	SUPERFICIE	DÉLAIS DE VENTE
Alsace		1 939 €	- 1,4 %	166 842 €	86,6 m ²	93 j
Aquitaine		2 101 €	+ 2,3 %	178 612 €	89,1 m ²	99 j
Auvergne		1 283 €	+ 7,4 %	107 122 €	93 m ²	109 j
Bourgogne		1 235 €	- 3,1 %	105 046 €	94,7 m ²	107 j
Bretagne		1 962 €	+ 2,3 %	159 621 €	89,1 m ²	105 j
Centre		1 475 €	- 2,6 %	133 813 €	95,6 m ²	104 j
Champagne-Ardenne		1 344 €	+ 4,6 %	118 593 €	94,2 m ²	81 j
Franche-Comté		1 544 €	+ 3,7 %	131 175 €	90,3 m ²	92 j
Basse-Normandie		1 770 €	+ 1,8 %	154 976 €	90,9 m ²	93 j
Haute-Normandie		1 548 €	+ 2,5 %	134 225 €	92 m ²	86 j
Languedoc-Roussillon		2 012 €	+ 4,3 %	159 123 €	81,8 m ²	108 j
Limousin		1 194 €	- 2,5 %	107 970 €	95,3 m ²	96 j
Lorraine		1 384 €	stable	140 945 €	104,9 m ²	98 j
Midi-Pyrénées		1 468 €	- 5,7 %	129 240 €	96,4 m ²	114 j
Nord/Picardie		1 392 €	- 8,1 %	134 796 €	100,7 m ²	92 j
Pays-de-la-Loire		1 916 €	- 3,2 %	166 245 €	91,2 m ²	92 j
Poitou-Charentes		1 543 €	- 7,2 %	142 161 €	98,6 m ²	101 j
Provence-Alpes-Côte-d'Azur		3 494 €	+ 0,7 %	262 296 €	75,5 m ²	106 j
Rhône-Alpes		2 550 €	+ 0,3 %	217 494 €	86 m ²	107 j

ÉVOLUTION ANNUELLE DES PRIX MOYENS AU M² EN FRANCE

APPARTEMENTS ET MAISONS

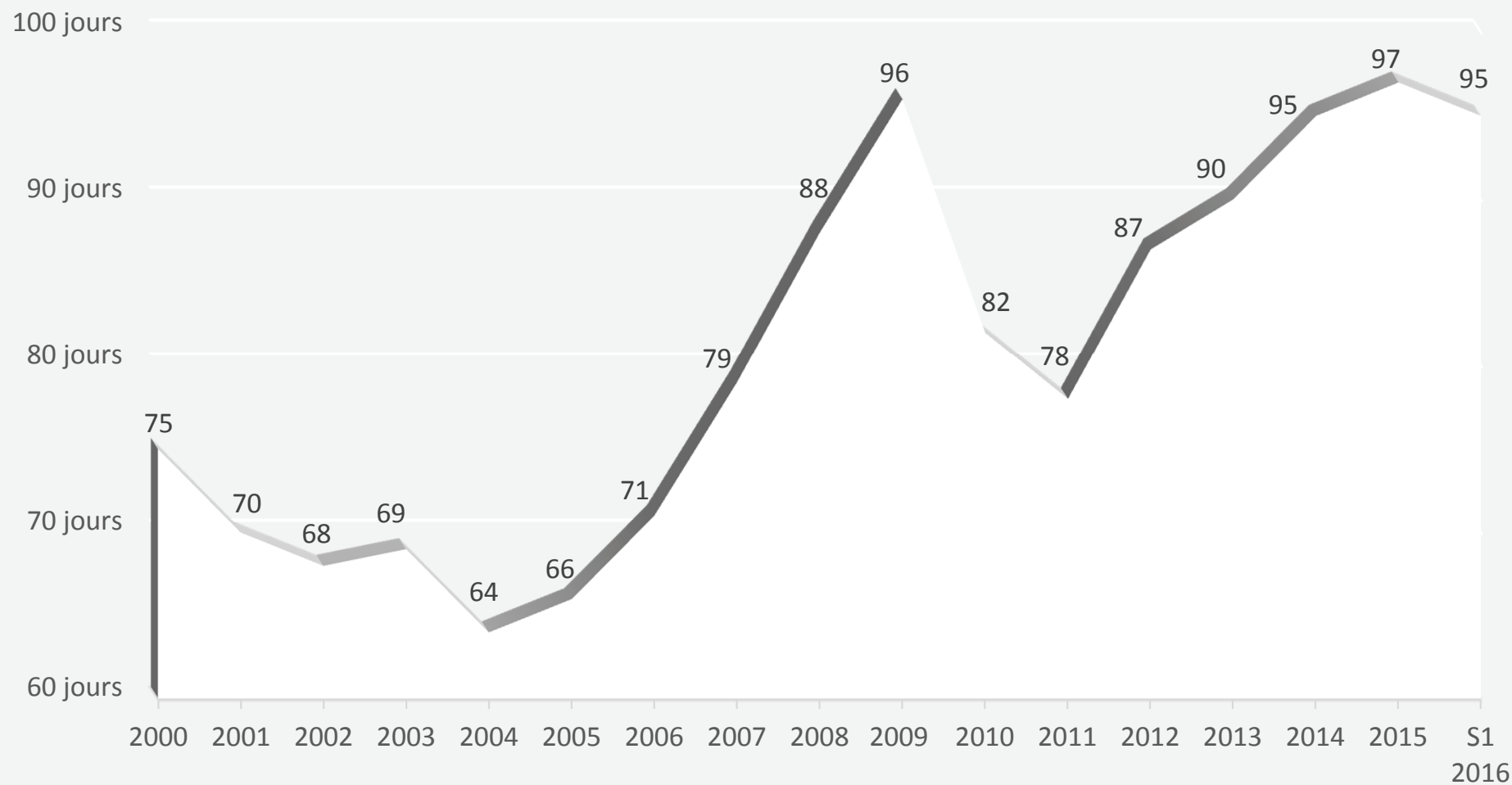
(Période : 2000 – 1^{er} semestre 2016)



ÉVOLUTION ANNUELLE DES DÉLAIS DE VENTE MOYENS EN FRANCE

TOUS BIENS CONFONDUS

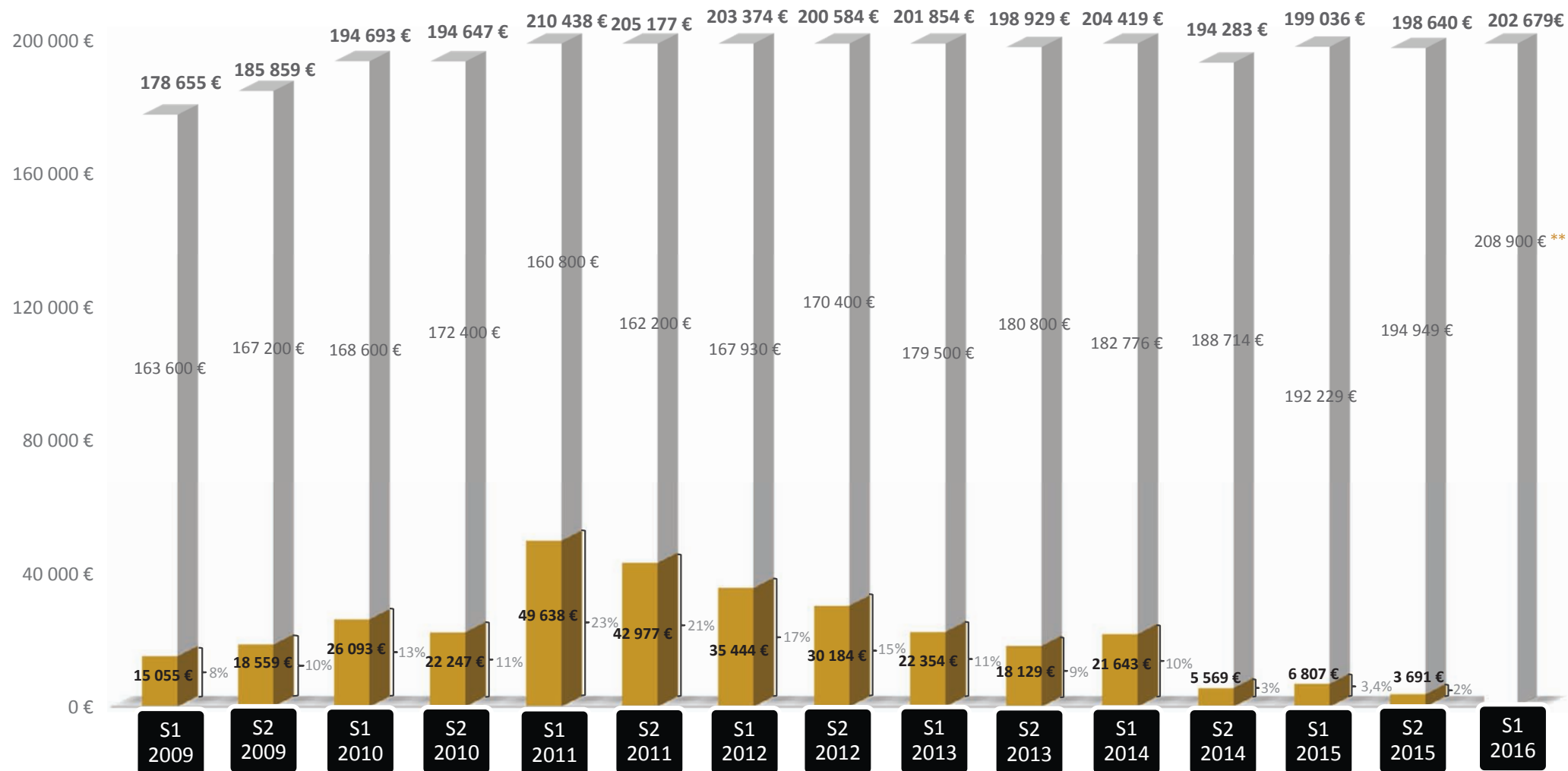
(Période : 2000 – 1^{er} semestre 2016)



ÉVOLUTION DE L'APPORT PERSONNEL NÉCESSAIRE 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

Ces simulations sont communiquées à titre informatif. Elles sont établies sur la base de taux moyens du marché. Cette présentation indicative ne constitue en aucune façon une offre commerciale ou publicitaire de financement et n'a aucune valeur contractuelle.

* Hors frais d'enregistrement

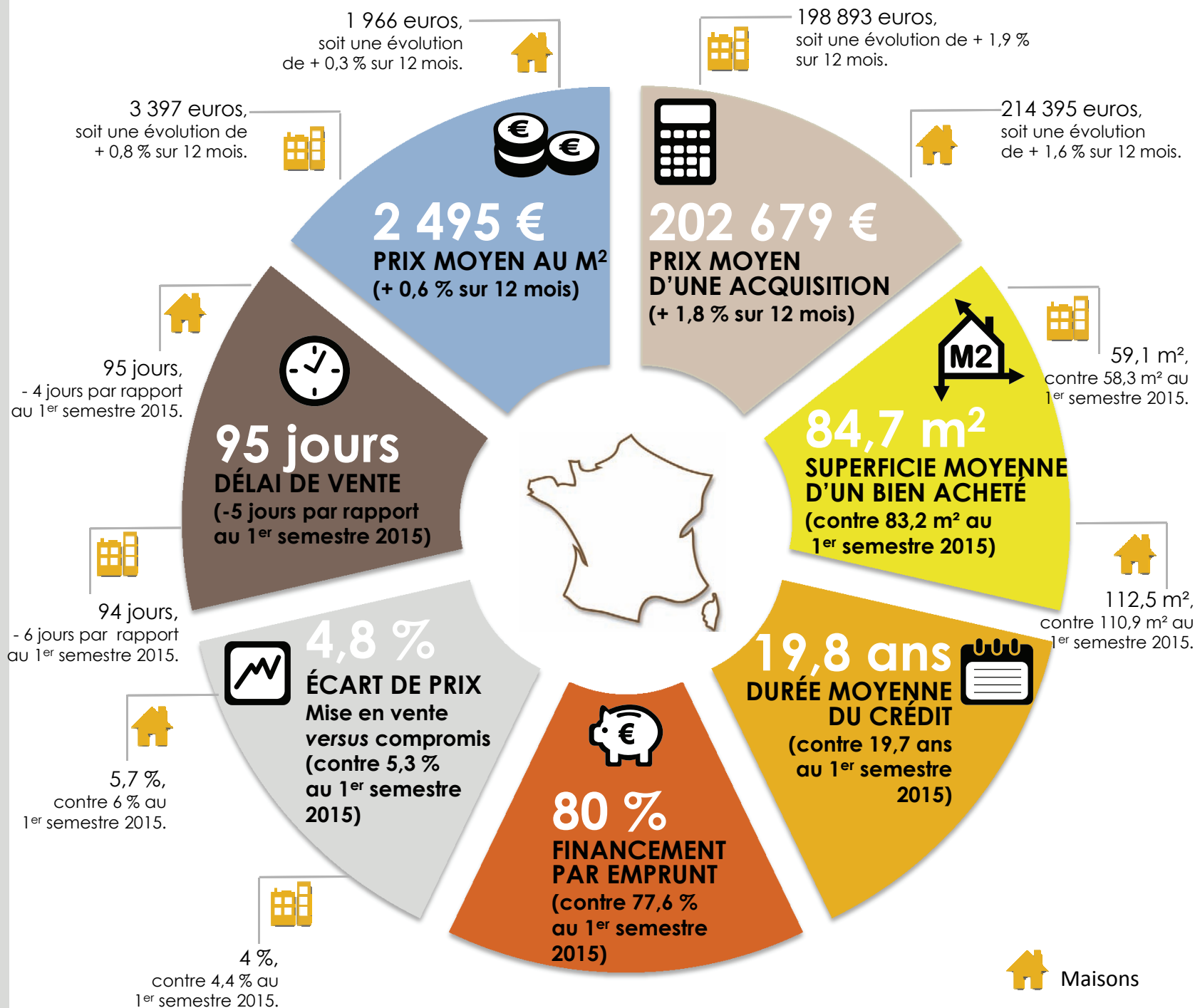
** Le montant emprunté dans le cas d'une mensualité de 1 000 € sur 20 ans est inférieur au prix moyen d'une acquisition



This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

#3

QUE S'EST-IL PASSÉ EN FRANCE AU 1^{er} SEMESTRE 2016 ?

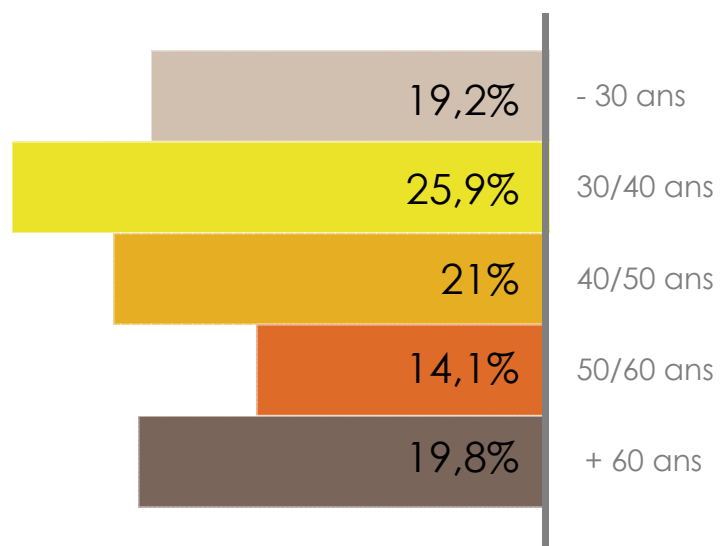


LES ACQUISITIONS EN FRANCE

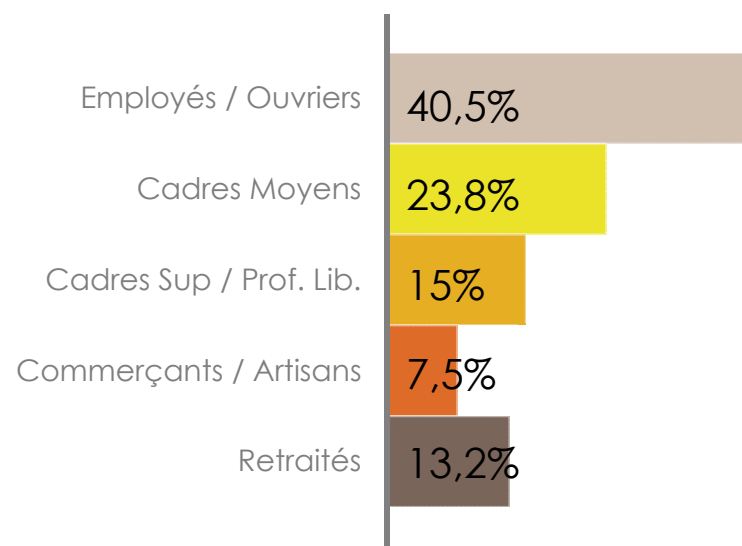


QUI A ACHETÉ AU 1^{er} SEMESTRE 2016 EN FRANCE ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge

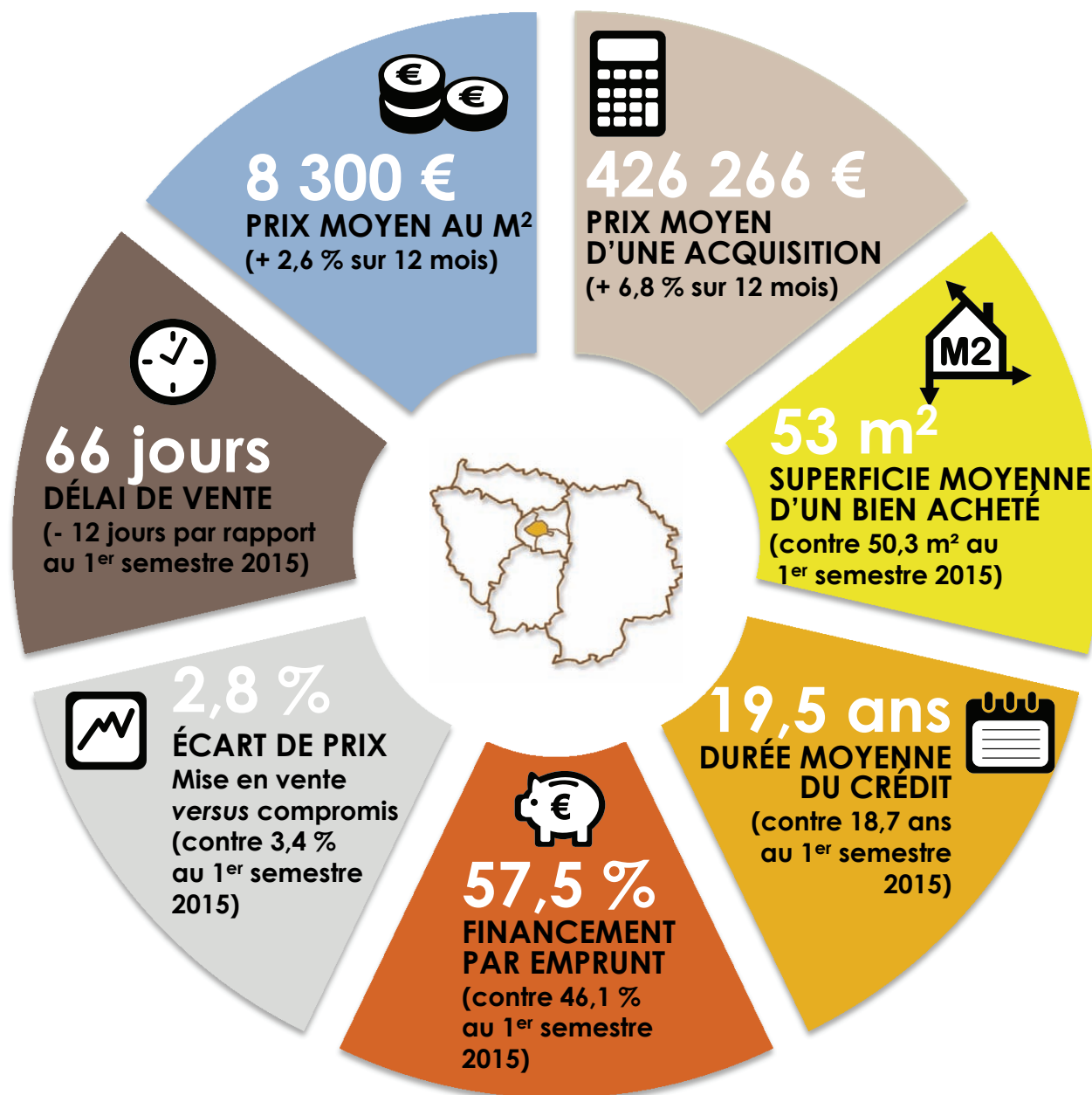


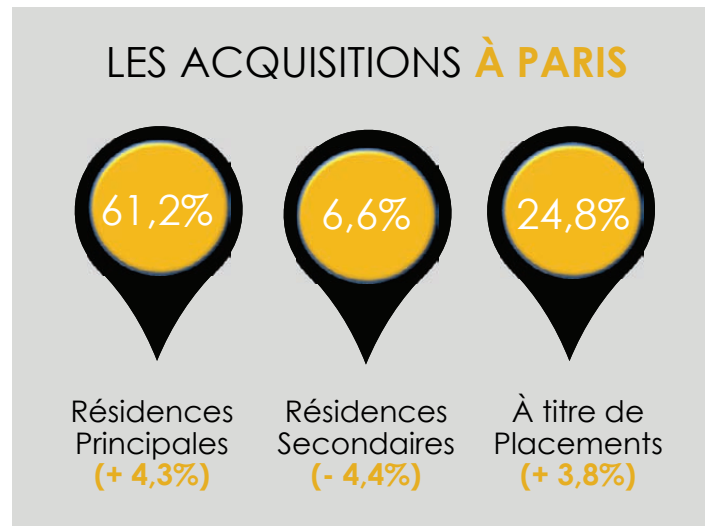
Répartition des acquisitions par CSP



#4

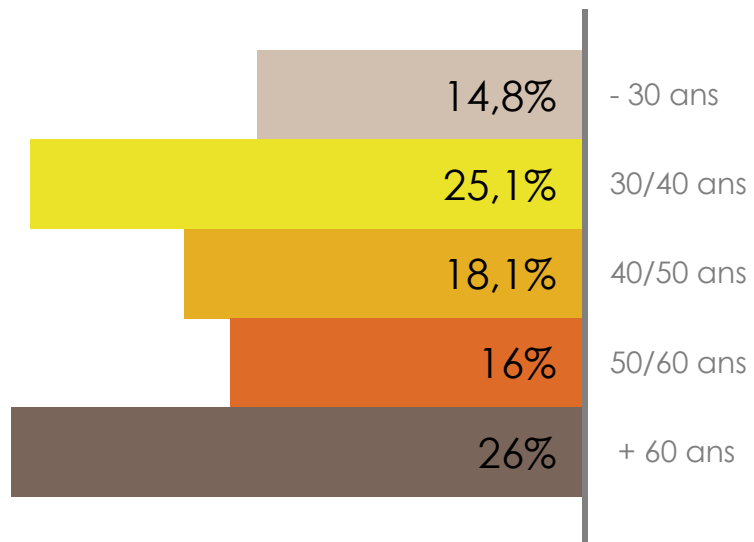
QUE S'EST-IL
PASSÉ
À PARIS
AU 1^{er}
SEMESTRE
2016 ?



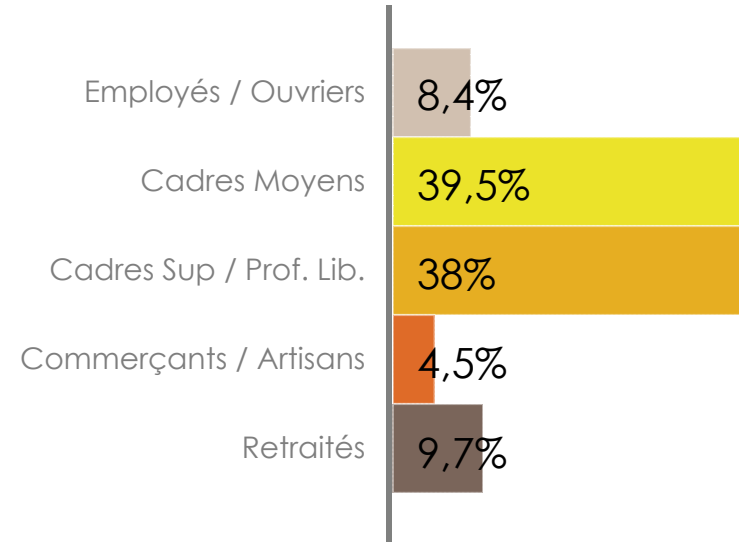


QUI A ACHETÉ AU 1^{er} SEMESTRE 2016 À PARIS ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge

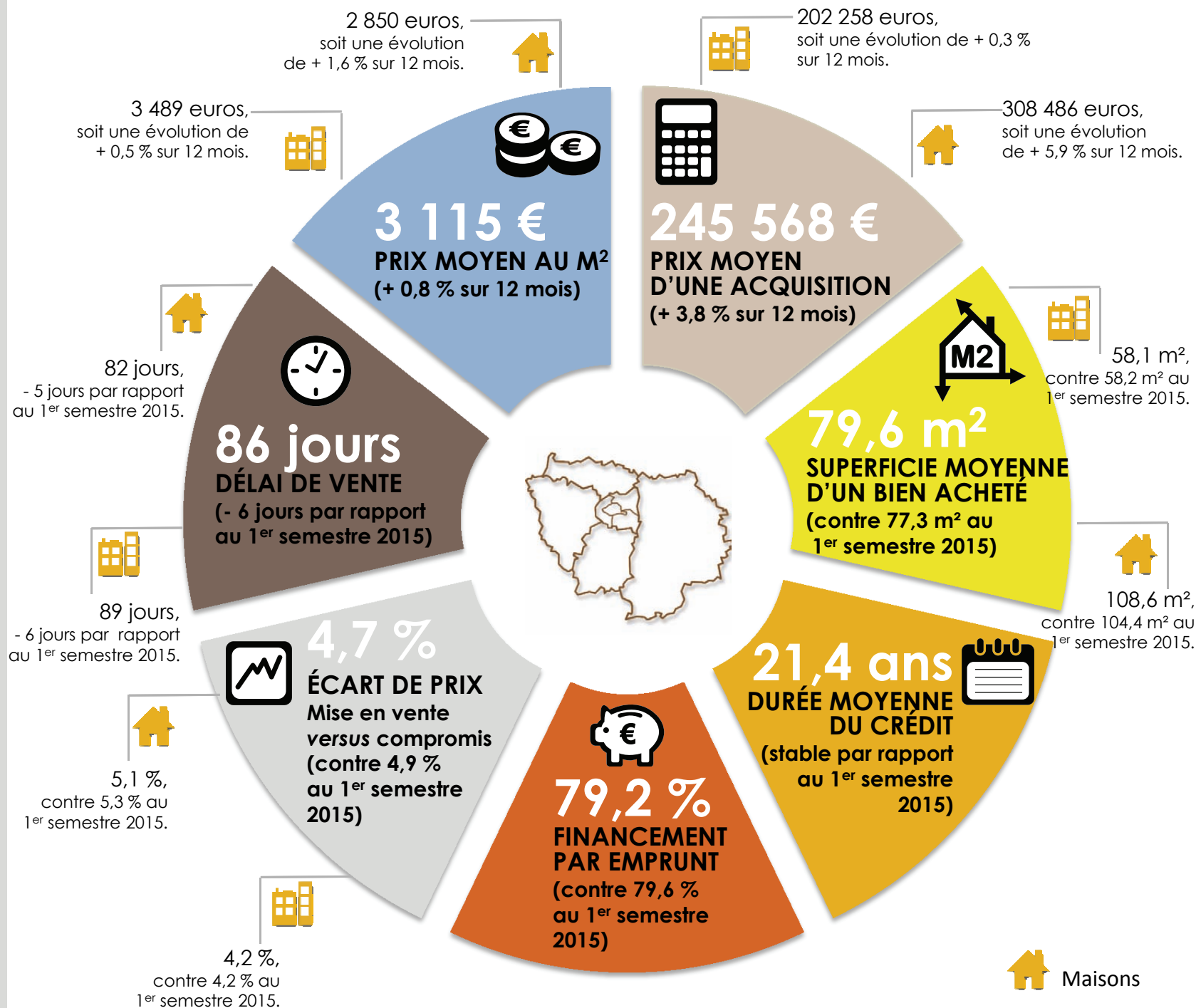


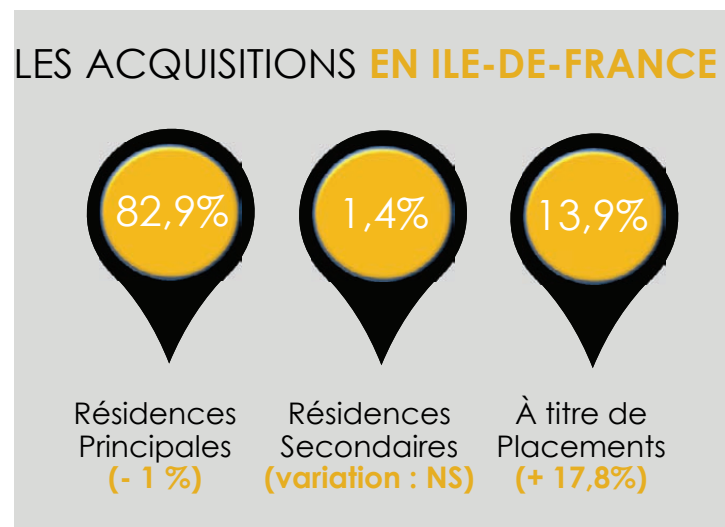
Répartition des acquisitions par CSP



#5

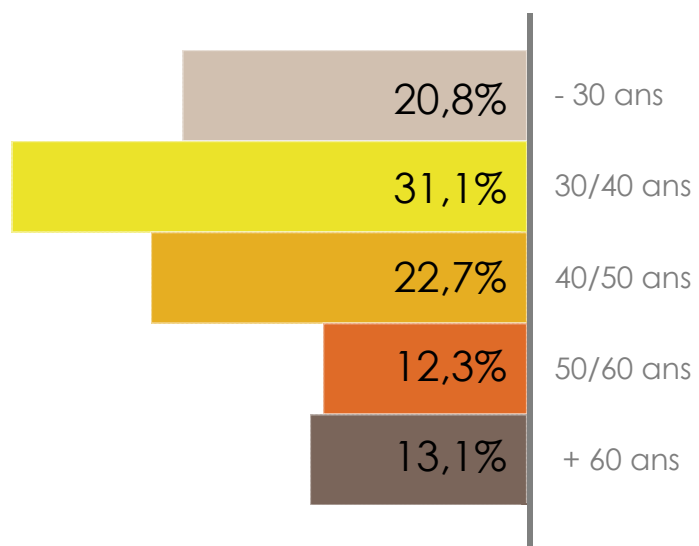
QUE S'EST-IL PASSÉ EN ILE-DE- FRANCE AU 1^{er} SEMESTRE 2016 ?



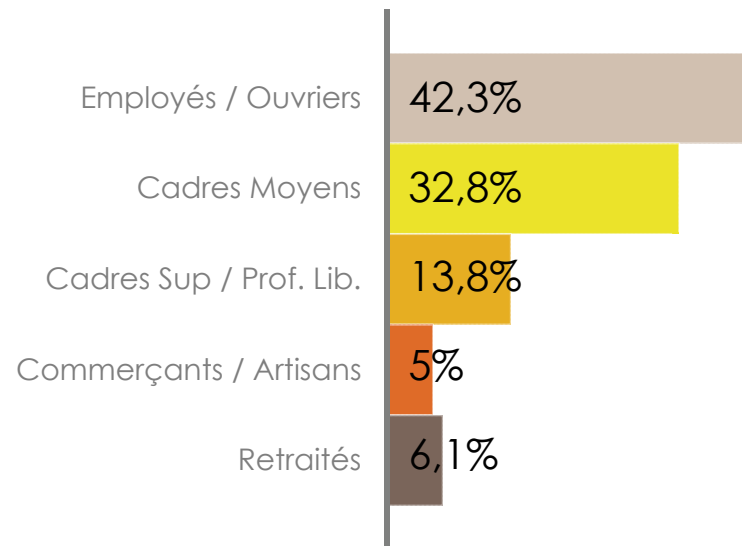


QUI A ACHETÉ AU 1^{er} SEMESTRE 2016 EN ILE-DE-FRANCE ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge

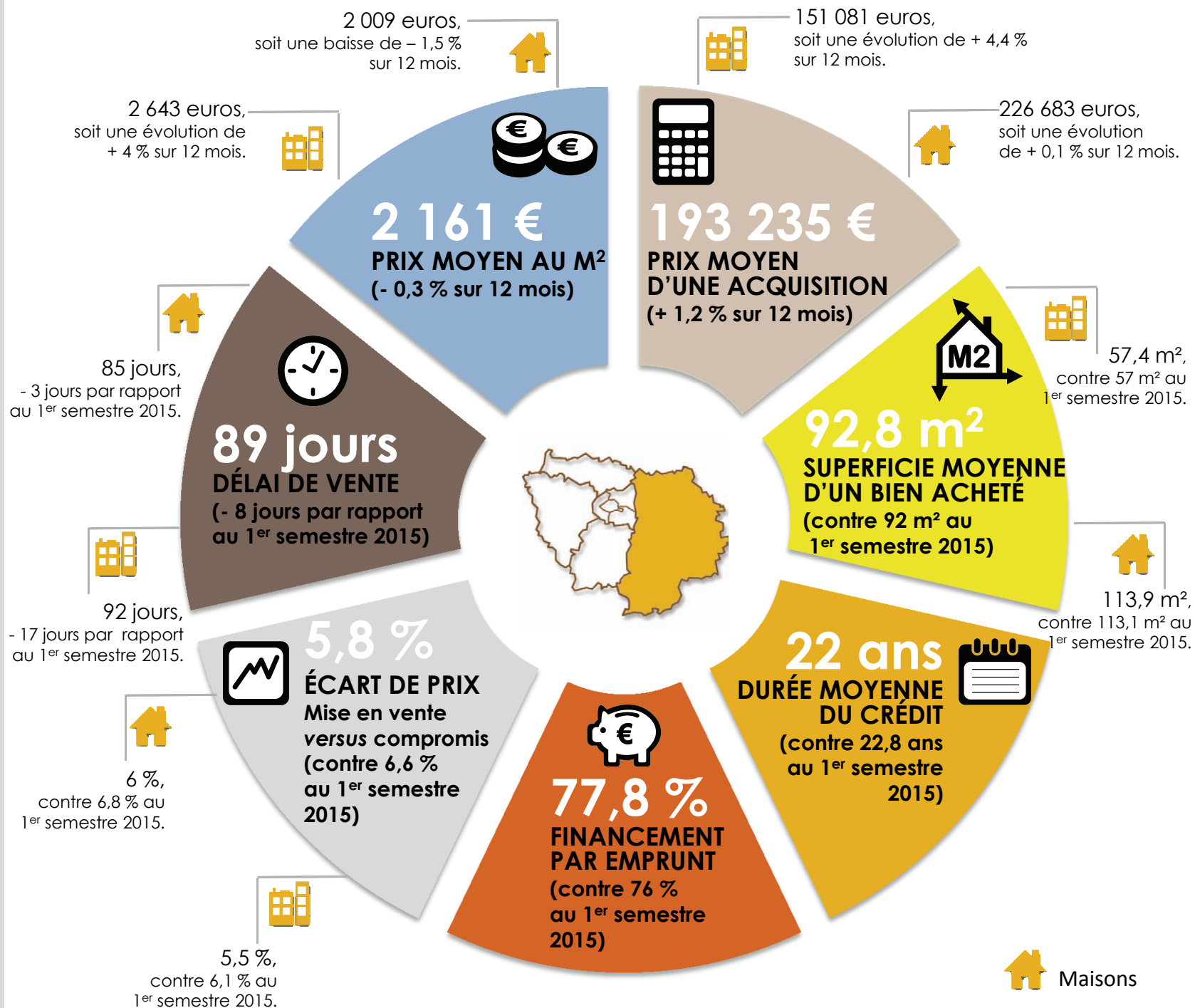


Répartition des acquisitions par CSP

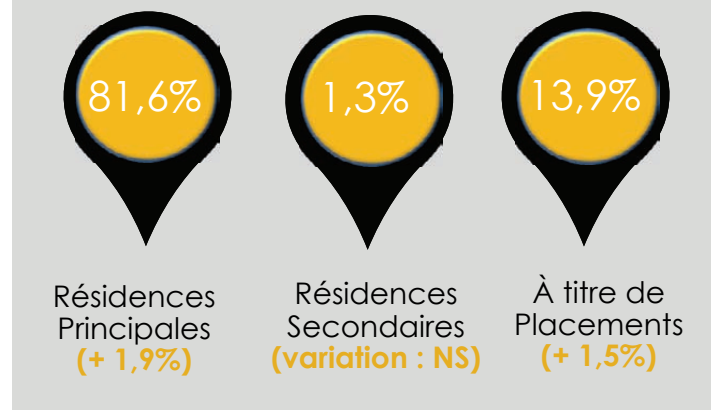


#6

QUE S'EST-IL PASSÉ EN SEINE-ET- MARNE AU 1^{er} SEMESTRE 2016 ?

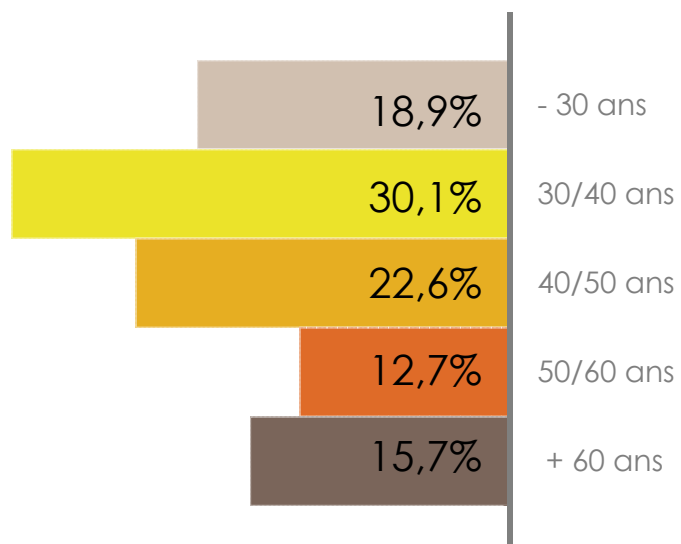


LES ACQUISITIONS EN SEINE-ET-MARNE

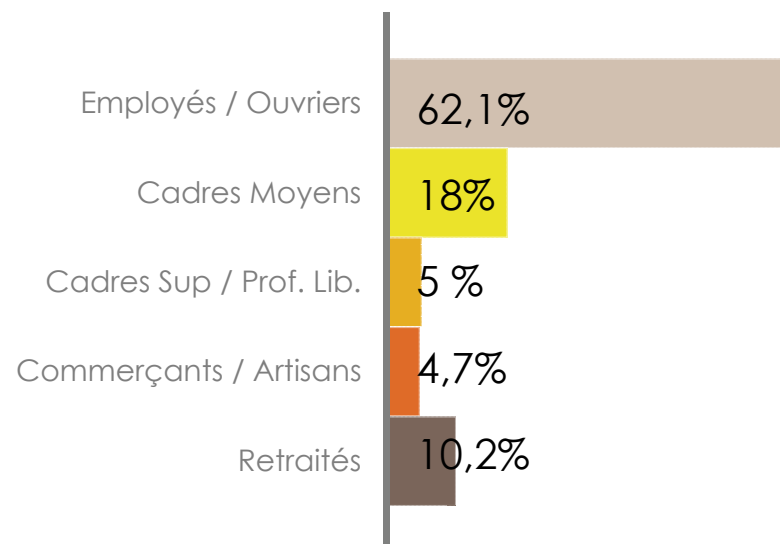


QUI A ACHETÉ AU 1^{er} SEMESTRE 2016 EN SEINE-ET-MARNE ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge

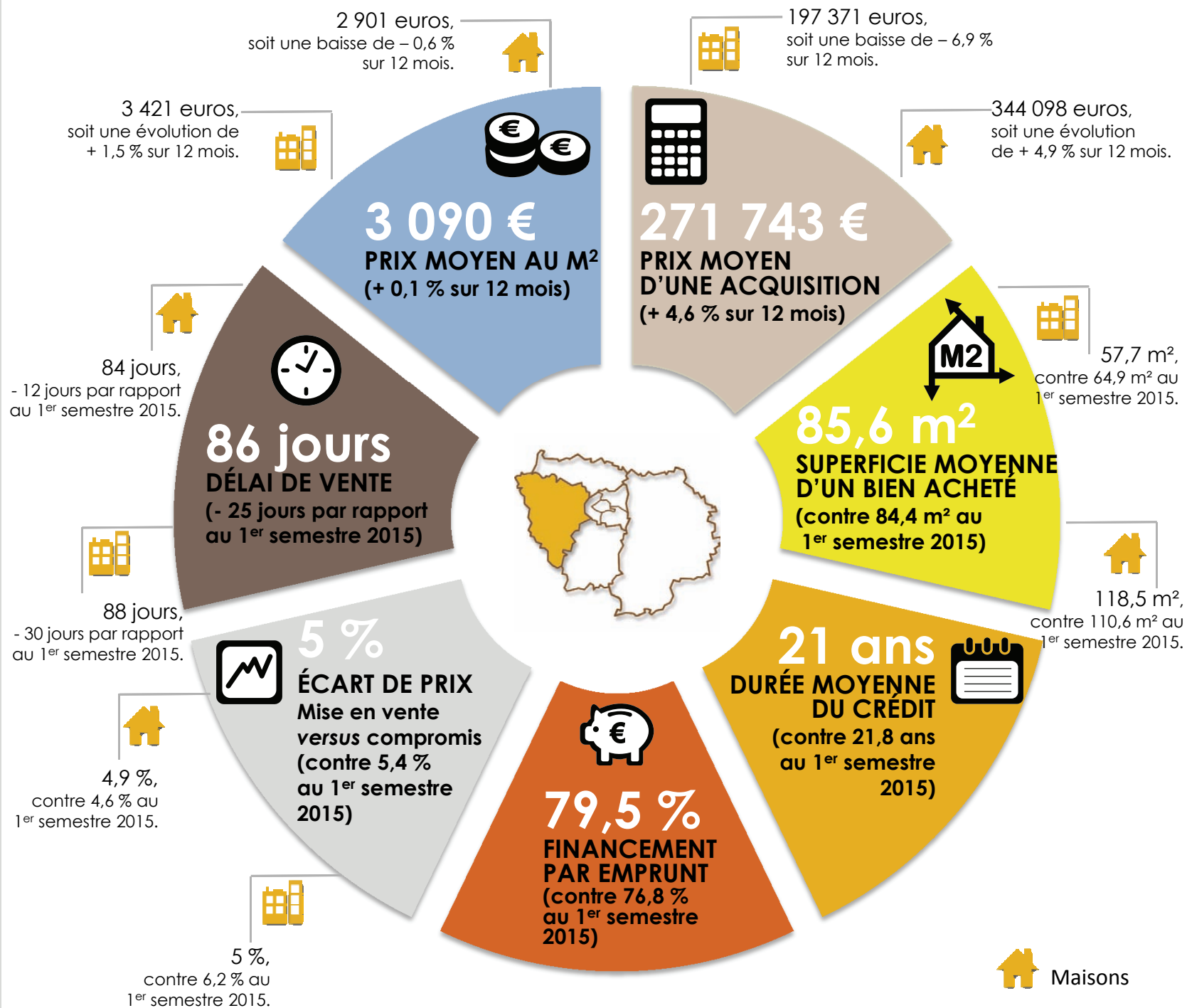


Répartition des acquisitions par CSP

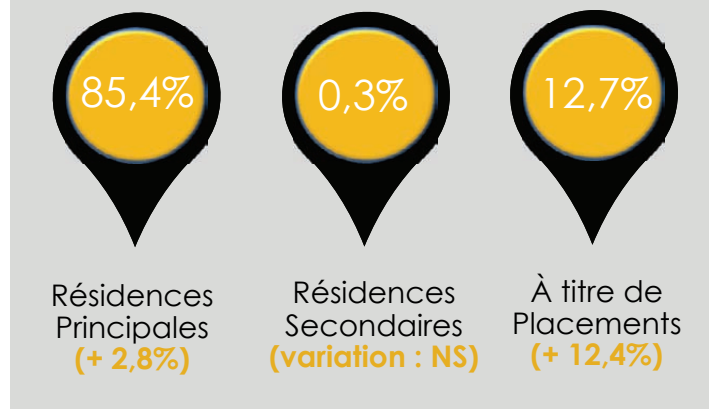


#7

QUE S'EST-IL PASSÉ DANS LES YVELINES AU 1^{er} SEMESTRE 2016 ?

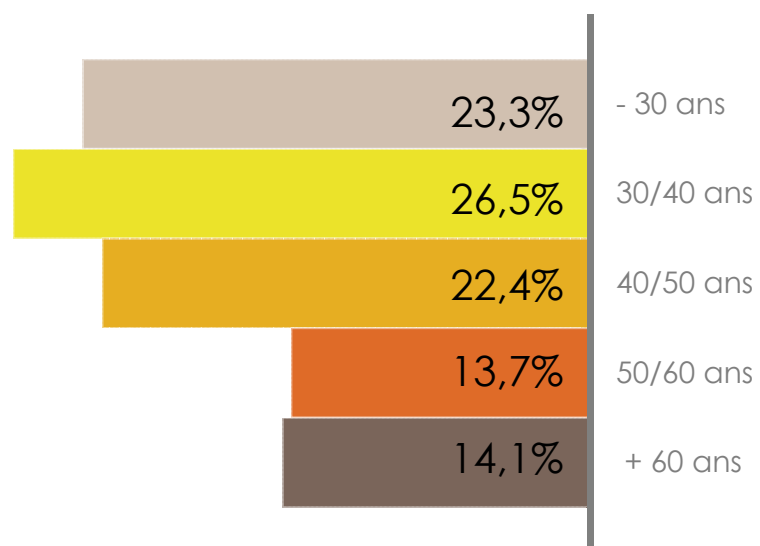


LES ACQUISITIONS **DANS LES YVELINES**

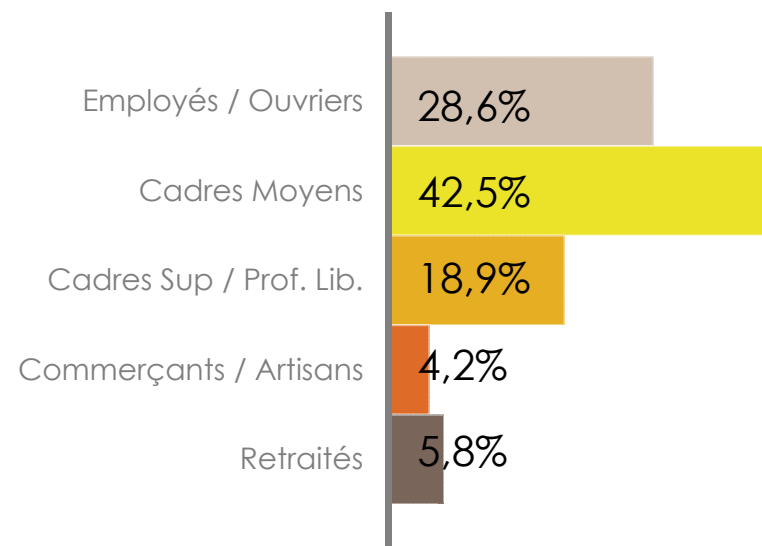


QUI A ACHETÉ AU 1^{er} SEMESTRE 2016 **DANS LES YVELINES** ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge

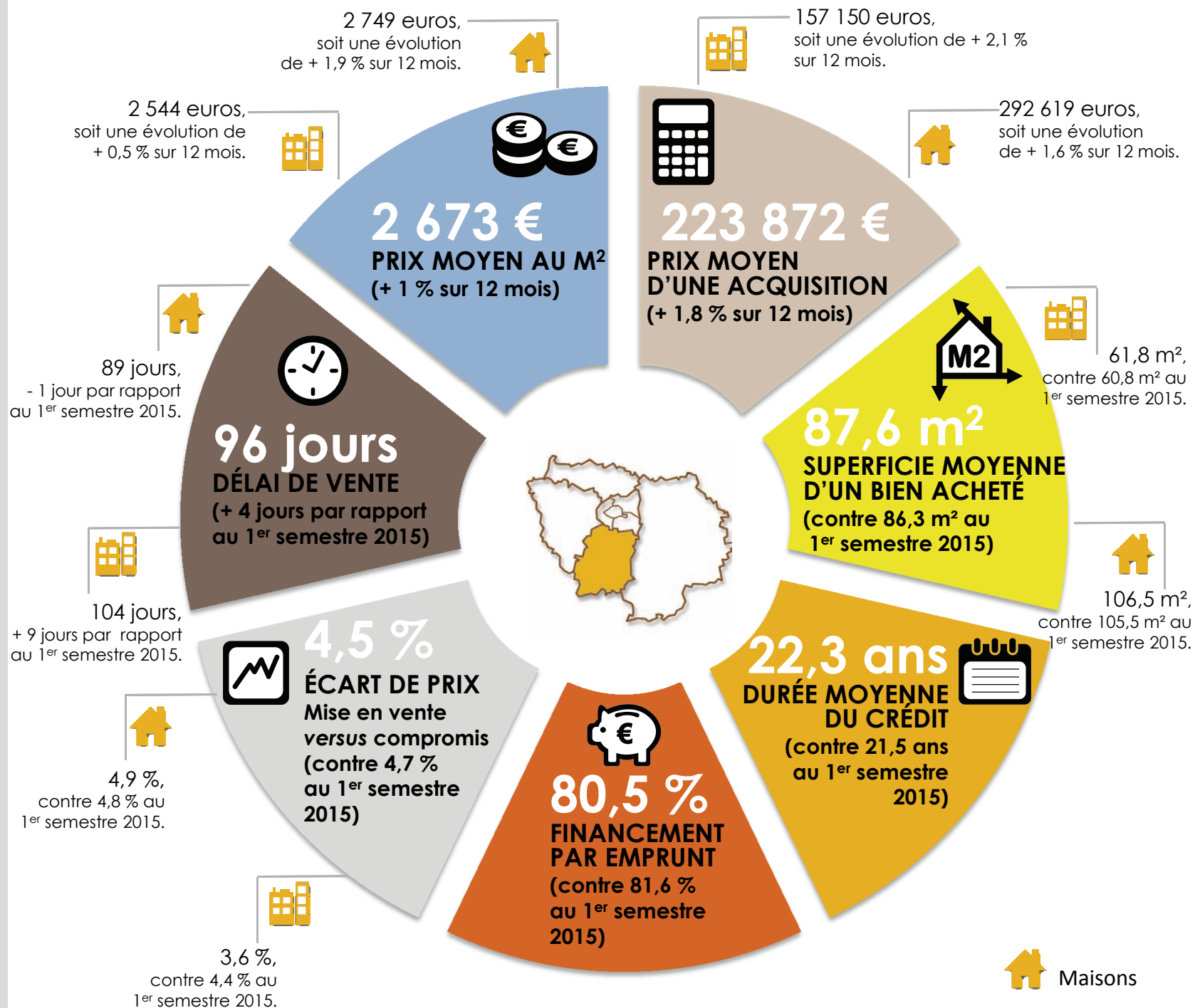


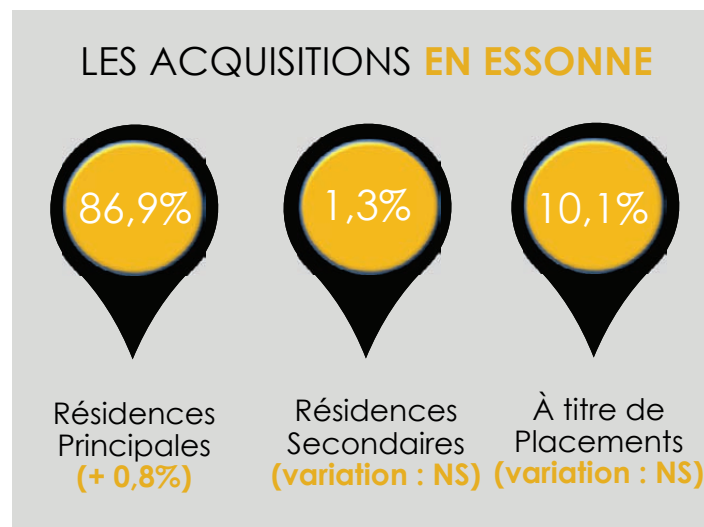
Répartition des acquisitions par CSP



#8

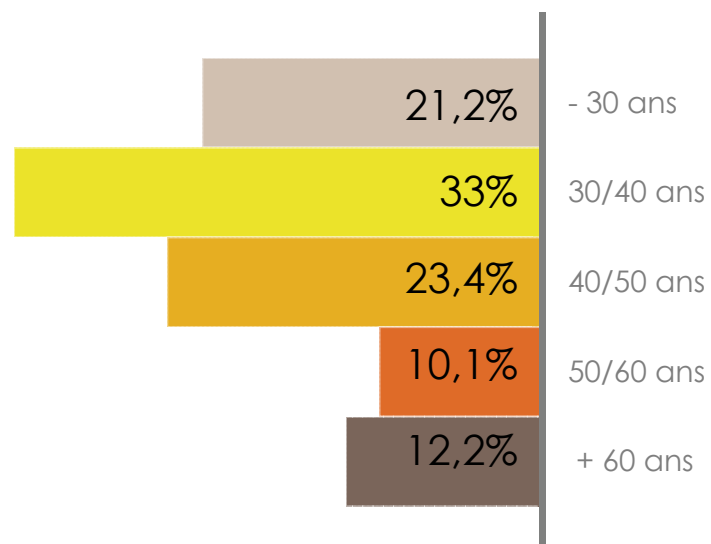
QUE S'EST-IL PASSÉ EN ESSONNE AU 1^{er} SEMESTRE 2016 ?



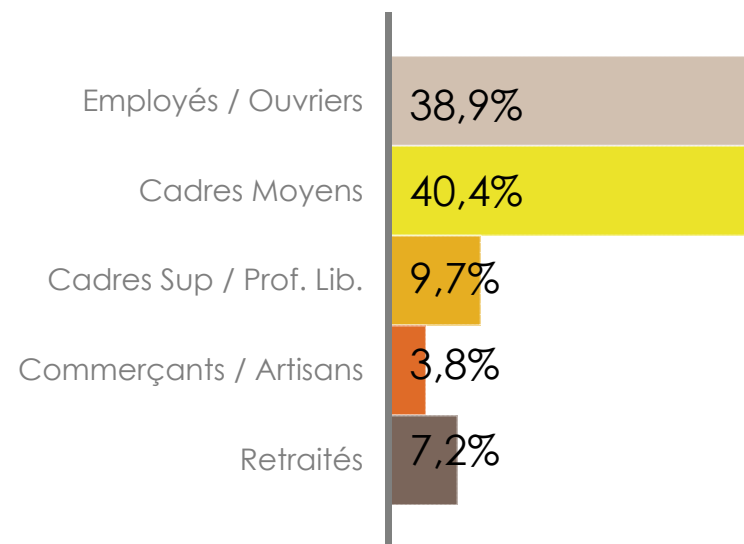


QUI A ACHETÉ AU 1^{er} SEMESTRE 2016 EN ESSONNE ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge

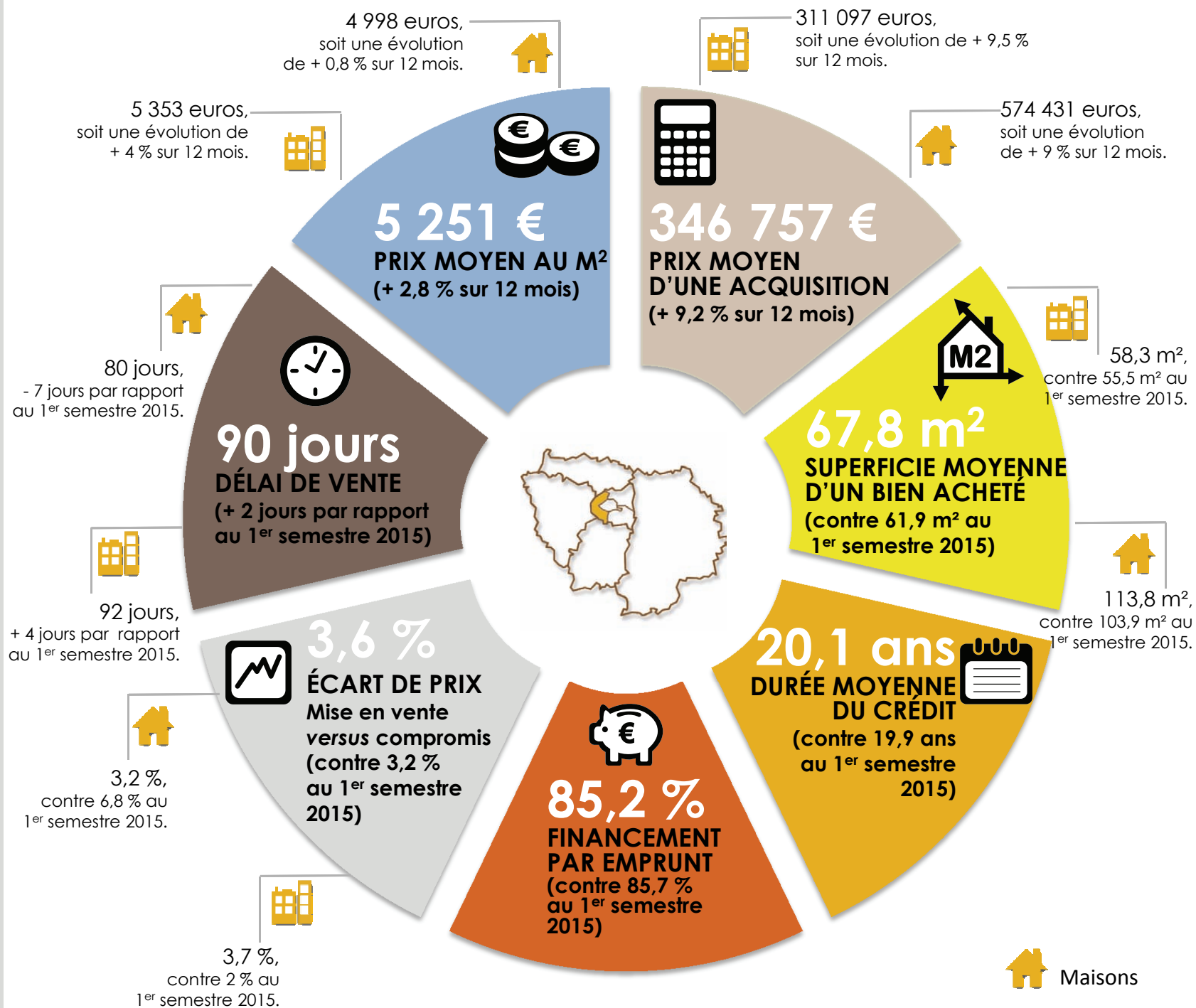


Répartition des acquisitions par CSP

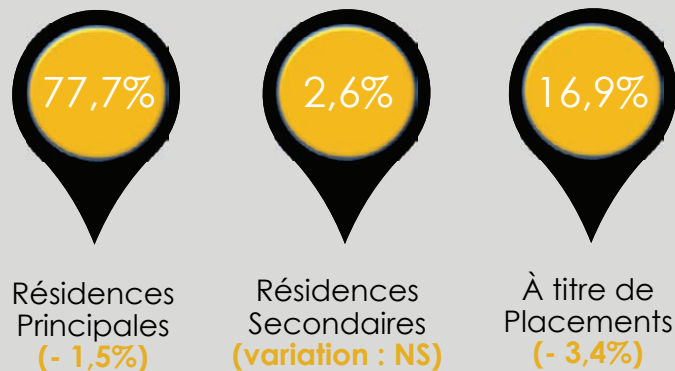


#9

QUE S'EST-IL PASSÉ DANS LES HAUTS-DE- SEINE AU 1^{er} SEMESTRE 2016 ?

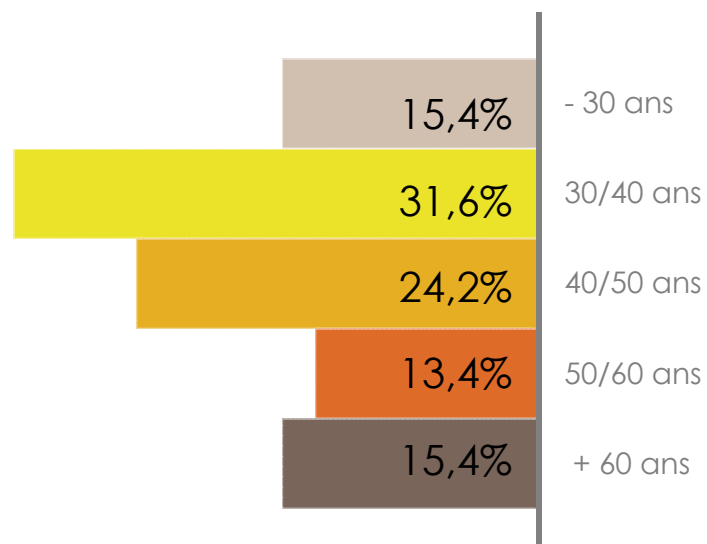


LES ACQUISITIONS **DANS LES HAUTS-DE-SEINE**

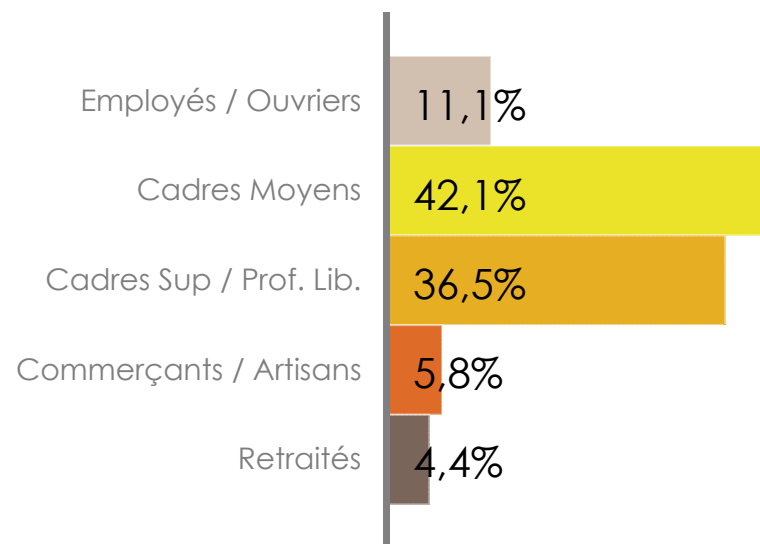


QUI A ACHETÉ AU 1^{er} SEMESTRE 2016 **DANS LES HAUTS-DE-SEINE** ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge

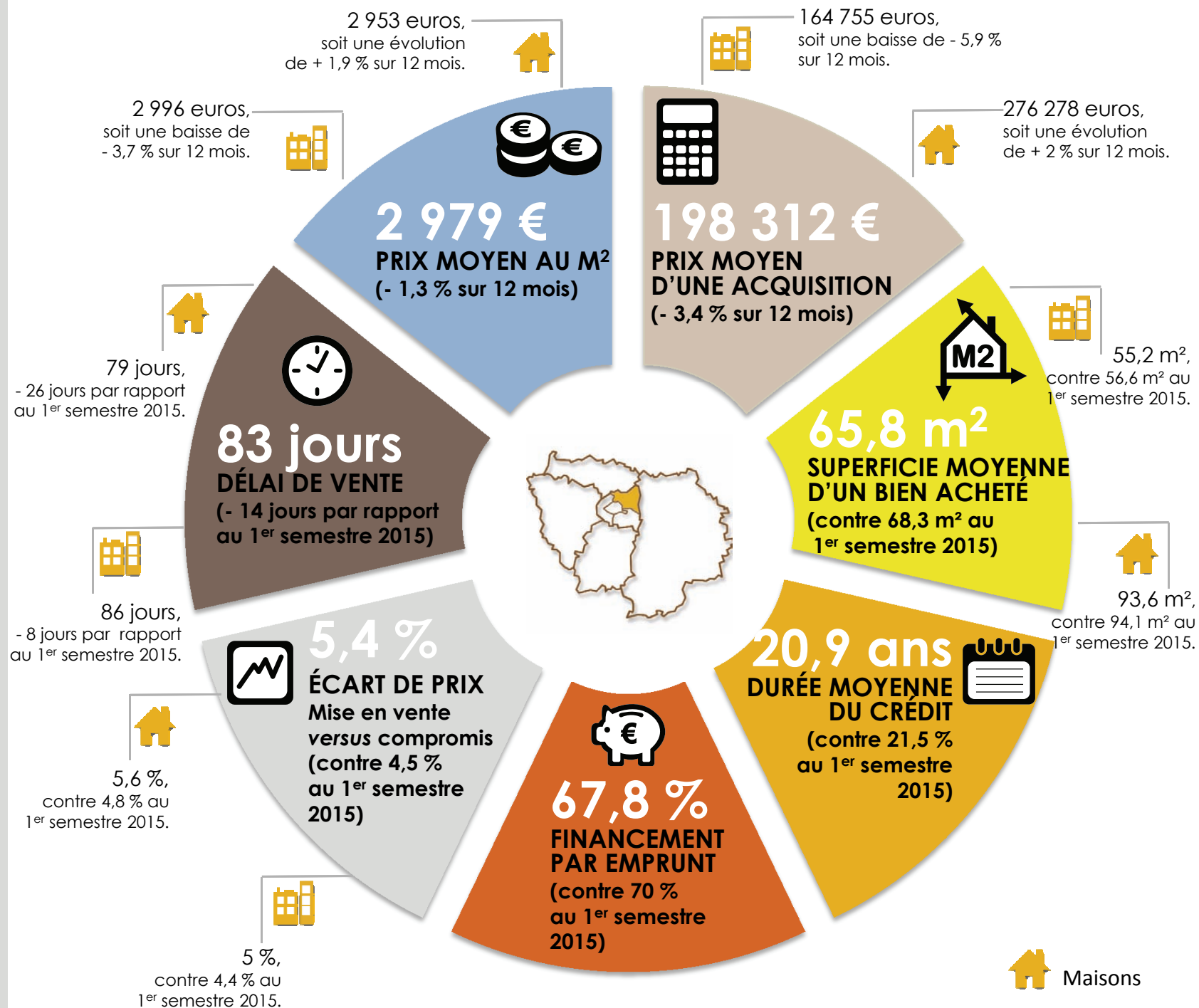


Répartition des acquisitions par CSP

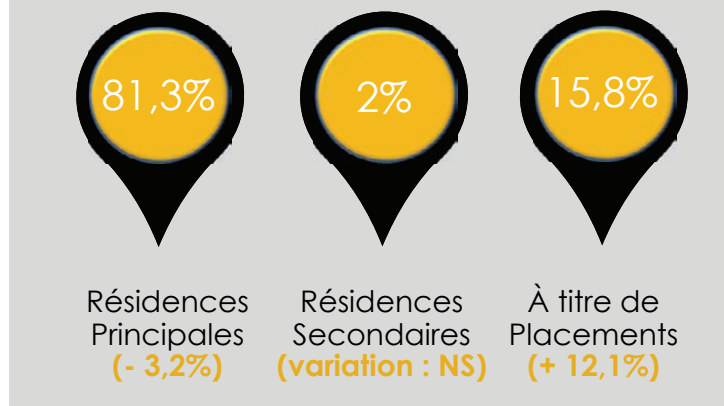


#10

QUE S'EST-IL PASSÉ EN SEINE- SAINT-DENIS AU 1^{er} SEMESTRE 2016 ?

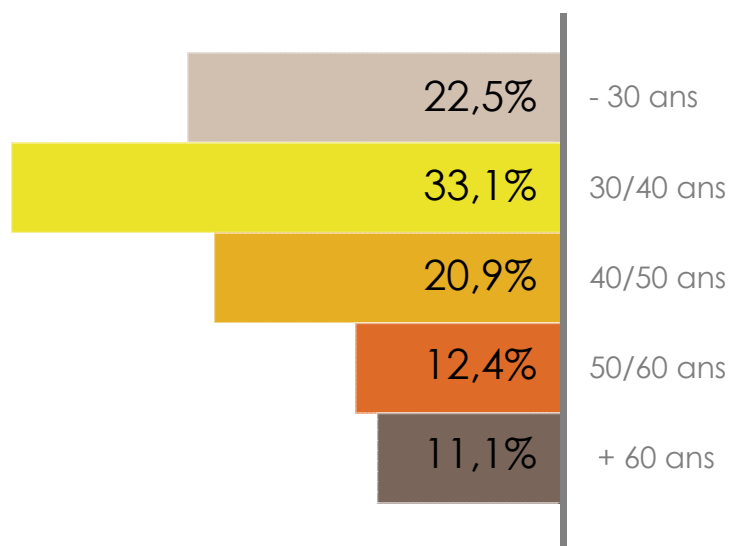


LES ACQUISITIONS EN SEINE-SAINT-DENIS

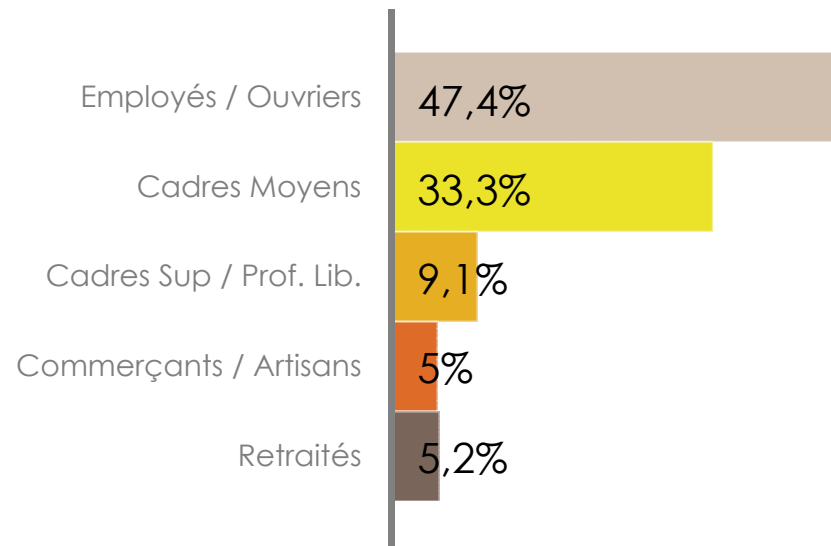


QUI A ACHETÉ AU 1^{er} SEMESTRE 2016 EN SEINE-SAINT-DENIS ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge

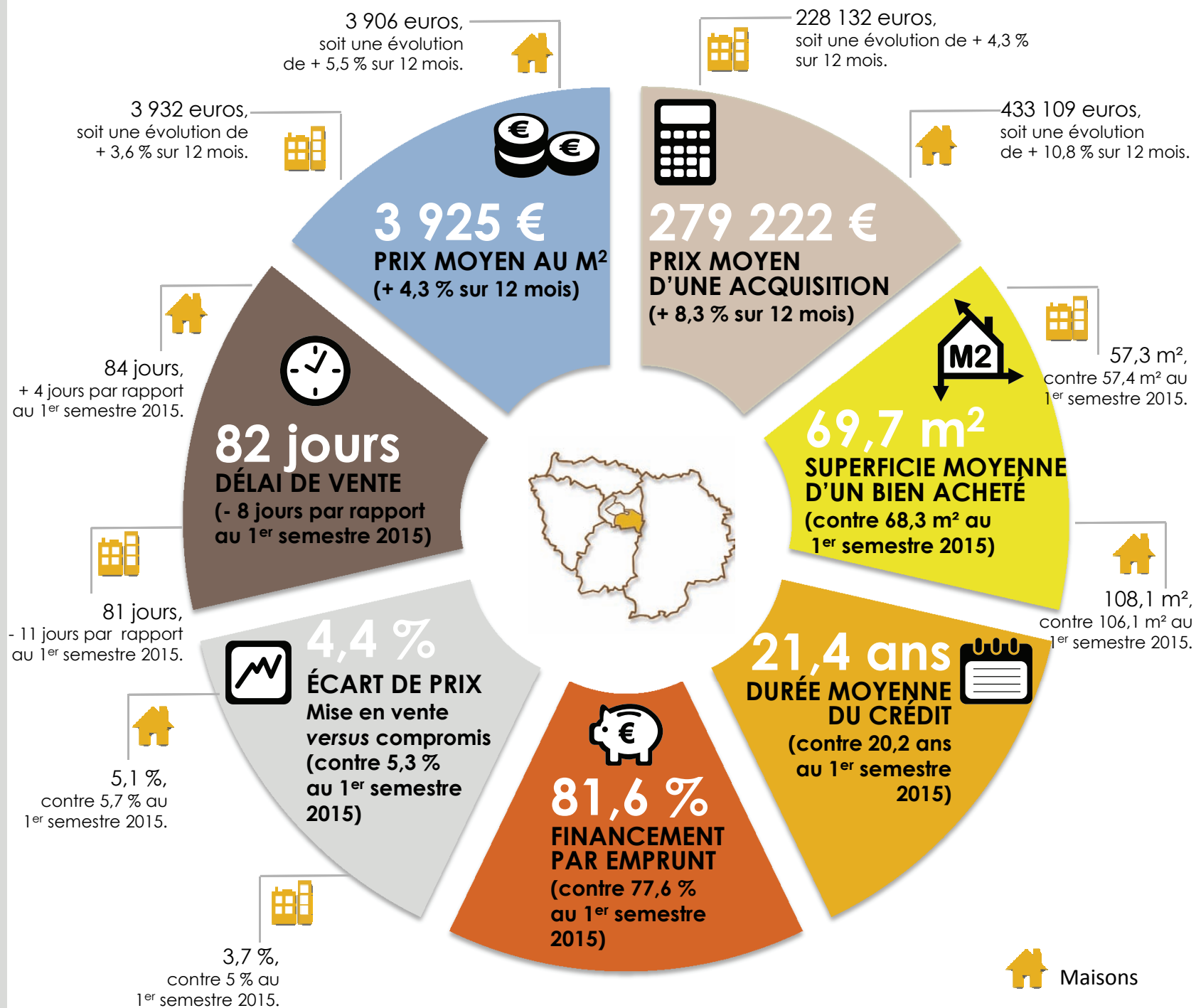


Répartition des acquisitions par CSP

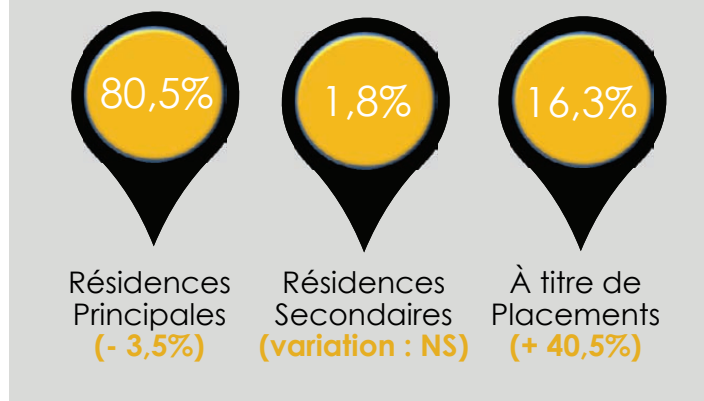


#11

QUE S'EST-IL PASSÉ DANS LE VAL-DE- MARNE AU 1^{er} SEMESTRE 2016 ?

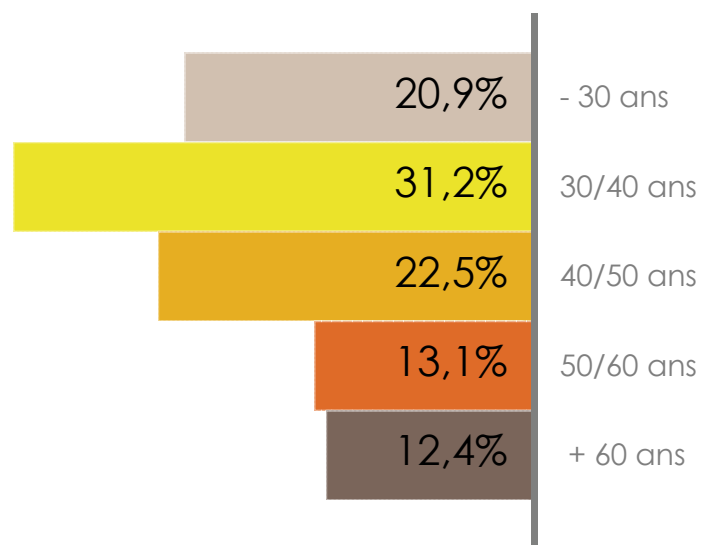


LES ACQUISITIONS **DANS LE VAL-DE-MARNE**

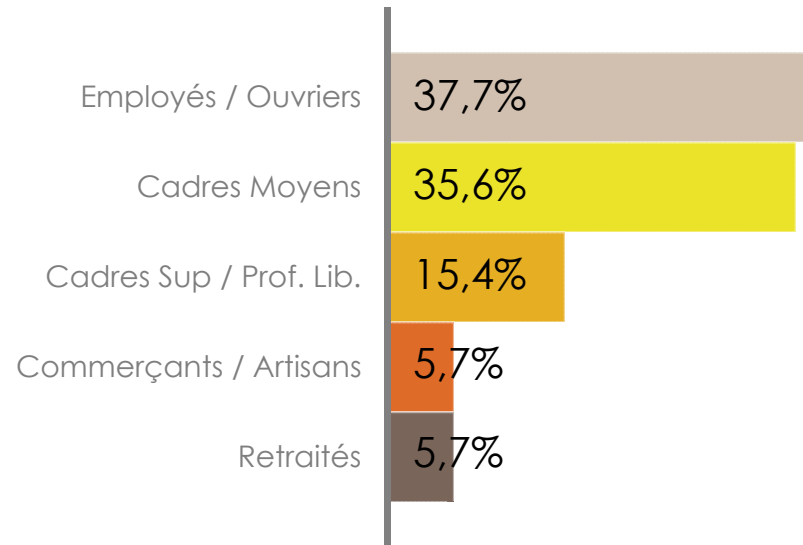


QUI A ACHETÉ AU 1^{er} SEMESTRE 2016 **DANS LE VAL-DE-MARNE** ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge

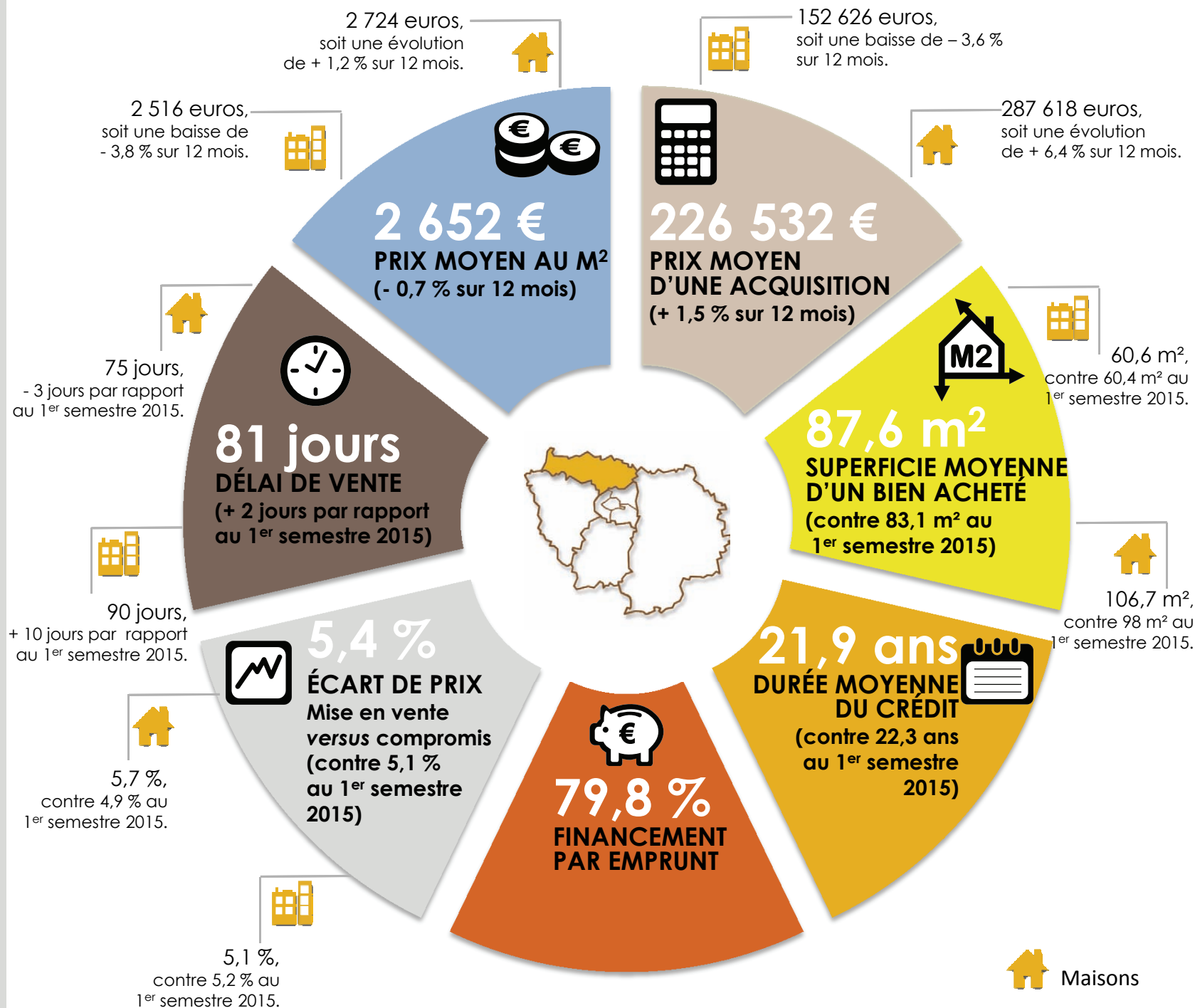


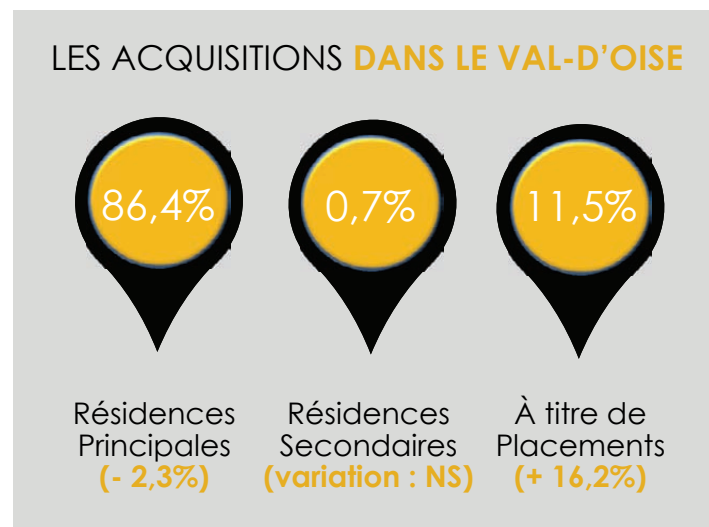
Répartition des acquisitions par CSP



#12

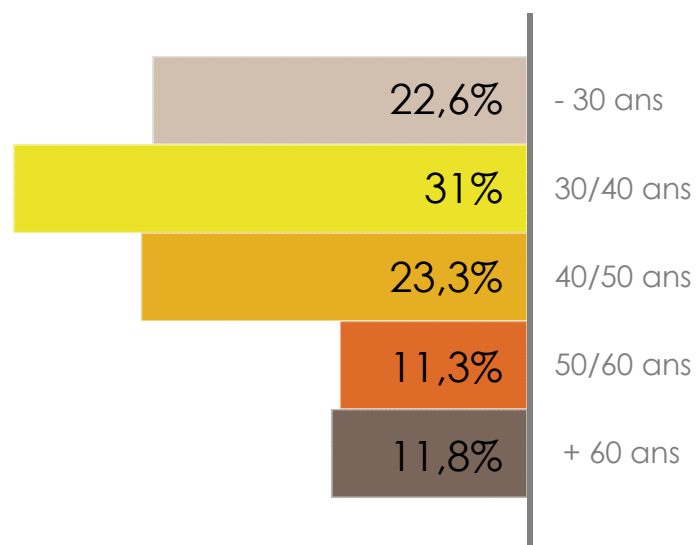
QUE S'EST-IL PASSÉ DANS LE VAL-D'OISE AU 1^{er} SEMESTRE 2016 ?



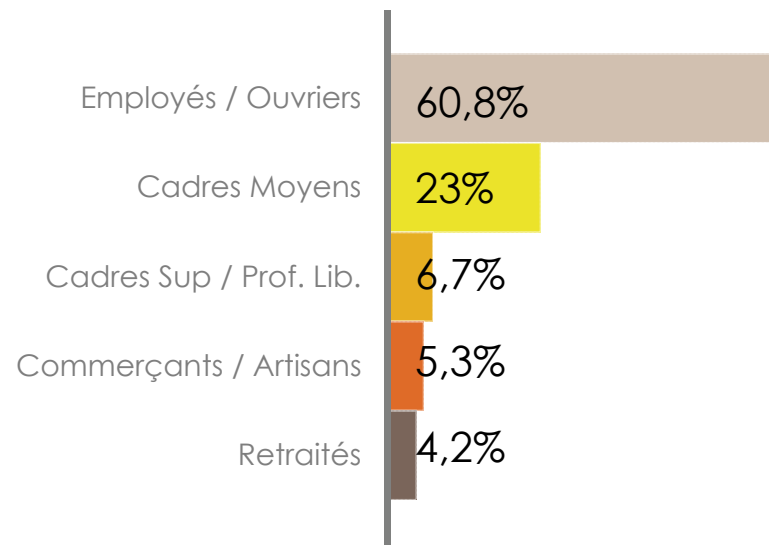


QUI A ACHETÉ AU 1^{er} SEMESTRE 2016 **DANS LE VAL-D'OISE** ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge

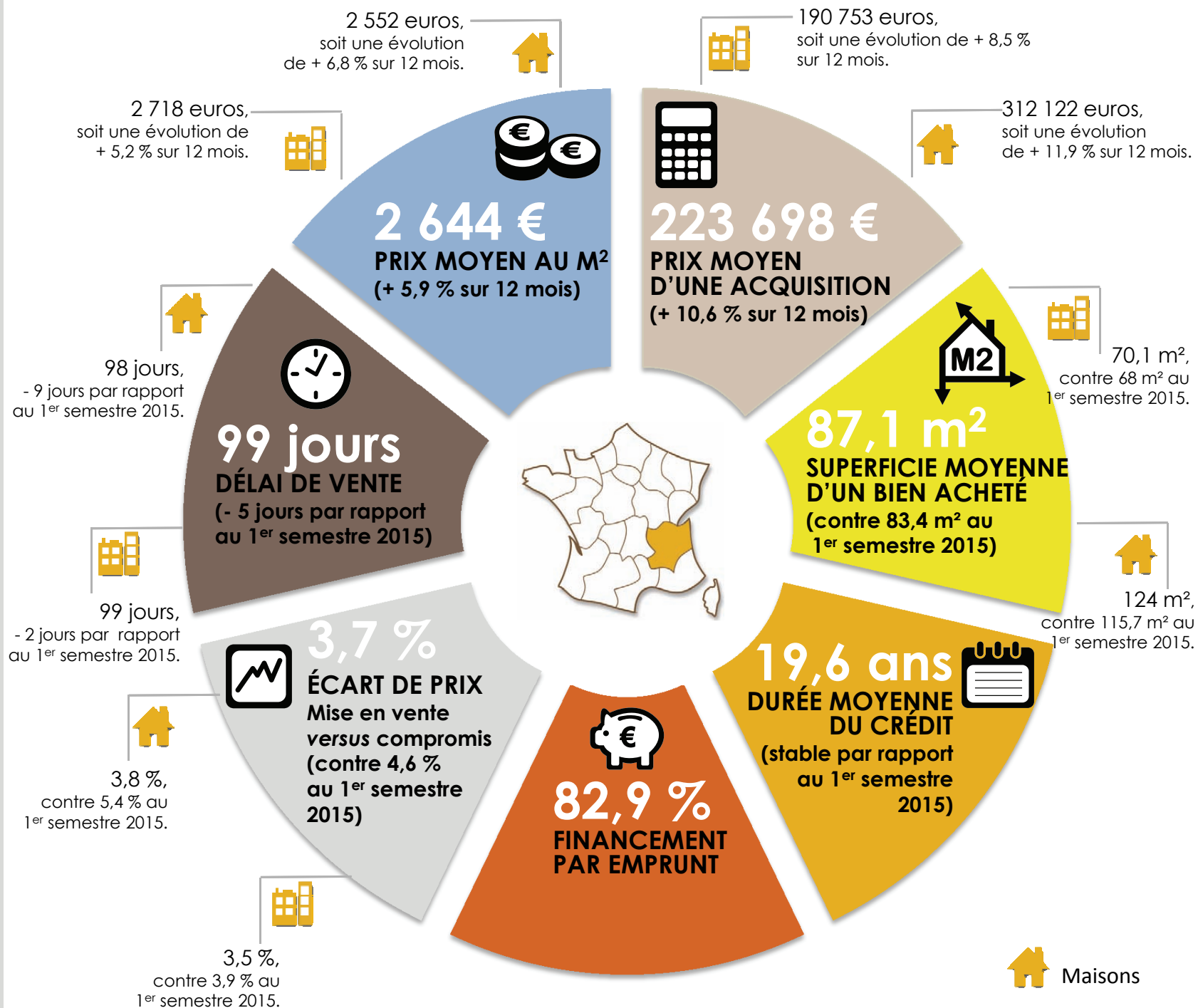


Répartition des acquisitions par CSP



#13

QUE S'EST-IL PASSÉ À LYON ET DANS SON AGGLOMÉ- RATION AU 1^{er} SEMESTRE 2016 ?

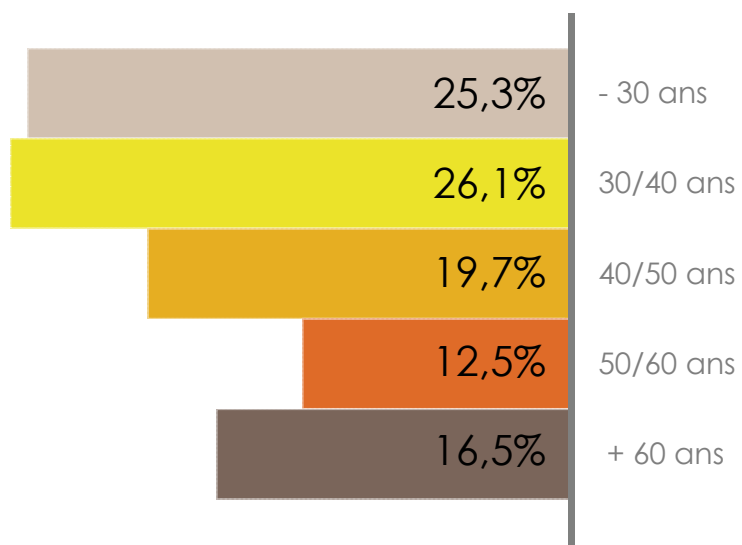


LES ACQUISITIONS À LYON ET DANS SON AGGLOMÉRATION

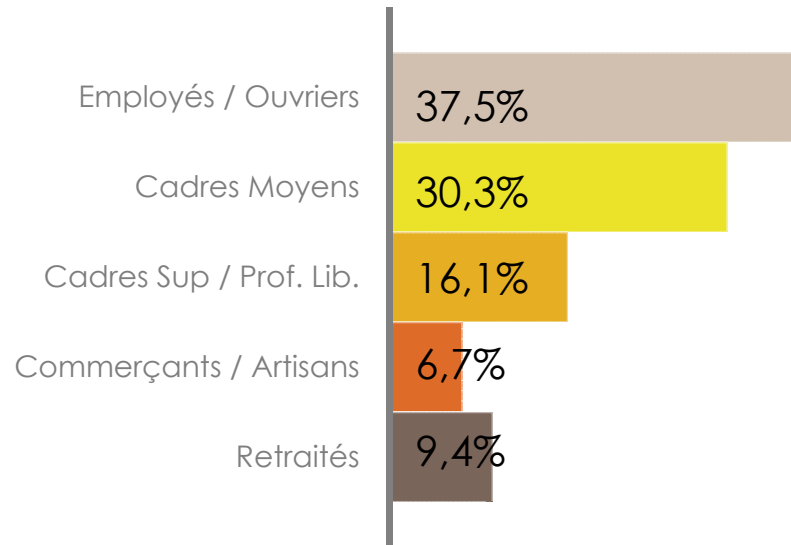


QUI A ACHETÉ AU 1^{er} SEMESTRE 2016 À LYON ET DANS SON AGGLOMÉRATION ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge



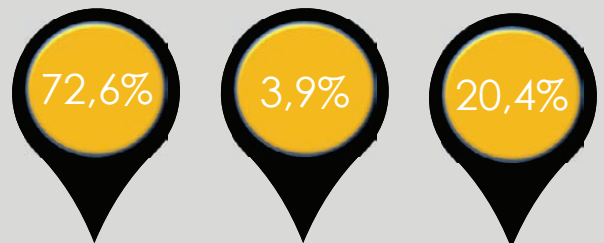
Répartition des acquisitions par CSP



QUE S'EST-IL
PASSÉ
À MARSEILLE
ET DANS SON
AGGLOMÉ-
RATION
AU 1^{er}
SEMESTRE
2016 ?



LES ACQUISITIONS À MARSEILLE ET DANS SON AGGLOMÉRATION



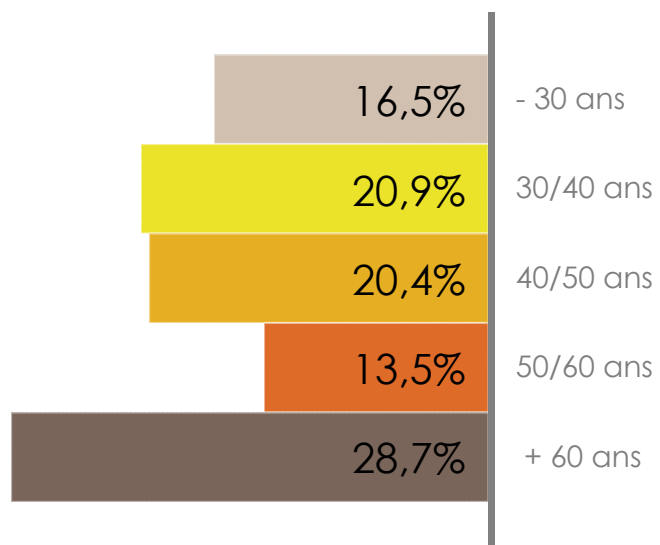
Résidences
Principales
(-3,7%)

Résidences
Secondaires
(variation : NS)

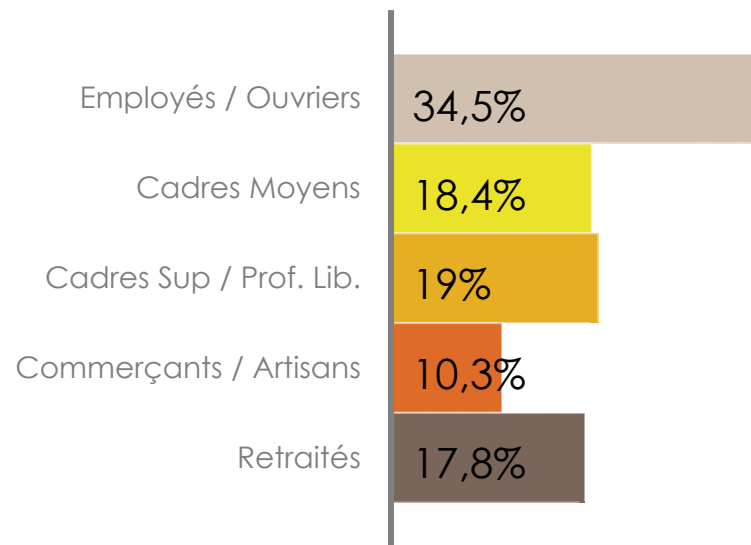
À titre de
Placements
(+ 14,6%)

QUI A ACHETÉ AU 1^{er} SEMESTRE 2016 À MARSEILLE ET DANS SON AGGLOMÉRATION ?

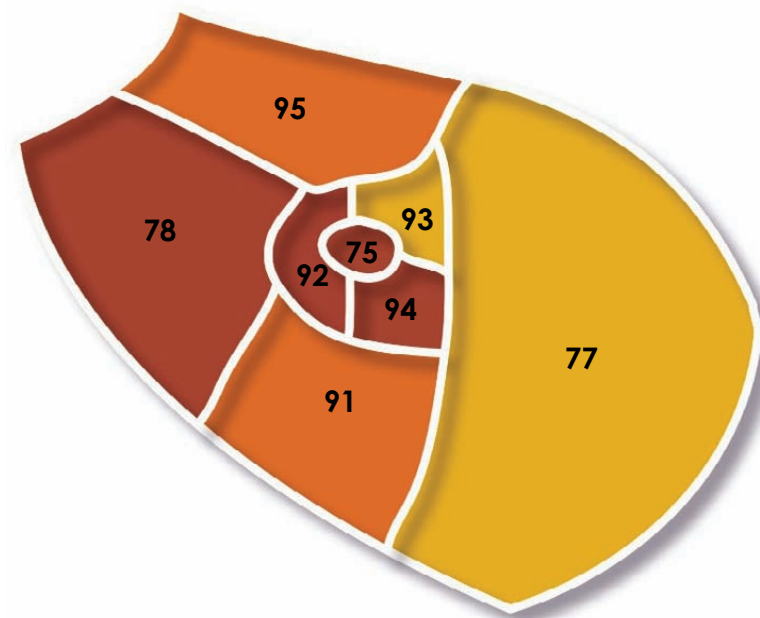
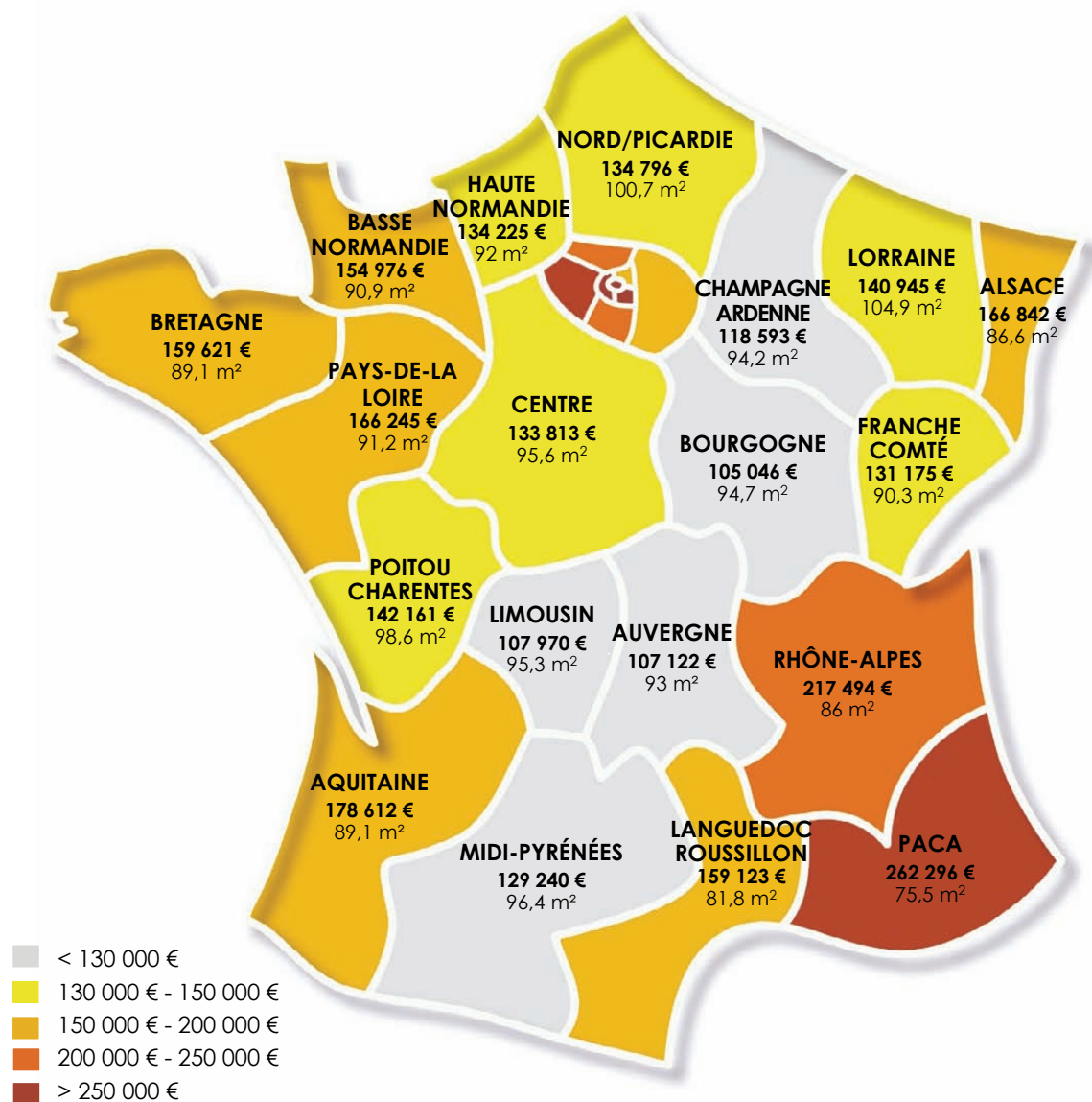
Répartition des acquisitions par tranche d'âge



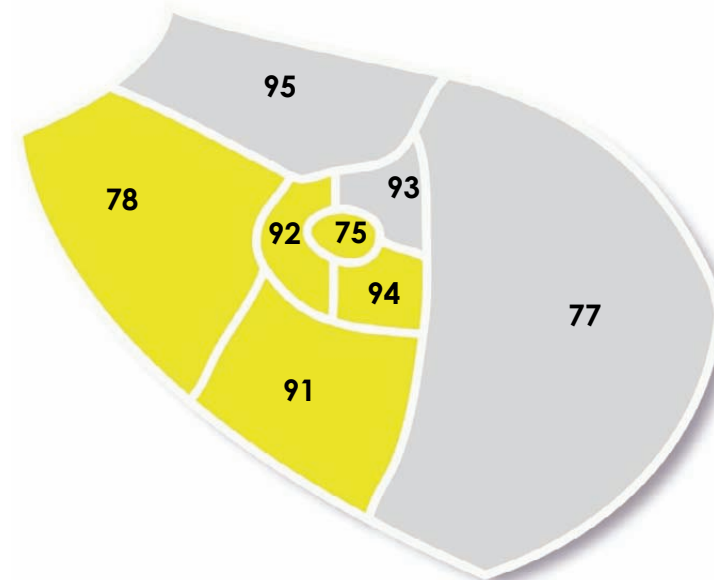
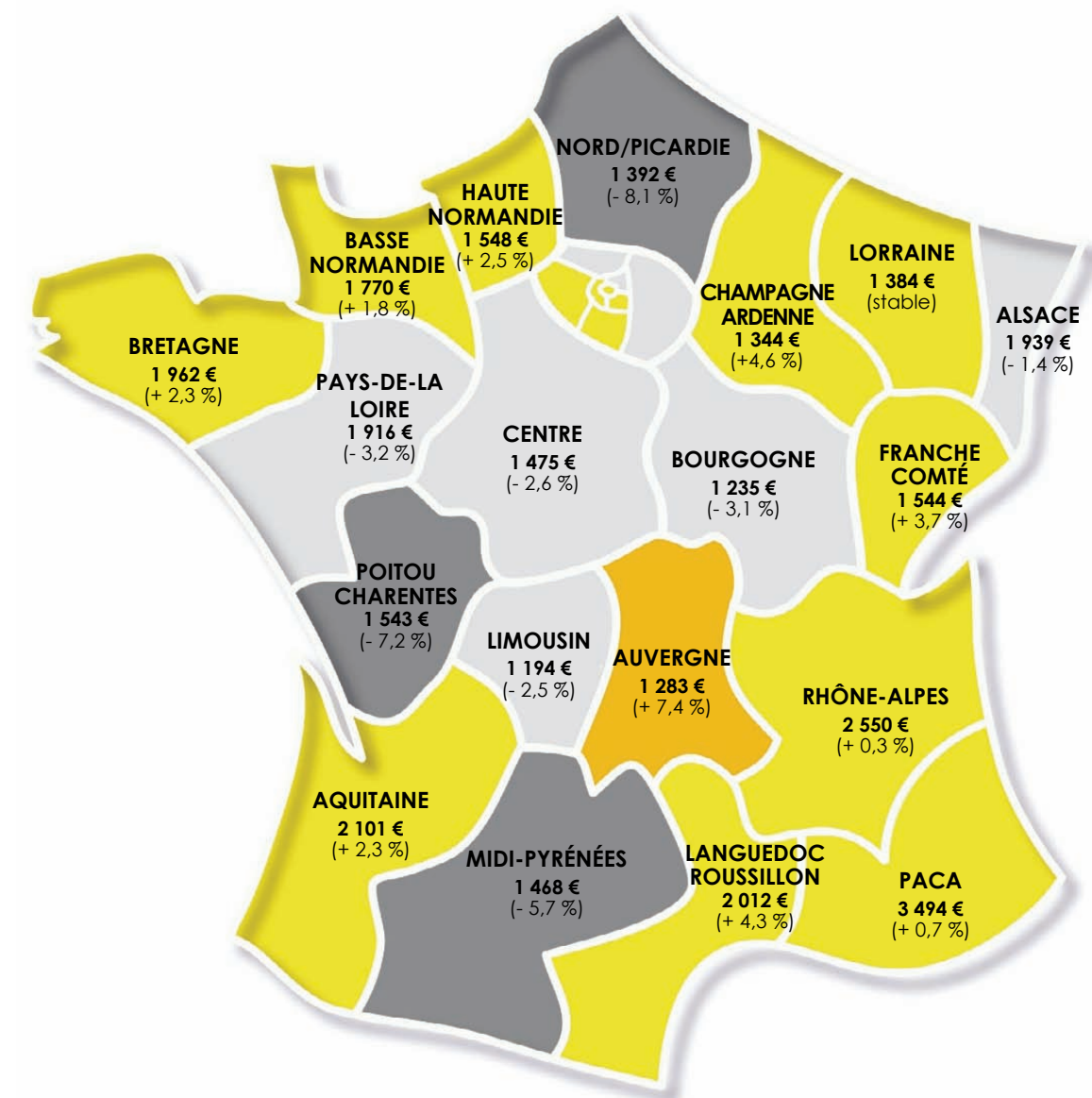
Répartition des acquisitions par CSP



#15 PRIX DE VENTE MOYEN ET SURFACE DES TRANSACTIONS PAR RÉGION



PRIX MOYEN AU M² PAR REGION ET 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%

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.

Plus de
2 000 000
de projets immobiliers
réalisés en France en
25 ans

Près de
850 agences
en France

5 500
collaborateurs
en France

480 agences proposent les services de gestion immobilière
et gèrent **130 000** lots en gestion locative, **94 000** lots de copropriété,
40 000 locations en 2015

50 agences
spécialisées en
immobilier de commerce
et d'entreprise

12 000 journées
de formation
ont été dispensées en
2015 auprès de
1 700 stagiaires

65 000 biens
proposés à la vente et
à la location sur notre site
www.century21.fr



Franck THIEBAUX

FT&Consulting

06 73 76 74 98

franckthiebaux@ft-consulting.net

Christel VILLEDIEU

Century 21 France

01 69 11 99 02 – 06 22 57 90 50

cv@century21france.com



Suivez-nous sur Twitter

Century 21 France: @century21fr

Laurent VIMONT : @LaurentVimont

Christel VILLEDIEU : @c_villedieu



Découvrez notre infographie interactive

<http://conf.century21.fr>

#ConfC21



Chaque Agence est Juridiquement et Financièrement Indépendante

    www.century21.fr



TRANSACTION | GESTION | SYNDIC | ENTREPRISE | COMMERCE