

# LE MARCHÉ IMMOBILIER DE L'ANCIEN

DOSSIER TRANSACTION

## JANVIER 2017



*Chaque Agence est Juridiquement et Financièrement Indépendante*

    [www.century21.fr](http://www.century21.fr)

**Century 21**  
Qui s'y connaît aussi bien?

TRANSACTION | GESTION | SYNDIC | ENTREPRISE | COMMERCE



QUE S'EST-IL PASSÉ  
EN 2016 ?

# SOMMAIRE

1. Des prix contenus et des volumes soutenus	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 <sup>2</sup> par région	p. 38

# #1

## EDITORIAL

### Des prix contenus et des volumes soutenus

Pour la deuxième année consécutive, l'activité du marché immobilier ancien connaît une progression à deux chiffres : + 15,1% de transactions réalisées par le réseau CENTURY 21 en 2016. Avec ces volumes, il est à parier que 2016 tangente sinon dépasse le record atteint en 2011 où plus de 850 000 transactions avaient été enregistrées en France.

Après une baisse ininterrompue depuis 2012, dans ce contexte de forte dynamique **les prix connaissent une hausse très contenue : +1,7% France entière. Le prix moyen au m<sup>2</sup> s'établit à 2 522€, toujours en-deçà du niveau observé en 2012 (2 614€ le m<sup>2</sup> à l'époque).**

Même si les prix progressent sensiblement, **la baisse des taux d'intérêt compense largement cette hausse** et encourage l'acquisition. En un an, les taux de crédit ont encore reculé, passant de 2,2% en moyenne en janvier 2016 à 1,3% en décembre. **Les Français ne s'y trompent pas : ils empruntent au maximum** (l'acquisition est financée à 80,4% par l'emprunt), **sur la plus longue durée possible** (la durée moyenne de financement s'allonge pour atteindre 19,88 ans), **et en profitent pour acheter le plus grand possible** : la surface augmente encore en 2016 et s'établit à 84,4m<sup>2</sup> en moyenne (58,1m<sup>2</sup> pour les appartements et 112,3m<sup>2</sup> pour les maisons), **une superficie jusque-là jamais égalée.**

Les délais de vente qui s'allongeaient depuis 2011 raccourcissent en 2016 et passent de 97 jours en moyenne en 2015 à 93 jours (un niveau qui reste, tout de même, toujours élevé).

Si l'essentiel des transactions est réalisé par les moins de 50 ans (les deux tiers des acquisitions), **la tranche d'âge des + de 60 ans voit sa part parmi les acheteurs encore progresser** (+4,3% en 2016) pour atteindre 19,5%. Ce phénomène de fond est observé depuis 2013, date où la proportion des + de 60 ans parmi les acquéreurs n'était alors que de 14,3% ; elle n'a cessé d'augmenter depuis. Il semble que, face aux fluctuations erratiques de la Bourse, la pierre par sa matérialité rassurante apparait plus que jamais comme la valeur refuge par excellence.

**La part consacrée à l'investissement locatif continue de croître (+9,6%)** pour représenter 18,3% des acquisitions en 2016, une proportion qui n'avait plus été atteinte depuis 2011.

Dans ce tableau général des plus enthousiasmants, **une ombre cependant : le 4<sup>e</sup> trimestre 2016** est témoin d'une accélération de la remontée des prix avec pour corollaire (à l'inverse de la tendance annuelle) un allongement des délais de vente et une crispation des volumes. Les vendeurs ont sans doute trop anticipé la hausse des prix, ce qu'a immédiatement sanctionné le marché. Celui-ci est certes dynamique, mais sa santé est plus fragile qu'on ne croit.

## #PARIS

Après avoir connu une envolée du nombre de ses transactions en 2015 (+24,1%), le marché parisien retrouve une dynamique comparable à celle observée France entière et enregistre une **hausse du volume des ventes de 15,8%**. Les délais de vente raccourcissent pour la 2<sup>e</sup> année consécutive et s'établissent à 67 jours, loin néanmoins du niveau constaté en 2011 où la frénésie du marché était telle que les délais ne dépassaient pas les 44 jours en moyenne.

**Le prix moyen au m² parisien**, qui avait reculé de 2,2% en 2015, **repart à la hausse (+ 4,9% sur un an)** pour atteindre **8 447€ en moyenne**, près de 400€ de plus que l'année précédente. Cela a une incidence sur **le montant moyen d'une transaction qui atteint des sommets : 422 098€**. A titre de comparaison, il y a 10 ans, ce montant moyen ne dépassait pas à Paris 248 386€. Optimisant leurs conditions de crédit, les Parisiens achètent plus grand et **la superficie moyenne enregistre un nouveau record : 51,4m²** en 2016 (contre 46,3m² il y a 10 ans).

Ce sont à 79,4% les cadres moyens, cadres supérieurs et professions libérales qui achètent dans la capitale, peu sujette à la mixité sociale si l'on se fie aux statistiques. **La part des employés / ouvriers et des commerçants / artisans recule** parmi les acheteurs (respectivement de -7,7% et de -31,4%). On assiste à un véritable phénomène de gentrification, ces catégories socioprofessionnelles se déportant vers les départements franciliens où elles sont, à l'inverse, surreprésentées.

Après avoir fortement chuté entre 2011 et 2015, **les investissements locatifs repartent à la hausse** en 2016 et représentent 25,7% des transactions parisiennes (toujours nettement en-deçà du plus haut observé en 2011 avec 30,1%).

## #IDF

Après quatre années consécutives de baisse des prix, **le prix moyen au m² francilien progresse de 1,4%** en 2016 pour s'établir à **3 150€ en moyenne** (3 527€ pour les appartements et 2 870€ pour les maisons dont le prix augmente plus rapidement).

En Ile-de-France comme partout ailleurs, les acquéreurs optimisent leur crédit pour acheter le plus grand possible et **la surface moyenne atteint des niveaux records : 78,7m²** en moyenne.

Ce sont essentiellement les employés / ouvriers ainsi que les cadres moyens qui portent le marché ; leur part cumulée représente 75,1% des transactions. Celles-ci sont destinées pour 83,2% d'entre elles à la résidence principale, mais la part des acquisitions réalisées à titre d'investissement locatif s'accroît substantiellement (+12,7% sur un an) pour représenter 13,3% des achats franciliens en 2016.

A noter : **une exception parmi les départements franciliens : la Seine-Saint-Denis dont le prix moyen au m² recule de -2,9% avec, pour conséquence, un dynamisme spectaculaire du marché** (+24,3% de ventes réalisées par notre réseau sur un an). A l'inverse, enregistrant une hausse du prix moyen au m² de 4,7% sur 12 mois, le Val-de-Marne est en peine et son activité marque le pas.

## #PROVINCE

Dans l'ensemble, le dynamisme du marché profite à toutes les régions et trouve son carburant dans le niveau particulièrement bas des taux de crédit. Faut-il le souligner : à l'exception de l'Île-de-France, de la PACA et de Rhône-Alpes, le montant moyen d'une transaction est inférieur en 2016 au montant qu'il est possible d'emprunter sur 20 ans avec 1000€ de mensualités (cf p.12).

Si l'activité est partout soutenue, cette homogénéité ne se retrouve pas en revanche au niveau des prix. Ces derniers évoluent de façon très disparate selon les régions. **Onze d'entre elles enregistrent une hausse du prix moyen au m<sup>2</sup>** : l'Alsace, l'Aquitaine, l'Auvergne, la Bretagne, le Centre, la Champagne-Ardenne, la Franche-Comté, la Haute-Normandie, le Languedoc-Roussillon, la Lorraine ainsi que la PACA. **Neuf autres accusent toujours une baisse des prix** : la Basse-Normandie, la Bourgogne, le Limousin, Midi-Pyrénées, le Nord et la Picardie, les Pays-de-la-Loire, Poitou-Charentes ainsi que Rhône-Alpes.

## #PERSPECTIVES

Le marché immobilier de l'ancien a bénéficié de conditions extrêmement favorables en 2016 : taux d'intérêt historiquement bas, progression des prix contenue, activité soutenue avec l'envie toujours très forte des Français de devenir propriétaires. **Pour autant, des signaux nous alertent au 4<sup>e</sup> trimestre 2016 quant au risque éventuel d'une crispation du marché** : les vendeurs, en fin d'année, ont élevé leurs prétentions financières, ce qui a immédiatement provoqué un rallongement des délais de vente et ralenti l'activité.

Il est essentiel qu'ils gardent raison car ils sont les garants de la bonne santé du marché... d'autant que les taux d'intérêt risquent d'augmenter sensiblement dans les prochains mois - les banques allant sans doute répercuter la hausse des taux obligataires - et que la perspective des élections pourrait générer de l'attentisme, notamment si des mesures fiscales importantes sont annoncées.






2017 devrait donc être une année plus modérée en termes d'activité mais, lorsqu'on passe de 30 à 25 degrés, doit-on pour autant dire qu'il fait froid ?



Laurent VIMONT  
Président de Century 21 France








# #2 TABLEAU SYNTHÉTIQUE

		 PRIX MOYEN AU M <sup>2</sup> en 2016	 ÉVOLUTION SUR 12 MOIS (2016 vs 2015)	 PRIX MOYEN D'ACQUISITION	 SUPERFICIE	 DÉLAIS DE VENTE
FRANCE ENTIÈRE		2 522 €	+ 1,7 %	204 237 €	84,4 m <sup>2</sup>	93 j
Paris (75)		8 447 €	+ 4,9 %	422 098 €	51,4 m <sup>2</sup>	67 j
Ile-de-France (hors Paris)		3 150 €	+ 1,4 %	245 162 €	78,7 m <sup>2</sup>	87 j
Seine-et-Marne (77)		2 181 €	+ 0,3 %	189 708 €	89,7 m <sup>2</sup>	89 j
Yvelines (78)		3 192 €	+ 4,2 %	271 998 €	86,4 m <sup>2</sup>	89 j
Essonne (91)		2 675 €	+ 2,6 %	224 098 €	85,8 m <sup>2</sup>	94 j
Hauts-de-Seine (92)		5 337 €	+ 1,8 %	342 763 €	65,1 m <sup>2</sup>	89 j
Seine-Saint-Denis (93)		2 968 €	- 2,9 %	201 345 €	67,6 m <sup>2</sup>	87 j
Val-de-Marne (94)		3 949 €	+ 4,7 %	274 046 €	69,3 m <sup>2</sup>	82 j
Val-d'Oise (95)		2 710 €	+ 1,5 %	235 295 €	88,1 m <sup>2</sup>	83 j
Lyon et son agglomération		2 620 €	+ 5,1 %	223 122 €	86,2 m <sup>2</sup>	99 j
Marseille et son agglomération		2 625 €	+ 2,4 %	202 696 €	76,5 m <sup>2</sup>	99 j



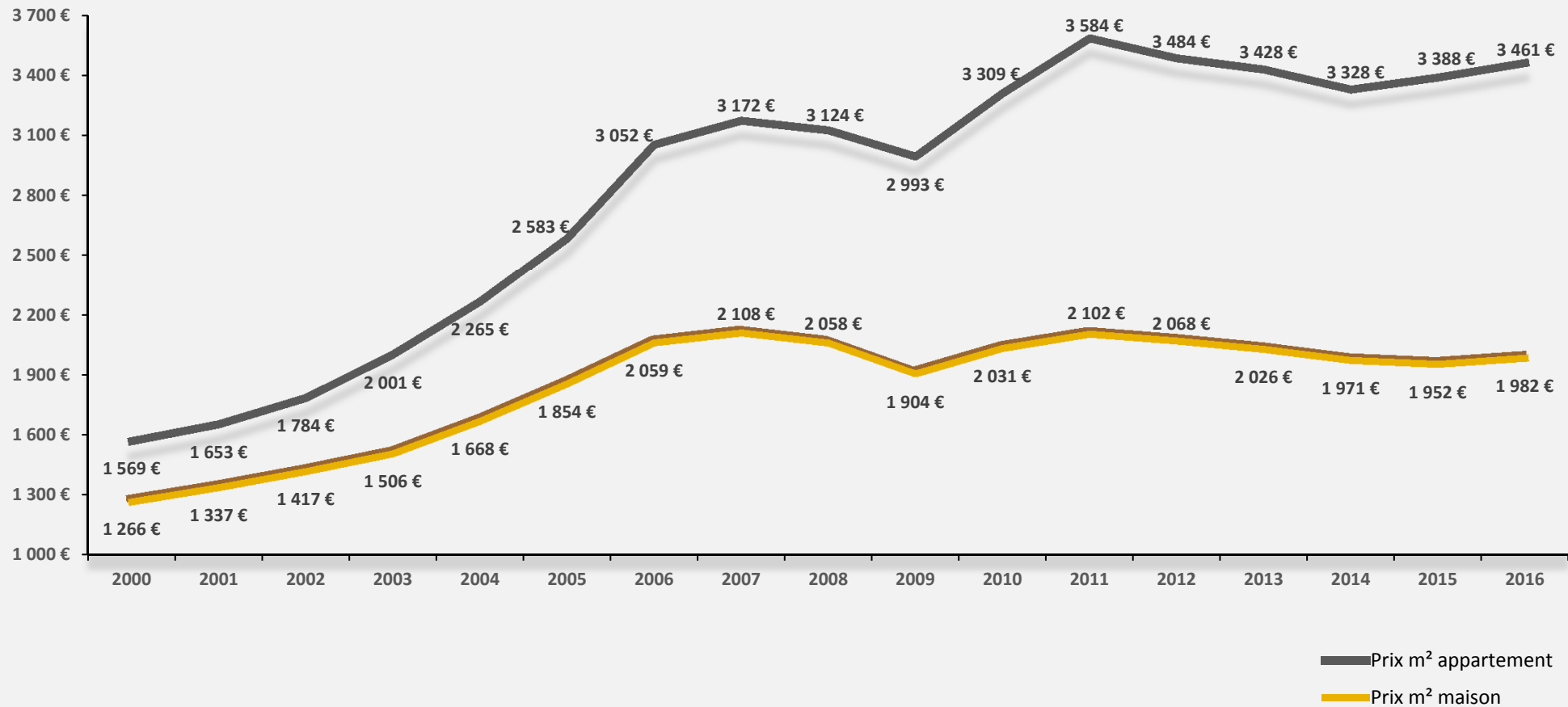
# TABLEAU SYNTHÉTIQUE

						
		PRIX MOYEN AU M <sup>2</sup> en 2016	ÉVOLUTION SUR 12 MOIS (2016 vs 2015)	PRIX MOYEN D'ACQUISITION	SUPERFICIE	DÉLAIS DE VENTE
Alsace		1 958 €	+ 3,9 %	173 226 €	85,6 m <sup>2</sup>	90 j
Aquitaine		2 184 €	+ 6,6 %	184 423 €	89,6 m <sup>2</sup>	99 j
Auvergne		1 275 €	+ 3,2 %	107 357 €	91,5 m <sup>2</sup>	96 j
Bourgogne		1 236 €	- 1,1 %	105 019 €	94,5 m <sup>2</sup>	98 j
Bretagne		2 082 €	+ 6,5 %	177 354 €	92 m <sup>2</sup>	102 j
Centre		1 528 €	+ 0,1 %	139 325 €	96,1 m <sup>2</sup>	102 j
Champagne-Ardenne		1 332 €	+ 3,4 %	121 702 €	93,4 m <sup>2</sup>	79 j
Franche-Comté		1 589 €	+ 5,8 %	135 379 €	89,4 m <sup>2</sup>	90 j
Basse-Normandie		1 833 €	- 0,2 %	158 311 €	87,2 m <sup>2</sup>	94 j
Haute-Normandie		1 545 €	+ 3,3 %	137 036 €	93,4 m <sup>2</sup>	89 j
Languedoc-Roussillon		1 984 €	+ 2,9 %	157 889 €	82,7 m <sup>2</sup>	110 j
Limousin		1 175 €	- 8,3 %	107 374 €	93,4 m <sup>2</sup>	98 j
Lorraine		1 375 €	+ 0,5 %	142 069 €	107,6 m <sup>2</sup>	101 j
Midi-Pyrénées		1 492 €	- 3,2 %	131 965 €	96,4 m <sup>2</sup>	110 j
Nord/Picardie		1 488 €	- 0,5 %	135 198 €	97,4 m <sup>2</sup>	87 j
Pays-de-la-Loire		1 922 €	- 1,1 %	165 925 €	91 m <sup>2</sup>	91 j
Poitou-Charentes		1 553 €	- 6,6 %	140 298 €	97,4 m <sup>2</sup>	101 j
Provence-Alpes-Côte-d'Azur		3 538 €	+ 3,8 %	266 429 €	75,6 m <sup>2</sup>	105 j
Rhône-Alpes		2 549 €	- 3,3 %	218 034 €	86,6 m <sup>2</sup>	104 j

# ÉVOLUTION ANNUELLE DES PRIX MOYENS AU M<sup>2</sup> EN FRANCE

## APPARTEMENTS ET MAISONS

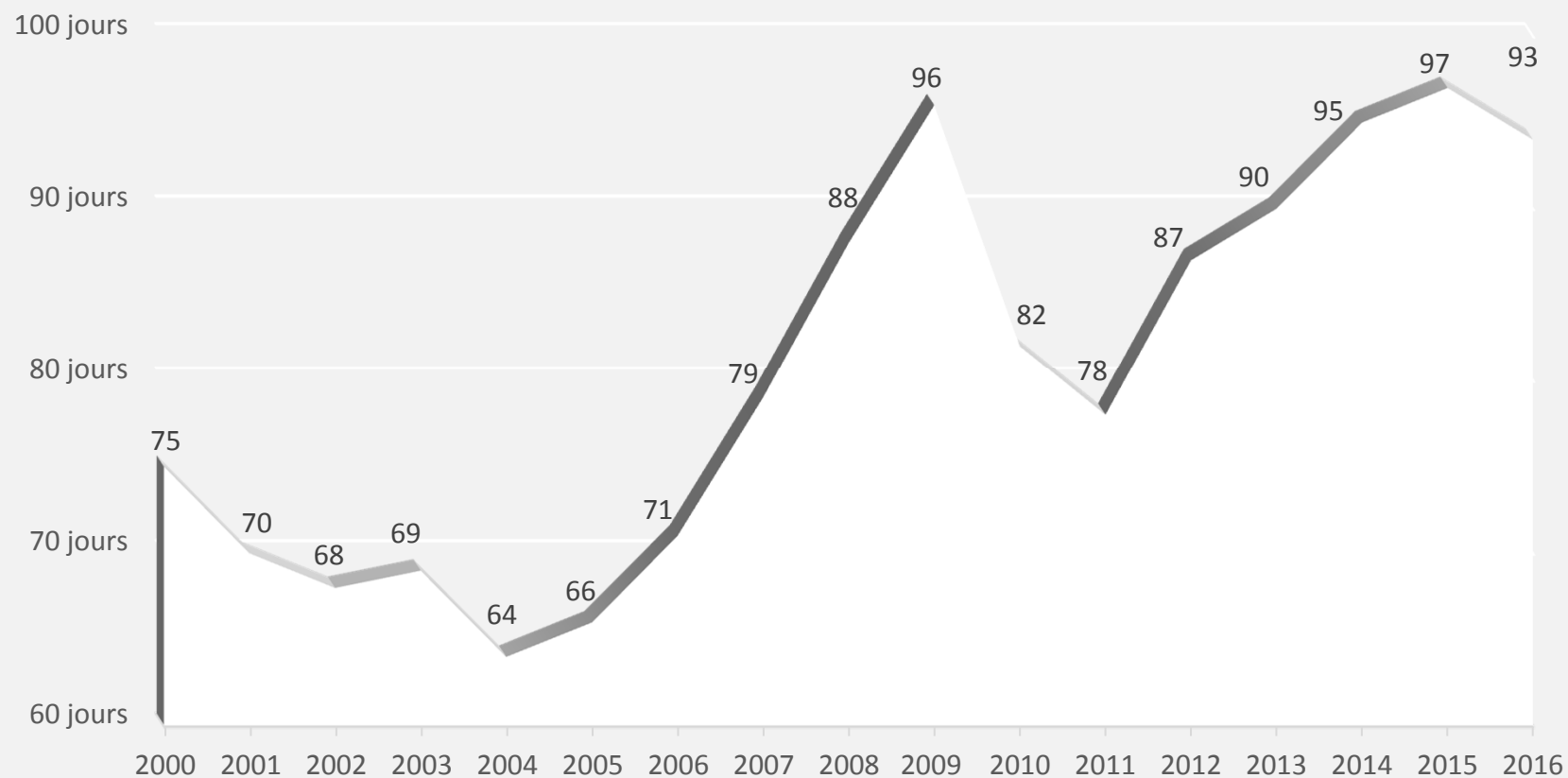
(Période : 2000 – 2016)



# ÉVOLUTION ANNUELLE DES DÉLAIS DE VENTE MOYENS EN FRANCE

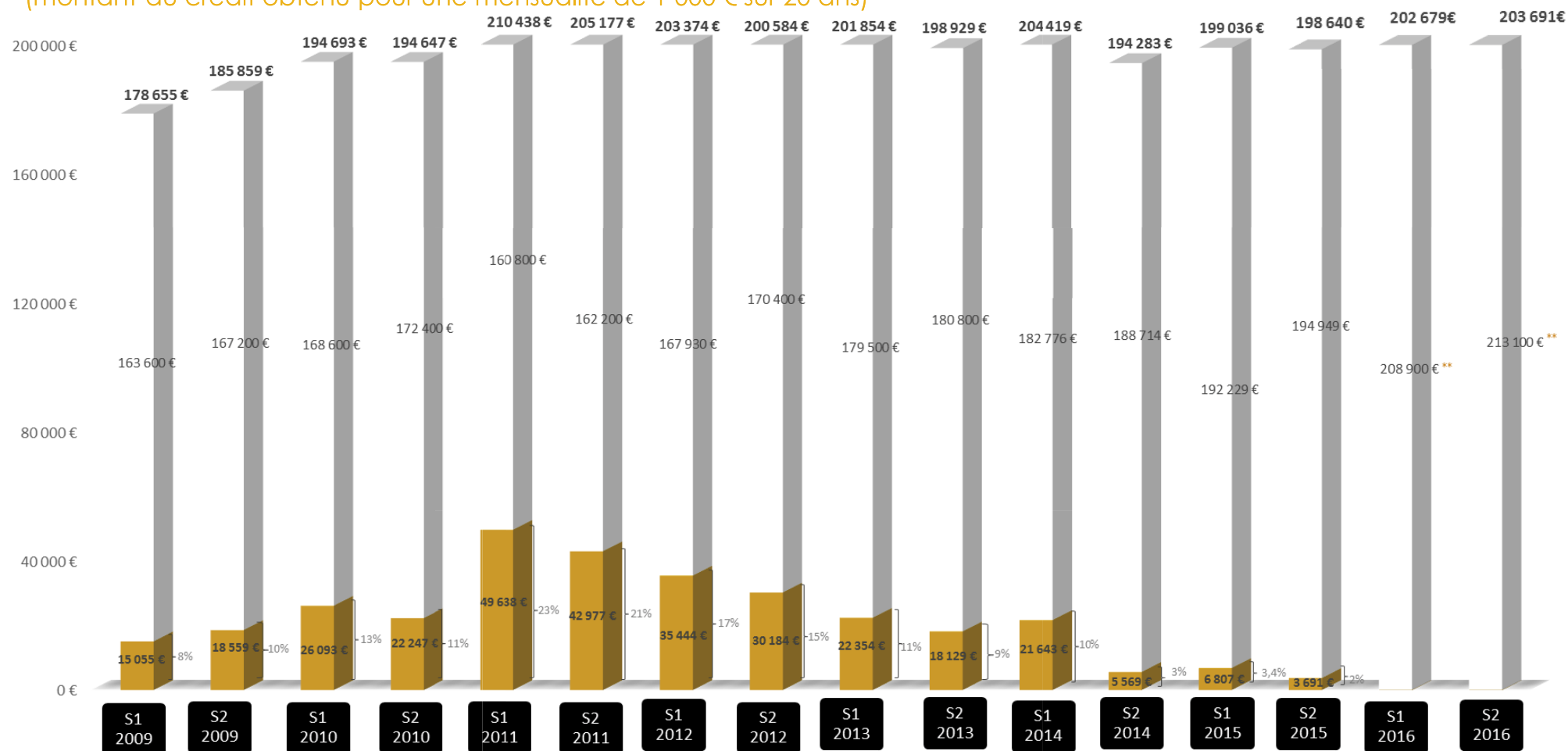
## TOUS BIENS CONFONDUS

(Période : 2000 – 2016)



# ÉVOLUTION DE L'APPORT PERSONNEL NÉCESSAIRE POUR FINANCER L'ACQUISITION D'UN BIEN IMMOBILIER EN FRANCE\*

(montant du crédit obtenu 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.

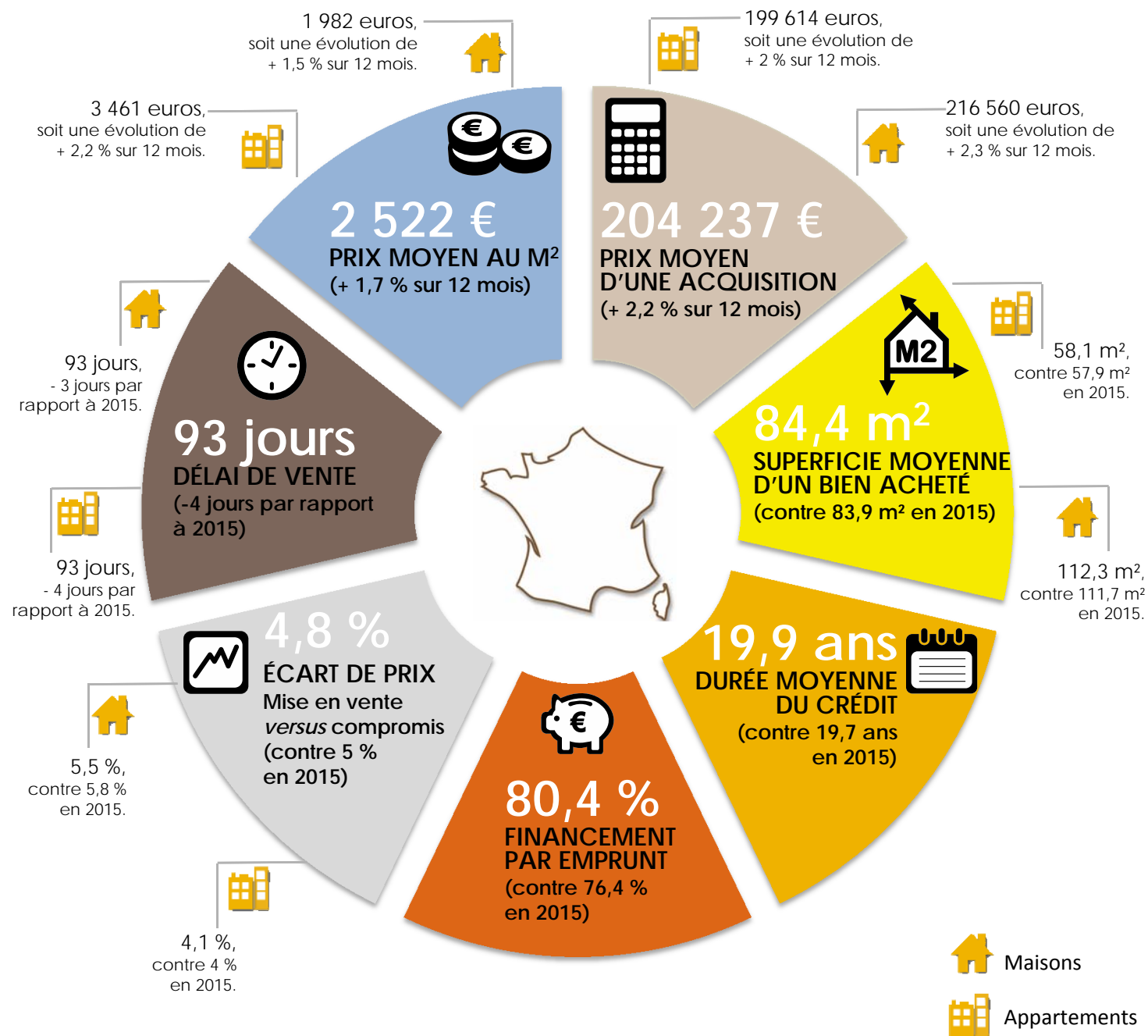
\* Hors frais d'enregistrement

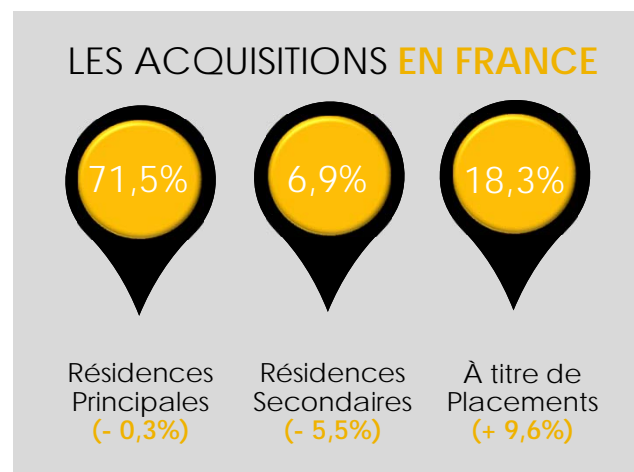
\*\* Le montant emprunté dans le cas d'une mensualité de 1 000 € sur 20 ans est supérieur au prix moyen d'une acquisition

[illegible]

# #3

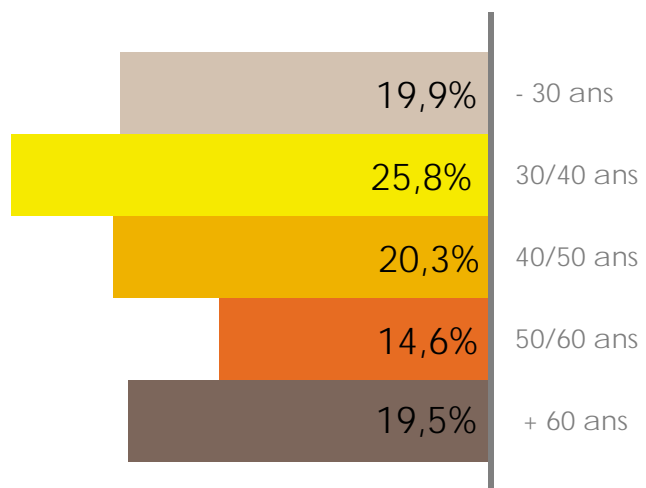
## QUE S'EST-IL PASSÉ EN FRANCE EN 2016 ?



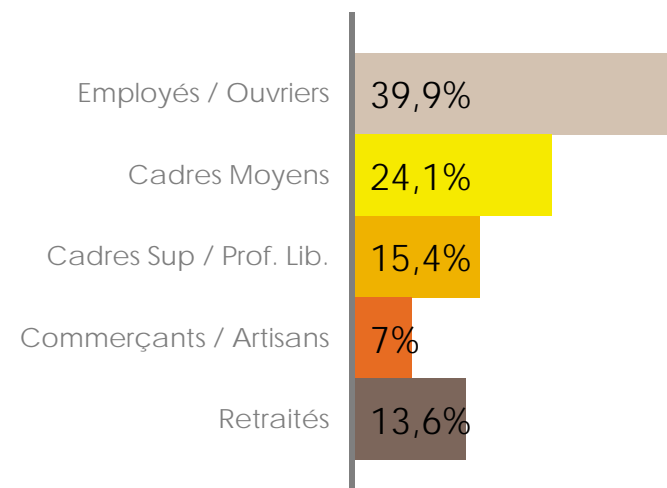


## QUI A ACHETÉ EN 2016 EN FRANCE ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge

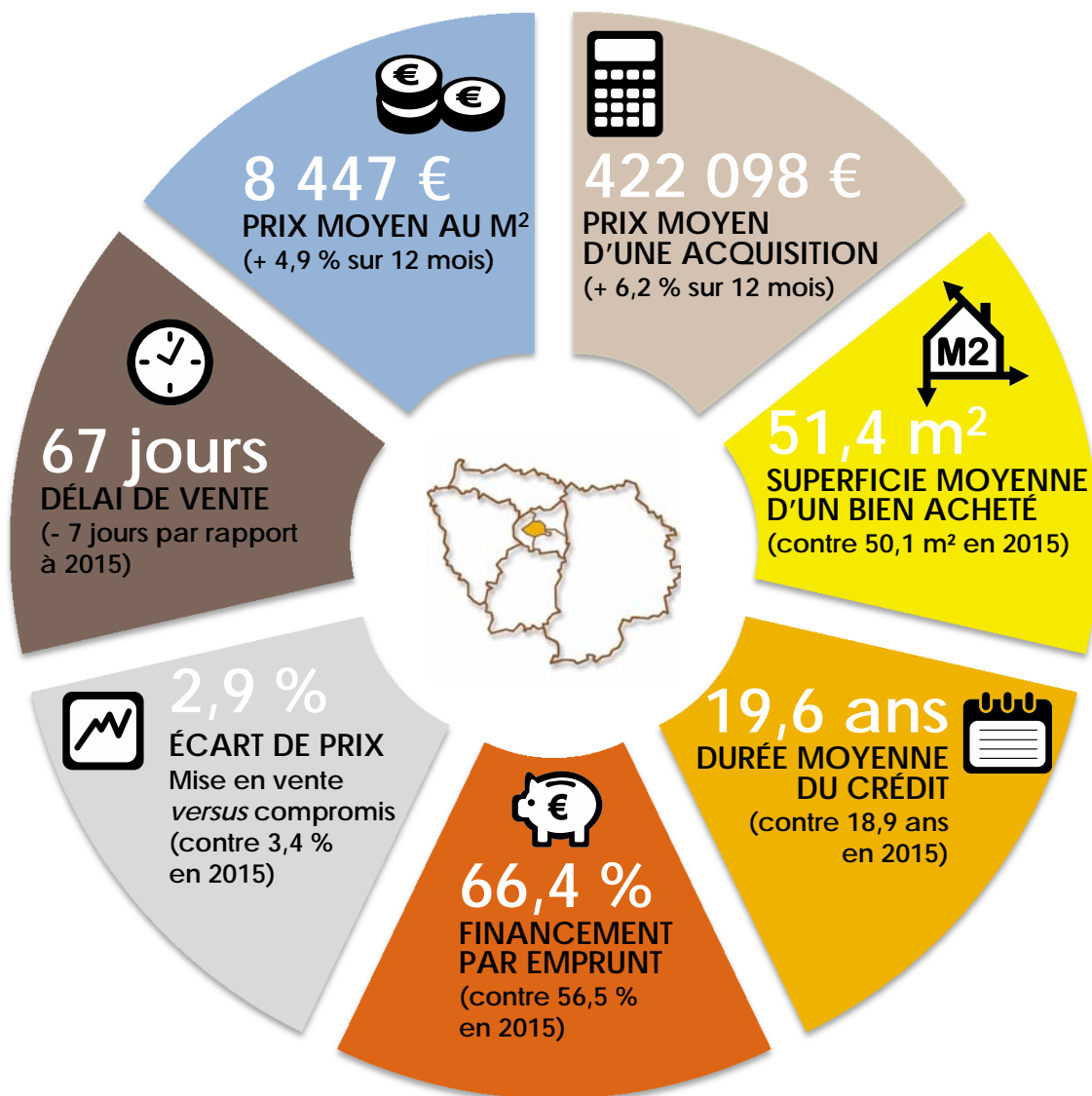


Répartition des acquisitions par CSP

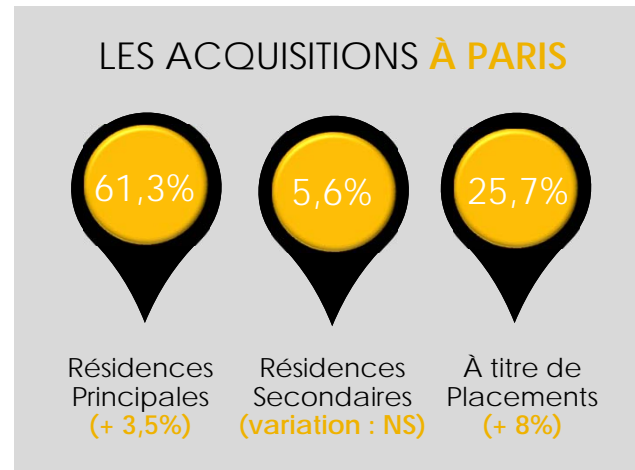


# #4

## QUE S'EST-IL PASSÉ À PARIS EN 2016 ?

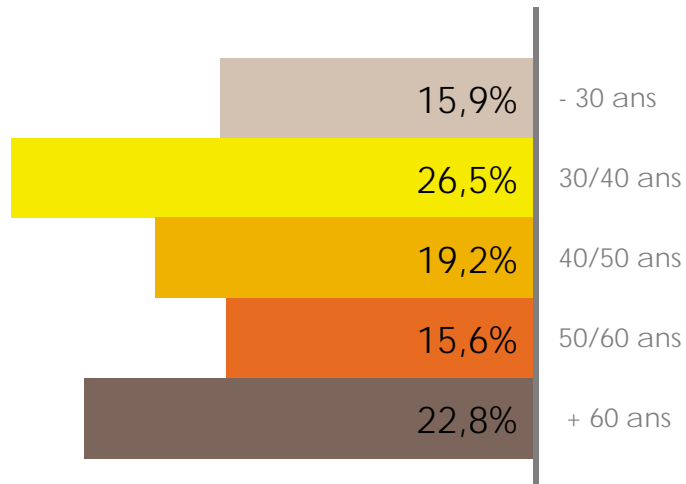




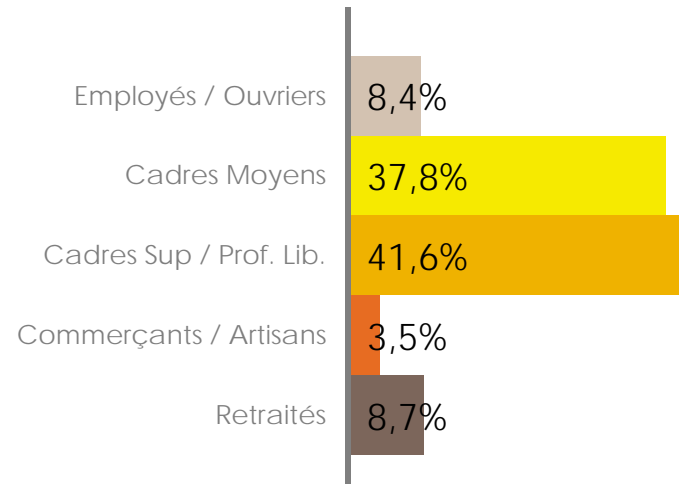


## QUI A ACHETÉ EN 2016 À PARIS ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge

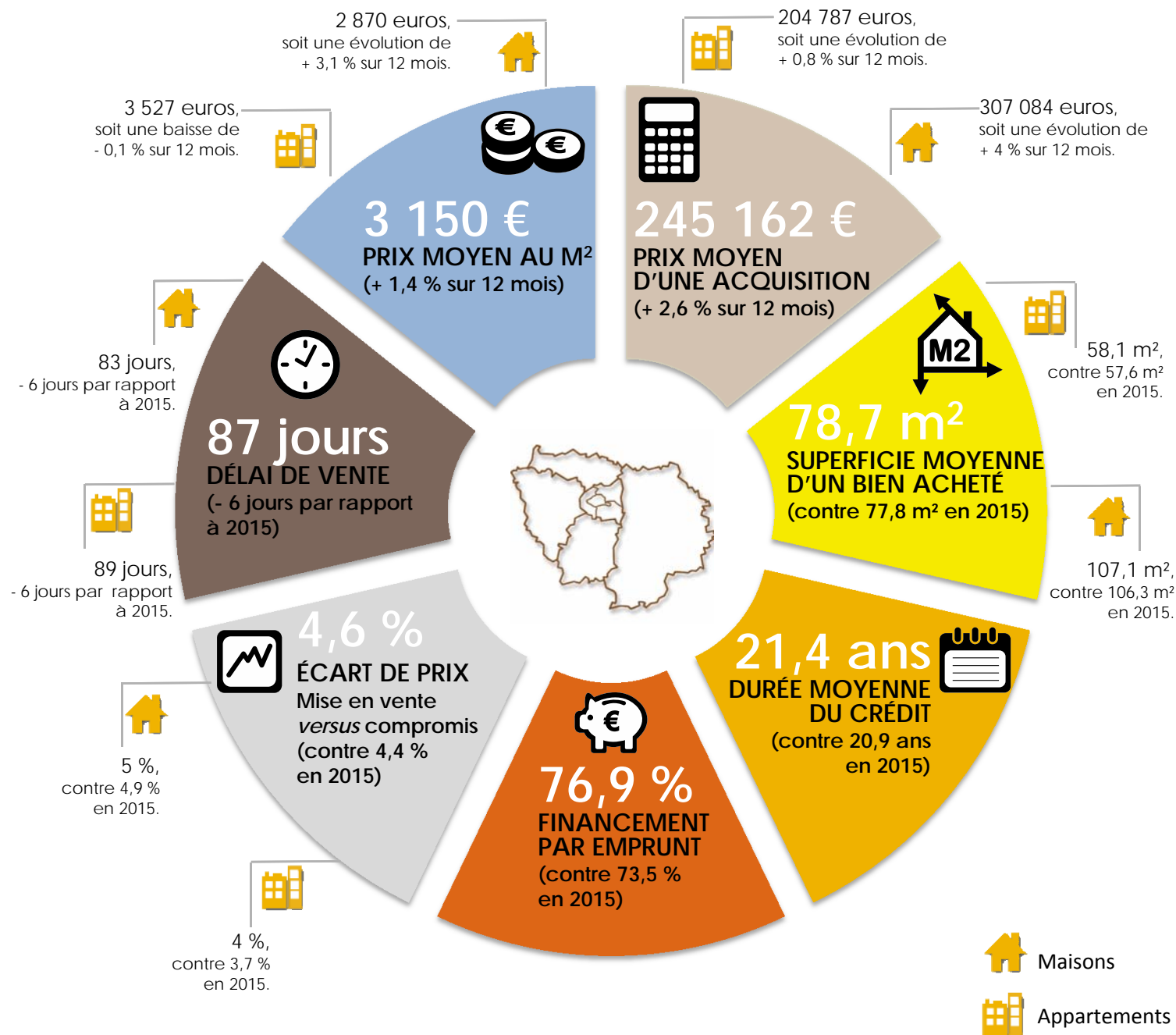


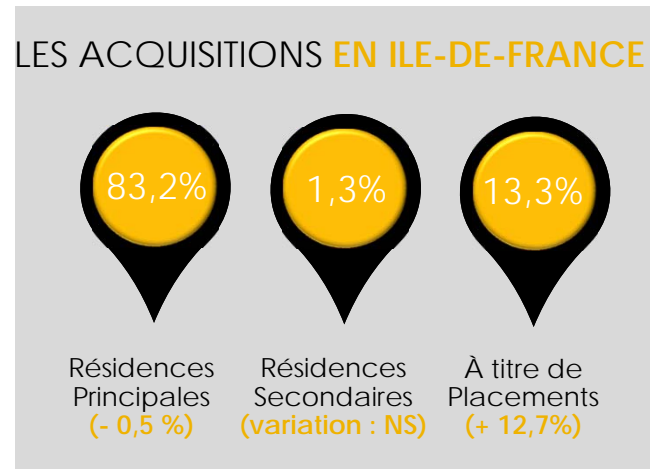
Répartition des acquisitions par CSP



# #5

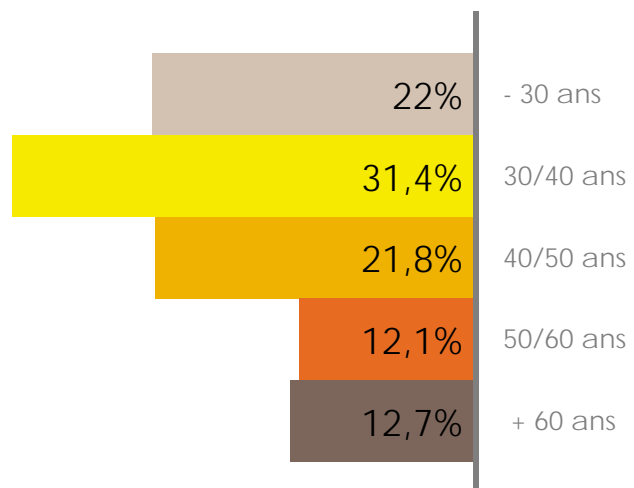
## QUE S'EST-IL PASSÉ EN ILE-DE- FRANCE EN 2016 ?



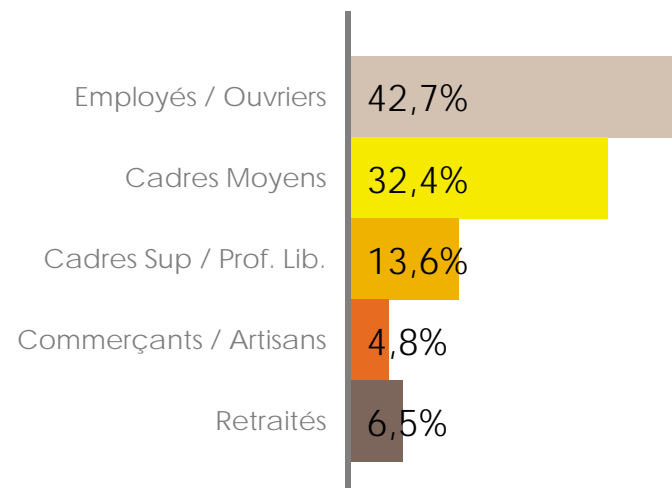


## QUI A ACHETÉ EN 2016 EN ILE-DE-FRANCE ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge

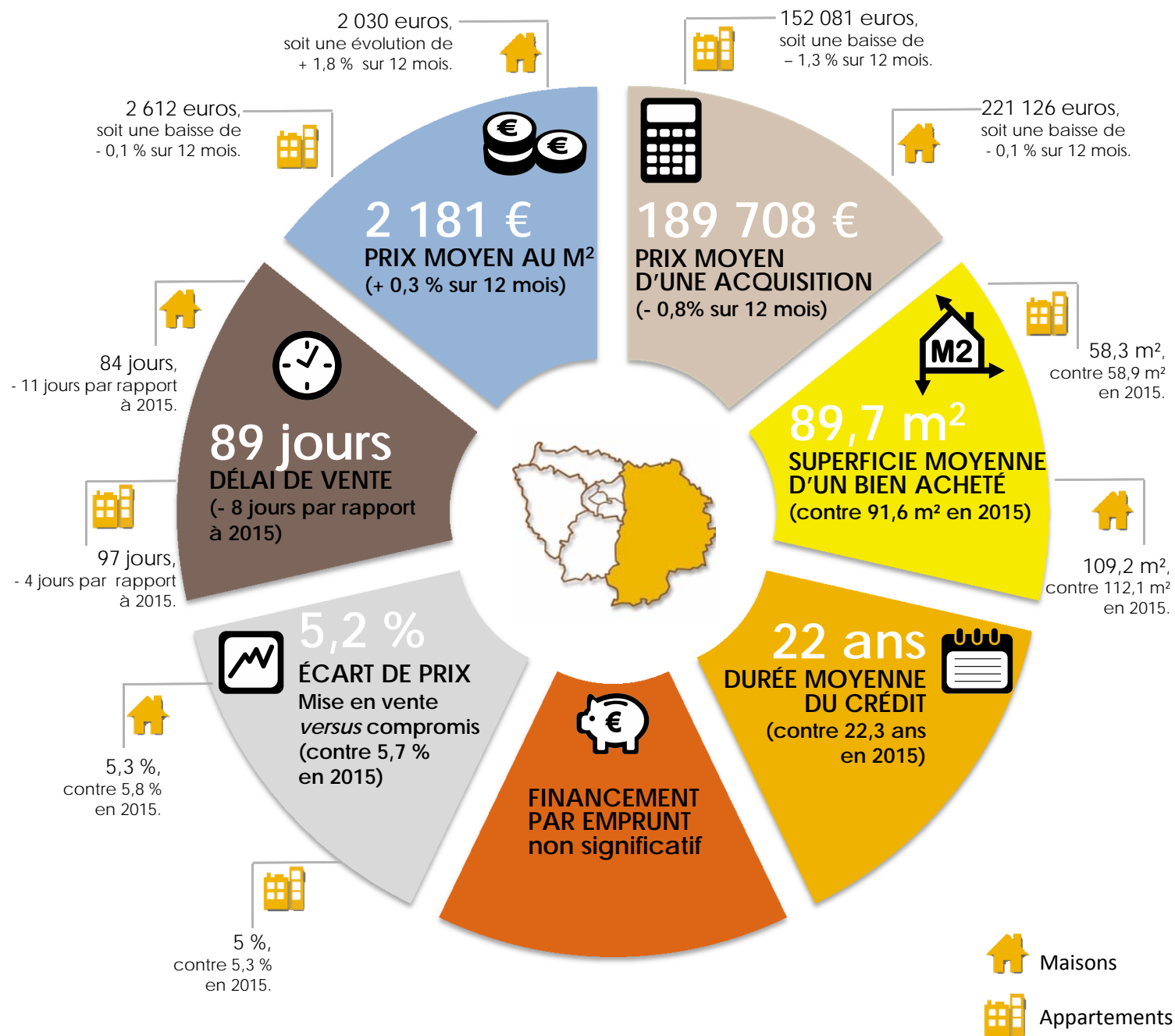


Répartition des acquisitions par CSP

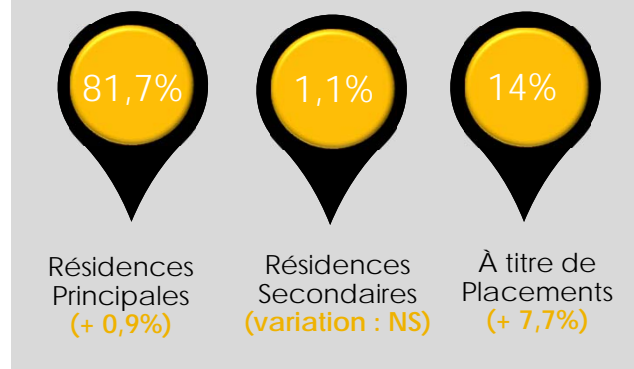


# #6

## QUE S'EST-IL PASSÉ EN SEINE-ET- MARNE EN 2016 ?

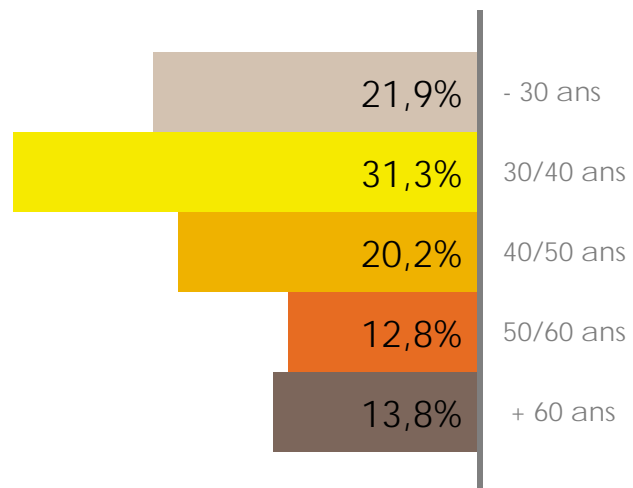


## LES ACQUISITIONS EN SEINE-ET-MARNE

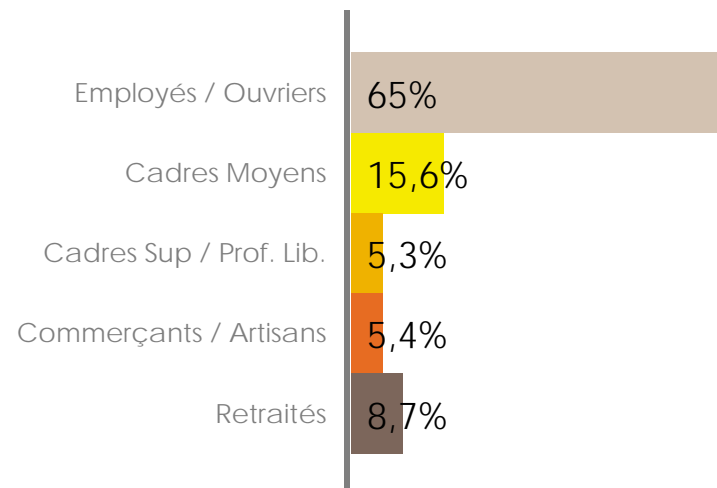


## QUI A ACHETÉ EN 2016 EN SEINE-ET-MARNE ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge

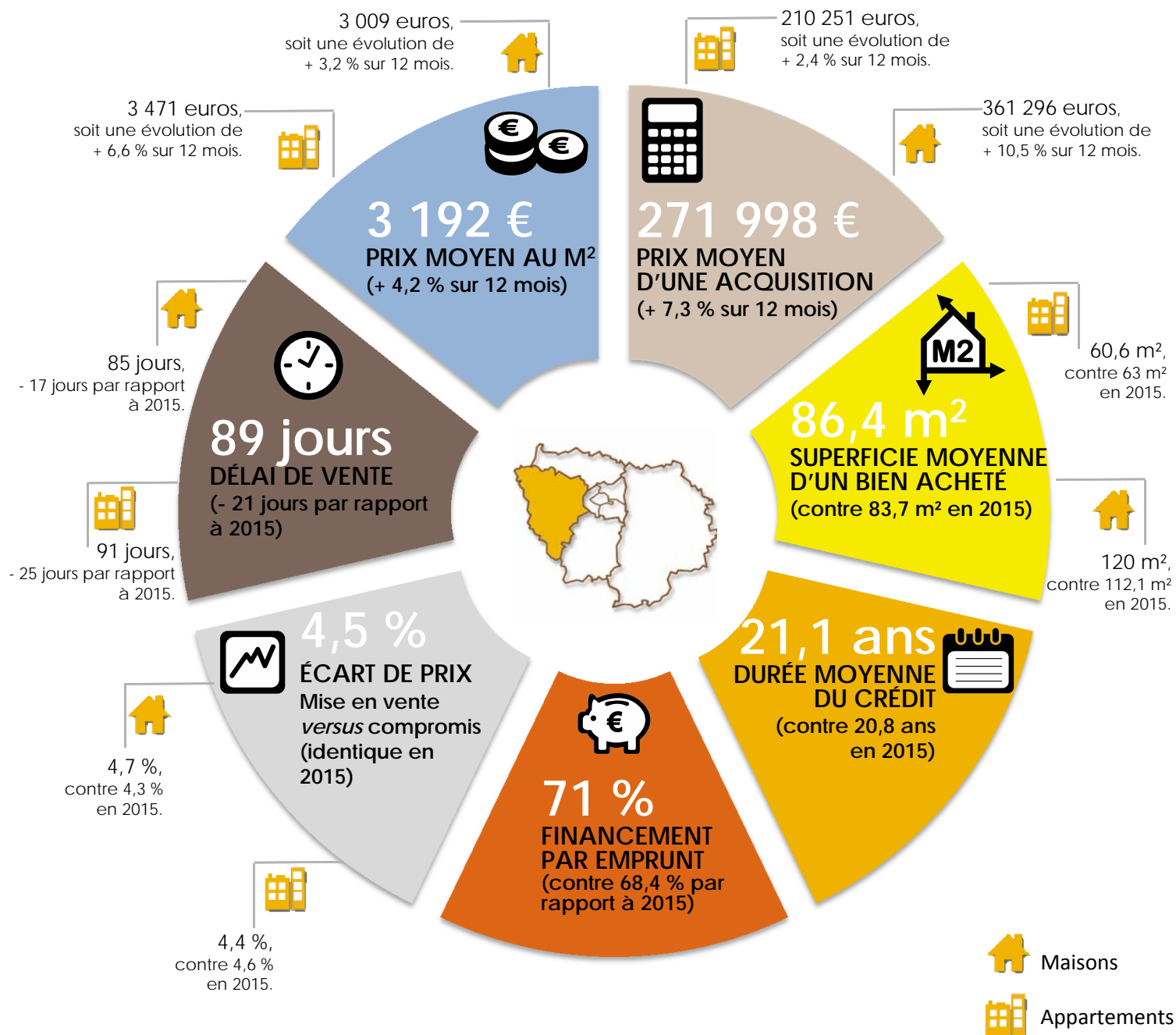


Répartition des acquisitions par CSP

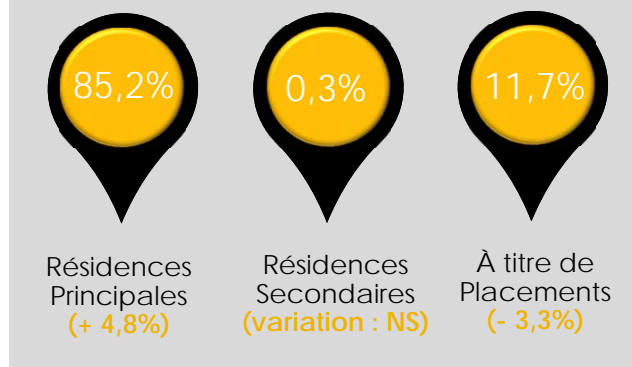


# #7

## QUE S'EST-IL PASSÉ DANS LES YVELINES EN 2016 ?

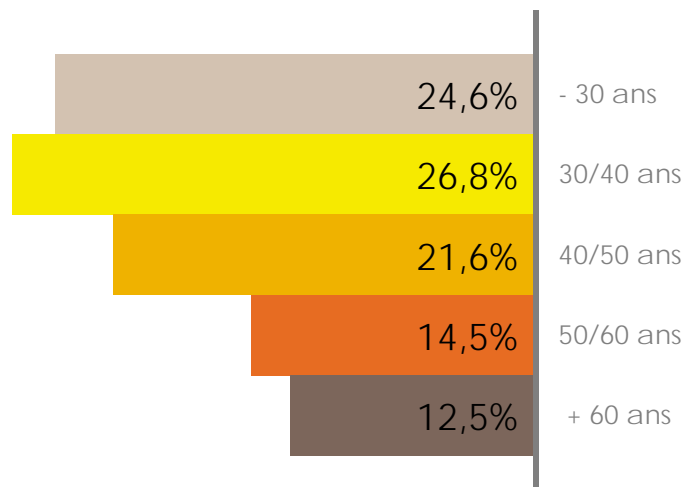


## LES ACQUISITIONS **DANS LES YVELINES**

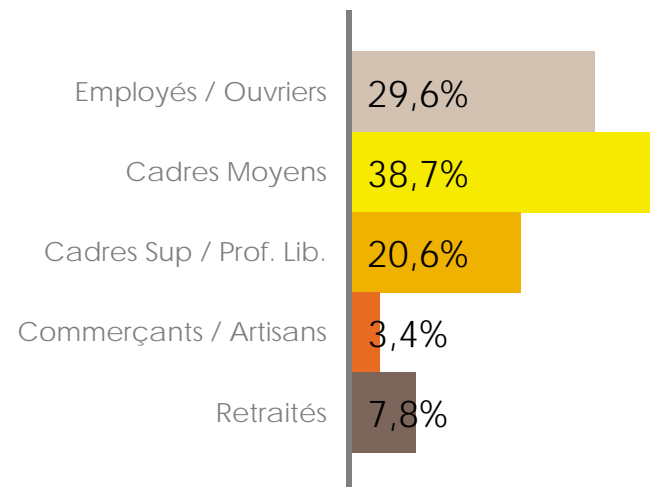


## QUI A ACHETÉ EN 2016 **DANS LES YVELINES** ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge

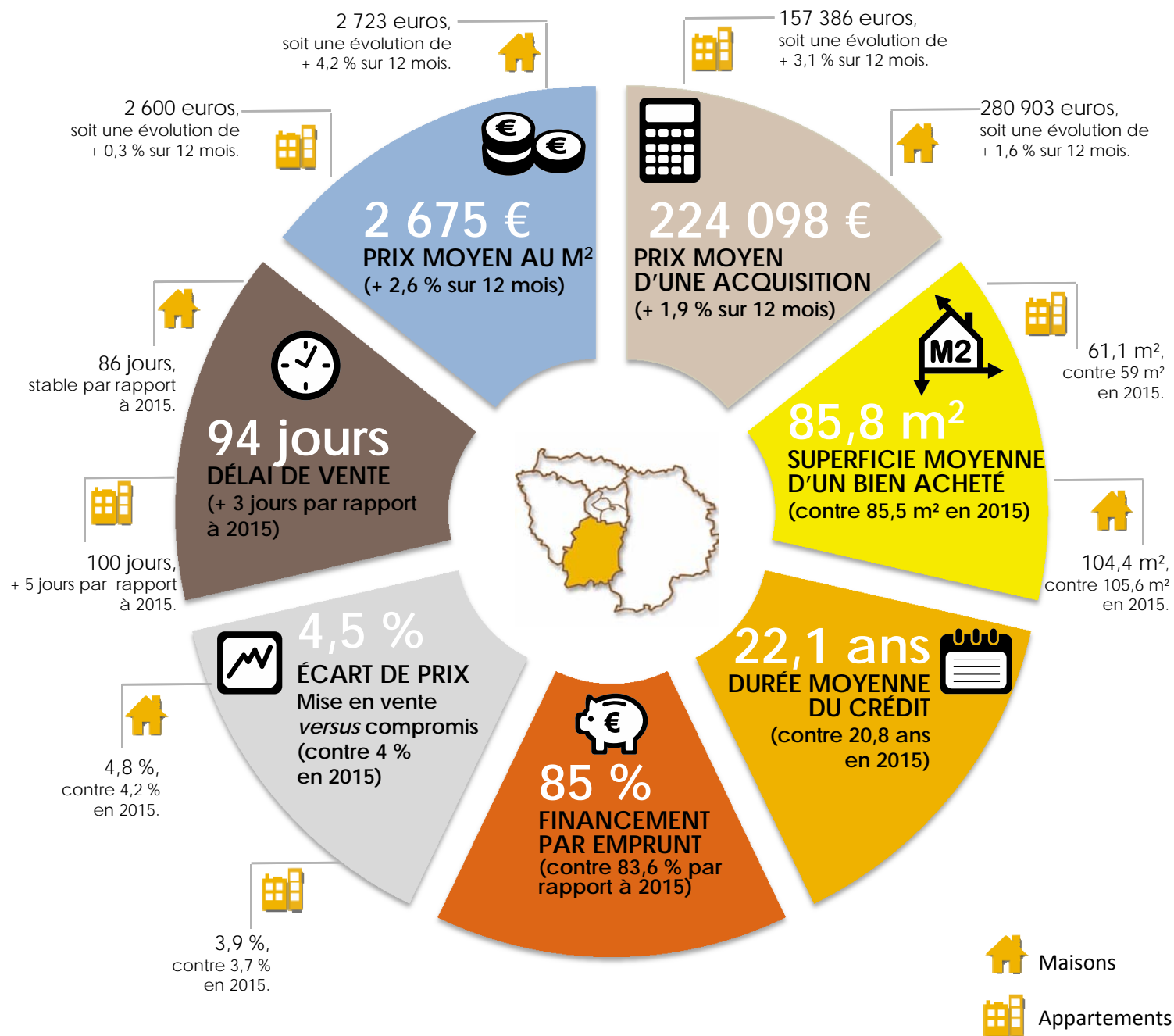


Répartition des acquisitions par CSP

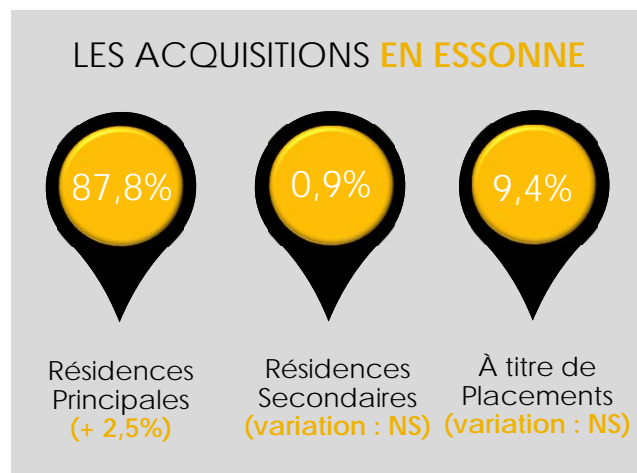


# #8

## QUE S'EST-IL PASSÉ EN ESSONNE EN 2016 ?

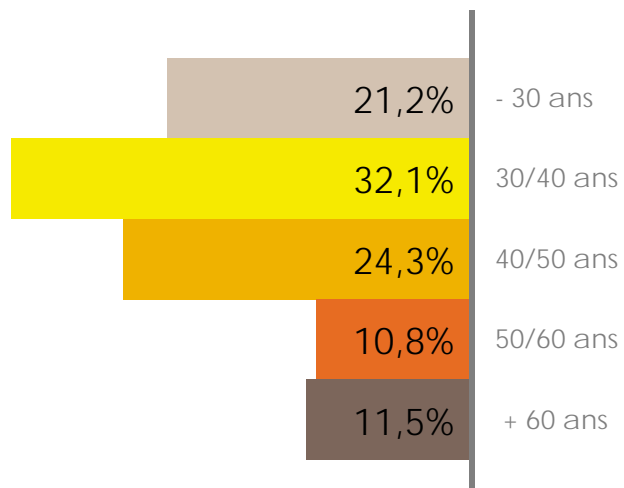




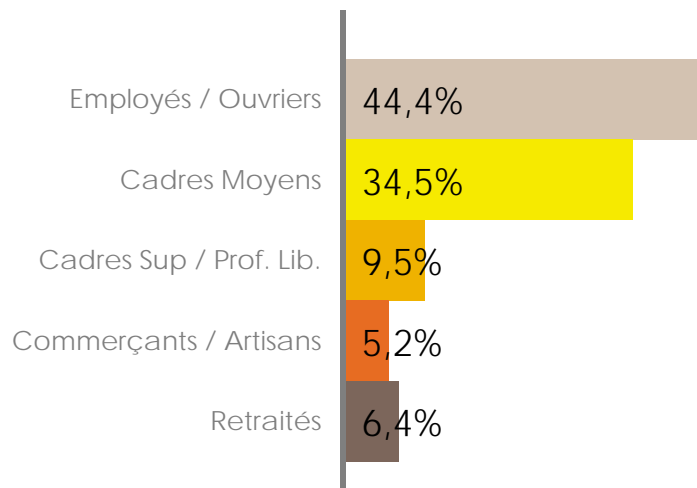


## QUI A ACHETÉ EN 2016 EN ESSONNE ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge

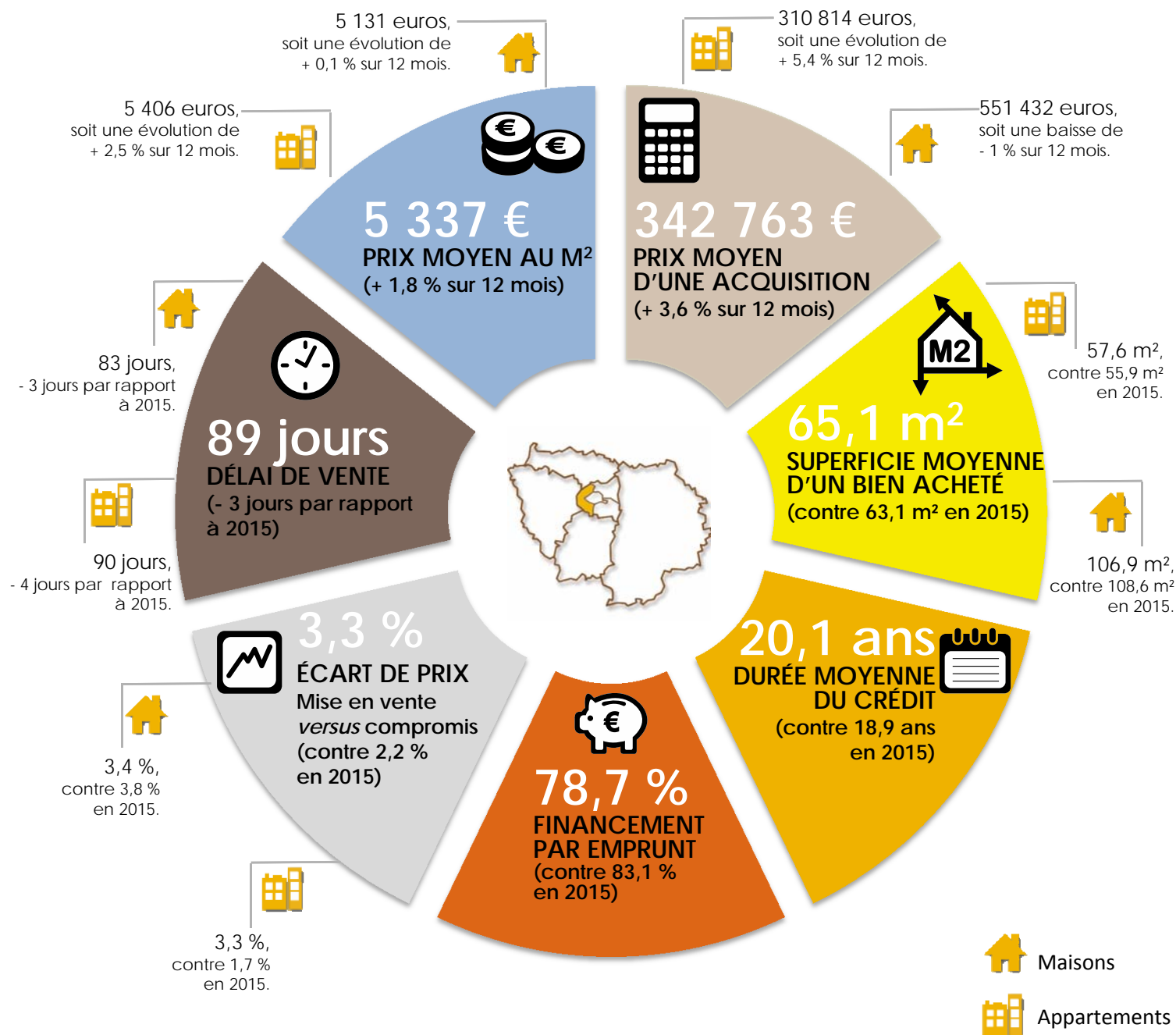


Répartition des acquisitions par CSP

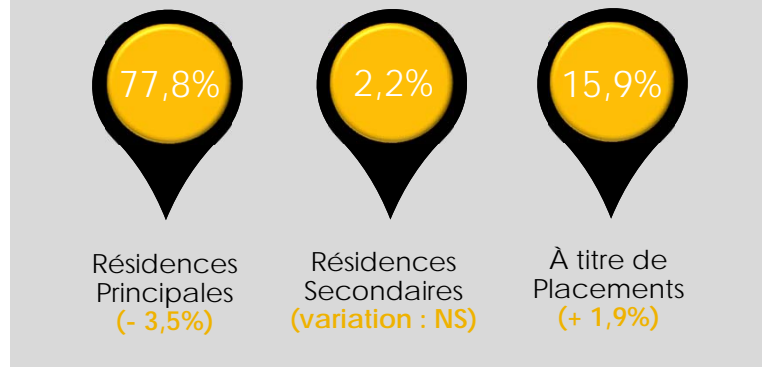


# #9

## QUE S'EST-IL PASSÉ DANS LES HAUTS-DE- SEINE EN 2016 ?

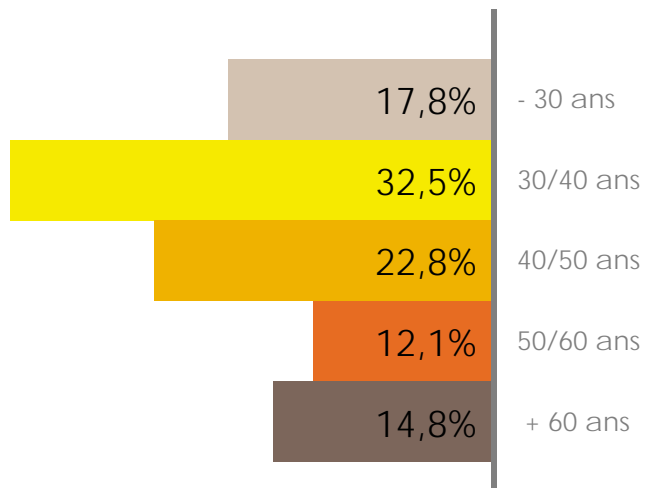


## LES ACQUISITIONS **DANS LES HAUTS-DE-SEINE**

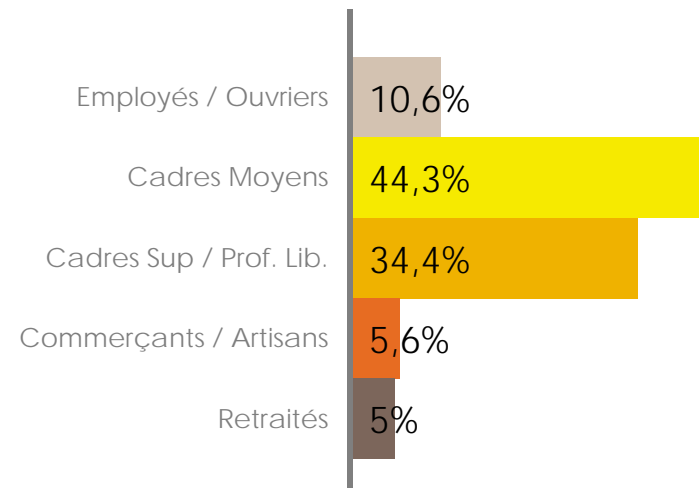


## QUI A ACHETÉ EN 2016 **DANS LES HAUTS-DE-SEINE** ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge



Répartition des acquisitions par CSP

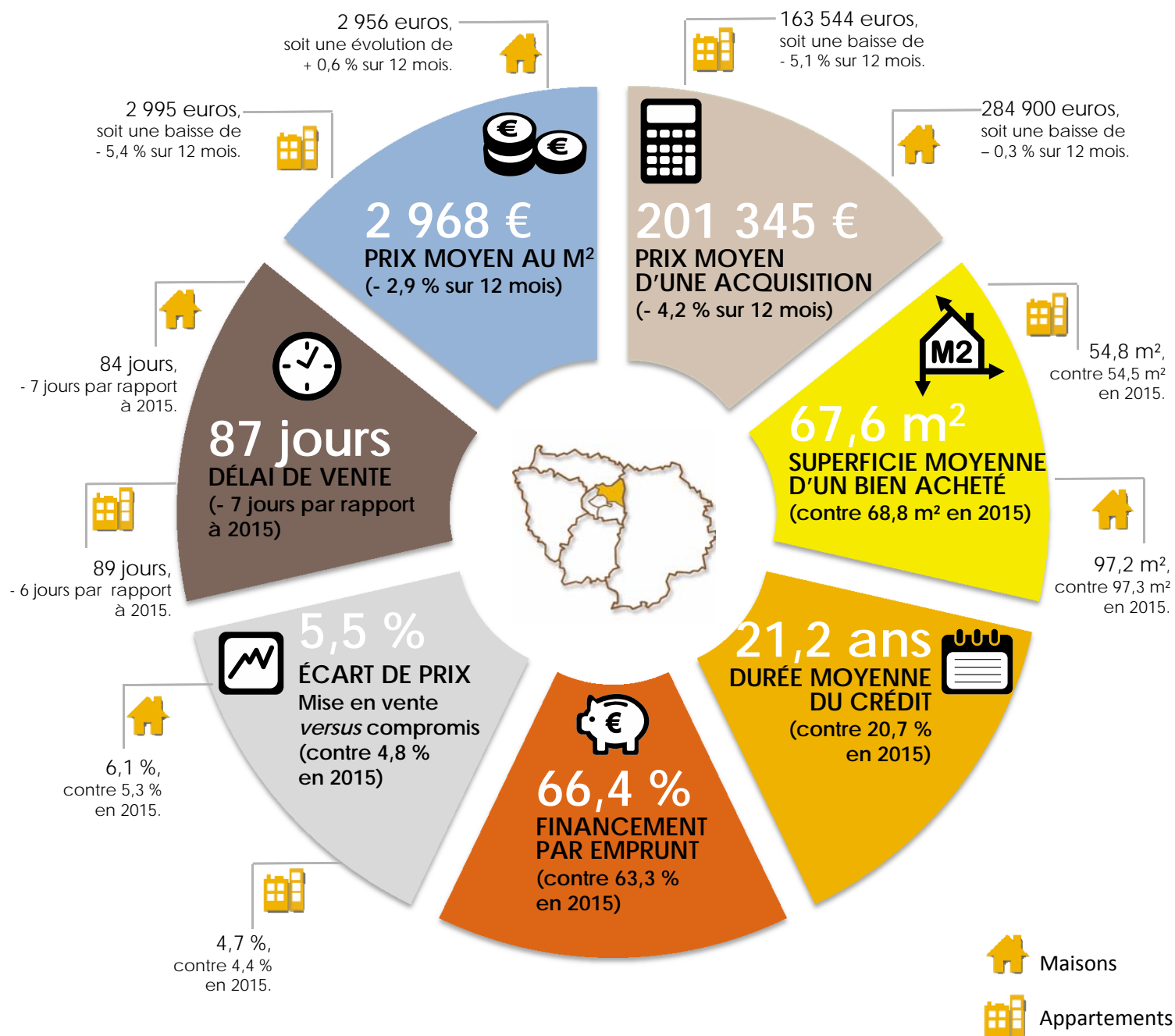


# #10

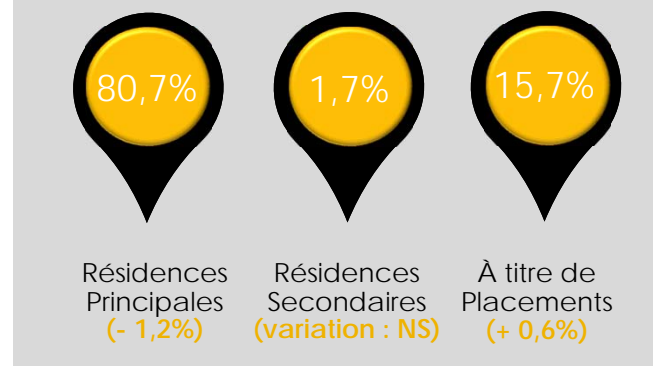
## QUE S'EST-IL PASSÉ

## EN SEINE- SAINT-DENIS

## EN 2016 ?

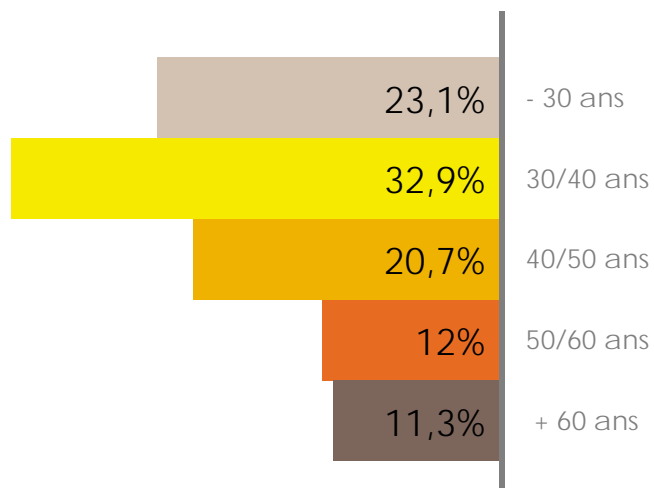


## LES ACQUISITIONS EN SEINE-SAINT-DENIS

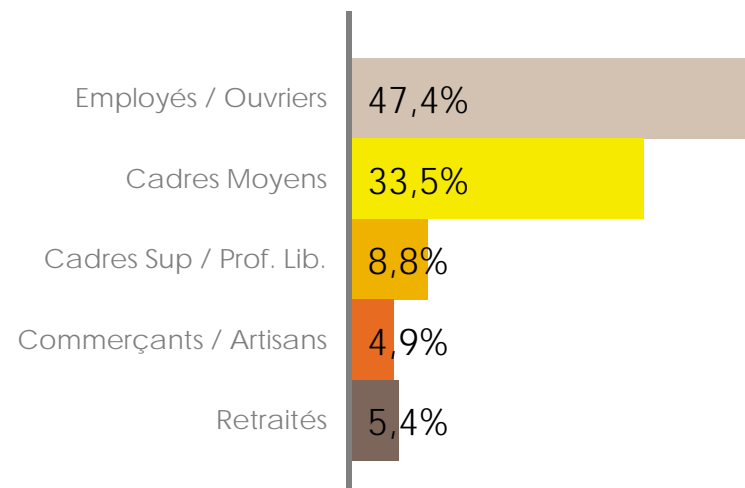


## QUI A ACHETÉ EN 2016 EN SEINE-SAINT-DENIS ?

### Répartition des acquisitions par tranche d'âge

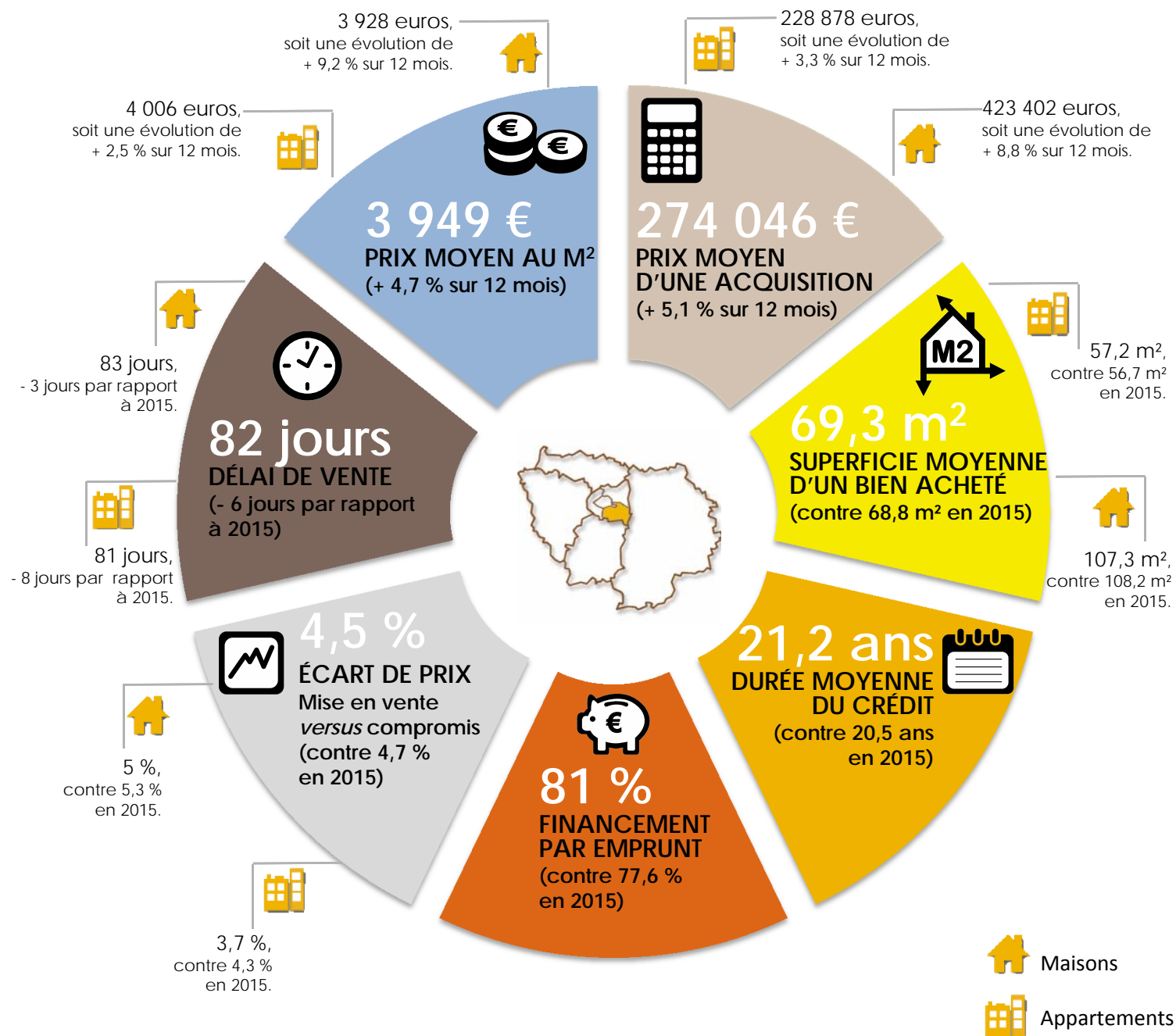


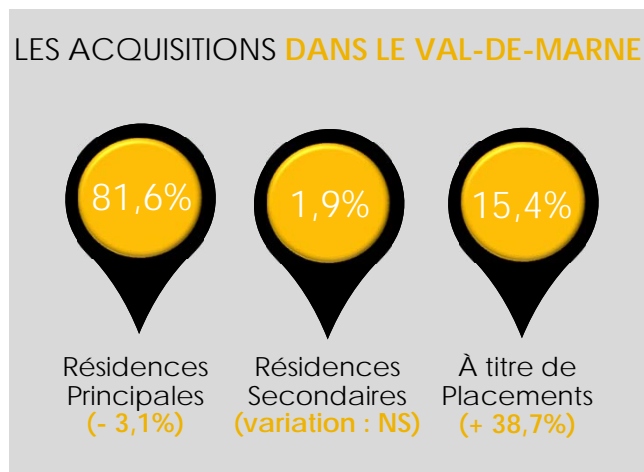
### Répartition des acquisitions par CSP



# #11

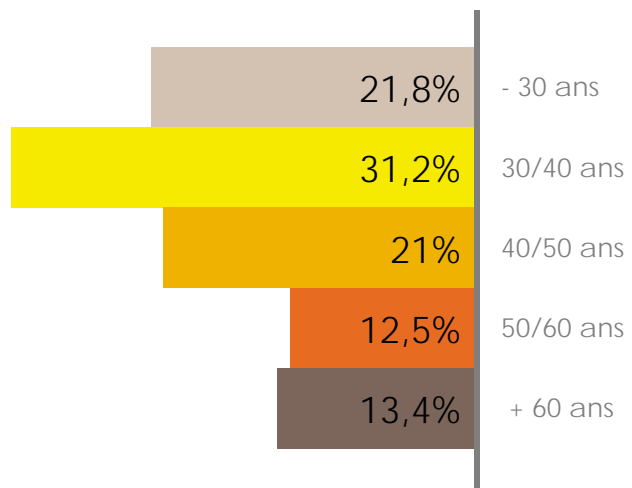
## QUE S'EST-IL PASSÉ DANS LE VAL-DE- MARNE EN 2016 ?



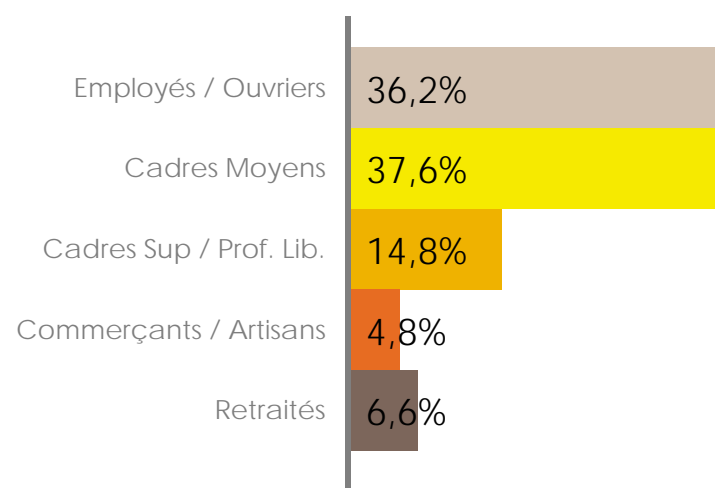


## QUI A ACHETÉ EN 2016 DANS LE VAL-DE-MARNE ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge



Répartition des acquisitions par CSP

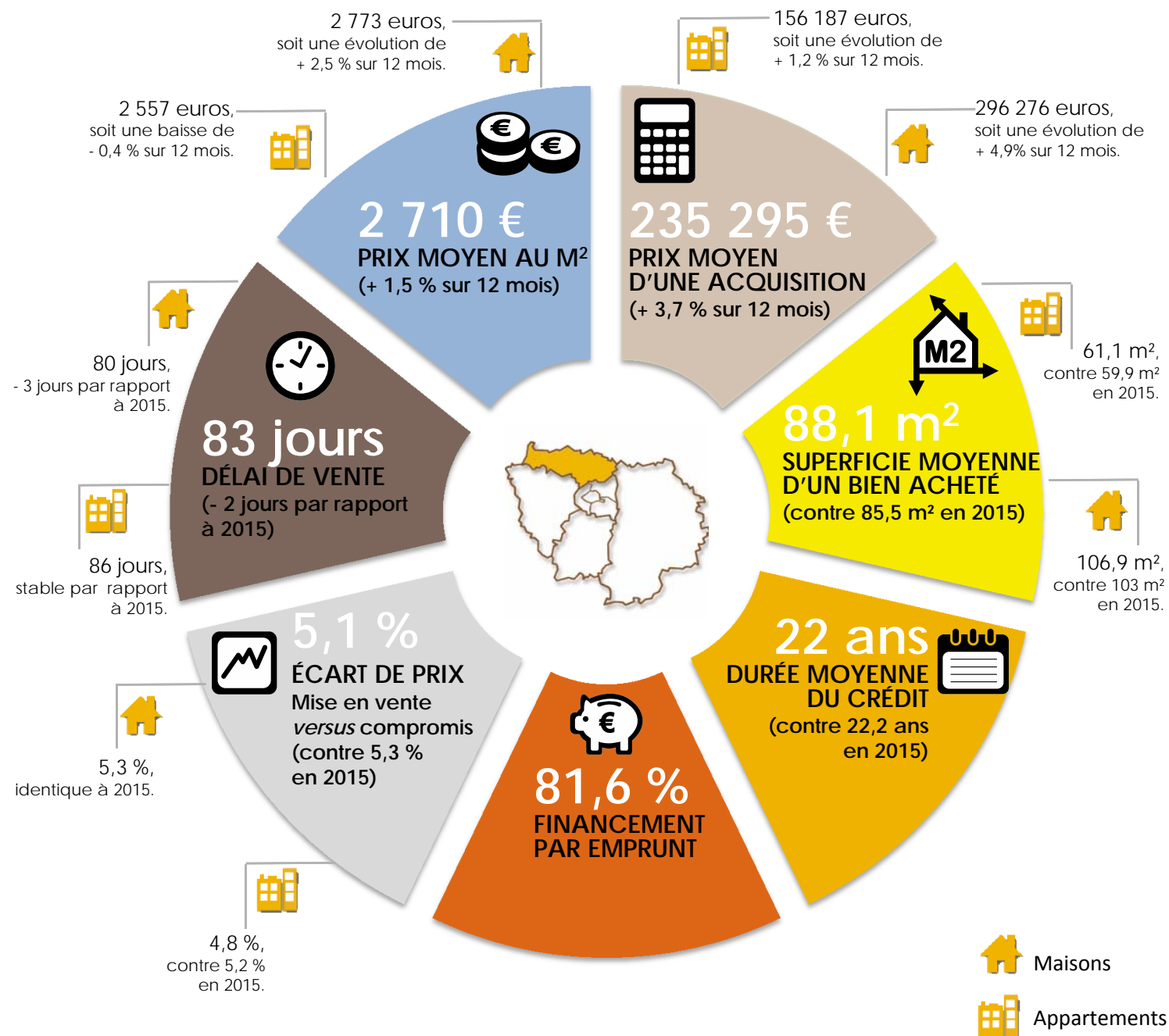


# #12

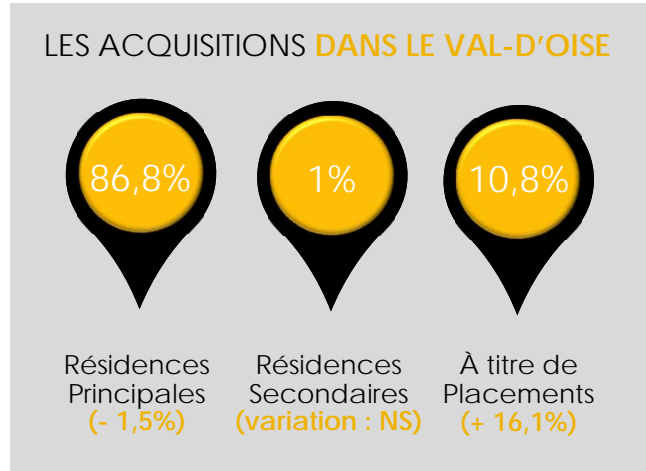
## QUE S'EST-IL PASSÉ

## DANS LE VAL-D'OISE

## EN 2016 ?

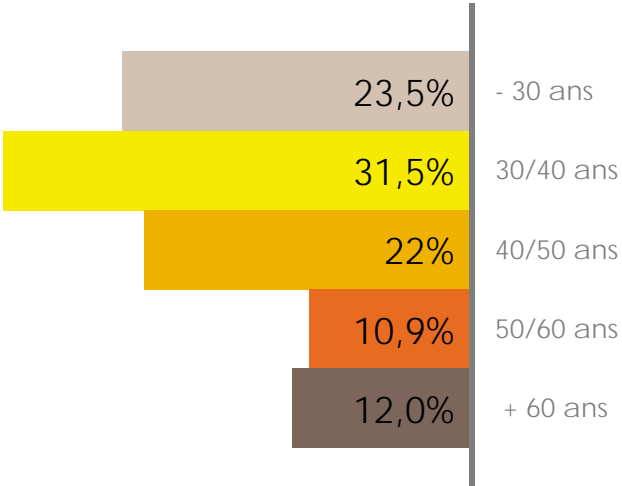




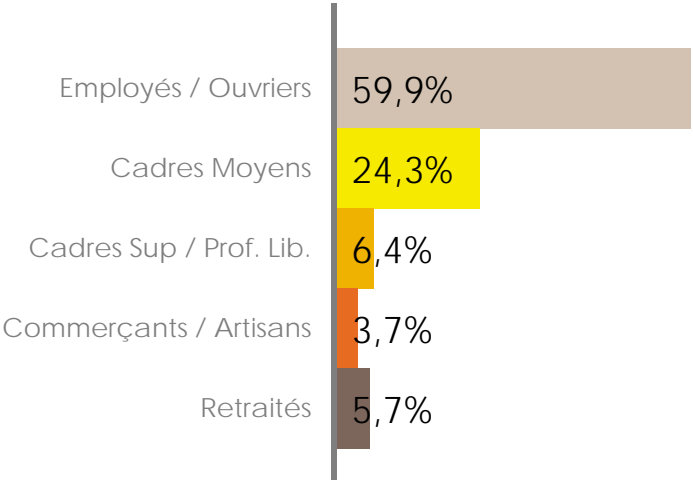


### QUI A ACHETÉ EN 2016 **DANS LE VAL-D'OISE** ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge



Répartition des acquisitions par CSP

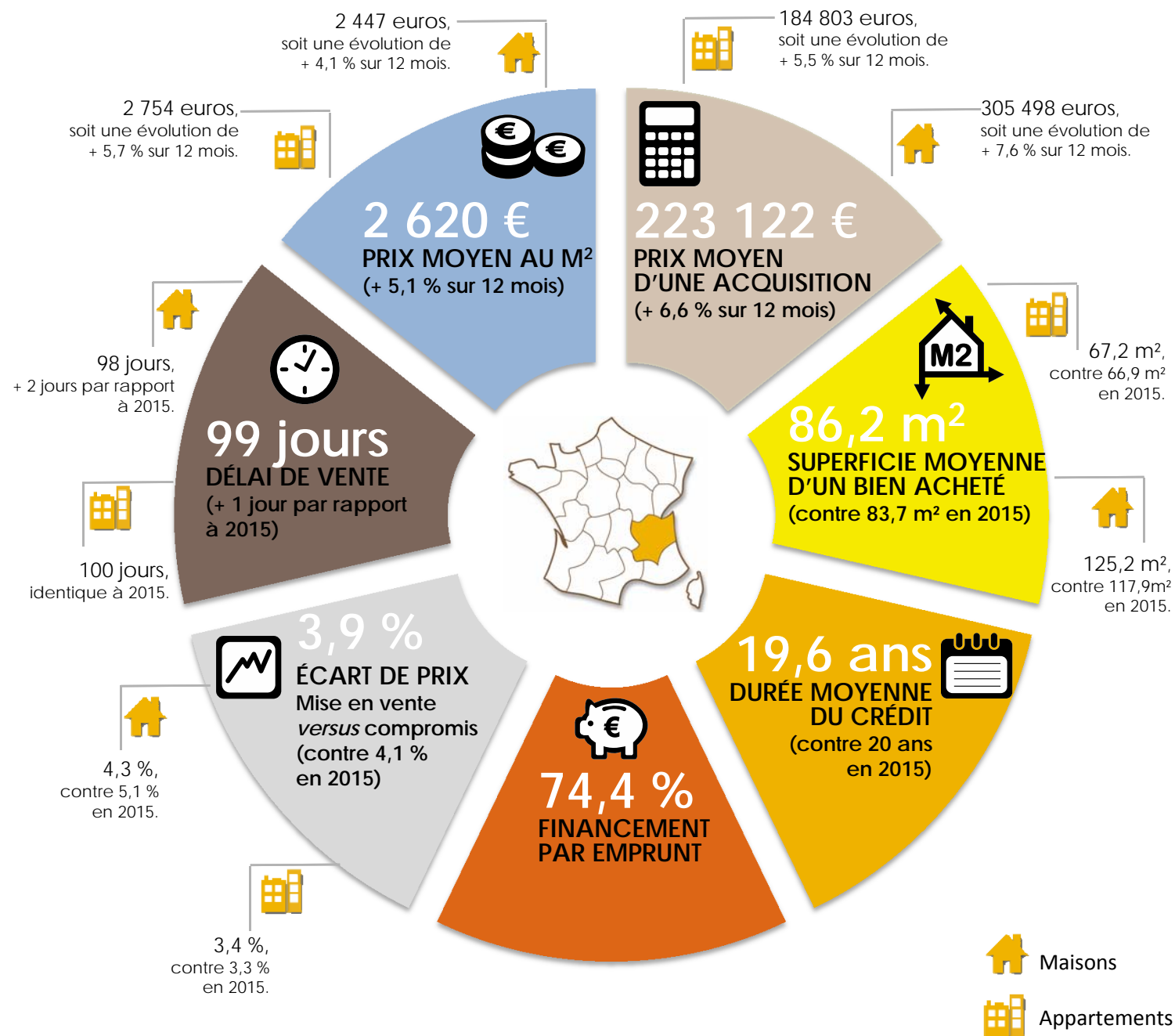


# #13

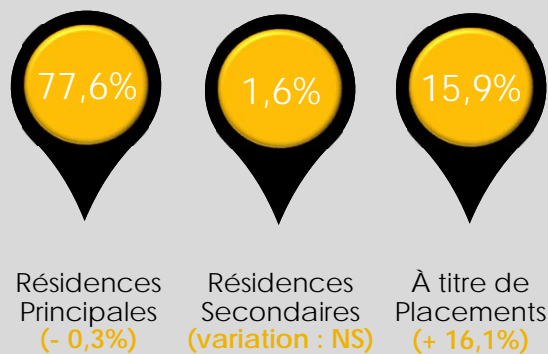
## QUE S'EST-IL PASSÉ

## À LYON ET DANS SON AGGLOMÉ- RATION

## EN 2016 ?

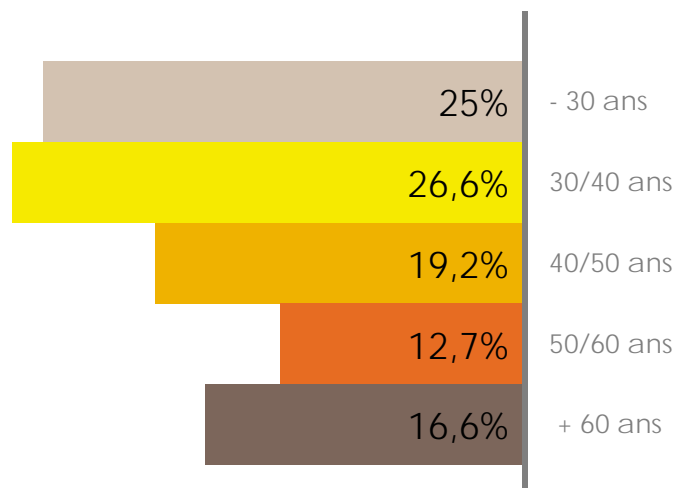


## LES ACQUISITIONS À LYON ET DANS SON AGGLOMÉRATION

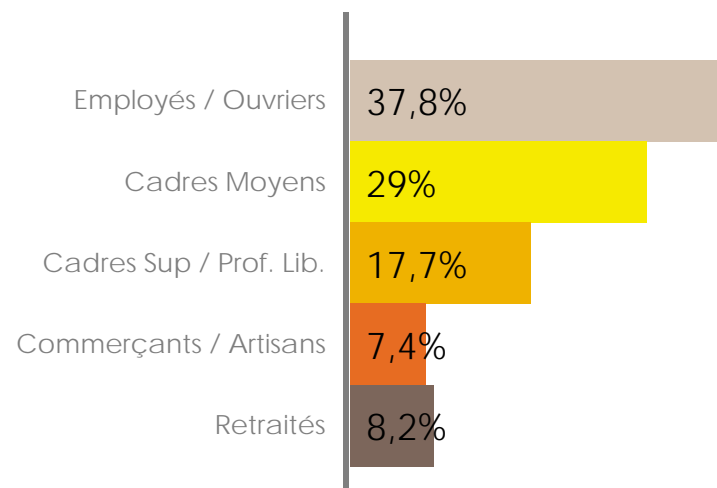


## QUI A ACHETÉ EN 2016 À LYON ET DANS SON AGGLOMÉRATION ?

### Répartition des acquisitions par tranche d'âge

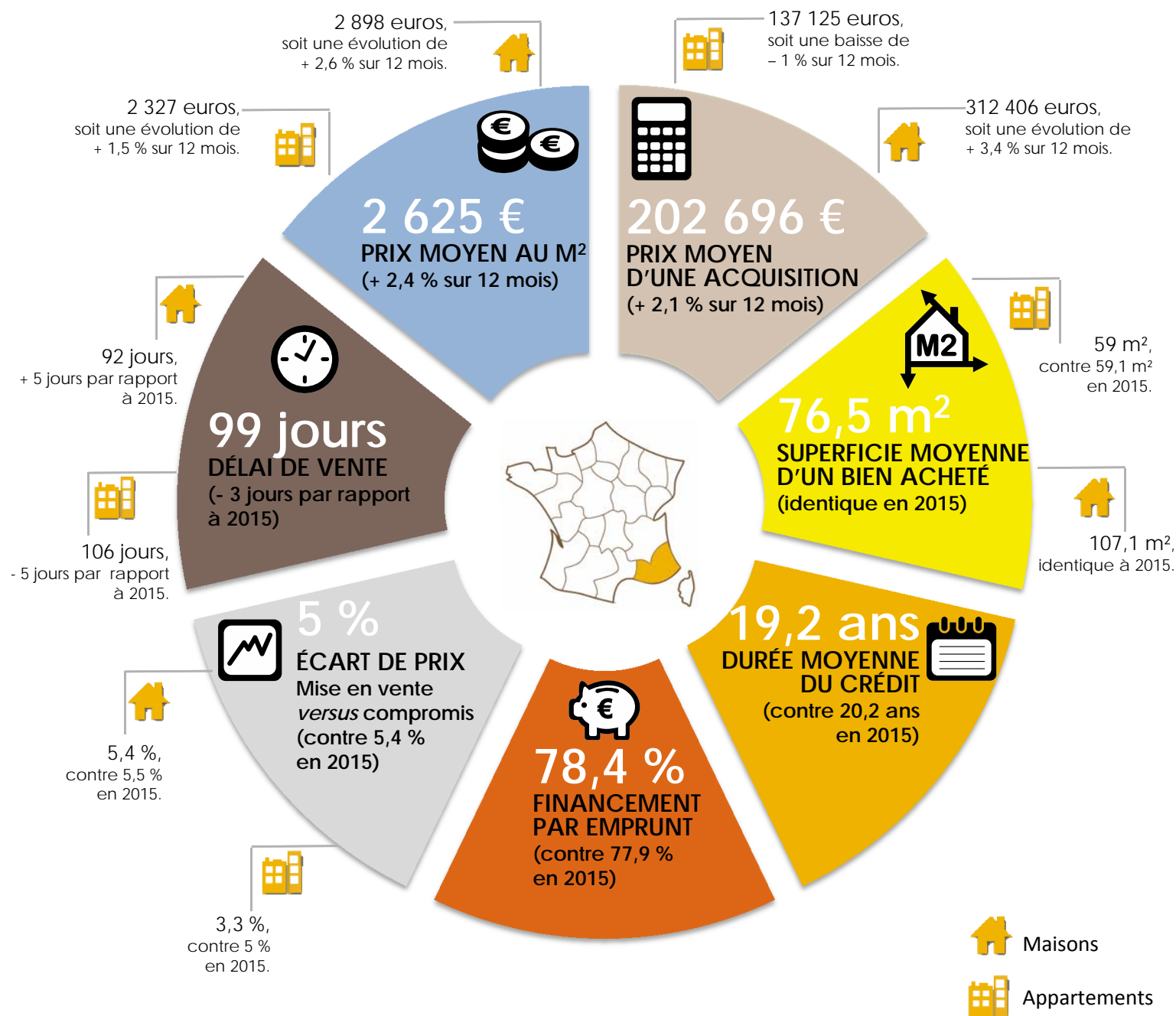


### Répartition des acquisitions par CSP

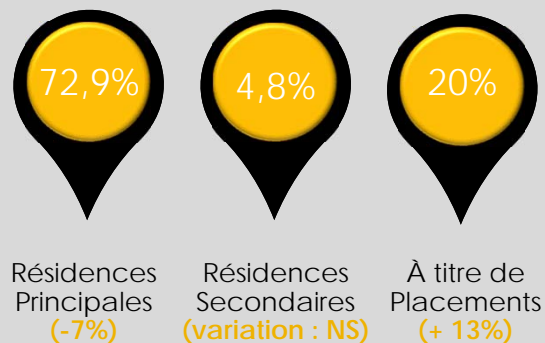


# #14

## QUE S'EST-IL PASSÉ À MARSEILLE ET DANS SON AGGLOMÉ- RATION EN 2016 ?

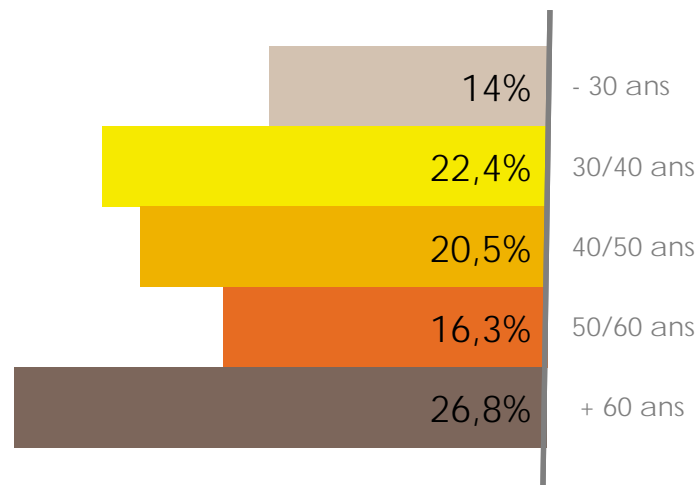


## LES ACQUISITIONS À MARSEILLE ET DANS SON AGGLOMÉRATION

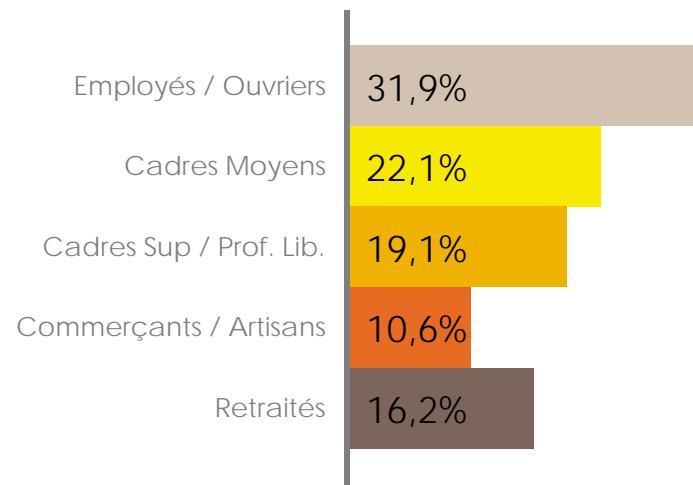


## QUI A ACHETÉ EN 2016 À MARSEILLE ET DANS SON AGGLOMÉRATION ?

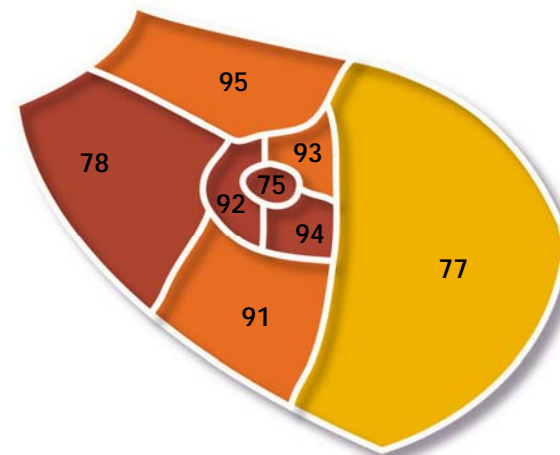
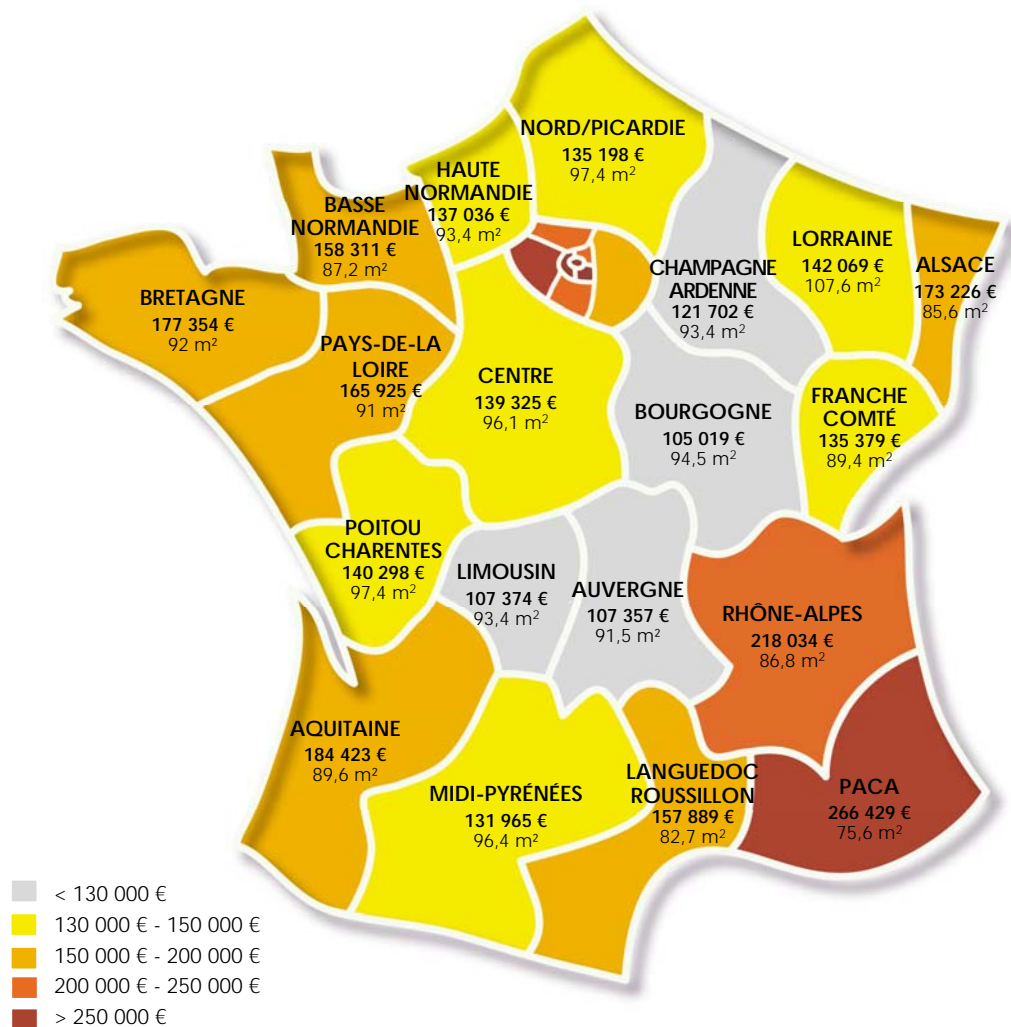
Répartition des acquisitions par tranche d'âge



Répartition des acquisitions par CSP

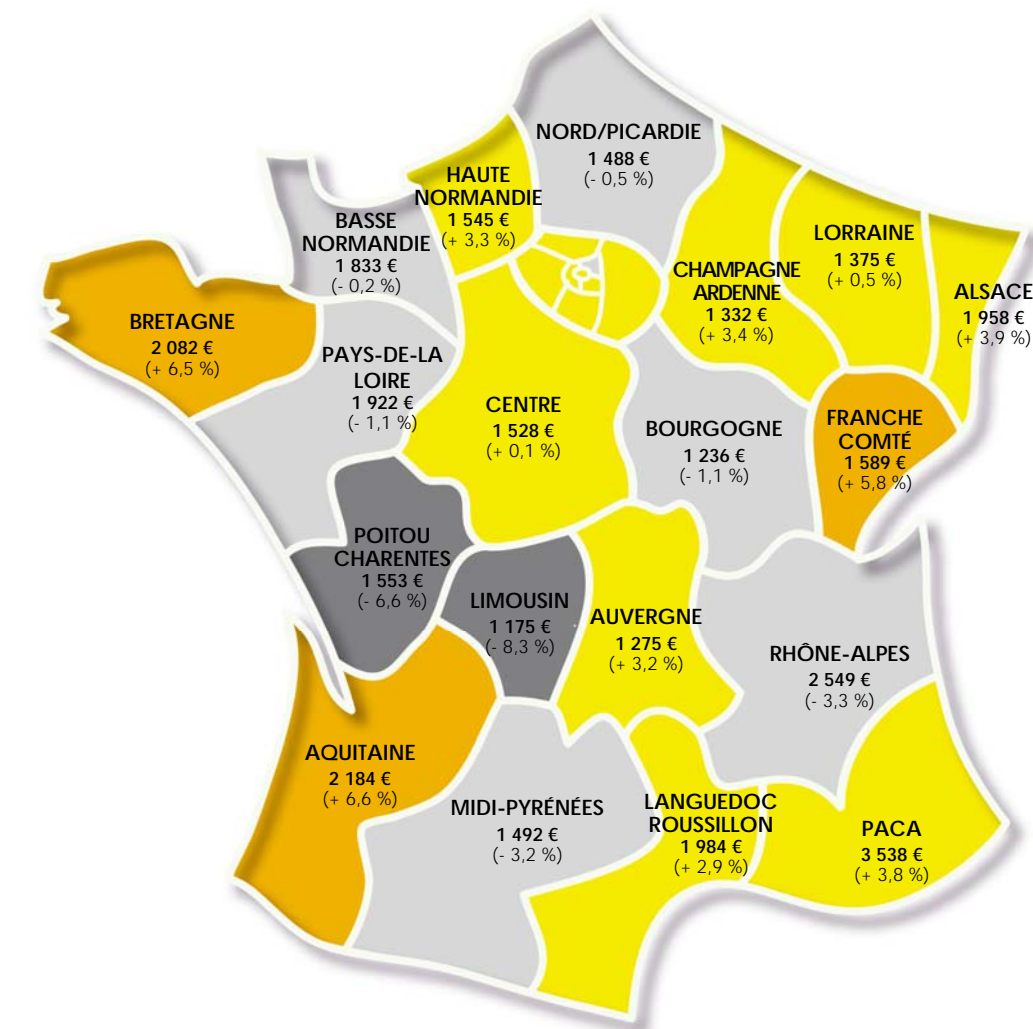


# #15 PRIX DE VENTE MOYEN ET SURFACE DES TRANSACTIONS PAR RÉGION

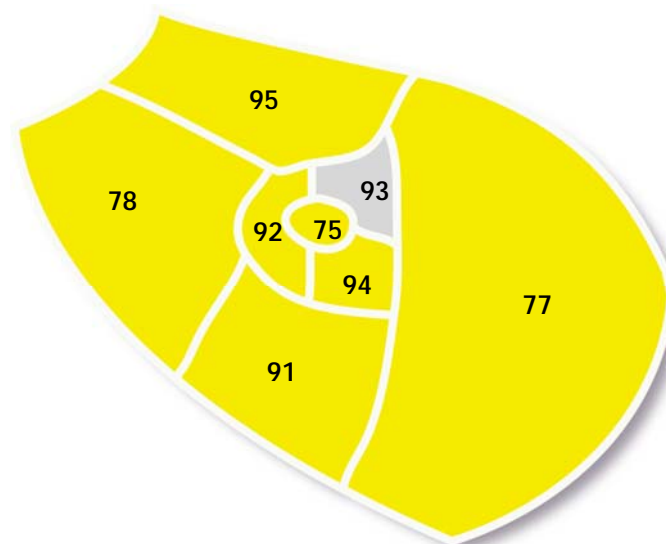


PARIS (75)	HAUTS-DE-SEINE (92)
422 098 € / 51,4 m²	342 763 € / 65,1 m²
SEINE-ET-MARNE (77)	SEINE-SAINT-DENIS (93)
189 708 € / 89,7 m²	201 345 € / 67,6 m²
YVELINES (78)	VAL-DE-MARNE (94)
271 998 € / 86,4 m²	274 046 € / 69,3 m²
ESSONNE (91)	VAL-D'OISE (95)
224 098 € / 85,8 m²	235 295 € / 88,1 m²

# PRIX MOYEN AU M<sup>2</sup> PAR REGION ET VARIATION SUR 12 MOIS



- Prix au m<sup>2</sup> en baisse > -5%
- Prix au m<sup>2</sup> en baisse de 0 à -5%
- Prix au m<sup>2</sup> en hausse de 0 à +5%
- Prix au m<sup>2</sup> en hausse de +5%



PARIS (75)  
8 447 € (+ 4,9 %)

HAUTS-DE-SEINE (92)  
5 337 € (+ 1,8 %)

SEINE-ET-MARNE (77)  
2 181 € (+ 0,3 %)

SEINE-SAINT-DENIS (93)  
2 968 € (- 2,9 %)

YVELINES (78)  
3 192 € (+ 4,2 %)

VAL-DE-MARNE (94)  
3 949 € (+ 4,7 %)

ESSONNE (91)  
2 675 € (+ 2,6 %)

VAL-D'OISE (95)  
2 710 € (+ 1,5 %)

# FICHE DE PRÉSENTATION DU RÉSEAU CENTURY 21

1<sup>er</sup> réseau d'agences immobilières dans le monde, CENTURY 21 fédère en France 820 agences et cabinets, et regroupe 5 900 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.

Le Réseau CENTURY 21 a 30 ans. Créé en 1987, il a connu progressivement un fort développement grâce à l'application rigoureuse de méthodes de management et de contrôle de qualité. Notre appartenance au groupe Nexty 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.

**2 500 000**  
projets immobiliers réalisés  
en France en 30 ans

Près de  
**820 agences**  
en France

**5 900**  
collaborateurs  
en France

**490 agences** proposent les services de gestion immobilière  
et gèrent **130 000** lots en gestion locative, **100 000** lots de copropriété,  
**40 000** locations en 2016

**40 agences**  
spécialisées en  
immobilier de commerce  
et d'entreprise

**14 000 journées**  
de formation  
ont été dispensées en  
2016 auprès de  
**2 100** stagiaires

**65 000 biens**  
proposés à la vente et  
à la location sur notre site  
[www.century21.fr](http://www.century21.fr)





---

---

---

---

[illegible]



**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>

Ici, le dossier de presse



Chaque Agence est Juridiquement et Financièrement Indépendante



[www.century21.fr](http://www.century21.fr)