

# LE MARCHÉ IMMOBILIER DE L'ANCIEN

DOSSIER TRANSACTION

Bilan au 1<sup>er</sup> semestre 2017



*Chaque Agence est Juridiquement et Financièrement Indépendante*



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



Qui s'y connaît aussi bien?

TRANSACTION | GESTION | SYNDIC | ENTREPRISE | COMMERCE



QUE S'EST-IL PASSÉ  
AU 1<sup>er</sup> SEMESTRE 2017 ?

# SOMMAIRE

1. Paris, en marche vers un nouveau record !	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

### Paris, en marche vers un nouveau record !

Cela fait désormais 3 ans que **l'activité du marché immobilier fait preuve d'un formidable dynamisme**. Le nombre de transactions enregistré par le Réseau CENTURY 21 au 1<sup>er</sup> semestre 2017 est à nouveau en augmentation de **11%** par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2016.

Et pourtant, **les prix ne s'emballent pas** -loin de là !- et enregistrent une hausse très contenue de **1,5%** sur la période, mettant le prix moyen au m<sup>2</sup> à 2532€ France entière, toujours en-deçà du plus haut atteint au 1<sup>er</sup> semestre 2011 à 2693€ le m<sup>2</sup>.

En revanche, à Paris c'est une autre histoire : les prix sont en marche vers un nouveau record !

#### #EN FRANCE

A la tempérance des prix s'ajoutent d'autres indicateurs qui confirment la bonne santé du marché : les délais de raccourcissent à peine (-1j) pour s'établir à 94 jours, loin des 64 jours constatés en 2004. Les acheteurs prennent leur temps. Ils profitent pleinement des taux bas, qui n'ont finalement que très faiblement augmenté depuis décembre 2016, pour réaliser leur projet immobilier dans les meilleures conditions possibles.

Installés dans la vie active, **les 30-40 ans** voient leur proportion progresser de **5,8%** parmi les acquéreurs et représenter la tranche d'âge la plus importante sur le marché (27,4%).

Ils optimisent le montant qu'ils peuvent emprunter en allongeant la durée de financement (passant de 19,8 ans à 20,3 ans entre le 1<sup>er</sup> semestre 2016 et le 1<sup>er</sup> semestre 2017) pour acheter, et même gagner quelques m<sup>2</sup> supplémentaires (+1,6m<sup>2</sup>). **La superficie moyenne d'une acquisition atteint une surface record de 86,3m<sup>2</sup>.**

Ces achats sont essentiellement destinés à l'acquisition de la résidence principale. Le marché des résidences secondaires n'évolue pas, quand celui de **l'investissement locatif recule de 7,1%**, sans doute dû à l'attentisme des investisseurs en période électorale.

## #PARIS

**Dans la capitale, les prix s'envolent ! +7,7%** entre le 1<sup>er</sup> semestre 2016 et le 1<sup>er</sup> semestre 2017 : **le prix moyen au m<sup>2</sup> atteint un nouveau sommet** en s'établissant au 1<sup>er</sup> semestre 2017 à **8942€**. Nous avons annoncé en début d'année qu'il franchirait les **9000€** ; **c'est chose faite au 2<sup>e</sup> trimestre 2017**.

Cet emballement n'est évidemment pas sans conséquence sur l'activité. Celle-ci freine et contrairement à la tendance nationale, **le nombre de transactions parisiennes enregistre un recul de 3,1%** (1<sup>er</sup> semestre 2017 *versus* 1<sup>er</sup> semestre 2016).

**Les délais de vente** qui avaient déjà raccourci de 12 jours au 1<sup>er</sup> semestre 2016 **se contractent à nouveau de 8 jours** pour s'établir à 58 jours en moyenne. Ils n'atteignent pas le niveau de 2011 à 44 jours, mais la surchauffe n'est pas loin !

Avec une telle augmentation du prix au m<sup>2</sup>, **même si les parisiens sacrifient quelques m<sup>2</sup> de surface** pour acheter (-1,8m<sup>2</sup>), **le montant moyen d'une transaction parisienne crève les plafonds : 446 982€**.

Pas étonnant que seuls les cadres supérieurs et professions libérales voient leur proportion augmenter sur le marché, représentant désormais 46% des acquéreurs parisiens, quand la part des employés et ouvriers s'effondre, elle, de 19% sur la même période.

Le crédit est largement utilisé pour mener à bien l'opération : la durée d'emprunt s'allonge (passant de 19,5 ans à 20,1 ans en moyenne), et la quotité financée par le crédit s'accroît de 57,5% à 65,1%.

Depuis la correction des prix au 1<sup>er</sup> semestre 2009 faisant suite à la crise des subprimes, le prix au m<sup>2</sup> parisien a augmenté de 45% ! Au niveau national, sur la même période, il n'a évolué que de 9,5%, un rythme identique à celui de l'inflation.

## #IDF

Loin des accélérations parisiennes, le prix moyen au m<sup>2</sup> francilien s'établit au 1<sup>er</sup> semestre 2017 à **3176€, en hausse de 2%** par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2016. Le montant moyen d'une acquisition suit une évolution comparable (+2,5%) et atteint désormais 251 633€, maisons et appartements confondus.

Cette progression des prix contenue est bénéfique pour **l'activité qui enregistre +11,9%** de transactions entre le 1<sup>er</sup> semestre 2016 et le 1<sup>er</sup> semestre 2017.

**Les écarts sont cependant importants selon les départements.** Avec des prix particulièrement bas pour l'Île-de-France (2272€ le m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> semestre 2017), **la Seine-et-Marne voit son activité bondir (+24,7%)**. A l'autre bout de l'échelle, **les Hauts-de-Seine** -le département le plus cher de la région- voient le prix moyen au m<sup>2</sup> monter de 8,9% pour atteindre 5719€ au 1<sup>er</sup> semestre 2017, avec pour conséquence immédiate un **ralentissement net de son activité (-6,4%)**.

## #EN RÉGIONS

**Dans treize (des anciennes) régions, le prix moyen au m<sup>2</sup> augmente.** C'est le cas en Alsace, Aquitaine, Auvergne, Basse-Normandie, Centre, Champagne-Ardenne, Franche-Comté, Limousin, Lorraine, Midi-Pyrénées, Nord et Picardie ainsi que dans le Poitou-Charentes.

**A l'inverse, dans sept régions** (Bourgogne, Bretagne, Haute-Normandie, Languedoc-Roussillon, Pays-de-la-Loire, PACA et Rhône-Alpes), **le prix moyen au m<sup>2</sup> est en recul.**

Partout en revanche, à l'exception de l'Alsace et de la Bourgogne, l'activité progresse.

**Dans toutes les régions hormis la PACA et Rhône-Alpes, le montant moyen d'une transaction est inférieur au montant de l'enveloppe de crédit disponible pour une mensualité de 1000€ sur vingt ans.**

## #PERSPECTIVES

Malgré une activité soutenue depuis 3 ans, des délais de vente qui se réduisent et des marges de négociation qui s'étiolent, les prix immobiliers semblent contenus, et c'est une très bonne chose. Car il ne faut pas s'y tromper, le pouvoir d'achat immobilier est au maximum de ses capacités, soutenu par des taux d'emprunt particulièrement bas. Ces taux bas offrent la possibilité à certains ménages d'acheter plus grand, quand ils permettent à d'autres, plus modestes, de concrétiser leur projet qu'ils n'avaient pu réaliser jusque-là.






Nous sommes incontestablement dans un marché de taux ; s'ils demeurent constants, l'année 2017 devrait conserver sa belle dynamique et présenter une hausse des prix modérée sur douze mois. Cette relation saine qu'ont nos compatriotes avec l'immobilier, fondée notamment sur l'usage du taux fixe pour les crédits, est une exception française qui n'est pas à boudier.



Laurent VIMONT  
Président de Century 21 France








# #2 TABLEAU SYNTHÉTIQUE

		 PRIX MOYEN AU M <sup>2</sup> (1 <sup>er</sup> semestre 2017)	 ÉVOLUTION SUR 12 MOIS (1 <sup>er</sup> semestre 2017 vs 1 <sup>er</sup> semestre 2016)	 PRIX MOYEN D'ACQUISITION	 SUPERFICIE	 DÉLAIS DE VENTE
FRANCE ENTIÈRE		2 532 €	+ 1,5 %	206 997 €	86,3 m <sup>2</sup>	94 j
Paris (75)		8 942 €	+ 7,7 %	446 982 €	51,2 m <sup>2</sup>	58 j
Ile-de-France (hors Paris)		3 176 €	+ 2 %	251 633 €	80,2 m <sup>2</sup>	79 j
Seine-et-Marne (77)		2 272 €	+ 5,1 %	206 374 €	94,6 m <sup>2</sup>	87 j
Yvelines (78)		3 195 €	+ 3,4 %	282 735 €	89,5 m <sup>2</sup>	91 j
Essonne (91)		2 685 €	+ 0,4 %	225 215 €	88,2 m <sup>2</sup>	79 j
Hauts-de-Seine (92)		5 719 €	+ 8,9 %	367 577 €	64,4 m <sup>2</sup>	75 j
Seine-Saint-Denis (93)		3 035 €	+ 1,9 %	211 879 €	69,8 m <sup>2</sup>	79 j
Val-de-Marne (94)		4 118 €	+ 4,9 %	279 329 €	67,1 m <sup>2</sup>	72 j
Val-d'Oise (95)		2 717 €	+ 2,4 %	237 511 €	88,3 m <sup>2</sup>	78 j
Lyon et son agglomération		2 625 €	- 0,7 %	218 168 €	83,6 m <sup>2</sup>	98 j
Marseille et son agglomération		2 559 €	stable	200 853 €	78,6 m <sup>2</sup>	111 j



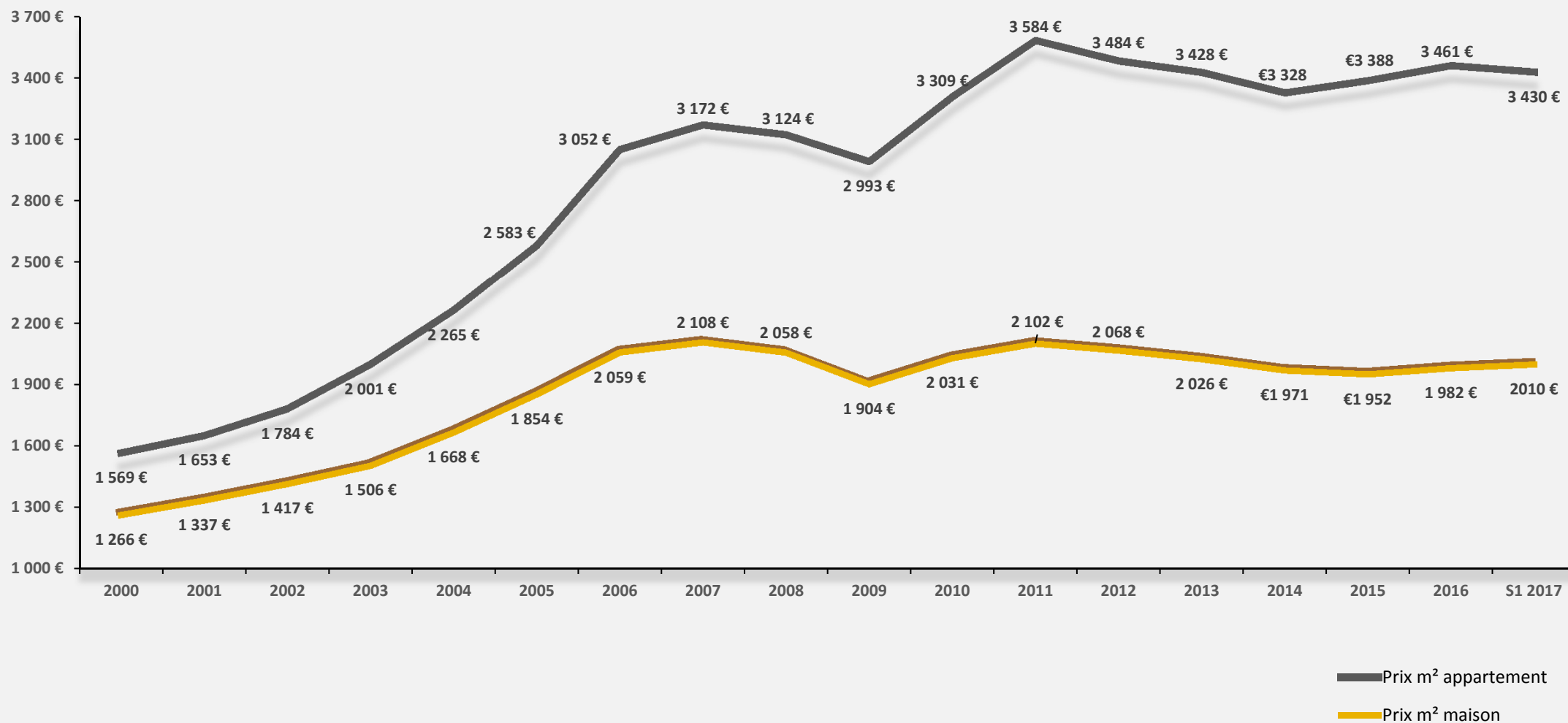
# TABLEAU SYNTHÉTIQUE

						
		PRIX MOYEN AU M <sup>2</sup> (1 <sup>er</sup> semestre 2017)	ÉVOLUTION SUR 12 MOIS (1 <sup>er</sup> semestre 2017 vs 1 <sup>er</sup> semestre 2016)	PRIX MOYEN D'ACQUISITION	SUPERFICIE	DÉLAIS DE VENTE
Alsace		1 989 €	+ 2,6 %	173 833 €	87,9 m <sup>2</sup>	80 j
Aquitaine		2 245 €	+ 6,8 %	195 011 €	90,6 m <sup>2</sup>	107 j
Auvergne		1 377 €	+ 7,3 %	121 093 €	99,9 m <sup>2</sup>	93 j
Bourgogne		1 211 €	- 1,9 %	105 527 €	95,5 m <sup>2</sup>	100 j
Bretagne		1 955 €	- 0,3 %	164 671 €	89,8 m <sup>2</sup>	114 j
Centre		1 621 €	+ 9,9 %	148 718 €	96,7 m <sup>2</sup>	91 j
Champagne-Ardenne		1 386 €	+ 3,2 %	120 563 €	92,4 m <sup>2</sup>	78 j
Franche-Comté		1 558 €	+ 0,9 %	140 410 €	91,6 m <sup>2</sup>	95 j
Basse-Normandie		1 871 €	+ 5,7 %	152 868 €	85 m <sup>2</sup>	96 j
Haute-Normandie		1 530 €	- 1,2 %	141 379 €	96,9 m <sup>2</sup>	104 j
Languedoc-Roussillon		1 990 €	- 1,1 %	155 825 €	82,1 m <sup>2</sup>	110 j
Limousin		1 205 €	+ 0,9 %	119 116 €	101 m <sup>2</sup>	91 j
Lorraine		1 415 €	+ 2,2 %	154 559 €	112,2 m <sup>2</sup>	94 j
Midi-Pyrénées		1 529 €	+ 4,1 %	142 699 €	102,1 m <sup>2</sup>	111 j
Nord/Picardie		1 427 €	+ 2,5 %	140 042 €	100,3 m <sup>2</sup>	96 j
Pays-de-la-Loire		1 888 €	- 1,5 %	161 501 €	93,6 m <sup>2</sup>	92 j
Poitou-Charentes		1 560 €	+ 1,1 %	147 403 €	102 m <sup>2</sup>	112 j
Provence-Alpes-Côte-d'Azur		3 322 €	- 4,9 %	247 872 €	76,8 m <sup>2</sup>	112 j
Rhône-Alpes		2 540 €	- 0,4 %	218 488 €	89 m <sup>2</sup>	106 j

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

## APPARTEMENTS ET MAISONS

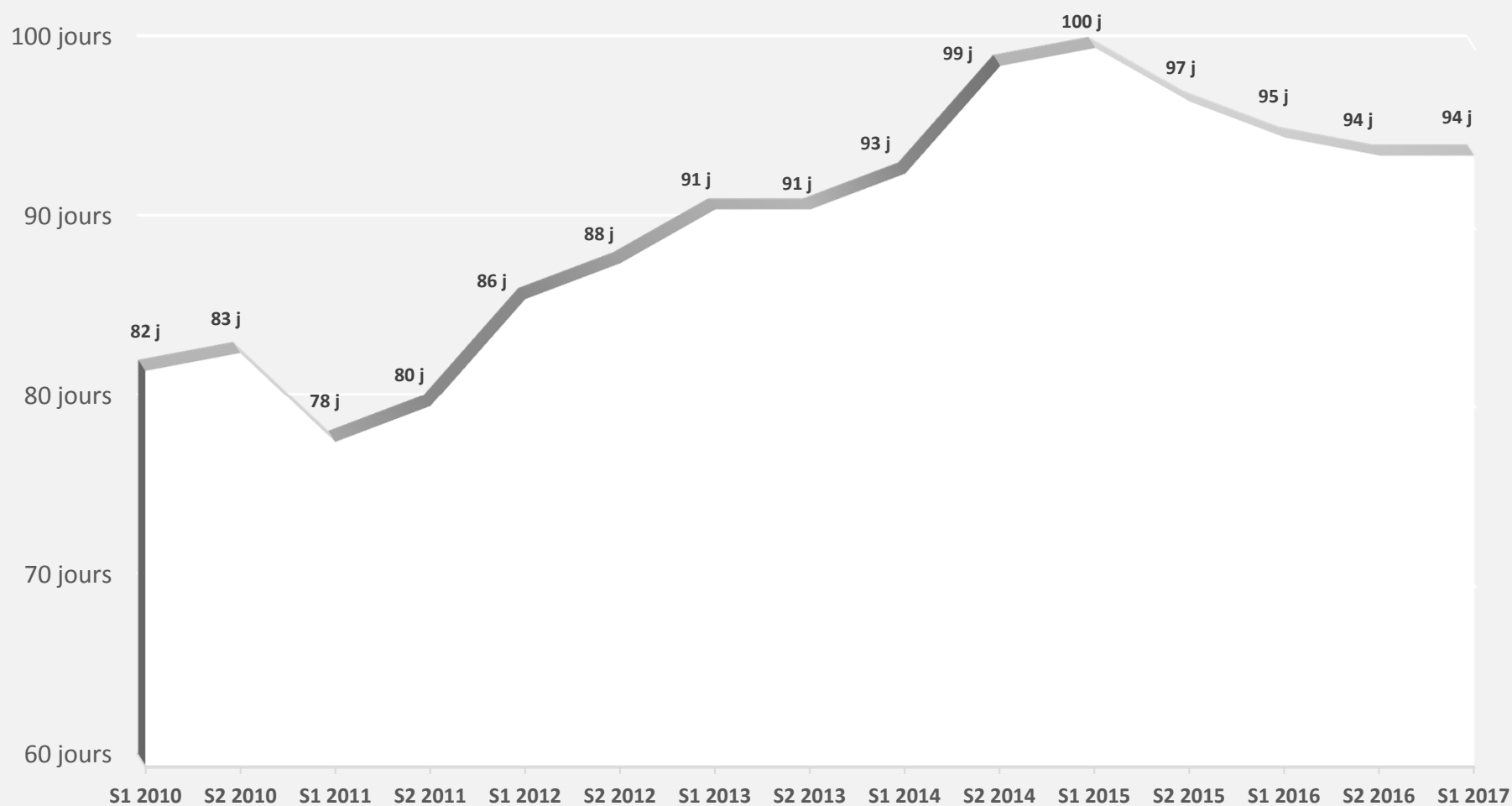
(Période : 2000 – 1<sup>er</sup> semestre 2017)



# ÉVOLUTION DES DÉLAIS DE VENTE MOYENS EN FRANCE

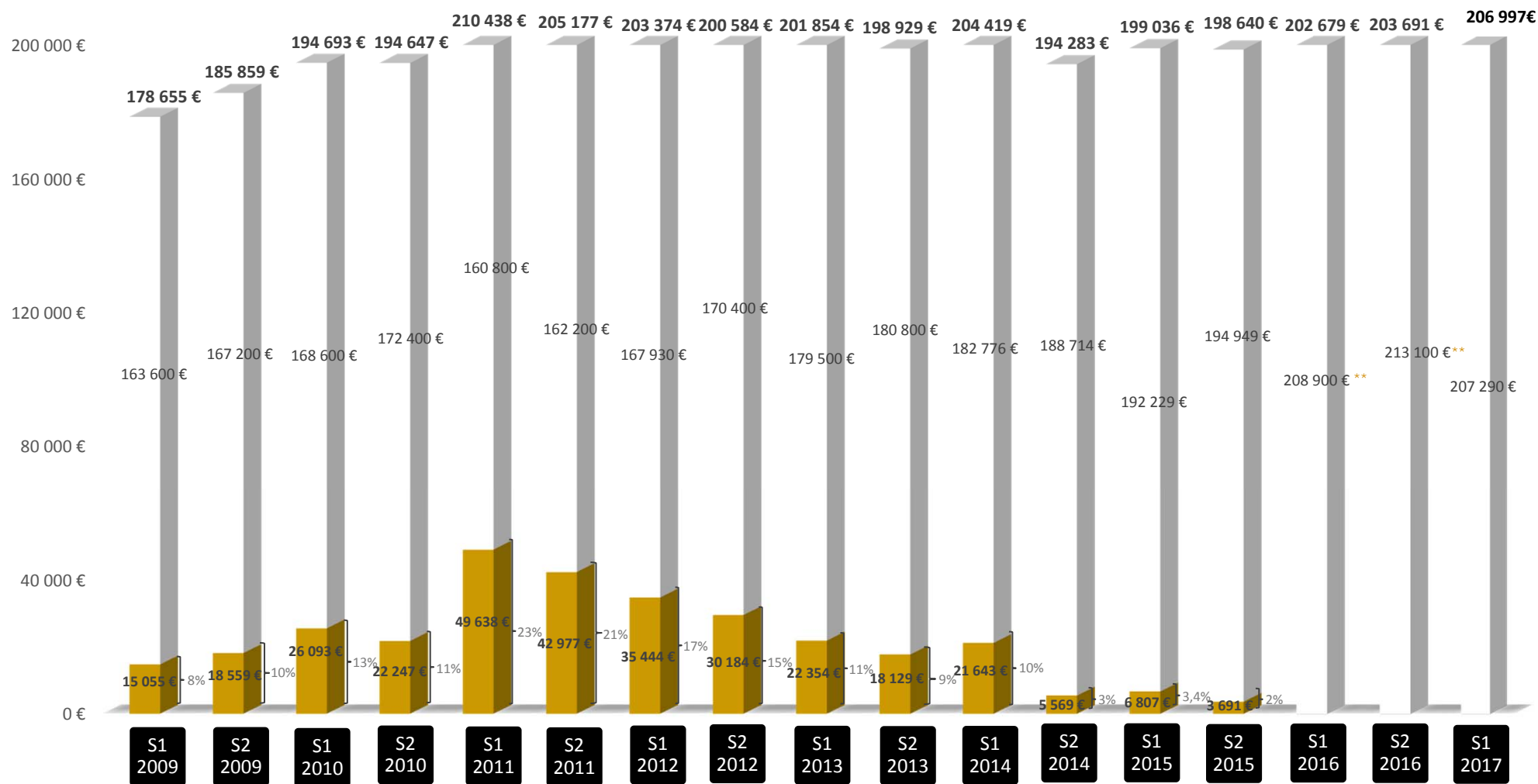
## TOUS BIENS CONFONDUS

(Période : 2010 – 1<sup>er</sup> semestre 2017)



# 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.

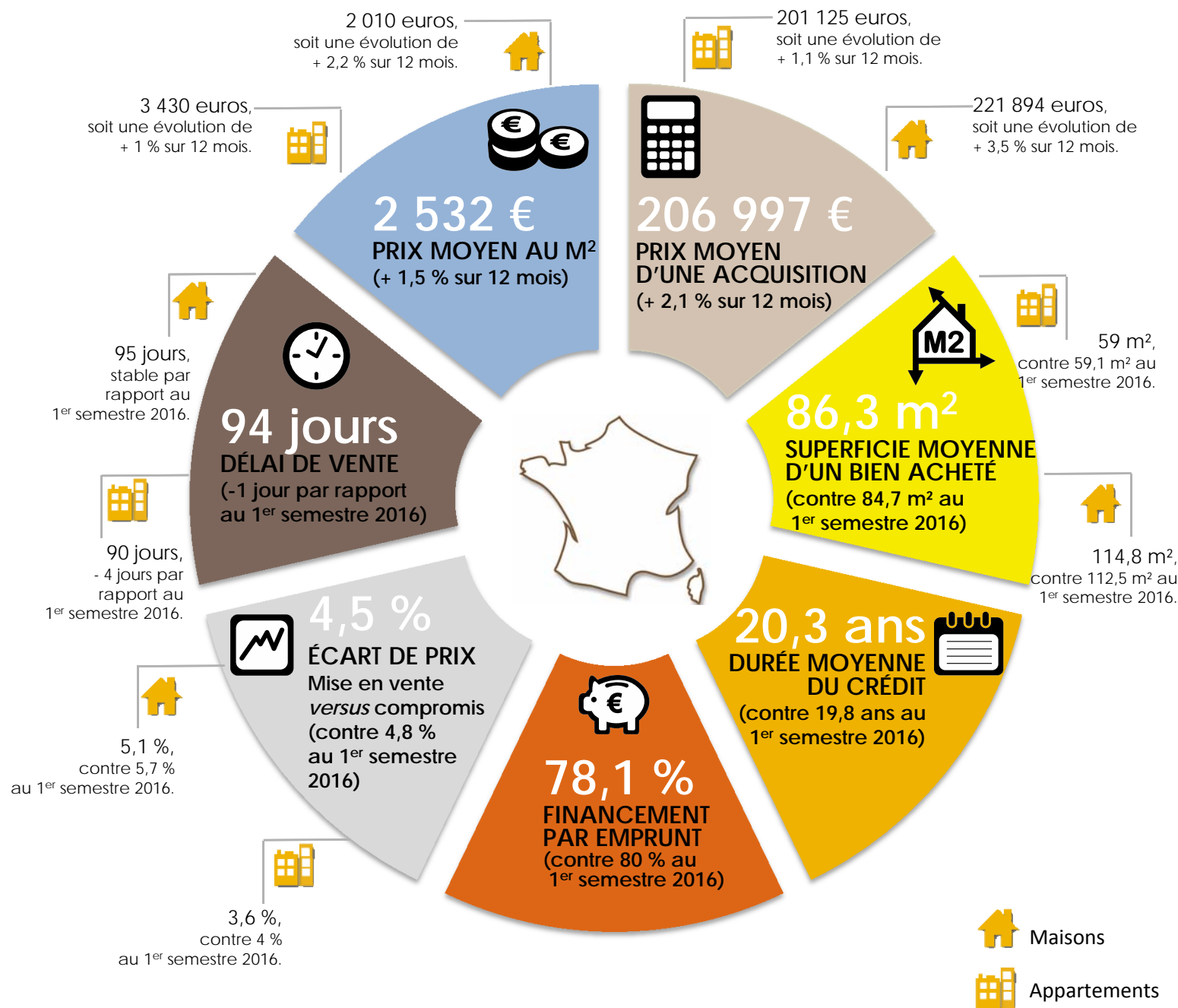
\* Hors frais d'enregistrement

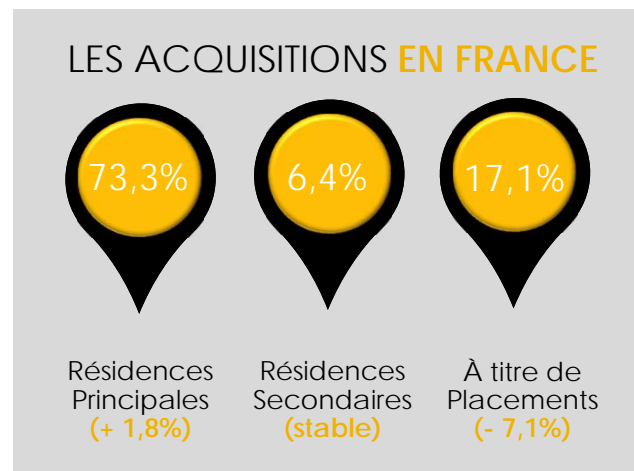
\*\* Le montant emprunté dans le cas d'une mensualité de 1 000 € sur 20 ans est supérieur au prix moyen d'une acquisition

[illegible]

# #3

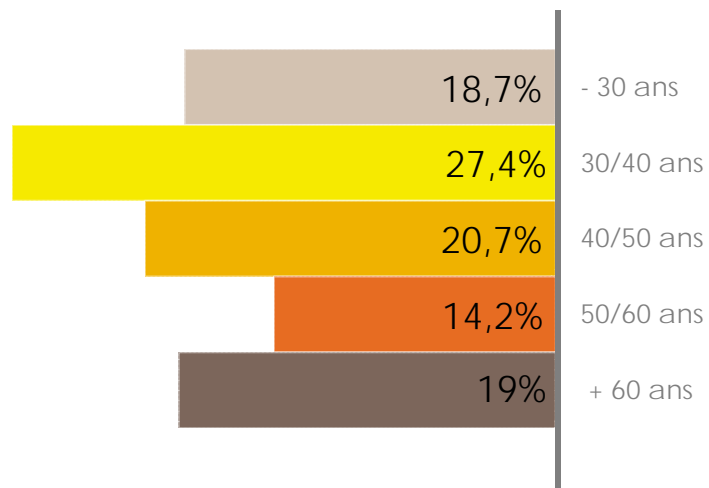
## QUE S'EST-IL PASSÉ EN FRANCE AU 1<sup>er</sup> SEMESTRE 2017 ?



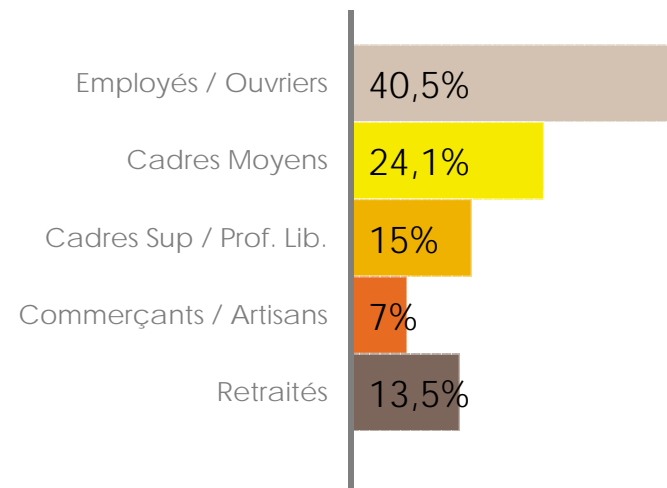


## QUI A ACHETÉ AU 1<sup>er</sup> SEMESTRE 2017 EN FRANCE ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge

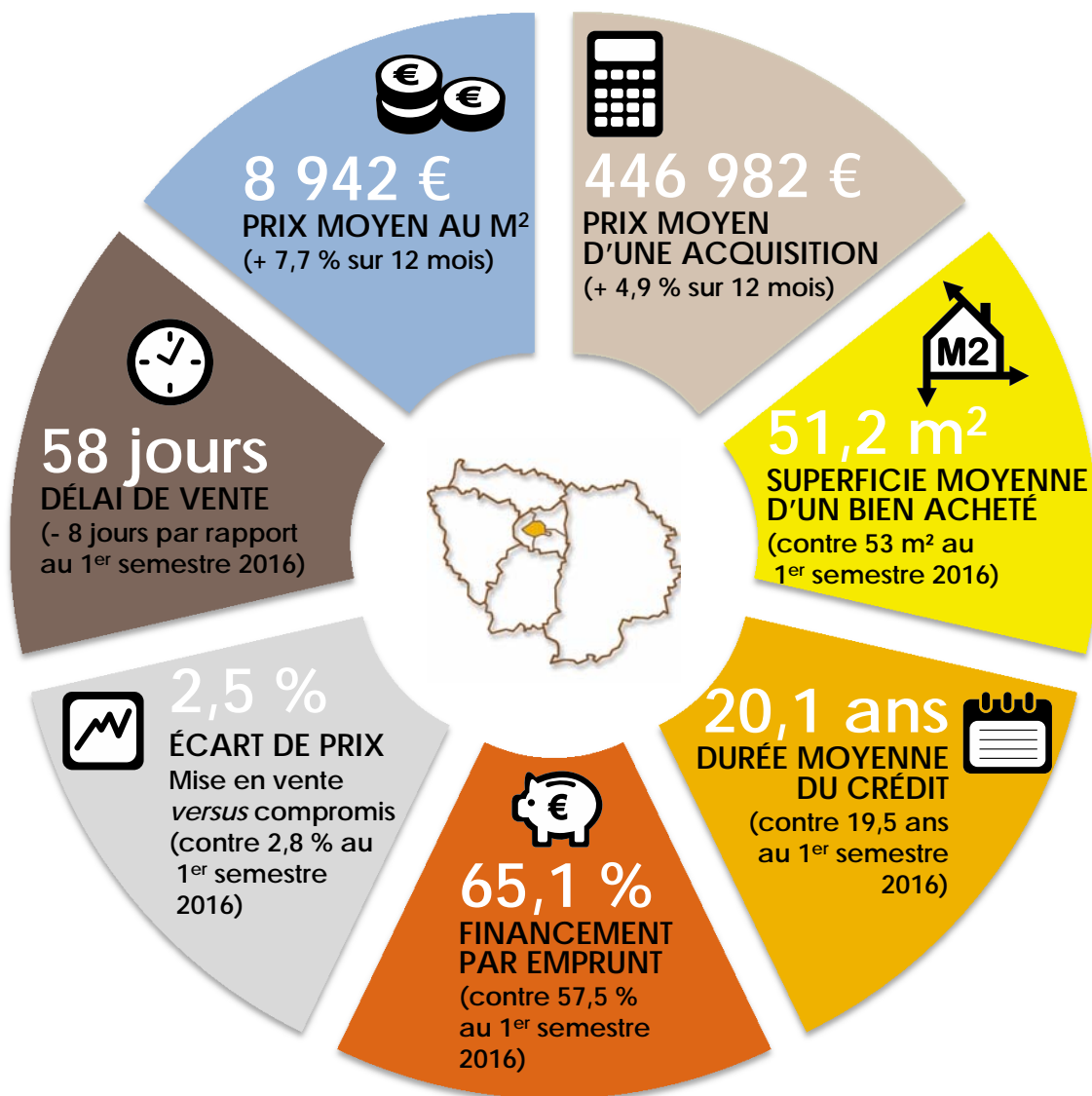


Répartition des acquisitions par CSP

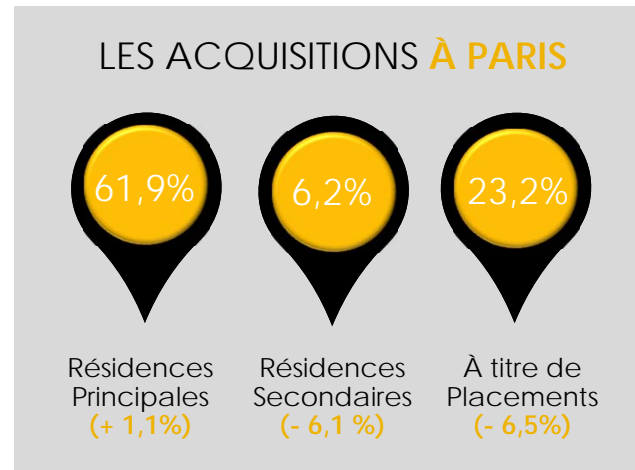


# #4

QUE S'EST-IL  
PASSÉ  
À PARIS  
AU 1<sup>er</sup>  
SEMESTRE  
2017 ?

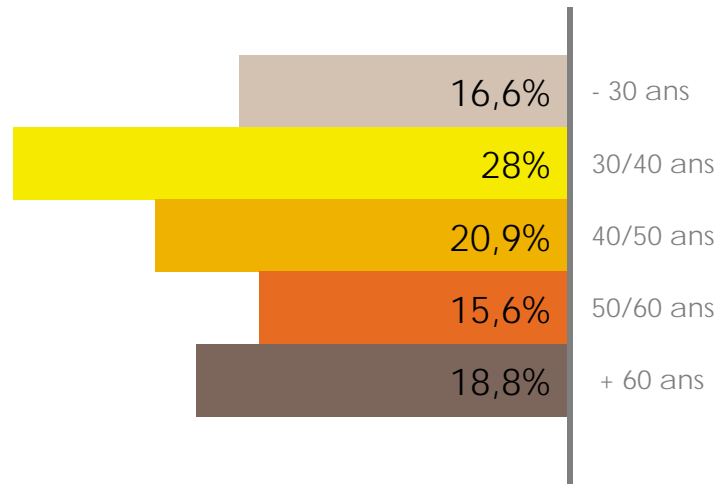




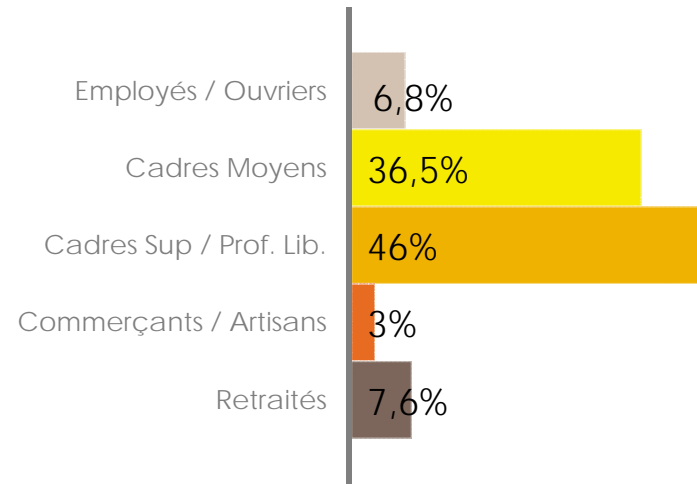


## QUI A ACHETÉ AU 1<sup>er</sup> SEMESTRE 2017 À PARIS ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge

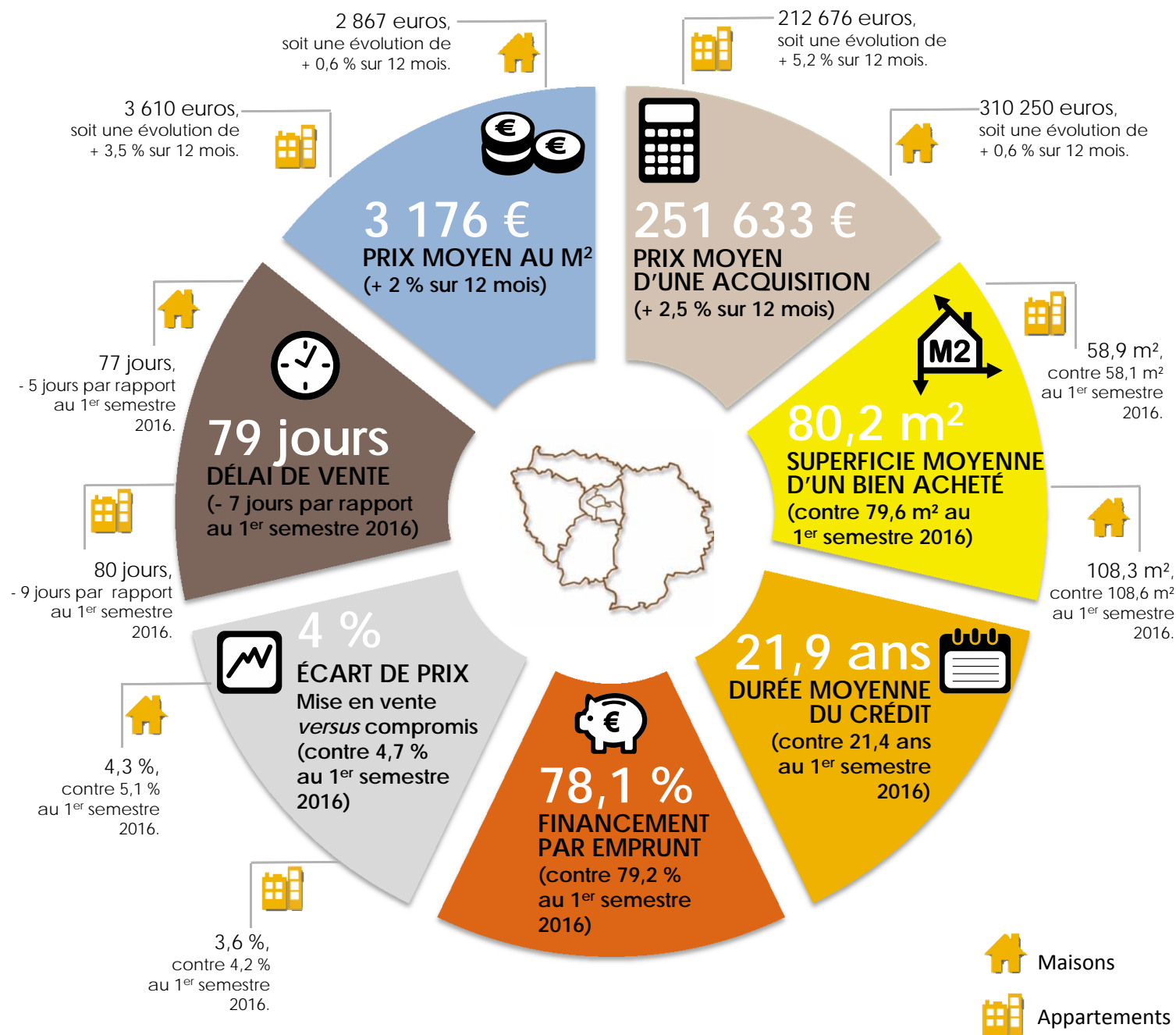


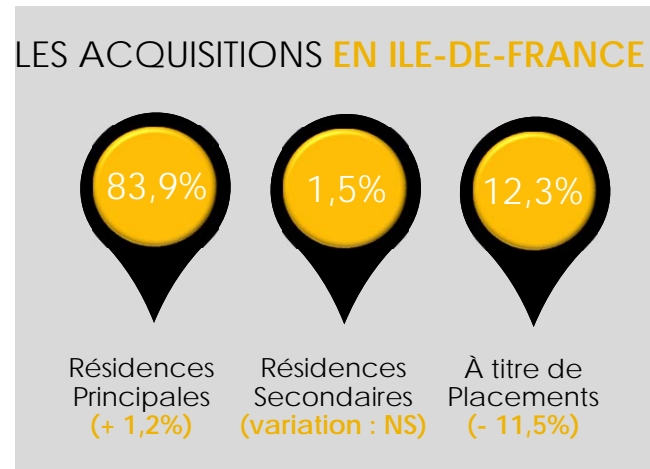
Répartition des acquisitions par CSP



# #5

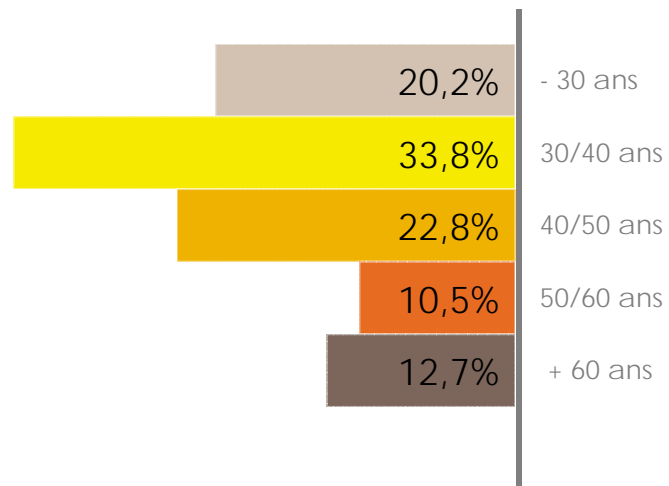
## QUE S'EST-IL PASSÉ EN ILE-DE- FRANCE AU 1<sup>er</sup> SEMESTRE 2017 ?



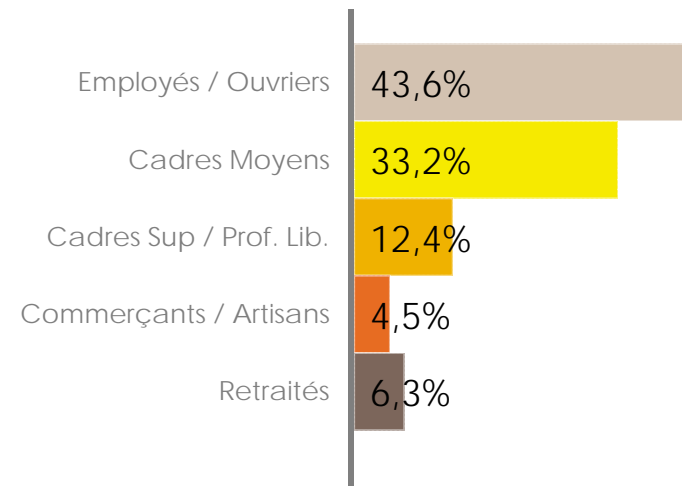


## QUI A ACHETÉ AU 1<sup>er</sup> SEMESTRE 2017 EN ILE-DE-FRANCE ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge

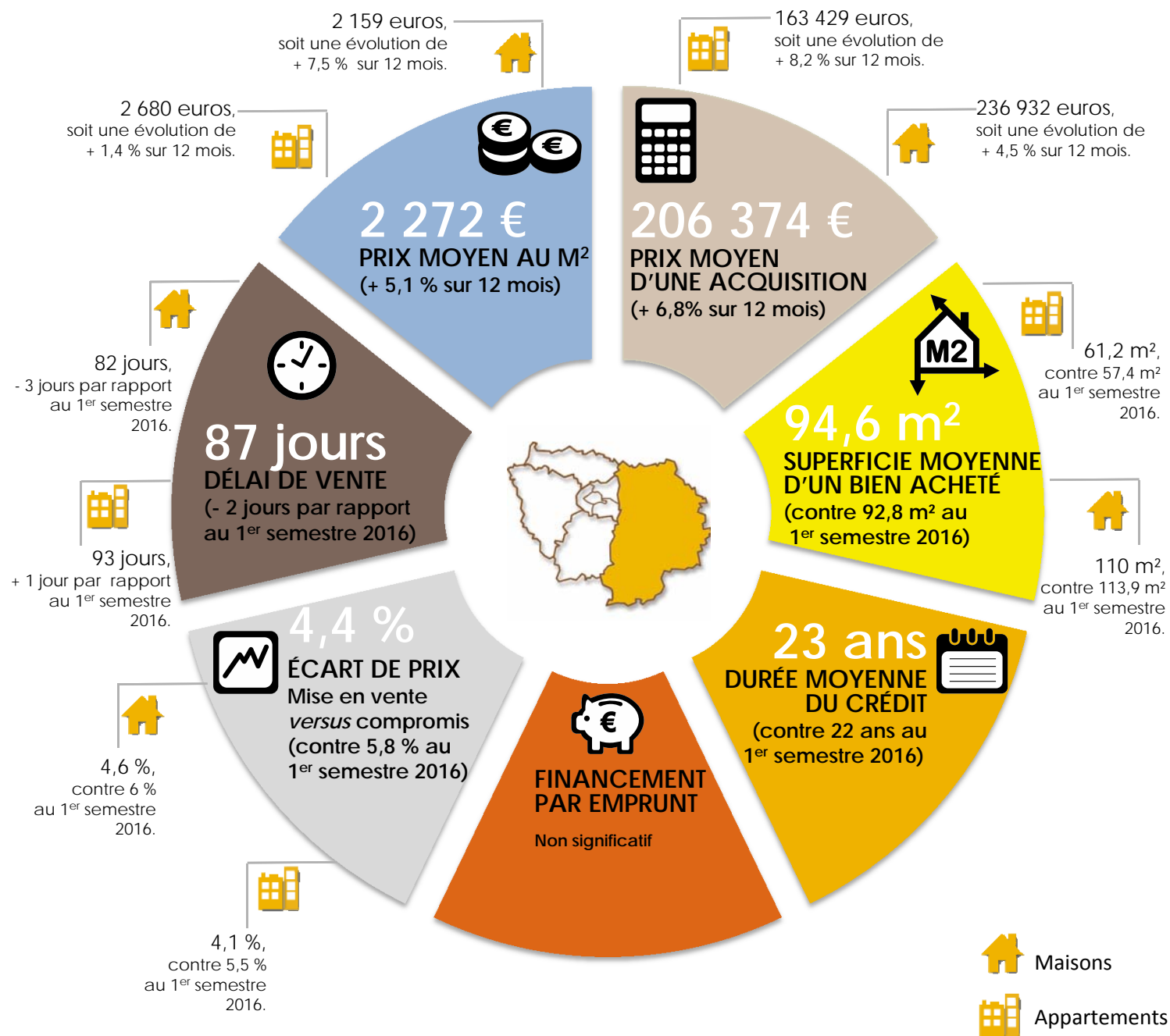


Répartition des acquisitions par CSP

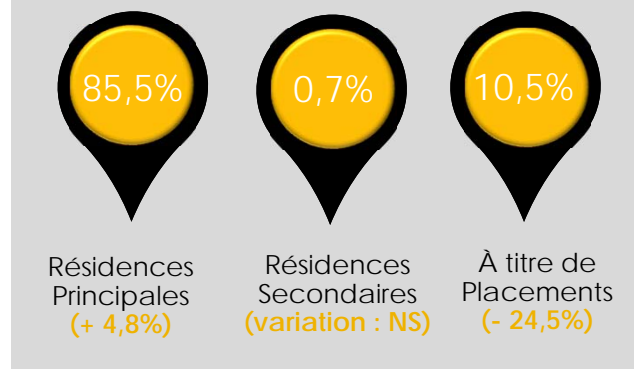


# #6

## QUE S'EST-IL PASSÉ EN SEINE-ET- MARNE AU 1<sup>er</sup> SEMESTRE 2017 ?

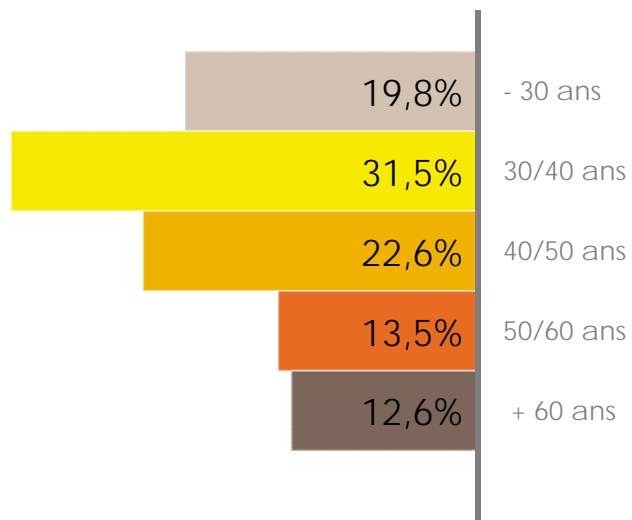


## LES ACQUISITIONS EN SEINE-ET-MARNE

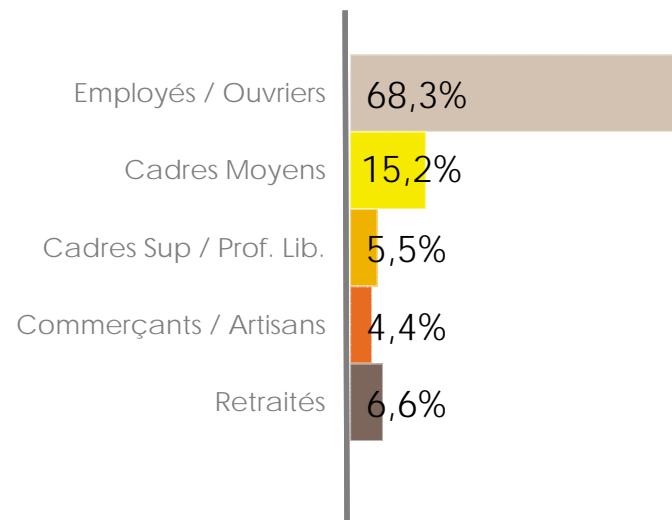


## QUI A ACHETÉ AU 1<sup>er</sup> SEMESTRE 2017 EN SEINE-ET-MARNE ?

### Répartition des acquisitions par tranche d'âge

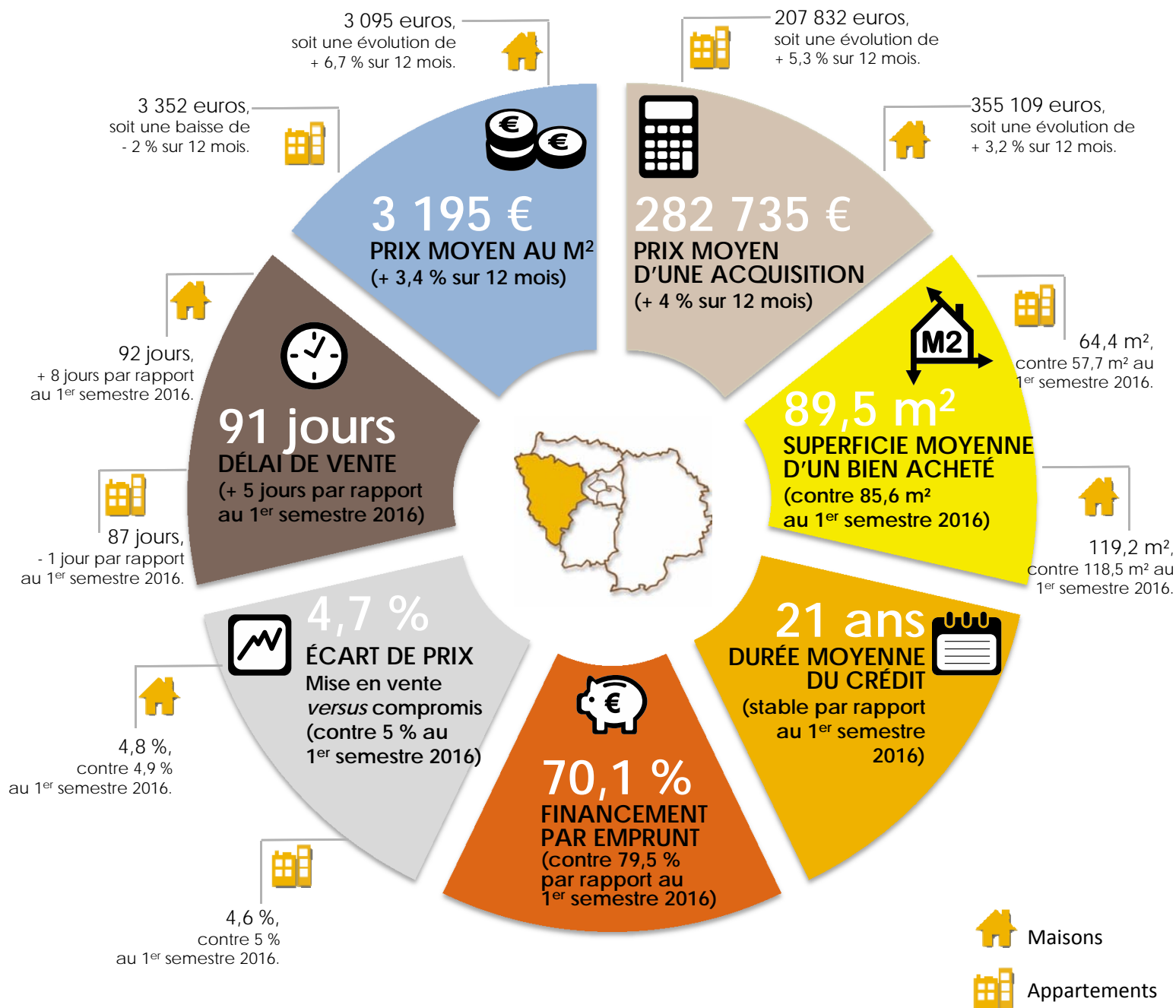


### Répartition des acquisitions par CSP

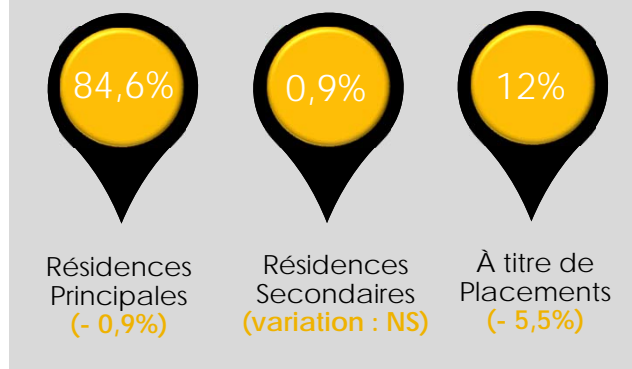


# #7

## QUE S'EST-IL PASSÉ DANS LES YVELINES AU 1<sup>er</sup> SEMESTRE 2017 ?

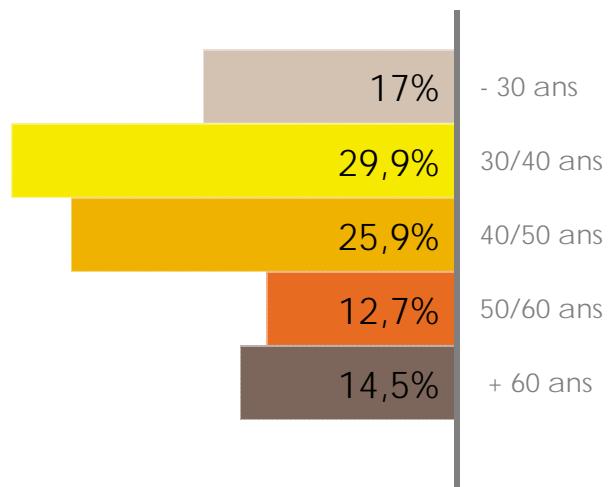


## LES ACQUISITIONS **DANS LES YVELINES**

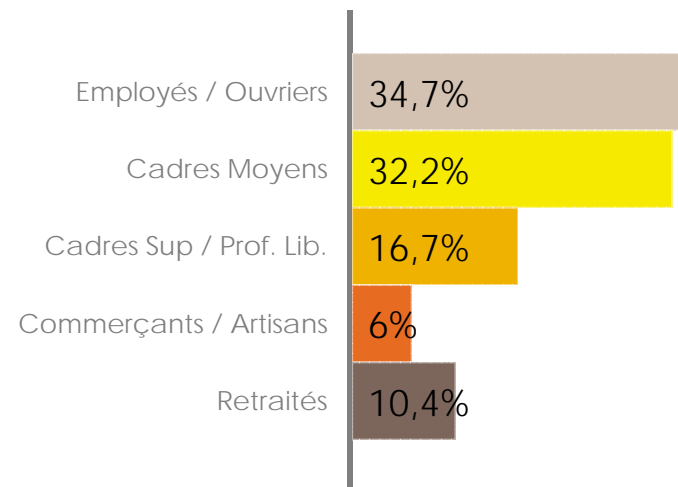


## QUI A ACHETÉ AU 1<sup>er</sup> SEMESTRE 2017 **DANS LES YVELINES** ?

### Répartition des acquisitions par tranche d'âge

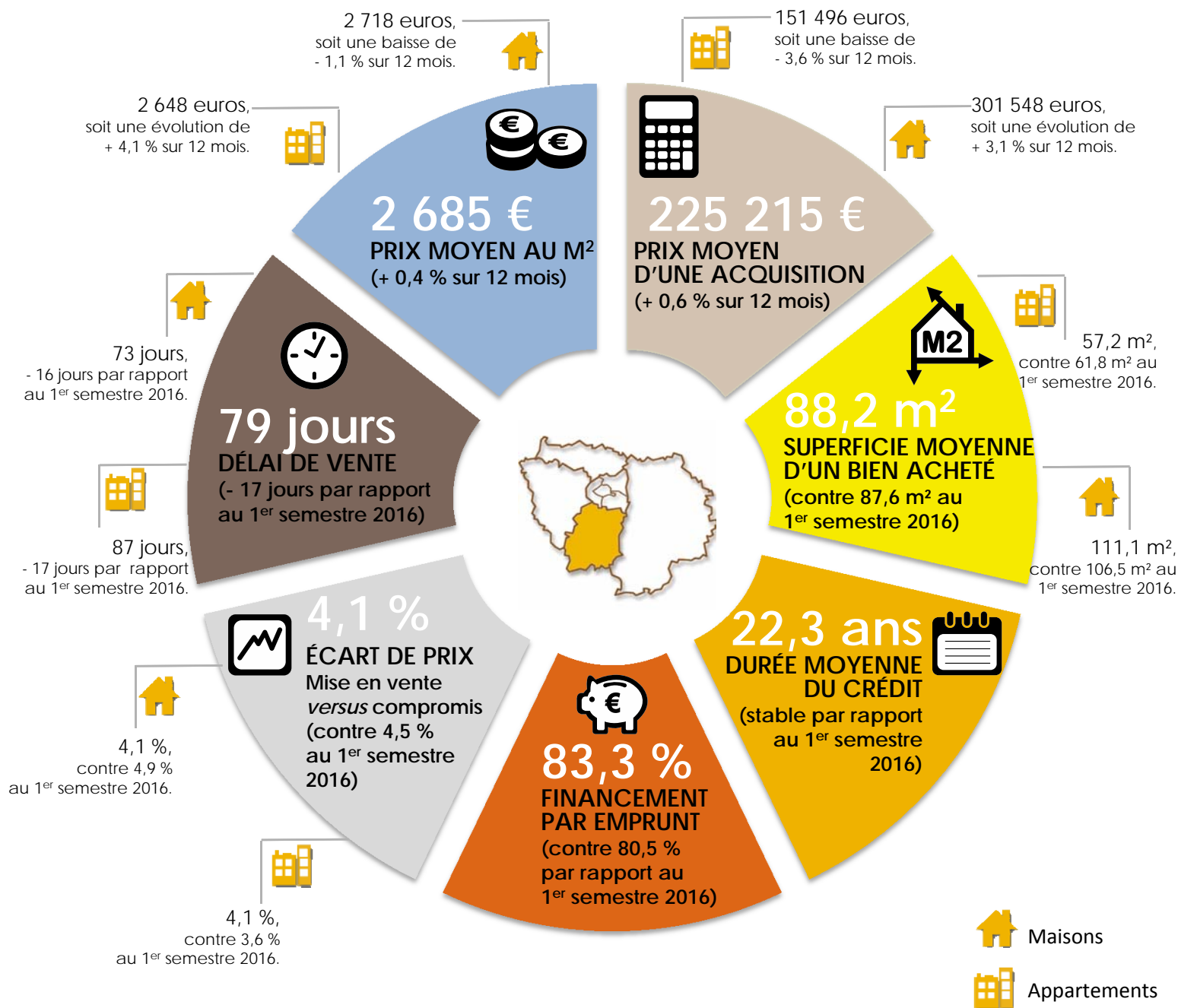


### Répartition des acquisitions par CSP

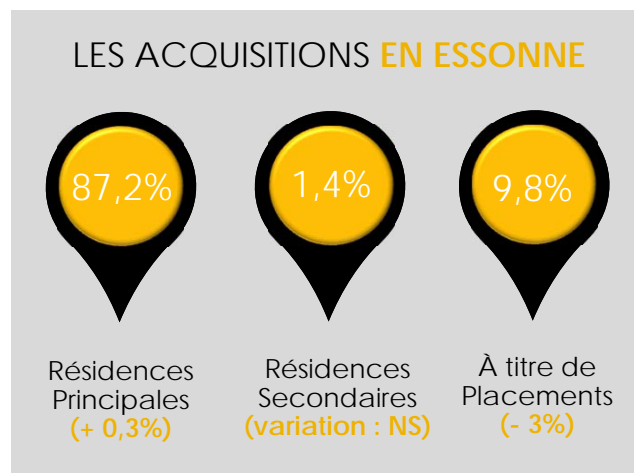


# #8

## QUE S'EST-IL PASSÉ EN ESSONNE AU 1<sup>er</sup> SEMESTRE 2017 ?

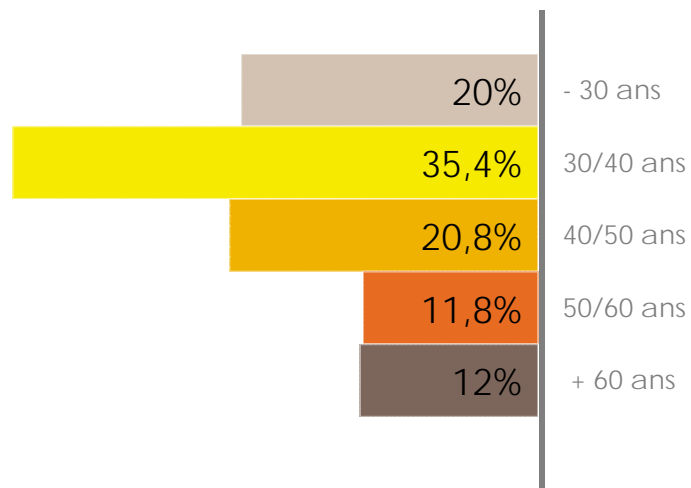




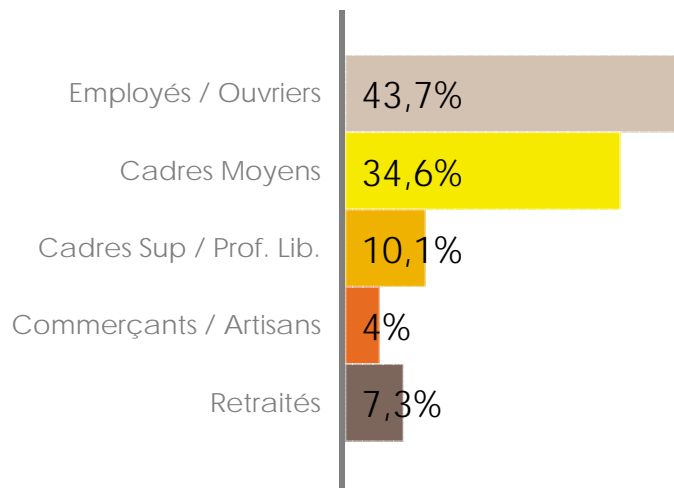


## QUI A ACHETÉ AU 1<sup>er</sup> SEMESTRE 2017 EN ESSONNE ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge

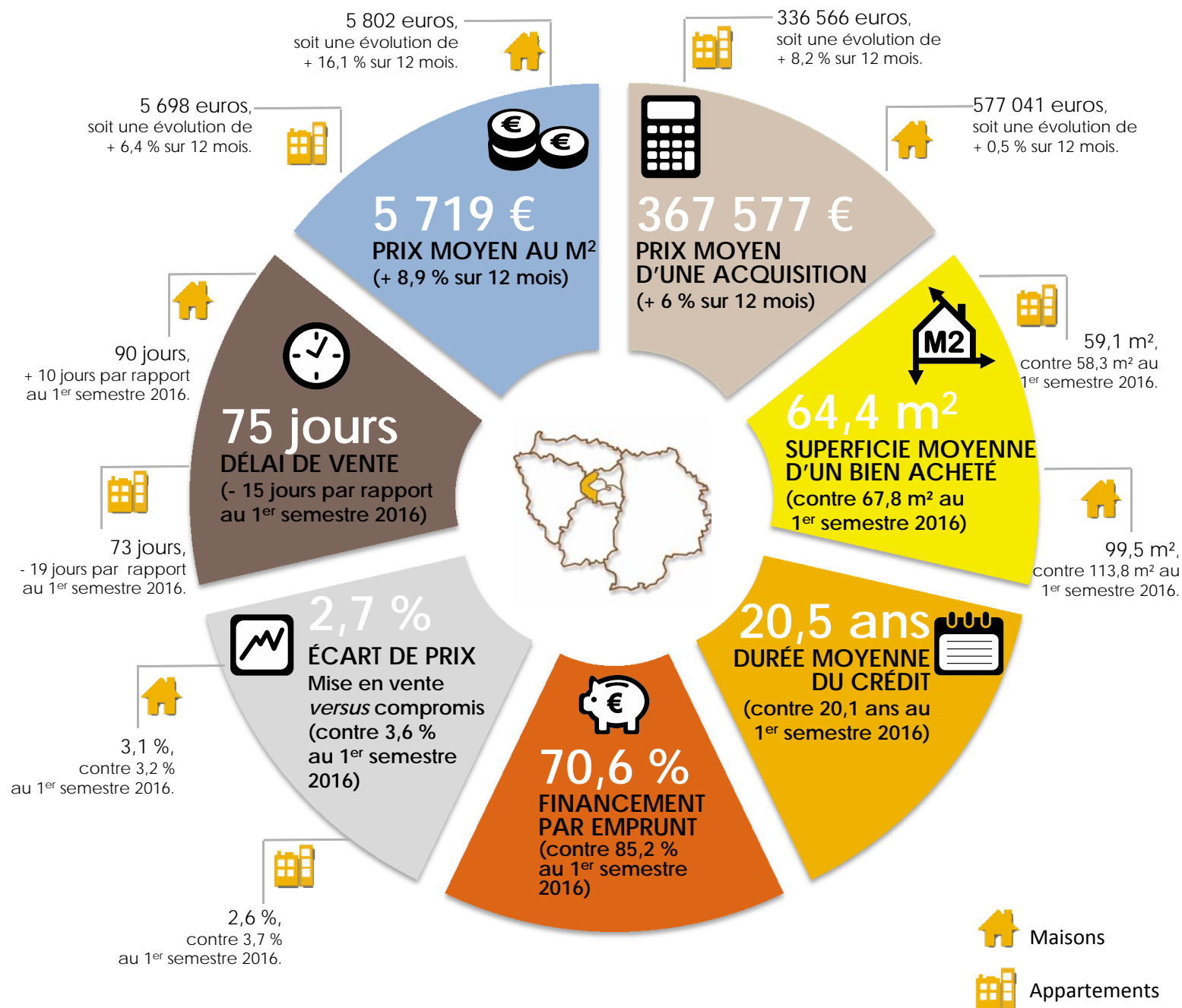


Répartition des acquisitions par CSP

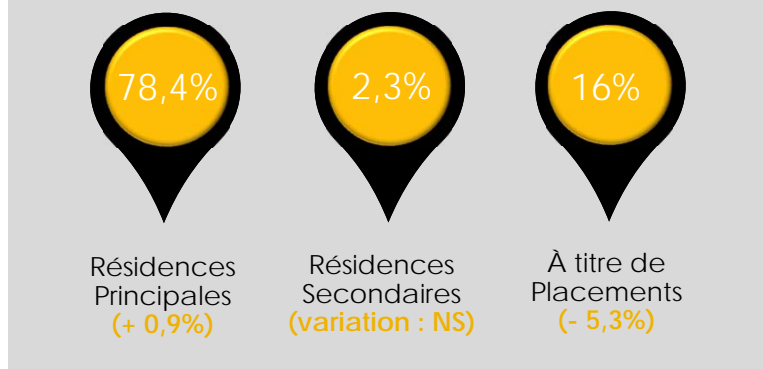


# #9

## QUE S'EST-IL PASSÉ DANS LES HAUTS-DE- SEINE AU 1<sup>er</sup> SEMESTRE 2017 ?

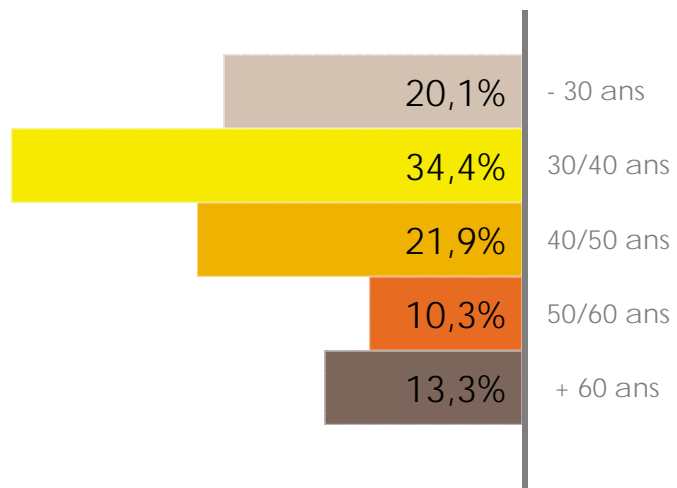


## LES ACQUISITIONS **DANS LES HAUTS-DE-SEINE**

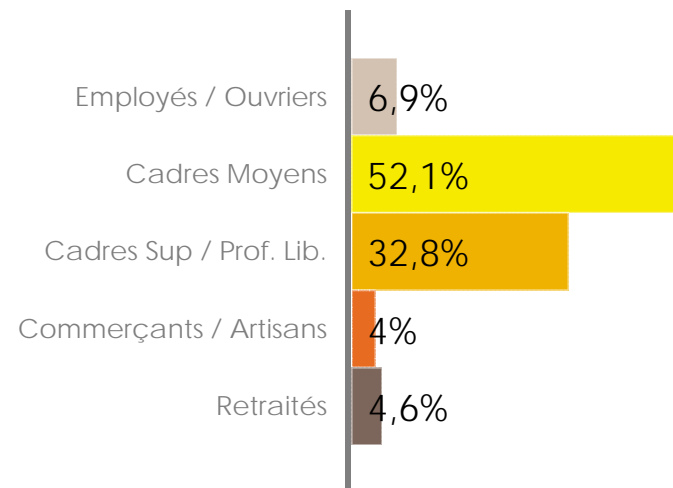


## QUI A ACHETÉ AU 1<sup>er</sup> SEMESTRE 2017 **DANS LES HAUTS-DE-SEINE** ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge

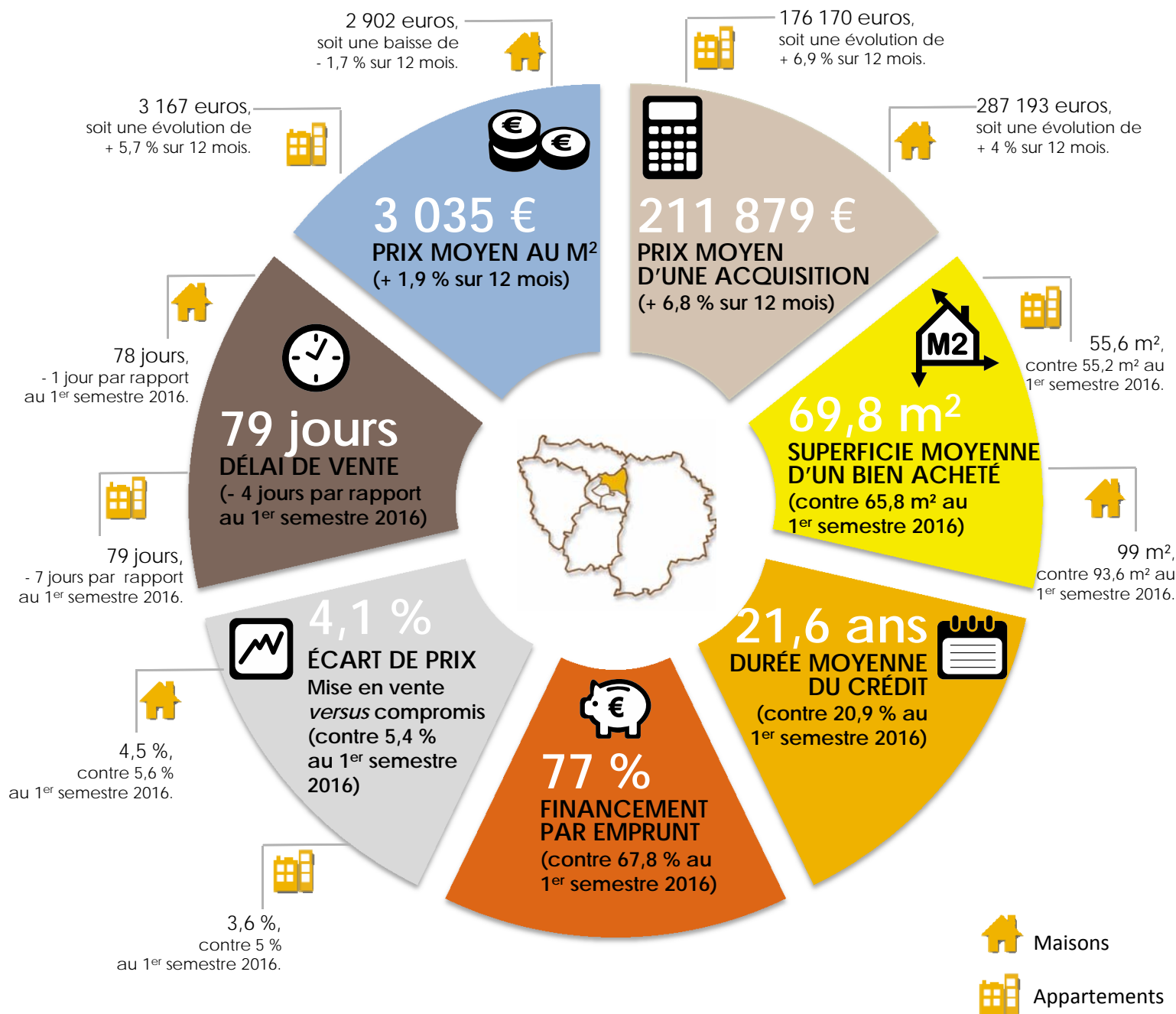


Répartition des acquisitions par CSP

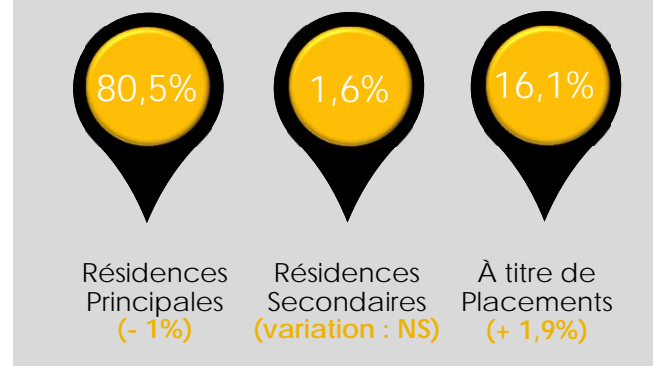


# #10

## QUE S'EST-IL PASSÉ EN SEINE- SAINT-DENIS AU 1<sup>er</sup> SEMESTRE 2017 ?

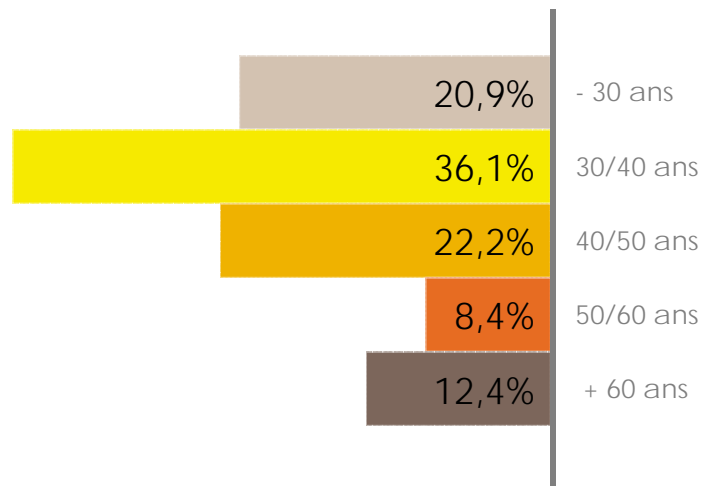


## LES ACQUISITIONS EN SEINE-SAINT-DENIS

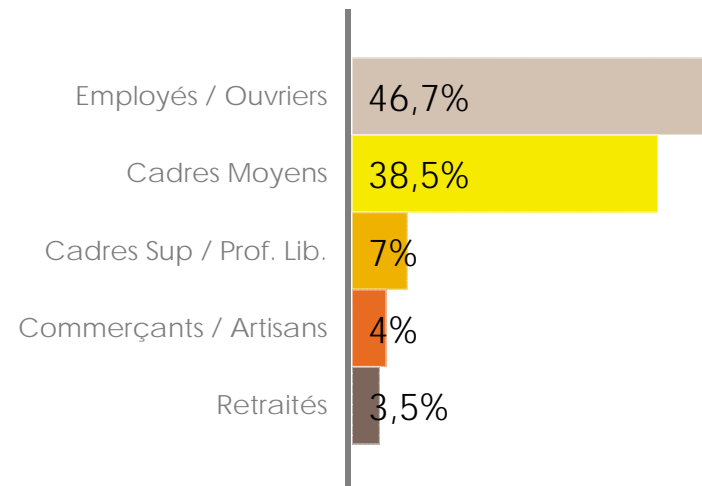


## QUI A ACHETÉ AU 1<sup>er</sup> SEMESTRE 2017 EN SEINE-SAINT-DENIS ?

### Répartition des acquisitions par tranche d'âge

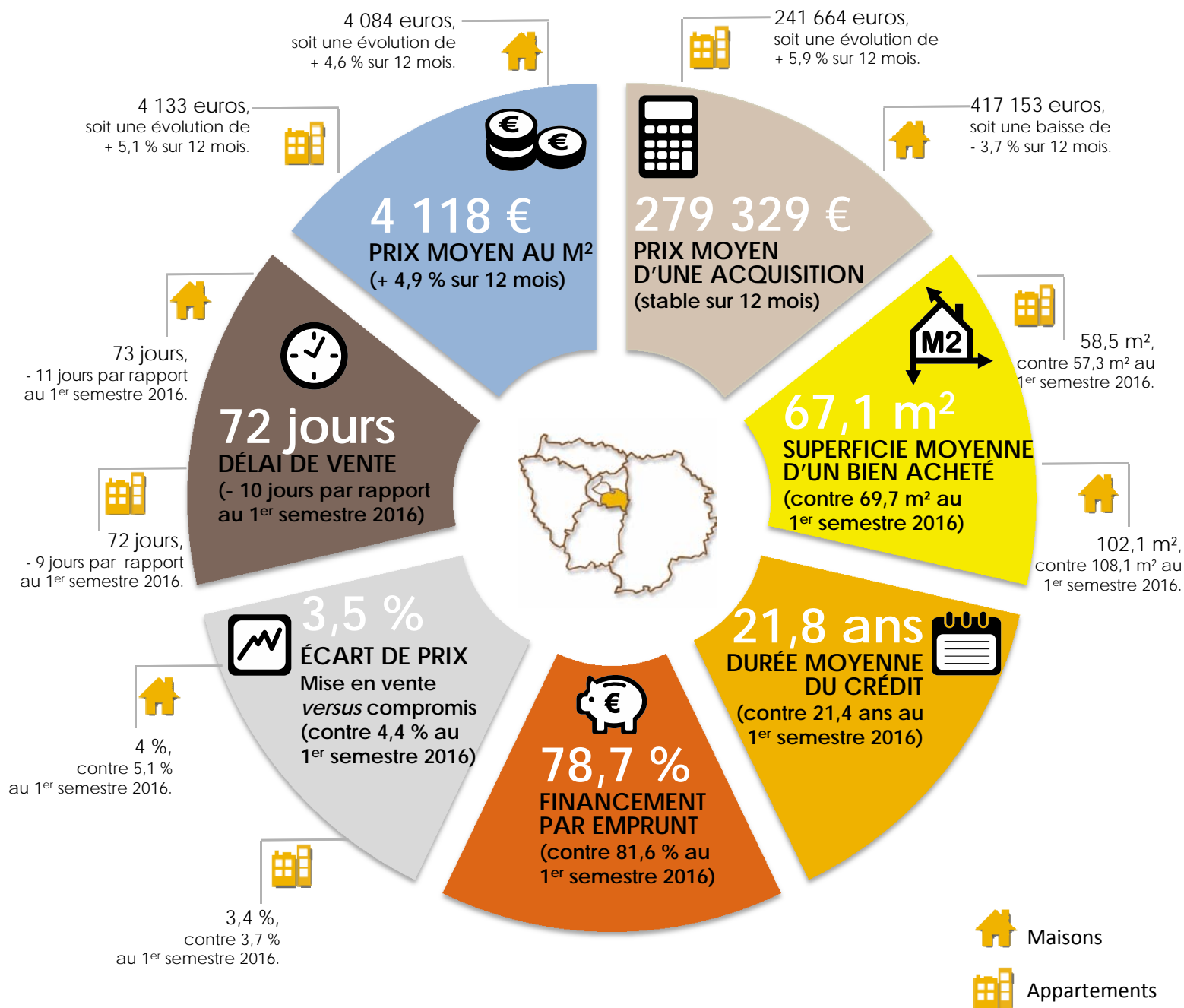


### Répartition des acquisitions par CSP

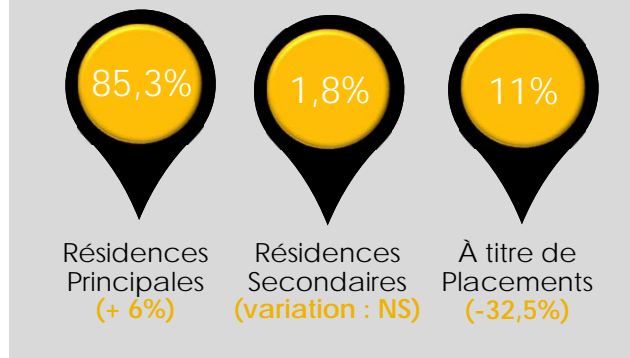


# #11

## QUE S'EST-IL PASSÉ DANS LE VAL-DE- MARNE AU 1<sup>er</sup> SEMESTRE 2017 ?

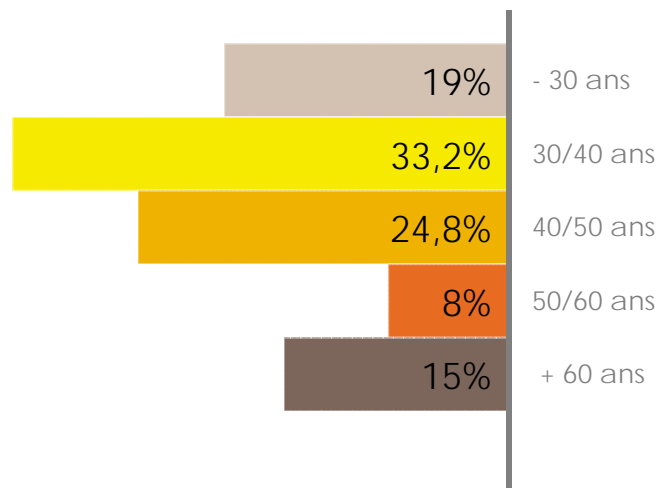


## LES ACQUISITIONS DANS LE VAL-DE-MARNE

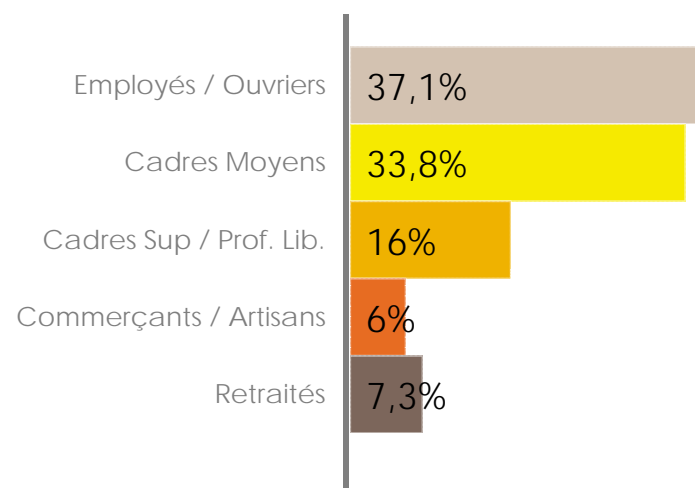


## QUI A ACHETÉ AU 1<sup>er</sup> SEMESTRE 2017 DANS LE VAL-DE-MARNE ?

### Répartition des acquisitions par tranche d'âge

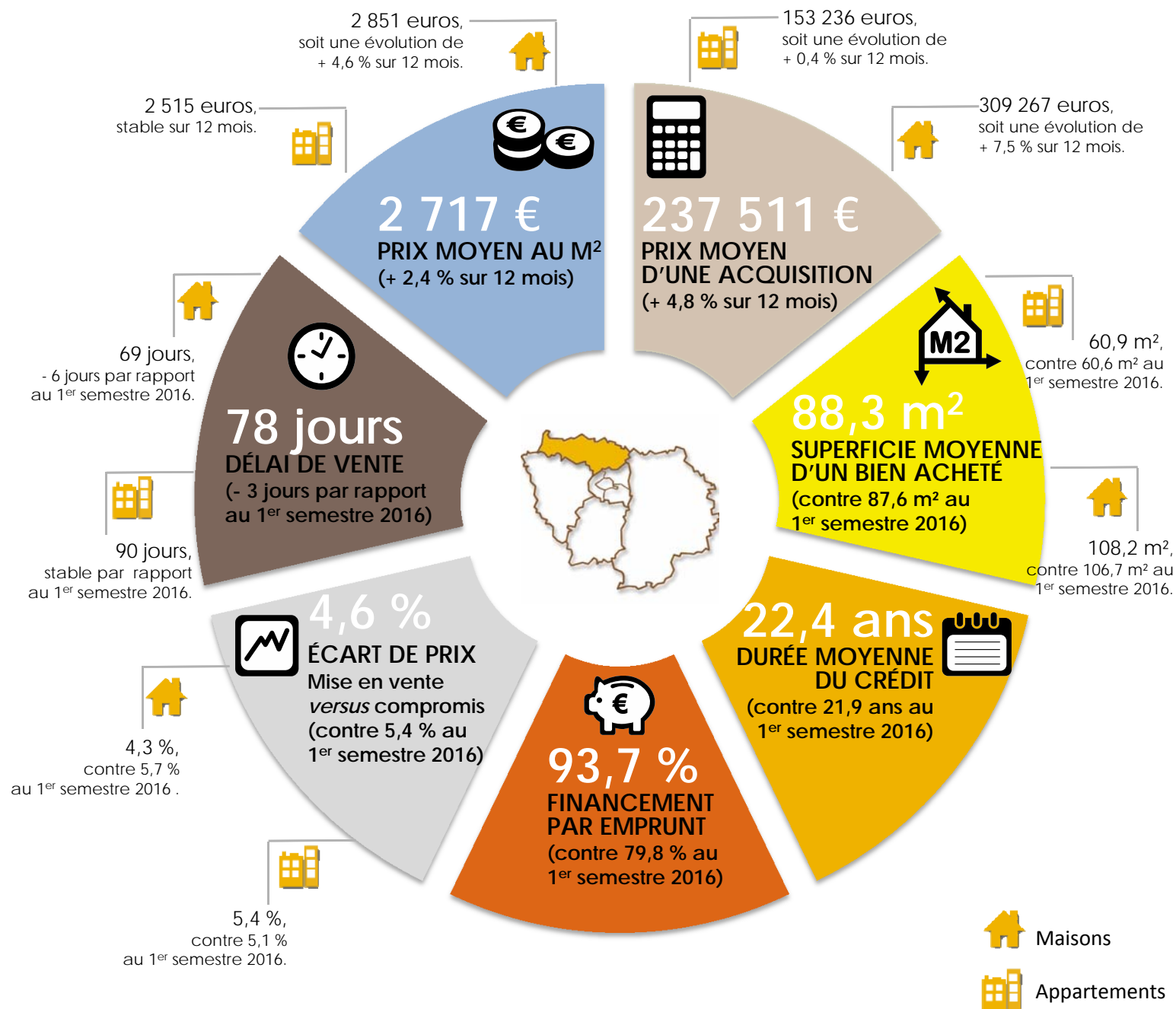


### Répartition des acquisitions par CSP

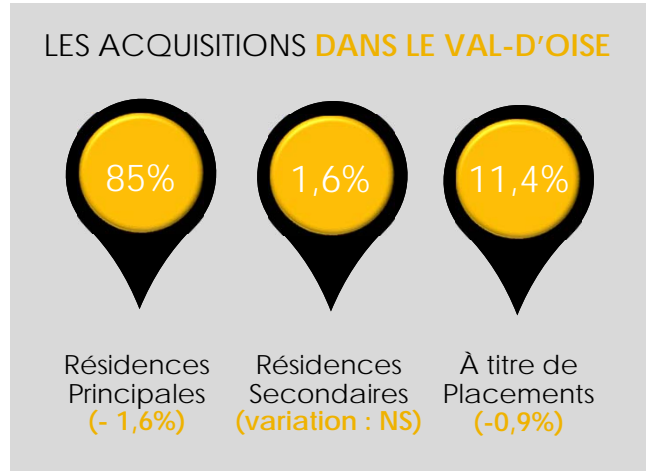


# #12

## QUE S'EST-IL PASSÉ DANS LE VAL-D'OISE AU 1<sup>er</sup> SEMESTRE 2017 ?

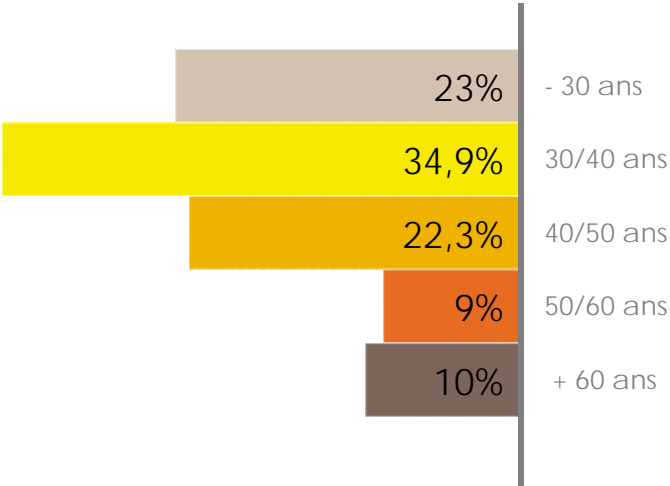




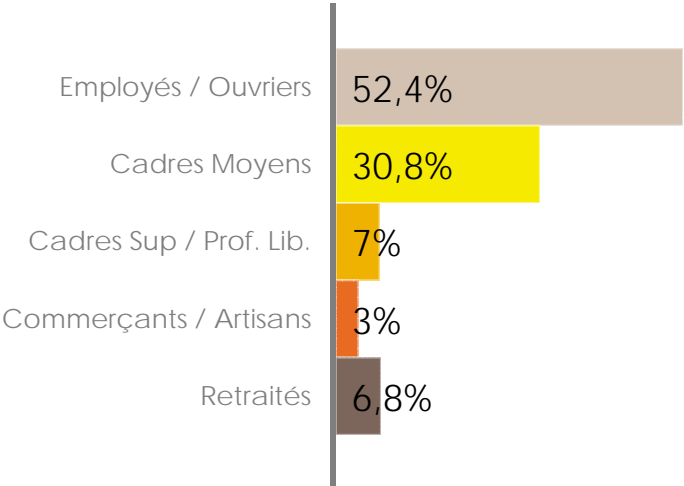


### QUI A ACHETÉ AU 1<sup>er</sup> SEMESTRE 2017 **DANS LE VAL-D'OISE** ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge



Répartition des acquisitions par CSP

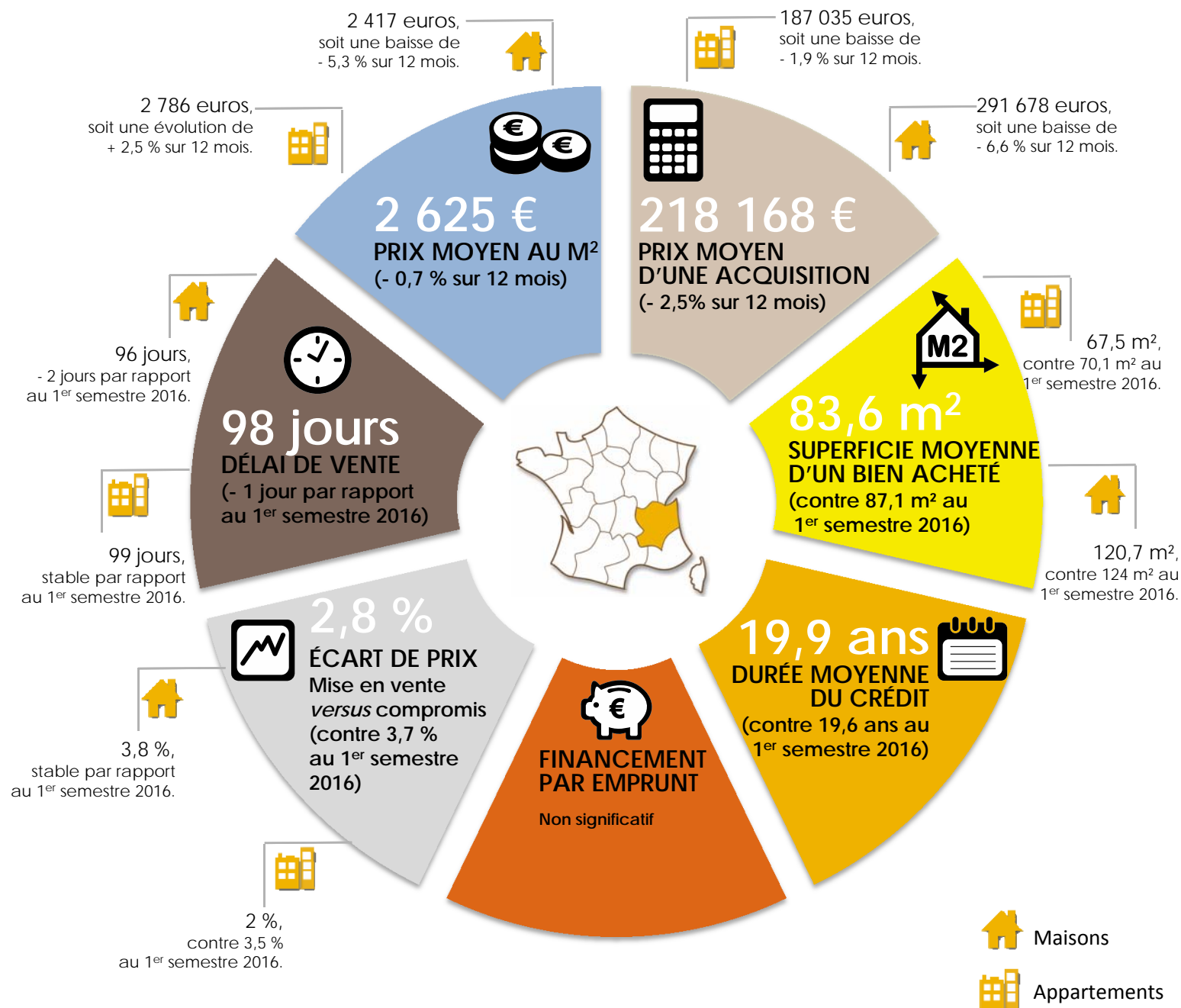


# #13

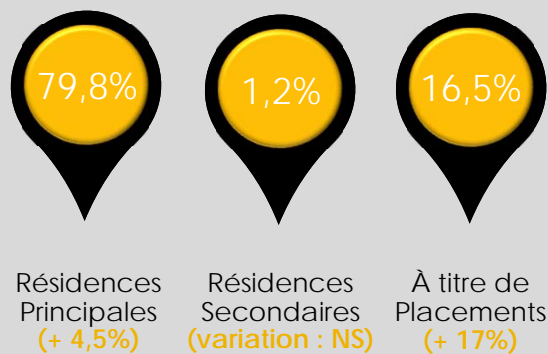
## QUE S'EST-IL PASSÉ

## À LYON ET DANS SON AGGLOMÉ- RATION

## AU 1<sup>er</sup> SEMESTRE 2017 ?

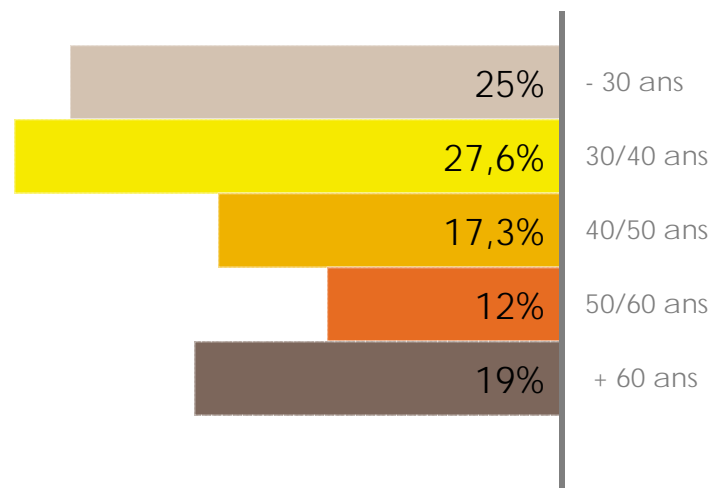


## LES ACQUISITIONS À LYON ET DANS SON AGGLOMÉRATION

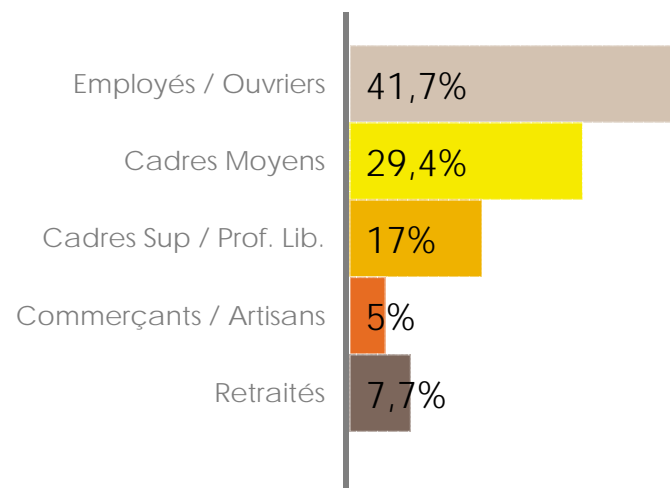


## QUI A ACHETÉ AU 1<sup>er</sup> SEMESTRE 2017 À LYON ET DANS SON AGGLOMÉRATION ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge

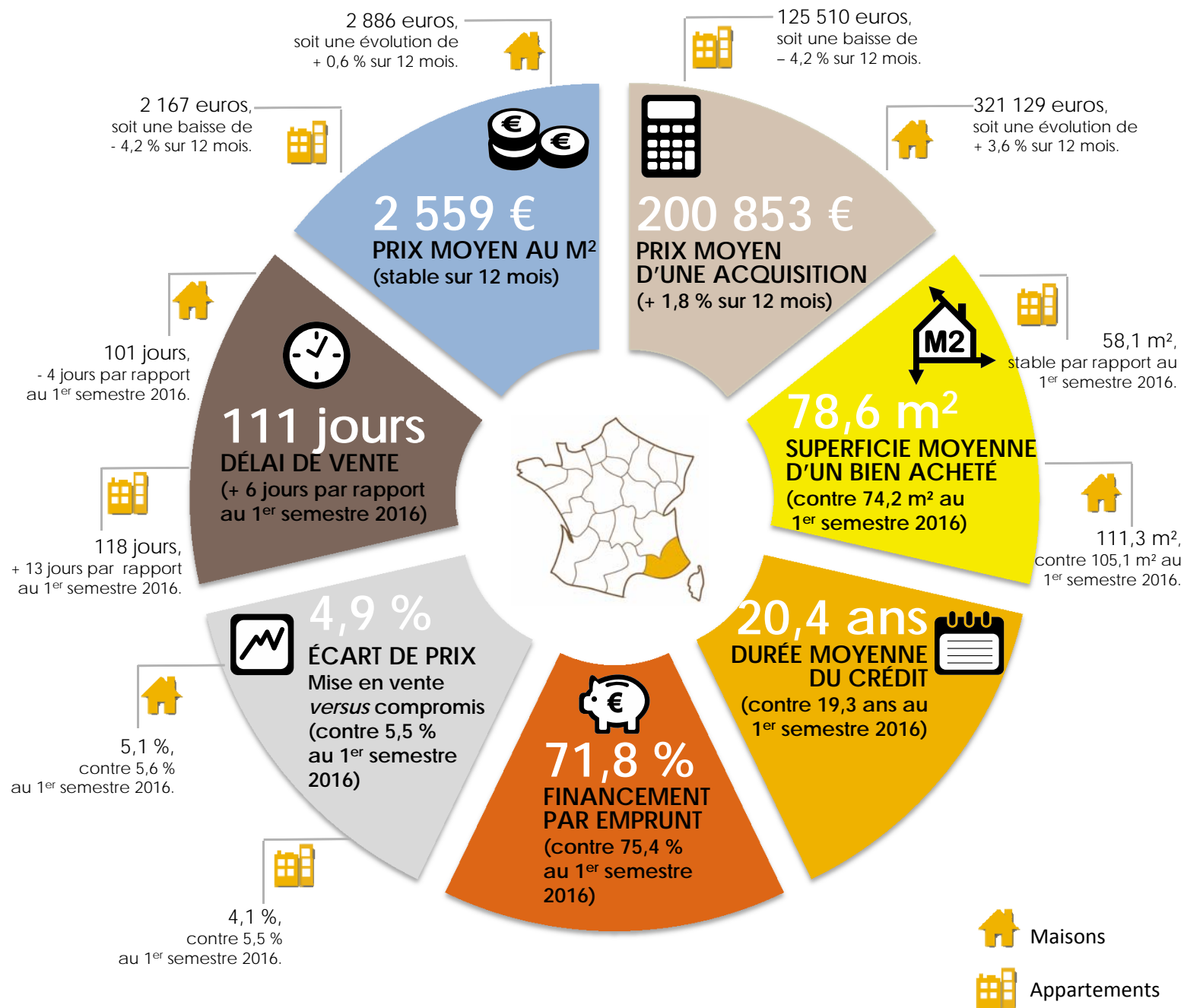


Répartition des acquisitions par CSP



# #14

## QUE S'EST-IL PASSÉ À MARSEILLE ET DANS SON AGGLOMÉ- RATION AU 1<sup>er</sup> SEMESTRE 2017 ?

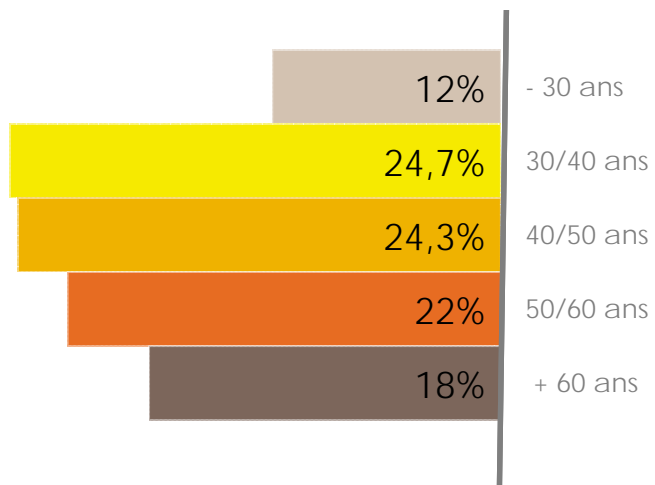


## LES ACQUISITIONS À MARSEILLE ET DANS SON AGGLOMÉRATION

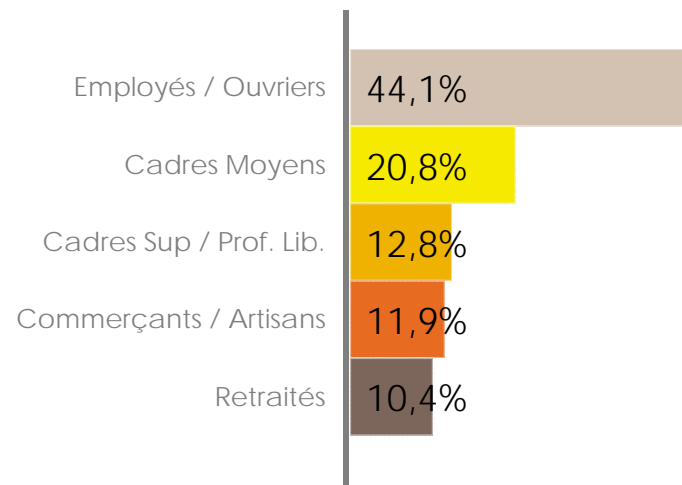


## QUI A ACHETÉ AU 1<sup>er</sup> SEMESTRE 2017 À MARSEILLE ET DANS SON AGGLOMÉRATION ?

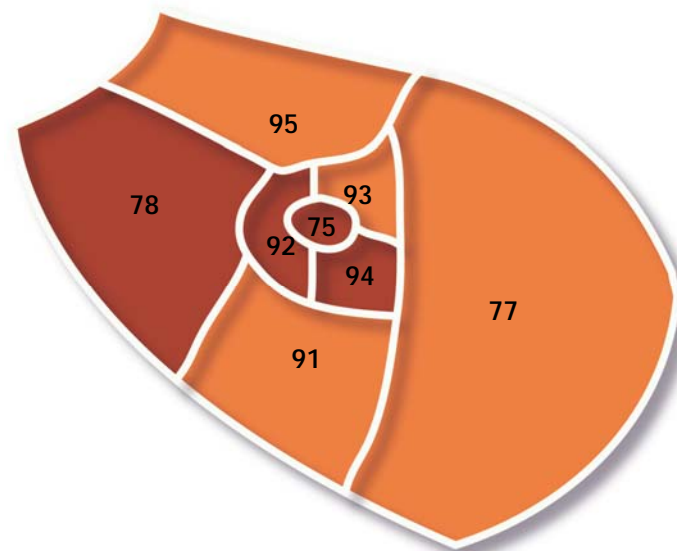
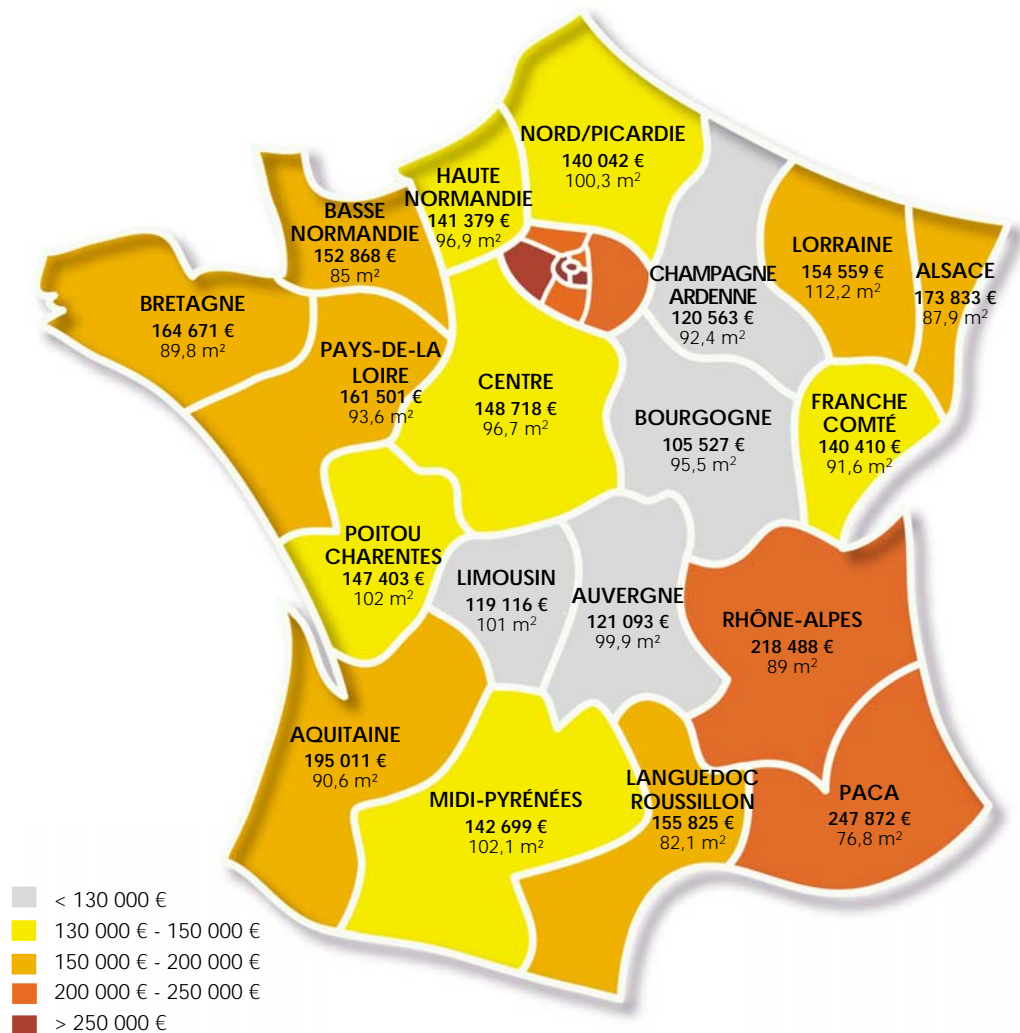
Répartition des acquisitions par tranche d'âge



Répartition des acquisitions par CSP

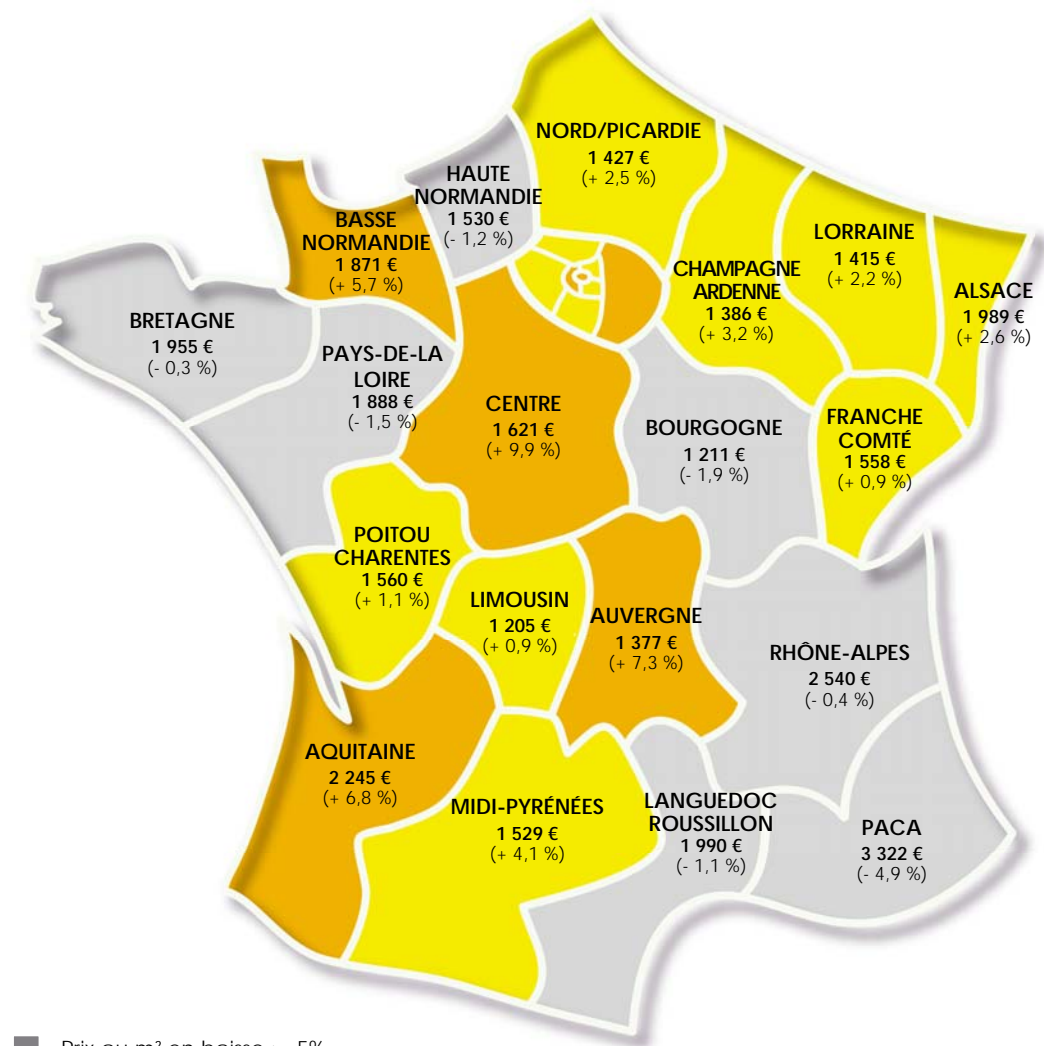


# #15 PRIX DE VENTE MOYEN ET SURFACE DES TRANSACTIONS PAR RÉGION

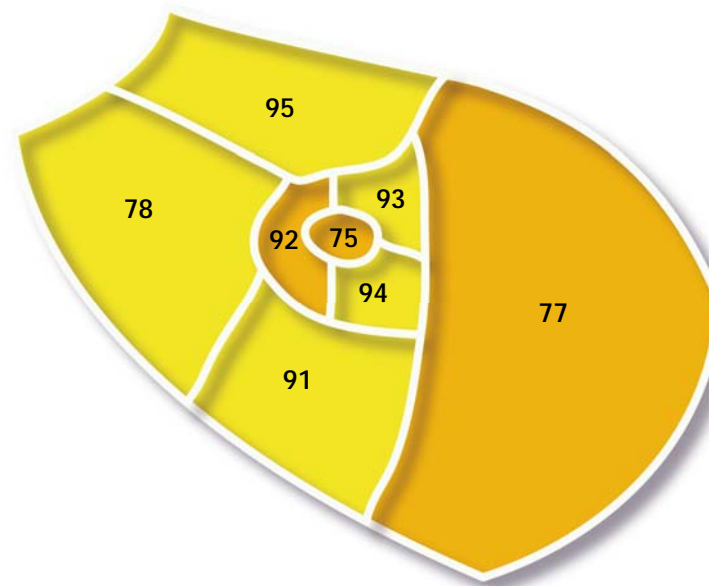


PARIS (75)	HAUTS-DE-SEINE (92)
446 982 € / 51,2 m²	367 577 € / 64,4 m²
SEINE-ET-MARNE (77)	SEINE-SAINT-DENIS (93)
206 374 € / 94,6 m²	211 879 € / 69,8 m²
YVELINES (78)	VAL-DE-MARNE (94)
282 735 € / 89,5 m²	279 329 € / 67,1 m²
ESSONNE (91)	VAL-D'OISE (95)
225 215 € / 88,2 m²	237 511 € / 88,3 m²

# 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)  
8 942 € (+ 7,7 %)

HAUTS-DE-SEINE (92)  
5 719 € (+ 8,9 %)

SEINE-ET-MARNE (77)  
2 272 € (+ 5,1 %)

SEINE-SAINT-DENIS (93)  
3 035 € (+ 1,9 %)

YVELINES (78)  
3 195 € (+ 3,4 %)

VAL-DE-MARNE (94)  
4 118 € (+ 4,9 %)

ESSONNE (91)  
2 685 € (+ 0,4 %)

VAL-D'OISE (95)  
2 717 € (+ 2,4 %)

# 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 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.

**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



**Découvrez notre infographie interactive**

<http://conf.century21.fr>

*Chaque Agence est Juridiquement et Financièrement Indépendante*



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