



LE MARCHÉ IMMOBILIER DE L'ANCIEN

DOSSIER TRANSACTION

Bilan au 1^{er} semestre 2018



PARLONS DE VOUS, PARLONS BIENS.

TRANSACTION

GESTION

SYNDIC

ENTREPRISE

COMMERCE





QUE S'EST-IL PASSÉ
AU 1^{er} SEMESTRE 2018 ?

SOMMAIRE

1.	Le marché immobilier tourne à plein régime	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

Le marché immobilier tourne à plein régime

Depuis maintenant 4 ans, le marché immobilier français fait preuve d'un incroyable dynamisme. Après avoir progressé de 11% entre le 1^{er} semestre 2016 et le 1^{er} semestre 2017, l'activité s'est stabilisée en France sur les douze derniers mois (+0,3%) mais à des niveaux extraordinairement élevés. Jamais auparavant le nombre de transactions n'avait atteint la barre des 956 000 acquisitions annuelles, annoncée récemment par les notaires.

Cette vigueur du marché fait nécessairement pression sur les prix mais **la hausse reste modérée (+2,3%)** et le prix moyen au m², -s'il atteint désormais **2590 €**-, est encore en-deçà du plus haut observé au 1^{er} semestre 2011 (2693 € le m² à l'époque).

#FRANCE

Ce sont sans conteste les conditions bancaires qui portent le marché. Proposant toujours des taux extrêmement bas, les banques ont, en outre, assoupli leurs critères d'octroi de prêts, permettant à de plus en plus de ménages -certains dont les revenus ne le permettaient pas jusqu'alors- d'accéder à la propriété. Les établissements bancaires peuvent même aujourd'hui prêter sans apport personnel.

A titre de comparaison, à niveau de mensualité comparable (1000 € sur 20 ans), un ménage peut emprunter environ 211 000 €, quand au 1^{er} semestre 2011 il obtenait un crédit de 160 800 €. **50 000 euros : c'est donc la somme supplémentaire dont bénéficient actuellement les familles grâce aux conditions bancaires exceptionnelles** ; une somme qui représente près d'un quart du montant moyen d'un achat immobilier en France (214 385 €).

Pas étonnant dans ce contexte que les ménages souhaitent concrétiser leur projet d'acquisition et que la demande, soutenue, fasse monter les prix, notamment ceux des maisons qui augmentent de +3,9% entre le 1^{er} semestre 2017 et le 1^{er} semestre 2018 (pour atteindre 2089 € le m²). Le prix moyen au m² des appartements évolue moins rapidement (+ 2,1% pour se situer à 3502 € le m²).

Cette enveloppe financière permet à ceux, qui ne pouvaient pas acheter jusqu'à présent, de pouvoir devenir propriétaires ; elle permet aussi à ceux qui étaient déjà solvables d'acheter plus grand. **La superficie moyenne d'une acquisition atteint ainsi un nouveau record en s'établissant à 86,4 m²** au 1^{er} semestre 2018, en augmentation constante depuis 2011 où un logement acheté mesurait en moyenne 79,4 m².

L'activité est certes soutenue et les prix légèrement en hausse, pour autant, le marché ne s'emballe pas : **les délais de vente au niveau national raccourcissent de 2 jours (entre le 1^{er} semestre 2017 et le 1^{er} semestre 2018) mais demeurent à des niveaux relativement élevés** (92 jours en moyenne quand en 2011 ils s'étaient contractés à 78 jours et en 2004 à 64 jours !). Le marché de l'immobilier fait preuve d'une santé insolente.

Sur le plan national, **la proportion des employés / ouvriers** parmi les acquéreurs est naturellement la plus importante (**40% des transactions**), mais c'est celle des cadres supérieurs et des professions libérales qui augmente le plus vite (+5,3%) pour représenter désormais 15,8% des acquéreurs.

Enfin, passée la période d'attentisme liée aux élections présidentielles, même **les projets d'investissement locatif reviennent en force**, la part de ces transactions augmentant de **+17,5%** entre le 1^{er} semestre 2017 et le 1^{er} semestre 2018.

#PARIS

Dans la Capitale, les prix de l'immobilier avaient déjà augmenté de 7,7% entre le 1^{er} semestre 2016 et le 1^{er} semestre 2017, et ils ont continué de grimper en prenant **+3,7%** sur les douze derniers mois. Avec **9270 € le m², le record historique établi l'an dernier est de nouveau battu.**

Evidemment cette flambée des prix parisiens a des conséquences sur l'activité : le nombre de transactions avait déjà reculé l'an passé (-3,1%), **l'activité marque encore le pas** entre le 1^{er} semestre 2017 et le 1^{er} semestre 2018 (**-2,5%**).

Les délais de vente s'allongent (+4 jours), signe que les acquéreurs parisiens se montrent légitimement exigeants dans leur recherche et prennent le temps de la décision.

Pour acheter, ils consentent à quelques sacrifices en termes de surface : la superficie moyenne d'une acquisition parisienne se réduit pour s'établir à un peu plus de 50 m². Et pour acheter à Paris, les ménages débourseront en moyenne **458 651 €, là encore un record historique.**

Ces acquéreurs sont essentiellement des cadres supérieurs et des professions libérales, à l'origine de **46,2% des transactions** dans la Capitale (contre 15,8% France entière). Les **employés et ouvriers** sont chassés de Paris : leur proportion parmi les acquéreurs s'effondre de **-25%** entre le 1^{er} semestre 2017 et le 1^{er} semestre 2018 pour ne représenter plus que 5,1% des transactions désormais. Sur cette période, ce sont les **retraités** qui ont vu leur part progresser le plus vite (augmentant de **+36,8%** pour représenter désormais 10,4% des acquéreurs). Pour concrétiser leurs projets immobiliers, ces retraités bénéficient généralement de la plus-value réalisée sur la revente de leur précédent logement. Rien de surprenant alors que seul 65,2% du financement soit assuré par le crédit dans la Capitale, quand France entière cette quotité est de 78%.

Bonne nouvelle : **les investisseurs reviennent sur le marché et leur part progresse de +15,5%** pour représenter 26,8% des transactions réalisées. Si la loi ELAN ne vient pas casser cette dynamique, -source en outre de recettes fiscales conséquentes pour l'Etat-, le marché locatif pourra progressivement se reconstituer et proposer une offre de biens plus large aux locataires.

#IDF

S'inscrivant dans la même tendance que l'an passé, **les prix franciliens continuent de progresser et augmentent de +3,9%** entre le 1^{er} semestre 2017 et le 1^{er} semestre 2018. Le prix moyen au m² s'établit désormais à **3301 €**. Mais cette hausse n'est pas sans conséquence sur **l'activité qui fléchit (-1,5%)** quand elle était en hausse de +11,9% entre le 1^{er} semestre 2016 et le 1^{er} semestre 2017.

Le marché francilien est naturellement un marché de résidences principales qui représentent 81,3% des acquisitions (France entière, cette part est de 70,9%). Toutefois, sur les douze derniers mois, la proportion des transactions réalisées à titre d'**investissement locatif** a substantiellement progressé (**+23,6%**) pour représenter désormais 15,2% des achats immobiliers, un niveau jamais atteint jusqu'alors.

Ces acquisitions sont majoritairement le fait des employés / ouvriers (41,9% des acquéreurs), cependant la part des cadres supérieurs et professions libérales augmente (+10,5% pour représenter 13,7% des transactions).

Dans l'ensemble, en Ile-de-France, une acquisition immobilière s'élève à **263 752 €** en moyenne (330 205 € pour une maison et 218 177 € pour un appartement), des montants qui apparaissent comme des **records historiques pour la région**.

D'un département francilien à l'autre, les écarts sont cependant considérables. La Seine-et-Marne se distingue par le prix moyen au m² le moins élevé de la région (2417 € le m²) quand, à l'autre extrémité, les Hauts-de-Seine affichent 5876 € le m² en moyenne. L'Essonne est le seul département francilien dont le prix moyen au m² recule sur les douze derniers mois (-1,8%) tandis que les délais de vente s'allongent de 12 jours ; à l'inverse, la Seine-Saint-Denis profite de sa proximité géographique avec Paris pour voir ses prix monter en flèche (+9% entre le 1^{er} semestre 2017 et le 1^{er} semestre 2018) et ses délais de vente raccourcir de 8 jours.

#PROVINCE

Hormis le Centre Val-de-Loire et les Hauts-de-France, toutes les régions voient leur prix moyen au m² augmenter. En termes d'activité, seul le Grand-Est ainsi que la Nouvelle-Aquitaine enregistrent un ralentissement du nombre de leurs transactions. Partout ailleurs, le marché fait preuve d'un beau dynamisme. Ceci tient en grande partie au fait que dans toutes ces régions, à l'exception d'Auvergne-Rhône-Alpes et de Provence-Alpes-Côte-d'Azur, les montants moyens d'acquisition sont inférieurs à la somme accordée par les banques pour une mensualité de 1000 € sur 20 ans. **La période est donc propice à une France de propriétaires.**

#PERSPECTIVES

Le marché tourne résolument à plein régime. Galvanisée par les conditions de crédit, la demande est soutenue et exerce une pression sur les prix qui augmentent sensiblement. L'activité se stabilise mais à un très haut niveau.

La fin de cette période faste en concrétisations de projets immobiliers est-elle proche ? Tant que les taux se maintiennent à un bas niveau et que les établissements bancaires conservent des conditions d'octroi de prêts souples, **le marché immobilier peut continuer à battre son plein.** Les Français achètent, en sachant raison garder. Attention toutefois, une trop forte hausse des prix aurait inévitablement des conséquences sur le financement et entraînerait une augmentation de l'apport personnel nécessaire des acquéreurs.

Laurent VIMONT
Président de Century 21 France





#2 TABLEAU SYNTHÉTIQUE

	PRIX MOYEN AU M ² (1 ^{er} semestre 2018)	ÉVOLUTION SUR 12 MOIS (1 ^{er} semestre 2018 vs 1 ^{er} semestre 2017)	PRIX MOYEN D'ACQUISITION	SUPERFICIE	DÉLAIS DE VENTE
FRANCE ENTIÈRE	2 590 €	+ 2,3 %	214 385 €	86,4 m ²	92 j
Paris (75)	9 270 €	+ 3,7 %	458 651 €	50,1 m ²	62 j
Ile-de-France (hors Paris)	3 301 €	+ 3,9 %	263 752 €	80,5 m ²	79 j
Seine-et-Marne (77)	2 417 €	+ 6,4 %	218 963 €	92,3 m ²	87 j
Yvelines (78)	3 337 €	+ 4,4 %	304 058 €	93 m ²	88 j
Essonne (91)	2 637 €	- 1,8 %	221 699 €	85,8 m ²	91 j
Hauts-de-Seine (92)	5 876 €	+ 2,7 %	385 600 €	65,2 m ²	67 j
Seine-Saint-Denis (93)	3 308 €	+ 9 %	230 101 €	69,2 m ²	71 j
Val-de-Marne (94)	4 149 €	+ 0,7 %	297 206 €	73,8 m ²	68 j
Val-d'Oise (95)	2 852 €	+ 5 %	248 674 €	85,1 m ²	83 j
Lyon et son agglomération	2 683 €	+ 2,2 %	226 022 €	90 m ²	94 j
Marseille et son agglomération	2 544 €	- 0,6 %	206 238 €	78,9 m ²	107 j

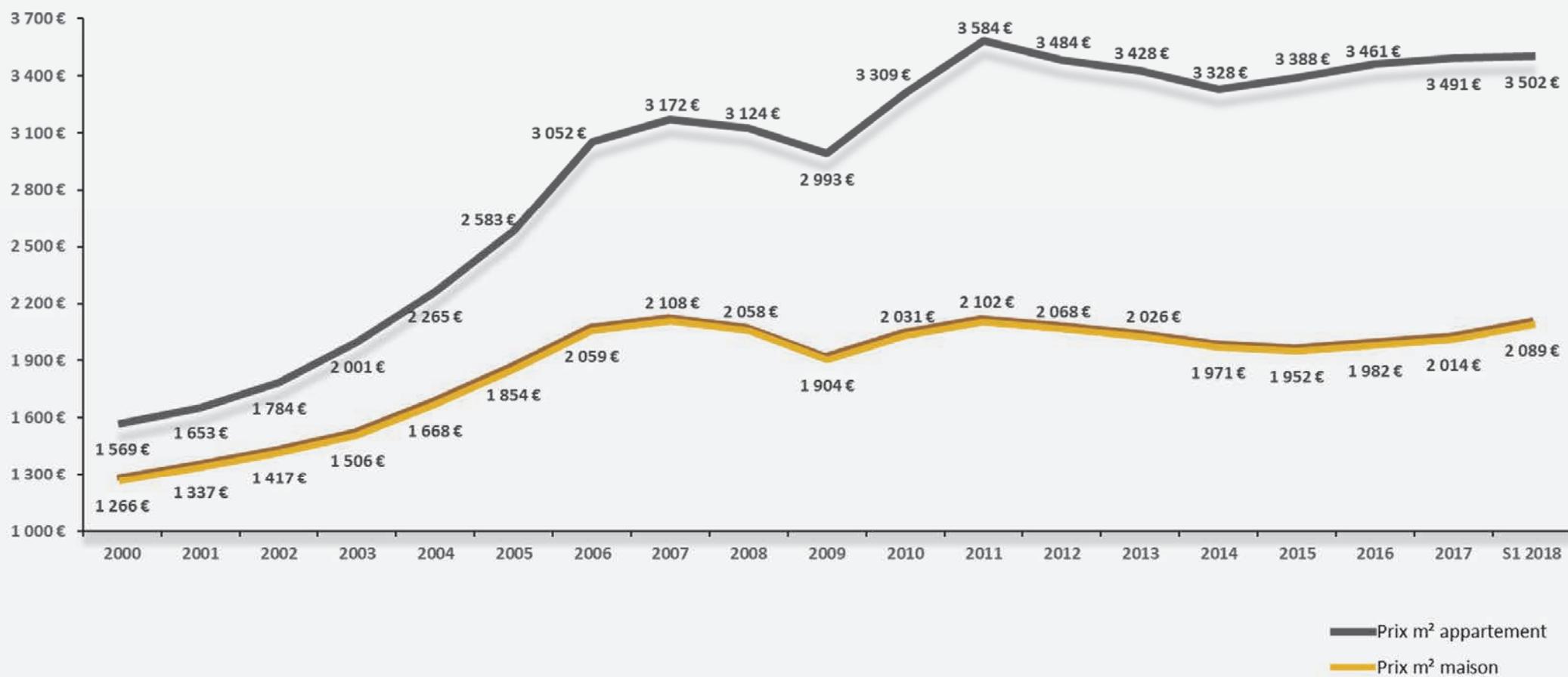
TABLEAU SYNTHÉTIQUE



	PRIX MOYEN AU M ² (1 ^{er} semestre 2018)	ÉVOLUTION SUR 12 MOIS (1 ^{er} semestre 2018 vs 1 ^{er} semestre 2017)	PRIX MOYEN D'ACQUISITION	SUPERFICIE	DÉLAIS DE VENTE
Auvergne-Rhône-Alpes	2 369 €	+ 3,1 %	211 360 €	91,9 m ²	100 j
Bourgogne-Franche-Comté	1 508 €	+ 5,8 %	129 148 €	90,9 m ²	95 j
Bretagne	2 035 €	+ 2,5 %	175 569 €	87,9 m ²	101 j
Centre-Val-de-Loire	1 570 €	- 3,6 %	164 673 €	102,4 m ²	92 j
Normandie	1 745 €	+ 0,5 %	158 046 €	91,7 m ²	96 j
Pays-de-la-Loire	1 952 €	+ 1,4 %	174 352 €	91 m ²	85 j
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	3 540 €	+ 5,5 %	271 349 €	76,1 m ²	107 j
Hauts-de-France	1 399 €	- 5 %	131 088 €	98,1 m ²	86 j
Occitanie	1 770 €	+ 2,7 %	156 278 €	92,1 m ²	107 j
Grand-Est	1 575 €	+ 2,7 %	150 494 €	96,2 m ²	92 j
Nouvelle-Aquitaine	2 167 €	+ 6,2 %	195 601 €	94,3 m ²	101 j

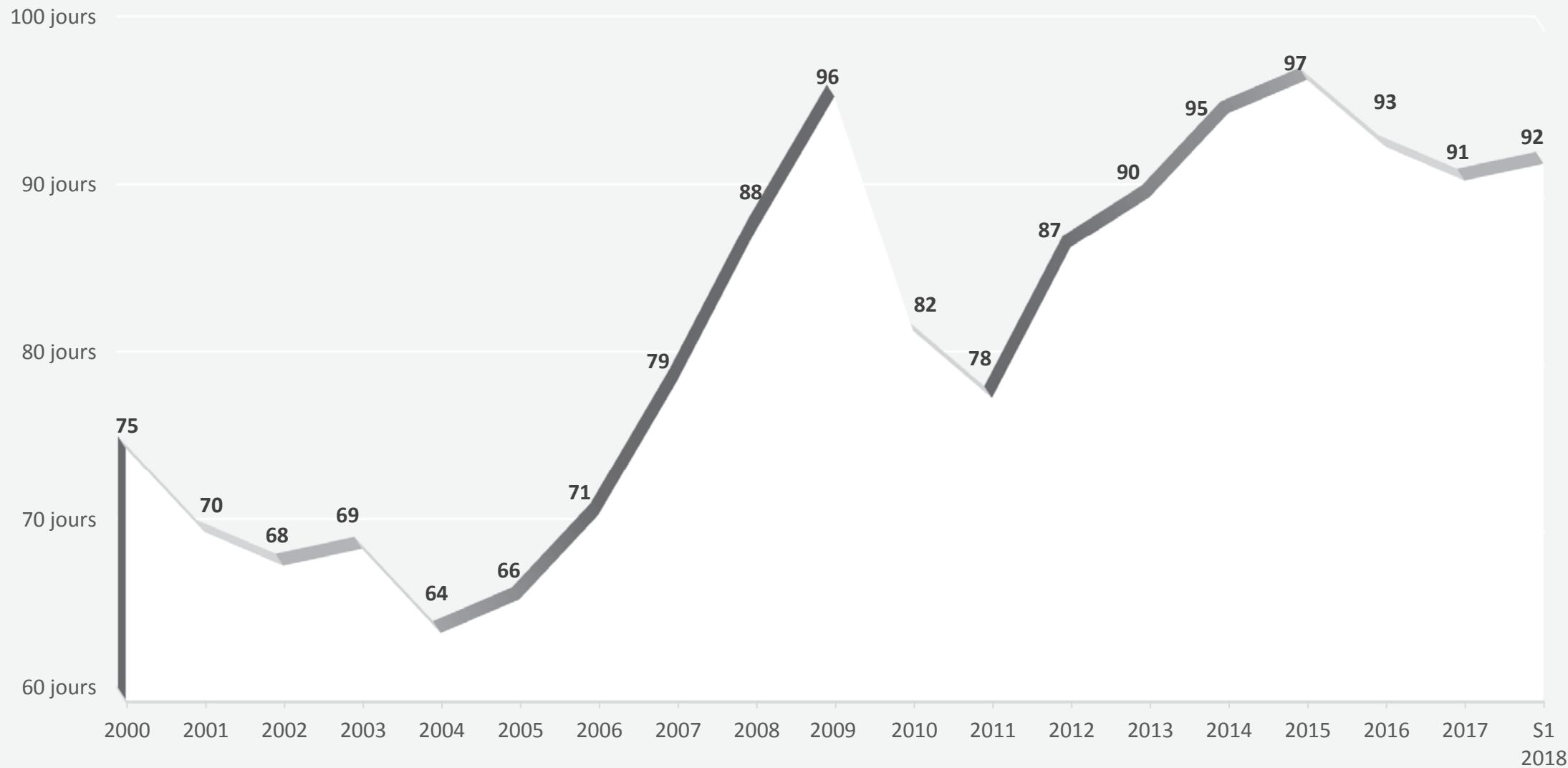
ÉVOLUTION ANNUELLE DES PRIX MOYENS AU M² EN FRANCE APPARTEMENTS ET MAISONS

(Période : 2000 – 1^{er} semestre 2018)



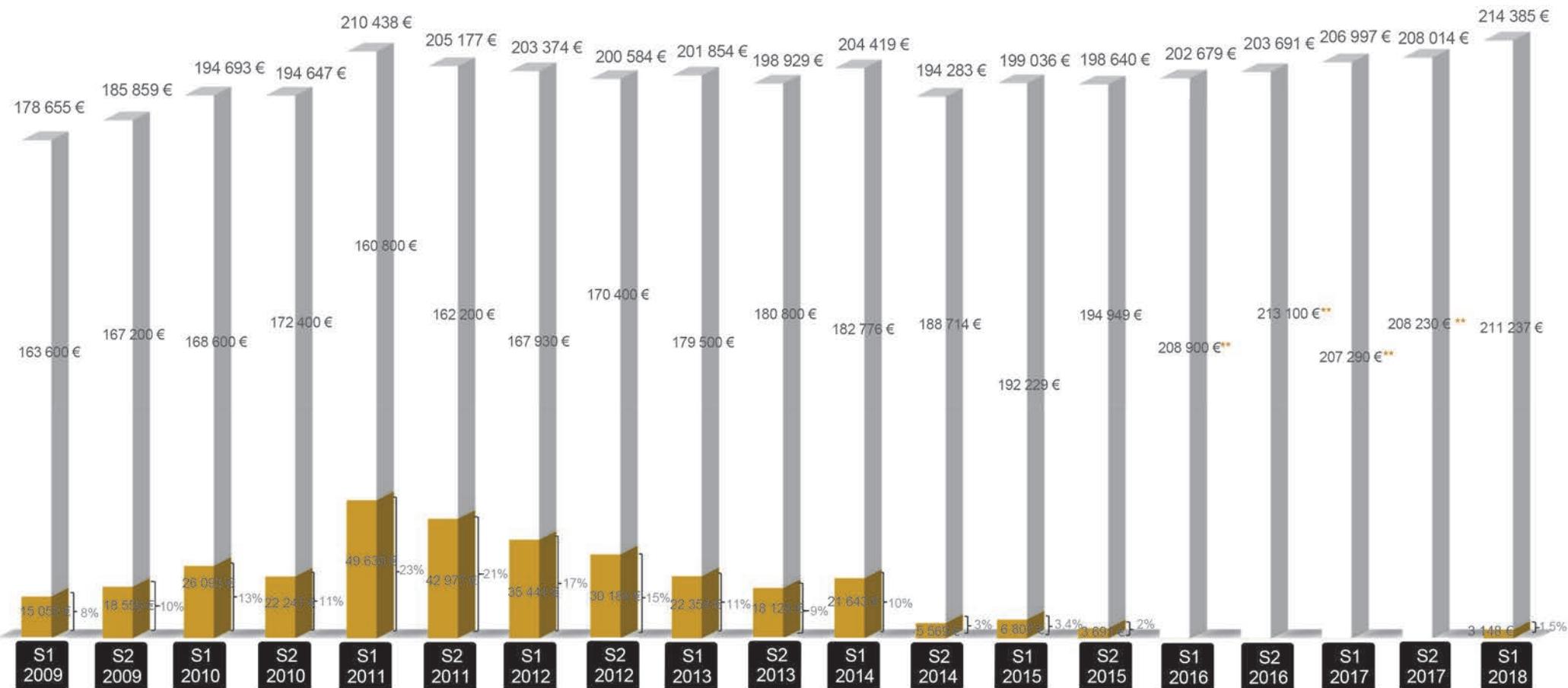
ÉVOLUTION DES DÉLAIS DE VENTE MOYENS EN FRANCE TOUS BIENS CONFONDUS

(Période : 2000 – 1^{er} semestre 2018)



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

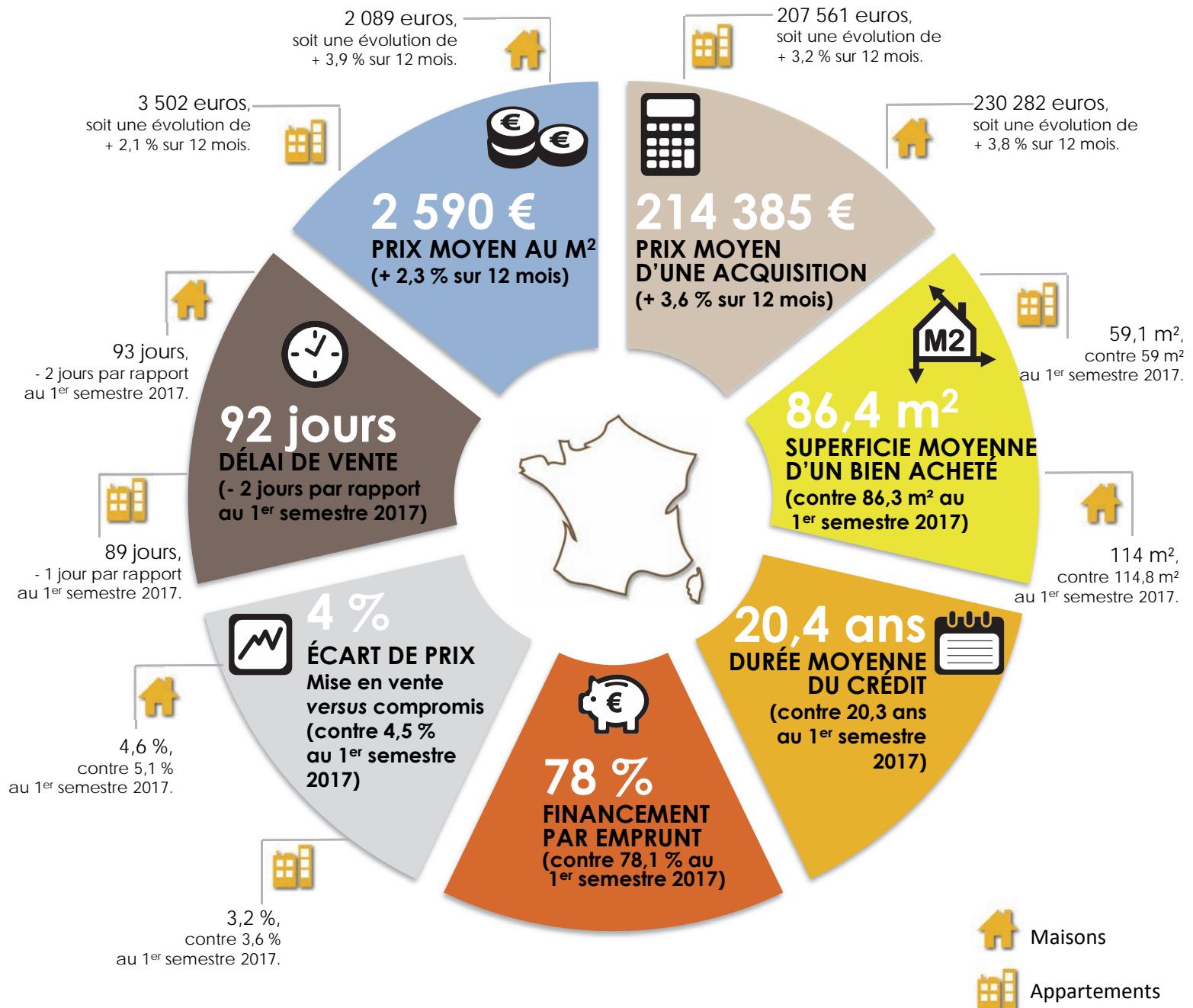
Ces simulations sont communiquées à titre informatif. Elles sont établies sur la base de taux moyens du marché. Cette présentation indicative ne constitue en aucune façon une offre commerciale ou publicitaire de financement et n'a aucune valeur contractuelle.

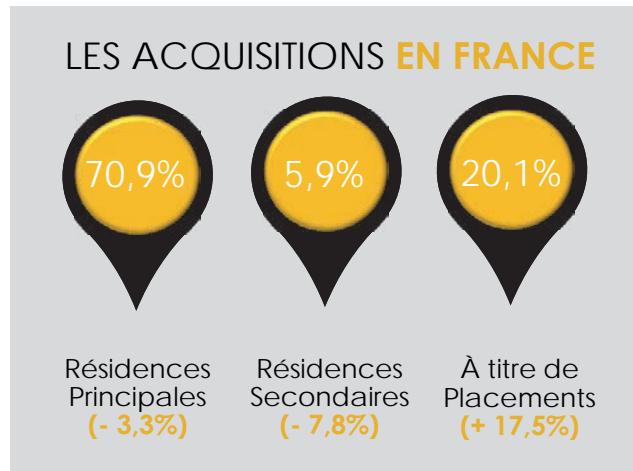
* Hors frais d'enregistrement

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



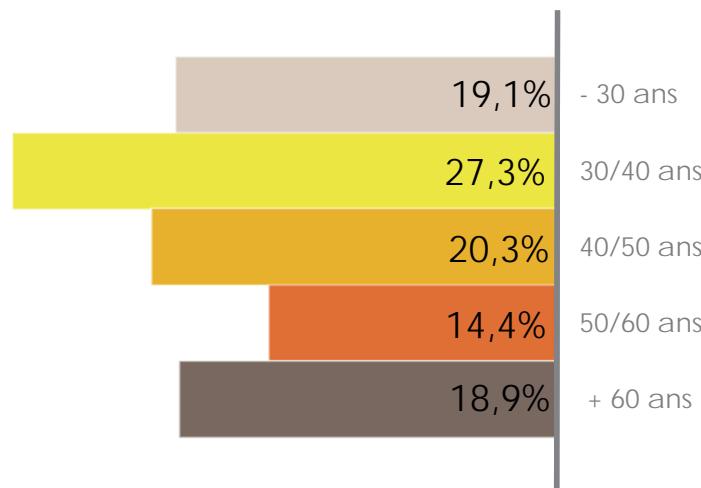
#3 QUE S'EST-IL PASSÉ EN FRANCE AU 1^{er} SEMESTRE 2018 ?



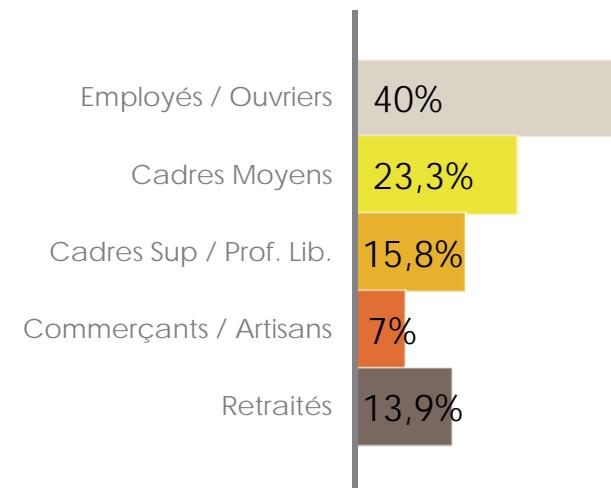


QUI A ACHETÉ AU 1^{er} SEMESTRE 2018 EN FRANCE ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge

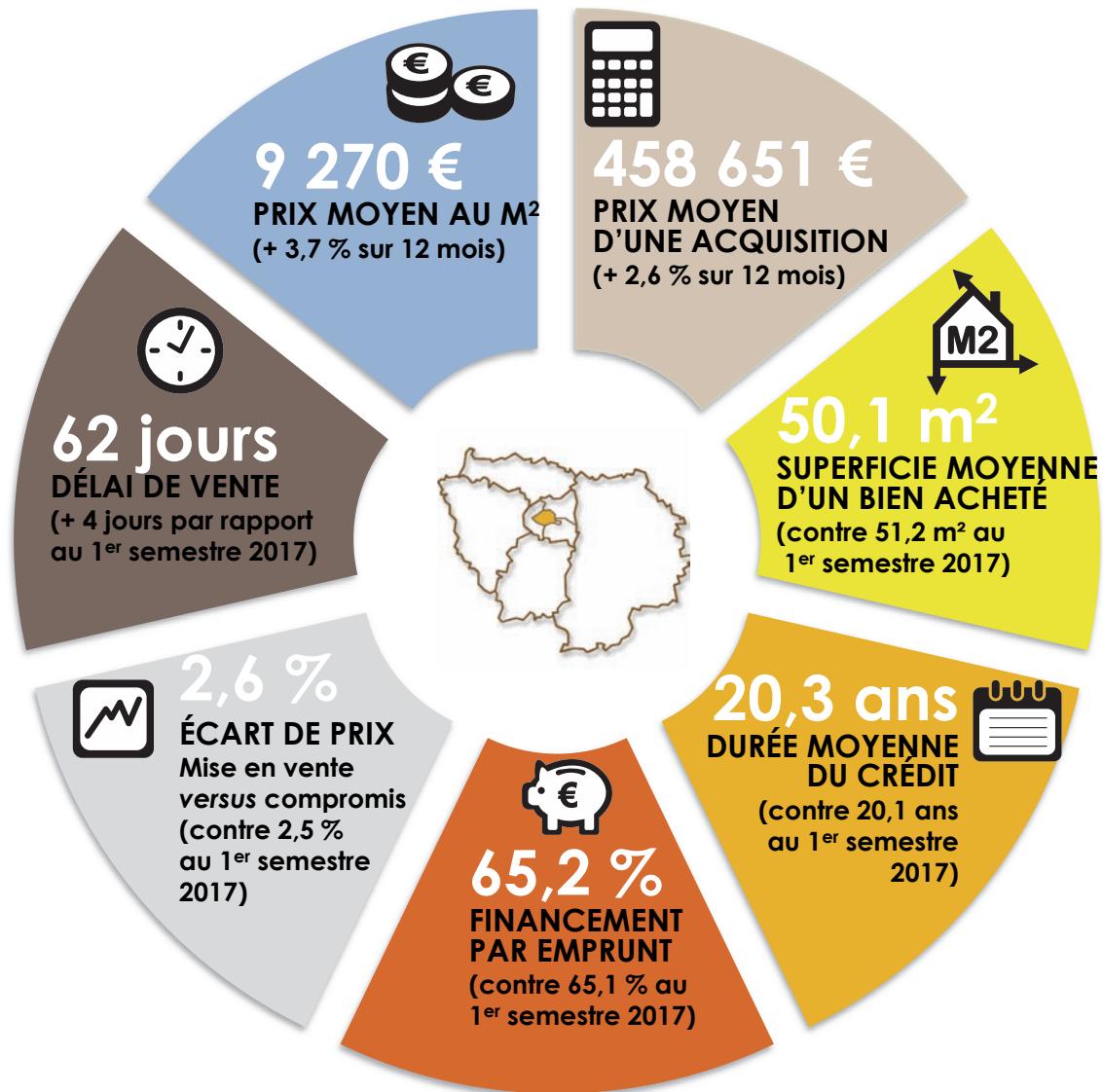


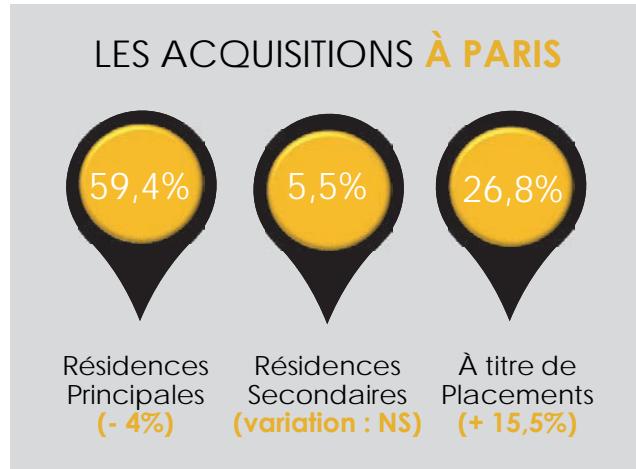
Répartition des acquisitions par CSP



#4

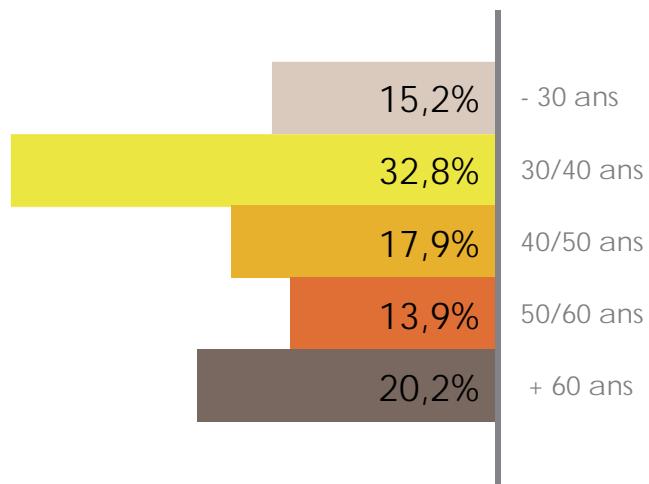
QUE S'EST-IL PASSÉ À PARIS AU 1^{er} SEMESTRE 2018 ?



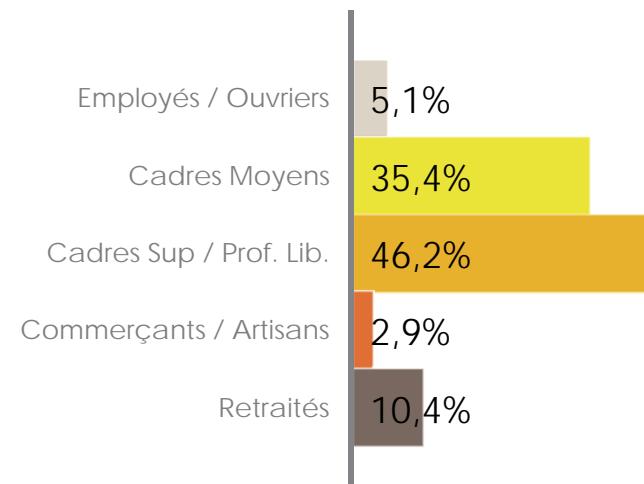


QUI A ACHETÉ AU 1^{er} SEMESTRE 2018 À PARIS ?

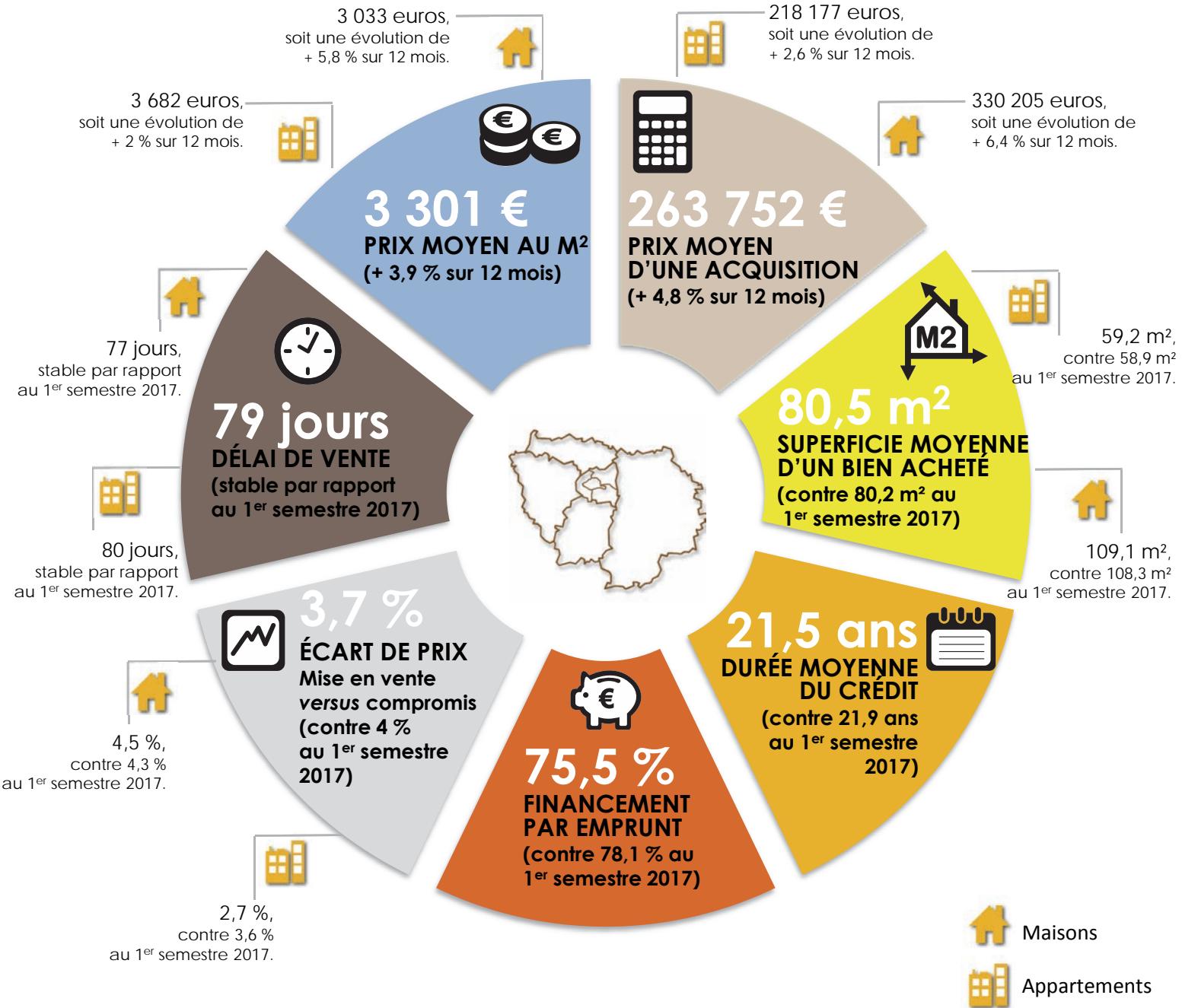
Répartition des acquisitions par tranche d'âge

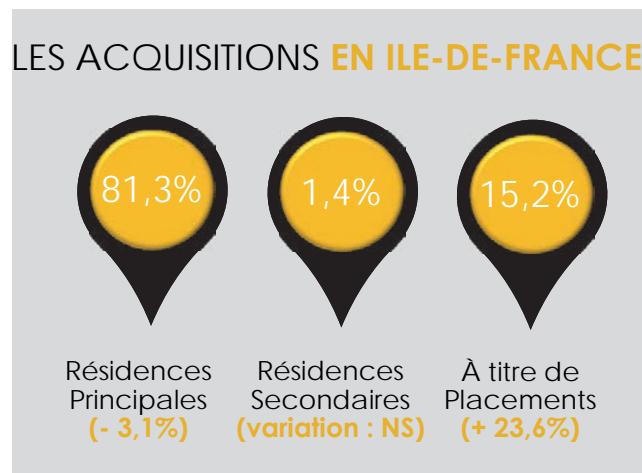


Répartition des acquisitions par CSP



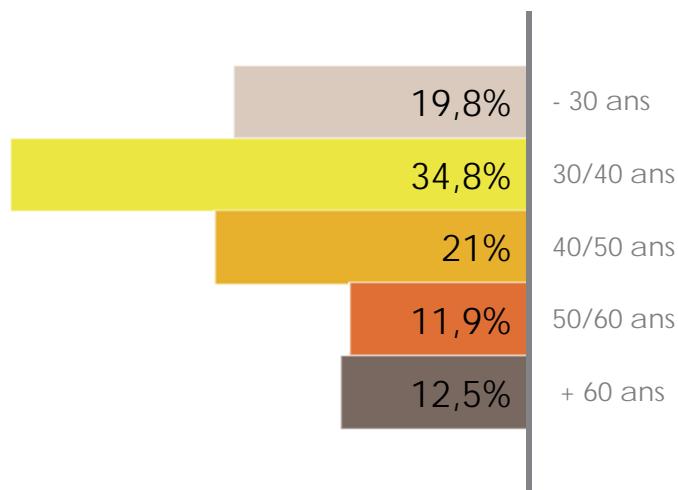
#5 QUE S'EST-IL PASSÉ EN ILE-DE- FRANCE AU 1^{er} SEMESTRE 2018 ?



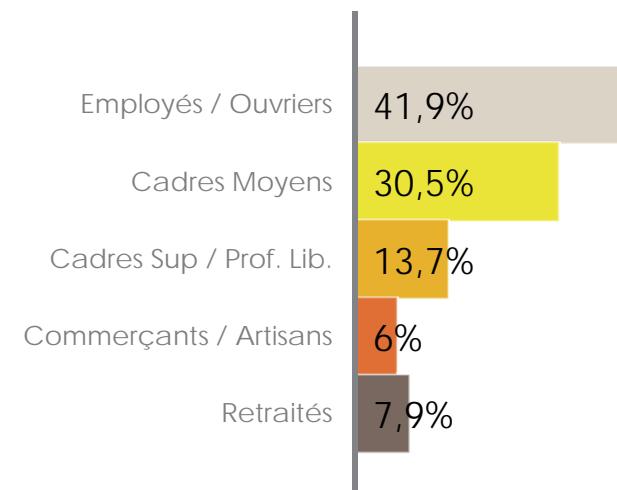


QUI A ACHETÉ AU 1^{er} SEMESTRE 2018 EN ILE-DE-FRANCE ?

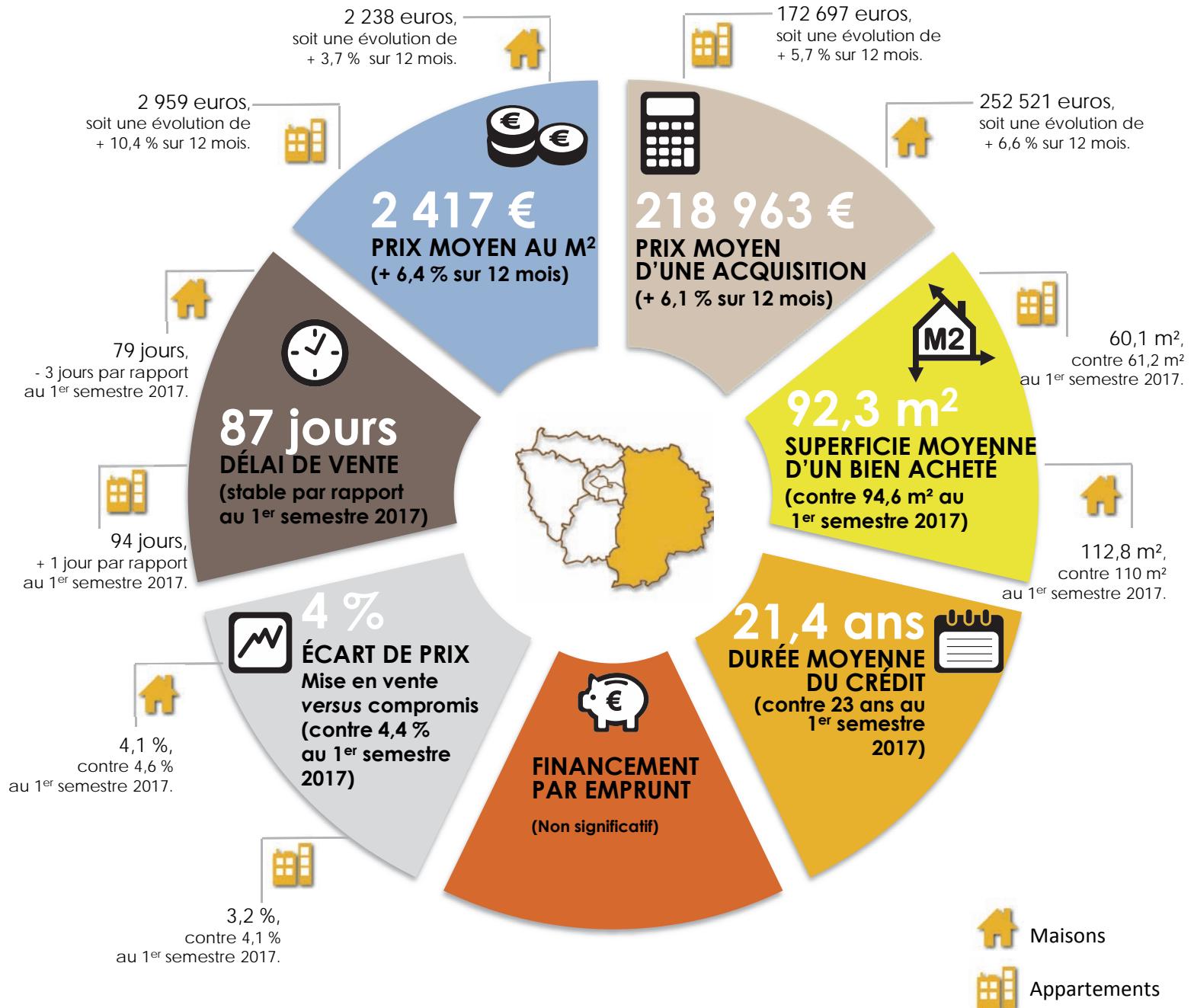
Répartition des acquisitions par tranche d'âge



Répartition des acquisitions par CSP



#6 QUE S'EST-IL PASSÉ EN SEINE-ET- MARNE AU 1^{er} SEMESTRE 2018 ?

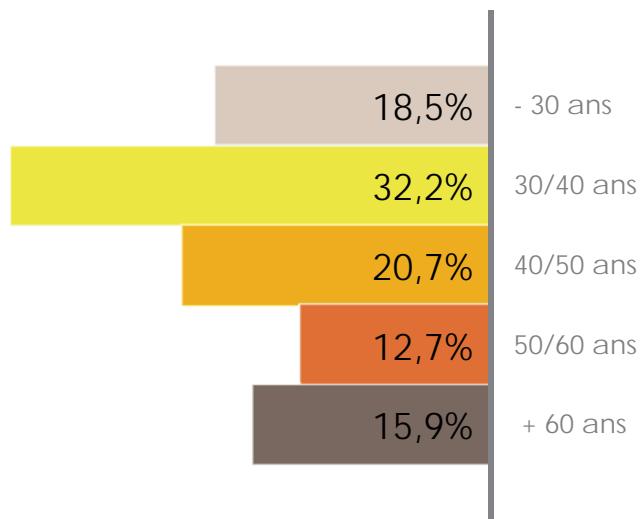


LES ACQUISITIONS EN SEINE-ET-MARNE

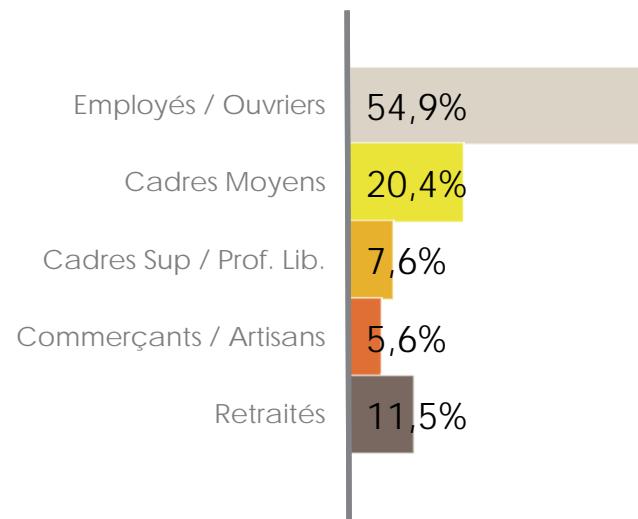


QUI A ACHETÉ AU 1^{er} SEMESTRE 2018 EN SEINE-ET-MARNE ?

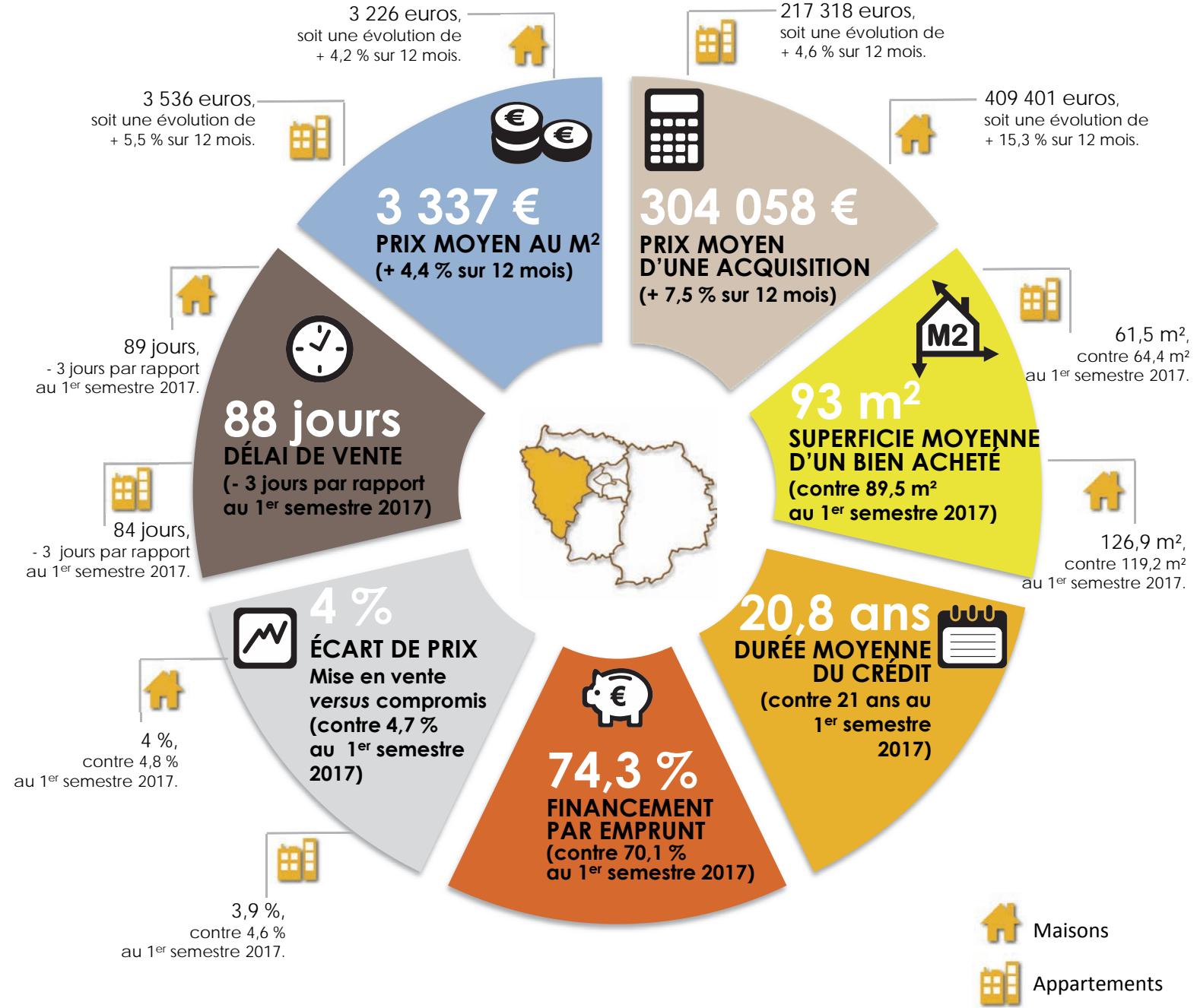
Répartition des acquisitions par tranche d'âge

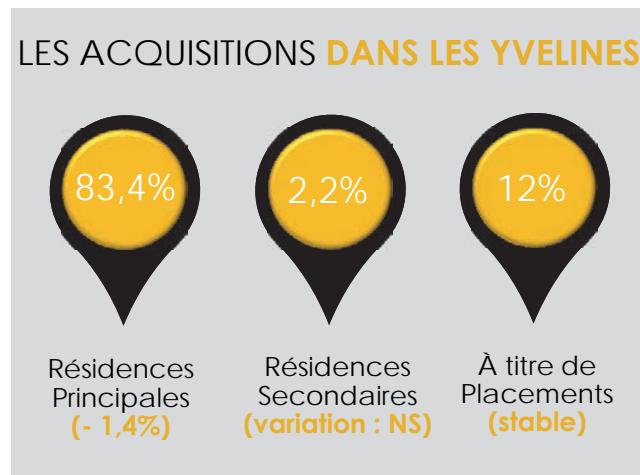


Répartition des acquisitions par CSP



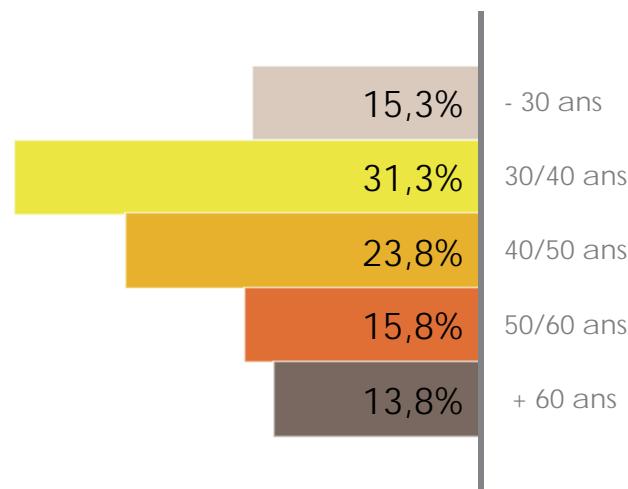
#7 QUE S'EST-IL PASSÉ DANS LES YVELINES AU 1^{er} SEMESTRE 2018 ?



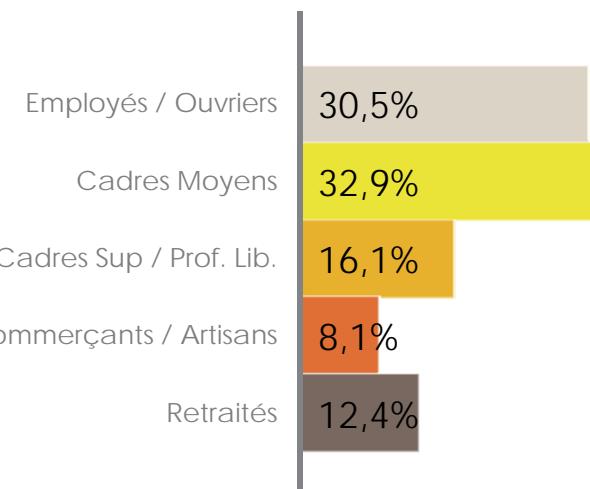


QUI A ACHETÉ AU 1^{er} SEMESTRE 2018 DANS LES YVELINES ?

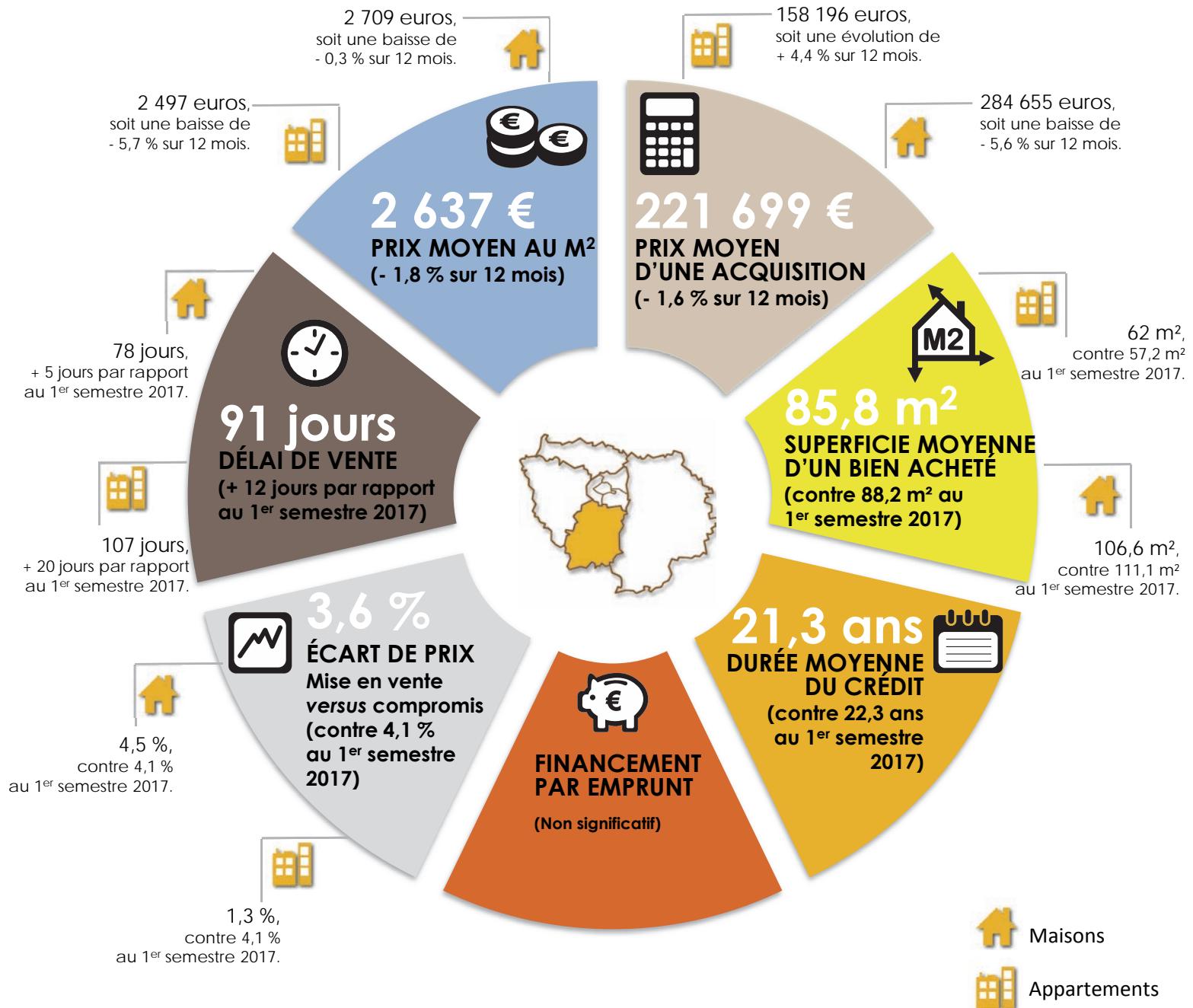
Répartition des acquisitions par tranche d'âge

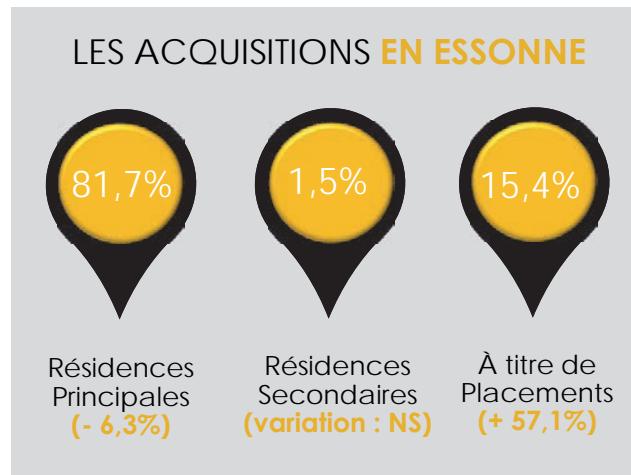


Répartition des acquisitions par CSP



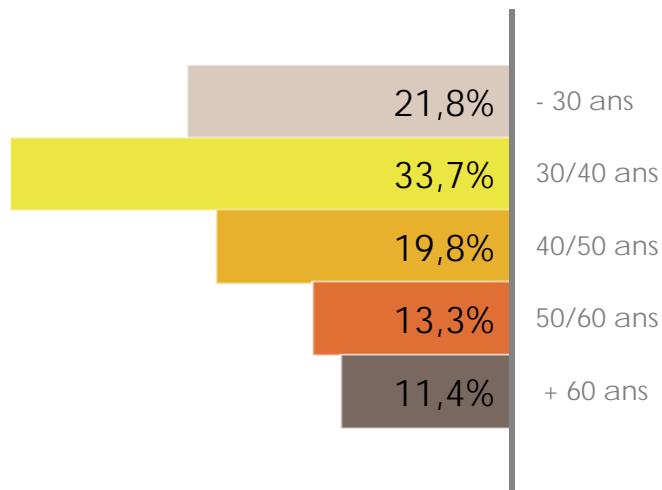
#8 QUE S'EST-IL PASSÉ EN ESSONNE AU 1^{er} SEMESTRE 2018 ?



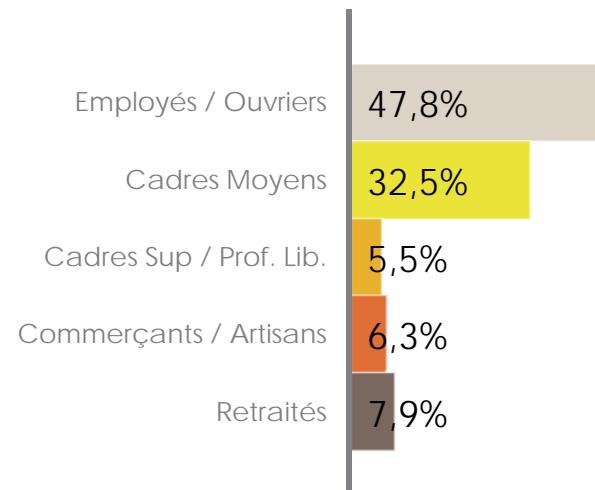


QUI A ACHETÉ AU 1^{er} SEMESTRE 2018 EN ESSONNE ?

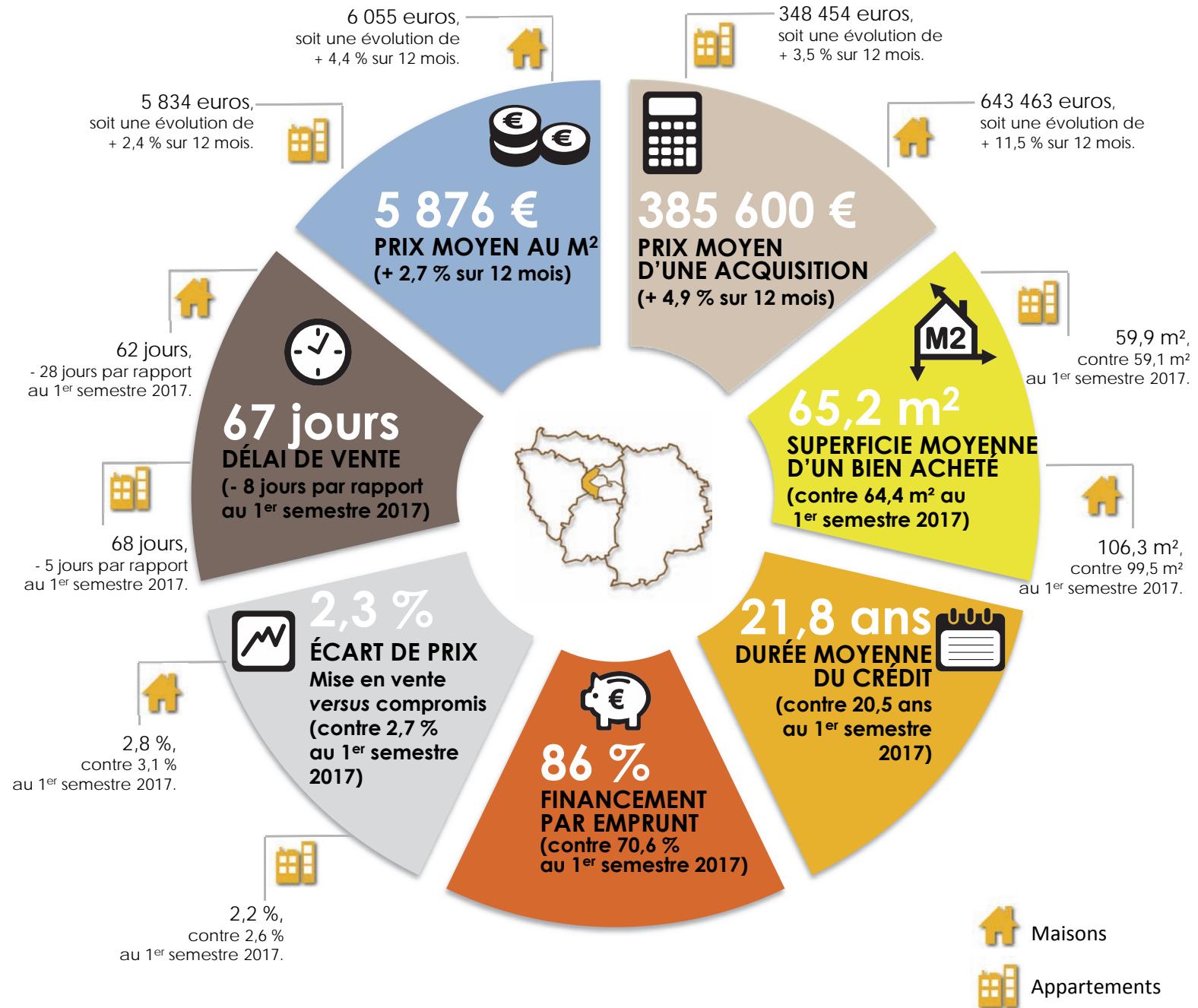
Répartition des acquisitions par tranche d'âge



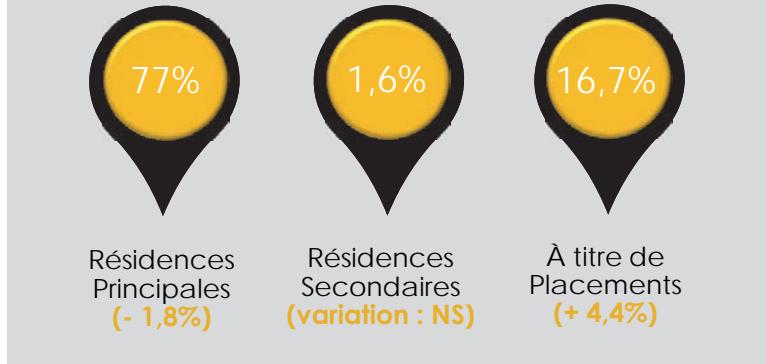
Répartition des acquisitions par CSP



#9 QUE S'EST-IL PASSÉ DANS LES HAUTS-DE- SEINE AU 1^{er} SEMESTRE 2018 ?

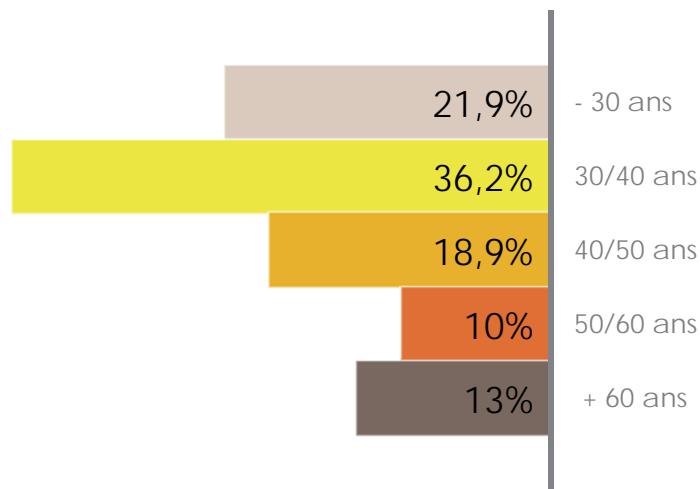


LES ACQUISITIONS DANS LES HAUTS-DE-SEINE

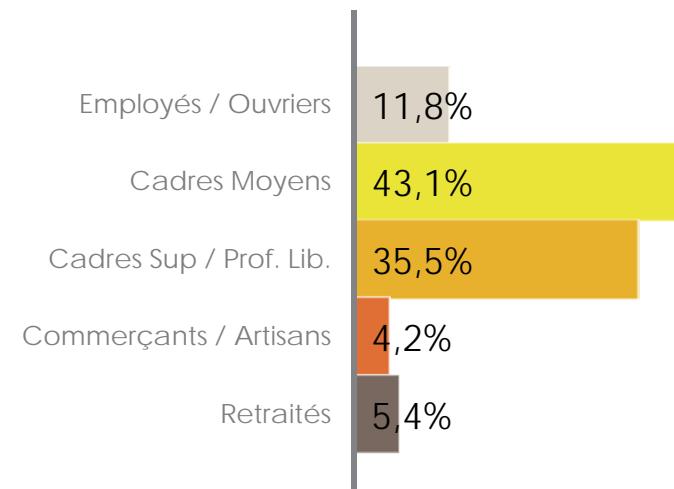


QUI A ACHETÉ AU 1^{er} SEMESTRE 2018 DANS LES HAUTS-DE-SEINE ?

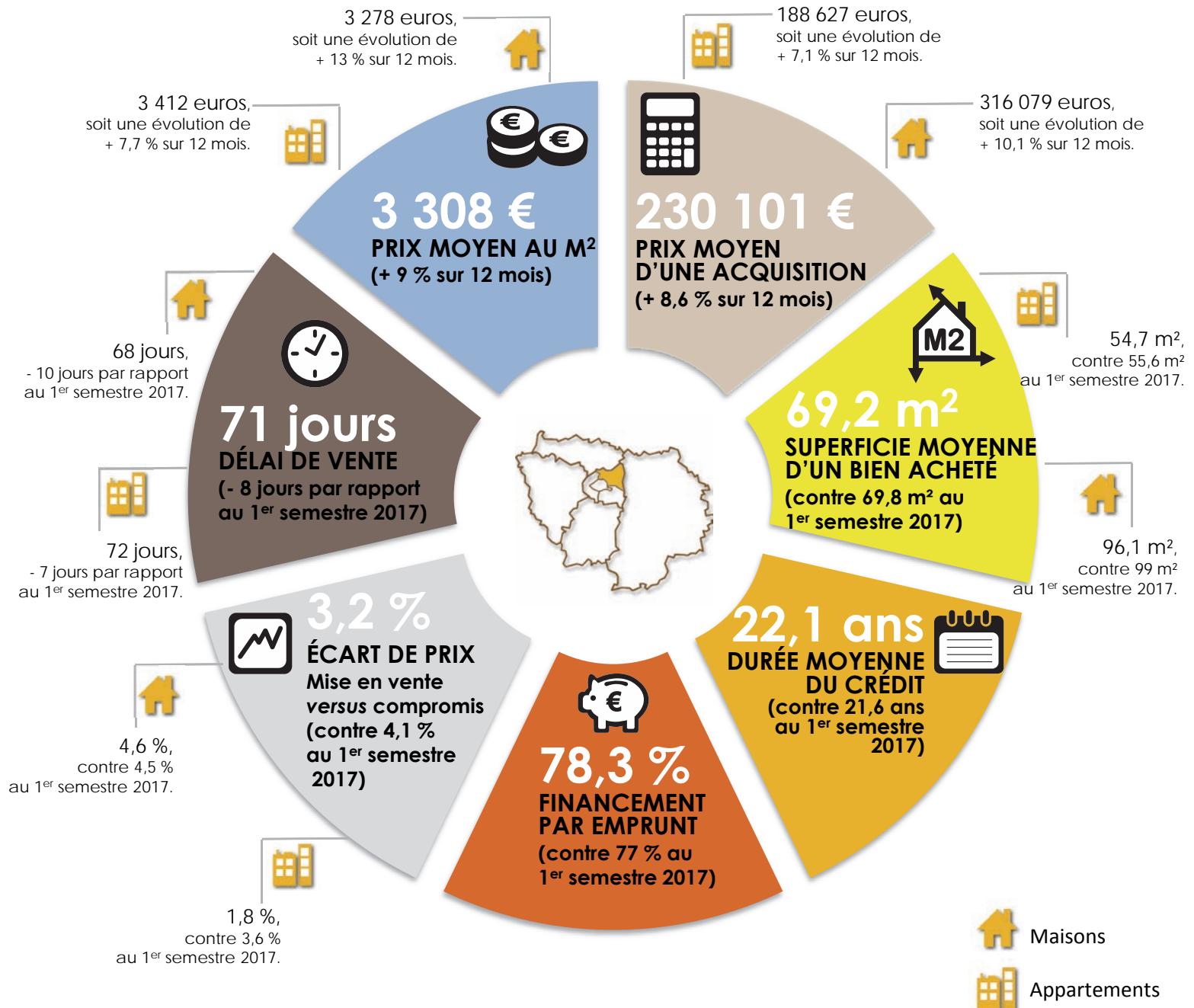
Répartition des acquisitions par tranche d'âge

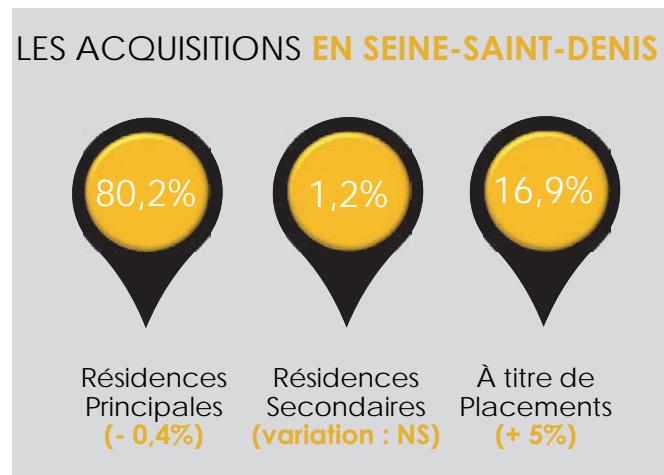


Répartition des acquisitions par CSP



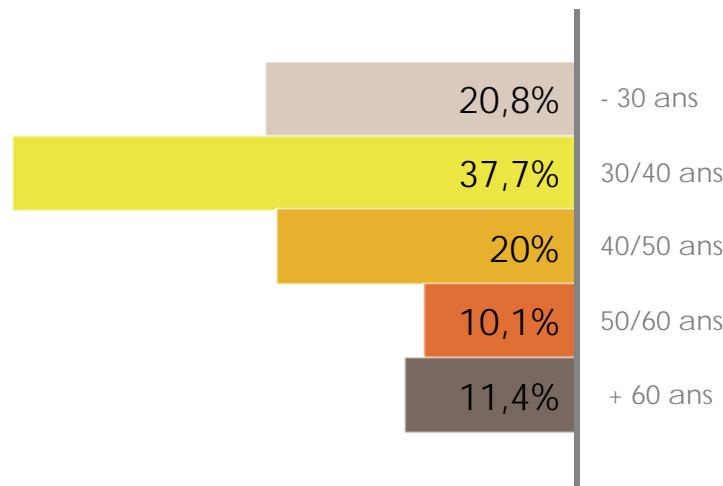
#10 QUE S'EST-IL PASSÉ EN SEINE- SAINT-DENIS AU 1^{er} SEMESTRE 2018 ?



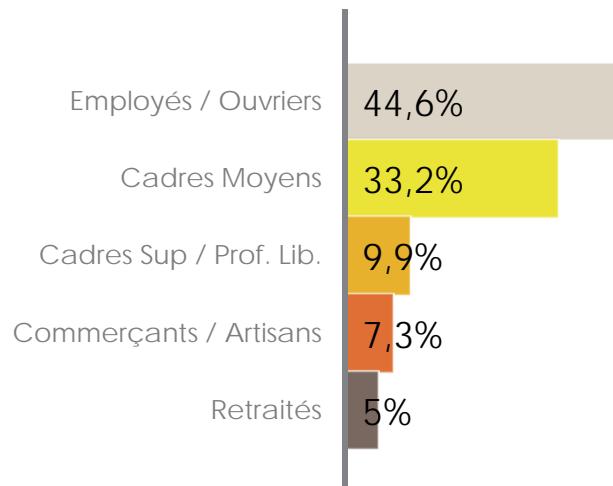


QUI A ACHETÉ AU 1^{er} SEMESTRE 2018 EN SEINE-SAINT-DENIS ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge

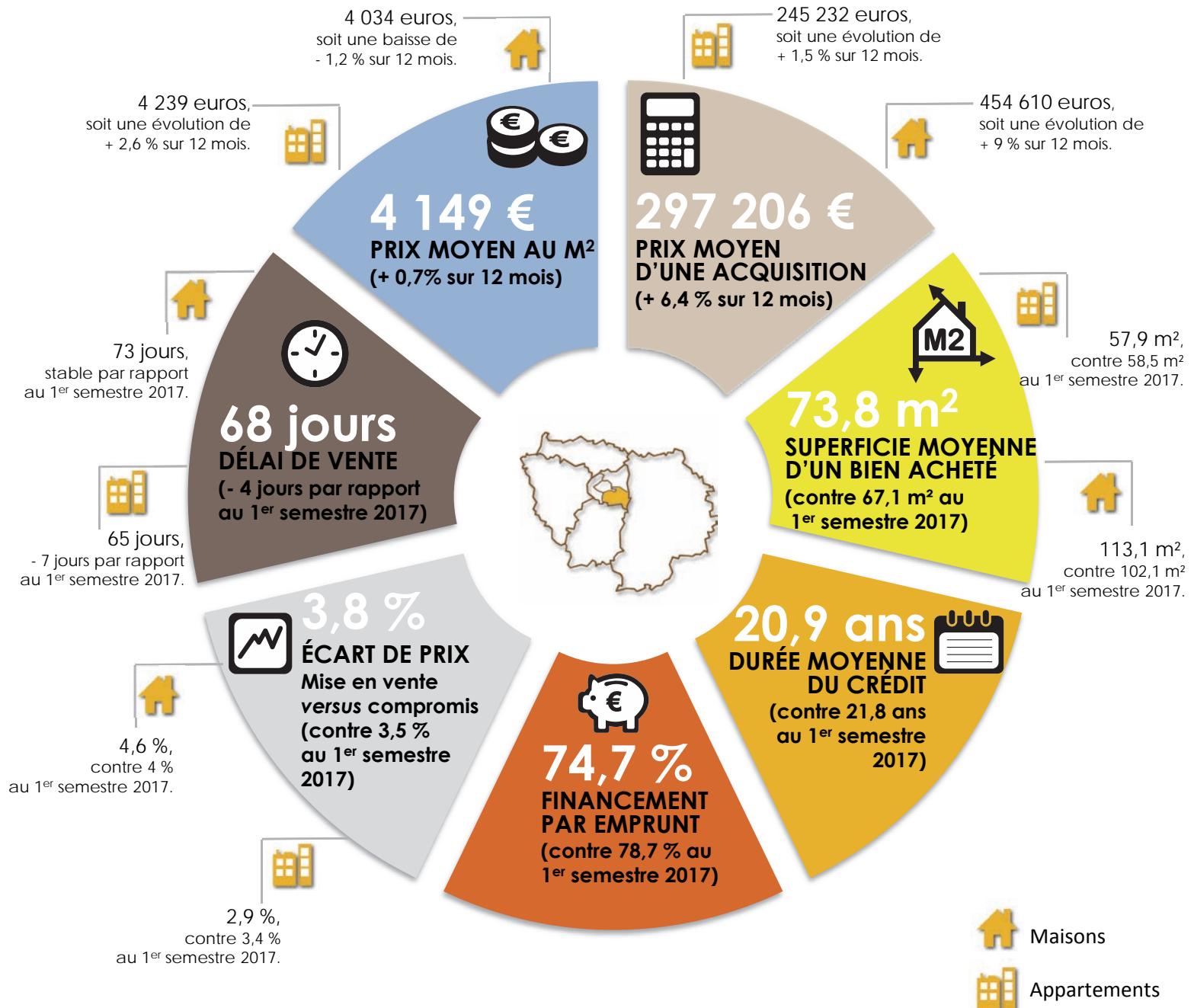


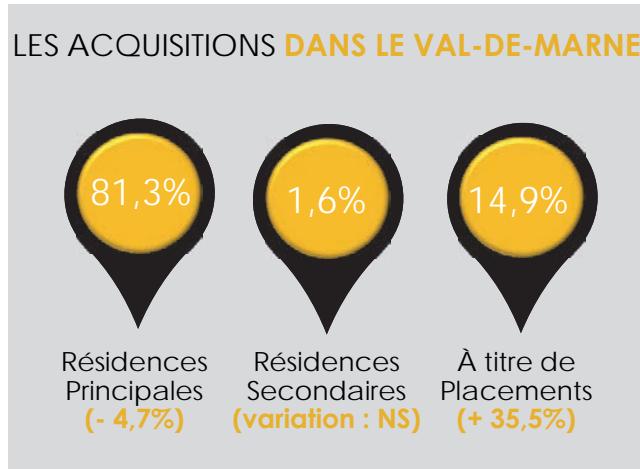
Répartition des acquisitions par CSP



#11

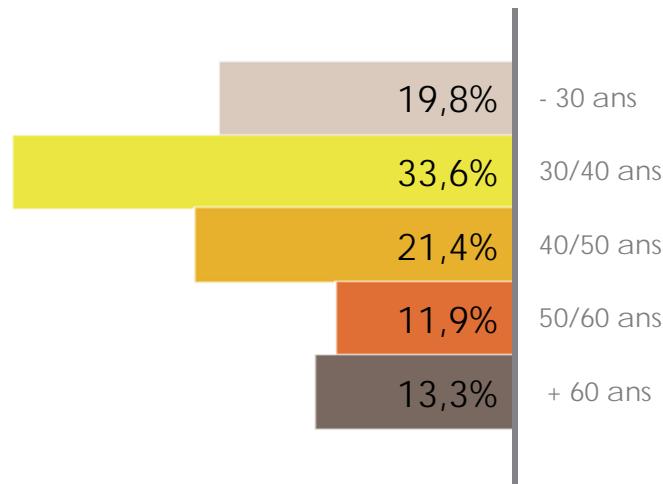
QUE S'EST-IL PASSÉ DANS LE VAL-DE- MARNE AU 1^{er} SEMESTRE 2018 ?



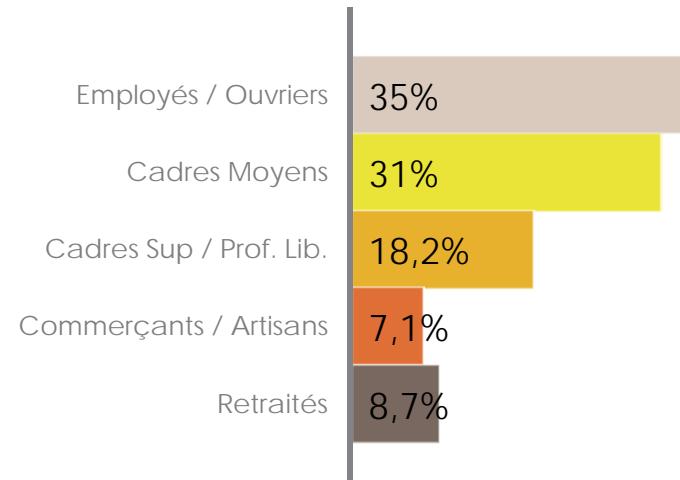


QUI A ACHETÉ AU 1^{er} SEMESTRE 2018 DANS LE VAL-DE-MARNE ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge

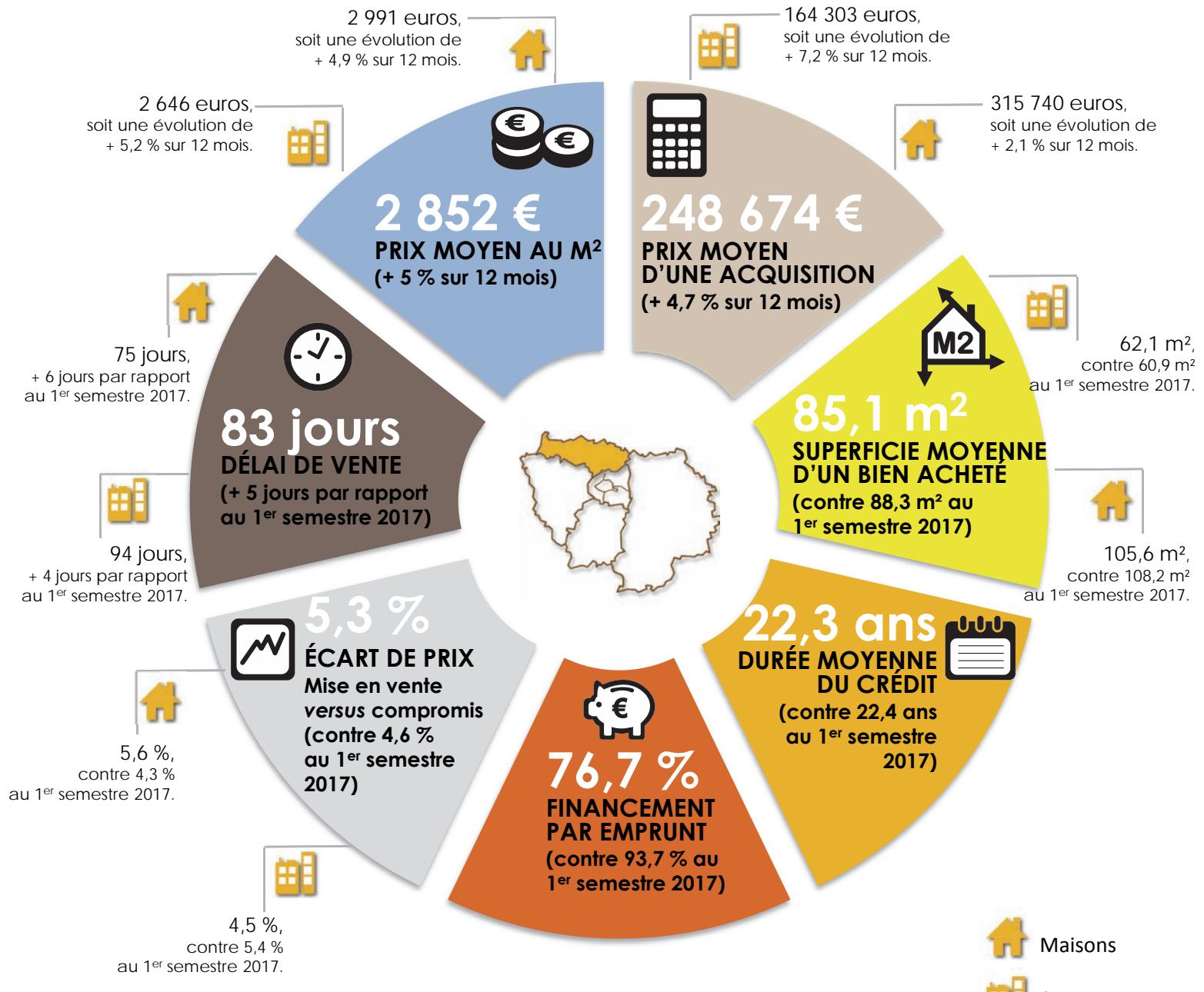


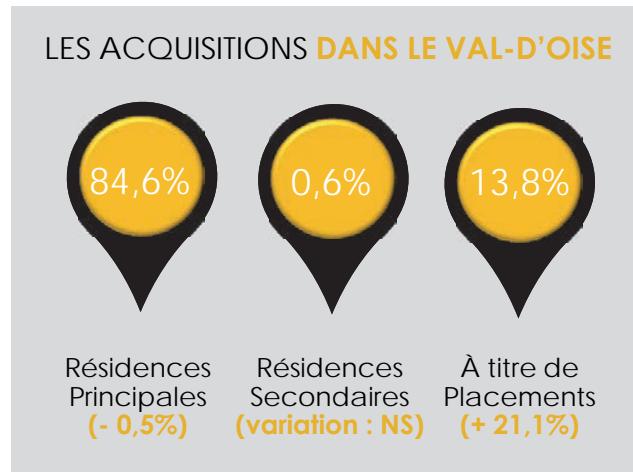
Répartition des acquisitions par CSP



#12

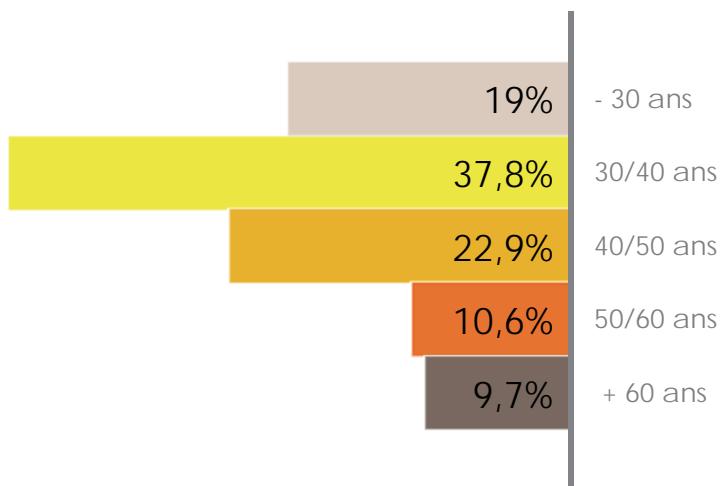
QUE S'EST-IL PASSÉ DANS LE VAL-D'OISE AU 1^{er} SEMESTRE 2018 ?



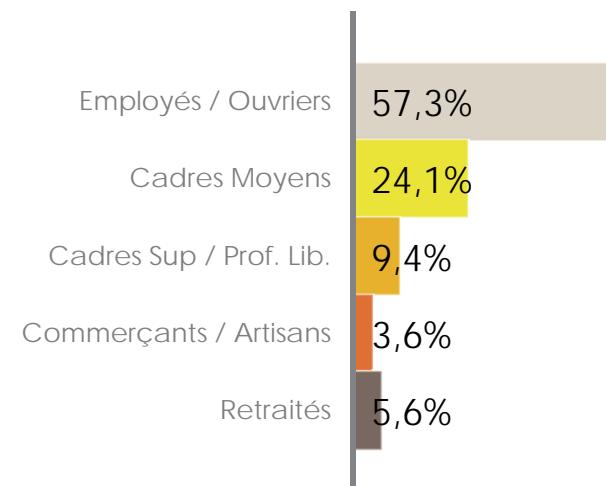


QUI A ACHETÉ AU 1^{er} SEMESTRE 2018 DANS LE VAL-D'OISE ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge

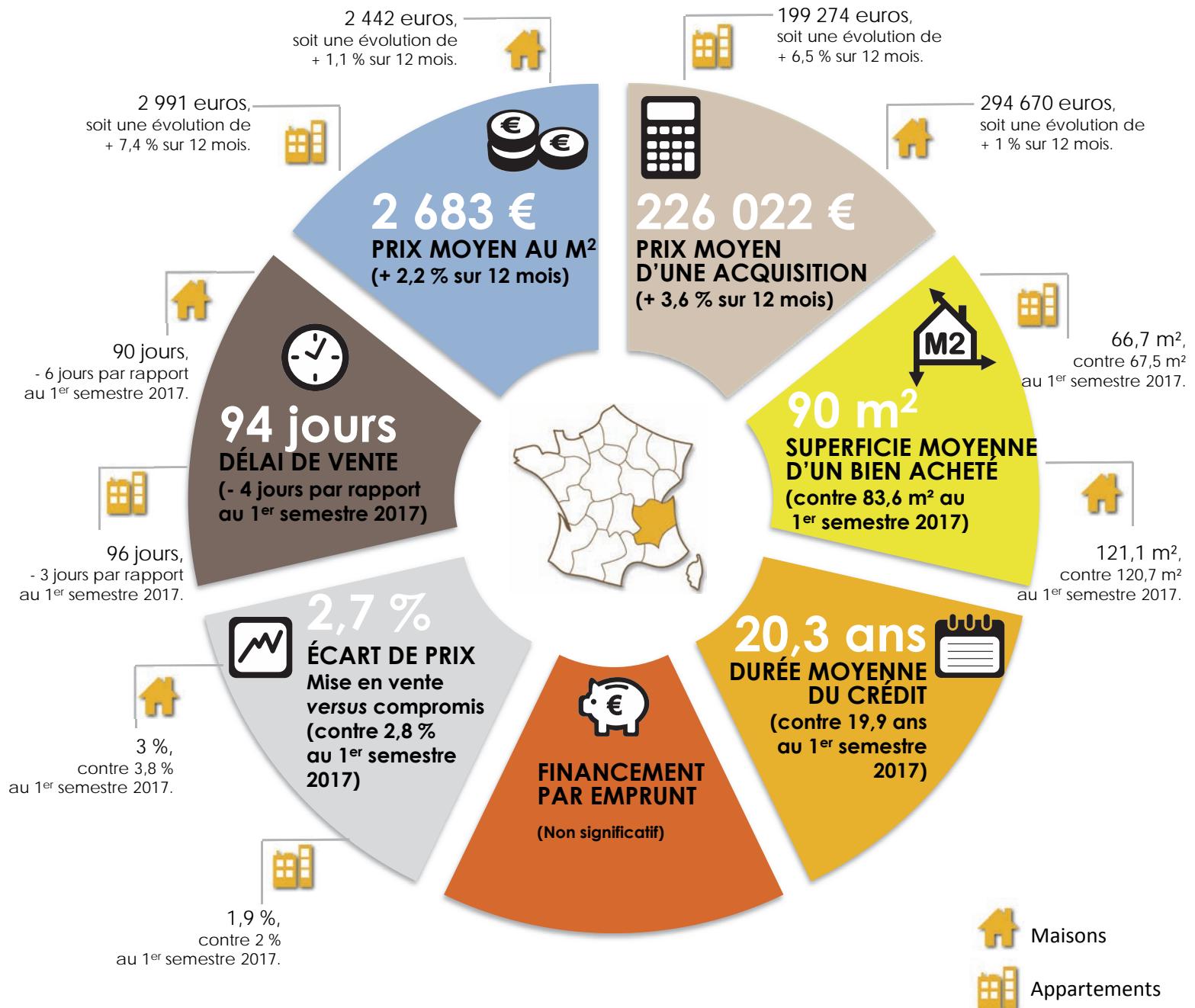


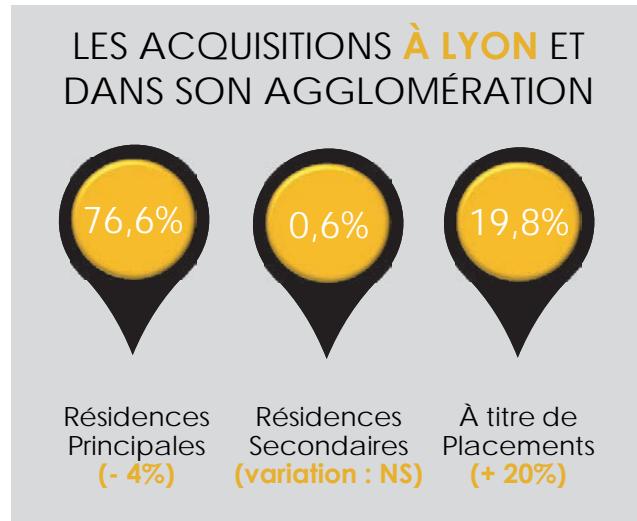
Répartition des acquisitions par CSP



#13

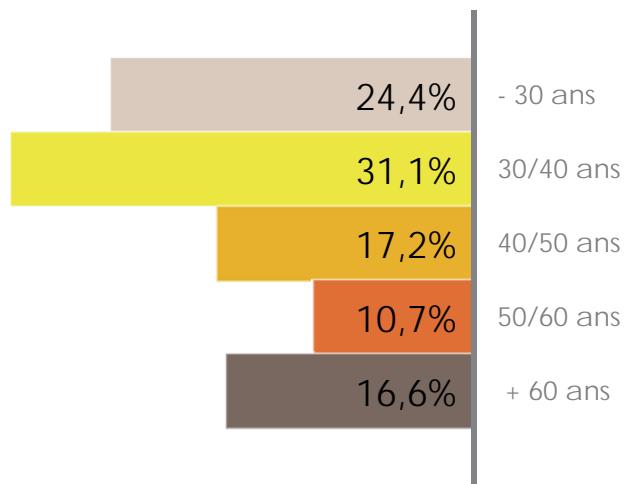
QUE S'EST-IL PASSÉ À LYON ET DANS SON AGGLOMÉ- RATION AU 1^{er} SEMESTRE 2018 ?



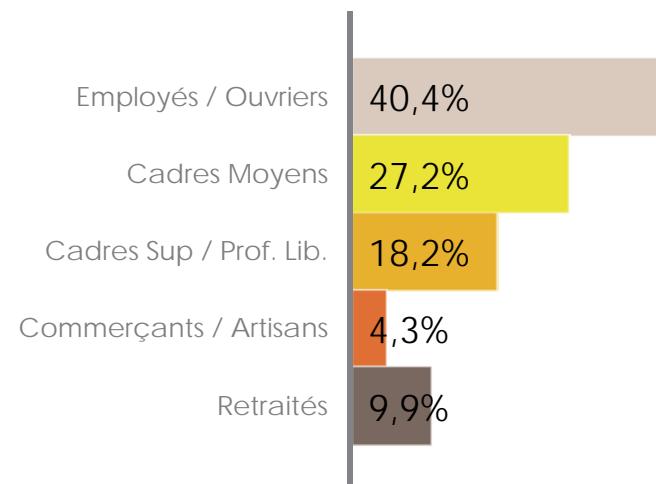


QUI A ACHETÉ AU 1^{er} SEMESTRE 2018 À LYON ET DANS SON AGGLOMERATION ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge

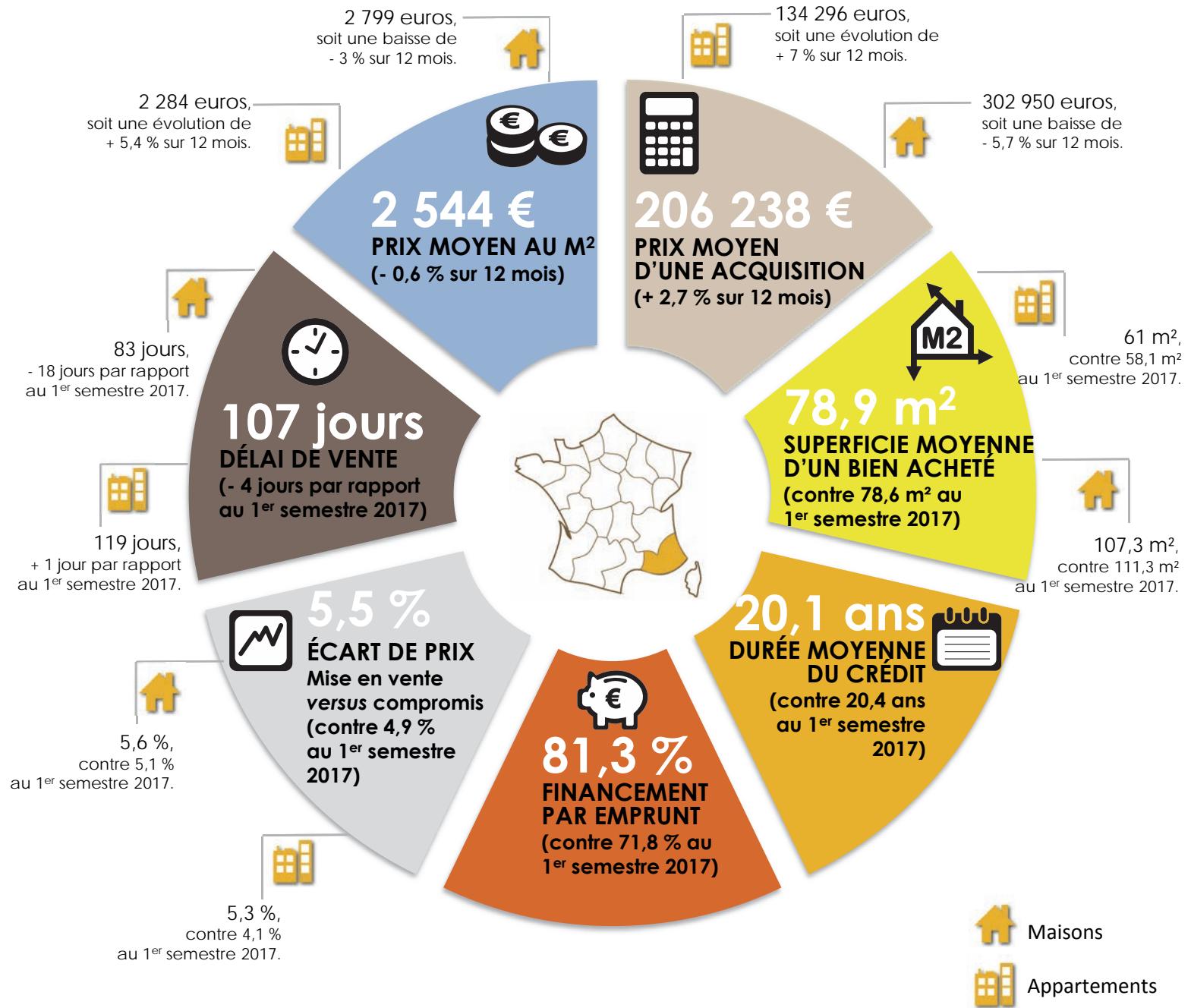


Répartition des acquisitions par CSP

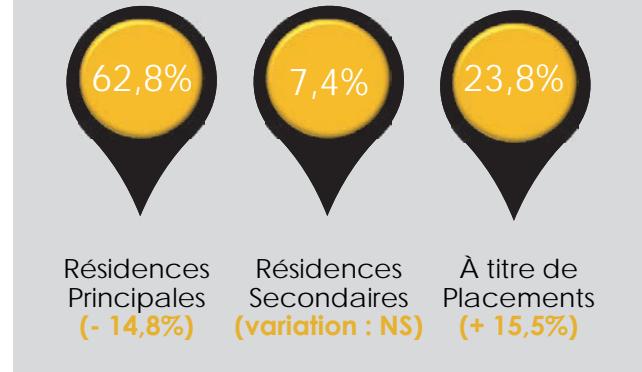


#14

QUE S'EST-IL PASSÉ À MARSEILLE ET DANS SON AGGLOMÉ- RATION AU 1^{er} SEMESTRE 2018 ?

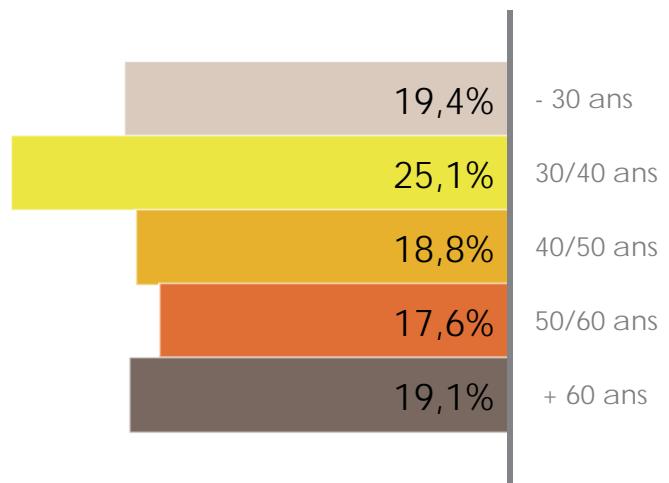


LES ACQUISITIONS À MARSEILLE ET DANS SON AGGLOMÉRATION

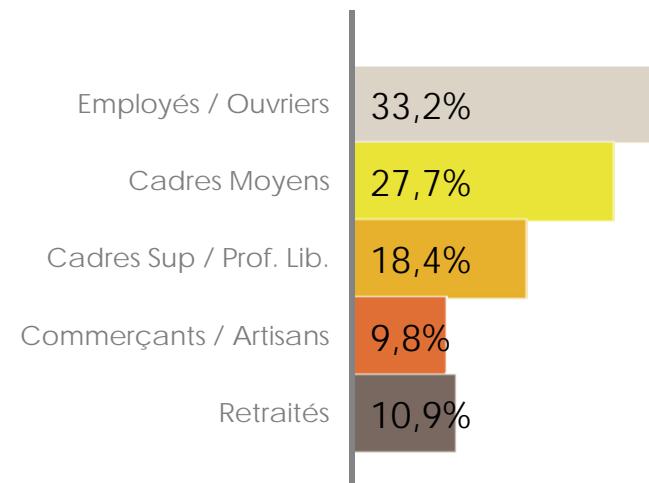


QUI A ACHETÉ AU 1^{er} SEMESTRE 2018 À MARSEILLE ET DANS SON AGGLOMÉRATION ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge

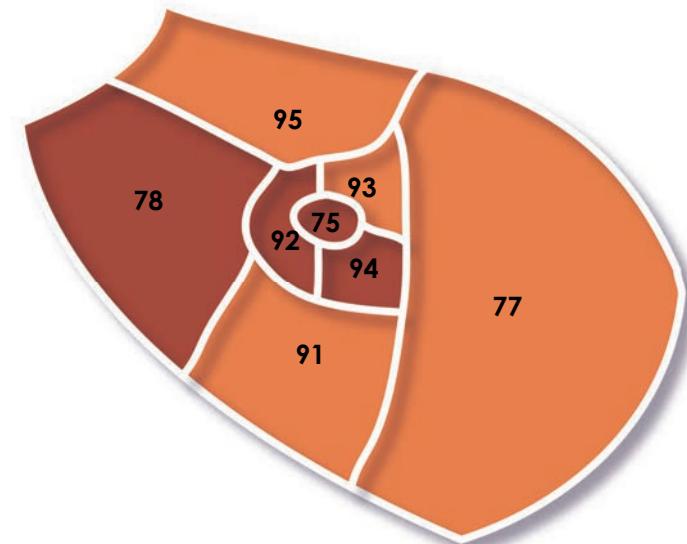
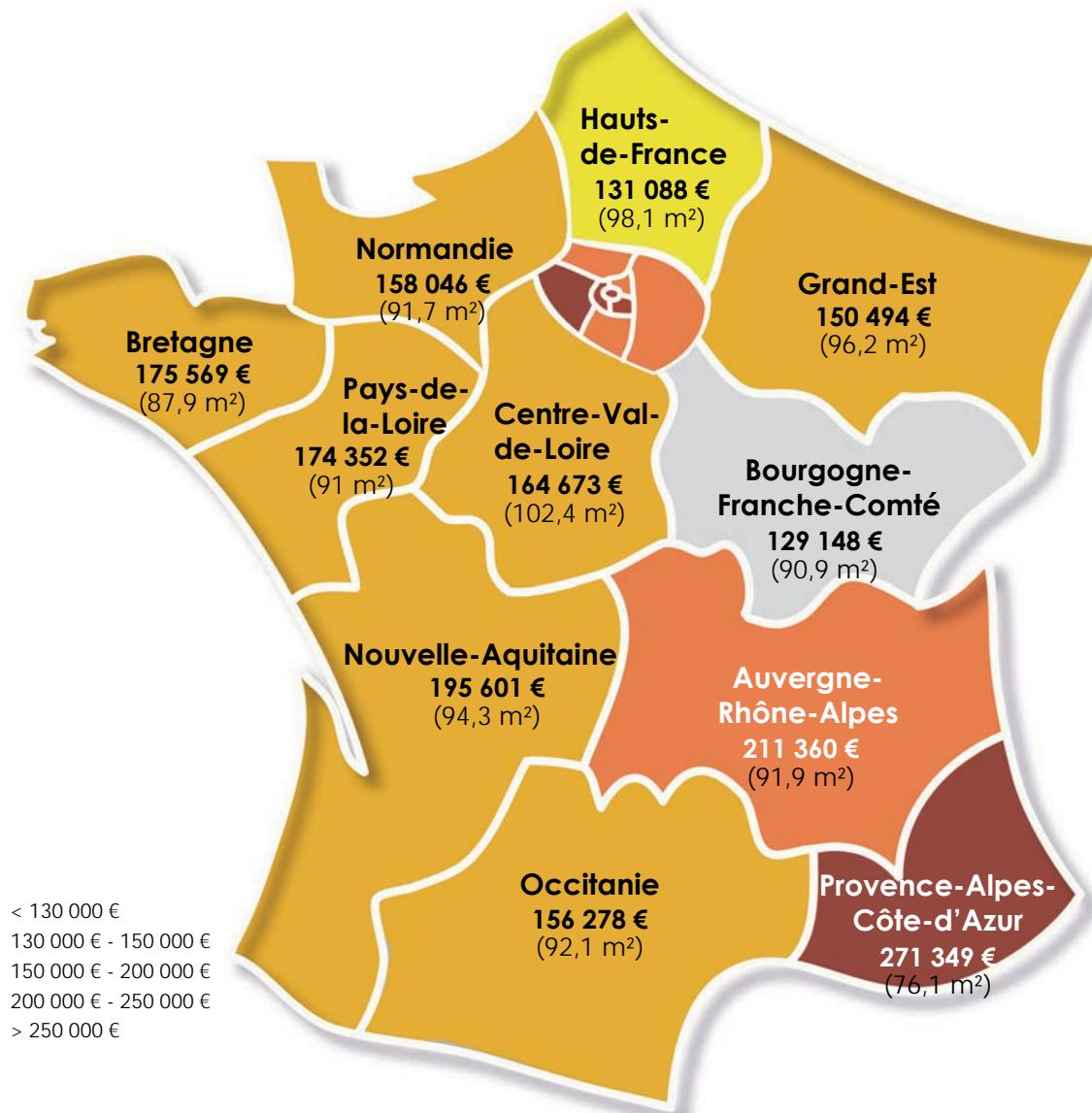


Répartition des acquisitions par CSP

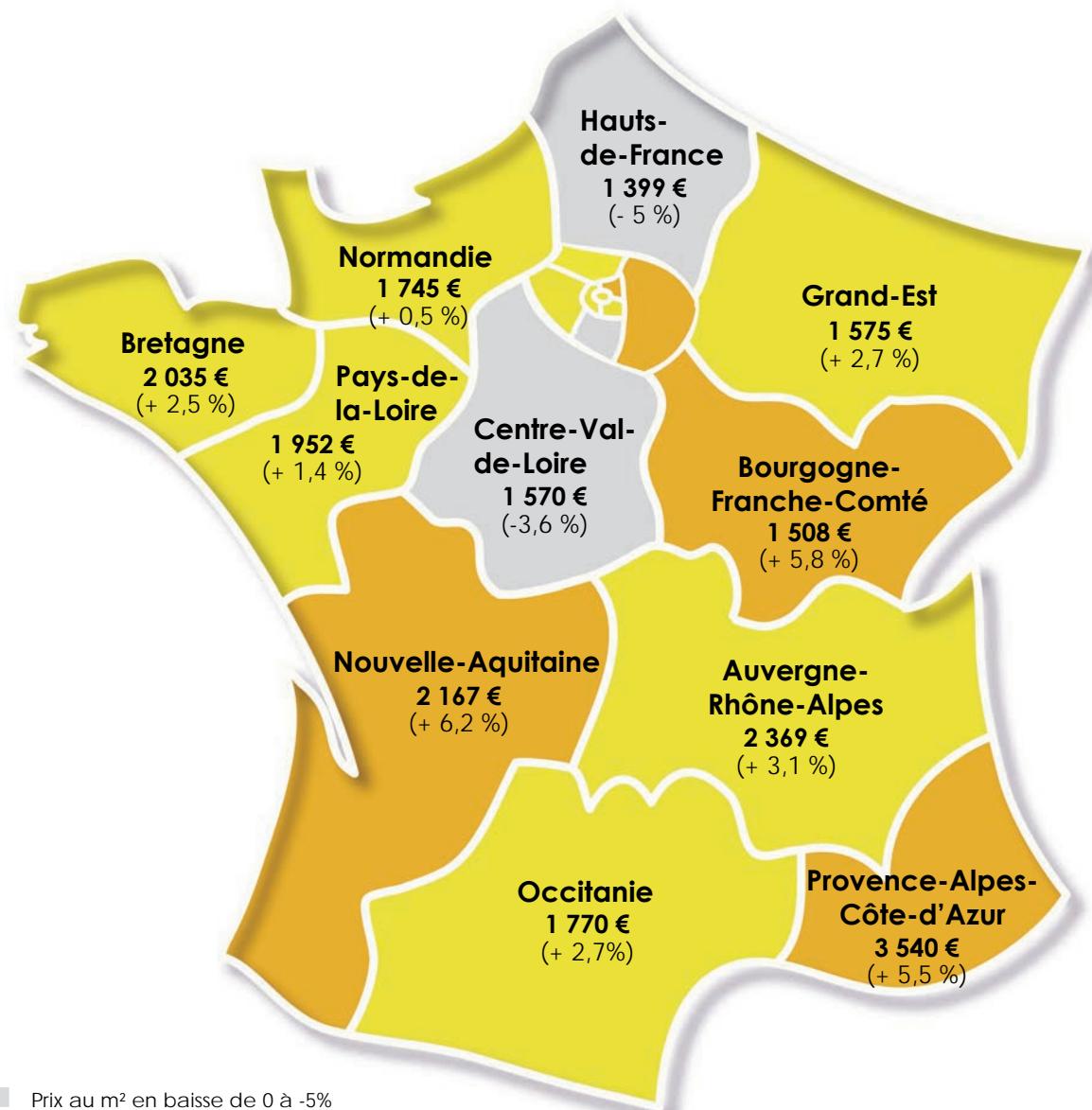


#15

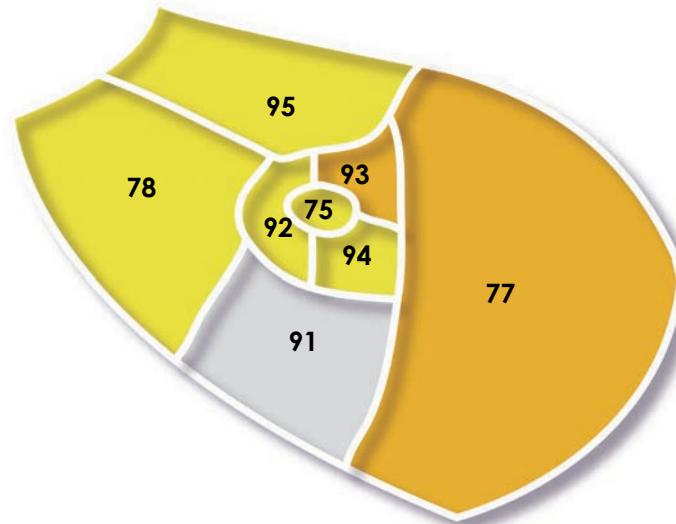
PRIX DE VENTE MOYEN ET SURFACE DES TRANSACTIONS PAR RÉGION



PRIX MOYEN AU M² PAR REGION ET VARIATION SUR 12 MOIS



- [Grey square] Prix au m² en baisse de 0 à -5%
- [Yellow square] Prix au m² en hausse de 0 à +5%
- [Orange square] 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 plus de 850 agences et cabinets, et regroupe 6 760 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, 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.

7 500 agences
115 000 collaborateurs
79 pays
dans le monde

Plus de 850 agences
en France

6 760
collaborateurs
en France

498 agences proposent les services de gestion immobilière et gèrent **135 000** lots en gestion locative et **112 000** lots de copropriété

31 agences
spécialisées en
immobilier de commerce
et d'entreprise

14 736 journées
de formation
ont été dispensées en
2017 auprès de
2 118 stagiaires

60 300 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



Découvrez nos infographies
<https://conf.century21.fr>



PARLONS DE VOUS, PARLONS BIENS.

TRANSACTION

GESTION

SYNDIC

ENTREPRISE

COMMERCE

