

Q2  
21

# LE MARCHÉ IMMOBILIER DE L'ANCIEN

JANVIER 2019

QUE S'EST-IL PASSÉ  
EN 2018 ?

# S O M M A I R E

Éditorial	p. 05
01 Tableaux synthétiques et graphiques	p. 10
02 France	p. 16
03 Paris	p. 18
04 Ile-de-France (hors Paris)	p. 20
05 Seine-et-Marne	p. 22
06 Yvelines	p. 24
07 Essonne	p. 26
08 Hauts-de-Seine	p. 28
09 Seine-Saint-Denis	p. 30
10 Val-de-Marne	p. 32
11 Val-d'Oise	p. 34
12 Lyon et son agglomération	p. 36
13 Marseille et son agglomération	p. 38
14 Cartes de France des prix de vente moyens et prix moyens au m <sup>2</sup> par région	p. 42
15 Fiche de présentation du Réseau CENTURY 21	p. 46

# Éditorial

# Marché immobilier de l'ancien : nouvelle année record mais les réserves s'épuisent\*

« Succédant à une année 2017 déjà exceptionnelle par le nombre de transactions réalisées, **2018 s'impose comme une nouvelle année record en termes d'activité pour le marché immobilier de l'ancien.** »

## En France

Pour la 4ème année consécutive, le Réseau CENTURY 21 enregistre une progression du nombre de ventes : + 3,9% sur un an.

2017 était déjà pourtant une année historique, dépassant les 950 000 transactions réalisées France entière. La principale cause de cet **extraordinaire dynamisme** reste le niveau très bas des taux d'intérêt qui favorise la concrétisation des projets immobiliers et porte le marché.

Les Français ne s'y trompent pas et utilisent le crédit à plein régime : **la part de l'emprunt souscrit pour un achat immobilier augmente encore (+1,6% sur un an pour représenter 78,4% du montant de l'acquisition) et la durée de crédit s'allonge également (+0,9% pour se situer à 20,5 ans en moyenne).**

Ce recours optimisé à l'emprunt se révèle nécessaire dans un contexte où **les prix continuent de croître, et ce, pour la 3ème année consécutive.**

**Le prix moyen au m<sup>2</sup> a ainsi augmenté de +1,7%** entre 2017 et 2018 et atteint 2595€ le m<sup>2</sup> [la progression est plus importante sur le segment des maisons (+ 3,5%) que sur celui des appartements (+1,1%)]. **Nous nous rapprochons sérieusement des plus hauts constatés en 2011 avec 2665€ le prix moyen au m<sup>2</sup>.**

**Le montant moyen d'une transaction en France établit, lui, un nouveau record : 213 705€** (contre 208 759€ en 2017) ; 229 489€ pour une maison et 204 695€ pour un appartement.

« Fait notable, la part consacrée à l'**investissement locatif est en très nette progression sur l'année (+24,7%)** et représente 21,7% des achats effectués en 2018, **niveau historiquement haut dans l'ancien.** »

Point positif : **les plus jeunes voient leur proportion progresser parmi les acquéreurs** : la part des moins de 30 ans croît de +3,1% et celle des 30/40 ans de +1,5%. A eux seuls, les 40 ans et moins représentent 46,6% des acquisitions en France.

Ces achats sont très majoritairement destinés à l'acquisition de la résidence principale (à 68,9%) ; le marché des résidences secondaires recule en 2018 de -5,9% pour ne représenter que 6,4% des transactions.

Fait notable, la part consacrée à l'**investissement locatif est en très nette progression sur l'année (+24,7%)** et représente 21,7% des achats effectués en 2018, **niveau historiquement haut dans l'ancien.**

A l'heure où les placements financiers rapportent peu et dans un contexte d'incertitude économique, la pierre apparaît comme la valeur refuge par excellence. Le raisonnement des investisseurs est d'ailleurs pertinent : les taux de crédit sont actuellement inférieurs à l'inflation : on gagne de l'argent à emprunter ! Pour ceux qui le peuvent, pourquoi s'en priver ?

Si le marché bat à plein régime, il n'est pourtant pas en effervescence, et **les délais de vente restent stables en 2018 à des niveaux relativement hauts (91 jours)** ; nous sommes loin de la frénésie observée en 2004 où les délais de vente nationaux ne dépassaient pas 64 jours en moyenne.

Une précision : **c'est la première fois depuis 2011 que la surface d'une acquisition est en recul** : elle perd -0,5m<sup>2</sup> en un an pour s'établir en moyenne à 85,7 m<sup>2</sup> tous types de biens confondus (113,5m<sup>2</sup> pour les maisons et 58,1m<sup>2</sup> pour les appartements). Pour acheter, les ménages consentent des efforts en sacrifiant un peu de superficie. Ce n'est pas un indicateur à prendre à la légère.

## A Paris

« **Paris bondit de record en record.** Affichant près de 400€ de plus qu'en 2017, le prix moyen au m<sup>2</sup> dans la capitale franchit allégrement un nouveau record en s'établissant en 2018 à 9452€ le m<sup>2</sup>. C'est précisément 1400€ de plus qu'il y a 3 ans à peine ! »

L'ascension des prix immobiliers parisiens est spectaculaire. Conséquence directe, l'activité marque le pas (-0,3% sur l'année).

**Le montant moyen d'une transaction parisienne continue de crever les plafonds : 461 118€ en moyenne en 2018 (versus 452 545€ en 2017).** Pour se loger les **Parisiens réduisent leur surface** (-1,3m<sup>2</sup> sur un an pour se situer à **49,5m<sup>2</sup>**) et allongent leur durée de crédit (+0,8%) qui s'étale désormais sur 20,5 ans en moyenne.

**Les délais de vente** augmentent de 4 jours pour se situer à **61 jours** en moyenne (quand ils s'étaient réduits à 44 jours en 2011). Les achats sont destinés à 58,6% à l'acquisition de la résidence principale. Après avoir fortement reculé en 2017, l'**investissement locatif** remonte en flèche et sa part croît de +33,2% en 2018 pour représenter **28,5% des acquisitions**.

Ce retour en masse des investisseurs parisiens perdurera-t-il à l'heure où la décision d'encadrer à nouveau les loyers dans la capitale vient d'être prise ? Nous sommes en droit d'en douter.

Conséquence de cette hausse des prix vertigineuse : **la part des employés et ouvriers**, qui avait déjà reculé de -31% en 2017, chute encore de **-22,4%** en **2018** et désormais 4,5% des acquisitions parisiennes seulement sont réalisées par les employés et ouvriers. Ils représentaient près de 14% des acquéreurs en 2009.

La part des cadres moyens se réduit aussi comme une peau de chagrin : -10% en un an. **A Paris, une vente sur deux est concrétisée par des cadres supérieurs et des professions libérales** (47,8% versus 16,1% France entière).

## En Ile-de-France

« **Le prix moyen au m<sup>2</sup> francilien progresse** de manière continue depuis 2015 ; il enregistre une nouvelle hausse de +3,4% en 2018 pour s'établir à **3303€** tous types de biens confondus. Le plus haut dans la région avait été atteint en 2011 avec 3418€ le m<sup>2</sup>. »

L'augmentation des prix franciliens n'altère pas le dynamisme du marché et **le nombre de ventes augmente encore de +2,2%** par rapport à 2017.

**Le montant moyen des transactions franchit un nouveau record : 261 059€ en 2018** contre 253 516€ en 2017. Comme leurs voisins parisiens, les Franciliens pour acheter font **des sacrifices en termes de surface** (celle-ci baisse légèrement en 2018 pour s'établir à **79,9m<sup>2</sup>** en moyenne).

**Si la part des employés / ouvriers et des cadres moyens représente toujours 73,3% des acquéreurs** en Ile-de-France, ce sont les cadres supérieurs qui voient leur proportion parmi les acheteurs progresser le plus rapidement et ils sont à l'origine de 13,9% des transactions.

**Dans l'ensemble, ces transactions sont réalisées à 79,7% pour l'acquisition d'une résidence principale, mais comme dans le reste du pays, l'investissement locatif bondit en 2018 (+ 29,8%) et concerne désormais 17% des acquisitions.**

**A l'échelle des départements franciliens, tous voient leur prix moyen au m<sup>2</sup> progresser** (la hausse la plus importante touche la Seine-Saint-Denis dont le prix moyen au m<sup>2</sup> augmente de +6,8%). Les écarts de prix restent toutefois considérables dans la région : le département le moins cher demeure la Seine-et-Marne (2362€ le m<sup>2</sup> en moyenne) avec un prix au m<sup>2</sup> moitié moindre que celui constaté dans les Hauts-de-Seine (5874€ le m<sup>2</sup>).

Concernant les catégories socioprofessionnelles des acheteurs, le Val-d'Oise et la Seine-et-Marne ont tous deux plus de 50% des transactions réalisées par les employés et ouvriers (respectivement 57% et 54,9%) quand le département des Hauts-de-Seine a la proportion de cadres supérieurs et professions libérales la plus importante (32,3%).

**L'activité progresse dans tous les départements d'Ile-de-France.**

## En Province

« Toutes les régions sans exception bénéficient d'un marché immobilier dynamique et d'un nombre de transactions en hausse par rapport à 2017. »

Seules 3 régions voient leur prix moyen au m<sup>2</sup> baisser : la Bretagne (-0,5%), Centre Val-de-Loire (-1,5%) et les Hauts-de-France (-1,9%).

L'Auvergne-Rhône-Alpes, le Grand-Est, La Nouvelle-Aquitaine, l'Occitanie, Provence-Alpes-Côte-d'Azur enregistrent en revanche des progressions de leur prix moyen au m<sup>2</sup> conséquentes allant de +3,6% à +7,5%.

## Conclusion

Le marché immobilier en 2018 est exceptionnel par sa vitalité et le montant des sommes consenties pour acquérir un logement. Les prix progressent depuis 3 ans maintenant mais un certain nombre d'indicateurs commence à craquer. Le recours au crédit est pleinement exploité, les surfaces réduites pour pouvoir acheter. Le marché semble atteindre un plafond de verre. En outre, le dynamisme généré par les investissements locatifs (21,7% de l'ensemble des transactions) a porté le marché en 2018. Quelle conséquence aura le retour de l'encadrement des loyers sur le marché ?

\*Selon les transactions du Réseau CENTURY 21 enregistrées au niveau national entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et le 20 décembre 2018.

Laurent VIMONT  
Président de Century 21 France



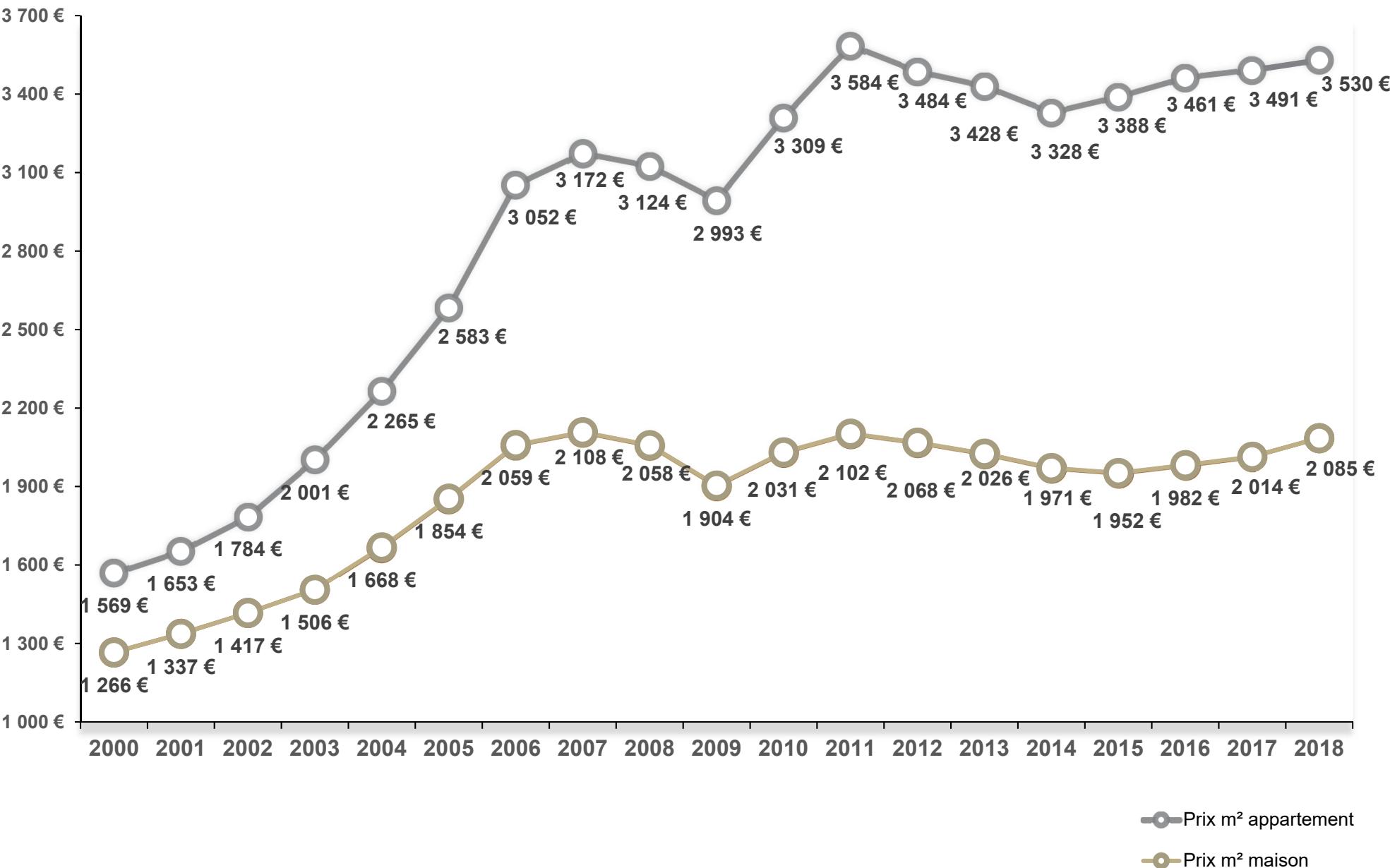
# 01 Tableaux synthétiques et graphiques

	Prix moyen au m <sup>2</sup> en 2018	Évolution sur 12 mois 2018 vs 2017	Prix moyen d'acquisition	Superficie	Délais de vente
<b>France entière</b>	2 595 €	+ 1,7 %	213 705 €	85,7 m <sup>2</sup>	91 jours
<b>Paris (75)</b>	9 452 €	+ 4,1 %	461 118 €	49,5 m <sup>2</sup>	61 jours
<b>Ile-de-France (hors Paris)</b>	3 303 €	+ 3,4 %	261 059 €	79,9 m <sup>2</sup>	80 jours
<b>Seine-et-Marne (77)</b>	2 362 €	+ 2,6 %	204 881 €	91,0 m <sup>2</sup>	87 jours
<b>Yvelines (78)</b>	3 378 €	+ 6,3 %	303 822 €	90,1 m <sup>2</sup>	83 jours
<b>Essonne (91)</b>	2 694 €	+ 0,1 %	229 705 €	86,4 m <sup>2</sup>	86 jours
<b>Hauts-de-Seine (92)</b>	5 874 €	+ 1,2 %	382 070 €	64,6 m <sup>2</sup>	70 jours
<b>Seine-Saint-Denis (93)</b>	3 325 €	+ 6,8 %	232 295 €	69,3 m <sup>2</sup>	75 jours
<b>Val-de-Marne (94)</b>	4 191 €	+ 1,0 %	302 477 €	72,2 m <sup>2</sup>	72 jours
<b>Val-d'Oise (95)</b>	2 839 €	+ 4,3 %	238 369 €	84,6 m <sup>2</sup>	84 jours
<b>Lyon et son agglomération</b>	2 748 €	+ 2,6 %	239 998 €	87,9 m <sup>2</sup>	89 jours
<b>Marseille et son agglomération</b>	2 644 €	+ 1,3 %	221 931 €	81,6 m <sup>2</sup>	100 jours

	Prix moyen au m <sup>2</sup> en 2018	Évolution sur 12 mois 2018 vs 2017	Prix moyen d'acquisition	Superficie	Délais de vente
Auvergne-Rhône-Alpes	2 414 €	+ 5,0 %	212 880 €	90,0 m <sup>2</sup>	99 jours
Bourgogne-Franche-Comté	1 484 €	+ 1,3 %	127 995 €	92,1 m <sup>2</sup>	94 jours
Bretagne	2 007 €	- 0,5 %	173 687 €	88,3 m <sup>2</sup>	94 jours
Centre-Val-de-Loire	1 575 €	- 1,5 %	154 591 €	99,4 m <sup>2</sup>	96 jours
Normandie	1 736 €	+ 0,4 %	155 868 €	90,6 m <sup>2</sup>	97 jours
Pays-de-la-Loire	1 965 €	+ 0,4 %	175 222 €	90,6 m <sup>2</sup>	87 jours
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	3 582 €	+ 4,6 %	274 084 €	76,7 m <sup>2</sup>	102 jours
Hauts-de-France	1 412 €	- 1,9 %	135 474 €	98,9 m <sup>2</sup>	89 jours
Occitanie	1 790 €	+ 4,2 %	155 964 €	90,9 m <sup>2</sup>	106 jours
Grand-Est	1 591 €	+ 3,6 %	146 306 €	94,2 m <sup>2</sup>	86 jours
Nouvelle-Aquitaine	2 227 €	+ 7,5 %	199 143 €	92,5 m <sup>2</sup>	94 jours

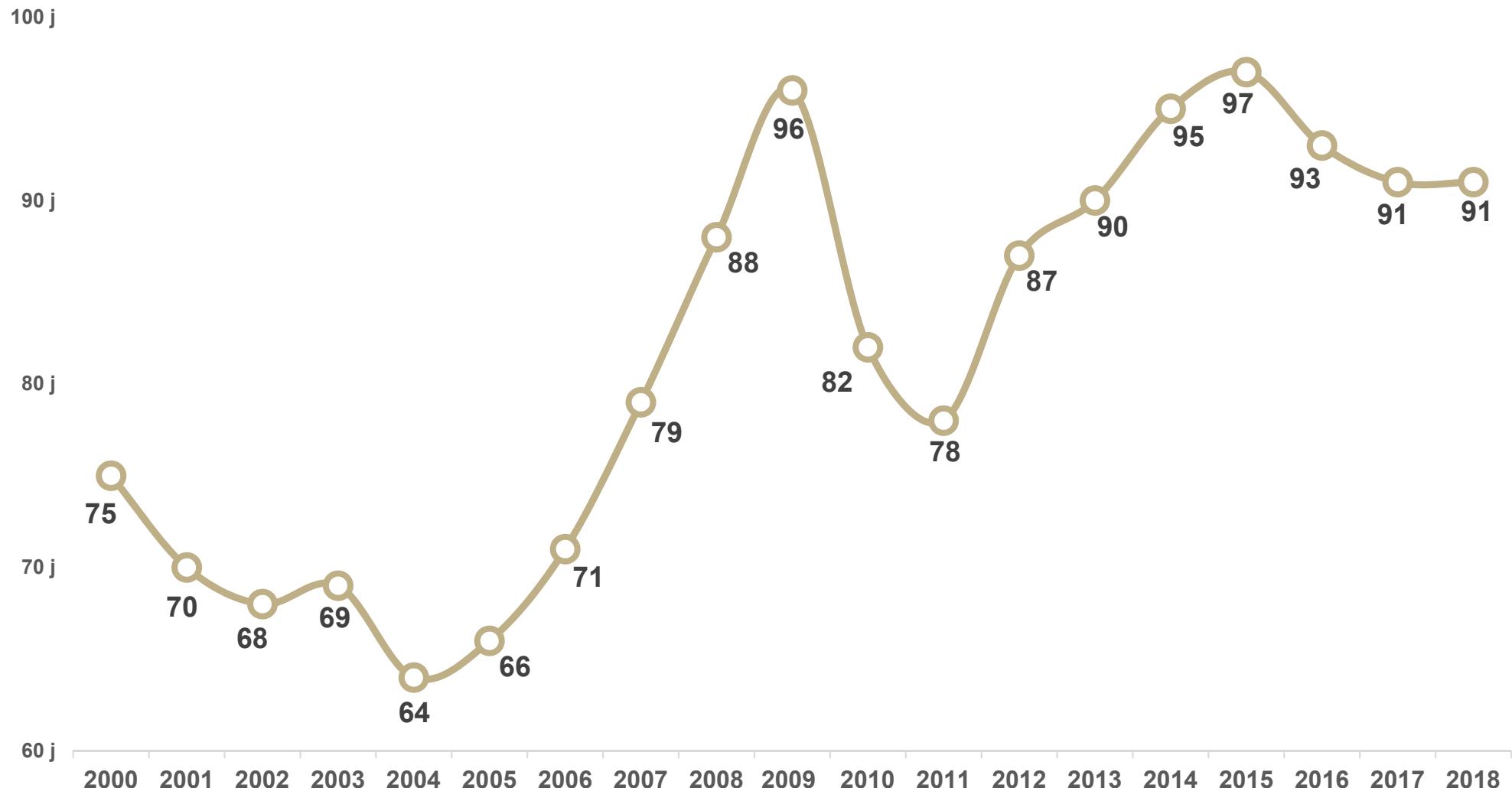
# Évolution annuelle des prix moyens au m<sup>2</sup> en France

(Appartements et maisons)



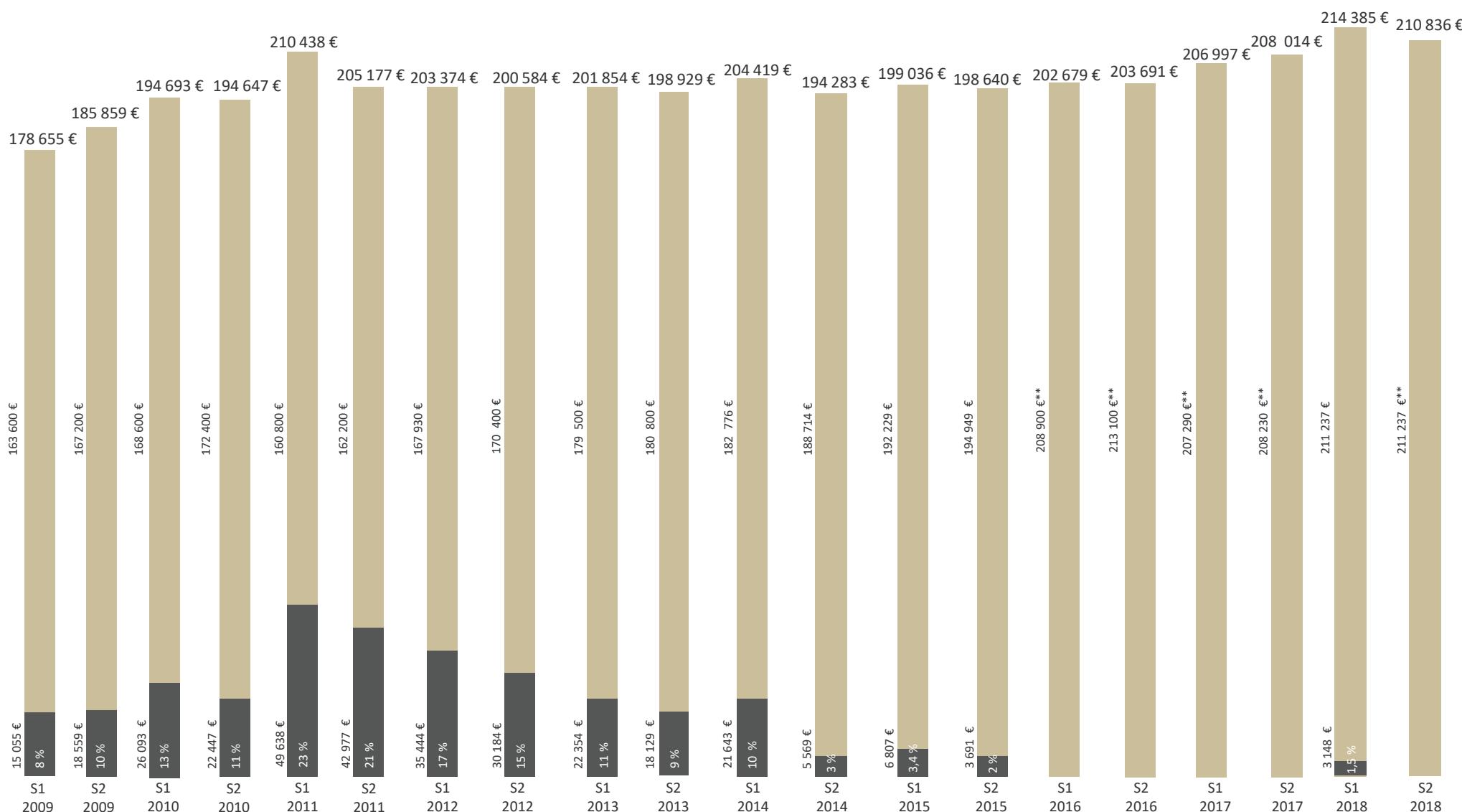
01 — Évolution des délais de vente moyens en France  
(Tous biens confondus)

21



# 01 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)



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

- Apport personnel nécessaire
- Montant financé pour 1000 € remboursés par mois sur 20 ans
- + Prix moyen d'une acquisition, France entière

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## 02 Que s'est-il passé en France en 2018 ?

<b>Prix moyen au m<sup>2</sup></b>  <b>2 595 €</b> (+ 1,7 % sur 12 mois)   2 085 € (soit une évolution de + 3,5 % sur 12 mois)   3 530 € (soit une évolution de + 1,1 % sur 12 mois)	<b>Prix moyen d'une acquisition</b>  <b>213 705 €</b> (+ 2,4 % sur 12 mois)   229 489 € (soit une évolution de + 3 % sur 12 mois)   204 695 € (soit une évolution de + 1,1 % sur 12 mois)	<b>Superficie moyenne d'un bien acheté</b>  <b>85,7 m<sup>2</sup></b> (contre 86,2 m <sup>2</sup> en 2017)   113,5 m <sup>2</sup> (contre 114,7 m <sup>2</sup> en 2017)   58,1 m <sup>2</sup> (contre 58,4 m <sup>2</sup> en 2017)
<b>Délai de vente</b>  <b>91 jours</b> (stable par rapport à 2017)   92 jours (stable par rapport à 2017)   89 jours (contre 88 jours en 2017)	<b>Durée moyenne du crédit</b>  <b>20,5 ans</b> (contre 20,3 ans en 2017)  <b>Financement par emprunt</b>  <b>78,4 %</b> (contre 77,2 % en 2016)	<b>Écart de prix</b> ( <i>mise en vente versus compromis</i> )  <b>4,7 %</b> (contre 4,3 % en 2017)   5,3 % (contre 5 % en 2017)   3,7 % (contre 3,3 % en 2017)



maison

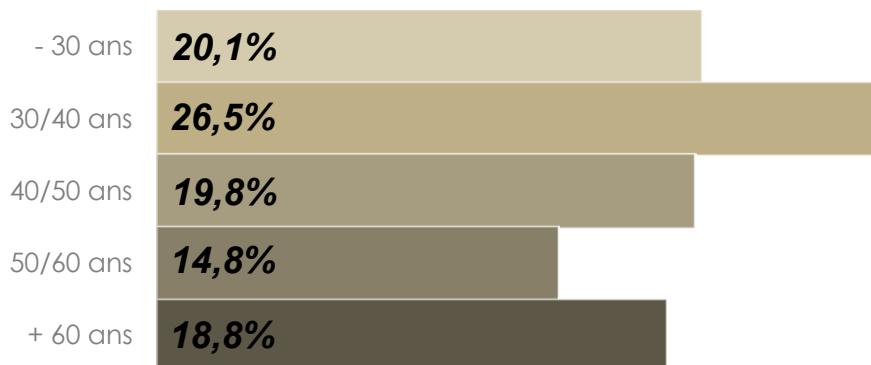


appartement

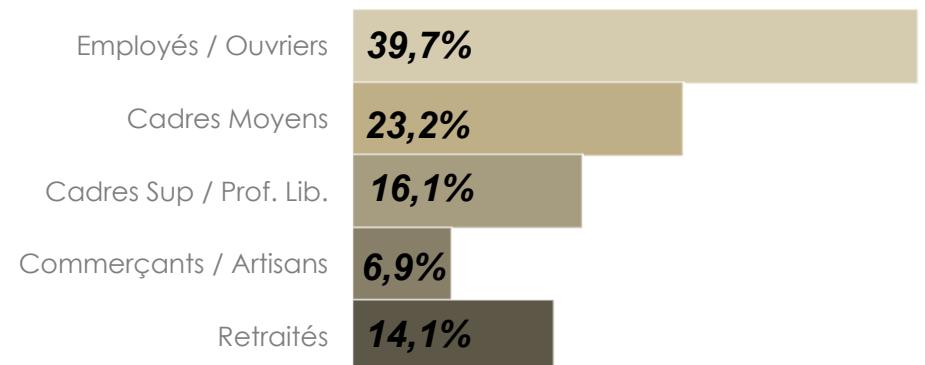
Résidences principales	Résidences secondaires	Investissements locatifs
<b>68,9 %</b> (- 4,7 %)	<b>6,4 %</b> (- 5,9 %)	<b>21,7 %</b> (+ 24,7 %)

## 02 — Qui a acheté en 2018 en France ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge



Répartition des acquisitions par CSP



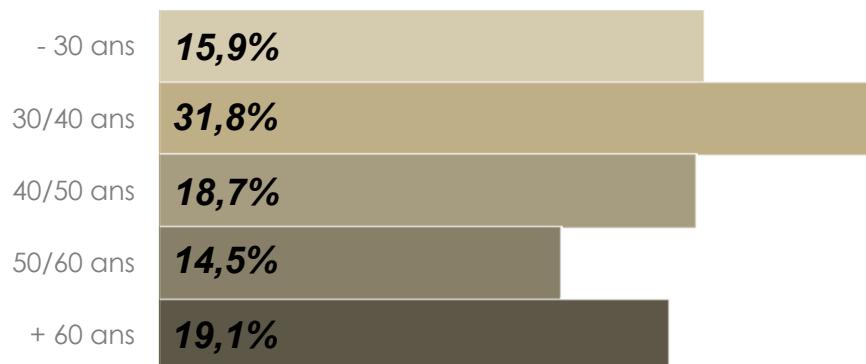
## 03 — Que s'est-il passé à Paris en 2018 ?

<b>Prix moyen au m<sup>2</sup></b> <b>9 452 €</b> (+ 4,1 % sur 12 mois)	<b>Prix moyen d'une acquisition</b> <b>461 118 €</b> (+ 1,9 % sur 12 mois)	<b>Superficie moyenne d'un bien acheté</b> <b>49,5 m<sup>2</sup></b> (contre 50,8 m <sup>2</sup> en 2017)
<b>Délai de vente</b> <b>61 jours</b> (contre 57 jours en 2017)	<b>Durée moyenne du crédit</b> <b>20,5 ans</b> (contre 20,4 ans en 2017)  <b>Financement par emprunt</b> <b>63,6 %</b> (contre 65,4 % en 2017)	<b>Écart de prix</b> ( <i>mise en vente versus compromis</i> ) <b>2,6 %</b> (contre 2,1 % en 2017)

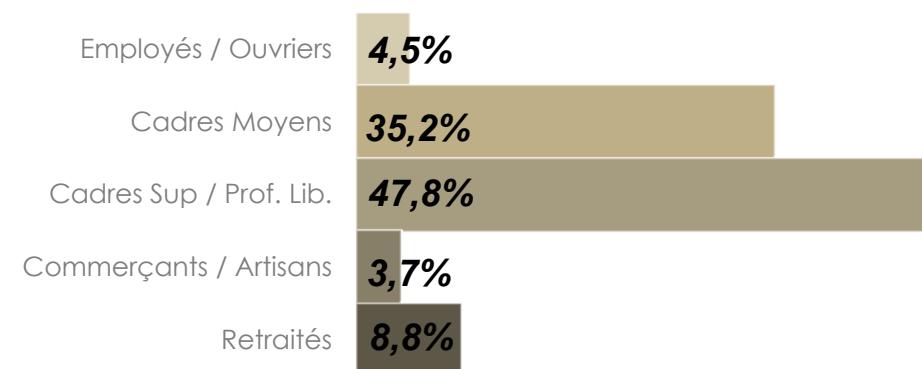
Résidences principales	Résidences secondaires	Investissements locatifs
<b>58,6%</b> (- 7,1 %)	<b>5%</b> (non significatif)	<b>28,5%</b> (+ 33,2 %)

## 03 — Qui a acheté en 2018 à Paris ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge



Répartition des acquisitions par CSP



## 04 Que s'est-il passé en Ile-de-France en 2018 ?

<b>Prix moyen au m<sup>2</sup></b>  <b>3 303 €</b> (+ 3,4 % sur 12 mois)   3 015 € (soit une évolution de + 4,2 % sur 12 mois)   3 713 € (soit une évolution de + 2,5 % sur 12 mois)	<b>Prix moyen d'une acquisition</b>  <b>261 059 €</b> (+ 3 % sur 12 mois)   328 550 € (soit une évolution de + 3,3 % sur 12 mois)   214 561 € (soit une évolution de + 1,6 % sur 12 mois)	<b>Superficie moyenne d'un bien acheté</b>  <b>79,9 m<sup>2</sup></b> (contre 80,2 m <sup>2</sup> en 2017)   109 m <sup>2</sup> (contre 109,9 m <sup>2</sup> en 2017)   58 m <sup>2</sup> (contre 58,2 m <sup>2</sup> en 2017)
<b>Délai de vente</b>  <b>80 jours</b> (contre 79 jours en 2017)   77 jours (contre 76 jours en 2017)   81 jours (stable par rapport à 2017)	<b>Durée moyenne du crédit</b>  <b>21,7 ans</b> (contre 21,8 ans en 2017)  <b>Financement par emprunt</b>  <b>78,0 %</b> (contre 78,2 % en 2017)	<b>Écart de prix</b> ( <i>mise en vente versus compromis</i> )  <b>4,4 %</b> (contre 3,8 % en 2017)   4,9 % (contre 4,3 % en 2017)   3,7 % (contre 3,3 % en 2017)



maison

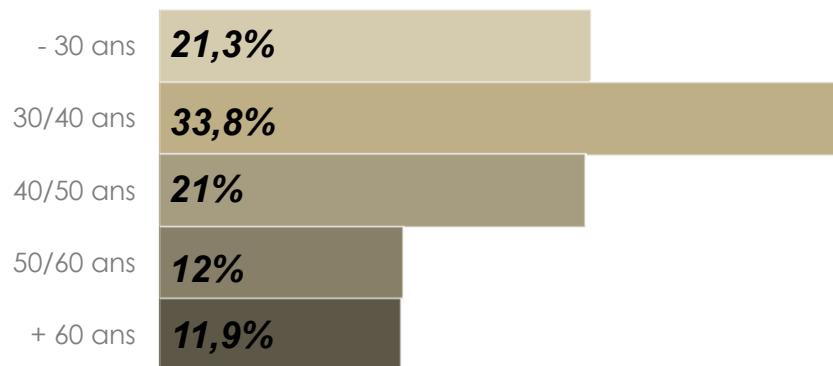


appartement

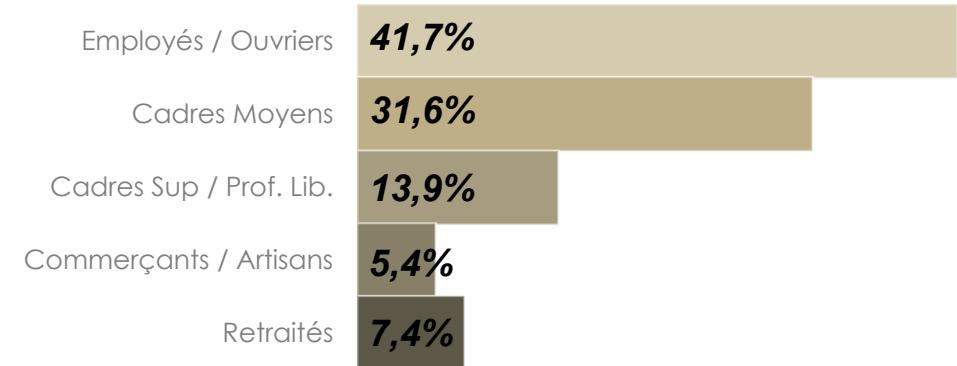
Résidences principales	Résidences secondaires	Investissements locatifs
<b>79,7 %</b> (- 4 %)	<b>1,4 %</b> (non significatif)	<b>17 %</b> (+ 29,8 %)

## 04 — Qui a acheté en 2018 en Ile-de-France ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge



Répartition des acquisitions par CSP



## 05 Que s'est-il passé en Seine-et-Marne en 2018 ?

<b>Prix moyen au m<sup>2</sup></b>  <b>2 362 €</b> (+ 2,6 % sur 12 mois)   2 196 € (soit une évolution de + 1 % sur 12 mois)   2 833 € (soit une évolution de + 3,8 % sur 12 mois)	<b>Prix moyen d'une acquisition</b>  <b>204 881 €</b> (- 0,5 % sur 12 mois)   244 052 € (soit une évolution de + 1 % sur 12 mois)   159 123 € (soit une évolution de - 2,2 % sur 12 mois)	<b>Superficie moyenne d'un bien acheté</b>  <b>91 m<sup>2</sup></b> (contre 93,4 m <sup>2</sup> en 2017)   111,2 m <sup>2</sup> (contre 111,3 m <sup>2</sup> en 2017)   58,1 m <sup>2</sup> (contre 59,7 m <sup>2</sup> en 2017)
<b>Délai de vente</b>  <b>87 jours</b> (contre 85 jours en 2017)   78 jours (contre 81 jours en 2017)   94 jours (contre 88 jours en 2017)	<b>Durée moyenne du crédit</b>  <b>21,7 ans</b> (contre 22,7 ans en 2017)  <b>Financement par emprunt</b>  <b>83,8 %</b>	<b>Écart de prix</b> ( <i>mise en vente versus compromis</i> )  <b>5,0 %</b> (contre 4,4 % en 2017)   4,9 % (contre 4,7 % en 2017)   5,1 % (contre 4 % en 2017)



maison

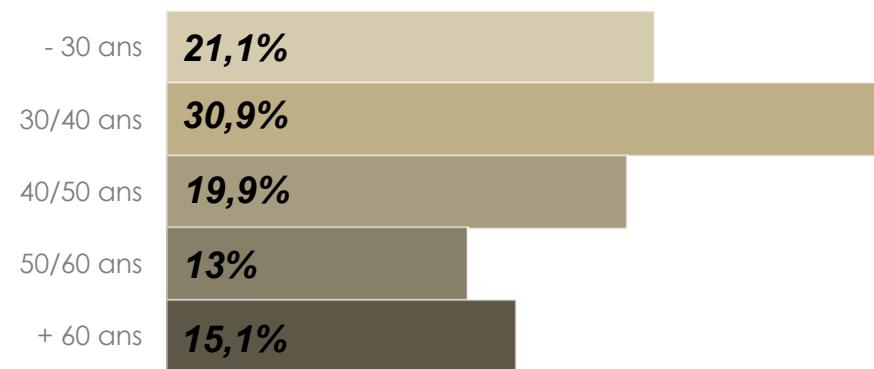


appartement

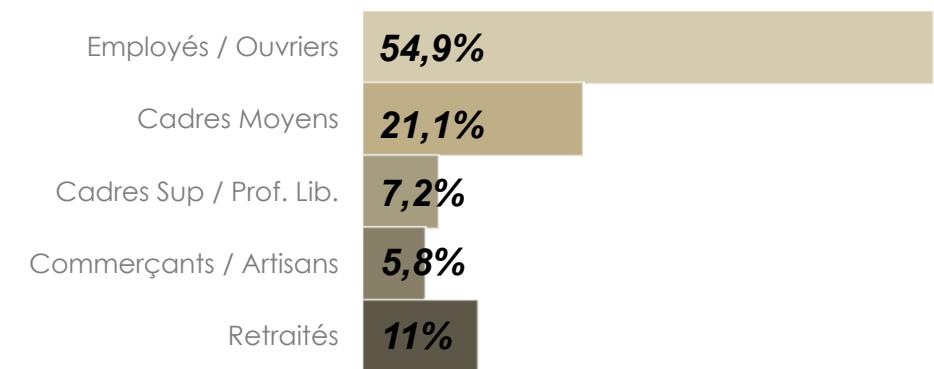
Résidences principales	Résidences secondaires	Investissements locatifs
<b>76,7 %</b> (- 8,7 %)	<b>1 %</b> (non significatif)	<b>20,5 %</b> (+ 73,7 %)

## 05 ■ Qui a acheté en 2018 en Seine-et-Marne ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge



Répartition des acquisitions par CSP



## 06 Que s'est-il passé dans les Yvelines en 2018 ?

<b>Prix moyen au m<sup>2</sup></b> <b>3 378 €</b> (+ 6,3 % sur 12 mois)	<b>Prix moyen d'une acquisition</b> <b>303 822 €</b> (+ 7 % sur 12 mois)	<b>Superficie moyenne d'un bien acheté</b> <b>90,1 m<sup>2</sup></b> (contre 90,3 m <sup>2</sup> en 2017)
 <b>3 191 €</b> (soit une évolution de + 2,8 % sur 12 mois)	 <b>394 477 €</b> (soit une évolution de + 3,9 % sur 12 mois)	 <b>122,7 m<sup>2</sup></b> (contre 120,1 m <sup>2</sup> en 2017)
 <b>3 705 €</b> (soit une évolution de + 12,1 % sur 12 mois)	 <b>225 378 €</b> (soit une évolution de + 5,4 % sur 12 mois)	 <b>60,8 m<sup>2</sup></b> (contre 63,7 m <sup>2</sup> en 2017)
<b>Délai de vente</b> <b>83 jours</b> (contre 91 jours en 2017)	<b>Durée moyenne du crédit</b> <b>20,6 ans</b> (contre 21,2 ans en 2017)	<b>Écart de prix</b> ( <i>mise en vente versus compromis</i> ) <b>4,2 %</b> (contre 4,3 % en 2017)
 <b>85 jours</b> (stable par rapport à 2017)	<b>Financement par emprunt</b> <b>75,1 %</b> (contre 72,3 % en 2016)	 <b>4,3 %</b> (stable par rapport à 2017)
 <b>82 jours</b> (contre 94 jours en 2017)		 <b>4,1 %</b> (contre 4,2 % en 2017)



maison

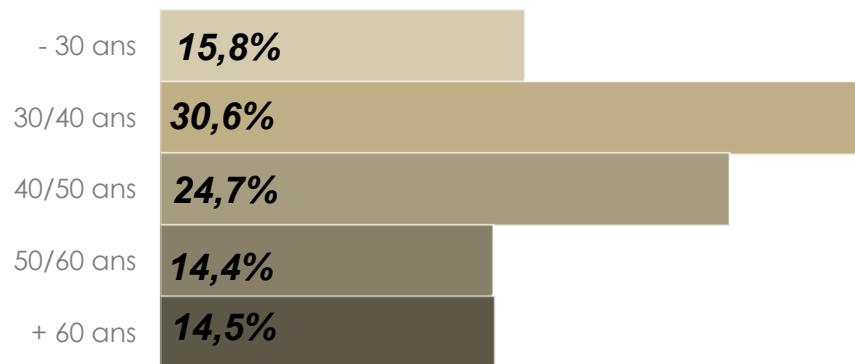


appartement

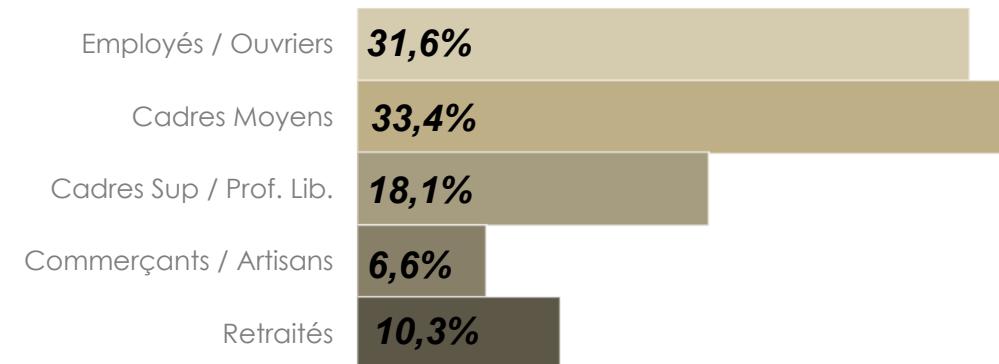
Résidences principales	Résidences secondaires	Investissements locatifs
<b>80,1 %</b> (- 3,7 %)	<b>2,3 %</b> (non significatif)	<b>15 %</b> (+ 23 %)

## 06 ■ Qui a acheté en 2018 en Yvelines ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge



Répartition des acquisitions par CSP



## 07 Que s'est-il passé en Essonne en 2018 ?

<b>Prix moyen au m<sup>2</sup></b> <b>2 694 €</b> (+ 0,1 % sur 12 mois)	<b>Prix moyen d'une acquisition</b> <b>229 705 €</b> (-2,2 % sur 12 mois)	<b>Superficie moyenne d'un bien acheté</b> <b>86,4 m<sup>2</sup></b> (contre 89,1 m <sup>2</sup> en 2017)
 <b>2 746 €</b> (soit une évolution de + 0,9 % sur 12 mois)	 <b>292 474 €</b> (soit une évolution de -4,2 % sur 12 mois)	 <b>106,9 m<sup>2</sup></b> (contre 112,3 m <sup>2</sup> en 2017)
 <b>2 578 €</b> (soit une évolution de -2,6 % sur 12 mois)	 <b>156 349 €</b> (soit une évolution de -0,8 % sur 12 mois)	 <b>60 m<sup>2</sup></b> (contre 59 m <sup>2</sup> en 2017)
<b>Délai de vente</b> <b>86 jours</b> (contre 85 jours en 2017)	<b>Durée moyenne du crédit</b> <b>22 ans</b> (contre 22,1 ans en 2017)	<b>Écart de prix</b> ( <i>Mise en vente versus compromis</i> ) <b>4,2 %</b> (contre 3,9 % en 2017)
 <b>74 jours</b> (contre 77 jours en 2017)		 <b>4,5 %</b> (contre 4,3 % en 2017)
 <b>98 jours</b> (contre 91 jours en 2017)		 <b>3,1 %</b> (contre 2,9 % en 2017)



maison

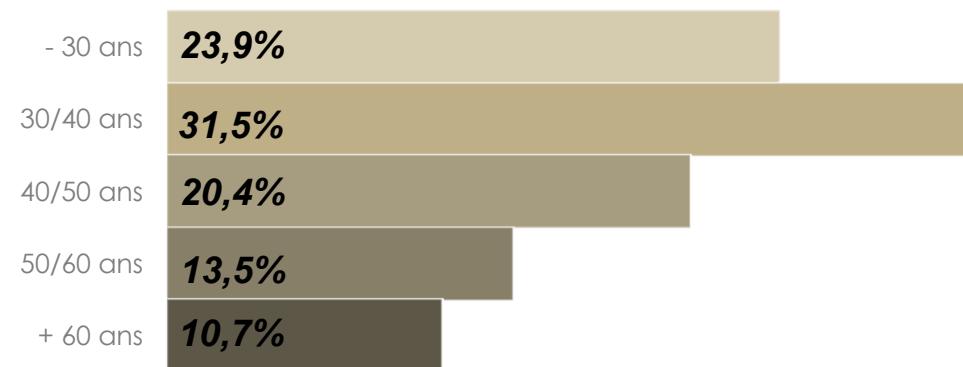


appartement

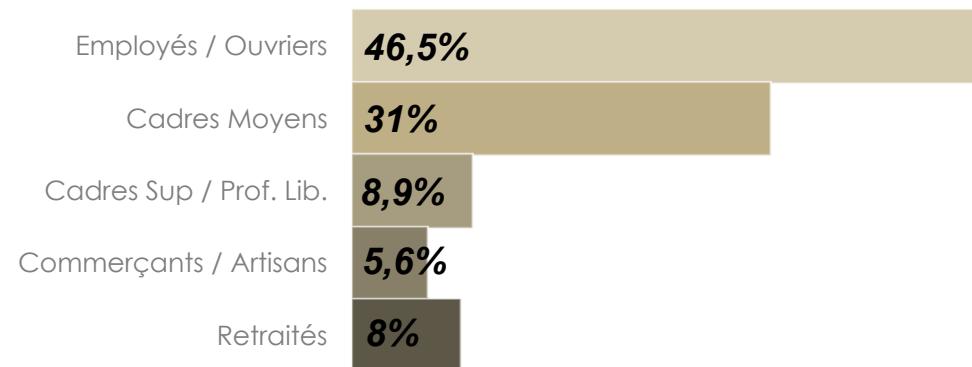
Résidences principales <b>81,3 %</b> (- 5,6 %)	Résidences secondaires <b>1,5 %</b> (non significatif)	Investissements locatifs <b>15,6 %</b> (+ 48,6 %)
--	--	---

## 07 — Qui a acheté en 2018 en Essonne ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge



Répartition des acquisitions par CSP



## 08 Que s'est-il passé dans les Hauts-de-Seine en 2018 ?

<b>Prix moyen au m<sup>2</sup></b>  <b>5 874 €</b> (+ 1,2 % sur 12 mois)   5 888 € (soit une évolution de + 3 % sur 12 mois)   5 870 € (soit une évolution de + 0,8 % sur 12 mois)	<b>Prix moyen d'une acquisition</b>  <b>382 070 €</b> (+ 4 % sur 12 mois)   648 756 € (soit une évolution de + 8,9 % sur 12 mois)   340 252 € (soit une évolution de + 2,4 % sur 12 mois)	<b>Superficie moyenne d'un bien acheté</b>  <b>64,6 m<sup>2</sup></b> (contre 64,9 m <sup>2</sup> en 2017)   110,2 m <sup>2</sup> (contre 106,9 m <sup>2</sup> en 2017)   58 m <sup>2</sup> (contre 57,5 m <sup>2</sup> en 2017)
<b>Délai de vente</b>  <b>70 jours</b> (contre 71 jours en 2017)   67 jours (contre 81 jours en 2017)   71 jours (contre 70 jours en 2017)	<b>Durée moyenne du crédit</b>  <b>21,5 ans</b> (contre 20,5 ans en 2017)  <b>Financement par emprunt</b>  <b>96,5 %</b> (contre 74,5 % en 2017)	<b>Écart de prix</b> ( <i>mise en vente versus compromis</i> )  <b>2,9 %</b> (contre 2,4 % en 2017)   4,2 % (contre 2,8 % en 2017)   2,6 % (contre 2,3 % en 2017)



maison

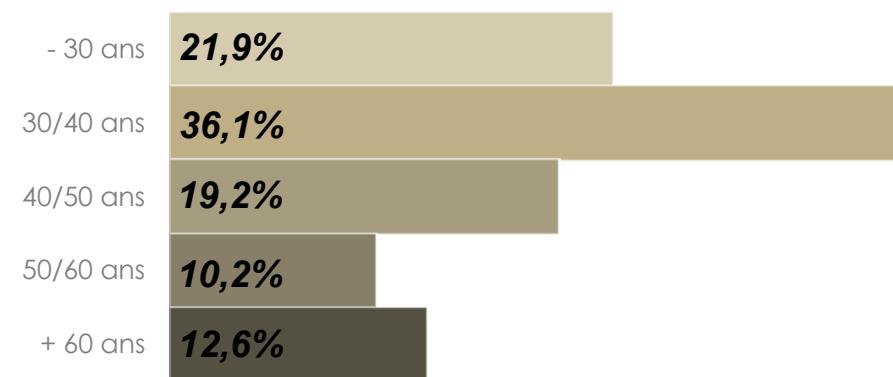


appartement

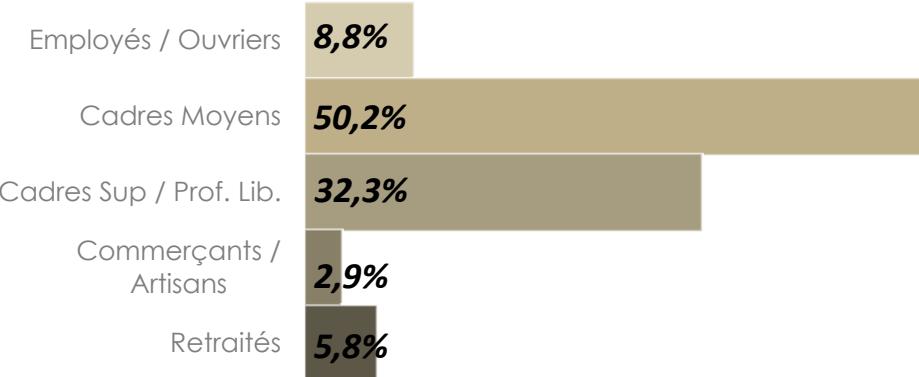
Résidences principales	Résidences secondaires	Investissements locatifs
<b>76,5 %</b> (- 1,2 %)	<b>1,4 %</b> (non significatif)	<b>17,6 %</b> (+ 10,7 %)

## 08 ■ Qui a acheté en 2018 dans les Hauts-de-Seine ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge



Répartition des acquisitions par CSP



## 09 Que s'est-il passé en Seine-Saint-Denis en 2018 ?

<b>Prix moyen au m<sup>2</sup></b>  <b>3 325 €</b> (+ 6,8 % sur 12 mois)   3 195 € (soit une évolution de + 7,4 % sur 12 mois)   3 456 € (soit une évolution de + 6,3 % sur 12 mois)	<b>Prix moyen d'une acquisition</b>  <b>232 295 €</b> (+ 9,1 % sur 12 mois)   319 312 € (soit une évolution de + 9 % sur 12 mois)   188 865 € (soit une évolution de + 7,4 % sur 12 mois)	<b>Superficie moyenne d'un bien acheté</b>  <b>69,3 m<sup>2</sup></b> (contre 68,1 m <sup>2</sup> en 2017)   102,2 m <sup>2</sup> (contre 98,5 m <sup>2</sup> en 2017)   54,4 m <sup>2</sup> (contre 54,1 m <sup>2</sup> en 2017)
<b>Délai de vente</b>  <b>75 jours</b> (contre 77 jours en 2017)   74 jours (contre 76 jours en 2017)   76 jours (contre 78 jours en 2017)	<b>Durée moyenne du crédit</b>  <b>22,2 ans</b> (contre 21,9 ans en 2017)  <b>Financement par emprunt</b>  <b>84 %</b> (contre 83,9 % en 2017)	<b>Écart de prix</b> ( <i>Mise en vente versus compromis</i> )  <b>4,7 %</b> (contre 4,1 % en 2017)   5,7 % (contre 4,6 % en 2017)   3,8 % (contre 3,7 % en 2017)



maison

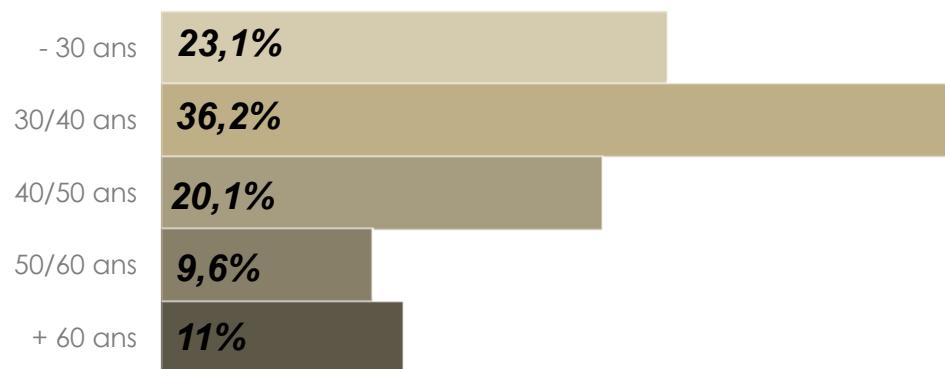


appartement

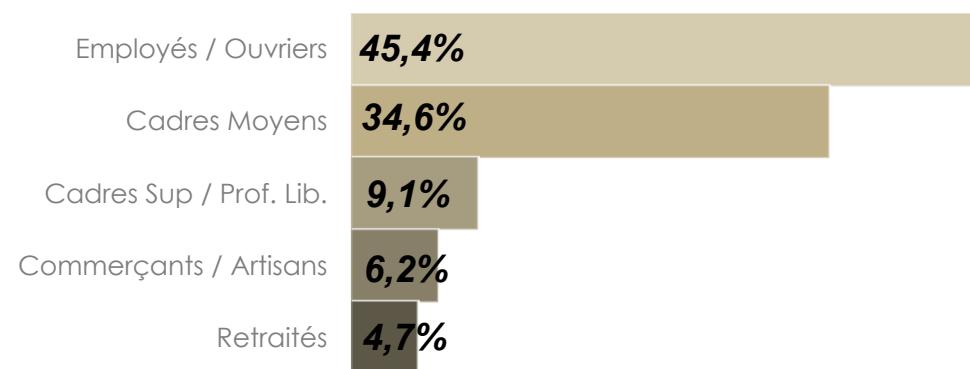
Résidences principales	Résidences secondaires	Investissements locatifs
<b>80,6 %</b> (+ 1,6 %)	<b>1,4 %</b> (non significatif)	<b>16,5 %</b> (- 5,7 %)

## 09 ■ Qui a acheté en 2018 en Seine-Saint-Denis ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge



Répartition des acquisitions par CSP



# 10 Que s'est-il passé dans le Val-de-Marne en 2018 ?

<b>Prix moyen au m<sup>2</sup></b>  <b>4 191 €</b> (+ 1 % sur 12 mois)   4 149 € (soit une évolution de - 0,3 % sur 12 mois)   4 222 € (soit une évolution de + 2 % sur 12 mois)	<b>Prix moyen d'une acquisition</b>  <b>302 477 €</b> (+ 5 % sur 12 mois)   464 654 € (soit une évolution de + 1,6 % sur 12 mois)   239 349 € (soit une évolution de + 0,4 % sur 12 mois)	<b>Superficie moyenne d'un bien acheté</b>  <b>72,2 m<sup>2</sup></b> (contre 69,8 m <sup>2</sup> en 2017)   112,2 m <sup>2</sup> (contre 110,6 m <sup>2</sup> en 2017)   56,7 m <sup>2</sup> (contre 57,2 m <sup>2</sup> en 2017)
<b>Délai de vente</b>  <b>72 jours</b> (contre 71 jours en 2017)   73 jours (contre 70 jours en 2017)   71 jours (contre 72 jours en 2017)	<b>Durée moyenne du crédit</b>  <b>21,4 ans</b> (contre 21,8 ans en 2017)  <b>Financement par emprunt</b>  <b>75,6 %</b> (contre 79,3 % en 2017)	<b>Écart de prix</b> ( <i>mise en vente versus compromis</i> )  <b>4,3 %</b> (contre 3,1 % en 2017)   4,8 % (contre 4,1 % en 2017)   3,7 % (contre 2,6 % en 2017)



maison

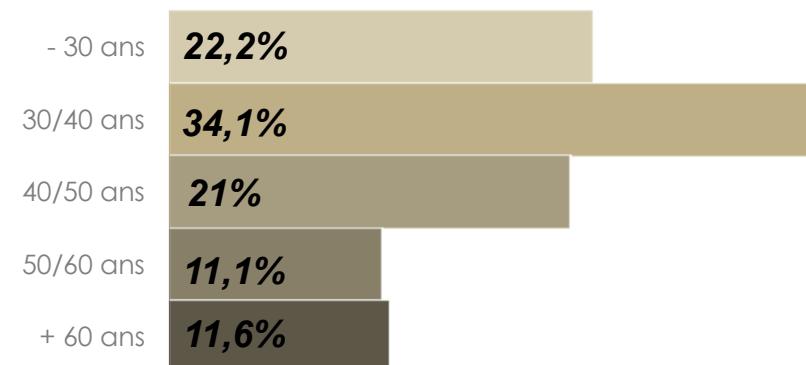


appartement

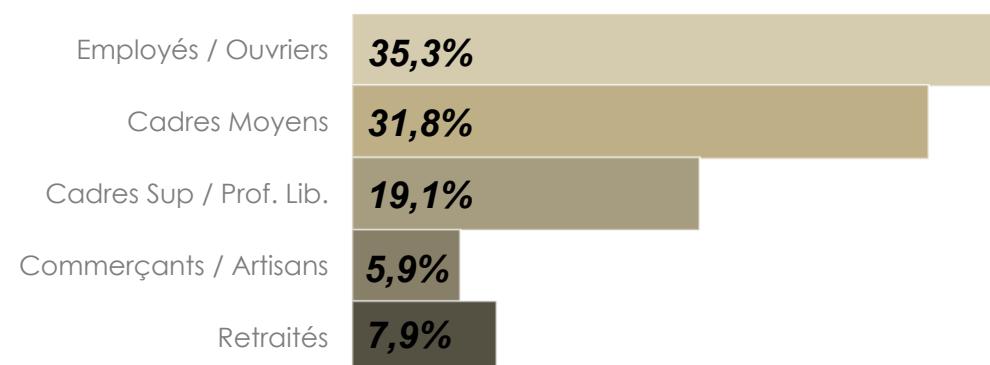
Résidences principales	Résidences secondaires	Investissements locatifs
<b>80,8 %</b> (- 3,2 %)	<b>1 %</b> (non significatif)	<b>16,5 %</b> (+ 29,9 %)

## 10 ■ Qui a acheté en 2018 dans le Val-de-Marne ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge



Répartition des acquisitions par CSP



## 11 Que s'est-il passé dans le Val-D'Oise en 2018 ?

<b>Prix moyen au m<sup>2</sup></b>  <b>2 839 €</b> (+ 4,3 % sur 12 mois)   2 943 € (soit une évolution de + 3,3 % sur 12 mois)   2 712 € (soit une évolution de + 6,6 % sur 12 mois)	<b>Prix moyen d'une acquisition</b>  <b>238 369 €</b> (+ 0,6 % sur 12 mois)   309 939 € (soit une évolution de + 0,7 % sur 12 mois)   165 301 € (soit une évolution de + 5,8 % sur 12 mois)	<b>Superficie moyenne d'un bien acheté</b>  <b>84,6 m<sup>2</sup></b> (contre 88,5 m <sup>2</sup> en 2017)   105,4 m <sup>2</sup> (contre 107,8 m <sup>2</sup> en 2017)   60,4 m <sup>2</sup> (contre 61,4 m <sup>2</sup> en 2017)
<b>Délai de vente</b>  <b>84 jours</b> (contre 78 jours en 2017)   77 jours (contre 68 jours en 2017)   91 jours (contre 89 jours en 2017)	<b>Durée moyenne du crédit</b>  <b>22,5 ans</b> (contre 22,2 ans en 2017)  <b>Financement par emprunt</b>  <b>78,2 %</b> (contre 72,9 % en 2017)	<b>Écart de prix</b> ( <i>mise en vente versus compromis</i> )  <b>5,6 %</b> (contre 4,7 % en 2017)   5,8 % (contre 4,4 % en 2017)   5,1 % (contre 5,3 % en 2017)

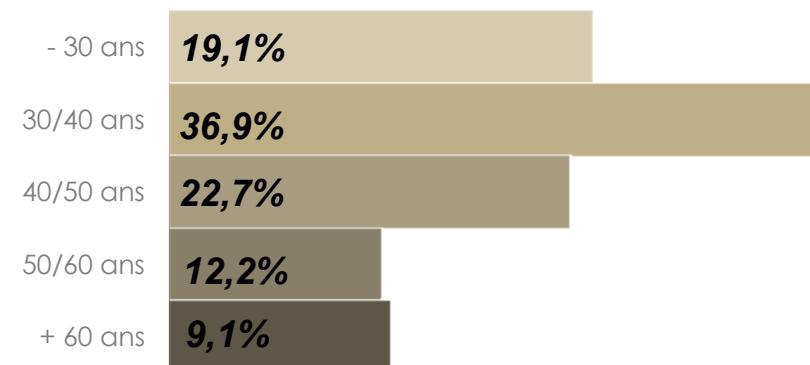
 maison

 appartement

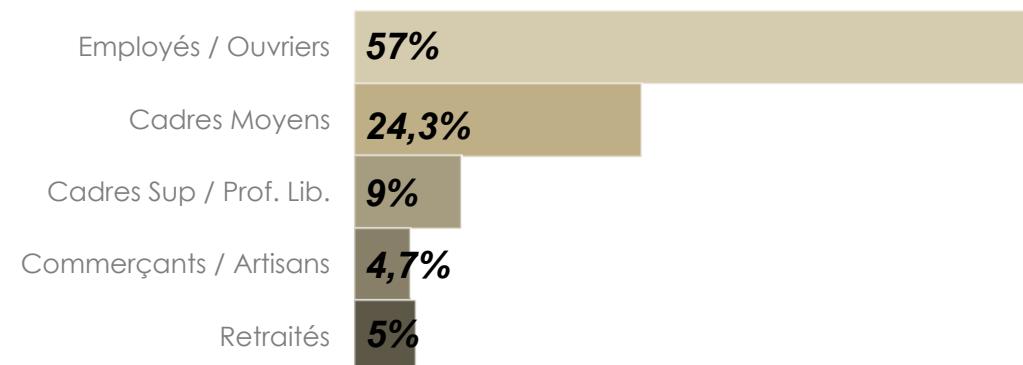
Résidences principales	Résidences secondaires	Investissements locatifs
<b>80,6 %</b> (- 6,4 %)	<b>1,4 %</b> (non significatif)	<b>16,8 %</b> (+ 51,4 %)

## 11 — Qui a acheté en 2018 dans le Val-d'Oise ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge



Répartition des acquisitions par CSP



## 12 Que s'est-il passé à Lyon en 2018 ?

<b>Prix moyen au m<sup>2</sup></b>  <b>2 748 €</b> (+ 2,6 % sur 12 mois)   2 474 € (soit une évolution de - 1,6 % sur 12 mois)   3 072 € (soit une évolution de + 9 % sur 12 mois)	<b>Prix moyen d'une acquisition</b>  <b>239 998 €</b> (+ 7,9 % sur 12 mois)   297 659 € (soit une évolution de + 0,1 % sur 12 mois)   204 171 € (soit une évolution de + 9,3 % sur 12 mois)	<b>Superficie moyenne d'un bien acheté</b>  <b>87,9 m<sup>2</sup></b> (contre 84,4 m <sup>2</sup> en 2017)   119,4 m <sup>2</sup> (contre 120,4 m <sup>2</sup> en 2017)   66,5 m <sup>2</sup> (stable par rapport à 2017)
<b>Délai de vente</b>  <b>89 jours</b> (contre 98 jours en 2017)   90 jours (contre 97 jours en 2017)   88 jours (contre 98 jours en 2017)	<b>Durée moyenne du crédit</b>  <b>20,7 ans</b> (contre 20,5 ans en 2017)  <b>Financement par emprunt</b>  <b>60 %</b>	<b>Écart de prix</b> ( <i>Mise en vente versus compromis</i> )  <b>3,8 %</b> (contre 3,3 % en 2017)   4 % (stable par rapport à 2017)   3,6 % (contre 2,3 % en 2017)



m

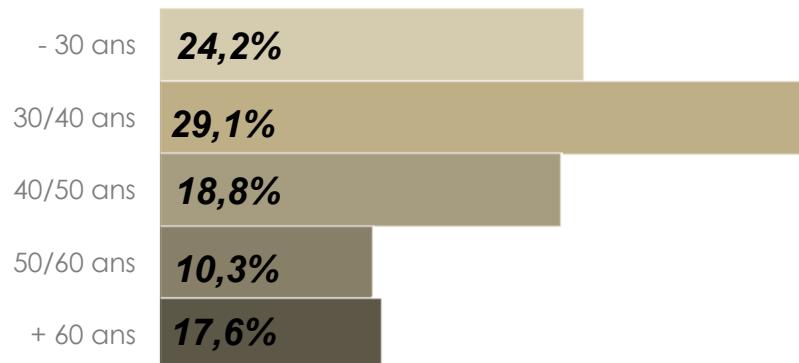


a

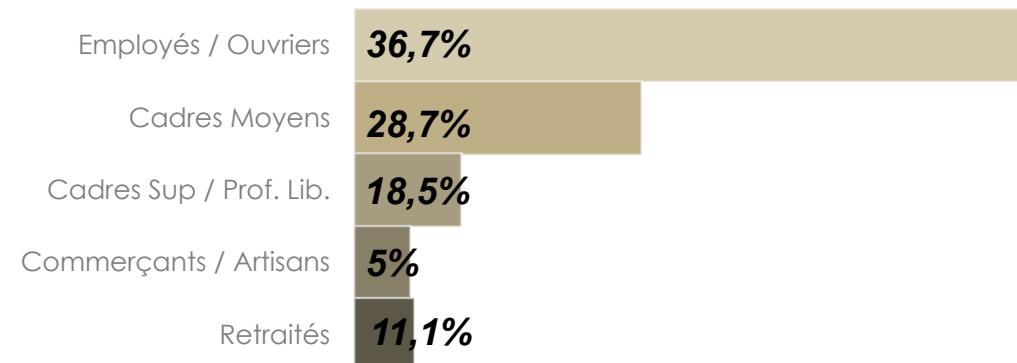
Résidences principales <b>74,7 %</b> (- 4,2 %)	Résidences secondaires <b>1,1 %</b> (non significatif)	Investissements locatifs <b>21,5 %</b> (+ 29,5 %)
--	--	---

## 12 ■ Qui a acheté en 2018 à Lyon ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge



Répartition des acquisitions par CSP



# 13 Que s'est-il passé à Marseille en 2018 ?

## Prix moyen au m<sup>2</sup>

**2 644 €**

(+ 1,3 % sur 12 mois)



2 996 €

(soit une évolution de + 4,1 % sur 12 mois)



2 345 €

(soit une évolution de + 1,4 % sur 12 mois)

## Prix moyen d'une acquisition

**221 931 €**

(+ 9,4 % sur 12 mois)



330 027 €

(soit une évolution de + 4,3 % sur 12 mois)



144 351 €

(soit une évolution de + 6,2 % sur 12 mois)

## Superficie moyenne d'un bien acheté

**81,6 m<sup>2</sup>**

(contre 76,6 m<sup>2</sup> en 2017)



110,2 m<sup>2</sup>

(contre 107,1 m<sup>2</sup> en 2017)



61,6 m<sup>2</sup>

(contre 59,1 m<sup>2</sup> en 2017)

## Délai de vente

**100 jours**

(stable par rapport à 2017)



85 jours

(contre 96 jours en 2017)



108 jours

(contre 104 jours en 2017)

## Durée moyenne du crédit

**20,2 ans**

(contre 19,8 ans en 2017)

## Financement par emprunt

**77,1 %**

(contre 78,1 % en 2017)

## Écart de prix (*mise en vente versus compromis*)

**5,6 %**

(contre 4,8 % en 2017)



5,8 %

(contre 4,8 % en 2017)



5,4 %

(contre 4,8 % en 2017)



maison

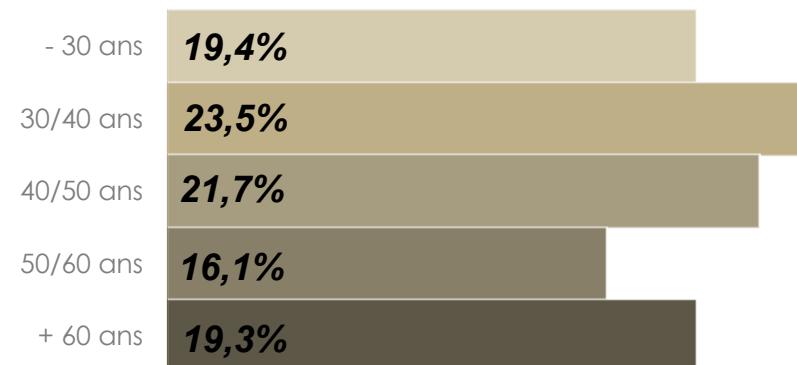


appartement

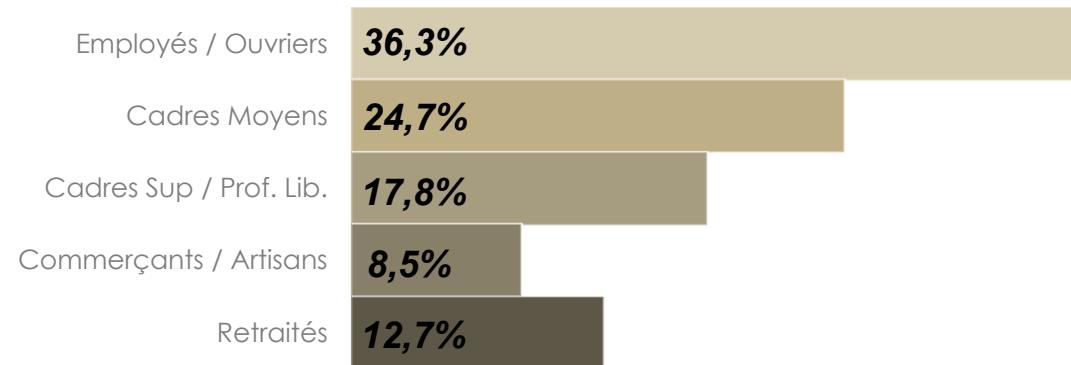
Résidences principales <b>66,8 %</b> (- 2,6 %)	Résidences secondaires <b>5,2 %</b> (- 3,7 %)	Investissements locatifs <b>22,5 %</b> (+ 6,1 %)
--	---	--

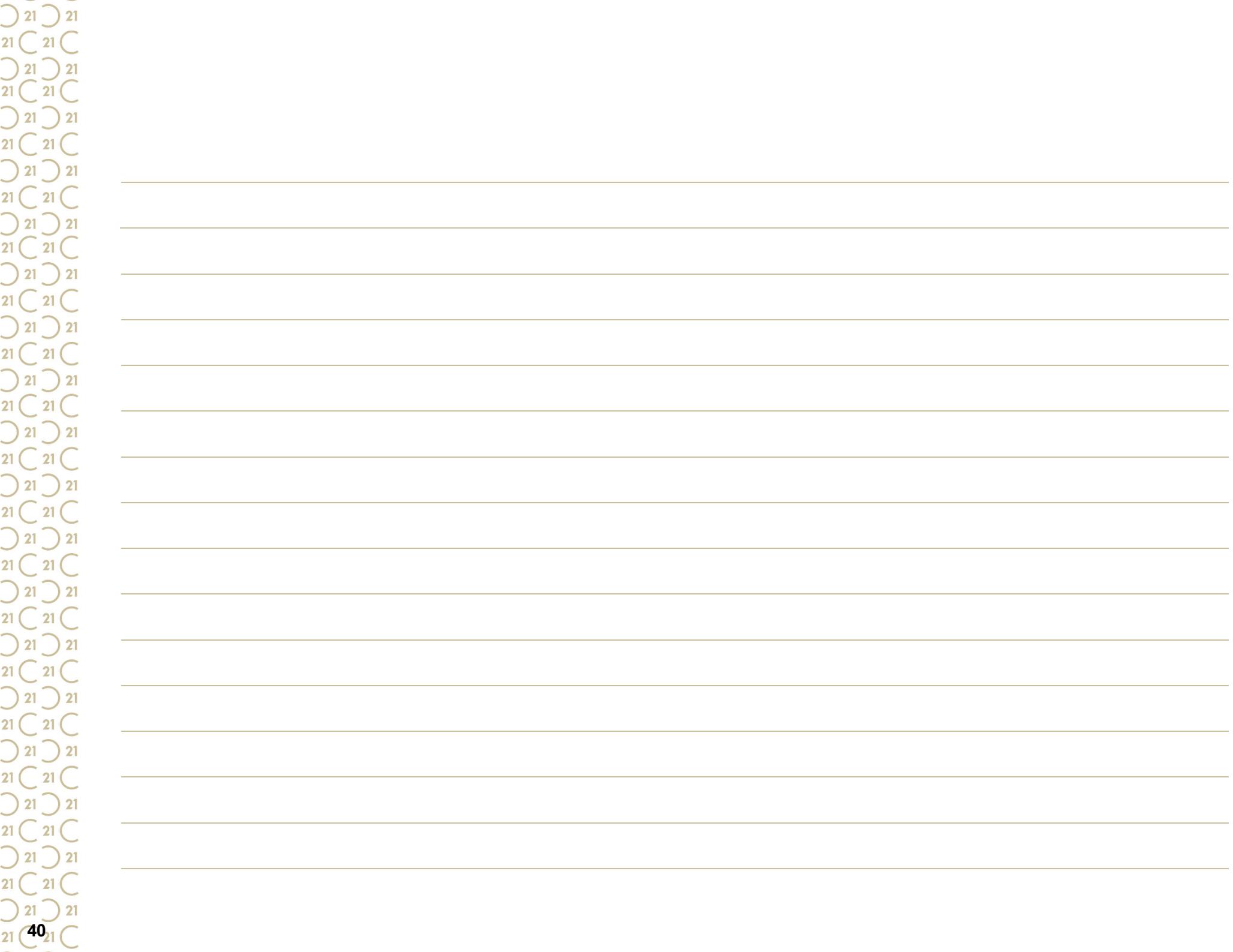
## 13 ■ Qui a acheté en 2018 à Marseille ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge



Répartition des acquisitions par CSP



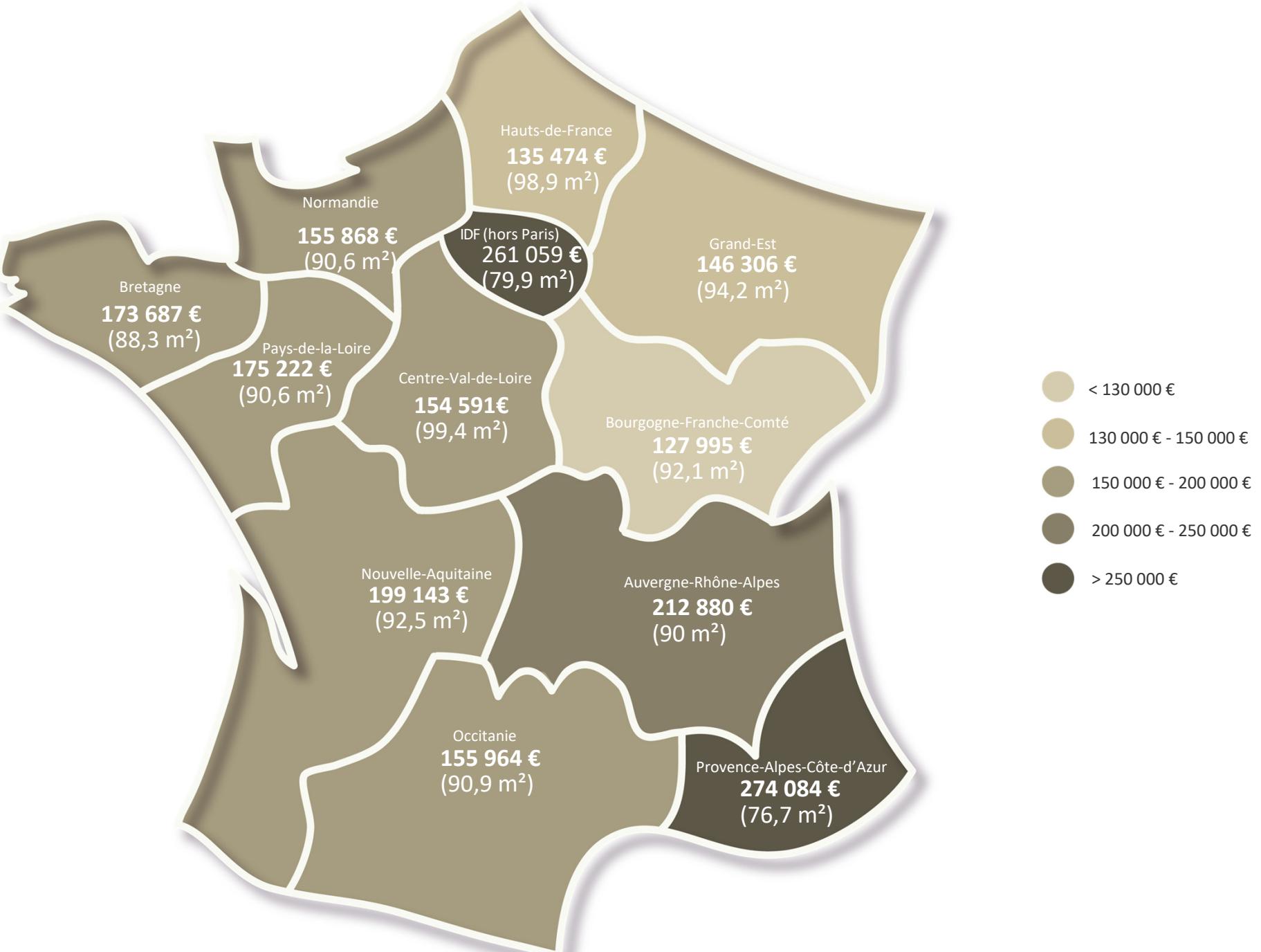


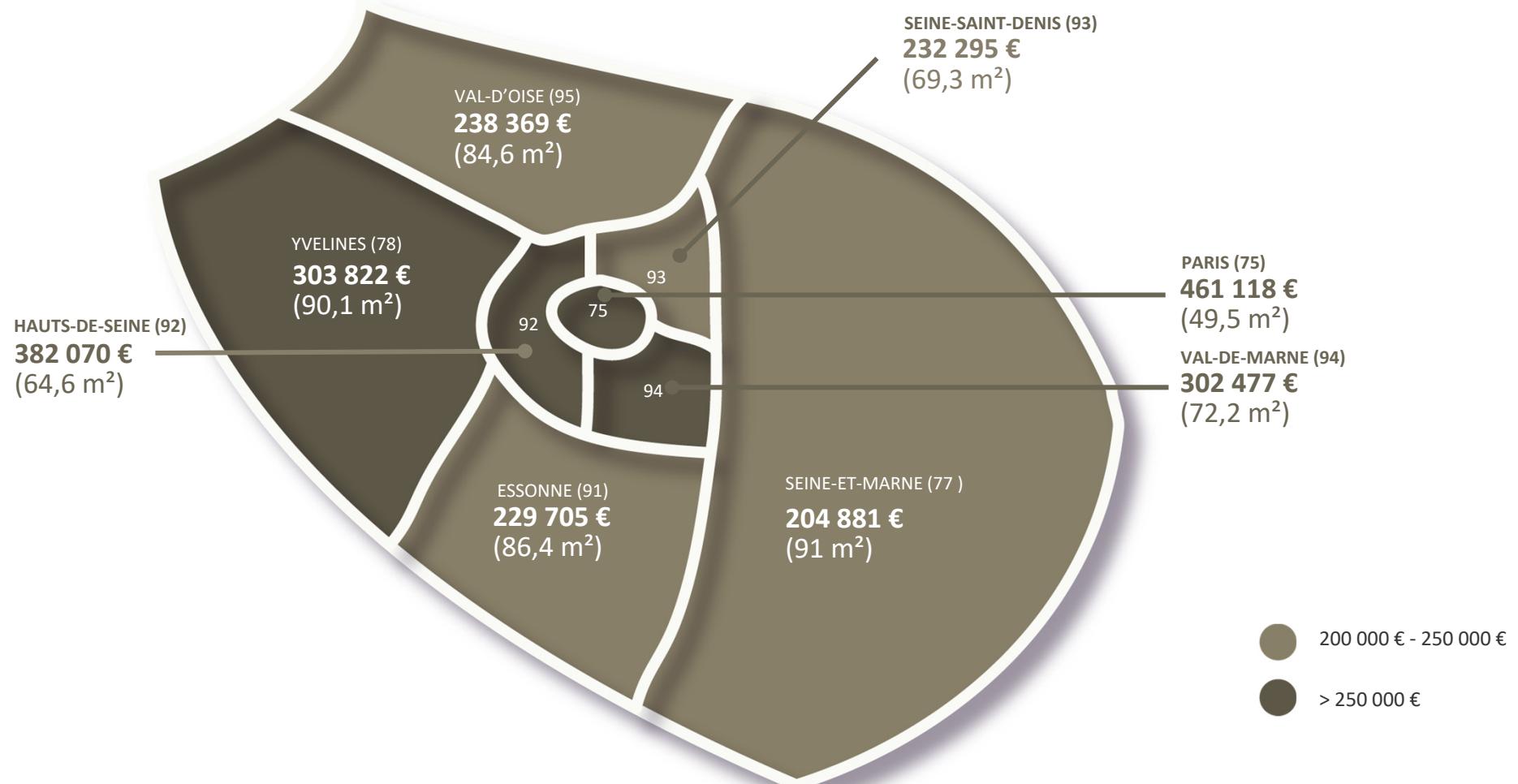


# Cartes de France

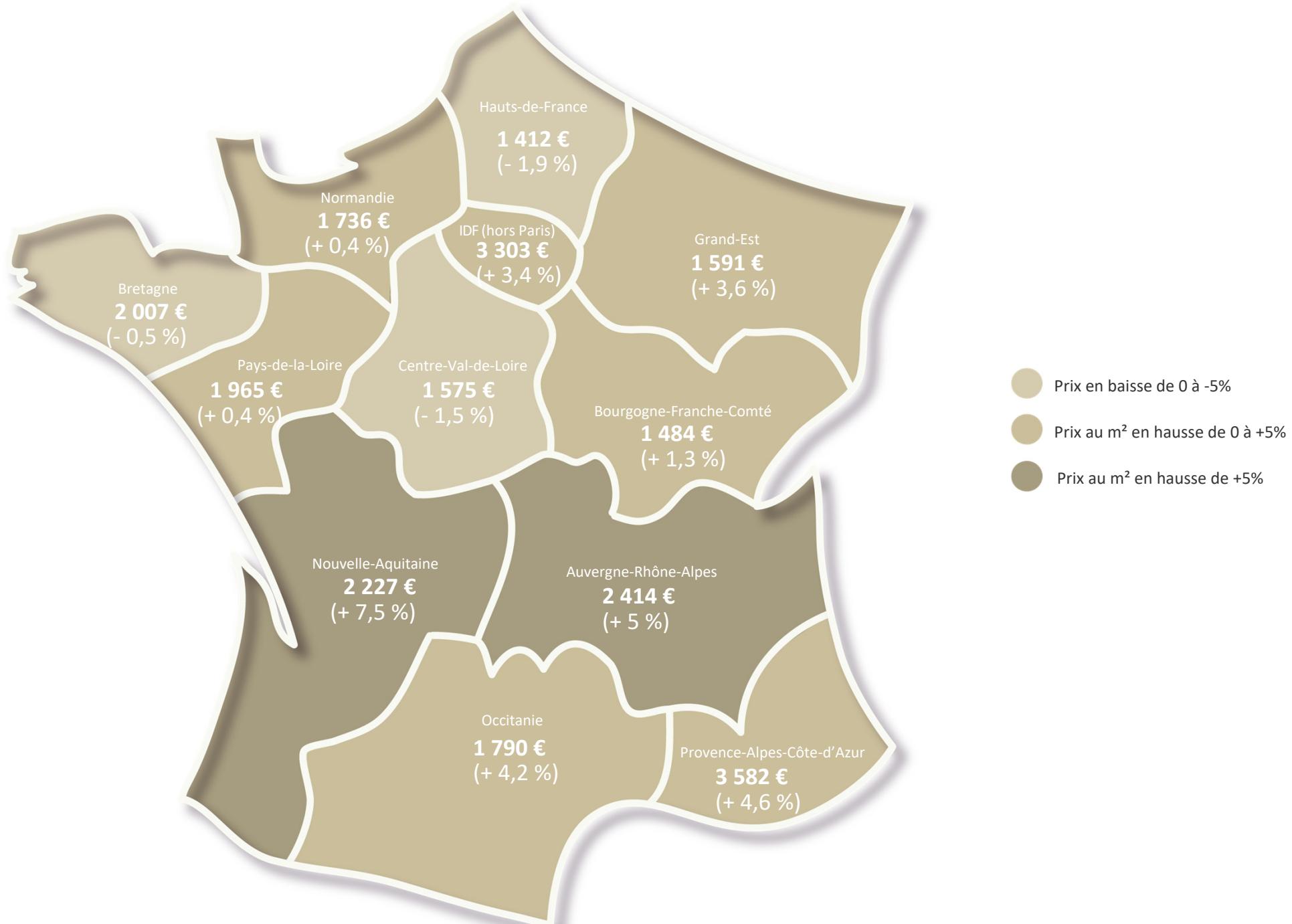
## des prix moyens et prix moyens au m<sup>2</sup> par région

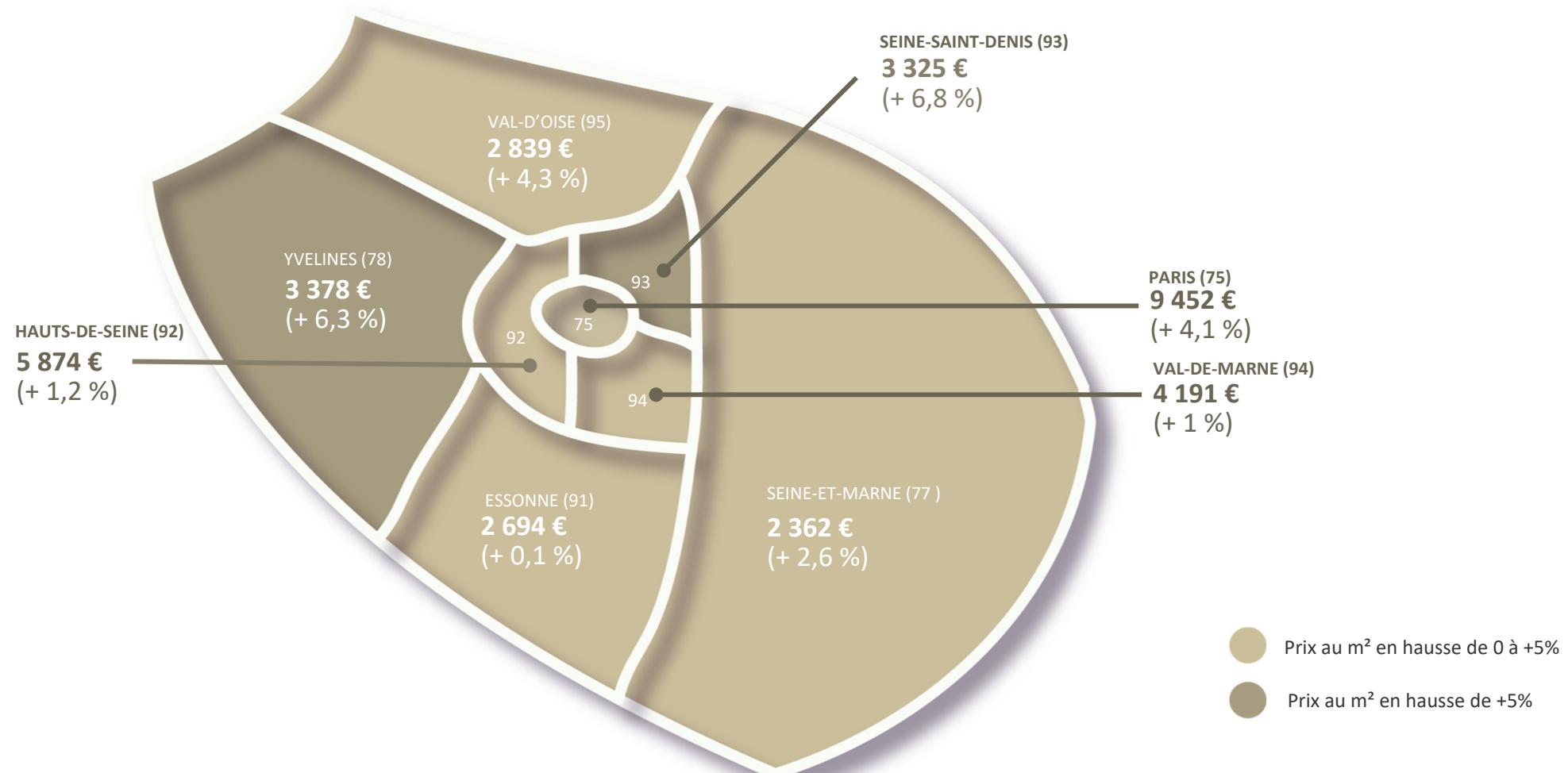
14 — Prix de vente moyen et surface des transactions par région





14 — Prix moyen au m<sup>2</sup> par région et variation sur 12 mois





1<sup>er</sup> réseau d'agences immobilières dans le monde, CENTURY 21 fédère en France 880 agences et cabinets, et regroupe 6 800 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.

8 000 agences  
80 pays  
dans le monde

880 agences  
en France

6 800  
collaborateurs  
en France

505 agences proposent les services de gestion immobilière  
et gèrent 131 000 lots en gestion locative et 110 000 lots de copropriété

26 agences  
spécialisées en  
immobilier de commerce  
et d'entreprise

14 010 journées  
de formation  
ont été dispensées en  
2018 auprès de  
2 240 stagiaires

58 258 biens  
proposés à la vente et  
à la location sur notre site  
[century21.fr](http://century21.fr)





**Franck THIEBAUX**  
FT&Consulting  
06 73 76 74 98  
[franckthiebaux@ft-consulting.net](mailto:franckthiebaux@ft-consulting.net)



**Suivez-nous sur Twitter**  
[@century21fr](https://twitter.com/century21fr)  
[@LaurentVimont](https://twitter.com/LaurentVimont)



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

**CENTURY 21®**  
PARLONS DE VOUS, PARLONS BIENS