



LE MARCHÉ IMMOBILIER DE L'ANCIEN

DOSSIER TRANSACTION

JANVIER 2018



Chaque Agence est Juridiquement et Financièrement Indépendante

    www.century21.fr

**Century
21**[®]

Qui s'y connaît aussi bien?

TRANSACTION | GESTION | SYNDIC | ENTREPRISE | COMMERCE



QUE S'EST-IL PASSÉ
EN 2017 ?

SOMMAIRE

1. 2017 : année record sur les volumes mais très contenue sur les prix...
la décrue est amorcée 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 m² par région p. 38

#1

EDITORIAL

2017 : année record sur les volumes mais très contenue sur les prix... la décrue est amorcée

2017 est une année record, sans aucun doute : année record en termes de transactions réalisées, année record en termes de montant moyen investi par les Français pour acquérir un logement, année record en termes de superficie achetée. Mais le dynamisme du marché, comme la hausse des prix, se sont essentiellement concentrés au premier semestre ; au second, une décélération de la hausse des prix est observée.

Les acheteurs sont toujours plus nombreux à réaliser leur projet immobilier. **Pour la 3^e année consécutive, le Réseau CENTURY 21 enregistre une progression du nombre des ventes** (+6,5% en 2017).

Tous acteurs confondus, sur le plan national le seuil historique des 850 000 ventes enregistrées en 2011 en France est littéralement explosé et les estimations tablent sur 950 000 transactions en 2017.

Les prix augmentent pour la 2^{ème} année consécutive mais restent contenus, (+1,2% sur un an). Le prix moyen au m² s'établit en 2017 à **2552€**, encore loin du plus haut atteint en 2011 avec 2665€ le m².

Sur l'année, le marché reste dynamique, les délais de vente le prouvent en raccourcissant encore (91 jours en moyenne), mais le **ralentissement du nombre de transactions réalisées au second semestre** montre que

le marché s'auto-régule, les acquéreurs refusant d'acheter à n'importe quel prix. Nous sommes encore loin, très loin de la frénésie observée en 2004 où les délais de vente moyens avaient atteint le seuil plancher de 64 jours.

#EN FRANCE

Le montant moyen d'une transaction établit un record historique : 208 759€ en moyenne (202 510 € pour les appartements et 222 847€ pour les maisons).

Les acheteurs profitent des conditions très favorables du crédit et allongent la durée de leur emprunt pour acheter le plus grand possible : **la surface moyenne d'un bien acheté est de 86,2m² en 2017** (58,4m² pour les appartements et 114,7m² pour les maisons), un nouveau record qui efface celui réalisé l'année dernière seulement.

Ces acquisitions sont effectuées principalement pour l'achat de la résidence principale, **la part des transactions destinées à l'investissement locatif recule (-4,9%).**

Plus d'un quart des transactions sont réalisées par les 30/40 ans quand la part des moins de 30 ans et celle des plus de 60 représentent chacune 19,5% des acquéreurs.

#PARIS

Les 9000 € du m² sur l'année ont définitivement été franchis. Le prix moyen au m² s'établit ainsi à **9084€** en 2017. **Il a pris 7,5% sur un an et 43,5% en dix ans !**

Et même si les Parisiens sacrifient quelques m² pour réaliser leur rêve, **le montant moyen d'une transaction crève les plafonds : 452 545€** soit 200 000€ de plus qu'il y a onze ans ! Cette hausse des prix essentiellement concentrée sur le 1^{er} semestre a eu pour effet immédiat un ralentissement de **l'activité** qui, sur l'année, **recule de -8,7%** par rapport à 2016. Ce coup de frein a provoqué une légère décélération de la hausse des prix parisiens au second semestre. Paris est cependant toujours en surchauffe, **les délais de vente continuent de raccourcir** pour s'établir à 57 jours ; ils sont cependant encore loin du plus bas observé en 2011. Un logement à l'époque se vendait en moyenne en un mois et demi.

Noir, c'est noir ! L'encadrement des loyers ainsi que l'éventuel élargissement du dispositif à la banlieue parisienne continuent de dissuader les propriétaires bailleurs, et **la part consacrée aux investissements locatifs chute de -16,7%** pour ne plus représenter que 21,4% des transactions parisiennes (cette part était de 30,1% en 2011). La pénurie du marché locatif ne peut, dans ce contexte, que s'aggraver.

Les retraités qui n'ont plus accès au crédit fuient la capitale (leur part recule de -11,5% en un an). **Les employés et ouvriers sont également contraints de s'expatrier** et leur proportion parmi les acheteurs régresse de **-31%** en 2017. Paris devient la capitale des cadres. La part des cadres moyens progresse ainsi de 3,4% quant à celle des cadres supérieurs et des professions libérales, elle fait un bond de 7% en un an.

#IDF

Le marché possède les mêmes caractéristiques que sur le plan national : **le prix moyen au m² progresse mais de manière contenue** (+1,4% en 2017, une évolution strictement identique à celle de 2016). Il s'établit à **3194€**, loin du record de 2011 où le m² était de 3418€.

Le montant moyen d'une transaction atteint des sommets : 253 516€ tous types de biens confondus (211 086€ pour les appartements, 318 139€ pour les maisons) pour une superficie également record (80,2m² en moyenne, 58,2m² pour les appartements et 109,9m² pour les maisons).

La hausse des prix modérée maintient la dynamique du marché et **le volume des ventes progresse de 4,7% en 2017**. Les délais de vente se contractent de 8 jours pour s'établir à 79 jours en moyenne. Ce sont essentiellement les employés et ouvriers qui habitent la banlieue, leur part représente 43% des acquisitions quand celles des cadres supérieurs recule pour ne représenter en 2017 que 12,2% des transactions franciliennes.

Dans le détail, les prix progressent dans tous les départements sauf dans les Yvelines où ils marquent le pas (-0,4%) pour se situer à 3179€ le m², ce qui ne fait pas des Yvelines le département le moins cher. En effet, le prix moyen au m² en Seine-et-Marne est de 2302€. La progression du prix la plus importante touche les Hauts-de-Seine (+8,7% en 2017), ce département est celui où les prix sont les plus élevés d'Île-de-France (5802€ le m²), avec pour corollaire une chute de l'activité de -7% sur un an.

#EN PROVINCE

Les disparités sont toujours aussi fortes selon les régions. Si **huit régions voient leur prix augmenter**, ces augmentations n'ont pas toutes la même envergure. Le Centre-Val-de-Loire, le Grand-Est, la Nouvelle-Aquitaine connaissent des progressions de prix supérieures à 3% quand Auvergne-Rhône-Alpes, la Bourgogne-Franche-Comté, la Normandie, les Pays-de-la-Loire connaissent des hausses de prix plus modérées (inférieures à 3%) et l'Occitanie est stable. A l'inverse, **trois régions voient leur prix moyen au m² baisser en 2017** : la Bretagne, PACA, les Hauts-de-France. Les différences sont moins prégnantes **quand il s'agit des volumes de ventes. Seuls les Pays-de-la-Loire voient leur activité reculer de -1,6% sur l'année.**

Une donnée importante qui pourrait expliquer à elle-seule la bonne tenue du marché en régions : à l'exclusion de l'Île-de-France et de PACA, dans toutes les régions le montant moyen d'une transaction est inférieur au montant qu'un ménage peut emprunter sur 20 ans avec 2000€ de mensualités. En d'autres termes, **les Français peuvent acheter sans nécessairement avoir d'apport personnel.** Cela fait deux ans que les taux et les prix le permettent, créant un contexte extrêmement propice à l'achat. Les ménages qui le peuvent en profitent.

En deux ans, la plupart des personnes qui pouvaient acheter grâce aux taux bas ont sauté le pas (si c'était dans leur projet). Les conditions de crédit, déjà extrêmement favorables, pourront difficilement l'être davantage, il faut donc s'attendre à ce que la progression de l'activité continue sa décrue dans les prochains mois, sans pour autant générer une atonie du marché. Ce dernier pourrait en revanche se bloquer si les prix ou les taux augmentaient vite, mais les indicateurs ne semblent pas pointer dans cette direction. **L'année 2018 devrait donc être bonne sans connaître les records qui caractérisent celle que nous venons de passer.**



Laurent VIMONT
Président de Century 21 France

#2 TABLEAU SYNTHÉTIQUE

					
	PRIX MOYEN AU M ² en 2017	ÉVOLUTION SUR 12 MOIS (2017 vs 2016)	PRIX MOYEN D'ACQUISITION	SUPERFICIE	DÉLAIS DE VENTE
FRANCE ENTIÈRE	2 552 €	+ 1,2 %	208 759 €	86,2 m ²	91 j
Paris (75)	9 084 €	+ 7,5 %	452 545 €	50,8 m ²	57 j
Ile-de-France (hors Paris)	3 194 €	+ 1,4 %	253 516 €	80,2 m ²	79 j
Seine-et-Marne (77)	2 302 €	+ 5,6 %	205 983 €	93,4 m ²	85 j
Yvelines (78)	3 179 €	- 0,4 %	284 038 €	90,3 m ²	91 j
Essonne (91)	2 693 €	+ 0,7 %	234 856 €	89,1 m ²	85 j
Hauts-de-Seine (92)	5 802 €	+ 8,7 %	367 483 €	64,9 m ²	71 j
Seine-Saint-Denis (93)	3 113 €	+ 4,9 %	212 931 €	68,1 m ²	77 j
Val-de-Marne (94)	4 148 €	+ 5,1 %	288 182 €	69,8 m ²	71 j
Val-d'Oise (95)	2 721 €	+ 0,4 %	237 016 €	88,5 m ²	78 j
Lyon et son agglomération	2 678 €	+ 2,2 %	222 509 €	84,4 m ²	98 j
Marseille et son agglomération	2 609 €	- 0,6 %	202 947 €	76,6 m ²	100 j

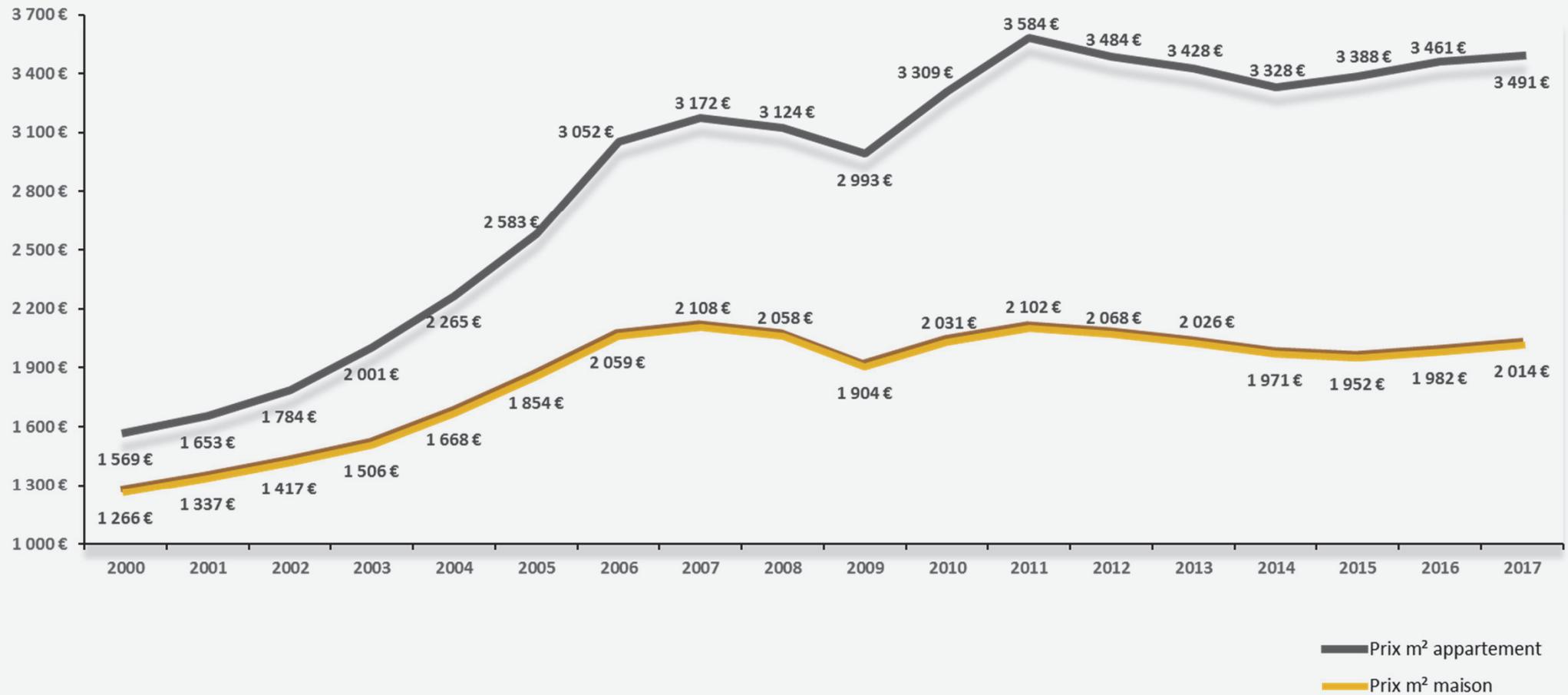
TABLEAU SYNTHÉTIQUE

					
	PRIX MOYEN AU M ² en 2017	ÉVOLUTION SUR 12 MOIS (2017 vs 2016)	PRIX MOYEN D'ACQUISITION	SUPERFICIE	DÉLAIS DE VENTE
Auvergne-Rhône-Alpes	2 298 €	+ 2,2 %	203 151 €	89,7 m ²	104 j
Bourgogne-Franche-Comté	1 465 €	+ 2,3 %	126 578 €	90 m ²	90 j
Bretagne	2 017 €	- 3 %	171 221 €	86,3 m ²	106 j
Centre-Val-de-Loire	1 599 €	+ 5,5 %	155 718 €	98,5 m ²	93 j
Normandie	1 729 €	+ 1,6 %	156 358 €	90,6 m ²	96 j
Pays-de-la-Loire	1 957 €	+ 2 %	177 580 €	90,7 m ²	85 j
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	3 425 €	- 3,8 %	253 990 €	74,1 m ²	103 j
Hauts-de-France	1 440 €	- 0,4 %	140 582 €	99,5 m ²	87 j
Occitanie	1 718 €	stable	150 965 €	90,1 m ²	108 j
Grand-Est	1 536 €	+ 3,5 %	144 376 €	95,6 m ²	82 j
Nouvelle-Aquitaine	2 072 €	+ 5,1 %	189 212 €	92,6 m ²	102 j

ÉVOLUTION ANNUELLE DES PRIX MOYENS AU M² EN FRANCE

APPARTEMENTS ET MAISONS

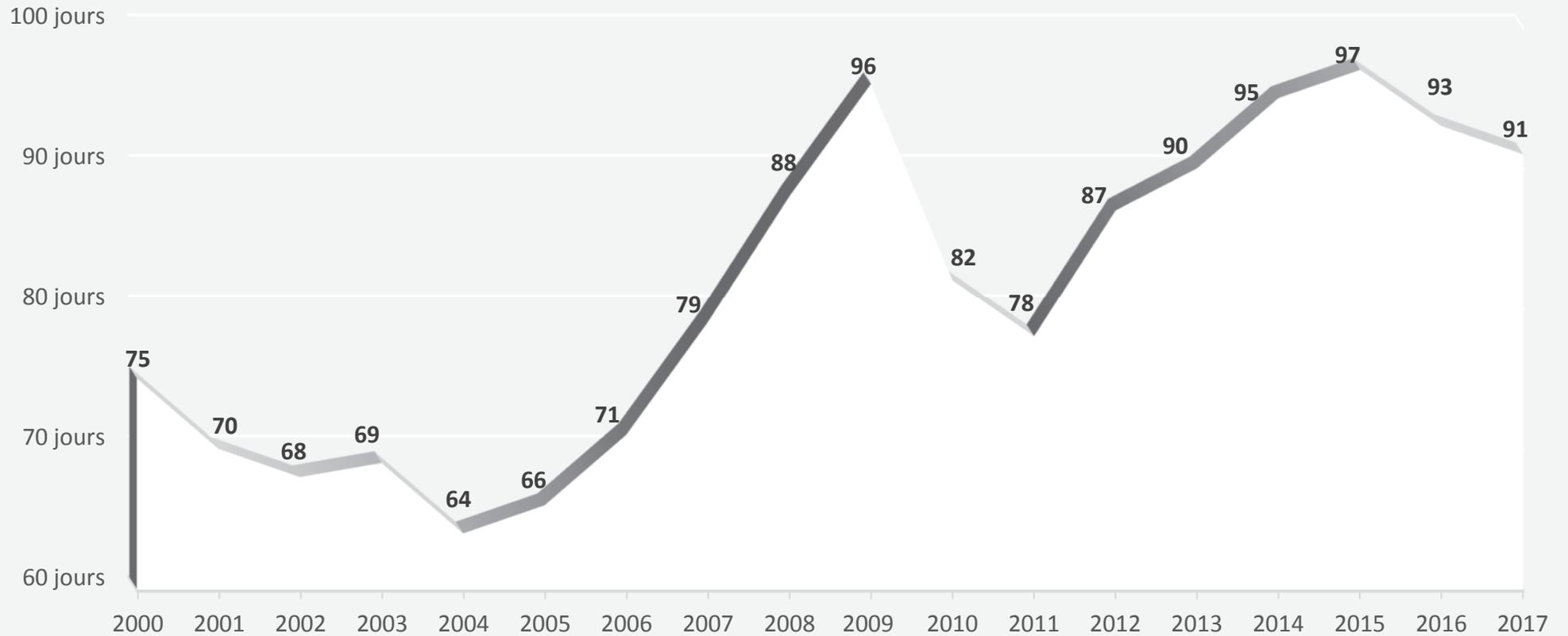
(Période : 2000 – 2017)



ÉVOLUTION DES DÉLAIS DE VENTE MOYENS EN FRANCE

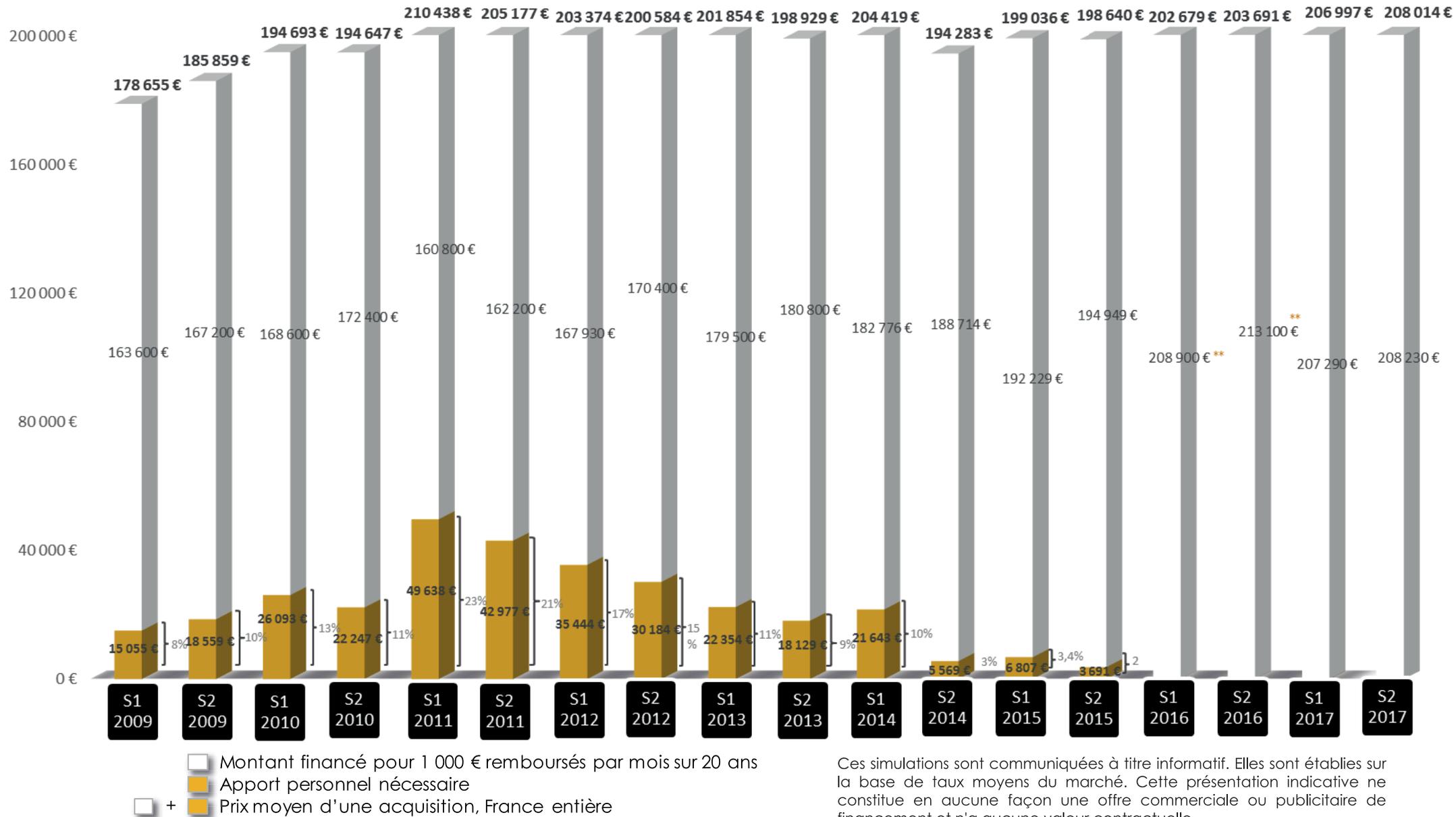
TOUS BIENS CONFONDUS

(Période : 2010 – 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)



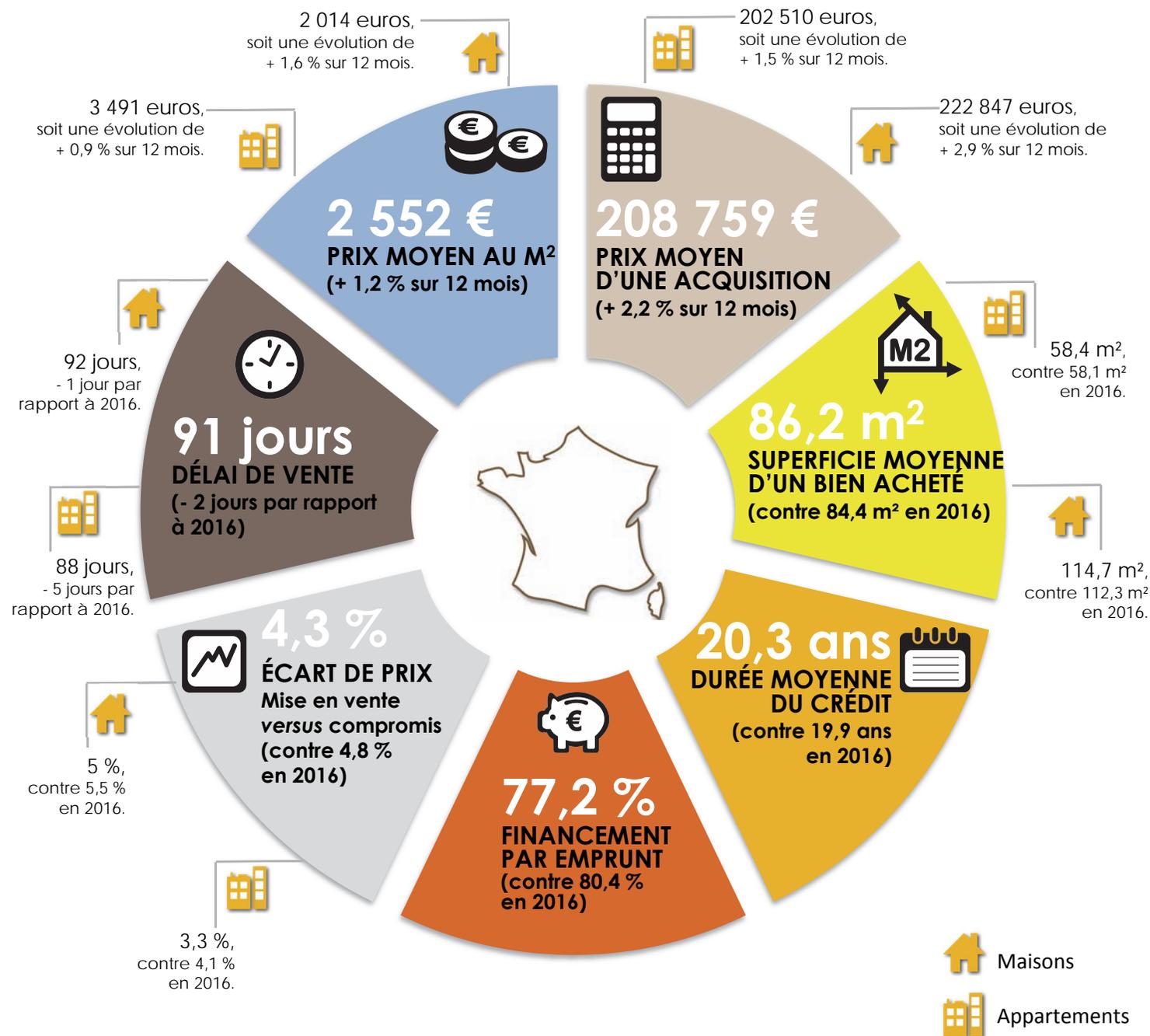
Ces simulations sont communiquées à titre informatif. Elles sont établies sur la base de taux moyens du marché. Cette présentation indicative ne constitue en aucune façon une offre commerciale ou publicitaire de financement et n'a aucune valeur contractuelle.

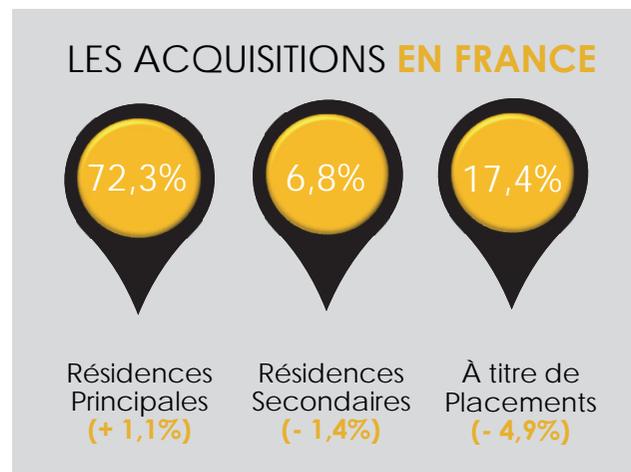
* Hors frais d'enregistrement

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

#3

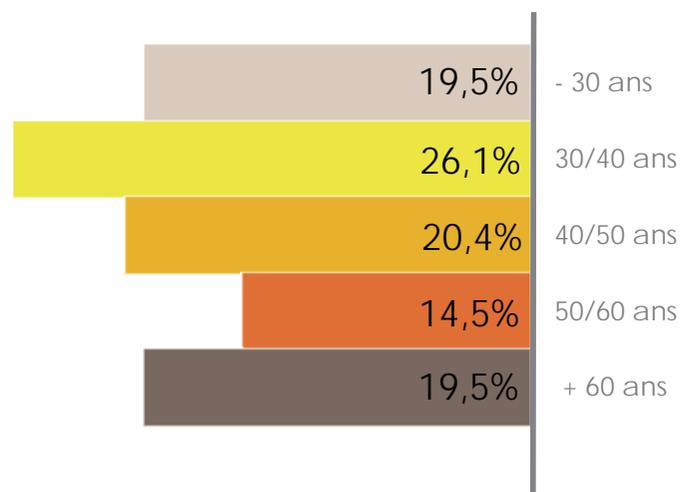
QUE S'EST-IL PASSÉ EN FRANCE EN 2017 ?



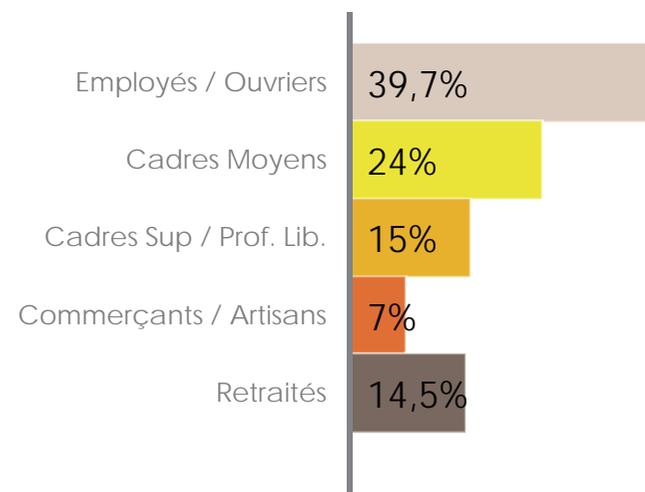


QUI A ACHETÉ EN 2017 EN FRANCE ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge

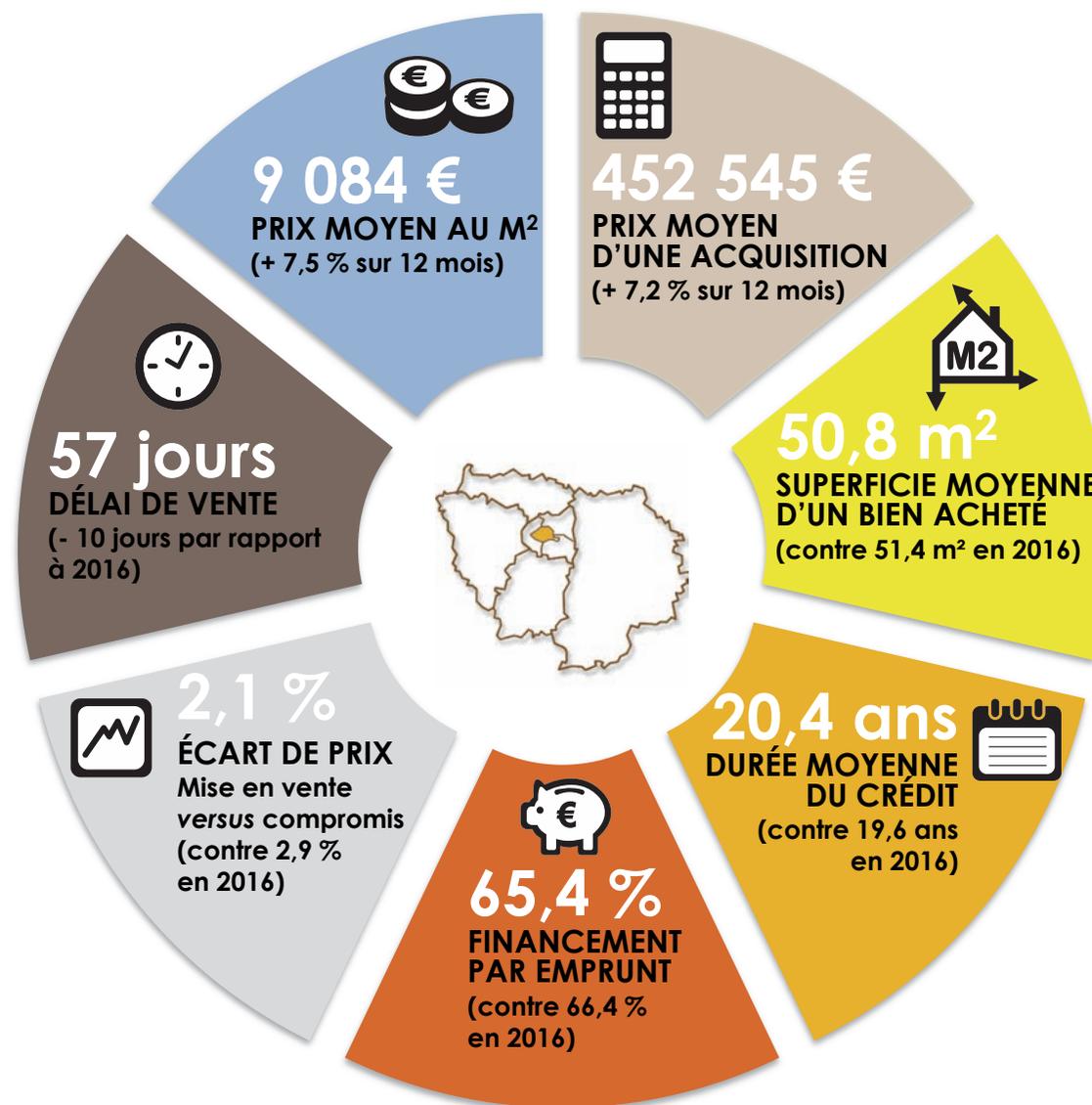


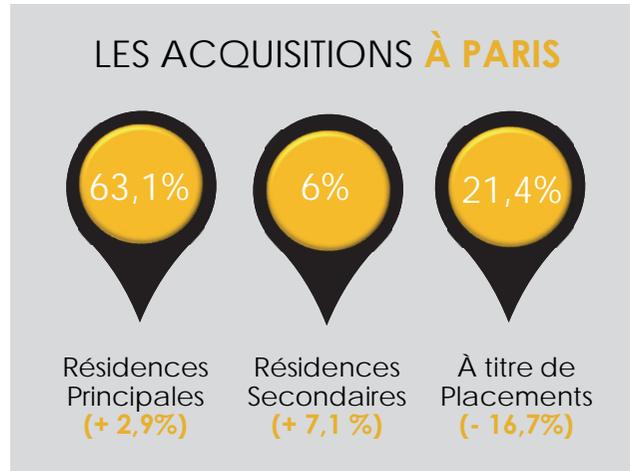
Répartition des acquisitions par CSP



#4

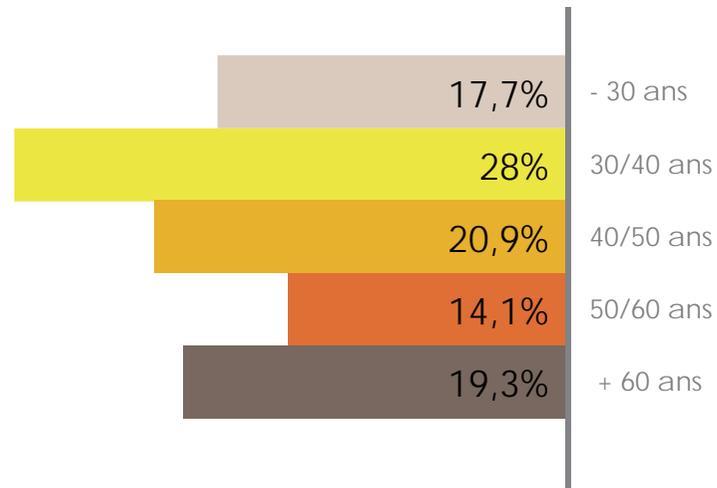
QUE S'EST-IL PASSÉ À PARIS EN 2017 ?



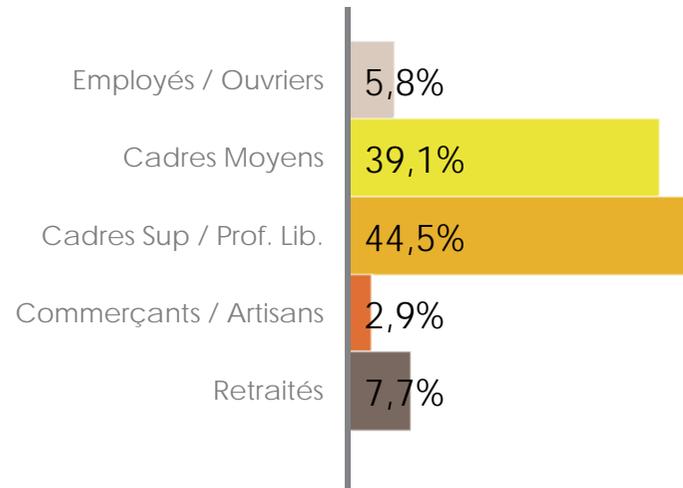


QUI A ACHETÉ EN 2017 À PARIS ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge

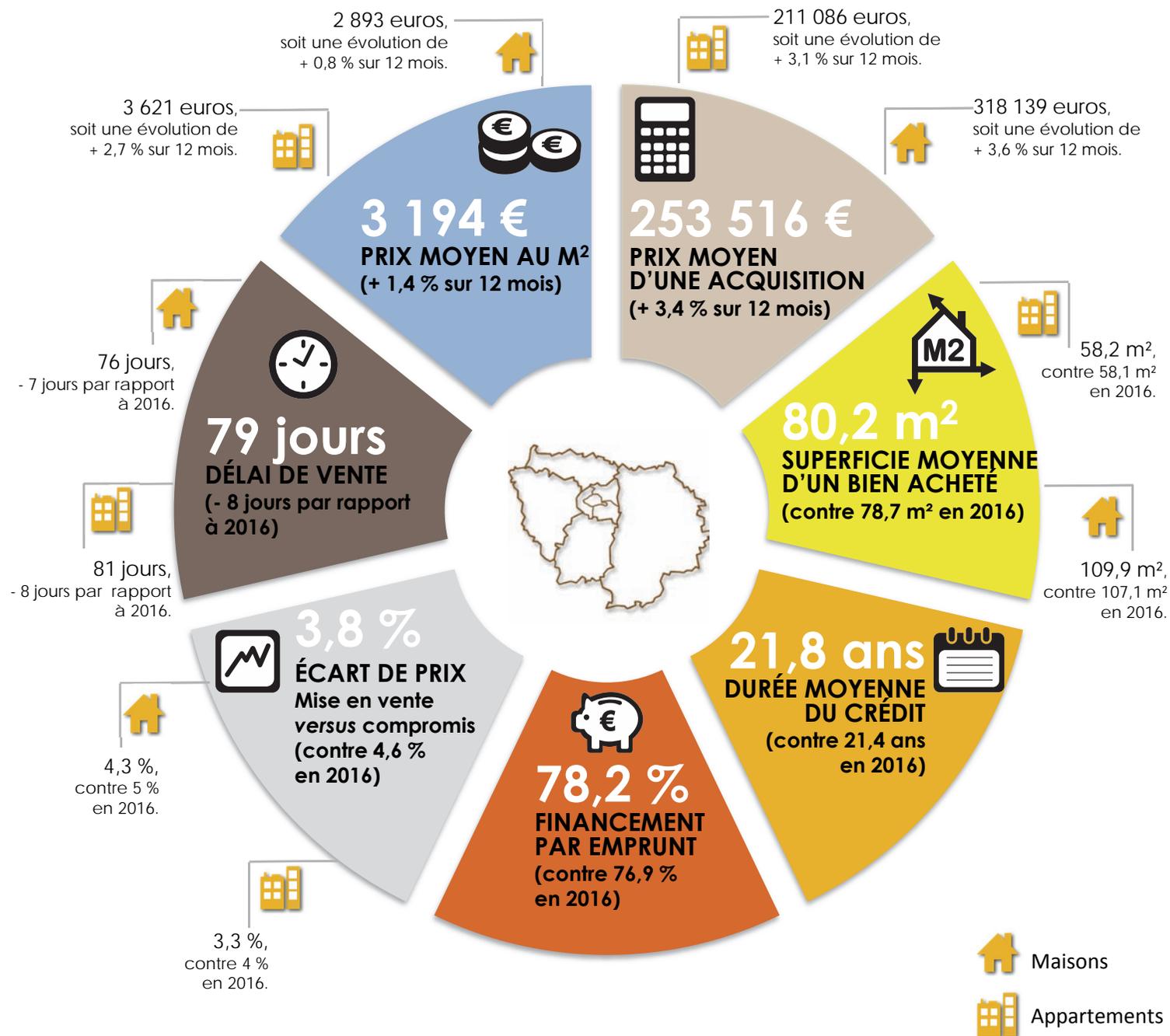


Répartition des acquisitions par CSP

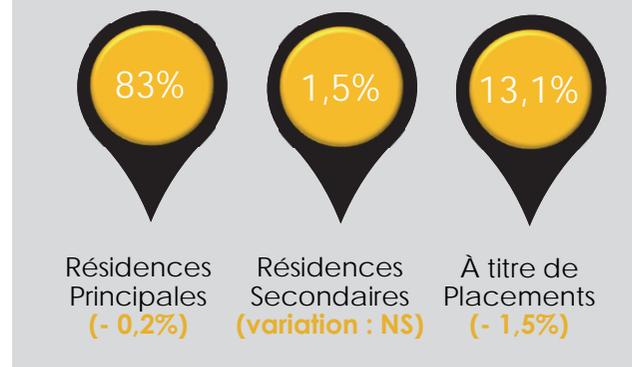


#5

QUE S'EST-IL PASSÉ EN ILE-DE- FRANCE EN 2017 ?

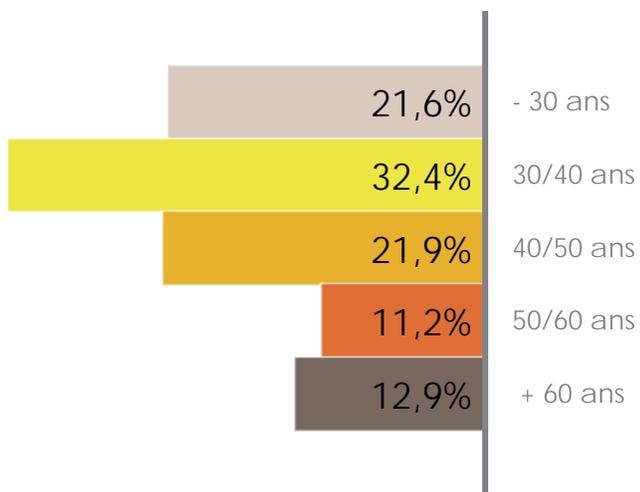


LES ACQUISITIONS EN ILE-DE-FRANCE

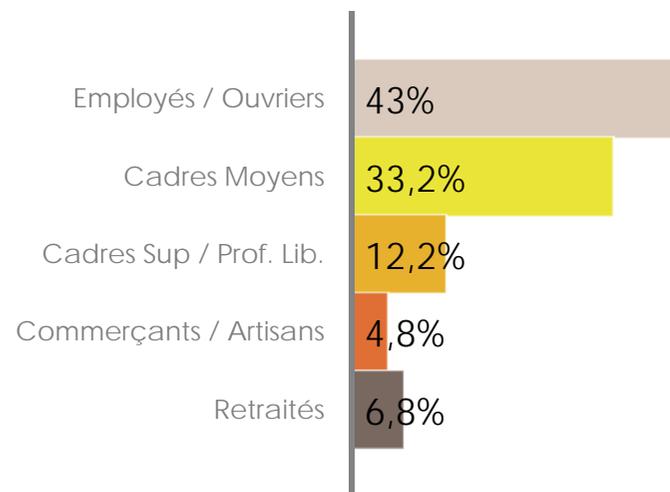


QUI A ACHETÉ EN 2017 EN ILE-DE-FRANCE ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge

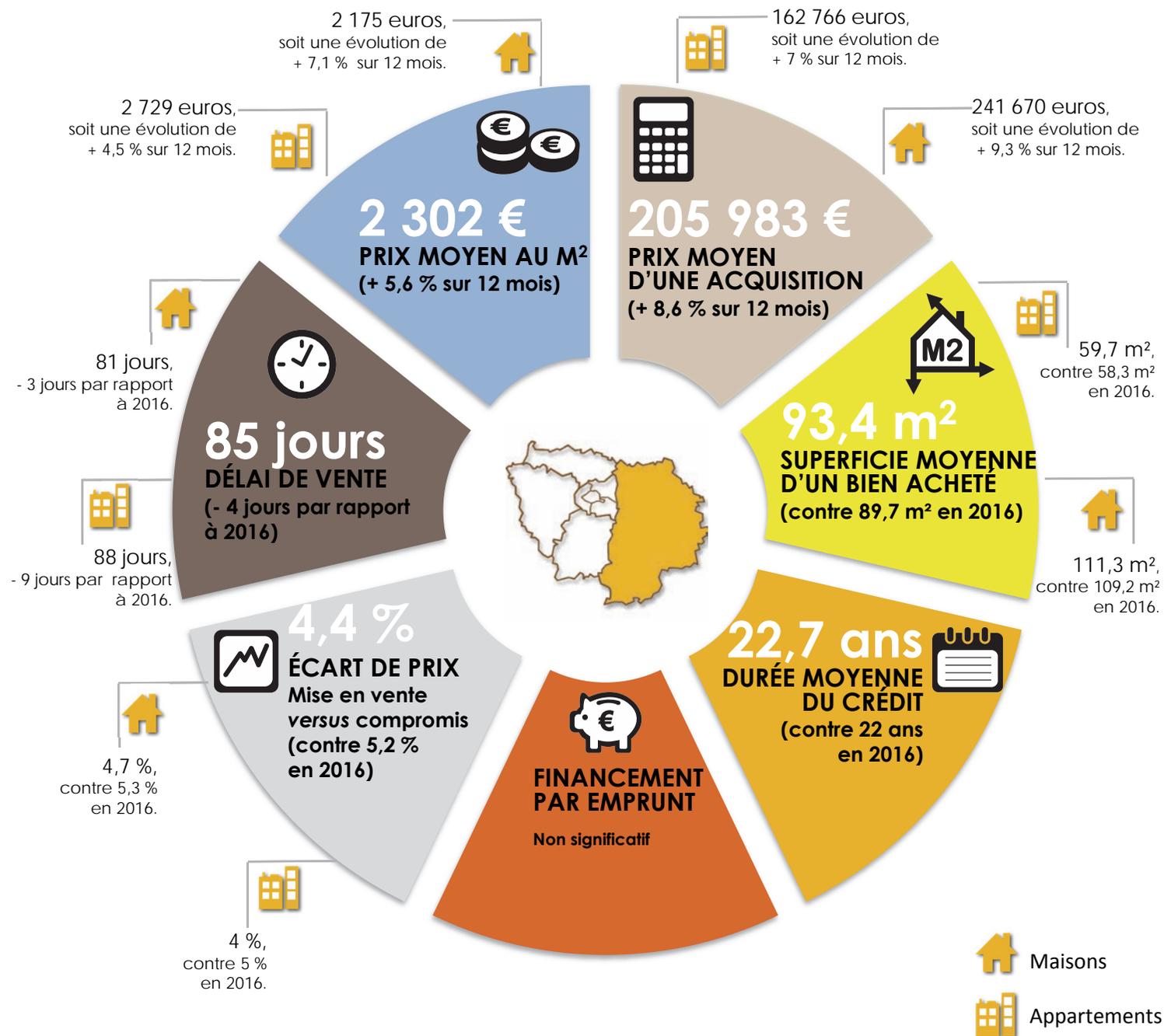


Répartition des acquisitions par CSP

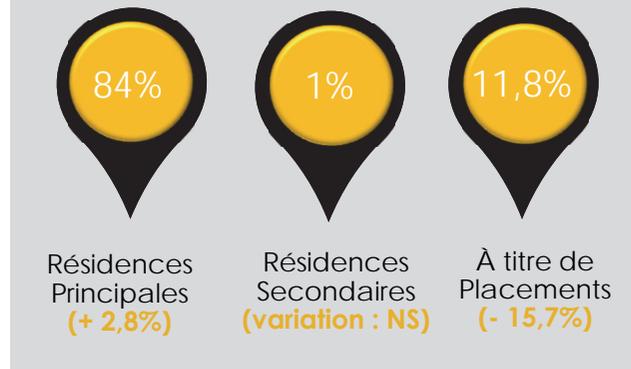


#6

QUE S'EST-IL PASSÉ EN SEINE-ET- MARNE EN 2017 ?

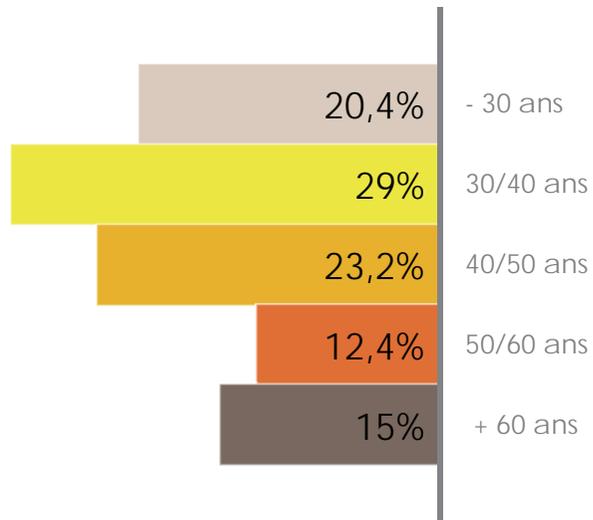


LES ACQUISITIONS EN SEINE-ET-MARNE

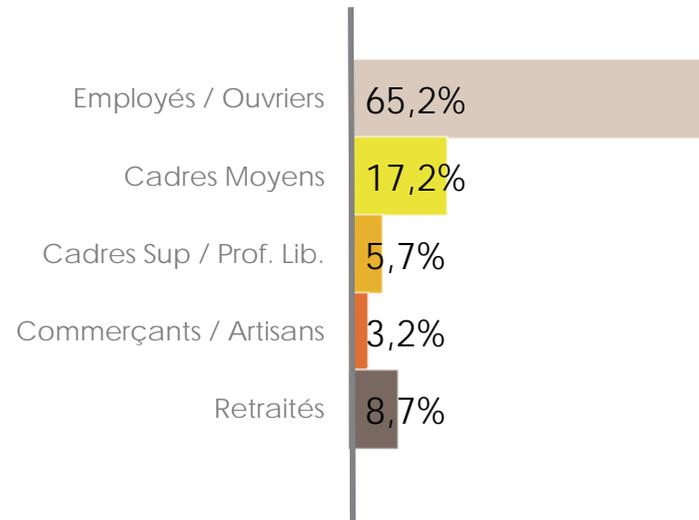


QUI A ACHETÉ EN 2017 EN SEINE-ET-MARNE ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge

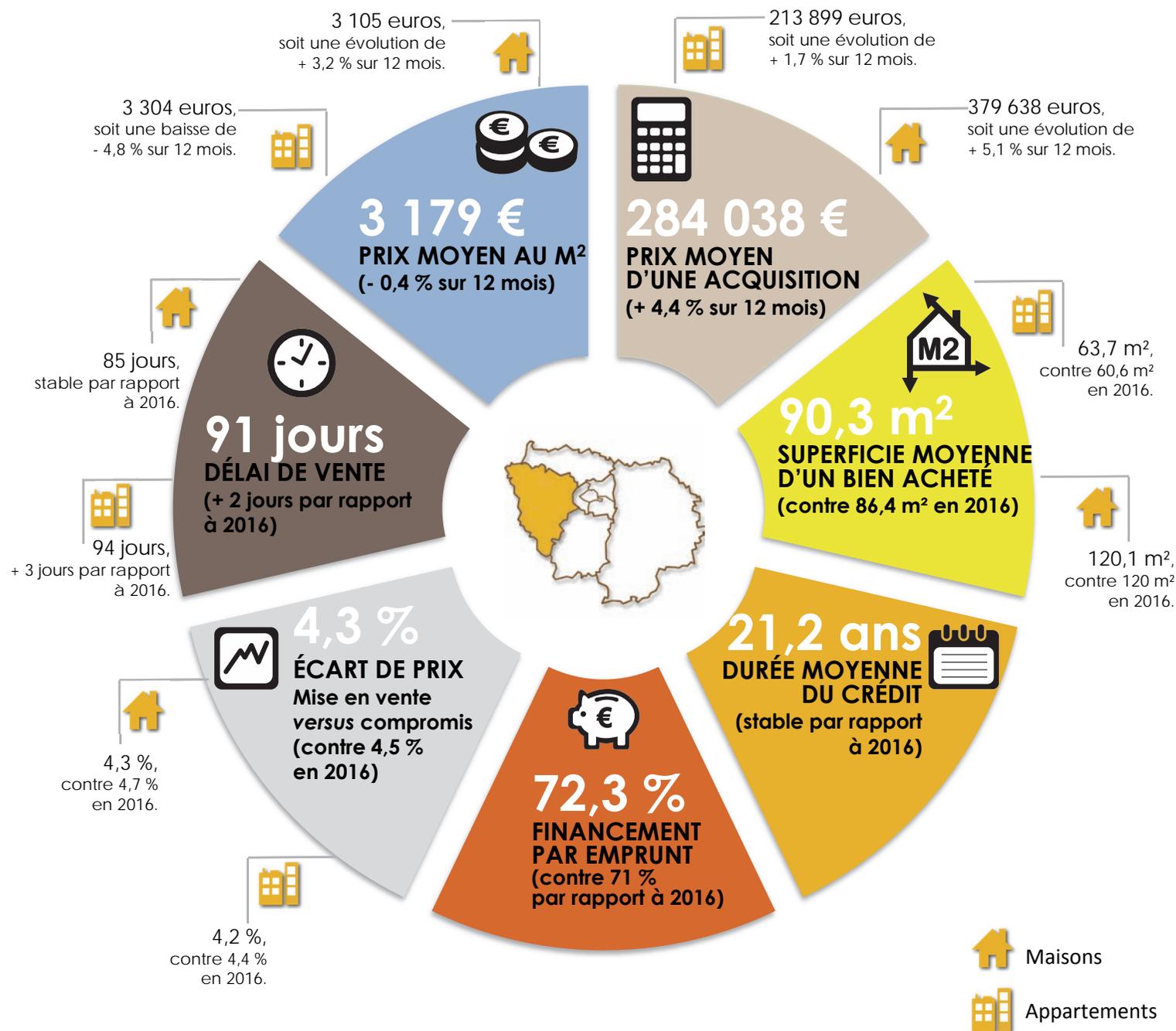


Répartition des acquisitions par CSP



#7

QUE S'EST-IL PASSÉ DANS LES YVELINES EN 2017 ?

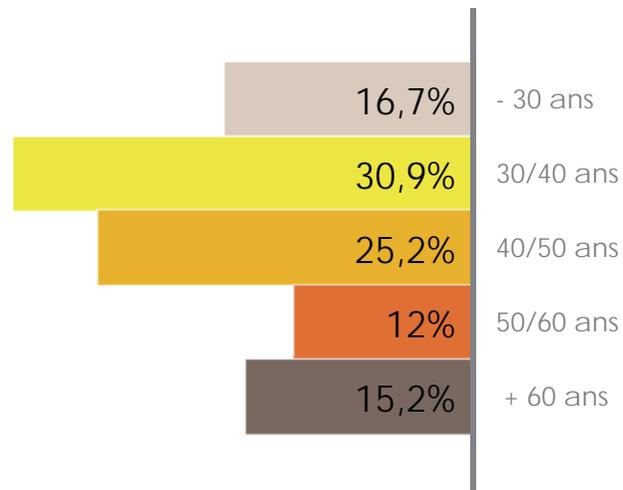


LES ACQUISITIONS DANS LES YVELINES

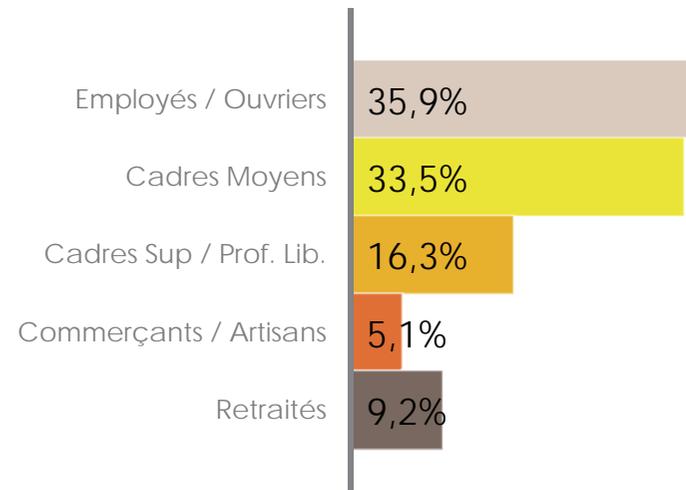


QUI A ACHETÉ EN 2017 DANS LES YVELINES ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge

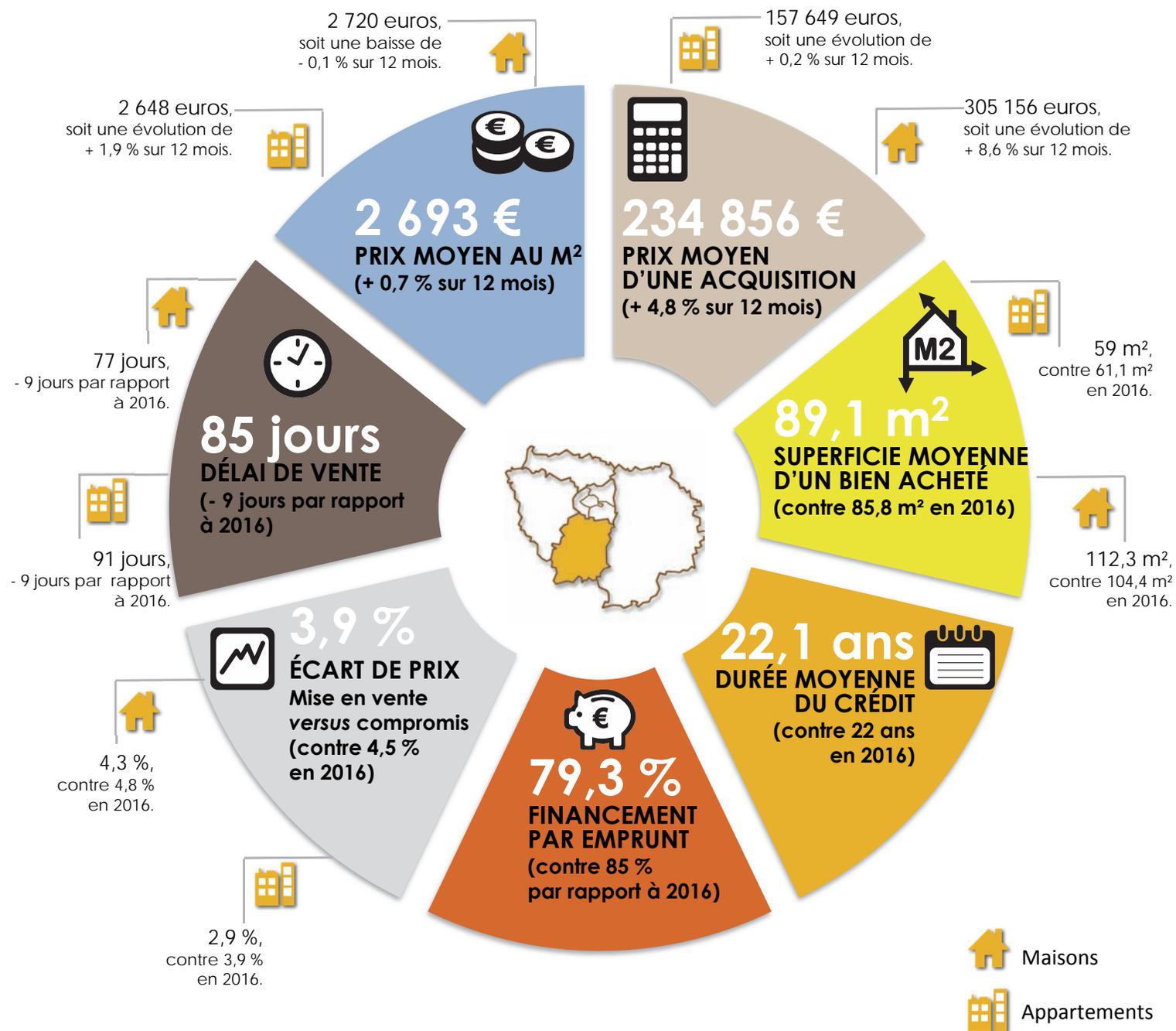


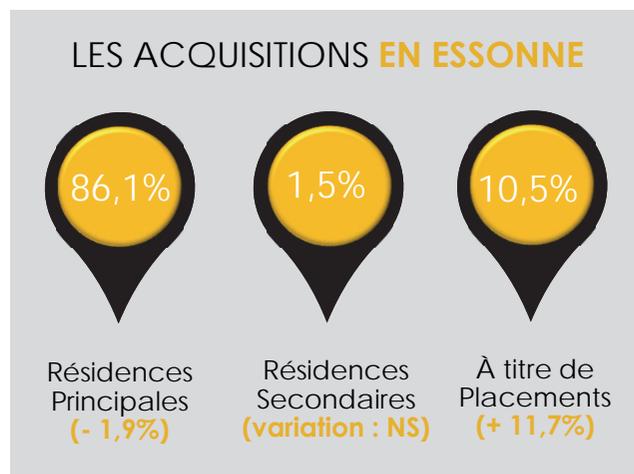
Répartition des acquisitions par CSP



#8

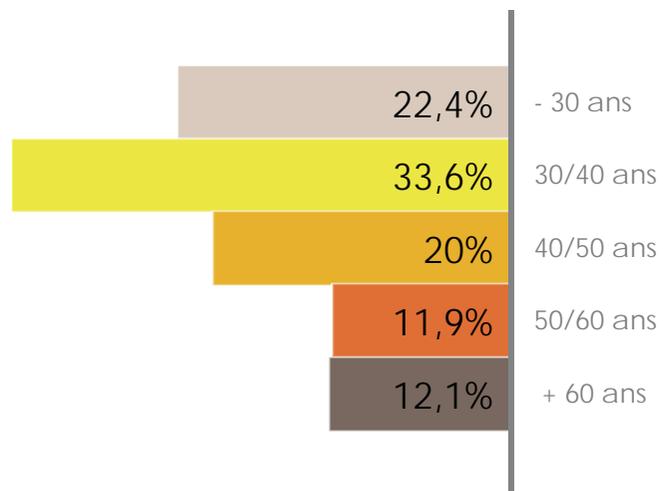
QUE S'EST-IL PASSÉ EN ESSONNE EN 2017 ?



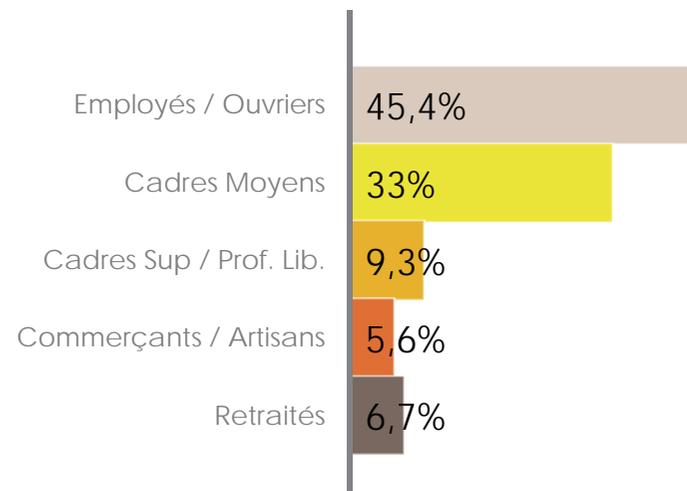


QUI A ACHETÉ EN 2017 EN ESSONNE ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge

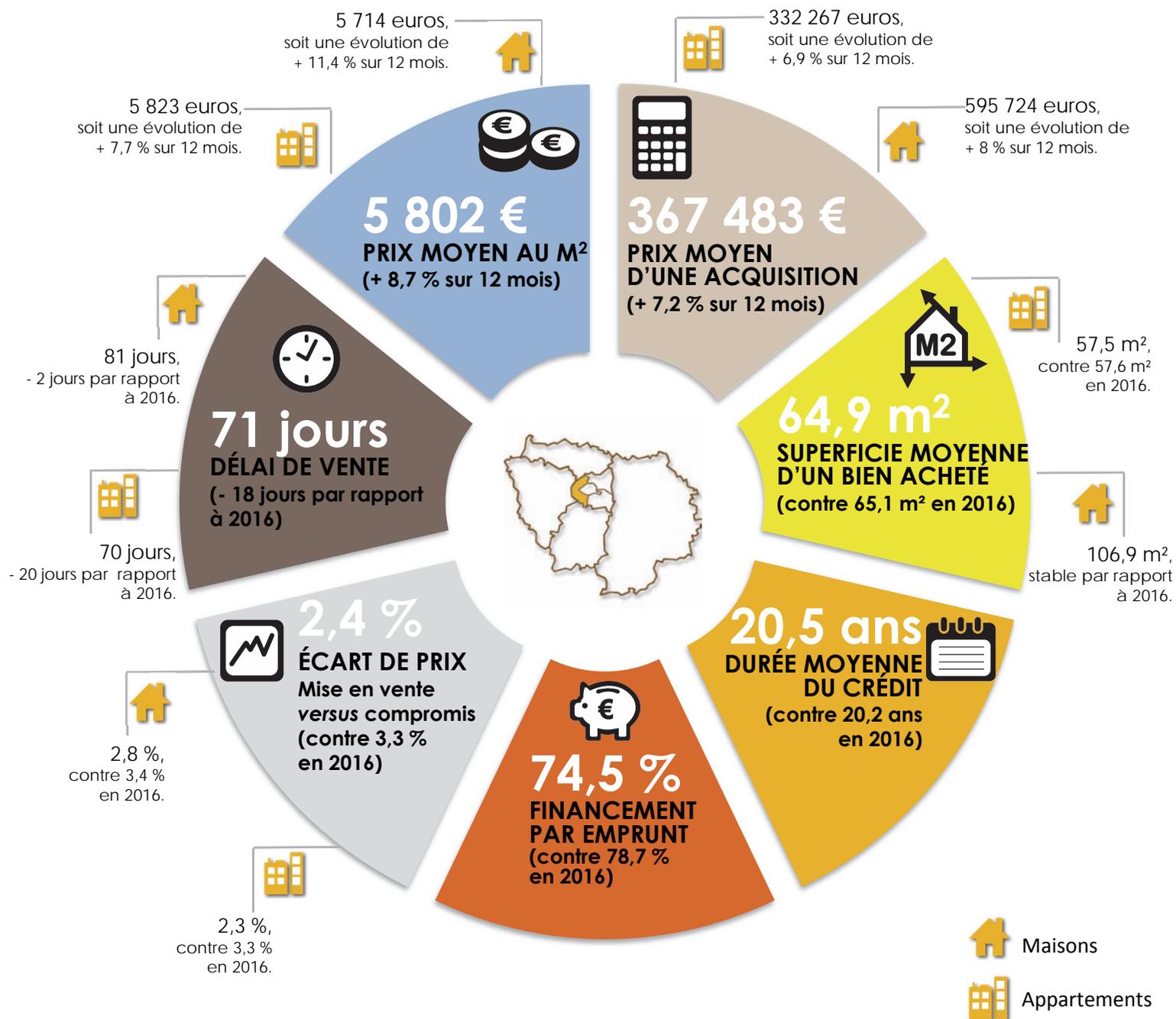


Répartition des acquisitions par CSP



#9

QUE S'EST-IL PASSÉ DANS LES HAUTS-DE- SEINE EN 2017 ?

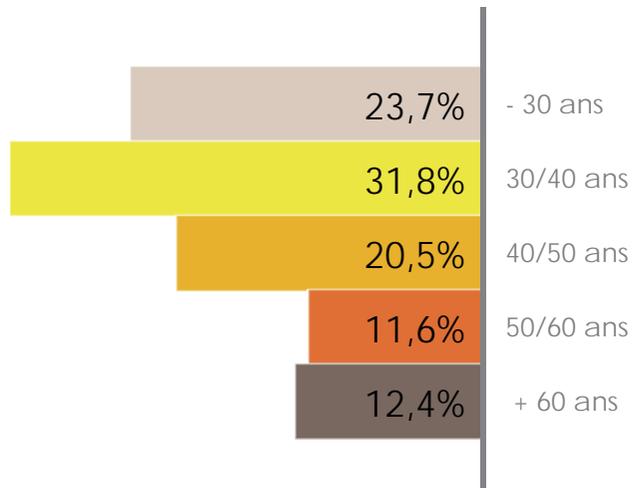


LES ACQUISITIONS DANS LES HAUTS-DE-SEINE

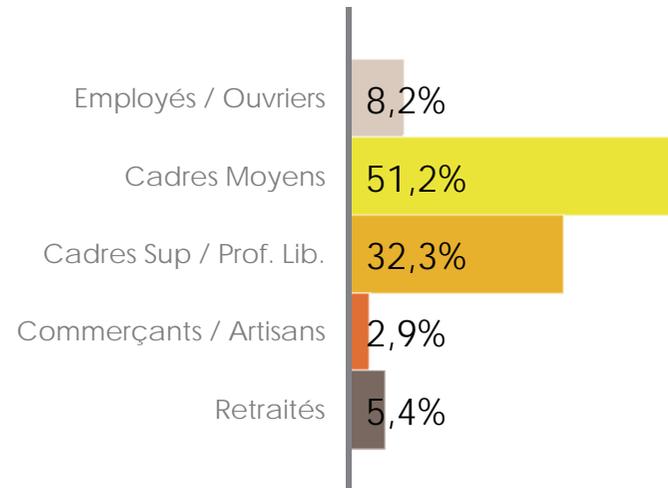


QUI A ACHETÉ EN 2017 DANS LES HAUTS-DE-SEINE ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge



Répartition des acquisitions par CSP

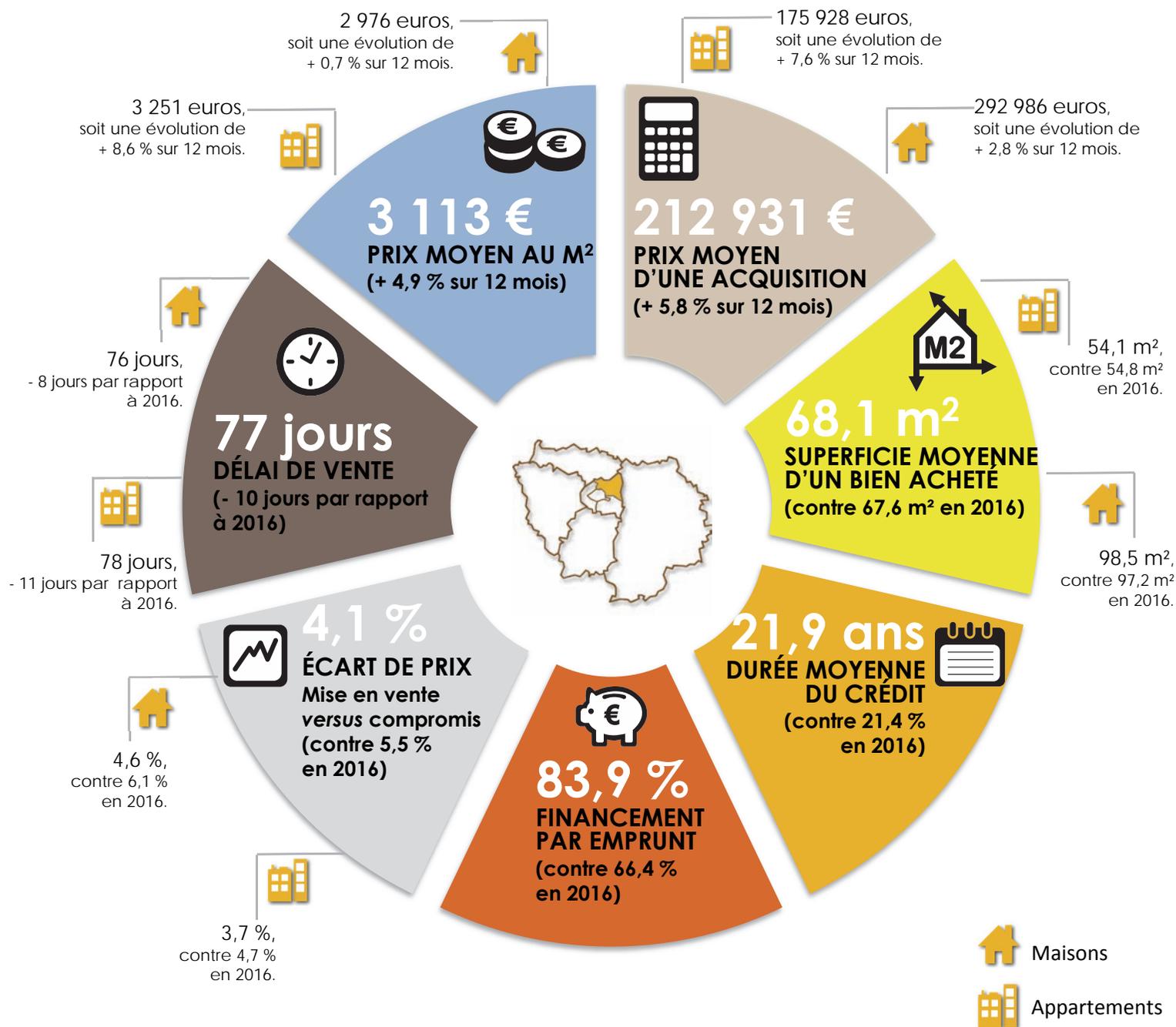


#10

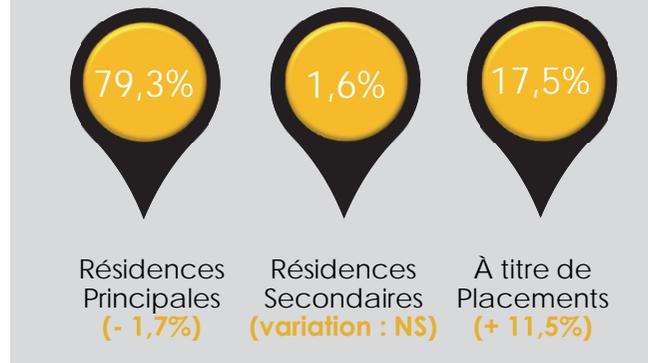
QUE S'EST-IL PASSÉ

EN SEINE- SAINT-DENIS

EN 2017 ?

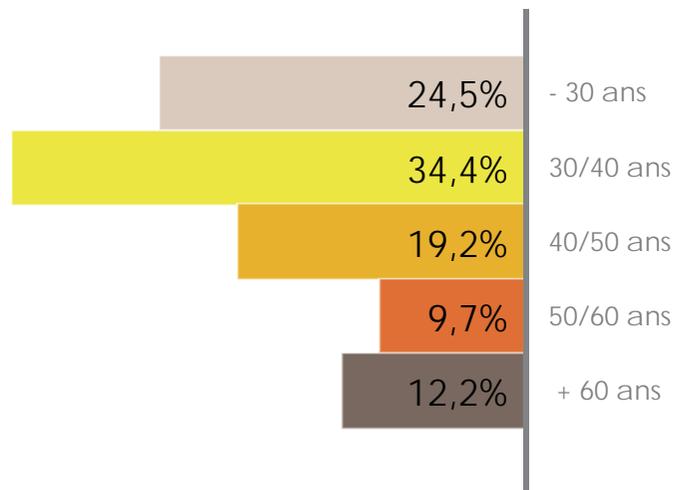


LES ACQUISITIONS EN SEINE-SAINT-DENIS

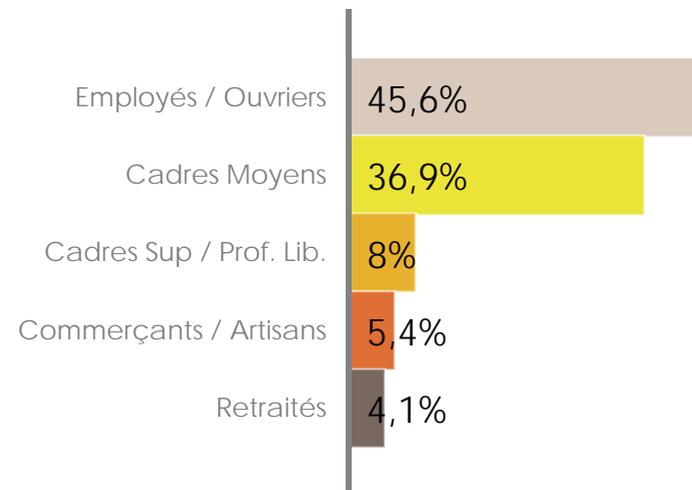


QUI A ACHETÉ EN 2017 EN SEINE-SAINT-DENIS ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge

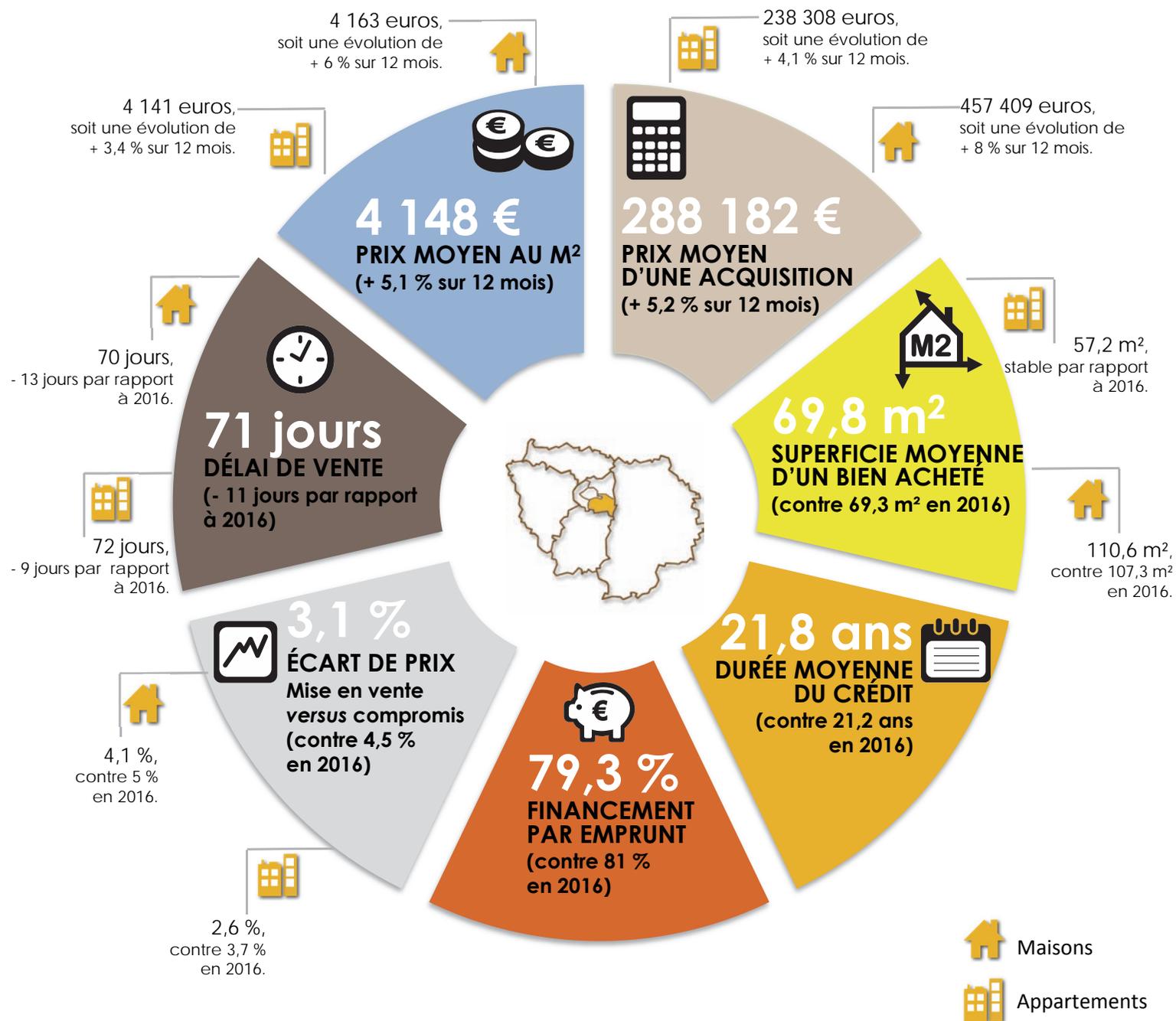


Répartition des acquisitions par CSP

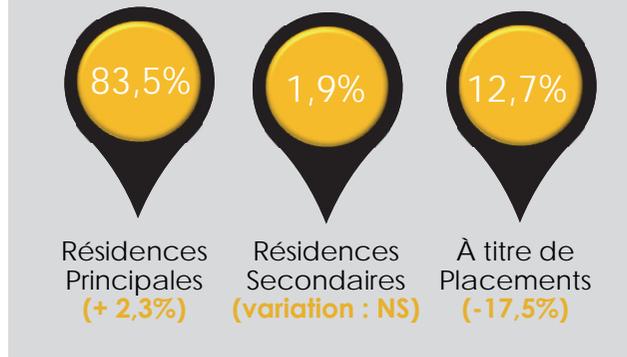


#11

QUE S'EST-IL PASSÉ DANS LE VAL-DE- MARNE EN 2017 ?

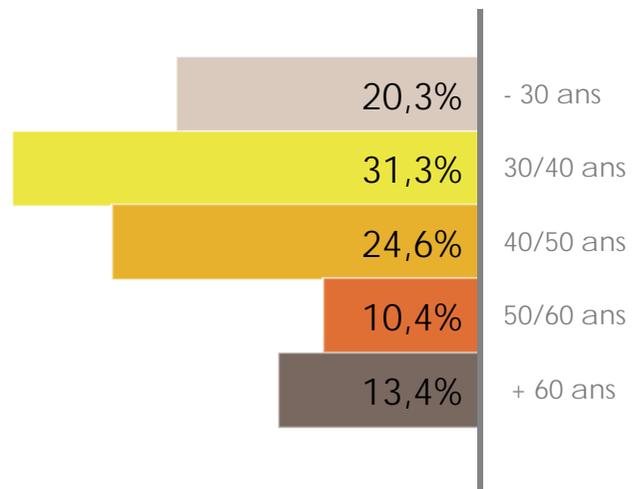


LES ACQUISITIONS DANS LE VAL-DE-MARNE

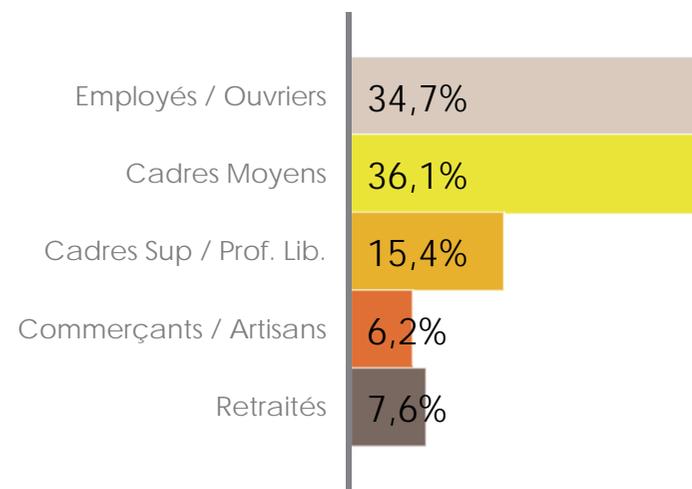


QUI A ACHETÉ EN 2017 DANS LE VAL-DE-MARNE ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge

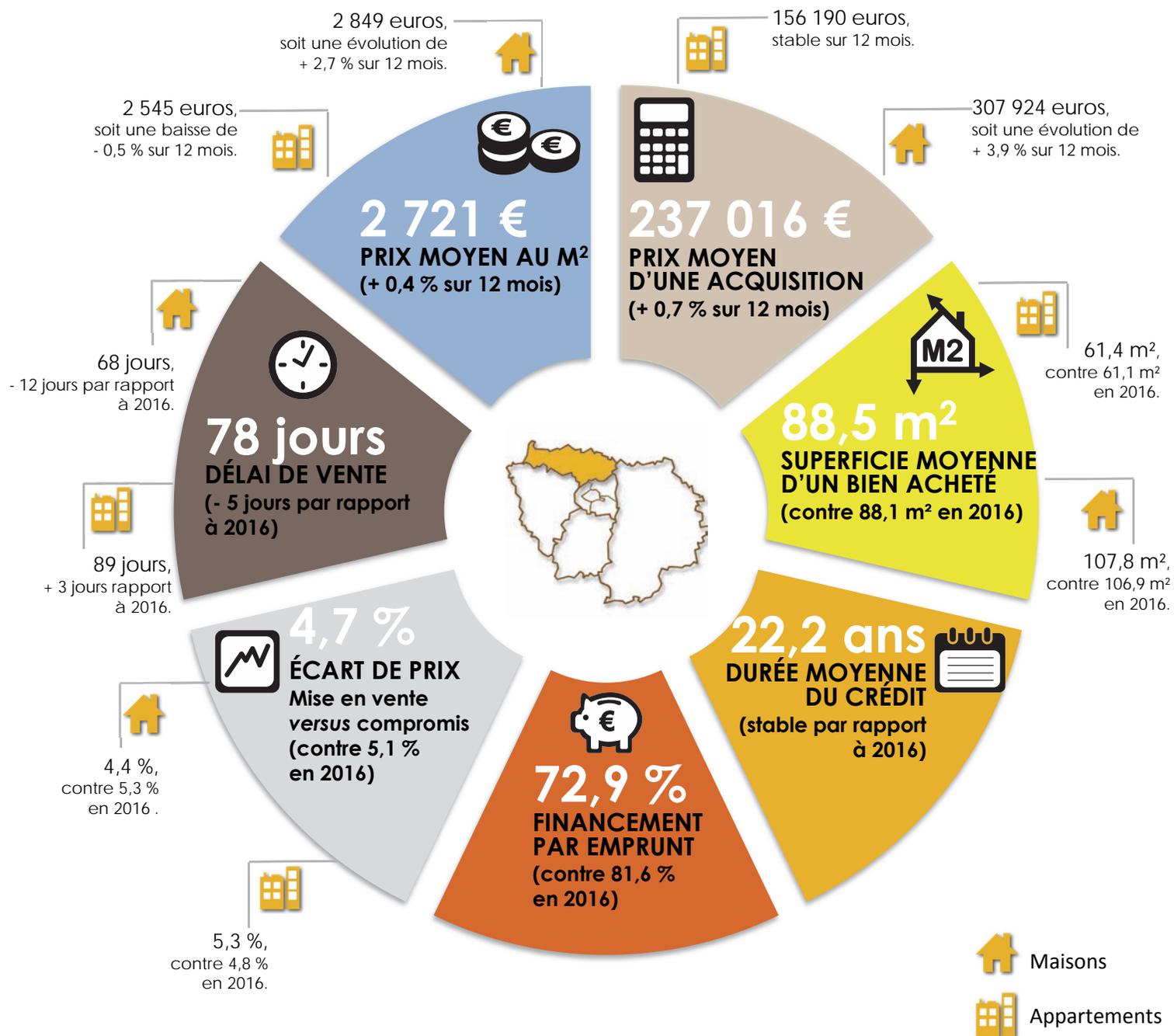


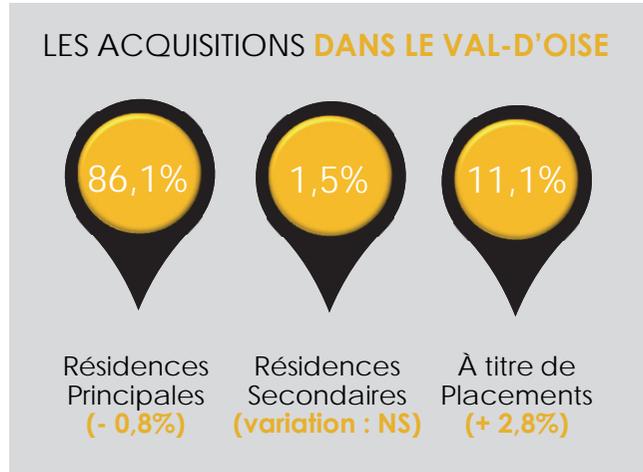
Répartition des acquisitions par CSP



#12

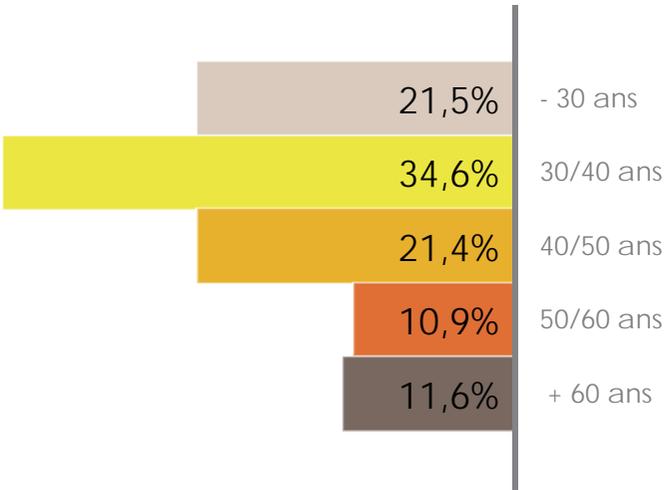
QUE S'EST-IL PASSÉ DANS LE VAL-D'OISE EN 2017 ?



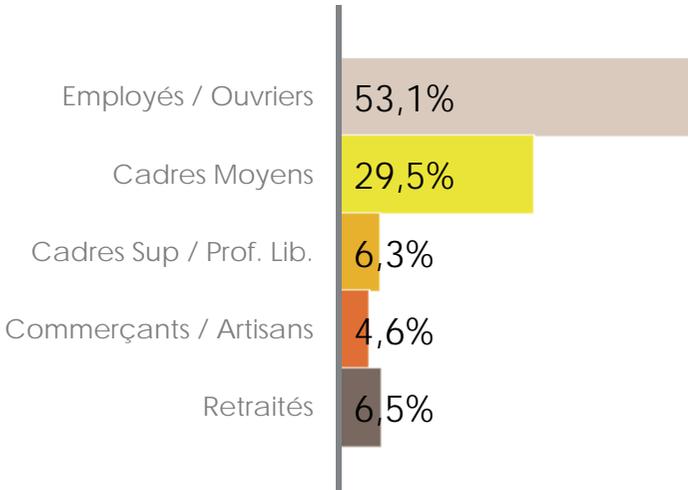


QUI A ACHETÉ EN 2017 DANS LE VAL-D'OISE ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge



Répartition des acquisitions par CSP

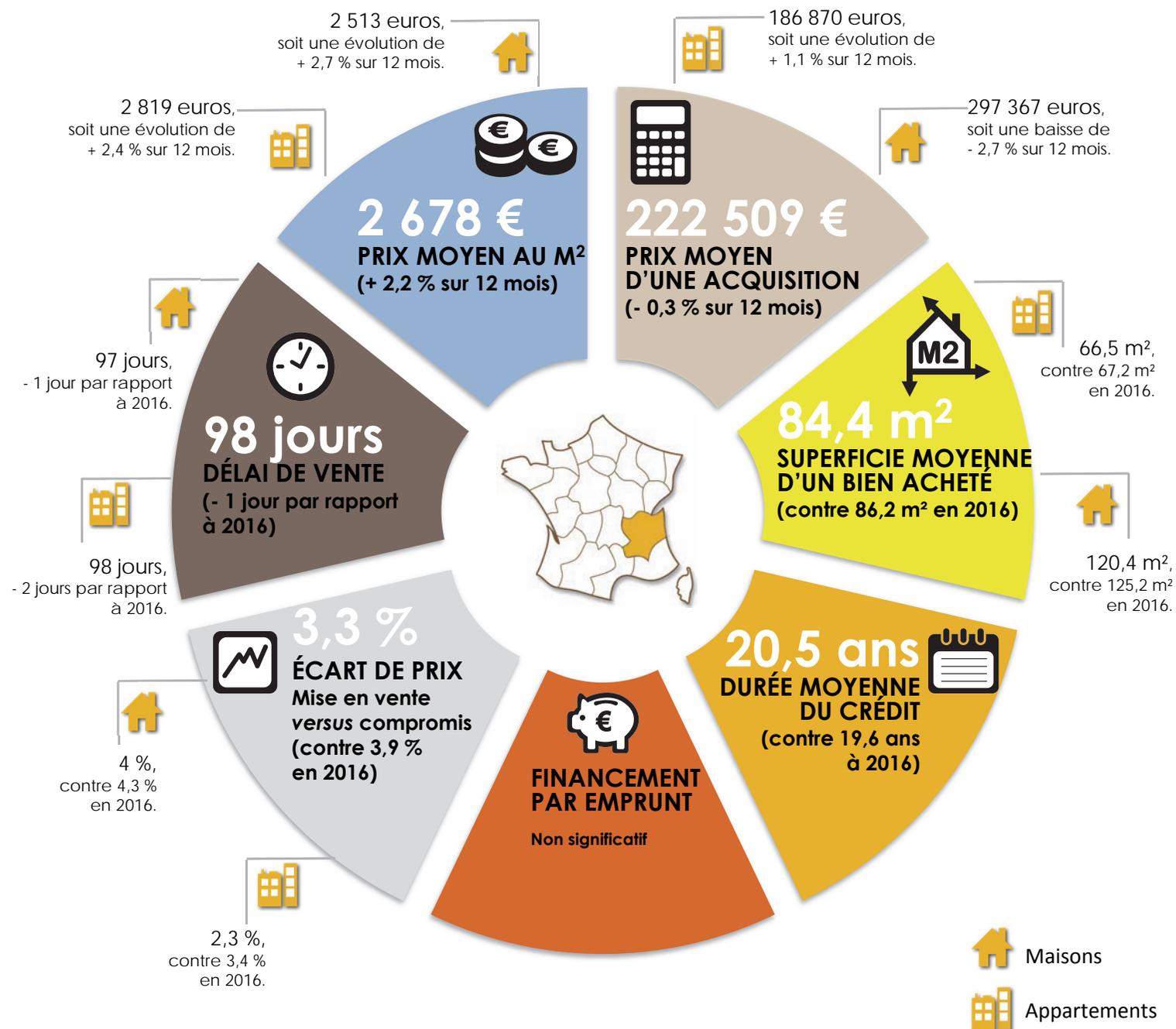


#13

QUE S'EST-IL PASSÉ

À LYON ET DANS SON AGGLOMÉ- RATION

EN 2017 ?

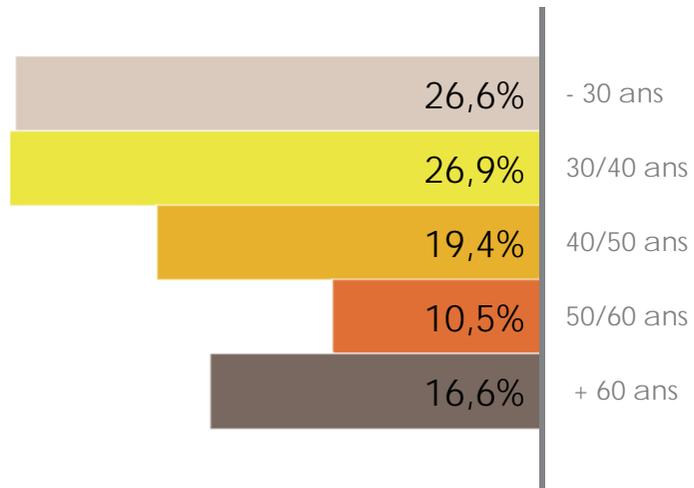


LES ACQUISITIONS À LYON ET DANS SON AGGLOMÉRATION

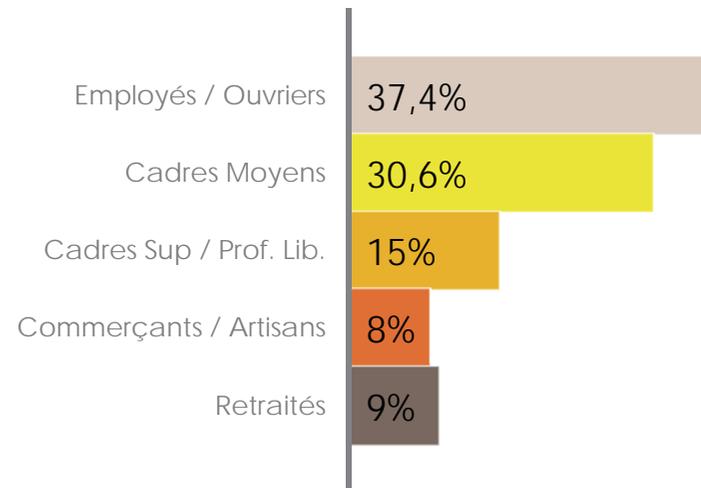


QUI A ACHETÉ EN 2017 À LYON ET DANS SON AGGLOMÉRATION ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge

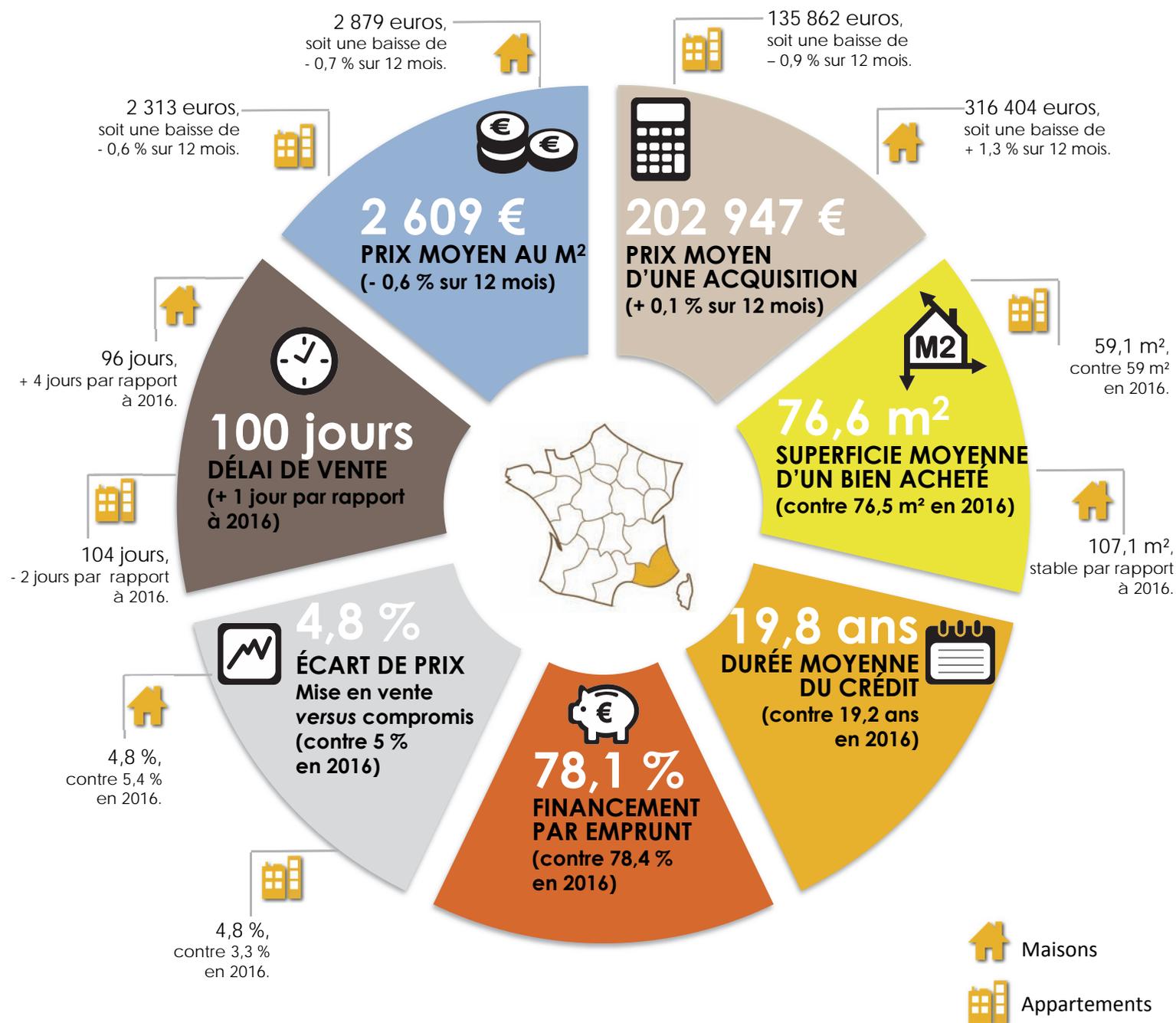


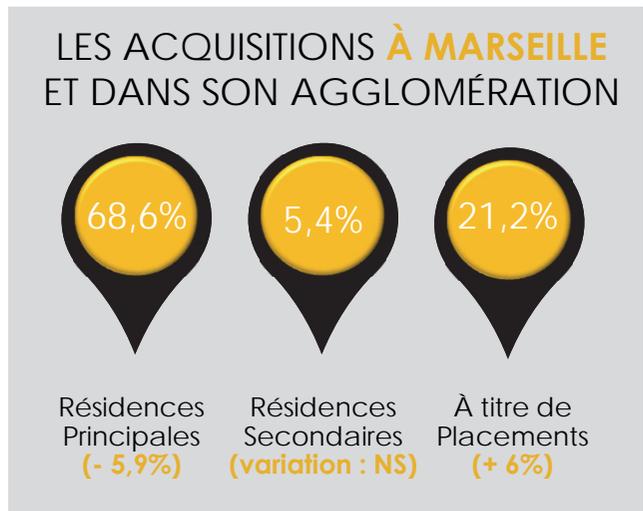
Répartition des acquisitions par CSP



#14

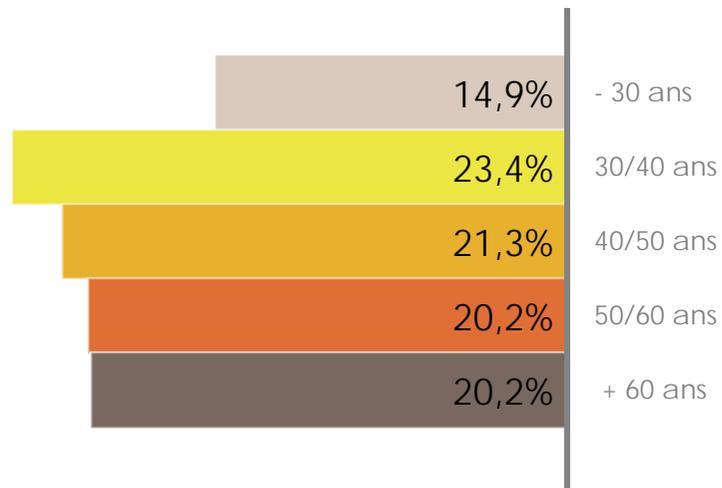
QUE S'EST-IL PASSÉ À MARSEILLE ET DANS SON AGGLOMÉ- RATION EN 2017 ?



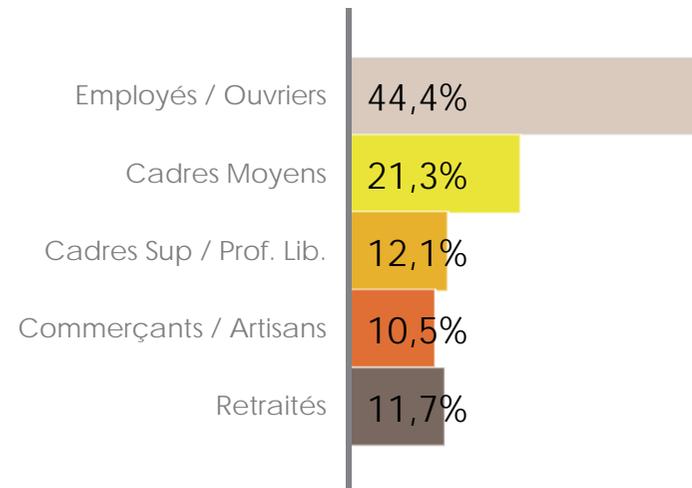


QUI A ACHETÉ EN 2017 À MARSEILLE ET DANS SON AGGLOMÉRATION ?

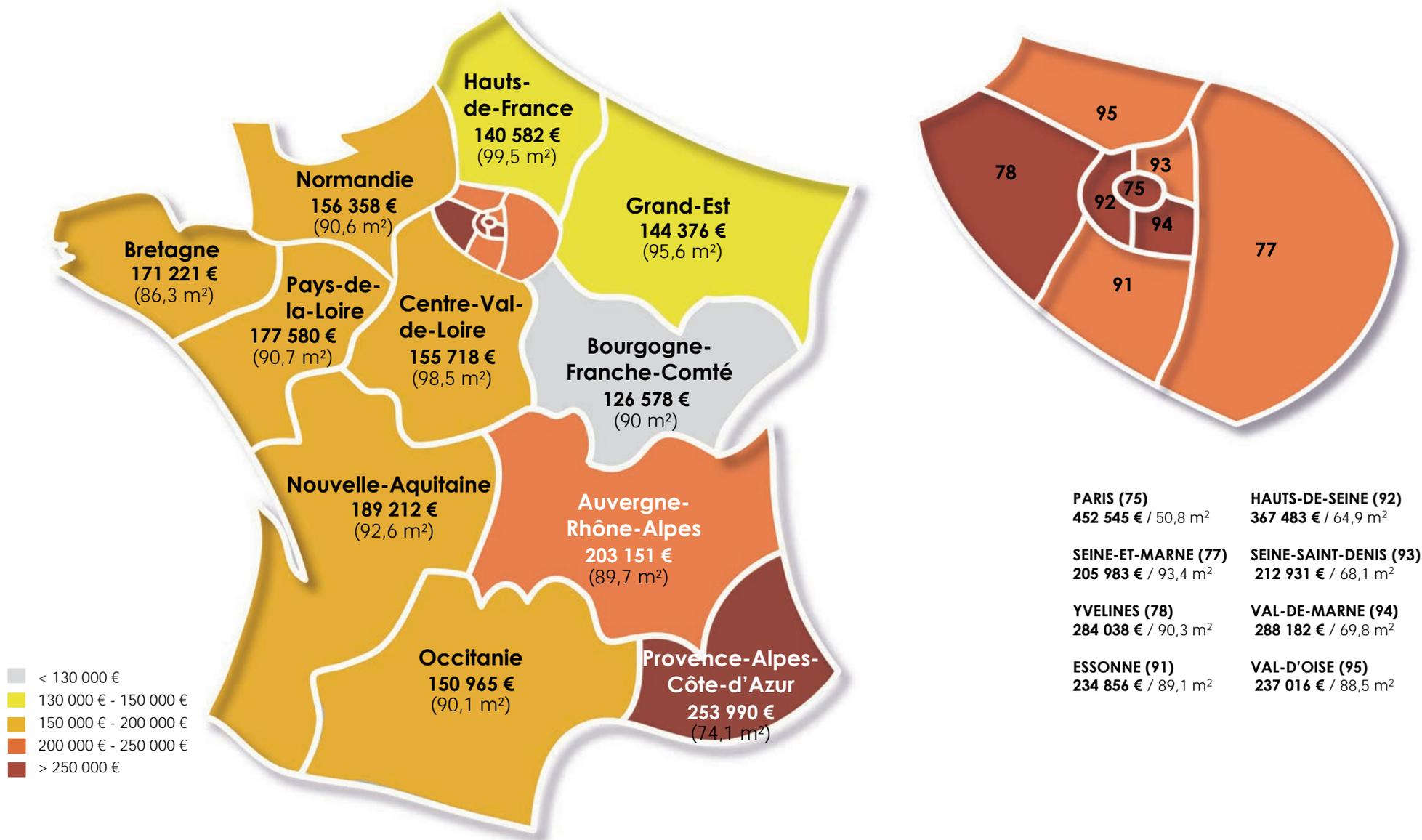
Répartition des acquisitions par tranche d'âge



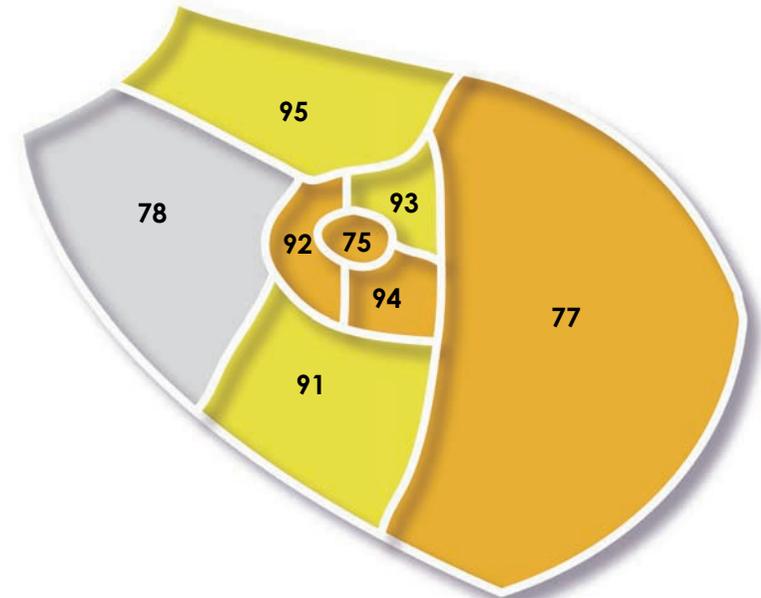
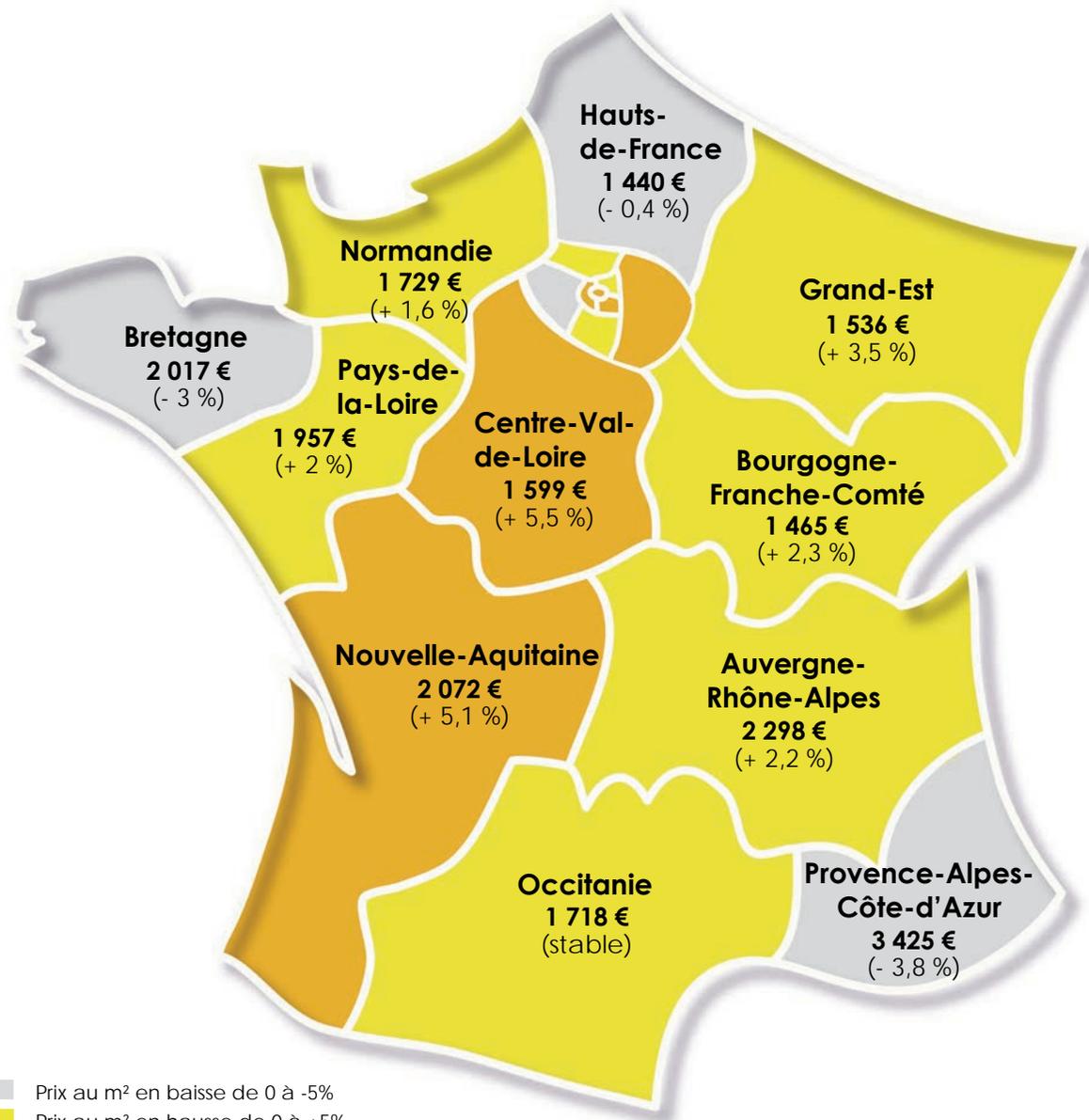
Répartition des acquisitions par CSP



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



PRIX MOYEN AU M² PAR REGION ET VARIATION SUR 12 MOIS



PARIS (75) 9 084 € (+ 7,5 %)	HAUTS-DE-SEINE (92) 5 802 € (+ 8,7 %)
SEINE-ET-MARNE (77) 2 302 € (+ 5,6 %)	SEINE-SAINT-DENIS (93) 3 113 € (+ 4,9 %)
YVELINES (78) 3 179 € (- 0,4 %)	VAL-DE-MARNE (94) 4 148 € (+ 5,1 %)
ESSONNE (91) 2 693 € (+ 0,7 %)	VAL-D'OISE (95) 2 721 € (+ 0,4 %)

- Prix au m² en baisse de 0 à -5%
- Prix au m² en hausse de 0 à +5%
- Prix au m² en hausse de +5%

FICHE DE PRÉSENTATION DU RÉSEAU CENTURY 21

1^{er} réseau d'agences immobilières dans le monde, CENTURY 21 fédère en France 852 agences et cabinets, et regroupe 6 400 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

852
agences
en France

6 400
collaborateurs
en France

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

31 agences
spécialisées en
immobilier de commerce
et d'entreprise

13 310 journées
de formation
ont été dispensées en
2017 auprès de
2 215 stagiaires

59 600 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



Suivez-nous sur Twitter
Century 21 France : @century21fr
Laurent VIMONT : @LaurentVimont



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

Chaque Agence est Juridiquement et Financièrement Indépendante

    www.century21.fr



Qui s'y connaît aussi bien?

TRANSACTION | GESTION | SYNDIC | ENTREPRISE | COMMERCE