

Century 21

6 janvier 2014

DOSSIER TRANSACTION

# LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE L'ANCIEN

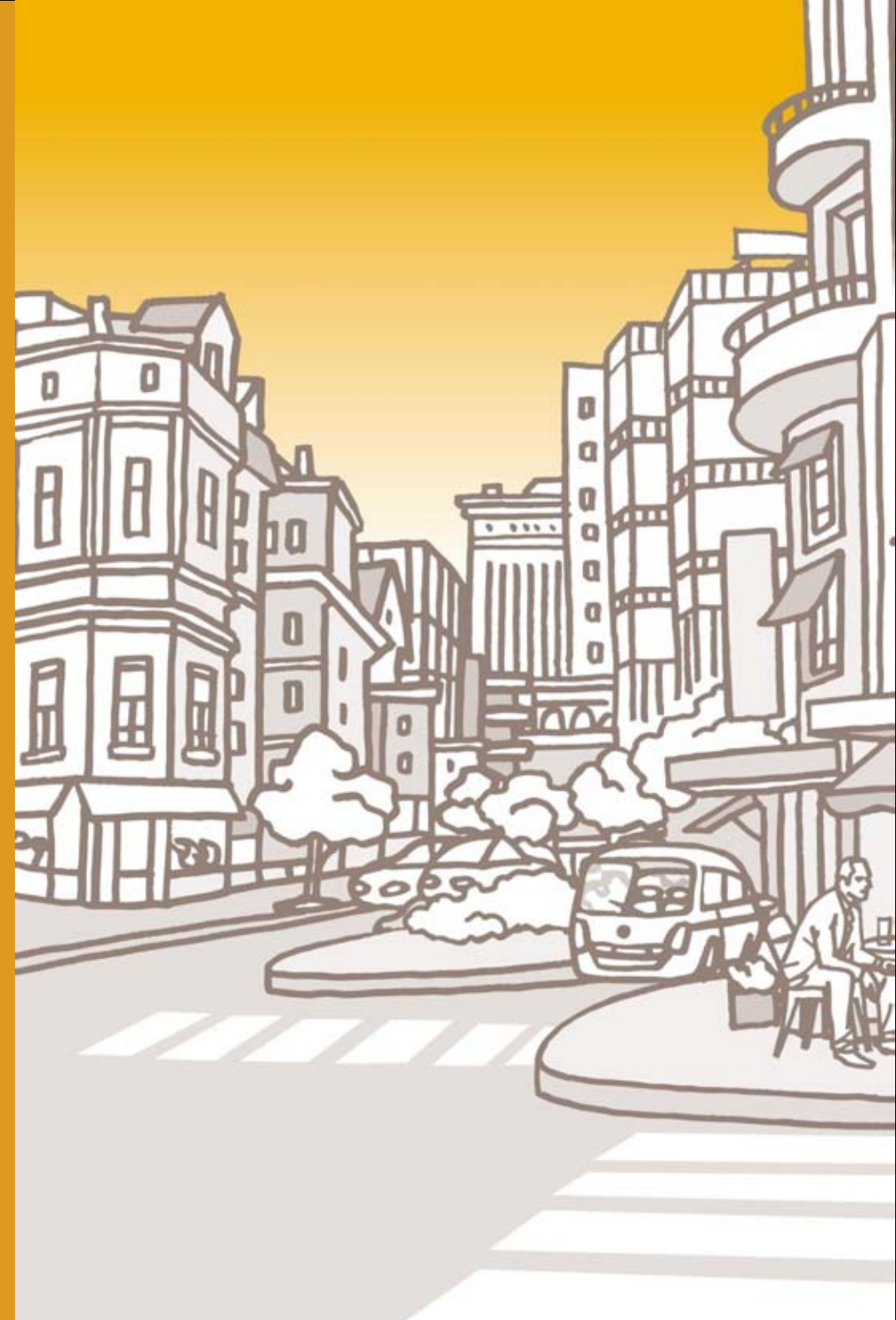


[www.century21.fr](http://www.century21.fr)

Century 21<sup>®</sup>

**Qui s'y connaît aussi bien ?**

*Chaque Agence est Juridiquement et Financièrement Indépendante*





# Sommaire

## Que s'est-il passé en 2013 ?

1. Un marché en apesanteur	p. 04
2. Tableaux synthétiques	p. 08
3. France	p. 14
4. Paris	p. 16
5. Ile-de-France (hors Paris)	p. 18
6. Seine-et-Marne	p. 20
7. Yvelines	p. 22
8. Essonne	p. 24
9. Hauts-de-Seine	p. 26
10. Seine-Saint-Denis	p. 28
11. Val-de-Marne	p. 30
12. Val-d'Oise	p. 32
13. Lyon et son agglomération	p. 34
14. Marseille et son agglomération	p. 36
15. Cartes de France des prix moyens et prix moyens au m <sup>2</sup> par région	p. 38







# 1 Un marché en apesanteur

**Pas de forte chute des prix constatée en 2013 ni de ralentissement du nombre de transactions réalisées dans le réseau CENTURY 21 : porté par des taux d'intérêt historiquement bas, le marché immobilier de l'ancien semble flotter en apesanteur.**

**Au niveau national, le prix moyen au m<sup>2</sup> recule de -1,8 %** sur douze mois après avoir déjà baissé de -1,9% en 2012. **Il s'établit désormais à 2568€** (3428€/m<sup>2</sup> pour le segment des appartements et 2026€/m<sup>2</sup> pour celui des maisons). **Ce niveau avoisine celui enregistré durant l'année 2010**, avant la hausse substantielle de 2011 et la frénésie observée chez certains acheteurs-vendeurs qui, craignant de ne pas trouver de bien à acquérir dans les délais, achetaient avant de vendre et finançaient leur nouvel achat, payé au prix fort, en fixant haut le montant de leur vente.

La frénésie a laissé place à la raison : les acheteurs prennent davantage leur temps avant d'acheter, ils visitent plus de biens, s'informent, comparent. Les délais de vente s'allongent ainsi sensiblement, passant de 87 jours en 2012 à 90 jours en 2013. Dans l'ensemble, **l'activité se maintient dans le réseau sans que l'on puisse évoquer une réelle embellie**. Les agences CENTURY 21 enregistrent en 2013 **une hausse de 3,1 % du nombre de transactions réalisées** ; rappelons qu'un an avant, elles avaient subi une contraction brutale de -16,4 % de leur activité au niveau national (quand le marché enregistrait un recul de -25 % du volume des ventes).

**Cette « apesanteur » du marché tient essentiellement aux taux d'intérêt qui demeurent historiquement bas** et qui, associés à des prix immobiliers plus raisonnables, permettent à des ménages qui ne pouvaient acheter jusque-là de concrétiser leur projet. Ces ménages viennent soutenir la demande, empêchant les prix de diminuer davantage et l'activité de s'effondrer.

Ils mobilisent pour cela une somme essentiellement financée par l'emprunt. La quotité de financement par le crédit augmente ainsi, et passe de 76,6 % en 2012 à 79 % en 2013. Ces conditions sont favorables au **retour sur le marché des employés-ouvriers ainsi que des cadres moyens** ; leurs parts parmi les acquéreurs augmentent respectivement de 2,5 % et de 6,1 % en 2013. Sans surprise, les acquisitions réalisées concernent à 70,3 % les résidences principales quand l'achat des résidences secondaires recule de -6,3 % en un an, après avoir déjà baissé de -5,4 % en 2012.

## Pourquoi le marché ne repart-il pas ?

Les taux d'intérêt se maintiennent à un niveau particulièrement bas, les prix immobiliers se sont réajustés depuis deux ans : les conditions devraient être réunies pour favoriser une recrudescence d'activité. Mais **il manque, pour que l'activité soit au niveau des meilleures années, le « passage à l'acte » des acheteurs-vendeurs** et les ventes de confort que réalisent habituellement ces secundo accédants.

Ne souhaitant pas revoir leurs prétentions à la baisse, ils ne parviennent pas à vendre donc reportent l'achat de leur prochain logement. L'attentisme chez eux prévaut : la proportion des 50 ans et plus parmi les acquéreurs est ainsi en retrait de -15,9 % sur un an.

Ce sont majoritairement eux qui, pour se constituer un patrimoine ou préparer leur retraite, réalisent des **investissements locatifs : ces derniers chutent de -7,5 % en 2013, accentuant la baisse déjà observée en 2012 de -5,2 %**.



Sont en cause, outre un manque de lisibilité sur les perspectives économiques hexagonales des prochains mois, **les messages comminatoires adressés par le gouvernement aux investisseurs** : encadrement des loyers, garantie universelle des loyers (dont le dispositif - depuis maintes fois revu- devait initialement être exclusivement supporté par les propriétaires bailleurs), taxation des plus-values immobilières, instauration de déséquilibres dans les rapports locatifs au profit du locataire... **le projet de loi ALUR n'est pas encore voté qu'il inquiète déjà.**

Les propriétaires bailleurs dont le bail arrive à terme préfèrent revendre leur bien, et les investisseurs se détournent du marché résidentiel pour privilégier les murs de boutiques et locaux commerciaux, dont la part parmi les acquisitions augmente de 5 % au niveau national.

**Depuis 2012, ce sont plus de 85 000 logements dans l'ancien qui auront disparu du marché de la location.**

### Baisse des prix historique à Paris

La tendance observée au 1<sup>er</sup> semestre 2013 se confirme : **Paris voit son prix moyen au m<sup>2</sup> baisser enfin.** Celui-ci recule de **-3,9 %** en un an -soit un écart non négligeable de 328 € par m<sup>2</sup>- pour s'établir à 8190 € ; un niveau comparable à celui atteint courant 2011.

Cette inversion de tendance dans l'évolution du prix au m<sup>2</sup> parisien est favorable au **marché qui retrouve un peu de dynamisme**, et le nombre de transactions réalisées dans la Capitale par les agences du Réseau augmente de 4,1 % sur un an (quand il avait accusé un repli de -24 % en 2012).

**Ce sont essentiellement les 30/40 ans qui profitent** de ce nouveau contexte, et leur part parmi les acquéreurs est en hausse de 8,7 % sur un an quand, à l'exception des 40/50 ans, toutes les autres tranches d'âge sont en recul. 32,6 % des acheteurs sont des **cadres moyens dont la proportion augmente de +14 %** sur douze mois ; les employés-ouvriers (10,7 % des acquéreurs) voient également leur part s'élever de 5,9 %.

Le marché reste cependant essentiellement porté par les cadres supérieurs et professions libérales dont la proportion s'étiole de -10,1 % mais représente encore 41,1 % des acquisitions dans la Capitale.

Dans l'ensemble, **ces acquéreurs parisiens profitent de la baisse des prix pour acheter plus grand.** Ainsi, la superficie moyenne d'une acquisition passe de 46,9 m<sup>2</sup> à 49,5m<sup>2</sup>.

Le montant moyen d'une transaction, contrairement au recul du prix moyen au m<sup>2</sup> enregistré à Paris, continue d'augmenter de 1 % sur douze mois pour atteindre **un nouveau record à 396 278 €.**

**Fait patent déjà observé en 2012 : les investisseurs désertent la Capitale** et leur part parmi les acquéreurs chute de -8,8 % après avoir déjà reculé de -9,8 % en 2012.



## Le marché francilien retrouve son dynamisme

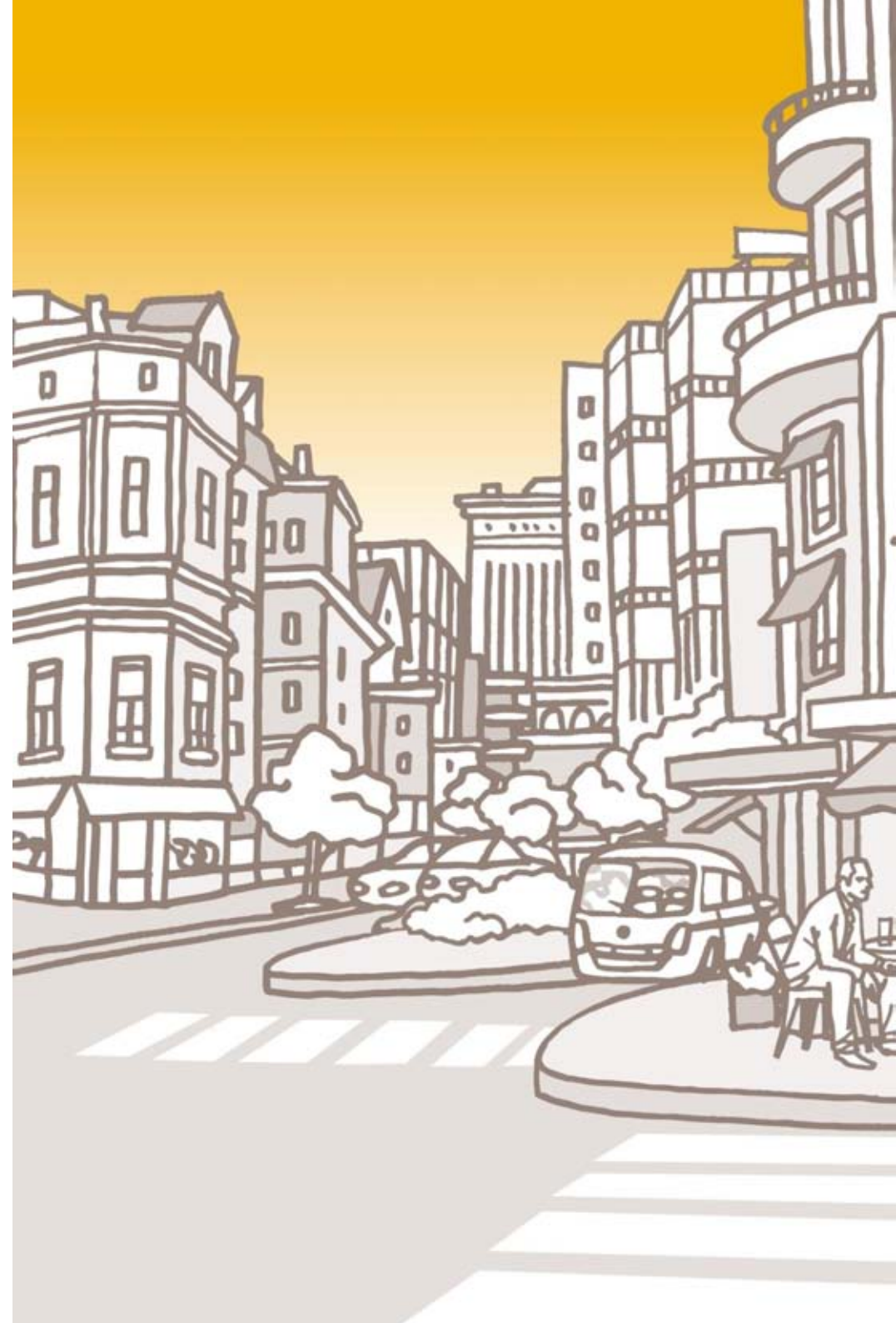
**Le prix moyen au m<sup>2</sup> recule de -2,9 % en Ile-de-France**, de façon relativement homogène sur le marché des appartements et celui des maisons. Il s'établit -tous biens confondus- à 3280€/m<sup>2</sup> (3681€/m<sup>2</sup> pour les appartements et 2943€/m<sup>2</sup> pour les maisons).

Ce réajustement des prix, qui s'ajoute à celui déjà enregistré en 2012 de -1,1 %, permet au marché de faire preuve d'une nouvelle vigueur, et **le nombre de transactions progresse de 14,9 % sur un an**, après avoir baissé de 17,6 % en 2012.

Dynamisme raisonnable cependant, à en juger par les délais de vente qui s'allongent de 5 jours en un an (ils avaient déjà augmenté de 13 jours en 2012) pour s'établir désormais à 82 jours en moyenne dans la région francilienne.

Les 30/40 ans sont les plus actifs sur le marché d'Ile-de-France, et leur part parmi les acquéreurs augmente de 7,6 %. Ils réalisent désormais 35,5 % des transactions franciliennes. Pour cela, ils n'hésitent pas à emprunter ; la quotité de financement passe de 69,5 % à 78,8 %.

Contrairement à la tendance observée dans la Capitale, **le montant moyen d'une transaction francilienne suit -à peu de choses près- l'évolution de la baisse du prix moyen au m<sup>2</sup> ; il baisse de -2 % sur un an pour s'établir à 245 503€**. Cette tendance confirme que la baisse des prix était attendue et indispensable pour permettre aux acquéreurs de réaliser leurs projets immobiliers.







## En province

Dans l'ensemble, les baisses de prix constatées dans les régions sont moins fortes en 2013 qu'en 2012 ; à l'inverse, les hausses sont plus importantes et touchent davantage de régions.

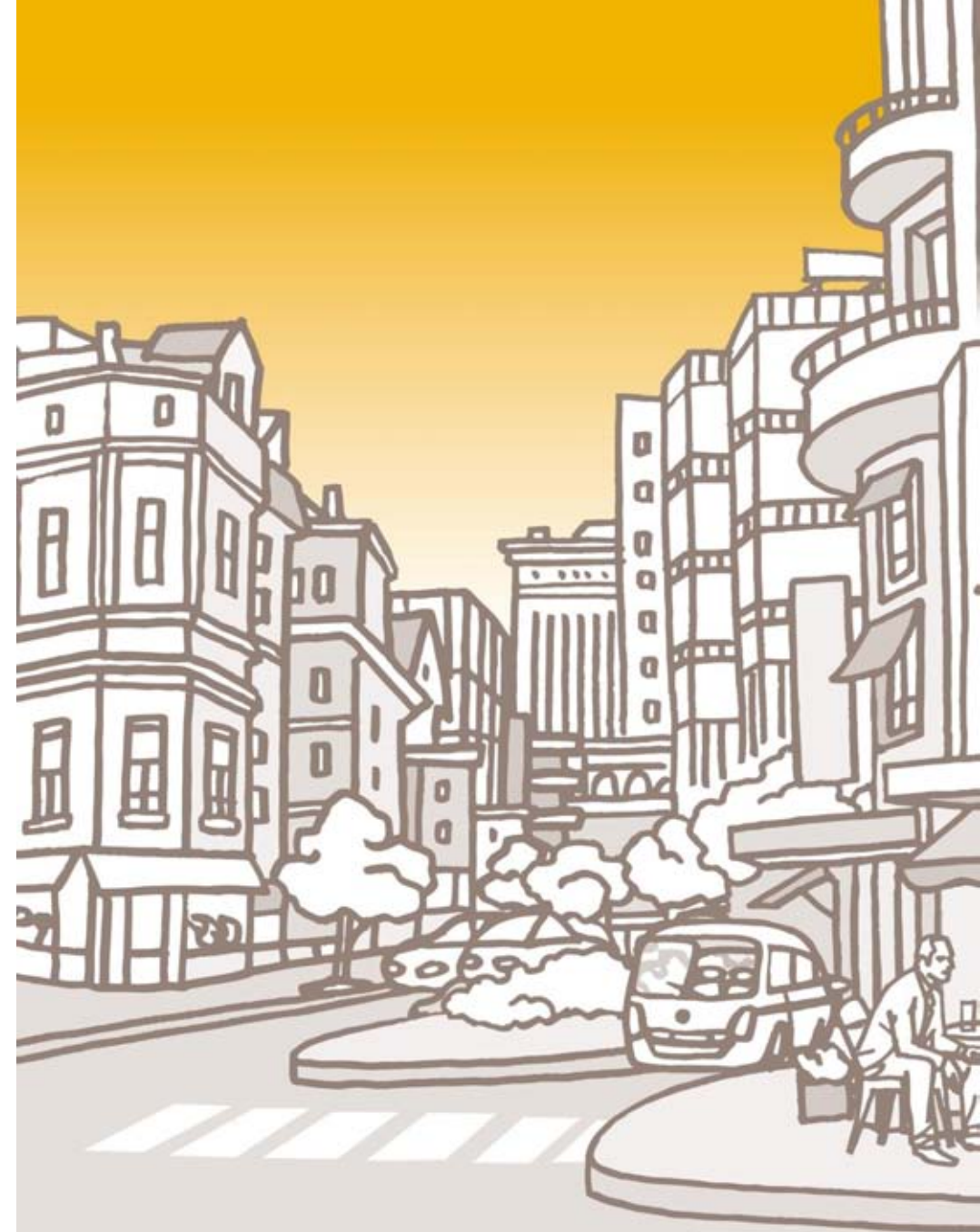
Ainsi, **quand en 2012 seulement deux régions voyaient leur prix moyen au m<sup>2</sup> progresser, en 2013 sept sont concernées.** L'augmentation la plus conséquente se situe dans le Limousin (+7,6 %) qui accuse de ce fait la plus forte contraction d'activité en Province avec un nombre de transactions en chute de -18,1 %.

**Treize régions enregistrent encore une baisse de leur prix moyen au m<sup>2</sup>,** la plus forte étant observée dans les Pays-de-la-Loire (-7,8 %), favorisant l'activité qui remonte de 9,4 %.

## Quelles sont les perspectives pour 2014 ?

Que ce soit en termes d'évolution des prix ou d'activité, **la situation en 2014 devrait être relativement comparable à celle observée en 2013... à taux constants.** Une précision d'extrême importance quand on sait que le marché immobilier actuel est principalement porté par le maintien des taux à un niveau historiquement bas. Pourtant, rien ne garantit que ceux-ci ne subissent pas de remontée dans les douze prochains mois.

Une augmentation en douceur des taux permettrait un ajustement des prix progressif. En revanche, une brusque évolution serait pour le moins préoccupante en termes d'activité. Le marché marquerait un stop brutal et ne redémarrerait qu'après une baisse des prix proportionnellement supérieure à l'évolution des taux. Cet ajustement pourrait prendre plusieurs mois, au cours desquels le marché serait atone. L'évolution des taux devra donc être scrutée avec grande attention dans les prochains mois ■



Suivez-nous sur  : @century21fr, @LaurentVimont  
et découvrez **notre infographie interactive** sur <http://conf.century21.fr>

# 2 TABLEAUX SYNTHETIQUES

	Prix moyen au m <sup>2</sup>	Évolution sur 12 mois (2013 vs 2012)	Prix moyen d'acquisition	Superficie	Délai de vente
<b>France entière</b>	2 568 €	- 1,8 %	201 320 €	81,4 m <sup>2</sup>	90 j
<b>Paris</b>	8 190 €	- 3,9 %	396 278 €	49,5 m <sup>2</sup>	65 j
<b>Ile-de-France (hors Paris)</b>	3 280 €	- 2,9 %	245 503 €	75,6 m <sup>2</sup>	82 j
<b>Seine-et-Marne (77)</b>	2 294 €	- 6,5 %	194 167 €	87,9 m <sup>2</sup>	91 j
<b>Yvelines (78)</b>	3 504 €	+ 2 %	286 524 €	81,8 m <sup>2</sup>	78 j
<b>Essonne (91)</b>	2 821 €	- 0,6 %	229 847 €	82,7 m <sup>2</sup>	87 j
<b>Hauts-de-Seine (92)</b>	5 346 €	- 5 %	337 902 €	63,7 m <sup>2</sup>	69 j
<b>Seine-Saint-Denis (93)</b>	3 163 €	- 3,5 %	203 511 €	63,9 m <sup>2</sup>	86 j
<b>Val-de-Marne (94)</b>	3 932 €	+ 0,4 %	271 220 €	68,4 m <sup>2</sup>	80 j
<b>Val-d'Oise (95)</b>	2 826 €	- 4,4 %	227 243 €	81,3 m <sup>2</sup>	79 j
<b>Lyon et son agglomération</b>	2 618 €	+ 0,1 %	204 497 €	79 m <sup>2</sup>	85 j
<b>Marseille et son agglomération</b>	2 562 €	- 5,3 %	186 315 €	72,6 m <sup>2</sup>	90 j



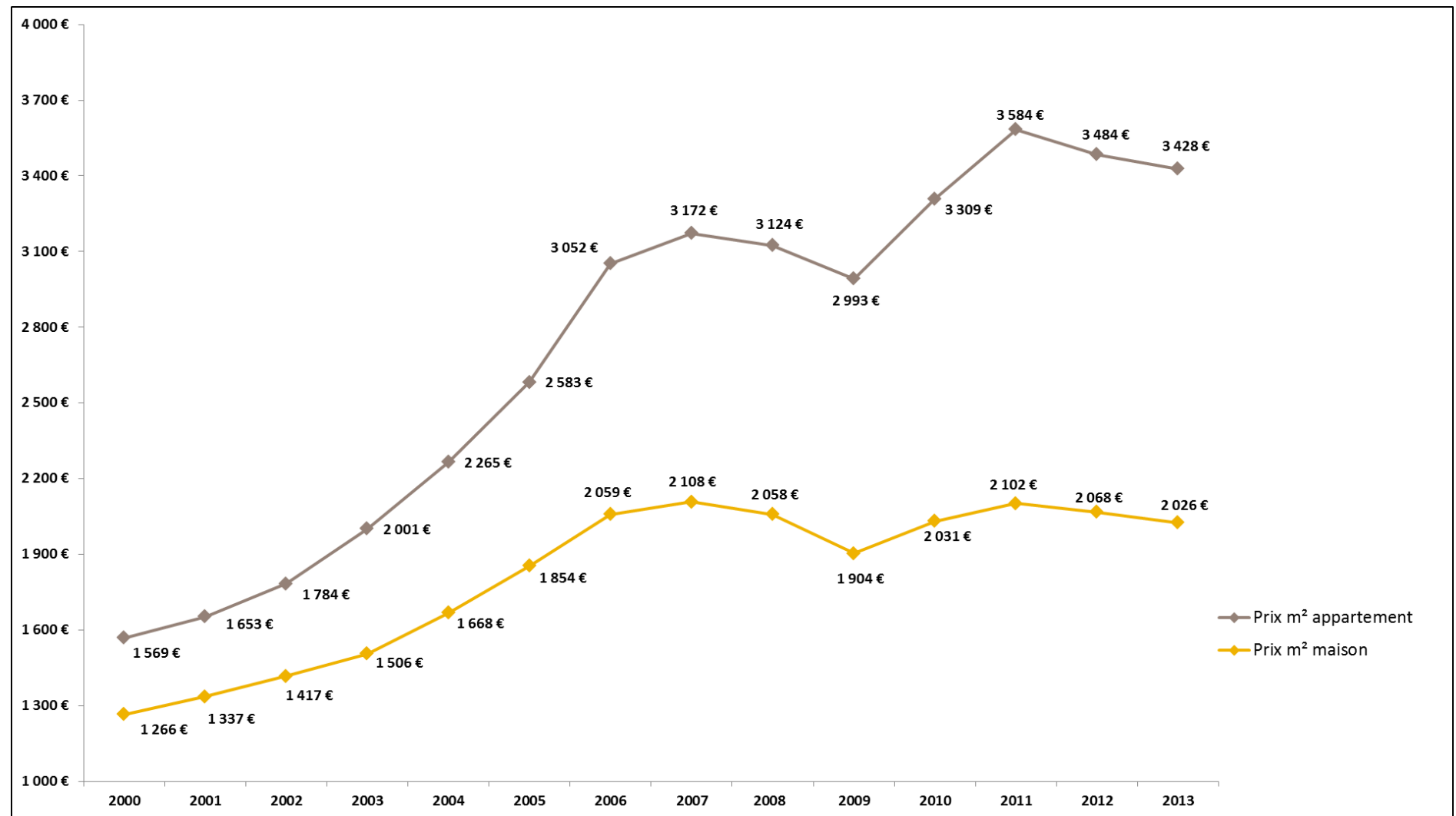


	Prix moyen au m <sup>2</sup>	Évolution sur 12 mois (2013 vs 2012)	Prix moyen d'acquisition	Superficie	Délai de vente
<b>Alsace</b>	1 839 €	+ 0,5 %	152 995 €	82,1 m <sup>2</sup>	81 j
<b>Aquitaine</b>	2 217 €	+ 5,1 %	180 645 €	85,5 m <sup>2</sup>	90 j
<b>Auvergne</b>	1 301 €	+ 0,5 %	108 025 €	93,6 m <sup>2</sup>	108 j
<b>Bourgogne</b>	1 310 €	+ 4,3 %	111 059 €	90,6 m <sup>2</sup>	101 j
<b>Bretagne</b>	1 926 €	- 3,8 %	154 150 €	83,8 m <sup>2</sup>	102 j
<b>Centre</b>	1 554 €	- 3,8 %	139 141 €	95 m <sup>2</sup>	92 j
<b>Champagne-Ardenne</b>	1 386 €	- 2,7 %	123 857 €	90 m <sup>2</sup>	85 j
<b>Franche-Comté</b>	1 560 €	- 7,7 %	130 827 €	90 m <sup>2</sup>	101 j
<b>Basse-Normandie</b>	1 814 €	- 6,4 %	153 025 €	84,9 m <sup>2</sup>	97 j
<b>Haute-Normandie</b>	1 587 €	- 5,8 %	140 818 €	92 m <sup>2</sup>	91 j
<b>Languedoc-Roussillon</b>	2 133 €	- 2 %	166 083 €	80,3 m <sup>2</sup>	106 j
<b>Limousin</b>	1 225 €	+ 7,6 %	111 979 €	92,5 m <sup>2</sup>	106 j
<b>Lorraine</b>	1 508 €	- 1,2 %	143 552 €	97,7 m <sup>2</sup>	96 j
<b>Midi-Pyrénées</b>	1 623 €	- 3 %	139 930 €	92,9 m <sup>2</sup>	106 j
<b>Nord/Picardie</b>	1 656 €	- 0,4 %	149 867 €	92,1 m <sup>2</sup>	91 j
<b>Pays-de-la-Loire</b>	1 917 €	- 7,8 %	164 679 €	89,3 m <sup>2</sup>	93 j
<b>Poitou-Charentes</b>	1 698 €	+ 2,7 %	163 352 €	101,7 m <sup>2</sup>	114 j
<b>Provence-Alpes-Côte-d'Azur</b>	3 513 €	- 3,8 %	251 687 €	73,5 m <sup>2</sup>	89 j
<b>Rhône-Alpes</b>	2 654 €	+ 0,3 %	213 098 €	81 m <sup>2</sup>	92 j



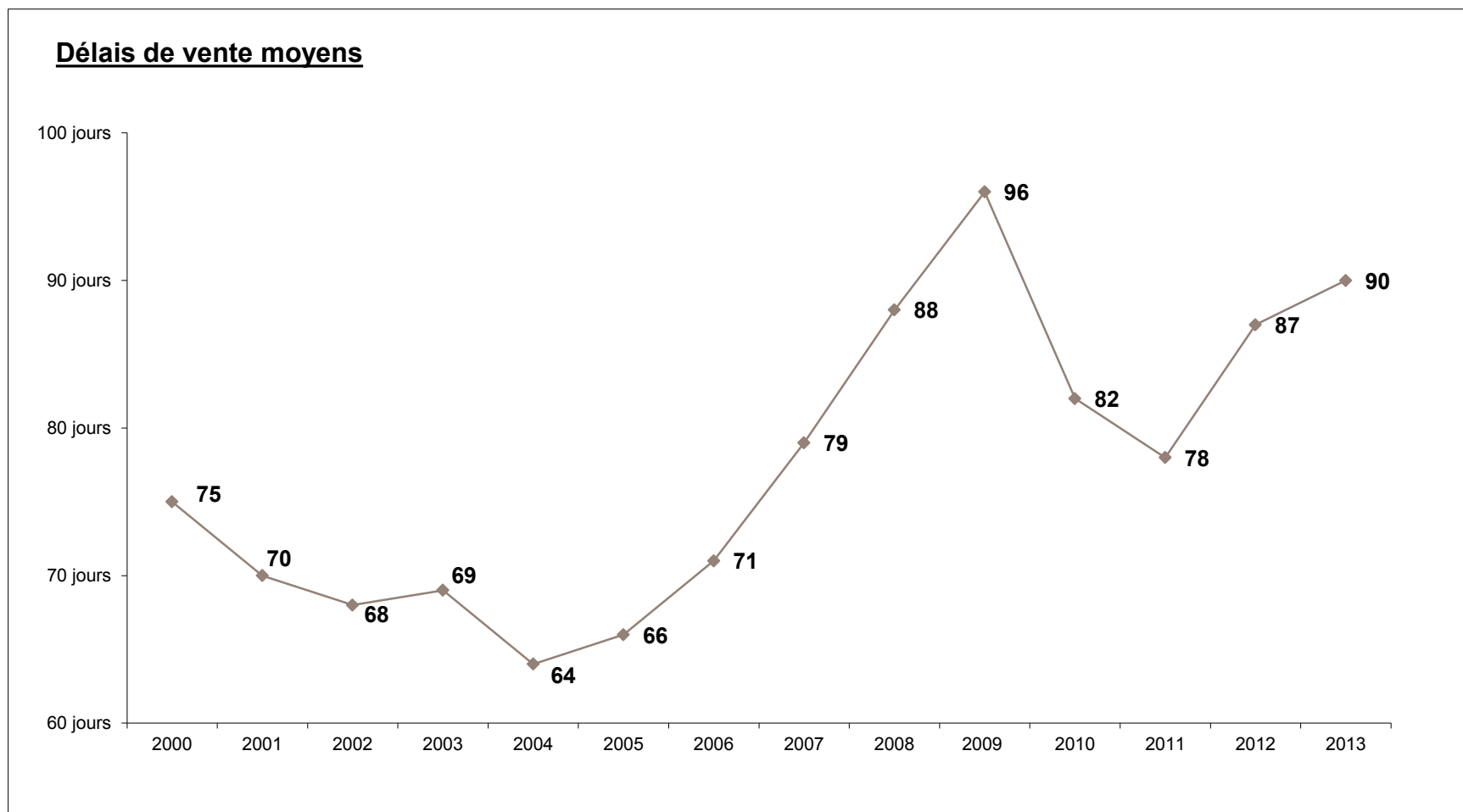
# EVOLUTION ANNUELLE DES PRIX MOYENS AU M<sup>2</sup> EN FRANCE

## APPARTEMENTS ET MAISONS (Période : 2000 - 2013)



# EVOLUTION ANNUELLE DES DELAIS DE VENTE MOYENS EN FRANCE

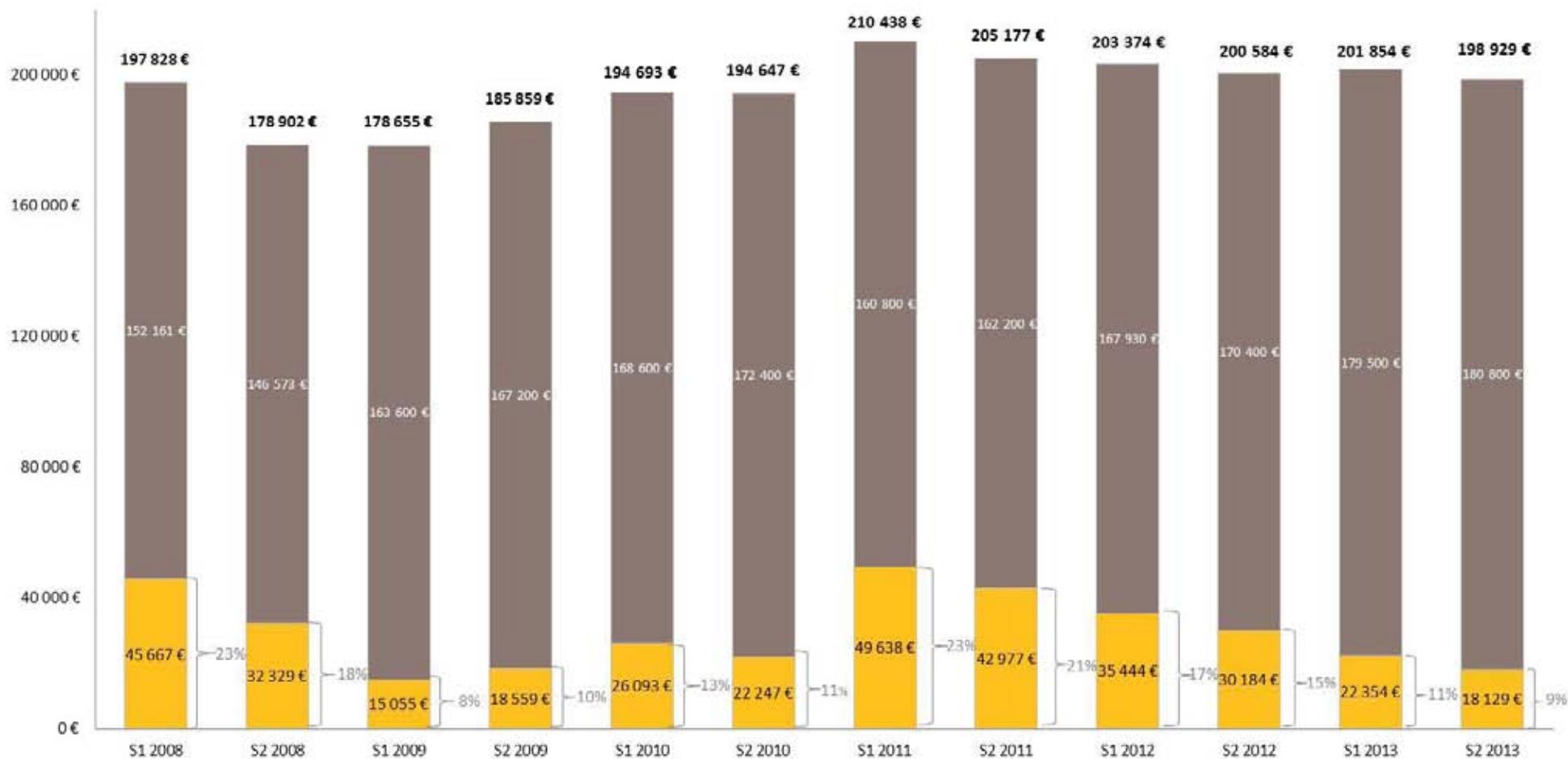
## TOUS BIENS CONFONDUS (Période : 2000 - 2013)





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

(montant du crédit pour une mensualité de 1 000 € sur 20 ans)

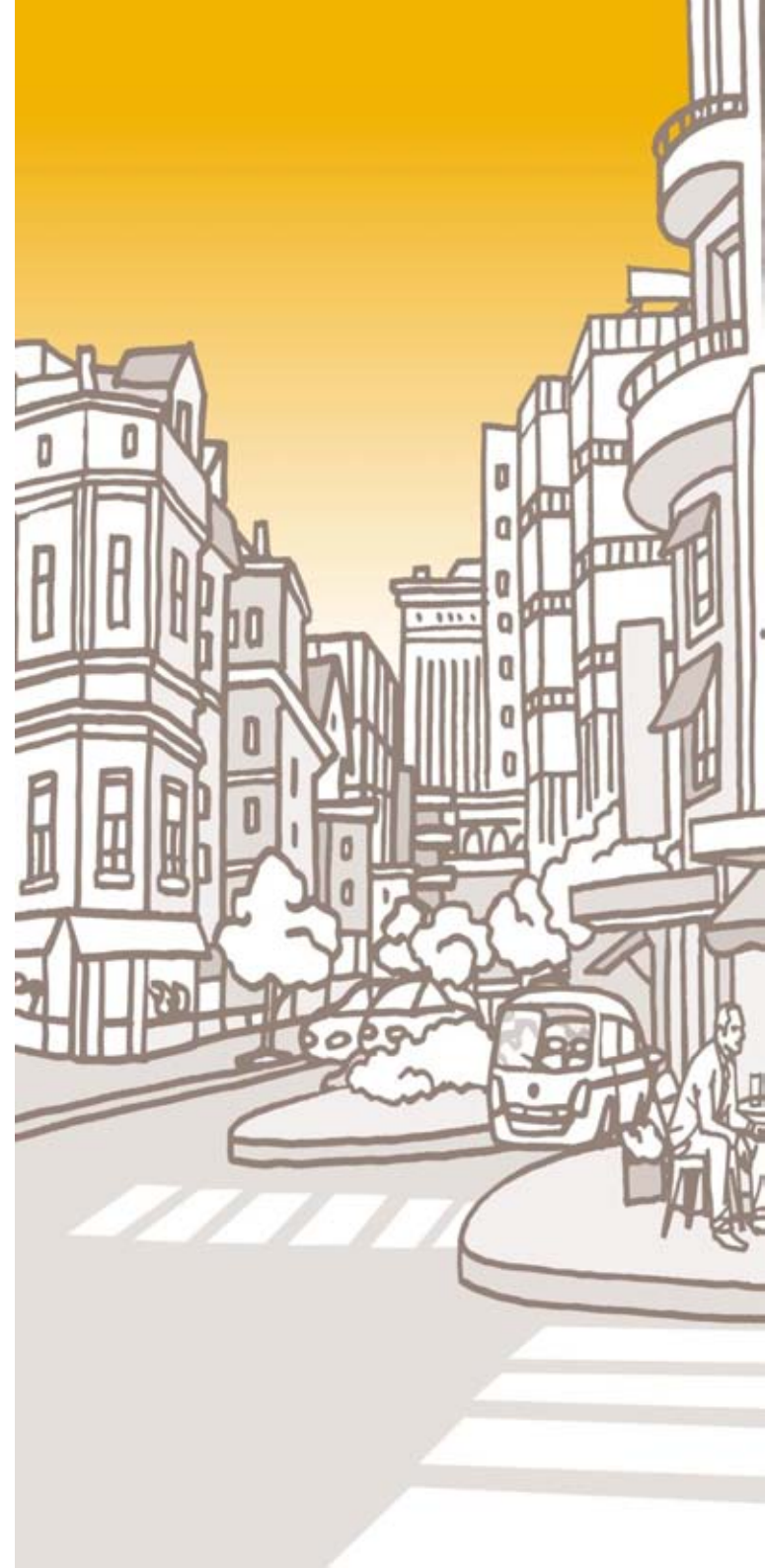


Ces simulations sont communiquées à titre informatif ; elles sont établies sur la base de taux moyens du marché constatés sur les 24 derniers mois pour diverses situations comparables. Cette présentation indicative ne constitue en aucune façon une offre commerciale ou publicitaire de financement et n'a aucune valeur contractuelle.

- Montant financé pour 1 000 € remboursés par mois sur 20 ans
- Apport personnel nécessaire
- + ■ Prix moyen d'une acquisition, France entière

\* Hors frais d'enregistrement

# NOTES





# 3

## QUE S'EST-IL PASSÉ EN FRANCE EN 2013 ?



**Le prix moyen au m<sup>2</sup> s'établit à 2 568 euros, soit une baisse de – 1,8 % sur 12 mois.**

- Appartements : 3 428 euros, soit une baisse de – 1,6 % sur 12 mois.
- Maisons : 2 026 euros, soit une baisse de – 2 % sur 12 mois.



**Le montant moyen d'une acquisition : 201 320 euros.**

- Appartements : 196 492 euros, soit une baisse de – 0,1 % sur 12 mois.
- Maisons : 218 138 euros, soit une baisse de – 0,9 % sur 12 mois.



**La superficie moyenne d'un bien immobilier acheté est de 81,4 m<sup>2</sup> (contre 81,1 m<sup>2</sup> en 2012).**

- Appartements : 57,1 m<sup>2</sup> (contre 56,8 m<sup>2</sup> en 2012).
- Maisons : 109 m<sup>2</sup> (contre 109,7 m<sup>2</sup> en 2012).



**Le délai de vente moyen est de 90 jours (+ 3 jours par rapport à 2012).**

- Appartements : 85 jours (contre 81 jours en 2012).
- Maisons : 94 jours (contre 91 jours en 2012).



**L'écart de prix (entre le prix de mise en vente et le compromis) est de 5,5 % (5,5 % également en 2012).**

- Appartements : 4,7 %.
- Maisons : 6,3 %.



**Le financement sollicité a représenté 79 % du montant de l'acquisition (contre 76,6 % en 2012).**



**La durée moyenne du crédit est passée de 20 ans à 19,7 ans.**



## En France :

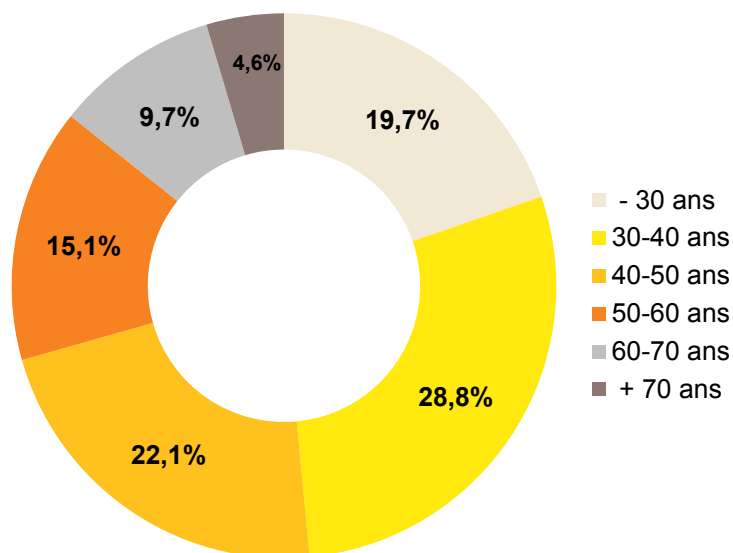
- **Le recul du prix moyen au m<sup>2</sup> est relativement homogène** sur le marché des maisons et sur celui des appartements (avec respectivement -2 % et -1,6 %).
- La baisse du montant moyen d'une transaction est plus modérée que la variation du prix moyen au m<sup>2</sup> (-0,4 % contre -1,8 %). Ce constat indique que les acquéreurs ont profité de la diminution du prix au m<sup>2</sup> pour acheter légèrement plus grand.
- **Les 30/40 ans sont les plus actifs** sur le marché hexagonal : ils réalisent 28,8 % des transactions nationales. Cette classe d'âge représente la proportion la plus importante parmi les acquéreurs ; c'est également celle qui augmente le plus en un an (+4,3 %).
- Grâce à la baisse des prix de l'immobilier et au maintien à bas niveau des taux d'intérêt, **l'apport personnel nécessaire pour financer son logement a encore baissé**, permettant enfin à des familles de concrétiser leur projet. Sur 20 ans, pour une mensualité de 1000€ par ménage, la part d'apport personnel nécessaire est passée de 15 % du montant de la transaction au second semestre 2012 à 9,1 % au second semestre 2013. **On atteint le seuil le plus bas jamais connu depuis le premier semestre 2009**. A l'époque, l'apport nécessaire représentait 8 % de l'acquisition.

## En France, les acquisitions :

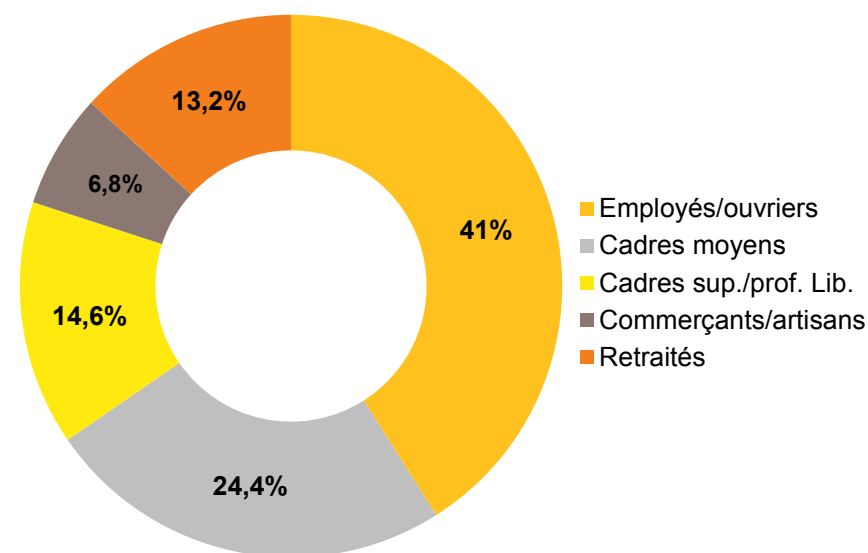
- de résidences principales ont représenté :  
**70,3 %** (+ 2,2 %)
- de résidences secondaires ont représenté :  
**7,4 %** (- 6,3 %)
- à titre de placements ont représenté :  
**16 %** (- 7,5 %)

## Qui a acheté en 2013 en France ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge



Répartition des acquisitions par CSP



# 4

## QUE S'EST-IL PASSÉ A PARIS EN 2013 ?



Le prix moyen au m<sup>2</sup> s'établit à 8 190 euros, soit une baisse de – 3,9 % sur 12 mois.



Le montant moyen d'une acquisition est de 396 278 euros, soit une évolution de + 1 % sur 12 mois.



La superficie moyenne d'un bien immobilier acheté est de 49,5 m<sup>2</sup> (contre 46,9 m<sup>2</sup> en 2012).



Le délai de vente moyen est de 65 jours (+ 6 jours par rapport à 2012).



L'écart de prix (entre le prix de mise en vente et le compromis) est de 3,6 % (contre 3,3 % en 2012).



Le financement sollicité a représenté 64,4 % du montant de l'acquisition (contre 69,4 % en 2012).



La durée moyenne du crédit est passée de 19,5 à 18,5 ans.

## A Paris :

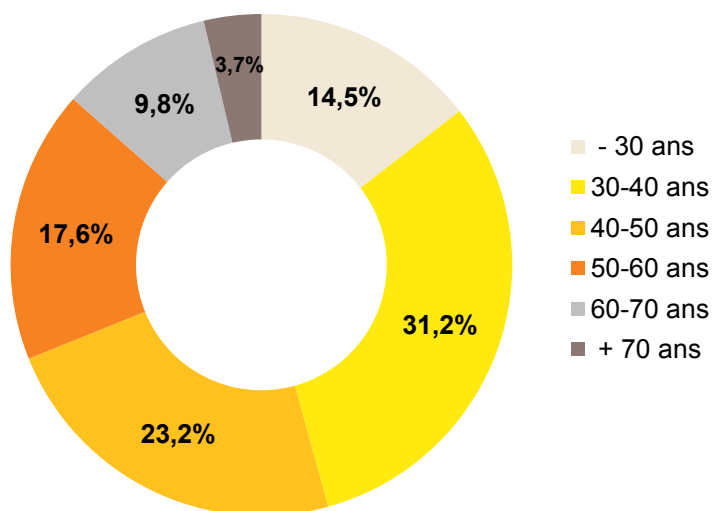
- **Nouveau record historique pour le montant moyen d'une transaction** parisienne qui atteint 396 278€ (malgré un prix moyen au m<sup>2</sup> en retrait de -3,9 %).
- Pourtant, **la quotité de financement par l'emprunt baisse encore à Paris**, passant de 69,4 % en 2012 à 64,4 % en 2013. Cette tendance confirme -s'il le fallait- que les secundo accédants, largement majoritaires dans la Capitale, utilisent la plus-value réalisée par la vente de leur bien immobilier comme apport personnel pour financer leur nouvelle acquisition, souscrivant ainsi un emprunt moins important.

## A Paris, les acquisitions :

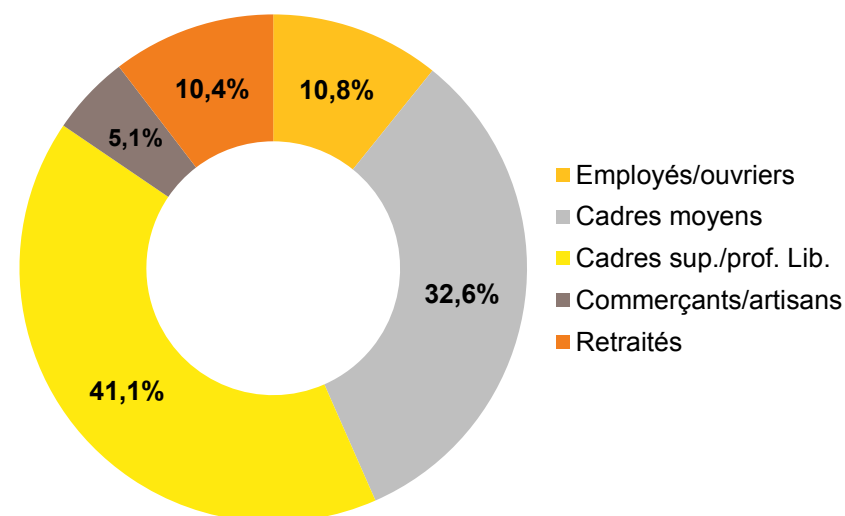
- de résidences principales ont représenté :  
**54,5 %** (+ 4,4 %)
- de résidences secondaires ont représenté :  
**8,1 %** (- 3,6 %)
- à titre de placements ont représenté :  
**24,8 %** (- 8,8 %)

## Qui a acheté en 2013 à Paris ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge



Répartition des acquisitions par CSP





# 5

## QUE S'EST-IL PASSÉ EN ILE-DE-FRANCE (HORS PARIS) EN 2013 ?



**Le prix moyen au m<sup>2</sup> s'établit à 3 280 euros, soit une baisse de – 2,9 % sur 12 mois.**

- Appartements : 3 681 euros, soit une baisse de – 2,7 % sur 12 mois.
- Maisons : 2 943 euros, soit une baisse de – 3 % sur 12 mois.



**Le montant moyen d'une acquisition : 245 503 euros.**

- Appartements : 209 086 euros, soit une baisse de – 2,5 % sur 12 mois.
- Maisons : 306 163 euros, soit une baisse de – 1,8 % sur 12 mois.



**La superficie moyenne d'un bien immobilier acheté est de 75,6 m<sup>2</sup> (contre 75,1 m<sup>2</sup> en 2012).**

- Appartements : 56,4 m<sup>2</sup> (contre 56,5 m<sup>2</sup> en 2012).
- Maisons : 103,6 m<sup>2</sup> (contre 102,9 m<sup>2</sup> en 2012).



**Le délai de vente moyen est de 82 jours (+ 5 jours par rapport à 2012).**

- Appartements : 79 jours (contre 74 jours en 2012).
- Maisons : 86 jours (contre 81 jours en 2012).



**L'écart de prix (entre le prix de mise en vente et le compromis) est de 5,2 % (contre 5,1 % en 2012).**

- Appartements : 4,8 %.
- Maisons : 5,2 %.



**Le financement sollicité a représenté 78,8 % du montant de l'acquisition (contre 69,5 % en 2012).**



**La durée moyenne du crédit est passée de 21,8 ans à 21,3 ans.**

## En Ile-de-France :

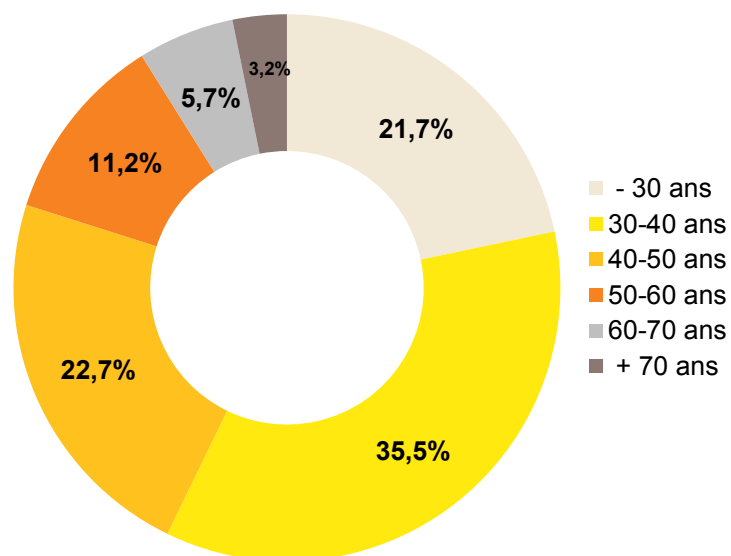
- L'Ile-de-France est loin d'être un territoire homogène en termes d'évolution des prix. Seuls **deux départements sur sept voient leurs prix moyens au m<sup>2</sup> augmenter en 2013** : le Val-de-Marne (+0,4 %) et les Yvelines (+2 %) ; ils faisaient partie des départements dont le prix avait le plus corrigé en 2012 (enregistrant respectivement une baisse de -5,9 % et -1,7 %).
- **Les Hauts-de-Seine**, l'un des départements privilégiés des investisseurs, voient la part de ces derniers s'effondrer de -22,4 % en 2013, pour ne représenter que 14,9 % des transactions réalisées. Dans ce département, le prix moyen au m<sup>2</sup> enregistre **l'une des baisses les plus importantes d'Ile-de-France (-5 %)**.

## En Ile-de-France, les acquisitions :

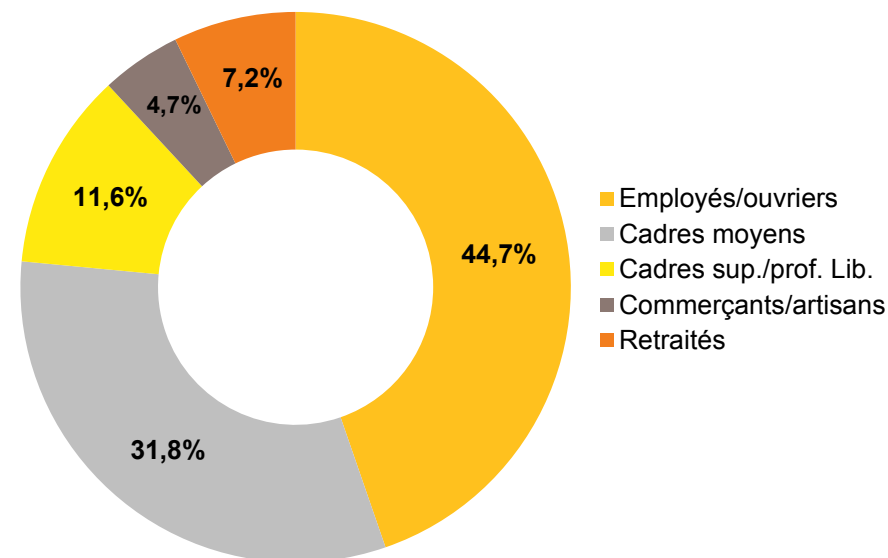
- de résidences principales ont représenté :  
**82,6 %** (+ 0,6 %)
- de résidences secondaires ont représenté :  
**2,1 %** (variation : NS)
- à titre de placements ont représenté :  
**12,2 %** (- 9 %)

## Qui a acheté en 2013 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 2013 ?



**Le prix moyen au m<sup>2</sup> s'établit à 2 294 euros, soit une baisse de – 6,5 % sur 12 mois.**

- Appartements : 2 796 euros, soit une baisse de – 3,7 % sur 12 mois.
- Maisons : 2 129 euros, soit une baisse de – 6,8 % sur 12 mois.



**Le montant moyen d'une acquisition : 194 167 euros.**

- Appartements : 158 619 euros, soit une baisse de – 3,9 % sur 12 mois.
- Maisons : 224 682 euros, soit une baisse de – 5,6 % sur 12 mois.



**La superficie moyenne d'un bien immobilier acheté est de 87,9 m<sup>2</sup> (contre 85,2 m<sup>2</sup> en 2012).**

- Appartements : 56,6 m<sup>2</sup> (contre 57 m<sup>2</sup> en 2012).
- Maisons : 107,1 m<sup>2</sup> (contre 104,4 m<sup>2</sup> en 2012).



**Le délai de vente moyen est de 91 jours (+ 5 jours par rapport à 2012).**

- Appartements : 96 jours (contre 87 jours en 2012).
- Maisons : 86 jours (contre 86 jours en 2012).



**L'écart de prix (entre le prix de mise en vente et le compromis) est de 6,6 % (contre 6,5 % en 2012).**

- Appartements : 5,8 %.
- Maisons : 6,7 %.



**Le financement sollicité a représenté 78,3 % du montant de l'acquisition (contre 77 % en 2012).**



**La durée moyenne du crédit est passée de 22,7 ans à 21,5 ans.**

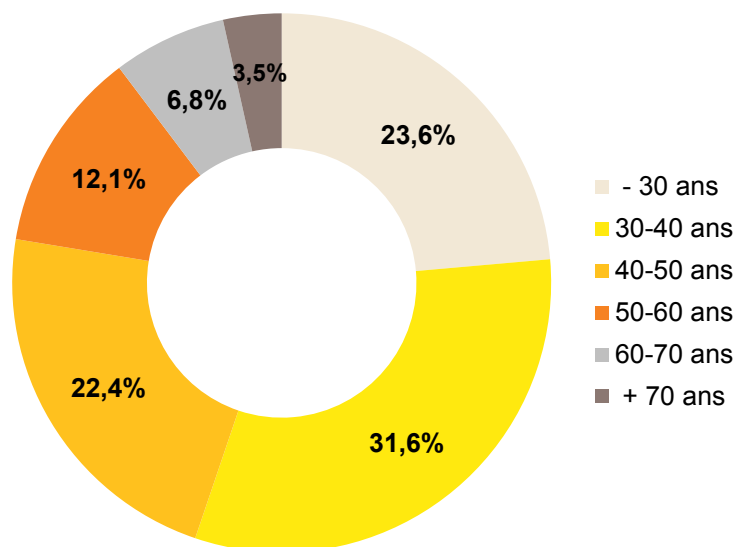


## En Seine-et-Marne, les acquisitions :

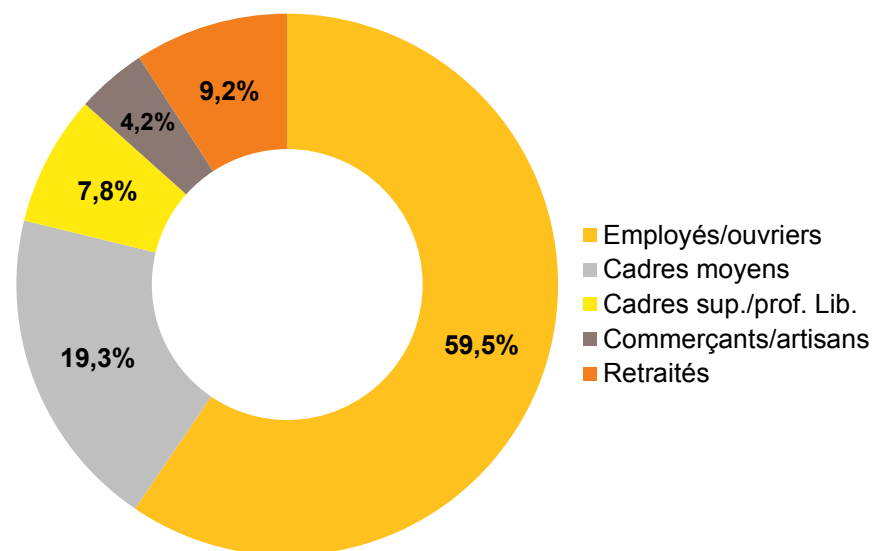
- de résidences principales ont représenté :  
**82,7 %** (stable)
- de résidences secondaires ont représenté :  
**2,1 %** (variation : NS)
- à titre de placements ont représenté :  
**10,7 %** (- 20,1 %)

## Qui a acheté en 2013 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 2013 ?



**Le prix moyen au m<sup>2</sup> s'établit à 3 504 euros, soit une évolution de + 2 % sur 12 mois.**

- Appartements : 3 743 euros, soit une évolution de + 2,9 % sur 12 mois.
- Maisons : 3 314 euros, soit une évolution de + 0,9 % sur 12 mois.



**Le montant moyen d'une acquisition : 286 524 euros.**

- Appartements : 232 580 euros, soit une évolution de + 5,5 % sur 12 mois.
- Maisons : 361 661 euros, soit une baisse de - 3,3 % sur 12 mois.



**La superficie moyenne d'un bien immobilier acheté est de 81,8 m<sup>2</sup> (contre 82,8 m<sup>2</sup> en 2012).**

- Appartements : 62,1 m<sup>2</sup> (contre 60,5 m<sup>2</sup> en 2012).
- Maisons : 109,1 m<sup>2</sup> (contre 113,8 m<sup>2</sup> en 2012).



**Le délai de vente moyen est de 78 jours (+ 4 jours par rapport à 2012).**

- Appartements : 78 jours (contre 64 jours en 2012).
- Maisons : 78 jours (contre 82 jours en 2012).



**L'écart de prix (entre le prix de mise en vente et le compromis) est de 5,5 % (contre 4,3 % en 2012).**

- Appartements : 4,9 %.
- Maisons : 5,9 %.



**Le financement sollicité a représenté 75,5 % du montant de l'acquisition (contre 71,8 % en 2012).**



**La durée moyenne du crédit est passée de 21,8 ans à 20,9 ans.**

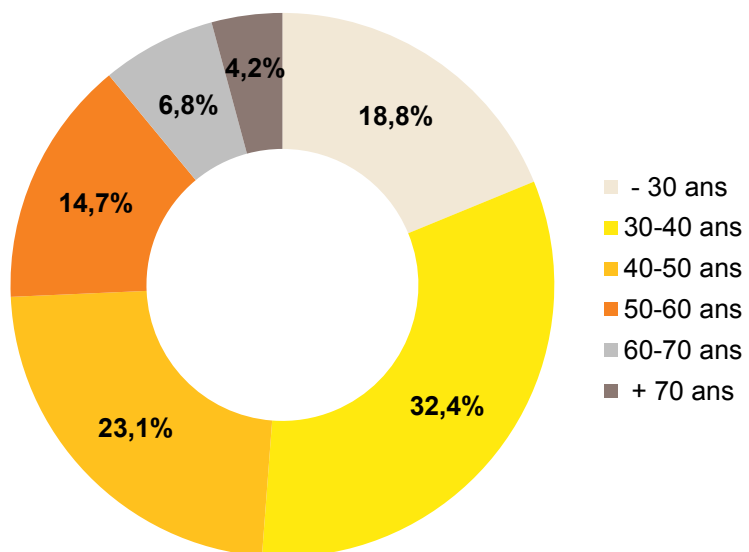


## Dans les Yvelines, les acquisitions :

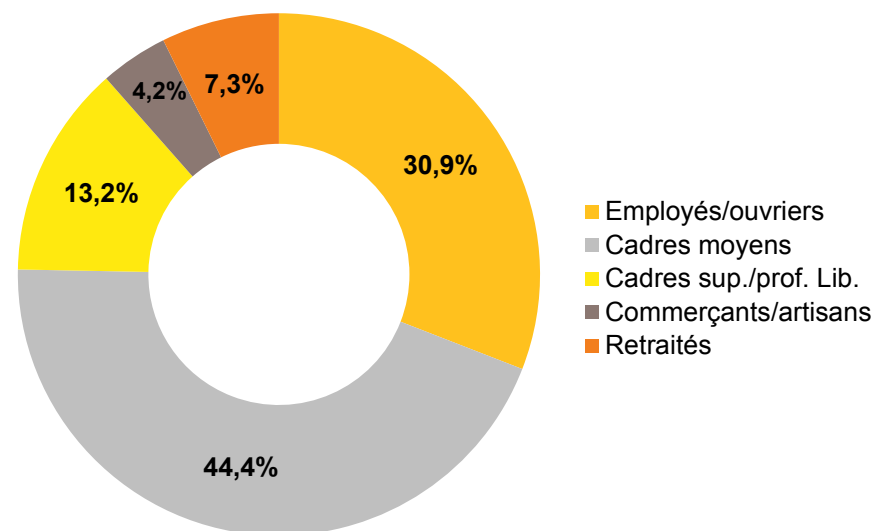
- de résidences principales ont représenté :  
**83,7 %** (+ 4 %)
- de résidences secondaires ont représenté :  
**1,8 %** (variation : NS)
- à titre de placements ont représenté :  
**10,7 %** (- 13 %)

## Qui a acheté en 2013 dans les Yvelines ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge



Répartition des acquisitions par CSP





# 8

## QUE S'EST-IL PASSÉ DANS L'ESSONNE EN 2013 ?



**Le prix moyen au m<sup>2</sup> s'établit à 2 821 euros, soit une baisse de – 0,6 % sur 12 mois.**

- Appartements : 2 840 euros, soit une baisse de – 1,9 % sur 12 mois.
- Maisons : 2 811 euros, soit une évolution éteale.



**Le montant moyen d'une acquisition : 229 847 euros.**

- Appartements : 168 791 euros, soit une baisse de – 2,8 % sur 12 mois.
- Maisons : 294 602 euros, soit une évolution de + 0,3 % sur 12 mois.



**La superficie moyenne d'un bien immobilier acheté est de 82,7 m<sup>2</sup> (contre 83 m<sup>2</sup> en 2012).**

- Appartements : 59,4 m<sup>2</sup> (contre 58,8 m<sup>2</sup> en 2012).
- Maisons : 104,7 m<sup>2</sup> (contre 105,9 m<sup>2</sup> en 2012).



**Le délai de vente moyen est de 87 jours (+ 9 jours par rapport à 2012).**

- Appartements : 82 jours (contre 69 jours en 2012).
- Maisons : 94 jours (contre 85 jours en 2012).



**L'écart de prix (entre le prix de mise en vente et le compromis) est de 5,4 % (contre 5,2 % en 2012).**

- Appartements : 4,8 %.
- Maisons : 5,7 %.



**Le financement sollicité a représenté 84 % du montant de l'acquisition (contre 87,7 % en 2012).**



**La durée moyenne du crédit est passée de 22,2 ans à 21,7 ans.**

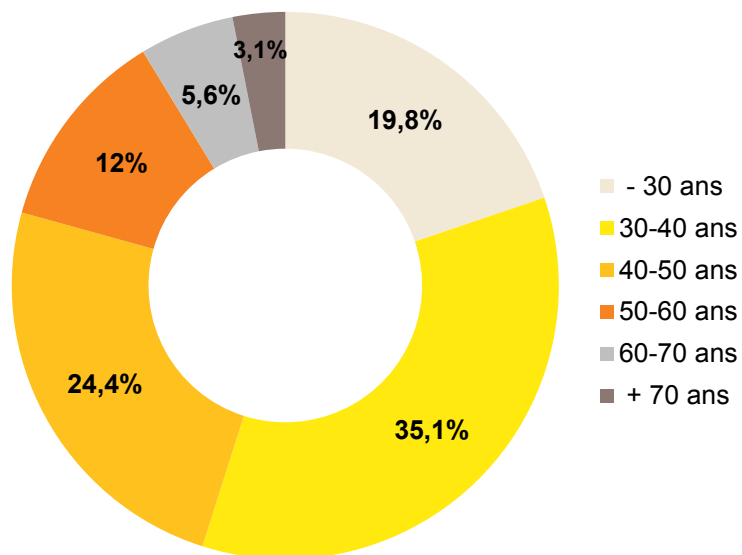


## Dans l'Essonne, les acquisitions :

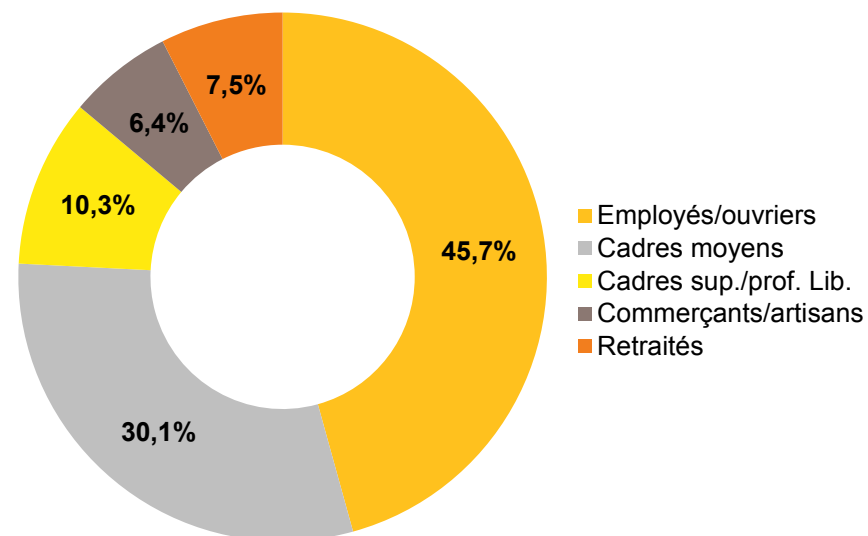
- de résidences principales ont représenté :  
**80,9 %** (+ 0,7 %)
- de résidences secondaires ont représenté :  
**1,5 %** (variation : NS)
- à titre de placements ont représenté :  
**9,8 %** (- 18,3 %)

## Qui a acheté en 2013 dans l'Essonne ?

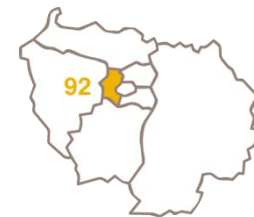
Répartition des acquisitions par tranche d'âge



Répartition des acquisitions par CSP



# 9 QUE S'EST-IL PASSÉ DANS LES HAUTS-DE-SEINE EN 2013



**Le prix moyen au m<sup>2</sup> s'établit à 5 346 euros, soit une baisse de – 5 % sur 12 mois.**

- Appartements : 5 396 euros, soit une baisse de – 6,5 % sur 12 mois.
- Maisons : 5 209 euros, soit une évolution de + 1,7 % sur 12 mois.



**Le montant moyen d'une acquisition : 337 902 euros.**

- Appartements : 292 741 euros, soit une baisse de – 8 % sur 12 mois.
- Maisons : 583 000 euros, soit une baisse de – 1,7 % sur 12 mois.



**La superficie moyenne d'un bien immobilier acheté est de 63,7 m<sup>2</sup> (contre 62,4 m<sup>2</sup> en 2012).**

- Appartements : 54,2 m<sup>2</sup> (contre 55,1 m<sup>2</sup> en 2012).
- Maisons : 115,4 m<sup>2</sup> (contre 115,8 m<sup>2</sup> en 2012).



**Le délai de vente moyen est de 69 jours (- 1 jour par rapport en 2012).**

- Appartements : 68 jours (contre 67 jours en 2012).
- Maisons : 72 jours (contre 85 jours en 2012).



**L'écart de prix (entre le prix de mise en vente et le compromis) est de 3,1 % (contre 4 % en 2012).**

- Appartements : 4,4 %.
- Maisons : - 1,5 %.

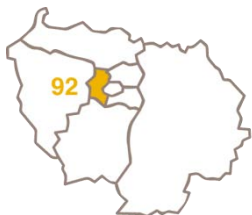


**Le financement sollicité a représenté 74 % du montant de l'acquisition (contre 69,6 % en 2012).**



**La durée moyenne du crédit est passée de 20,6 ans à 20,7 ans.**



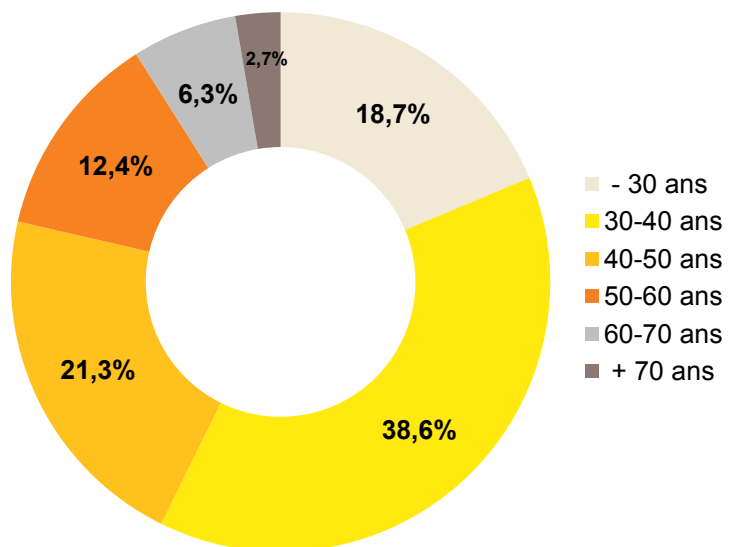


## Dans les Hauts-de-Seine, les acquisitions :

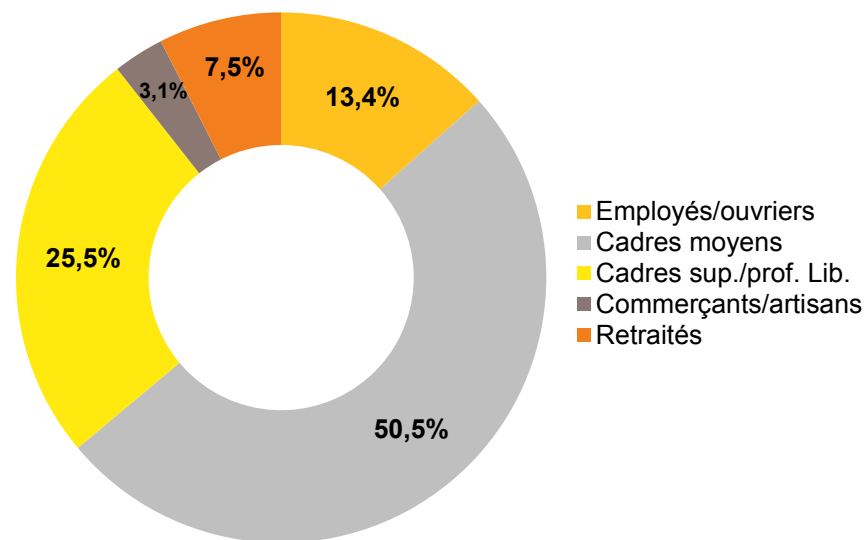
- de résidences principales ont représenté :  
**80,4 %** (+ 3,7 %)
- de résidences secondaires ont représenté :  
**2,8 %** (variation : NS)
- à titre de placements ont représenté :  
**14,9 %** (- 22,4 %)

## Qui a acheté en 2013 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 2013 ?



**Le prix moyen au m<sup>2</sup> s'établit à 3 163 euros, soit une baisse de – 3,5 % sur 12 mois.**

- Appartements : 3 259 euros, soit une baisse de – 1,5 % sur 12 mois.
- Maisons : 3 016 euros, soit une baisse de – 6,8 % sur 12 mois.



**Le montant moyen d'une acquisition : 203 511 euros.**

- Appartements : 173 366 euros, soit une baisse de – 2,2 % sur 12 mois.
- Maisons : 276 860 euros, soit une baisse de – 6,7 % sur 12 mois.



**La superficie moyenne d'un bien immobilier acheté est de 63,9 m<sup>2</sup> (contre 65,5 m<sup>2</sup> en 2012).**

- Appartements : 53,3 m<sup>2</sup> (contre 53,9 m<sup>2</sup> en 2012).
- Maisons : 91,8 m<sup>2</sup> (contre 91,8 m<sup>2</sup> en 2012).



**Le délai de vente moyen est de 86 jours (+ 3 jours par rapport à 2012).**

- Appartements : 86 jours (contre 83 jours en 2012).
- Maisons : 88 jours (contre 84 jours en 2012).



**L'écart de prix (entre le prix de mise en vente et le compromis) est de 6,4 % (contre 5,3 % en 2012).**

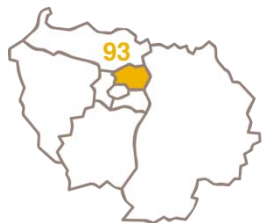
- Appartements : 5,9 % (contre 5,2 % en 2012).
- Maisons : 6,7 % (contre 5,2 % en 2012).



**Le financement sollicité a représenté 84 % du montant de l'acquisition (contre 66,6 % en 2012).**



**La durée moyenne du crédit est passée de 21,5 ans à 21,1 ans.**

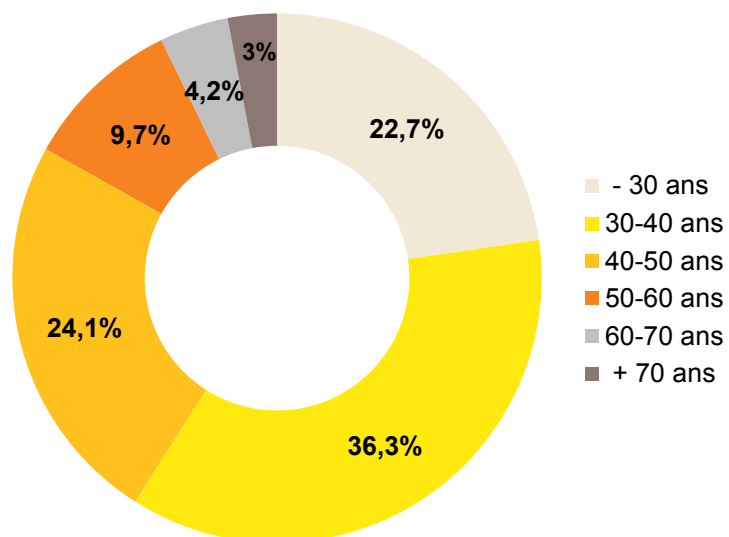


## En Seine-Saint-Denis, les acquisitions :

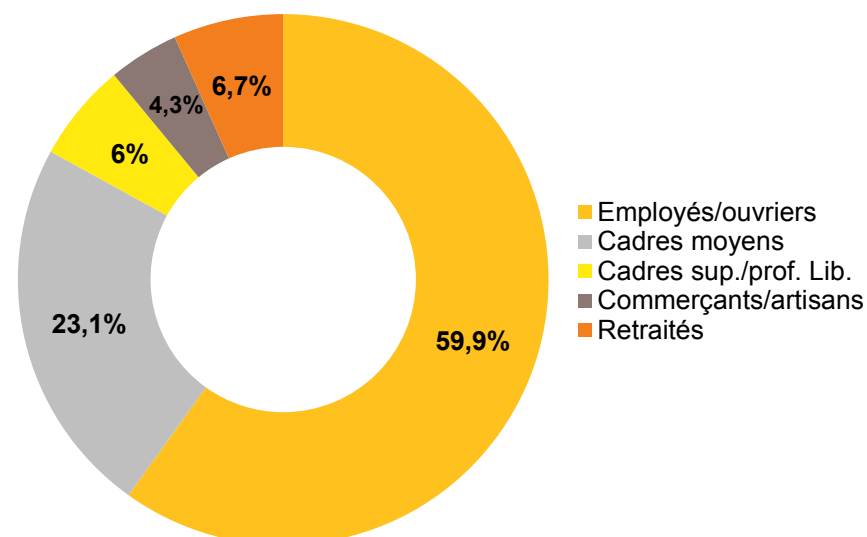
- de résidences principales ont représenté :  
**80,2 %** (- 2,3 %)
- de résidences secondaires ont représenté :  
**3 %** (variation : NS)
- à titre de placements ont représenté :  
**15,8 %** (+ 14,5 %)

## Qui a acheté en 2013 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 2013 ?



**Le prix moyen au m<sup>2</sup> s'établit à 3 932 euros, soit une évolution de + 0,4 % sur 12 mois.**

- Appartements : 4 108 euros, soit une évolution de + 1,6 % sur 12 mois,
- Maisons : 3 681 euros, soit une baisse de – 1,9 % sur 12 mois.



**Le montant moyen d'une acquisition : 271 220 euros.**

- Appartements : 224 324 euros, soit une baisse de – 0,3 % sur 12 mois.
- Maisons : 383 510 euros, soit une évolution de + 4 % sur 12 mois.



**La superficie moyenne d'un bien immobilier acheté est de 68,4 m<sup>2</sup> (contre 68,5 m<sup>2</sup> en 2012).**

- Appartements : 54,8 m<sup>2</sup> (contre 55,7 m<sup>2</sup> en 2012).
- Maisons : 105,3 m<sup>2</sup> (contre 98,2 m<sup>2</sup> en 2012).



**Le délai de vente moyen est de 80 jours (+ 10 jours par rapport à 2012).**

- Appartements : 76 jours (contre 70 jours en 2012).
- Maisons : 91 jours (contre 72 jours en 2012).



**L'écart de prix (entre le prix de mise en vente et le compromis) est de 5,1% (contre 4,7 % en 2012).**

- Appartements : 4,4 %.
- Maisons : 5,5 %.



**Le financement sollicité a représenté 78,9 % du montant de l'acquisition (contre 64,8 % en 2012).**



**La durée moyenne du crédit est passée de 20,9 ans à 20,6 ans.**

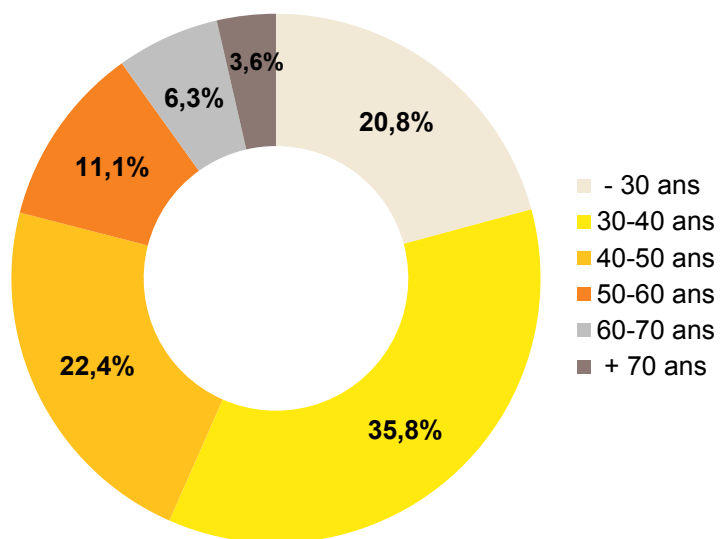


## Dans le Val-de-Marne, les acquisitions :

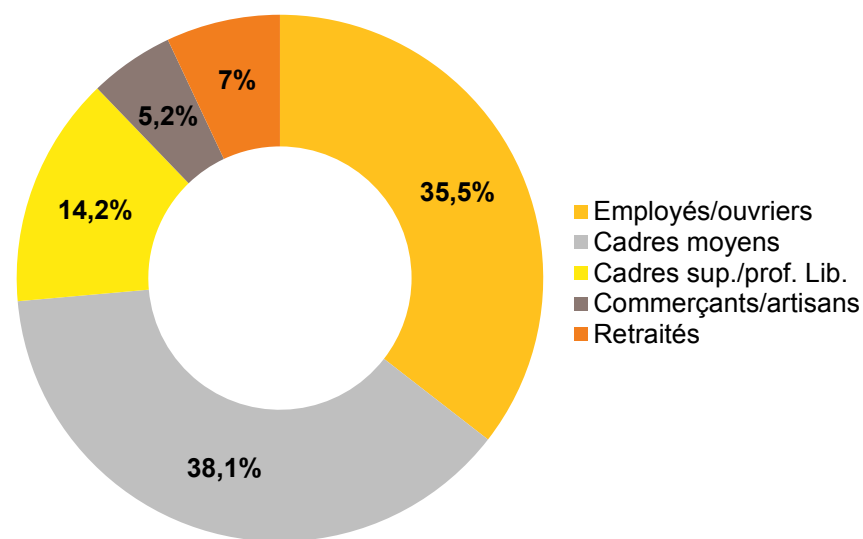
- de résidences principales ont représenté :  
**81,4 %** (- 1 %)
- de résidences secondaires ont représenté :  
**2,1 %** (variation : NS)
- à titre de placements ont représenté :  
**14,8 %** (+ 4,2 %)

## Qui a acheté en 2013 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 2013 ?



**Le prix moyen au m<sup>2</sup> s'établit à 2 826 euros, soit une baisse de – 4,4 % sur 12 mois.**

- Appartements : 2 722 euros, soit une baisse de – 3,3 % sur 12 mois.
- Maisons : 2 876 euros, soit une baisse de – 4,9 % sur 12 mois.



**Le montant moyen d'une acquisition : 227 243 euros.**

- Appartements : 162 970 euros, soit une baisse de – 1% sur 12 mois.
- Maisons : 282 447 euros, soit une baisse de – 6,5 % sur 12 mois.



**La superficie moyenne d'un bien immobilier acheté est de 81,3 m<sup>2</sup> (contre 80,7 m<sup>2</sup> en 2012).**

- Appartements : 59,8 m<sup>2</sup> (contre 58,4 m<sup>2</sup> en 2012).
- Maisons : 98 m<sup>2</sup> (contre 99,8 m<sup>2</sup> en 2012).



**Le délai de vente moyen est de 79 jours (+ 3 jours rapport à 2012).**

- Appartements : 76 jours (contre 80 jours en 2012).
- Maisons : 81 jours (contre 75 jours en 2012).

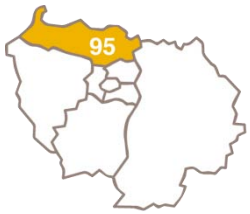


**L'écart de prix (entre le prix de mise en vente et le compromis) est de 5,5 % (contre 6,1 % en 2012).**

- Appartements : 5 %.
- Maisons : 5,9 %.



**La durée moyenne du crédit est passée de 23,6 ans à 23,3 ans.**

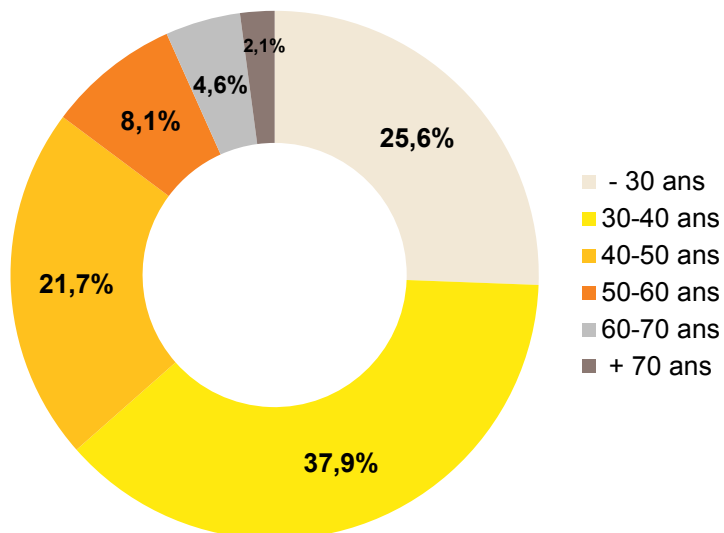


## Dans le Val-d'Oise, les acquisitions :

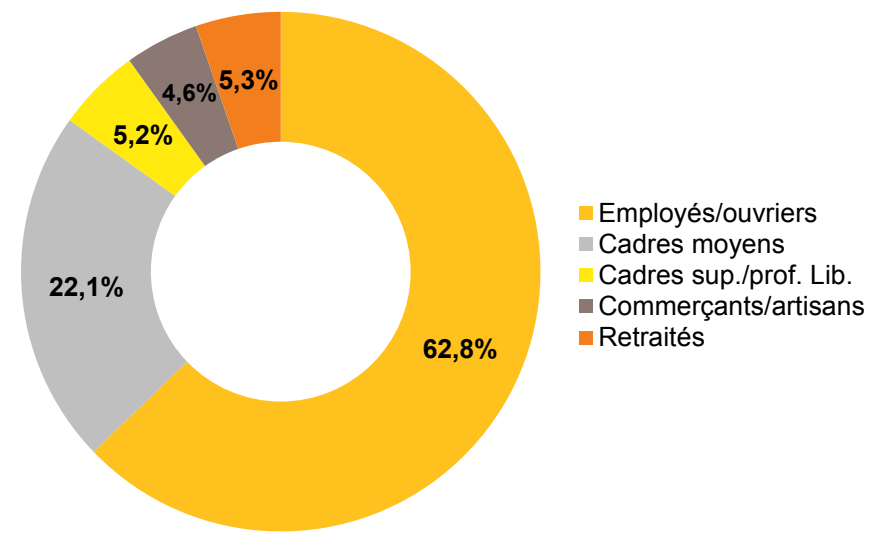
- de résidences principales ont représenté :  
**89,1 %** (+ 0,9 %)
- de résidences secondaires ont représenté :  
**1,5 %** (variation : NS)
- à titre de placements ont représenté :  
**8,3 %** (- 8,8 %)

## Qui a acheté en 2013 dans le Val-d'Oise?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge



Répartition des acquisitions par CSP



# 13

## QUE S'EST-IL PASSÉ A LYON ET DANS SON AGGLOMERATION EN 2013 ?



**Le prix moyen au m<sup>2</sup> s'établit à 2 618 euros, soit une évolution de + 0,1 % sur 12 mois.**

- Appartements : 2 661 euros, soit une baisse de – 0,6 % sur 12 mois.
- Maisons : 2 536 euros, soit une évolution de + 0,6 % sur 12 mois.



**Le montant moyen d'une acquisition : 204 497 euros.**

- Appartements : 174 185 euros, soit une baisse de – 1,4 % sur 12 mois.
- Maisons : 287 656 euros, soit une évolution de + 0,3 % sur 12 mois.



**La superficie moyenne d'un bien immobilier acheté est de 79 m<sup>2</sup> (contre 78,8 m<sup>2</sup> en 2012).**

- Appartements : 67,5 m<sup>2</sup> (contre 65,6 m<sup>2</sup> en 2012).
- Maisons : 116,6 m<sup>2</sup> (contre 113,9 m<sup>2</sup> en 2012).



**Le délai de vente moyen est de 85 jours (+ 5 jours par rapport à 2012).**

- Appartements : 85 jours (contre 79 jours en 2012).
- Maisons : 85 jours (contre 84 jours en 2012).



**L'écart de prix (entre le prix de mise en vente et le compromis) est de 4,1 % (4,1 % également en 2012).**

- Appartements : 3,8 %.
- Maisons : 4,6%.



**La durée moyenne du crédit est passée de 19,7 ans à 19,8 ans.**

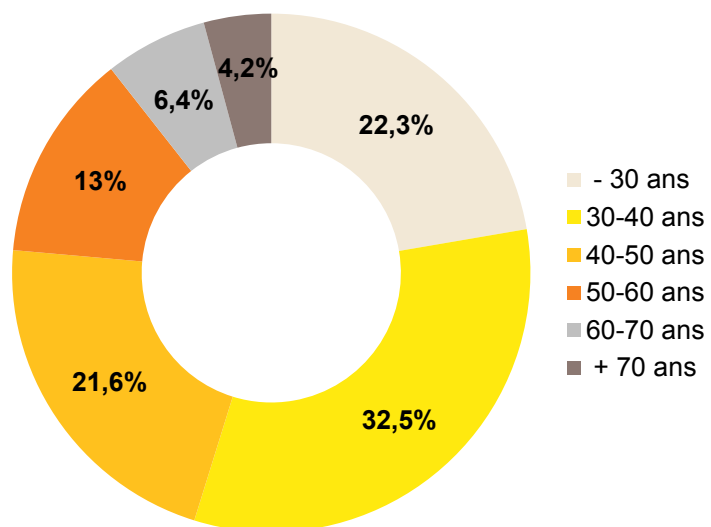


## A Lyon et dans son agglomération, les acquisitions :

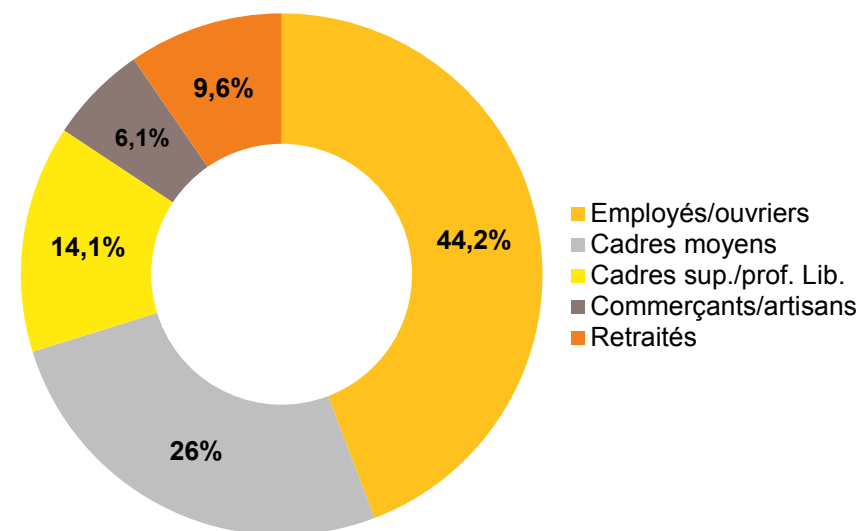
- de résidences principales ont représenté :  
**75 %** (+ 0,3 %)
- de résidences secondaires ont représenté :  
**2,6 %** (variation : NS)
- à titre de placements ont représenté :  
**12,4 %** (- 9,5 %)

## Qui a acheté en 2013 à Lyon et dans son agglomération ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge



Répartition des acquisitions par CSP



# 14

## QUE S'EST-IL PASSÉ A MARSEILLE ET DANS SON AGGLOMERATION EN 2013 ?



**Le prix moyen au m<sup>2</sup> s'établit à 2 562 euros, soit une baisse de – 5,3 % sur 12 mois.**

- Appartements : 2 351 euros, soit une baisse de – 7,2 % sur 12 mois.
- Maisons : 2 834 euros, soit une baisse de – 4,6 sur 12 mois.



**Le montant moyen d'une acquisition : 186 315 euros.**

- Appartements : 141 580 euros, soit une baisse de – 9,8 % sur 12 mois.
- Maisons : 281 615 euros, soit une baisse de – 2,1 % sur 12 mois.



**La superficie moyenne d'un bien immobilier acheté est de 72,6 m<sup>2</sup> (contre 72,3 m<sup>2</sup> en 2012).**

- Appartements : 59,9 m<sup>2</sup> (contre 62 m<sup>2</sup> en 2012).
- Maisons : 100 m<sup>2</sup> (contre 96,7 m<sup>2</sup> en 2012).



**Le délai de vente moyen est de 90 jours (- 1 jour par rapport à 2012).**

- Appartements : 91 jours (contre 91 jours en 2012).
- Maisons : 87 jours (contre 88 jours en 2012).



**L'écart de prix (entre le prix de mise en vente et le compromis) est de 7,2 % (contre 6,5 % en 2012).**

- Appartements : 7,7 %.
- Maisons : 6,1 %.



**Le financement sollicité a représenté 74,7 % du montant de l'acquisition (contre 74,5 % en 2012).**



**La durée moyenne du crédit est passée de 20 ans à 20,9 ans.**



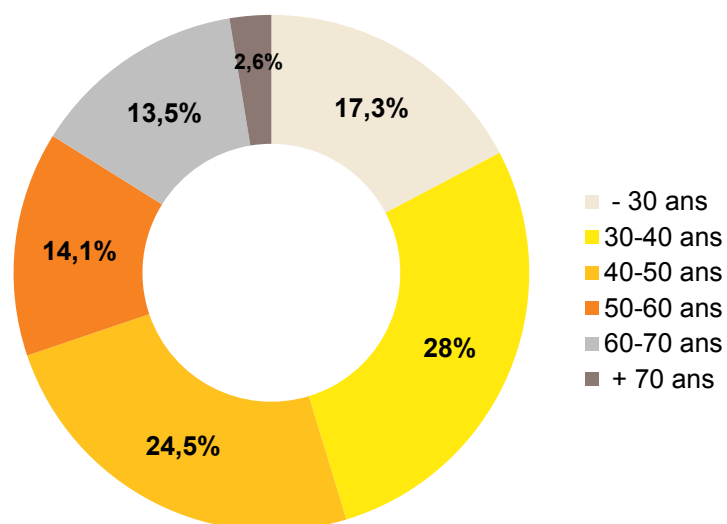


## A Marseille et dans son agglomération, les acquisitions :

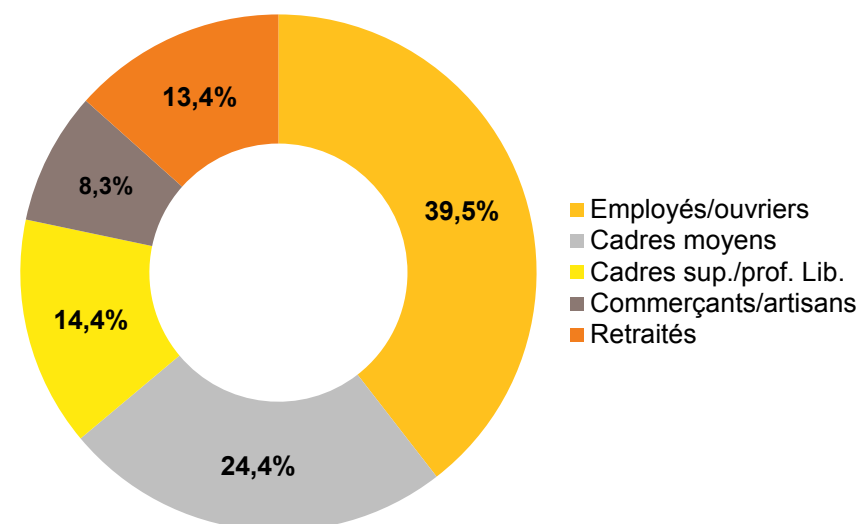
- de résidences principales ont représenté :  
**71,6 %** (- 4,7 %)
- de résidences secondaires ont représenté :  
**1,6 %** (variation : NS)
- à titre de placements ont représenté :  
**24,6 %** (+ 30,2 %)

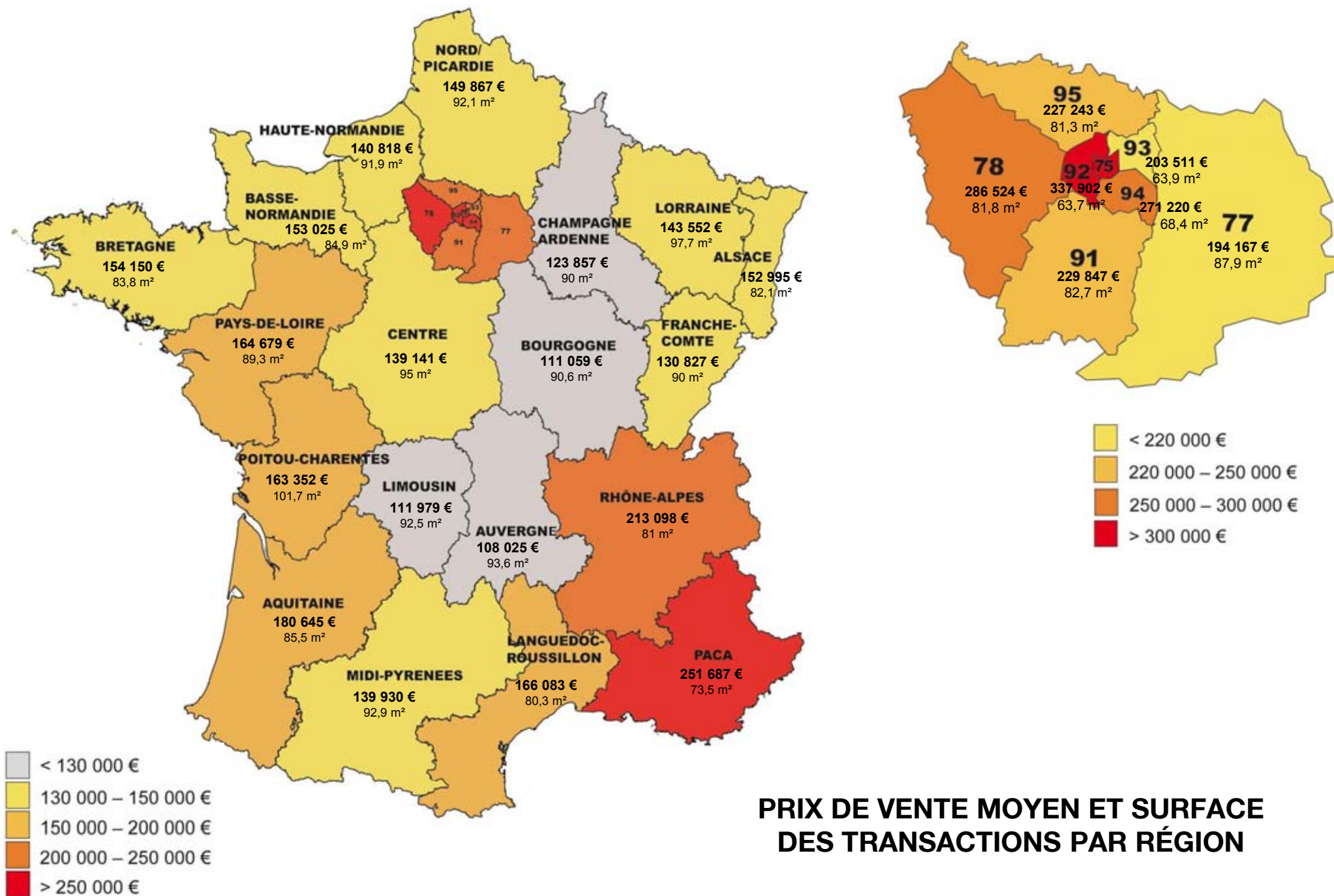
## Qui a acheté en 2013 à Marseille et dans son agglomération ?

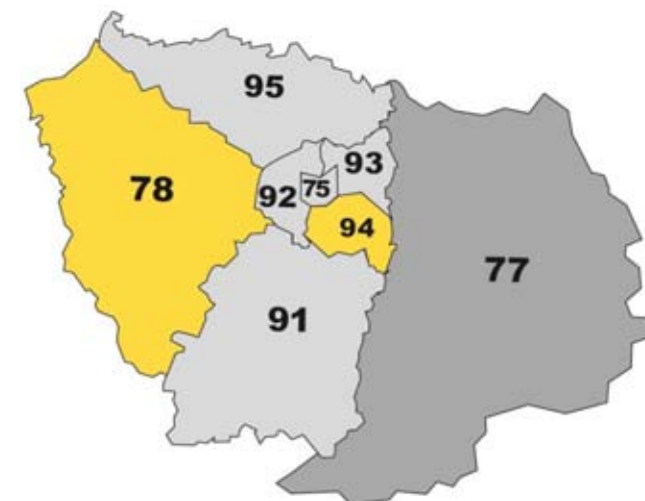
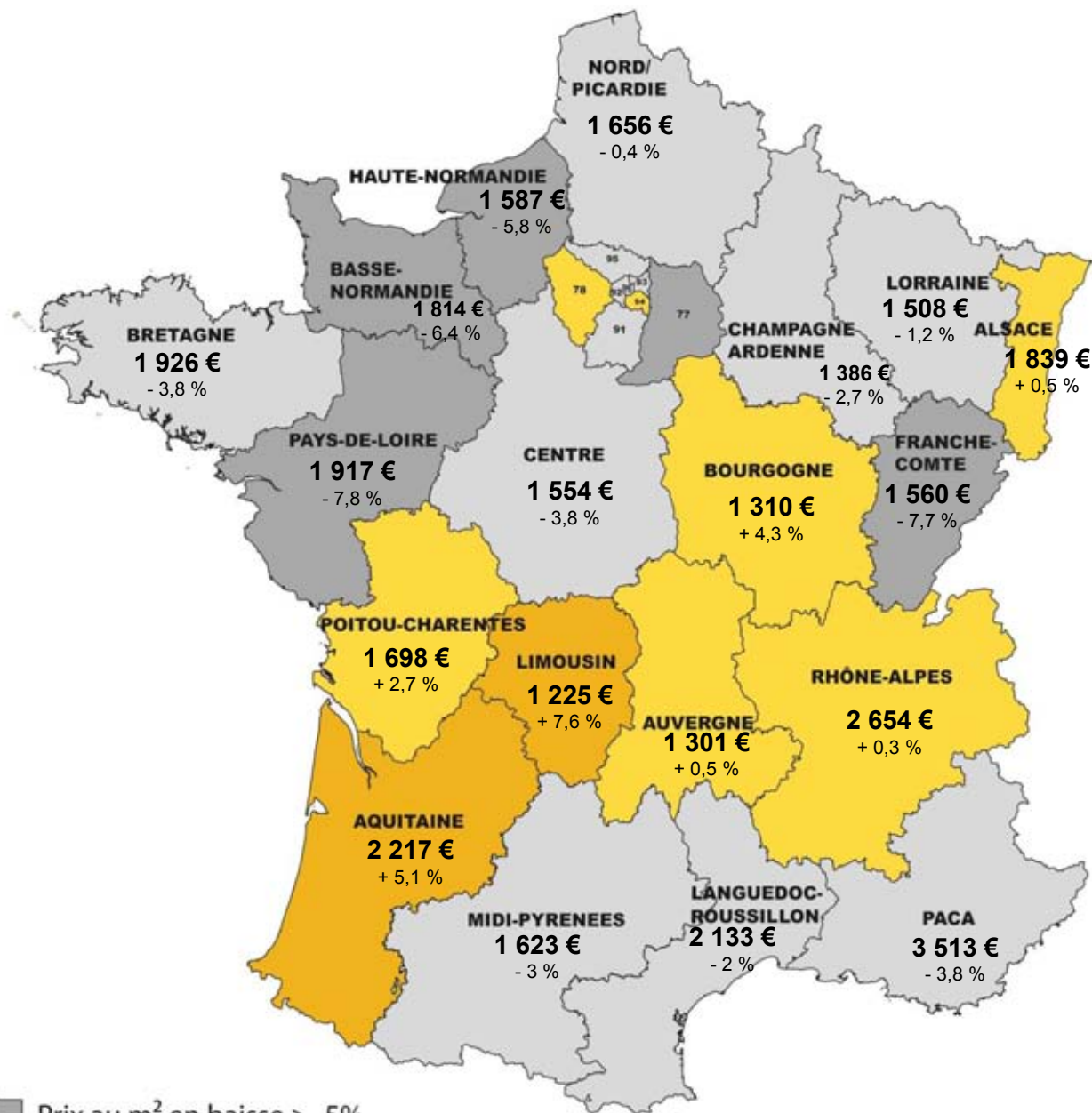
Répartition des acquisitions par tranche d'âge



Répartition des acquisitions par CSP







**ILE-DE-FRANCE :**  
3 280 € (- 2,9 %)

Paris (75)	Hauts-de-Seine (92)
8 190 € (- 3,9 %)	5 346 € (- 5 %)
Seine-et-Marne (77)	Seine-Saint-Denis (93)
2 294 € (- 6,5 %)	3 163 € (- 3,5 %)
Yvelines (78)	Val-de-Marne (94)
3 504 € (+ 2 %)	3 932 € (+ 0,4 %)
Essonne (91)	Val-d'Oise (95)
2 821 € (- 0,6 %)	2 826 € (- 4,4 %)

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



## FICHE DE PRÉSENTATION DU RÉSEAU CENTURY 21®

1<sup>er</sup> réseau d'agences immobilières dans le monde, CENTURY 21 fédère en France près de **900 agences et cabinets**, et regroupe **5 500 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, le Réseau CENTURY 21 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 large palette de produits et services et de bénéficier de nouvelles perspectives de développement.

### LE RÉSEAU CENTURY 21 EN QUELQUES CHIFFRES :

- Plus de **2 000 000** de projets immobiliers réalisés en France en 25 ans
- Près de **900 agences** et **5 500 collaborateurs**
- Près de **460 agences** proposent les services de gestion immobilière et gèrent **130 000** lots en gestion locative, **72 000** lots de copropriété, **45 000** locations en 2013
- Près de **60 agences** spécialisées en immobilier de commerce et d'entreprise
- Plus de **12 000 journées de formation** ont été dispensées en 2013 auprès de **1 700** stagiaires
- Plus de **70 000 biens** proposés à la vente et à la location sur notre site **[www.century21.fr](http://www.century21.fr)**



**Contacts presse :**

**Franck THIEBAUX**

FT&Consulting

06 73 76 74 98

franckthiebaux@ft-consulting.net

**Christel VILLEDIEU**, Directrice des relations extérieures

**Century 21 France**

01 69 11 99 02 – 06 22 57 90 50

cv@century21france.com

**Suivez-nous sur Twitter :** #immobilier

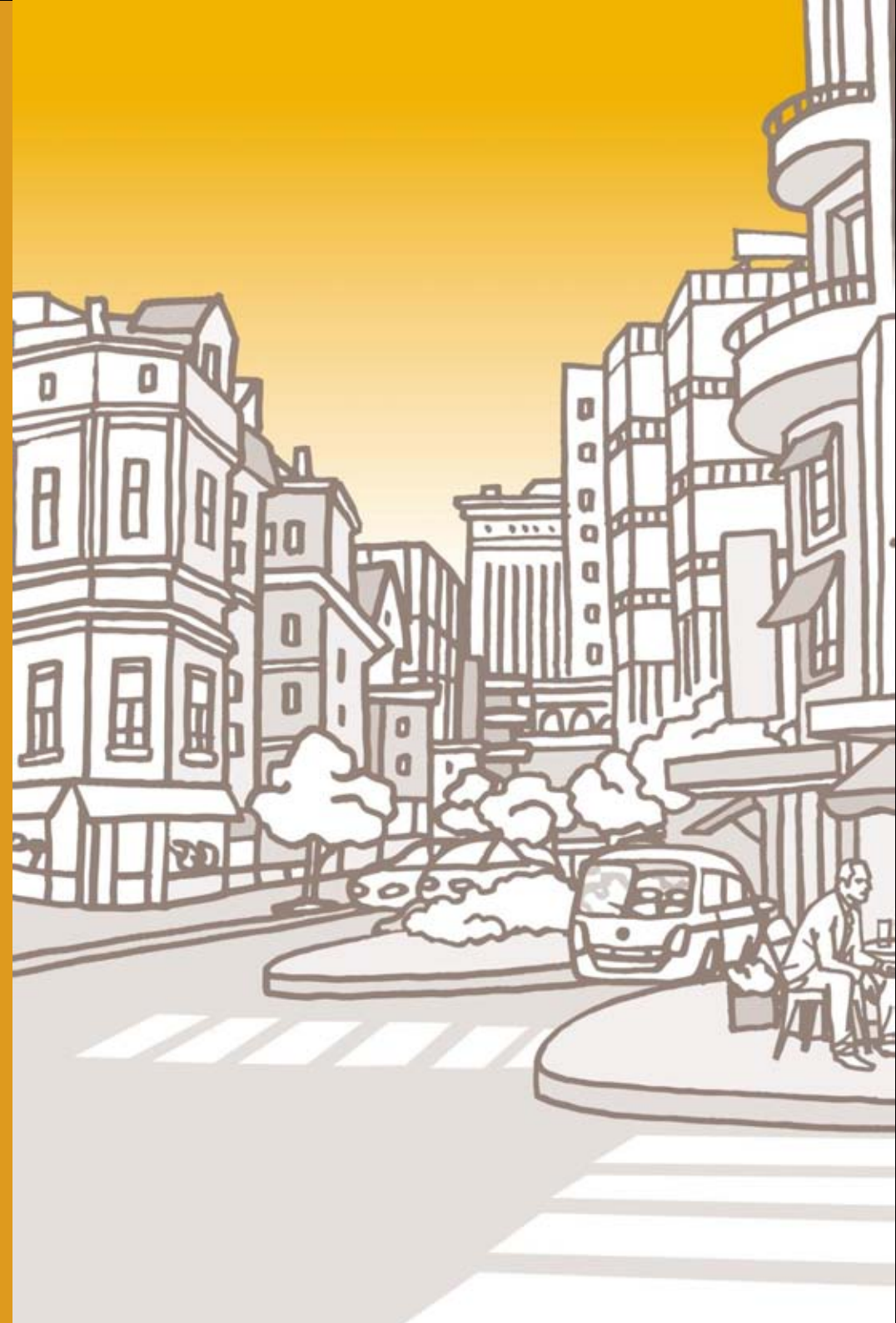
Century 21 France : @century21fr

Laurent VIMONT : @LaurentVimont

Christel VILLEDIEU : @c\_villedieu

**Et découvrez notre infographie interactive sur**

<http://conf.century21.fr>







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



**Qui s'y connaît aussi bien ?**

*Chaque Agence est Juridiquement et Financièrement Indépendante*