

LE MARCHÉ IMMOBILIER DE L'ANCIEN

DOSSIER TRANSACTION

JANVIER 2016



Chaque Agence est Juridiquement et Financièrement Indépendante

    www.century21.fr



Qui s'y connaît aussi bien?

TRANSACTION | GESTION | SYNDIC | ENTREPRISE | COMMERCE



QUE S'EST-IL PASSÉ
EN 2015 ?

SOMMAIRE

1. Editorial - Le marché immobilier connaît-il une parenthèse enchantée ?	p. 04
2. Tableau synthétique et graphiques	p. 08
3. France	p. 14
4. Paris	p. 16
5. Ile-de-France (hors Paris)	p. 18
6. Seine-et-Marne	p. 20
7. Yvelines	p. 22
8. Essonne	p. 24
9. Hauts-de-Seine	p. 26
10. Seine-Saint-Denis	p. 28
11. Val-de-Marne	p. 30
12. Val-d'Oise	p. 32
13. Lyon et son agglomération	p. 34
14. Marseille et son agglomération	p. 36
15. Cartes de France des prix moyens et prix moyens au m ² par région	p. 38

#1

EDITORIAL

Le marché immobilier connaît-il une parenthèse enchantée ?

Après un repli du nombre de ventes de 2,8% en 2014, l'activité du marché immobilier de l'ancien est repartie à la hausse dès le 1^{er} semestre 2015, faisant preuve d'une vigueur qui ne faiblit pas depuis.

+ 16,2% de transactions réalisées par le Réseau CENTURY 21 en 2015 (de manière relativement homogène sur les segments des maisons et des appartements) : cette progression à deux chiffres n'avait pas été constatée sur le marché depuis 2010.

Ce printemps de l'immobilier trouve son origine dans deux phénomènes :

- **Une baisse des prix ininterrompue depuis 2012** (le prix moyen au m² était alors de 2614€ quand il se situe à 2481€ en 2015, soit un recul de -5,1%)
- **Des taux d'intérêt qui se maintiennent à de très bas niveaux** (autour des 2,2% aujourd'hui quand ils s'élevaient en moyenne à 4,15% en janvier 2012) rendant le crédit immobilier particulièrement attractif.

Ces deux phénomènes associés ont permis à des ménages aux revenus modestes de gagner en pouvoir d'achat et d'être ainsi à même de concrétiser leur opération d'acquisition.

Parallèlement, **les propriétaires vendeurs** se sont montrés plus raisonnables dans leurs prétentions financières et **ont enfin mis à exécution leur projet d'achat revente.**

Au fil des mois et au gré des transactions réalisées, le stock de biens disponibles sur le marché s'est amenuisé tandis que la demande a continué de croître, générant alors une pression sur les prix.

Quand, à la fin du 1^{er} semestre 2015, le prix moyen au m² accusait un repli de -2,6% sur douze mois, au terme de l'année 2015 **le recul du prix moyen au m² n'est plus que de -0,6%. La baisse des prix s'est enrayée.**

Fluidité du marché, mais en aucun cas frénésie. Les candidats acquéreurs se préservent de tout achat précipité, ils prennent le temps de visiter, de comparer les biens : en témoignent **les délais de vente qui s'allongent encore** (+2 jours en 2015) et se situent aujourd'hui à 97 jours, une moyenne qui n'a jamais été atteinte jusque-là (notre observatoire CENTURY 21 remontant à l'an 2000).

Une bonne nouvelle : pour la première fois depuis 2012, **les investisseurs locatifs reviennent sur le marché** (+5,7% en 2015) ; ils sont à l'origine de 16,7% des acquisitions, une proportion néanmoins toujours inférieure à celle constatée en 2011 (ils représentaient alors 18,3% des acheteurs).

#PARIS

Le prix moyen au m² n'a pas réussi à trouver son point d'équilibre. Après avoir baissé en 2013 (-3,9%) puis être reparti légèrement à la hausse en 2014 (+0,5%), il accuse à nouveau un **repli en 2015 (-2,2%)** pour s'établir à

8052€ le m², toujours au-dessus du seuil symbolique des 8000€.

Ce recul des prix redynamise le marché : **le nombre de transactions parisiennes s'envole littéralement (+24,1%).**

Dans la Capitale plus qu'ailleurs, les acquéreurs voient dans ce recul des prix l'opportunité d'acheter plus grand : la surface moyenne passe ainsi de 47,2m² à 50,1m² (une superficie moyenne jusque-là jamais atteinte).

Le montant moyen d'une transaction parisienne progresse de 3,9% pour s'établir à 397 415€.

Les cadres supérieurs et les professions libérales sont à la manœuvre : leur part parmi les acheteurs parisiens augmente de 5%. Ils représentent la catégorie socioprofessionnelle la plus importante, détrônant les cadres moyens. Bénéficiant de moyens financiers conséquents, ces cadres supérieurs et professions libérales utilisent moins le levier de l'emprunt ; la part du financement par crédit à Paris recule, passant de 60,7% en 2014 à 56,5% en 2015.

Les transactions parisiennes sont très majoritairement destinées à l'acquisition d'une résidence principale : **les achats réalisés au titre de résidence secondaire sont en retrait de -19% en 2015 et ceux destinés à l'investissement locatif, à l'inverse de la tendance nationale, chutent de -4,8%.**

Les raisons de cette désaffection sont pléthoriques : encadrement des loyers, hausse de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires à Paris, taxe sur les logements vacants...

#IDF

Pour la quatrième année consécutive, le prix moyen au m² recule en **Ile-de-France** (-2,8% en 2015) pour atteindre 3107€, un niveau qui n'avait plus été constaté depuis 2010.

L'activité repart (+10,7%) **mais plus faiblement qu'à l'échelle nationale**, freinée par le segment des maisons dont les prix semblent encore nécessiter un ajustement.

Contrairement aux acquéreurs parisiens qui profitent du recul des prix pour acheter plus grand, les acquéreurs franciliens (à 43,8% des employés et ouvriers et à 32,8% des cadres moyens) utilisent cette baisse pour concrétiser enfin leur projet. Le montant moyen d'une acquisition est en retrait de 2,6% et s'établit à 238 888€ pour une surface moyenne d'environ 77,8m² (appartements et maisons confondus).

Comme toujours, **de fortes disparités s'observent selon les départements**. Aucun département francilien ne voit son prix moyen au m² repartir à la hausse, mais les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis et le Val-d'Oise connaissent une quasi stabilité des prix sur l'année (avec des évolutions respectives de -0,5%, -1,1% et -0,3%). En revanche, les corrections en termes de prix sont importantes en Seine-et-Marne (-4,3%), dans les Yvelines (-5,3%) et dans l'Essonne (-4,8%).

Partout en Ile-de-France, l'activité redémarre mais à des allures très différentes selon les départements : +1,6% dans le Val-d'Oise et +3,6% en Seine-et-Marne, quand le Val-de-Marne enregistre, lui, une augmentation spectaculaire du nombre de ses transactions de 22,5%.

#PROVINCE

Les évolutions sont toujours disparates.

Il est à noter que si l'activité repart dans tout l'Hexagone, il existe une exception : l'Alsace dont les ventes reculent de -3,5%, sans doute parce que le prix moyen au m² a augmenté trop vite (+6,5% en 2015). A l'inverse, quelques régions dénotent par une reprise d'activité particulièrement forte : l'Aquitaine (+29,2%), la Basse-Normandie (+24,7%), la Bourgogne (+32%) et la Champagne-Ardenne (+28%).

Dans l'ensemble, onze régions voient leur prix baisser (Aquitaine, Bourgogne, Champagne-Ardenne, Franche-Comté, Haute-Normandie, Languedoc-Roussillon, Lorraine, Midi-Pyrénées, Nord et Picardie ainsi que PACA). **Neuf, à l'inverse, voient leur prix moyen au m² remonter** : l'Alsace, l'Auvergne, la Basse-Normandie, la Bretagne, le Centre, le Limousin, les Pays-de-la-Loire, Poitou-Charentes et Rhône-Alpes.

Des prix ajustés à la baisse, des taux d'intérêt attractifs, l'envie toujours forte des Français de devenir propriétaires, des vendeurs plus raisonnables de retour sur le marché, des candidats acquéreurs engagés, des volumes de ventes en forte hausse... Pour ouvrir le marché immobilier de l'ancien, on a besoin d'un peu de magie. Et qu'il profite d'une parenthèse enchantée. **Ce qui pourrait bien ne pas se refermer.**

- Des prix qui, certes, cessent de reculer mais dont les niveaux n'avaient pas été aussi bas depuis 2010 ;
- Des taux d'intérêt qui ont légèrement remonté ces derniers mois mais qui se stabilisent à un seuil toujours extrêmement compétitif ;
- Des délais de vente qui permettent au marché de « raison garder » ;

Bref, des conditions qui nous laissent espérer, après ce printemps de l'immobilier, un bel été caractérisé par une activité soutenue et une relative stabilité des prix (avec toutefois de fortes disparités au niveau régional)... si, et seulement si, les taux d'emprunt ne remontent pas sensiblement, et si de nouvelles mesures fiscales dont les pouvoirs publics peuvent avoir le secret ne viennent pas briser cette dynamique à peine amorcée.

[illegible]

#2 TABLEAU SYNTHÉTIQUE



PRIX MOYEN
AU M² en 2015

ÉVOLUTION SUR
12 MOIS
(2015 vs 2014)

PRIX MOYEN
D'ACQUISITION

SUPERFICIE

DÉLAIS
DE VENTE

		PRIX MOYEN AU M ² en 2015	ÉVOLUTION SUR 12 MOIS (2015 vs 2014)	PRIX MOYEN D'ACQUISITION	SUPERFICIE	DÉLAIS DE VENTE
FRANCE ENTIÈRE		2 481 €	- 0,6 %	198 857 €	83,9 m ²	97 j
Paris (75)		8 052 €	- 2,2 %	397 415 €	50,1 m ²	74 j
Ile-de-France (hors Paris)		3 107 €	- 2,8 %	238 888 €	77,8 m ²	93 j
Seine-et-Marne (77)		2 220 €	- 4,3 %	188 264 €	91,6 m ²	97 j
Yvelines (78)		3 132 €	- 5,3 %	253 527 €	83,7 m ²	110 j
Essonne (91)		2 635 €	- 4,8 %	216 902 €	85,5 m ²	91 j
Hauts-de-Seine (92)		5 241 €	- 0,5 %	330 853 €	63,1 m ²	92 j
Seine-Saint-Denis (93)		3 057 €	- 1,1 %	210 200 €	68,8 m ²	94 j
Val-de-Marne (94)		3 771 €	- 3,8 %	264 522 €	68,8 m ²	88 j
Val-d'Oise (95)		2 671 €	- 0,3 %	226 914 €	85,5 m ²	85 j
Lyon et son agglomération		2 494 €	- 0,6 %	209 311 €	83,7 m ²	98 j
Marseille et son agglomération		2 563 €	+ 1,1 %	195 840 €	76,5 m ²	102 j

TABLEAU SYNTHÉTIQUE



PRIX MOYEN
AU M² en 2015

ÉVOLUTION SUR
12 MOIS
(2015 vs 2014)

PRIX MOYEN
D'ACQUISITION

SUPERFICIE

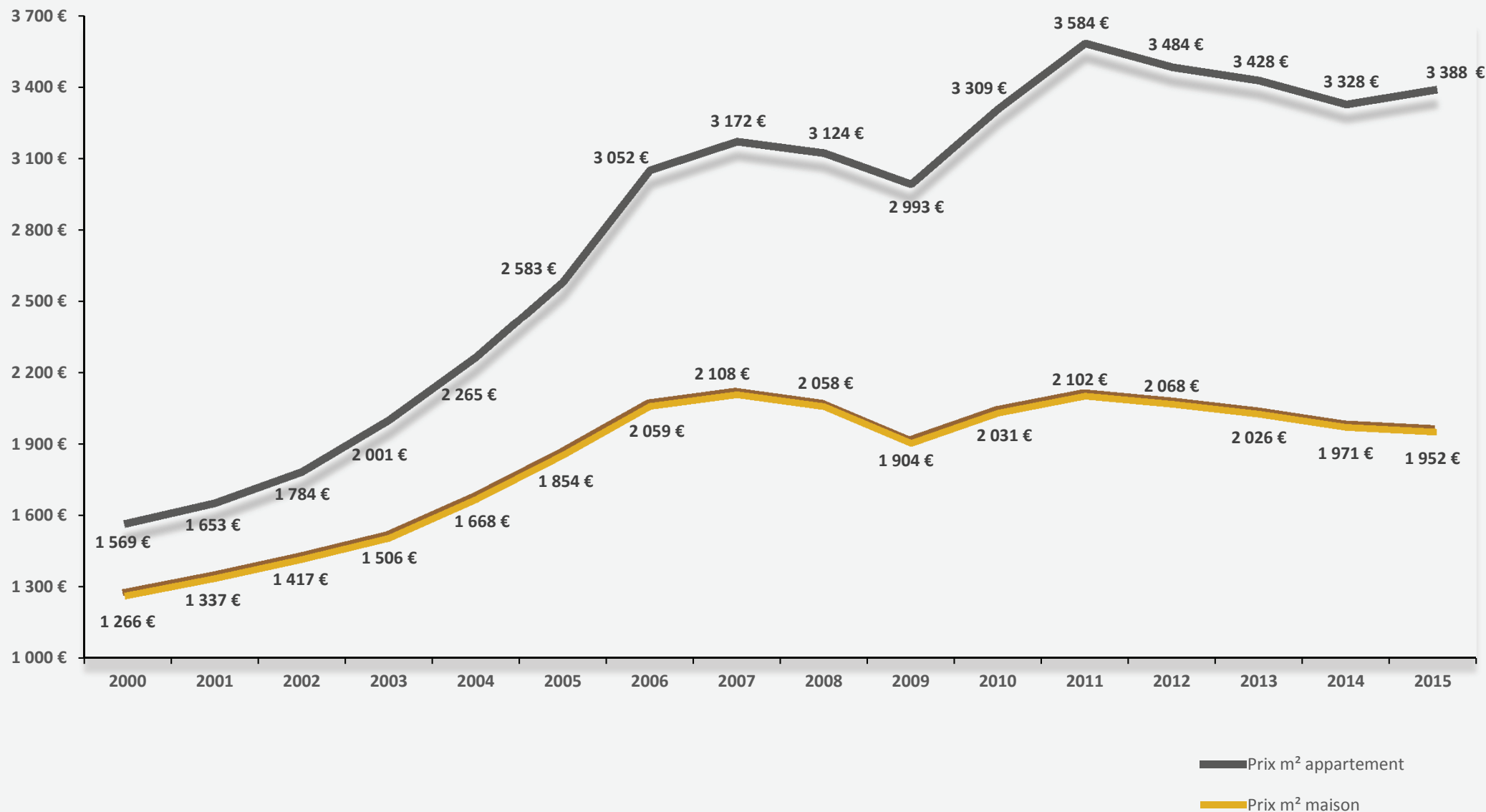
DÉLAIS
DE VENTE

Alsace	1 884 €	+ 6,5 %	154 531 €	84,4 m ²	89 j
Aquitaine	2 049 €	- 6,5 %	180 936 €	91 m ²	100 j
Auvergne	1 235 €	+ 0,6 %	108 151 €	96,1 m ²	99 j
Bourgogne	1 249 €	- 2,7 %	101 050 €	89,8 m ²	95 j
Bretagne	1 955 €	+ 1,7 %	163 014 €	86,8 m ²	108 j
Centre	1 527 €	+ 0,7 %	133 929 €	94 m ²	97 j
Champagne-Ardenne	1 289 €	- 5,8 %	116 737 €	93,1 m ²	83 j
Franche-Comté	1 502 €	- 1,7 %	129 731 €	88,6 m ²	93 j
Basse-Normandie	1 836 €	+ 1,8 %	157 861 €	89,5 m ²	100 j
Haute-Normandie	1 495 €	- 5,7 %	135 956 €	94,6 m ²	105 j
Languedoc-Roussillon	1 928 €	- 2,4 %	161 177 €	85,4 m ²	109 j
Limousin	1 281 €	+ 0,9 %	129 303 €	102,3 m ²	104 j
Lorraine	1 368 €	- 2,4 %	144 172 €	107,6 m ²	99 j
Midi-Pyrénées	1 542 €	- 2,2 %	134 979 €	96,8 m ²	114 j
Nord/Picardie	1 496 €	- 3,9 %	139 897 €	94,9 m ²	94 j
Pays-de-la-Loire	1 944 €	+ 4,3 %	170 147 €	91,4 m ²	95 j
Poitou-Charentes	1 663 €	+ 4,9 %	156 562 €	100,6 m ²	91 j
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	3 407 €	- 0,9 %	252 331 €	75 m ²	112 j
Rhône-Alpes	2 637 €	+ 3,5 %	220 815 €	85,2 m ²	105 j

ÉVOLUTION ANNUELLE DES PRIX MOYENS AU M² EN FRANCE

APPARTEMENTS ET MAISONS

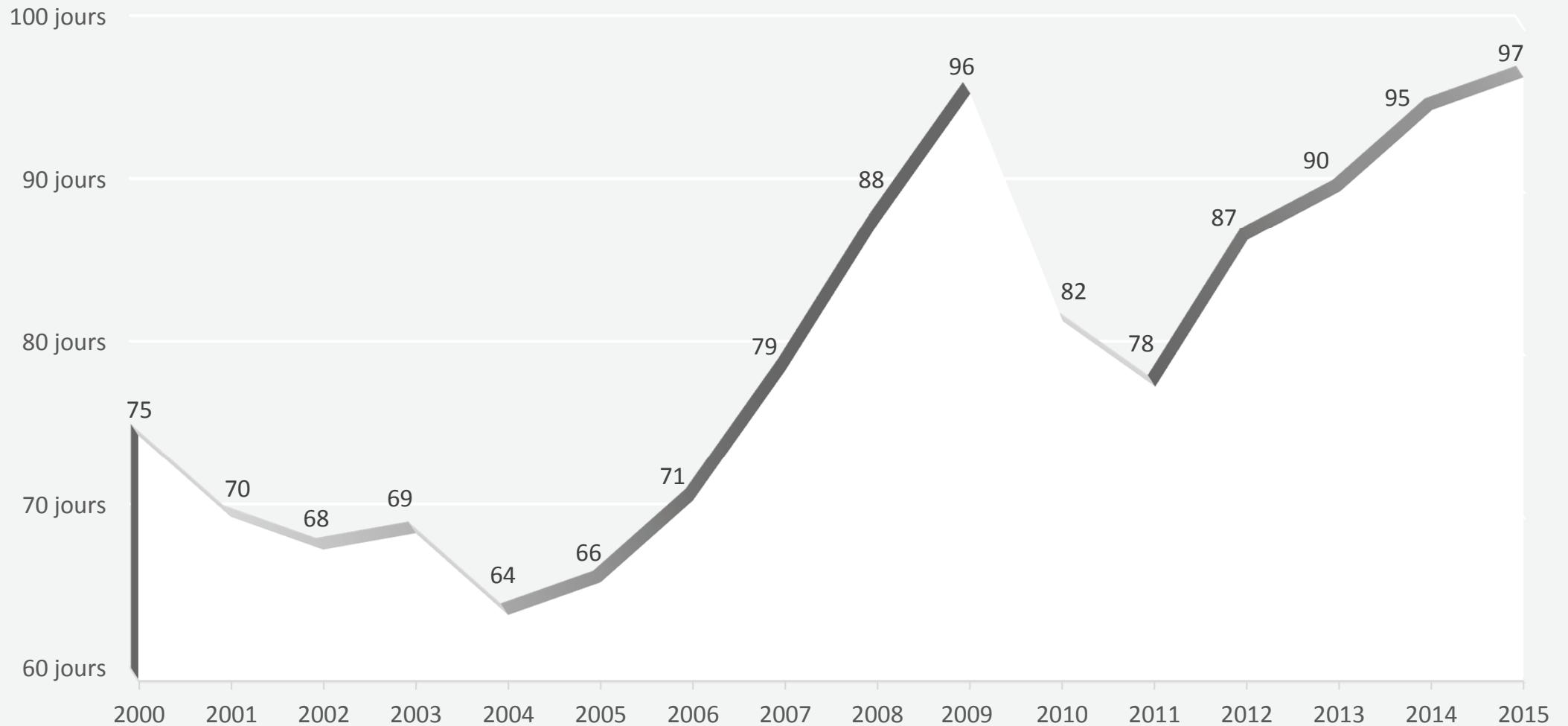
(Période : 2000 – 2015)



ÉVOLUTION ANNUELLE DES DÉLAIS DE VENTE MOYENS EN FRANCE

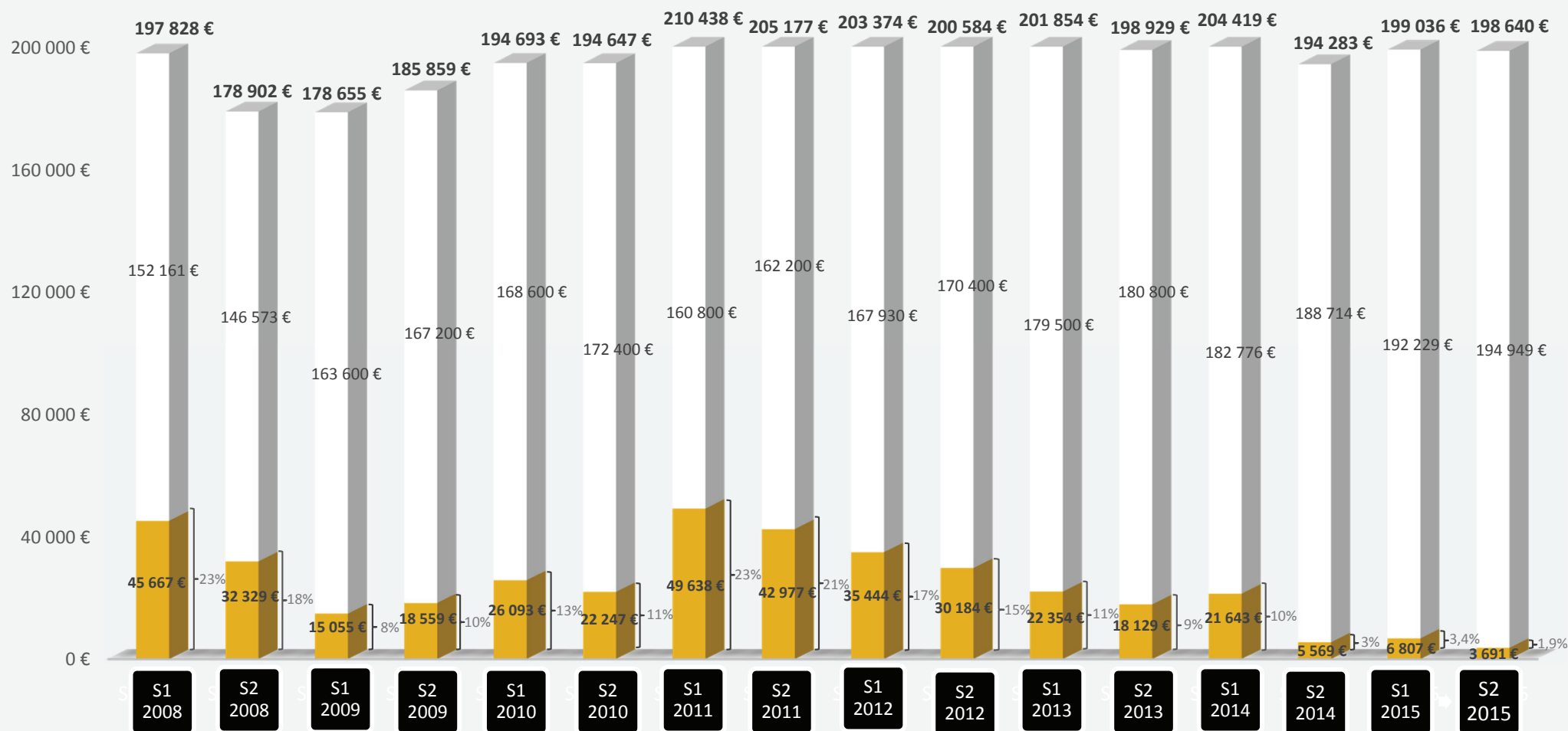
TOUS BIENS CONFONDUS

(Période : 2000 – 2015)



ÉVOLUTION DE L'APPORT PERSONNEL NÉCESSAIRE POUR FINANCER L'ACQUISITION D'UN BIEN IMMOBILIER EN FRANCE*

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



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

Ces simulations sont communiquées à titre informatif ; elles sont établies sur la base de taux moyens du marché 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.

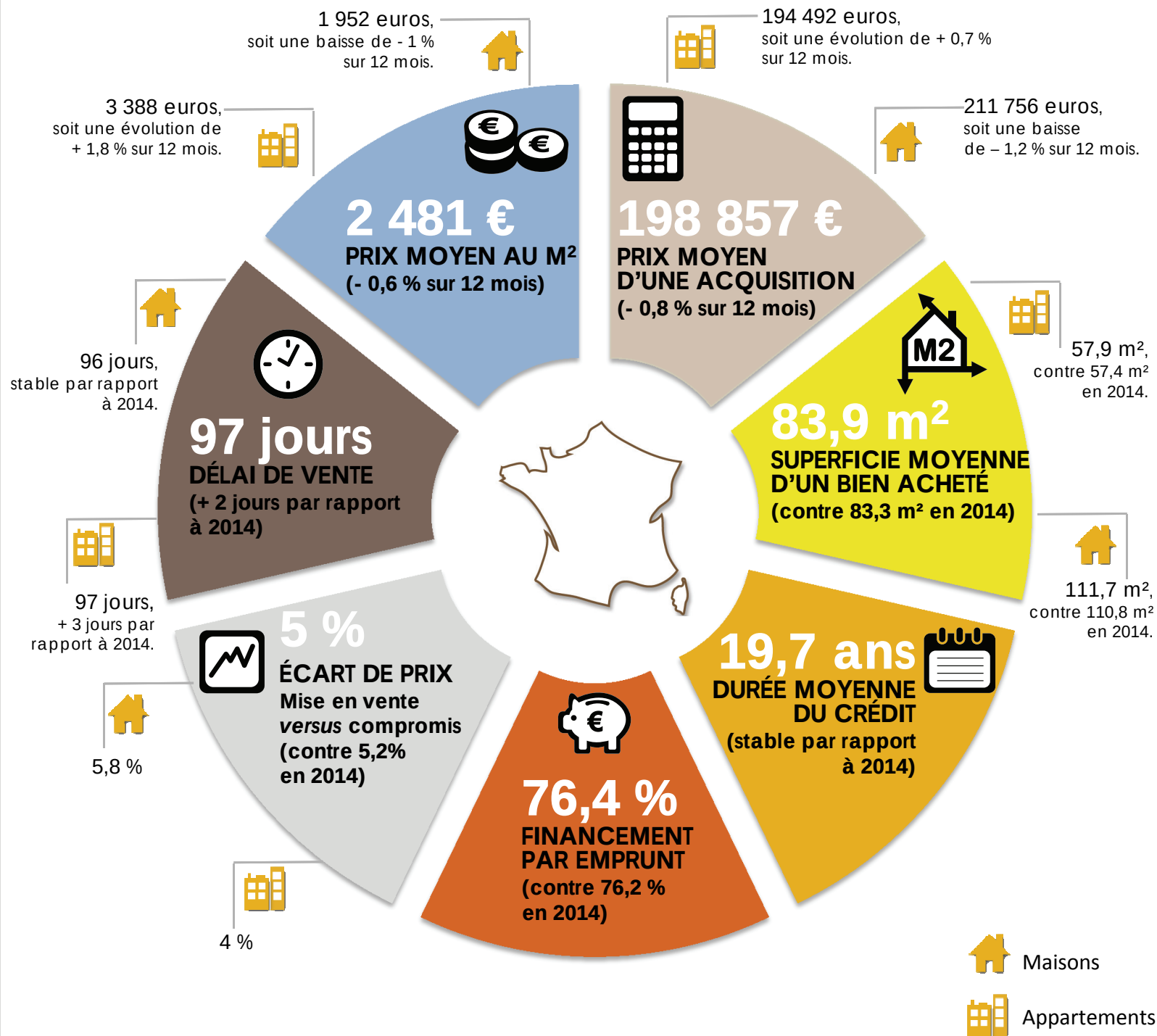
* Hors frais d'enregistrement



[illegible]

#3

QUE S'EST-IL PASSÉ EN FRANCE EN 2015 ?

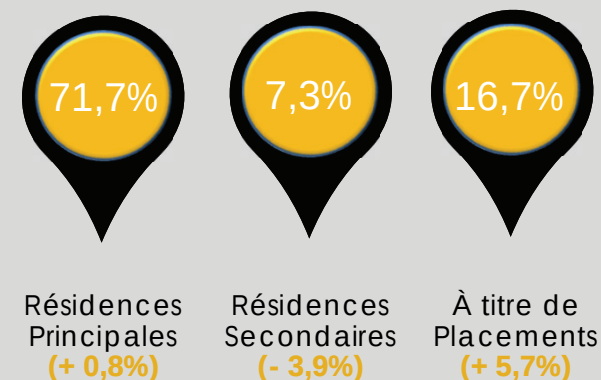


EN FRANCE

Avec des taux d'intérêt qui se maintiennent à de très bas niveaux (autour des 2,2%), le crédit immobilier demeure particulièrement attractif. La part du financement par emprunt continue ainsi de grimper dans l'Hexagone en 2015 : 76,4% (contre 76,2% en 2014).

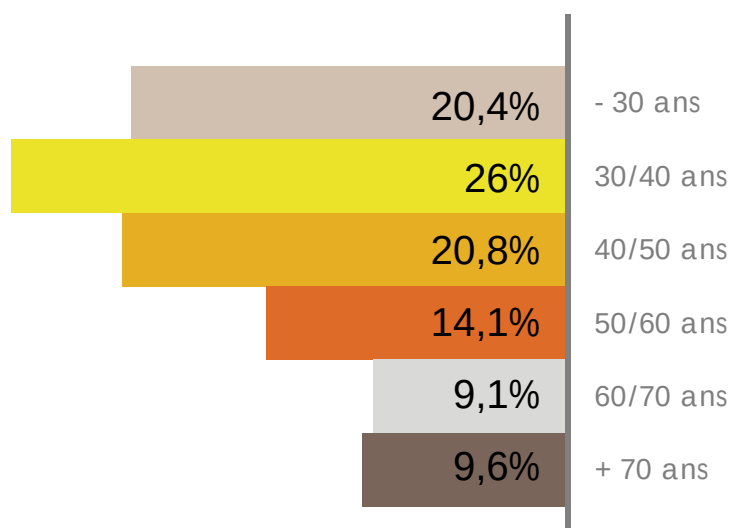
Exceptionnel : **l'apport personnel nécessaire pour acheter un bien immobilier n'a jamais été aussi bas !** Il représente seulement 1,9% du montant total d'acquisition et s'élève, en moyenne, à 3691€ (cf page 12).

LES ACQUISITIONS EN FRANCE

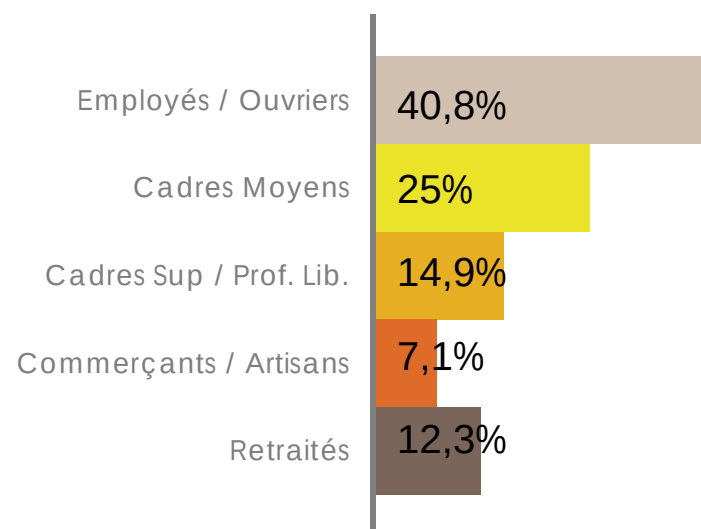


QUI A ACHETÉ EN 2015 EN FRANCE ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge

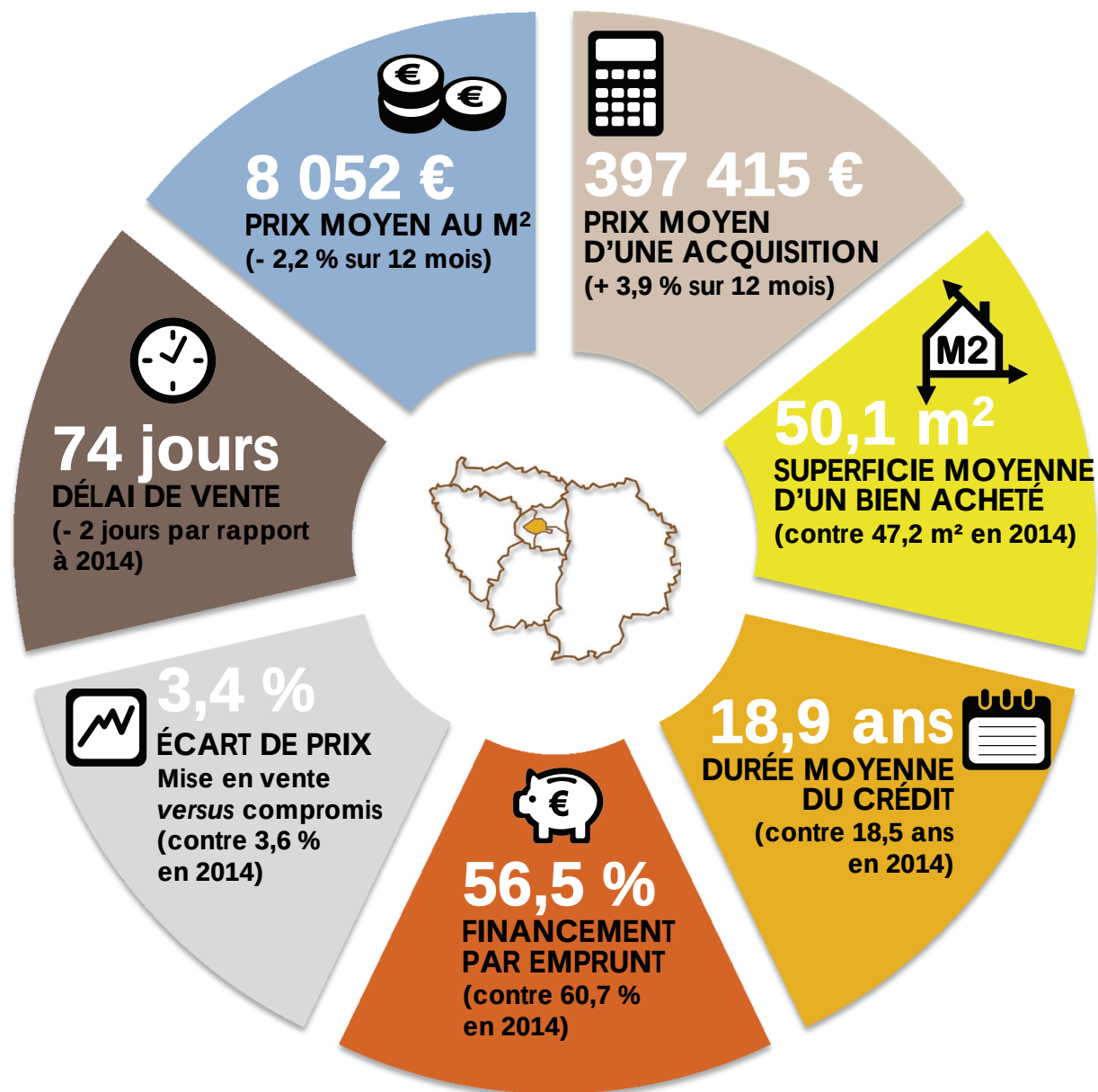


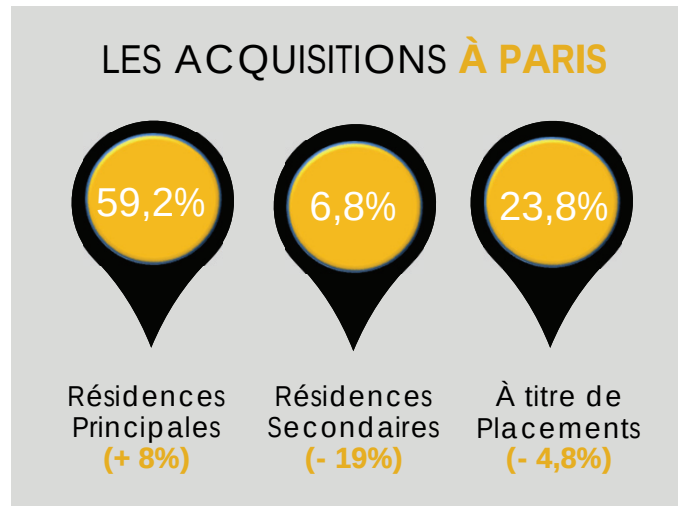
Répartition des acquisitions par CSP



#4

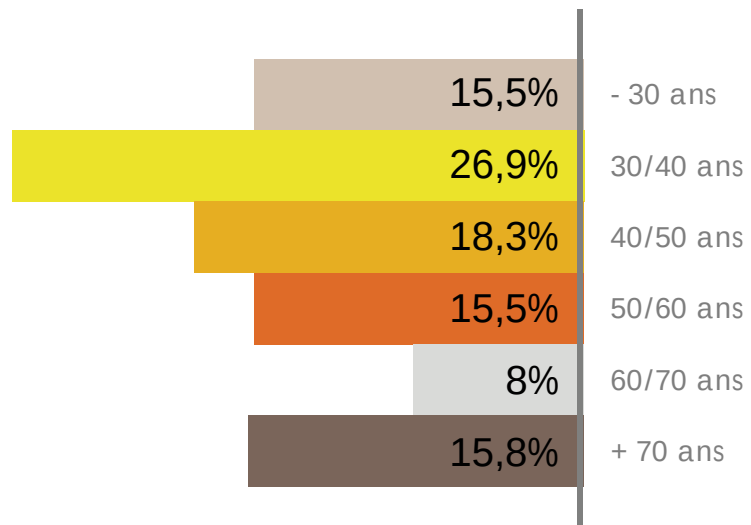
QUE S'EST-IL PASSÉ À PARIS EN 2015 ?



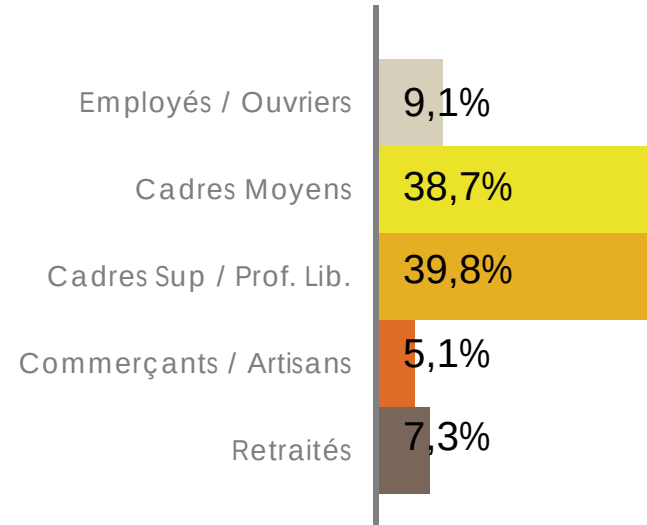


QUI A ACHETÉ EN 2015 À PARIS ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge

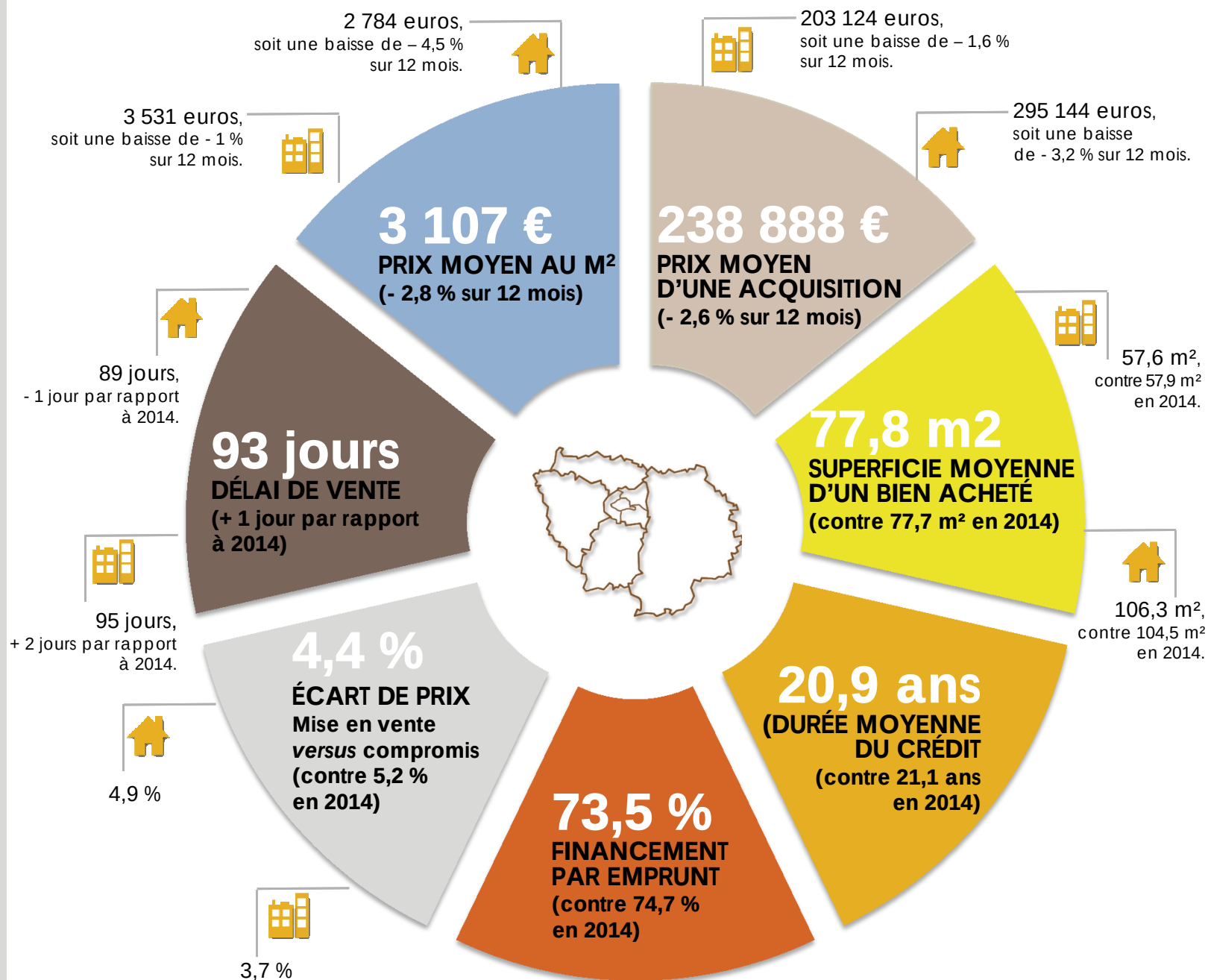


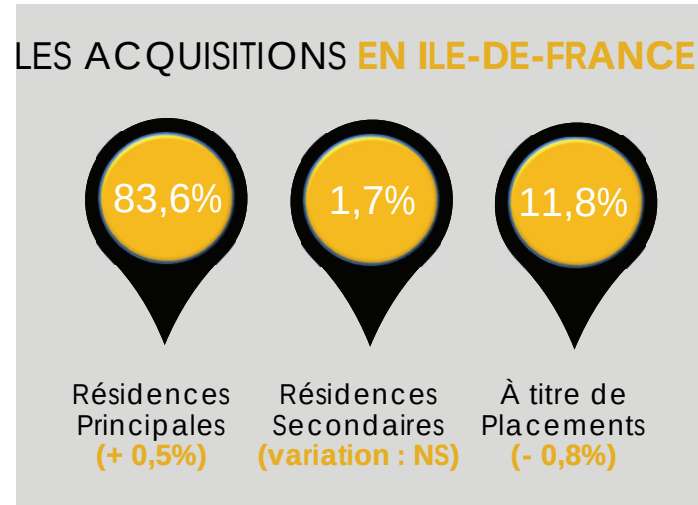
Répartition des acquisitions par CSP



#5

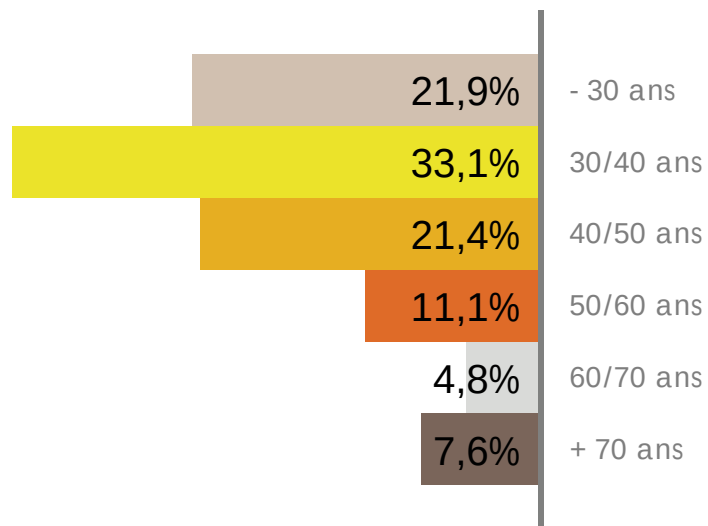
QUE S'EST-IL PASSÉ EN ILE-DE- FRANCE EN 2015 ?



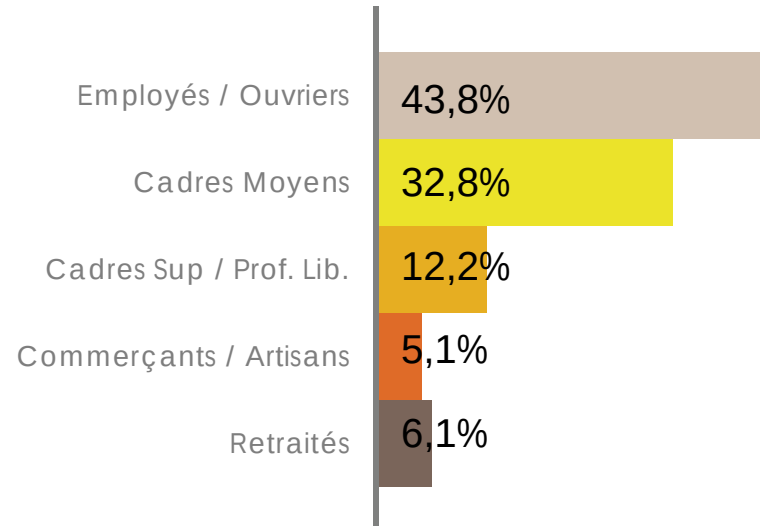


QUI A ACHETÉ EN 2015 EN ILE-DE-FRANCE ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge

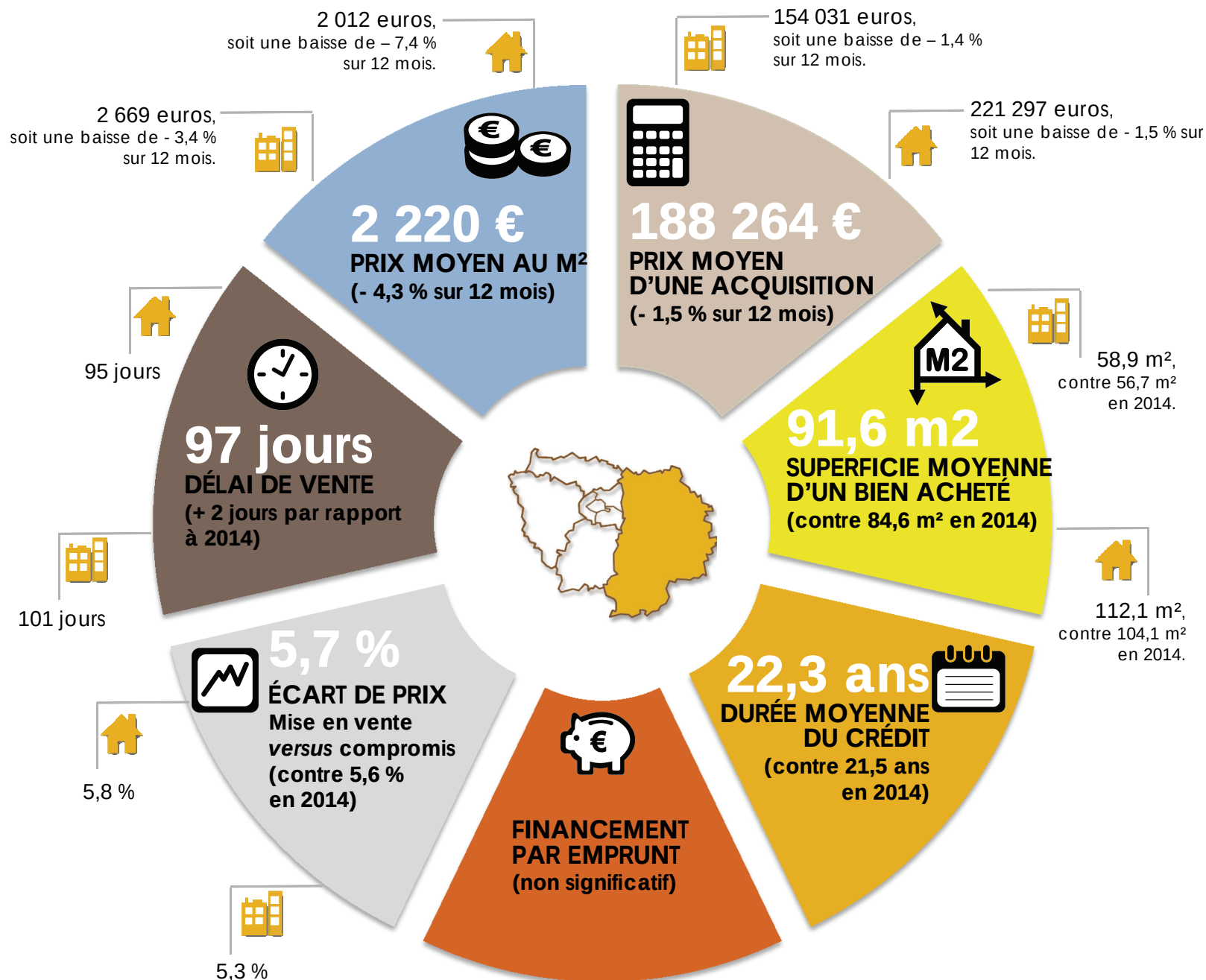


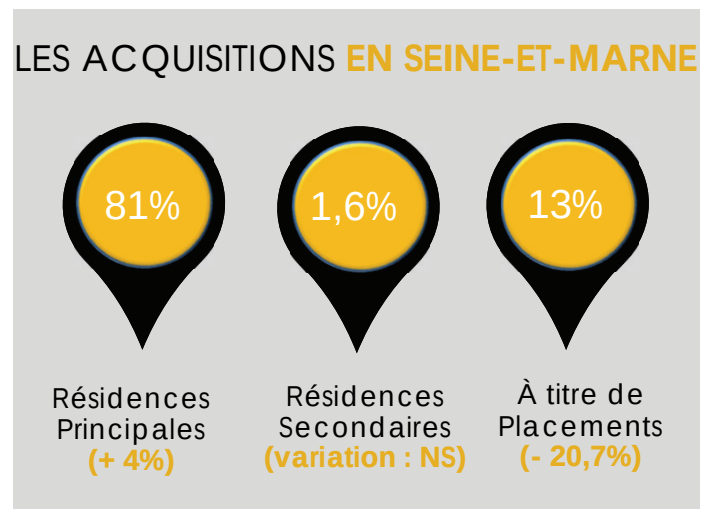
Répartition des acquisitions par CSP



#6

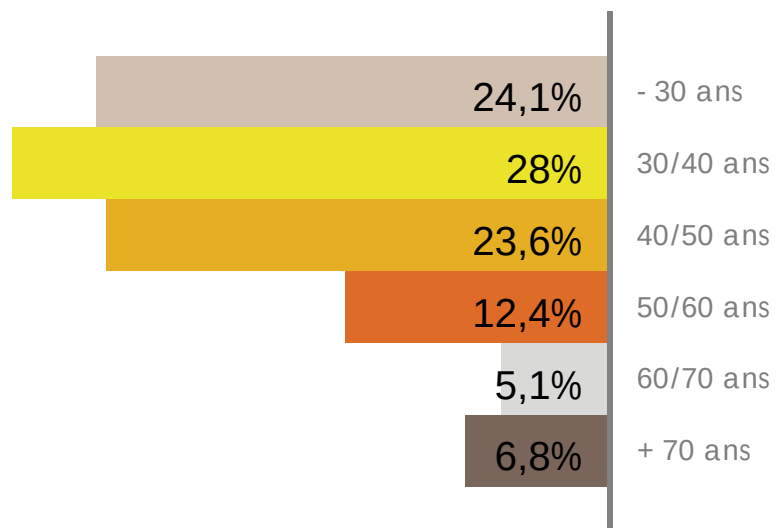
QUE S'EST-IL PASSÉ EN SEINE-ET- MARNE EN 2015 ?



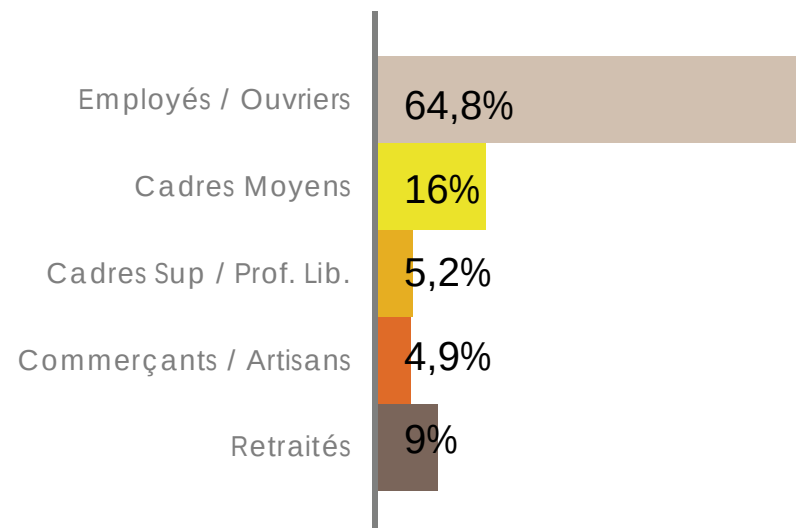


QUI A ACHETÉ EN 2015 EN SEINE-ET-MARNE ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge

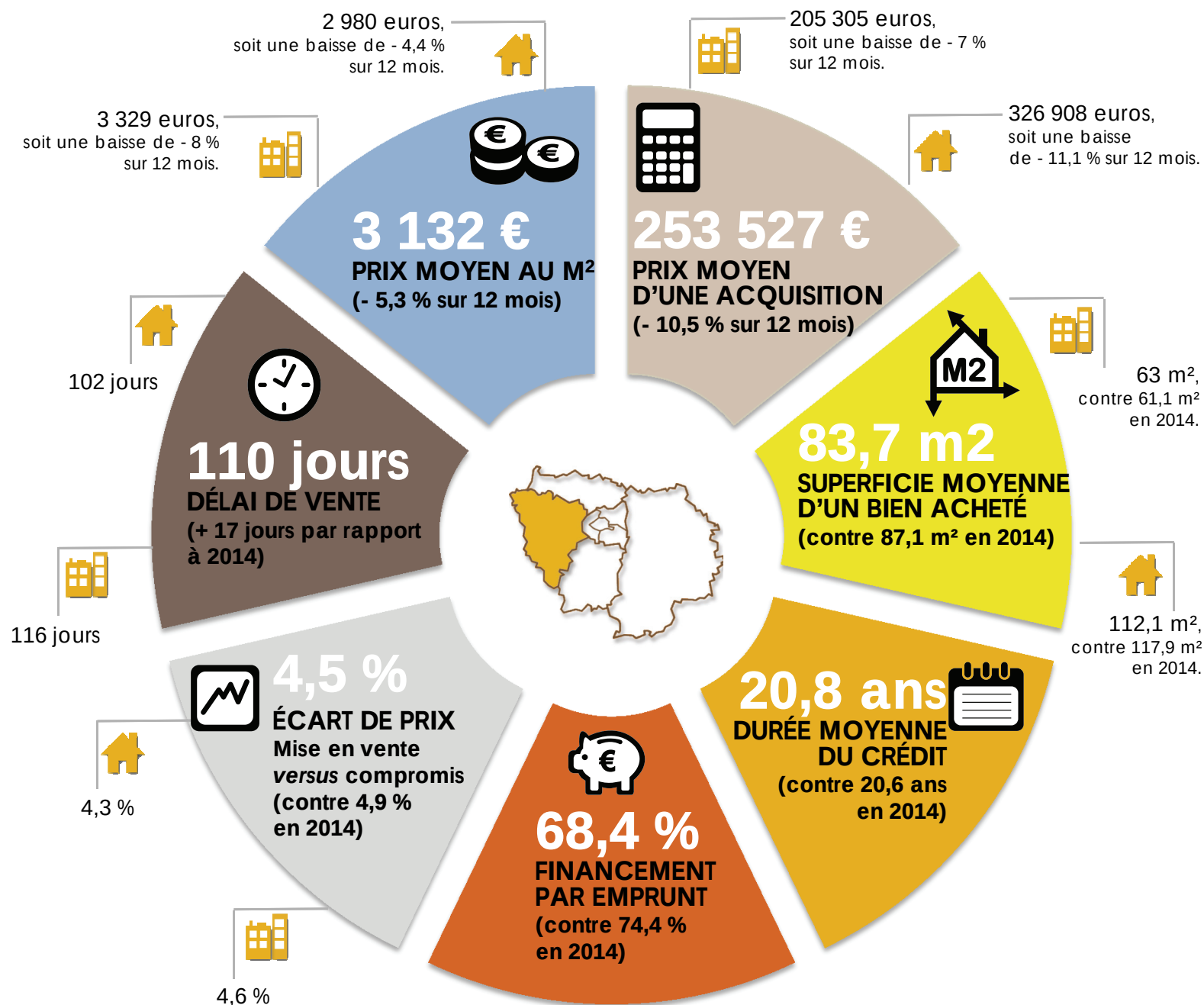


Répartition des acquisitions par CSP

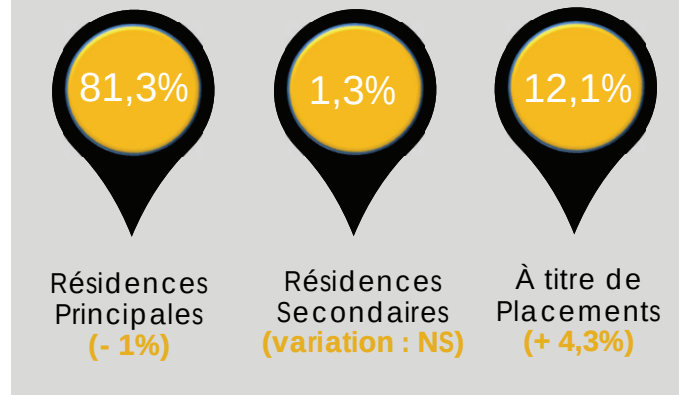


#7

QUE S'EST-IL PASSÉ DANS LES YVELINES EN 2015 ?

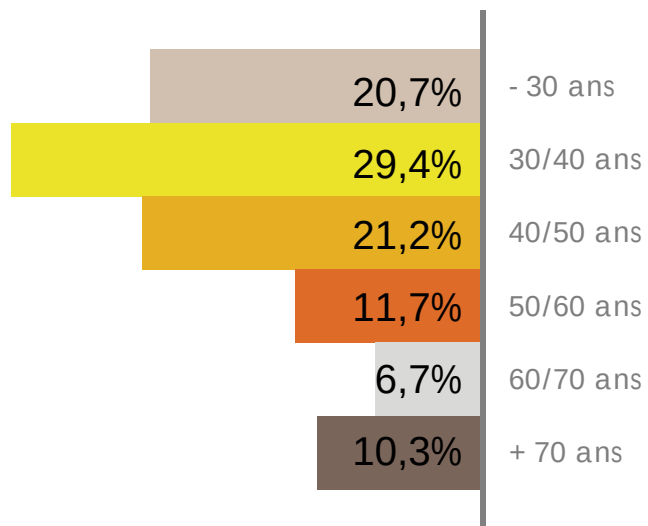


LES ACQUISITIONS **DANS LES YVELINES**

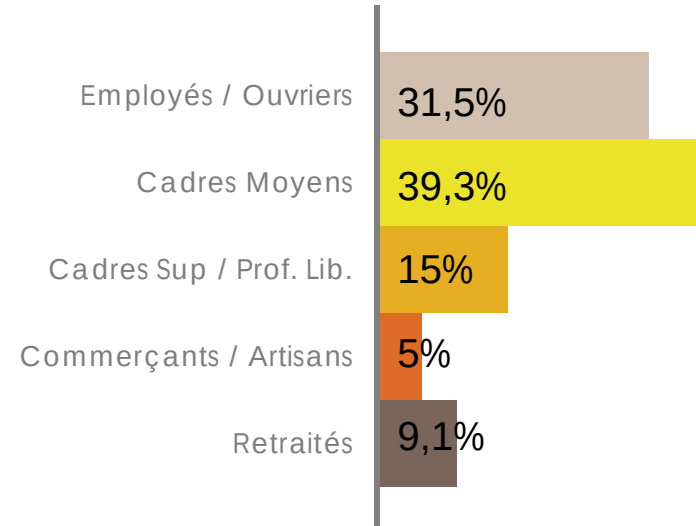


QUI A ACHETÉ EN 2015 **DANS LES YVELINES** ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge

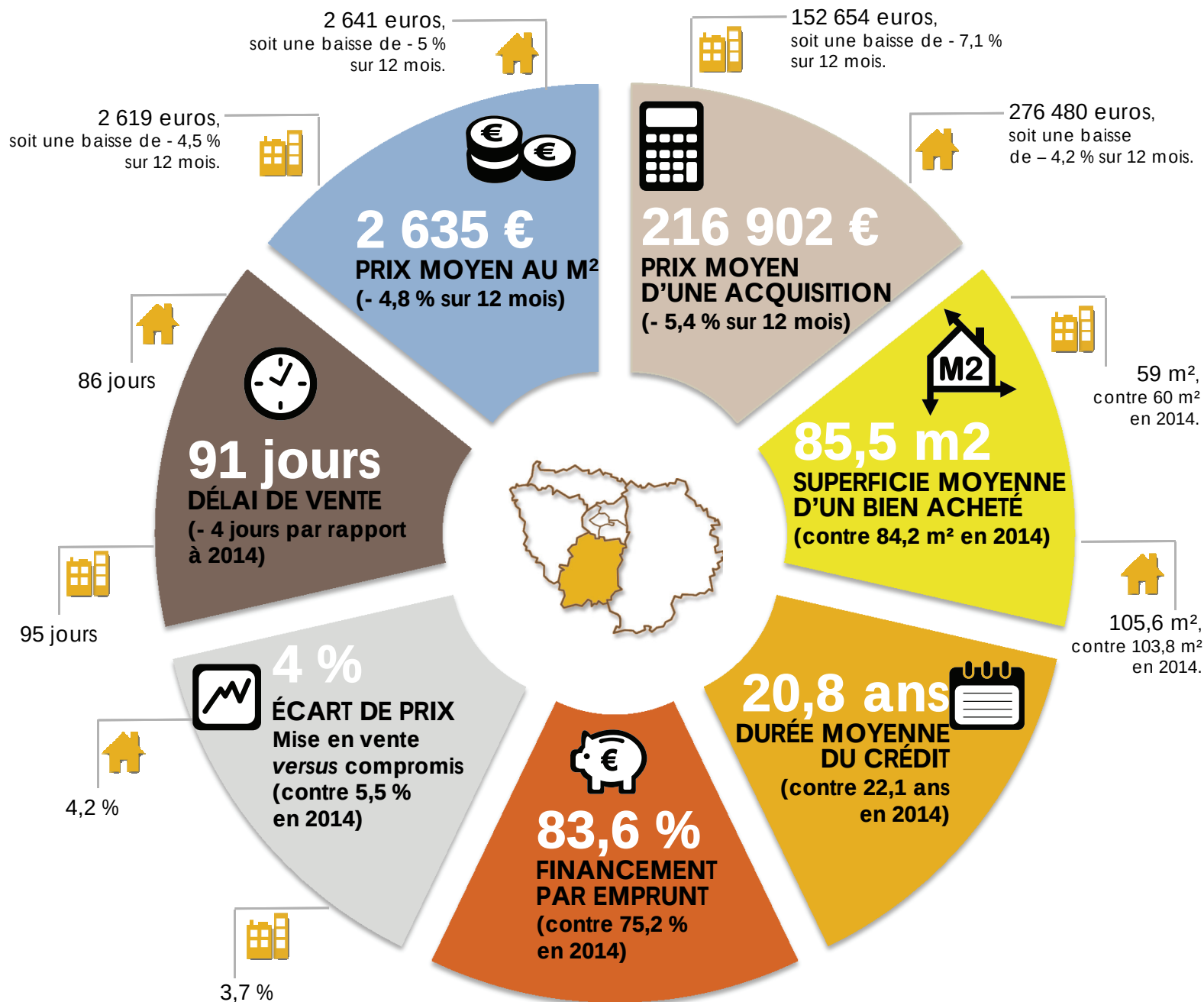


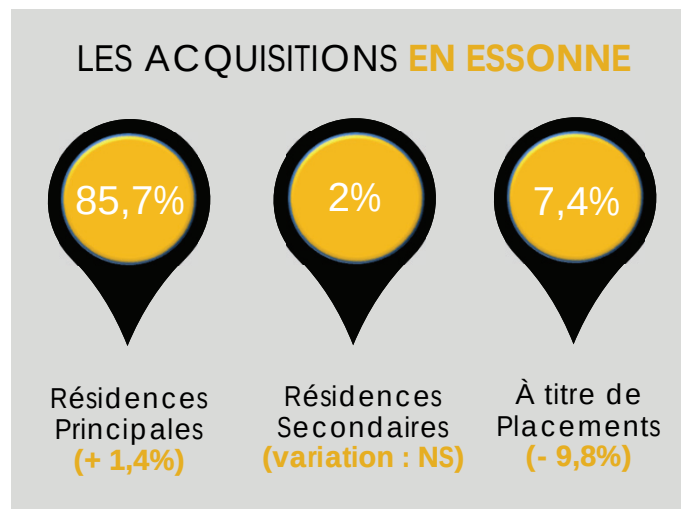
Répartition des acquisitions par CSP



#8

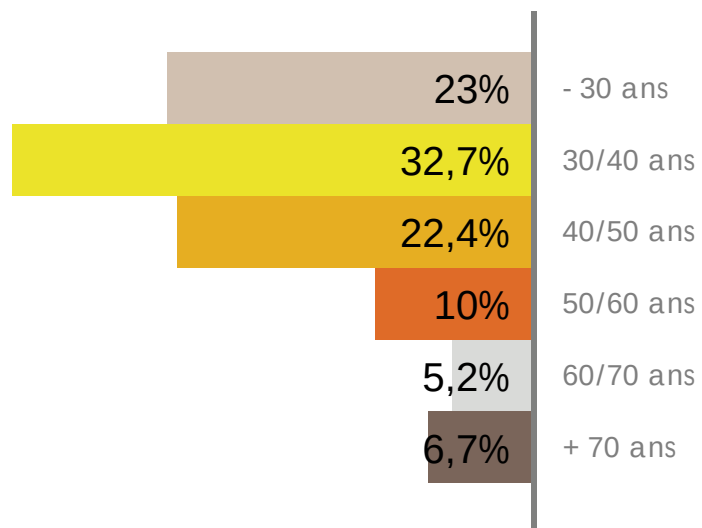
QUE S'EST-IL PASSÉ EN ESSONNE EN 2015 ?



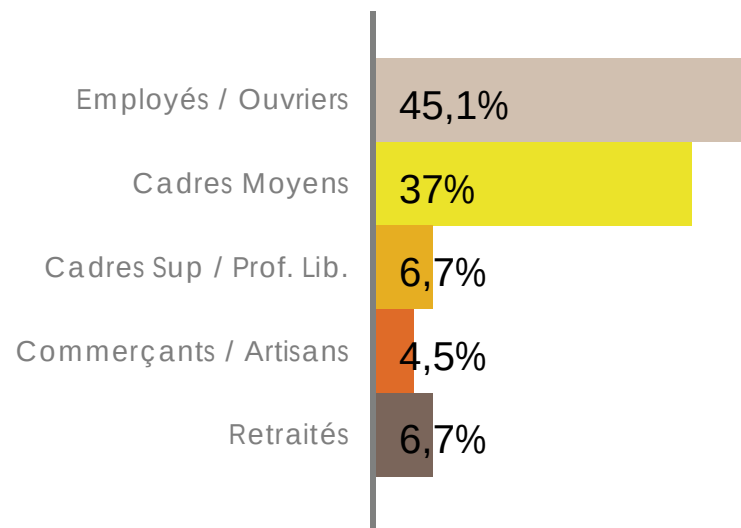


QUI A ACHETÉ EN 2015 EN ESSONNE ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge

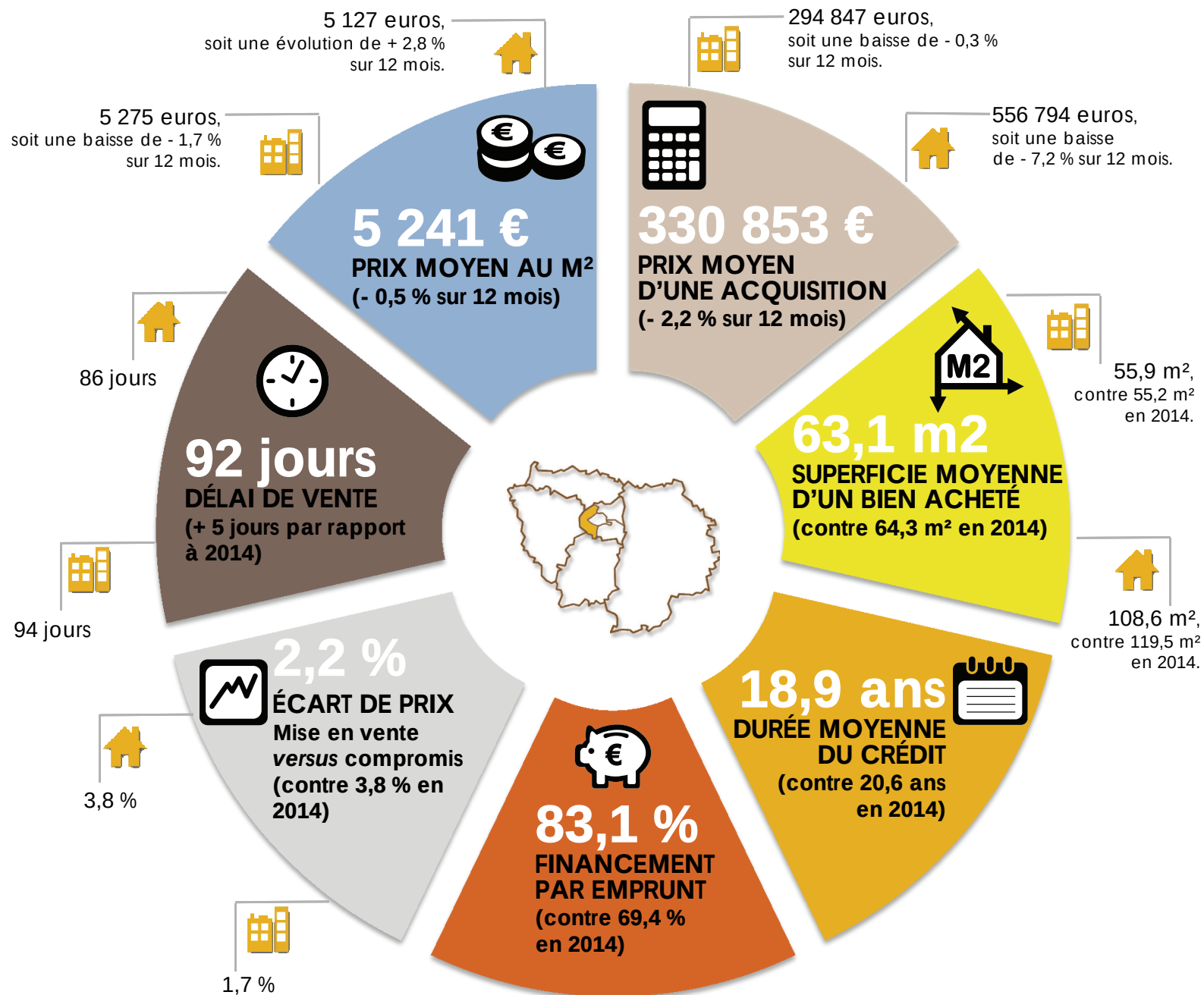


Répartition des acquisitions par CSP

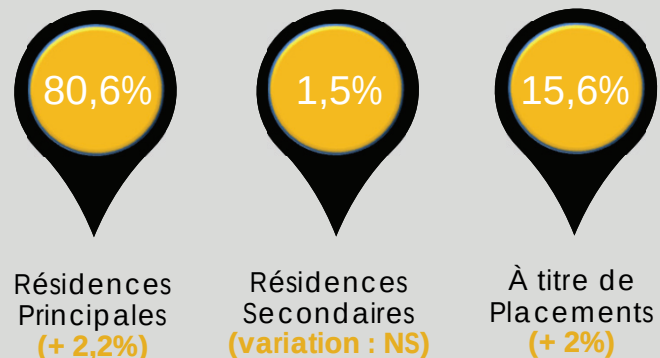


#9

QUE S'EST-IL PASSÉ DANS LES HAUTS-DE- SEINE EN 2015 ?

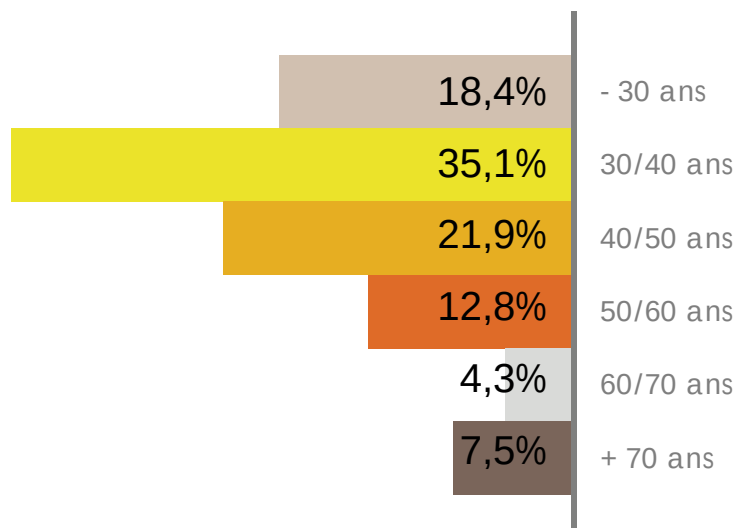


LES ACQUISITIONS **DANS LES HAUTS-DE-SEINE**

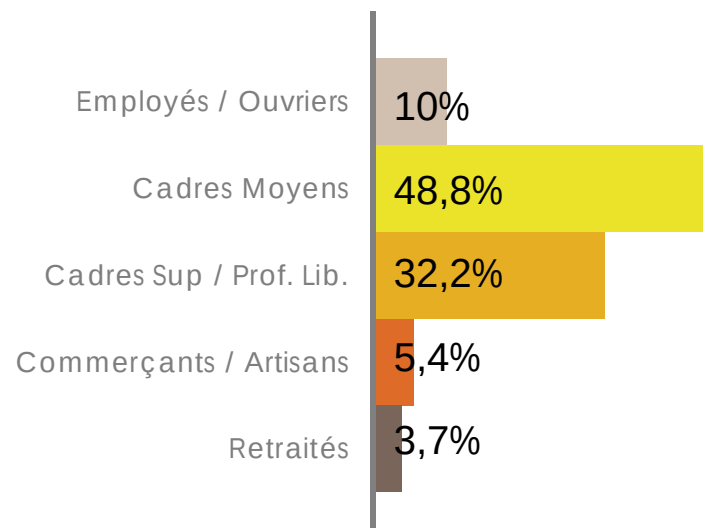


QUI A ACHETÉ EN 2015 **DANS LES HAUTS-DE-SEINE** ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge

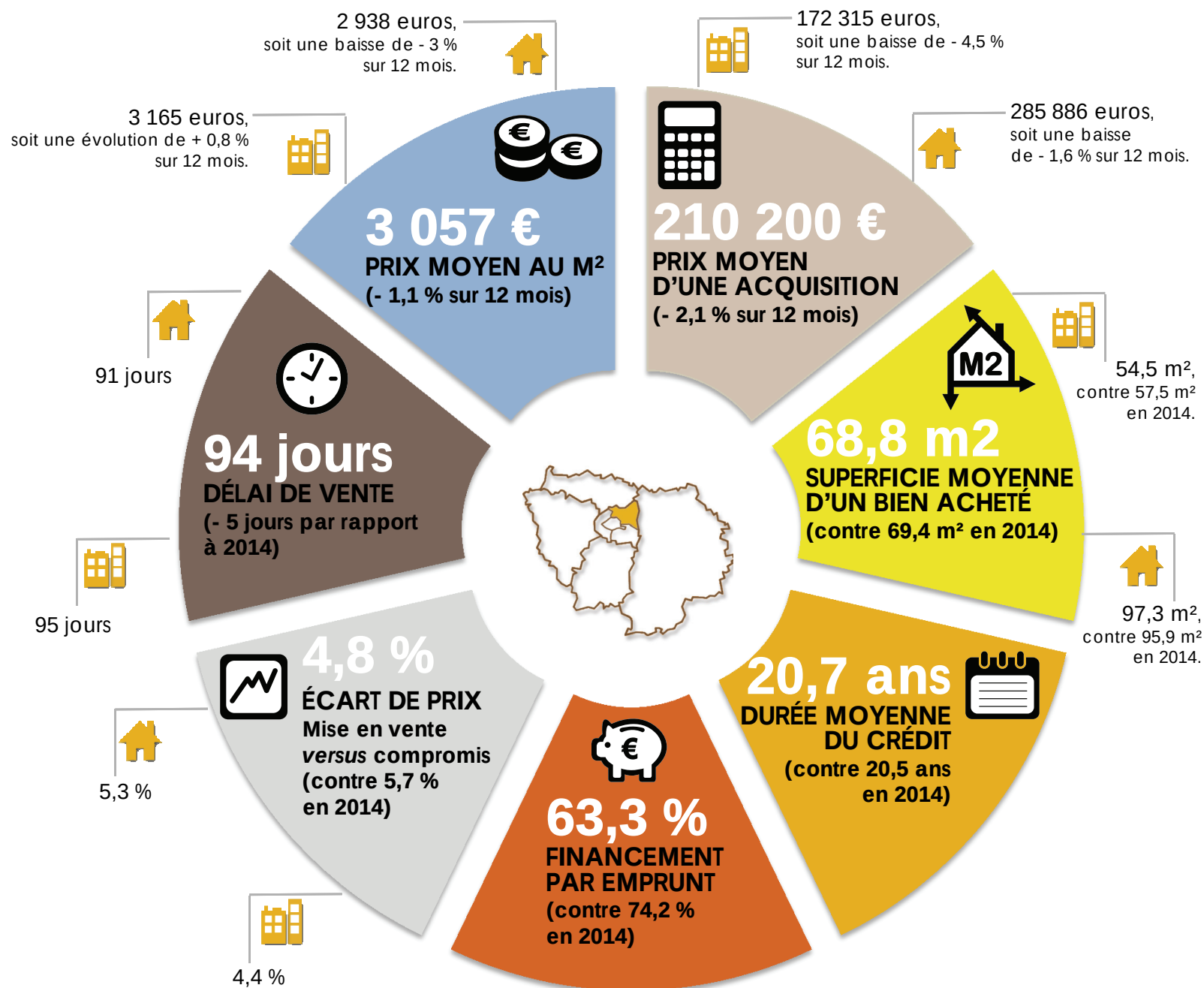


Répartition des acquisitions par CSP

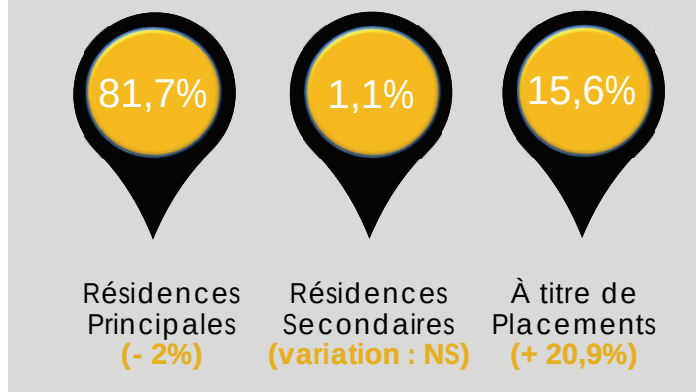


#10

QUE S'EST-IL PASSÉ EN SEINE- SAINT-DENIS EN 2015 ?

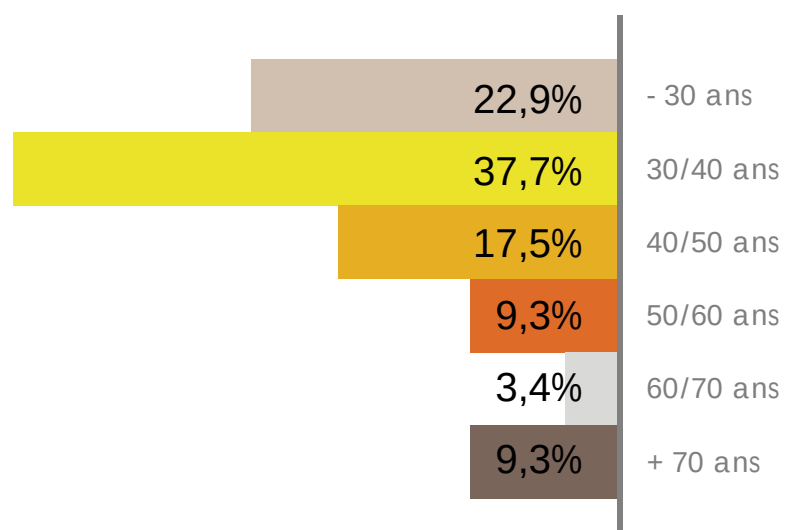


LES ACQUISITIONS EN SEINE-SAINT-DENIS

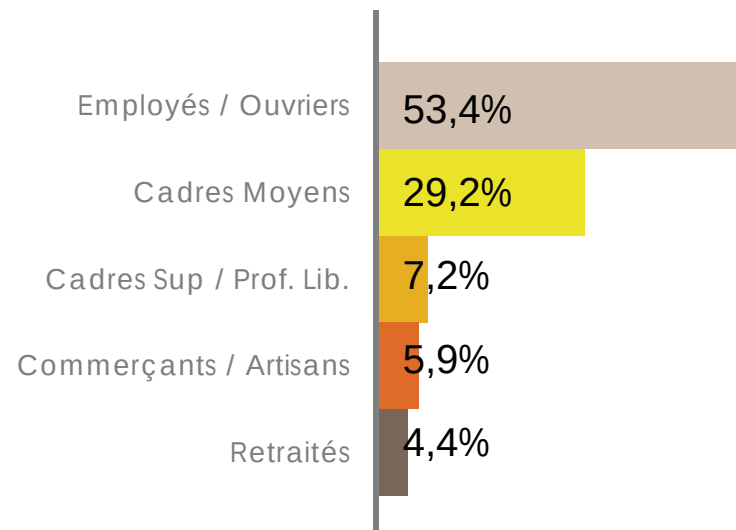


QUI A ACHETÉ EN 2015 EN SEINE-SAINT-DENIS ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge

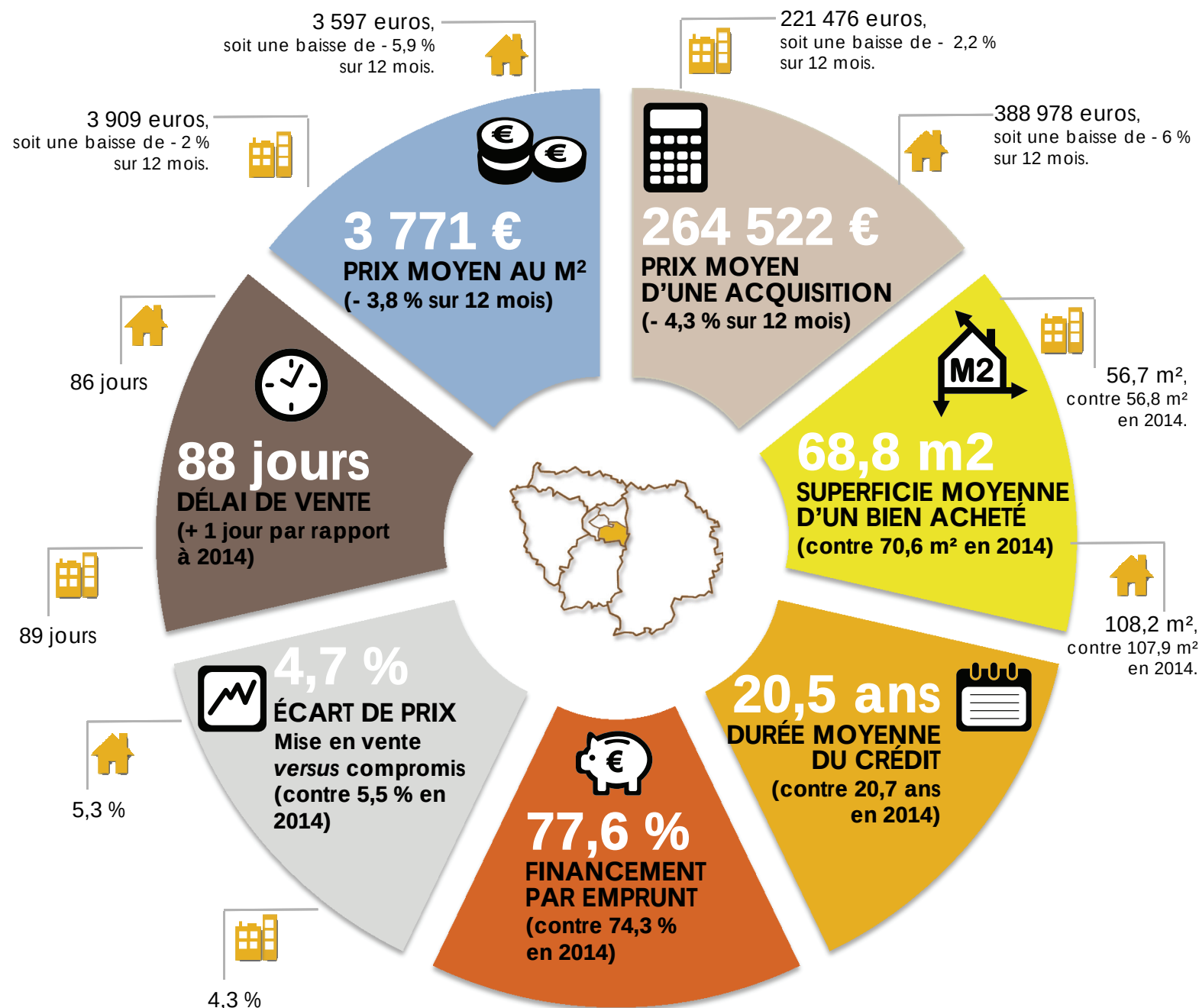


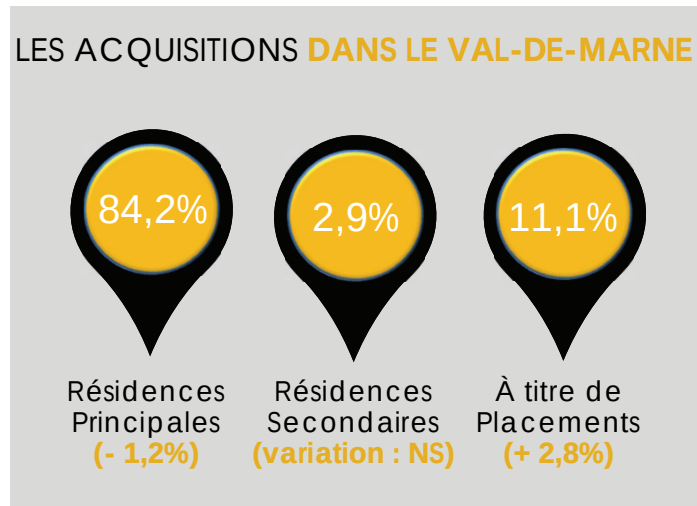
Répartition des acquisitions par CSP



#11

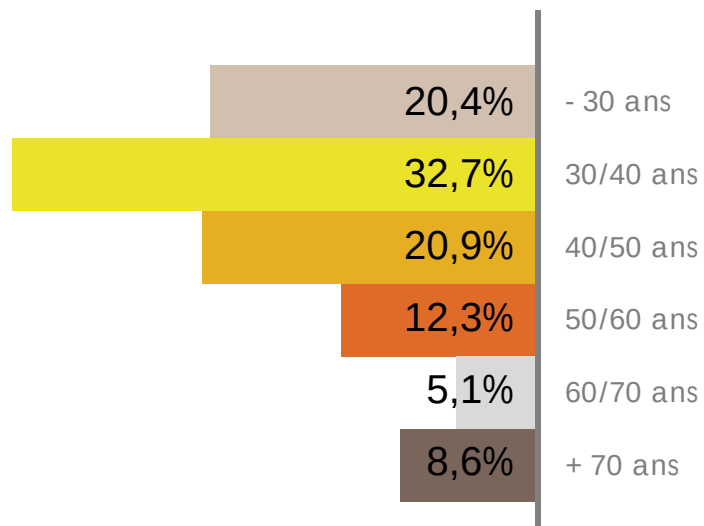
QUE S'EST-IL PASSÉ DANS LE VAL-DE- MARNE EN 2015 ?



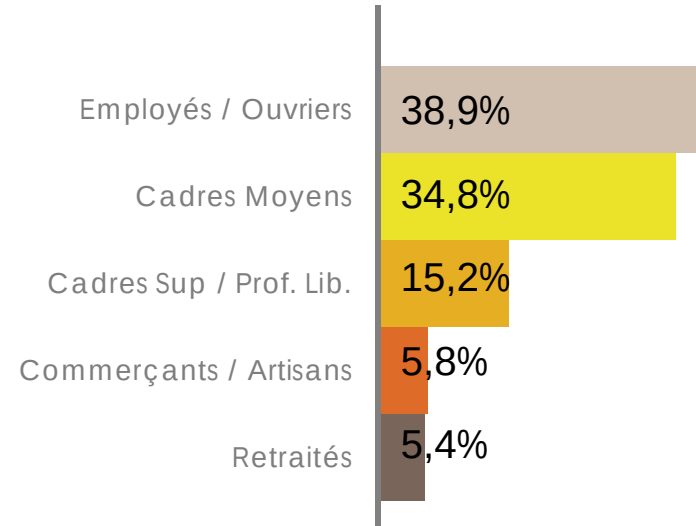


QUI A ACHETÉ EN 2015 **DANS LE VAL-DE-MARNE** ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge

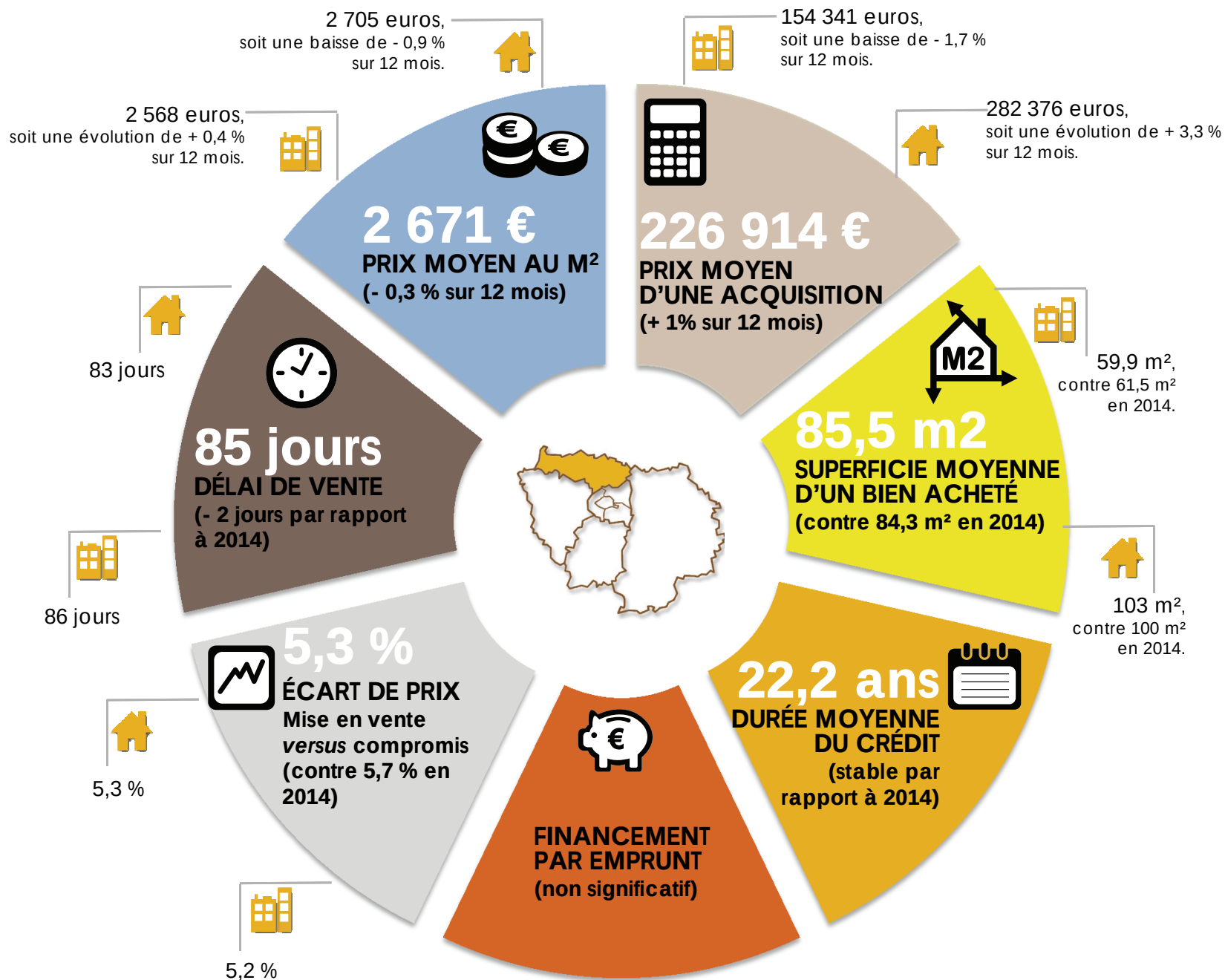


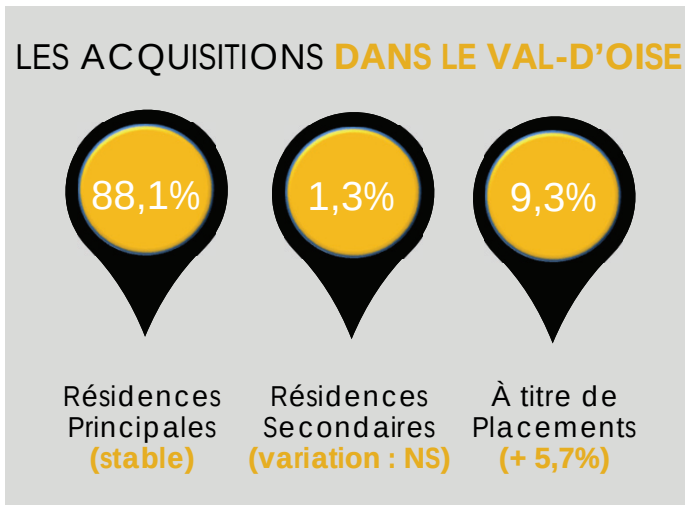
Répartition des acquisitions par CSP



#12

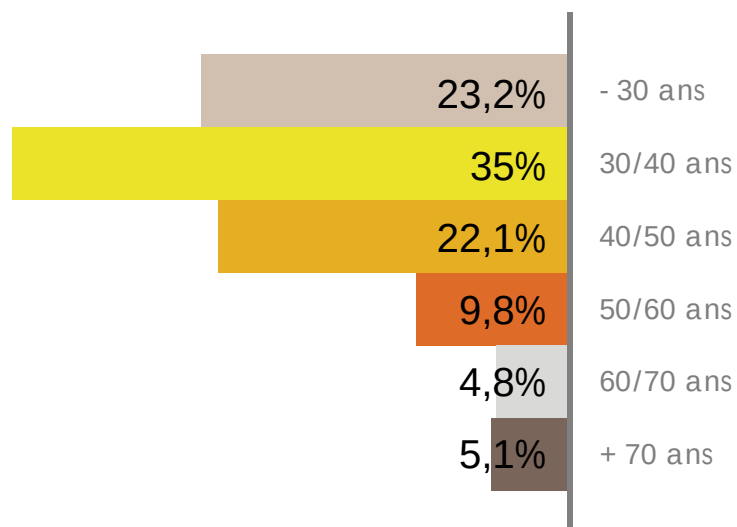
QUE S'EST-IL PASSÉ DANS LE VAL-D'OISE EN 2015 ?



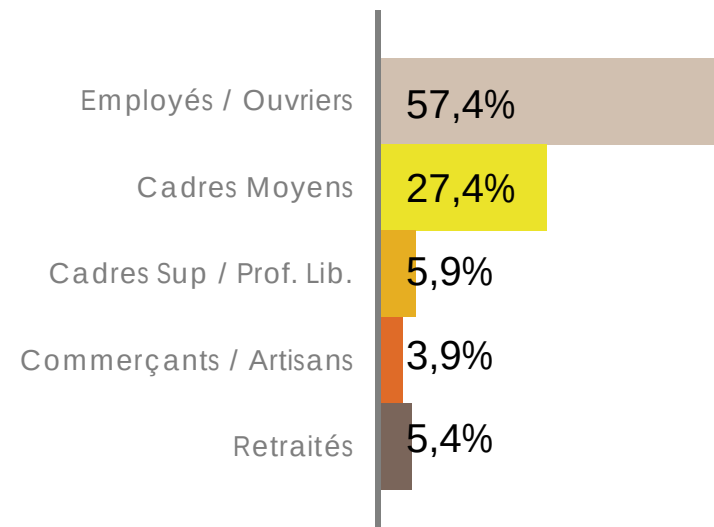


QUI A ACHETÉ EN 2015 **DANS LE VAL-D'OISE** ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge



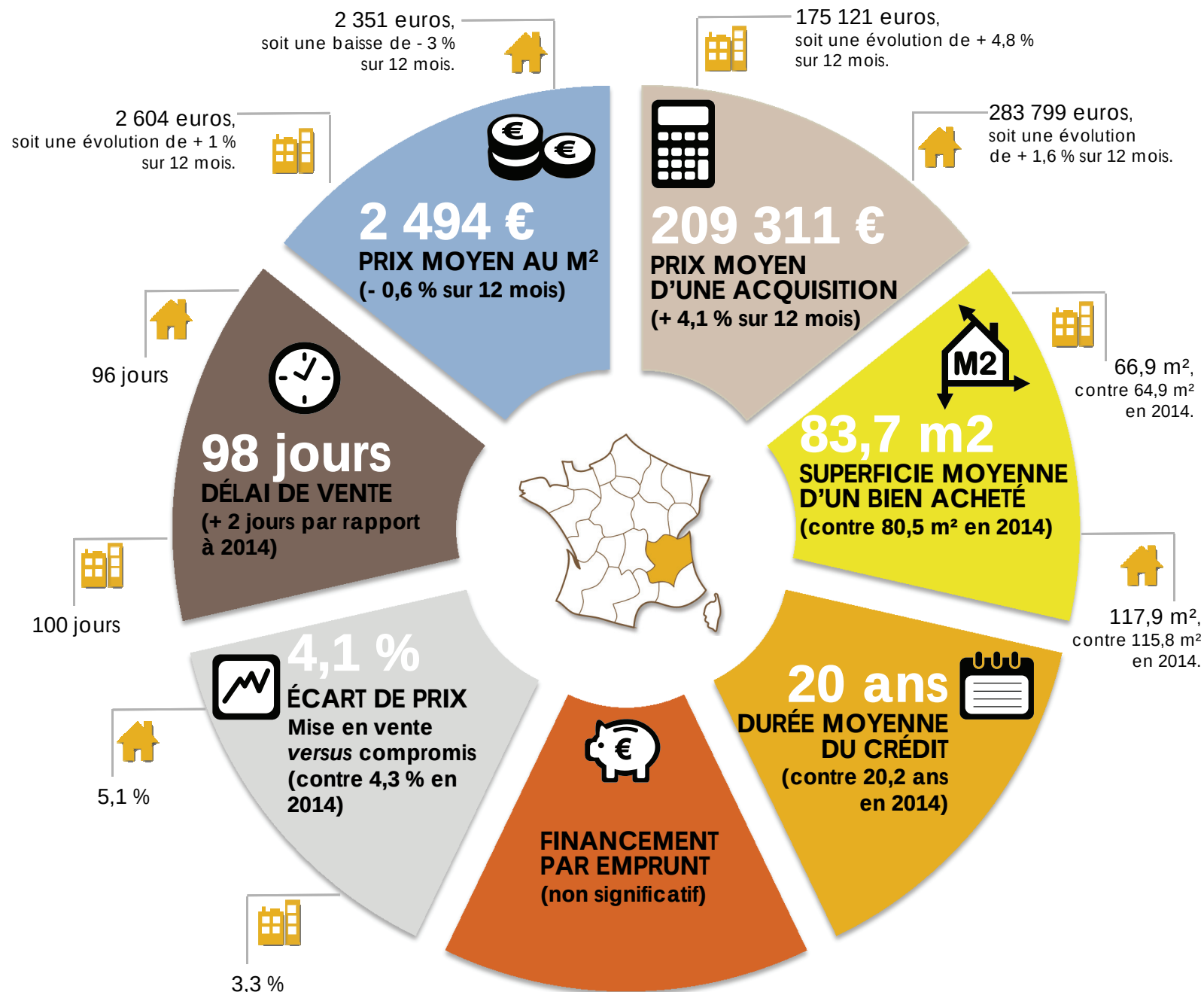
Répartition des acquisitions par CSP



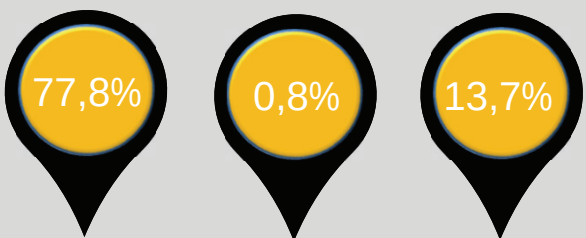
#13

QUE S'EST-IL PASSÉ

À LYON ET DANS SON AGGLOMÉ- RATION EN 2015 ?



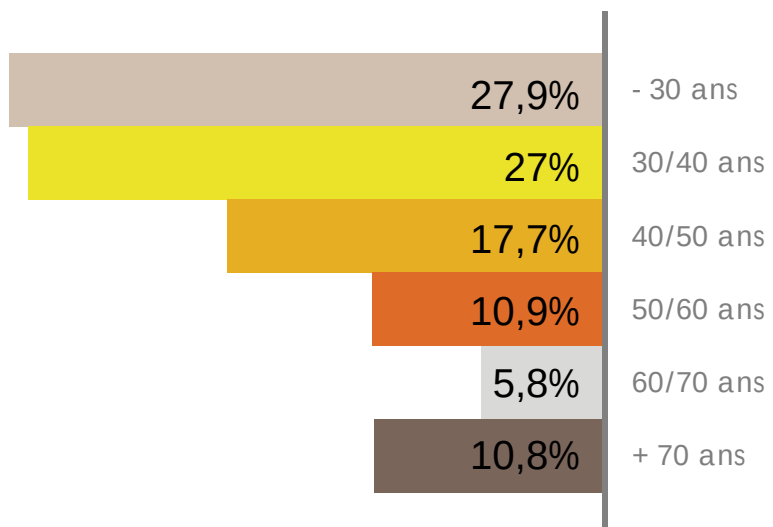
LES ACQUISITIONS À LYON ET DANS SON AGGLOMÉRATION



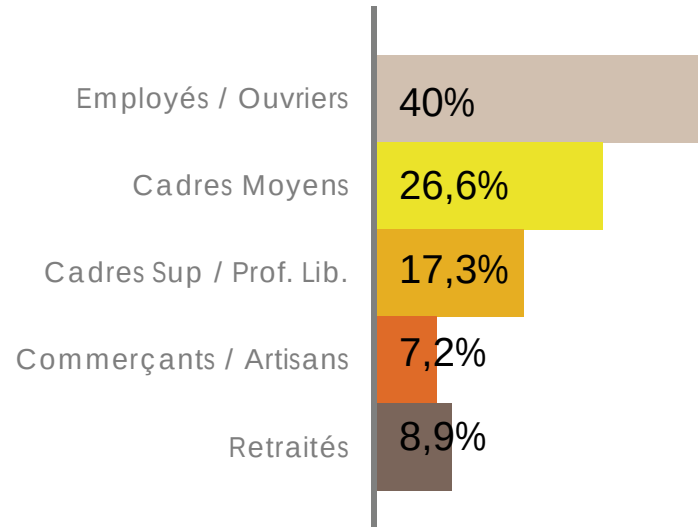
Résidences Principales (+ 8,4%) Résidences Secondaires (variation : NS) À titre de Placements (- 7,4%)

QUI A ACHETÉ EN 2015 À LYON ET DANS SON AGGLOMÉRATION ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge

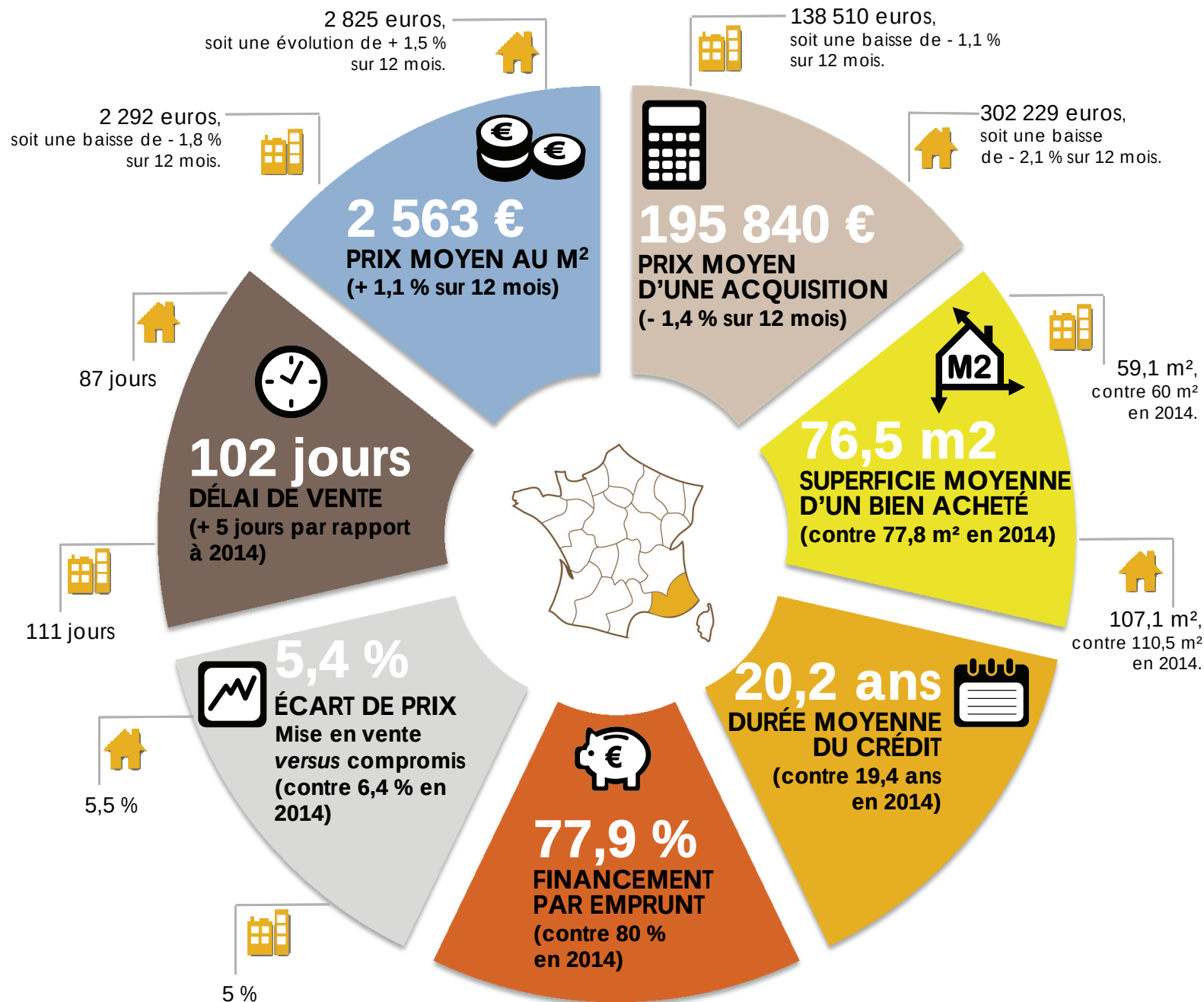


Répartition des acquisitions par CSP

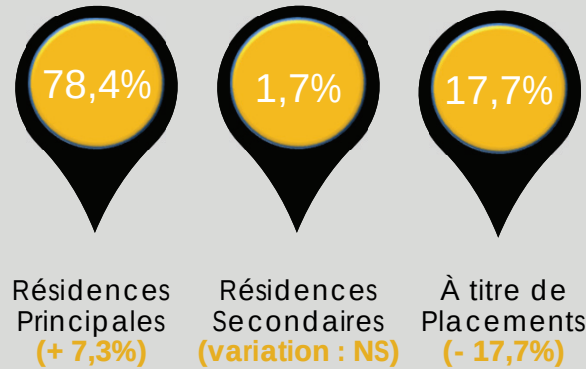


#14

QUE S'EST-IL PASSÉ À MARSEILLE ET DANS SON AGGLOMÉ- RATION EN 2015 ?

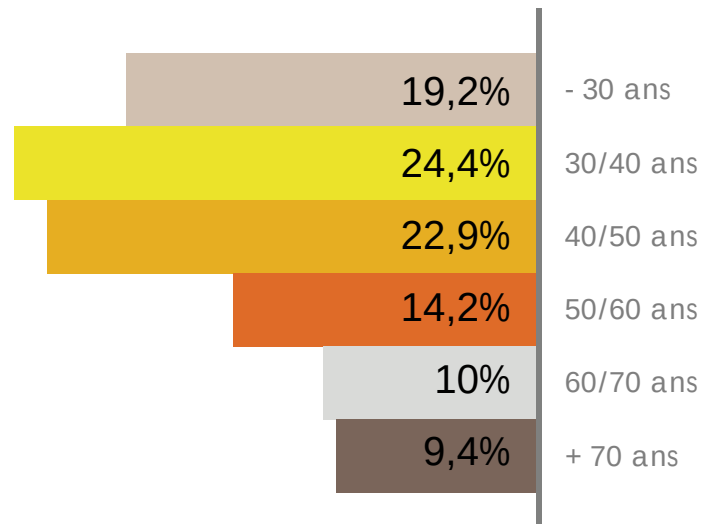


LES ACQUISITIONS À MARSEILLE ET DANS SON AGGLOMÉRATION

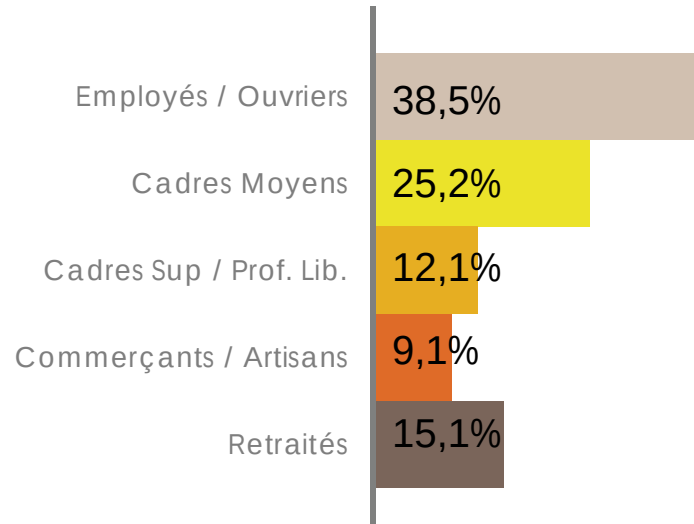


QUI A ACHETÉ EN 2015 À MARSEILLE ET DANS SON AGGLOMÉRATION ?

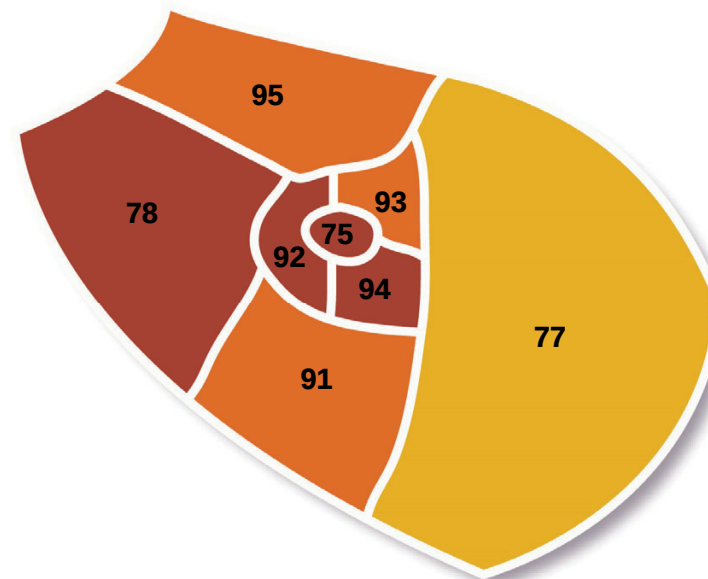
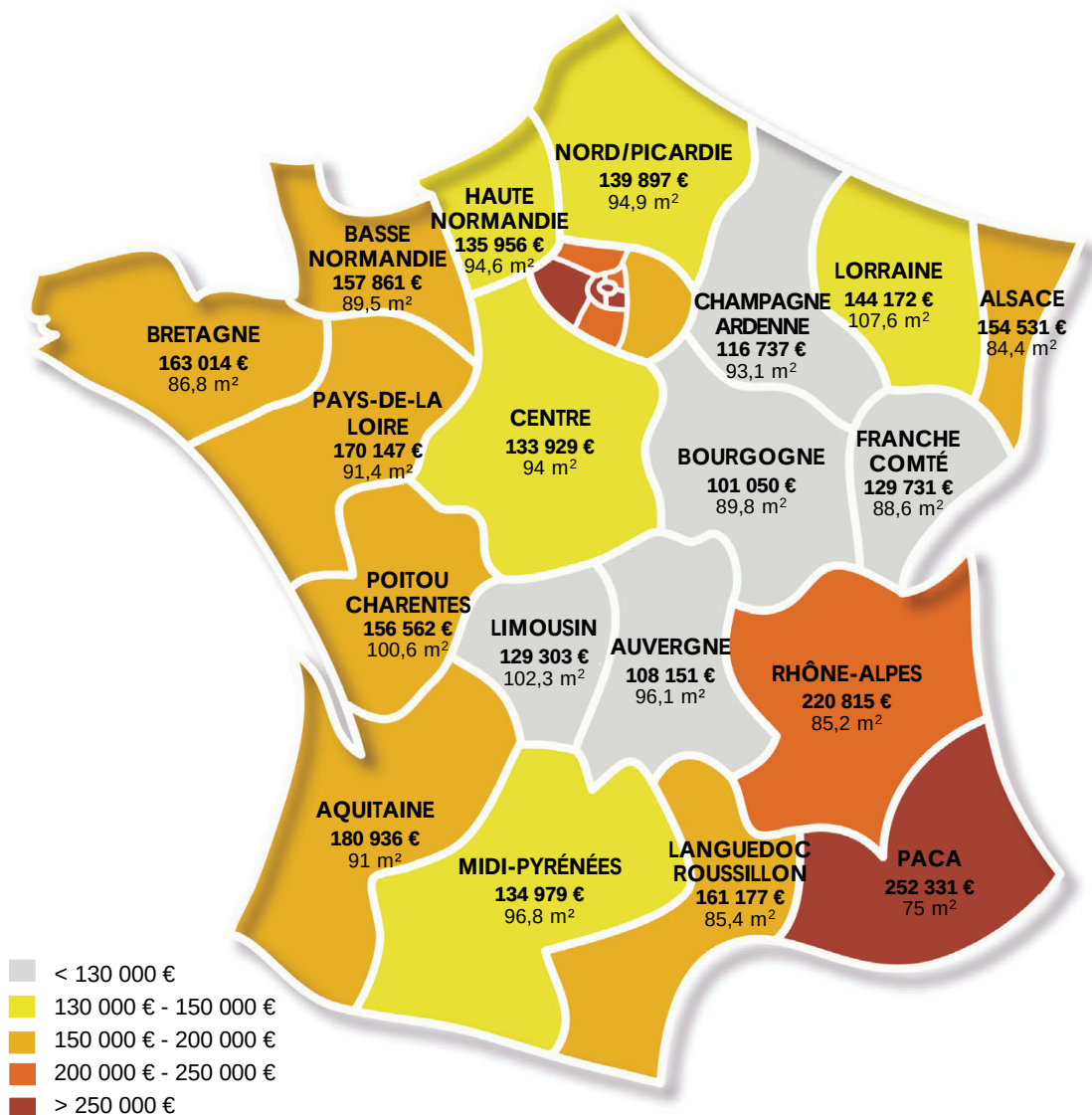
Répartition des acquisitions par tranche d'âge



Répartition des acquisitions par CSP



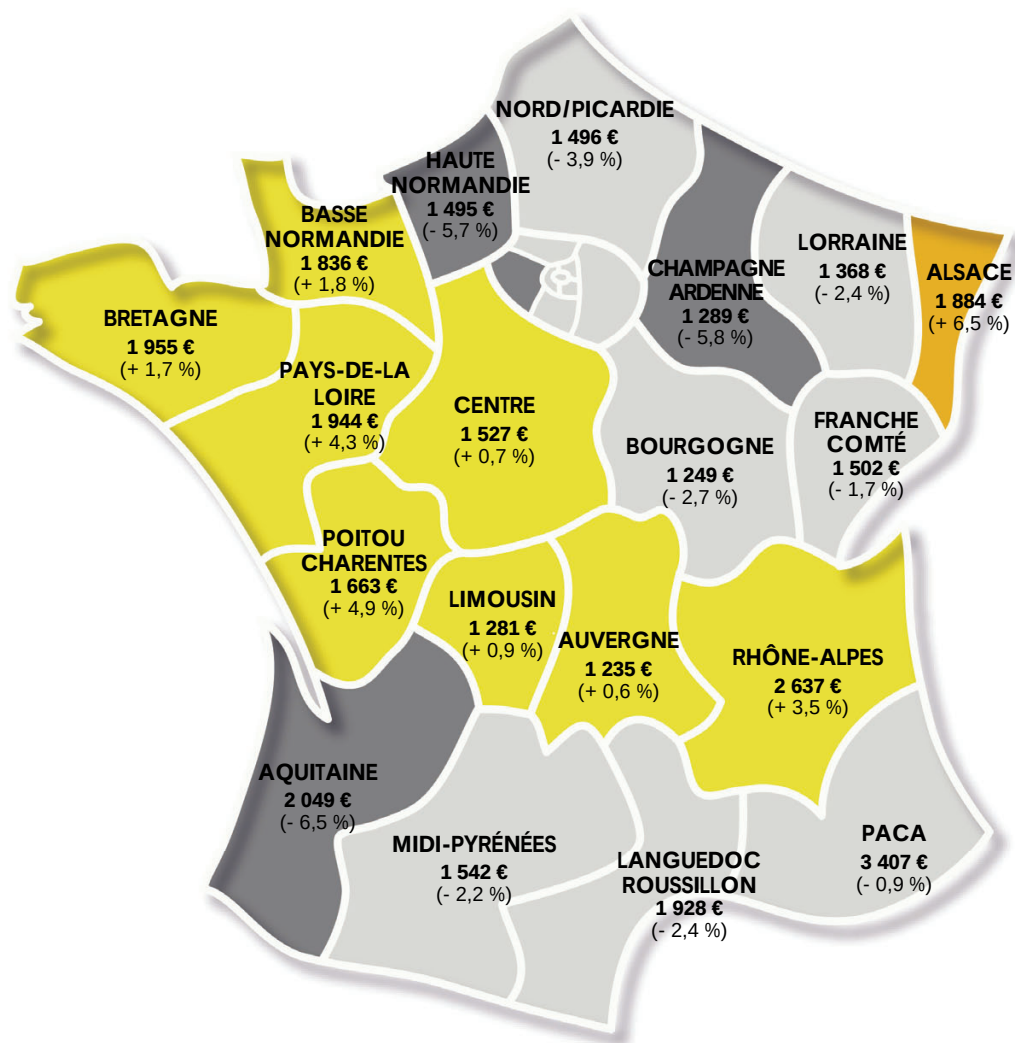
#15 PRIX DE VENTE MOYEN ET SURFACE DES TRANSACTIONS PAR RÉGION



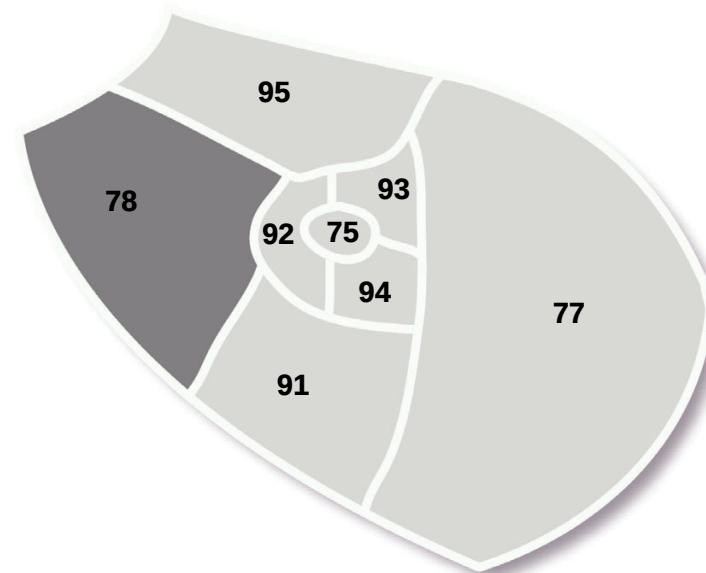
ÎLE-DE-FRANCE :
238 888 € / 77,8 m²

PARIS (75)	HAUTS-DE-SEINE (92)
397 415 € / 50,1 m²	330 853 € / 63,1 m²
SEINE-ET-MARNE (77)	SEINE-SAINT-DENIS (93)
188 264 € / 91,6 m²	210 200 € / 68,8 m²
YVELINES (78)	VAL-DE-MARNE (94)
253 527 € / 83,7 m²	264 522 € / 68,8 m²
ESSONNE (91)	VAL-D'OISE (95)
216 902 € / 85,5 m²	226 914 € / 85,5 m²

PRIX MOYEN AU M² PAR REGION ET VARIATION SUR 12 MOIS



- Prix au m² en baisse > -5%
- 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%



ILE-DE-FRANCE :
3 107 € (- 2,8 %)

PARIS (75) 8 052 € (- 2,2 %)	HAUTS-DE-SEINE (92) 5 241 € (- 0,5 %)
SEINE-ET-MARNE (77) 2 220 € (- 4,3 %)	SEINE-SAINT-DENIS (93) 3 057 € (- 1,1 %)
YVELINES (78) 3 132 € (- 5,3 %)	VAL-DE-MARNE (94) 3 771 € (- 3,8 %)
ESSONNE (91) 2 635 € (- 4,8 %)	VAL-D'OISE (95) 2 671 € (- 0,3 %)

FICHE DE PRÉSENTATION DU RÉSEAU CENTURY 21

1^{er} réseau d'agences immobilières dans le monde, CENTURY 21 fédère en France 850 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 plus large palette de produits et services et de bénéficier de nouvelles perspectives de développement.

Plus de
2 000 000
de projets immobiliers
réalisés en France en
25 ans

Près de
850 agences
en France

5 500
collaborateurs
en France

480 agences proposent les services de gestion immobilière
et gèrent **130 000** lots en gestion locative, **94 000** lots de copropriété,
40 000 locations en 2015

50 agences
spécialisées en
immobilier de commerce
et d'entreprise

12 000 journées
de formation
ont été dispensées en
2015 auprès de
1 700 stagiaires

65 000 biens
proposés à la vente et
à la location sur notre site
www.century21.fr



Franck THIEBAUX

FT&Consulting

06 73 76 74 98

franckthiebaux@ft-consulting.net

Christel VILLEDIEU

Century 21 France

01 69 11 99 02 – 06 22 57 90 50

cv@century21france.com



Suivez-nous sur Twitter

Century 21 France : @century21fr

Laurent VIMONT : @LaurentVimont

Christel VILLEDIEU : @cvilledieu



Découvrez notre infographie interactive

<http://conf.century21.fr>

#confcentury21



Chaque Agence est Juridiquement et Financièrement Indépendante



www.century21.fr



TRANSACTION | GESTION | SYNDIC | ENTREPRISE | COMMERCE