

Century 21

7 janvier 2013

DOSSIER TRANSACTION

# LE MARCHÉ 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 2012 ?

1. Nombre de ventes en chute libre : les vendeurs font de la résistance mais pour combien de temps ? ➔ 05
2. Tableaux synthétiques ➔ 08
3. France ➔ 14
4. Paris ➔ 16
5. Ile-de-France (hors Paris) ➔ 18
6. Seine-et-Marne ➔ 20
7. Yvelines ➔ 22
8. Essonne ➔ 24
9. Hauts-de-Seine ➔ 26
10. Seine-Saint-Denis ➔ 28
11. Val-de-Marne ➔ 30
12. Val-d'Oise ➔ 32
13. Lyon et son agglomération ➔ 34
14. Marseille et son agglomération ➔ 36
15. Carte de France des prix moyens au m<sup>2</sup> par région ➔ 39





# 1 Nombre de ventes en chute libre : les vendeurs font de la résistance mais pour combien de temps ?

En 2012, la chute des prix immobiliers n'a pas eu lieu et a provoqué une forte baisse du nombre de transactions en France.

Sur l'ensemble de l'Hexagone, le prix moyen au m<sup>2</sup> a reculé de -1,9% en un an pour se situer désormais à 2614 € (3484 € pour les appartements et 2068 € pour les maisons).

**Pourquoi les prix n'ont-ils pas fortement baissé ?**

La raison tient à trois facteurs principaux :

1) **Le marché immobilier de l'ancien connaît un déficit structurel d'offres** que la faible construction de logements neufs ne parvient pas à compenser.

**Cette pénurie de biens provoque des tensions vives sur le marché qui interdisent tout décrochage soudain des prix**, à environnement économique constant.

Ce constat global doit être pris avec discernement, tant **les disparités sont fortes entre régions** et l'équilibre entre offre et demande très différent selon les marchés immobiliers locaux.

**C'est ainsi que, partout en Province où l'offre de logements est suffisante, on observe une diminution des prix substantielle** ; une situation que ne connaissent ni Paris ni les grandes agglomérations où cet équilibre est loin d'être trouvé.

2) **Les taux d'intérêt** n'ont pas bondi en 2012. Ils ont même reculé depuis mars pour flirter au 4<sup>ème</sup> trimestre avec les plus bas niveaux historiques constatés depuis 1945, passant de 3,97% en moyenne en janvier 2012 à 3,31% en novembre.

3) **Les vendeurs n'ont pas pris conscience de la nécessité de baisser leurs prétentions financières.** Leur réticence à revoir leur prix a grippé le marché...

... Et provoqué **une sévère contraction des volumes de ventes** initiée en novembre 2011 quand l'augmentation des taux d'intérêt a désolvabilisé et écarté du marché les primo accédants et les ménages les plus modestes.

En 2012, le réseau CENTURY 21 enregistre **une baisse du nombre de transactions de -16,4%** France entière.

Quand la conjoncture était porteuse, les prix fixés par les vendeurs de 5 à 10% au-dessus du marché étaient rattrapés par la hausse au fil du temps. Aujourd'hui, dans un marché relativement stable voire baissier, ces écarts ne sont plus compensés.

**Seules les ventes « forcées »** (par un divorce, un décès ou une mutation) **alimentent le marché désormais**, les vendeurs étant alors contraints d'ajuster leurs prix aux capacités des acheteurs. **Les vendeurs ne sont plus en mesure de dicter leurs conditions... d'autant que le comportement des acheteurs a changé.**



Ce coup de frein dans les transactions immobilières a initié un **mouvement de reconstitution des stocks de logements**, permettant aux acquéreurs encore solvables de bénéficier d'un choix plus large de biens disponibles. Ils ont alors pris davantage leur temps avant d'acheter : les délais de vente se sont allongés de 9 jours en moyenne en 2012.

Contrairement aux années précédentes où la pénurie de logements les conduisait à se précipiter, **les acquéreurs ne sont désormais plus prêts à accepter de payer tout à n'importe quel prix**. Ce sont eux qui imposent désormais leur rythme au marché, la frénésie ayant laissé place à la raison ; **reste aux vendeurs à intégrer cette nouvelle donne**.

A ce fossé aujourd'hui existant entre vendeurs et acquéreurs, s'ajoute **un environnement politico économique peu incitatif au dynamisme du marché**.

**La suppression en janvier 2012 du PTZ +** pour les primo accédants a pénalisé les plus modestes d'entre eux ; ainsi, France entière la proportion de primo accédants parmi les acquéreurs a reculé de -7,1%.

**La réforme de la taxation sur les plus-values immobilières** a, quant à elle, échaudé les propriétaires de résidences secondaires et les investisseurs, que **la mesure sur l'encadrement des loyers et l'annonce de réquisitions** ont fini de décourager... quand ce n'est pas, de façon plus générale, l'instabilité fiscale qu'il règne sur l'ensemble des dispositifs ayant trait à l'immobilier.

Une absence de pérennité qui pèse sur les bailleurs privés, - logeant aujourd'hui 21,8% des locataires en France-, et qui fait fuir les investisseurs, **ce qui ne peut, à terme, qu'amplifier la crise de l'offre locative**.

Il n'est donc pas surprenant de constater que **la proportion des acquisitions à titre d'investissements locatifs recule** de -5,2% en 2012 tandis que les transactions relatives aux résidences secondaires baissent de -5,4% France entière.

### A Paris

Eternelle exception sur le marché immobilier hexagonal, **la Capitale continue de résister** et son prix moyen au m<sup>2</sup> progresse de 1,5% pour atteindre **–nouveau record historique– 8518 €**

Cette augmentation des prix se paie en termes de volumes de ventes : **le nombre de transactions accuse un repli de -24%** sur douze mois tandis que les délais de vente se sont allongés de 15 jours pour atteindre 59 jours en moyenne sur l'année.

Ce sont essentiellement **les ventes dites de confort ainsi que les transactions à titre d'investissement locatif qui accusent le choc**. La part des investisseurs parmi les acquéreurs chute de -9,8% en 2012 (-24% au 4<sup>ème</sup> trimestre !).



## En Ile-de-France

**Plus la baisse des prix est faible, plus la chute du nombre de transactions est forte : l'Ile-de-France n'échappe pas à cette règle. Le prix moyen au m<sup>2</sup> recule de -1,1%**, trop peu pour permettre au marché francilien de maintenir son dynamisme. **L'Ile-de-France voit ses volumes de ventes reculer de -17,6%** sur un an tandis que les délais de vente s'allongent de 13 jours sur douze mois pour se situer à 77 jours en moyenne en 2012.

**Les acquéreurs profitent de la baisse des prix pour acheter plus grand** : la superficie moyenne augmente ainsi de 1,1m<sup>2</sup> pour se situer désormais autour de 75,2m<sup>2</sup> (56,5m<sup>2</sup> pour les appartements et 102,9m<sup>2</sup> pour les maisons).

**Le seul département dont le prix moyen au m<sup>2</sup> augmente est la Seine-Saint-Denis**, les prix étant tirés vers le haut par l'arrivée d'une population d'employés, de cadres moyens et de retraités attirés par ce département limitrophe de Paris qui n'a connu, depuis 2009, que des hausses de prix tout à fait modérées. Le dynamisme du marché dionysien s'en ressent : la contraction du nombre de transactions dans le département est extrêmement limitée par rapport aux autres départements d'Ile-de-France (-3,4%).

**Autre département qui se distingue, cette fois, par une baisse des prix conséquente de -5,9% sur douze mois : le Val-de-Marne.** Rappelons que ce département francilien a fait l'objet depuis 2009 de hausses des prix spectaculaires. Grâce à cet ajustement des prix de vente qu'il a connu en 2012, il ne subit que très peu de contraction de son activité (-4,2%) et se caractérise par des délais de vente plus courts que ceux constatés dans la région francilienne (70 jours contre 77 en Ile-de-France).

## En province

D'une manière générale, **lorsque les prix corrigent de plus de 5%, l'activité résiste.**

Ainsi, en **Lorraine**, où le prix moyen au m<sup>2</sup> recule de -5,7%, l'activité n'enregistre qu'un faible repli de -6,6%. Même constat dans le **Nord-Pas-de-Calais** et en **Picardie** où les prix baissent de -5,3%, le nombre de transactions n'est en retrait que de -8,5%. Enfin, joli exemple de reprise d'activité grâce à un réajustement des prix conséquent : la région de **Poitou-Charentes** dont l'activité repart à la hausse (+ 15,5%) après une forte baisse de son prix moyen au m<sup>2</sup> (-9,8%).

A l'inverse, quand les prix n'enregistrent qu'une **trop faible correction**, comme c'est le cas par exemple en **Bretagne** (-1,1%) ou dans le **Limousin** (-1,7%), le nombre de transactions s'effondre -27,9% et -23,8% dans ces deux régions respectives.

Sur la totalité des régions françaises, **seule la Provence-Alpes-Côte-d'Azur voit son prix moyen au m<sup>2</sup> évoluer légèrement à la hausse** (+1,9%) quand celui de la Champagne-Ardenne se stabilise (0,1%).

## Quelles sont les perspectives ?

### Le premier pas... Qui fera le premier pas ?

2013 marquera-t-elle le changement de comportement des vendeurs ?

Le marché immobilier français a atteint un plus haut en 2011. Désormais, **la hausse des prix est derrière nous.**

**Si les taux d'intérêt demeurent stables, 2013 devrait ne connaître qu'une faible baisse des prix**, la pénurie d'offres devant encore s'accroître avec la faible construction de logements neufs, condamnant les acquéreurs de ce secteur à se reporter sur l'immobilier ancien.

Cette faible diminution des prix sera insuffisante pour provoquer un regain d'activité, et la correction des volumes constatée en 2012 se poursuivra cette année.

**L'année 2013 devrait donc être particulièrement rude en termes d'activité.** Cela ne sera pas sans conséquence pour les recettes fiscales générées par les droits d'enregistrement qui profitent aux collectivités locales. Seule une baisse des prix substantielle de l'ordre de -5 à -10% permettrait la reprise de l'activité.

Si, en revanche, les taux d'intérêt venaient à augmenter brutalement, il se produirait d'abord un véritable blocage des ventes qui entraînerait, dans un second temps, une baisse des prix proportionnelle voire supérieure à la hausse des taux d'intérêt observée.





# 2

## TABLEAUX SYNTHETIQUES

	Prix moyen au m <sup>2</sup>	Évolution sur 12 mois 2012 vs 2011	Évolution sur 6 mois 2 <sup>nd</sup> semestre 2012 vs 1 <sup>er</sup> semestre 2012	Prix moyen d'acquisition	Superficie	Délai de vente
<b>France Entière</b>	2 614 €	- 1,9 %	- 0,9 %	202 138 €	81,1 m <sup>2</sup>	87 j
<b>Paris</b>	8 518 €	+ 1,5 %	+ 0,8 %	392 433 €	47 m <sup>2</sup>	59 j
<b>Ile-de-France (hors Paris)</b>	3 379 €	- 1,1 %	+ 1,4 %	250 610 €	75,2 m <sup>2</sup>	77 j
<b>Seine-et-Marne (77)</b>	2 453 €	- 0,3 %	+ 0,6 %	204 446 €	85,2 m <sup>2</sup>	86 j
<b>Yvelines (78)</b>	3 435 €	- 1,7 %	+ 6 %	280 648 €	83,8 m <sup>2</sup>	74 j
<b>Essonne (91)</b>	2 838 €	- 3,1 %	- 2,6 %	230 595 €	83 m <sup>2</sup>	78 j
<b>Hauts-de-Seine (92)</b>	5 626 €	- 0,4 %	+ 0,6 %	350 664 €	62,4 m <sup>2</sup>	70 j
<b>Seine-Saint-Denis (93)</b>	3 278 €	+ 3,8 %	- 4,3 %	215 930 €	65,5 m <sup>2</sup>	83 j
<b>Val-de-Marne (94)</b>	3 917 €	- 5,9 %	+ 0,5 %	268 661 €	68,5 m <sup>2</sup>	70 j
<b>Val-d'Oise (95)</b>	2 955 €	- 1,5 %	+ 4,1 %	234 818 €	80,7 m <sup>2</sup>	76 j
<b>Lyon et son agglomération</b>	2 616 €	- 1,3 %	+ 2,6 %	206 499 €	78,8 m <sup>2</sup>	80 j
<b>Marseille et son agglomération</b>	2 706 €	- 3 %	- 9,3 %	202 300 €	72,4 m <sup>2</sup>	91 j



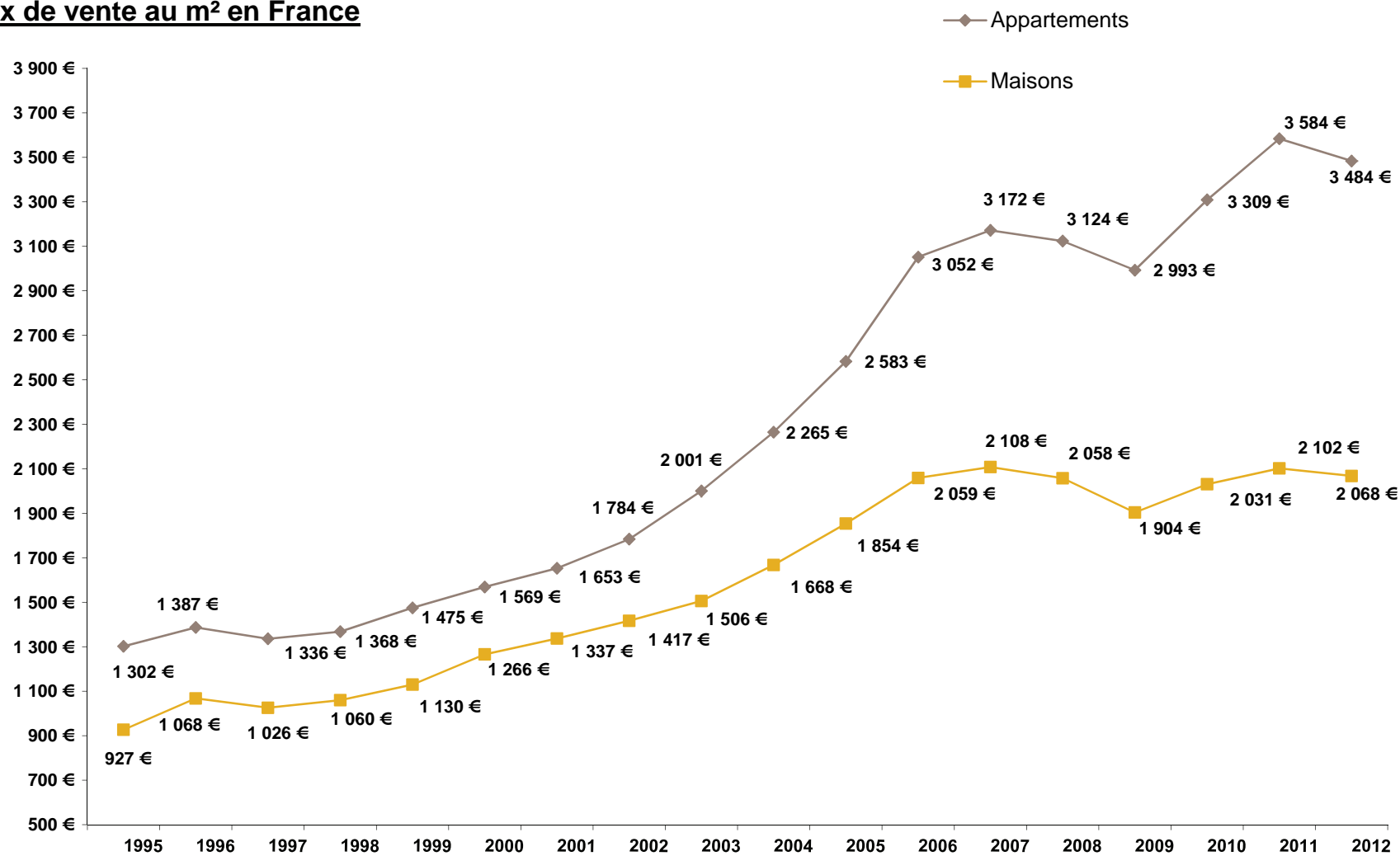


	Prix moyen au m <sup>2</sup>	Évolution sur 12 mois 2012 vs 2011	Évolution sur 6 mois 2 <sup>nd</sup> semestre 2012 vs 1 <sup>er</sup> semestre 2012	Prix moyen d'acquisition	Superficie	Délai de vente
<b>Alsace</b>	1 830 €	- 1,1 %	- 7,6 %	146 803 €	81,1 m <sup>2</sup>	89 j
<b>Aquitaine</b>	2 109 €	- 2,7 %	+ 1,2 %	179 819 €	91,9 m <sup>2</sup>	91 j
<b>Auvergne</b>	1 294 €	- 2,6 %	- 1,2 %	105 826 €	93 m <sup>2</sup>	103 j
<b>Bourgogne</b>	1 256 €	- 4,2 %	+ 1,8 %	106 924 €	90,4 m <sup>2</sup>	90 j
<b>Bretagne</b>	2 002 €	- 1,1 %	+ 2,5 %	155 029 €	85 m <sup>2</sup>	99 j
<b>Centre</b>	1 616 €	- 0,5 %	- 4,4 %	138 844 €	94,8 m <sup>2</sup>	99 j
<b>Champagne-Ardenne</b>	1 424 €	+ 0,1 %	- 3,2 %	120 399 €	87,9 m <sup>2</sup>	83 j
<b>Franche-Comté</b>	1 691 €	- 1,5 %	- 1,6 %	141 103 €	89,1 m <sup>2</sup>	97 j
<b>Basse-Normandie</b>	1 938 €	- 7,8 %	- 0,5 %	151 295 €	81,4 m <sup>2</sup>	85 j
<b>Haute-Normandie</b>	1 685 €	- 5,5 %	+ 7,7 %	148 107 €	93,2 m <sup>2</sup>	87 j
<b>Languedoc-Roussillon</b>	2 177 €	- 3 %	- 1 %	161 659 €	76 m <sup>2</sup>	97 j
<b>Limousin</b>	1 138 €	- 1,7 %	- 2,1 %	99 974 €	99,2 m <sup>2</sup>	108 j
<b>Lorraine</b>	1 526 €	- 5,7 %	- 4,6 %	139 495 €	94,7 m <sup>2</sup>	89 j
<b>Midi-Pyrénées</b>	1 673 €	- 1,8 %	- 4,3 %	143 263 €	92,9 m <sup>2</sup>	101 j
<b>Nord/Picardie</b>	1 662 €	- 5,3 %	- 5,2 %	147 228 €	92,6 m <sup>2</sup>	85 j
<b>Pays-de-la-Loire</b>	2 080 €	- 4,7 %	+ 2,2 %	170 763 €	86,2 m <sup>2</sup>	86 j
<b>Poitou-Charentes</b>	1 653 €	- 9,8 %	- 4,8 %	164 007 €	105,2 m <sup>2</sup>	106 j
<b>Provence-Alpes-Côte-d'Azur</b>	3 650 €	+ 1,9 %	+ 1,8 %	257 349 €	72,1 m <sup>2</sup>	93 j
<b>Rhône-Alpes</b>	2 645 €	- 1,9 %	- 0,3 %	214 339 €	82,8 m <sup>2</sup>	90 j

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

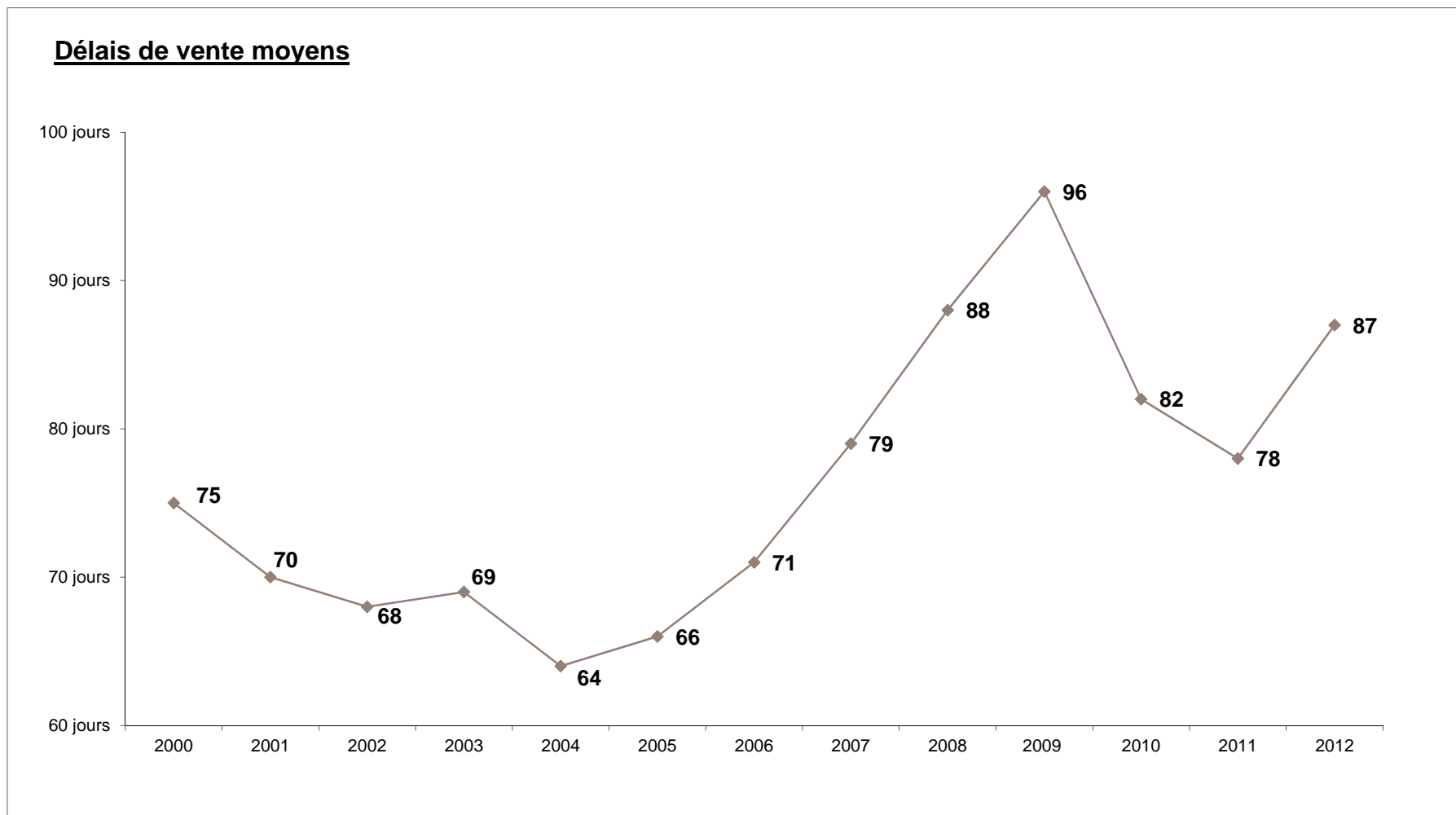
## APPARTEMENTS ET MAISONS (Période : 1995 / 2012)

**Prix de vente au m<sup>2</sup> en France**



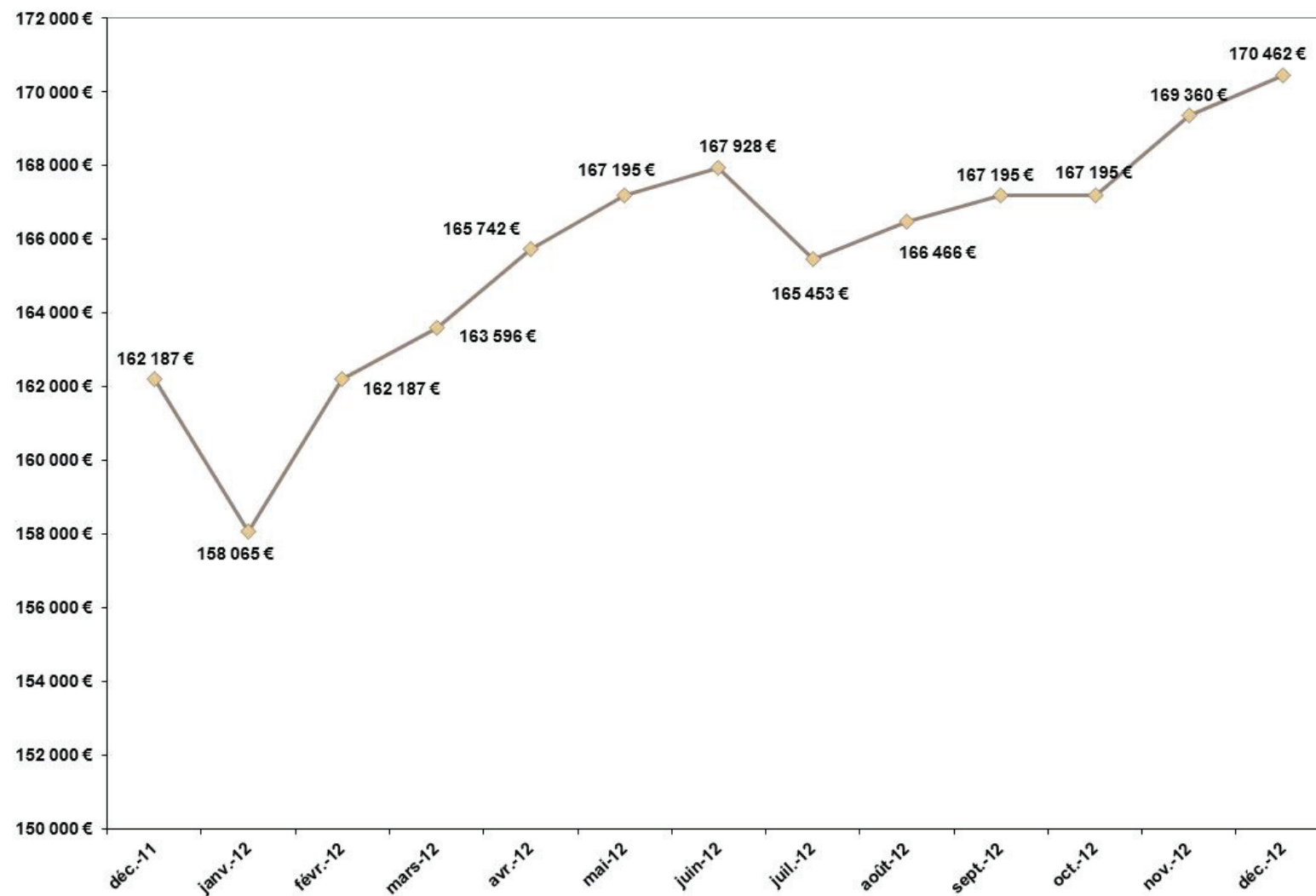
# EVOLUTION ANNUELLE DES DELAIS DE VENTE MOYENS EN FRANCE

## TOUS BIENS CONFONDUS (Période : 2000 - 2012)





# EVOLUTION DU POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER DEPUIS DECEMBRE 2011 (POUR UNE MENSUALITE DE 1 000 € A REMBOURSER SUR 20 ANS)

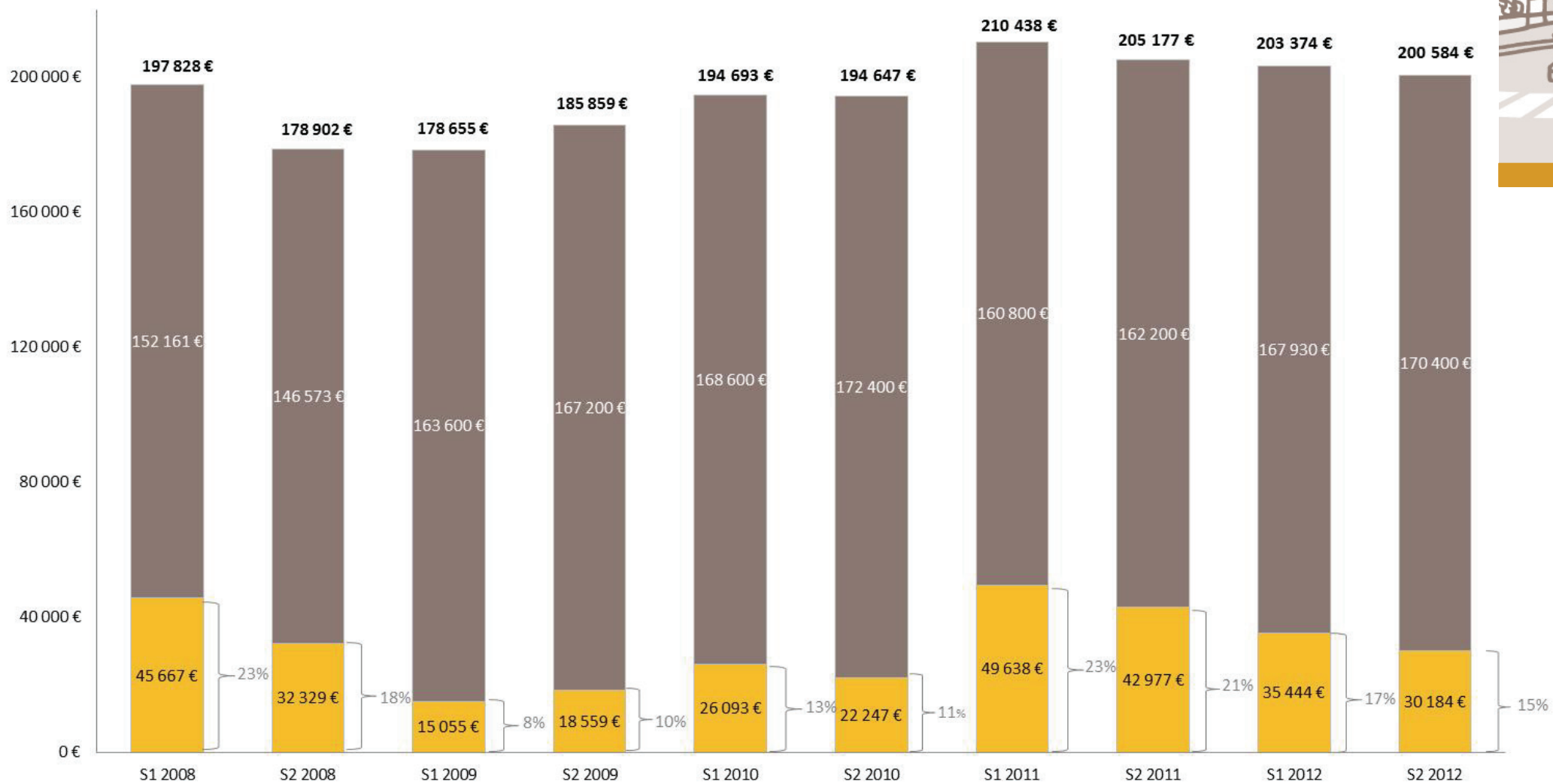


Ces simulations sont communiquées à titre informatif ; elles sont établies sur la base de taux moyens du marché constatés sur les 24 derniers mois pour diverses situations comparables. Cette présentation indicative ne constitue en aucune façon une offre commerciale ou publicitaire de financement et n'a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



# 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)



- 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

Source : Réseau CENTURY 21®



# 3

## QUE S'EST-IL PASSÉ EN FRANCE EN 2012 ?



**Le prix moyen au m<sup>2</sup> s'établit à 2 614 euros, soit une baisse de – 1,9 % sur 12 mois.**

- Appartements : 3 484 euros, soit une baisse de – 2,8% sur 12 mois.
- Maisons : 2 068 euros, soit une baisse de – 1,6 % sur 12 mois.



**Le montant moyen d'une acquisition : 202 138 euros.**

- Appartements : 196 686 euros, soit une baisse de – 1,6 % sur 12 mois.
- Maisons : 220 145 euros, soit une baisse de – 1,5 % sur 12 mois.



**La superficie moyenne d'un bien immobilier acheté est de 81,1 m<sup>2</sup> (contre 79,4 m<sup>2</sup> en 2011).**

- Appartements : 56,8 m<sup>2</sup> (contre 55,9 m<sup>2</sup> en 2011).
- Maisons : 109,7m<sup>2</sup> (contre 109 m<sup>2</sup> en 2011).



**Le délai de vente moyen est de 87 jours (+ 9 jours par rapport à 2011).**

- Appartements : 80 jours (contre 71 jours en 2011).
- Maisons : 91 jours (contre 86 jours en 2011).



**L'écart de prix (entre le prix de mise en vente et le compromis) est de 5,46 % (contre 5,08 % en 2011).**

- Appartements : 4,43 % (contre 3,98 % en 2011).
- Maisons : 6,30 % (contre 6,14 % en 2011).



**Le financement sollicité a représenté 76,61 % du montant de l'acquisition (contre 78 % en 2011).**



**La durée moyenne du crédit est passée de 19,98 ans à 19,96 ans.**



## En France :

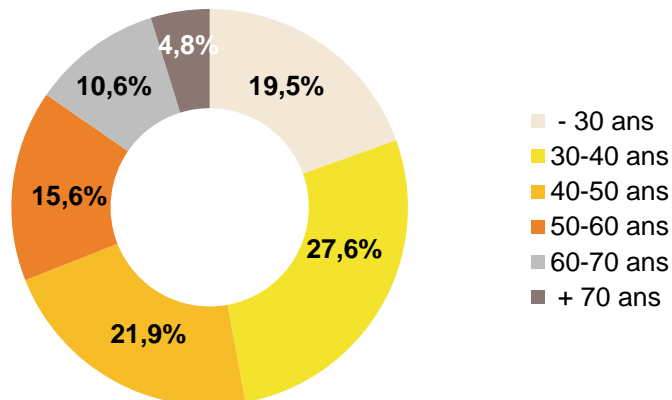
- **Les corrections sur les prix moyens au m<sup>2</sup> se révèlent plus fortes sur le segment des appartements (-2,8%)** que sur celui des maisons (-1,6%). Ces dernières, dans le parcours résidentiel, font davantage l'objet de transactions effectuées par des secundo accédants qui bénéficient pour leur projet de la plus-value réalisée par la revente de leur précédent logement.
- Rappelons par ailleurs que les appartements ont fait l'objet depuis la crise de 2008 et jusqu'en janvier 2012 d'une envolée des prix nettement supérieure à celle constatée sur le segment des maisons. Ainsi, **de 2009 à janvier 2012, le prix moyen au m<sup>2</sup> des appartements a enregistré une hausse de 19,7%** (contre 10,4% pour les maisons).
- La baisse des prix constatée en 2012 est insuffisante pour faire repartir le marché. Très logiquement, **ce sont les appartements qui subissent la plus forte contraction** en termes de volumes de vente (-19% sur un an contre -13,3% pour les maisons) : **le parcours résidentiel est bien grippé.**
- Profitant des taux d'intérêt bas et de prix en légère baisse, **les acquéreurs qui passent à l'acte en profitent pour acheter plus grand.** Ainsi, la superficie moyenne d'une acquisition a augmenté de 1,7m<sup>2</sup> sur douze mois.
- A noter : Par rapport au sommet de la crise économique, **le montant de l'apport nécessaire** pour acheter un logement avec une mensualité de 1000 € sur 20 ans **est proche du double de celui qu'il fallait au 1<sup>er</sup> semestre 2009** (30 184 € aujourd'hui contre 15 055 € à l'époque).

## En France, les acquisitions :

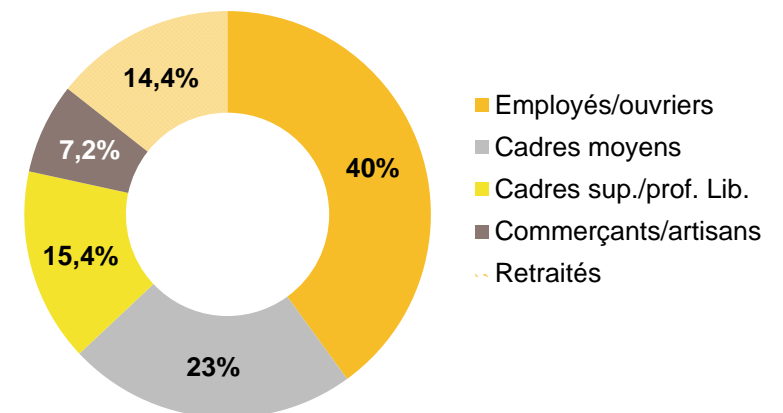
- de résidences principales ont représenté : **68,8 % (+ 1,6 %)**
- de résidences secondaires ont représenté : **7,9 % (- 5,4 %)**
- à titre de placements ont représenté : **17,3 % (- 5,2 %)**

## Qui a acheté en 2012 en France ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge



Répartition des acquisitions par CSP





# 4

## QUE S'EST-IL PASSÉ A PARIS EN 2012 ?



Le prix moyen au m<sup>2</sup> s'établit à 8 518 euros, soit une évolution de + 1,5 % sur 12 mois.



Le montant moyen d'une acquisition est de 392 433 euros, soit une évolution de + 1,2 % sur 12 mois.



La superficie moyenne d'un bien immobilier acheté est de 47 m<sup>2</sup> (contre 46,9 m<sup>2</sup> en 2011).



Le délai de vente moyen est de 59 jours (+ 15 jours par rapport à 2011).



L'écart de prix (entre le prix de mise en vente et le compromis) est de 3,29 % (contre 2,81 % en 2011).



Le financement sollicité a représenté 69,43 % du montant de l'acquisition (contre 62,07 % en 2011).



La durée moyenne du crédit est passée de 19,82 à 19,49 ans.





## A Paris :

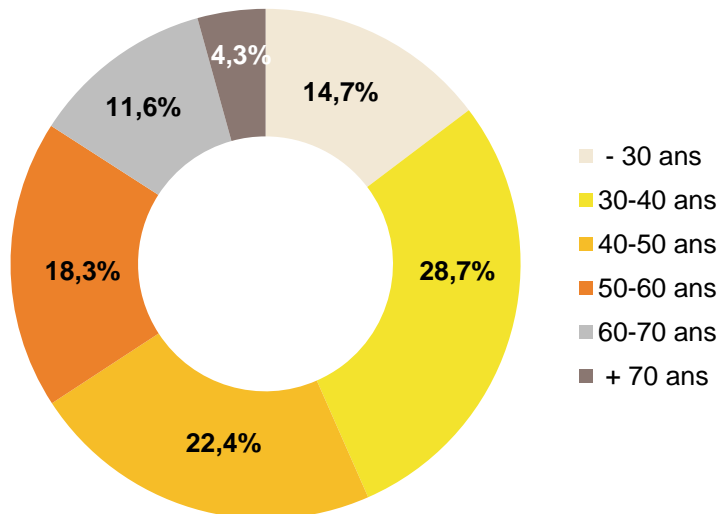
- **Les délais de vente** qui, depuis la crise de 2008, n'ont cessé de baisser, **repartent à la hausse** en 2012 : + 15 jours en moyenne sur l'année et + 20 jours si on compare les délais moyens de 2011 et ceux constatés au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012.
- **Nouveau record pour le prix moyen au m<sup>2</sup> qui atteint désormais 8518 €**
- **Nouveau record également franchi pour le prix moyen d'une acquisition qui se situe en 2012 à 391 480 €**, les Parisiens n'ayant rien concédé en termes de surface (47 m<sup>2</sup> en moyenne).
- A noter : Le même montant aurait permis d'acquérir 4 logements de près de 100 m<sup>2</sup> dans le Limousin.

## A Paris, les acquisitions :

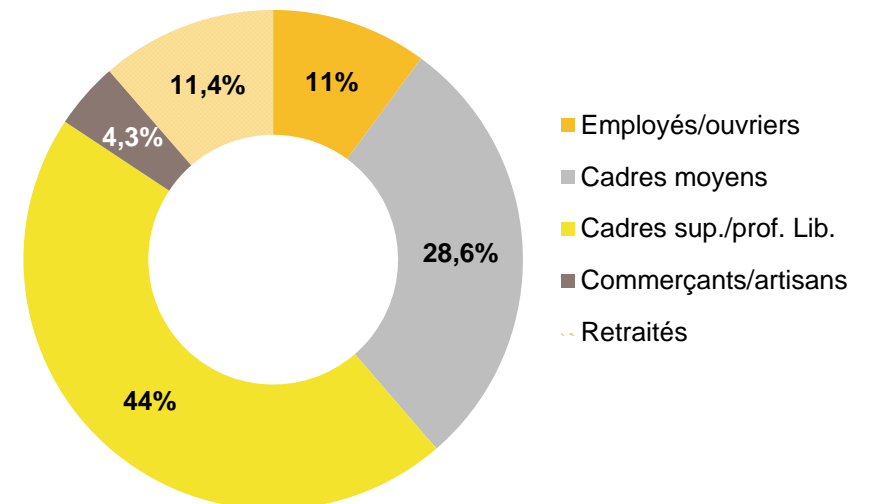
- de résidences principales ont représenté : **52,2 %** (- 1,1 %)
- de résidences secondaires ont représenté : **8,4 %** (+ 14,6 %)
- à titre de placements ont représenté : **27,2 %** (- 9,8 %)

## Qui a acheté en 2012 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 2012 ?



**Le prix moyen au m<sup>2</sup> s'établit à 3 379 euros, soit une baisse de – 1,1 % sur 12 mois.**

- Appartements : 3 784 euros, soit une baisse de – 0,8 % sur 12 mois.
- Maisons : 3 035 euros, soit une baisse de – 1,2 % sur 12 mois.



**Le montant moyen d'une acquisition : 250 610 euros.**

- Appartements : 214 488 euros, soit une baisse de – 0,1 % sur 12 mois.
- Maisons : 311 778 euros, soit une baisse de – 0,7 % sur 12 mois.



**La superficie moyenne d'un bien immobilier acheté est de 75,2 m<sup>2</sup> (contre 74,1 m<sup>2</sup> en 2011).**

- Appartements : 56,5 m<sup>2</sup> (contre 56,3 m<sup>2</sup> en 2011).
- Maisons : 102,9 m<sup>2</sup> (contre 102,3 m<sup>2</sup> en 2011).



**Le délai de vente moyen est de 77 jours (+ 13 jours par rapport à 2011).**

- Appartements : 74 jours (contre 60 jours en 2011).
- Maisons : 81 jours (contre 70 jours en 2011).



**L'écart de prix (entre le prix de mise en vente et le compromis) est de 5,14 % (contre 4,55 % en 2011).**

- Appartements : 4,32 % (contre 3,70 % en 2011).
- Maisons : 5,56 % (contre 5,11 % en 2011).



**Le financement sollicité a représenté 69,55 % du montant de l'acquisition (contre 77,08 % en 2011).**



**La durée moyenne du crédit est passée de 22,17 ans à 21,83 ans.**



## En Ile-de-France :

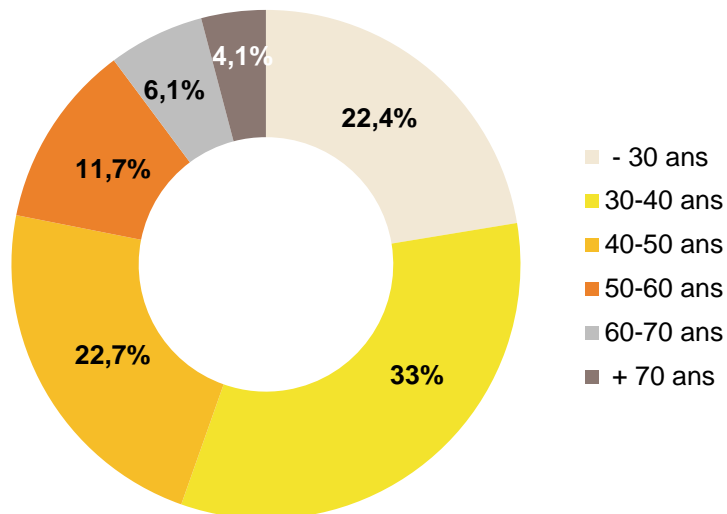
- **L'Ile-de-France est le royaume des résidences principales qui représentent 82,1% des acquisitions**, quand les investissements locatifs voient leur proportion diminuer de -3,2% pour ne représenter désormais que 13,4% des transactions réalisées en 2012. Cette moyenne est très en-deçà de celle constatée France entière (17,3%). Ce phénomène s'amplifie **au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012 où la part des investissements locatifs ne représente plus que 11,9% des acquisitions.**
- **Seuls les Hauts-de-Seine attirent encore les investisseurs** dont la proportion progresse de 5,7% en 2012 pour se situer à 19,2% des acquéreurs.
- **Ce département, qui est le plus cher d'Ile-de-France avec 5626 €/m<sup>2</sup>**, n'a que très peu baissé en 2012 (-0,4%) subissant, en contrepartie, une chute du nombre des ventes de -21,5% et un allongement de ses délais de vente de 18 jours en un an.
- A noter : Un logement s'achète en moyenne 350 664 € dans les Hauts-de-Seine. Pour une surface quasi identique, les acquéreurs de la Seine-Saint-Denis déboursent près de 135 000 € de moins.

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

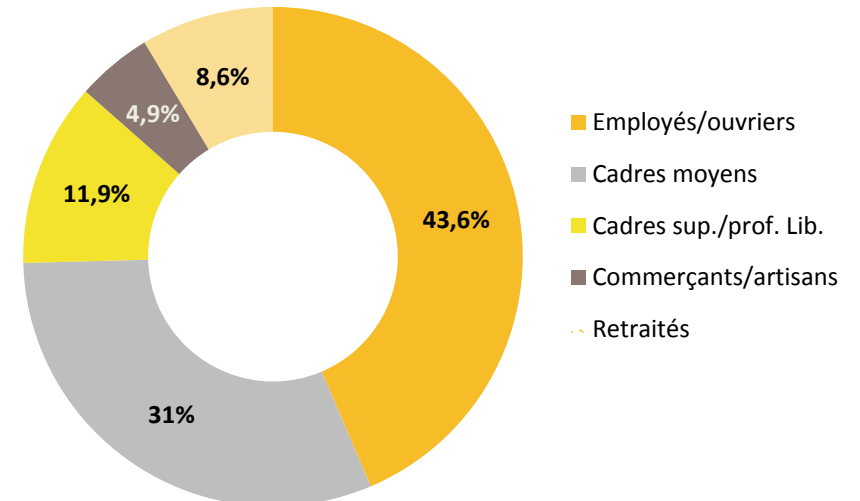
- de résidences principales ont représenté : **82,1 % (+ 0,6 %)**
- de résidences secondaires ont représenté : **1,7 % (+ 3 %)**
- à titre de placements ont représenté : **13,4 % (- 3,2 %)**

## Qui a acheté en 2012 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 2012 ?



**Le prix moyen au m<sup>2</sup> s'établit à 2 453 euros, soit une baisse de – 0,3 % sur 12 mois.**

- Appartements : 2 903 euros, soit une baisse de – 2,3 % sur 12 mois.
- Maisons : 2 285 euros, soit une évolution de + 2,6 % sur 12 mois.



**Le montant moyen d'une acquisition : 204 446 euros.**

- Appartements : 165 048 euros, soit une évolution de + 1,1 % sur 12 mois.
- Maisons : 237 940 euros, soit une évolution de + 1,1 % sur 12 mois.



**La superficie moyenne d'un bien immobilier acheté est de 85,2 m<sup>2</sup> (contre 82 m<sup>2</sup> en 2011).**

- Appartements : 57 m<sup>2</sup> (contre 54,9 m<sup>2</sup> en 2011).
- Maisons : 104,4 m<sup>2</sup> (contre 106,1 m<sup>2</sup> en 2011).



**Le délai de vente moyen est de 86 jours (+ 17 jours par rapport à 2011).**

- Appartements : 87 jours (contre 61 jours en 2011).
- Maisons : 86 jours (contre 78 jours en 2011).



**L'écart de prix (entre le prix de mise en vente et le compromis) est de 5,49 % (contre 5 % en 2011).**

- Appartements : 4,43 % (contre 4,14 % en 2011).
- Maisons : 5,81 % (contre 5,50 % en 2011).



**Le financement sollicité a représenté 78,25 % du montant de l'acquisition (contre 70,93 % en 2011).**



**La durée moyenne du crédit est passée de 22,31 ans à 23,03 ans.**



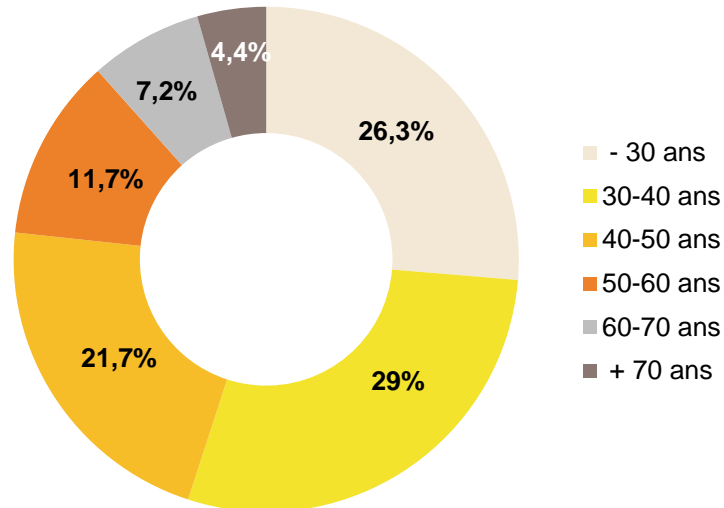


## En Seine-et-Marne, les acquisitions :

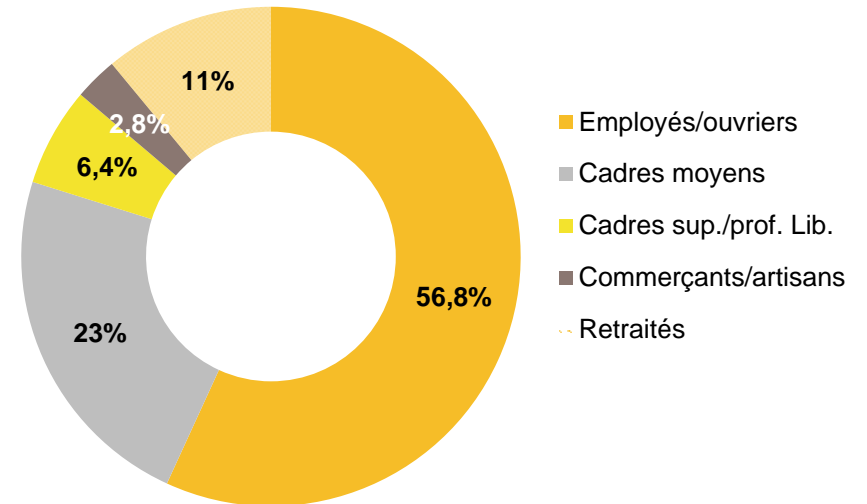
- de résidences principales ont représenté : **82,7 %** (+ 7,3 %)
- de résidences secondaires ont représenté : **0,7 %** (variation : NS)
- à titre de placements ont représenté : **13,4 %** (- 19,1 %)

## Qui a acheté en 2012 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 2012 ?



**Le prix moyen au m<sup>2</sup> s'établit à 3 435 euros, soit une baisse de – 1,7 % sur 12 mois.**

- Appartements : 3 639 euros, soit une baisse de – 1 % sur 12 mois.
- Maisons : 3 286 euros, soit une baisse de – 2,6 % sur 12 mois.



**Le montant moyen d'une acquisition : 280 648 euros.**

- Appartements : 220 507 euros, soit une évolution de + 0,5 % sur 12 mois.
- Maisons : 374 119 euros, soit une baisse de – 2,3 % sur 12 mois.



**La superficie moyenne d'un bien immobilier acheté est de 83,8 m<sup>2</sup> (contre 83,5 m<sup>2</sup> en 2011).**

- Appartements : 60,5 m<sup>2</sup> (contre 59,9 m<sup>2</sup> en 2011).
- Maisons : 113,8 m<sup>2</sup> (contre 113,6 m<sup>2</sup> en 2011).



**Le délai de vente moyen est de 74 jours (+ 18 jours par rapport à 2011).**

- Appartements : 64 jours (contre 52 jours en 2011).
- Maisons : 82 jours (contre 61 jours en 2011).



**L'écart de prix (entre le prix de mise en vente et le compromis) est de 4,34 % (contre 4,23 % en 2011).**

- Appartements : 3,89 % (contre 4,30 % en 2011).
- Maisons : 4,41 % (contre 4,04 % en 2011).



**Le financement sollicité a représenté 70,78 % du montant de l'acquisition (contre 79,35 % en 2011).**



**La durée moyenne du crédit est passée de 22,14 ans à 21,91 ans.**

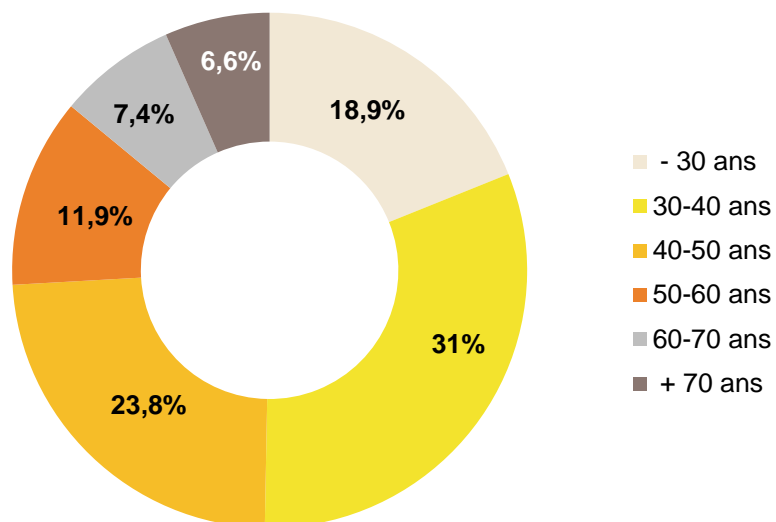


## Dans les Yvelines, les acquisitions :

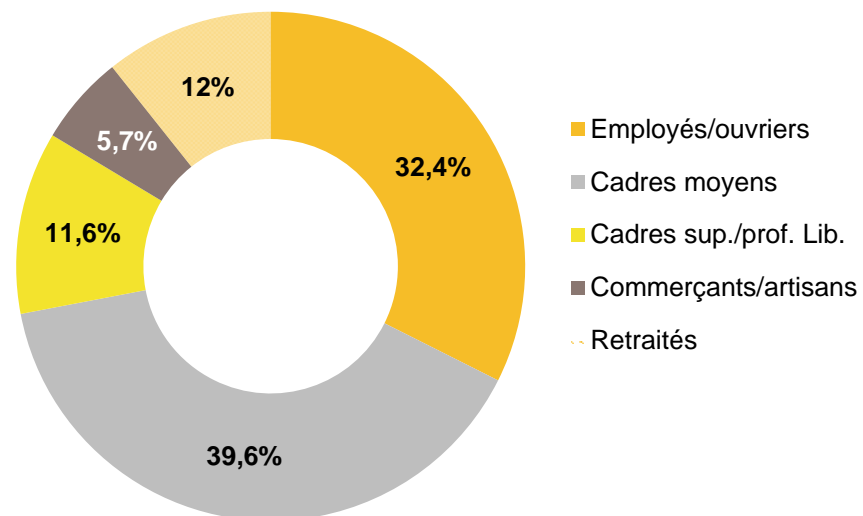
- de résidences principales ont représenté :  
**80,5 %** (- 3,9 %)
- de résidences secondaires ont représenté :  
**2,3 %** (variation : NS)
- à titre de placements ont représenté :  
**12,3 %** (+ 11,2 %)

## Qui a acheté en 2012 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 2012 ?



**Le prix moyen au m<sup>2</sup> s'établit 2 838 euros, soit une baisse de – 3,1 % sur 12 mois.**

- Appartements : 2 896 euros, soit une baisse de – 4,8 % sur 12 mois.
- Maisons : 2 811 euros, soit une baisse de – 2 % sur 12 mois.



**Le montant moyen d'une acquisition : 230 595 euros.**

- Appartements : 173 738 euros, soit une baisse de – 3,8 % sur 12 mois.
- Maisons : 293 692 euros, soit une baisse de – 1,9 % sur 12 mois.



**La superficie moyenne d'un bien immobilier acheté est de 83 m<sup>2</sup> (contre 82,5 m<sup>2</sup> en 2011).**

- Appartements : 58,8 m<sup>2</sup> (contre 59,1 m<sup>2</sup> en 2011).
- Maisons : 105,9 m<sup>2</sup> (contre 104,6 m<sup>2</sup> en 2011).



**Le délai de vente moyen est de 78 jours (+ 8 jours par rapport à 2011).**

- Appartements : 69 jours (contre 66 jours en 2011).
- Maisons : 85 jours (contre 72 jours en 2011).



**L'écart de prix (entre le prix de mise en vente et le compromis) est de 5,23 % (contre 4,70 % en 2011).**

- Appartements : 4,29 % (contre 3,43 % en 2011).
- Maisons : 5,45 % (contre 5,23 % en 2011).

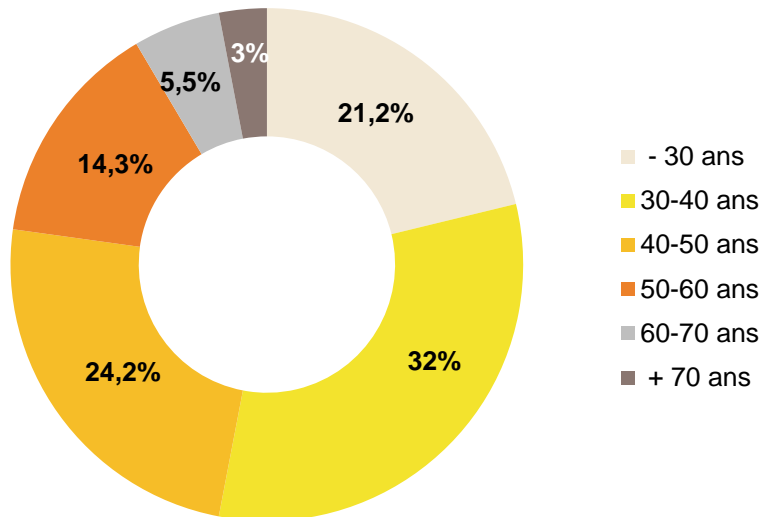


## Dans l'Essonne, les acquisitions :

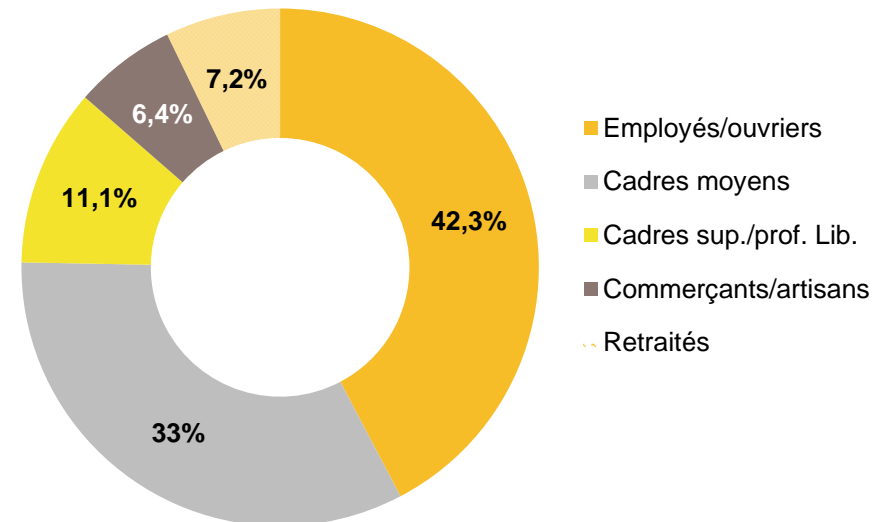
- de résidences principales ont représenté : **80,3 %** (+ 0,70 %)
- de résidences secondaires ont représenté : **1,3 %** (variation : NS)
- à titre de placements ont représenté : **12 %** (- 12,1 %)

## Qui a acheté en 2012 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 2012 ?



**Le prix moyen au m<sup>2</sup> s'établit à 5 626 euros, soit une baisse de - 0,4 % sur 12 mois.**

- Appartements : 5 771 euros, soit une évolution de + 0,9 % sur 12 mois.
- Maisons : 5 123 euros, soit une baisse de - 4,7 % sur 12 mois.



**Le montant moyen d'une acquisition : 350 664 euros.**

- Appartements : 318 197 euros, soit une évolution de + 3,8 % sur 12 mois.
- Maisons : 593 013 euros, soit une évolution de + 4,3 % sur 12 mois.



**La superficie moyenne d'un bien immobilier acheté est de 62,4 m<sup>2</sup> (contre 59,3 m<sup>2</sup> en 2011).**

- Appartements : 55,1 m<sup>2</sup> (contre 53,6 m<sup>2</sup> en 2011).
- Maisons : 115,8 m<sup>2</sup> (contre 105,1 m<sup>2</sup> en 2011).



**Le délai de vente moyen est de 70 jours (+ 18 jours par rapport à 2011).**

- Appartements : 67 jours (contre 51 jours en 2011).
- Maisons : 85 jours (contre 63 jours en 2011).



**L'écart de prix (entre le prix de mise en vente et le compromis) est de 4,01 % (contre 3,16 % en 2011).**

- Appartements : 3,73 % (contre 2,98 % en 2011).
- Maisons : 5,12 % (contre 3,97 % en 2011).



**Le financement sollicité a représenté 69,14 % du montant de l'acquisition (contre 76,10 % en 2011).**



**La durée moyenne du crédit se maintient à 20,72 ans.**



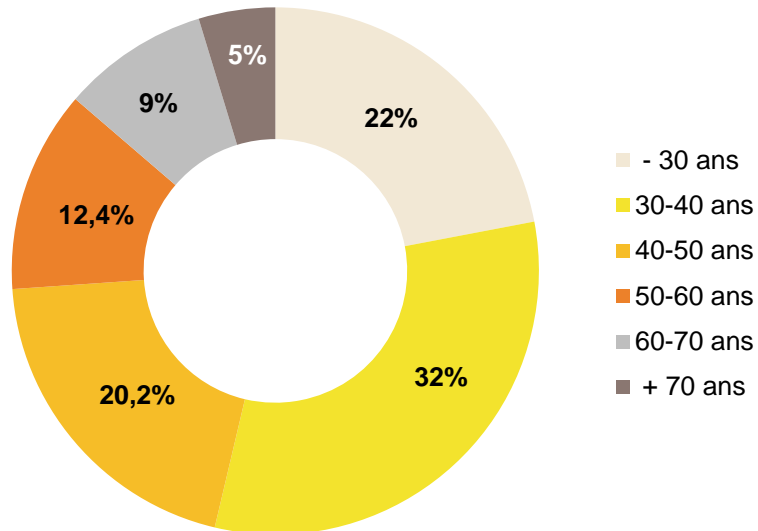


## Dans les Hauts-de-Seine, les acquisitions :

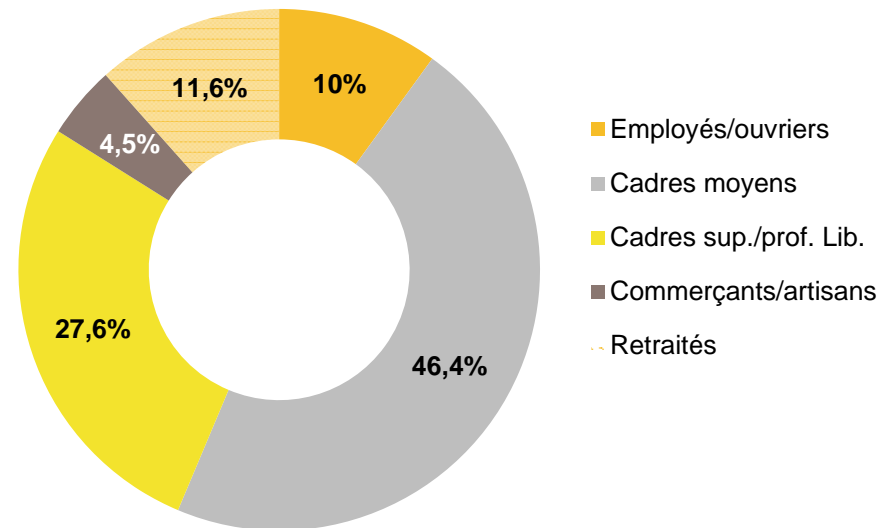
- de résidences principales ont représenté : **77,5 %** (stable)
- de résidences secondaires ont représenté : **2 %** (variation : NS)
- à titre de placements ont représenté : **19,2 %** (+ 5,67 %)

## Qui a acheté en 2012 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 2012 ?



**Le prix moyen au m<sup>2</sup> s'établit à 3 278 euros, soit une évolution de + 3,8 % sur 12 mois.**

- Appartements : 3 310 euros, soit une évolution de + 4,3 % sur 12 mois.
- Maisons : 3 235 euros, soit une évolution de + 3,1 % sur 12 mois.



**Le montant moyen d'une acquisition : 215 930 euros.**

- Appartements : 177 212 euros, soit une évolution de + 0,6 % sur 12 mois.
- Maisons : 296 897 euros, soit une évolution de + 8,1 % sur 12 mois.



**La superficie moyenne d'un bien immobilier acheté est de 65,5 m<sup>2</sup> (contre 65,6 m<sup>2</sup> en 2011).**

- Appartements : 53,9 m<sup>2</sup> (contre 55,6 m<sup>2</sup> en 2011).
- Maisons : 91,8 m<sup>2</sup> (contre 87,6 m<sup>2</sup> en 2011).



**Le délai de vente moyen est de 83 jours (+ 11 jours par rapport à 2011).**

- Appartements : 83 jours (contre 71 jours en 2011).
- Maisons : 84 jours (contre 73 jours en 2011).

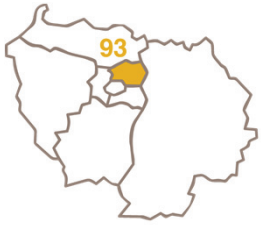


**L'écart de prix (entre le prix de mise en vente et le compromis) est de 5,18 % (contre 5,93 % en 2011).**

- Appartements : 5,17 % (contre 4,16 % en 2011).
- Maisons : 5,20 % (contre 5,95 % en 2011).



**La durée moyenne du crédit est passée de 25,44 ans à 21,70 ans.**

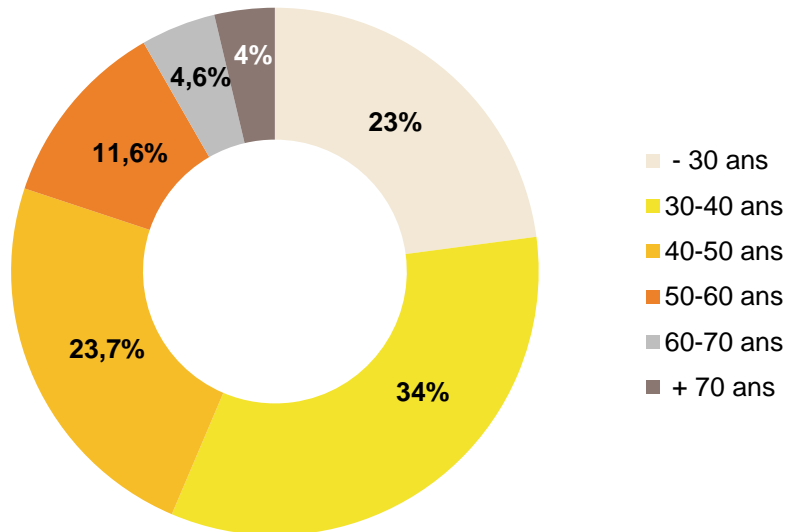


## En Seine-Saint-Denis, les acquisitions :

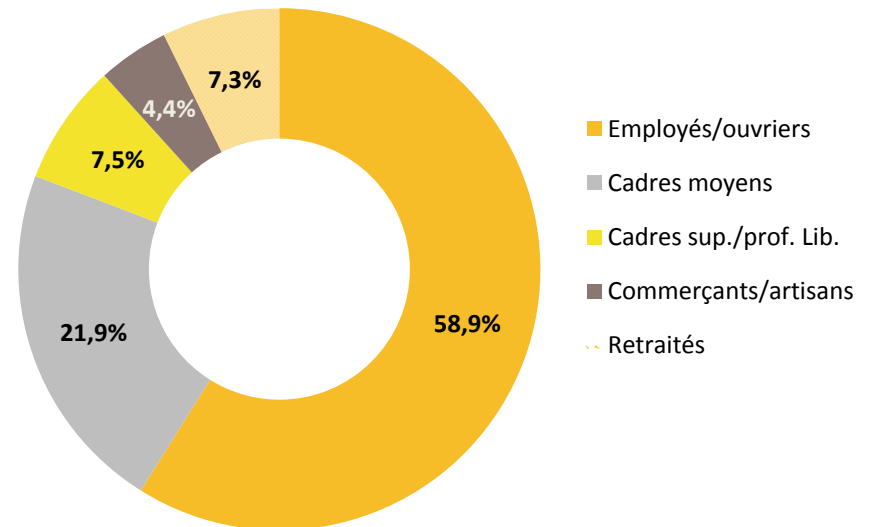
- de résidences principales ont représenté : **82,1 %** (+ 0,10 %)
- de résidences secondaires ont représenté : **2,5 %** (variation : NS)
- à titre de placements ont représenté : **13,8 %** (- 4,9 %)

## Qui a acheté en 2012 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 2012 ?



**Le prix moyen au m<sup>2</sup> s'établit à 3 917 euros, soit une baisse de – 5,9 % sur 12 mois.**

- Appartements : 4 042 euros, soit une baisse de – 2,1 % sur 12 mois.
- Maisons : 3 752 euros, soit une baisse de – 12,2 % sur 12 mois.



**Le montant moyen d'une acquisition : 268 661 euros.**

- Appartements : 224 887 euros, soit une baisse de – 0,2 % sur 12 mois.
- Maisons : 368 818 euros, soit une baisse de – 4,2 % sur 12 mois.



**La superficie moyenne d'un bien immobilier acheté est de 68,5 m<sup>2</sup> (contre 66,9 m<sup>2</sup> en 2011).**

- Appartements : 55,7 m<sup>2</sup> (contre 55,1 m<sup>2</sup> en 2011).
- Maisons : 98,2 m<sup>2</sup> (contre 99 m<sup>2</sup> en 2011).



**Le délai de vente moyen est de 70 jours (+ 12 jours par rapport à 2011).**

- Appartements : 70 jours (contre 55 jours en 2011).
- Maisons : 72 jours (contre 63 jours en 2011).



**L'écart de prix (entre le prix de mise en vente et le compromis) est de 4,71 % (contre 4,34 % en 2011).**

- Appartements : 4,28 % (contre 3,74 % en 2011).
- Maisons : 5,34 % (contre 5,01 % en 2011).



**Le financement sollicité a représenté 65,23 % du montant de l'acquisition (contre 73,59 % en 2011).**



**La durée moyenne du crédit est passée de 22,40 ans à 21,13 ans.**

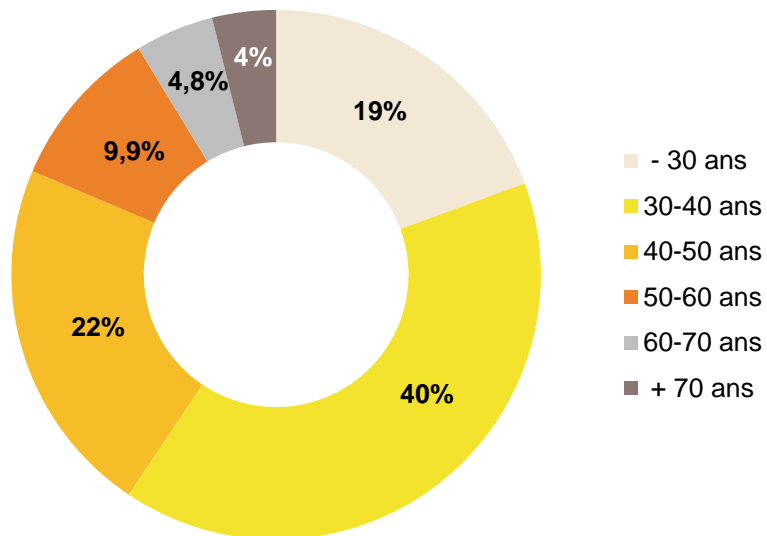


## Dans le Val-de-Marne, les acquisitions :

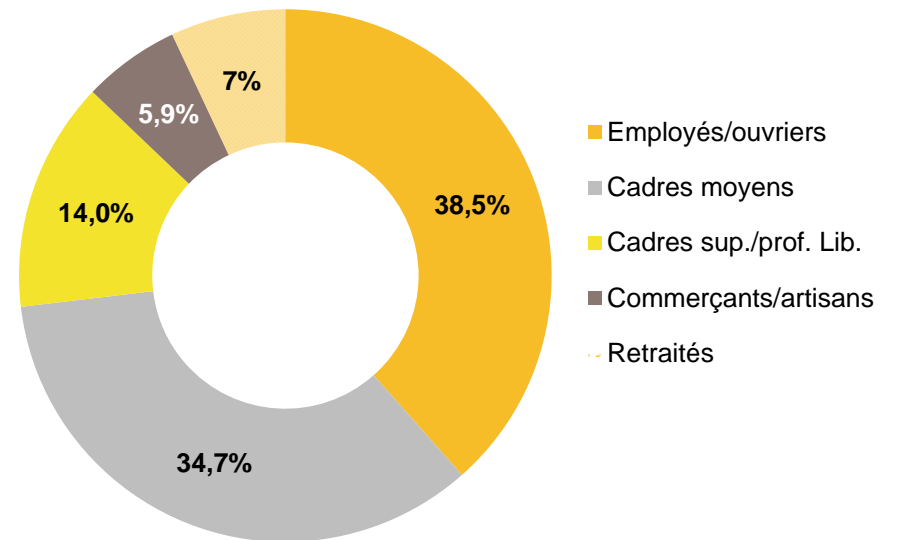
- de résidences principales ont représenté : **82,2 %** (- 0,50 %)
- de résidences secondaires ont représenté : **2 %** (variation : NS)
- à titre de placements ont représenté : **14,2 %** (+ 2,2 %)

## Qui a acheté en 2012 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 2012 ?



**Le prix moyen au m<sup>2</sup> s'établit à 2 955 euros, soit une baisse de – 1,5 % sur 12 mois.**

- Appartements : 2 816 euros, soit une baisse de – 1,3 % sur 12 mois.
- Maisons : 3 025 euros, soit une baisse de – 1,6 % sur 12 mois.



**Le montant moyen d'une acquisition : 234 818 euros.**

- Appartements : 164 591 euros, soit une baisse de – 4 % sur 12 mois.
- Maisons : 302 156 euros, soit une baisse de – 0,4 % sur 12 mois.



**La superficie moyenne d'un bien immobilier acheté est de 80,7 m<sup>2</sup> (contre 81,1 m<sup>2</sup> en 2011).**

- Appartements : 58,4 m<sup>2</sup> (contre 60,1 m<sup>2</sup> en 2011).
- Maisons : 99,8 m<sup>2</sup> (contre 98,7 m<sup>2</sup> en 2011).



**Le délai de vente moyen est de 76 jours (+ 8 jours par rapport à 2011).**

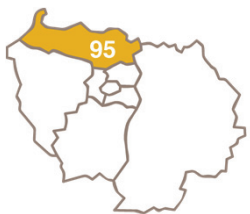
- Appartements : 80 jours (contre 67 jours en 2011).
- Maisons : 75 jours (contre 69 jours en 2011).



**L'écart de prix (entre le prix de mise en vente et le compromis) est de 6,08 % (contre 5,18 % en 2011).**

- Appartements : 5,31 % (contre 4,45 % en 2011).
- Maisons : 6,63 % (contre 5,59 % en 2011).



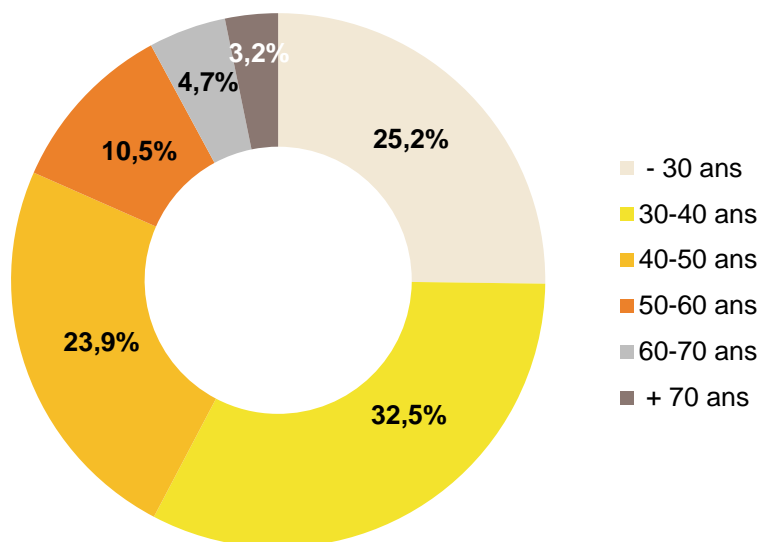


## Dans le Val-d'Oise, les acquisitions :

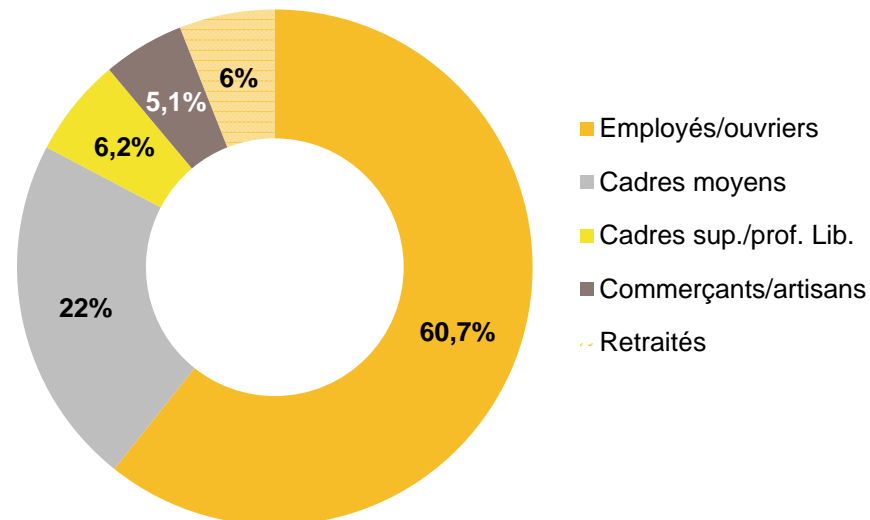
- de résidences principales ont représenté :  
**88,3 %** (- 1,5 %)
- de résidences secondaires ont représenté :  
**1,5 %** (variation : NS)
- à titre de placements ont représenté :  
**9,1 %** (+ 10,30 %)

## Qui a acheté en 2012 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 2012 ?



**Le prix moyen au m<sup>2</sup> s'établit à 2 616 euros, soit une baisse de - 1,3 % sur 12 mois.**

- Appartements : 2 678 euros, soit une évolution de + 1,8 % sur 12 mois.
- Maisons : 2 520 euros, soit une baisse de - 6,1 % sur 12 mois.



**Le montant moyen d'une acquisition : 206 499 euros.**

- Appartements : 176 683 euros, soit une évolution de + 5,1 % sur 12 mois.
- Maisons : 286 728 euros, soit une baisse de - 2,2 % sur 12 mois.



**La superficie moyenne d'un bien immobilier acheté est de 78,8 m<sup>2</sup> (contre 75,6 m<sup>2</sup> en 2011).**

- Appartements : 65,7 m<sup>2</sup> (contre 64,2 m<sup>2</sup> en 2011).
- Maisons : 113,9 m<sup>2</sup> (contre 109,5 m<sup>2</sup> en 2011).



**Le délai de vente moyen se maintient à 80 jours (+ 6 jours par rapport à 2011).**

- Appartements : 79 jours (contre 72 jours en 2011).
- Maisons : 84 jours (contre 80 jours en 2011).



**L'écart de prix (entre le prix de mise en vente et le compromis) est de 4,09 % (contre 3,84 % en 2011).**

- Appartements : 3,40 % (contre 3,86 % en 2011).
- Maisons : 5,17 % (contre 3,53 % en 2011).

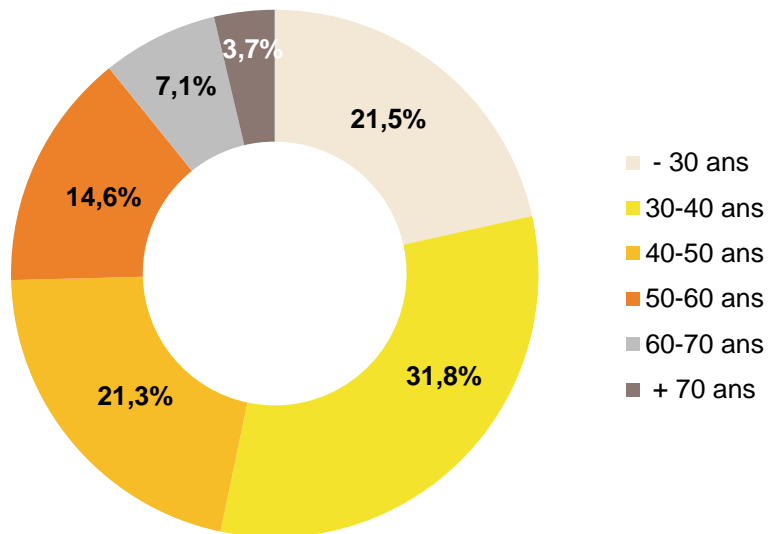


## A Lyon et dans son agglomération, les acquisitions :

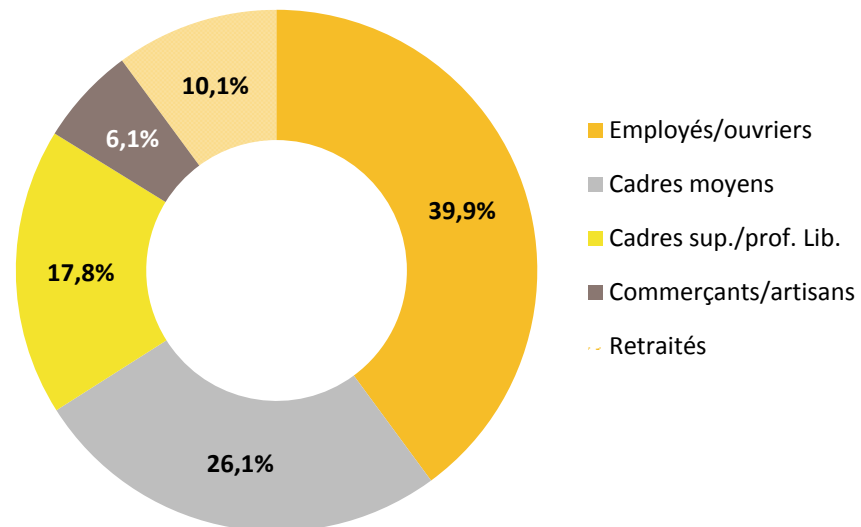
- de résidences principales ont représenté :  
**74,8 %** (- 1,1 %)
- de résidences secondaires ont représenté :  
**2,1 %** (variation : NS)
- à titre de placements ont représenté :  
**13,7 %** (+ 2,8 %)

## Qui a acheté en 2012 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 2012 ?



**Le prix moyen au m<sup>2</sup> s'établit à 2 706 euros, soit une baisse de – 3 % sur 12 mois.**

- Appartements : 2 533 euros, soit une baisse de – 3,4 % sur 12 mois.
- Maisons : 2 970 euros, soit une baisse de – 2,5 % sur 12 mois.



**Le montant moyen d'une acquisition : 202 300 euros.**

- Appartements : 156 988 euros, soit une évolution de + 0,9 % sur 12 mois.
- Maisons : 287 786 euros, soit une baisse de – 8,6 % sur 12 mois.



**La superficie moyenne d'un bien immobilier acheté est de 72,4 m<sup>2</sup> (contre 71,5 m<sup>2</sup> en 2011).**

- Appartements : 62 m<sup>2</sup> (contre 59,5 m<sup>2</sup> en 2011).
- Maisons : 96,7 m<sup>2</sup> (contre 103,4 m<sup>2</sup> en 2011).



**Le délai de vente moyen est de 91 jours (+ 7 jours par rapport à 2011).**

- Appartements : 91 jours (contre 89 jours en 2011).
- Maisons : 88 jours (contre 66 jours en 2011).



**L'écart de prix (entre le prix de mise en vente et le compromis) est de 6,54 % (contre 5,36 % en 2011).**

- Appartements : 5,27 % (contre 5,23 % en 2011).
- Maisons : 7,66 % (contre 5,55 % en 2011).

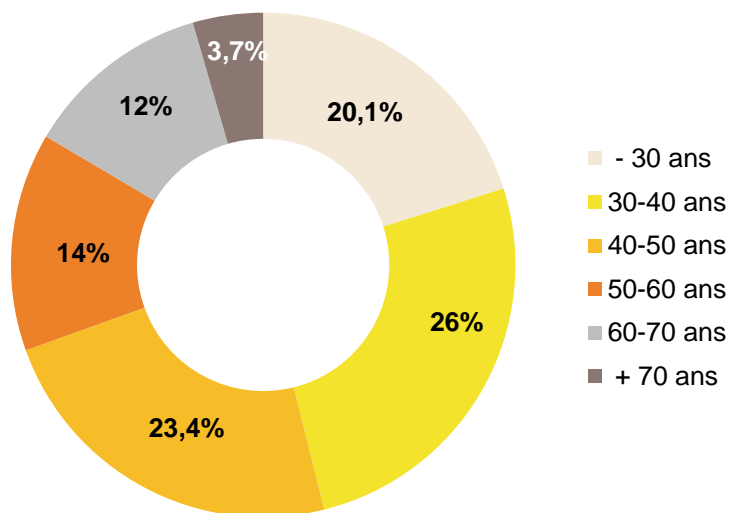


## A Marseille et dans son agglomération, les acquisitions :

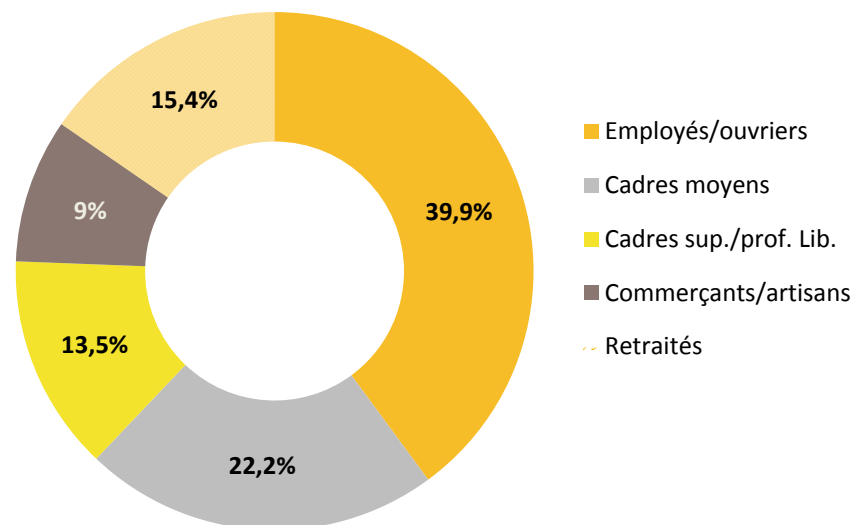
- de résidences principales ont représenté :  
**75,1 %** (+ 0,7 %)
- de résidences secondaires ont représenté :  
**3,4 %** (variation : NS)
- à titre de placements ont représenté :  
**18,9 %** (- 1,6 %)

## Qui a acheté en 2012 à Marseille et dans son agglomération?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge

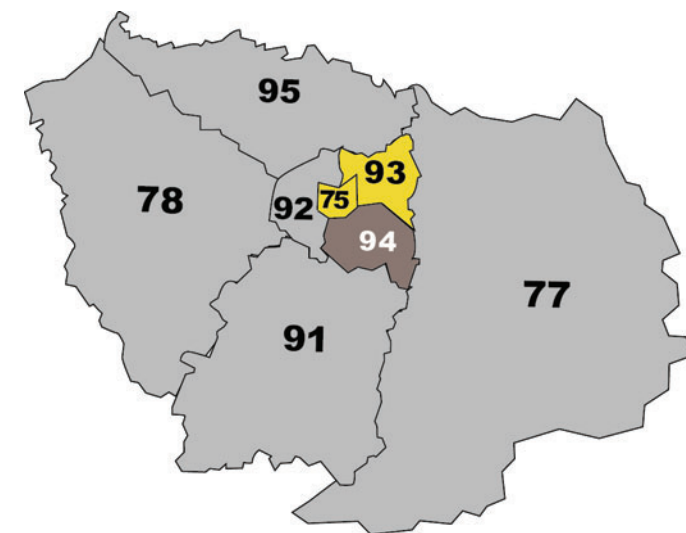
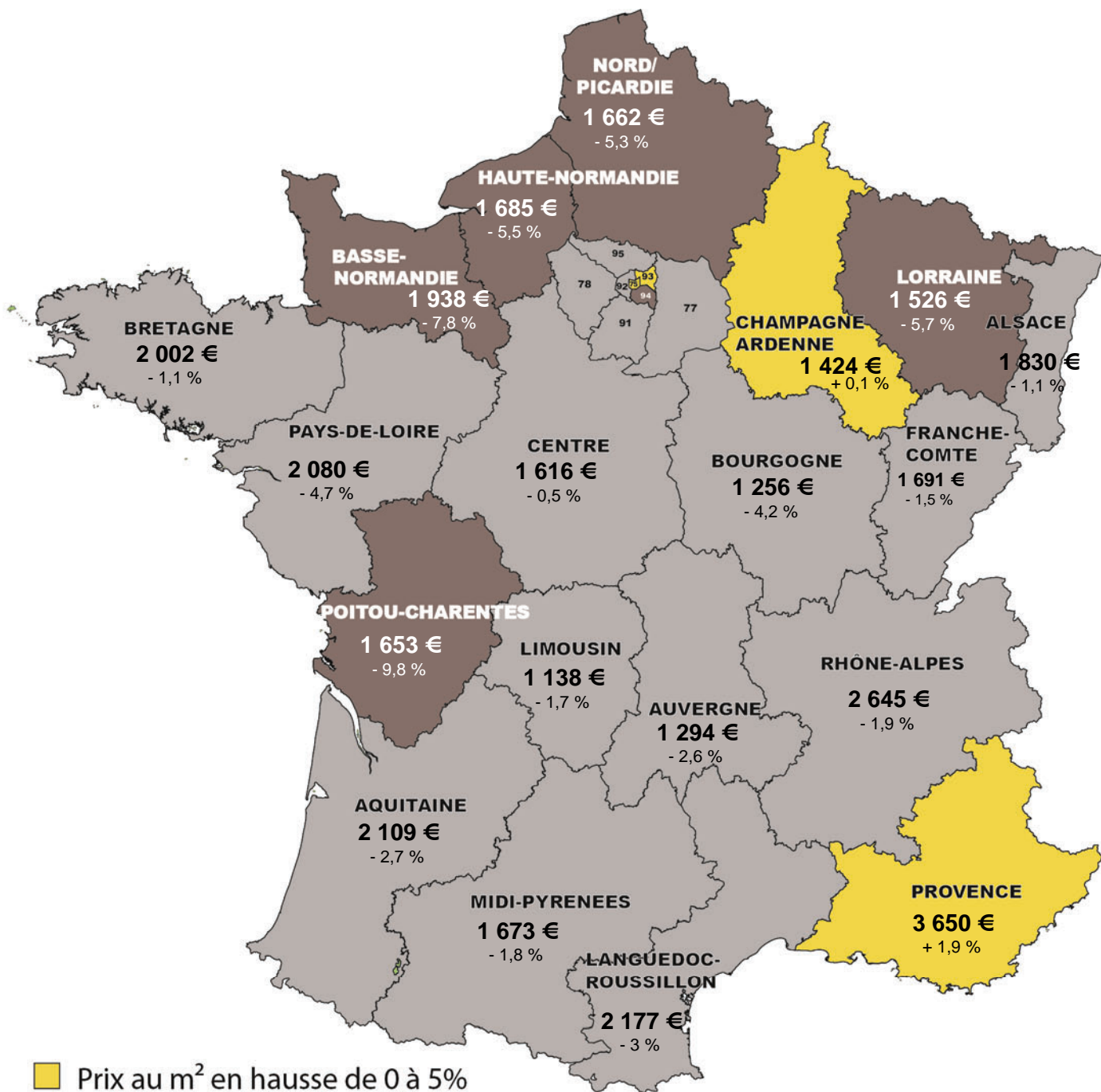


Répartition des acquisitions par CSP









**ILE-DE-FRANCE :**  
3 379 € (-1,14 %)

<b>Paris (75) :</b> 8 518 € (+1,5 %)	<b>Hauts-de-Seine (92) :</b> 5 626 € (-0,4 %)
<b>Seine-et-Marne (77) :</b> 2 453 € (-0,3 %)	<b>Seine-Saint-Denis (93) :</b> 3 278 € (+3,8 %)
<b>Yvelines (78) :</b> 3 435 € (-1,7 %)	<b>Val-de-Marne (94) :</b> 3 917 € (-5,9 %)
<b>Essonne (91) :</b> 2 838 € (-3,1 %)	<b>Val-d'Oise (95) :</b> 2 955 € (-1,5 %)

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

- Prix au m<sup>2</sup> en hausse de 0 à 5%
- Prix au m<sup>2</sup> en baisse de 0 à 5%
- Prix au m<sup>2</sup> en baisse > 5%

## 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 rapprochement avec le 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.

### 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 **450 agences** proposent les services de gestion immobilière et gèrent **130 000** lots en gestion locative, **70 000** lots de copropriété, **45 000** locations en 2012
- Près de **60 agences** spécialisées en immobilier de commerce et d'entreprise
- Plus de **12 000 journées de formation** ont été dispensées en 2012 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)



**Contact presse :**

**Franck THIEBAUX**

FT&Consulting

06 73 76 74 98

franckthiebaux@ft-consulting.net

**Contacts Century 21 France :**

**Christel VILLEDIEU**

01 69 11 99 02 – 06 22 57 90 50

cv@century21france.com

**Laurent VIMONT, Président**

01 69 11 12 07

laurent.vimont@century21france.com

**Suivez-nous sur Twitter :**

Laurent VIMONT : @LaurentVimont

Christel VILLEDIEU : @c\_villedieu

Century 21 France : @century21fr #confcentury21





**Qui s'y connaît aussi bien ?**

*Chaque Agence est Juridiquement et Financièrement Indépendante*



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



web



Ce dossier de presse a été imprimé sur du papier recyclé.

Illustration : Philippe Neumager