



21

LE MARCHÉ IMMOBILIER DE L'ANCIEN

JANVIER 2023

DOSSIER DE PRESSE

CENTURY 21®

p.03 Analyse du marché : « 2022 : le marché immobilier a pivoté à l'été »

p.06 Le marché immobilier dans l'ancien en 2022

p.07 • En France

p.13 • Qu'avons-nous appris en 2022 ?

p.16 • L'évolution des marchés immobiliers par région / département

p.17 • A Paris

p.25 • En Île-de-France (hors Paris)

p.33 • Dans les départements franciliens

p.34 Seine-et-Marne

p.36 Yvelines

p.38 Essonne

p.40 Hauts-de-Seine

p.42 Seine-Saint-Denis

p.44 Val-de-Marne

p.46 Val-d'Oise

p.48 Que s'est-il passé à 1h, 2h et 3h de Paris en TGV

p.52 Les enjeux 2023 : « Le coût d'habitation »

p.55 Annexes

p.75 Fiche de présentation du Réseau CENTURY 21



Analyse du marché

2022 : le marché immobilier a pivoté à l'été

Si 2021 était l'année de tous les records, 2022 marque un retournement du marché. Les transactions qui étaient encore florissantes au 1^{er} semestre 2022 (enregistrant une progression à 2 chiffres par rapport au semestre précédent) ont connu un **vrai ralentissement durant l'été**.

La cause en est une conjonction de plusieurs facteurs : l'évolution rapide des taux de crédit qui ont plus que doublé en un an (passant de 1,07% en moyenne en janvier à 2,25% en novembre). Parallèlement le taux d'usure, qui s'est ajusté avec retard, a rendu automatiquement inéligibles certains dossiers de crédit. Ainsi, dans le Réseau CENTURY 21, le nombre de compromis annulés au motif de refus de prêt est passé de 3,2% en moyenne au 1^{er} semestre 2022 à 6% au second.

Cette proportion est toutefois bien moins importante que ce qu'ont pu déclarer certains opérateurs du marché, dont la communication alarmiste a sans doute contribué à freiner les projets immobiliers davantage encore que le durcissement des conditions d'emprunt. A ces facteurs s'est ajouté un contexte international particulièrement préoccupant, provoquant une crise énergétique et avec elle une hausse brutale de l'inflation en France passant de 2,9% en janvier à 6,2% fin novembre.

Au global, **l'activité immobilière sur l'année recule de -4,1%**, conséquence d'un ralentissement très affirmé du marché des maisons (-8,2%) qui revient sans doute à la normale après des années post Covid où les maisons étaient particulièrement prisées.

Les prix en revanche continuent leur ascension débutée en 2015, et **le prix moyen au m² des maisons progresse de +7,1% en 2022 tandis que celui des appartements augmente de +4%**, pour s'établir respectivement à 2619€ et 4288€ le m². Il s'agit de **records historiques**. Ces moyennes cachent cependant les fluctuations observées au mois le mois, montrant que **les prix ont atteint un pic durant l'été pour commencer à décroître au second semestre**.



Charles MARINAKIS
Président de Century 21 France

A l'inverse de la tendance nationale, Paris voit ses prix reculer en 2022 de -2,4% par rapport à 2021. Plus précisément, cette baisse s'observe essentiellement à partir du mois de juin, et pour la première fois depuis longtemps, le prix moyen au m² est passé en septembre en-dessous du seuil symbolique des 10 000€. Sur l'année, il s'établit désormais à 10 339€ le m².

Grâce à ce réajustement des prix, le marché parisien a retrouvé des couleurs. Sur l'année, **les transactions parisiennes sont en progression de +5,9%**. Malgré tout, **les délais de vente s'allongent de 8 jours pour atteindre des niveaux historiquement hauts pour la Capitale**.

Ces transactions parisiennes sont majoritairement dédiées à l'acquisition de la résidence principale et la part des investissements locatifs recule fortement (-10,9%) pour se situer à 30,3% des acquisitions soit un niveau antérieur à 2019.





En Ile-de-France, l'activité sur l'année est en recul de -6%, tirée vers le bas par le marché des maisons en forte contraction par rapport à 2021 (-10,9%).

L'un des facteurs de ce ralentissement est sans doute la **hausse des prix des maisons (+5,5%** sur un an pour atteindre un niveau record de 3848€ le m²) quand **le prix moyen des appartements, lui, est demeuré stable.**

Là encore, cette moyenne ne met pas en évidence le pic des prix atteint durant l'été, avant un atterrissage en douceur au second semestre. Cette évolution des prix n'a pas arrêté les investissements locatifs dont la part progresse pour représenter 25,8% des acquisitions, un niveau record pour la région francilienne.

Deux départements se distinguent dans cette région :

- **La Seine-Saint-Denis est le seul département de toute l'Ile-de-France à progresser en nombre de transactions (+2,2%)** tiré par le segment des maisons (+16% par rapport à 2021). Le dynamisme de ce marché s'explique par une évolution des prix très modérée en 2021 suivie d'une baisse des prix en 2022 (-2,8% tous types de biens confondus). Le prix moyen des maisons s'établit sur l'année à 3826€ le m² et celui des appartements à 4185€ le m².

- **Le département des Hauts-de-Seine voit également son prix moyen au m² diminuer** (-5,8% pour les maisons et -1,7% pour les appartements), **et pourtant l'activité recule de -3,2%** tandis que les délais de vente s'allongent substantiellement (+12 jours pour les appartements et +25 jours pour les maisons). Ce département est connu pour être le plus cher de la région (hors Paris) avec des prix se situant à 6627€ le m² pour une maison et 7415€ le m² en moyenne pour un appartement.

En Province, le paysage est très hétérogène en fonction des régions. **A rebours des tendances nationales, à moins d'une heure de Paris en TGV, 3 départements ont le vent en poupe** et enregistrent une hausse d'activité malgré une forte augmentation des prix. Ils bénéficient directement de leur proximité avec la Capitale et d'une infrastructure développée.

Il s'agit de **l'Indre-et-Loire** (le prix moyen au m² fait un bond de +10,1% pour les maisons et de +15,5% pour les appartements), **le Loiret** (l'activité est en hausse de +4,1% malgré des prix qui croissent considérablement : +10,3% pour le segment des maisons et +8,6% pour celui des appartements) et **l'Eure-et-Loir** (le nombre de transactions a augmenté de +7,6% par rapport à 2021, alors même que les prix s'envolent : +9,3% pour les maisons et +8,8% pour les appartements). Dans ce département, Chartres située à 1h de TGV se distingue avec un nombre de transactions en hausse de +23,1% et des prix en nette accélération : +15,6% pour les maisons et +9,7% pour les appartements.

La dynamique observée dans ces départements est sans doute l'effet de l'après-covid conjuguant forte appétence pour les maisons et capacité de télétravailler, permettant aux salariés de s'éloigner de la Capitale pour n'y revenir que quelques jours par mois.

Pour conclure, nul doute que nous entrons dans une période où les projets immobiliers vont se réfléchir et se peser davantage encore qu'auparavant. L'inflation grève le budget des ménages et le reste à vivre devient leur principale préoccupation. Dans ce contexte, les cartes sont rebattues et la préférence pour les maisons requise, car **au coût du logement direct** (la mensualité en loyer ou crédit) **s'additionnent les coûts indirects** (assurance, coût de l'énergie pour chauffer, coût des transports pour se déplacer et se rendre au travail). **La réflexion des ménages se porte ainsi sur le « coût d'habitation » dans son ensemble.** Nous sortons d'une période d'abondance pour embrasser par nécessité davantage de modération, mais l'attrait pour la pierre est toujours tenace dans le cœur des Français. L'année 2023 ne devrait pas marquer un effondrement du marché mais un nécessaire ajustement des prix, au moins dans certains départements.

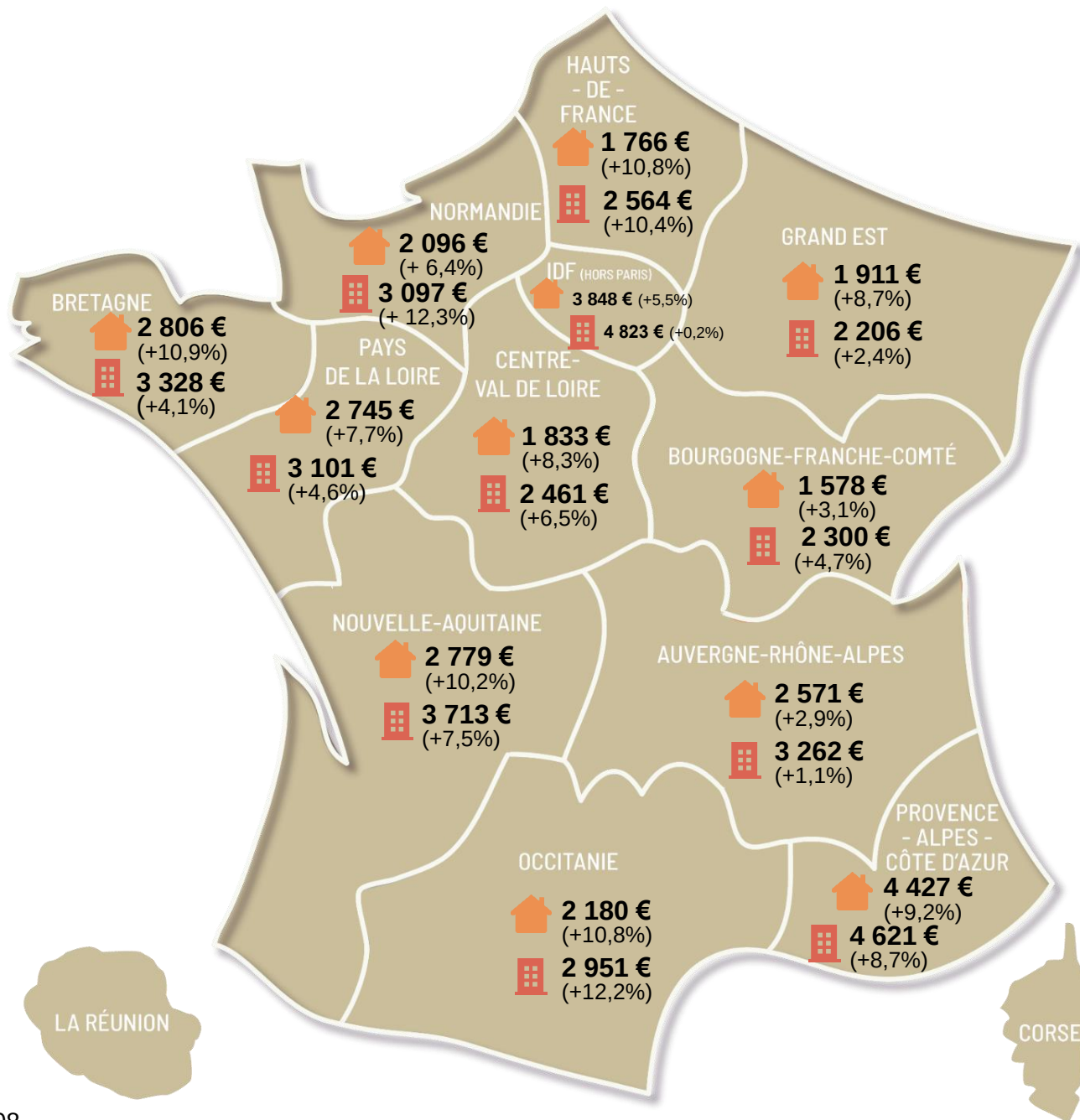
**Les données sont indiquées selon l'ensemble des transactions du Réseau CENTURY 21 enregistrées au niveau national entre le 1er janvier et le 20 décembre 2022.*



Le marché immobilier dans l'ancien en 2022



1. Prix moyens au m² par région et variation par rapport à 2021



1. Que s'est-il passé en France en 2022 ?

Evolution du nombre de transactions

 -8,2%

 -0,2%

Prix moyen au m² (zoom p.10)

 2 619 €
(+7,1% par rapport à 2021)

 4 288 €
(+4% par rapport à 2021)

Montant moyen d'une acquisition

 288 556 €
(+6,2% par rapport à 2021)

 239 912 €
(+4,2% par rapport à 2021)

Superficie moyenne du bien acheté

 115,1 m²
(-1,5 m² par rapport à 2021)

 58,2 m²
(-0,4 m² par rapport à 2021)

Délai de vente

 77 jours
(-1 jour par rapport à 2021)

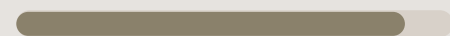
 80 jours
(stable par rapport à 2021)

Écart de prix (mise en vente versus compromis)

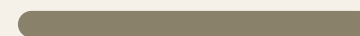
 5,2%
(+6,1% par rapport à 2021)

 4%
(stable par rapport à 2021)

Financement par emprunt

 82,6% (+1% par rapport à 2021)

Durée moyenne du crédit

 21,3 ans
(Tous types de biens confondus)



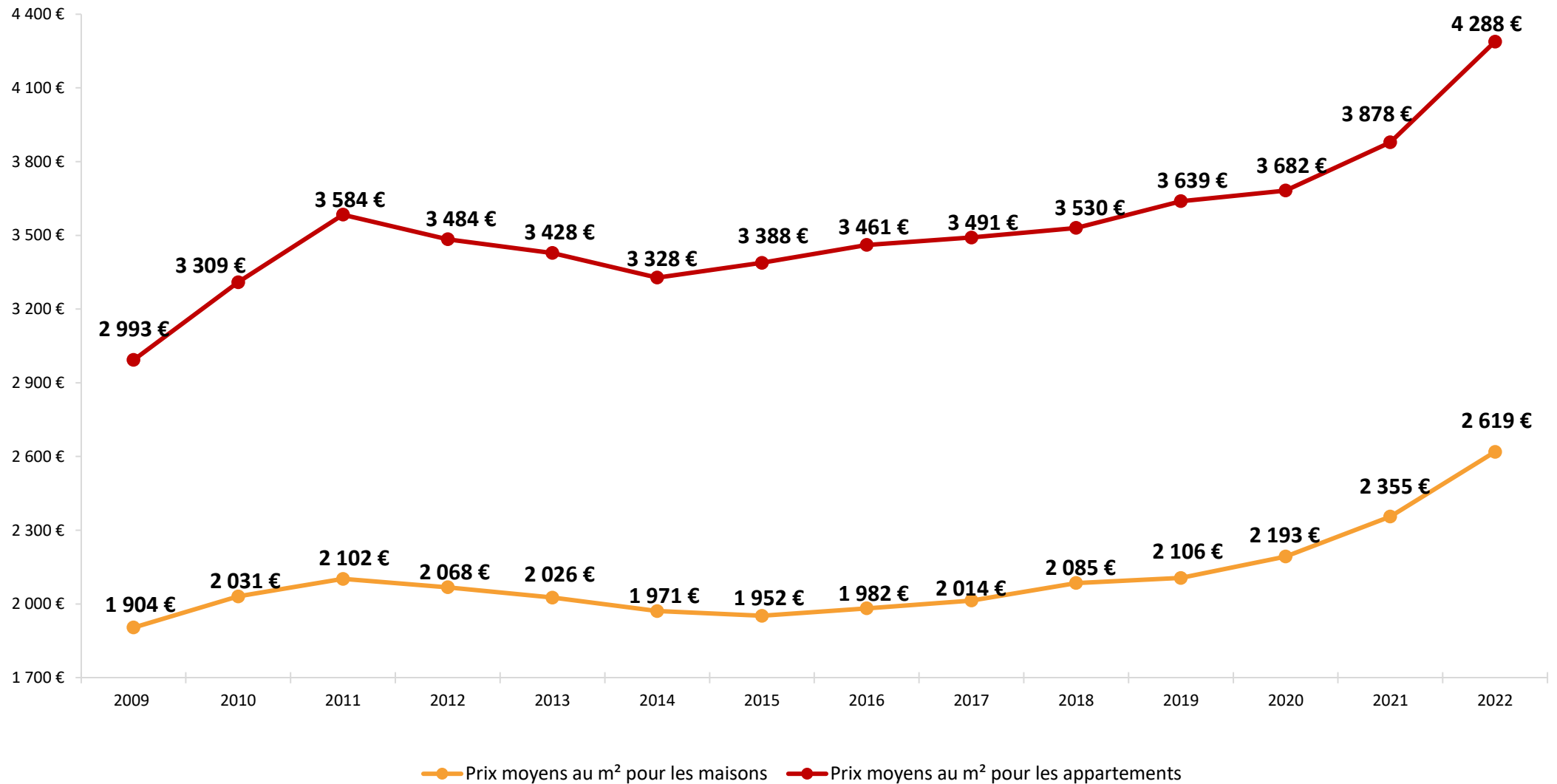
Maison



Appartement

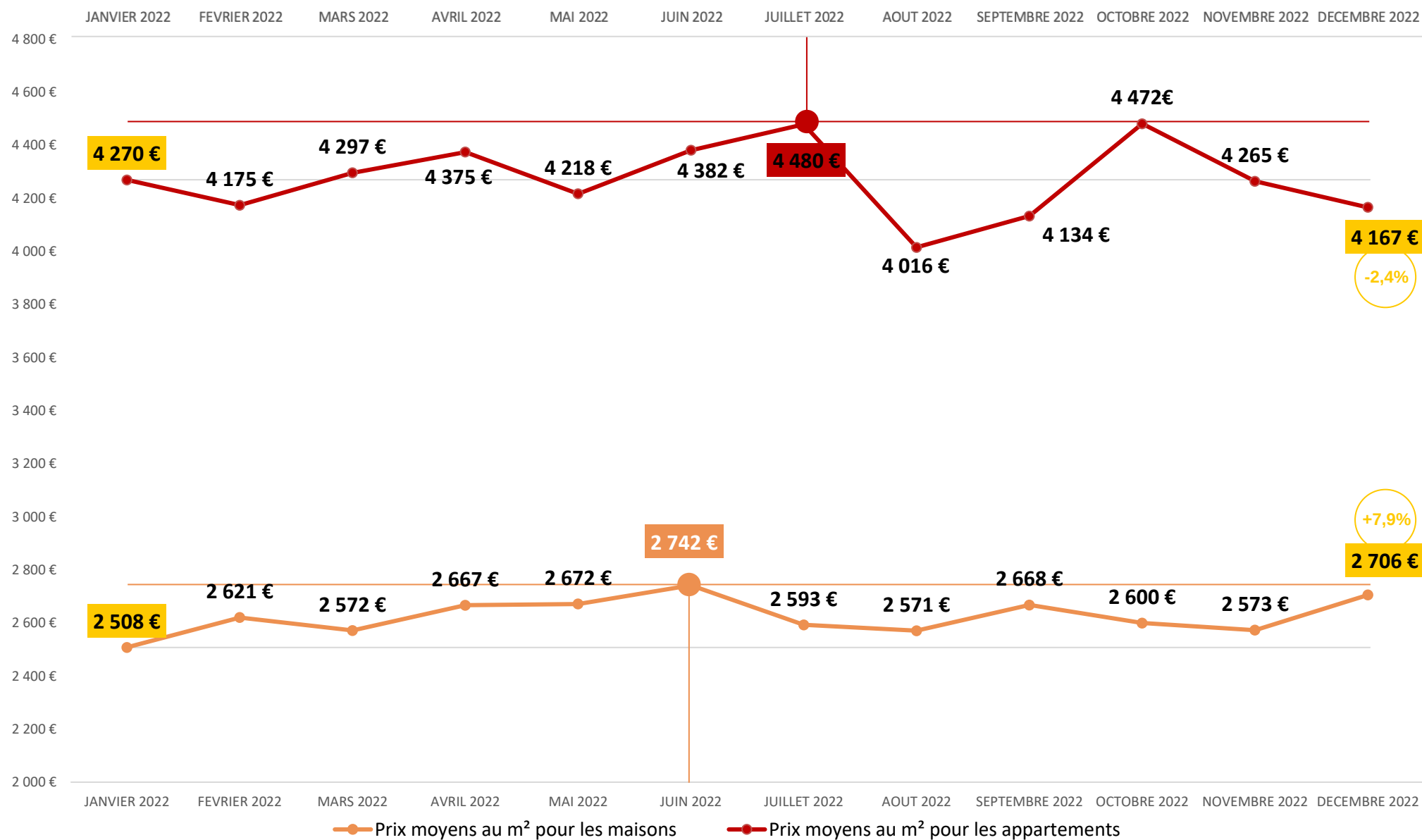
1. Évolution annuelle des prix moyens au m² en France

(Appartements et maisons)



1. Évolution mensuelle des prix moyens au m² en France en 2022

(Appartements et maisons)



Les acquisitions

61,7%
(-0,3%)

Résidences
principales

Résidences
secondaires

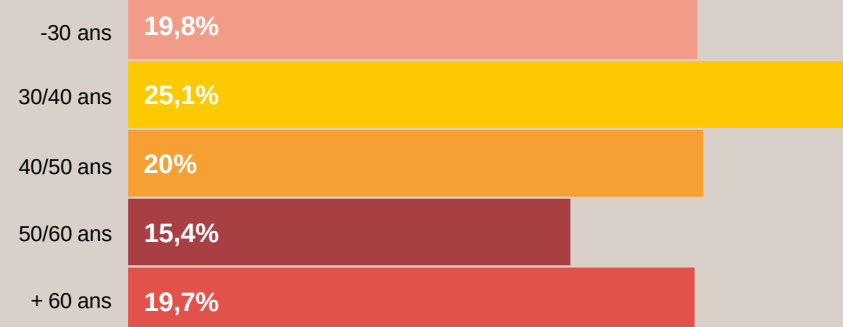
6,7%
(-5,6%)

30,6%
(+3%)

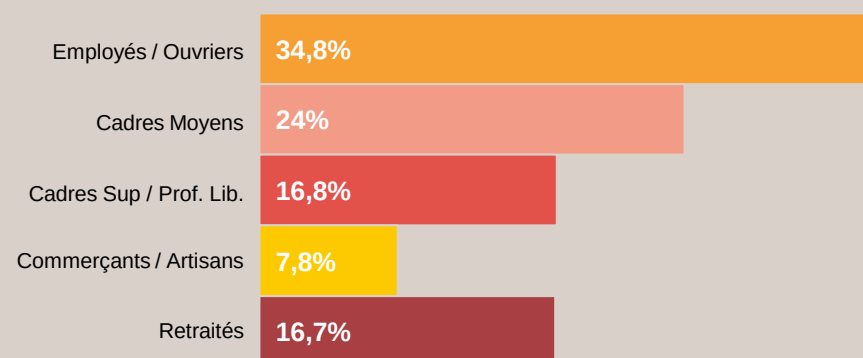
Investissements
locatifs

Qui a acheté en France ?

ÂGE



CSP





Qu'avons-nous appris en 2022 ?

- A.** L'année du retournement du marché à l'été
- B.** La nécessité de modifier les prismes d'observation du marché

A. Les motifs du retournement

L'année 2022 restera marquée par un retournement du marché à compter de l'été.
Des facteurs objectifs et subjectifs sont à l'origine de ce retournement, en voici les principaux :

Facteurs objectifs

- Augmentation du taux de crédit
- Le télescopage avec le taux d'usure
- La crise et la fracture énergétique
- La loi climat et les contraintes de mise en conformité énergétique

Facteurs subjectifs

- Le climat international et la guerre en Ukraine
- La dégradation inconnue du pouvoir d'achat
- L'aménagement du système de retraite
- La loi de finances 2023

B. La nécessaire modification des prismes d'observation du marché de l'immobilier

Le retournement du marché est une première depuis près de 10 ans, sur un marché qui n'avait fait que croître sur l'ensemble de ses paramètres.

Au-delà de cet aspect, l'année 2022, première année pleine sans le stress du COVID, est riche d'enseignement et aura mis en évidence 3 phénomènes qui perdureront dans nos techniques d'analyse du marché de l'immobilier.

L'échelle du temps

La simple lecture du temps sur une moyenne annuelle semble devenir insuffisante pour l'observation des phénomènes du marché.

Pour exemple, la courbe de l'évolution du prix au m² en France, que ce soit des maisons ou des appartements, sur la moyenne annuelle ne donne qu'une information : les prix augmentent et sont au plus haut. C'est vrai, mais seulement sur une partie de l'année 2022 et une observation plus fine permet de constater le retournement en juin/juillet mais également que le prix de décembre 2022 est inférieur au prix de janvier 2022. **Il deviendra donc indispensable d'analyser les marchés mois par mois au cours de la même année.**

L'échelle de l'espace

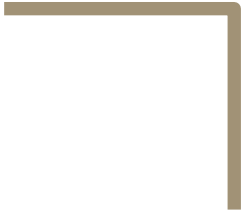
L'observation d'un prix au m² en France ne permet plus de distinguer les disparités entre les différentes régions / départements / villes. C'était sans doute déjà le cas avant, mais l'effet COVID a amplifié ce phénomène et les régions n'en ont pas bénéficié de la même manière. Si on veut observer les variations réelles de marché, il faudra désormais parler « **des marchés de l'immobilier** » et non plus « **du marché de l'immobilier** » !

La loi de l'offre et de la demande

Elle reste la règle absolue de régulation du marché de l'immobilier et plus encore des marchés de l'immobilier !

Nous aurions pu penser, avec les hausses successives des 10 dernières années, que ce régulateur n'était plus le facteur essentiel du marché, ce n'est pas le cas !

Quand c'est trop cher... **c'est trop cher et les acheteurs ne pourront plus acheter.**



L'évolution des marchés immobiliers par région / département



2 • Que s'est-il passé à Paris en 2022 ?

Evolution du nombre de transactions

 +5,9%

Prix moyen au m²

 10 339 €
(-2,4% par rapport à 2021)

Montant moyen

d'une acquisition

 517 756 €
(-0,9% par rapport à 2021)

Superficie moyenne

du bien acheté

 50 m²
(+0,5 m² par rapport à 2021)

Délai de vente

(zoom p.22)

 80 jours
(+8 jours par rapport à 2021)

Écart de prix

(mise en vente versus compromis)

 5,5%

Financement par emprunt

 74,6% (+4,5% par rapport à 2021)

Durée moyenne du crédit

 21,7 ans
(Tous types de biens confondus)

 Appartement

Les acquisitions

60,3%
(+4,3%)

Résidences
principales

Résidences
secondaires

7,8%
(non significatif)

30,3%
(-10,9%)

Investissements
locatifs
(zoom p.23)

Qui a acheté à Paris ?

ÂGE

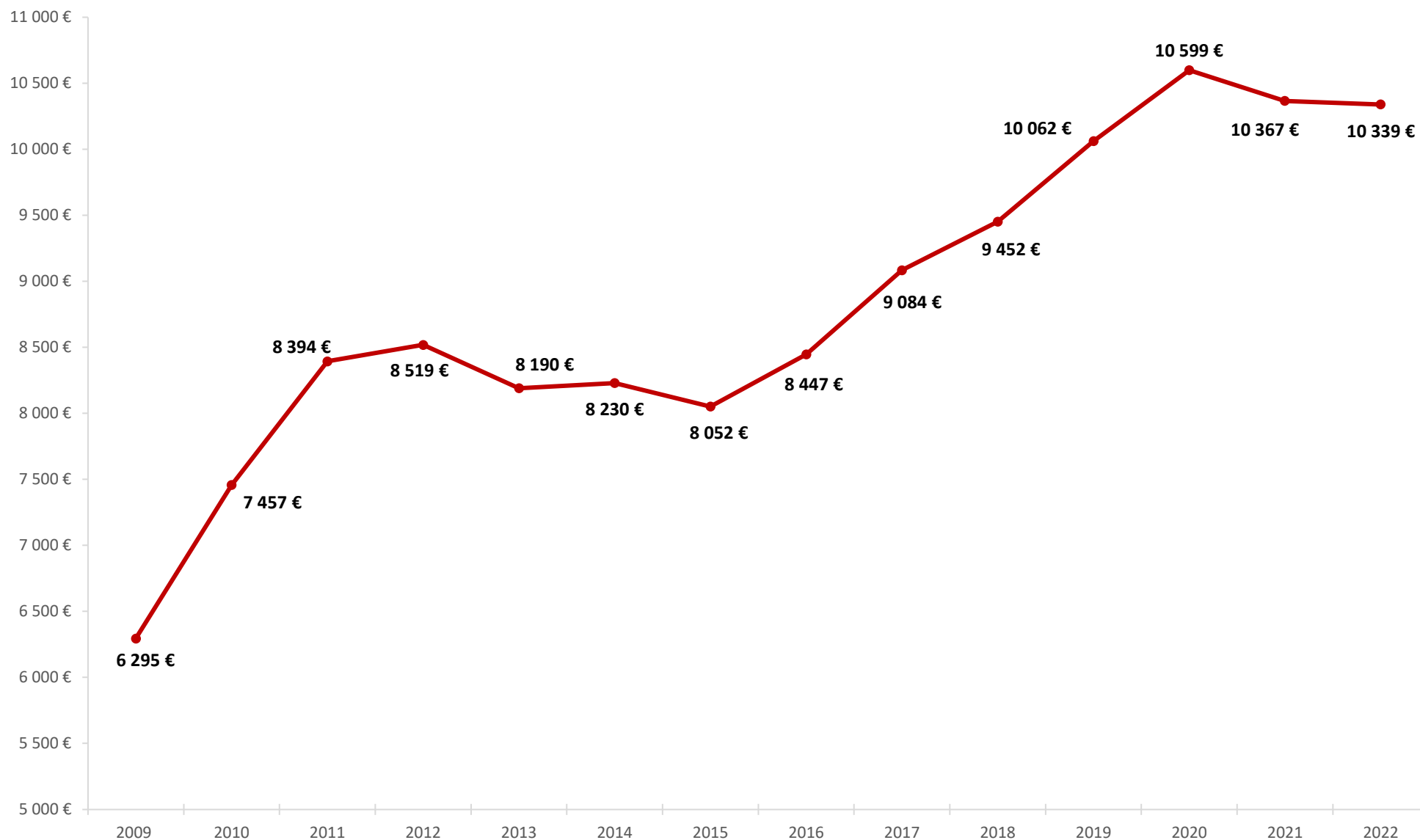
-30 ans	17,1%
30/40 ans	27,3%
40/50 ans	23,4%
50/60 ans	15,7%
+ 60 ans	16,5%

CSP

Employés / Ouvriers	4,9%
Cadres Moyens	36,1%
Cadres Sup / Prof. Lib.	47,6%
Commerçants / Artisans	4%
Retraités	7,4%

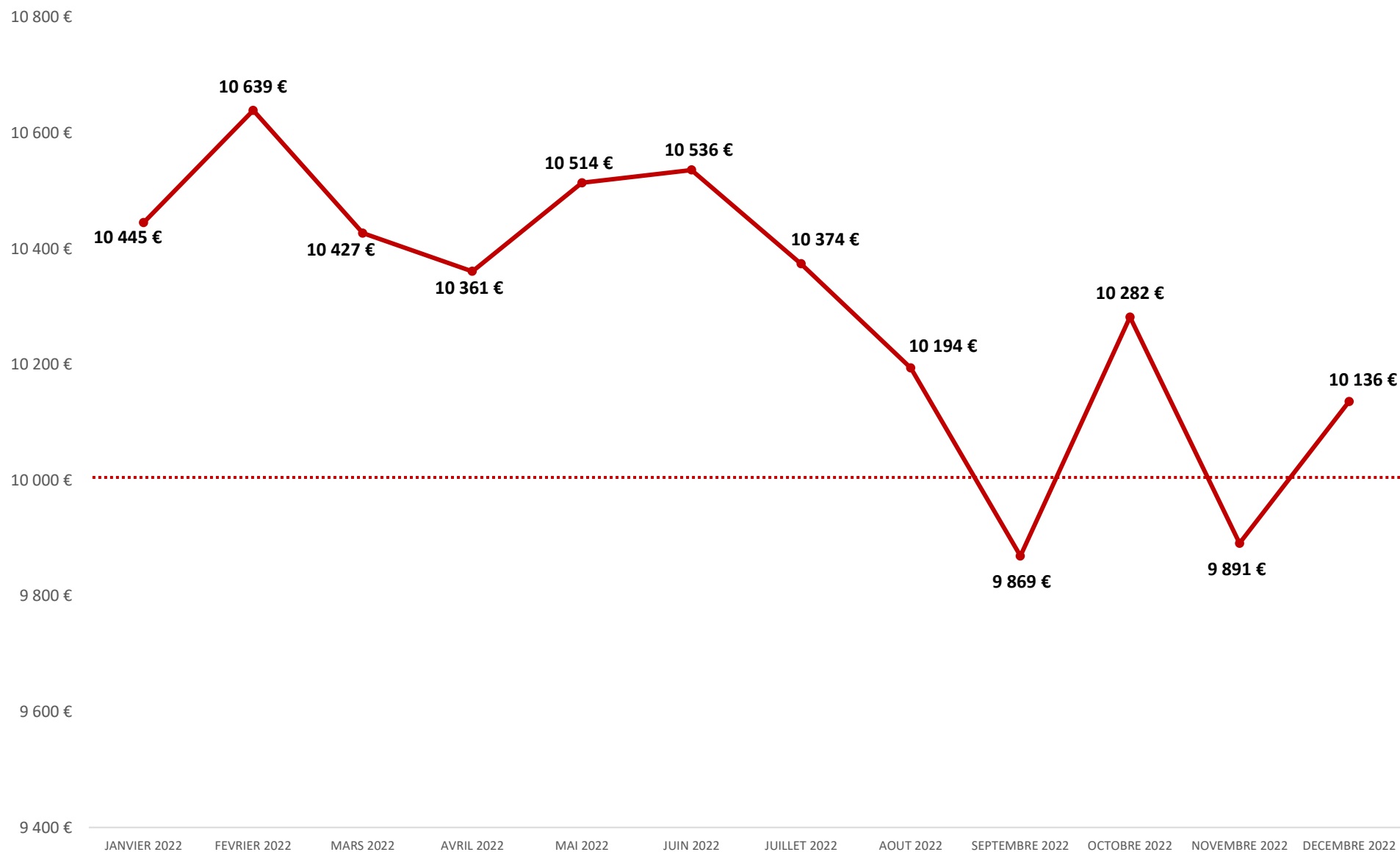
2 • Évolution annuelle des prix moyens au m² à Paris

(Appartements)

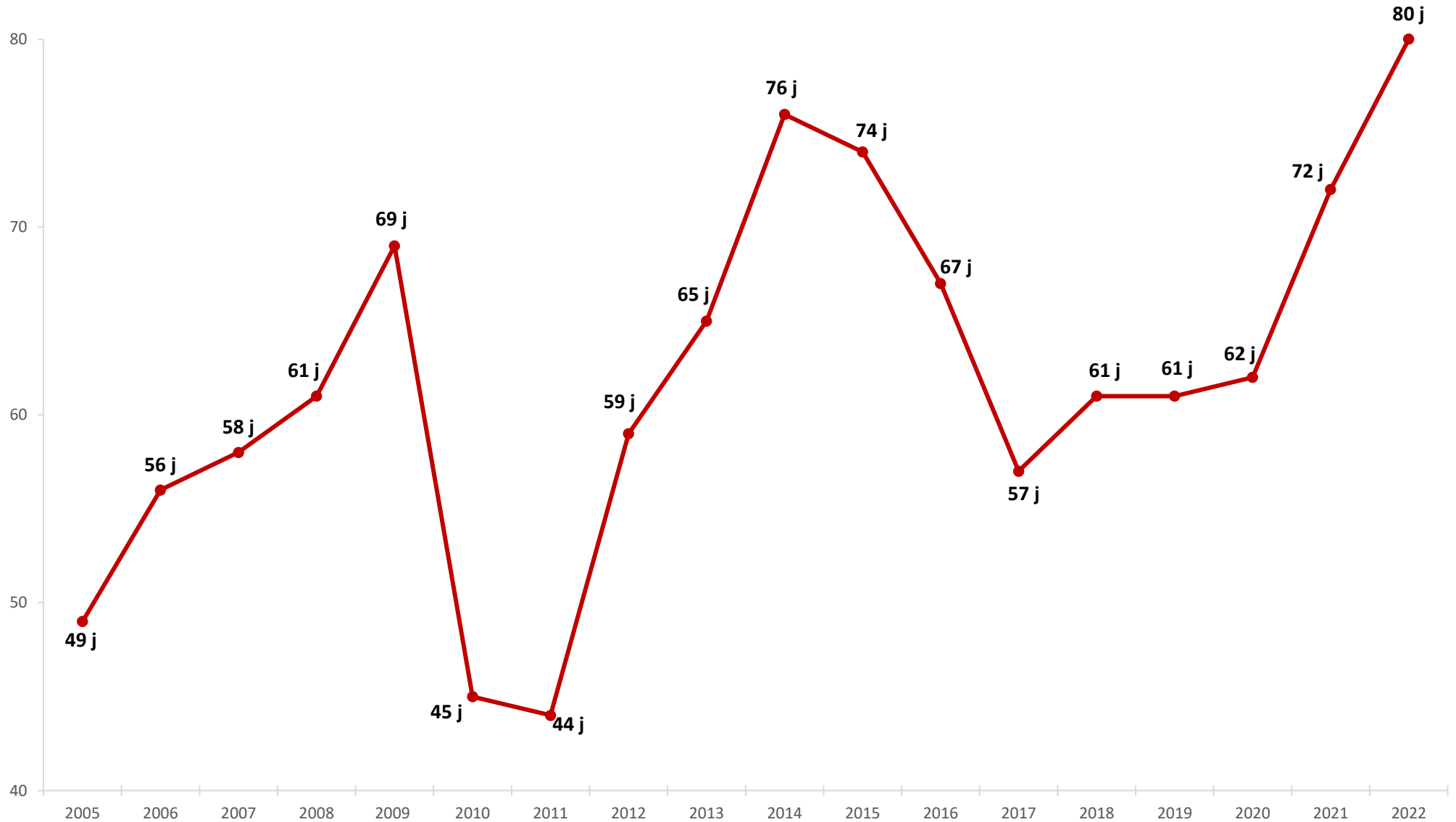


2 • Évolution mensuelle des prix moyens au m² à Paris en 2022

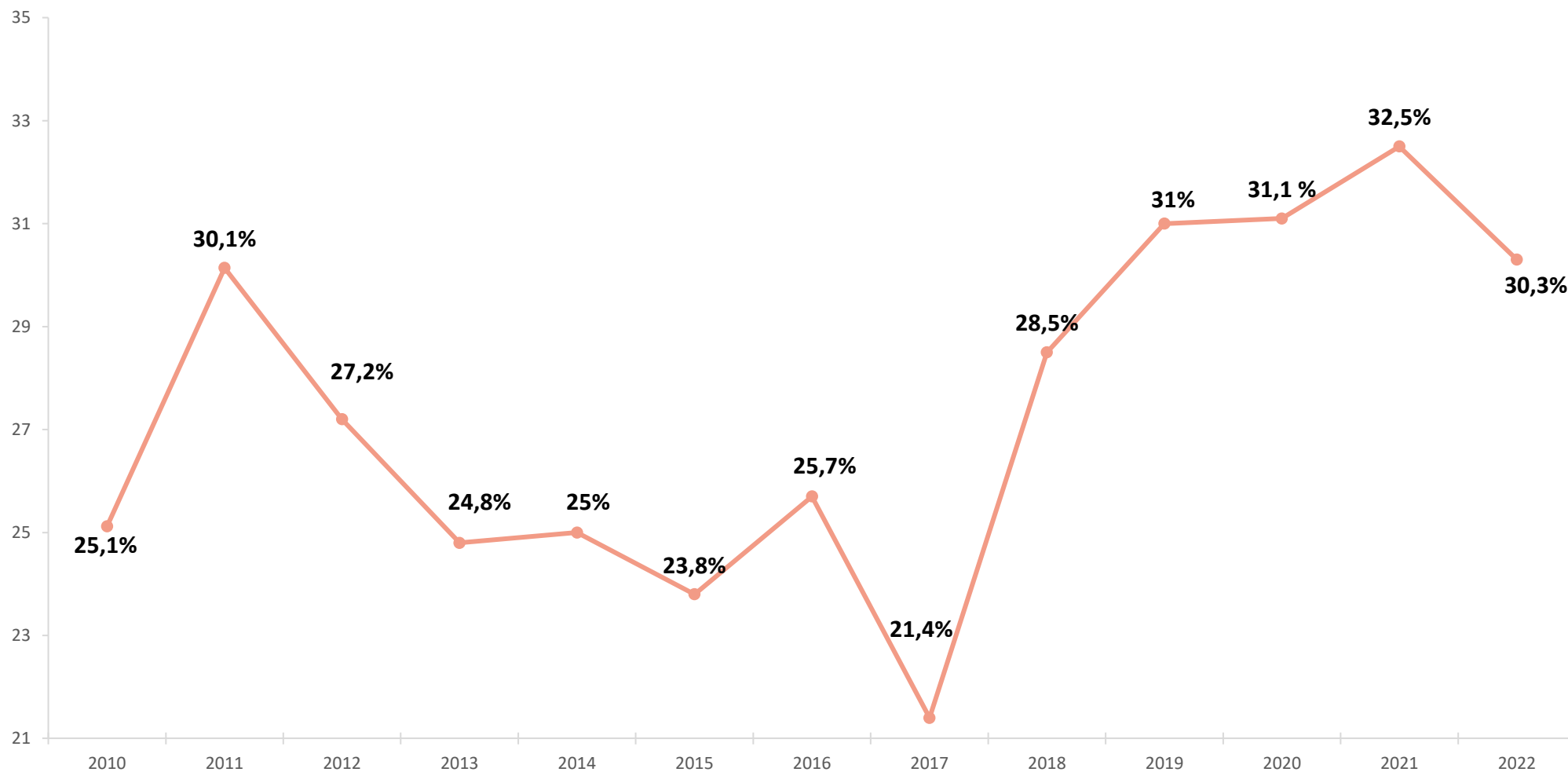
(Appartements)



2 • Évolution annuelle des délais de vente à Paris (Appartements)



2 • Évolution annuelle des investissements locatifs à Paris (Appartements)

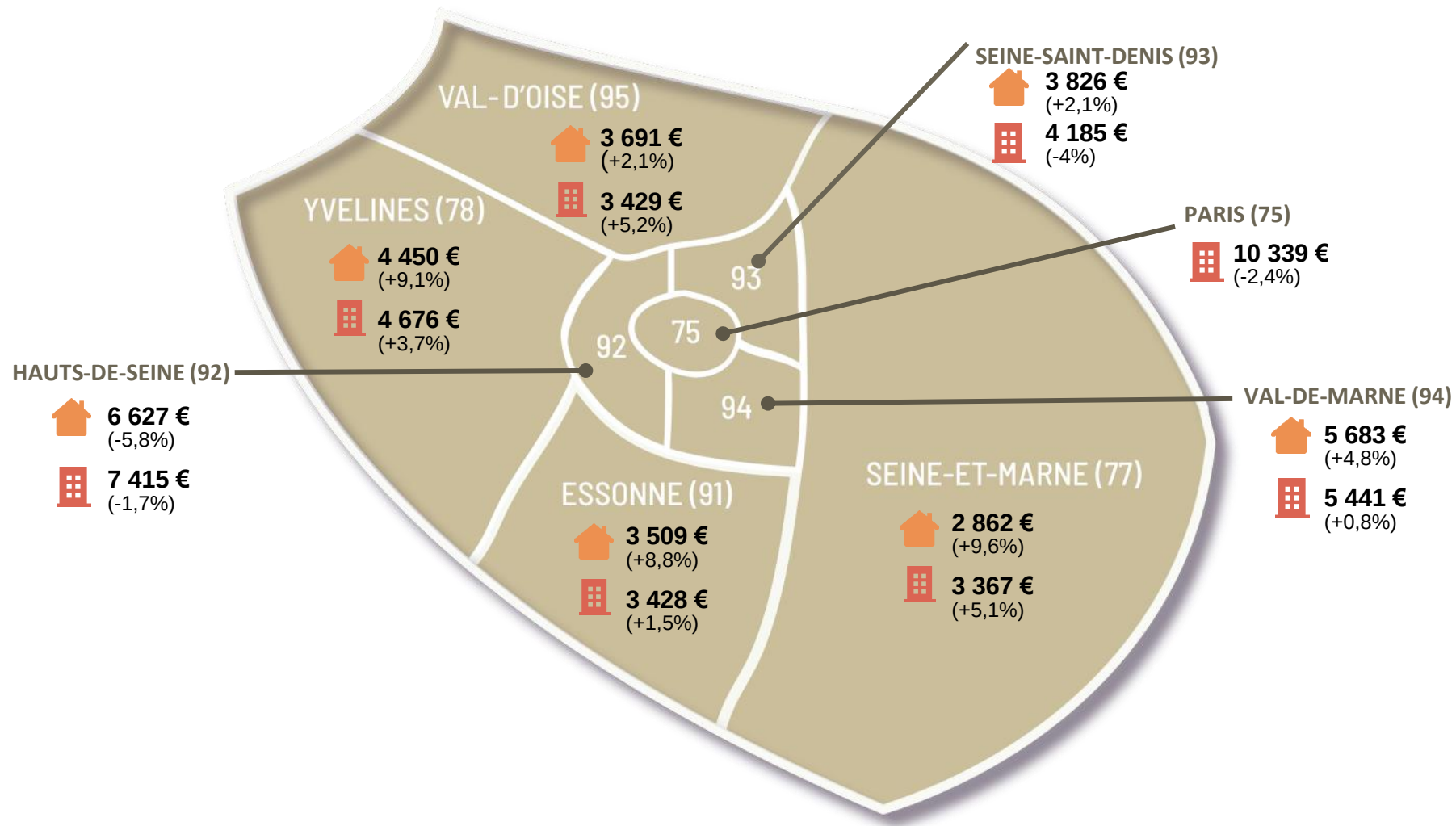




En Ile-de-France



3 • Prix moyens au m² dans les départements franciliens et variation par rapport à 2021



3 • Que s'est-il passé en Ile-de-France en 2022 ?

Evolution du nombre de transactions

 -10,9%

 -2,7%

Prix moyen au m² (*zoom p.28*)

 3 848 €
(+5,5% par rapport à 2021)

 4 823 €
(+0,2% par rapport à 2021)

Montant moyen d'une acquisition

 414 608 €
(+5,6% par rapport à 2021)

 267 225 €
(-0,6% par rapport à 2021)

Superficie moyenne du bien acheté

 111,2 m²
(-0,3 m² par rapport à 2021)

 57,1 m²
(-0,9 m² par rapport à 2021)

Délai de vente

 65 jours
(+2 jours par rapport à 2021)

 74 jours
(+6 jours par rapport à 2021)

Écart de prix (mise en vente versus compromis)

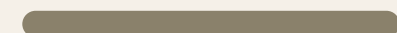
 4,6%

 4,5%

Financement par emprunt


80,4% (+3,5% par rapport à 2021)

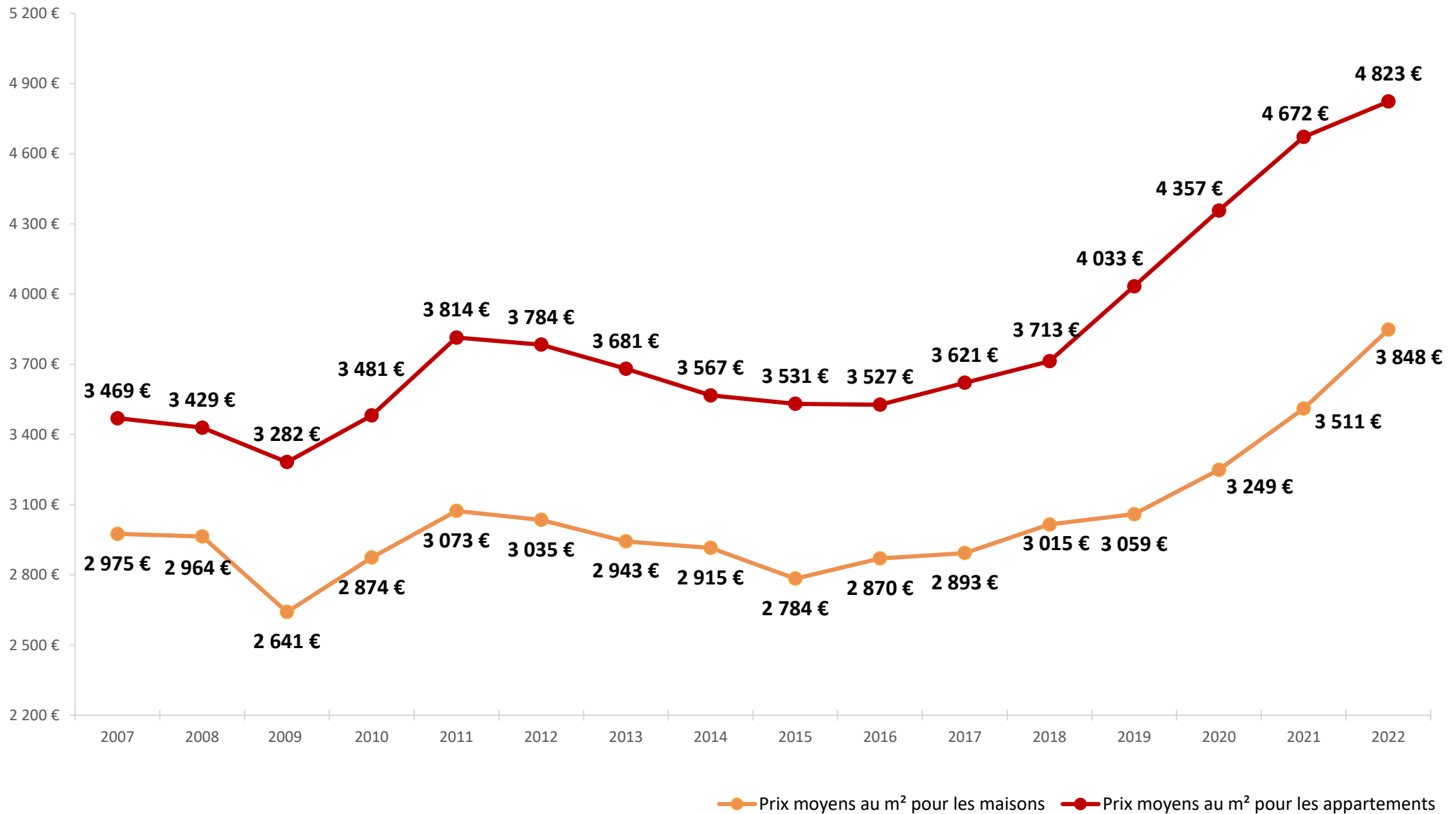
Durée moyenne du crédit


22,9 ans
(Tous types de biens confondus)

 Maison  Appartement

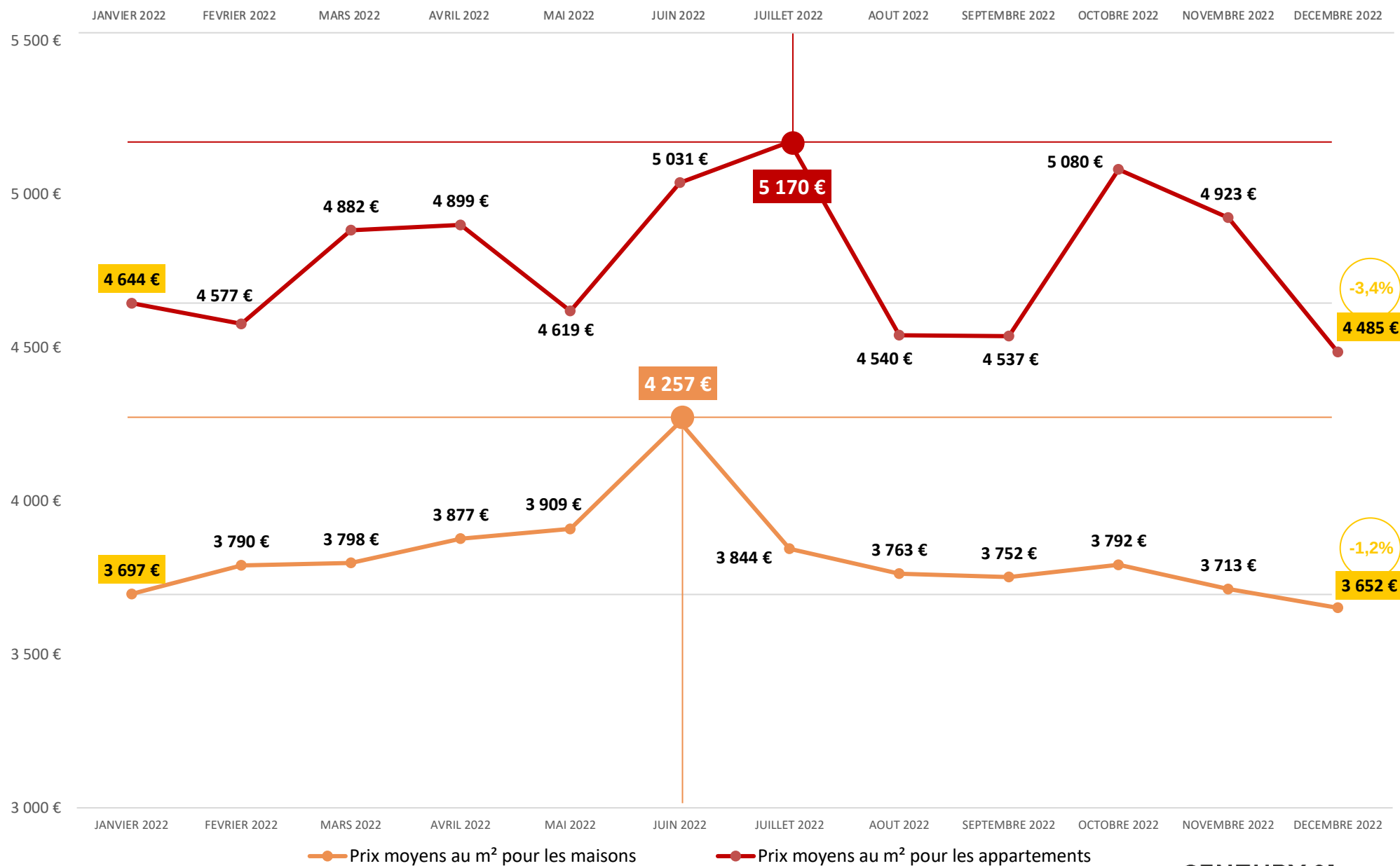
3 • Évolution annuelle des prix moyens au m² en Ile-de-France

(Appartements et maisons)



3 • Évolution mensuelle des prix moyens au m² en Ile-de-France en 2022

(Appartements et maisons)



Les acquisitions

72%

(-0,8%)

Résidences
principales

Résidences
secondaires

1,2%

(non significatif)

25,8%

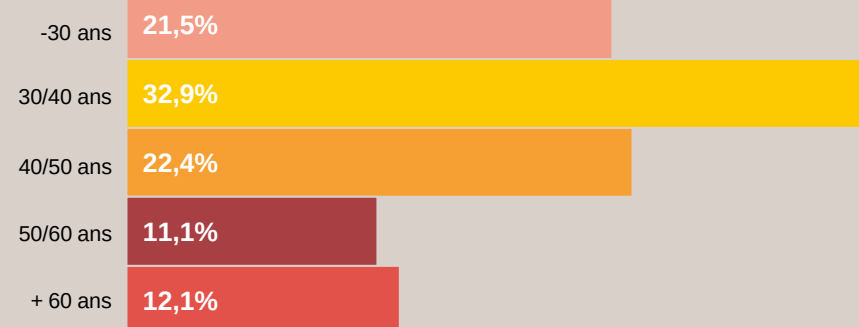
(+4%)

Investissements
Locatifs

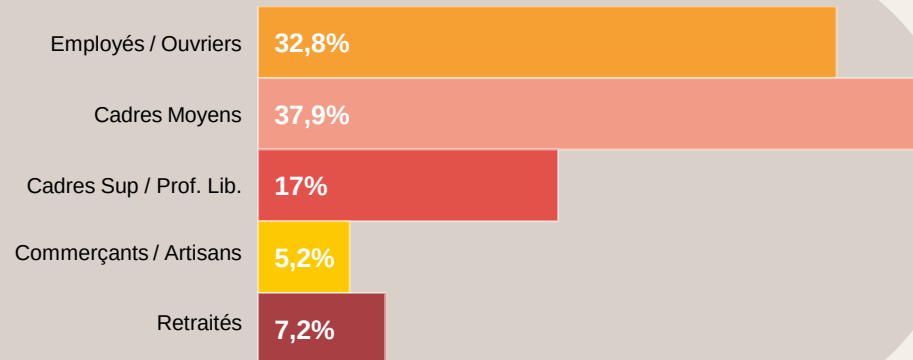
(zoom p.31)

Qui a acheté en Île-de-France ?

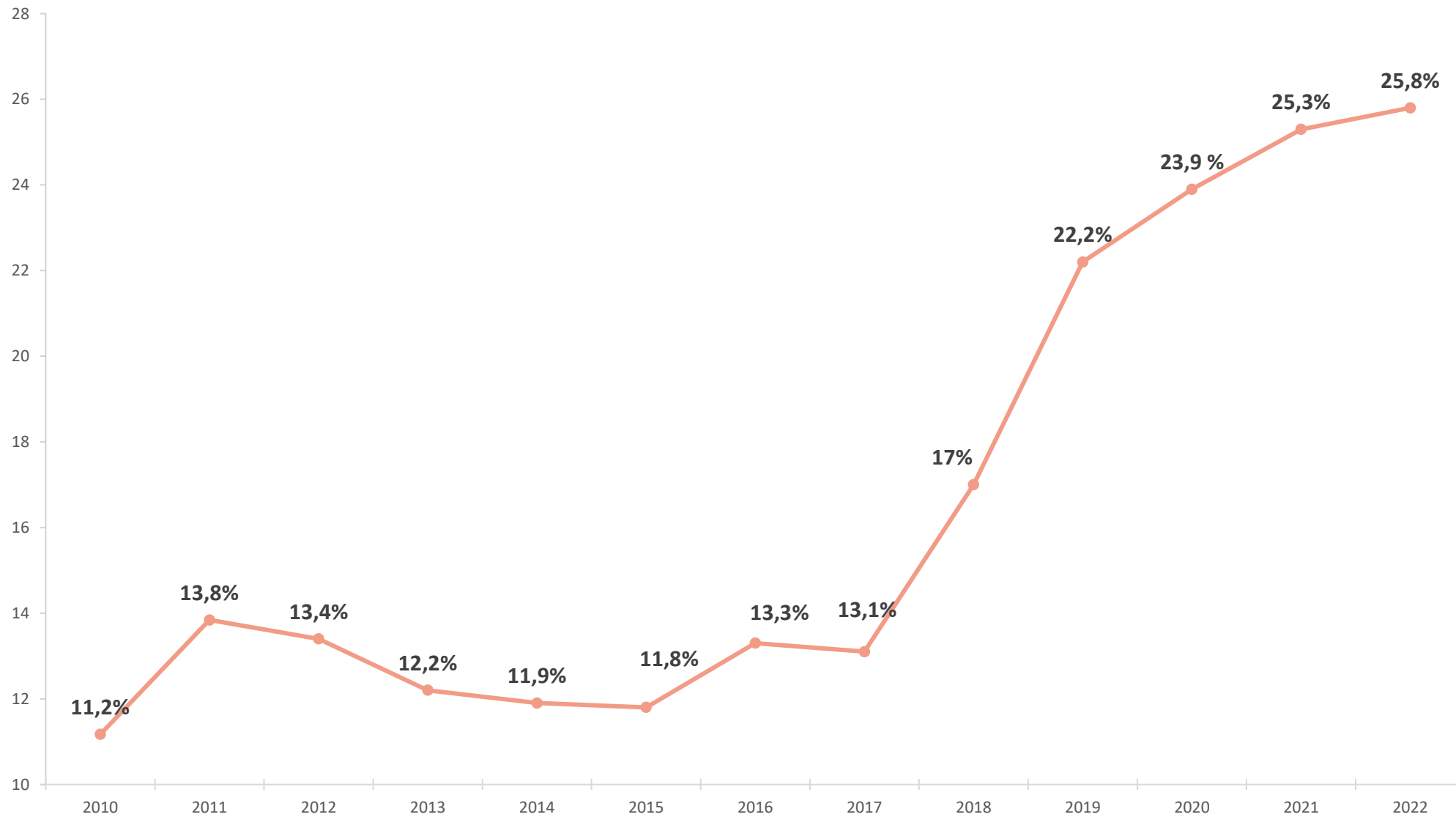
ÂGE



CSP



3 • Evolution annuelle des investissements locatifs en Ile-de-France





Handwriting practice lines consisting of 16 horizontal gold lines across the page.



Dans les départements franciliens



4 • Que s'est-il passé en Seine-et-Marne en 2022 ?

Prix moyen au m²

 2 862 € (+9,6% par rapport à 2021)

 3 367 € (+5,1% par rapport à 2021)

Montant moyen

d'une acquisition

 314 918 € (+11,4% par rapport à 2021)

 183 602 € (+1,8% par rapport à 2021)

Superficie moyenne

du bien acheté

 112,1 m² (-1,7 m² par rapport à 2021)

 55,9 m² (-2,8 m² par rapport à 2021)

Délai de vente

 65 jours (-2 jours par rapport à 2021)

 73 jours (-3 jours par rapport à 2021)

Écart de prix

(mise en vente versus compromis)

 4,8%

 4,6%

Financement par emprunt


80,4% (non significatif)

Durée moyenne du crédit

 23,1 ans
(Tous types de biens confondus)



Maison



Appartement

Les acquisitions

65,6%
(-6,7%)

Résidences
principales

Résidences
secondaires

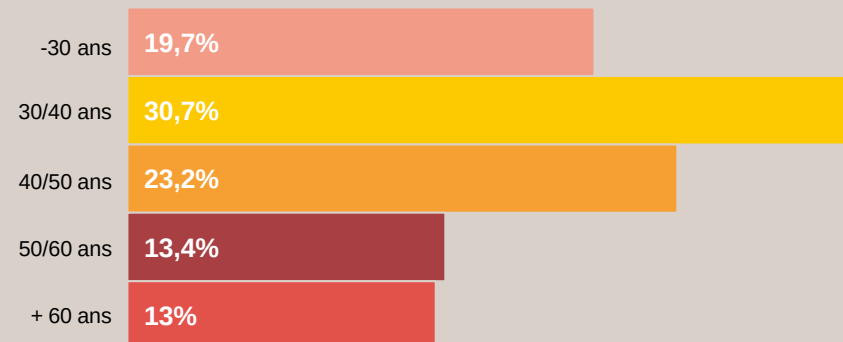
1,6%
(non significatif)

31,4%
(+15,4%)

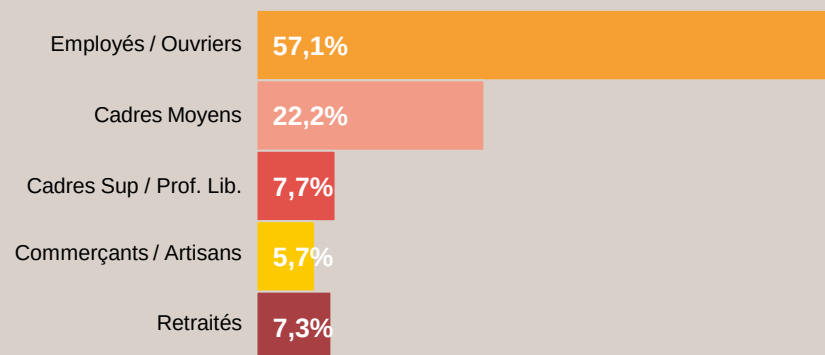
Investissements
locatifs

Qui a acheté en Seine-et-Marne ?

ÂGE



CSP



5 • Que s'est-il passé dans les Yvelines en 2022 ?

Prix moyen au m²

 4 450 € (+9,1% par rapport à 2021)

 4 676 € (+3,7% par rapport à 2021)

Montant moyen

d'une acquisition

 496 618 € (+7,7% par rapport à 2021)

 285 531 € (+0,6% par rapport à 2021)

Superficie moyenne

du bien acheté

 115 m² (+0,1 m² par rapport à 2021)

 62,4 m² (-1,4 m² par rapport à 2021)

Délai de vente

 63 jours (-4 jours par rapport à 2021)

 74 jours (+2 jours par rapport à 2021)

Écart de prix

(mise en vente versus compromis)

 4,6%

 4,3%

Financement par emprunt


71,7% (-2,6% par rapport à 2021)

Durée moyenne du crédit


22,3 ans
(Tous types de biens confondus)



Maison



Appartement

Les acquisitions

74,4%

(+2,9%)

Résidences
principales

Résidences
secondaires

1,1%

(non significatif)

22,9%

(+2,2%)

Investissements
locatifs

Qui a acheté dans les Yvelines ?

ÂGE

-30 ans

18,6%

30/40 ans

33%

40/50 ans

24,5%

50/60 ans

10,1%

+ 60 ans

13,8%

CSP

Employés / Ouvriers

23,3%

Cadres Moyens

47,3%

Cadres Sup / Prof. Lib.

18,1%

Commerçants / Artisans

2,4%

Retraités

8,9%

6 • Que s'est-il passé en Essonne en 2022 ?

Prix moyen au m²

 3 509 € (+8,8% par rapport à 2021)

 3 428 € (+1,5% par rapport à 2021)

Montant moyen

d'une acquisition

 366 180 € (+5,8% par rapport à 2021)

 195 481 € (+6,1% par rapport à 2021)

Superficie moyenne

du bien acheté

 109,1 m² (-4,1 m² par rapport à 2021)

 58,3 m² (+0,6 m² par rapport à 2021)

Délai de vente

 57 jours (-4 jours par rapport à 2021)

 69 jours (-2 jours par rapport à 2021)

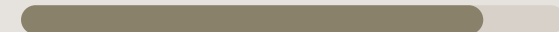
Écart de prix

(mise en vente versus compromis)

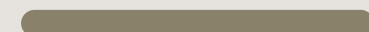
 4,1%

 4,5%

Financement par emprunt

 88,9% (+9,3% par rapport à 2021)

Durée moyenne du crédit

 22,6 ans
(Tous types de biens confondus)



Maison



Appartement

Les acquisitions

72,6%
(+5,2%)

Résidences
principales

Résidences
secondaires

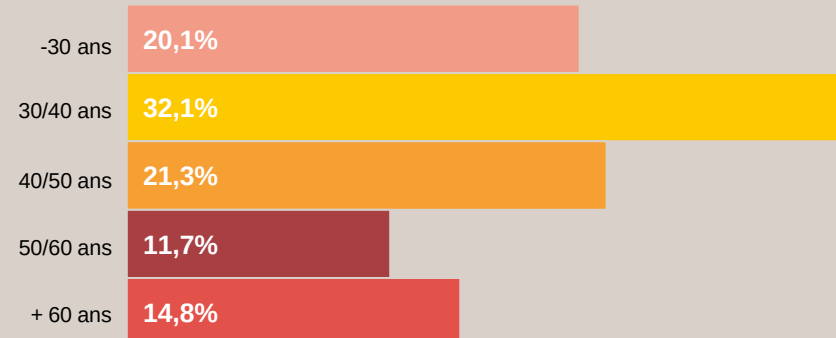
0,9%
(non significatif)

24,8%
(-9,2%)

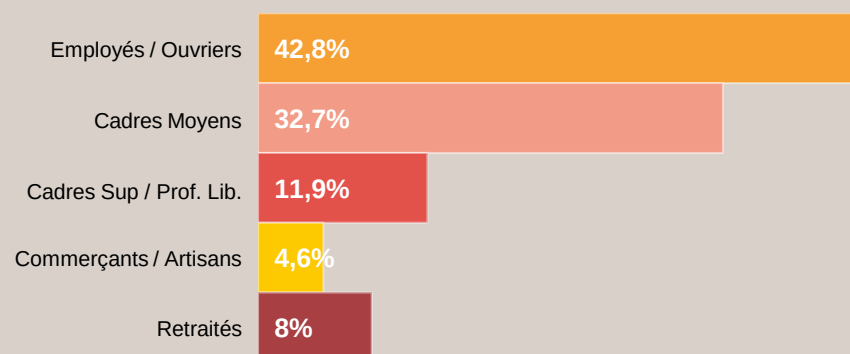
Investissements
locatifs

Qui a acheté en Essonne ?

ÂGE



CSP



7 • Que s'est-il passé dans les Hauts-de-Seine en 2022 ?

Prix moyen au m²

 6 627 € (-5,8% par rapport à 2021)

 7 415 € (-1,7% par rapport à 2021)

Montant moyen

d'une acquisition

 782 077 € (-10,4% par rapport à 2021)

 407 764 € (-4% par rapport à 2021)

Superficie moyenne

du bien acheté

 118,5 m² (-6,2 m² par rapport à 2021)

 55,8 m² (-1,3 m² par rapport à 2021)

Délai de vente

 87 jours (+25 jours par rapport à 2021)

 80 jours (+12 jours par rapport à 2021)

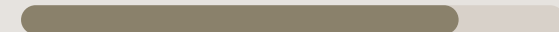
Écart de prix

(mise en vente versus compromis)

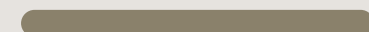
 6,7%

 4,3%

Financement par emprunt

 85,7% (-7,4% par rapport à 2021)

Durée moyenne du crédit

 22,5 ans
(Tous types de biens confondus)



Maison



Appartement

Les acquisitions

66,4%
(-6,9 %)

Résidences
principales

Résidences
secondaires

2%
(non significatif)

29,1%
(+22,3 %)

Investissements
locatifs

Qui a acheté dans les Hauts-de-Seine ?

ÂGE

-30 ans

16,4%

30/40 ans

37,8%

40/50 ans

23,4%

50/60 ans

10,5%

+ 60 ans

11,9%

CSP

Employés / Ouvriers

7,5%

Cadres Moyens

47,2%

Cadres Sup / Prof. Lib.

36,2%

Commerçants / Artisans

3,4%

Retraités

5,7%

8 • Que s'est-il passé en Seine-Saint-Denis en 2022 ?

Prix moyen au m²

 3 826 € (+2,1% par rapport à 2021)

 4 185 € (-4% par rapport à 2021)

Montant moyen

d'une acquisition

 387 003 € (+9,2% par rapport à 2021)

 224 881 € (+1,1% par rapport à 2021)

Superficie moyenne

du bien acheté

 107 m² (+7,1 m² par rapport à 2021)

 56,4 m² (+1,6 m² par rapport à 2021)

Délai de vente

 71 jours (-1 jour par rapport à 2021)

 72 jours (+14 jours par rapport à 2021)

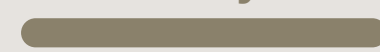
Écart de prix

(mise en vente versus compromis)

 5,1%

 4,8%

Durée moyenne du crédit

 23,9 ans

(Tous types de biens confondus)



Maison



Appartement

Les acquisitions

72,8%
(stable)

Résidences
principales

Résidences
secondaires

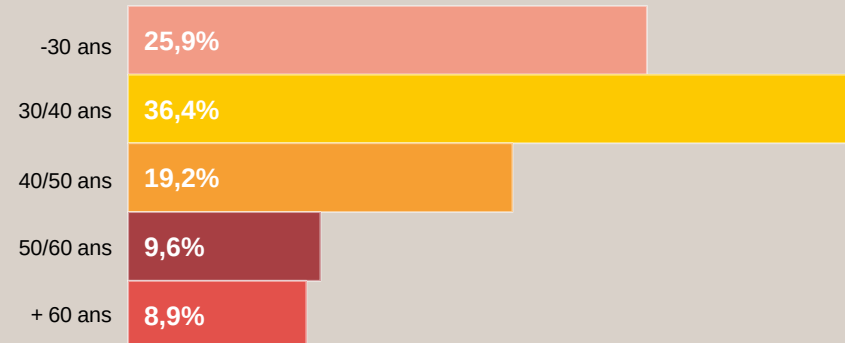
0,8%
(non significatif)

26%
(-0,8 %)

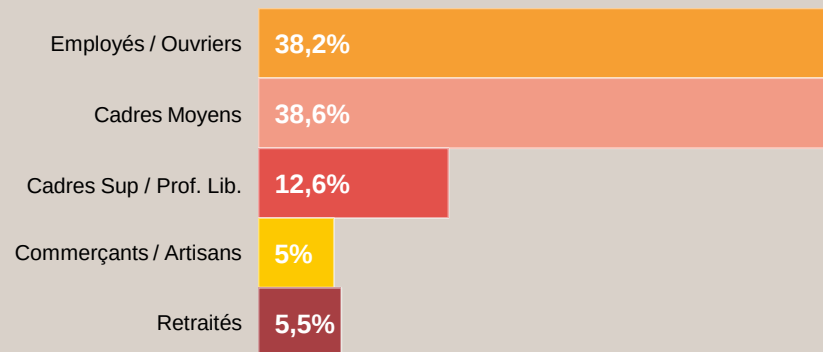
Investissements
locatifs

Qui a acheté en Seine-Saint-Denis?

ÂGE



CSP



9 • Que s'est-il passé dans le Val-de-Marne en 2022 ?

Prix moyen au m²

 5 683 € (+4,8% par rapport à 2021)

 5 441 € (+0,8% par rapport à 2021)

Montant moyen

d'une acquisition

 633 754 € (+8,1% par rapport à 2021)

 295 794 € (-1,4% par rapport à 2021)

Superficie moyenne

du bien acheté

 113,7 m² (+2,9 m² par rapport à 2021)

 56,2 m² (-0,9 m² par rapport à 2021)

Délai de vente

 70 jours (+9 jours par rapport à 2021)

 75 jours (+7 jours par rapport à 2021)

Écart de prix

(mise en vente versus compromis)

 4,2%

 4,1%

Financement par emprunt

Non significatif

Durée moyenne du crédit

22,6 ans

(Tous types de biens confondus)



Maison



Appartement

Les acquisitions

74,5%
(+1,1%)

Résidences
principales

Résidences
secondaires

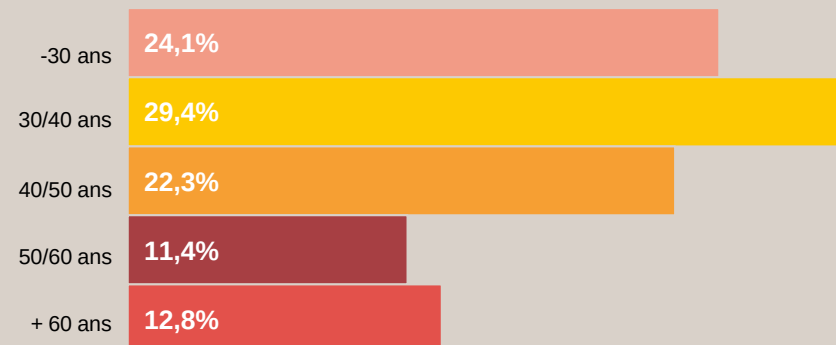
1,2%
(non significatif)

24,2%
(-4,3%)

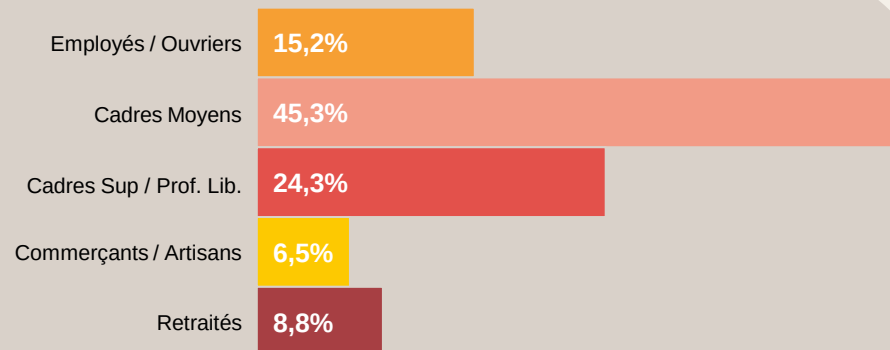
Investissements
locatifs

Qui a acheté dans le Val-de-Marne ?

ÂGE



CSP



10 • Que s'est-il passé dans le Val-d'Oise en 2022 ?

Prix moyen au m²

 3 691 € (+2,1% par rapport à 2021)

 3 429 € (+5,2% par rapport à 2021)

Montant moyen

d'une acquisition

 389 822 € (+3,2% par rapport à 2021)

 188 155 € (-1,1% par rapport à 2021)

Superficie moyenne

du bien acheté

 110,8 m² (+2 m² par rapport à 2021)

 57,7 m² (-3,3 m² par rapport à 2021)

Délai de vente

 64 jours (+8 jours par rapport à 2021)

 71 jours (-1 jour par rapport à 2021)

Écart de prix

(mise en vente versus compromis)

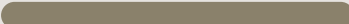
 4,3%

 5,3%

Financement par emprunt

 98,1% (+7,2% par rapport à 2021)

Durée moyenne du crédit

 23,5 ans
(Tous types de biens confondus)



Maison



Appartement

Les acquisitions

78,8%
(-0,9%)

Résidences
principales

Résidences
secondaires

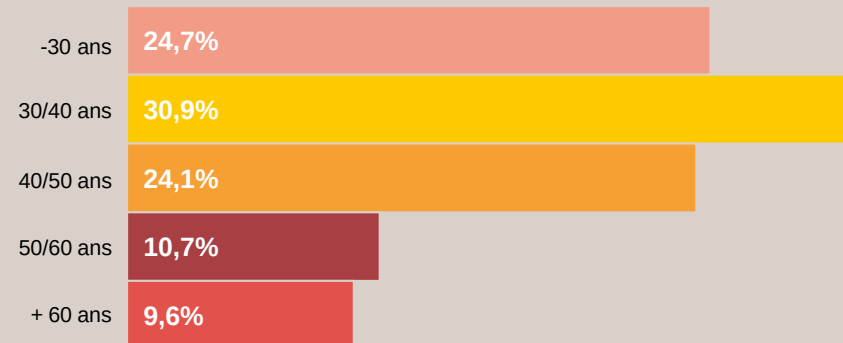
0,7%
(non significatif)

20,5%
(+3,5%)

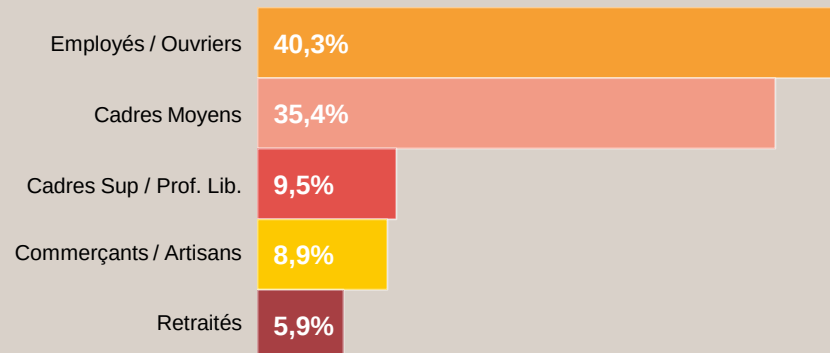
Investissements
locatifs

Qui a acheté dans le Val-d'Oise ?

ÂGE



CSP



- 1h de Paris en TGV
- 2h de Paris en TGV
- 3h de Paris en TGV

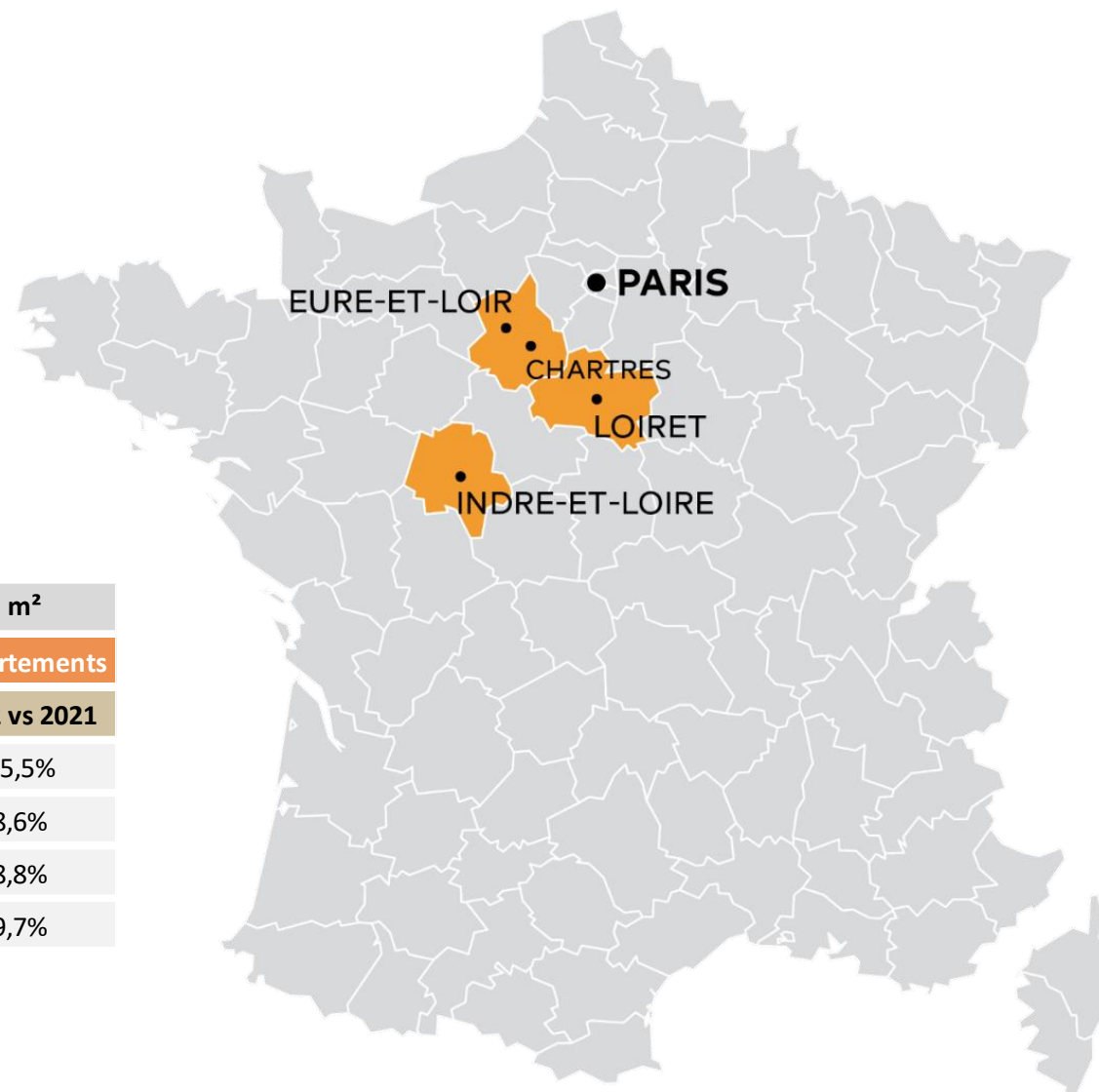
● A quelques encablures de Paris en TGV



A 1 heure de Paris

Les départements au Sud-Ouest de la Capitale font preuve d'une forte attractivité qui se constate tant par le nombre de transactions enregistrées que par la hausse des prix.

	Activité		Prix moyen au m ²	
	Maisons	Appartements	Maisons	Appartements
	2022 vs 2021	2022 vs 2021	2022 vs 2021	2022 vs 2021
INDRE-ET-LOIRE	35,1%	-2,1%	10,1%	15,5%
LOIRET	2,9%	6,8%	10,3%	8,6%
EURE-ET-LOIR	8,4%	6,4%	9,3%	8,8%
<i>Focus Chartres (28)</i>	----	8,4%	15,6%	9,7%



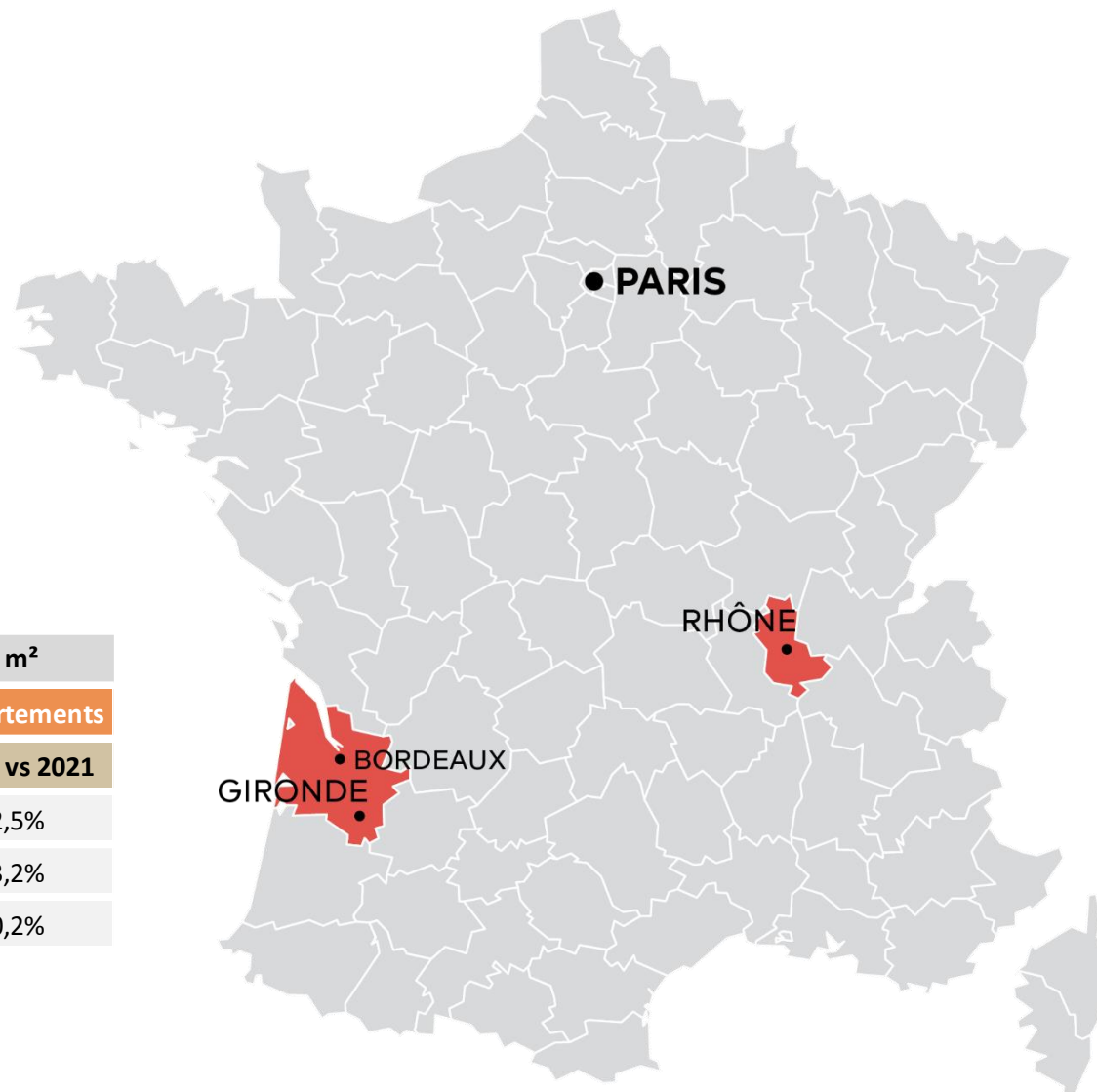
● A quelques encablures de Paris en TGV



A 2 heures de Paris

Certains départements résistent en termes d'activité et se distinguent ainsi de la tendance nationale.

	Activité		Prix moyen au m ²	
	Maisons	Appartements	Maisons	Appartements
	2022 vs 2021	2022 vs 2021	2022 vs 2021	2022 vs 2021
RHÔNE	-9,5%	5,6%	5,1%	2,5%
GIRONDE	-6,5%	8,7%	7,7%	3,2%
<i>Focus Bordeaux (33)</i>	-2,3%	4,1%	11,4%	0,2%



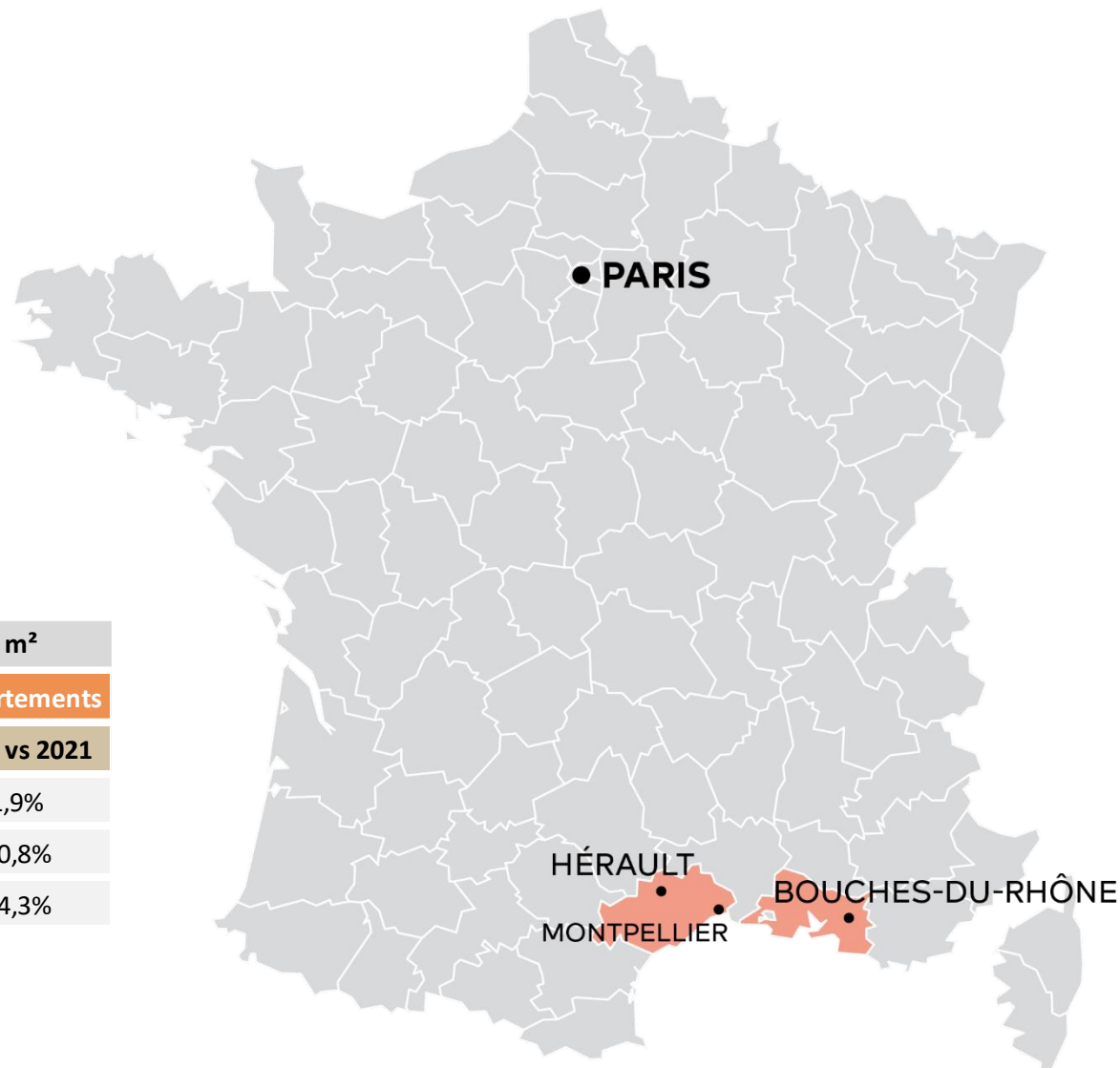
● A quelques encablures de Paris en TGV



A 3 heures de Paris

Leur accès rapide à la Capitale par TGV, leur situation souvent privilégiée en termes d'ensoleillement rendent ces départements particulièrement attractifs et les prix s'en ressentent.

	Activité		Prix moyen au m ²	
	Maisons	Appartements	Maisons	Appartements
	2022 vs 2021	2022 vs 2021	2022 vs 2021	2022 vs 2021
BOUCHES-DU-RHÔNE	6,9%	11,7%	7,0%	1,9%
HÉRAULT	-12,4%	2,9%	15,5%	10,8%
Montpellier (34)	15,4%	-1,3%	5,1%	14,3%





Les enjeux 2023 : « Le coût d'Habitation »

A. Perspectives d'activité

B. Evolution des prix

C. Coût d'Habitation



Quelles perspectives pourrions-nous construire pour les marchés de l'immobilier en 2023 ?

Elles dépendront bien sûr de plusieurs phénomènes, ceux-là même qui ont engendré le début de la baisse des prix. On y retrouvera des principes connus et courants sur le volume d'activité et l'évolution des prix, plus un nouveau concept qu'il faudra bientôt intégrer dans nos raisonnements : « **le coût d'Habitation** » !

A.

Perspectives d'activité : on peut imaginer une baisse du volume de transactions surtout sur le 1^{er} semestre qui pourrait donner un résultat annuel à **-3 / -5% versus 2022** soit aux alentours de 1 050 000 ventes.

B.

Evolution des prix : on peut imaginer qu'à l'instar du 2nd semestre 2022, les prix continuent de descendre dans des proportions qui se situeront entre **-5 à -7%**, à parfaire selon les régions bien sûr. Paris retrouvera sans doute des couleurs fin 2023.

C.

Le nouveau régulateur dont il faudra tenir compte et qui influencera considérablement le marché est bien entendu le revenu des ménages français et le « reste à vivre ». Nous avons choisi de le concentrer sur un principe de calcul d'un « **coût d'Habitation** », ce qui veut dire : « **combien cela va me coûter d'habiter dans cette maison ou cet appartement ?** » et qui pourrait se calculer comme suit :

Valeur des charges	Montant TTC
Mensualité de l'emprunt	€
Assurance du bien	€
Taxe foncière	€
Charges de copropriété	€
Total coûts directs	€
Coût énergétique annuel du bien	€
Coût du trajet entre domicile et travail	€
COÛT D'HABITATION	€



Merci

**Nous vous souhaitons
une très belle année 2023 !**



Suivez-nous sur Twitter #ConfC21
[@century21fr](https://twitter.com/century21fr)



Découvrez nos infographies
conf.century21.fr

Annexes

Annexe 1 : tableaux de synthèse

Annexe 2 : montants moyens d'acquisition

Annexe 3 : le financement de l'immobilier

Annexe 4 : l'actualité du Réseau CENTURY 21

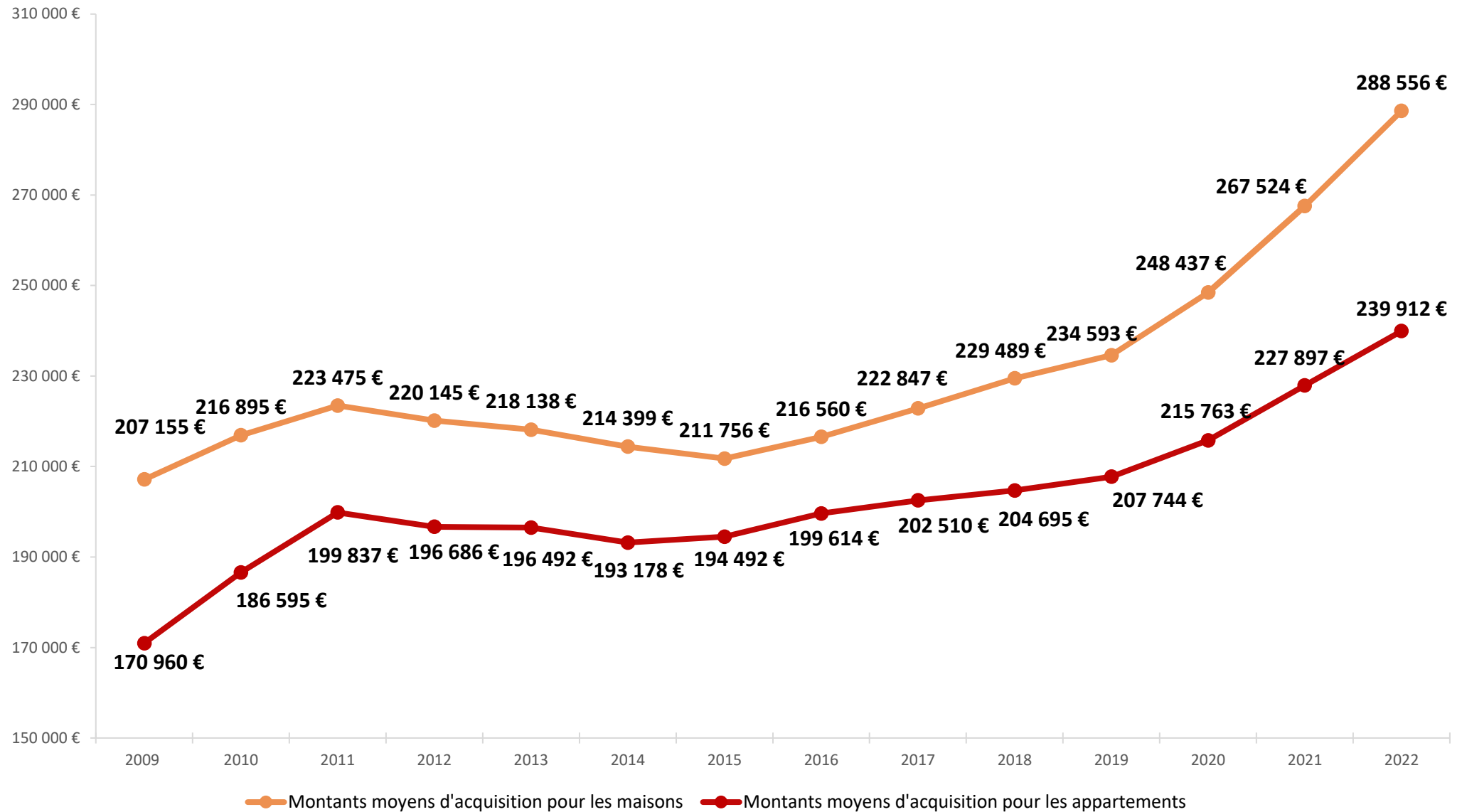
Annexe 1 • Tableau de synthèse

	Prix moyen au m²		Évolution du prix moyen au m² (2022 vs 2021)		Montant moyen d'acquisition		Superficie moyenne		Délai de vente moyen	
										
France entière	2 619 €	4 288 €	+7,1 %	+4 %	288 556 €	239 912 €	115,1 m²	58,2 m²	77 jours	80 jours
Paris (75)	-	10 339 €	-	-2,4 %	-	517 756 €	-	50 m²	-	80 jours
Île-de-France (hors Paris)	3 848 €	4 823 €	+5,5 %	+0,2 %	414 608 €	267 225 €	111,2 m²	57,1 m²	65 jours	74 jours
Seine-et-Marne (77)	2 862 €	3 367 €	+9,6 %	+5,1 %	314 918 €	183 602 €	112,1 m²	55,9 m²	65 jours	73 jours
Yvelines (78)	4 450 €	4 676 €	+9,1 %	+3,7 %	496 618 €	285 531 €	115 m²	62,4 m²	63 jours	74 jours
Essonne (91)	3 509 €	3 428 €	+8,8 %	+1,5 %	366 180 €	195 481 €	109,1 m²	58,3 m²	57 jours	69 jours
Hauts-de-Seine (92)	6 627 €	7 415 €	-5,8 %	-1,7 %	782 077 €	407 764 €	118,5 m²	55,8 m²	87 jours	80 jours
Seine-Saint-Denis (93)	3 826 €	4 185 €	+2,1 %	-4 %	387 003 €	224 881 €	107 m²	56,4 m²	71 jours	72 jours
Val-de-Marne (94)	5 683 €	5 441 €	+4,8 %	+0,8 %	633 754 €	295 794 €	113,7 m²	56,2 m²	70 jours	75 jours
Val-d'Oise (95)	3 691 €	3 429 €	+2,1 %	+5,2 %	389 822 €	188 155 €	110,8 m²	57,7 m²	64 jours	71 jours

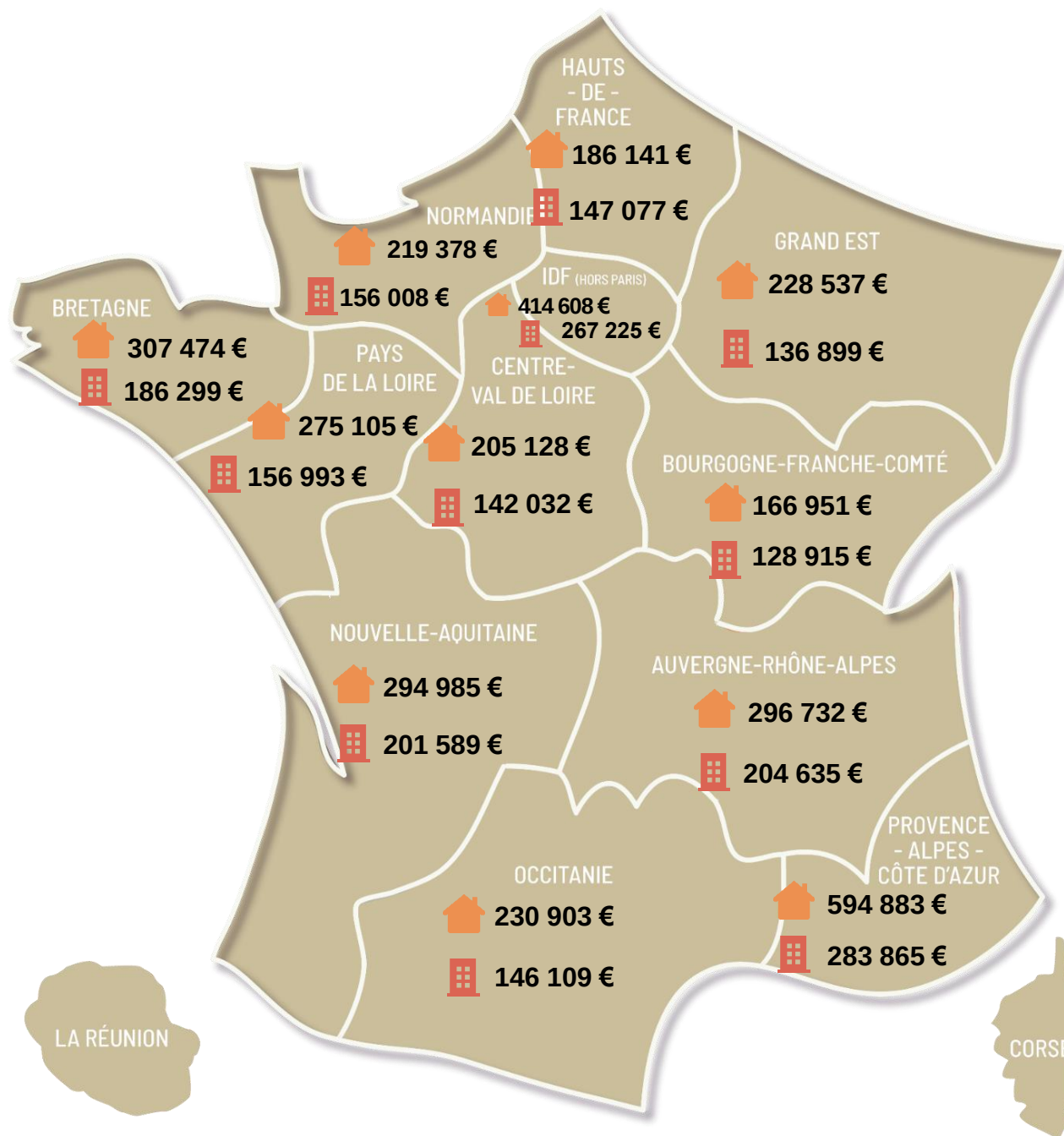
Annexe 1 • Tableau de synthèse

	Prix moyen au m²		Évolution du prix moyen au m² (2022 vs 2021)		Montant moyen d'acquisition		Superficie moyenne		Délai de vente moyen	
										
Auvergne-Rhône-Alpes	2 571 €	3 262 €	+2,9 %	+1,1 %	296 732 €	204 635 €	119,7 m²	65,6 m²	89 jours	86 jours
Bourgogne-Franche-Comté	1 578 €	2 300 €	+3,1 %	+4,7 %	166 951 €	128 915 €	116,9 m²	61,1 m²	83 jours	77 jours
Bretagne	2 806 €	3 328 €	+10,9 %	+4,1 %	307 474 €	186 299 €	116,7 m²	59,1 m²	68 jours	62 jours
Centre-Val de Loire	1 833 €	2 461 €	+8,3 %	+6,5 %	205 128 €	142 032 €	116 m²	59,9 m²	77 jours	70 jours
Grand Est	1 911 €	2 206 €	+8,7 %	+2,4 %	228 537 €	136 899 €	128,4 m²	64,8 m²	74 jours	69 jours
Hauts-de-France	1 766 €	2 564 €	+10,8 %	+10,4 %	186 141 €	147 077 €	107,6 m²	62,3 m²	67 jours	77 jours
Normandie	2 096 €	3 097 €	+6,4 %	+12,3 %	219 378 €	156 008 €	109 m²	53,1 m²	75 jours	74 jours
Nouvelle-Aquitaine	2 779 €	3 713 €	+10,2 %	+7,5 %	294 985 €	201 589 €	116 m²	57,6 m²	83 jours	84 jours
Occitanie	2 180 €	2 951 €	+10,8 %	+12,2 %	230 903 €	146 109 €	115,6 m²	53,7 m²	91 jours	91 jours
Pays de la Loire	2 745 €	3 101 €	+7,7 %	+4,6 %	275 105 €	156 993 €	107,4 m²	53,9 m²	60 jours	64 jours
Provence-Alpes-Côte d'Azur	4 427 €	4 621 €	+9,2 %	+8,7 %	594 883 €	283 865 €	123,1 m²	58,9 m²	81 jours	86 jours

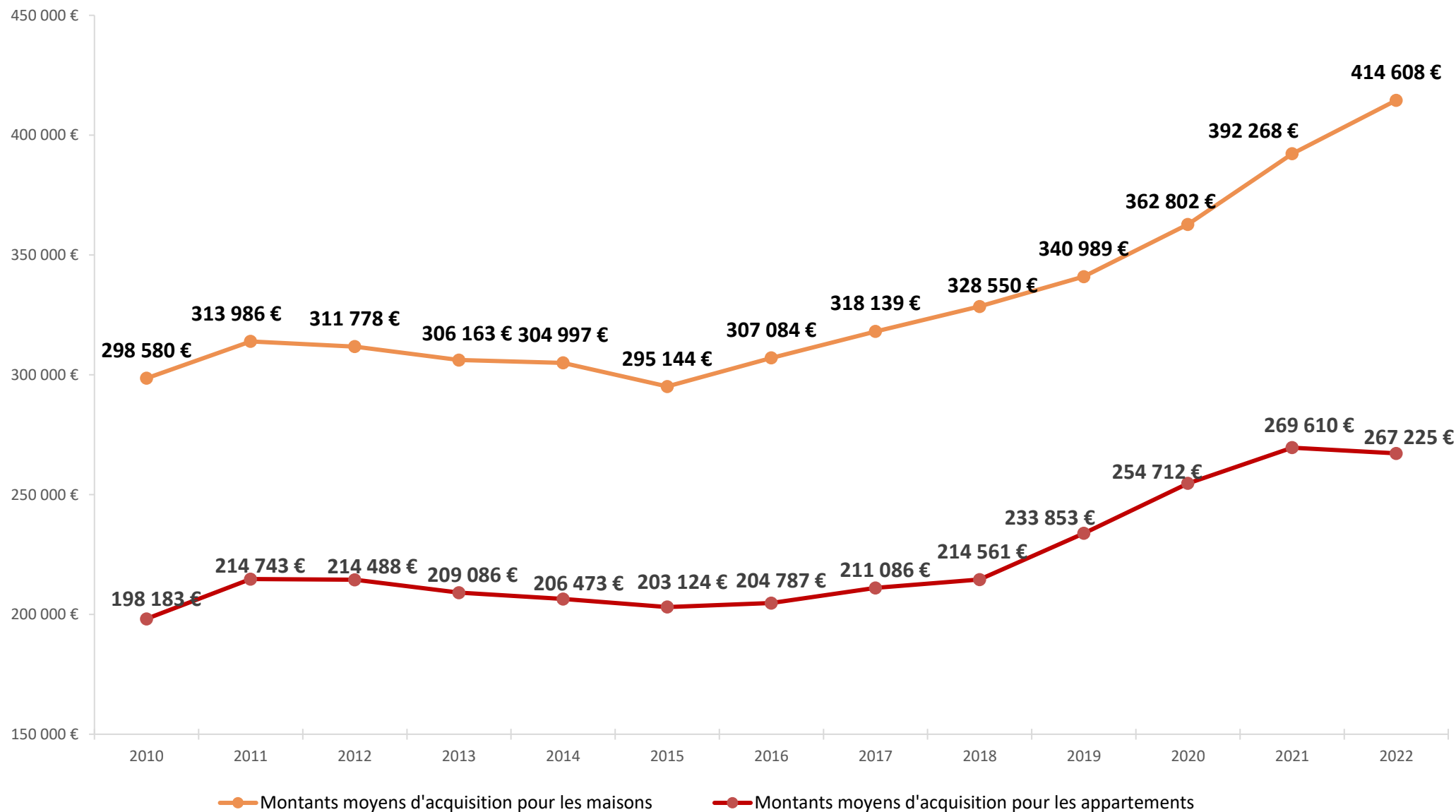
Annexe 2 • Évolution annuelle des montants moyens d'acquisition en France (Appartements et maisons)



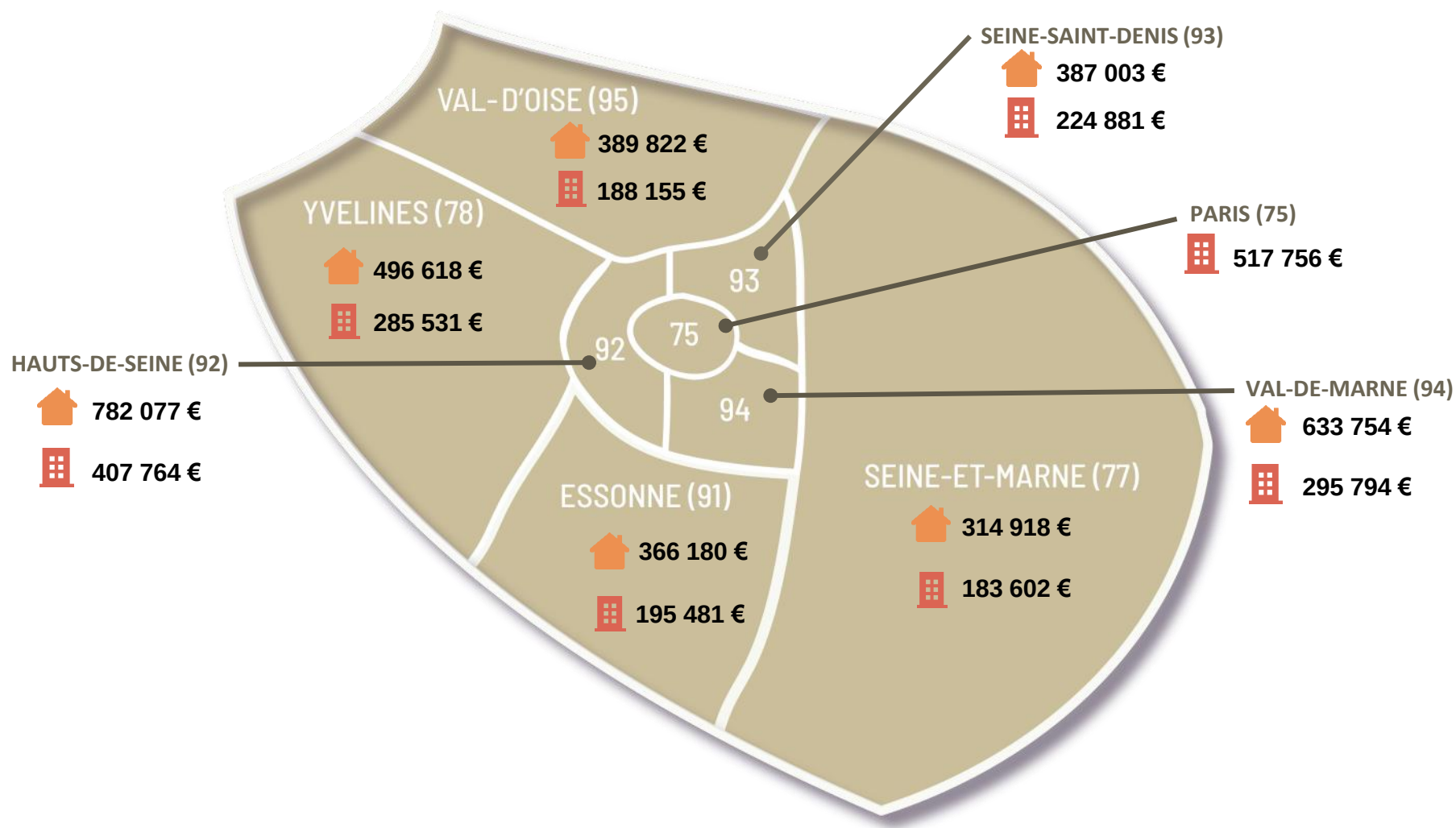
Annexe 2 • Montants moyens d'acquisition par région



Annexe 2 • Évolution annuelle des montants moyens d'acquisition en Ile-de-France (Appartements et maisons)

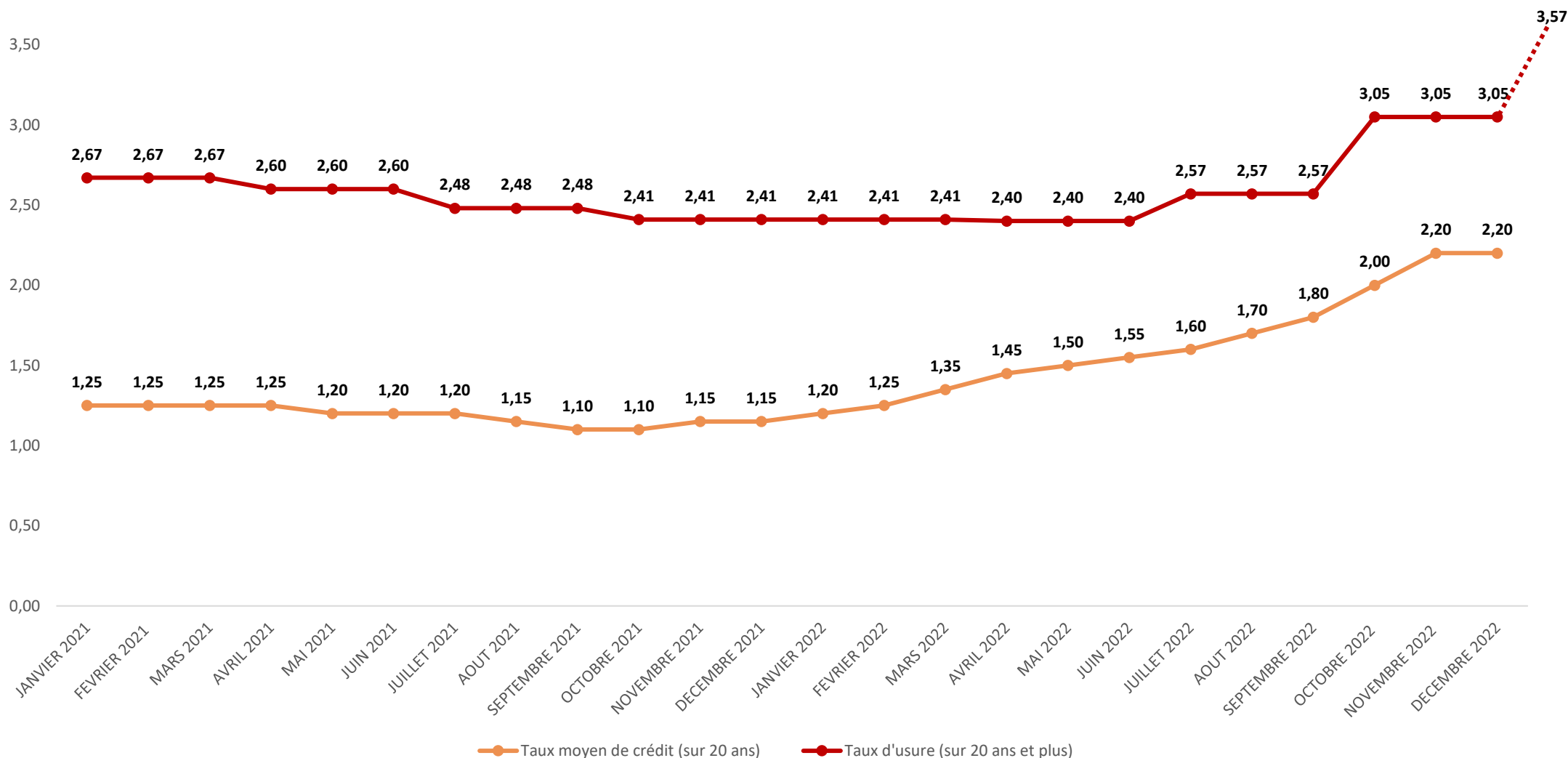


Annexe 2 • Montants moyens d'acquisition en Ile-de-France



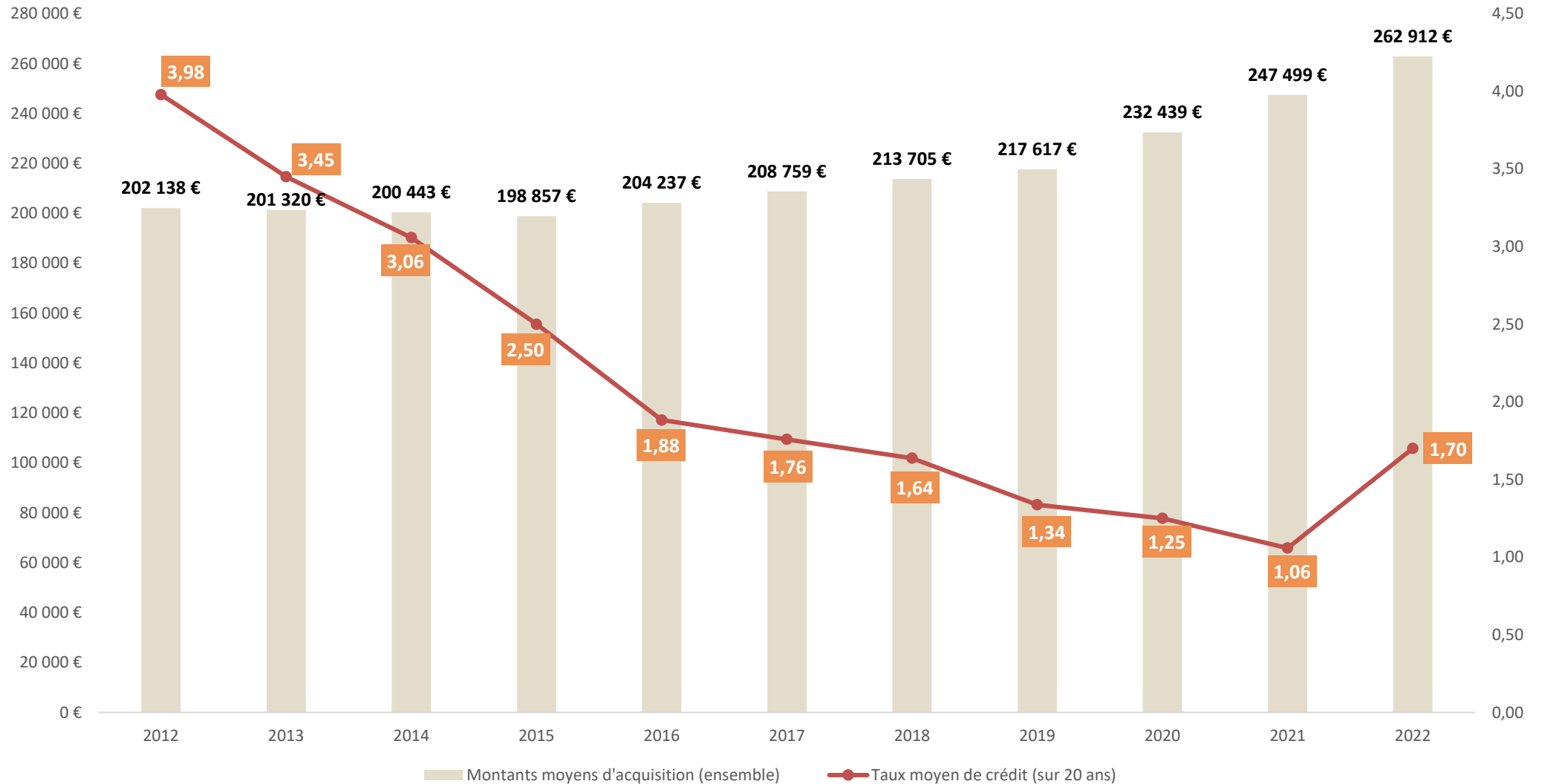
Annexe 3 • Evolution taux d'usure et taux moyen de crédit

(de janvier 2021 à décembre 2022)

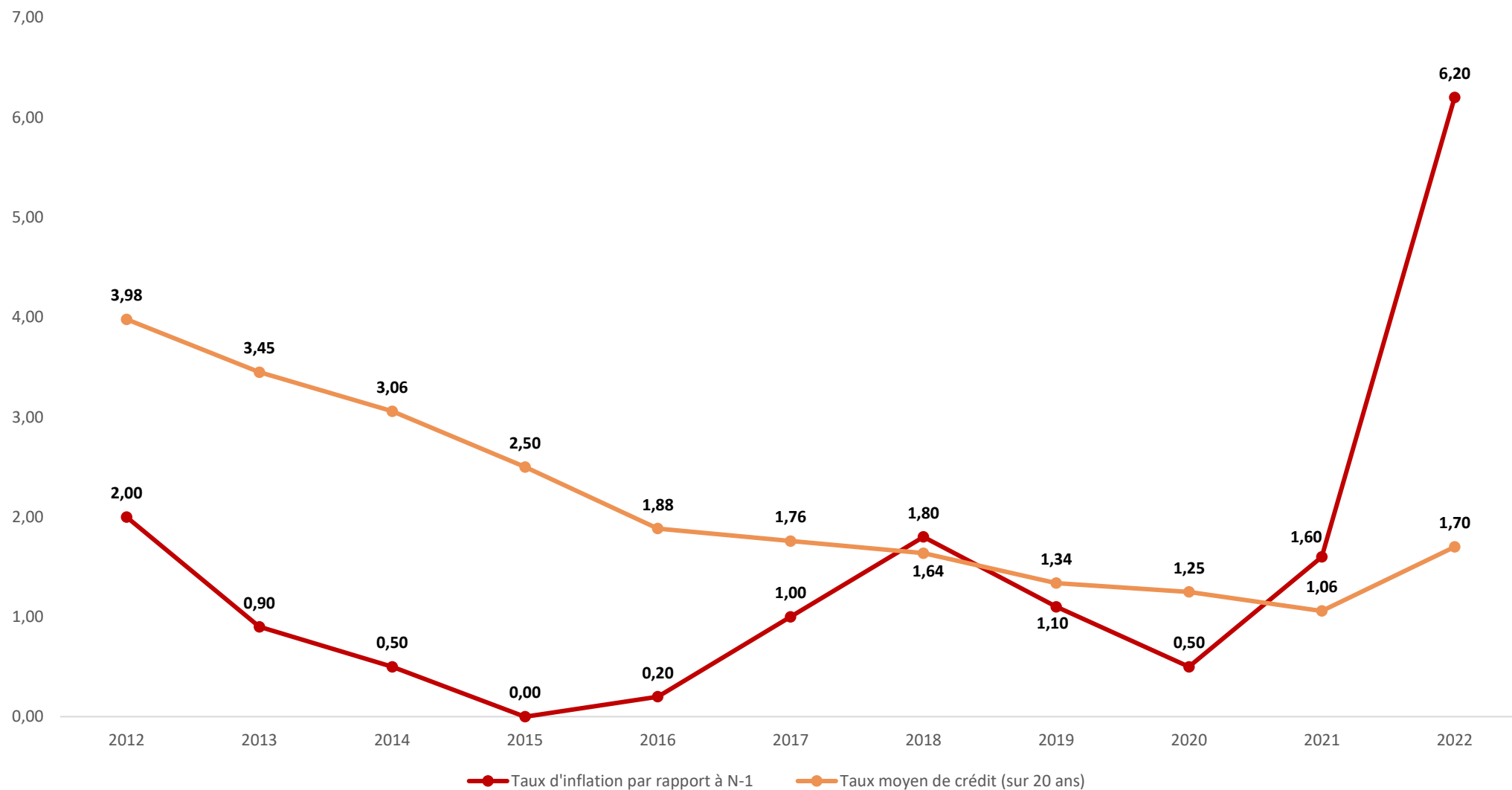


Annexe 3 • Evolution annuelle des montants moyens d'acquisition par rapport au taux moyen de crédit

La baisse des prix a plutôt profité aux vendeurs.

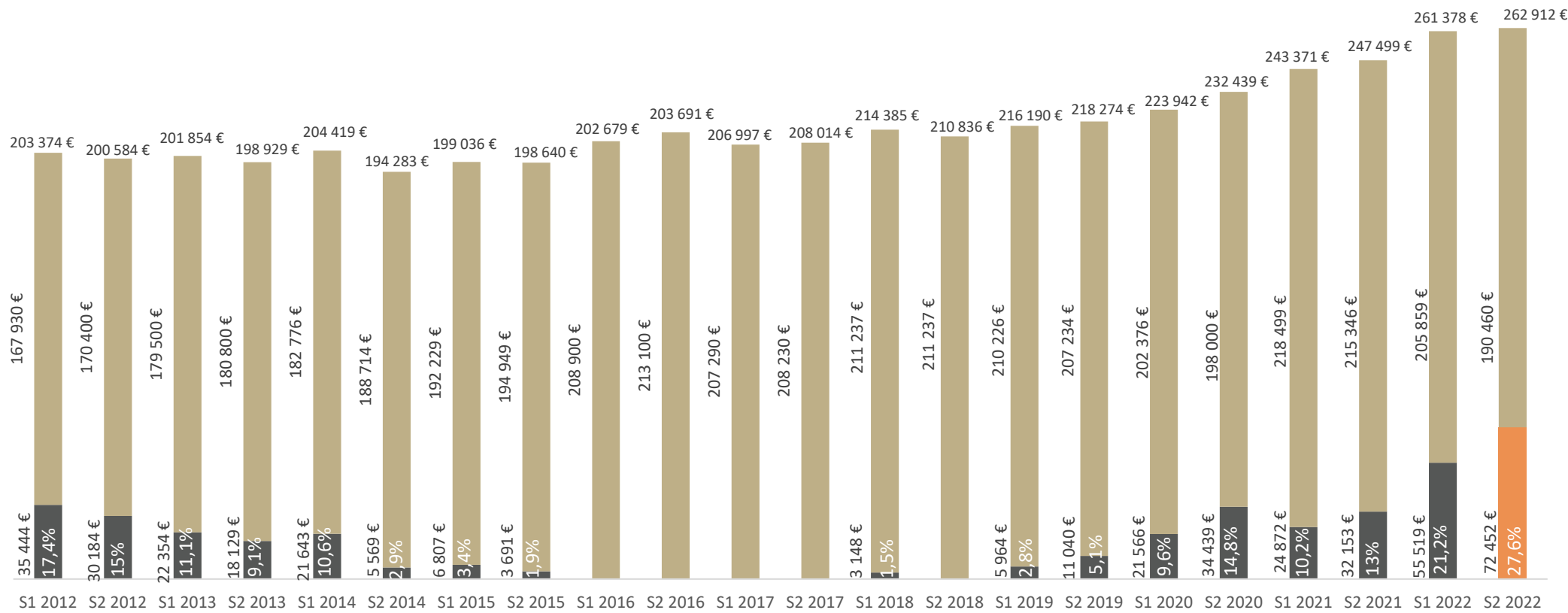


Annexe 3 • Evolution annuelle taux d'inflation et taux moyen de crédit



Annexe 3 • Évolution de l'apport personnel nécessaire pour financer l'acquisition d'un bien immobilier en France*

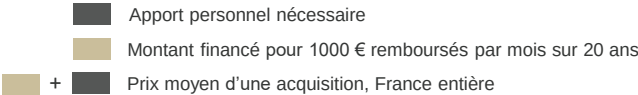
(Montant du crédit obtenu pour une mensualité de 1 000 € sur 20 ans)



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

* Hors frais d'enregistrement

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



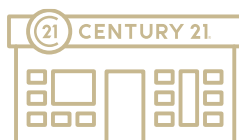


L'actualité du Réseau CENTURY 21

Un nouveau succès pour notre collecte de jouets



**10^{ème} collecte
de jouets**
(première en 2013)



**714 agences
participantes**



590 433 jouets collectés
soit + de 4 millions
depuis 2013

Un jouet pour un sourire

En novembre, redonnez le sourire
à tous les enfants en déposant
vos jouets dans notre agence.



Dès janvier : une belle campagne de recrutement

du 26 janvier au 2 février



**CURIEUSE
VOLONTAIRE ?**

REJOIGNEZ CENTURY 21
EN PROVENCE-ALPES CÔTE D'AZUR
ON A TANT À S'APPORTER...

RENDEZ-VOUS EN AGENCE
OU SUR [CENTURY21.FR](https://www.century21.fr)

CENTURY 21

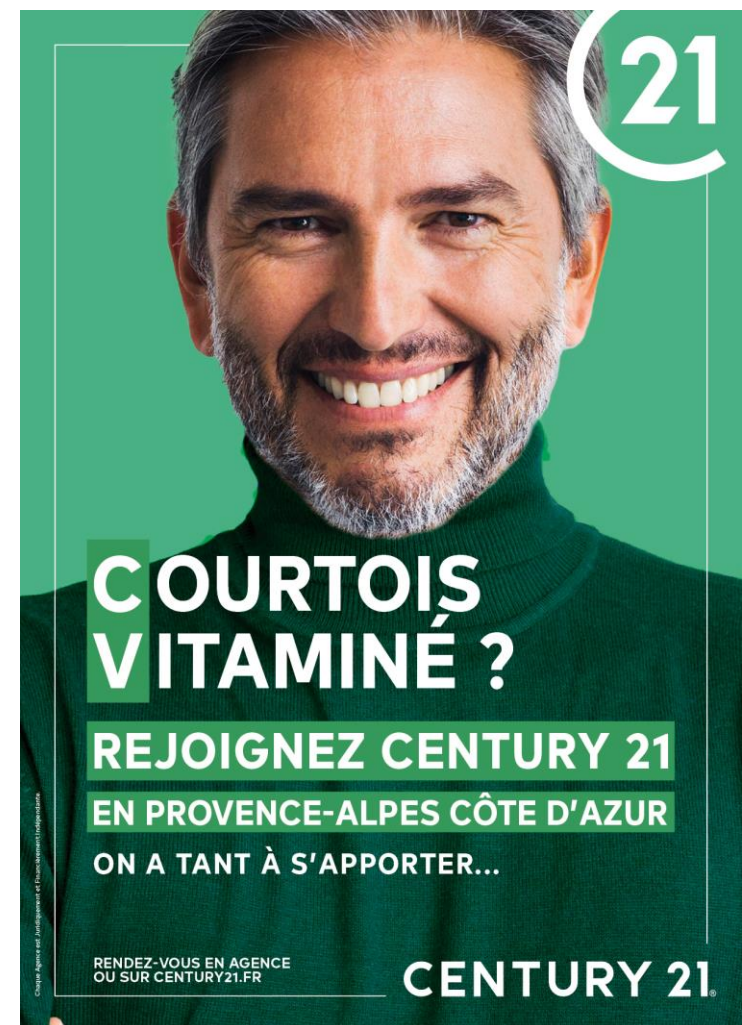


**COURAGEUSE
VISIONNAIRE ?**

REJOIGNEZ CENTURY 21
EN PROVENCE-ALPES CÔTE D'AZUR
ON A TANT À S'APPORTER...

RENDEZ-VOUS EN AGENCE
OU SUR [CENTURY21.FR](https://www.century21.fr)

CENTURY 21



**COURTOIS
VITAMINÉ ?**

REJOIGNEZ CENTURY 21
EN PROVENCE-ALPES CÔTE D'AZUR
ON A TANT À S'APPORTER...

RENDEZ-VOUS EN AGENCE
OU SUR [CENTURY21.FR](https://www.century21.fr)

CENTURY 21

CENTURY 21 devient partenaire officiel de France Rugby



CENTURY 21, Partenaire Officiel :

- Du XV de France Masculin
- Du XV de France Féminin
- De l'U20
- Des équipes de France à 7

2 temps forts en 2023

Tournoi des VI Nations
Coupe du Monde



CENTURY 21, partenaire officiel de la Fête des Voisins

**la fête
des
voisins**



CENTURY 21

PARTENARIAT EXCLUSIF



**Exclusivité
sectorielle**

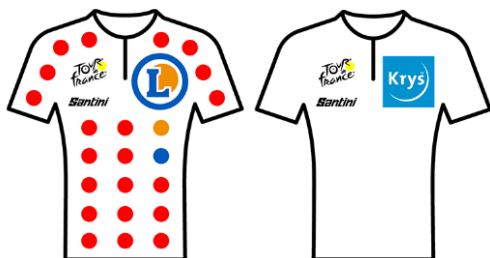


**Un partenariat pour
3 ans**

**30 M de participants
dans le monde
10 M en France**



CENTURY 21, nouveau parrain du Prix de la Combativité



POUR
3 ANS

Parrain du *Prix de la Combativité*

CENTURY 21, présent sur les plus prestigieuses courses de l'hexagone !



1^{er} au 23 juillet 2023



23 au 30 juillet 2023

+

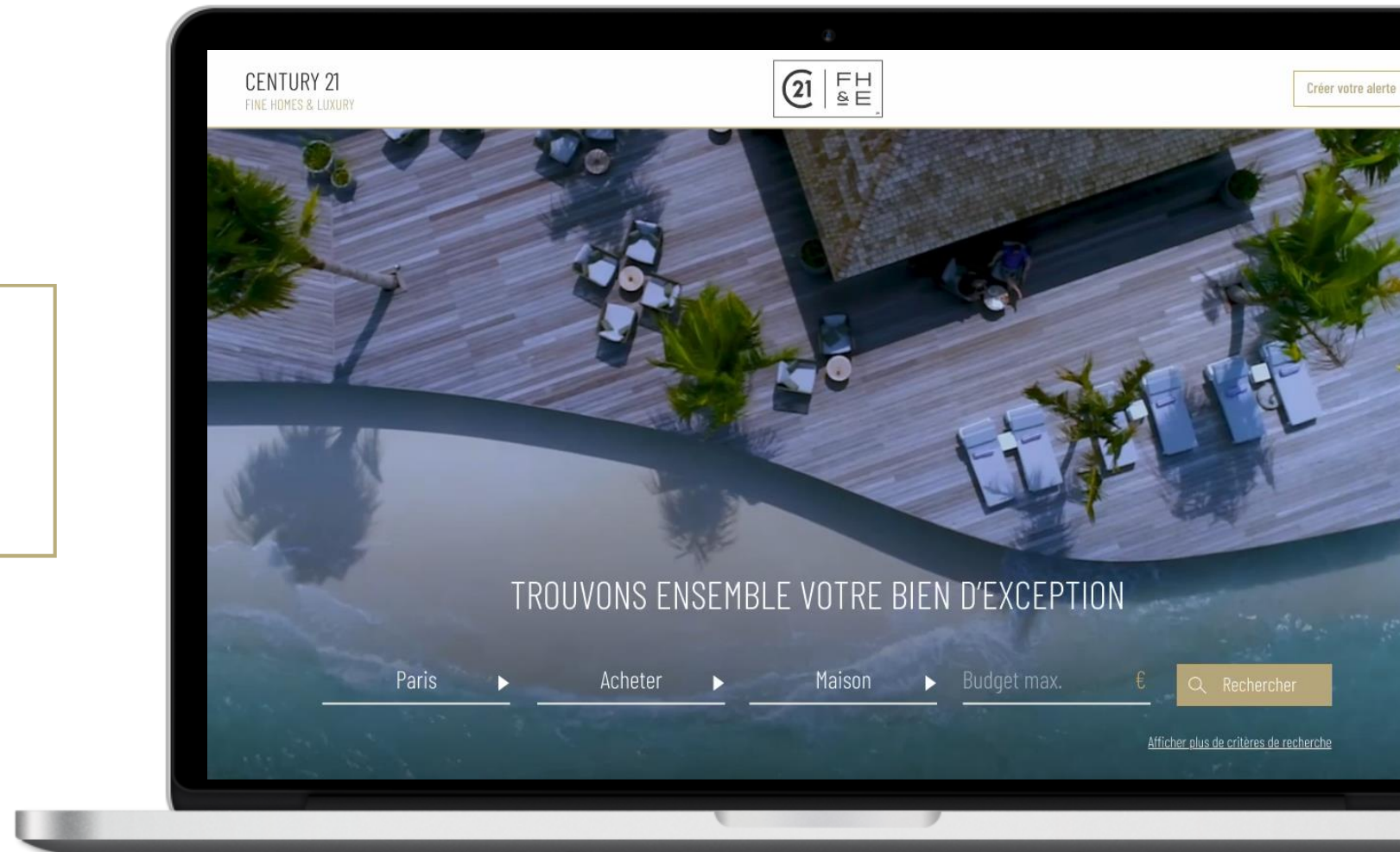


5 au 12 mars 2023



4 au 11 juin 2023

Des agences dédiées à l'immobilier de luxe : CENTURY 21 Fine Homes & Luxury



Le Réseau CENTURY 21

1^{er} réseau d'agences immobilières dans le monde, CENTURY 21 fédère en France 950 agences, et regroupe 7 830 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 a connu progressivement un fort développement grâce à l'application rigoureuse de méthodes de management et de contrôle de qualité.

En mai 2021, CENTURY 21 a rejoint le groupe Arche, entreprise familiale fondée par M. Philippe Briand. Il intervient depuis plus de 30 ans sur le secteur de l'immobilier, au travers de sa filiale Citya Immobilier, l'un des leaders français dans l'administration de biens, et également de ses 4 réseaux de franchise acquis au fil des années : CENTURY 21, Laforêt, Guy Hoquet et plus récemment, Nestenn.

Quelques chiffres



14 350 agences et 155 000 collaborateurs
dans 86 pays



950 agences et 7 830 collaborateurs
en France



539 agences proposent les services de gestion immobilière et gèrent **120 000 lots** en gestion locative et **112 000 lots** de copropriété



30 agences spécialisées en Immobilier de Commerce et d'Entreprise



36 millions de visites* sur nos sites et applis CENTURY 21 (*Source : Similarweb déc. 2022)



35 formations
2 jurys de certification ESG Executive Education



86 % de notoriété globale



Suivez-nous sur Twitter #ConfC21
[@century21fr](https://twitter.com/century21fr)



Découvrez nos infographies
conf.century21.fr