



JANVIER 2024

LE MARCHÉ IMMOBILIER DE L'ANCIEN



Analyse du marché immobilier	06
En France	07
A Paris	15
En Ile-de-France	24
En région	35
Qu'avons-nous appris en 2023 ?	42
Que pouvons-nous espérer de 2024 ?	45
Annexes	57
Fiche de présentation du Réseau CENTURY 21	93

Sommaire



Charles MARINAKIS
*Président
de Century 21 France*



« En 2023, faute de purger ses excès passés, le marché immobilier de l'ancien s'est grippé. »

Comme annoncé, les ventes dans l'immobilier ancien ont fortement ralenti en 2023, et si les Notaires tablent sur une baisse nationale du nombre de transactions de l'ordre de -18%, le Réseau CENTURY 21 enregistre un recul d'activité d'environ **-16% sur l'année**.

Les causes en sont principalement la hausse continue et rapide des taux d'intérêt (passant de 2,62% en janvier 2023 à 4,22% en moyenne en novembre), conjuguée à un durcissement des conditions d'octroi du crédit et à une inflation qui ampute considérablement le reste à vivre des ménages, les contraignant à renoncer à leur projet immobilier.

Dans ce contexte, le prix moyen au m² ne baisse que trop peu sur le plan national : -1,7% pour les maisons, -3,4% pour les appartements. Pour acheter, les acquéreurs renoncent à quelques m² (-1,3m² en moyenne sur un an). Cela contribue à réduire le montant moyen d'une transaction (-4,2% tous types de biens confondus), mais cette baisse n'est pas suffisamment significative pour permettre au marché de retrouver une réelle tonicité. Les délais de vente s'allongent (+8 jours pour les maisons et +14 jours pour les appartements).

Ce recul des prix au niveau national est de surcroît en trompe l'œil, car si on exclut la région parisienne, les prix immobiliers ne reculent que de -1% dans le reste de la France, loin des 10 à 15% de baisse nécessaires pour relancer le marché.

Les acquisitions sont destinées très majoritairement à la résidence principale (65,6%) quand les achats réalisés au titre de l'investissement locatif chutent pour retrouver des niveaux d'avant 2019 (26,7% des transactions contre 30,6% en 2022).

Les acheteurs qui s'en sortent le mieux sont les retraités : leur part progresse de +7% parmi les acquéreurs. La raison tient au fait qu'ils ne sont généralement que peu ou pas impactés par le durcissement des conditions d'emprunt et bénéficient souvent d'un apport personnel conséquent dû à la revente de leur précédent bien.

Il faut quand même rappeler que de 2015 à 2022, les prix n'ont cessé de croître en France : +34% pour les maisons, et +26,6% pour les appartements. Sur cette période, en moyenne, un bien immobilier a donc vu sa valeur augmenter de +4% par an ! Le recul actuel des prix ne vient même pas gommer une année de hausse...

D'autant que cette baisse des prix, nationale, est loin d'être observée dans toutes les régions. Si l'on doit retenir une chose de l'année 2023, c'est la régionalisation prononcée des marchés immobiliers, où tous les cas de figure coexistent.

Paris, par exemple, voit son nombre de ventes reculer plus modérément qu'au niveau national (-12,9%), sans doute parce qu'un effort a été consenti sur les prix, et ces derniers **baissent davantage que la moyenne française (-5,5%).** S'établissant à 9 774€ le m² en moyenne en 2023, ils sont durablement passés en-deçà du seuil des 10 000€ le m².

La surface des biens achetés diminue également (48,7m² contre 50 m² en 2022), contribuant à réduire **le montant moyen d'une acquisition parisienne (477 857€ en 2023 soit -7,7% sur un an).** Malgré cela, **les délais de vente explosent dans la Capitale** et atteignent des niveaux jamais observés jusque-là (96 jours en moyenne).

La région parisienne s'illustre, quant à elle, par des indicateurs nettement plus dégradés qu'à l'échelle nationale, tirant les moyennes vers le bas. **Les prix au m² reculent de -5% pour les maisons et -7,8% pour les appartements pour se fixer respectivement à 3 656€ et 4 445€ le m² en moyenne.**

Et pourtant, l'activité ne repart pas. Au contraire, les délais de vente s'allongent encore (s'établissant à 90 jours), et **le nombre de ventes recule de -18,7% pour les maisons et de -22,2% pour les appartements.**

Cette contraction d'activité s'explique en partie par des prix qui n'ont cessé de croître entre 2015 et 2022. **En huit ans, le prix au m² francilien a progressé de +38,2% pour les maisons et de +36,6% pour les appartements, une hausse encore plus importante qu'à Paris !** Alors certes, la région francilienne est celle qui corrige le plus en termes de prix, mais ce recul est insuffisant pour sortir le marché de l'atonie.

Au sein de l'Île-de-France, **deux départements se distinguent : les Hauts-de-Seine et la Seine-et-Marne.** Présentant les prix les plus élevés de la région, le département du 92 voit le nombre de ses transactions le plus durement chuter (-40% pour le segment des maisons et -31,8% pour celui des appartements). A l'inverse, la Seine-et-Marne est le département francilien qui « résiste le mieux », avec une activité en baisse de -13,2% en moyenne tandis que ses prix -pourtant les moins élevés de la région- corrigent substantiellement (-2,7% pour les maisons et -9,1% pour les appartements).

Les autres régions peuvent se classer en 3 catégories distinctes :

1/ Celles dont les volumes de ventes reculent de -10%

Il s'agit des **Pays de la Loire** (-5,7% d'activité), de la **Bourgogne-Franche-Comté** (-5,6%) et de la **Bretagne** (-9,3%). Les évolutions de prix pour ces trois régions sont relativement contrastées. La Bourgogne-Franche-Comté enregistre une baisse de -4,2% tous types de biens confondus, tandis que les prix en Bretagne sont stables (-0,2%) comme ceux des Pays de la Loire (+0,5%). **A noter dans cette région : le département de la Mayenne** se distingue par une baisse notable des prix (-8,2%) qui a eu pour effet de redynamiser le marché dont les volumes de vente progressent de +3,7%.

2/ Les régions dont les volumes de ventes reculent entre -10 et -15%

4 régions sont concernées : l'**Auvergne-Rhône-Alpes** (-15%), le **Centre-Val de Loire** (-12,3%), le **Grand Est** (-14,2%) et la **Nouvelle-Aquitaine** (-14,3%). Au sein de ce groupe, c'est l'Auvergne-Rhône-Alpes qui présente la baisse des prix au m² la plus marquée (-4,1%). Dans cette région, **Lyon voit ses prix reculer davantage** (-5,7% sur un an), ce qui profite à son activité qui ne baisse que de -1,5%, une performance dans le contexte.

Fait notable : dans la région Nouvelle-Aquitaine, **la Charente-Maritime voit ses prix progresser** de +8,4%, à contre-courant des tendances, avec pour corollaire des volumes de ventes en retrait de -13,2%. En Gironde, l'activité n'est pas en meilleure forme (-12,7%) malgré une diminution des prix au m² de l'ordre de -4,1% en moyenne. Dans ce département girondin, **Bordeaux corrige ses prix plus drastiquement** : -11,5% sur un an, sans pour autant que l'activité ne reparte (-10,9% par rapport à 2022). Il faut dire que **Bordeaux a vu ses prix progresser de +54,3% entre 2015 et 2022 !**

« En 2024,
les vendeurs devront
faire un bout
du chemin. »

3/ Les régions dont les volumes de ventes reculent de plus de -15%

Il s'agit des **Hauts-de-France** (-18,7%), de la **Normandie** (-21,6%), de l'**Occitanie** (-19,1%) et de la **Provence-Alpes-Côte d'Azur** (-18%). Une constante dans ces régions, les prix ne s'ajustent pas suffisamment à la baisse : -2,7% pour les Hauts-de-France, stables pour la Normandie, -0,5% pour l'Occitanie et... +1,7% pour la **PACA ! Il s'agit de la région française dont les prix augmentent le plus sur un an, alors même qu'ils ont déjà progressé de +31,2% entre 2015 et 2022.** Nice s'illustre par des prix qui prennent +5,5% en 2023. Le marché niçois tourne, certes, au ralenti (-15,5% par rapport à 2022) mais il ne dévisse pas et, signe d'une demande toujours forte, les délais de vente ne s'allongent que de 2 jours en un an.

Quelles perspectives pour 2024 ?

Tous les leviers ont été activés et poussés à leur extrême.

L'apport personnel a continué d'augmenter en 2023 et atteint un niveau jamais égalé. La superficie des biens achetés ne peut quasiment plus se réduire au risque d'atteindre un seuil de viabilité qui rend l'acquisition inenvisageable pour le confort des occupants.

En réalité, si les taux se stabilisent comme cela semble se profiler, **un seul et dernier levier peut permettre au marché immobilier de repartir : celui des prix.** Ils doivent baisser davantage qu'ils ne l'ont fait en 2023 pour purger les excès de ces dernières années. Alors seulement, le marché immobilier pourrait retrouver des couleurs et permettre à nouveau aux Français de concrétiser leur rêve de propriétaires.





**ANALYSE
DU MARCHÉ**



EN FRANCE



I QUE S'EST-IL PASSÉ EN FRANCE EN 2023 ?

Evolution du nombre de transactions



-15,5%



-16,6%

Prix moyen au m²



2 575 €

(-1,7% sur 12 mois)



4 141 €

(-3,4% sur 12 mois)

Montant moyen d'une acquisition



278 169€

(-3,5% sur 12 mois)



226 909 €

(-5,4% sur 12 mois)

Superficie moyenne du bien acheté



113 m²

(-2,2 m² sur 12 mois)



57,6 m²

(-0,6 m² sur 12 mois)

Délai de vente



92 jours

(+8 jours sur 12 mois)



91 jours

(+14 jours sur 12 mois)

Financement par emprunt

80,5%

(-1,7% sur 12 mois)

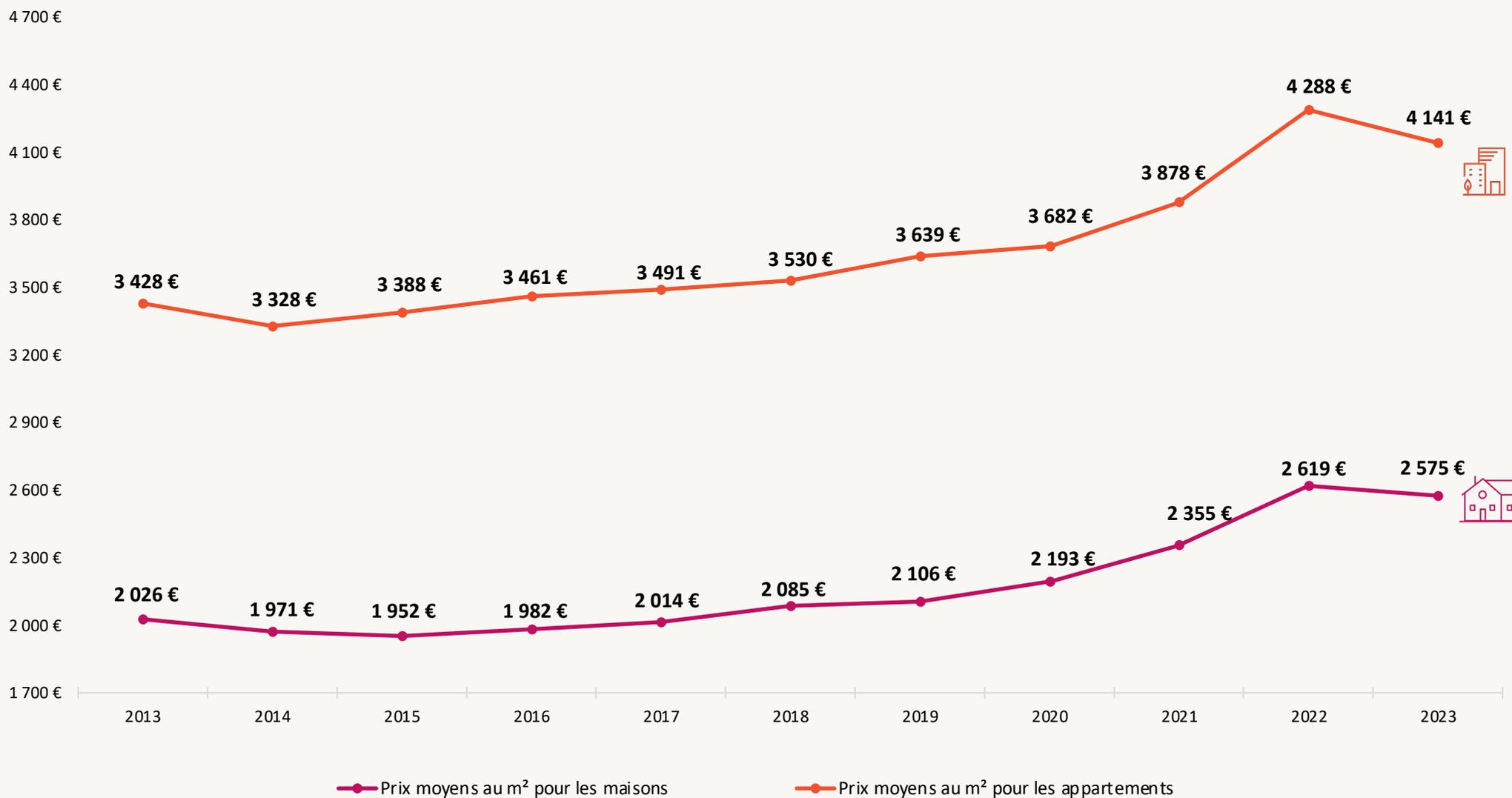
Durée moyenne du crédit

21,7 ans

(+1,4% sur 12 mois)

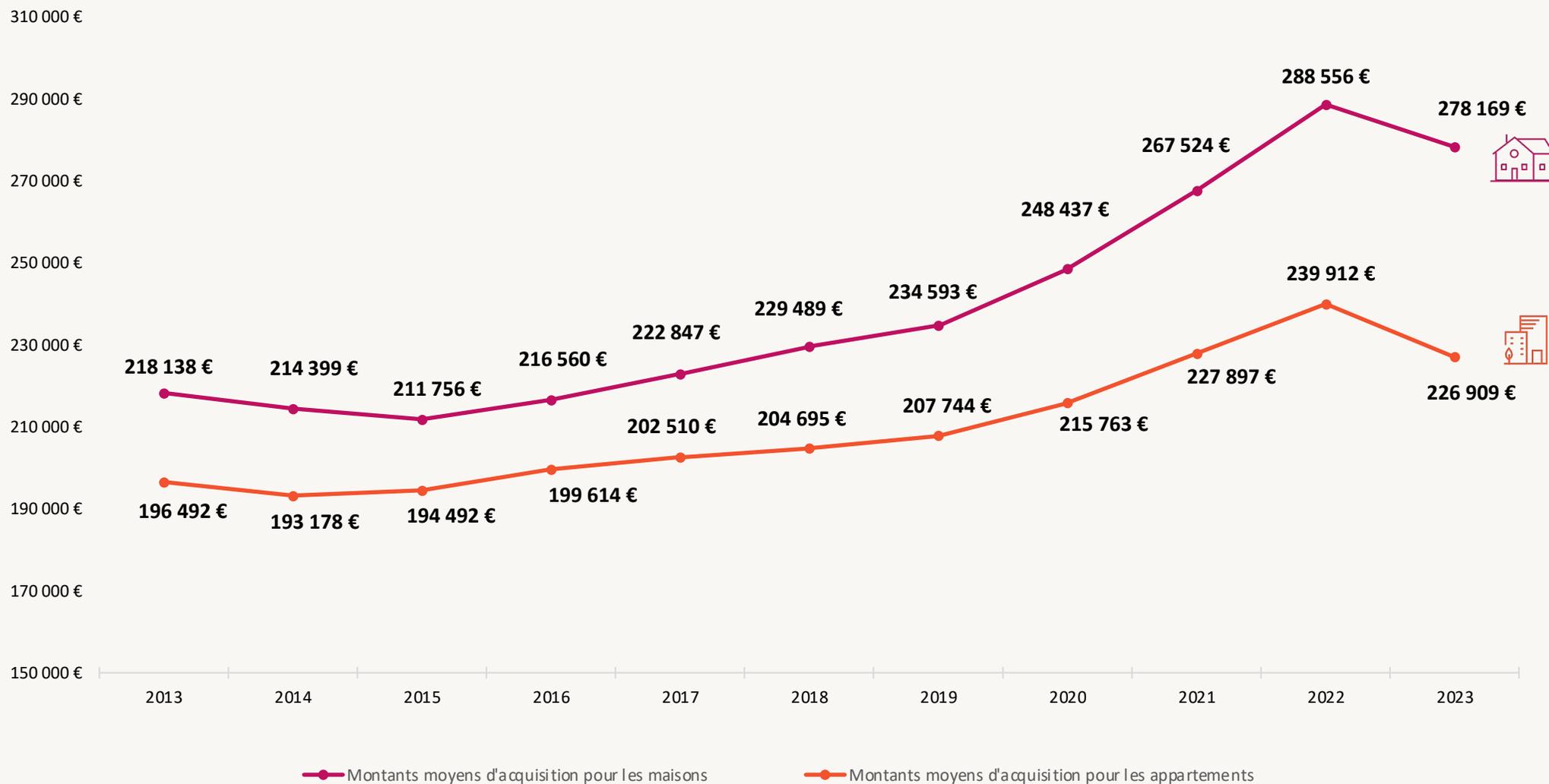
ÉVOLUTION ANNUELLE DES PRIX MOYENS AU M² EN FRANCE

(Appartements et maisons)



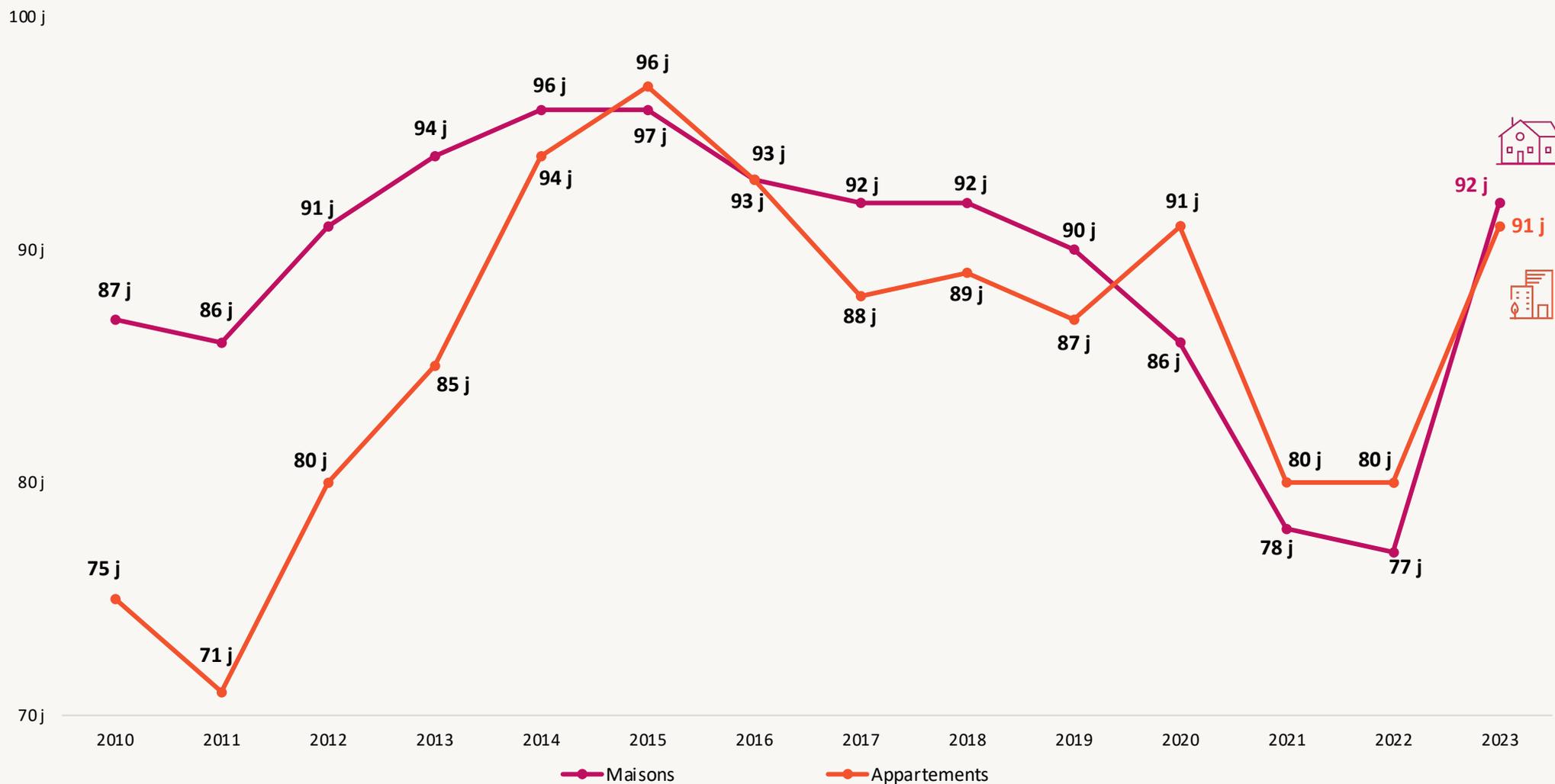
ÉVOLUTION ANNUELLE DU MONTANT MOYEN D'UNE ACQUISITION EN FRANCE

(Appartements et maisons)



ÉVOLUTION ANNUELLE DES DÉLAIS DE VENTE EN FRANCE

(Appartements et maisons)



I LES ACQUISITIONS

Résidences principales

65,6%

(-1,4%)

Résidences secondaires

7,6%

(+5,6%)

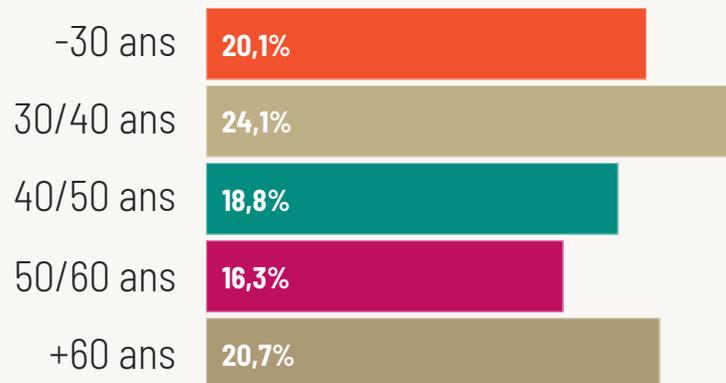
Investissements locatifs

26,7%

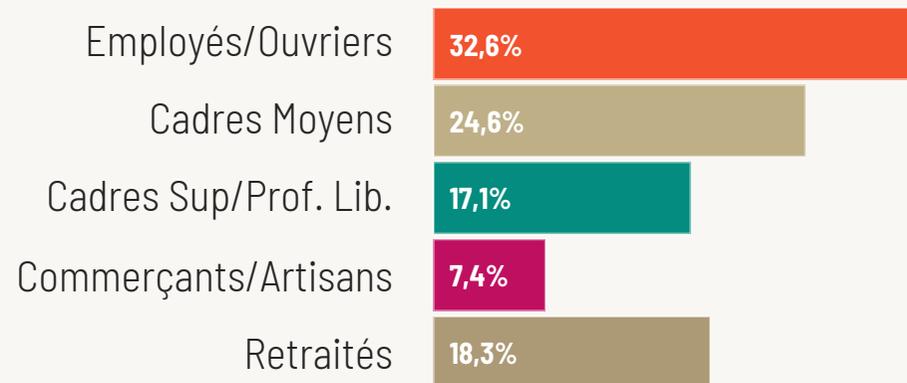
(-12,7%)

I QUI A ACHETÉ EN FRANCE ?

ÂGE

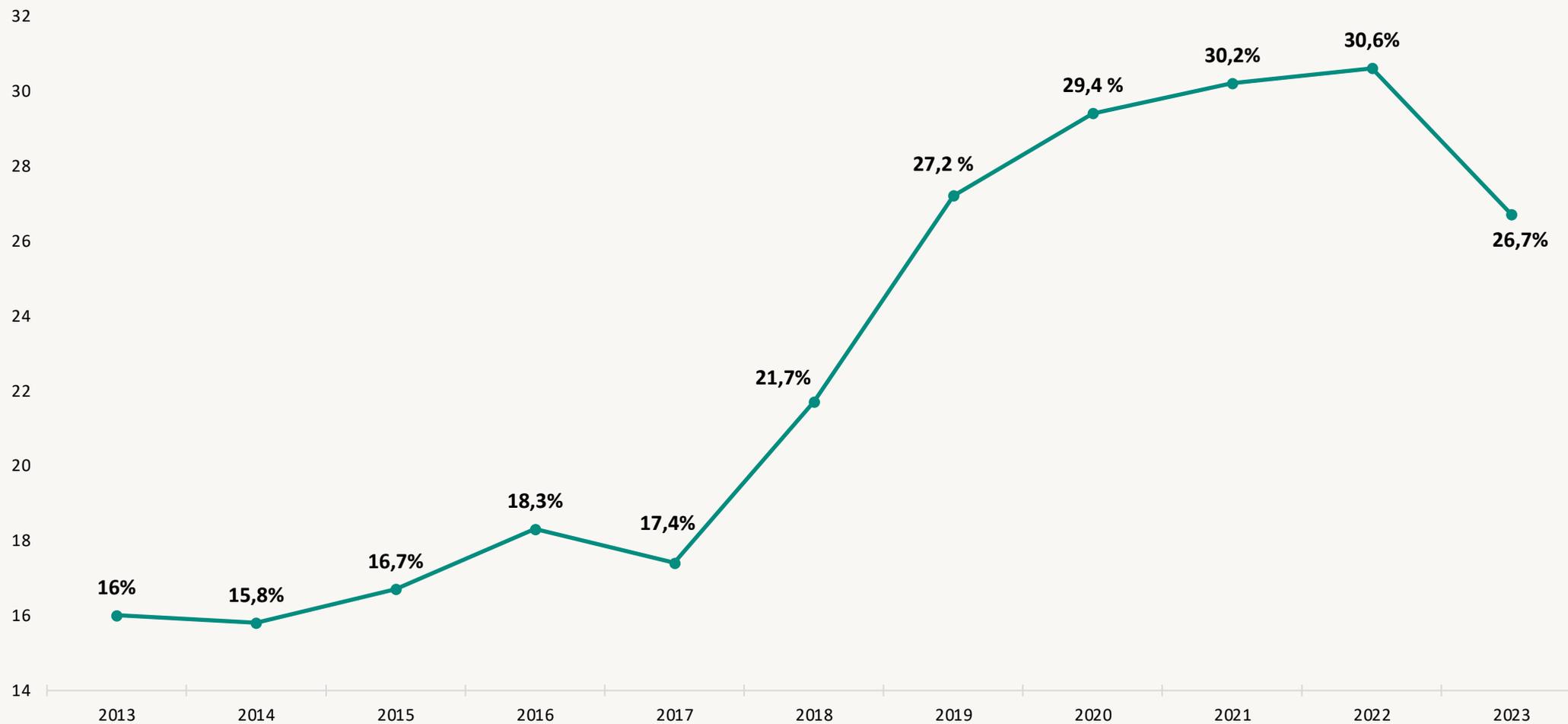


CSP

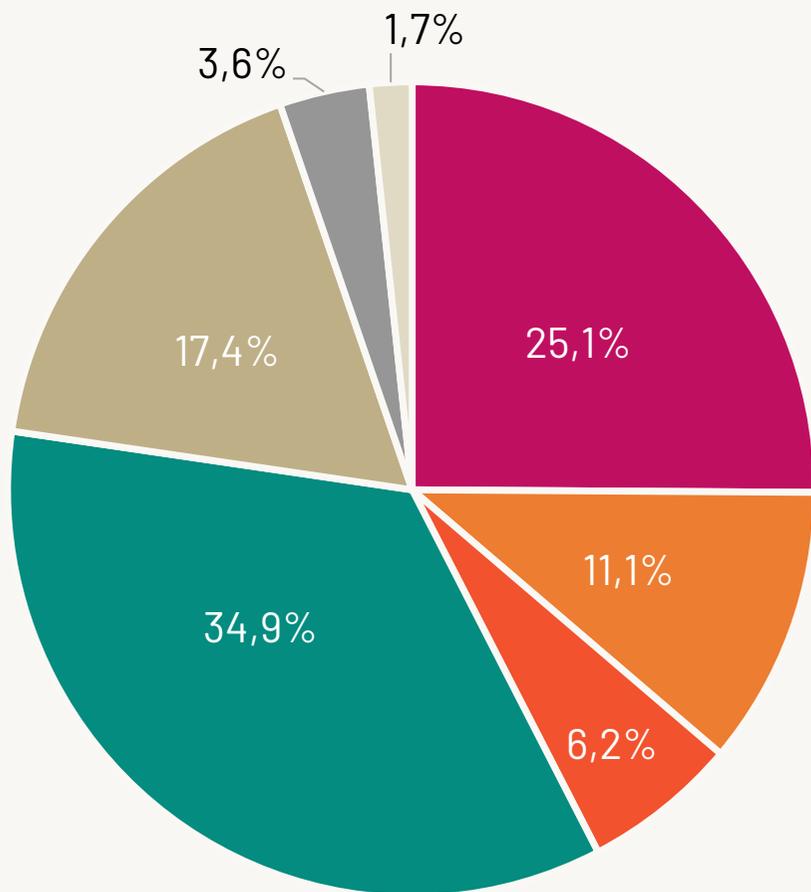


ÉVOLUTION ANNUELLE DES PLACEMENTS EN FRANCE

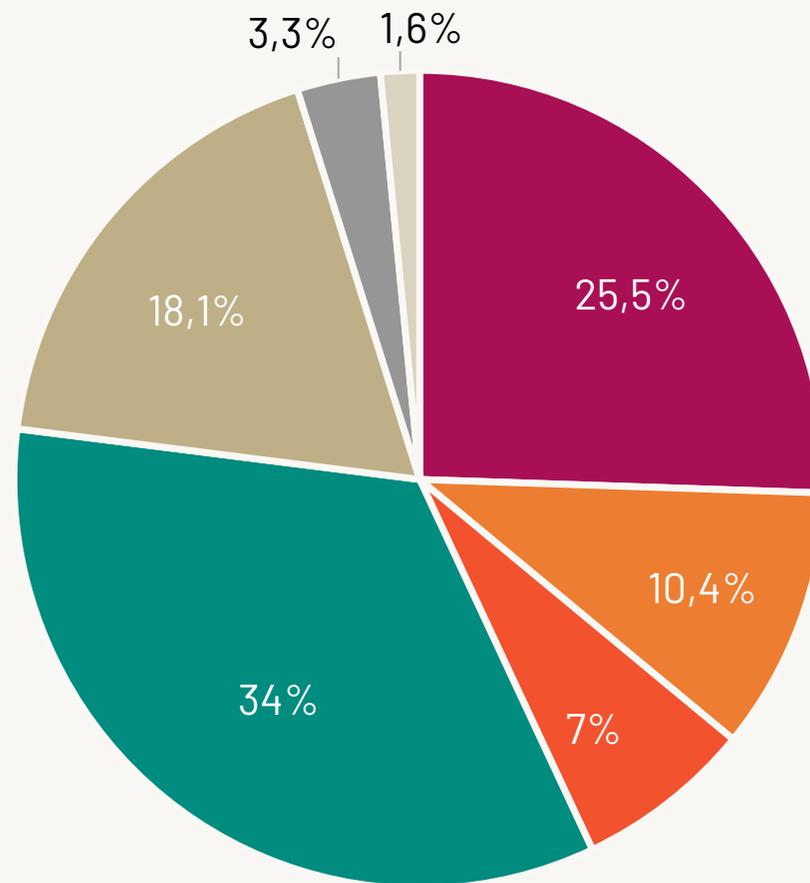
(Appartements et maisons)



I % DES VENTES SELON LA CLASSE ÉNERGÉTIQUE (2022-2023)



% DES VENTES SELON LA CLASSE ÉNERGÉTIQUE **EN 2022**



% DES VENTES SELON LA CLASSE ÉNERGÉTIQUE **EN 2023**



À PARIS

I QUE S'EST-IL PASSÉ À PARIS EN 2023 ?

Evolution du nombre
de transactions



-12,9%

Prix moyen au m²



9 774€

(-5,5% sur 12 mois)

Montant moyen
d'une acquisition



477 857€

(-7,7% sur 12 mois)

Superficie moyenne
du bien acheté



48,7 m²

(-1,3 m² sur 12 mois)

Délai de vente



96 jours

(+16 jours sur 12 mois)

Financement par emprunt

67,1%

(-6,7% sur 12 mois)

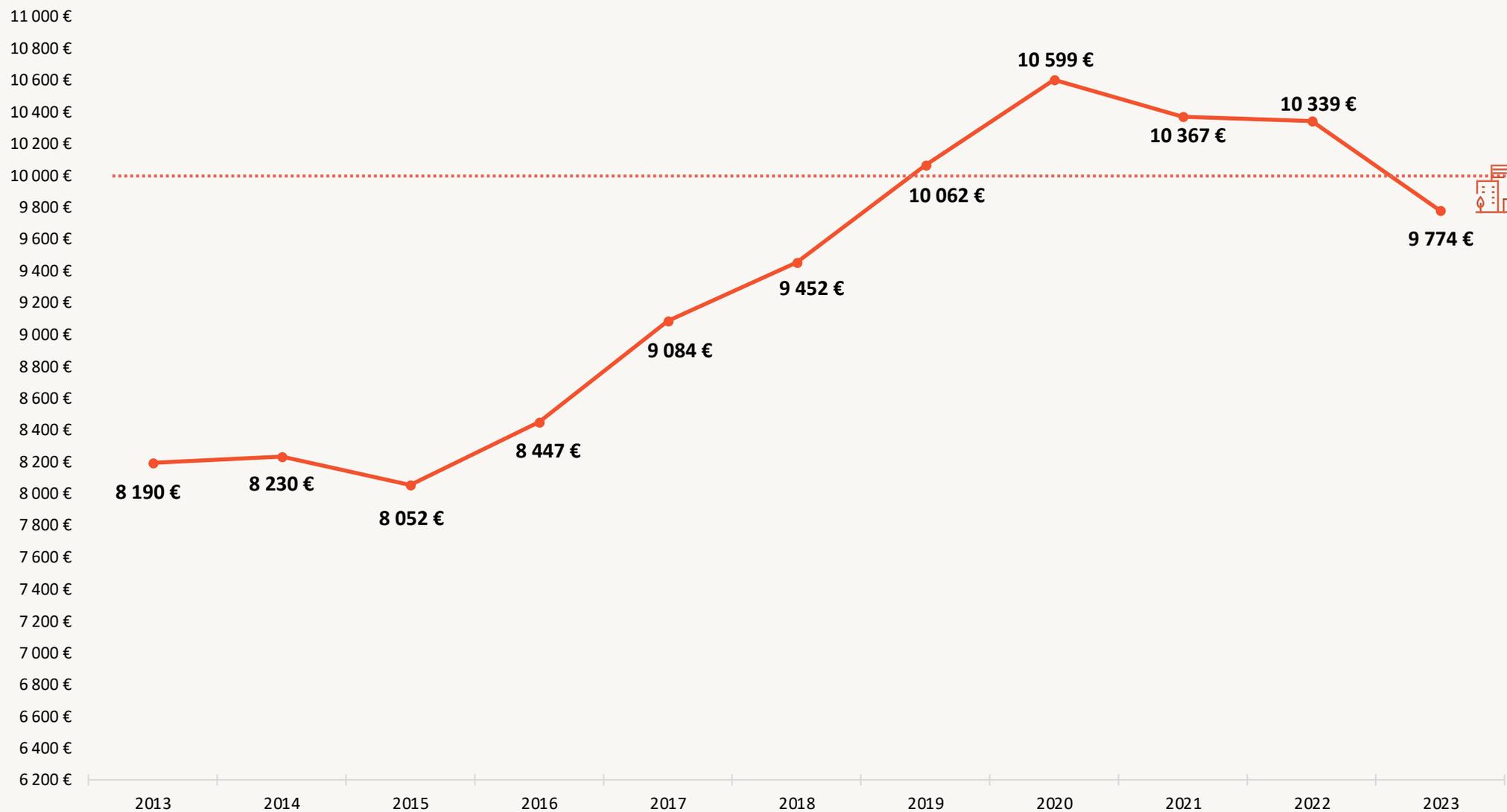
Durée moyenne du crédit

22,3 ans

(+1,4% sur 12 mois)

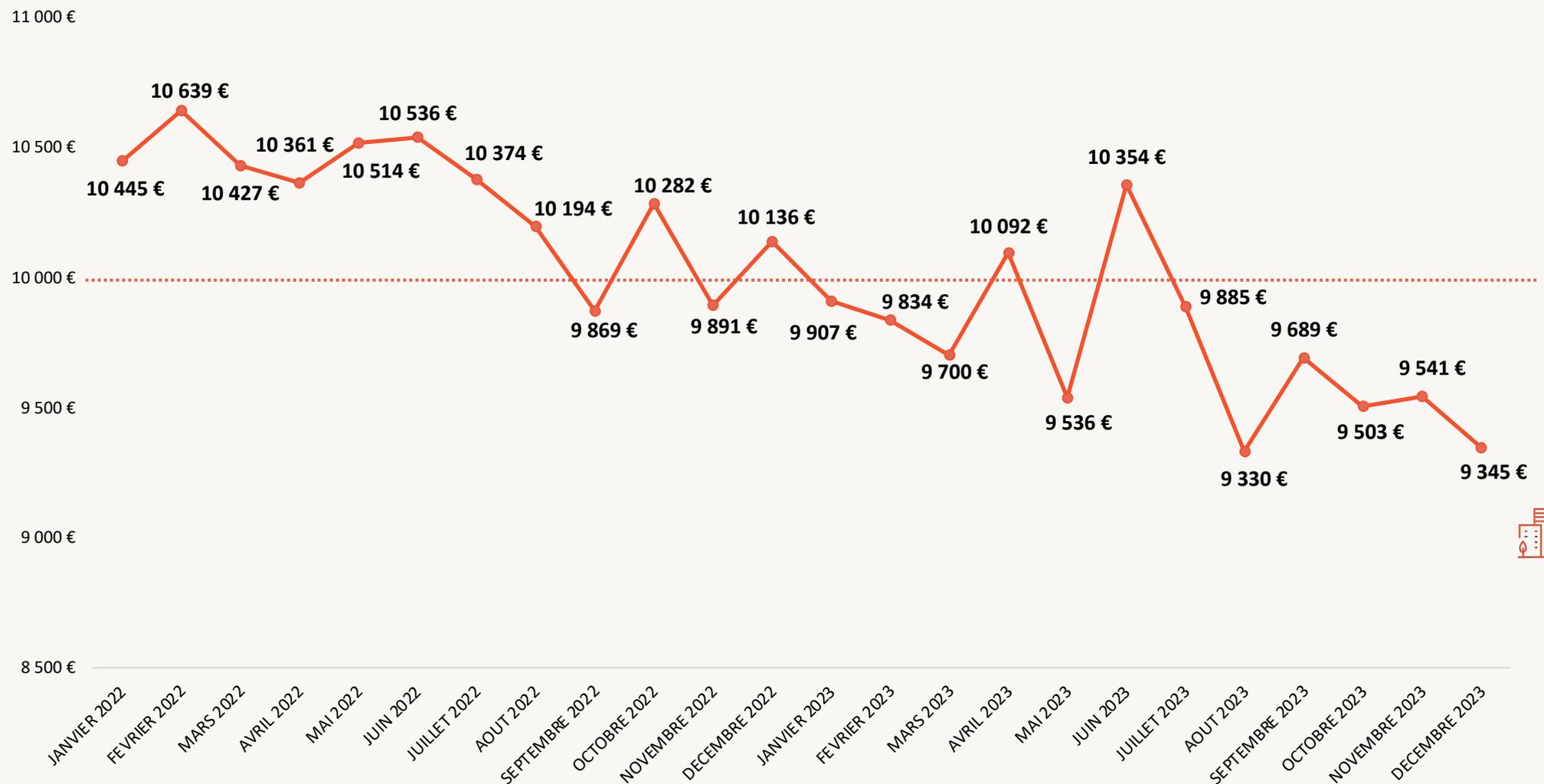
ÉVOLUTION ANNUELLE DES PRIX MOYENS AU M² À PARIS

(Appartements)



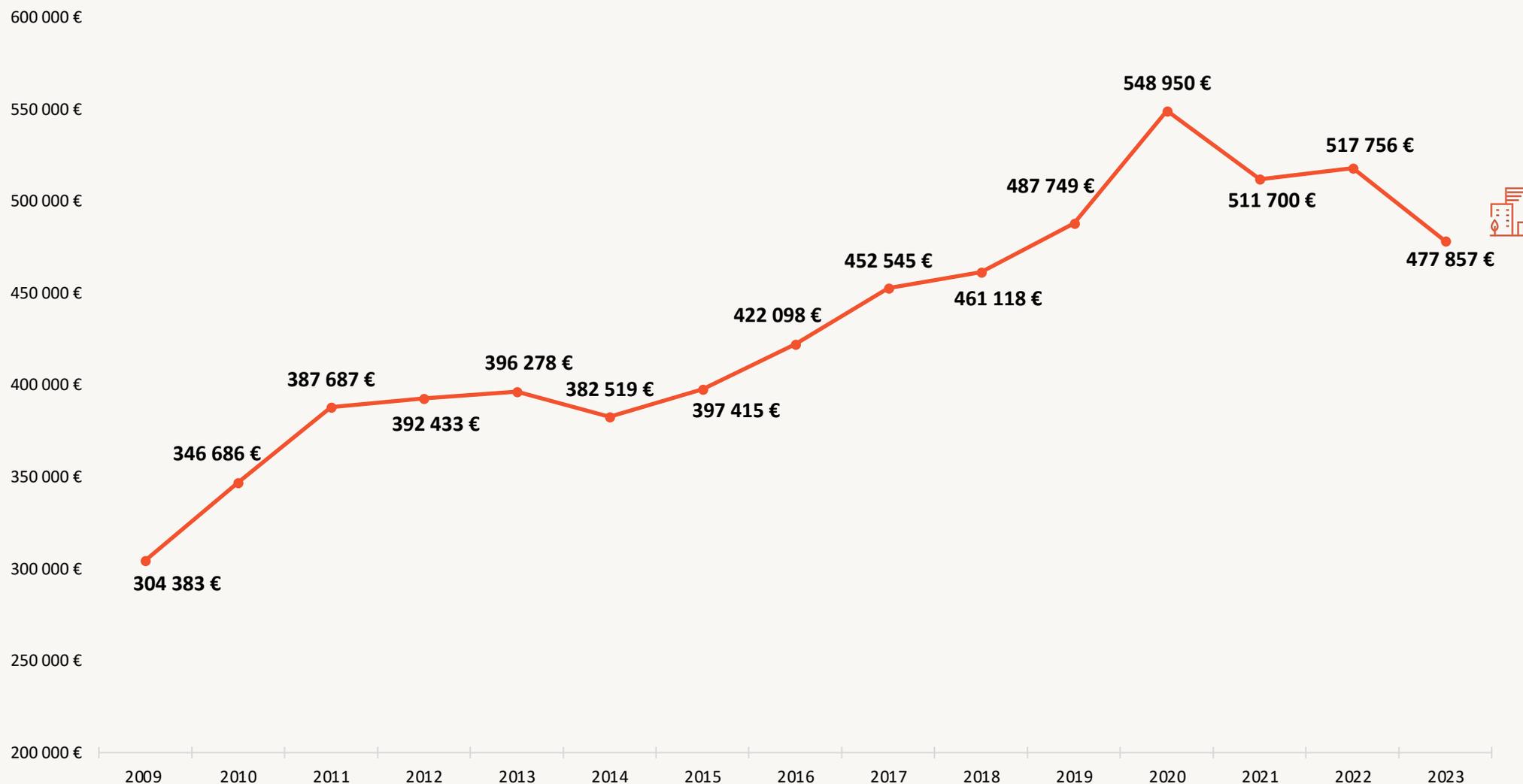
ÉVOLUTION MENSUELLE DES PRIX MOYENS AU M² À PARIS

(Appartements)



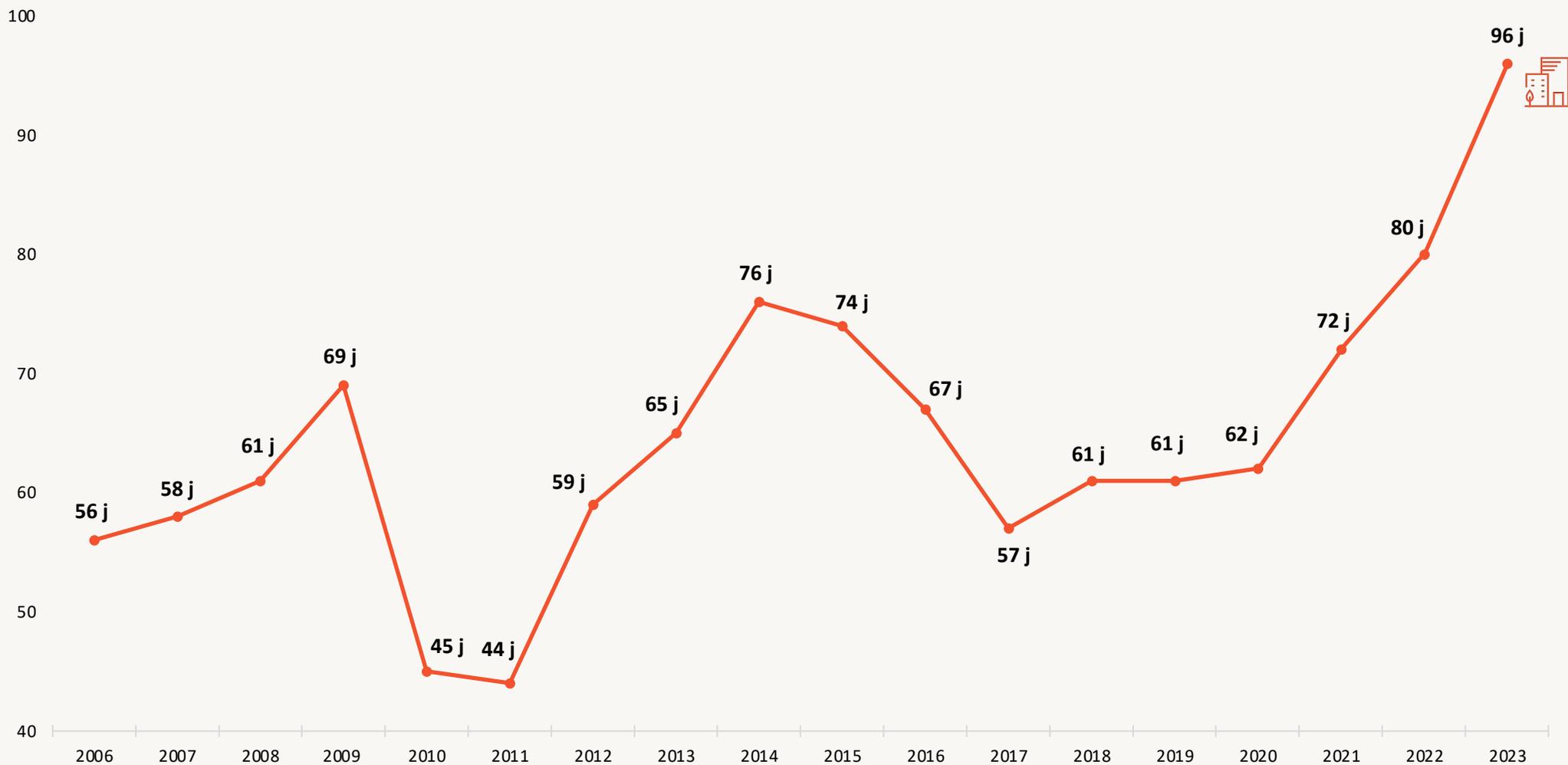
ÉVOLUTION ANNUELLE DU MONTANT D'UNE ACQUISITION À PARIS

(Appartements)



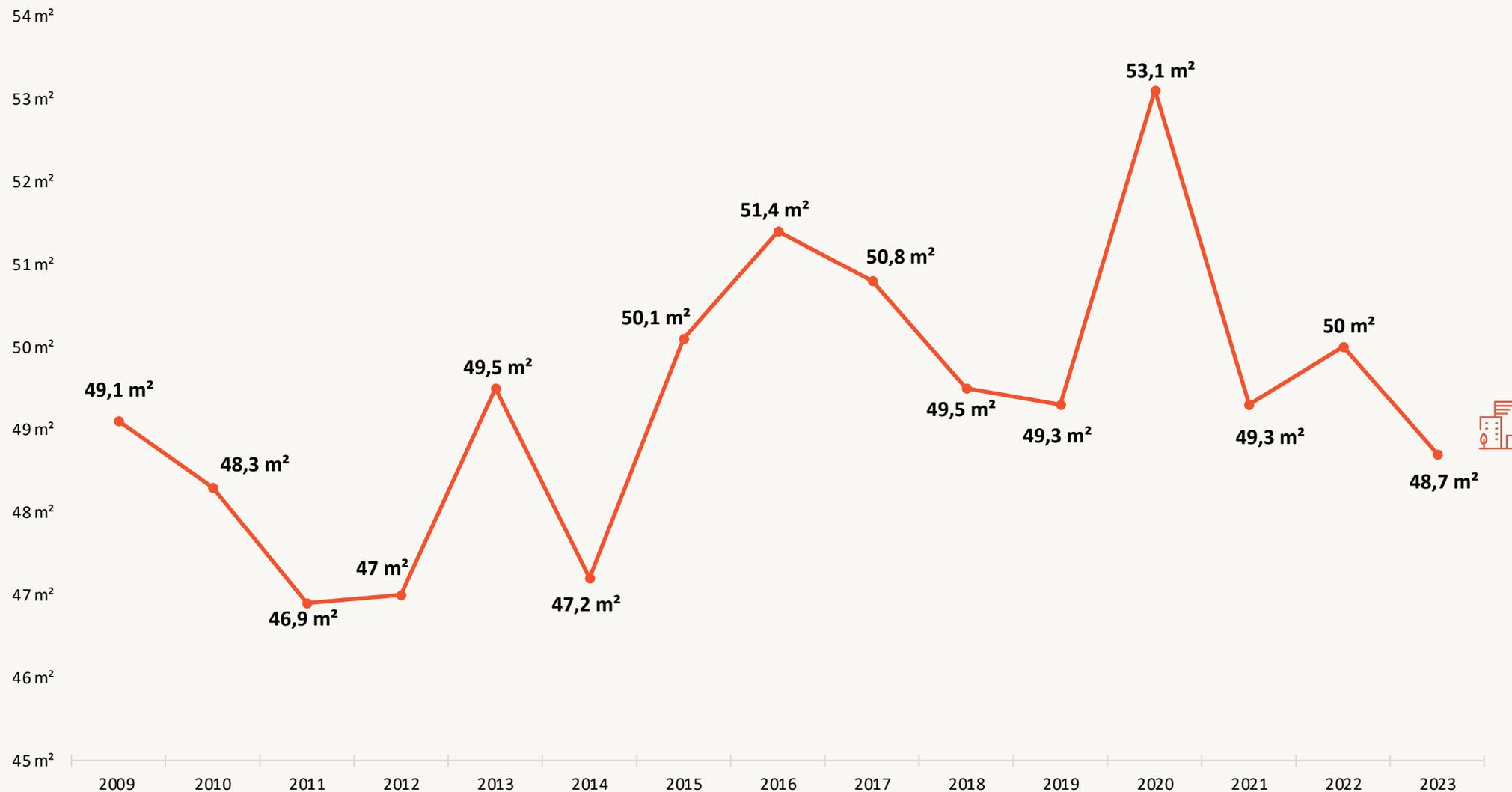
I ÉVOLUTION ANNUELLE DES DÉLAIS DE VENTE À PARIS

(Appartements)



ÉVOLUTION ANNUELLE DE LA SUPERFICIE À PARIS

(Appartements)



I LES ACQUISITIONS

Résidences principales

63,1%

(-4,5%)

Résidences secondaires

8,4%

(-1,2%)

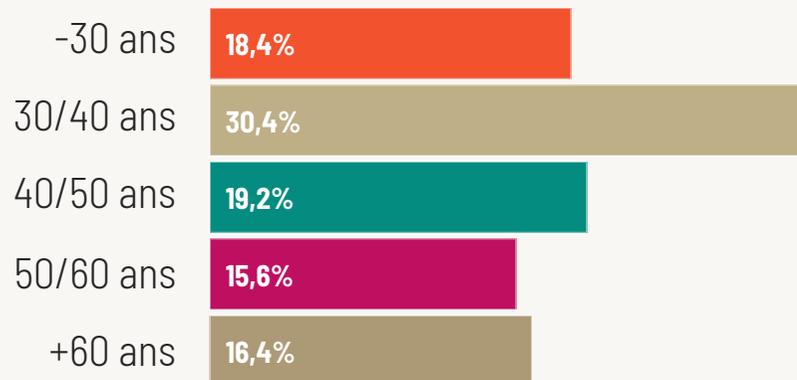
Investissements locatifs

28,2%

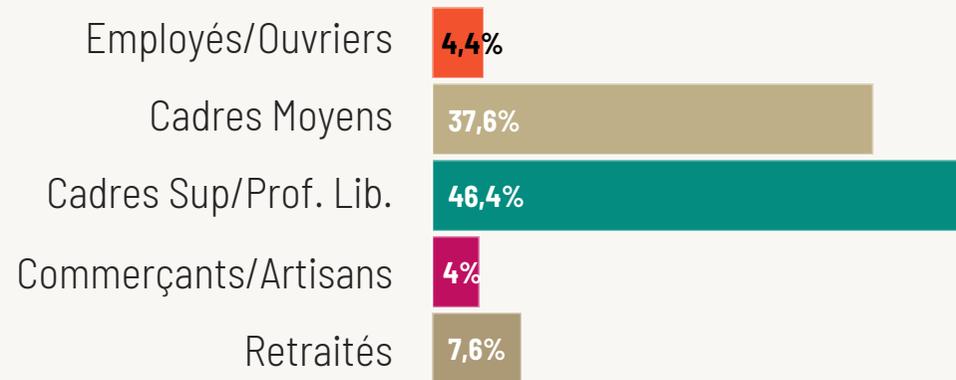
(-6,9%)

I QUI A ACHETÉ À PARIS ?

ÂGE

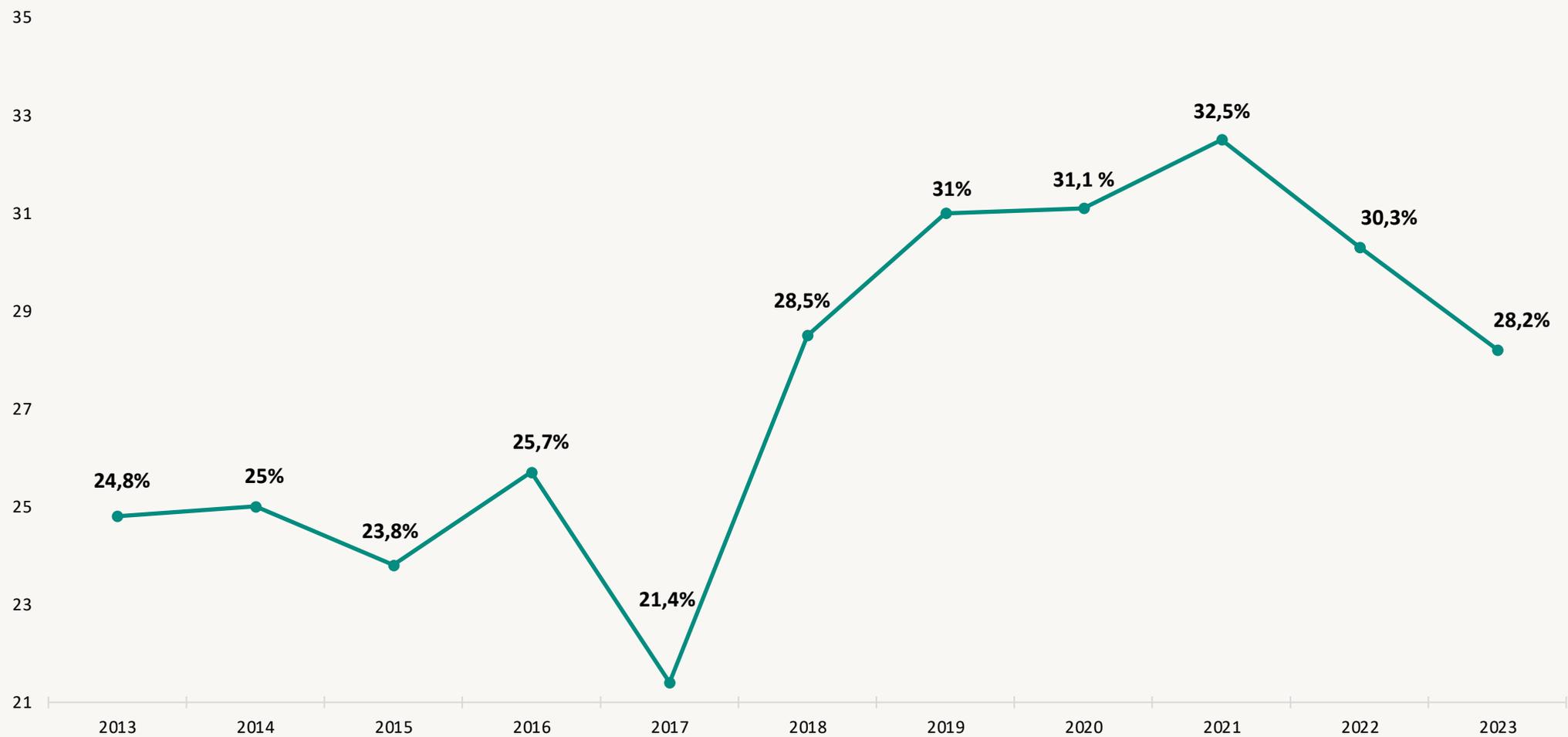


CSP



ÉVOLUTION ANNUELLE DES INVESTISSEMENTS LOCATIFS À PARIS

(Appartements)



EN ÎLE - DE - FRANCE



I QUE S'EST-IL PASSÉ EN ILE-DE-FRANCE EN 2023 ?

Evolution du nombre de transactions



-18,7%



-22,2%

Prix moyen au m²



3 656 €
(-5% sur 12 mois)



4 445 €
(-7,8% sur 12 mois)

Montant moyen d'une acquisition



388 532 €
(-6,3% sur 12 mois)



238 861 €
(-10,6% sur 12 mois)

Superficie moyenne du bien acheté



108,6 m²
(-2,6 m² sur 12 mois)



56,5 m²
(-0,6 m² sur 12 mois)

Délai de vente



91 jours
(+17 jours sur 12 mois)



90 jours
(+25 jours sur 12 mois)

Financement par emprunt

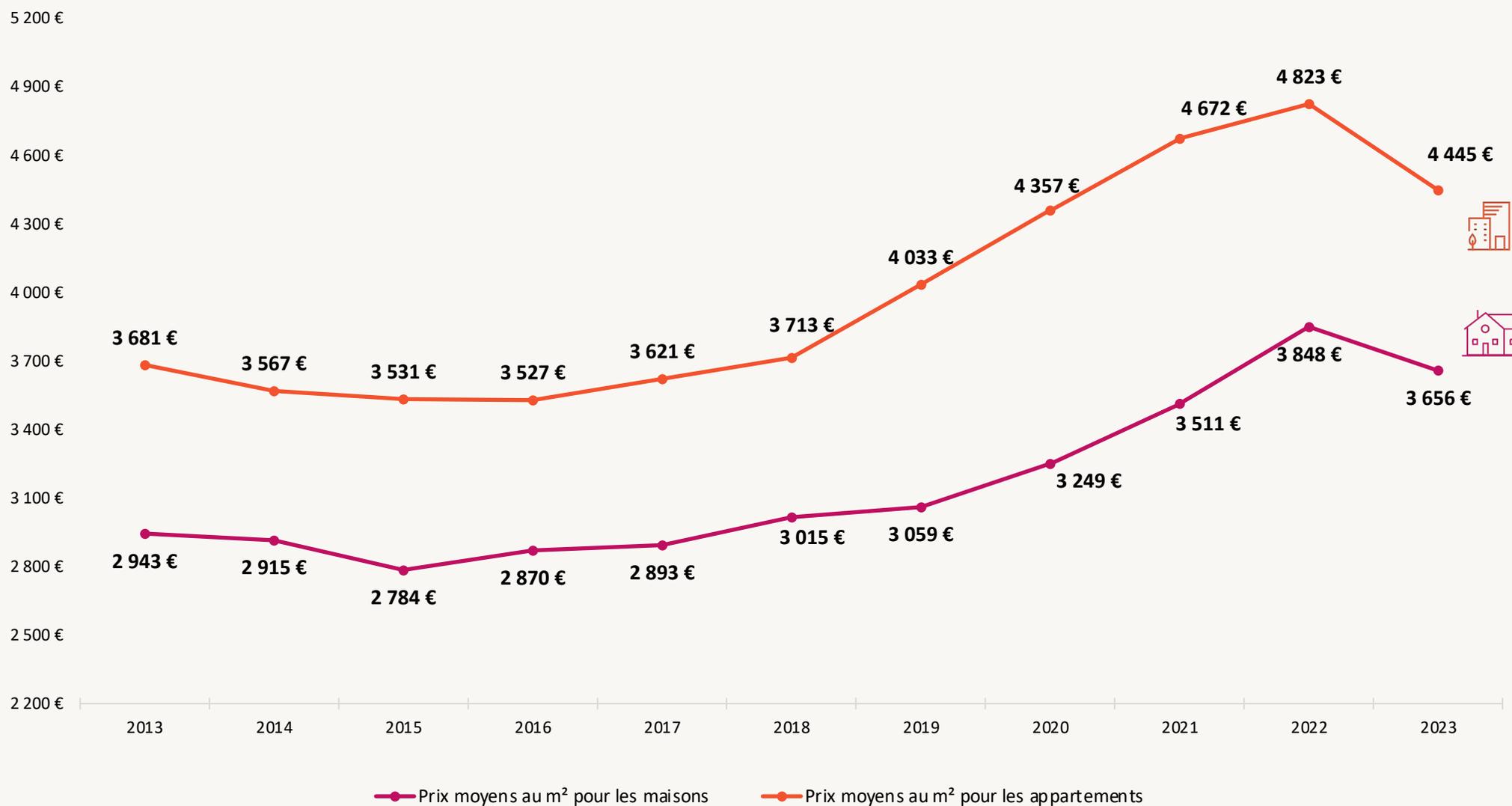
82,9% (+5,3% sur 12 mois)

Durée moyenne du crédit

22,9 ans (-0,4% sur 12 mois)

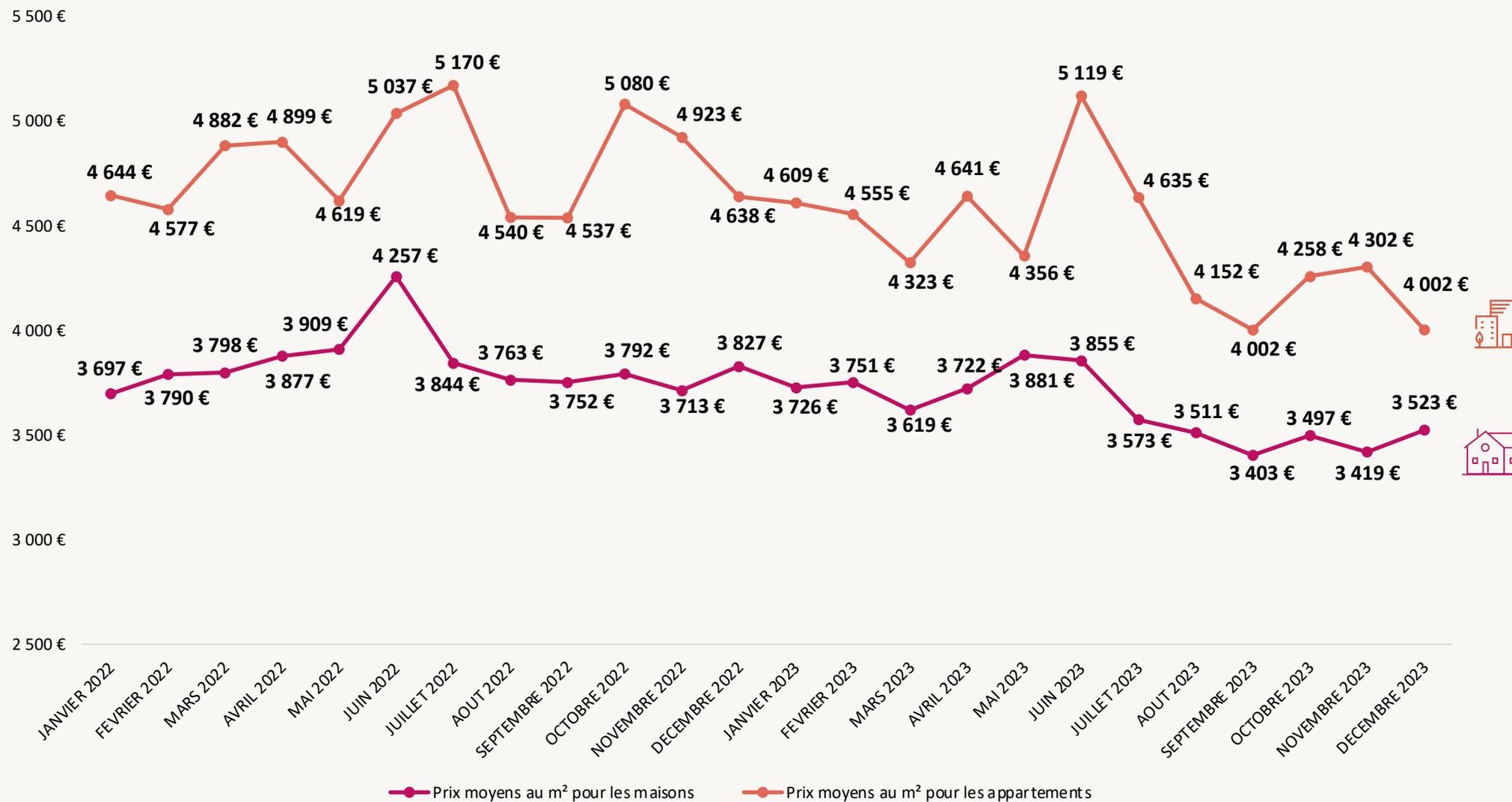
ÉVOLUTION ANNUELLE DES PRIX MOYENS AU M² EN ILE-DE-FRANCE

(Appartements et maisons)



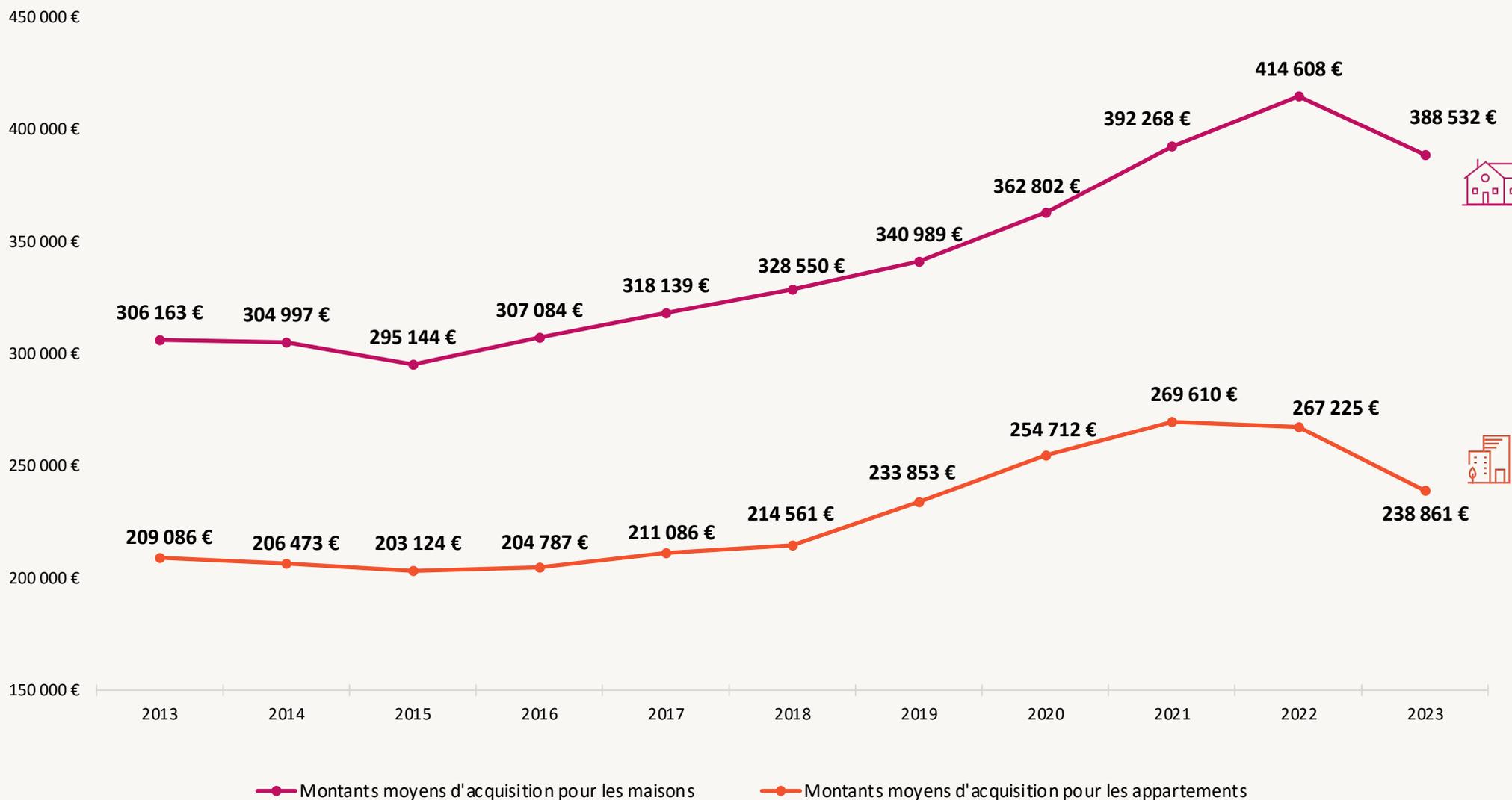
ÉVOLUTION MENSUELLE DES PRIX MOYENS AU M² EN ILE-DE-FRANCE

(Appartements et maisons)



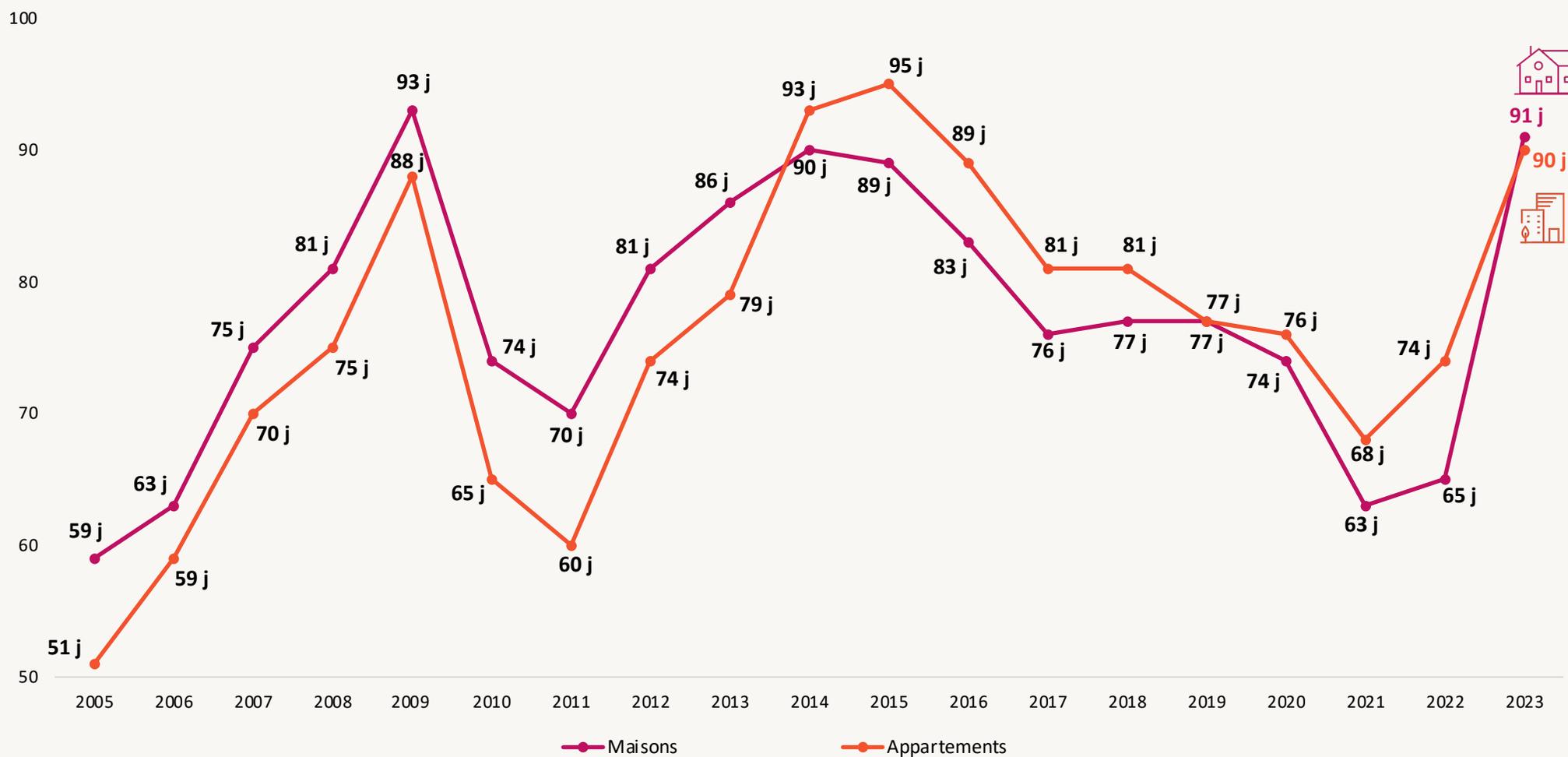
ÉVOLUTION ANNUELLE DU MONTANT D'UNE ACQUISITION EN ILE-DE-FRANCE

(Appartements et maisons)



ÉVOLUTION ANNUELLE DES DÉLAIS DE VENTE EN ILE-DE-FRANCE

(Appartements et maisons)



I LES ACQUISITIONS

Résidences principales

73,8%

(-3,9%)

Résidences secondaires

1,5%

(NS)

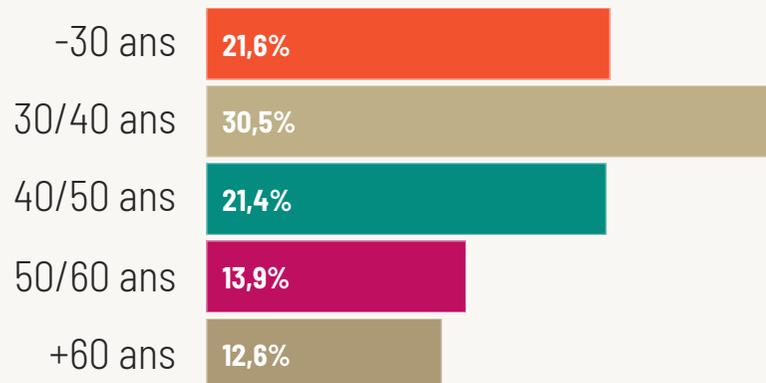
Investissements locatifs

24,5%

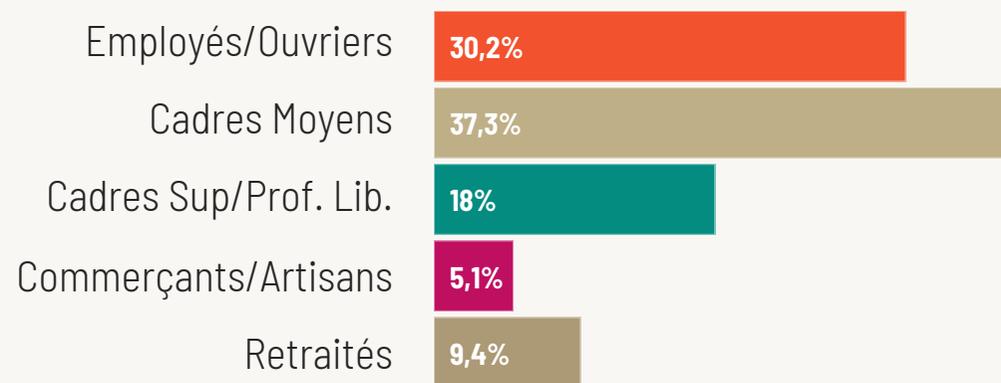
(-1,3%)

I QUI A ACHETÉ EN ILE-DE-FRANCE ?

ÂGE

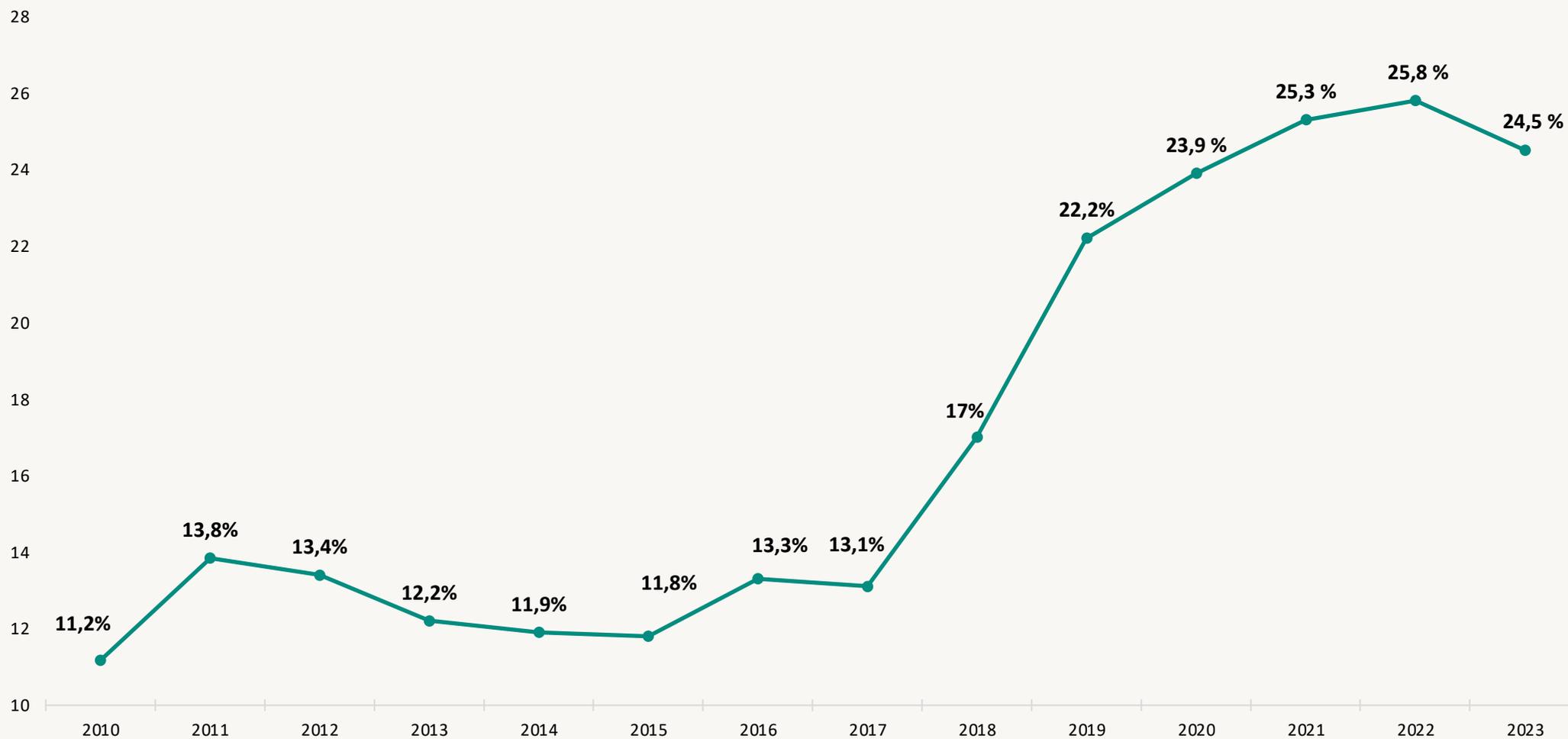


CSP

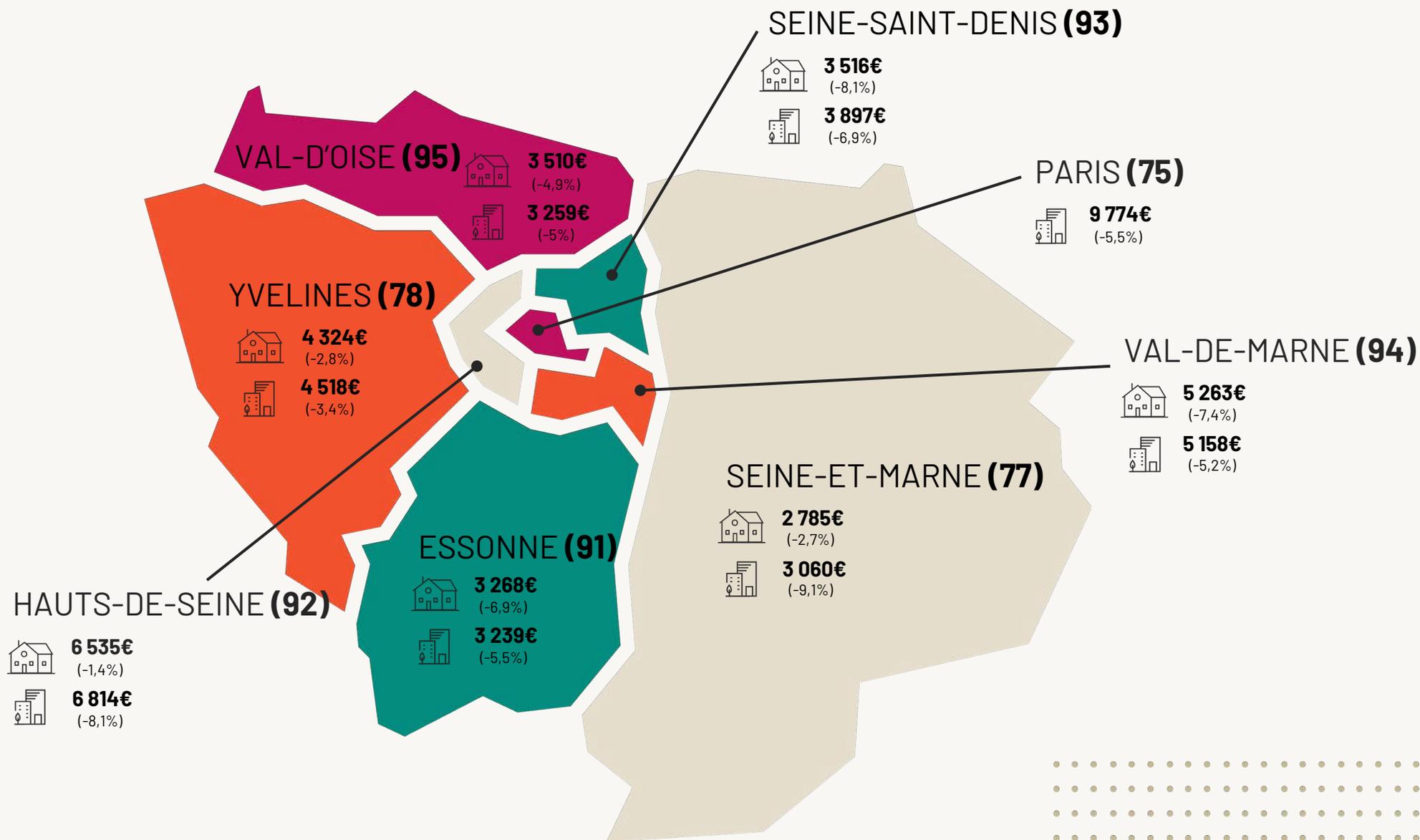


ÉVOLUTION ANNUELLE DES PLACEMENTS EN ILE-DE-FRANCE

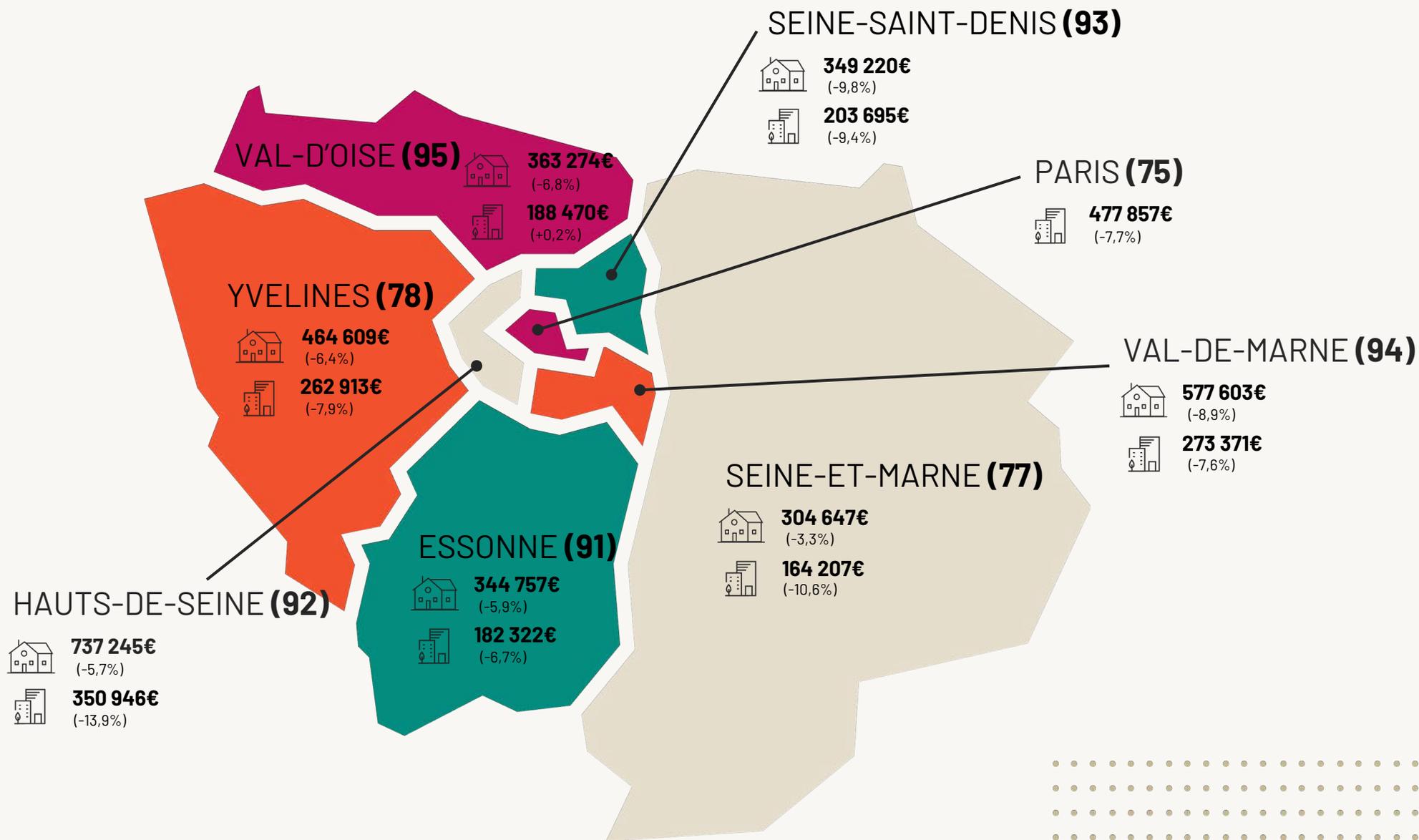
(Appartements et maisons)



I PRIX MOYENS AU M² EN ILE-DE-FRANCE ET VARIATION SUR 12 MOIS



I MONTANT MOYEN D'UNE ACQUISITION EN ILE-DE-FRANCE ET VARIATION SUR 12 MOIS



I COMPARAISON INDICATEURS FRANCE, ILE-DE-FRANCE & FRANCE HORS IDF

France entière

Activité

-16,1%

Prix moyen au m²

Maison : -1,7%
Appartement : -3,4%
Ensemble : -3%

Montant moyen d'une transaction

Maison : -3,5%
Appartement : -5,4%
Ensemble : -4,2%

IDF

Activité

-20,8%

Prix moyen au m²

Maison : -5%
Appartement : -7,8%
Ensemble : -7%

Montant moyen d'une transaction

Maison : -6,3%
Appartement : -10,6%
Ensemble : -8,6%

France hors IDF

Activité

-15%

Prix moyen au m²

Maison : stable
Appartement : -1,5%
Ensemble : -1%

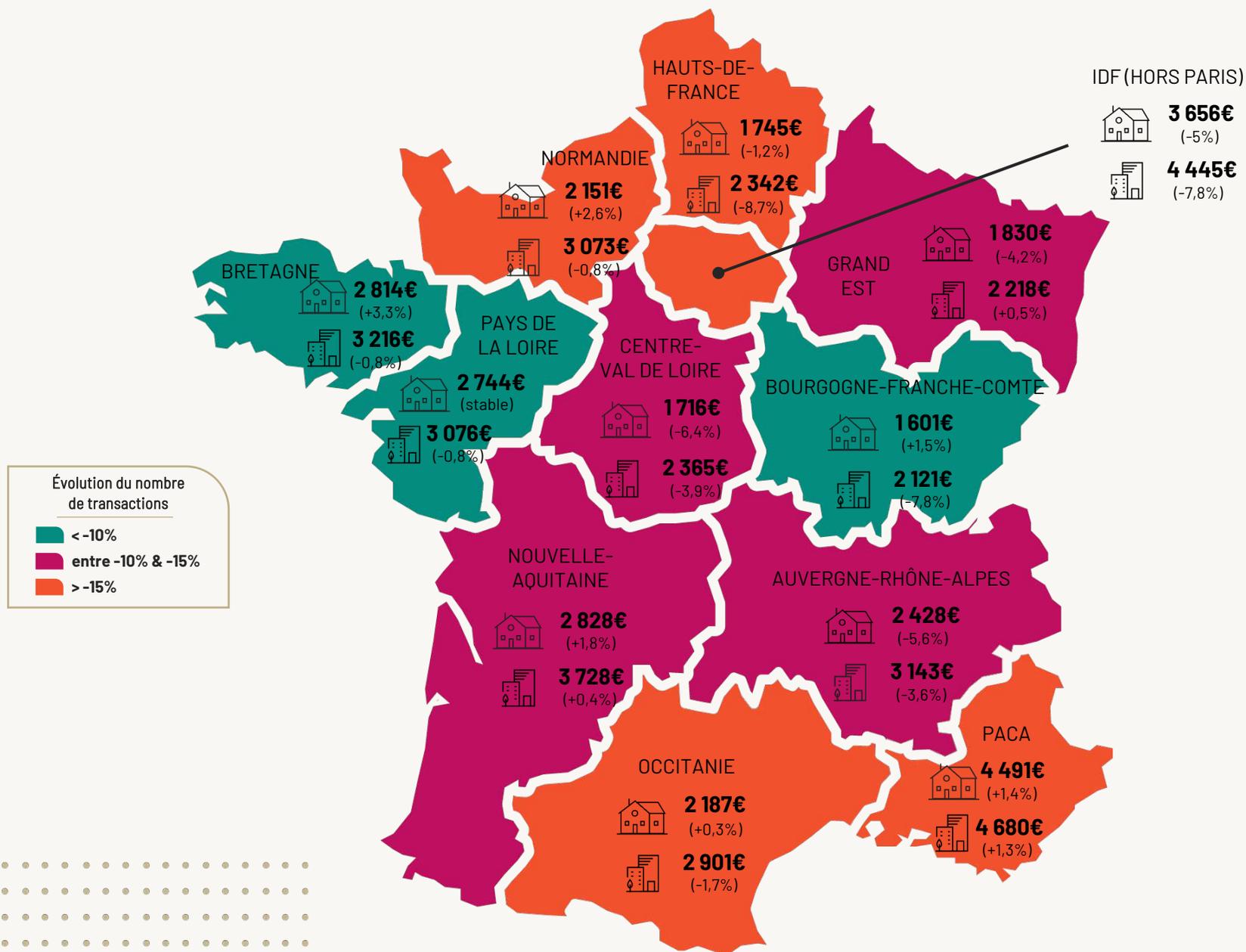
Montant moyen d'une transaction

Maison : -1,7%
Appartement : -2,4%
Ensemble : -1,8%

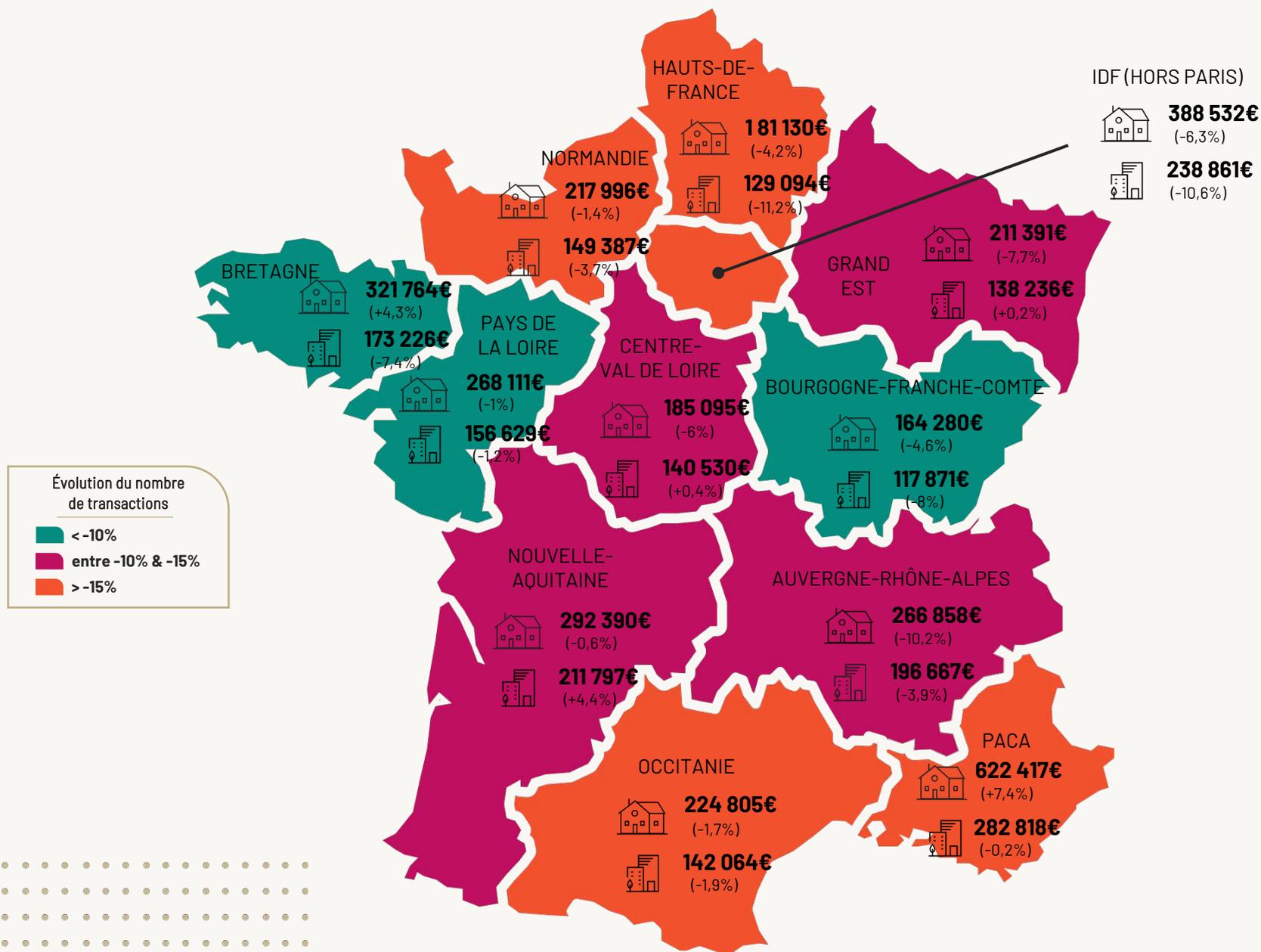


EN RÉGION

I PRIX MOYENS AU M² EN FRANCE ET VARIATION SUR 12 MOIS



I MONTANTS MOYENS D'UNE ACQUISITION EN FRANCE ET VARIATION SUR 12 MOIS



I CLASSEMENT DES RÉGIONS EN FONCTION DE LEUR ACTIVITÉ

< -10%

Bretagne

-9,3%

Bourgogne-Franche-Comté

-5,6%

Pays de la Loire : -5,7%

Département de la Mayenne: -8,2%

ENTRE

-10% & -15%

Auvergne-Rhône-Alpes : -15%

Lyon : -1,5%

Centre-Val de Loire

-12,3%

Grand Est

-14,2%

Nouvelle-Aquitaine : -14,2%

Département de la Charente-Maritime : -13,2%

Département de la Gironde : -12,7%

- Bordeaux : -10,9%

> -15%

Hauts-de-France

-18,7%

Ile-de-France

-16,1%

Normandie

-21,6%

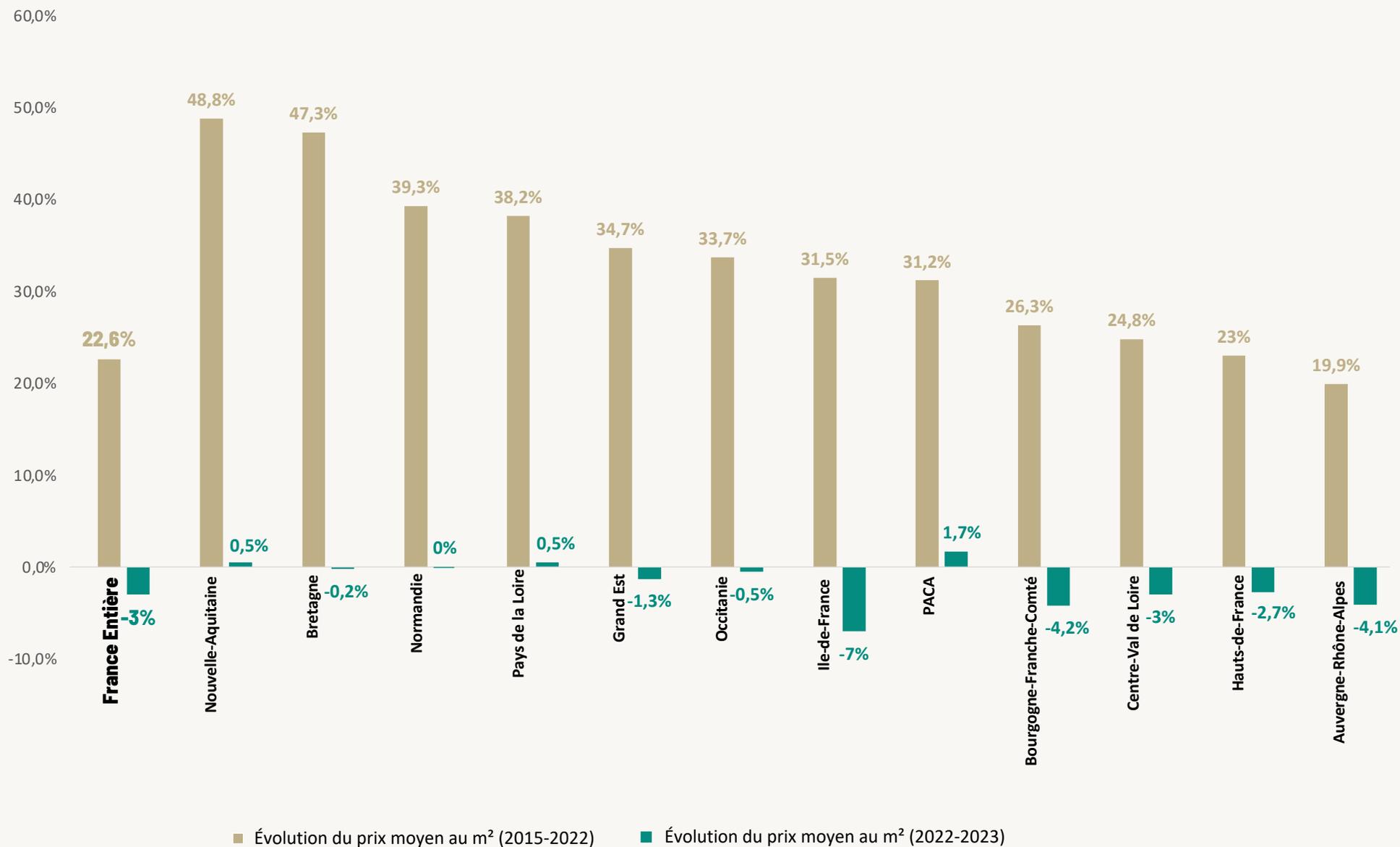
Occitanie

-19,1%

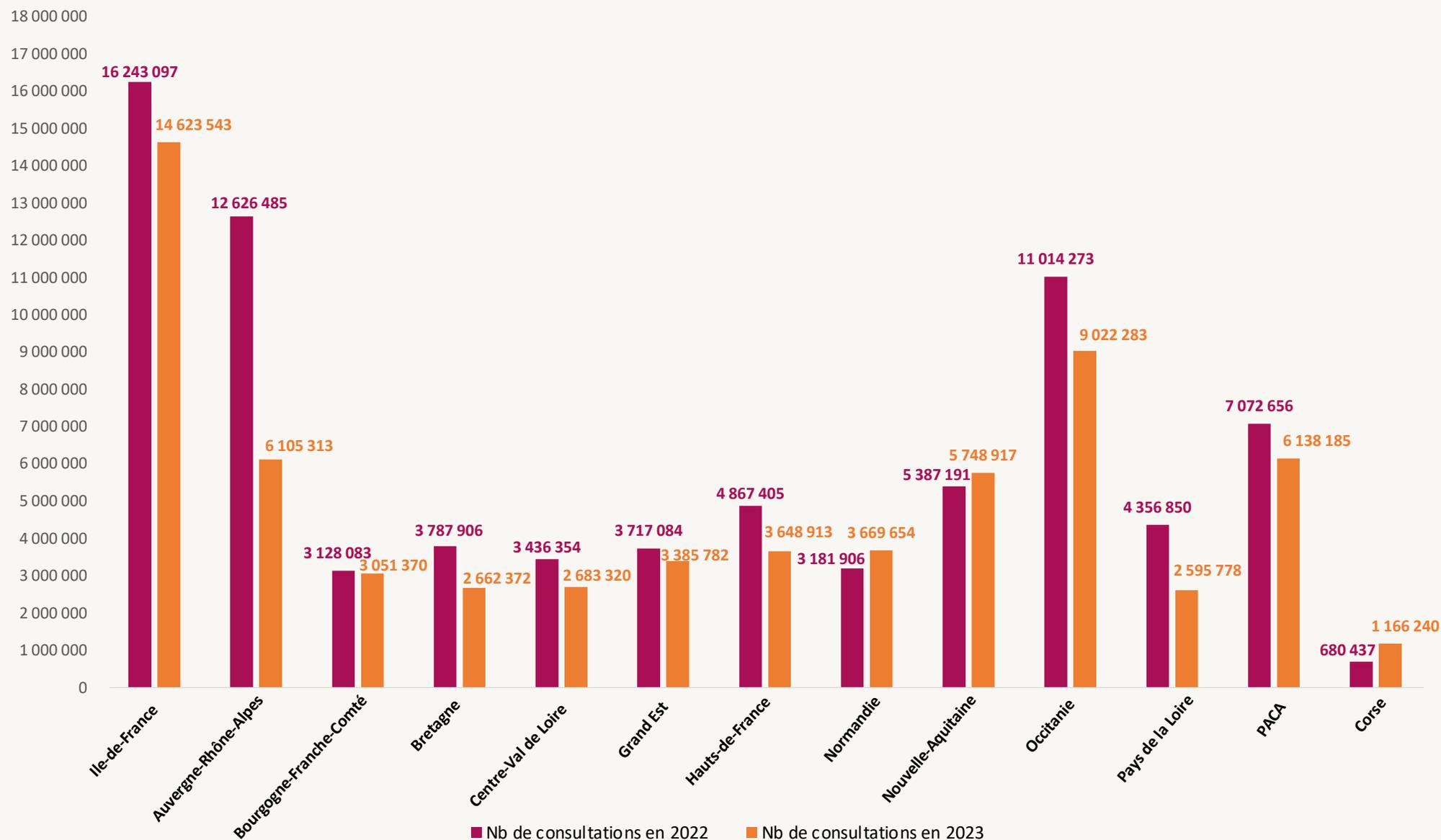
PACA

-18%

ÉVOLUTION DU PRIX MOYEN AU M² DANS LES RÉGIONS (2015-2022 puis 2022-2023)



COMPARAISON DU NOMBRE DE CONSULTATIONS DES BIENS SUR LES SITES CENTURY 21 ENTRE 2022 ET 2023 PAR RÉGION



I TABLEAU DE SYNTHÈSE DES GRANDES VILLES (BILAN 2023)

VILLES	BESANCON	BORDEAUX	CHARTRES	LYON	MARSEILLE	MONTPELLIER	PERPIGNAN	REIMS	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE
CRITÈRES											
VOLUME DE VENTES											
Appartement	+12,4%	-10,3%	-10,8%	-3%	-11,8%	-25,5%	-2%	+4,8%	-18%	-12,7%	-22,8%
Maison	+20%	-12,5%	-33,3%	NS	-28,1%	-33,3%	-22,2%	NS	NS	NS	NS
PRIX M²											
Appartement	+0,2%	-11,4%	-0,4%	-5,9%	+10,2%	-3,1%	+4,2%	-4,3%	+7,4%	+5,4%	-3,4%
Maison	-2%	-12%	-12,8%	+4,8%	-0,1%	+9,4%	-6,4%	+14,4%	+1,5%	-15,9%	-5,3%
SUPERFICIE											
Appartement	+3m ²	+8,1m ²	-2,5m ²	+6,8m ²	+2,5m ²	-2,1m ²	+3m ²	+5,2m ²	-10,8m ²	+1,1m ²	-1,6m ²
Maison	-16,2m ²	+2,6m ²	-31,2m ²	-0,1m ²	-13,2m ²	-17,1m ²	-9,8m ²	-2,9m ²	-5,2m ²	+15m ²	+7,9m ²
MONTANT MOYEN											
Appartement	+5,4%	-2,1%	-4,6%	+5,4%	+12,1%	-2,4%	+10,9%	+13,1%	-19%	+6,5%	-7,3%
Maison	-9,5%	-13,2%	-25,7%	-16%	-13,5%	-8%	+5,2%	-4,4%	+1,2%	-4%	-10,7%
DELAI DE VENTE											
Appartement	+6 jours	+1 jour	+11 jours	+9 jours	-3 jours	+19 jours	+2 jours	-3 jours	-4 jours	+9 jours	+5 jours
Maison	+45 jours	+17 jours	-11 jours	-92 jours	+4 jours	+21 jours	+14 jours	+6 jours	+38 jours	-20 jours	+13 jours



**QU'AVONS-NOUS
APPRIS EN 2023 ?**

I QU'AVONS-NOUS APPRIS EN 2023 ?

A

Comme prévu, la désolvabilisation des acquéreurs par la hausse des taux de crédit a fait chuter les volumes de vente.

B

Contre toute attente, les prix n'ont que très peu baissé et n'ont pas dégrippé le marché.

C

La régionalisation des marchés n'est plus une option mais une norme.

D

Le volume de la demande a beaucoup chuté. Les acheteurs s'autocensurent.

I QU'AVONS-NOUS APPRIS EN 2023 ?

E

Le marché appartient aux vendeurs ! C'est eux, et eux seuls qui décident d'ajuster les prix ou non ! On peut distinguer 3 catégories de vendeurs :

1 Les vendeurs contraints : ceux qui ont une échéance pour vendre, qu'elle soit personnelle, professionnelle ou financière. Ils devront ajuster nécessairement leur prix pour vendre.

2 Les vendeurs incertains : ils sont majoritaires aujourd'hui. Ce sont celles et ceux qui s'interrogent sur le bien-fondé de vendre ou de ne pas vendre. Vendre pour acheter quoi, et à combien ? Pour louer ? Ils décideront de vendre, soit par contrainte, soit par opportunité ou par choix en fonction d'un ou plusieurs événements qui les guideront.

3 Les vendeurs opportuns : ceux qui pensent qu'il y a toujours un acheteur pour tout et à n'importe quel prix. Ceux-là sont hors marché.



**QUE POUVONS-NOUS
ESPÉRER DE 2024 ?**

I QUE POUVONS-NOUS ESPÉRER DE 2024 ?

A

POLITIQUEMENT

B

ÉCONOMIQUEMENT

C

CONTEXTUELLEMENT

I QUE POUVONS-NOUS ESPÉRER DE 2024 ?

A POLITIQUEMENT

Une loi Logement qui prendra réellement en compte les problématiques du logement en France de manière objective et pragmatique et non dogmatique. Elle aura nécessairement traité les 3 sujets suivants :

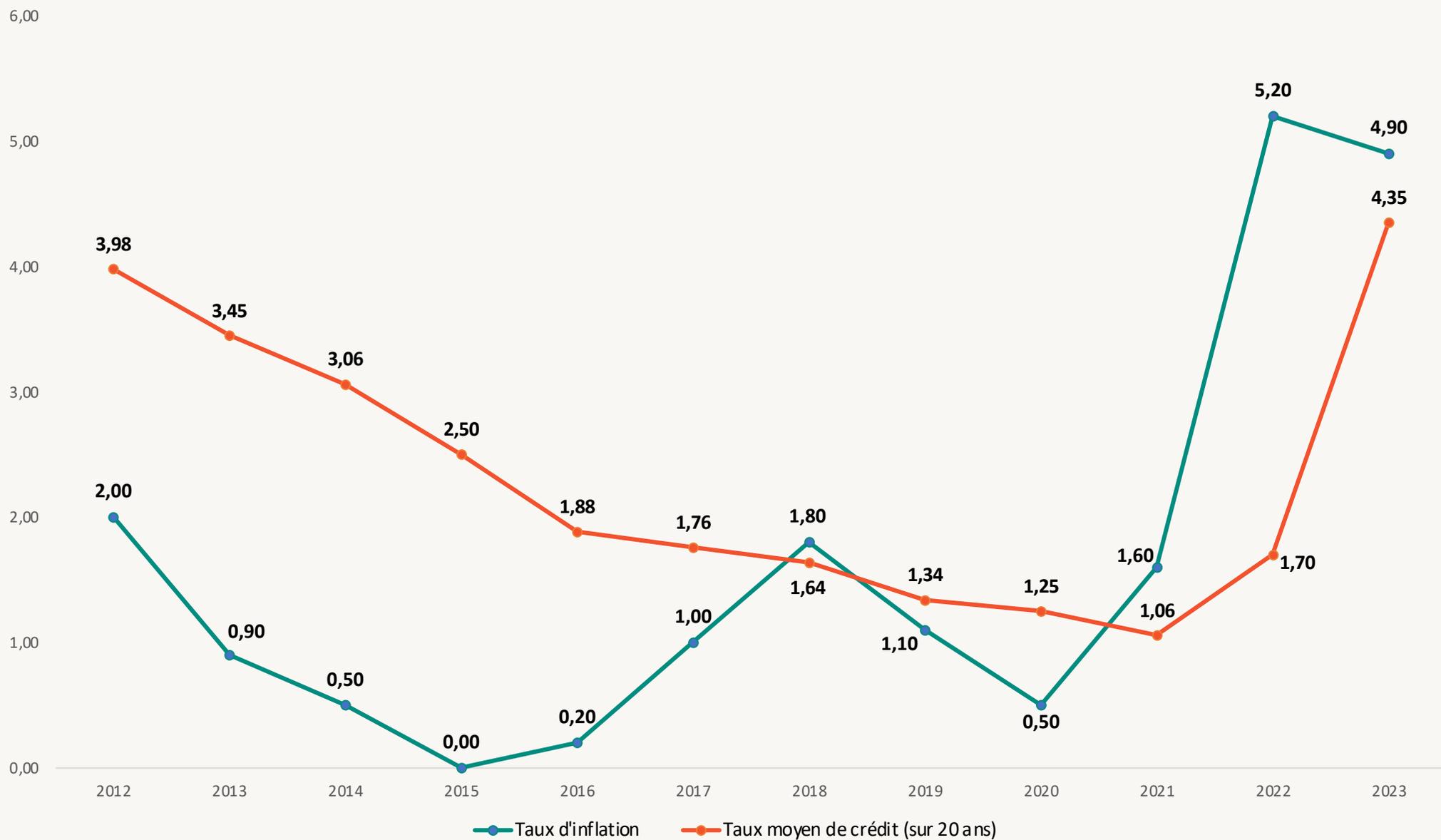
- Sortir le marché du logement de neuf de l'impasse dans lequel il se trouve : aménagement du territoire, défiscalisation, coûts de construction, logements sociaux, avantages fiscaux, etc.
- Rétablir de manière factuelle le statut de bailleur privé et le favoriser.
- Fluidifier les transactions dans l'ancien en maintenant des conditions d'accès au crédit acceptables tant au niveau des taux que de la réglementation.

I QUE POUVONS-NOUS ESPÉRER DE 2024 ?

B ÉCONOMIQUEMENT

- Un recul de l'inflation comme annoncé pour 2024 entre 2,6% et 3,4% qui restituerait un peu de pouvoir d'achat aux Français.
- Une légère baisse des taux d'emprunt alignée avec l'inflation qui pourrait se situer entre 3,25% et 3,75% sur 20 ans.
- Un marché de l'emploi tonique avec un taux de chômage toujours maîtrisé.

I ÉVOLUTION ANNUELLE TAUX D'INFLATION ET TAUX DE CRÉDIT



I QUE POUVONS-NOUS ESPÉRER DE 2024 ?

C CONTEXTUELLEMENT

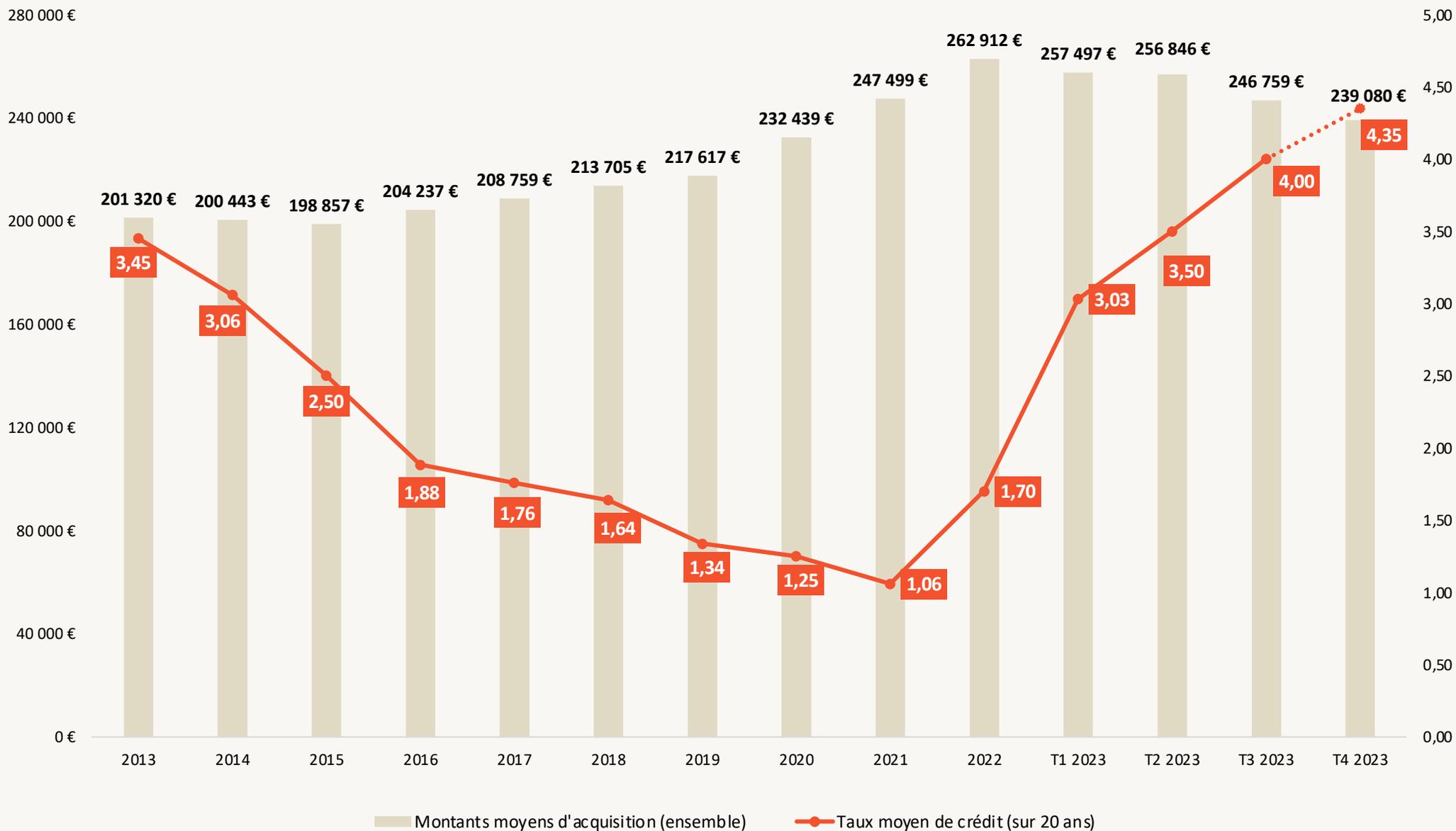
- Dédramatiser la situation du marché de l'immobilier même si elle est préoccupante. Il s'est quand même réalisé presque 900 000 ventes en 2023.
- Désinhiber les acquéreurs qui s'autocensurent en considérant qu'ils ne trouveront jamais un crédit pour leur logement (60% des Français pensent cela).

I QUELS LEVIERS POUR QUEL MARCHÉ EN 2024 ?

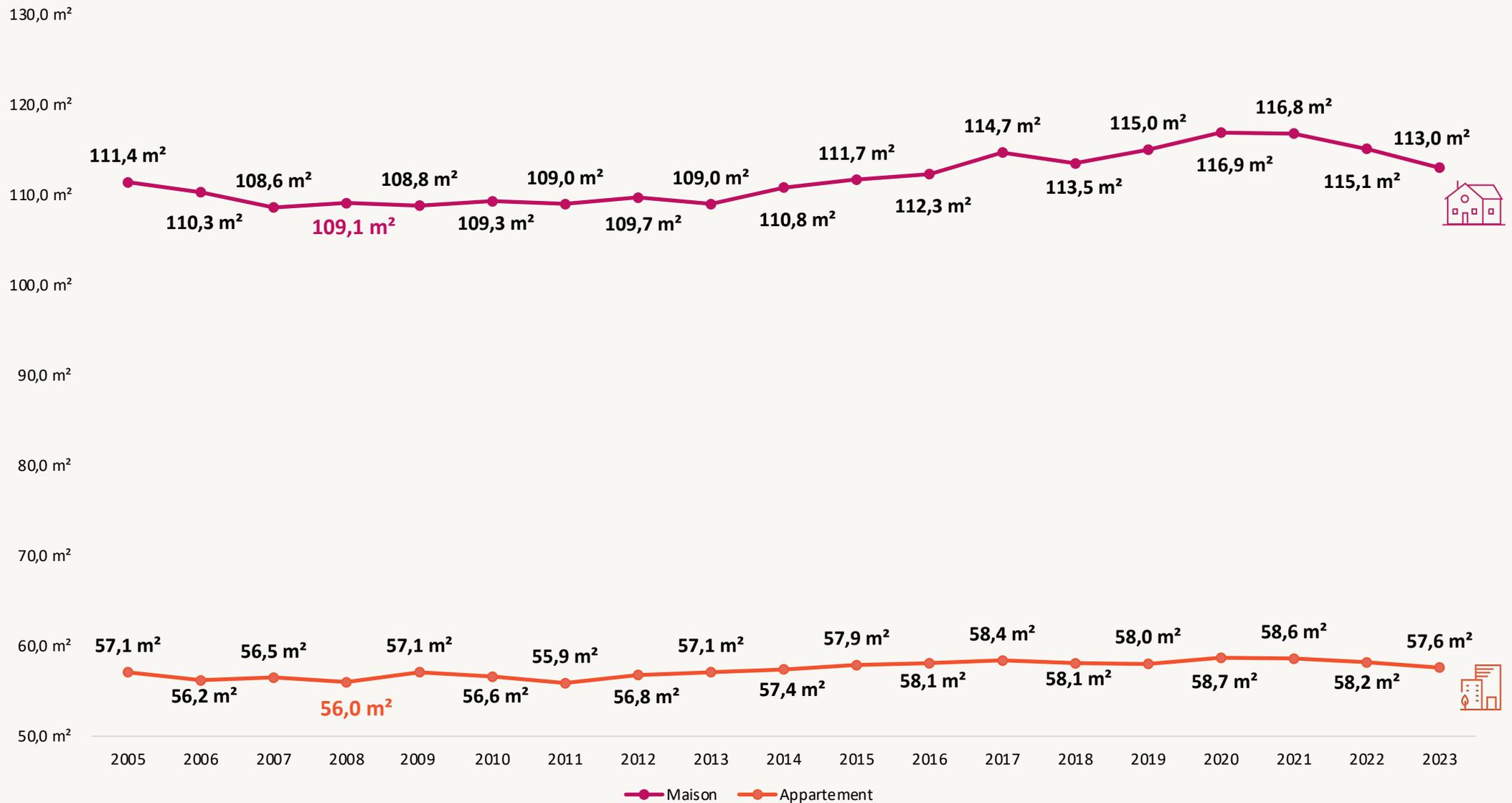
Les Français ont perdu 16,2% de pouvoir d'achat immobilier en 2023, en faute la hausse des taux de crédit. Quels sont les leviers encore disponibles qui nous permettront de réduire au mieux cette perte de pouvoir d'achat pour redonner du dynamisme au marché ?

- **La baisse des taux d'intérêt** : possible voire probable si l'inflation baisse aux alentours de la mi-année. Nous pourrions avoir des taux de crédit autour de 3,25%.
- **La réduction des surfaces** : les acheteurs peuvent-ils encore diminuer leurs prétentions et renoncer à quelques m² supplémentaires pour pouvoir acheter ?
- **L'augmentation de l'apport personnel** : année record en 2023 pour l'apport personnel des Français acheteurs. Est-il encore possible de puiser dans l'épargne des acquéreurs ou de leur famille pour augmenter leur apport ? Sans doute que oui mais à la marge.
- **La baisse des prix** : cela reste la « variable » d'ajustement nécessaire dans tous les cas.

I ÉVOLUTION DES MONTANTS MOYENS D'ACQUISITION PAR RAPPORT AU TAUX MOYEN DE CRÉDIT

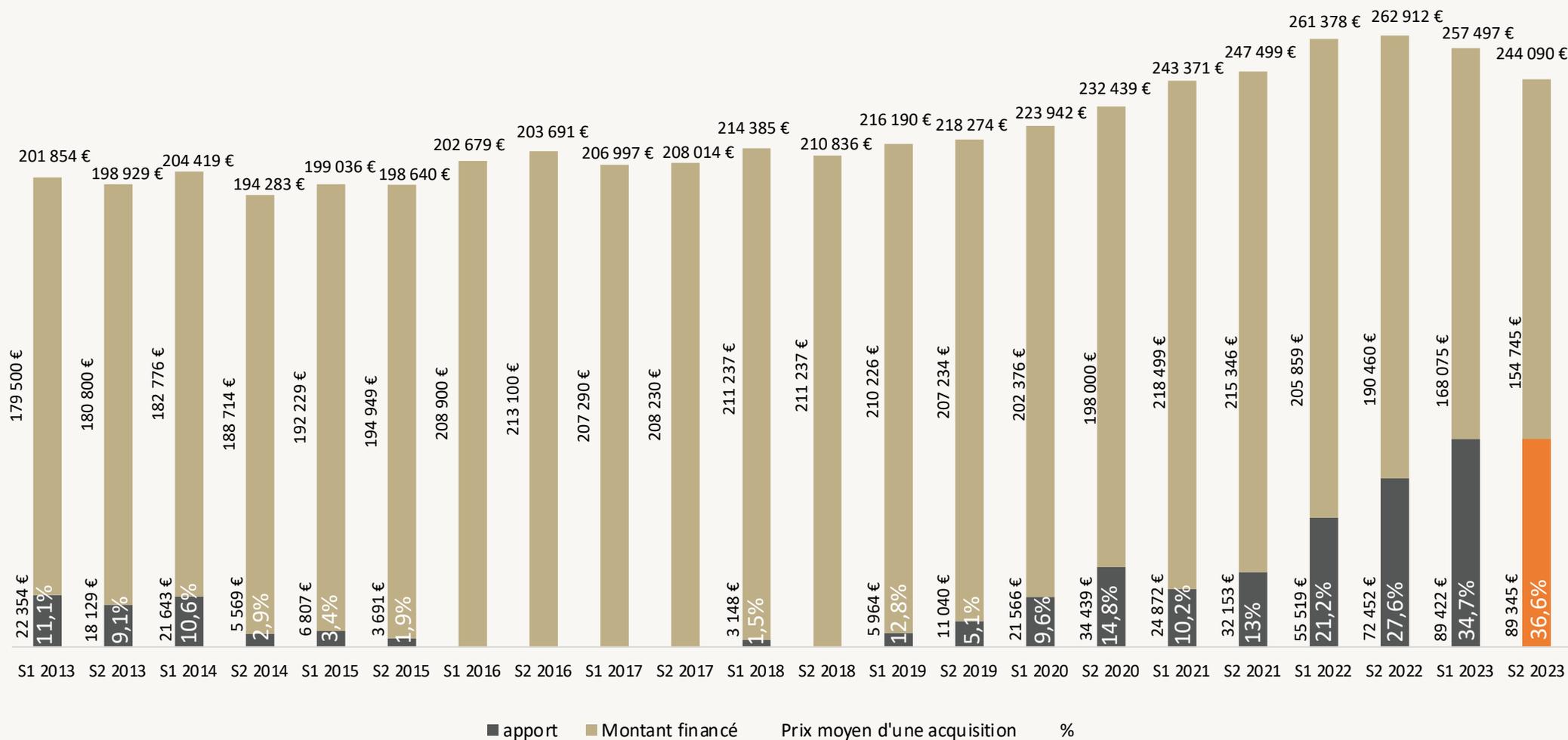


I ÉVOLUTION ANNUELLE DE LA SUPERFICIE EN FRANCE



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

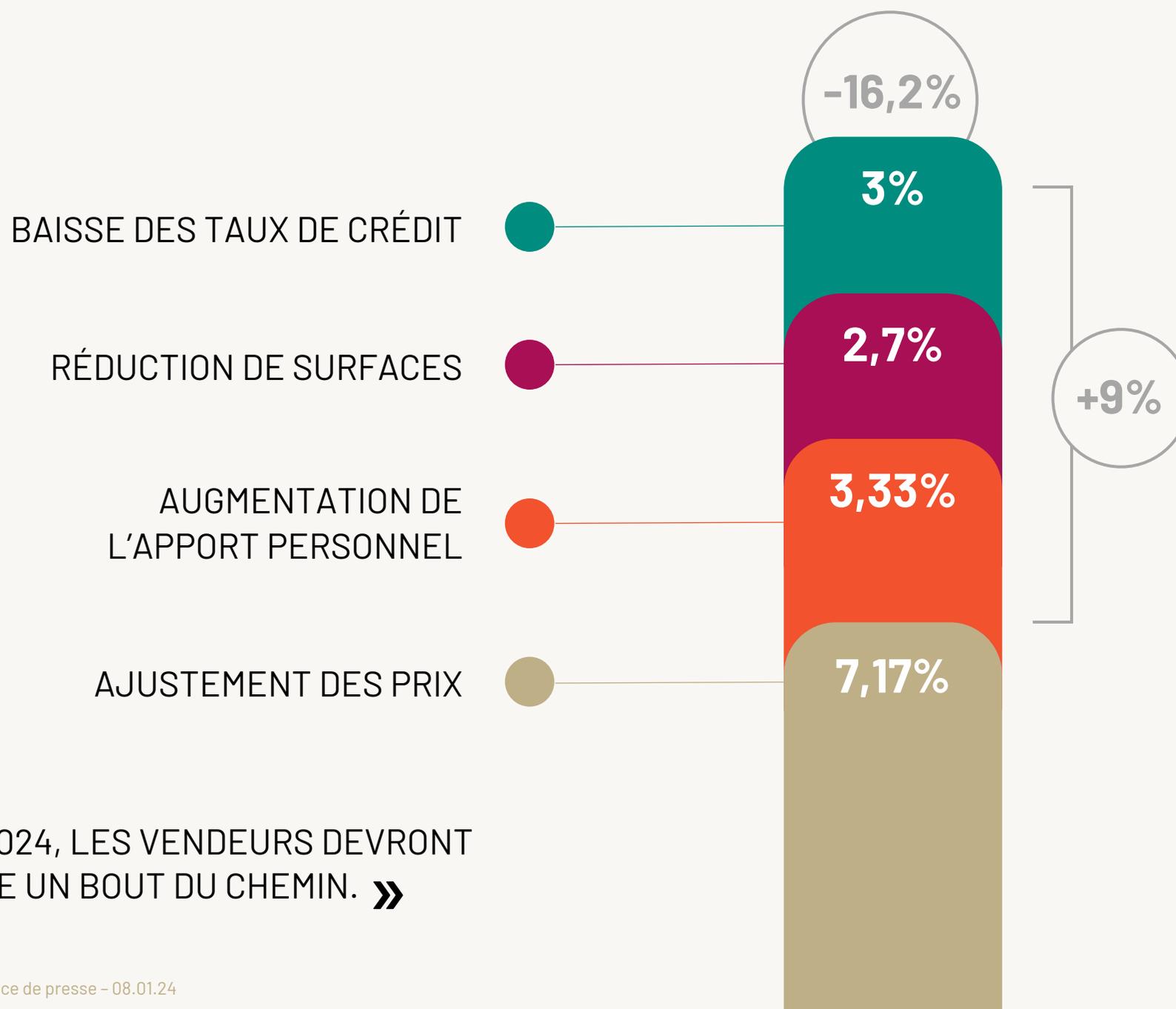
** Le montant emprunté dans le cas d'une mensualité de 1 000 € sur 20 ans est supérieur au prix moyen d'une acquisition

■ Apport personnel nécessaire
 ■ Montant financé pour 1000 € remboursés par mois sur 20 ans
 ■ + ■ Prix moyen d'une acquisition, France entière

I SIMULATION DE PLAN DE FINANCEMENT

POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER À 4,35 %	PLAN DE FINANCEMENT 31/12/2021	PLAN DE FINANCEMENT 31/12/2023	VARIATIONS 12/2023 vs 2021	PROJECTION 2024	ÉVOLUTION POUVOIR D'ACHAT 2024 Vs 2021
Valeur d'achat	300 000 €	251 312 €	-16,2%	260 000 €	-9,03%
Frais et Droits <i>(7% Notaires + droits)</i>	21 000 €	17 592 €	-	18 500 €	-
Honoraires Agences <i>(5,5% TTC)</i>	16 500 €	13 822 €	-	14 500 €	-
Total	337 500 €	282 726 €	-16,2%	293 000 €	2,7%
Apport personnel	37 500 €	37 500 €	-	45 000 €	3,33%
Emprunt	300 000 €	245 226 €	-18,2%	248 000 €	3%
Taux	1,5%	4,35%	+2,85%	3,5%	-0,85
Durée	Sur 20 ans	Sur 20 ans	-	Sur 20 ans	-
Assurance	0,20%	0,20%	-	0,20%	-
Mensualité	1500€ / mois	1500€ / mois	-	1500€ / mois	-

I QUELS LEVIERS POUR QUEL MARCHÉ EN 2024 ?



« EN 2024, LES VENDEURS DEVRONT FAIRE UN BOUT DU CHEMIN. »



Annexe 1 : tableaux de synthèse	58
Annexe 2 : les départements franciliens	60
Annexe 3 : entrée en application des nouveautés législatives ou réglementaires au 1^{er} janvier 2024	74
Annexe 4 : les faits marquants de la fin d'année 2023 pour le Réseau CENTURY 21	80
Annexe 5 : l'actu du réseau pour 2024	84

Annexes

I ANNEXE 1 – TABLEAU DE SYNTHÈSE

	PRIX MOYEN AU M ²		ÉVOLUTION DU PRIX MOYEN AU M ² (2023 VS 2022)		MONTANT MOYEN D'ACQUISITION		SUPERFICIE MOYENNE		DÉLAI DE VENTE MOYEN	
										
FRANCE ENTIÈRE	2 575 €	4 141 €	-1,7 %	-3,4 %	278 169 €	226 909 €	113 m ²	57,6 m ²	92 jours	91 jours
PARIS (75)	-	9 774 €	-	-5,5 %	-	477 857 €	-	48,7 m ²	-	96 jours
ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS)	3 656 €	4 445 €	-5 %	-7,8 %	388 532 €	238 861 €	108,6 m ²	56,5 m ²	91 jours	90 jours
SEINE-ET-MARNE (77)	2 785 €	3 060 €	-2,7 %	-9,1 %	304 647 €	164 207 €	110,9 m ²	56,4 m ²	92 jours	82 jours
YVELINES (78)	4 324 €	4 518 €	-2,8 %	-3,4 %	464 609 €	262 913 €	106,9 m ²	58,8 m ²	73 jours	84 jours
ESSONNE (91)	3 268 €	3 239 €	-6,9 %	-5,5 %	344 757 €	182 322 €	108,8 m ²	59 m ²	94 jours	98 jours
HAUTS-DE-SEINE (92)	6 535 €	6 814 €	-1,4 %	-8,1 %	737 245 €	350 946 €	120,6 m ²	53 m ²	113 jours	99 jours
SEINE-SAINT-DENIS (93)	3 516 €	3 897 €	-8,1 %	-6,9 %	349 220 €	203 695 €	104,5 m ²	55,9 m ²	108 jours	88 jours
VAL-DE-MARNE (94)	5 263 €	5 158 €	-7,4 %	-5,2 %	577 603 €	273 371 €	108,8 m ²	55,3 m ²	83 jours	85 jours
VAL-D'OISE (95)	3 510 €	3 259 €	-4,9 %	-5 %	363 274 €	188 470 €	108,9 m ²	60,2 m ²	88 jours	93 jours

I ANNEXE 1 – TABLEAU DE SYNTHÈSE

	PRIX MOYEN AU M ²		ÉVOLUTION DU PRIX MOYEN AU M ² (2023 VS 2022)		MONTANT MOYEN D'ACQUISITION		SUPERFICIE MOYENNE		DÉLAI DE VENTE MOYEN	
										
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES	2 428 €	3 143 €	-5,6 %	-3,6 %	266 858 €	196 667 €	118,2 m ²	65,4 m ²	106 jours	99 jours
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ	1 601 €	2 121 €	+1,5 %	-7,8 %	164 280 €	117 871 €	116,7 m ²	61,1 m ²	86 jours	83 jours
BRETAGNE	2 900 €	3 302 €	+3,3 %	-0,8 %	321 764 €	173 226 €	115,8 m ²	57,1 m ²	84 jours	75 jours
CENTRE-VAL DE LOIRE	1 716 €	2 365 €	-6,4 %	-3,9 %	185 095 €	140 530 €	112,5 m ²	61,6 m ²	86 jours	81 jours
GRAND EST	1 830 €	2 218 €	-4,2 %	+0,5 %	211 391 €	138 236 €	123,5 m ²	64,6 m ²	88 jours	83 jours
HAUTS-DE-FRANCE	1 745 €	2 342 €	-1,2 %	-8,7 %	181 130 €	129 094 €	108,7 m ²	59,7 m ²	80 jours	93 jours
NORMANDIE	2 151 €	3 073 €	+2,6 %	-0,8 %	217 996 €	149 387 €	108,2 m ²	52,1 m ²	90 jours	95 jours
NOUVELLE-AQUITAINE	2 828 €	3 728 €	+1,8 %	+0,4 %	292 390 €	211 797 €	111,8 m ²	59,8 m ²	95 jours	93 jours
OCCITANIE	2 187 €	2 901 €	+0,3 %	-1,7 %	224 805 €	142 064 €	114 m ²	54,1 m ²	102 jours	100 jours
PAYS DE LA LOIRE	2 744 €	3 076 €	stable	-0,8 %	268 111 €	156 629 €	103,2 m ²	54,6 m ²	76 jours	79 jours
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	4 491 €	4 680 €	+1,4 %	+1,3 %	622 417 €	282 818 €	121,2 m ²	57,4 m ²	99 jours	91 jours

I ANNEXE 2 - QUE S'EST-IL PASSÉ EN SEINE-ET-MARNE EN 2023 ?

Evolution du nombre de transactions



-15,1%



-10,8%

Prix moyen au m²



2 785 €

(-2,7% sur 12 mois)



3 060 €

(-9,1% sur 12 mois)

Montant moyen d'une acquisition



304 647 €

(-3,3% sur 12 mois)



164 207 €

(-10,6% sur 12 mois)

Superficie moyenne du bien acheté



110,9 m²

(-1,2 m² sur 12 mois)



56,4 m²

(+0,5 m² sur 12 mois)

Délai de vente



92 jours

(+27 jours sur 12 mois)



82 jours

(+9 jours sur 12 mois)

Financement par emprunt

NS

Durée moyenne du crédit

23,1 ans (stable sur 12 mois)

I ANNEXE 2 - LES ACQUISITIONS

Résidences principales

68%

(-4,4%)

Résidences secondaires

NS

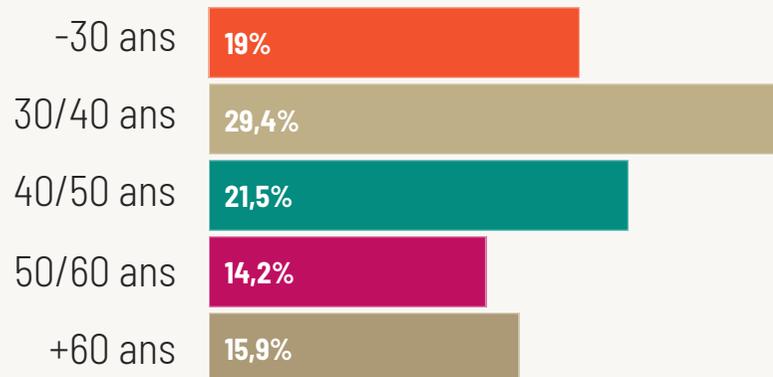
Investissements locatifs

29,1%

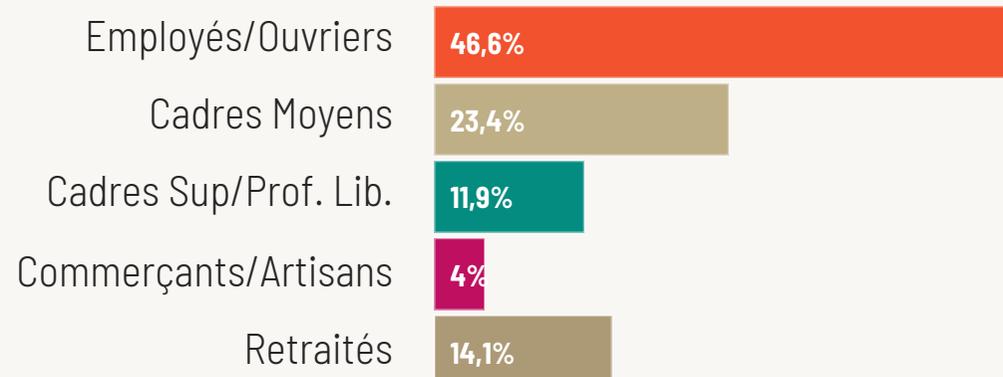
(-6,6%)

I QUI A ACHETÉ EN SEINE-ET-MARNE ?

ÂGE



CSP



I ANNEXE 2 - QUE S'EST-IL PASSÉ DANS LES YVELINES EN 2023 ?

Evolution du nombre de transactions



-21,9%



-13,9%

Prix moyen au m²



4 324 €

(-2,8% sur 12 mois)



4 518 €

(-3,4% sur 12 mois)

Montant moyen d'une acquisition



464 609 €

(-6,4% sur 12 mois)



262 913 €

(-7,9% sur 12 mois)

Superficie moyenne du bien acheté



106,9 m²

(-8,1 m² sur 12 mois)



58,8 m²

(-3,6 m² sur 12 mois)

Délai de vente



73 jours

(+10 jours sur 12 mois)



84 jours

(+10 jours sur 12 mois)

Financement par emprunt **NS**

Durée moyenne du crédit

22,4 ans (-0,4% sur 12 mois)

I ANNEXE 2 - LES ACQUISITIONS

Résidences principales

77,2%

(-2%)

Résidences secondaires

NS

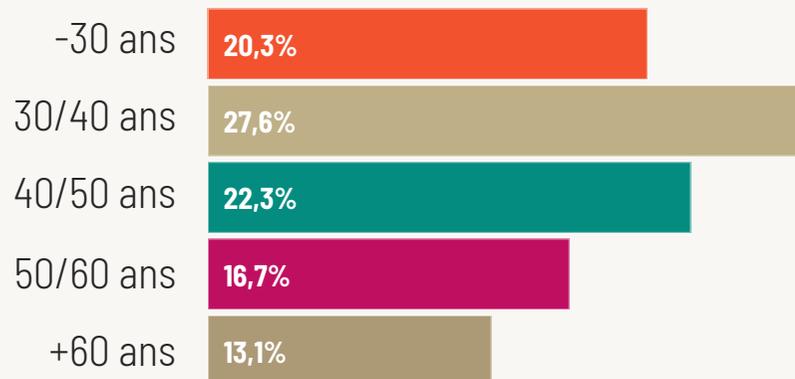
Investissements locatifs

20,9%

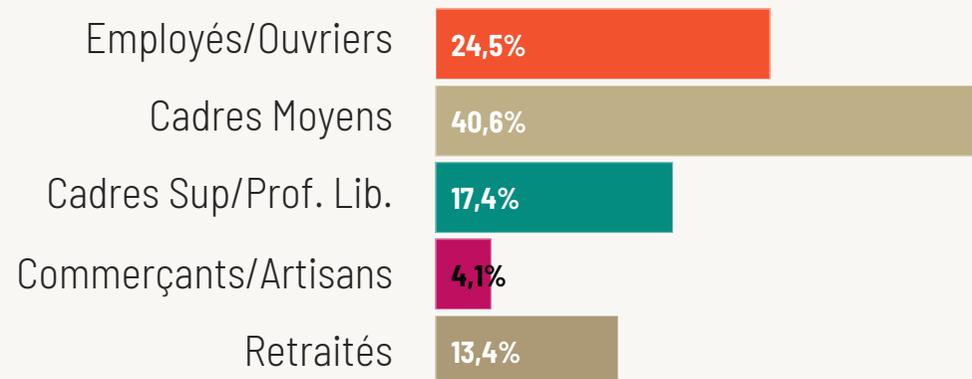
(+5%)

I QUI A ACHETÉ DANS LES YVELINES ?

ÂGE



CSP



I ANNEXE 2 - QUE S'EST-IL PASSÉ DANS L'ESSONNE EN 2023 ?

Evolution du nombre de transactions



-17,5%



-24,8%

Prix moyen au m²



3 268 €

(-6,9% sur 12 mois)



3 239 €

(-5,5% sur 12 mois)

Montant moyen d'une acquisition



344 757 €

(-5,9% sur 12 mois)



182 322 €

(-6,7% sur 12 mois)

Superficie moyenne du bien acheté



108,8 m²

(-0,3 m² sur 12 mois)



59 m²

(+0,7m² sur 12 mois)

Délai de vente



94 jours

(+37 jours sur 12 mois)



98 jours

(+29 jours sur 12 mois)

Financement par emprunt **NS**

Durée moyenne du crédit

22,4 ans (-1,3% sur 12 mois)

I ANNEXE 2 - LES ACQUISITIONS

Résidences principales

73,4%

(-7,4%)

Résidences secondaires

NS

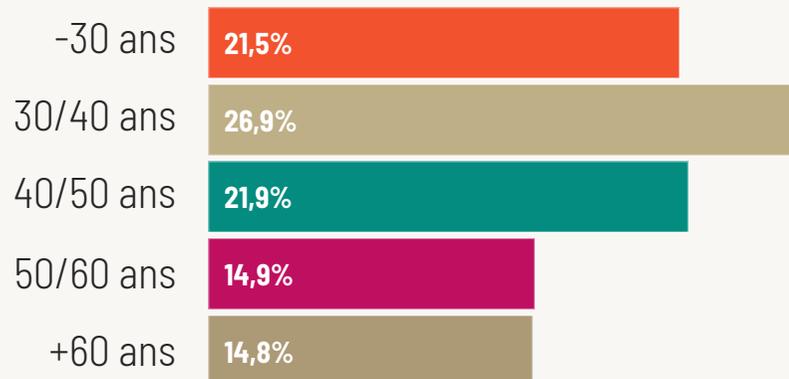
Investissements locatifs

26,4%

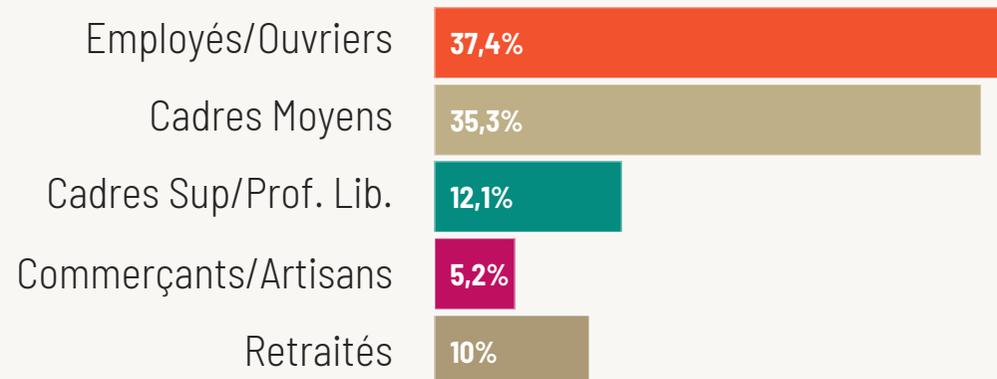
(+34%)

I QUI A ACHETÉ DANS L'ESSONNE ?

ÂGE



CSP



I ANNEXE 2 - QUE S'EST-IL PASSÉ DANS LES HAUTS-DE-SEINE EN 2023 ?

Evolution du nombre de transactions



-40%



-31,8%

Prix moyen au m²



6 535 €

(-1,4% sur 12 mois)



6 814 €

(-8,1% sur 12 mois)

Montant moyen d'une acquisition



737 245 €

(-5,7% sur 12 mois)



350 946 €

(-13,9% sur 12 mois)

Superficie moyenne du bien acheté



120,6 m²

(+2,1 m² sur 12 mois)



53 m²

(-2,8 m² sur 12 mois)

Délai de vente



113 jours

(+26 jours sur 12 mois)



99 jours

(+19 jours sur 12 mois)

Financement par emprunt **NS**

Durée moyenne du crédit

23 ans (+1,8% sur 12 mois)

I ANNEXE 2 - LES ACQUISITIONS

Résidences principales

71,8%

(-0,6%)

Résidences secondaires

NS

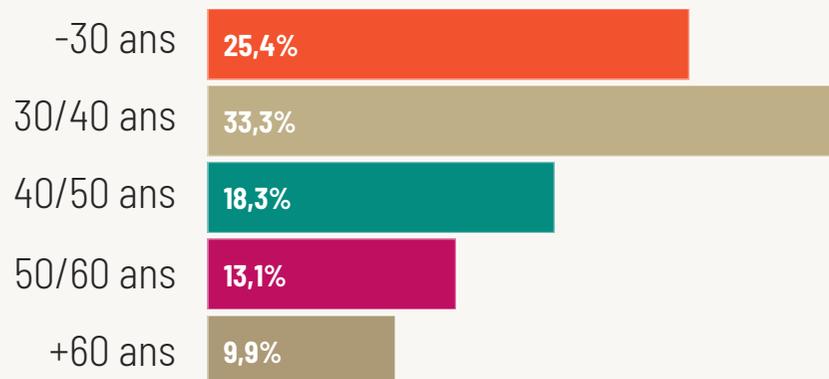
Investissements locatifs

26,5%

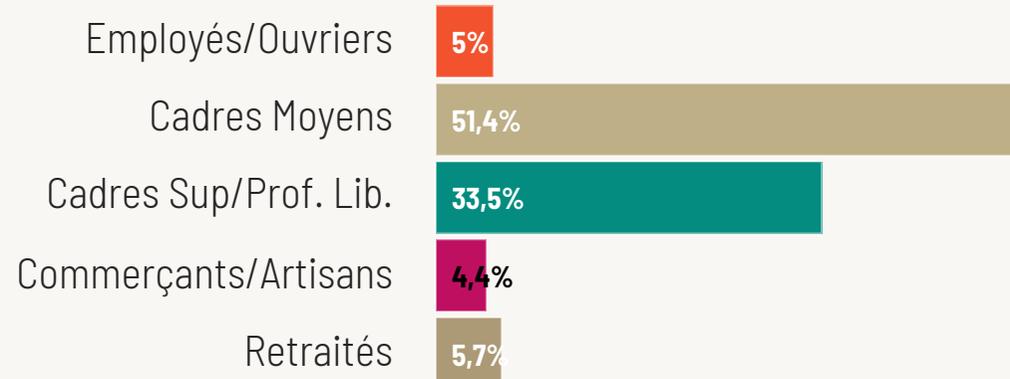
(+1,5%)

I QUI A ACHETÉ DANS LES HAUTS-DE-SEINE ?

ÂGE



CSP



I ANNEXE 2 - QUE S'EST-IL PASSÉ EN SEINE-SAINT-DENIS EN 2023 ?

Evolution du nombre de transactions



-15,1%



-20,5%

Prix moyen au m²



3 516 €

(-8,1% sur 12 mois)



3 897 €

(-6,9% sur 12 mois)

Montant moyen d'une acquisition



349 220 €

(-9,8% sur 12 mois)



203 695 €

(-9,4% sur 12 mois)

Superficie moyenne du bien acheté



104,5 m²

(-2,5 m² sur 12 mois)



55,9 m²

(-0,5 m² sur 12 mois)

Délai de vente



108 jours

(+37 jours sur 12 mois)



88 jours

(+16 jours sur 12 mois)

Financement par emprunt **NS**

Durée moyenne du crédit

23,4 ans (-2,5% sur 12 mois)

I ANNEXE 2 - LES ACQUISITIONS

Résidences principales

71,6%

(-5,3%)

Résidences secondaires

NS

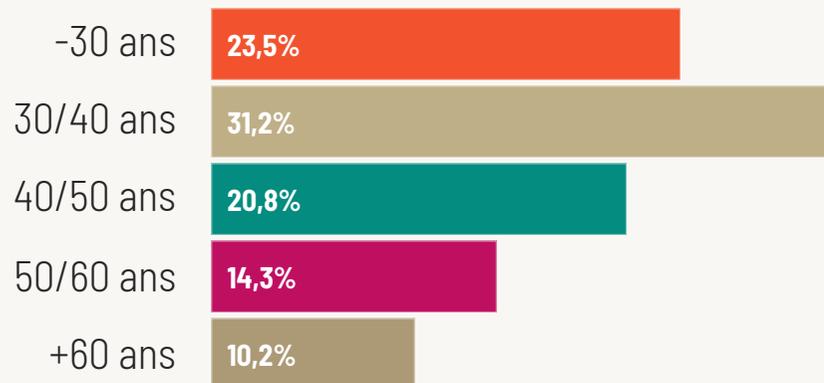
Investissements locatifs

27%

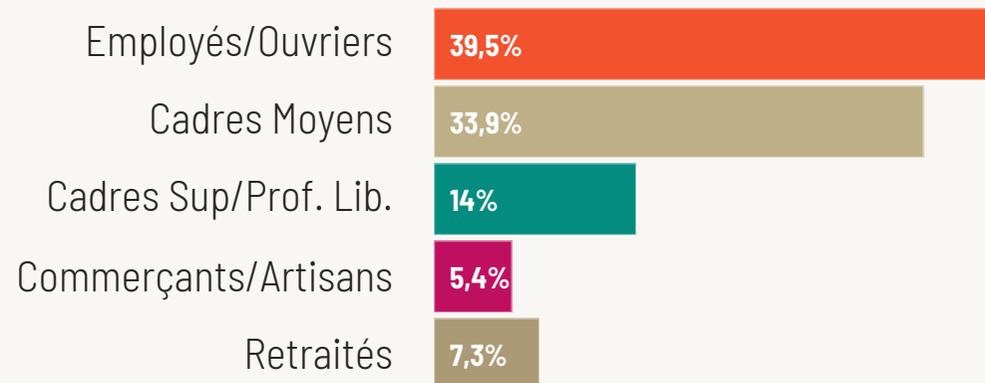
(+16,4%)

I QUI A ACHETÉ EN SEINE-SAINT-DENIS ?

ÂGE



CSP



I ANNEXE 2 - QUE S'EST-IL PASSÉ DANS LE VAL-DE-MARNE EN 2023 ?

Evolution du nombre de transactions



-13,1%



-20,4%

Prix moyen au m²



5 263 €

(-7,4% sur 12 mois)



5 158 €

(-5,2% sur 12 mois)

Montant moyen d'une acquisition



577 603 €

(-8,9% sur 12 mois)



273 371 €

(-7,6% sur 12 mois)

Superficie moyenne du bien acheté



108,8 m²

(-4,9 m² sur 12 mois)



55,3 m²

(-0,9 m² sur 12 mois)

Délai de vente



83 jours

(+13 jours sur 12 mois)



85 jours

(+10 jours sur 12 mois)

Financement par emprunt **NS**

Durée moyenne du crédit

22,6 ans (+0,4% sur 12 mois)

I ANNEXE 2 - LES ACQUISITIONS

Résidences principales

75,9%

(-2,8%)

Résidences secondaires

NS

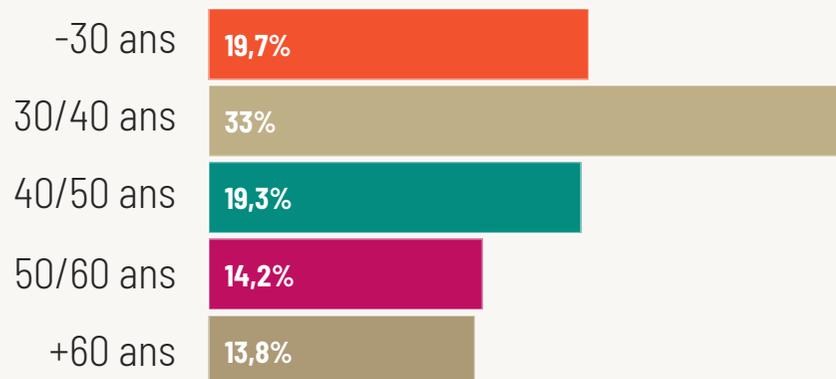
Investissements locatifs

21,8%

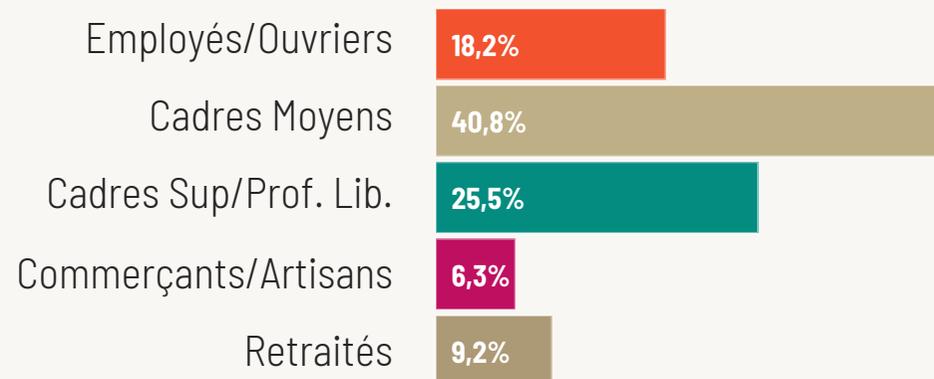
(+5,8%)

I QUI A ACHETÉ DANS LE VAL-DE-MARNE ?

ÂGE



CSP



I ANNEXE 2 - QUE S'EST-IL PASSÉ DANS LE VAL-D'OISE EN 2023 ?

Evolution du nombre de transactions



-23,6%



-28,2%

Prix moyen au m²



3 510 €

(-4,9% sur 12 mois)



3 259 €

(-5% sur 12 mois)

Montant moyen d'une acquisition



363 274 €

(-6,8% sur 12 mois)



188 470 €

(+0,2% sur 12 mois)

Superficie moyenne du bien acheté



108,9 m²

(-1,9 m² sur 12 mois)



60,2 m²

(+2,5 m² sur 12 mois)

Délai de vente



88 jours

(+24 jours sur 12 mois)



93 jours

(+22 jours sur 12 mois)

Financement par emprunt **NS**

Durée moyenne du crédit

23,4 ans (-0,4% sur 12 mois)

I ANNEXE 2 - LES ACQUISITIONS

Résidences principales

80,7%

(-2,7%)

Résidences secondaires

NS

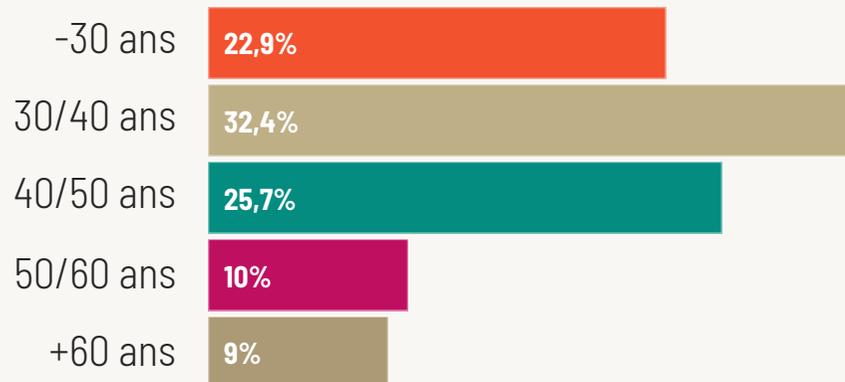
Investissements locatifs

17,7%

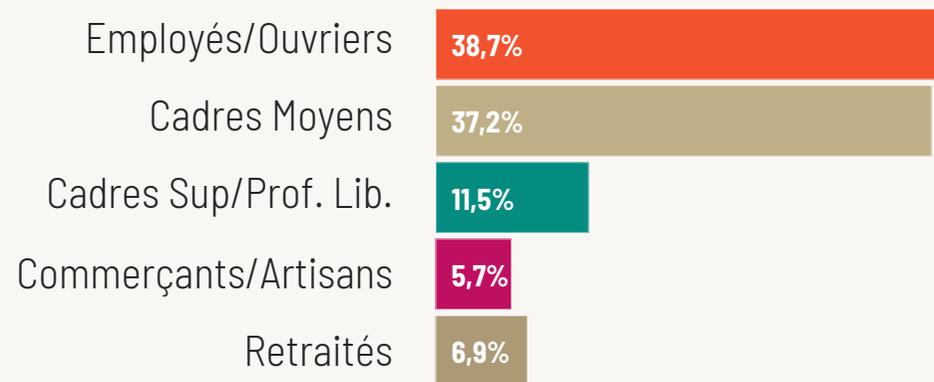
(+8,6%)

I QUI A ACHETÉ DANS LE VAL-D'OISE ?

ÂGE



CSP



I ANNEXE 3 - ENTRÉE EN APPLICATION DES NOUVEAUTÉS LÉGISLATIVES OU RÉGLEMENTAIRES AU 1^{ER} JANVIER 2024



Nouvelle année et bonnes résolutions.
Le 1^{er} janvier 2024 sonne la volonté du
gouvernement de mettre l'accent sur
les questions relatives à la rénovation
énergétique. En voici les nouveautés.

Le Plan Pluriannuel de Travaux

Le DPE collectif

Les primes

Location

Enjeux environnementaux

I LE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPT)

Depuis le 1^{er} janvier 2023, les copropriétés de + 200 lots étaient déjà concernées. Désormais, les moyennes copropriétés (de 51 à 200 lots) ont l'obligation de mettre en place un projet de Plan pluriannuel de travaux (PPPT) lorsque l'immeuble est âgé de plus de 15 ans.

Ce document, conçu à la suite d'une analyse du bâtiment type DTG et d'une évaluation de performance énergétique de l'immeuble réalisée sous la méthode de calcul du diagnostic de performance énergétique (DPE), doit inclure :

- La liste des **travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble**, à la **préservation de la santé et de la sécurité des occupants**, à la réalisation d'économies d'énergies et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ; le tout en prévoyant les fonds de travaux associés
- Une **estimation du niveau de performance que les travaux** mentionnés ci-dessus **permettent d'atteindre**.
- Une **estimation sommaire du coût de ces travaux** et leur hiérarchisation.
- Une **proposition d'échéancier** pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

⇒ Application de principe clé sur les travaux : "l'efficacité de l'€ dépensé".

Exception : les copropriétés disposant d'un **Diagnostic Technique Global (DTG) ne faisant apparaître aucun besoin de travaux sur les 10 années** suivant son élaboration.

A l'initiative de qui ?

- Le syndic doit **proposer la réalisation d'un PPPT en AG puis sa mise à jour tous les 10 ans**.
- Insertion des travaux prescrits dans le PPT dans le carnet d'entretien.
- Lorsque le PPPT fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux dans les dix prochaines années, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'AG la question.
- De l'adoption de tout ou partie d'un PPT (Plan Pluriannuel de Travaux). L'un des **plans de travaux doit être voté à la majorité des voix** de tous les copropriétaires (art. 24 loi 10 juillet 1965).

- Si l'AG adopte un PPT, alors les copropriétaires doivent **voter simultanément la provision annuelle des fonds sur le fond travaux de la copropriété**, à hauteur d'un minimum de 2,5% du montant des travaux prévus dans le plan adopté (sans que cela puisse être inférieur à 5% du budget de la copropriété).

Effectué par qui ?

Un bureau d'études, un thermicien ou un diagnostiqueur immobilier justifiant de compétences fixées réglementairement dans le CCH.

Quelles sanctions ?

Si la copropriété ne réalise pas son PPPT et si elle n'adopte pas un PPT permettant de garantir la dignité, la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité de ses occupants, deux types de sanctions seront possibles :

- L'autorité administrative (la mairie) pourra élaborer ou actualiser d'office le projet de plan, en lieu et place du syndicat, le tout à ses frais.
- Les copropriétaires bailleurs s'estimant lésés par la non-réalisation du PPPT pourront se retourner contre le Syndicat pour demander réparation au titre de l'Art. 14 de la loi du 10 juillet 1965.

Quel délai ?

L'obligation de mettre en place un PPPT sera progressivement mise en œuvre. Les dates d'échéance sont les suivantes :

- 1^{er} janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots ;
- 1^{er} janvier 2024 pour les copropriétés de 50 à 200 lots ;
- 1^{er} janvier 2025 pour les copropriétés de moins de 50 lots.

Le calendrier de mise en place suit celui du DPE collectif avec 1 an d'avance.

Attention : Le plan de travaux adopté (PPT) ou le rapport PPPT s'ajoute à la **liste des documents à remettre à l'acquéreur chez le notaire au stade de la promesse de vente** (art. L721-2 CCH).

I LE DPE COLLECTIF

Le DPE collectif porte sur l'ensemble d'un bâtiment et non sur ses seules parties communes. L'obligation d'établir ce diagnostic ne concernait jusqu'à présent que les bâtiments collectifs existants comprenant plusieurs logements et équipés d'une installation collective de chauffage et de refroidissement. La loi Climat et Résilience a étendu cette obligation à tous les bâtiments d'habitation collectifs, qu'ils soient en monopropriété ou en copropriété, qu'ils soient équipés ou non d'une installation collective de chauffage et de refroidissement, dès lors que l'immeuble dispose d'un **permis de construire antérieur au 1^{er} janvier 2013** (art. L 126-31 CCH).

Qui doit réaliser le DPE collectif ?

En monopropriété : c'est **au propriétaire** de l'immeuble de faire réaliser ce diagnostic.

En copropriété : la décision de réaliser le **DPE collectif doit être prise en AG des copropriétaires**. L'article R.126-20 du CCH vient dispenser les syndicats de copropriétaires ayant déjà fait réaliser un DPE toujours en cours de validité et conforme aux nouvelles exigences. Dans le cas contraire, celui-ci doit être complété en vue de le rendre conforme.

Doit-il être annexé aux contrats de location ?

Le DPE collectif fera partie du Dossier de Diagnostic Technique et par conséquent être annexé aux contrats de location.

Un DPE collectif vaut-il DPE individuel ?

Depuis le 1^{er} juillet 2021, en raison de l'opposabilité du DPE, le diagnostic collectif ne peut plus valoir DPE individuel dans la mesure où il ne prend pas nécessairement en compte la situation du logement au sein de l'immeuble ou les améliorations réalisées par l'occupant.

Quels délais ?

Le DPE collectif qui existait déjà n'était obligatoire que pour les copropriétés équipées d'un moyen de chauffage (ou de refroidissement) collectif. La loi Climat et résilience du 22 août 2021, a instauré que l'obligation s'applique à tous les **immeubles d'habitation collectifs ayant un permis de construire antérieur au 1^{er} janvier 2013**.

Exception : s'il résulte d'un DPE réalisé après le 1^{er} juillet 2021 que le bâtiment est classé A, B ou C.

L'entrée en vigueur se fait progressivement :

- le 1^{er} janvier 2024 pour les immeubles en monopropriété et pour les copropriétés de plus de 200 lots ;
- le 1^{er} janvier 2025 pour les copropriétés entre 50 et 200 lots ;
- le 1^{er} janvier 2026 pour les copropriétés d'au maximum 50 lots.

Le nouveau dispositif s'appliquera à compter du 1^{er} janvier 2028 dans les DOM.

Quel prix ?

Selon les chiffres de l'Ademe, un DPE collectif peut coûter entre 1 000 et 4 000 € pour toute la copropriété. Le prix varie selon différents critères, notamment selon le nombre de lots, les caractéristiques du bâtiment, la superficie totale en loi Carrez ou encore le système de chauffage utilisé.

Quelles étapes ?

La mise en place du DPE collectif se fait au fil des assemblées générales de copropriétaires :

- 1) Le vote du DPE. Plusieurs devis peuvent être proposés directement à cette occasion.
- 2) La présentation des résultats d'expertise du DPE.
- 3) L'établissement d'un plan pluriannuel de travaux (PPT), pour valider la réalisation d'améliorations énergétiques et techniques du bâtiment et budgétiser la réalisation des opérations de rénovation.
- 4) Le vote des travaux. L'AG des copropriétaires détermine les travaux à réaliser et choisit les entreprises.

I LES PRIMES

MAPRIMERÉNOV'

L'État veut désormais favoriser les rénovations d'ampleur et les moyens de chauffage décarbonés.

Les aides sont revues à la hausse : un ménage très modeste qui habite dans une passoire énergétique pourra ainsi se faire financer jusqu'à 90% de 70.000 euros de travaux. De même les primes pour l'installation d'une pompe à chaleur sont revalorisées.

MAPRIMEADAPT'

Cette nouvelle prime s'adresse aux propriétaires et aux locataires qui désirent adapter leur logement au vieillissement, ou à la perte d'autonomie. La nouveauté ? L'aide est ouverte aux personnes âgées **de plus de 70 ans, même sans aucune perte d'autonomie**. L'ambition du gouvernement est ainsi d'adapter 680.000 logements en l'espace de dix ans pour répondre au défi du vieillissement.

MAPRIMELOGEMENTDÉCENT

Pour accélérer la lutte contre l'habitat indigne, le gouvernement lance « Ma Prime Logement décent » gérée par l'Anah (Agence nationale de l'habitat). Elle permet de financer jusqu'à 80% des travaux avec un plafond de 70.000 euros. Exemple de travaux éligibles : des travaux de rénovation bien entendu, mais aussi des travaux de mise en conformité de l'installation électrique, du gaz, le changement de fenêtres...

I LOCATION

La décence énergétique inscrite dans les baux d'habitation

Depuis le 1^{er} janvier 2023, la performance énergétique du logement avait été intégrée à la définition du logement décent.

A partir du 1^{er} janvier 2024, le contrat-type de location s'enrichit de nouvelles mentions avec l'identifiant fiscal du logement et les critères minimaux de performance énergétique pour qu'un logement soit décent. Les baux signés à compter du 1^{er} janvier 2024 devront détailler les interdictions successives de mise en location des logements les plus énergivores.

- les biens classés G au diagnostic de performance énergétique (DPE) seront impropres à la location en 2025,
- ceux classés F en 2028
- et les E en 2034

Ce calendrier devra figurer dans les contrats de location des biens loués en tant que résidence principale nue ou meublée. Il remplacera le seuil de consommation énergétique maximal mentionné jusqu'à présent.

Nouvelle mention obligatoire : l'identifiant fiscal du logement

Concernant l'identifiant fiscal, l'article 5 du décret n° 2023-796 du 18 août 2023 modifie le décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats-types de location de logement à usage de résidence principale.

Il devra désormais être précisé dans tous les baux l'identifiant fiscal du logement. Pour le retrouver, rendez-vous sur le site impot.gouv.fr (espace particulier rubrique < biens immobiliers >). Il s'agit du premier numéro reporté sur la fiche d'information du bien : Numéro fiscal du local. C'est le service que vous utilisez pour déclarer l'occupation du logement et auquel l'administration fiscale doit se reporter pour récupérer la taxe d'habitation sur les résidences secondaires.

I ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le 1^{er} janvier 2024, sonne l'arrivée d'une nouvelle attestation en matière d'obligation environnementale.

Dans quel contexte ?

Pour tout permis de construire déposé après le 1^{er} janvier 2024, l'attestation retrait-gonflement des argiles, autrement appelée « Attestation RGA » devient obligatoire pour tous les bâtiments d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de 2 logements construits ou rénovés.

Par qui ?

Cette attestation doit être établie par un professionnel du bâtiment.

Quand et à qui ?

L'attestation devra être transmise **dès le dépôt de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux à l'autorité ayant délivré le permis de construire.**

Naturellement, cette attestation ne concerne que les travaux de construction ou de rénovation réalisés sur des **biens situés dans les zones considérées comme exposées au phénomène** de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, à savoir les zones dont l'exposition à ce phénomène est identifiée comme **moyenne ou forte.**

Sanction en cas de défaut d'attestation

« L'attestation RGA » justifie du respect des règles de prévention des risques liées aux terrains argileux. Le propriétaire qui pourra attester de son dépôt, pourra alors **bénéficiaire de la garantie CatNat** (catastrophe naturelle) retrait-gonflement des sols **pendant 10 ans à compter de la réception des travaux**, c'est-à-dire qu'il pourra bénéficier de l'indemnisation des effets des catastrophes naturelles liés aux mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse ou à la réhydratation des sols.

En cas de non-présentation de ladite attestation RGA, le propriétaire se verra **exclu des garanties prévues à l'article L. 125-1 du code des assurances** pour les dommages matériels directs non assurables ayant eu pour cause prédominante des mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols pendant une durée de 10 ans suivant la réception des travaux.

Par la suite, cette attestation devra être **annexée au compromis de vente / à la promesse de vente**, ou à défaut, au moment de la réitération par acte authentique de vente afin d'en assurer la conservation au fur et à mesure des mutations.

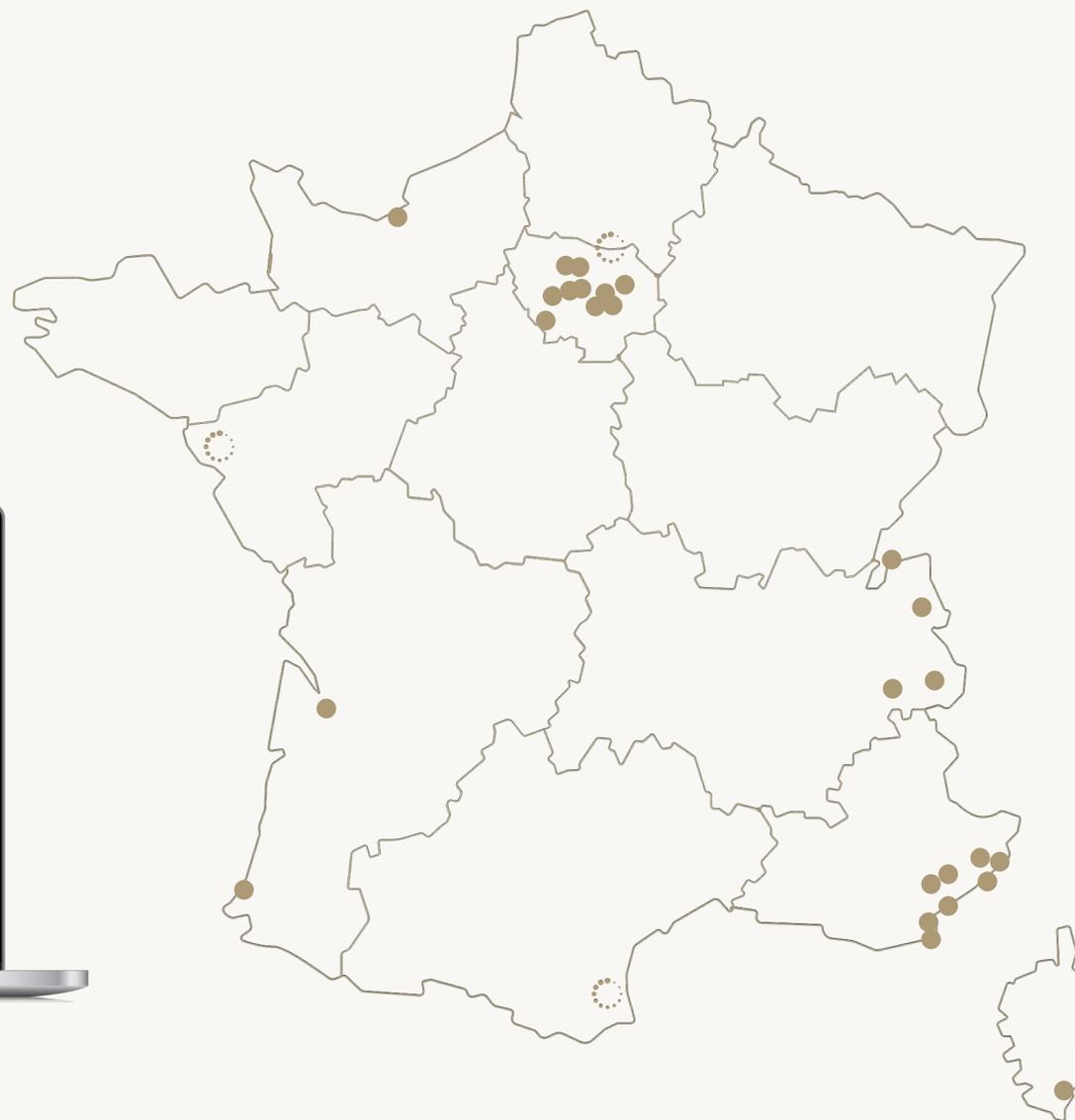
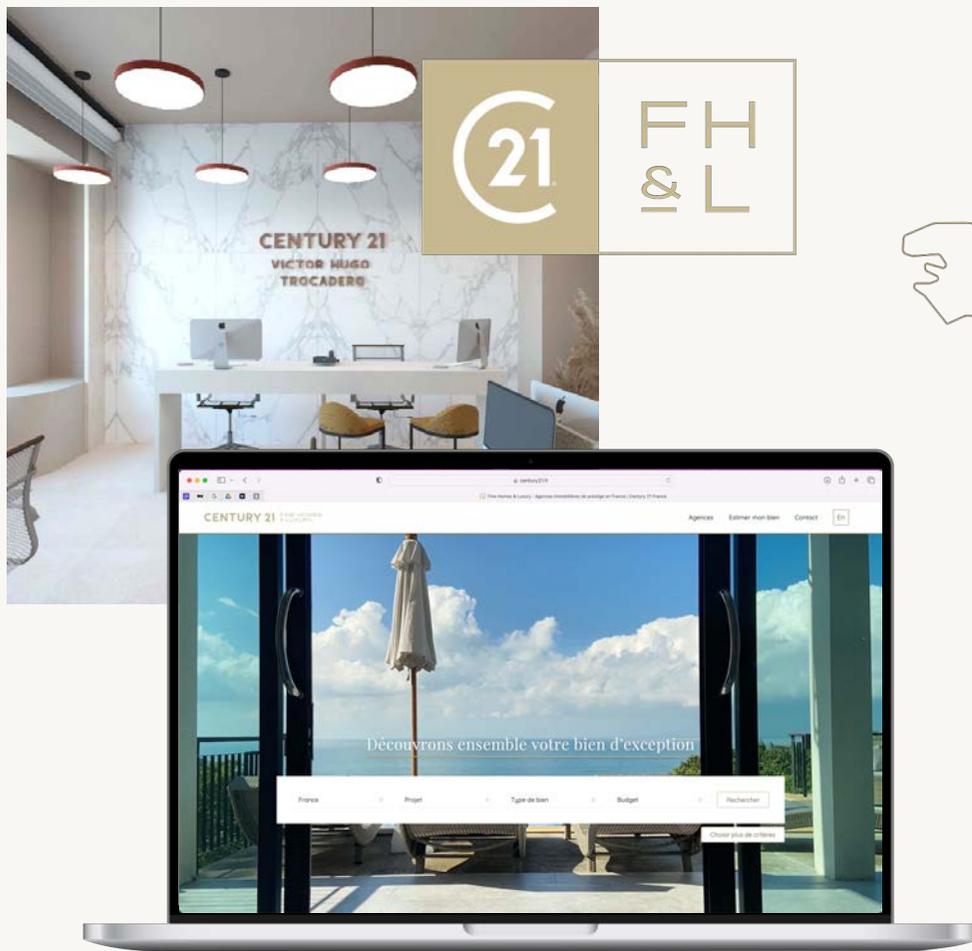
Source : Décret n° 2023-1173 du 12 décembre 2023 modifiant le régime des attestations à fournir lors du dépôt de permis de construire et lors de la déclaration d'achèvement des travaux pour certains projets de construction situés dans certaines zones soumises à un risque sismique ou dans une zone d'aléa moyen ou fort soumise à un risque de retrait-gonflement des sols argileux



**ANNEXE 4 - LES FAITS
MARQUANTS DE LA FIN
D'ANNÉE 2023 POUR LE
RÉSEAU CENTURY 21**

I CENTURY 21 FINE HOMES AND LUXURY SE DÉVELOPPE

26 AGENCES SPÉCIALISÉES DANS LE LUXE



I ENCORE UNE BELLE ANNÉE POUR NOTRE COLLECTE DE JOUETS



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



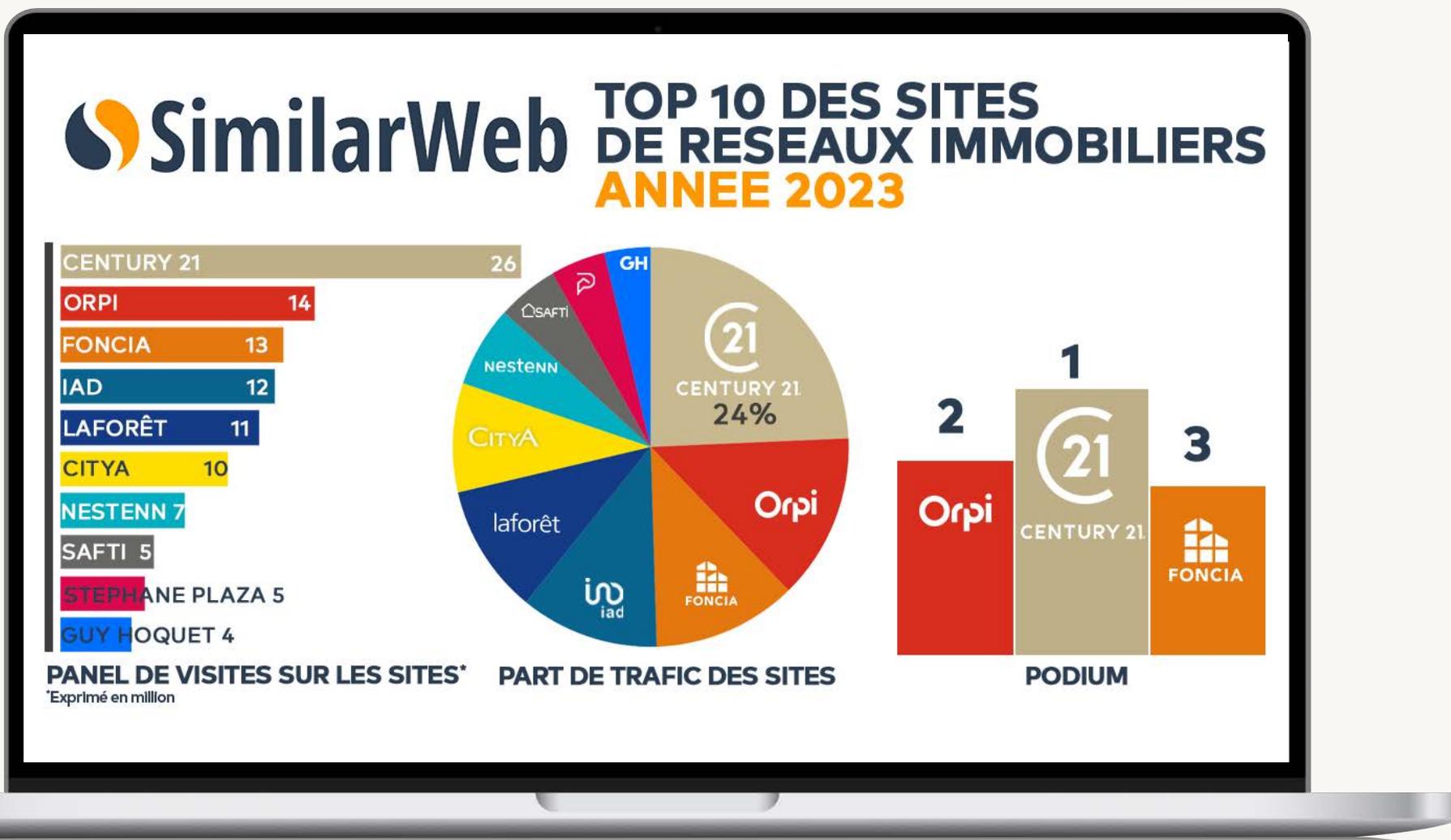
**954 agences
participantes**



**666 846 jouets
collectés**
(soit + de 5Mn depuis 2013)



I WWW.CENTURY21.FR 1^{ER} SITE DES RÉSEAUX IMMOBILIERS EN 2023





**ANNEXE 5- L'ACTU DU
RÉSEAU POUR 2024**

I UNE ANNÉE PLACÉE SOUS LE SIGNE DU SPORT

CENTURY 21[®]
SUPPORTER DE TOUS
VOS PROJETS
IMMOBILIERS EN
2024



I DÈS JANVIER : UNE BELLE CAMPAGNE DE RECRUTEMENT

DU 21 JANVIER AU 10 FÉVRIER & DU 21 AVRIL AU 10 MAI

PALMARÈS FRANCE
Capital
MEILLEUR EMPLOYEUR
"Immobilier"
2023
avec statista

**CURIEUSE
VOLONTAIRE ?**

REJOIGNEZ CENTURY 21
ON A TANT À S'APPORTER...

RENDEZ-VOUS EN AGENCE OU SUR CENTURY21.FR **CENTURY 21**

PALMARÈS FRANCE
Capital
MEILLEUR EMPLOYEUR
"Immobilier"
2023
avec statista

**COURAGEUSE
VISIONNAIRE ?**

REJOIGNEZ CENTURY 21
ON A TANT À S'APPORTER...

RENDEZ-VOUS EN AGENCE OU SUR CENTURY21.FR **CENTURY 21**

PALMARÈS FRANCE
Capital
MEILLEUR EMPLOYEUR
"Immobilier"
2023
avec statista

**COURTOIS
VITAMINÉ ?**

REJOIGNEZ CENTURY 21
ON A TANT À S'APPORTER...

RENDEZ-VOUS EN AGENCE OU SUR CENTURY21.FR **CENTURY 21**

I CENTURY 21, PRÉSENT PENDANT LE TOURNOI DES VI NATIONS

DU 2 FÉVRIER AU 16 MARS



CENTURY 21,
PARTENAIRE OFFICIEL
DE FRANCE RUGBY
ET DU XV DE FRANCE

RETOUR SUR 2023

1 campagne d'affichage urbain
à l'occasion de la Coupe du Monde
Rugby en France

**60 k personnes venues en
agence** pour participer à notre
grand jeu « La Mêlée des Lots »



I CONVENTION NATIONALE À LYON, LA VEILLE DU CRUNCH

LES 17 & 18 MARS 2024

34^e CONVENTION NATIONALE

17-18 MARS 2024

CENTRE DES CONGRÈS DE LYON

&

MATCH FRANCE - ANGLETERRE

SAMEDI 16 MARS À 21H
GROUPAMA STADIUM LYON



MARTIN FOURCADE*
Biathlète



CHRISTIAN CLOT*
Explorateur
et chercheur



DENIS BROGNIART

I NOTRE PARTENARIAT AVEC LA FÊTE DES VOISINS CONTINUE



Partenaire Officiel de
la Fête des Voisins
pour la 2^e année

RETOUR SUR 2023

950 agences ont organisé
des fêtes des voisins
CENTURY 21



I CENTURY 21, PARRAIN DU PRIX DE LA COMBATIVITÉ (2023)

ET PARTENAIRE OFFICIEL DU TOUR DE FRANCE DEPUIS 2017



PARIS - NICE

3 au 10 mars



CRITÉRIUM DU DAUPHINÉ

2 au 9 juin



TOUR DE FRANCE

29 juin au 21 juillet

TOUR DE FRANCE FEMMES

12 au 18 août



Laurent JALABERT
Parrain du Prix CENTURY 21
de la Combativité

RETOUR SUR 2023

490 agences ont fait
gagner des vélos localement

30 K personnes sont
venues en agence pour
s'inscrire au tirage au sort
pour tenter de remporter
des vélos

I UN ENFANT, UN VÉLO

UNE OPÉRATION SOLIDAIRE QUI CONTINUE



Bernard HINAULT
Parrain de l'opération

RETOUR SUR 2023

139 agences ont remis
des vélos à des associations
pour les enfants



**un enfant
un vélo**

21

Cet été, pensez à déposer vos vélos dans notre agence CENTURY 21 au profit d'une association pour les enfants !

BERNARD HINAULT - Quintuple vainqueur du Tour de France
PARRAIN DE L'OPÉRATION

TOUR France | **CENTURY 21** | **TOUR France**
PRIX DE LA COMBATIVITÉ | FOURNISSEUR OFFICIEL

Chaque Agence est Juridiquement et Financièrement Indépendante.

I CENTURY 21, MÉCÈNE DE LA MAISON DES CHAMPIONS DEPUIS 2021

8

athlètes accompagnés

2

Déjà qualifiés pour les JO

Loana LECOMTE - VTT Cross-country
Titouan CASTRYCK - Kayak

4

Autres présélectionnés pour les JO

Gabriel BORDIER - Athlétisme marche
Sacha VELLY - Natation
Yohann NDOYE BROUARD - Natation
Claire SUPIOT - Paranatation

Donnons de l'élan à nos athlètes

Parce qu'à l'été 2024, Paris accueillera plus de 200 pays à l'occasion du plus prestigieux des événements sportifs,

Parce que les athlètes qui nous feront vibrer demain ont besoin de notre soutien aujourd'hui pour mieux se préparer et pouvoir briller,

CENTURY 21 s'engage en créant la Maison des Champions.

Sous l'égide d'une marraine d'exception, Marie-José Pérec, depuis juin 2021, 8 sportifs sont accompagnés pour donner le meilleur d'eux-mêmes, dans le cadre du Pacte de Performance, dispositif de la Fondation du Sport Français*.

Parce que c'est « un peu » pour nous, mais tellement pour eux, **nous invitons les entreprises à s'engager en tant que mécènes auprès des sportifs français et à nous rejoindre.**

Ensemble, donnons aux athlètes tricolores l'élan qui les conduira sur les podiums.

www.lamaisondeschampions.com

#DonnonslElan



Marie-José PÉREC - marraine de la Maison des Champions

LA MAISON
DES CHAMPIONS
CENTURY 21



Rémy AYADI
32 ans, boxe



Yohann NDOYE BROUARD
22 ans, natation



Gabriel BORDIER
25 ans, athlétisme



Claire SUPIOT
55 ans, paranatation



Loana LECOMTE
23 ans, cyclisme



Maxime VAZ
23 ans, boxe



Sacha VELLY
17 ans, natation



Titouan CASTRYCK
19 ans, kayak

Credits photos : © France Sports

*CENTURY 21 mène ces actions de mécénat dans le cadre du Pacte de Performance, dispositif de la Fondation du Sport Français qui soutient la marque.





I LE RÉSEAU CENTURY 21 AU 31.12.2023

1^{er} réseau d'agences immobilières dans le monde, CENTURY 21 fédère en France **960 agences**, et regroupe **7 620 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 Nestenn.

Quelques chiffres



14 250 agences dans **84** pays



960 agences et **7 620** collaborateurs en France



557 agences proposent les services de gestion immobilière et gèrent **131 000** lots en gestion locative.

129 agences exercent le métier de syndic et gèrent **121 000** lots de copropriété.



30 agences spécialisées en Immobilier de Commerce et d'Entreprise



26 agences CENTURY 21 Fine Homes & Luxury



40 millions de visites* sur nos sites CENTURY 21
(*Source : SmartProfile)



35 formations
11 jurys de certification ESG Executive Education
50 personnes certifiées



84 % de notoriété globale



CENTURY 21®
