

La Gazette de l'Immobilier vous est proposée par



L'immobilier mais pas que ...

N°10



*Retrouver toutes les gazettes en ligne sur
www.enviedailleurs-immobilier.fr*

Au programme dans cette gazette :

- *Que sont-ils devenus ?*
- *Je vous donne des nouvelles des 8 portraits réalisés depuis 2021.*
- *Comment se porte le marché immobilier en ce début d'année ?*
- *Je vous propose de répondre à un questionnaire et de me remettre vos réponses*

*Je suis également preneuse de portraits à vous partager alors si vous en connaissez,
Contactez-moi !!*

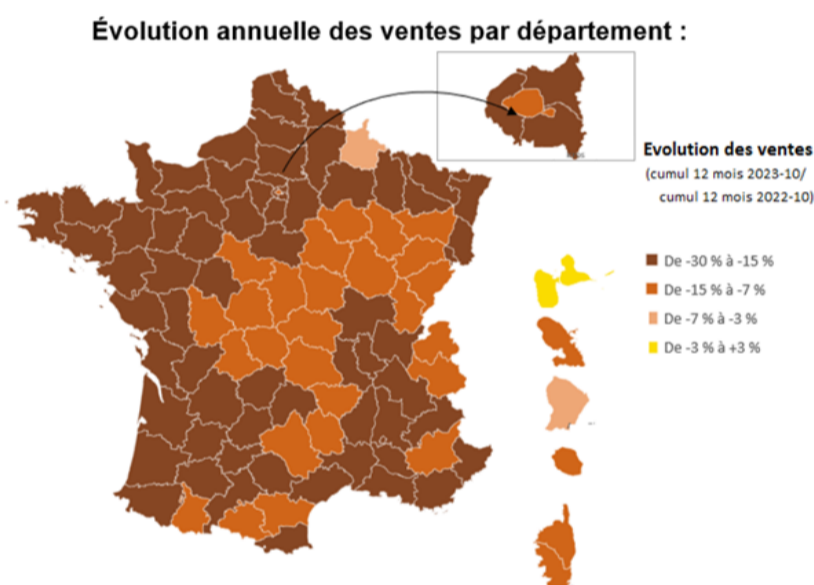
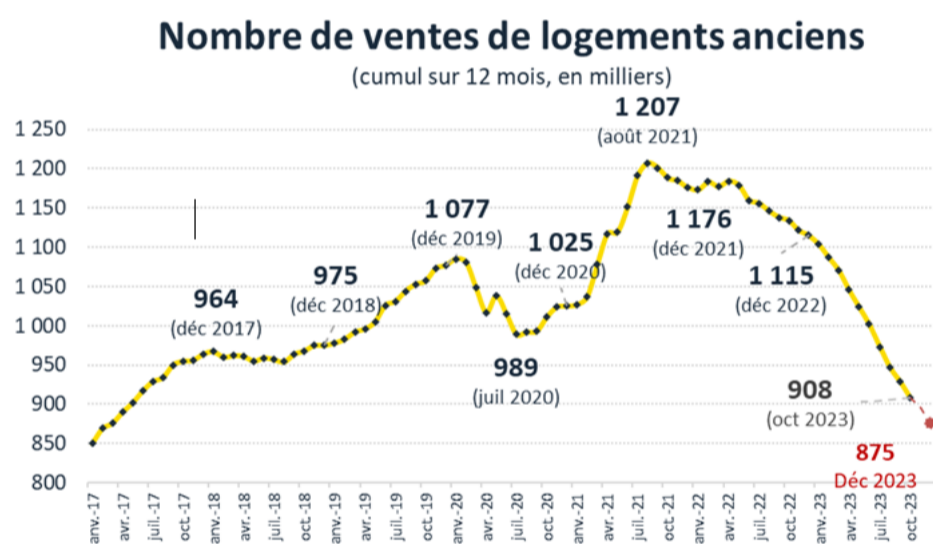
BILAN DU MARCHÉ 2023 ET L'ÉVOLUTION POUR 2024



Les transactions poursuivent leur chute

Après une première baisse en 2022, le volume des transactions est encore en chute en 2023. La FNAIM estime ainsi que 875 000 ventes ont été conclues dans l'ancien, soit une baisse de 22 %, en comparaison aux 1 115 000 transactions sur l'année 2022. Il s'agit de la plus forte baisse sur les cinquante dernières années, avec 240 000 ventes de moins sur 12 mois glissants.

Si le phénomène reste variable selon les territoires, la plupart d'entre eux marquent une baisse d'au moins 7%. Seuls quelques départements comme les Ardennes ainsi que la Guyane (entre -7% et -3%), et la Guadeloupe (-3% à +3%) en outre-mer connaissent des baisses plus mesurées.



Cette décélération s'explique par l'effet combiné de l'inflation, de la hausse des taux et des difficultés croissantes d'accès au crédit immobilier : les Français ont perdu 15% de pouvoir d'achat immobilier en 2 ans.

Les prix marquent le pas

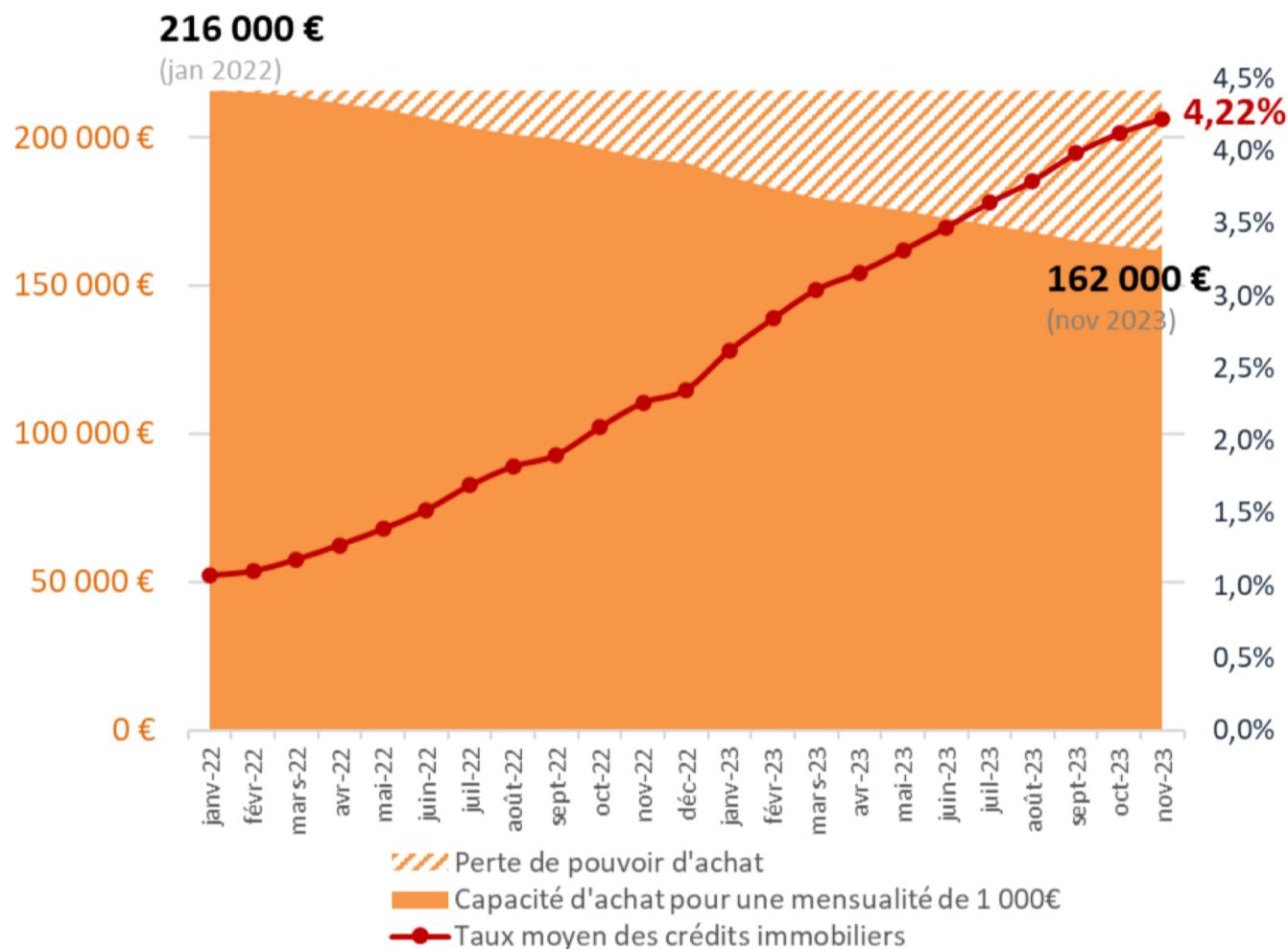
Côté prix, après des années de hausse sur l'ensemble de l'Hexagone, la plupart des territoires connaissent une baisse en 2023. À Paris, les prix repassent sous la barre des 10 000 euros, avec une moyenne de 9 966 euros, soit une baisse de 5,7% sur un an et 7,7% sur deux ans. La baisse des prix est également marquée en banlieue parisienne (-3,6%), l'illustration d'un phénomène national lors duquel les villes connaissant les plus grandes baisses sont celles ayant connu les plus grandes hausses.

Demeure une exception à ce stade sur la côte méditerranéenne, le Sud de la France et la Corse, dont les villes, comme Perpignan, Montpellier ou Nice, résistent avec des prix en hausse de 1 à 3%.

Il est également intéressant de constater que les loyers ne suivent pas toujours les prix. Ainsi, même si Paris tient la corde avec un loyer moyen de 27,6 euros/m², ce n'est pas le cas de toutes les villes. Annecy, qui présente un prix moyen de 5 496 euros/m², affiche, quant à elle, un loyer moyen de 15,6 euros/m².

Capacité d'achat des acheteurs

(mensualité de 1 000€ sur 20 ans)



- 54 000€ de capacité d'achat

- 25% de budget

Quelques chiffres locaux pour 2023 :

- pour le département de l'AUBE : baisse de 16% des ventes entre 2022 et 2023
- pour la commune de Troyes : 1217 ventes (1005 appartements et 212 maisons) et prix moyen au m2 : 1835€
- à l'échelle départementale :
 - des disparités importantes de prix entre 584€/m2 et 2249€/m2
 - niveau de prix moyen par m2 au 01/03/2024 : 1514€/m2
 - évolution des prix sur 5 ans + 19,7%

QUELLES PERSPECTIVES POUR 2024 ?



Après des mois de hausse, grippant l'ensemble du marché, les taux d'intérêt pourraient se stabiliser autour de 4% au cours du 1^{er} trimestre 2024, redonnant un léger souffle au marché.

Côté volume, le nombre de ventes devrait encore baisser sur l'année 2024 d'environ 10%, et plafonner aux alentours des 800 000 ventes.

La baisse des prix, elle, devrait s'accélérer et prendre le relais de la baisse des volumes au cours de l'année. Les baisses observées dans les grandes villes les plus chères devraient se poursuivre.

« 2024 sera pour le marché immobilier une année de transition. Empêchés de mener à bien leurs projets immobiliers par l'explosion des taux et des prix toujours élevés, les Français auront encore des difficultés pour concrétiser leurs projets. » analyse Loïc Cantin Président de la FNAIM. « Mais la fin de la hausse des taux d'emprunt et la baisse des prix devraient redonner du pouvoir d'achat aux ménages ».

Je me tiens à votre disposition **pour vous accompagner dans vos projets.**

N'hésitez pas à m'appeler pour plus d'informations au 06 31 08 03 53.

Estelle BELIN-FRANÇOIS

ESTELLE BELIN SAS

SIREN 879 448 629

SASU au capital de 1500€

Siège social : 86 bis rue principale 10320 CRÉSANTIGNES

contact@enviedailleurs-immobilier.fr | www.enviedailleurs-immobilier.fr

N° carte professionnelle : CPI 1001 2020 000 044 239 - Délivré par CCITA
Garantie GALIAN à hauteur de 120 000€ 89 rue de la Boétie 75008 PARIS

Partie détachable

VOTRE AVIS M'INTÉRESSE



- La nouvelle Loi Bien Vieillir arrive,
- Une consultation départementale sur l'autonomie est en cours auprès de la population.
- Vous qui prenez le temps de lire cette gazette,
- Acceptez-vous de répondre à ce questionnaire de façon anonyme ou pas ?
- Avec mon mari, nous réfléchissons à la création d'un gîte ou d'une colocation senior autonome ou en perte d'autonomie ou dépendant ou avec un handicap (senior ou pas).
- Nous avons besoin de vos réponses pour nourrir notre réflexion et pourquoi pas co-construire ce projet avec des personnes prêtes à quitter leur chez eux pour vivre une nouvelle vie !!
- Comment souhaitez-vous, imaginez-vous ou vivez-vous votre vie de senior ?
 - Nous sommes en couple et nous souhaitons rester chez nous, nous sommes entourés et ne souffrons pas de solitude.
 - Nous sommes en couple mais nous nous posons des questions sur notre capacité à rester chez nous dans de bonnes conditions.
 - Je suis seul(e) et je souhaite rester chez moi, je vis bien cette solitude ou je m'y suis habitué(e).
 - Je suis seul(e) la solitude me pèse et j'envisage de partir de chez moi, mais pour aller où ? Et qui pourrait m'aider, cela me semble tellement compliqué de changer de vie ?
 - Pour le moment, je ne ressens pas le besoin de changer de vie, mais plus tard pourquoi pas.
 - Vivre en institution (EHPAD) ce n'est pas pour moi, je m'accrocherai à mon chez moi jusqu'au bout !
 - Vivre à plusieurs dans une grande maison où l'on partage des moments de vie, où l'on garde son rythme de vie, où l'on mutualise des services d'aide à la personne, où je me sens en sécurité : ça m'intéresse !!
 - Mais pas tout de suite (j'attends.....c'est souvent la chute qui ne permet plus de rester seul(e) chez soi)
 - J'aimerais bien et j'ignorais que cela pouvait exister
 - Cela ne m'intéresse pas
 - Je suis prêt(e) depuis longtemps, merci pour ce projet qui va me changer la vie !!!
 - Mes proches me disent que je ne peux plus rester chez moi mais tant qu'ils sont là pour moi...

SUITE DU PROJET

Dans votre secteur, il s'agirait de **partager** une maison de **270m2** (non médicalisée) composée de :

- **7 chambres privées (dont 2 au rdc) allant de 10 à 29 m2 disponibles à la location**

- le reste sera **commun** à savoir :

- un séjour de 31 m2
- un salon de 23 m2
- une cuisine de 23 m2
- les sanitaires
- une véranda

Mais surtout des prestations intégrées telles que :

- La préparation des repas
- Le ménage, la blanchisserie
- Des activités et sorties
- Une présence permanente
- Un service de télé-assistance
- Un service d'auxiliaire de vie dédié au lieu

L'objectif étant de mutualiser les aides de type APA de chacun pour permettre une présence permanente dans le lieu.

Pour le tarif, l'étude est en cours selon montage financier.

Qu'en pensez-vous ? Vos réponses et vos appels nous permettront d'avancer sur ce projet.

Vous pouvez me répondre :

- **en m'envoyant une photo de vos réponses par sms au 06 31 08 03 53,**
- **par mail à contact@enviedailleurs-immobilier.fr,**
- **par courrier Envie d'Ailleurs 86 bis rue principale 10320 CRÉSANTIGNES**
- **ou en m'appelant directement au 06 31 08 03 53.**

PORTRAITS : QUE SONT-ILS DEVENUS ?

RETROUVER TOUS LES PORTRAITS EN INTÉGRALITÉ SUR MON SITE INTERNET RUBRIQUE GAZETTES



Depuis 2021, j'ai mis à l'honneur plusieurs personnes et pour la 10ème qui sonne comme un air d'anniversaire ; c'est l'occasion de vous donner de leurs nouvelles !!

- le restaurant la Table d'Antan : Didier et Nelly sont toujours là pour vous servir !! Nelly se prépare pour un nouveau challenge « le trophée Roses des Sables » dans le désert marocain.
- Audrey Actif coiffure propose désormais des colorations 100% Végétale, Française et sans Ammoniaque,
- Roland passionné de permaculture, nous a malheureusement quittés,
- Alain est toujours bien occupé entre les poèmes et l'entretien de son jardin,
- Nicolas Dartus est toujours prêt vous servir (fabrication de couteaux, aiguisage d'outils, cordonnerie..) à St Jean de Bonneval direction Assenay,
- Camilla profite de sa retraite bien remplie, entre les visites pour l'office de tourisme et les musées de Troyes,
- Céline (Cel'essentiel et LOCAVOR) vous accueille dans son chalet à Jeugny pour vous proposer des produits bons pour la santé. www.celessentiel.fr
- Guillaume et Cindy (hypnothérapeute) vous attendent chez eux à Jeugny au Jardin des jeunes pousses et sur le marché de Bouilly le vendredi à partir de 15h30 pour vous proposer des plants et des légumes BIO.