

Focus : Les prix à Paris et la barre symbolique des 10 000 € par m²

Ces derniers mois, se pose fréquemment dans la presse la question d'un retour des prix en-deçà des 10 000 € le m² dans la Capitale, alors qu'en 2019 la barre des 11 000 € le m² semblait en passe d'être franchie.

Le prix au m² est supérieur à 10 000 € depuis environ trois ans et en érosion depuis moins de deux ans

A Paris, d'après les indices Notaires-Insee, les prix au m² ont dépassé la barre des 10 000 € en septembre 2019, **pour atteindre un sommet à 10 860 € en novembre 2020**.

Depuis, un mouvement d'érosion des prix s'est enclenché, malgré une reprise ponctuelle de la hausse à l'été 2021. La crise sanitaire et la généralisation du télétravail ont confirmé l'envie de devenir propriétaire et ont donné de nouveaux atouts à la Petite et la Grande Couronne, où il est plus facile d'accéder à de grands logements et à des maisons, dans un cadre de vie plus vert et moins dense. Le mouvement de hausse des prix s'y est donc poursuivi.

A l'inverse dans la Capitale, les prix sont désormais légèrement orientés à la baisse mais dans un mouvement modéré (entre -1% et -2% en un an), et proche de celui que l'on observait de 2013 à 2015. Le rôle de « Ville-Monde » maintient tout de même l'attractivité de Paris.

Par rapport au sommet de 10 860 € de novembre 2020, les prix au m² sont redescendus à **10 500 € au mois d'avril 2022, soit une baisse cumulée de 3,3%** en 17 mois.

La part des ventes à plus de 10 000 € par m² s'est réduite ces derniers mois mais reste supérieure à 60%

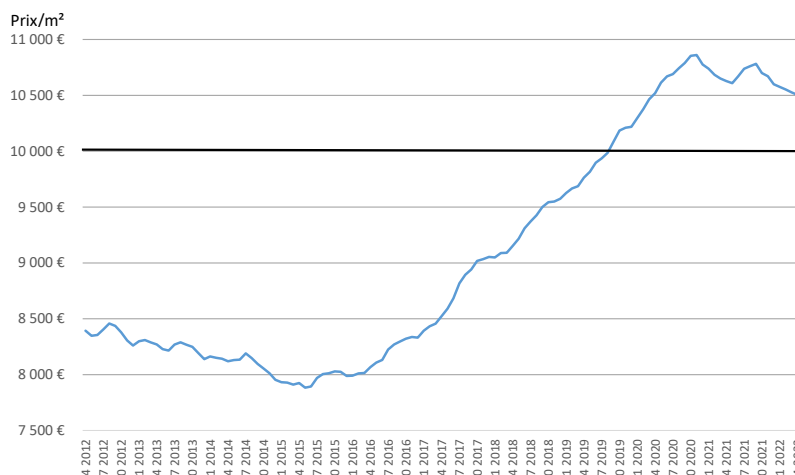
La part des appartements vendus à plus de 10 000 € le m² s'est réduite parallèlement à la baisse de prix, dans un mouvement proche.

Ce deuxième graphique présente la part des ventes d'appartements anciens dans la Capitale à plus de 10 000 € par m² au fil des mois depuis 10 ans.

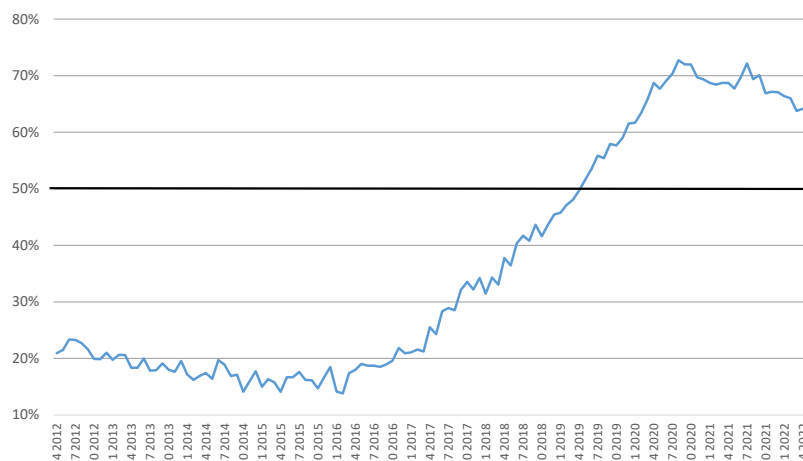
Cette proportion a dépassé 50% en mai 2019 pour atteindre **un sommet en août 2020, avec 73% des appartements vendus à plus de 10 000 € par m²**.

Puis cette part a ensuite légèrement diminué, malgré un léger rebond à l'été 2021. **En avril 2022, 63% des appartements étaient toujours vendus à plus de 10 000 € le m²**, soit le niveau de février 2020.

Evolution des prix au m² des appartements anciens à Paris de 2012 à 2022



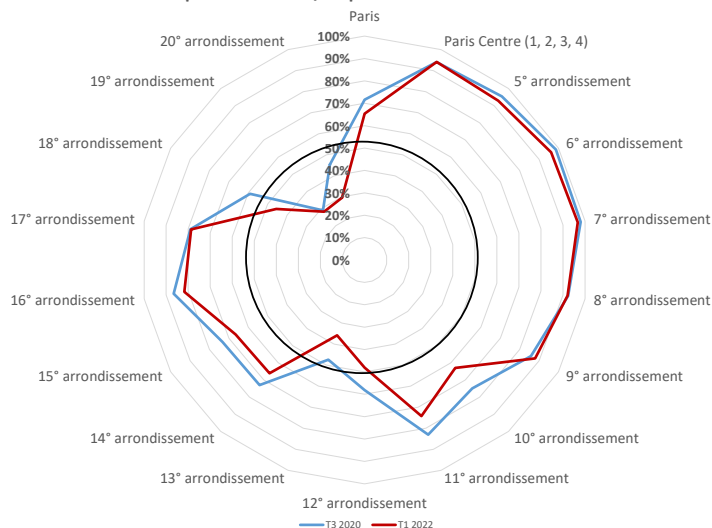
Evolution de la part des ventes à plus de 10 000 €/m² à Paris de 2012 à 2022



Les prix de vente des appartements dans Paris sont ainsi toujours largement majoritairement supérieurs à 10 000 € par m², contrairement à ce que de nombreuses sources peuvent laisser à penser.

Les ventes d’appartements à plus de 10 000 € le m² représentent plus 90% dans le centre de Paris et moins de 50% dans les 5 arrondissements périphériques de l’est parisien

Part des ventes à plus de 10 000 €/m² par arrondissement au T3 2020 et T1 2022



Ce graphique en radar compare la part des ventes à plus de 10 000 € par m² entre le 3^e trimestre 2020 (au moment où la part des ventes à plus de 10 000 € est la plus élevée) et le 1^{er} trimestre 2022.

Malgré l’érosion des prix, les arrondissements les plus chers de Paris conservent des prix très majoritairement situés au-dessus des 10 000 € le m².

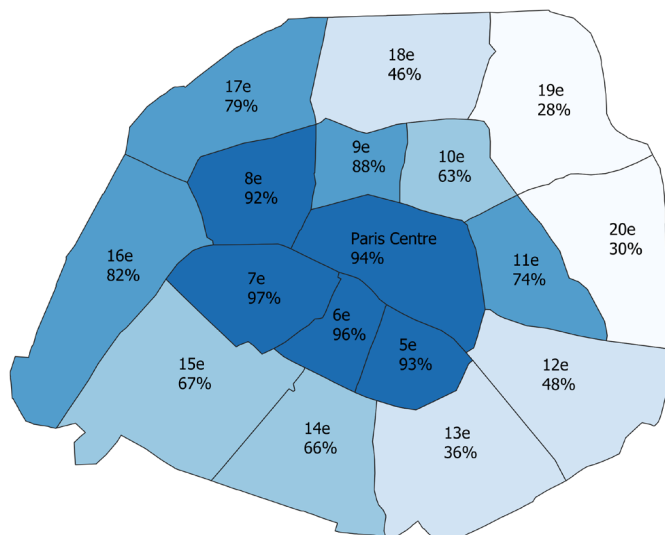
De Paris Centre jusqu’au 8^e arrondissement, la part des ventes à plus de 10 000 € par m² dépasse 90%. La légère baisse des prix ne modifie pas ce constat.

Le 9^e arrondissement est le seul dans Paris à voir la part de ses ventes à plus de 10 000 € le m² augmenter (de 86% à 88% entre les deux périodes).

Dans les 16^e et 17^e arrondissements, respectivement 82% et 79% des ventes sont conclues à plus de 10 000 € le m², sans grand changement par rapport au point haut (87% et 80%).

A l’autre extrémité, la part des ventes à plus de 10 000 € le m² est plus faible dans les 13^e, 18^e et 12^e (respectivement 36%, 46%, 48%) et elle tombe à 28% dans le 19^e et 30% dans le 20^e arrondissements, avec une diminution récente pour ce dernier.

Part des ventes à plus de 10 000 € le m² par arrondissement au 1er trimestre 2022



Informations presse

Chambre des Notaires de Paris - Axelle DE CHAILLE : 07 63 31 55 96 - axelle.dechaille@paris.notaires.fr

Vanessa MOISAN : 01 44 82 24 32 - communication@paris.notaires.fr

Hopscotch Décideurs - Pauline COURBÉ DUBOST : 06 22 16 06 02 - pcurbedubost@hopscotch.fr