

NOTAIRES DU GRAND PARIS

AVANCER À VOS CÔTÉS

Le marché immobilier francilien au 2^e trimestre 2022 et perspectives

2 Communiqué
de presse

4 Les chiffres
en Ile-de-France

7 Paris

10 Petite Couronne

13 Grande Couronne

16 Synthèse des volumes
de ventes et des prix

21 Note méthodologique

23 Focus

Communiqué de presse

6 septembre 2022

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE EN ILE-DE-FRANCE :

Le marché reste résilient et très dynamique mais jusqu'à quand ?

Le marché affiche encore une insolente bonne santé au 2^e trimestre 2022, alors même que l'environnement s'est fortement dégradé. Les volumes de ventes de logements anciens se sont à peine tassés en Ile-de-France (-2%) par rapport à l'exceptionnel 2^e trimestre 2021. Les grandes tendances observées les trimestres précédents se prolongent : le marché parisien poursuit son rebond au 2^e trimestre 2022 avec un volume de ventes qui progresse de 9% en un an et des prix qui se stabilisent. Le très haut niveau d'activité n'a pu être maintenu pour le marché de la maison, comme c'était déjà le cas depuis le 4^e trimestre 2021, mais le volume de ventes des appartements en Petite et en Grande Couronnes reste particulièrement soutenu.

Les horizons macro-économique, politique et social, se sont nettement obscurcis dans un contexte international de guerre en Ukraine et de fortes tensions géopolitiques. On peut naturellement craindre que cette nouvelle donne n'impacte la réalisation de projets immobiliers. Cependant, les avant-contrats de l'été augurent de ventes qui se tassent mais restent encore soutenues au 3^e trimestre 2022 et le souhait de ménages de devenir propriétaire reste intact poussé par le caractère de valeur-refuge de l'immobilier.

Volumes de ventes au 2^e trimestre 2022



Pas de pause pour l'activité au second trimestre 2022

Au 2^e trimestre 2022 en Ile-de-France, le volume de ventes de logements anciens est resté pratiquement aussi élevé (-2%) que lors de l'exceptionnel 2^e trimestre 2021, le plus haut 2^e trimestre jamais observé depuis 1990). Il est supérieur de 22% par rapport à la moyenne des 2^{es} trimestres de ces dix dernières années.

Le marché immobilier a donc continué à tourner à plein régime au 2^e trimestre 2022, malgré un contexte d'ensemble qui s'est dégradé.

Sur 12 mois glissants (du 3^e trimestre 2021 au 2^e trimestre 2022), le volume des ventes de logements anciens a atteint 195 000 unités, soit 10% de plus que par rapport à la même période un an auparavant. **Par rapport à la moyenne des ventes de ces dix dernières années, 42 500 logements supplémentaires ont été vendus en Ile-de-France ces 12 derniers mois, soit une hausse de 27%.**

Quelques tendances, déjà observées, se sont confirmées au 2^e trimestre 2022.

Premièrement, la poussée des ventes à Paris se confirme avec des volumes de ventes qui augmentent de 9% du 2^e trimestre 2021 au 2^e trimestre 2022. Plus de 40 000 logements ont été vendus dans la Capitale ces 12 derniers mois, ce qui n'était pas arrivé depuis 20 ans.

Faut-il y voir la fin du désamour tant annoncé pour Paris et un retour vers le cœur de l'agglomération ? Un effet bénéfique de la légère érosion des prix ? Ou encore un retour des investisseurs, poussés par le souhait de protéger la valeur de leur capital, ou des étrangers par une amélioration du taux de change ? Chacun de ces facteurs a pu jouer sans que l'on ne puisse identifier si l'un d'eux a prédominé.

Deuxièmement, les volumes de ventes d'appartements sont restés particulièrement dynamiques en Petite et en Grande Couronnes et proches des niveaux du 2^e trimestre 2021.

Prix au m² 2^e trimestre 2022

Indices Notaires-INSEE

Appartements
anciens

Ile-de-France

6 780 / m²
+0,7% en un an

Paris

10 590 € / m²
-0,8% en un an

Prix de vente 2^e trimestre 2022

Indices Notaires-INSEE

Maisons
anciennes

Ile-de-France

361 000 €
+5,4% en un an

En revanche, et pour le troisième trimestre consécutif, les volumes de ventes de maisons ont reculé (-8% en Petite Couronne et -13% en Grande Couronne si l'on compare les 2^{es} trimestres 2021 et 2022).

Là encore, ces évolutions récentes posent de nombreuses questions. Le manque de maisons à vendre, a-t-il limité les volumes de ventes ? C'est vraisemblable car de nombreux notaires signalent la rapidité des transactions de maisons, et la hausse toujours soutenue des prix confirme la pression sur le marché. La question des taux a-t-elle été plus sensible en maison compte tenu de budgets unitaires plus élevés que pour un appartement ? Enfin, après le mouvement lié à la crise sanitaire, le marché reviendrait-il vers un niveau d'activité plus habituel, d'autant que la hausse des prix de l'énergie affecte plus sévèrement les propriétaires de maisons ?

Les hausses de prix touchent essentiellement les maisons et les appartements en Grande Couronne

Les prix des appartements sont restés globalement stables avec une progression annuelle de 0,7%, mais on constate toujours de forts contrastes entre les différents marchés. Les prix s'établissent à 10 590 € le m² dans Paris au 2^e trimestre 2022 (-0,8 % en un an) et les hausses annuelles des prix sont désormais limitées à 1,2% en Petite Couronne. Elles restent en revanche toujours largement supérieures en Grande Couronne (+4,1%).

Les prix des maisons ont augmenté de 4,5% en un an en Petite Couronne et de 5,8% en Grande Couronne, soit la croissance la plus élevée de la région. Cette dernière reste sensiblement inférieure à celle de province et identique à l'inflation des prix à la consommation (5,8% en juin¹).

Ces grandes tendances se confirmeraient dans les prochains mois. De juillet à octobre 2022 et d'après nos indicateurs avancés sur les avant-contrats, le prix augmenterait très légèrement dans Paris (+0,6%) pour passer à 10 670 € le m² et revenir pratiquement au niveau d'octobre 2021 (-0,3% en un an). Les hausses annuelles de prix seraient de 0,3% en Petite Couronne et de 4,0% en Grande Couronne pour les appartements et elles se prolongeraient au même rythme pour les maisons (4,6% en Petite Couronne et 5,5% en Grande Couronne).

Et après ?

Des chocs de très grande ampleur sont actuellement à l'œuvre. La configuration assez inédite qui est en train de se dessiner comporte de nombreux éléments susceptibles de fragiliser le marché immobilier.

L'inflation a retrouvé partout dans le monde des niveaux inconnus depuis longtemps. Elle pousse les banques centrales à resserrer les politiques monétaires et les taux à la hausse.

Cependant, à aujourd'hui, **les notaires signalent que les blocages tiennent davantage aux difficultés d'accès au crédit** (blocage lié au taux d'usure et comportement plus restrictif des banques) qu'à la hausse des taux des crédits immobiliers. D'ailleurs, d'après les chiffres de la Banque de France, la remontée des taux est restée modérée au second trimestre et la distribution de crédits a continué d'augmenter en France².

A plus long terme, et contrairement à ce qui a pu se passer jusque dans les années 80, il n'existe plus d'indexation des salaires sur l'inflation. Il est donc à craindre que les acquéreurs de biens immobiliers ne soient pénalisés par une baisse de leur capacité de financement, avec des prix historiquement élevés et des taux de crédit en progression, alors même que leurs revenus pourraient évoluer moins rapidement que l'inflation.

Parallèlement, l'impact de la nouvelle réglementation sur le DPE est encore incertain.

A l'inverse des facteurs de résilience subsistent. De façon structurelle, les besoins sont là, avec une offre de logements toujours insuffisante. Une abondante épargne a été accumulée pendant la crise sanitaire et une très forte confiance dans l'immobilier, valeur-refuge préservant de l'inflation, demeure. Il faut donc espérer que ces facteurs permettent au marché de résister et de rentrer dans une phase progressive de normalisation.

¹ Source Insee

² Source Banque de France - Taux d'intérêt : 1,35% en juin 2022 (1,14 en mars 2022, 1,13 en juin 2021)

Taux de croissance annuel de l'encours des crédits à l'habitat : 6,6% en juin 2022 (6,1% en mars 2022, 7,1% en juin 2021)

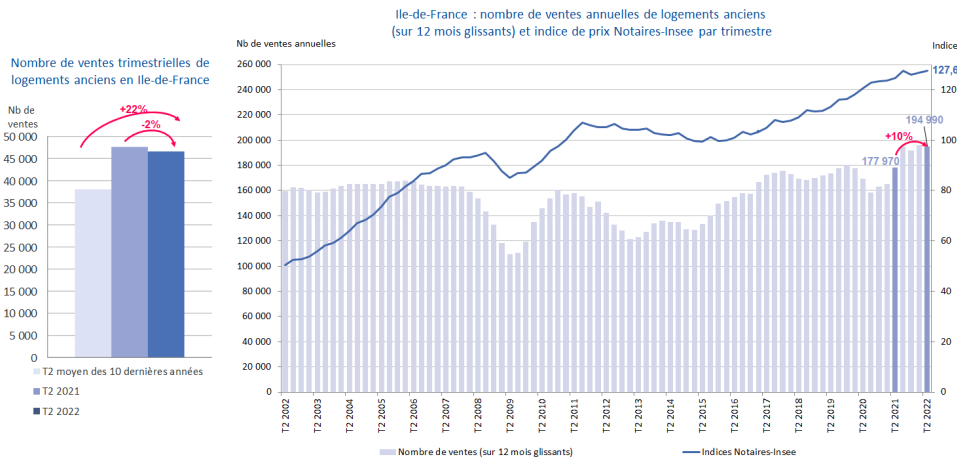


Les logements en Ile-de-France :

Une activité à très haut niveau et une hausse annuelle des prix toujours limitée à un peu plus de 2%

Depuis un an en Ile-de-France, les volumes de ventes se maintiennent sur des plus hauts historiques avec plus de 190 000 logements anciens vendus en 12 mois.

La hausse annuelle des prix, limitée à 2,3% sur l'ensemble de la région, reste inférieure à l'inflation (Indice des Prix à la Consommation de l'Insee : +5,8% en juin 2022).



Volumés de ventes de logements anciens en Ile-de-France	
Nombre de ventes du T3 2021 au T2 2022	194 990
Variation entre 'T3 2020 - T2 2021' et 'T3 2021 - T2 2022'	10%
Variation entre le T2 moyen des dix dernières années (2012 - 2021) et T2 2022	22%

Indice de prix Notaires-Insee des logements anciens en Ile-de-France		
	T1 2022	T2 2022
Indice	126,8	127,6
Variation en 1 an	2,5%	2,3%
Variation brute en 3 mois	0,6%	0,7%
Variation CVS en 3 mois	1,1%	0,3%

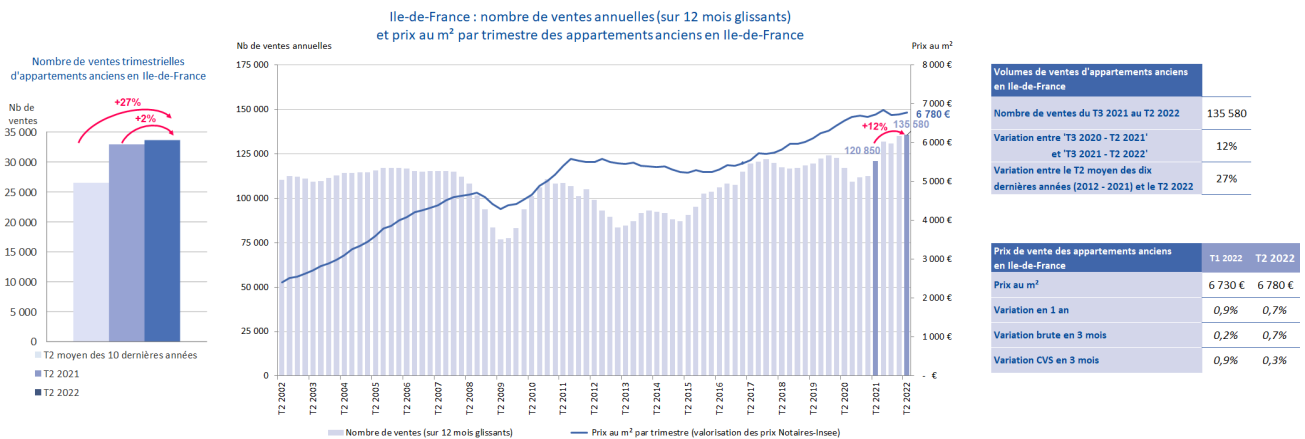


Les appartements en Ile-de-France :

Record historique de volumes de ventes d'appartements tandis que les prix sont quasiment stables

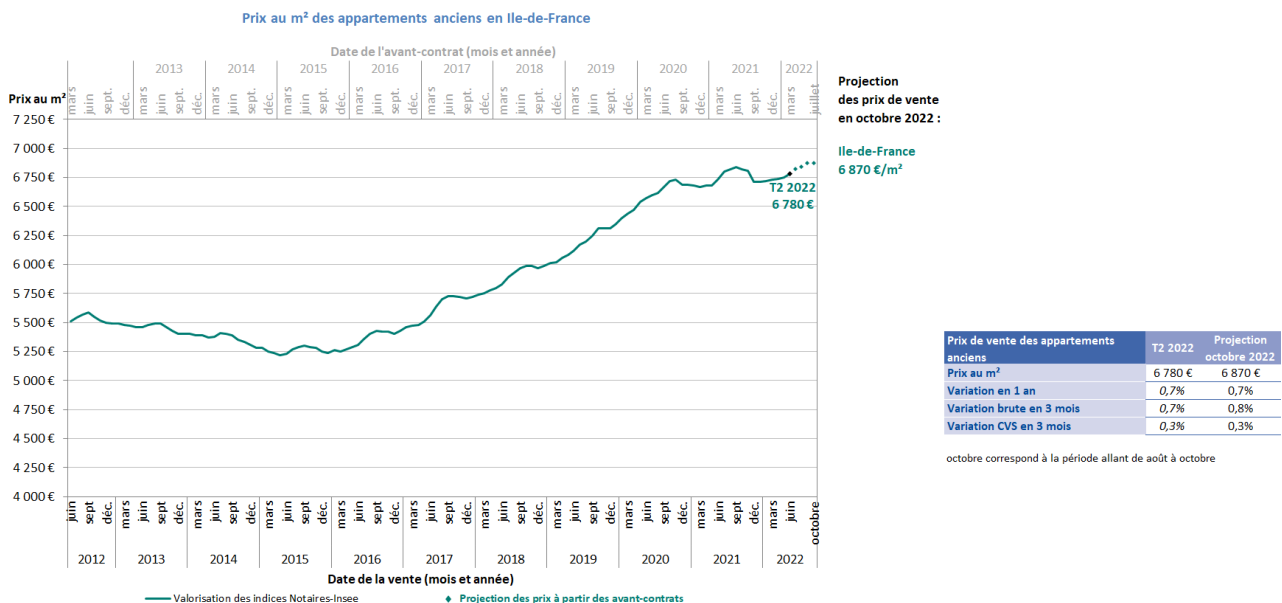
Le nombre d'appartements vendus en Ile-de-France atteint un record pour un 2^e trimestre avec 33 640 ventes (+2% par rapport au 2^e trimestre 2021) et sur 12 mois avec 135 580 ventes.

Au 2^e trimestre 2022, les prix ont peu évolué en un an (+0,7%). Cette stabilisation masque des disparités entre les marchés.



Stabilité confirmée des prix des appartements avec néanmoins des évolutions différenciées par département

D'après les avant-contrats, la hausse annuelle du prix des appartements franciliens resterait limitée à moins de 1% en octobre.

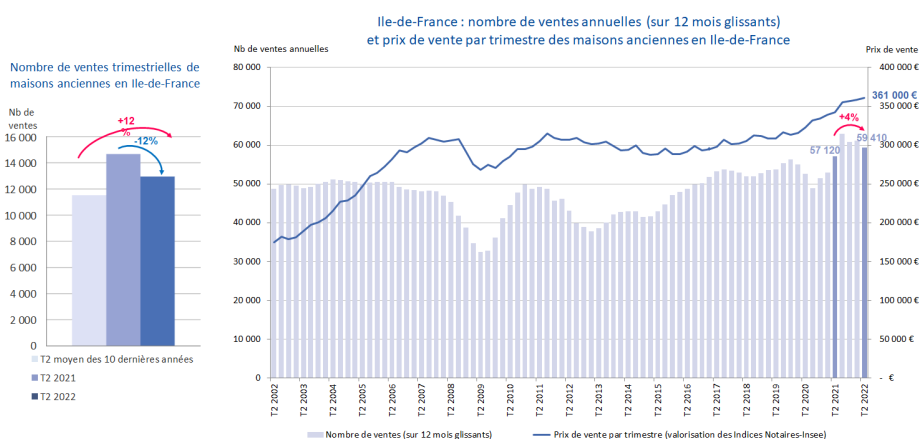




Les maisons en Ile-de-France :

Activité dynamique et maintien de la hausse annuelle des prix à plus de 5%

Au 2^e trimestre 2022, le volume de ventes de maisons est en retrait de 12% en un an mais il est comparé à une activité qui avait été exceptionnellement élevée au 2^e trimestre 2021 et il est supérieur de 12% au 2^e trimestre moyen des dix dernières années. Sur douze mois, du 3^e trimestre 2021 au 2^e trimestre 2022, l'activité reste soutenue avec près de 60 000 ventes. Concernant la hausse annuelle du prix des maisons, elle reste située un peu au-dessus de 5% au 2^e trimestre 2022.

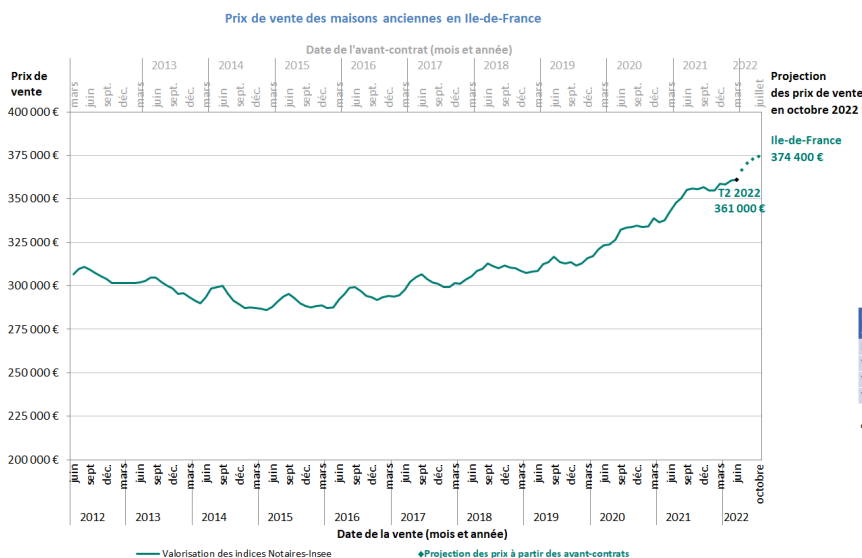


Volumes de ventes des maisons anciennes en Ile-de-France	
Nombre de ventes du T3 2021 au T2 2022	59 410
Variation entre 'T3 2020 - T2 2021' et 'T3 2021 - T2 2022'	4%
Variation entre le T2 moyen des dix dernières années (2012 - 2021) et le T2 2022	12%

Prix de vente des maisons anciennes en Ile-de-France		
	T1 2022	T2 2022
Prix de vente	358 800 €	361 000 €
Variation en 1 an	5,9%	5,4%
Variation brute en 3 mois	0,5%	0,6%
Variation CVS en 3 mois	1,5%	0,5%

Poursuite de la hausse annuelle du prix des maisons au même rythme ces prochains mois : un nouveau record de prix

La hausse annuelle du prix des maisons franciliennes devrait se prolonger autour de 5% en octobre et les prix pourraient s'approcher de 375 000 €.



Prix de vente des maisons anciennes en Ile-de-France		
	T2 2022	Projection octobre
Prix de vente	361 000 €	374 400 €
Variation en 1 an	5,4%	5,2%
Variation brute en 3 mois	0,6%	2,1%
Variation CVS en 3 mois	0,5%	1,6%

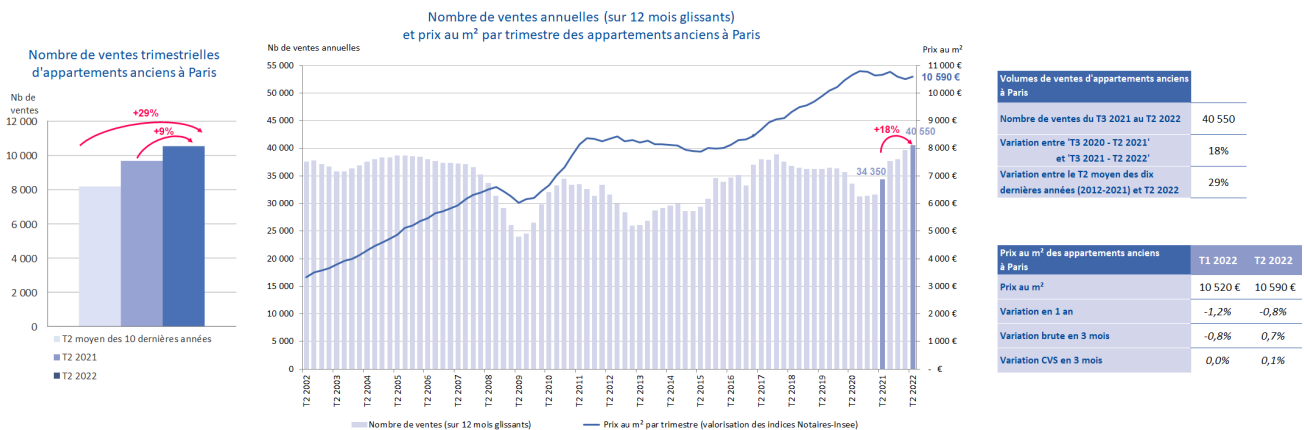
octobre correspond à la période allant de août à octobre



Les appartements à Paris :

La Capitale enregistre plus de 40 000 ventes en 12 mois, ce qui n'était pas arrivé depuis 20 ans, tandis que les prix évoluent peu (-0,8% en un an)

Le nombre d'appartements vendus à Paris a augmenté de 9% du 2^e trimestre 2021 au 2^e trimestre 2022 et de 18% comparé aux douze mois précédents. La légère érosion des prix observée depuis un an et demi semble dynamiser l'activité. Au 2^e trimestre 2022, le prix des appartements parisiens s'établit à 10 590 € le m².



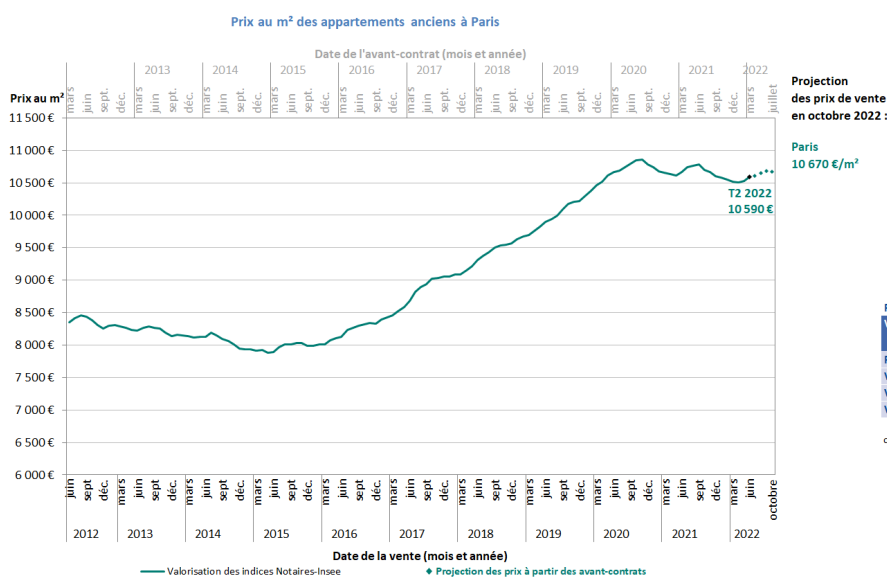
Les prix



Les appartements à Paris :

A Paris, les évolutions de prix des appartements devraient rester limitées dans les prochains mois

D'après les avant-contrats, le prix des appartements parisiens pourrait s'approcher de 10 700 € le m² en octobre 2022, proche du niveau d'octobre 2021.



Prix au m² standardisés des appartements anciens par quartier

Au 2^e trimestre 2022, les prix au m² varient de 8 050 € (quartier La Villette dans le 19^e arrondissement) à 16 500 € (quartier Saint-Thomas-d'Aquin dans le 7^e).

Le quartier Saint-Thomas-d'Aquin est 2,05 fois plus cher que le quartier de La Villette (rapport historiquement bas mais tendance haussière) et 8 450 €/m² les séparent.

Les quartiers les plus abordables

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
19°	73 - La Villette	8 050 €	-11,1%	17,7%
18°	72 - La Chapelle	8 260 €	-5,2%	30,5%
18°	71 - La Goutte-d'Or	8 450 €	-1,6%	33,0%
13°	50 - Gare	8 530 €	-2,7%	19,3%
19°	75 - Amérique	8 640 €	-2,1%	26,7%

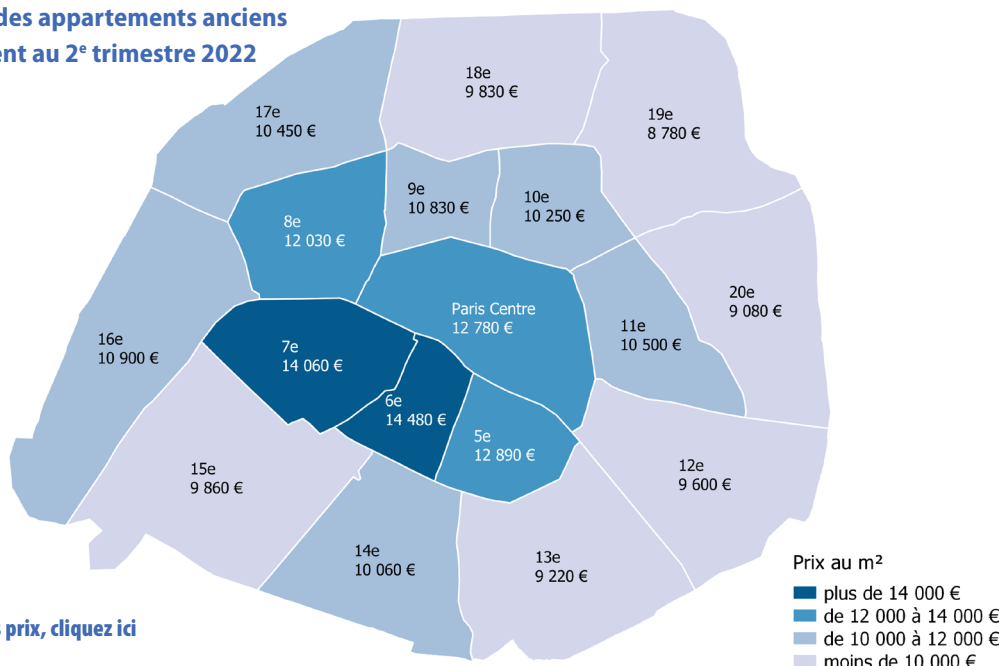
Les quartiers les plus chers

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
7°	25 - Saint-Thomas-d'Aquin	16 500 €	-5,8%	14,1%
7°	26 - Les Invalides	16 440 €	3,3%	28,8%
6°	22 - Odéon	15 810 €	8,6%	17,0%
6°	21 - Monnaie	15 500 €	1,6%	17,6%
6°	24 - Saint-Germain-des-Prés	15 240 €	6,0%	11,0%

Pour accéder à davantage de prix par quartier, cliquez ici

Records dans les 6^e, 7^e et 8^e arrondissements dont les deux premiers ont franchi la barre des 14 000 € le m² au 2^e trimestre 2022

Prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 2^e trimestre 2022

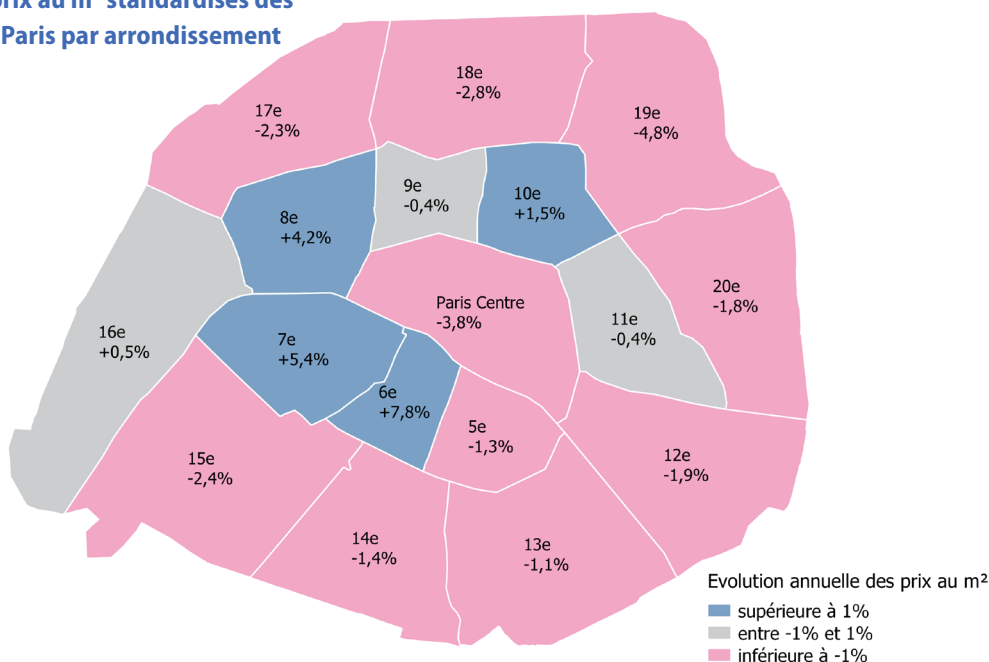


Pour accéder à la carte des prix, cliquez ici

Les prix au m² s'échelonnent entre 8 780 € dans le 19^e arrondissement et 14 480 € dans le 6^e (1,65 fois plus cher que le 19^e). Six arrondissements sont à moins de 10 000 € le m² (dont le 19^e à moins de 9 000 €), six entre 10 000 et 12 000 € le m², trois entre 12 000 et 14 000 € le m² et enfin deux arrondissements, les 6^e et 7^e, à plus de 14 000 € le m².

De nombreux arrondissements affichent une baisse des prix tandis que les plus onéreux (6^e et 7^e) enregistrent les plus fortes augmentations

Évolution annuelle des prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 2^e trimestre 2022



10 arrondissements sur 17 enregistrent une baisse des prix significative tandis que 4 arrondissements voient leurs prix augmenter de plus de 1% en un an, dont les 6^e et 7^e arrondissements à plus de 5%.



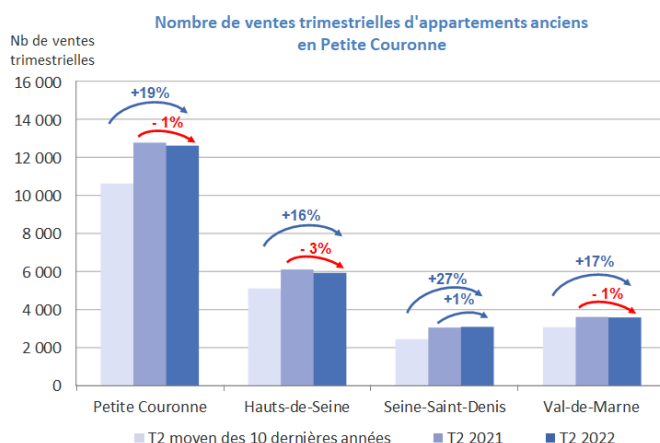
Les volumes de ventes



Les appartements en Petite Couronne :

Une activité aussi forte que lors du 2^e trimestre 2021

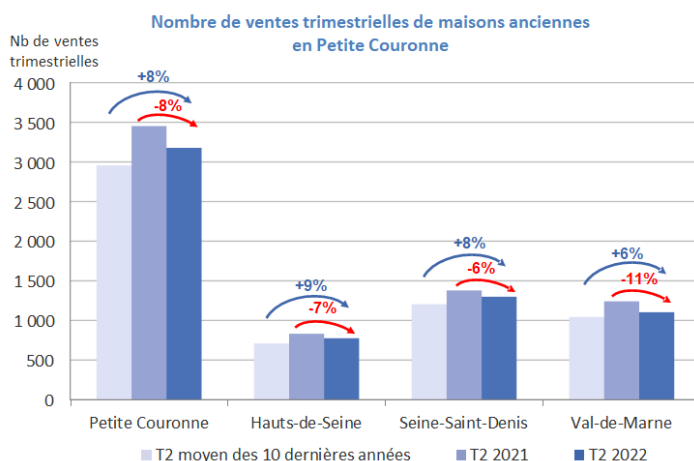
Le marché des appartements est très dynamique en Petite Couronne (-1% comparé à l'excellent 2^e trimestre 2021), notamment en Seine-Saint-Denis qui enregistre un record de volumes de ventes pour un 2^e trimestre.



Les maisons en Petite Couronne :

Le haut niveau d'activité du 2^e trimestre 2021 ne s'est maintenu dans aucun département par manque d'offre

En Petite Couronne, le nombre de ventes de maisons est en retrait de 8% du 2^e trimestre 2021 au 2^e trimestre 2022.



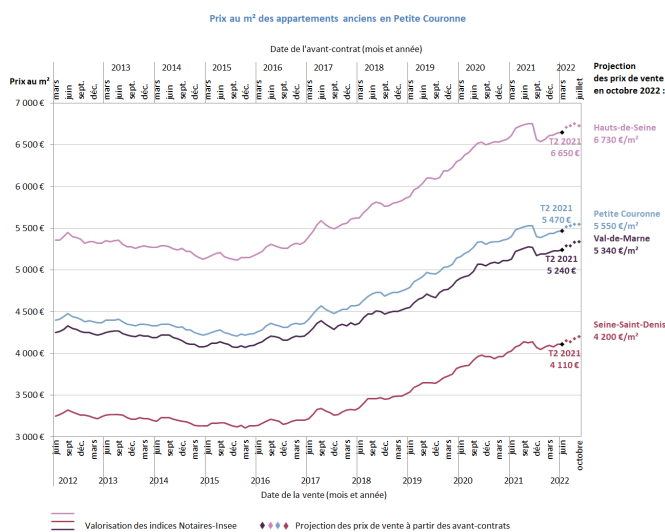
Les prix



Les appartements en Petite Couronne :

Une hausse annuelle du prix des appartements limitée à environ 1% en Petite Couronne

Au 2^e trimestre 2022, les hausses annuelles de prix sont comprises entre 0,5% dans les Hauts-de-Seine et 2,1% dans le Val-de-Marne. Selon les avant-contrats, la légère décélération se poursuivrait et les prix évolueraient peu dans les prochains mois.



Prix de vente des appartements anciens au T2 2022

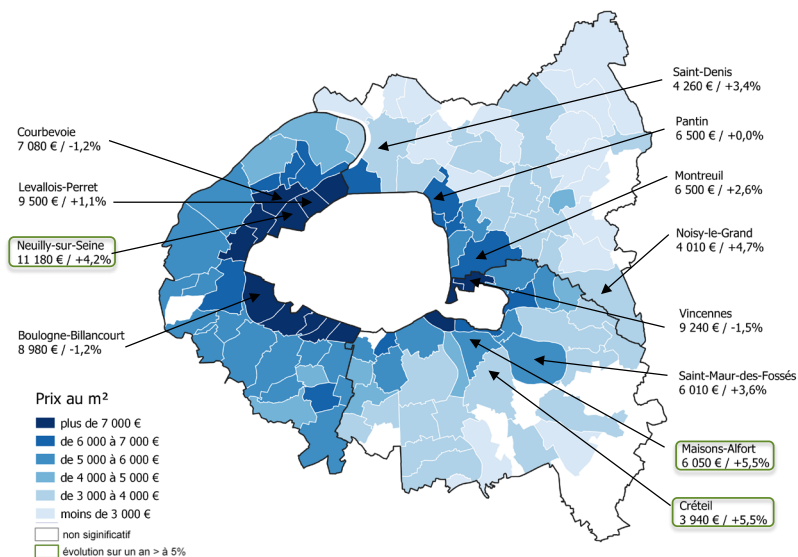
Valorisation des indices Notaires-Insee	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m ²	5 470 €	6 650 €	4 110 €	5 240 €
Variation en 1 an	1,2%	0,5%	1,9%	2,1%
Variation brute en 3 mois	0,5%	0,5%	0,3%	0,6%
Variation CVS en 3 mois	0,3%	0,3%	-0,3%	0,5%

Projection des prix de vente des appartements anciens

Projection en octobre 2022	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m ²	5 550 €	6 730 €	4 200 €	5 340 €
Variation en 1 an	0,3%	-0,3%	1,5%	1,0%
Variation brute en 3 mois	0,6%	0,4%	1,1%	0,9%
Variation CVS en 3 mois	-0,1%	-0,3%	0,4%	0,2%

octobre correspond à la période allant de août à octobre

Prix au m² standardisés des appartements anciens par commune au 2^e trimestre 2022 et évolutions annuelles des prix en Petite Couronne



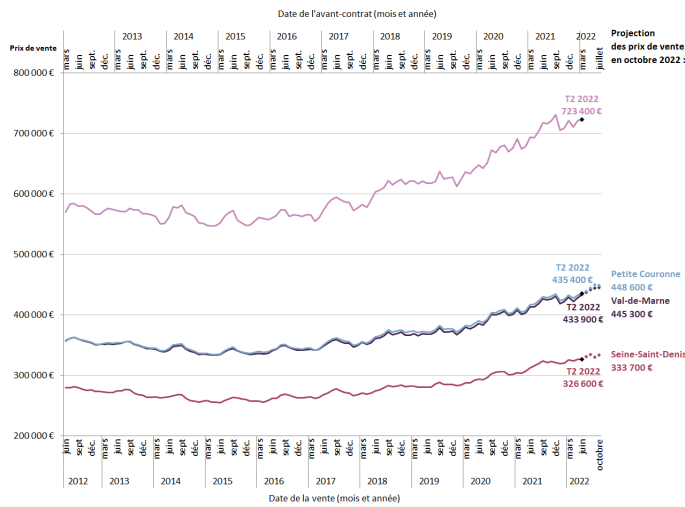
Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici pour accéder à la carte des prix



Les maisons en Petite Couronne :

Des hausses de prix élevées mais inférieures à l'inflation

Au 2^e trimestre 2022, la hausse annuelle du prix des maisons s'est légèrement modérée, entre 4 et 5% selon les départements. Dans les prochains mois, la hausse des prix devrait se prolonger sans grand changement.



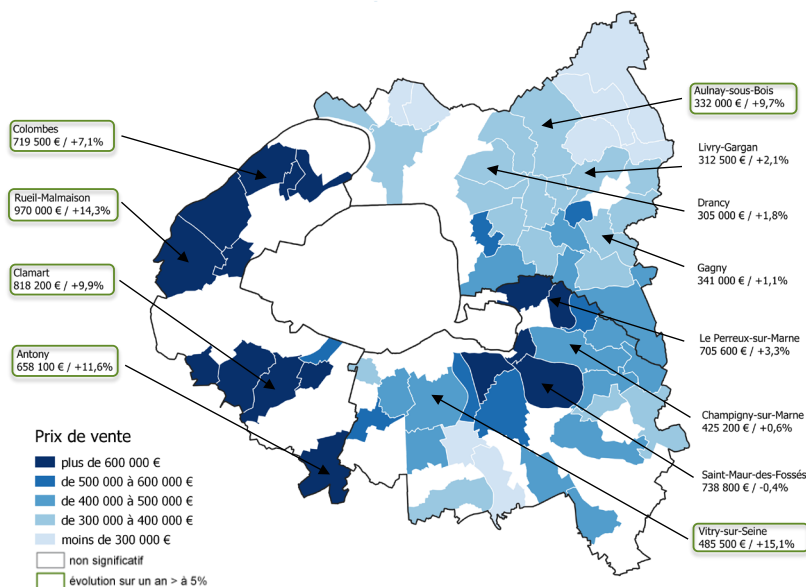
Prix de vente des maisons anciennes au T2 2022

Valorisation des indices Notaires-Insee	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	435 400 €	723 400 €	326 600 €	433 900 €
Variation en 1 an	4,5%	4,2%	4,6%	4,9%
Variation brute en 3 mois	0,5%	0,2%	0,2%	1,0%
Variation CVS en 3 mois	0,7%	0,8%	-0,4%	1,3%

Projection des prix de vente des maisons anciennes

Projection en octobre 2022	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	448 600 €	-	333 700 €	445 300 €
Variation en 1 an	4,6%	-	3,8%	4,8%
Variation brute en 3 mois	2,1%	-	0,7%	1,8%
Variation CVS en 3 mois	0,7%	-	-0,8%	0,4%

Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 2^e trimestre 2022 et évolutions annuelles des prix en Petite Couronne



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici pour accéder à la carte des prix



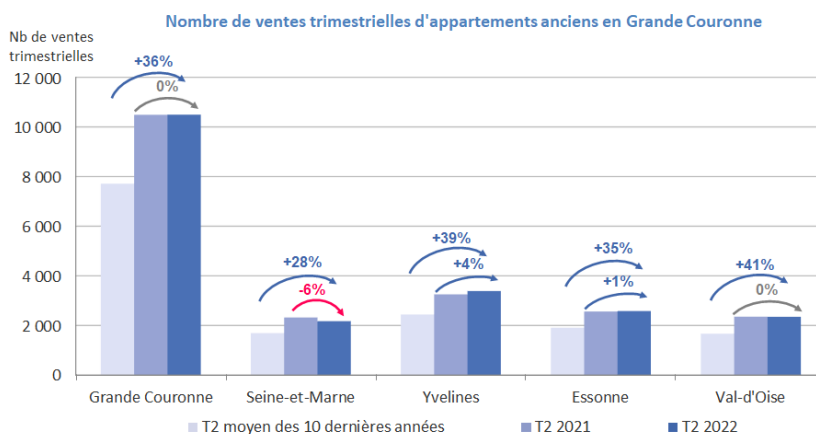
Les volumes de ventes



Les appartements en Grande Couronne :

Activité exceptionnelle qui atteint des records dans les Yvelines, l'Essonne et l'ensemble de la Grande Couronne

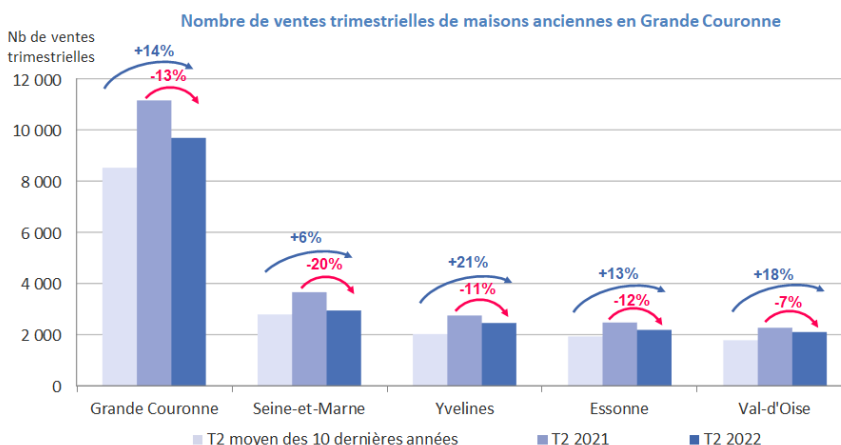
L'activité égale l'excellent niveau du 2^e trimestre 2021 et dépasse de 36% le 2^e trimestre moyen des dix dernières années.



Les maisons en Grande Couronne :

Le nombre de ventes reste élevé mais en nette baisse par rapport au pic récent

Le volume de ventes de maisons, en retrait de 13% par rapport à l'excellent 2^e trimestre 2021, reste néanmoins soutenu et retrouve le niveau de 2019.



Les prix

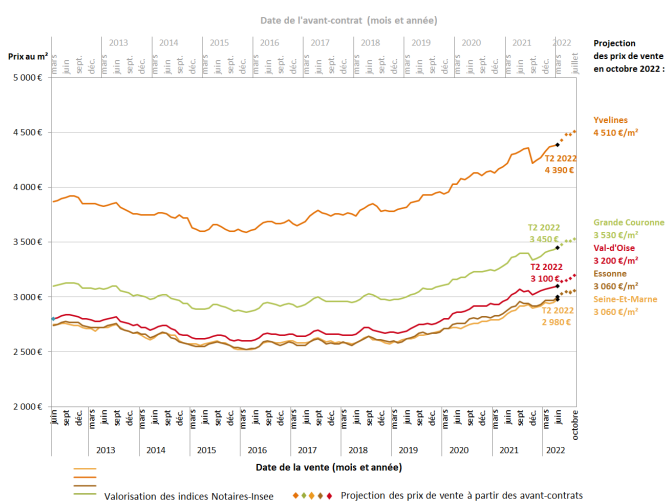


Les appartements en Grande Couronne :

Une hausse annuelle des prix homogène autour de 4%

La hausse annuelle du prix des appartements a ralenti au 2^e trimestre 2022 (4,1% en Grande Couronne) et devrait se prolonger au même rythme dans les prochains mois.

Prix au m² des appartements anciens en Grande Couronne



Prix de vente des appartements anciens au T2 2022

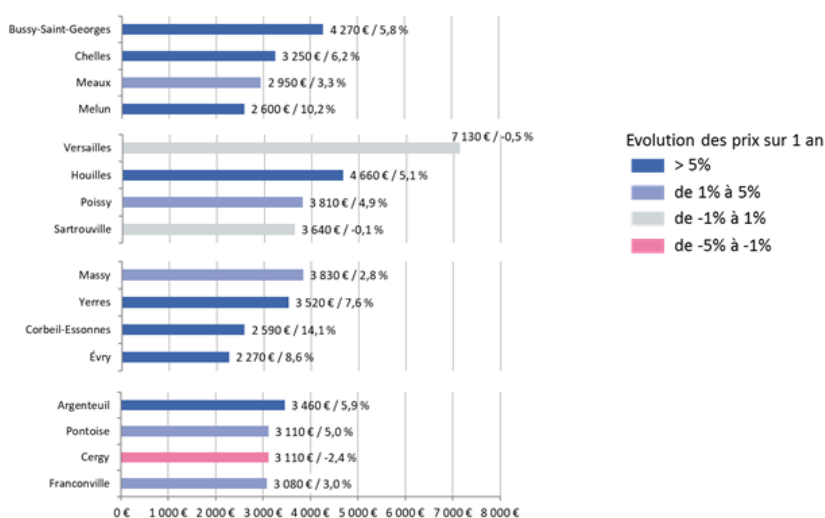
Valorisation des indices Notaires-Insee	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix au m²	3 450 €	2 980 €	4 390 €	3 000 €	3 100 €
Variation en 1 an	4,1%	4,4%	4,0%	4,1%	4,0%
Variation brute en 3 mois	1,1%	1,0%	1,4%	1,0%	0,9%
Variation CVS en 3 mois	0,8%	0,6%	1,0%	0,6%	0,6%

Projection des prix de vente des appartements anciens

Projection en octobre 2022	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val d'Oise
Prix au m²	3 530 €	3 060 €	4 510 €	3 060 €	3 200 €
Variation en 1 an	4,0%	4,6%	3,6%	3,9%	4,7%
Variation brute en 3 mois	1,5%	0,9%	1,7%	1,1%	1,8%
Variation CVS en 3 mois	0,9%	0,3%	1,1%	0,4%	1,4%

octobre correspond à la période allant de août à octobre

Prix au m² standardisés des appartements anciens par commune au 2^e trimestre 2022 et évolutions annuelles



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici pour accéder à la carte des prix

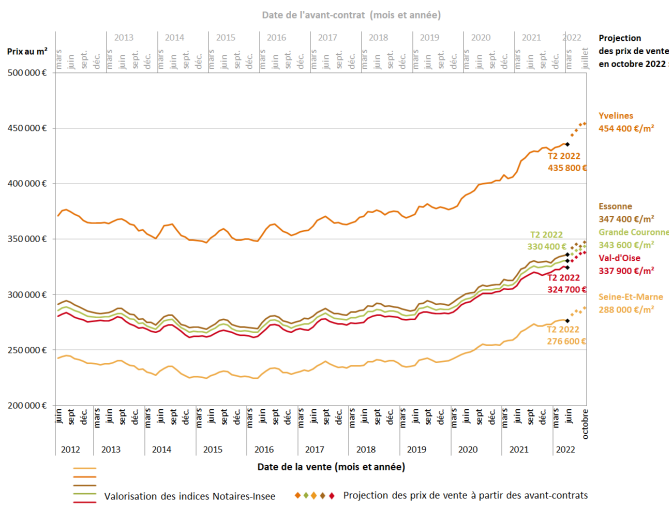


Les maisons en Grande Couronne :

La hausse des prix reste la plus forte de la région, entre 5% et 6% par an

Il s'agit du seul secteur où la hausse des prix est comparable à l'inflation (5,8%). D'après les indicateurs avancés, les évolutions départementales devraient peu évoluer et rester situées entre 5 et 6% en octobre 2022.

Prix de vente des maisons anciennes en Grande Couronne



Prix de vente des maisons anciennes au T2 2022

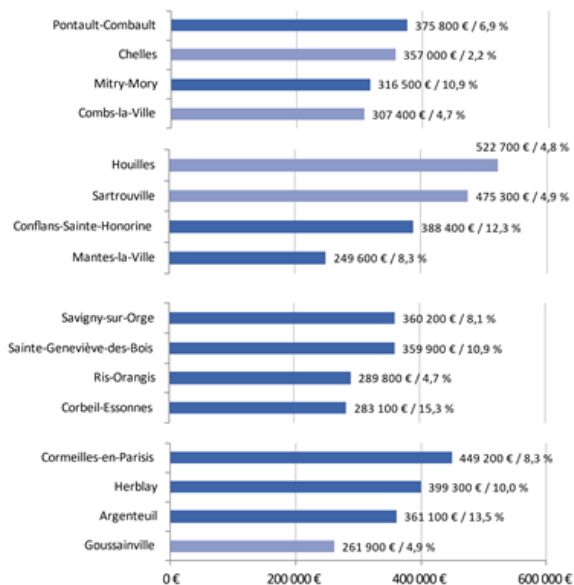
Valorisation des indices Notaires-Insee	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	330 400 €	276 600 €	435 800 €	336 000 €	324 700 €
Variation en 1 an	5,8%	5,6%	6,1%	5,9%	5,4%
Variation brute en 3 mois	0,7%	0,4%	0,7%	1,1%	0,7%
Variation CVS en 3 mois	0,4%	0,0%	0,5%	0,4%	0,5%

Projection des prix de vente des maisons anciennes

Projection en octobre 2022	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	343 600 €	288 000 €	454 400 €	347 400 €	337 900 €
Variation en 1 an	5,5%	5,3%	5,8%	5,0%	5,5%
Variation brute en 3 mois	2,1%	2,1%	2,4%	1,6%	2,2%
Variation CVS en 3 mois	1,9%	2,1%	2,1%	1,4%	2,0%

octobre correspond à la période allant de août à octobre

Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 2^e trimestre 2022 et évolutions annuelles



Evolution des prix sur 1 an

- > 5%
- de 1% à 5%

Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici pour accéder à la carte des prix

Les volumes de ventes

Nombre de ventes au 2^e trimestre 2022 en Ile-de-France :

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France
 Logements anciens	Nombre de ventes au 2 ^e trimestre 2022	10 620	15 790	20 180	46 600
	Évolution sur 1 an (T2 2021 / T2 2022)	+9%	-3%	-7%	-2%
	Écart / moyenne des 10 dernières années*	13%	5%	18%	12%
 Appartements anciens	Nombre de ventes au 2 ^e trimestre 2022	10 540	12 610	10 490	33 640
	Évolution sur 1 an (T2 2021 / T2 2022)	+9%	-1%	0%	+2%
	Écart / moyenne des 10 dernières années*	13%	7%	23%	14%
 Maisons anciennes	Nombre de ventes au 2 ^e trimestre 2022	n.s.	3 180	9 690	12 950
	Évolution sur 1 an (T2 2021 / T2 2022)	n.s.	-8%	-13%	-12%
	Écart / moyenne des 10 dernières années*	n.s.	-4%	14%	9%

* Variation entre le nombre de ventes d'un 2^e trimestre moyen des 10 dernières années (2012-2021) et le nombre de ventes au 2^e trimestre 2022.

Les prix



Les appartements à Paris et en Petite Couronne :

Paris	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022
Indice brut	134,2	135,6	133,3	132,3	133,2
Prix au m ²	10 670 €	10 780 €	10 600 €	10 520 €	10 590 €
Variation annuelle	0,0%	-0,1%	-1,6%	-1,2%	-0,8%
Variation trimestrielle brute	0,2%	1,1%	-1,7%	-0,8%	0,7%
Variation trimestrielle CVS	-0,4%	0,2%	-1,0%	0,0%	0,1%

Petite Couronne	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022
Indice brut	127,3	130,0	127,2	128,1	128,7
Prix au m ²	5 400 €	5 520 €	5 400 €	5 440 €	5 470 €
Variation annuelle	4,7%	4,7%	1,6%	1,9%	1,2%
Variation trimestrielle brute	1,2%	2,2%	-2,2%	0,8%	0,5%
Variation trimestrielle CVS	1,0%	0,8%	-1,1%	1,2%	0,3%

Hauts-de-Seine	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022
Indice brut	128,0	130,5	127,0	128,0	128,7
Prix au m ²	6 610 €	6 740 €	6 560 €	6 610 €	6 650 €
Variation annuelle	4,6%	4,2%	1,0%	1,2%	0,5%
Variation trimestrielle brute	1,2%	1,9%	-2,6%	0,8%	0,5%
Variation trimestrielle CVS	1,0%	0,7%	-1,6%	1,2%	0,3%

Seine-Saint-Denis	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022
Indice brut	128,2	131,5	129,4	130,3	130,6
Prix au m ²	4 030 €	4 140 €	4 070 €	4 100 €	4 110 €
Variation annuelle	4,9%	5,5%	2,7%	3,6%	1,9%
Variation trimestrielle brute	1,9%	2,6%	-1,6%	0,7%	0,3%
Variation trimestrielle CVS	1,4%	1,0%	-0,4%	1,6%	-0,3%

Val-de-Marne	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022
Indice brut	125,0	128,1	126,0	126,9	127,6
Prix au m ²	5 130 €	5 260 €	5 170 €	5 210 €	5 240 €
Variation annuelle	4,7%	5,6%	2,3%	2,4%	2,1%
Variation trimestrielle brute	0,9%	2,5%	-1,7%	0,7%	0,6%
Variation trimestrielle CVS	0,9%	0,9%	-0,3%	1,1%	0,5%

Les prix



Les appartements en Grande Couronne et en Ile-de-France :

Grande Couronne	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022
Indice brut	114,0	117,1	115,0	117,3	118,7
Prix au m ²	3 310 €	3 400 €	3 340 €	3 410 €	3 450 €
Variation annuelle	4,6%	5,9%	3,3%	5,0%	4,1%
Variation trimestrielle brute	2,0%	2,7%	-1,8%	2,0%	1,1%
Variation trimestrielle CVS	1,6%	1,5%	-0,8%	2,8%	0,8%

Seine-et-Marne	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022
Indice brut	110,8	113,4	112,7	114,6	115,7
Prix au m ²	2 850 €	2 920 €	2 900 €	2 950 €	2 980 €
Variation annuelle	4,7%	6,1%	4,3%	5,8%	4,4%
Variation trimestrielle brute	2,4%	2,3%	-0,7%	1,7%	1,0%
Variation trimestrielle CVS	2,1%	1,6%	-0,1%	2,4%	0,6%

Yvelines	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022
Indice brut	116,3	119,5	116,5	119,3	121,0
Prix au m ²	4 220 €	4 330 €	4 220 €	4 330 €	4 390 €
Variation annuelle	4,7%	5,7%	2,8%	4,7%	4,0%
Variation trimestrielle brute	2,0%	2,8%	-2,5%	2,4%	1,4%
Variation trimestrielle CVS	1,5%	1,5%	-1,8%	3,5%	1,0%

Essonne	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022
Indice brut	112,4	115,5	113,8	116,0	117,1
Prix au m ²	2 880 €	2 960 €	2 920 €	2 970 €	3 000 €
Variation annuelle	4,4%	5,7%	3,4%	5,0%	4,1%
Variation trimestrielle brute	1,8%	2,8%	-1,5%	1,9%	1,0%
Variation trimestrielle CVS	1,4%	1,4%	-0,1%	2,4%	0,6%

Val-d'Oise	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022
Indice brut	113,4	116,8	115,0	116,9	118,0
Prix au m ²	2 980 €	3 070 €	3 020 €	3 070 €	3 100 €
Variation annuelle	4,3%	6,1%	3,4%	5,0%	4,0%
Variation trimestrielle brute	1,8%	3,0%	-1,5%	1,7%	0,9%
Variation trimestrielle CVS	1,4%	1,6%	-0,1%	2,0%	0,6%

Ile-de-France	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022
Indice brut	128,0	130,2	127,7	128,0	128,9
Prix au m ²	6 730 €	6 840 €	6 710 €	6 730 €	6 780 €
Variation annuelle	2,4%	2,6%	0,3%	0,9%	0,7%
Variation trimestrielle brute	0,9%	1,7%	-1,9%	0,2%	0,7%
Variation trimestrielle CVS	0,4%	0,7%	-1,0%	0,9%	0,3%

Les prix



Les maisons en Petite Couronne :

Petite Couronne	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022
Indice brut	122,9	127,0	128,1	127,8	128,4
Prix de vente	416 600 €	430 700 €	434 400 €	433 200 €	435 400 €
Variation annuelle	6,8%	6,6%	6,3%	5,3%	4,5%
Variation trimestrielle brute	1,3%	3,4%	0,8%	-0,3%	0,5%
Variation trimestrielle CVS	1,0%	1,3%	1,6%	1,0%	0,7%

Hauts-de-Seine	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022
Indice brut	125,0	129,3	131,8	130,0	130,3
Prix de vente	694 300 €	718 000 €	731 600 €	721 900 €	723 400 €
Variation annuelle	7,1%	6,7%	7,4%	4,4%	4,2%
Variation trimestrielle brute	0,4%	3,4%	1,9%	-1,3%	0,2%
Variation trimestrielle CVS	0,1%	1,3%	2,0%	0,2%	0,8%

Seine-Saint-Denis	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022
Indice brut	120,4	124,9	124,0	125,7	125,9
Prix de vente	312 300 €	323 900 €	321 800 €	326 100 €	326 600 €
Variation annuelle	6,1%	6,9%	5,1%	6,9%	4,6%
Variation trimestrielle brute	2,4%	3,7%	-0,7%	1,4%	0,2%
Variation trimestrielle CVS	1,9%	1,5%	1,0%	2,3%	-0,4%

Val-de-Marne	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022
Indice brut	122,6	126,4	127,7	127,3	128,6
Prix de vente	413 500 €	426 500 €	430 900 €	429 500 €	433 900 €
Variation annuelle	7,1%	6,3%	6,1%	5,2%	4,9%
Variation trimestrielle brute	1,2%	3,1%	1,0%	-0,3%	1,0%
Variation trimestrielle CVS	1,3%	1,1%	1,6%	0,9%	1,3%

Les prix



Les maisons en Grande Couronne et en Ile-de-France :

Grande Couronne	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022
Indice brut	116,1	120,5	120,9	122,0	122,8
Prix de vente	312 300 €	324 100 €	325 000 €	328 100 €	330 400 €
Variation annuelle	5,6%	7,2%	6,8%	6,2%	5,8%
Variation trimestrielle brute	1,1%	3,8%	0,3%	1,0%	0,7%
Variation trimestrielle CVS	0,6%	2,0%	1,5%	1,9%	0,4%

Seine-et-Marne	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022
Indice brut	115,0	119,2	119,3	121,1	121,5
Prix de vente	261 900 €	271 400 €	271 500 €	275 700 €	276 600 €
Variation annuelle	5,9%	7,4%	6,7%	6,9%	5,6%
Variation trimestrielle brute	1,5%	3,6%	0,0%	1,5%	0,4%
Variation trimestrielle CVS	1,1%	2,0%	1,2%	2,5%	0,0%

Vvelines	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022
Indice brut	116,7	121,6	122,8	123,0	123,8
Prix de vente	410 900 €	428 200 €	432 400 €	432 900 €	435 800 €
Variation annuelle	5,4%	7,3%	7,8%	6,1%	6,1%
Variation trimestrielle brute	0,7%	4,2%	1,0%	0,1%	0,7%
Variation trimestrielle CVS	0,3%	2,4%	2,0%	1,2%	0,5%

Essonne	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022
Indice brut	116,3	120,6	120,8	121,8	123,2
Prix de vente	317 300 €	329 000 €	329 700 €	332 400 €	336 000 €
Variation annuelle	5,6%	7,3%	6,9%	5,9%	5,9%
Variation trimestrielle brute	1,1%	3,7%	0,2%	0,8%	1,1%
Variation trimestrielle CVS	0,4%	2,0%	1,5%	1,9%	0,4%

Val-d'Oise	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022
Indice brut	116,6	120,6	120,1	122,1	122,9
Prix de vente	308 100 €	318 600 €	317 300 €	322 500 €	324 700 €
Variation annuelle	5,3%	6,6%	5,3%	5,7%	5,4%
Variation trimestrielle brute	0,9%	3,4%	-0,4%	1,7%	0,7%
Variation trimestrielle CVS	0,8%	1,7%	1,2%	2,0%	0,5%

Ile-de-France	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022
Indice brut	118,3	122,6	123,2	123,8	124,6
Prix de vente	342 700 €	355 200 €	356 900 €	358 800 €	361 000 €
Variation annuelle	6,0%	7,0%	6,6%	5,9%	5,4%
Variation trimestrielle brute	1,1%	3,7%	0,5%	0,5%	0,6%
Variation trimestrielle CVS	0,8%	1,8%	1,6%	1,5%	0,5%

Note méthodologique

La Base BIEN

La Base d'Informations Economiques Notariales est alimentée par les Notaires du Grand Paris à partir des actes de vente signés dans les études notariales. Elle contient plus de 4 millions de références de transactions immobilières et représente environ 80% des ventes signées chez les Notaires du Grand Paris. Chaque transaction est caractérisée par une centaine de critères : type de bien, prix, localisation du bien, nature de la vente, caractéristiques socio-démographiques des acquéreurs et des vendeurs... Ces données sont disponibles depuis 1991 pour Paris et la Petite Couronne, 1996 pour la Grande Couronne.

Les biens concernés

Les statistiques portent sur les logements à usage d'habitation, vendus de gré à gré en pleine propriété et libres d'occupation. Les chambres de service ne sont pas prises en compte dans les logements. Sont considérées dans le neuf les ventes soumises à TVA. Toutes les ventes ne rentrant pas dans ce périmètre sont considérées comme de l'ancien.

Les volumes de ventes

Les volumes de ventes dans la base BIEN sont redressés afin de rendre compte du nombre réel de transactions.

Les nombres de ventes indiqués ne correspondent donc pas au nombre de transactions contenues dans la base mais à une estimation du nombre réel de transactions.

Cette estimation est calculée à partir de « l'enquête permanente » réalisée tous les mois auprès des notaires du Grand Paris et dans laquelle les notaires déclarent le nombre réel des ventes signées dans leur office, tous types de biens confondus (taux moyen de réponse à l'enquête en 2018 : 95%).

Les prix

Les prix indiqués correspondent aux prix de vente hors droits, hors commissions, hors frais et hors mobilier.

Les prix par département

Les prix par département, pour la Petite Couronne et l'ensemble de l'Île-de-France correspondent aux valorisations des indices Notaires-INSEE, calculés de façon trimestrielle en partenariat avec l'INSEE.

Les indices sont calculés à partir des transactions réalisées au cours du trimestre. La méthodologie repose sur des modèles expliquant le prix d'un logement en fonction de ses caractéristiques. À l'aide de ces modèles, on estime la valeur d'un parc de logements de référence au prix de la période courante. Les principes méthodologiques des indices sont présentés dans « Les indices Notaires-INSEE de prix des logements anciens », INSEE Méthodes n° 128 paru en juillet 2014 ([cliquez ici pour accéder à la méthodologie](#)).

Ces indices ont été labellisés par l'Autorité de la Statistique Publique (ASP) en juillet 2011. Ils permettent de s'affranchir au mieux des effets de structure qui peuvent porter sur la localisation des biens, leur taille, leur confort...

Dans les tableaux de prix par département figurant dans le dossier, deux séries sont présentées :

- les variations trimestrielles corrigées des variations saisonnières (voir définition CVS en page suivante) ;
- les variations trimestrielles brutes (non CVS).

Les indices labellisés par l'ASP peuvent être identifiés dans le dossier de presse grâce aux caractères en italique.

Les prix par commune, quartier et arrondissement de Paris

À un niveau plus détaillé, les prix par commune, quartier et arrondissement de Paris correspondent à des prix standardisés. Le prix standardisé est calculé pour chaque secteur par une méthode économétrique proche de celle des indices Notaires-INSEE à partir des transactions du dernier trimestre et de la structure de l'ensemble des ventes des cinq dernières années. Un indicateur de qualité est calculé en même temps que le prix standardisé. C'est cet indicateur de qualité qui nous permet d'estimer si le résultat doit être publié ou non. Par rapport aux prix médians publiés jusqu'au 2^e trimestre 2017, ces prix standardisés ont l'avantage d'être moins tributaires de la qualité des biens vendus au cours du trimestre. Ils restent toutefois calculés sur un nombre de ventes limité et sont donc à prendre avec précaution.

Les publications

Les statistiques, publiées 2 mois après la fin de la période analysée, correspondent à des chiffres provisoires. Les chiffres définitifs sont diffusés 3 mois après, soit 5 mois après la fin de la période analysée.

Entre les conférences de presse trimestrielles, des statistiques sont publiées chaque mois dans un communiqué de presse. Les prix sont déterminés selon la même méthodologie que les indices Notaires - INSEE. Les statistiques (prix et volumes de ventes) sont calculées sur les ventes observées sur 3 mois glissants (pour exemple, les prix en avril correspondent aux prix calculés de février à avril).

Les projections de prix issues des avant-contrats

Les projections de prix sont déterminées selon la même méthodologie que les indices Notaires - INSEE à partir des données collectées depuis 2010 sur les avant-contrats.

La quasi-totalité des départements sont désormais pourvu d'un indicateur avancé des prix.

Arrondis de publication et précision des calculs

Pour gagner en lisibilité, les prix publiés sont arrondis à la dizaine d'euros par m² (pour les prix des appartements) et à la centaine d'euros (pour les maisons). Toutefois, les évolutions figurant dans le dossier sont calculées sur les valeurs exactes issues des calculs. Des écarts peuvent donc exister entre les variations présentées dans les tableaux et celles que vous pouvez recalculer à partir des chiffres arrondis. De la même façon, les volumes de ventes publiés sont arrondis à la dizaine alors que les calculs d'évolutions sont effectués sur les valeurs exactes.

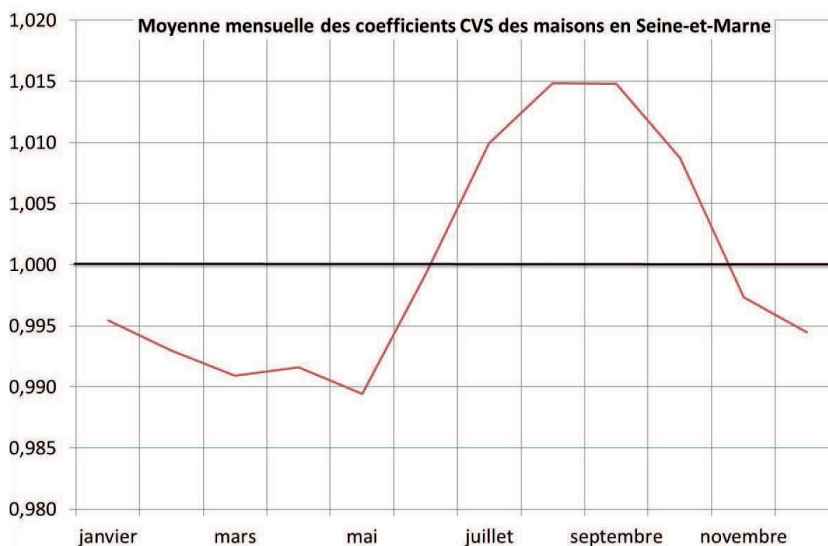
Correction des variations saisonnières (CVS)

L'évolution d'une série statistique peut en général se décomposer en effets de trois facteurs : une tendance, une composante saisonnière et une composante irrégulière. La correction des variations saisonnières est une technique que les statisticiens emploient pour éliminer l'effet des fluctuations saisonnières normales sur les données, de manière à en faire ressortir les tendances fondamentales (tendance et composante irrégulière).

Le graphique ci-dessous indique la valeur moyenne des coefficients CVS pour chaque mois pour les indices des maisons en Seine-et-Marne.

Cet exemple nous montre que le coefficient saisonnier est inférieur à 1 de novembre à mai, ce qui implique que la fluctuation saisonnière est plutôt négative en hiver et au printemps. L'indice CVS est donc supérieur à l'indice brut sur cette période. A l'inverse, les coefficients sont supérieurs à 1 de juin à octobre, période où les prix sont plus soutenus par le marché. En été, l'indice CVS est donc inférieur à l'indice brut. On note également que si la saisonnalité est bien présente, elle n'est pas très importante en valeur, les écarts dépassant rarement 1 %.

Les évolutions CVS des indices Notaires - INSEE sont les seules mises en avant dans la publication « Informations Rapides » préparée par l'INSEE et distribuée lors de nos conférences de presse.



Focus diffusé dans le communiqué de presse du 28 juillet 2022

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.

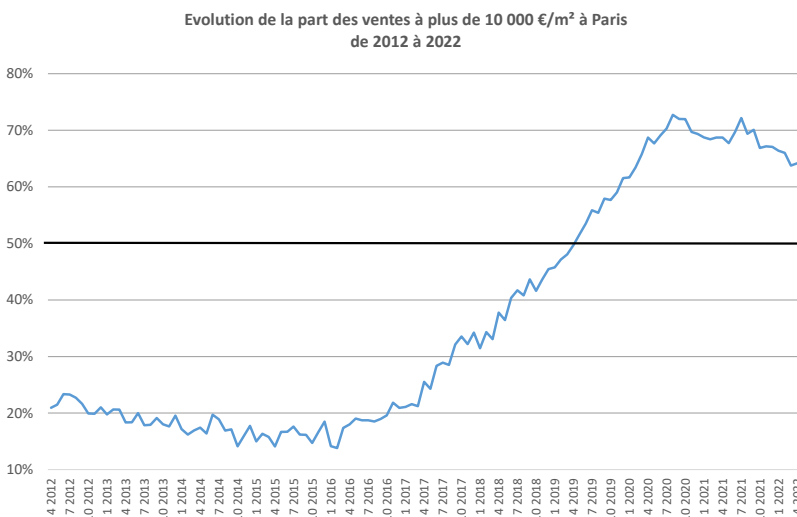
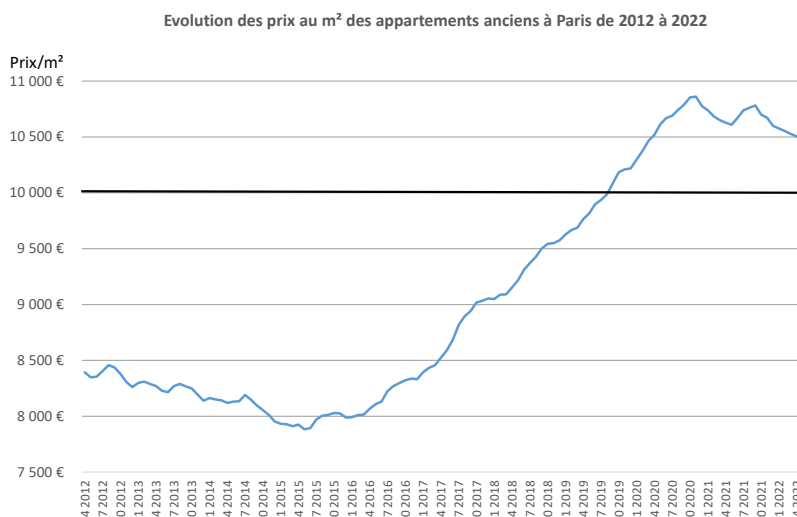
La part des ventes à plus de 10 000 € par m² s'est réduite ces derniers mois mais reste supérieure à 60%

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.

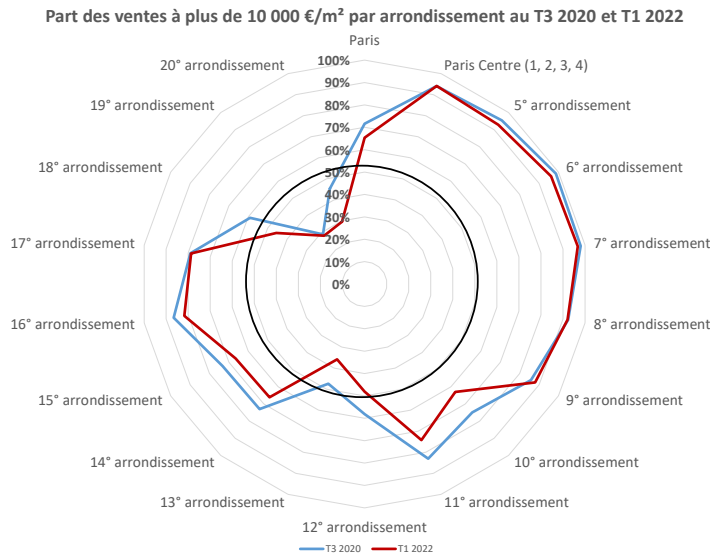
Cette proportion a dépassé 50% en mai 2019 pour atteindre **un sommet en août 2020, avec 73% des appartements vendus à plus de 10 000 € par m²**.

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.



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



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.

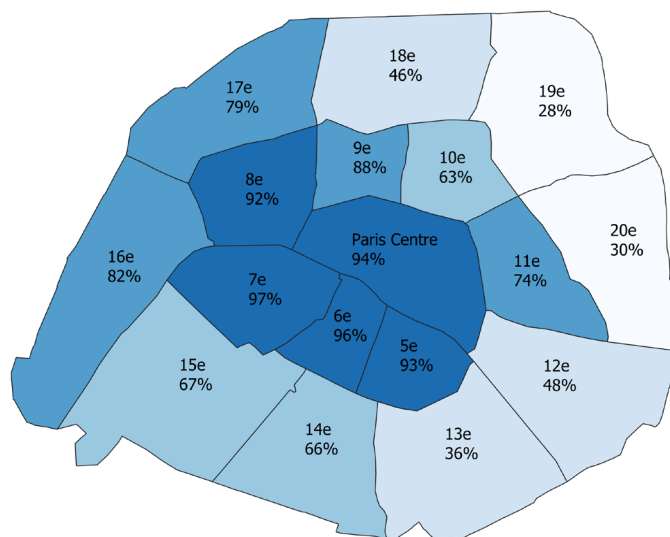
De Paris Centre jusqu'au 8^e arrondissement, la part des ventes à plus de 10 000 € par m² dépasse 90%. La légère baisse des prix ne modifie pas ce constat.

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 - Laurence RAMOIGNO : 06 86 36 79 22 - lramognino@hopscotch.fr