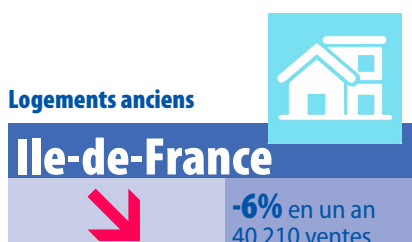


Communiqué de presse mensuel

28 avril 2022

Conjoncture immobilière francilienne en février 2022 : Un bon niveau d'activité et des hausses de prix concentrées en Grande Couronne et sur le marché de la maison

Volumes de ventes déc. 2021 à février 2022



Des volumes de ventes toujours soutenus malgré une légère baisse

40 210 ventes de logements anciens ont été enregistrées en Ile-de-France de décembre 2021 à février 2022. Comme c'est le cas depuis plusieurs mois, l'activité reste en retrait, avec un léger repli de 6% par rapport à la même période un an auparavant.

Cependant, au-delà d'une comparaison nécessairement décevante par rapport aux records historiques d'activité que nous avons récemment connus, **et dans une perspective historique plus large, l'activité reste encore bien orientée.** En effet, **les volumes de ventes s'inscrivent 7% au-dessus des 37 510 ventes enregistrées en moyenne ces 10 dernières années**, confirmant une forme de normalisation du marché, après une période exceptionnelle. Cela semble d'autant plus vrai que l'on observe parallèlement une meilleure résistance de l'activité en février 2022 et que les indicateurs avancés sont plutôt résistants et de bon augure pour les prochains mois.

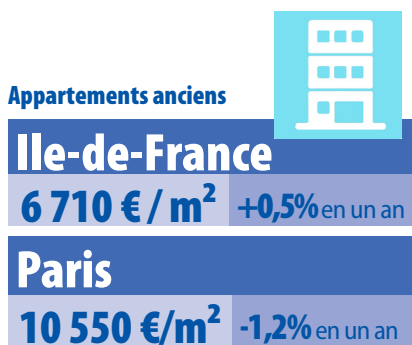
Après avoir bénéficié d'un fort dynamisme, le marché de la maison se replie un peu plus nettement que celui des appartements (respectivement -13% et -3% en un an). Par ailleurs, le marché de la Grande Couronne a mieux résisté que celui de la Petite Couronne.

Enfin, depuis plusieurs mois, les volumes de ventes sont dynamiques dans la Capitale.

Cette tendance s'est prolongée de décembre 2021 à février 2022, avec une hausse des volumes de ventes de 4% par rapport à décembre 2020 - février 2021. L'érosion des prix parisiens laisse peut-être de nouvelles opportunités aux acquéreurs, apportant une nouvelle fluidité au marché.

Prix en février 2022

Méthodologie Notaires-INSEE



Le tassement des prix se confirme au cœur de l'agglomération alors que les hausses restent soutenues en Grande Couronne

En Ile-de-France et en un an, de février 2021 à février 2022, les prix des logements anciens ont augmenté de 2,4%.

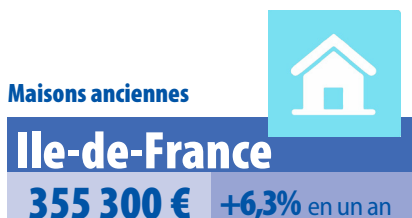
Les évolutions restent toujours très contrastées entre les différents marchés et secteurs géographiques. Le marché des appartements franciliens voit ses prix se stabiliser en un an (+0,5%), tiré à la baisse par le tassement des valeurs dans la Capitale. A l'inverse, les hausses des prix se prolongent à un rythme soutenu (+6,3% en un an) pour les maisons en Ile-de-France.

A Paris, le prix au m² des appartements anciens a reculé à 10 550 € le m² en février 2022, en baisse de 1,2% en un an. **D'après les prix issus des avant-contrats**, la tendance baissière se prolongerait les mois suivants. Nous prévoyons **un prix au m² de 10 410 € en juin 2022 dans la Capitale, en baisse annuelle de 2,4% et avec un retour au prix observé en mars 2020.**

Dans le prolongement, et comme par diffusion, la hausse des prix des appartements serait ramenée à 1% en un an en Petite Couronne. Elle accélérerait à l'inverse en Grande Couronne (+4,5% en un an) pour les appartements.

Dans la continuité de ce que l'on observe actuellement, les prix continueraient d'augmenter nettement plus rapidement pour les maisons, avec une hausse annuelle attendue de 6,7% en Ile-de-France en juin, de 5% en Petite Couronne et 7,5% en Grande Couronne. Des évolutions de prix restées historiquement plus modérées pour les maisons depuis 25 ans (voir notre focus) et une attractivité renouvelée de ce type de bien peuvent expliquer ces tendances.

Maisons anciennes



Les statistiques sont calculées sur les ventes observées sur 3 mois (février correspond à la période allant de décembre à février).

Synthèse des chiffres

Les volumes de ventes

| Logements anciens | | Ile-de-France | Paris | Petite Couronne | Grande Couronne |
|--------------------|---|---------------|-------|-----------------|-----------------|
| Volumes de ventes | déc. 2021-février 2022 | 40 210 | 8 780 | 13 350 | 18 070 |
| Évolutions en 1 an | déc. 2021-février 2022/ déc. 2020-février 2021 | -6% | +4% | -10% | -8% |

| Appartements anciens | | Ile-de-France | Paris | Petite Couronne | Grande Couronne |
|----------------------|---|---------------|-------|-----------------|-----------------|
| Volumes de ventes | déc. 2021-février 2022 | 28 600 | 8 730 | 10 760 | 9 110 |
| Évolutions en 1 an | déc. 2021-février 2022/ déc. 2020-février 2021 | -3% | +4% | -8% | -2% |

| Maisons anciennes | | Ile-de-France | Paris | Petite Couronne | Grande Couronne |
|--------------------|---|---------------|-------|-----------------|-----------------|
| Volumes de ventes | déc. 2021-février 2022 | 11 610 | n.s. | 2 590 | 8 960 |
| Évolutions en 1 an | déc. 2021-février 2022/ déc. 2020-février 2021 | -13% | n.s. | -15% | -13% |

Les prix

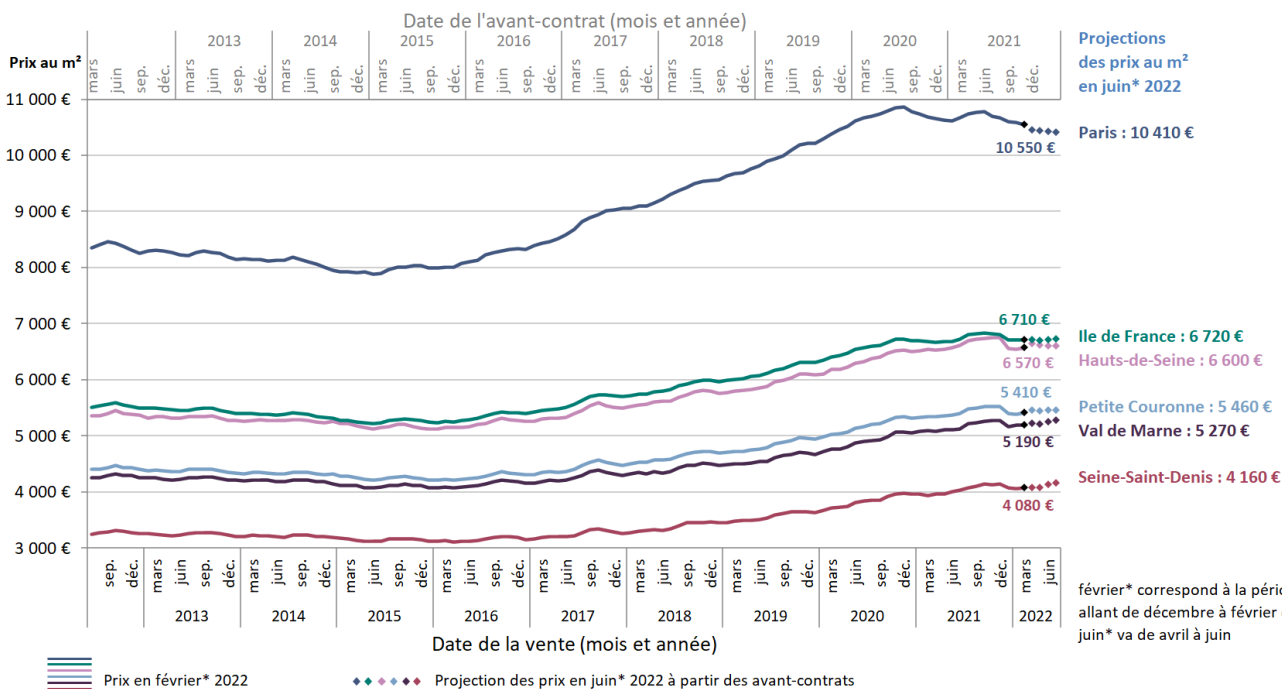
| Appartements anciens | | Ile-de-France | Paris | Petite Couronne | 92 | 93 | 94 | Grande Couronne | 77 | 78 | 91 | 95 |
|--------------------------------------|---|---------------|----------|-----------------|---------|---------|---------|-----------------|---------|---------|---------|---------|
| Prix au m ² | déc. 2021-février 2022 | 6 710 € | 10 550 € | 5 410 € | 6 570 € | 4 080 € | 5 190 € | 3 370 € | 2 920 € | 4 270 € | 2 930 € | 3 060 € |
| Évolutions en 1 an | déc. 2021-février 2022/ déc. 2020-février 2021 | +0,5% | -1,2% | +1,3% | +0,5% | +3,6% | +2,0% | +3,8% | +4,7% | +2,9% | +4,3% | +4,1% |
| Évo. brutes en 3 mois | déc. 2021-février 2022/ sept.-novembre 2021 | -1,4% | -1,1% | -2,1% | -2,6% | -1,3% | -1,4% | -1,0% | -0,3% | -2,0% | -0,4% | -0,2% |
| Évo. CVS en 3 mois | déc. 2021-février 2022/ sept.-novembre 2021 | -0,8% | -0,5% | -1,5% | -2,0% | -0,6% | -1,0% | -0,5% | -0,1% | -1,3% | +0,1% | +0,1% |
| Projection du prix au m ² | avril-juin 2022 | 6 720 € | 10 410 € | 5 460 € | 6 600 € | 4 160 € | 5 270 € | 3 460 € | 3 030 € | 4 340 € | 3 040 € | 3 150 € |
| Évolutions en 1 an | avril-juin 2022/ avril-juin 2021 | 0,0% | -2,4% | +1,0% | -0,3% | +3,1% | +2,7% | +4,5% | +6,2% | +2,8% | +5,3% | +5,7% |

| Maisons anciennes | | Ile-de-France | Petite Couronne | 92 | 93 | 94 | Grande Couronne | 77 | 78 | 91 | 95 |
|-----------------------------|---|---------------|-----------------|---------|---------|---------|-----------------|---------|---------|---------|---------|
| Prix de vente (en euros) | déc. 2021-février 2022 | 355 300 | 427 300 | 712 800 | 320 600 | 423 900 | 325 600 | 272 900 | 430 300 | 329 200 | 320 700 |
| Évolutions en 1 an | déc. 2021-février 2022/ déc. 2020-février 2021 | +6,3% | +5,7% | +5,3% | +6,1% | +5,6% | +6,6% | +7,2% | +6,8% | +6,6% | +5,8% |
| Évo. brutes en 3 mois | déc. 2021-février 2022/ sept.-novembre 2021 | -0,1% | -0,9% | -1,2% | -0,7% | -0,7% | +0,3% | +0,4% | +0,3% | +0,1% | +0,5% |
| Évo. CVS en 3 mois | déc. 2021-février 2022/ sept.-novembre 2021 | +1,2% | +0,6% | +0,4% | +0,8% | +0,6% | +1,4% | +1,2% | +1,7% | +1,2% | +1,7% |
| Projection du prix de vente | avril-juin 2022 | 365 700 | 437 200 | n.s. | 326 700 | 432 400 | 335 900 | 280 800 | 447 500 | 339 600 | 328 000 |
| Évolutions en 1 an | avril-juin 2022/ avril-juin 2021 | +6,7% | +5,0% | n.s. | +4,6% | +4,6% | +7,5% | +7,2% | +8,9% | +7,0% | +6,5% |

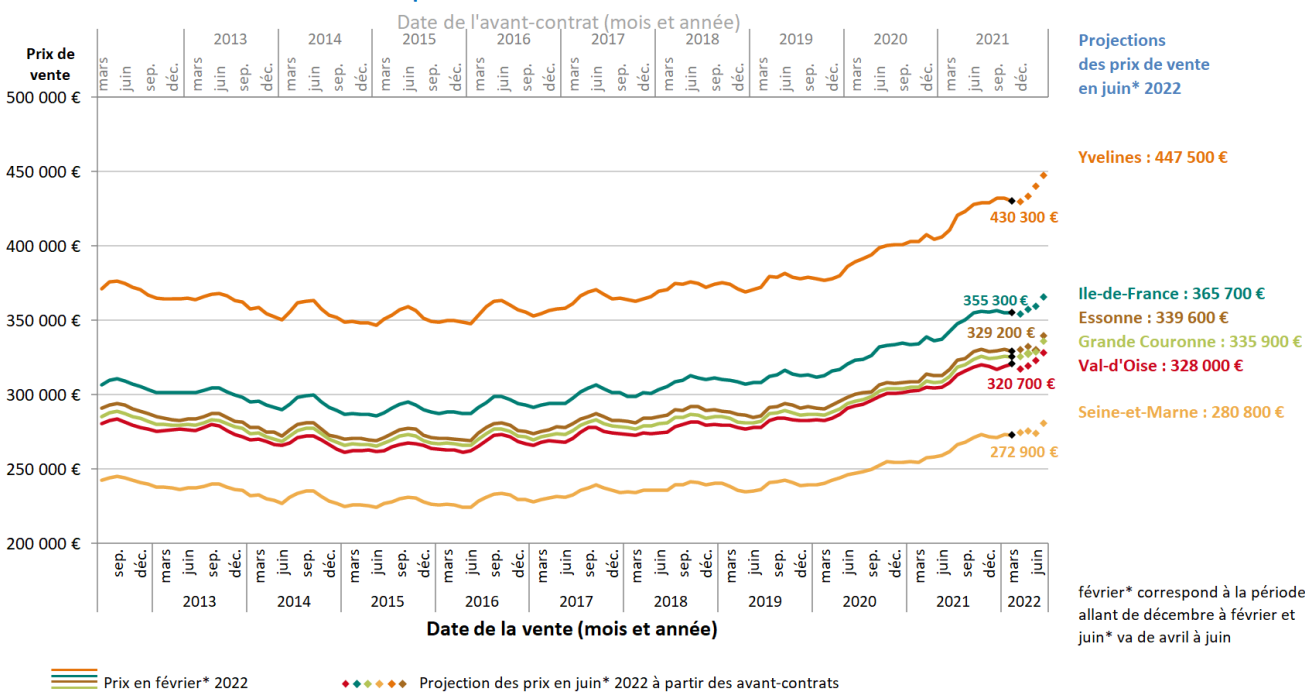
Projections des prix des logements anciens



Prix au m² en février* 2022 et projections de prix en juin* 2022 pour les appartements anciens à Paris et en Petite Couronne



Prix de vente en février* 2022 et projections de prix en juin* 2022 pour les maisons anciennes en Grande Couronne



Focus : Des prix multipliés par 3,6 pour les appartements et par 2,7 pour les maisons en 25 ans

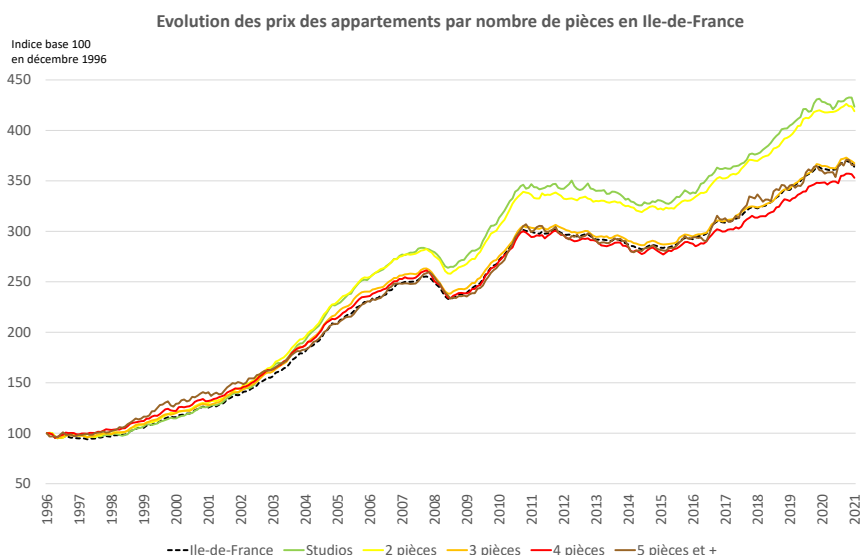
Les plus fortes hausses s'observent sur les petits logements

En 25 ans, de fin 1996 à fin 2021, les prix des appartements en Ile-de-France ont été multipliés par 3,6 selon les indices Notaires-INSEE. Cependant, la poussée des prix a été plus forte pour certains segments de marché et en particulier pour les petits appartements, **studios et deux pièces, dont les prix ont été multipliés par 4,2** pendant la période (selon un calcul utilisant la même méthodologie).

Evolution des prix des appartements en Ile-de-France (coefficient multiplicateur)

| | 2011 - 2021 | 1996 - 2021 |
|-----------------|-------------|-------------|
| Ensemble | 1,21 | 3,64 |
| Studios | 1,22 | 4,23 |
| 2 pièces | 1,25 | 4,19 |
| 3 pièces | 1,21 | 3,68 |
| 4 pièces | 1,20 | 3,53 |
| 5 pièces et + | 1,22 | 3,66 |

Exemple de lecture : les prix des studios franciliens ont été multipliés par 4,23 en 25 ans, de 1996 à 2021.



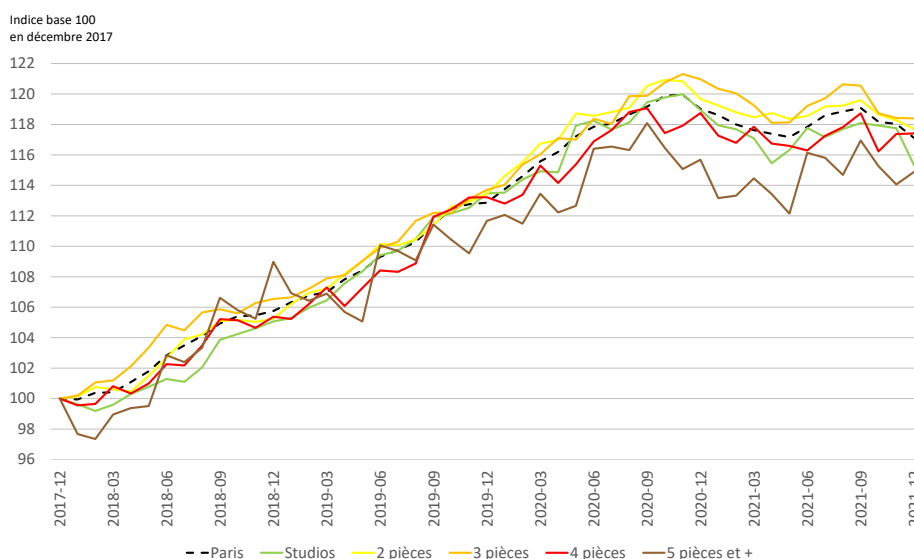
Pourtant les petits appartements sont devenus proportionnellement un peu moins nombreux dans les ventes. On est donc tenté d'attribuer cette spécificité à une pression de la demande légèrement plus forte, peut-être suite à la restructuration du parc ancien qui rassemble les petits logements et aux programmes neufs où les studios, en particulier, sont assez peu nombreux. Cette accélération un peu plus rapide des prix s'est dessinée il y a une vingtaine d'années et l'écart s'est maintenu depuis 10 ans.

A l'inverse, les évolutions ne s'écartent que très peu de la hausse régionale des appartements avec un prix multiplié par 3,7 pour les 3 pièces et les 5 pièces et plus, et par 3,5 pour les 4 pièces en 25 ans.

Cela représente un rythme de hausse annuelle moyen allant de 5,2% pour les 4 pièces à 5,9% pour les studios et deux pièces en Ile-de-France, alors que dans le même temps les prix à la consommation augmentaient de 1,2% par an (36,2 % en 25 ans).

Une analyse, limitée aux 10 dernières années, montre des évolutions de prix beaucoup plus modérées, le marché ayant d'abord connu une érosion des valeurs de 2011 à 2015, avant de repartir à la hausse. Au total de 2011 à 2021, les prix ont augmenté de 21% avec très peu de différences entre les types de logements (20% au minimum pour les 4 pièces et 25% pour les deux pièces).

Evolution des prix des appartements par nombre de pièces à Paris

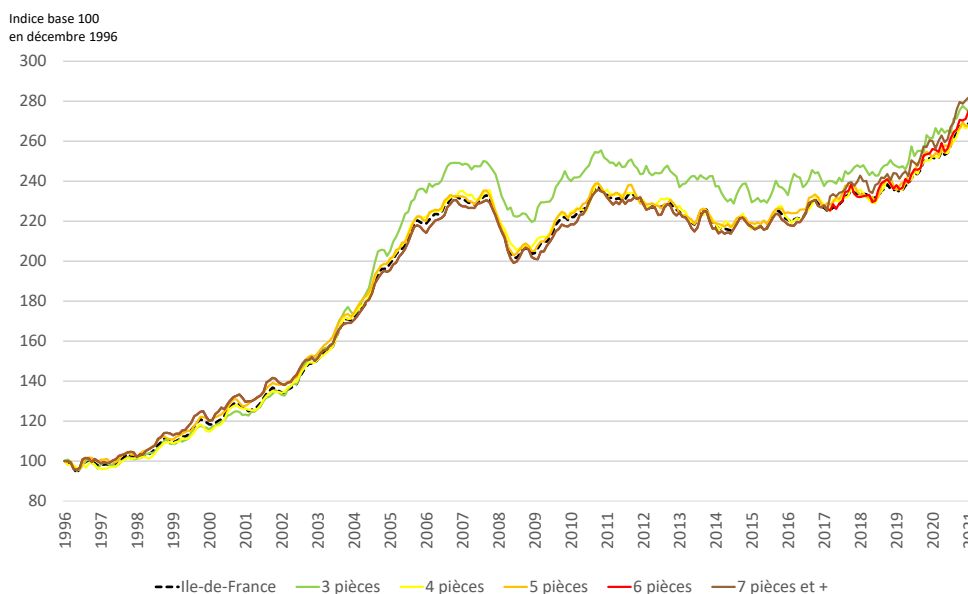


Dans Paris, on a beaucoup entendu dire que le ralentissement récent des prix affectait davantage les grands logements. Précisons tout d’abord que l’évolution des prix des appartements de 5 pièces et plus est assez erratique, car la base de calcul et les volumes de ventes sont naturellement moins importants. Globalement, **nos indices montrent effectivement des évolutions un peu plus modérées depuis 4 ans pour les appartements de 5 pièces et plus et, dans une moindre proportion, pour les 4 pièces.**

La tendance haussière semble ralentir un peu plus tôt pour les 5 pièces et plus que pour les autres types de logement, courant 2019 et avant même le début de la crise sanitaire. Les prix (ou l’indice) restent positionnés en-dessous de tous les autres types de logements ensuite, confirmant une tendance moins haussière pour les grands logements, même si au final il n’existe qu’un écart de 3,5 points entre la hausse la plus forte observée pour les 3 pièces (+18,4%) et celle observée pour les 5 pièces et plus (+14,9%).

Après une période de grande homogénéité, les évolutions de prix sont désormais plus rapides pour les grandes maisons

Evolution des prix des maisons par nombre de pièces en Ile-de-France



En 25 ans, de fin 1996 à fin 2021, les prix des maisons ont été multipliés par 2,69 de façon assez homogène entre petits et grands biens (2,68 pour les maisons de 5 pièces à 2,82 pour les grandes maisons de 7 pièces et plus¹). Cela représente un rythme annuel moyen de hausse allant de 4,0% à 4,2%.

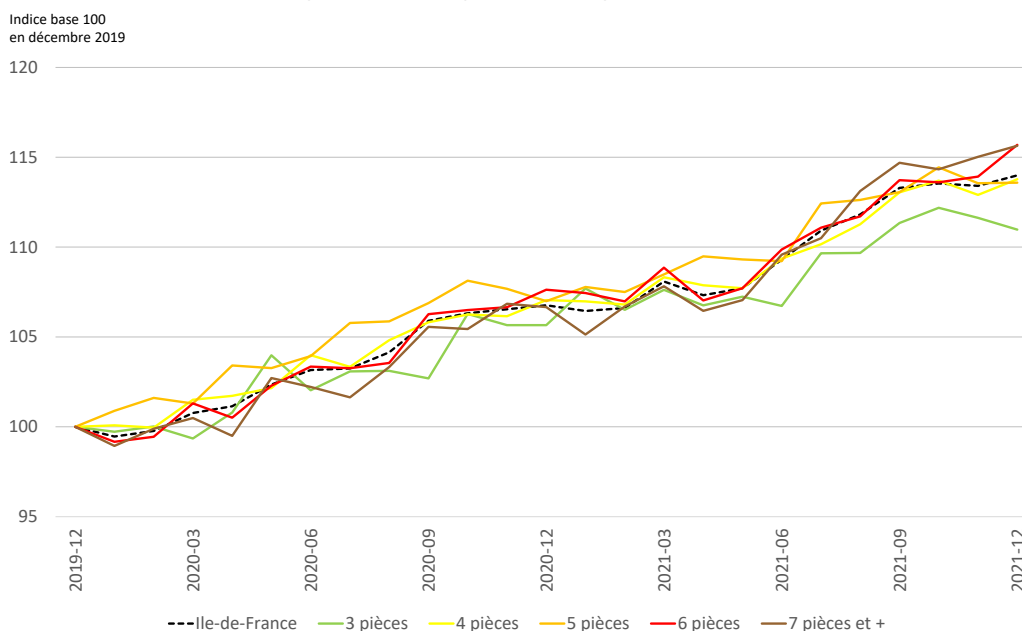
Evolution des prix des maisons en Ile-de-France (coefficient multiplicateur)

| | 2011 - 2021 | 1996 - 2021 |
|-----------------|-------------|-------------|
| Ensemble | 1,15 | 2,69 |
| 3 pièces et - | 1,10 | 2,75 |
| 4 pièces | 1,14 | 2,68 |
| 5 pièces | 1,15 | 2,68 |
| 6 pièces | 1,19 | 2,75 |
| 7 pièces et + | 1,22 | 2,82 |

Exemple de lecture : les prix des maisons francilienne de 7 pièces et plus ont été multipliés par 2,82 en 25 ans, de 1996 à 2021.

Et si l'on se focalise **sur les 2 dernières années, la forte demande d'espace a conduit à une accélération des prix un peu plus forte pour les grandes maisons** (+15,6% pour 7 pièces et plus et de 15,7% pour celles de 6 pièces) que pour l'individuel dans son ensemble (+ 14,0%), contre +11,0% pour les maisons de 3 pièces et moins, +13,8% pour celles de 4 pièces et +13,6% pour celles de 5 pièces.

Evolution des prix des maisons par nombre de pièces en Ile-de-France de fin 2019 à 2021



¹ Les évolutions des prix des maisons de 6 pièces et plus sont confondues jusqu'en décembre 2017. Depuis janvier 2018 et l'utilisation de la v4 des indices Notaires – INSEE, les maisons de 6 pièces sont séparées des maisons de 7 pièces et plus dans les modèles (et donc dans les résultats).

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 - Marie GUERIN : 06 03 48 83 09 - mguerin@hopscotchcapital.fr