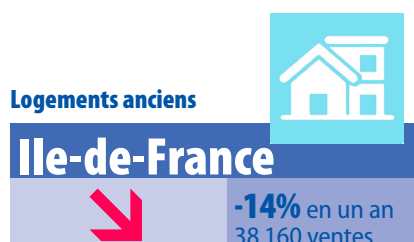


Communiqué de presse mensuel

31 mars 2022

Conjoncture immobilière francilienne en janvier 2022 : une activité proche de la moyenne des dix dernières années et des prix toujours en hausse, excepté dans Paris

Volumes de ventes nov. 2021 à janvier 2022



Des volumes de ventes un peu moins dynamiques après une phase exceptionnelle

L'activité est restée en demi-teinte, avec 38 160 ventes de logements anciens en Ile-de-France de novembre 2021 à janvier 2022, soit une baisse de 14% par rapport à la période novembre 2020 - janvier 2021. Le recul est encore plus notable (-20%) pour le secteur de la maison individuelle qui avait alors connu une forte poussée.

Cependant, les volumes de ventes sont encore supérieurs de 5% à la moyenne des ventes des dix dernières années pour cette période, avec des évolutions similaires pour les appartements (+5%) et les maisons (+4%).

Ce tassement de l'activité, qui se prolonge, présente des nuances selon les secteurs géographiques et les segments de marché.

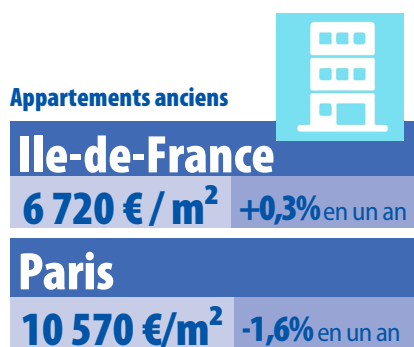
Si l'on compare novembre 2021 - janvier 2022 à la même période un an auparavant, l'activité a bien résisté à Paris, comme les mois précédents, peut-être parce que les prix s'assagissent et redonnent un peu de pouvoir d'achat aux acquéreurs.

Dans le même temps, les ventes d'appartements reculent de 19% en Petite Couronne et de 10% en Grande Couronne. Pour les maisons, la comparaison avec une période de très forte activité fait apparaître une baisse de 18% en Petite Couronne et de 21% en Grande Couronne.

Après une période exceptionnelle et atypique, ce retour de l'activité à des niveaux proches des moyennes des dix dernières années ne surprend pas mais devra être suivi avec attention dans le contexte difficile que nous connaissons.

Prix en janvier 2022

Méthodologie Notaires-INSEE



Des évolutions de prix contrastées et toujours plus fortes pour les maisons en Grande Couronne

En Ile-de-France, de janvier 2021 à janvier 2022, les prix des logements ont augmenté de 2,3% mais toujours avec d'importantes différences selon les marchés et à un rythme plus modéré que courant 2021.

Malgré la baisse des volumes de ventes, la hausse du prix des maisons reste soutenue (+6,5% en un an).

A l'inverse, le prix des appartements est stable en Ile-de-France en janvier 2022 et depuis un an (+0,3%). En effet, l'érosion des prix se prolonge dans la Capitale (-1,6% pour un prix de 10 570 € le m²) mais elle est contrebalancée par les hausses en Petite Couronne (+1,3% en un an) et surtout en Grande Couronne (+3,7%).

Maisons anciennes



Dans les prochains mois et d'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats, les tendances actuellement observées se poursuivraient. On attend un prix au m² des appartements de 10 440 € en mai 2022 à Paris, en baisse de 1,6% en un an.

Toujours d'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats, pour les appartements en mai 2022, les hausses annuelles de prix se prolongeraient à peu près au même rythme que précédemment (+1,8% en Petite Couronne et +3,9% en Grande Couronne). Parallèlement, les hausses annuelles de prix resteraient situées autour de 7% pour les maisons en Petite et Grande Couronnes.

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

Synthèse des chiffres

Les volumes de ventes

Logements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	nov 2021 - janvier 2022	38 160	8 380	12 430	17 340
Évolutions en 1 an	nov 2021 - janvier 2022 / nov 2020 - janvier 2021	-14%	-2%	-19%	-16%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	nov 2021 - janvier 2022	26 860	8 320	9 840	8 700
Évolutions en 1 an	nov 2021 - janvier 2022 / nov 2020 - janvier 2021	-12%	-2%	-19%	-10%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	nov 2021 - janvier 2022	11 300	n.s.	2 600	8 650
Évolutions en 1 an	nov 2021 - janvier 2022 / nov 2020 - janvier 2021	-20%	n.s.	-18%	-21%

Les prix

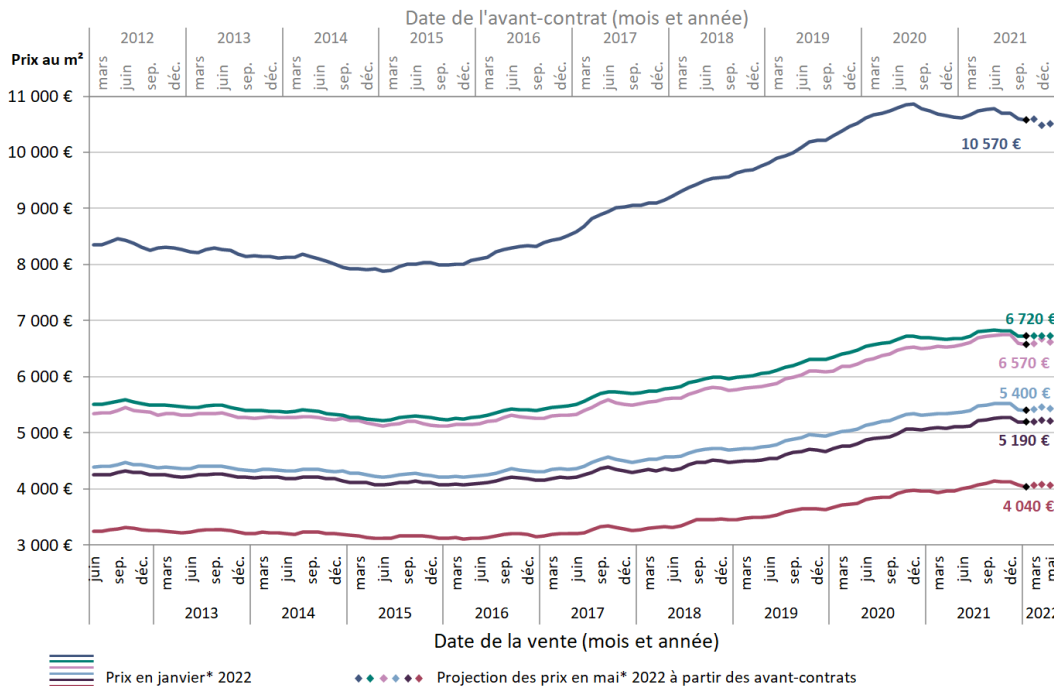
Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m ²	nov 2021 - janvier 2022	6 720 €	10 570 €	5 400 €	6 570 €	4 040 €	5 190 €	3 360 €	2 910 €	4 270 €	2 930 €	3 040 €
Évolutions en 1 an	nov 2021 - janvier 2022 / nov 2020 - janvier 2021	+0,3%	-1,6%	+1,3%	+0,7%	+2,2%	+2,1%	+3,7%	+4,7%	+3,1%	+4,0%	+3,9%
Évo. brutes en 3 mois	nov 2021 - janvier 2022 / août - octobre 2021	-1,6%	-1,2%	-2,4%	-2,7%	-2,2%	-1,8%	-1,1%	-0,5%	-2,0%	-0,5%	-0,6%
Évo. CVS en 3 mois	nov 2021 - janvier 2022 / août - octobre 2021	-0,5%	-0,2%	-1,1%	-1,4%	-0,9%	-0,6%	-0,1%	+0,2%	-0,9%	+0,7%	+0,2%
Projection du prix au m ²	mars - mai 2022	6 720 €	10 440 €	5 470 €	6 640 €	4 120 €	5 250 €	3 410 €	2 960 €	4 300 €	2 990 €	3 090 €
Évolutions en 1 an	mars - mai 2022 / mars - mai 2021	+0,5%	-1,6%	+1,8%	+1,1%	+2,8%	+2,8%	+3,9%	+5,2%	+2,5%	+5,1%	+4,6%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (en euros)	nov 2021 - janvier 2022	355 400	424 600	706 500	320 800	419 900	326 600	273 500	433 100	331 400	319 200
Évolutions en 1 an	nov 2021 - janvier 2022 / nov 2020 - janvier 2021	+6,5%	+5,5%	+5,4%	+6,5%	+5,1%	+7,0%	+7,3%	+7,5%	+7,3%	+5,6%
Évo. brutes en 3 mois	nov 2021 - janvier 2022 / août - octobre 2021	-0,2%	-1,0%	-1,3%	-0,2%	-1,1%	+0,3%	0,0%	+0,9%	+0,2%	-0,3%
Évo. CVS en 3 mois	nov 2021 - janvier 2022 / août - octobre 2021	+1,6%	+1,2%	+0,9%	+1,9%	+1,0%	+1,9%	+1,5%	+2,4%	+1,9%	+1,5%
Projection du prix de vente	mars - mai 2022	361 200	436 400	n.s.	322 700	430 200	330 100	275 100	442 500	333 700	320 600
Évolutions en 1 an	mars - mai 2022 / mars - mai 2021	+7,0%	+7,1%	n.s.	+5,2%	+6,6%	+6,9%	+6,1%	+8,9%	+6,6%	+5,0%

Projections des prix des logements anciens



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



Projections des prix au m² en mai* 2022

Paris : 10 440 €

Ile de France : 6 720 €

Hauts-de-Seine : 6 640 €

Petite Couronne : 5 470 €

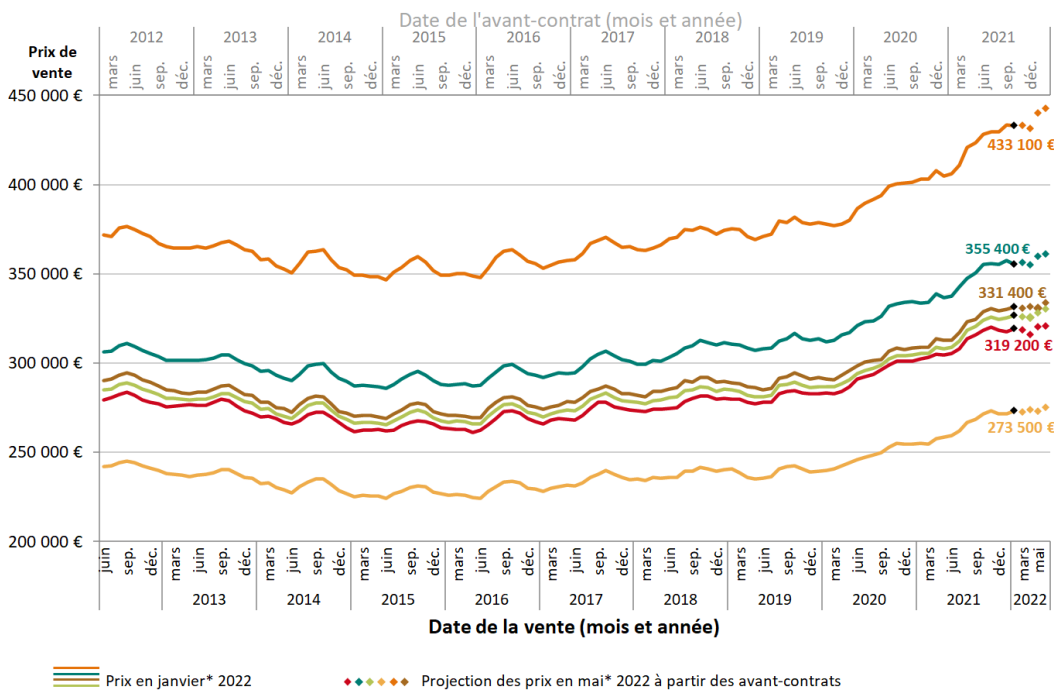
Val de Marne : 5 250 €

Seine-Saint-Denis : 4 120 €

janvier* correspond à la période allant de novembre à janvier et mai* va de mars à mai



Prix de vente en janvier* 2022 et projections de prix en mai* 2022 pour les maisons anciennes en Grande Couronne



Projections des prix de vente en mai* 2022

Yvelines : 442 500 €

Ile-de-France : 361 200 €

Essonne : 333 700 €

Grande Couronne : 330 100 €

Val-d'Oise : 320 600 €

Seine-et-Marne : 275 100 €

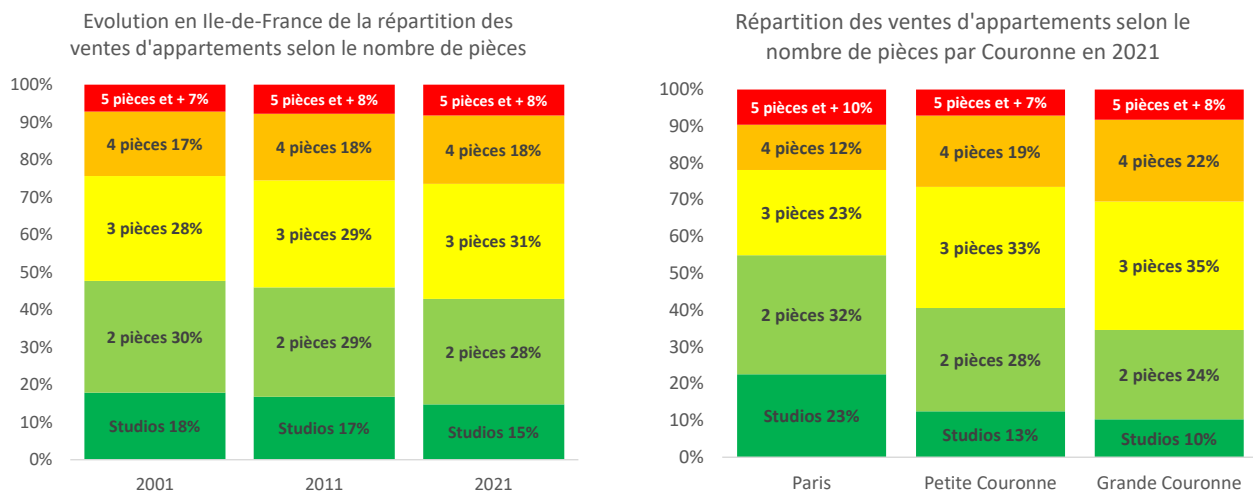
janvier* correspond à la période allant de novembre à janvier et mai* va de mars à mai

Focus : Moins de studios et de 2 pièces dans les ventes d'appartements et une préférence pour les maisons plus grandes

Les ventes se réorientent vers les appartements de 3 pièces et plus

Le nombre de pièces par appartement vendu en Ile-de-France est passé de 2,66 pièces en 2001 à 2,77 en 2021 (maximum de 2,78 en 2020), traduisant des évolutions modérées. Parallèlement, la surface médiane des appartements vendus est passée de 52 à 56 m².

Cependant la part des studios dans les ventes en Ile-de-France a progressivement diminué (de 18% il y a 20 ans à 15% en 2021), tout comme celle des 2 pièces (de 30% à 28%), au profit des 3 pièces (de 28% à 31%) et, dans une moindre mesure, des grands appartements (de 17% à 18% pour les 4 pièces, de 7% à 8% pour les 5 pièces et plus).



Les évolutions sont donc minimes et elles sont notamment dues au déplacement des ventes vers la banlieue et la Grande Couronne, alors que le rôle de Paris dans l'activité se réduit (effets de structures). En effet, Paris, dont le parc est ancien, dense et essentiellement composé de petits logements, enregistre 55% de ventes de studios et 2 pièces alors que cette catégorie d'appartements ne totalise que 34% des ventes en Grande Couronne et 41% en Petite Couronne.

Mais on observe aussi parallèlement que la part des ventes de petits logements s'est réduite, y compris dans Paris, sans doute sous les effets de l'amélioration du parc qui conduit à la transformation et au regroupement des logements petits et souvent vétustes.

Le souhait des ménages d'accéder à davantage d'espace depuis la crise sanitaire semble avoir légèrement freiné cette tendance à Paris et en Petite Couronne. Le nombre de pièces moyen par appartement est donc en très légère augmentation à Paris, passant de 2,36 pièces en 2001 à 2,54 pièces en 2021. L'évolution est similaire, quoique moins marquée, en Petite Couronne avec un nombre moyen de pièces passant de 2,69 à 2,80 pièces en 20 ans.

A contrario, et comme si les différents marchés s'homogénéisaient très progressivement, le nombre de pièces moyen des appartements vendus en Grande Couronne, qui est historiquement plus élevé, a légèrement reculé en 20 ans passant de 3,00 pièces (et même 3,06 pièces en Essonne) à 2,94 pièces en 2021. Les Yvelines restent le seul département où le nombre de pièces moyen des appartements est supérieur à 3 et est resté stable entre 2001 et 2021.

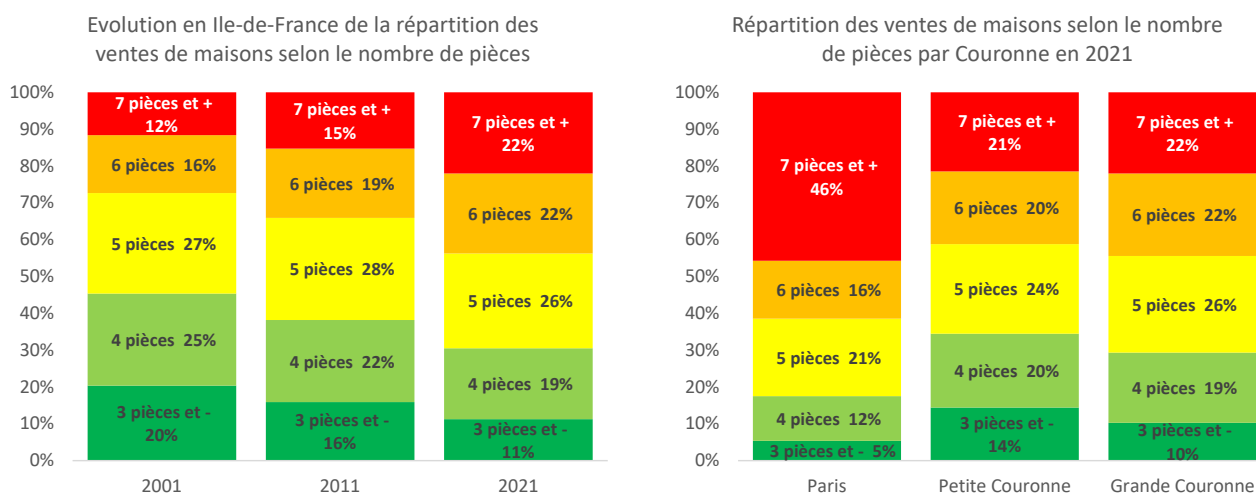
Des maisons vendues de plus en plus grandes et une prépondérance confirmée pour les 5 pièces

L'évolution de la taille des maisons est beaucoup plus marquée : le nombre moyen de pièces des maisons vendues a augmenté d'une demi-pièce, passant de 4,73 en 2001 à 5,24 en 2021. Cette progression s'est surtout accélérée ces dernières années, la crise sanitaire venant confirmer la tendance. La surface des maisons vendues en Ile-de-France est passée de 100 m² à 107 m² (surface médiane) en 20 ans.

En 2021, 22% des maisons vendues disposent de 7 pièces et plus (+10 points en 20 ans), 22% de 6 pièces (+6 points), 26% de 5 pièces (-1 point), 19 % de 4 pièces (-6 points) et seulement 11% qui ne comportent que 3 pièces et moins (-9 points).

En 20 ans, les ventes de grandes maisons (7 pièces et plus) ont plus que doublé, passant de 5 500 à 12 600, alors que les ventes de petites maisons (3 pièces et moins) ont reculé de 9 700 à 6 400 unités. Il est fort probable que les petites maisons (héritage d'une construction ancienne et souvent localisées en Petite Couronne) disparaissent progressivement de nos statistiques, soit parce qu'elles sont agrandies, soit parce qu'elles sont détruites pour être intégrées dans des opérations d'aménagement foncier et de reconstruction.

Les maisons peuvent facilement bénéficier de transformation par l'ajout de pièces (combles, garages, sous-sols) ou de surfaces complémentaires qui ont par ailleurs été facilitées par la loi Alur.



Le marché anecdotique de Paris (environ 200 maisons) est composé de maisons de grande taille, avec 46% de maisons de 7 pièces et plus et 5,84 pièces en moyenne. Malgré des ventes portant majoritairement sur les petits appartements, les très grands logements (appartements comme maisons) y sont également très largement représentés.

Le nombre de pièces moyen pour les maisons a davantage progressé sur les micros marchés les plus chers, Paris avec 0,72 pièce en plus et les Hauts-de-Seine avec 0,71 pièce en plus en 20 ans. Cette tendance concerne également le reste de la région, mais dans de moindres proportions : la hausse se répartit entre 0,44 pièce en Seine-et-Marne et 0,57 pièce dans le Val-de-Marne pour les 6 autres départements.

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