

**Conférence de presse
Notaires du Grand Paris**

Mardi 31 mai 2022

Le marché immobilier résidentiel ancien en Ile-de-France

1^{er} trimestre 2022 et perspectives





Ouverture des travaux

MARC CAGNIART

Président de la Chambre des Notaires de Paris





Introduction

THIERRY DELESALLE

Président de la Commission des statistiques immobilières et notaire à Paris





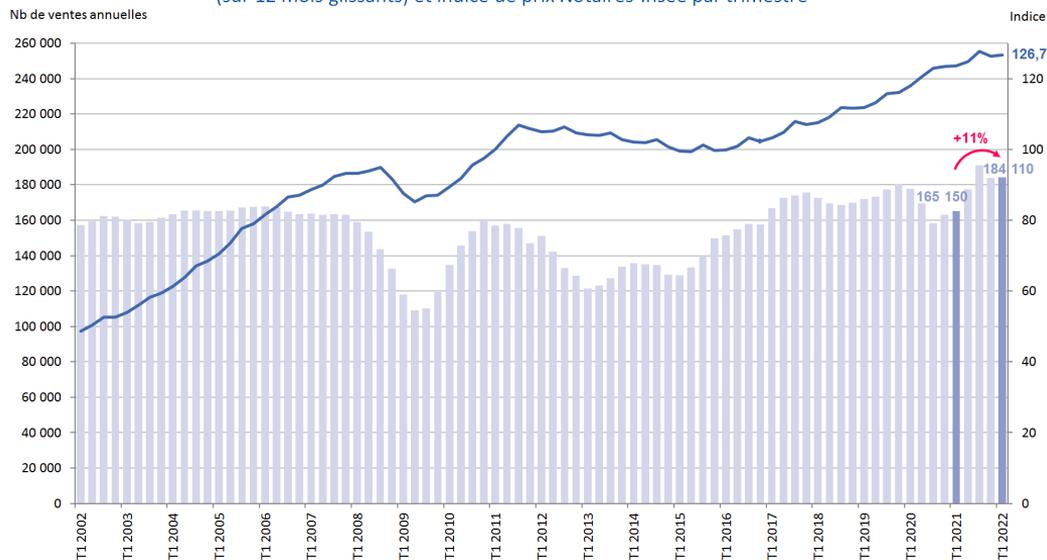
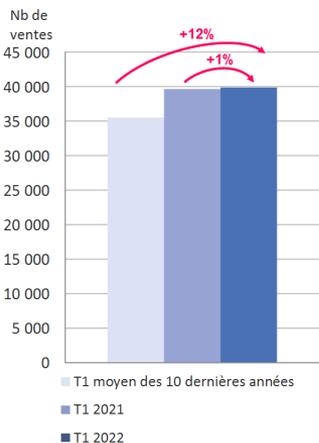
Les chiffres en Ile-de-France



Logements anciens en Ile-de-France : un marché immobilier historiquement élevé et une hausse annuelle des prix qui se maintient à un peu plus de 2%

Ile-de-France : nombre de ventes annuelles de logements anciens (sur 12 mois glissants) et indice de prix Notaires-Insee par trimestre

Nombre de ventes trimestrielles de logements anciens en Ile-de-France



Volumés de ventes de logements anciens en Ile-de-France	
Nombre de ventes du T2 2021 au T1 2022	184 110
Variation entre 'T2 2020 - T1 2021' et 'T2 2021 - T1 2022'	11%
Variation entre le T1 moyen des dix dernières années (2012 - 2021) et T1 2022	12%

Indice de prix Notaires-Insee des logements anciens en Ile-de-France		
	T4 2021	T1 2022
Indice	126,3	126,7
Variation en 1 an	2,3%	2,5%
Variation brute en 3 mois	-1,1%	0,3%
Variation CVS en 3 mois	-0,1%	0,7%



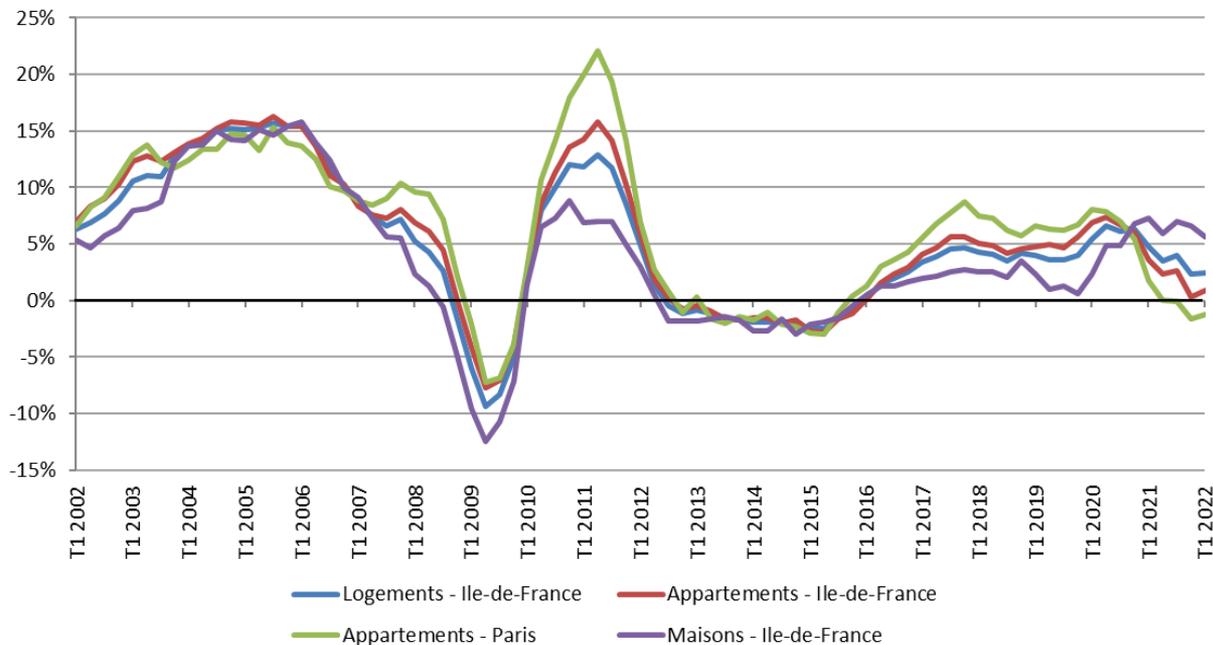


Les chiffres en Ile-de-France



Une situation inhabituelle : depuis un an, l'évolution des prix des maisons en Ile-de-France excède largement celle des prix des appartements à Paris

Evolution annuelle des prix sous-jacents aux indices Notaires-Insee



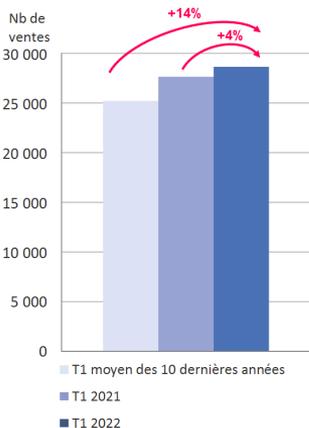


Les chiffres en Ile-de-France

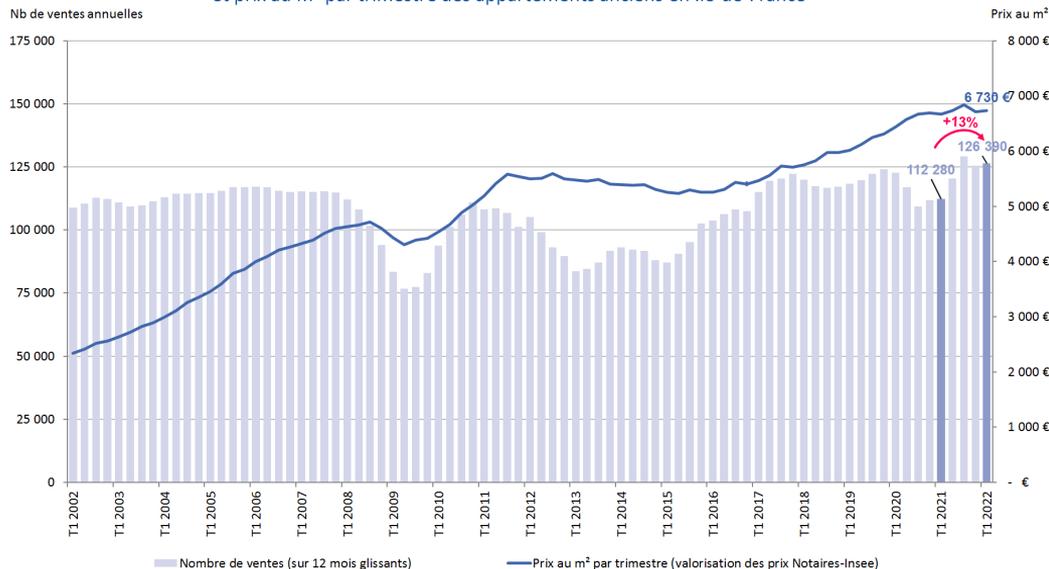


Evolution lente des prix des appartements alors que les volumes de ventes sont proches des records historiques

Nombre de ventes trimestrielles d'appartements anciens en Ile-de-France



Ile-de-France : nombre de ventes annuelles (sur 12 mois glissants) et prix au m² par trimestre des appartements anciens en Ile-de-France



Volumés de ventes d'appartements anciens en Ile-de-France	
Nombre de ventes du T2 2021 au T1 2022	126 390
Variation entre 'T2 2020 - T1 2021' et 'T2 2021 - T1 2022'	13%
Variation entre le T1 moyen des dix dernières années (2012 - 2021) et le T1 2022	14%

Prix de vente des appartements anciens en Ile-de-France		
Prix au m ²	T4 2021	T1 2022
	6 710 €	6 730 €
Variation en 1 an	0,3%	0,9%
Variation brute en 3 mois	-1,9%	0,3%
Variation CVS en 3 mois	-1,1%	0,4%



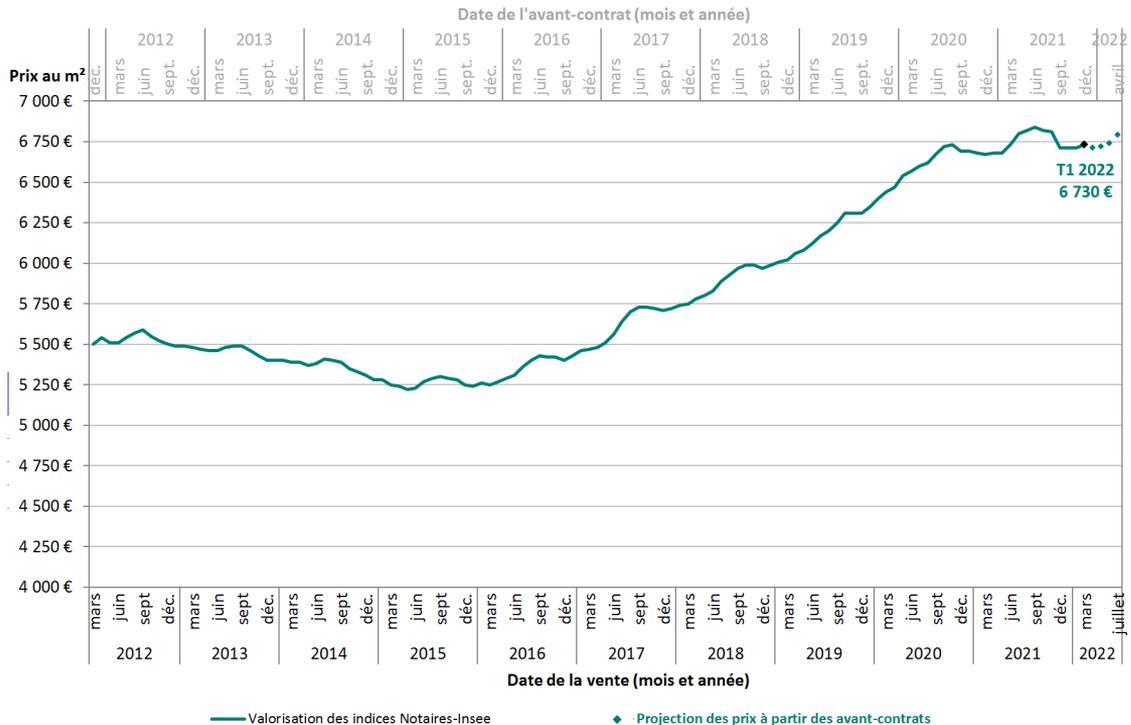


Les chiffres en Ile-de-France



La baisse des prix parisiens serait encore compensée par des hausses en banlieue

Prix au m² des appartements anciens en Ile-de-France



Projection des prix de vente en juillet 2022 :

Ile-de-France
6 790 €/m²

Prix de vente des appartements anciens	T1 2022	Projection juillet 2022
Prix au m ²	6 730 €	6 790 €
Variation en 1 an	0,9%	-0,1%
Variation brute en 3 mois	0,3%	1,2%
Variation CVS en 3 mois	0,4%	0,8%

juillet correspond à la période allant de mai à juillet



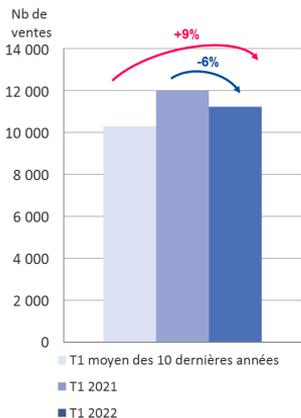


Les chiffres en Ile-de-France

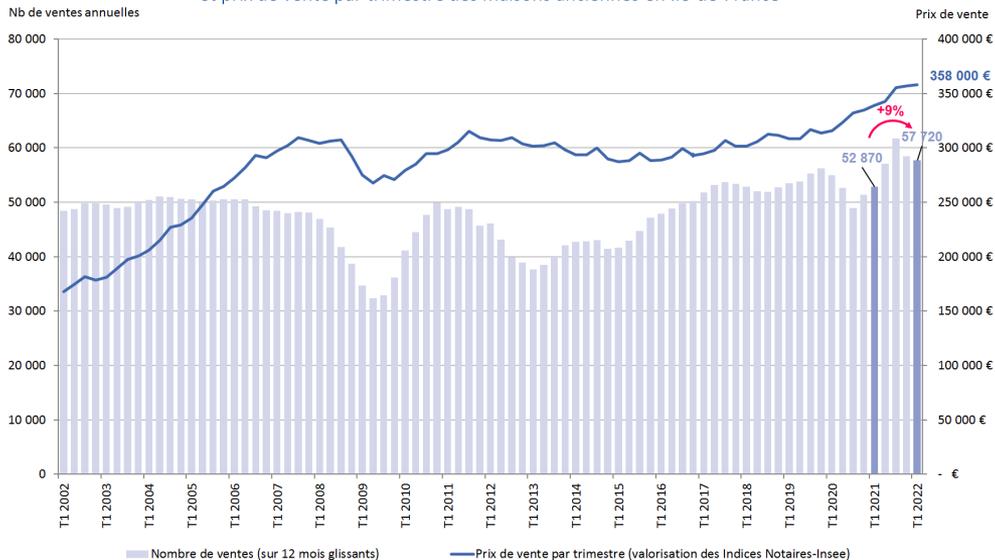


Maisons en Ile-de-France : haut niveau d'activité avec encore des tensions sur les prix (+5,7% en un an)

Nombre de ventes trimestrielles de maisons anciennes en Ile-de-France



Ile-de-France : nombre de ventes annuelles (sur 12 mois glissants) et prix de vente par trimestre des maisons anciennes en Ile-de-France



Volumes de ventes des maisons anciennes en Ile-de-France	
Nombre de ventes du T2 2021 au T1 2022	57 720
Variation entre 'T2 2020 - T1 2021' et 'T2 2021 - T1 2022'	9%
Variation entre le T1 moyen des dix dernières années (2012 - 2021) et le T1 2022	9%

Prix de vente des maisons anciennes en Ile-de-France		
	T4 2021	T1 2022
Prix de vente	356 900 €	358 000 €
Variation en 1 an	6,6%	5,7%
Variation brute en 3 mois	0,5%	0,3%
Variation CVS en 3 mois	2,0%	1,2%



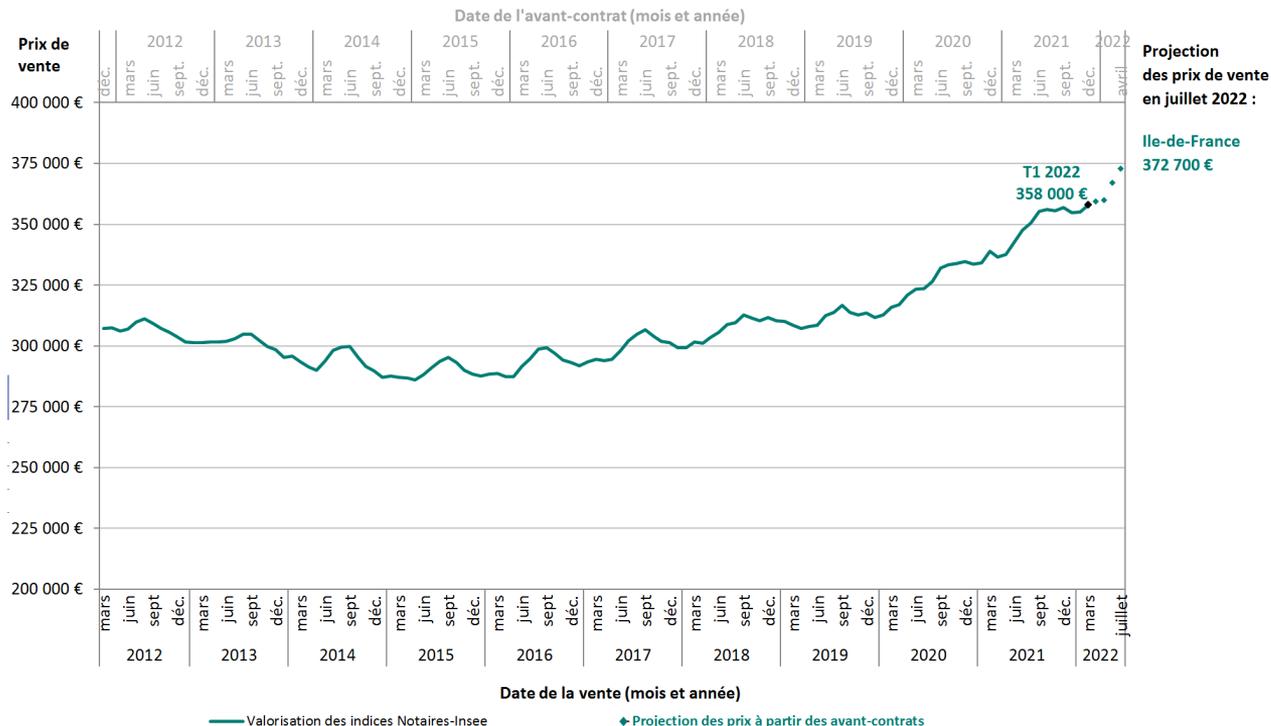


Les chiffres en Ile-de-France



Les prix des maisons accélèreraient à nouveau ces prochains mois et augmenteraient de plus de 7% en un an en Ile-de-France

Prix de vente des maisons anciennes en Ile-de-France



Prix de vente des maisons anciennes en Ile-de-France	T1 2022	Projection juillet 2022
Prix de vente	358 000 €	372 700 €
Variation en 1 an	5,7%	7,2%
Variation brute en 3 mois	0,3%	3,8%
Variation CVS en 3 mois	1,2%	3,2%

juillet correspond à la période allant de mai à juillet





Paris et Petite Couronne



THIBAUT GALLOT-LAVALLEE

Notaire à Neuilly-sur-Seine (92)



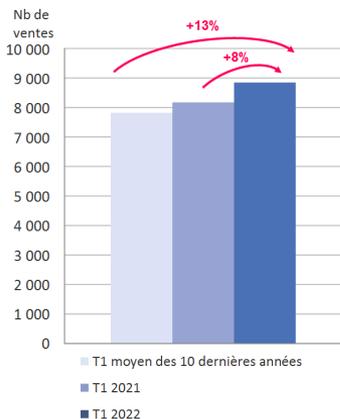


Volumes de ventes et prix à Paris

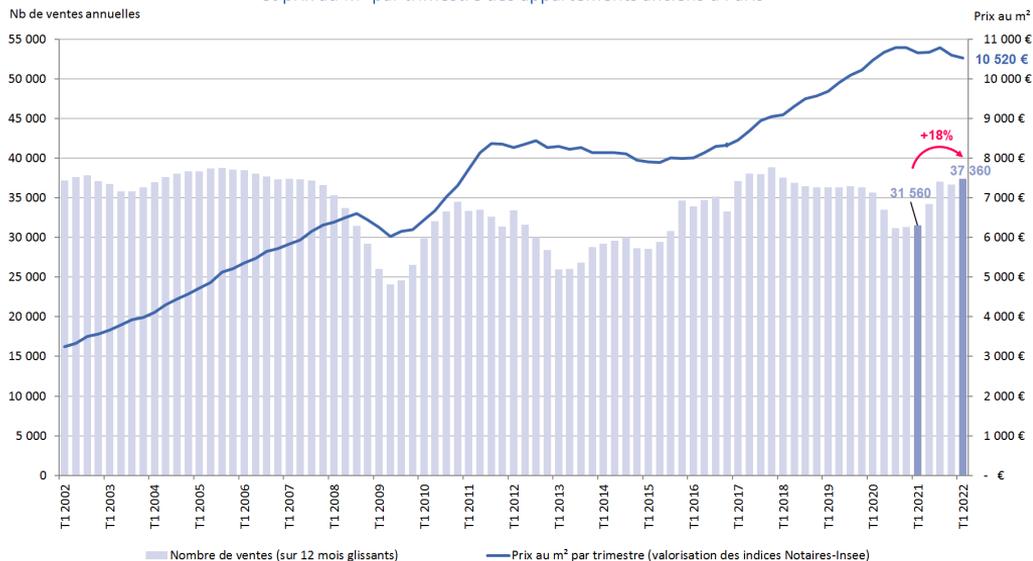


Après une phase de désintérêt, le marché parisien retrouve un niveau élevé de ventes tandis que les prix continuent à s'éroder trimestre après trimestre

Nombre de ventes trimestrielles d'appartements anciens à Paris



Nombre de ventes annuelles (sur 12 mois glissants) et prix au m² par trimestre des appartements anciens à Paris



Volumes de ventes d'appartements anciens à Paris

Nombre de ventes du T2 2021 au T1 2022	37 360
Variation entre 'T2 2020 - T1 2021' et 'T2 2021 - T1 2022'	18%
Variation entre le T1 moyen des dix dernières années (2012-2021) et T1 2022	13%

Prix au m² des appartements anciens à Paris

Prix au m ²	T4 2021	T1 2022
Prix au m ²	10 600 €	10 520 €
Variation en 1 an	-1,6%	-1,2%
Variation brute en 3 mois	-1,7%	-0,7%
Variation CVS en 3 mois	-0,9%	-0,6%

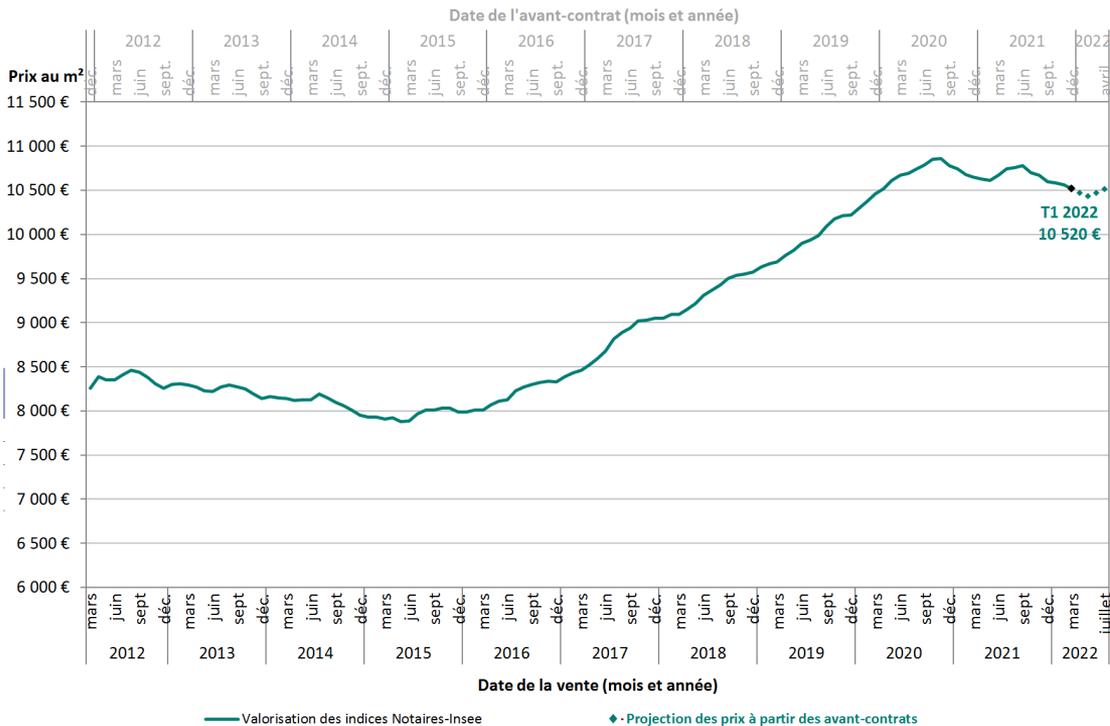


Prix



A Paris, les prix devraient se maintenir autour de 10 500 € le m² dans les prochains mois

Prix au m² des appartements anciens à Paris



Projection des prix de vente en juillet 2022 :

Paris
10 510 €/m²

Prix de vente des appartements anciens à Paris

Valorisation des indices Notaires-Insee	T1 2022	Projection juillet 2022
Prix au m ²	10 520 €	10 510 €
Variation en 1 an	-1,2%	-2,1%
Variation brute en 3 mois	-0,7%	0,3%
Variation CVS en 3 mois	-0,6%	-0,3%

juillet correspond à la période allant de mai à juillet



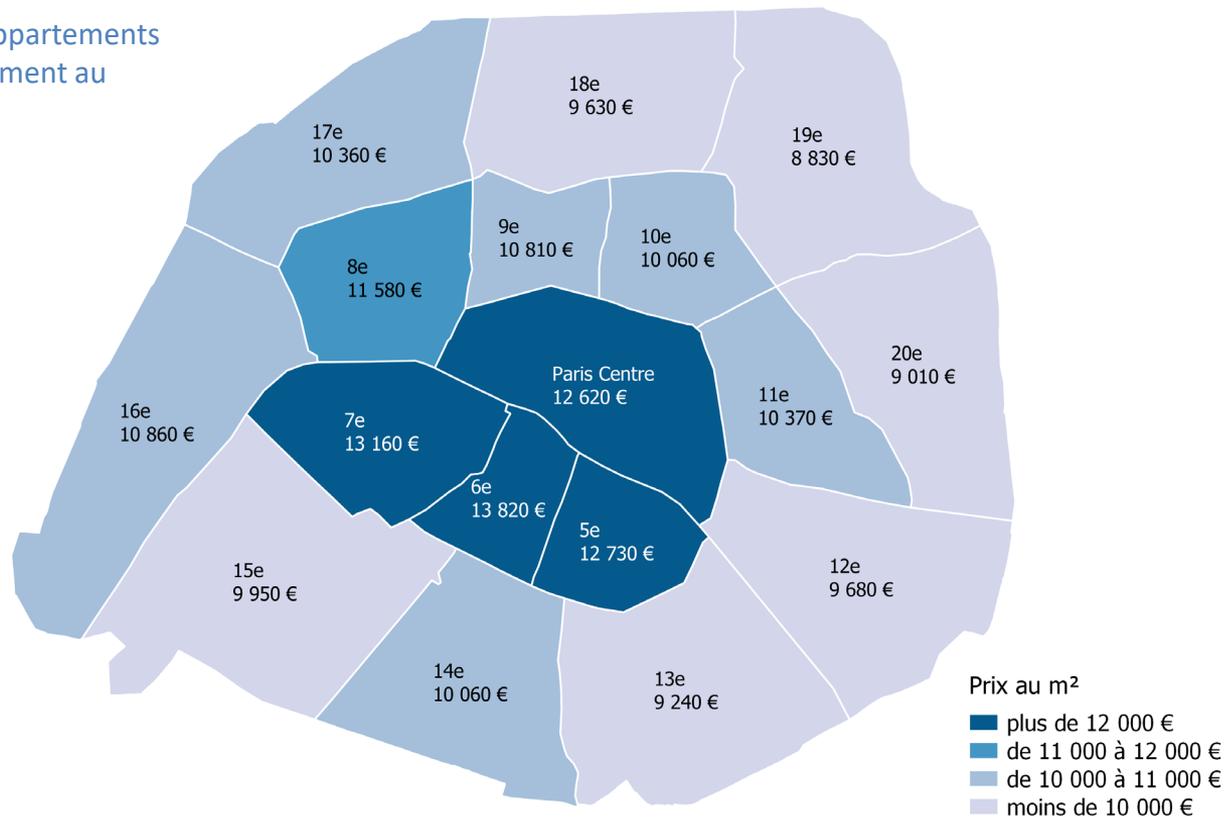


Prix



6 arrondissements périphériques sous la barre des 10 000 € le m² au 1^{er} trimestre 2022

Prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 1^{er} trimestre 2022



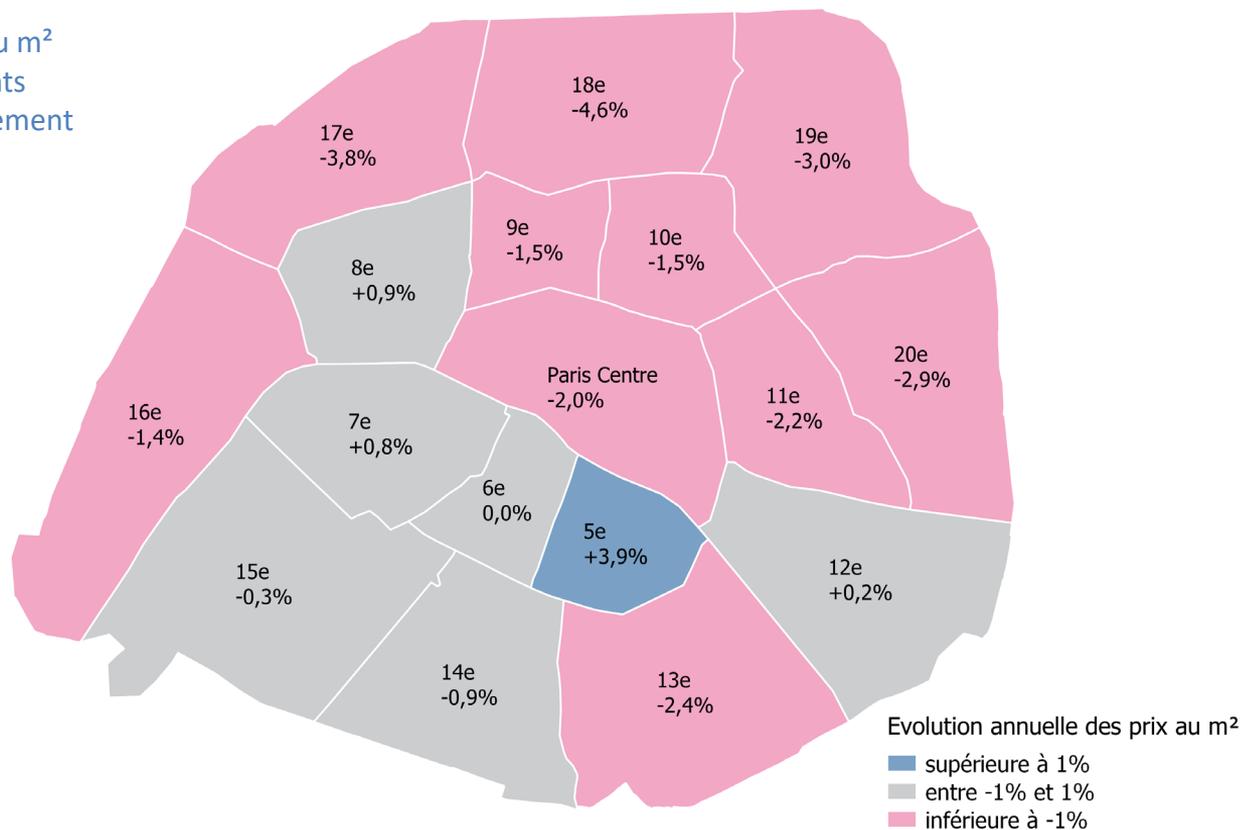


Prix



Des évolutions de prix orientées à la baisse dans presque tous les arrondissements

Évolution annuelle des prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 1^{er} trimestre 2022

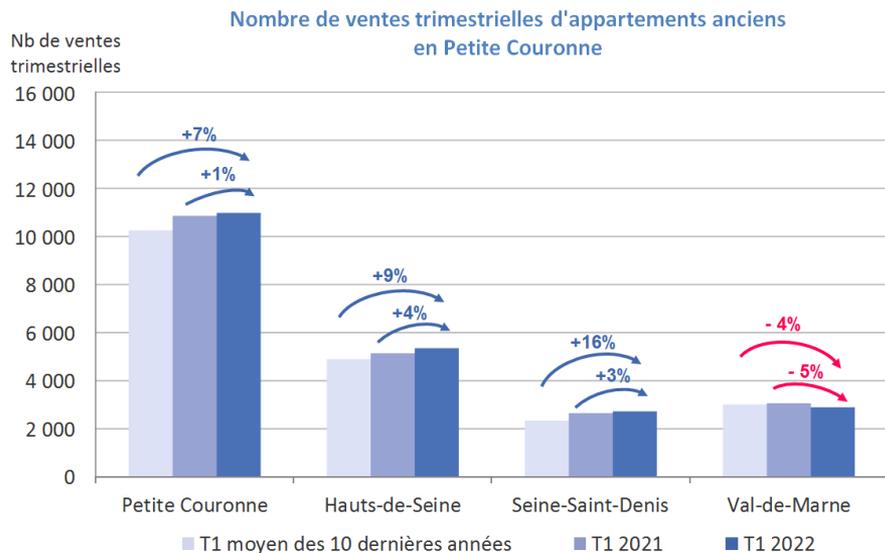




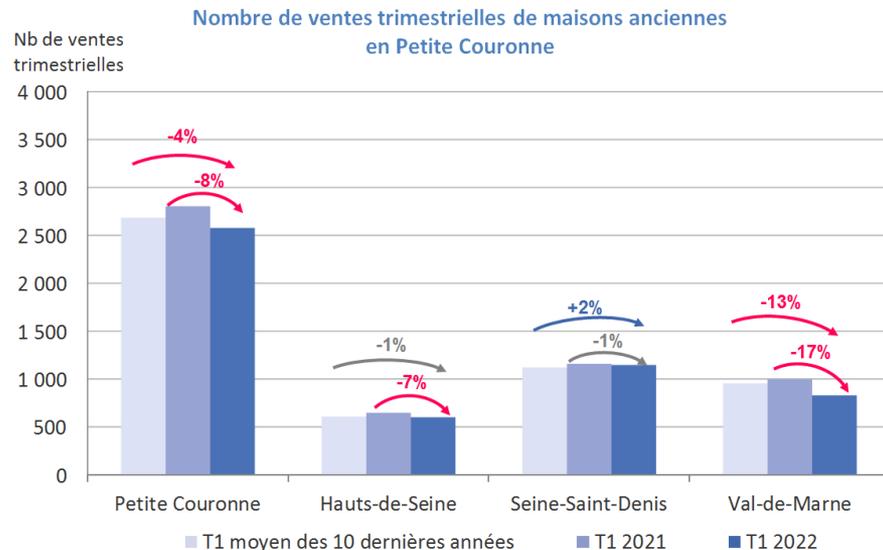
Volumes de ventes



Appartements en Petite Couronne :
Haute activité, notamment en Seine-Saint-Denis
(+16% comparé au 1^{er} trimestre moyen 2012-2021)



Maisons en Petite Couronne :
l'activité est en recul sans doute par manque d'offre



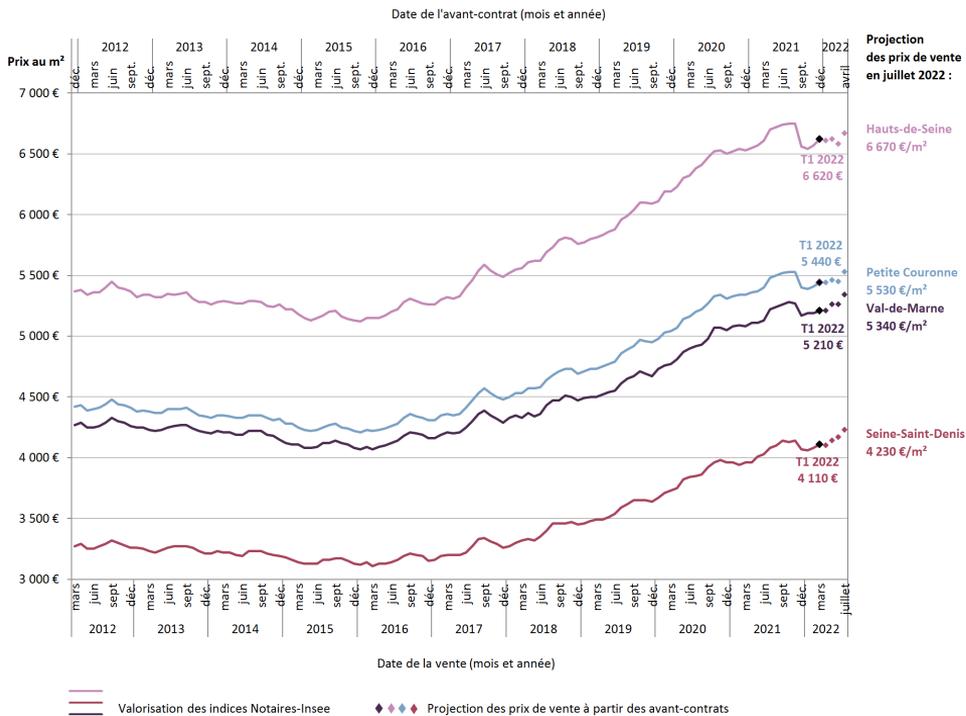


Prix

Appartements en Petite Couronne - Ventes et avant-contrats



Prix au m² des appartements anciens en Petite Couronne



T1 2022 : une hausse annuelle des prix à nouveau autour de 2% en Petite Couronne

Prix de vente des appartements anciens au T1 2022

Valorisation des indices Notaires-Insee	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m²	5 440 €	6 620 €	4 110 €	5 210 €
Variation en 1 an	2,0%	1,3%	3,8%	2,5%
Variation brute en 3 mois	0,9%	0,9%	1,0%	0,8%
Variation CVS en 3 mois	0,9%	1,0%	0,9%	0,8%

Juillet 2022 : les évolutions de prix resteraient contenues dans les prochains mois, sauf en Seine-Saint-Denis

Projection des prix de vente des appartements anciens

Projection en juillet 2022	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m²	5 530 €	6 670 €	4 230 €	5 340 €
Variation en 1 an	0,9%	-0,5%	3,8%	2,3%
Variation brute en 3 mois	1,7%	0,9%	3,3%	2,5%
Variation CVS en 3 mois	1,5%	0,8%	3,0%	2,4%

juillet correspond à la période allant de mai à juillet





Prix



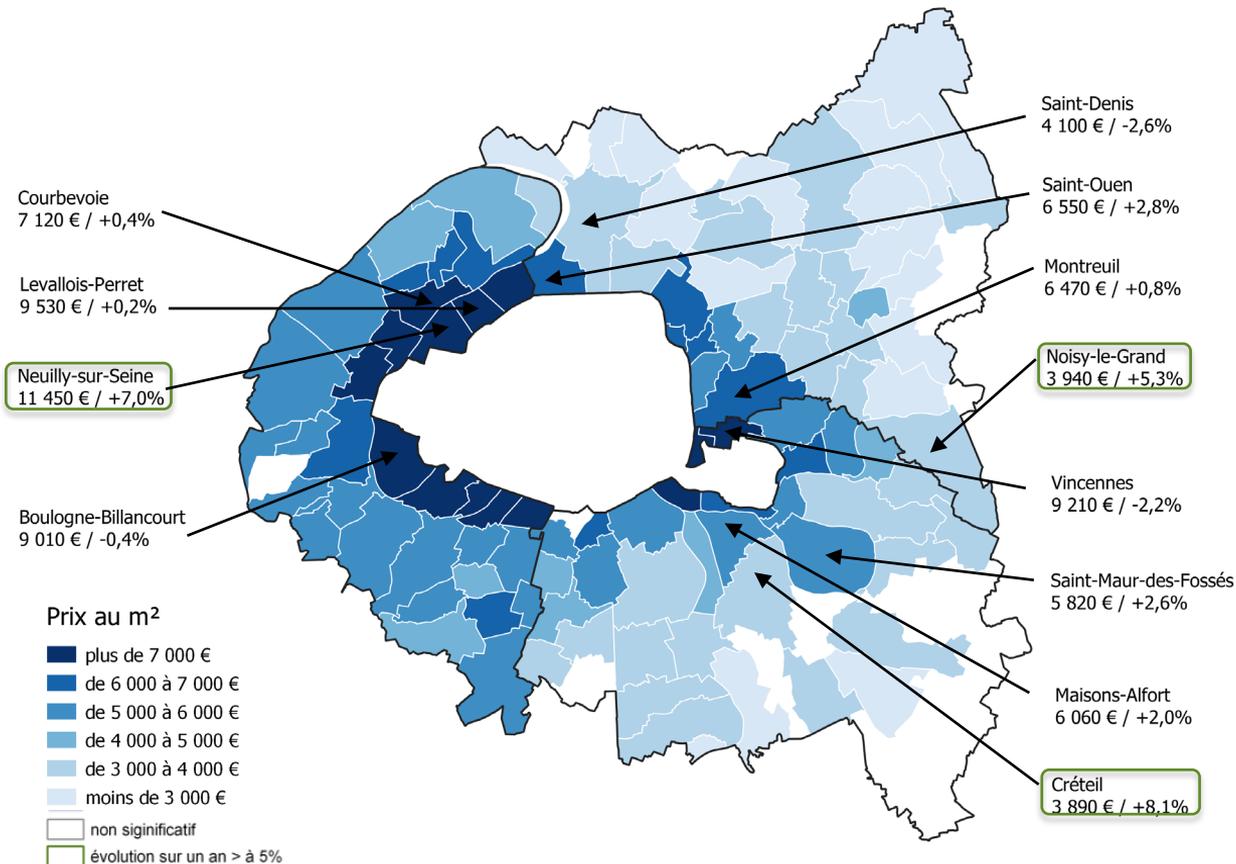
Prix au m² standardisés des appartements anciens au 1er trimestre 2021 et évolution annuelle par commune en Petite Couronne

Valorisation des indices
Notaires-Insee

Hauts-de-Seine
6 620 €
+1,3% sur 1 an

Seine-Saint-Denis
4 110 €
+3,8% sur 1 an

Val-de-Marne
5 210 €
+2,5% sur 1 an



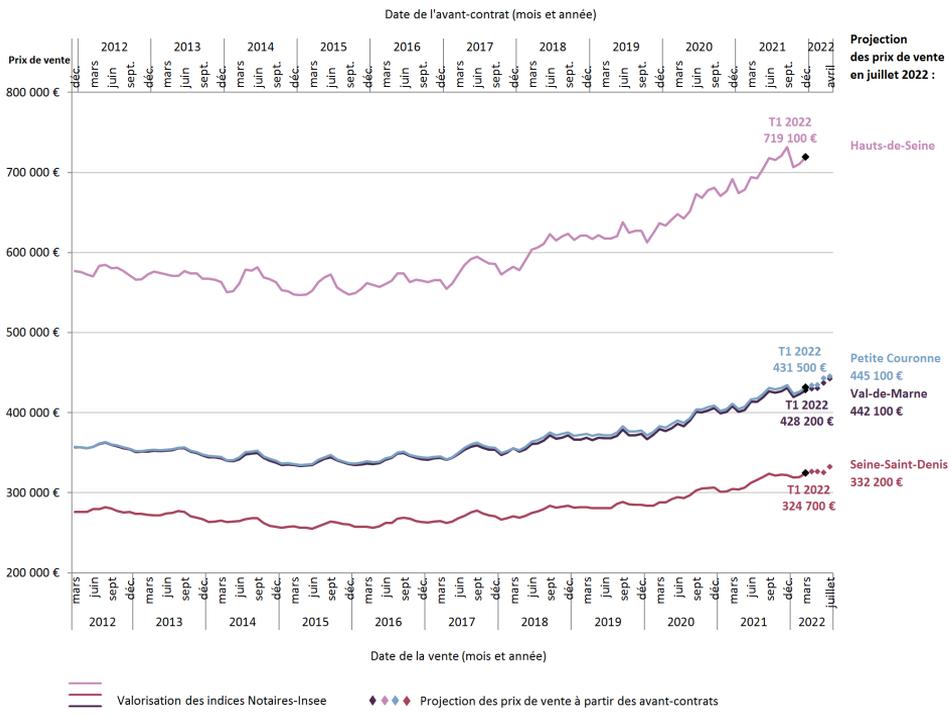


Prix



Maisons en Petite Couronne - Ventes et avant-contrats

Prix de vente des maisons anciennes en Petite Couronne



T1 2022 : ralentissement de la hausse des prix en début d'année

Prix de vente des maisons anciennes au T1 2022

Valorisation des indices Notaires-Insee	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	431 500 €	719 100 €	324 700 €	428 200 €
Variation en 1 an	4,9%	4,0%	6,5%	4,8%
Variation brute en 3 mois	-0,7%	-1,7%	0,9%	-0,6%
Variation CVS en 3 mois	0,0%	-0,9%	1,8%	-0,2%

Juillet 2022 : les prix pourraient augmenter à un rythme un peu plus soutenu dans les prochains mois

Projection des prix de vente des maisons anciennes

Projection en juillet 2022	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	445 100 €	-	332 200 €	442 100 €
Variation en 1 an	6,5%	-	5,1%	6,9%
Variation brute en 3 mois	2,5%	-	1,9%	2,9%
Variation CVS en 3 mois	2,5%	-	1,6%	3,2%



Prix



Prix de vente standardisés des maisons anciennes au 1er trimestre 2022 et évolution annuelle par commune en Petite Couronne

Valorisation des indices
Notaires-Insee

Hauts-de-Seine

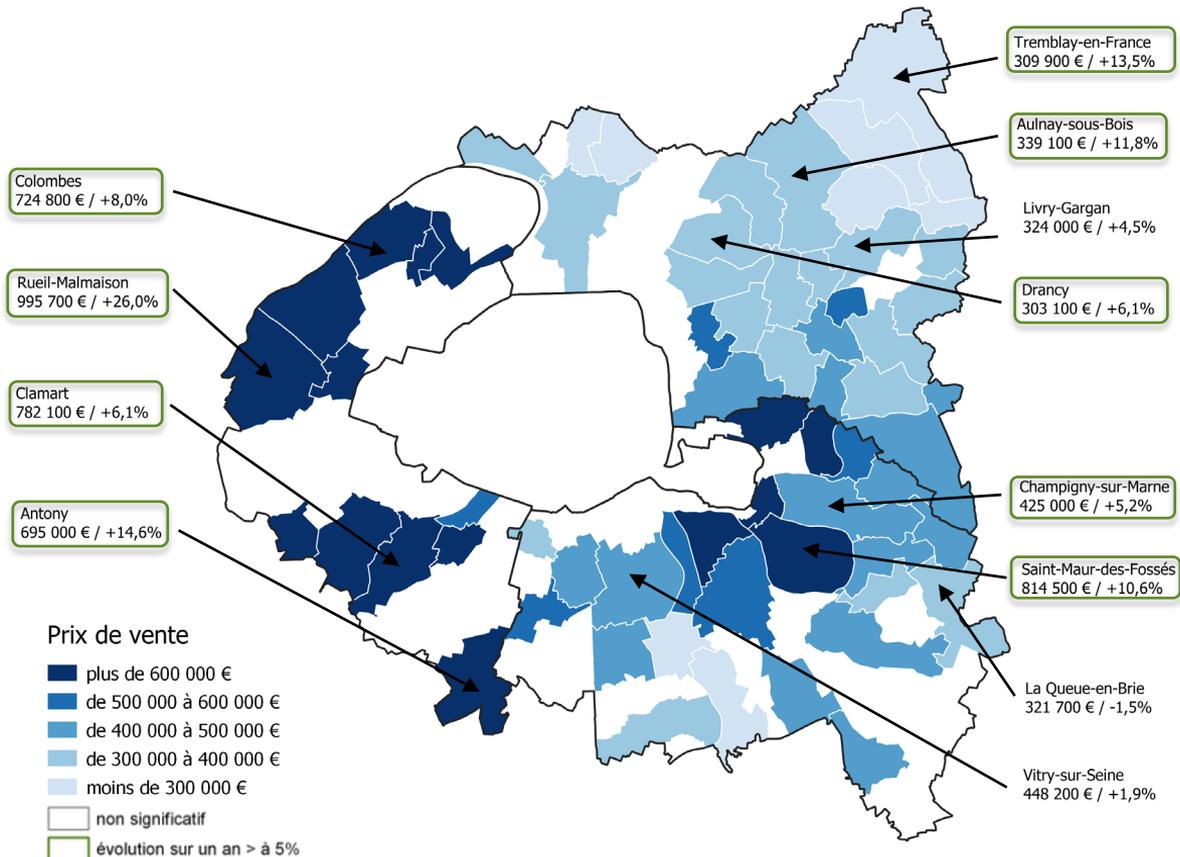
719 100 €
+4% sur 1 an

Seine-Saint-Denis

324 700 €
+6,5% sur 1 an

Val-de-Marne

428 200 €
+4,8% sur 1 an





Grande Couronne



FREDERIC LABOUR

Notaire à Sainte-Geneviève-des-Bois (91)

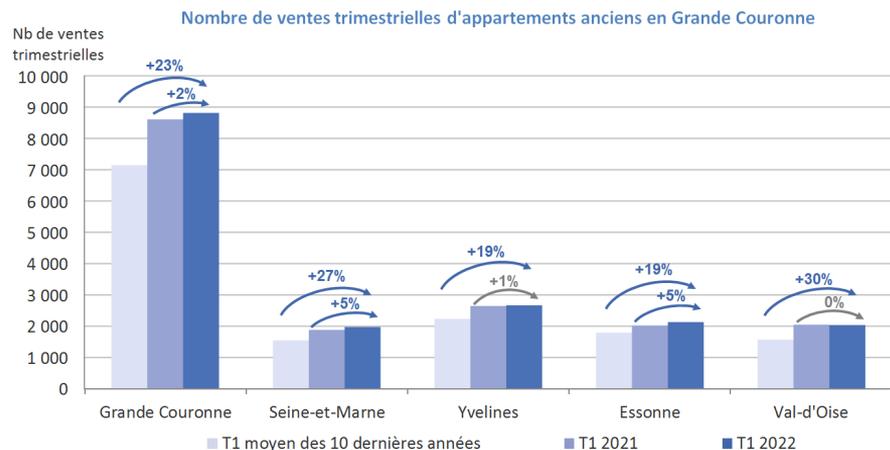




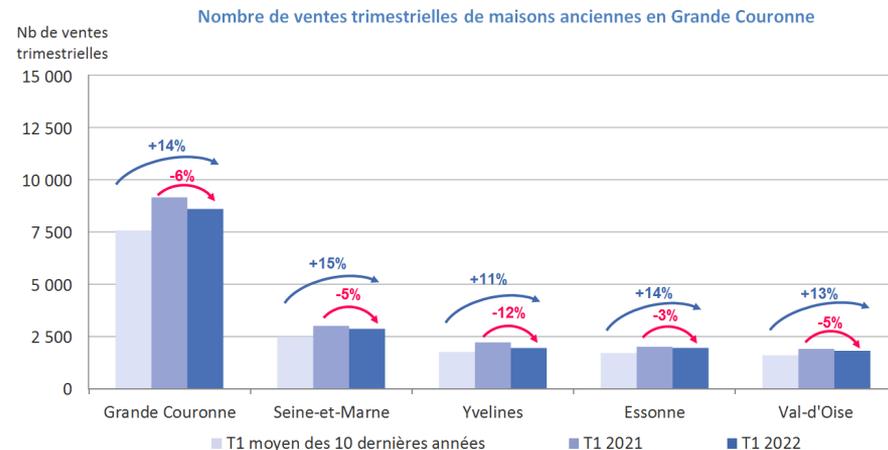
Volumes de ventes



Appartements en Grande Couronne : Des volumes de ventes stables à très haut niveau



Maisons en Grande Couronne : malgré une baisse dans tous les départements, les volumes de ventes restent très élevés



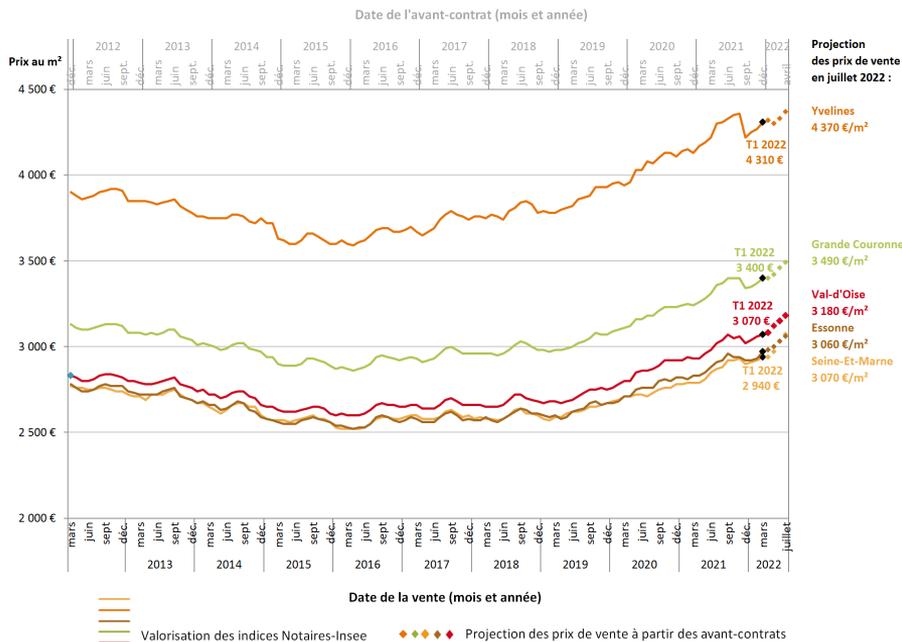


Prix

Appartements en Grande Couronne - Ventes et avant-contrats



Prix au m² des appartements anciens en Grande Couronne



T1 2022 : une hausse annuelle des prix homogène autour de 5%

Prix de vente des appartements anciens au T1 2022

Valorisation des indices Notaires-Insee	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix au m ²	3 400 €	2 940 €	4 310 €	2 970 €	3 070 €
Variation en 1 an	4,8%	5,6%	4,4%	4,9%	4,9%
Variation brute en 3 mois	1,8%	1,5%	2,2%	1,8%	1,6%
Variation CVS en 3 mois	2,1%	1,5%	2,7%	1,9%	1,6%

Juillet 2022 : les prix pourraient augmenter de 4% en un an et approcher 3 500 € le m² en Grande Couronne mais avec des différences notables entre les départements

Projection des prix de vente des appartements anciens

Projection en juillet 2022	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val d'Oise
Prix au m ²	3 490 €	3 070 €	4 370 €	3 060 €	3 180 €
Variation en 1 an	4,0%	6,9%	1,5%	5,2%	5,4%
Variation brute en 3 mois	2,5%	4,2%	1,2%	3,0%	3,4%
Variation CVS en 3 mois	2,3%	4,4%	0,9%	2,7%	3,2%

juillet correspond à la période allant de mai à juillet





Prix



Prix au m² standardisés des appartements anciens par commune en Grande Couronne au 1^{er} trimestre 2022

Valorisation des indices

Notaires-Insee

Seine-et-Marne

2 940 €

+5,6% sur 1 an

Yvelines

4 310 €

+4,4% sur 1 an

Essonne

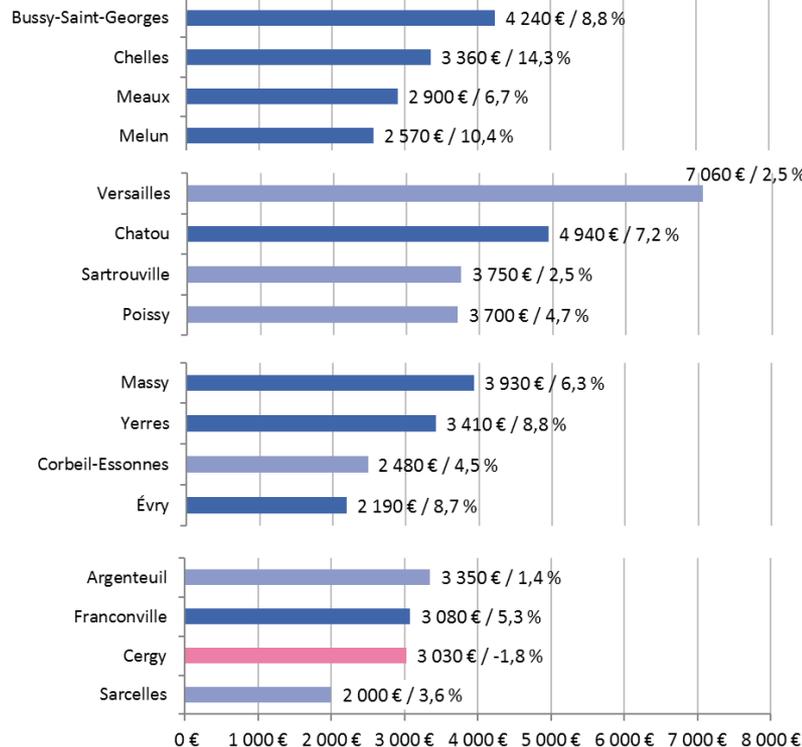
2 970 €

+4,9% sur 1 an

Val-d'Oise

3 070 €

+4,9% sur 1 an



Evolution des prix sur 1 an

- > 5%
- de 1% à 5%
- de -1% à 1%
- de -5% à -1%

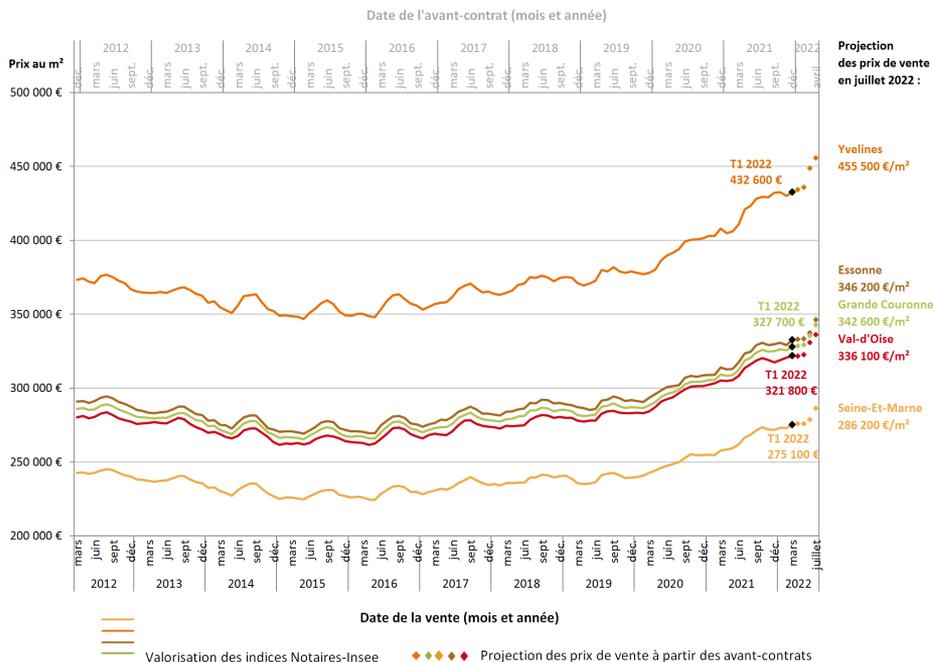


Prix



Maisons en Grande Couronne - Ventes et avant-contrats

Prix de vente des maisons anciennes en Grande Couronne



T1 2022 : Plus forte hausse de la région, les prix vont de record en record

Prix de vente des maisons anciennes au T1 2022

Valorisation des indices Notaires-Insee	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	327 700 €	275 100 €	432 600 €	332 400 €	321 800 €
Variation en 1 an	6,0%	6,7%	6,0%	5,9%	5,4%
Variation brute en 3 mois	0,8%	1,3%	0,1%	0,8%	1,4%
Variation CVS en 3 mois	1,8%	1,9%	1,6%	1,6%	2,2%

Juillet 2022 : les prix pourraient augmenter d'environ 4% en 3 mois et de plus de 7% en un an en juillet

Projection des prix de vente des maisons anciennes

Projection en juillet 2022	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	342 600 €	286 200 €	455 500 €	346 200 €	336 100 €
Variation en 1 an	7,5%	7,3%	8,2%	7,1%	7,1%
Variation brute en 3 mois	4,3%	3,8%	4,9%	4,0%	4,5%
Variation CVS en 3 mois	3,6%	3,3%	3,6%	3,3%	3,9%

juillet correspond à la période allant de mai à juillet





Prix



Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune en Grande Couronne au 1^{er} trimestre 2022

Valorisation des indices

Notaires-Insee

Seine-et-Marne

275 100 €

+6,7% sur 1 an

Yvelines

432 600 €

+6% sur 1 an

Essonne

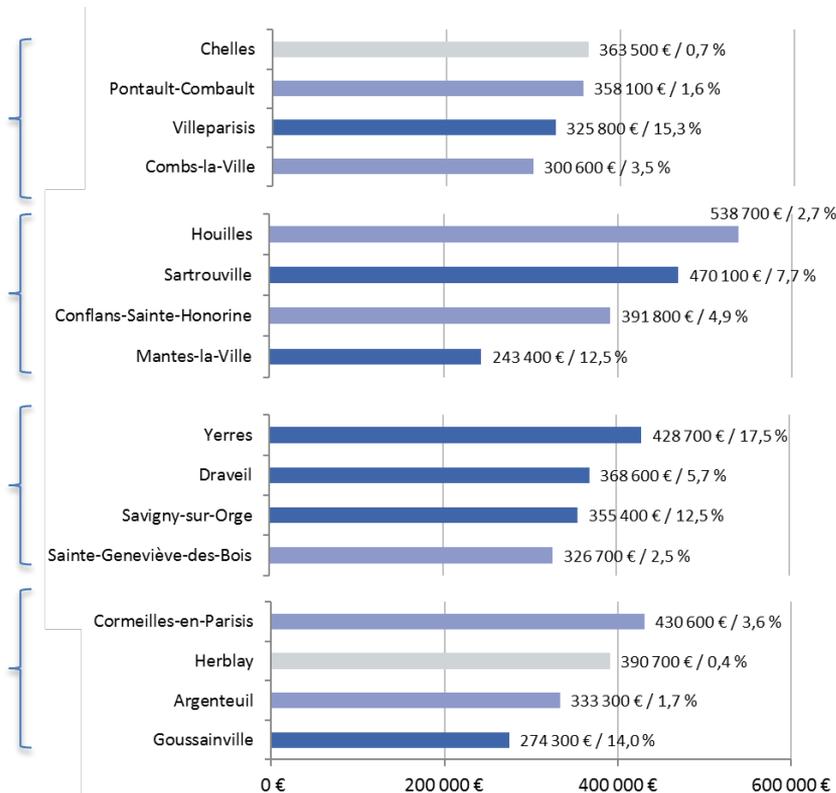
332 400 €

+5,9% sur 1 an

Val-d'Oise

321 800 €

+5,4% sur 1 an



Evolution des prix sur 1 an

> 5%

de 1% à 5%

de -1% à 1%

Focus



THIERRY DELESALLE

Notaire à Paris



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



Appartements

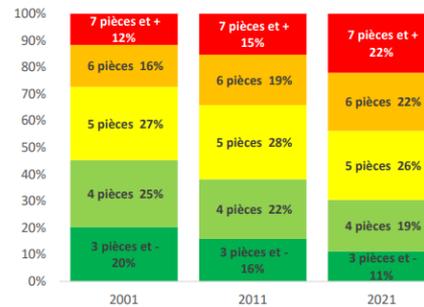
Evolution en Ile-de-France de la répartition des ventes d'appartements selon le nombre de pièces



- ✓ la part des ventes de petits logements s'est réduite
- ✓ les ventes se réorientent vers les appartements de 3 pièces et plus

Maisons

Evolution en Ile-de-France de la répartition des ventes de maisons selon le nombre de pièces



- ✓ des maisons vendues de plus en plus grandes
- ✓ une prépondérance confirmée pour les maisons de 5 pièces

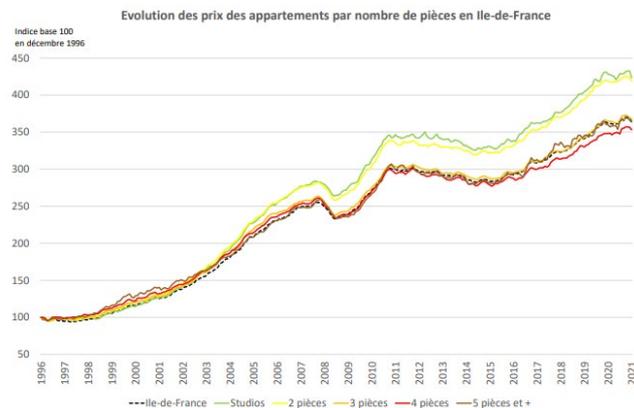
Focus : Des prix multipliés par 3,6 pour les appartements et par 2,7 pour les maisons en 25 ans



Appartements

	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

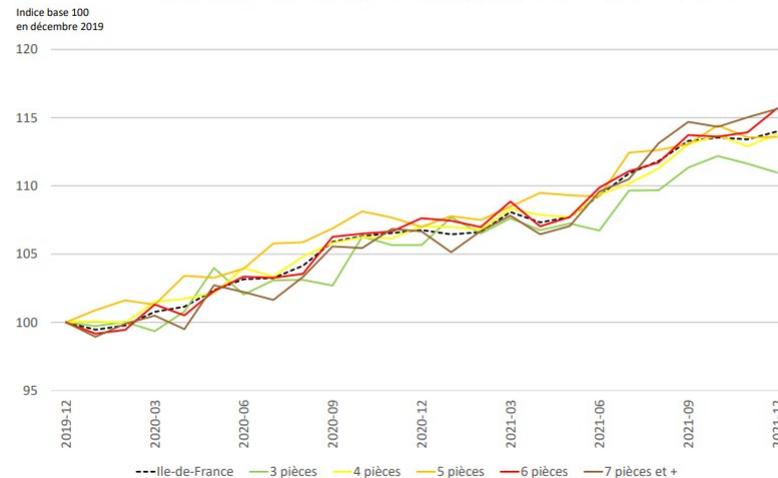
Exemple de lecture : les prix des studios franciliens ont été multipliés par 4,23 en 25 ans, de 1996 à 2021.



✓ les plus fortes hausses de prix s'observent sur les petits appartements

Maisons

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



✓ les évolutions de prix sont désormais plus rapides pour les grandes maisons





Les chiffres en Ile-de-France



Conclusion

THIERRY DELESALLE

Notaire à Paris



Questions





Prochains rendez-vous

- **Aujourd'hui à 12h : Club Notarial Immobilier**
Sabine Baietto-Beysson, Présidente de l'Observatoire des Loyers

- **Mardi 6 septembre 2022** : Conférence de presse et Club Notarial Immobilier

