

NOTAIRES DU GRAND PARIS

AVANCER À VOS CÔTÉS

Le marché immobilier francilien au 3^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

24 novembre 2022

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE EN ILE-DE-FRANCE :

Rééquilibrage du marché

L'activité immobilière s'est ralentie ces derniers mois tout en restant située à un haut niveau historique. Les difficultés d'accès au financement et la hausse du taux des crédits ont pesé sur la demande. Les volumes de ventes de logements anciens ont reculé de 10% en Ile-de-France lorsque l'on compare les 3^{es} trimestres 2021 et 2022. Cependant et malgré ce repli, ils restent encore supérieurs de 14% (et de près de 6 200 logements) au 3^e trimestre moyen de ces dix dernières années. Ce tassement des volumes se prolongerait d'ici décembre, ce qui n'empêcherait pas l'année 2022 de rester un très bon cru.

Cette normalisation du marché, après une période exceptionnelle, et les effets habituels de la saisonnalité modèrent les hausses annuelles des prix situées autour de 2% en un an en Ile-de-France au 3^e trimestre 2022. Cette modération des prix se prolongerait d'ici janvier 2023

Le logement bénéficie toujours de la confiance des ménages. Mais le contexte économique et géopolitique, les difficultés d'accès au crédit et la dégradation de la solvabilité ouvrent des perspectives plus incertaines.

Volumes de ventes au 3^e trimestre 2022



Un marché sous contrainte

Le contexte général a fini par contraindre les projets et peser sur la demande immobilière. Les notaires du Grand Paris observent que **le marché est moins fluide** avec des acquéreurs plus sélectifs, moins pressés de finaliser leur projet, ou se heurtant aux exigences bancaires et aux refus du financement de leur projet. L'offre et la demande se rencontrent donc moins facilement.

Au 3^e trimestre 2022, les volumes de ventes de logements anciens ont baissé de 10% par rapport à l'an dernier, qui reste, il faut le rappeler, le plus haut niveau jamais atteint pour un 3^e trimestre. Malgré ce tassement, l'activité s'est maintenue à un niveau historiquement élevé.

Exception faite de la Capitale, ce tassement s'est produit dans tous les départements de l'Ile-de-France.

Le recul, de 8% pour les appartements, **s'avère plus sévère pour les maisons** dont les ventes se replient de 15%, lorsque l'on compare les 3^{es} trimestres 2021 et 2022. L'attractivité de ce marché, renforcée par la crise du COVID, semble désormais derrière nous. Par ailleurs, les notaires indiquent que la crise énergétique et les difficultés de financement affectent plus sévèrement les acquéreurs de maisons et les primo-accédants.

A l'inverse, le retour en grâce de la Capitale est une nouvelle fois confirmé avec un volume de ventes élevé, peut-être grâce à la tendance légèrement baissière des prix qui ouvre la possibilité de négocier. Paris est le seul secteur géographique à enregistrer une nouvelle poussée de ses ventes (+2%) du 3^e trimestre 2021 au 3^e trimestre 2022.

En glissement annuel, près de 41 000 appartements ont été vendus dans la Capitale, soit un niveau très nettement au-dessus (+23%) des 33 200 logements vendus en moyenne ces 10 dernières années.

Prix au m² 3^e trimestre 2022

Indices Notaires-INSEE

Appartements
anciens

Ile-de-France



6 860 / m²
+0,2% en un an

Paris



10 660 € / m²
-1,2% en un an

Des évolutions annuelles de prix plus modérées et des baisses du 2^e au 3^e trimestre 2022

Dans ce contexte moins dynamique, où les tensions se relâchent progressivement, les prix des appartements en Ile-de-France n'ont pratiquement pas évolué en un an (+0,2%) du 3^e trimestre 2021 au 3^e trimestre 2022.

La tendance est orientée à la baisse dans la Capitale (-1,2% un an) et la hausse annuelle du prix des appartements se modère en Petite Couronne (+0,9% contre +4,7% au 3^e trimestre 2021). Le ralentissement est également notable en Grande Couronne où la hausse annuelle des prix des appartements est passée de 5,9% au 3^e trimestre 2021 à 2,9% au 3^e trimestre 2022.

Pour les maisons cependant, et malgré le fléchissement de l'activité, les hausses de prix restent les plus fortes du marché. Comme ailleurs en Petite et Grande Couronnes, la hausse annuelle des prix persiste, mais en s'atténuant, passant de 7% en un an au 3^e trimestre 2021 à 5,7% au 3^e trimestre 2022.

Prix de vente 3^e trimestre 2022

Indices Notaires-INSEE

Maisons
anciennes

Ile-de-France



375 300 €
+5,7% en un an

Des évolutions de prix toujours contenues d'ici janvier 2023

D'après les avant-contrats, d'octobre 2022 à janvier 2023, les prix sont légèrement orientés à la baisse dans de nombreux départements, avec des fluctuations ponctuelles. Les prix marquent habituellement le pas à cette période de l'année, la pression de la demande se relâchant après la rentrée. Mais d'octobre 2022 à janvier 2023, elle persisterait après correction de la saisonnalité.

En un an, en janvier 2023, les prix des appartements continueraient à stagner en Ile-de-France (+0,7%). Les différences géographiques persisteraient (+1,5% pour les appartements en Petite Couronne et +2,4% en Grande Couronne). Dans Paris, et d'après la valorisation des indices Notaires-Insee, le prix au m² situé à 10 660 € le m² au 3^e trimestre 2022 reculerait à 10 530 €. Mais, par rapport à janvier 2022 (10 580 € le m²), les prix n'évolueraient que très peu (-0,4%).

Les indicateurs avancés sur les avant-contrats laissent anticiper une baisse annuelle des prix limitée à environ 3% pour les maisons en Petite et en Grande Couronnes.

Quelle résistance du marché à la nouvelle donne ?

Sur les douze derniers mois, d'octobre 2021 à septembre 2022, 188 500 logements anciens ont été vendus, soit à peine 3% de moins qu'un an auparavant et un niveau encore proche des records historiques.

Cependant, les signaux de ralentissement progressif du marché se sont multipliés depuis la rentrée, dans un contexte désormais moins porteur et qui facilite moins qu'avant la concrétisation des projets.

En effet, avec le renchérissement des crédits à l'habitat (même si ces derniers restent encore attractifs dans une perspective historique), le marché immobilier a perdu l'un de ses principaux moteurs alors que les prix des logements sont historiquement élevés. Les taux d'effort s'accroissent dans un contexte d'inflation qui pèse désormais sur le pouvoir d'achat des ménages. Des incertitudes renforcées sur le contexte économique et international pèsent également sur le marché.

Cette nouvelle donne ouvre des perspectives plus incertaines, même si l'immobilier conserve son rôle de valeur-refuge et de sécurisation des patrimoines dans un contexte inflationniste, alors même que les besoins liés à la démographie et aux évolutions sociétales sont toujours là.

Informations presse

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

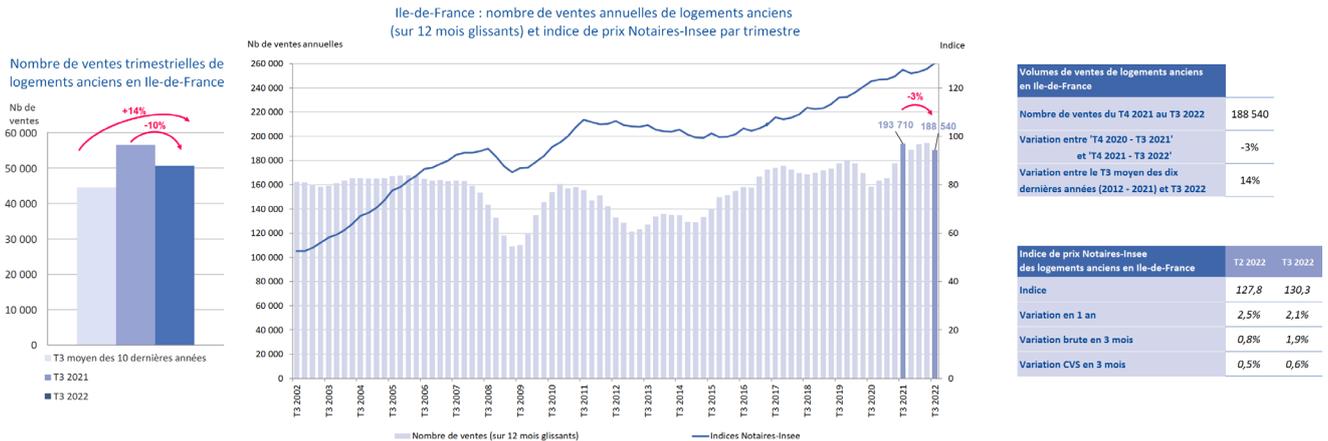
Hopscotch Décideurs - Marie GUERIN : 06 03 48 83 09 - mguerin@hopscotchcapital.fr



Les logements en Ile-de-France :

Un marché immobilier qui reste historiquement élevé (malgré un recul des ventes de 10% au 3^e trimestre) et une hausse annuelle des prix toujours aux environs de 2%

La baisse récente de l'activité n'empêche pas de maintenir les ventes proches des records historiques ces 12 derniers mois avec plus de 188 000 ventes de logements anciens en Ile-de-France. La hausse annuelle des prix reste limitée à environ 2% au 3^e trimestre 2022, bien inférieure à l'inflation (Indice des Prix à la Consommation de l'Insee : +5,6% en septembre 2022).

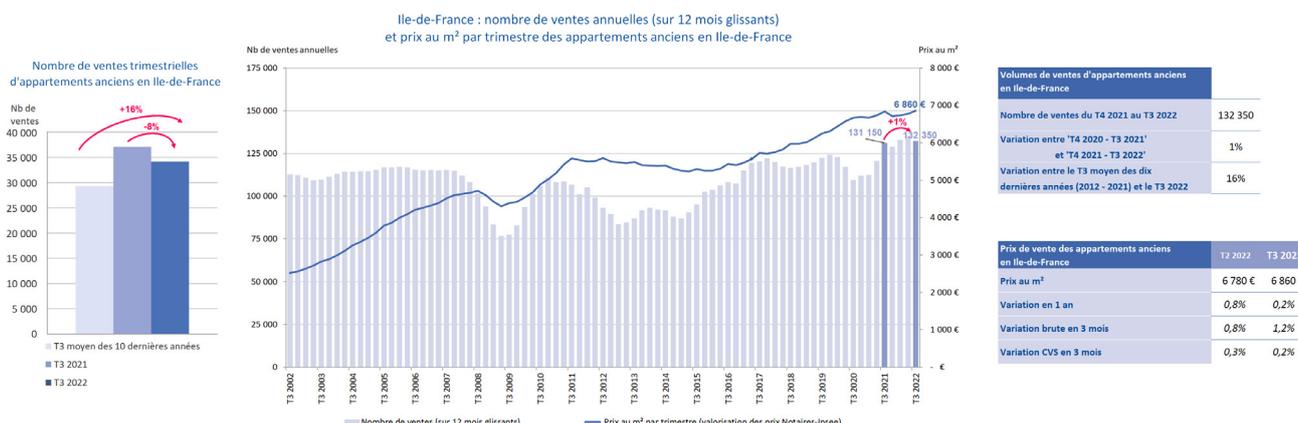




Les appartements en Ile-de-France :

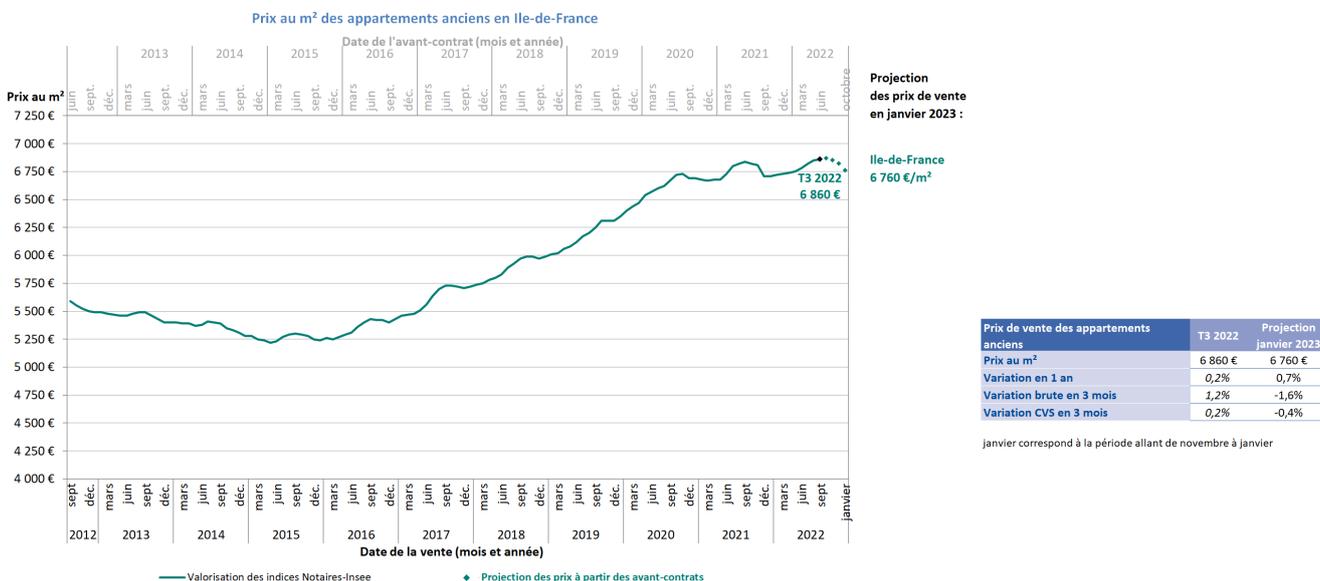
Une activité à très haut niveau et des prix stables sur un an

Le marché des appartements anciens se consolide à un niveau très élevé sur douze mois avec plus de 132 000 ventes en Ile-de-France (+1% comparé aux douze mois précédents). Les prix sont également stables (+0,2% en un an) mais cette stagnation masque des disparités entre les secteurs géographiques.



Légère baisse trimestrielle qui n'affecte pas la stabilité globale des prix des appartements observée depuis plus de 2 ans

D'après les avant-contrats signés d'août à octobre 2022, les prix devraient s'éroder jusqu'en janvier 2023 et s'approcher des prix de janvier 2022 (+0,7% en un an).



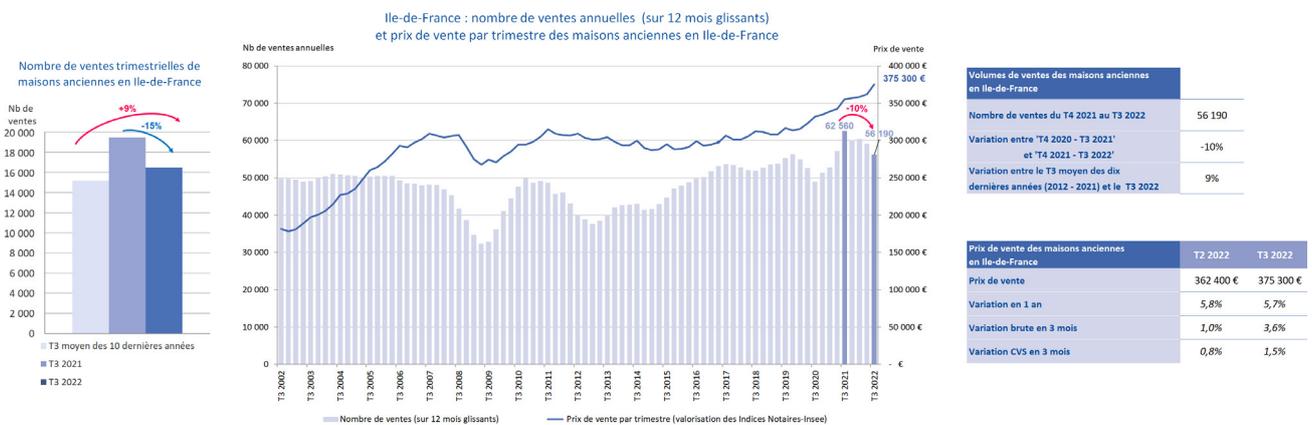


Les maisons en Ile-de-France :

Fort recul des volumes de ventes de maisons tandis que la hausse annuelle des prix se maintient à plus de 5%

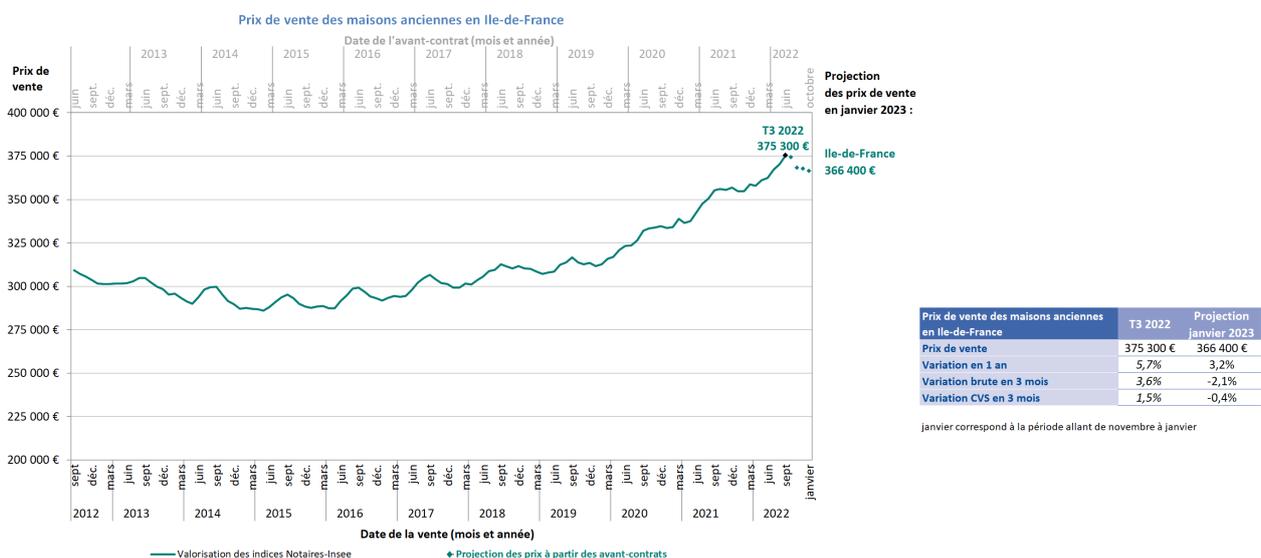
Du 4^e trimestre 2021 au 3^e trimestre 2022, l'activité est en retrait de 10% par rapport aux douze mois précédents. Il faut cependant noter qu'elle est comparée à un record historique de ventes sur douze mois (62 560 ventes du 4^e trimestre 2020 au 3^e trimestre 2021) et qu'elle reste supérieure de 9% à la moyenne des dix dernières années.

Concernant la hausse annuelle du prix des maisons, elle reste forte (5,7% au 3^e trimestre 2022) aussi bien en Petite que en Grande Couronne.



La hausse annuelle du prix des maisons devrait ralentir dans les prochains mois

D'après les indicateurs avancés, les prix des maisons devraient baisser dans les prochains mois, ce qui ramènerait la hausse annuelle aux environs de 3% en janvier 2023.



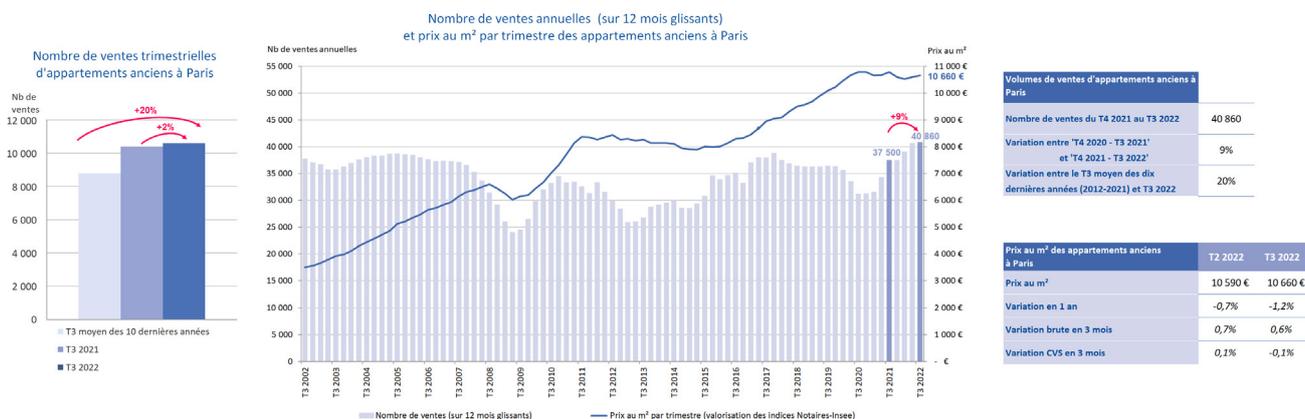


Les appartements à Paris :

Le retour en grâce de la Capitale est confirmé et n'empêche pas des évolutions de prix toujours très modérées

Paris enregistre un record historique de ventes d'appartements sur douze mois avec 40 860 transactions, ce qui représente 9% de ventes supplémentaires comparé à la période précédente.

Au 3^e trimestre 2022, le prix des appartements parisiens s'établit à 10 660 € le m² (-1,2% en un an), soit 200 euros de moins qu'au pic d'août 2020 et une baisse de 1,8% en deux ans.



Les prix

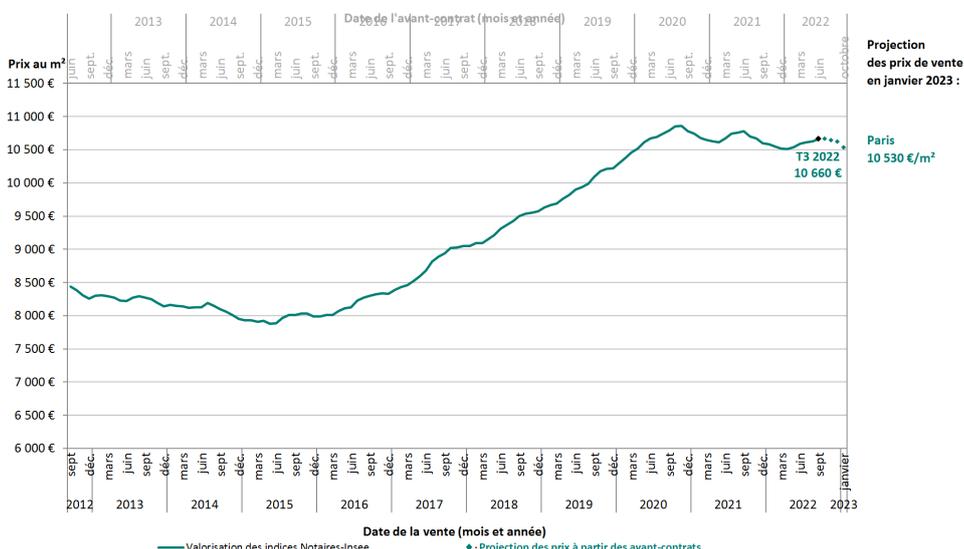


Les appartements à Paris :

Malgré une tendance légèrement baissière avec de très faibles variations, les prix dans la Capitale seraient encore bien au-delà de la barre des 10 000 euros en janvier 2023

D'après les avant-contrats, le prix des appartements parisiens pourrait s'éroder dans les prochains mois et redescendre à 10 530 € le m² en janvier 2023, proche du niveau de janvier 2022. Depuis le point haut d'août 2020 (10 860 € le m²), les prix affichent une tendance légèrement baissière avec de petites ondulations saisonnières ('creux' en hiver et 'pics' en été).

Prix au m² des appartements anciens à Paris



Prix de vente des appartements anciens à Paris		
Valorisation des indices Notaires-Insee	T3 2022	Projection janvier 2023
Prix au m ²	10 660 €	10 530 €
Variation en 1 an	-1,2%	-0,4%
Variation brute en 3 mois	0,6%	-1,2%
Variation CVS en 3 mois	-0,1%	-0,1%

janvier correspond à la période allant de novembre à janvier

Prix au m² standardisés des appartements anciens par quartier

Au 3^e trimestre 2022, les prix au m² varient de 8 210 € (quartier La Villette dans le 19^e arrondissement) à 18 110 € (quartier des Invalides dans le 7^e).

Le quartier des Invalides est 2,21 fois plus cher que le quartier de La Villette (rapport historiquement bas mais tendance haussière) et 9 905 €/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	8 210 €	-6,7%	18,5%
18°	71 - La Goutte-d'Or	8 430 €	-2,6%	19,7%
18°	72 - La Chapelle	8 480 €	0,8%	23,6%
19°	75 - Amérique	8 510 €	-6,2%	17,4%
13°	50 - Gare	8 790 €	-0,6%	17,3%

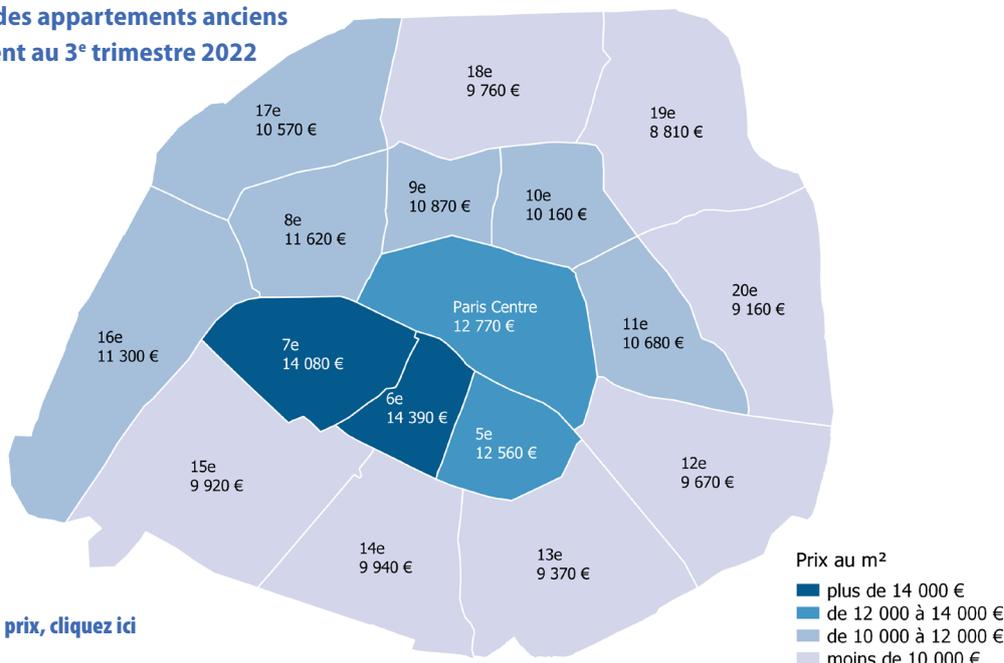
Les quartiers les plus chers

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
7°	26 - Les Invalides	18 110 €	13,9%	28,7%
7°	25 - Saint-Thomas-d'Aquin	17 010 €	-5,5%	19,8%
4°	16 - Notre-Dame	16 380 €	n.s.	17,2%
6°	22 - Odéon	16 380 €	5,8%	17,3%
6°	24 - Saint-Germain-des-Prés	15 780 €	6,1%	n.s.

Pour accéder à davantage de prix par quartier, cliquez ici

10 arrondissements sur 17 au-dessus de 10 000 € le m² et 7 en-dessous

Prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 3^e trimestre 2022

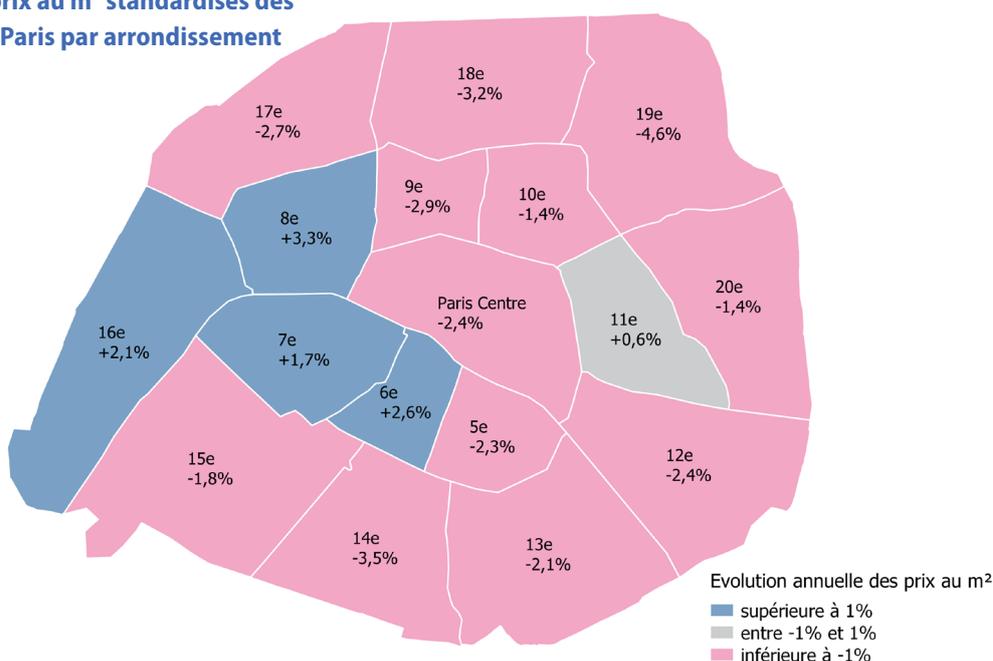


Pour accéder à la carte des prix, cliquez ici

Les prix au m² s'échelonnent entre 8 810 € dans le 19^e arrondissement et 14 390 € dans le 6^e (1,63 fois plus cher que le 19^e). Sept arrondissements sont à moins de 10 000 € le m² (dont le 19^e à moins de 9 000 €), huit entre 10 000 et 14 000 € le m², et à nouveau deux arrondissements, les 6^e et 7^e, à plus de 14 000 € le m².

Encore de nombreuses baisses de prix sur un an, compensées par quelques hausses

Évolution annuelle des prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 3^e trimestre 2022



12 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 le 8^e arrondissement à +3,3%.



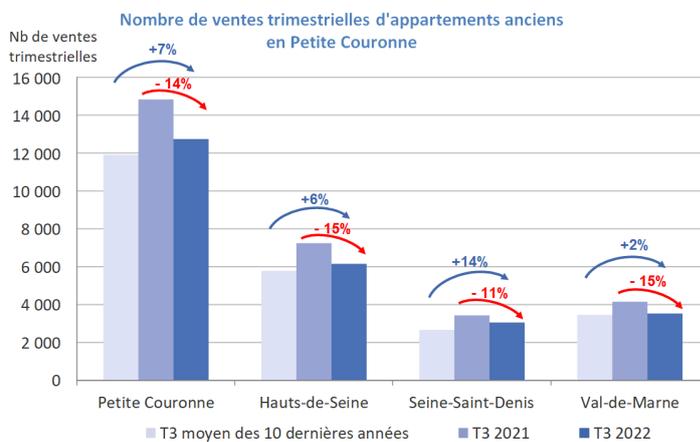
Les volumes de ventes



Les appartements en Petite Couronne :

Retrait de l'activité de 14% comparé au record historique du 3^e trimestre 2021

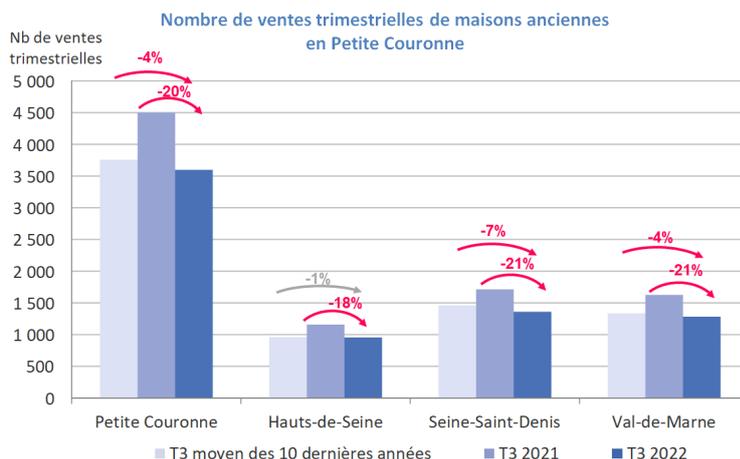
Le marché des appartements se contracte assez sensiblement dans tous les départements de Petite Couronne (-14% au global), mais reste encore au-dessus de la moyenne des dix dernières années (+7%).



Les maisons en Petite Couronne :

Fort recul des ventes : -20% par rapport au 3^e trimestre 2021, -4% comparé aux 10 dernières années

Le marché de la maison en Petite Couronne est celui qui résiste le moins et est le seul à enregistrer un volume de ventes inférieur à la moyenne des dix dernières années (-4%).



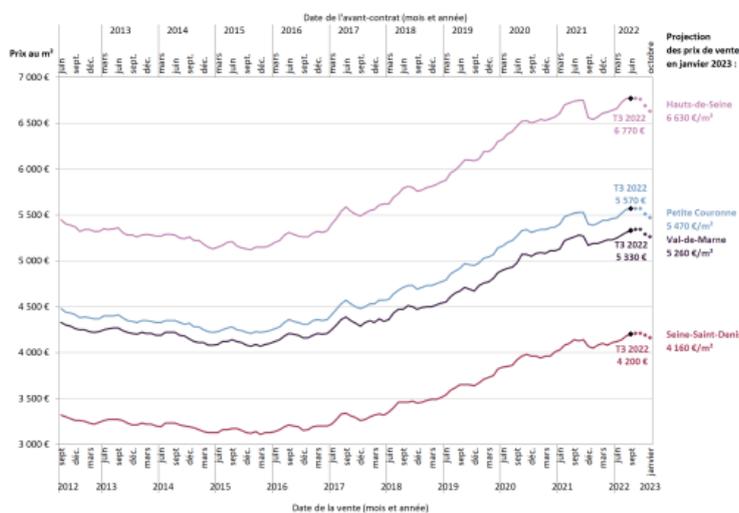
Les prix



Les appartements en Petite Couronne :

Evolution annuelle du prix des appartements toujours limitée à environ 1% en Petite Couronne

Le ralentissement de la hausse annuelle des prix, qui a débuté fin 2020, se prolonge. Au 3^e trimestre 2022, le prix des appartements en Petite Couronne est comparable à ceux du 3^e trimestre 2021. D'après les avant-contrats, les prix devraient s'éroder dans les prochains mois.



Prix de vente des appartements anciens au T3 2022

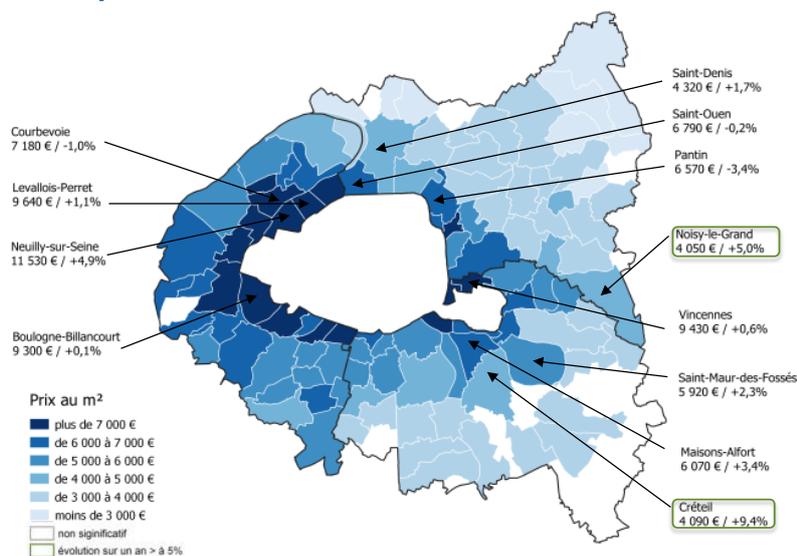
Valorisation des indices	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m²	5 570 €	6 770 €	4 200 €	5 330 €
Variation en 1 an	0,9%	0,5%	1,4%	1,4%
Variation brute en 3 mois	1,7%	1,8%	1,9%	1,6%
Variation CVS en 3 mois	0,5%	0,6%	0,2%	0,3%

Projection des prix de vente des appartements anciens

Projection en janvier 2023	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m²	5 470 €	6 630 €	4 160 €	5 260 €
Variation en 1 an	1,5%	1,3%	2,7%	1,3%
Variation brute en 3 mois	-1,8%	-2,1%	-1,2%	-1,5%
Variation CVS en 3 mois	-0,4%	-0,9%	0,7%	0,3%

janvier correspond à la période allant de novembre à janvier

Prix au m² standardisés des appartements anciens par commune au 3^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

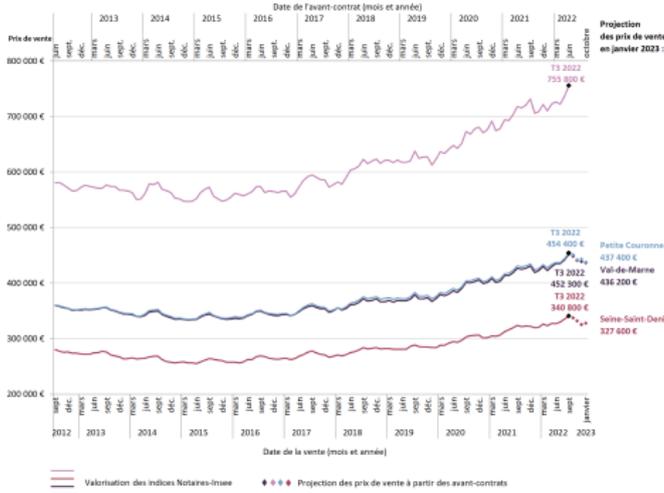


Les maisons en Petite Couronne :

Des hausses annuelles de prix encore élevées pour les maisons au 3^e trimestre 2022, entre 5 et 6%

La baisse des volumes de ventes est restée sans influence sur les prix qui ont augmenté de 5,5% du 3^e trimestre 2021 au 3^e trimestre 2022 en Petite Couronne. D'après les avant-contrats, les prix devraient baisser dans les prochains mois et la hausse des prix ralentirait pour s'établir à environ 3% en janvier 2023.

Prix de vente des maisons anciennes en Petite Couronne



Prix de vente des maisons anciennes au T3 2022

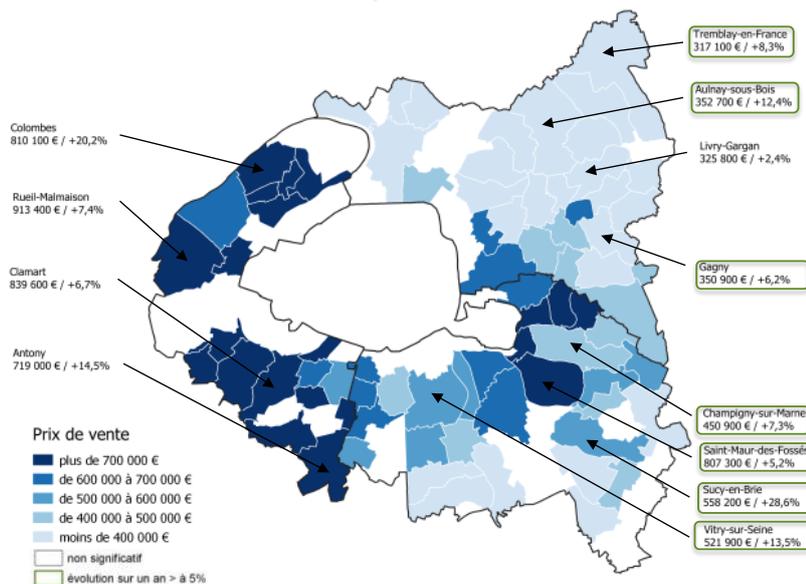
Valorisation des indices Notaires-Insee	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	454 400 €	755 800 €	340 800 €	452 300 €
Variation en 1 an	5,5%	5,3%	5,2%	6,1%
Variation brute en 3 mois	4,1%	4,1%	4,2%	3,9%
Variation CVS en 3 mois	1,9%	1,8%	2,2%	1,9%

Projection des prix de vente des maisons anciennes

Projection en janvier 2023	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	437 400 €	-	327 600 €	436 200 €
Variation en 1 an	3,2%	-	2,5%	4,1%
Variation brute en 3 mois	-3,0%	-	-2,9%	-2,7%
Variation CVS en 3 mois	-0,8%	-	-0,9%	-0,4%

janvier correspond à la période allant de novembre à janvier

Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 3^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



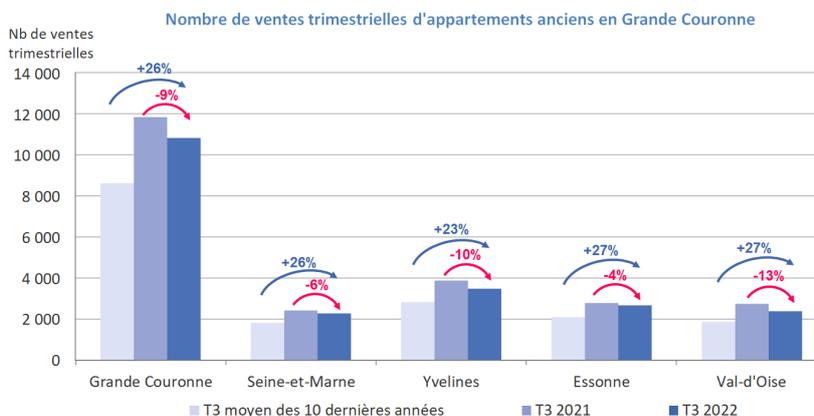
Les volumes de ventes



Les appartements en Grande Couronne :

Activité en baisse dans tous les départements mais bien supérieure à la moyenne des 10 dernières années

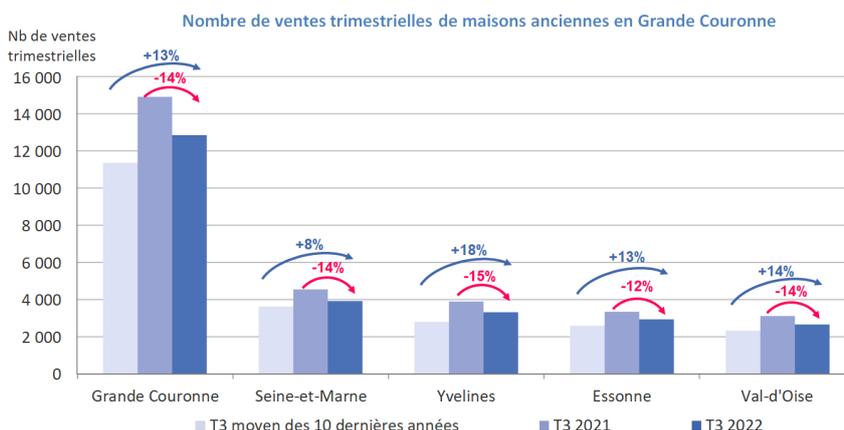
Le marché des appartements résiste assez bien en Grande Couronne (-9% en un an et +26% comparé à la moyenne des dix dernières années). L'activité reste élevée et retrouve le niveau de 2019 avec 10 800 ventes au 3^e trimestre 2022.



Les maisons en Grande Couronne :

Comme en Petite Couronne, le marché des maisons est en fort retrait après une période exceptionnelle

Le volume de ventes des maisons a reculé de 14% par rapport à l'excellent 3^e trimestre 2021. Il reste néanmoins supérieur de 13% au niveau d'activité à la moyenne dix dernières années.



Les prix



Les appartements en Grande Couronne :

La hausse annuelle du prix des appartements s'atténue aux environs de 3% au 3^e trimestre 2022

La hausse annuelle du prix des appartements a ralenti au 3^e trimestre 2022 (+2,9% en Grande Couronne) et pourrait encore se modérer dans les prochains mois après une baisse trimestrielle des prix.



Prix de vente des appartements anciens au T3 2022

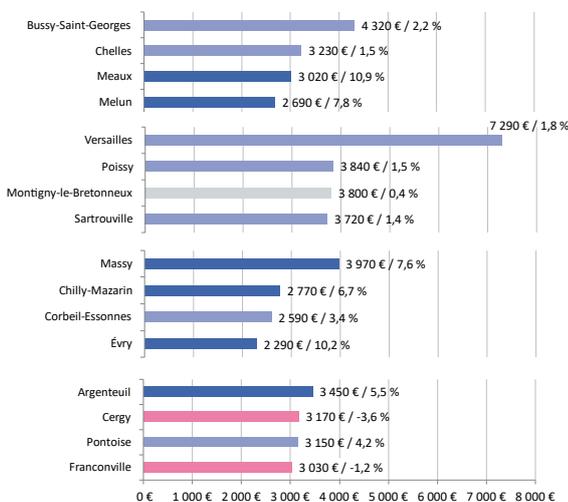
Valorisation des indices Notaires-Insee	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix au m ²	3 500 €	3 040 €	4 430 €	3 060 €	3 160 €
Variation en 1 an	2,9%	4,1%	2,3%	3,2%	2,9%
Variation brute en 3 mois	1,5%	2,1%	1,1%	1,7%	1,7%
Variation CVS en 3 mois	0,2%	0,9%	-0,1%	0,2%	0,3%

Projection des prix de vente des appartements anciens

Projection en janvier 2023	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val d'Oise
Prix au m ²	3 430 €	2 960 €	4 360 €	3 010 €	3 110 €
Variation en 1 an	2,4%	1,6%	2,5%	2,8%	2,3%
Variation brute en 3 mois	-2,1%	-2,3%	-2,3%	-1,5%	-2,2%
Variation CVS en 3 mois	-1,2%	-1,5%	-1,6%	-0,3%	-1,2%

janvier correspond à la période allant de novembre à janvier

Prix au m² standardisés des appartements anciens par commune au 3^e trimestre 2022 et évolutions annuelles



Evolution des prix sur 1 an

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

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

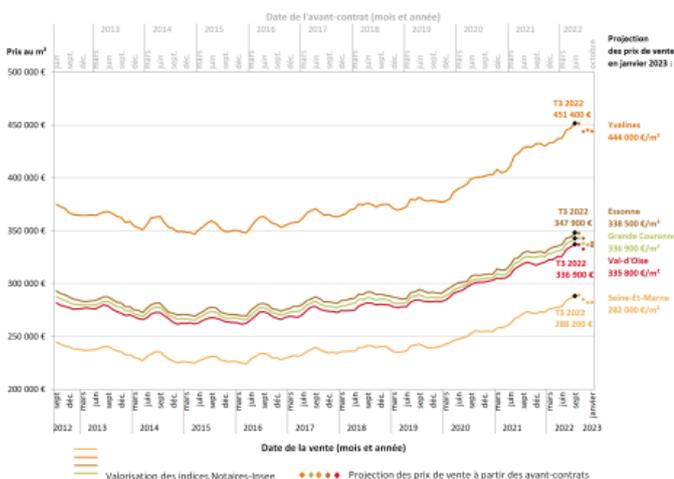


Les maisons en Grande Couronne :

Un rythme de hausse des prix toujours soutenu, autour de 6% dans tous les départements de Grande Couronne au 3^e trimestre 2022

La baisse des volumes de ventes ne limite toujours pas la hausse des prix qui reste élevée, à hauteur de 5,7% en un an. D'après les indicateurs avancés, les prix devraient se tasser dans les prochains mois et la hausse annuelle des prix se modérerait aux environs de 3% en janvier 2023.

Prix de vente des maisons anciennes en Grande Couronne



Prix de vente des maisons anciennes au T3 2022

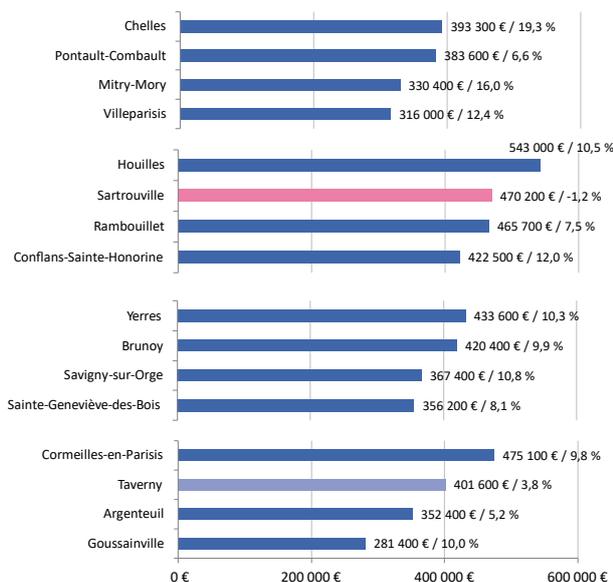
Valorisation des indices Notaires-Insee	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	342 800 €	288 200 €	451 400 €	347 900 €	336 900 €
Variation en 1 an	5,7%	6,2%	5,4%	5,7%	5,8%
Variation brute en 3 mois	3,3%	3,5%	3,1%	3,2%	3,5%
Variation CVS en 3 mois	1,4%	1,5%	1,1%	1,4%	1,5%

Projection des prix de vente des maisons anciennes

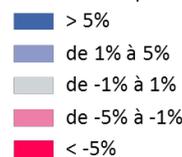
Projection en janvier 2023	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	336 900 €	282 000 €	444 000 €	338 500 €	335 800 €
Variation en 1 an	3,3%	3,2%	2,7%	2,5%	5,3%
Variation brute en 3 mois	-1,7%	-2,4%	-1,6%	-2,6%	-0,2%
Variation CVS en 3 mois	-0,2%	-0,8%	-0,4%	-0,9%	1,5%

janvier correspond à la période allant de novembre à janvier

Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 3^e trimestre 2022 et évolutions annuelles



Evolution des prix sur 1 an



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 3^e trimestre 2022 en Ile-de-France :

	Logements anciens		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France
		Nombre de ventes au 3 ^e trimestre 2022	10 650	16 340	23 660	50 650
		Évolution sur 1 an (T3 2021 / T3 2022)	2%	-15%	-12%	-10%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	20%	4%	18%	14%
	Appartements anciens		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France
		Nombre de ventes au 3 ^e trimestre 2022	10 600	12 740	10 820	34 160
		Évolution sur 1 an (T3 2021 / T3 2022)	2%	-14%	-9%	-8%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	20%	7%	26%	16%
	Maisons anciennes		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France
		Nombre de ventes au 2 ^e trimestre 2022	n.s.	3 600	12 850	16 500
		Évolution sur 1 an (T2 2021 / T2 2022)	n.s.	-20%	-14%	-15%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	n.s.	-4%	13%	9%

* Variation entre le nombre de ventes d'un 3^e trimestre moyen des 10 dernières années (2012-2021) et le nombre de ventes au 3^e trimestre 2022.

Les prix



Les appartements à Paris et en Petite Couronne :

Paris	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022
Indice brut	135,6	133,3	132,3	133,2	134,0
Prix au m ²	10 780 €	10 600 €	10 520 €	10 590 €	10 660 €
Variation annuelle	-0,1%	-1,6%	-1,2%	-0,7%	-1,2%
Variation trimestrielle brute	1,1%	-1,7%	-0,8%	0,7%	0,6%
Variation trimestrielle CVS	0,2%	-1,0%	0,0%	0,1%	-0,1%

Petite Couronne	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022
Indice brut	130,0	127,2	128,1	128,9	131,2
Prix au m ²	5 520 €	5 400 €	5 440 €	5 470 €	5 570 €
Variation annuelle	4,7%	1,6%	1,9%	1,3%	0,9%
Variation trimestrielle brute	2,2%	-2,2%	0,8%	0,6%	1,7%
Variation trimestrielle CVS	0,8%	-1,1%	1,2%	0,4%	0,5%

Hauts-de-Seine	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022
Indice brut	130,5	127,0	128,0	128,9	131,1
Prix au m ²	6 740 €	6 560 €	6 610 €	6 660 €	6 770 €
Variation annuelle	4,2%	1,0%	1,2%	0,7%	0,5%
Variation trimestrielle brute	1,9%	-2,6%	0,8%	0,7%	1,8%
Variation trimestrielle CVS	0,7%	-1,6%	1,2%	0,4%	0,6%

Seine-Saint-Denis	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022
Indice brut	131,5	129,4	130,3	130,9	133,4
Prix au m ²	4 140 €	4 070 €	4 100 €	4 120 €	4 200 €
Variation annuelle	5,5%	2,7%	3,6%	2,1%	1,4%
Variation trimestrielle brute	2,6%	-1,6%	0,7%	0,5%	1,9%
Variation trimestrielle CVS	1,0%	-0,4%	1,6%	-0,1%	0,2%

Val-de-Marne	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022
Indice brut	128,1	126,0	126,9	127,8	129,9
Prix au m ²	5 260 €	5 170 €	5 210 €	5 250 €	5 330 €
Variation annuelle	5,6%	2,3%	2,4%	2,2%	1,4%
Variation trimestrielle brute	2,5%	-1,7%	0,7%	0,7%	1,6%
Variation trimestrielle CVS	0,9%	-0,3%	1,1%	0,6%	0,3%

Les prix



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

Grande Couronne	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022
Indice brut	117,1	115,0	117,3	118,7	120,5
Prix au m ²	3 400 €	3 340 €	3 410 €	3 450 €	3 500 €
Variation annuelle	5,9%	3,3%	5,0%	4,1%	2,9%
Variation trimestrielle brute	2,7%	-1,8%	2,0%	1,1%	1,5%
Variation trimestrielle CVS	1,5%	-0,8%	2,8%	0,8%	0,2%

Seine-et-Marne	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022
Indice brut	113,4	112,7	114,6	115,6	118,0
Prix au m ²	2 920 €	2 900 €	2 950 €	2 970 €	3 040 €
Variation annuelle	6,1%	4,3%	5,8%	4,3%	4,1%
Variation trimestrielle brute	2,3%	-0,7%	1,7%	0,9%	2,1%
Variation trimestrielle CVS	1,6%	-0,1%	2,4%	0,5%	0,9%

Yvelines	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022
Indice brut	119,5	116,5	119,3	121,0	122,3
Prix au m ²	4 330 €	4 220 €	4 330 €	4 390 €	4 430 €
Variation annuelle	5,7%	2,8%	4,7%	4,0%	2,3%
Variation trimestrielle brute	2,8%	-2,5%	2,4%	1,4%	1,1%
Variation trimestrielle CVS	1,5%	-1,8%	3,5%	1,0%	-0,1%

Essonne	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022
Indice brut	115,5	113,8	116,0	117,1	119,2
Prix au m ²	2 960 €	2 920 €	2 970 €	3 000 €	3 060 €
Variation annuelle	5,7%	3,4%	5,0%	4,2%	3,2%
Variation trimestrielle brute	2,8%	-1,5%	1,9%	1,0%	1,7%
Variation trimestrielle CVS	1,4%	-0,1%	2,4%	0,7%	0,2%

Val-d'Oise	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022
Indice brut	116,8	115,0	116,9	118,1	120,2
Prix au m ²	3 070 €	3 020 €	3 070 €	3 110 €	3 160 €
Variation annuelle	6,1%	3,4%	5,0%	4,1%	2,9%
Variation trimestrielle brute	3,0%	-1,5%	1,7%	1,0%	1,7%
Variation trimestrielle CVS	1,6%	-0,1%	2,0%	0,7%	0,3%

Ile-de-France	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022
Indice brut	130,2	127,7	128,0	129,0	130,5
Prix au m ²	6 840 €	6 710 €	6 730 €	6 780 €	6 860 €
Variation annuelle	2,6%	0,3%	0,9%	0,8%	0,2%
Variation trimestrielle brute	1,7%	-1,9%	0,2%	0,8%	1,2%
Variation trimestrielle CVS	0,7%	-1,0%	0,9%	0,3%	0,2%

Les prix



Les maisons en Petite Couronne :

Petite Couronne	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022
Indice brut	127,0	128,1	127,8	128,8	134,0
Prix de vente	430 700 €	434 400 €	433 200 €	436 700 €	454 400 €
Variation annuelle	6,6%	6,3%	5,3%	4,8%	5,5%
Variation trimestrielle brute	3,4%	0,8%	-0,3%	0,8%	4,1%
Variation trimestrielle CVS	1,3%	1,6%	1,0%	1,0%	1,9%

Hauts-de-Seine	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022
Indice brut	129,3	131,8	130,0	130,8	136,1
Prix de vente	718 000 €	731 600 €	721 900 €	726 200 €	755 800 €
Variation annuelle	6,7%	7,4%	4,4%	4,6%	5,3%
Variation trimestrielle brute	3,4%	1,9%	-1,3%	0,6%	4,1%
Variation trimestrielle CVS	1,3%	2,0%	0,2%	1,2%	1,8%

Seine-Saint-Denis	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022
Indice brut	124,9	124,0	125,7	126,0	131,3
Prix de vente	323 900 €	321 800 €	326 100 €	326 900 €	340 800 €
Variation annuelle	6,9%	5,1%	6,9%	4,7%	5,2%
Variation trimestrielle brute	3,7%	-0,7%	1,4%	0,2%	4,2%
Variation trimestrielle CVS	1,5%	1,0%	2,3%	-0,3%	2,2%

Val-de-Marne	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022
Indice brut	126,4	127,7	127,3	129,1	134,1
Prix de vente	426 500 €	430 900 €	429 500 €	435 300 €	452 300 €
Variation annuelle	6,3%	6,1%	5,2%	5,3%	6,1%
Variation trimestrielle brute	3,1%	1,0%	-0,3%	1,4%	3,9%
Variation trimestrielle CVS	1,1%	1,6%	0,9%	1,6%	1,9%

Les prix



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

Grande Couronne	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022
Indice brut	120,5	120,9	122,0	123,4	127,4
Prix de vente	324 100 €	325 000 €	328 100 €	331 700 €	342 800 €
Variation annuelle	7,2%	6,8%	6,2%	6,2%	5,7%
Variation trimestrielle brute	3,8%	0,3%	1,0%	1,1%	3,3%
Variation trimestrielle CVS	2,0%	1,5%	1,9%	0,8%	1,4%

Seine-et-Marne	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022
Indice brut	119,2	119,3	121,1	122,2	126,6
Prix de vente	271 400 €	271 500 €	275 700 €	278 300 €	288 200 €
Variation annuelle	7,4%	6,7%	6,9%	6,3%	6,2%
Variation trimestrielle brute	3,6%	0,0%	1,5%	0,9%	3,5%
Variation trimestrielle CVS	2,0%	1,2%	2,5%	0,6%	1,5%

Vvelines	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022
Indice brut	121,6	122,8	123,0	124,3	128,2
Prix de vente	428 200 €	432 400 €	432 900 €	437 700 €	451 400 €
Variation annuelle	7,3%	7,8%	6,1%	6,5%	5,4%
Variation trimestrielle brute	4,2%	1,0%	0,1%	1,1%	3,1%
Variation trimestrielle CVS	2,4%	2,0%	1,2%	0,9%	1,1%

Essonne	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022
Indice brut	120,6	120,8	121,8	123,6	127,5
Prix de vente	329 000 €	329 700 €	332 400 €	337 100 €	347 900 €
Variation annuelle	7,3%	6,9%	5,9%	6,3%	5,7%
Variation trimestrielle brute	3,7%	0,2%	0,8%	1,4%	3,2%
Variation trimestrielle CVS	2,0%	1,5%	1,9%	0,8%	1,4%

Val-d'Oise	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022
Indice brut	120,6	120,1	122,1	123,2	127,5
Prix de vente	318 600 €	317 300 €	322 500 €	325 600 €	336 900 €
Variation annuelle	6,6%	5,3%	5,7%	5,7%	5,8%
Variation trimestrielle brute	3,4%	-0,4%	1,7%	1,0%	3,5%
Variation trimestrielle CVS	1,7%	1,2%	2,0%	0,8%	1,5%

Ile-de-France	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022
Indice brut	122,6	123,2	123,8	125,1	129,5
Prix de vente	355 200 €	356 900 €	358 800 €	362 400 €	375 300 €
Variation annuelle	7,0%	6,6%	5,9%	5,8%	5,7%
Variation trimestrielle brute	3,7%	0,5%	0,5%	1,0%	3,6%
Variation trimestrielle CVS	1,8%	1,6%	1,5%	0,8%	1,5%

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, la Grande 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. A 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

A 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.

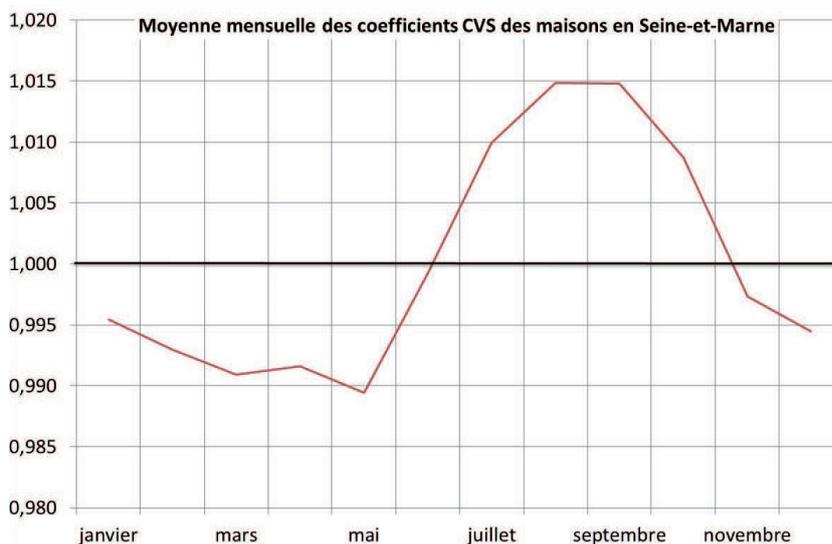
Correction des variations saisonnières (CVS)

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. À 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.



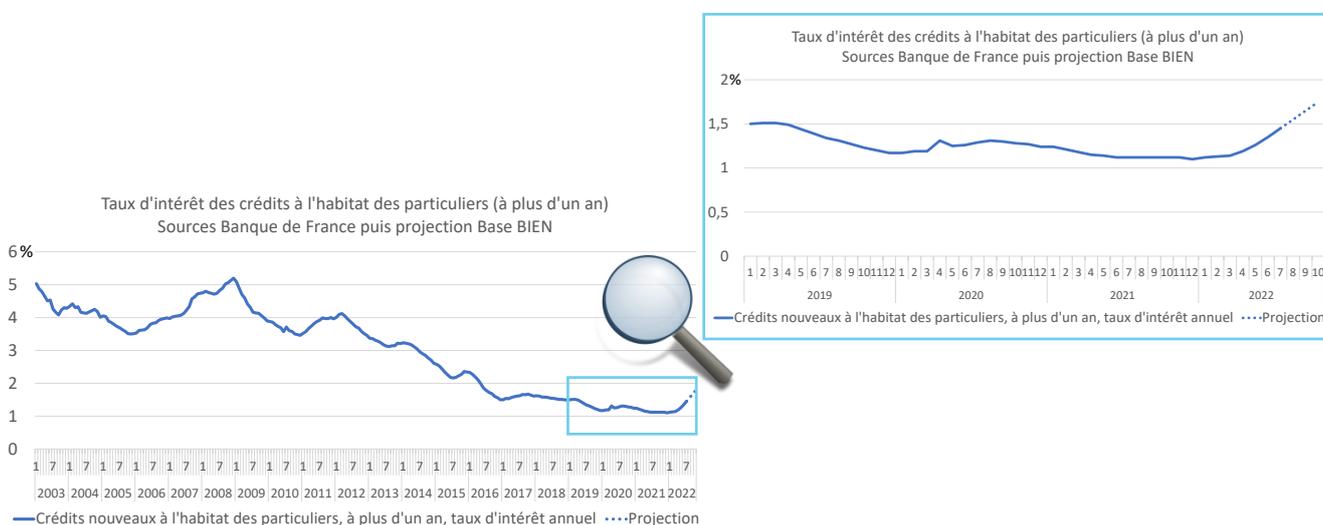
Focus diffusé dans le communiqué de presse du 29 septembre 2022

Focus : Hausses des prix et des taux d'intérêt : quelle situation pour les acquéreurs franciliens dans les prochains mois ?

Une hausse récente des taux de crédits à l'habitat même si ces derniers restent faibles

Depuis plusieurs années, des **taux d'intérêt en baisse régulière** (voir graphique ci-dessous) **et un accès aisé au crédit, ont facilité les projets immobiliers des ménages**, très désireux de devenir propriétaires. Après être tombés à un plancher historique (1,1% en taux annuel pour la Banque de France en décembre 2021, hors assurance), un mouvement de hausse des taux des crédits à l'habitat s'est enclenché depuis, dans un contexte de tensions inflationnistes renforcées et dans un environnement économique moins porteur.

Depuis janvier 2022, les hausses mensuelles observées, d'abord très faibles, se sont progressivement accentuées entre mai et juin 2022 puis juillet 2022, où le taux annuel est revenu à 1,45%¹, niveau observé en avril 2019. Cependant, dans une perspective historique de long terme, les taux restent très modérés.



Parallèlement, les taux d'usure² actuels et les décisions du Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) peuvent limiter la distribution de crédits³.

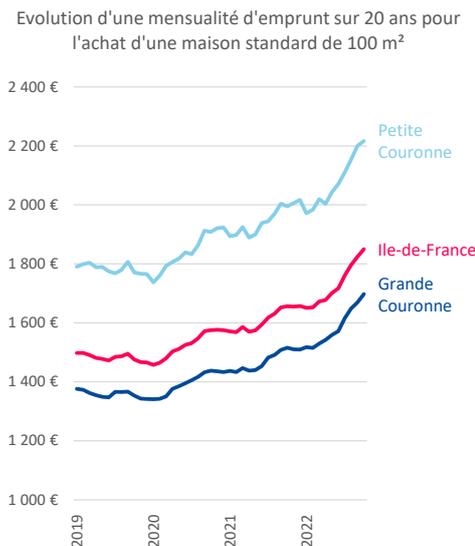
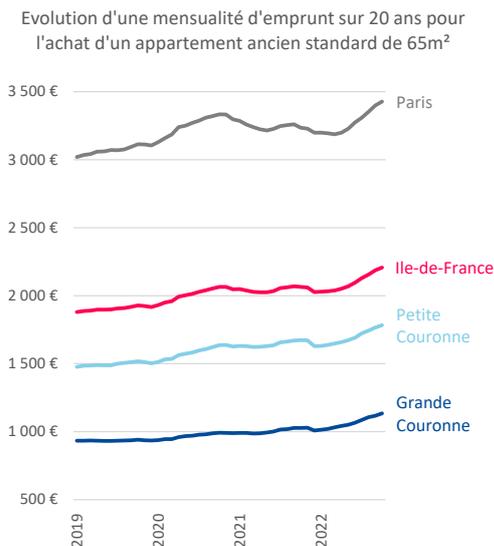
Au-delà de ces constats largement partagés, nous avons voulu quantifier, de façon lisible, les impacts des hausses de taux sur les mensualités de remboursement des acquéreurs franciliens.

Si la hausse se prolonge au même rythme dans les prochains mois, le taux de crédits à l'habitat pourrait dépasser 1,75% fin octobre 2022. Ce chiffre, situé dans la fourchette basse des taux annoncés par plusieurs acteurs importants de ce marché⁴, a été retenu comme hypothèse dans les simulations que nous avons réalisées.

Un impact récent sur les mensualités

Nous avons calculé les mensualités d'un ménage souhaitant acquérir un bien immobilier standard en Ile-de-France (un appartement de 65 m² ou une maison de 100 m²), en fonction de l'évolution des taux d'intérêts publiés par la Banque de France¹ et du prix de l'immobilier (issus de nos indices Notaires-Insee) dans trois grands secteurs de l'Ile-de-France (Paris, Petite Couronne et Grande Couronne) pour un emprunt de 100% du prix d'achat remboursé en 20 ans.

D'une manière générale et avant le mouvement de hausse récent, la baisse du coût du crédit a permis de limiter - et parfois d'annuler - l'impact de la hausse des prix sur les mensualités des ménages franciliens, avant que la tendance ne s'inverse au printemps 2022.



Pour rembourser un appartement de 65 m² en Ile-de-France, intégralement acquis à crédit, il fallait déboursier une mensualité de 2 065 € en octobre 2020. Ce montant a ensuite peu varié puis il est reparti à la hausse dans le courant du 2^e trimestre 2022. **La mensualité pourrait atteindre 2 207 € en octobre 2022, soit une hausse de 8,9% depuis décembre 2021 qui constituait un point bas.**

La très légère érosion des prix dans la Capitale limiterait la hausse de la mensualité à 7% pendant la période. Les impacts seraient beaucoup plus sensibles en Grande Couronne, où les hausses de prix sont les plus fortes de la région. **On attend donc une augmentation de la mensualité de 12% pour les maisons et de 13% pour les appartements, de décembre 2021 à octobre 2022. La Petite Couronne serait dans une situation intermédiaire, avec des hausses attendues de respectivement 9% et 10%.**

	Zone géographique	Décembre 2021	Octobre 2022	Evolution des mensualités de déc. 2021 à oct. 2022
Mensualité d'emprunt sur 20 ans pour l'achat d'un appartement ancien standard de 65 m ²	Ile-de-France	2 026 €	2 207 €	9%
	Petite Couronne	1 629 €	1 783 €	9%
	Grande Couronne	1 008 €	1 134 €	13%
	Paris	3 199 €	3 427 €	7%
Mensualité d'emprunt sur 20 ans pour l'achat d'une maison ancienne standard de 100 m ²	Ile-de-France	1 657 €	1 850 €	12%
	Petite Couronne	2 017 €	2 217 €	10%
	Grande Couronne	1 509 €	1 698 €	12%

Même si d'autres paramètres sont susceptibles d'amortir ces évolutions (acquisition d'un logement plus petit, allongement de la durée des prêts, mobilisation d'un apport personnel plus important), accéder à la propriété deviendrait plus difficile, dans un contexte où parallèlement les perspectives sur les revenus ne sont pas favorables.

¹ Banque de France : Taux d'intérêt des crédits à l'habitat des particuliers à plus d'un an, hors assurance

² Parallèlement les taux d'usure pour le 3^e trimestre 2022 ont été revalorisés de façon bien plus faible que la hausse réelle des taux pratiqués. Le taux d'usure des prêts à taux fixe d'une durée de 20 ans est passé de 2,41% au 1^{er} trimestre 2022 à 2,57% au 3^e trimestre 2022. Cette hausse de 16 points de base en un semestre reste faible en comparaison de la hausse des taux sur cette même période (de 35 à 70 points de base en fonction des sources).

³ Mesure relative à l'octroi de crédits immobiliers | economie.gouv.fr

⁴ Meilleurtaux : de 1,75 à 1,99% (taux national à 20 ans au 12/09/2022, hors assurance) <https://www.meilleurtaux.com/credit-immobilier/barometre-des-taux.html>
 Observatoire crédit logement / CSA : 1,85% (à 20 ans, en août 2022, hors assurance) <https://www.observatoirecreditlogement.fr>

Focus diffusé dans le communiqué de presse du 27 octobre 2022

Focus : Toujours plus d'acquéreurs issus des catégories socioprofessionnelles les plus favorisées en Ile-de-France

Au 1^{er} semestre 2022, les CSP les plus favorisées ont acquis 3 logements anciens sur 4 en Ile-de-France (près de 9 sur 10 dans Paris et plus de 8 sur 10 en Petite Couronne)

L'élévation du niveau de qualification et le développement du secteur des services, concomitant au recul du secteur industriel ont conduit à une restructuration du marché du travail ces dernières années. **Les catégories socioprofessionnelles les plus favorisées** (à savoir les « CSP+ » comprenant les agriculteurs exploitants, artisans, chefs d'entreprises, cadres et professions intermédiaires) **sont de plus en plus nombreuses dans la population active, alors que les emplois d'ouvriers et d'employés tendent à se réduire**. Ce mouvement de fond est exacerbé en Ile-de-France et plus encore à Paris.

Selon le recensement de 2019, les CSP+ représentaient 48% de la population des 15 ans ou plus dans la Capitale (contre 47% en 2013 et 45% en 2008) et 39% en Ile-de-France (niveau identique à 2013 et 37% en 2008). Les CSP+ ne représentent que 29% de la population en France métropolitaine, en progression aussi d'un point par rapport à 2013 et de deux points par rapport à 2008.

	Répartition par catégorie socioprofessionnelle (Population des 15 ans ou plus)								
	2008			2013			2019		
	CSP+	CSP-	Inactifs	CSP+	CSP-	Inactifs	CSP+	CSP-	Inactifs
Paris	45%	19%	36%	47%	18%	36%	48%	16%	36%
Petite Couronne	34%	29%	37%	35%	28%	37%	36%	26%	38%
Grande Couronne	33%	30%	37%	34%	29%	37%	34%	27%	38%
Ile-de-France	37%	26%	37%	39%	25%	37%	39%	24%	37%
France	27%	30%	43%	28%	29%	43%	29%	28%	44%

Sources : Insee, RP 2008, 2013 et 2019

Ces évolutions structurelles se retrouvent naturellement lorsque l'on analyse le profil des acquéreurs franciliens¹. Mais l'augmentation des prix et de l'effort à consentir pour devenir propriétaire ont encore accentué la surreprésentation des CSP+ et minoré la présence de profils plus modestes, bien au-delà de ces évolutions de fond.

En 20 ans (entre les 1^{ers} semestres 2002 et 2020), la part des catégories les plus favorisées dans le total des acquéreurs est passée de 60 à 77% en Ile-de-France, alors que celle des employés et ouvriers a reculé de 31 à 16%. Il est devenu pratiquement impossible d'acheter un appartement dans Paris lorsque l'on est employé ou ouvrier (5% du total des acquéreurs au 1^{er} semestre 2022 contre 16% 20 ans plus tôt) et 87% des acquéreurs parisiens font partie d'une CSP+.

Mais les transformations les plus notables se sont produites en Petite Couronne, sans doute sous l'effet de la gentrification² de bon nombre de territoires. Au 1^{er} semestre 2002, 33% des acquéreurs étaient employés ou ouvriers. Ils ne sont plus que 13% au 2^e semestre 2022. Parallèlement, la part des catégories socioprofessionnelles les plus favorisées est passée de 58% à 81%.

	Répartition des acquéreurs par catégorie socioprofessionnelle*							
	Part de CSP+ chez les acquéreurs de logements anciens				Part des employés/ouvriers chez les acquéreurs de logements anciens			
	S1 2002	S1 2012	S1 2021	S1 2022	S1 2002	S1 2012	S1 2021	S1 2022
Ile-de-France	60%	66%	76%	77%	31%	23%	16%	16%
Paris	72%	77%	87%	87%	16%	9%	5%	5%
Petite Couronne	58%	67%	81%	81%	33%	23%	13%	13%
Grande Couronne	55%	59%	69%	69%	37%	31%	23%	23%

Source : Base ADSN-BIEN (*les totaux sont inférieurs à 100%, les autres acquéreurs étant des retraités et autres inactifs)

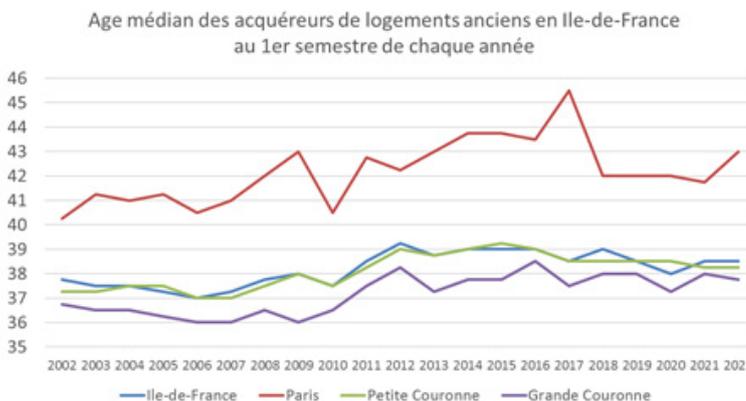
¹ Le profil des acquéreurs franciliens est déterminé par la CSP du premier acquéreur cité dans

² Processus par lequel la population d'un quartier populaire fait place à une couche sociale plus aisée

On acquiert un bien immobilier un peu avant 40 ans, sauf dans Paris où il faut attendre un peu plus longtemps

Dans le même temps, l'âge des acquéreurs a lui aussi évolué au cours de ces 20 dernières années, mais de façon très lente. Alors qu'il était en tendance haussière à la fin des années 2000, l'âge médian d'acquisition tend à se réduire faiblement depuis quelques années.

Paris reste un cas à part avec une tendance à la progression de l'âge d'acquisition jusqu'en 2017 à plus de 45 ans, puis une baisse notable à 42 ans de 2019 à 2021. L'âge médian a cependant progressé de plus d'un an entre le 1^{er} semestre 2021 et le 1^{er} semestre 2022 pour s'établir à 43 ans.



	Age médian de l'acquéreur			
	S1 2002	S1 2012	S1 2021	S1 2022
Ile-de-France	37 ans et 9 mois	39 ans et 9 mois	38 ans et 6 mois	38 ans et 6 mois
Paris	40 ans et 3 mois	42 ans et 3 mois	41 ans et 9 mois	43 ans
Petite Couronne	37 ans et 3 mois	39 ans	38 ans et 3 mois	38 ans et 3 mois
Grande Couronne	36 ans et 9 mois	38 ans et 3 mois	38 ans	37 ans et 9 mois

Source : Base ADSN-BIEN