

NOTAIRES DU GRAND PARIS

AVANCER À VOS CÔTÉS

Le marché immobilier francilien : 1^{er} trimestre 2023 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

30 mai 2023

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE EN ILE-DE-FRANCE :

La baisse de l'activité s'amplifie et pèse sur l'ensemble des prix

Le marché immobilier a encore subi de nombreux chocs au 1^{er} trimestre 2023. Dans la continuité des 3^e et 4^e trimestres 2022, le repli de l'activité s'est intensifié, les volumes de ventes de logements anciens en Ile-de-France reculant de 22% au 1^{er} trimestre 2023 par rapport à la même période un an auparavant, après un repli de 6 % au 3^e trimestre 2022 et de 11% au 4^e trimestre 2022. Pour la plupart des marchés, les volumes de ventes du 1^{er} trimestre 2023 sont désormais inférieurs à la moyenne de ces 10 dernières années, témoignant des difficultés à concrétiser un achat.

Au ralentissement et à la stagnation des prix devrait succéder une baisse annuelle, désormais marquée, proche de 5% pour les appartements et de 3% pour les maisons, en juillet 2023. Elle traduit les ajustements actuellement à l'œuvre. Ces derniers pourraient se prolonger pendant l'année à la recherche de nouveaux équilibres, dans un contexte qui s'est profondément transformé et tendu.

Volumes de ventes au 1^{er} trimestre 2023



Une nouvelle dégradation des volumes de ventes dans l'ancien au 1^{er} trimestre 2023

Le marché et la demande des ménages restent bridés par des conditions financières qui continuent de se durcir. Les taux d'intérêt des crédits à l'habitat ont continué d'augmenter à un rythme soutenu pendant les premiers mois de l'année 2023. Les notaires observent toujours de nombreux refus de prêts, y compris pour des dossiers paraissant solides, ainsi que des exigences accrues en termes d'apport personnel et de « reste à vivre ». **Parallèlement la situation économique, sociale et internationale reste très difficile et elle pèse sur le moral des ménages.**

Les volumes de ventes de logements anciens ont baissé de 22% au 1^{er} trimestre 2023 par rapport au 1^{er} trimestre 2022, soit une perte de 9 400 ventes en Ile-de-France. La comparaison par rapport à 2022, où l'activité était exceptionnelle et la plus forte jamais enregistrée pour un premier trimestre, accentue la baisse. **Mais les volumes des ventes se situent désormais 6% en dessous d'un 1^{er} trimestre moyen de ces 10 dernières années, confirmant la morosité et l'atonie du marché.** De premières données sur avril ne permettent pas à ce stade d'anticiper de rebond.

Le recul de l'activité constaté du 1^{er} trimestre 2022 au 1^{er} trimestre 2023 affecte tous les segments de marchés sans exception, avec une sévérité comparable.

Paris, qui a connu une activité exceptionnelle en 2022, est désormais en baisse de 18% au 1^{er} trimestre, avec seulement 8 000 ventes. Ce niveau permet toutefois de conserver un volume de ventes proche de la moyenne des 1^{ers} trimestres de ces 10 dernières années.

Les ventes d'appartements anciens cèdent 21% en Petite Couronne et sont inférieures de 8% à la moyenne des 10 dernières années. En Grande Couronne, la baisse atteint 22% du 1^{er} trimestre 2022 au 1^{er} trimestre 2023. Toutefois, l'activité reste stable par rapport à la moyenne de ces 10 dernières années.

Prix au m² 1^{er} trimestre 2023

Indices Notaires-INSEE

Appartements
anciens

Ile-de-France



6 640 / m²
-1,2% en un an

Paris



10 310 € / m²
-2,0% en un an

Prix de vente 1^{er} trimestre 2023

Indices Notaires-INSEE

Maisons
anciennes

Ile-de-France



361 900 €
+0,9% en un an

Le marché de la maison, le plus dynamique depuis la crise sanitaire, est plus sévèrement affecté par la baisse de l'activité. Près de 12 300 maisons ont été vendues au 1^{er} trimestre 2022, record de ces 25 dernières années, contre 9 200 au 1^{er} trimestre 2023, soit 3 100 ventes de moins (-25%).

Le ralentissement de la demande pèse de plus en plus sur les prix

A l'exception de la Capitale, qui a constitué un cas à part avec une érosion des prix commencée depuis l'automne 2020, **les prix ont généralement culminé au 3^e trimestre 2022 avant de commencer à se replier**. Cependant, compte tenu des hausses notables du début de l'année 2022, les variations annuelles restaient encore positives mais allaient en s'atténuant progressivement.

Au 1^{er} trimestre 2023, les prix commencent à reculer pour les appartements en Ile-de-France cédant 1,4% en un an en Petite Couronne. Ils stagnent avec une hausse annuelle de 1% en Grande Couronne, tant pour les appartements que pour les maisons. Les variations annuelles sont du même ordre pour les maisons en Petite Couronne (+0,6%).

Les évolutions annuelles de prix deviendraient négatives d'ici juillet

Une dégradation de plus en plus marquée de l'activité et la baisse de la demande conduisent à de nouveaux ajustements sur les prix. **Nos indicateurs avancés sur les avant-contrats indiquent que les baisses annuelles de prix se généraliseraient à l'ensemble des marchés de l'Ile-de-France à l'horizon du mois de juillet 2023.**

Par ailleurs, le rythme annuel de baisse devrait s'accroître (-4,8% pour les appartements et -3,2% pour les maisons en juillet). Il s'éloignerait du mouvement d'érosion progressif observé de 2013 à 2015 avec ses baisses annuelles de l'ordre de 1 à 3%. Mais il resterait moins rapide que lors de la crise des subprimes où les baisses annuelles de prix avaient ponctuellement avoisiné 10% en 2009. **Dans Paris, le prix au m² ressort à 10 310 € au 1^{er} trimestre 2023.** La baisse, jusqu'à présent limitée à 2%, passerait à 5% par an en juillet 2023 pour un prix de 10 090 €. La prolongation de la tendance baissière pourrait conduire à basculer en-dessous des 10 000 € le m² dans le courant du 3^e trimestre 2023.

Ces baisses de prix sont d'autant plus remarquables qu'elles interviennent dans un contexte fortement inflationniste pour les prix à la consommation, tirés à la hausse par le renchérissement des matières premières, de l'énergie et de l'alimentation.

Vers la poursuite des ajustements en 2023 ?

Le marché immobilier reste pénalisé par les difficultés toujours croissantes d'accès au crédit et par des hausses de taux qui se poursuivent à un rythme rapide. Il a clairement perdu son principal facilitateur et son moteur essentiel.

Les perspectives des ménages restent très dégradées, avec des chocs nombreux qu'on ne voit pas se résorber à un horizon proche. Les économistes attendent une inflation encore élevée et un pic souvent repoussé, alors que le resserrement monétaire se prolonge. La croissance anémique en 2023 conduit à anticiper des baisses de pouvoir d'achat des ménages et une accalmie du marché du travail, resté jusqu'à présent résistant.

La baisse des prix qui s'est amorcée semble être devenue la seule variable d'ajustement permettant de limiter la baisse de la solvabilité des ménages qui se prolonge. Nos simulations mettent en avant une augmentation en juillet 2023 de 19% de la mensualité pour l'achat d'un appartement ancien et de 23% pour celle d'une maison par rapport à la situation en janvier 2022 (voir focus page 28). Une alternative pourrait également être que les prétendants à l'achat immobilier revoient leur projet, la localisation de leur achat, le type ou la surface du bien acheté.

Si l'immobilier reste encore et toujours une valeur-refuge, **il est devenu très préoccupant de voir se figer progressivement l'ensemble de la chaîne du logement et de ses marchés** (neuf, ancien et locatif) dont la fluidité est indispensable pour permettre de loger les ménages franciliens.

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 - Pauline COURBE DUBOST : 06 22 16 06 02 - pcourbedubost@hopscotch.fr

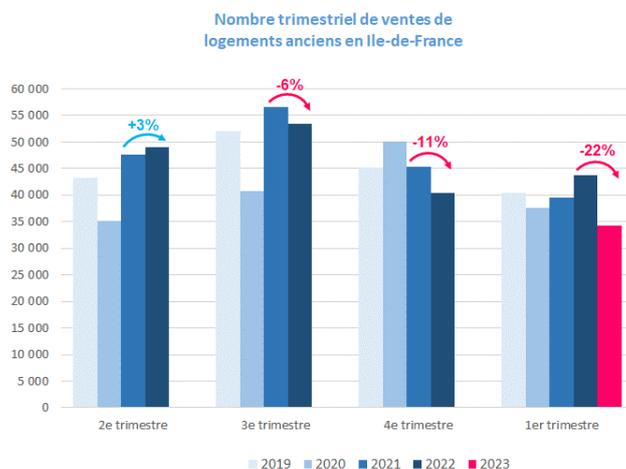
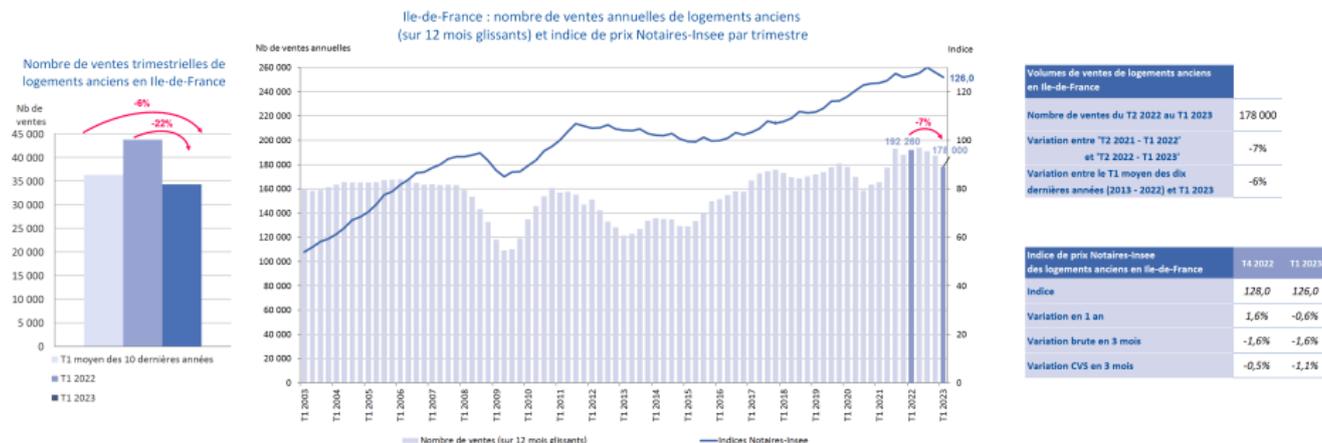


Les logements en Ile-de-France :

La baisse des volumes de ventes impacte désormais les prix

Avec 178 000 ventes de logements anciens sur les 12 derniers mois, l'activité est inférieure de 7% à celle des 12 mois précédents. Derrière ce chiffre se cache une dégradation de l'activité au fil des trimestres. Après un léger rebond au 2^e trimestre 2022, la chute des volumes de ventes s'est en effet accélérée : -6% au 3^e trimestre 2022, -11% au 4^e trimestre et -22% au 1^{er} trimestre 2023 comparé au 1^{er} trimestre 2022. Rappelons tout de même que le 1^{er} trimestre 2022 avait enregistré un record pour un premier trimestre avec 43 700 ventes de logements anciens.

La baisse des volumes de ventes influe sur les prix, la variation annuelle étant désormais négative (-0,6%).



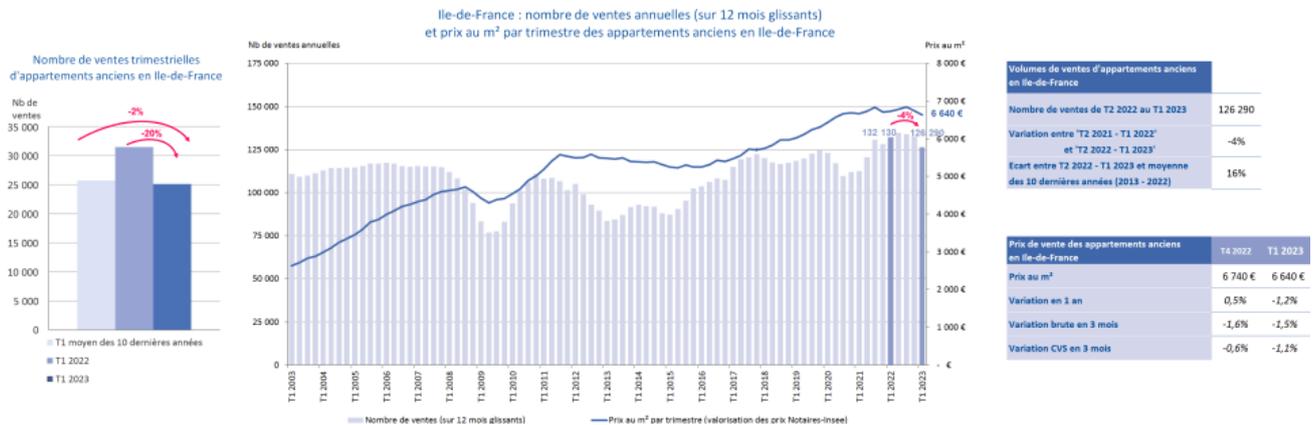


Les appartements en Ile-de-France :

Baisse des prix en un an avec des volumes de ventes en fort ralentissement au 1^{er} trimestre 2023

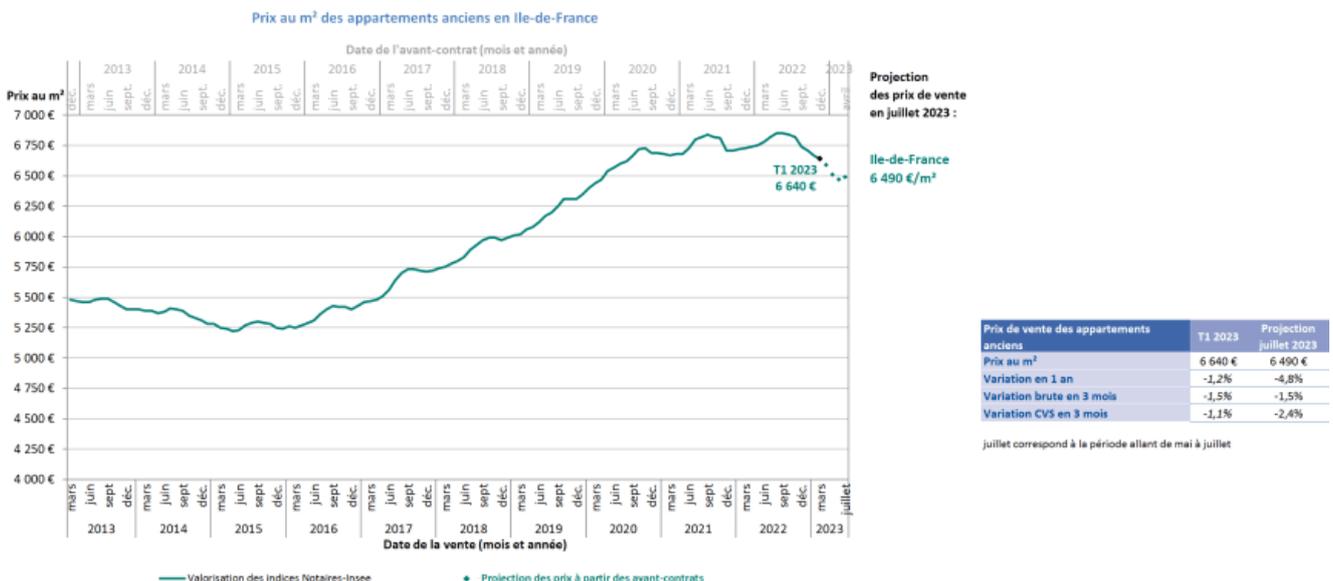
Si l'activité résiste sur 12 mois (-4%), elle chute de 20% du 1^{er} trimestre 2022 au 1^{er} trimestre 2023. Elle reste néanmoins comparable au premier trimestre moyen des 10 dernières années (-2%).

Les prix sont désormais en légère baisse annuelle (-1,2%), ce qui n'était pas arrivé depuis 2015.



La baisse des prix des appartements, amorcée en septembre 2022, devrait s'accroître dans les prochains mois

D'après les avant-contrats signés de février à avril 2023, les prix des appartements franciliens pourraient baisser de près de 5% en un an en juillet 2023. Le recul serait plus marqué que lors de la période d'érosion des prix de 2013 à 2015, où les prix avaient baissé de 1 à 3% en rythme annuel.



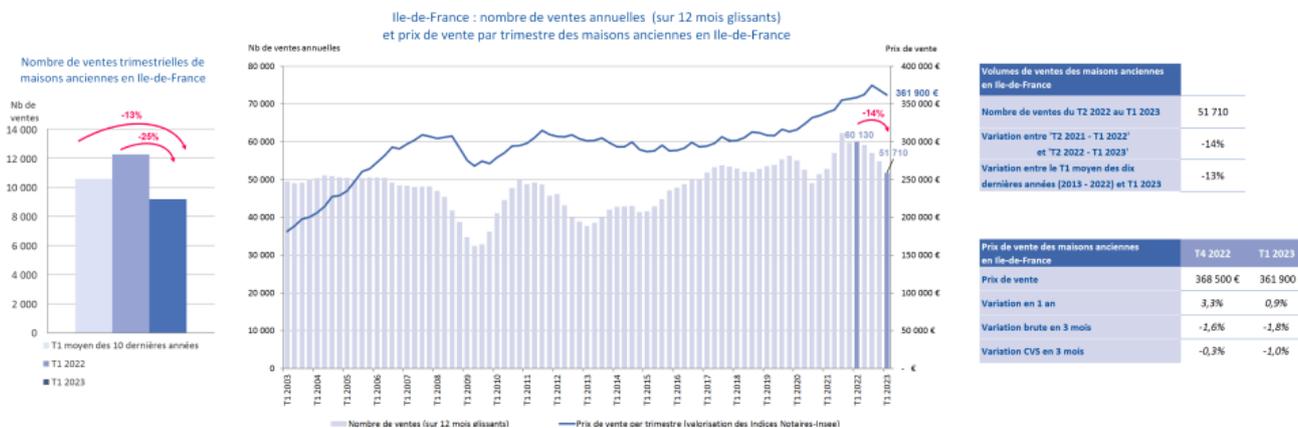


Les maisons en Ile-de-France :

La forte baisse des volumes de ventes de maisons (-14% sur les 12 derniers mois, -25% au 1^{er} trimestre 2023) impacte les prix

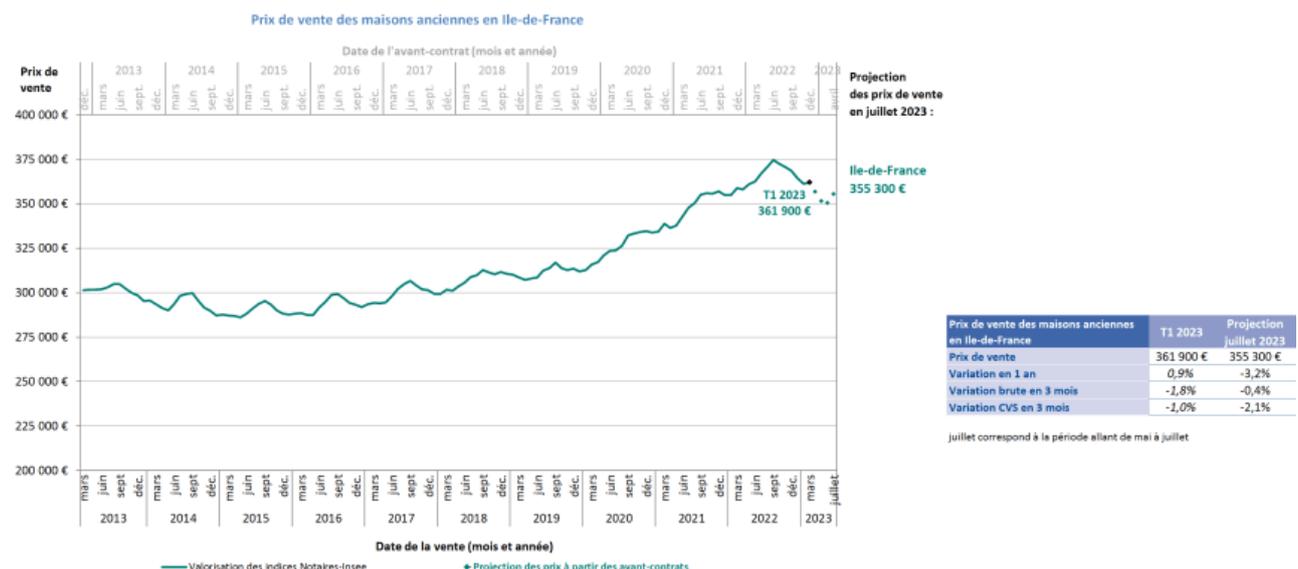
Le marché de la maison est plus impacté que celui de l'appartement avec une chute des volumes de ventes de 14% sur les 12 derniers mois, de 25% si l'on compare les premiers trimestre 2022 et 2023 et un recul de 13% par rapport au 1^{er} trimestre moyen des 10 dernières années. Avec des prix élevés, la hausse des taux d'intérêt et la baisse de la solvabilité des ménages, la maison devient difficilement accessible.

Après 3 années de hausse annuelle des prix (de 3 à 7% environ), de 2020 à 2022, les prix des maisons se tassent (+0,9% en un an au 1^{er} trimestre 2023). En 3 mois, du 4^e trimestre 2022 au 1^{er} trimestre 2023, les prix ont baissé de 1,8%.



Pour la première fois depuis 2015, l'évolution annuelle des prix des maisons serait négative (environ -3% en juillet 2023)

Comme pour les appartements, les prix des maisons devraient continuer à baisser dans les prochains mois et la baisse annuelle des prix pourrait atteindre 3% de juillet 2022 à juillet 2023.



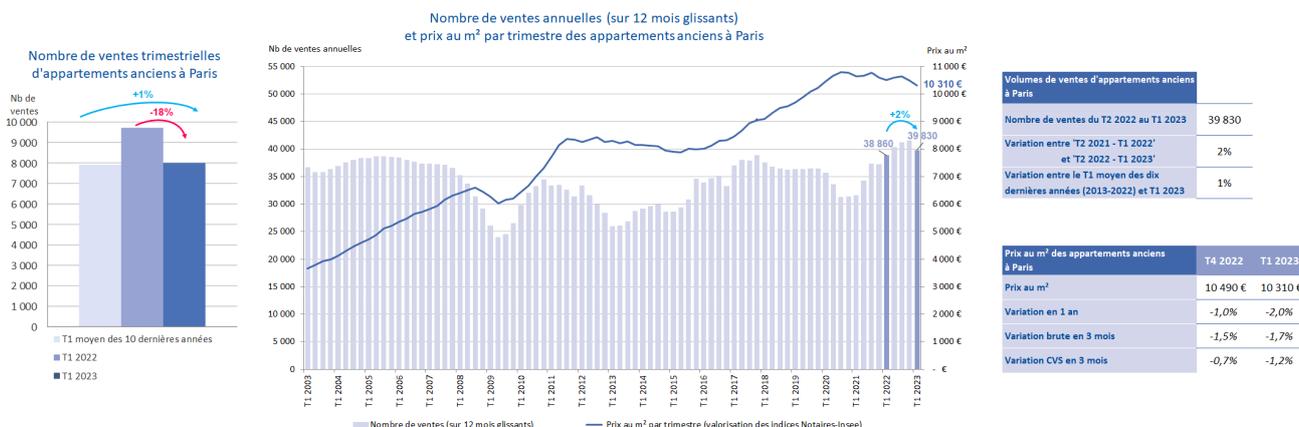


Les appartements à Paris :

A Paris, la baisse de l'activité au 1^{er} trimestre 2023 laisse encore près de 40 000 ventes ces 12 derniers mois avec des prix en érosion de 2%

Paris ne résiste plus : avec seulement 8 000 appartements anciens vendus au 1^{er} trimestre 2023, l'activité recule de 18% en un an, pour retrouver les niveaux des premiers trimestres 2020 et 2021. Les volumes de ventes restent néanmoins supérieurs de 1% au volume moyen d'un premier trimestre calculé sur la période 2013-2022.

La baisse annuelle des prix, amorcée à l'automne 2022, se prolonge (-2% du 1^{er} trimestre 2022 au 1^{er} trimestre 2023) et le prix au m² s'établit à 10 310 € dans la Capitale au 1^{er} trimestre 2023.



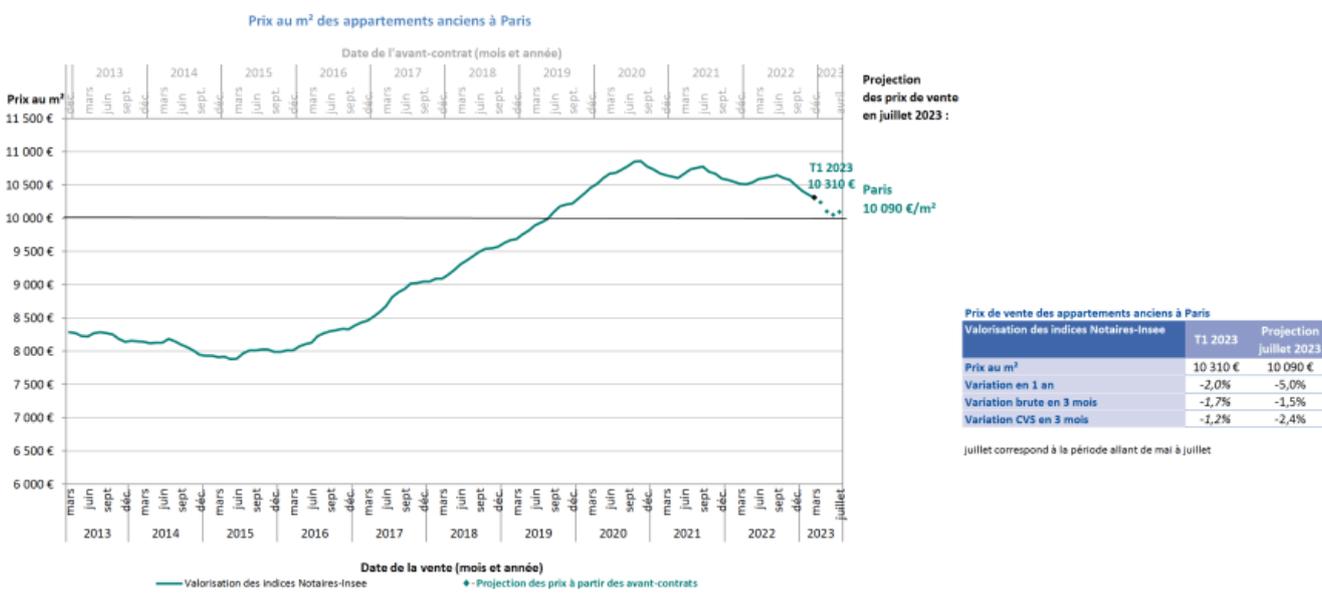
Les prix



Les appartements à Paris :

Les prix pourraient baisser de 5% en un an en juillet 2023 et approcher les 10 000 € le m²

D'après les avant-contrats, la baisse des prix devrait encore s'accroître dans les prochains mois. Le prix au m² s'établirait aux alentours de 10 100 € et la variation annuelle pourrait atteindre -5%. Comparé au pic de novembre 2020 (10 860 € le m²), les prix seraient en baisse de 7%.



Prix au m² standardisés des appartements anciens par quartier

Au 1^{er} trimestre 2023, les prix au m² varient de 7 870 € (quartier La Villette dans le 19^e arrondissement) à 16 810 € (quartiers Invalides dans le 7^e et Notre-Dame dans le 4^e).

Les Invalides et Notre-Dame sont 2,1 fois plus chers que le quartier de La Villette et 8 940 €/m² les séparent.

Les quartiers les plus chers

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
7°	26 - Les Invalides	16 810 €	21,2%	n.s.
4°	16 - Notre-Dame	16 810 €	-4,2%	n.s.
6°	24 - Saint-Germain-des-Prés	16 730 €	7,1%	19,3%
7°	25 - Saint-Thomas-d'Aquin	16 470 €	4,1%	11,4%
6°	22 - Odéon	16 250 €	4,3%	12,4%

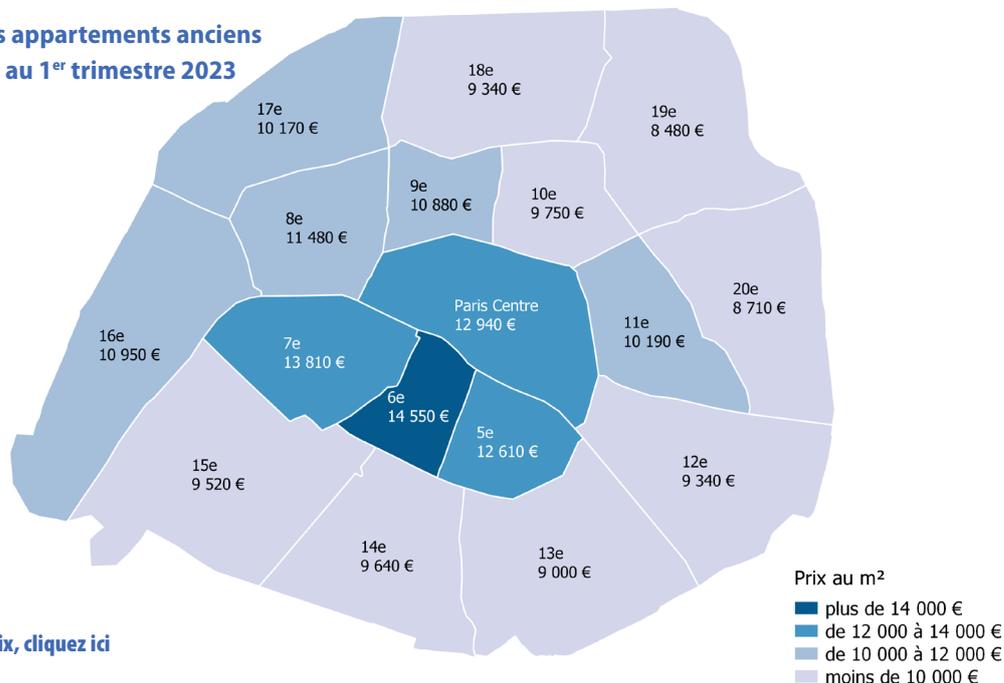
Les quartiers les plus abordables

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
19°	73 - La Villette	7 870 €	-8,8%	7,3%
18°	72 - La Chapelle	7 890 €	-2,6%	20,3%
18°	71 - La Goutte-d'Or	8 050 €	-6,7%	12,3%
19°	75 - Amérique	8 160 €	-4,5%	14,0%
20°	80 - Charonne	8 320 €	-8,7%	7,1%

Pour accéder à davantage de prix par quartier, cliquez ici

Les écarts se creusent entre les arrondissements les moins chers et les plus chers

Prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 1^{er} trimestre 2023

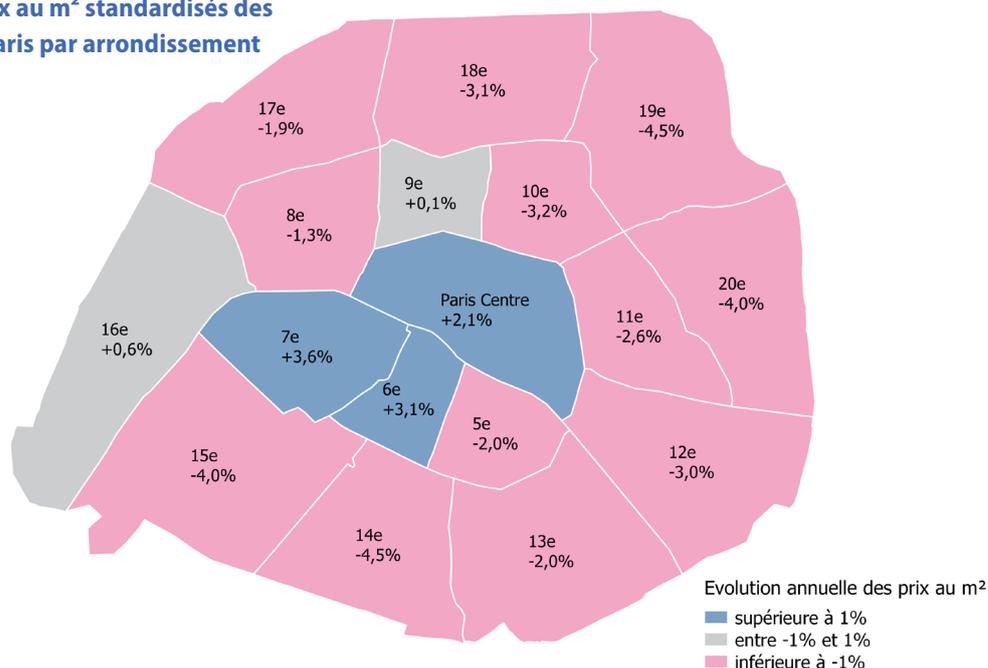


Pour accéder à la carte des prix, cliquez ici

Les prix au m² s'échelonnent entre 8 480 € dans le 19^e arrondissement et 14 550 € dans le 6^e (1,72 fois plus cher que le 19^e). Le 6^e arrondissement dépasse un nouveau record de prix à plus de 14 500 € le m², tandis que le 19^e repasse sous les 8 500 € le m².

12 arrondissements affichent une baisse des prix tandis que les plus onéreux enregistrent encore des augmentations

Évolution annuelle des prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 1^{er} trimestre 2023



Dans les 3 arrondissements les plus chers, Paris Centre ainsi que les 6^e et 7^e, les prix résistent et affichent encore une hausse annuelle entre 2 et 4%. Les arrondissements les plus touchés par la baisse des prix sont situés en périphérie de Paris.



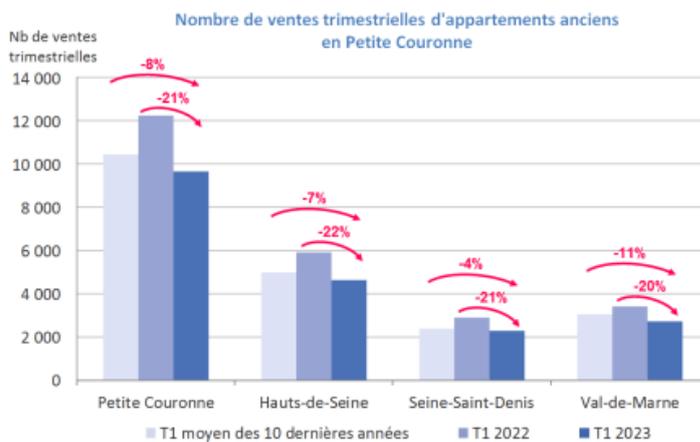
Les volumes de ventes



Les appartements en Petite Couronne :

Une baisse homogène de plus de 20% dans tous les départements ramène l'activité en-dessous de la moyenne de ces 10 dernières années

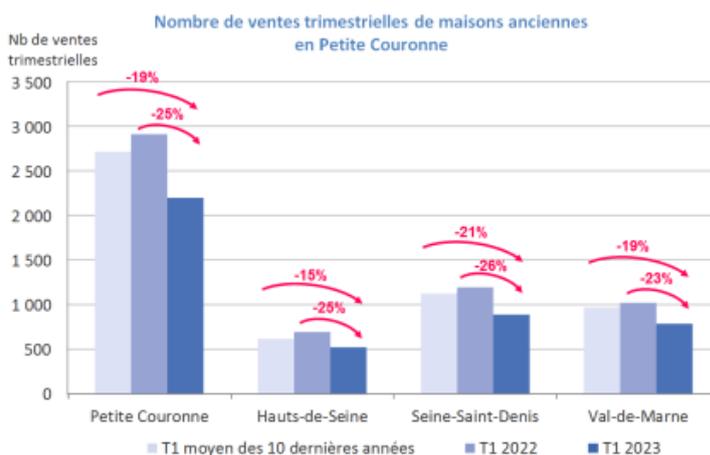
Les ventes d'appartements ont reculé de 21% en un an, de manière homogène sur l'ensemble des départements.



Les maisons en Petite Couronne :

Le recul est plus marqué que pour les appartements avec 25% d'activité en moins en un an

Les volumes de ventes de maisons ont fortement reculé en un an (-25%) et par rapport aux 10 dernières années (-19%).



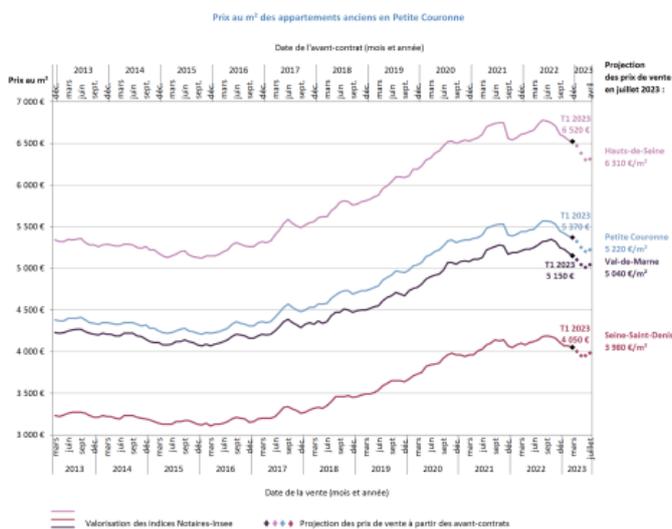
Les prix



Les appartements en Petite Couronne :

Une baisse annuelle des prix d'un peu plus de 1% ce trimestre

Les évolutions annuelles de prix deviennent négatives au 1^{er} trimestre 2023, de manière homogène sur l'ensemble du département. Le recul des prix devrait s'intensifier dans les prochains mois et la baisse annuelle pourrait dépasser 5% en juillet 2023.



Prix de vente des appartements anciens au T1 2023

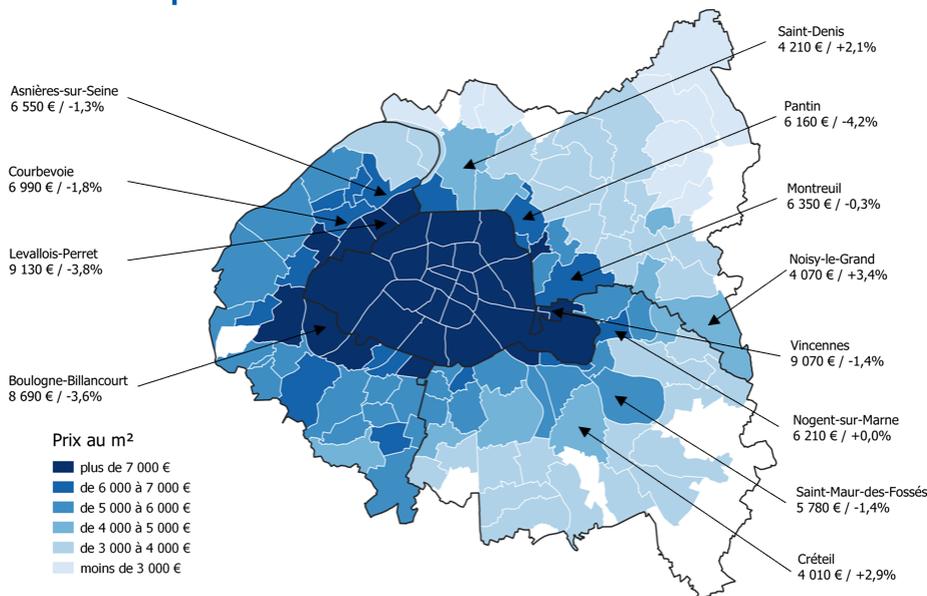
Valorisation des indices Notaires-Insee	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m ²	5 370 €	6 520 €	4 050 €	5 150 €
Variation en 1 an	-1,4%	-1,5%	-1,2%	-1,1%
Variation brute en 3 mois	-1,6%	-1,4%	-1,6%	-1,9%
Variation CVS en 3 mois	-1,4%	-1,3%	-1,1%	-1,7%

Projection des prix de vente des appartements anciens

Projection en juillet 2023	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m ²	5 220 €	6 310 €	3 980 €	5 040 €
Variation en 1 an	-5,4%	-6,3%	-3,9%	-4,5%
Variation brute en 3 mois	-1,8%	-2,5%	-0,3%	-1,2%
Variation CVS en 3 mois	-2,7%	-3,2%	-1,8%	-2,1%

juillet correspond à la période allant de mai à juillet

Prix au m² standardisés des appartements anciens par commune au 1^{er} trimestre 2023 et évolutions annuelles des prix en Petite Couronne



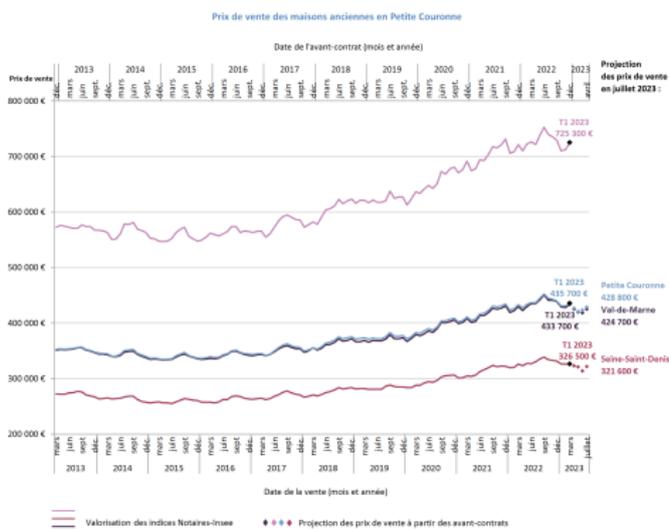
Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici pour accéder à la carte des prix



Les maisons en Petite Couronne :

Fin de la hausse des prix des maisons au 1^{er} trimestre 2023

La variation annuelle du prix des maisons qui avait atteint +8,3% au 4^e trimestre 2020 s'est atténuée au fil des trimestres, notamment depuis fin 2022, pour s'établir à 0,6% au 1^{er} trimestre 2023. D'après les avant-contrats, les prix des maisons devraient être en baisse annuelle en juillet, pour la première fois depuis le 4^e trimestre 2015.



Prix de vente des maisons anciennes au T1 2023

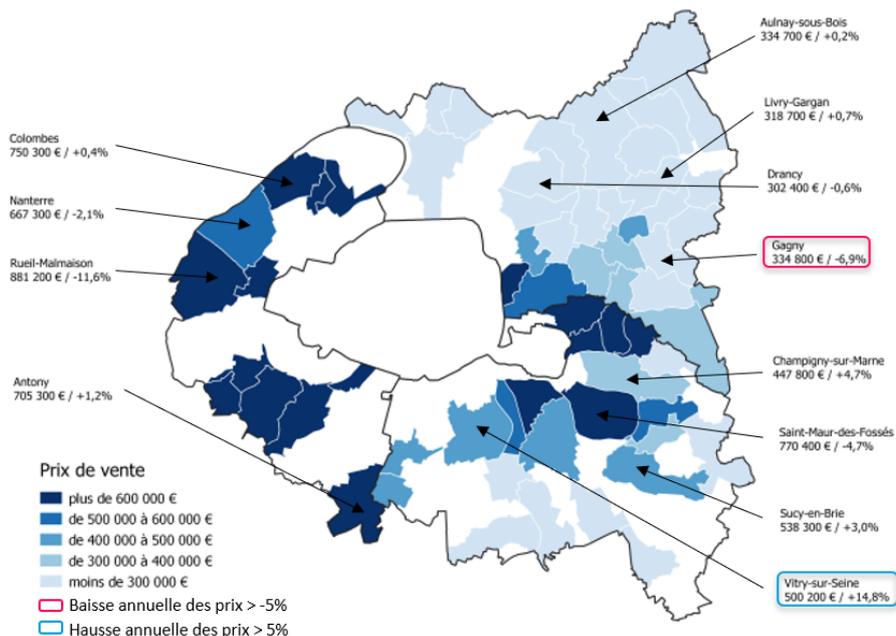
Valorisation des indices Notaires-Insee	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	435 700 €	725 300 €	326 500 €	433 700 €
Variation en 1 an	0,6%	0,5%	0,1%	1,0%
Variation brute en 3 mois	-1,0%	-0,5%	-1,5%	-1,1%
Variation CVS en 3 mois	-0,3%	0,0%	-0,4%	-0,6%

Projection des prix de vente des maisons anciennes

Projection en juillet 2023	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	428 800 €	-	321 600 €	424 700 €
Variation en 1 an	-1,9%	-	-2,6%	-2,3%
Variation brute en 3 mois	0,5%	-	-0,3%	-0,1%
Variation CVS en 3 mois	-0,5%	-	-1,7%	-1,1%

juillet correspond à la période allant de mai à juillet

Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 1^{er} trimestre 2023 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



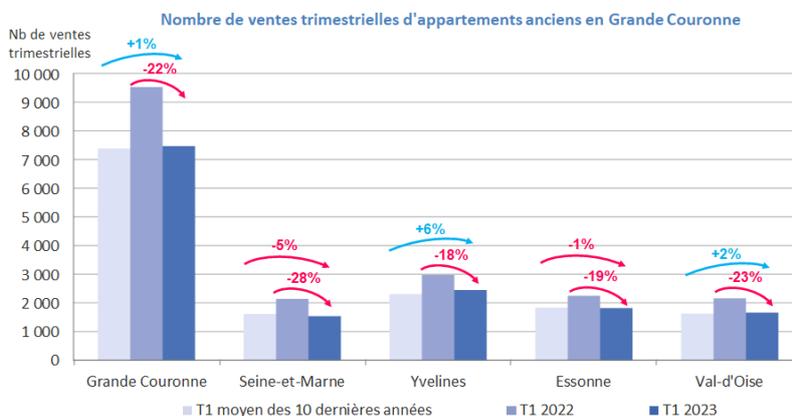
Les volumes de ventes



Les appartements en Grande Couronne :

L'activité est au niveau de la moyenne décennale malgré sa forte chute par rapport à l'exceptionnel 1^{er} trimestre 2022

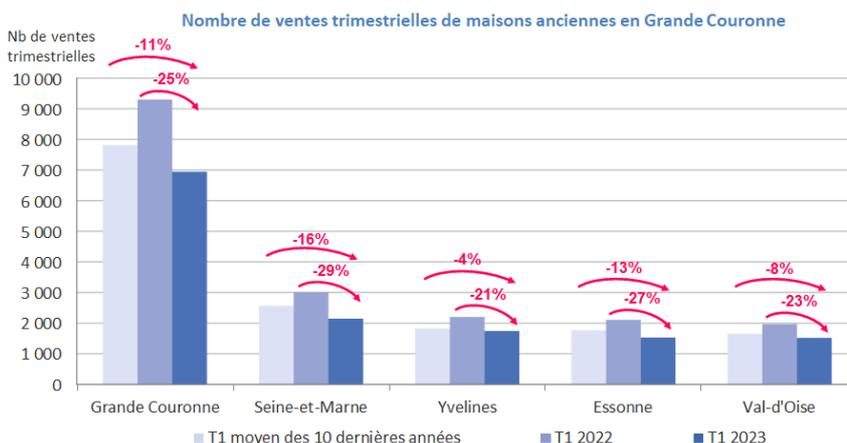
L'activité a fortement reculé au 1^{er} trimestre 2023 (-22%) mais reste supérieure à celle des 10 dernières années dans les Yvelines et le Val-d'Oise.



Les maisons en Grande Couronne :

Les volumes de ventes ont chuté de 25% en un an, comme en Petite Couronne, et de 11% par rapport à la moyenne des 10 dernières années

L'activité est en forte baisse du 1^{er} trimestre 2022 au 1^{er} trimestre 2023, de -21% dans les Yvelines à -29% en Seine-et-Marne.



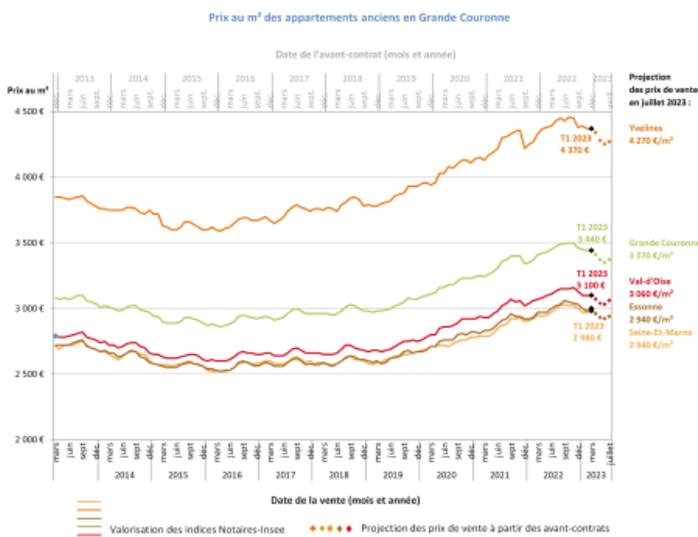
Les prix



Les appartements en Grande Couronne :

Les prix des appartements résistent encore ce trimestre

Les hausses annuelles de prix sont modérées et homogènes, autour de 1% au 1^{er} trimestre 2023, mais la chute de l'activité entraînerait une baisse annuelle des prix d'environ 3% en juillet.



Prix de vente des appartements anciens au T1 2023

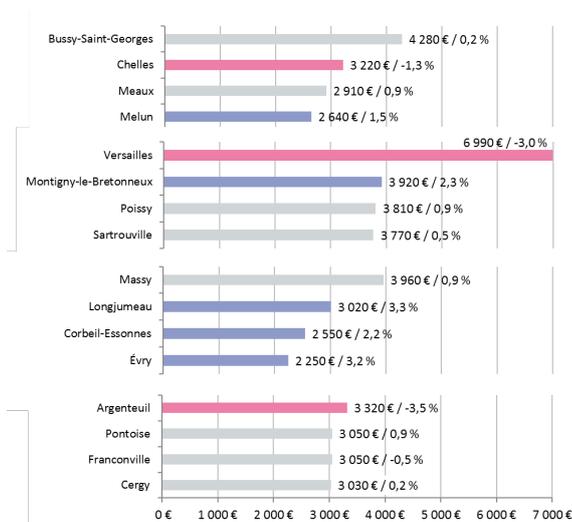
Valorisation des indices Notaires-Insee	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix au m ²	3 440 €	2 980 €	4 370 €	3 000 €	3 100 €
Variation en 1 an	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	0,8%
Variation brute en 3 mois	-0,6%	-0,7%	-0,2%	-0,7%	-1,0%
Variation CVS en 3 mois	0,0%	0,0%	0,4%	-0,2%	-0,6%

Projection des prix de vente des appartements anciens

Projection en juillet 2023	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val d'Oise
Prix au m ²	3 370 €	2 940 €	4 270 €	2 940 €	3 060 €
Variation en 1 an	-2,9%	-1,9%	-3,7%	-2,6%	-2,2%
Variation brute en 3 mois	-1,1%	-0,7%	-1,7%	-0,8%	-0,5%
Variation CVS en 3 mois	-2,2%	-1,8%	-2,7%	-2,0%	-1,8%

juillet correspond à la période allant de mai à juillet

Prix au m² standardisés des appartements anciens par commune au 1^{er} trimestre 2023 et évolutions annuelles



Evolution des prix sur 1 an

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

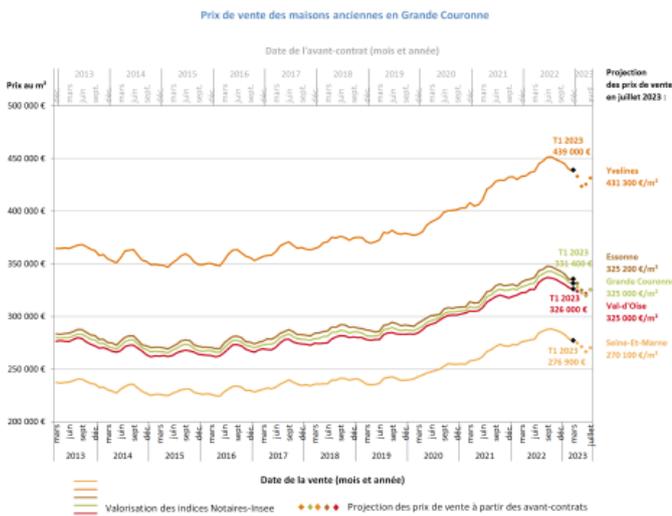
Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici pour accéder à la carte des prix



Les maisons en Grande Couronne :

Net ralentissement de la hausse annuelle des prix au 1^{er} trimestre 2023 (1%)

Les prix des maisons décrochent au 1^{er} trimestre 2023 (-2,2% en 3 mois). La variation annuelle des prix, qui était encore de +4,3% au 4^e trimestre 2022, passe à +1% au 1^{er} trimestre et deviendrait négative dans les prochains mois (environ -4% en juillet 2023). Il s'agit du marché où les prix ont le plus augmenté en 2 ans (+13%) du 3^e trimestre 2020 au 3^e trimestre 2022.



Prix de vente des maisons anciennes au T1 2023

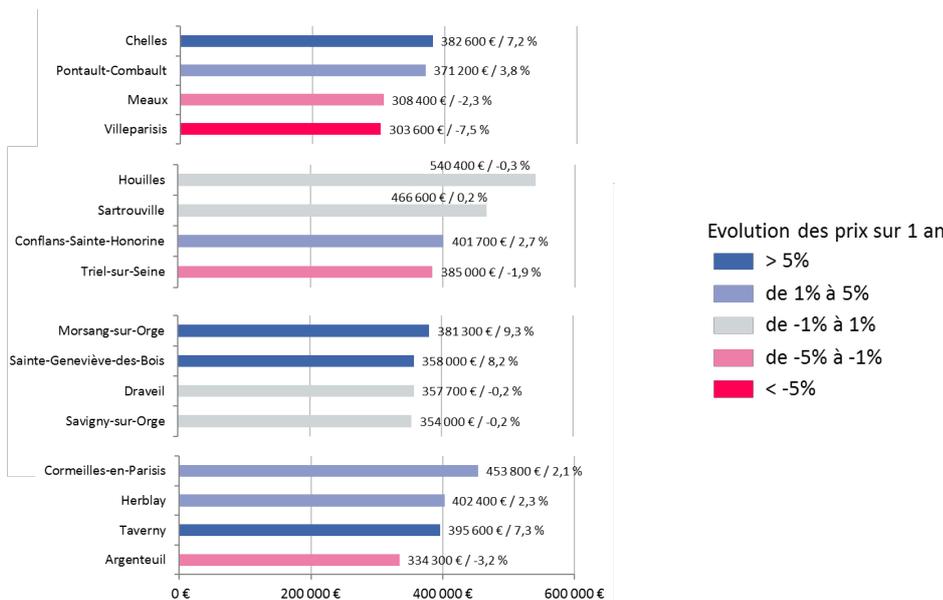
Valorisation des indices Notaires-Insee	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	331 400 €	276 900 €	439 000 €	335 400 €	326 000 €
Variation en 1 an	1,0%	0,5%	1,4%	0,9%	1,1%
Variation brute en 3 mois	-2,2%	-2,9%	-1,8%	-2,2%	-1,9%
Variation CVS en 3 mois	-1,4%	-2,1%	-1,0%	-1,3%	-1,4%

Projection des prix de vente des maisons anciennes

Projection en juillet 2023	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	325 000 €	270 100 €	431 300 €	325 200 €	325 000 €
Variation en 1 an	-3,9%	-5,0%	-3,1%	-5,3%	-2,2%
Variation brute en 3 mois	-0,9%	-1,6%	-0,4%	-1,8%	0,4%
Variation CVS en 3 mois	-2,8%	-3,4%	-2,9%	-3,5%	-1,3%

juillet correspond à la période allant de mai à juillet

Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 1^{er} trimestre 2023 et évolutions annuelles



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 1^{er} trimestre 2023 en Ile-de-France :

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France	
	Logements anciens	Nombre de ventes au 1 ^{er} trimestre 2023	8 040	11 850	14 410	34 300
		Évolution sur 1 an (T1 2022 / T1 2023)	-18%	-22%	-23%	-22%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	1%	-10%	-5%	-6%
	Appartements anciens	Nombre de ventes au 1 ^{er} trimestre 2023	8 000	9 650	7 470	25 120
		Évolution sur 1 an (T1 2022 / T1 2023)	-18%	-21%	-22%	-20%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	1%	-8%	1%	-2%
	Maisons anciennes	Nombre de ventes au 1 ^{er} trimestre 2023	n.s.	2 200	6 940	9 180
		Évolution sur 1 an (T1 2022 / T1 2023)	n.s.	-25%	-25%	-25%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	n.s.	-19%	-11%	-13%

* Variation entre le nombre de ventes d'un 1^{er} trimestre moyen des 10 dernières années (2013-2022) et le nombre de ventes au 1^{er} trimestre 2023.

Les prix



Les appartements à Paris et en Petite Couronne :

Paris	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023
Indice brut	132,3	133,2	133,9	131,9	129,6
Prix au m ²	10 520 €	10 590 €	10 650 €	10 490 €	10 310 €
Variation annuelle	-1,2%	-0,7%	-1,2%	-1,0%	-2,0%
Variation trimestrielle brute	-0,8%	0,7%	0,5%	-1,5%	-1,7%
Variation trimestrielle CVS	0,0%	0,1%	-0,1%	-0,7%	-1,2%

Petite Couronne	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023
Indice brut	128,1	128,9	131,1	128,4	126,4
Prix au m ²	5 440 €	5 470 €	5 570 €	5 450 €	5 370 €
Variation annuelle	1,9%	1,3%	0,8%	1,0%	-1,4%
Variation trimestrielle brute	0,8%	0,6%	1,7%	-2,1%	-1,6%
Variation trimestrielle CVS	1,2%	0,4%	0,4%	-0,8%	-1,4%

Hauts-de-Seine	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023
Indice brut	128,0	128,9	131,0	127,9	126,1
Prix au m ²	6 610 €	6 660 €	6 770 €	6 610 €	6 520 €
Variation annuelle	1,2%	0,7%	0,4%	0,7%	-1,5%
Variation trimestrielle brute	0,8%	0,7%	1,7%	-2,4%	-1,4%
Variation trimestrielle CVS	1,2%	0,4%	0,5%	-1,2%	-1,3%

Seine-Saint-Denis	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023
Indice brut	130,3	130,9	133,3	130,9	128,8
Prix au m ²	4 100 €	4 120 €	4 190 €	4 110 €	4 050 €
Variation annuelle	3,6%	2,1%	1,4%	1,1%	-1,2%
Variation trimestrielle brute	0,7%	0,5%	1,9%	-1,9%	-1,6%
Variation trimestrielle CVS	1,6%	-0,1%	0,1%	0,0%	-1,1%

Val-de-Marne	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023
Indice brut	126,9	127,8	129,8	127,9	125,5
Prix au m ²	5 210 €	5 250 €	5 330 €	5 250 €	5 150 €
Variation annuelle	2,4%	2,2%	1,4%	1,5%	-1,1%
Variation trimestrielle brute	0,7%	0,7%	1,6%	-1,5%	-1,9%
Variation trimestrielle CVS	1,1%	0,6%	0,3%	-0,2%	-1,7%

Les prix



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

Grande Couronne	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023
Indice brut	117,3	118,7	120,4	119,1	118,5
Prix au m ²	3 410 €	3 450 €	3 490 €	3 460 €	3 440 €
Variation annuelle	5,0%	4,1%	2,8%	3,6%	1,0%
Variation trimestrielle brute	2,0%	1,1%	1,4%	-1,0%	-0,6%
Variation trimestrielle CVS	2,8%	0,8%	0,1%	0,1%	0,0%

Seine-et-Marne	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023
Indice brut	114,6	115,6	117,9	116,6	115,7
Prix au m ²	2 950 €	2 970 €	3 030 €	3 000 €	2 980 €
Variation annuelle	5,8%	4,3%	3,9%	3,5%	1,0%
Variation trimestrielle brute	1,7%	0,9%	2,0%	-1,1%	-0,7%
Variation trimestrielle CVS	2,4%	0,5%	0,8%	-0,2%	0,0%

Yvelines	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023
Indice brut	119,3	121,0	122,2	120,8	120,5
Prix au m ²	4 330 €	4 390 €	4 430 €	4 380 €	4 370 €
Variation annuelle	4,7%	4,0%	2,2%	3,7%	1,0%
Variation trimestrielle brute	2,4%	1,4%	1,0%	-1,1%	-0,2%
Variation trimestrielle CVS	3,5%	1,0%	-0,2%	-0,2%	0,4%

Essonne	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023
Indice brut	116,0	117,1	119,1	118,0	117,1
Prix au m ²	2 970 €	3 000 €	3 060 €	3 030 €	3 000 €
Variation annuelle	5,0%	4,2%	3,1%	3,7%	1,0%
Variation trimestrielle brute	1,9%	1,0%	1,7%	-1,0%	-0,7%
Variation trimestrielle CVS	2,4%	0,7%	0,1%	0,4%	-0,2%

Val-d'Oise	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023
Indice brut	116,9	118,1	120,0	119,0	117,9
Prix au m ²	3 070 €	3 110 €	3 150 €	3 130 €	3 100 €
Variation annuelle	5,0%	4,1%	2,7%	3,5%	0,8%
Variation trimestrielle brute	1,7%	1,0%	1,6%	-0,8%	-1,0%
Variation trimestrielle CVS	2,0%	0,7%	0,2%	0,6%	-0,6%

Ile-de-France	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023
Indice brut	128,0	129,0	130,4	128,3	126,4
Prix au m ²	6 730 €	6 780 €	6 850 €	6 740 €	6 640 €
Variation annuelle	0,9%	0,8%	0,2%	0,5%	-1,2%
Variation trimestrielle brute	0,2%	0,8%	1,1%	-1,6%	-1,5%
Variation trimestrielle CVS	0,9%	0,3%	0,1%	-0,6%	-1,1%

Les prix



Les maisons en Petite Couronne :

Petite Couronne	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023
Indice brut	127,8	128,8	133,5	129,8	128,5
Prix de vente	433 200 €	436 700 €	452 500 €	440 100 €	435 700 €
Variation annuelle	5,3%	4,8%	5,1%	1,3%	0,6%
Variation trimestrielle brute	-0,3%	0,8%	3,6%	-2,7%	-1,0%
Variation trimestrielle CVS	1,0%	1,0%	1,5%	-1,6%	-0,3%

Hauts-de-Seine	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023
Indice brut	130,0	130,8	135,6	131,3	130,6
Prix de vente	721 900 €	726 200 €	752 700 €	729 200 €	725 300 €
Variation annuelle	4,4%	4,6%	4,8%	-0,3%	0,5%
Variation trimestrielle brute	-1,3%	0,6%	3,6%	-3,1%	-0,5%
Variation trimestrielle CVS	0,2%	1,2%	1,3%	-2,0%	0,0%

Seine-Saint-Denis	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023
Indice brut	125,7	126,0	130,7	127,7	125,8
Prix de vente	326 100 €	326 900 €	339 100 €	331 500 €	326 500 €
Variation annuelle	6,9%	4,7%	4,7%	3,0%	0,1%
Variation trimestrielle brute	1,4%	0,2%	3,7%	-2,3%	-1,5%
Variation trimestrielle CVS	2,3%	-0,3%	1,7%	-0,9%	-0,4%

Val-de-Marne	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023
Indice brut	127,3	129,1	133,6	130,1	128,6
Prix de vente	429 500 €	435 300 €	450 600 €	438 700 €	433 700 €
Variation annuelle	5,2%	5,3%	5,7%	1,8%	1,0%
Variation trimestrielle brute	-0,3%	1,4%	3,5%	-2,6%	-1,1%
Variation trimestrielle CVS	0,9%	1,6%	1,5%	-1,6%	-0,6%

Les prix



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

Grande Couronne	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023
Indice brut	122,0	123,4	127,4	126,0	123,2
Prix de vente	328 100 €	331 700 €	342 600 €	338 800 €	331 400 €
Variation annuelle	6,2%	6,2%	5,7%	4,3%	1,0%
Variation trimestrielle brute	1,0%	1,1%	3,3%	-1,1%	-2,2%
Variation trimestrielle CVS	1,9%	0,8%	1,3%	0,3%	-1,4%

Seine-et-Marne	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023
Indice brut	121,1	122,2	126,4	125,3	121,7
Prix de vente	275 700 €	278 300 €	287 800 €	285 300 €	276 900 €
Variation annuelle	6,9%	6,3%	6,0%	5,1%	0,5%
Variation trimestrielle brute	1,5%	0,9%	3,4%	-0,9%	-2,9%
Variation trimestrielle CVS	2,5%	0,6%	1,4%	0,6%	-2,1%

Vvelines	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023
Indice brut	123,0	124,3	128,2	127,0	124,7
Prix de vente	432 900 €	437 700 €	451 200 €	447 100 €	439 000 €
Variation annuelle	6,1%	6,5%	5,4%	3,4%	1,4%
Variation trimestrielle brute	0,1%	1,1%	3,1%	-0,9%	-1,8%
Variation trimestrielle CVS	1,2%	0,9%	1,1%	0,4%	-1,0%

Essonne	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023
Indice brut	121,8	123,6	127,5	125,7	122,9
Prix de vente	332 400 €	337 100 €	347 800 €	343 100 €	335 400 €
Variation annuelle	5,9%	6,3%	5,7%	4,1%	0,9%
Variation trimestrielle brute	0,8%	1,4%	3,1%	-1,3%	-2,2%
Variation trimestrielle CVS	1,9%	0,8%	1,4%	0,0%	-1,3%

Val-d'Oise	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023
Indice brut	122,1	123,2	127,5	125,8	123,4
Prix de vente	322 500 €	325 600 €	336 900 €	332 400 €	326 000 €
Variation annuelle	5,7%	5,7%	5,8%	4,8%	1,1%
Variation trimestrielle brute	1,7%	1,0%	3,5%	-1,3%	-1,9%
Variation trimestrielle CVS	2,0%	0,8%	1,5%	0,2%	-1,4%

Ile-de-France	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023
Indice brut	123,8	125,1	129,3	127,2	124,9
Prix de vente	358 800 €	362 400 €	374 600 €	368 500 €	361 900 €
Variation annuelle	5,9%	5,8%	5,5%	3,3%	0,9%
Variation trimestrielle brute	0,5%	1,0%	3,4%	-1,6%	-1,8%
Variation trimestrielle CVS	1,5%	0,8%	1,4%	-0,3%	-1,0%

Note méthodologique

La Base BIEN

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

Les biens concernés

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

Les volumes de ventes

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

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

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

Les prix

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

Les prix par département

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

Les indices sont calculés à partir des transactions réalisées au cours du trimestre. La méthodologie repose sur des modèles expliquant le prix d'un logement en fonction de ses caractéristiques. 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.

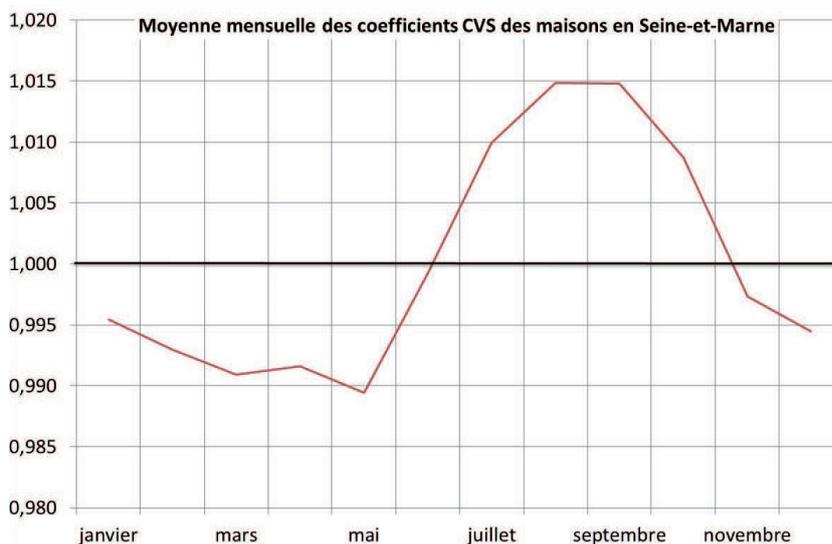
Correction des variations saisonnières (CVS)

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. A l'inverse, les coefficients sont supérieurs à 1 de juin à octobre, période où les prix sont plus soutenus par le marché. En été, l'indice CVS est donc inférieur à l'indice brut. On note également que si la saisonnalité est bien présente, elle n'est pas très importante en valeur, les écarts dépassant rarement 1 %.

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



Focus diffusé dans le communiqué de presse du 30 mars 2023

Focus : Des ventes réorientées vers des logements plus petits de 2021 à 2022 et des évolutions de prix assez peu différenciées, quelle que soit la taille du logement

Des ventes pratiquement aussi nombreuses qu'en 2021 mais avec moins de maisons vendues

En 2022, il s'est vendu 186 300 logements anciens en Ile-de-France, presque autant que lors de l'année record de 2021 (188 600).

Toutefois, cette consolidation de l'activité en 2022 cache une évolution très différenciée entre le nombre record de ventes d'appartements (131 900 contre 128 600 en 2021) et **un nombre de ventes de maisons en retrait de près de 10%** (54 400 contre 60 000 en 2021). La phase exceptionnelle liée aux conséquences de la crise sanitaire qui a poussé les acquéreurs vers plus de verdure et d'espace semble bien derrière nous. **La part des maisons dans les ventes de logements anciens en Ile-de-France passe donc d'un taux record de 31,8% en 2021 à 29,2% en 2022.**

Des achats de logements plus petits du fait des contraintes budgétaires

Avec des prix à leur plus hauts historiques et une forte hausse des taux des crédits à l'habitat, les acquéreurs ont sans doute dû limiter leurs prétentions en termes de surface en 2022. La valeur refuge représentée par le logement, dans une période de crise, a peut-être aussi attiré davantage d'investisseurs vers les appartements

On observe plusieurs mouvements. **Premièrement, pour les appartements en Ile-de-France, les ventes de studios et de deux pièces ont augmenté de respectivement 8% et 6% en un an**, celles de 3 pièces ont très peu évolué (+1%). Les ventes de 4 pièces et plus ont à l'inverse légèrement baissé. Les grands appartements de 4 pièces et plus ne représentent en 2022 plus que 25,2% des ventes d'appartements contre 26,5% en 2021.

Ventes d'appartements par taille en 2021 et 2022 en Ile-de-France

Taille	2021	2022	Evolution en nombre	Evolution en %
Studios	19 000	20 500	1 500	8%
2 pièces	36 300	38 500	2 200	6%
3 pièces	39 200	39 600	400	1%
4 pièces	23 500	22 900	-600	-3%
5 pièces et plus	10 600	10 400	-200	-2%
Ensemble	128 600	131 900	3 300	3%

Deuxièmement, dans Paris, toutes les tailles d'appartements voient leur nombre de ventes progresser. Mais la poussée s'avère un peu plus marquée pour les deux pièces (+11%) peut-être parce que ce type d'appartement convient aussi bien aux ménages de petite taille, propriétaires-occupants, qu'aux investisseurs.

Ventes d'appartements par taille en 2021 et 2022 à Paris

Taille	2021	2022	Evolution en nombre	Evolution en %
Studios	8 600	9 400	800	9%
2 pièces	12 200	13 600	1 400	11%
3 pièces	8 500	9 300	800	9%
4 pièces	4 600	5 000	400	9%
5 pièces et plus	3 600	3 900	300	8%
Ensemble	37 500	41 200	3 700	10%

Troisièmement, la baisse des volumes de ventes est généralisée pour les maisons mais s'avère plus forte pour les 6 pièces ou plus. Le mouvement d'agrandissement de la taille des maisons vendues, que l'on observe depuis de nombreuses années, se trouve donc interrompu en 2022. Une nouvelle fois on est tenté d'y voir un effet de la contrainte financière et de budgets d'acquisition et d'occupation (chauffage et transports) qui se trouvent augmentés par la situation actuelle.

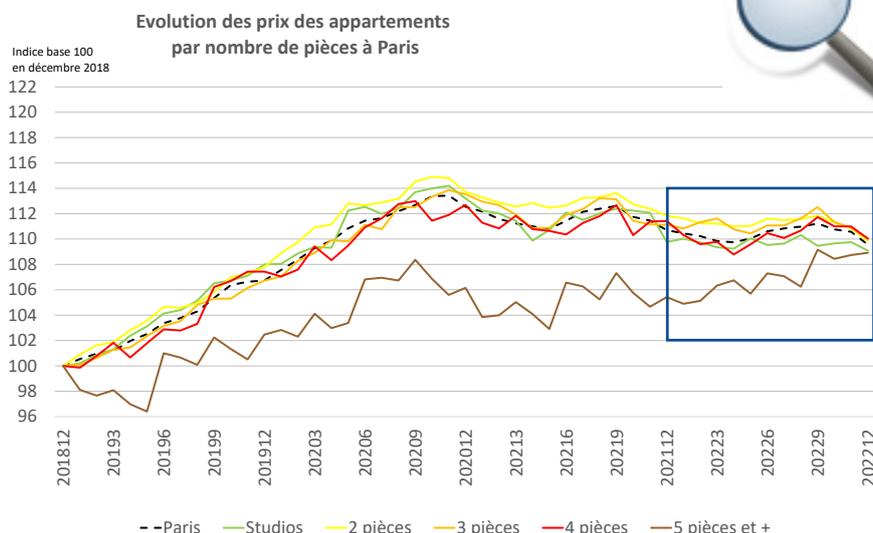
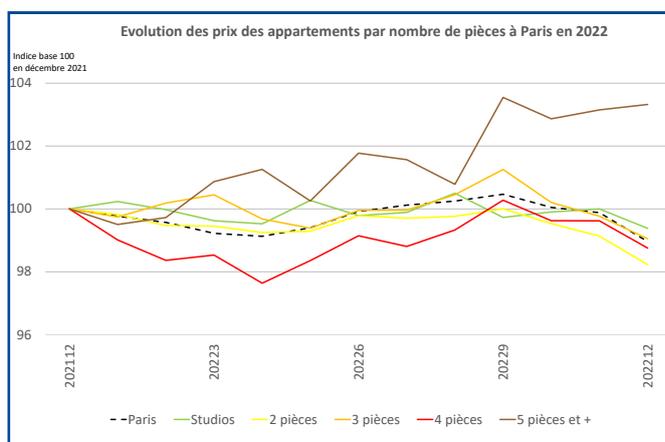
Ventes de maisons par taille en 2021 et 2022 en Ile-de-France

Taille	2021	2022	Evolution en nombre	Evolution en %
3 pièces	6 800	6 300	-500	-7%
4 pièces	11 600	10 700	-900	-8%
5 pièces	15 400	14 300	-1 100	-7%
6 pièces	12 900	11 400	-1 500	-12%
7 pièces et plus	13 200	11 800	-1 400	-11%
Ensemble	59 900	54 500	-5 400	-9%

Des prix en érosion à Paris depuis plus de 2 ans, sauf pour les grands logements de 5 pièces et plus

Nous calculons une fois par an des indices de prix par taille de logement et par département pour identifier d'éventuelles différences de comportement de ces différents marchés.

Dans Paris, l'année 2022 est marquée par une évolution spécifique des grands logements de 5 pièces et plus dont les prix ont progressé de 3%, alors que les prix de l'ensemble des autres biens ont connu une baisse de prix homogène autour de 1%. Ce marché très étroit a sans doute bénéficié de la présence des étrangers ou d'acquéreurs à fort pouvoir d'achat. Il connaît peut-être aussi un mouvement de rattrapage récent (ou en 2022 si c'est la bonne période) après des augmentations de prix plus modestes de 2018 à 2021.

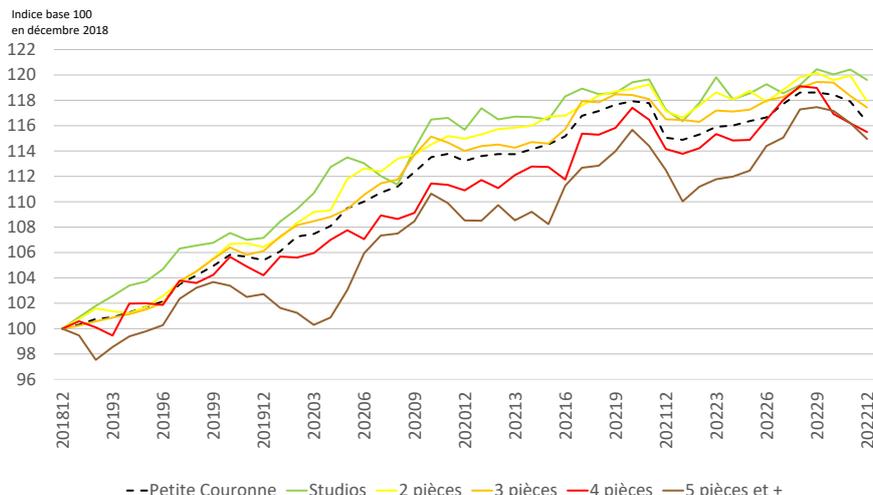


La taille des appartements en Ile-de-France a peu d'impact sur le prix au m²

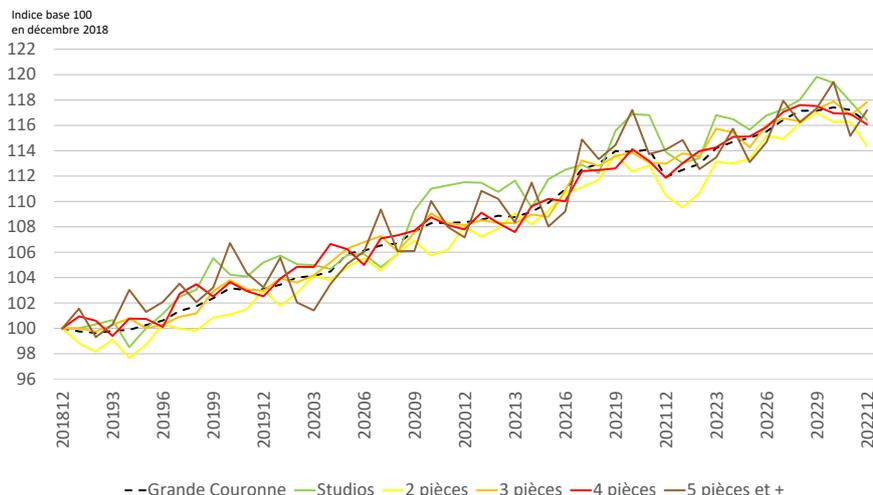
En Petite Couronne, les évolutions de prix par taille d'appartement sont moins différenciées qu'à Paris et elles ont tendance à se rejoindre depuis un an. Sur les derniers mois de 2022, la tendance est devenue baissière, sauf pour les studios dont les prix résistent davantage pour le moment.

En Grande Couronne et sur long terme la taille de l'appartement ne modifie pas les évolutions de prix au m². Cela n'a pas changé récemment.

Evolution des prix des appartements par nombre de pièces en Petite Couronne



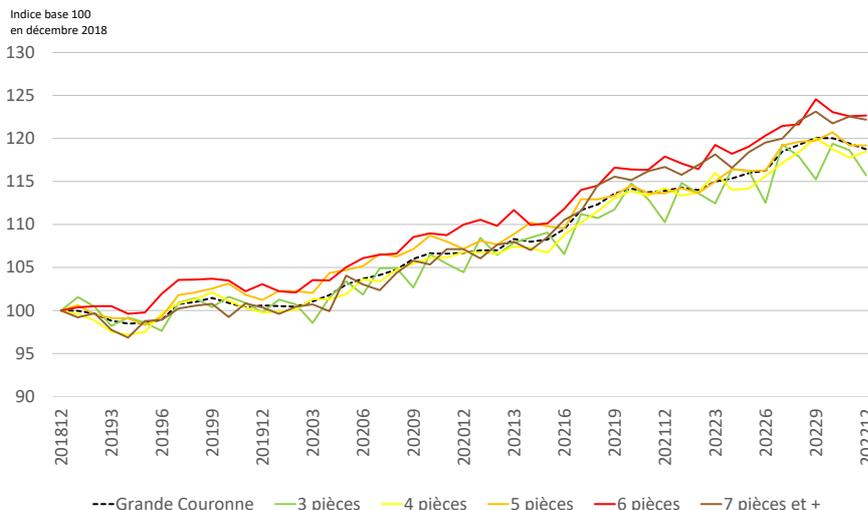
Evolution des prix des appartements par nombre de pièces en Grande Couronne



Encore peu d'impact de la conjoncture sur les prix des maisons

Malgré la correction des volumes de ventes de 2021 à 2022, **les prix des maisons restent encore orientés à la hausse du 3 pièces au 7 pièces et plus.** Sur les 4 dernières années, les augmentations de prix ont été plus fortes pour les grandes maisons (21,2% pour les 7 pièces et plus et 22,9% pour les 6 pièces) contre 18,2% en moyenne pour ce type d'habitat et 14,7% pour les 3 pièces par exemple. Les prochains mois nous diront si les grandes maisons vont résister à la baisse des volumes qui les affectent plus spécifiquement.

Evolution des prix des maisons par nombre de pièces en Grande Couronne en 2022



Focus diffusé dans le communiqué de presse du 24 avril 2023

Focus : Les nouvelles règles du DPE (diagnostic de performance énergétique) ont poussé à la hausse les ventes de « passoires énergétiques » en 2022

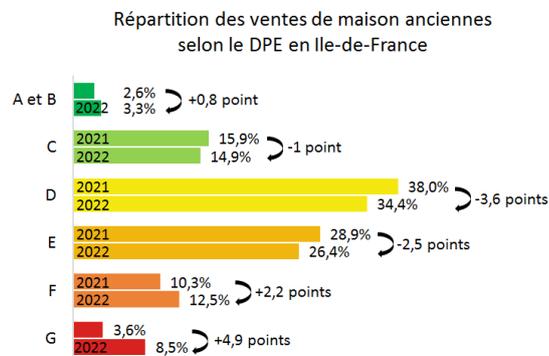
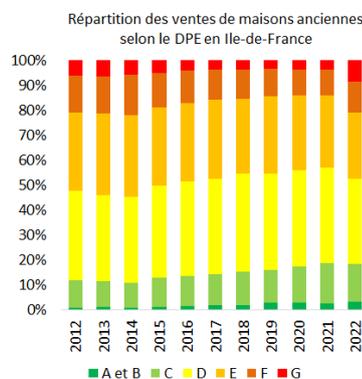
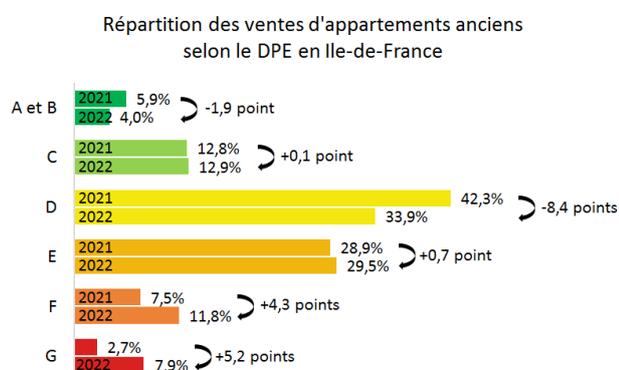
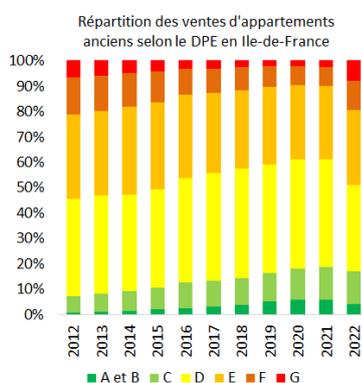
Un impact majeur et nouveau sur le marché des logements anciens en Ile-de-France

Depuis une dizaine d'année et jusqu'en 2021, la part des logements énergivores dans les ventes avait tendance à reculer au bénéfice des logements économes, dans un mouvement lent mais constant. Cette tendance laissait à penser que le renouvellement du parc s'opérait avec des logements neufs bénéficiant de meilleures performances énergétiques et devenant de plus en plus nombreux dans les ventes, avec également, parallèlement, une possible préférence des acquéreurs pour les logements les moins énergivores.

Une rupture brutale est intervenue en 2022. La part des logements les moins bien notés (en F et G) a connu une poussée dans les ventes, sans doute avec les modifications et le durcissement de la réglementation sur la performance énergétique.

La part de logements vendus avec une étiquette G en Ile-de-France a fortement progressé en un an, tant pour les appartements (de 2,7% en 2021 à 7,9% en 2022) que pour les maisons (de 3,6% en 2021 à 8,5% en 2022). C'est également le cas pour les biens classés en F, dont la part augmente de 7,5% en 2021 à 11,8% en 2022 pour les appartements et de 10,3% en 2021 à 12,5% en 2022 pour les maisons.

En revanche, la part des ventes d'appartements étiquetés « D » a reculé de 42,3% du total en 2021 à 33,9% en 2022, tandis que la proportion de ceux étiquetés « E » s'est consolidée (+0,7 point). Le diagnostic D regroupe toujours la part la plus importante des ventes de maisons (34,4% en 2022) mais en recul par rapport à 2021 (38%).



Enfin, la proportion de logements bénéficiant d'une note favorable (A, B et C) est plutôt orientée à la baisse pour les appartements, surtout pour la classe B. Elle n'enregistre que de très faibles évolutions pour les maisons. Rappelons que les logements qui bénéficient d'une note de A et B restent encore marginaux dans les ventes, compte tenu du haut niveau de performances attendues.

Les évolutions réglementaires, encore appelées à se durcir au fil du temps avec une interdiction progressive de location des logements énergivores, la perspective de travaux, coûteux et complexes à réaliser, combinés à la hausse des prix de l'énergie expliquent sans doute que les propriétaires de ce type de bien ont souhaité s'en défaire. Ces évolutions seront donc naturellement à suivre pour voir si les tendances se prolongent voire s'amplifient.

Par ailleurs, nos données agrègent des étiquettes énergétiques de nature différente puisque les méthodes de calcul et les bornes ont changé et que certains anciens diagnostics peuvent encore être utilisés, même si les notaires recommandent fréquemment une mise à jour en cas de projet de location. Une certaine prudence s'impose donc dans l'analyse des données historiques qui ne sont donc pas strictement comparables.

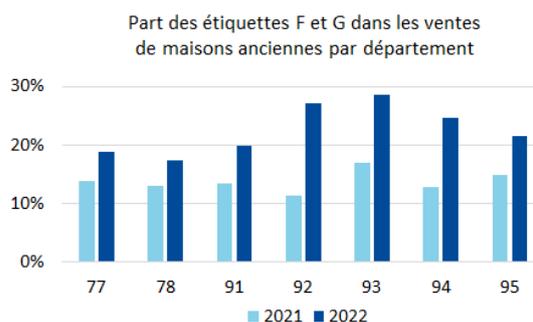
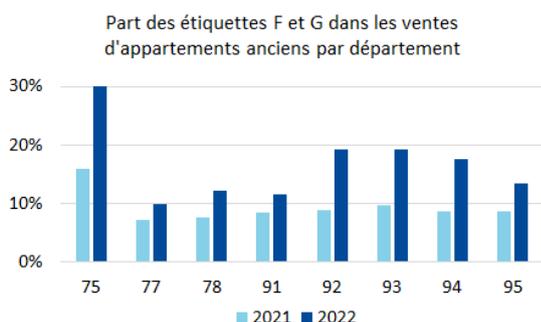
Le cœur de l’agglomération parisienne est nettement plus touché que la Grande Couronne

L’augmentation de la proportion de « passoires thermiques » dans les ventes de logements anciens est nettement plus marquée à Paris et en Petite Couronne qu’en Grande Couronne sans doute parce que les logements économes y sont plus nombreux, compte tenu de l’ancienneté du parc et de sa composition (beaucoup de petits logements).

Un volume de ventes exceptionnel dans Paris en 2022, où les logements les moins performants sont surreprésentés (58% du parc privé est classé en E, F ou G) a également accentué la tendance globale observée en Ile-de-France.

La part des logements classés F ou G culmine à Paris où elle passe de 15,9% à 30,2% des ventes de 2021 à 2022. Dans le même temps, en Petite Couronne, la proportion d’appartements en F et G augmente de 8,8% à 19,2% dans les Hauts-de-Seine, de 9,7% à 19,3% en Seine-Saint-Denis et de 8,8% à 17,6% dans le Val-de-Marne. L’augmentation de la part des biens économes s’avère encore plus forte pour les maisons en Petite Couronne (de 11,3% à 27,1% dans les Hauts-de-Seine, de 16,9% à 28,6% en Seine-Saint-Denis et de 12,9% à 24,6% dans le Val-de-Marne). Ce marché aux budgets élevés est contraint par le manque de produits et peu orienté vers l’investissement. On est donc tenté de voir dans cette progression une possible dégradation des notes liées au nouveau diagnostic. Il est également possible que les acquéreurs de ce type de biens acceptent plus facilement l’achat d’un bien économe en prévoyant des travaux d’amélioration à leur convenance.

En revanche, la poussée des ventes de logements économes s’avère nettement moins marquée en Grande Couronne tant pour les appartements que pour les maisons. Une fois encore la structure du parc et des logements qui ont été construits relativement récemment peuvent expliquer en partie une augmentation beaucoup plus modérée des ventes de logements considérés comme économes.



Notes :

¹ La loi Climat et Energie a modifié la méthode, le contenu et la présentation des diagnostics de performance énergétique devenus opposables. Elle a aussi introduit plusieurs nouvelles échéances. Les logements ayant une consommation énergétique supérieur à 450 KWH/m²/par an (et donc une partie de la catégorie G) ne peuvent plus être proposés à la location depuis le 1^{er} janvier 2023. Cette interdiction s’étendra ensuite à l’ensemble des biens étiquetés « G » au 1^{er} janvier 2025, puis à ceux en « F » et plus au 1^{er} janvier 2028 et enfin à l’ensemble des biens au DPE étiquetés « E » et plus au 1^{er} janvier 2034.

² Les bornes entre les étiquettes ont été définies comme suit :

en kWh/m ² /an	Ancien DPE : seuils applicables jusqu’au 30/06/21	Nouveau DPE : seuils applicables à partir du 01/07/21
< à 49	A	A
50 à 69	B	A
70 à 89	B	B
90 à 109	C	B
110 à 149	C	C
150 à 179	D	C
180 à 229	D	D
230 à 249	E	D
250 à 329	E	E
330 à 419	F	F
420 à 449	F	G
> à 450	G	G

³ La nouvelle réglementation a accéléré l’obsolescence des DPE, normalement valables 10 ans. Les DPE réalisés avant la fin 2017 ont été acceptés jusqu’à la fin 2022, les DPE réalisés à partir du 1^{er} janvier 2018 resteront valides jusqu’au 31/12/2024.

⁴ « A Paris, des enjeux de rénovation énergétiques très forts pour plus de la moitié des logements » : INSEE Analyses Ile-de-France, n° 154 de juin 2022, en partenariat avec l’APUR.

Focus mis à jour en mai 2023

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

	Pour l'achat d'un appartement ancien en Ile-de-France				Pour l'achat d'une maison ancienne en Ile-de-France				
	Mensualité sur 20 ans pour un appartement de 65m²	Evolution de la mensualité par rapport à janvier 2022		Surface accessible avec le budget de janvier 2022	Nombre de m² perdu depuis janvier 2022*	Mensualité sur 20 ans en IDF pour une maison de 100m²	Evolution de la mensualité par rapport à janvier 2022		Surface accessible avec le budget de janvier 2022
	en €	en %			en €	en %			
Janvier 2022	2 030 €	-	-	65,0 m²	0,0 m²	1 651 €	-	100,0 m²	0,0 m²
Février 2022	2 034 €	5 €	0%	64,8 m²	0,2 m²	1 652 €	1 €	99,9 m²	0,1 m²
Mars 2022	2 039 €	10 €	0%	64,7 m²	0,3 m²	1 673 €	22 €	98,7 m²	1,3 m²
Avril 2022	2 052 €	23 €	1%	64,3 m²	0,7 m²	1 677 €	27 €	98,4 m²	1,6 m²
Mai 2022	2 069 €	40 €	2%	63,8 m²	1,2 m²	1 701 €	50 €	97,1 m²	2,9 m²
Juin 2022	2 096 €	67 €	3%	62,9 m²	2,1 m²	1 724 €	73 €	95,8 m²	4,2 m²
Juillet 2022	2 129 €	99 €	5%	62,0 m²	3,0 m²	1 763 €	112 €	93,6 m²	6,4 m²
Août 2022	2 165 €	135 €	7%	60,9 m²	4,1 m²	1 803 €	152 €	91,6 m²	8,4 m²
Septembre 2022	2 188 €	158 €	8%	60,3 m²	4,7 m²	1 841 €	190 €	89,7 m²	10,3 m²
Octobre 2022	2 203 €	174 €	9%	59,9 m²	5,1 m²	1 846 €	195 €	89,4 m²	10,6 m²
Novembre 2022	2 226 €	196 €	10%	59,3 m²	5,7 m²	1 861 €	210 €	88,7 m²	11,3 m²
Décembre 2022	2 227 €	197 €	10%	59,2 m²	5,8 m²	1 873 €	222 €	88,1 m²	11,9 m²
Janvier 2023	2 248 €	218 €	11%	58,7 m²	6,3 m²	1 878 €	227 €	87,9 m²	12,1 m²
Février 2023	2 268 €	238 €	12%	58,2 m²	6,8 m²	1 889 €	238 €	87,4 m²	12,6 m²
Mars 2023	2 298 €	268 €	13%	57,4 m²	7,6 m²	1 927 €	276 €	85,7 m²	14,3 m²
Avril 2023	2 320 €	291 €	14%	56,9 m²	8,1 m²	1 933 €	282 €	85,4 m²	14,6 m²
Mai 2023	2 332 €	302 €	15%	56,6 m²	8,4 m²	1 937 €	286 €	85,2 m²	14,8 m²
Juin 2023	2 358 €	328 €	16%	56,0 m²	9,0 m²	1 964 €	314 €	84,0 m²	16,0 m²
Juillet 2023	2 406 €	376 €	19%	54,8 m²	10,2 m²	2 026 €	375 €	81,5 m²	18,5 m²

*Si vous pouviez acheter un appartement de 65m² en janvier 2022, pour le même coût d'emprunt total et compte tenu de l'évolution des taux d'intérêts, vous pourriez acheter 54,8m² en juillet 2023.

*Si vous pouviez acheter une maison de 100m² en janvier 2022, pour le même coût d'emprunt total et compte tenu de l'évolution des taux d'intérêts, vous pourriez acheter 81,5m² en juillet 2023.

On prévoit une **augmentation de la mensualité de 19% pour les appartements et de 23% pour les maisons**, de janvier 2022 à juillet 2023 en Ile-de-France.

Sources : Banque de France jusqu'en mars 2023 puis estimations Base BIEN d'avril à juillet 2023 pour les taux d'intérêts ; ADSN-BIEN – Notaires du Grand Paris pour les prix et surfaces.