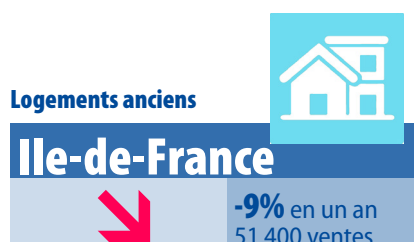


Communiqué de presse mensuel

27 octobre 2022

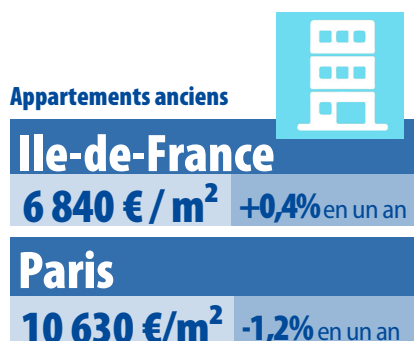
Conjoncture immobilière francilienne en août 2022 : Niveau encore élevé de l'activité malgré le ralentissement, avec des hausses de prix plus modérées

Volumes de ventes juin à août 2022



Prix en août 2022

Méthodologie Notaires-INSEE



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

En Ile-de-France, en un an de décembre 2021 à décembre 2022, les prix des appartements devraient évoluer de +1,6%, avec une hausse de prix toujours plus modérée en Petite Couronne (2,1%) qu'en Grande Couronne (4,2%).

Toujours d'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats, les prix devraient être orientés à la baisse pour les maisons d'ici décembre, notamment en Petite Couronne. Ce marché rentre habituellement dans une phase de repli des prix, une fois passés la rentrée scolaire et ses déménagements.

On attend des hausses annuelles de prix des maisons limitées à 2,9% sur l'ensemble de la région (+0,9% en Petite Couronne, +3,9% en Grande Couronne) qui confirmeraient que le relâchement des tensions sur ce marché, jusqu'à présent très dynamique, limite la hausse des prix.

Volumes de ventes toujours historiquement élevés malgré une tendance baissière

Les grandes tendances observées depuis ce printemps se prolongent. Un contexte économique et social tendu, un accès moins facile au crédit et des hausses notables du taux des crédits à l'habitat inscrivent le marché dans un contexte moins favorable. Parallèlement, le logement bénéficie encore pleinement de la confiance des ménages et l'activité reste encore très soutenue.

51 400 logements anciens ont été vendus en Ile-de-France de juin à août 2022 soit 9% de moins qu'à la même période il y a un an.

Comme les mois précédents, et après un niveau d'activité exceptionnelle en 2020 et 2021, le marché de la maison se replie un peu plus notablement (-15% en Ile-de-France) avec un recul de 17% en Petite Couronne et de 15% en Grande Couronne.

Mais les volumes de ventes de la période restent encore 16% au-dessus de la moyenne observée ces dix dernières années.

Paris continue son cavalier seul avec des volumes de ventes qui progressent de 4% et plus de 10 600 appartements vendus en 3 mois.

D'après nos premiers résultats, ces tendances baissières, qui permettraient tout de même de maintenir un bon niveau d'activité, se prolongeraient dans les prochains mois.

Vers une différenciation moins marquée des évolutions de prix entre maison et appartement ?

En un an, en Ile-de-France, d'août 2021 à août 2022, les prix des logements ont augmenté de 1,9%. Comme c'est le cas depuis plus d'un an et demi, les hausses de prix restent beaucoup plus modérées pour les appartements (+0,4% en un an) que pour les maisons (+5,3%).

A Paris, le prix au m² s'établit à 10 630 € en août 2022, en très légère hausse en un trimestre (+0,9%). En un an, la tendance reste encore baissière (-1,2% d'août 2021 à août 2022).

D'après les prix issus des avant-contrats, le prix au m² des appartements dans la Capitale devrait être de 10 620 € en décembre 2022, au même niveau qu'un an auparavant. **Comme c'est le cas depuis de nombreux mois, les évolutions de prix restent donc très modérées, très loin des fortes variations annoncées par certains commentateurs.** De décembre 2020 à décembre 2022, les prix évoluent entre 10 500 et 10 800 € le m², avec de légers mouvements de hausses puis de baisses.

Synthèse des chiffres

Les volumes de ventes

Logements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	juin-août 2022	51 400	10 670	16 810	23 930
Évolutions en 1 an	juin-août 2022/ juin-août 2021	-9%	+4%	-12%	-12%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	juin-août 2022	34 580	10 610	13 070	10 900
Évolutions en 1 an	juin-août 2022/ juin-août 2021	-5%	+4%	-10%	-8%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	juin-août 2022	16 820	n.s.	3 730	13 030
Évolutions en 1 an	juin-août 2022/ juin-août 2021	-15%	n.s.	-17%	-15%

Les prix

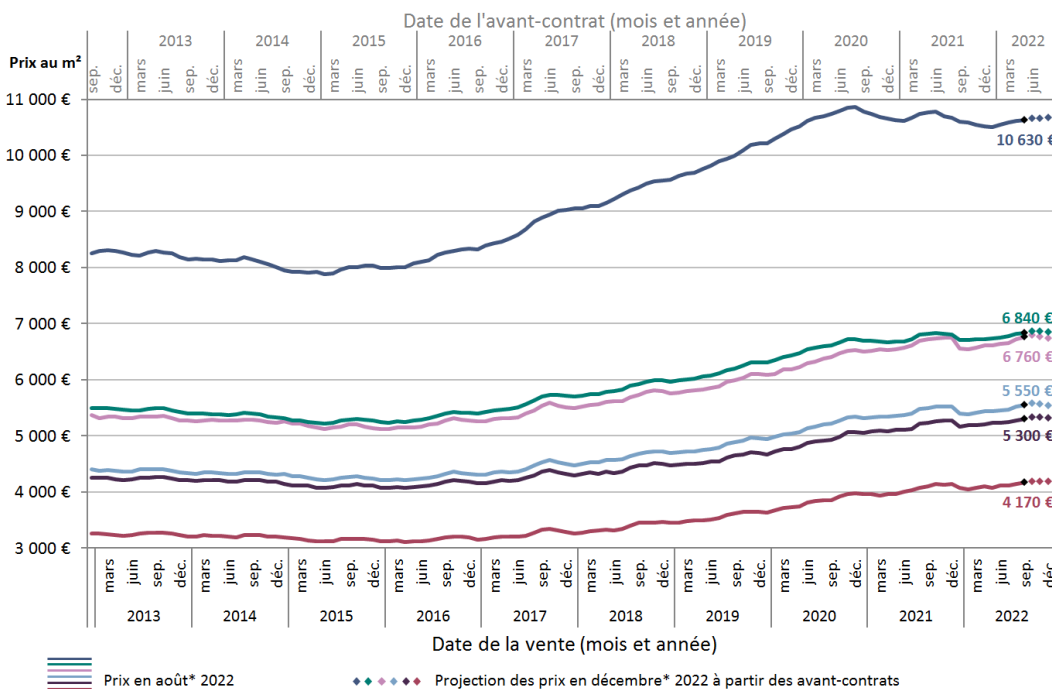
Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m ²	juin-août 2022	6 840 €	10 630 €	5 550 €	6 760 €	4 170 €	5 300 €	3 490 €	3 020 €	4 450 €	3 030 €	3 150 €
Évolutions en 1 an	juin-août 2022/ juin-août 2021	+0,4%	-1,2%	+1,0%	+0,7%	+1,7%	+1,2%	+3,6%	+4,7%	+3,2%	+3,8%	+3,5%
Évo. brutes en 3 mois	juin-août 2022/ mars-mai 2022	+1,3%	+0,9%	+1,7%	+1,9%	+1,5%	+1,3%	+1,8%	+2,3%	+1,5%	+2,1%	+1,7%
Évo. CVS en 3 mois	juin-août 2022/ mars-mai 2022	+0,2%	-0,1%	+0,4%	+0,7%	-0,1%	-0,1%	+0,7%	+1,4%	+0,5%	+0,8%	+0,3%
Projection du prix au m ²	oct.-décembre 2022	6 820 €	10 620 €	5 510 €	6 690 €	4 170 €	5 280 €	3 480 €	2 990 €	4 440 €	3 020 €	3 140 €
Évolutions en 1 an	oct.-décembre 2022/ oct.-décembre 2021	+1,6%	+0,2%	+2,1%	+2,0%	+2,6%	+2,2%	+4,2%	+3,1%	+5,1%	+3,5%	+4,0%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (en euros)	juin-août 2022	369 100	442 700	734 000	334 000	440 000	338 700	284 900	446 100	342 900	333 700
Évolutions en 1 an	juin-août 2022/ juin-août 2021	+5,3%	+4,6%	+4,3%	+4,4%	+5,1%	+5,7%	+6,2%	+5,4%	+5,6%	+5,6%
Évo. brutes en 3 mois	juin-août 2022/ mars-mai 2022	+2,2%	+2,0%	+1,6%	+2,1%	+2,5%	+2,4%	+2,7%	+2,1%	+2,3%	+2,5%
Évo. CVS en 3 mois	juin-août 2022/ mars-mai 2022	+0,2%	+0,3%	+0,0%	+0,2%	+0,6%	+0,1%	+0,4%	-0,3%	+0,1%	+0,3%
Projection du prix de vente	oct.-décembre 2022	367 200	438 300	n.s.	325 900	434 700	337 600	283 200	445 800	339 400	334 700
Évolutions en 1 an	oct.-décembre 2022/ oct.-décembre 2021	+2,9%	+0,9%	n.s.	+1,3%	+0,9%	+3,9%	+4,3%	+3,1%	+3,0%	+5,5%

Projections des prix des logements anciens



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



Projections des prix au m² en décembre* 2022

Paris : 10 620 €

Ile de France : 6 820 €

Hauts-de-Seine : 6 690 €

Petite Couronne : 5 510 €

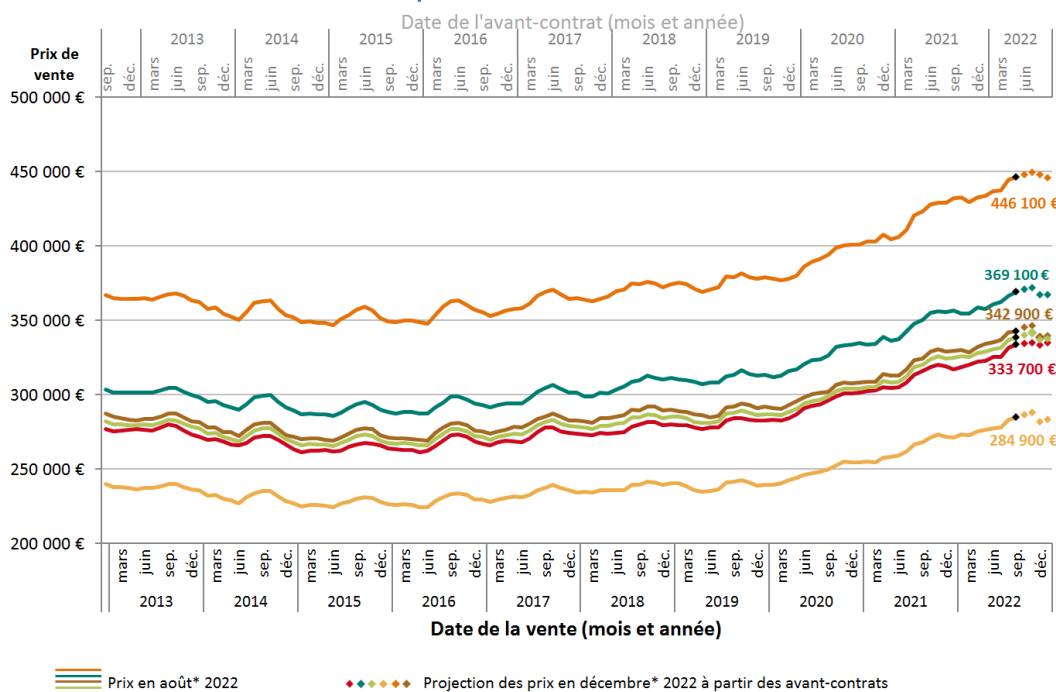
Val de Marne : 5 280 €

Seine-Saint-Denis : 4 170 €

août* correspond à la période allant de juin à août et décembre* va de octobre à décembre



Prix de vente en août* 2022 et projections de prix en décembre* 2022 pour les maisons anciennes en Grande Couronne



Projections des prix de vente en décembre* 2022

Yvelines : 445 800 €

Ile-de-France : 367 200 €

Essonne : 339 400 €

Grande Couronne : 337 600 €

Val-d'Oise : 334 700 €

Seine-et-Marne : 283 200 €

août* correspond à la période allant de juin à août et décembre* va de octobre à décembre

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)

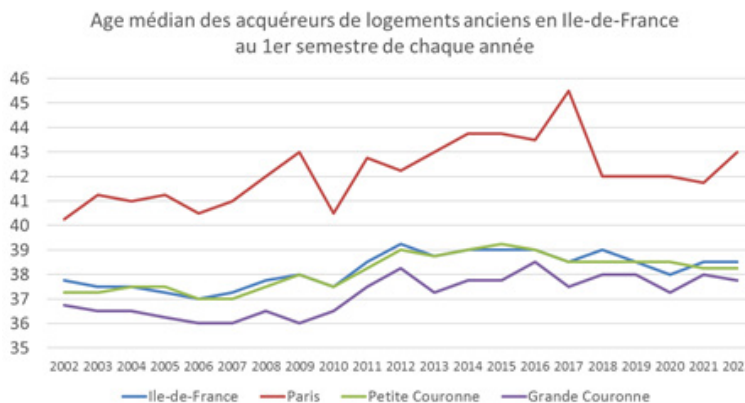
¹ Le profil des acquéreurs franciliens est déterminé par la CSP du premier acquéreur cité dans

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

Informations presse

Chambre des Notaires de Paris - Axelle DE CHAILLE : 07 63 31 55 96 - axelle.dechaille@paris.notaires.fr
 Vanessa MOISAN : 01 44 82 24 32 - communication@paris.notaires.fr
Hopscotch Décideurs - Laurence RAMOGNIGNO : 06 86 36 79 22 - lramognigno@hopscotch.fr