

Communiqué de presse mensuel

27 avril 2023

Conjoncture immobilière francilienne en février 2023 : Le ralentissement de l'activité s'amplifie et les baisses de prix se généralisent

Volumes de ventes déc. 2022 à février 2023

Logements anciens



Ile-de-France

-15% en un an
37 280 ventes

Prix en février 2023

Méthodologie Notaires-INSEE

Appartements anciens



Ile-de-France

6 670 €/m² -0,7% en un an

Paris

10 350 €/m² -1,9% en un an

Maisons anciennes



Ile-de-France

361 200 € +1,8% en un an

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

Les indicateurs avancés sur les prix issus des avant-contrats s'inscrivent dans la continuité.

Dans Paris, le prix des appartements anciens ressort à 10 350 €/m² en février 2023 (-1,9% en un an). D'après les prix issus des avant-contrats, il reculerait à 10 140 €/m² en juin 2023. **La baisse des prix, restée jusqu'à présent modérée, se creuserait à 4,3% en un an dans la Capitale, en juin 2023.**

On attend un mouvement parallèle en Petite Couronne et une baisse des prix des appartements de 4,1% de juin 2022 à juin 2023. Le recul annuel des prix resterait plus limité en Grande Couronne (-1,9%). Pour les maisons franciliennes, en un an, de juin 2022 à juin 2023, les prix devraient également reculer de 2% (-3,3% en Petite Couronne et -1,3% en Grande Couronne).

L'activité passe progressivement en dessous des moyennes de long terme

Le ralentissement du marché se prolonge dans un contexte économique et social difficile et avec des tensions persistantes sur les modalités de financement des achats. **37 280 logements anciens ont été vendus en Ile-de-France de décembre 2022 à février 2023, soit une baisse de 15% par rapport à la période décembre 2021-février 2022.**

Aucun marché n'échappe à la baisse, même si le marché des appartements s'avère un peu plus résistant (-12% en Ile-de-France) **que celui des maisons** (-21%).

La situation s'est progressivement tendue au fil des mois : le repli, de 9% en décembre 2022 par rapport à décembre 2021, est passé à 17% en janvier 2023 puis à 19% en février 2023, comparé aux mêmes mois un an plus tôt.

Sur l'ensemble des 3 mois observés, les volumes de ventes d'appartements restent supérieurs de 2% à la moyenne des 10 dernières années, mais cela grâce au mois de décembre 2022. Le volume de ventes de maisons est inférieur de 11% à la moyenne des 10 dernières années.

La Grande Couronne, très dynamique depuis quelques années, est davantage affectée que Paris et la Petite Couronne tant pour le marché des appartements (-15%) que pour celui des maisons (-22%). Après une très longue période où les volumes de ventes sont restés proches des records historiques, **Paris enregistre, sur les 3 mois, une baisse du nombre de ventes d'appartements de 8% mais qui laisse encore un niveau d'activité assez élevé.**

Nos premiers indicateurs sur mars confirment la prolongation de ces tendances, indiquant qu'il faut s'attendre à un premier trimestre avec des ventes faibles et des perspectives dégradées, au vu des avant-contrats reçus par les offices de notaires, pour les prochains mois.

La tendance baissière des prix se confirme et se généralise

En Ile-de-France sur un an, de février 2022 à février 2023, les prix des logements sont globalement stables (+0,2%), avec une légère baisse de 0,7% pour les appartements et une hausse qui se prolonge encore pour les maisons (+1,8%).

Cette variation annuelle tient compte d'évolutions des prix encore soutenues au 1^{er} semestre 2022 en Ile-de-France (à l'exception de Paris), particulièrement pour les maisons. **Mais depuis plusieurs mois, et en lien avec le ralentissement progressif de l'activité, la tendance baissière a pris le pas en se généralisant à l'ensemble des marchés.**

En 3 mois, de novembre 2022 à février 2023, les prix des logements ont diminué de 2,3% (-1,4% après correction de la variation saisonnière). Ils reculent de 2,2% pour les appartements (-1,5% en variation CVS) et de 2,6% pour les maisons en Ile-de-France (-1,4% en variation CVS).

Synthèse des chiffres

Les volumes de ventes

| Logements anciens | | Ile-de-France | Paris | Petite Couronne | Grande Couronne |
|--------------------|---|---------------|-------|-----------------|-----------------|
| Volumes de ventes | décembre 2022-février 2023 | 37 280 | 8 600 | 12 820 | 15 860 |
| Évolutions en 1 an | décembre 2022-février 2023 / décembre 2021-février 2022 | -15% | -8% | -14% | -18% |

| Appartements anciens | | Ile-de-France | Paris | Petite Couronne | Grande Couronne |
|----------------------|---|---------------|-------|-----------------|-----------------|
| Volumes de ventes | décembre 2022-février 2023 | 27 270 | 8 560 | 10 420 | 8 290 |
| Évolutions en 1 an | décembre 2022-février 2023 / décembre 2021-février 2022 | -12% | -8% | -13% | -15% |

| Maisons anciennes | | Ile-de-France | Paris | Petite Couronne | Grande Couronne |
|--------------------|---|---------------|-------|-----------------|-----------------|
| Volumes de ventes | décembre 2022-février 2023 | 10 010 | n.s. | 2 400 | 7 560 |
| Évolutions en 1 an | décembre 2022-février 2023 / décembre 2021-février 2022 | -21% | n.s. | -19% | -22% |

Les prix

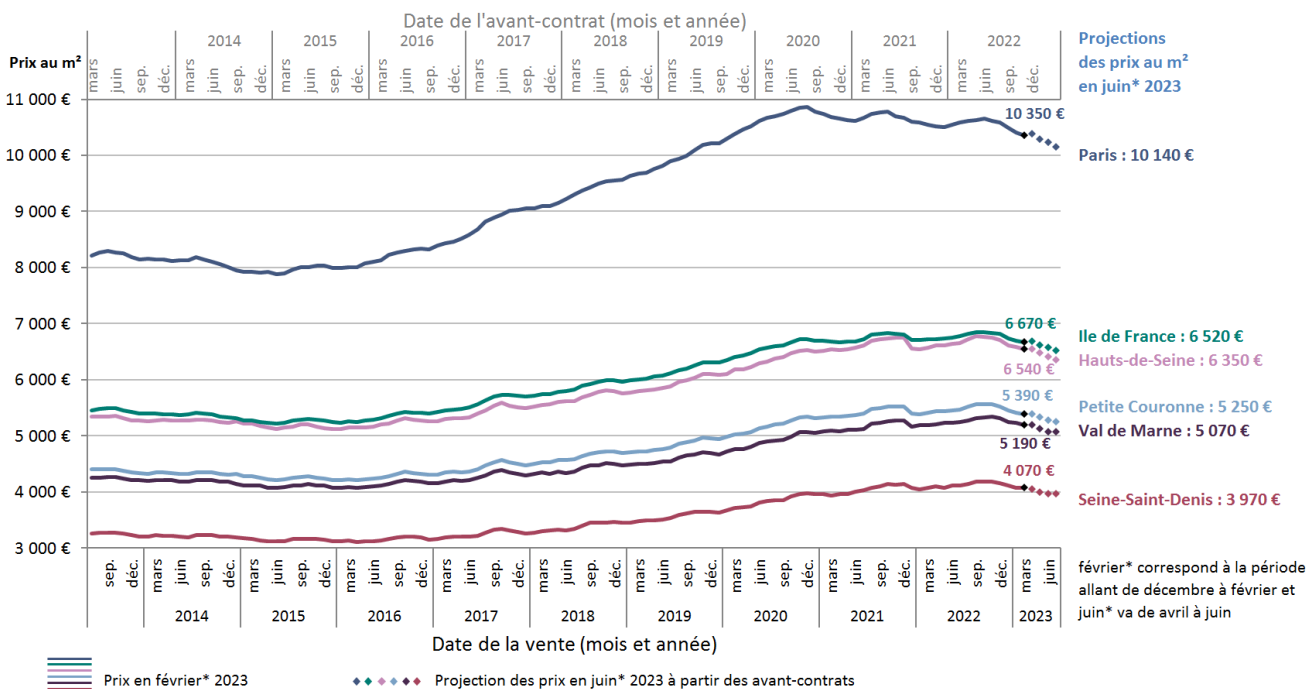
| Appartements anciens | | Ile-de-France | Paris | Petite Couronne | 92 | 93 | 94 | Grande Couronne | 77 | 78 | 91 | 95 |
|--------------------------------------|---|---------------|----------|-----------------|---------|---------|---------|-----------------|---------|---------|---------|---------|
| Prix au m ² | déc. 2022-février 2023 | 6 670 € | 10 350 € | 5 390 € | 6 540 € | 4 070 € | 5 190 € | 3 440 € | 2 970 € | 4 370 € | 2 980 € | 3 100 € |
| Évolutions en 1 an | déc. 2022-février 2023 / déc. 2021-février 2022 | -0,7% | -1,9% | -0,4% | -0,5% | -0,3% | -0,2% | +2,0% | +1,7% | +2,6% | +1,7% | +1,5% |
| Évo. brutes en 3 mois | déc. 2022-février 2023 / sept.-novembre 2022 | -2,2% | -2,2% | -2,6% | -2,7% | -2,3% | -2,5% | -1,7% | -1,7% | -1,6% | -1,8% | -1,8% |
| Évo. CVS en 3 mois | déc. 2022-février 2023 / sept.-novembre 2022 | -1,5% | -1,4% | -1,9% | -2,1% | -0,8% | -1,8% | -0,9% | -0,5% | -0,9% | -1,0% | -1,0% |
| Projection du prix au m ² | avril-juin 2023 | 6 520 € | 10 140 € | 5 250 € | 6 350 € | 3 970 € | 5 070 € | 3 380 € | 2 930 € | 4 290 € | 2 930 € | 3 050 € |
| Évolutions en 1 an | avril-juin 2023 / avril-juin 2022 | -3,8% | -4,3% | -4,1% | -4,5% | -3,6% | -3,4% | -1,9% | -1,4% | -2,1% | -2,4% | -1,7% |

| Maisons anciennes | | Ile-de-France | Petite Couronne | 92 | 93 | 94 | Grande Couronne | 77 | 78 | 91 | 95 |
|-----------------------------|---|---------------|-----------------|---------|---------|---------|-----------------|---------|---------|---------|---------|
| Prix de vente (en euros) | déc. 2022-février 2023 | 361 200 | 430 900 | 712 800 | 326 500 | 428 200 | 332 300 | 278 700 | 439 600 | 335 200 | 327 300 |
| Évolutions en 1 an | déc. 2022-février 2023 / déc. 2021-février 2022 | +1,8% | +1,2% | +0,5% | +1,9% | +1,4% | +2,2% | +2,1% | +2,3% | +2,0% | +2,2% |
| Évo. brutes en 3 mois | déc. 2022-février 2023 / sept.-novembre 2022 | -2,6% | -2,7% | -3,1% | -1,9% | -2,8% | -2,5% | -2,8% | -2,1% | -2,7% | -2,3% |
| Évo. CVS en 3 mois | déc. 2022-février 2023 / sept.-novembre 2022 | -1,4% | -1,2% | -1,8% | +0,1% | -1,4% | -1,4% | -1,9% | -1,0% | -1,6% | -1,2% |
| Projection du prix de vente | avril-juin 2023 | 355 200 | 422 100 | n.s. | 318 400 | 419 100 | 327 300 | 273 600 | 433 500 | 328 300 | 325 200 |
| Évolutions en 1 an | avril-juin 2023 / avril-juin 2022 | -2,0% | -3,3% | n.s. | -2,6% | -3,7% | -1,3% | -1,7% | -1,0% | -2,6% | -0,1% |

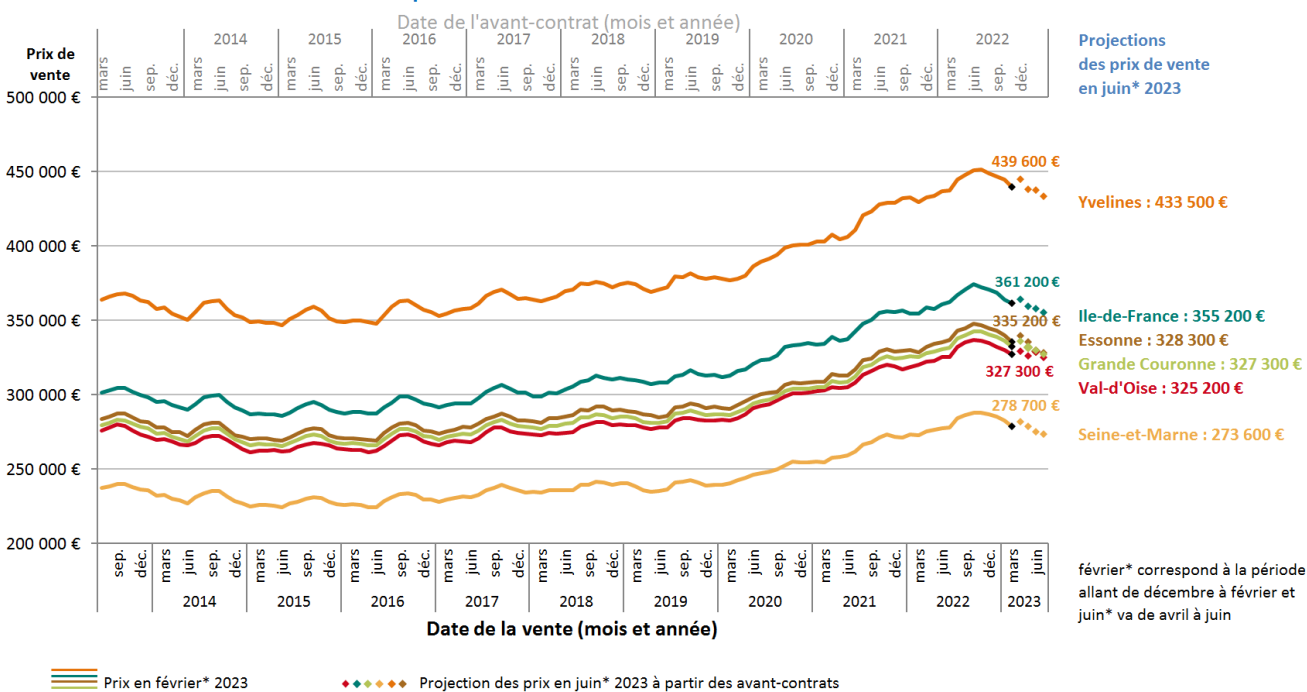
Projections des prix des logements anciens



Prix au m² en février* 2023 et projections de prix en juin* 2023 pour les appartements anciens à Paris et en Petite Couronne



Prix de vente en février* 2023 et projections de prix en juin* 2023 pour les maisons anciennes en Grande Couronne



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

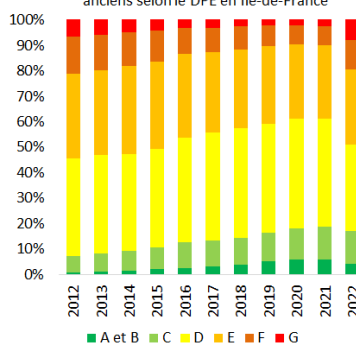
Depuis une dizaine d'année et jusqu'en 2021, la part des logements énergivores dans les ventes avait tendance à reculer au bénéfice des logements économes, dans un mouvement lent mais constant. Cette tendance laissait à penser que le renouvellement du parc s'opérait avec des logements neufs bénéficiant 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.

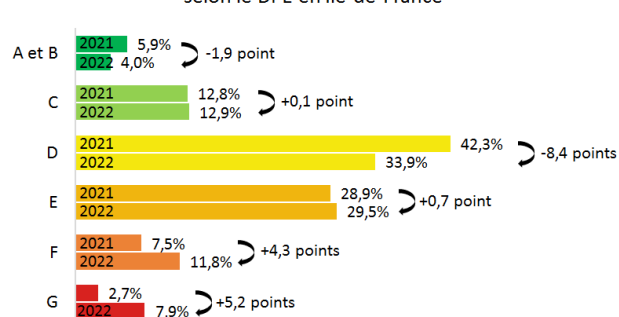
La part de logements vendus avec une étiquette G en Ile-de-France a fortement progressé en un an, tant pour les appartements (de 2,7% en 2021 à 7,9% en 2022) que pour les maisons (de 3,6% en 2021 à 8,5% en 2022). C'est également le cas pour les biens classés en F, dont la part augmente de 7,5% en 2021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

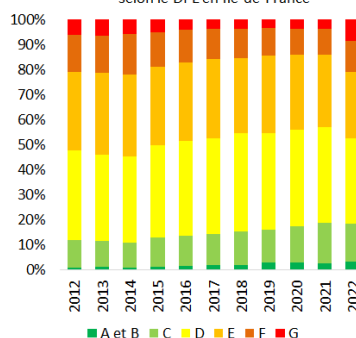
Répartition des ventes d'appartements anciens selon le DPE en Ile-de-France



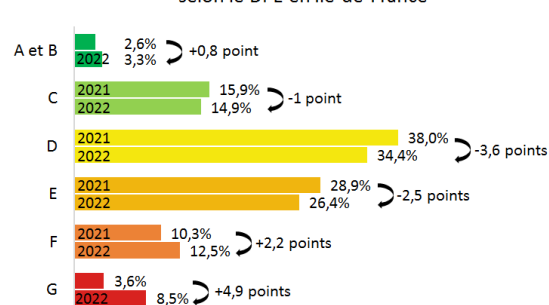
Répartition des ventes d'appartements anciens selon le DPE en Ile-de-France



Répartition des ventes de maisons anciennes selon le DPE en Ile-de-France



Répartition des ventes de maison anciennes selon le DPE en Ile-de-France



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.

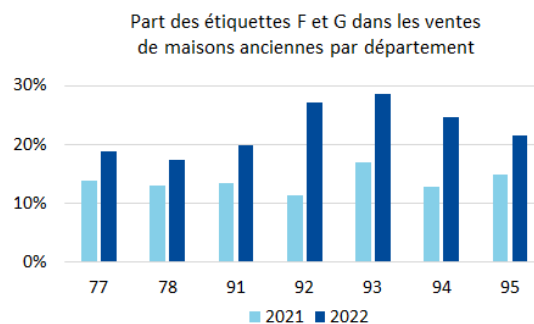
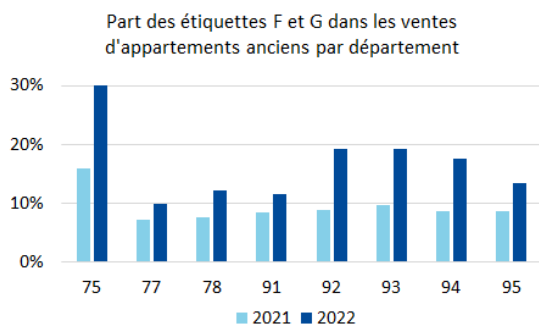
Le cœur de l’agglomération parisienne est nettement plus touché que la Grande Couronne

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 énergivores 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 énergivores 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 énergivore en prévoyant des travaux d’amélioration à leur convenance.

En revanche, la poussée des ventes de logements énergivores 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 énergivores.



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.

Informations presse

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

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