

Communiqué de presse mensuel

29 juin 2023

Conjoncture immobilière francilienne en avril 2023 : tendance toujours baissière aussi bien pour l'activité que pour les prix

Volumes de ventes février à avril 2023

Logements anciens



Ile-de-France

-24% en un an
33 570 ventes

Prix en avril 2023

Méthodologie Notaires-INSEE



Appartements anciens

Ile-de-France

6 610 €/m² -1,9% en un an

Paris

10 240 €/m² -2,6% en un an

Maisons anciennes



Ile-de-France

358 100 € 0,0% en un an

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

Mais compte tenu d'une situation de marché dégradé, et d'après nos indicateurs avancés sur les avant-contrats, on prévoit plutôt une stabilisation des prix (-0,3%) de mai à août 2023 et un très léger rebond de celui des maisons (+0,8%), visible graphiquement sur les courbes.

Mais cela ne changera pas la tendance annuelle, orientée à la baisse désormais sur l'ensemble des marchés.

Dans Paris, le prix au m² ressortirait à 10 080 € en août 2023, frôlant toujours la barre symbolique des 10 000 euros. Le recul annuel des prix pourrait atteindre 5%. La baisse annuelle des prix se creuserait également pour les appartements en Petite Couronne (-6,3%), avec un recul de 6,9% dans les Hauts-de-Seine, et de 3,7% en Grande Couronne.

Enfin, pour les maisons, d'août 2022 à août 2023, les prix devraient diminuer de 4,3% (-3,5% en Petite Couronne, -4,7% en Grande Couronne).

La baisse des volumes de ventes se prolonge

33 570 logements anciens ont été vendus en Ile-de-France de février à avril 2023. **Le coup de frein se poursuit donc avec une baisse de l'activité de 24% par rapport à la même période l'an dernier et 10 870 ventes de moins en 3 mois.**

Les fondamentaux du marché n'ont pas changé. Les emprunteurs sont toujours pénalisés par la hausse des taux des crédits à l'habitat, qui alourdit leur mensualité et diminue leur solvabilité. Par ailleurs, l'accès aux financements reste très contraint.

Il est vrai que la comparaison par rapport à l'excellent début d'année 2022 accentue la baisse. Mais l'activité recule de 7% par rapport à la moyenne des 10 dernières années (-4% pour les appartements et surtout -14% pour les maisons après la phase d'expansion post-covid).

L'ensemble des marchés est affecté par le ralentissement de l'activité dans des proportions finalement assez comparables. Les volumes de ventes d'appartements reculent de 21% dans Paris, qui ne fait plus exception à la règle, de 25% en Petite Couronne et de 23% en Grande Couronne.

Le marché de la maison est un peu plus touché avec une chute des volumes de ventes de 28% en Ile-de-France lorsque l'on compare février-mars-avril 2023 à la même période en 2022 (-30% en Petite Couronne et -27% en Grande Couronne).

De premiers indicateurs, tant sur les volumes de ventes que sur les avant-contrats, laissent envisager la prolongation de ces tendances pour les prochains mois sans perspectives d'amélioration.

Des baisses annuelles de prix généralisées

En un an, d'avril 2022 à avril 2023, les prix des logements ont diminué de 1,3% en Ile-de-France, avec d'un côté une baisse de 1,9% pour les appartements et de l'autre une stabilité du prix des maisons en un an.

Mais sur plus courte période, les baisses de prix sont bien là, sur l'ensemble des segments de marché.

Les prix des logements franciliens ont diminué de 1,5% de janvier à avril 2023. Ils ont cédé 1,4% pour les appartements, avec une érosion plus marquée en Petite Couronne qu'en Grande Couronne. En 3 mois, ils reculent également de 1,7% pour les maisons.

A Paris, le prix au m² des appartements anciens ressort à 10 240 € en avril 2023, soit une baisse annuelle de 2,6%.

On rentrerait ensuite dans la période de l'année où la pression de la demande conduit habituellement à une hausse des prix (les achats se font pour pouvoir déménager avant la rentrée).

Synthèse des chiffres

Les volumes de ventes

Logements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	février-avril 2023	33 570	7 800	11 470	14 300
Évolutions en 1 an	février-avril 2023 / février-avril 2022	-24%	-21%	-26%	-25%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	février-avril 2023	24 520	7 760	9 350	7 410
Évolutions en 1 an	février-avril 2023 / février-avril 2022	-23%	-21%	-25%	-23%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	février-avril 2023	9 050	n.s.	2 120	6 890
Évolutions en 1 an	février-avril 2023 / février-avril 2022	-28%	n.s.	-30%	-27%

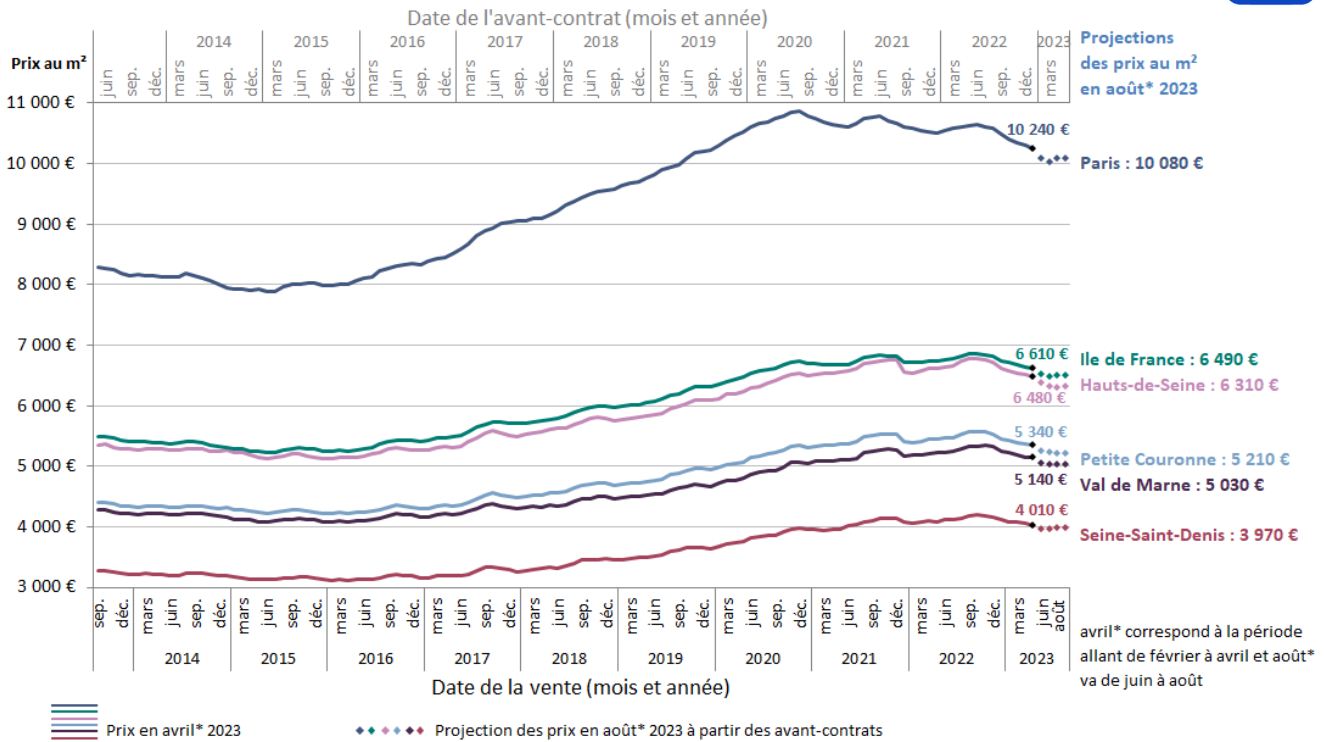
Les prix

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m ²	février-avril 2023	6 610 €	10 240 €	5 340 €	6 480 €	4 010 €	5 140 €	3 420 €	2 960 €	4 360 €	2 980 €	3 080 €
Évolutions en 1 an	février-avril 2023 / février-avril 2022	-1,9%	-2,6%	-1,9%	-2,0%	-1,7%	-1,8%	0,0%	+0,5%	-0,2%	+0,1%	+0,0%
Évo. brutes en 3 mois	février-avril 2023 / nov. 2022-janvier 2023	-1,4%	-1,7%	-1,5%	-1,5%	-1,2%	-1,8%	-0,7%	-0,5%	-0,7%	-0,8%	-0,9%
Évo. CVS en 3 mois	février-avril 2023 / nov. 2022-janvier 2023	-1,2%	-1,4%	-1,5%	-1,6%	-0,9%	-1,6%	-0,2%	+0,3%	-0,2%	-0,4%	-0,5%
Projection du prix au m ²	juin-août 2023	6 490 €	10 080 €	5 210 €	6 310 €	3 970 €	5 030 €	3 360 €	2 920 €	4 280 €	2 930 €	3 030 €
Évolutions en 1 an	juin-août 2023 / juin-août 2022	-5,3%	-5,2%	-6,3%	-6,9%	-5,0%	-5,6%	-3,7%	-3,5%	-3,9%	-3,3%	-3,8%

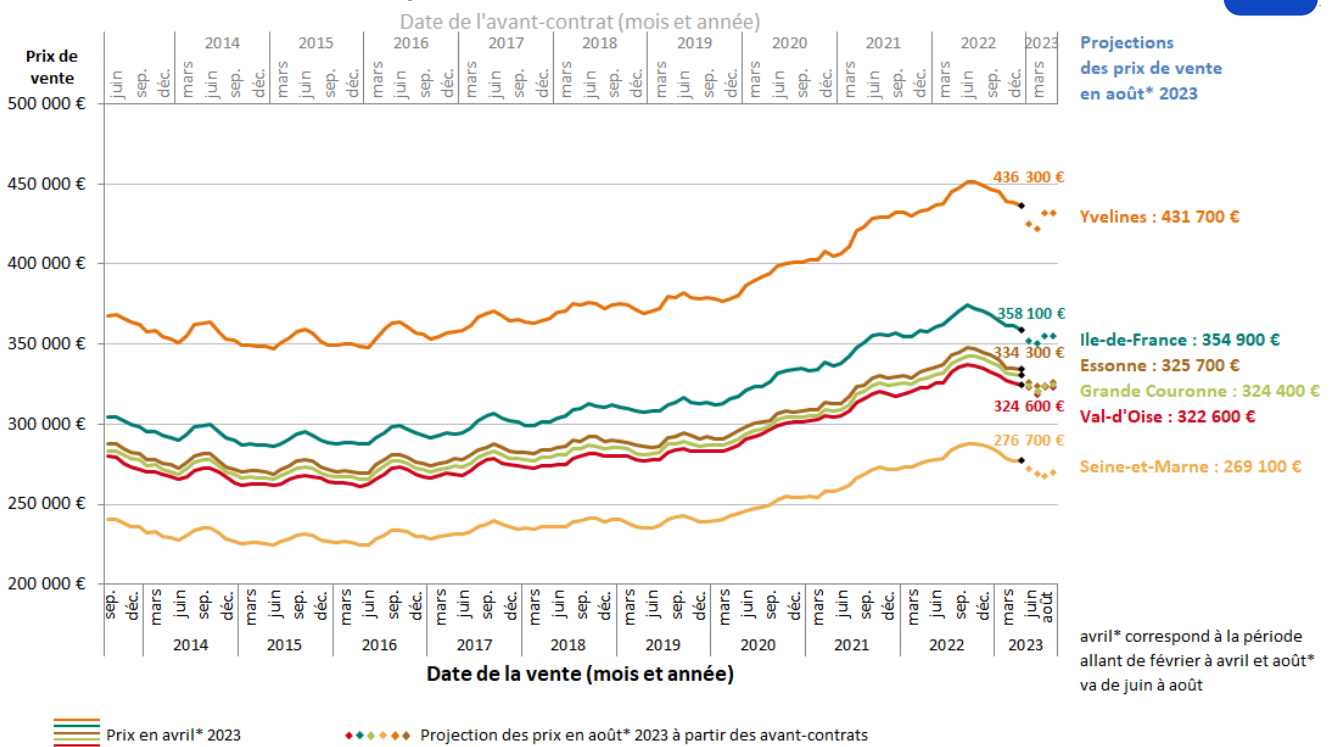
Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (en euros)	février-avril 2023	358 100	425 000	701 300	322 400	422 300	330 100	276 700	436 300	334 300	324 600
Évolutions en 1 an	février-avril 2023 / février-avril 2022	0,0%	-0,6%	-1,3%	-0,3%	0,0%	+0,3%	0,0%	+0,6%	0,0%	+0,5%
Évo. brutes en 3 mois	février-avril 2023 / nov. 2022-janvier 2023	-1,7%	-1,4%	-1,3%	-1,3%	-1,5%	-1,9%	-2,1%	-1,9%	-1,7%	-1,8%
Évo. CVS en 3 mois	février-avril 2023 / nov. 2022-janvier 2023	-1,1%	-1,0%	-0,9%	-0,9%	-1,1%	-1,2%	-1,3%	-0,9%	-1,5%	-1,3%
Projection du prix de vente	juin-août 2023	354 900	428 800	n.s.	320 700	423 900	324 400	269 100	431 700	325 700	322 600
Évolutions en 1 an	juin-août 2023 / juin-août 2022	-4,3%	-3,5%	n.s.	-4,3%	-4,1%	-4,7%	-6,0%	-3,6%	-5,5%	-3,8%

Projections des prix des logements anciens

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



Prix de vente en avril* 2023 et projections de prix en août* 2023 pour les maisons anciennes en Grande Couronne



Focus : Ventes de parkings isolés* en Ile-de- France : une hausse des volumes de ventes parallèle à celle des logements ces dernières années, mais des évolutions de prix plus limitées

9 parkings sur 10 sont vendus avec un appartement

100 000 parkings sont vendus chaque année en Ile-de-France dont 90% dans le cadre d'une transaction qui regroupe un appartement et un ou plusieurs parkings. Les obligations d'urbanisme conduisent à la construction généralisée de parkings pour le neuf, avec 29 100 parkings vendus dans le cadre de 29 000 transactions dans le logement neuf en 2022. Les ventes dans l'ancien n'incluent au moins un parking qu'une fois sur deux en moyenne : 75 400 parkings vendus pour 146 700 appartements anciens.

Lorsqu'il y a un parking, il y en a rarement plusieurs, cette proportion évolue peu dans le temps et se situe autour de 9 appartements vendus avec 1 parking pour 1 seul vendu avec au moins 2 parkings.

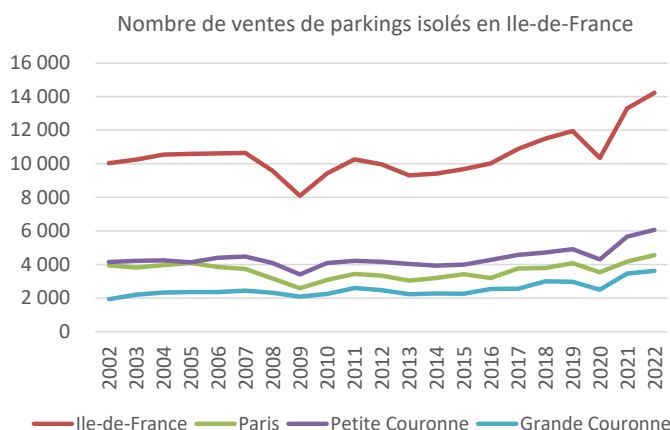
La présence d'un ou plusieurs parkings dans les ventes d'appartements dépend essentiellement de deux facteurs : la taille de l'appartement et l'éloignement de la Capitale, laquelle dispose d'un réseau de transports en commun dense et varié et favorise les transports alternatifs.

Le tableau ci-dessous montre l'impact de ces deux facteurs pour l'ensemble des appartements neufs et anciens confondus, ainsi que l'évolution depuis 2020 : lors de la vente de 100 appartements à Paris, 14 parkings sont vendus soit 1 de moins qu'en 2020. En Petite Couronne, 63 parkings sont vendus avec 100 appartements et la baisse est de 4 points. Enfin en Grande Couronne, 92 parkings sont vendus avec 100 appartements contre 93 en 2020.

	Nombre de parkings vendus pour 100 appartements									
	Pour 100 appartements toutes tailles confondues		Pour 100 studios		Pour 100 2 pièces		Pour 100 3 pièces		Pour 100 4 pièces et +	
	Parkings vendus	Evolution depuis 2020	Parkings vendus	Evolution depuis 2020	Parkings vendus	Evolution depuis 2020	Parkings vendus	Evolution depuis 2020	Parkings vendus	Evolution depuis 2020
Paris	14	-1 parking	7	stable	10	stable	17	-2	25	-2
Petite Couronne	63	-4 parkings	30	-3	52	-1	70	-3	89	-7
Grande Couronne	92	-1 parking	57	+1	86	+1	100	-1	105	-3
Ile-de-France	59	-4 parkings	27	-2	50	-2	70	-4	79	-7

Le nombre de parkings vendus par appartement a donc fortement diminué en Petite Couronne tandis qu'il s'est maintenu à très bas niveau à Paris (baisse pour les grands logements uniquement) et a peu évolué en Grande Couronne mais avec une évolution par taille à surveiller : l'augmentation des petits appartements avec un parking mais la diminution du nombre de places pour les grands appartements. Cette évolution est contre intuitive puisque l'on pourrait penser qu'avec la généralisation des places de parkings dans les constructions neuves, le nombre de parkings augmenterait dans les ventes.

Les parkings isolés*, un marché qui a profité de l'expansion des ventes en 2021 et 2022



Après une année 2020 contrainte par la crise sanitaire, le nombre de ventes de parkings isolés a augmenté plus rapidement (+37% en deux ans) que le marché dans son ensemble (+17%) pour atteindre un volume record de 14 200 ventes en 2022. Le phénomène se produit partout en Ile-de-France et la répartition géographique de ces ventes est restée stable avec un tiers des ventes à Paris, un peu plus de 40% en Petite Couronne et un quart en Grande Couronne.

Les prix des parkings sont moins haussiers que ceux des logements

Zone Géographique	Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes en 2022	14 230	4 550	6 060	3 620
Prix médian en 2022	20 000 €	27 500 €	19 000 €	14 000 €
Evolution en 1 an	2,6%	1,9%	0,0%	12,0%
Evolution en 10 ans	25,0%	10,0%	26,7%	21,7%
Evolution en 20 ans	63,9%	50,3%	91,9%	84,2%
Prix médian en 2002	12 200 €	18 300 €	9 900 €	7 600 €
Evolution des indices de prix des logements en 20 ans	150,8%	208,5%	156,4%	106,2%

Cette accélération des volumes de ventes s'accompagne de prix en hausse de 2,6% en un an, équivalente à celle des logements anciens (+2,1%)

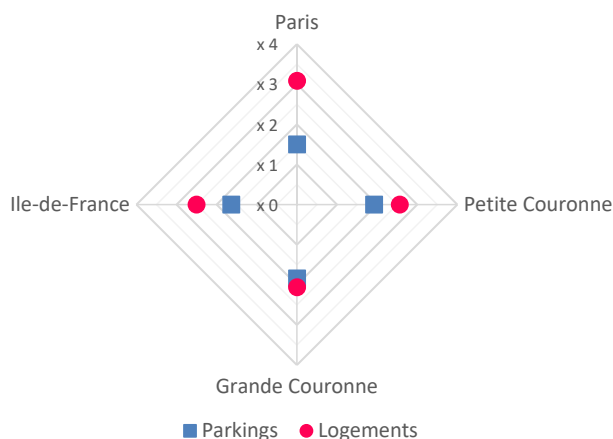
Selon les données des Notaires du Grand Paris, le prix médian d'un parking en Ile-de-France est de 20 000 € la place en 2022, en hausse de 2,6% sur un an. Le prix moyen atteint 23 700 € la place.

Comme pour l'ensemble des biens immobiliers, les prix médians par place sont bien plus élevés à Paris (27 500 €) et dans les Hauts-de-Seine (21 000 € et jusqu'à 23 000 € dans l'arrondissement de Boulogne) que dans le reste de la région. Le prix médian est de 18 000 € dans les Yvelines (20 000 € dans l'arrondissement de Versailles), 17 000 € dans le Val d'Oise (20 000 € dans l'arrondissement de Nogent-sur-Marne), 14 000 € en Seine-Saint-Denis et 12 000 € dans le Val-d'Oise, la Seine-et-Marne et l'Essonne.

Après une longue période de stabilité autour de 12 000 € depuis 2016, Les prix ont beaucoup augmenté en Grande Couronne de 2021 à 2022 (+12% en un an, pour passer de 12 500 € à 14 000 €), en particulier en Seine-et-Marne (+20% de 10 000 € à 12 000 €) et dans les Yvelines (+20% de 15 000 € à 18 000 €). Les prix sont plus stables dans les deux autres départements (-1,6% à 12 000 € dans l'Essonne et +4,3% à 12 000 € dans le Val d'Oise).

Sur le long terme, les hausses de prix des parkings isolés* restent beaucoup plus faibles que celles des logements. **Le prix des logements anciens a été multiplié par 2,51 en 20 ans en Ile-de-France (151% de hausse), tandis que celui des parkings a été multiplié par 1,64 (63,9% de hausse),** avec des hausses plus fortes en Petite Couronne (91,9%) et en Grande Couronne (84,2%), où les déplacements en voiture restent bien souvent la seule possibilité, qu'à Paris (50,3%).

Evolution des prix des parkings et des logements de 2002 à 2022



Dans Paris, les prix médians des parkings isolés¹ en 2022 varient fortement, selon l'arrondissement avec des prix de 16 500 € dans le 19^e et 17 000 € dans le 13^e, pour les moins élevés, à 40 000 € dans le 17^e arrondissement, 46 000 € dans le 6^e ou le 8^e, 50 000 € dans la 16^e et même 58 500 € dans le 7^e arrondissement sur une petite centaine de transactions. Cette hiérarchie des prix est proche de celle des prix des appartements avec quelques éléments distincts tel le prix dans le 16^e arrondissement, ce qui s'explique par la forte proportion de logements familiaux dont les prix au m² ne sont pas au niveau des prix des arrondissements centraux mais pour lesquels le besoin en parkings est plus important.

En Petite Couronne, dans les communes enregistrant un nombre important de ventes, Neuilly-sur-Seine affiche le prix des parkings est le plus élevé à 35 000 € en 2022, devant Boulogne-Billancourt, Levallois ou Vincennes (25 000 € la place). Les prix les plus modérés se retrouvent sur des marchés moins importants en volumes et où les prix des logements sont moins coûteux, tels Bondy, Epinay-sur-Seine ou Noisy-le-Grand où le prix de la place est de 10 000 €.

En Grande Couronne, les prix les plus élevés se retrouvent dans les Yvelines à Versailles (27 400 €) ou Saint-Germain-en-Laye (24 000 €) et Le Chesnay-Rocquencourt (23 200€). Les prix les plus modérés se situent à Corneilles-en-Parisis dans le Val-d'Oise (3 000 €) ou dans de nombreuses communes où les volumes de ventes sont plus limités.

¹ parking faisant l'objet d'un acte notarié indépendant (donc hors vente avec un appartement), ancien (pas de TVA) vendu de gré à gré en pleine propriété et en un lot d'un maximum de quatre emplacements

NB : on ne tient pas compte des ventes de garages avec les maisons, cet élément étant plus susceptible de transformation dans une maison.

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