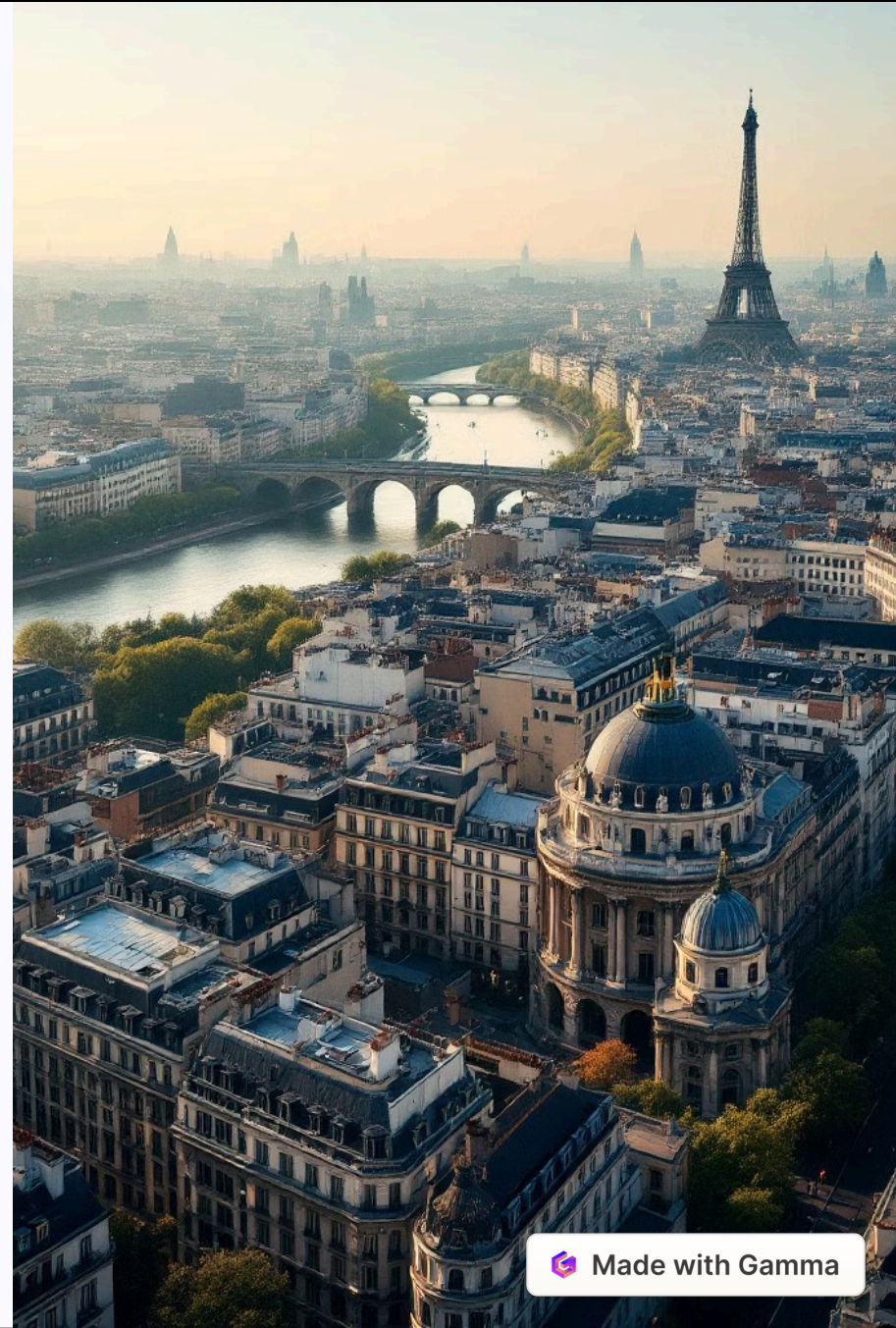




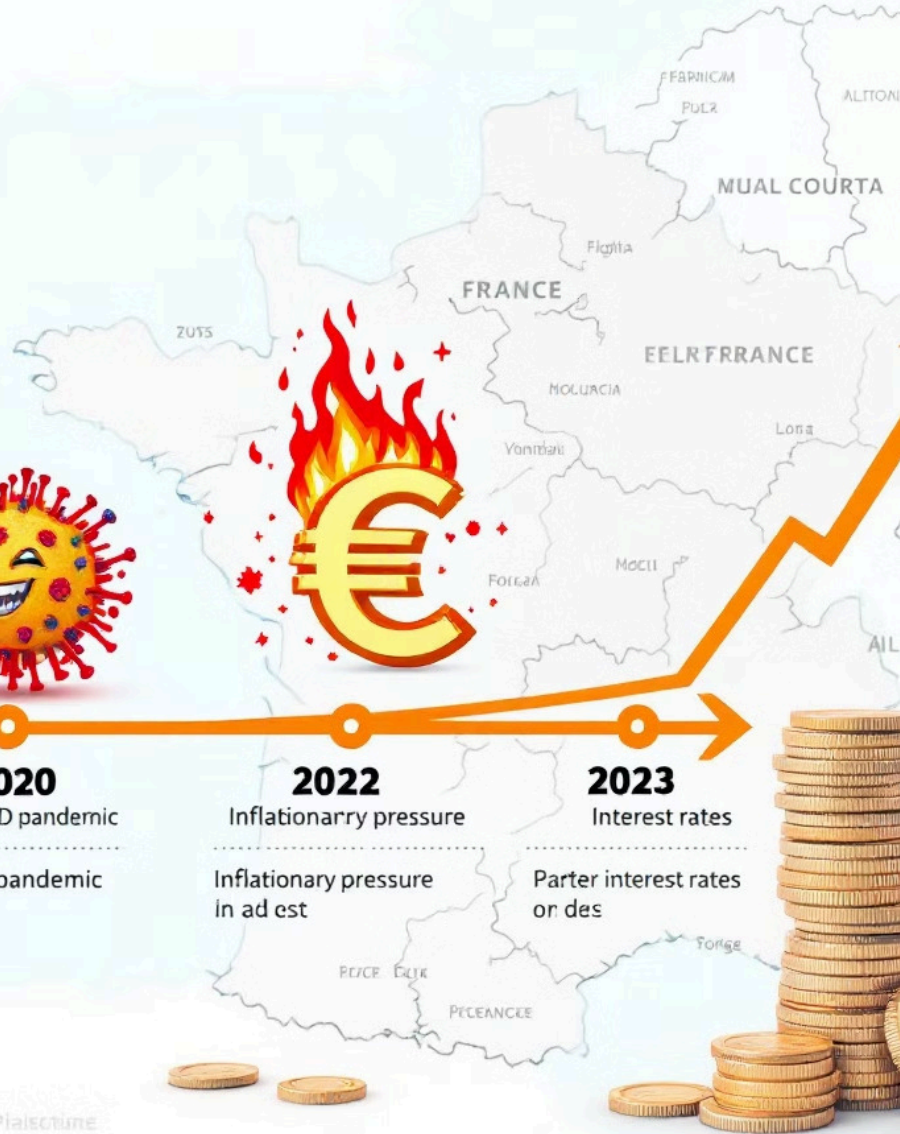
L'évolution des prix immobiliers à Paris et en petite couronne

Le marché immobilier joue un rôle crucial dans l'économie francilienne. Il représente un indicateur essentiel du dynamisme régional.

Entre 2019 et 2024, les prix immobiliers ont connu des fluctuations importantes. Ces variations méritent une analyse approfondie.



Contexte : Le marché immobilier parisien de 2019 à 2024



1

Avant 2019

Hausse continue des prix dans la capitale et sa périphérie.

2

2020-2021

Impact de la COVID-19 sur les habitudes d'achat et les mobilités.

3

2022-2023

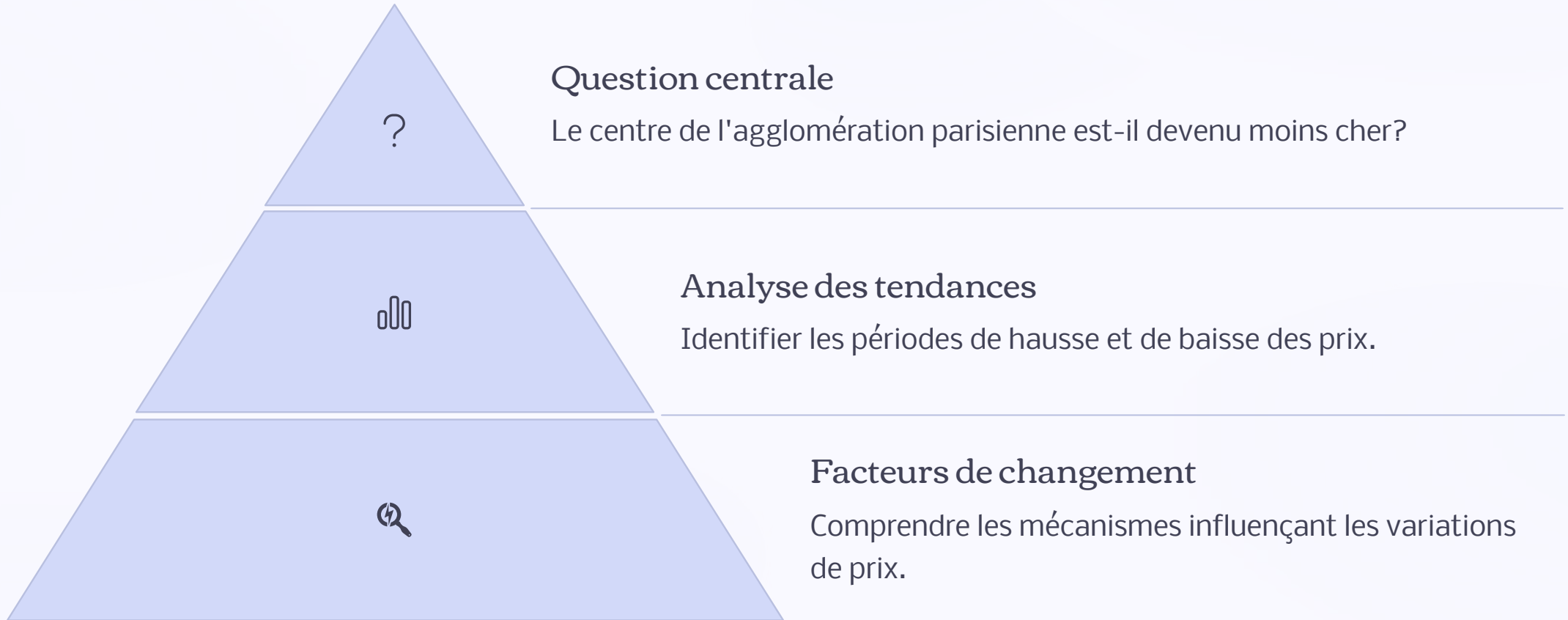
Inflation croissante et augmentation des taux d'intérêt bancaires.

4

2024

Stabilisation progressive et nouvelles tendances d'acquisition.

Problématique et objectifs de l'étude





Méthodologie et sources de données

Base de données DVF

Demandes de Valeurs
Foncières : transactions
immobilières réelles
déclarées à l'administration.

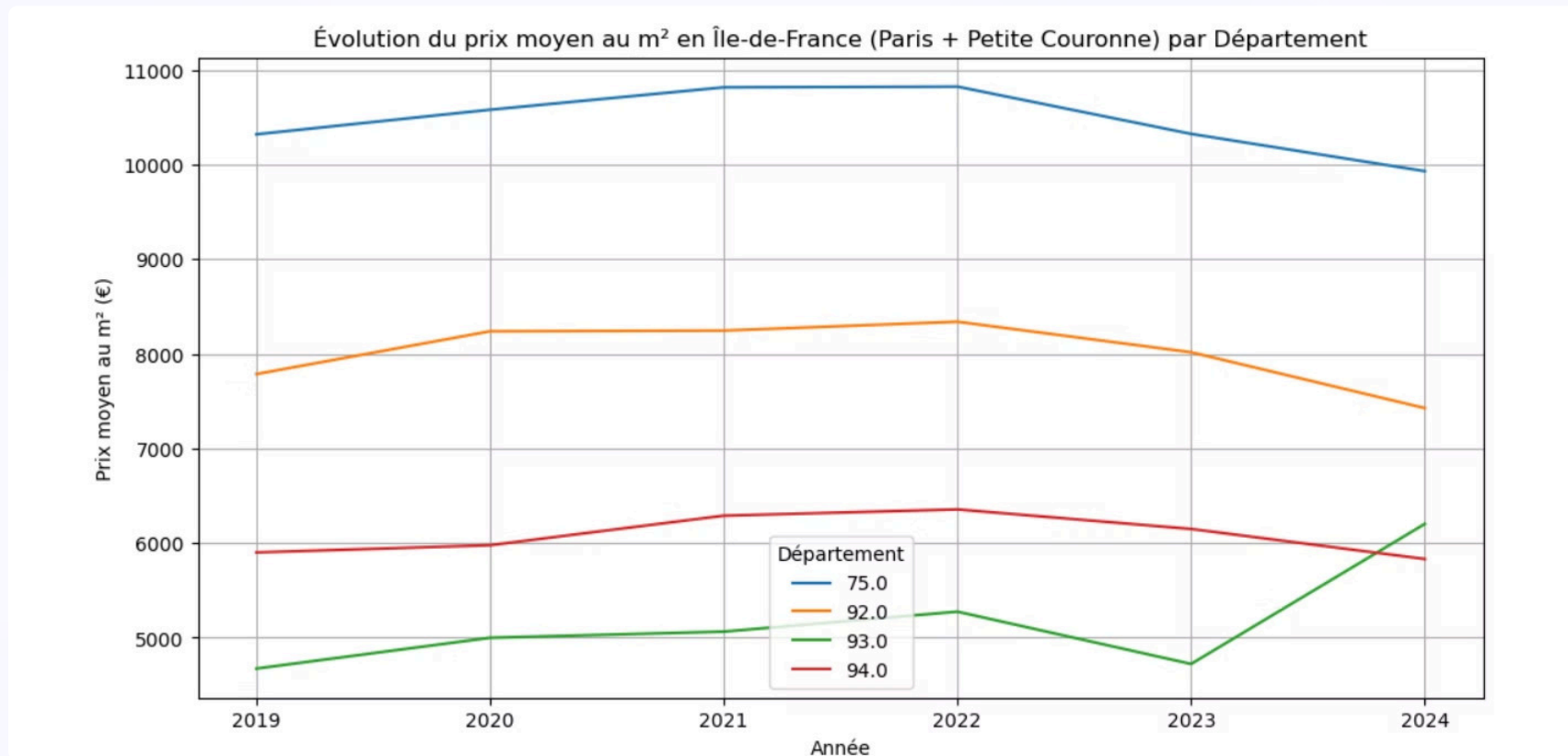
Couverture géographique

Paris et départements de la
petite couronne (92, 93, 94).

Outils d'analyse

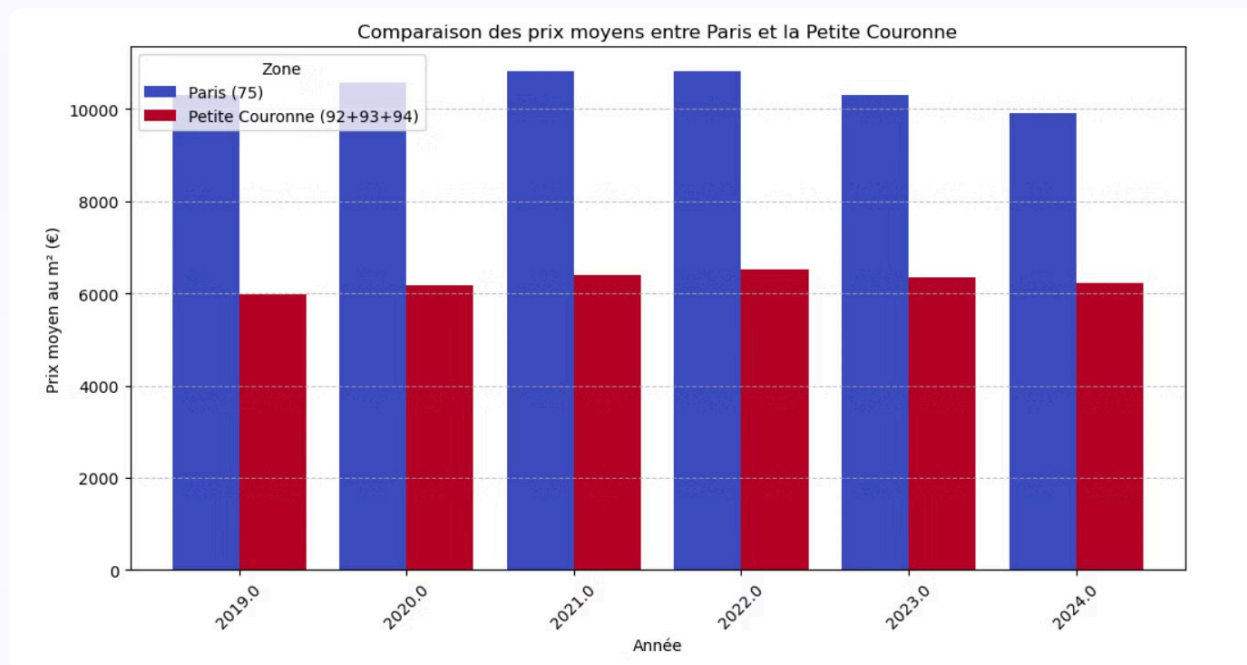
Python pour le traitement, la visualisation et l'analyse
statistique.

Évolution des prix au centre de l'agglomération de Paris (2019-2024)



La capitale a connu une hausse initiale suivie d'une baisse progressive. Le pic de prix a été atteint en 2021.

Évolution des prix au centre de l'agglomération de Paris (2019-2024)



Paris (75)

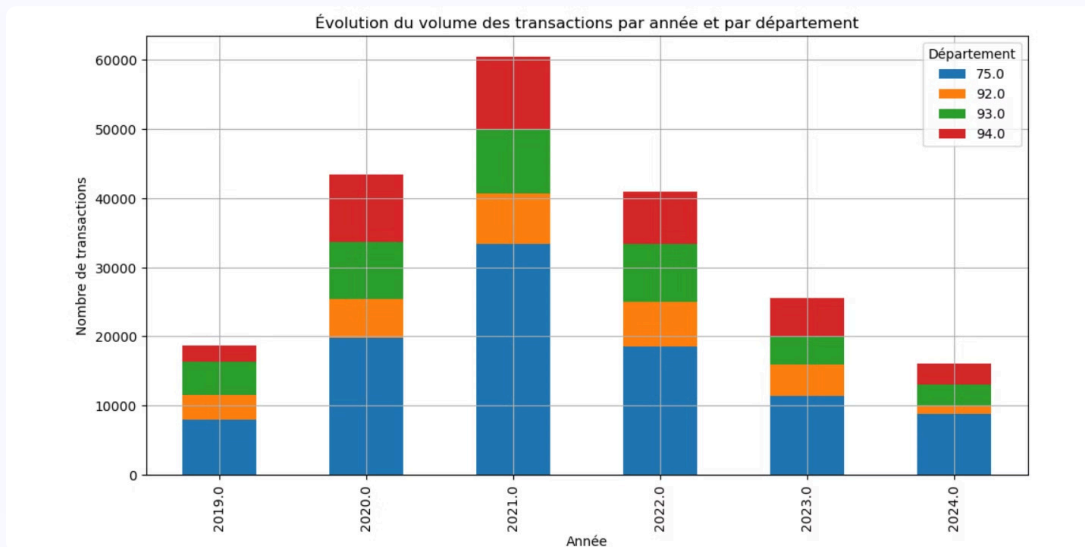
Prix élevés, mais tendance baissière.

Petite couronne

Légère augmentation en 2021, puis baisse en 2023, mais stabilité relative.

Prix qui s'équilibrent

Prix du marché de l'immobilier à Paris qui baisse, et se rapproche de la moyenne des prix en petite couronne.



On remarque une évolution surprenante d'une année à l'autre.

Ici, 2019 et 2024 ne représentent qu'un semestre.

Il est donc normal que le nombre de transaction sur la plage de prix par mètre carré sélectionné soit aussi petit comparé aux autres années.

Pour un seuil de prix par mètre carré entre 1 000€ et 20 000€ (exclure les outliers)

43 000

Transactions en 2020

61 000

Transactions en 2021

41 000

Transactions en 2022

Distribution des prix par mètre carré à Paris et petite couronne



Hausse des transactions (2020-2021)

Forte demande due à l'effet post-COVID et aux taux bas.



Prix au m2 en augmentation

L'activité du marché entraîne une hausse des prix.



Baisse des transactions (après 2021)

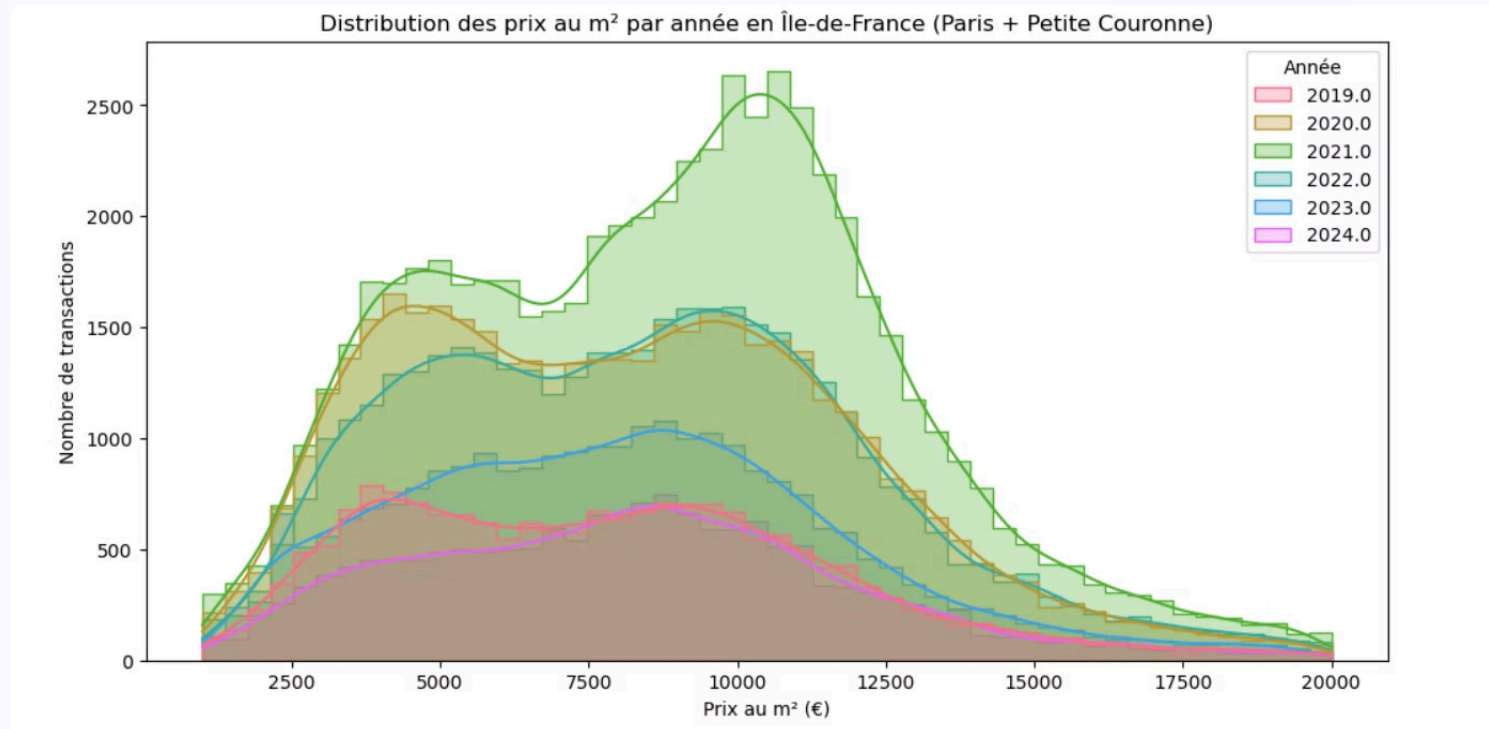
Moins d'acheteurs à cause des taux d'intérêt élevés.



Pression à la baisse sur les prix

Les vendeurs doivent s'adapter à la demande plus faible.

Distribution des prix par mètre carré à Paris et petite couronne



- **2019** : La majorité des transactions se situent entre **6 000 et 10 000 €/m²**.
- **2020-2021** : Augmentation notable, le pic se déplace vers **8 000 - 11 000 €/m²**.
- **2022-2023** : Le volume de transactions diminue, et on observe une stabilisation autour de **7 500 - 10 000 €/m²**.
- **2024** : Déplacement du pic vers des valeurs légèrement inférieures, indiquant une correction à la baisse.

Facteurs explicatifs des tendances observées

Crise sanitaire
Recherche accrue d'espace et d'extérieur après les confinements.

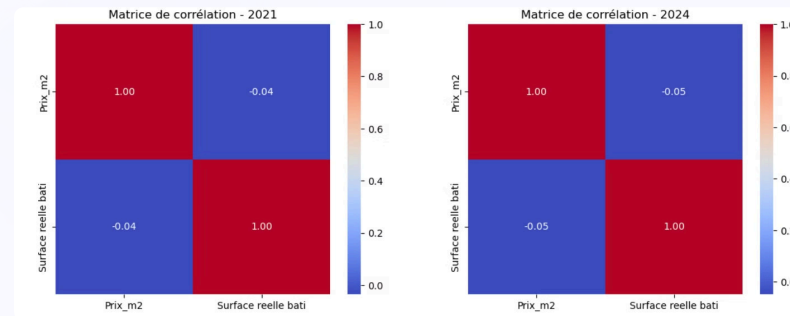
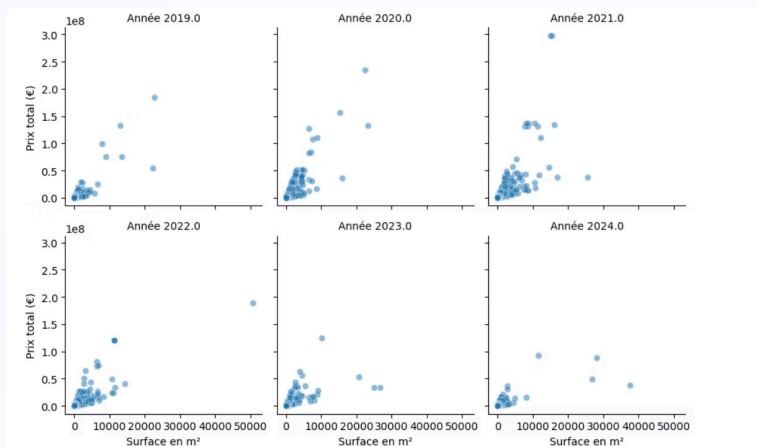
Contexte économique
Hausse des taux d'intérêt réduisant le pouvoir d'achat immobilier.



Politiques urbaines
Développement de nouveaux pôles d'attractivité en petite couronne.

Transports
Amélioration des connexions avec le Grand Paris Express.

relations entre la surface et le prix total par année



Souligne la même chose

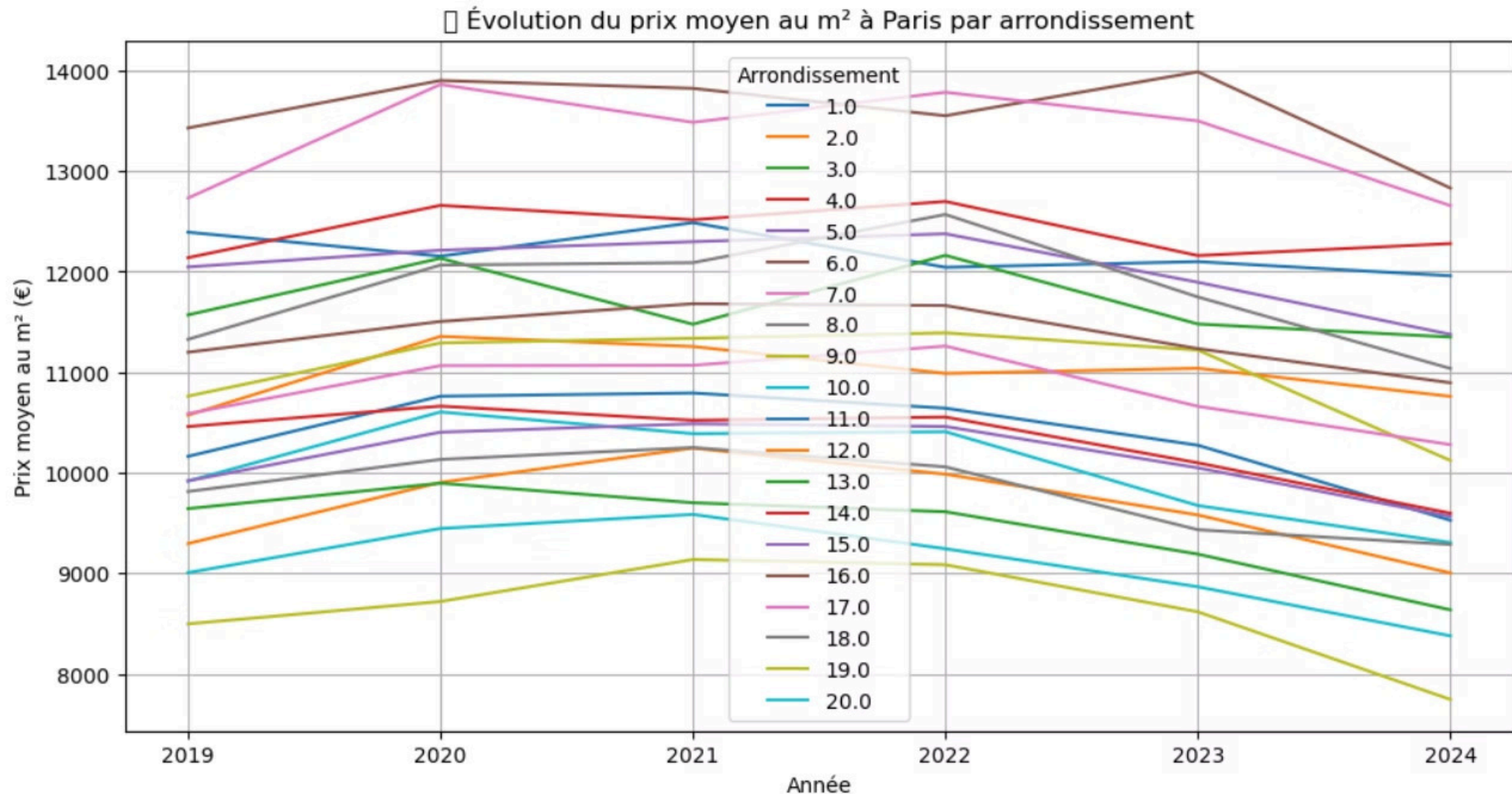
niveau des points qui bougent, indiquant une fois de plus l'évolution

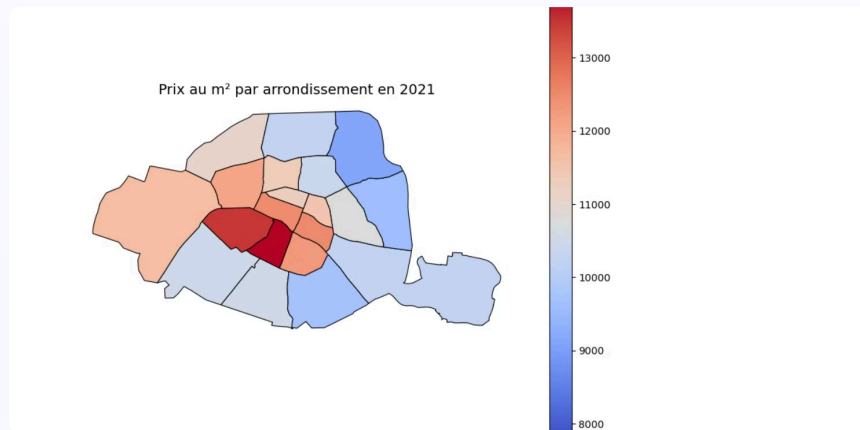


Le prix par mètre carré dépend t-il de la surface ? Les habitudes ont t'elles changés ? Transition grande surface vers petite surface ?

Non, Corrélation négative (quasi nulle) pour les deux années. Hypothèse rejeté, les principaux facteurs sont ceux énumérés précédemment.

Évolution des prix moyen mètre carré par arrondissement

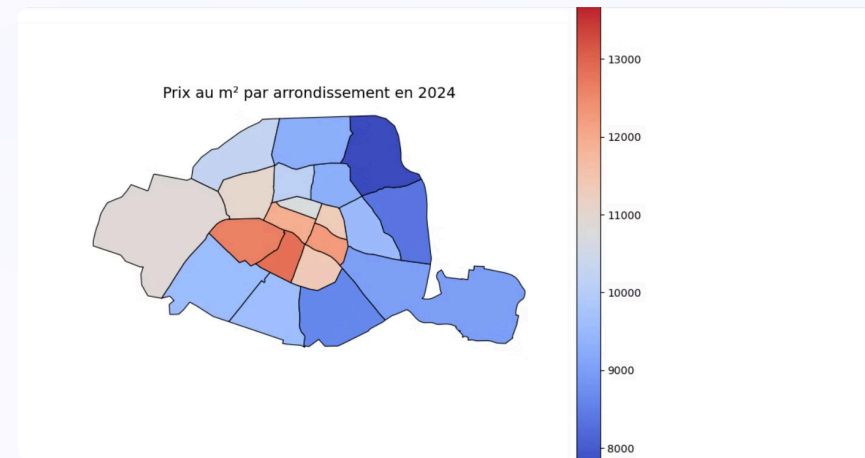




Arrondissements en baisse

Les arrondissements centraux (1er, 2e, 4e) ont subi les plus fortes corrections.

- Baisse moyenne de 6-8% depuis 2021
- Prix initiaux très élevés (>12 000€/m²)
- Forte dépendance au tourisme et bureaux



Arrondissements résilients

Certains secteurs maintiennent mieux leurs valeurs immobilières.

- 15e, 16e et 17e : stables grâce aux espaces verts
- Quartiers familiaux moins soumis aux fluctuations



Conclusion : Un marché en mutation



Baisse modérée des prix à Paris

Le centre est effectivement devenu légèrement moins cher depuis 2021.



Réduction des écarts

Convergence progressive entre Paris et certaines zones de petite couronne.



Nouveau paradigme

Mutation profonde des critères d'achat post-Covid et télétravail.

L'accessibilité au logement reste un défi majeur. Le rééquilibrage observé demeure insuffisant face aux besoins.

En cours de développement

Nous sommes en train de mettre en place une carte interactive pour pouvoir consulter de manière dynamique les prix moyens par arrondissement selon l'année choisie par l'utilisateur, elle n'est pas encore finie.

(aperçu)

