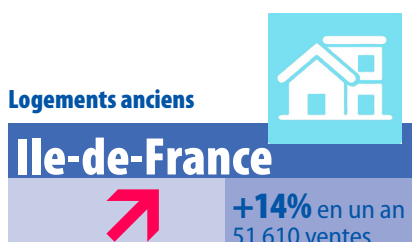


# Communiqué de presse mensuel

7 octobre 2021

## Conjoncture immobilière francilienne en juillet 2021 : Très bonne tenue de l'activité et modération des hausses annuelles de prix sauf pour les maisons en Grande Couronne

### Volumes de ventes mai à juillet 2021



### L'activité flirte avec les records historiques

La résistance du marché immobilier se prolonge.

51 610 logements anciens ont été vendus en Ile-de-France de mai à juillet 2021. C'est **14% de plus qu'à la même période il y a un an**, quand l'activité connaissait un rebond suite au premier déconfinement.

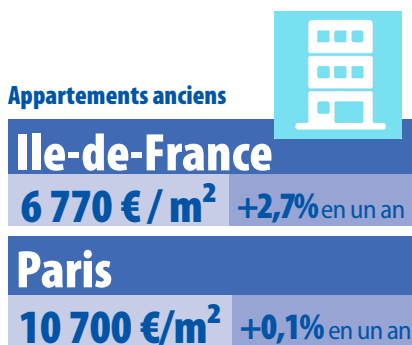
Les volumes de ventes sont identiques à ceux de l'année 2019, année record en termes de d'activité, et 16% au-dessus de la moyenne de ces 10 dernières années.

**L'activité a été plus dynamique pour les maisons (+21%), qui bénéficient d'une forte demande, que pour les appartements (+11% en un an).** On note aussi un meilleur dynamisme des ventes dans Paris (+22%), ce qui est assez nouveau.

D'après nos premiers chiffres, l'activité s'est également bien tenue au mois d'août, maintenant des perspectives favorables pour le 3<sup>e</sup> trimestre 2021.

### Prix en juillet 2021

Méthodologie Notaires-INSEE

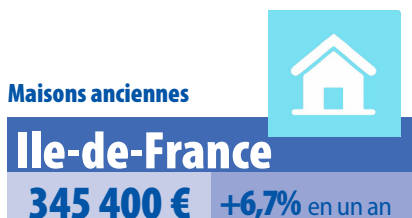


### Vers des hausses de prix plus modérées pour les appartements mais toujours rapides pour les maisons

En Ile-de-France en un an, de juillet 2020 à juillet 2021, **les prix des logements ont augmenté de 3,9%. La hausse des prix reste plus forte pour les maisons (+6,7%), que pour les appartements (+2,7%).**

Comme c'est le cas depuis plus d'un an, les prix des appartements stagnent dans Paris (10 700 € le m<sup>2</sup> en juillet) alors qu'ils progressent de 5% en Petite et Grande Couronne.

D'après les prix issus des avant-contrats, **le prix dans la Capitale devrait continuer d'osciller dans les prochains mois entre 10 600 et 10 800 € le m<sup>2</sup>.** On attend un prix au m<sup>2</sup> de 10 780 € en novembre 2021 à Paris pour les appartements, soit une hausse trimestrielle de 0,4%. Cependant, le prix serait en très légère érosion (-0,7%) par rapport à novembre 2020.



D'après nos indicateurs avancés sur les avant-contrats, **la hausse annuelle des prix serait ramenée à 2,7% en Petite Couronne en novembre 2021 pour les appartements. Elle se maintiendrait en revanche autour de 5% en Grande Couronne.**

Enfin, la pression de la demande se prolongerait **pour les maisons, avec des hausses annuelles de prix qui pourraient dépasser 8% en Grande Couronne et s'établir autour de 6% en Petite Couronne.**

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

### Informations presse

Chambre des Notaires de Paris - Vanessa MOISAN : 01 44 82 24 32 - communication@paris.notaires.fr

Hopscotch Décideurs - Marie GUERIN : 06 03 48 83 09 - mguerin@hopscotchcapital.fr

# Synthèse des chiffres

## Les volumes de ventes

Logements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	mai-juillet 2021	51 610	10 610	17 100	23 900
Évolutions en 1 an	mai-juillet 2021 / mai-juillet 2020	+14%	+22%	+7%	+16%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	mai-juillet 2021	34 730	10 550	13 240	10 940
Évolutions en 1 an	mai-juillet 2021 / mai-juillet 2020	+11%	+22%	+4%	+10%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	mai-juillet 2021	16 890	n.s.	3 870	12 960
Évolutions en 1 an	mai-juillet 2021 / mai-juillet 2020	+21%	n.s.	+18%	+22%

## Les prix

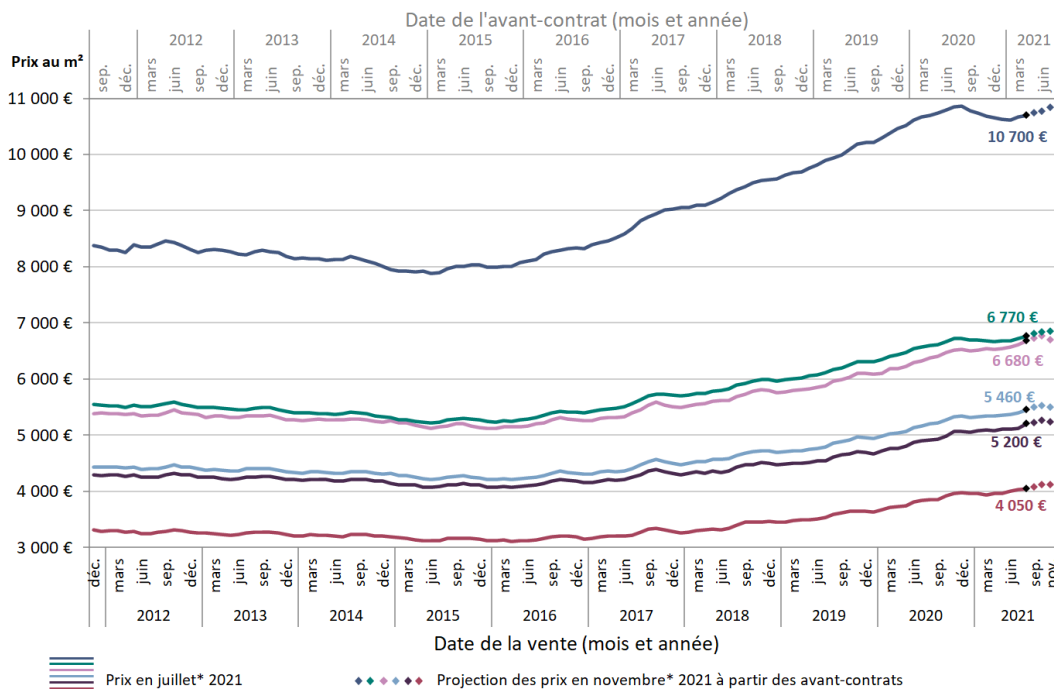
Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m <sup>2</sup>	mai-juillet 2021	6 770 €	10 700 €	5 460 €	6 680 €	4 050 €	5 200 €	3 340 €	2 860 €	4 280 €	2 890 €	3 000 €
Évolutions en 1 an	mai-juillet 2021 / mai-juillet 2020	+2,7%	+0,1%	+5,1%	+4,8%	+5,4%	+5,6%	+5,0%	+5,5%	+4,9%	+4,8%	+5,0%
Évo. brutes en 3 mois	mai-juillet 2021 / février-avril 2021	+1,4%	+0,7%	+1,9%	+1,9%	+2,3%	+1,7%	+2,5%	+2,7%	+2,5%	+2,1%	+2,4%
Évo. CVS en 3 mois	mai-juillet 2021 / février-avril 2021	+0,9%	+0,1%	+1,4%	+1,4%	+1,7%	+1,3%	+1,9%	+2,7%	+1,8%	+1,4%	+2,0%
Projection du prix au m <sup>2</sup>	sept-novembre 2021	6 830 €	10 780 €	5 480 €	6 670 €	4 130 €	5 250 €	3 400 €	2 950 €	4 320 €	2 950 €	n.s.
Évolutions en 1 an	sept-novembre 2021 / sept-novembre 2020	+1,5%	-0,7%	+2,7%	+2,1%	+3,8%	+3,4%	+5,2%	+6,8%	+4,5%	+5,4%	n.s.

Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (en euros)	mai-juillet 2021	345 400	415 100	687 000	315 100	410 600	316 500	264 900	417 600	321 300	312 000
Évolutions en 1 an	mai-juillet 2021 / mai-juillet 2020	+6,7%	+7,1%	+6,9%	+7,4%	+7,1%	+6,5%	+6,6%	+6,6%	+6,6%	+6,2%
Évo. brutes en 3 mois	mai-juillet 2021 / février-avril 2021	+2,7%	+2,6%	+1,9%	+3,7%	+2,3%	+2,7%	+2,5%	+3,1%	+2,7%	+2,3%
Évo. CVS en 3 mois	mai-juillet 2021 / février-avril 2021	+1,1%	+1,7%	+1,0%	+2,7%	+1,4%	+0,8%	+0,6%	+1,1%	+1,1%	+0,5%
Projection du prix de vente	sept-novembre 2021	359 700	433 100	n.s.	323 700	427 100	329 300	274 900	436 100	330 500	327 500
Évolutions en 1 an	sept-novembre 2021 / sept-novembre 2020	+7,7%	+6,4%	n.s.	+5,8%	+6,0%	+8,3%	+8,0%	+8,8%	+7,4%	+8,7%

# Projections des prix des logements anciens



**Prix au m<sup>2</sup> en juillet\* 2021 et projections de prix en novembre\* 2021 pour les appartements anciens à Paris et en Petite Couronne**



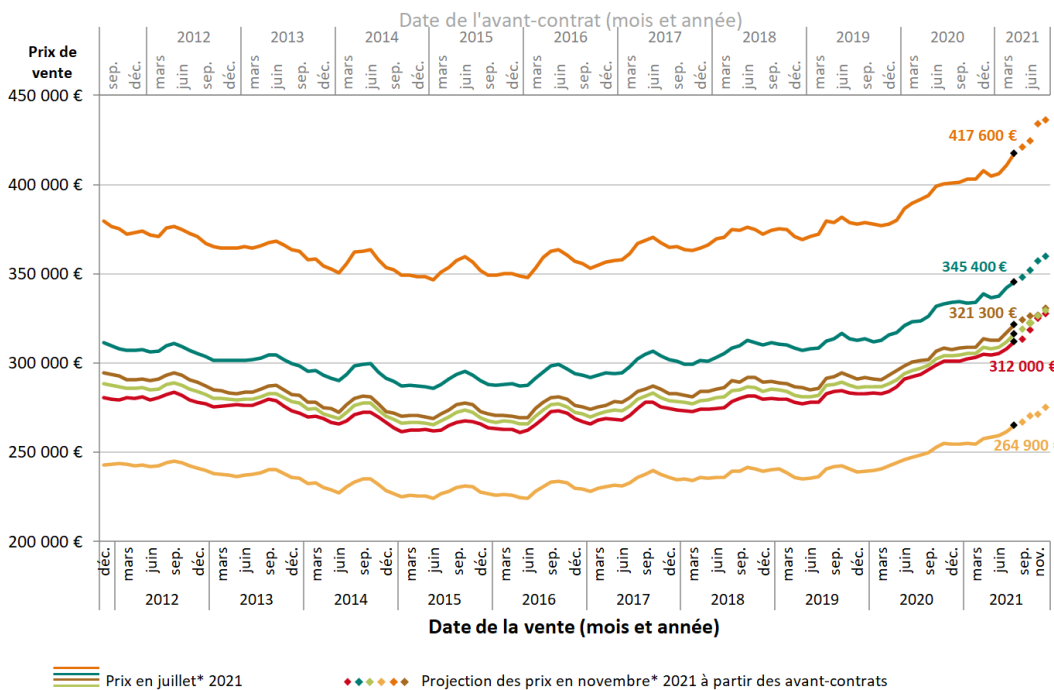
Projections des prix au m<sup>2</sup> en novembre\* 2021  
Paris : 10 780 €

Ile de France : 6 830 €  
Hauts-de-Seine : 6 670 €  
Petite Couronne : 5 480 €  
Val de Marne : 5 250 €  
Seine-Saint-Denis : 4 130 €

juillet\* correspond à la période allant de mai à juillet et novembre\* va de septembre à novembre



**Prix de vente en juillet\* 2021 et projections de prix en novembre\* 2021 pour les maisons anciennes en Grande Couronne**



Projections des prix de vente en novembre\* 2021  
Yvelines : 436 100 €

Ile-de-France : 359 700 €  
Essonne : 330 500 €  
Grande Couronne : 329 300 €  
Val-d'Oise : 327 500 €

Seine-et-Marne : 274 900 €

juillet\* correspond à la période allant de mai à juillet et novembre\* va de septembre à novembre

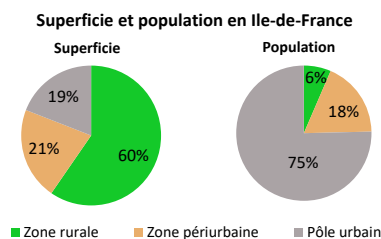
## Focus - Dans les zones rurales d'Ile-de-France, les volumes de ventes de maisons ont récemment progressé avec un impact sur les prix

La crise sanitaire a entraîné des évolutions sociologiques de la demande qui s'est partiellement réorientée vers la périphérie des agglomérations, avec des besoins accrus d'espace et de verdure. La maison en Grande Couronne a donc le vent en poupe. Une tendance nouvelle, dont on ne sait pas encore dire si elle est conjoncturelle ou plus structurelle.

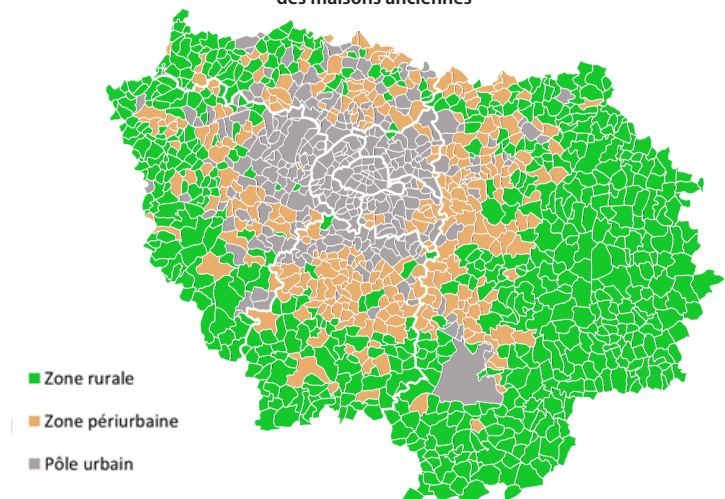
A quel point cette tendance impacte-t-elle les secteurs les plus éloignés d'Ile-de-France ? Pour le savoir, nous avons mis à jour une étude sur le marché des maisons segmentant l'Ile-de-France en trois zones<sup>1</sup> : le **pôle urbain**, la **zone périurbaine**, et la **zone rurale** (cf. cartographie ci-dessous).

### Un vaste territoire faiblement peuplé

Pour rappel, la zone rurale couvre **60% de la superficie de la région Ile-de-France, mais seulement 6% des franciliens** vivent dans ce secteur (sur 12 millions d'habitants). A l'inverse, le pôle urbain représente 19% de la superficie de la région mais concentre 75% de la population d'Ile-de-France.



Territoires ruraux et urbains issus de la stratification des indices Notaires-INSEE des maisons anciennes



### La crise sanitaire réoriente la demande vers les zones rurales

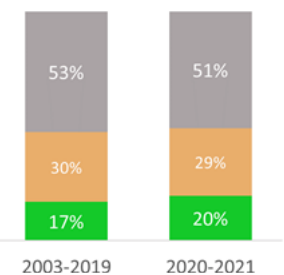
Depuis le début des années 2000, de façon très régulière, 17% des ventes de maisons anciennes étaient localisées en zone rurale.

Mais **avec la crise sanitaire, la zone rurale draine désormais 20% des ventes de maisons**, confirmant cet intérêt nouveau des acquéreurs pour les secteurs les plus éloignés, où les surfaces sont souvent plus confortables, avec des jardins plus grands.

**Cette évolution, qui pourrait paraître anecdotique, est en réalité inédite.** Elle se lit également lorsque l'on détaille la progression des ventes de maisons, en isolant les différents secteurs géographiques.

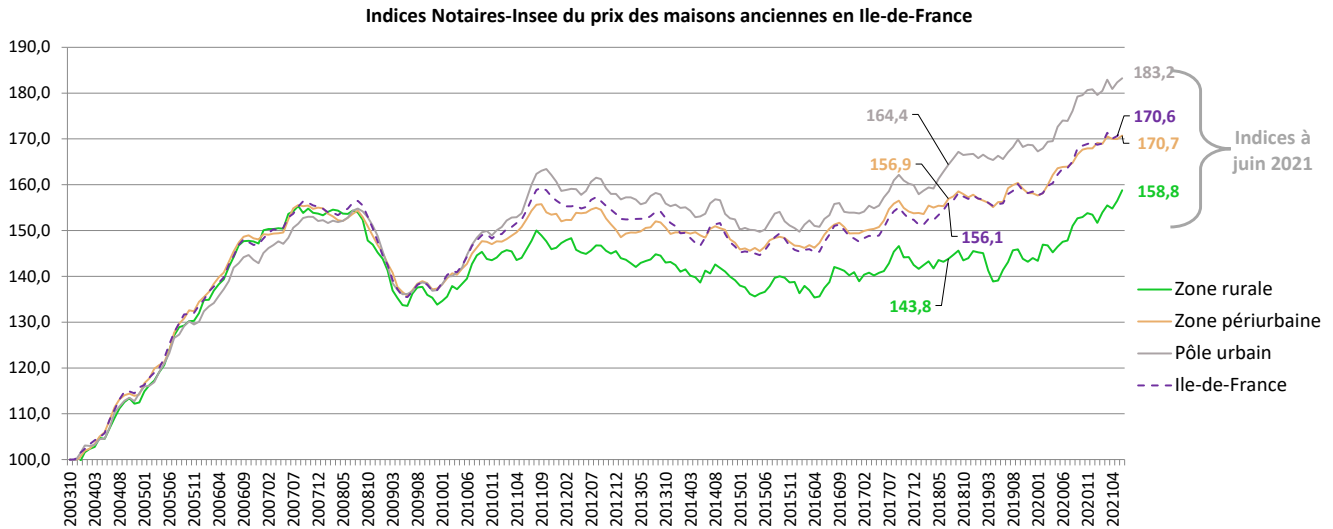
Toutes localisations confondues, les volumes de ventes de maisons ont progressé de 1% du 1<sup>er</sup> semestre 2019 au 1<sup>er</sup> semestre 2021 sur l'ensemble de l'Ile-de-France. Mais les volumes ont **augmenté de 14% dans les zones rurales alors qu'ils ont perdu 2% en zone urbaine et 3% en zone périurbaine.**

Répartition des achats de maisons anciennes en Ile-de-France par année



<sup>1</sup> Le pôle urbain, qui regroupe l'agglomération parisienne, la zone périurbaine, territoire intermédiaire, et la zone rurale qui correspond au regroupement des strates périphériques de la Grande Couronne, d'après les découpages de notre stratification des indices Notaires-Insee (cf. cartographie ci-dessus).

**Depuis 2008, les écarts de prix des maisons entre les 3 zones géographiques se sont creusés, mais ce phénomène connaît une inflexion récente**



Avant la crise financière de 2008, les prix des maisons évoluaient au même rythme, quelle que soit leur localisation géographique. L'écart s'est ensuite creusé avec une hausse des prix globale beaucoup plus forte pour le secteur urbain que pour les secteurs périurbains et ruraux, confirmant l'importance de la centralité, y compris pour l'habitat individuel. Le prix des maisons avait retrouvé son niveau record de 2008, dès 2011 en zone urbaine et il a fallu attendre mars 2021, pour que cela soit le cas en zone rurale.

**Depuis la crise sanitaire et le développement du télétravail, de nouvelles évolutions semblent se dessiner.**

De juin 2019 à juin 2020, les prix des maisons ont augmenté à un rythme proche en zone rurale (+4,4%), et dans le pôle urbain (+5,1%). Mais ensuite, **le dynamisme de l'activité en maison, dans les secteurs plus éloignés du cœur de l'agglomération, a réactivé la hausse des prix qui est devenue plus forte en zone rurale (+7,6%) qu'en zone urbaine (+5,3%).** Il reste à savoir si le phénomène perdurera, alors que nous assistons au retour progressif à un mode de vie plus habituel.

	Evolution des prix des maisons de juin 2019 à juin 2020	Evolution des prix des maisons de juin 2020 à juin 2021	Evolution des prix des maisons de juin 2019 à juin 2021
<b>Zone rurale</b>	<b>4,4%</b>	<b>7,6%</b>	<b>12,2%</b>
<b>Zone périurbaine</b>	4,9%	4,2%	9,3%
<b>Pôle urbain</b>	5,1%	5,3%	10,8%
<b>Ile-de-France</b>	4,9%	5,1%	10,4%