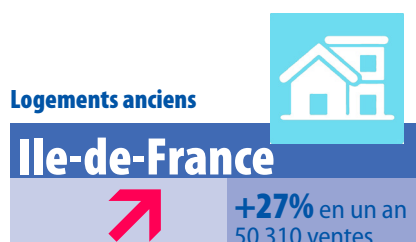


Communiqué de presse mensuel

28 octobre 2021

Conjoncture immobilière francilienne en août 2021 : Le dynamisme de l'activité se prolonge avec des hausses de prix plus fortes pour les maisons

Volumes de ventes juin à août 2021



Une activité aussi dynamique qu'à l'été 2019

Avec 50 310 logements anciens vendus de juin à août 2021, l'activité immobilière francilienne est en hausse de 27% par rapport à la même période l'an dernier et identique à celle enregistrée sur les 3 mois de 2019. Le volume de ventes dépasse de 17% celui de la période de mai à août des 10 dernières années.

Le dynamisme des mois précédents se prolonge avec une progression des volumes de ventes de 25% pour les appartements et une attractivité renouvelée pour la maison (+31% par rapport à la période juin-août 2020).

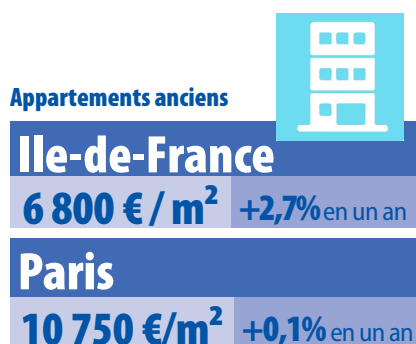
La Capitale tire également son épingle du jeu avec près de 10 000 ventes en 3 mois. Le marché des appartements en Petite Couronne a été le moins dynamique (+13%).

Les notaires du Grand Paris ayant signé de nombreux avant-contrats au printemps, les transactions ont bondi durant l'été, notamment en juillet (+50% comparé à juillet 2020).

D'après nos premiers chiffres, le marché serait resté bien orienté en septembre, ce qui laisse présager un excellent 3^e trimestre 2021.

Prix en août 2021

Méthodologie Notaires-INSEE



Des hausses de prix toujours plus soutenues pour les maisons, particulièrement en Grande Couronne

Les prix des logements anciens ont augmenté de 4,2% d'août 2020 à août 2021 sur l'ensemble de la région.

La pression sur le marché des maisons se prolonge, avec des hausses de prix atteignant 7,3% en un an en Ile-de-France, de façon très homogène entre la Petite Couronne (+7,5%) et la Grande Couronne (+7,2%).

Les appartements franciliens affichent des progressions de prix plus faibles (+2,7% en un an).

Dans la Capitale, les évolutions de prix sont toujours très faibles et le prix des appartements est quasi identique à celui d'août 2020. Depuis mai 2021 (10 610 €/m²), le prix a augmenté chaque mois de quelques dizaines d'euros pour atteindre 10 750 € le m² en août 2021. D'après nos indicateurs avancés, cette tendance devrait se prolonger et on attend un prix au m² encore proche de 10 750 € en décembre 2021.

D'après les prix issus des avant-contrats, les écarts se creuseraient entre les différents marchés dans les prochains mois. D'un côté, la hausse des prix ralentirait pour les appartements et pourrait s'accélérer pour les maisons. D'un autre côté, l'écart se creuserait également entre la Petite et la Grande Couronne. Dans le détail, les prix augmenteraient en un an, de décembre 2020 à décembre 2021, en Petite Couronne de 2,2% pour les appartements et 6,7% pour les maisons, et en Grande Couronne de 4,3% pour les appartements et 9% pour les maisons.

Maisons anciennes



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

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	juin-août 2021	50 310	9 940	16 210	24 160
Évolutions en 1 an	juin-août 2021 / juin-août 2020	+27%	+41%	+17%	+29%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	juin-août 2021	32 840	9 880	12 330	10 630
Évolutions en 1 an	juin-août 2021 / juin-août 2020	+25%	+41%	+13%	+25%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	juin-août 2021	17 470	n.s.	3 880	13 530
Évolutions en 1 an	juin-août 2021 / juin-août 2020	+31%	n.s.	+31%	+32%

Les prix

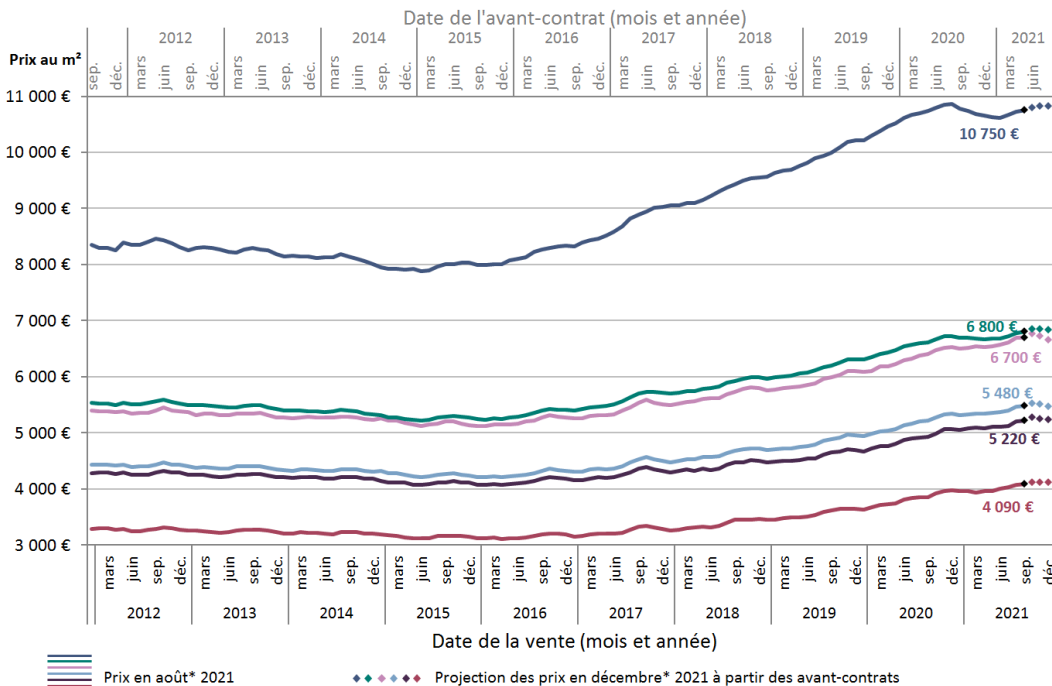
Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m ²	juin-août 2021	6 800 €	10 750 €	5 480 €	6 700 €	4 090 €	5 220 €	3 350 €	2 880 €	4 290 €	2 900 €	3 030 €
Évolutions en 1 an	juin-août 2021 / juin-août 2020	+2,7%	+0,1%	+5,1%	+4,6%	+5,8%	+5,9%	+5,4%	+5,6%	+5,2%	+5,2%	+5,6%
Évo. brutes en 3 mois	juin-août 2021 / mars-mai 2021	+1,8%	+1,4%	+2,0%	+2,0%	+2,0%	+2,2%	+2,3%	+2,4%	+2,3%	+2,0%	+2,5%
Évo. CVS en 3 mois	juin-août 2021 / mars-mai 2021	+1,3%	+0,9%	+1,5%	+1,5%	+1,2%	+1,7%	+1,7%	+2,1%	+1,6%	+1,6%	+1,9%
Projection du prix au m ²	oct.-décembre 2021	6 790 €	10 750 €	5 430 €	6 590 €	4 100 €	5 210 €	3 370 €	2 910 €	4 290 €	2 910 €	n.s.
Évolutions en 1 an	oct.-décembre 2021 / oct.-décembre 2020	+1,4%	-0,2%	+2,2%	+1,5%	+3,6%	+3,1%	+4,3%	+4,7%	+4,5%	+3,1%	n.s.

Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (en euros)	juin-août 2021	350 200	422 600	700 600	320 600	417 900	320 400	268 100	422 500	325 000	316 200
Évolutions en 1 an	juin-août 2021 / juin-août 2020	+7,3%	+7,5%	+7,5%	+8,0%	+7,1%	+7,2%	+7,2%	+7,2%	+7,6%	+6,7%
Évo. brutes en 3 mois	juin-août 2021 / mars-mai 2021	+3,7%	+3,7%	+3,2%	+4,5%	+3,6%	+3,7%	+3,4%	+4,0%	+3,9%	+3,5%
Évo. CVS en 3 mois	juin-août 2021 / mars-mai 2021	+1,8%	+2,0%	+1,8%	+2,7%	+1,7%	+1,7%	+1,2%	+2,3%	+2,3%	+1,1%
Projection du prix de vente	oct.-décembre 2021	362 200	436 000	n.s.	328 400	429 500	331 700	276 400	439 700	333 700	329 400
Évolutions en 1 an	oct.-décembre 2021 / oct.-décembre 2020	+8,2%	+6,7%	n.s.	+7,2%	+5,8%	+9,0%	+8,6%	+9,6%	+8,2%	+9,3%

Projections des prix des logements anciens



Prix au m² en août* 2021 et projections de prix en décembre* 2021 pour les appartements anciens à Paris et en Petite Couronne



Projections des prix au m² en décembre* 2021
Paris : 10 750 €

Ile de France : 6 790 €
Hauts-de-Seine : 6 590 €

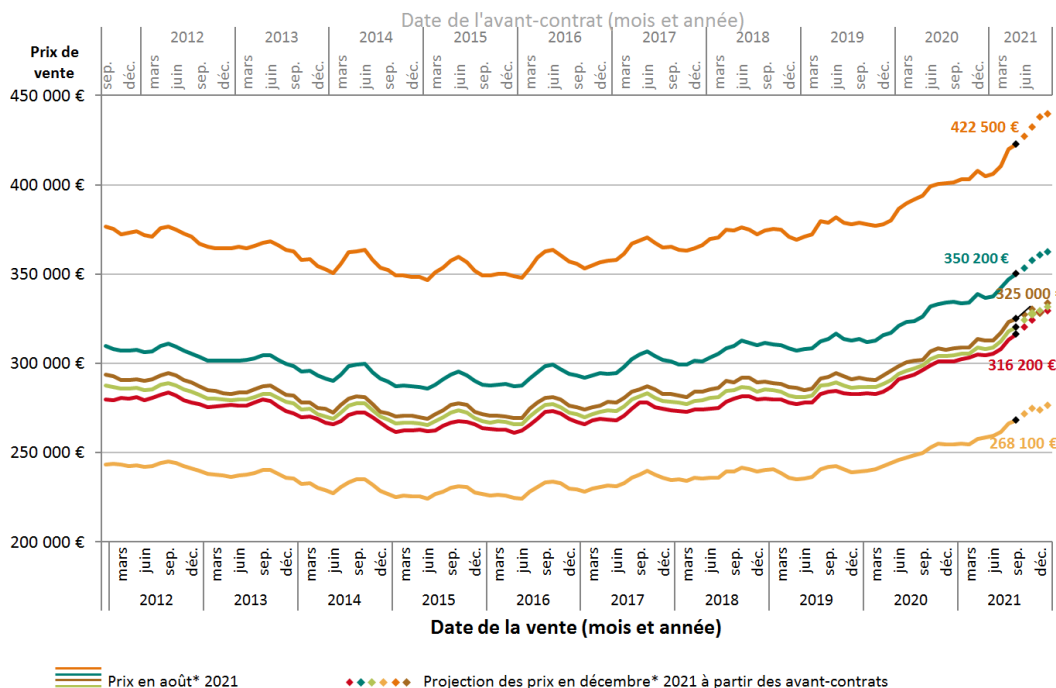
Petite Couronne : 5 430 €
Val de Marne : 5 210 €

Seine-Saint-Denis : 4 100 €

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



Prix de vente en août* 2021 et projections de prix en décembre* 2021 pour les maisons anciennes en Grande Couronne



Projections des prix de vente en décembre* 2021
Yvelines : 439 700 €

Ile-de-France : 362 200 €
Essonne : 333 700 €
Grande Couronne : 331 700 €
Val-d'Oise : 329 400 €

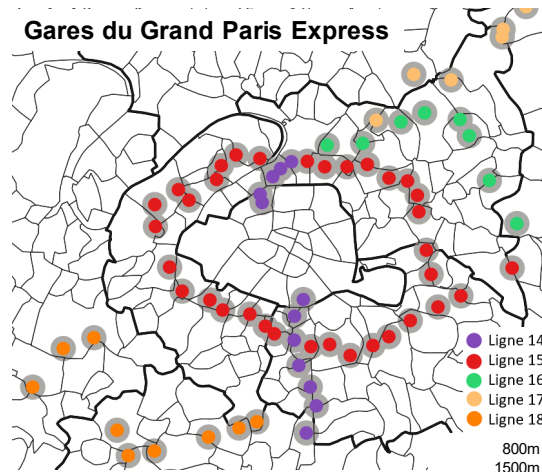
Seine-et-Marne : 276 400 €

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

Focus - Grand Paris Express : le développement du Grand Paris se fait, pour le moment, sans impact sur les prix des logements anciens

Avec l'ouverture du prolongement de la ligne 14, de Saint-Lazare à Mairie de Saint-Ouen le 14 décembre 2020, les premières gares du Grand Paris sont sorties de terre depuis près d'un an. Le bénéfice pour les habitants de ces nouveaux moyens de transports devient concret et incite à mesurer, comme nous l'avons déjà fait, l'impact de l'amélioration de la desserte et des projets immobiliers du Grand Paris sur les prix des logements.

Un cercle de 800 m de rayon a été défini autour des 69 nouvelles gares du Grand Paris pour identifier les secteurs à moins de 10 minutes de marche à pied des gares et un second sur un périmètre allant de 800 m à 1,5 km. Des prix médians ont ensuite été calculés dans ces différents secteurs depuis plus d'une dizaine d'années, pour suivre l'évolution des prix depuis les premières annonces du projet.

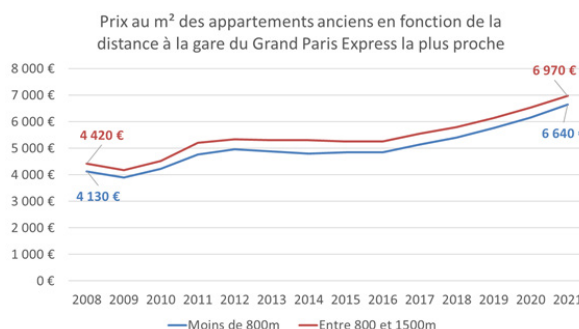


Pas d'impact visible sur les prix aux abords des gares sur l'ensemble du réseau

Depuis 2008, l'ensemble des secteurs à moins de 800 m et ceux distants de 800 m à 1,5 km des gares du Grand Paris évoluent toujours parallèlement, avec un surcoût qui se maintient dans le temps de 300 € par m² pour la zone la plus proche de la gare.

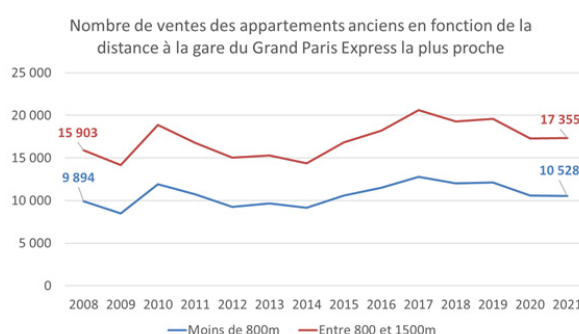
C'est également vrai lorsque l'on isole les différentes lignes. Plus précisément, les quartiers autour des gares « Pont Cardinet » et « Mairie de Saint-Ouen » connaissent des évolutions identiques à celle que l'on observe à Paris en général.

Ces nouveaux résultats, qui confirment les observations précédentes, continuent de surprendre. On attend assez naturellement que la présence d'une nouvelle gare ou d'une gare restructurée pousse les prix à la hausse. Cependant, **la restructuration urbaine est progressive, elle s'accompagne de nuisances différant probablement le phénomène de valorisation.** Il est également vrai que les ouvertures de gares sont intervenues dans des secteurs déjà bien irrigués en transports en commun.



Les volumes de ventes sont concentrés dans le secteur proche des gares et ils tendent à diminuer

La zone des moins de 800 m autour des gares représente une surface de 2 km² enregistrant 10 500 ventes estimées en 2021¹ et l'anneau entre 800 m et 1,5 km représente une superficie de 5 km², soit deux fois et demi plus importante, mais un volume de ventes de 17 300 logements seulement. **Les volumes de ventes sont donc plus concentrés** (5 250 ventes par km²) **dans la zone la plus proche des gares**, sans doute plus dense et facile d'accès, que dans l'anneau autour (3 460 ventes au km²).



¹ En nous basant sur les huit premiers mois de l'année pour estimer les volumes de ventes pour l'année 2021 entière

Du fait de la pandémie, la demande en logements s’est récemment réorientée vers les maisons et la Grande Couronne alors que la majeure partie des gares du Grand Paris Express sont en Petite Couronne. De ce fait, les volumes de ventes proches des gares ont diminué ces deux dernières années (-13% entre 2019 et 2021) alors qu’ils étaient en hausse de 33% entre 2014 à 2019.

Comme dans l’ancien, **dans le neuf la plus ou moins grande proximité de la gare ne semble pas pousser les prix à la hausse.** Mais les transactions dans le neuf sont beaucoup plus faibles que dans l’ancien, avec des localisations qui varient potentiellement d’une année à l’autre, ce qui fragilise l’analyse.

Par ailleurs, le prix au m² est plus élevé dans l’ancien que dans le neuf dans les deux secteurs géographiques. Cela n’est pas surprenant car la production de logements neufs est localisée dans les communes les moins denses, plus éloignées et de ce fait avec des prix plus raisonnables.

Enfin, il s’est vendu autant d’appartements neufs dans le périmètre de 800 m autour des gares que dans l’anneau situé entre 800 m et 1,5 km en 2021. Mais les volumes sont en forte baisse dans la continuité de ce que l’on observe en Ile-de-France.

