

**NOTAIRES DU
GRAND
PARIS**
AVANCER À VOS CÔTÉS

Le marché immobilier francilien au 4^e trimestre 2021 et perspectives

2 Communiqué
de presse

4 Les chiffres
en Ile-de-France

7 Paris

10 Petite Couronne

13 Grande Couronne

16 Synthèse des volumes
de ventes et des prix

21 Note méthodologique

23 Focus

Communiqué de presse

24 février 2022

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE EN ILE-DE-FRANCE :

Une activité immobilière exceptionnelle en 2021 et des hausses de prix plus modérées en fin d'année

Les résultats en demi-teinte du 4^e trimestre n'ont pas empêché un nouveau record d'activité en 2021, avec 182 000 logements anciens vendus en Ile-de-France, un peu au-dessus des 180 300 ventes de 2019 (+1%) et 12% supérieur aux volumes de ventes de 2020.

Les dynamiques de marché restent les mêmes. La crise sanitaire et ses restrictions, le recentrage sur la sphère personnelle et le développement du télétravail ont aiguisé l'appétit des ménages pour l'immobilier. Des conditions de crédit encore très favorables et une accumulation d'épargne ont permis de concrétiser des projets parfois transformés par de nouvelles attentes (désir d'espace et de verdure, possibilité de s'éloigner du lieu de travail).

Dans un schéma inhabituel, on a ainsi vu les prix des maisons et de la Grande Couronne connaître des hausses de prix fortes alors que les valeurs stagnaient dans la Capitale. Ces tendances se sont prolongées au 4^e trimestre 2021, mais avec une hausse des prix désormais moins rapide pour l'ensemble des marchés, sans doute en phase avec la décélération récente de l'activité immobilière.

Le tassement du 4^e trimestre 2021, et des hausses de prix un peu moins fortes, pourraient être les prémices d'un atterrissage progressif et d'une forme de normalisation du marché, dans un contexte toujours porteur mais où les incertitudes se renforceraient, en particulier sur les taux.

Volumes de ventes en 2021

Logements anciens



Ile-de-France



+12% en un an
182 020 ventes

Appartements anciens



Ile-de-France



+11% en un an
124 480 ventes

Maisons anciennes



Ile-de-France



+12% en un an
57 540 ventes

Au 4^e trimestre 2021, le marché francilien a connu un trou d'air

Les volumes de ventes de logements anciens ont baissé de 20% du 4^e trimestre 2020 au 4^e trimestre 2021. La comparaison avec l'exceptionnel 4^e trimestre 2020 renforce le recul. Mais, le ralentissement est bien là, avec une hausse de l'activité désormais limitée à 4% par rapport à la moyenne des 4^{es} trimestres de ces 10 dernières années.

A l'inverse, les premiers indicateurs font état d'une bonne résistance du marché en janvier 2022 et d'avant-contrats assez nombreux en février qui devraient se transformer en ventes au printemps pendant la période traditionnelle de forte activité.

Au total l'année 2021 est marquée par un nouveau record d'activité

Au total, l'année 2021 affiche une activité exceptionnelle et des volumes de ventes qui progressent de 11% pour les appartements et de 12% pour les maisons par rapport à 2020. C'est une nouvelle fois une croissance un peu moins forte que celle qui est observée France entière (+15%¹).

En 2021, le volume de ventes des maisons a augmenté de 20% par rapport à la moyenne des 10 dernières années et celui des appartements de 18%.

Après être resté un peu à l'écart, **le marché parisien a retrouvé des couleurs.** Les volumes de ventes ont bondi de 16% de 2020 à 2021 et surtout se situent 11% au-dessus de la moyenne annuelle de ces 10 dernières années. Pourtant, une tendance très légèrement baissière se voit sur les prix. Peut-être a-t-elle permis à de nouveaux entrants de concrétiser leur souhait de devenir propriétaire dans la Capitale ?

¹ Source CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales

Prix au m² 4^e trimestre 2021

Indices Notaires-INSEE

Appartements
anciens

Ile-de-France

6 730 / m²
+0,6% en un an

Paris

10 600 € / m²
-1,6% en un an

Les Notaires du Grand Paris identifient par ailleurs des comportements nouveaux dans la Capitale, qui pourraient expliquer ce rebond. Les économies réalisées pendant les confinements incitent certains parents à faire des donations à leurs enfants en vue de l'acquisition d'un logement. Certains investisseurs acceptent des rendements très faibles pour avoir la sécurité d'une localisation parisienne, ou prennent leurs bénéfices en bourse et se repositionnent sur l'immobilier dans la Capitale.

Tendance très légèrement baissière dans Paris et hausses de prix plus modérées ailleurs

Du 4^e trimestre 2020 au 4^e trimestre 2021, la hausse annuelle des prix des logements anciens s'est prolongée (+2,7%) mais à un rythme un peu moins rapide qu'au 3^e trimestre (+4%).

Une fois encore, les hausses de prix les plus fortes s'observent pour les maisons (+7% en un an au 4^e trimestre 2021).

Prix de vente 4^e trimestre 2021

Indices Notaires-INSEE

Maisons
anciennes

Ile-de-France

358 100 €
+7,0% en un an

Tous secteurs géographiques confondus, et en ajoutant Paris qui a un impact modérateur, les prix des appartements en Ile-de-France n'augmentent plus que de 0,6% en un an au 4^e trimestre 2021, soit un rythme nettement moins rapide que l'inflation des prix à la consommation (2,8%)².

Dans Paris, les valeurs sont de nouveau très légèrement orientées à la baisse, entre le 3^e et le 4^e trimestre 2021 (de 10 780 à 10 600 € le m²). En un an, les prix reculent de 1,6% au 4^e trimestre 2021. D'après nos indicateurs avancés sur les avant-contrats, on attend un prix au m² de 10 550 € en avril 2022, ce qui limiterait la baisse annuelle des prix à 0,8%. Au final et par rapport au point haut de novembre 2020, les prix au m² dans la Capitale perdraient 310 euros et 2,9% en un an et demi.

D'après nos indicateurs avancés sur les avant-contrats, en avril 2022, la hausse annuelle des prix serait de 1,7% pour les appartements en Petite Couronne mais encore de 3,6% en Grande Couronne et elle reculerait pour les maisons à 5,1% en Petite Couronne et 4,4% en Grande Couronne.

Retour à la normale et optimisme tempéré pour les prochains mois

Les facteurs qui ont apporté un soutien à l'activité et dynamisé les ventes dans l'ancien sont toujours présents (démographie, besoins en logement, épargne de précaution, « pierre-plaisir » et « pierre-refuge »). Les ménages ont plus que jamais le souhait de devenir propriétaires.

On espère, comme cela a souvent été le cas dans le passé, que l'élection présidentielle n'ait que très peu d'impact sur le marché. On ne peut que regretter que la question du logement ne fasse pas l'objet d'une préoccupation plus active des candidats et soit absente des débats alors qu'elle est essentielle pour les ménages.

Quelques éléments de tensions pourraient cependant se manifester courant 2022. Les taux d'intérêt sont toujours très attractifs, malgré une très légère hausse en ce début d'année. Dans sa note du 15 février « Indicateur des taux », l'Agence Nationale pour l'Information sur Le Logement observe une hausse de « l'ordre de 0,2 point de base pour les meilleurs profils », « sous l'effet conjugué de l'inflation et de la croissance des taux d'emprunt d'Etat ». **Il faut une nouvelle fois redire que l'attractivité des taux d'intérêt et un accès au crédit facile est la condition essentielle de la fluidité du marché.**

Au final, et après 3 ans durant lesquels le marché a tourné à plein régime, les Notaires du Grand Paris attendent un marché qui devrait se maintenir à bon niveau mais qui pourrait perdre son caractère exceptionnel et revenir à un rythme plus serein et normal.

² Source INSEE, indice des prix à la consommation, résultats définitifs de décembre 2021, en variation annuelle.

Informations presse

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

Vanessa MOISAN : 01 44 82 24 32 - communication@paris.notaires.fr

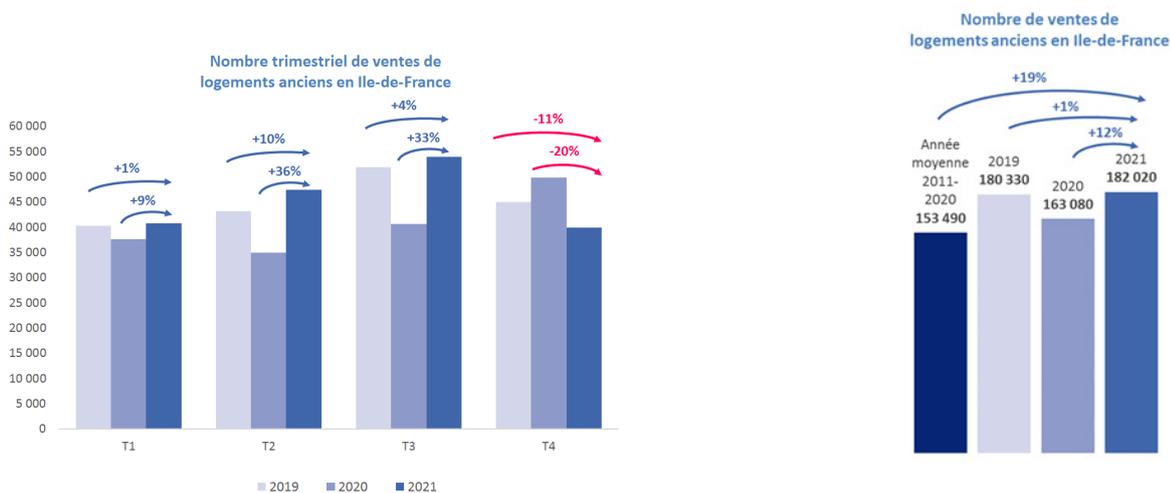
Hopscotch Décideurs - Marie GUERIN : 06 03 48 83 09 - mguerin@hopscotchcapital.fr



Les logements en Ile-de-France :

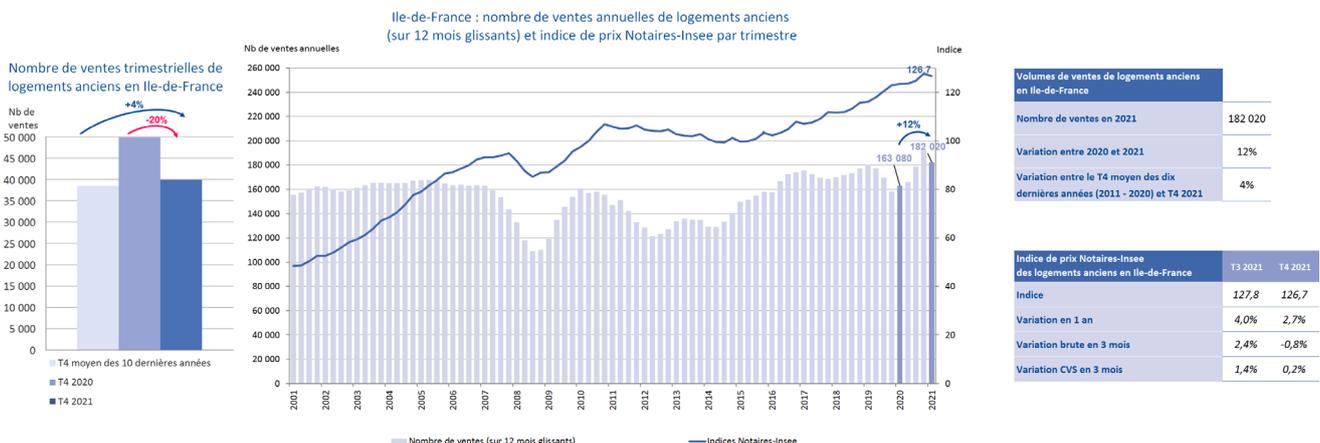
Le ralentissement au 4^e trimestre n'empêche pas un nouveau record d'activité en 2021

Les 2^e et 3^e trimestres 2021 ont été exceptionnels en terme d'activité (records historiques). Au 4^e trimestre, le nombre de ventes de logements anciens a chuté de 20% mais il est comparé à l'excellent 4^e trimestre 2020 et reste néanmoins supérieur de 4% au volume moyen d'un 4^e trimestre sur les dix dernières années.



Activité au plus haut niveau et ralentissement de la hausse annuelle des prix

Au global, l'année 2021 a dépassé le nombre de ventes enregistrées en 2019 et atteint un nouveau record avec 182 000 transactions de logements anciens. La hausse annuelle des prix s'est atténuée, passant de 4% au 3^e trimestre à 2,7% au 4^e trimestre 2021. Mais les marchés diffèrent, seule la hausse annuelle du prix des appartements s'est modérée au 4^e trimestre 2021, celle des maisons n'a pas évolué.

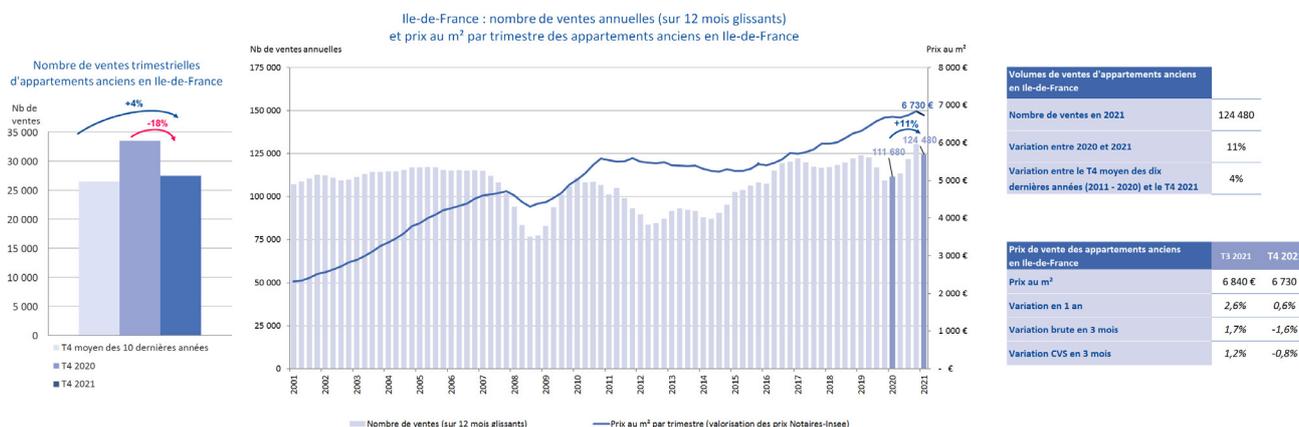




Les appartements en Ile-de-France :

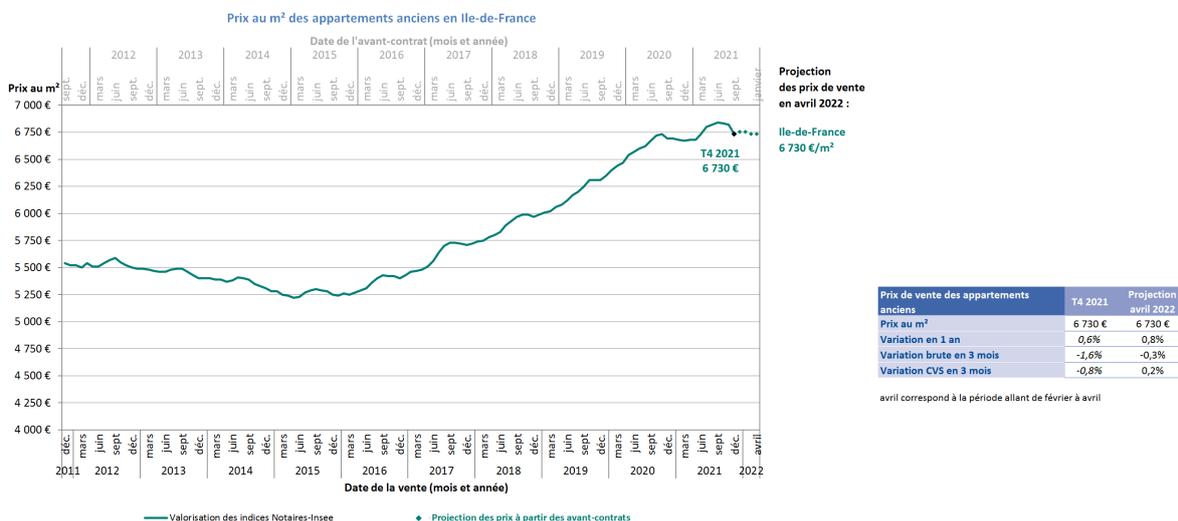
Une progression annuelle des volumes de ventes de 11% et une hausse des prix désormais quasi nulle malgré d'importantes différences géographiques

En 2021, les ventes d'appartements ont égalé l'exceptionnel niveau d'activité de 2019 avec plus de 124 000 transactions. Dans la continuité des mois précédents, la hausse annuelle des prix, tirée vers le bas par la Capitale, a continué de s'atténuer pour s'établir à 0,6% sur l'ensemble de l'Ile-de-France.



Les prix devraient stagner dans les prochains mois et la hausse annuelle resterait limitée à moins de 1%

D'après les avant-contrats, le prix des appartements franciliens devrait se stabiliser pendant quelques mois. Depuis le 4^e trimestre 2020, les prix fluctuent légèrement autour de 6 750 € le m², à plus ou moins 100 euros.

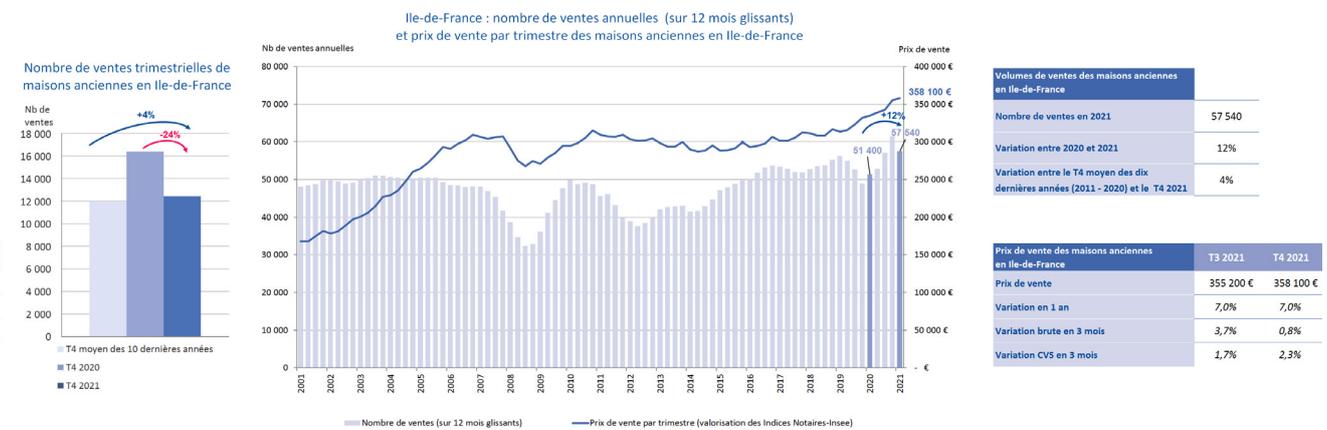




Les maisons en Ile-de-France :

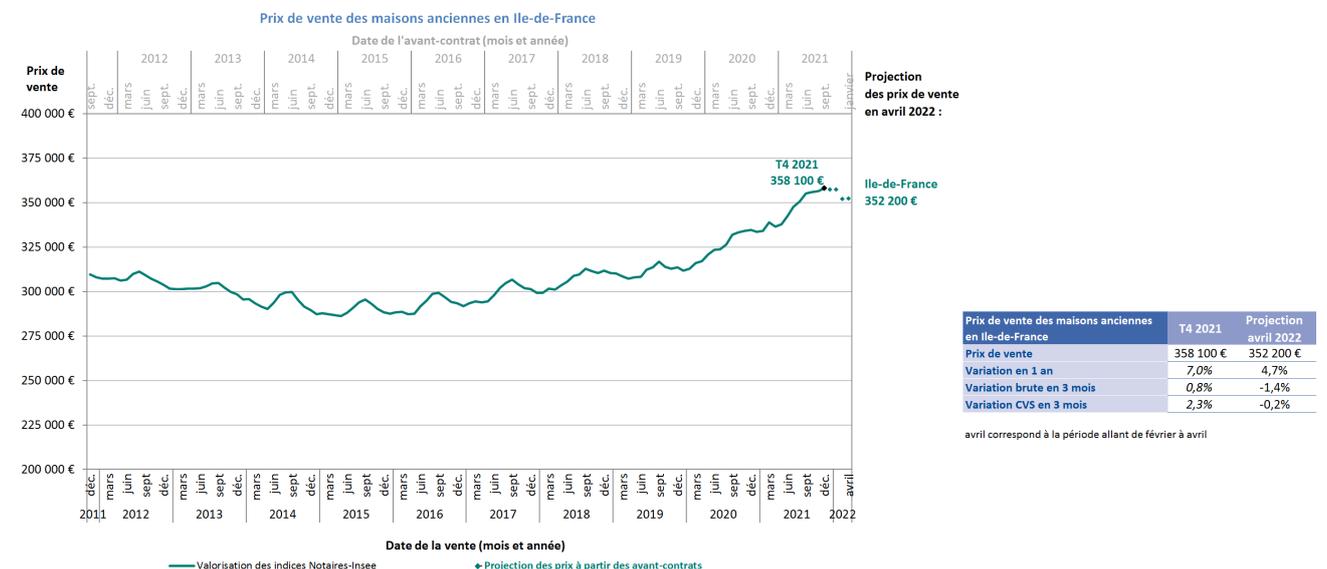
Des ventes en progression de 12% en un an et des tensions persistantes sur les prix avec une hausse annuelle qui se maintient à 7%

Malgré un 4^e trimestre en retrait, l'année 2021 affiche un nouveau record d'activité pour les maisons avec plus de 57 000 ventes. Les prix atteignent également un nouveau record (358 100 € en Ile-de-France) au 4^e trimestre 2021.



Légère baisse des prix des maisons attendue dans les prochains mois, ce qui ramènerait la hausse annuelle à moins de 5%

Compte tenu de la tendance baissière des prix en mars et avril 2022 présagée par les avant-contrats, la hausse annuelle du prix des maisons franciliennes devrait se modérer et passer de 7% au 4^e trimestre 2021 à moins de 5% en avril 2022.

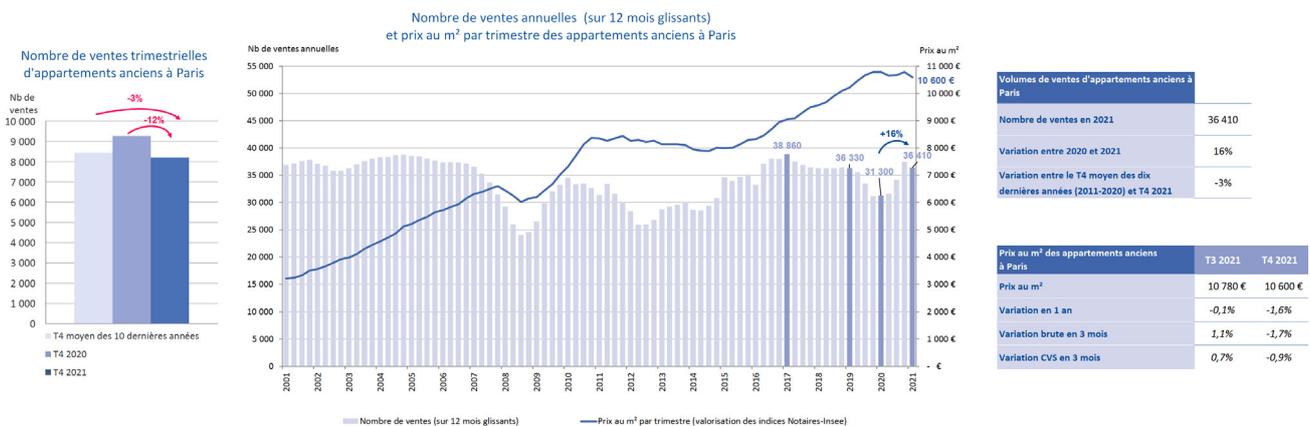




Les appartements à Paris :

Situation inhabituelle dans la Capitale : haut niveau d'activité et prix en baisse en un an (-1,6%)

Habituellement, les prix baissent lorsque les volumes de ventes reculent comme le montre le graphique ci-dessous. Or au 4^e trimestre 2021 les prix parisiens faiblissent (-1,7% en 3 mois et -1,6% en un an) alors que l'activité est dynamique. Avec 36 410 ventes, le niveau d'activité est inférieur au record historique de 1999 (43 000 ventes) mais comparable à celui de 2019. La bonne tenue des ventes est sans doute dynamisée par des tensions moins fortes sur les prix.



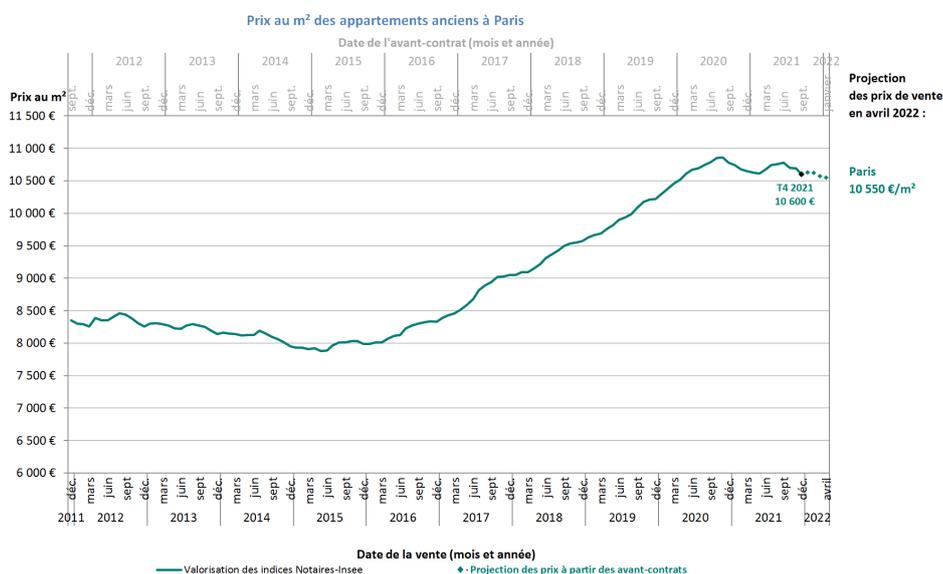
Les prix



Les appartements à Paris :

Stagnation des prix à Paris ces prochains mois ?

D'après les avant-contrats, les prix devraient peu évoluer jusqu'en avril 2022. Le prix au m² pourrait légèrement s'éroder et passer de 10 600 € en décembre 2021 à 10 550 € en avril 2022, ce qui porterait la variation annuelle à -0,8%.



| Valorisation des indices Notaires-Insee | T4 2021 | Projection avril 2022 |
|---|----------|-----------------------|
| Prix au m ² | 10 600 € | 10 550 € |
| Variation en 1 an | -1,6% | -0,8% |
| Variation brute en 3 mois | -1,7% | -0,7% |
| Variation CVS en 3 mois | -0,9% | -0,2% |

avril correspond à la période allant de février à avril

Prix au m² standardisés des appartements anciens par quartier

Au 4^e trimestre 2021, les prix au m² varient de 8 270 € (quartier Amérique dans le 19^e arrondissement) à 15 470 € (quartier Invalides dans le 7^e).

Le quartier Invalides est 1,87 fois plus cher que le quartier Amérique (rapport historiquement bas) et 7 200 €/m² les séparent.

Les quartiers les plus abordables

| Arr. | Quartier | Prix/m ² | Évolution sur 1 an | Évolution sur 5 ans |
|------|---------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| 19° | 75 - Amérique | 8 270 € | -9,0% | 25,6% |
| 18° | 72 - La Chapelle | 8 430 € | 7,2% | 33,5% |
| 18° | 71 - La Goutte-d'Or | 8 530 € | -6,2% | 26,0% |
| 13° | 50 - Gare | 8 680 € | -1,2% | 19,4% |
| 19° | 73 - La Villette | 8 720 € | 0,5% | 28,0% |

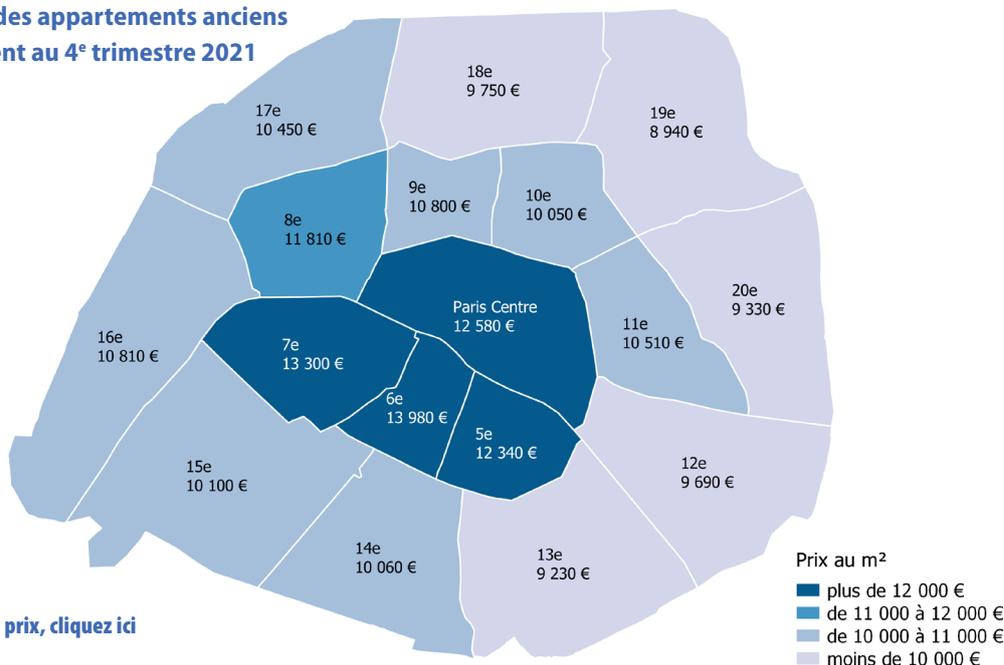
Les quartiers les plus chers

| Arr. | Quartier | Prix/m ² | Évolution sur 1 an | Évolution sur 5 ans |
|------|-----------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| 7° | 26 - Les Invalides | 15 470 € | n.s. | 17,5% |
| 6° | 22 - Odéon | 15 330 € | n.s. | 14,7% |
| 6° | 24 - Saint-Germain-des-Prés | 15 260 € | n.s. | 23,0% |
| 8° | 29 - Champs-Élysées | 15 200 € | n.s. | n.s. |
| 7° | 25 - Saint-Thomas-d'Aquin | 15 030 € | -13,5% | 14,1% |

Pour accéder à davantage de prix par quartier, cliquez ici

Les 5 arrondissements périphériques de l'est parisien sont à nouveau sous la barre des 10 000€ le m²

Prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 4^e trimestre 2021

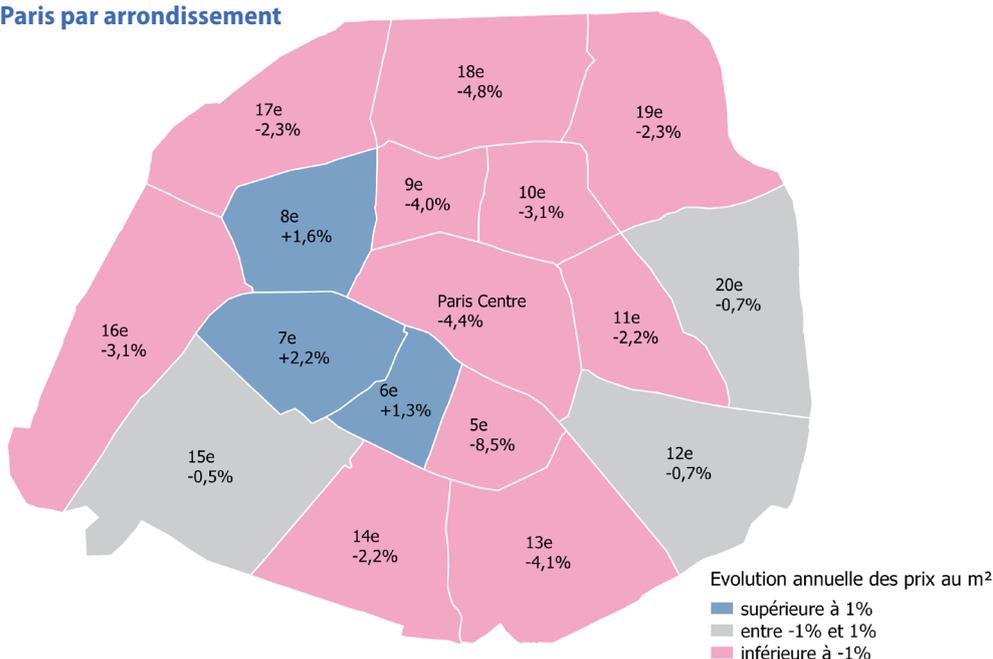


Pour accéder à la carte des prix, cliquez ici

Les prix au m² s'échelonnent entre 8 940 € dans le 19^e arrondissement et 13 980 € dans le 6^e (1,56 fois plus cher que le 19^e, ratio historiquement bas). Cinq arrondissements se situent encore en dessous de 10 000 € le m² (12^e, 13^e, 18^e, 19^e et 20^e), tandis que quatre dépassent 12 000 € le m² (Paris Centre, 5^e, 6^e et 7^e). Le 8^e s'approche avec 11 810 € le m².

Seuls 3 arrondissements, parmi les plus onéreux, échappent à la baisse des prix

Évolution annuelle des prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 4^e trimestre 2021



La tendance baissière des prix domine avec trois exceptions dans les 6^e, 7^e et 8^e arrondissements.



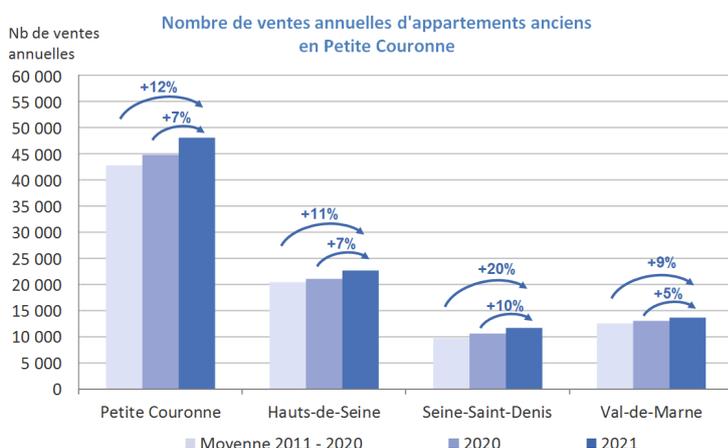
Les volumes de ventes



Les appartements en Petite Couronne :

Un volume de ventes annuel proche du record de 2017

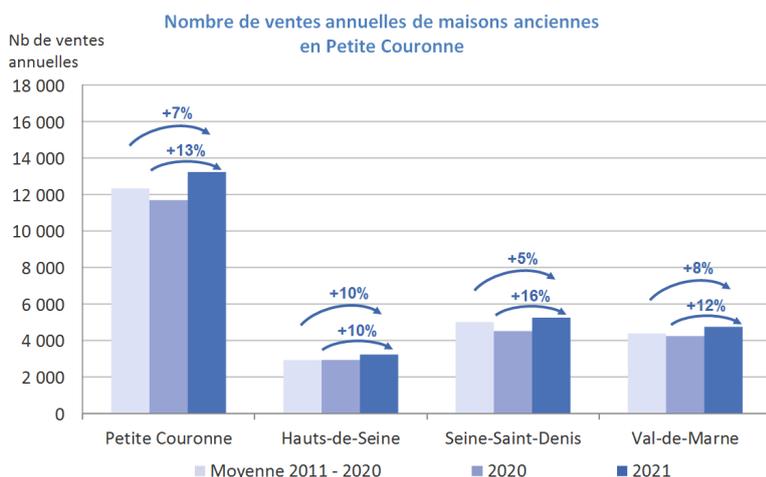
L'activité a progressé mais moins que pour les autres marchés (+7% de 2020 à 2021). Seule la Seine-Saint-Denis enregistre un record historique de volumes de ventes en 2021.



Les maisons en Petite Couronne :

Activité soutenue pour l'ensemble des départements qui s'approche du record historique de 1999

En 2021, le volume de ventes de maisons anciennes en Petite Couronne est supérieur de 13% à celui de 2020 et dépasse de 7% le niveau d'activité moyen des 10 dernières années.



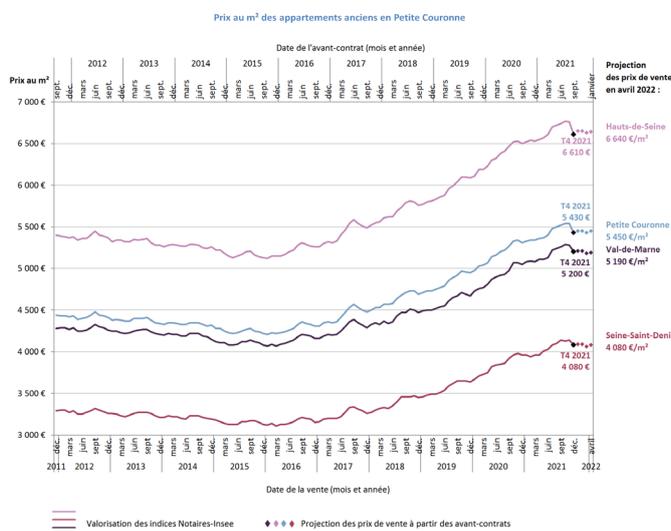
Les prix



Les appartements en Petite Couronne :

La baisse trimestrielle des prix envisagée s'est confirmée au 4^e trimestre 2021, ramenant la hausse annuelle autour de 2%

Selon les avant-contrats, les prix des appartements en Petite Couronne devraient être stables dans les prochains mois, ce qui entraînerait un nouveau ralentissement des hausses annuelles de prix, excepté en Seine-Saint-Denis.

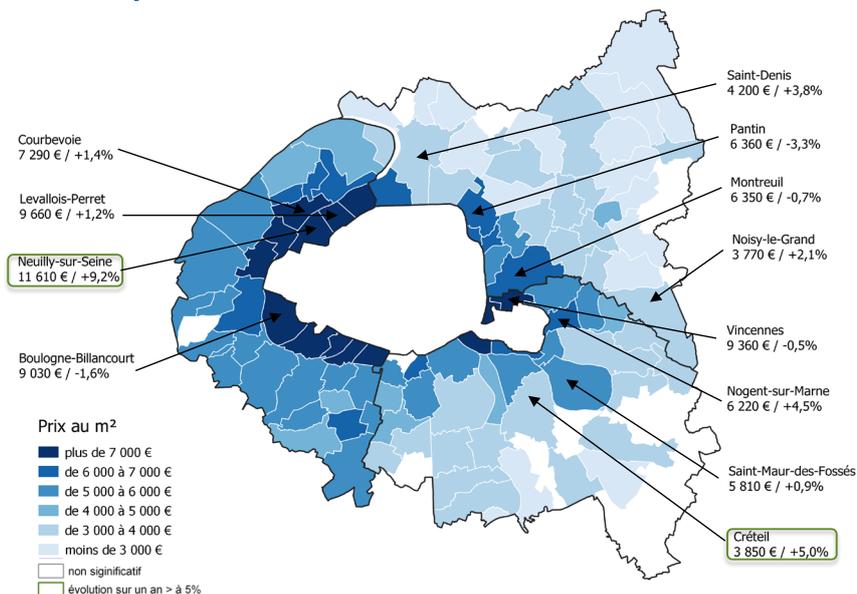


| Valorisation des indices Notaires-Insee | Petite Couronne | Hauts-de-Seine | Seine-Saint-Denis | Val-de-Marne |
|---|-----------------|----------------|-------------------|--------------|
| Prix au m ² | 5 430 € | 6 610 € | 4 080 € | 5 200 € |
| Variation en 1 an | 2,3% | 1,8% | 2,9% | 2,9% |
| Variation brute en 3 mois | -1,6% | -1,9% | -1,4% | -1,2% |
| Variation CVS en 3 mois | -0,8% | -1,0% | -0,4% | -0,5% |

| Projection en avril 2022 | Petite Couronne | Hauts-de-Seine | Seine-Saint-Denis | Val-de-Marne |
|---------------------------|-----------------|----------------|-------------------|--------------|
| Prix au m ² | 5 450 € | 6 640 € | 4 080 € | 5 190 € |
| Variation en 1 an | 1,7% | 1,3% | 3,0% | 1,6% |
| Variation brute en 3 mois | -0,2% | -0,1% | -0,2% | -0,3% |
| Variation CVS en 3 mois | 0,4% | 0,7% | 0,4% | 0,0% |

avril correspond à la période allant de février à avril

Prix au m² standardisés des appartements anciens par commune au 4^e trimestre 2021 et évolutions annuelles des prix en Petite Couronne



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici pour accéder à la carte des prix

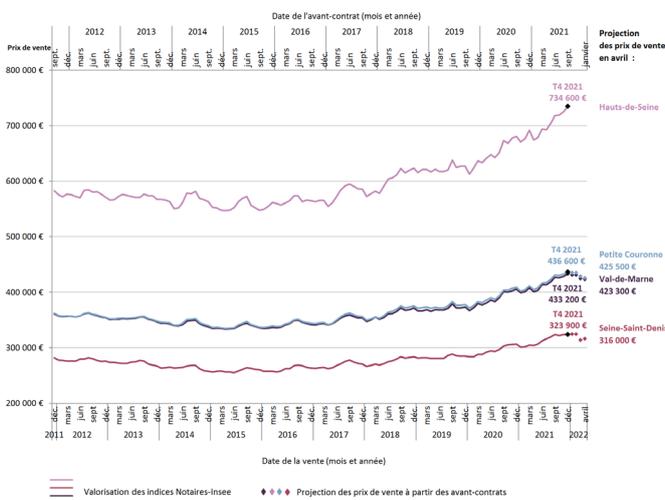


Les maisons en Petite Couronne :

La hausse des prix des maisons reste forte au 4^e trimestre 2021

En fin d'année 2021, les hausses de prix des maisons étaient encore soutenues, entre 6% et 8% selon les départements. D'après les avant-contrats, les prix devraient baisser dans les prochains mois, ce qui ramènerait la hausse annuelle des prix à environ 5% sur l'ensemble de la Petite Couronne.

Prix de vente des maisons anciennes en Petite Couronne



Prix de vente des maisons anciennes au T4 2021

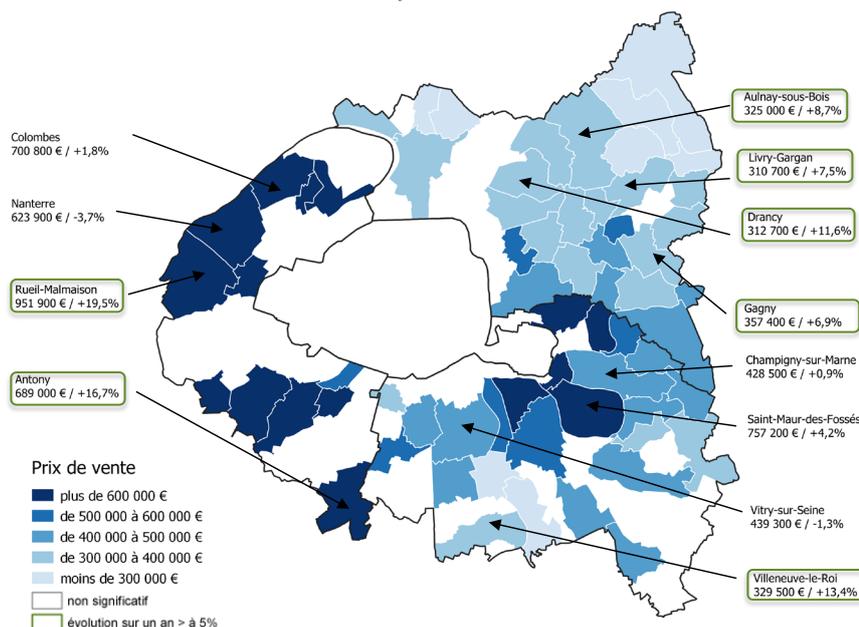
| Valorisation des indices Notaires-Insee | Petite Couronne | Hauts-de-Seine | Seine-Saint-Denis | Val-de-Marne |
|---|-----------------|----------------|-------------------|--------------|
| Prix de vente | 436 600 € | 734 600 € | 323 900 € | 433 200 € |
| Variation en 1 an | 6,8% | 7,9% | 5,8% | 6,7% |
| Variation brute en 3 mois | 1,4% | 2,3% | 0,0% | 1,6% |
| Variation CVS en 3 mois | 3,0% | 4,1% | 1,5% | 3,2% |

Projection des prix de vente des maisons anciennes

| Projection en avril 2022 | Petite Couronne | Hauts-de-Seine | Seine-Saint-Denis | Val-de-Marne |
|---------------------------|-----------------|----------------|-------------------|--------------|
| Prix de vente | 425 500 € | - | 316 000 € | 423 300 € |
| Variation en 1 an | 5,1% | - | 4,0% | 5,5% |
| Variation brute en 3 mois | -2,1% | - | -2,6% | -1,8% |
| Variation CVS en 3 mois | -0,7% | - | -1,2% | -0,5% |

avril correspond à la période allant de février à avril

Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 4^e trimestre 2021 et évolutions annuelles des prix en Petite Couronne



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici pour accéder à la carte des prix



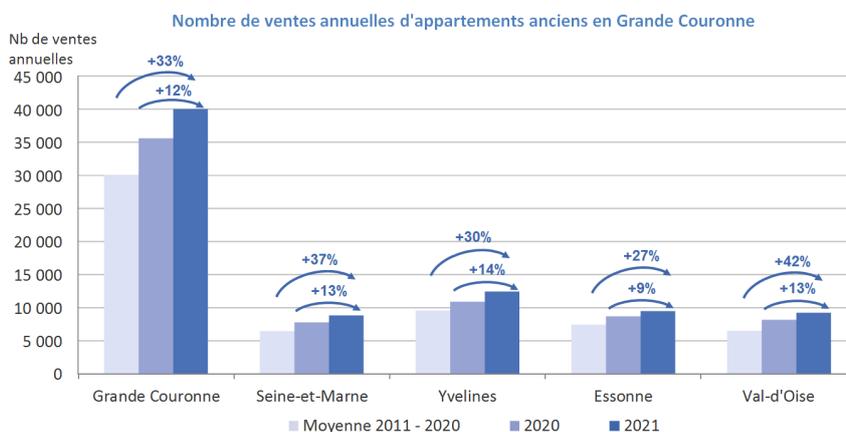
Les volumes de ventes



Les appartements en Grande Couronne :

Plus de 40 000 ventes en 2021, une première !

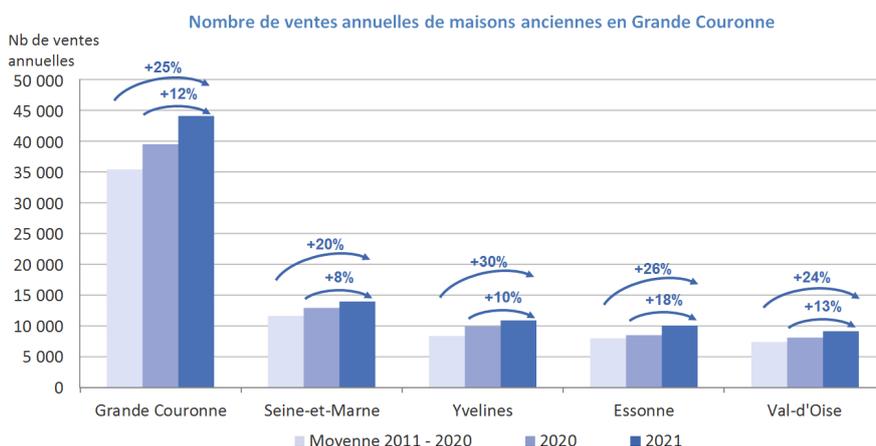
Sur l'ensemble de la Grande Couronne, les ventes d'appartements ont bondi de 12% en un an et de 33% comparé à la moyenne des 10 dernières années. Les 4 départements affichent un record historique d'activité en 2021.



Les maisons en Grande Couronne :

Record également avec plus de 44 000 maisons vendues en un an en Grande Couronne

Comme pour les appartements, l'année 2021 représente un record d'activité pour les maisons dans tous les départements de Grande Couronne.



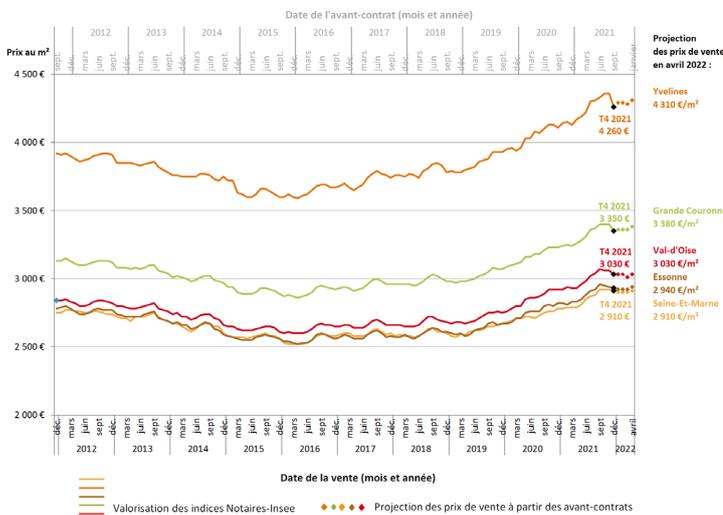
Les prix



Les appartements en Grande Couronne :

L'érosion des prix de la fin d'année modère la hausse annuelle autour de 4%

Peu de changement sur la dynamique des prix des appartements à l'horizon du printemps : les prix devraient peu évoluer et les hausses annuelles se maintiendraient autour de 4%.



Prix de vente des appartements anciens au T4 2021

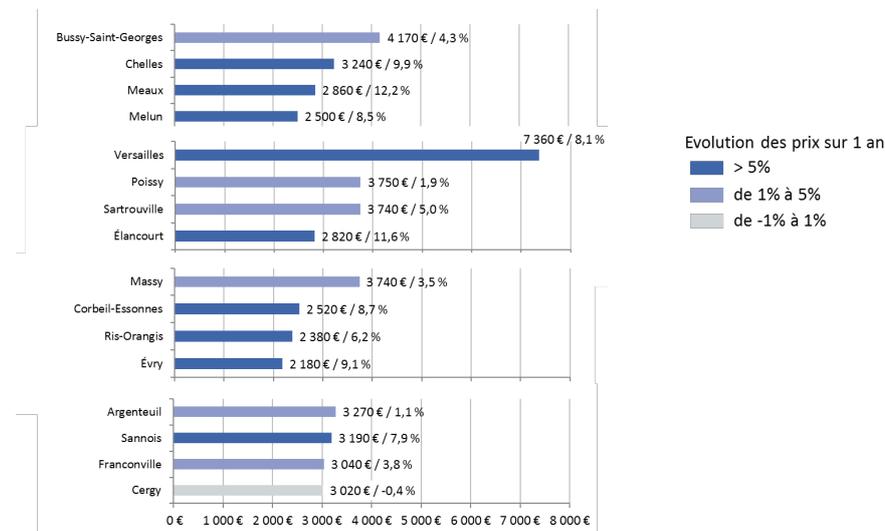
| Valorisation des indices Notaires-Insee | Grande Couronne | Seine-et-Marne | Yvelines | Essonne | Val-d'Oise |
|---|-----------------|----------------|----------|---------|------------|
| Prix au m² | 3 350 € | 2 910 € | 4 260 € | 2 930 € | 3 030 € |
| Variation en 1 an | 3,8% | 4,5% | 3,6% | 3,6% | 3,6% |
| Variation brute en 3 mois | -1,4% | -0,4% | -1,8% | -1,3% | -1,4% |
| Variation CVS en 3 mois | -0,6% | 0,0% | -0,9% | -0,3% | -0,6% |

Projection des prix de vente des appartements anciens

| Projection en avril 2022 | Grande Couronne | Seine-et-Marne | Yvelines | Essonne | Val d'Oise |
|----------------------------------|-----------------|----------------|----------|---------|------------|
| Prix au m² | 3 380 € | 2 910 € | 4 310 € | 2 940 € | 3 030 € |
| Variation en 1 an | 3,6% | 4,6% | 3,3% | 3,8% | 3,4% |
| Variation brute en 3 mois | 0,4% | 0,4% | 0,3% | 0,7% | 0,0% |
| Variation CVS en 3 mois | 0,9% | 0,6% | 1,2% | 1,3% | 0,4% |

avril correspond à la période allant de février à avril

Prix au m² standardisés des appartements anciens par commune au 4^e trimestre 2021 et évolutions annuelles



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici pour accéder à la carte des prix

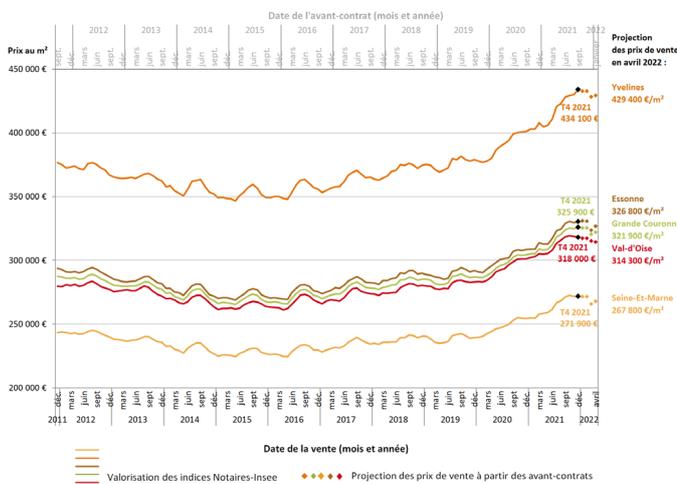


Les maisons en Grande Couronne :

La hausse annuelle la plus forte de la région, avec des évolutions départementales entre 5,5% et 8,2% au 4^e trimestre 2021

Dans les prochains mois, l'érosion des prix des maisons, sans doute saisonnière, devrait modérer la hausse annuelle qui passerait de 7% en décembre 2021 à 4,4% en avril 2022.

Prix de vente des maisons anciennes en Grande Couronne



Prix de vente des maisons anciennes au T4 2021

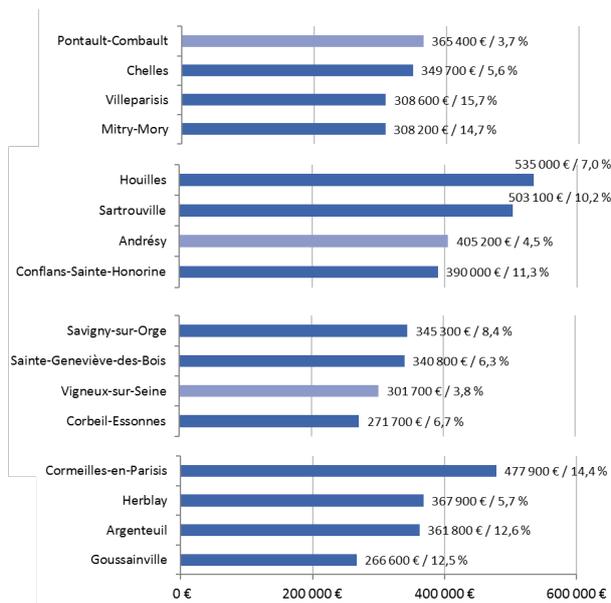
| Valorisation des indices Notaires-Insee | Grande Couronne | Seine-et-Marne | Yvelines | Essonne | Val-d'Oise |
|---|-----------------|----------------|-----------|-----------|------------|
| Prix de vente | 325 900 € | 271 900 € | 434 100 € | 330 500 € | 318 000 € |
| Variation en 1 an | 7,0% | 6,8% | 8,2% | 7,1% | 5,5% |
| Variation brute en 3 mois | 0,5% | 0,2% | 1,4% | 0,5% | -0,2% |
| Variation CVS en 3 mois | 2,0% | 1,8% | 2,6% | 1,8% | 1,4% |

Projection des prix de vente des maisons anciennes

| Projection en avril 2022 | Grande Couronne | Seine-et-Marne | Yvelines | Essonne | Val-d'Oise |
|---------------------------|-----------------|----------------|-----------|-----------|------------|
| Prix de vente | 321 900 € | 267 800 € | 429 400 € | 326 800 € | 314 300 € |
| Variation en 1 an | 4,4% | 3,6% | 6,1% | 4,5% | 3,1% |
| Variation brute en 3 mois | -1,1% | -1,3% | -0,8% | -1,2% | -1,0% |
| Variation CVS en 3 mois | 0,0% | -0,5% | 0,4% | -0,3% | 0,1% |

avril correspond à la période allant de février à avril

Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 4^e trimestre 2021 et évolutions annuelles



Evolution des prix sur 1 an

- > 5%
- de 1% à 5%

Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici pour accéder à la carte des prix

Les volumes de ventes

Nombre de ventes au 4^e trimestre 2021 en Ile-de-France :

| | | Paris | Petite Couronne | Grande Couronne | Ile-de-France | |
|---|-----------------------------|---|-----------------|-----------------|---------------|--------|
|  | Logements anciens | Nombre de ventes au 4 ^e trimestre 2021 | 8 250 | 12 950 | 18 710 | 39 910 |
| | | Évolution sur 1 an (T4 2020 / T4 2021) | -12% | -25% | -20% | -20% |
| | | Écart / moyenne des 10 dernières années* | -3% | -6% | 15% | 4% |
|  | Appartements anciens | Nombre de ventes au 4 ^e trimestre 2021 | 8 200 | 10 100 | 9 180 | 27 470 |
| | | Évolution sur 1 an (T4 2020 / T4 2021) | -12% | -26% | -13% | -18% |
| | | Écart / moyenne des 10 dernières années* | -3% | -5% | 24% | 4% |
|  | Maisons anciennes | Nombre de ventes au 4 ^e trimestre 2021 | n.s. | 2 850 | 9 530 | 12 440 |
| | | Évolution sur 1 an (T4 2020 / T4 2021) | n.s. | -20% | -25% | -24% |
| | | Écart / moyenne des 10 dernières années* | n.s. | -7% | 7% | 4% |

* Variation entre le nombre de ventes d'un 4^e trimestre moyen des 10 dernières années (2011-2020) et le nombre de ventes au 4^e trimestre 2021.

Nombre de ventes en 2021 en Ile-de-France :

| | | Paris | Petite Couronne | Grande Couronne | Ile-de-France | |
|---|-----------------------------|---|-----------------|-----------------|---------------|---------|
|  | Logements anciens | Nombre de ventes en 2021 | 36 640 | 61 290 | 84 090 | 182 020 |
| | | Évolution sur 1 an (2020 / 2021) | 16% | 9% | 12% | 12% |
| | | Écart / moyenne des 10 dernières années** | 11% | 11% | 29% | 19% |
|  | Appartements anciens | Nombre de ventes en 2021 | 36 410 | 48 060 | 40 010 | 124 480 |
| | | Évolution sur 1 an (2020 / 2021) | 16% | 7% | 12% | 11% |
| | | Écart / moyenne des 10 dernières années** | 11% | 12% | 33% | 18% |
|  | Maisons anciennes | Nombre de ventes en 2021 | n.s. | 13 230 | 44 080 | 57 540 |
| | | Évolution sur 1 an (2020 / 2021) | n.s. | 13% | 12% | 12% |
| | | Écart / moyenne des 10 dernières années** | n.s. | 7% | 25% | 20% |

** Variation entre le nombre de ventes moyen des 10 dernières années (2011-2020) et le nombre de ventes en 2021.

Les prix



Les appartements à Paris et en Petite Couronne :

| Paris | T4 2020 | T1 2021 | T2 2021 | T3 2021 | T4 2021 |
|-------------------------------|----------|----------|----------|----------|-----------------|
| Indice brut | 135,5 | 133,9 | 134,2 | 135,6 | 133,3 |
| Prix au m ² | 10 780 € | 10 650 € | 10 670 € | 10 780 € | 10 600 € |
| Variation annuelle | 5,5% | 1,8% | 0,0% | -0,1% | -1,6% |
| Variation trimestrielle brute | -0,1% | -1,2% | 0,2% | 1,1% | -1,7% |
| Variation trimestrielle CVS | 0,6% | -1,1% | -0,4% | 0,7% | -0,9% |

| Petite Couronne | T4 2020 | T1 2021 | T2 2021 | T3 2021 | T4 2021 |
|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|----------------|
| Indice brut | 125,1 | 125,7 | 127,3 | 130,0 | 127,9 |
| Prix au m ² | 5 310 € | 5 340 € | 5 400 € | 5 520 € | 5 430 € |
| Variation annuelle | 7,4% | 5,8% | 4,7% | 4,7% | 2,3% |
| Variation trimestrielle brute | 0,8% | 0,5% | 1,2% | 2,2% | -1,6% |
| Variation trimestrielle CVS | 2,0% | 0,4% | 1,1% | 1,4% | -0,8% |

| Hauts-de-Seine | T4 2020 | T1 2021 | T2 2021 | T3 2021 | T4 2021 |
|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|----------------|
| Indice brut | 125,8 | 126,5 | 128,0 | 130,5 | 128,0 |
| Prix au m ² | 6 500 € | 6 530 € | 6 610 € | 6 740 € | 6 610 € |
| Variation annuelle | 6,7% | 5,5% | 4,6% | 4,2% | 1,8% |
| Variation trimestrielle brute | 0,4% | 0,6% | 1,2% | 1,9% | -1,9% |
| Variation trimestrielle CVS | 1,6% | 0,6% | 1,1% | 1,0% | -1,0% |

| Seine-Saint-Denis | T4 2020 | T1 2021 | T2 2021 | T3 2021 | T4 2021 |
|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|----------------|
| Indice brut | 126,0 | 125,8 | 128,2 | 131,5 | 129,7 |
| Prix au m ² | 3 960 € | 3 960 € | 4 030 € | 4 140 € | 4 080 € |
| Variation annuelle | 8,7% | 5,9% | 4,9% | 5,5% | 2,9% |
| Variation trimestrielle brute | 1,0% | -0,1% | 1,9% | 2,6% | -1,4% |
| Variation trimestrielle CVS | 2,5% | -0,4% | 1,6% | 1,9% | -0,4% |

| Val-de-Marne | T4 2020 | T1 2021 | T2 2021 | T3 2021 | T4 2021 |
|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|----------------|
| Indice brut | 123,1 | 123,9 | 125,0 | 128,1 | 126,6 |
| Prix au m ² | 5 050 € | 5 080 € | 5 130 € | 5 260 € | 5 200 € |
| Variation annuelle | 8,2% | 6,6% | 4,7% | 5,6% | 2,9% |
| Variation trimestrielle brute | 1,5% | 0,6% | 0,9% | 2,5% | -1,2% |
| Variation trimestrielle CVS | 2,6% | 0,4% | 0,8% | 1,9% | -0,5% |

Les prix



Les appartements en Grande Couronne et en Ile-de-France :

| Grande Couronne | T4 2020 | T1 2021 | T2 2021 | T3 2021 | T4 2021 |
|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|----------------|
| Indice brut | 111,3 | 111,7 | 114,0 | 117,1 | 115,5 |
| Prix au m ² | 3 230 € | 3 240 € | 3 310 € | 3 400 € | 3 350 € |
| Variation annuelle | 5,1% | 4,5% | 4,6% | 5,9% | 3,8% |
| Variation trimestrielle brute | 0,6% | 0,4% | 2,0% | 2,7% | -1,4% |
| Variation trimestrielle CVS | 1,5% | 0,7% | 1,8% | 1,8% | -0,6% |

| Seine-et-Marne | T4 2020 | T1 2021 | T2 2021 | T3 2021 | T4 2021 |
|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|----------------|
| Indice brut | 108,0 | 108,3 | 110,8 | 113,4 | 112,9 |
| Prix au m ² | 2 780 € | 2 790 € | 2 850 € | 2 920 € | 2 910 € |
| Variation annuelle | 4,1% | 2,9% | 4,7% | 6,1% | 4,5% |
| Variation trimestrielle brute | 1,1% | 0,3% | 2,4% | 2,3% | -0,4% |
| Variation trimestrielle CVS | 1,6% | 0,3% | 2,5% | 1,7% | 0,0% |

| Yvelines | T4 2020 | T1 2021 | T2 2021 | T3 2021 | T4 2021 |
|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|----------------|
| Indice brut | 113,4 | 114,0 | 116,3 | 119,5 | 117,4 |
| Prix au m ² | 4 110 € | 4 130 € | 4 220 € | 4 330 € | 4 260 € |
| Variation annuelle | 4,7% | 5,0% | 4,7% | 5,7% | 3,6% |
| Variation trimestrielle brute | 0,3% | 0,5% | 2,0% | 2,8% | -1,8% |
| Variation trimestrielle CVS | 1,1% | 1,2% | 1,8% | 1,7% | -0,9% |

| Essonne | T4 2020 | T1 2021 | T2 2021 | T3 2021 | T4 2021 |
|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|----------------|
| Indice brut | 110,1 | 110,4 | 112,4 | 115,5 | 114,0 |
| Prix au m ² | 2 820 € | 2 830 € | 2 880 € | 2 960 € | 2 930 € |
| Variation annuelle | 5,7% | 4,5% | 4,4% | 5,7% | 3,6% |
| Variation trimestrielle brute | 0,7% | 0,3% | 1,8% | 2,8% | -1,3% |
| Variation trimestrielle CVS | 1,8% | 0,5% | 1,5% | 1,9% | -0,3% |

| Val-d'Oise | T4 2020 | T1 2021 | T2 2021 | T3 2021 | T4 2021 |
|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|----------------|
| Indice brut | 111,2 | 111,4 | 113,4 | 116,8 | 115,2 |
| Prix au m ² | 2 920 € | 2 930 € | 2 980 € | 3 070 € | 3 030 € |
| Variation annuelle | 6,3% | 4,7% | 4,3% | 6,1% | 3,6% |
| Variation trimestrielle brute | 1,0% | 0,2% | 1,8% | 3,0% | -1,4% |
| Variation trimestrielle CVS | 2,1% | 0,1% | 1,6% | 2,3% | -0,6% |

| Ile-de-France | T4 2020 | T1 2021 | T2 2021 | T3 2021 | T4 2021 |
|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|----------------|
| Indice brut | 127,3 | 126,9 | 128,0 | 130,2 | 128,1 |
| Prix au m ² | 6 690 € | 6 670 € | 6 730 € | 6 840 € | 6 730 € |
| Variation annuelle | 6,1% | 3,6% | 2,4% | 2,6% | 0,6% |
| Variation trimestrielle brute | 0,3% | -0,3% | 0,9% | 1,7% | -1,6% |
| Variation trimestrielle CVS | 1,2% | -0,2% | 0,5% | 1,2% | -0,8% |

Les prix



Les maisons en Petite Couronne :

| Petite Couronne | T4 2020 | T1 2021 | T2 2021 | T3 2021 | T4 2021 |
|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------------|
| Indice brut | 120,5 | 121,3 | 122,9 | 127,0 | 128,8 |
| Prix de vente | 408 700 € | 411 300 € | 416 600 € | 430 700 € | 436 600 € |
| Variation annuelle | 8,3% | 7,4% | 6,8% | 6,6% | 6,8% |
| Variation trimestrielle brute | 1,2% | 0,6% | 1,3% | 3,4% | 1,4% |
| Variation trimestrielle CVS | 3,1% | 1,3% | 1,3% | 1,0% | 3,0% |

| Hauts-de-Seine | T4 2020 | T1 2021 | T2 2021 | T3 2021 | T4 2021 |
|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------------|
| Indice brut | 122,6 | 124,6 | 125,0 | 129,3 | 132,3 |
| Prix de vente | 680 900 € | 691 600 € | 694 300 € | 718 000 € | 734 600 € |
| Variation annuelle | 8,5% | 8,6% | 7,1% | 6,7% | 7,9% |
| Variation trimestrielle brute | 1,1% | 1,6% | 0,4% | 3,4% | 2,3% |
| Variation trimestrielle CVS | 2,9% | 2,4% | 0,5% | 0,7% | 4,1% |

| Seine-Saint-Denis | T4 2020 | T1 2021 | T2 2021 | T3 2021 | T4 2021 |
|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------------|
| Indice brut | 118,0 | 117,5 | 120,4 | 124,9 | 124,8 |
| Prix de vente | 306 300 € | 305 000 € | 312 300 € | 323 900 € | 323 900 € |
| Variation annuelle | 7,4% | 5,8% | 6,1% | 6,9% | 5,8% |
| Variation trimestrielle brute | 1,1% | -0,4% | 2,4% | 3,7% | 0,0% |
| Variation trimestrielle CVS | 3,4% | 0,5% | 2,1% | 1,6% | 1,5% |

| Val-de-Marne | T4 2020 | T1 2021 | T2 2021 | T3 2021 | T4 2021 |
|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------------|
| Indice brut | 120,4 | 121,1 | 122,6 | 126,4 | 128,4 |
| Prix de vente | 406 100 € | 408 500 € | 413 500 € | 426 500 € | 433 200 € |
| Variation annuelle | 8,7% | 7,6% | 7,1% | 6,3% | 6,7% |
| Variation trimestrielle brute | 1,2% | 0,6% | 1,2% | 3,1% | 1,6% |
| Variation trimestrielle CVS | 3,1% | 1,0% | 1,5% | 0,8% | 3,2% |

Les prix



Les maisons en Grande Couronne et en Ile-de-France :

| Grande Couronne | T4 2020 | T1 2021 | T2 2021 | T3 2021 | T4 2021 |
|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------------|
| Indice brut | 113,2 | 114,9 | 116,1 | 120,5 | 121,2 |
| Prix de vente | 304 400 € | 309 100 € | 312 300 € | 324 100 € | 325 900 € |
| Variation annuelle | 6,1% | 7,2% | 5,6% | 7,2% | 7,0% |
| Variation trimestrielle brute | 0,7% | 1,5% | 1,1% | 3,8% | 0,5% |
| Variation trimestrielle CVS | 2,3% | 2,3% | 0,3% | 2,1% | 2,0% |

| Seine-et-Marne | T4 2020 | T1 2021 | T2 2021 | T3 2021 | T4 2021 |
|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------------|
| Indice brut | 111,8 | 113,3 | 115,0 | 119,2 | 119,4 |
| Prix de vente | 254 500 € | 257 900 € | 261 900 € | 271 400 € | 271 900 € |
| Variation annuelle | 6,3% | 6,3% | 5,9% | 7,4% | 6,8% |
| Variation trimestrielle brute | 0,7% | 1,3% | 1,5% | 3,6% | 0,2% |
| Variation trimestrielle CVS | 2,5% | 1,9% | 1,1% | 1,8% | 1,8% |

| Vvelines | T4 2020 | T1 2021 | T2 2021 | T3 2021 | T4 2021 |
|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------------|
| Indice brut | 114,0 | 115,9 | 116,7 | 121,6 | 123,3 |
| Prix de vente | 401 200 € | 408 000 € | 410 900 € | 428 200 € | 434 100 € |
| Variation annuelle | 5,9% | 7,9% | 5,4% | 7,3% | 8,2% |
| Variation trimestrielle brute | 0,6% | 1,7% | 0,7% | 4,2% | 1,4% |
| Variation trimestrielle CVS | 1,9% | 3,0% | -0,5% | 2,7% | 2,6% |

| Essonne | T4 2020 | T1 2021 | T2 2021 | T3 2021 | T4 2021 |
|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------------|
| Indice brut | 113,1 | 115,0 | 116,3 | 120,6 | 121,1 |
| Prix de vente | 308 500 € | 313 900 € | 317 300 € | 329 000 € | 330 500 € |
| Variation annuelle | 5,7% | 7,0% | 5,6% | 7,3% | 7,1% |
| Variation trimestrielle brute | 0,6% | 1,7% | 1,1% | 3,7% | 0,5% |
| Variation trimestrielle CVS | 2,1% | 2,3% | 0,5% | 2,2% | 1,8% |

| Val-d'Oise | T4 2020 | T1 2021 | T2 2021 | T3 2021 | T4 2021 |
|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------------|
| Indice brut | 114,0 | 115,5 | 116,6 | 120,6 | 120,3 |
| Prix de vente | 301 300 € | 305 200 € | 308 100 € | 318 600 € | 318 000 € |
| Variation annuelle | 6,5% | 7,3% | 5,3% | 6,6% | 5,5% |
| Variation trimestrielle brute | 0,8% | 1,3% | 0,9% | 3,4% | -0,2% |
| Variation trimestrielle CVS | 2,6% | 2,0% | 0,4% | 1,5% | 1,4% |

| Ile-de-France | T4 2020 | T1 2021 | T2 2021 | T3 2021 | T4 2021 |
|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------------|
| Indice brut | 115,5 | 116,9 | 118,3 | 122,6 | 123,6 |
| Prix de vente | 334 700 € | 338 900 € | 342 700 € | 355 200 € | 358 100 € |
| Variation annuelle | 6,8% | 7,3% | 6,0% | 7,0% | 7,0% |
| Variation trimestrielle brute | 0,8% | 1,2% | 1,1% | 3,7% | 0,8% |
| Variation trimestrielle CVS | 2,5% | 2,0% | 0,6% | 1,7% | 2,3% |

Note méthodologique

La Base BIEN

La Base d'Informations Economiques Notariales est alimentée par les Notaires du Grand Paris à partir des actes de vente signés dans les études notariales. Elle contient plus de 4 millions de références de transactions immobilières et représente environ 80% des ventes signées chez les Notaires du Grand Paris. Chaque transaction est caractérisée par une centaine de critères : type de bien, prix, localisation du bien, nature de la vente, caractéristiques socio-démographiques des acquéreurs et des vendeurs... Ces données sont disponibles depuis 1991 pour Paris et la Petite Couronne, 1996 pour la Grande Couronne.

Les biens concernés

Les statistiques portent sur les logements à usage d'habitation, vendus de gré à gré en pleine propriété et libres d'occupation. Les chambres de service ne sont pas prises en compte dans les logements. Sont considérées dans le neuf les ventes soumises à TVA. Toutes les ventes ne rentrant pas dans ce périmètre sont considérées comme de l'ancien.

Les volumes de ventes

Les volumes de ventes dans la base BIEN sont redressés afin de rendre compte du nombre réel de transactions.

Les nombres de ventes indiqués ne correspondent donc pas au nombre de transactions contenues dans la base mais à une estimation du nombre réel de transactions.

Cette estimation est calculée à partir de « l'enquête permanente » réalisée tous les mois auprès des notaires du Grand Paris et dans laquelle les notaires déclarent le nombre réel des ventes signées dans leur office, tous types de biens confondus (taux moyen de réponse à l'enquête en 2018 : 95%).

Les prix

Les prix indiqués correspondent aux prix de vente hors droits, hors commissions, hors frais et hors mobilier.

Les prix par département

Les prix par département, pour la Petite, la Grande Couronne et l'ensemble de l'Île-de-France correspondent aux valorisations des indices Notaires-INSEE, calculés de façon trimestrielle en partenariat avec l'INSEE.

Les indices sont calculés à partir des transactions réalisées au cours du trimestre. La méthodologie repose sur des modèles expliquant le prix d'un logement en fonction de ses caractéristiques. A l'aide de ces modèles, on estime la valeur d'un parc de logements de référence au prix de la période courante. Les principes méthodologiques des indices sont présentés dans « Les indices Notaires-INSEE de prix des logements anciens », INSEE Méthodes n° 128 paru en juillet 2014 ([cliquez ici pour accéder à la méthodologie](#)).

Ces indices ont été labellisés par l'Autorité de la Statistique Publique (ASP) en juillet 2011. Ils permettent de s'affranchir au mieux des effets de structure qui peuvent porter sur la localisation des biens, leur taille, leur confort...

Dans les tableaux de prix par département figurant dans le dossier, deux séries sont présentées :

- les variations trimestrielles corrigées des variations saisonnières (voir définition CVS en page suivante) ;
- les variations trimestrielles brutes (non CVS).

Les indices labellisés par l'ASP peuvent être identifiés dans le dossier de presse grâce aux caractères en italique.

Les prix par commune, quartier et arrondissement de Paris

A un niveau plus détaillé, les prix par commune, quartier et arrondissement de Paris correspondent à des prix standardisés. Le prix standardisé est calculé pour chaque secteur par une méthode économétrique proche de celle des indices Notaires-INSEE à partir des transactions du dernier trimestre et de la structure de l'ensemble des ventes des cinq dernières années. Un indicateur de qualité est calculé en même temps que le prix standardisé. C'est cet indicateur de qualité qui nous permet d'estimer si le résultat doit être publié ou non. Par rapport aux prix médians publiés jusqu'au 2^e trimestre 2017, ces prix standardisés ont l'avantage d'être moins tributaires de la qualité des biens vendus au cours du trimestre. Ils restent toutefois calculés sur un nombre de ventes limité et sont donc à prendre avec précaution.

Les publications

Les statistiques, publiées 2 mois après la fin de la période analysée, correspondent à des chiffres provisoires. Les chiffres définitifs sont diffusés 3 mois après, soit 5 mois après la fin de la période analysée.

Entre les conférences de presse trimestrielles, des statistiques sont publiées chaque mois dans un communiqué de presse. Les prix sont déterminés selon la même méthodologie que les indices Notaires - INSEE. Les statistiques (prix et volumes de ventes) sont calculées sur les ventes observées sur 3 mois glissants (pour exemple, les prix en avril correspondent aux prix calculés de février à avril).

Les projections de prix issues des avant-contrats

Les projections de prix sont déterminées selon la même méthodologie que les indices Notaires - INSEE à partir des données collectées depuis 2010 sur les avant-contrats.

La quasi-totalité des départements sont désormais pourvu d'un indicateur avancé des prix.

Arrondis de publication et précision des calculs

Pour gagner en lisibilité, les prix publiés sont arrondis à la dizaine d'euros par m² (pour les prix des appartements) et à la centaine d'euros (pour les maisons). Toutefois, les évolutions figurant dans le dossier sont calculées sur les valeurs exactes issues des calculs. Des écarts peuvent donc exister entre les variations présentées dans les tableaux et celles que vous pouvez recalculer à partir des chiffres arrondis. De la même façon, les volumes de ventes publiés sont arrondis à la dizaine alors que les calculs d'évolutions sont effectués sur les valeurs exactes.

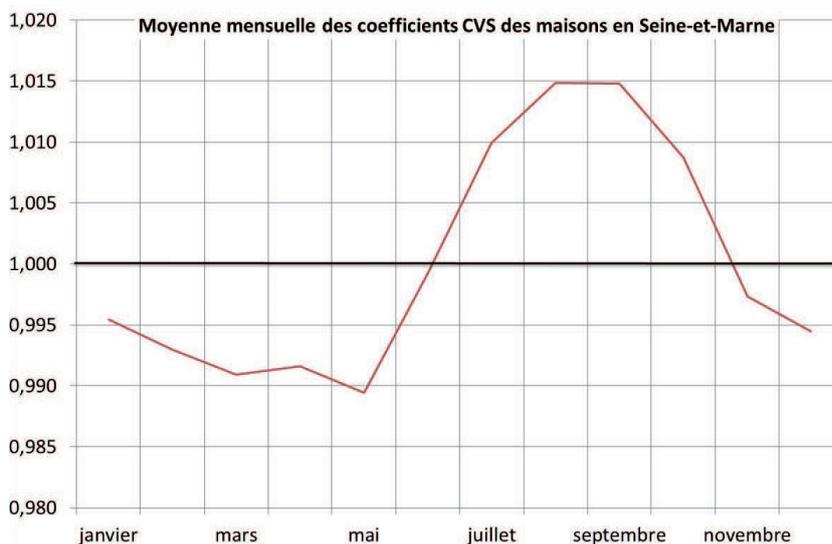
Correction des variations saisonnières (CVS)

L'évolution d'une série statistique peut en général se décomposer en effets de trois facteurs : une tendance, une composante saisonnière et une composante irrégulière. La correction des variations saisonnières est une technique que les statisticiens emploient pour éliminer l'effet des fluctuations saisonnières normales sur les données, de manière à en faire ressortir les tendances fondamentales (tendance et composante irrégulière).

Le graphique ci-dessous indique la valeur moyenne des coefficients CVS pour chaque mois pour les indices des maisons en Seine-et-Marne.

Cet exemple nous montre que le coefficient saisonnier est inférieur à 1 de novembre à mai, ce qui implique que la fluctuation saisonnière est plutôt négative en hiver et au printemps. L'indice CVS est donc supérieur à l'indice brut sur cette période. À l'inverse, les coefficients sont supérieurs à 1 de juin à octobre, période où les prix sont plus soutenus par le marché. En été, l'indice CVS est donc inférieur à l'indice brut. On note également que si la saisonnalité est bien présente, elle n'est pas très importante en valeur, les écarts dépassant rarement 1 %.

Les évolutions CVS des indices Notaires - INSEE sont les seules mises en avant dans la publication « Informations Rapides » préparée par l'INSEE et distribuée lors de nos conférences de presse.



Focus diffusé dans le communiqué de presse du 6 janvier 2022

Focus : Le nouveau diagnostic va-t-il accélérer la lente progression des ventes de logements anciens bénéficiant des meilleures étiquettes énergétiques ?

La loi de transition énergétique pour une croissance verte vise à accélérer les changements, à rénover le parc de logements et à sortir les ménages les plus modestes de la précarité énergétique. Depuis le 1^{er} juillet 2021, le diagnostic de performance énergétique (DPE), créé en 2006, a évolué pour mieux s’inscrire dans le cadre de la politique énergétique européenne qui vise à la neutralité carbone à l’horizon 2050¹.

Jusqu’à présent informatif, le DPE est devenu opposable. Il peut désormais remettre en question la vente d’un bien et contraindre la location avec l’interdiction progressive des mises en location pour certaines étiquettes énergétiques (2025 pour les étiquettes G, 2028 pour F et 2034 pour E) et le gel des loyers des passoires énergétiques (classes F et G à partir de 2023).

Son contenu et sa méthode de calcul sont également modifiés s’appuyant sur les caractéristiques techniques du bien (qualité du bâti, isolation, fenêtres, chauffage...) et non plus simplement sur les consommations passées (factures).

Enfin, à l’automne 2022 un audit énergétique deviendra obligatoire pour les passoires énergétiques (F ou G), étendu ensuite aux logements classés E à partir de 2025 et aux étiquettes D en 2034.

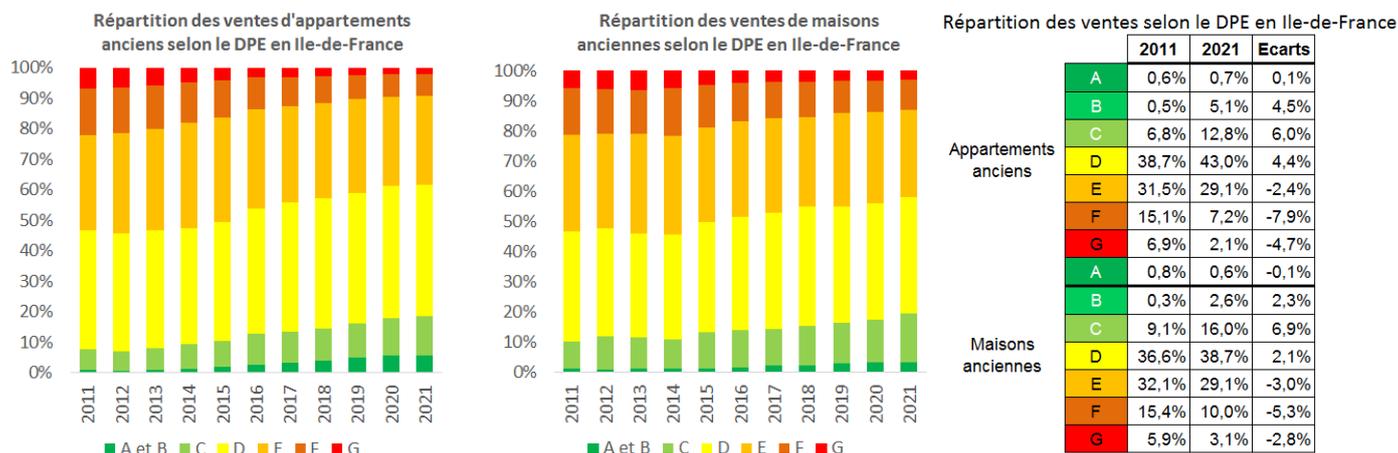
L’ensemble de ces nouvelles normes et de premières modifications attendues dès 2022 ou 2023 pourraient conduire à une plus grande sensibilité des acquéreurs à ces questions. Cependant, nos premières explorations de la base immobilière BIEN pour l’Ile-de-France ne permettent pas encore de conclure à des évolutions nouvelles allant au-delà des tendances de fond déjà identifiées.

Le mouvement d’amélioration de la qualité énergétique des logements anciens vendus est réel mais lent

En 10 ans, la part des logements anciens économes énergétiquement (classes A et B) reste très marginale dans les ventes franciliennes, malgré une progression notable. Elle est passée de 1,1% à 5,8%, pour les appartements, et de 1,1% à 3,2%, pour les maisons dans l’ancien. Les évolutions sont assez naturellement lentes, car les étiquettes A et B, très exigeantes (moins de 90 kwh par m² contre plus de 9 fois plus et 450 kwh par m² pour les logements classés en G), ne sont généralement attribuées qu’aux logements neufs ou aux rénovations lourdes qui sont exclues de l’étude.

Les améliorations sont plus notables pour les ventes de logements de classe C qui ont quasiment doublé (passant de 6,8% à 12,8% pour les appartements et de 9,1% à 16% pour les maisons). La part des ventes des classes D et E se sont maintenues à des niveaux proches (environ 70%).

En revanche, les logements énergivores (classes F et G) sont devenus proportionnellement beaucoup moins nombreux dans les ventes de logements anciens (de 22% à 9,3% pour les appartements et de 21,3% à 13,1% pour les maisons).



En Ile-de-France, les acquisitions semblent déjà se focaliser sur les biens les moins énergivores

Une étude de l'INSEE² de 2018 met en avant **les mauvaises performances énergétiques des logements composant le parc francilien par rapport à la moyenne nationale**. L'ancienneté du parc francilien (7 logements sur 10 ont été construits avant 1945), le manque d'offre et des prix élevés expliquent cette situation, avec un logement sur 3 considéré comme très énergivore (F ou G), contre un sur quatre en France. Mais, la faible surface des logements, la prépondérance de l'habitat collectif et la densité de l'agglomération permettent de limiter le montant moyen de chauffage en Ile-de-France qui est, indique la note, « l'un des plus faibles de France ».

Cependant, et malgré des budgets de chauffage plus raisonnables, les ventes, que nous observons dans l'ancien, comprennent dès à présent beaucoup plus de logements économes en énergie que le parc ne semble en proposer.

Il est assez difficile de savoir s'il s'agit d'une vraie préférence des acquéreurs, d'effets liés au parc ou d'une rotation plus forte du parc récent et mutable et donc bien noté (investisseurs sortant des dispositifs fiscaux après une acquisition dans le neuf par exemple) alors qu'une partie du parc pourrait être occupée par des propriétaires qui ne revendent qu'après une longue période de détention (départ à la retraite, décès). La composition du parc social, tout comme les améliorations récentes des étiquettes énergétiques du parc de logements, mériteraient également d'être prises en compte.

Comparaison des ventes de logements anciens par rapport au parc :

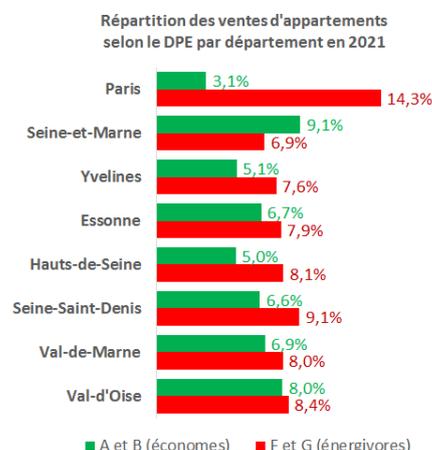
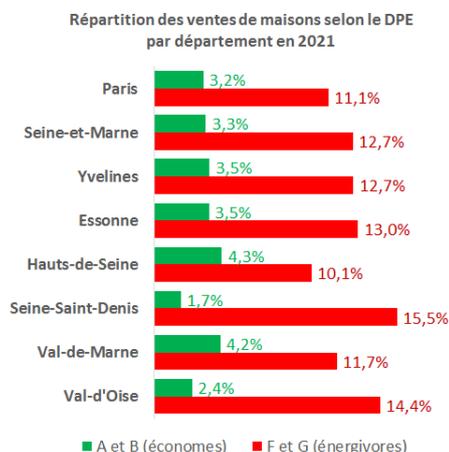
| | Répartition du parc * | | Répartition des ventes de logements en 2021 |
|-------------------|-----------------------|--------|---|
| | Ile-de-France | France | |
| Étiquettes A et B | 1,7% | 3,1% | 4,8% |
| Étiquettes C et D | 35,2% | 43,0% | 55,4% |
| Étiquette E | 28,6% | 27,6% | 29,1% |
| Étiquettes F et G | 34,5% | 26,3% | 10,8% |

* Source Insee d'après une modélisation sur des données de 2013 et 2015

Des différences marquées en fonction des départements, la typologie et l'âge de l'habitat

La part des ventes d'appartements bénéficiant d'une basse consommation énergétique (classes A et B) varie très fortement en Ile-de-France. A Paris, les appartements performants ne concernent que 3,1% des ventes contre plus de 14% de « passoires énergétiques ». La plus grande proportion de biens de petite taille (studios et 2 pièces), par ailleurs anciens, explique ces mauvais résultats.

A l'opposé, la Seine-et-Marne enregistre plus de ventes d'appartements économes (9,1%) que d'appartements énergivores (6,9%). La forte augmentation du parc d'appartements en Seine-et-Marne au cours de la décennie 2000 a permis de développer une offre de logements économes que l'on retrouve dans les ventes.



Sur le marché de la maison individuelle, les étiquettes les moins performantes (F et G) sont clairement surreprésentées par rapport au marché des appartements. Les maisons consomment près de 35% d'énergie en plus que les appartements³, à caractéristiques comparables ce qui dégrade leurs performances.

Selon les départements, la part des « passoires énergétiques » (classes F et G) est 2 à 9 fois plus importante que celle des maisons performantes (classes A et B).

Deux départements affichent des résultats médiocres : la Seine-Saint-Denis et le Val-d'Oise avec respectivement 15,5% et 14,4% de ventes de maisons énergivores contre seulement 1,7% et 2,4% de maisons basse consommation.

¹ Loi de transition énergétique pour une croissance verte (LTECV) inscrite dans le Grenelle 2, articles 148, 155, 158, 159 et 160

² Insee Analyses Ile-de-France - n°92 de décembre 2018 : "Se chauffer en Ile-de-France : la petite taille des logements atténue le coût d'une performance énergétique médiocre"

³ <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/2018-10/thema-01-menages.pdf>

Focus diffusé dans le communiqué de presse du 27 janvier 2022

Focus : Un marché francilien très actif en 2021 et qui se déplace vers la Grande Couronne

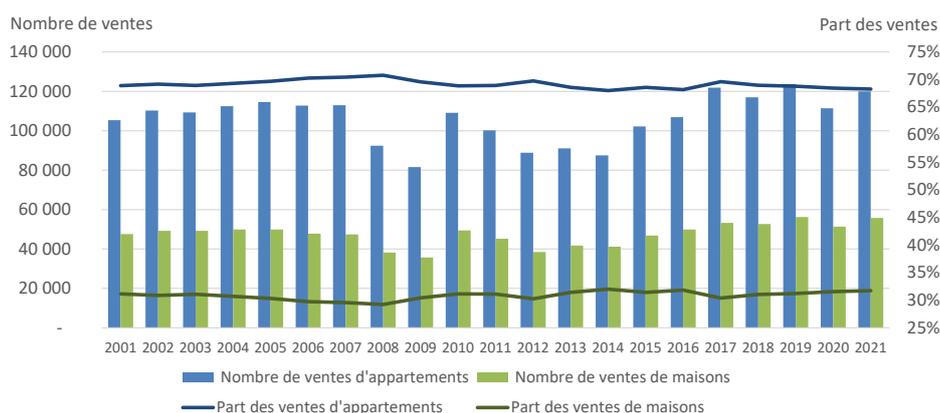
1 logement vendu sur 3 en Ile-de-France est une maison

Plus de 177 000 logements anciens¹ ont été vendus en Ile-de-France en 2021². Cela correspond à un niveau d'activité très élevé, proche du record atteint en 2019 avec ses 180 000 ventes. Il n'est pas exclu que ce record soit même dépassé.

121 000 logements vendus (69% du total) sont des appartements et 56 000 des maisons (31%). Le nombre de maisons vendues de 2020 à 2021 a augmenté de 8,5%, à peine plus rapidement que le nombre d'appartements (+7,7%). La hausse des prix, beaucoup plus rapide pour les maisons que pour les appartements, traduit cependant la pression de la demande et le souhait des acquéreurs de disposer de davantage d'espace et de verdure.

La part des maisons vendues est donc au plus haut en 2021, sans être significativement plus élevée que par le passé. En effet, ce taux évolue depuis 20 ans entre 29% (en 2008, au moment de la crise financière) et 32% en 2021 mais également en 2014, 2016 ou 2020.

Evolution du nombre de logements anciens vendus et de la part des appartements et des maisons parmi ces ventes en Ile-de-France de 2001 à 2021



Et les ventes de maisons sont essentiellement localisées en Grande Couronne

En 2021, le nombre de ventes de maisons à Paris reste anecdotique (moins de 1% des 36 000 logements vendus).

En revanche, ces dernières représentent plus de 50% des ventes en Grande Couronne (entre 46% dans les Yvelines et 61% en Seine-et-Marne, département qui recouvre la moitié de la surface de la région et autorise un habitat moins dense). Le logement collectif domine dans les départements de Petite Couronne mais dans des proportions différentes : 88% d'appartements dans les Hauts-de-Seine, 75% dans le Val-de-Marne et 69% en Seine-Saint-Denis.

La Grande Couronne, et la Seine-et-Marne en particulier, tiennent un rôle de plus en plus essentiel pour accompagner la croissance des ventes et répondre aux besoins des acquéreurs

Depuis 20 ans, le poids de la Capitale, dont le marché est fortement contraint par le manque d'offre, se réduit. Dans un marché partout en croissance si l'on compare les ventes de 2001 et 2021 (+16% et 24 200 logements vendus en plus) seul le marché de la Capitale est en très léger repli. La part des ventes à Paris dans le total francilien recule de 24% en 2001 à 20% en 2021.

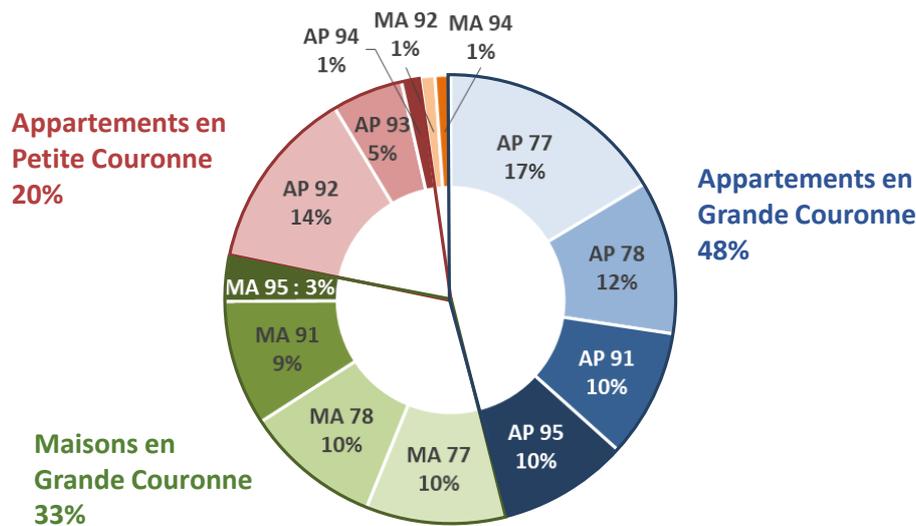
¹ Appartements et maisons vendus de gré à gré en pleine propriété pour un usage d'habitation et sans TVA.

² Les données sur l'année 2021 sont provisoires et les résultats pourraient être modifiés une fois que l'ensemble des données sur l'année 2021 seront traitées.

De 2001 à 2021, les ventes ont progressé de 12% pour les appartements en Petite Couronne en 20 ans et sont restées stables pour les maisons, dont le parc reste limité.

L'accroissement de 16% des ventes observées entre 2001 et 2021 est donc essentiellement permis par la progression de l'activité en Grande Couronne où le parc s'est développé tout au long des années. **8 ventes supplémentaires sur 10 ont été localisées en lointaine banlieue avec une contribution décisive de la Seine-et-Marne**, tant pour les appartements que pour les maisons, puis des Yvelines et de l'Essonne.

Répartition de la progression des ventes de logements anciens entre 2001 et 2021 par département et type de bien



Le marché de la Grande Couronne représente désormais 46% des ventes franciliennes contre 41% il y a 20 ans. Il concentre la majeure partie des ventes de maisons (3 maisons vendues sur 4) et un appartement sur 3 est désormais vendu en Grande Couronne, contre un sur 4 il y a 20 ans.