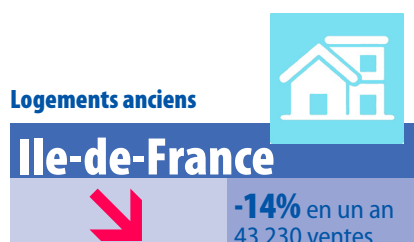


# Communiqué de presse mensuel

27 janvier 2022

## Conjoncture immobilière francilienne en novembre 2021 : un ralentissement des volumes de ventes et des augmentations de prix plus modérées

### Volumes de ventes sept. à novembre 2021



### Accalmie de l'activité en fin d'année 2021 en Ile-de-France après une période de forte accélération

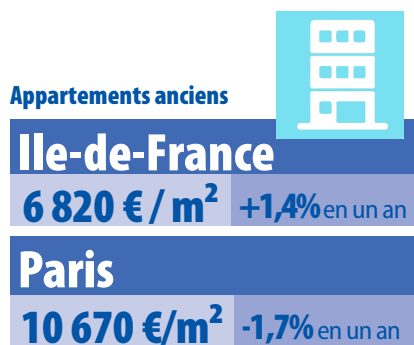
43 230 ventes de logements anciens ont été enregistrées en Ile-de-France de septembre à novembre 2021. **Par rapport à la même période en 2020**, qui bénéficiait d'un fort rattrapage de l'activité après le premier confinement, **les ventes reculent de 14%** (-11% pour les appartements et -19% pour les maisons). Pour ces dernières, la comparaison par rapport à l'exceptionnelle fin d'année 2020, qui avait bénéficié d'un afflux de la demande, accentue le phénomène de baisse.

Si l'activité marque le pas, elle reste cependant encore 9% au-dessus des ventes moyennes calculées sur les 10 dernières années de septembre à novembre.

Dans le détail, et par rapport à la même période l'an dernier, les volumes de ventes sont encore historiquement élevés en septembre 2021, mais en recul en octobre et novembre. Ils sont à peine supérieurs aux moyennes des 10 dernières années pour ces deux mois. D'après nos premiers indicateurs, cette tendance moins dynamique se serait prolongée en décembre 2021.

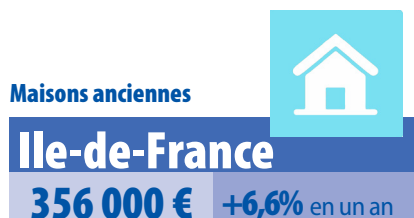
### Prix en novembre 2021

Méthodologie Notaires-INSEE



### Cela ne devrait pas empêcher un très bon niveau d'activité sur l'ensemble de l'année 2021 en Ile-de-France, en croissance par rapport à celui de l'année 2020. Il pourrait même approcher voire dépasser le record historique de 2019.

Les évolutions des volumes de ventes par secteur géographique et par type de logement sont contrastées, mais globalement orientées à la baisse pour la période. De septembre à novembre 2021, le marché parisien reste sur sa lancée avec des volumes de ventes proches de ceux observés il y a un an pour la même période. Les ventes d'appartements ont davantage baissé en Petite Couronne (-17%) qu'en Grande Couronne (-10%). En ce qui concerne le marché de la maison, la baisse d'activité est plus forte en Grande Couronne (-21%) qu'en Petite Couronne (-11%).



### Les hausses de prix s'assagissent parallèlement

En Ile-de-France, de novembre 2020 à novembre 2021, **la hausse annuelle des prix des logements anciens a été ramenée à 3%**, après avoir atteint 6,6% en novembre 2020. Le contraste entre la poussée du prix des maisons franciliennes, qui augmentent de 6,6% un an, et la modération des évolutions de prix des appartements (+1,4%) se prolonge.

De septembre à novembre 2021 en Ile-de-France, les prix sont globalement stables pour les appartements et en hausse de 1,5% pour les maisons.

**A Paris, une phase de légère érosion des valeurs se prolongerait**, d'après nos indicateurs avancés sur les avant-contrats. Le prix au m<sup>2</sup> passerait de 10 670 € en novembre 2021 à 10 560 € en mars 2022, soit une légère baisse annuelle de 0,9%.

**Toujours d'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats, les évolutions de prix devraient également être plus modérées sur l'ensemble des autres marchés de l'Ile-de-France** avec une hausse des prix des appartements de 2,3% en Petite Couronne et de 4,3% en Grande Couronne de mars 2021 à mars 2022. Pour les maisons, la hausse annuelle des prix ralentirait également avec +3,2% en Petite Couronne et +4,3% en Grande Couronne.

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

# Synthèse des chiffres

## Les volumes de ventes

| Logements anciens  |   | Ile-de-France | Paris | Petite Couronne | Grande Couronne |
|--------------------|---|---------------|-------|-----------------|-----------------|
| Volumes de ventes  | sept.-novembre 2021                         | 43 230        | 8 960 | 14 450          | 19 820          |
| Évolutions en 1 an | sept.-novembre 2021/<br>sept.-novembre 2020 | -14%          | -3%   | -16%            | -16%            |

| Appartements anciens |   | Ile-de-France | Paris | Petite Couronne | Grande Couronne |
|----------------------|---|---------------|-------|-----------------|-----------------|
| Volumes de ventes    | sept.-novembre 2021                         | 29 750        | 8 920 | 11 260          | 9 570           |
| Évolutions en 1 an   | sept.-novembre 2021/<br>sept.-novembre 2020 | -11%          | -3%   | -17%            | -10%            |

| Maisons anciennes  |   | Ile-de-France | Paris | Petite Couronne | Grande Couronne |
|--------------------|---|---------------|-------|-----------------|-----------------|
| Volumes de ventes  | sept.-novembre 2021                         | 13 480        | n.s.  | 3 190           | 10 250          |
| Évolutions en 1 an | sept.-novembre 2021/<br>sept.-novembre 2020 | -19%          | n.s.  | -11%            | -21%            |

## Les prix

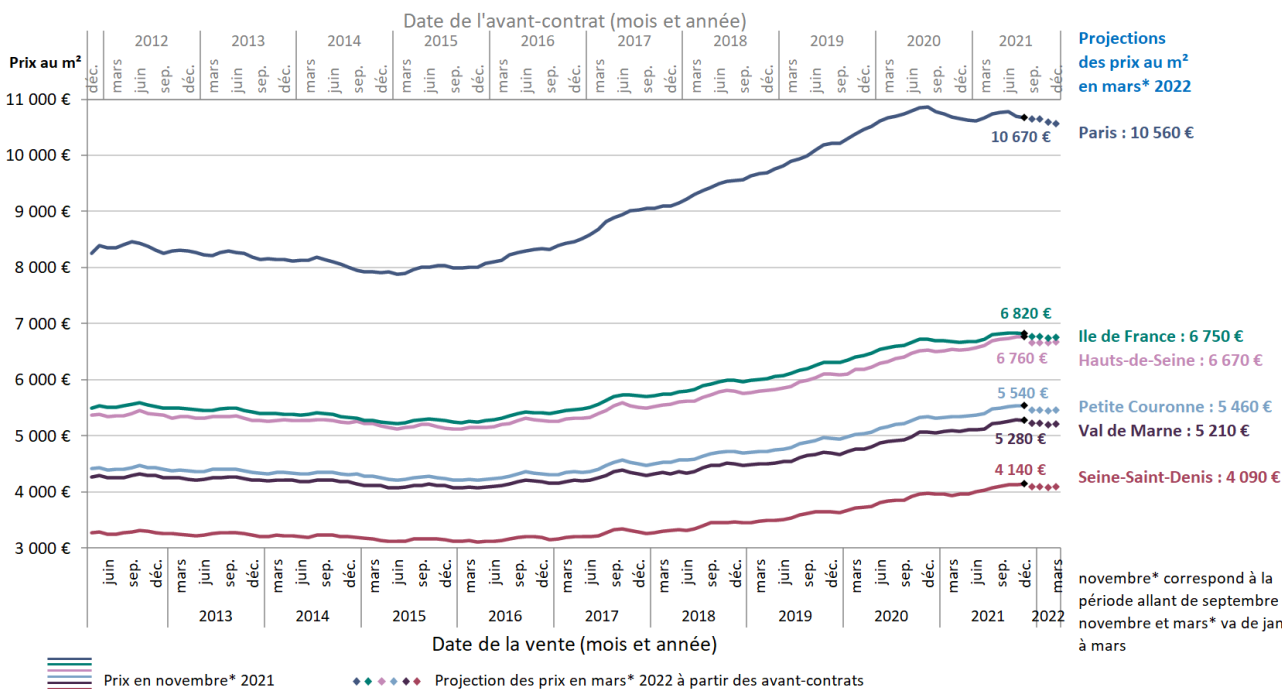
| Appartements anciens                 |   | Ile-de-France | Paris    | Petite Couronne | 92      | 93      | 94      | Grande Couronne | 77      | 78      | 91      | 95      |
|--------------------------------------|---|---------------|----------|-----------------|---------|---------|---------|-----------------|---------|---------|---------|---------|
| Prix au m <sup>2</sup>               | sept.-novembre 2021                         | 6 820 €       | 10 670 € | 5 540 €         | 6 760 € | 4 140 € | 5 280 € | 3 400 €         | 2 930 € | 4 360 € | 2 940 € | 3 060 € |
| Évolutions en 1 an                   | sept.-novembre 2021/<br>sept.-novembre 2020 | +1,4%         | -1,7%    | +3,8%           | +3,5%   | +4,2%   | +4,0%   | +5,3%           | +6,1%   | +5,5%   | +4,9%   | +4,7%   |
| Évo. brutes en 3 mois                | sept.-novembre 2021/<br>juin-août 2021      | +0,1%         | -0,8%    | +0,8%           | +0,7%   | +1,1%   | +0,8%   | +1,0%           | +1,5%   | +1,1%   | +0,8%   | +0,5%   |
| Évo. CVS en 3 mois                   | sept.-novembre 2021/<br>juin-août 2021      | 0,0%          | -0,8%    | +0,7%           | +0,5%   | +1,4%   | +0,9%   | +1,0%           | +1,6%   | +0,8%   | +1,0%   | +0,8%   |
| Projection du prix au m <sup>2</sup> | janvier-mars 2022                           | 6 750 €       | 10 560 € | 5 460 €         | 6 670 € | 4 090 € | 5 210 € | 3 380 €         | 2 910 € | 4 340 € | 2 940 € | n.s.    |
| Évolutions en 1 an                   | janvier-mars 2022/<br>janvier-mars 2021     | +1,2%         | -0,9%    | +2,3%           | +2,1%   | +3,4%   | +2,4%   | +4,3%           | +4,6%   | +5,0%   | +3,6%   | n.s.    |

| Maisons anciennes           |   | Ile-de-France | Petite Couronne | 92      | 93      | 94      | Grande Couronne | 77      | 78      | 91      | 95      |
|-----------------------------|---|---------------|-----------------|---------|---------|---------|-----------------|---------|---------|---------|---------|
| Prix de vente (en euros)    | sept.-novembre 2021                         | 356 000       | 432 200         | 723 800 | 323 400 | 427 900 | 324 600         | 271 700 | 429 700 | 329 600 | 318 400 |
| Évolutions en 1 an          | sept.-novembre 2021/<br>sept.-novembre 2020 | +6,6%         | +6,2%           | +6,7%   | +5,6%   | +6,2%   | +6,7%           | +6,7%   | +7,2%   | +7,1%   | +5,7%   |
| Évo. brutes en 3 mois       | sept.-novembre 2021/<br>juin-août 2021      | +1,5%         | +2,1%           | +2,8%   | +1,1%   | +2,2%   | +1,3%           | +1,2%   | +1,5%   | +1,5%   | +0,7%   |
| Évo. CVS en 3 mois          | sept.-novembre 2021/<br>juin-août 2021      | +2,1%         | +2,1%           | +2,4%   | +1,3%   | +2,3%   | +2,0%           | +2,3%   | +1,9%   | +2,1%   | +1,7%   |
| Projection du prix de vente | janvier-mars 2022                           | 352 200       | 424 600         | n.s.    | 316 900 | 422 000 | 322 300         | 268 300 | 428 400 | 328 500 | 314 800 |
| Évolutions en 1 an          | janvier-mars 2022/<br>janvier-mars 2021     | +3,9%         | +3,2%           | n.s.    | +3,9%   | +3,3%   | +4,3%           | +4,1%   | +5,0%   | +4,6%   | +3,1%   |

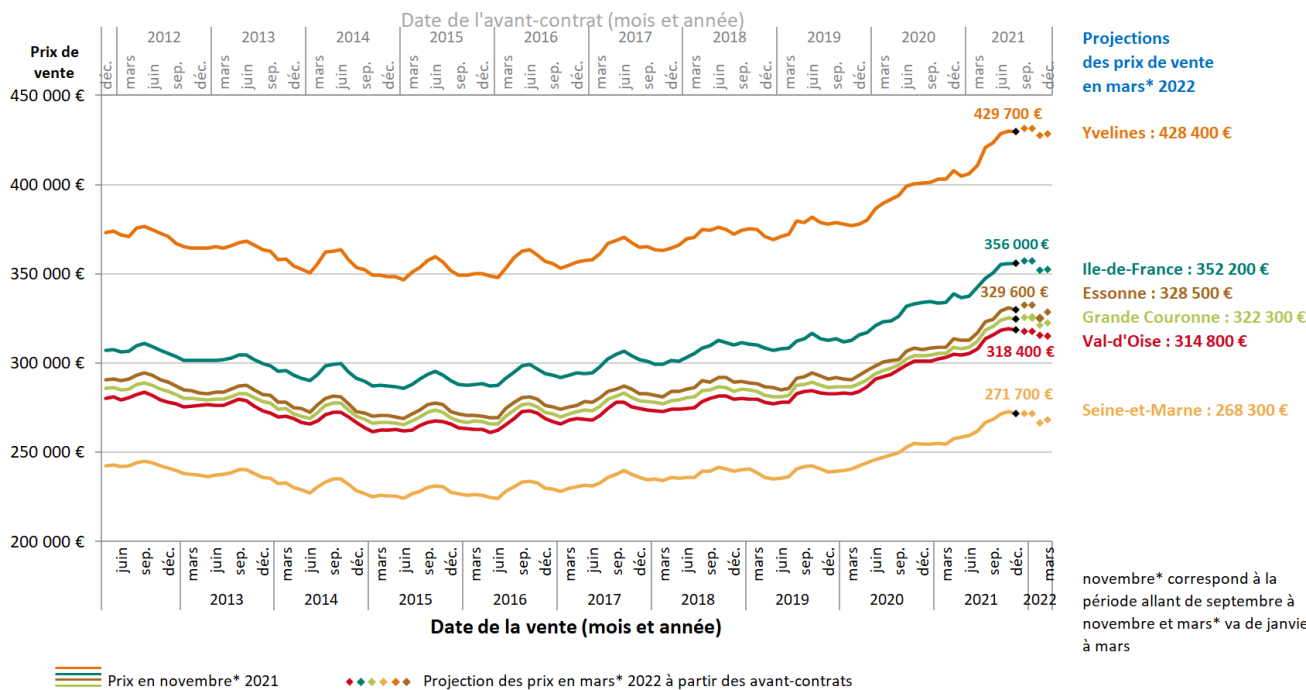
# Projections des prix des logements anciens



**Prix au m<sup>2</sup> en novembre\* 2021 et projections de prix en mars\* 2022 pour les appartements anciens à Paris et en Petite Couronne**



**Prix de vente en novembre\* 2021 et projections de prix en mars\* 2022 pour les maisons anciennes en Grande Couronne**



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

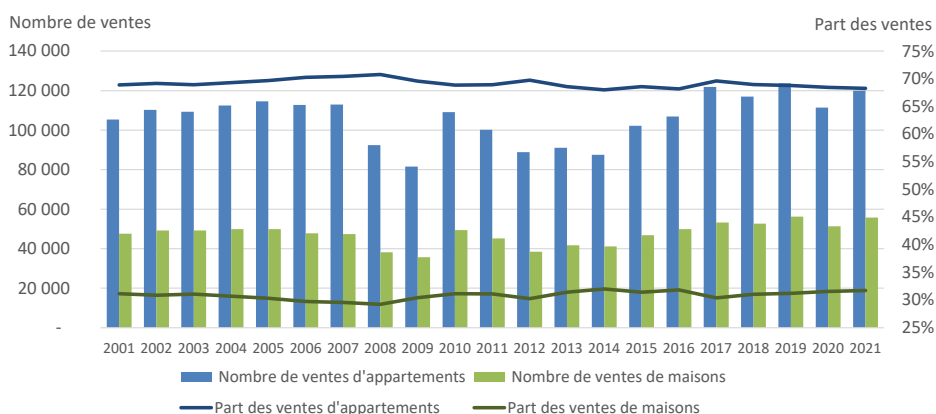
### 1 logement vendu sur 3 en Ile-de-France est une maison

Plus de 177 000 logements anciens<sup>1</sup> ont été vendus en Ile-de-France en 2021<sup>2</sup>. 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.

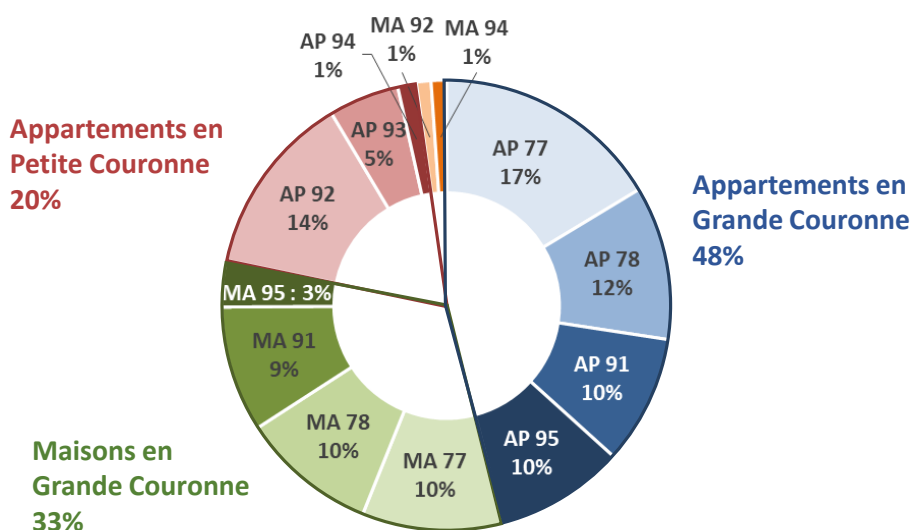
<sup>1</sup> Appartements et maisons vendus de gré à gré en pleine propriété pour un usage d'habitation et sans TVA.

<sup>2</sup> 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.

### 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