

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

Le marché immobilier francilien au 2^e trimestre 2020

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 et conclusion

Communiqué de presse

10 septembre 2020

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE EN ILE-DE-FRANCE :

LA REPRISE POST CONFINEMENT A LIMITÉ LA BAISSÉ DES VENTES SUR L'ENSEMBLE DU 2^e TRIMESTRE 2020 AVEC UNE PROLONGATION DES TENDANCES HAUSSIÈRES SUR LES PRIX

Au total en Ile-de-France, les volumes de ventes de logements anciens du 2^e trimestre 2020 se sont repliés de 28% par rapport au 2^e trimestre 2019. Mais le trimestre fait la synthèse de périodes très différentes : six semaines de confinement total et d'effondrement des ventes, puis une reprise de l'activité, vite revenue à des niveaux proches du début de l'année.

Comme attendu, la période hors norme que nous avons vécue n'a pas eu d'influence sur les prix au second trimestre, dont la hausse s'est prolongée, y compris en Grande Couronne. Les avant-contrats signés de mai à juillet 2020 confirment le haut niveau de la hausse des prix, avec un profil nouveau : elle deviendrait moins rapide dans Paris et plus forte ailleurs. Toujours d'après les avant-contrats, l'activité resterait en retrait par rapport à l'exceptionnelle année 2019. Mais elle serait encore assez soutenue, particulièrement pour le marché des maisons qui semble bénéficier d'une attractivité renforcée à la suite du confinement.

Au-delà de ces évolutions, la situation du marché immobilier francilien, comme celle de l'économie en général d'ailleurs, reste incertaine. Si le marché immobilier bénéficie d'un effet valeur-refuge renforcé et de taux de crédit toujours très attractifs, il reste dépendant de la situation économique.

Une forte baisse puis un net rebond, mais ensuite ?

Le marché immobilier a subi un choc exogène de très grande ampleur avec la crise sanitaire et le confinement. Ce dernier a empêché les visites et les démarrages de projets d'acquisitions et a très fortement contraint la concrétisation des projets déjà en cours car de nombreux acteurs de la chaîne immobilière ont été totalement ou partiellement empêchés d'assurer la finalisation des ventes.

Mais l'activité a ensuite assez rapidement redémarré. Dans le détail, le mois d'avril 2020, où le confinement est total, voit son activité s'effondrer avec des volumes de ventes de logements anciens qui reculent de plus de 70%. Puis la reprise est assez forte, avec des volumes de ventes signés en mai 2020 qui sont pratiquement aussi élevés qu'un an auparavant. L'activité est ensuite un peu moins soutenue en juin (-13% par rapport à l'année précédente) mais elle reste forte.

Au final au 2^e trimestre 2020, les volumes de ventes de logements anciens cèdent 28% par rapport à l'excellent 2^e trimestre 2019 et 18% par rapport à la moyenne des 2^{es} trimestres de ces 10 dernières années.

Pendant les 6 premiers mois de l'année 2020, les ventes de logements anciens ont reculé de près de 20% par rapport au 1^{er} semestre 2019. Mais en 12 mois glissants (du 3^e trimestre

2019 au 2^e trimestre 2020) plus de 162 000 logements anciens ont encore été vendus en Ile-de-France, en baisse de 6% par rapport à la même période un an auparavant.

La crise a ponctuellement renforcé les caractéristiques des différents marchés locaux. Au 2^e trimestre 2020, les secteurs les plus dynamiques avant la crise sanitaire ont fait preuve de la meilleure résistance. Le repli n'a été par exemple en Grande Couronne que de 4% par rapport à la moyenne des 2^{es} trimestres de ces dix dernières années.

A l'inverse, au second trimestre 2020, le marché très tendu de la Capitale, où l'on manque structurellement de produits et où l'on observe depuis plusieurs années une baisse tendancielle de l'activité, connaît une baisse de 32% de ses volumes de ventes par rapport au 2^e trimestre 2019, supérieure au reste de la région.

La hausse des prix se diffuse et s'accélère particulièrement en Grande Couronne

La crise sanitaire et la baisse ponctuelle des volumes de ventes n'ont pas modifié la dynamique haussière des prix. Au demeurant, il faut rappeler que la corrélation est très souvent décalée dans le temps et qu'elle n'est d'ailleurs pas systématique.

Volumes de ventes au 2^e trimestre 2020

Logements
anciens



Ile-de-France



-28% en un an
30 560 ventes

Appartements
anciens



Ile-de-France



-28% en un an
21 420 ventes

Maisons
anciennes



Ile-de-France



-29% en un an
9 140 ventes

Prix au m² 2^e trimestre 2020

Indices Notaires-INSEE

Appartements
anciens



Ile-de-France



6 570 / m²
+7,3% en un an

Paris



10 690 € / m²
+8,0% en un an

Prix de vente 2^e trimestre 2020

Indices Notaires-INSEE

Maisons
anciennes



Ile-de-France



323 700 €
+5,0% en un an

L'augmentation des prix s'est renforcée au 2^e trimestre 2020, avec une hausse annuelle des appartements de 8% dans Paris, de 7,4% en Petite Couronne et désormais de 5,3% en Grande Couronne après de nombreuses années de stabilité pour ce secteur géographique. Les maisons, qui depuis près de 5 ans connaissent des évolutions de prix plus modérées que les appartements, voient leur prix augmenter de 5,4% en un an en Petite Couronne et de près de 5% en Grande Couronne au 2^e trimestre 2020.

Les indicateurs avancés sur les avant-contrats des Notaires du Grand Paris, majoritairement signés après le confinement (de mai à juillet 2020) **anticipent une poursuite globale, voire une accentuation des tendances haussières d'ici octobre, avec des évolutions assez nouvelles par segment de marché et par secteur géographique.**

Tout d'abord, la hausse annuelle des prix ralentit un peu dans Paris. On attend une hausse annuelle de 6,6%, ce qui fixerait le prix au m² à 10 860 €. Mais, l'augmentation des prix s'accroîtrait pour les appartements comme les maisons en Petite Couronne et pourrait avoisiner 9%. Enfin, la Grande Couronne connaîtrait désormais des hausses proches voire supérieures à de celles de la Capitale (6,1% pour les appartements et surtout 7,6% pour les maisons).

Ces mouvements, s'ils devaient être confirmés les prochains mois, pourraient avoir en partie pour origine des modifications de la demande, liées à la crise sanitaire, au développement du télétravail et à de nouvelles attentes vis-à-vis du logement (desir de verdure et d'espace) avec, de ce fait, une revalorisation de l'habitat individuel et de la Petite et la Grande Couronne.

Au-delà de la reprise technique de l'activité, les incertitudes restent fortes

Les volumes de ventes de mai et juin 2020 et les avant-contrats de mai à juillet confirment une reprise technique de l'activité. **C'est donc un signal favorable.**

Mais cette réactivation du marché sera-t-elle durable et à quel niveau le marché va-t-il désormais s'établir après 3 ans où les volumes de ventes se sont stabilisés à très haut niveau ? **Il est encore trop tôt pour le savoir, tant les forces qui influent sur le marché s'opposent.**

D'un côté, la situation économique et les difficultés attendues en termes d'emploi et de revenus, vont contraindre les ménages et risquent naturellement de peser sur l'activité. Le resserrement des conditions d'octroi des crédits peut également écarter de l'accession certains acquéreurs fragiles. Enfin, et compte tenu de l'engagement de très long terme que représente une acquisition immobilière, le contexte actuel et les incertitudes sur la situation sanitaire peuvent inciter certains ménages à l'attentisme (report ou annulation des projets). Sans compter un éventuel renforcement des règles sanitaires.

Mais d'un autre côté, les leviers d'activité sont toujours présents. Tout d'abord, **le rôle du logement en tant que valeur-refuge a été largement confirmé** et le confinement a montré l'importance d'être bien logé. Ensuite, en Ile-de-France, les grands projets (transports du Grand Paris et jeux Olympiques) portent en eux une dynamique de développement régional. Enfin et surtout, les taux des crédits immobiliers toujours très attractifs facilitent les acquisitions.

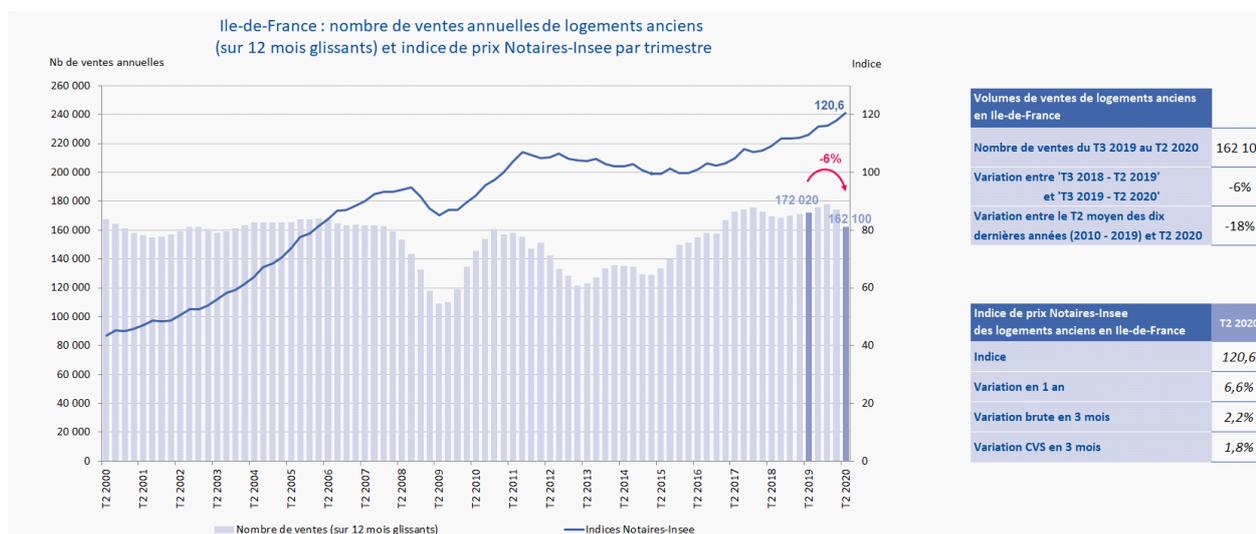
On peut donc espérer que ces derniers facteurs l'emportent et prolongent la reprise, même s'il paraît difficile de compter retrouver le niveau des ventes des précédentes années.



Les logements en Ile-de-France :

Sur les 12 derniers mois, l'impact de la crise sanitaire reste assez modéré tant sur les volumes que sur les prix

Avec 162 000 transactions en un an, de juillet 2019 à juin 2020, les volumes de ventes d'appartements sont en retrait de 6% comparé aux douze mois précédents, En revanche, si l'on isole le 2^e trimestre 2020, les transactions ont reculé de 28% par rapport au 2^e trimestre 2019. Au 2^e trimestre 2020, le prix des appartements franciliens a augmenté de 6,6% en un an.

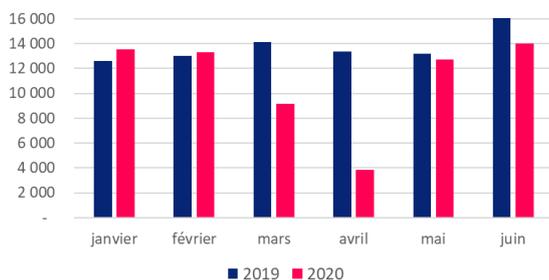


Le choc du confinement n'a été que ponctuel

Variations des volumes de ventes de logements anciens en Ile-de-France

Cumul T1 2019 / T1 2020	-9%
janvier 2019 / janvier 2020	7%
février 2019 / février 2020	2%
mars 2019 / mars 2020	-35%
Cumul T2 2019 / T2 2020	-28%
avril 2019 / avril 2020	-71%
mai 2019 / mai 2020	-4%
juin 2019 / juin 2020	-13%
Cumul 1 ^{er} semestre 2019 / 1 ^{er} semestre 2020	-19%

Nombre mensuel de ventes de logements anciens en Ile-de-France

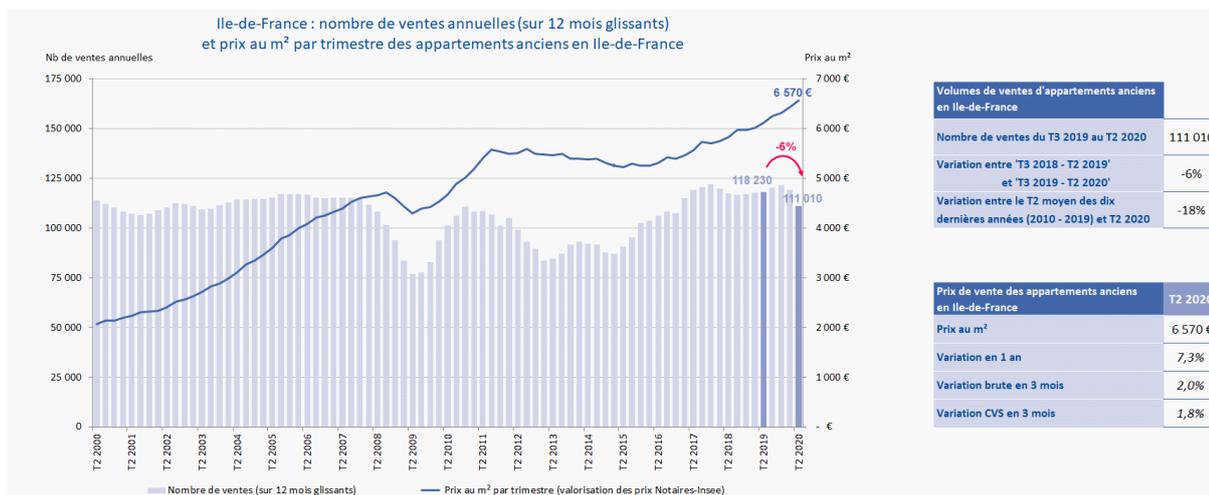




Les appartements en Ile-de-France :

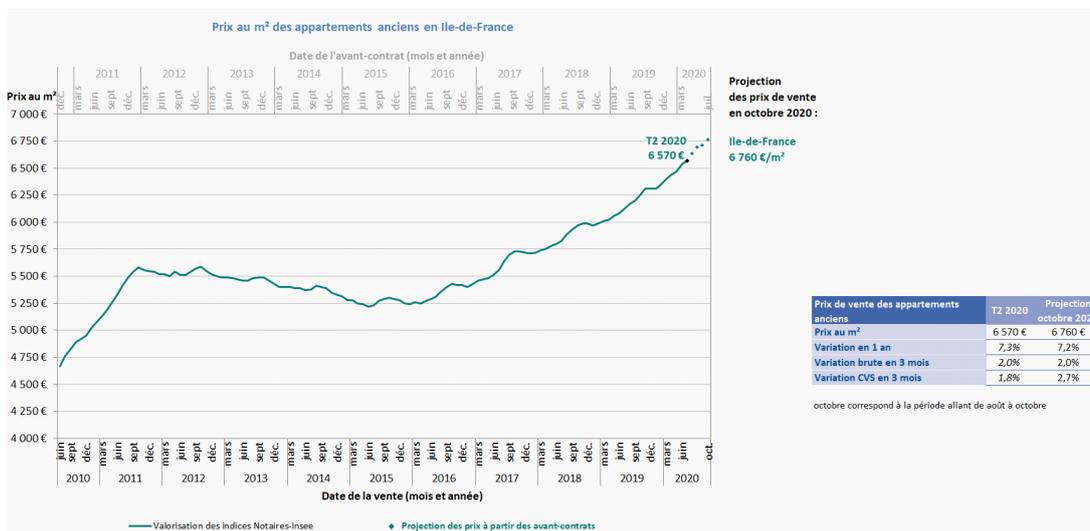
La baisse sensible de l'activité au 2^e trimestre 2020 laisse encore des volumes de ventes d'appartements historiquement élevés sur les 12 derniers mois et une hausse annuelle des prix de plus de 7%

Les volumes de ventes d'appartement ont reculé de 6%, avec 111 000 transactions de juillet 2019 à juin 2020 sur l'ensemble de la région. La hausse annuelle des prix a légèrement évolué, passant de 6,9% au 1^{er} trimestre 2020 à 7,3% au 2^e trimestre.



D'après les avant-contrats signés de mai à juillet 2020, les prix continueraient à augmenter au même rythme dans les prochains mois

Le prix d'un appartement francilien pourrait atteindre 6 760 € en octobre 2020, en hausse de 7,2% par rapport à octobre 2019.

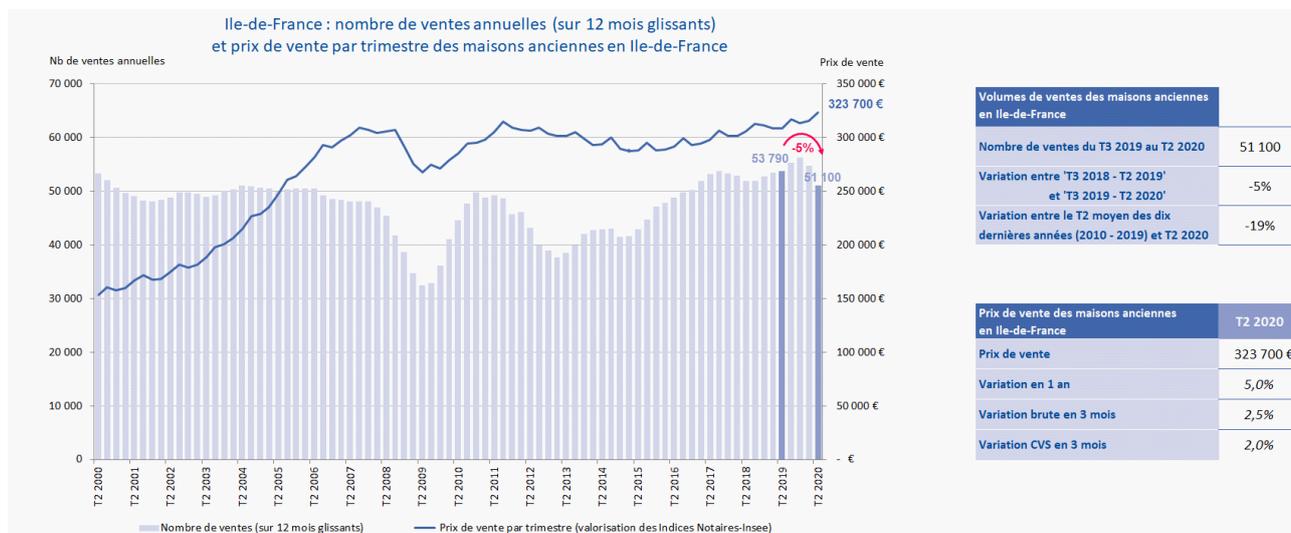




Les maisons en Ile-de-France :

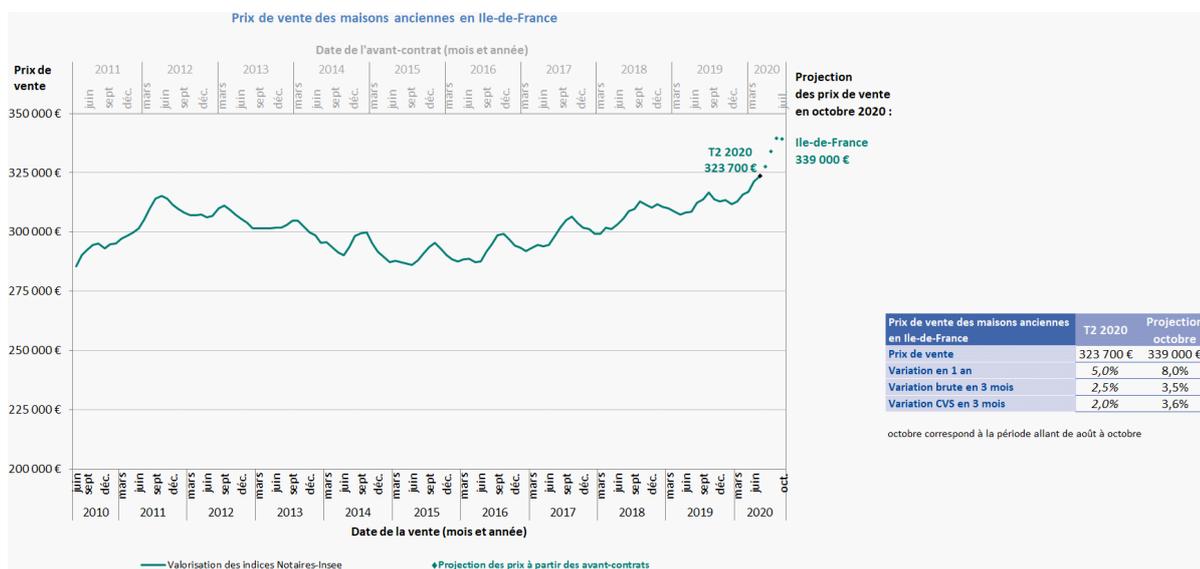
Activité en retrait de 5% sur 12 mois et accélération de la hausse annuelle des prix

Avec 51 000 transactions en un an, de juillet 2019 à juin 2020, les volumes de ventes de maisons anciennes se sont érodées de 5% comparé aux douze mois précédents. La hausse annuelle des prix a progressé, passant de 2,4% au 1^{er} trimestre 2020 à 5,0% au 2^e trimestre.



Selon les avant-contrats conclus de mai à juillet 2020, la hausse des prix de vente des maisons franciliennes devrait accélérer pour dépasser celle des appartements, ce qui n'est pas arrivé depuis 2007

La hausse annuelle du prix des maisons, qui devrait s'intensifier dans les prochains mois, pourrait atteindre 8% en octobre, soit plus que les appartements (7,2% d'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats des notaires du Grand Paris).



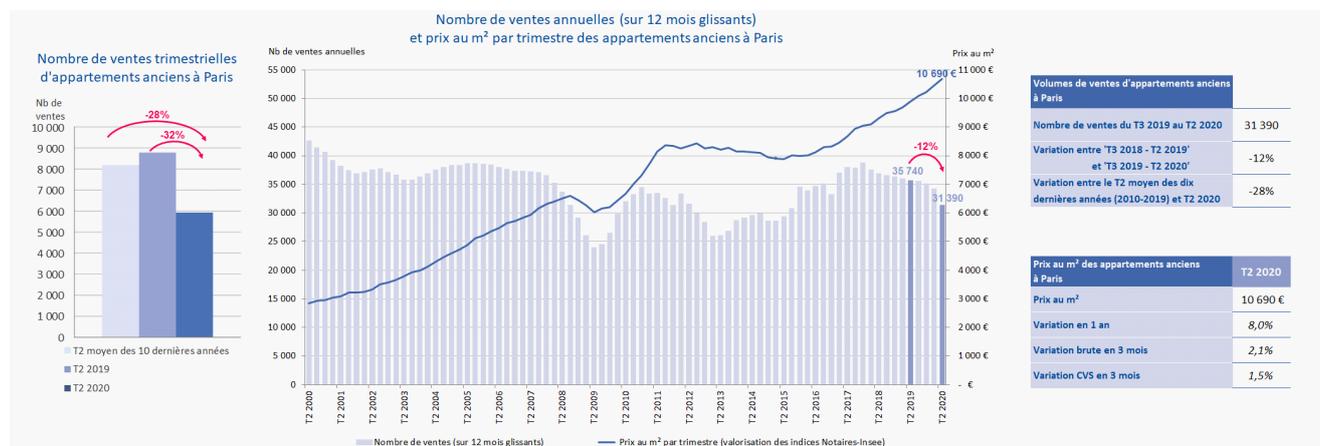


Les appartements à Paris :

Un recul du volume de ventes d'appartements plus marqué à Paris sans effet sur la hausse des prix qui s'établit à nouveau à 8%

À Paris, les volumes de ventes d'appartements (de juillet 2019 à juin 2020) ont baissé de 12% comparé aux douze mois précédents. En revanche, si l'on isole le 2^e trimestre 2020, l'activité a été fortement réduite par rapport au 2^e trimestre 2019 (-32%), en raison de la crise sanitaire et du confinement.

L'évolution annuelle des prix reste inchangée. Le prix des appartements a augmenté de 8% en un an et de 2,1% en 3 mois pour atteindre 10 690 € le m² au 2^e trimestre 2020 dans la Capitale.



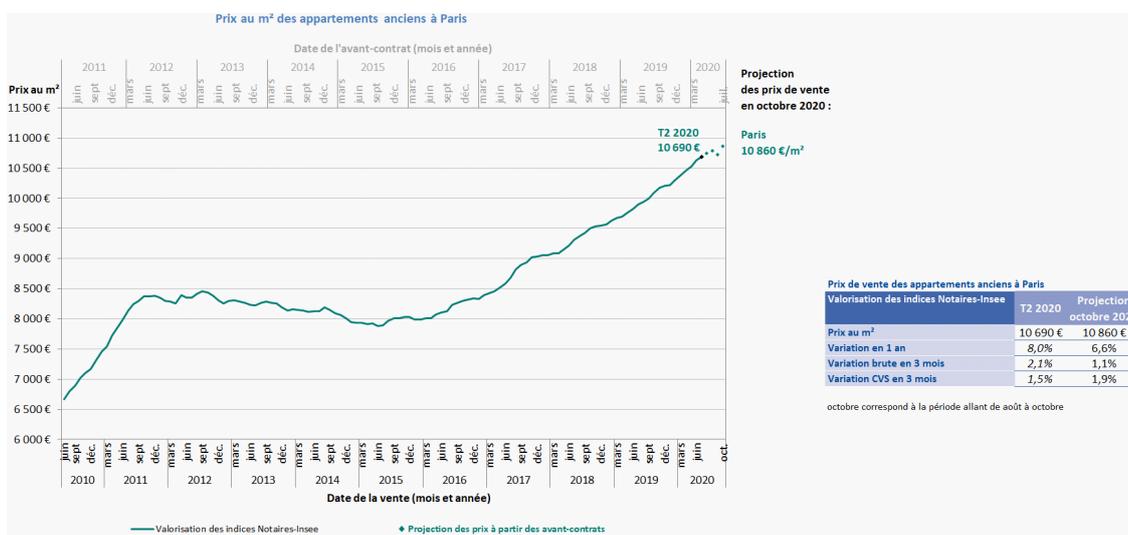
Les prix



Les appartements à Paris :

D'après les avant-contrats, la hausse du prix des appartements parisiens devrait ralentir d'ici octobre

Après la petite accélération observée au premier semestre 2020, la hausse annuelle des prix devrait se modérer dans la Capitale pour s'établir à 6,6% en octobre.



Prix au m² standardisés des appartements anciens par quartier

Au 2^e trimestre 2020, les prix s'échelonnent entre 7 870 € le m² à Pont de Flandre (19^e arrondissement) et 17 130 € dans le quartier Odéon (6^e).

Odéon est plus de 2 fois plus cher que le quartier Pont de Flandre et 9 260 €/m² les séparent. Ce ratio a déjà dépassé 10 000 € à plusieurs reprises (en 2011, 2013 et 2015). Il était descendu à 7 000 € fin 2016.

Les quartiers les plus abordables

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
19°	74 - Pont de Flandre	7 870 €	8,7%	27,6%
18°	71 - La Goutte-d'Or	8 550 €	8,3%	45,9%
13°	50 - Gare	8 590 €	11,0%	29,2%
19°	73 - La Villette	8 670 €	6,5%	35,5%
18°	72 - La Chapelle	8 690 €	16,1%	48,2%

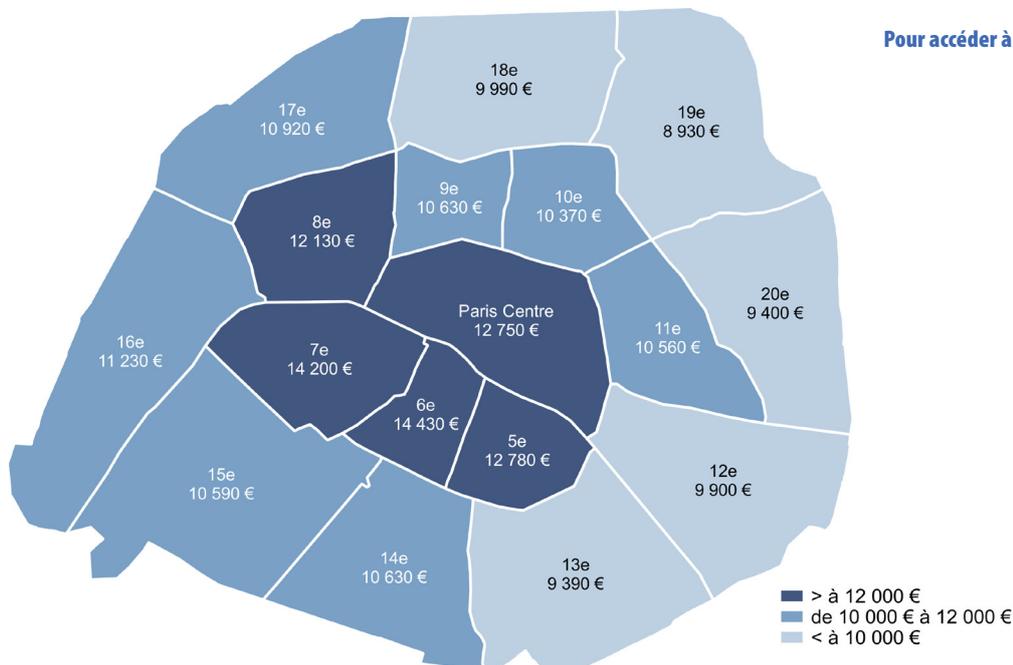
Les quartiers les plus chers

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
6°	22 - Odéon	17 130 €	3,1%	27,7%
8°	29 - Champs-Élysées	16 350 €	n.s.	41,9%
7°	25 - Saint-Thomas-d'Aquin	15 870 €	10,2%	17,9%
6°	21 - Monnaie	15 110 €	4,3%	33,2%
4°	13 - Saint-Merri	14 030 €	16,3%	31,8%

Pour accéder à davantage de prix par quartier, cliquez ici

Les 4 premiers arrondissements, désormais regroupés, ressortent à 12 750 € le m²

Prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 2^e trimestre 2020

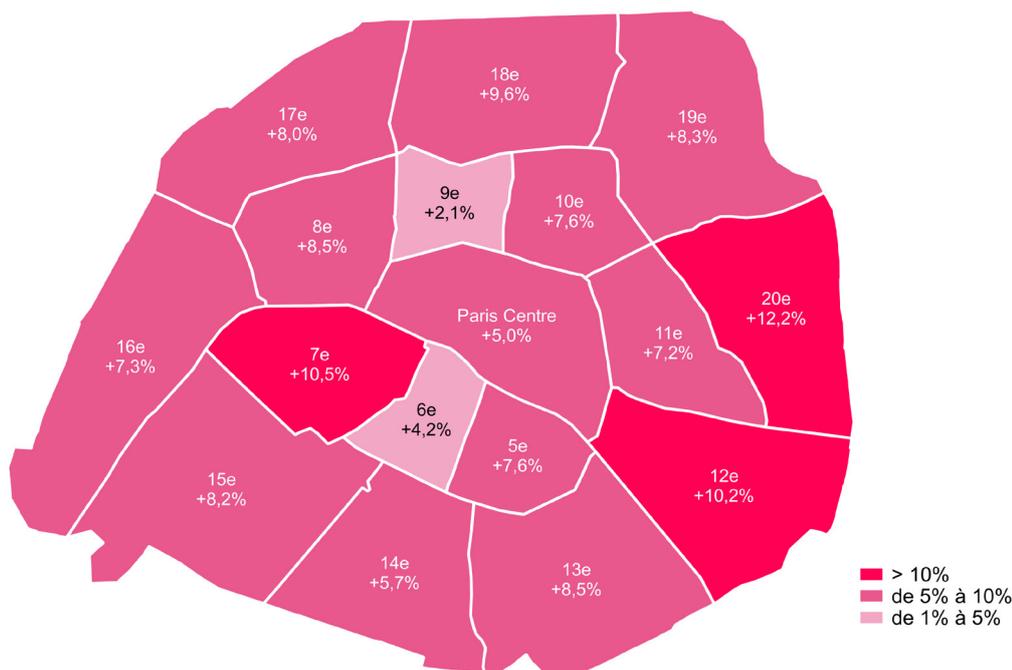


Pour accéder à la carte des prix, cliquez ici

Paris Centre arrive en 4^e position des secteurs les plus chers, après le 6^e, le 7^e (qui dépassent 14 000 € le m²) et le 5^e arrondissement. Les prix au m² varient entre 14 430 € dans le 6^e et 8 930 € dans le 19^e, le seul arrondissement à moins de 9 000 € le m². Il faut déboursier 5 500 € en plus par m² pour acquérir un appartement dans le 6^e arrondissement.

Hausse généralisée qui dépasse 10% dans trois arrondissements

Evolution annuelle des prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 2^e trimestre 2020



Le 6^e, le plus onéreux, affiche comme au trimestre précédent une des hausses annuelles les plus faibles (4,2%), tandis que le 20^e, second arrondissement le plus abordable, enregistre la plus forte hausse (+12,2%).



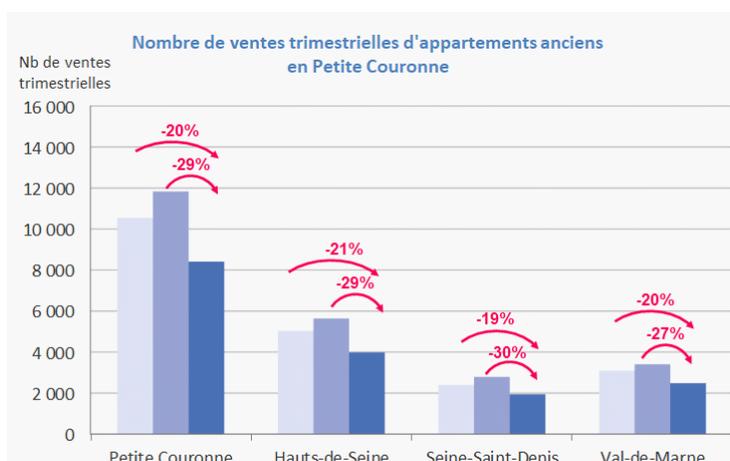
Les volumes de ventes



Les appartements en Petite Couronne :

Une baisse d'activité très homogène autour de 30% en un an au 2^e trimestre 2020

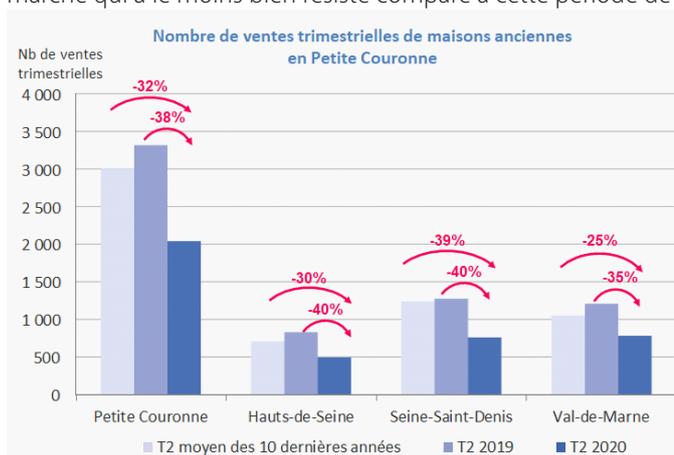
Sur l'ensemble de la Petite Couronne, les volumes de ventes d'appartements anciens sont en retrait de 29% comparé au 2^e trimestre 2019, en raison du confinement.



Les maisons en Petite Couronne :

Le marché le plus impacté par le recul de l'activité au 2^e trimestre 2020

Le volume de ventes de maisons en Petite Couronne a très fortement reculé en un an (-38%). Comparé à un second trimestre moyen des dix dernières années (2010-2019), les volumes de ventes du 2^e trimestre 2020 ont baissé de 32%. Il s'agit du marché qui a le moins bien résisté comparé à cette période de référence et au 2^e trimestre 2019.



Les prix



Les appartements en Petite Couronne :

Des hausses annuelles de prix comparables à celles de la Capitale

Le prix des appartements a augmenté de 7,4% en un an sur l'ensemble de la Petite Couronne. Les variations sont homogènes, aux alentours de 7-8% selon les départements. Au 2^e trimestre 2020, la Seine-Saint-Denis enregistre la plus forte hausse annuelle des prix (8,3%), devant Paris (8,0%). D'après les avant-contrats, à fin octobre 2020, les prix des appartements augmenteraient davantage en Petite Couronne (8,9%) qu'à Paris (6,6%).



Prix de vente des appartements anciens au T2 2020

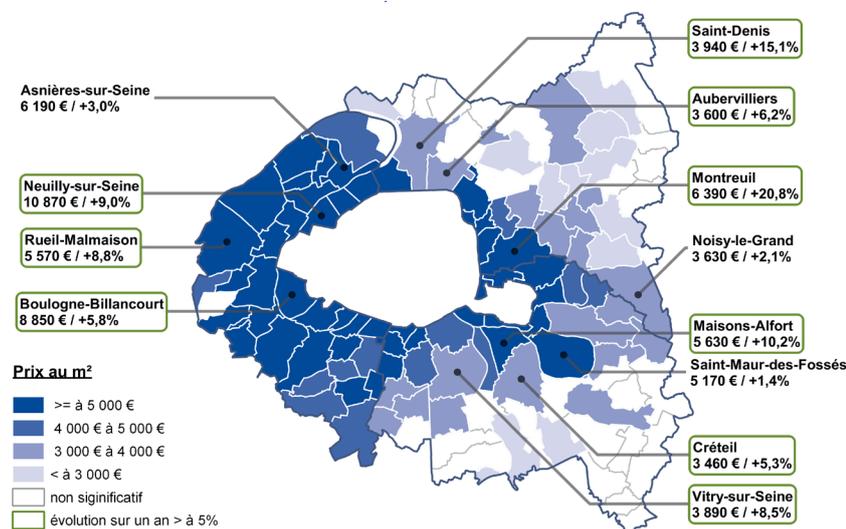
Valorisation des indices Notaires-Insee	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m ²	5 150 €	6 310 €	3 830 €	4 890 €
Variation en 1 an	7,4%	7,2%	8,3%	7,5%
Variation brute en 3 mois	2,1%	1,8%	2,6%	2,5%
Variation CVS en 3 mois	2,1%	1,9%	2,4%	2,4%

Projection des prix de vente des appartements anciens

Projection en octobre 2020	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m ²	5 410 €	6 610 €	4 050 €	5 140 €
Variation en 1 an	8,9%	8,3%	10,8%	9,2%
Variation brute en 3 mois	3,1%	2,8%	4,0%	3,4%
Variation CVS en 3 mois	3,7%	3,5%	4,4%	3,8%

octobre correspond à la période allant de août à octobre

Prix au m² standardisés des appartements anciens par commune au 2^e trimestre 2020



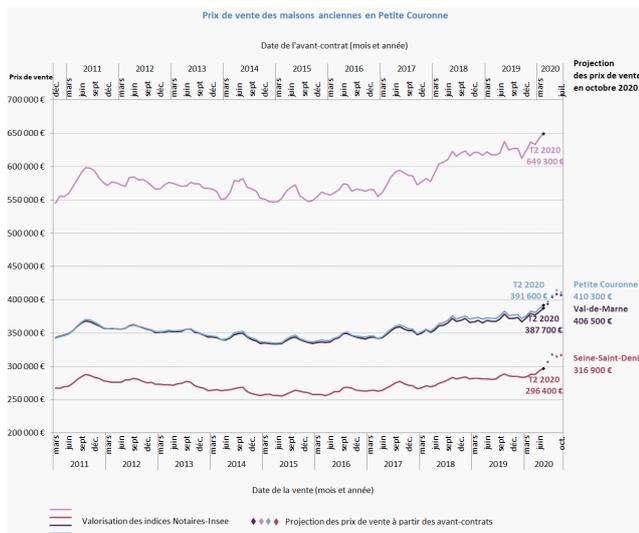
Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici pour accéder à la carte des prix



Les maisons en Petite Couronne :

La hausse annuelle du prix des maisons s’amplifie au 2^e trimestre 2020 en Petite Couronne

La hausse du prix des maisons s'est accélérée en Petite Couronne, passant de 2,5% en un an au 1^{er} trimestre 2020 à 5,4% au 2^e trimestre. Les variations départementales sont homogènes. D'après les avant-contrats, la hausse annuelle du prix devrait encore s'intensifier pour atteindre 9,0% en octobre 2020 sur l'ensemble de la Petite Couronne.



Prix de vente des maisons anciennes au T2 2020

Valorisation des indices Notaires-Insee	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	391 600 €	649 300 €	296 400 €	387 700 €
Variation en 1 an	5,4%	5,1%	5,6%	5,4%
Variation brute en 3 mois	2,3%	2,0%	2,9%	2,1%
Variation CVS en 3 mois	2,2%	1,8%	2,9%	2,0%

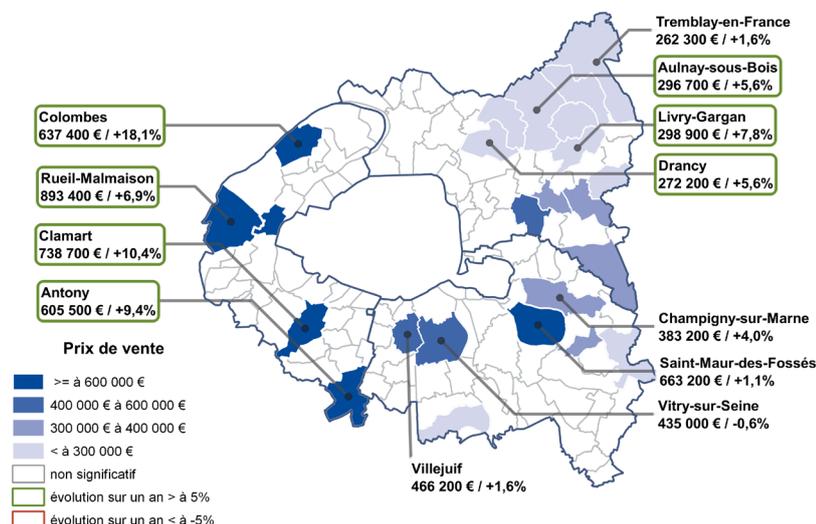
Projection des prix de vente des maisons anciennes

Projection en octobre 2020	Petite Couronne	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	410 300 €	316 900 €	406 500 €
Variation en 1 an	9,0%	11,1%	9,3%
Variation brute en 3 mois	3,3%	3,4%	3,3%
Variation CVS en 3 mois	3,7%	4,0%	3,8%

octobre correspond à la période allant de août à octobre

Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 2^e trimestre 2020

La forte baisse du nombre de transactions empêche le calcul du prix dans de nombreuses communes.



Pour accéder à davantage de prix par commune, [cliquez ici pour accéder à la carte des prix](#)



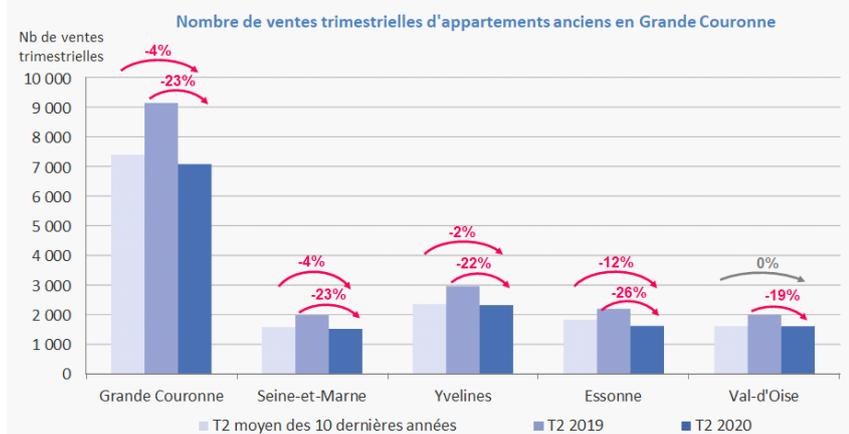
Les volumes de ventes



Les appartements en Grande Couronne :

Le marché des appartements en Grande Couronne est celui qui résiste le mieux, notamment dans le Val-d'Oise

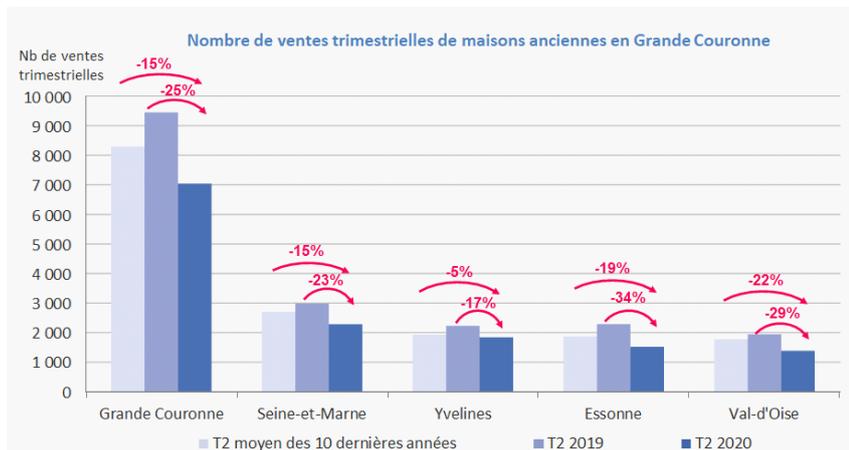
Le volume de ventes des appartements a baissé de 23% du 2^e trimestre 2019 au 2^e trimestre 2020. Dans le Val-d'Oise, la baisse est limitée à 19% en un an et l'activité est équivalente à un second trimestre moyen des dix dernières années (2010-2019).



Les maisons en Grande Couronne :

Baisse hétérogène des volumes de ventes de maisons selon les départements

Le nombre de ventes de maisons a reculé de 25% en un an sur l'ensemble de la Grande Couronne et jusqu'à 34% dans l'Essonne. Dans les Yvelines, la baisse est plus limitée : -17% en un an et -5% comparé à un second trimestre moyen de la période 2010-2019.



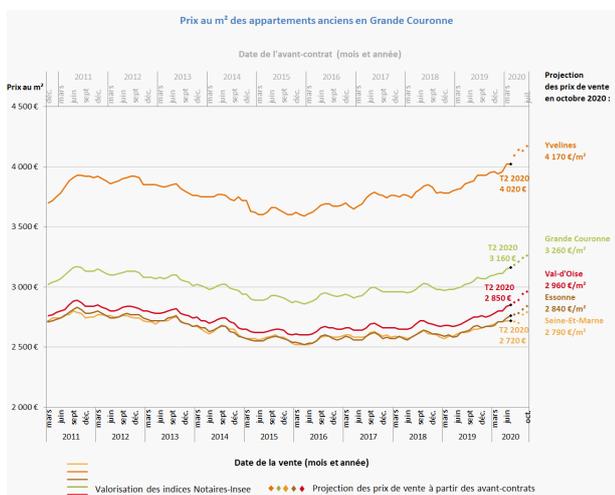
Les prix



Les appartements en Grande Couronne :

La hausse des prix des appartements continue de s'accélérer au 2^e trimestre 2020

Au 2^e trimestre 2020, la hausse annuelle du prix des appartements dépasse 5% sur l'ensemble de la Grande Couronne et oscille entre 4% et 6% selon les départements. Le département des Yvelines est le premier à dépasser les 4 000 € le m². Les hausses annuelles de prix devraient continuer à s'amplifier dans les prochains mois pour atteindre 6% en octobre en Grande Couronne.



Valorisation des indices Notaires-Insee	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix au m ²	3 160 €	2 720 €	4 020 €	2 760 €	2 850 €
Variation en 1 an	5,3%	3,9%	5,3%	5,5%	6,1%
Variation brute en 3 mois	1,7%	0,4%	2,2%	1,9%	1,9%
Variation CVS en 3 mois	1,8%	0,4%	2,3%	1,8%	1,9%

Projection en octobre 2020	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne
Prix au m ²	3 260 €	2 790 €	4 170 €	2 840 €
Variation en 1 an	6,1%	4,9%	6,0%	6,1%
Variation brute en 3 mois	2,5%	2,9%	2,0%	2,7%
Variation CVS en 3 mois	3,1%	3,4%	2,7%	3,5%

octobre correspond à la période allant de août à octobre

Prix au m² standardisés des appartements anciens par commune au 2^e trimestre 2020

Valorisation des indices

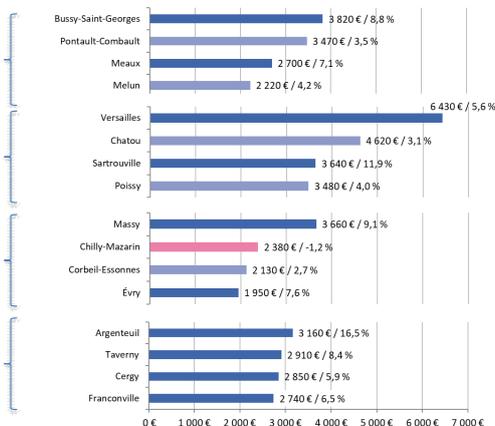
Notaires-Insee

Seine-et-Marne
2 720 €
+3,9% sur 1 an

Yvelines
4 020 €
+5,3% sur 1 an

Essonne
2 760 €
+5,5% sur 1 an

Val-d'Oise
2 850 €
+6,1% sur 1 an



Evolution des prix sur 1 an

- > 5%
- de 1% à 5%
- de -1% à 1%
- < -5%

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

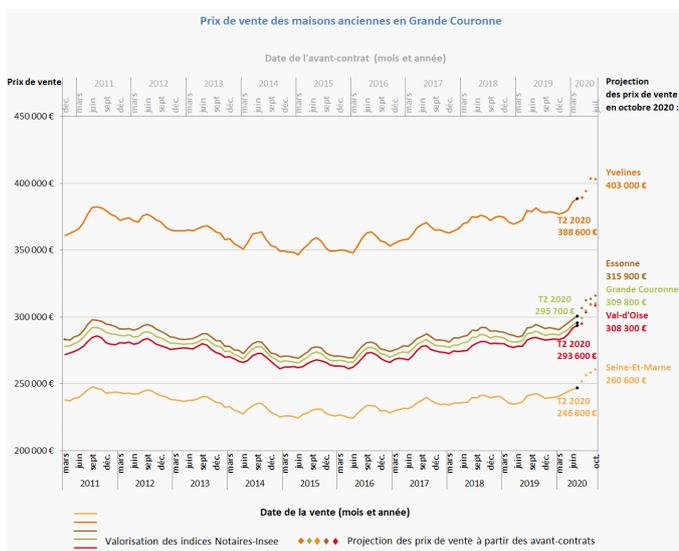


Les maisons en Grande Couronne :

Les prix records de 2011 sont dépassés excepté en Seine-et-Marne

Les maisons en Grande Couronne enregistrent un nouveau record de prix atteignant 295 700 € au 2^e trimestre 2020, dépassant ainsi les 292 000 € du 3^e trimestre 2011. Pour rappel, les prix étaient descendus à 267 000 € début 2015.

Selon les avant-contrats, les hausses annuelles de prix devraient s'accroître, passant de 4,8% au 2^e trimestre 2020 à près de 8% en octobre, sur l'ensemble de la Grande Couronne.



Prix de vente des maisons anciennes au T2 2020

Valorisation des indices Notaires-Insee	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	295 700 €	246 800 €	388 600 €	300 700 €	293 600 €
Variation en 1 an	4,8%	4,4%	4,3%	5,1%	5,6%
Variation brute en 3 mois	2,6%	1,8%	2,8%	2,5%	3,2%
Variation CVS en 3 mois	1,9%	1,1%	2,0%	1,8%	2,9%

Projection des prix de vente des maisons anciennes

Projection en octobre 2020	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	309 800 €	260 600 €	403 000 €	315 900 €	308 300 €
Variation en 1 an	7,6%	8,1%	6,3%	7,8%	8,8%
Variation brute en 3 mois	3,7%	3,6%	3,5%	3,1%	4,6%
Variation CVS en 3 mois	3,7%	3,9%	3,1%	3,1%	4,8%

octobre correspond à la période allant de août à octobre

Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 2^e trimestre 2020

Valorisation des indices

Notaires-INSEE

Seine-et-Marne

246 800 €

+4,4% sur 1 an

Yvelines

388 600 €

+4,3% sur 1 an

Essonne

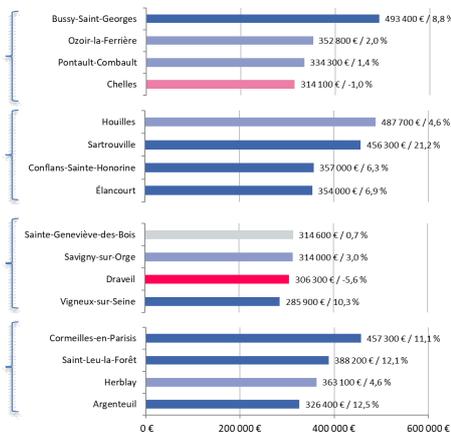
300 700 €

+5,1% sur 1 an

Val-d'Oise

293 600 €

+5,6% sur 1 an



Evolution des prix sur 1 an

- > 5%
- de 1% à 5%
- de -1% à 1%
- de -5% à -1%
- < -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 2^e trimestre 2020 en Ile-de-France :

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France
 Logements anciens	Nombre de ventes au 2 ^e trimestre 2020	5 990	10 450	14 120	30 560
	Évolution sur 1 an (T2 2019 / T2 2020)	-32%	-31%	-24%	-28%
	Écart / moyenne des 10 dernières années*	-27%	-23%	-10%	-18%
 Appartements anciens	Nombre de ventes au 2 ^e trimestre 2020	5 930	8 410	7 080	21 420
	Évolution sur 1 an (T2 2019 / T2 2020)	-32%	-29%	-23%	-28%
	Écart / moyenne des 10 dernières années*	-28%	-20%	-4%	-18%
 Maisons anciennes	Nombre de ventes au 2 ^e trimestre 2020	n.s.	2 040	7 040	9 140
	Évolution sur 1 an (T2 2019 / T2 2020)	n.s.	-38%	-25%	-29%
	Écart / moyenne des 10 dernières années*	n.s.	-32%	-15%	-19%

n.s. : non significatif

* Variation entre le nombre de ventes d'un 2^e trimestre moyen des 10 dernières années (2010-2019) et le nombre de ventes au 2^e trimestre 2020.

[Cliquez ici pour télécharger les volumes de ventes au 2^e trimestre 2020 dans l'ancien et le neuf](#)

Les prix



Les appartements à Paris et en Petite Couronne :

Paris	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020	T2 2020
Indice brut	124,5	126,9	128,5	131,6	134,4
Prix au m ²	9 900 €	10 090 €	10 220 €	10 460 €	10 690 €
Variation annuelle	6,3%	6,2%	6,7%	8,0%	8,0%
Variation trimestrielle brute	2,2%	1,9%	1,3%	2,4%	2,1%
Variation trimestrielle CVS	1,8%	1,3%	2,0%	2,7%	1,5%

Petite Couronne	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020	T2 2020
Indice brut	112,9	116,0	116,5	118,8	121,3
Prix au m ²	4 790 €	4 920 €	4 950 €	5 040 €	5 150 €
Variation annuelle	4,6%	4,5%	5,4%	6,5%	7,4%
Variation trimestrielle brute	1,2%	2,7%	0,4%	2,0%	2,1%
Variation trimestrielle CVS	1,3%	1,4%	1,8%	1,8%	2,1%

Hauts-de-Seine	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020	T2 2020
Indice brut	113,9	116,9	117,8	119,9	122,1
Prix au m ²	5 880 €	6 040 €	6 090 €	6 190 €	6 310 €
Variation annuelle	4,6%	4,4%	5,8%	6,7%	7,2%
Variation trimestrielle brute	1,3%	2,7%	0,8%	1,7%	1,8%
Variation trimestrielle CVS	1,4%	1,5%	2,0%	1,6%	1,9%

Seine-Saint-Denis	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020	T2 2020
Indice brut	112,4	116,0	115,8	118,7	121,8
Prix au m ²	3 540 €	3 650 €	3 640 €	3 730 €	3 830 €
Variation annuelle	5,6%	5,3%	5,6%	7,0%	8,3%
Variation trimestrielle brute	1,3%	3,1%	-0,1%	2,5%	2,6%
Variation trimestrielle CVS	1,4%	1,2%	2,0%	2,3%	2,4%

Val-de-Marne	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020	T2 2020
Indice brut	110,8	113,8	113,7	116,2	119,0
Prix au m ²	4 550 €	4 670 €	4 670 €	4 770 €	4 890 €
Variation annuelle	4,2%	4,3%	4,4%	5,9%	7,5%
Variation trimestrielle brute	1,0%	2,7%	0,0%	2,2%	2,5%
Variation trimestrielle CVS	1,1%	1,2%	1,4%	2,0%	2,4%

Les prix



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

Grande Couronne	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020	T2 2020
Indice brut	103,4	105,2	105,9	107,0	108,8
Prix au m ²	3 000 €	3 050 €	3 070 €	3 110 €	3 160 €
Variation annuelle	1,5%	0,9%	3,1%	4,3%	5,3%
Variation trimestrielle brute	0,8%	1,7%	0,7%	1,0%	1,7%
Variation trimestrielle CVS	0,7%	0,6%	1,6%	1,2%	1,8%

Seine-et-Marne	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020	T2 2020
Indice brut	101,6	102,9	103,7	105,2	105,6
Prix au m ²	2 620 €	2 650 €	2 670 €	2 710 €	2 720 €
Variation annuelle	1,3%	0,2%	2,6%	4,4%	3,9%
Variation trimestrielle brute	0,8%	1,2%	0,8%	1,4%	0,4%
Variation trimestrielle CVS	0,6%	0,3%	1,4%	1,9%	0,4%

Yvelines	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020	T2 2020
Indice brut	105,3	106,9	108,3	108,5	110,9
Prix au m ²	3 820 €	3 880 €	3 930 €	3 940 €	4 020 €
Variation annuelle	2,0%	1,1%	3,9%	4,2%	5,3%
Variation trimestrielle brute	1,1%	1,5%	1,3%	0,2%	2,2%
Variation trimestrielle CVS	0,9%	0,6%	2,0%	0,4%	2,3%

Essonne	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020	T2 2020
Indice brut	102,0	104,2	104,1	105,7	107,6
Prix au m ²	2 620 €	2 670 €	2 670 €	2 710 €	2 760 €
Variation annuelle	1,3%	1,2%	2,3%	4,4%	5,5%
Variation trimestrielle brute	0,8%	2,2%	-0,1%	1,5%	1,9%
Variation trimestrielle CVS	0,8%	0,6%	1,1%	1,7%	1,8%

Val-d'Oise	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020	T2 2020
Indice brut	102,2	104,5	104,6	106,4	108,5
Prix au m ²	2 690 €	2 750 €	2 750 €	2 800 €	2 850 €
Variation annuelle	0,9%	1,1%	2,6%	4,4%	6,1%
Variation trimestrielle brute	0,2%	2,3%	0,1%	1,7%	1,9%
Variation trimestrielle CVS	0,4%	0,7%	1,4%	1,6%	1,9%

Ile-de-France	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020	T2 2020
Indice brut	116,4	118,9	120,0	122,4	124,9
Prix au m ²	6 120 €	6 250 €	6 310 €	6 440 €	6 570 €
Variation annuelle	4,9%	4,7%	5,7%	6,9%	7,3%
Variation trimestrielle brute	1,6%	2,2%	0,9%	2,0%	2,0%
Variation trimestrielle CVS	1,4%	1,2%	1,9%	2,1%	1,8%

Les prix



Les maisons en Petite Couronne :

Petite Couronne	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020	T2 2020
Indice brut	109,6	112,9	111,3	112,9	115,5
Prix au m ²	371 700 €	382 900 €	377 500 €	382 800 €	391 600 €
Variation annuelle	2,1%	2,0%	0,5%	2,5%	5,4%
Variation trimestrielle brute	-0,5%	3,0%	-1,4%	1,4%	2,3%
Variation trimestrielle CVS	0,2%	1,0%	0,0%	2,0%	2,2%

Hauts-de-Seine	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020	T2 2020
Indice brut	111,2	114,8	113,0	114,7	116,9
Prix au m ²	617 600 €	637 600 €	627 400 €	636 700 €	649 300 €
Variation annuelle	2,3%	2,4%	0,6%	2,5%	5,1%
Variation trimestrielle brute	-0,6%	3,2%	-1,6%	1,5%	2,0%
Variation trimestrielle CVS	-0,3%	1,1%	0,1%	2,0%	1,8%

Seine-Saint-Denis	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020	T2 2020
Indice brut	108,2	111,3	109,9	111,1	114,2
Prix au m ²	280 700 €	288 700 €	285 100 €	288 100 €	296 400 €
Variation annuelle	2,2%	1,8%	0,4%	2,1%	5,6%
Variation trimestrielle brute	-0,5%	2,9%	-1,3%	1,1%	2,9%
Variation trimestrielle CVS	0,3%	1,1%	-0,2%	1,9%	2,9%

Val-de-Marne	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020	T2 2020
Indice brut	109,1	112,2	110,7	112,5	114,9
Prix au m ²	367 900 €	378 600 €	373 600 €	379 600 €	387 700 €
Variation annuelle	1,9%	1,9%	0,5%	2,9%	5,4%
Variation trimestrielle brute	-0,3%	2,9%	-1,3%	1,6%	2,1%
Variation trimestrielle CVS	0,6%	0,9%	0,1%	2,2%	2,0%

Les prix



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

Grande Couronne	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020	T2 2020
Indice brut	104,9	107,6	106,7	107,2	110,0
Prix au m ²	282 200 €	289 500 €	287 000 €	288 400 €	295 700 €
Variation annuelle	0,4%	0,9%	0,6%	2,3%	4,8%
Variation trimestrielle brute	0,1%	2,6%	-0,9%	0,5%	2,6%
Variation trimestrielle CVS	0,5%	0,6%	0,2%	1,7%	1,9%

Seine-et-Marne	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020	T2 2020
Indice brut	103,8	106,6	105,1	106,5	108,4
Prix au m ²	236 400 €	242 600 €	239 400 €	242 500 €	246 800 €
Variation annuelle	0,1%	0,4%	-0,4%	2,8%	4,4%
Variation trimestrielle brute	0,2%	2,6%	-1,3%	1,3%	1,8%
Variation trimestrielle CVS	0,6%	0,2%	-0,4%	3,1%	1,1%

Yvelines	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020	T2 2020
Indice brut	105,8	108,4	107,7	107,4	110,4
Prix au m ²	372 500 €	381 700 €	379 000 €	378 000 €	388 600 €
Variation annuelle	0,5%	1,5%	1,2%	1,9%	4,3%
Variation trimestrielle brute	0,4%	2,5%	-0,7%	-0,3%	2,8%
Variation trimestrielle CVS	0,6%	0,7%	0,6%	0,6%	2,0%

Essonne	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020	T2 2020
Indice brut	104,8	107,9	107,0	107,5	110,2
Prix au m ²	286 000 €	294 400 €	292 000 €	293 300 €	300 700 €
Variation annuelle	-0,1%	0,8%	0,7%	2,2%	5,1%
Variation trimestrielle brute	-0,4%	2,9%	-0,8%	0,5%	2,5%
Variation trimestrielle CVS	-0,2%	1,2%	0,3%	1,6%	1,8%

Val-d'Oise	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020	T2 2020
Indice brut	105,2	107,7	107,1	107,6	111,1
Prix au m ²	277 900 €	284 500 €	283 000 €	284 400 €	293 600 €
Variation annuelle	1,1%	1,0%	0,9%	2,3%	5,6%
Variation trimestrielle brute	0,0%	2,4%	-0,5%	0,5%	3,2%
Variation trimestrielle CVS	0,8%	0,5%	0,4%	1,5%	2,9%

Ile-de-France	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020	T2 2020
Indice brut	106,4	109,3	108,2	109,0	111,7
Prix au m ²	308 400 €	316 800 €	313 500 €	315 900 €	323 700 €
Variation annuelle	1,0%	1,3%	0,6%	2,4%	5,0%
Variation trimestrielle brute	-0,1%	2,7%	-1,0%	0,8%	2,5%
Variation trimestrielle CVS	0,4%	0,7%	0,2%	1,8%	2,0%

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.

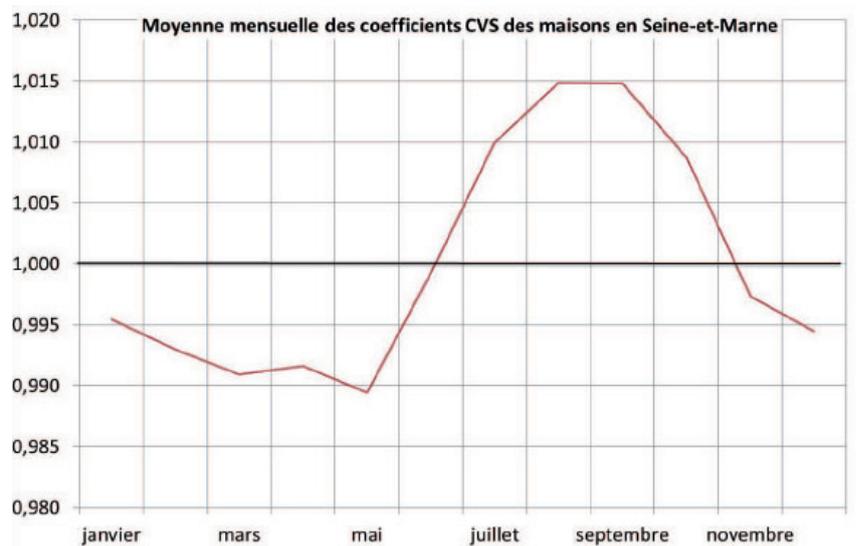
Correction des variations saisonnières (CVS)

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. A 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 25 juin 2020 (mise à jour des chiffres le 01/09/2020)

Focus - UNE REPRISE DES VENTES MAIS POUR COMBIEN DE TEMPS ?

On a actuellement retrouvé 95% de l'activité enregistrée à la veille du confinement strict.

Avec la crise sanitaire et le confinement, le marché immobilier francilien a subi un coup d'arrêt brutal et les ventes se sont effondrées. Depuis le 11 mai 2020, la levée progressive du confinement a autorisé les déplacements et donc les visites dans un rayon de 100 kms ainsi que les déménagements, et a fluidifié l'intervention des différents acteurs. **Même si tous les freins n'ont pas été levés, l'activité immobilière a redémarré.**

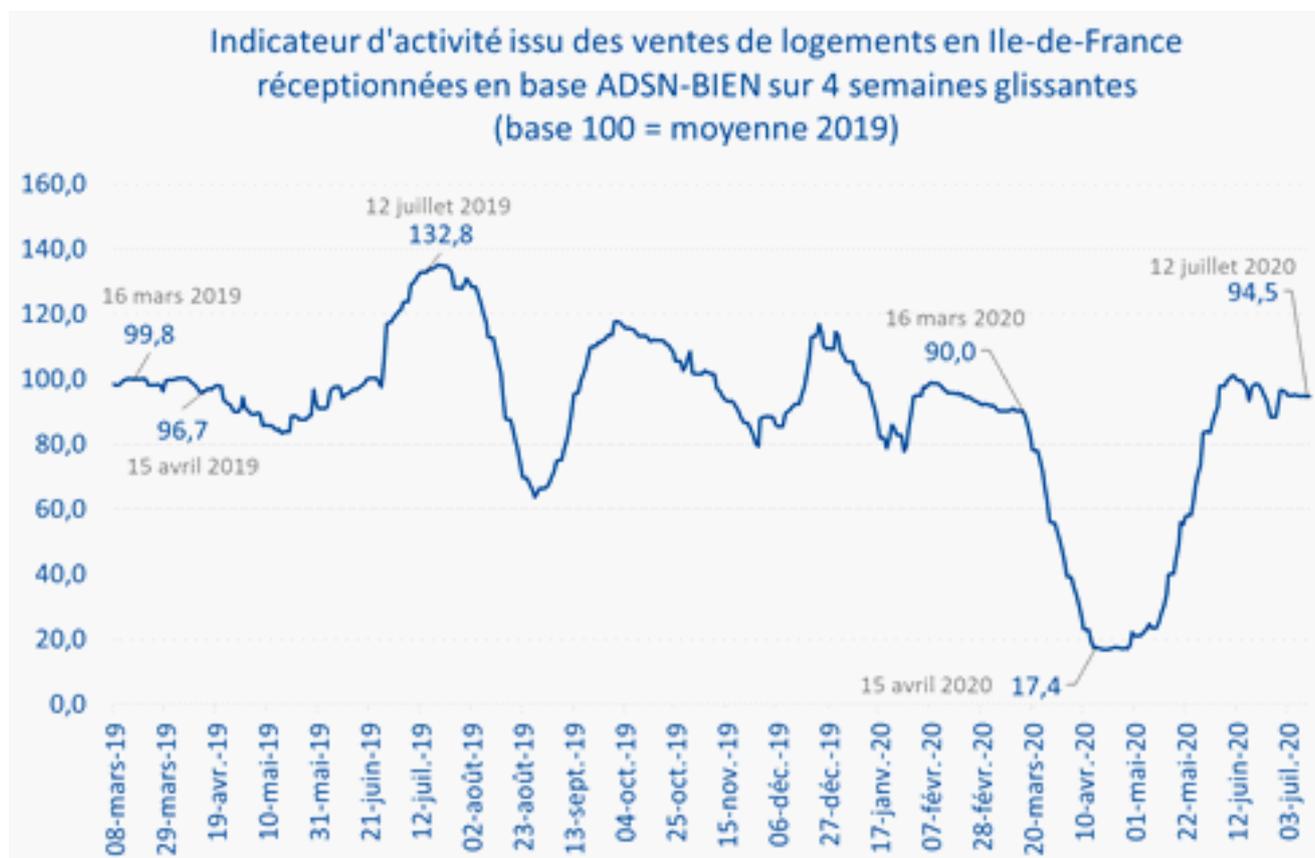
Mais dans quelles proportions et avec quelles perspectives ?

Pour être au plus près des évolutions conjoncturelles, et éviter les délais liés aux traitements pour enrichir et améliorer les données des Notaires du Grand Paris, nous avons effectué une analyse les flux d'actes de ventes journaliers de logements lors de leur dépôt initial dans la base de données. Tous ne sont pas encore arrivés, en particulier les plus récents, et les flux sont susceptibles de s'améliorer encore. Il s'agit donc d'un nouvel indicateur d'activité, calculé sur 4 semaines glissantes qui capte les variations conjoncturelles tout en les lissant.

Nous avons ensuite comparé différents points d'activité¹ de l'année 2020, à savoir la date de pré confinement (16 mars), le point bas du confinement total (15 avril), et le point de post confinement le plus récent disponible (12 juillet), entre eux, ou par rapport à la même période en 2019.

Comme nous l'avons déjà indiqué le 28 mai lors de notre dernière conférence de presse, **le début de l'année 2020, avant le confinement, était déjà un peu moins dynamique que l'activité observée en 2019.** Les mouvements sociaux de la fin 2019, contraignant les visites et la signature des avant-contrats, avaient sans doute déjà limité les ventes début 2020.

¹ Chaque point d'activité est calculé sur les données des 4 semaines précédentes.



Focus diffusé dans le communiqué de presse du 25 juin 2020 (mise à jour des chiffres le 01/09/2020)

Focus - UNE REPRISE DES VENTES MAIS POUR COMBIEN DE TEMPS ?

Comparaison date à date du niveau d'activité en date de mutation sur 4 semaines (base 100 = moyenne 2019) entre 2019 et 2020					
	16 mars	15 avril	12 juillet	Evolution du 16 mars au 15 avril	Evolution du 16 mars au 12 juillet
2019	99,8	95,7	132,8	-4%	33%
2020	90,0	17,4	94,5	-81%	5%
Evolution 2019-2020	-10%	-82%	-29%		

Au 15 avril 2020 pendant la période de confinement, les flux de ventes ont baissé de 81% par rapport à la période pré confinement (16 mars), soit une division par 5 du nombre de ventes de logements.

Depuis le 11 mai, le marché immobilier résidentiel d'Ile-de-France repart franchement à la hausse, le nombre de ventes de logements étant remonté à plus de 95% de l'activité pré confinement.

Mais pour combien de temps ?

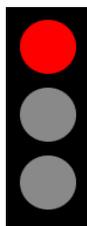
Cette reprise rapide de l'activité était attendue car après le freinage brutal, il fallait traiter les dossiers en attente et transformer les avant-contrats générés avant le confinement.

Pour le moment, le niveau d'activité du début 2020 a été retrouvé depuis le début du mois de juin. Mais cette réactivation du marché sera-t-elle durable et à quel niveau le marché va-t-il désormais s'établir après 3 ans où les volumes de ventes se sont stabilisés à très haut niveau ? **Il est encore trop tôt pour le savoir, tant les forces qui influent sur le marché s'opposent.**

Conclusion - L'impact des « 7 D » sur le marché de l'immobilier

- Dette
- Décès
- Divorce
- Déménagement
- Démographie
- Défiscalisation
- Donation

Conclusion - Les freins et leviers de l'activité immobilière



- L'économie (chômage et revenus) mais sans que l'on connaisse encore l'impact sur le marché immobilier
- Crainte de l'avenir



- Augmentation des prix
- Conditions d'octroi des prêts moins favorables pour les dossiers les plus fragiles
- Attentisme sur le marché immobilier



- Envie de déménager et de disposer d'un logement dont le rôle s'est renforcé avec la crise du COVID
- Regain d'intérêt pour la pierre refuge (crainte d'une crise financière et volatilité des autres placements, protection pour l'avenir et la retraite et souhait de devenir propriétaire)
- Les grands projets franciliens (Grand Paris et Jeux Olympiques)
- Contraintes sur le marché locatif (manque d'offre)
- Taux des crédits à l'habitat toujours très attractifs

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 - mguer@hopscotchcapital.fr