

Communiqué de presse mensuel

1^{er} octobre 2020

Conjoncture immobilière francilienne en juillet 2020 : une activité encore freinée, ce qui n'empêche pas les prix de continuer à progresser

Volumes de ventes mai à juillet 2020

Logements anciens



Ile-de-France

-20% en un an
40 830 ventes

Les volumes de ventes ont rebondi mais restent encore nettement en dessous de 2019

En Ile-de-France, 40 800 logements anciens ont été vendus en 3 mois, de mai à juillet 2020.

Malgré le rebond lié à la fin du confinement, les volumes de ventes de logements restent encore inférieurs de 20% à ceux de la même période en 2019 : 18% pour les appartements et 24% pour les maisons.

Juillet 2020 en particulier affiche une très forte baisse par rapport à juillet 2019. Mais ce dernier était le meilleur mois de juillet jamais enregistré. Les ventes du mois de juillet 2020 correspondent aussi à des avant-contrats signés au plus fort du confinement et donc assez peu nombreux.

Mais si l'on se réfère à la moyenne de ces 10 dernières années, pour éviter la référence à une période exceptionnelle, l'activité a reculé de 8% pendant la période de mai à juillet 2020.

Par secteur géographique, les spécificités récentes des différents marchés se retrouvent : Paris accuse un repli plus marqué que la Petite Couronne mais surtout que la grande Couronne.

Prix au m² en juillet 2020

Méthodologie Notaires-INSEE



Appartements anciens

Ile-de-France

6 590 €/m² +6,8% en un an

Paris

10 680 €/m² +7,5% en un an

La hausse des prix reste vive dans l'ensemble de l'Ile-de-France

La dynamique haussière sur les prix se prolonge, avec une hausse annuelle de 6,8% en juillet 2020 pour les appartements et de 4,3% pour les maisons.

Cela ne doit pas surprendre car le recul de l'activité est récent et circonstanciel. Il n'impacte que progressivement les prix et reste parfois sans effet durable.

A Paris, le prix au m² s'établit à 10 680 € en juillet, en hausse annuelle de 7,5%. L'augmentation des prix s'est récemment atténuée dans la Capitale avec une hausse trimestrielle de 1,5% et de 0,8% après correction de la variation saisonnière.

D'après les indicateurs avancés des notaires du Grand Paris sur les avant-contrats, ce ralentissement se prolongerait dans les prochains mois, avec une hausse annuelle ramenée à 6,1% en novembre 2020 et un prix au m² de 10 830 €.

Toujours d'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats, la hausse des prix resterait rapide pour les appartements et elle serait désormais généralisée à l'ensemble des secteurs géographiques. On attend une augmentation annuelle des prix de 8% en Petite Couronne et de 6,3% en Grande Couronne en novembre.

Les indicateurs avancés pour les maisons confirment qu'après plusieurs années d'évolutions très modérées, les prix repartiraient à la hausse avec une croissance annuelle attendue d'environ 8% en novembre 2020 en Petite et en Grande Couronne.

Maisons anciennes



Ile-de-France

325 800 € +4,3% en un an

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

Informations presse

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

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

Synthèse des chiffres

Les volumes de ventes

Logements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	mai-juillet 2020	40 830	7 620	14 530	18 680
Évolutions en 1 an	mai-juillet 2020 / mai-juillet 2019	-20%	-24%	-20%	-18%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	mai-juillet 2020	28 340	7 540	11 570	9 230
Évolutions en 1 an	mai-juillet 2020 / mai-juillet 2019	-18%	-24%	-17%	-14%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	mai-juillet 2020	12 490	n.s.	2 960	9 450
Évolutions en 1 an	mai-juillet 2020 / mai-juillet 2019	-24%	n.s.	-29%	-23%

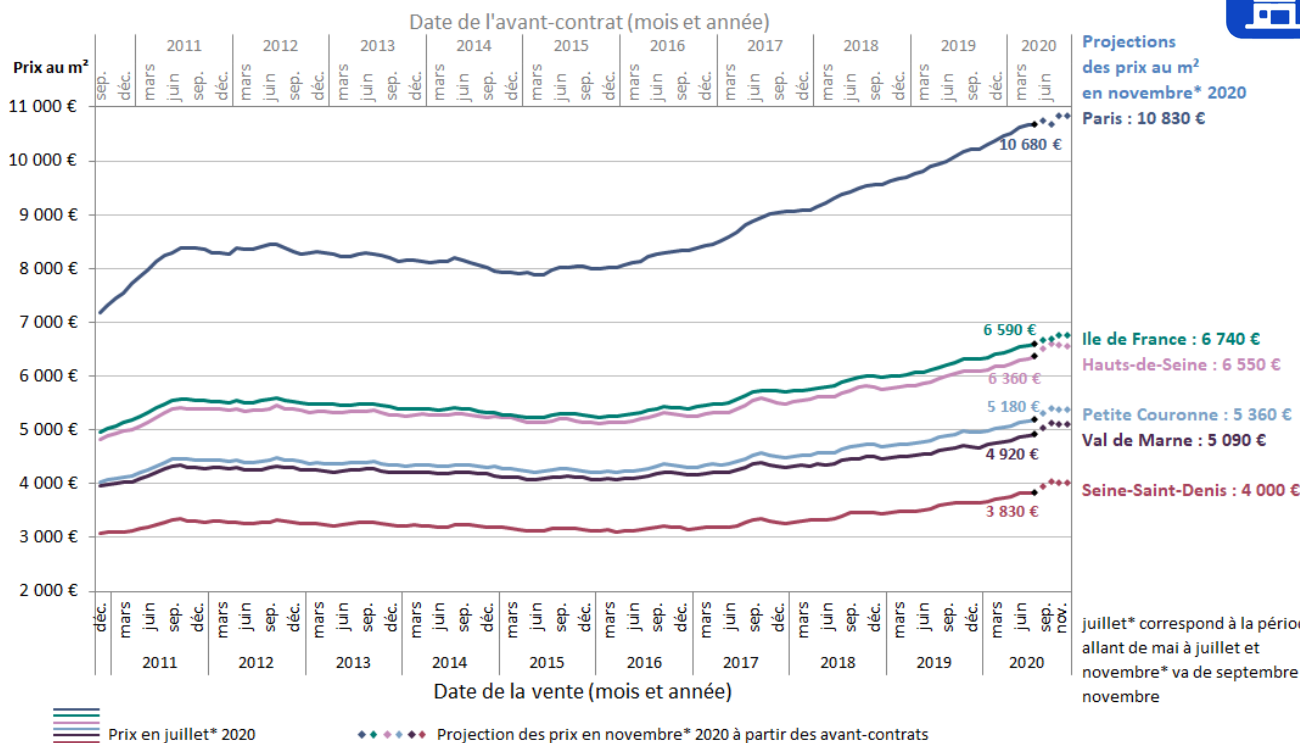
Les prix

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m ²	mai-juillet 2020	6 590 €	10 680 €	5 180 €	6 360 €	3 830 €	4 920 €	3 180 €	2 710 €	4 070 €	2 760 €	2 860 €
Évolutions en 1 an	mai-juillet 2020 / mai-juillet 2019	+6,8%	+7,5%	+6,7%	+6,7%	+6,9%	+6,7%	+5,1%	+3,6%	+5,6%	+5,0%	+5,3%
Évo. brutes en 3 mois	mai-juillet 2020 / février-avril 2020	+1,8%	+1,5%	+2,2%	+2,1%	+2,3%	+2,3%	+1,9%	+0,2%	+2,8%	+1,8%	+1,9%
Évo. CVS en 3 mois	mai-juillet 2020 / février-avril 2020	+1,1%	+0,8%	+1,5%	+1,7%	+1,1%	+1,4%	+1,2%	-0,4%	+2,3%	+0,7%	+0,8%
Projection du prix au m ²	sept.-novembre 2020	6 740 €	10 830 €	5 360 €	6 550 €	4 000 €	5 090 €	3 270 €	2 820 €	4 150 €	2 850 €	n.s.
Évolutions en 1 an	sept.-novembre 2020 / sept.-novembre 2019	+6,7%	+6,1%	+8,0%	+7,3%	+9,7%	+8,7%	+6,3%	+5,9%	+5,6%	+7,2%	n.s.

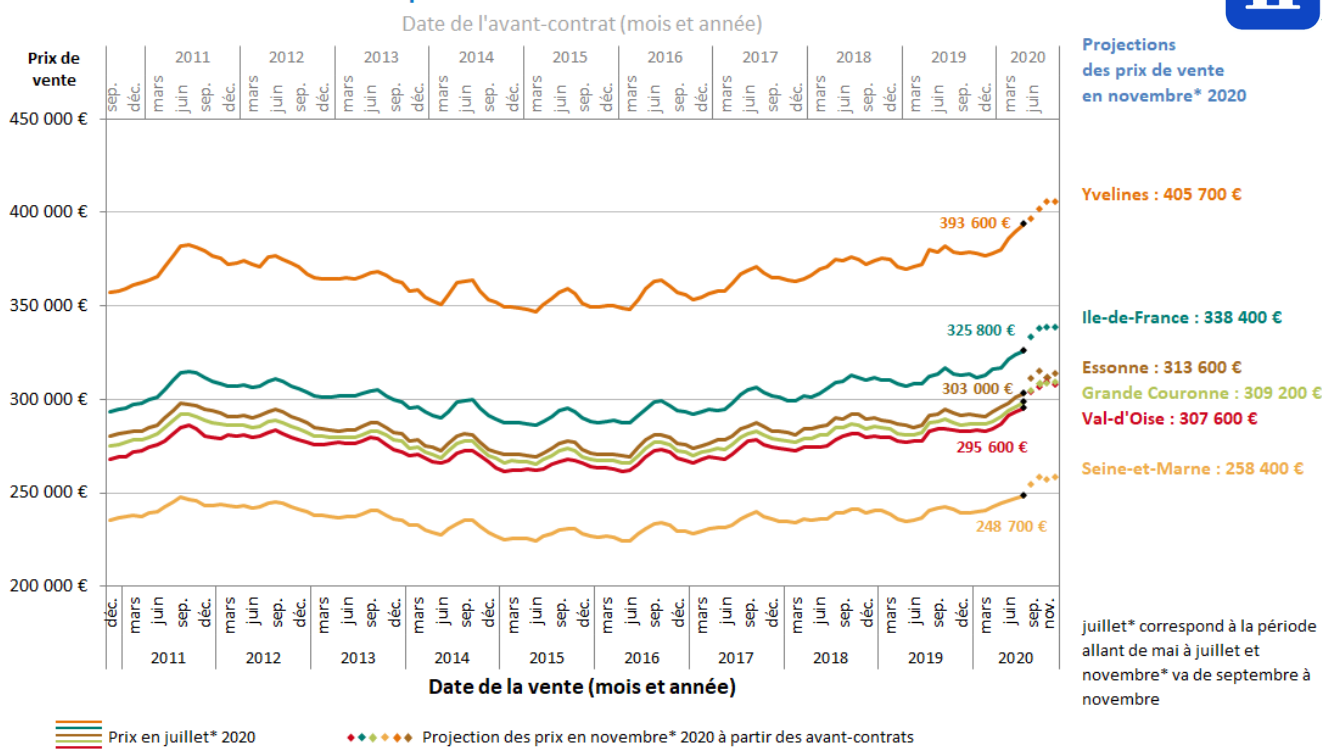
Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (€)	mai-juillet 2020	325 800	391 800	649 900	296 900	387 200	298 400	248 700	393 600	303 000	295 600
Évolutions en 1 an	mai-juillet 2020 / mai-juillet 2019	+4,3%	+5,3%	+5,2%	+5,6%	+5,3%	+3,8%	+3,3%	+3,6%	+3,9%	+4,6%
Évo. brutes en 3 mois	mai-juillet 2020 / février-avril 2020	+2,7%	+2,8%	+2,6%	+3,2%	+2,6%	+2,7%	+1,9%	+3,5%	+2,4%	+3,0%
Évo. CVS en 3 mois	mai-juillet 2020 / février-avril 2020	+0,8%	+1,4%	+1,6%	+1,8%	+0,8%	+0,5%	-0,6%	+1,2%	+0,2%	+1,1%
Projection du prix de vente	sept.-novembre 2020	338 400	409 700	n.s.	311 200	404 400	309 200	258 400	405 700	313 600	307 600
Évolutions en 1 an	sept.-novembre 2020 / sept.-novembre 2019	+8,2%	+8,7%	n.s.	+9,1%	+8,7%	+7,9%	+8,1%	+7,4%	+7,8%	+8,7%

Projections des prix des logements anciens

Prix au m² en juillet* 2020 et projections de prix en novembre* 2020 pour les appartements anciens à Paris et en Petite Couronne



Prix de vente en juillet* 2020 et projections de prix en novembre* 2020 pour les maisons anciennes en Grande Couronne



Focus : L'Ile-de-France, terre de contrastes

Très hétérogènes, **les marchés immobiliers franciliens reflètent la diversité de territoires** marqués par l'histoire, les spécialisations spatiales et les caractéristiques propres des différents parcs de logements qui se sont construits au fur et à mesure de l'urbanisation de la région.

Pour donner des repères plus précis, nous avons affiné nos statistiques départementales sur la base des arrondissements administratifs, organisés autour des sous-préfectures franciliennes. L'exercice permet de mettre en avant les contrastes entre les marchés.

En Ile-de-France, 8 ventes sur 10 sont localisées hors de la Capitale et 3 sur 10 sont des maisons

Alors qu'il ne concentre que 20% des ventes, le marché de la Capitale focalise souvent l'attention des commentateurs. Pourtant, **l'essentiel des ventes de logements dans l'ancien s'opère en Grande Couronne (44%) et en Petite Couronne (36%).**

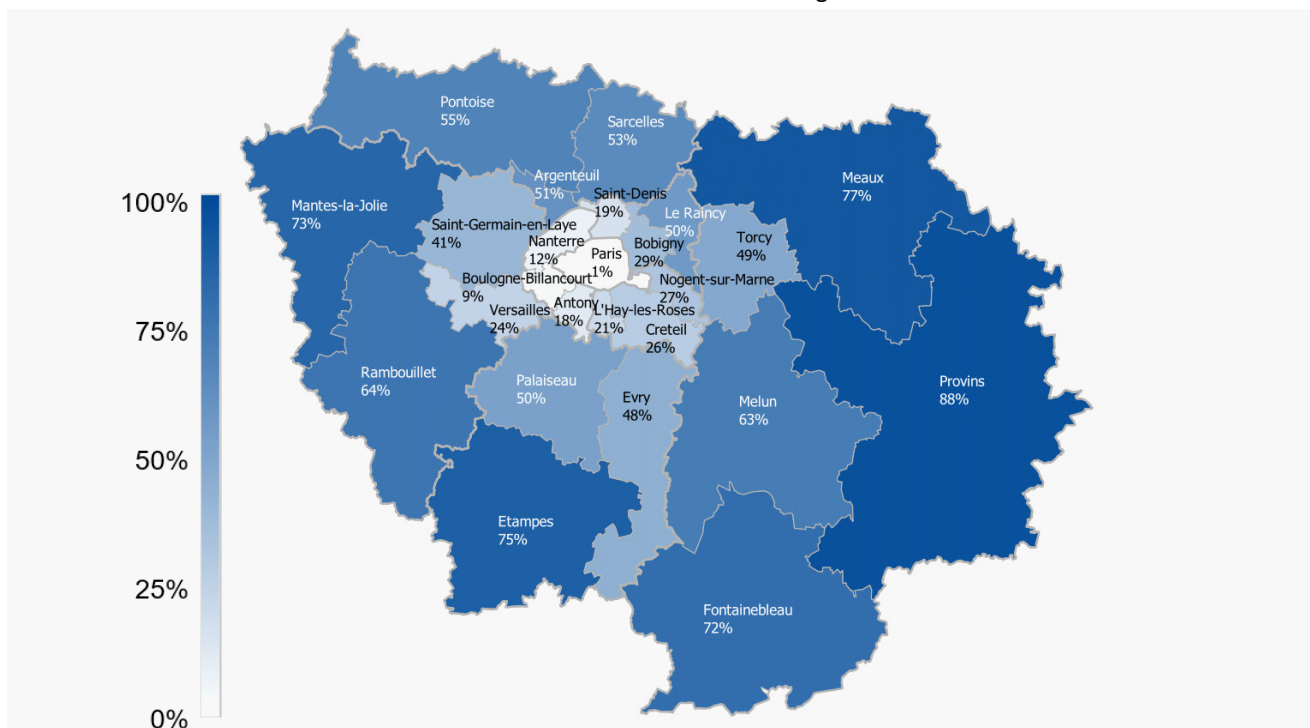
L'agglomération est très dense et en 2019, 69% des 179 000 logements vendus étaient des appartements. Cependant, **31% sont tout de même des maisons**, soit une proportion un peu plus élevée que dans le parc total régional de logements qui inclut le parc de logements HLM, essentiellement composé d'appartements.

Mais là encore, **les contrastes sont marqués**. A Paris, les ventes de maisons sont anecdotiques (1% du total). **En Grande Couronne, elles représentent plus de la moitié des ventes**, allant parfois jusqu'aux deux tiers en Seine-et-Marne qui reste un grand département agricole avec des secteurs très ruraux.

Dans ce département, l'éloignement de la frange urbanisée de l'agglomération va de pair avec une augmentation de la part des maisons dans les ventes totales qui passe de 49% dans l'arrondissement de Torcy à 88% dans celui de Provins.

On observe également une très forte prédominance de la part des ventes de maisons dans les arrondissements d'Etampes (75%) et de Mantes-la Jolie (73%), mais pas dans les trois secteurs du Val-d'Oise géographiquement plus proches de Paris.

Part des ventes de maisons sur l'ensemble des ventes de logements anciens en 2019



Des prix et des surfaces de logements très hétérogènes selon les secteurs

Les appartements sont plus de 5 fois plus chers à Paris (10 200 €/m²) que dans l'arrondissement de Provins (1 750 €/m²). Dans un même département, des zones de prix élevés coexistent parfois avec des secteurs beaucoup plus accessibles. L'écart peut aller pratiquement du simple au double comme en Seine-et-Marne ou dans les Yvelines. Il est plus modéré dans les autres départements.

Les prix des maisons présentent la même diversité, avec un prix proche du million d'euros dans l'arrondissement de Boulogne-Billancourt et de moins de 180 000 € dans celui de Provins. Les arrondissements de l'ouest parisien de Versailles et Saint-Germain-en-Laye affichent des prix unitaires de maison proches de 500 000 €, de loin les plus chers en-dehors de Paris et des Hauts-de-Seine.

S'éloigner de Paris permet de disposer d'un appartement plus grand et de passer de 46 m² à 62 m² en Grande Couronne (jusqu'à 64 m² dans l'arrondissement de Versailles et 58 m² dans celui de Sarcelles).

En revanche, pour les maisons, l'ouest et les Hauts-de-Seine ou les Yvelines offrent les plus grandes surfaces. Les maisons vendues dans l'arrondissement de Boulogne-Billancourt mesurent 130 m², celles dans les arrondissements de Versailles ou Saint Germain-en-Laye 120 m². Elles n'atteignent ces surfaces dans aucun des arrondissements de la Seine-et-Marne, du Val-d'Oise ou de l'Essonne.

Ventes de logements anciens en 2019			Répartition des ventes		Statistiques sur les ventes d'appartements		Statistiques sur les ventes de maisons	
Code INSEE	Nom de l'entité géographique	Nombre de ventes	Appartements	Maisons	Prix au m ² *	Surface médiane	Prix de vente*	Surface médiane
0	Ile-de-France	177 520	69%	31%	5 230 €	56 m ²	310 000 €	105 m ²
2	Petite Couronne	63 110	77%	23%	5 120 €	57 m ²	388 000 €	100 m ²
3	Grande Couronne	79 100	46%	54%	2 970 €	62 m ²	295 000 €	105 m ²
75	Paris	35 340	99%	1%	10 200 €	46 m ²	n.s.	163 m ²
77	Seine-et-Marne	21 280	35%	65%	2 860 €	59 m ²	255 000 €	103 m ²
78	Yvelines	22 060	53%	47%	3 620 €	64 m ²	352 000 €	115 m ²
91	Essonne	18 960	48%	52%	2 580 €	62 m ²	300 000 €	103 m ²
92	Hauts-de-Seine	26 790	87%	13%	6 300 €	58 m ²	740 000 €	115 m ²
93	Seine-Saint-Denis	16 950	65%	35%	3 420 €	54 m ²	294 000 €	100 m ²
94	Val-de-Marne	19 380	74%	26%	4 300 €	58 m ²	408 000 €	100 m ²
95	Val-d'Oise	16 800	46%	54%	2 810 €	62 m ²	300 000 €	100 m ²
771	Seine-et-Marne : Arrondissement de Meaux	4 820	23%	77%	2 610 €	53 m ²	240 000 €	100 m ²
772	Seine-et-Marne : Arrondissement de Melun	5 150	37%	63%	2 460 €	58 m ²	261 000 €	103 m ²
773	Seine-et-Marne : Arrondissement de Provins	2 200	12%	88%	1 750 €	56 m ²	178 000 €	102 m ²
774	Seine-et-Marne : Arrondissement de Fontainebleau	2 260	28%	72%	2 670 €	61 m ²	215 000 €	110 m ²
775	Seine-et-Marne : Arrondissement de Torcy	6 880	51%	49%	3 290 €	60 m ²	330 000 €	105 m ²
781	Yvelines : Arrondissement de Mantes-la-Jolie	4 080	27%	73%	2 310 €	59 m ²	240 000 €	105 m ²
782	Yvelines : Arrondissement de Rambouillet	3 430	36%	64%	3 030 €	62 m ²	342 000 €	120 m ²
783	Yvelines : Arrondissement de Saint-Germain-en-Laye	9 980	59%	41%	3 790 €	65 m ²	485 000 €	120 m ²
784	Yvelines : Arrondissement de Versailles	4 590	76%	24%	4 150 €	65 m ²	478 000 €	115 m ²
911	Essonne : Arrondissement de Étampes	2 090	25%	75%	2 300 €	49 m ²	245 000 €	104 m ²
912	Essonne : Arrondissement de Évry	7 120	52%	48%	2 290 €	63 m ²	288 000 €	100 m ²
913	Essonne : Arrondissement de Palaiseau	9 770	50%	50%	2 880 €	62 m ²	330 000 €	106 m ²
921	Hauts-de-Seine : Arrondissement de Antony	6 300	82%	18%	5 440 €	59 m ²	627 000 €	109 m ²
922	Hauts-de-Seine : Arrondissement de Nanterre	14 380	88%	12%	6 400 €	57 m ²	770 000 €	118 m ²
923	Hauts-de-Seine : Arrondissement de Boulogne-Billancourt	6 110	91%	9%	7 340 €	60 m ²	967 100 €	130 m ²
931	Seine-Saint-Denis : Arrondissement de Bobigny	6 630	71%	29%	4 200 €	52 m ²	332 500 €	96 m ²
932	Seine-Saint-Denis : Arrondissement de Le Raincy	7 050	50%	50%	2 840 €	59 m ²	285 000 €	100 m ²
933	Seine-Saint-Denis : Arrondissement de Saint-Denis	3 300	81%	19%	3 420 €	53 m ²	260 000 €	97 m ²
941	Val-de-Marne : Arrondissement de Créteil	9 630	74%	26%	4 080 €	58 m ²	394 000 €	100 m ²
942	Val-de-Marne : Arrondissement de Nogent-sur-Marne	6 540	73%	27%	4 970 €	58 m ²	406 000 €	100 m ²
943	Val-de-Marne : Arrondissement de L'Hay-les-Roses	3 200	79%	21%	4 090 €	57 m ²	470 000 €	101 m ²
951	Val-d'Oise : Arrondissement de Argenteuil	2 860	49%	51%	3 190 €	58 m ²	340 000 €	99 m ²
952	Val-d'Oise : Arrondissement de Sarcelles	5 720	47%	53%	2 780 €	64 m ²	289 000 €	100 m ²
953	Val-d'Oise : Arrondissement de Pontoise	8 240	45%	55%	2 710 €	62 m ²	300 000 €	105 m ²

* Prix sous-jacents aux indices Notaires-Insee pour l'Ile-de-France et les couronnes, prix standardisés pour les arrondissements