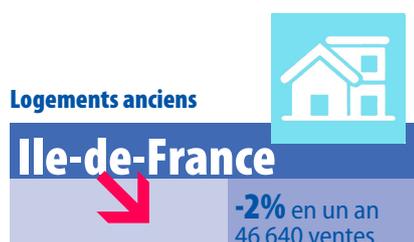


Communiqué de presse mensuel

28 janvier 2021

Conjoncture immobilière francilienne en novembre 2020 : Bonne tenue des volumes de ventes avec des prix qui se consolident pour les appartements et connaissent une poussée pour les maisons

Volumes de ventes sept. à novembre 2020



Un marché résilient en termes d'activité

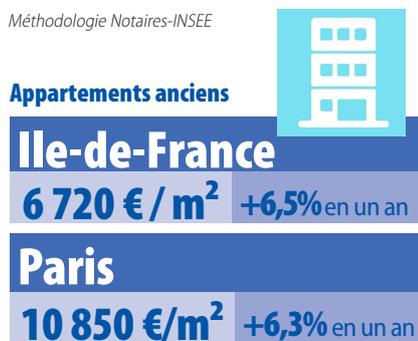
Le nouveau confinement a peu impacté l'activité qui est restée soutenue, compte tenu des circonstances. 46 640 logements anciens ont été vendus en Ile-de-France de septembre à novembre 2020, soit à peine 2% de moins qu'à la même période en 2019 et 21% de plus qu'en moyenne de ces 10 dernières années.

C'est d'autant plus remarquable que 2019 était une année record. Ces transactions portent sur des avant-contrats signés deux à trois mois plus tôt, en juin et pendant les mois d'été où l'activité économique avait retrouvé de la fluidité.

Contrairement au premier confinement, le second confinement n'a pas stoppé la signature des actes de ventes. En revanche, l'impossibilité d'organiser des visites de biens a entraîné un recul notable des avant-contrats, ce qui freinera les volumes des ventes des premiers mois de 2021.

Prix au m² en novembre 2020

Méthodologie Notaires-INSEE



Le regain d'intérêt pour la maison se traduit par une progression des volumes de ventes de 4% lorsque l'on compare la période septembre-octobre-novembre 2020 avec la même période en 2019. A l'inverse, le nombre de ventes d'appartements diminue de 5%. Dans la Capitale, l'activité reste en retrait de 13%, dans la continuité des mois précédents.

Vers davantage d'hétérogénéité des prix entre les marchés

En Ile-de-France, le prix des logements a augmenté de 6,6% en un an, de novembre 2019 à novembre 2020. La hausse annuelle atteint 6,5% pour les appartements (plus spécifiquement 6,3% dans Paris) et 6,9% pour les maisons.

Les tendances déjà observées les mois précédents se confirment. Pour les maisons, la hausse annuelle des prix s'accélère et la variation trimestrielle reste notable (+2,4% en 3 mois d'août à novembre, et surtout +3,3% après correction des variations saisonnières), sans doute sous la pression de la demande. Les prix des appartements augmentent plus modérément (+1,5% en 3 mois).

Maisons anciennes



D'après les indicateurs issus des avant-contrats, ces évolutions semblent appelées à se prolonger. A Paris, le prix passerait de 10 850 €/m² en novembre 2020 à 10 700 €/m² en mars 2021, soit une baisse anticipée de 1,4%. Du fait de cette tendance baissière récente, la hausse annuelle du prix des appartements serait limitée à 2,3% en mars 2021 dans la Capitale, soit le plus faible niveau de la région avec la Seine-et-Marne (+1,9%).

La hausse annuelle des prix resterait encore de 6,2% pour les appartements en Petite Couronne mais serait ramenée à 3,4% en Grande Couronne.

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

Enfin, d'après les avant-contrats, les prix devraient augmenter encore de 1,3% pour les maisons de décembre 2020 à mars 2021. Cela confirmerait une évolution annuelle des prix d'environ 7% en Petite Couronne comme en Grande Couronne.

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	sept-novembre 2020	46 640	8 620	16 270	21 740
Évolutions en 1 an	sept-novembre 2020 / sept-novembre 2019	-2%	-13%	-3%	+4%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	sept-novembre 2020	31 420	8 550	12 920	9 950
Évolutions en 1 an	sept-novembre 2020 / sept-novembre 2019	-5%	-13%	-1%	-1%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	sept-novembre 2020	15 220	n.s.	3 360	11 790
Évolutions en 1 an	sept-novembre 2020 / sept-novembre 2019	+4%	n.s.	-10%	+9%

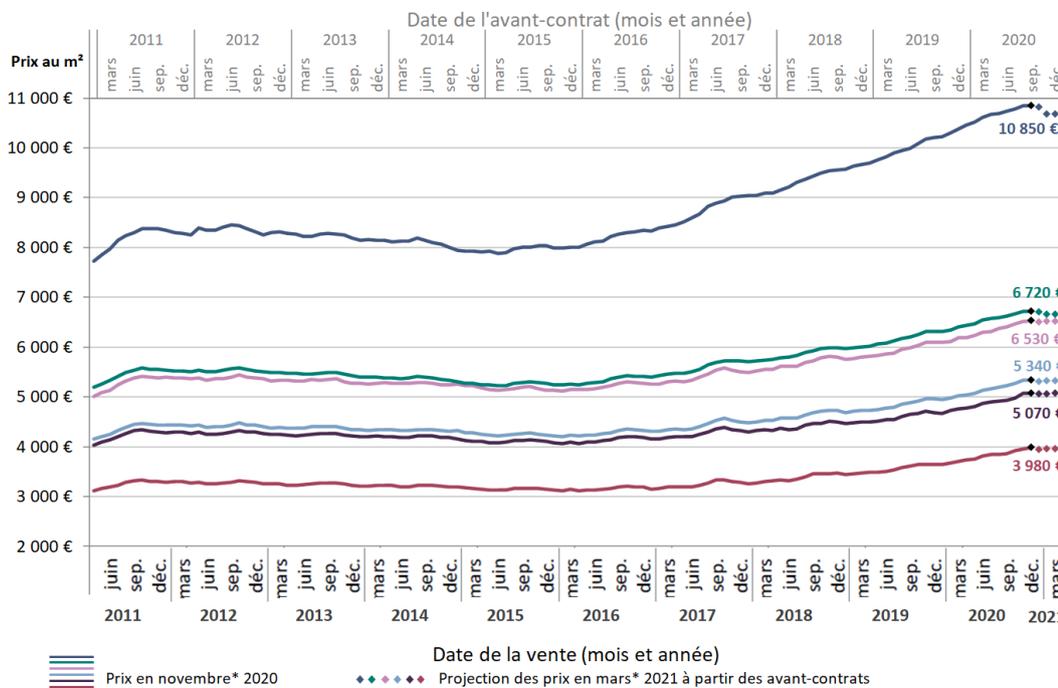
Les prix

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m ²	sept-novembre 2020	6 720 €	10 850 €	5 340 €	6 530 €	3 980 €	5 070 €	3 220 €	2 750 €	4 120 €	2 800 €	2 920 €
Évolutions en 1 an	sept-novembre 2020 / sept-novembre 2019	+6,5%	+6,3%	+7,6%	+7,0%	+9,0%	+8,2%	+4,9%	+3,5%	+4,9%	+5,3%	+5,9%
Évo. brutes en 3 mois	sept-novembre 2020 / juin-août 2020	+1,5%	+1,0%	+2,3%	+1,9%	+2,9%	+2,8%	+1,3%	+1,0%	+1,1%	+1,4%	+1,8%
Évo. CVS en 3 mois	sept-novembre 2020 / juin-août 2020	+1,7%	+1,1%	+2,7%	+2,0%	+4,0%	+3,6%	+1,6%	+1,2%	+1,1%	+2,0%	+2,6%
Projection du prix au m ²	janvier-mars 2021	6 680 €	10 700 €	5 350 €	6 540 €	4 000 €	5 100 €	3 210 €	2 760 €	4 100 €	2 790 €	n.s.
Évolutions en 1 an	janvier-mars 2021 / janvier-mars 2020	+3,8%	+2,3%	+6,2%	+5,6%	+7,2%	+7,0%	+3,4%	+1,9%	+4,2%	+3,1%	n.s.

Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (en euros)	sept-novembre 2020	334 400	408 700	681 900	307 800	404 000	304 000	254 400	400 800	307 600	301 000
Évolutions en 1 an	sept-novembre 2020 / sept-novembre 2019	+6,9%	+8,5%	+8,8%	+7,9%	+8,6%	+6,1%	+6,4%	+6,1%	+5,7%	+6,4%
Évo. brutes en 3 mois	sept-novembre 2020 / juin-août 2020	+2,4%	+4,0%	+4,6%	+3,7%	+3,6%	+1,7%	+1,8%	+1,7%	+1,8%	+1,5%
Évo. CVS en 3 mois	sept-novembre 2020 / juin-août 2020	+3,3%	+4,5%	+4,6%	+4,4%	+4,4%	+2,8%	+2,8%	+2,9%	+2,8%	+2,6%
Projection du prix de vente	janvier-mars 2021	338 200	409 600	n.s.	299 900	403 900	308 700	257 900	410 700	310 400	304 300
Évolutions en 1 an	janvier-mars 2021 / janvier-mars 2020	+7,1%	+7,0%	n.s.	+4,1%	+6,4%	+7,1%	+6,3%	+8,6%	+5,8%	+7,0%

Projections des prix des logements anciens

Prix au m² en novembre* 2020 et projections de prix en mars* 2021 pour les appartements anciens à Paris et en Petite Couronne

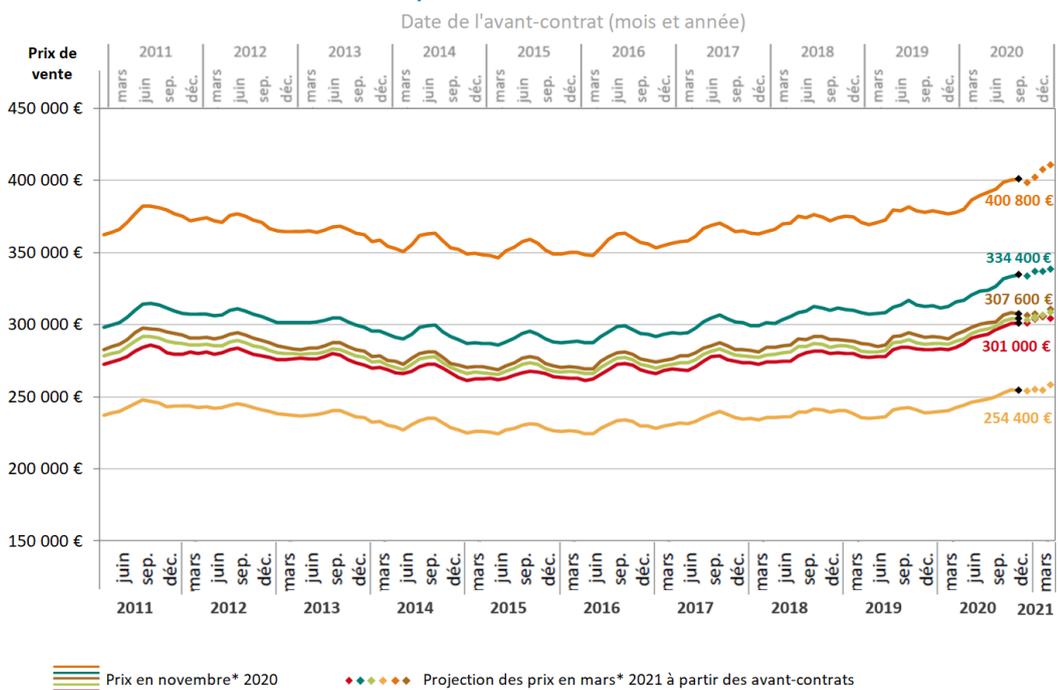


Projections des prix au m² en mars* 2021
Paris : 10 700 €

Ile de France : 6 680 €
Hauts-de-Seine : 6 540 €
Petite Couronne : 5 350 €
Val de Marne : 5 100 €
Seine-Saint-Denis : 4 000 €

novembre* correspond à la période allant de septembre à novembre et mars* va de janvier à mars

Prix de vente en novembre* 2020 et projections de prix en mars* 2021 pour les maisons anciennes en Grande Couronne



Projections des prix de vente en mars* 2021

Yvelines : 410 700 €
Ile-de-France : 338 200 €
Essonne : 310 400 €
Grande Couronne : 308 700 €
Val-d'Oise : 304 300 €
Seine-et-Marne : 257 900 €

novembre* correspond à la période allant de septembre à novembre et mars* va de janvier à mars

Focus - Franchir le périphérique permet d'acquérir à des prix sensiblement moins élevés que dans la Capitale

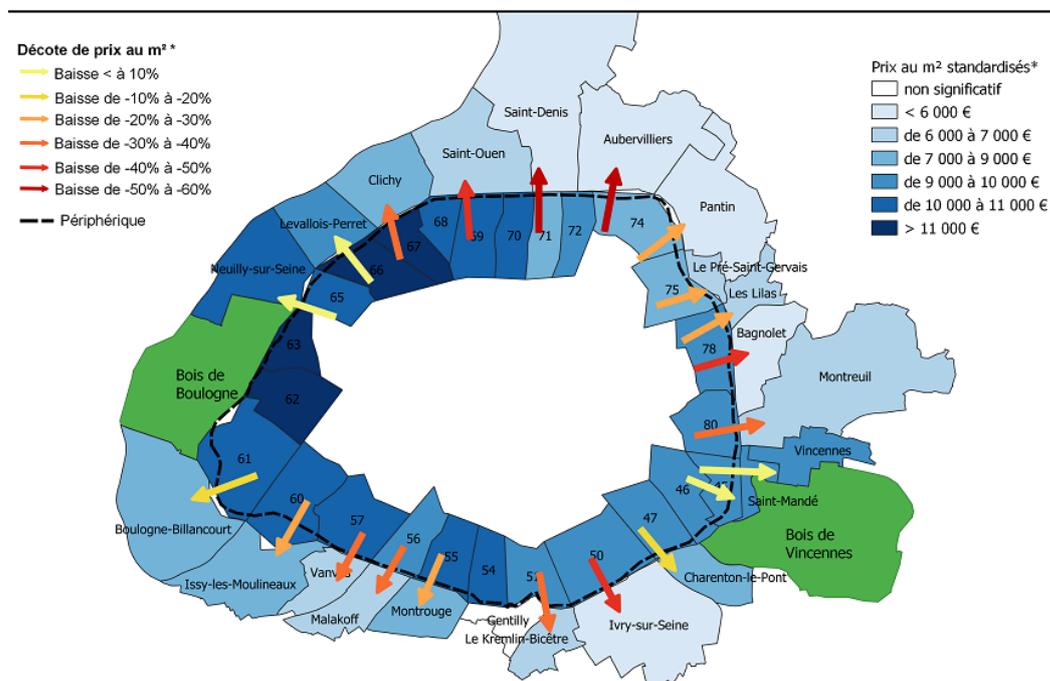
Au 3^e trimestre 2020, le prix des appartements atteint plus de 10 000 € le m² au global dans les quartiers internes à Paris en bordure du périphérique, alors qu'il est de 7 000 € le m² dans l'ensemble des communes situées de l'autre côté du périphérique. Cette décote de 30% est restée la même en 2019 et 2020. La baisse de l'activité liée à la crise sanitaire reste pour le moment sans effet sur les phénomènes de valorisation qui s'inscrivent dans des dynamiques de long terme. Les prix baissent toujours lorsque l'on franchit le périphérique mais avec une très grande hétérogénéité de situations.

Comme nous l'avions déjà observé il y a trois ans (focus de septembre 2017), **aucune commune attenante à Paris n'est aussi chère que le quartier qu'elle jouxte.**

Cependant, à Neuilly-sur-Seine (10 870 €/m² au 3^e trimestre 2020) les prix sont pratiquement aussi élevés qu'à *Ternes*, le quartier attenant (10 920 €/m²). A l'opposé, à Aubervilliers et Saint-Denis, les prix des appartements (environ 3 900 €/m²) sont 57% moins élevés que dans le quartier parisien voisin de *La Chapelle* (9 070 €/m²).

Entre ces deux extrêmes, **on peut distinguer plusieurs situations**, héritage des politiques urbaines ou d'aménagement du passé, de la spécialisation économique de certains territoires ou de la géographie urbaine.

Quelle décote de prix en passant le périphérique ?



* Les prix au m² standardisés des appartements anciens et les décotes de prix au m² sont calculés au 3^e trimestre 2020

Au sud, au nord et nord-est, les prix des communes limitrophes de Paris sont encore nettement inférieurs aux prix des quartiers périphériques de la Capitale.

Ce constat vaut pour toute la Seine-Saint-Denis, où les politiques du logement ont longtemps privilégié le logement social. Aux Lilas, la commune limitrophe de Paris la plus chère du département, le prix au m² (6 530 €) reste inférieur de 28% à celui du quartier *Saint-Fargeau* dans le 20^e arrondissement. Passer des quartiers limitrophes de Paris à Clichy, Saint-Ouen, Aubervilliers ou Saint-Denis permet de réduire le coût d'acquisition de respectivement 40%, 43%, 55% et 57%¹.

Mais **cette décote se retrouve aussi au sud de la Capitale**, dans le Val-de-Marne à Ivry-sur-Seine (-42%) ou au Kremlin-Bicêtre (-34%) et dans les Hauts-de-Seine, de Montrouge à Issy-les-Moulineaux (-28%) en passant par Vanves (-33%). Si Montrouge sort peu à peu du lot avec une hausse des prix annuelle de 12% qui permet d'atteindre 7 900 € le m² au 3^e trimestre 2020, les prix y sont encore 26% en-deçà de ceux du *Petit Montrouge* (10 680 €/m²), quartier attenant du 14^e arrondissement.

Au sud-est et à l'ouest de Paris, autour des bois de Boulogne et de Vincennes qui apportent un élément d'attractivité supplémentaire, **se trouvent deux zones regroupant des communes aux prix plus proches des quartiers parisiens avoisinants.**

Au sud-est, les décotes de prix lorsque l'on passe le périphérique avoisinent 7% à Vincennes et Saint-Mandé, 15% à Charenton-le-Pont.

A l'Ouest, les prix sont très élevés dans les communes les plus proches du bois de Boulogne et les décotes modérées quand on franchit le périphérique pour aller à Neuilly-sur-Seine (-0,5%), Levallois-Perret (-10%) ou Boulogne-Billancourt (-16%).

Il y a 20 ans, Vincennes, Saint-Mandé, Neuilly-sur-Seine et Charenton-le-Pont étaient plus chères que les quartiers limitrophes parisiens.

Par rapport à la situation il y a 20 ans, des évolutions assez structurantes se dégagent. Au 3^e trimestre 2000, le prix au m² des communes limitrophes de Paris était 25% moins élevé que les quartiers périphériques parisiens. La hausse de prix a été plus forte à Paris qu'ailleurs, particulièrement dans les arrondissements les moins chers. De ce fait, les écarts de prix entre les quartiers parisiens proches du périphériques et les communes de banlieue adjacentes ont eu tendance à se creuser. Mais, cette moyenne cache de fortes évolutions et toujours de grandes disparités.

En 2000, quatre communes étaient plus chères que le quartier parisien qui les jouxte : Vincennes (+16%), Saint-Mandé (+7%), Neuilly-sur-Seine (+5%) et Charenton-le-Pont (+1%). Elles ont donc perdu du terrain pendant ces deux décennies et sont désormais moins chères, en particulier Vincennes qui est désormais 7% moins chère que le quartier *Charonne*.

Dans deux cas, les décotes se sont notablement réduites : à Levallois-Perret, où l'écart de prix avec le quartier *Plaine Monceau* est passé de 26% à 10% de 2000 à 2020, et entre Montrouge et le quartier *Petit Montrouge* de Paris où l'écart de prix est passé de 39% à 26%.

A l'opposé, la valorisation a été beaucoup plus forte en 20 ans dans les quartiers parisiens limitrophes de Saint-Denis et Aubervilliers. En 2000, Saint-Denis et Aubervilliers étaient 31% moins chères que *La Chapelle* et *La Goutte d'Or*. Mais leurs prix n'ont pas suivi la hausse exceptionnelle des deux quartiers parisiens (458% et 469% de hausse en 20 ans). Ainsi, malgré des hausses de prix conséquentes de plus de 250% en 20 ans, ces deux communes affichent en 2020 un prix inférieur de plus de 50% aux prix des quartiers parisiens voisins.

Quartier de Paris	Prix au m ²		Communes limitrophes	Prix au m ²		Ecart de prix		Ecart en points
	en 2000	en 2020		en 2000	en 2020	en 2000	en 2020	
Q72 - La Chapelle	1 600 €	9 070 €	Aubervilliers	1 090 €	3 930 €	-31%	-57%	-26%
Q71 - La Goutte-d'Or	1 570 €	8 760 €	Saint-Denis	1 080 €	3 840 €	-31%	-56%	-25%
Q80 - Charonne	2 130 €	9 800 €	Vincennes	2 480 €	9 110 €	16%	-7%	-23%
Q47 - Bercy	2 230 €	9 940 €	Charenton-le-Pont	2 240 €	8 480 €	1%	-15%	-16%
Q45 - Bel-Air	2 720 €	9 950 €	Saint-Mandé	2 910 €	9 310 €	7%	-6%	-13%
Q74 - Pont de Flandre	1 840 €	8 260 €	Aubervilliers	1 090 €	3 930 €	-40%	-52%	-12%
Q78 - Saint-Fargeau	2 260 €	9 020 €	Les Lilas	1 820 €	6 530 €	-20%	-28%	-8%
Q78 - Saint-Fargeau	2 260 €	9 020 €	Bagnolet	1 360 €	4 710 €	-40%	-48%	-8%
Q74 - Pont de Flandre	1 840 €	8 260 €	Pantin	1 420 €	5 900 €	-23%	-29%	-6%
Q65 - Ternes	3 730 €	10 920 €	Neuilly-sur-Seine	3 920 €	10 870 €	5%	0%	-5%
Q50 - Gare	2 250 €	9 050 €	Ivry-sur-Seine	1 380 €	5 230 €	-39%	-42%	-3%
Q80 - Charonne	2 130 €	9 800 €	Montreuil	1 410 €	6 230 €	-34%	-36%	-2%
Q57 - Saint-Lambert	3 200 €	10 340 €	Vanves	2 180 €	6 920 €	-32%	-33%	-1%
Q68 - Epinettes	2 130 €	10 490 €	Saint-Ouen	1 220 €	6 020 €	-43%	-43%	0%
Q60 - Javel	3 200 €	10 600 €	Issy-les-Moulineaux	2 280 €	7 680 €	-29%	-28%	1%
Q56 - Plaisance	2 940 €	9 980 €	Malakoff	1 900 €	6 900 €	-36%	-31%	5%
Q51 - Maison-Blanche	2 740 €	9 230 €	Le Kremlin-Bicêtre	1 660 €	6 050 €	-39%	-34%	5%
Q70 - Clignancourt	2 290 €	10 280 €	Saint-Ouen	1 220 €	6 020 €	-47%	-41%	6%
Q61 - Auteuil	3 470 €	10 700 €	Boulogne-Billancourt	2 710 €	8 970 €	-22%	-16%	6%
Q69 - Grandes-Carrières	2 420 €	10 690 €	Saint-Ouen	1 220 €	6 020 €	-50%	-44%	6%
Q67 - Batignolles	2 910 €	11 690 €	Clichy	1 570 €	7 040 €	-46%	-40%	6%
Q75 - Amérique	2 130 €	8 720 €	Le Pré-Saint-Gervais	1 420 €	6 470 €	-33%	-26%	7%
Q55 - Petit Montrouge	3 200 €	10 680 €	Montrouge	1 950 €	7 900 €	-39%	-26%	13%
Q66 - Plaine Monceau	3 510 €	11 010 €	Levallois-Perret	2 590 €	9 940 €	-26%	-10%	16%

Exemple de lecture : dans le quartier de La Chapelle, le prix était de 1 600 €/m² au 3^e trimestre 2000 et il est de 9 070 €/m² au 3^e trimestre 2020. Dans la commune limitrophe d'Aubervilliers, le prix est passé de 1 090 €/m² au 3^e trimestre 2000 à 3 930 €/m² au 3^e trimestre 2020. Aubervilliers était donc 31% moins cher que La Chapelle au 3^e trimestre 2000 et est 57% moins cher au 3^e trimestre 2020, soit une différence de 26 points.

NB : certains quartiers de Paris sont présents plusieurs fois dans ce tableau car attenants à plusieurs communes. De même, certaines communes sont présentes plusieurs fois car limitrophes avec plusieurs quartiers de Paris.

¹ *Saint-Ouen, par exemple, est limitrophe avec 3 quartiers parisiens (Epinettes, Grandes-Carrières et Clignancourt. La décote de prix de 43% correspond à la moyenne des décotes lorsque l'on passe de ces quartiers à Saint-Ouen.*