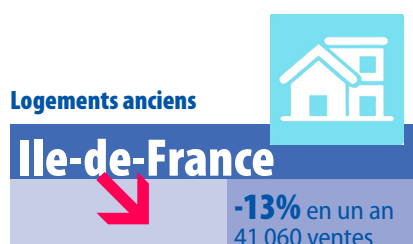


Communiqué de presse mensuel

17 décembre 2020

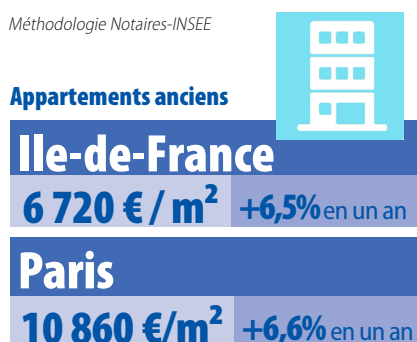
Conjoncture immobilière francilienne en octobre 2020 : Des volumes de ventes en baisse et des hausses de prix plus modérées attendues dans les prochains mois pour les appartements

Volumes de ventes août à octobre 2020



Prix au m² en octobre 2020

Méthodologie Notaires-INSEE



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

Toujours d'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats, les prix des appartements semblent en cours de stabilisation en Petite et en Grande Couronne (respectivement -0,1% et -0,4% de novembre 2020 à février 2021). Mais en un an, la tendance resterait encore haussière, avec une augmentation des prix des appartements de 5% en Petite Couronne et de 3,9% en Grande Couronne.

Le contraste avec le marché des maisons, qui a actuellement la faveur des acquéreurs, pourrait s'accroître dans les prochains mois. En Ile-de-France, en 3 mois de novembre 2020 à février 2021, les prix devraient augmenter de 1,1%. De ce fait, **la hausse des prix s'accroîtrait encore pour atteindre 7,2% en un an à fin février 2021** (7,9% en Petite Couronne et 6,9% en Grande Couronne).

Le marché francilien du logement résiste, notamment grâce au marché des maisons

Un peu plus de 41 000 ventes de logements anciens ont été enregistrées en Ile-de-France d'août à octobre 2020. **L'activité recule certes de 13% par rapport à août-octobre 2019 (47 330 ventes). Mais elle résiste malgré le contexte et les incertitudes qu'il génère, surtout pour les maisons avec une baisse des volumes de ventes limitée à 10% contre 15% pour les appartements.**

Dans une perspective temporelle plus longue, les volumes de ventes restent supérieurs de 5% à ceux enregistrés d'août à octobre de ces dix dernières années (39 130 ventes), avec une quasi stabilité pour les appartements (+3%) pour les appartements et une croissance de 9% pour les maisons.

L'activité immobilière se structure géographiquement comme les mois précédents. A Paris, elle est restée au ralenti et il semble que la situation sanitaire a renforcé les tendances déjà constatées. Le volume de ventes des appartements baisse de 21% lorsque l'on compare août-octobre 2020 à la même période en 2019. En Petite Couronne, les volumes de ventes de logements anciens reculent de 14%, à un rythme proche de la moyenne régionale. En Grande Couronne, où l'habitat individuel prédomine, le nombre de ventes totales recule de 9% (-13% pour les appartements et -6% pour les maisons).

Des évolutions de prix de plus en plus divergentes attendues début 2021

En Ile-de-France d'octobre 2019 à octobre 2020, les prix des logements anciens ont augmenté de 6,4%. A fin octobre, les hausses annuelles de prix restent assez soutenues pour l'ensemble des marchés. Mais **la hiérarchie habituelle entre les secteurs géographiques, qui veut que les hausses de prix les plus fortes soient localisées au cœur de l'agglomération, a commencé à se modifier.** Les appartements ont augmenté de 6,5% en un an dans la région Ile-de-France, **la hausse des prix la plus forte étant localisée en Petite Couronne (+7,3%)**, puis dans Paris (6,6%) et en Grande Couronne (4,8%).

D'après les indicateurs issus des avant-contrats, dans la Capitale, le prix au m² culminerait en novembre 2020 autour de 10 900€ avant de se replier très légèrement ensuite pendant 3 mois consécutifs. **En février 2021, le prix de vente au m² s'élèverait à environ 10 700€ à Paris, soit un recul de 1,7% en 3 mois.** Cependant, compte tenu des hausses accumulées en 2020, les prix afficheraient encore une hausse annuelle de 3,4% en février 2021. Mais elle deviendrait la plus faible de la région, ce qui ne s'est plus produit depuis 2013.

Synthèse des chiffres

Les volumes de ventes

Logements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	août-octobre 2020	41 060	7 130	14 000	19 930
Évolutions en 1 an	août-octobre 2020 / août-octobre 2019	-13%	-21%	-14%	-9%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	août-octobre 2020	27 050	7 090	11 110	8 860
Évolutions en 1 an	août-octobre 2020 / août-octobre 2019	-15%	-21%	-12%	-13%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	août-octobre 2020	14 010	n.s.	2 890	11 080
Évolutions en 1 an	août-octobre 2020 / août-octobre 2019	-10%	n.s.	-23%	-6%

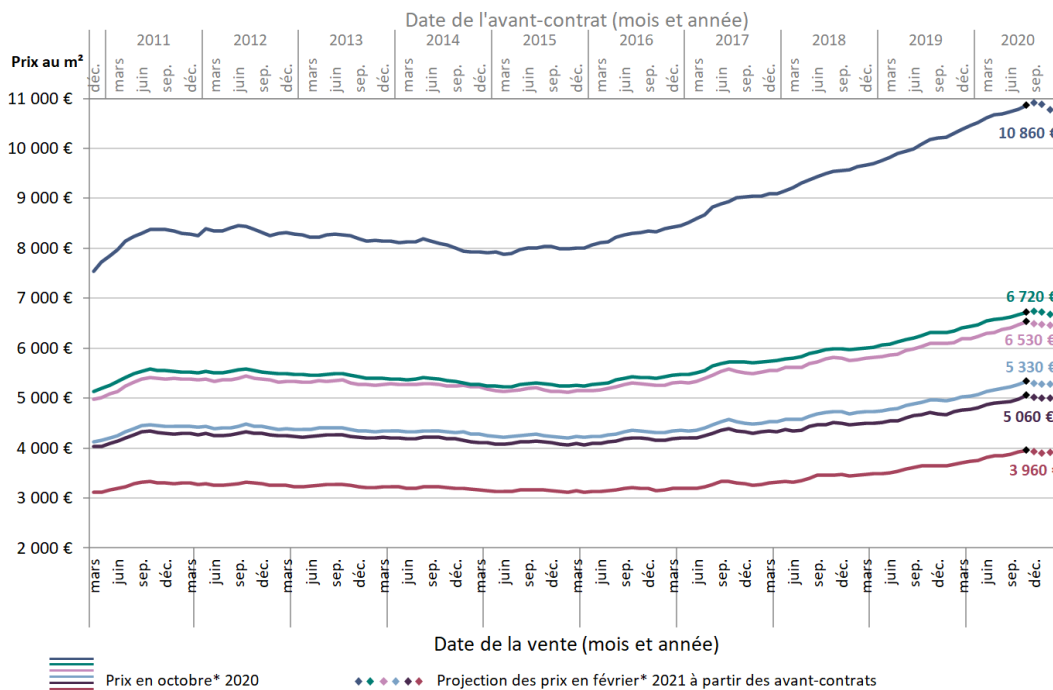
Les prix

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m ²	août-octobre 2020	6 720 €	10 860 €	5 330 €	6 530 €	3 960 €	5 060 €	3 230 €	2 760 €	4 120 €	2 810 €	2 910 €
Évolutions en 1 an	août-octobre 2020 / août-octobre 2019	+6,5%	+6,6%	+7,3%	+6,9%	+8,3%	+7,5%	+4,8%	+3,9%	+4,8%	+4,8%	+5,7%
Évo. brutes en 3 mois	août-octobre 2020 / mai-juillet 2020	+1,9%	+1,5%	+2,5%	+2,4%	+2,9%	+2,8%	+1,5%	+1,6%	+1,1%	+1,7%	+2,0%
Évo. CVS en 3 mois	août-octobre 2020 / mai-juillet 2020	+1,4%	+1,2%	+2,1%	+1,8%	+2,6%	+2,3%	+0,9%	+1,2%	+0,4%	+1,0%	+1,7%
Projection du prix au m ²	déc. 2020-février 2021	6 660 €	10 730 €	5 290 €	6 480 €	3 920 €	5 020 €	3 220 €	2 760 €	4 110 €	2 820 €	n.s.
Évolutions en 1 an	déc. 2020-février 2021 / déc. 2019- février 2020	+4,1%	+3,4%	+5,0%	+4,7%	+5,8%	+5,3%	+3,9%	+2,8%	+3,7%	+5,1%	n.s.

Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (en euros)	août-octobre 2020	333 300	404 000	667 900	306 100	400 400	304 200	255 000	400 200	308 200	301 000
Évolutions en 1 an	août-octobre 2020 / août-octobre 2019	+6,2%	+7,3%	+6,9%	+7,3%	+7,7%	+5,7%	+5,8%	+5,6%	+5,2%	+6,2%
Évo. brutes en 3 mois	août-octobre 2020 / mai-juillet 2020	+3,0%	+4,2%	+4,0%	+4,3%	+4,5%	+2,4%	+2,6%	+2,2%	+2,3%	+2,5%
Évo. CVS en 3 mois	août-octobre 2020 / mai-juillet 2020	+2,7%	+3,4%	+3,3%	+3,2%	+3,6%	+2,4%	+2,4%	+2,6%	+2,4%	+2,3%
Projection du prix de vente	déc. 2020-février 2021	335 300	405 500	n.s.	298 600	400 900	306 300	255 600	406 500	307 800	303 400
Évolutions en 1 an	déc. 2020-février 2021 / déc. 2019- février 2020	+7,2%	+7,9%	n.s.	+5,2%	+7,6%	+6,9%	+6,2%	+7,9%	+5,9%	+7,2%

Projections des prix des logements anciens

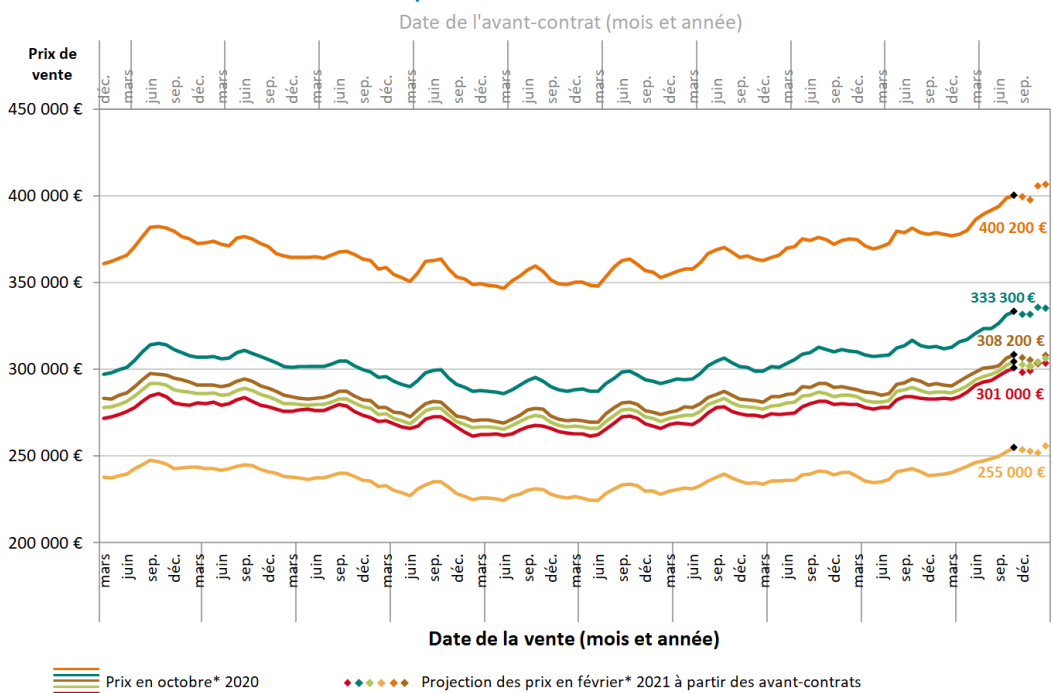
Prix au m² en octobre* 2020 et projections de prix en février* 2021 pour les appartements anciens à Paris et en Petite Couronne



Projections des prix au m² en février* 2021
Paris : 10 730 €

Ile de France : 6 660 €
Hauts-de-Seine : 6 480 €
Petite Couronne : 5 290 €
Val de Marne : 5 020 €
Seine-Saint-Denis : 3 920 €

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



Projections des prix de vente en février* 2021

Yvelines : 406 500 €
Ile-de-France : 335 300 €
Essonne : 307 800 €
Grande Couronne : 306 300 €
Val-d'Oise : 303 400 €
Seine-et-Marne : 255 600 €

Focus - La crise sanitaire semble accentuer la mobilité des Franciliens et pousser à des choix nouveaux

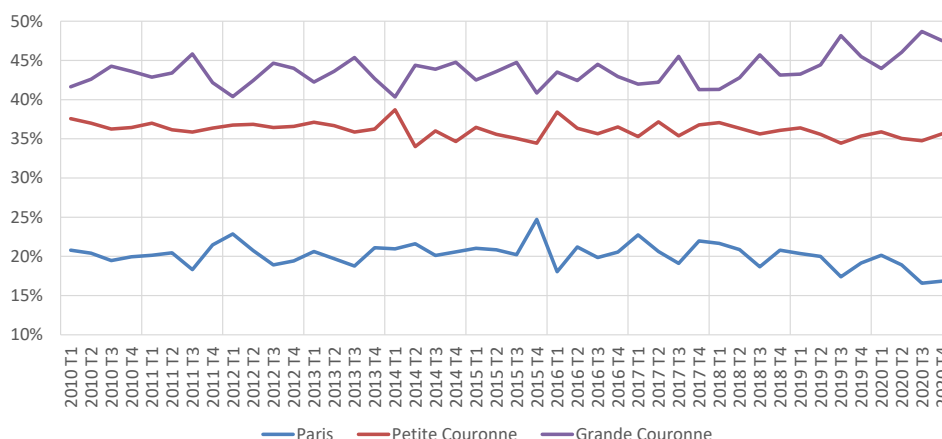
La crise sanitaire et son cortège de restrictions et contraintes fait émerger **de nouvelles aspirations et porte en elle un potentiel de transformations profondes des modes de vie et un besoin de vivre et d'habiter autrement.**

Le confinement a révélé un besoin nouveau d'extérieur, de verdure et d'espace. Le cœur des grandes agglomérations a perdu de nombreux attraits suite aux restrictions sanitaires, faisant émerger, d'après de nombreux commentateurs, une forme de « contre-urbanisation » et un développement nouveau de la mobilité des ménages autorisé par le développement du télétravail.

De nombreux exemples individuels ont été mis en avant dans les médias, avec des exemples de ménages quittant un appartement à Paris pour s'installer dans une maison en Grande Couronne ou à la campagne en province. Les bases¹ immobilières notariales apportent de premiers éléments de réponses quantitatifs et confirment de toutes premières évolutions qui seront suivies avec attention. Cette étude n'analyse que les déplacements des Franciliens restés dans la région Ile-de-France.

Tout d'abord, au-delà de tendances conjoncturelles récentes, des phénomènes de fond transforment, au fil des années, la localisation des ventes de logements anciens en Ile-de-France. Ainsi, le nombre de transactions dans Paris a proportionnellement baissé, au profit de la Grande Couronne dont le parc et l'offre se sont développés, avec des prix restés accessibles. Ce mouvement s'est amplifié récemment, sans doute sous l'effet de la crise sanitaire. Au 2^e semestre 2020², Paris ne représente plus que 17% des transactions de logements anciens en Ile-de-France, contre 20% en moyenne ces 20 dernières années.

Répartition des ventes de logements en Ile-de-France



La crise sanitaire semble accentuer la mobilité des Franciliens et pousser à des choix nouveaux

Jusqu'à présent, les nouveaux propriétaires restaient souvent dans leur commune d'origine. En moyenne, depuis 10 ans, 43% des acquéreurs d'un appartement en Ile-de-France ont acheté là où ils résidaient déjà. Ils ne sont plus que 40% au second semestre 2020. Parallèlement, les nouveaux propriétaires de maisons, qui étaient 28% à provenir de la commune où ils avaient acheté ces 10 dernières années, ne sont plus que 23% à y demeurer ce dernier semestre.

De la même façon, les acquéreurs qui résidaient dans la Capitale semblent désormais plus enclins à changer d'horizons. 55% d'entre eux restent encore dans Paris, mais c'est un minimum historique par rapport aux 10 dernières années, où ce taux était de l'ordre de 60 à 65%.

Ces 10 dernières années, 30% de Parisiens achetaient en Petite Couronne. Ils ont été 34% à faire ce choix pendant les 6 derniers mois de 2020. 8% d'entre eux choisissaient jusqu'à présent la Grande Couronne, ils ont été 11% à le faire, ce dernier semestre.

Parallèlement, ces Parisiens sont un peu plus nombreux à préférer la maison qui représente désormais 10 % de leurs acquisitions au 3^e trimestre 2020 puis 11% de leurs acquisitions au 4^e trimestre contre 7 à 9% en moyenne sur les 10 dernières années. Leur département de prédilection est les Yvelines.

On passe également plus facilement de la Petite à La Grande Couronne

L'attractivité de la Grande Couronne s'est récemment renforcée.

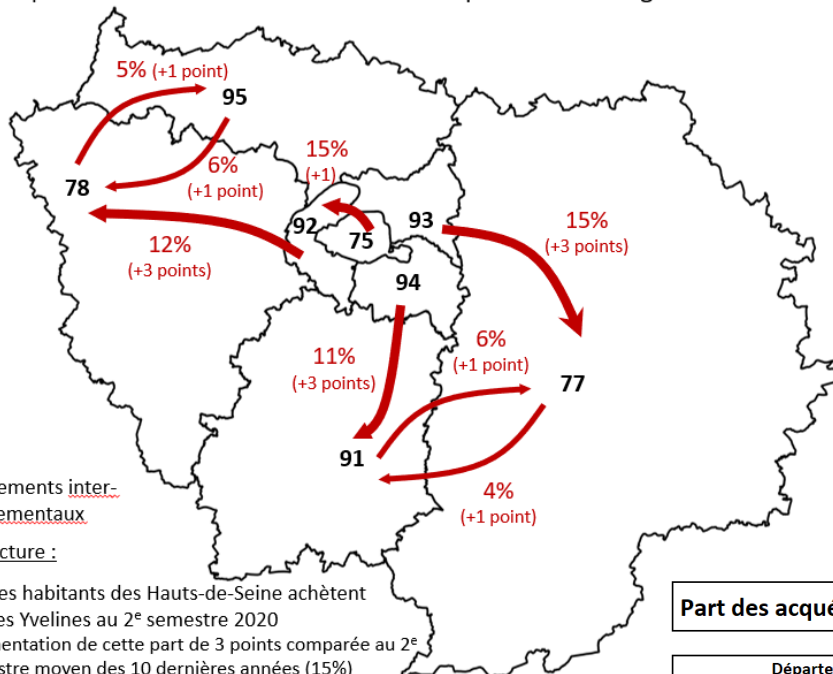
Plus de 26% des acquéreurs issus du département des Hauts-de-Seine ont acheté en Grande Couronne, quand ils sont restés en Ile-de-France, ces deux derniers trimestres, contre 19% en moyenne ces 10 dernières années. Ils ont, eux aussi, et comme les Parisiens d'origine, une préférence grandissante pour les Yvelines qui attirent 12% d'entre eux.

Aux 3^e et 4^e trimestres 2020, plus de 28% des acquéreurs en provenance de Seine-Saint-Denis, et restés en Ile-de-France, ont acheté en Grande Couronne contre 22% en moyenne pendant les 10 dernières années, avec un attrait grandissant de la Seine-et-Marne choisie par 15% d'entre eux.

24% des Val-de-Marnais acquéreurs en Ile-de-France aux 3^e et 4^e trimestres 2020 ont choisi la Grande Couronne contre 18% en moyenne pendant les 10 dernières années, avec un attrait grandissant de la Seine-et-Marne et de l'Essonne.

Enfin, les acquéreurs, qui viennent de province ou de l'étranger, s'orientent également davantage vers la Grande Couronne que par le passé, même si ce mouvement est plus modéré au 2^e semestre 2020.

Principale destination des acquéreurs de logements anciens en Ile-de-France quand ils achètent en dehors de leur département d'origine



Part des acquéreurs restant dans leur département d'origine

Département	2e semestre moyen 2010-2019	2e semestre 2020	Evolution
Paris	62%	54%	-7 points
Hauts-de-Seine	66%	60%	-6 points
Seine-Saint-Denis	66%	61%	-5 points
Val-de-Marne	67%	63%	-4 points
Seine-et-Marne	86%	87%	+1 point
Yvelines	81%	83%	+2 points
Essonne	82%	83%	+1 point
Val-d'Oise	83%	84%	+1 point

¹ Parallèlement la récente conférence de presse des Notaires de France a montré, que les Franciliens sont désormais proportionnellement un peu plus nombreux à acheter un logement en région. Le mouvement est léger mais notable. Au 3^e trimestre 2020, 7% des logements acquis en Province ont un propriétaire francilien contre 6% les 4 trimestres auparavant.

² Pour le 2^e semestre 2020, les données sont encore partielles, en particulier sur le 4^e trimestre qui n'était pas terminé lors de la production des statistiques.

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