

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

**Le marché immobilier
francilien au 2^e trimestre 2021
et perspectives**

2 COMMUNIQUÉ
DE PRESSE

4 LES CHIFFRES
EN ILE-DE-FRANCE

7 PARIS

10 PETITE COURONNE

13 GRANDE COURONNE

16 SYNTHÈSE DES VOLUMES
ET PRIX

21 NOTE MÉTHODOLOGIQUE

23 FOCUS

Communiqué de presse

9 septembre 2021

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE EN ILE-DE-FRANCE :

L'activité reste dynamique et les prix orientés à la hausse mais avec des différences entre Paris et le reste de l'Ile-de-France

Les incertitudes liées à la sortie de la crise sanitaire n'empêchent pas le marché immobilier résidentiel de résister. Dans la continuité des mois précédents, la demande est restée soutenue et les volumes de ventes élevés au 2^e trimestre 2021, 13% au-dessus de la moyenne des 2^{es} trimestres de ces 10 dernières années. Les moteurs de l'activité n'ont pas changé. La crise sanitaire et le télétravail continuent de recentrer les ménages sur leur logement, à la recherche de davantage de qualité de vie et de sécurité, dans un contexte encore fluctuant. Les taux des crédits immobiliers, toujours très attractifs, poussent à la concrétisation des projets d'achat.

Au 2^{ème} trimestre 2021, la hausse annuelle des prix de vente s'est modérée en Ile-de-France, autour de 2% pour les appartements et 5% pour les maisons. Ce ralentissement pourrait n'être que provisoire. Seul le marché de la Capitale, un peu moins dynamique, conserverait des prix légèrement orientés à la baisse par rapport à octobre 2020. Cette érosion annuelle du prix à Paris ne doit cependant pas masquer une légère reprise depuis le mois de juin.

D'ici la fin de l'année, les perspectives semblent encore bien orientées. A plus long terme, on ne peut s'empêcher de redouter les conséquences éventuelles de la fin des politiques monétaires et budgétaires expansionnistes actuellement à l'œuvre.

Volumes de ventes au 2^e trimestre 2021



Au 2^e trimestre 2021, la bonne tenue de l'activité ne s'est pas démentie en Ile-de-France

La crise sanitaire a confirmé la valeur-refuge du logement. Les volumes de ventes de logements ont progressé de 20% entre les 2^{es} trimestres 2020 et 2021. Mais un premier confinement strict, conduisant à un freinage sévère de l'activité, rend assez peu significative la comparaison.

En revanche, les ventes du 2^e trimestre 2021 sont pratiquement aussi élevées (-3%) qu'au 2^e trimestre 2019, meilleure année au total de nos séries historiques qui remontent jusqu'en 1996.

Suite au très léger recul du premier trimestre, les volumes de ventes de logements anciens des 6 premiers mois 2021 ne retrouvent pas tout à fait le niveau du 1^{er} semestre 2019 (-2%) mais se situent 13% au-dessus du 1^{er} semestre 2020.



Sur les 12 derniers mois, de juillet 2020 à juin 2021, les volumes de ventes (171 800 logements anciens) sont globalement stables (+1%) en Ile-de-France par rapport à la même période un an auparavant, alors qu'ils progressent de 17% sur l'ensemble de la France. **Au fil des trimestres et suite à la crise sanitaire, les évolutions des attentes de la clientèle semblent donc se confirmer, avec un moindre intérêt pour l'Ile-de-France et le cœur de l'agglomération, et un regain d'intérêt pour la maison.**



Au 2^e trimestre 2021, **les ventes de logements anciens ont progressé de 13% par rapport à la moyenne des 2^{es} trimestres de ces 10 dernières années**, sans grande différence entre les appartements et les maisons sur l'ensemble de la région (respectivement +13% et +12%). Mais dans le détail, la poussée de la Grande Couronne, tant pour les appartements (+29% comparé aux 10 dernières années) que pour les maisons (+17%), contribue activement à cette progression. Cette dernière est plus modérée dans Paris (+6%) et pour les appartements en Petite Couronne (+9%). Le volume de ventes de maisons en Petite Couronne est stable (-1%).

Prix au m² 2^e trimestre 2021

Indices Notaires-INSEE

Appartements
anciens

Ile-de-France


6 710 / m²
+2,1% en un an

Paris


10 650 € / m²
-0,2% en un an

Prix de vente 2^e trimestre 2021

Indices Notaires-INSEE

Maisons
anciennes

Ile-de-France


340 000 €
+5,1% en un an

Mais ce marché est bridé par le manque de biens à vendre, et la hausse des prix témoigne de la pression de la demande.

Stagnation des prix dans Paris et tendances haussières ailleurs, même si un ralentissement s'est ponctuellement produit au 2^e trimestre 2021

Dans Paris, depuis un an, les prix ont fait une pause et oscillent dans une fourchette comprise entre 10 600 € et 10 800 €. Au 2^e trimestre 2021, le prix au m² ressort à 10 650 €, à un niveau équivalent à celui qui était observé un an auparavant (-0,2%).

Dans le détail, les prix ont atteint un sommet en novembre 2020 (10 860 € le m²) puis se sont légèrement érodés pendant 6 mois, cédant au total 260 € et 2,4% par rapport au point culminant. Depuis le point bas de mai 2021 (10 600 € le m²) et au fil des mois, les prix sont désormais très légèrement orientés à la hausse, confirmant les atouts et la capacité d'attraction dont dispose malgré tout la Capitale.

On attend un prix au m² de 10 770 € en octobre 2021 qui s'approcherait de nouveau (à 90€ près) du record de prix atteint en novembre 2020. Cependant, par rapport à octobre 2020, le prix dans la Capitale reculerait de 0,8%.

Pour le reste de l'Ile-de-France, la situation est très différente avec une prolongation de la tendance haussière, même si la hausse des prix a été plus modérée au printemps.

La maison, toujours très demandée, affiche toujours les hausses de prix les plus importantes de la région (+5,1% en un an) au 2^e trimestre 2021, en très léger ralentissement par rapport aux hausses annuelles précédentes (6,8% au 4^e trimestre 2020 et 7,3% au 1^{er} trimestre 2021). Mais dès l'automne, la hausse annuelle des prix pourrait de nouveau s'accroître (7% en octobre 2021).

En un an, le prix des appartements a augmenté d'environ 4% en Petite Couronne et en Grande Couronne au 2^e trimestre 2021. La hausse annuelle des prix s'accroîtrait à l'horizon d'octobre en Grande Couronne (+5,9%) et ralentirait encore en Petite Couronne (+3,3%).

Une conjoncture encore favorable pour les prochains mois, mais après ?

A plus long terme, de nombreux facteurs de fragilité et des incertitudes demeurent. Ils sont essentiellement liés à la fin de la situation d'exception, avec un questionnement particulier sur le niveau à venir des taux d'intérêt et la capacité d'accès au crédit des ménages. Parallèlement, les évolutions des attentes des acquéreurs en termes d'habitat et de localisation, en lien notamment avec le télétravail, posent question. Il est encore trop tôt pour savoir si le mouvement se prolongera, avec des conséquences durables et structurantes sur les marchés immobiliers.

Mais, les premiers indicateurs avancés pour l'été restent bien orientés et de nombreux facteurs poussent à l'optimisme d'ici la fin d'année.

La crise sanitaire reste une contrainte quotidienne qui continue de faire peser de nombreuses incertitudes sur l'avenir. Mais à aujourd'hui, ses impacts sur la vie quotidienne se modérant, elle semble désormais être intégrée dans le contexte quotidien des acquéreurs.

L'attractivité des taux d'intérêt et un accès au crédit encore aisé facilitent l'acquisition, même si les prix sont historiquement élevés. D'une manière générale, les besoins et la demande sont là et les notaires, particulièrement ceux établis en Grande Couronne, sont optimistes.

Il faut espérer que ces éléments seront confirmés et que le marché restera fluide, apportant sa contribution à la reprise économique actuellement en cours.

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

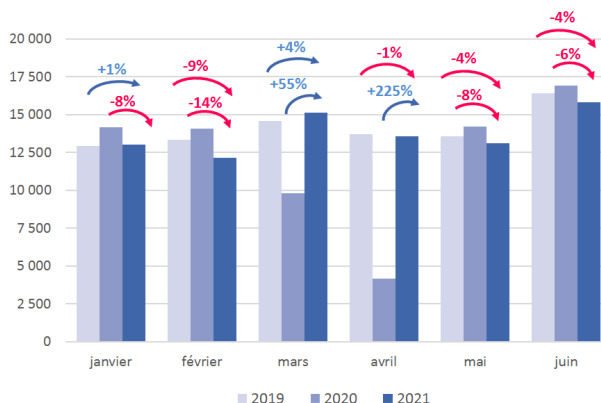


Les logements en Ile-de-France :

Retour au très haut niveau du 2^e semestre 2019

Après une année 2020 chaotique, l'activité immobilière a été dynamique au 2^e trimestre 2021 et sur l'ensemble du premier semestre 2021, en léger retrait de 2% comparé au haut niveau d'activité du premier semestre 2019.

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



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

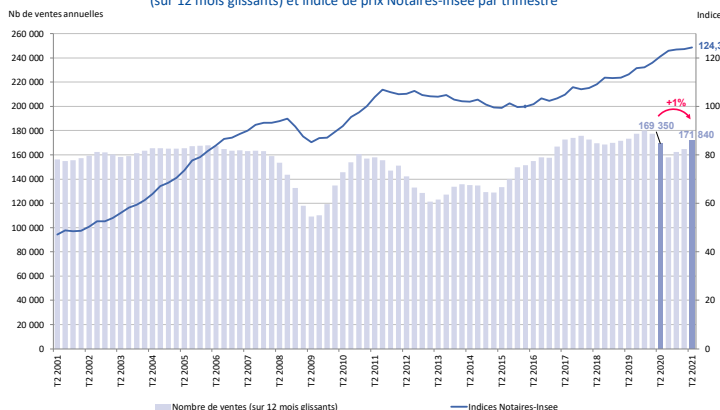
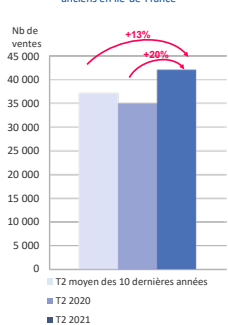
S1 2021 / S1 2020	13%
S1 2021 / S1 2019	-2%
S1 2021 / S1 moyen 2011-2020	13%

La hausse des prix ralentit dans un marché actif

Les volumes de ventes de logements anciens se sont maintenus autour de 170 000 transactions sur 12 mois. L'activité au 2^e trimestre 2021 a été soutenue (supérieure de 13% à un 2^e trimestre moyen des 10 dernières années). Concernant les prix, les tensions sont moins fortes, la hausse annuelle étant passée de 4,8% au 1^{er} trimestre 2021 à 3,1% au 2^e trimestre 2021.

Ile-de-France : nombre de ventes annuelles de logements anciens (sur 12 mois glissants) et indice de prix Notaires-Insee par trimestre

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



Volumés de ventes de logements anciens en Ile-de-France	
Nombre de ventes du T3 2019 - T2 2020 ¹ et T3 2020 - T2 2021 ¹	171 840
Variation entre T3 2019 - T2 2020 ¹ et T3 2020 - T2 2021 ¹	1%
Variation entre le T2 moyen des dix dernières années (2011 - 2020) et T2 2021	13%

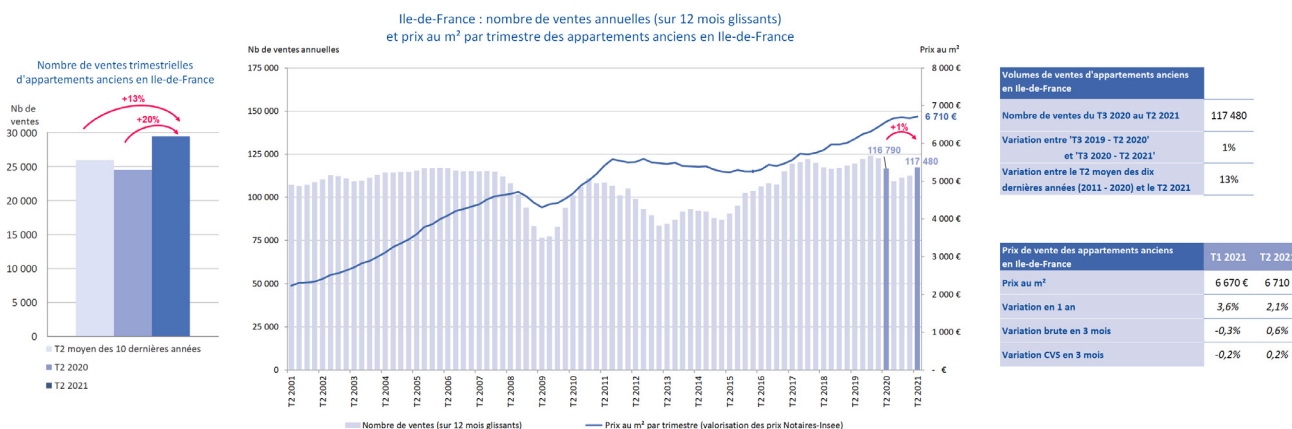
Indice de prix Notaires-Insee des logements anciens en Ile-de-France		
	T1 2021	T2 2021
Indice	123,6	124,3
Variation en 1 an	4,8%	3,1%
Variation brute en 3 mois	0,2%	0,5%
Variation CVS en 3 mois	0,5%	0,1%



Les appartements en Ile-de-France :

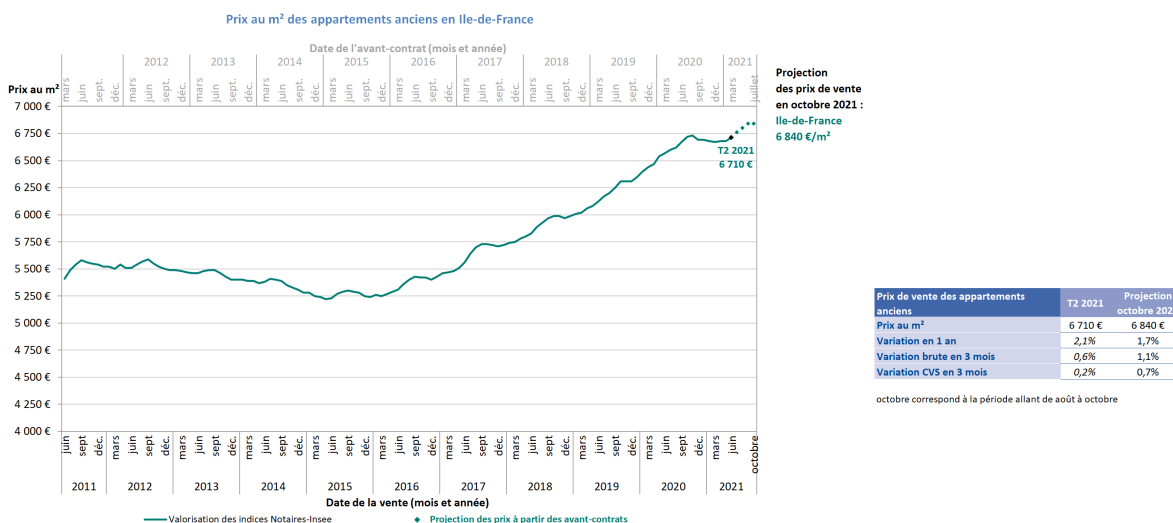
Activité dynamique et hausse annuelle des prix limitée à 2%

Les volumes de ventes d'appartements sont élevés. Sur 12 mois, l'activité est proche de celle des 12 mois précédents (+1%). Au 2^e trimestre 2021, les transactions sont supérieures de 13% à la moyenne des 2^e trimestres des 10 dernières années. La hausse annuelle des prix ralentit, passant de 3,6% au 1^{er} trimestre 2021 à 2,1% au 2^e trimestre 2021.



Le ralentissement de la hausse annuelle des prix devrait se prolonger d'ici octobre

D'après les avant-contrats, la hausse annuelle des prix des appartements franciliens continuerait à se modérer et pourrait passer en dessous de 2% en octobre 2021.

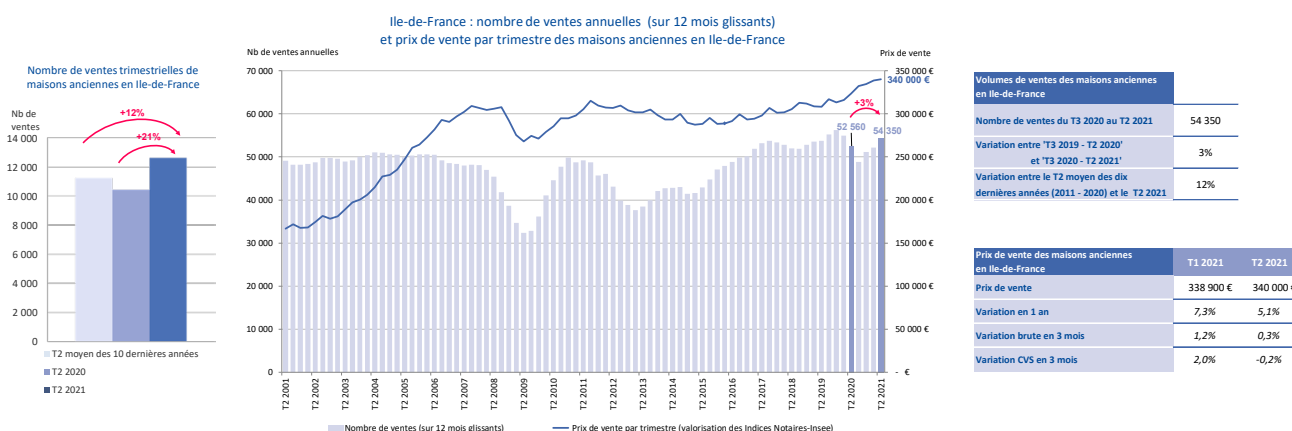




Les maisons en Ile-de-France :

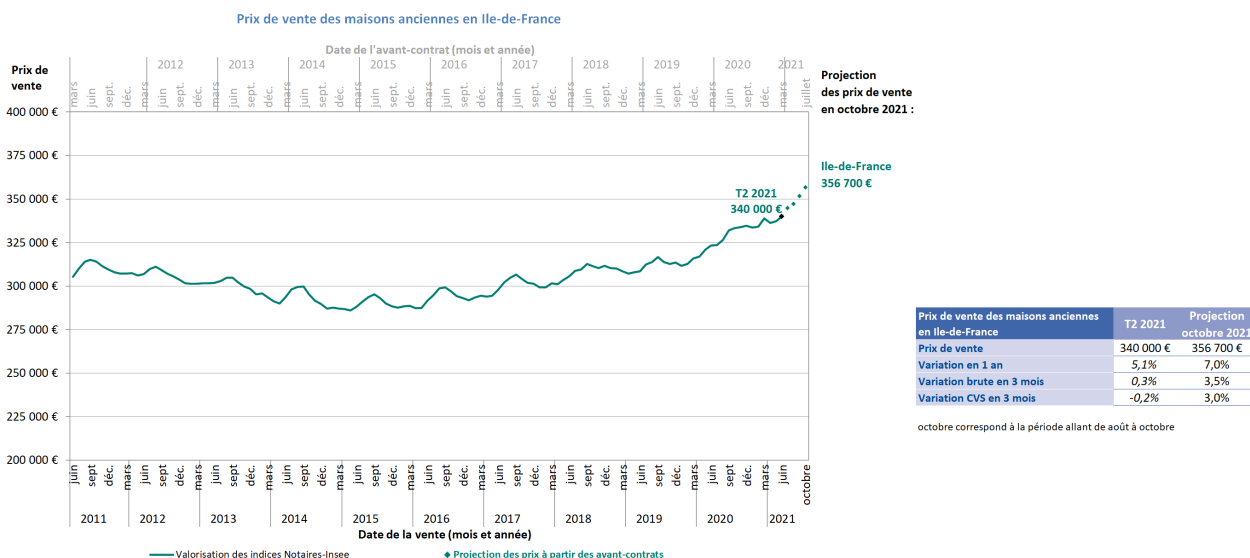
Très haut niveau d'activité avec des tensions encore fortes sur les prix

L'activité est dynamique pour les maisons. Sur 12 mois, les volumes de ventes sont supérieurs de 3% aux 12 mois précédents. Au 2^e trimestre 2021, l'activité est supérieure de 12% à un 2^e trimestre moyen des 10 dernières années. La hausse annuelle des prix s'est modérée mais reste supérieure à 5% et plus élevée que celle des appartements (2,1%).



La hausse annuelle du prix des maisons pourrait approcher 7% en Ile-de-France en octobre

Après le ralentissement au 2^e trimestre 2021, la hausse annuelle des prix pourrait s'accroître et à nouveau atteindre 7% en octobre, du fait d'une forte remontée saisonnière des prix (+3,5% en 3 mois, de juillet à octobre 2021).



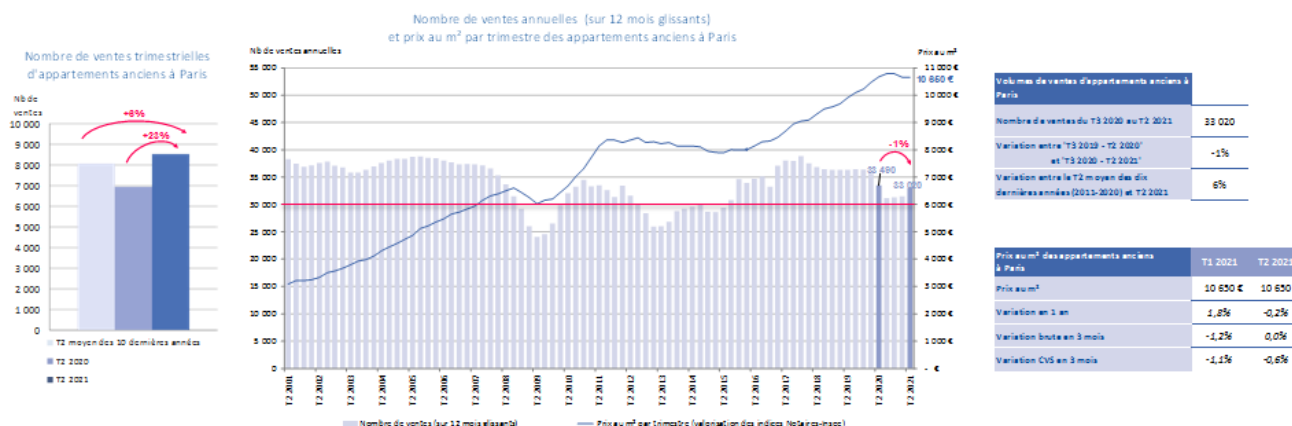


Les appartements à Paris :

Une activité encore en retrait dans la Capitale et des prix qui résistent

À Paris, les volumes de ventes restent loin des sommets de 2017 (près de 39 000 transactions cette année là contre 33 000 sur les douze derniers mois). Au 2^e trimestre 2021, l'activité est supérieure de 6% au 2^e trimestre moyen des 10 dernières années.

Du 2^e trimestre 2020 au 2^e trimestre 2021, les prix ont peu évolué, oscillant entre 10 650 € et 10 800 € le m². Il s'agit du seul marché où les prix n'ont pas augmenté en un an, les prix se maintenant à 10 650 € le m² au 2^e trimestre 2021.



Les prix

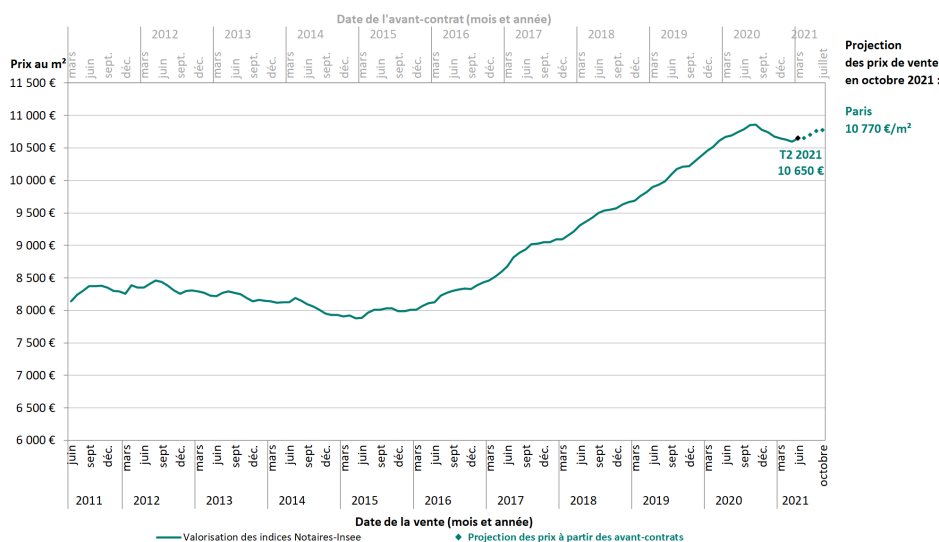


Les appartements à Paris :

Après une phase de baisse, les prix parisiens pourraient légèrement augmenter d'ici octobre et s'approcher du record de l'été 2020

D'après les avant-contrats, le mouvement d'oscillation des prix devrait continuer à Paris. Le prix au m² pourrait augmenter d'une centaine d'euros en 4 mois de juin à octobre 2021, mais en un an d'octobre 2020 à octobre 2021 il s'éroderait de 0,8%.

Prix au m² des appartements anciens à Paris



Valorisation des indices Notaires-Insee	T2 2021	Projection octobre 2021
Prix au m ²	10 650 €	10 770 €
Variation en 1 an	-0,2%	-0,8%
Variation brute en 3 mois	0,0%	1,1%
Variation CVS en 3 mois	-0,6%	0,8%

octobre correspond à la période allant de août à octobre

Prix au m² standardisés des appartements anciens par quartier

Au 2^e trimestre 2021, les prix au m² varient de 8 450 € (quartier Pont de Flandre dans le 19^e arrondissement) à 16 720 € (quartier Odéon dans le 6^e). Le quartier Odéon est deux fois plus cher que le quartier Pont de Flandre. Seuls 5 quartiers, situés dans les 13^e, 18^e, 19^e et 20^e arrondissements, enregistrent des prix inférieurs à moins de 9 000 € le m².

Les quartiers les plus abordables

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
19°	74 - Pont de Flandre	8 450 €	4,1%	38,1%
13°	50 - Gare	8 610 €	-0,3%	24,7%
20°	78 - Saint-Fargeau	8 700 €	1,5%	29,5%
18°	71 - La Goutte-d'Or	8 730 €	0,8%	40,7%
13°	51 - Maison-Blanche	8 920 €	0,4%	23,4%

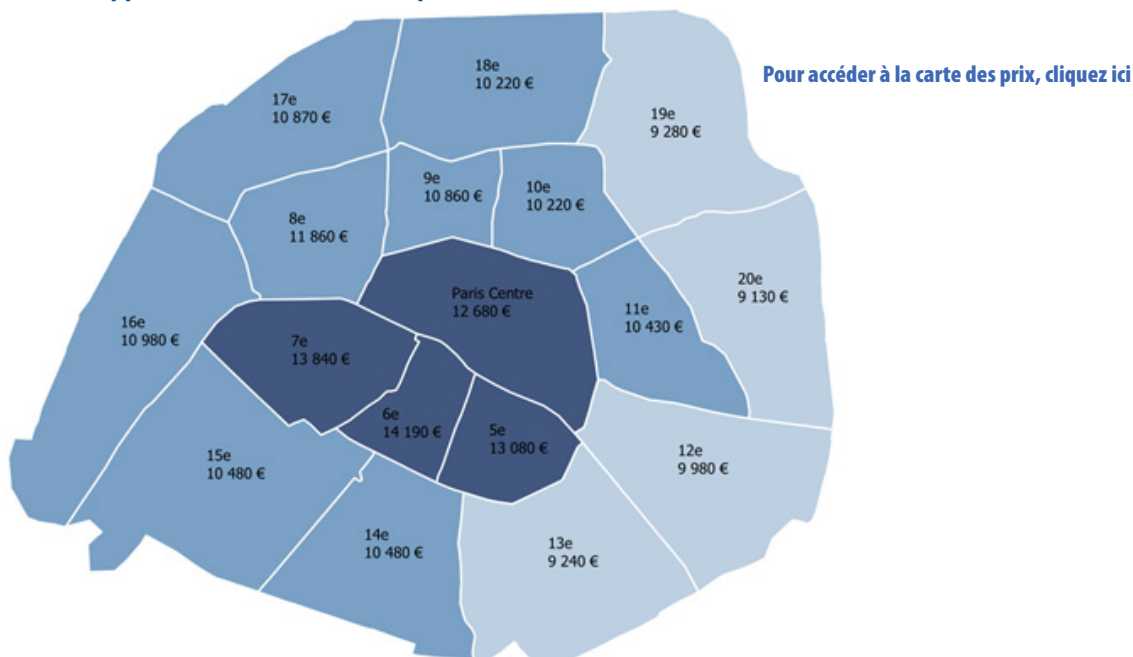
Les quartiers les plus chers

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
6°	22 - Odéon	16 720 €	-3,7%	34,3%
6°	24 - Saint-Germain-des-Prés	15 880 €	n.s.	14,5%
7°	26 - Les Invalides	15 680 €	n.s.	23,8%
7°	25 - Saint-Thomas-d'Aquin	15 130 €	-0,5%	4,7%
6°	21 - Monnaie	15 040 €	-1,1%	19,5%

Pour accéder à davantage de prix par quartier, cliquez ici

Le 19^e arrondissement atteint son record à 9 280 €/m² et n'est plus le plus abordable

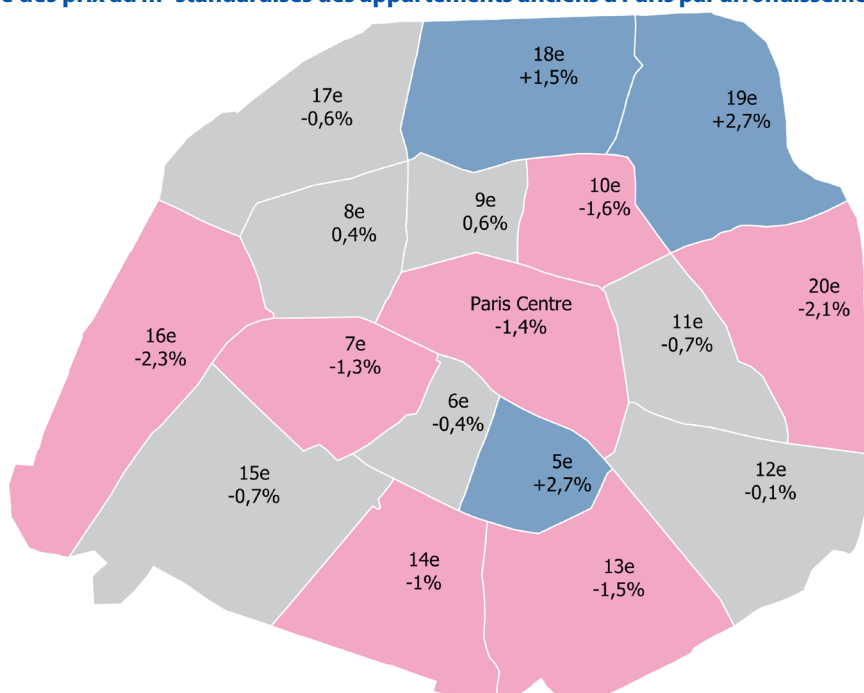
Prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 2^e trimestre 2021



Les arrondissements les plus abordables sont désormais le 20^e et le 13^e. Les prix au m² varient de 9 130 € dans le 20^e à 14 190 € dans le 6^e (1,55 fois plus cher que le 19^e, ratio historiquement bas). Seuls quatre arrondissements se situent encore en dessous de 10 000 € le m² (12^e, 13^e, 19^e et 20^e), tandis que quatre dépassent 12 000 € le m² (Paris Centre, 5^e, 6^e et 7^e). Le 6^e arrondissement est le seul à dépasser 14 000 € le m².

Baisses de prix modérées dans de nombreux arrondissements parisiens

Evolution annuelle des prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 2^e trimestre 2021



Les évolutions annuelles de prix sont assez proches, comprises entre -2,3% dans le 16^e arrondissement et +2,7% dans le 5^e et 19^e.



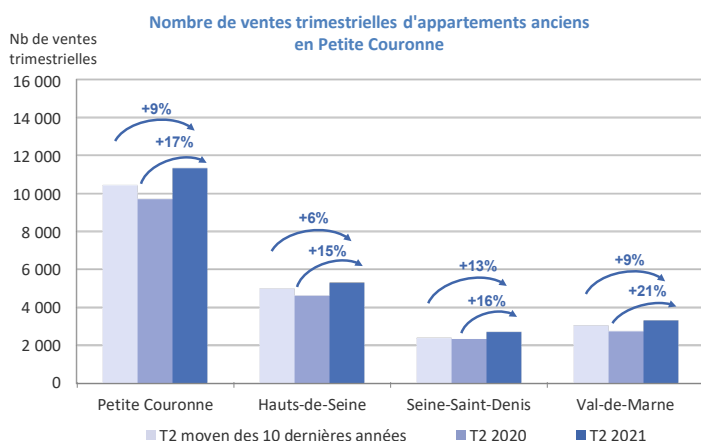
Les volumes de ventes



Les appartements en Petite Couronne :

Dans les 3 départements l'activité progresse

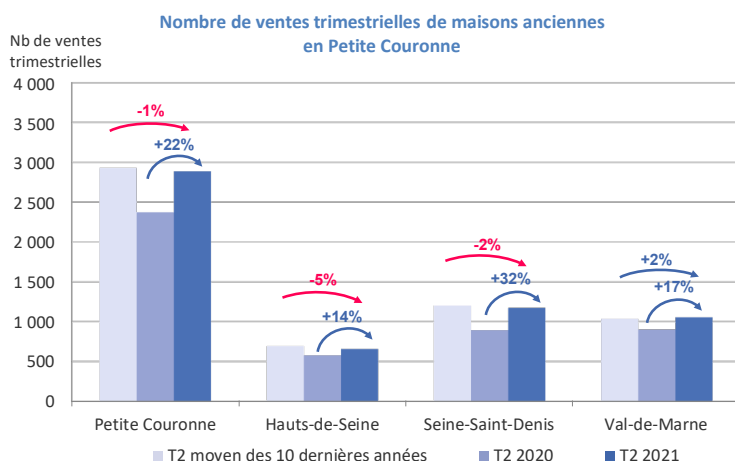
Avec 11 330 transactions au 2^e trimestre 2021, l'activité est dynamique. Les volumes de ventes d'appartements anciens ont augmenté de 17% par rapport au 2^e trimestre 2020 et de 9% comparé à un 2^e trimestre moyen des 10 dernières années.



Les maisons en Petite Couronne :

Un marché limité par le manque d'offre de biens à vendre

Les volumes de ventes ont progressé de 22% en un an mais il s'agit du marché le moins dynamique comparé aux 10 dernières années (-1%) et au 2^e trimestre 2019 (-11%).



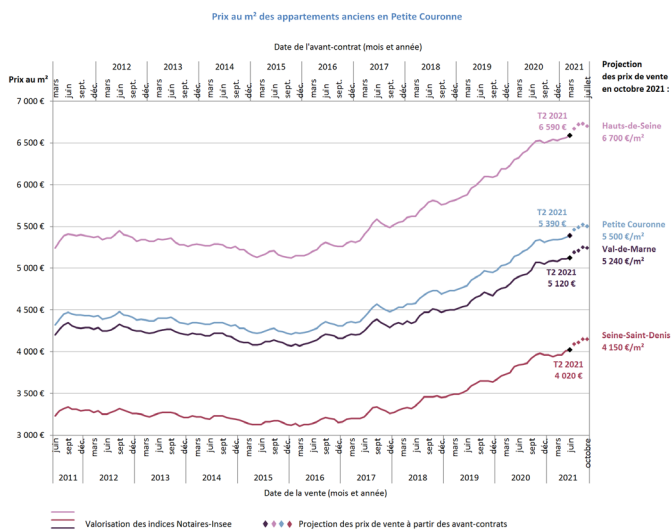
Les prix



Les appartements en Petite Couronne :

Des hausses annuelles de prix homogènes autour de 4,5% au 2^e trimestre 2021

Les hausses annuelles de prix se sont à nouveau modérées au 2^e trimestre 2021. En octobre 2021, la hausse annuelle se maintiendrait en Seine-Saint-Denis à près de 5% mais serait plus limitée dans les autres départements, autour de 3%.



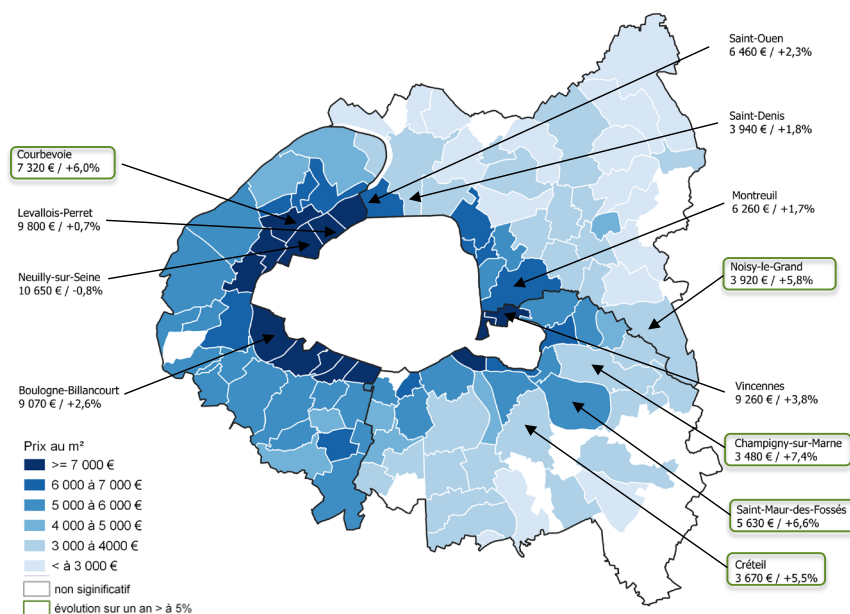
Prix de vente des appartements anciens au T2 2021

Valorisation des indices Notaires-Insee	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m ²	5 390 €	6 590 €	4 020 €	5 120 €
Variation en 1 an	4,4%	4,3%	4,7%	4,4%
Variation brute en 3 mois	0,9%	0,9%	1,7%	0,7%
Variation CVS en 3 mois	0,8%	0,7%	1,4%	0,5%

Projection des prix de vente des appartements anciens

Projection en octobre 2021	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m ²	5 500 €	6 700 €	4 150 €	5 240 €
Variation en 1 an	3,3%	2,8%	4,8%	3,4%
Variation brute en 3 mois	0,7%	0,4%	1,5%	1,0%
Variation CVS en 3 mois	0,1%	-0,2%	1,0%	0,3%

Prix au m² standardisés des appartements anciens par commune au 2^e trimestre 2021 et évolutions annuelles des prix



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

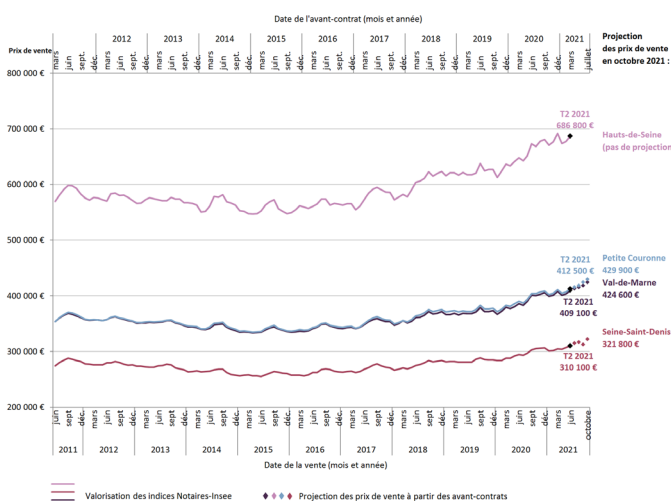


Les maisons en Petite Couronne :

La pénurie de maisons entraîne de fortes hausses de prix, proches de 6%

La hausse annuelle de prix, qui dépassait 8% fin 2020, a continué à ralentir pour s'établir à 5,8% en Petite Couronne. Il s'agit du marché ayant enregistré la plus forte hausse annuelle. D'après les avant-contrats, les hausses annuelles de prix resteraient inchangées en Seine-Saint-Denis et dans le Val-de-Marne à l'horizon d'octobre 2021 (entre 5% et 6%).

Prix de vente des maisons anciennes en Petite Couronne



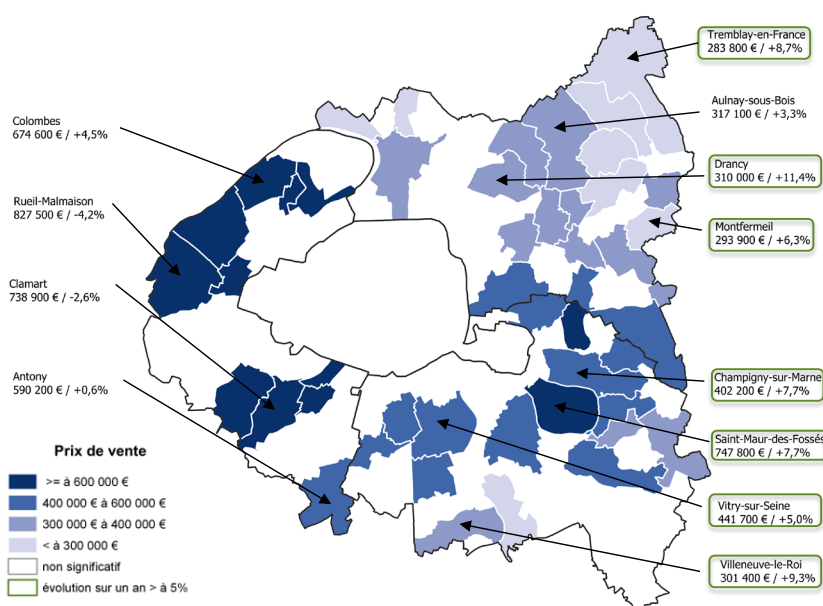
Prix de vente des maisons anciennes au T2 2021

Valorisation des indices Notaires-Insee	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	412 500 €	686 800 €	310 100 €	409 100 €
Variation en 1 an	5,8%	6,0%	5,4%	5,9%
Variation brute en 3 mois	0,3%	-0,7%	1,7%	0,1%
Variation CVS en 3 mois	0,3%	-0,6%	1,4%	0,4%

Projection des prix de vente des maisons anciennes

Projection en octobre 2021	Petite Couronne	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	429 900 €	321 800 €	424 600 €
Variation en 1 an	6,4%	5,3%	6,0%
Variation brute en 3 mois	3,5%	2,2%	2,9%
Variation CVS en 3 mois	2,2%	0,7%	1,6%

Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 2^e trimestre 2021 et évolutions annuelles des prix



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



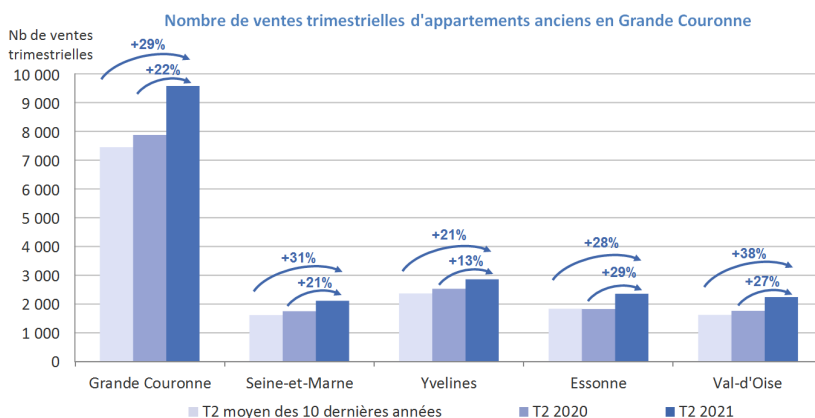
Les volumes de ventes



Les appartements en Grande Couronne :

Record historique des volumes de ventes sur l'ensemble de la Grande Couronne

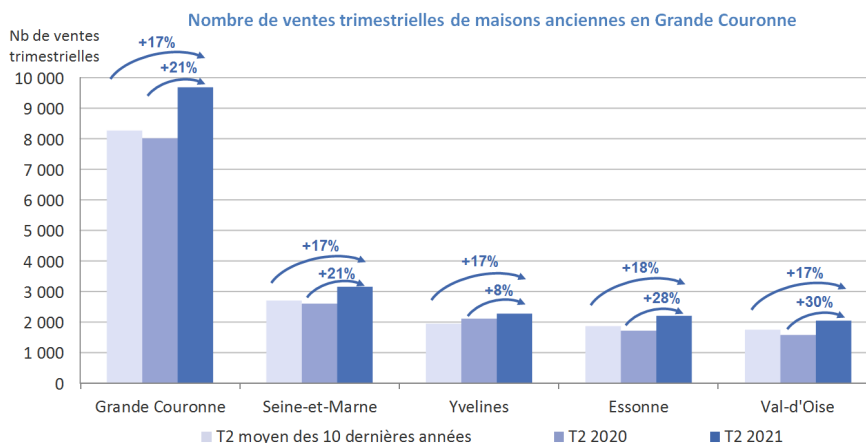
L'activité est très dynamique, aussi bien par rapport au 2^e trimestre 2020 (+22%) que par rapport au 2^e trimestre moyen des 10 dernières années (+29%). Tous les départements enregistrent un record de ventes pour un 2^e trimestre, excepté le Val-d'Oise.



Les maisons en Grande Couronne :

Une activité dynamique, proche du record historique

Avec 9 680 transactions au 2^e trimestre 2021, le volume de ventes est également élevé pour les maisons en Grande Couronne et proche du record historique du 2^e trimestre 2017 (9 800 ventes).



Les prix

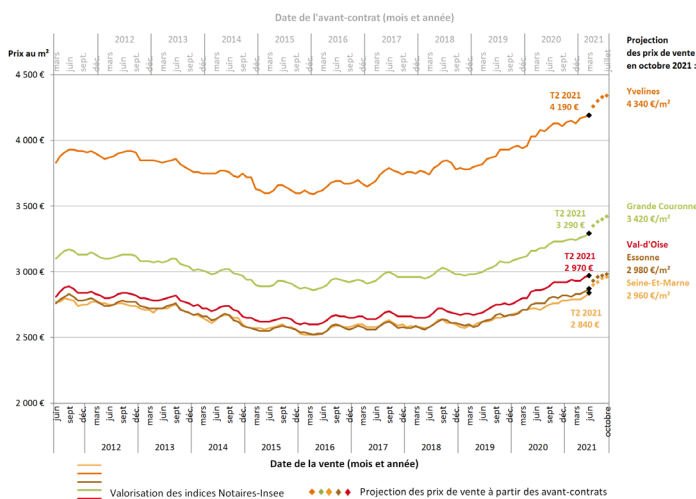


Les appartements en Grande Couronne :

Des hausses annuelles de prix homogènes autour de 4% au 2^e trimestre 2021

Les hausses annuelles de prix sont proches de celles enregistrées en Grande Couronne, entre 3,9% et 4,4%. Elles ont légèrement ralenti du 1^{er} au 2^e trimestre 2021, excepté en Seine-et-Marne. D'après les avant-contrats, elles pourraient s'accélérer d'ici octobre, notamment en Seine-et-Marne.

Prix au m² des appartements anciens en Grande Couronne



Prix de vente des appartements anciens au T2 2021

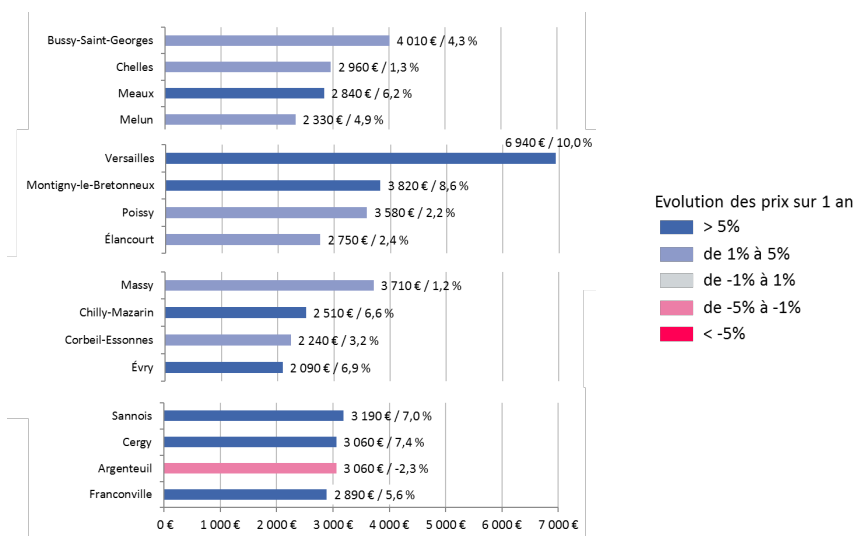
Valorisation des indices Notaires-Insee	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix au m ²	3 290 €	2 840 €	4 190 €	2 870 €	2 970 €
Variation en 1 an	4,1%	4,4%	4,1%	3,9%	3,9%
Variation brute en 3 mois	1,5%	2,0%	1,4%	1,3%	1,5%
Variation CVS en 3 mois	1,3%	2,2%	1,2%	1,0%	1,3%

Projection des prix de vente des appartements anciens

Projection en octobre 2021	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne
Prix au m ²	3 420 €	2 960 €	4 340 €	2 980 €
Variation en 1 an	5,9%	7,3%	5,2%	6,1%
Variation brute en 3 mois	2,0%	2,3%	1,9%	1,9%
Variation CVS en 3 mois	1,4%	1,7%	1,3%	1,3%

octobre correspond à la période allant de août à octobre

Prix au m² standardisés des appartements anciens par commune au 2^e trimestre 2021 et évolutions annuelles



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

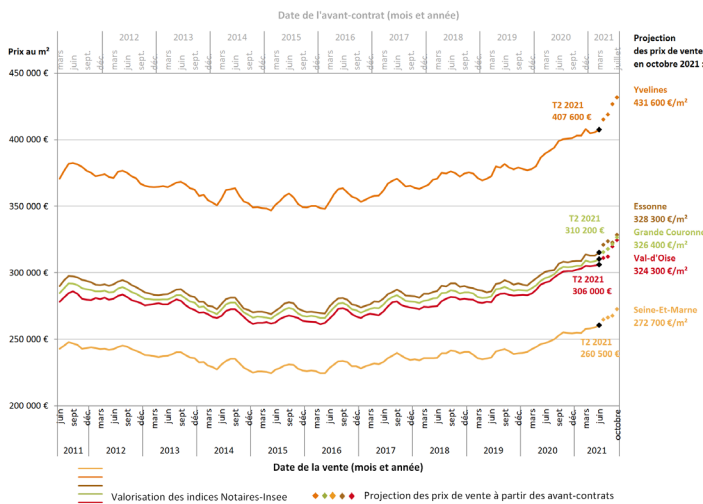


Les maisons en Grande Couronne :

Des prix stables au cours du trimestre ramenant la hausse annuelle des prix à moins de 5%

La hausse annuelle du prix des maisons en Grande Couronne s'est modérée au 2^e trimestre 2021 (+4,8%) mais, d'après les avants-contrats, elle devrait connaître une nouvelle accélération d'ici octobre et pourrait à nouveau dépasser 7%.

Prix de vente des maisons anciennes en Grande Couronne



Prix de vente des maisons anciennes au T2 2021

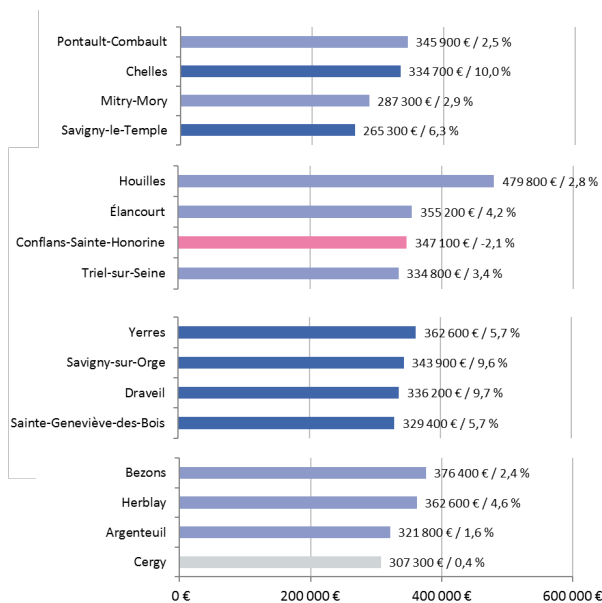
Valorisation des indices Notaires-Insee	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	310 200 €	260 500 €	407 600 €	315 100 €	306 000 €
Variation en 1 an	4,8%	5,3%	4,6%	4,8%	4,6%
Variation brute en 3 mois	0,4%	1,0%	-0,1%	0,4%	0,3%
Variation CVS en 3 mois	-0,4%	0,5%	-1,3%	-0,2%	-0,3%

Projection des prix de vente des maisons anciennes

Projection en octobre 2021	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	326 400 €	272 700 €	431 600 €	328 300 €	324 300 €
Variation en 1 an	7,3%	6,9%	7,8%	6,4%	7,7%
Variation brute en 3 mois	3,4%	3,0%	4,0%	2,3%	4,3%
Variation CVS en 3 mois	3,4%	3,0%	4,0%	2,2%	4,1%

octobre correspond à la période allant de août à octobre

Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 2^e trimestre 2021 et évolutions annuelles






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 2021 en Ile-de-France :

		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
 Logements anciens	Nombre de ventes au 2 ^e trimestre 2021	42 060	8 590	14 220	19 260
	Évolution sur 1 an (T2 2020 / T2 2021)	20%	23%	18%	21%
	Écart / moyenne des 10 dernières années*	13%	6%	6%	23%
 Appartements anciens	Nombre de ventes au 2 ^e trimestre 2021	29 440	8 530	11 330	9 580
	Évolution sur 1 an (T2 2020 / T2 2021)	20%	23%	17%	22%
	Écart / moyenne des 10 dernières années*	13%	6%	9%	29%
 Maisons anciennes	Nombre de ventes au 2 ^e trimestre 2021	12 630	n.s.	2 890	9 680
	Évolution sur 1 an (T2 2020 / T2 2021)	21%	n.s.	22%	21%
	Écart / moyenne des 10 dernières années*	12%	n.s.	-1%	17%

* Variation entre le nombre de ventes d'un 2^e trimestre moyen des 10 dernières années (2011-2020) et le nombre de ventes au 2^e trimestre 2021.

Les prix



Les appartements à Paris et en Petite Couronne :

Paris	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021	T2 2021
Indice brut	134,2	135,7	135,5	133,9	133,9
Prix au m ²	10 670 €	10 790 €	10 780 €	10 650 €	10 650 €
Variation annuelle	7,8%	7,0%	5,5%	1,8%	-0,2%
Variation trimestrielle brute	2,0%	1,1%	-0,1%	-1,2%	0,0%
Variation trimestrielle CVS	1,5%	0,8%	0,6%	-1,1%	-0,6%

Petite Couronne	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021	T2 2021
Indice brut	121,6	124,2	125,1	125,7	126,9
Prix au m ²	5 160 €	5 270 €	5 310 €	5 340 €	5 390 €
Variation annuelle	7,7%	7,0%	7,4%	5,8%	4,4%
Variation trimestrielle brute	2,4%	2,1%	0,8%	0,5%	0,9%
Variation trimestrielle CVS	2,2%	0,9%	2,0%	0,4%	0,8%

Hauts-de-Seine	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021	T2 2021
Indice brut	122,3	125,2	125,8	126,5	127,6
Prix au m ²	6 320 €	6 470 €	6 500 €	6 530 €	6 590 €
Variation annuelle	7,4%	7,1%	6,7%	5,5%	4,3%
Variation trimestrielle brute	2,0%	2,4%	0,4%	0,6%	0,9%
Variation trimestrielle CVS	1,9%	1,1%	1,6%	0,6%	0,7%

Seine-Saint-Denis	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021	T2 2021
Indice brut	122,2	124,7	126,0	125,8	127,9
Prix au m ²	3 840 €	3 920 €	3 960 €	3 960 €	4 020 €
Variation annuelle	8,7%	7,6%	8,7%	5,9%	4,7%
Variation trimestrielle brute	2,9%	2,1%	1,0%	-0,1%	1,7%
Variation trimestrielle CVS	2,7%	0,8%	2,5%	-0,4%	1,4%

Val-de-Marne	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021	T2 2021
Indice brut	119,5	121,3	123,1	123,9	124,7
Prix au m ²	4 900 €	4 980 €	5 050 €	5 080 €	5 120 €
Variation annuelle	7,9%	6,6%	8,2%	6,6%	4,4%
Variation trimestrielle brute	2,8%	1,5%	1,5%	0,6%	0,7%
Variation trimestrielle CVS	2,5%	0,5%	2,6%	0,4%	0,5%

Les prix



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

Grande Couronne	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021	T2 2021
Indice brut	109,0	110,6	111,3	111,7	113,4
Prix au m ²	3 160 €	3 210 €	3 230 €	3 240 €	3 290 €
Variation annuelle	5,5%	5,2%	5,1%	4,5%	4,1%
Variation trimestrielle brute	1,9%	1,5%	0,6%	0,4%	1,5%
Variation trimestrielle CVS	1,6%	0,5%	1,5%	0,7%	1,3%

Seine-et-Marne	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021	T2 2021
Indice brut	105,8	106,8	108,0	108,3	110,5
Prix au m ²	2 720 €	2 750 €	2 780 €	2 790 €	2 840 €
Variation annuelle	4,1%	3,8%	4,1%	2,9%	4,4%
Variation trimestrielle brute	0,6%	0,9%	1,1%	0,3%	2,0%
Variation trimestrielle CVS	0,7%	0,3%	1,6%	0,3%	2,2%

Yvelines	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021	T2 2021
Indice brut	111,1	113,1	113,4	114,0	115,6
Prix au m ²	4 030 €	4 100 €	4 110 €	4 130 €	4 190 €
Variation annuelle	5,5%	5,8%	4,7%	5,0%	4,1%
Variation trimestrielle brute	2,3%	1,8%	0,3%	0,5%	1,4%
Variation trimestrielle CVS	1,7%	0,6%	1,1%	1,2%	1,2%

Essonne	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021	T2 2021
Indice brut	107,7	109,3	110,1	110,4	111,9
Prix au m ²	2 760 €	2 800 €	2 820 €	2 830 €	2 870 €
Variation annuelle	5,6%	4,9%	5,7%	4,5%	3,9%
Variation trimestrielle brute	2,0%	1,5%	0,7%	0,3%	1,3%
Variation trimestrielle CVS	1,7%	0,3%	1,8%	0,5%	1,0%

Val-d'Oise	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021	T2 2021
Indice brut	108,8	110,1	111,2	111,4	113,0
Prix au m ²	2 860 €	2 890 €	2 920 €	2 930 €	2 970 €
Variation annuelle	6,4%	5,3%	6,3%	4,7%	3,9%
Variation trimestrielle brute	2,2%	1,2%	1,0%	0,2%	1,5%
Variation trimestrielle CVS	1,8%	0,4%	2,1%	0,1%	1,3%

Ile-de-France	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021	T2 2021
Indice brut	125,0	126,9	127,3	126,9	127,6
Prix au m ²	6 570 €	6 670 €	6 690 €	6 670 €	6 710 €
Variation annuelle	7,4%	6,7%	6,1%	3,6%	2,1%
Variation trimestrielle brute	2,1%	1,5%	0,3%	-0,3%	0,6%
Variation trimestrielle CVS	1,8%	0,8%	1,2%	-0,2%	0,2%

Les prix



Les maisons en Petite Couronne :

Petite Couronne	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021	T2 2021
Indice brut	115,0	119,2	120,5	121,3	121,7
Prix de vente	390 000 €	404 100 €	408 700 €	411 300 €	412 500 €
Variation annuelle	4,9%	5,5%	8,3%	7,4%	5,8%
Variation trimestrielle brute	1,9%	3,6%	1,2%	0,6%	0,3%
Variation trimestrielle CVS	1,6%	0,7%	3,1%	1,3%	0,3%

Hauts-de-Seine	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021	T2 2021
Indice brut	116,8	121,2	122,6	124,6	123,7
Prix de vente	648 200 €	672 900 €	680 900 €	691 600 €	686 800 €
Variation annuelle	5,0%	5,6%	8,5%	8,6%	6,0%
Variation trimestrielle brute	1,8%	3,9%	1,1%	1,6%	-0,7%
Variation trimestrielle CVS	1,4%	1,1%	2,9%	2,4%	-0,6%

Seine-Saint-Denis	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021	T2 2021
Indice brut	113,4	116,8	118,0	117,5	119,5
Prix de vente	294 300 €	303 100 €	306 300 €	305 000 €	310 100 €
Variation annuelle	4,8%	4,9%	7,4%	5,8%	5,4%
Variation trimestrielle brute	2,1%	3,0%	1,1%	-0,4%	1,7%
Variation trimestrielle CVS	2,0%	-0,3%	3,4%	0,5%	1,4%

Val-de-Marne	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021	T2 2021
Indice brut	114,5	118,9	120,4	121,1	121,3
Prix de vente	386 200 €	401 300 €	406 100 €	408 500 €	409 100 €
Variation annuelle	5,0%	6,0%	8,7%	7,6%	5,9%
Variation trimestrielle brute	1,7%	3,9%	1,2%	0,6%	0,1%
Variation trimestrielle CVS	1,4%	1,2%	3,1%	1,0%	0,4%

Les prix



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

Grande Couronne	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021	T2 2021
Indice brut	110,0	112,5	113,2	114,9	115,3
Prix de vente	295 900 €	302 600 €	304 400 €	309 100 €	310 200 €
Variation annuelle	4,9%	4,5%	6,1%	7,2%	4,8%
Variation trimestrielle brute	2,6%	2,2%	0,7%	1,5%	0,4%
Variation trimestrielle CVS	1,9%	0,6%	2,3%	2,3%	-0,4%

Seine-et-Marne	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021	T2 2021
Indice brut	108,6	111,0	111,8	113,3	114,4
Prix de vente	247 200 €	252 800 €	254 500 €	257 900 €	260 500 €
Variation annuelle	4,6%	4,2%	6,3%	6,3%	5,3%
Variation trimestrielle brute	1,9%	2,2%	0,7%	1,3%	1,0%
Variation trimestrielle CVS	1,7%	0,4%	2,5%	1,9%	0,5%

Yvelines	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021	T2 2021
Indice brut	110,7	113,3	114,0	115,9	115,8
Prix de vente	389 700 €	399 100 €	401 200 €	408 000 €	407 600 €
Variation annuelle	4,6%	4,5%	5,9%	7,9%	4,6%
Variation trimestrielle brute	3,1%	2,4%	0,6%	1,7%	-0,1%
Variation trimestrielle CVS	1,9%	1,0%	1,9%	3,0%	-1,3%

Essonne	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021	T2 2021
Indice brut	110,2	112,4	113,1	115,0	115,5
Prix de vente	300 600 €	306 900 €	308 500 €	313 900 €	315 100 €
Variation annuelle	5,1%	4,2%	5,7%	7,0%	4,8%
Variation trimestrielle brute	2,5%	2,0%	0,6%	1,7%	0,4%
Variation trimestrielle CVS	1,8%	0,5%	2,1%	2,3%	-0,2%

Val-d'Oise	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021	T2 2021
Indice brut	110,7	113,1	114,0	115,5	115,8
Prix de vente	292 600 €	299 000 €	301 300 €	305 200 €	306 000 €
Variation annuelle	5,3%	5,1%	6,5%	7,3%	4,6%
Variation trimestrielle brute	2,9%	2,2%	0,8%	1,3%	0,3%
Variation trimestrielle CVS	2,3%	0,3%	2,6%	2,0%	-0,3%

Ile-de-France	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021	T2 2021
Indice brut	111,6	114,6	115,5	116,9	117,3
Prix de vente	323 400 €	332 100 €	334 700 €	338 900 €	340 000 €
Variation annuelle	4,9%	4,8%	6,8%	7,3%	5,1%
Variation trimestrielle brute	2,4%	2,7%	0,8%	1,2%	0,3%
Variation trimestrielle CVS	1,8%	0,6%	2,5%	2,0%	-0,2%

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.

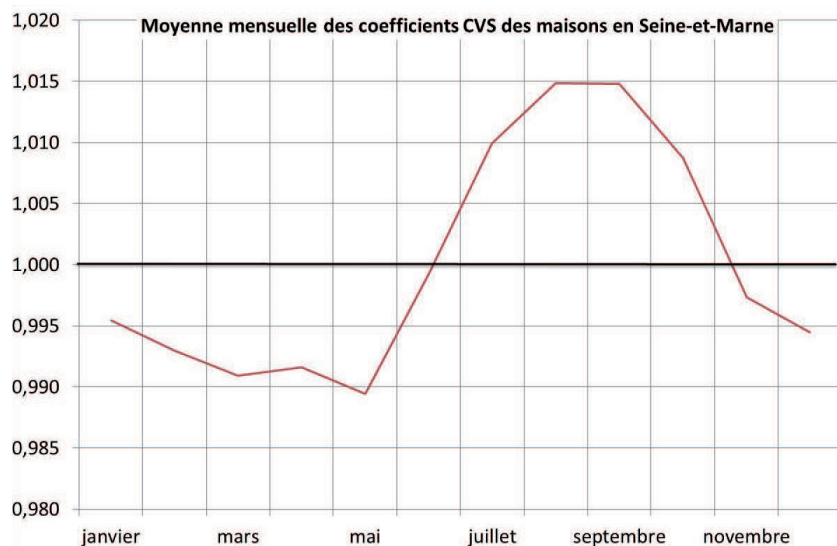
Correction des variations saisonnières (CVS)

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 24 juin 2021

Focus - Ventes de parkings isolés* en Ile-de-France : des volumes de ventes stables dans le temps et des évolutions de prix plus limitées que celles des logements

Les parkings sont surtout vendus avec un appartement

Un peu plus de 100 000 parkings ont été vendus en Ile-de-France en 2020. La majeure partie de ses ventes s'est faite dans le cadre de mutations qui regroupent un appartement et un ou plusieurs parkings. En Ile-de-France en 2020, il s'est vendu en moyenne un parking par appartement dans le neuf et un parking pour deux appartements dans l'ancien.

Deux facteurs conduisent à l'augmentation du nombre de parking lorsque des appartements sont vendus : l'éloignement de la Capitale qui dispose d'un réseau de transports en commun dense et varié, et la taille des appartements.

	Nombre de parkings pour 100 appartements			
	Pour 100 studios	Pour 100 2 pièces	Pour 100 3 pièces	Pour 100 4 pièces et +
Paris	7	10	19	26
Petite Couronne	32	54	73	93
Grande Couronne	56	85	101	107

Les parkings isolés*, un marché étroit et stable

Les ventes décrites ci-après concernent les parkings isolés* (vendus sans appartement). De 2000 à 2016, ce marché oscillait entre 9 500 et 10 500 places vendues par an dans la région. Mis à part un bref recul à 8 100 ventes en 2009 lié à la crise financière des subprimes, ce nombre de ventes a eu tendance à augmenter ces dernières années avec 10 900 ventes en 2017, 11 500 en 2018 et un maximum à 11 700 en 2019. Le ralentissement de l'activité immobilière francilienne liée à la pandémie a ramené ce nombre à 10 100 ventes, dans la fourchette basse, au cours de l'année 2020.

La répartition géographique des ventes reste également très stable depuis plus de 10 ans.

La part des ventes dans Paris qui atteignait près de 40% à la fin des années 90 est tombée à 33% en quelques années. Elle se maintient à ce niveau depuis 2008 alors que l'on aurait pu attendre une amplification de cette baisse, du fait du recul du pourcentage de Parisiens propriétaires d'une voiture (leur taux d'équipement était de 34% en 2017 contre plus de 80% en France et en Grande Couronne) et du renforcement depuis quelques années des solutions de « mobilité douce » dans la Capitale.

En banlieue, la localisation de ventes de parkings isolée n'a guère changé, la Petite Couronne regroupant un peu plus de 40% des transactions et la Grande Couronne autour de 25% depuis plus de 10 ans.

Les prix ont progressé moins vite pour les parkings isolés que pour les logements

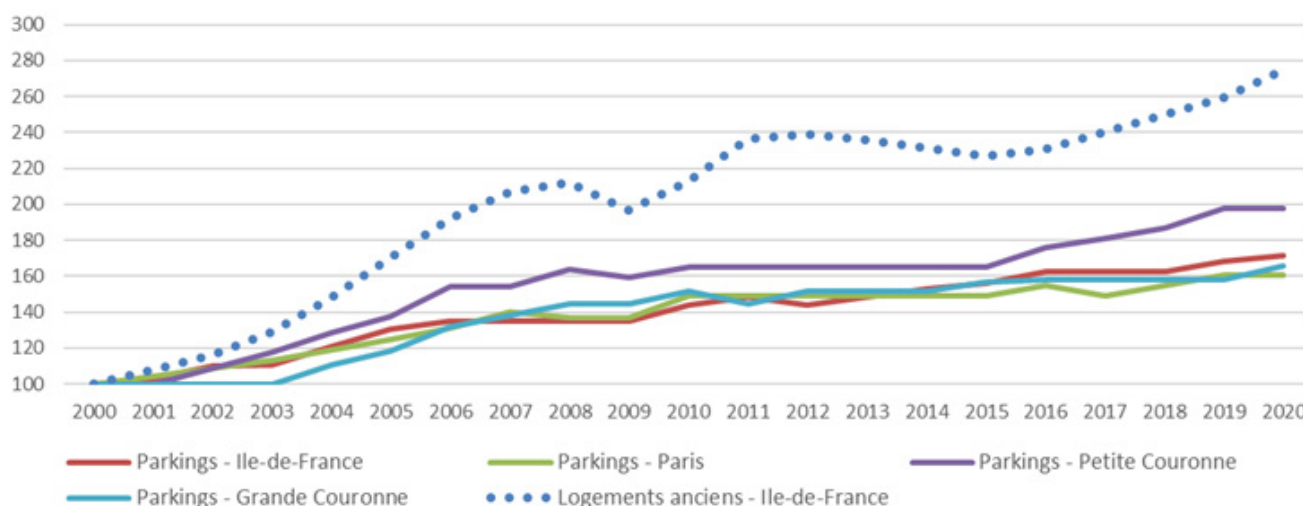
	Nombre de ventes de parkings isolés en 2020	Prix médian en 2000	Prix médian en 2020	Evolution des prix des parkings			Evolution des indices de prix des logements
				En un an	En 10 ans	En 20 ans	En 20 ans
Ile-de-France	10 130	11 100 €	19 000 €	1,6%	18,8%	71,2%	175,0%
Paris	3 480	16 800 €	27 000 €	0,0%	8,0%	60,7%	270,8%
Petite Couronne	4 210	9 100 €	18 000 €	0,0%	20,0%	97,8%	177,9%
Grande Couronne	2 450	7 600 €	12 600 €	5,0%	9,6%	65,8%	110,7%

Selon les données des Notaires du Grand Paris, le prix médian d'un parking en Ile-de-France est de 19 000 € la place en 2020, en légère hausse annuelle (+1,6%), tandis que le prix moyen est de 22 600 €.

Deux départements affichent des prix médians supérieurs à ceux de la région, **Paris à 27 000 €** et **les Hauts-de-Seine à 20 000 €** la place. Le prix médian est de **15 000 € dans le Val-de-Marne et les Yvelines**, et **entre 11 000 € et 12 500 € dans les autres départements**. On note une **hausse annuelle des prix significative de 5% en Grande Couronne** qu'on est tenté de rapprocher de l'attractivité actuelle de ce segment du marché immobilier résidentiel.

Sur le long terme, les hausses de prix des parkings isolés* restent beaucoup plus limitées que celles des logements. **Le prix des logements anciens a été multiplié par 2,75 en 20 ans en Ile-de-France (175% de hausse), tandis que celui des parkings a été multiplié par 1,7 (71,2% de hausse)**, avec des hausses plus fortes en Petite Couronne (97,8%) et en Grande Couronne (65,8%) qu'à Paris (60,7%).

Evolution comparée des prix des logements anciens et des parkings sur 20 ans
(base 100 en 2000)



Dans Paris, les prix médians des parkings isolés* en 2020 varient encore considérablement selon l'arrondissement dans laquelle ils se situent (variation du simple au triple). Une place de parking isolée coûte de **16 500 € dans le 13^e**, 17 000 € dans le 19^e, et peut atteindre 40 000 € dans l'arrondissement « Paris Centre » ou le 17^e, 45 000 € dans le 6^e ou le 8^e, 52 700 € dans la 16^e et même **60 000 € dans le 7^e arrondissement** sur une petite centaine de transactions.

Le marché des parkings isolés* est surreprésenté par rapport à celui des appartements dans les arrondissements périphériques du Sud de la Capitale (12^e à 16^e arrondissement) qui regroupent 45% des transactions de parkings contre 35% des transactions de logements.

De nombreuses communes de proche banlieue, ayant une taille de marché suffisante pour l'analyse, ont un prix médian de l'ordre de 20 000 €. A Neuilly-sur-Seine, il atteint 32 000 €, le prix le plus élevé hors Paris. Saint-Mandé suit avec 27 000 €, mais sur un marché beaucoup plus restreint, puis Boulogne-Billancourt à 25 000 €.

En Grande Couronne, les prix les plus élevés se retrouvent dans les Yvelines à La Celle-Saint-Cloud (25 000 € sur un marché restreint) ou à Versailles (22 000 €). Les prix les plus modérés se trouvent à Longjumeau dans l'Essonne (4 700 € sur des volumes limités) ou à Noisy-le-Grand en Seine-Saint-Denis (8 000 €).