

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

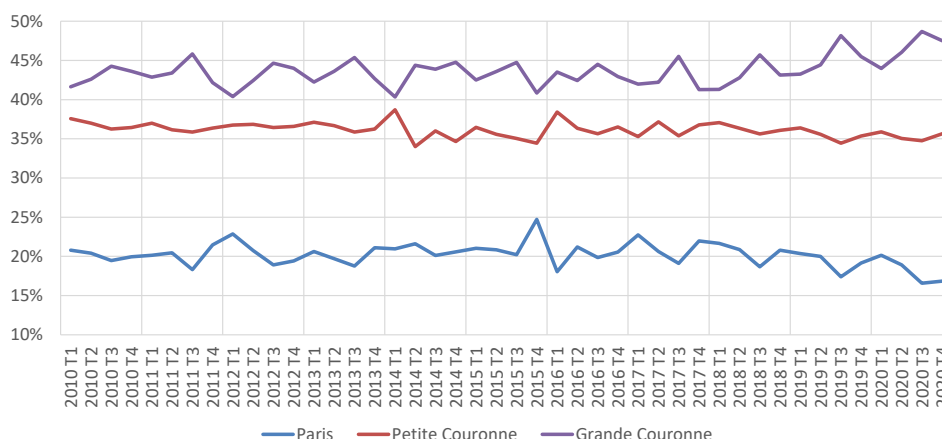
La crise sanitaire et son cortège de restrictions et contraintes fait émerger **de nouvelles aspirations et porte en elle un potentiel de transformations profondes des modes de vie et un besoin de vivre et d'habiter autrement.**

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.

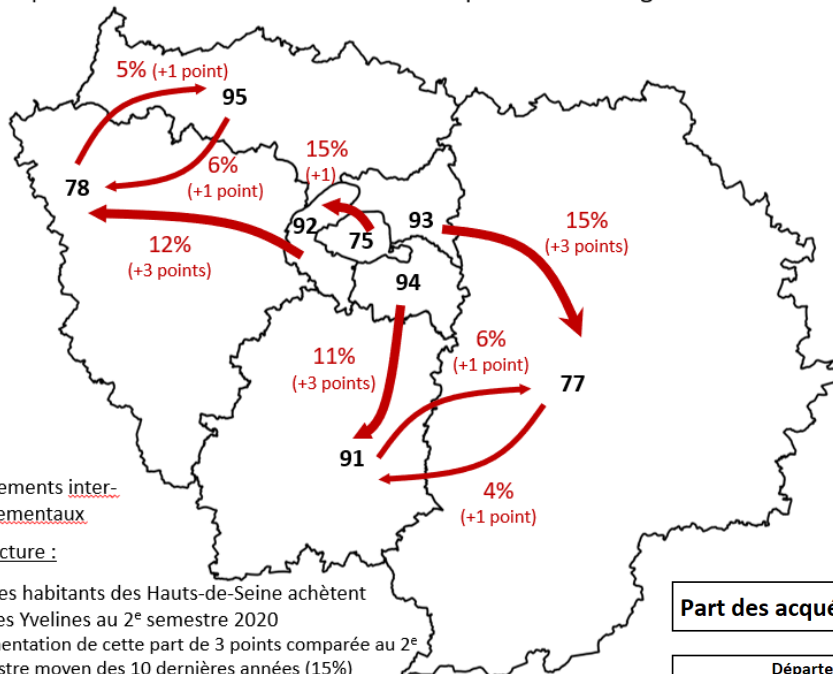
Plus de 26% des acquéreurs issus du département des Hauts-de-Seine ont acheté en Grande Couronne, quand ils sont restés en Ile-de-France, ces deux derniers trimestres, contre 19% en moyenne ces 10 dernières années. Ils ont, eux aussi, et comme les Parisiens d'origine, une préférence grandissante pour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