

Conférence de presse Notaires du Grand Paris

Jeudi 9 septembre 2021

Le marché immobilier résidentiel ancien en Ile-de-France

2^e trimestre 2021 et perspectives





Ouverture des travaux

CÉDRIC BLANCHET

Président de la Chambre des Notaires de Paris





Les chiffres en Ile-de-France



Introduction

THIERRY DELESALLE

Président de la Commission des Statistiques
Immobilières et Notaire à Paris



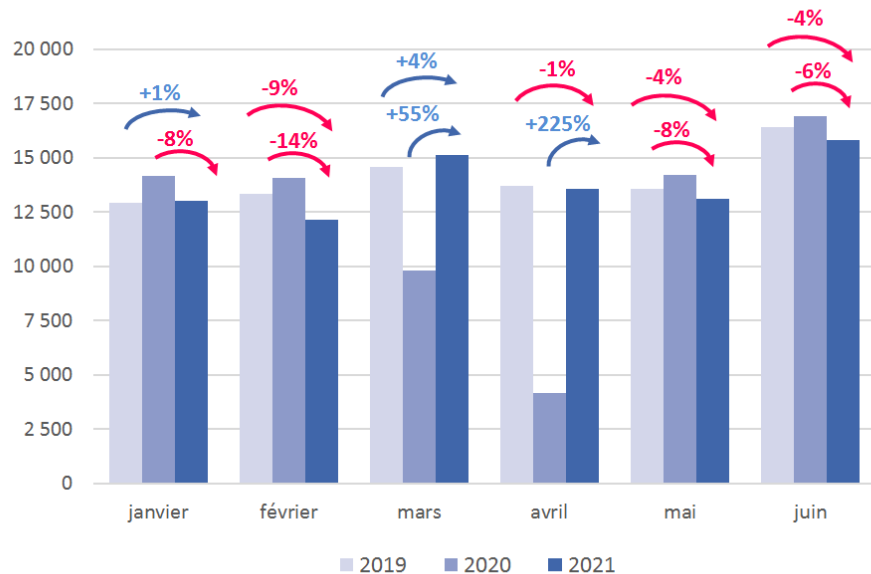


Les chiffres en Ile-de-France



Logements en Ile-de-France : Retour au très haut niveau du 2^e 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%

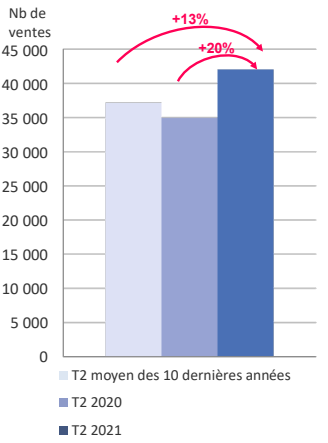


Les chiffres en Ile-de-France

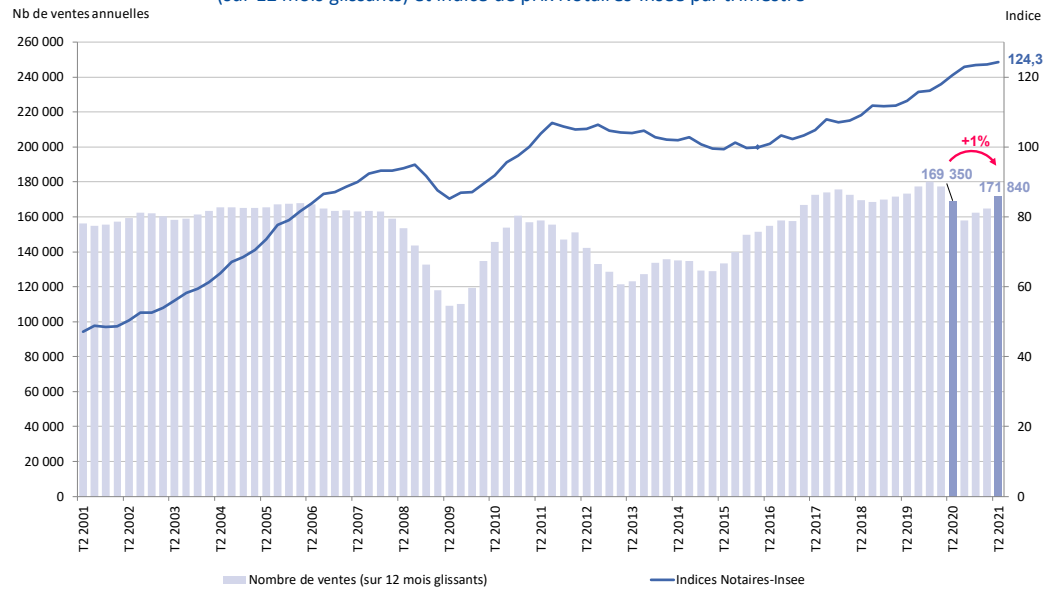


Logements anciens en Ile-de-France : la hausse des prix ralentit dans un marché actif

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



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



Volumés de ventes de logements anciens en Ile-de-France	
Nombre de ventes du T3 2019 au T2 2021	171 840
Variation entre 'T3 2019 - T2 2020' et 'T3 2020 - T2 2021'	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%



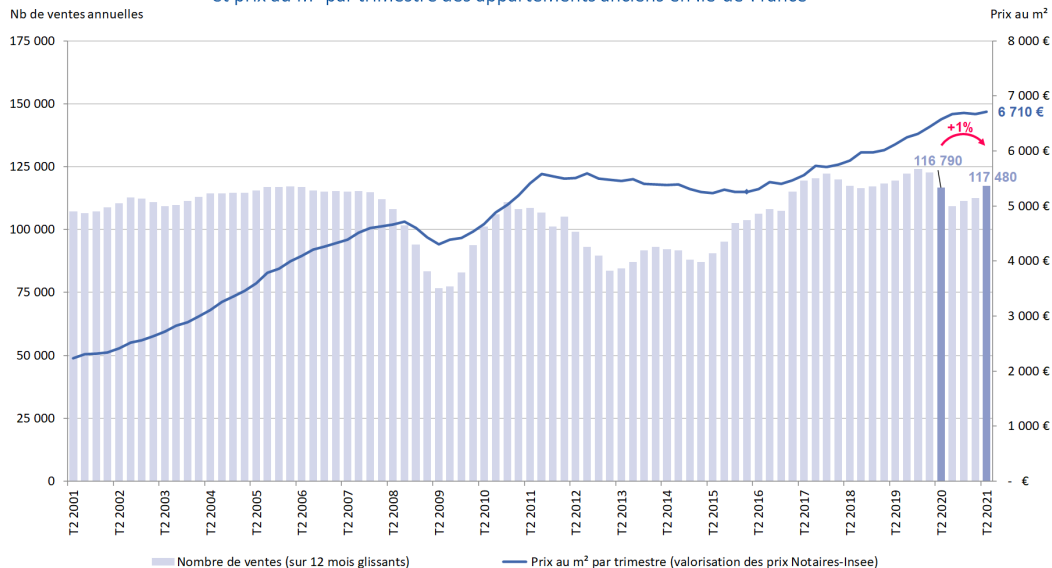
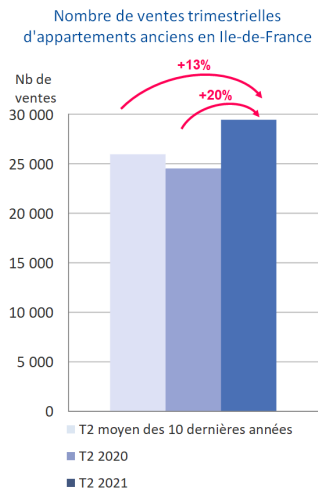


Les chiffres en Ile-de-France



Appartements : activité dynamique et hausse annuelle des prix limitée à 2%

Ile-de-France : nombre de ventes annuelles (sur 12 mois glissants) et prix au m² par trimestre des appartements anciens en Ile-de-France



Volumés de ventes d'appartements anciens en Ile-de-France	
Nombre de ventes du T3 2020 au T2 2021	117 480
Variation entre 'T3 2019 - T2 2020' et 'T3 2020 - T2 2021'	1%
Variation entre le T2 moyen des dix dernières années (2011 - 2020) et le T2 2021	13%

Prix de vente des appartements anciens en Ile-de-France		
	T1 2021	T2 2021
Prix au m ²	6 670 €	6 710 €
Variation en 1 an	3,6%	2,1%
Variation brute en 3 mois	-0,3%	0,6%
Variation CVS en 3 mois	-0,2%	0,2%



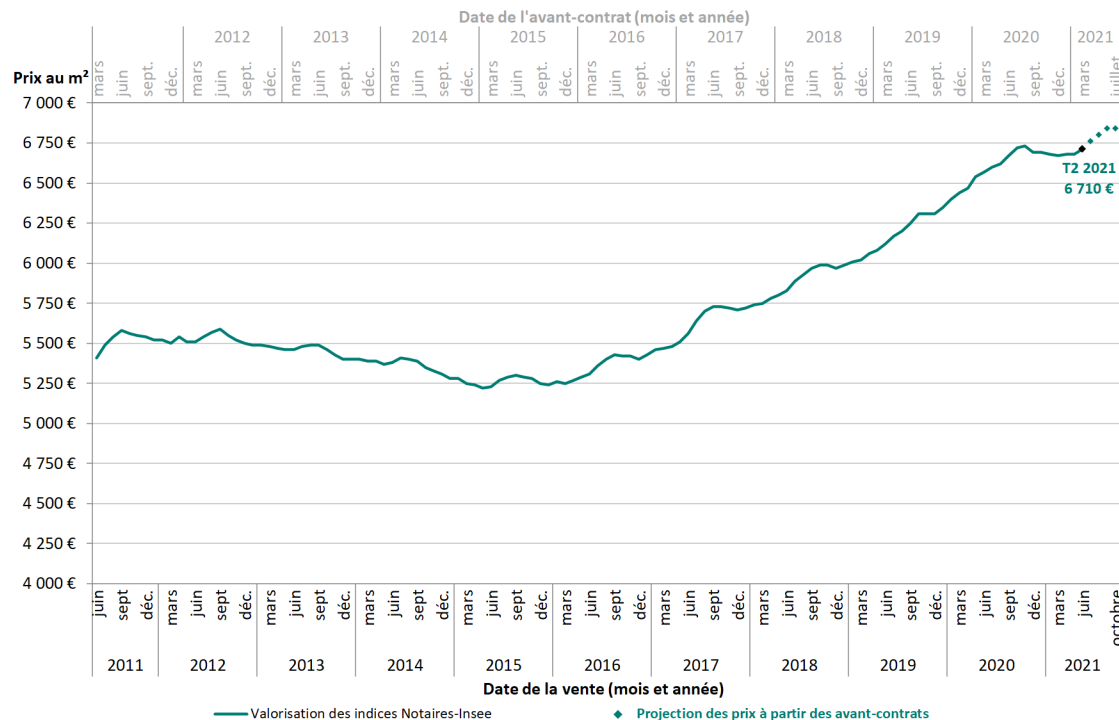


Les chiffres en Ile-de-France



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

Prix au m² des appartements anciens en Ile-de-France



Projection
des prix de vente
en octobre 2021 :
Ile-de-France
6 840 €/m²

Prix de vente des appartements anciens	T2 2021	Projection octobre 2021
Prix au m ²	6 710 €	6 840 €
Variation en 1 an	2,1%	1,7%
Variation brute en 3 mois	0,6%	1,1%
Variation CVS en 3 mois	0,2%	0,7%

octobre correspond à la période allant de août à octobre



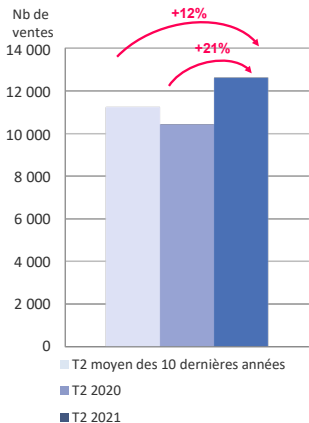


Les chiffres en Ile-de-France

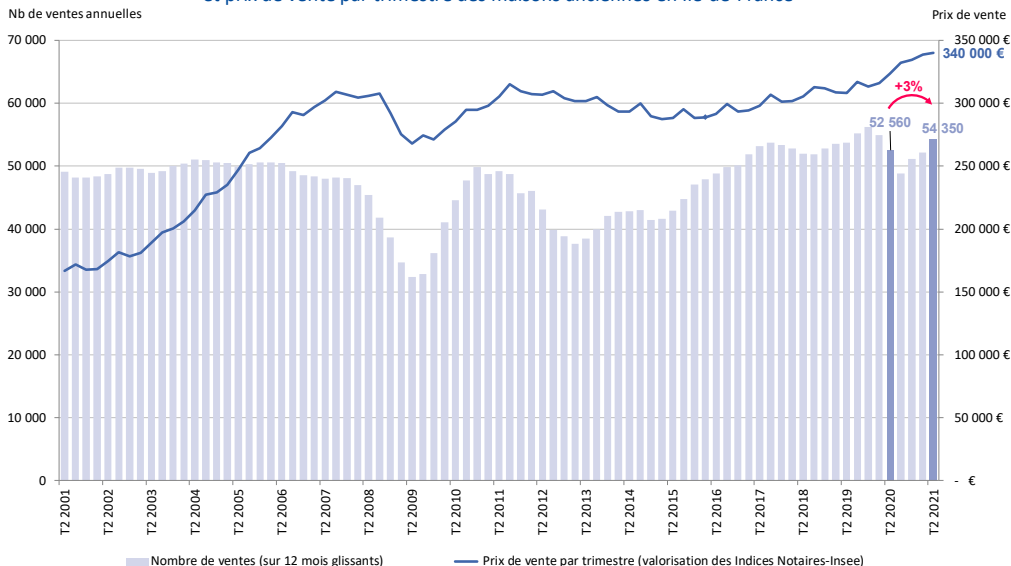


Maisons en Ile-de-France : très haut niveau d'activité avec des tensions encore fortes sur les prix

Nombre de ventes trimestrielles de maisons anciennes en Ile-de-France



Ile-de-France : nombre de ventes annuelles (sur 12 mois glissants) et prix de vente par trimestre des maisons anciennes en Ile-de-France



Volumes de ventes des maisons anciennes en Ile-de-France	
Nombre de ventes du T3 2020 au T2 2021	54 350
Variation entre 'T3 2019 - T2 2020' et 'T3 2020 - T2 2021'	3%
Variation entre le T2 moyen des dix dernières années (2011 - 2020) et le T2 2021	12%

Prix de vente des maisons anciennes en Ile-de-France		
	T1 2021	T2 2021
Prix de vente	338 900 €	340 000 €
Variation en 1 an	7,3%	5,1%
Variation brute en 3 mois	1,2%	0,3%
Variation CVS en 3 mois	2,0%	-0,2%



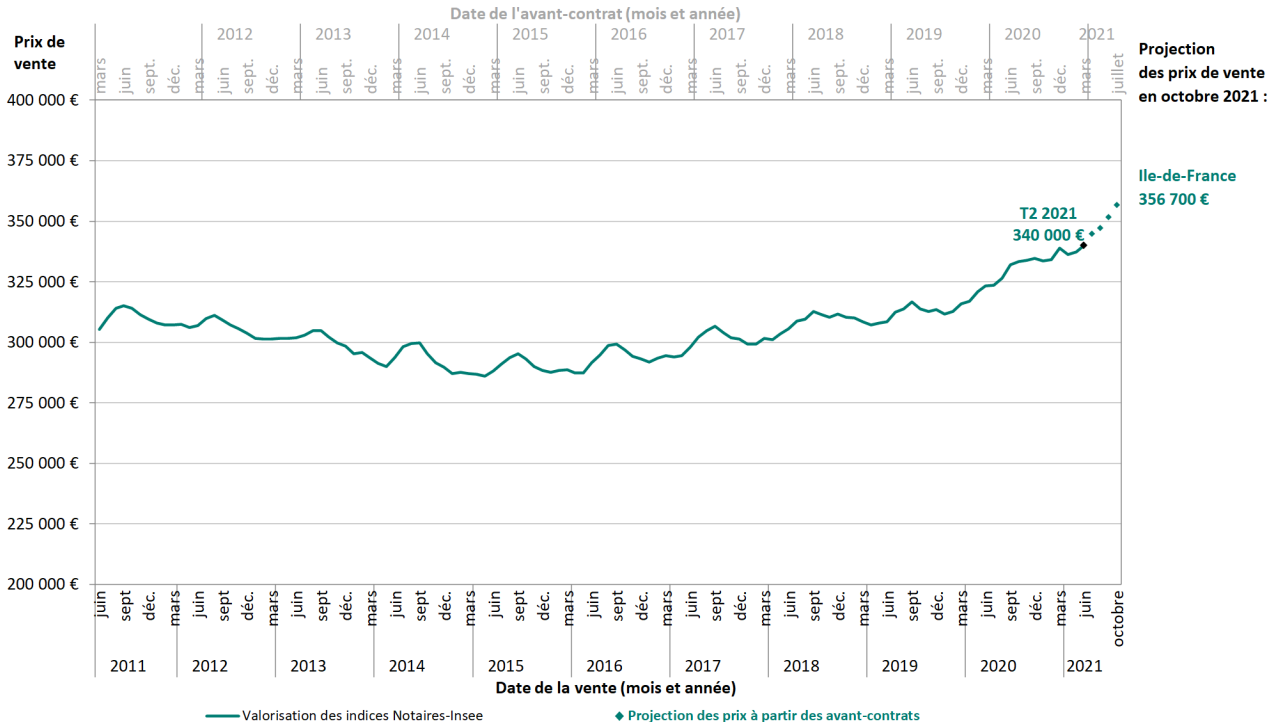


Les chiffres en Ile-de-France



la hausse annuelle du prix des maisons pourrait approcher 7% en octobre 2021

Prix de vente des maisons anciennes en Ile-de-France



Prix de vente des maisons anciennes en Ile-de-France	T2 2021	Projection octobre 2021
Prix de vente	340 000 €	356 700 €
Variation en 1 an	5,1%	7,0%
Variation brute en 3 mois	0,3%	3,5%
Variation CVS en 3 mois	-0,2%	3,0%

octobre correspond à la période allant de août à octobre





Paris et Petite Couronne



MARC FRIEDRICH

Notaire à Paris



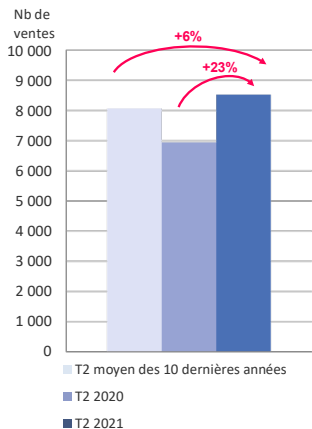


Volumes de ventes et prix à Paris

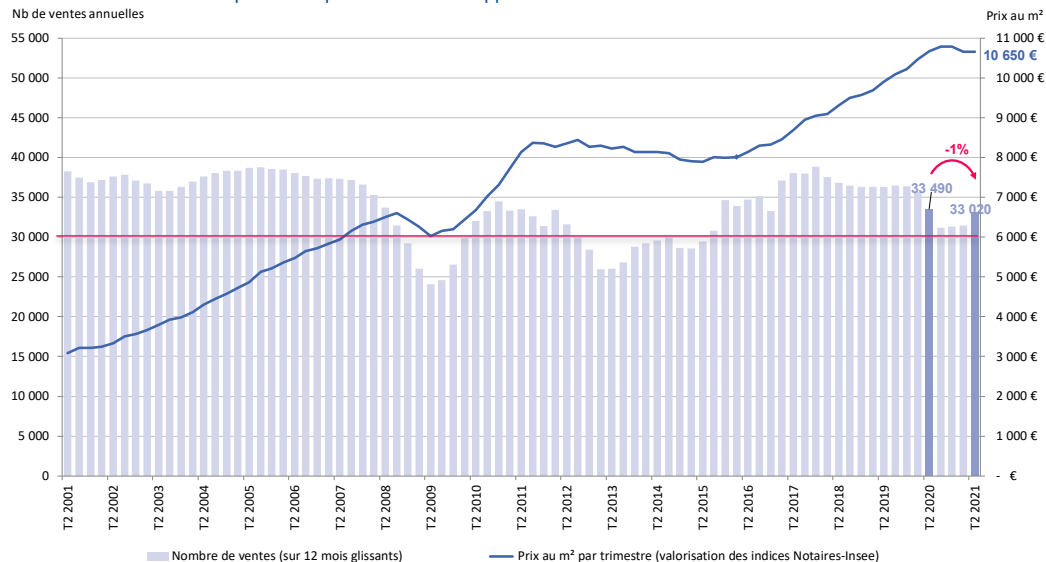


Une activité encore en retrait dans la Capitale et des prix qui résistent

Nombre de ventes trimestrielles d'appartements anciens à Paris



Nombre de ventes annuelles (sur 12 mois glissants) et prix au m² par trimestre des appartements anciens à Paris



Volumés de ventes d'appartements anciens à Paris	
Nombre de ventes du T3 2020 au T2 2021	33 020
Variation entre 'T3 2019 - T2 2020' et 'T3 2020 - T2 2021'	-1%
Variation entre le T2 moyen des dix dernières années (2011-2020) et T2 2021	6%

Prix au m ² des appartements anciens à Paris	T1 2021	T2 2021
Prix au m ²	10 650 €	10 650 €
Variation en 1 an	1,8%	-0,2%
Variation brute en 3 mois	-1,2%	0,0%
Variation CVS en 3 mois	-1,1%	-0,6%



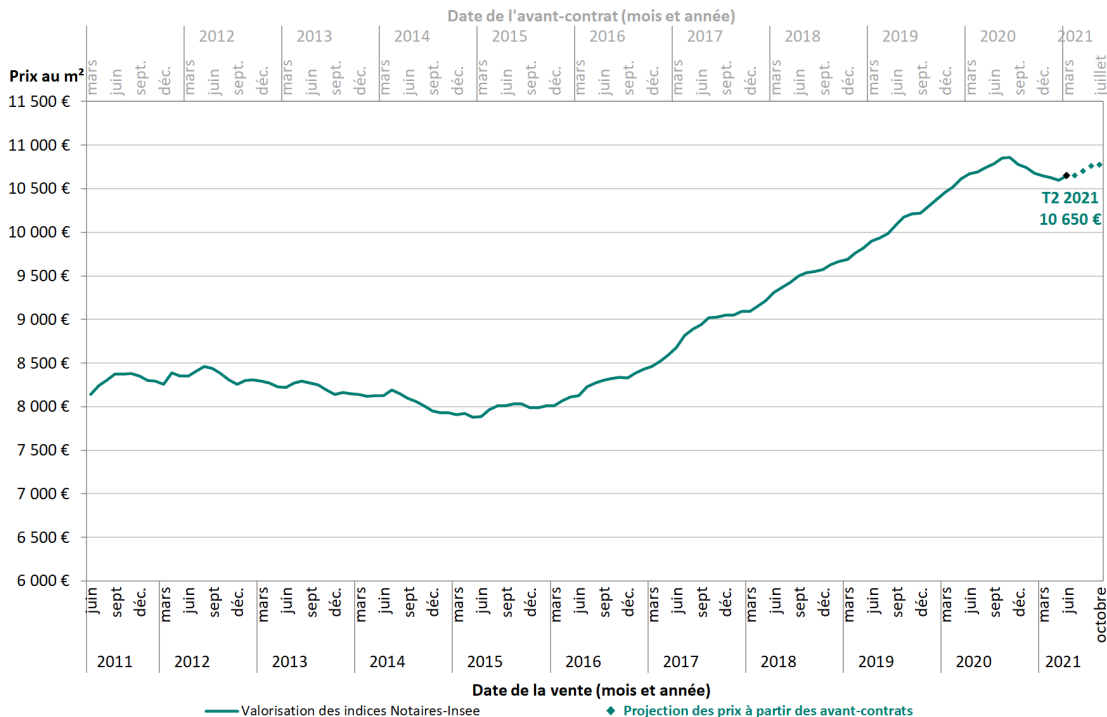


Prix



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

Prix au m² des appartements anciens à Paris



Projection des prix de vente en octobre 2021 :

Paris
10 770 €/m²

Prix de vente 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





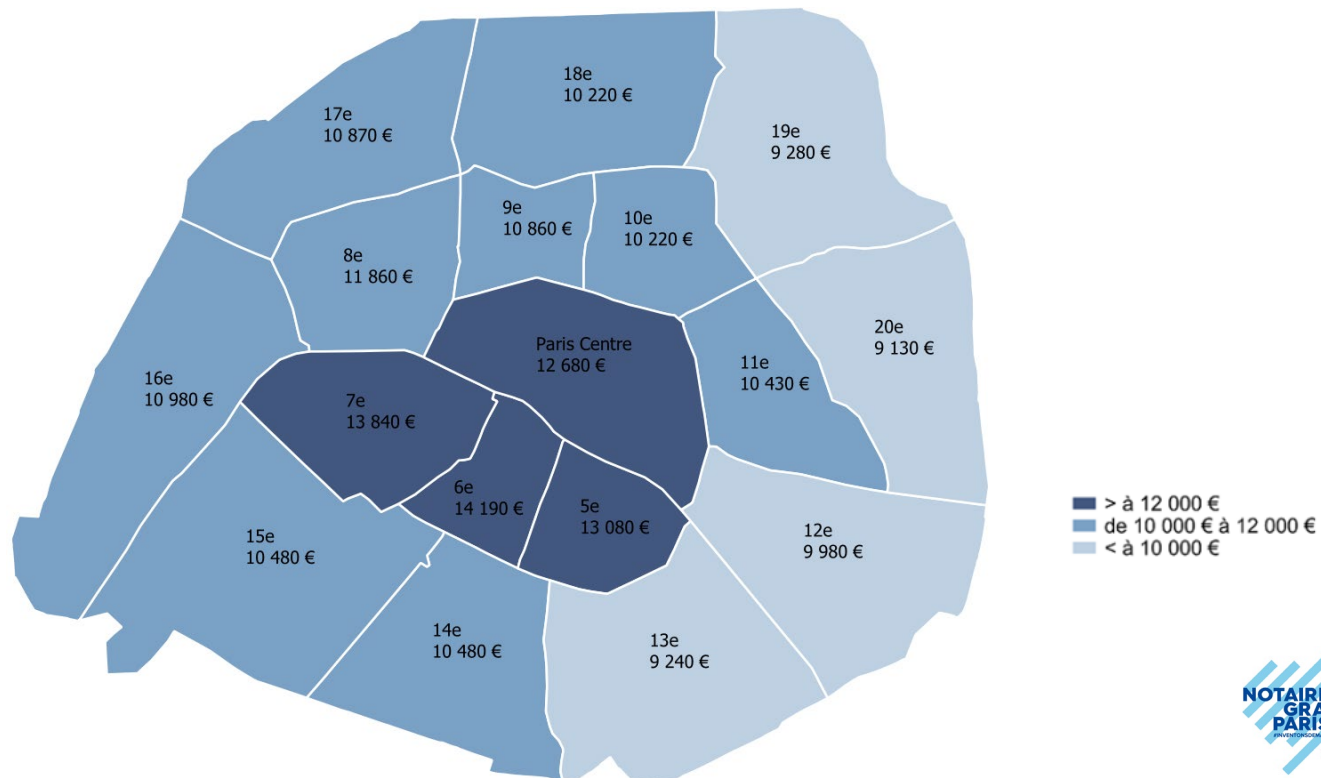
Prix



Le 19^e arrondissement atteint son record à 9 280 € le m²

Les arrondissements les plus abordables sont désormais le 20^e et le 13^e

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



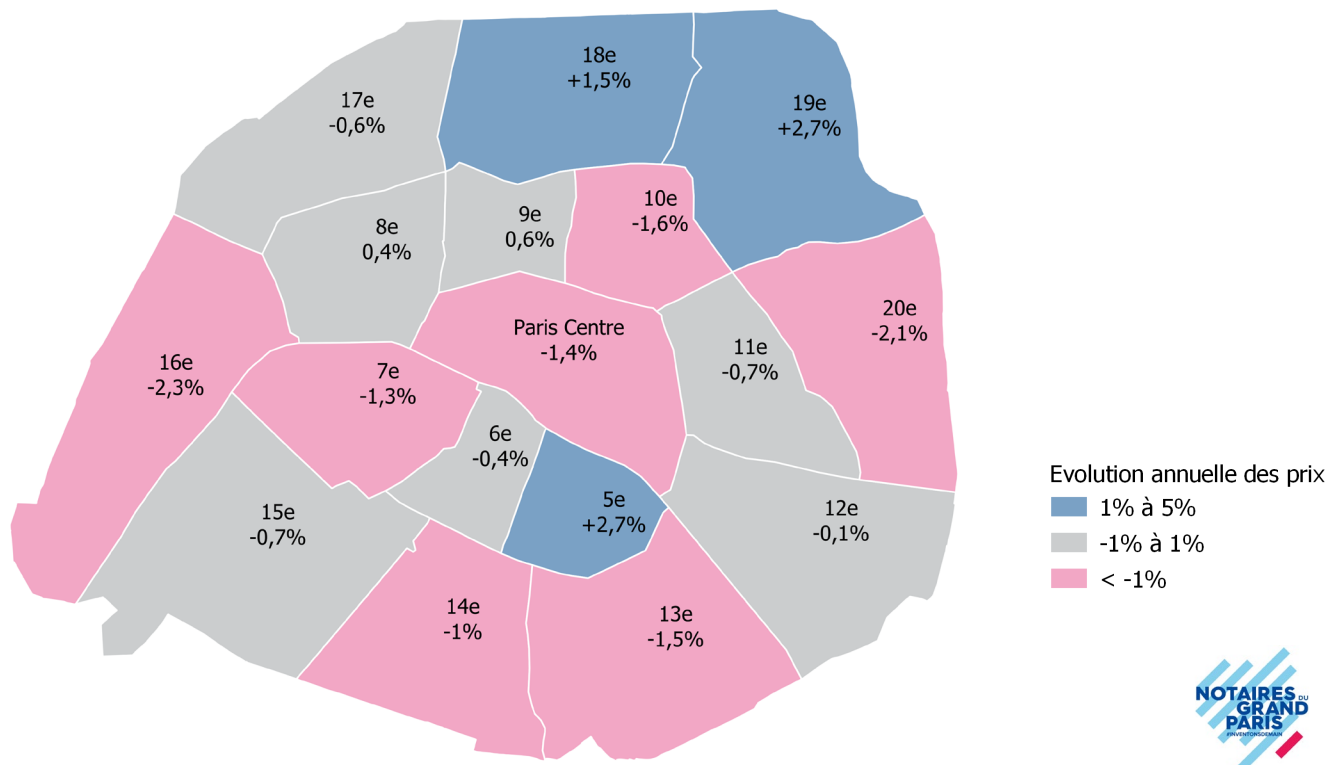


Prix



Baisses de prix modérées dans de nombreux arrondissements parisiens

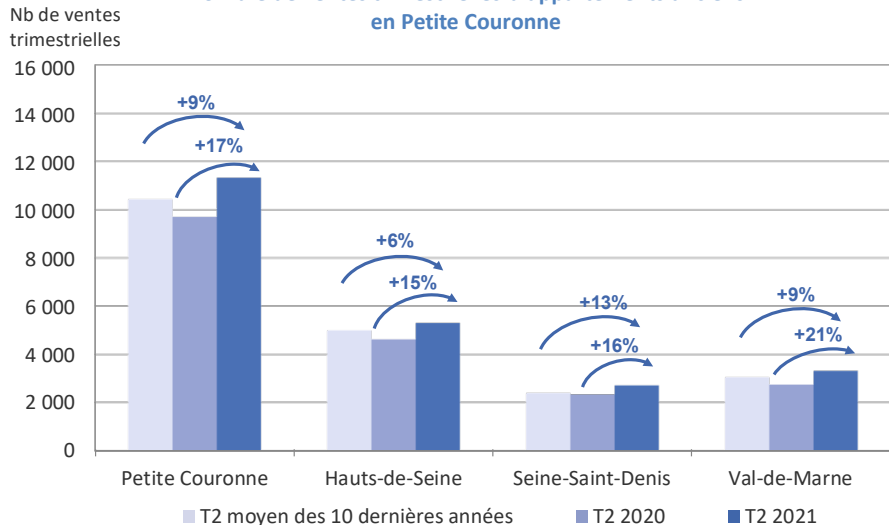
Evolution annuelle des prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 2^e trimestre 2021





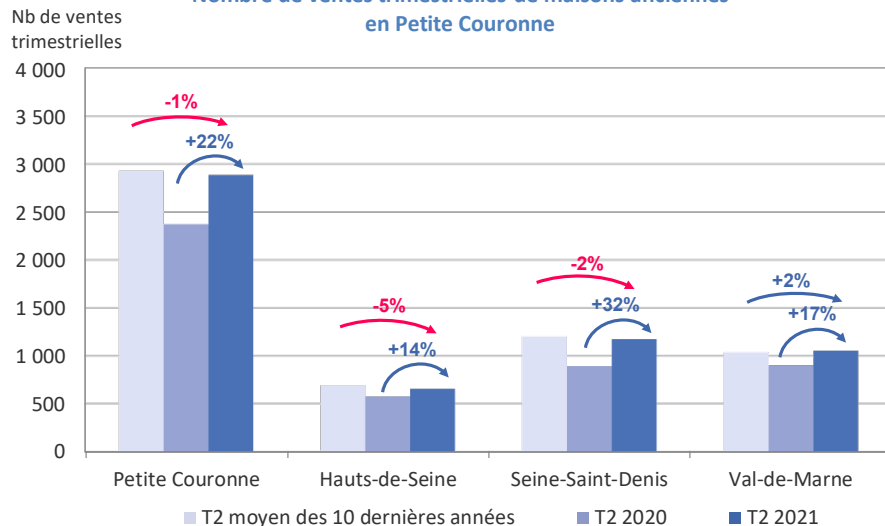
Appartements en Petite Couronne : Dans les 3 départements l'activité progresse

Nombre de ventes trimestrielles d'appartements anciens
en Petite Couronne



Maisons en Petite Couronne : Un marché limité par le manque d'offre de biens à vendre

Nombre de ventes trimestrielles de maisons anciennes
en Petite Couronne



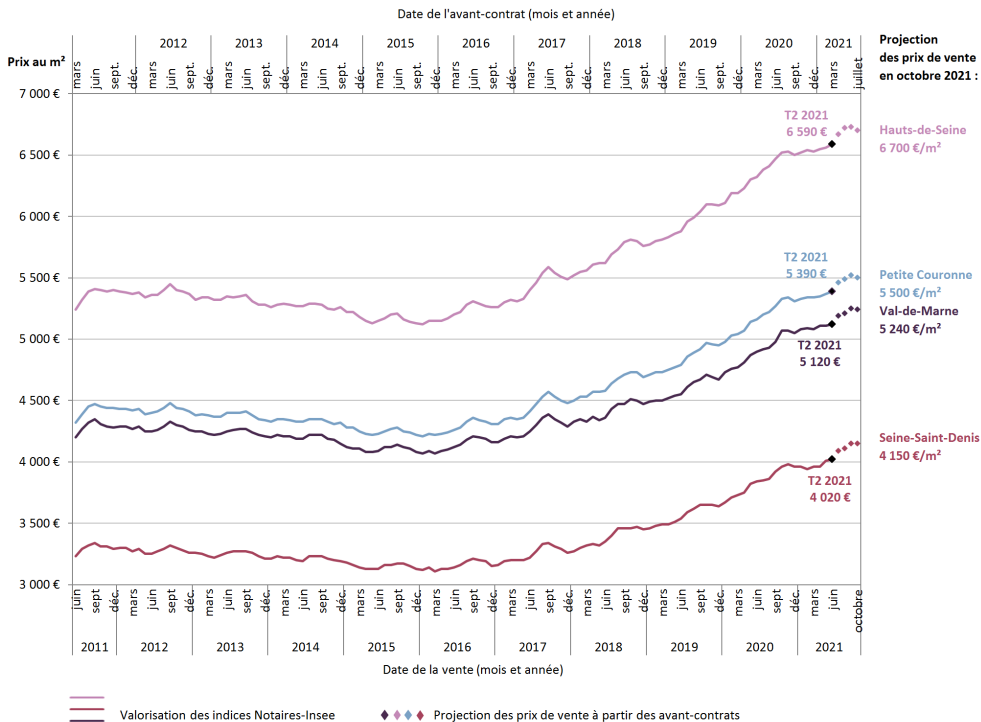


Prix

Appartements en Petite Couronne – ventes et avant-contrats



Prix au m² des appartements anciens en Petite Couronne



T2 2021 : des hausses annuelles de prix homogènes autour de 4,5%

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 m²	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%

Octobre 2021 : la hausse se maintiendrait en Seine-Saint-Denis mais serait plus limitée dans les autres départements

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 m²	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%

octobre correspond à la période allant de août à octobre





Prix



Prix au m² standardisés des appartements anciens au 2e trimestre 2021 et évolution annuelle par commune en Petite Couronne

Valorisation des indices
Notaires-Insee

Hauts-de-Seine

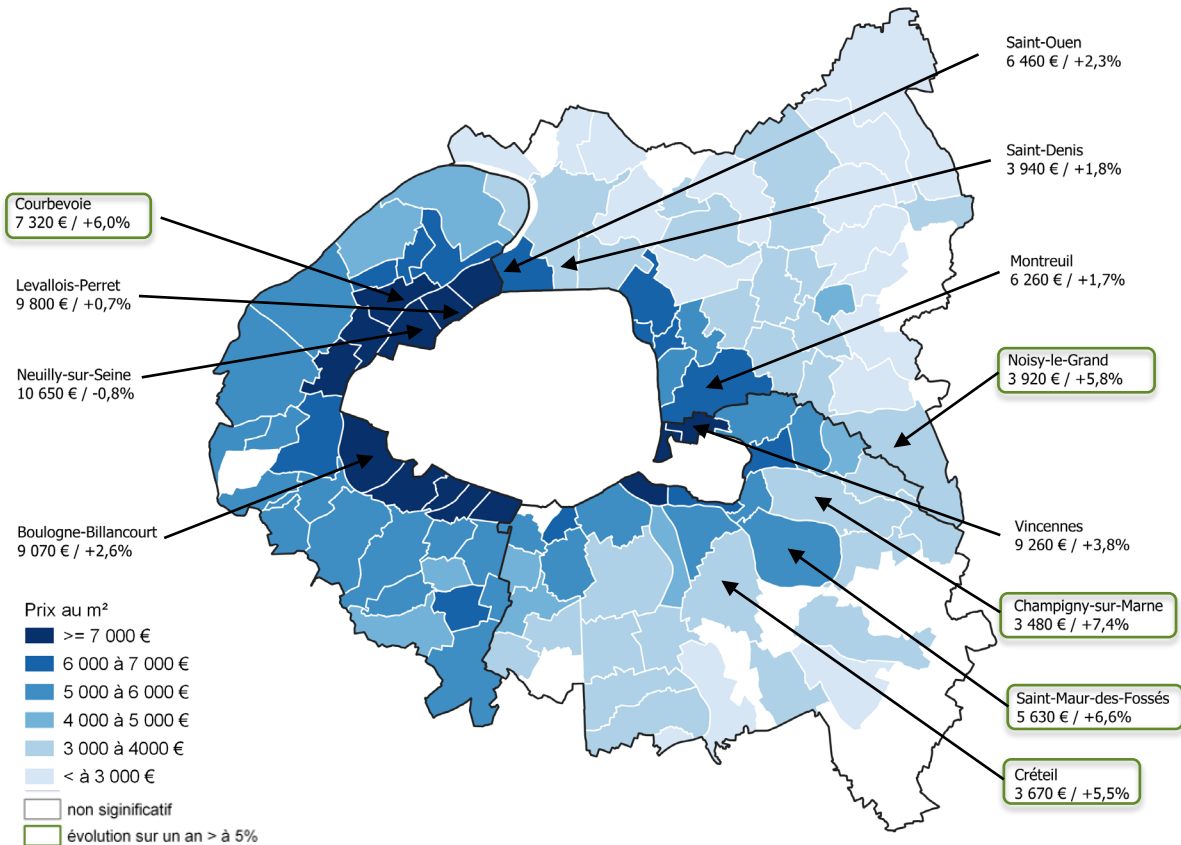
6 590 €
+4,3% sur 1 an

Seine-Saint-Denis

4 020 €
+4,7% sur 1 an

Val-de-Marne

5 120 €
+4,4% sur 1 an



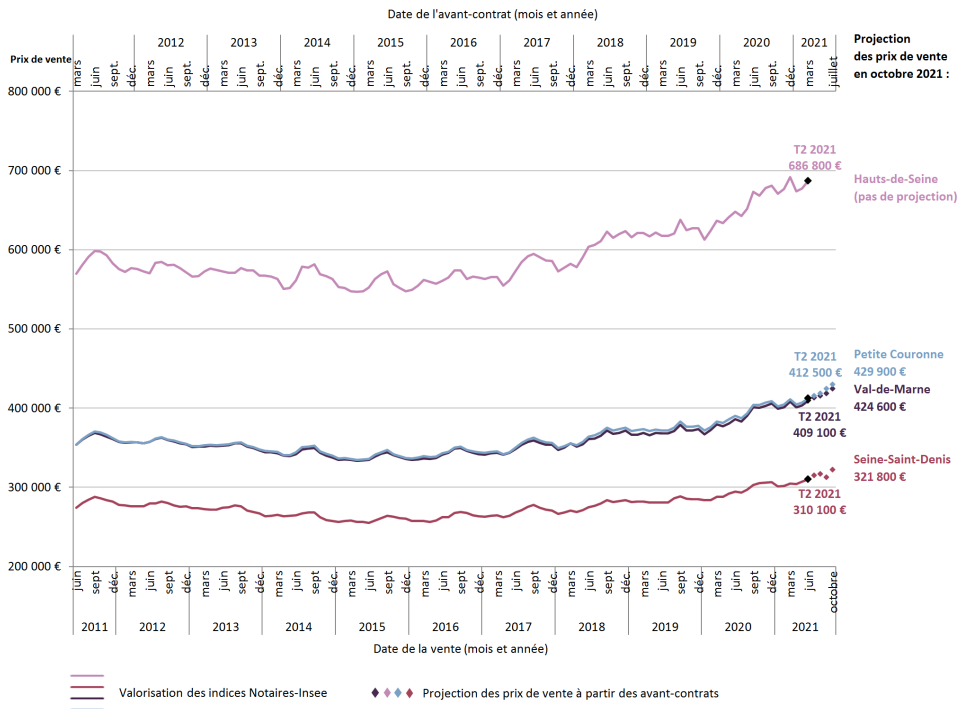


Prix



Maisons en Petite Couronne – ventes et avant-contrats

Prix de vente des maisons anciennes en Petite Couronne



T2 2021 : la pénurie de maisons entraîne de fortes hausses de prix, proches de 6%

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%

Octobre 2021 : la hausse annuelle des prix devrait perdurer autour de 6%

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%

octobre correspond à la période allant de août à octobre





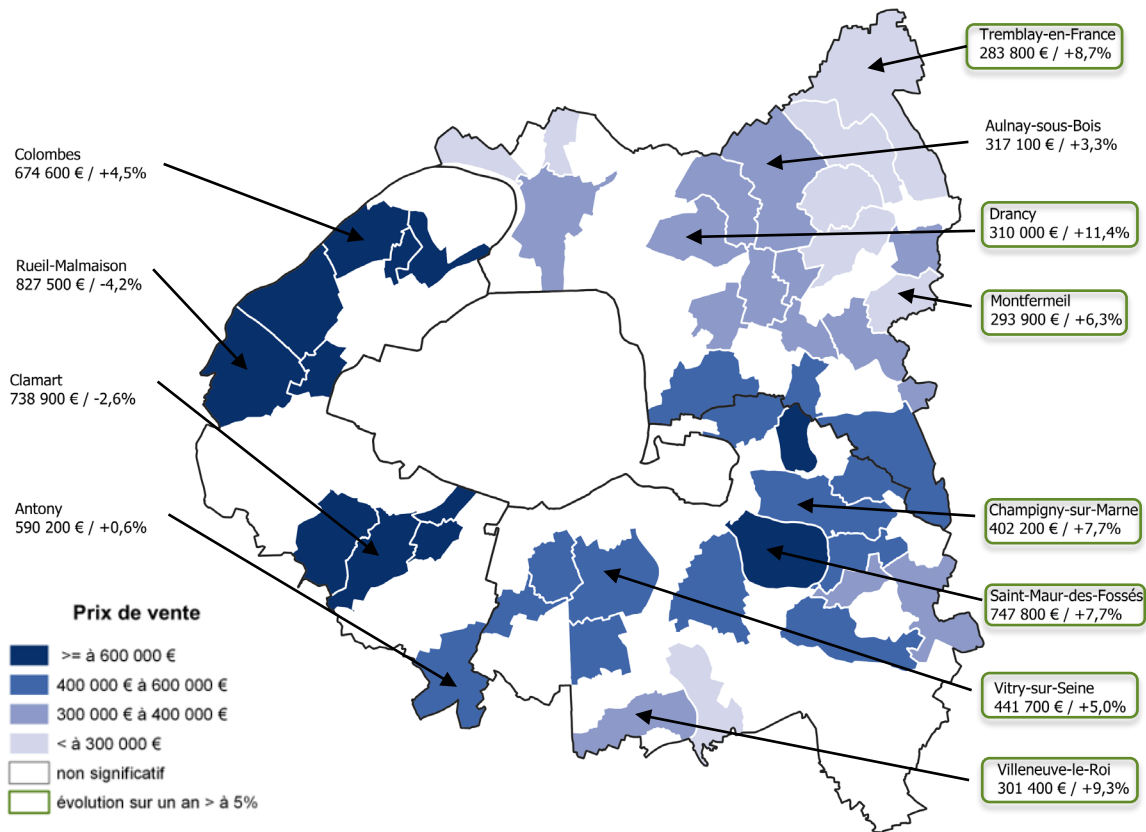
Prix de vente standardisés des maisons anciennes au 2e trimestre 2021 et évolution annuelle par commune en Petite Couronne

Valorisation des indices
Notaires-Insee

Hauts-de-Seine
686 800 €
+6% sur 1 an

Seine-Saint-Denis
310 100 €
+5,4% sur 1 an

Val-de-Marne
409 100 €
+5,9% sur 1 an





Grande Couronne



CHRISTIAN GODARD

Notaire à Claye-Souilly (77)

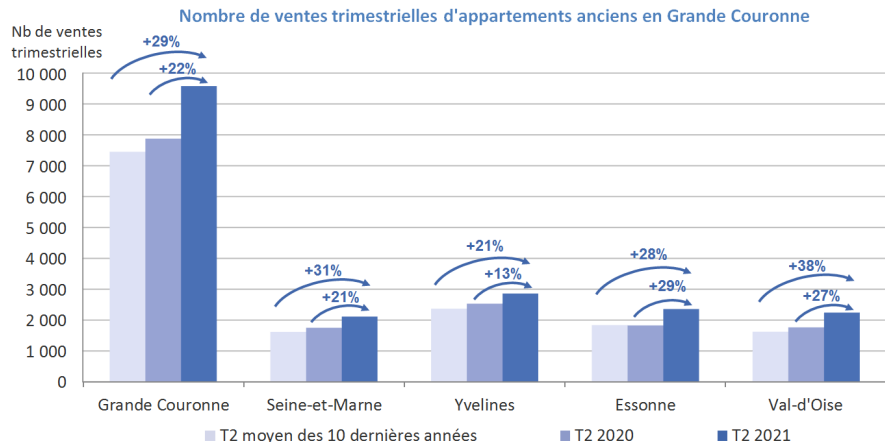




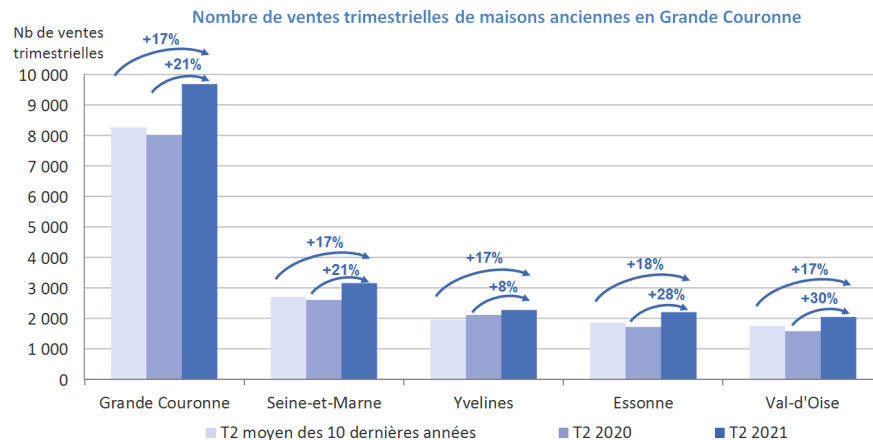
Volumes de ventes



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



Maisons en Grande Couronne : Une activité dynamique, proche du record historique



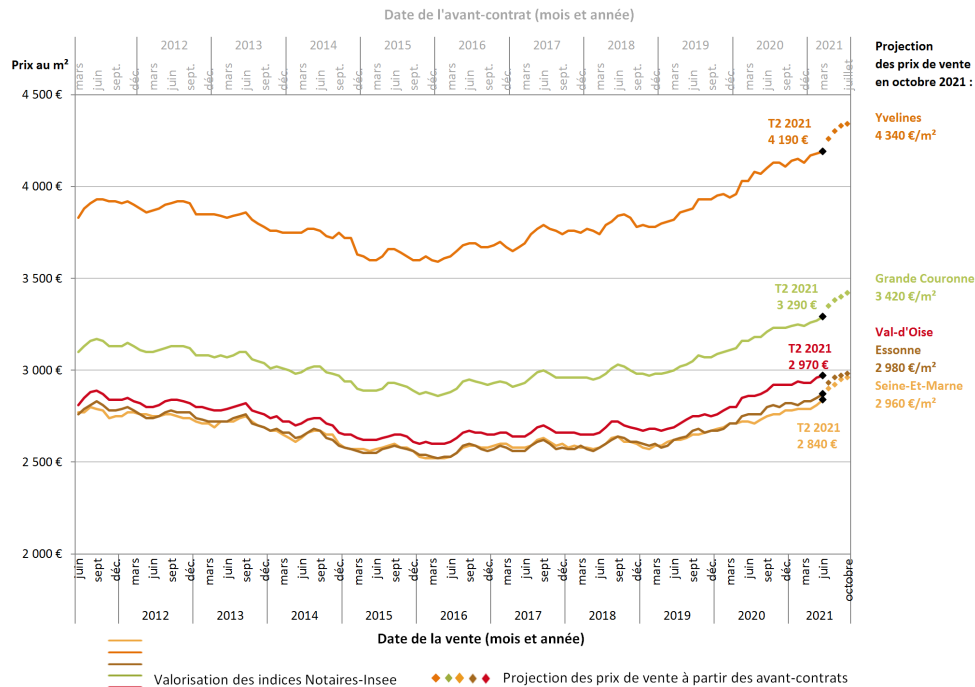


Prix

Appartements en Grande Couronne – ventes et avant-contrats



Prix au m² des appartements anciens en Grande Couronne



T2 2021 : des hausses annuelles de prix homogènes autour de 4%

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 m²	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%

Octobre 2021 : la hausse annuelle des prix pourrait s'accélérer et atteindre 6%

Projetion des prix de vente des appartements anciens

Projetion en octobre 2021	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne
Prix au m²	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



Prix au m² standardisés des appartements anciens par commune en Grande Couronne au 2^e trimestre 2021

Valorisation des indices

Notaires-Insee

Seine-et-Marne

2 840 €

+4,4% sur 1 an

Yvelines

4 190 €

+4,1% sur 1 an

Essonne

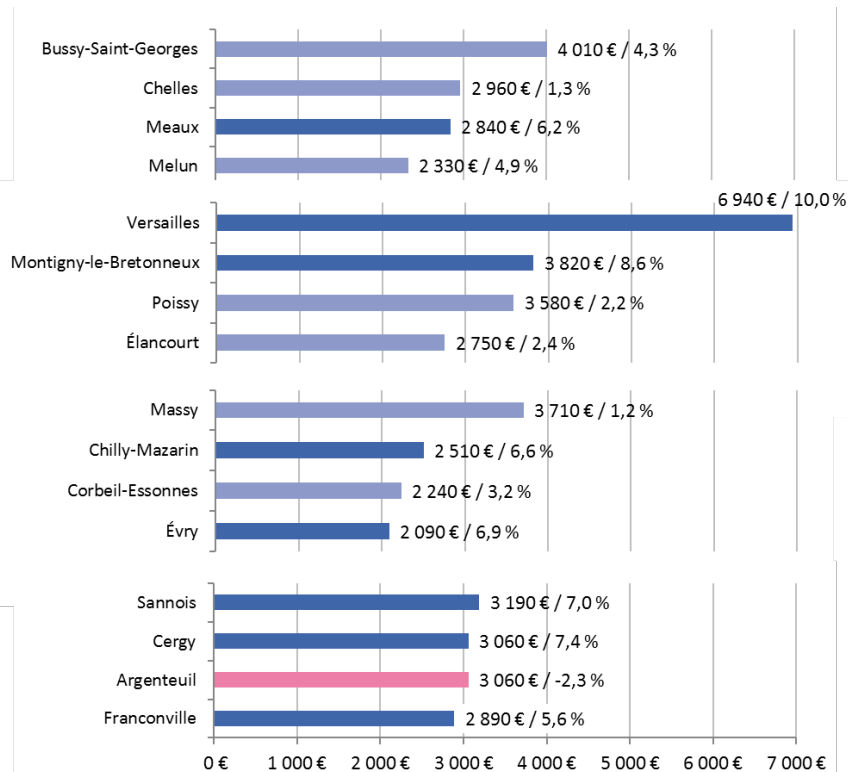
2 870 €

+3,9% sur 1 an

Val-d'Oise

2 970 €

+3,9% sur 1 an



Evolution des prix sur 1 an

> 5%

de 1% à 5%

de -1% à 1%

de -5% à -1%

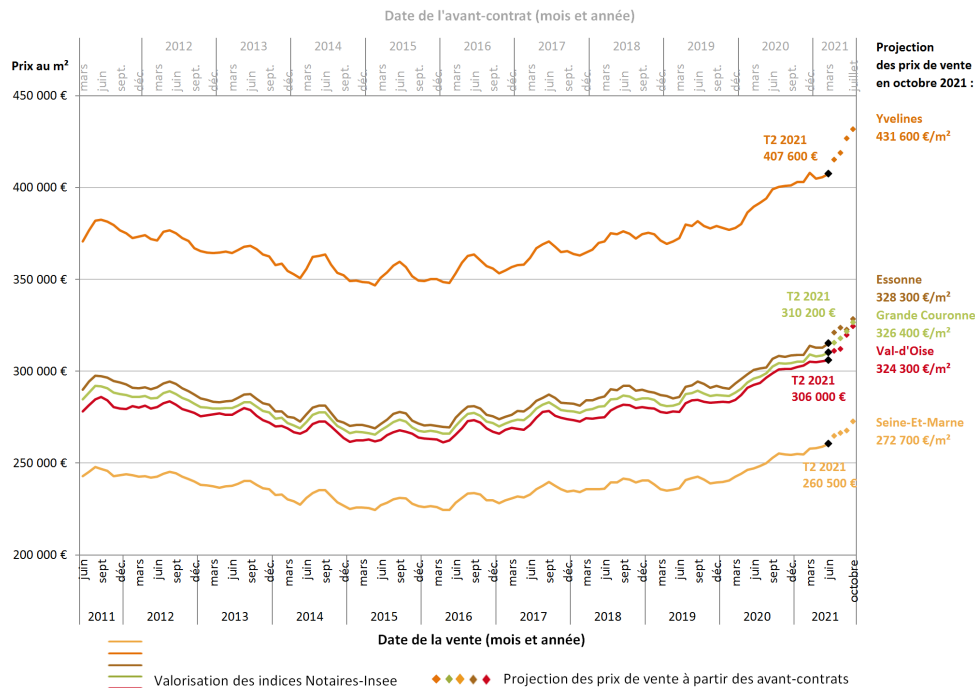


Prix



Maisons en Grande Couronne – ventes et avant-contrats

Prix de vente des maisons anciennes en Grande Couronne



T2 2021 : des prix stables au cours du trimestre ramenant la hausse annuelle des prix à moins de 5%

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%

Octobre 2021 : nouvelle accélération attendue de la hausse annuelle du prix des maisons en Grande Couronne à 7,3%

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



Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune en Grande Couronne au 2^e trimestre 2021

Valorisation des indices

Notaires-Insee

Seine-et-Marne

260 500 €

+5,3% sur 1 an

Yvelines

407 600 €

+4,6% sur 1 an

Essonne

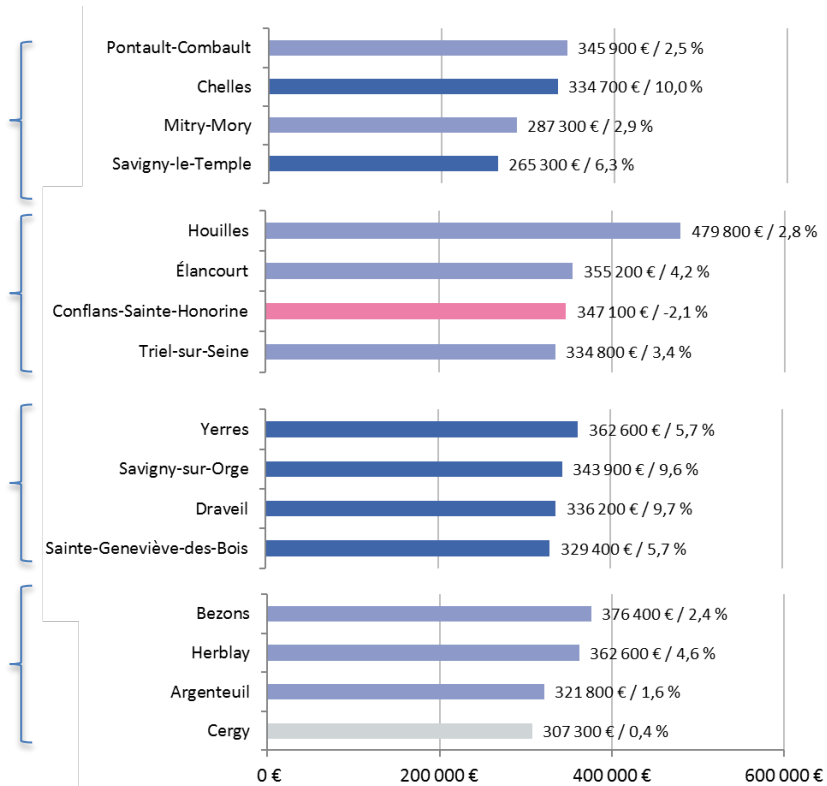
315 100 €

+4,8% sur 1 an

Val-d'Oise

306 000 €

+4,6% sur 1 an



Evolution des prix sur 1 an

- > 5%
- de 1% à 5%
- de -1% à 1%
- de -5% à -1%



Focus



THIERRY DELESALLE

Notaire à Paris



Focus : les ventes de parkings en Ile-de-France en 2020



1/ Les parkings vendus avec les 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

2/ Les parkings vendus seuls

	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%



Focus : Evolution des prix des logements et des parkings en 20 ans



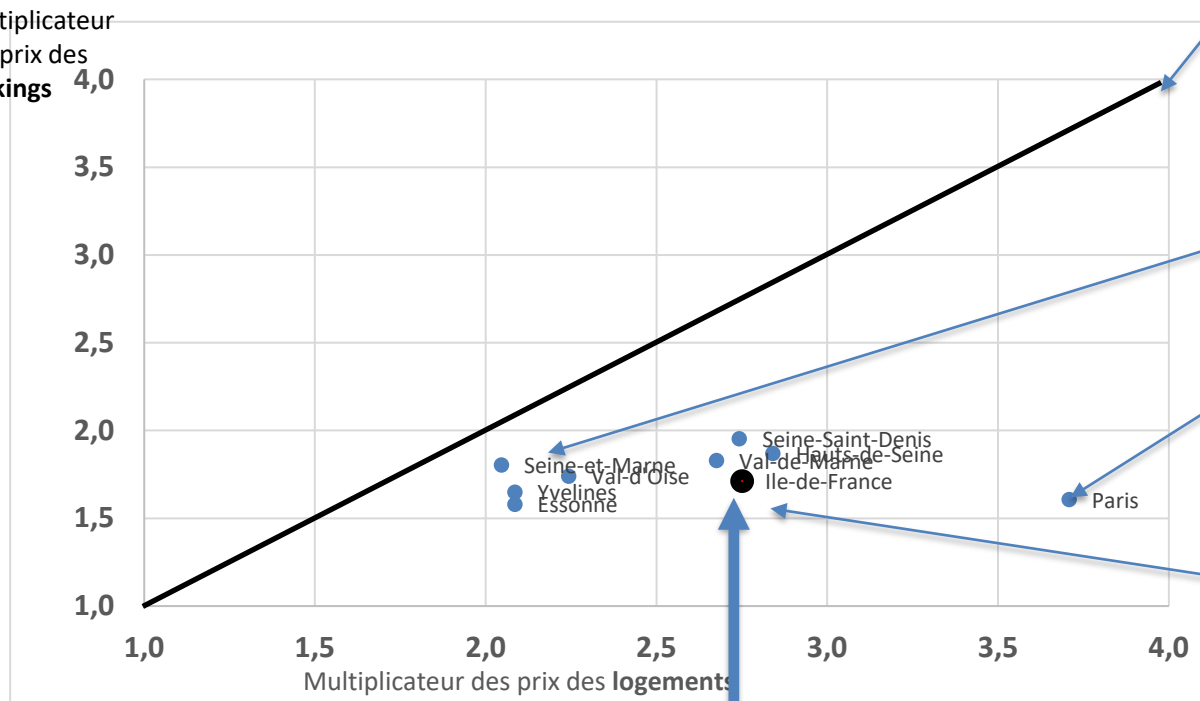
Multiplicateur
des prix des
parkings

*Si les prix augmentaient
à la même vitesse, les
points seraient sur la
diagonale du graphique.*

En Grande Couronne, les prix ont été multipliés par 2,1 à 2,3 en 20 ans pour les logements contre 1,6 à 1,8 pour les parkings.

A Paris, les prix des logements ont été multipliés par 3,7 en 20 ans (axe horizontal) contre 1,6 pour les parkings (axe vertical)

En Petite Couronne, l'évolution des prix des logements a été intermédiaire avec un coefficient multiplicateur autour de 2,7 alors que les prix des parkings ont plus augmenté que dans le reste de la région, jusqu'à une multiplication par presque deux en Seine-Saint-Denis.



En Ile-de-France, l'écart d'évolution est important entre les logements dont les prix ont été multipliés par 2,75 (soit 5,2% d'augmentation annuelle moyenne pendant 20 ans) et les parkings qui n'ont été multipliés « que » par 1,71 (soit 2,7% d'augmentation annuelle moyenne)



Les chiffres en Ile-de-France



Conclusion

THIERRY DELESALLE

Notaire à Paris



Questions





Prochains rendez-vous

- **Aujourd'hui 11h Club Notarial Immobilier en visioconférence**
Jonathan SEBBANE, Directeur général de la SOGARIS, interviendra sur le thème :
« **Logistique urbaine : nouveau marché, nouvel eldorado ?** »

- **Mardi 23 novembre 2021** : Conférence de presse et Club Notarial Immobilier

