

NOTAIRES DU
GRAND
PARIS
AVANCER À VOS CÔTÉS

**Marché immobilier francilien
et crise sanitaire :
Les premières observations
et analyses des Notaires
du Grand Paris.**

2 Communiqué
de presse

5 Les chiffres
en Ile-de-France

8 Paris

11 Petite Couronne

14 Grande Couronne

17 Synthèse des volumes
de ventes et des prix

22 Note méthodologique

24 Focus

Communiqué de presse

CONJONCTURE IMMOBILIERE EN ILE-DE-FRANCE :

UN MARCHÉ SOUS CONTRAINTES ET DANS L'INCERTITUDE

Au 1^{er} trimestre 2020, les ventes de logements anciens reculent de plus de 20% par rapport à un 1^{er} trimestre 2019 très actif. La crise sanitaire a pesé sur l'activité immobilière au 1^{er} trimestre 2020, quasiment à l'arrêt en mars pour cause de confinement. Mais un premier ralentissement était déjà perceptible en février.

Selon les Notaires du Grand Paris, les hausses de prix se prolongent, sans changement, au 1^{er} trimestre 2020. Les indicateurs avancés sur les prix, calculés d'après les avant-contrats, s'inscrivent ensuite dans la continuité. S'ils devaient se produire, les ajustements de prix, attendus par de nombreux observateurs, ne se manifesteraient probablement qu'après une phase de latence.

Au demeurant la violence du choc subi par notre économie (pour rappel une perte de 1,5 point de PIB par quinzaine de confinement d'après la Banque de France¹), l'impossibilité de connaître les impacts en cascade sur les entreprises et les ménages ainsi que la fragilité persistante de notre situation sanitaire inscrivent le marché immobilier dans une équation à de nombreuses inconnues. Cependant des facteurs de résilience persistent : le confinement a confirmé l'importance d'être bien logé, la valeur-pierre constitue toujours un facteur de sécurité sans concurrent ; enfin, l'abondance de liquidités laisse espérer des taux d'intérêts encore attractifs.

La fin du confinement est trop proche pour que l'on puisse juger de l'état du marché

Deux semaines après le début du déconfinement, le marché immobilier s'inscrit toujours dans un contexte totalement inédit où l'incertitude règne.

Les frémissements déjà observés (reprise de la consultation des annonces, des visites et des signatures) ne permettent pas encore de dégager de premières tendances quantitatives et se forger une première opinion sur le marché immobilier, après le confinement.

Il est encore trop tôt pour se prononcer sur la façon dont la sortie du confinement va se traduire sur l'activité.

D'une part, **les premiers échos ne dessinent pas encore de tendance.** Les Notaires du Grand Paris ont ponctuellement observé des négociations entre l'avant-contrat et la vente, parfois pour le principe ou le souhait de se désengager d'une vente en cours de signature. A l'inverse, certaines signatures d'actes ont été accélérées pour enfin déménager et des visites ont permis, dès la première

semaine de déconfinement, de vendre certains biens, sans la moindre négociation.

D'autre part, après un coup d'arrêt brutal, et dans un contexte de précautions sanitaires toujours fortes et la limitation des déplacements en Ile-de-France, la reprise ne peut être que progressive en cette fin de printemps, avec un traitement prioritaire des projets déjà engagés.

Il est également beaucoup **trop tôt pour mesurer les conséquences plus profondes et plus structurelles sur le marché immobilier de cette crise sanitaire mondiale.** Son ampleur et sa durée sont totalement inconnues. Par des effets en cascade, elle va impacter avec force le contexte économique, financier et psychologique. Elle porte également un potentiel de transformations des modes de vie ou des façons de travailler qui peuvent se répercuter sur le marché immobilier.

¹ Chaque quinzaine de confinement nous « coûte » environ 1,5 % de perte de PIB annuel, et presque autant en déficit public supplémentaire, compte tenu des mesures prises. François de Villenay de Galhau, gouverneur de la banque de France audition devant la commission du Sénat du 15 avril 2020.

Informations presse

Chambre des Notaires de Paris - Vanessa MOISAN : 01 44 82 24 32 - communication@paris.notaires.fr

Hopscotch Décideurs - Chloé MAUPU : 06 81 81 81 34 - cmaupu@hopscotch.fr

Volumes de ventes au 1^{er} trimestre 2020

Logements anciens



Ile-de-France

-22% en un an
31 010 ventes

Appartements anciens



Ile-de-France

-20% en un an
22 280 ventes

Maisons anciennes



Ile-de-France

-26% en un an
8 730 ventes

Prix au m² 1^{er} trimestre 2020

Indices Notaires-INSEE

Appartements anciens



Ile-de-France

6 430 / m²
+6,8% en un an

Paris

10 460 € / m²
+8% en un an

Prix de vente 1^{er} trimestre 2020

Indices Notaires-INSEE

Maisons anciennes



Ile-de-France

319 100 €
+3,4% en un an

Les ventes du 1^{er} trimestre 2020 accusent déjà un recul sensible

On a observé pendant la période de confinement une baisse de 80 à 90% des signatures de ventes et d'avant-contrats selon les semaines.

Cette pause tient aux caractéristiques d'un processus d'acquisition. D'une part, l'achat d'un logement se positionne dans la sphère réelle : en amont de la vente il faut mesurer le bien, puis le visiter, et en aval il faut déménager. Le confinement a créé des points d'arrêt dans les flux qui ont empêché le démarrage, la concrétisation et la finalisation des projets. D'autre part, la chaîne immobilière fait intervenir de nombreux acteurs (agents immobiliers, diagnostiqueurs, notaires, banquiers, collectivités locales) eux-mêmes souvent empêchés, malgré de nombreux efforts (assouplissements réglementaires, dématérialisation).

Les volumes de ventes de logements anciens du 1^{er} trimestre 2020 portent déjà la marque de cet arrêt obligé de l'activité, avec une baisse de 22% par rapport à l'excellent 1^{er} trimestre 2019 dont on notera qu'il s'approchait du record historique d'activité pour un premier trimestre.

Cependant, au-delà du confinement (2 semaines sur les 13 du trimestre) une première baisse des ventes, par rapport à la même période il y a un an, était déjà perceptible en février 2020, après la stabilité du mois de janvier. Il est donc également possible que les mouvements sociaux de novembre et décembre 2019 aient limité les visites et les signatures d'avant-contrats qui auraient été transformés en ventes en début d'année 2020. Cela a creusé la baisse dans le contexte actuel.

Les volumes de ventes de logements anciens du 1^{er} trimestre 2020 se situent également 10% en dessous de la moyenne de ces dix dernières années.

La baisse annuelle d'activité est généralisée et on retrouve les grandes tendances déjà observées depuis plusieurs trimestres : **les appartements en Grande Couronne ont mieux résisté (-13%) que la Capitale (-23%)**. En revanche les fortes baisses observées pour les maisons surprennent (-27% en Petite Couronne et -26% en Grande Couronne).

Les évolutions de prix n'ont pas changé

Au 1^{er} trimestre 2020, **la dynamique des prix n'a pas changé**. D'après les indicateurs avancés des Notaires du Grand Paris, **les hausses de prix de vente se prolongent également jusqu'en juillet 2020**. Ils ont été calculés avec des avant-contrats signés jusqu'en avril (et donc pour une petite partie d'entre eux pendant la période de confinement).

Cette résistance du niveau des prix doit être mise en perspective avec un faible volume de ventes et d'avant-contrats et ne saurait être interprétée qu'avec précaution comme la poursuite de la tendance antérieure.

Rappelons tout d'abord que les évolutions des volumes de ventes finissent généralement, mais pas systématiquement d'ailleurs, par se refléter dans les évolutions de prix, après **une phase de latence**. Quand la pression de la demande se relâche, ce que traduisent normalement des ventes en repli ou de faible niveau, les prix des logements tendent donc à se replier pour s'adapter aux nouvelles conditions du marché. Mais il existe des facteurs de résistance à cette adaptation, particulièrement en Ile-de-France et au cœur de l'agglomération, où l'offre de logements à vendre est faible et les ménages bien moins fréquemment propriétaires que dans le reste du pays.

Il est donc naturellement trop tôt pour que ce phénomène s'observe tant sur les prix des ventes que sur les avant-contrats.

Mais surtout, **le repli des ventes se produit actuellement suite à un choc exogène et inédit**, sur un marché porteur où les fondamentaux étaient encore bons (prix certes élevés mais taux d'intérêt bas, marché du travail et revenus en amélioration, confiance dans la pierre). Cela laisse donc les perspectives plus ouvertes. Les prix de tous les marchés immobiliers n'évolueront d'ailleurs pas nécessairement parallèlement.

Pour revenir au 1^{er} trimestre 2020, les prix de vente dans l'ancien, formés au 4^e trimestre 2019, ont augmenté de 6,8% pour les appartements et de 3,4% pour les maisons, en un an en Ile-de-France.

Des forces contraires et des scénarios incertains à un horizon plus lointain

Au-delà de la reprise technique, que l'on peut attendre après le coup d'arrêt, et de la concrétisation des projets gelés par le confinement, se pose la question de la solidité de la demande et de l'offre de logements à vendre.

L'offre de logements nouveaux pâtira-t-elle de la crise ou sera-t-elle poussée par une relance volontariste ? Les actuels détenteurs de biens immobiliers ne seront-ils pas tentés de conserver un patrimoine sûr pour eux ?

Certains fondamentaux restent bien orientés. Le confinement a confirmé l'importance d'être bien logé. Parce qu'elle protège l'épargne des ménages, parce que les autres actifs ont été bousculés. **Plus encore qu'avant donc, la pierre devrait continuer de rassurer et de rester un projet de vie.**

Les besoins d'espace, d'extérieur et de verdure, et les modifications structurelles de la demande, actuellement mises en avant par de nombreux observateurs, demandent à être confirmés au regard des contraintes qu'elles supposent, que celles-ci soient économiques, pratiques, urbaines (acceptation de l'éloignement et remise en cause de la densification urbaine qui faisait consensus jusqu'à présent) et des effets sur le logement du développement, confirmé ou non, du télétravail.

Les besoins des ménages restent très élevés mais se heurtent à un problème de solvabilité qui va s'accroître avec les effets de la crise actuelle.

Mais sur bien des points, la donne pourrait changer, même si à aujourd'hui, les incertitudes restent grandes. Ceci dans un contexte où la situation sanitaire peut à tout moment venir perturber la reprise.

Le prix au m² dans Paris avoisine 10 500 € au 1^{er} trimestre 2020 (+8% en un an) et pourrait approcher 10 700 € en juillet (+7,5%), sous réserve que les avant-contrats se transforment autant et au même rythme qu'habituellement.

Les indicateurs avancés sur les prix de vente attendus en juillet 2020 intègrent des avant-contrats signés jusqu'à la fin avril et donc pour un faible nombre d'entre eux pendant la période de confinement. Ils ne font pas apparaître de rupture dans les évolutions de prix qui se prolongent en Ile-de-France, avec une hausse attendue de 6,4% pour les appartements et de 3,2% pour les maisons en un an. Comme à Paris, le taux et la vitesse de transformation des avant-contrats laissent des incertitudes sur cette prévision.

L'attentisme et le report des projets immobiliers sont donc possibles.

Du côté des financements, qui ont constitué la pierre angulaire du dynamisme de l'activité ces trois dernières années, on espère que l'abondance des liquidités maintienne des taux de crédits à l'habitat attractifs. **Il est à cet égard indispensable que les banques continuent d'assurer un accès au crédit fluide et à bon marché.** La mission de régulation des autorités bancaires sera essentielle dans cette période tant pour fluidifier l'accès au crédit que pour maintenir son coût dans des conditions favorables qu'autorise l'actuelle politique monétaire.

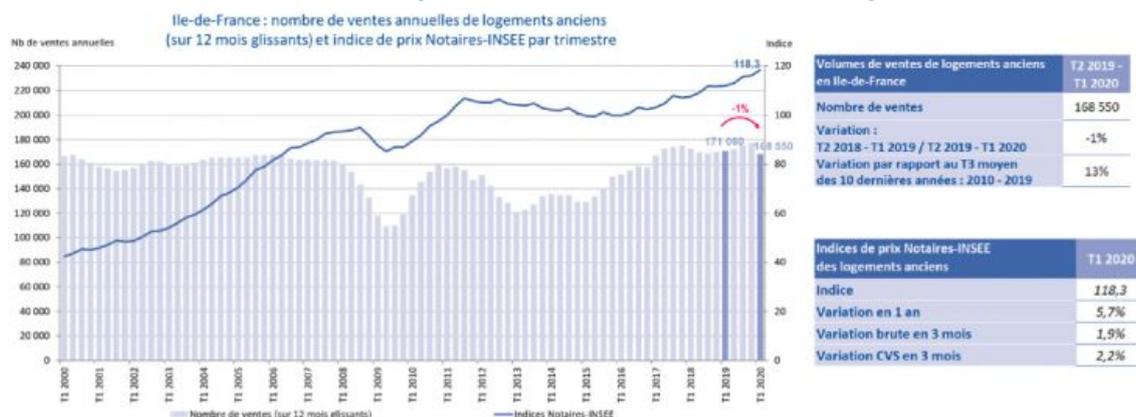
Des hausses de taux significatives ont été notées au cours de ces dernières semaines dont on peut penser qu'elles étaient liées à la période de paroxysme de crise.

Au total, le marché immobilier et les ménages acquéreurs ne pourront pas s'abstraire de la nouvelle donne économique et financière. Mais le marché immobilier présente la double caractéristique d'être une valeur refuge pour période de crise et un secteur d'avenir pour une période de relance économique et sociale, qui s'appuie sur des besoins réels des ménages. Le Grand Paris, durement frappé par la crise sanitaire, et dont la construction est plus que jamais conditionnée par l'accès à un logement de qualité pour le plus grand nombre, doit répondre à une équation particulière et proposer des réponses spécifiques.

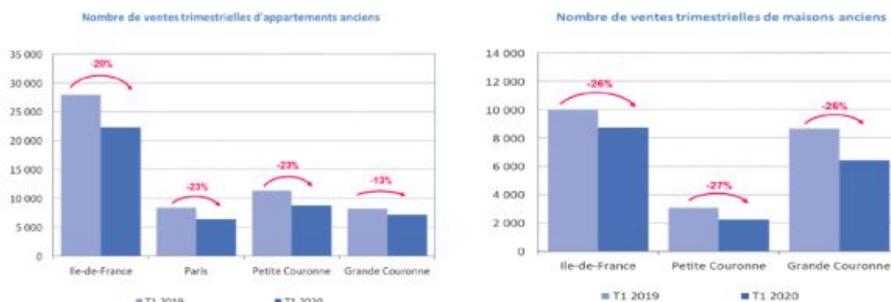


Les logements en Ile-de-France :

A la fin du 1^{er} trimestre 2020, les volumes annuels de ventes de logements anciens restent encore élevés en Ile-de-France et les évolutions de prix sont dans la continuité des mois précédents



L'impact de la crise sanitaire et du confinement ne concerne que la fin du 1^{er} trimestre 2020, la baisse de l'activité pouvant être également due à d'autres facteurs (mouvements sociaux ?)



- Au 1^{er} trimestre 2020, les volumes de ventes de logements ont reculé de 22% en un an en Ile-de-France (-20% pour les appartements, -26% pour les maisons)
- Comparés à 2019 :
 - ✓ les volumes de ventes de janvier 2020 sont restés stables
 - ✓ les volumes de ventes de février 2020 ont déjà enregistré une baisse (-11%)
 - ✓ l'activité en mars 2020 a été divisée par deux, suite au début du confinement

Au 1^{er} trimestre 2020, les évolutions de prix se sont prolongées dans la continuité des mois précédents

Nos observations

- La baisse de l'activité du 1^{er} trimestre, qui s'observe pour les contrats comme les avant-contrats, reste sans influence sur les prix au 1^{er} trimestre
 - Il existe souvent « un effet retard » entre les évolutions de volumes de ventes et les prix et ces évolutions d'ailleurs ne sont pas systématiques
 - Pour les statistiques du 1^{er} trimestre, les prix de vente concernent des biens négociés en fin d'année 2019 dans une conjoncture au plus haut
 - D'après les projections de prix à l'horizon du mois de juillet, on n'observe pas de changement de rythme dans les évolutions de prix. Cependant, les indicateurs prennent en compte des mois de mars et surtout d'avril où l'activité a été très réduite et portait souvent sur des dossiers déjà engagés avant la crise

Les questions de méthode

- Malgré la baisse de l'activité, les statistiques sur les prix de vente au 1^{er} trimestre 2020 sont robustes car calculées sur 5/6 de trimestre standard (les références de vente ne deviennent rares que sur les 2 dernières semaines de mars)
- En revanche, les indicateurs avancés sur les avant-contrats deviennent plus fragiles dans la mesure où ils ont été calculés sur des volumes plus faibles qu'habituellement, surtout pour les maisons.
- Le manque de lisibilité va se renforcer les prochains mois car le manque d'activité va réduire les données disponibles pour calculer les indices



Les appartements en Ile-de-France :

Impact modéré sur les volumes des 12 derniers mois et pas de changement sur la dynamique des prix à la fin du 1^{er} trimestre 2020

Avec 115 600 transactions en un an, d'avril 2019 à mars 2020, les volumes de ventes d'appartements sont encore proches de l'activité enregistrée au cours des douze mois précédents (-2%). Les trois trimestres de 2019 ont en effet été très dynamiques, tandis que le fort recul de l'activité à la fin du 1^{er} trimestre 2020, dû notamment à la crise sanitaire, a un impact modéré sur une période de douze mois.

Au 1^{er} trimestre 2020, le prix des appartements a augmenté de 6,8% en un an.

Les avant-contrats signés jusqu'à fin avril 2020 indiquent un maintien de la dynamique des prix de vente

Les projections de prix, calculées à partir des avant-contrats signés jusqu'en avril 2020, prévoient que les hausses annuelles de prix devraient continuer au même rythme cet été. Si les baisses de volumes de ventes devaient se répercuter sur les prix, les ajustements interviendraient après une phase de latence.



Volumes de ventes d'appartements anciens en Ile-de-France	T2 2019 - T1 2020
Nombre de ventes	115 600
Variation : T2 2018 - T1 2019 / T2 2019 - T1 2020	-2%
Variation par rapport à la moyenne des 10 dernières années : 2010 - 2019	13%

Prix de vente des appartements anciens en Ile-de-France	T1 2020
Prix au m ²	6 430 €
Variation en 1 an	6,8%
Variation brute en 3 mois	2,0%
Variation CVS en 3 mois	2,3%



Prix de vente des appartements anciens en Ile-de-France	T1 2020	Projection juillet 2020
Prix au m ²	6 430 €	6 570 €
Variation en 1 an	6,8%	6,4%
Variation brute en 3 mois	2,0%	1,5%
Variation CVS en 3 mois	2,3%	0,6%

Juillet correspond à la période allant de mai à juillet



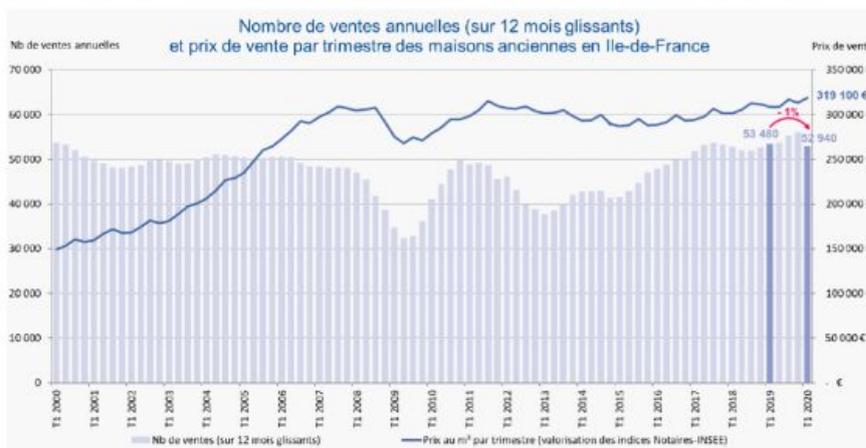
Les maisons en Ile-de-France :

Toujours un très haut niveau d'activité pour les 12 derniers mois, malgré la pause de la 2^e quinzaine de mars 2020, et une hausse annuelle des prix d'environ 3%

Comme pour les appartements, les volumes de ventes de maisons sont restés élevés sur la période avril 2019-mars 2020, grâce aux excellents trois derniers trimestres de 2019.

La hausse du prix des maisons a été plus rapide au 1^{er} trimestre 2020 (+3,4%) que pendant les différents trimestres de 2019.

Elle est assez homogène sur l'ensemble de l'Ile-de-France (+3,7% en Petite Couronne, +3,2% en Grande Couronne).

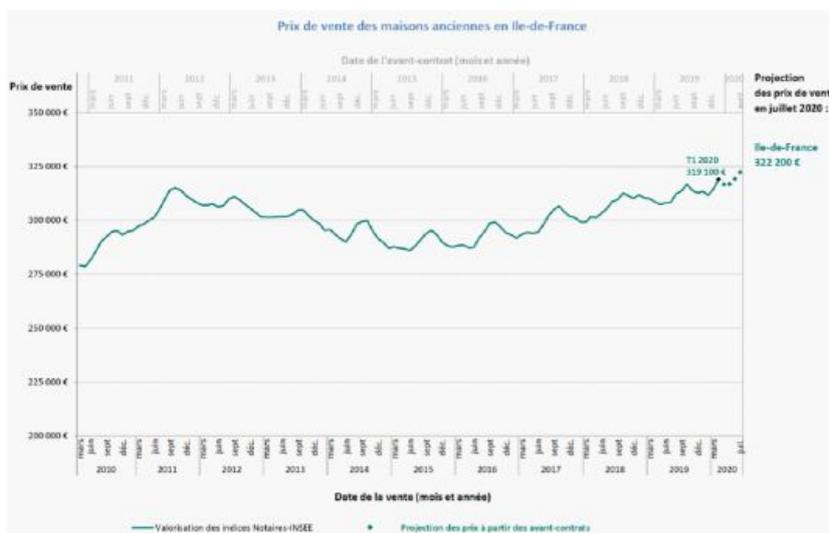


Volumes de ventes de maisons anciennes en Ile-de-France	T2 2019 - T1 2020
Nombre de ventes	52 940
Variation :	
T2 2018 - T1 2019 / T2 2019 - T1 2020	-1%
Variation par rapport au T3 moyen des 10 dernières années : 2010 - 2019	14%

Prix de vente des maisons anciennes en Ile-de-France	T1 2020
Prix de vente	319 100 €
Variation en 1 an	3,4%
Variation brute en 3 mois	1,8%
Variation CVS en 3 mois	2,2%

Selon les avant-contrats, la dynamique des prix de vente des maisons ne devrait pas être modifiée dans les prochains mois

Les indicateurs avancés sur les avant-contrats des notaires du Grand Paris montrent que les évolutions de prix devraient se poursuivre dans la continuité (+3,2% en juillet 2020). Aucune rupture dans les évolutions de prix n'apparaît pour le moment. Il est en effet trop tôt pour que le très fort ralentissement de l'activité immobilière au printemps 2020 ait un impact sur les prix.



Prix de vente des maisons anciennes en Ile-de-France	T1 2020	Projection juillet 2020
Prix de vente	319 100 €	322 200 €
Variation en 1 an	3,4%	3,2%
Variation brute en 3 mois	1,8%	1,8%
Variation CVS en 3 mois	2,2%	-0,2%

Juillet correspond à la période allant de mai à juillet



Les volumes de ventes



Les appartements à Paris :

Des volumes de ventes en net retrait et une hausse annuelle des prix atteignant 8%

A Paris, les volumes de ventes d'appartements des 12 derniers mois (d'avril 2019 à mars 2020) ont baissé de 8% comparé aux 12 mois précédents. En revanche, si l'on isole le 1^{er} trimestre 2020, les transactions ont reculé de 23% par rapport au 1^{er} trimestre 2019.

Comparé à un premier trimestre moyen des dix dernières années, les volumes de ventes du 1^{er} trimestre 2020 ont baissé de 16%. Il s'agit du marché qui a le moins bien résisté comparé à cette période de référence.

Au 1^{er} trimestre 2020, les prix ont atteint 10 460 € le m² dans la Capitale. Ils ont augmenté de 2,4% en trois mois et de 8% en un an.



Volumes de ventes d'appartements anciens à Paris	
Nombre de ventes	T2 2019 - T1 2020
Variation : T2 2018 - T1 2019 / T2 2019 - T1 2020	-8%
Variation : T2 2019 - T1 2019 / 10 années précédentes	2%

Nombre de ventes trimestrielles d'appartements anciens à Paris



Prix de vente des appartements anciens à Paris	
Valorisation des indices Notaires-INSEE	T1 2020
Prix au m²	10 460 €
Variation en 1 an	8,0%
Variation brute en 3 mois	2,4%
Variation CVS en 3 mois	2,8%

Les prix



Les appartements à Paris :

D'après les avant-contrats, la hausse du prix des appartements parisiens se poursuivrait d'ici juillet 2020

D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats des notaires du Grand Paris, le prix des appartements pourrait approcher 10 700 € le m² cet été dans la Capitale.



Prix de vente des appartements anciens à Paris		
Valorisation des indices Notaires-INSEE	T1 2020	Projection juillet 2020
Prix au m ²	10 460 €	10 690 €
Variation en 1 an	8,0%	7,5%
Variation brute en 3 mois	2,4%	1,7%
Variation CVS en 3 mois	2,8%	0,8%

Juillet correspond à la période allant de mai à juillet

Prix au m² standardisés des appartements anciens par quartier

Au 1^{er} trimestre 2020, les prix oscillent entre 7 950 € le m² à Pont de Flandre (19^e arrondissement) et 16 880 € dans le quartier Odéon (6^e).

Le rapport entre le quartier le plus cher et le moins cher s'établit à 2,1. Cet écart est historiquement bas. Au 4^e trimestre 2000, le rapport entre le quartier le plus cher et le moins cher atteignait 5.

Les quartiers les plus abordables

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
19e	74 - Pont de Flandre	7 950 €	14,1%	27,7%
18e	71 - La Goutte-d'Or	8 050 €	4,7%	37,9%
20e	78 - Saint-Fargeau	8 370 €	7,5%	32,6%
18e	72 - La Chapelle	8 390 €	12,4%	43,3%
13e	50 - Gare	8 600 €	6,0%	31,6%

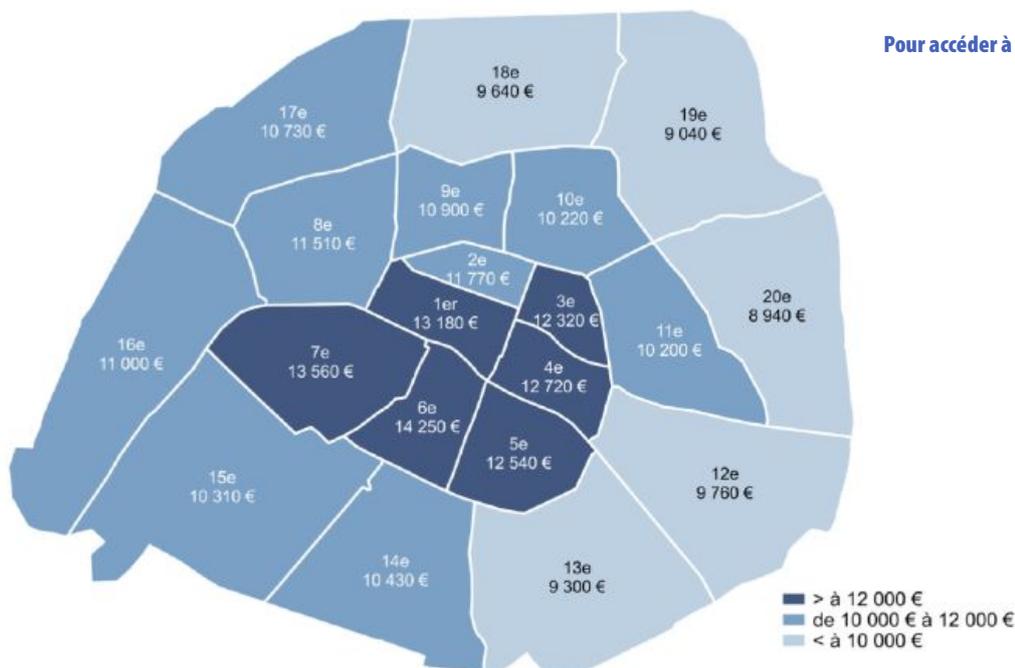
Les quartiers les plus chers

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
6e	22 - Odéon	16 880 €	3,5%	37,5%
6e	24 - Saint-Germain-des-Prés	16 520 €	0,3%	1,8%
6e	21 - Monnaie	14 970 €	5,9%	26,6%
7e	25 - Saint-Thomas-d'Aquin	14 770 €	8,5%	14,1%
7e	27 - Ecole-Militaire	13 520 €	5,9%	31,4%

Pour accéder à davantage de prix par quartier, cliquez ici

Plus que 5 arrondissements à moins de 10 000 €/m², et un seul (le 20e) à moins de 9 000 € le m²

Prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 1^{er} trimestre 2020

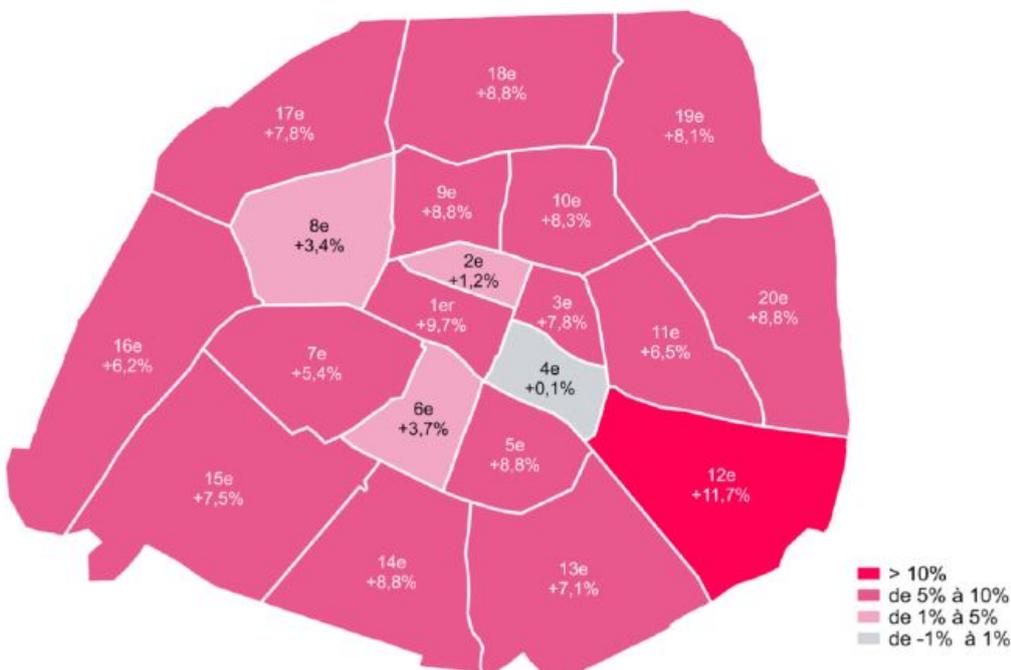


Pour accéder à la carte des prix, cliquez [ici](#)

Paris compte désormais 15 arrondissements à plus de 10 000 € le m², les 5 arrondissements en deçà de ce seuil se situant en périphérie est de la Capitale. Les prix au m² oscillent entre 14 250 € dans le 6^e et 8 940 € dans le 20^e, le seul arrondissement à moins de 9 000 € le m². Le rapport entre l'arrondissement le plus cher et le moins cher est historiquement bas, à 1,6.

La hausse des prix reste généralisée, malgré des disparités entre les arrondissements

Evolution annuelle des prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 1^{er} trimestre 2020



16 arrondissements enregistrent une hausse annuelle des prix de plus de 5%. Le 6^e, le plus cher, affiche une des hausses annuelles les plus faibles, tandis que le 12^e arrondissement, classé parmi les moins onéreux, enregistre la plus forte hausse.



Les volumes de ventes

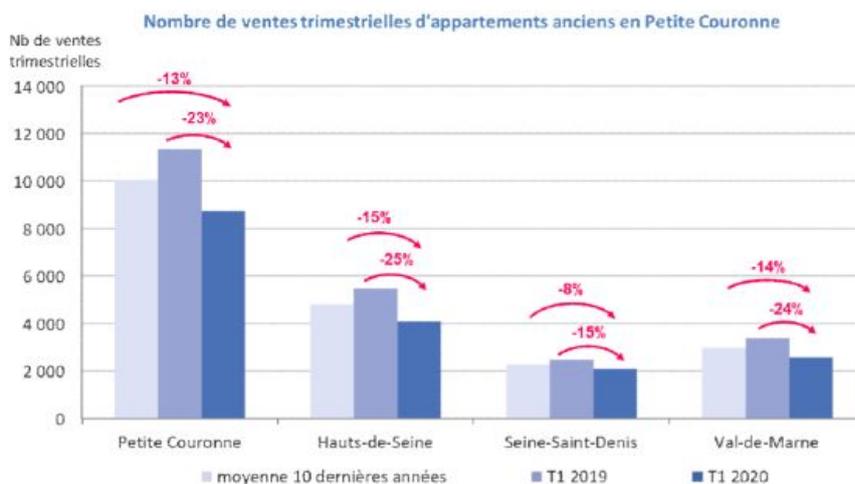


Les appartements en Petite Couronne :

Au 1^{er} trimestre 2020 les volumes de ventes ont reculé de 23% comparé à l'excellent 1^{er} trimestre 2019

La forte baisse des volumes de ventes en mars 2020, liée à la crise sanitaire et au confinement, pèse sur l'activité du 1^{er} trimestre 2020.

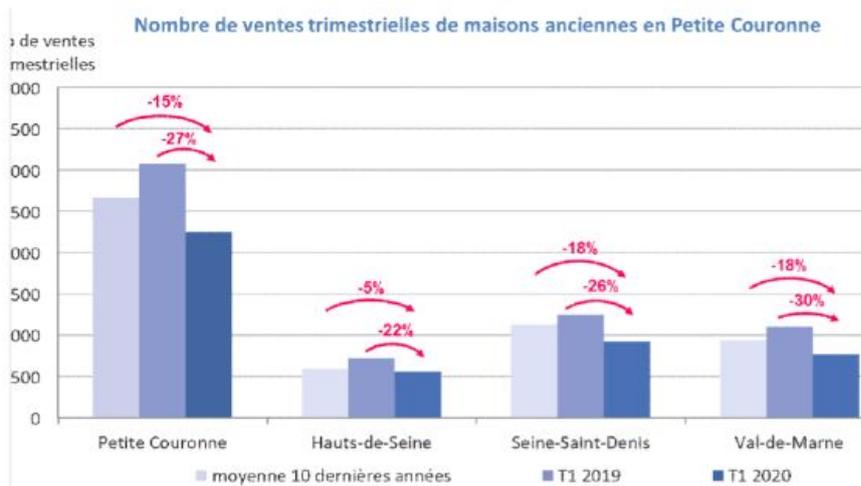
En outre, on constate que l'activité avait déjà baissé en février 2020. Les mouvements sociaux de fin 2019 avaient pu limiter les visites et les signatures d'avant-contrats.



Les maisons en Petite Couronne :

Le marché le plus impacté par le recul de l'activité au 1^{er} trimestre 2020

Les volumes de ventes de maisons en Petite Couronne ont reculé de 27%, comparé au très dynamique 1^{er} trimestre 2019, et jusqu'à -30% dans le Val-de-Marne.



Les prix



Les appartements en Petite Couronne :

Au 1^{er} trimestre 2020, le prix des appartements dépasse pour la première fois 5 000 € le m² sur l'ensemble de la Petite Couronne

Les hausses annuelles de prix sont de l'ordre de 6% à 7% selon les départements. Elles sont proches de celle de Paris puisque, à titre de comparaison, les prix ont augmenté de 6,9% en Seine-Saint-Denis et de 8% dans la Capitale.

Les hausses annuelles de prix devraient se poursuivre pour s'établir autour de 5,5% cet été

D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats des notaires du Grand Paris, les hausses annuelles de prix des appartements devraient continuer à augmenter, plus modérément, au cours des prochains mois dans l'ensemble des départements de Petite Couronne.

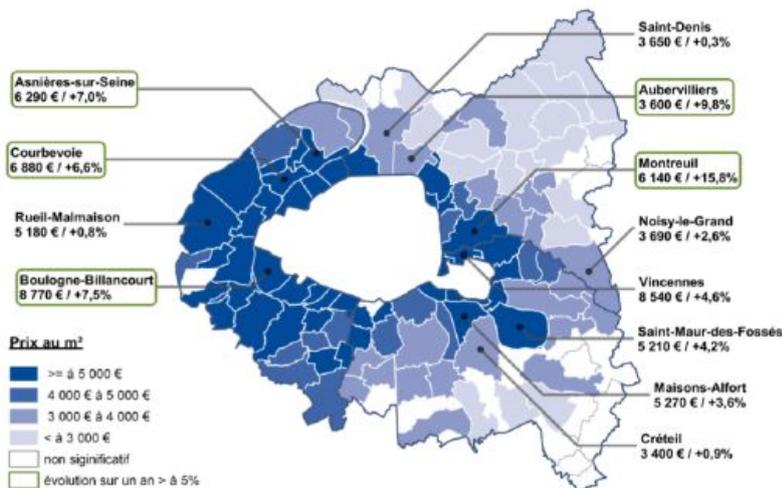
Juillet correspond à la période allant de mai à juillet



Valorisation des indices Notaires-INSEE	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m ²	5 040 €	6 190 €	3 730 €	4 770 €
Variation en 1 an	6,5%	6,6%	6,9%	6,0%
Variation brute en 3 mois	1,9%	1,7%	2,5%	2,2%
Variation CVS en 3 mois	2,0%	1,9%	2,3%	2,3%

Projection juillet 2020	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m ²	5 120 €	6 280 €	3 790 €	4 860 €
Variation en 1 an	5,5%	5,4%	5,7%	5,4%
Variation brute en 3 mois	1,2%	1,1%	1,2%	1,3%
Variation CVS en 3 mois	0,2%	0,3%	0,1%	0,3%

Prix au m² standardisés des appartements anciens par commune au 1^{er} trimestre 2020



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



Les maisons en Petite Couronne :

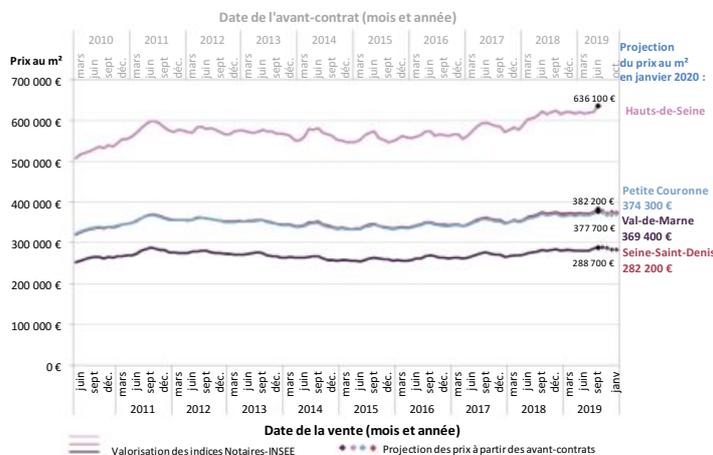
De 3% à 4% de hausses annuelles des prix au 1^{er} trimestre 2020

En Petite Couronne, le prix des maisons a progressé de 3,7% en un an, soit nettement moins que le prix des appartements (+6,5% en un an).

La hausse annuelle pourrait approcher 5% cet été

D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats des notaires du Grand Paris, les hausses annuelles de prix des maisons devraient se poursuivre en Petite Couronne pour atteindre près de 5% en juillet 2020.

Projection du prix de vente des maisons anciennes en Petite Couronne



Prix de vente des maisons anciennes au T1 2020

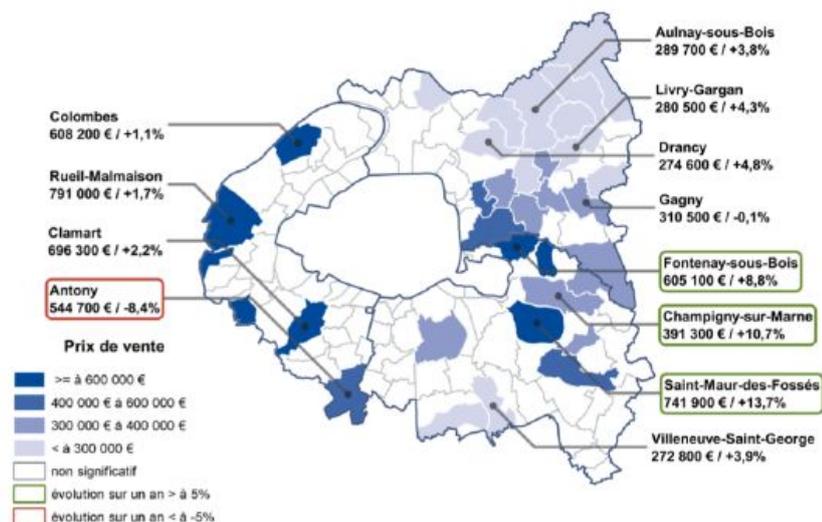
Valorisation des indices Notaires-INSEE	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	387 100 €	643 700 €	291 100 €	384 400 €
Variation en 1 an	3,7%	3,6%	3,2%	4,2%
Variation brute en 3 mois	2,6%	2,6%	2,1%	2,9%
Variation CVS en 3 mois	3,1%	3,5%	2,5%	3,2%

Projection des prix de vente des maisons anciennes

Projection juillet 2020	Petite Couronne	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	390 100 €	294 100 €	385 500 €
Variation en 1 an	4,9%	4,6%	4,8%
Variation brute en 3 mois	1,7%	0,9%	1,4%
Variation CVS en 3 mois	-0,2%	-0,8%	-0,6%

Juillet correspond à la période allant de mai à juillet

Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 1^{er} trimestre 2020



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



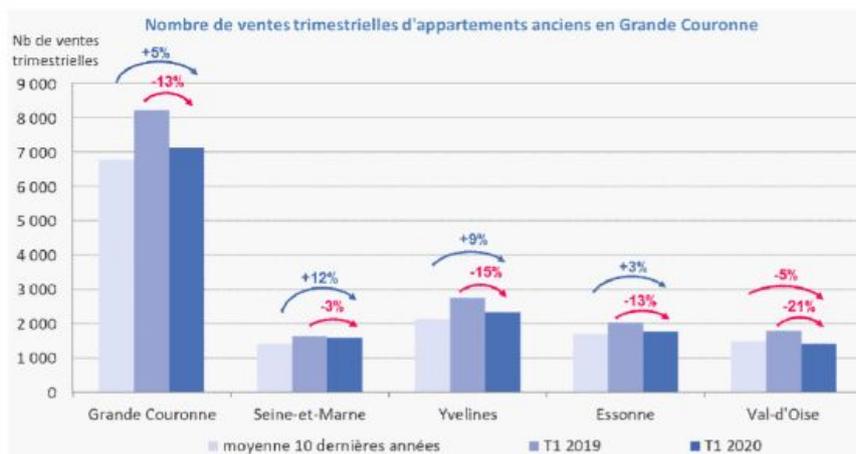
Les volumes de ventes



Les appartements en Grande Couronne :

Le marché des appartements en Grande Couronne est celui qui résiste le mieux, notamment en Seine-et-Marne

La baisse de l'activité s'est limitée à 13% pour les appartements en Grande Couronne. Cependant, les évolutions sont hétérogènes selon les départements, allant de -3% en Seine-et-Marne à -21% dans le Val-d'Oise. D'autre part, c'est le seul marché pour lequel l'activité est plus soutenue que la moyenne des 10 dernières années.

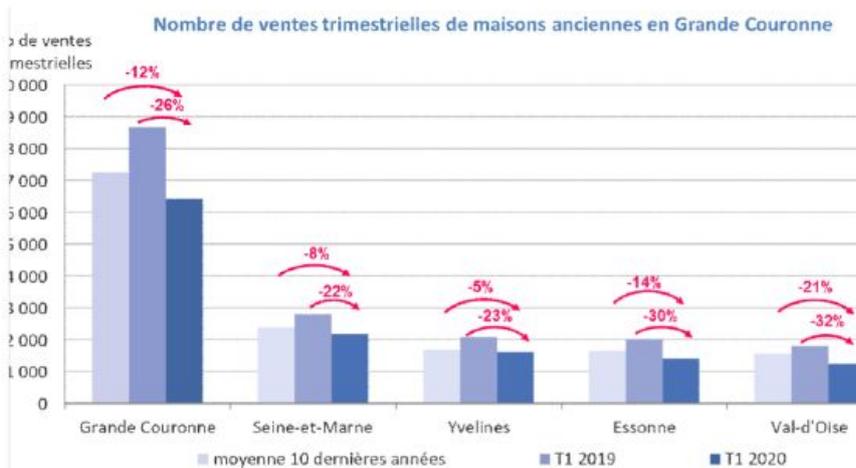


Les maisons en Grande Couronne :

Les volumes de ventes de maisons ont fortement reculé en un an, notamment dans l'Essonne et le Val-d'Oise

L'activité a été fortement réduite du très dynamique 1^{er} trimestre 2019 au 1^{er} trimestre 2020 (-26%).

Les fortes baisses de volumes de ventes concerne tous les départements de la Grande Couronne..



Les prix



Les appartements en Grande Couronne :

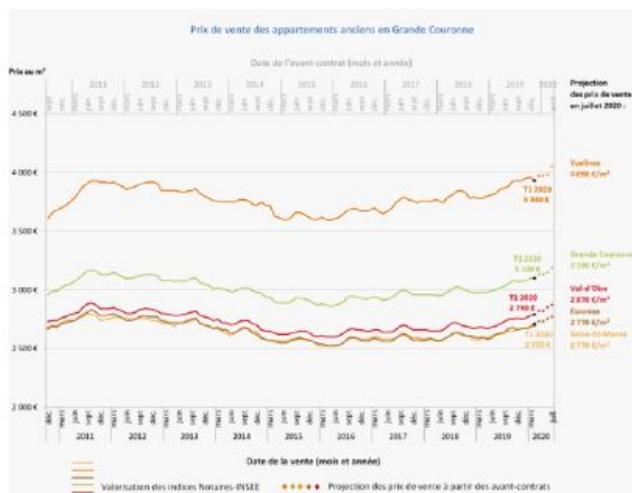
Au 1^{er} trimestre 2020, les prix des appartements en Grande Couronne ont augmenté d'environ 4% en un an

La hausse annuelle du prix des appartements a atteint 4,2% au 1^{er} trimestre 2020, ce qui est considérable comparé aux évolutions enregistrées ces dernières années.

Les hausses annuelles de prix s'inscriraient en juillet 2020 autour de 5% pour dépasser les prix records de l'été 2011

D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats des notaires du Grand Paris, les hausses annuelles de prix des appartements devraient se poursuivre en Grande Couronne dans les prochains mois et dépasser 5% en juillet 2020. Le niveau record de 3 170€ le m² enregistré au 3^e trimestre 2011 pourrait être dépassé 9 ans après.

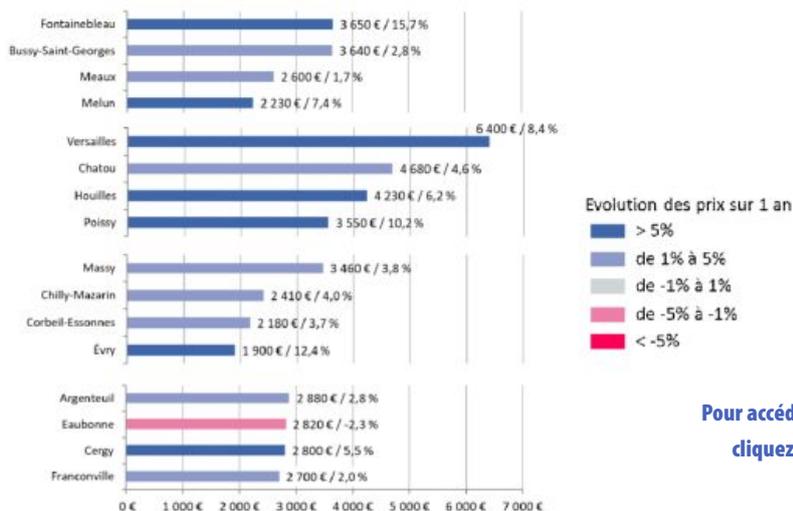
Juillet correspond à la période allant de mai à juillet



Valorisation des indices Notaires-INSEE	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix au m ²	3 100 €	2 700 €	3 930 €	2 710 €	2 790 €
Variation en 1 an	4,2%	4,2%	4,0%	4,2%	4,3%
Variation brute en 3 mois	0,8%	1,3%	0,1%	1,3%	1,6%
Variation CVS en 3 mois	1,2%	1,6%	0,6%	1,4%	1,7%

Projection juillet 2020	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne
Prix au m ²	3 190 €	2 770 €	4 050 €	2 770 €
Variation en 1 an	5,4%	5,7%	4,9%	5,5%
Variation brute en 3 mois	1,8%	1,6%	1,9%	1,7%
Variation CVS en 3 mois	0,8%	0,6%	1,1%	0,5%

Prix au m² standardisés des appartements anciens par commune au 1^{er} trimestre 2020



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



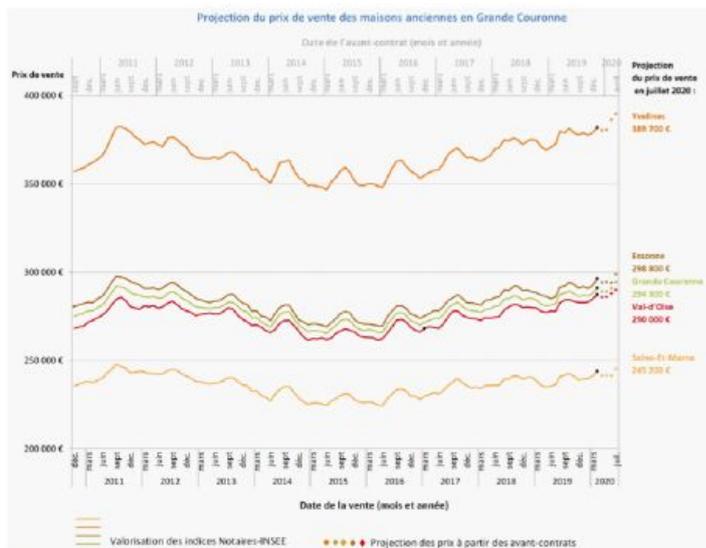
Les maisons en Grande Couronne :

Environ 3% de hausses annuelles des prix pour les maisons en Grande Couronne au 1^{er} trimestre 2020

La hausse annuelle du prix des appartements a atteint 3,2% au 1^{er} trimestre 2020. Elle est ainsi supérieure aux évolutions enregistrées ces derniers trimestres et à l'indice des prix à la consommation qui s'établit à 0,7% à fin mars 2020.

Le niveau de prix de 2011 pourrait être retrouvé cet été pour les maisons en Grande Couronne

D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats des notaires du Grand Paris, les évolutions annuelles de prix seraient plus modérées en juillet 2020 (+2,4% sur l'ensemble de la Grande Couronne).



Prix des maisons anciennes au T1 2020

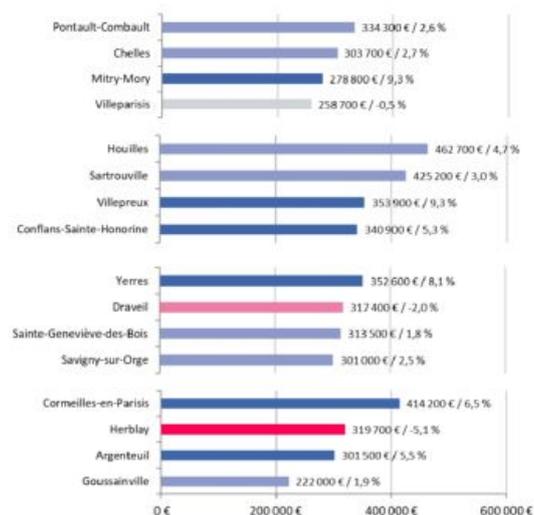
Valorisation des indices Notaires-INSEE	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	291 100 €	244 000 €	382 000 €	296 400 €	287 300 €
Variation en 1 an	3,2%	3,5%	3,0%	3,3%	3,4%
Variation brute en 3 mois	1,4%	1,9%	0,8%	1,5%	1,5%
Variation CVS en 3 mois	1,7%	2,2%	1,2%	1,8%	1,8%

Projection des prix des maisons anciennes

Projection juillet 2020	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val d'Oise
Prix de vente	294 300 €	245 200 €	389 700 €	298 800 €	290 000 €
Variation en 1 an	2,4%	1,8%	2,6%	2,5%	2,6%
Variation brute en 3 mois	1,8%	1,5%	2,4%	1,5%	1,5%
Variation CVS en 3 mois	-0,2%	-0,4%	0,1%	-0,6%	-0,2%

Juillet correspond à la période allant de mai à juillet

Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 1^{er} trimestre 2020



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 1^e trimestre 2020 en Ile-de-France :

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France	
	Logements					
	Anciens	Nombre de ventes au 1 ^{er} trimestre 2020	6 480	10 990	13 550	31 010
		Évolution sur 1 an (T1 2019 / T1 2020)	-23%	-24%	-20%	-22%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	-16%	-14%	-3%	-10%
	Appartements					
	Anciens	Nombre de ventes au 1 ^{er} trimestre 2020	6 420	8 740	7 130	22 280
		Évolution sur 1 an (T1 2019 / T1 2020)	-23%	-23%	-13%	-20%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	-16%	-13%	5%	-9%
	Maisons					
	Anciens	Nombre de ventes au 1 ^{er} trimestre 2020	n.s.	2 250	6 420	8 730
		Évolution sur 1 an (T1 2019 / T1 2020)	n.s.	-27%	-26%	-26%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	n.s.	-15%	-12%	-12%

n.s. : non significatif

* Variation entre le nombre de ventes d'un 1^{er} trimestre moyen des 10 dernières années (2010-2019) et le nombre de ventes au 1^e trimestre 2020.

[Cliquez ici pour télécharger les volumes de ventes au 1^{er} trimestre 2020 dans l'ancien et le neuf](#)

Les prix



Les appartements à Paris et en Petite Couronne :

Paris	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020
Indice brut	121,8	124,5	126,9	128,5	131,6
Prix au m ²	9 690 €	9 900 €	10 090 €	10 220 €	10 460 €
Variation annuelle	6,6%	6,3%	6,2%	6,7%	8,0%
Variation trimestrielle brute	1,2%	2,2%	1,9%	1,3%	2,4%
Variation trimestrielle CVS	1,6%	1,7%	1,1%	2,2%	2,8%

Petite Couronne	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020
Indice brut	111,5	112,9	116,0	116,5	118,7
Prix au m ²	4 730 €	4 790 €	4 920 €	4 950 €	5 040 €
Variation annuelle	4,4%	4,6%	4,5%	5,4%	6,5%
Variation trimestrielle brute	0,9%	1,2%	2,7%	0,4%	1,9%
Variation trimestrielle CVS	1,1%	1,2%	1,2%	1,9%	2,0%

Hauts-de-Seine	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020
Indice brut	112,4	113,9	116,9	117,8	119,8
Prix au m ²	5 810 €	5 880 €	6 040 €	6 090 €	6 190 €
Variation annuelle	4,4%	4,6%	4,4%	5,8%	6,6%
Variation trimestrielle brute	0,9%	1,3%	2,7%	0,8%	1,7%
Variation trimestrielle CVS	1,1%	1,3%	1,3%	2,0%	1,9%

Seine-Saint-Denis	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020
Indice brut	111,0	112,4	116,0	115,8	118,7
Prix au m ²	3 490 €	3 540 €	3 650 €	3 640 €	3 730 €
Variation annuelle	5,3%	5,6%	5,3%	5,6%	6,9%
Variation trimestrielle brute	1,2%	1,3%	3,1%	-0,1%	2,5%
Variation trimestrielle CVS	1,3%	1,3%	1,1%	2,1%	2,3%

Val-de-Marne	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020
Indice brut	109,7	110,8	113,8	113,7	116,2
Prix au m ²	4 500 €	4 550 €	4 670 €	4 670 €	4 770 €
Variation annuelle	3,9%	4,2%	4,3%	4,4%	6,0%
Variation trimestrielle brute	0,7%	1,0%	2,7%	0,0%	2,2%
Variation trimestrielle CVS	0,9%	0,8%	1,2%	1,5%	2,3%

Les prix



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

Grande Couronne	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020
Indice brut	102,5	103,4	105,2	105,9	106,8
Prix au m ²	2 980 €	3 000 €	3 050 €	3 070 €	3 100 €
Variation annuelle	0,7%	1,5%	0,9%	3,1%	4,2%
Variation trimestrielle brute	-0,2%	0,8%	1,7%	0,7%	0,8%
Variation trimestrielle CVS	0,2%	0,9%	0,1%	2,0%	1,2%

Seine-et-Marne	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020
Indice brut	100,8	101,6	102,9	103,7	105,1
Prix au m ²	2 590 €	2 620 €	2 650 €	2 670 €	2 700 €
Variation annuelle	0,5%	1,3%	0,2%	2,6%	4,2%
Variation trimestrielle brute	-0,3%	0,8%	1,2%	0,8%	1,3%
Variation trimestrielle CVS	0,0%	1,1%	-0,3%	1,8%	1,6%

Yvelines	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020
Indice brut	104,2	105,3	106,9	108,3	108,4
Prix au m ²	3 780 €	3 820 €	3 880 €	3 930 €	3 930 €
Variation annuelle	0,7%	2,0%	1,1%	3,9%	4,0%
Variation trimestrielle brute	-0,1%	1,1%	1,5%	1,3%	0,1%
Variation trimestrielle CVS	0,6%	1,1%	-0,2%	2,4%	0,6%

Essonne	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020
Indice brut	101,2	102,0	104,2	104,1	105,5
Prix au m ²	2 600 €	2 620 €	2 670 €	2 670 €	2 710 €
Variation annuelle	0,4%	1,3%	1,2%	2,3%	4,2%
Variation trimestrielle brute	-0,5%	0,8%	2,2%	-0,1%	1,3%
Variation trimestrielle CVS	-0,5%	0,9%	0,6%	1,3%	1,4%

Val-d'Oise	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020
Indice brut	102,0	102,2	104,5	104,6	106,3
Prix au m ²	2 680 €	2 690 €	2 750 €	2 750 €	2 790 €
Variation annuelle	1,1%	0,9%	1,1%	2,6%	4,3%
Variation trimestrielle brute	0,0%	0,2%	2,3%	0,1%	1,6%
Variation trimestrielle CVS	0,3%	0,1%	0,7%	1,7%	1,7%

Ile-de-France	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020
Indice brut	114,5	116,4	118,9	120,0	122,4
Prix au m ²	6 020 €	6 120 €	6 250 €	6 310 €	6 430 €
Variation annuelle	4,8%	4,9%	4,7%	5,7%	6,8%
Variation trimestrielle brute	0,8%	1,6%	2,2%	0,9%	2,0%
Variation trimestrielle CVS	1,2%	1,4%	1,0%	2,0%	2,3%

Les prix



Les maisons en Petite Couronne :

Petite Couronne	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020
Indice brut	110,1	109,6	112,9	111,3	114,2
Prix au m ²	373 400 €	371 700 €	382 900 €	377 500 €	387 100 €
Variation annuelle	5,0%	2,1%	2,0%	0,5%	3,7%
Variation trimestrielle brute	-0,6%	-0,5%	3,0%	-1,4%	2,6%
Variation trimestrielle CVS	-0,1%	-0,9%	0,9%	0,6%	3,1%

Hauts-de-Seine	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020
Indice brut	111,9	111,2	114,8	113,0	115,9
Prix au m ²	621 200 €	617 600 €	637 600 €	627 400 €	643 700 €
Variation annuelle	6,7%	2,3%	2,4%	0,6%	3,6%
Variation trimestrielle brute	-0,4%	-0,6%	3,2%	-1,6%	2,6%
Variation trimestrielle CVS	0,5%	-1,4%	1,5%	0,1%	3,5%

Seine-Saint-Denis	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020
Indice brut	108,7	108,2	111,3	109,9	112,2
Prix au m ²	282 200 €	280 700 €	288 700 €	285 100 €	291 100 €
Variation annuelle	4,3%	2,2%	1,8%	0,4%	3,2%
Variation trimestrielle brute	-0,6%	-0,5%	2,9%	-1,3%	2,1%
Variation trimestrielle CVS	-0,2%	-0,6%	0,7%	0,6%	2,5%

Val-de-Marne	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020
Indice brut	109,4	109,1	112,2	110,7	113,9
Prix au m ²	369 000 €	367 900 €	378 600 €	373 600 €	384 400 €
Variation annuelle	3,9%	1,9%	1,9%	0,5%	4,2%
Variation trimestrielle brute	-0,8%	-0,3%	2,9%	-1,3%	2,9%
Variation trimestrielle CVS	-0,5%	-0,5%	0,6%	0,9%	3,2%

Les prix



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

Grande Couronne	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020
Indice brut	104,8	104,9	107,6	106,7	108,2
Prix au m ²	281 900 €	282 200 €	289 500 €	287 000 €	291 100 €
Variation annuelle	1,0%	0,4%	0,9%	0,6%	3,2%
Variation trimestrielle brute	-1,2%	0,1%	2,6%	-0,9%	1,4%
Variation trimestrielle CVS	-0,8%	-0,3%	0,9%	0,8%	1,7%

Seine-et-Marne	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020
Indice brut	103,6	103,8	106,6	105,1	107,2
Prix au m ²	235 800 €	236 400 €	242 600 €	239 400 €	244 000 €
Variation annuelle	0,0%	0,1%	0,4%	-0,4%	3,5%
Variation trimestrielle brute	-1,9%	0,2%	2,6%	-1,3%	1,9%
Variation trimestrielle CVS	-1,6%	0,0%	0,8%	0,4%	2,2%

Yvelines	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020
Indice brut	105,4	105,8	108,4	107,7	108,5
Prix au m ²	371 100 €	372 500 €	381 700 €	379 000 €	382 000 €
Variation annuelle	1,8%	0,5%	1,5%	1,2%	3,0%
Variation trimestrielle brute	-0,9%	0,4%	2,5%	-0,7%	0,8%
Variation trimestrielle CVS	-0,5%	-0,2%	0,9%	1,0%	1,2%

Essonne	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020
Indice brut	105,2	104,8	107,9	107,0	108,6
Prix au m ²	287 000 €	286 000 €	294 400 €	292 000 €	296 400 €
Variation annuelle	1,0%	-0,1%	0,8%	0,7%	3,3%
Variation trimestrielle brute	-1,0%	-0,4%	2,9%	-0,8%	1,5%
Variation trimestrielle CVS	-0,7%	-1,0%	1,5%	0,9%	1,8%

Val-d'Oise	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020
Indice brut	105,2	105,2	107,7	107,1	108,8
Prix au m ²	277 900 €	277 900 €	284 500 €	283 000 €	287 300 €
Variation annuelle	1,3%	1,1%	1,0%	0,9%	3,4%
Variation trimestrielle brute	-0,9%	0,0%	2,4%	-0,5%	1,5%
Variation trimestrielle CVS	-0,6%	0,0%	0,4%	1,2%	1,8%

Ile-de-France	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020
Indice brut	106,5	106,4	109,3	108,2	110,1
Prix au m ²	308 600 €	308 400 €	316 800 €	313 500 €	319 100 €
Variation annuelle	2,3%	1,0%	1,3%	0,6%	3,4%
Variation trimestrielle brute	-1,0%	-0,1%	2,7%	-1,0%	1,8%
Variation trimestrielle CVS	-0,6%	-0,5%	0,9%	0,7%	2,2%

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 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.

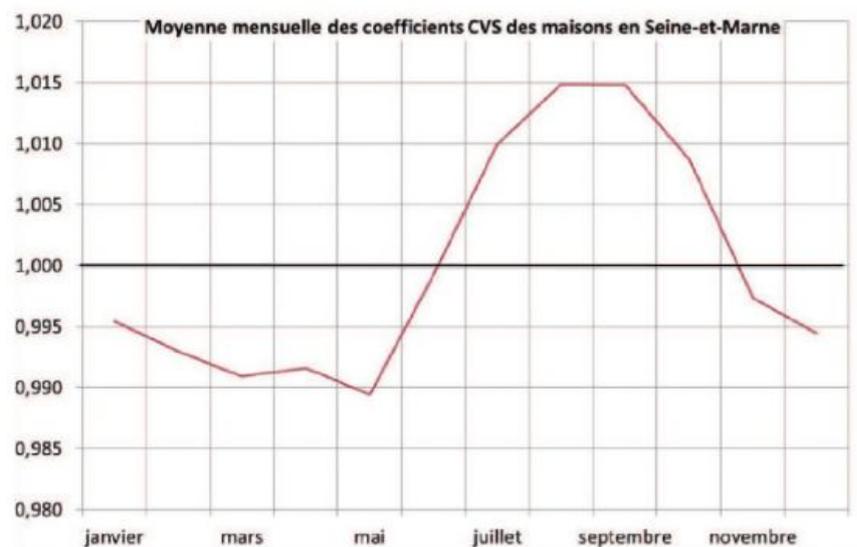
Correction des variations saisonnières (CVS)

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 6 mai 2020

Focus - Paroles d'experts

Multidimensionnelle et totalement inédite, la crise sanitaire que nous vivons emporte de nombreuses interrogations sur l'avenir du marché immobilier. Les mesures de confinement ont figé en grande partie l'activité de la filière logement, malgré la volonté des acteurs et des pouvoirs publics de trouver des solutions pour retrouver de la fluidité.

Le déconfinement prévu pour le 11 mai va mettre progressivement en lumière un nouvel environnement économique et financier, psychologique et sociétal qui va déterminer le mode de fonctionnement du marché immobilier, et de ce fait les évolutions de l'activité, des volumes de ventes et des prix.

Nous présentons ci-après des éléments clés d'analyse présentés par de grands acteurs du marché, dans un contexte où l'incertitude règne et où des enchaînements conjoncturels et des forces contraires peuvent faire basculer la conjoncture et le marché dans un sens ou l'autre.

I - SUR LE CARACTERE INEDIT DE LA CRISE, LE ROLE DE LA QUESTION SANITAIRE ET LA SORTIE DU CONFINEMENT

« **Les perspectives de reprise sont hypothétiques et dépendant de l'issue du seul combat prioritaire actuellement : la lutte contre le virus** ». Note de conjoncture Immobilière n°47 des Notaires de France

« **Si le virus bégaie, avec des confinements par intermittence, le marché ne retrouvera pas sa liquidité.** » Sébastien de Lafond, Président de Meilleurs Agents, cité par Sophie VION dans son article des Echos du 28 avril 2020, « Immobilier, quel marché en sortie de confinement ? »

« **Il faut apprendre à dire "je ne sais pas", personne ne peut prédire ce qui se passera après la crise du Covid-19.** » Laurent Vimont, président de Century 21 France (cité par Jean-Bernard LITZLER, le Figaro Immobilier, le 8 avril 2020)

« **Depuis une quinzaine de jours, les demandes aussi bien en achat qu'en location ont augmenté de 42% sur notre site.** » Christine Fumagalli, présidente du réseau ORPI (cité par Anne-Sophie VION, Les Echos, le 28 avril 2020)

II - SUR LES FACTEURS MACRO ECONOMIQUES QUI JOUENT SUR LE MARCHE IMMOBILIER

Sur la profondeur de la récession économique attendue et les politiques générales à mettre en oeuvre

« ... Au 23 avril 2020, nous estimons ainsi que **l'économie française fonctionne 35 % en-dessous de la « normale »**. Sur le seul champ marchand, la perte est estimée à - 41%, et même à - 49% en excluant les loyers, composante peu sensible à court terme aux évolutions de l'activité. La consommation des ménages serait quant à elle inférieure de 33% à sa normale ». Point de conjoncture de l'INSEE

Ces chiffres sont partagés par de nombreux conjoncturistes qui mettent également en avant le rôle de stabilisateurs classiques de l'activité utilisés par les Etats pour contrer les récessions.

« **Le seul effet de huit semaines de confinement représente 120 milliards d'euros de produit intérieur brut en moins dans l'économie (5 points de PIB annuel).** Près de 60% de la baisse du revenu national est absorbé par les administrations publiques (par la hausse du déficit). Mais 35% est au compte des entreprises, ce qui pose la question du rebond après l'épisode du confinement. **Le risque est grand de voir s'enclencher alors une spirale récessive : faillite et réduction de l'emploi conduiront à une réduction du revenu des ménages qui alimentera la réduction de l'activité.** » OFCE, Policy brief du 20 avril 2020

« **Pour huit semaines de confinement, les ménages accumuleraient une épargne forcée de 55 milliards d'euros.** » OFCE, Policy brief du 20 avril 2020

Focus diffusé dans le communiqué de presse du 6 mai 2020

Focus - Paroles d'experts

« Chaque quinzaine de confinement nous « coûte » environ 1,5% de perte de PIB annuel, et presque autant en déficit public supplémentaire, compte tenu des mesures prises... »

Au-delà de l'urgence et du consensus du présent, nous devons commencer à réfléchir à « l'après-crise », avec là beaucoup de questions ouvertes. Mais nous savons que la confiance des ménages et des entrepreneurs y jouera doublement un rôle-clé : confiance sanitaire à travers une sortie assez sûre mais indispensable du confinement ; confiance aussi économique dans notre capacité à repartir durablement. Comme dans les après-guerres – auxquels notre après-crise ressemblera un peu, en moins dramatique heureusement –, nous devons mobiliser pour cela un mix de trois leviers : le retour à la croissance, le traitement des dettes, la bonne utilisation de la politique monétaire ». François de Villenay de Galhau, gouverneur de la banque de France audition devant la commission du Sénat du 15 avril 2020

« Quant aux particuliers, certains voient déjà leur revenu significativement diminué par cette crise... Même pour ceux dont la situation financière ne sera pas directement impactée, on peut craindre une crise de confiance alimentée par la peur du chômage et de l'avenir, repoussant mécaniquement un projet qui les engage sur le long terme. », Baromètre national de l'immobilier de Meilleurs Agents d'avril 2020

Les taux d'intérêt et l'accès au crédit

La sérénité domine, compte tenu de l'abondance des liquidités qui irriguent le marché. Quelques voix s'élèvent cependant pour alerter sur l'intégration d'une nouvelle prime de risque par les banques pour couvrir l'accroissement des risques de défaillance des acquéreurs sur le marché immobilier.

« Le financement des marchés immobiliers français ne devrait donc pas avoir, a priori, à subir les conséquences de la crise du coronavirus. Les liquidités disponibles devraient rester abondantes et les taux des crédits immobiliers devraient rester bas. » Michel MOUILLARD, Sweet Immo mis à jour le 15 avril 2020

« Il y a deux forces contradictoires qui vont s'exercer sur ce métier : d'un côté des taux d'intérêt qui vont rester faibles et un excès de liquidités ; de l'autre un resserrement du crédit et une récession forte qui vont donc éloigner de potentiels acquéreurs. Bien malin est celui qui peut savoir ce qu'il se passera. Une chose est sûre : la pierre restera un investissement de premier ordre car beaucoup vont être échaudés par la forte baisse des marchés actions ». Philippe Salle, Président de Foncia, interview du 28 avril 2020, publiée par Olivier Marin sur le site immobilier.lefigaro

« Depuis le début du mois d'avril, les courtiers ont constaté une hausse des taux d'intérêts des crédits immobiliers. Ils enregistrent ainsi +0,15 %, +0,25 %, et même jusqu'à +0,70 % selon la durée du prêt et le profil de l'emprunteur. Pour l'heure, rien d'alarmant donc, d'autant que la moyenne des augmentations se situe plutôt autour de 0,25%. Reste que cette hausse confirme une première augmentation constatée en mars, qui contraste avec une année 2019 plus avantageuse pour les emprunteurs. Elle intervient dans un contexte inédit, entre crise sanitaire et crise économique. Pour les spécialistes, ce sont d'ailleurs les incertitudes liées à la poursuite de l'activité, au déconfinement, à la reprise et à la santé des entreprises, qui ont conduit les banques à revoir leur copie. Les établissements financiers ont, en effet, décidé d'intégrer une nouvelle prime de risque au calcul des crédits, car il est devenu aujourd'hui plus incertain de prêter de l'argent. » le-prêt-immobilier.com le 28 avril 2020

« Le secteur de l'immobilier devrait bénéficier en 2020 de conditions de financement encore très favorables. Malgré l'épidémie de Coronavirus qui a bloqué de nombreuses transactions, les taux devraient donc rester bas, portés par une inflation inférieure à 1%. » François Villeroy de Galhau, le Gouverneur de la Banque de France, cité dans le-prêt-immobilier.com le 28 avril 2020