

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

# Le marché immobilier francilien au 4<sup>e</sup> trimestre 2020 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  
de ventes et des prix

**21** Note méthodologique

**23** Focus et conclusion

# Communiqué de presse

25 février 2021

## CONJONCTURE IMMOBILIÈRE EN ILE-DE-FRANCE :

### Un 4<sup>e</sup> trimestre très dynamique permet de limiter la baisse annuelle des ventes, baisse qui commence malgré tout à peser sur l'évolution des prix

La crise sanitaire a provoqué un choc inédit sur le marché du logement en 2020. Les phases d'arrêt et de reprise se sont succédées au rythme des confinements et suivant leurs différentes modalités. La demande est néanmoins restée forte et au final, le fléchissement des volumes de ventes en 2020 a été limité à 12% par rapport à 2019, pour les logements anciens en Ile-de-France. Les Franciliens n'ont pas renoncé à l'immobilier, qui reste un projet de vie, une sécurité matérielle et affective, dans un environnement où il est particulièrement difficile de se projeter.

Les prix sont restés en hausse annuelle, dans la continuité des évolutions passées pour les appartements (+6,1%) et à un rythme plus soutenu pour les maisons (+7% au 4<sup>e</sup> trimestre 2020). Cependant, un freinage sur les prix, initié dans Paris, se dessine et se diffuse progressivement vers la proche périphérie, d'après nos indicateurs avancés sur les avant-contrats.

Les prochains mois seront la résultante, complexe et incertaine, d'un contexte économique qui pourrait se durcir pour les ménages et d'une situation sanitaire toujours très fragile, sans que les fondamentaux du marché immobilier et ses moteurs (désir d'accession et taux d'intérêt toujours attractifs) ne soient remis en cause.

### Volumes de ventes en 2020



### Un excellent 4<sup>e</sup> trimestre 2020

Le second confinement n'a pas empêché la transformation en ventes des nombreux avant-contrats engrangés, en fin d'année. L'amélioration du 4<sup>e</sup> trimestre 2020 par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2019 (+4% pour les logements anciens) témoigne de la capacité de rebond du marché.

Le marché de la maison a bel et bien profité d'une attractivité renforcée avec une croissance de ses volumes de ventes de 8%, uniquement imputable à la Grande Couronne (+13%), où l'offre est abondante et les prix plus modérés. Les notaires de Grande Couronne indiquent rencontrer davantage d'acquéreurs parisiens et de la Petite Couronne que dans le passé, intéressés par de grandes maisons. Ces premiers résultats laissent à penser que de premiers mouvements de transformations des modes de vie et des attentes des acquéreurs se concrétisent dans les faits, même si l'on ignore encore s'ils vont se prolonger. Le marché de la maison en Petite Couronne, sans doute plus tendu, est en revanche en léger repli (-5% lorsque l'on compare le 4<sup>e</sup> trimestre 2020 au 4<sup>e</sup> trimestre 2019). Toujours pendant la même période, l'activité a également été soutenue pour les appartements avec une augmentation de 5% des volumes de ventes en Petite et en Grande Couronne. Enfin, le recul du nombre de ventes a été un peu moins marqué que précédemment dans Paris (-4%).

### -12% pour les volumes de ventes en Ile-de-France de 2019 à 2020

Le 4<sup>e</sup> trimestre 2020 a permis de réduire la baisse des volumes de ventes observée les 9 premiers mois de l'année en Ile-de-France. **Au total, les volumes de ventes de logements anciens reculent de 12% de 2019 à 2020 pour les maisons comme les appartements** mais ils restent encore supérieurs de 4% à la moyenne de ces 10 dernières années. Avec près de 160 000 logements anciens vendus en un an en Ile-de-France, l'année 2020 retrouve des niveaux similaires à l'année 2016.

Une nouvelle fois, la Grande Couronne a mieux tiré son épingle du jeu, avec une baisse d'activité limitée à 9% pour les appartements comme les maisons. En revanche, dans Paris, les volumes de ventes d'appartements cèdent 16% de 2019 à 2020.

## Prix au m<sup>2</sup> 4<sup>e</sup> trimestre 2020

Indices Notaires-INSEE

Appartements  
anciens

Ile-de-France

6 690 / m<sup>2</sup>  
+6,1% en un an

Paris

10 770 € / m<sup>2</sup>  
+5,4% en un an

## Prix de vente 4<sup>e</sup> trimestre 2020

Indices Notaires-INSEE

Maisons  
anciennes

Ile-de-France

335 600 €  
+7,0% en un an

### Les "stops and go" du marché et le repli de l'activité n'ont globalement pas modifié la dynamique des prix au 4<sup>e</sup> trimestre 2020, sauf dans Paris

Les prix restent encore en nette hausse au 4<sup>e</sup> trimestre 2020 avec une augmentation en un an des prix de 6,1% pour les appartements et de 7% pour les maisons. **Mais au-delà de cette apparente homogénéité, les marchés n'ont pas évolué au même rythme.**

**Dans Paris, les prix ont fait une pause du 3<sup>e</sup> au 4<sup>e</sup> trimestre 2020** en passant de 10 790 € le m<sup>2</sup> à 10 770 €, le point désormais le plus haut étant celui de novembre 2020 à 10 850 €. Les prix, qui augmentaient encore de 8% par an au 1<sup>er</sup> trimestre 2020, de 7,8% au 2<sup>e</sup> trimestre puis de 7% au 3<sup>e</sup> trimestre, n'étaient plus qu'en hausse annuelle de 5,4% au 4<sup>e</sup> trimestre 2020.

Pour les appartements, en Petite Couronne et en Grande Couronne la hausse annuelle des prix est restée rapide, dans la continuité des trimestres précédents (respectivement +7,5% et +5,2% au 4<sup>e</sup> trimestre 2020).

Enfin pour les maisons, l'augmentation annuelle des prix a encore accéléré au 4<sup>e</sup> trimestre pour atteindre 9% en Petite Couronne et 6,2% en Grande Couronne, avec des hausses que l'on n'avait plus constatées depuis longtemps. La pression de la demande en fin d'année et l'absence du ralentissement des prix habituellement lié à la saisonnalité pourraient expliquer cette poussée.

**Néanmoins, d'après les avant-contrats, le ralentissement déjà observé dans Paris se confirmerait et se diffuserait à l'ensemble des secteurs géographiques, même si des contrastes notables demeurent**

D'après nos indicateurs avancés sur les avant-contrats, **dans Paris, le mouvement légèrement baissier se prolongerait début 2021 pour laisser un prix au m<sup>2</sup> attendu à 10 600 € en avril 2021, en baisse de 0,4% en 3 mois.** Il serait ainsi quasiment identique (+0,8%) à la valeur d'avril 2020 (10 520 € le m<sup>2</sup>).

Ce ralentissement graduel se généraliserait, avec des prévisions de baisses trimestrielles de prix de vente de 0,5% pour les appartements et de 1% pour les maisons, en 3 mois, de janvier à avril 2021 en Ile-de-France. **De ce fait, la hausse annuelle des prix est appelée à se modérer progressivement, désormais parallèlement au mouvement de fond de ralentissement de l'activité.** On attend en avril 2021 une hausse des prix de 4,2% en un an pour les appartements en Petite Couronne et de 2,5% en Grande Couronne. Pour la maison, elle serait ramenée à 5,2% en Petite Couronne et à 5,6% en Grande Couronne.

### DE PROCHAINS MOIS TOUJOURS INCERTAINS MALGRÉ DES MOTEURS TOUJOURS PRÉSENTS

Conséquence au moins partielle du second confinement, qui a bloqué les visites pendant quelques semaines, les avant-contrats de la fin d'année 2020 (novembre-décembre) et du début 2021 (janvier) ont été moins nombreux. **On anticipe de ce fait des volumes de ventes en fléchissement en Ile-de-France, au 1<sup>er</sup> trimestre 2021.**

Les tensions sur les prix sont en train de se réduire, en particulier dans Paris, où les prix sont désormais légèrement orientés à la baisse. Cela peut resolvabiliser les acquéreurs mais aussi déclencher leur attentisme. A l'opposé, les hausses annuelles de prix resteraient encore notables en particulier pour la maison.

**De nombreux éléments décrivent donc un marché qui résiste, compte tenu d'un contexte économique, psychologique et social particulièrement difficile, mais qui s'essouffle et se fragilise.** La situation sanitaire, les confinements et le développement du télétravail semblent précipiter les choix de vie pour certains. La résistance globalement un peu meilleure du marché en France avec un recul limité des volumes de ventes de 4% de 2019 à 2020 pose la question d'une moindre attractivité de l'Ile-de-France et, à l'intérieur de l'Ile-de-France, du cœur de l'agglomération.

**Cependant, des facteurs de résistance demeurent pour notre région et pour l'immobilier résidentiel.** Tous les projets structurants du Grand Paris, du réseau de transports et de la transformation parallèle de nombreux territoires autour des gares, ainsi que les Jeux Olympiques, portent en eux un potentiel de développement régional puissant.

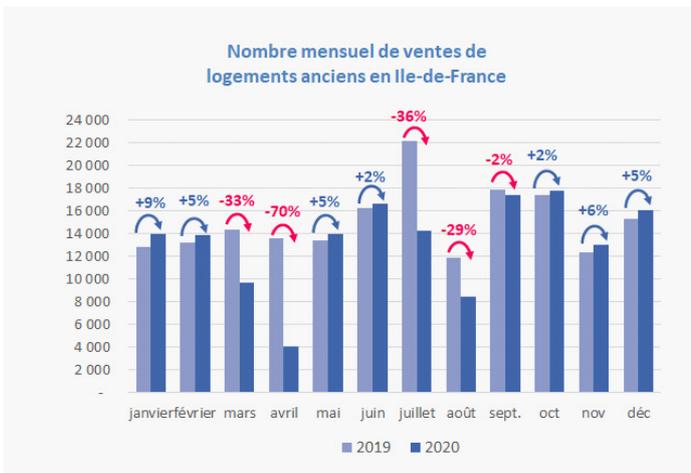
**Le logement continue de rassurer les ménages et de les sécuriser.** Il importe donc de garder à ce secteur d'activité la fluidité dont il a besoin, en maintenant le niveau de construction, une fiscalité juste et raisonnable pour encourager le développement du parc et la rotation des biens et des terrains.



## Les logements en Ile-de-France :

### Une année 2020 très chaotique mais finalement en retrait limité par rapport à 2019, année record

Freinages et rebonds se sont succéder tout au long de l'année 2020. Après 9 mois chaotiques, l'activité a été très dynamique au 4<sup>e</sup> trimestre 2020 avec 46 830 ventes. Il s'agit d'ailleurs d'un record historique en termes d'activité pour un 4<sup>e</sup> trimestre.

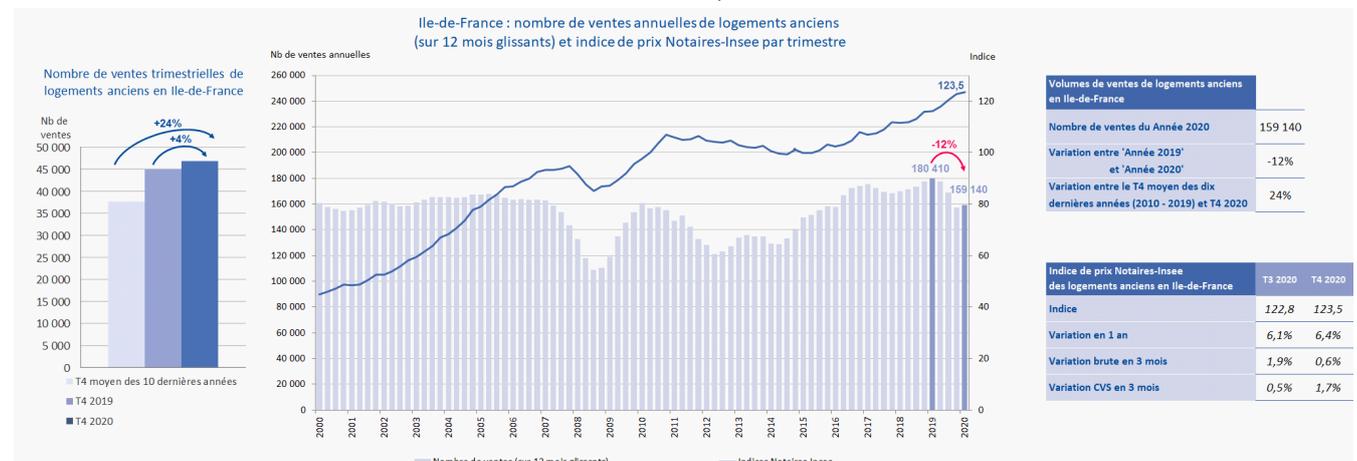


### Variations des volumes de ventes de logements anciens en Ile-de-France

T1 2019 / T1 2020	-7%
T2 2019 / T2 2020	-20%
T3 2019 / T3 2020	-23%
T4 2019 / T4 2020	4%
Année 2019 / année 2020	-12%

### Baisse de 12% des volumes de ventes de logements anciens et hausse annuelle des prix de 6,4%

Au global, sur l'ensemble de l'année 2020, les volumes de ventes de logements anciens ont baissé de 12% comparé à l'exceptionnelle année 2019. L'excellent 4<sup>e</sup> trimestre 2020 a permis de modérer l'impact de la crise sanitaire sur l'activité annuelle. En fin d'année 2020, la dynamique haussière des prix s'est prolongée. Le prix des logements franciliens a augmenté de 6,4% du 4<sup>e</sup> trimestre 2019 au 4<sup>e</sup> trimestre 2020 (contre 6,1% le trimestre précédent).

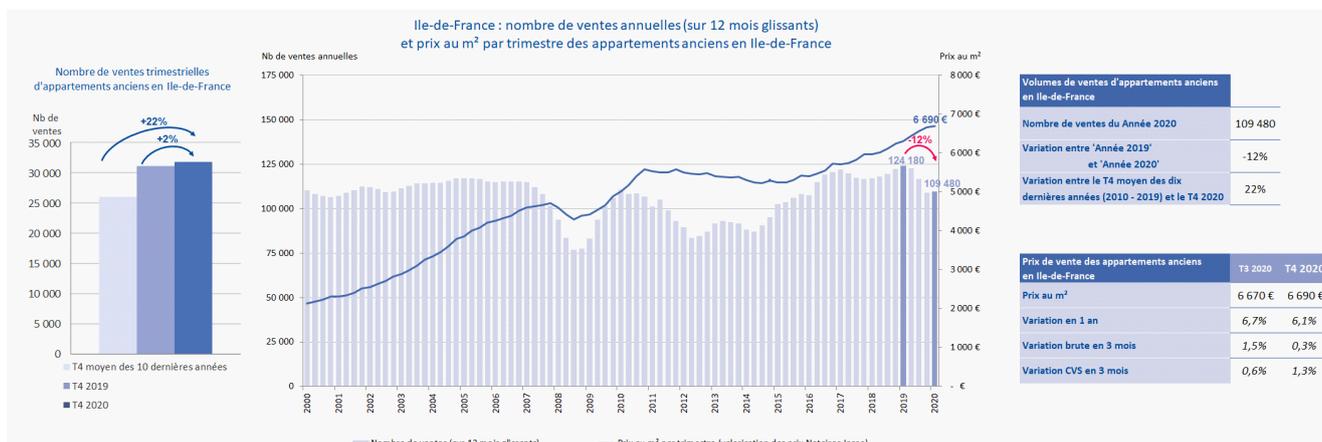




## Les appartements en Ile-de-France :

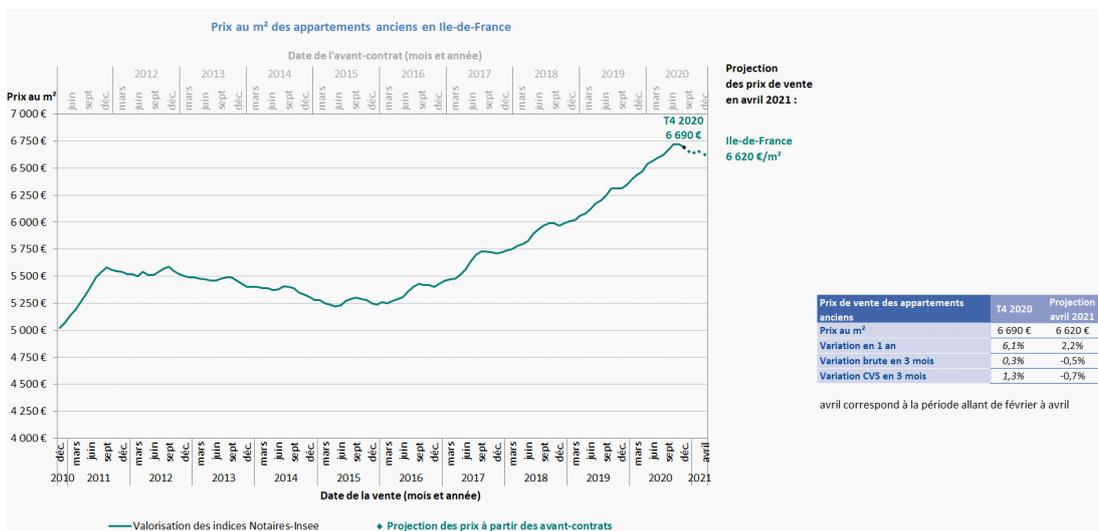
**Encore 6% de hausse annuelle des prix pour les appartements, alors que les volumes annuels de ventes reculent de 12%**

Avec 109 480 transactions sur l'ensemble de la région en 2020, les volumes de ventes d'appartement sont en retrait de 12% par rapport à 2019. La hausse annuelle des prix s'est affaiblie, passant de 6,7% au 3<sup>e</sup> trimestre 2020 à 6,1% au 4<sup>e</sup> trimestre.



## Les prix des appartements devraient baisser dans les prochains mois à Paris et en Petite Couronne, et l'évolution annuelle en Ile-de-France tomberait à environ 2%

D'après les avant-contrats, les prix pourraient légèrement s'éroder sur l'ensemble de la région. La variation annuelle pourrait perdre 4 points pour s'établir à environ 2% en avril 2021.

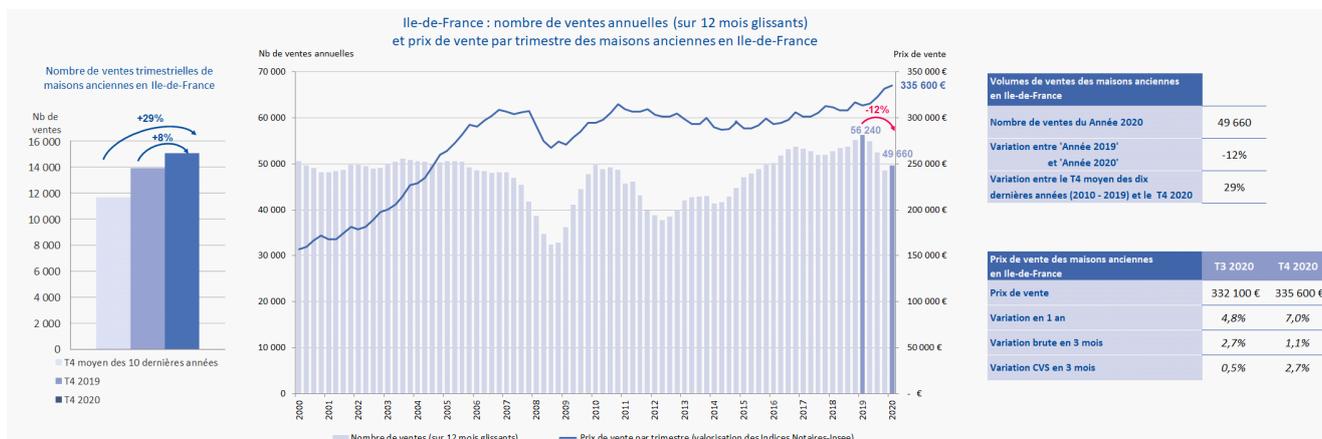




## Les maisons en Ile-de-France :

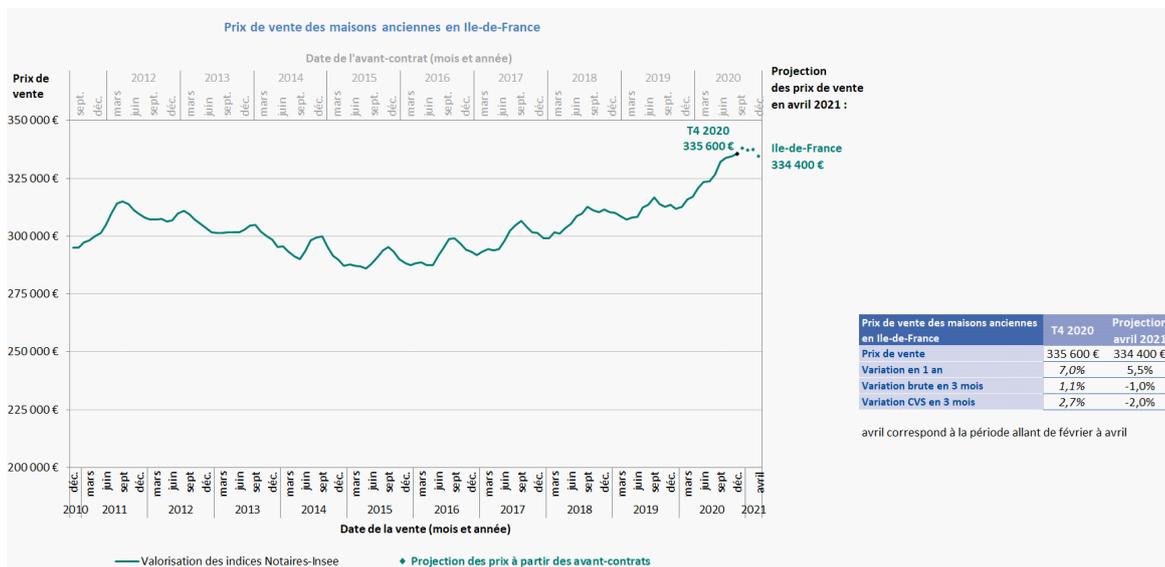
**Malgré une baisse annuelle des volumes de ventes, les maisons ont regagné en attractivité récemment et voient leur prix augmenter de 7% en un an fin 2020**

Comme pour les appartements, les volumes de ventes de maisons anciennes sont en retrait de 12% comparé à 2019 et en hausse par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2019 (+8%). Les prix ont continué leur poussée pour atteindre 7% de hausse en un an.



## Légère baisse des prix des maisons attendue dans les prochains mois, ce qui ramènerait la hausse annuelle à 5,5% en avril 2021

Après un pic en janvier 2021, les prix devraient légèrement s'éroder peut-être en raison d'une "saisonnalité décalée". Habituellement les prix des maisons baissent du 3<sup>e</sup> au 4<sup>e</sup> trimestre, ce qui ne s'est pas produit au 4<sup>e</sup> trimestre 2020. La hausse annuelle des prix se modérerait pour s'établir en avril 2021 entre 5 et 6%.



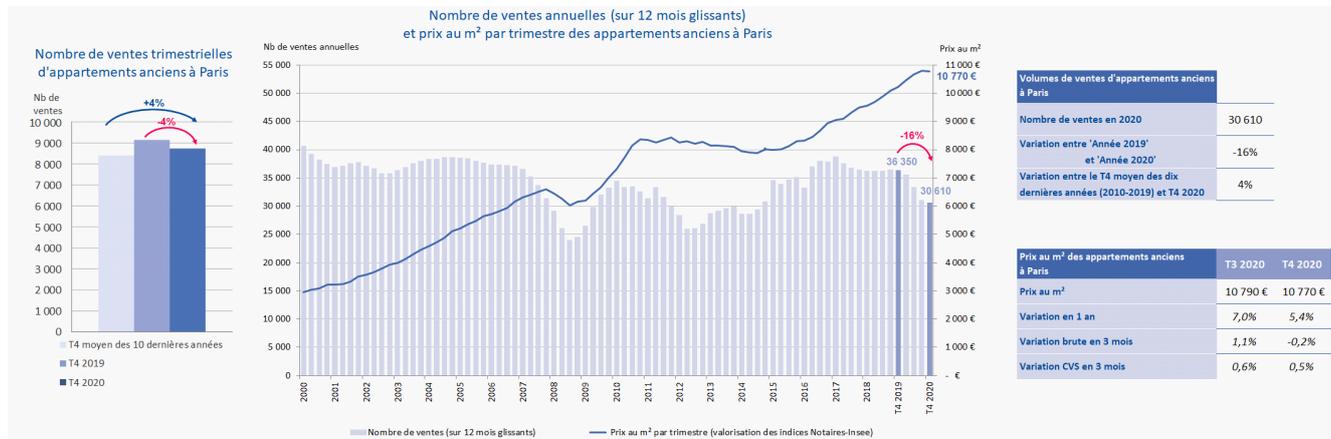


## Les appartements à Paris :

**L'activité est plus touchée à Paris (-16% sur 12 mois) que sur l'ensemble de la région et la hausse des prix sur un an reste forte à plus de 5% malgré un ralentissement au 4<sup>e</sup> trimestre 2020**

Avec seulement 30 610 ventes d'appartements dans la Capitale en un an, les volumes de transactions ont reculé de 16% comparé à 2019. Si l'on isole le 4<sup>e</sup> trimestre 2020, l'activité a baissé de 4% par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2019. Il s'agit du seul segment de marché (avec les maisons en Seine-Saint-Denis) pour lequel le volume de ventes du 4<sup>e</sup> trimestre 2020 est inférieur à celui du 4<sup>e</sup> trimestre 2019.

Le prix des appartements parisiens a peu évolué en fin d'année 2020 pour s'établir à 10 770 € le m<sup>2</sup> au 4<sup>e</sup> trimestre. La variation annuelle s'est affaiblie, passant de +7,0% au 3<sup>e</sup> trimestre à +5,4% au 4<sup>e</sup> trimestre 2020.



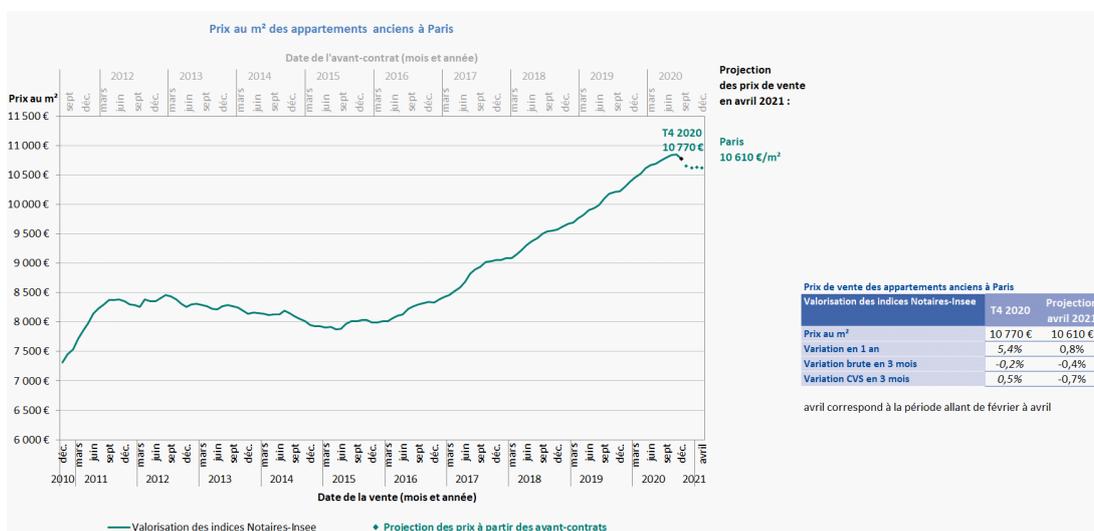
# Les prix



## Les appartements à Paris :

**Après 5 ans de hausses, les prix sont désormais légèrement baissiers dans la Capitale mais résistent à 10 600 € le m<sup>2</sup> en avril 2021**

Après un record historique en novembre 2020 (10 850 € le m<sup>2</sup>) suivi d'une baisse, la tendance baissière des prix devrait se prolonger dans les prochains mois à Paris. La hausse annuelle pourrait être inférieure à 1%, ce qui n'est pas arrivé depuis 2015.



### Prix au m<sup>2</sup> standardisés des appartements anciens par quartier

Au 4<sup>e</sup> trimestre 2020, les prix au m<sup>2</sup> s'échelonnent entre 8 230 € dans le quartier de La Chapelle (18<sup>e</sup> arrondissement) et 15 200 € dans le quartier Saint-Thomas-d'Aquin (7<sup>e</sup>).

Le quartier Saint-Thomas-d'Aquin est 1,8 fois plus cher que le quartier de La Chapelle. Ce ratio est historiquement bas. Au 4<sup>e</sup> trimestre 2000, le quartier le plus onéreux était 5 fois plus cher que le quartier le plus abordable.

#### Les quartiers les plus abordables

Arr.	Quartier	Prix/m <sup>2</sup>	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
18°	72 - La Chapelle	8 230 €	2,0%	44,0%
19°	74 - Pont de Flandre	8 440 €	13,2%	41,5%
13°	50 - Gare	8 700 €	2,6%	28,7%
19°	73 - La Villette	9 000 €	7,8%	42,1%
20°	78 - Saint-Fargeau	9 100 €	7,0%	43,3%

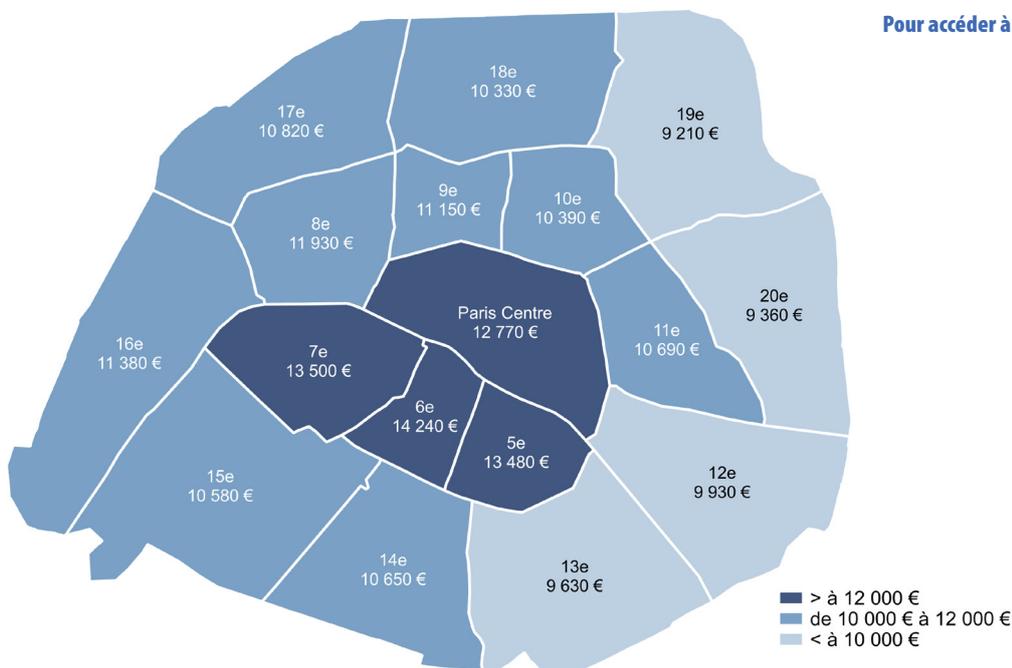
#### Les quartiers les plus chers

Arr.	Quartier	Prix/m <sup>2</sup>	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
7°	25 - Saint-Thomas-d'Aquin	15 200 €	-2,2%	12,6%
5°	19 - Val-de-Grâce	14 130 €	10,3%	30,0%
5°	20 - Sorbonne	13 770 €	3,4%	21,9%
4°	15 - Arsenal	13 630 €	2,9%	27,3%
3°	11 - Archives	13 520 €	-2,7%	29,5%

Pour accéder à davantage de prix par quartier, cliquez ici

## Une nette différenciation géographique : les arrondissements centraux à plus de 12 000 € le m<sup>2</sup>, l'ouest entre 10 000 et 12 000 € le m<sup>2</sup>, l'est périphérique à moins de 10 000 € le m<sup>2</sup>

Prix au m<sup>2</sup> standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 4<sup>e</sup> trimestre 2020

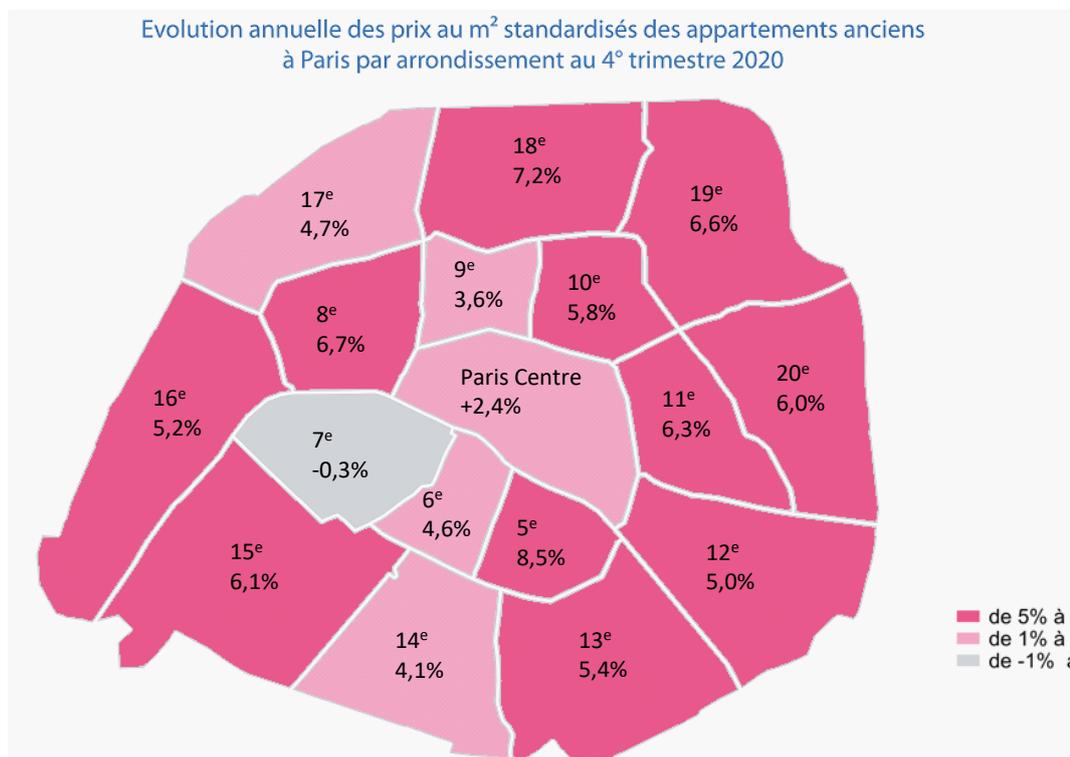


Pour accéder à la carte des prix, cliquez ici

Les prix au m<sup>2</sup> s'échelonnent entre 9 210 € dans le 19<sup>e</sup> arrondissement 14 240 € dans le 6<sup>e</sup> (1,55 fois plus cher que le 19<sup>e</sup>, ratio historiquement bas). Quatre arrondissements se situent encore en dessous de 10 000 € le m<sup>2</sup> (12<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup>), tandis que quatre dépassent 12 000 € le m<sup>2</sup> (Paris Centre, 5<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup>). Le 6<sup>e</sup> arrondissement est le seul à dépasser 14 000 € le m<sup>2</sup>.

## Les prix des appartements parisiens ont été orientés à la hausse en 2020

Evolution annuelle des prix au m<sup>2</sup> standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 4<sup>e</sup> trimestre 2020



Au 4<sup>e</sup> trimestre 2020, les hausses de prix sont comprises entre 2% et 9%, excepté dans le 7<sup>e</sup> arrondissement où les prix sont comparables à ceux du 4<sup>e</sup> trimestre 2019. 11 arrondissements enregistrent une hausse annuelle des prix supérieure à 5%.



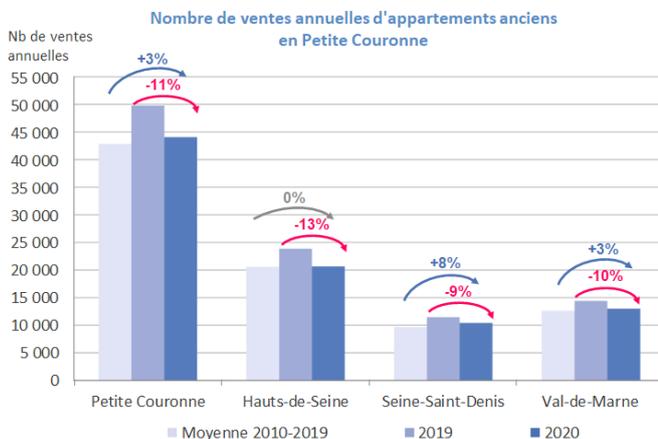
## Les volumes de ventes



### Les appartements en Petite Couronne :

#### Les baisses d'activité sont limitées et homogènes en Petite Couronne

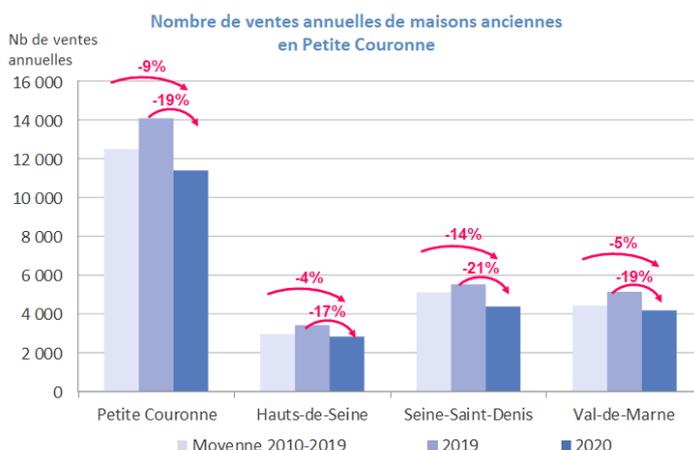
Avec 44 060 transactions en 2020, les volumes de ventes d'appartements anciens sont en retrait de 11% comparés à l'année 2019. Les évolutions sont homogènes, entre -9% et -13% selon les départements.



### Les maisons en Petite Couronne :

#### Les ventes ont reculé plus fortement, mais n'est-ce pas par manque d'offre plus que par manque d'attractivité de ce marché ?

Il s'agit à nouveau du marché le plus impacté par le recul de l'activité (-19% comparé à 2019, -9% comparé à 2010-2019).



# Les prix



## Les appartements en Petite Couronne :

### T4 2020 : la hausse annuelle des prix a atteint 7,5% en Petite Couronne pour les appartements

Les prix des appartements ont progressé de 7,5% entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2019 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2020, de manière homogène, entre 7% et 9% selon les départements de Petite Couronne. D'après les avant-contrats, les prix devraient légèrement s'éroder ce qui modérerait les évolutions annuelles entre 4% et 6% environ.



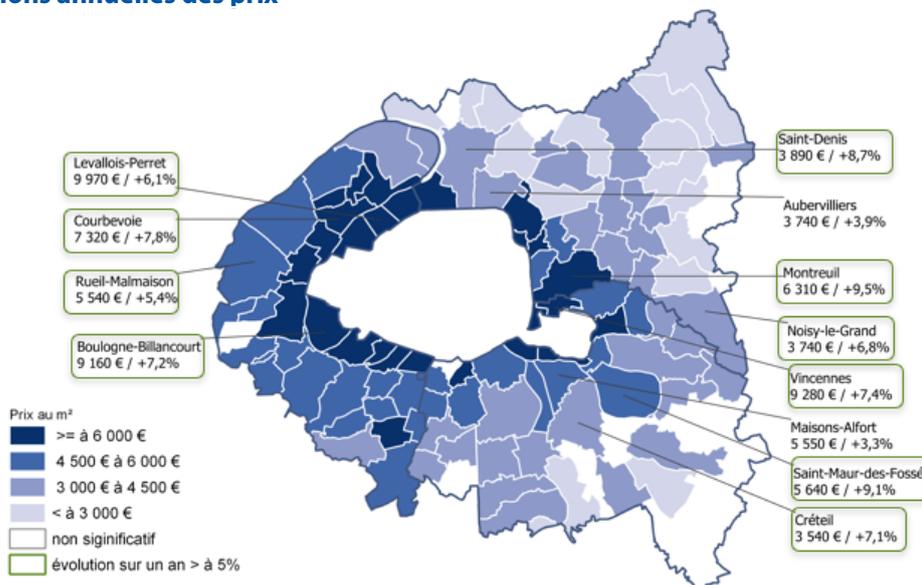
**Prix de vente des appartements anciens au T4 2020**

Valorisation des indices Notaires-Insee	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Denis	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m <sup>2</sup>	5 320 €	6 500 €	3 970 €	5 050 €	
Variation en 1 an	7,5%	6,8%	9,0%	8,1%	
Variation brute en 3 mois	0,8%	0,5%	1,2%	1,4%	
Variation CVS en 3 mois	2,2%	1,6%	3,2%	2,9%	

**Projection des prix de vente des appartements anciens**

Projection en avril 2021	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Denis	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m <sup>2</sup>	5 290 €	6 460 €	3 960 €	5 020 €	
Variation en 1 an	4,2%	3,7%	5,6%	4,4%	
Variation brute en 3 mois	-0,8%	-1,0%	-0,5%	-0,8%	
Variation CVS en 3 mois	-0,7%	-0,8%	-0,2%	-0,6%	

### Prix au m<sup>2</sup> standardisés des appartements anciens par commune au 4<sup>e</sup> trimestre 2020 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 :

### T4 2020 : la poussée du prix des maisons s'est amplifiée en fin d'année avec des volumes en repli

La hausse annuelle du prix des maisons s'est accentuée tout au long de l'année 2020 pour atteindre 9% au 4<sup>e</sup> trimestre 2020 en Petite Couronne, et jusqu'à 9,4% dans les Hauts-de-Seine et le Val-de-Marne. D'après les avant-contrats, les prix des maisons fléchiraient dans les prochains mois (peut-être en raison d'une saisonnalité décalée) et la hausse annuelle des prix serait ramenée à 5% environ en avril 2021.



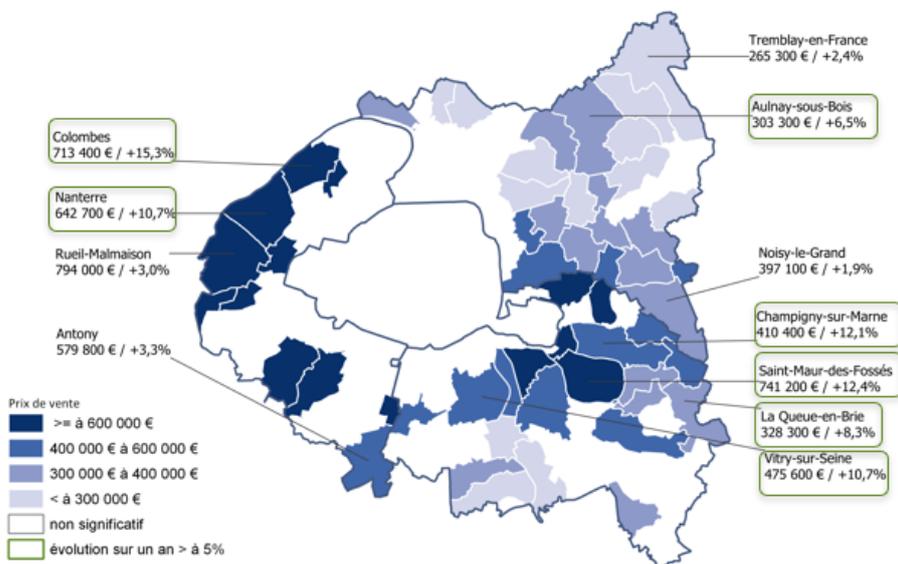
Prix de vente des maisons anciennes au T4 2020

Valorisation des indices Notaires-Insee	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	411 300 €	686 500 €	307 700 €	408 600 €
Variation en 1 an	9,0%	9,4%	7,9%	9,4%
Variation brute en 3 mois	1,8%	2,0%	1,5%	1,8%
Variation CVS en 3 mois	3,8%	3,9%	3,4%	3,9%

Projection des prix de vente des maisons anciennes

Projection en avril 2021	Petite Couronne	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	401 100 €	298 300 €	398 300 €
Variation en 1 an	5,2%	3,7%	5,6%
Variation brute en 3 mois	-3,6%	-3,6%	-3,1%
Variation CVS en 3 mois	-4,2%	-4,3%	-3,7%

### Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 4<sup>e</sup> trimestre 2020 et évolutions annuelles des prix



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



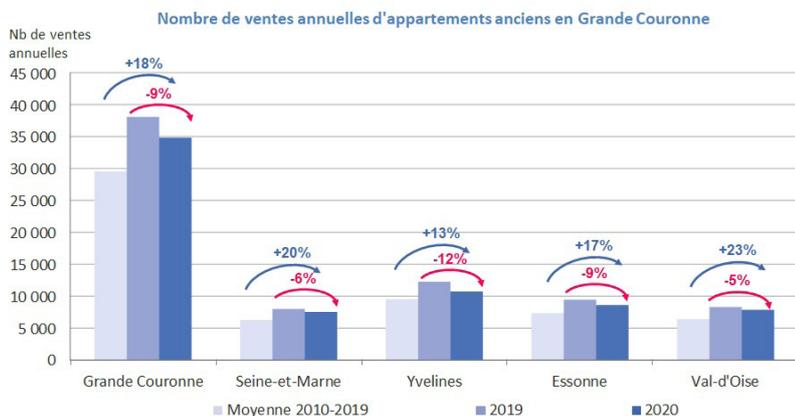
## Les volumes de ventes



### Les appartements en Grande Couronne :

**Le marché qui a le mieux résisté (en retrait de 9% comparé à 2019 et supérieur de 18% à 2010-2019)**

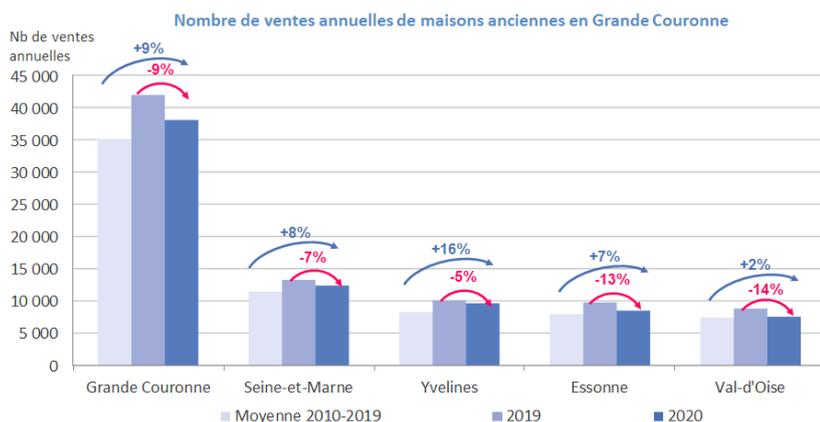
La baisse des volumes de ventes a été limitée à 9% en Petite Couronne. Dans le Val-d'Oise, les transactions ont baissé de seulement 5% sur 12 mois, grâce à une progression des volumes de ventes de 16% du 4<sup>e</sup> trimestre 2019 au 4<sup>e</sup> trimestre 2020.



### Les maisons en Grande Couronne :

**Sur l'ensemble de l'année 2020, l'activité a été moins impactée par la crise sanitaire dans les Yvelines et en Seine-et-Marne**

Comme pour les appartements, l'activité a baissé de 9% comparé à 2019 et elle est supérieure à l'activité moyenne calculée sur 2010-2019 (+9%). Dans les Yvelines, le 4<sup>e</sup> trimestre 2020 a été très dynamique (+26% comparé au 4<sup>e</sup> trimestre 2019).



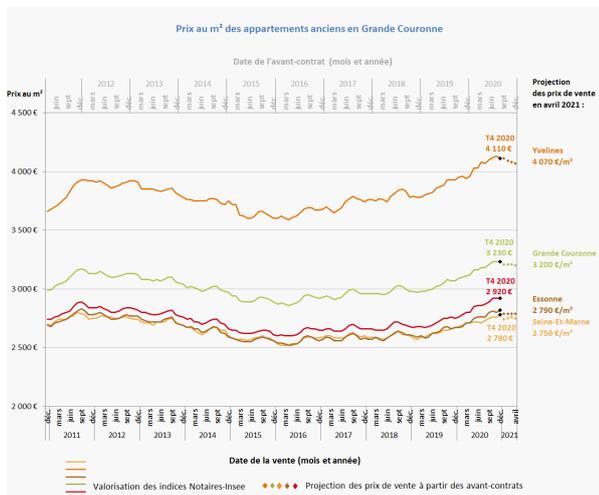
# Les prix



## Les appartements en Grande Couronne :

### T4 2020 : une hausse annuelle maintenue autour de 5%

Au 4<sup>e</sup> trimestre 2020, la hausse annuelle des prix s'est prolongée dans la continuité des mois précédents (+5,2%), entre 4% et 6% environ selon les départements. D'après les avant-contrats, les prix devraient légèrement s'éroder et les hausses annuelles de prix se modéreraient autour de 2% à 3%.

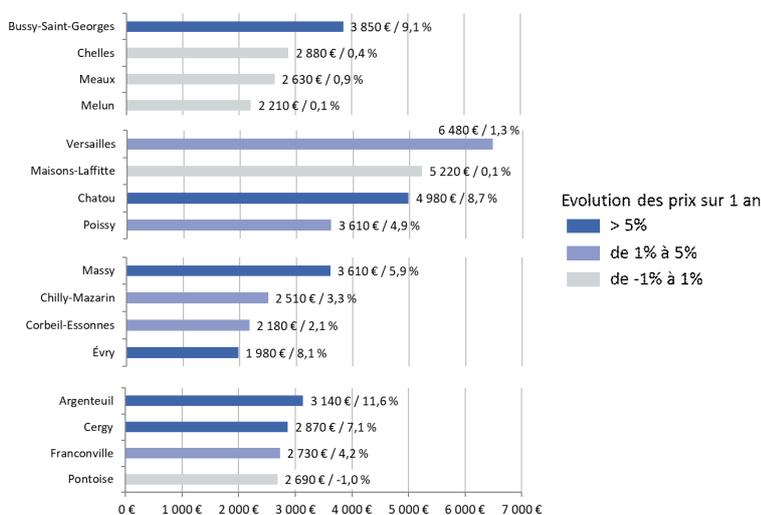


Valorisation des indices Notaires-Insee	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix au m <sup>2</sup>	3 230 €	2 780 €	4 110 €	2 820 €	2 920 €
Variation en 1 an	5,2%	4,3%	4,7%	5,8%	6,3%
Variation brute en 3 mois	0,7%	1,3%	0,3%	0,7%	1,1%
Variation CVS en 3 mois	1,7%	1,8%	1,1%	2,0%	2,5%

Projection en avril 2021	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne
Prix au m <sup>2</sup>	3 200 €	2 750 €	4 070 €	2 790 €
Variation en 1 an	2,5%	1,7%	2,6%	2,7%
Variation brute en 3 mois	-0,4%	0,4%	-1,0%	0,0%
Variation CVS en 3 mois	-0,6%	-0,1%	-1,2%	-0,2%

avril correspond à la période allant de février à avril

### Prix au m<sup>2</sup> standardisés des appartements anciens par commune au 4<sup>e</sup> trimestre 2020 et évolutions annuelles



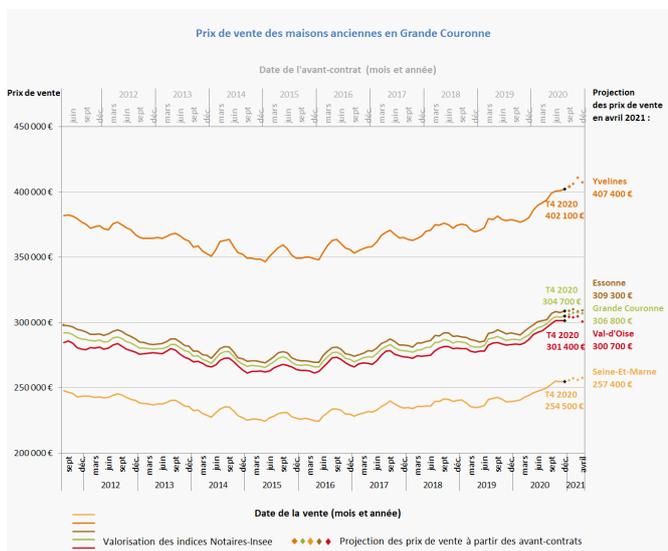
Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici pour accéder à la carte des prix



## Les maisons en Grande Couronne :

### T4 2020 : un rythme de hausse toujours soutenu en 2020, autour de 6% dans tous les départements de Grande Couronne

Au 4<sup>e</sup> trimestre 2020, les prix des maisons ont progressé de 6,2% en un an en Grande Couronne, de manière homogène. Pour la première fois le prix des maisons dépasse 300 000 € dans le Val-d'Oise et 400 000 € dans les Yvelines. D'après les avant-contrats, les prix évolueraient peu dans les prochains mois et les hausses annuelles de prix se modéreraient moins que pour les autres marchés.

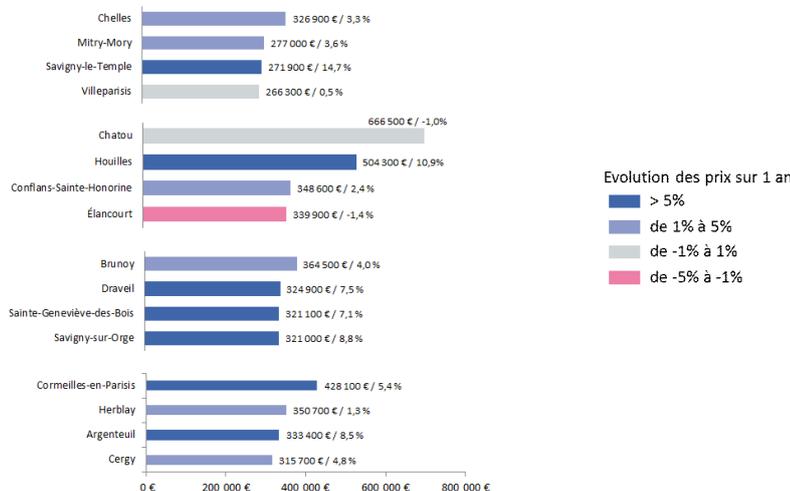


Valorisation des indices Notaires-Insee	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	304 700 €	254 500 €	402 100 €	308 800 €	301 400 €
Variation en 1 an	6,2%	6,3%	6,1%	5,8%	6,5%
Variation brute en 3 mois	0,7%	0,6%	0,8%	0,6%	0,8%
Variation CVS en 3 mois	2,2%	1,9%	2,3%	2,2%	2,3%

Projection en avril 2021	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	306 800 €	257 400 €	407 400 €	309 300 €	300 700 €
Variation en 1 an	5,6%	5,4%	7,2%	4,6%	4,8%
Variation brute en 3 mois	0,3%	0,8%	0,8%	0,2%	-1,1%
Variation CVS en 3 mois	-0,9%	-0,9%	-0,2%	-0,9%	-2,1%

avril correspond à la période allant de février à avril

### Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 4<sup>e</sup> trimestre 2020 et évolutions annuelles



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

**Confidentiel,  
ne pas diffuser**

## Les volumes de ventes

### Nombre de ventes au 4<sup>e</sup> trimestre 2020 en Ile-de-France :

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France	
	<b>Logements anciens</b>	Nombre de ventes au 4 <sup>e</sup> trimestre 2020	8 790	16 340	21 700	46 830
		Évolution sur 1 an (T4 2019 / T4 2020)	-5%	3%	9%	4%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	4%	21%	38%	24%
	<b>Appartements anciens</b>	Nombre de ventes au 4 <sup>e</sup> trimestre 2020	8 740	13 030	10 010	31 770
		Évolution sur 1 an (T4 2019 / T4 2020)	-4%	5%	5%	2%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	4%	25%	40%	22%
	<b>Maisons anciennes</b>	Nombre de ventes au 4 <sup>e</sup> trimestre 2020	n.s.	3 310	11 700	15 060
		Évolution sur 1 an (T4 2019 / T4 2020)	n.s.	-5%	13%	8%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	n.s.	8%	37%	29%

\* Variation entre le nombre de ventes d'un 4<sup>e</sup> trimestre moyen des 10 dernières années (2010-2019) et le nombre de ventes au 4<sup>e</sup> trimestre 2020.

### Nombre de ventes en 2020 en Ile-de-France :

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France	
	<b>Logements anciens</b>	Nombre de ventes en 2020	30 820	55 460	72 870	159 140
		Évolution sur 1 an (2019 / 2020)	-16%	-13%	-9%	-12%
		Écart / moyenne des 10 dernières années	-7%	0%	13%	4%
	<b>Appartements anciens</b>	Nombre de ventes en 2020	30 610	44 060	34 810	109 480
		Évolution sur 1 an (2019 / 2020)	-16%	-11%	-9%	-12%
		Écart / moyenne des 10 dernières années	-8%	3%	18%	4%
	<b>Maisons anciennes</b>	Nombre de ventes en 2020	n.s.	11 390	38 060	49 660
		Évolution sur 1 an (2019 / 2020)	n.s.	-19%	-9%	-12%
		Écart / moyenne des 10 dernières années	n.s.	-9%	9%	4%

[Cliquez ici pour télécharger les volumes de ventes au 4<sup>e</sup> trimestre 2020 dans l'ancien et le neuf](#)

## Les prix



### Les appartements à Paris et en Petite Couronne :

Paris	T4 2019	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020
Indice brut	128,5	131,6	134,2	135,7	<b>135,4</b>
Prix au m <sup>2</sup>	10 220 €	10 460 €	10 670 €	10 790 €	<b>10 770 €</b>
Variation annuelle	6,7%	8,0%	7,8%	7,0%	<b>5,4%</b>
Variation trimestrielle brute	1,3%	2,4%	2,0%	1,1%	<b>-0,2%</b>
Variation trimestrielle CVS	2,0%	2,7%	1,4%	0,6%	<b>0,5%</b>

Petite Couronne	T4 2019	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020
Indice brut	116,5	118,8	121,6	124,2	<b>125,2</b>
Prix au m <sup>2</sup>	4 950 €	5 040 €	5 160 €	5 270 €	<b>5 320 €</b>
Variation annuelle	5,4%	6,5%	7,7%	7,0%	<b>7,5%</b>
Variation trimestrielle brute	0,4%	2,0%	2,4%	2,1%	<b>0,8%</b>
Variation trimestrielle CVS	1,8%	1,8%	2,4%	0,7%	<b>2,2%</b>

Hauts-de-Seine	T4 2019	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020
Indice brut	117,8	119,9	122,3	125,2	<b>125,9</b>
Prix au m <sup>2</sup>	6 090 €	6 190 €	6 320 €	6 470 €	<b>6 500 €</b>
Variation annuelle	5,8%	6,7%	7,4%	7,1%	<b>6,8%</b>
Variation trimestrielle brute	0,8%	1,7%	2,0%	2,4%	<b>0,5%</b>
Variation trimestrielle CVS	2,0%	1,6%	2,1%	1,2%	<b>1,6%</b>

Seine-Saint-Denis	T4 2019	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020
Indice brut	115,8	118,7	122,2	124,7	<b>126,2</b>
Prix au m <sup>2</sup>	3 640 €	3 730 €	3 840 €	3 920 €	<b>3 970 €</b>
Variation annuelle	5,6%	7,0%	8,7%	7,6%	<b>9,0%</b>
Variation trimestrielle brute	-0,1%	2,5%	2,9%	2,1%	<b>1,2%</b>
Variation trimestrielle CVS	2,0%	2,3%	2,7%	0,3%	<b>3,2%</b>

Val-de-Marne	T4 2019	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020
Indice brut	113,7	116,2	119,5	121,3	<b>123,0</b>
Prix au m <sup>2</sup>	4 670 €	4 770 €	4 900 €	4 980 €	<b>5 050 €</b>
Variation annuelle	4,4%	5,9%	7,9%	6,6%	<b>8,1%</b>
Variation trimestrielle brute	0,0%	2,2%	2,8%	1,5%	<b>1,4%</b>
Variation trimestrielle CVS	1,4%	2,0%	2,8%	0,0%	<b>2,9%</b>

## Les prix



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

Grande Couronne	T4 2019	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020
Indice brut	105,9	107,0	109,0	110,6	<b>111,4</b>
Prix au m <sup>2</sup>	3 070 €	3 110 €	3 160 €	3 210 €	<b>3 230 €</b>
Variation annuelle	3,1%	4,3%	5,5%	5,2%	<b>5,2%</b>
Variation trimestrielle brute	0,7%	1,0%	1,9%	1,5%	<b>0,7%</b>
Variation trimestrielle CVS	1,6%	1,2%	1,9%	0,1%	<b>1,7%</b>

Seine-et-Marne	T4 2019	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020
Indice brut	103,7	105,2	105,8	106,8	<b>108,2</b>
Prix au m <sup>2</sup>	2 670 €	2 710 €	2 720 €	2 750 €	<b>2 780 €</b>
Variation annuelle	2,6%	4,4%	4,1%	3,8%	<b>4,3%</b>
Variation trimestrielle brute	0,8%	1,4%	0,6%	0,9%	<b>1,3%</b>
Variation trimestrielle CVS	1,4%	1,9%	0,6%	-0,2%	<b>1,8%</b>

Yvelines	T4 2019	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020
Indice brut	108,3	108,5	111,1	113,1	<b>113,4</b>
Prix au m <sup>2</sup>	3 930 €	3 940 €	4 030 €	4 100 €	<b>4 110 €</b>
Variation annuelle	3,9%	4,2%	5,5%	5,8%	<b>4,7%</b>
Variation trimestrielle brute	1,3%	0,2%	2,3%	1,8%	<b>0,3%</b>
Variation trimestrielle CVS	2,0%	0,4%	2,5%	0,5%	<b>1,1%</b>

Essonne	T4 2019	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020
Indice brut	104,1	105,7	107,7	109,3	<b>110,1</b>
Prix au m <sup>2</sup>	2 670 €	2 710 €	2 760 €	2 800 €	<b>2 820 €</b>
Variation annuelle	2,3%	4,4%	5,6%	4,9%	<b>5,8%</b>
Variation trimestrielle brute	-0,1%	1,5%	2,0%	1,5%	<b>0,7%</b>
Variation trimestrielle CVS	1,1%	1,7%	1,9%	-0,1%	<b>2,0%</b>

Val-d'Oise	T4 2019	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020
Indice brut	104,6	106,4	108,8	110,1	<b>111,3</b>
Prix au m <sup>2</sup>	2 750 €	2 800 €	2 860 €	2 890 €	<b>2 920 €</b>
Variation annuelle	2,6%	4,4%	6,4%	5,3%	<b>6,3%</b>
Variation trimestrielle brute	0,1%	1,7%	2,2%	1,2%	<b>1,1%</b>
Variation trimestrielle CVS	1,4%	1,6%	2,1%	-0,2%	<b>2,5%</b>

Ile-de-France	T4 2019	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020
Indice brut	120,0	122,4	125,0	126,9	<b>127,3</b>
Prix au m <sup>2</sup>	6 310 €	6 440 €	6 570 €	6 670 €	<b>6 690 €</b>
Variation annuelle	5,7%	6,9%	7,4%	6,7%	<b>6,1%</b>
Variation trimestrielle brute	0,9%	2,0%	2,1%	1,5%	<b>0,3%</b>
Variation trimestrielle CVS	1,9%	2,1%	1,8%	0,6%	<b>1,3%</b>

## Les prix



### Les maisons en Petite Couronne :

Petite Couronne	T4 2019	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020
Indice brut	111,3	112,9	115,0	119,2	<b>121,3</b>
Prix de vente	377 500 €	382 800 €	390 000 €	404 100 €	<b>411 300 €</b>
Variation annuelle	0,5%	2,5%	4,9%	5,5%	<b>9,0%</b>
Variation trimestrielle brute	-1,4%	1,4%	1,9%	3,6%	<b>1,8%</b>
Variation trimestrielle CVS	0,0%	2,0%	1,8%	1,0%	<b>3,8%</b>

Hauts-de-Seine	T4 2019	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020
Indice brut	113,0	114,7	116,8	121,2	<b>123,6</b>
Prix de vente	627 400 €	636 700 €	648 200 €	672 900 €	<b>686 500 €</b>
Variation annuelle	0,6%	2,5%	5,0%	5,5%	<b>9,4%</b>
Variation trimestrielle brute	-1,6%	1,5%	1,8%	3,8%	<b>2,0%</b>
Variation trimestrielle CVS	0,1%	2,0%	1,7%	1,3%	<b>3,9%</b>

Seine-Saint-Denis	T4 2019	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020
Indice brut	109,9	111,1	113,4	116,8	<b>118,6</b>
Prix de vente	285 100 €	288 100 €	294 300 €	303 100 €	<b>307 700 €</b>
Variation annuelle	0,4%	2,1%	4,8%	5,0%	<b>7,9%</b>
Variation trimestrielle brute	-1,3%	1,1%	2,1%	3,0%	<b>1,5%</b>
Variation trimestrielle CVS	-0,2%	1,9%	2,1%	0,3%	<b>3,4%</b>

Val-de-Marne	T4 2019	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020
Indice brut	110,7	112,5	114,5	119,0	<b>121,1</b>
Prix de vente	373 600 €	379 600 €	386 200 €	401 300 €	<b>408 600 €</b>
Variation annuelle	0,5%	2,9%	5,0%	6,0%	<b>9,4%</b>
Variation trimestrielle brute	-1,3%	1,6%	1,7%	3,9%	<b>1,8%</b>
Variation trimestrielle CVS	0,1%	2,2%	1,6%	1,2%	<b>3,9%</b>

## Les prix



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

Grande Couronne	T4 2019	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020
Indice brut	106,7	107,2	110,0	112,5	<b>113,3</b>
Prix de vente	287 000 €	288 400 €	295 900 €	302 600 €	<b>304 700 €</b>
Variation annuelle	0,6%	2,3%	4,9%	4,5%	6,2%
Variation trimestrielle brute	-0,9%	0,5%	2,6%	2,3%	0,7%
Variation trimestrielle CVS	0,2%	1,7%	1,9%	0,3%	2,2%

Seine-et-Marne	T4 2019	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020
Indice brut	105,1	106,5	108,6	111,1	<b>111,8</b>
Prix de vente	239 400 €	242 500 €	247 200 €	252 800 €	<b>254 500 €</b>
Variation annuelle	-0,4%	2,8%	4,6%	4,2%	6,3%
Variation trimestrielle brute	-1,3%	1,3%	1,9%	2,3%	0,6%
Variation trimestrielle CVS	-0,4%	3,1%	1,2%	-0,2%	1,9%

Yvelines	T4 2019	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020
Indice brut	107,7	107,4	110,7	113,3	<b>114,2</b>
Prix de vente	379 000 €	378 000 €	389 700 €	399 100 €	<b>402 100 €</b>
Variation annuelle	1,2%	1,9%	4,6%	4,6%	6,1%
Variation trimestrielle brute	-0,7%	-0,3%	3,1%	2,4%	0,8%
Variation trimestrielle CVS	0,6%	0,6%	2,2%	0,7%	2,3%

Essonne	T4 2019	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020
Indice brut	107,0	107,5	110,2	112,5	<b>113,2</b>
Prix de vente	292 000 €	293 300 €	300 600 €	306 900 €	<b>308 800 €</b>
Variation annuelle	0,7%	2,2%	5,1%	4,2%	5,8%
Variation trimestrielle brute	-0,8%	0,5%	2,5%	2,1%	0,6%
Variation trimestrielle CVS	0,3%	1,6%	1,7%	0,2%	2,2%

Val-d'Oise	T4 2019	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020
Indice brut	107,1	107,6	110,7	113,2	<b>114,1</b>
Prix de vente	283 000 €	284 400 €	292 600 €	299 000 €	<b>301 400 €</b>
Variation annuelle	0,9%	2,3%	5,3%	5,1%	6,5%
Variation trimestrielle brute	-0,5%	0,5%	2,9%	2,2%	0,8%
Variation trimestrielle CVS	0,4%	1,5%	2,6%	0,2%	2,3%

Ile-de-France	T4 2019	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020
Indice brut	108,2	109,0	111,6	114,6	<b>115,8</b>
Prix de vente	313 500 €	315 900 €	323 400 €	332 100 €	<b>335 600 €</b>
Variation annuelle	0,6%	2,4%	4,9%	4,8%	7,0%
Variation trimestrielle brute	-1,0%	0,8%	2,4%	2,7%	1,1%
Variation trimestrielle CVS	0,2%	1,8%	1,9%	0,5%	2,7%

## 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<sup>e</sup> 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 m<sup>2</sup> (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.

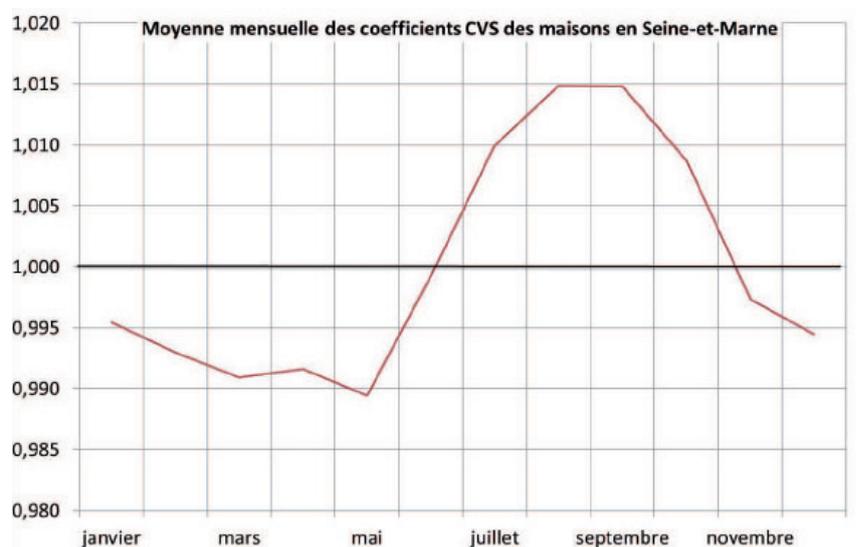
### Correction des variations saisonnières (CVS)

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. À 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 28 janvier 2021

# Focus - Franchir le périphérique permet d'acquérir à des prix sensiblement moins élevés que dans la Capitale

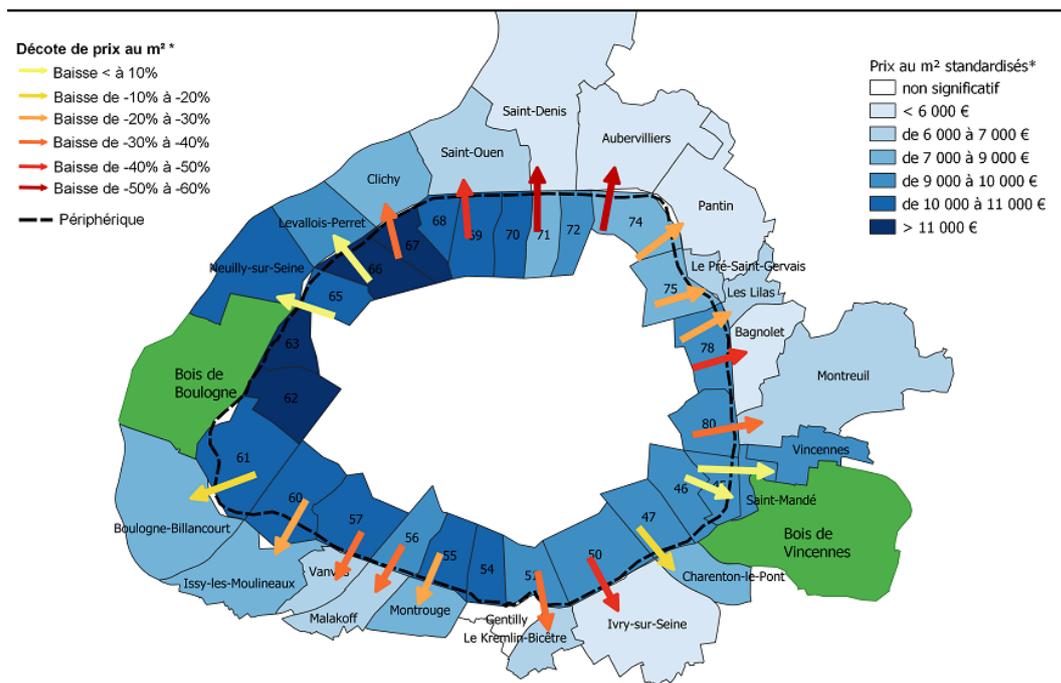
Au 3<sup>e</sup> trimestre 2020, le prix des appartements atteint plus de 10 000 € le m<sup>2</sup> au global dans les quartiers internes à Paris en bordure du périphérique, alors qu'il est de 7 000 € le m<sup>2</sup> dans l'ensemble des communes situées de l'autre côté du périphérique. Cette décote de 30% est restée la même en 2019 et 2020. La baisse de l'activité liée à la crise sanitaire reste pour le moment sans effet sur les phénomènes de valorisation qui s'inscrivent dans des dynamiques de long terme. Les prix baissent toujours lorsque l'on franchit le périphérique mais avec une très grande hétérogénéité de situations.

Comme nous l'avions déjà observé il y a trois ans (focus de septembre 2017), aucune commune attenante à Paris n'est aussi chère que le quartier qu'elle jouxte.

Cependant, à Neuilly-sur-Seine (10 870 €/m<sup>2</sup> au 3<sup>e</sup> trimestre 2020) les prix sont pratiquement aussi élevés qu'à *Ternes*, le quartier attenant (10 920 €/m<sup>2</sup>). A l'opposé, à Aubervilliers et Saint-Denis, les prix des appartements (environ 3 900 €/m<sup>2</sup>) sont 57% moins élevés que dans le quartier parisien voisin de *La Chapelle* (9 070 €/m<sup>2</sup>).

Entre ces deux extrêmes, on peut distinguer plusieurs situations, héritage des politiques urbaines ou d'aménagement du passé, de la spécialisation économique de certains territoires ou de la géographie urbaine.

Quelle décote de prix en passant le périphérique ?



\* Les prix au m<sup>2</sup> standardisés des appartements anciens et les décotes de prix au m<sup>2</sup> sont calculés au 3<sup>e</sup> trimestre 2020

**Au sud, au nord et nord-est, les prix des communes limitrophes de Paris sont encore nettement inférieurs aux prix des quartiers périphériques de la Capitale.**

Ce constat vaut pour toute la Seine-Saint-Denis, où les politiques du logement ont longtemps privilégié le logement social. Aux Lilas, la commune limitrophe de Paris la plus chère du département, le prix au m<sup>2</sup> (6 530 €) reste inférieur de 28% à celui du quartier *Saint-Fargeau* dans le 20<sup>e</sup> arrondissement. Passer des quartiers limitrophes de Paris à Clichy, Saint-Ouen, Aubervilliers ou Saint-Denis permet de réduire le coût d'acquisition de respectivement 40%, 43%, 55% et 57%<sup>1</sup>.

Mais cette décote se retrouve aussi au sud de la Capitale, dans le Val-de-Marne à Ivry-sur-Seine (-42%) ou au Kremlin-Bicêtre (-34%) et dans les Hauts-de-Seine, de Montrouge à Issy-les-Moulineaux (-28%) en passant par Vanves (-33%). Si Montrouge sort peu à peu du lot avec une hausse des prix annuelle de 12% qui permet d'atteindre 7 900 € le m<sup>2</sup> au 3<sup>e</sup> trimestre 2020, les prix y sont encore 26% en-deçà de ceux du *Petit Montrouge* (10 680 €/m<sup>2</sup>), quartier attenant du 14<sup>e</sup> arrondissement.

**Au sud-est et à l'ouest de Paris, autour des bois de Boulogne et de Vincennes** qui apportent un élément d'attractivité supplémentaire, **se trouvent deux zones regroupant des communes aux prix plus proches des quartiers parisiens avoisinants.**

Au sud-est, les décotes de prix lorsque l'on passe le périphérique avoisinent 7% à Vincennes et Saint-Mandé, 15% à Charenton-le-Pont.

A l'Ouest, les prix sont très élevés dans les communes les plus proches du bois de Boulogne et les décotes modérées quand on franchit le périphérique pour aller à Neuilly-sur-Seine (-0,5%), Levallois-Perret (-10%) ou Boulogne-Billancourt (-16%).

**Il y a 20 ans, Vincennes, Saint-Mandé, Neuilly-sur-Seine et Charenton-le-Pont étaient plus chères que les quartiers limitrophes parisiens.**

Par rapport à la situation il y a 20 ans, des évolutions assez structurantes se dégagent. Au 3<sup>e</sup> trimestre 2000, le prix au m<sup>2</sup> des communes limitrophes de Paris était 25% moins élevé que les quartiers périphériques parisiens. La hausse de prix a été plus forte à Paris qu'ailleurs, particulièrement dans les arrondissements les moins chers. De ce fait, les écarts de prix entre les quartiers parisiens proches du périphériques et les communes de banlieue adjacentes ont eu tendance à se creuser. Mais, cette moyenne cache de fortes évolutions et toujours de grandes disparités.

En 2000, quatre communes étaient plus chères que le quartier parisien qui les jouxte : Vincennes (+16%), Saint-Mandé (+7%), Neuilly-sur-Seine (+5%) et Charenton-le-Pont (+1%). Elles ont donc perdu du terrain pendant ces deux décennies et sont désormais moins chères, en particulier Vincennes qui est désormais 7% moins chère que le quartier *Charonne*.

Dans deux cas, les décotes se sont notablement réduites : à Levallois-Perret, où l'écart de prix avec le quartier *Plaine Monceau* est passé de 26% à 10% de 2000 à 2020, et entre Montrouge et le quartier *Petit Montrouge* de Paris où l'écart de prix est passé de 39% à 26%.

A l'opposé, la valorisation a été beaucoup plus forte en 20 ans dans les quartiers parisiens limitrophes de Saint-Denis et Aubervilliers. En 2000, Saint-Denis et Aubervilliers étaient 31% moins chères que *La Chapelle* et *La Goutte d'Or*. Mais leurs prix n'ont pas suivi la hausse exceptionnelle des deux quartiers parisiens (458% et 469% de hausse en 20 ans). Ainsi, malgré des hausses de prix conséquentes de plus de 250% en 20 ans, ces deux communes affichent en 2020 un prix inférieur de plus de 50% aux prix des quartiers parisiens voisins.

Quartier de Paris	Prix au m <sup>2</sup>		Communes limitrophes	Prix au m <sup>2</sup>		Ecart de prix		Ecart en points
	en 2000	en 2020		en 2000	en 2020	en 2000	en 2020	
Q72 - La Chapelle	1 600 €	9 070 €	Aubervilliers	1 090 €	3 930 €	-31%	-57%	-26%
Q71 - La Goutte-d'Or	1 570 €	8 760 €	Saint-Denis	1 080 €	3 840 €	-31%	-56%	-25%
Q80 - Charonne	2 130 €	9 800 €	Vincennes	2 480 €	9 110 €	16%	-7%	-23%
Q47 - Bercy	2 230 €	9 940 €	Charenton-le-Pont	2 240 €	8 480 €	1%	-15%	-16%
Q45 - Bel-Air	2 720 €	9 950 €	Saint-Mandé	2 910 €	9 310 €	7%	-6%	-13%
Q74 - Pont de Flandre	1 840 €	8 260 €	Aubervilliers	1 090 €	3 930 €	-40%	-52%	-12%
Q78 - Saint-Fargeau	2 260 €	9 020 €	Les Lilas	1 820 €	6 530 €	-20%	-28%	-8%
Q78 - Saint-Fargeau	2 260 €	9 020 €	Bagnolet	1 360 €	4 710 €	-40%	-48%	-8%
Q74 - Pont de Flandre	1 840 €	8 260 €	Pantin	1 420 €	5 900 €	-23%	-29%	-6%
Q65 - Ternes	3 730 €	10 920 €	Neuilly-sur-Seine	3 920 €	10 870 €	5%	0%	-5%
Q50 - Gare	2 250 €	9 050 €	Ivry-sur-Seine	1 380 €	5 230 €	-39%	-42%	-3%
Q80 - Charonne	2 130 €	9 800 €	Montreuil	1 410 €	6 230 €	-34%	-36%	-2%
Q57 - Saint-Lambert	3 200 €	10 340 €	Vanves	2 180 €	6 920 €	-32%	-33%	-1%
Q68 - Epinettes	2 130 €	10 490 €	Saint-Ouen	1 220 €	6 020 €	-43%	-43%	0%
Q60 - Javel	3 200 €	10 600 €	Issy-les-Moulineaux	2 280 €	7 680 €	-29%	-28%	1%
Q56 - Plaisance	2 940 €	9 980 €	Malakoff	1 900 €	6 900 €	-36%	-31%	5%
Q51 - Maison-Blanche	2 740 €	9 230 €	Le Kremlin-Bicêtre	1 660 €	6 050 €	-39%	-34%	5%
Q70 - Clignancourt	2 290 €	10 280 €	Saint-Ouen	1 220 €	6 020 €	-47%	-41%	6%
Q61 - Auteuil	3 470 €	10 700 €	Boulogne-Billancourt	2 710 €	8 970 €	-22%	-16%	6%
Q69 - Grandes-Carrières	2 420 €	10 690 €	Saint-Ouen	1 220 €	6 020 €	-50%	-44%	6%
Q67 - Batignolles	2 910 €	11 690 €	Clichy	1 570 €	7 040 €	-46%	-40%	6%
Q75 - Amérique	2 130 €	8 720 €	Le Pré-Saint-Gervais	1 420 €	6 470 €	-33%	-26%	7%
Q55 - Petit Montrouge	3 200 €	10 680 €	Montrouge	1 950 €	7 900 €	-39%	-26%	13%
Q66 - Plaine Monceau	3 510 €	11 010 €	Levallois-Perret	2 590 €	9 940 €	-26%	-10%	16%

Exemple de lecture : dans le quartier de La Chapelle, le prix était de 1 600 €/m<sup>2</sup> au 3<sup>e</sup> trimestre 2000 et il est de 9 070 €/m<sup>2</sup> au 3<sup>e</sup> trimestre 2020. Dans la commune limitrophe d'Aubervilliers, le prix est passé de 1 090 €/m<sup>2</sup> au 3<sup>e</sup> trimestre 2000 à 3 930 €/m<sup>2</sup> au 3<sup>e</sup> trimestre 2020. Aubervilliers était donc 31% moins cher que La Chapelle au 3<sup>e</sup> trimestre 2000 et est 57% moins cher au 3<sup>e</sup> trimestre 2020, soit une différence de 26 points.

NB : certains quartiers de Paris sont présents plusieurs fois dans ce tableau car attenants à plusieurs communes. De même, certaines communes sont présentes plusieurs fois car limitrophes avec plusieurs quartiers de Paris.

<sup>1</sup> *Saint-Ouen, par exemple, est limitrophe avec 3 quartiers parisiens (Epinettes, Grandes-Carrières et Clignancourt. La décote de prix de 43% correspond à la moyenne des décotes lorsque l'on passe de ces quartiers à Saint-Ouen.*

Focus diffusé dans le communiqué de presse du 17 décembre 2020

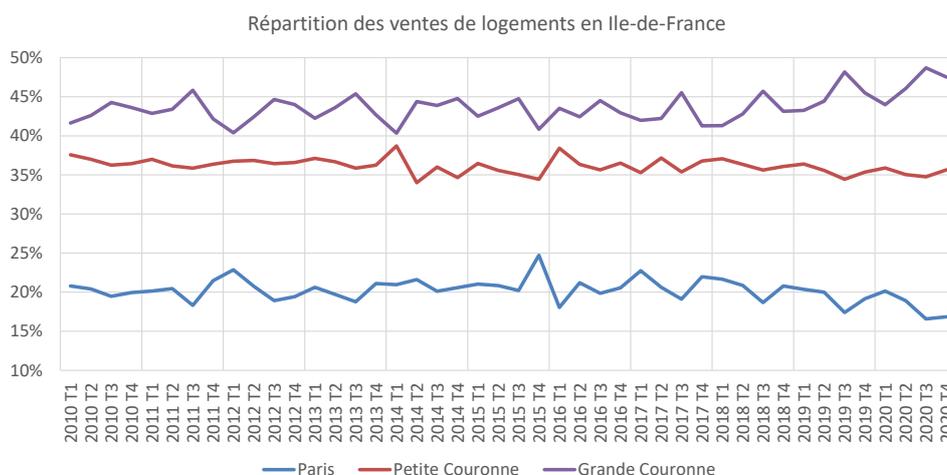
## Focus - La crise sanitaire semble accentuer la mobilité des Franciliens et pousser à des choix nouveaux

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 bases<sup>1</sup> 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<sup>e</sup> semestre 2020<sup>2</sup>, Paris ne représente plus que 17% des transactions de logements anciens en Ile-de-France, contre 20% en moyenne ces 20 dernières années.



### 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. 54% 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<sup>e</sup> trimestre 2020 puis 11% de leurs acquisitions au 4<sup>e</sup> 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.

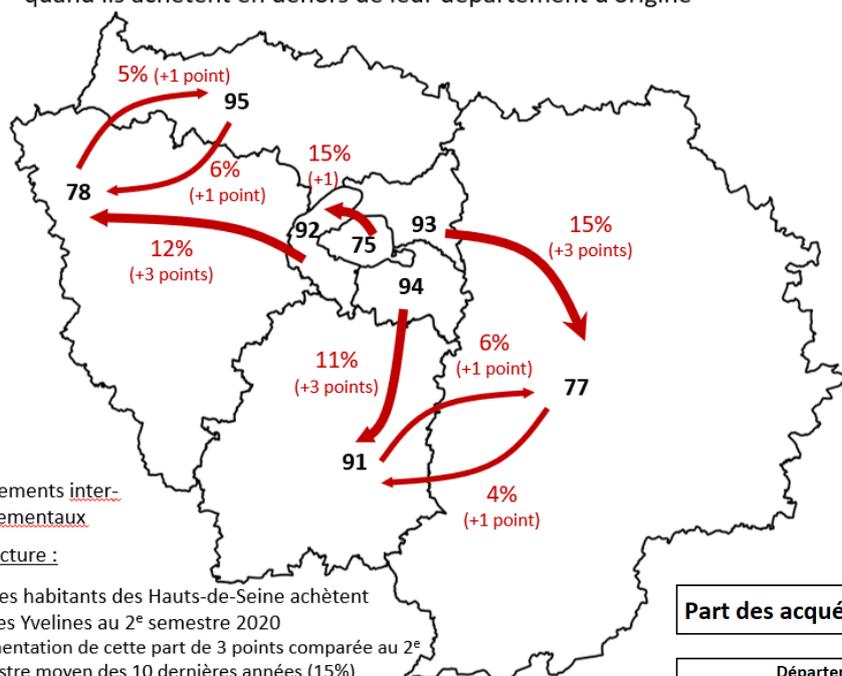
Plus de 26% des acquéreurs issus du département des Hauts-de-Seine ont acheté en Grande Couronne, quand ils sont restés en Ile-de-France, ces deux derniers trimestres, contre 19% en moyenne ces 10 dernières années. Ils ont, eux aussi, et comme les Parisiens d'origine, une préférence grandissante pour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

Aux 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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

<sup>1</sup> 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<sup>e</sup> trimestre 2020, 7% des logements acquis en Province ont un propriétaire francilien contre 6% les 4 trimestres auparavant.

<sup>2</sup> Pour le 2<sup>e</sup> semestre 2020, les données sont encore partielles, en particulier sur le 4<sup>e</sup> 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