

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

Le marché immobilier francilien au 1^{er} trimestre 2021 et perspectives

2 COMMUNIQUÉ
DE PRESSE

4 LES CHIFFRES
EN ILE-DE-FRANCE

7 PARIS

10 PETITE COURONNE

13 GRANDE COURONNE

16 SYNTHÈSE DES
VOLUMES DE VENTES

21 SYNTHÈSE
DES PRIX ET INDICES

23 NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Communiqué de presse

27 mai 2021

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE EN ILE-DE-FRANCE :

Le marché immobilier continue de bien résister malgré les incertitudes économiques

Le marché immobilier a continué de faire preuve d'une belle résistance dans un contexte de pandémie prolongée et de mesures sanitaires restrictives. Le rôle du logement s'est trouvé renforcé par la crise, répondant à de nouvelles attentes en termes de cadre de vie et à un besoin renforcé de sécurité dans un environnement imprévisible.

L'attrait pour la Petite et la Grande Couronnes ainsi que pour la maison est également confirmé et continue de pousser les prix de ces marchés à la hausse. D'après nos indicateurs avancés sur les avant-contrats, il faut s'attendre à davantage de modération à partir du printemps, mais sans modification de la tendance haussière des prix.

Paris connaît une nouvelle fois des évolutions plus mitigées avec des volumes de ventes en retrait du 1^{er} trimestre 2019 au 1^{er} trimestre 2021 et des prix qui se consolideraient autour de 10 650 € le m² d'ici juillet, après quelques mois de très légères baisses, inhabituelles pour ce marché.

Pour les prochains mois, les perspectives du marché immobilier pourraient encore rester bien orientées, même si les modalités de la sortie de crise tant sanitaire qu'économique font peser des incertitudes sur le maintien du marché à ce très haut niveau d'activité.

Des volumes de ventes soutenus au 1^{er} trimestre 2021 et proche des records historiques

Le marché immobilier francilien s'est très bien tenu au 1^{er} trimestre 2021.

Les volumes de ventes de logements anciens progressent de 3% par rapport à la même période l'an dernier, qui comportait, il est vrai, déjà 15 jours d'un premier confinement très restrictif. Comparé à un 1^{er} trimestre 2019 très dynamique, l'activité ne recule que de 4% et reste surtout **supérieure de 12% à un 1^{er} trimestre moyen de ces 10 dernières années**, témoignant de la résistance du marché. Le marché de la maison en Grande Couronne a particulièrement bien tiré son épingle du jeu, au 1^{er} trimestre 2021, avec une progression de ses ventes de 8% par rapport au 1^{er} trimestre 2020.

Dans le détail, les mois de janvier et de février ont été creux, conséquence sans doute du ralentissement de la signature des avant-contrats pendant le second confinement à l'automne dernier. Mais les volumes de ventes ont ensuite rebondi en mars 2021 permettant de compenser ce début d'année un peu terne.

La crise sanitaire et le confinement semblent conduire à des mouvements de transformation de la demande des acquéreurs dont on ne sait encore dire s'ils sont dictés par les circonstances ou par une transformation plus profonde et définitive des modes de vie et des façons de travailler et de se loger.

Les bénéfices de la vie dans les cœurs des grandes villes se sont amoindris avec les contraintes des confinements. On observe d'ailleurs que la conjoncture immobilière a été meilleure en France qu'en Ile-de-France et en Petite et Grande Couronnes (avec une prime à la maison individuelle) que dans Paris.

Le volume de ventes de logements anciens en France a atteint un nouveau record pour les 12 derniers mois connus (d'avril 2020 à mars 2021), alors qu'il a reculé de 8% en Ile-de-France (-9% pour les appartements, -6% pour les maisons) et de 14% dans la Capitale. Cependant, ces évolutions résisteront-elles à la fin du télétravail généralisé et au retour à une activité et un mode de vie moins contraints ?

Volumes de ventes au 1^{er} trimestre 2021

Logements anciens



Ile-de-France

+3% en un an
38 740 ventes

Appartements anciens



Ile-de-France

+2% en un an
27 600 ventes

Maisons anciennes



Ile-de-France

+6% en un an
11 130 ventes

Prix au m² 1^{er} trimestre 2021

Indices Notaires-INSEE

Appartements
anciens

Ile-de-France

6 670 / m²
+3,6% en un an

Paris

10 640 € / m²
+1,7% en un an

Prix de vente 1^{er} trimestre 2021

Indices Notaires-INSEE

Maisons
anciennes

Ile-de-France

338 300 €
+7,1% en un an

De ce fait, les hausses de prix se prolongent, excepté dans Paris

Les évolutions des volumes de ventes impactent actuellement les prix car le marché du logement francilien reste tendu.

Les hausses de prix les plus notables se produisent là où la demande et les transactions sont les plus dynamiques (en maison et en Petite et Grande Couronnes).

Après avoir connu, ces 4 dernières années, des hausses de prix de 5 à 9% par an, la dynamique s'est progressivement interrompue dans la Capitale.

Au 1^{er} trimestre 2021, le prix au m² s'élève à 10 640 € le m², avec la hausse annuelle la plus faible de l'ensemble de l'Ile-de-France (1,7%), alors que Paris a très longtemps largement contribué à la progression générale des prix de la région.

Les prix ont culminé à 10 860 € le m² en novembre 2020 dans la Capitale, laissant ensuite la place à un léger repli pendant environ 6 mois et à une baisse cumulée totale de 2,3% et de 250 euros. Situés à 10 610 € le m² en mai 2021, les prix seraient ensuite en voie de stabilisation à 10 670 € en juin et juillet 2021, d'après nos indicateurs avancés sur les avant-contrats. Au final, en juillet 2021, les prix seraient équivalents (-0.2%) à ceux observés en juillet 2020.

D'après les notaires du Grand Paris, les ajustements de prix porteraient essentiellement sur des biens avec des défauts, ou de très grande taille (voir notre focus de mars). Mais parallèlement, les vendeurs seraient désormais plus à l'écoute des recommandations de professionnels et enclins à davantage de modération, ce qui pourrait progressivement apporter de la fluidité au marché parisien.

Le bon niveau de l'activité et une offre souvent insuffisante maintiennent des hausses de prix soutenues ailleurs en Ile-de-France.

En un an, les prix des appartements ont progressé de 5,8% en Petite Couronne et de 4,4% en Grande Couronne, au 1^{er} trimestre 2021. Et les projections établies pour juillet laissent anticiper des hausses annuelles de prix encore de l'ordre de 5% à l'horizon de juillet 2021.

Les tensions sont plus fortes pour les maisons dont les prix progressent d'environ 7% en an en Petite et Grande Couronnes, au 1^{er} trimestre 2021. La hausse annuelle des prix se maintiendrait proche de ce rythme à l'horizon du mois de juillet.

Une appétence pour l'immobilier qui ne devrait pas fléchir mais une sortie de crise qui ouvre de nouvelles incertitudes

On peut craindre à plus long terme que des incertitudes nouvelles n'apparaissent si des ajustements économiques sévères et jusqu'à présent différés devaient intervenir au sortir de la crise. Le marché du logement, qui bénéficie plus que jamais de l'intérêt et de la confiance des ménages, pourrait alors s'en trouver bousculé.

Mais la crise multi-forme que nous traversons a pour le moment épargné de nombreux ménages grâce à de vigoureuses politiques de soutien de l'activité. Collectivement, le revenu des ménages a bien résisté et les effets de la récession sur le marché du travail ont été amortis.

Pour les prochains mois, les notaires observent désormais une forme de résilience des ménages face à la situation sanitaire et ses multiples changements qui permet de maintenir les projets d'acquisition.

La crise actuelle a bel et bien remis l'immobilier et le logement au centre des préoccupations des ménages. Des taux de crédit à l'habitat toujours exceptionnellement attractifs, un accès au crédit fluide, avec une importante épargne accumulée, à défaut de pouvoir être dépensée, accompagnent ce **désir renouvelé d'accession à la propriété.**

Les avant-contrats sont nombreux ce printemps et laissent espérer des volumes de ventes élevés dans les prochains mois.

Informations presse

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

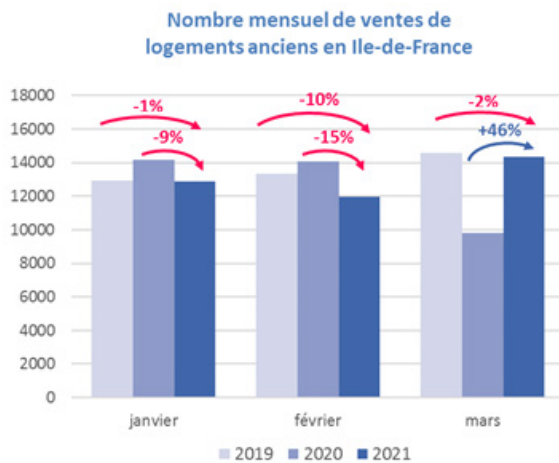
Hopscotch Décideurs - Marie GUERIN : 06 03 48 83 09 - mguerin@hopscotchcapital.fr



Les logements en Ile-de-France :

1^{er} trimestre 2021 : une activité immobilière francilienne proche des records historiques

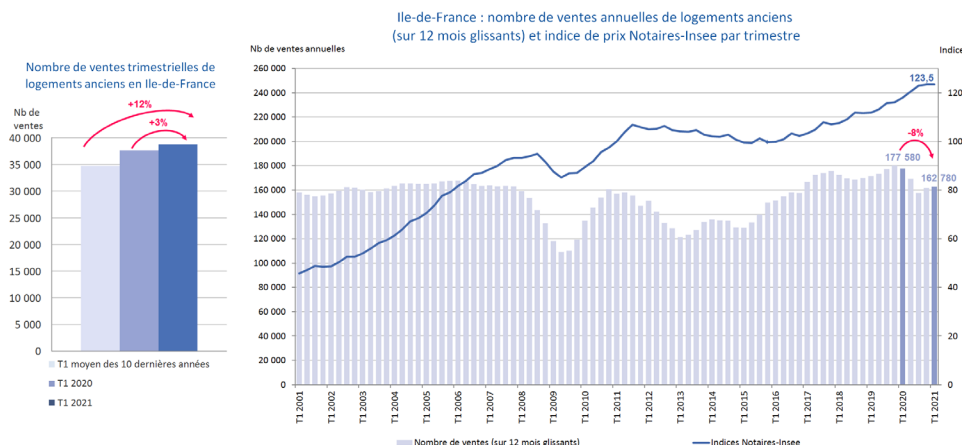
Après une année 2020 chaotique, l'activité a été dynamique au 1^{er} trimestre 2021 grâce aux mois de janvier et mars, comparables à ceux de 2019, année record. Sur l'ensemble de l'Ile-de-France, les volumes de ventes de logements anciens sont supérieurs de 3% au 1^{er} trimestre 2020 marqué par le début du premier confinement.



T1 2021 / T1 2020	3%
T1 2021 / T1 2019	-4%
T1 2021 / T1 moyen 2011-2020	12%

Maintien de l'activité autour de 160 000 transactions et modération de la hausse des prix

Au global, du 2^e trimestre 2020 au 1^{er} trimestre 2021, les volumes de ventes de logements anciens ont baissé de 8% comparés à la période précédente de forte activité. La hausse annuelle des prix a ralenti, passant de 6,3% au 4^e trimestre 2020 à 4,7% au 1^{er} trimestre 2021.



Nombre de ventes du T2 2020 au T1 2021	162 780
Variation entre 'T2 2019 - T1 2020' et 'T2 2020 - T1 2021'	-8%
Variation entre le T1 moyen des dix dernières années (2011 - 2020) et T1 2021	12%

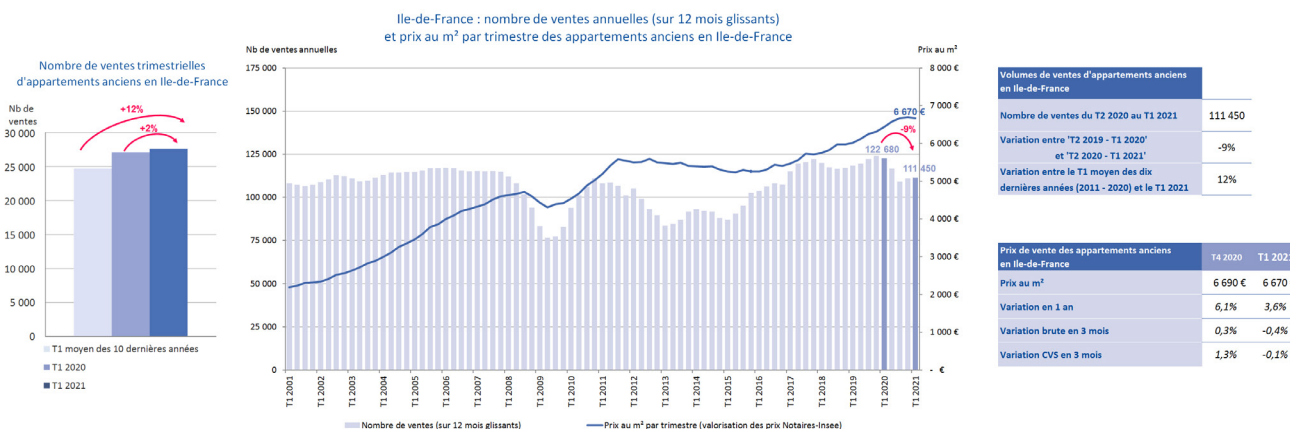
	T4 2020	T1 2021
Indice	123,4	123,5
Variation en 1 an	6,3%	4,7%
Variation brute en 3 mois	0,5%	0,1%
Variation CVS en 3 mois	1,6%	0,6%



Les appartements en Ile-de-France :

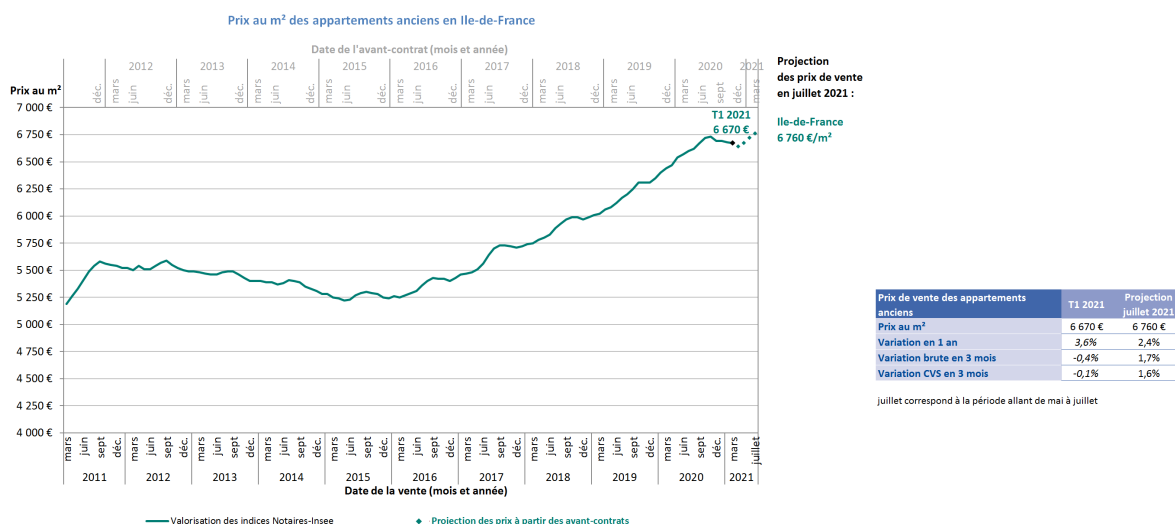
Les volumes de ventes des 12 derniers mois reculent de 9% et la hausse annuelle des prix ralentit

Les volumes de ventes d'appartements, qui se maintiennent autour de 110 000 transactions sur 12 mois, sont en retrait de 9% par rapport à la période dynamique 2^e trimestre 2019-1^{er} trimestre 2020. La hausse annuelle des prix se modère, passant de 6,1% au 4^e trimestre 2020 à 3,6% au 1^{er} trimestre 2021.



Après une légère érosion, les prix des appartements devraient retrouver le niveau de l'automne 2020 en Ile-de-France

D'après les avant-contrats, la hausse annuelle des prix des appartements sur l'ensemble de la région continuerait à ralentir dans les prochains mois pour s'établir aux environs de 2% en juillet 2021.

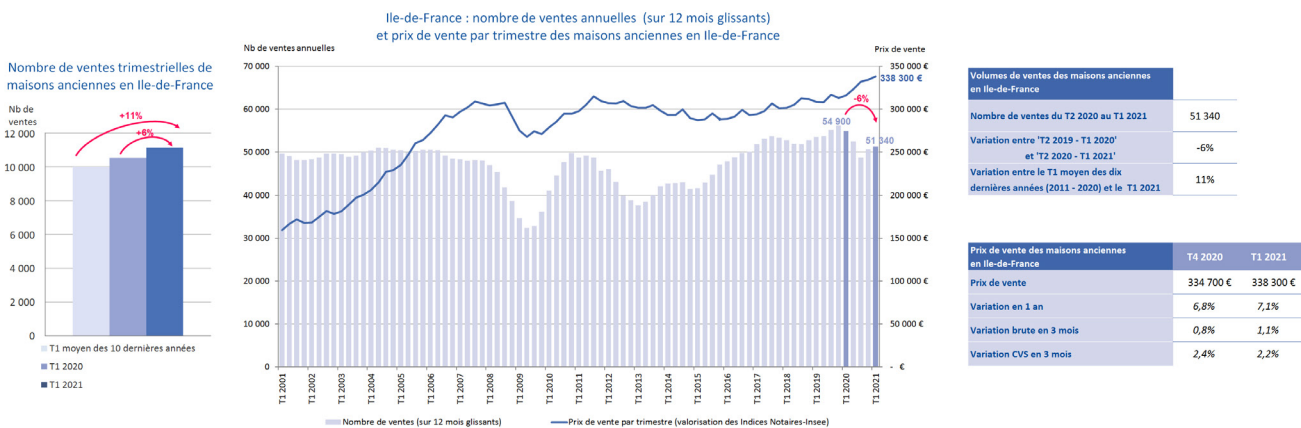




Les maisons en Ile-de-France :

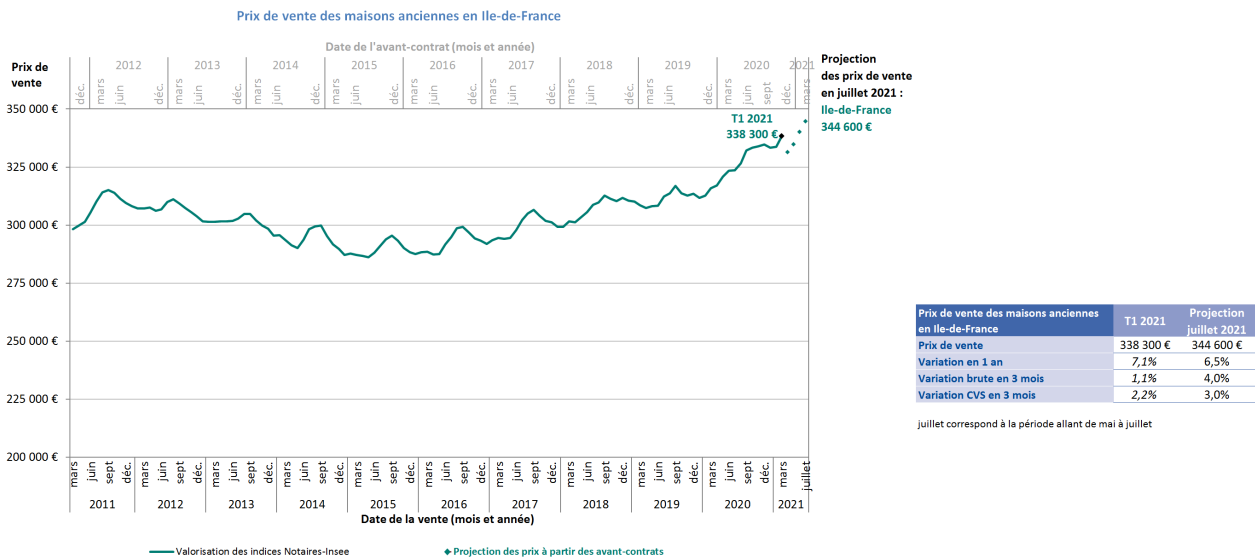
Confirmation de l'intérêt pour la maison : les ventes annuelles résistent mieux et les prix augmentent de 7% en un an

L'activité est en retrait de seulement 6% sur les 12 derniers mois comparé à la période précédente, grâce à 1^{er} trimestre 2021 dynamique (+6%). Les prix ont continué leur poussée tandis que la hausse annuelle s'est maintenue autour de 7%.



Prix des maisons en Ile-de-France : une dynamique haussière toujours vive

D'après les avant-contrats, le prix des maisons anciennes approcherait 345 000 € en juillet 2021 sur l'ensemble de la région et la hausse annuelle des prix resterait supérieure à 6%.

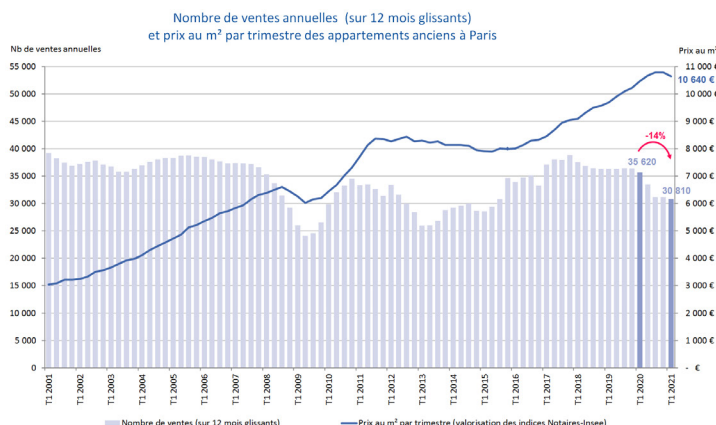
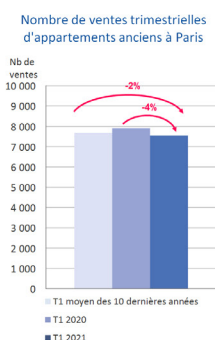




Les appartements à Paris :

A Paris, le net recul des volumes de ventes (-14% sur 12 mois) impacte les prix qui se sont érodés ces derniers mois

Avec seulement 30 810 ventes d'appartements en un an, Paris est le secteur le plus touché par la baisse de l'activité comparé aux 12 mois précédents. Par ailleurs, si l'on isole le 1^{er} trimestre 2021, l'activité a baissé de 4% par rapport au 1^{er} trimestre 2020. Les prix sont en baisse sur 3 mois (-0,1%) et en hausse limitée à 1,7% sur un an, hausse la plus faible de la région. Il est rare de constater que la Capitale enregistre la hausse annuelle des prix la plus faible parmi les départements franciliens.



Volumes de ventes d'appartements anciens à Paris	
Nombre de ventes du T2 2020 au T1 2021	30 810
Variation entre 'T2 2019 - T1 2020' et 'T2 2020 - T1 2021'	-14%
Variation entre le T1 moyen des dix dernières années (2011-2020) et T1 2021	-2%

Prix au m ² des appartements anciens à Paris		
	T4 2020	T1 2021
Prix au m ²	10 780 €	10 640 €
Variation en 1 an	5,5%	1,7%
Variation brute en 3 mois	-0,1%	-1,3%
Variation CVS en 3 mois	0,6%	-0,9%

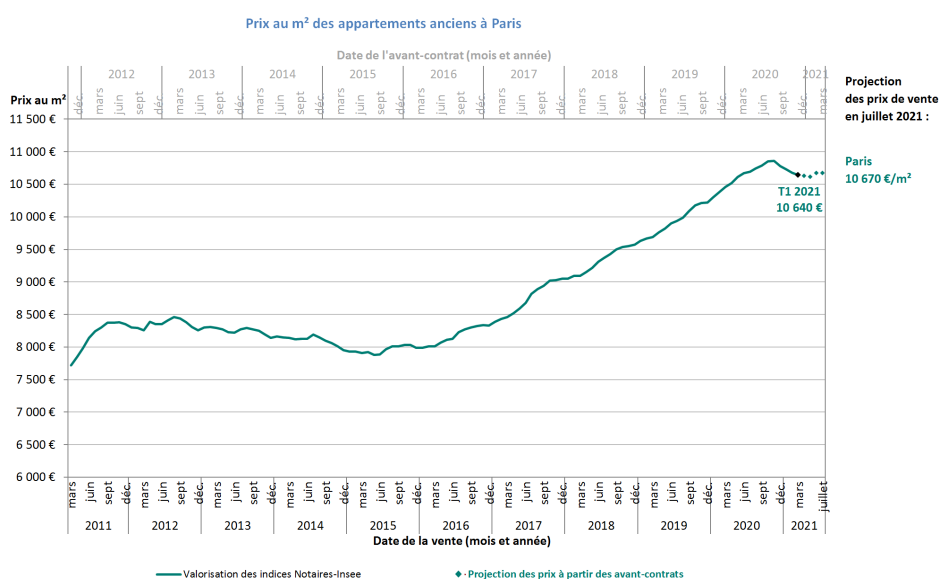
Les prix



Les appartements à Paris :

Après une phase de léger repli à l'automne, les prix des appartements parisiens résisteraient autour de 10 650 € le m²

Avec une évolution annuelle des prix quasi nulle en juillet 2021, les prix devraient retrouver le niveau de juin 2020.



Prix de vente des appartements anciens à Paris		
Valorisation des indices Notaires-Insee	T1 2021	Projection juillet 2021
Prix au m ²	10 640 €	10 670 €
Variation en 1 an	1,7%	-0,2%
Variation brute en 3 mois	-1,3%	0,4%
Variation CVS en 3 mois	-0,9%	0,1%

juillet correspond à la période allant de mai à juillet

Prix au m² standardisés des appartements anciens par quartier

Habituellement, le quartier le moins cher est situé dans le 18^e ou le 19^e arrondissement. Au 1^{er} trimestre 2021, il s'agit du quartier Gare dans le 13^e arrondissement. A l'autre extrême, le quartier le plus onéreux est Odéon localisé dans le 6^e arrondissement.

Le quartier Odéon est 2 fois plus cher que le quartier Gare.

Les quartiers les plus abordables

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
13°	50 - Gare	8 420 €	-1,8%	22,5%
19°	74 - Pont de Flandre	8 570 €	7,4%	47,9%
18°	71 - La Goutte-d'Or	8 590 €	6,1%	44,0%
18°	72 - La Chapelle	8 730 €	2,5%	41,1%
20°	78 - Saint-Fargeau	8 730 €	4,1%	34,1%

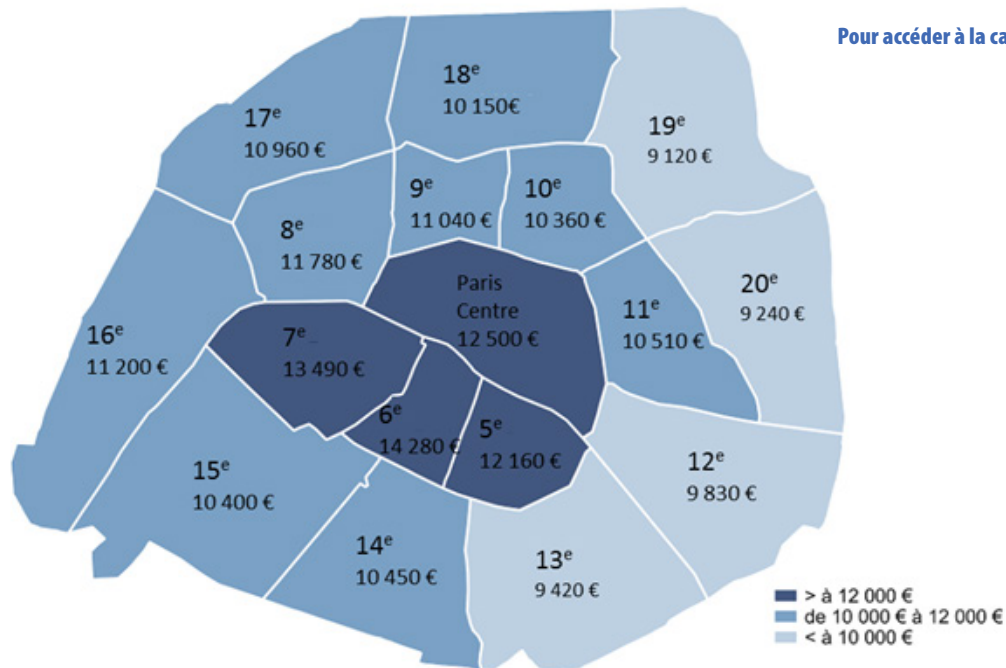
Les quartiers les plus chers

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
6°	22 - Odéon	16 920 €	-0,6%	25,0%
6°	21 - Monnaie	15 960 €	7,3%	25,9%
6°	24 - Saint-Germain-des-Prés	15 310 €	-6,9%	n.s.
7°	25 - Saint-Thomas-d'Aquin	14 960 €	0,9%	6,6%
7°	28 - Gros-Caillou	13 380 €	3,9%	23,3%

Pour accéder à davantage de prix par quartier, cliquez ici

Prix dans la Capitale : les 9 premiers arrondissements et le 16^e à plus de 11 000 € le m²

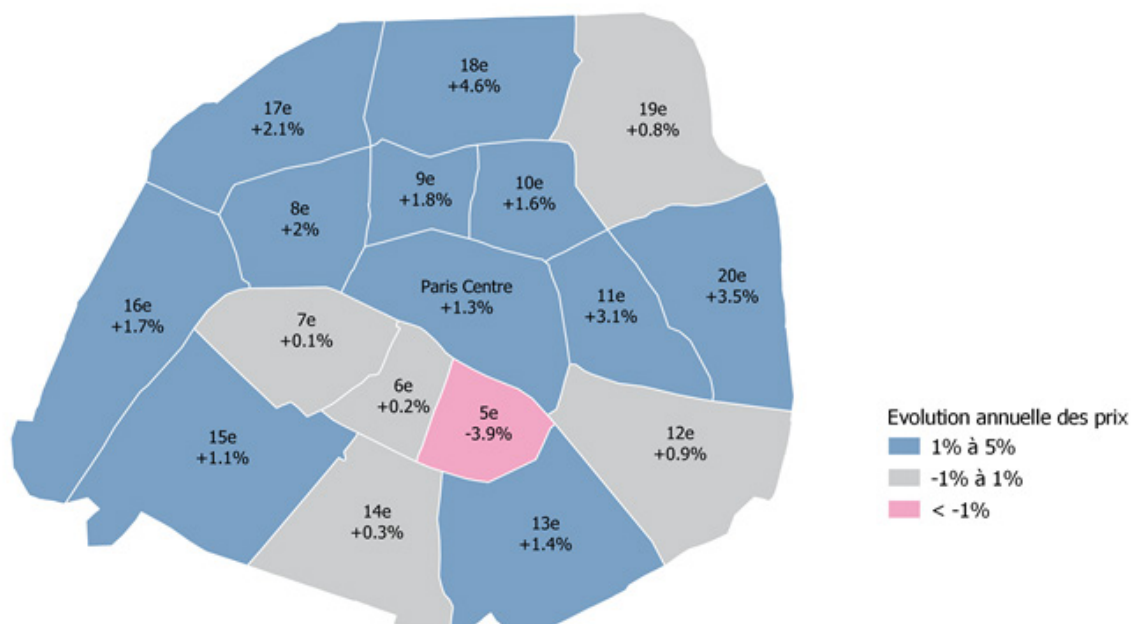
Prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 1^{er} trimestre 2021



Les prix au m² s'échelonnent entre 9 120 € dans le 19^e arrondissement et 14 280 € dans le 6^e (1,57 fois plus cher que le 19^e, ratio historiquement bas). Quatre arrondissements se situent encore en dessous de 10 000 € le m² (12^e, 13^e, 19^e et 20^e), tandis que quatre dépassent 12 000 € le m² (Paris Centre, 5^e, 6^e et 7^e). Le 6^e arrondissement est le seul à dépasser 14 000 € le m².

Dans Paris, des variations annuelles de prix beaucoup plus modérées que ces dernières années

Evolution annuelle des prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 1^{er} trimestre 2021



Au 1^{er} trimestre 2021, les évolutions annuelles de prix sont comprises entre -3,9% dans le 5^e et +4,6% dans le 18^e.



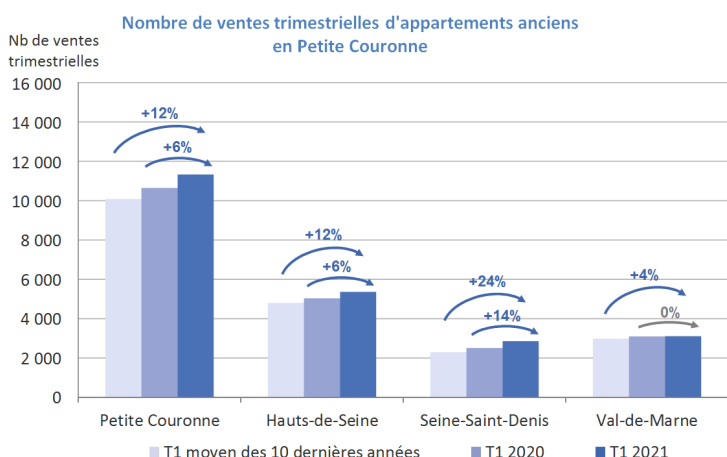
Les volumes de ventes



Les appartements en Petite Couronne :

Activité dynamique, notamment grâce à la Seine-Saint-Denis

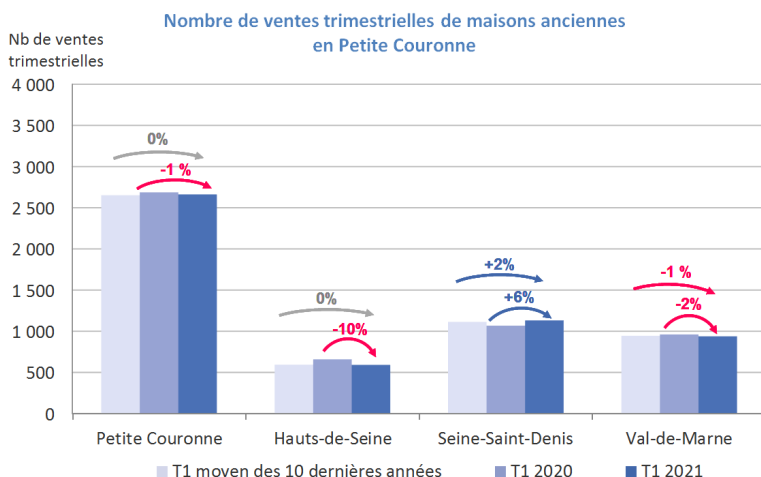
Les volumes de ventes d'appartements anciens sont en hausse de 6% comparé à la même période l'an dernier. La Seine-Saint-Denis se distingue : +14% par rapport au 1^{er} trimestre 2021, +24% comparé à un premier trimestre moyen 2011-2020.



Les maisons en Petite Couronne :

Le marché de la maison en Petite Couronne reste assez contraint, sans doute par manque de biens à vendre

Le volume de ventes de maisons anciennes est stable en un an (-1%), la hausse en Seine-Saint-Denis compensant la baisse dans les Hauts-de-Seine.



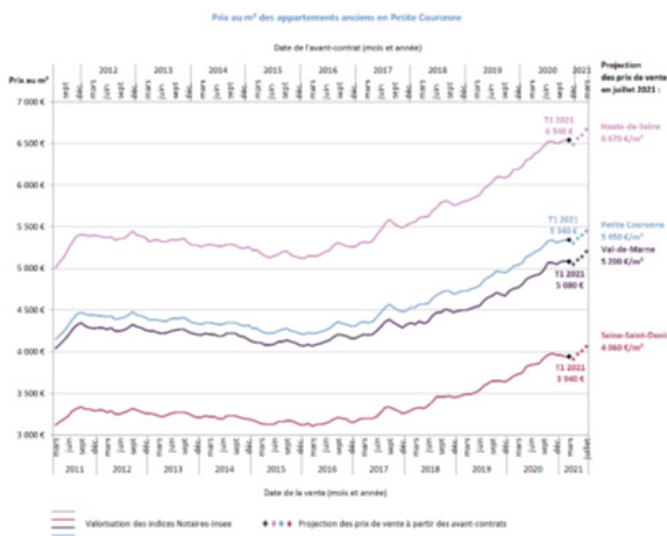
Les prix



Les appartements en Petite Couronne :

T1 2021 : la hausse annuelle des prix recule légèrement suite à un trimestre de stabilité

Au 1^{er} trimestre 2021, la hausse annuelle du prix des appartements ralentit mais avoisine encore 6% sur l'ensemble de la Petite Couronne. Après quelques mois de stabilité, les prix repartiraient à la hausse selon les prix issus des avant-contrats.



Prix de vente des appartements anciens au T1 2021

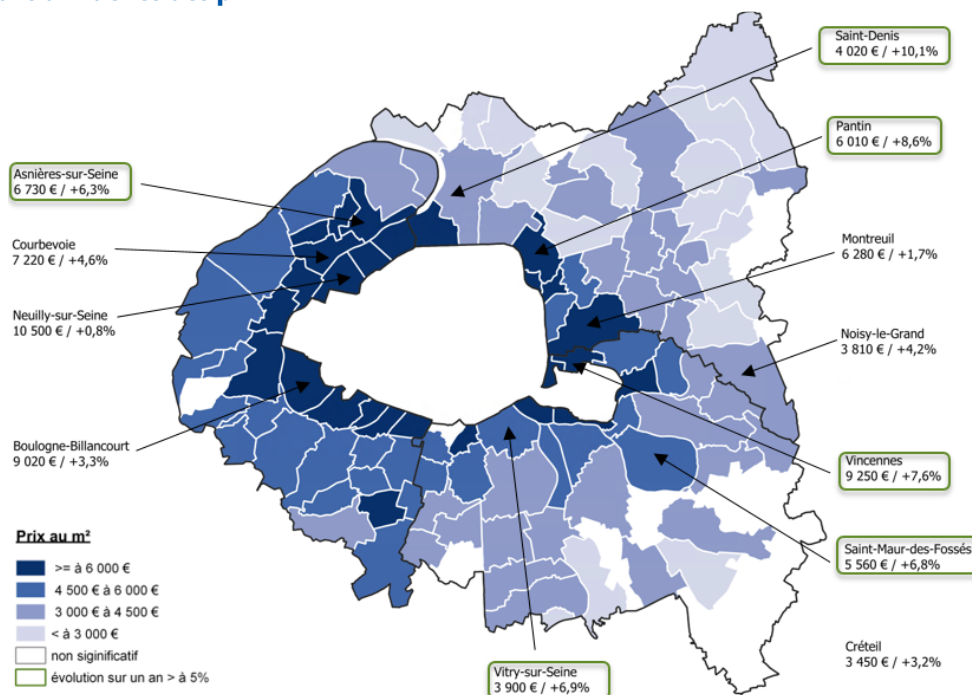
Valorisation des indices Notaires-Insee	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m ²	5 340 €	6 540 €	3 940 €	5 080 €
Variation en 1 an	5,8%	5,5%	5,7%	6,6%
Variation brute en 3 mois	0,5%	0,6%	-0,4%	0,6%
Variation CVS en 3 mois	0,5%	0,6%	-0,4%	0,7%

Projection des prix de vente des appartements anciens

Projection en juillet 2021	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m ²	5 450 €	6 670 €	4 060 €	5 200 €
Variation en 1 an	5,0%	4,5%	5,6%	5,7%
Variation brute en 3 mois	3,0%	2,7%	3,7%	3,1%
Variation CVS en 3 mois	3,1%	2,9%	4,0%	3,2%

juillet correspond à la période allant de mai à juillet

Prix au m² standardisés des appartements anciens par commune au 1^{er} trimestre 2021 et évolutions annuelles des prix



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez [ici](#) pour accéder à la carte des prix

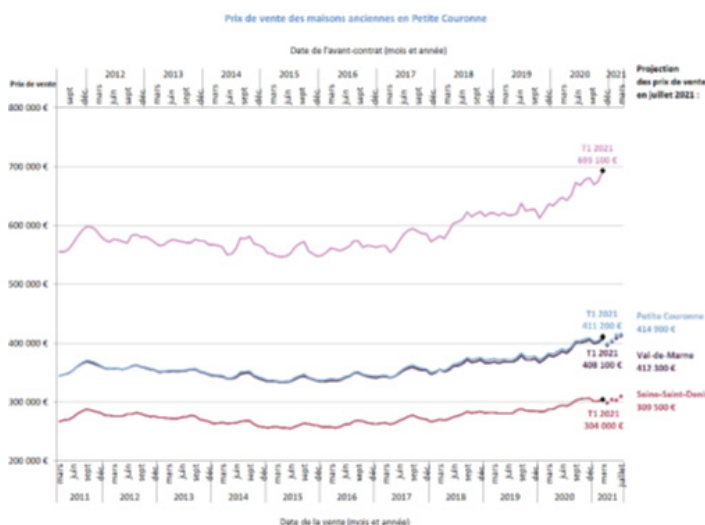


Les maisons en Petite Couronne :

Des tensions sur les prix des maisons en Petite Couronne : les hausses les plus fortes du marché francilien

La poussée du prix des maisons s'est légèrement modérée au 1^{er} trimestre 2021 mais la hausse annuelle reste forte : 7,4% sur l'ensemble de la Petite Couronne et jusqu'à près de 9% dans les Hauts-de-Seine.

D'après les avant-contrats, la hausse annuelle des prix devrait se maintenir aux alentours de 7% à l'horizon de juillet 2021.



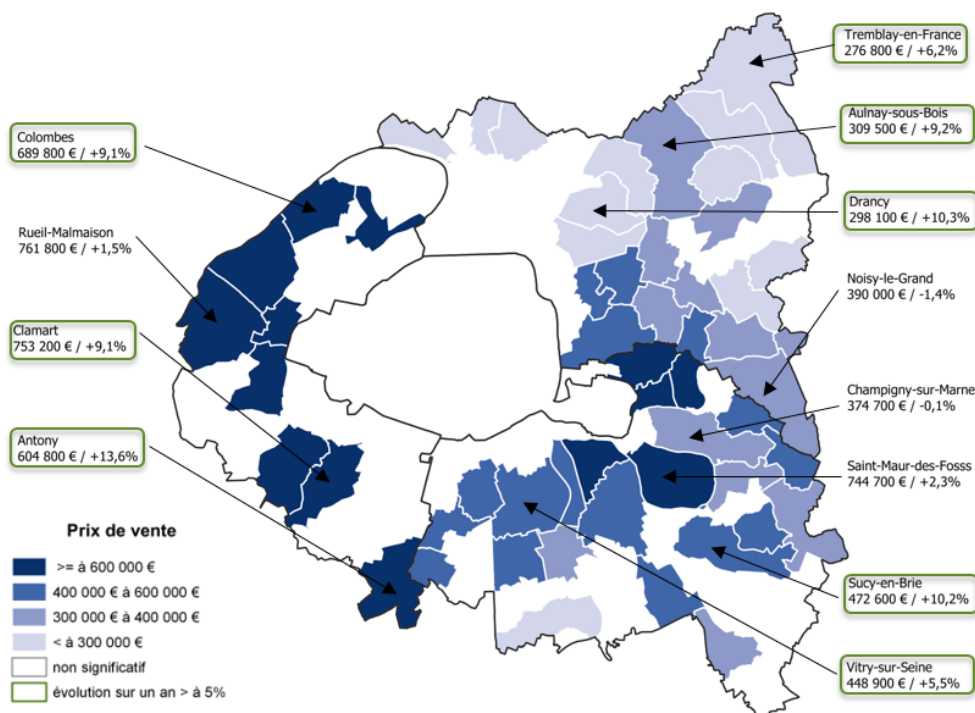
Prix de vente des maisons anciennes au T1 2021

Notaires-Insee	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	411 200 €	693 100 €	304 000 €	408 100 €
Variation en 1 an	7,4%	8,9%	5,5%	7,5%
Variation brute en 3 mois	0,6%	1,8%	-0,7%	0,5%
Variation CVS en 3 mois	1,4%	2,6%	0,0%	1,3%

Projection des prix de vente des maisons anciennes

Projection en juillet 2021	Petite Couronne	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	414 900 €	309 500 €	412 300 €
Variation en 1 an	7,1%	5,5%	7,6%
Variation brute en 3 mois	4,1%	3,8%	4,0%
Variation CVS en 3 mois	3,5%	3,0%	3,4%

Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 1^{er} trimestre 2021 et évolutions annuelles des prix



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



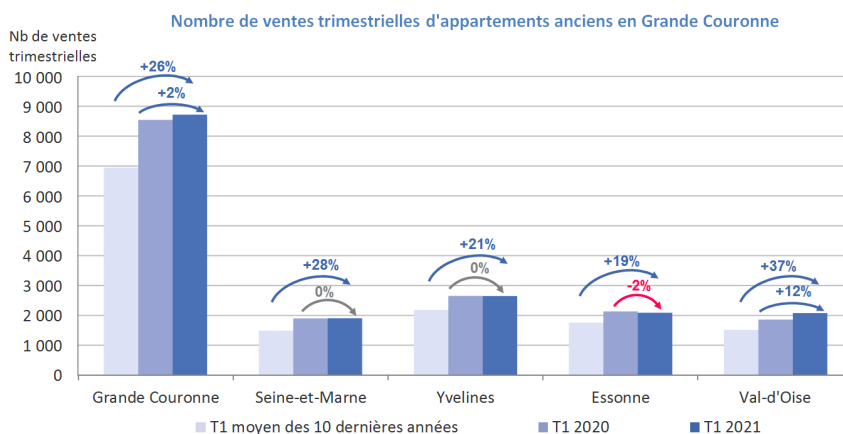
Les volumes de ventes



Les appartements en Grande Couronne :

Un marché stable sur un an et en hausse de plus d'un quart par rapport aux 10 dernières années

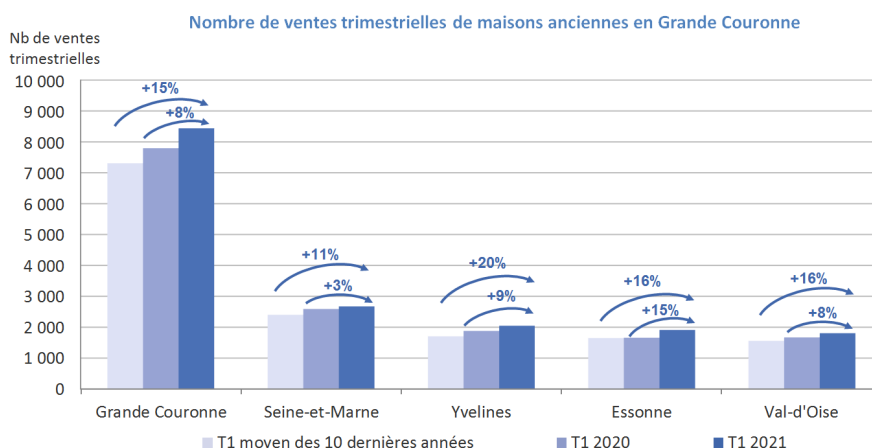
L'activité, tirée par le Val-d'Oise (+12% en un an), est légèrement supérieure au 1^{er} trimestre 2020 sur l'ensemble de la Grande Couronne (+2%).



Les maisons en Grande Couronne :

Marché le plus dynamique de la région (+8% en un an)

L'intérêt est confirmé pour les maisons en Grande Couronne, notamment dans l'Essonne où les volumes de ventes ont augmenté de 15% en un an.



Les prix

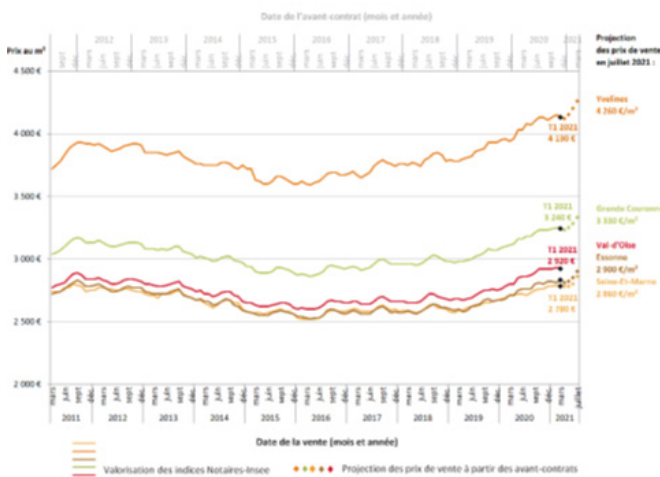


Les appartements en Grande Couronne :

Les hausses annuelles de prix se sont modérées au 1^{er} trimestre 2021, entre 3% et 5% selon les départements

Après quelques mois de stabilité, les prix repartiraient à la hausse dans les prochains mois. Les rythmes annuels d'augmentation des prix pourraient ainsi s'accroître, notamment en Seine-et-Marne.

Prix au m² des appartements anciens en Grande Couronne



Prix de vente des appartements anciens au T1 2021

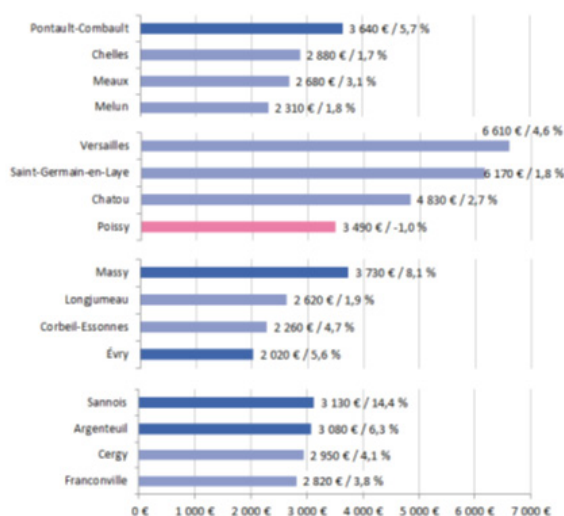
Valorisation des indices Notaires-Insee	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix au m ²	3 240 €	2 780 €	4 130 €	2 830 €	2 920 €
Variation en 1 an	4,4%	2,8%	5,1%	4,5%	4,5%
Variation brute en 3 mois	0,4%	0,2%	0,6%	0,3%	0,0%
Variation CVS en 3 mois	0,7%	0,7%	1,0%	0,7%	0,1%

Projection des prix de vente des appartements anciens

Projection en juillet 2021	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne
Prix au m ²	3 330 €	2 860 €	4 260 €	2 900 €
Variation en 1 an	4,9%	5,5%	4,4%	5,1%
Variation brute en 3 mois	3,3%	3,1%	3,4%	3,3%
Variation CVS en 3 mois	3,1%	2,5%	3,2%	3,1%

juillet correspond à la période allant de mai à juillet

Prix au m² standardisés des appartements anciens par commune au 1^{er} trimestre 2021 et évolutions annuelles



Evolution des prix sur 1 an

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

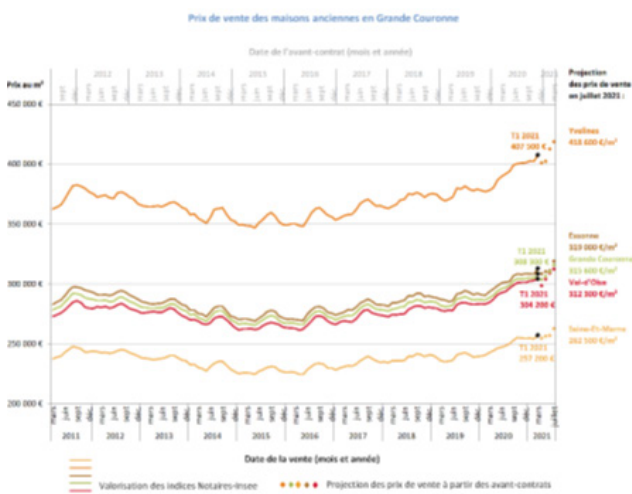
Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici pour accéder à la carte des prix



Les maisons en Grande Couronne :

Au 1^{er} trimestre 2021, la hausse annuelle du prix des maisons approche 7% du fait d'une progression inhabituelle pour un premier trimestre

Il s'agit du seul marché pour lequel les hausses annuelles de prix ont augmenté du 4^e trimestre 2020 au 1^{er} trimestre 2021. D'après les avant-contrats, les hausses annuelles de prix pourraient se modérer dans les prochains mois mais resteraient élevées (aux alentours de 6 à 7% selon les départements).



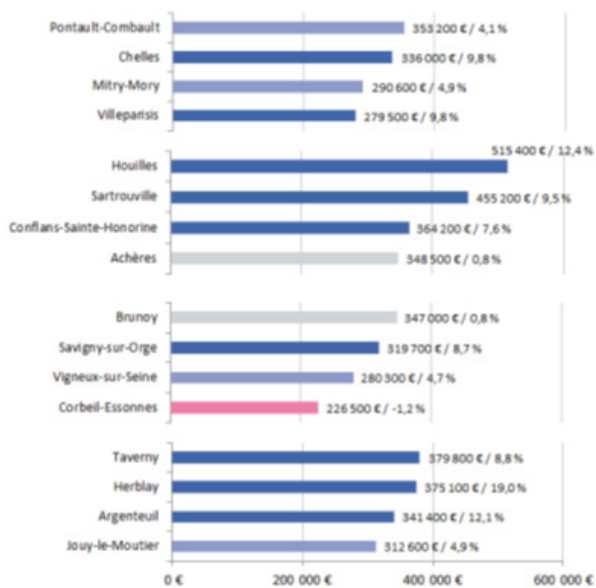
Prix de vente des maisons anciennes au T1 2021

Valorisation des indices Notaires-Insee	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	308 300 €	257 200 €	407 500 €	312 900 €	304 200 €
Variation en 1 an	6,9%	6,0%	7,8%	6,7%	7,0%
Variation brute en 3 mois	1,3%	1,1%	1,6%	1,4%	0,9%
Variation CVS en 3 mois	2,5%	3,0%	2,6%	2,6%	1,8%

Projection des prix de vente des maisons anciennes

Projection en juillet 2021	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	315 600 €	262 500 €	418 600 €	319 000 €	312 300 €
Variation en 1 an	6,2%	5,7%	6,9%	5,9%	6,3%
Variation brute en 3 mois	3,9%	3,2%	4,4%	3,5%	4,6%
Variation CVS en 3 mois	2,7%	1,4%	3,5%	2,3%	3,6%

Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 1^{er} trimestre 2021 et évolutions annuelles



Evolution des prix sur 1 an

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

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

Les volumes de ventes

Nombre de ventes au 1^{er} trimestre 2021 en Ile-de-France :

		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
 Logements anciens	Nombre de ventes au 1 ^{er} trimestre 2021	38 740	7 580	13 990	17 160
	Évolution sur 1 an (T1 2020 / T1 2021)	3%	-5%	5%	5%
	Écart / moyenne des 10 dernières années*	12%	-2%	10%	20%
 Appartements anciens	Nombre de ventes au 1 ^{er} trimestre 2021	27 600	7 550	11 330	8 720
	Évolution sur 1 an (T1 2020 / T1 2021)	2%	-4%	6%	2%
	Écart / moyenne des 10 dernières années*	12%	-2%	12%	26%
 Maisons anciennes	Nombre de ventes au 1 ^{er} trimestre 2021	11 130	n.s.	2 660	8 440
	Évolution sur 1 an (T1 2020 / T1 2021)	6%	n.s.	-1%	8%
	Écart / moyenne des 10 dernières années*	11%	n.s.	0%	15%

* Variation entre le nombre de ventes d'un 1^{er} trimestre moyen des 10 dernières années (2011-2020) et le nombre de ventes au 1^{er} trimestre 2021.

Les prix



Les appartements à Paris et en Petite Couronne :

Paris	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021
Indice brut	131,6	134,2	135,7	135,5	133,8
Prix au m ²	10 460 €	10 670 €	10 790 €	10 780 €	10 640 €
Variation annuelle	8,0%	7,8%	7,0%	5,5%	1,7%
Variation trimestrielle brute	2,4%	2,0%	1,1%	-0,1%	-1,3%
Variation trimestrielle CVS	2,7%	1,4%	0,6%	0,6%	-0,9%

Petite Couronne	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021
Indice brut	118,8	121,6	124,2	125,1	125,7
Prix au m ²	5 040 €	5 160 €	5 270 €	5 310 €	5 340 €
Variation annuelle	6,5%	7,7%	7,0%	7,4%	5,8%
Variation trimestrielle brute	2,0%	2,4%	2,1%	0,8%	0,5%
Variation trimestrielle CVS	1,8%	2,4%	0,7%	2,1%	0,5%

Hauts-de-Seine	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021
Indice brut	119,9	122,3	125,2	125,8	126,5
Prix au m ²	6 190 €	6 320 €	6 470 €	6 500 €	6 540 €
Variation annuelle	6,7%	7,4%	7,1%	6,7%	5,5%
Variation trimestrielle brute	1,7%	2,0%	2,4%	0,4%	0,6%
Variation trimestrielle CVS	1,6%	2,1%	1,2%	1,5%	0,6%

Seine-Saint-Denis	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021
Indice brut	118,7	122,2	124,7	126,0	125,5
Prix au m ²	3 730 €	3 840 €	3 920 €	3 960 €	3 940 €
Variation annuelle	7,0%	8,7%	7,6%	8,7%	5,7%
Variation trimestrielle brute	2,5%	2,9%	2,1%	1,0%	-0,4%
Variation trimestrielle CVS	2,3%	2,7%	0,3%	3,0%	-0,4%

Val-de-Marne	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021
Indice brut	116,2	119,5	121,3	123,1	123,9
Prix au m ²	4 770 €	4 900 €	4 980 €	5 050 €	5 080 €
Variation annuelle	5,9%	7,9%	6,6%	8,2%	6,6%
Variation trimestrielle brute	2,2%	2,8%	1,5%	1,5%	0,6%
Variation trimestrielle CVS	2,0%	2,8%	0,0%	3,0%	0,7%

Les prix



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

Grande Couronne	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021
Indice brut	107,0	109,0	110,6	111,3	111,7
Prix au m ²	3 110 €	3 160 €	3 210 €	3 230 €	3 240 €
Variation annuelle	4,3%	5,5%	5,2%	5,1%	4,4%
Variation trimestrielle brute	1,0%	1,9%	1,5%	0,6%	0,4%
Variation trimestrielle CVS	1,2%	1,9%	0,1%	1,6%	0,7%

Seine-et-Marne	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021
Indice brut	105,2	105,8	106,8	108,0	108,2
Prix au m ²	2 710 €	2 720 €	2 750 €	2 780 €	2 780 €
Variation annuelle	4,4%	4,1%	3,8%	4,1%	2,8%
Variation trimestrielle brute	1,4%	0,6%	0,9%	1,1%	0,2%
Variation trimestrielle CVS	1,9%	0,6%	-0,2%	1,6%	0,7%

Yvelines	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021
Indice brut	108,5	111,1	113,1	113,4	114,1
Prix au m ²	3 940 €	4 030 €	4 100 €	4 110 €	4 130 €
Variation annuelle	4,2%	5,5%	5,8%	4,7%	5,1%
Variation trimestrielle brute	0,2%	2,3%	1,8%	0,3%	0,6%
Variation trimestrielle CVS	0,4%	2,5%	0,5%	1,0%	1,0%

Essonne	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021
Indice brut	105,7	107,7	109,3	110,1	110,4
Prix au m ²	2 710 €	2 760 €	2 800 €	2 820 €	2 830 €
Variation annuelle	4,4%	5,6%	4,9%	5,7%	4,5%
Variation trimestrielle brute	1,5%	2,0%	1,5%	0,7%	0,3%
Variation trimestrielle CVS	1,7%	1,9%	-0,1%	1,9%	0,7%

Val-d'Oise	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021
Indice brut	106,4	108,8	110,1	111,2	111,2
Prix au m ²	2 800 €	2 860 €	2 890 €	2 920 €	2 920 €
Variation annuelle	4,4%	6,4%	5,3%	6,3%	4,5%
Variation trimestrielle brute	1,7%	2,2%	1,2%	1,0%	0,0%
Variation trimestrielle CVS	1,6%	2,1%	-0,2%	2,5%	0,1%

Ile-de-France	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021
Indice brut	122,4	125,0	126,9	127,3	126,8
Prix au m ²	6 440 €	6 570 €	6 670 €	6 690 €	6 670 €
Variation annuelle	6,9%	7,4%	6,7%	6,1%	3,6%
Variation trimestrielle brute	2,0%	2,1%	1,5%	0,3%	-0,4%
Variation trimestrielle CVS	2,1%	1,8%	0,6%	1,3%	-0,1%

Les prix



Les maisons en Petite Couronne :

Petite Couronne	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021
Indice brut	112,9	115,0	119,2	120,5	121,3
Prix de vente	382 800 €	390 000 €	404 100 €	408 700 €	411 200 €
Variation annuelle	2,5%	4,9%	5,5%	8,3%	7,4%
Variation trimestrielle brute	1,4%	1,9%	3,6%	1,2%	0,6%
Variation trimestrielle CVS	2,0%	1,8%	1,0%	3,1%	1,4%

Hauts-de-Seine	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021
Indice brut	114,7	116,8	121,2	122,6	124,8
Prix de vente	636 700 €	648 200 €	672 900 €	680 900 €	693 100 €
Variation annuelle	2,5%	5,0%	5,6%	8,5%	8,9%
Variation trimestrielle brute	1,5%	1,8%	3,9%	1,1%	1,8%
Variation trimestrielle CVS	2,0%	1,7%	1,4%	3,0%	2,6%

Seine-Saint-Denis	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021
Indice brut	111,1	113,4	116,8	118,0	117,2
Prix de vente	288 100 €	294 300 €	303 100 €	306 300 €	304 000 €
Variation annuelle	2,1%	4,8%	4,9%	7,4%	5,5%
Variation trimestrielle brute	1,1%	2,1%	3,0%	1,1%	-0,7%
Variation trimestrielle CVS	1,9%	2,1%	0,3%	3,0%	0,0%

Val-de-Marne	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021
Indice brut	112,5	114,5	118,9	120,4	121,0
Prix de vente	379 600 €	386 200 €	401 300 €	406 100 €	408 100 €
Variation annuelle	2,9%	5,0%	6,0%	8,7%	7,5%
Variation trimestrielle brute	1,6%	1,7%	3,9%	1,2%	0,5%
Variation trimestrielle CVS	2,2%	1,6%	1,2%	3,3%	1,3%

Les prix



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

Grande Couronne	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021
Indice brut	107,2	110,0	112,5	113,2	114,6
Prix de vente	288 400 €	295 900 €	302 600 €	304 400 €	308 300 €
Variation annuelle	2,3%	4,9%	4,5%	6,1%	6,9%
Variation trimestrielle brute	0,5%	2,6%	2,2%	0,7%	1,3%
Variation trimestrielle CVS	1,7%	1,9%	0,2%	2,1%	2,5%

Seine-et-Marne	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021
Indice brut	106,5	108,6	111,0	111,8	113,0
Prix de vente	242 500 €	247 200 €	252 800 €	254 500 €	257 200 €
Variation annuelle	2,8%	4,6%	4,2%	6,3%	6,0%
Variation trimestrielle brute	1,3%	1,9%	2,2%	0,7%	1,1%
Variation trimestrielle CVS	3,1%	1,2%	-0,2%	2,0%	3,0%

Yvelines	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021
Indice brut	107,4	110,7	113,3	114,0	115,7
Prix de vente	378 000 €	389 700 €	399 100 €	401 200 €	407 500 €
Variation annuelle	1,9%	4,6%	4,5%	5,9%	7,8%
Variation trimestrielle brute	-0,3%	3,1%	2,4%	0,6%	1,6%
Variation trimestrielle CVS	0,6%	2,2%	0,7%	2,1%	2,6%

Essonne	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021
Indice brut	107,5	110,2	112,4	113,1	114,7
Prix de vente	293 300 €	300 600 €	306 900 €	308 500 €	312 900 €
Variation annuelle	2,2%	5,1%	4,2%	5,7%	6,7%
Variation trimestrielle brute	0,5%	2,5%	2,0%	0,6%	1,4%
Variation trimestrielle CVS	1,6%	1,7%	0,1%	2,1%	2,6%

Val-d'Oise	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021
Indice brut	107,6	110,7	113,1	114,0	115,1
Prix de vente	284 400 €	292 600 €	299 000 €	301 300 €	304 200 €
Variation annuelle	2,3%	5,3%	5,1%	6,5%	7,0%
Variation trimestrielle brute	0,5%	2,9%	2,2%	0,8%	0,9%
Variation trimestrielle CVS	1,5%	2,6%	0,2%	2,3%	1,8%

Ile-de-France	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021
Indice brut	109,0	111,6	114,6	115,5	116,7
Prix de vente	315 900 €	323 400 €	332 100 €	334 700 €	338 300 €
Variation annuelle	2,4%	4,9%	4,8%	6,8%	7,1%
Variation trimestrielle brute	0,8%	2,4%	2,7%	0,8%	1,1%
Variation trimestrielle CVS	1,8%	1,9%	0,5%	2,4%	2,2%

Note méthodologique

La Base BIEN

La Base d'Informations Economiques Notariales est alimentée par les Notaires du Grand Paris à partir des actes de vente signés dans les études notariales. Elle contient plus de 4 millions de références de transactions immobilières et représente environ 80% des ventes signées chez les Notaires du Grand Paris. Chaque transaction est caractérisée par une centaine de critères : type de bien, prix, localisation du bien, nature de la vente, caractéristiques socio-démographiques des acquéreurs et des vendeurs... Ces données sont disponibles depuis 1991 pour Paris et la Petite Couronne, 1996 pour la Grande Couronne.

Les biens concernés

Les statistiques portent sur les logements à usage d'habitation, vendus de gré à gré en pleine propriété et libres d'occupation. Les chambres de service ne sont pas prises en compte dans les logements. Sont considérées dans le neuf les ventes soumises à TVA. Toutes les ventes ne rentrant pas dans ce périmètre sont considérées comme de l'ancien.

Les volumes de ventes

Les volumes de ventes dans la base BIEN sont redressés afin de rendre compte du nombre réel de transactions.

Les nombres de ventes indiqués ne correspondent donc pas au nombre de transactions contenues dans la base mais à une estimation du nombre réel de transactions.

Cette estimation est calculée à partir de « l'enquête permanente » réalisée tous les mois auprès des notaires du Grand Paris et dans laquelle les notaires déclarent le nombre réel des ventes signées dans leur office, tous types de biens confondus (taux moyen de réponse à l'enquête en 2018 : 95%).

Les prix

Les prix indiqués correspondent aux prix de vente hors droits, hors commissions, hors frais et hors mobilier.

Les prix par département

Les prix par département, pour la Petite, la Grande Couronne et l'ensemble de l'Île-de-France correspondent aux valorisations des indices Notaires-INSEE, calculés de façon trimestrielle en partenariat avec l'INSEE.

Les indices sont calculés à partir des transactions réalisées au cours du trimestre. La méthodologie repose sur des modèles expliquant le prix d'un logement en fonction de ses caractéristiques. A l'aide de ces modèles, on estime la valeur d'un parc de logements de référence au prix de la période courante. Les principes méthodologiques des indices sont présentés dans « Les indices Notaires-INSEE de prix des logements anciens », INSEE Méthodes n° 128 paru en juillet 2014 ([cliquez ici pour accéder à la méthodologie](#)).

Ces indices ont été labellisés par l'Autorité de la Statistique Publique (ASP) en juillet 2011. Ils permettent de s'affranchir au mieux des effets de structure qui peuvent porter sur la localisation des biens, leur taille, leur confort...

Dans les tableaux de prix par département figurant dans le dossier, deux séries sont présentées :

- les variations trimestrielles corrigées des variations saisonnières (voir définition CVS en page suivante) ;
- les variations trimestrielles brutes (non CVS).

Les indices labellisés par l'ASP peuvent être identifiés dans le dossier de presse grâce aux caractères en italique.

Les prix par commune, quartier et arrondissement de Paris

A un niveau plus détaillé, les prix par commune, quartier et arrondissement de Paris correspondent à des prix standardisés. Le prix standardisé est calculé pour chaque secteur par une méthode économétrique proche de celle des indices Notaires-INSEE à partir des transactions du dernier trimestre et de la structure de l'ensemble des ventes des cinq dernières années. Un indicateur de qualité est calculé en même temps que le prix standardisé. C'est cet indicateur de qualité qui nous permet d'estimer si le résultat doit être publié ou non. Par rapport aux prix médians publiés jusqu'au 2^e trimestre 2017, ces prix standardisés ont l'avantage d'être moins tributaires de la qualité des biens vendus au cours du trimestre. Ils restent toutefois calculés sur un nombre de ventes limité et sont donc à prendre avec précaution.

Les publications

Les statistiques, publiées 2 mois après la fin de la période analysée, correspondent à des chiffres provisoires. Les chiffres définitifs sont diffusés 3 mois après, soit 5 mois après la fin de la période analysée.

Entre les conférences de presse trimestrielles, des statistiques sont publiées chaque mois dans un communiqué de presse. Les prix sont déterminés selon la même méthodologie que les indices Notaires - INSEE. Les statistiques (prix et volumes de ventes) sont calculées sur les ventes observées sur 3 mois glissants (pour exemple, les prix en avril correspondent aux prix calculés de février à avril).

Les projections de prix issues des avant-contrats

Les projections de prix sont déterminées selon la même méthodologie que les indices Notaires - INSEE à partir des données collectées depuis 2010 sur les avant-contrats.

La quasi-totalité des départements sont désormais pourvu d'un indicateur avancé des prix.

Arrondis de publication et précision des calculs

Pour gagner en lisibilité, les prix publiés sont arrondis à la dizaine d'euros par m² (pour les prix des appartements) et à la centaine d'euros (pour les maisons). Toutefois, les évolutions figurant dans le dossier sont calculées sur les valeurs exactes issues des calculs. Des écarts peuvent donc exister entre les variations présentées dans les tableaux et celles que vous pouvez recalculer à partir des chiffres arrondis. De la même façon, les volumes de ventes publiés sont arrondis à la dizaine alors que les calculs d'évolutions sont effectués sur les valeurs exactes.

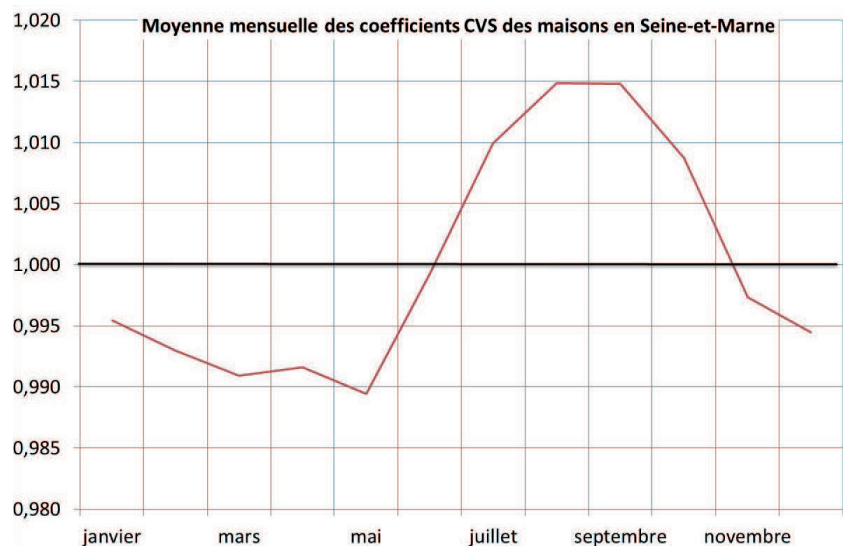
Correction des variations saisonnières (CVS)

L'évolution d'une série statistique peut en général se décomposer en effets de trois facteurs : une tendance, une composante saisonnière et une composante irrégulière. La correction des variations saisonnières est une technique que les statisticiens emploient pour éliminer l'effet des fluctuations saisonnières normales sur les données, de manière à en faire ressortir les tendances fondamentales (tendance et composante irrégulière).

Le graphique ci-dessous indique la valeur moyenne des coefficients CVS pour chaque mois pour les indices des maisons en Seine-et-Marne.

Cet exemple nous montre que le coefficient saisonnier est inférieur à 1 de novembre à mai, ce qui implique que la fluctuation saisonnière est plutôt négative en hiver et au printemps. L'indice CVS est donc supérieur à l'indice brut sur cette période. 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.

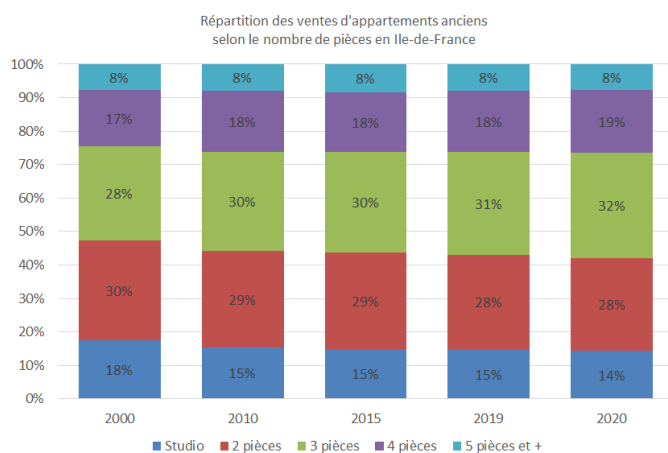
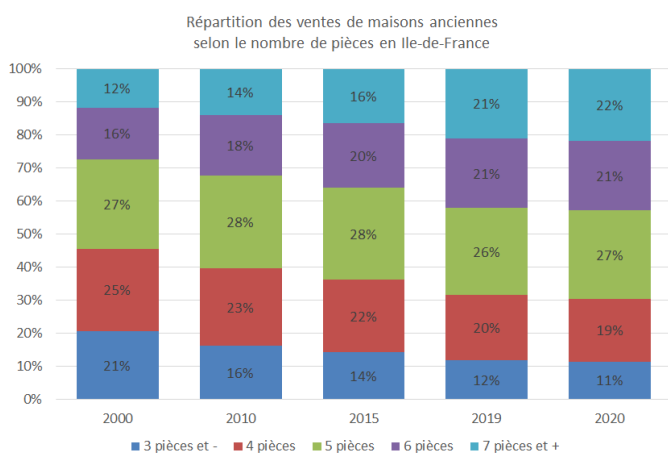


Focus diffusé dans le communiqué de presse du 25 mars 2021

Focus - Davantage de grandes maisons et moins de studios vendus en Ile-de-France depuis 20 ans

De façon constante, les maisons représentent en Ile-de-France un peu moins du tiers des transactions de logements anciens. Les trois quarts des maisons vendues sont situées en Grande Couronne.

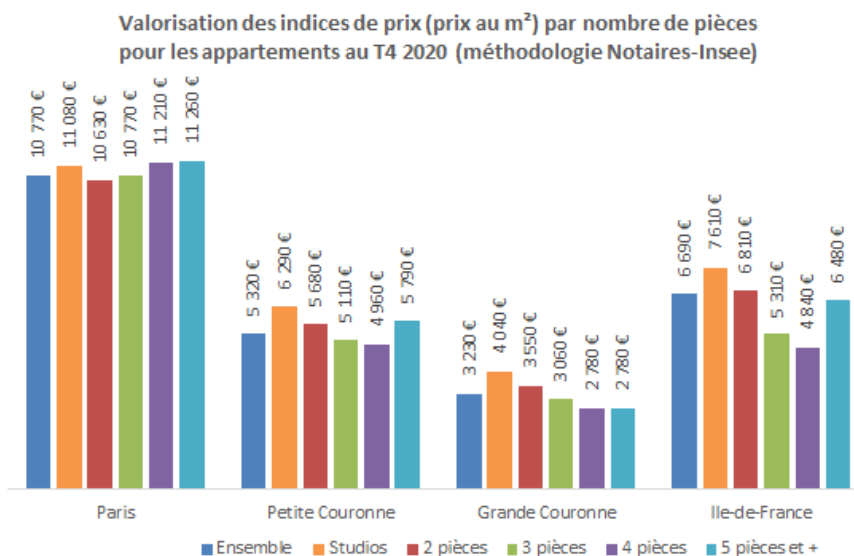
43% d'entre elles comptent au moins 6 pièces en 2020 contre seulement 28% en 2000. La progression de la part des grandes maisons se fait au détriment des petites maisons de 3 et 4 pièces (30% des ventes en 2020, contre 46% en 2000). Cette transformation structurelle du marché tient sans doute à un mouvement progressif d'agrandissement des maisons existantes par le biais d'aménagements (combles, sous-sols...) ou de création de nouvelles surfaces. Le développement du parc de maisons en Grande Couronne, où il est plus facile de construire de grandes maisons, accentue sans doute aussi cette évolution.



Le marché des appartements a subi moins de mutations. Le cœur du marché reste les appartements de 2 ou 3 pièces qui représentent environ 6 ventes sur 10 depuis 20 ans. La seule évolution marquante concerne les studios qui ne totalisent plus que 14% des ventes en 2020 contre 15% en 2019 et 18% en 2000. Cependant, dans Paris, où l'habitat est ancien et donc de petite taille, les studios représentent encore 22% des ventes, bien au-dessus de la moyenne régionale.

Le nombre de pièces d'un appartement influe sur le prix au m²

Nous avons appliqué la méthode des indices Notaires-Insee pour calculer les valeurs par taille de logement et par secteur géographique.



En Grande Couronne, le prix au m² décroît fortement avec le nombre de pièces, de 4 040 €/m² pour les studios à 2 780 €/m² pour grands appartements de 4 pièces et plus.

A Paris en revanche, les prix au m² les plus élevés s’observent pour les studios et pour les 4 pièces et plus. Cette courbe en « U » tiendrait pour certains observateurs au coût des pièces humides (cuisine et salle de bains) rapporté au reste de la surface, qui est très fort pour les studios, décline ensuite puis remonte pour les logements plus grands où une nouvelle salle de bains est souvent présente, surtout pour les biens de haut de gamme. Mais, contrairement à ce que l’on observe ailleurs en Ile-de-France, l’écart de prix entre les différents types de biens dans la Capitale est limité à moins de 10% entre les 2 pièces, les biens les moins onéreux au m², et les 5 pièces les plus chers.

Comme souvent en Ile-de-France, la Petite Couronne se situe dans une situation intermédiaire avec une forte diminution des prix au m² quand la taille augmente (de 6 290 €/m² pour un studio à 4 960 €/m² pour un 4 pièces). En revanche, les grands appartements de 5 pièces et plus sont beaucoup plus chers au m² que les 4 pièces, sans doute parce qu’ils accueillent des familles disposant de moyens conséquents, mais insuffisants pour la Capitale, qui franchissent le périphérique, en particulier dans les Hauts-de-Seine, pour acheter plus grand.

Les évolutions récentes de prix ne modifient pas pour le moment les dynamiques de long terme

L’évolution des prix des appartements à Paris est assez homogène entre les différentes tailles depuis 5 ans.

La hausse des 5 dernières années a concerné tous les appartements des plus petits aux plus grands avec des hausses de prix comprises entre 32% pour les 5 pièces et plus et 36% pour les studios. Les écarts de prix entre les types de logements ont donc peu évolué.

On constate toutefois que la tendance à la baisse des prix au 4^e trimestre 2020 affecte en priorité les appartements de 5 pièces et plus, alors que les 3 pièces sont encore en hausse au dernier trimestre. Il conviendra de confirmer cette évolution dans les prochains trimestres, compte tenu du faible nombre de transactions de grands appartements et d’évolutions habituellement plus heurtées.

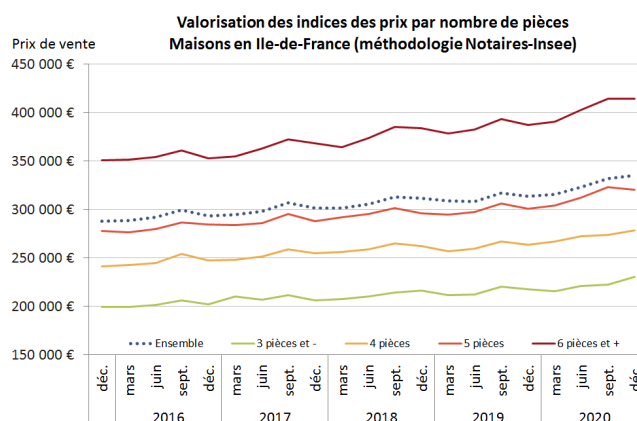
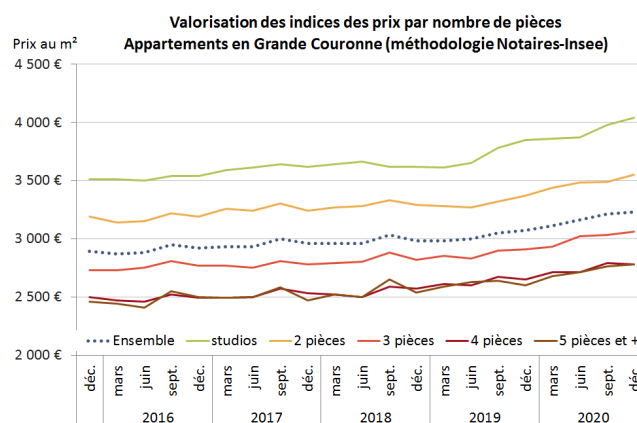
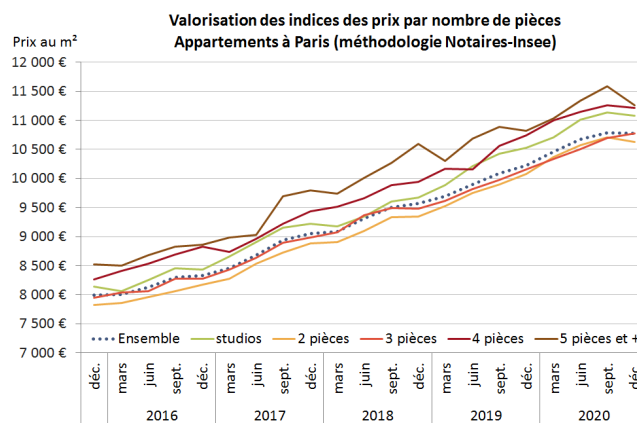
En Grande Couronne, l’évolution des prix des appartements est assez homogène (de +11,3% pour les 2 pièces à +15,1% pour les studios) pour une moyenne de 11,8% sur les 5 dernières années.

Le ralentissement qui se dessine dans Paris n’a pas touché la Grande Couronne au 4^e trimestre 2020.

les maisons, nous calculons l’évolution du prix unitaire de vente à défaut de disposer d’un mesurage réglementaire (loi Carrez) et dans la mesure où bien d’autres paramètres (surface du terrain, distribution, annexes...) affectent également la valeur des biens.

On constate que sur l’ensemble de l’Ile-de-France l’évolution des prix a été plus mesurée que pour les appartements avec une hausse des prix en 5 ans de 16,4% contre 27,4% pour les appartements. Les prix ont évolué à peine plus rapidement pour les très grandes maisons (18%) que pour les autres maisons (autour de 15,5%).

Méthode : Les indices par nombre de pièces sont calculés à partir de la méthode employée pour les indices Notaires – INSEE, l’ensemble des calculs étant appliqués indépendamment à chaque ensemble de transactions pour une taille de logements.



Focus diffusé dans le communiqué de presse du 29 avril 2021

Focus - Une nouvelle approche pour apprécier la diversité des produits en Ile-de-France

Les choix des acquéreurs paraissent souvent limités par la contrainte financière et par l'attachement des ménages à un lieu de résidence géographique précis.

Pourtant, le marché immobilier francilien offre une gamme assez variée de produits souvent assez différenciés, selon le lieu d'acquisition, le choix du type d'habitat (maison ou appartement) et la surface du logement.

Nous proposons ici de comparer des budgets unitaires d'acquisition y compris pour les appartements¹ afin de mieux décrire les différents marchés franciliens et les possibilités offertes aux ménages. Pour faciliter la comparaison à partir de volumes significatifs pour tous les types de biens et à tous les niveaux géographiques, nous avons fait le choix de comparer les prix médians et surfaces médianes pour l'année 2020. On rappellera que la médiane divise en deux l'ensemble des valeurs observées et classées. Un prix médian de 482 900 € à Paris signifie que 50% des appartements sont vendus au-dessus de cette valeur et 50% en-dessous. Les statistiques sont étudiées pour l'Ile-de-France, les Petite et Grande Couronnes, les départements et les arrondissements départementaux (regroupements de communes dont le chef-lieu est la sous-préfecture).

A l'échelle de l'Ile-de-France, les budgets d'acquisition des maisons sont sensiblement plus élevés que ceux des appartements, mais avec un prix au mètre carré beaucoup plus faible

Si l'on raisonne au niveau de la région, accéder à la propriété est moins coûteux quand on achète un appartement dont un sur deux est vendu à moins de 260 000 €. Mais il faudra accepter une surface plus réduite de 57 m². Pour les maisons, la moitié des acquéreurs a déboursé en 2020 plus de 325 000 € (1,25 fois plus que pour un appartement) mais ils bénéficient de 105 m², soit une surface pratiquement doublée par rapport à un appartement.

La surface disponible augmente plus vite que les prix car les maisons sont essentiellement localisées en Grande Couronne, où il est plus facile de construire avec des coûts plus faibles. Notons qu'un logement vendu sur deux est une maison, contre deux sur dix en petite Couronne.

Au-delà de ce constat les particularités locales sont nombreuses

Le cas de Paris est naturellement très spécifique avec un appartement de 45 m² vendu 483 000 €, de loin le prix le plus élevé de la région, pour une des surfaces les plus faibles. Les ventes de maisons sont rares (environ 200 par an) et portent sur des biens exceptionnels (la moitié mesure plus de 140 m² et coûte plus de 1,6 million d'euros).

Hors Paris, le prix médian d'un appartement sur l'ensemble des Petite et Grande Couronnes est de 215 000 € contre 324 800 € pour une maison.

En Petite Couronne, le marché des Hauts-de-Seine est similaire à celui de Paris, avec peu de maisons (12% du marché), des prix très élevés (825 000 €) et des surfaces très grandes (120 m²). Les maisons y sont 2,3 fois plus chères que les appartements. Dans l'arrondissement de Boulogne-Billancourt, les maisons (1 135 900 €) sont 2,7 fois plus chères que les appartements (422 000 €).

Le Val-de-Marne est dans une situation intermédiaire, avec une part prépondérante d'appartements (76%) nettement moins chers (235 200 €) que dans les Hauts-de-Seine ou Paris. Cependant, le budget pour devenir propriétaire d'une maison reste élevé, plus de 455 000 € pour la moitié des acquéreurs sans que la surface disponible (108 m²) ne soit très différente de la surface médiane francilienne (105 m²).

Enfin, la Seine-Saint-Denis présente de nombreuses spécificités, avec des biens globalement moins grands et moins chers qu'ailleurs en Petite Couronne. 30% des logements vendus sont des maisons, les plus petites de la région, 97 m² de surface médiane et même 90 m² dans l'arrondissement de Saint-Denis. Ces maisons, peut-être l'héritage d'un habitat ouvrier ancien, se vendent bien moins chères (304 300 €) que dans les deux autres départements de la Petite Couronne. Les appartements sont également plus petits que dans le reste de la région (55 m²) et à un prix médian de 181 000 € assez proche de celui de la Grande Couronne.

¹Pour les appartements, et contrairement aux maisons, nous étudions habituellement les prix au m². Mais ce raisonnement ne tient pas compte des surfaces effectivement acquises et de ce fait ne mettent pas en avant l'effort financier à consentir pour un ménage pour devenir propriétaire.

C'est en Grande Couronne et plus particulièrement **en Seine-et-Marne** (pour rappel la moitié de la surface géographique de l'Île-de-France), **que la part des maisons est la plus importante (62% des ventes)**. Les prix des maisons sont les plus modérés de la région (260 000 €) avec de gros écarts entre les cinq arrondissements, 342 500 € pour l'arrondissement urbanisé de Torcy contre moins de 200 000 € pour celui de Provins. La moitié des propriétaires a dépensé moins de 160 000 € pour acquérir son appartement dans le département (de 190 000 € dans l'arrondissement de Torcy à moins de 100 000 € dans celui de Provins, pour des volumes très limités).

Dans l'Essonne, le prix unitaire d'achat passe du simple au double entre les maisons à 315 000 € et les appartements les moins élevés de la région à 155 000 € (pour 63 m²).

Le marché du Val-d'Oise est proche de celui de l'Essonne avec un prix médian des maisons de 318 300 € contre 165 900 € pour les appartements, soit un rapport de 1,92. Les 3 arrondissements départementaux sont assez peu différenciés même si celui d'Argenteuil, plus petit et à la limite des Hauts-de-Seine, a des prix nettement plus élevés que les autres, tant pour les maisons (352 500 €) que pour les appartements (178 000 €).

Enfin, le marché des Yvelines est atypique. Les ventes se répartissent à parts égales entre appartements et maisons et les ventes de maisons sont réalisées à des prix unitaires nettement plus élevés (365 100 €) que dans le reste de la Grande Couronne. Les appartements sont également plus chers (215 000 €) et l'écart reste assez modéré entre les deux types de biens (1,7). Les écarts de prix entre les arrondissements sont assez importants dans ce département. Les prix dans les arrondissements les plus chers (Versailles pour les appartements, Saint-Germain-en-Laye pour les maisons) sont le double de ceux de Mantes-la-Jolie. C'est le seul département où de tels écarts apparaissent entre les arrondissements. Les prix des maisons à Saint-Germain-en-Laye dépassent 500 000 €, un niveau que l'on ne retrouve que dans certains secteurs des Hauts-de-Seine ou du Val-de-Marne.

Ventes de logements anciens en 2020		Répartition des ventes		Statistiques sur les ventes d'appartements		Statistiques sur les ventes de maisons		Comparaison appartements / maisons	
Nom de l'entité géographique	Nombre de ventes	Appartements	Maisons	Prix médian	Surface médiane	Prix médian	Surface médiane	Ecart* de prix	Ecart* de surface
Ile-de-France	159 140	69%	31%	260 000 €	57 m²	325 000 €	105 m²	1,3	1,8
Ile-de-France hors Paris	128 320	61%	39%	215 000 €	60 m ²	324 800 €	105 m ²	1,5	1,8
Paris	30 820	99%	1%	482 900 €	45 m²	1 620 000 €	140 m²	3,4	3,1
Petite Couronne	55 460	79%	21%	272 900 €	58 m ²	430 000 €	103 m ²	1,6	1,8
Grande Couronne	72 870	48%	52%	171 300 €	62 m ²	307 000 €	106 m ²	1,8	1,7
Hauts-de-Seine	23 480	88%	12%	365 000 €	60 m²	825 000 €	120 m²	2,3	2,0
Arrondissement d'Antony	6 000	84%	16%	324 800 €	60 m ²	703 500 €	115 m ²	2,2	1,9
Arrondissement de Nanterre	11 820	89%	11%	365 000 €	59 m ²	845 900 €	120 m ²	2,3	2,0
Arrondissement de Boulogne-Billancourt	5 660	90%	10%	422 000 €	61 m ²	1 135 900 €	150 m ²	2,7	2,5
Seine-Saint-Denis	14 810	70%	30%	181 000 €	55 m²	304 300 €	97 m²	1,7	1,8
Arrondissement de Bobigny	5 880	77%	23%	223 000 €	53 m ²	350 000 €	100 m ²	1,6	1,9
Arrondissement du Raincy	6 010	57%	43%	160 000 €	58 m ²	295 000 €	96 m ²	1,8	1,7
Arrondissement de Saint-Denis	2 920	85%	15%	174 000 €	52 m ²	266 000 €	90 m ²	1,5	1,7
Val-de-Marne	17 170	76%	24%	235 200 €	58 m²	455 000 €	108 m²	1,9	1,9
Arrondissement de Créteil	8 310	75%	25%	225 000 €	57 m ²	450 500 €	107 m ²	2,0	1,9
Arrondissement de Nogent-sur-Marne	6 090	74%	26%	261 000 €	58 m ²	439 600 €	110 m ²	1,7	1,9
Arrondissement de L'Haÿ-les-Roses	2 770	80%	20%	230 000 €	59 m ²	500 000 €	105 m ²	2,2	1,8
Seine-et-Marne	19 930	38%	62%	160 000 €	59 m²	260 000 €	104 m²	1,6	1,8
Arrondissement de Meaux	4 280	27%	73%	137 000 €	55 m ²	247 000 €	100 m ²	1,8	1,8
Arrondissement de Melun	4 770	42%	58%	137 000 €	60 m ²	275 000 €	105 m ²	2,0	1,8
Arrondissement de Provins	2 450	13%	87%	95 000 €	53 m ²	183 000 €	105 m ²	1,9	2,0
Arrondissement de Fontainebleau	2 480	30%	70%	144 500 €	60 m ²	225 000 €	110 m ²	1,6	1,8
Arrondissement de Torcy	5 960	56%	44%	190 700 €	60 m ²	342 500 €	105 m ²	1,8	1,8
Yvelines	20 380	53%	47%	215 000 €	64 m²	365 100 €	115 m²	1,7	1,8
Arrondissement de Mantes-la-Jolie	3 910	28%	72%	122 000 €	60 m ²	250 000 €	105 m ²	2,0	1,8
Arrondissement de Rambouillet	3 300	37%	63%	174 000 €	64 m ²	355 000 €	120 m ²	2,0	1,9
Arrondissement de Saint-Germain-en-Laye	9 230	59%	41%	236 800 €	65 m ²	510 600 €	120 m ²	2,2	1,8
Arrondissement de Versailles	3 950	75%	25%	245 000 €	65 m ²	475 500 €	110 m ²	1,9	1,7
Essonne	17 130	50%	50%	155 000 €	63 m²	315 900 €	105 m²	2,0	1,7
Arrondissement d'Étampes	1 680	26%	74%	115 000 €	50 m ²	265 000 €	107 m ²	2,3	2,1
Arrondissement d'Évry	7 180	54%	46%	143 500 €	63 m ²	300 000 €	100 m ²	2,1	1,6
Arrondissement de Palaiseau	8 260	52%	48%	170 000 €	63 m ²	346 900 €	110 m ²	2,0	1,7
Val-d'Oise	15 430	51%	49%	165 900 €	62 m²	318 300 €	100 m²	1,9	1,6
Arrondissement d'Argenteuil	2 530	55%	45%	178 000 €	60 m ²	352 500 €	99 m ²	2,0	1,7
Arrondissement de Sarcelles	4 570	52%	48%	163 000 €	64 m ²	300 000 €	100 m ²	1,8	1,6
Arrondissement de Pontoise	8 330	49%	51%	165 000 €	62 m ²	316 000 €	105 m ²	1,9	1,7

* Exemple de lecture :

En Ile-de-France en 2020, le prix d'acquisition des maisons est 1,3 fois plus élevé que celui des appartements et la surface des maisons 1,8 fois plus grande.

Comparaison des prix de ventes entre les appartements anciens et les maisons anciennes par arrondissement départemental en 2020

