

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

Le marché immobilier francilien au 3^e 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

26 novembre 2020

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE EN ILE-DE-FRANCE :

UNE ACTIVITÉ EN NET REcul ET UN RALENTISSEMENT DE LA HAUSSE DES PRIX DES APPARTEMENTS

La situation sanitaire continue de peser sur le marché immobilier. Au 3^e trimestre 2020, les ventes de logements anciens ont reculé de 31% par rapport au 3^e trimestre 2019, conséquence directe du premier confinement. Pour les appartements, les prix sont en voie de stabilisation du 2^e au 3^e trimestre 2020. Les indicateurs des Notaires du Grand Paris sur les avant-contrats anticipent une prolongation de cette tendance, avec selon les départements de légères baisses des prix de vente, en décembre 2020 ou en janvier 2021. Mais, compte tenu des hausses passées, les prix des appartements resteraient encore en augmentation annuelle en début d'année prochaine. A l'inverse pour les maisons, la hausse des prix s'accroîtrait en fin d'année et au début 2021, sans doute sous l'effet d'un intérêt nouveau des acquéreurs pour ce type d'habitat en Ile-de-France.

Si des facteurs de soutien spécifiques à l'activité immobilière demeurent, les Notaires franciliens s'inquiètent des conséquences du nouveau confinement sur le marché et des répercussions des différents chocs attendus sur les ménages.

Volumes de ventes au 3^e trimestre 2020



Des confinements aux impacts différents mais forts sur le marché du logement

Le premier confinement a provoqué **un choc sans précédent** à l'échelle mondiale, d'une ampleur et d'une violence inédites, tant sur nos modes de vie que sur nos économies.

Au total, **pendant les 9 premiers mois de l'année 2020** et par rapport aux 9 premiers mois de 2019, **les ventes ont reculé de 21% en Ile-de-France.**

En glissement annuel et sur les 12 derniers mois connus, 152 000 logements anciens ont été vendus en Ile-de-France, soit 15% de moins qu'un an auparavant. Le niveau d'activité est comparable à celui des années 2014 ou 2015, mais loin des hauts niveaux de 2017, 2018 ou 2019 où 170 000 à 180 000 ventes ont été conclues chaque année.

Trois trimestres de baisses d'activité consécutives se succèdent. Au 1^{er} trimestre 2020, le recul de 9% est imputable au confinement et à l'effondrement des ventes les deux dernières semaines de mars. La baisse du 2^e trimestre de 22% est la somme de deux dynamiques très différentes : avril où l'activité s'est effondrée puis mai et juin où elle a rebondi pour retrouver les niveaux de l'exceptionnelle année 2019.

Enfin, au 3^e trimestre 2020, la baisse des volumes de ventes se creuse encore (-31%) et affecte tous les secteurs géographiques et tous les segments de marché. Partout, le confinement a empêché les visites, puis les signatures des avant-contrats pendant une bonne partie du second trimestre et pesé sur l'activité, avec un délai d'environ 3 mois sur les ventes.

Le marché parisien s'avère un peu moins résistant du 3^e trimestre 2019 au 3^e trimestre 2020. Les ventes y reculent de 34%. En Grande Couronne, la baisse des volumes de ventes (30% pour les appartements et 29% pour les maisons) est limitée à respectivement 7% et 13% par rapport à la moyenne des 3^{es} trimestres de ces 10 dernières années.

Prix au m² 3^e trimestre 2020

Indices Notaires-INSEE

Appartements
anciens

Ile-de-France



6 660 / m²
+6,6% en un an

Paris



10 790 € / m²
+6,9% en un an

Prix de vente 3^e trimestre 2020

Indices Notaires-INSEE

Maisons
anciennes

Ile-de-France



331 900 €
+4,8% en un an

La baisse des volumes de ventes ou les changements de dynamique de marché n'impactent ni systématiquement ni immédiatement les prix. **Souvent les délais de ventes s'allongent d'abord et les négociations deviennent plus serrées sur les prix. Les notaires décrivent, dans Paris, des tensions de cette nature, alors que le marché reste beaucoup plus fluide en Grande Couronne, où l'on devient souvent propriétaire d'une maison.**

Appartements : ralentissement de la hausse des prix au 3^e trimestre qui annonce une période de stagnation ou de très légères baisses

Du 1^{er} au 2^e trimestre 2020, les prix des appartements en Ile-de-France ont encore progressé de 2,1%, puis avec plus de modération de 1,4%, du 2^e au 3^e trimestre 2020.

D'après nos indicateurs avancés sur les avant-contrats, les prix au m² progresseraient encore de septembre à novembre 2020, avant de s'éroder. D'octobre 2020 à janvier 2021, les prix des appartements anciens baisseraient de 0,8% en Ile-de-France. Cette évolution, qui se lit graphiquement, est d'ampleur très modérée (-0,5% en Petite Couronne et en Grande Couronne en 3 mois). Elle est un peu plus marquée dans Paris (-1,2%). Le prix au m² n'atteindra pas 11 000 € le m² et serait ramené aux alentours de 10 700 € en janvier 2021.

Si l'on analyse la variation annuelle des prix, ce ralentissement, récent et modéré n'effacera pas les hausses de la première partie de l'année 2020. En janvier 2021 et par rapport à janvier 2020, les prix augmenteraient moins rapidement, mais encore de 4,1% dans Paris, de 5,5% en Petite Couronne et de 4,6% en Grande Couronne.

Les prix restent orientés à la hausse pour les maisons, sans doute sous l'effet de la pression de la demande

Dans ce contexte nouveau de stagnation des prix des appartements, **le marché de la maison fait cavalier seul.** Les hausses annuelles de prix, déjà soutenues au 3^e trimestre 2019, (+5,5% en Petite Couronne et +4,5% en Grande Couronne) iraient en se renforçant. D'après nos indicateurs avancés sur les avant-contrats, les prix des maisons pourraient augmenter en janvier 2021 de 9,5% en pourcentage annuel en Petite Couronne et de 6,2% en Grande Couronne. Il faudra attendre de disposer des chiffres de ventes du 4^e trimestre 2020 pour confirmer quantitativement, l'intérêt renouvelé, et déjà confirmé par les notaires, des Franciliens pour la maison.

PERSPECTIVES : NOUVEAUX CHOCS, NOUVELLES TENDANCES ?

Le nouveau confinement rebat une nouvelle fois la donne et assombrit les perspectives du marché immobilier. Ce nouveau choc aura des répercussions sur le paysage économique social, alors même que la première onde de choc n'a pas encore produit l'intégralité de ses effets et que la confiance des ménages est affectée.

La crise sanitaire a confirmé que le logement reste une valeur refuge. Mais les incertitudes économiques et sanitaires fragilisent les ménages qui ont besoin de visibilité et de confiance pour construire leur projet immobilier. La faiblesse des taux d'intérêt rassure. Mais le resserrement des conditions d'octroi des crédits, signalé par plusieurs courtiers en assurance, inquiète. Les facilités de financement ont constitué un soutien décisif permettant aux acquéreurs de devenir propriétaires ces trois dernières années.

Il est espéré que la dégradation des volumes de ventes du 4^e trimestre 2020 ne sera pas aussi forte que celles des trimestres précédents. En effet, l'été a été actif et les volumes d'avant-contrats au 3^e trimestre 2020, qui déterminent les perspectives de ventes à 3 mois, sont en hausse de 1% pour les appartements et de 18% pour les maisons par rapport au 3^e trimestre 2019. Les modalités du nouveau confinement laissent espérer la transformation de ces avant-contrats, qui limitera ainsi la baisse du volume de ventes pendant le trimestre.

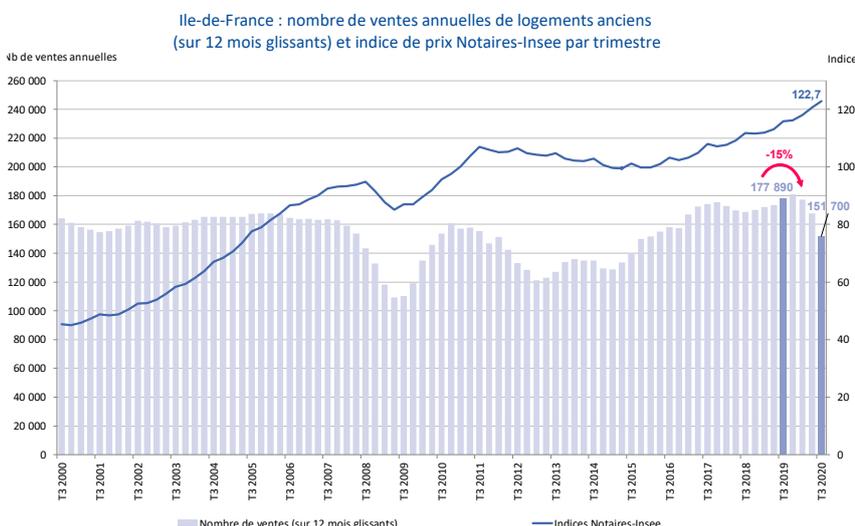
Néanmoins, octobre semble déjà marqué par un premier fléchissement du volume d'avant-contrats et novembre devrait être très affecté par le nouveau confinement. Interrogés ces tous derniers jours, les notaires franciliens sont 71% à déclarer avoir signé moins d'avant-contrats dans leur office et 83% à déclarer en recevoir moins d'agences immobilières, par rapport à la même période en 2019. Par ailleurs, dans cette enquête, 8 notaires franciliens sur 10 anticipent une baisse (modérée ou forte) de leur activité fin 2020 et début 2021, confirmant la fragilité accrue du marché immobilier, et l'attentisme des vendeurs comme des acheteurs.



Les logements en Ile-de-France :

La baisse des volumes de ventes s'accroît mais laisse encore une hausse annuelle des prix de 6%

Avec 151 700 transactions d'octobre 2019 à septembre 2020 en Ile-de-France, les volumes de ventes de logements anciens ont baissé de 15% comparé aux douze mois précédents. Si l'on isole le 3^e trimestre 2020, les transactions ont reculé de 31% par rapport au record de volumes de ventes enregistré au 3^e trimestre 2019. Au 3^e trimestre 2020, le prix des logements franciliens a augmenté de 6% en un an (contre 6,6% le trimestre précédent).

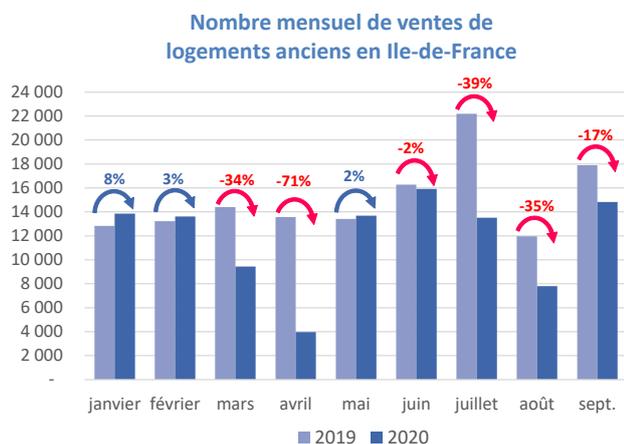


| Volumes de ventes de logements anciens en Ile-de-France | |
|---|---------|
| Nombre de ventes du T4 2019 au T3 2020 | 151 700 |
| Variation entre 'T4 2018 - T3 2019' et 'T4 2019 - T3 2020' | -15% |
| Variation entre le T3 moyen des dix dernières années (2010 - 2019) et T3 2020 | -17% |

| Indice de prix Notaires-Insee des logements anciens en Ile-de-France | | |
|--|---------|---------|
| Indice | T2 2020 | T3 2020 |
| Indice | 120,6 | 122,7 |
| Variation en 1 an | 6,6% | 6,0% |
| Variation brute en 3 mois | 2,2% | 1,8% |
| Variation CVS en 3 mois | 1,8% | 0,5% |

Après un rattrapage des ventes de logements anciens aux mois de mai et juin, les ventes du 3^e trimestre 2020 ont fortement reculé comparé à 2019

Freinages et rebond se succèdent mais laissent une perte de 21% des 9 premiers mois de 2019 aux 9 premiers mois de 2020.



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

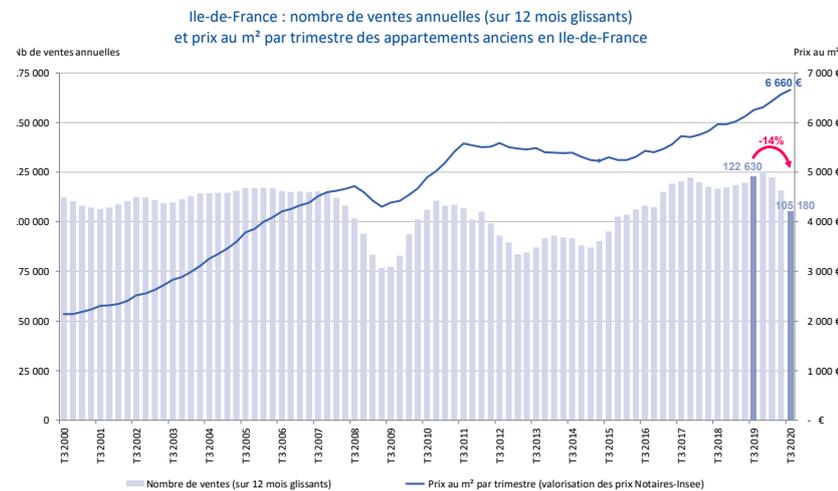
| | |
|---|------|
| Cumul T1 2019 / T1 2020 | -9% |
| janvier 2019 / janvier 2020 | 8% |
| février 2019 / février 2020 | 3% |
| mars 2019 / mars 2020 | -34% |
| Cumul T2 2019 / T2 2020 | -22% |
| avril 2019 / avril 2020 | -71% |
| mai 2019 / mai 2020 | 2% |
| juin 2019 / juin 2020 | -2% |
| Cumul T3 2019 / T3 2020 | -31% |
| juillet 2019 / juillet 2020 | -39% |
| août 2019 / août 2020 | -35% |
| septembre 2019 / septembre 2020 | -17% |
| Cumul janvier-sept 2019 / janvier-sept 2020 | -21% |



Les appartements en Ile-de-France :

Les volumes de ventes des 12 derniers mois reculent de 14% et la hausse annuelle des prix ralentit

Avec 105 180 transactions d'octobre 2019 à septembre 2020, les volumes de ventes d'appartement sont en retrait de 14%, sur l'ensemble de la région. La hausse annuelle des prix s'est affaiblie, passant de 7,4% au 2^e trimestre 2020 à 6,6% au 3^e trimestre.

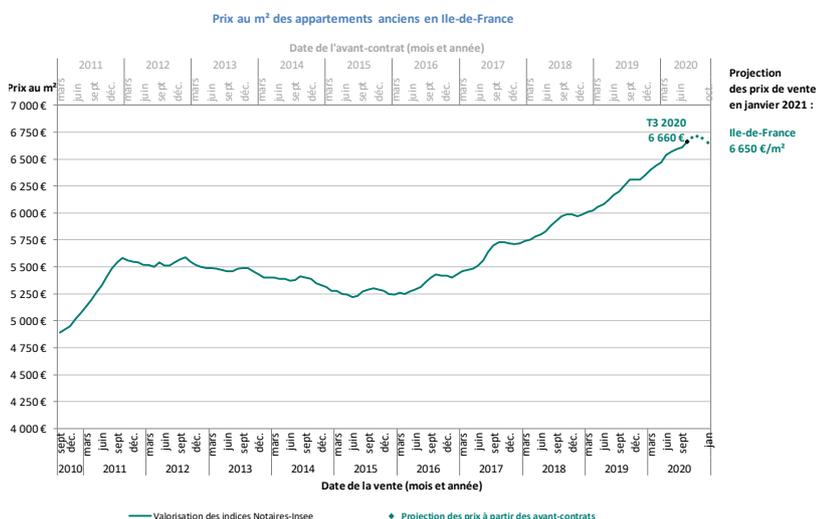


| Volumés de ventes d'appartements anciens en Ile-de-France | |
|--|---------|
| Nombre de ventes du T4 2019 au T3 2020 | 105 180 |
| Variation entre 'T4 2018 - T3 2019' et 'T4 2019 - T3 2020' | -14% |
| Variation entre le T3 moyen des dix dernières années (2010 - 2019) et le T3 2020 | -17% |

| Prix de vente des appartements anciens en Ile-de-France | | |
|---|---------|---------|
| Prix au m ² | T2 2020 | T3 2020 |
| | 6 570 € | 6 660 € |
| Variation en 1 an | 7,4% | 6,6% |
| Variation brute en 3 mois | 2,1% | 1,4% |
| Variation CVS en 3 mois | 1,8% | 0,5% |

D'après les avant-contrats, les prix baisseraient légèrement au cours des 2 derniers mois

Les prix des appartements franciliens évolueraient peu dans les prochains mois et la variation annuelle pourrait perdre 2 points pour s'établir à 4,6% en janvier 2021.



| Prix de vente des appartements anciens | | |
|--|---------|-------------------------|
| Prix au m ² | T3 2020 | Projection janvier 2021 |
| | 6 660 € | 6 650 € |
| Variation en 1 an | 6,6% | 4,6% |
| Variation brute en 3 mois | 1,4% | -0,8% |
| Variation CVS en 3 mois | 0,5% | -1,9% |

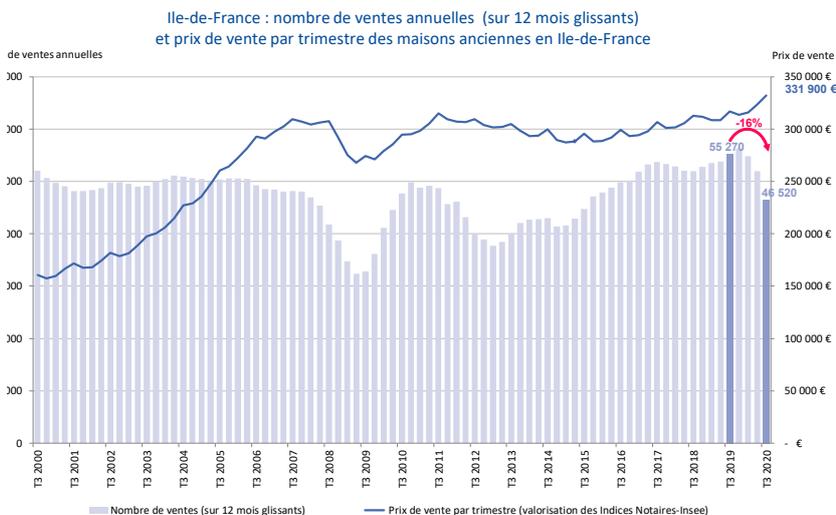
janvier correspond à la période allant de novembre à janvier



Les maisons en Ile-de-France :

Baisse sensible de l'activité sur les 12 derniers mois et maintien de la hausse annuelle des prix à près de 5%

Avec 46 520 transactions d'octobre 2019 à septembre 2020 en Ile-de-France, les volumes de ventes de maisons anciennes ont reculé de 16% comparé aux douze mois précédents. La hausse annuelle des prix s'est prolongée au même rythme : +4,8% du 3^e trimestre 2019 au 3^e trimestre 2020.

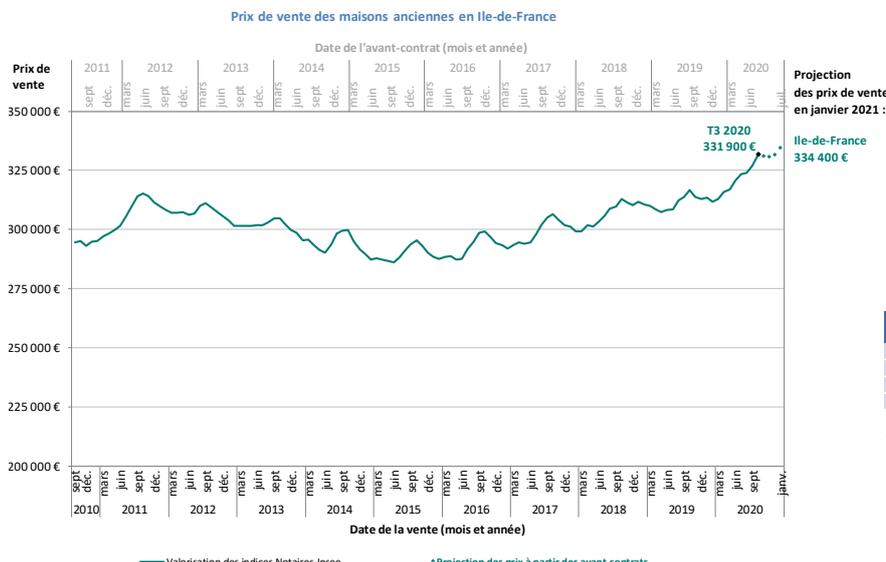


| Volumes de ventes des maisons anciennes en Ile-de-France | |
|--|--------|
| Nombre de ventes du T4 2019 au T3 2020 | 46 520 |
| Variation entre 'T4 2018 - T3 2019' et 'T4 2019 - T3 2020' | -16% |
| Variation entre le T3 moyen des dix dernières années (2010 - 2019) et le T3 2020 | -16% |

| Prix de vente des maisons anciennes en Ile-de-France | T2 2020 | T3 2020 |
|--|-----------|-----------|
| Prix de vente | 323 400 € | 331 900 € |
| Variation en 1 an | 4,9% | 4,8% |
| Variation brute en 3 mois | 2,4% | 2,6% |
| Variation CVS en 3 mois | 1,9% | 0,5% |

Selon les avant-contrats, une accélération de la hausse annuelle des prix des maisons est attendue d'ici janvier 2021

Les prix des maisons ne semblent pas devoir se calmer en fin d'année comme c'est habituellement le cas et la hausse annuelle des prix devrait s'amplifier pour atteindre environ 7% en janvier 2021.



| Prix de vente des maisons anciennes en Ile-de-France | T3 2020 | Projection janvier 2021 |
|--|-----------|-------------------------|
| Prix de vente | 331 900 € | 334 400 € |
| Variation en 1 an | 4,8% | 7,2% |
| Variation brute en 3 mois | 2,6% | 1,0% |
| Variation CVS en 3 mois | 0,5% | 0,4% |

janvier correspond à la période allant de novembre à janvier

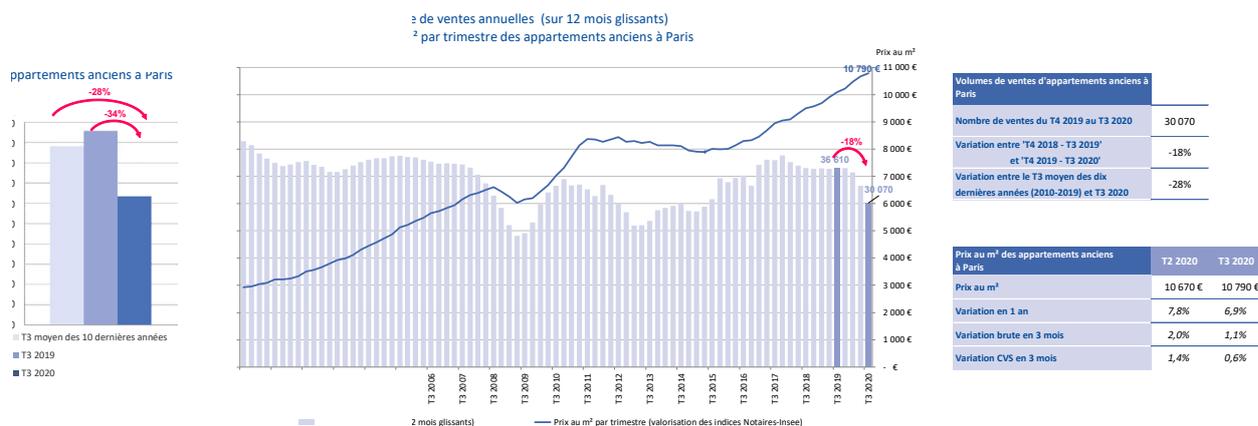


Les appartements à Paris :

Un net recul du volume de ventes d'appartements sur 12 mois (-18%) et une hausse annuelle des prix encore proche de 7%

Avec seulement 30 070 ventes d'appartements dans la Capitale en un an, les volumes de transactions d'octobre 2019 à septembre 2020 ont chuté de 18% comparé aux douze mois précédents. Si l'on isole le 3^e trimestre 2020, l'activité a été fortement réduite par rapport au 3^e trimestre 2019 (-34%).

Le prix des appartements parisiens a augmenté de 1,1% du 2^e au 3^e trimestre 2020 pour atteindre 10 790 € le m². La variation annuelle s'est affaiblie, passant de +7,8% au 2^e trimestre à +6,9% au 3^e trimestre.



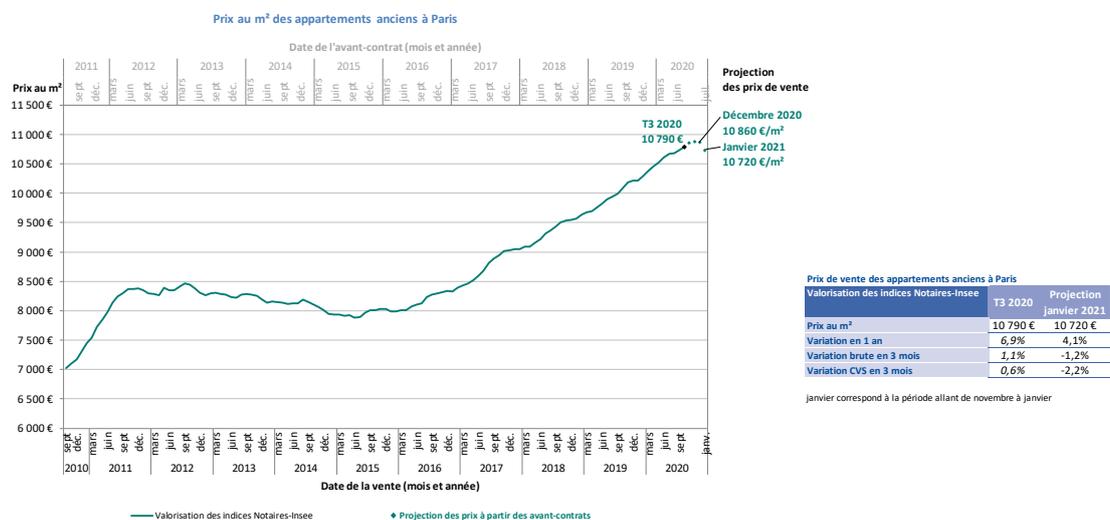
Les prix



Les appartements à Paris :

Après une phase de consolidation ces derniers mois, première baisse dans Paris en janvier 2021 ? Les 11 000 €/m² ne seront pas atteints en 2020

Les prix pourraient s'orienter à la baisse dans la Capitale en janvier 2021 et la hausse annuelle des prix pourrait devenir la plus faible de l'Île-de-France.



Prix au m² standardisés des appartements anciens par quartier

Au 3^e trimestre 2020, les prix au m² s'échelonnent entre 8 260 € à Pont de Flandre (19^e arrondissement) et 15 750 € dans le quartier Monnaie (6^e).

Le quartier Monnaie est 1,9 fois plus cher que le quartier Pont de Flandre et 7 490 €/m² les séparent.

Les quartiers les plus abordables

| Arr. | Quartier | Prix/m ² | Évolution sur 1 an | Évolution sur 5 ans |
|------|----------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| 19° | 74 - Pont de Flandre | 8 260 € | 1,5% | 28,0% |
| 19° | 75 - Amérique | 8 720 € | 7,9% | 37,0% |
| 18° | 71 - La Goutte-d'Or | 8 760 € | 10,5% | 44,4% |
| 19° | 73 - La Villette | 8 780 € | 4,2% | 35,1% |
| 20° | 78 - Saint-Fargeau | 9 020 € | 8,6% | 40,9% |

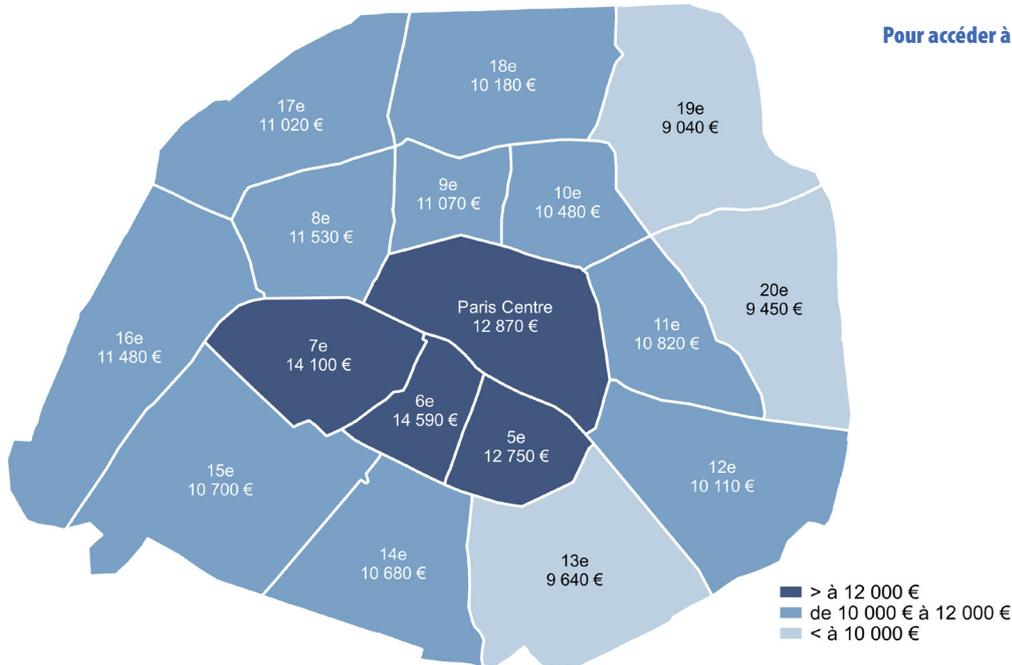
Les quartiers les plus chers

| Arr. | Quartier | Prix/m ² | Évolution sur 1 an | Évolution sur 5 ans |
|------|---------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| 6° | 21 - Monnaie | 15 750 € | 5,5% | 35,4% |
| 7° | 25 - Saint-Thomas-d'Aquin | 14 840 € | 4,4% | 12,0% |
| 4° | 15 - Arsenal | 14 210 € | 11,4% | 27,1% |
| 6° | 23 - N-D-des-Champs | 13 880 € | 5,7% | 22,0% |
| 3° | 12 - Sainte-Avoye | 13 840 € | 8,2% | 39,7% |

Pour accéder à davantage de prix par quartier, cliquez ici

Plus que 3 arrondissements parisiens à moins de 10 000 € le m²

Prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 3^e trimestre 2020

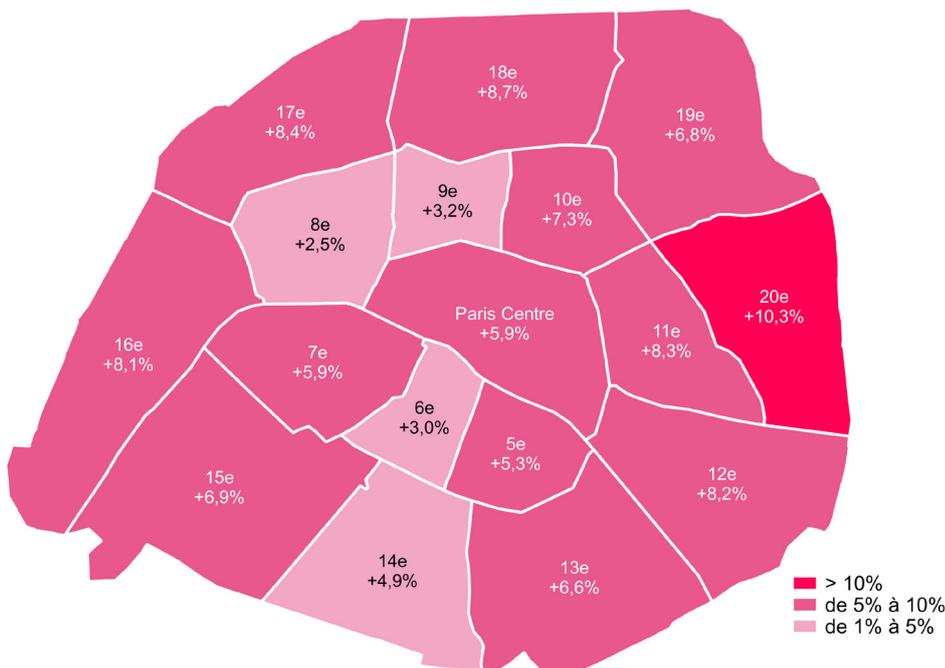


Pour accéder à la carte des prix, cliquez [ici](#)

Les prix au m² s'échelonnent entre 9 040 € dans le 19^e arrondissement 14 590 € dans le 6^e (1,61 fois plus cher que le 19^e). Désormais tous les arrondissements dépassent 9 000 € le m² et seuls les 13^e, 19^e et 20^e se situent encore à moins de 10 000 € le m². Les 6^e et 7^e restent les arrondissements les plus onéreux à plus de 14 000 € le m².

Seul le 20^e arrondissement affiche une hausse de prix de plus de 10% en un an

Evolution annuelle des prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 3^e trimestre 2020



Le 20^e arrondissement enregistre à nouveau la hausse annuelle des prix la plus marquée, tandis que les 6^e et 9^e affichent encore de faibles hausses.



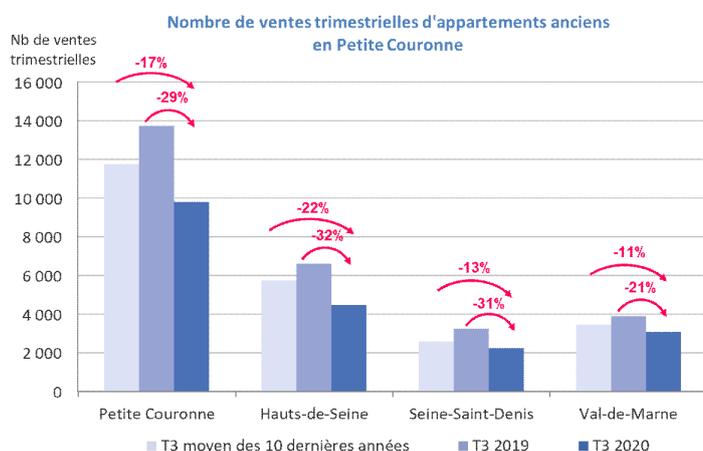
Les volumes de ventes



Les appartements en Petite Couronne :

Fort recul des ventes (-29% en un an), notamment dans les Hauts-de-Seine et en Seine-Saint-Denis

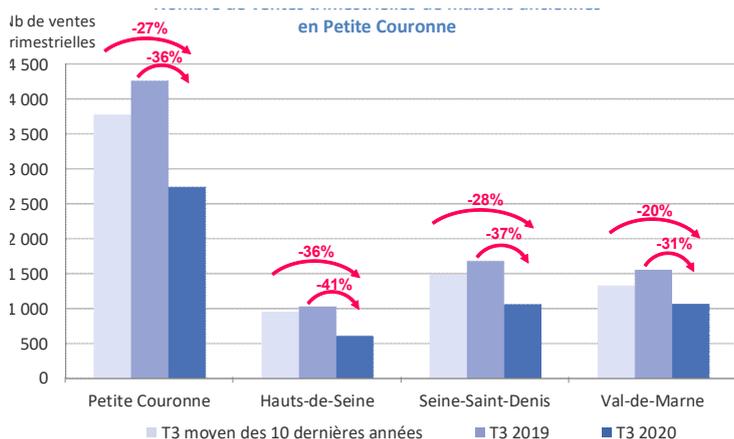
Sur l'ensemble de la Petite Couronne, les volumes de ventes d'appartements anciens sont en retrait de 29% comparé au 3^e trimestre 2019. La baisse est moins marquée dans le Val-de-Marne (-21%).



Les maisons en Petite Couronne :

De nouveau le marché le plus impacté par le recul de l'activité au 3^e trimestre 2020 (-36%)

Comme pour les appartements, les Hauts-de-Seine et la Seine-Saint-Denis enregistrent une baisse d'activité plus prononcée (respectivement de 41% et 37%) que le Val-de-Marne.



Les prix

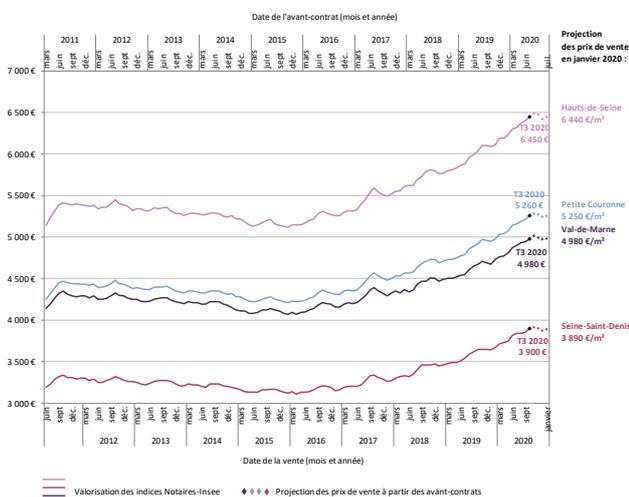


Les appartements en Petite Couronne :

T3 2020 : des hausses annuelles de prix homogènes et à nouveau comparables à celles de la Capitale (6,9%)
Janvier 2021 : premières baisses trimestrielles des prix attendues ?

En Petite Couronne, l'évolution annuelle des prix des appartements, passée de 7,7% au 2^e trimestre 2020 à 6,8% au 3^e trimestre, devrait continuer à se modérer pour s'établir aux environs de 5,5% en janvier 2021. Les prix pourraient très légèrement s'éroder dans les prochains mois.

Prix au m² des appartements anciens en Petite Couronne



Prix de vente des appartements anciens au T3 2020

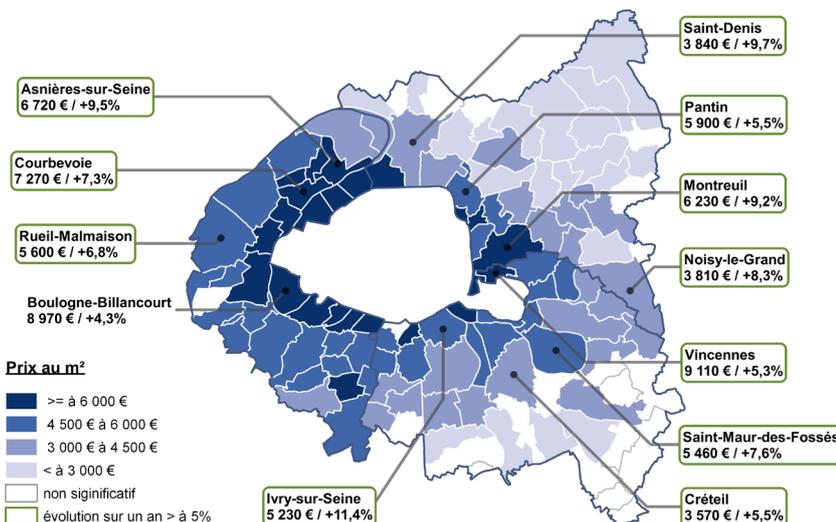
| Valorisation des indices Notaires-Insee | Petite Couronne | Hauts-de-Seine | Seine-Saint-Denis | Val-de-Marne |
|---|-----------------|----------------|-------------------|--------------|
| Prix au m ² | 5 260 € | 6 450 € | 3 900 € | 4 980 € |
| Variation en 1 an | 6,8% | 6,8% | 7,0% | 6,6% |
| Variation brute en 3 mois | 1,9% | 2,1% | 1,6% | 1,5% |
| Variation CVS en 3 mois | 0,5% | 0,9% | -0,2% | 0,0% |

Projection des prix de vente des appartements anciens

| Projection en janvier 2021 | Petite Couronne | Hauts-de-Seine | Seine-Saint-Denis | Val-de-Marne |
|----------------------------|-----------------|----------------|-------------------|--------------|
| Prix au m ² | 5 250 € | 6 440 € | 3 890 € | 4 980 € |
| Variation en 1 an | 5,5% | 5,4% | 6,0% | 5,4% |
| Variation brute en 3 mois | -0,5% | -0,5% | -0,4% | -0,5% |
| Variation CVS en 3 mois | -1,8% | -1,9% | -2,0% | -1,4% |

janvier correspond à la période allant de novembre à janvier

Prix au m² standardisés des appartements anciens par commune au 3^e trimestre 2020 et évolutions annuelles des prix



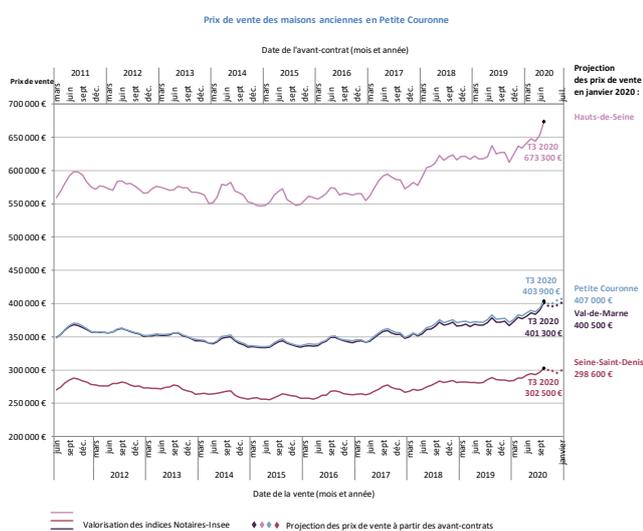
Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici pour accéder à la carte des prix



Les maisons en Petite Couronne :

T3 2020 : le marché des maisons en Petite Couronne est le seul à afficher une hausse annuelle des prix amplifiée
Janvier 2021 : les prix devraient augmenter à un rythme encore plus soutenu et la hausse annuelle des prix pourrait dépasser 9%

La hausse annuelle du prix des maisons continue de s'accélérer en Petite Couronne, passant de 4,9% au 2^e trimestre 2020 à 5,5% au 3^e trimestre. D'après les avant-contrats, elle devrait encore s'intensifier dans les prochains mois et pourrait atteindre plus de 5% en Seine-Saint-Denis et environ 9% dans le Val-de-Marne.



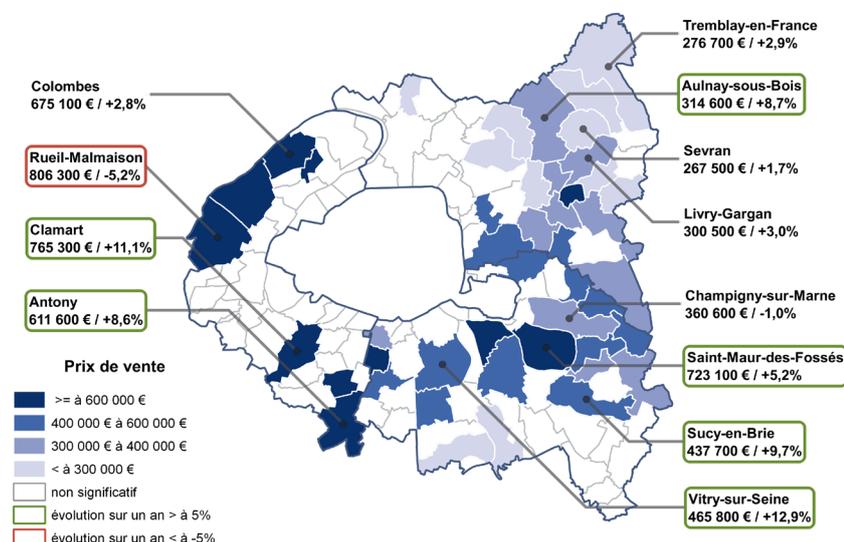
| Valorisation des indices Notaires-Insee | Petite Couronne | Hauts-de-Seine | Seine-Saint-Denis | Val-de-Marne |
|---|-----------------|----------------|-------------------|--------------|
| Prix de vente | 403 900 € | 673 300 € | 302 500 € | 401 300 € |
| Variation en 1 an | 5,5% | 5,6% | 4,8% | 6,0% |
| Variation brute en 3 mois | 3,6% | 3,9% | 2,8% | 3,9% |
| Variation CVS en 3 mois | 0,9% | 1,4% | 0,1% | 1,2% |

| Projection en janvier 2021 | Petite Couronne | Seine-Saint-Denis | Val-de-Marne |
|----------------------------|-----------------|-------------------|--------------|
| Prix de vente | 407 000 € | 298 600 € | 400 500 € |
| Variation en 1 an | 9,5% | 5,3% | 9,1% |
| Variation brute en 3 mois | 1,9% | -0,4% | 1,1% |
| Variation CVS en 3 mois | 1,0% | -1,0% | 0,0% |

Janvier correspond à la période allant de novembre à janvier

Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 3^e trimestre 2020 et évolutions annuelles des prix

La forte baisse du nombre de transactions empêche le calcul du prix dans de nombreuses communes.



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



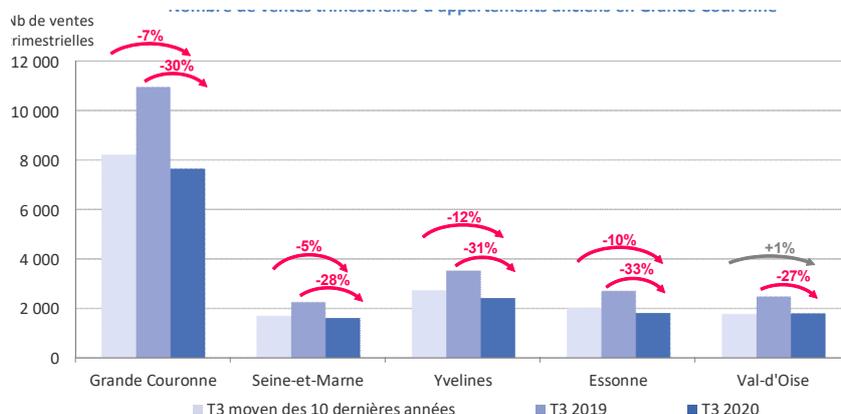
Les volumes de ventes



Les appartements en Grande Couronne :

Un fort recul des ventes dans tous les départements

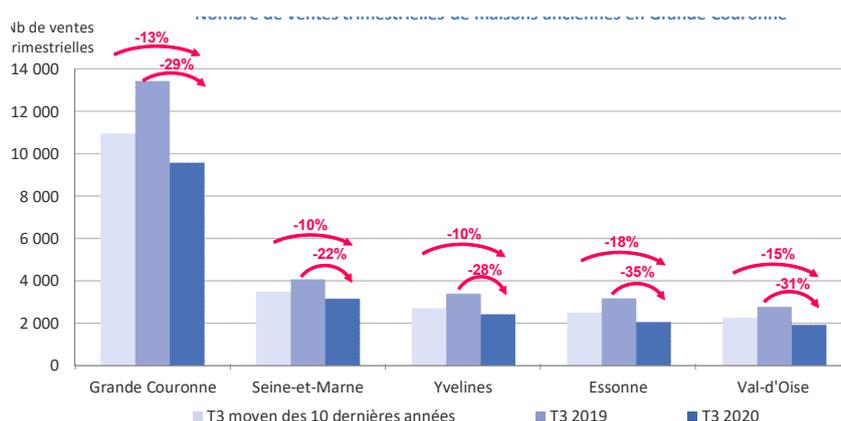
Les volumes de ventes d'appartements ont chuté de 30% du 3^e trimestre 2019 au 3^e trimestre 2020, de manière homogène sur l'ensemble des départements. Dans le Val-d'Oise, les ventes sont comparables à un 3^e trimestre moyen des 10 dernières années.



Les maisons en Grande Couronne :

Comme pour les appartements, le marché des maisons a été fortement impacté au 3^e trimestre 2020

Le nombre de ventes de maisons a reculé de 29% en un an sur l'ensemble de la Grande Couronne et jusqu'à 35% dans l'Essonne. En Seine-et-Marne, la baisse est plus limitée (-22%).



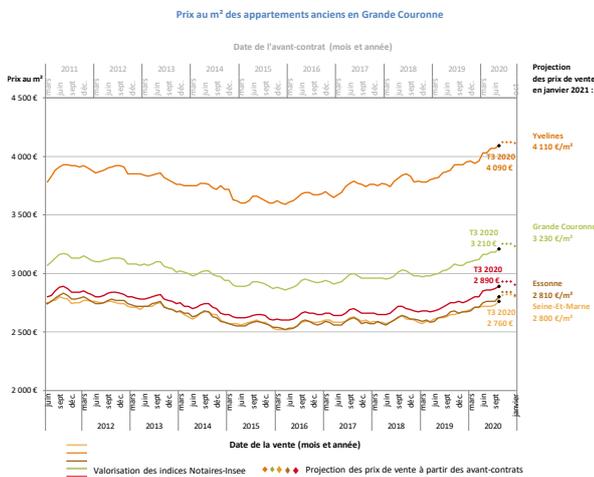
Les prix



Les appartements en Grande Couronne :

**T3 2020 : la hausse annuelle du prix des appartements reste soutenue autour de 5%
Janvier 2021 : comme en Petite Couronne, premières baisses trimestrielles de prix attendues ?**

En Grande Couronne, l'évolution annuelle des prix des appartements, passée de 5,5% au 2^e trimestre 2020 à 5,1% au 3^e trimestre, devrait continuer à s'atténuer pour s'établir aux environs de 4,5% en janvier 2021. Les prix pourraient très légèrement baisser d'octobre 2020 à janvier 2021.

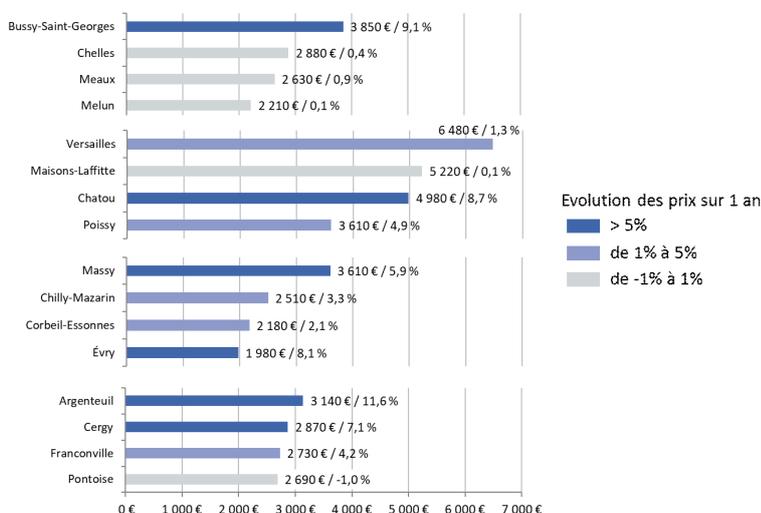


| Valorisation des indices Notaires-Insee | Grande Couronne | Seine-et-Marne | Yvelines | Essonne | Val-d'Oise |
|---|-----------------|----------------|----------|---------|------------|
| Prix au m ² | 3 210 € | 2 760 € | 4 090 € | 2 800 € | 2 890 € |
| Variation en 1 an | 5,1% | 4,1% | 5,7% | 4,9% | 5,1% |
| Variation brute en 3 mois | 1,4% | 1,2% | 1,7% | 1,4% | 1,1% |
| Variation CVS en 3 mois | 0,1% | 0,1% | 0,4% | -0,1% | -0,4% |

| Projection en janvier 2021 | Grande Couronne | Seine-et-Marne | Yvelines | Essonne |
|----------------------------|-----------------|----------------|----------|---------|
| Prix au m ² | 3 230 € | 2 800 € | 4 110 € | 2 810 € |
| Variation en 1 an | 4,6% | 4,5% | 4,3% | 5,3% |
| Variation brute en 3 mois | -0,5% | -0,5% | -0,2% | -0,9% |
| Variation CVS en 3 mois | -1,6% | -1,4% | -1,1% | -2,2% |

janvier correspond à la période allant de novembre à janvier

Prix au m² standardisés des appartements anciens par commune au 3^e trimestre 2020 et évolutions annuelles



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



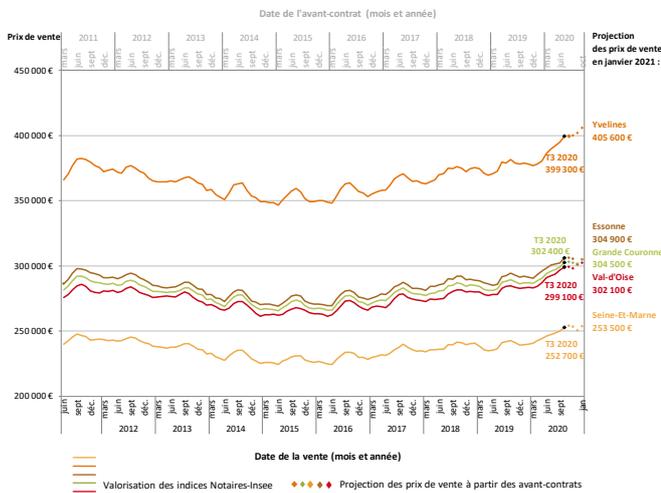
Les maisons en Grande Couronne :

**T3 2020 : tous les prix records de 2011 sont désormais dépassés (292 000 € en Grande Couronne au T3 2011)
Janvier 2021 : les hausses des prix iraient en s'accroissant**

La Seine-et-Marne est le dernier département à voir ses prix dépasser ceux de 2011 et pour la première fois le prix des maisons en Grande Couronne dépasse 300 000 €.

Comme pour les maisons en Petite Couronne, les hausses annuelles de prix devraient s'amplifier dans les prochains mois pour atteindre environ 6% sur l'ensemble de la Grande Couronne.

Prix de vente des maisons anciennes en Grande Couronne



Prix de vente des maisons anciennes au T3 2020

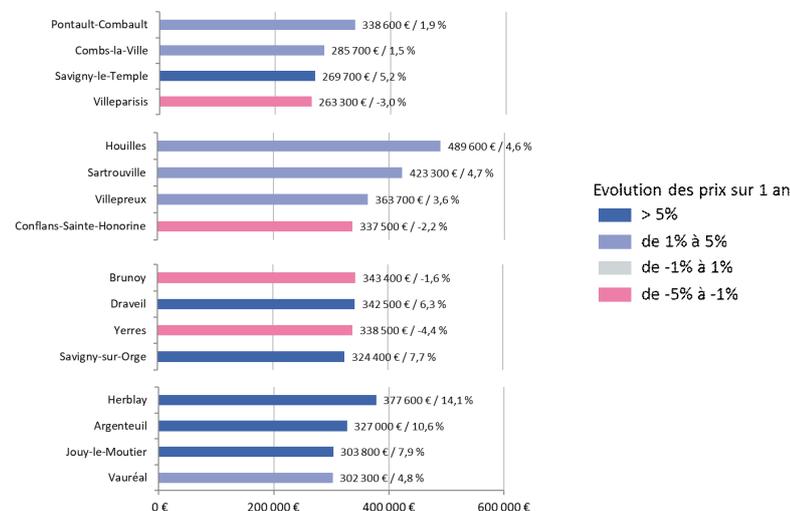
| Valorisation des indices Notaires-Insee | Grande Couronne | Seine-et-Marne | Yvelines | Essonne | Val-d'Oise |
|---|-----------------|----------------|-----------|-----------|------------|
| Prix de vente | 302 400 € | 252 700 € | 399 300 € | 306 200 € | 299 100 € |
| Variation en 1 an | 4,5% | 4,2% | 4,6% | 4,0% | 5,1% |
| Variation brute en 3 mois | 2,2% | 2,2% | 2,5% | 1,9% | 2,2% |
| Variation CVS en 3 mois | 0,2% | -0,2% | 0,8% | 0,0% | 0,2% |

Projection des prix de vente des maisons anciennes

| Projection en janvier 2021 | Grande Couronne | Seine-et-Marne | Yvelines | Essonne | Val-d'Oise |
|----------------------------|-----------------|----------------|-----------|-----------|------------|
| Prix de vente | 304 500 € | 253 500 € | 405 600 € | 304 900 € | 302 100 € |
| Variation en 1 an | 6,2% | 5,7% | 7,3% | 4,7% | 6,6% |
| Variation brute en 3 mois | 0,6% | -0,1% | 1,5% | -0,4% | 1,0% |
| Variation CVS en 3 mois | 0,0% | -0,5% | 0,8% | -1,0% | 0,5% |

Janvier correspond à la période allant de novembre à janvier

Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 3^e trimestre 2020 et évolutions annuelles



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

| | | Paris | Petite Couronne | Grande Couronne | Ile-de-France |
|---|---|-------|-----------------|-----------------|---------------|
|  Logements anciens | Nombre de ventes au 3 ^e trimestre 2020 | 6 390 | 12 540 | 17 210 | 36 140 |
| | Évolution sur 1 an (T3 2019 / T3 2020) | -34% | -30% | -29% | -31% |
| | Écart / moyenne des 10 dernières années* | -28% | -19% | -10% | -17% |
|  Appartements anciens | Nombre de ventes au 3 ^e trimestre 2020 | 6 350 | 9 800 | 7 640 | 23 780 |
| | Évolution sur 1 an (T3 2019 / T3 2020) | -34% | -29% | -30% | -31% |
| | Écart / moyenne des 10 dernières années* | -28% | -17% | -7% | -17% |
|  Maisons anciennes | Nombre de ventes au 3 ^e trimestre 2020 | n.s. | 2 740 | 9 560 | 12 350 |
| | Évolution sur 1 an (T3 2019 / T3 2020) | n.s. | -36% | -29% | -30% |
| | Écart / moyenne des 10 dernières années* | n.s. | -27% | -13% | -16% |

n.s. : non significatif

* Variation entre le nombre de ventes d'un 3^e trimestre moyen des 10 dernières années (2010-2019) et le nombre de ventes au 3^e trimestre 2020.

[Cliquez ici pour télécharger les volumes de ventes au 3^e trimestre 2020 dans l'ancien et le neuf](#)

Les prix



Les appartements à Paris et en Petite Couronne :

| Paris | T3 2019 | T4 2019 | T1 2020 | T2 2020 | T3 2020 |
|-------------------------------|----------|----------|----------|----------|-----------------|
| Indice brut | 126,9 | 128,5 | 131,6 | 134,2 | 135,7 |
| Prix au m ² | 10 090 € | 10 220 € | 10 460 € | 10 670 € | 10 790 € |
| Variation annuelle | 6,2% | 6,7% | 8,0% | 7,8% | 6,9% |
| Variation trimestrielle brute | 1,9% | 1,3% | 2,4% | 2,0% | 1,1% |
| Variation trimestrielle CVS | 1,3% | 2,0% | 2,7% | 1,4% | 0,6% |

| Petite Couronne | T3 2019 | T4 2019 | T1 2020 | T2 2020 | T3 2020 |
|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|----------------|
| Indice brut | 116,0 | 116,5 | 118,8 | 121,6 | 123,9 |
| Prix au m ² | 4 920 € | 4 950 € | 5 040 € | 5 160 € | 5 260 € |
| Variation annuelle | 4,5% | 5,4% | 6,5% | 7,7% | 6,8% |
| Variation trimestrielle brute | 2,7% | 0,4% | 2,0% | 2,4% | 1,9% |
| Variation trimestrielle CVS | 1,4% | 1,8% | 1,8% | 2,4% | 0,5% |

| Hauts-de-Seine | T3 2019 | T4 2019 | T1 2020 | T2 2020 | T3 2020 |
|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|----------------|
| Indice brut | 116,9 | 117,8 | 119,9 | 122,3 | 124,9 |
| Prix au m ² | 6 040 € | 6 090 € | 6 190 € | 6 320 € | 6 450 € |
| Variation annuelle | 4,4% | 5,8% | 6,7% | 7,4% | 6,8% |
| Variation trimestrielle brute | 2,7% | 0,8% | 1,7% | 2,0% | 2,1% |
| Variation trimestrielle CVS | 1,5% | 2,0% | 1,6% | 2,1% | 0,9% |

| Seine-Saint-Denis | T3 2019 | T4 2019 | T1 2020 | T2 2020 | T3 2020 |
|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|----------------|
| Indice brut | 116,0 | 115,8 | 118,7 | 122,2 | 124,1 |
| Prix au m ² | 3 650 € | 3 640 € | 3 730 € | 3 840 € | 3 900 € |
| Variation annuelle | 5,3% | 5,6% | 7,0% | 8,7% | 7,0% |
| Variation trimestrielle brute | 3,1% | -0,1% | 2,5% | 2,9% | 1,6% |
| Variation trimestrielle CVS | 1,2% | 2,0% | 2,3% | 2,7% | -0,2% |

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

Les prix



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

| Grande Couronne | T3 2019 | T4 2019 | T1 2020 | T2 2020 | T3 2020 |
|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|----------------|
| Indice brut | 105,2 | 105,9 | 107,0 | 109,0 | 110,6 |
| Prix au m ² | 3 050 € | 3 070 € | 3 110 € | 3 160 € | 3 210 € |
| Variation annuelle | 0,9% | 3,1% | 4,3% | 5,5% | 5,1% |
| Variation trimestrielle brute | 1,7% | 0,7% | 1,0% | 1,9% | 1,4% |
| Variation trimestrielle CVS | 0,6% | 1,6% | 1,2% | 1,9% | 0,1% |

| Seine-et-Marne | T3 2019 | T4 2019 | T1 2020 | T2 2020 | T3 2020 |
|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|----------------|
| Indice brut | 102,9 | 103,7 | 105,2 | 105,8 | 107,1 |
| Prix au m ² | 2 650 € | 2 670 € | 2 710 € | 2 720 € | 2 760 € |
| Variation annuelle | 0,2% | 2,6% | 4,4% | 4,1% | 4,1% |
| Variation trimestrielle brute | 1,2% | 0,8% | 1,4% | 0,6% | 1,2% |
| Variation trimestrielle CVS | 0,3% | 1,4% | 1,9% | 0,6% | 0,1% |

| Yvelines | T3 2019 | T4 2019 | T1 2020 | T2 2020 | T3 2020 |
|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|----------------|
| Indice brut | 106,9 | 108,3 | 108,5 | 111,1 | 113,0 |
| Prix au m ² | 3 880 € | 3 930 € | 3 940 € | 4 030 € | 4 090 € |
| Variation annuelle | 1,1% | 3,9% | 4,2% | 5,5% | 5,7% |
| Variation trimestrielle brute | 1,5% | 1,3% | 0,2% | 2,3% | 1,7% |
| Variation trimestrielle CVS | 0,6% | 2,0% | 0,4% | 2,5% | 0,4% |

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

| Val-d'Oise | T3 2019 | T4 2019 | T1 2020 | T2 2020 | T3 2020 |
|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|----------------|
| Indice brut | 104,5 | 104,6 | 106,4 | 108,8 | 109,9 |
| Prix au m ² | 2 750 € | 2 750 € | 2 800 € | 2 860 € | 2 890 € |
| Variation annuelle | 1,1% | 2,6% | 4,4% | 6,4% | 5,1% |
| Variation trimestrielle brute | 2,3% | 0,1% | 1,7% | 2,2% | 1,1% |
| Variation trimestrielle CVS | 0,7% | 1,4% | 1,6% | 2,1% | -0,4% |

| Ile-de-France | T3 2019 | T4 2019 | T1 2020 | T2 2020 | T3 2020 |
|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|----------------|
| Indice brut | 118,9 | 120,0 | 122,4 | 125,0 | 126,8 |
| Prix au m ² | 6 250 € | 6 310 € | 6 440 € | 6 570 € | 6 660 € |
| Variation annuelle | 4,7% | 5,7% | 6,9% | 7,4% | 6,6% |
| Variation trimestrielle brute | 2,2% | 0,9% | 2,0% | 2,1% | 1,4% |
| Variation trimestrielle CVS | 1,2% | 1,9% | 2,1% | 1,8% | 0,5% |

Les prix



Les maisons en Petite Couronne :

| Petite Couronne | T3 2019 | T4 2019 | T1 2020 | T2 2020 | T3 2020 |
|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------------|
| Indice brut | 112,9 | 111,3 | 112,9 | 115,0 | 119,1 |
| Prix de vente | 382 900 € | 377 500 € | 382 800 € | 390 000 € | 403 900 € |
| Variation annuelle | 2,0% | 0,5% | 2,5% | 4,9% | 5,5% |
| Variation trimestrielle brute | 3,0% | -1,4% | 1,4% | 1,9% | 3,6% |
| Variation trimestrielle CVS | 1,0% | 0,0% | 2,0% | 1,8% | 0,9% |

| Hauts-de-Seine | T3 2019 | T4 2019 | T1 2020 | T2 2020 | T3 2020 |
|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------------|
| Indice brut | 114,8 | 113,0 | 114,7 | 116,8 | 121,3 |
| Prix de vente | 637 600 € | 627 400 € | 636 700 € | 648 200 € | 673 300 € |
| Variation annuelle | 2,4% | 0,6% | 2,5% | 5,0% | 5,6% |
| Variation trimestrielle brute | 3,2% | -1,6% | 1,5% | 1,8% | 3,9% |
| Variation trimestrielle CVS | 1,1% | 0,1% | 2,0% | 1,7% | 1,4% |

| Seine-Saint-Denis | T3 2019 | T4 2019 | T1 2020 | T2 2020 | T3 2020 |
|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------------|
| Indice brut | 111,3 | 109,9 | 111,1 | 113,4 | 116,6 |
| Prix de vente | 288 700 € | 285 100 € | 288 100 € | 294 300 € | 302 500 € |
| Variation annuelle | 1,8% | 0,4% | 2,1% | 4,8% | 4,8% |
| Variation trimestrielle brute | 2,9% | -1,3% | 1,1% | 2,1% | 2,8% |
| Variation trimestrielle CVS | 1,1% | -0,2% | 1,9% | 2,1% | 0,1% |

| Val-de-Marne | T3 2019 | T4 2019 | T1 2020 | T2 2020 | T3 2020 |
|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------------|
| Indice brut | 112,2 | 110,7 | 112,5 | 114,5 | 118,9 |
| Prix de vente | 378 600 € | 373 600 € | 379 600 € | 386 200 € | 401 300 € |
| Variation annuelle | 1,9% | 0,5% | 2,9% | 5,0% | 6,0% |
| Variation trimestrielle brute | 2,9% | -1,3% | 1,6% | 1,7% | 3,9% |
| Variation trimestrielle CVS | 0,9% | 0,1% | 2,2% | 1,6% | 1,2% |

Les prix



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

| Grande Couronne | T3 2019 | T4 2019 | T1 2020 | T2 2020 | T3 2020 |
|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------------|
| Indice brut | 107,6 | 106,7 | 107,2 | 110,0 | 112,4 |
| Prix de vente | 289 500 € | 287 000 € | 288 400 € | 295 900 € | 302 400 € |
| Variation annuelle | 0,9% | 0,6% | 2,3% | 4,9% | 4,5% |
| Variation trimestrielle brute | 2,6% | -0,9% | 0,5% | 2,6% | 2,2% |
| Variation trimestrielle CVS | 0,6% | 0,2% | 1,7% | 1,9% | 0,2% |

| Seine-et-Marne | T3 2019 | T4 2019 | T1 2020 | T2 2020 | T3 2020 |
|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------------|
| Indice brut | 106,6 | 105,1 | 106,5 | 108,6 | 111,0 |
| Prix de vente | 242 600 € | 239 400 € | 242 500 € | 247 200 € | 252 700 € |
| Variation annuelle | 0,4% | -0,4% | 2,8% | 4,6% | 4,2% |
| Variation trimestrielle brute | 2,6% | -1,3% | 1,3% | 1,9% | 2,2% |
| Variation trimestrielle CVS | 0,2% | -0,4% | 3,1% | 1,2% | -0,2% |

| Yvelines | T3 2019 | T4 2019 | T1 2020 | T2 2020 | T3 2020 |
|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------------|
| Indice brut | 108,4 | 107,7 | 107,4 | 110,7 | 113,4 |
| Prix de vente | 381 700 € | 379 000 € | 378 000 € | 389 700 € | 399 300 € |
| Variation annuelle | 1,5% | 1,2% | 1,9% | 4,6% | 4,6% |
| Variation trimestrielle brute | 2,5% | -0,7% | -0,3% | 3,1% | 2,5% |
| Variation trimestrielle CVS | 0,7% | 0,6% | 0,6% | 2,2% | 0,8% |

| Essonne | T3 2019 | T4 2019 | T1 2020 | T2 2020 | T3 2020 |
|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------------|
| Indice brut | 107,9 | 107,0 | 107,5 | 110,2 | 112,2 |
| Prix de vente | 294 400 € | 292 000 € | 293 300 € | 300 600 € | 306 200 € |
| Variation annuelle | 0,8% | 0,7% | 2,2% | 5,1% | 4,0% |
| Variation trimestrielle brute | 2,9% | -0,8% | 0,5% | 2,5% | 1,9% |
| Variation trimestrielle CVS | 1,2% | 0,3% | 1,6% | 1,7% | 0,0% |

| Val-d'Oise | T3 2019 | T4 2019 | T1 2020 | T2 2020 | T3 2020 |
|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------------|
| Indice brut | 107,7 | 107,1 | 107,6 | 110,7 | 113,2 |
| Prix de vente | 284 500 € | 283 000 € | 284 400 € | 292 600 € | 299 100 € |
| Variation annuelle | 1,0% | 0,9% | 2,3% | 5,3% | 5,1% |
| Variation trimestrielle brute | 2,4% | -0,5% | 0,5% | 2,9% | 2,2% |
| Variation trimestrielle CVS | 0,5% | 0,4% | 1,5% | 2,6% | 0,2% |

| Ile-de-France | T3 2019 | T4 2019 | T1 2020 | T2 2020 | T3 2020 |
|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------------|
| Indice brut | 109,3 | 108,2 | 109,0 | 111,6 | 114,6 |
| Prix de vente | 316 800 € | 313 500 € | 315 900 € | 323 400 € | 331 900 € |
| Variation annuelle | 1,3% | 0,6% | 2,4% | 4,9% | 4,8% |
| Variation trimestrielle brute | 2,7% | -1,0% | 0,8% | 2,4% | 2,6% |
| Variation trimestrielle CVS | 0,7% | 0,2% | 1,8% | 1,9% | 0,5% |

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.

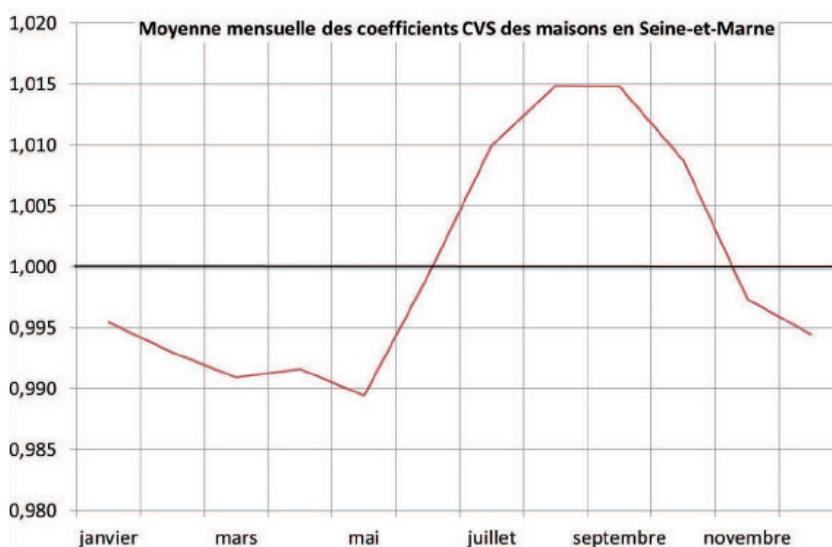
Correction des variations saisonnières (CVS)

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. A l'inverse, les coefficients sont supérieurs à 1 de juin à octobre, période où les prix sont plus soutenus par le marché. En été, l'indice CVS est donc inférieur à l'indice brut. On note également que si la saisonnalité est bien présente, elle n'est pas très importante en valeur, les écarts dépassant rarement 1 %.

Les évolutions CVS des indices Notaires - INSEE sont les seules mises en avant dans la publication « Informations Rapides » préparée par l'INSEE et distribuée lors de nos conférences de presse.

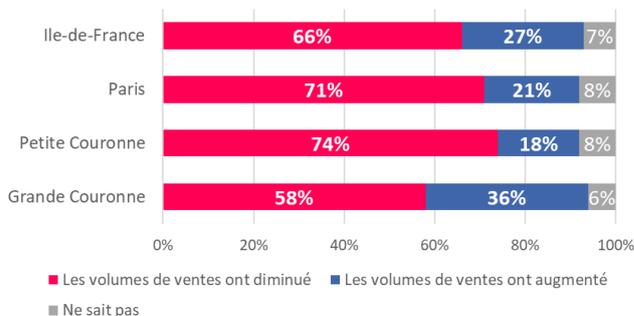


Focus - ENQUETE REALISEE AUPRES DES OFFICES NOTARIAUX

Enquête réalisée du 16 au 24 novembre 2020 auprès des offices des notaires du Grand Paris. Les résultats ont été exploités sur un total de 190 réponses.

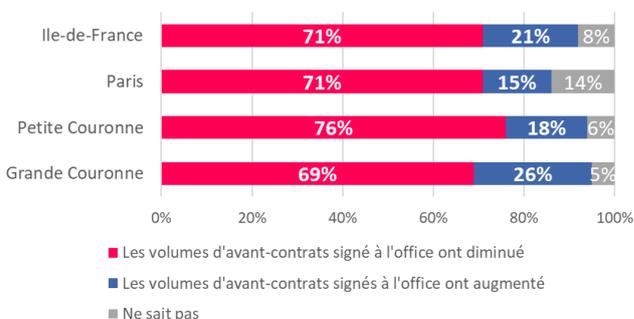
Dans votre office, le nombre de ventes de logements anciens signées a-t-il augmenté ou diminué pendant les 15 premiers jours de novembre 2020 par rapport aux 15 premiers jours de novembre 2019 ?

En Ile-de-France, **66%** des répondants estiment avoir signé moins d'actes de ventes durant la première quinzaine de novembre 2020 (comparé à la même période en 2019).



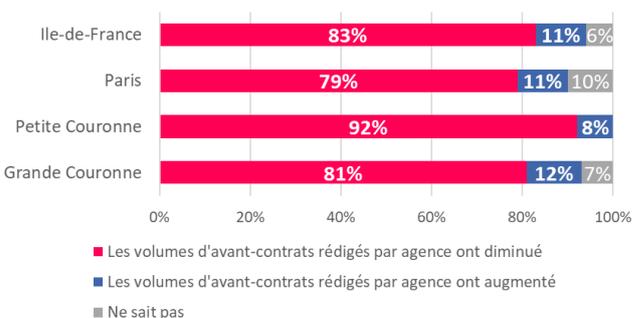
Dans votre office, le nombre d'avant-contrats de logements anciens signés à l'office a-t-il augmenté ou diminué pendant les 15 premiers jours de novembre 2020 par rapport aux 15 premiers jours de novembre 2019 ?

En Ile-de-France, **71%** des répondants estiment avoir signé moins d'actes d'avant-contrats à leur office durant la première quinzaine de novembre 2020 (comparé à la même période en 2019).



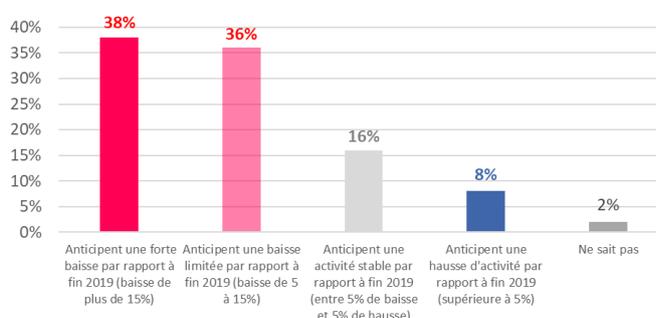
Dans votre office, le nombre d'avant-contrats de logements anciens transmis par une agence a-t-il augmenté ou diminué pendant les 15 premiers jours de novembre 2020 par rapport aux 15 premiers jours de novembre 2019 ?

En Ile-de-France, **83%** des répondants estiment avoir reçu moins d'actes d'avant-contrats par le biais d'une agence durant la première quinzaine de novembre 2020 (comparé à la même période en 2019).



Comment voyez-vous l'activité (en volume) dans votre office sur la fin de l'année et le début 2021 ?

Parmi les répondants, **plus de 7 offices notariaux sur 10 anticipent une baisse de l'activité fin 2020 / début 2021 comparé à fin 2019 / début 2020.**



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