

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

# Le marché immobilier francilien au 3<sup>e</sup> trimestre 2021 et perspectives

**2** Communiqué  
de presse

**5** Les chiffres  
en Ile-de-France

**8** Paris

**11** Petite Couronne

**14** Grande Couronne

**17** Synthèse des volumes  
de ventes et des prix

**22** Note méthodologique

**24** Focus et conclusion

# Communiqué de presse

23 novembre 2021

## CONJONCTURE IMMOBILIÈRE EN ILE-DE-FRANCE :

### Nombreux records historiques d'activité et pression accrue sur les prix des maisons

Les dynamiques à l'œuvre depuis plusieurs trimestres se prolongent avec une activité exceptionnelle. La confiance accordée à l'immobilier, le désir de devenir propriétaire et d'être bien logé, après les épreuves des confinements, perdurent. Sur bien des secteurs géographiques, les niveaux d'activités n'ont jamais été aussi élevés, témoignant de la bonne santé du secteur et de la pression de la demande.

Dans ce contexte, et au 3<sup>e</sup> trimestre 2021, les prix sont toujours orientés à la hausse mais avec des évolutions toujours plus divergentes entre les types d'habitat et les segments de marché. Les aspirations nouvelles des Franciliens, leur souhait de disposer de plus d'espace, de verdure et le développement du télétravail renforcent la demande vers l'acquisition de maisons notamment en Grande Couronne. Les augmentations de prix restent fortes pour la maison (+7% en un an dans notre région au 3<sup>e</sup> trimestre 2021). D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats, la tendance haussière des prix des maisons pourrait encore se renforcer d'ici janvier 2022. En revanche, les hausses de prix se modèreraient pour les appartements, la stagnation des valeurs dans la Capitale se diffusant progressivement au reste du marché collectif.

Après cette phase exceptionnelle, les premiers indicateurs de l'automne laissent entrevoir une pause en termes d'activité, au demeurant salubre, pour conserver un marché fluide et sain.

### Des volumes de ventes historiquement élevés sur de nombreux marchés au 3<sup>e</sup> trimestre 2021

Les moteurs de l'activité n'ont pas changé : l'attractivité du taux des crédits habitats et l'accessibilité des financements ont accompagné la volonté de devenir propriétaire, renforcée par la recherche de confort et de sécurité, suite aux confinements.

De très nombreux Franciliens ont concrétisé leur projet immobilier au 3<sup>e</sup> trimestre 2021. Les volumes de ventes de logements anciens ont progressé de 24% par rapport à la même période en 2020 et de 17% par rapport à la moyenne de ces 10 dernières années, qui constitue une référence plus pertinente<sup>1</sup> pour être pratiquement aussi élevés qu'au 3<sup>e</sup> trimestre 2019 (-3%). On rappellera que le record des volumes de ventes a été atteint en 2019.

L'activité a rebondi dans la Capitale au 3<sup>e</sup> trimestre 2021 : +39%, soit 2800 ventes supplémentaires, par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2020 et +17% par rapport à la moyenne des 10 dernières années. La stagnation des prix et une offre désormais un peu plus abondante ont probablement incité certains hésitants à réaliser leur acquisition cet été.

Dans ce contexte de croissance globale de l'activité, le marché des appartements en Petite Couronne a été légèrement moins porteur. Au 3<sup>e</sup> trimestre, les volumes de ventes d'appartements progressent de 16% par rapport à la même période en 2020 et seulement de 8% par rapport à la moyenne des 10 dernières années. Au contraire, le marché des maisons en Petite Couronne voit son volume de ventes s'accroître (+26%). Cependant, là encore, les volumes de ventes ne sont pas très significativement au-dessus de la moyenne des 3<sup>e</sup>s trimestres de ces 10 dernières années (+5%).

Le regain de faveur, dont bénéficiait déjà la Grande Couronne depuis plusieurs trimestres, s'est encore renforcé. En effet, ce marché offre des prix encore accessibles, une offre diversifiée et renouvelée. Les biens disponibles correspondent aux nouvelles aspirations des Franciliens qui attendent plus d'espace et un environnement plus vert et moins dense.

### Volumes de ventes au 3<sup>e</sup> trimestre 2021

Logements anciens



Ile-de-France

+24% en un an  
50 390 ventes

Appartements anciens



Ile-de-France

+24% en un an  
33 020 ventes

Maisons anciennes



Ile-de-France

+24% en un an  
17 370 ventes

## Prix au m<sup>2</sup> 3<sup>e</sup> trimestre 2021

Indices Notaires-INSEE

Appartements  
anciens

Ile-de-France

6 840 / m<sup>2</sup>  
+2,5% en un an

Paris

10 790 € / m<sup>2</sup>  
0% en un an

## Prix de vente 3<sup>e</sup> trimestre 2021

Indices Notaires-INSEE

Maisons  
anciennes

Ile-de-France

355 300 €  
+7,0% en un an

En Grande Couronne, les volumes de ventes progressent au 3<sup>e</sup> trimestre de 21% pour les appartements et de 23% pour les maisons en un an pour atteindre un nouveau record historique pour ces dernières. Le nombre de ventes augmente d'ailleurs très rapidement par rapport à la moyenne de ces 10 dernières années, avec une hausse de 26% pour les appartements et de 23% pour les maisons, signalant une capacité d'attraction plus structurelle de ce marché.

### Des hausses de prix progressivement plus modérées pour les appartements mais qui devraient encore s'accroître pour les maisons

Les écarts se creusent entre les différents segments de marché, chacun porté par des logiques propres.

La Capitale reste à l'écart de la dynamique de hausse des prix. Les prix stagnent et oscillent, depuis un an et demi, entre 10 600 et 10 800 € le m<sup>2</sup>. D'après nos indicateurs avancés sur les avant-contrats, cette tendance se prolongerait d'ici janvier 2022.

Au 3<sup>e</sup> trimestre 2021, les prix des appartements augmentent de 4,6% en Petite Couronne et de 5,6% en Grande Couronne en un an. D'après nos indicateurs avancés sur les avant-contrats, les hausses de prix iraient ensuite en se modérant. Quelques baisses d'octobre 2021 à janvier 2022, ramèneraient la hausse annuelle des prix des appartements à 1,5% en Petite Couronne et 3,8% en Grande Couronne.

Les maisons franciliennes, désormais très prisées, voient leur prix de vente augmenter de 7% en un an au 3<sup>e</sup> trimestre 2021. La hausse pourrait encore s'accroître et dépasser 8% en un an en janvier 2022.

### Un marché toujours dynamique mais moins exceptionnel à l'avenir ?

Au total, avec près de 187 000 ventes de logements anciens pendant les 12 derniers mois (d'octobre 2020 à septembre 2021), un nouveau record historique d'activité est observé en Ile-de-France. La poussée de l'activité dans la région a néanmoins été beaucoup moins marquée que pour l'ensemble de la France.

Les premiers indicateurs avancés font état d'un tassement des volumes des avant-contrats à l'automne. Un retour dans les prochains mois à des volumes de ventes encore très élevés, mais moins exceptionnels, semble donc vraisemblable et peut-être même souhaitable pour qu'une offre permettant la fluidité du marché se reconstitue. **Cela ne devrait pas empêcher l'année 2021 d'être un excellent cru.**

Les Notaires du Grand Paris espèrent que, même en cas de nouvelle dégradation de la situation sanitaire, la fluidité du marché du logement sera préservée, avec des acquéreurs toujours motivés et des professionnels de l'immobilier en capacité de répondre à la demande.

Aux contraintes spécifiques de l'Ile-de-France (prix élevés et manque de biens à vendre) se sont ajoutées les nouvelles attentes des acquéreurs dont on ne sait toujours pas dire si elles sont conjoncturelles ou structurelles.

Le manque chronique de renouvellement de l'offre et le déficit de construction dans la région dans un contexte d'accroissement des exigences réglementaires (nouvelles normes environnementales, zéro artificialisation des sols) vont constituer des enjeux majeurs pour garder l'attractivité du marché et de l'Ile-de-France alors même que le logement bénéficie d'un vrai regain de confiance et de taux de crédit à l'habitat toujours très bas.

<sup>1</sup> Les effets de la crise du Covid marquent plus particulièrement le 3<sup>e</sup> trimestre 2020, car il manque tous les avant-contrats qui n'ont pas pu être signés pendant la période la plus sévère du confinement au printemps (mi mars-mi mai) et qui se seraient transformés environ 3 mois plus tard en vente.

### 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

# Communiqué de presse

## Renouvellement du partenariat entre l'Insee et les Chambres des Notaires du Grand Paris

Les Chambres des Notaires du Grand Paris (Paris, Hauts-de-Seine, Versailles, Essonne, Seine-et-Marne), Paris Notaires Services et l'Insee renouvellent leur partenariat sur la production des indices Notaires-Insee des prix des logements anciens pour la région Ile-de-France.

Ce partenariat, qui existe depuis plus de 30 ans, permet la **publication de résultats conjoncturels fiables sur l'évolution des prix des logements anciens en Ile-de-France, à l'aide d'une méthodologie éprouvée et de données de qualité.**

**Ces indices sont indispensables aux nombreux publics intéressés par l'immobilier qui porte des enjeux économiques et sociaux cruciaux pour notre pays. Ils répondent aux besoins de transparence et de fiabilité sur les prix éprouvés par les acteurs du secteur pour éclairer leurs analyses ou décisions.**

Ils sont notamment utilisés par :

- les professionnels de la chaîne de l'immobilier (experts, agents immobiliers, notaires, banquiers, assureurs) ;
- les statisticiens, économistes et chercheurs s'intéressant au marché de l'immobilier ;
- l'État et les collectivités territoriales pour la mise en œuvre des politiques publiques ;
- et les particuliers, pour comprendre les évolutions du marché de l'immobilier.

Les indices notaires-Insee pour l'Ile-de-France ont été parmi les premiers indicateurs labellisés par l'Autorité de la statistique publique (ASP), en 2011. Ce label a été renouvelé en 2018. Il garantit le principe d'indépendance professionnelle dans la conception, la production et la diffusion de statistiques publiques. Ce principe d'indépendance s'exerce aussi bien vis-à-vis des organismes politiques, réglementaires ou administratifs que des opérateurs du secteur privé, et assure la crédibilité des statistiques. Il est inscrit dans la loi française depuis 2008.

Outre la définition des différents indices de prix des logements anciens pour la région Ile-de-France, le partenariat entre l'Insee et les Chambres de Notaires du Grand Paris encadre les modalités de diffusion de ces résultats, dans le respect des standards du service statistique public, ainsi que la composition du conseil scientifique des Indices Notaires-Insee, qui définit la méthode de calcul des indices et des différents indicateurs permettant de juger de sa qualité.

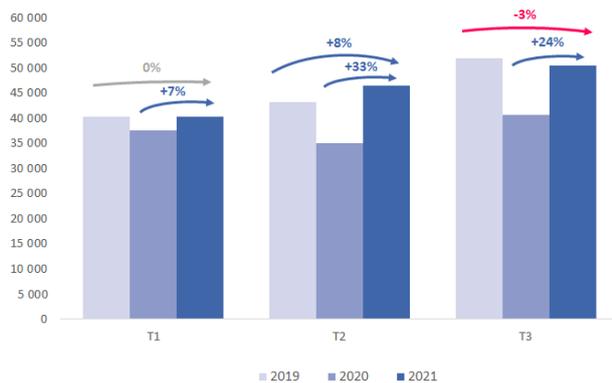


## Les logements en Ile-de-France :

### Les 9 premiers mois de 2021 sont aussi bons qu'en 2019, année record d'activité dans notre région

Avec 137 200 ventes de logements anciens de janvier à septembre 2021 sur l'ensemble de l'Ile-de-France, le volume est même légèrement supérieur qu'en 2019 (+1%) et atteint un record historique pour les 9 premiers mois de l'année.

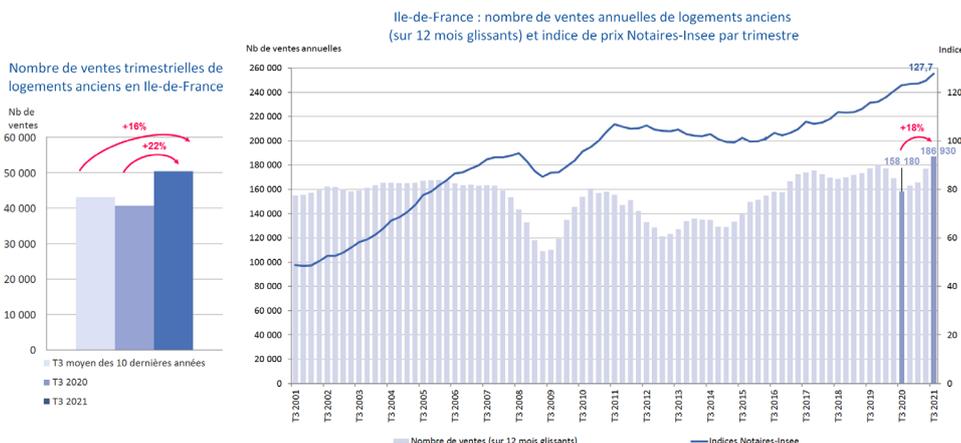
Nombre trimestriel de ventes de logements anciens en Ile-de-France



Variations des volumes de ventes de logements anciens en Ile-de-France	
janvier-sept 2021 / janvier-sept. 2020	21%
janvier-sept 2021 / janvier-sept. 2019	1%
janvier-sept 2021 / janvier-sept. moyen 2010-2020	19%

### Un record historique de volumes de ventes sur 12 mois et des prix toujours en hausse

Au global, du 4<sup>e</sup> trimestre 2020 au 3<sup>e</sup> trimestre 2021, les volumes de ventes de logements anciens ont augmenté de 18% comparé à la période précédente et de 17% par rapport aux 10 dernières années. La hausse annuelle des prix a légèrement augmenté, passant de 3,5% au 2<sup>e</sup> trimestre 2021 à 4% au 3<sup>e</sup> trimestre 2021.



Volumes de ventes de logements anciens en Ile-de-France	
Nombre de ventes du T4 2020 au T3 2021	186 930
Variation entre 'T4 2019 - T3 2020' et 'T4 2020 - T3 2021'	18%
Variation entre le T3 moyen des dix dernières années (2011 - 2020) et T3 2021	17%

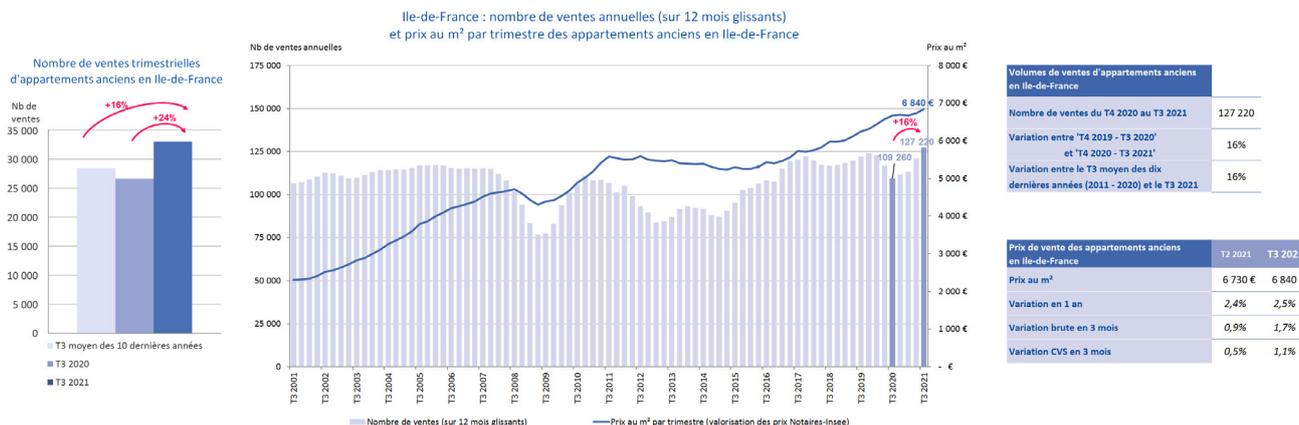
Indice de prix Notaires-Insee des logements anciens en Ile-de-France		
	T2 2021	T3 2021
Indice	124,8	127,7
Variation en 1 an	3,5%	4,0%
Variation brute en 3 mois	1,0%	2,3%
Variation CVS en 3 mois	0,5%	1,3%



## Les appartements en Ile-de-France :

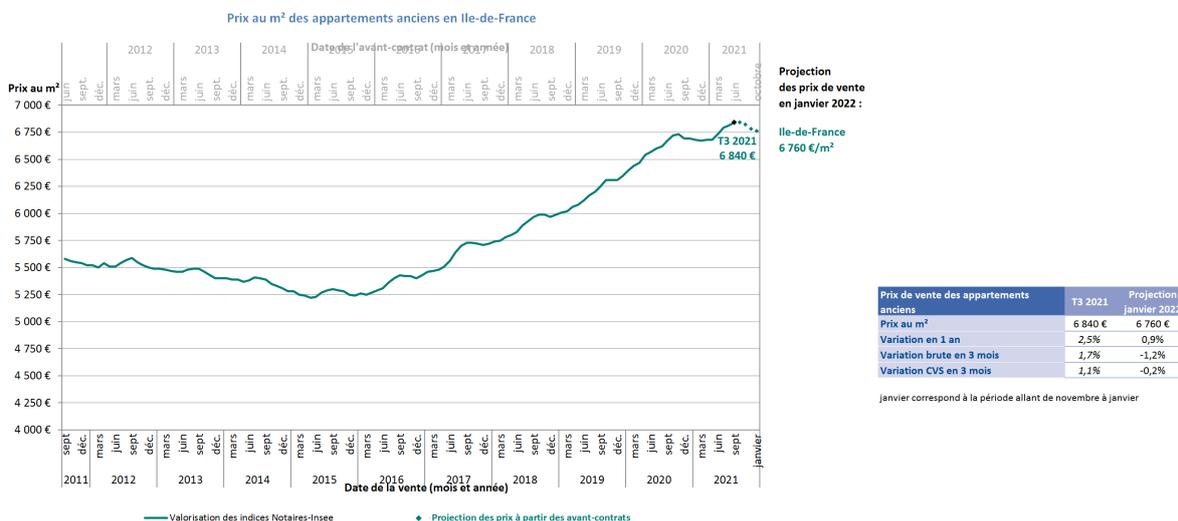
### La progression des volumes de ventes se poursuit mais la stagnation des prix dans Paris tempère la hausse annuelle régionale

Avec 127 200 transactions en Ile-de-France, les volumes de ventes d'appartements atteignent un record sur 12 mois. La hausse annuelle des prix reste limitée à 2,5% au 3<sup>e</sup> trimestre 2021.



### La tension sur les prix des appartements franciliens se modérerait pour limiter la hausse annuelle à environ 1% en janvier 2022

D'après les avant-contrats, le prix des appartements devrait s'éroder dans les prochains mois et l'évolution annuelle sur l'ensemble de la région retomberait à environ 1%.

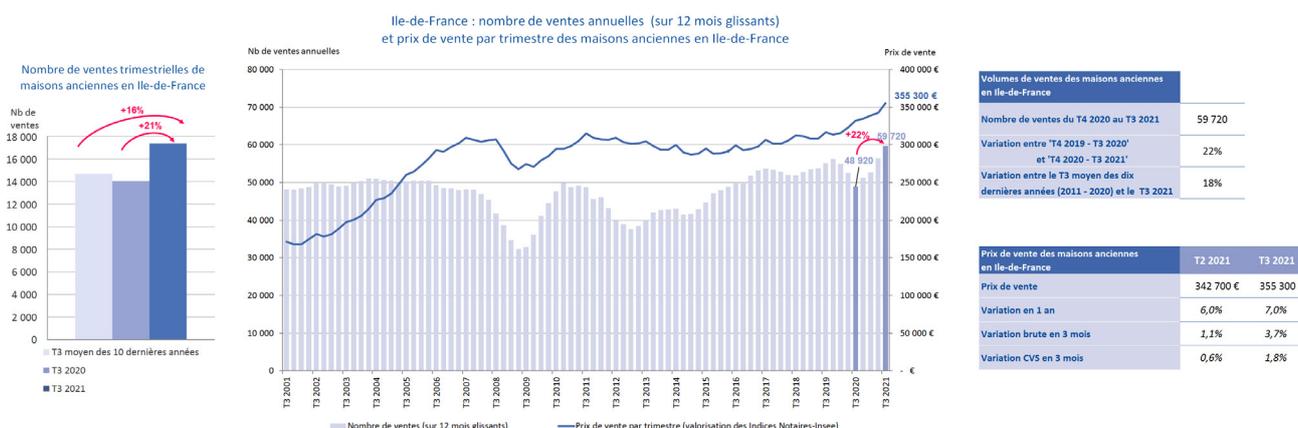




## Les maisons en Ile-de-France :

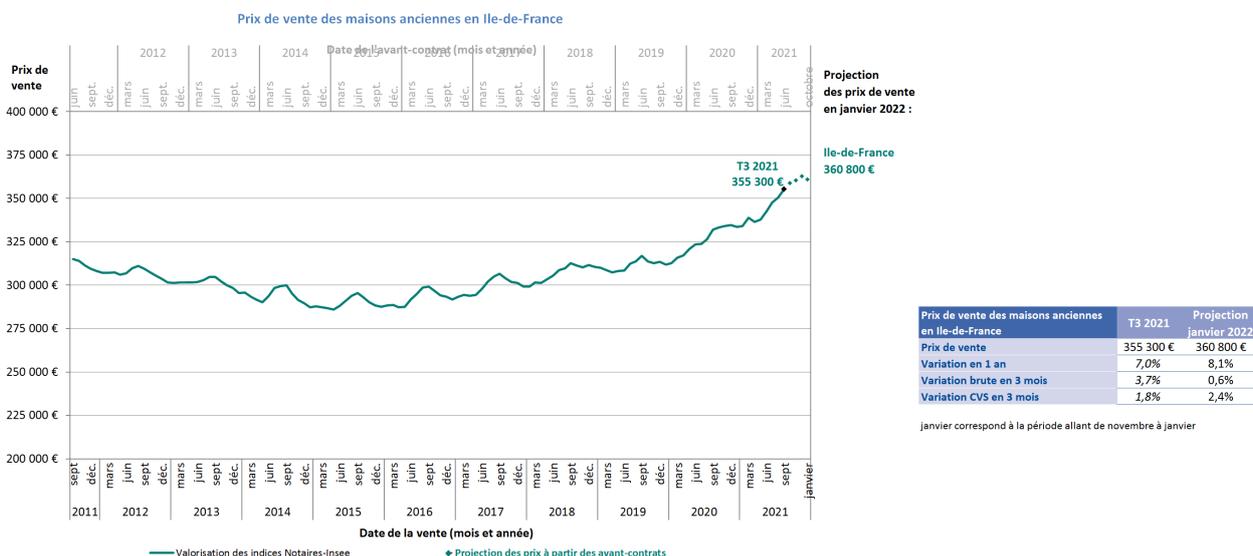
### Un record historique tant pour les volumes de ventes que pour les prix

Comme pour les appartements, l'activité atteint un niveau record sur 12 mois avec près de 60 000 maisons vendues du 4<sup>e</sup> trimestre 2020 au 3<sup>e</sup> trimestre 2021 sur l'ensemble de la région. Au 3<sup>e</sup> trimestre 2021, les tensions se confirment sur les prix, en hausse de 7% en un an.



### La hausse annuelle du prix des maisons franciliennes pourrait atteindre 8% en janvier 2022, soit 7 points de plus que celle des appartements

D'après les avant-contrats, le prix des maisons anciennes atteindrait en Ile-de-France un nouveau record à environ 360 000 € en janvier 2022 et la hausse annuelle des prix pourrait encore s'accélérer.

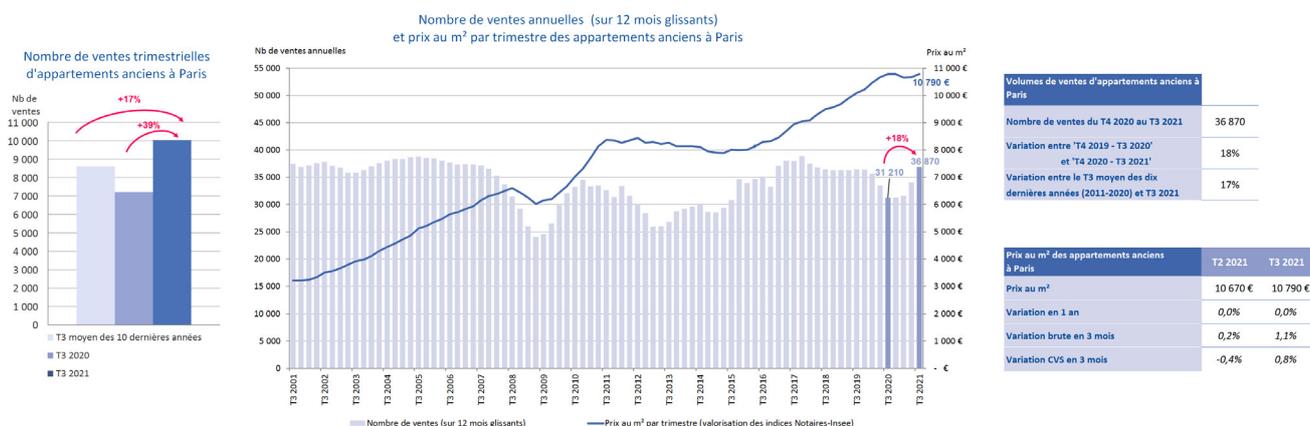




## Les appartements à Paris :

### Vif sursaut d'activité et prix stables sur un an dans la Capitale

Grâce à une activité très dynamique aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> trimestres 2021, les volumes de ventes d'appartements sont à haut niveau sur 12 mois. Le nombre de transactions est supérieur de 18% à celui des 12 mois précédents et de 17% comparé aux 10 dernières années. Au 3<sup>e</sup> trimestre 2021, le prix au m<sup>2</sup> des appartements atteint 10 790 € dans la Capitale. Dans la continuité des mois précédents, les prix sont stables en un an. Cette stabilité des prix participe sans doute au rebond des volumes de ventes.



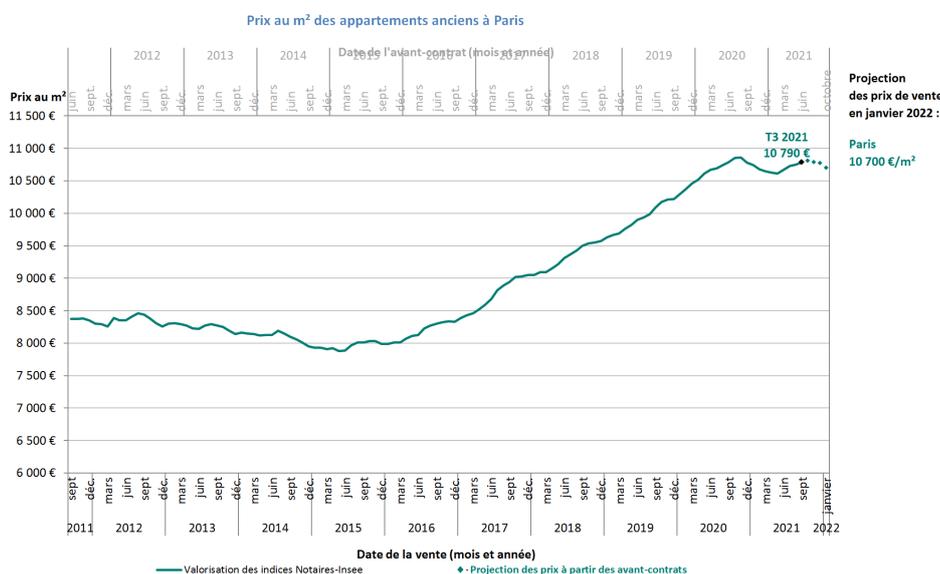
# Les prix



## Les appartements à Paris :

### Les évolutions devraient rester limitées d'ici janvier 2022 et conforteraient la stabilité des prix à Paris

D'après les avant-contrats, les prix devraient continuer d'osciller, comme depuis un an et demi, entre 10 600 € et 10 800 € le m<sup>2</sup>. Le prix attendu en janvier 2022 est de 10 700 € le m<sup>2</sup> avec une stabilité des prix sur un an (-0,4%).



Valorisation des indices Notaires-Insee	T3 2021	Projection janvier 2022
Prix au m <sup>2</sup>	10 790 €	10 700 €
Variation en 1 an	0,0%	-0,4%
Variation brute en 3 mois	1,1%	-1,0%
Variation CVS en 3 mois	0,8%	-0,2%

janvier correspond à la période allant de novembre à janvier

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

Au 3<sup>e</sup> trimestre 2021, les prix au m<sup>2</sup> varient de 8 600 € (quartier de La Chapelle dans le 18<sup>e</sup> arrondissement) à 17 410 € (quartier Odéon dans le 6<sup>e</sup>). Le quartier Odéon est deux fois plus cher que le quartier de La Chapelle. Seuls 5 quartiers, situés dans les 13<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements, enregistrent des prix inférieurs à moins de 9 000 € le m<sup>2</sup>.

### Les quartiers les plus abordables

Arr.	Quartier	Prix/m <sup>2</sup>	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
18°	72 - La Chapelle	8 600 €	-7,1%	42,5%
13°	50 - Gare	8 630 €	-4,3%	28,5%
18°	71 - La Goutte-d'Or	8 670 €	-1,2%	39,0%
19°	74 - Pont de Flandre	8 750 €	5,1%	35,1%
20°	78 - Saint-Fargeau	8 980 €	0,0%	34,4%

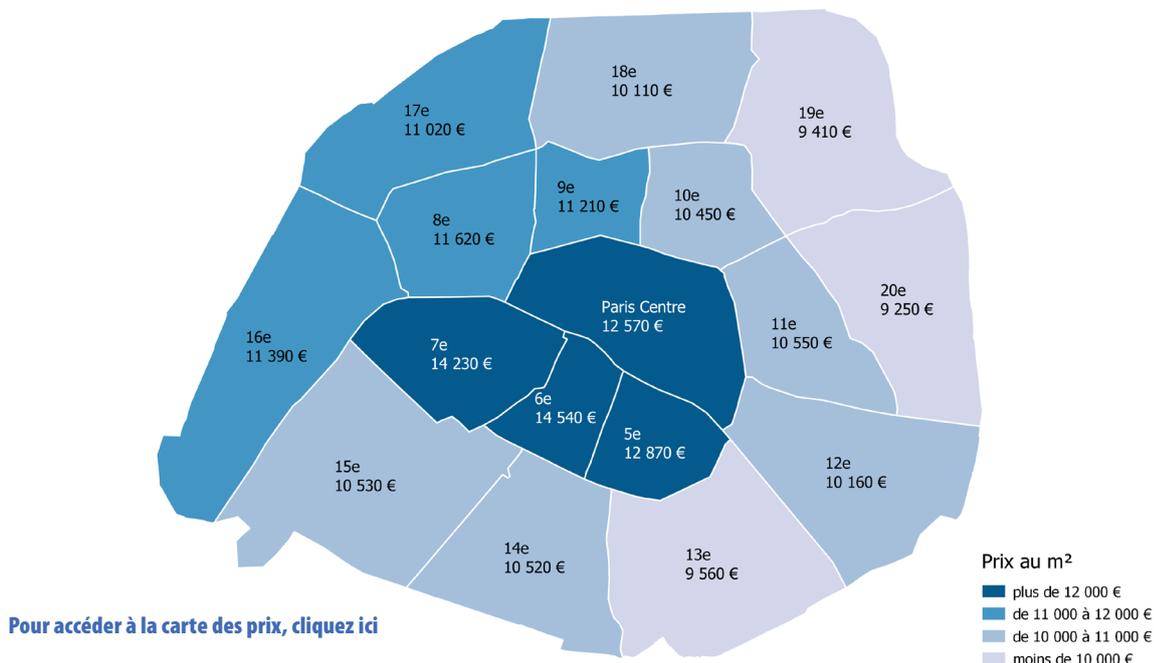
### Les quartiers les plus chers

Arr.	Quartier	Prix/m <sup>2</sup>	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
6°	22 - Odéon	17 410 €	n.s.	36,4%
7°	25 - Saint-Thomas-d'Aquin	15 740 €	4,8%	16,7%
7°	26 - Les Invalides	15 020 €	n.s.	34,0%
5°	20 - Sorbonne	14 580 €	4,5%	35,3%
4°	13 - Saint-Merri	14 060 €	4,6%	28,9%

Pour accéder à davantage de prix par quartier, cliquez ici

## Prix au m<sup>2</sup> dans la Capitale : le 12<sup>e</sup> arrondissement dépasse le seuil des 10 000 € et le 7<sup>e</sup> dépasse 14 000 €

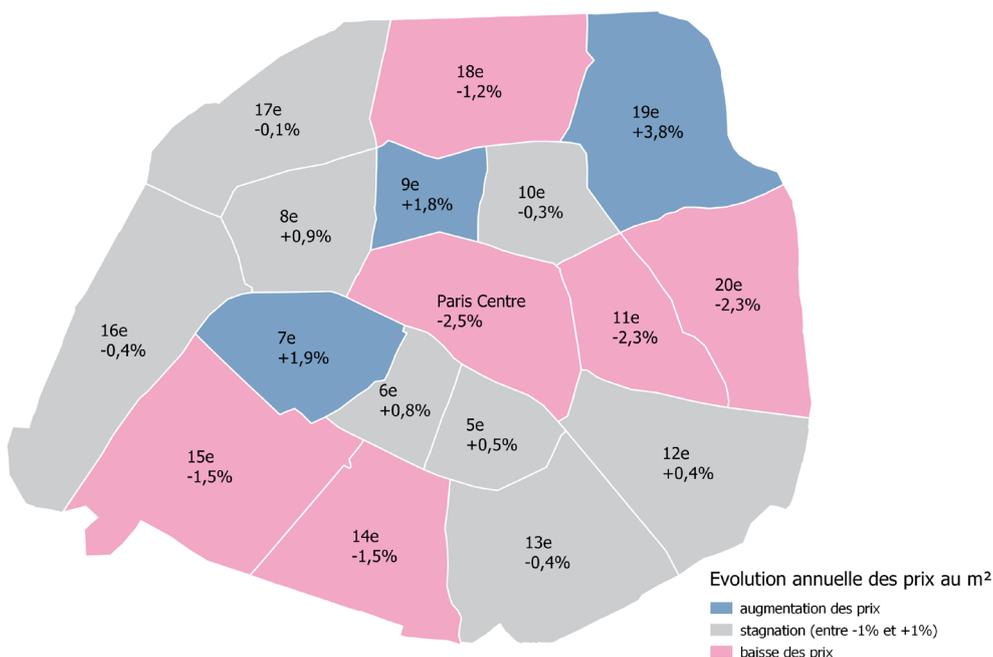
Prix au m<sup>2</sup> standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 3<sup>e</sup> trimestre 2021



Les prix au m<sup>2</sup> s'échelonnent entre 9 250 € dans le 20<sup>e</sup> arrondissement et 14 540 € dans le 6<sup>e</sup> (1,57 fois plus cher que le 20<sup>e</sup>, ratio historiquement bas). Plus que trois arrondissements se situent encore en dessous de 10 000 € le m<sup>2</sup> (13<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup>), tandis que quatre dépassent 12 000 € le m<sup>2</sup> (Paris Centre, 5<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup>). Le 7<sup>e</sup> arrondissement rejoint le 6<sup>e</sup> à plus de 14 000 € le m<sup>2</sup>.

## Evolutions annuelles de prix comprises entre -2,5% (Paris Centre) et +3,8% (19<sup>e</sup> arrondissement)

Evolution annuelle du prix des appartements à Paris par arrondissement au 3<sup>e</sup> trimestre 2021



Au 3<sup>e</sup> trimestre 2021, les évolutions annuelles de prix sont modérées. Les prix stagnent dans 8 arrondissements parisiens.



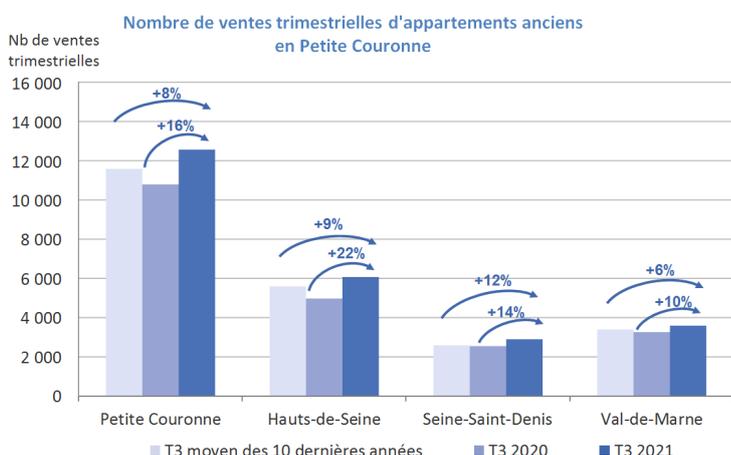
## Les volumes de ventes



### Les appartements en Petite Couronne :

#### L'activité a progressé mais moins que pour les autres marchés

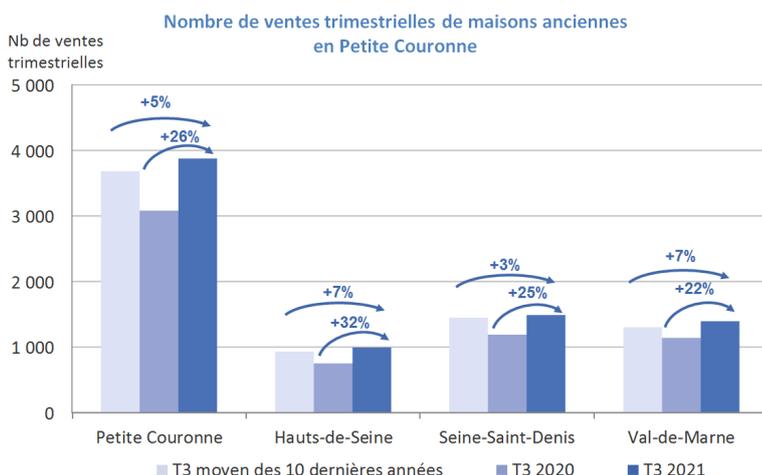
Au 3<sup>e</sup> trimestre 2021, les volumes de ventes d'appartements anciens sont en hausse de 16% comparé à la même période l'an dernier et de 8% par rapport à un 3<sup>e</sup> trimestre moyen des années 2011-2020.



### Les maisons en Petite Couronne :

#### Une activité dynamique malgré un marché de pénurie

Le volume de ventes de maisons anciennes a augmenté de 26% en un an mais seulement de 5% comparé à un 3<sup>e</sup> trimestre moyen des 10 dernières années.



# Les prix

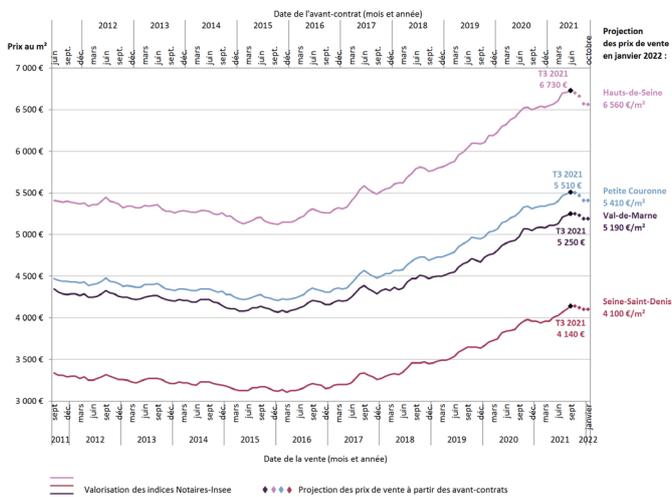


## Les appartements en Petite Couronne :

**Au 3<sup>e</sup> trimestre 2021, les hausses annuelles de prix sont homogènes entre 4% et 5,5%**

Comme au 2<sup>e</sup> trimestre 2021, les hausses annuelles de prix des appartements sont proches de 4,5%. D'après les avant-contrats, elles devraient ralentir dans les trois départements au cours des prochains mois et les prix baisseraient.

Prix au m<sup>2</sup> des appartements anciens en Petite Couronne



Prix de vente des appartements anciens au T3 2021

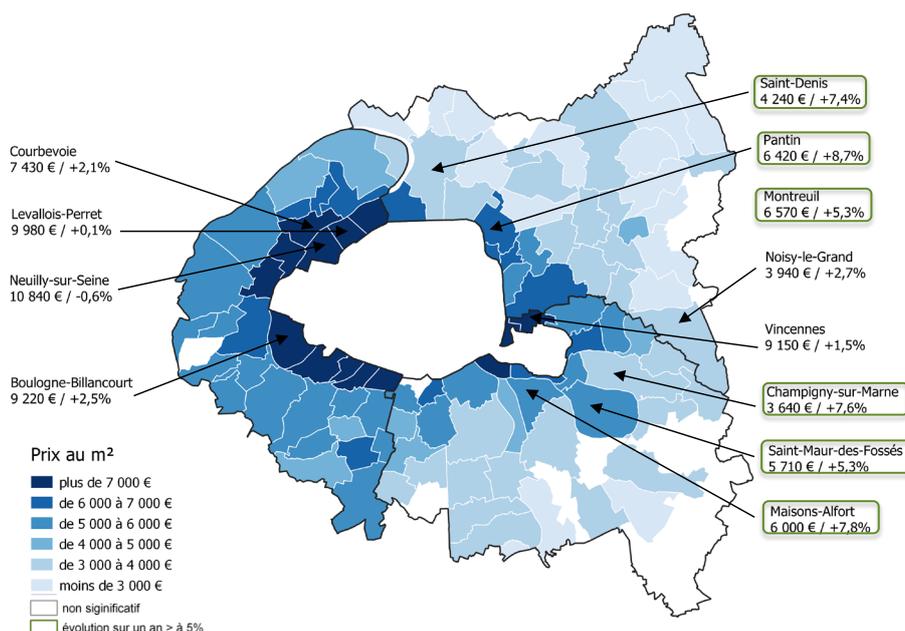
Valorisation des indices Notaires-Insee	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m <sup>2</sup>	5 510 €	6 730 €	4 140 €	5 250 €
Variation en 1 an	4,6%	4,0%	5,5%	5,4%
Variation brute en 3 mois	2,0%	1,8%	2,7%	2,2%
Variation CVS en 3 mois	1,2%	0,8%	2,0%	1,6%

Projection des prix de vente des appartements anciens

Projection en janvier 2022	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m <sup>2</sup>	5 410 €	6 560 €	4 100 €	5 190 €
Variation en 1 an	1,5%	0,6%	3,7%	2,1%
Variation brute en 3 mois	-1,7%	-2,1%	-0,8%	-1,1%
Variation CVS en 3 mois	-0,4%	-0,8%	0,7%	0,0%

janvier correspond à la période allant de novembre à janvier

## Prix au m<sup>2</sup> standardisés des appartements anciens par commune au 3<sup>e</sup> trimestre 2021 et évolutions annuelles des prix en Petite Couronne



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

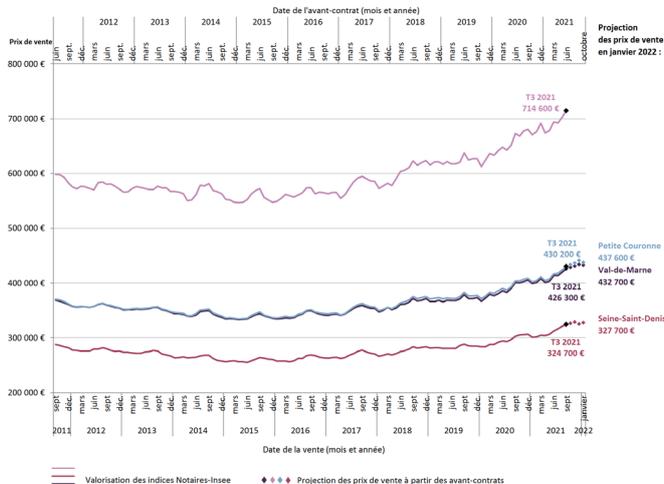


## Les maisons en Petite Couronne :

### Les hausses des prix se prolongent pour les maisons au 3<sup>e</sup> trimestre 2021

En un an, les prix des maisons ont augmenté de plus de 6% dans les trois départements. D'après les avant-contrats, la hausse annuelle des prix pourrait approcher 9% sur l'ensemble de la Grande Couronne en janvier 2022. Il s'agirait alors de la plus forte augmentation annuelle des prix des marchés franciliens sur cette période.

Prix de vente des maisons anciennes en Petite Couronne



Prix de vente des maisons anciennes au T3 2021

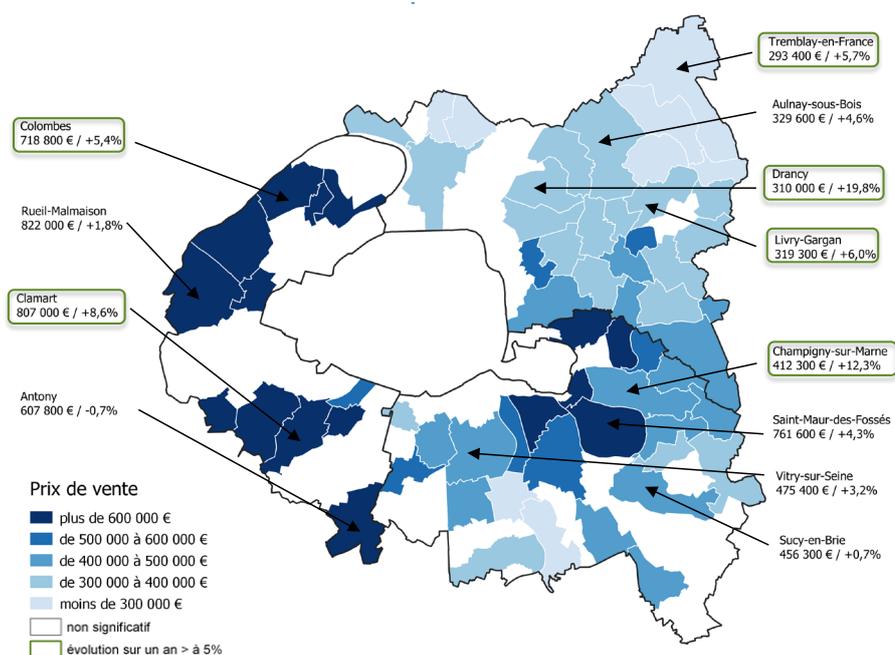
Valorisation des indices Notaires-Insee	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	430 200 €	714 600 €	324 700 €	426 300 €
Variation en 1 an	6,5%	6,2%	7,2%	6,2%
Variation brute en 3 mois	3,3%	2,9%	4,0%	3,1%
Variation CVS en 3 mois	0,9%	0,3%	1,8%	0,7%

Projection des prix de vente des maisons anciennes

Projection en janvier 2022	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	437 600 €	-	327 700 €	432 700 €
Variation en 1 an	8,8%	-	8,8%	8,3%
Variation brute en 3 mois	1,0%	-	0,4%	1,0%
Variation CVS en 3 mois	3,1%	-	2,6%	3,3%

janvier correspond à la période allant de novembre à janvier

### Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 3<sup>e</sup> trimestre 2021 et évolutions annuelles des prix en Petite Couronne



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



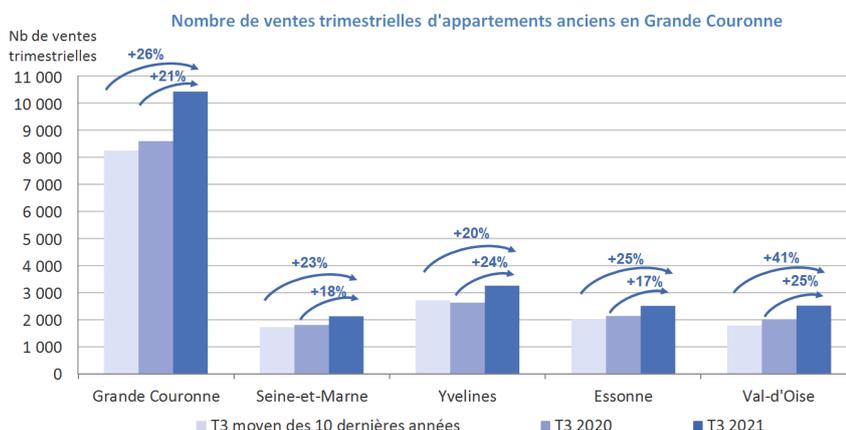
## Les volumes de ventes



### Les appartements en Grande Couronne :

#### Des volumes de ventes allant de record en record

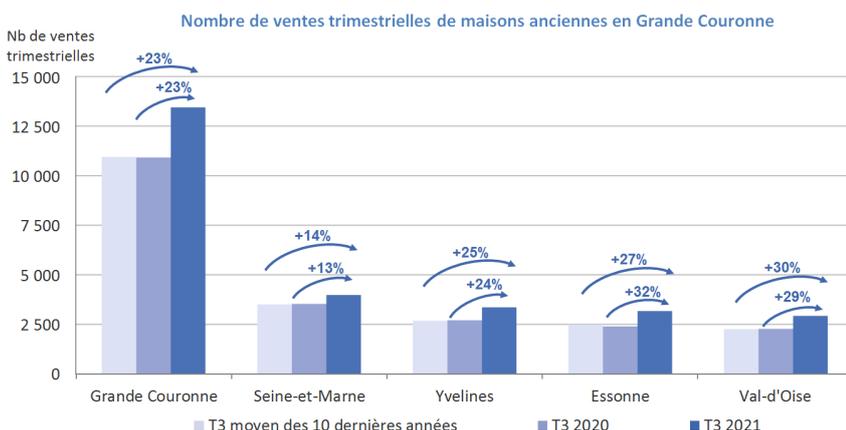
L'activité progresse fortement, que ce soit par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2020 (+21%) ou par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre moyen des 10 dernières années (+26%). Le Val-d'Oise frôle le niveau record du département avec 2 500 ventes au cours du trimestre.



### Les maisons en Grande Couronne :

#### Toujours le vent en poupe avec un record historique des volumes de ventes porté par l'Essonne et le Val-d'Oise

Avec environ 3 000 transactions au 3<sup>e</sup> trimestre 2021, ces deux départements enregistrent des niveaux records d'activité, tandis que la Seine-et-Marne et les Yvelines s'en approchent. La maison en Grande Couronne continue d'attirer les Franciliens qui aspirent à davantage d'espace, de verdure et de calme et profitent du développement du télétravail.



# Les prix

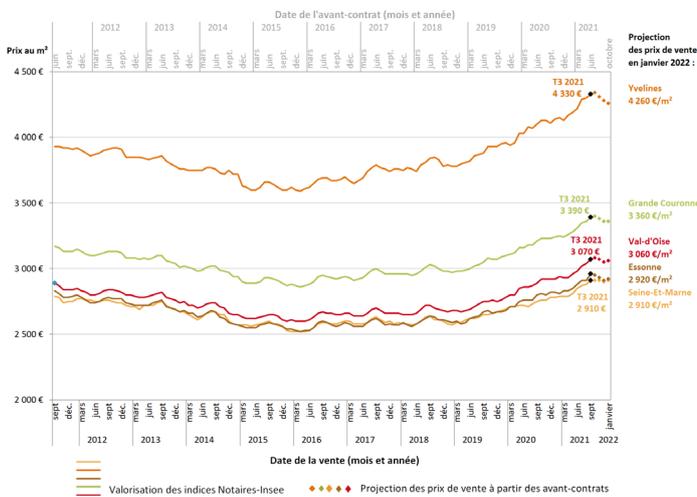


## Les appartements en Grande Couronne :

### Des hausses annuelles de prix inhabituellement élevées au 3<sup>e</sup> trimestre 2021

Les hausses annuelles de prix sont homogènes autour de 5,5%. D'après les avant-contrats, les prix devraient peu évoluer dans les prochains mois et la hausse annuelle des prix serait ramenée en-dessous de 4% en janvier 2022 sur la Grande Couronne.

Prix au m<sup>2</sup> des appartements anciens en Grande Couronne



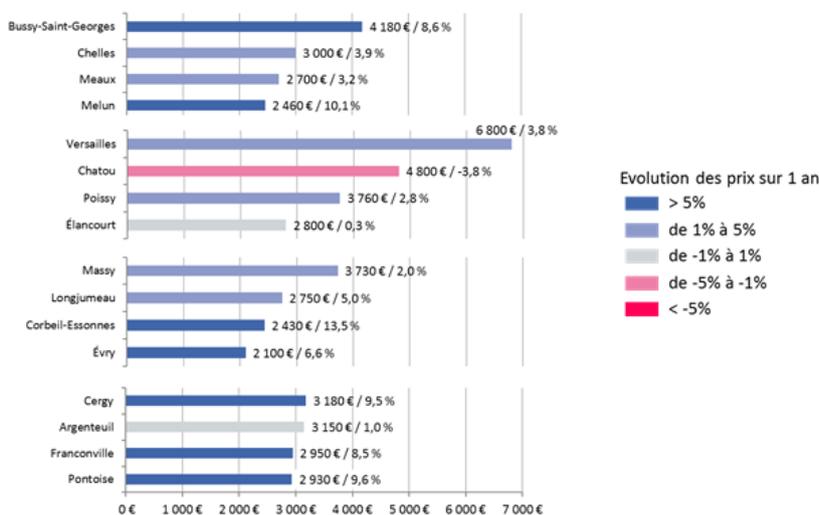
Prix de vente des appartements anciens au T3 2021

Valorisation des indices Notaires-Insee	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix au m <sup>2</sup>	3 390 €	2 910 €	4 330 €	2 960 €	3 070 €
Variation en 1 an	5,6%	5,8%	5,5%	5,4%	5,9%
Variation brute en 3 mois	2,5%	2,0%	2,6%	2,5%	2,8%
Variation CVS en 3 mois	1,6%	1,3%	1,5%	1,6%	2,2%

Projection des prix de vente des appartements anciens

Projection en janvier 2022	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val d'Oise
Prix au m <sup>2</sup>	3 360 €	2 910 €	4 260 €	2 920 €	3 060 €
Variation en 1 an	3,8%	4,8%	3,1%	3,6%	4,7%
Variation brute en 3 mois	-1,1%	-0,1%	-1,7%	-1,0%	-0,5%
Variation CVS en 3 mois	0,0%	0,7%	-0,7%	0,3%	0,5%

### Prix au m<sup>2</sup> standardisés des appartements anciens par commune au 3<sup>e</sup> trimestre 2021 et évolutions annuelles



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

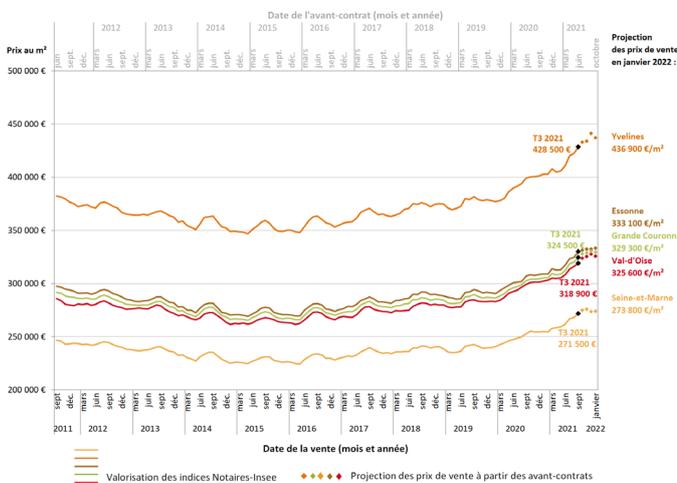


## Les maisons en Grande Couronne :

### Au 3<sup>e</sup> trimestre 2021, la hausse annuelle des prix de 7,3% est assez homogène sur la Grande Couronne

La pression de la demande maintient les hausses de prix. D'après les avant-contrats, la hausse annuelle des prix pourrait encore s'accroître, notamment dans les Yvelines et le Val-d'Oise, et approcher 8% sur l'ensemble de la Grande Couronne.

Prix de vente des maisons anciennes en Grande Couronne



Prix de vente des maisons anciennes au T3 2021

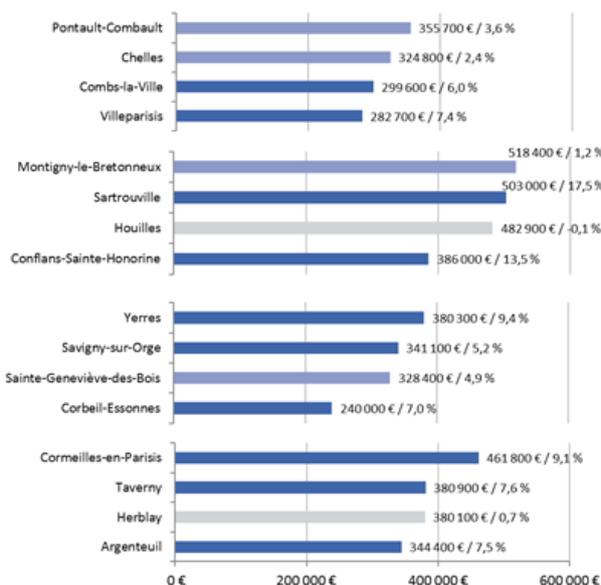
Valorisation des indices Notaires-Insee	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	324 500 €	271 500 €	428 500 €	330 000 €	318 900 €
Variation en 1 an	7,3%	7,4%	7,4%	7,6%	6,7%
Variation brute en 3 mois	3,9%	3,7%	4,3%	4,0%	3,5%
Variation CVS en 3 mois	2,2%	1,8%	2,8%	2,5%	1,7%

Projection des prix de vente des maisons anciennes

Projection en janvier 2022	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	329 300 €	273 800 €	436 900 €	333 100 €	325 600 €
Variation en 1 an	7,9%	7,4%	8,4%	7,8%	7,7%
Variation brute en 3 mois	0,4%	-0,3%	1,0%	0,5%	0,6%
Variation CVS en 3 mois	2,1%	1,2%	2,4%	2,2%	2,5%

janvier correspond à la période allant de novembre à janvier

### Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 3<sup>e</sup> trimestre 2021 et évolutions annuelles



Evolution des prix sur 1 an

- > 5%
- de 1% à 5%
- de -1% à 1%

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<sup>e</sup> trimestre 2021 en Ile-de-France :

		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	
	<b>Logements anciens</b>	Nombre de ventes au 3 <sup>e</sup> trimestre 2021	50 390	10 080	16 440	23 870
		Évolution sur 1 an (T3 2020 / T3 2021)	24%	39%	19%	22%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	17%	17%	8%	24%
	<b>Appartements anciens</b>	Nombre de ventes au 3 <sup>e</sup> trimestre 2021	33 020	10 040	12 560	10 420
		Évolution sur 1 an (T3 2020 / T3 2021)	24%	39%	16%	21%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	16%	17%	8%	26%
	<b>Maisons anciennes</b>	Nombre de ventes au 3 <sup>e</sup> trimestre 2021	17 370	n.s.	3 880	13 450
		Évolution sur 1 an (T3 2020 / T3 2021)	24%	n.s.	26%	23%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	18%	n.s.	5%	23%

\* Variation entre le nombre de ventes d'un 3<sup>e</sup> trimestre moyen des 10 dernières années (2011-2020) et le nombre de ventes au 3<sup>e</sup> trimestre 2021.

## Les prix



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

Paris	T3 2020	T4 2020	T1 2021	T2 2021	T3 2021
Indice brut	135,7	135,5	133,9	134,2	135,7
Prix au m <sup>2</sup>	10 790 €	10 780 €	10 650 €	10 670 €	<b>10 790 €</b>
Variation annuelle	7,0%	5,5%	1,8%	0,0%	0,0%
Variation trimestrielle brute	1,1%	-0,1%	-1,2%	0,2%	1,1%
Variation trimestrielle CVS	0,8%	0,6%	-1,1%	-0,4%	0,8%

Petite Couronne	T3 2020	T4 2020	T1 2021	T2 2021	T3 2021
Indice brut	124,2	125,1	125,7	127,3	129,8
Prix au m <sup>2</sup>	5 270 €	5 310 €	5 340 €	5 400 €	<b>5 510 €</b>
Variation annuelle	7,0%	7,4%	5,8%	4,7%	4,6%
Variation trimestrielle brute	2,1%	0,8%	0,5%	1,2%	2,0%
Variation trimestrielle CVS	0,9%	2,0%	0,4%	1,1%	1,2%

Hauts-de-Seine	T3 2020	T4 2020	T1 2021	T2 2021	T3 2021
Indice brut	125,2	125,8	126,5	128,0	130,3
Prix au m <sup>2</sup>	6 470 €	6 500 €	6 530 €	6 610 €	<b>6 730 €</b>
Variation annuelle	7,1%	6,7%	5,5%	4,6%	4,0%
Variation trimestrielle brute	2,4%	0,4%	0,6%	1,2%	1,8%
Variation trimestrielle CVS	1,1%	1,6%	0,6%	1,1%	0,8%

Seine-Saint-Denis	T3 2020	T4 2020	T1 2021	T2 2021	T3 2021
Indice brut	124,7	126,0	125,8	128,2	131,6
Prix au m <sup>2</sup>	3 920 €	3 960 €	3 960 €	4 030 €	<b>4 140 €</b>
Variation annuelle	7,6%	8,7%	5,9%	4,9%	5,5%
Variation trimestrielle brute	2,1%	1,0%	-0,1%	1,9%	2,7%
Variation trimestrielle CVS	0,8%	2,5%	-0,4%	1,6%	2,0%

Val-de-Marne	T3 2020	T4 2020	T1 2021	T2 2021	T3 2021
Indice brut	121,3	123,1	123,9	125,0	127,8
Prix au m <sup>2</sup>	4 980 €	5 050 €	5 080 €	5 130 €	<b>5 250 €</b>
Variation annuelle	6,6%	8,2%	6,6%	4,7%	5,4%
Variation trimestrielle brute	1,5%	1,5%	0,6%	0,9%	2,2%
Variation trimestrielle CVS	0,5%	2,6%	0,4%	0,8%	1,6%

## Les prix



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

Grande Couronne	T3 2020	T4 2020	T1 2021	T2 2021	T3 2021
Indice brut	110,6	111,3	111,7	114,0	116,8
Prix au m <sup>2</sup>	3 210 €	3 230 €	3 240 €	3 310 €	<b>3 390 €</b>
Variation annuelle	5,2%	5,1%	4,5%	4,6%	5,6%
Variation trimestrielle brute	1,5%	0,6%	0,4%	2,0%	2,5%
Variation trimestrielle CVS	0,5%	1,5%	0,7%	1,8%	1,6%

Seine-et-Marne	T3 2020	T4 2020	T1 2021	T2 2021	T3 2021
Indice brut	106,8	108,0	108,3	110,8	113,0
Prix au m <sup>2</sup>	2 750 €	2 780 €	2 790 €	2 850 €	<b>2 910 €</b>
Variation annuelle	3,8%	4,1%	2,9%	4,7%	5,8%
Variation trimestrielle brute	0,9%	1,1%	0,3%	2,4%	2,0%
Variation trimestrielle CVS	0,3%	1,6%	0,3%	2,5%	1,3%

Yvelines	T3 2020	T4 2020	T1 2021	T2 2021	T3 2021
Indice brut	113,1	113,4	114,0	116,3	119,3
Prix au m <sup>2</sup>	4 100 €	4 110 €	4 130 €	4 220 €	<b>4 330 €</b>
Variation annuelle	5,8%	4,7%	5,0%	4,7%	5,5%
Variation trimestrielle brute	1,8%	0,3%	0,5%	2,0%	2,6%
Variation trimestrielle CVS	0,6%	1,1%	1,2%	1,8%	1,5%

Essonne	T3 2020	T4 2020	T1 2021	T2 2021	T3 2021
Indice brut	109,3	110,1	110,4	112,4	115,2
Prix au m <sup>2</sup>	2 800 €	2 820 €	2 830 €	2 880 €	<b>2 960 €</b>
Variation annuelle	4,9%	5,7%	4,5%	4,4%	5,4%
Variation trimestrielle brute	1,5%	0,7%	0,3%	1,8%	2,5%
Variation trimestrielle CVS	0,3%	1,8%	0,5%	1,5%	1,6%

Val-d'Oise	T3 2020	T4 2020	T1 2021	T2 2021	T3 2021
Indice brut	110,1	111,2	111,4	113,4	116,6
Prix au m <sup>2</sup>	2 890 €	2 920 €	2 930 €	2 980 €	<b>3 070 €</b>
Variation annuelle	5,3%	6,3%	4,7%	4,3%	5,9%
Variation trimestrielle brute	1,2%	1,0%	0,2%	1,8%	2,8%
Variation trimestrielle CVS	0,4%	2,1%	0,1%	1,6%	2,2%

Ile-de-France	T3 2020	T4 2020	T1 2021	T2 2021	T3 2021
Indice brut	126,9	127,3	126,9	128,0	130,1
Prix au m <sup>2</sup>	6 670 €	6 690 €	6 670 €	6 730 €	<b>6 840 €</b>
Variation annuelle	6,7%	6,1%	3,6%	2,4%	2,5%
Variation trimestrielle brute	1,5%	0,3%	-0,3%	0,9%	1,7%
Variation trimestrielle CVS	0,8%	1,2%	-0,2%	0,5%	1,1%

## Les prix



### Les maisons en Petite Couronne :

Petite Couronne	T3 2020	T4 2020	T1 2021	T2 2021	T3 2021
Indice brut	119,2	120,5	121,3	122,9	126,9
Prix de vente	404 100 €	408 700 €	411 300 €	416 600 €	<b>430 200 €</b>
Variation annuelle	5,5%	8,3%	7,4%	6,8%	6,5%
Variation trimestrielle brute	3,6%	1,2%	0,6%	1,3%	3,3%
Variation trimestrielle CVS	0,7%	3,1%	1,3%	1,3%	0,9%

Hauts-de-Seine	T3 2020	T4 2020	T1 2021	T2 2021	T3 2021
Indice brut	121,2	122,6	124,6	125,0	128,7
Prix de vente	672 900 €	680 900 €	691 600 €	694 300 €	<b>714 600 €</b>
Variation annuelle	5,6%	8,5%	8,6%	7,1%	6,2%
Variation trimestrielle brute	3,9%	1,1%	1,6%	0,4%	2,9%
Variation trimestrielle CVS	1,1%	2,9%	2,4%	0,5%	0,3%

Seine-Saint-Denis	T3 2020	T4 2020	T1 2021	T2 2021	T3 2021
Indice brut	116,8	118,0	117,5	120,4	125,2
Prix de vente	303 100 €	306 300 €	305 000 €	312 300 €	<b>324 700 €</b>
Variation annuelle	4,9%	7,4%	5,8%	6,1%	7,2%
Variation trimestrielle brute	3,0%	1,1%	-0,4%	2,4%	4,0%
Variation trimestrielle CVS	-0,3%	3,4%	0,5%	2,1%	1,8%

Val-de-Marne	T3 2020	T4 2020	T1 2021	T2 2021	T3 2021
Indice brut	118,9	120,4	121,1	122,6	126,4
Prix de vente	401 300 €	406 100 €	408 500 €	413 500 €	<b>426 300 €</b>
Variation annuelle	6,0%	8,7%	7,6%	7,1%	6,2%
Variation trimestrielle brute	3,9%	1,2%	0,6%	1,2%	3,1%
Variation trimestrielle CVS	1,2%	3,1%	1,0%	1,5%	0,7%

## Les prix



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

Grande Couronne	T3 2020	T4 2020	T1 2021	T2 2021	T3 2021
Indice brut	112,5	113,2	114,9	116,1	120,7
Prix de vente	302 600 €	304 400 €	309 100 €	312 300 €	<b>324 500 €</b>
Variation annuelle	4,5%	6,1%	7,2%	5,6%	7,3%
Variation trimestrielle brute	2,2%	0,7%	1,5%	1,1%	3,9%
Variation trimestrielle CVS	0,6%	2,3%	2,3%	0,3%	2,2%

Seine-et-Marne	T3 2020	T4 2020	T1 2021	T2 2021	T3 2021
Indice brut	111,0	111,8	113,3	115,0	119,3
Prix de vente	252 800 €	254 500 €	257 900 €	261 900 €	<b>271 500 €</b>
Variation annuelle	4,2%	6,3%	6,3%	5,9%	7,4%
Variation trimestrielle brute	2,2%	0,7%	1,3%	1,5%	3,7%
Variation trimestrielle CVS	0,4%	2,5%	1,9%	1,1%	1,8%

Vvelines	T3 2020	T4 2020	T1 2021	T2 2021	T3 2021
Indice brut	113,3	114,0	115,9	116,7	121,7
Prix de vente	399 100 €	401 200 €	408 000 €	410 900 €	<b>428 500 €</b>
Variation annuelle	4,5%	5,9%	7,9%	5,4%	7,4%
Variation trimestrielle brute	2,4%	0,6%	1,7%	0,7%	4,3%
Variation trimestrielle CVS	1,0%	1,9%	3,0%	-0,5%	2,8%

Essonne	T3 2020	T4 2020	T1 2021	T2 2021	T3 2021
Indice brut	112,4	113,1	115,0	116,3	120,9
Prix de vente	306 900 €	308 500 €	313 900 €	317 300 €	<b>330 000 €</b>
Variation annuelle	4,2%	5,7%	7,0%	5,6%	7,6%
Variation trimestrielle brute	2,0%	0,6%	1,7%	1,1%	4,0%
Variation trimestrielle CVS	0,5%	2,1%	2,3%	0,5%	2,5%

Val-d'Oise	T3 2020	T4 2020	T1 2021	T2 2021	T3 2021
Indice brut	113,1	114,0	115,5	116,6	120,7
Prix de vente	299 000 €	301 300 €	305 200 €	308 100 €	<b>318 900 €</b>
Variation annuelle	5,1%	6,5%	7,3%	5,3%	6,7%
Variation trimestrielle brute	2,2%	0,8%	1,3%	0,9%	3,5%
Variation trimestrielle CVS	0,3%	2,6%	2,0%	0,4%	1,7%

Ile-de-France	T3 2020	T4 2020	T1 2021	T2 2021	T3 2021
Indice brut	114,6	115,5	116,9	118,3	122,6
Prix de vente	332 100 €	334 700 €	338 900 €	342 700 €	<b>355 300 €</b>
Variation annuelle	4,8%	6,8%	7,3%	6,0%	7,0%
Variation trimestrielle brute	2,7%	0,8%	1,2%	1,1%	3,7%
Variation trimestrielle CVS	0,6%	2,5%	2,0%	0,6%	1,8%

## Note méthodologique

### La Base BIEN

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

### Les biens concernés

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

### Les volumes de ventes

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

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

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

### Les prix

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

### Les prix par département

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

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

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

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

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

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

### Les prix par commune, quartier et arrondissement de Paris

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

### Les publications

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

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

### Les projections de prix issues des avant-contrats

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

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

### Arrondis de publication et précision des calculs

Pour gagner en lisibilité, les prix publiés sont arrondis à la dizaine d'euros par m<sup>2</sup> (pour les prix des appartements) et à la centaine d'euros (pour les maisons). Toutefois, les évolutions figurant dans le dossier sont calculées sur les valeurs exactes issues des calculs. Des écarts peuvent donc exister entre les variations présentées dans les tableaux et celles que vous pouvez recalculer à partir des chiffres arrondis. De la même façon, les volumes de ventes publiés sont arrondis à la dizaine alors que les calculs d'évolutions sont effectués sur les valeurs exactes.

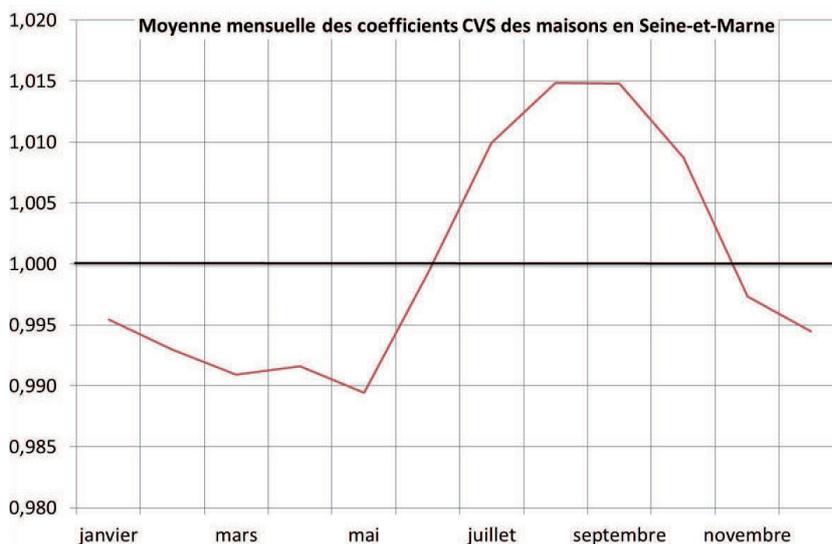
### Correction des variations saisonnières (CVS)

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

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

Cet exemple nous montre que le coefficient saisonnier est inférieur à 1 de novembre à mai, ce qui implique que la fluctuation saisonnière est plutôt négative en hiver et au printemps. L'indice CVS est donc supérieur à l'indice brut sur cette période. A l'inverse, les coefficients sont supérieurs à 1 de juin à octobre, période où les prix sont plus soutenus par le marché. En été, l'indice CVS est donc inférieur à l'indice brut. On note également que si la saisonnalité est bien présente, elle n'est pas très importante en valeur, les écarts dépassant rarement 1 %.

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



Focus diffusé dans le communiqué de presse du 7 octobre 2021

## Focus - Dans les zones rurales d’Ile-de-France, les volumes de ventes de maisons ont récemment progressé avec un impact sur les prix

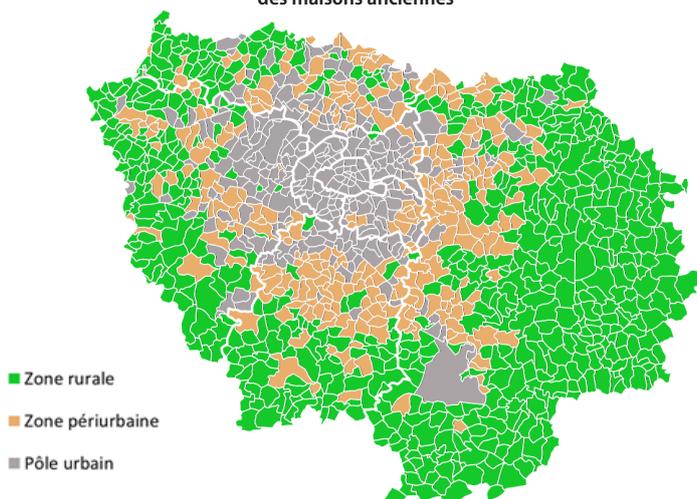
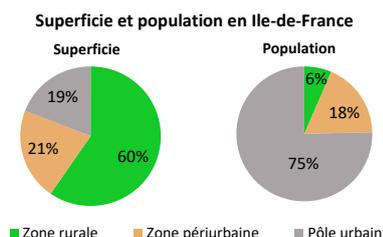
La crise sanitaire a entraîné des évolutions sociologiques de la demande qui s’est partiellement réorientée vers la périphérie des agglomérations, avec des besoins accrus d’espace et de verdure. La maison en Grande Couronne a donc le vent en poupe. Une tendance nouvelle, dont on ne sait pas encore dire si elle est conjoncturelle ou plus structurelle.

A quel point cette tendance impacte-t-elle les secteurs les plus éloignés d’Ile-de-France ? Pour le savoir, nous avons mis à jour une étude sur le marché des maisons segmentant l’Ile-de-France en trois zones<sup>1</sup> : le **pôle urbain**, la **zone périurbaine**, et la **zone rurale** (cf. cartographie ci-dessous).

### Un vaste territoire faiblement peuplé

Pour rappel, la zone rurale couvre **60% de la superficie de la région Ile-de-France, mais seulement 6% des franciliens** vivent dans ce secteur (sur 12 millions d’habitants). A l’inverse, le pôle urbain représente 19% de la superficie de la région mais concentre 75% de la population d’Ile-de-France.

Territoires ruraux et urbains issus de la stratification des indices Notaires-INSEE des maisons anciennes



### La crise sanitaire réoriente la demande vers les zones rurales

Depuis le début des années 2000, de façon très régulière, 17% des ventes de maisons anciennes étaient localisées en zone rurale.

Mais **avec la crise sanitaire, la zone rurale draine désormais 20% des ventes de maisons**, confirmant cet intérêt nouveau des acquéreurs pour les secteurs les plus éloignés, où les surfaces sont souvent plus confortables, avec des jardins plus grands.

**Cette évolution, qui pourrait paraître anecdotique, est en réalité inédite.** Elle se lit également lorsque l’on détaille la progression des ventes de maisons, en isolant les différents secteurs géographiques.

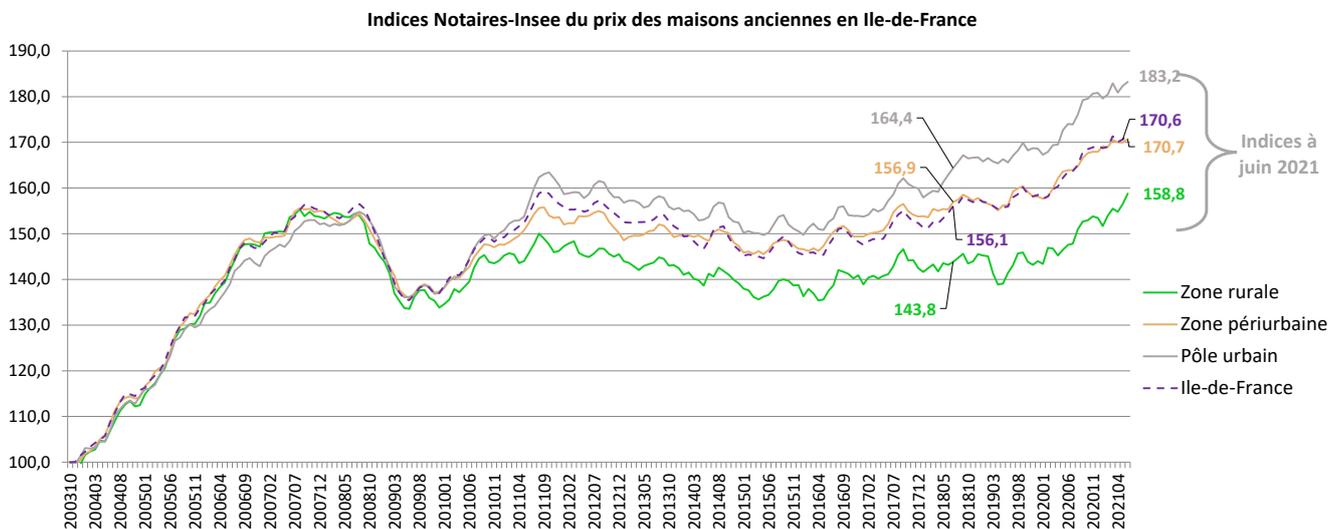
Toutes localisations confondues, les volumes de ventes de maisons ont progressé de 1% du 1<sup>er</sup> semestre 2019 au 1<sup>er</sup> semestre 2021 sur l’ensemble de l’Ile-de-France. Mais les volumes ont **augmenté de 14% dans les zones rurales alors qu’ils ont perdu 2% en zone urbaine et 3% en zone périurbaine.**

Répartition des achats de maisons anciennes en Ile-de-France par année



<sup>1</sup> Le pôle urbain, qui regroupe l’agglomération parisienne, la zone périurbaine, territoire intermédiaire, et la zone rurale qui correspond au regroupement des strates périphériques de la Grande Couronne, d’après les découpage de notre stratification des indices Notaires-Insee (cf. cartographie ci-dessus).

**Depuis 2008, les écarts de prix des maisons entre les 3 zones géographiques se sont creusés, mais ce phénomène connaît une inflexion récente**



Avant la crise financière de 2008, les prix des maisons évoluaient au même rythme, quelle que soit leur localisation géographique. L'écart s'est ensuite creusé avec une hausse des prix globale beaucoup plus forte pour le secteur urbain que pour les secteurs périurbains et ruraux, confirmant l'importance de la centralité, y compris pour l'habitat individuel. Le prix des maisons avait retrouvé son niveau record de 2008, dès 2011 en zone urbaine et il a fallu attendre mars 2021, pour que cela soit le cas en zone rurale.

**Depuis la crise sanitaire et le développement du télétravail, de nouvelles évolutions semblent se dessiner.**

De juin 2019 à juin 2020, les prix des maisons ont augmenté à un rythme proche en zone rurale (+4,4%), et dans le pôle urbain (+5,1%). Mais ensuite, **le dynamisme de l'activité en maison, dans les secteurs plus éloignés du cœur de l'agglomération, a réactivé la hausse des prix qui est devenue plus forte en zone rurale (+7,6%) qu'en zone urbaine (+5,3%).** Il reste à savoir si le phénomène perdurera, alors que nous assistons au retour progressif à un mode de vie plus habituel.

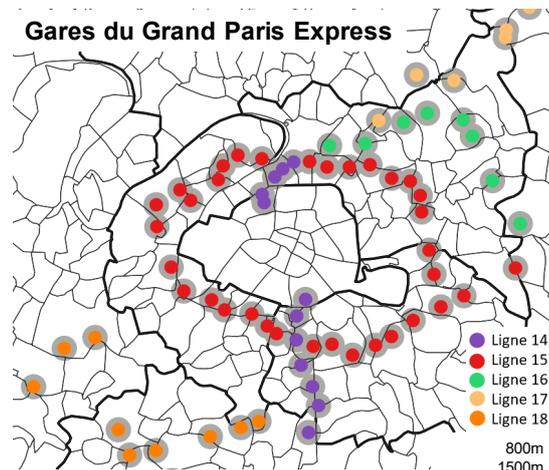
	Evolution des prix des maisons de juin 2019 à juin 2020	Evolution des prix des maisons de juin 2020 à juin 2021	Evolution des prix des maisons de juin 2019 à juin 2021
<b>Zone rurale</b>	4,4%	7,6%	12,2%
<b>Zone périurbaine</b>	4,9%	4,2%	9,3%
<b>Pôle urbain</b>	5,1%	5,3%	10,8%
<b>Ile-de-France</b>	4,9%	5,1%	10,4%

Focus diffusé dans le communiqué de presse du 28 octobre 2021

## Focus - Grand Paris Express : le développement du Grand Paris se fait, pour le moment, sans impact sur les prix des logements anciens

Avec l'ouverture du prolongement de la ligne 14, de Saint-Lazare à Mairie de Saint-Ouen le 14 décembre 2020, les premières gares du Grand Paris sont sorties de terre depuis près d'un an. Le bénéfice pour les habitants de ces nouveaux moyens de transports devient concret et incite à mesurer, comme nous l'avions déjà fait, l'impact de l'amélioration de la desserte et des projets immobiliers du Grand Paris sur les prix des logements.

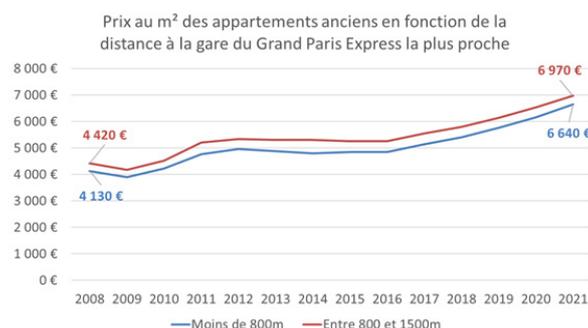
Un cercle de 800 m de rayon a été défini autour des 69 nouvelles gares du Grand Paris pour identifier les secteurs à moins de 10 minutes de marche à pied des gares et un second sur un périmètre allant de 800 m à 1,5 km. Des prix médians ont ensuite été calculés dans ces différents secteurs depuis plus d'une dizaine d'années, pour suivre l'évolution des prix depuis les premières annonces du projet.



### Pas d'impact visible sur les prix aux abords des gares sur l'ensemble du réseau

Depuis 2008, **l'ensemble des secteurs à moins de 800 m et ceux distants de 800 m à 1,5 km des gares du Grand Paris évoluent toujours parallèlement**, avec un surcoût qui se maintient dans le temps de 300 € par m<sup>2</sup> pour la zone la plus proche de la gare.

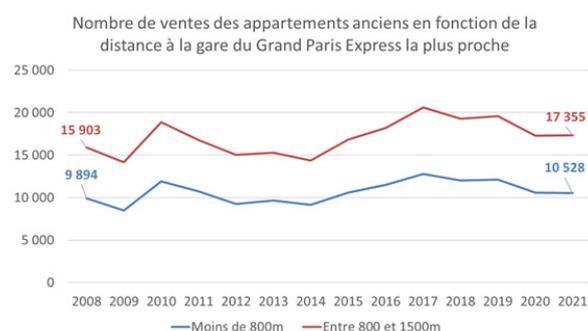
C'est également vrai lorsque l'on isole les différentes lignes. Plus précisément, les quartiers autour des gares « Pont Cardinet » et « Mairie de Saint-Ouen » connaissent des évolutions identiques à celle que l'on observe à Paris en général.



Ces nouveaux résultats, qui confirment les observations précédentes, continuent de surprendre. On attend assez naturellement que la présence d'une nouvelle gare ou d'une gare restructurée pousse les prix à la hausse. Cependant, **la restructuration urbaine est progressive, elle s'accompagne de nuisances différant probablement le phénomène de valorisation**. Il est également vrai que les ouvertures de gares sont intervenues dans des secteurs déjà bien irrigués en transports en commun.

### Les volumes de ventes sont concentrés dans le secteur proche des gares et ils tendent à diminuer

La zone des moins de 800 m autour des gares représente une surface de 2 km<sup>2</sup> enregistrant 10 500 ventes estimées en 2021<sup>1</sup> et l'anneau entre 800 m et 1,5 km représente une superficie de 5 km<sup>2</sup>, soit deux fois et demi plus importante, mais un volume de ventes de 17 300 logements seulement. **Les volumes de ventes sont donc plus concentrés (5 250 ventes par km<sup>2</sup>) dans la zone la plus proche des gares**, sans doute plus dense et facile d'accès, que dans l'anneau autour (3 460 ventes au km<sup>2</sup>).



<sup>1</sup> En nous basant sur les huit premiers mois de l'année pour estimer les volumes de ventes pour l'année 2021 entière

Du fait de la pandémie, la demande en logements s’est récemment réorientée vers les maisons et la Grande Couronne alors que la majeure partie des gares du Grand Paris Express sont en Petite Couronne. De ce fait, les volumes de ventes proches des gares ont diminué ces deux dernières années (-13% entre 2019 et 2021) alors qu’ils étaient en hausse de 33% entre 2014 à 2019.

Comme dans l’ancien, **dans le neuf la plus ou moins grande proximité de la gare ne semble pas pousser les prix à la hausse.** Mais les transactions dans le neuf sont beaucoup plus faibles que dans l’ancien, avec des localisations qui varient potentiellement d’une année à l’autre, ce qui fragilise l’analyse.

Par ailleurs, le prix au m<sup>2</sup> est plus élevé dans l’ancien que dans le neuf dans les deux secteurs géographiques. Cela n’est pas surprenant car la production de logements neufs est localisée dans les communes les moins denses, plus éloignées et de ce fait avec des prix plus raisonnables.

Enfin, il s’est vendu autant d’appartements neufs dans le périmètre de 800 m autour des gares que dans l’anneau situé entre 800 m et 1,5 km en 2021. Mais les volumes sont en forte baisse dans la continuité de ce que l’on observe en Ile-de-France.

