

# Communiqué de presse mensuel

25 juin 2020

## Conjoncture immobilière francilienne en avril 2020 : l'activité a été très ralentie pendant le confinement, les évolutions de prix se prolongent sans grand changement

### Volumes de ventes février à avril 2020

Logements anciens



Ile-de-France

-41% en un an  
23 940 ventes

### Volumes de ventes : basses eaux

Selon les Notaires du Grand Paris, de février à avril 2020, **les volumes de ventes ont été limités à 23 940 logements anciens en Ile-de-France et ont cédé 41% par rapport à la même période en 2019**. A fin avril, l'impact du confinement sur le trimestre glissant s'est donc renforcé car il affecte la moitié de la période étudiée (un mois et demi, du 17 mars au 30 avril).

Au seul mois d'avril 2020, les ventes de logements anciens en Ile-de-France ont reculé de 75% par rapport à avril 2019.

Sans surprise, **le blocage de l'activité affecte l'ensemble de l'Ile-de-France et les différents types de biens immobiliers, sans grande différenciation**.

Les ventes d'appartements reculent de 40% en Ile-de-France et celles de maisons de 43%. Les appartements en Grande Couronne, le marché phare de ces derniers mois, connaît lui aussi une baisse de 37% lorsque l'on compare les mois de février-avril 2020 à ceux de février-avril 2019.

Pour donner de premières tendances sur **mai et juin 2020, où une reprise notable des ventes s'amorce**, des indicateurs d'activité nouveaux sont présentés dans le focus ci-après.

### Prix au m<sup>2</sup> en avril 2020

Méthodologie Notaires-INSEE



Appartements anciens

Ile-de-France

6 470 €/m<sup>2</sup> +6,8% en un an

Paris

10 530 €/m<sup>2</sup> +7,8% en un an

### Peu de changement sur les prix de vente mais le manque d'avant-contrats fragilise certaines prévisions pour cet été

En Ile-de-France en un an, d'avril 2019 à avril 2020, et dans la continuité des évolutions précédentes, les prix des logements ont encore augmenté de 6,8% pour les appartements et 4,4% pour les maisons. A Paris, le prix au m<sup>2</sup> des appartements anciens ressort à 10 530 € le m<sup>2</sup> en avril 2020, en hausse annuelle de 7,8%.

Cette **prolongation des tendances haussières** ne doit pas étonner : les prix de ventes résultent de négociations conclues en fin d'année 2019 ou au début 2020, alors que le marché restait très dynamique. Mais ce mouvement haussier ne semble pas s'être interrompu avec la crise.

D'après les prix issus des avant-contrats, on attend en août 2020 un prix de vente de 10 750 € le m<sup>2</sup> à Paris, encore en hausse annuelle de 7,7%. Bien qu'en fort recul, les volumes d'avant-contrats sont restés largement suffisants pour permettre une bonne représentativité statistique du marché.

C'est le cas également dans les Hauts-de-Seine, où les hausses de prix se prolongeraient également (+6,3% en un an), pour les appartements en Petite Couronne (+6,2%) et pour l'Ile-de-France dans son ensemble (+6,7%).

Il restera cependant encore à vérifier que la situation n'a pas affecté le taux de transformation des avant-contrats en vente.

Maisons anciennes



Ile-de-France

320 700 € +4,4% en un an

Les statistiques sont calculées sur les ventes observées sur 3 mois (avril correspond à la période allant de février à avril).

### Informations presse

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

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

# Synthèse des chiffres

## Les volumes de ventes

Logements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	février-avril 2020	23 940	5 100	8 510	10 320
Évolutions en 1 an	février-avril 2020 / février-avril 2019	-41%	-41%	-42%	-40%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	février-avril 2020	17 110	5 040	6 730	5 340
Évolutions en 1 an	février-avril 2020 / février-avril 2019	-40%	-41%	-41%	-37%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	février-avril 2020	6 830	n.s.	1 780	4 990
Évolutions en 1 an	février-avril 2020 / février-avril 2019	-43%	n.s.	-45%	-43%

## Les prix

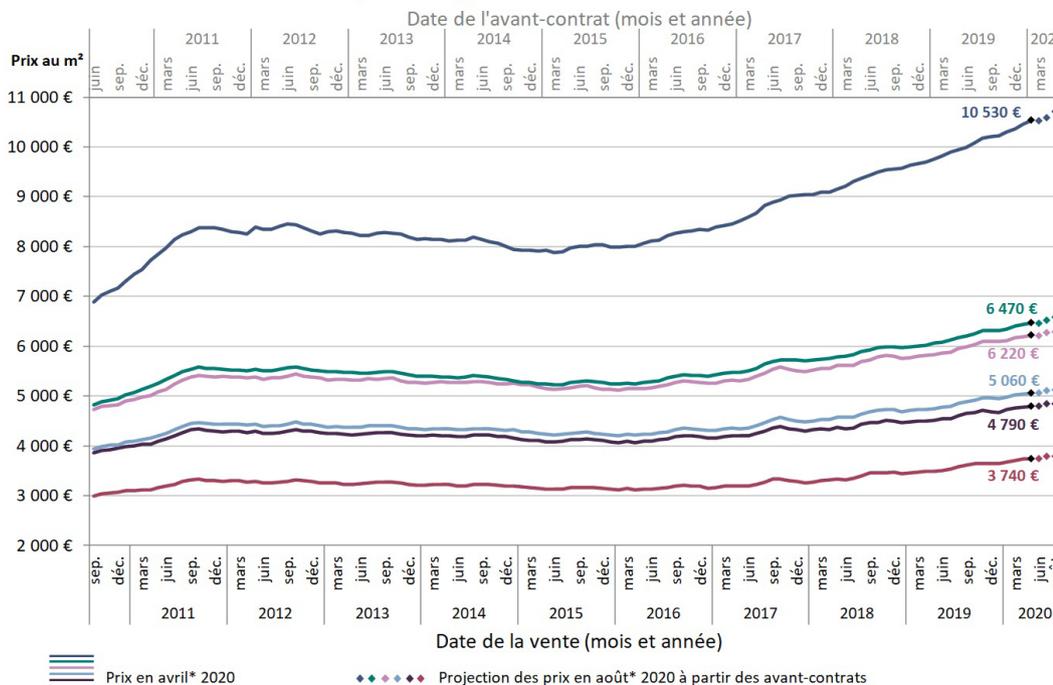
Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m <sup>2</sup>	février-avril 2020	6 470 €	10 530 €	5 060 €	6 220 €	3 740 €	4 790 €	3 110 €	2 700 €	3 950 €	2 710 €	2 800 €
Évolutions en 1 an	février-avril 2020 / février-avril 2019	+6,8%	+7,8%	+6,5%	+6,6%	+7,1%	+5,8%	+4,4%	+4,0%	+3,9%	+4,9%	+4,8%
Évo. brutes en 3 mois	février-avril 2020 / nov. 2019-janvier 2020	+1,8%	+2,2%	+1,6%	+1,8%	+1,9%	+1,2%	+0,8%	+1,1%	0,0%	+1,5%	+1,3%
Évo. CVS en 3 mois	février-avril 2020 / nov. 2019-janvier 2020	+1,8%	+2,3%	+1,6%	+1,7%	+1,6%	+1,2%	+1,0%	+1,3%	+0,3%	+1,8%	+1,5%
Projection du prix au m <sup>2</sup>	juin-août 2020	6 620 €	10 750 €	5 190 €	6 370 €	3 850 €	4 920 €	3 180 €	2 730 €	4 050 €	2 760 €	n.s.
Évolutions en 1 an	juin-août 2020 / juin-août 2019	+6,7%	+7,7%	+6,2%	+6,3%	+6,3%	+6,0%	+4,7%	+4,0%	+4,9%	+4,6%	n.s.

Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (€)	février-avril 2020	320 700	387 500	645 300	291 000	384 000	293 100	245 500	384 100	299 200	289 800
Évolutions en 1 an	février-avril 2020 / février-avril 2019	+4,4%	+4,5%	+4,6%	+3,6%	+5,0%	+4,3%	+4,5%	+4,0%	+4,5%	+4,5%
Évo. brutes en 3 mois	février-avril 2020 / nov. 2019-janvier 2020	+2,9%	+4,3%	+5,3%	+2,6%	+4,6%	+2,2%	+2,4%	+1,6%	+2,8%	+2,2%
Évo. CVS en 3 mois	février-avril 2020 / nov. 2019-janvier 2020	+2,9%	+4,4%	+5,5%	+2,9%	+4,7%	+2,2%	+2,5%	+1,5%	+2,6%	+2,3%
Projection du prix de vente	juin-août 2020	330 300	403 800	n.s.	299 200	397 400	300 300	250 500	396 600	305 100	296 200
Évolutions en 1 an	juin-août 2020 / juin-août 2019	+5,3%	+7,5%	n.s.	+4,7%	+7,0%	+4,2%	+4,0%	+4,6%	+4,4%	+4,2%

Téléchargez la note méthodologique

# Projections des prix des logements anciens

**Prix au m<sup>2</sup> en avril\* 2020 et projections de prix en août\* 2020 pour les appartements anciens à Paris et en Petite Couronne**



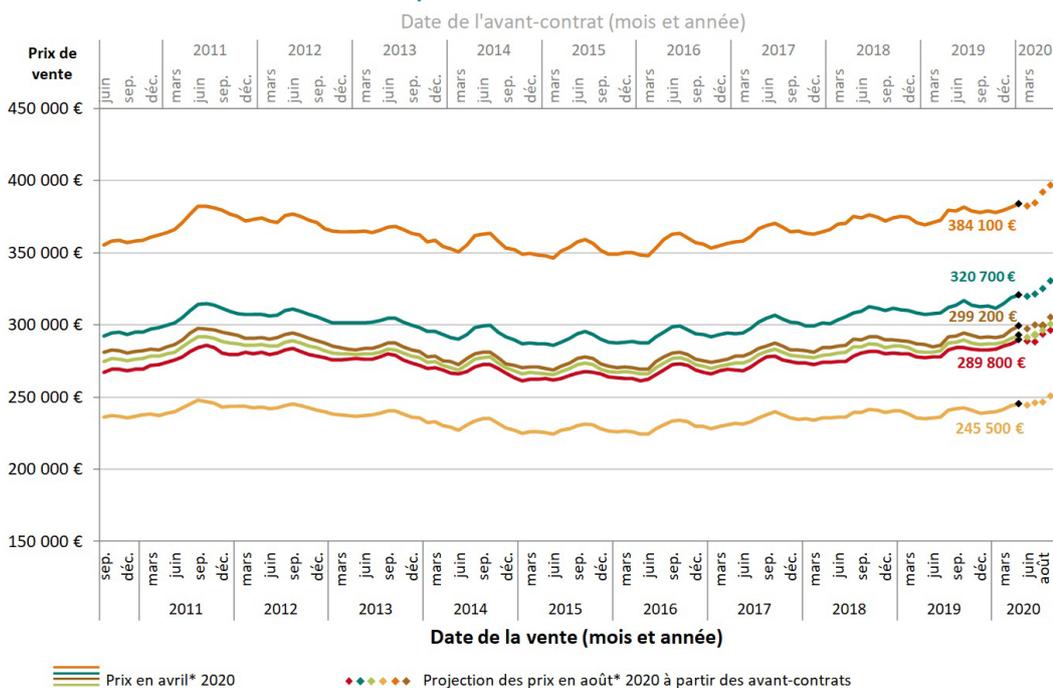
Projections des prix au m<sup>2</sup> en août\* 2020  
Paris : 10 750 €

Ile de France : 6 620 €  
Hauts-de-Seine : 6 370 €  
Petite Couronne : 5 190 €  
Val de Marne : 4 920 €  
Seine-Saint-Denis : 3 850 €

avril\* correspond à la période allant de février à avril et août\* va de juin à août

Source : ADSN-BIEN - Notaires du Grand Paris

**Prix de vente en avril\* 2020 et projections de prix en août\* 2020 pour les maisons anciennes en Grande Couronne**



Projections des prix de vente en août\* 2020

Yvelines : 396 600 €  
Ile-de-France : 330 300 €  
Essonne : 305 100 €  
Grande Couronne : 300 300 €  
Val-d'Oise : 296 200 €  
Seine-et-Marne : 250 500 €

avril\* correspond à la période allant de février à avril et août\* va de juin à août

Source : ADSN-BIEN - Notaires du Grand Paris

## Focus : UNE REPRISE DES VENTES MAIS POUR COMBIEN DE TEMPS ?

**On a actuellement retrouvé 90% de l'activité enregistrée à la veille du confinement strict.**

**Avec la crise sanitaire et le confinement, le marché immobilier francilien a subi un coup d'arrêt brutal et les ventes se sont effondrées.** Depuis le 11 mai 2020, la levée progressive du confinement, a autorisé les déplacements et donc les visites dans un rayon de 100 kms ainsi que les déménagements, et a fluidifié l'intervention des différents acteurs. **Même si tous les freins n'ont pas été levés, l'activité immobilière a redémarré.**

**Mais dans quelles proportions et avec quelles perspectives ?**

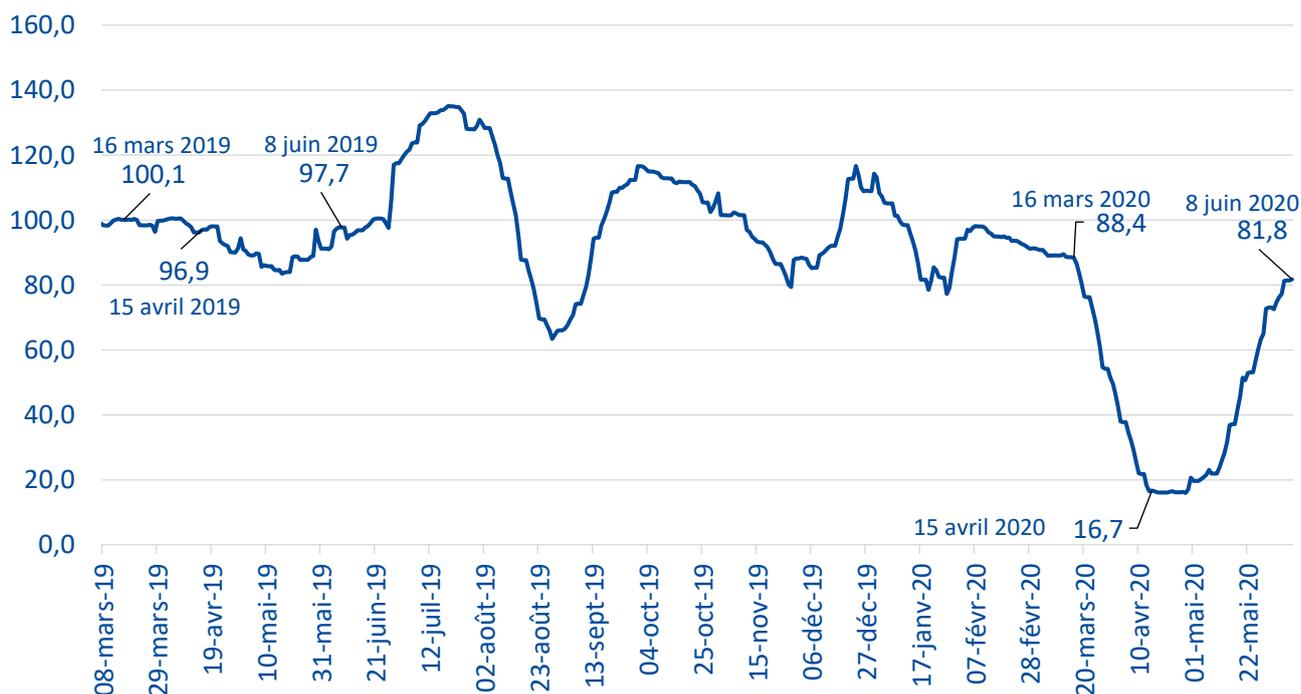
Pour être au plus près des évolutions conjoncturelles, et éviter les délais liés aux traitements pour enrichir et améliorer les données des Notaires du Grand Paris, nous avons effectué une analyse des flux d'actes de ventes journaliers de logements lors de leur dépôt initial dans la base de données. Tous ne sont pas encore comptabilisés, en particulier les plus récents, et les flux sont susceptibles de s'améliorer encore. Il s'agit donc d'un nouvel indicateur d'activité, calculé sur 4 semaines glissantes qui capte les variations conjoncturelles tout en les lissant.

Nous avons ensuite comparé différents points d'activité<sup>1</sup> de l'année 2020, à savoir la date de pré confinement (16 mars), le point bas du confinement total (15 avril), et le point de post confinement le plus récent disponible (8 juin), entre eux, ou par rapport à la même période en 2019.

Comme nous l'avons déjà indiqué le 28 mai lors de notre dernière conférence de presse, **le début de l'année 2020, avant le confinement, était déjà un peu moins dynamique que l'activité observée en 2019.** Les mouvements sociaux de la fin 2019, contraignant les visites et la signature des avant-contrats, avaient sans doute déjà limité les ventes début 2020.

<sup>1</sup> Chaque point d'activité est calculé sur les données des 4 semaines précédentes.

Indicateur d'activité issu des ventes de logements en Ile-de-France réceptionnées en base ADSN-BIEN sur 4 semaines glissantes (base 100 = moyenne 2019)



## Focus : UNE REPRISE DES VENTES MAIS POUR COMBIEN DE TEMPS ?

	Comparaison date à date du niveau d'activité en date de mutation sur 4 semaines (base 100 = moyenne 2019) entre 2019 et 2020				
	16 mars	15 avril	8 juin	Evolution du 16 mars au 15 avril	Evolution du 16 mars au 8 juin
2019	100,1	96,9	97,7	-3%	-2%
2020	88,4	16,7	81,8	-81%	-7%
Evolution 2019-2020	-12%	-83%	-16%		

**Au 15 avril 2020 pendant la période de confinement, les flux de ventes ont baissé de 81%** par rapport à la période pré confinement (16 mars), soit une division par 5 du nombre de ventes de logements.

Depuis le 11 mai, le marché immobilier résidentiel d'Ile-de-France repart franchement à la hausse, le nombre de ventes de logements étant remonté à plus de 90% de l'activité pré confinement.

### Mais pour combien de temps ?

Cette reprise rapide de l'activité était attendue car après le freinage brutal, il fallait traiter les dossiers en attente et transformer les avant-contrats générés avant le confinement.

Pour le moment, le niveau d'activité du début 2020 n'est pas encore retrouvé. Il est vrai que les contraintes pesant sur l'activité ont encore été nombreuses en mai et qu'elles le restent partiellement en juin. Il conviendra de voir si cette situation perdure avant les vacances d'été.