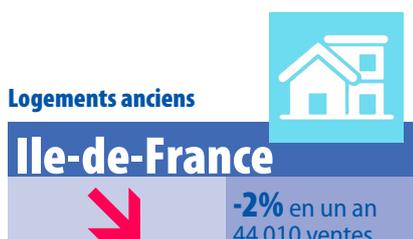


# Communiqué de presse mensuel

6 janvier 2022

## Conjoncture immobilière francilienne en octobre 2021 : Une consolidation de l'activité à haut niveau et des hausses de prix un peu plus modérées

### Volumes de ventes août à octobre 2021



### Des volumes de ventes toujours très soutenus

La très bonne tenue de l'activité se prolonge avec 44 010 ventes de logements anciens enregistrées en Ile-de-France d'août à octobre 2021. Cependant **les volumes de ventes marquent le pas** par rapport à la même période l'an dernier, en cédant 2% par rapport à août-octobre 2020. Le nombre de ventes, quasiment au même niveau pour les appartements (+1%), recule de 7% pour les maisons.

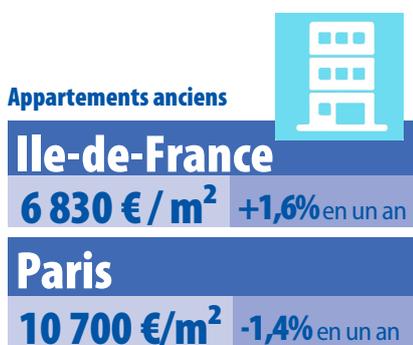
Cependant, **les résultats restent en nette progression par rapport à la moyenne de longue période, témoignant du dynamisme du marché (+11% par rapport à août-octobre des dix dernières années)**. Le mois d'octobre 2021 a pourtant été assez décevant.

**Les variations diffèrent selon les départements et le type de logements.** Paris a bien tiré son épingle du jeu pour la période août-octobre 2021 et affiche des ventes en hausse de 13% par rapport à la même période en 2020.

Les volumes de ventes d'appartements reculent de 7% en Petite Couronne et augmentent très légèrement en Grande Couronne (+2%). A l'inverse pour la maison, le nombre de ventes est pratiquement stable en Petite Couronne, mais il diminue de 9% en Grande Couronne.

### Prix en octobre 2021

Méthodologie Notaires-INSEE



### Les prix progressent un peu moins rapidement en banlieue parisienne et ils continuent de stagner dans la Capitale

En Ile-de-France, d'octobre 2020 à octobre 2021, le prix des logements a augmenté de 3,3%.

**Les hausses de prix restent beaucoup plus rapides pour les maisons** (+6,9% en un an) qui ont bénéficié d'un effet de report de la demande des acquéreurs vers plus d'espace et de verdure. **Les évolutions de prix des appartements sont un peu plus modérées**, avec une hausse annuelle de 4% en Petite Couronne et de 5,4% en Grande Couronne.

Dans Paris, le prix au m<sup>2</sup> s'établit à 10 700 € le m<sup>2</sup> en octobre 2021, soit une baisse de 1,4% par rapport à octobre 2020. On attend, d'après les prix issus des avant-contrats, un prix au m<sup>2</sup> des appartements de 10 620 € en février 2022 dans la Capitale. La variation trimestrielle serait de -1,1%, mais la variation annuelle limitée à -0,6%. **Au fil des mois, les valeurs continuent donc de stagner et d'osciller entre 10 600 et 10 800 euros le m<sup>2</sup>.**

Toujours d'après nos indicateurs avancés sur les avant-contrats, **tous les prix ont fait une pause en Ile-de-France, depuis 3 mois**. Ce tassement ponctuel et récent des prix, qui tient sans doute à la saisonnalité, vient limiter la hausse annuelle.

En Ile-de-France, de février 2021 à février 2022, les prix des appartements n'augmenteraient plus que de 1%, avec des évolutions toujours plus fortes en Grande Couronne (+4%), qu'en Petite Couronne (+1,7%). Enfin, la hausse annuelle des prix des maisons resterait très soutenue (+6,1% en Petite Couronne et +6,4% en Grande Couronne en février 2022) mais en légère décélération par rapport à la hausse annuelle d'octobre 2021.

Maisons anciennes



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

### Informations presse

Chambre des Notaires de Paris - Axelle DE CHAILLE : 07 63 31 55 96 - axelle.dechaille@paris.notaires.fr

Vanessa MOISAN : 01 44 82 24 32 - communication@paris.notaires.fr

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

# Synthèse des chiffres

## Les volumes de ventes

Logements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	août - octobre 2021	44 010	8 900	14 240	20 880
Évolutions en 1 an	août - octobre 2021 / août - octobre 2020	-2%	+13%	-6%	-4%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	août - octobre 2021	29 610	8 850	11 040	9 720
Évolutions en 1 an	août - octobre 2021 / août - octobre 2020	+1%	+14%	-7%	+2%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	août - octobre 2021	14 400	n.s.	3 190	11 160
Évolutions en 1 an	août - octobre 2021 / août - octobre 2020	-7%	n.s.	-1%	-9%

## Les prix

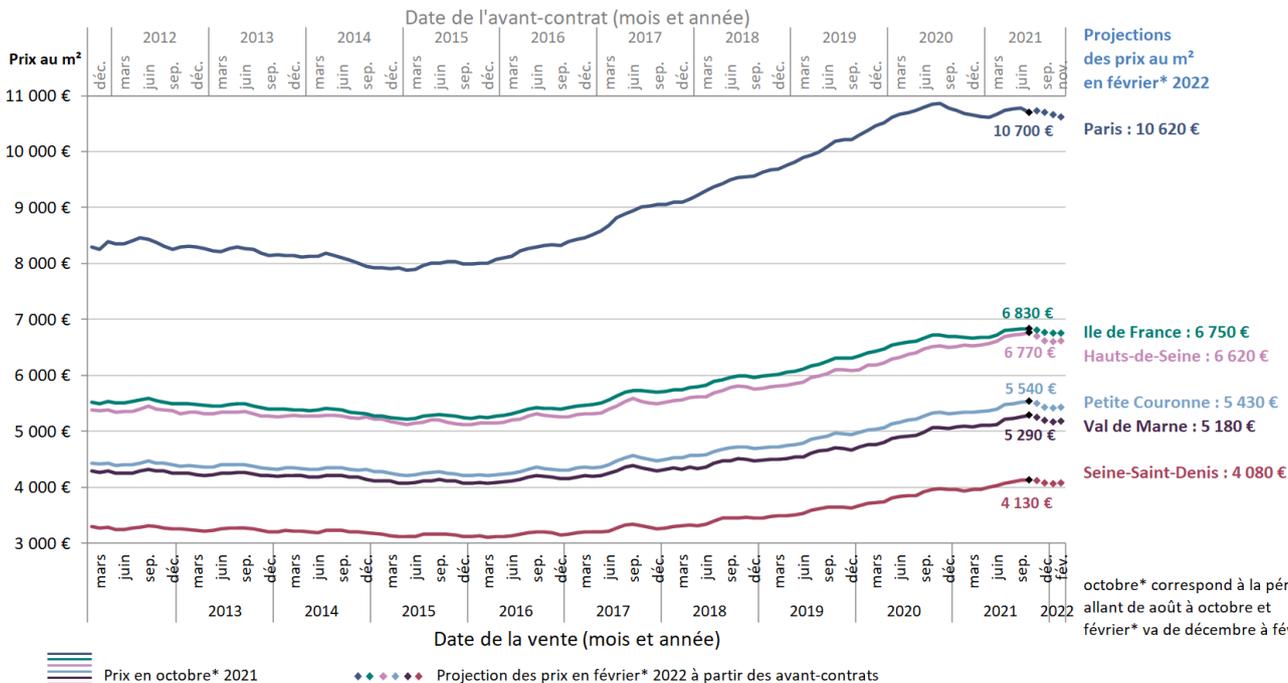
Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m <sup>2</sup>	août - octobre 2021	6 830 €	10 700 €	5 540 €	6 770 €	4 130 €	5 290 €	3 400 €	2 920 €	4 370 €	2 950 €	3 060 €
Évolutions en 1 an	août - octobre 2021 / août - octobre 2020	+1,6%	-1,4%	+4,0%	+3,9%	+4,3%	+4,2%	+5,4%	+5,9%	+5,8%	+4,9%	+4,7%
Évo. brutes en 3 mois	août - octobre 2021 / mai-juillet 2021	+0,5%	-0,4%	+1,1%	+1,0%	+1,4%	+1,3%	+1,4%	+1,9%	+1,5%	+1,3%	+1,1%
Évo. CVS en 3 mois	août - octobre 2021 / mai-juillet 2021	-0,1%	-0,8%	+0,4%	+0,3%	+0,7%	+0,5%	+0,8%	+1,3%	+0,8%	+0,6%	+0,7%
Projection du prix au m <sup>2</sup>	déc. 2021 - février 2022	6 750 €	10 620 €	5 430 €	6 620 €	4 080 €	5 180 €	3 380 €	2 910 €	4 310 €	2 940 €	n.s.
Évolutions en 1 an	déc. 2021 - fév. 2022 / déc. 2020 - fév. 2021	+1,0%	-0,6%	+1,7%	+1,2%	+3,4%	+1,8%	+4,0%	+4,2%	+4,0%	+4,5%	n.s.

Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (en euros)	juin-août 2021	356 400	431 000	720 400	322 700	426 800	325 600	272 700	430 000	331 200	319 500
Évolutions en 1 an	juin-août 2021 / juin-août 2020	+6,9%	+6,7%	+7,8%	+5,7%	+6,6%	+7,0%	+6,9%	+7,4%	+7,4%	+6,1%
Évo. brutes en 3 mois	juin-août 2021 / mars-mai 2021	+2,5%	+3,1%	+3,9%	+2,1%	+3,2%	+2,2%	+2,2%	+2,2%	+2,4%	+1,9%
Évo. CVS en 3 mois	juin-août 2021 / mars-mai 2021	+1,9%	+1,7%	+2,7%	+0,5%	+1,8%	+2,0%	+2,2%	+1,9%	+2,2%	+1,6%
Projection du prix de vente	oct.-décembre 2021	355 300	428 900	n.s.	320 900	425 700	324 900	270 500	431 400	330 600	318 500
Évolutions en 1 an	oct.-décembre 2021 / oct.-décembre 2020	+6,3%	+6,1%	n.s.	+6,3%	+6,1%	+6,4%	+6,2%	+7,1%	+7,0%	+5,0%

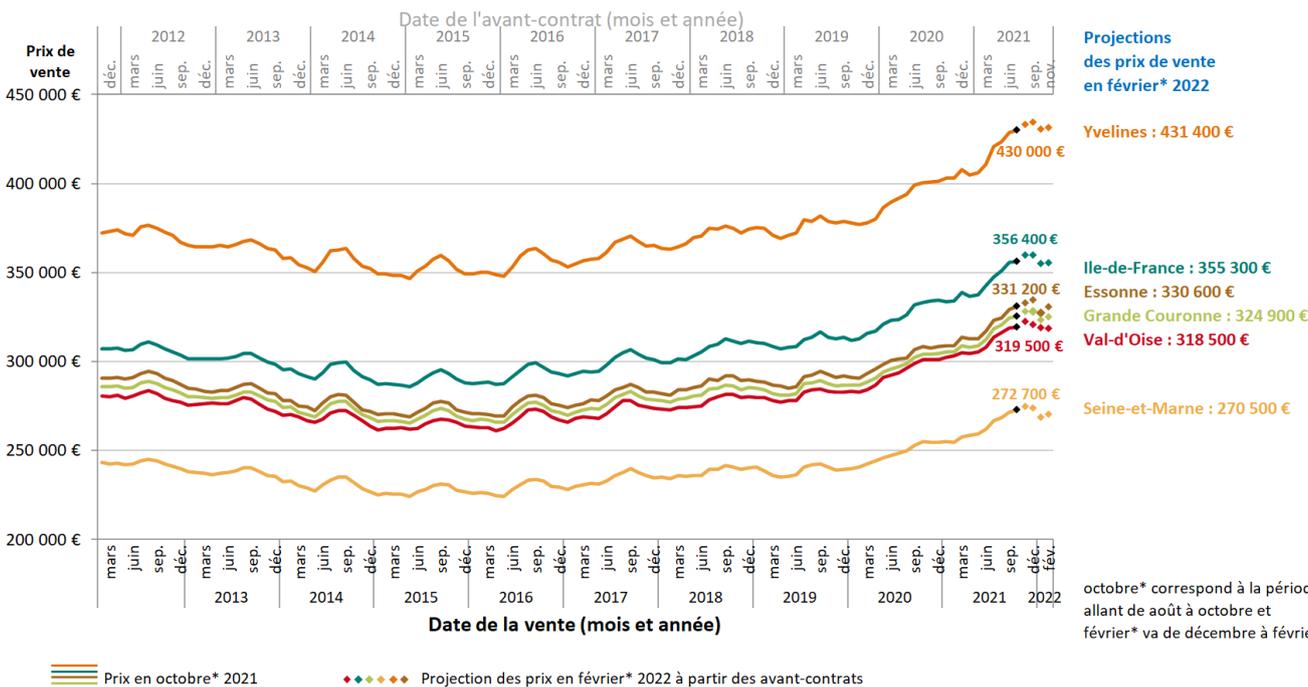
# Projections des prix des logements anciens



**Prix au m<sup>2</sup> en octobre\* 2021 et projections de prix en février\* 2022 pour les appartements anciens à Paris et en Petite Couronne**



**Prix de vente en octobre\* 2021 et projections de prix en février\* 2022 pour les maisons anciennes en Grande Couronne**



## Focus : Le nouveau diagnostic va-t-il accélérer la lente progression des ventes de logements anciens bénéficiant des meilleures étiquettes énergétiques ?

La loi de transition énergétique pour une croissance verte vise à accélérer les changements, à rénover le parc de logements et à sortir les ménages les plus modestes de la précarité énergétique. Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2021, le diagnostic de performance énergétique (DPE), créé en 2006, a évolué pour mieux s'inscrire dans le cadre de la politique énergétique européenne qui vise à la neutralité carbone à l'horizon 2050<sup>1</sup>.

Jusqu'à présent informatif, le DPE est devenu opposable. Il peut désormais remettre en question la vente d'un bien et contraindre la location avec l'interdiction progressive des mises en location pour certaines étiquettes énergétiques (2025 pour les étiquettes G, 2028 pour F et 2034 pour E) et le gel des loyers des passoires énergétiques (classes F et G à partir de 2023).

Son contenu et sa méthode de calcul sont également modifiés s'appuyant sur les caractéristiques techniques du bien (qualité du bâti, isolation, fenêtres, chauffage...) et non plus simplement sur les consommations passées (factures).

Enfin, à l'automne 2022 un audit énergétique deviendra obligatoire pour les passoires énergétiques (F ou G), étendu ensuite aux logements classés E à partir de 2025 et aux étiquettes D en 2034.

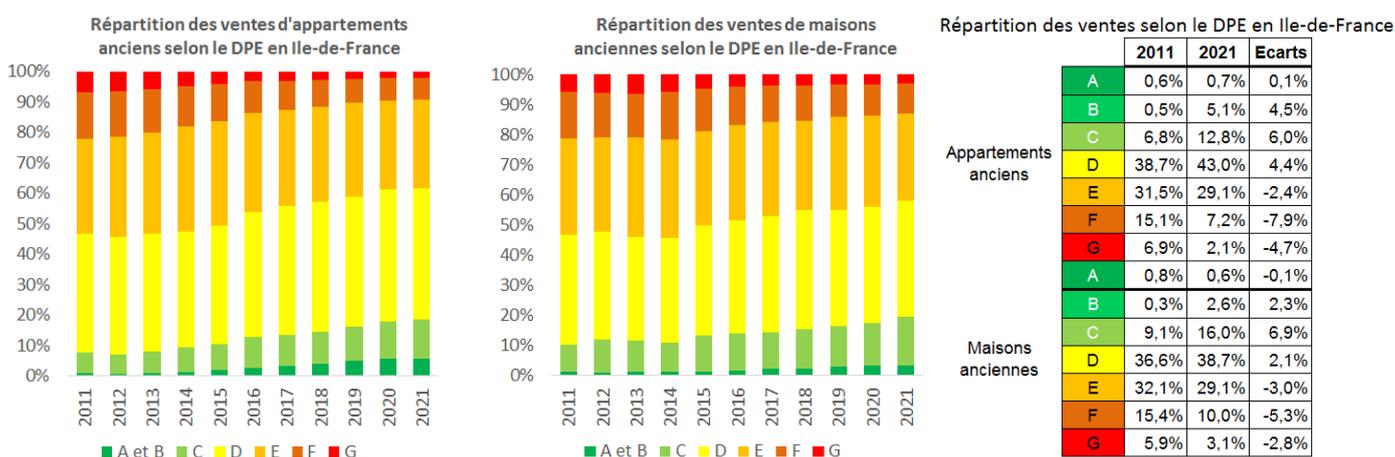
L'ensemble de ces nouvelles normes et de premières modifications attendues dès 2022 ou 2023 pourraient conduire à une plus grande sensibilité des acquéreurs à ces questions. Cependant, nos premières explorations de la base immobilière BIEN pour l'Ile-de-France ne permettent pas encore de conclure à des évolutions nouvelles allant au-delà des tendances de fond déjà identifiées.

### Le mouvement d'amélioration de la qualité énergétique des logements anciens vendus est réel mais lent

En 10 ans, la part des logements anciens économes énergétiquement (classes A et B) reste très marginale dans les ventes franciliennes, malgré une progression notable. Elle est passée de 1,1% à 5,8%, pour les appartements, et de 1,1% à 3,2%, pour les maisons dans l'ancien. Les évolutions sont assez naturellement lentes, car les étiquettes A et B, très exigeantes (moins de 90 kwh par m<sup>2</sup> contre plus de 9 fois plus et 450 kwh par m<sup>2</sup> pour les logements classés en G), ne sont généralement attribuées qu'aux logements neufs ou aux rénovations lourdes qui sont exclues de l'étude.

Les améliorations sont plus notables pour les ventes de logements de classe C qui ont quasiment doublé (passant de 6,8% à 12,8% pour les appartements et de 9,1% à 16% pour les maisons). La part des ventes des classes D et E se sont maintenues à des niveaux proches (environ 70%).

En revanche, les logements énergivores (classes F et G) sont devenus proportionnellement beaucoup moins nombreux dans les ventes de logements anciens (de 22% à 9,3% pour les appartements et de 21,3% à 13,1% pour les maisons).



## En Ile-de-France, les acquisitions semblent déjà se focaliser sur les biens les moins énergivores

Une étude de l'INSEE<sup>2</sup> de 2018 met en avant **les mauvaises performances énergétiques des logements composant le parc francilien par rapport à la moyenne nationale**. L'ancienneté du parc francilien (7 logements sur 10 ont été construits avant 1945), le manque d'offre et des prix élevés expliquent cette situation, avec un logement sur 3 considéré comme très énergivore (F ou G), contre un sur quatre en France. Mais, la faible surface des logements, la prépondérance du l'habitat collectif et la densité de l'agglomération permettent de limiter le montant moyen de chauffage en Ile-de-France qui est, indique la note, « l'un des plus faibles de France ».

**Cependant, et malgré des budgets de chauffage plus raisonnables, les ventes, que nous observons dans l'ancien, comprennent dès à présent beaucoup plus de logements économes en énergie que le parc ne semble en proposer.**

Il est assez difficile de savoir s'il s'agit d'une vraie préférence des acquéreurs, d'effets liés au parc ou d'une rotation plus forte du parc récent et mutable et donc bien noté (investisseurs sortant des dispositifs fiscaux après une acquisition dans le neuf par exemple) alors qu'une partie du parc pourrait être occupée par des propriétaires qui ne revendent qu'après une longue période de détention (départ à la retraite, décès). La composition du parc social, tout comme les améliorations récentes des étiquettes énergétiques du parc de logements, mériteraient également d'être prises en compte.

Comparaison des ventes de logements anciens par rapport au parc :

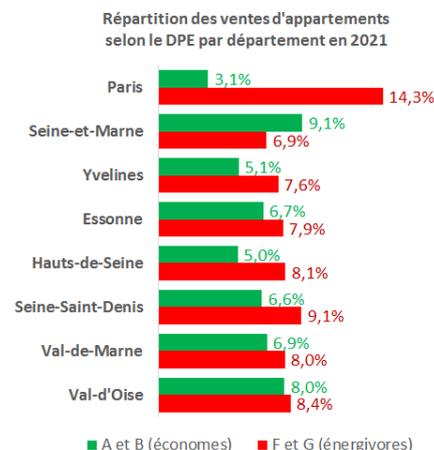
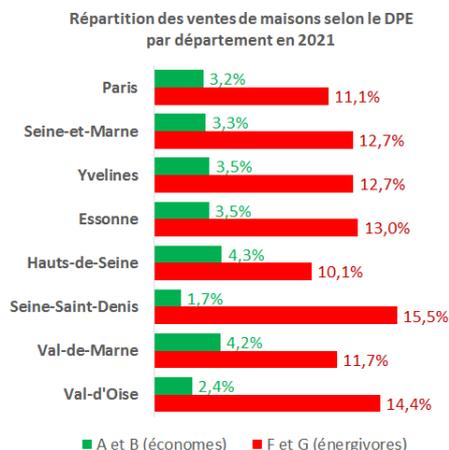
	Répartition du parc *		Répartition des ventes de logements en 2021
	Ile-de-France	France	
Étiquettes A et B	1,7%	3,1%	4,8%
Étiquettes C et D	35,2%	43,0%	55,4%
Étiquette E	28,6%	27,6%	29,1%
Étiquettes F et G	34,5%	26,3%	10,8%

\* Source Insee d'après une modélisation sur des données de 2013 et 2015

## Des différences marquées en fonction des départements, la typologie et l'âge de l'habitat

La part des ventes d'appartements bénéficiant d'une basse consommation énergétique (classes A et B) varie très fortement en Ile-de-France. A Paris, les appartements performants ne concernent que 3,1% des ventes contre plus de 14% de « passoires énergétiques ». La plus grande proportion de biens de petite taille (studios et 2 pièces), par ailleurs anciens, explique ces mauvais résultats.

A l'opposé, la Seine-et-Marne enregistre plus de ventes d'appartements économes (9,1%) que d'appartements énergivores (6,9%). La forte augmentation du parc d'appartements en Seine-et-Marne au cours de la décennie 2000 a permis de développer une offre de logements économes que l'on retrouve dans les ventes.



Sur le marché de la maison individuelle, les étiquettes les moins performantes (F et G) sont clairement surreprésentées par rapport au marché des appartements. Les maisons consomment près de 35% d'énergie en plus que les appartements<sup>3</sup>, à caractéristiques comparables ce qui dégrade leurs performances.

Selon les départements, la part des « passoires énergétiques » (classes F et G) est 2 à 9 fois plus importante que celle des maisons performantes (classes A et B).

Deux départements affichent des résultats médiocres : la Seine-Saint-Denis et le Val-d'Oise avec respectivement 15,5% et 14,4% de ventes de maisons énergivores contre seulement 1,7% et 2,4% de maisons basse consommation.

<sup>1</sup> Loi de transition énergétique pour une croissance verte (LTECV) inscrite dans le Grenelle 2, articles 148, 155, 158, 159 et 160

<sup>2</sup> Insee Analyses Ile-de-France - n°92 de décembre 2018 : "Se chauffer en Ile-de-France : la petite taille des logements atténue le coût d'une performance énergétique médiocre"

<sup>3</sup> <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/2018-10/thema-01-menages.pdf>