

Focus : Un marché francilien très actif en 2021 et qui se déplace vers la Grande Couronne

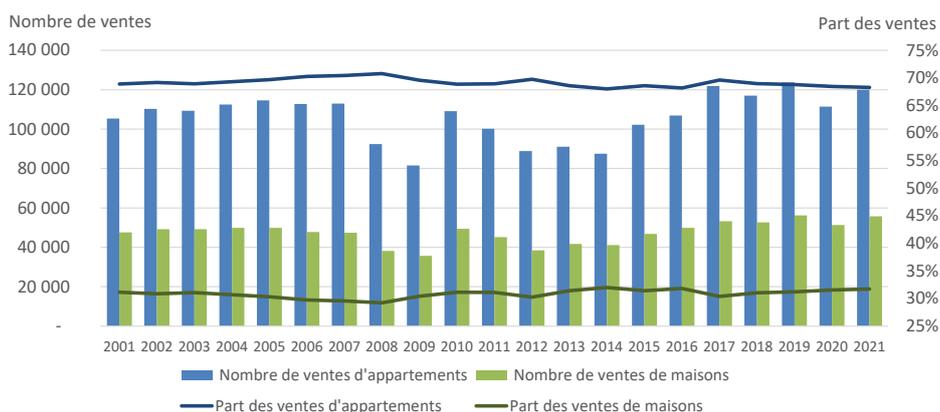
1 logement vendu sur 3 en Ile-de-France est une maison

Plus de 177 000 logements anciens¹ ont été vendus en Ile-de-France en 2021². Cela correspond à un niveau d'activité très élevé, proche du record atteint en 2019 avec ses 180 000 ventes. Il n'est pas exclu que ce record soit même dépassé.

121 000 logements vendus (69% du total) sont des appartements et 56 000 des maisons (31%). Le nombre de maisons vendues de 2020 à 2021 a augmenté de 8,5%, à peine plus rapidement que le nombre d'appartements (+7,7%). La hausse des prix, beaucoup plus rapide pour les maisons que pour les appartements, traduit cependant la pression de la demande et le souhait des acquéreurs de disposer de davantage d'espace et de verdure.

La part des maisons vendues est donc au plus haut en 2021, sans être significativement plus élevée que par le passé. En effet, ce taux évolue depuis 20 ans entre 29% (en 2008, au moment de la crise financière) et 32% en 2021 mais également en 2014, 2016 ou 2020.

Evolution du nombre de logements anciens vendus et de la part des appartements et des maisons parmi ces ventes en Ile-de-France de 2001 à 2021



Et les ventes de maisons sont essentiellement localisées en Grande Couronne

En 2021, le nombre de ventes de maisons à Paris reste anecdotique (moins de 1% des 36 000 logements vendus).

En revanche, ces dernières représentent plus de 50% des ventes en Grande Couronne (entre 46% dans les Yvelines et 61% en Seine-et-Marne, département qui recouvre la moitié de la surface de la région et autorise un habitat moins dense). Le logement collectif domine dans les départements de Petite Couronne mais dans des proportions différentes : 88% d'appartements dans les Hauts-de-Seine, 75% dans le Val-de-Marne et 69% en Seine-Saint-Denis.

La Grande Couronne, et la Seine-et-Marne en particulier, tiennent un rôle de plus en plus essentiel pour accompagner la croissance des ventes et répondre aux besoins des acquéreurs

Depuis 20 ans, le poids de la Capitale, dont le marché est fortement contraint par le manque d'offre, se réduit.

Dans un marché partout en croissance si l'on compare les ventes de 2001 et 2021 (+16% et 24 200 logements vendus en plus) seul le marché de la Capitale est en très léger repli. La part des ventes à Paris dans le total francilien recule de 24% en 2001 à 20% en 2021.

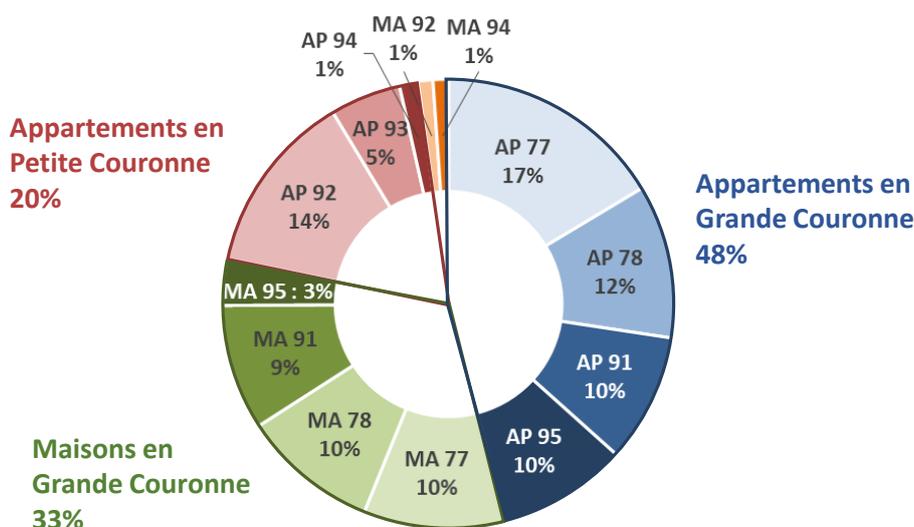
¹ Appartements et maisons vendus de gré à gré en pleine propriété pour un usage d'habitation et sans TVA.

² Les données sur l'année 2021 sont provisoires et les résultats pourraient être modifiés une fois que l'ensemble des données sur l'année 2021 seront traitées.

De 2001 à 2021, les ventes ont progressé de 12% pour les appartements en Petite Couronne en 20 ans et sont restées stables pour les maisons, dont le parc reste limité.

L'accroissement de 16% des ventes observées entre 2001 et 2021 est donc essentiellement permis par la progression de l'activité en Grande Couronne où le parc s'est développé tout au long des années. **8 ventes supplémentaires sur 10 ont été localisées en lointaine banlieue avec une contribution décisive de la Seine-et-Marne**, tant pour les appartements que pour les maisons, puis des Yvelines et de l'Essonne.

Répartition de la progression des ventes de logements anciens entre 2001 et 2021 par département et type de bien



Le marché de la Grande Couronne représente désormais 46% des ventes franciliennes contre 41% il y a 20 ans. Il concentre la majeure partie des ventes de maisons (3 maisons vendues sur 4) et un appartement sur 3 est désormais vendu en Grande Couronne, contre un sur 4 il y a 20 ans.

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