

29 octobre 2015

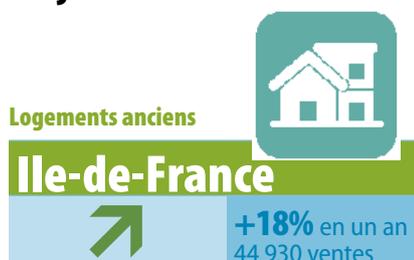
Communiqué de presse mensuel

Conjoncture immobilière francilienne en août* 2015

Bonne tenue de l'activité et hausse saisonnière des prix

Malgré la stagnation au mois d'août, le volume de ventes de logements anciens en Ile-de-France reste globalement soutenu. L'activité se serait maintenue à un bon niveau en septembre dans toute la région. La saisonnalité a poussé les prix à la hausse pendant l'été mais les évolutions devraient être à nouveau plus modérées en fin d'année 2015.

Volumes de ventes de juin à août 2015



Un volume de ventes soutenu en dépit de l'atonie du mois d'août

Comme attendu, les résultats du mois d'août 2015 ont marqué une pause (avec une stagnation des ventes par rapport au mois d'août 2014).

Mais, le dynamisme des mois précédents permet de compenser cette décélération du niveau des ventes et de rester globalement sur la tendance positive amorcée ce printemps. **De juin à août 2015, près de 45 000 logements anciens ont été vendus, soit 18% de plus qu'à la même période en 2014.** Les ventes ont progressé dans des proportions comparables pour les appartements (+19%) et pour les maisons (+16%).

L'activité est en hausse de 9% par rapport à la période juin-août de ces dix dernières années. Elle reste encore inférieure de 5% à la période de haute activité (1999-2007).

Le nombre de ventes a davantage progressé en Grande Couronne (+23%) et en Petite Couronne (+17%) que dans Paris (+8%).

Ce mouvement de reprise se poursuivrait en septembre, avec un nombre de ventes élevé sur l'ensemble de l'Ile-de-France.

Prix au m² en août* 2015

Méthodologie Notaires-INSEE



Un sursaut haussier ponctuel des prix ?

Ces derniers mois, la tendance baissière des prix s'est interrompue, en raison notamment de la saisonnalité qui pousse traditionnellement les prix à la hausse pendant l'été et avant la rentrée. **En août*, le prix des maisons anciennes a augmenté de 3,1% en 3 mois et celui des appartements de 1,4%.** La correction de la variation saisonnière limite la hausse des prix à 0,9% pour les maisons et laisse une quasi stagnation pour les appartements (+0,1%).

A Paris, le prix au m² ressort à 8 000 € en août* (+1,5% en 3 mois et +0,2% après la correction de la saisonnalité).

Sur un an, ces récents mouvements de hausse sont encore trop modestes pour inverser la tendance globalement baissière. **Dans l'ancien, le prix des appartements recule de 2,1% en Ile-de-France et de 1,8% dans Paris, tandis que le prix des maisons s'érode de 1,5% en un an sur l'ensemble de la région.**

D'après les indicateurs avancés des notaires franciliens sur les avant-contrats, qui permettent de connaître l'évolution des prix jusqu'en décembre prochain, ce mouvement ne serait pas durable. Les prix ne s'engagent pas dans un mouvement de hausse.

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

Synthèse des chiffres

Les volumes de ventes

Logements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	de juin à août 2015	44 930	9 070	15 810	20 060
Évolutions en 1 an	juin-août 2015 comparé à juin-août 2014	+18%	+8%	+17%	+23%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	de juin à août 2015	29 550	9 010	12 040	8 500
Évolutions en 1 an	juin-août 2015 comparé à juin-août 2014	+19%	+8%	+22%	+27%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	de juin à août 2015	15 380	n.s.	3 770	11 560
Évolutions en 1 an	juin-août 2015 comparé à juin-août 2014	+16%	n.s.	+2%	+21%

Les prix

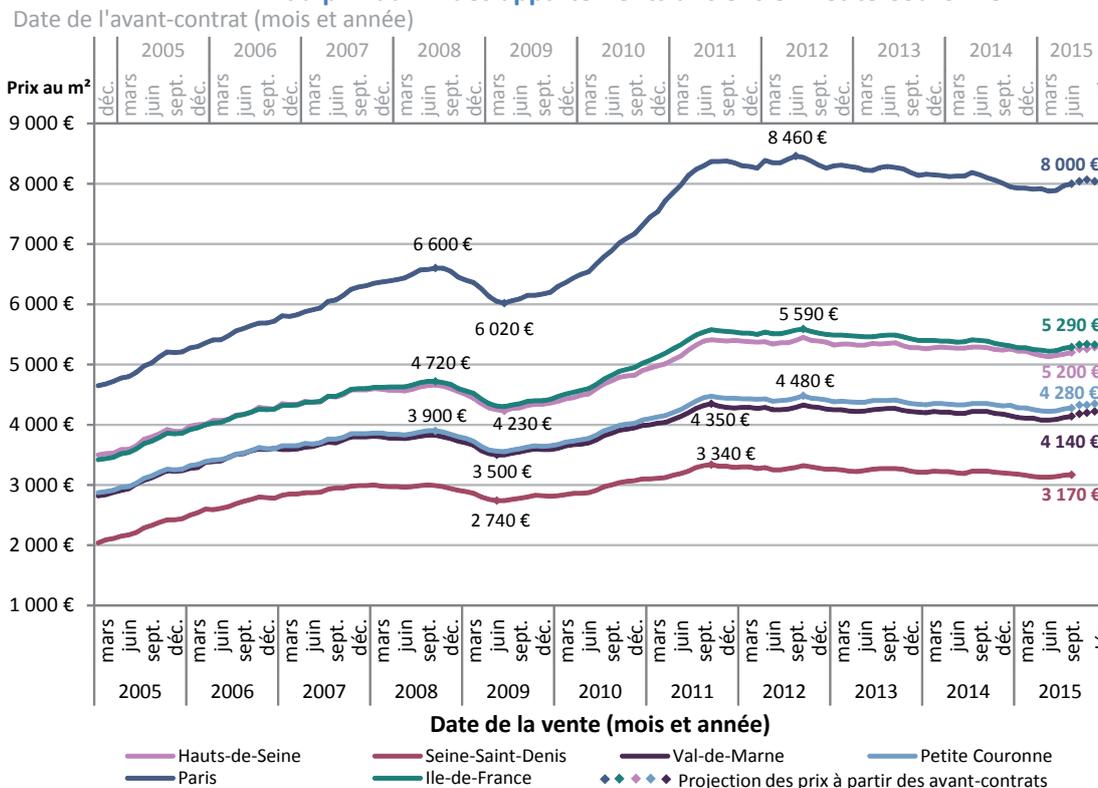
Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m ²	de juin à août 2015	5 290 €	8 000 €	4 280 €	5 200 €	3 170 €	4 140 €	2 930 €	2 590 €	3 660 €	2 580 €	2 650 €
Évolutions en 1 an	juin-août 2015 comparé à juin-août 2014	-2,1 %	-1,8 %	-1,7 %	-1,6 %	-1,9 %	-1,9 %	-3,2 %	-2,9 %	-3,0 %	-3,5 %	-3,4 %
Évolutions brutes en 3 mois	juin-août 2015 comparé à mars-mai 2015	+1,4 %	+1,5 %	+1,4 %	+1,4 %	+1,3 %	+1,4 %	+1,4 %	+1,3 %	+1,5 %	+1,5 %	+1,1 %
Évolutions CVS en 3 mois	juin-août 2015 comparé à mars-mai 2015	+0,1 %	+0,2 %	0,0 %	+0,1 %	-0,3 %	-0,1 %	0,0 %	+0,3 %	+0,1 %	0,0 %	-0,5 %

Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (€)	de juin à août 2015	294 900	n.s.	344 700	569 800	261 200	342 700	273 800	231 800	359 200	277 600 268 200
Évolutions en 1 an	juin-août 2015 comparé à juin-août 2014	-1,5 %	n.s.	-1,9 %	-1,4 %	-2,6 %	-1,8 %	-1,3 %	-1,5 %	-1,0 %	-1,4 % -1,6 %
Évolutions brutes en 3 mois	juin-août 2015 comparé à mars-mai 2015	+3,1 %	n.s.	+2,9 %	+4,0 %	+1,9 %	+2,6 %	+3,2 %	+3,2 %	+3,6 %	+3,2 % +2,4 %
Évolutions CVS en 3 mois	juin-août 2015 comparé à mars-mai 2015	+0,9 %	n.s.	+0,5 %	+2,1 %	-1,1 %	+0,3 %	+1,0 %	+1,2 %	+1,4 %	0,8 % +0,4 %

Téléchargez la note méthodologique

Projections des prix des logements anciens

Prix en août* 2015 et projection en décembre* 2015
du prix au m² des appartements anciens en Petite Couronne



Projection des prix en décembre* 2015

Paris
8 010 €

Ile-de-France
5 300 €

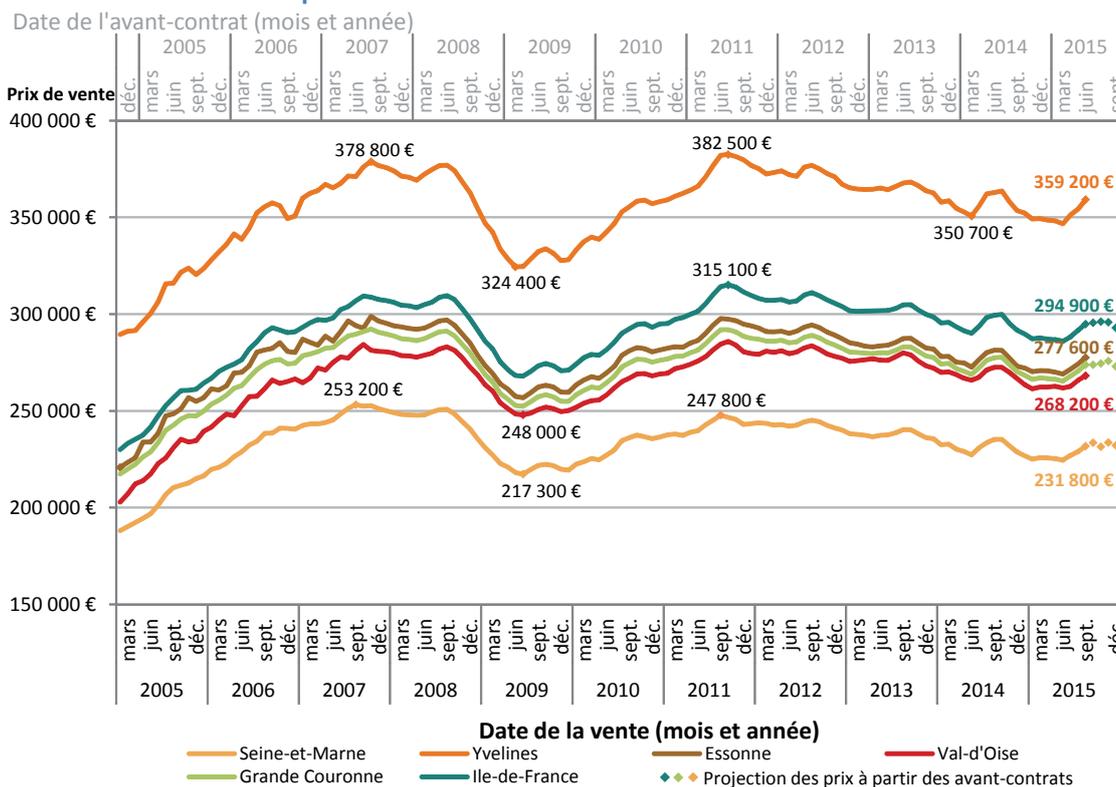
Hauts-de-Seine
5 270 €

Petite Couronne
4 330 €

Val-de-Marne
4 190 €

août* correspond à la période allant de juin à août, décembre* de octobre à décembre

Prix en août* 2015 et projection en décembre* 2015
du prix de vente des maisons anciennes en Grande Couronne



Projection des prix en décembre* 2015 :

Ile-de-France
292 900 €

Grande Couronne
273 000 €

Seine-et-Marne
232 200 €

août* correspond à la période allant de juin à août, décembre* de octobre à décembre

Focus : En Ile-de-France, les départements les plus chers se sont davantage valorisés que les moins chers

Dans Paris, le prix au m² des appartements anciens a été multiplié par 3,5 de 1996 à 2012. Dans le même temps, les prix ont été multipliés par 2,8 dans les Hauts-de-Seine, second département le plus cher de la région, et par 2,3 dans les départements les plus abordables de la Seine-et-Marne et de l'Essonne. **Contrairement au constat fait sur les quartiers parisiens (voir le communiqué de presse du 1^{er} octobre), où les quartiers les moins chers se valorisent le plus, ce sont donc les départements les plus chers qui ont le plus augmenté en banlieue (voir premier graphique).**

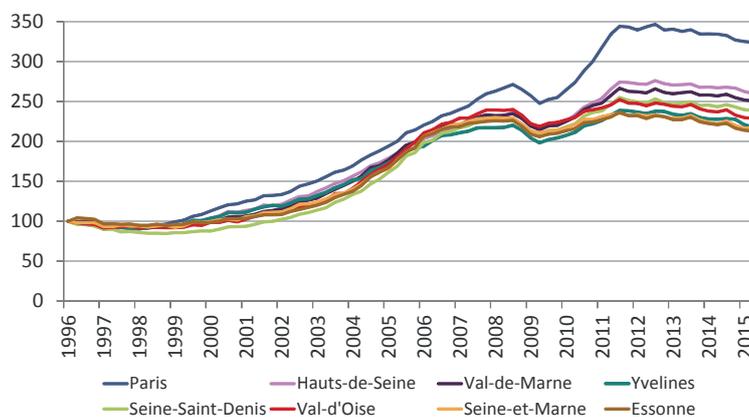
En valeur, le prix au m² a augmenté de 6 000 € à Paris de 1996 à 2012, de près de 3 500 € dans les Hauts-de-Seine et d'environ 1 700 € dans les trois départements les plus accessibles, Seine-et-Marne, Essonne et Val-d'Oise (voir graphique ci-contre).

La poussée plus rapide des prix dans Paris a creusé les écarts

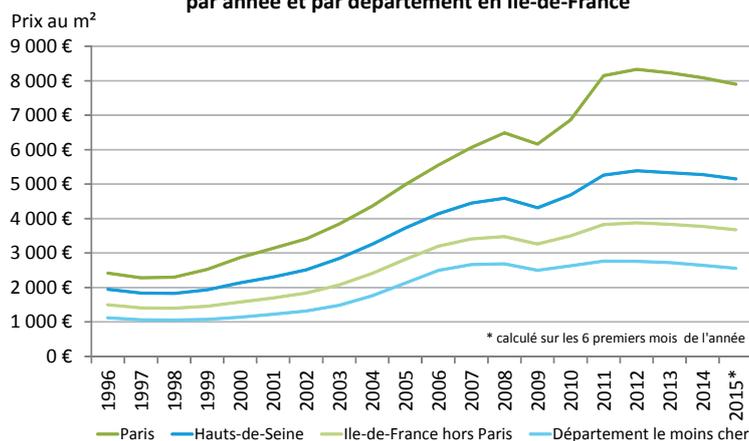
En 1996, il fallait déboursier 2,1 fois plus à Paris pour devenir propriétaire d'un appartement que dans le Val-d'Oise et la Seine-et-Marne, départements les plus abordables. En 2015, ce rapport atteint 3,1. **L'écart s'est donc creusé entre le département le plus cher et le département le moins cher**, les départements les plus onéreux ayant davantage augmenté (voir dernier graphique). **Ce constat, vaut également pour les maisons. Il va à l'encontre de celui fait pour les quartiers de Paris**, où l'écart entre le plus cher et le moins cher tend à se réduire.

Au final, la différence de prix pratiqués à Paris et dans le reste de région s'est accrue avec des prix très élevés et de fortes hausses à Paris et dans les Hauts-de-Seine. Mais dans la Capitale, les quartiers les moins chers ont connu les augmentations les plus fortes. **Enfin, les hausses de prix ont été un peu moins soutenues en banlieue, et particulièrement dans les départements les moins chers.**

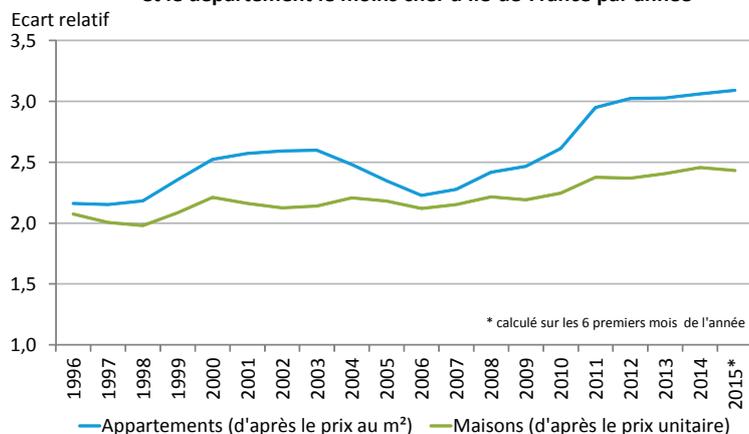
Evolution des prix au m² des appartements anciens par trimestre (base 100 au 1^{er} trimestre 1996)



Comparaison entre prix extrêmes des appartements par année et par département en Ile-de-France



Evolution du rapport de prix entre le département le plus cher et le département le moins cher d'Ile-de-France par année



Informations presse

Chambre des Notaires de Paris - Élise EROUT : 01 44 82 24 32 - elise.erout@paris.notaires.fr
 Albera Conseil - Louis JUBLIN : 01 48 24 04 50 - l.jublin@alberaconseil.fr