

04 avril 2016

Communiqué de presse mensuel

Conjoncture immobilière francilienne en janvier* 2016

Dans la lignée des mois précédents, le nombre de ventes reste soutenu avec des prix sans changement

Volumes de ventes de novembre 2015 à janvier 2016

Logements anciens



Ile-de-France


+29% en un an
35 940 ventes

Une activité toujours soutenue malgré une baisse de régime en janvier

Le marché continue à bien se tenir et affiche un bon niveau d'activité. 35 940 logements anciens ont été vendus en Ile-de-France de novembre 2015 à janvier 2016, soit une hausse de 29% par rapport à la même période de novembre 2014 à janvier 2015 (+30% pour les appartements, +25% pour les maisons).

Les résultats sont en progression de 9% par rapport à la même période de ces 10 dernières années (32 900 ventes en moyenne) et quasiment équivalents à ce que l'on observait pour la période haute.

Le cœur de l'agglomération a été encore plus dynamique (+36% à Paris et +33% en Petite Couronne) que la Grande Couronne (+22%).

On observe cependant **une moindre progression, lorsque l'on compare janvier 2016 à janvier 2015 (+11%)** et surtout un recul de 8% par rapport à un mois de janvier moyen de ces 10 dernières années. Il est naturellement prématuré de tirer des conclusions de ce mouvement ponctuel qui ne contrarie pas la bonne tenue globale des ventes.

Prix au m² en janvier* 2016

Méthodologie Notaires-INSEE



Appartements anciens

Ile-de-France

5 240 € / m² -0,7% en un an

Paris

8 000 € / m² +0,8% en un an

Stabilité prolongée des prix franciliens

Les évolutions de prix restent très modérées (-0,4% en Ile-de-France en un an), avec un bilan très légèrement positif pour les maisons (+0,4%) et très légèrement négatif pour les appartements (-0,7%).

Sur les 3 derniers mois (de novembre à janvier), les prix des logements anciens ont baissé de 1,1% en Ile-de-France, ramené à -0,1% après correction de la variation saisonnière.

Ces tendances devraient se prolonger, avec des perspectives légèrement plus haussières pour les maisons, dont les prix sont traditionnellement plus volatils.

A Paris, le prix au m² des appartements anciens s'établit à **8 000 €** le m² en janvier* 2016 (+0,8% sur 1 an, -0,4% sur 3 mois). D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats des Notaires de Paris-Ile-de-France, on anticipe très peu d'évolutions et un prix de 8 030 € en mai* 2016, ce qui laisserait une **hausse annuelle de 1,9%**. Ailleurs, les variations trimestrielles et annuelles des prix des appartements seraient également très faibles.

Pour les maisons, on attend peu d'évolutions dans les prochains mois. Mais compte tenu des évolutions passées et de quelques tendances plus haussières récentes, on attend une hausse annuelle des prix de 2 à 3% selon les départements.

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

Synthèse des chiffres

Les volumes de ventes

Logements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	de novembre 2015 à janvier 2016	35 940	8 500	12 770	14 670
Évolutions en 1 an	nov. 2015-janv.2016 comparé à nov. 2014-janv.2015	+29%	+36%	+33%	+22%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	de novembre 2015 à janvier 2016	24 950	8 460	9 900	6 580
Évolutions en 1 an	nov. 2015-janv.2016 comparé à nov. 2014-janv.2015	+30%	+36%	+32%	+22%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	de novembre 2015 à janvier 2016	11 000	n.s.	2 870	8 090
Évolutions en 1 an	nov. 2015-janv.2016 comparé à nov. 2014-janv.2015	+25%	n.s.	+35%	+22%

Les prix

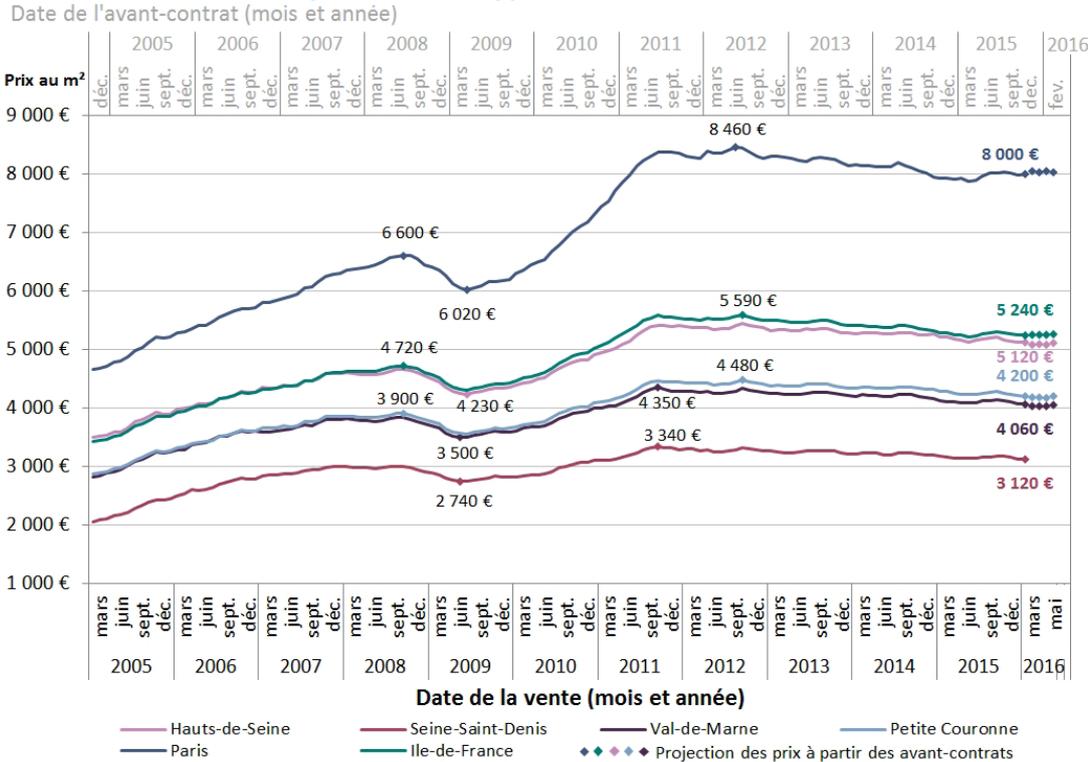
Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m ²	de novembre 2015 à janvier 2016	5 240 €	8 000 €	4 200 €	5 120 €	3 120 €	4 060 €	2 870 €	2 540 €	3 600 €	2 540 €	2 600 €
Évolutions en 1 an	nov. 2015-janv. 2016 comparé à nov. 2014-janv. 2015	-0,7 %	+0,8 %	-1,8 %	-1,9 %	-2,0 %	-1,5 %	-2,4 %	-1,7 %	-3,3 %	-1,6 %	-2,0 %
Évolutions brutes en 3 mois	nov. 2015-janv. 2016 comparé à août-octobre 2015	-0,9 %	-0,4 %	-1,1 %	-0,9 %	-1,6 %	-1,5 %	-1,6 %	-1,7 %	-1,3 %	-1,8 %	-1,9 %
Évolutions CVS en 3 mois	nov. 2015-janv. 2016 comparé à août-octobre 2015	-0,2%	+0,3%	-0,4%	-0,3%	-0,6%	-0,6%	-0,7%	-0,6%	-0,6%	-0,9%	-0,9%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (€)	de novembre 2015 à janvier 2016	288 300	337 200	551 500	257 600	335 700	267 700	226 400	349 700	271 000	264 600
Évolutions en 1 an	nov. 2015-janv. 2016 comparé à nov. 2014-janv. 2015	+0,4 %	+0,2 %	-0,2 %	+0,5 %	+0,3 %	+0,5 %	+0,6 %	+0,2 %	+0,3 %	+1,2 %
Évolutions brutes en 3 mois	nov. 2015-janv. 2016 comparé à août-octobre 2015	-1,7 %	-1,4 %	-0,9 %	-2,0 %	-1,4 %	-1,8 %	-1,9 %	-2,0 %	-2,2 %	-1,0 %
Évolutions CVS en 3 mois	nov. 2015-janv. 2016 comparé à août-octobre 2015	-0,1%	+0,4%	+0,9%	-0,1%	+0,3%	-0,3%	-0,6%	-0,4%	-0,7%	+0,6%

Téléchargez la note méthodologique

Projections des prix des logements anciens

**Prix en janvier* 2016 et projection en mai* 2016
du prix au m² des appartements anciens en Petite Couronne**



Projection des prix en mai* 2016 :

Paris
8 030 €

Ile-de-France
5 260 €

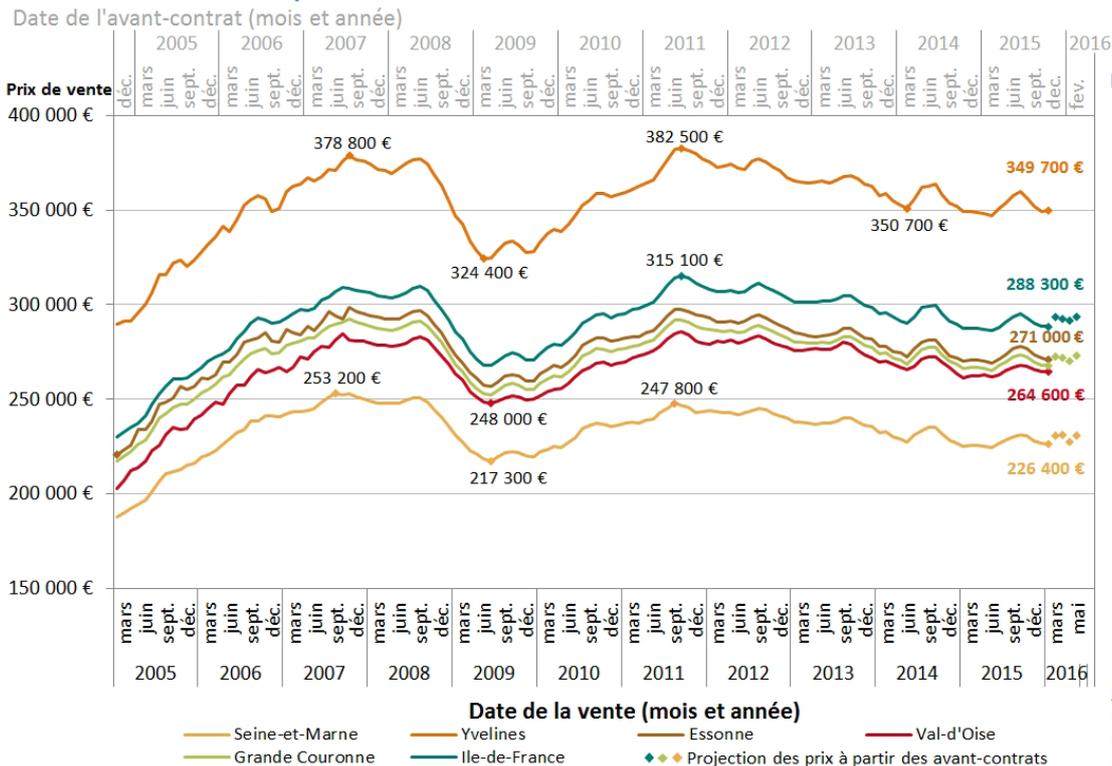
Hauts-de-Seine
5 110 €

Petite Couronne
4 200 €

Val-de-Marne
4 050 €

janvier* correspond à la période allant de novembre à janvier, mai* de mars à mai

**Prix en janvier* 2016 et projection en mai* 2016
du prix de vente des maisons anciennes en Grande Couronne**



Projection des prix en mai* 2016 :

Ile-de-France
293 600 €

Grande Couronne
273 100 €

Seine-et-Marne
230 900 €

janvier* correspond à la période allant de novembre à janvier, mai* de mars à mai

Focus - Achat d'un logement : les jeunes de moins en moins présents surtout dans le cœur de l'agglomération

En Ile-de-France, en 2015 les acquéreurs de logements sont un peu plus âgés qu'il y a 10 ans. De 2005 à 2015, l'âge médian des acquéreurs a augmenté de 36 à 38 ans pour un appartement, et de 38 à 39 ans pour une maison. Ce vieillissement tient essentiellement à **deux phénomènes : la part des acquéreurs de plus de 60 ans a nettement augmenté et celle des moins de 30 ans a baissé.**

	Part des moins de 30 ans		Part des 60 ans et plus	
	2005	2015	2005	2015
Population francilienne*	14,5%**	14%**	16,2%	19,2%
Acquéreurs d'appartements	24,5%	19,2%	9%	12,3%
Acquéreurs de maisons	12%	12%	4,5%	6%

*INSEE - Estimation de population - ** part des 20 à 29 ans

Sans surprise, compte tenu du niveau des prix, Paris reste le secteur géographique où les moins de 30 ans sont les moins nombreux. En 10 ans leur part a reculé de 17% à 14%.

Dans le même temps, la proportion d'acquéreurs de 60 ans et plus a progressé de 11% à 15%. Elle est toujours plus forte que partout ailleurs en Ile-de-France.

C'est en Petite Couronne que la part des jeunes acquéreurs a le plus fortement diminué, en particulier pour les appartements qui représentent 3 ventes sur 4 dans ces départements. Elle est passée de 25% en 2005 à 19% en 2015. La proportion des 60 ans et plus a parallèlement progressé de 8% à 11%.

En Petite Couronne, le marché des maisons reste monopolisé par les 30-49 ans qui représentent toujours 75% des acquéreurs. Comme ailleurs, les moins de 30 ans sont moins représentés dans les ventes (7% contre 9% il y a 10 ans), alors que le pourcentage d'acquéreurs de 60 ans et plus stagne autour de 5%.

En Grande Couronne, la part des acquéreurs de moins de 30 ans reste la plus élevée de la Région. Les jeunes privilégient toujours la Grande Couronne et ses prix plus raisonnables pour commencer leur parcours résidentiel.

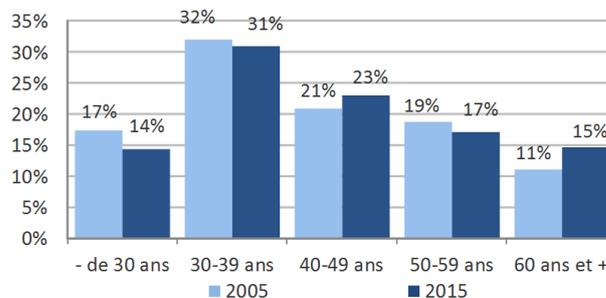
Ainsi, **25%** des acquéreurs d'appartements en Grande Couronne ont moins de 30 ans, contre seulement 14% à Paris par exemple. Mais, il y a 10 ans, les moins de 30 ans réalisaient 31% des acquisitions d'appartements.

Pour les maisons, la part des moins de 30 ans y est stable (13%) et 70% des acquisitions sont réalisées entre 30 et 49 ans.

Ce mouvement d'ensemble tient sans doute aux **évolutions démographiques** et au vieillissement de la population ainsi qu'aux **contraintes économiques** (prix immobiliers et marché du travail) qui pénalisent spécifiquement les plus jeunes. Il a touché tous les secteurs géographiques de l'Ile-de-France et principalement le marché des appartements. Les évolutions sont moins marquées pour les maisons.

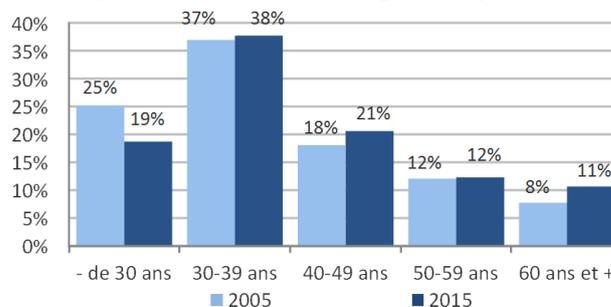
Appartements anciens à Paris

Répartition des ventes selon l'âge de l'acquéreur



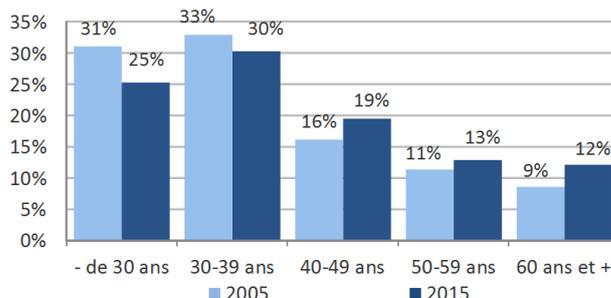
Appartements anciens en Petite Couronne

Répartition des ventes selon l'âge de l'acquéreur



Appartements anciens en Grande Couronne

Répartition des ventes selon l'âge de l'acquéreur



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