

1^{er} octobre 2015

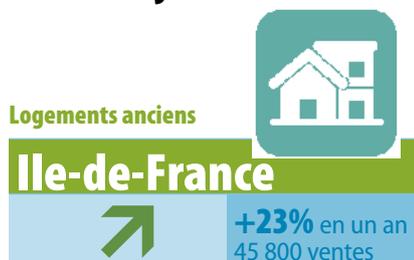
Communiqué de presse mensuel

Conjoncture immobilière francilienne en juillet* 2015

Bonne tenue de l'activité et nouvelle tendance haussière des prix confirmée

Dans la continuité des mois précédents, le marché immobilier francilien est resté actif au début de l'été avec un nombre de ventes soutenu. La tendance à la baisse régulière et progressive des prix semble s'être interrompue.

Volumes de ventes de mai à juillet 2015



Des ventes toujours plus soutenues

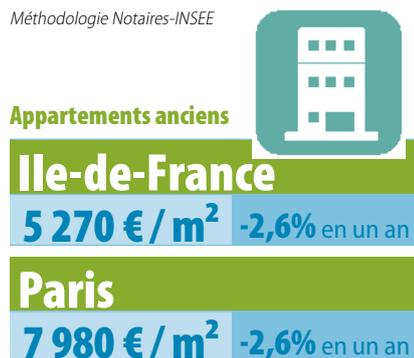
Après l'embellie du printemps 2015, la reprise des ventes a été confirmée en juillet. **45 800 logements anciens ont été vendus en Ile-de-France de mai à juillet 2015, soit une hausse de 23%** par rapport à la même période, il y a un an.

L'activité s'inscrit désormais en hausse de 8% par rapport à la période mai-juillet des dix dernières années. Mais elle n'a pas encore retrouvé le niveau de la période haute (-6%). La demande de logements s'est davantage portée sur les appartements que sur les maisons. Les ventes d'appartements de mai à juillet 2015 ont, en effet, progressé de 27% par rapport à la même période l'an dernier, alors qu'elles ont augmenté de 16% pour les maisons.

En revanche, les tous premiers résultats pour le mois d'août viennent nuancer cette apparente reprise d'activité en Ile-de-France. Il faudra donc attendre encore quelques mois pour pouvoir se prononcer sur l'état effectif du marché.

Prix au m² en juillet* 2015

Méthodologie Notaires-INSEE



Fin de la période baissière pour les prix ?

D'avril* à juillet* 2015, la baisse des prix s'est interrompue dans toute la région et sur tous les segments de marché.

Cette évolution est trop récente pour corriger la baisse des prix calculée sur un an. En juillet*, les prix des logements anciens restaient en recul annuel de 2,4% en Ile-de-France, de 2,6% les appartements et 2,1% pour les maisons.

Sur l'ensemble de la région, le prix des appartements anciens a augmenté de 0,7% en 3 mois, et celui des maisons de 1,8%. La correction de la saisonnalité, qui accélère toujours la hausse pendant l'été, laisse persister une baisse de 0,2% du prix des appartements et une progression de 0,4% pour les maisons en 3 mois.

Les indicateurs avancés des Notaires de Paris - Ile-de-France sur les avant-contrats prolongent ces évolutions plutôt haussières pour l'automne 2015, au-delà de la traditionnelle hausse saisonnière en été.

Mais, il serait prématuré de conclure à une inversion durable de tendance concernant la variation des prix, les récentes évolutions étant encore irrégulières et peu marquées. Ainsi, dans Paris, le prix au m² s'établit à 7 980 € le m² en juillet* 2015. S'il est en hausse de 0,7% en 3 mois, il reste en baisse de 0,2% après correction de la saisonnalité. La très légère hausse des prix parisiens se prolongerait ensuite jusqu'en octobre* (8 090 €) avant de s'infléchir à nouveau très légèrement en novembre* à 8 060 € le m².

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

Synthèse des chiffres

Les volumes de ventes

Logements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	de mai à juillet 2015	45 800	9 800	16 210	19 790
Evolutions en 1 an	mai-juillet 2015 comparé à mai-juillet 2014	+23%	+23%	+23%	+23%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	de mai à juillet 2015	30 960	9 760	12 560	8 650
Evolutions en 1 an	mai-juillet 2015 comparé à mai-juillet 2014	+27%	+23%	+29%	+27%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	de mai à juillet 2015	14 840	n.s.	3 660	11 140
Evolutions en 1 an	mai-juillet 2015 comparé à mai-juillet 2014	+16%	n.s.	+6%	+20%

Les prix

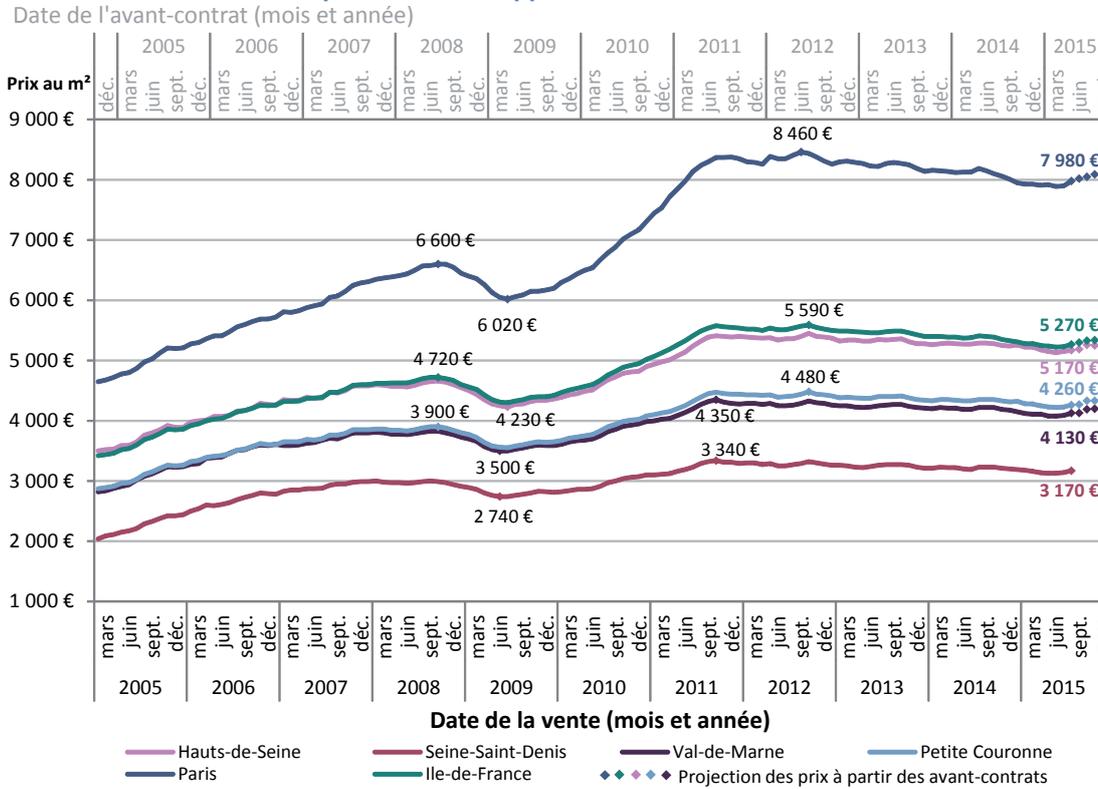
Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m ²	de mai à juillet 2015	5 270 €	7 980 €	4 260 €	5 170 €	3 170 €	4 130 €	2 910 €	2 580 €	3 620 €	2 580 €	2 650 €
Evolutions en 1 an	mai-juillet 2015 comparé à mai-juillet 2014	-2,6%	-2,6%	-2,1%	-2,2%	-1,8%	-2,0%	-3,4%	-2,9%	-3,9%	-3,2%	-3,2%
Evolutions brutes en 3 mois	mai-juillet 2015 comparé à février-avril 2015	+0,7%	+0,7%	+0,8%	+0,5%	+1,3%	+1,2%	+0,6%	+0,5%	0,0%	+1,2%	+1,0%
Evolutions CVS en 3 mois	mai-juillet 2015 comparé à février-avril 2015	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,4%	-0,1%	0,0%	-0,2%	-0,2%	-0,5%	+0,5%	0,0%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (€)	de mai à juillet 2015	292 000	341 600	565 900	257 800	339 500	271 000	229 300	355 400	274 400	266 300
Evolutions en 1 an	mai-juillet 2015 comparé à mai-juillet 2014	-2,1%	-2,6%	-2,2%	-3,4%	-2,3%	-1,9%	-1,9%	-1,9%	-2,0%	-1,8%
Evolutions brutes en 3 mois	mai-juillet 2015 comparé à février-avril 2015	+1,8%	+2,0%	+3,4%	+0,7%	+1,8%	+1,7%	+1,7%	+2,0%	+1,6%	+1,3%
Evolutions CVS en 3 mois	mai-juillet 2015 comparé à février-avril 2015	+0,4%	+0,5%	+2,2%	-1,3%	+0,3%	+0,3%	+0,3%	+0,5%	0,0%	+0,1%

Téléchargez la note méthodologique

Projections des prix des logements anciens

Prix en juillet* 2015 et projection en novembre* 2015
du prix au m² des appartements anciens en Petite Couronne



Projection des prix en novembre* 2015

Paris
8 060 €

Ile-de-France
5 340 €

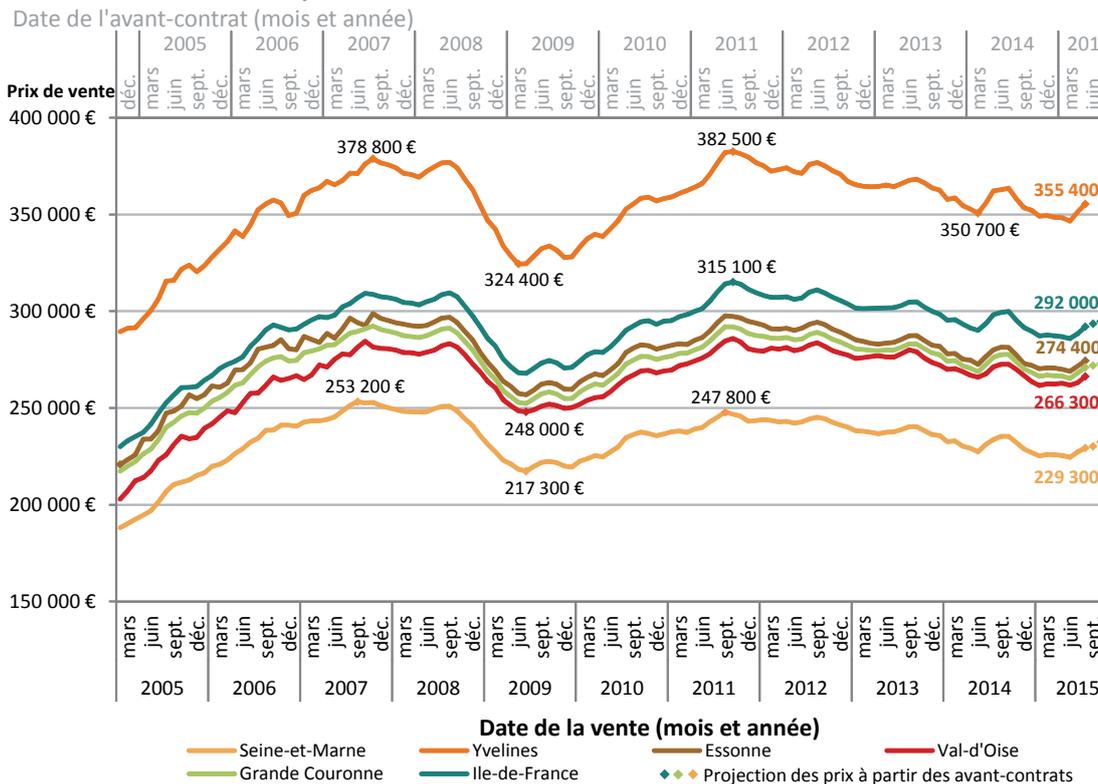
Hauts-de-Seine
5 290 €

Petite Couronne
4 360 €

Val-de-Marne
4 230 €

juillet* correspond à la période allant de mai à juillet, novembre* de septembre à novembre

Prix en juillet* 2015 et projection en novembre* 2015
du prix de vente des maisons anciennes en Grande Couronne



Projection des prix en novembre* 2015 :

Ile-de-France
295 400 €

Grande Couronne
275 100 €

Seine-et-Marne
233 000 €

juillet* correspond à la période allant de mai à juillet, novembre* de septembre à novembre

Focus : A Paris, quels sont les quartiers qui se sont le plus valorisés : les plus chers ou les moins chers ?

En 20 ans, les prix de l'immobilier ont fortement augmenté dans la Capitale.

Ainsi, les prix à Paris sont passés d'un peu plus de 2 000 € le m² en 1996 à plus de 8 000 € le m² en 2011 avant de diminuer légèrement depuis.

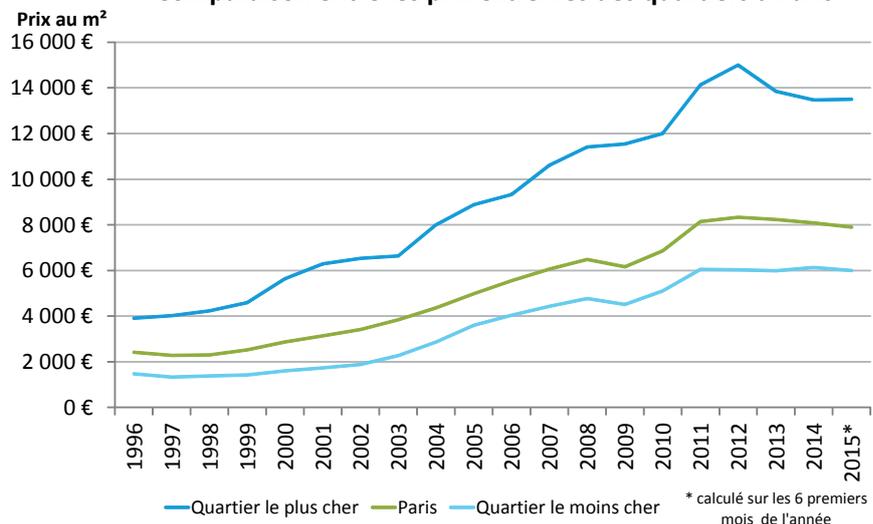
Proportionnellement, les quartiers les plus populaires ont davantage augmenté que les quartiers les plus huppés.

Le quartier le moins cher voit son prix quadrupler et le plus cher tripler. Mais le triplement du quartier le plus cher, parti déjà de très haut, permet un gain de près de 10 000 € le m², alors que le quadruplement du quartier le moins cher ne permet « qu'un gain » de 4 500 € le m².

Cependant, au-delà de l'augmentation de l'écart entre les secteurs de 1996 à 2015, il est intéressant d'analyser les évolutions dans le temps et le rapport entre le quartier le plus cher et le moins cher de Paris.

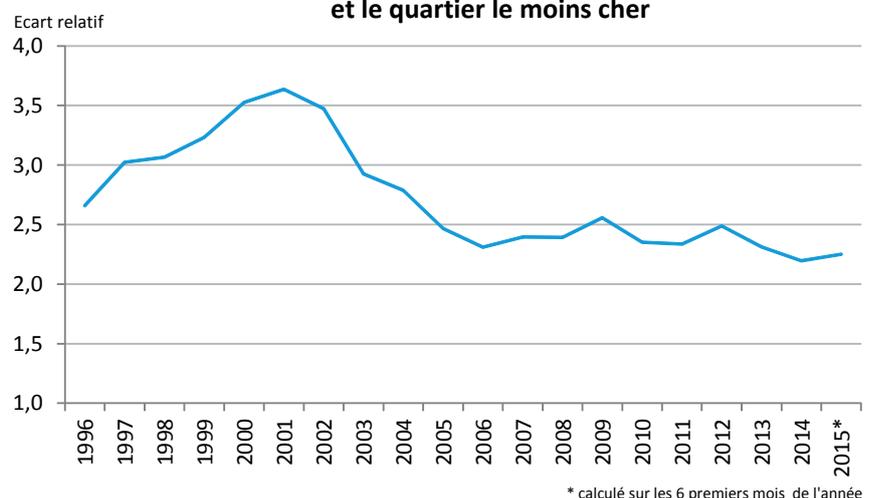
En 1996, il fallait déboursier 2,6 fois plus dans le quartier le plus cher pour devenir propriétaire que dans le quartier le moins cher. En 2001, l'écart atteint son maximum avec un prix 3,5 fois plus élevé pour le quartier le plus cher toujours par rapport au moins cher. Mais l'écart s'est ensuite réduit entre 2,2 et 2,5.

Comparaison entre les prix extrêmes des quartiers à Paris



En euros, **l'écart de prix entre le quartier le plus cher et le moins cher de la Capitale s'est donc considérablement accru en 20 ans.** Le phénomène se lit bien sur le graphique ci-dessus, avec des courbes proches en 1996 et qui se sont ensuite considérablement écartées.

Evolution du rapport entre le quartier le plus cher de Paris et le quartier le moins cher



Les arbres ne montent pas au ciel, surtout dans les quartiers déjà chers ?

Au final, il semble que dans les quartiers les plus chers, les prix ont atteint une sorte de plafond et qu'ils ne peuvent pas s'y maintenir. A l'inverse, dans les quartiers les moins chers, la pression des acheteurs cherchant à rejoindre la Capitale empêche une diminution des prix : le quartier le moins cher est resté à 6 000 € le m² depuis 4 ans. Le resserrement des prix se fait donc par une diminution des prix des secteurs les plus coûteux.

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