

03 mai 2016

Communiqué de presse mensuel

Conjoncture immobilière francilienne en février* 2016

Une activité toujours bien orientée avec des prix stables

Volumes de ventes de décembre 2015 à février 2016

Logements anciens



Ile-de-France


+19% en un an
36 270 ventes

La bonne tenue des ventes se prolonge

En Ile-de-France, le marché immobilier est resté soutenu avec **36 270 ventes** de logements anciens de décembre 2015 à février 2016, affichant une **hausse de 19%** par rapport à décembre 2014-février 2015. L'activité de décembre 2015 à février 2016 s'inscrit un peu au-dessus (+4%) de la moyenne de ces 10 dernières années (34 800 ventes pour la période) mais **reste 6%** en dessous de la période haute.

La progression du nombre des ventes a été encore plus élevée pour les appartements (+22%) que pour les maisons (+15%). Parallèlement, le dynamisme a été plus marqué à Paris et en Petite Couronne qu'en Grande Couronne.

Le très faible niveau des taux d'intérêt continue d'encourager les acquéreurs à concrétiser leur projet. D'ailleurs, les premiers résultats pour le mois de mars 2016* restent dans la même lignée.

Prix au m² en février* 2016

Méthodologie Notaires-INSEE



Appartements anciens

Ile-de-France

5 260 €/m² **-0,3%** en un an

Paris

8 000 €/m² **+0,9%** en un an

Stabilité des prix franciliens

Si la tendance légèrement baissière des prix s'est interrompue depuis quelques mois, aucun mouvement de hausse franc et durable n'est constaté dans la région, malgré le rebond des ventes. La tendance est désormais à la consolidation des prix.

En un an, les prix des logements anciens sont parfaitement stables (0,0%) en Ile-de-France. Cela n'empêche pas, dans le détail, quelques très légers mouvements de baisse (-0,3% pour les appartements en Ile-de-France ou -2,2% en Grande Couronne en un an) ou de faibles hausses (+0,9% dans Paris).

En 3 mois, les prix des logements anciens sont restés stables (-0,2%) en Ile-de-France (+0,2% après correction des variations saisonnières).

A Paris, le prix au m² des appartements anciens s'établit à **8 000 € en février* 2016**. D'après les prix issus des avant-contrats, il ne devrait pas évoluer dans les prochains mois (0% en 3 mois soit **8 010 € attendu en juin* 2016**). La **variation annuelle serait alors de +1,5%**.

Dans les autres secteurs géographiques, les appartements comme les maisons verraient leur prix stagner au printemps 2016 (5 260 €/m² pour les appartements et 292 800 euros pour les maisons).

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

Synthèse des chiffres

Les volumes de ventes

Logements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	de décembre 2015 à février 2016	36 270	8 280	13 310	14 690
Évolutions en 1 an	déc. 2015-fév. 2016 comparé à déc. 2014-fév. 2015	+19%	+24%	+26%	+12%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	de décembre 2015 à février 2016	25 330	8 230	10 440	6 650
Évolutions en 1 an	déc. 2015-fév. 2016 comparé à déc. 2014-fév. 2015	+22%	+24%	+27%	+11%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	de décembre 2015 à février 2016	10 940	n.s.	2 860	8 030
Évolutions en 1 an	déc. 2015-fév. 2016 comparé à déc. 2014-fév. 2015	+15%	n.s.	+24%	+12%

Les prix

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m ²	de décembre 2015 à février 2016	5 260 €	8 000 €	4 240 €	5 170 €	3 140 €	4 090 €	2 870 €	2 510 €	3 620 €	2 530 €	2 600 €
Évolutions en 1 an	déc. 2015-fév. 2016 comparé à déc. 2014-fév. 2015	-0,3%	+0,9%	-0,9%	-1,0%	-0,8%	-0,5%	-2,2%	-2,3%	-2,7%	-1,6%	-1,8%
Évolutions brutes en 3 mois	déc. 2015-fév. 2016 comparé à sept-novembre 2015	-0,3%	-0,3%	+0,1%	+0,5%	-0,4%	-0,4%	-1,1%	-2,4%	-0,1%	-1,5%	-1,5%
Évolutions CVS en 3 mois	déc. 2015-fév. 2016 comparé à sept-novembre 2015	-0,1%	-0,2%	+0,2%	+0,4%	-0,1%	-0,1%	-0,6%	-1,8%	+0,2%	-0,9%	-0,8%

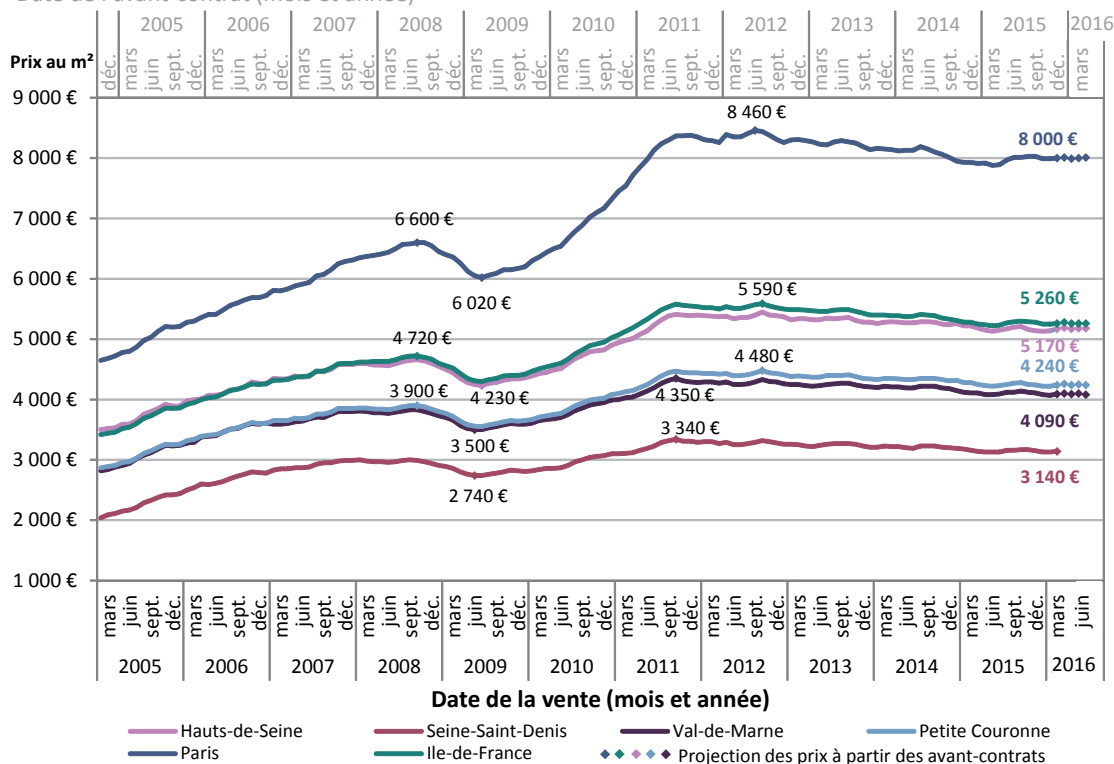
Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (€)	de décembre 2015 à février 2016	290 000	339 900	561 100	257 900	337 400	268 900	227 600	352 500	271 700	265 000
Évolutions en 1 an	déc. 2015-fév. 2016 comparé à déc. 2014-fév. 2015	+0,8%	+0,9%	+1,7%	+0,2%	+0,6%	+0,7%	+0,8%	+0,9%	+0,3%	+1,0%
Évolutions brutes en 3 mois	déc. 2015-fév. 2016 comparé à sept-novembre 2015	0,0%	+0,2%	+1,6%	-1,2%	-0,3%	-0,2%	-0,1%	+0,2%	-0,5%	-0,4%
Évolutions CVS en 3 mois	déc. 2015-fév. 2016 comparé à sept-novembre 2015	+0,8%	+1,2%	+3,0%	-0,4%	+0,7%	+0,5%	+0,5%	+1,0%	+0,2%	+0,2%

[Téléchargez la note méthodologique](#)

Projections des prix des logements anciens

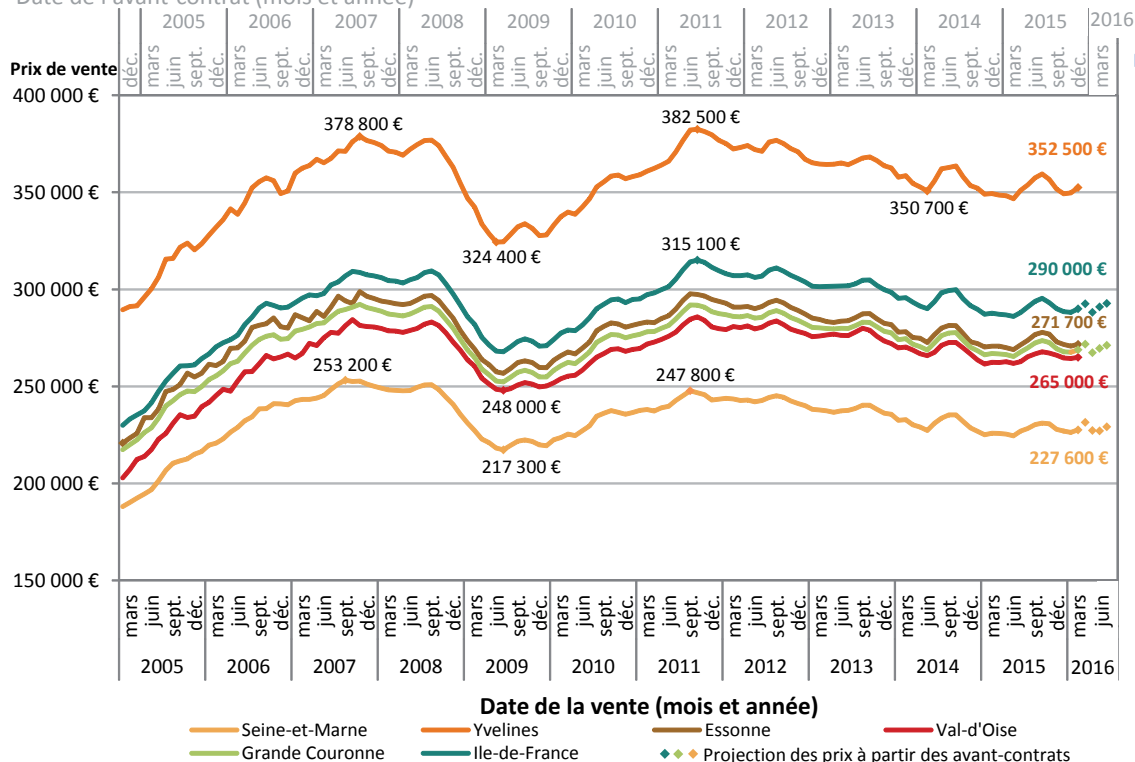
Prix en février* 2016 et projection en juin* 2016 du prix au m² des appartements anciens en Petite Couronne

Date de l'avant-contrat (mois et année)

Projection des prix
en juin* 2016 :Paris
8 010 €Ile-de-France
5 260 €Hauts-de-Seine
5 180 €Petite Couronne
4 240 €Val-de-Marne
4 080 €février* correspond
à la période allant de
décembre à février,
juin* d'avril à juin

Prix en février* 2016 et projection en juin* 2016 du prix de vente des maisons anciennes en Grande Couronne

Date de l'avant-contrat (mois et année)

Projection des prix
en juin* 2016 :Ile-de-France
292 800 €Grande Couronne
271 200 €Seine-et-Marne
229 200 €février* correspond
à la période allant de
décembre à février,
juin* d'avril à juin

Focus - La hausse des prix de l'immobilier a réduit l'accès à la propriété des CSP les plus modestes, au profit des cadres, surtout dans le cœur de l'agglomération

En Ile-de-France, 44% des acquéreurs d'appartements sont cadres et dirigeants d'entreprise en 2015, soit une hausse de 10 points par rapport à 2005. A contrario, la part des professions intermédiaires a chuté de 33% à 28% et celle des employés et ouvriers de 24% à 17%. La légère progression des retraités parmi les acquéreurs (6% en 2005 à 8% en 2015) s'explique par leur augmentation dans la population francilienne.

L'effet est moins marqué pour le marché des maisons, où la part des cadres n'a augmenté que de 4 points en 10 ans et diminué d'autant pour les professions intermédiaires, employés et ouvriers.

Dans Paris, en 2015 près de 2 acquéreurs sur 3 sont cadres ou dirigeants d'entreprise

C'est à Paris que la part des cadres, artisans et dirigeants d'entreprise a le plus progressé parmi les acquéreurs.

De façon symétrique, c'est aussi à Paris que la part des professions intermédiaires a le plus diminué (-8 points en 10 ans). Dans la Capitale, le prix d'un appartement à Paris est passé de 5 200 € fin 2005, à près de 8 000 € fin 2015, rendant très difficile l'accession pour les ménages modestes et même intermédiaires.

Comme dans Paris, la part des employés et des ouvriers est en fort recul (-8 points) en Petite Couronne, particulièrement dans les Hauts-de-Seine (11% en 2015, soit 7 points de recul en 10 ans).

Parallèlement, la progression des cadres et dirigeants d'entreprise est également très notable même si chaque département conserve sa spécificité. Ainsi, la part des dirigeants d'entreprise et cadres dans les Hauts-de-Seine est de 53% en 2015 (+13 points) tandis qu'elle n'est que de 30% en Seine-Saint-Denis (+9 points).

En Grande Couronne, l'origine socio-professionnelle des acquéreurs est plus diversifiée, tant pour les appartements que pour les maisons.

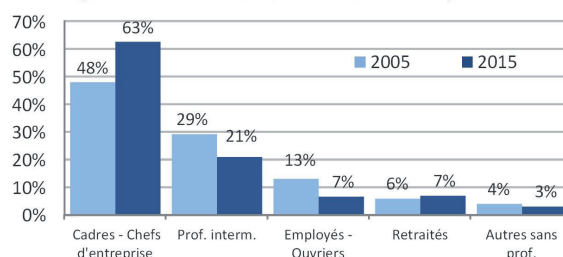
Dans un schéma identique mais plus modéré, sans doute parce que les prix restent plus raisonnables, la part des cadres et dirigeants d'entreprise a augmenté (+3 points) au détriment de celle des employés et ouvriers (-4 points) qui restent encore très présents en Grande Couronne (29% des acquéreurs d'appartements).

Peu d'évolution de la typologie des acquéreurs de maisons en Grande Couronne

Le marché des maisons en Grande Couronne est plus prisé des dirigeants d'entreprise et cadres, qui représentent 32% des acquéreurs (+3 points) ; la part des retraités y est plus limitée, de l'ordre de 5%.

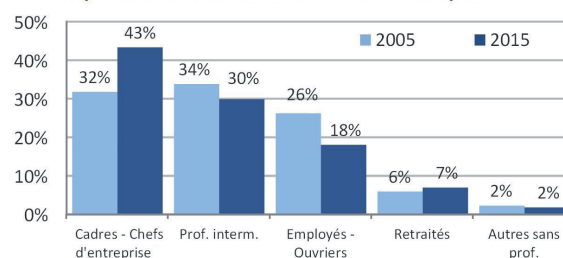
Appartements anciens à Paris

Répartition des ventes selon la CSP de l'acquéreur



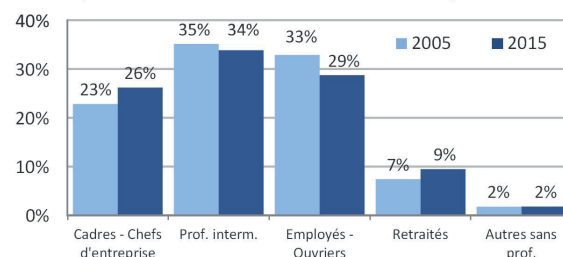
Appartements anciens en Petite Couronne

Répartition des ventes selon la CSP de l'acquéreur



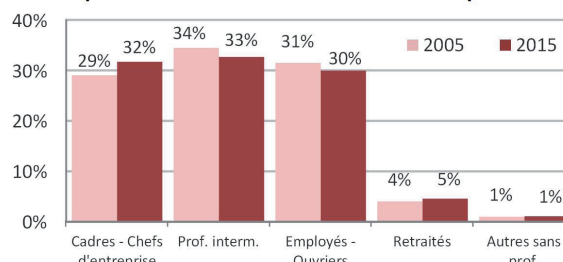
Appartements anciens en Grande Couronne

Répartition des ventes selon la CSP de l'acquéreur



Maisons anciennes en Grande Couronne

Répartition des ventes selon la CSP 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