

18 décembre 2015

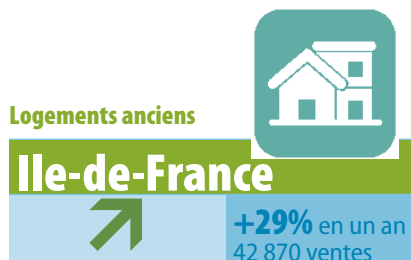
Communiqué de presse mensuel

Conjoncture immobilière francilienne en octobre* 2015

Le dynamisme des ventes dans l'ancien se prolonge avec des évolutions de prix encore limitées

Tous les marchés franciliens continuent de profiter de l'embellie de l'activité et d'une fluidité retrouvée, alors que les prix se stabilisent.

Volumes de ventes d'août à octobre 2015



La montée en régime de l'activité se confirme

Les résultats des mois de septembre et octobre, après un mois d'août terne, ont confirmé la tendance à la reprise des marchés immobiliers.

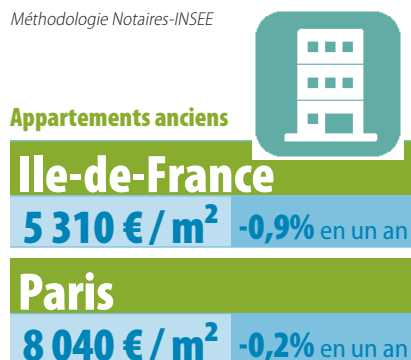
Près de 43 000 logements anciens ont été vendus en Ile-de-France d'août à octobre 2015, soit 29% de plus qu'à la même période en 2014. Le nombre de ventes a progressé de 17% par rapport à la moyenne de ces dix dernières années, et il devient même supérieur de 6% par rapport à la période de forte activité de 1999 à 2007.

La reprise bénéficie à tous les segments de marché (+29% pour les appartements comme les maisons, lorsque l'on compare les périodes d'août à octobre 2014 et 2015). Les meilleurs résultats s'observent en Grande Couronne (+36% pendant la période) mais ils restent également très soutenus en Petite Couronne (+24%) ou dans Paris (+25%).

L'activité n'a pas fléchi en novembre. **La reprise globalement observée depuis le printemps laissera donc une année 2015 bien meilleure que 2014 en Ile-de-France (d'au moins 15%).**

Prix au m² en octobre* 2015

Méthodologie Notaires-INSEE



Stabilisation des prix pour les appartements et quelques tensions pour les maisons

La très légère hausse des prix intervenue dans la région ces derniers mois a annulé l'érosion observée fin 2014 et au 1^{er} semestre 2015. Par rapport à la situation d'il y a un an, les prix des logements anciens sont stables (-0,5% en Ile-de-France). La tendance est légèrement baissière pour les appartements (-0,9%) et très légèrement haussière pour les maisons (+0,2%).

Sur 3 mois, de juillet* à octobre* 2015, les prix des logements anciens ont augmenté de 1% en Ile-de-France, de 0,7% pour les appartements et de 1,6% pour les maisons. La prise en compte de la saisonnalité de l'automne impacte peu ces variations.

Après cette phase de légère hausse, les prix devraient peu évoluer dans la Capitale dans les prochains mois. D'après les avant-contrats, on attend un prix au m² de 8 050 € en février* 2016, proche de la valeur d'octobre* 2015 (8 040 €). La variation annuelle redeviendrait à cette date légèrement positive dans Paris (+1,5%).

Pour les appartements hors Paris, les prévisions restent à la poursuite de la stagnation. En revanche, les avant-contrats conduisent à anticiper malgré la saison la prolongation de la tendance haussière pour les maisons. Mais, ce segment de marché connaît des évolutions de prix parfois heurtées.

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

Synthèse des chiffres

Les volumes de ventes

Logements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	d'août à octobre 2015	42 870	9 150	15 010	18 720
Évolutions en 1 an	août-oct. 2015 comparé à août-oct. 2014	+29%	+25%	+24%	+36%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	d'août à octobre 2015	28 610	9 110	11 510	7 990
Évolutions en 1 an	août-oct. 2015 comparé à août-oct. 2014	+29%	+25%	+27%	+37%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	d'août à octobre 2015	14 260	n.s.	3 490	10 730
Évolutions en 1 an	août-oct. 2015 comparé à août-oct. 2014	+29%	n.s.	+17%	+34%

Les prix

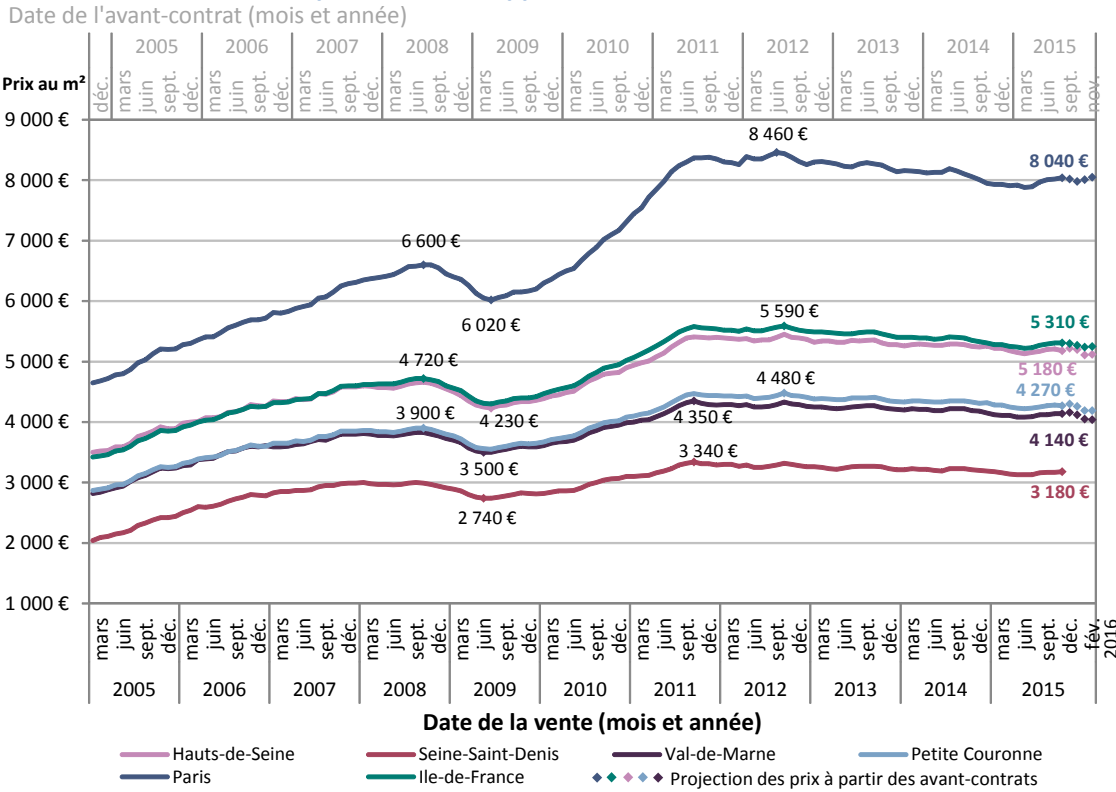
Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m ²	d'août à octobre 2015	5 310 €	8 040 €	4 270 €	5 180 €	3 180 €	4 140 €	2 930 €	2 600 €	3 650 €	2 600 €	2 660 €
Évolutions en 1 an	août-octobre 2015 comparé à août-octobre 2014	-0,9%	-0,2%	-1,3%	-1,3%	-1,0%	-1,3%	-1,8%	-1,8%	-2,0%	-1,2%	-2,0%
Évolutions brutes en 3 mois	août-octobre 2015 comparé à mai-juillet 2015	+0,7%	+0,9%	+0,4%	+0,2%	+0,7%	+0,5%	+1,0%	+0,9%	+0,9%	+1,3%	+0,9%
Évolutions CVS en 3 mois	août-octobre 2015 comparé à mai-juillet 2015	+0,9%	+1,2%	+0,5%	+0,6%	+0,6%	+0,5%	+0,8%	+0,5%	+0,9%	+1,1%	+0,6%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (€)	d'août à octobre 2015	295 800	344 600	564 200	263 400	342 800	275 100	233 000	361 100	279 500	268 800
Évolutions en 1 an	août-octobre 2015 comparé à août-octobre 2014	+0,2%	-0,3%	-0,9%	+0,4%	-0,2%	+0,5%	+0,4%	+0,9%	+0,8%	-0,4%
Évolutions brutes en 3 mois	août-octobre 2015 comparé à mai-juillet 2015	+1,6%	+1,1%	+0,2%	+2,0%	+1,2%	+1,9%	+2,1%	+2,1%	+2,1%	+1,3%
Évolutions CVS en 3 mois	août-octobre 2015 comparé à mai-juillet 2015	+1,6%	+1,1%	-0,2%	+2,4%	+1,4%	+1,9%	+1,9%	+2,1%	+2,1%	+1,3%

Téléchargez la note méthodologique

Projections des prix des logements anciens

**Prix en octobre* 2015 et projection en février* 2016
du prix au m² des appartements anciens en Petite Couronne**



Projection des prix en février* 2016 :

Paris
8 050 €

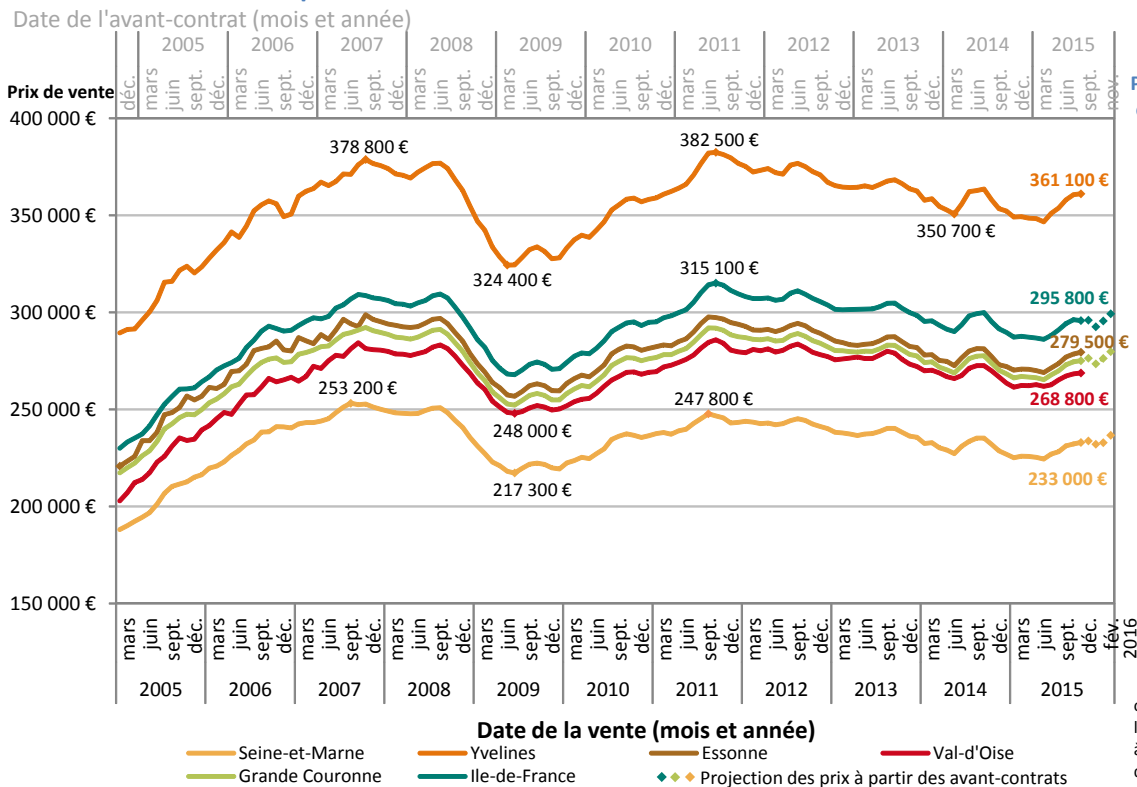
Ile-de-France
5 250 €

Hauts-de-Seine
5 120 €

Petite Couronne
4 190 €

Val-de-Marne
4 040 €

**Prix en octobre* 2015 et projection en février* 2016
du prix de vente des maisons anciennes en Grande Couronne**



Projection des prix en février* 2016 :

Ile-de-France
299 300 €

Grande Couronne
279 800 €

Seine-et-Marne
236 700 €

Focus - Evolutions de prix à Paris-Lyon-Marseille : Lyon ressemble davantage à Paris qu'à Marseille

Depuis 20 ans, dans un contexte général de forte croissance, les prix n'ont pas évolué partout en France au même rythme.

En début de période, la reprise de la hausse des prix est un peu plus tardive en Ile-de-France qu'en province. La crise de 1991-1996 y avait été beaucoup plus profonde.

De 1996 à 1998, les prix des logements anciens sont encore en légère baisse en Ile-de-France (fin de la crise du début des années 90) alors qu'un mouvement de hausse est déjà entamé en province.

En 2008, la hausse se poursuit en Ile-de-France alors que les prix en province sont déjà en baisse.

Après le trou d'air (2008-2009) lié à la crise des subprimes et ses conséquences, la hausse des prix reprend avec davantage de vigueur en Ile-de-France.

Ainsi de 2009 à 2012, la hausse atteint 21% en 3 ans en Ile-de-France contre seulement 6% en province. Pendant cette période, pourtant assez courte, se creuse l'essentiel de l'écart (24 points) observé en presque 20 ans* entre l'évolution des prix des logements en Ile-de-France (+157%) et en province (+133%).

Au niveau national, le prix des appartements a progressé plus rapidement que celui des maisons (+157% pour les appartements contre +128% pour les maisons en 20 ans*).

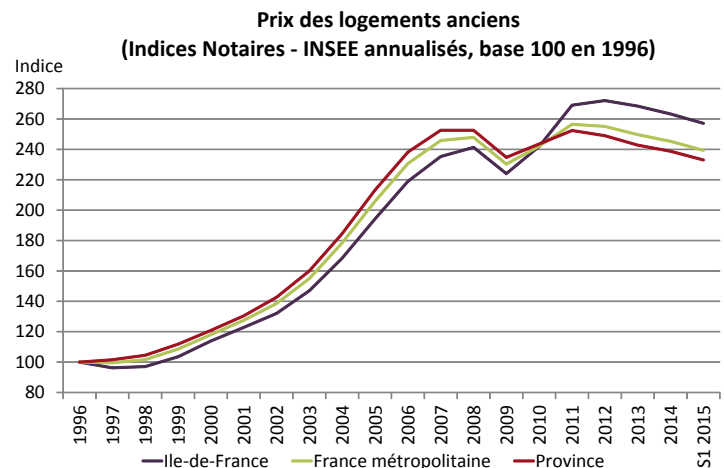
Les évolutions en Ile-de-France et en Province ne se sont donc différenciées qu'à partir de 2009 (les courbes sont proches). Mais localement, les situations sont plus contrastées. Dans ce contexte, l'évolution de la situation des agglomérations lyonnaise et marseillaise est très différente.

A Marseille (courbe orange), les prix des appartements ont été multipliés par 3 de 1996 à 2007. Mais en contrepartie, ils ont davantage baissé au moment de la crise en 2008-2009. Ils ont ensuite beaucoup moins profité de la reprise de 2010-2011 et sont en baisse prononcée depuis 2011. Le repli cumulé depuis 4 ans atteint 15% contre 7% en province et seulement 4% en Ile-de-France.

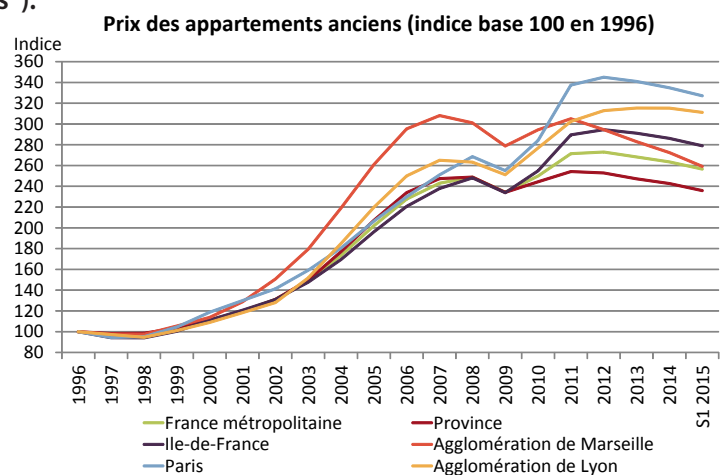
A Lyon (courbe jaune), au contraire, les prix ont suivi globalement la tendance nationale jusqu'en 2007. Puis la baisse de 2008-2009 a été moins marquée que dans les autres métropoles. Les prix ont ensuite continué à progresser jusqu'en 2013 pour se maintenir ensuite.

Au total, en 20 ans*, et à la mi-2015, les prix des appartements à Lyon ont été multipliés par 3,1, presque autant qu'à Paris (3,3) et plus qu'en Ile-de-France (2,8) alors que les prix marseillais ont été multipliés par 2,6 et ceux de province par 2,4.

Calculé sur la base des indices Notaires-INSEE, l'écart de prix entre Paris (8 020 €/m² au 3^e trimestre 2015) et les autres grandes villes de France (Lyon à 3 270 €/m², Marseille à 2 260 €/m²) s'est donc accru de 1996 à 2015.



* du 1^{er} trimestre 1996 au 2^e trimestre 2015.



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