

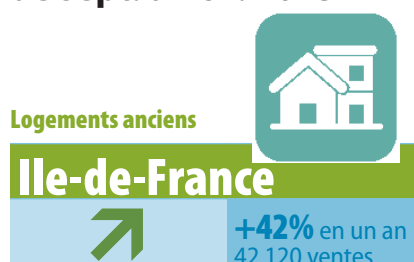
28 janvier 2016

Communiqué de presse mensuel

Conjoncture immobilière francilienne en novembre* 2015

Dans la lignée des mois précédents, le nombre de ventes reste soutenu et les prix globalement stables.

Volumes de ventes de sept. à nov. 2015



L'activité progresse encore et atteint des niveaux élevés

Environ **42 000 logements anciens** ont été vendus en Ile-de-France de **septembre à novembre 2015**, soit 42% de plus qu'à la même période en 2014. Nous retrouvons donc **un niveau d'activité historiquement élevé**, supérieur de 21% à la moyenne de ces 10 dernières années, et en hausse de 9% comparé à la période de forte activité de 1999 à 2007.

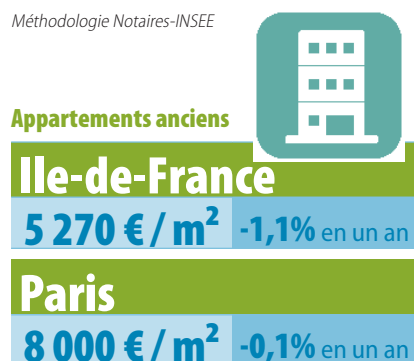
Septembre, octobre et novembre 2015 ont affiché chacun des résultats en forte croissance et la tendance s'est poursuivie en décembre.

2015 a donc été une année active en termes de ventes avec une croissance annuelle des volumes de ventes de logements anciens supérieure à 15% en Ile-de-France.

La reprise bénéficie encore à tous les départements et aux appartements comme aux maisons. **La Capitale affiche une envolée** de 49% de ses ventes par rapport à la même période en 2014, avec 9 500 appartements vendus de septembre à novembre 2015. Mais il faut rappeler que le marché parisien avait subi à l'automne 2014 un tassement de son activité, consécutivement à la fin du dispositif d'abattement exceptionnel de 25% sur les plus-values. Le mouvement de hausse des ventes à Paris s'en trouve donc amplifié.

Prix au m² en novembre* 2015

Méthodologie Notaires-INSEE



Des évolutions de prix encore modérées

Malgré la reprise des ventes, **le prix des logements anciens reste très légèrement en deçà de celui constaté il y a un an en Ile-de-France (-0,7%).**

Pour les appartements, l'érosion des prix de 1,1% est d'autant plus marquée que l'on s'éloigne du cœur de l'agglomération. Ainsi de novembre* 2014 à novembre* 2015, le prix au m² a stagné dans Paris (-0,1%), où il s'établit désormais à 8 000 € le m². Il a baissé de 1,8% en Petite Couronne et de 2,1% en Grande Couronne. Les prix sont stables pour les maisons en un an (+0,1% en Ile-de-France).

En 3 mois (d'août* à novembre* 2015), les variations sont de faible amplitude, de -0,4% pour les appartements en Ile-de-France (+0,5% CVS) et de -0,6% pour les maisons (+0,8% CVS).

D'après les indicateurs avancés des notaires franciliens sur les avant-contrats, **le prix au m² se stabiliserait autour de 8 000 € pendant les 3 premiers mois de 2016 dans Paris.** Cela laisserait toutefois une variation annuelle positive de 1,4%, liée à l'augmentation observée cet été. En Petite Couronne, les prix des appartements baisseraient dans les prochains mois. En revanche, le marché de la maison afficherait des tendances haussières et des hausses annuelles de prix pouvant osciller entre 3 et 4% à l'horizon de mars* 2016.

CVS : corrigé des variations saisonnières

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

Synthèse des chiffres

Les volumes de ventes

Logements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	de septembre à novembre 2015	42 120	9 550	14 920	17 650
Évolutions en 1 an	sept.-nov. 2015 comparé à sept.-nov. 2014	+42%	+49%	+36%	+43%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	de septembre à novembre 2015	28 850	9 510	11 560	7 790
Évolutions en 1 an	sept.-nov. 2015 comparé à sept.-nov. 2014	+45%	+50%	+39%	+50%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	de septembre à novembre 2015	13 270	n.s.	3 360	9 860
Évolutions en 1 an	sept.-nov. 2015 comparé à sept.-nov. 2014	+35%	n.s.	+27%	+38%

Les prix

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m ²	de septembre à novembre 2015	5 270 €	8 000 €	4 240 €	5 140 €	3 150 €	4 110 €	2 920 €	2 590 €	3 620 €	2 590 €	2 650 €
Évolutions en 1 an	sept.-nov. 2015 comparé à sept.-nov. 2014	-1,1%	-0,1%	-1,8%	-1,9%	-1,5%	-1,6%	-2,1%	-2,2%	-2,6%	-1,4%	-1,8%
Évolutions brutes en 3 mois	sept.-nov. 2015 comparé à juin-août 2015	-0,4%	0,0%	-0,8%	-1,2%	-0,3%	-0,2%	-0,3%	0,0%	-1,0%	+0,2%	+0,4%
Évolutions CVS en 3 mois	sept.-nov. 2015 comparé à juin-août 2015	+0,5%	+0,9%	0,0%	-0,3%	+0,4%	+0,3%	+0,3%	+0,5%	-0,3%	+0,8%	+0,8%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (€)	de septembre à novembre 2015	292 100	340 900	555 000	262 000	339 800	271 400	229 600	354 900	275 000	267 800
Évolutions en 1 an	sept.-nov. 2015 comparé à sept.-nov. 2014	+0,1%	-0,4%	-2,1%	+1,2%	-0,1%	+0,4%	+0,4%	+0,4%	+0,7%	+0,4%
Évolutions brutes en 3 mois	sept.-nov. 2015 comparé à juin-août 2015	-0,6%	-1,0%	-2,5%	+0,3%	-0,7%	-0,4%	-0,3%	-0,7%	-0,6%	+0,4%
Évolutions CVS en 3 mois	sept.-nov. 2015 comparé à juin-août 2015	+0,8%	+0,3%	-1,9%	+2,4%	+0,7%	+1,0%	+1,1%	+0,5%	+0,9%	+1,8%

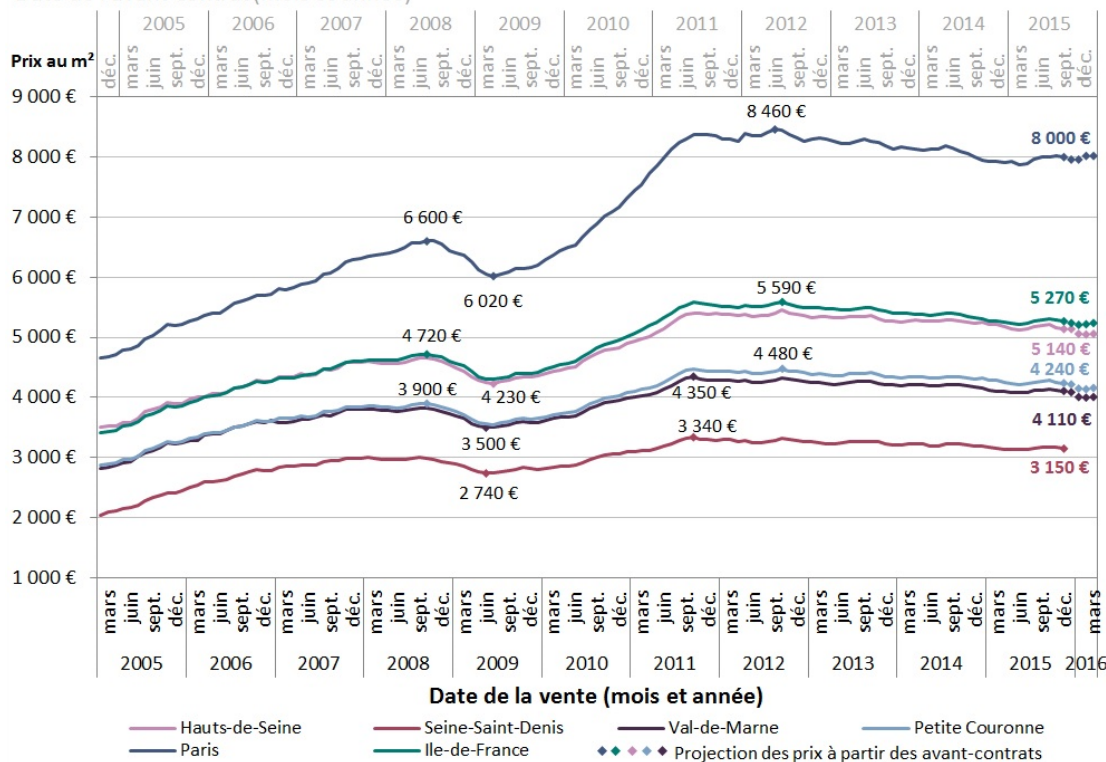
[Téléchargez la note méthodologique](#)

Projections des prix des logements anciens

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



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

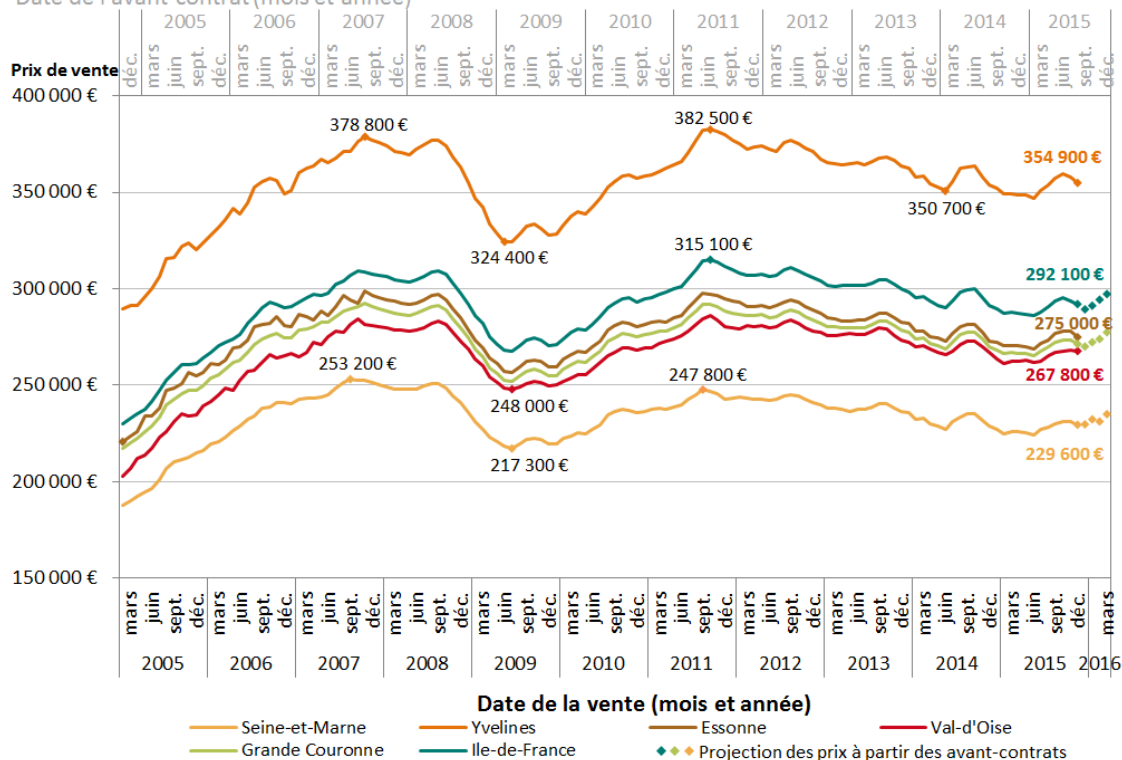
Projection des prix
en mars* 2016 :Paris
8 020 €Ile-de-France
5 240 €Hauts-de-Seine
5 060 €Petite Couronne
4 160 €Val-de-Marne
4 010 €

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

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



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

Projection des prix
en mars* 2016 :Ile-de-France
297 300 €Grande Couronne
277 500 €Seine-et-Marne
235 100 €

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

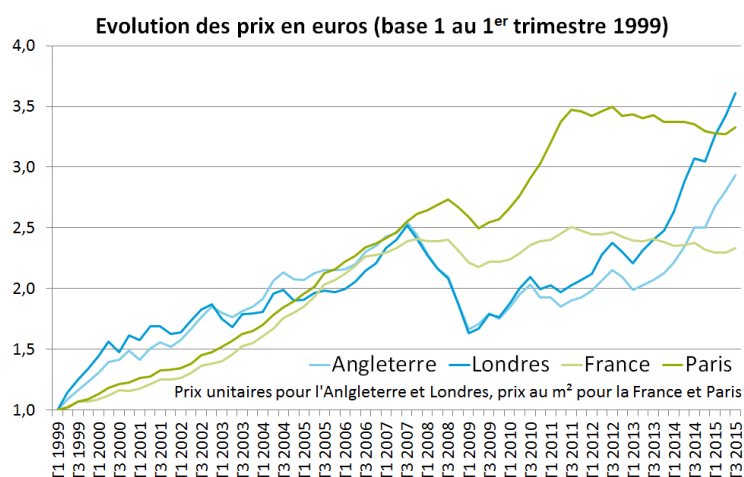
Focus - Evolutions des prix de l'immobilier : Londres est plus chère que Paris malgré une hausse comparable sur 15 ans

Il est difficile de comparer Paris avec une autre grande Capitale internationale du fait de sa surface très limitée, de sa densité de population particulièrement élevée et des caractéristiques de son parc de logements, majoritairement construit avant la Seconde Guerre Mondiale et constitué pour les deux tiers de studios et d'appartements de 2 pièces. Ainsi, Londres et le Greater London (8,6 millions d'habitants sur 1572 km²) est 15 fois plus étendue que Paris et trois fois et demie plus peuplée. La Capitale du Royaume-Uni est donc 4 fois moins dense et son parc de logements comporte davantage de maisons. Malgré ces différences, la comparaison entre les deux villes est intéressante à plusieurs titres.

Une évolution de prix comparable en 15 ans : des prix multipliés par 3,5

On voit sur le graphique que, tandis que les prix ont augmenté de façon homogène de 1999 à 2007, les écarts se sont créés depuis :

- Forte chute des prix en Angleterre en 2007 et 2008, alors que le marché français et encore plus francilien continuait à augmenter en 2007 et baissait assez peu en 2008/2009.
- Très forte reprise parisienne de 2009 à 2011 alors qu'en Angleterre et encore plus à Londres, les prix sont en forte hausse continue depuis 2008, bénéficiant de fortes aides fiscales et d'un attrait plus important auprès des étrangers.
- Ces mouvements sont amplifiés par le cours de la Livre Sterling qui est passée de plus de 1,60 €/£ au début des années 2000 à 1,10 €/£ en 2009 avant de remonter à presque 1,40 €/£ ces derniers trimestres.
- Mais au final, à Paris et à Londres, les prix en euros ont été multipliés par 3,5 en 15 ans.



Mais le niveau de prix atteint en 2015 reste très différent et Londres plus chère

Malgré un territoire plus vaste et une population nettement plus nombreuse, **les prix unitaires à Londres atteignent une valeur moyenne de 720 000 €, beaucoup plus élevée qu'à Paris, où 450 000 € environ permettent de devenir propriétaire de 56 m² (la surface moyenne) sur la base d'un prix au m² de 8 000 € à la fin 2015.** Cette comparaison est en prix unitaires et ne tient donc pas compte de la surface moyenne vendue, surface qui est probablement plus importante à Londres qu'à Paris du fait de la contrainte géographique moindre et de la plus grande part de maisons. Si l'on étend la comparaison à d'autres grandes métropoles mondiales, Londres prend la 2^e place du classement des prix de vente, derrière Hong-Kong et avant New-York, située à la 3^e place, juste devant Paris (source CBRE*).

De plus, on observe à Londres comme à Paris une forte dispersion entre les valeurs des différents quartiers, malgré la plus forte concentration de la Capitale française.

A Paris en 2015, le prix médian d'un logement s'établit à 200 000 € dans le quartier de La Chapelle, le plus abordable de la Capitale, contre 1 100 000 € aux Champs-Élysées.

A Londres, la comparaison entre les 33 quartiers met en lumière des écarts de prix du même ordre entre le quartier Barking and Dagenham où 310 000 € (227 500 £) sont nécessaires pour acheter un logement (prix médian au 2^e trimestre 2015), et le très huppé quartier de Kensington and Chelsea où il faut déboursier 1 630 000 € (1 200 000 £).

Enfin, si Paris et Londres affichent des prix beaucoup plus élevés que le reste de leurs pays, la différenciation est plus accentuée pour la Capitale française. Ainsi à Paris, le prix d'un logement est en moyenne trois fois plus élevé qu'ailleurs sur le reste du territoire. A Londres, le prix moyen d'un logement est 2,2 fois plus élevé que dans le reste du pays.

Source pour les chiffres britanniques : <http://www.ons.gov.uk/ons/index.html> - Office for National Statistics. * Source : CBRE Residential, « Global living, a city by city approach »

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