

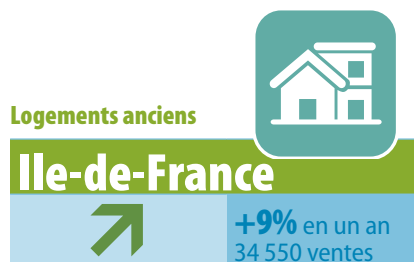
30 juin 2016

## Communiqué de presse mensuel

# Conjoncture immobilière francilienne en avril\* 2016

Quelques tensions récentes sur les prix amenées par un marché francilien toujours très actif

### Volumes de ventes de février à avril 2016



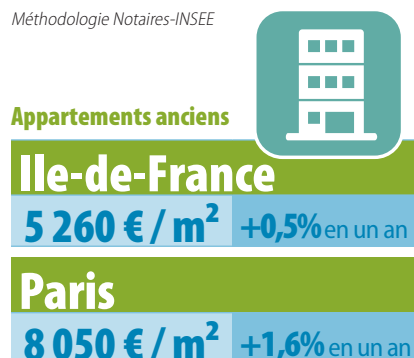
### L'activité est restée dynamique

**34 550 logements anciens ont été vendus** en Ile-de-France de février 2016 à avril 2016. Comme attendu, les ventes continuent de progresser, **mais la croissance** (+9% par rapport à février-avril 2015) **est un peu moins rapide que les mois précédents**. Le volume de ventes est en hausse de 9% par rapport à la moyenne de ces 10 dernières années mais reste encore inférieur de 6% comparé à la période de 1999-2007.

**La progression de l'activité bénéficie toujours à tous les segments de marché**, avec toutefois un peu plus de vigueur pour les appartements anciens (+11%) que pour les maisons (+6%). Paris et la Grande Couronne sont également un peu moins dynamiques l'un et l'autre (+7%) que la Petite Couronne (+13%). Les premiers résultats pour mai 2016 restent bons. **Le marché, largement fluidifié, a bénéficié de taux d'intérêt exceptionnellement attractifs** qui constituent un moteur essentiel de l'activité aujourd'hui. **Il a aussi bénéficié d'un regain de confiance perceptible dans les enquêtes d'opinion du début de printemps.**

### Prix au m<sup>2</sup> en avril\* 2016

Méthodologie Notaires-INSEE



### Quelques tensions en perspective sur les prix dans les prochains mois

En un an, les prix des logements anciens ont peu varié (+0,4%) en Ile-de-France : +0,5% pour les appartements et +0,2% pour les maisons.

De premières hausses de prix se manifestent tout de même dans la Capitale où le prix au m<sup>2</sup> a progressé de 1,6% d'avril 2015 à avril 2016. En revanche, la tendance sur un an reste légèrement orientée à la baisse pour les appartements en Petite Couronne (-0,2%) et plus encore quand on s'éloigne vers la Grande Couronne (-1,2%). Sur 3 mois (de janvier\* à avril\* 2016), les prix des logements anciens sont stables.

En revanche, les indicateurs avancés sur les avant-contrats des Notaires Franciliens anticipent tous un climat un peu plus haussier à l'été, qui s'explique en partie par une composante saisonnière. A Paris, le prix au m<sup>2</sup> des appartements anciens qui s'établit à 8 050 € en avril\* 2016 (+1,6% sur 1 an, +0,8% sur 3 mois) est attendu autour 8 180 € en août\* 2016, soit une hausse trimestrielle de 2,2%. **La variation annuelle des prix dans la Capitale serait également de +2,2%, puisque les prix s'étaient maintenus autour de 8 000 € pendant toute l'année 2015 et début 2016.**

Dans les autres secteurs géographiques, les prix des appartements anciens augmenteraient d'environ 1%, en variation annuelle comme trimestrielle. Toujours d'après les indicateurs avancés, les prix des maisons anciennes en Ile-de-France devraient progresser de 2,0% en 3 mois (de mai\* 2016 à août\* 2016), mais ils resteraient stables (0%) sur un an.

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

# Synthèse des chiffres

## Les volumes de ventes

Logements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	de février à avril 2016	34 550	7 440	12 930	14 180
Évolutions en 1 an	février-avril 2016 comparé à février-avril 2015	+9%	+7%	+13%	+7%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	de février à avril 2016	24 190	7 400	10 150	6 630
Évolutions en 1 an	février-avril 2016 comparé à février-avril 2015	+11%	+7%	+15%	+9%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	de février à avril 2016	10 370	n.s.	2 780	7 550
Évolutions en 1 an	février-avril 2016 comparé à février-avril 2015	+6%	n.s.	+6%	+6%

## Les prix

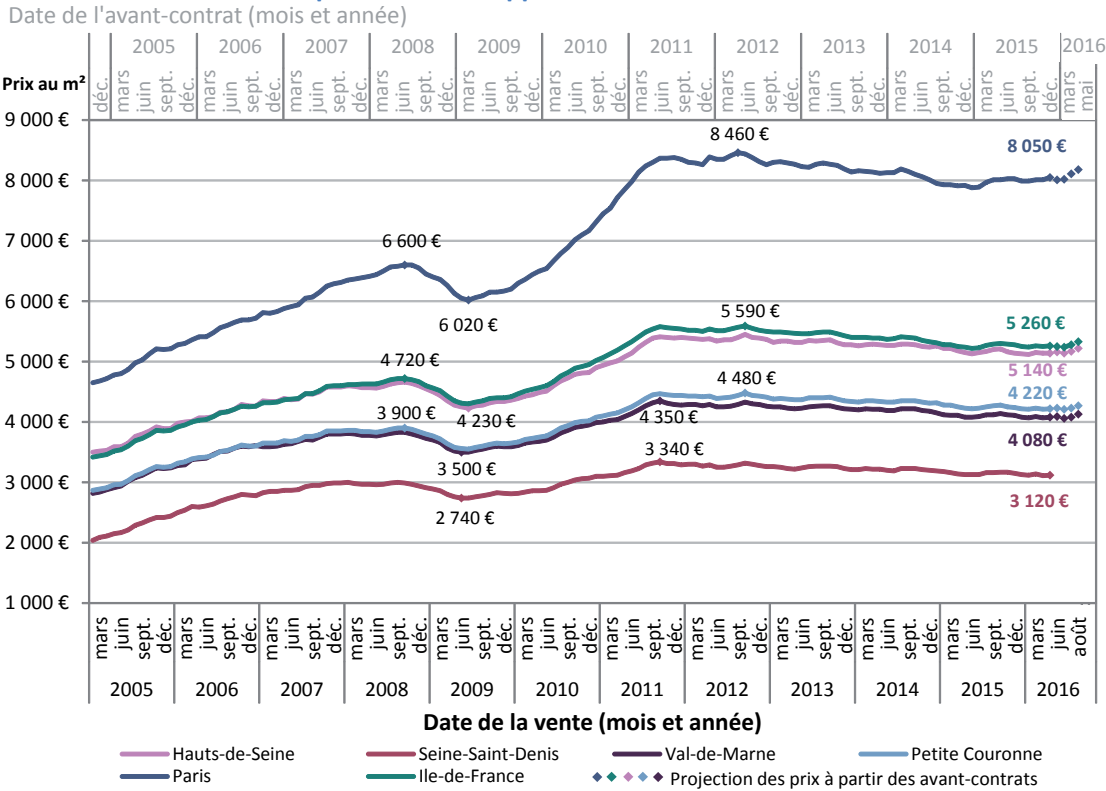
Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m <sup>2</sup>	de février à avril 2016	5 260 €	8 050 €	4 220 €	5 140 €	3 120 €	4 080 €	2 860 €	2 510 €	3 580 €	2 520 €	2 590 €
Évolutions en 1 an	février-avril 2016 comparé à février-avril 2015	+0,5%	+1,6%	-0,2%	-0,2%	-0,4%	0,0%	-1,2%	-2,0%	-1,1%	-0,9%	-1,0%
Évolutions brutes en 3 mois	février-avril 2016 comparé à nov. 2015-janv. 2016	+0,3%	+0,8%	+0,2%	+0,3%	-0,2%	+0,3%	-0,5%	-0,7%	-0,5%	-0,6%	-0,2%
Évolutions CVS en 3 mois	février-avril 2016 comparé à nov. 2015-janv. 2016	+0,3%	+0,8%	-0,1%	-0,2%	-0,3%	+0,3%	-0,4%	-0,4%	-0,7%	-0,4%	+0,2%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (€)	de février à avril 2016	287 500	337 900	559 400	255 000	335 400	266 200	224 900	349 200	269 600	261 800
Évolutions en 1 an	février-avril 2016 comparé à février-avril 2015	+0,2%	+0,9%	+2,3%	-0,4%	+0,5%	-0,1%	-0,2%	+0,3%	-0,1%	-0,4%
Évolutions brutes en 3 mois	février-avril 2016 comparé à nov. 2015-janv. 2016	0,0%	+0,5%	+1,9%	-0,9%	+0,2%	-0,3%	-0,5%	0,0%	-0,4%	-0,6%
Évolutions CVS en 3 mois	février-avril 2016 comparé à nov. 2015-janv. 2016	+0,2%	+0,6%	+2,0%	-1,0%	+0,4%	+0,1%	+0,1%	+0,4%	+0,1%	-0,7%

Téléchargez la note méthodologique

# Projections des prix des logements anciens

## Prix en avril\* 2016 et projection en août\* 2016 du prix au m<sup>2</sup> des appartements anciens en Petite Couronne



Projection des prix en août\* 2016 :

Paris  
8 180 €

Ile-de-France  
5 330 €

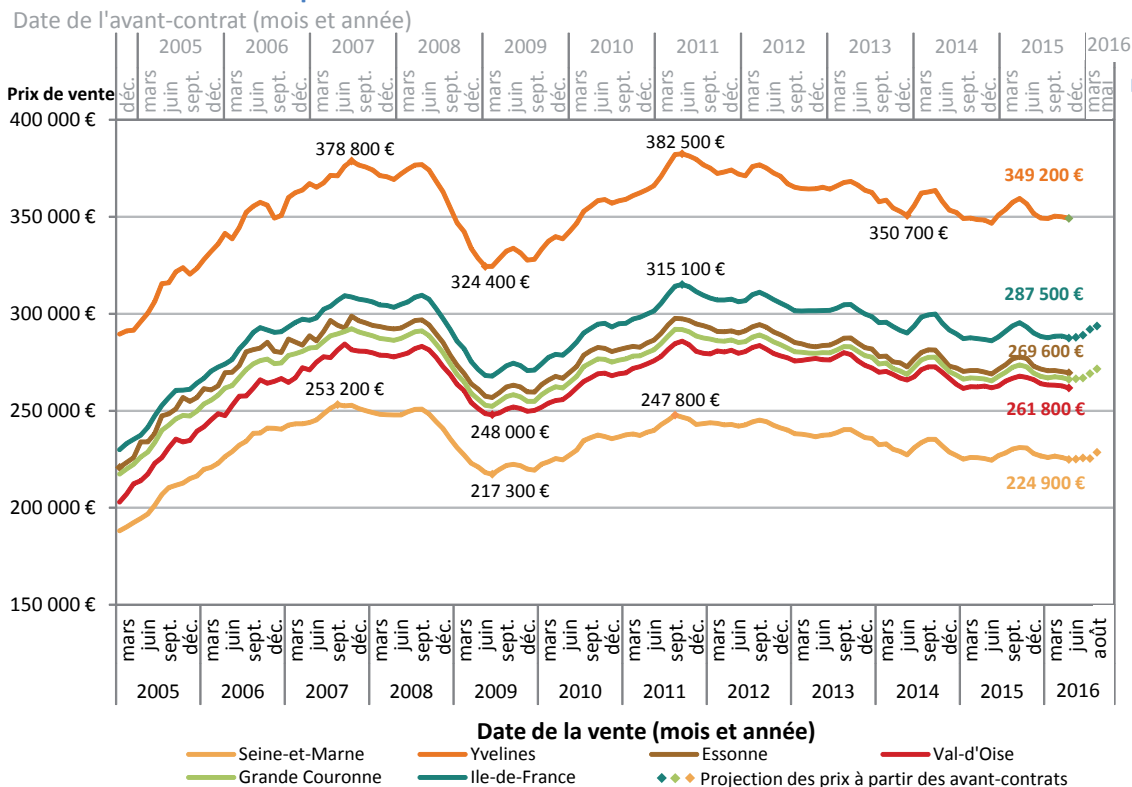
Hauts-de-Seine  
5 220 €

Petite Couronne  
4 270 €

Val-de-Marne  
4 130 €

avril\* correspond à la période allant de février à avril, août\* de juin à août

## Prix en avril\* 2016 et projection en août\* 2016 du prix de vente des maisons anciennes en Grande Couronne



Projection des prix en août\* 2016 :

Ile-de-France  
293 700 €

Grande Couronne  
271 600 €

Seine-et-Marne  
228 600 €

avril\* correspond à la période allant de février à avril, août\* de juin à août

## Focus - Près de la moitié des vendeurs de maisons en Ile-de-France ont plus de 60 ans

Le mouvement de "vieillessement" des vendeurs de biens immobiliers est général dans la Région parisienne de 2005 à 2015. L'âge médian des vendeurs est passé de 49 à 52 ans pour un appartement en Ile-de-France et de 53 à 57 ans pour une maison alors que l'âge des acquéreurs est passé respectivement de 36 à 38 ans et de 38 à 39 ans (voir focus du communiqué daté du 4 avril 2016).

Les 60 ans et plus représentent désormais 38% des vendeurs d'appartements (+7 points) et 45% des vendeurs de maisons (+12 points de 2005 à 2015). Le vieillissement général de la population n'explique qu'une partie du phénomène dans la mesure où les 60 ans et plus voient leur part dans la population augmenter de 3 points seulement pendant la période, passant de 16,2% à 19,2%.

Les propriétaires de maisons âgés en Ile-de-France ont sans doute été assez nombreux à bénéficier de dispositifs d'aide à l'acquisition ou à la construction dans les années 70 ou 80, période où le parc de maisons s'est beaucoup développé. Nombre d'entre eux choisissent pour des raisons de commodité de revendre pour acquérir un appartement.

C'est à Paris que la part des vendeurs d'appartements de 60 ans et plus est la plus forte : 46% en 2015, mais sans évolution majeure par rapport à 2005 (40%).

De façon symétrique, la part des vendeurs de moins de 40 ans y est désormais de moins de 20%.

En Petite Couronne, un vendeur de maison sur deux a 60 ans et plus. C'est le seul marché où l'âge médian des vendeurs atteint 60 ans.

La part de toutes les autres tranches d'âge a baissé de 2005 à 2015. Les moins de 40 ans représentent désormais seulement 1 vendeur sur 10.

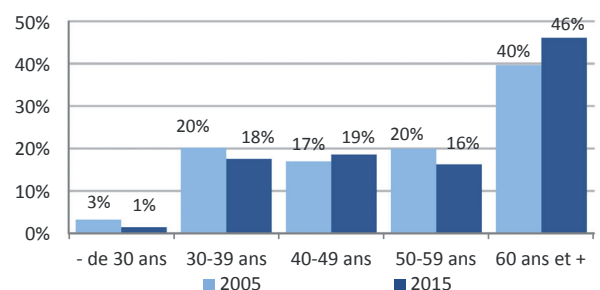
Le marché des appartements présente des évolutions moins marquées, avec 36% de vendeurs âgés de 60 ans et plus, soit une hausse de 6 points en 10 ans.

En Grande Couronne, la part des vendeurs de 60 ans et plus reste la moins élevée. C'est pourtant là qu'elle a le plus augmenté.

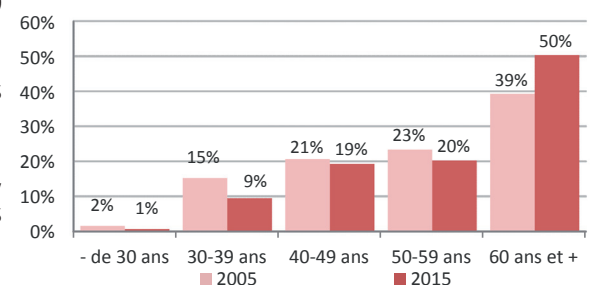
Avec un âge médian de seulement 47 ans, les vendeurs d'appartements en Grande Couronne présentent un profil très différent, avec encore un tiers de vendeurs de moins de 40 ans en 2015, en baisse de 5 points en 10 ans. Ces vendeurs ont sans doute profité des prix plus abordables de la Grande Couronne pour faire un premier achat jeunes et sont aujourd'hui à même de revendre leur bien, soit pour se rapprocher de la Capitale, soit pour des raisons familiales.

Les vendeurs de maisons en Grande Couronne sont comme partout plus âgés (56 ans d'âge médian) et la part des vendeurs de 60 ans et plus a fortement augmenté, passant de 31% en 2005 à 44% en 2015.

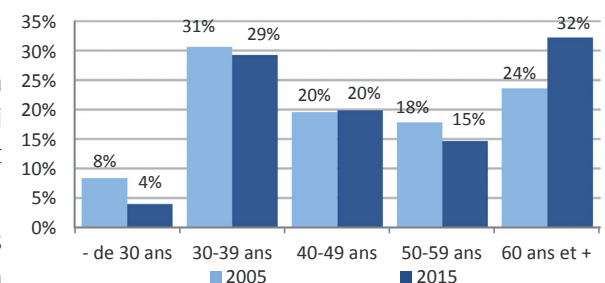
**Appartements anciens à Paris**  
Répartition des ventes selon l'âge du vendeur



**Maisons anciennes en Petite Couronne**  
Répartition des ventes selon l'âge du vendeur



**Appartements anciens en Grande Couronne**  
Répartition des ventes selon l'âge du vendeur



### 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