

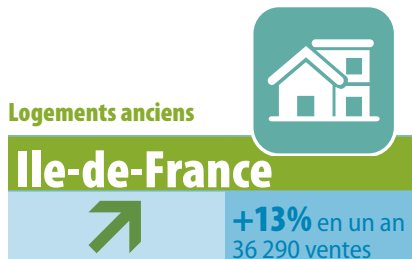
21 juillet 2016

Communiqué de presse mensuel

Conjoncture immobilière francilienne en mai* 2016

La bonne tenue de l'activité s'est prolongée et exerce une légère pression sur les prix

Volumes de ventes de mars à mai 2016



Un printemps actif sur le marché francilien

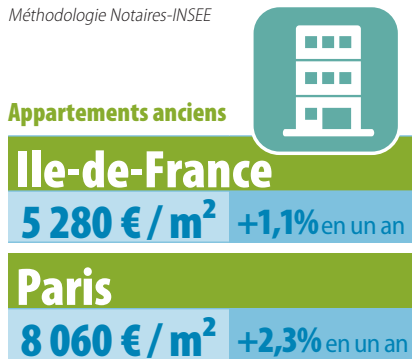
36 290 logements anciens ont été vendus en Ile-de-France de mars à mai 2016. Dans la continuité des mois précédents, la reprise de l'activité se prolonge mais à un rythme devenu moins rapide.

Les ventes ont augmenté de 13% par rapport à la même période en 2015. La progression est un peu plus affirmée pour les appartements (+14%) que pour les maisons (+10%). Le dynamisme particulier du mois de mai 2016 doit être rapproché d'un nombre de jours ouvrables sensiblement plus élevé que l'an dernier. Au total, les ventes de mars à mai 2016 sont supérieures de 13% aux 32 100 ventes enregistrées en moyenne ces 10 dernières années et elles approchent (-3%) celles de la période de forte activité (1999-2007).

Juin 2016 s'inscrirait dans la continuité, avec une activité encore dynamique et toujours stimulée par des taux d'intérêt exceptionnellement attractifs, mais avec des progressions moins soutenues qu'en fin d'année dernière ou au début 2016.

Prix au m² en mai* 2016

Méthodologie Notaires-INSEE



Le bon niveau de l'activité provoque quelques tensions sur les prix des marchés les plus chers

Cela fait désormais un peu plus d'un an que le marché immobilier francilien est sorti de son attentisme. Jusqu'à présent la hausse des volumes de ventes était restée sans impact sur les prix.

Les prix continuent globalement de stagner en Ile-de-France, mais quelques départements, en particulier les plus chers et notamment Paris, connaissent désormais de très légères hausses.

En un an, les prix des logements anciens affichent une petite augmentation de 0,9% en Ile-de-France (+1,1% pour les appartements et +0,5% pour les maisons). Pour les appartements, Paris joue un rôle clé dans ce mouvement avec une hausse annuelle de 2,3% en mai* 2016, qui s'avère beaucoup plus modérée dans les Hauts-de-Seine (+0,8%) et dans le Val-de-Marne (+0,5%). En Grande Couronne, les prix des appartements sont encore orientés à la baisse (-0,7% en un an).

Sur les 3 mois (de février* à mai* 2016), les prix des logements anciens sont stables (+0,1%) en Ile-de-France (+0,3% en CVS).

Les indicateurs avancés sur les avant-contrats des notaires franciliens confirment une tendance davantage orientée à la hausse durant l'été 2016, ce qui est d'ailleurs assez habituel à cette période de l'année. **Cependant, la variation annuelle des prix resterait encore assez limitée** en septembre* 2016, avec une hausse annuelle attendue de 1,4% pour les appartements en Ile-de-France. Ce mouvement de hausse est tiré par la Capitale (+2,8% en un an et 8 240 euros par m² attendus fin septembre 2016). Les prix resteraient quasi stables en revanche (-0,5%) pour les maisons.

CVS : corrigé des variations saisonnières

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

Les volumes de ventes

Logements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	de mars à mai 2016	36 290	8 160	13 240	14 900
Évolutions en 1 an	mars-mai 2016 comparé à mars-mai 2015	+13%	+12%	+15%	+12%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	de mars à mai 2016	25 510	8 130	10 270	7 120
Évolutions en 1 an	mars-mai 2016 comparé à mars-mai 2015	+14%	+12%	+15%	+15%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	de mars à mai 2016	10 780	n.s.	2 970	7 780
Évolutions en 1 an	mars-mai 2016 comparé à mars-mai 2015	+10%	n.s.	+13%	+9%

Les prix

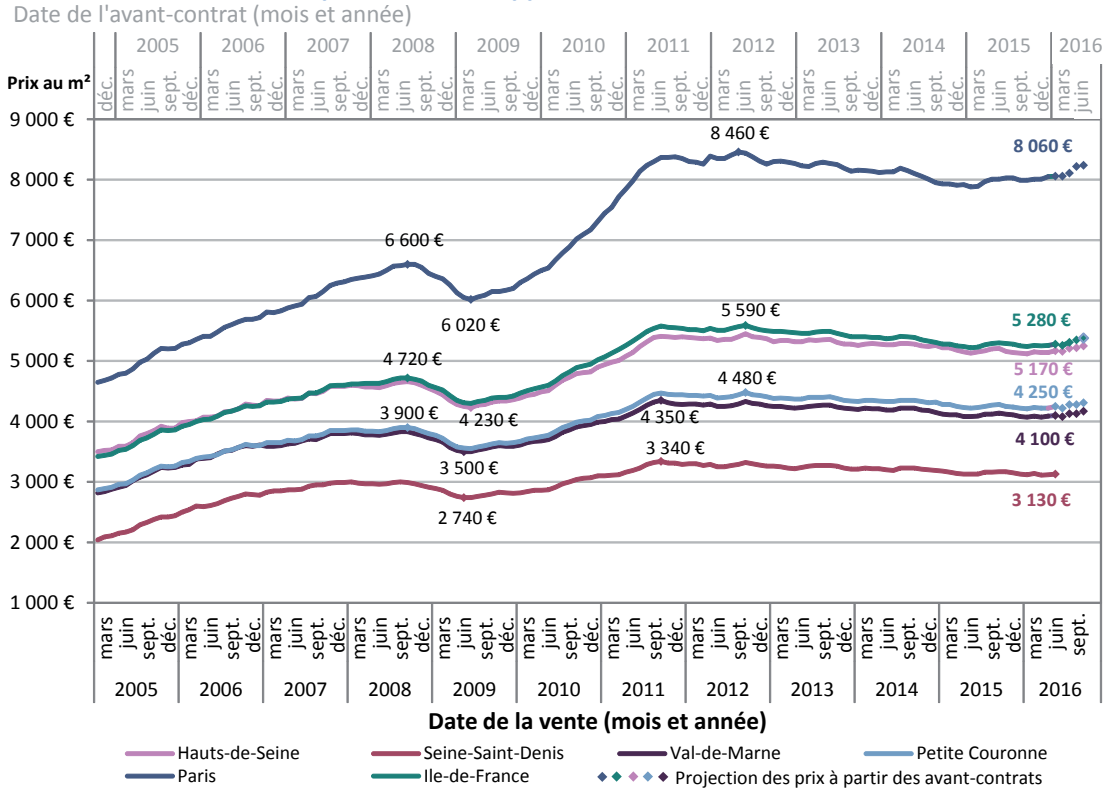
Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m ²	de mars à mai 2016	5 280 €	8 060 €	4 250 €	5 170 €	3 130 €	4 100 €	2 870 €	2 520 €	3 600 €	2 520 €	2 600 €
Évolutions en 1 an	mars-mai 2016 comparé à mars-mai 2015	+1,1%	+2,3%	+0,6%	+0,8%	-0,2%	+0,5%	-0,7%	-1,5%	-0,2%	-0,8%	-0,8%
Évolutions brutes en 3 mois	mars-mai 2016 comparé à déc. 2015-fév. 2016	+0,3%	+0,7%	+0,3%	+0,4%	-0,4%	+0,4%	-0,5%	0,0%	-0,6%	-0,7%	-0,3%
Évolutions CVS en 3 mois	mars-mai 2016 comparé à déc. 2015-fév. 2016	+0,4%	+0,6%	+0,4%	+0,4%	0,0%	+0,7%	-0,1%	+0,5%	-0,5%	0,0%	+0,6%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (€)	de mars à mai 2016	287 500	339 500	559 900	257 700	337 100	265 700	223 900	348 200	268 700	263 100
Évolutions en 1 an	mars-mai 2016 comparé à mars-mai 2015	+0,5%	+1,3%	+2,2%	+0,5%	+1,0%	+0,1%	-0,3%	+0,4%	-0,1%	+0,4%
Évolutions brutes en 3 mois	mars-mai 2016 comparé à déc. 2015-fév. 2016	-0,3%	+0,5%	+0,9%	0,0%	+0,5%	-0,7%	-1,2%	-0,6%	-0,7%	0,0%
Évolutions CVS en 3 mois	mars-mai 2016 comparé à déc. 2015-fév. 2016	0,0%	+0,6%	+1,1%	-0,1%	+0,6%	-0,2%	-0,6%	-0,2%	-0,3%	+0,3%

[Téléchargez la note méthodologique](#)

Projections des prix des logements anciens

**Prix en mai* 2016 et projection en septembre* 2016
du prix au m² des appartements anciens en Petite Couronne**

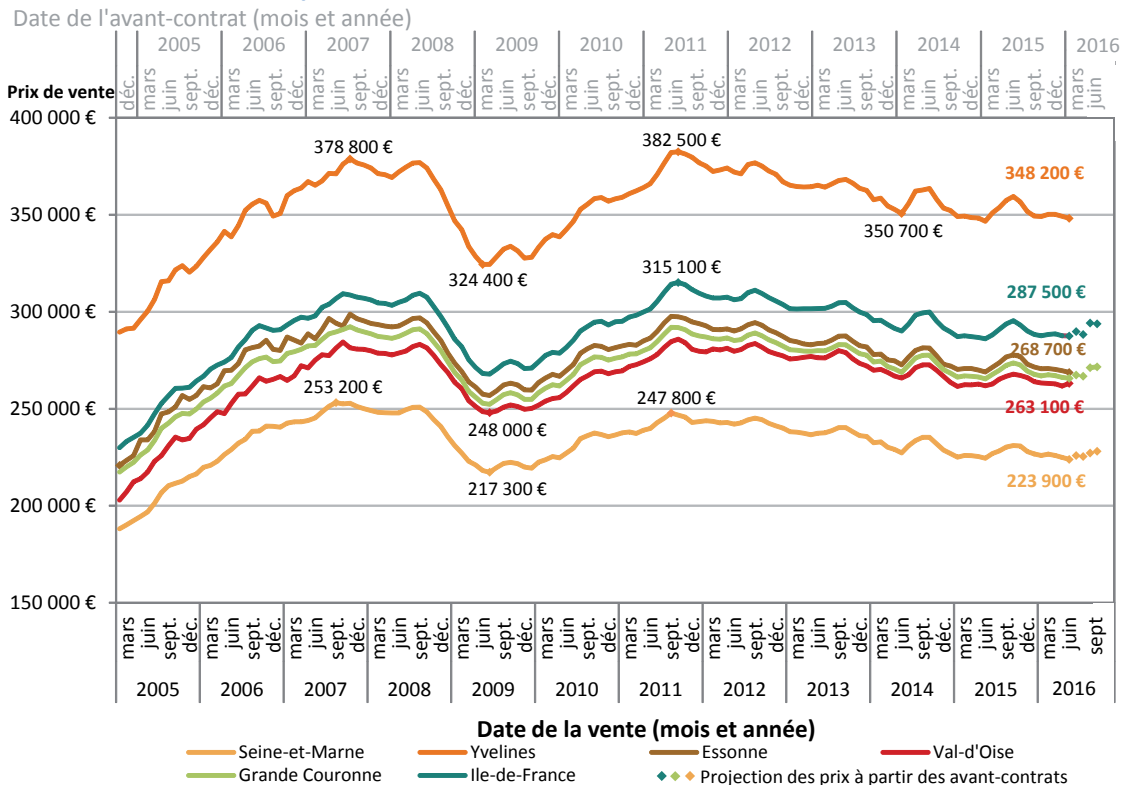


Projection des prix en septembre* 2016

- Paris 8 240 €
- Ile-de-France 5 380 €
- Hauts-de-Seine 5 250 €
- Petite Couronne 4 310 €
- Val-de-Marne 4 170 €

mai* correspond à la période allant de mars à mai, sept.* de juillet à sept.

**Prix en mai* 2016 et projection en septembre* 2016
du prix de vente des maisons anciennes en Grande Couronne**



Projection des prix en septembre* 2016 :

- Ile-de-France 293 800 €
- Grande Couronne 271 600 €
- Seine-et-Marne 228 100 €

mai* correspond à la période allant de mars à mai, sept.* de juillet à sept.

Focus - En 2015, plus de 60% des vendeurs de logements anciens en Ile-de-France sont cadres ou retraités

La catégorie socio-professionnelle des vendeurs diffère sensiblement selon la nature du bien. Selon les données des Notaires de Paris-Ile-de-France, un tiers des personnes qui ont vendu un appartement en 2015 étaient cadres et dirigeants d'entreprise (en hausse de 8 points de 2005 à 2015). Pour les maisons, ce sont les retraités, dont on ne connaît plus l'ancien métier après l'arrêt de leur activité, qui sont le plus représentés (37% des vendeurs, en hausse de 6 points). Ils font sans doute le choix de vendre pour habiter des logements plus petits, plus centraux, plus faciles à entretenir ou bien font souvent le choix d'une autre Région pour leur vieux jours.

C'est à Paris que la part des vendeurs d'appartements cadres de profession est la plus forte, 44% en 2015. Leur présence s'est renforcée au détriment des professions intermédiaires (-6 points) et des employés et ouvriers (-4 points).

La part des retraités vendeurs augmente plus légèrement à Paris, mais frôle désormais les 30%. Au final, dans la Capitale 3 logements sur 4 sont vendus soit par un cadre soit par un retraité.

Désormais en Petite Couronne, plus de 40% des vendeurs de maisons sont retraités. Avec 4 points de hausse, c'est le marché où ils sont proportionnellement les plus nombreux. Cela va de pair avec l'augmentation de l'âge des vendeurs de maisons en Petite Couronne dont 1 sur 2 a 60 ans et plus (voir communiqué daté du 30 juin 2016). La présence des cadres parmi les vendeurs a toutefois continué d'augmenter pendant la période. Ils représentent désormais plus du quart des vendeurs de maisons en proche Banlieue.

Le profil des vendeurs d'appartements en Petite Couronne est assez similaire à celui des Parisiens. Ils sont de plus en plus fréquemment cadres (34% en 2015 contre 26% en 2005) et 26% des vendeurs sont retraités. La part des employés et ouvriers s'est réduite de 21% en 2005 à seulement 13% en 2015.

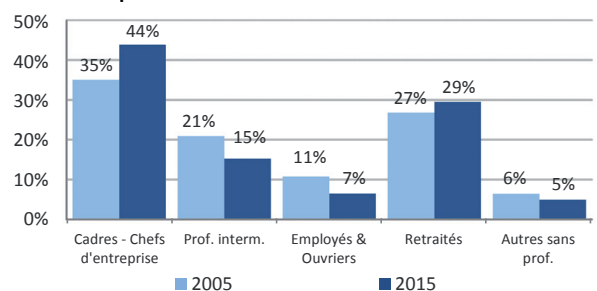
En Grande Couronne, le marché des appartements est beaucoup plus équilibré. Les 4 principaux groupes de vendeurs réalisent chacun environ un quart des ventes.

La part des cadres et retraités y est en augmentation, mais dans des proportions moindres que pour l'ensemble de la Région. Les professions intermédiaires sont toujours les plus représentées avec 26% des vendeurs. Mais les employés et ouvriers restent encore nombreux, représentant 21% des vendeurs.

Les vendeurs de maisons en Grande Couronne se répartissent encore différemment avec une part de vendeurs retraités (36%) en augmentation de 7 points entre 2005 et 2015, et une part de cadres qui progresse de 2 points (à 24%). Les professions intermédiaires avec 19% des vendeurs (-4 points) et les employés et ouvriers avec 17% (-5 points) sont encore bien présents, quoique proportionnellement nettement moins nombreux que par le passé.

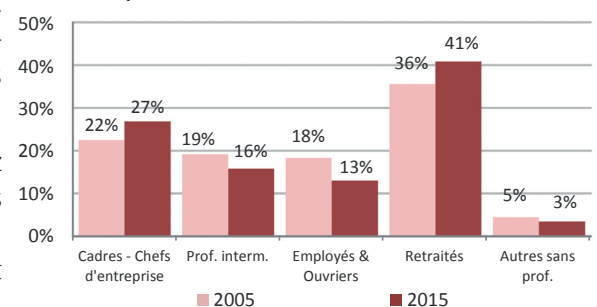
Appartements anciens à Paris

Répartition des ventes selon la CSP du vendeur



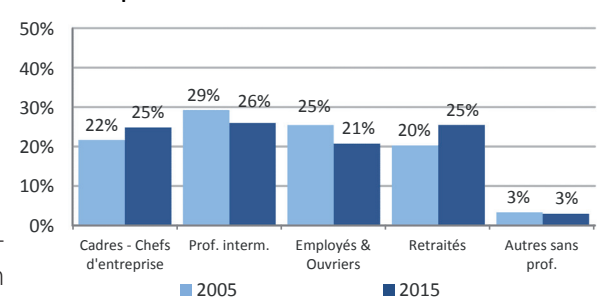
Maisons anciennes en Petite Couronne

Répartition des ventes selon la CSP du vendeur



Appartements anciens en Grande Couronne

Répartition des ventes selon la CSP 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