

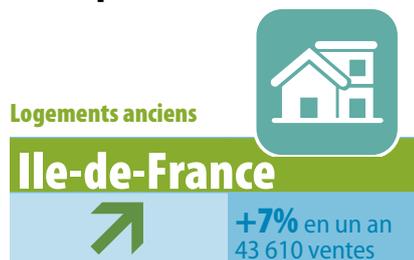
26 janvier 2017

## Communiqué de presse mensuel

# Conjoncture immobilière francilienne en novembre\* 2016

**L'activité soutenue du marché francilien entraîne toujours les prix à la hausse**

### Volumes de ventes de sept. à nov. 2016



### L'activité atteint des niveaux historiquement élevés

Avec 43 600 ventes de logements anciens en Ile-de-France de septembre à novembre 2016, soit 7% de plus qu'à la même période en 2015, **le niveau d'activité est élevé**. Le nombre de transactions est supérieur de 25% à celui des dix dernières années (35 000 ventes en moyenne de septembre à novembre) et supérieur de 12% à la période de haute activité de 1999-2007.

Cette progression des ventes de logements est plus prononcée en Petite Couronne (+11%) qu'en Grande Couronne (+5%) ou qu'à Paris (+4%). Elle est **plus marquée pour les appartements (+8%) que pour les maisons (+4%)**.

Le mois de novembre 2016 s'est avéré très actif en termes de ventes et d'après les indicateurs avancés des notaires franciliens, la tendance s'est poursuivie en décembre. Grâce à une embellie des ventes de plus en plus marquée au fil des trimestres, **2016 se dresse comme une année particulièrement dynamique**, avec un volume de ventes de logements anciens qui devrait dépasser d'environ 10% celui de l'année 2015.

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

Méthodologie Notaires-INSEE



### Des prix tirés à la hausse par les volumes de ventes

Ce dynamisme du marché des logements engendre les mêmes effets que ceux déjà constatés les derniers mois **avec des prix en hausse annuelle de 2,5% sur l'ensemble de la Région en novembre\* 2016**.

Cette progression des prix s'atténue à mesure que l'on s'éloigne de la Capitale : +3,9% à Paris, +2,5% en Petite Couronne et +1,3% en Grande Couronne. La hausse annuelle des prix franciliens concerne davantage les appartements (+2,9%) que les maisons (+1,7%).

**D'août\* à novembre\* 2016**, après correction des variations saisonnières, **les prix des logements anciens n'ont augmenté que de 0,7% dans la Région**. Le prix de vente des maisons a légèrement reculé sur cette période (-1,2% en 3 mois).

**A Paris**, le prix au m<sup>2</sup> des appartements anciens s'établit à 8 340 € en novembre\* 2016 (+3,9% en un an). D'après les prix issus des avant-contrats, le prix au m<sup>2</sup> pourrait légèrement dépasser le record historique d'août 2012 (8 460 €) et atteindre **8 470 € en mars\* 2017**, en hausse de 5,7% sur un an.

Hors de Paris, les prix des appartements devraient moins augmenter en un an, d'environ 1 à 4% selon les départements.

**Le prix de vente des maisons en Ile-de-France** devrait continuer à diminuer en décembre (hors correction saisonnière) avant de remonter sur les premiers mois de 2017. La variation annuelle serait alors **en hausse de 3,1% en mars\* 2017**.



\* 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 2016	43 610	9 820	16 180	17 620
Évolutions en 1 an	sept.-nov. 2016 comparé à sept.-nov. 2015	+7%	+4%	+11%	+5%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	de septembre à novembre 2016	30 270	9 760	12 550	7 970
Évolutions en 1 an	sept.-nov. 2016 comparé à sept.-nov. 2015	+8%	+4%	+12%	+9%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	de septembre à novembre 2016	13 340	n.s.	3 630	9 660
Évolutions en 1 an	sept.-nov. 2016 comparé à sept.-nov. 2015	+4%	n.s.	+10%	+2%

## Les prix

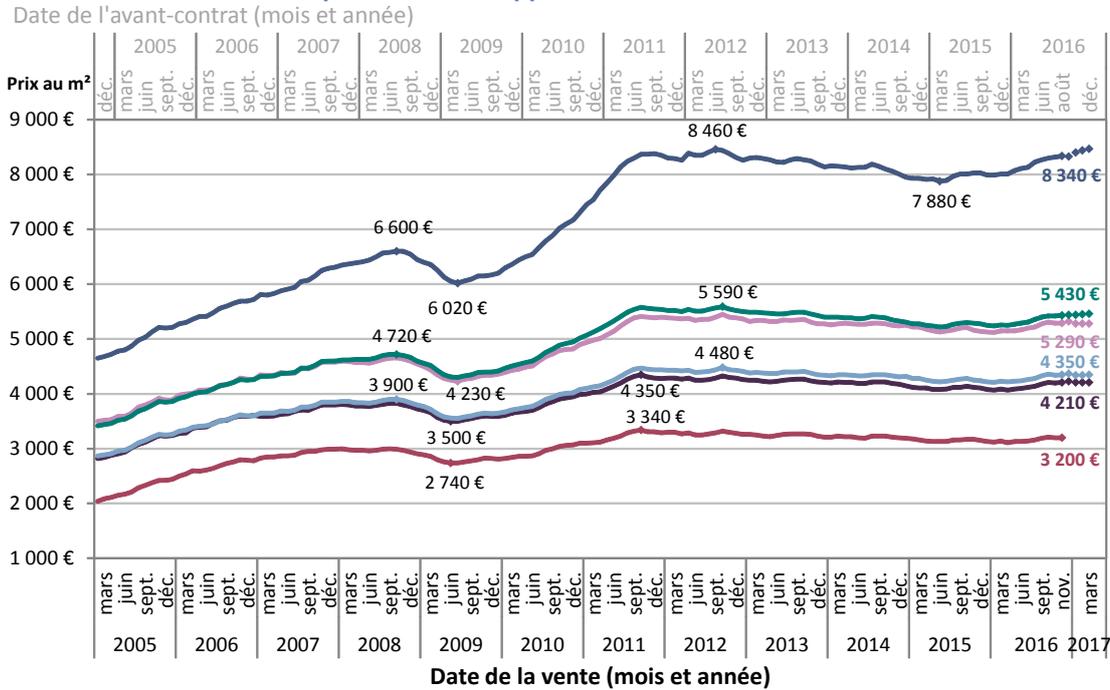
Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m <sup>2</sup>	de septembre à novembre 2016	5 430 €	8 340 €	4 350 €	5 290 €	3 200 €	4 210 €	2 940 €	2 580 €	3 690 €	2 580 €	2 670 €
Évolutions en 1 an	sept.-nov. 2016 comparé à sept.-nov. 2015	+2,9%	+3,9%	+2,6%	+2,9%	+1,6%	+2,4%	+1,1%	+0,1%	+1,9%	+0,2%	+1,1%
Évolutions brutes en 3 mois	sept.-nov. 2016 comparé à juin-août 2016	+0,5%	+0,9%	+0,4%	+0,3%	+0,2%	+0,6%	0,0%	-0,1%	+0,1%	-0,4%	+0,4%
Évolutions CVS en 3 mois	sept.-nov. 2016 comparé à juin-août 2016	+1,0%	+1,4%	+0,7%	+0,7%	+0,5%	+0,7%	+0,5%	+0,3%	+0,6%	+0,1%	+0,5%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (€)	de septembre à novembre 2016	295 000	346 500	567 100	265 000	344 800	273 400	230 300	358 800	277 200	269 200
Évolutions en 1 an	sept.-nov. 2016 comparé à sept.-nov. 2015	+1,7%	+2,1%	+2,7%	+1,5%	+1,9%	+1,5%	+1,0%	+2,0%	+1,6%	+1,2%
Évolutions brutes en 3 mois	sept.-nov. 2016 comparé à juin-août 2016	-1,2%	-1,1%	-1,2%	-1,0%	-1,2%	-1,3%	-1,4%	-1,1%	-1,2%	-1,3%
Évolutions CVS en 3 mois	sept.-nov. 2016 comparé à juin-août 2016	+0,2%	+0,3%	+0,3%	+0,6%	+0,2%	+0,2%	+0,1%	+0,4%	+0,4%	-0,2%

Téléchargez la note méthodologique

# Projections des prix des logements anciens

**Prix en novembre\* 2016 et projection en mars\* 2017  
du prix au m<sup>2</sup> des appartements anciens en Petite Couronne**



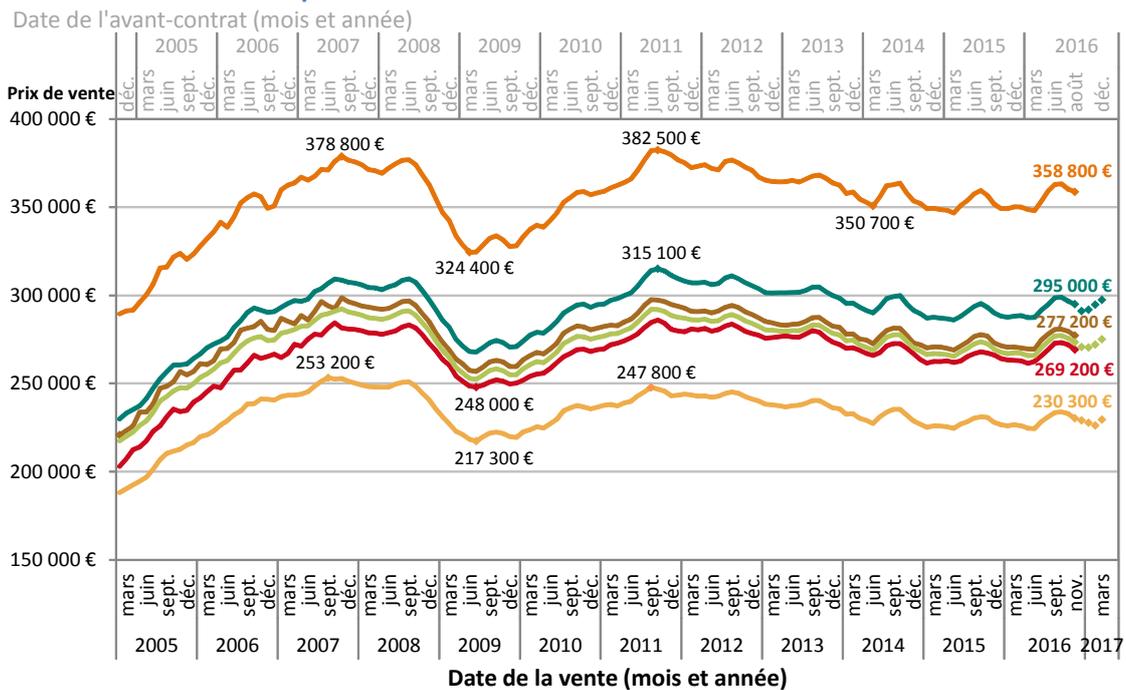
Projection des prix en mars\* 2017 :

- Paris 8 470 €
- Ile-de-France 5 460 €
- Hauts-de-Seine 5 280 €
- Petite Couronne 4 350 €
- Val-de-Marne 4 210 €

- Hauts-de-Seine
- Seine-Saint-Denis
- Val-de-Marne
- Petite Couronne
- Paris
- Ile-de-France
- ◆◆◆◆ Projection des prix à partir des avant-contrats

novembre\* correspond à la période allant de sept. à novembre et mars\* de janvier à mars.

**Prix en novembre\* 2016 et projection en mars\* 2017  
du prix de vente des maisons anciennes en Grande Couronne**



Projection des prix en mars\* 2017 :

- Ile-de-France 297 500 €
- Grande Couronne 275 100 €
- Seine-et-Marne 229 600 €

- Seine-et-Marne
- Yvelines
- Essonne
- Val-d'Oise
- Grande Couronne
- Ile-de-France
- ◆◆◆◆ Projection des prix à partir des avant-contrats

novembre\* correspond à la période allant de sept. à novembre et mars\* de janvier à mars.

## Focus - Biens les moins chers<sup>(1)</sup> à Paris : un déplacement vers le périphérique et la Seine-Saint-Denis

Comme nous l'évoquons dans notre communiqué du 5 janvier 2017, depuis 25 ans les prix n'ont cessés de s'homogénéiser au sein de la Capitale. Les 10% des biens les moins chers au m<sup>2</sup> vendus dans Paris n'échappent pas à cette tendance de rapprochement des prix.

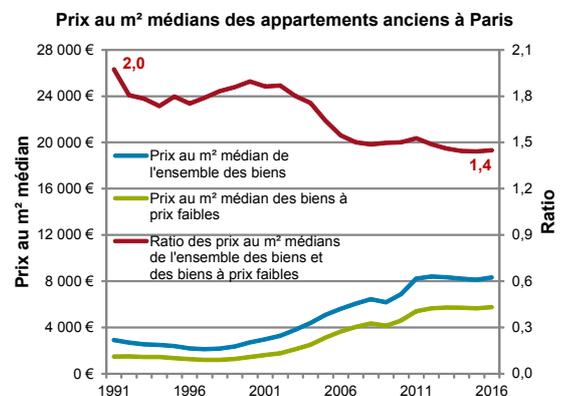
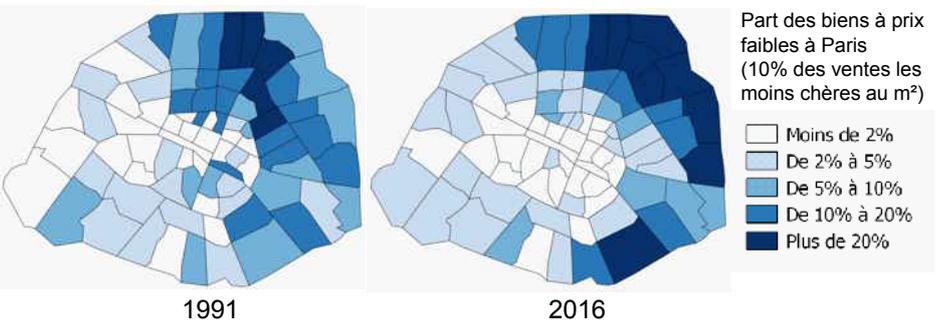
D'après la base BIEN, et comme nous le montre le graphique ci-contre, en 1991 le prix au m<sup>2</sup> des biens les moins chers (1 480 €) était deux fois moins important que le prix médian global (2 920 €). L'écart n'a cessé de se réduire et en 2016<sup>(2)</sup> il n'est plus que de 40%.

Ceci est dû au fait que le prix au m<sup>2</sup> des biens les moins chers a été multiplié par 3,9 entre 1991 et 2016 quand, dans le même temps, le prix de l'ensemble des biens n'était multiplié « que » par 2,9.

Cette évolution traduit en partie l'amélioration progressive par la loi des conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les logements. L'Insee révèle ainsi dans son enquête logement que 17,4% des biens du parc parisien étaient déclarés inconfortables en 1988 contre seulement 2,4% en 2013.

### Les biens parisiens les moins chers toujours plus excentrés

Si l'on s'intéresse à la localisation géographique des 10% des appartements dont le prix au m<sup>2</sup> est le plus faible de la Capitale, en 2016 près de 88% de ces biens se trouvent dans les arrondissements qui jouxtent le périphérique contre 65% en 1991. Comme le montre la carte ci-contre, le véritable changement s'observe dans le nord-est de Paris. Alors qu'en 1991 la part de biens à prix faibles était de 19% dans le 11<sup>e</sup> arrondissement, elle n'est plus que de 4% en 2016. Dans le même temps la part du 19<sup>e</sup> arrondissement est passée de 9% à 22%, et celle du 20<sup>e</sup> arrondissement de 9% à 17%.



### Des appartements plus petits dans les 10% des biens les moins chers au m<sup>2</sup> de la Capitale

En 1991 la surface habitable médiane d'un appartement à prix faible était de 25% inférieure à celle d'un appartement standard (30 m<sup>2</sup> contre 40 m<sup>2</sup>). Cet écart n'est plus que de 9% en défaveur des biens à prix faibles en 2016 (42 m<sup>2</sup> contre 46 m<sup>2</sup>). Il semble donc que l'agrandissement généralisé des appartements parisiens que l'on observe depuis 25 ans ait été particulièrement dirigé sur les biens les moins chers au m<sup>2</sup> dont la surface habitable médiane a notablement augmentée.

<sup>(1)</sup> Les 10% des biens les moins chers au m<sup>2</sup>

<sup>(2)</sup> Pour l'année 2016, les données sont calculées sur les onze premiers mois de l'année.

#### 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