

Publié sur *Notaires de Paris - Ile-de-France* (<http://notaires.paris-idf.fr>)

[Accueil](#) > [Espace Presse](#) > [Conférences de presse immobilières](#) > L'activité progresse toujours régulièrement

URL source: <http://notaires.paris-idf.fr/presse/conferences-presse-immobilieres/lactivite-progresse-toujours-regulierement>

L'ACTIVITÉ PROGRESSE TOUJOURS RÉGULIÈREMENT



Les tensions sur les prix se diffusent : **+6% de hausse annuelle attendue à Paris en janvier* 2017, et de +2,5% à +5% dans le reste de la Région**

L'opportunité d'acheter est restée bien présente au 3^e trimestre 2016 avec des taux de crédit à l'habitat toujours plus bas et une appétence renouvelée pour les acquisitions immobilières, après une longue période d'attentisme.

Cliquer ici pour consulter le dossier de presse numérique

Les ventes de logements anciens ont progressé de 10% pendant les 9 premiers mois 2016 par **rapport** aux 9 premiers mois 2015. Les premières hausses de prix, encore modérées en début d'année et d'abord concentrées à Paris, se sont accentuées et étendues au 3^e trimestre. On attend une confirmation du mouvement haussier à la fin de l'année 2016 et début 2017 avec +6% dans Paris et de +2,5 à +5% en Couronne.

L'activité, incontestablement mieux orientée, reste fragile et très dépendante du niveau des taux d'intérêt dont les évolutions pourraient devenir prochainement un peu moins favorables.

L'activité progresse toujours régulièrement

Volumes de ventes 3^e trimestre 2016

Logements
anciens



Ile-de-France



+11% en 1 an
48 790 ventes

Appartements
anciens



Paris



+11% en un an
10 350 ventes

Petite Couronne



+13% en un an
12 100 ventes

En Ile-de-France, le nombre de ventes dans

même rythme que les trimestres précédents.

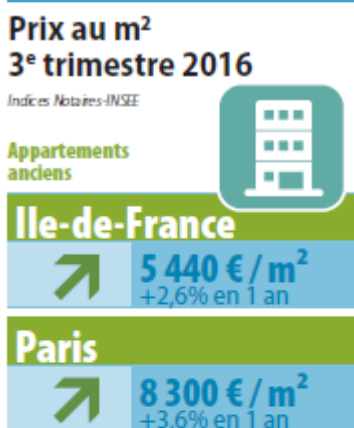
Dans Paris, une progression de 11% permet d'atteindre les 10 000 transactions et de retrouver le niveau moyen d'un 3^e trimestre de la période 1999-2007. En Petite Couronne, les volumes de ventes d'appartements ont augmenté de 13% et en Grande Couronne de 5% en un an.

Le volume de ventes de maisons a, quant à lui, augmenté de 14% lorsque l'on compare les 3^es trimestres 2015 et 2016, avec, comme pour les appartements, des performances encore supérieures en Petite Couronne (+18%). **120 600 logements anciens ont été vendus pendant les 9 premiers mois 2016 (+10% par rapport à la même période en 2015).** Le volume de ventes dans le neuf évoluerait dans des proportions comparables.

D'après les premiers indicateurs des Notaires franciliens, les perspectives d'activité restent assez bien orientées pour la fin de l'année. 2016 s'annonce donc comme une année active pour le marché immobilier avec **des volumes de ventes approchant les niveaux moyens de la période de haute activité 1999-2007.**

Ce n'est donc pas un niveau exceptionnel. En effet, la population francilienne s'est accrue de 1,1 million de personnes (soit 10%) et le parc de logements de près de 485 000 logements (soit également 10%)¹. L'accession à la propriété et l'accélération de la rotation du parc de logements marquent donc le pas en Ile-de-France.

Les tensions sur les prix se diffusent en Ile-de-France



Au 3^e trimestre 2016, le mouvement haussier

s'est généralisé

Le retour de la demande a fini par inverser la tendance légèrement baissière, observée depuis 4 ans, et a ravivé les tensions structurelles sur les prix.

Cette reprise de la hausse des prix met une nouvelle fois en exergue le manque structurel d'offre de logements en Ile-de-France qui se produit quand le marché revient vers un niveau d'activité soutenue. Cela reste particulièrement vrai dans Paris. Mais cela déborde désormais

sur les communes voisines. Seul le développement du Grand Paris devrait à terme desserrer ces contraintes.

La reprise d'un mouvement haussier des prix se diffuse progressivement en tâche d'huile du coeur de la Capitale vers la Petite puis la Grande Couronne pour les appartements. Au 3e trimestre, leurs prix se sont accrus de 2,6% en Ile-de-France en un an, avec 3,6% dans Paris, 2,2% en Petite Couronne et 1,1% en Grande Couronne.

Pour les maisons, les prix ont augmenté de 1,2% en un an en Ile-de-France avec peu de différenciation entre la Petite Couronne (+0,9%) et la Grande Couronne (+1,3%).

La hausse annuelle des prix se renforcerait dans les prochains mois

La hausse annuelle des prix observée au 3e trimestre 2016 reste mesurée car elle provient d'une inversion de tendance observée très récemment. Cependant, d'après nos indicateurs sur les avant-contrats, les prix vont continuer d'augmenter lentement dans les prochains mois ce qui viendra renforcer la tendance.

Dans Paris, le prix au m² a atteint 8 300 € le m² au 3e trimestre, en hausse de 2,1% en 3 mois (ramenée à 1,2% après correction de la variation saisonnière).

En janvier* 2017, le prix au m² pourrait approcher 8 500 € le m² dans la Capitale (+6,2% en un an), soit un prix record par rapport aux 8 460 € le m² atteints en août 2012. Quatre trimestres de tendance haussière ont effacé la lente érosion des valeurs de ces dernières années.

On attend une hausse annuelle du prix des appartements anciens de 4,5% en Petite Couronne et de 3,2% en Grande Couronne. Tiré par la Capitale, le prix au m² des appartements en Ile-de-France augmenterait de 5%, toujours en un an.

Pour les maisons, de très légères érosions des prix de ventes seraient constatées d'ici la fin de l'année. Ce ralentissement des prix est habituel après la hausse saisonnière des mois d'été où se concentrent les acquisitions permettant les déménagements avant la rentrée. Cependant **en janvier* 2017 et compte tenu des hausses déjà accumulées, le prix des maisons augmenterait de 3,9% en Ile-de-France en un an.**

Perspectives : les taux d'intérêt vont une nouvelle fois jouer un rôle décisif

Dans un environnement économique et social très incertain, le marché immobilier affiche incontestablement **une bonne santé** et des volumes de ventes en 2016 qui approcheront de la moyenne élevée de la période 1999-2007. Il est redevenu plus fluide. Les acquéreurs, qui avaient différé leur achat, sont revenus sur le marché et les négociations se sont opérées dans de meilleures conditions et grâce à des conditions de financement très attractives.

Pour autant, **le marché reste fragile.** Bien que le souhait de réaliser une acquisition immobilière mobilise toujours de nombreux ménages franciliens, **les questions de solvabilité et de capacité de l'offre à répondre à la demande vont rester prégnantes dans les prochains mois.** Contrairement à ce que l'on observe dans le neuf, la réglementation dans l'ancien n'attire toujours pas les investisseurs.

Le très bas niveau des taux d'intérêt conditionnera alors en très grande partie la capacité des acquéreurs à réaliser une opération immobilière. Les très récentes hausses de taux sur les marchés obligataires mondiaux laissent prévoir des perspectives un peu moins favorables pour les emprunteurs, même si les taux restent bas.

(1) Source INSEE : pour la population, nous avons comparé les chiffres de 2015 (12 073 914 habitants) et de 1999 (10 952 011 habitants), pour le parc de logements, les chiffres de 2013 (5 566 984 logements) et de 1999 (5 082 655 logements)

(C) Fotolia
