

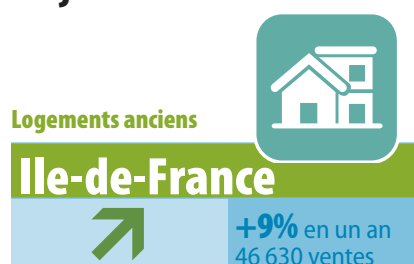
27 octobre 2016

## Communiqué de presse mensuel

# Conjoncture immobilière francilienne en août\* 2016

**La reprise de l'activité se prolonge en Ile-de-France avec une généralisation de la hausse des prix**

### Volumes de ventes de juin à août 2016



### Même en août les ventes ont été nombreuses

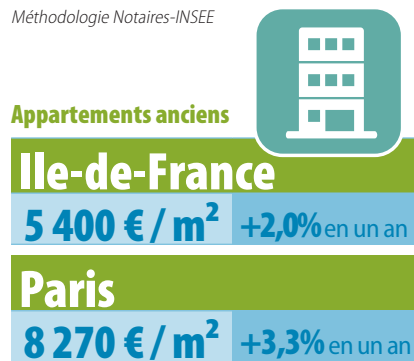
Près de 46 600 logements anciens ont été vendus de juin à août 2016. Les volumes de ventes ont été supérieurs de 9% par rapport à la même période en 2015, où l'activité avait déjà bien redémarré. Ils restent en léger retrait (-2%) par rapport aux excellents niveaux de ventes de 1999 à 2007.

Le mois d'août 2016 a donc été particulièrement dynamique. Cette tendance se prolongerait en septembre.

La hausse de l'activité a été un peu plus marquée pour les maisons (+13% pendant la période) que pour les appartements (+7%).

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

Méthodologie Notaires-INSEE



### Prix : le mouvement haussier se diffuse

**En août\* 2016, le prix des logements anciens en Ile-de-France a augmenté de 1,8% en un an**, avec une hausse de 2% pour les appartements et de 1,4% pour les maisons.

Si Paris affiche désormais un prix au m<sup>2</sup> en hausse de 3,3% en un an, soit 8 270 € le m<sup>2</sup> en août\*, l'augmentation reste plus modérée en Petite Couronne pour les appartements (+1,4% en un an). Plus loin, en Grande Couronne, les prix des appartements sont encore globalement stables. Pour les maisons, en août \*2016, les prix ont augmenté de 1,4% sur 12 mois en Ile-de-France.

**C'est la période récente qui impulse la tendance.** En août\*, en 3 mois, les prix des appartements en Ile-de-France ont gagné 2% et celui des maisons 3,6%. Mais la correction de la variation saisonnière modère cette tendance haussière à 0,7% pour les appartements et 0,8% pour les maisons en 3 mois. Traditionnellement en cette période de l'année, les prix sont orientés à la hausse, surtout pour les maisons. C'est en effet une période de forte activité pour les changements de résidence.

Ce mouvement haussier devrait se prolonger dans les prochains mois. Les indicateurs avancés des Notaires franciliens sur les avant-contrats confirment que l'érosion des prix de ces dernières années serait effacée dans Paris fin 2016.

**On pourrait approcher un prix au m<sup>2</sup> de 8 500 € en décembre\* 2016 dans la Capitale et afficher une hausse annuelle des prix de 6%.**

Bien que moins affirmée, ailleurs dans la Région, la hausse annuelle avoisinerait 4% pour les appartements en Petite Couronne et les maisons en Grande Couronne et 3% pour les appartements en Grande Couronne.



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

# Synthèse des chiffres

## Les volumes de ventes

Logements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	de juin à août 2016	46 630	9 560	16 400	20 670
Évolutions en 1 an	juin-août 2016 comparé à juin-août 2015	+9 %	+7 %	+11 %	+9 %

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	de juin à août 2016	30 250	9 510	12 270	8 460
Évolutions en 1 an	juin-août 2016 comparé à juin-août 2015	+7 %	+7 %	+8 %	+5 %

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	de juin à août 2016	16 390	n.s.	4 130	12 200
Évolutions en 1 an	juin-août 2016 comparé à juin-août 2015	+13 %	n.s.	+17 %	+11 %

## Les prix

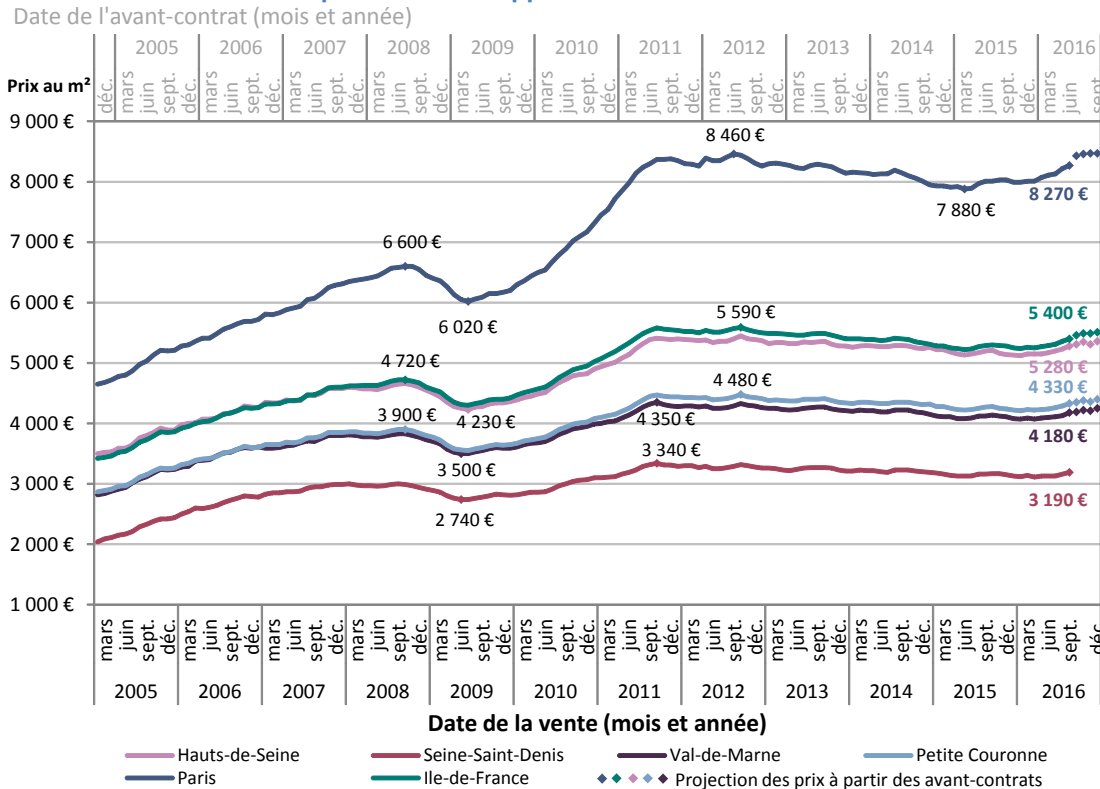
Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m <sup>2</sup>	de juin à août 2016	5 400 €	8 270 €	4 330 €	5 280 €	3 190 €	4 180 €	2 930 €	2 580 €	3 680 €	2 580 €	2 650 €
Évolutions en 1 an	juin-août 2016 comparé à juin-août 2015	+2,0 %	+3,3 %	+1,4 %	+1,5 %	+0,8 %	+1,4 %	+0,1 %	-0,5 %	+0,4 %	0,0 %	+0,4 %
Évolutions brutes en 3 mois	juin-août 2016 comparé à mars-mai 2016	+2,0 %	+2,0 %	+2,1 %	+2,1 %	+1,9 %	+2,1 %	+2,0 %	+2,1 %	+1,9 %	+2,1 %	+2,0 %
Évolutions CVS en 3 mois	juin-août 2016 comparé à mars-mai 2016	+0,7 %	+0,8 %	+0,7 %	+0,7 %	+0,5 %	+0,9 %	+0,3 %	+0,4 %	+0,2 %	+0,2 %	+0,3 %

Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (€)	de juin à août 2016	297 800	349 000	570 300	267 000	347 700	276 300	233 200	361 800	280 300	272 100
Évolutions en 1 an	juin-août 2016 comparé à juin-août 2015	+1,4 %	+1,3 %	+0,2 %	+2,2 %	+1,6 %	+1,4 %	+1,3 %	+1,2 %	+1,3 %	+2,0 %
Évolutions brutes en 3 mois	juin-août 2016 comparé à mars-mai 2016	+3,6 %	+2,9 %	+2,3 %	+3,4 %	+3,2 %	+3,9 %	+3,9 %	+3,9 %	+4,0 %	+3,7 %
Évolutions CVS en 3 mois	juin-août 2016 comparé à mars-mai 2016	+0,8 %	+0,2 %	-0,9 %	+1,1 %	+0,5 %	+1,1 %	+1,1 %	+1,0 %	+1,1 %	+1,5 %

Téléchargez la note méthodologique

# Projections des prix des logements anciens

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



Projection des prix en décembre\* 2016

Paris  
8 470 €

Ile-de-France  
5 510 €

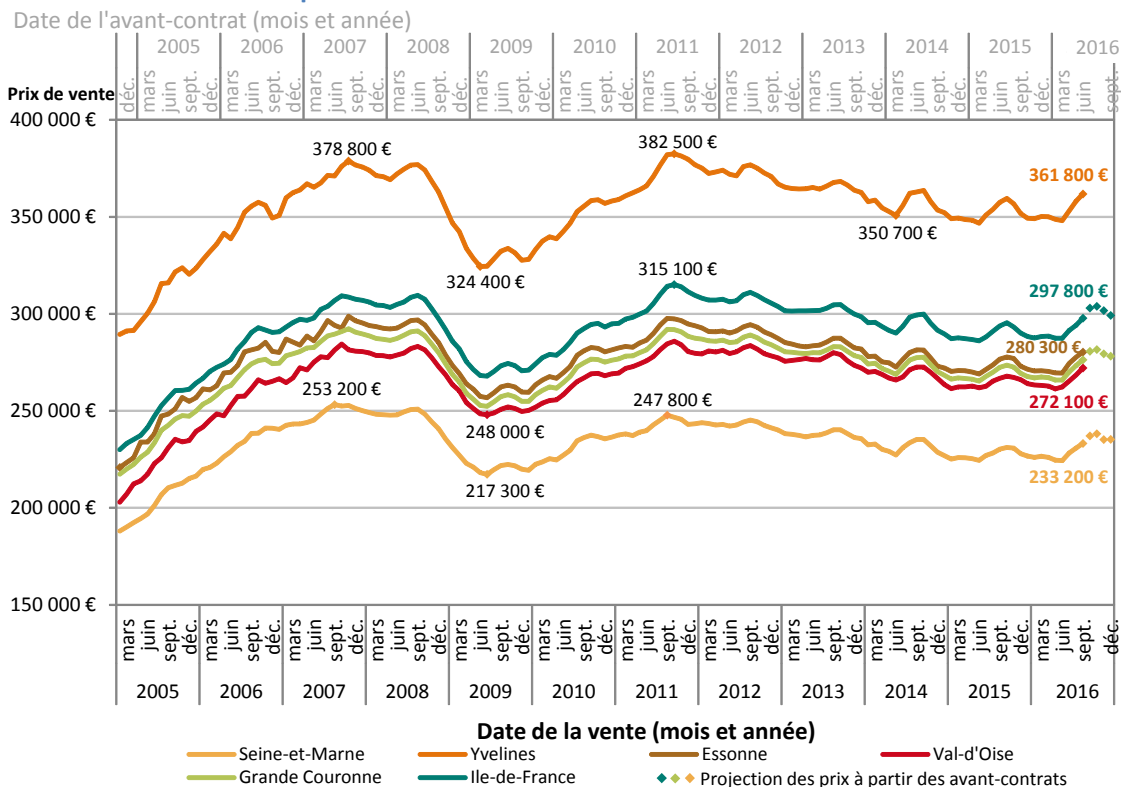
Hauts-de-Seine  
5 360 €

Petite Couronne  
4 400 €

Val-de-Marne  
4 250 €

août\* correspond à la période allant de juin à août, décembre\* de octobre à décembre.

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



Projection des prix en décembre\* 2016 :

Ile-de-France  
299 200 €

Grande Couronne  
278 200 €

Seine-et-Marne  
235 300 €

août\* correspond à la période allant de juin à août, décembre\* de octobre à décembre

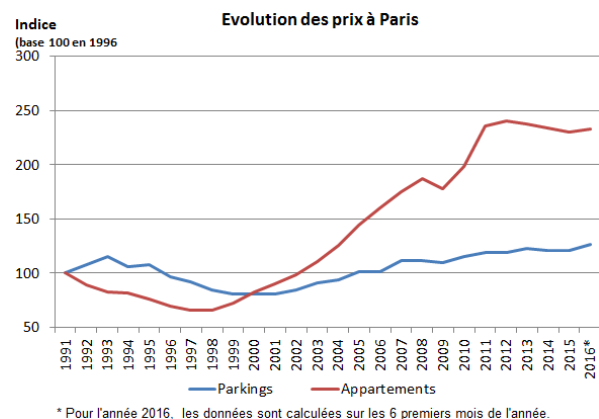
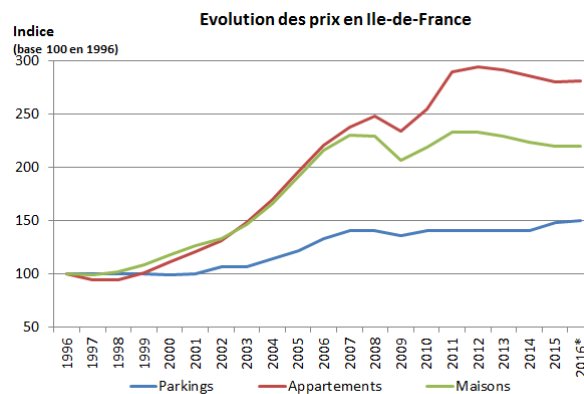
## Focus - Les prix des parkings en Ile-de-France, des variations diversifiées

**Les parkings sont restés à l'écart de la forte croissance des prix des logements, ce qui n'empêche pas des tensions persistantes dans certains arrondissements de la Capitale, où les prix sont très diversifiés.**

Notre précédent communiqué de presse du 30 septembre, mettait en avant une poussée des prix franciliens des logements en 20 ans beaucoup plus intense pour les appartements (+180%) ou pour les maisons (+120%) que pour les parkings vendus seuls (+50%).

La hausse du prix des parkings en Ile-de-France a été régulière et moins heurtée que pour les logements anciens, sans accélération ni baisse brutales.

Sur l'ensemble de la Région, pendant la période très inflationniste de 1998 à 2007, la hausse des prix s'est limitée à 40% pour les parkings alors qu'elle atteignait 142% pour les logements. Ensuite, les parkings ont échappé à la baisse des prix observée pour les logements en 2008/2009. Enfin, la rapide envolée des prix des logements entre 2009 et 2012 et les légères baisses constatées depuis 2012 n'ont pas été constatées pour les parkings. Leur prix est resté stable depuis 2007 avant de connaître une légère hausse en 2015 qui s'est confirmée en 2016.



Dans Paris, on observe également une certaine déconnexion des évolutions des prix des parkings et des logements.

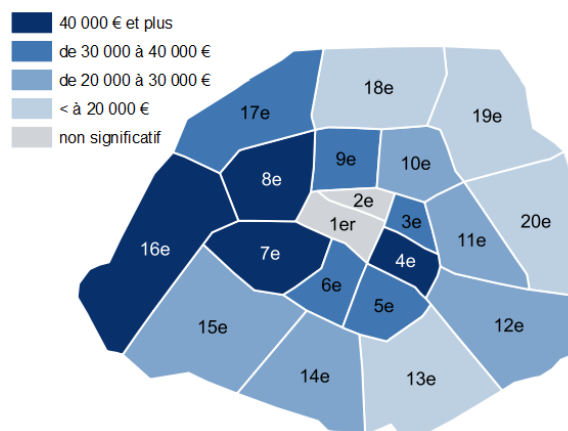
Les prix des parkings ont continué à progresser jusqu'en 1993 (contre 1991 pour les logements) avant de connaître une baisse jusqu'en 2001. Leur valeur progresse modestement mais régulièrement depuis. Pour les appartements, les prix se sont redressés dès 1998 et ils n'ont guère évolué depuis 5 ans.

**Au final, en 25 ans à Paris, les prix des appartements ont progressé de 133%. Ceux des parkings n'ont progressé que de 26% à un rythme inférieur à une inflation cumulée d'environ 39%.**

Les différents arrondissements parisiens présentent des niveaux de prix très différents et ont subi des évolutions parfois divergentes.

Au 1<sup>er</sup> semestre 2016, le prix médian d'une place de parking ressort à Paris à 25 000 €. **4 arrondissements voient leur prix dépasser 40 000 €, les 4<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup> et 16<sup>e</sup>. Le 16<sup>e</sup> est resté l'un des arrondissements où les prix des parkings sont les plus onéreux** alors que la progression des prix des appartements a été beaucoup plus faible qu'ailleurs dans la Capitale de 1991 à 2016. La pression de la demande y est forte car c'est l'arrondissement où il manque le plus de places de parkings par rapport au nombre de foyers disposant de véhicules\*. A l'autre extrémité de la gamme de prix, **4 arrondissements (les 13<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup>) conservent un prix médian d'une place de parking inférieur à 20 000 €.** Les 3 derniers conservent les prix d'immobilier résidentiel les plus abordables de la Capitale. Un parc HLM développé, offrant des parkings à louer, limite également les tensions dans ces secteurs.

Prix médian de vente des parkings au 1<sup>er</sup> semestre 2016



\* Données du RP2013 : dans le 16<sup>e</sup>, 46 658 ménages ont au moins une voiture et 29 629 ont au moins un parking, c'est l'arrondissement où l'écart est le plus important.

### 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