

Communiqué de presse mensuel

25 juillet 2019

Conjoncture immobilière francilienne en mai 2019 : Une activité encore dynamique, accompagnée d'une hausse du prix des logements anciens de près de 4% en un an

Volumes de ventes mars à mai 2019

Logements anciens



Ile-de-France



+11% en un an
45 560 ventes

Un printemps 2019 encore très actif en termes de volumes de ventes

Selon les Notaires du Grand Paris, 45 560 logements anciens ont été vendus en Ile-de-France de mars à mai 2019, avec une croissance de 11% par rapport à la même période l'an dernier et de 37% par rapport à mars-mai des 10 dernières années. La progression du volume des ventes a été encore **plus soutenue pour les maisons (+13%) que pour les appartements (+10%)**.

Les mois d'avril et mai 2019 ont été particulièrement dynamiques en termes de vente dans tous les secteurs du Grand Paris. D'après nos premiers indicateurs, l'activité est restée bien orientée en juin 2019.

Dans la lignée des mois précédents, **les volumes de ventes de logements anciens ont davantage augmenté en Grande Couronne (+16%) qu'en Petite Couronne (+12%)**. Les progressions sont contrastées en Grande Couronne, variant de 7% dans le Val-d'Oise à 24% dans l'Essonne. Dans la Capitale, qui fait exception à ce dynamisme, les volumes de ventes sont comparables à ceux observés en mars-mai 2018 (+1%).

Prix au m² en mai 2019

Méthodologie Notaires-INSEE



Appartements anciens

Ile-de-France

6 080 € / m² **+4,9%** en un an

Paris

9 810 € / m² **+6,5%** en un an

Maisons anciennes



Ile-de-France

308 200 € **+1,6%** en un an

Des hausses de prix un peu plus prononcées cet été

En un an, de mai 2018 à mai 2019, **les prix des logements anciens franciliens ont augmenté de 3,9%**, dont 4,9% pour les appartements et 1,6% pour les maisons. Comme habituellement, les hausses de prix sont plus modérées lorsque l'on s'éloigne de la Capitale : +6,5% à Paris, +4,6% en Petite Couronne et +0,6% en Grande Couronne.

Sur l'ensemble de la Région en 3 mois, de février à mai 2019, **les prix des logements ont peu évolué** (+0,6%, dont +1,2% pour les appartements et -0,6% pour les maisons).

Dans les prochains mois, les hausses de prix devraient être un peu plus soutenues.

D'après les prix issus des avant-contrats des Notaires du Grand Paris, **le prix au m² des appartements parisiens, qui s'est établi à 9 810 € en mai 2019, approchera 10 200 € en septembre 2019**, dépassant ainsi largement la barre des 10 000 euros du m². Les variations atteindraient ainsi +3,1% en 3 mois et +7,3% en un an.

En Petite Couronne, le prix des appartements anciens augmenterait de 4,7% en un an, tandis que la hausse du prix des maisons pourrait légèrement s'atténuer (+3,5%). En Grande Couronne, la progression des prix serait plus rapide pour les maisons (+2,0%) que pour les appartements (+1,5%), phénomène saisonnier habituellement constaté.

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

Synthèse des chiffres

Les volumes de ventes

Logements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	mars à mai 2019	45 560	9 070	17 020	19 470
Évolutions en 1 an	mars à mai 2019 comparé à mars à mai 2018	+11%	+1%	+12%	+16%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	mars à mai 2019	32 000	9 000	13 210	9 790
Évolutions en 1 an	mars à mai 2019 comparé à mars à mai 2018	+10%	0%	+12%	+17%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	mars à mai 2019	13 570	n.s.	3 820	9 680
Évolutions en 1 an	mars à mai 2019 comparé à mars à mai 2018	+13%	n.s.	+11%	+14%

Les prix

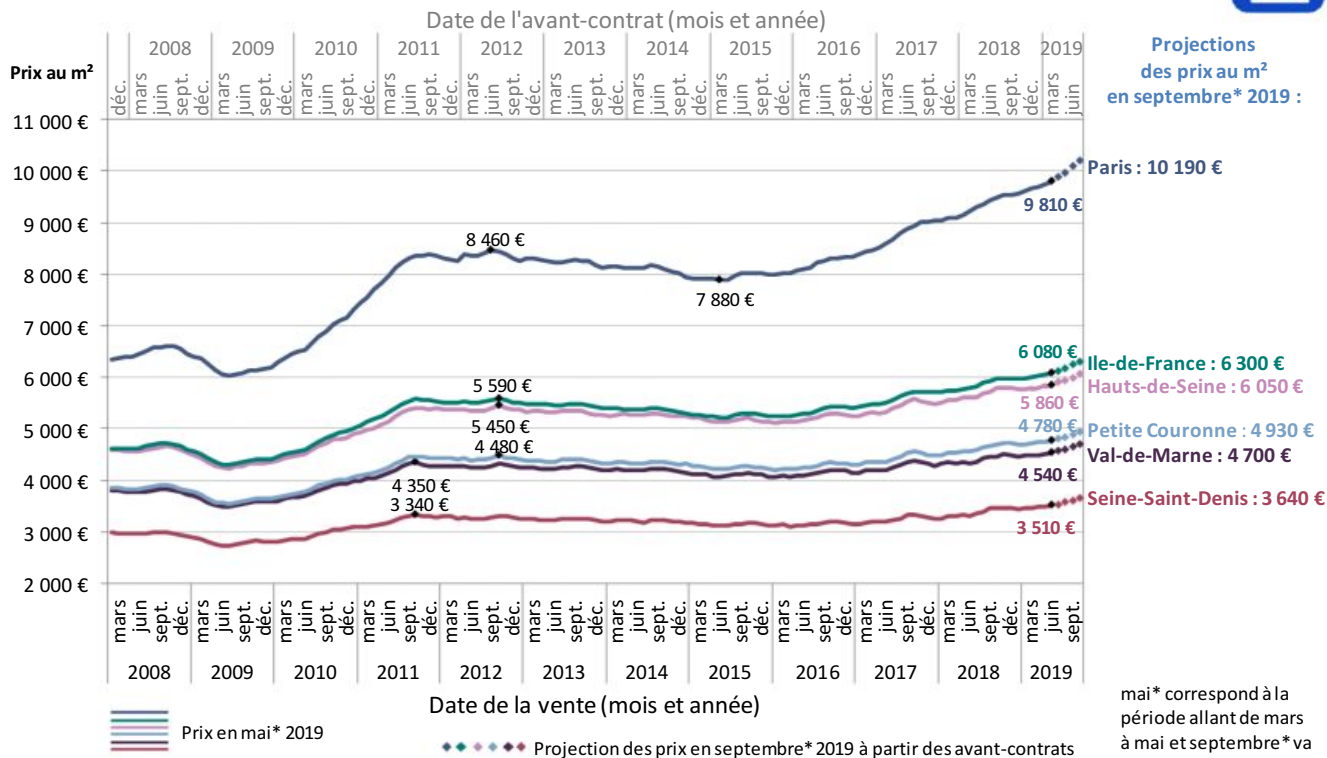
Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m ²	mars à mai 2019	6 080 €	9 810 €	4 780 €	5 860 €	3 510 €	4 540 €	2 990 €	2 610 €	3 810 €	2 590 €	2 690 €
Évolutions en 1 an	mars à mai 2019 comparé à mars à mai 2018	+4,9%	+6,5%	+4,6%	+4,3%	+5,7%	+4,6%	+1,3%	+1,6%	+1,2%	+1,1%	+1,4%
Évolutions brutes en 3 mois	mars à mai 2019 comparé à déc 2018-février 2019	+1,2%	+1,5%	+1,0%	+1,1%	+0,9%	+0,8%	+0,6%	+1,5%	+0,7%	+0,1%	+0,3%
Évolutions CVS en 3 mois	mars à mai 2019 comparé à déc 2018-février 2019	+1,3%	+1,4%	+1,3%	+1,4%	+1,5%	+1,1%	+1,0%	+2,1%	+1,0%	+0,4%	+0,8%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (€)	mars à mai 2019	308 200	373 600	621 800	281 800	369 500	281 300	235 100	370 800	285 200	278 300
Évolutions en 1 an	mars à mai 2019 comparé à mars à mai 2018	+1,6%	+4,5%	+5,3%	+4,0%	+4,3%	+0,2%	-0,4%	+0,3%	-0,2%	+1,3%
Évolutions brutes en 3 mois	mars à mai 2019 comparé à déc 2018-février 2019	-0,6%	+0,3%	+0,1%	-0,2%	+0,8%	-1,1%	-1,4%	-1,0%	-1,1%	-0,5%
Évolutions CVS en 3 mois	mars à mai 2019 comparé à déc 2018-février 2019	-0,4%	+0,5%	0,0%	+0,3%	+1,3%	-0,8%	-1,2%	-0,7%	-1,0%	-0,2%

Téléchargez la note méthodologique

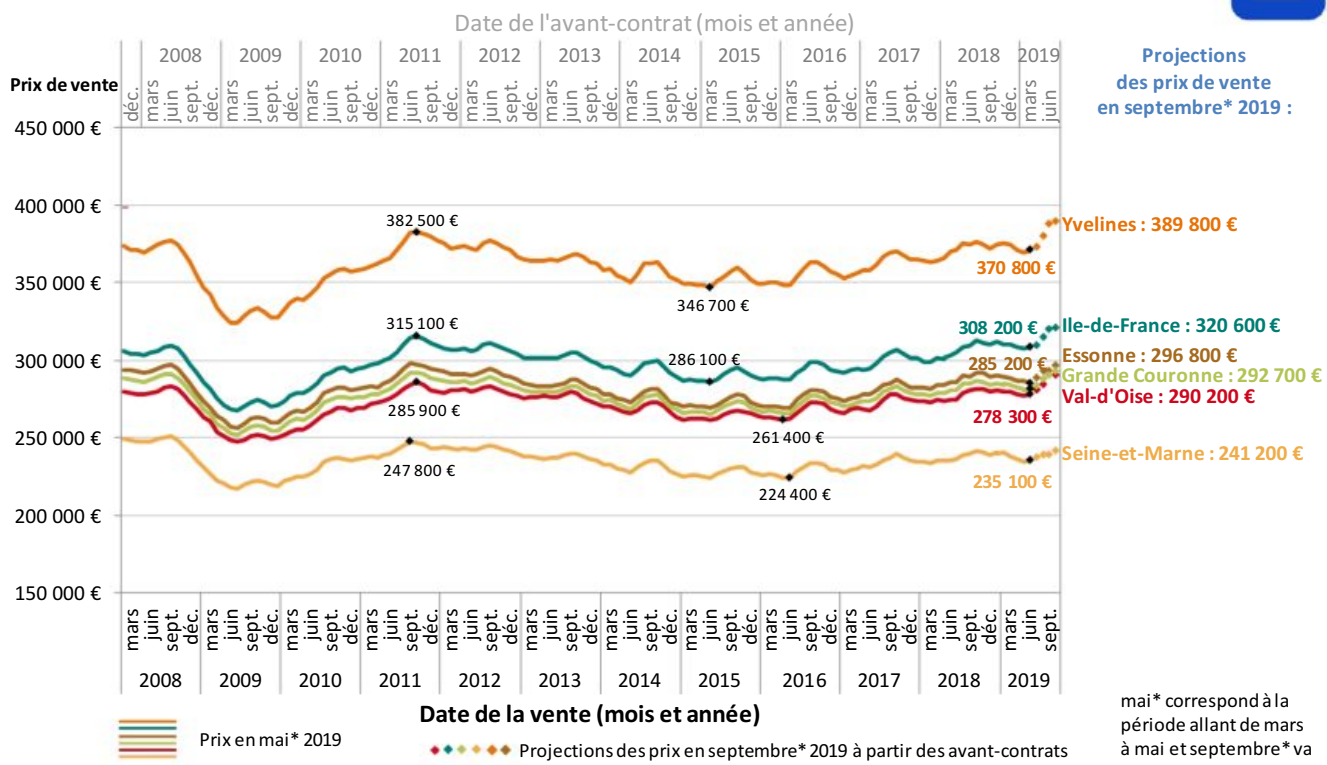
Projections des prix des logements anciens

Prix au m² en mai* 2019 et projections de prix en septembre* 2019 pour les appartements anciens à Paris et en Petite Couronne



mai* correspond à la période allant de mars à mai et septembre* va de juillet à septembre

Prix de vente en mai* 2019 et projections de prix en septembre* 2019 pour les maisons anciennes en Grande Couronne



mai* correspond à la période allant de mars à mai et septembre* va de juillet à septembre

Focus - Catégories socio-professionnelles (CSP) et logements : Il est de plus en plus difficile de devenir propriétaire d'un logement en Ile-de-France sans faire partie des CSP les plus favorisées et sans être à deux

En 2018, 3 acquisitions de logements anciens sur 10 en Ile-de-France (et près de 9 sur 10 dans Paris) étaient issues d'une CSP+

Première région économique française, à vocations multiples, dans des secteurs aussi variés que les sciences et la technologie, la culture ou le tourisme, l'Ile-de-France concentre une part importante de la production de richesse nationale. Les catégories socio-professionnelles les plus favorisées (les CSP+, à savoir les artisans, chefs d'entreprises, cadres et professions intermédiaires) y sont donc beaucoup plus présentes qu'en moyenne en France. En 2015, les CSP+ représentaient 72% de la population active dans la Capitale, 58% en Ile-de-France, contre 47% seulement en France métropolitaine (source INSEE, RP 2015).

Sur le marché du logement, où les prix ont considérablement augmenté, **la part des CSP les plus favorisées s'est beaucoup renforcée, dans un mouvement lent mais continu.** En 2018, 86% des acquéreurs de logements anciens à Paris faisaient partie des CSP+, en hausse de 17 points en 20 ans. Cette augmentation s'est opérée au détriment des employés et ouvriers qui ne représentent plus que 5% des acquéreurs de logements anciens en 2018 contre 15% en 1998.

Ce constat vaut pour l'ensemble de la région où **la part des acquéreurs employés et ouvriers a reculé de 27% en 1998 à 19% en 2018, au profit des CSP+, passées de 60% à 73%.**

	Part des acquéreurs issus d'une CSP+ (artisans, chefs d'entreprises, cadres et professions intermédiaires)			Part des acquéreurs de logements anciens employés et ouvriers		
	1998	2018	Variation en 20 ans	1998	2018	Variation en 20 ans
Ile-de-France	60%	73%	+13%	27%	19%	-8%
Paris	69%	86%	+17%	15%	5%	-9%
Petite Couronne	57%	75%	+18%	13%	7%	-5%
Grande Couronne	56%	65%	+9%	33%	27%	-6%

La Grande Couronne n'échappe pas à la tendance, mais dans de moindres proportions. En 20 ans, la part des acquéreurs de maisons employés et ouvriers est passée de 34% à 28%, celle des acquéreurs d'appartements de 33% à 26%. Parallèlement, la part des CSP+ dans les acquisitions a augmenté, de 59% en 1998 à 67% en 2018 pour les maisons et de 51% à 62% pour les appartements.

Dans le détail au sein des CSP+, c'est la part des cadres qui a le plus évolué en Ile-de-France, passant de 27% en 1998 à 37% en 2018, alors que le poids des acquéreurs issus des professions intermédiaires est resté assez stable autour de 30%. Naturellement, ce phénomène est encore plus accentué dans Paris.

Il est de plus en plus fréquent de voir un couple de cadres tous les deux actifs devenir propriétaires

Les statistiques par catégorie socio-professionnelle sont habituellement réalisées sur le premier acquéreur mentionné dans l'acte de vente. **Mais depuis 2014, le Base dispose d'informations complémentaires exploitables sur le second acquéreur lorsque l'acquisition est faite à deux, ce qui se produit dans 60% des acquisitions.**

Ces dernières années, **la part des « couples » où les deux acquéreurs font partie des catégories socio-professionnelle les plus favorisées est en augmentation constante, tant sur l'ensemble de la région** (de 49% en 2014 à 56% en 2018) que dans la Capitale (de 67% en 2014 à 76% en 2018). Dans Paris, la part des couples acquéreurs dont l'un appartient à une CSP+ et l'autre est employé ou ouvrier a reculé de 7% en 2014 à 5% en 2018. La part des couples dont l'un est CSP+ et l'autre n'occupe pas d'emploi est passé de 10% en 2014 à 5% en 2018.

Informations presse

Chambre des Notaires de Paris - Vanessa MOISAN : 01 44 82 24 32 - communication@paris.notaires.fr

Albera Conseil - Léa DE LAMOTTE : 01 48 24 04 50 - Idelamotte@alberaconseil.fr