

# Communiqué de presse mensuel

31 octobre 2019

## Conjoncture immobilière francilienne en août 2019 : Une activité toujours soutenue et des prix un peu plus calmes

### Volumes de ventes juin à août 2019

Logements anciens



Ile-de-France


**+12%** en un an  
55 780 ventes

### Pas de pause estivale pour l'activité immobilière

L'activité immobilière est restée extrêmement soutenue cet été. Dans la continuité des mois précédents, les volumes de ventes continuent de progresser avec 55 780 logements anciens vendus en Ile-de-France de juin à août 2019, **en hausse de 12% par rapport à la même période en 2018**.

La progression atteint 32% (soit plus de 13 500 logements supplémentaires) par rapport à la moyenne des 10 dernières années. Le mois de juillet 2019 a été particulièrement dynamique.

La bonne tenue de l'activité est généralisée à l'ensemble des secteurs géographiques du Grand Paris. **La poussée des ventes est un peu plus forte pour les appartements** (+14% lorsque l'on compare juin-août 2019 à la même période en 2018) **que pour les maisons** (+10%). Le marché des appartements de Grande Couronne, qui offre des produits à prix encore accessibles avec une offre abondante, a une nouvelle fois très bien tiré son épingle du jeu. Les ventes d'appartements en Grande Couronne ont augmenté de 23% en un an.

**Pour les mois suivants, les perspectives d'activité restent encore très bien orientées**, avec des acquéreurs motivés et des taux d'intérêt toujours exceptionnellement attractifs. Les premiers résultats des notaires du Grand Paris laissent augurer un très bon mois de septembre, avec des progressions des ventes qui se prolongeraient à un rythme équivalent.

### Prix au m<sup>2</sup> en août 2019

Méthodologie Notaires-INSEE

Appartements anciens



Ile-de-France

**6 190 € / m<sup>2</sup>** **+4,4%** en un an

Paris

**9 970 € / m<sup>2</sup>** **+5,7%** en un an

### Un automne un peu plus calme en termes de prix

En Ile-de-France, en un an, d'août 2018 à août 2019, **le prix des logements anciens a encore augmenté de 3,8%**. **La hausse annuelle des prix reste plus forte pour les appartements** (+4,4%) **que pour les maisons** (+2,3%).

Les prix continuent à augmenter à Paris à un rythme heureusement un peu moins soutenu qu'initialement prévu. Le cap des 10 000 € le m<sup>2</sup> n'a été atteint qu'en septembre 2019 (au lieu de août qui avait été anticipé). D'après les prix issus des avant-contrats des notaires du Grand Paris, **le prix au m<sup>2</sup> devrait avoisiner 10 200 € en décembre 2019 dans la Capitale**. Compte tenu des hausses passées, **la croissance des prix serait alors de 6,8% sur l'année 2019**.

**En Ile-de-France, le prix des appartements devrait augmenter de 5,8% en un an**, avec une hausse de 5,7% en Petite Couronne et de 2,7% en Grande Couronne.

**Pour les maisons, un tassement des prix est attendu dans les prochains mois**. Ce mouvement est très habituel et lié à cette période de l'année. Après la poussée des prix durant l'été, où les ménages se hâtent de réaliser leur acquisition pour déménager avant la rentrée scolaire de septembre, les tensions sur les prix se relâchent ensuite.

En banlieue, le prix des maisons anciennes devrait baisser de 2,3% en 3 mois. En un an, en revanche, le prix des maisons n'évoluerait pratiquement pas.

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

Maisons anciennes



Ile-de-France

**316 800 €** **+2,3%** en un an

# Synthèse des chiffres

## Les volumes de ventes

Logements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	juin à août 2019	55 780	10 080	19 770	25 930
Évolutions en 1 an	juin à août 2019 comparé à juin à août 2018	+12%	+7%	+12%	+15%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	juin à août 2019	36 920	10 000	15 030	11 890
Évolutions en 1 an	juin à août 2019 comparé à juin à août 2018	+14%	+6%	+12%	+23%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	juin à août 2019	18 860	n.s.	4 740	14 050
Évolutions en 1 an	juin à août 2019 comparé à juin à août 2018	+10%	n.s.	+11%	+9%

## Les prix

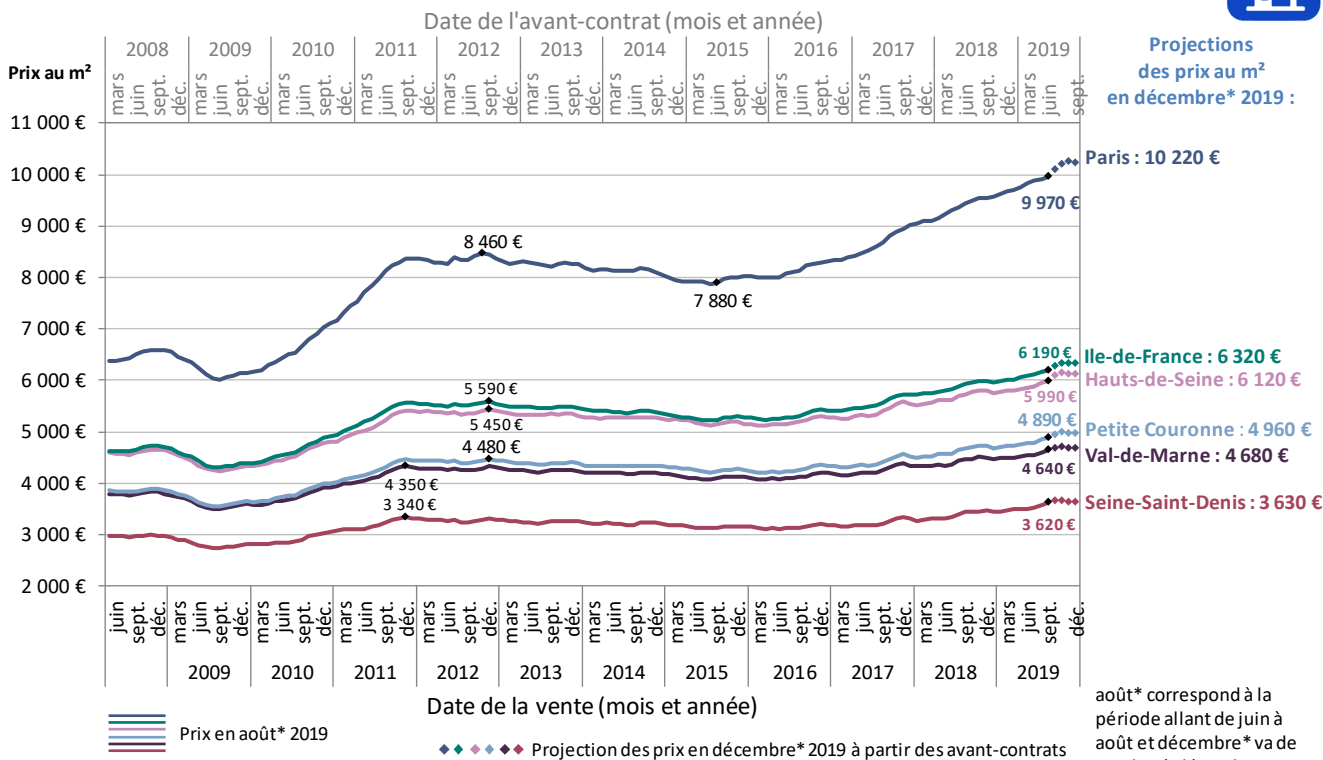
Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m <sup>2</sup>	juin à août 2019	6 190 €	9 970 €	4 890 €	5 990 €	3 620 €	4 640 €	3 030 €	2 630 €	3 870 €	2 640 €	2 730 €
Évolutions en 1 an	juin à août 2019 comparé à juin à août 2018	+4,4%	+5,7%	+4,4%	+4,6%	+4,6%	+3,9%	+0,9%	-0,1%	+1,4%	+1,0%	+0,3%
Évolutions brutes en 3 mois	juin à août 2019 comparé à mars à mai 2019	+1,8%	+1,5%	+2,4%	+2,2%	+3,2%	+2,3%	+1,5%	+0,7%	+1,5%	+2,0%	+1,7%
Évolutions CVS en 3 mois	juin à août 2019 comparé à mars à mai 2019	+0,5%	+0,5%	+0,9%	+1,1%	+0,6%	+0,5%	0,0%	-1,0%	+0,3%	+0,4%	-0,3%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (€)	juin à août 2019	316 800	379 000	625 900	288 800	374 800	291 000	243 800	383 300	295 700	286 600
Évolutions en 1 an	juin à août 2019 comparé à juin à août 2018	+2,3%	+2,7%	+2,4%	+3,2%	+2,6%	+2,1%	+1,8%	+2,4%	+2,1%	+2,2%
Évolutions brutes en 3 mois	juin à août 2019 comparé à mars à mai 2019	+2,8%	+1,6%	+0,7%	+2,8%	+1,6%	+3,5%	+3,6%	+3,4%	+3,7%	+3,1%
Évolutions CVS en 3 mois	juin à août 2019 comparé à mars à mai 2019	+0,7%	-0,6%	-1,0%	+0,4%	-1,2%	+1,4%	+1,5%	+1,5%	+1,9%	0,9%

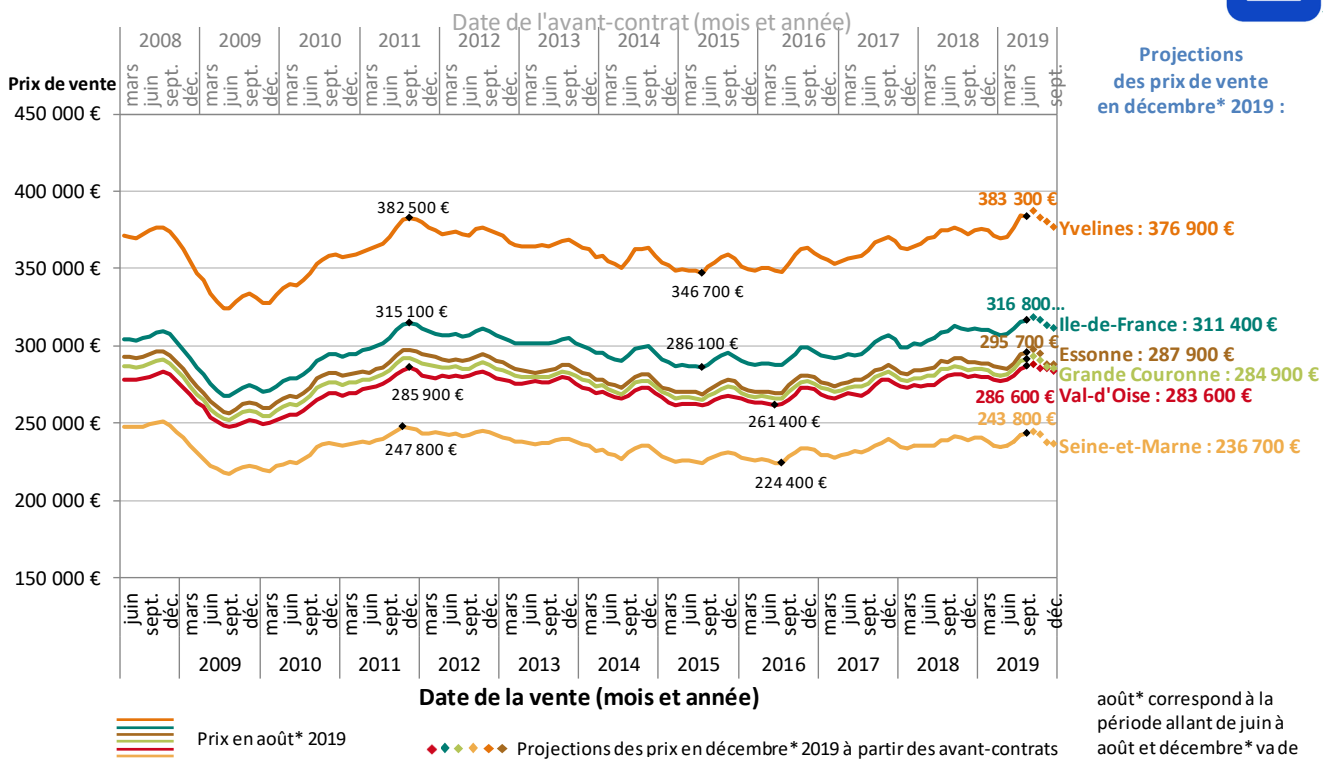
Téléchargez la note méthodologique

# Projections des prix des logements anciens

Prix au m<sup>2</sup> en août\* 2019 et projections de prix en décembre\* 2019 pour les appartements anciens à Paris et en Petite Couronne



Prix de vente en août\* 2019 et projections de prix en décembre\* 2019 pour les maisons anciennes en Grande Couronne



## Focus - Les différences de comportement selon l'âge des acquéreurs

### Depuis 20 ans, on achète toujours au même âge et des surfaces assez semblables en Ile-de-France.

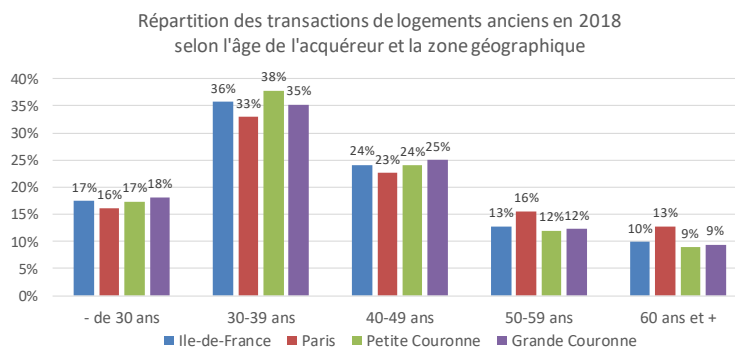
En dépit de l'évolution des prix, **l'âge médian de l'acquéreur et la surface médiane acquise ont peu évolué en 20 ans**. En 1998, on achetait 65m<sup>2</sup> à 39 ans et, **en 2018, 67 m<sup>2</sup> à 38 ans en Ile-de-France**. Cette stabilité s'observe aussi à un niveau plus fin. On achète toujours des surfaces très proches : 44 m<sup>2</sup> dans Paris, environ 60 m<sup>2</sup> en Petite Couronne et 80 m<sup>2</sup> en Grande Couronne, où la part des maisons a reculé de 61% à 54% en 20 ans dans le total des ventes. L'âge médian d'acquisition n'a guère changé, excepté dans Paris où il a été avancé de 43 ans en 1998 à 40 ans en 2018.

**En revanche, le budget médian d'acquisition s'est fortement renchéri**. En 1998, un Francilien dépensait environ 100 000 € pour devenir propriétaire d'un logement en Ile-de-France, que ce soit à Paris, en Petite Couronne ou en Grande Couronne. Ce montant a été multiplié par 2,7 en 20 ans dans la région, par environ 4 dans Paris, 3 en Petite Couronne et 2 en Grande Couronne.

	Prix de vente		Coefficient multiplicateur de 1998 à 2018	Age médian		Surface médiane	
	1998	2018		1998	2018	1998	2018
Ile-de-France	97 600 €	264 200 €	2,7	39 ans	38 ans	65 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>
Paris	96 000 €	406 000 €	4,2	43 ans	40 ans	44 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>
Petite Couronne	91 500 €	265 000 €	2,9	38 ans	38 ans	60 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>
Grande Couronne	102 900 €	229 000 €	2,2	38 ans	38 ans	80 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>

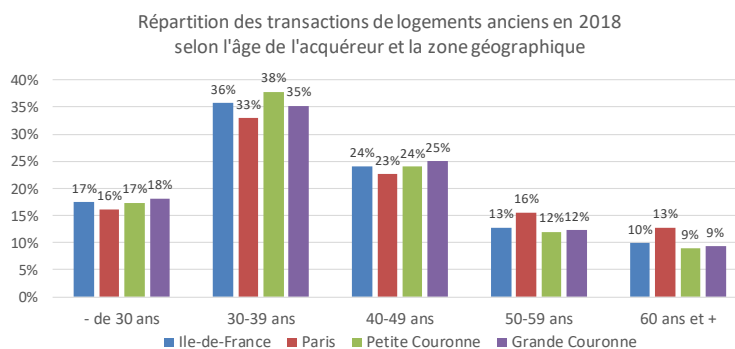
### On devient propriétaire essentiellement entre 30 et 50 ans.

En 2018, **les 30-39 ans (36% des acquéreurs franciliens) restent les plus présents** (de 33% à Paris à 39% en Seine-Saint-Denis). La part des moins de 30 ans est de 17% en 2018 dans la région, soit un niveau équivalent à celui observé en 1998. **De la même façon, la part des seniors évolue peu** : 10% des acquéreurs ont 60 ans et plus en Ile-de-France, soit la même proportion qu'en 1998.



**Appartement ou maison, le choix reste très différencié selon l'âge**. Les plus jeunes achètent beaucoup plus fréquemment un appartement (80% des acquisitions des moins de 30 ans) tout comme les plus âgés (79% des acquisitions des plus de 60 ans). Entre les deux, la part des maisons augmente jusqu'à représenter 42% des acquisitions des 40-49 ans et même 65% de ces derniers en Grande Couronne. C'est une tendance lourde, déjà visible en 1998, qui correspond sans doute aux modes de vie (présence d'enfants) et qui s'est renforcée sans doute sous l'effet des contraintes économiques (augmentation des prix de l'immobilier).

**Les plus grands logements sont achetés en 2018 par les 40-49 ans** (alors qu'en 1998 il s'agissait des 30-39 ans). C'est vrai en général pour tous les secteurs de la région et encore plus en Grande Couronne (91 m<sup>2</sup> en surface médiane), notamment en Seine-et-Marne (95 m<sup>2</sup>). A l'autre extrémité de l'échelle, les moins de 30 ans achètent tout juste 35 m<sup>2</sup> dans Paris.



### 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