
VOLUMES ET PRIX À FIN OCTOBRE 2014

Accélération de la baisse des prix prévue début 2015

Petit mieux pour les ventes

35 450 logements anciens ont été vendus en Ile-de-France d'août à octobre 2014, soit 5% de plus qu'à la même période en 2013. Le nombre d'appartements vendus a augmenté de 7% alors que celui des maisons s'est stabilisé (+1%).

Malgré cette légère amélioration, **l'activité reste encore assez morose**, 5% en dessous des 37 130 ventes enregistrées en moyenne pour la période pendant les 10 dernières années, et 13% en dessous de la période haute(1).

Par **rapport** à l'année dernière, le mois d'août 2014 a bénéficié d'une nette accélération des ventes, liée à la fin de l'abattement exceptionnel de 25% sur les plus-values. C'est particulièrement vrai dans la Capitale où les investisseurs, traditionnellement nombreux, ont profité du dispositif et provoqué un afflux ponctuel de ventes. Puis, la rentrée a ensuite été très molle en septembre en Ile-de-France, avant une stabilisation des ventes en octobre.

De premiers résultats pour novembre 2014 font état d'une baisse des ventes par **rapport** à novembre 2013. Ils témoignent d'une fin d'année difficile sur les marchés du logement.

Au total, le nombre de ventes de logements anciens en 2014 ne devrait pas dépasser celui de 2013.

Une baisse des prix plus franche à Paris

En un an, les prix des logements anciens ont baissé de 1,6% en Ile-de-France, de 1,8% pour les appartements et de 1,1% pour les maisons.

Fin octobre(2) 2014, les prix des logements anciens ont peu évolué en 3 mois sur l'ensemble de la Région (-0,6%)

avec un recul de 0,9% pour les appartements et une stabilisation pour les maisons (+0,1%).

Paris se démarque des autres départements avec un recul de son prix au m² de 1,7% en 3 mois (à 8 050 €/m² à fin octobre).

Dans les prochains mois, l'accentuation de la baisse des prix, annoncée lors de notre conférence de presse de la fin novembre, se confirme, d'après les indicateurs avancés des Notaires de Paris – Ile-de-France sur les avant-contrats. **Ces derniers anticipent un prix au m² attendu à 7 900 euros environ dans Paris en février(2) 2015, soit une baisse de 2,2% en 3 mois.**

Dans le même temps, et toujours d'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats, **les prix des appartements anciens dans les Hauts-de-Seine, en Petite Couronne et en Ile-de-France devraient également amorcer une phase de baisse comprise entre 2,6% et 3% de novembre(2) 2014 à février(2) 2015.**

Les prix des maisons anciennes devraient, quant à eux, baisser de novembre(2) 2014 à janvier(2) 2015, puis légèrement remonter en février(2) 2015. Mais au-delà de ces variations un peu contrastées, la tendance concernant les prix des maisons reste globalement baissière.

Le prix unitaire d'une maison passerait ainsi de 298 600 euros en Ile-de-France pour l'indice d'octobre(2) 2014 à environ 294 000 euros, fin février(2) 2015.

(1) Période haute de 1999 à 2007

(2) Le nombre de ventes, les indices de prix et les indicateurs avancés sont calculés sur 3 mois : « octobre » correspond à la période allant d'août à octobre, « novembre » correspond à la période allant de septembre à novembre, « février » à celle allant de décembre à février.
