

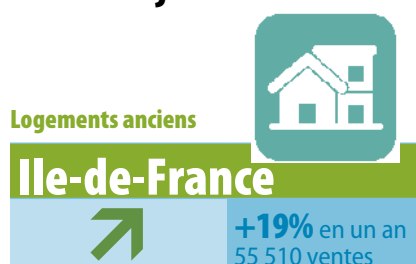
3 octobre 2017

Communiqué de presse mensuel

Conjoncture immobilière francilienne en juillet* 2017

De nouveaux records pour les ventes de logements en Ile-de-France et des hausses de prix rapides à Paris et plus modérées ailleurs

Volumes de ventes de mai à juillet 2017



Ventes : le dynamisme de l'activité se poursuit

De mai à juillet 2017, 55 510 logements anciens ont été vendus en Ile-de-France. En 20 ans, un tel niveau d'activité trimestriel n'avait jamais été enregistré.

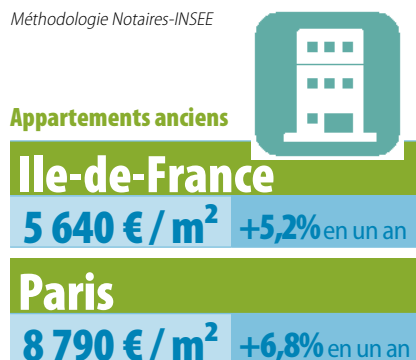
Les volumes de ventes de logements anciens ont progressé de 19% par rapport à mai-juillet 2016, de plus d'un tiers par rapport aux 10 dernières années, et de 14% par rapport au niveau moyen d'activité de la phase très dynamique 1999-2007.

La hausse annuelle des ventes a bénéficié autant aux appartements (+19%) qu'aux maisons (+20%), et tous les départements franciliens connaissent une poussée de leur activité. Comme c'est souvent le cas, l'accroissement du nombre de transactions est resté plus modéré à Paris, où le manque d'offre et le niveau des prix contraignent les ventes. En termes de logements, le Val-d'Oise est le seul département à ne pas avoir retrouvé le niveau d'activité moyen de la période 1999-2007 (-2%).

La période estivale n'a pas découragé les acquéreurs et les volumes de ventes se sont maintenus à un niveau très élevé en août 2017.

Prix au m² en juillet* 2017

Méthodologie Notaires-INSEE



La hausse des prix s'accélère dans Paris et reste plus modérée et contrastée en banlieue

Le mouvement de hausse de prix se prolonge et en un an, de juillet* 2016 à juillet* 2017, **les prix des logements anciens ont augmenté de 4,3% en Ile-de-France** (+5,2% pour les appartements, +2,2% pour les maisons).

Dans la Capitale, le prix au m² des appartements anciens a progressé de 3,1% en trois mois et de 6,8% en un an pour atteindre 8 790 € le m² en juillet* 2017. **D'après les prix issus des avant-contrats, le prix devrait dépasser les 9 000 € le m² dans Paris en novembre* 2017**, soit une hausse annuelle de près de 9%.

Cette accélération de la hausse des prix reste limitée à la Capitale. Les évolutions devraient être plus modérées en banlieue d'ici novembre* 2017. En Petite Couronne, on attend en novembre* une hausse annuelle des prix de 2,3% pour les appartements et de 3,6% pour les maisons. En Grande Couronne, les prix des maisons devraient également augmenter, de 4% en un an. En revanche, le prix des appartements serait en très légère érosion (-1% en un an).

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

Informations presse

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

Albera Conseil - Louis JUBLIN : 01 48 24 04 50 - l.jublin@alberaconseil.fr

Synthèse des chiffres

Les volumes de ventes

Logements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	de mai à juillet 2017	55 510	11 220	20 550	23 740
Évolutions en 1 an	mai-juillet 2017 comparé à mai-juillet 2016	+19%	+9%	+22%	+23%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	de mai à juillet 2017	37 450	11 160	16 000	10 280
Évolutions en 1 an	mai-juillet 2017 comparé à mai-juillet 2016	+19%	+9%	+24%	+22%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	de mai à juillet 2017	18 060	n.s.	4 550	13 450
Évolutions en 1 an	mai-juillet 2017 comparé à mai-juillet 2016	+20%	n.s.	+13%	+23%

Les prix

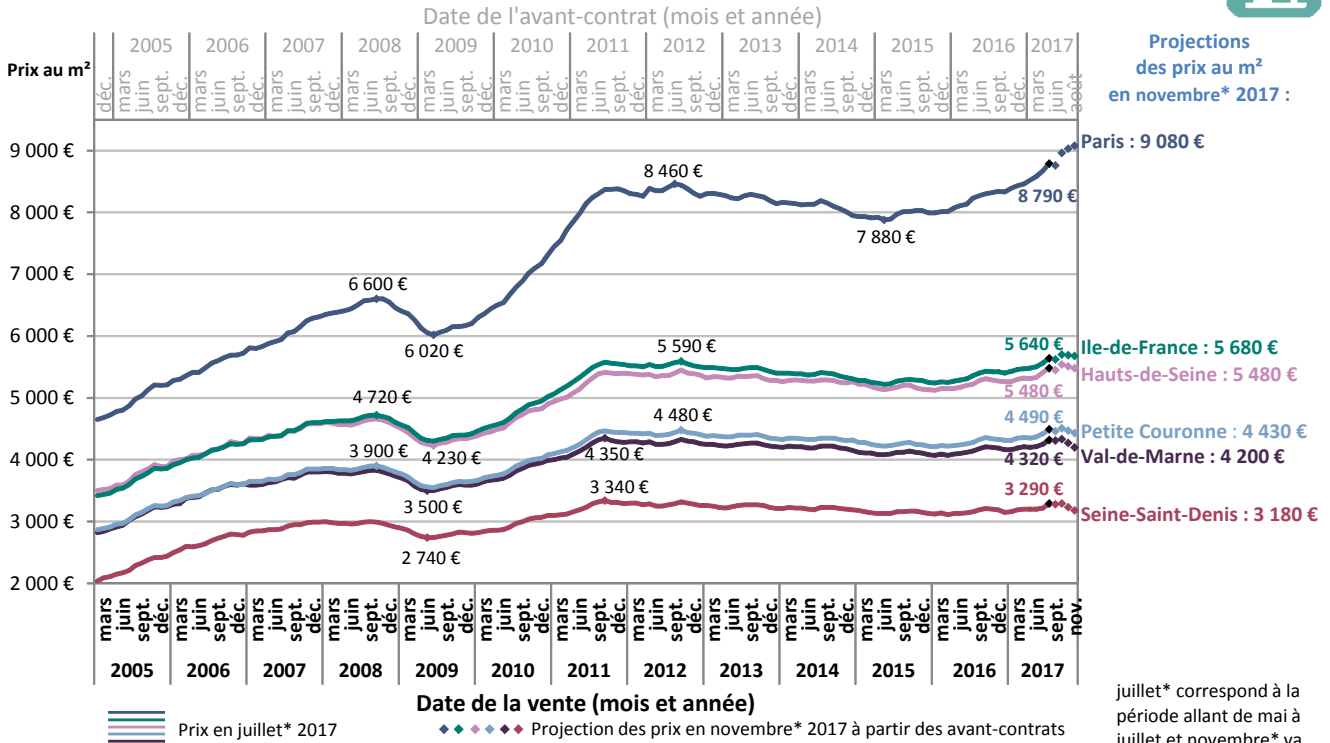
Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m ²	de mai à juillet 2017	5 640 €	8 790 €	4 490 €	5 480 €	3 290 €	4 320 €	2 970 €	2 610 €	3 750 €	2 590 €	2 670 €
Évolutions en 1 an	mai-juillet 2017 comparé à mai-juillet 2016	+5,2%	+6,8%	+4,7%	+5,0%	+4,2%	+4,5%	+2,2%	+2,1%	+2,7%	+1,5%	+1,8%
Évolutions brutes en 3 mois	mai-juillet 2017 comparé à février-avril 2017	+2,9%	+3,1%	+3,0%	+3,2%	+2,7%	+2,8%	+1,8%	+0,9%	+2,7%	+1,3%	+1,3%
Évolutions CVS en 3 mois	mai-juillet 2017 comparé à février-avril 2017	+1,9%	+2,2%	+2,1%	+2,3%	+1,6%	+1,9%	+0,9%	0,0%	+1,8%	+0,1%	+0,4%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (€)	de mai à juillet 2017	301 500	355 700	583 500	271 700	353 000	278 700	235 000	365 800	283 300	273 600
Évolutions en 1 an	mai-juillet 2017 comparé à mai-juillet 2016	+2,2%	+3,2%	+3,3%	+3,6%	+2,8%	+1,8%	+1,7%	+1,9%	+1,9%	+1,7%
Évolutions brutes en 3 mois	mai-juillet 2017 comparé à février-avril 2017	+2,6%	+4,1%	+5,2%	+3,5%	+3,4%	+1,8%	+1,4%	+2,3%	+1,7%	+1,9%
Évolutions CVS en 3 mois	mai-juillet 2017 comparé à février-avril 2017	+0,6%	+2,1%	+3,2%	+1,7%	+1,4%	-0,2%	-0,5%	0,0%	-0,4%	+0,2%

[Téléchargez la note méthodologique](#)

Projections des prix des logements anciens

Prix en juillet* 2017 et projections en novembre* 2017
des prix au m² des appartements anciens à Paris et en Petite Couronne

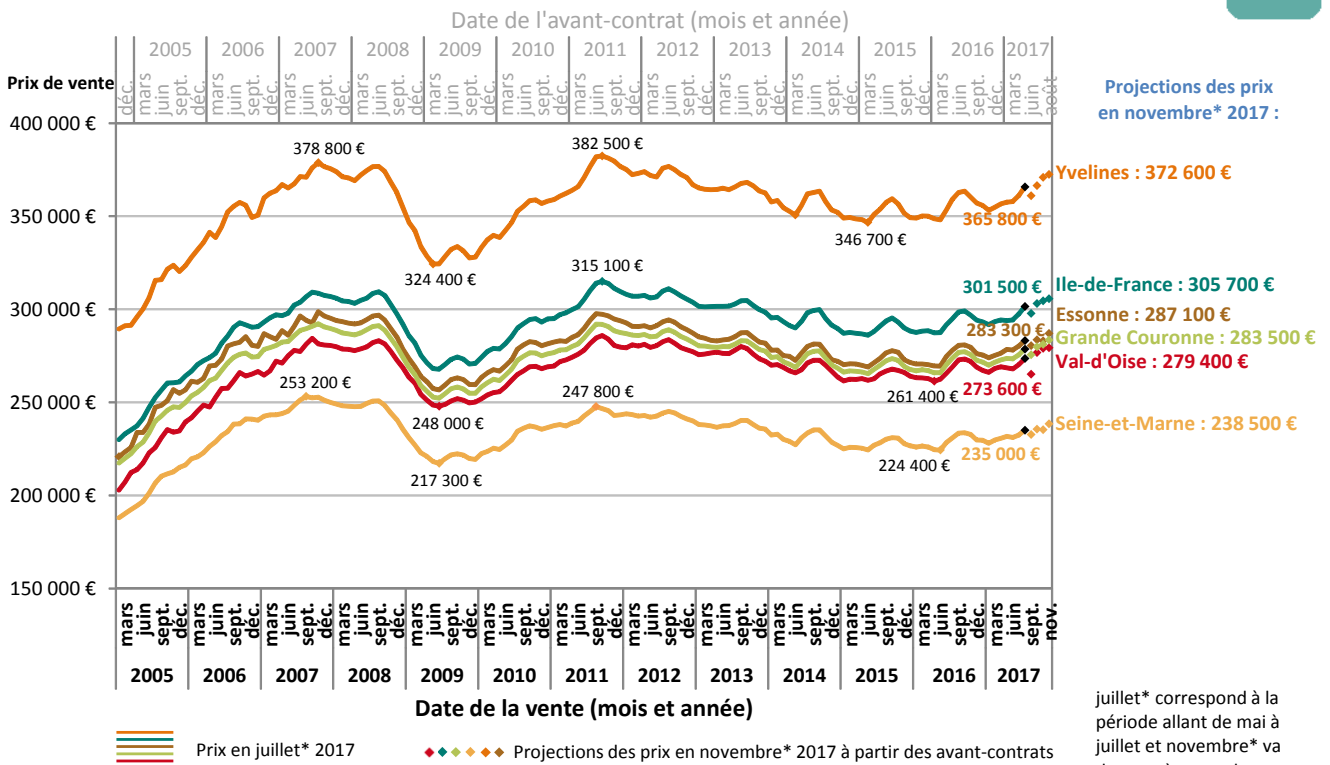


Projections des prix au m² en novembre* 2017 :

juillet* correspond à la période allant de mai à juillet et novembre* va de sept. à novembre

Source : Base BIEN - Notaires Paris - Ile-de-France

Prix en juillet* 2017 et projections en novembre* 2017
des prix de vente des maisons anciennes en Grande Couronne



Projections des prix en novembre* 2017 :

juillet* correspond à la période allant de mai à juillet et novembre* va de sept. à novembre

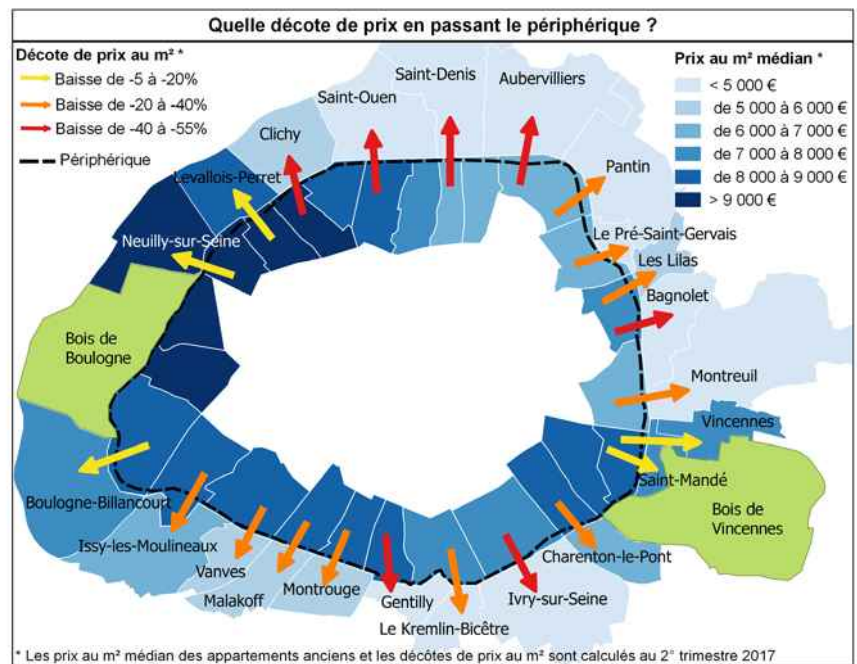
Focus : Franchir le périphérique de Paris permet-il vraiment d'acheter moins cher ?

Les prix parisiens, toujours en hausse alors que des niveaux de prix records ont déjà été atteints dans la moitié des quartiers, découragent de nombreux acquéreurs qui sont tentés de franchir le périphérique pour retrouver des prix de logements plus abordables. Mais cette stratégie est-elle toujours payante ?

Forte décote des prix au-delà du périphérique ? C'est vrai, principalement au nord et au sud de la Capitale

Les prix des appartements anciens chutent de plus de 40% lorsque l'on passe des quartiers de Paris jouxtant le périphérique, des Batignolles dans le 17^e au quartier Pont de Flandre dans le 19^e, aux communes de Clichy, Saint-Ouen, Saint-Denis et Aubervilliers. C'est au nord-est que l'écart de prix est le plus élevé : les prix baissent de plus de 50% entre Aubervilliers (3 105 €/m² au 2^e trimestre 2017) et les quartiers parisiens Pont de Flandre (6 580 €/m²) et La Chapelle (6 350 €/m²).

Au sud de Paris, on observe un phénomène identique. Les prix des quartiers Parc Montsouris, Maisons-Blanche et Gare des 13^e et 14^e arrondissements ne se diffusent pas aux communes limitrophes de Gentilly et Ivry-sur-Seine. Les prix y sont plus de 40% en-deçà.



A l'inverse, à l'ouest, les prix de Paris et des communes limitrophes sont très proches

A Neuilly-sur-Seine (9 280 €/m² au 2^e trimestre 2017), parfois considéré comme le 21^e arrondissement de Paris, et où le revenu par ménage est le plus élevé d'Ile-de-France, les prix ne sont inférieurs que de 5% aux prix du quartier des Ternes du 17^e arrondissement de Paris (9 760 €/m²).

Dans la commune voisine de Levallois-Perret, les prix sont également proches des prix parisiens. Ils sont 11% en-deçà de ceux enregistrés dans le quartier pourtant prestigieux de La Plaine Monceau (17^e). Enfin, de l'autre côté du Bois de Boulogne, les prix enregistrés à Boulogne-Billancourt sont inférieurs de 14% à ceux du quartier Auteuil (16^e).

A l'est, les prix se diffusent inégalement des quartiers périphériques de Paris aux communes voisines

Around du Bois de Vincennes, passer le périphérique a peu d'impact sur les prix. Au sud-est de Paris, les prix de Vincennes (7 520 €/m²) ou Saint-Mandé (7 360 €/m²) sont proches voire parfois supérieurs aux valeurs des quartiers parisiens limitrophes (6 820 € dans le quartier Charonne et 8 190 € à Bel-Air).

Au nord du Bois de Vincennes, à l'inverse, le périphérique endigue à certains endroits les prix parisiens. Les prix chutent en effet de plus de 30% lorsque l'on passe des quartiers périphériques parisiens aux communes de Pantin, Bagnollet ou Montreuil.

Les écarts de prix entre les quartiers périphériques de Paris et la banlieue proche se creusent

En 10 ans, du 2^e trimestre 2007 au 2^e trimestre 2017, le prix au m² des appartements a augmenté de 46% à Paris et de 44% pour l'ensemble des quartiers limitrophes. Dans le même temps, les prix dans les communes jouxtant le périphérique parisien ont augmenté de 32%. Les prix ont donc davantage augmenté dans les quartiers parisiens ce qui a accentué les écarts de prix avec les communes de proche banlieue. L'écart s'est particulièrement creusé entre les communes situées au nord-est de Paris et les quartiers parisiens voisins. A Aubervilliers, par exemple, les prix ont augmenté de 15% en 10 ans alors qu'ils ont progressé de 50% dans le quartier Pont de Flandre. L'écart de prix entre les deux s'est donc amplifié, passant de 38% en 2007 à 53% en 2017.

Quelques communes à l'est comme à l'ouest échappent à cette tendance. A Levallois-Perret, Boulogne-Billancourt et Montreuil, les écarts de prix avec les quartiers parisiens voisins se sont réduits en 10 ans. A Levallois-Perret, les prix ont progressé de 50% en 10 ans. L'écart de prix avec le quartier de La Plaine Monceau s'est ainsi amoindri, passant de 18% en 2007 à 11% en 2017.