

Communiqué de presse mensuel

30 janvier 2020

Conjoncture immobilière francilienne en novembre 2019 : la bonne tenue de l'activité ne se dément pas et les hausses de prix sont plus soutenues

Volumes de ventes septembre à nov. 2019

Logements anciens



Ile-de-France

+2% en un an
45 170 ventes

Maintien d'un très bon niveau d'activité

D'après les données des Notaires du Grand Paris et comme nous l'observons le mois dernier, **les volumes de ventes se stabilisent désormais à très haut niveau** (45 170 ventes de logements anciens en Ile-de-France de septembre à novembre 2019). Mais ils n'enregistrent plus d'évolution notable, avec **une hausse de l'activité limitée à 2% en un an** et des résultats globalement très proches pour les appartements (+2%) et les maisons (+1%).

Le niveau reste très élevé et le nombre de ventes supérieur de 22% aux 37 170 ventes enregistrées en moyenne pendant les 10 dernières années pour la même période.

Dans le détail, un mois de novembre 2019 dynamique a permis de compenser une légère érosion de l'activité observée en septembre et octobre.

Les grandes tendances observées les mois précédents sont une nouvelle fois confirmées.

Le marché parisien, où les prix sont très élevés et l'offre rare, voit ses volumes de ventes d'appartements reculer de 7% par rapport à la même période en 2018.

L'activité se maintient pour les appartements en Petite Couronne. **Le marché des appartements en Grande Couronne, où les prix sont plus accessibles, continue de progresser**, avec des ventes qui s'étoffent de 15% lorsque l'on compare septembre-novembre 2019 à septembre-novembre 2018.

Enfin pour les maisons, peu de changements s'observent avec des volumes de ventes qui cèdent 2% en Petite Couronne et qui progressent de 2% en Grande Couronne.

Vers une légère accélération des prix

En Ile-de-France, de novembre 2018 à novembre 2019, **les prix des logements anciens ont augmenté de 4%**. La hausse des prix reste plus soutenue pour les appartements (+5,4%) que pour les maisons (+1,2%), et plus forte dans le cœur de l'agglomération qu'en Grande Couronne.

A Paris, le prix au m² des appartements anciens a atteint 10 200 € en novembre 2019, en hausse annuelle de 6,9%. L'augmentation des prix est appelée à se poursuivre en s'accroissant. D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats, **on attend un prix au m² de 10 500 € le m² en mars 2020, en hausse annuelle de 8,5%**.

En Petite Couronne, en novembre 2019, le prix des appartements a augmenté de 4,8 % en un an et ce mouvement devrait s'amplifier début 2020, comme partout en Ile-de-France. D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats, on attend une progression annuelle des prix des appartements de 5,8% en mars 2020 sur l'ensemble de la Petite Couronne.

En Grande Couronne, les prix des appartements, qui se caractérisaient par leur stabilité, repartent également à la hausse. En novembre 2019, ils augmentent de 2,2% en un an et devraient progresser de 4,1% de mars 2019 à mars 2020.

Pour les maisons, la hausse annuelle des prix passerait de 1,2% en novembre 2019 à 3,7% en mars 2020, d'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats des Notaires du Grand Paris.

Prix au m² en novembre 2019

Méthodologie Notaires-INSEE

Appartements anciens



Ile-de-France

6 310 €/m² +5,4% en un an

Paris

10 200 €/m² +6,9% en un an

Maisons anciennes



Ile-de-France

314 000 € +1,2% en un an

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

Synthèse des chiffres

Les volumes de ventes

Logements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	septembre à nov. 2019	45 170	9 310	16 000	19 860
Évolutions en 1 an	septembre à nov. 2019 / septembre à nov. 2018	+2%	-6%	-1%	+8%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	septembre à nov. 2019	31 310	9 240	12 310	9 760
Évolutions en 1 an	septembre à nov. 2019 / septembre à nov. 2018	+2%	-7%	0%	+15%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	septembre à nov. 2019	13 870	n.s.	3 690	10 100
Évolutions en 1 an	septembre à nov. 2019 / septembre à nov. 2018	+1%	n.s.	-2%	+2%

Les prix

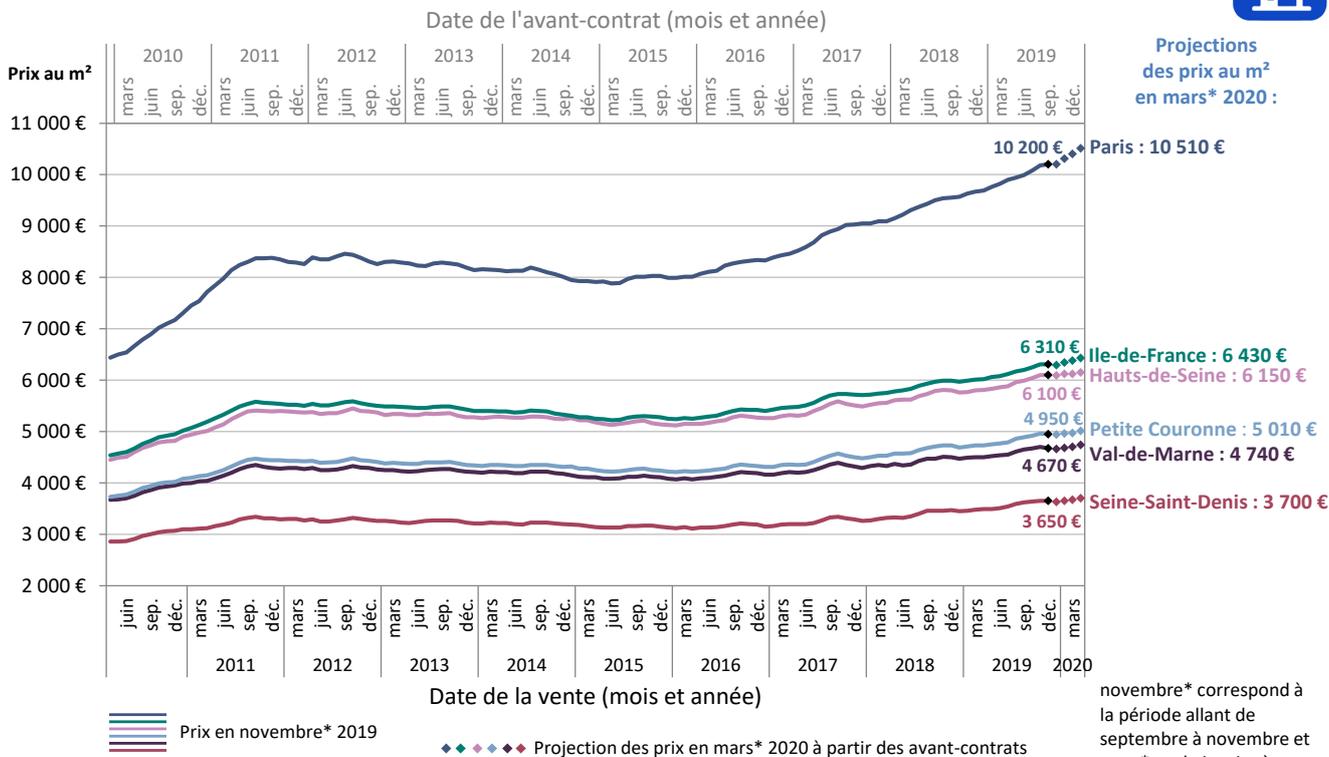
Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m ²	sept. à nov. 2019	6 310 €	10 200 €	4 950 €	6 100 €	3 650 €	4 670 €	3 070 €	2 660 €	3 920 €	2 660 €	2 750 €
Évolutions en 1 an	sept. à nov. 2019 / septembre à nov. 2018	+5,4%	+6,9%	+4,8%	+5,1%	+5,2%	+3,9%	+2,2%	2,0%	+2,4%	+1,9%	+2,2%
Évo. brutes en 3 mois	sept. à nov. 2019 / juin à août 2019	+1,7%	+2,2%	+1,3%	+1,7%	+0,8%	+0,6%	+1,2%	+1,5%	+1,5%	+0,7%	+0,8%
Évo. CVS en 3 mois	sept. à nov. 2019 / juin à août 2019	+2,2%	+2,6%	+1,8%	+1,9%	+2,0%	+1,5%	1,7%	+2,1%	+1,5%	+1,4%	+1,8%
Projection du prix au m ²	janvier à mars 2020	6 430 €	10 510 €	5 010 €	6 150 €	3 700 €	4 740 €	3 100 €	2 670 €	3 970 €	2 690 €	n.s.
Évolutions en 1 an	janvier à mars 2020 / janvier à mars 2019	+6,9%	+8,5%	+5,8%	+5,9%	+6,0%	+5,3%	+4,1%	3,0%	+5,1%	+3,6%	n.s.

Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (€)	sept. à nov. 2019	314 000	378 000	630 800	285 100	373 100	287 600	239 700	380 600	292 200	283 300
Évolutions en 1 an	sept. à nov. 2019 / septembre à nov. 2018	+1,2%	+1,3%	+1,7%	+0,9%	+1,1%	+1,2%	+0,1%	+2,2%	+1,0%	+1,2%
Évo. brutes en 3 mois	sept. à nov. 2019 / juin à août 2019	+0,1%	+0,7%	+1,7%	-0,3%	+0,5%	-0,2%	-0,9%	+0,4%	0,0%	-0,3%
Évo. CVS en 3 mois	sept. à nov. 2019 / juin à août 2019	+1,4%	+1,7%	+2,2%	+0,6%	+2,0%	+1,2%	+0,4%	+2,0%	+1,3%	+1,0%
Projection du prix de vente	janvier à mars 2020	320 200	384 800	n.s.	284 100	379 000	293 400	242 300	392 000	296 300	289 900
Évolutions en 1 an	janvier à mars 2020 / janvier à mars 2019	+3,7%	+3,0%	n.s.	+0,7%	+2,7%	+4,1%	3,0%	+5,7%	+3,2%	+4,3%

Téléchargez la note méthodologique

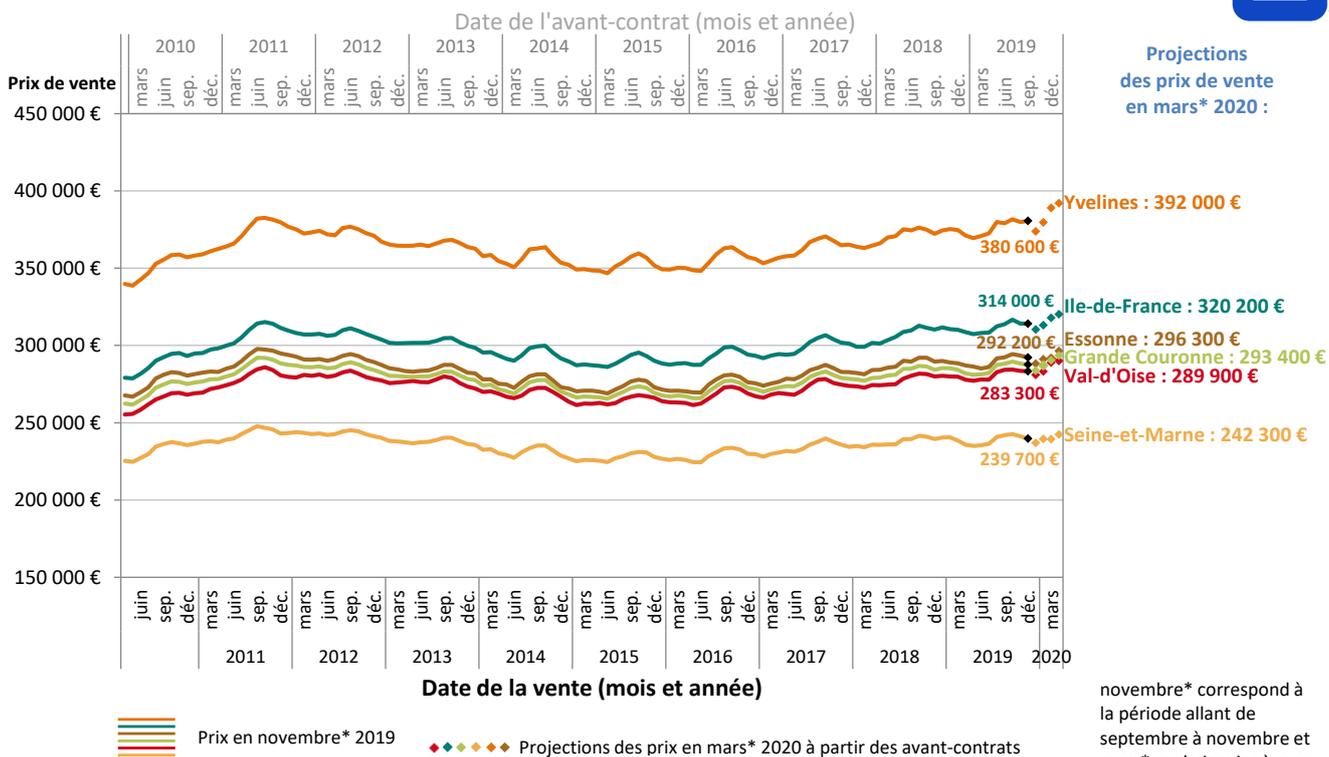
Projections des prix des logements anciens

Prix au m² en novembre* 2019 et projections de prix en mars* 2020 pour les appartements anciens à Paris et en Petite Couronne



Source : ADSN-BIEN - Notaires du Grand Paris

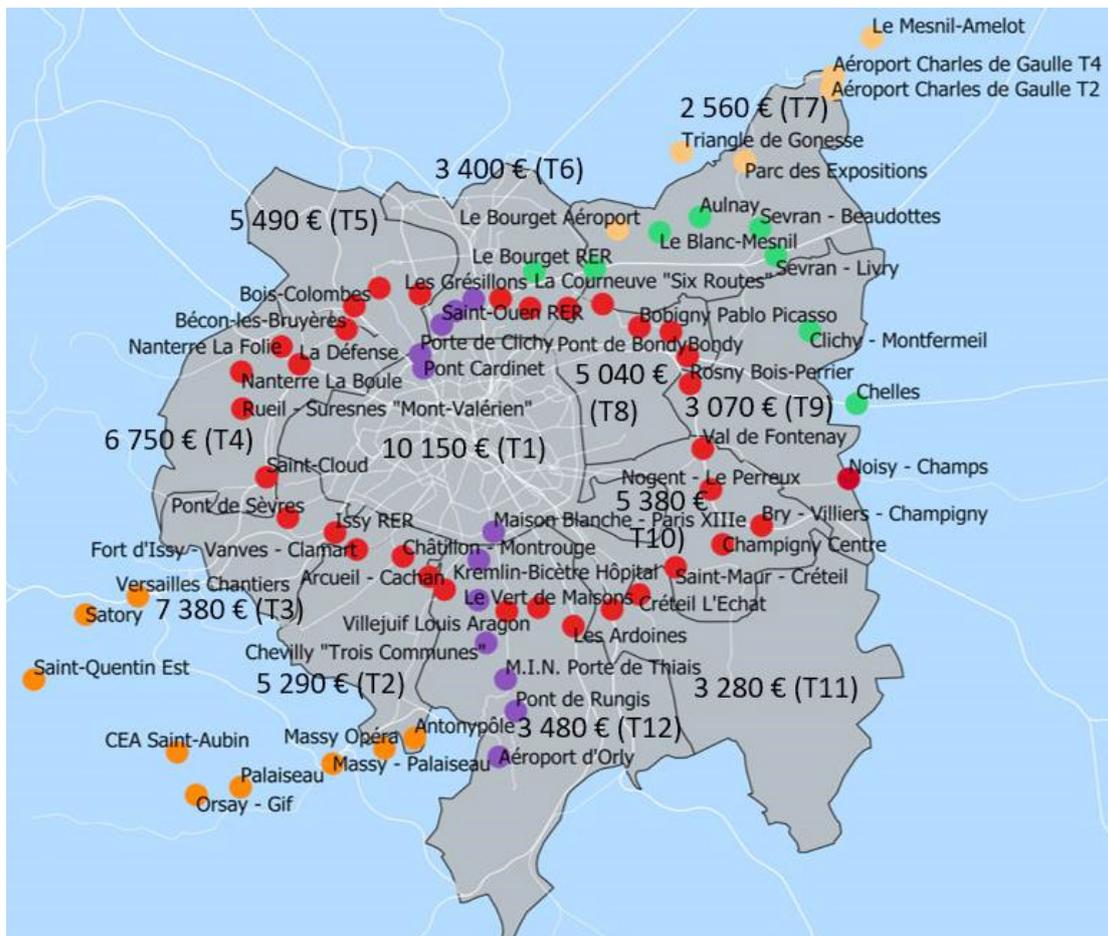
Prix de vente en novembre* 2019 et projections de prix en mars* 2020 pour les maisons anciennes en Grande Couronne



Source : ADSN-BIEN - Notaires du Grand Paris

Focus - Les prix au m² des appartements anciens dans la Métropole du Grand Paris et autour des gares du Grand Paris Express

Prix au m² médian des appartements anciens par zones de la Métropole du Grand Paris, tracé du réseau ferré existant (trait blanc) et nouvelles gares du Grand Paris



La Métropole du Grand Paris est composée de Paris et de 11 Etablissements Publics Territoriaux¹ regroupant au total 131 communes qui accueilleront les 69 gares du Grand Paris Express. D'après les données des Notaires du Grand Paris, des prix médians au m² ont été calculés pour les appartements vendus en 2019 (9 premiers mois) pour chacun de ces établissements publics qui regroupent entre 7 et 24 communes. Un second prix a également été calculé pour les appartements vendus dans un périmètre de 800 m à vol d'oiseau autour des gares. Il est représenté par un point de couleur à l'échelle sur la carte.

Territoire	Prix au m ² en 2019	Évolution depuis 2008
T1 – Ville de Paris (n'est pas un EPT)	10 150 €	64%
T2 – Vallée Sud Grand Paris (VSGP)	5 290 €	33%
T3 – Grand Paris Seine Ouest (GPSO)	7 380 €	53%
T4 – Paris Ouest La Défense (POLD)	6 750 €	45%
T5 – Boucle Nord de Seine (BNS)	5 490 €	49%
T6 – Plaine Commune (PC)	3 400 €	32%
T7 – Paris Terres d'Envol (PTE)	2 560 €	-1%
T8 – Est Ensemble (EE)	5 040 €	56%
T9 – Grand Paris - Grand Est (GPGE)	3 070 €	13%
T10 – Paris-Est-Marne et Bois (PEMB)	5 380 €	33%
T11 – Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA)	3 280 €	13%
T12 – Grand-Orly Seine Bièvre (GOSB)	3 480 €	16%
TOTAL Métropole du Grand Paris	7 230 €	45%

¹ Les établissements publics territoriaux (EPT) sont de nouvelles entités juridiques, créées au 1^{er} janvier 2016 dans le cadre de la création de la Métropole du Grand Paris (MGP). Ils sont largement soumis aux dispositions applicables aux syndicats de commune.

Prix au m² médian des appartements anciens dans un rayon de 800 m autour des gares du Grand Paris Express en 2019 et évolution depuis 2008

Ligne	Libellé de la gare	Prix au m ² en 2019	Evolution depuis 2008
L14/L18	Aéroport d'Orly	n.s.	n.s.
L14	Chevalilly "Trois Communes"	3 190 €	8%
L14	Kromlin-Bicêtre Hôpital	5 530 €	36%
L14	M.L.N. Porte de Thiais	n.s.	n.s.
L14	Mairie de Saint-Ouen	5 370 €	68%
L14	Maison Blanche - Paris XIIIe	7 920 €	50%
L14	Pont Cardinet	10 530 €	64%
L14	Pont de Rungis	n.s.	n.s.
L14	Porte de Clichy	6 520 €	55%
L14/L15/L16/L17	Saint-Denis Pleyel	4 120 €	41%
L14	Saint-Ouen RER	5 640 €	76%
L14/L15	Villejuif Institut Gustave Roussy	4 050 €	36%
L15	Arcueil - Cachan	4 700 €	26%
L15	Bagneux	4 320 €	25%
L15	Bécon-les-Bruyères	6 760 €	45%
L15	Bobigny Pablo Picasso	2 640 €	3%
L15	Bois-Colombes	5 980 €	45%
L15	Bondy	2 750 €	-7%
L15	Bry - Villiers - Champigny	2 790 €	-2%
L15	Champigny Centre	3 200 €	6%
L15	Châtillon - Montrouge	6 100 €	38%
L15	Créteil L'Échat	3 190 €	6%
L15	Drancy - Bobigny	n.s.	n.s.
L15	Fort d'Aubervilliers	3 050 €	17%
L15	Fort d'Issy - Vanves - Clamart	6 280 €	41%
L15	Issy RER	7 410 €	48%
L15	La Défense	6 530 €	35%
L15	Le Vert de Maisons	3 400 €	9%
L15	Les Agnettes	5 350 €	36%
L15	Les Ardoines	n.s.	n.s.
L15	Les Grésillons	5 030 €	n.s.
L15	Mairie d'Aubervilliers	3 440 €	22%
L15	Nanterre La Boule	5 070 €	31%
L15	Nanterre La Folie	6 500 €	27%
L15	Nogent - Le Perreux	5 270 €	28%
L15/L16	Noisy - Champs	2 560 €	3%
L15	Pont de Bondy	2 080 €	-6%
L15	Pont de Sèvres	7 500 €	54%
L15	Rosny Bois-Perrier	3 120 €	19%
L15	Rueil - Suresnes "Mont-Valérien"	4 850 €	19%
L15	Saint-Cloud	6 500 €	27%
L15	Saint-Maur - Créteil	4 780 €	24%
L15	Stade de France	3 830 €	28%
L15	Val de Fontenay	3 300 €	11%
L15	Villejuif Louis Aragon	4 400 €	29%
L15	Vitry Centre	3 220 €	19%
L16	Aulnay	n.s.	n.s.
L16	Chelles	3 180 €	8%
L16	Clichy - Montfermeil	1 840 €	-17%
L16/L17	La Courmauve "Six Routes"	2 220 €	-5%
L16	Le Blanc-Mesnil	n.s.	n.s.
L16/L17	Le Bourget RER	2 930 €	0%
L16	Seuran - Beaudottes	1 640 €	-15%
L16	Seuran - Livry	2 400 €	-12%
L17	Aéroport Charles de Gaulle T2	n.s.	n.s.
L17	Aéroport Charles de Gaulle T4	n.s.	n.s.
L17	Le Bourget Aéroport	2 220 €	-21%
L17	Le Mesnil-Amalot	n.s.	n.s.
L17	Parc des Expositions	n.s.	n.s.
L17	Triangle de Gonesse	n.s.	n.s.
L18	Antony-pôle	3 290 €	6%
L18	CEA Saint-Aubin	n.s.	n.s.
L18	Massy - Palaiseau	4 370 €	19%
L18	Massy Opéra	2 540 €	-2%
L18	Orsay - Gif	n.s.	n.s.
L18	Palaiseau	n.s.	n.s.
L18	Saint-Quentin Est	n.s.	n.s.
L18	Satory	n.s.	n.s.
L18	Versailles Chantiers	3 970 €	30%
TOTAL 60 gares		5 570 €	36%

De 2 500 € à 10 000 € le m² : des écarts de prix extrêmement importants qui reflètent la diversité des territoires de la Métropole du Grand Paris

Au niveau de chaque EPT (voir tableau page précédente), les prix forment naturellement un éventail très large allant de 2 560 € le m² au nord-est de la Seine-Saint-Denis (EPT Paris Terres d'Envol) à 7 380 € le m² dans les Hauts-de-Seine (EPT Grand Paris Seine Ouest). Paris dans son ensemble dépasse les 10 000 € du m² depuis le 3^e trimestre 2019. Au global, un prix au m² médian de 7 230 € est atteint en 2019 pour la métropole du Grand Paris.

Si l'on s'intéresse au prix autour des gares, on observe des prix très variés allant de 1 640 € le m² pour la gare de Seuran-Beaudottes (ligne 16) à 10 530 € le m² pour la gare de Pont Cardinet (ligne 14) dans le 17^e arrondissement de Paris (voir tableau ci-contre).

Les prix des appartements restent essentiellement représentatifs des zones géographiques dans lesquelles ils s'inscrivent

Ainsi pour une même ligne de métro et compte-tenu de leurs étendues (la ligne 15 notamment sera longue de 75 km et couvrira trois départements), les écarts entre les prix peuvent être considérables d'une station à l'autre.

Par exemple, la station de Bagneux (à côté d'Arcueil-Cachan) se situe à 4 320 € le m² quand la station suivante celle de Châtillon-Montrouge atteint 6 100 € le m². Deux stations plus loin à « Issy RER » c'est un prix de 7 410 € que l'on observe (soit 72% plus cher que Bagneux).

De la même façon, le prix atteint 10 530 € le m² à Pont Cardinet puis ensuite 6 520 € à la station suivante de Porte de Clichy.

Remarque sur les données non significatives (n.s.), celles-ci sont exclusivement liées à des zones sans logement collectif par nature car l'espace est occupé par une autre activité ou un autre type d'habitat :

- Aéroport (Orly, Roissy, Bourget)
- Zones d'activités (Porte de Thiais, Pont de Rungis, Parc des expositions, CEA Saint-Aubin)
- Zones résidentielles composées en grande majorité de maisons individuelles (Orsay, Palaiseau, Saint-Quentin)

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