

Communiqué de presse mensuel

26 mars 2020

Conjoncture immobilière francilienne en janvier 2020 : Après un début d'année encore dynamique, un choc inédit aux conséquences encore imprévisibles.

Volumes de ventes nov. 2019 à janvier 2020

Logements anciens



Ile-de-France

+5% en un an
39 750 ventes

Prix au m² en janvier 2020

Méthodologie Notaires-INSEE



Appartements anciens

Ile-de-France

6 350 €/m² +6,0% en un an

Paris

10 300 €/m² +7,0% en un an

Maisons anciennes



Ile-de-France

311 000 € +0,2% en un an

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

La situation au 1^{er} mars 2020

Les indicateurs dont disposent les Notaires du Grand Paris de novembre 2019 à janvier 2020 se sont inscrits dans la continuité des années précédentes. Ils reflètent la bonne tenue persistante du marché immobilier où de très nombreux ménages sont devenus propriétaires cet hiver dans un environnement où la demande est restée au sein de la Métropole beaucoup plus forte que l'offre. Le mois de février 2020, où nous disposons d'indicateurs avancés, s'est inscrit dans cette continuité.

39 750 logements anciens ont été vendus en Ile-de-France de novembre 2019 à janvier 2020, soit une progression de 5% par rapport à la même période de l'an passé. L'activité était particulièrement soutenue par rapport à la moyenne des 10 dernières années (+14%) même si les volumes ont davantage progressé pour les appartements localisés en Grande Couronne qu'à Paris, où le manque de biens disponibles continuait à pénaliser le marché.

Dans ce contexte, les prix de vente étaient toujours observés en forte accélération. **Les prix des logements anciens ont augmenté dans la région de 4,1%** avec des hausses encore plus rapides pour les appartements (6% sur un an). **Dans Paris, l'indice Notaires-INSEE des appartements anciens s'établissait en janvier 2020 à 10 300 € par m², soit une hausse de 7% en un an.** Le prix des maisons, dont l'impact est plus significatif en Grande Couronne, est en revanche resté stable, comme cela est constaté depuis plusieurs années.

Les avant-contrats sur février 2020 nous permettent de prévoir que ce mouvement s'est poursuivi, voire même aggravé à la lecture des prix constatés dans les avant-contrats de vente. La hausse aurait dû ainsi s'établir en mai 2020 à 8% en un an à Paris, 6% sur la Petite couronne comme sur la Grande Couronne, et 3 à 4% pour les maisons. Néanmoins, la crise sanitaire que traverse le pays va entraîner sur les marchés immobiliers un choc inédit.

L'impact de la crise sanitaire

Le marché des transactions et des ventes immobilières va se figer en grande partie, dans la mesure où les mesures de confinement qui se sont mises en place progressivement et qui vont durer au moins jusqu'à la fin avril vont impacter durablement la chaîne de l'acquisition immobilière. Le bien immobilier est un actif réel qui se visite et qui se négocie. La réalisation d'une vente nécessite l'intervention de nombreux acteurs, oblige à la présence de nombreuses attestations, et conduit à réaliser des procédures qui seront inévitablement décalées. Ceci même si les notaires, comme les autres professionnels de l'immobilier, et les services publics d'Etat ou des collectivités locales, assurent une continuité de service qui ne peut qu'être partielle.

Au-delà de cette contrainte d'ordre organisationnel, l'immobilier repose sur la confiance. **Le notariat du Grand Paris, a pu observer depuis plusieurs années une très forte demande d'accessions à la propriété immobilière** en dépit de prix de plus en plus élevés. Il estime que **cette tendance structurelle ne va pas s'interrompre durablement**. Le besoin de logement sécurisé, l'attrait de la valeur-pierre sont de plus en plus ressentis, mais ils sont liés à la possibilité de financer une telle acquisition. Les taux d'intérêt très bas constatés depuis plusieurs années sur le marché financier vont certainement se poursuivre lors des prochains mois. Il reste à souhaiter que l'accompagnement du secteur bancaire reste compréhensif.

Si le besoin de sécurité des ménages implique l'accès à la propriété du logement, si l'intérêt des investisseurs va persister, leur possibilité de **concrétiser un tel investissement va être naturellement influencé par la violence de la crise actuelle, son impact sanitaire, mais aussi ses effets économiques**, notamment sur l'emploi et le pouvoir d'achat. La durée de la crise actuelle, et l'évolution de la confiance des ménages sont aujourd'hui totalement imprévisibles.

Plusieurs scénarios sont possibles tant sur l'évolution des volumes de transaction que des prix, qui pourront tenir compte des conséquences sur l'immobilier des crises précédentes (guerre du Golfe de 1991, bulle internet de 2000, krach boursier de 2008, crise de la zone euro en 2012...). **Mais le caractère totalement inédit de l'actuelle crise sanitaire rend très difficiles aujourd'hui les interprétations et extrapolations.**

Les Chambres des Notaires du Grand Paris se mobilisent pour donner au public, le plus rapidement, le plus précisément et le plus objectivement possible, **toutes les informations utiles dont elles disposent sur les marchés immobiliers de la Métropole.**

Synthèse des chiffres

Les volumes de ventes

| Logements anciens | | Ile-de-France | Paris | Petite Couronne | Grande Couronne |
|--------------------|---|---------------|-------|-----------------|-----------------|
| Volumes de ventes | nov. 2019 à janvier 2020 | 39 750 | 8 060 | 14 080 | 17 610 |
| Évolutions en 1 an | nov. 2019 à janvier 2020 / nov. 2018 à janvier 2019 | +5% | -1% | +4% | +9% |

| Appartements anciens | | Ile-de-France | Paris | Petite Couronne | Grande Couronne |
|----------------------|---|---------------|-------|-----------------|-----------------|
| Volumes de ventes | nov. 2019 à janvier 2020 | 27 840 | 7 980 | 11 110 | 8 760 |
| Évolutions en 1 an | nov. 2019 à janvier 2020 / nov. 2018 à janvier 2019 | +6% | -1% | +5% | +15% |

| Maisons anciennes | | Ile-de-France | Paris | Petite Couronne | Grande Couronne |
|--------------------|---|---------------|-------|-----------------|-----------------|
| Volumes de ventes | nov. 2019 à janvier 2020 | 11 910 | n.s. | 2 980 | 8 860 |
| Évolutions en 1 an | nov. 2019 à janvier 2020 / nov. 2018 à janvier 2019 | +3% | n.s. | +2% | +4% |

Les prix

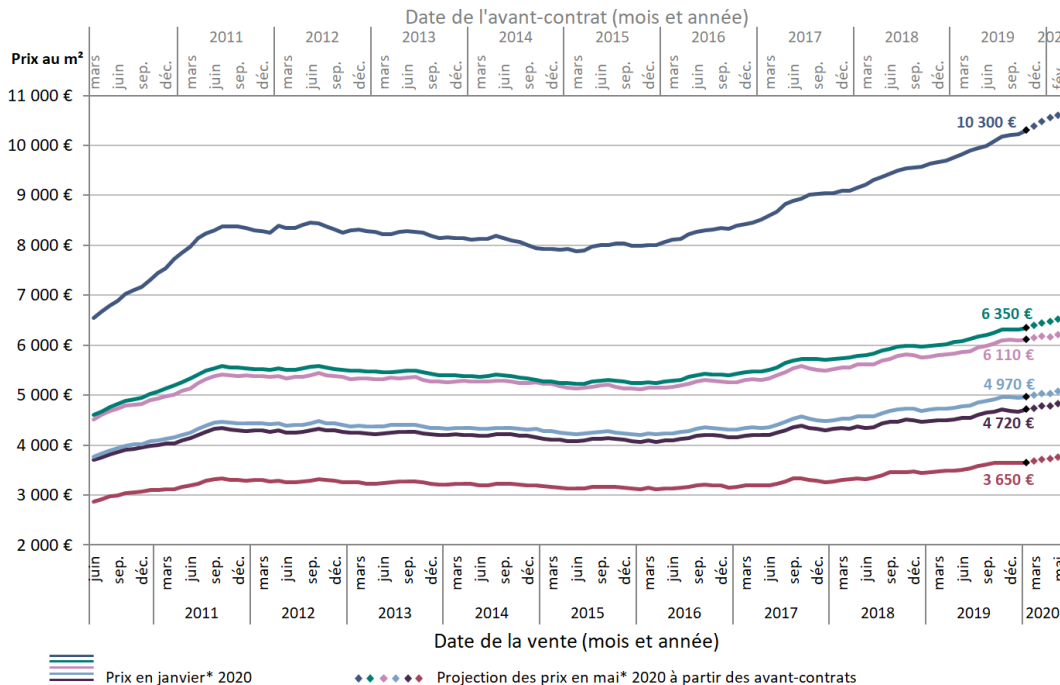
| Appartements anciens | | Ile-de-France | Paris | Petite Couronne | 92 | 93 | 94 | Grande Couronne | 77 | 78 | 91 | 95 |
|--------------------------------------|---|---------------|----------|-----------------|---------|---------|---------|-----------------|---------|---------|---------|---------|
| Prix au m ² | nov. 2019 à janv. 2020 | 6 350 € | 10 300 € | 4 970 € | 6 110 € | 3 650 € | 4 720 € | 3 090 € | 2 680 € | 3 950 € | 2 670 € | 2 760 € |
| Évolutions en 1 an | nov. 2019 à janv. 2020 / nov. 2018 à janv. 2019 | +6,0% | +7,0% | +5,6% | +5,8% | +5,7% | +5,1% | +3,7% | 4,0% | +4,3% | +2,7% | +3,4% |
| Évo. brutes en 3 mois | nov. 2019 à janv. 2020 / août à octobre 2019 | +0,6% | +1,1% | +0,1% | +0,1% | 0,0% | +0,2% | +0,3% | +0,8% | +0,4% | -0,4% | +0,3% |
| Évo. CVS en 3 mois | nov. 2019 à janv. 2020 / août à octobre 2019 | +1,8% | +2,2% | +1,4% | +1,3% | +1,7% | +1,3% | 1,4% | +1,8% | +1,6% | +0,8% | +1,4% |
| Projection du prix au m ² | mars à mai 2020 | 6 510 € | 10 600 € | 5 070 € | 6 210 € | 3 760 € | 4 820 € | 3 160 € | 2 760 € | 4 000 € | 2 750 € | n.s. |
| Évolutions en 1 an | mars à mai 2020 / mars à mai 2019 | +7,1% | +8,0% | +6,2% | +5,9% | +7,1% | +6,4% | +5,7% | 6,0% | +5,0% | +6,2% | n.s. |

| Maisons anciennes | | Ile-de-France | Petite Couronne | 92 | 93 | 94 | Grande Couronne | 77 | 78 | 91 | 95 |
|-----------------------------|---|---------------|-----------------|---------|---------|---------|-----------------|---------|---------|---------|---------|
| Prix de vente (€) | nov. 2019 à janv. 2020 | 311 000 | 370 500 | 611 900 | 282 400 | 365 900 | 286 100 | 239 400 | 377 600 | 290 200 | 282 000 |
| Évolutions en 1 an | nov. 2019 à janv. 2020 / nov. 2018 à janv. 2019 | +0,2% | -0,1% | -0,7% | +0,4% | 0,0% | +0,3% | -0,5% | +0,6% | +0,4% | +0,8% |
| Évo. brutes en 3 mois | nov. 2019 à janv. 2020 / août à octobre 2019 | -0,9% | -1,6% | -2,1% | -1,0% | -1,6% | -0,6% | -0,7% | -0,4% | -1,0% | -0,5% |
| Évo. CVS en 3 mois | nov. 2019 à janv. 2020 / août à octobre 2019 | +0,6% | +0,2% | -0,4% | +0,7% | +0,4% | +0,8% | +0,6% | +0,9% | +0,5% | +1,1% |
| Projection du prix de vente | mars à mai 2020 | 320 400 | 383 800 | n.s. | 288 700 | 378 500 | 294 000 | 243 300 | 393 300 | 298 600 | 287 600 |
| Évolutions en 1 an | mars à mai 2020 / mars à mai 2019 | +4,0% | +2,9% | n.s. | +2,8% | +2,6% | +4,5% | 3,0% | +6,1% | +4,7% | +3,5% |

Téléchargez la note méthodologique

Projections des prix des logements anciens

Prix au m² en janvier* 2020 et projections de prix en mai* 2020 pour les appartements anciens à Paris et en Petite Couronne



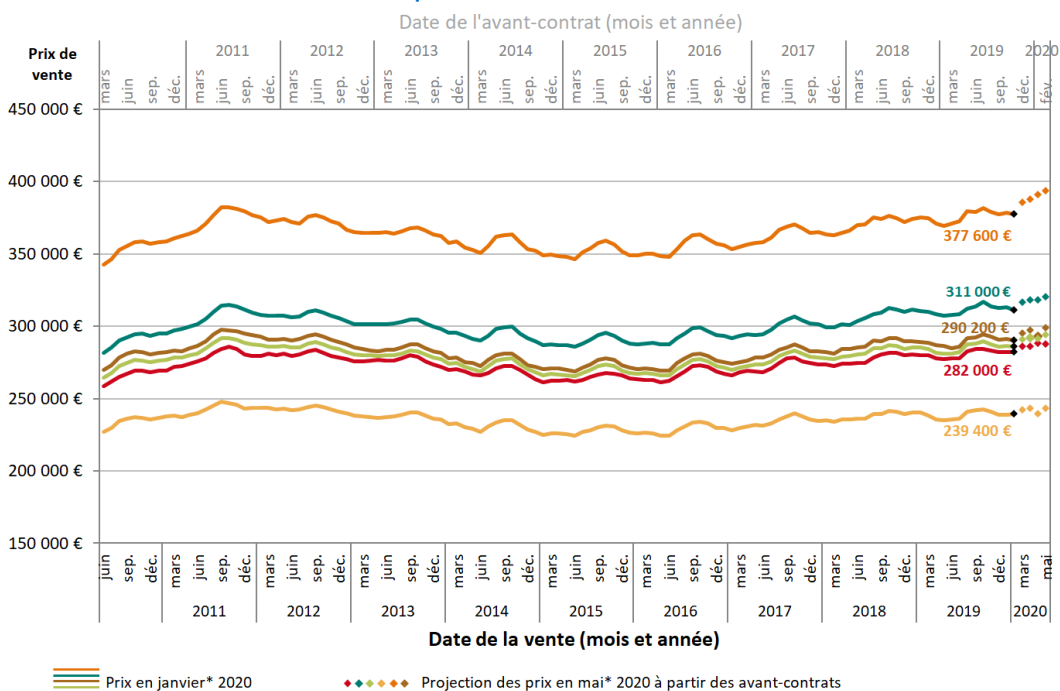
Projections des prix au m² en mai* 2020
Paris : 10 600 €

Ile de France : 6 510 €
Hauts-de-Seine : 6 210 €
Petite Couronne : 5 070 €
Val de Marne : 4 820 €
Seine-Saint-Denis : 3 760 €

janvier* correspond à la période allant de novembre à janvier et mai* va de mars à mai

Source : ADSN-BIEN - Notaires du Grand Paris

Prix au m² en janvier* 2020 et projections de prix en mai* 2020 pour les maisons anciennes en Grande Couronne



Projections des prix de vente en mai* 2020

Yvelines : 393 300 €
Ile-de-France : 320 400 €
Essonne : 298 600 €
Grande Couronne : 294 000 €
Val-d'Oise : 287 600 €
Seine-et-Marne : 243 300 €

janvier* correspond à la période allant de novembre à janvier et mai* va de mars à mai

Source : ADSN-BIEN - Notaires du Grand Paris