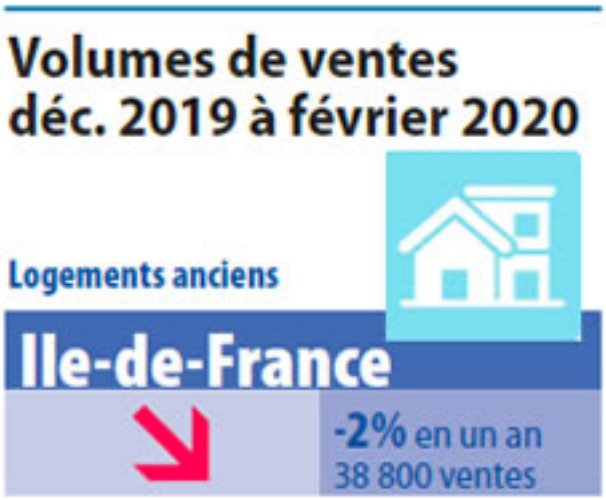
Volumes et prix à fin février 2020

Les volumes de ventes sont restés élevés jusqu’en février



La crise sanitaire inédite que nous connaissons et les nécessaires mesures de confinement ont mis toute la chaîne immobilière à l’arrêt depuis la mi-mars.

Mais à ce stade, les statistiques sur les ventes portent sur les mois de décembre 2019 à février 2020. Elles n’intègrent donc pas encore les effets de la crise sanitaire, au demeurant extrêmement délicats à anticiper, sur le marché immobilier résidentiel.

Les grandes tendances, qui structuraient le marché immobilier avant la crise sanitaire, ont donc persisté dans ces derniers chiffres. Le niveau d’activité et les volumes de ventes sont restés historiquement élevés, le marché continuant de mieux se tenir en Grande couronne qu’à Paris et en Petite Couronne.

La hausse des prix s’est également prolongée, à un rythme plus élevé dans la Capitale et en Petite Couronne.

Dans le détail, **38 800 ventes de logements anciens ont été enregistrées en Ile-de-France de décembre 2019 à février 2020, soit un niveau quasi stable (-2%) par rapport à la même période il y a un an**, avec un repli un peu plus marqué pour les maisons (-4%) que pour les appartements (-1%). Les ventes d’appartements ont reculé de 9% dans Paris, où les contraintes pèsent sur l’offre, mais ont gagné 8% en Grande Couronne.

Pendant cette période et avant le choc de l’état d’urgence sanitaire, les volumes de ventes restaient encore en hausse de 7% par rapport à la moyenne de ces 10 dernières années.

Les prochaines statistiques de ventes des Notaires du Grand Paris, qui seront diffusées le 28 mai prochain sur le 1er trimestre 2020 intégreront, au moins pour la dernière quinzaine du mois de mars, le coup d’arrêt lié aux mesures de confinement. Mais ce dernier ne pèsera que partiellement sur les volumes de ventes du trimestre, compte tenu du très haut niveau d’activité de ce début de l’année.

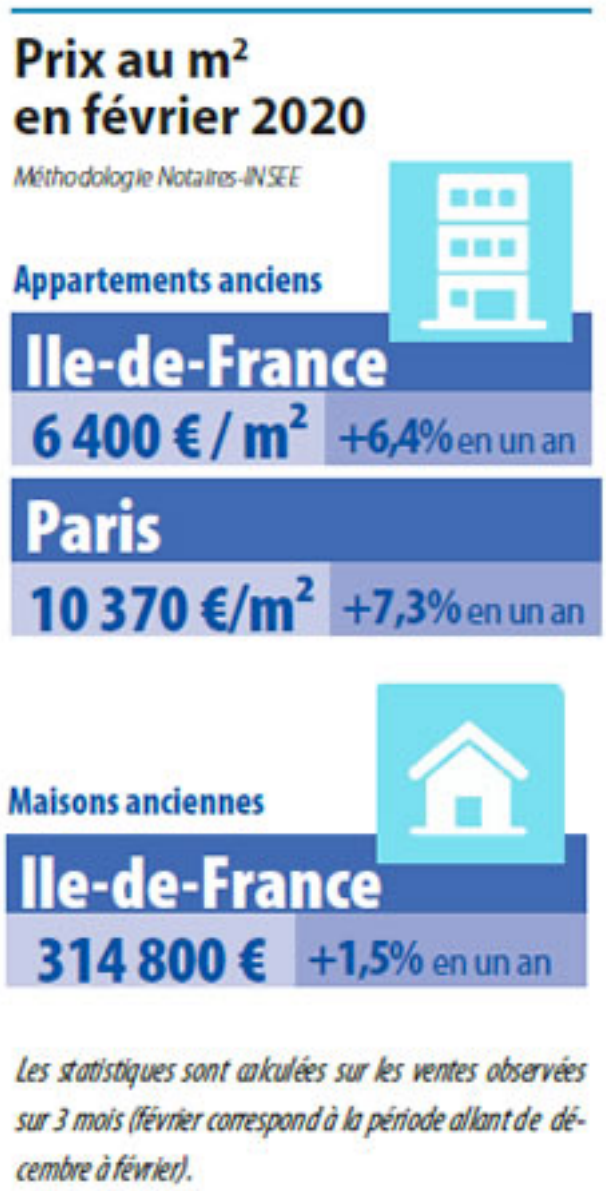
Conjoncture immobilière franciliennes des dernières semaines : nouveaux indicateurs des

Notaires du Grand Paris

Pour être au plus près du marché **quelques indicateurs nouveaux et complémentaires, présentés ci-après, permettent aux notaires du Grand Paris de poser de premiers jalons.** Nous avons comparé semaine après semaine **les actes (ventes et avant-contrats) effectivement signés** dans nos bases immobilières, sans redressement **avant et après la mise en place des mesures de confinement.** Bien entendu, ces indicateurs « métiers » sont à analyser avec de nombreuses précautions car ils illustrent le blocage de la chaîne immobilière (pas de visite, de négociation, d'offre puis de formalisation de la rencontre des parties) mais pas nécessairement une rupture conjoncturelle du marché.

Ces indicateurs confirment le coup d'arrêt brutal de l'activité immobilière annoncé par tous les observateurs et ce dès la semaine du 23 mars. Ce dernier s'est ensuite prolongé depuis. Ces 4 dernières semaines, et par rapport à ce qui était observé depuis le début de l'année 2020, **le volume d'avant-contrats signés et reçus en moyenne chaque semaine pour l'Ilede- France a reculé de 90%.** De son côté, le volume d'actes de ventes définitifs a un peu mieux résisté (il reculerait d'environ 80% ce qui est cohérent car la vente intègre de nombreux éléments déjà présents dans l'avant-contrat. Il a donc sans doute été plus facile d'achever un processus déjà très largement mis en oeuvre. Il est également à souhaiter que les mesures légales visant à fluidifier l'activité (acte notarié à distance par exemple) permettent une régularisation des dossiers en cours chez les notaires.

Les tendances observées sur les prix avant la crise sanitaire se prolongent pour le moment



Les évolutions de prix s'inscrivent dans la continuité des mois précédents avec des hausses de prix qui se poursuivent aux mêmes rythmes avant la crise.

Les derniers prix de vente calculés en février 2020, et donc avant tout impact de la crise sanitaire, faisaient apparaître une hausse annuelle des prix des logements anciens de 4,9% en Ile-de-France. Les augmentations sont restées plus fortes pour les appartements (+6,4%) que pour les maisons (+1.5%). Dans Paris, le prix au m² a atteint 10 370 € le m² en février, en hausse annuelle de 7,3%.

Les projections de prix réalisées sur les avant-contrats pour juin 2020 intègrent les signatures (très peu nombreuses, comme évoqué précédemment) réalisées dans la 2ème quinzaine de mars. **Mais là encore, aucune évolution n 'est observable et la prolongation des tendances observée en 2019 d'ici le mois de juin reste la règle.** On ne s'en étonnera pas : une phase de latence précède généralement la diffusion, qui n'est d'ailleurs ni systématique ni proportionnelle, des évolutions de l'activité aux prix.

Le maintien du taux de transformation des avant-contrats en ventes constituera aussi un indicateur de résilience du marché à la nouvelle donne économique, financière et sociétale, liée à la crise sanitaire.

Dans Paris, d’après les avant-contrats, le prix au m² de vente approcherait 10 700 € le m² en juin 2020, en hausse annuelle de 8%. On attend également une hausse de prix encore forte pour les appartements en Petite Couronne (+6,7%). Comme annoncé précédemment, et après une très longue phase de stagnation des prix, la Grande Couronne connaitrait, au moins ponctuellement, des hausses de prix d’environ 6%, assez proches de celles du coeur de l’agglomération.

Enfin, de juin 2019 à juin 2020, le prix de vente des maisons franciliennes devrait augmenter de 4%, toujours d’après les indicateurs avancés sur les avant-contrats.

Télécharger le communiqué de presse
Version liseuse électronique Voir le communiqué de presse du 6 mai 2020
Télécharger le focus immobilier - Paroles d'experts