Immobilier en Ile-de-France et à Paris : ce qu’il faut retenir de 2015 et du début 2016

Publié le 24/02/2016

Les Notaires de Paris – Ile-de-France ont présenté les chiffres du marché immobilier pour l’année 2015, et ses perspectives d’évolution à l’horizon du mois d’avril 2016. Comment se porte le marché des maisons et des appartements dans la Région ?

Les Notaires de Paris – Ile-de-France ont présenté les chiffres du marché immobilier pour l’année 2015, et ses perspectives d’évolution à l’horizon du mois d’avril 2016. Comment se porte le marché des maisons et des appartements dans la Région ?

Un marché redevenu fluide : plus de ventes sans augmentation de prix

Depuis le printemps 2015, l’activité immobilière francilienne s’est redressée. 2015 s’achève sur un 4e trimestre très actif. Les premiers résultats de 2016 sont encourageants et l’activité reste dynamique.

Mais en l’absence d’une amélioration notable de la situation des ménages, les fragilités du marché persistent. Les taux d’intérêt doivent rester très bas, la réglementation favorable et les prix raisonnables pour que la demande continue à s’exprimer.

1)Des prix stables en Ile-de-France en 2015

La bonne tenue de l’activité n’a pas eu d’impact sur les prix. Fin décembre 2015, les prix des appartements ont très légèrement baissé de 1% en un an, et les prix des maisons étaient stables (-0,2%).

Cela fait désormais quatre ans que les prix stagnent ou sont légèrement orientés à la baisse dans la Région.

2)Un appartement francilien coûte 5.260 euros/m²

Pour acquérir un appartement en Ile-de-France au 4e trimestre 2015, il fallait débourser 5.260 euros/m². En Petite Couronne, le prix moyen d’un appartement est de 4.230 euros/m² (-2% sur un an). En Grande Couronne, fin décembre 2015, un appartement coûtait 2.630 euros le mètre carré.

3)289.100 euros pour acquérir une maison en Ile-de-France

Une maison francilienne coûtait 289.100 euros en 2015 : en Petite Couronne le prix unitaire d’une maison est de 336.800 euros (-1% sur un an) et 268.900 euros en Grande Couronne (0,2% sur un

an).

4)Des prix qui évoluent différemment en fonction de la taille du logement

Depuis l'année 2012, et dans l'ensemble de la Région, la baisse des prix a été moins marquée pour les petits appartements (-5,3% pour les studios et -4,8% pour les 2 pièces) que pour les 3 pièces (-6,1%) ou les plus grands appartements (-7,0% pour les 4 pièces, -8,3% pour les 5 pièces et plus).

Pour les maisons, la variation des prix depuis 4 ans est plus homogène en fonction de la taille :

- -9,1% pour les petites maisons de 3 pièces et moins,
- -8,4% pour les maisons de 4 pièces,
- -8,3% pour les maisons de 5 pièces,
- et -7,9% pour les grandes maisons de 6 pièces et plus.

5)A Paris, le prix au m² à nouveau en dessous des 8.000 euros/m²

Dans la Capitale, les prix au m² varie depuis un an dans de faibles proportions autour de la barre des 8.000 euros (+0,4% en un an). Fin décembre, il était de 7.980 euros/m².

6)6 arrondissements de la Capitale au-dessus des 10.000 euros/m²

Les 1er, 4e, 5e, 6e, 7e et 8e arrondissements de Paris connaissent des prix supérieurs à 10.000 euros/m² (contre 4 arrondissements en 2014).

Le 6e arrondissement, le plus cher de la Capitale, dépasse même les 11.000 euros/m² (11.320 euros fin 2015). Les arrondissements qui ont le plus augmentés en 2015 sont le 1er (+7,1%) et le 4e (+5,4%).

7)Plus de 8.000 euros/m² de différence de prix entre les quartiers de Paris

Fin décembre 2015, l’écart entre le quartier parisien le moins cher et le plus cher est de plus de 8.300 euros.

Les Champs-Elysées (8e) sont le quartier le plus cher (14.050 euros/m²), suivi de Saint-Thomas d’Aquin (7e) à 13.240 euros et de Notre-Dame (4e) à 12.670 euros.

Pont-de-Flandre (19e) est le quartier le moins onéreux de la Capitale à 5.740 euros/m², et le seul quartier de Paris encore sous les 6.000 euros. Viennent ensuite La Chapelle (18e), à 6.130 euros/m², et Amérique (19e) à 6.290 euros.

A noter : la vente la plus chère de la Région au 4e trimestre concerne un appartement dans le 8e arrondissement vendu pour 28.720 euros le m².

8)Des prix stabilisés dans les prochains mois

D’après les indicateurs avancés des notaires franciliens, la stabilisation des prix se poursuivra dans les prochains mois. D’ici avril 2016, les prix seraient désormais stables pour les appartements en Ile-de-France (+1,6% sur un an attendu dans Paris), voire en légère progression en ce qui concerne les maisons (+2,8% attendus fin avril).

Dans la Capitale, le prix au m² d’un appartement osciller autour des 8.000 euros fin avril 2016 (8.060 euros/m²).

9)Une reprise du marché pour les appartements et les maisons

Après un début d’année difficile, la montée en régime de l’activité s’est poursuivie en Ile-de-France et l’année s’achève avec un excellent 4e trimestre. 2015 restera donc comme une bonne année immobilière, avec des ventes en hausse annuelle de 17% dans l’ancien et de 16% dans le neuf.

Dans l’ancien, la reprise s’observe dans tous les départements d’Ile-de-France. Les volumes de ventes progressent au même rythme (+17%) de 2014 à 2015 pour les appartements et les maisons. Les acquéreurs se sont toutefois plus tournés vers les appartements de 3 pièces et les grandes maisons dont les ventes progressent encore plus rapidement que les autres types de logements.

10)Comment va évoluer le marché d’ici avril 2016 ?

Après une phase d’apathie, le marché s’est clairement réactivé au 2nd semestre 2015. Les acquéreurs se sont positionnés à nouveau sur le marché alors que les vendeurs avaient assagi leurs prétentions.

La reprise s’organise jusqu’à présent sur des bases saines : les volumes de ventes se sont redressés et les prix sont restés stables. D’autre part, le regain d’activité a bénéficié à la quasi-totalité des marchés.

Mais ce mouvement est-il durable ou est-il en partie conjoncturel et donc susceptible de s’estomper, voire de s’interrompre ?

D’un côté, les facteurs de dynamisme des ventes perdurent : faible taux de propriétaires de 49% en Ile-de-France (contre 58% France entière) notamment parmi les jeunes générations alors que le niveau des loyers reste élevé, recherche de sécurité pour préparer sa retraite ou transmettre son patrimoine , besoins en logements liés à la démographie. Le dispositif fiscal « Pinel », le prêt à taux zéro (PTZ) dans sa nouvelle version, des taux d’intérêt encore très attractifs en 2016 viendraient également motiver les clients et soutenir le nombre de ventes.

D’un autre côté, les fragilités du marché restent présentes (conjoncture économique et sociale incertaine, contraintes renforcées pour les investisseurs et prix ayant finalement peu baissés).

Les perspectives sont donc favorables mais fragiles, même s’il est aléatoire d’affirmer que la tendance actuelle est durable. Enfin, et surtout les prix ne doivent pas subir de poussée pour

conserver au marché sa fluidité retrouvée.

(C) Photo : Fotolia