

Le marché immobilier résidentiel ancien en Ile-de-France

Dossier de presse
22 février 2018



Sommaire

Communiqué de presse	3
Les chiffres en Ile-de-France	5
Paris	7
Petite Couronne	10
Grande Couronne	13
Synthèse des volumes de ventes	16
Synthèse des prix / indices	17
Note méthodologique	21
Focus	23

Communiqué de presse

La conjoncture immobilière en Ile-de-France à fin 2017

2017 : activité immobilière record en Ile-de-France¹ avec des évolutions de prix assez contenues sauf dans Paris

L'activité n'a cessé de progresser tout au long de l'année 2017 qui s'achève sur des records historiques¹ de ventes annuelles pour la quasi-totalité des marchés franciliens. Cet exceptionnel dynamisme s'accompagne d'une hausse annuelle des prix redevenue forte dans Paris, de l'ordre de 9%, et qui s'est partiellement diffusée en Petite Couronne (environ 5% pour les appartements et 4% pour les maisons), alors que les évolutions sont plus modérées en Grande Couronne.

Le volume de ventes devrait rester élevé en 2018 grâce à des taux d'intérêt attractifs et une reprise attendue de la croissance économique. Mais l'activité pourrait perdre son caractère exceptionnel, freinée par une érosion de la solvabilité et le manque chronique d'offre en Ile-de-France.

Volumes de ventes en 2017



Toujours mieux fin 2017

L'expansion du marché immobilier s'est prolongée et de nouveaux records d'activité¹ ne cessent d'être établis.

En 2017, près de 186 000 logements anciens ont été vendus en Ile-de-France, soit 28 400 de plus qu'en 2016 (+18%). **Ce niveau apparaît considérable tant par rapport à ces dernières années que par rapport à la période très dynamique qui s'étend de 1999 à 2007.** On constate une progression de 14% par rapport à cette période, qu'il faut mettre en relation avec celle du parc de logements qui avoisine 10%².

Le neuf n'est pas en reste avec une poussée annuelle des ventes de 18% sur l'ensemble de la Région, portée par des dispositifs fiscaux et financiers attractifs. D'une manière générale, la construction de logements neufs, qui inclut également le secteur social et la maison en diffus, affiche également de très fortes progressions, avec 81 300 logements mis en chantier en 2017 (+23% en un an) en Ile-de-France³.

La principale explication, dans un contexte de retour à la confiance, est que le marché reste porté par des taux d'intérêt très bas, par le souhait de devenir propriétaire malgré certaines évolutions réglementaires moins favorables (IFI) et sans doute encore par un rattrapage de l'activité qui se prolonge, après des années assez ternes.

La bonne tenue de l'activité est généralisée en Ile-de-France avec des progressions remarquables et des records d'activité¹ dans la plupart des départements, pour les appartements comme pour les maisons. Dans la Capitale, près de 39 000 appartements ont été vendus en 2017, soit 17% de plus qu'en 2016. Mais le nombre de ventes n'est supérieur que de 2% par rapport à la période 1999-2007. D'ailleurs, les records de ventes des années 1999 ou 2000 ne sont pas égalés, témoignant des contraintes spécifiques de la Capitale : des prix très élevés et des produits rares.

¹ Sur la période étudiée 1996-2017.

² Source INSEE : le parc de logements s'est accru de 9,5% de 1999 à 2013.

³ Source : "La construction de logements en Ile-de-France" note conjoncturelle janvier 2018, DRIEA Ile-de-France.

Prix au m² 4^e trimestre 2017

Indices Notaires-INSEE

Appartements
anciens

Ile-de-France

5 720 €/m²
+5,9% en 1 an

Paris

9 040 €/m²
+8,6% en 1 an

Prix de vente 4^e trimestre 2017

Indices Notaires-INSEE

Maisons
anciennes

Ile-de-France

303 000 €
+3,3% en 1 an

Cette bonne tenue de l'activité ne doit pas masquer l'effort consenti par les ménages et la difficulté rencontrée pour devenir propriétaire. Pour les appartements, un acquéreur sur deux a payé son bien plus de 5 000 € le m² en Ile-de-France et les cadres ont effectué 39% des achats en 2017, contre 35% en moyenne ces 10 dernières années.

La pause du 4^e trimestre contient la hausse des prix en 2017, sauf dans Paris Comme l'avaient anticipé nos indicateurs avancés sur les avant-contrats, les prix ont fait une pause fin 2017, souvent même avec de légères baisses du 3^e au 4^e trimestre 2017.

Cependant, et compte tenu des hausses précédemment accumulées, les prix continuent d'augmenter en un an, particulièrement dans le cœur de l'agglomération. Du 4^e trimestre 2016 au 4^e trimestre 2017, les prix des appartements ont augmenté de 8,6% dans Paris, de 5,2% dans les Hauts-de-Seine et autour de 4% dans le Val-de-Marne et en Seine-Saint-Denis.

En Grande Couronne, à l'exception des Yvelines, les prix sont restés plutôt stables pour les appartements, alors même que les volumes de ventes connaissent une très forte progression. Les prix des maisons sont en hausse annuelle de 4,1% en Petite Couronne et de 2,9% en Grande Couronne. La progression du parc de logements en Grande Couronne permet sans doute de conserver un marché assez détendu et une activité en forte progression sans impact notable sur les prix.

Paris reste l'exception

Dans Paris, le prix au m² a dépassé 9 000 € le m² au 4^e trimestre 2017 et la hausse annuelle du prix de 8,6% représente un effort supplémentaire de 700 € par m². Pour une surface moyenne achetée dans la Capitale de 55 m², cela représente donc un surcoût de 38 500 € en un an. D'après nos indicateurs avancés sur les avant-contrats, la tendance haussière est appelée à se prolonger au moins jusqu'en avril⁴ 2018, où l'on attend un prix au m² aux alentours de 9 300 €, en hausse de 9% en un an environ.

Vers la prolongation d'une hausse modérée en Petite Couronne et d'une stabilité en Grande Couronne après le coup de frein de la fin 2017 ?

Après la pause observée au 4^e trimestre 2017, nos indicateurs avancés sur les avant-contrats, font apparaître une reprise de la tendance haussière les premiers mois de l'année 2018 pour les appartements en Petite Couronne. Cependant, comme la fin de l'année 2017 a été marquée par une pause, les progressions annuelles en avril⁴ 2018 se trouveraient légèrement atténuées autour de 4%. En Grande couronne, les prix des appartements et des maisons resteraient stables d'ici avril⁴ 2018.

Vers une consolidation de l'activité ?

Globalement, **les perspectives pour 2018 restent encore favorables au du marché immobilier.** La conjoncture économique est mieux orientée et le marché du travail donne des signes d'amélioration. Les taux de crédit à l'habitat devraient également rester attractifs en 2018, malgré la reprise de l'inflation.

On est néanmoins en état de craindre une érosion de la solvabilité, dont on ne sait pas si elle sera compensée par des augmentations de revenus, et le contexte réglementaire et fiscal un peu moins moteur. Parallèlement, et malgré l'accélération des mises en chantier de ces dernières années, des tensions sur l'offre perdurent en Ile-de-France. Les produits manquent pour répondre à la demande. Cela pourrait brider les ventes et pousser les prix à la hausse.

Même si les tendances de ventes de janvier montrent quelques hésitations, on attend encore une année 2018 active, sans exclure un relatif tassement des volumes de ventes.

⁴ Avril correspond à la période allant de février à avril.

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



Les chiffres en Ile-de-France

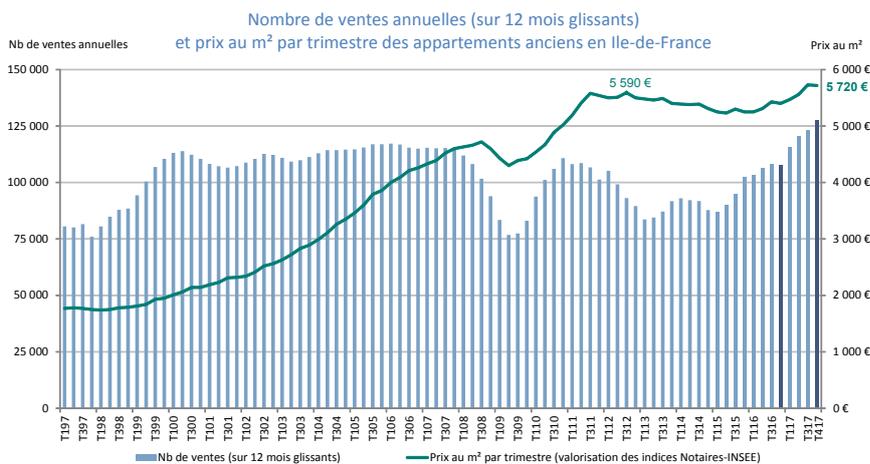


Les appartements en Ile-de-France :

Une année d'activité record avec une hausse annuelle des prix encore proche de 6%

Avec plus de 127 000 ventes d'appartements en Ile-de-France, l'année 2017 excelle. La région enregistre 20 000 transactions de plus qu'en 2016 (+19%) et 15 000 supplémentaires par rapport à la période de forte activité 1999-2007 (+13%).

Sur l'ensemble de l'Ile-de-France, les prix ont peu évolué en fin d'année (-0,1% par rapport au 3^e trimestre 2017, +1% corrigé des variations saisonnières). En revanche, ils ont progressé de 5,9% du 4^e trimestre 2016 au 4^e trimestre 2017.



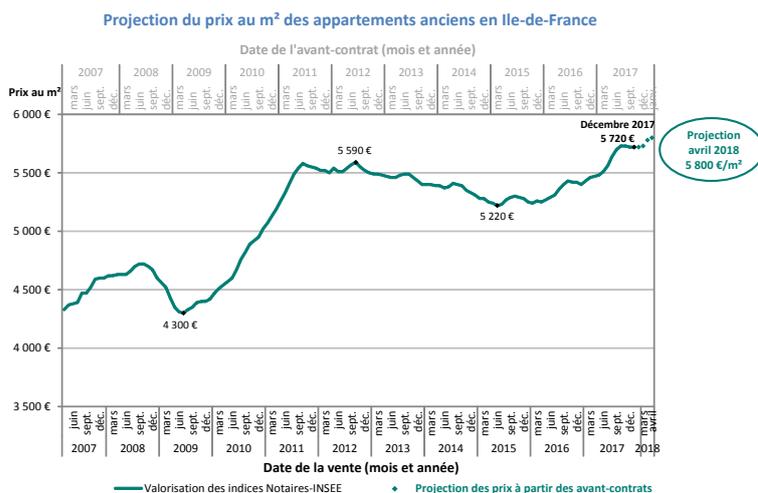
Volumes de ventes d'appartements anciens en Ile-de-France	Année 2017
Nombre de ventes	127 670
Variation : 2016 / 2017	19%
Variation : 1999-2007 / 2017	13%

Prix des appartements anciens en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T4 2017
Prix au m ²	5 720 €
Variation en 1 an	5,9%
Variation brute en 3 mois	-0,1%
Variation CVS en 3 mois	1,0%

En avril 2018, la hausse annuelle du prix des appartements se maintiendrait autour de 6%, portée par la Capitale

D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats franciliens, la hausse annuelle du prix des appartements se prolongerait au même rythme dans les prochains mois (+5,9%). Ce chiffre masque des écarts entre Paris, où les prix devraient augmenter de 9,3% d'avril 2017 à avril 2018, la Petite Couronne (+4,1%) et la Grande Couronne (+0,4%).

Concernant le prix des appartements, il pourrait atteindre 5 800 € le m² en avril 2018 sur l'ensemble de la région.



Prix des appartements anciens en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T4 2017	Projection avril 2018
Prix au m ²	5 720 €	5 800 €
Variation en 1 an	5,9%	5,9%
Variation brute en 3 mois	-0,1%	1,5%
Variation CVS en 3 mois	1,0%	1,7%

Avril correspond à la période allant de février à avril

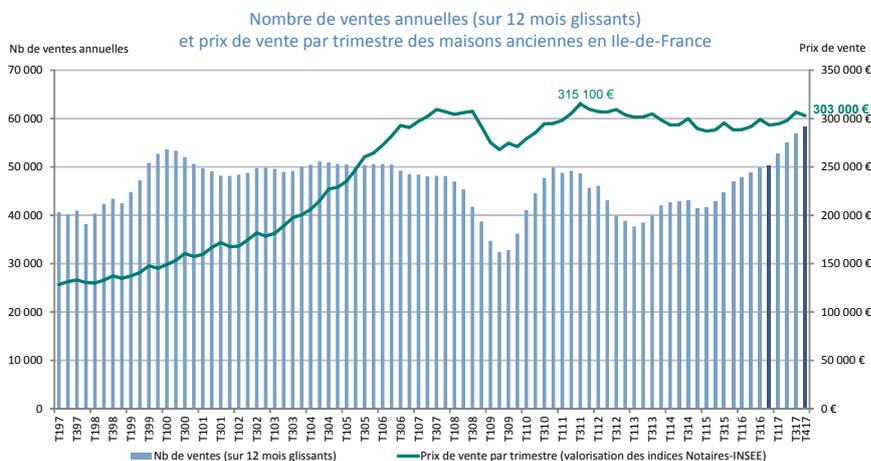


Les maisons en Ile-de-France :

Record historique de ventes en 2017 avec un prix en hausse annuelle de plus de 3%

Comme pour les appartements, le niveau d'activité des maisons en Ile-de-France a atteint un record en 2017, sur la période observée depuis 1996. En 2017, le marché des maisons a enregistré plus de 8 000 transactions supplémentaires par rapport à 2016 (+16%) et à la période 1999-2007 (+17%).

Le prix des maisons, Petite et Grande Couronne confondues, a augmenté de 3,3% du 4^e trimestre 2016 au 4^e trimestre 2017, contre 3,7% pour le prix au m² des appartements sur le même secteur géographique.

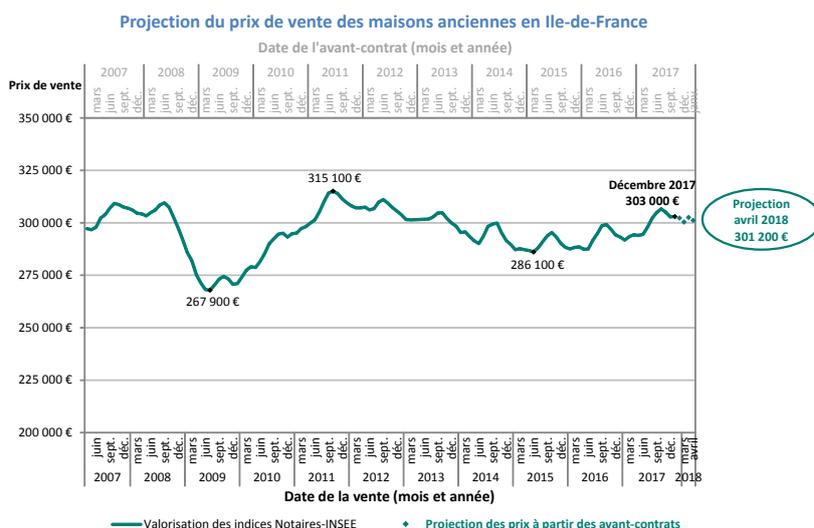


Volumes de ventes de maisons anciennes en Ile-de-France	Année 2017
Nombre de ventes	58 290
Variation : 2016 / 2017	16%
Variation : 1999-2007 / 2017	17%

Prix des maisons anciennes en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T4 2017
Prix de vente	303 000 €
Variation en 1 an	3,3%
Variation brute en 3 mois	-1,2%
Variation CVS en 3 mois	1,1%

Le prix des maisons en Ile-de-France devrait peu évoluer d'ici avril 2018

D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats franciliens, les prix devraient se tasser dans les prochains mois (-0,4% de janvier à avril 2018) et la hausse annuelle se limiterait à 2,4% en avril sur l'ensemble de la région (3% en Petite Couronne, 2,1% en Grande Couronne).



Prix des maisons anciennes en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T4 2017	Projection avril 2018
Prix de vente	303 000 €	301 200 €
Variation en 1 an	3,3%	2,4%
Variation brute en 3 mois	-1,2%	-0,4%
Variation CVS en 3 mois	1,1%	-0,1%

Avril correspond à la période allant de février à avril



Paris

Les volumes de ventes

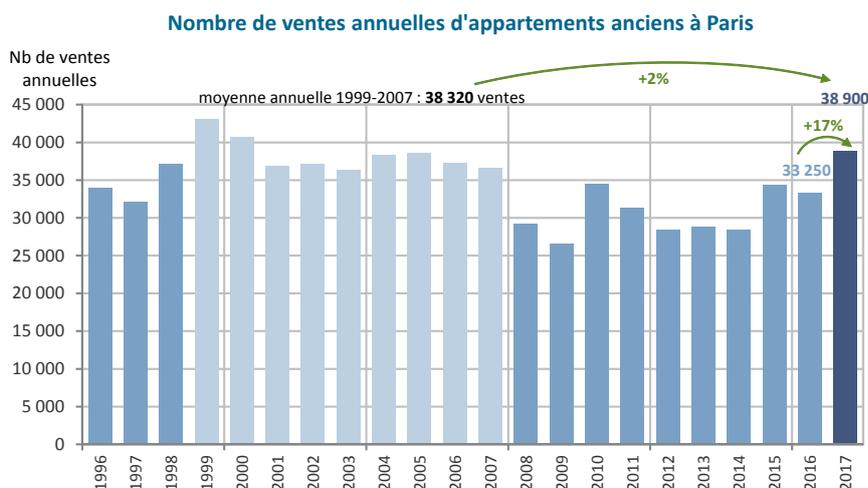


Les appartements à Paris :

Appartements à Paris : un volume de ventes élevé mais pas record

Dans la Capitale, le record d'activité n'a pas été atteint en 2017 mais en 1999 où 43 000 ventes avaient été conclues. Ce haut niveau d'activité pourrait être difficile à retrouver dans la mesure où le parc de logements privés a diminué depuis.

Néanmoins, en 2017, l'activité a été dynamique avec près de 39 000 ventes et une progression de 17% par rapport à 2016.



La période "haute", 1999-2007, est définie par un nombre élevé de ventes et des prix en hausse.

Les prix



Les appartements à Paris :

Le prix des appartements à Paris passe les 9 000 € le m² au 4^e trimestre 2017, dans un mouvement de forte hausse, et aucune accalmie n'est attendue dans les prochains mois

Le prix des appartements parisiens devrait passer de 9 040 € le m² au 4^e trimestre 2017 à plus de 9 300 € en avril 2018. Les tensions sur les prix sont un peu plus prononcées que les mois précédents. La hausse annuelle des prix devrait encore s'accélérer et dépasser 9% au printemps.

La Capitale se démarque à nouveau des autres départements où les variations de prix, d'avril 2017 à avril 2018, pourraient s'étaler de -0,7% dans l'Essonne et la Seine-et-Marne à +4,7% dans les Hauts-de-Seine.

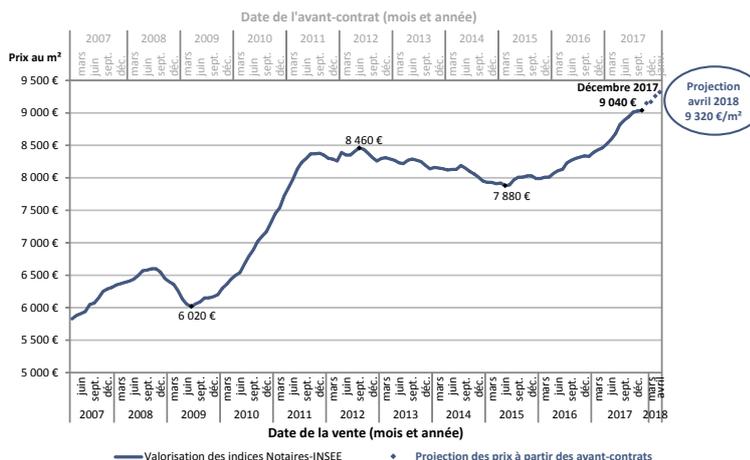
Avril correspond à la période allant de février à avril

Prix au m² standardisés des appartements anciens par quartier

Au 4^e trimestre 2017, les prix oscillent entre 6 700 € le m² à La Chapelle (18^e arrondissement) et 14 550 € dans le quartier de Saint-Thomas-d'Aquin (7^e). Le rapport entre le quartier le moins cher et le plus cher s'établit à 2,2.

Seuls 6 quartiers enregistrent une baisse annuelle des prix et, à l'inverse, 22 affichent une hausse annuelle supérieure à 10%.

Projection du prix au m² des appartements anciens à Paris



Prix des appartements anciens à Paris (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T4 2017	Projection avril 2018
Prix au m ²	9 040 €	9 320 €
Variation en 1 an	8,6%	9,3%
Variation brute en 3 mois	1,1%	1,8%
Variation CVS en 3 mois	2,1%	1,8%

Les quartiers les plus abordables

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
18	La Chapelle	6 700 €	6,1%	32,7%
18	La Goutte-d'Or	6 880 €	1,6%	16,7%
19	La Villette	7 210 €	5,9%	9,8%
13	Gare	7 220 €	-0,8%	1,1%
19	Pont de Flandre	7 280 €	13,3%	18,7%

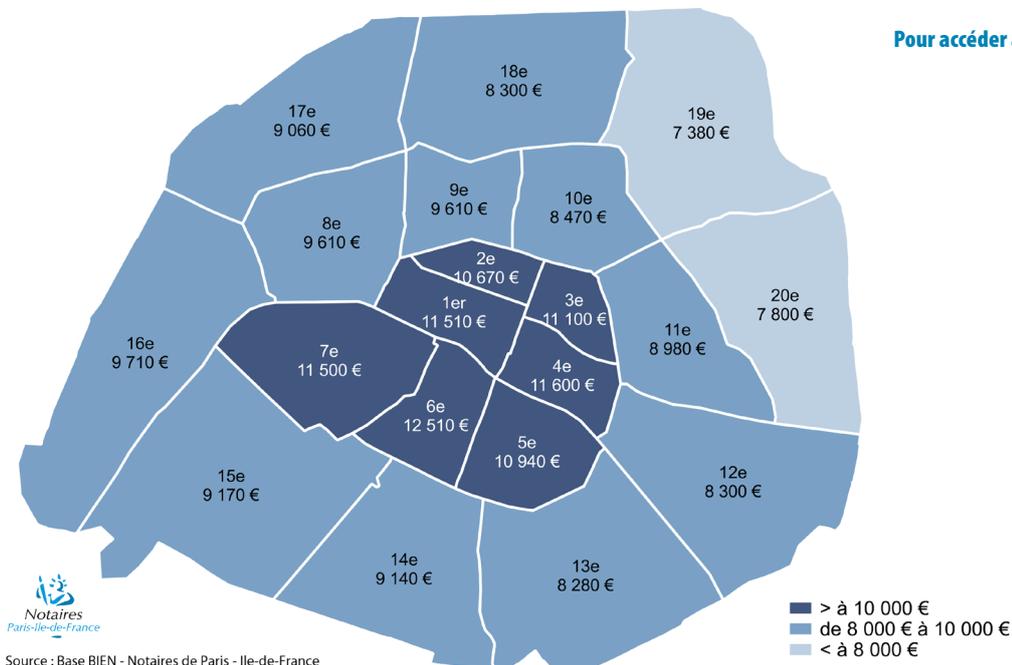
Les quartiers les plus chers

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
7	Saint-Thomas-d'Aquin	14 550 €	10,4%	0,8%
6	Odéon	13 840 €	3,6%	-0,9%
6	Notre-Dame-des-Champs	12 130 €	13,1%	1,3%
1	Les Halles	12 070 €	21,1%	22,6%
3	Sainte-Avoye	11 850 €	16,7%	15,2%

[Téléchargez les prix des 80 quartiers](#)

Prix au m² standardisés des appartements dans Paris : encore 2 arrondissements à moins de 8 000 €/m²

Prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 4^e trimestre 2017

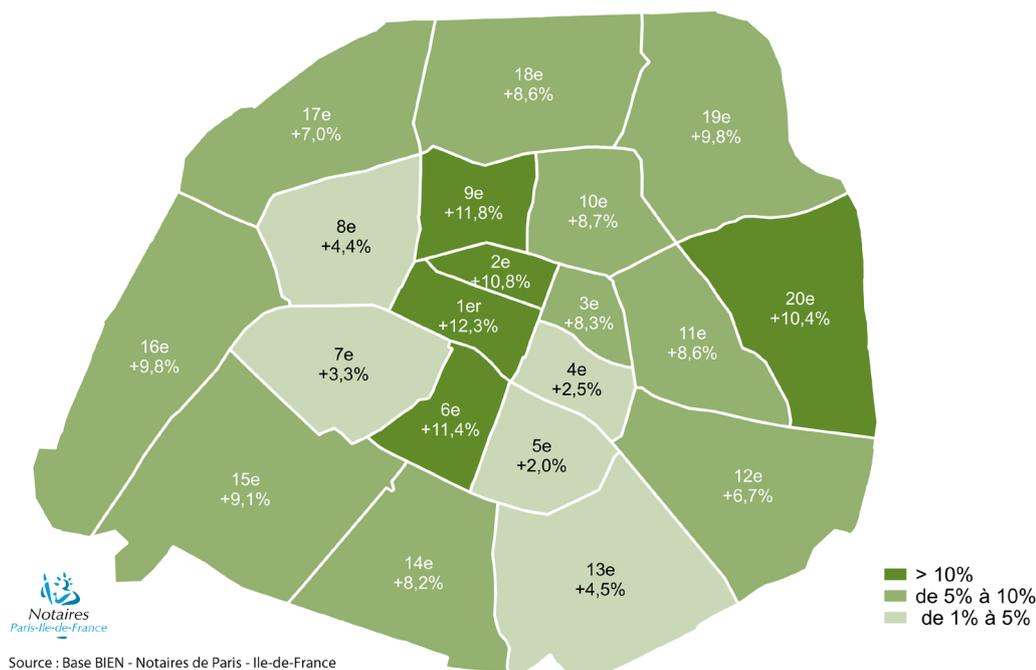


Pour accéder à la carte des prix, cliquez ici

Peu de changement dans la hiérarchie des arrondissements selon leur prix. Au 4^e trimestre 2017, les 19^e et 20^e arrondissements sont encore à moins de 8 000 € le m² tandis que les 1^{er}, 4^e, 6^e et 7^e restent les plus onéreux à plus de 11 000 € le m². Le rapport entre l'arrondissement le plus abordable et l'arrondissement le plus cher s'établit à 1,7.

Disparité des variations annuelles des prix, notamment au cœur de la Capitale

Evolution annuelle des prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 4^e trimestre 2017



Dans le centre de Paris, la hausse des prix varie de 2% en un an dans le 5^e arrondissement à 12,3% dans le 1^{er}. Sur 20 arrondissements, 15 affichent une hausse annuelle des prix supérieure à 5% dont 5 à plus de 10%.



Petite Couronne

Les volumes de ventes

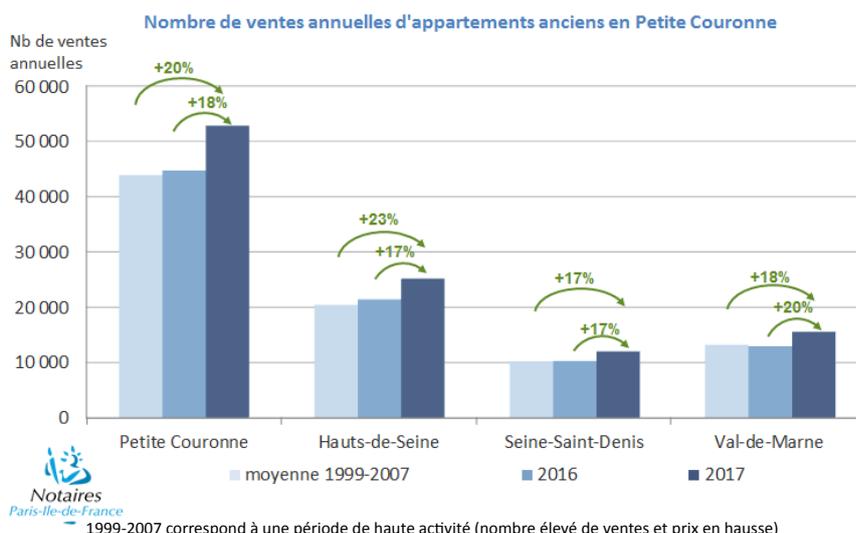


Les appartements en Petite Couronne :

Des records de volumes de ventes d'appartements en 2017 pour les trois départements de Petite Couronne

Pour la première fois sur la période observée, 1991-2017, les appartements anciens dépassent 50 000 ventes annuelles en Petite Couronne.

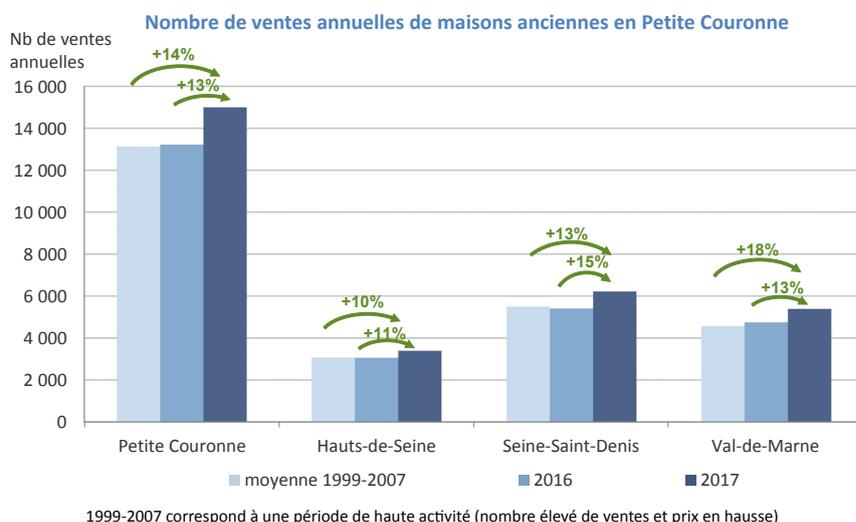
Les volumes de ventes ont progressé de 18% en un an et de 20% comparé à la période 1999-2007.



Les maisons en Petite Couronne :

Record de volume de ventes de maisons pour l'ensemble de la Petite Couronne

Les ventes de maisons en Petite Couronne ont moins progressé que les autres marchés (+13% en un an). Néanmoins, le volume de transactions atteint en 2017, 15 000 unités, est un record annuel historique sur la période 1991-2017.



Les prix



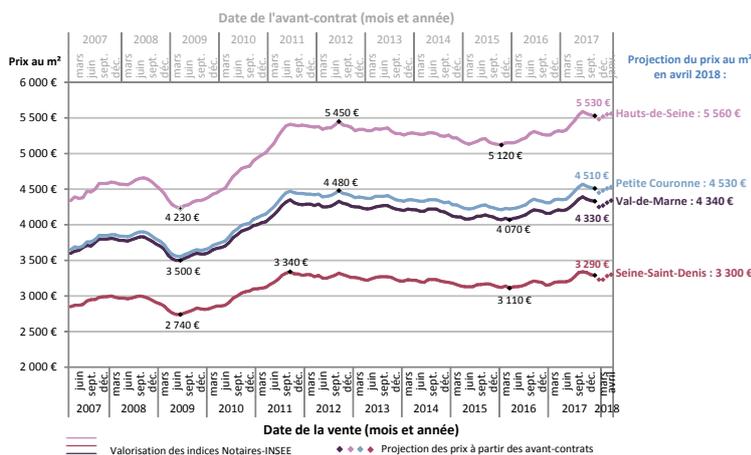
Les appartements en Petite Couronne :

Après l'accalmie au 4^e trimestre 2017, une hausse des prix est attendue dans les prochains mois

Une légère baisse des prix des appartements en fin d'année (-1,3% du 3^e au 4^e trimestre 2017) a permis de contenir la hausse annuelle des prix autour de 5% en Petite Couronne.

Après cette légère érosion, nos indicateurs avancés sur les avant-contrats, présagent une reprise de la tendance haussière sur les premiers mois de l'année 2018. Les hausses annuelles de prix devraient néanmoins s'atténuer et se situer aux alentours de 4% en avril 2018.

Projection du prix au m² des appartements anciens en Petite Couronne



Prix des appartements anciens au T4 2017 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m ²	4 510 €	5 530 €	3 290 €	4 330 €
Variation en 1 an	4,8%	5,2%	4,3%	4,0%
Variation brute en 3 mois	-1,3%	-1,1%	-1,7%	-1,4%
Variation CVS en 3 mois	0,1%	0,2%	-0,3%	0,0%

Projection des prix des appartements anciens en avril 2018	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m ²	4 530 €	5 560 €	3 300 €	4 340 €
Variation en 1 an	4,1%	4,7%	3,0%	3,2%
Variation brute en 3 mois	1,8%	1,6%	2,2%	2,1%
Variation CVS en 3 mois	2,1%	1,9%	2,7%	2,2%

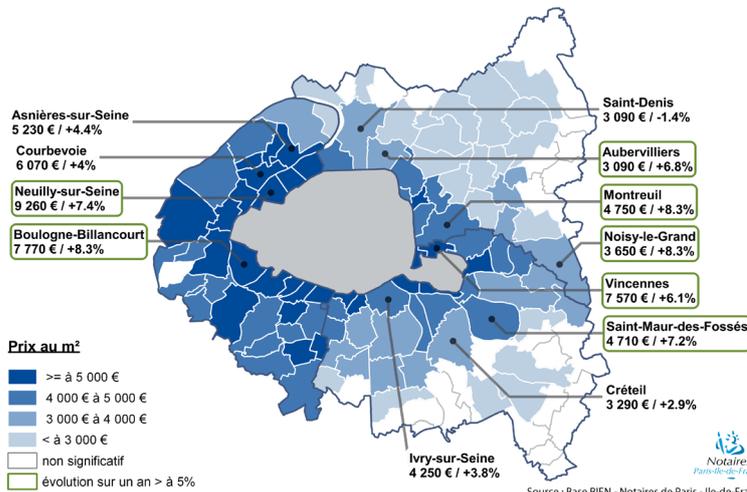
Avril correspond à la période allant de février à avril

Prix au m² standardisés des appartements anciens par commune au 4^e trimestre 2017

La quasi-totalité des communes présentées sur la carte ci-contre affiche une hausse annuelle des prix, et pour la majorité d'entre elles cette hausse est supérieure à 5%.

A Neuilly-sur-Seine, le prix au m² est supérieur aux prix atteints dans la moitié des arrondissements parisiens.

Prix au m² standardisés des appartements anciens au 4^e trimestre 2017 et évolution annuelle par commune en Petite Couronne



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici



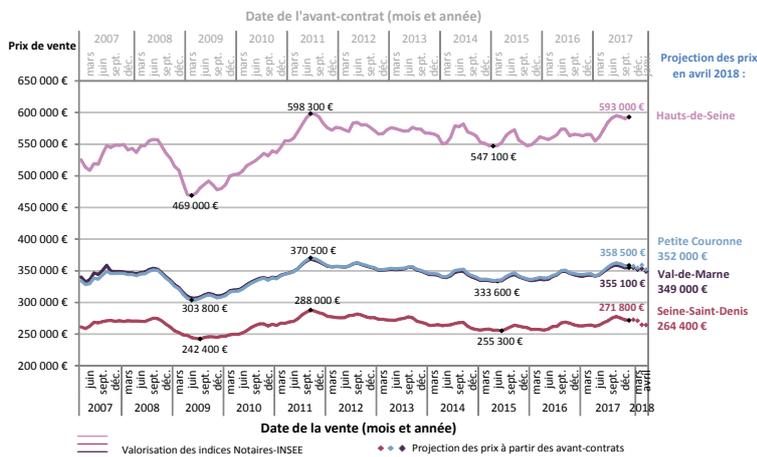
Les maisons en Petite Couronne :

La correction saisonnière des prix en fin d'année conduit à des hausses annuelles de 3% à 5% selon les départements

Contrairement au marché des appartements en Petite Couronne, la légère érosion sur les prix des maisons constatée au 4^e trimestre 2017 (-1,1% en 3 mois) devrait se poursuivre au printemps 2018 (-1,6% de janvier à avril 2018).

Cette tendance baissière des prix viendrait atténuer la hausse annuelle qui passerait de 4,1% en fin d'année à 3% en avril 2018 sur l'ensemble de la Petite Couronne.

Projection du prix de vente des maisons anciennes en Petite Couronne



Prix des maisons anciennes au T4 2017 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	358 500 €	593 000 €	271 800 €	355 100 €
Variation en 1 an	4,1%	5,0%	3,2%	3,8%
Variation brute en 3 mois	-1,1%	-0,3%	-2,2%	-1,1%
Variation CVS en 3 mois	1,3%	2,2%	0,1%	1,3%

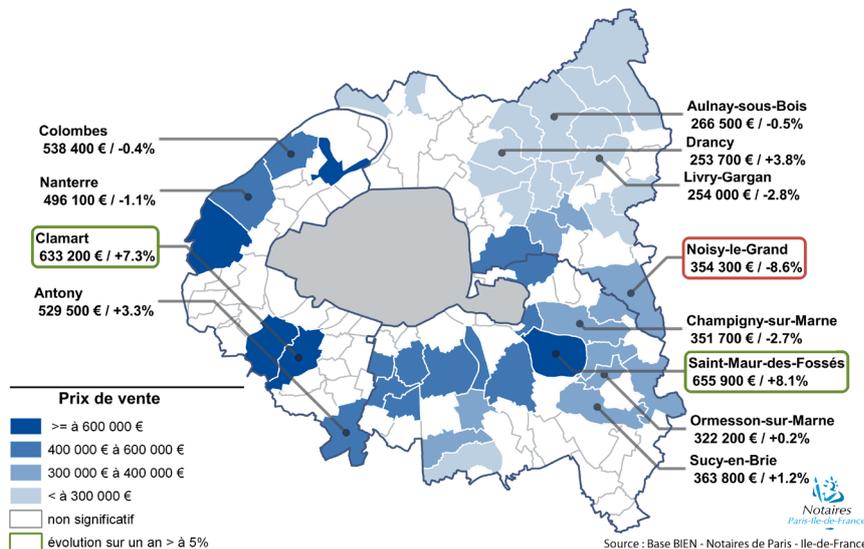
Projection des prix des maisons anciennes en avril 2018	Petite Couronne	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	352 000 €	264 400 €	349 000 €
Variation en 1 an	3,0%	0,8%	2,2%
Variation brute en 3 mois	-1,6%	-3,1%	-1,6%
Variation CVS en 3 mois	-1,4%	-2,9%	-1,5%

Avril correspond à la période allant de février à avril

Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 4^e trimestre 2017

La carte ci-contre présente des contrastes parmi les communes affichées, tant au niveau des prix (de 253 700 € à Drancy à 655 900 € à Saint-Maur-des-Fossés) que des évolutions annuelles. La moitié des communes étiquetées ont enregistré une baisse des prix et la variation annuelle s'étale de -8,6% à Noisy-le-Grand à +8,1% à Saint-Maur-des-Fossés.

Prix de vente standardisés des maisons anciennes au 4^e trimestre 2017 et évolution annuelle par commune en Petite Couronne



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici



Grande Couronne

Les volumes de ventes

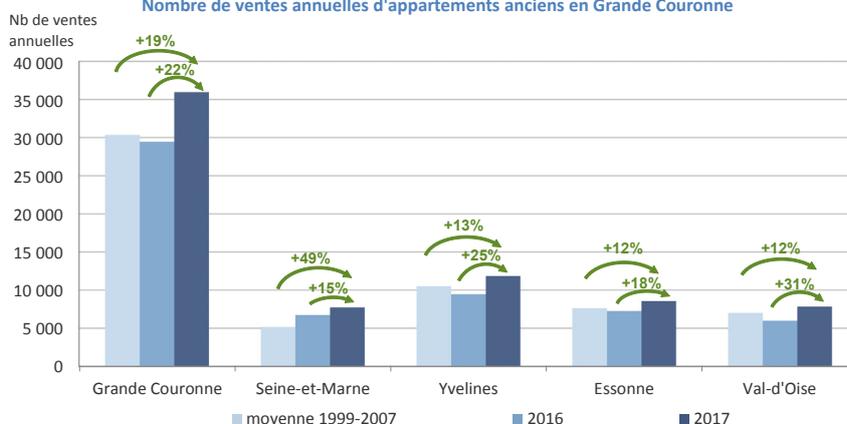


Les appartements en Grande Couronne :

L'exceptionnelle progression des ventes en 2017 permet d'établir de nouveaux records

Le marché des appartements en Grande Couronne affiche la plus forte progression en un an (+22%). Avec près de 36 000 ventes, l'année 2017 marque un record historique (sur la période 1996-2017), et ce pour les quatre départements de la Grande Couronne.

Nombre de ventes annuelles d'appartements anciens en Grande Couronne



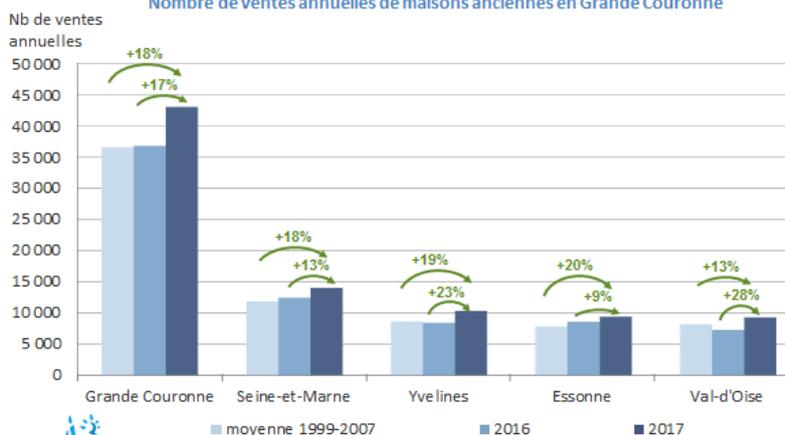
Les maisons en Grande Couronne :

Un nouveau record également pour ce segment de marché

Comme pour les appartements, l'ensemble des départements de la Grande Couronne atteint des records de ventes de maisons en 2017 (sur la période 1996-2017).

Les volumes de ventes ont progressé de 17% en un an et de 18% comparé à la période 1999-2007.

Nombre de ventes annuelles de maisons anciennes en Grande Couronne



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

Les prix



Les appartements en Grande Couronne :

Le niveau record d'activité n'impacte pas le prix des appartements en Grande Couronne

Le marché des appartements en Grande Couronne est le moins haussier (+1,4% en un an), comparé aux autres marchés immobiliers franciliens (+2,9% pour les maisons en Grande Couronne, +4,8% pour les appartements en Petite Couronne, +5,9% à Paris).

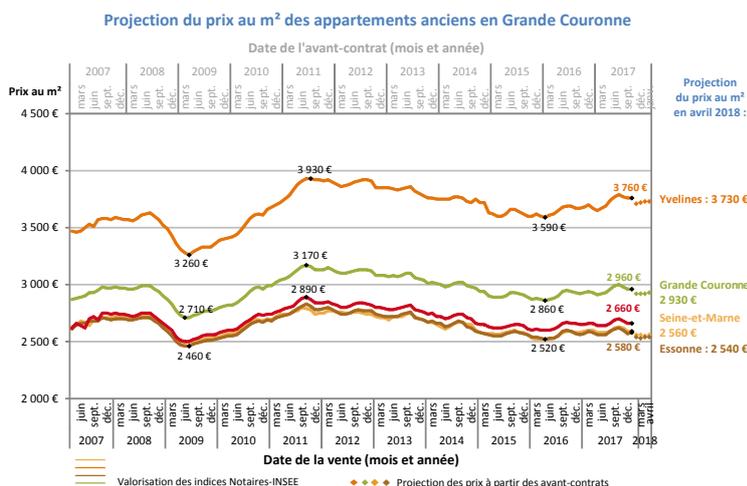
Après un léger fléchissement en fin d'année (-1,1% du 3^e au 4^e trimestre 2017), les prix devraient peu évoluer dans les prochains mois (+0,2% de janvier à avril 2018).

Le prix au m² des appartements est 3,5 fois plus faible dans l'Essonne qu'à Paris. Ce rapport entre le département le moins cher et le plus cher n'a jamais été aussi élevé (sur la période 1996-2017).

Avril correspond à la période allant de février à avril

Prix au m² standardisés des appartements par commune au 4^e trimestre 2017

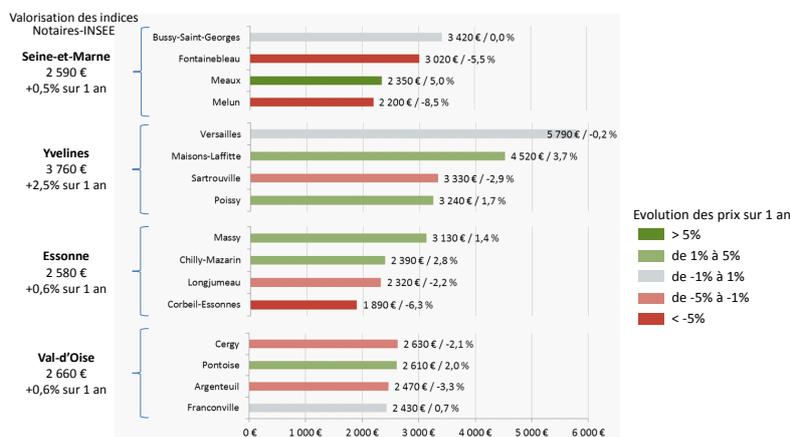
L'évolution des prix des appartements au niveau communal est contrastée pour les appartements en Grande Couronne. La moitié des communes présentées ci-contre ont enregistré une baisse des prix et la variation annuelle va de -8,5% à Melun à +5% à Meaux.



Prix des appartements anciens au T4 2017 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix au m ²	2 960 €	2 590 €	3 760 €	2 580 €	2 660 €
Variation en 1 an	1,4%	0,5%	2,5%	0,6%	0,6%
Variation brute en 3 mois	-1,1%	-1,5%	-0,7%	-1,5%	-1,2%
Variation CVS en 3 mois	0,2%	-0,3%	0,6%	-0,2%	0,1%

Projection des prix des appartements anciens en avril 2018	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne
Prix au m ²	2 930 €	2 560 €	3 730 €	2 540 €
Variation en 1 an	0,4%	-0,7%	2,1%	-0,7%
Variation brute en 3 mois	0,2%	0,0%	0,4%	0,0%
Variation CVS en 3 mois	0,5%	0,2%	0,6%	0,4%

Prix au m² standardisés* des appartements par commune au 4^e trimestre 2017



* Nouvel indicateur depuis le 3^e trimestre 2017 : voir note méthodologique p21 du dossier de presse

Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici

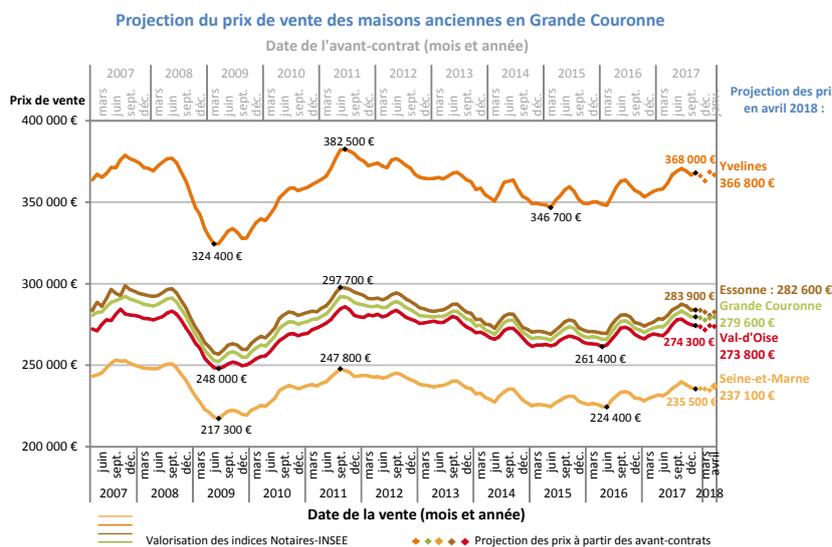


Les maisons en Grande Couronne :

Hausse annuelle de près de 3% du prix des maisons en Grande Couronne au 4^e trimestre 2017

Malgré un léger fléchissement en fin d'année (-1,2% du 3^e au 4^e trimestre 2017), les prix des maisons sont restés en hausse en Grande Couronne comparé au 4^e trimestre 2016 (+2,9%).

Comme pour les appartements en Grande Couronne, le prix des maisons devrait peu évoluer dans les mois à venir (+0,2% de janvier à avril 2018).



Prix des maisons anciennes au T4 2017 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	279 700 €	235 500 €	368 000 €	283 900 €	274 300 €
Variation en 1 an	2,9%	2,5%	3,4%	3,0%	2,7%
Variation brute en 3 mois	-1,2%	-1,8%	-0,7%	-1,2%	-1,4%
Variation CVS en 3 mois	1,0%	0,3%	1,8%	1,0%	0,7%

Projection des prix des maisons anciennes en avril 2018	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val d'Oise
Prix de vente	279 600 €	237 100 €	366 800 €	282 600 €	273 800 €
Variation en 1 an	2,1%	2,3%	2,6%	1,5%	1,9%
Variation brute en 3 mois	0,2%	0,6%	0,2%	-0,4%	0,1%
Variation CVS en 3 mois	0,4%	0,9%	0,5%	0,0%	0,2%

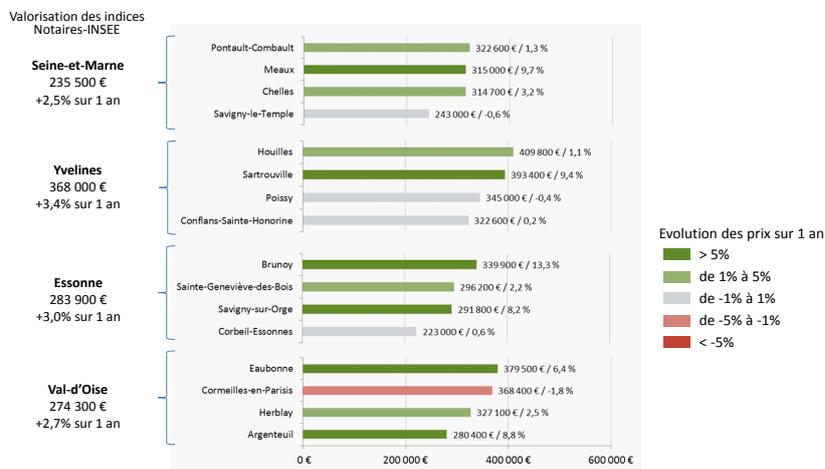
Avril correspond à la période allant de février à avril

Prix de vente standardisés des maisons par commune au 4^e trimestre 2017

La quasi-totalité des communes représentées ci-contre ont enregistré une hausse annuelle des prix.

Parmi ces communes, les prix des maisons au 4^e trimestre 2017 varient de 223 000 € à Corbeil-Essonnes à 409 800 € à Houilles.

Prix de vente standardisés* des maisons par commune au 4^e trimestre 2017



* Nouvel indicateur depuis le 3^e trimestre 2017 : voir note méthodologique p21 du dossier de presse

Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici

Synthèse des volumes de ventes

Les volumes de ventes

Nombre de ventes en 2017 en Ile-de-France :

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France
 Logements	Anciens				
	Nombre de ventes en 2017	39 150	67 800	79 010	185 950
	Évolution sur 1 an (2016/2017)	17%	17%	19%	18%
	Écart / moyenne des 10 dernières années*	25%	32%	33%	31%
	Écart / moyenne de la période haute**	2%	19%	18%	14%
 Appartements	Anciens				
	Nombre de ventes en 2017	38 900	52 800	35 960	127 670
	Évolution sur 1 an (2016/2017)	17%	18%	22%	19%
	Écart / moyenne des 10 dernières années*	25%	33%	32%	30%
	Écart / moyenne de la période haute**	2%	20%	19%	13%
 Maisons	Anciens				
	Nombre de ventes en 2017	n.s.	15 000	43 040	58 290
	Évolution sur 1 an (2016/2017)	n.s.	13%	17%	16%
	Écart / moyenne des 10 dernières années*	n.s.	29%	34%	33%
	Écart / moyenne de la période haute**	n.s.	14%	18%	17%

n.s. : non significatif

* Variation entre le nombre de ventes moyen des 10 dernières années (2007-2016) et le nombre de ventes en 2017.

** Variation entre le nombre de ventes moyen de la période 1999-2007 et le nombre de ventes en 2017.

La période dite "haute", qui s'étend de 1999 à 2007, est caractérisée par une stabilité des volumes de ventes à haut niveau et par de fortes augmentations de prix.

[Cliquez ici pour télécharger les volumes de ventes en 2017 et ceux du 4^e trimestre 2017 dans l'ancien et le neuf](#)

Synthèse des prix / indices

Les prix



Les appartements à Paris et en Petite Couronne :

Paris	T4 2016	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017
Indice brut	129,4	131,4	134,9	138,9	140,5
Prix au m ²	8 330 €	8 460 €	8 680 €	8 940 €	9 040 €
Variation annuelle	4,3%	5,5%	6,8%	7,8%	8,6%
Variation trimestrielle brute	0,4%	1,5%	2,7%	3,0%	1,1%
Variation trimestrielle CVS	1,4%	1,6%	2,6%	2,1%	2,1%

Petite Couronne	T4 2016	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017
Indice brut	115,5	116,9	118,4	122,6	121,0
Prix au m ²	4 310 €	4 360 €	4 410 €	4 570 €	4 510 €
Variation annuelle	2,1%	3,2%	3,5%	4,8%	4,8%
Variation trimestrielle brute	-1,2%	1,2%	1,3%	3,5%	-1,3%
Variation trimestrielle CVS	0,1%	1,6%	1,0%	2,0%	0,1%

Hauts-de-Seine	T4 2016	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017
Indice brut	118,0	119,3	121,3	125,6	124,2
Prix au m ²	5 260 €	5 320 €	5 400 €	5 590 €	5 530 €
Variation annuelle	2,5%	3,3%	3,9%	5,3%	5,2%
Variation trimestrielle brute	-1,1%	1,1%	1,6%	3,5%	-1,1%
Variation trimestrielle CVS	0,2%	1,5%	1,4%	2,0%	0,2%

Seine-Saint-Denis	T4 2016	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017
Indice brut	110,2	111,8	112,4	116,9	114,9
Prix au m ²	3 150 €	3 200 €	3 220 €	3 340 €	3 290 €
Variation annuelle	0,9%	2,7%	2,6%	4,1%	4,3%
Variation trimestrielle brute	-1,8%	1,4%	0,6%	3,9%	-1,7%
Variation trimestrielle CVS	-0,5%	2,1%	0,4%	2,0%	-0,3%

Val-de-Marne	T4 2016	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017
Indice brut	113,4	114,7	115,8	119,6	117,9
Prix au m ²	4 160 €	4 210 €	4 250 €	4 390 €	4 330 €
Variation annuelle	1,9%	3,3%	3,1%	4,2%	4,0%
Variation trimestrielle brute	-1,2%	1,2%	0,9%	3,3%	-1,4%
Variation trimestrielle CVS	0,2%	1,6%	0,6%	1,7%	0,0%

Les prix



Les appartements en Grande Couronne et en Ile-de-France :

Grande Couronne	T4 2016	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017
Indice brut	103,6	104,0	103,9	106,2	105,0
Prix au m ²	2 920 €	2 930 €	2 930 €	3 000 €	2 960 €
Variation annuelle	1,3%	2,3%	1,8%	1,7%	1,4%
Variation trimestrielle brute	-0,8%	0,4%	-0,1%	2,2%	-1,1%
Variation trimestrielle CVS	0,5%	0,9%	-0,2%	0,5%	0,2%

Seine-et-Marne	T4 2016	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017
Indice brut	100,2	101,1	100,5	102,2	100,7
Prix au m ²	2 580 €	2 600 €	2 580 €	2 630 €	2 590 €
Variation annuelle	0,7%	3,2%	2,3%	1,3%	0,5%
Variation trimestrielle brute	-0,7%	0,9%	-0,5%	1,7%	-1,5%
Variation trimestrielle CVS	0,5%	1,7%	-0,9%	-0,1%	-0,3%

Yvelines	T4 2016	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017
Indice brut	107,5	107,6	108,2	111,0	110,2
Prix au m ²	3 670 €	3 670 €	3 690 €	3 790 €	3 760 €
Variation annuelle	2,1%	2,1%	2,0%	2,7%	2,5%
Variation trimestrielle brute	-0,6%	0,1%	0,5%	2,6%	-0,7%
Variation trimestrielle CVS	0,7%	0,4%	0,5%	1,1%	0,6%

Essonne	T4 2016	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017
Indice brut	100,4	101,1	100,4	102,5	101,0
Prix au m ²	2 560 €	2 580 €	2 560 €	2 620 €	2 580 €
Variation annuelle	0,2%	2,0%	1,2%	0,8%	0,6%
Variation trimestrielle brute	-1,3%	0,7%	-0,7%	2,2%	-1,5%
Variation trimestrielle CVS	0,0%	1,4%	-0,7%	0,1%	-0,2%

Val-d'Oise	T4 2016	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017
Indice brut	101,8	102,2	101,6	103,7	102,4
Prix au m ²	2 650 €	2 660 €	2 640 €	2 700 €	2 660 €
Variation annuelle	1,4%	2,4%	1,4%	1,1%	0,6%
Variation trimestrielle brute	-0,7%	0,4%	-0,6%	2,0%	-1,2%
Variation trimestrielle CVS	0,7%	0,9%	-0,7%	0,2%	0,1%

Ile-de-France	T4 2016	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017
Indice brut	118,9	120,4	122,4	126,1	126,0
Prix au m ²	5 400 €	5 470 €	5 560 €	5 730 €	5 720 €
Variation annuelle	3,0%	4,1%	4,7%	5,6%	5,9%
Variation trimestrielle brute	-0,4%	1,2%	1,7%	3,1%	-0,1%
Variation trimestrielle CVS	0,8%	1,5%	1,5%	1,8%	1,0%

Les prix



Les maisons en Petite Couronne :

Petite Couronne	T4 2016	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017
Indice brut	108,4	108,7	110,3	114,1	112,8
Prix de vente	344 400 €	345 500 €	350 400 €	362 500 €	358 500 €
Variation annuelle	2,1%	1,7%	2,2%	3,3%	4,1%
Variation trimestrielle brute	-1,9%	0,3%	1,4%	3,5%	-1,1%
Variation trimestrielle CVS	0,5%	0,6%	1,0%	1,1%	1,3%

Hauts-de-Seine	T4 2016	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017
Indice brut	112,5	112,6	114,1	118,4	118,1
Prix de vente	565 100 €	565 400 €	573 300 €	594 900 €	593 000 €
Variation annuelle	3,2%	0,7%	2,2%	3,7%	5,0%
Variation trimestrielle brute	-1,5%	0,1%	1,4%	3,8%	-0,3%
Variation trimestrielle CVS	1,0%	-0,1%	1,3%	1,4%	2,2%

Seine-Saint-Denis	T4 2016	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017
Indice brut	105,4	105,9	107,3	111,2	108,8
Prix de vente	263 200 €	264 400 €	268 100 €	277 800 €	271 800 €
Variation annuelle	1,1%	2,8%	2,3%	3,3%	3,2%
Variation trimestrielle brute	-2,1%	0,5%	1,4%	3,6%	-2,2%
Variation trimestrielle CVS	0,2%	1,2%	0,7%	1,1%	0,1%

Val-de-Marne	T4 2016	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017
Indice brut	107,0	107,5	109,0	112,3	111,0
Prix de vente	342 100 €	343 600 €	348 500 €	359 100 €	355 100 €
Variation annuelle	1,8%	2,0%	2,1%	2,8%	3,8%
Variation trimestrielle brute	-2,1%	0,5%	1,4%	3,0%	-1,1%
Variation trimestrielle CVS	0,3%	0,9%	0,9%	0,7%	1,3%

Les prix



Les maisons en Grande Couronne et en Ile-de-France :

Grande Couronne	T4 2016	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017
Indice brut	103,6	104,0	105,2	108,0	106,6
Prix de vente	271 700 €	272 800 €	275 900 €	283 200 €	279 700 €
Variation annuelle	1,5%	2,1%	2,1%	2,1%	2,9%
Variation trimestrielle brute	-2,0%	0,4%	1,1%	2,7%	-1,2%
Variation trimestrielle CVS	0,2%	1,0%	0,4%	0,5%	1,0%

Seine-et-Marne	T4 2016	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017
Indice brut	101,9	102,3	103,3	106,3	104,5
Prix de vente	229 700 €	230 700 €	232 900 €	239 800 €	235 500 €
Variation annuelle	1,3%	2,1%	2,0%	2,5%	2,5%
Variation trimestrielle brute	-1,8%	0,4%	1,0%	2,9%	-1,8%
Variation trimestrielle CVS	0,4%	1,0%	0,2%	1,0%	0,3%

Yvelines	T4 2016	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017
Indice brut	104,7	105,0	106,4	109,1	108,3
Prix de vente	355 900 €	356 700 €	361 600 €	370 600 €	368 000 €
Variation annuelle	1,9%	1,9%	2,3%	1,9%	3,4%
Variation trimestrielle brute	-2,1%	0,2%	1,4%	2,5%	-0,7%
Variation trimestrielle CVS	0,3%	0,8%	0,6%	0,2%	1,8%

Essonne	T4 2016	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017
Indice brut	102,9	103,3	104,8	107,4	106,0
Prix de vente	275 500 €	276 400 €	280 500 €	287 400 €	283 900 €
Variation annuelle	1,5%	2,3%	2,1%	2,3%	3,0%
Variation trimestrielle brute	-2,0%	0,3%	1,5%	2,5%	-1,2%
Variation trimestrielle CVS	0,3%	1,0%	0,6%	0,4%	1,0%

Val-d'Oise	T4 2016	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017
Indice brut	104,7	105,4	106,0	109,0	107,5
Prix de vente	267 200 €	269 200 €	270 700 €	278 300 €	274 300 €
Variation annuelle	1,2%	2,4%	1,9%	1,8%	2,7%
Variation trimestrielle brute	-2,2%	0,7%	0,6%	2,8%	-1,4%
Variation trimestrielle CVS	-0,1%	1,2%	0,1%	0,6%	0,7%

Ile-de-France	T4 2016	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017
Indice brut	105,1	105,5	106,8	109,9	108,6
Prix de vente	293 300 €	294 400 €	297 900 €	306 600 €	303 000 €
Variation annuelle	1,7%	2,0%	2,1%	2,5%	3,3%
Variation trimestrielle brute	-2,0%	0,4%	1,2%	2,9%	-1,2%
Variation trimestrielle CVS	0,3%	0,8%	0,6%	0,7%	1,1%

Note méthodologique

La Base BIEN

La Base d'Informations Economiques Notariales est alimentée par les Notaires de Paris - Ile-de-France à partir des actes de vente signés dans les études notariales. Elle contient plus de 4 millions de références de transactions immobilières et représente environ 80% des ventes signées chez les Notaires de Paris - Ile de-France. Chaque transaction est caractérisée par une centaine de critères : type de bien, prix, localisation du bien, nature de la vente, caractéristiques socio-démographiques des acquéreurs et des vendeurs... Ces données sont disponibles depuis 1991 pour Paris et la Petite Couronne, 1996 pour la Grande Couronne.

Les biens concernés

Les statistiques portent sur les logements à usage d'habitation, vendus de gré à gré en pleine propriété et libres d'occupation. Les chambres de service ne sont pas prises en compte dans les logements. Sont considérées dans le neuf les ventes soumises à TVA. Toutes les ventes ne rentrant pas dans ce périmètre sont considérées comme de l'ancien.

Les volumes de ventes

Les volumes de ventes dans la base BIEN sont redressés afin de rendre compte du nombre réel de transactions.

Les nombres de ventes indiqués ne correspondent donc pas au nombre de transactions contenues dans la base mais à une estimation du nombre réel de transactions.

Cette estimation est calculée à partir de « l'enquête permanente » réalisée tous les mois auprès des notaires d'Ile-de-France et dans laquelle les notaires déclarent le nombre réel des ventes signées dans leur office, tous types de biens confondus (taux moyen de réponse à l'enquête en 2016 : 96%).

Les prix

Les prix indiqués correspondent aux prix de vente hors droits, hors commissions, hors frais et hors mobilier.

Les prix par département

Les prix par département, pour la Petite, la Grande Couronne et l'ensemble de l'Ile-de-France correspondent aux valorisations des indices Notaires-INSEE, calculés de façon trimestrielle en partenariat avec l'INSEE.

Les indices sont calculés à partir des transactions réalisées au cours du trimestre. La méthodologie repose sur des modèles expliquant le prix d'un logement en fonction de ses caractéristiques. A l'aide de ces modèles, on estime la valeur d'un parc de logements de référence au prix de la période courante. Les principes méthodologiques des indices sont présentés dans « Les indices Notaires-INSEE de prix des logements anciens », INSEE Méthodes n° 128 paru en juillet 2014 ([cliquez ici pour accéder à la méthodologie](#)).

Ces indices ont été labellisés par l'Autorité de la Statistique Publique (ASP) en juillet 2011. Ils permettent de s'affranchir au mieux des effets de structure qui peuvent porter sur la localisation des biens, leur taille, leur confort...

Dans les tableaux de prix par département figurant dans le dossier, deux séries sont désormais présentées :

- les variations trimestrielles corrigées des variations saisonnières (voir définition CVS en page suivante)
- les variations trimestrielles brutes (non CVS)

Les indices labellisés par l'ASP peuvent être identifiés dans le dossier de presse grâce aux caractères en italique.

Les prix par commune, quartier et arrondissement de Paris

A un niveau plus détaillé, les prix par commune, quartier et arrondissement de Paris correspondent à des prix standardisés. Le prix standardisé est calculé pour chaque secteur par une méthode économétrique proche de celle des indices Notaires-INSEE à partir des transactions du dernier trimestre et de la structure de l'ensemble des ventes des cinq dernières années. Un indicateur de qualité est calculé en même temps que le prix standardisé. C'est cet indicateur de qualité qui nous permet d'estimer si le résultat doit être publié ou non. Par rapport aux prix médians publiés jusqu'au 2^e trimestre 2017, ces prix standardisés ont l'avantage d'être moins tributaires de la qualité des biens vendus au cours du trimestre. Ils restent toutefois calculés sur un nombre de ventes limité et sont donc à prendre avec précaution.

Les publications

Les statistiques, publiées 2 mois après la fin de la période analysée, correspondent à des chiffres provisoires. Les chiffres définitifs sont diffusés 3 mois après, soit 5 mois après la fin de la période analysée.

Entre les conférences de presse trimestrielles, des statistiques sont publiées chaque mois dans un communiqué de presse. Les prix sont déterminés selon la même méthodologie que les indices Notaires - INSEE. Les statistiques (prix et volumes de ventes) sont calculées sur les ventes observées sur 3 mois glissants (pour exemple, les prix en avril correspondent aux prix calculés de février à avril).

Les projections de prix issues des avant-contrats

Les projections de prix sont déterminées selon la même méthodologie que les indices Notaires - INSEE à partir des données collectées depuis 2010 sur les avant-contrats.

7 indicateurs sont désormais diffusés :
 - prix au m² des appartements anciens en Ile-de-France, en Petite Couronne, à Paris et dans les Hauts-de-Seine ;
 - prix de vente des maisons anciennes en Ile-de-France, Grande Couronne et Seine-et-Marne.

Arrondis de publication et précision des calculs

Pour gagner en lisibilité, les prix publiés sont arrondis à la dizaine d'euros par m² (pour les prix des appartements) et à la centaine d'euros (pour les maisons). Toutefois, les évolutions figurant dans le dossier sont calculées sur les valeurs exactes issues des calculs. Des écarts peuvent donc exister entre les variations présentées dans les tableaux et celles que vous pouvez recalculer à partir des chiffres arrondis. De la même façon, les volumes de ventes publiés sont arrondis à la dizaine alors que les calculs d'évolutions sont effectués sur les valeurs exactes.

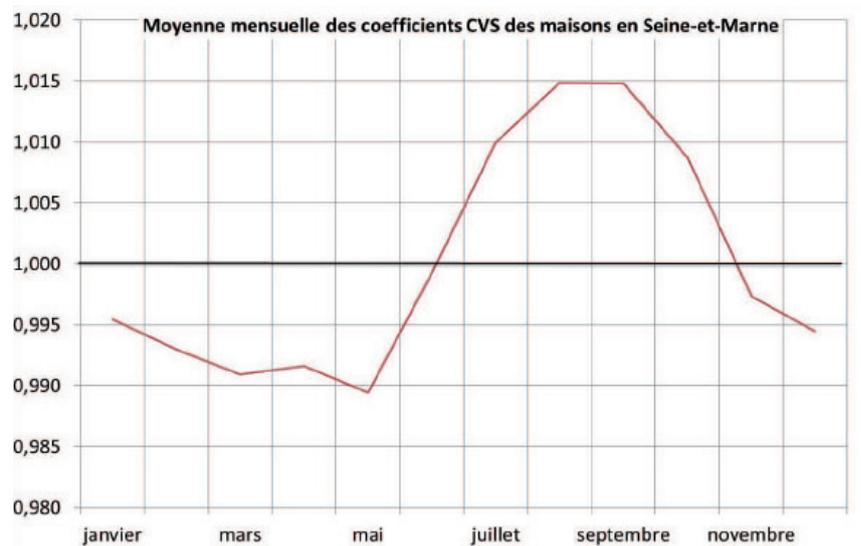
Correction des variations saisonnières (CVS)

L'évolution d'une série statistique peut en général se décomposer en effets de trois facteurs : une tendance, une composante saisonnière et une composante irrégulière. La correction des variations saisonnières est une technique que les statisticiens emploient pour éliminer l'effet des fluctuations saisonnières normales sur les données, de manière à en faire ressortir les tendances fondamentales (tendance et composante irrégulière).

Le graphique ci-dessous indique la valeur moyenne des coefficients CVS pour chaque mois pour les indices des maisons en Seine-et-Marne.

Cet exemple nous montre que le coefficient saisonnier est inférieur à 1 de novembre à mai, ce qui implique que la fluctuation saisonnière est plutôt négative en hiver et au printemps. L'indice CVS est donc supérieur à l'indice brut sur cette période. A l'inverse, les coefficients sont supérieurs à 1 de juin à octobre, période où les prix sont plus soutenus par le marché. En été, l'indice CVS est donc inférieur à l'indice brut. On note également que si la saisonnalité est bien présente, elle n'est pas très importante en valeur, les écarts dépassant rarement 1 %.

Les évolutions CVS des indices Notaires - INSEE sont les seules mises en avant dans la publication « Informations Rapides » préparée par l'INSEE et distribuée lors de nos conférences de presse.



Focus - Un nouveau référentiel des prix pour les communes : le prix "standardisé"

Les Notaires de Paris-Ile-de-France communiquent désormais des prix immobiliers standardisés pour les communes d'Ile-de-France, les quartiers et arrondissements parisiens, en complément des prix médians*. Ils reflètent l'état du marché à un moment donné, avec une précision accrue. Ces valeurs sont calculées à partir des données de la Base immobilière BIEN, alimentée au quotidien par les notaires de la Région.

Les prix médians des appartements et des maisons sont par nature liés à la **structure des ventes (surfaces, caractéristiques,...)** au cours d'un trimestre. Par exemple, une forte hausse trimestrielle de la part des ventes des grandes maisons (caractéristique = surface), engendre de fait une forte hausse du prix médian des maisons.

Pour lisser ces phénomènes liés aux seules caractéristiques des biens vendus, les notaires franciliens ont élaboré pour chaque commune des "**prix standardisés**" à partir des principes méthodologiques des indices Notaires – INSEE. Ils permettent une analyse des marchés locaux indépendante de la seule structure du marché.

Cette nouvelle base de calcul est appliquée pour chaque commune francilienne à partir d'un seuil minimum de 30 ventes d'un type de bien (appartement ou maison), acquises par des personnes physiques au cours des 5 dernières années (dont au moins 5 au dernier trimestre étudié).

En outre, pour garantir la pertinence des informations à communiquer, un système de notation des nouvelles valeurs ainsi calculées permettra de valider ou d'invalider en amont leur publication.

Ce « prix standardisé » tient compte à la fois de la structure et de la qualité des biens vendus pour chaque commune

La prise en compte de l'ensemble des ventes dans la commune sur 5 ans, permet la mise en place d'un modèle « **hédonique** », qui estime l'avantage issu de chacune des caractéristiques propres d'un bien (étage, présence d'ascenseur, salle(s) de bain, ...), et la valorisation qui peut en être déduite.

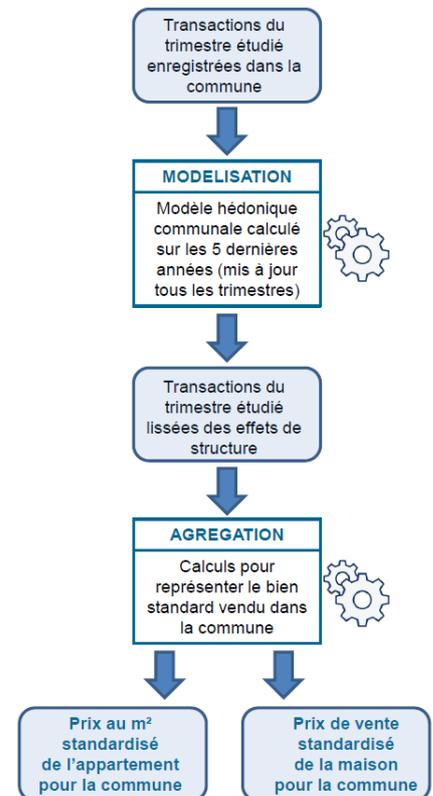
Par exemple, alors que le fait de disposer de 2 salles de bains plutôt qu'une seule augmente le prix au m² (toutes choses égales par ailleurs), le modèle calculera un coefficient permettant de mesurer le montant de cette survalorisation.

Chaque commune disposera d'un modèle spécifique basé sur les biens mutés depuis 5 ans (sous réserve d'un nombre suffisant de ventes) et permettant une standardisation du prix de chaque bien vendu au cours du dernier trimestre.

Du point de vue de la publication, rien ne change : nous continuons à présenter le prix calculé pour le trimestre et l'évolution sur un an des principales communes lors des conférences de presse des Notaires de Paris – Île-de-France et les prix par commune sont disponibles sur notre site Internet (www.notaires.paris-idf.fr), accompagnés des évolutions sur 3 mois, 1 an et 5 ans. Des historiques sont calculés depuis le 4^e trimestre 2000.

* Dans le cadre de la mission de service public confiée au Notariat sur les prix de l'immobilier, les prix médians par commune restent disponibles à l'adresse suivante : www.immobilier.notaires.fr

Méthode de calcul des "prix standardisés"



EXEMPLE du Perreux-sur-Marne (94)

Au 3^e trimestre 2017, le prix médian des maisons y est de 628 000 €, en hausse de 28,2% par rapport au 3^e trimestre 2016 alors que le prix standardisé n'est que de 527 200 €, en baisse de 3,9%. Lorsqu'on analyse le marché dans le détail, on s'aperçoit que la très forte hausse du prix médian est due à la structure des maisons vendues dans la commune : alors qu'au 3^e trimestre 2016 on a vendu des maisons de 107 m² en moyenne, les ventes du 3^e trimestre 2017 ont concerné des maisons de 133 m² en moyenne. La surface des maisons vendues a donc augmenté de plus de 20%, entraînant mécaniquement une hausse du prix médian alors que le prix standardisé, qui suit le prix d'une "maison standard" au Perreux-sur-Marne, intègre la structure des maisons vendues et utilise la valeur des biens vendus lors des deux trimestres pour calculer l'évolution de cette "maison standard" dont la surface aura probablement beaucoup moins évolué en un an.

Focus - Construire sa maison en Ile-de-France : des terrains d'environ 450 m² essentiellement localisés en Grande Couronne

Plus de 4 500 transactions de terrains à usage d'habitation ont été enregistrées en Ile-de-France en 2017¹. Près de 9 sur 10 sont localisés en Grande Couronne et plus particulièrement en Seine-et-Marne (près de 4 sur 10) qui concentre la moitié du territoire régional et bénéficie d'une grande diversité de territoires, urbains ou péri-urbains et ruraux.

Des surfaces de terrains de moins de 500 m², assez homogènes selon les départements

La densité de la construction au sein de la partie urbanisée de l'Ile-de-France limite la surface des terrains qui reste proche d'un département à l'autre. La surface médiane ressort à 443 m² sur l'ensemble de la Région et varie de 315 m² en Seine-Saint-Denis à 500 m² dans les Yvelines et en Seine-et-Marne. En France, on achète en moyenne une surface deux fois plus importante, d'après l'enquête sur les prix des terrains à bâtir du Ministère du Logement².

330 000 € pour acquérir un terrain dans les Hauts-de-Seine, 126 000 € dans le reste de la Région

Le classement des départements par niveau de prix des terrains est pratiquement à l'inverse de celui des volumes : très peu de ventes et des prix élevés dans les Hauts-de-Seine, de nombreuses ventes et des prix plus raisonnables en Seine-et-Marne.

Les écarts de prix sont très marqués entre les Hauts-de-Seine (330 000 €) et le reste de la Région, où les terrains valent de 96 000 € en Seine-et-Marne à 179 200 € dans le Val-de-Marne. Les prix des terrains franciliens sont bien supérieurs au prix moyen observé au niveau national (77 100 €)².

Le classement des départements est proche lorsque l'on considère le prix au m² médian : les Hauts-de-Seine sont en tête avec 1 080 €/m², suivis des autres départements de Petite Couronne (environ 500 €/m²) et de la Grande Couronne avec des prix au m² allant de 200 € en Seine-et-Marne à 400 € dans le Val-d'Oise.

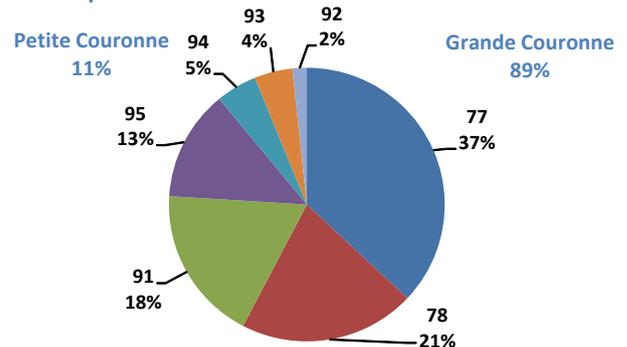
Le profil type de l'acquéreur de terrain : 38 ans, issu d'une profession intermédiaire

En Ile-de-France, l'âge médian est de 38 ans pour les acquéreurs de terrains et de 67 ans pour les vendeurs. Parmi les acquéreurs, on comptabilise 34% de professions intermédiaires, 21% d'employés, 19% de cadres, 17% d'ouvriers. La structure des acquisitions de terrains par tranche d'âge et CSP est assez proche de celle des maisons, hormis pour le taux d'acquéreurs cadres : 19% pour les terrains, 28% pour les maisons.

Les ventes de terrains en Ile-de-France en 2017¹

d'après les données des Notaires de Paris - Ile-de-France (source : Base d'Informations Economiques Notariales)

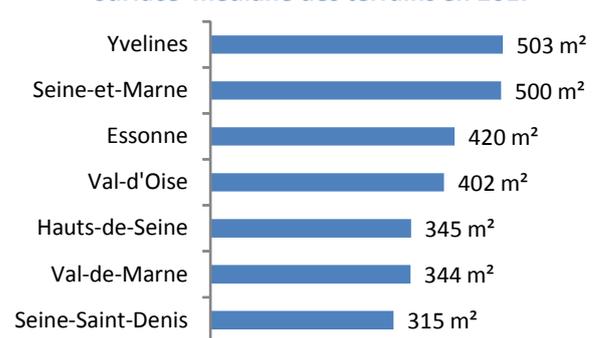
Répartition des ventes de terrains en 2017¹



Prix de vente médian des terrains en 2017¹



Surface médiane des terrains en 2017¹



¹ Périmètre de l'étude : données estimées de décembre 2016 à novembre 2017, sur les terrains à usage d'habitation de 100 à 5000 m², acquis par des particuliers (90%) ou SCPI (10%) et vendus de gré à gré en pleine propriété en Ile-de-France hors Paris. Le profil des acquéreurs/vendeurs par âge et CSP est calculé uniquement sur les particuliers.

² "Le prix des terrains à bâtir en 2016", Data Lab Essentiel, enquête EPTB, octobre 2017. D'après cette source, la surface des terrains à bâtir en France est de 935 m² en 2016 pour un prix moyen d'achat de 77 100 €.