

Le marché immobilier résidentiel ancien en Ile-de-France

Dossier de presse
23 février 2017



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

Communiqué de presse

Conjoncture immobilière en Ile-de-France à fin 2016

Une activité élevée qui se double de la reprise de la hausse des prix, d'intensité variable selon les secteurs d'Ile-de-France

La bonne tenue du marché immobilier a continué de se confirmer tout au long de l'année et 2016 s'achève avec 188 000 logements vendus en Ile-de-France, neuf et ancien confondus. En 2016, les ventes ont progressé de 8% en un an dans l'ancien et de 10% dans le neuf. La fluidité retrouvée du marché et des ventes en croissance régulière sont allées de pair avec une inversion de tendance sur les prix et une hausse qui s'est progressivement diffusée en 2016 du centre vers la périphérie de la Région.

Les ressorts de l'activité n'ont pas changé. Les taux très attractifs en 2016 ont motivé les acquéreurs. La fin de l'attentisme et des politiques d'aide, en particulier dans le neuf, sont également venus dynamiser la demande. Mais les fragilités du marché immobilier demeurent dans un contexte économique et politique incertain.

Volumes de ventes en 2016

Logements anciens



Appartements anciens



Maisons anciennes



Des volumes de ventes élevés sauf dans la Capitale

Le dynamisme de l'activité est assez généralisé.

Près de 110 000 appartements anciens ont été vendus en Ile-de-France en 2016, soit 8% de plus qu'en 2015, et 11% de plus qu'en moyenne ces dix dernières années. Il manque néanmoins 2 600 ventes pour retrouver le niveau annuel moyen de la période 1999-2007 (-2%)¹. C'est dire que si l'activité immobilière s'est redressée, elle n'atteint pas des niveaux exceptionnels.

Les 2 et 3 pièces ont constitué la majorité des acquisitions d'appartements en 2016 pour une surface médiane de **55 m²** sur l'ensemble de la Région, sans grand changement par rapport à 2015.

Dans Paris, les tensions sur l'offre et le niveau élevé des prix semblent peser sur les ventes qui n'ont pas évolué de 2015 à 2016 (environ 34 000 ventes pour chacune des deux années) et qui restent bien en-dessous des 38 300 ventes annuelles moyennes enregistrées de 1999 à 2007.

Les ventes de maisons ont été encore plus dynamiques, avec une croissance annuelle de 4 200 ventes et de 9% de 2015 à 2016. Le nombre de ventes a beaucoup augmenté en 2016 par rapport à la moyenne annuelle de ces 10 dernières années (+7 500 maisons soit +17%). Il est un peu supérieur à la moyenne annuelle 1999-2007. Les Franciliens ont privilégié les grandes maisons (5 pièces et surtout 6 pièces et plus) pour une surface médiane de 103 m² contre 101 m² en 2015.

Dans la continuité, les perspectives pour le début 2017 restent bien orientées, avec un marché toujours fluide.

⁽¹⁾ On rappellera cependant que compte tenu de la croissance de la population et du parc de logements, des chiffres plus élevés pourraient être attendus.

Prix au m² 4^e trimestre 2016

Indices Notaires-INSEE

Appartements
anciens

Ile-de-France


5 430 €/m²
+3,5% en 1 an

Paris


8 340 €/m²
+4,4% en 1 an

Prix de vente 4^e trimestre 2016

Indices Notaires-INSEE

Maisons
anciennes

Ile-de-France


294 800 €
+2,3% en 1 an

(*) Avril correspond à la période allant de février à avril.

Hausses des prix progressives

Les prix sont repartis à la hausse début 2016 dans Paris, dans **un mouvement lent qui s'est progressivement étendu**. Les hausses de prix les plus fortes sont généralement localisées sur les marchés qui sont déjà les plus coûteux.

Bien que les volumes de ventes aient moins progressé qu'ailleurs, les hausses de prix ont été plus fortes dans la Capitale signalant les tensions sur l'offre et la pression de la demande sur ce marché. **Le mouvement de hausse annuelle des prix s'est intensifié au cours de l'année dans Paris** atteignant 4,4% au 4^e trimestre 2016. Cette évolution se prolongerait au printemps 2017, d'après nos indicateurs avancés sur les avant-contrats. On attend **un prix au m² d'environ 8 500 € en avril***, et une augmentation annuelle de 5,6%.

Du 4^e trimestre 2015 au 4^e trimestre 2016, le prix des appartements a augmenté de 3% en Petite Couronne et de 2% en Grande Couronne. Mais, contrairement à ce que l'on observe dans Paris, **les valeurs n'évolueraient que marginalement dans les prochains mois**. Au total et compte tenu des augmentations passées, **la hausse annuelle des prix des appartements pourrait être ramenée à 2,3% en Petite Couronne et à 1,6% en Grande Couronne en avril***.

Pour les maisons en Ile-de-France, l'indice ressort au 4^e trimestre 2016 en hausse annuelle de 2,3% en un an. Une légère accélération est attendue jusqu'en avril*, avec des prix qui progresseraient de 3,8% en un an d'après nos indicateurs avancés sur les avant-contrats.

2017 : rupture ou continuité ?

Sur bien des plans, le contexte de marché ne devrait guère évoluer, tant sur les perspectives de croissance que sur l'évolution du pouvoir d'achat. Le désir de devenir propriétaire de nombreux Franciliens, le manque de placements alternatifs sécurisants, les incertitudes sur le contexte international tant au Royaume-Uni qu'aux Etats-Unis plaident en faveur de l'immobilier et de sa valeur-refuge.

Les principales incertitudes qui pèsent sur l'activité tiennent au contexte financier. La solvabilité améliorée des ménages est extrêmement dépendante du niveau exceptionnellement attractif des taux d'intérêt et d'un accès facile et rapide au crédit habitat. En effet, les prix, après avoir très peu baissé, ont retrouvé le chemin de la hausse. De toutes premières augmentations très récentes des taux d'intérêt ont alerté. Cependant, à court terme, elles pourraient provoquer une accélération des décisions d'acquisition, avant de peser sur l'activité.

D'après les notaires franciliens, **le contexte pré-électoral ne semble pas provoquer d'attentisme**. Les dispositifs d'aide viendront encore accompagner les investisseurs dans le neuf (dispositif PINEL) ou les primo-accédants (PTZ). **Cependant, la situation pourrait être moins assurée si un changement venait modifier substantiellement cette donne** et apporter des changements notables aux conditions d'acquisition, de détention ou de revente d'un logement.

Un scénario de continuité, avec un bon niveau d'activité maintenu et des prix en hausses modérées semble raisonnablement pouvoir être attendu. Il n'en reste pas moins que la fragilité et l'extrême dépendance du marché immobilier à des facteurs extérieurs se renforcent et laissent planer de fortes incertitudes.

Informations presse

Chambre des Notaires de Paris

Élise EROUT

01 44 82 24 32

elise.erout@paris.notaires.fr

Albera Conseil

Louis JUBLIN

01 48 24 04 50

l.jublin@alberaconseil.fr



Les chiffres en Ile-de-France

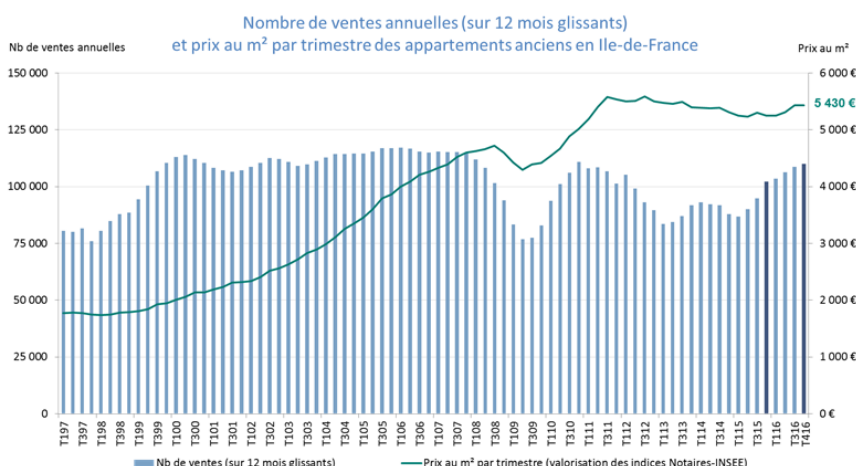


Les appartements en Ile-de-France :

La reprise de l'activité s'est poursuivie en 2016 avec un retour progressif de la hausse des prix

En Ile-de-France, 2016 figure comme la meilleure année de ventes de logements anciens depuis la crise financière de 2008.

Pour les appartements, elle est comparable au nombre de transactions de 2010 et se rapproche du haut niveau d'activité des années 1999-2007 (-2%). L'année 2016 s'est embellie au fil des trimestres et le 4^e trimestre a été particulièrement dynamique avec un volume de ventes d'appartements supérieur de 11% à la période de référence 1999-2007.



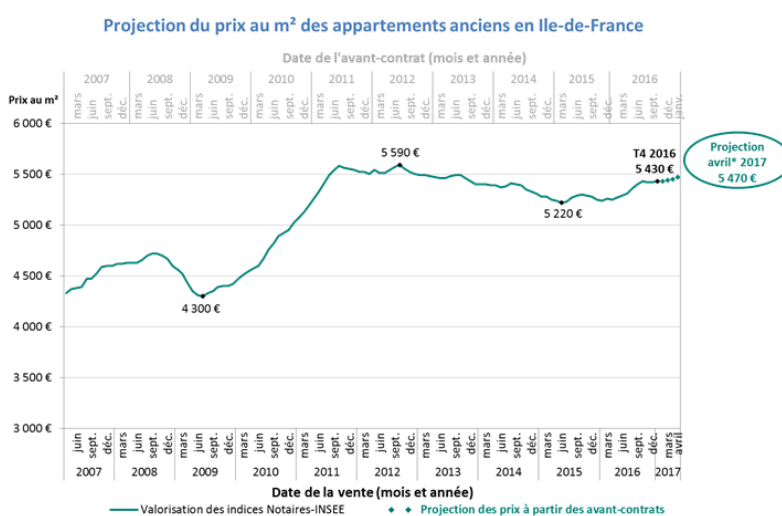
Volumes de ventes d'appartements anciens en Ile-de-France	Année 2016
Nombre de ventes	109 950
Variation en 1 an (2015/2016)	8%
Variation par rapport à 1999-2007	-2%

Prix des appartements anciens en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T4 2016
Prix au m ²	5 430 €
Variation en 1 an	3,5%
Variation brute en 3 mois	0,1%
Variation CVS en 3 mois	1,0%

La hausse du prix des appartements se prolongerait au même rythme dans les prochains mois

La hausse annuelle des prix a progressé tout au long de l'année pour atteindre 3,5% au 4^e trimestre 2016.

D'après les indicateurs avancés issus des avant-contrats, les prix des appartements devraient poursuivre leur progression jusqu'en avril* 2017.



Prix des appartements anciens en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T4 2016	Projection avril* 2017
Prix au m ²	5 430 €	5 470 €
Variation en 1 an	3,5%	3,7%
Variation brute en 3 mois	0,1%	0,6%
Variation CVS en 3 mois	1,0%	0,9%

Avril* correspond à la période allant de février à avril et janvier* va de novembre à janvier



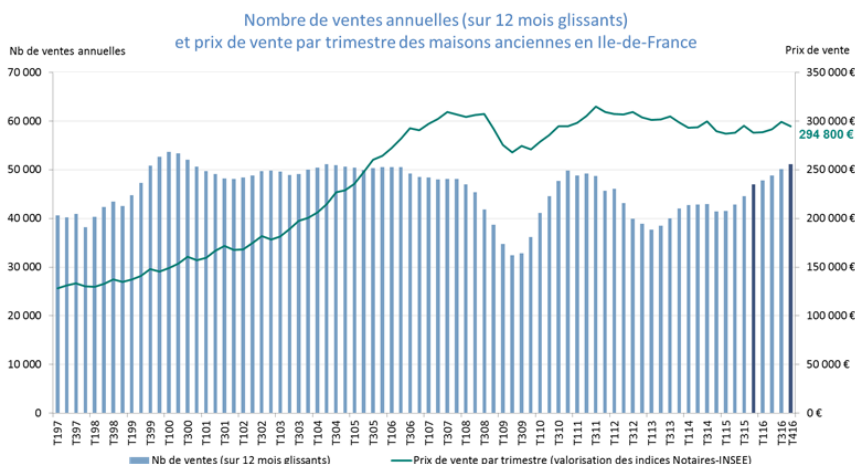
Les maisons en Ile-de-France :

Très bon niveau d'activité en 2016 avec une hausse annuelle du prix des maisons d'un peu plus de 2% au 4^e trimestre 2016

Le marché de la maison a été encore plus dynamique que celui des appartements.

Sur l'ensemble de l'année 2016, les transactions de maisons en Ile-de-France ont été supérieures de 3% au volume moyen de 1999-2007. Ce chiffre est tiré vers le haut par l'excellent 4^e trimestre 2016 dépassant de 17% les ventes d'un 4^e trimestre moyen de la période 1999-2007.

Il convient cependant de modérer ces niveaux élevés de ventes de logements car parallèlement la population francilienne s'est accrue de 11% (de 1999 à 2016) et le parc de logements de 9,5% (de 1999 à 2013).

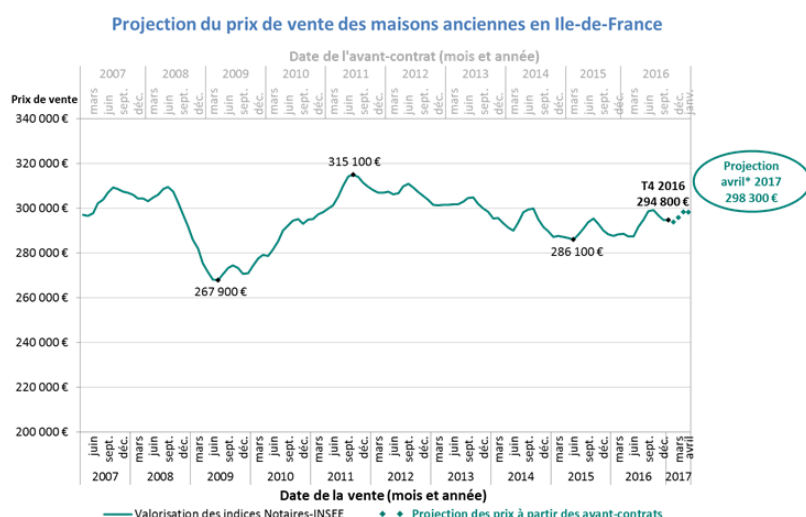


Volumes de ventes de maisons anciennes en Ile-de-France	Année 2016
Nombre de ventes	51 190
Variation en 1 an (2015/2016)	9%
Variation par rapport à 1999-2007	3%

Prix des maisons anciennes en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T4 2016
Prix de vente	294 800 €
Variation en 1 an	2,3%
Variation brute en 3 mois	-1,5%
Variation CVS en 3 mois	0,8%

Près de 4% de hausse annuelle des prix attendus pour les maisons en avril* 2017

La tendance haussière du prix des maisons franciliennes s'est confirmée courant 2016 mais dans une moindre mesure comparé aux appartements. La variation annuelle des prix, qui s'établit à +2,3% au 4^e trimestre 2016, pourrait atteindre 3,8% en avril* 2017 d'après les indicateurs avancés issus des avant-contrats.



Prix des maisons anciennes en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T4 2016	Projection avril* 2017
Prix de vente	294 800 €	298 300 €
Variation en 1 an	2,3%	3,8% (avril* 2017 / avril* 2016)
Variation brute en 3 mois	-1,5%	1,5% (avril* 2017 / janvier* 2017)
Variation CVS en 3 mois	0,8%	1,6%

Avril* correspond à la période allant de février à avril et janvier* va de novembre à janvier



Paris

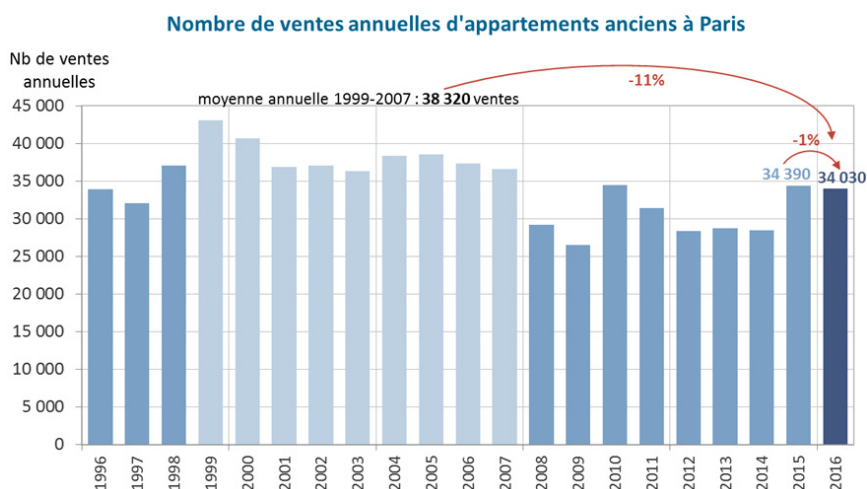
Les volumes de ventes



Les appartements à Paris :

Prix élevés et manque d'offre limitent la reprise de l'activité dans la Capitale

En 2016, Paris a enregistré un nombre de ventes d'appartements comparable à 2015 mais en retrait de 11% par rapport à 1999-2007. Néanmoins, l'année s'est achevée par un dernier trimestre plus soutenu (+3% comparé à un 4^e trimestre moyen de la période de référence).



Les prix

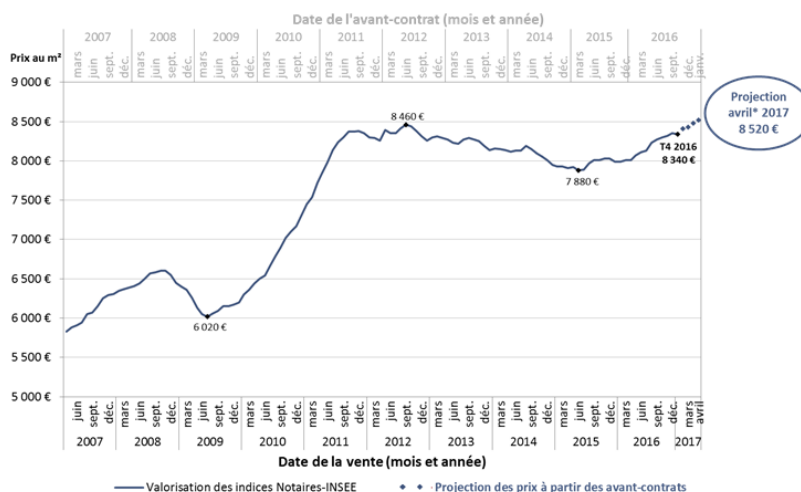


Les appartements à Paris :

La hausse annuelle du prix au m² des appartements à Paris, qui s'établit à 4,4% au 4^e trimestre 2016, devrait s'accélérer légèrement au printemps

Pour les appartements et parmi les cinq départements bénéficiant d'indicateurs avancés issus des avant-contrats, Paris est le seul qui devrait voir ses prix continuer à augmenter dans les prochains mois, jusqu'à flirter avec le record historique d'août 2012 au printemps prochain.

Projection du prix au m² des appartements anciens à Paris



Prix des appartements anciens à Paris (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T4 2016	Projection avril* 2017
Prix au m ²	8 340 €	8 520 €
Variation en 1 an	4,4%	5,6% (avril* 2017 / avril* 2016)
Variation brute en 3 mois	0,5%	1,3% (avril* 2017 / janvier* 2017)
Variation CVS en 3 mois	1,4%	1,5%

Avril* correspond à la période allant de février à avril et janvier* va de novembre à janvier

Prix au m² médians des appartements anciens à Paris par quartier

Au 4^e trimestre 2016, les prix oscillent entre 6 270 € le m² dans le quartier Pont de Flandres (19^e arrondissement) et 14 820 € à Odéon (6^e).

A l'exception des Invalides, les quartiers les plus chers ont enregistré une hausse annuelle des prix plus soutenue que dans les quartiers les plus abordables

Les quartiers les plus abordables

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
19	Pont de Flandre	6 270 €	9,2%	3,0%
18	La Chapelle	6 390 €	4,8%	0,2%
19	Amérique	6 480 €	2,9%	0,9%
20	Saint-Fargeau	6 550 €	2,3%	-6,0%
18	La Goutte-d'Or	6 760 €	8,5%	7,3%

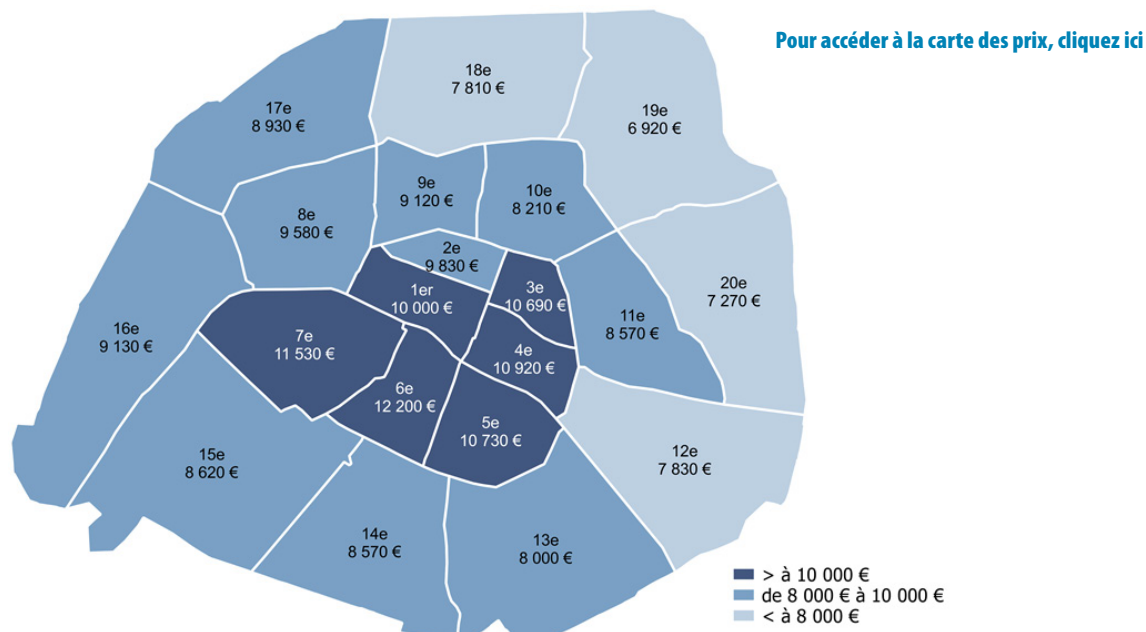
Les quartiers les plus chers

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
6	Odéon	14 820 €	14,4%	8,9%
6	St-Germain-des-Prés	14 190 €	12,7%	-2,2%
6	Monnaie	12 600 €	17,6%	-6,7%
7	Gros-Caillou	11 740 €	11,1%	-2,2%
7	Les Invalides	11 650 €	-10,7%	-8,8%

[Cliquez ici pour télécharger les prix des 80 quartiers de Paris](#)

Plus que 4 arrondissements à moins de 8 000 € le m²

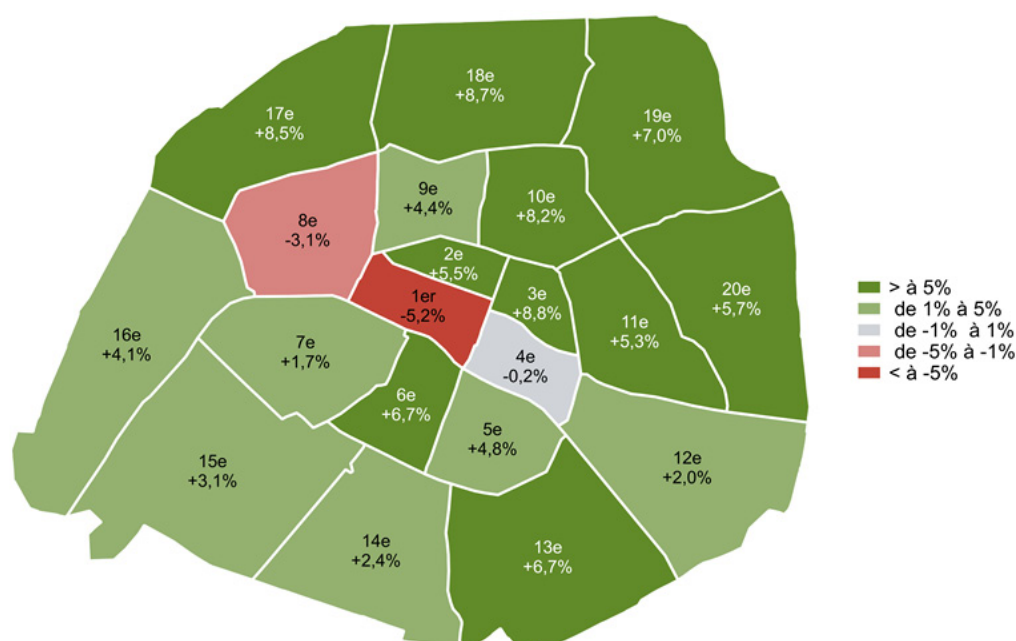
Prix au m² médians des appartements anciens à Paris par arrondissement au 4^e trimestre 2016



Paris ne compte plus que quatre arrondissements à moins de 8 000 € le m², contre six au 1^{er} semestre 2016. Le rapport entre l'arrondissement le plus abordable et le plus onéreux est historiquement faible. Le 6^e arrondissement est 1,76 fois plus cher que le 19^e, contre 2,5 fois au 2^e trimestre 2001.

Un arrondissement sur deux a enregistré une variation annuelle des prix supérieure à 5%

Evolution annuelle des prix au m² médians des appartements anciens à Paris par arrondissement au 4^e trimestre 2016



Sur les dix arrondissements ayant enregistré une variation annuelle des prix supérieure à 5%, quatre affichent une hausse des prix dépassant 8% en un an.



Petite Couronne

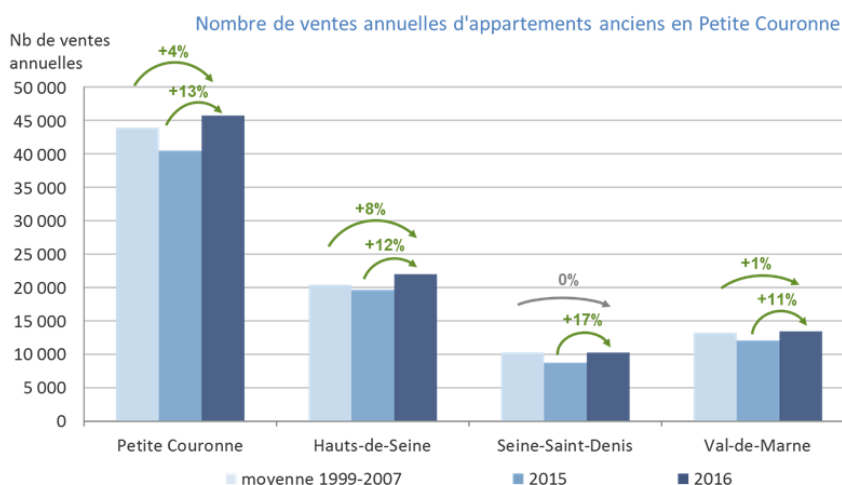
Les volumes de ventes



Les appartements en Petite Couronne :

Le segment de marché le plus dynamique de la Région en 2016

L'embellie de l'activité a profité à tous les départements de la Petite Couronne. Les volumes de ventes d'appartements ont augmenté de 13% de 2015 à 2016 et dépassent de 4% le volume moyen des années 1999-2007. Le 4^e trimestre 2016 est marquant, c'est la première fois que la Petite Couronne enregistre plus de 12 000 ventes d'appartements lors d'un 4^e trimestre.



1999-2007 correspond à une période de haute activité (nombre élevé de ventes et prix en hausse)

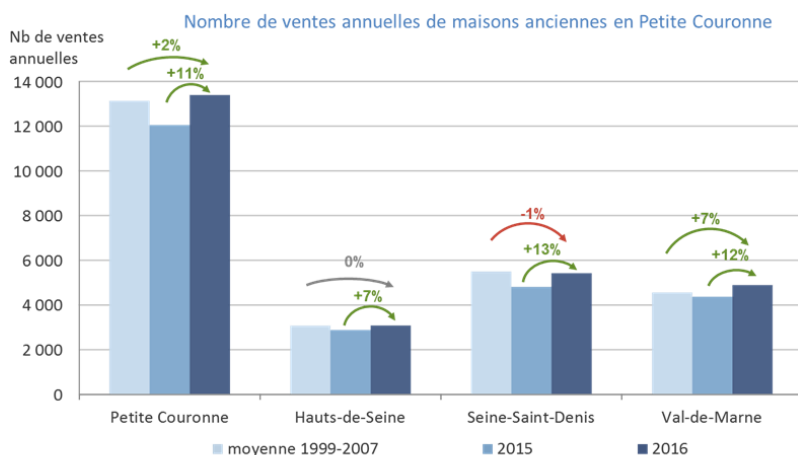


Les maisons en Petite Couronne :

Progression annuelle des ventes de maisons de 11% en Petite Couronne

Comme pour les autres segments de marché, la bonne tenue de l'activité en 2016 est tirée vers le haut par un 4^e trimestre soutenu.

Dans le Val-de-Marne, le nombre de transactions de maisons en 2016 a dépassé de 7% le volume de ventes moyen de la période 1999-2007.



1999-2007 correspond à une période de haute activité (nombre élevé de ventes et prix en hausse)

Les prix



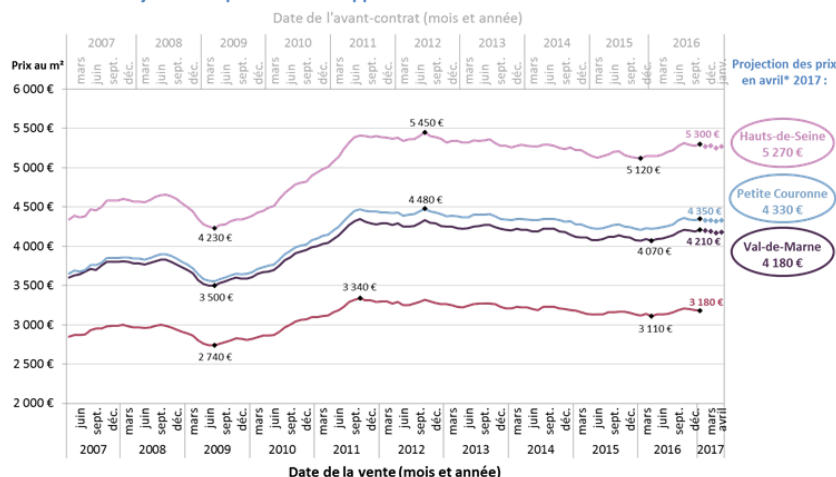
Les appartements en Petite Couronne :

La hausse annuelle du prix des appartements atteint environ 3% en un an au 4^e trimestre 2016 et devrait être ramenée autour de 2% en avril* 2017

Du 4^e trimestre 2015 au 4^e trimestre 2016, les prix ont augmenté de 1,8% en Seine-Saint-Denis à 3,4% dans les Hauts-de-Seine.

D'après les indicateurs avancés issus des avant-contrats, les prix devraient peu évoluer voire légèrement s'éroder au cours des prochains mois.

Projection du prix au m² des appartements anciens en Petite Couronne



Projection des prix à partir des avant-contrats

Prix des appartements anciens au T4 2016 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m ²	4 350 €	5 300 €	3 180 €	4 210 €
Variation en 1 an	3,1%	3,4%	1,8%	3,1%
Variation brute en 3 mois	-0,3%	-0,2%	-0,9%	-0,1%
Variation CVS en 3 mois	0,5%	0,4%	0,1%	1,0%

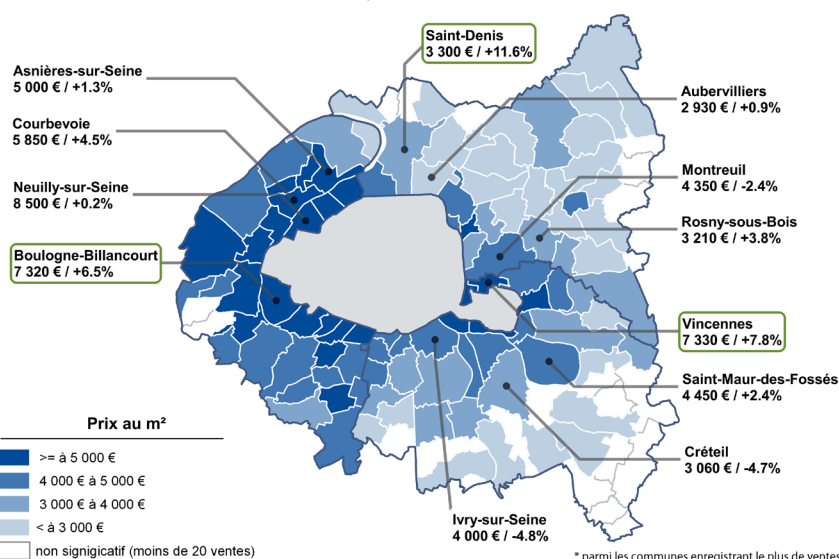
Projection des prix des appartements anciens	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Val-de-Marne
Prix au m ²	4 330 €	5 270 €	4 180 €
Variation en 1 an (avril* 2016 / avril* 2017)	2,3%	2,4%	2,1%
Variation brute en 3 mois (janvier* 2017 / avril* 2017)	0,0%	0,0%	-0,5%
Variation CVS en 3 mois	0,4%	0,4%	-0,2%

Avril* correspond à la période allant de février à avril et janvier* va de novembre à janvier

Tendance haussière des prix des appartements en Petite Couronne*

L'évolution annuelle du prix au m² des appartements varie de -4,8% à +11,6% parmi les communes enregistrant le plus de ventes au cours du trimestre et 9 communes sur 12 affichent une hausse de prix. Dans les Hauts-de-Seine, les 4 communes représentées ont vu leur prix augmenter en un an. En termes de prix au m², Boulogne-Billancourt et Vincennes sont proches du 20^e arrondissement de Paris (autour de 7 300 € le m²). Tandis que Neuilly-sur-Seine se rapproche des prix enregistrés dans les 11^e et 14^e arrondissements (environ 8 500 € le m²).

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



* parmi les communes enregistrant le plus de ventes

Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici



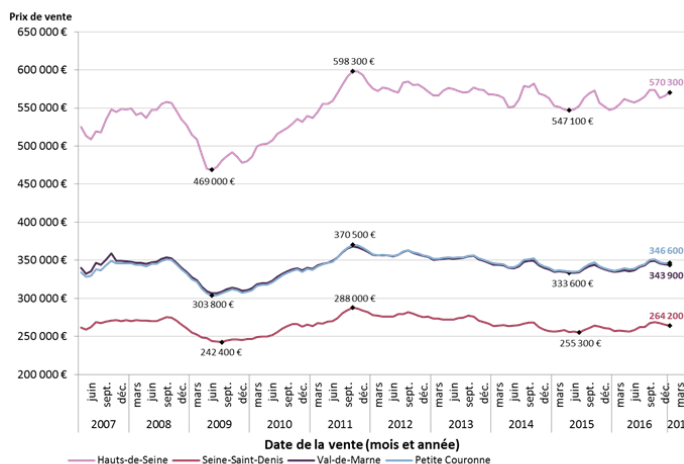
Les maisons en Petite Couronne :

Environ +3% en un an au 4^e trimestre 2016 pour le prix des maisons en Petite Couronne

Le prix des maisons a augmenté au même rythme que celui des appartements (+2,8% en un an).

En 3 mois, du 3^e au 4^e trimestre 2016, tous les départements ont vu leur prix légèrement s'éroder : -1,3% sur l'ensemble de la Petite Couronne mais +1,1% après correction de la variation saisonnière.

Prix de vente des maisons anciennes en Petite Couronne au 4^e trimestre 2016



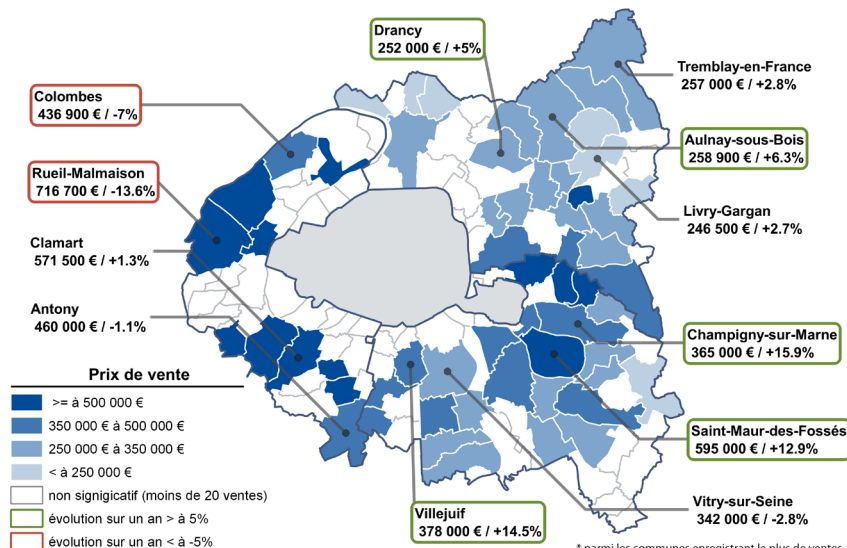
Prix des maisons anciennes au T4 2016 valorisation des indices Notaires-INSEE)	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint- Denis	Val-de- Marne
Prix de vente	346 600 €	570 300 €	264 200 €	343 900 €
Variation en 1 an	2,8%	4,1%	1,5%	2,3%
Variation brute en 3 mois	-1,3%	-0,6%	-1,8%	-1,6%
Variation CVS en 3 mois	1,1%	1,9%	0,6%	0,7%

Hétérogénéité des évolutions de prix liée aux caractéristiques des maisons

Parmi les communes enregistrant le plus de ventes, plusieurs affichent de fortes variations annuelles concernant les prix des maisons. Si ces évolutions sont nettement plus marquées que pour les appartements, cela s'explique principalement par l'hétérogénéité des biens vendus.

Parmi ces 12 communes représentées, les prix des maisons varient de 246 500 € à Livry-Gargan à 716 700 € à Rueil-Malmaison.

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



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici



Grande Couronne

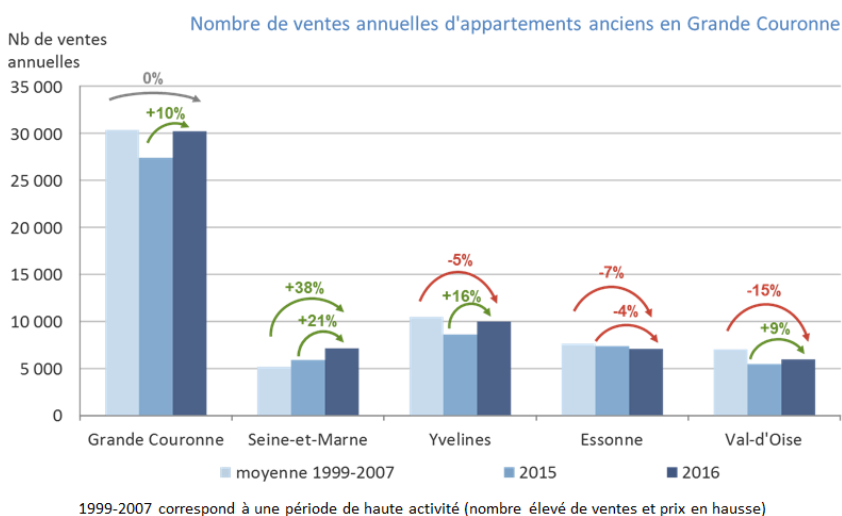
Les volumes de ventes



Les appartements en Grande Couronne :

Un bilan contrasté

La Seine-et-Marne se distingue à nouveau par un niveau d'activité inégalé (lié notamment à l'accroissement du parc de logements), 2016 étant une année record. Ce département a longtemps été le moins actif de la Grande Couronne en termes de ventes d'appartements mais en 2016 il se place en seconde position après les Yvelines. Le Val-d'Oise en revanche accuse une baisse de 15% des volumes de ventes d'appartements comparé à 1999-2007.

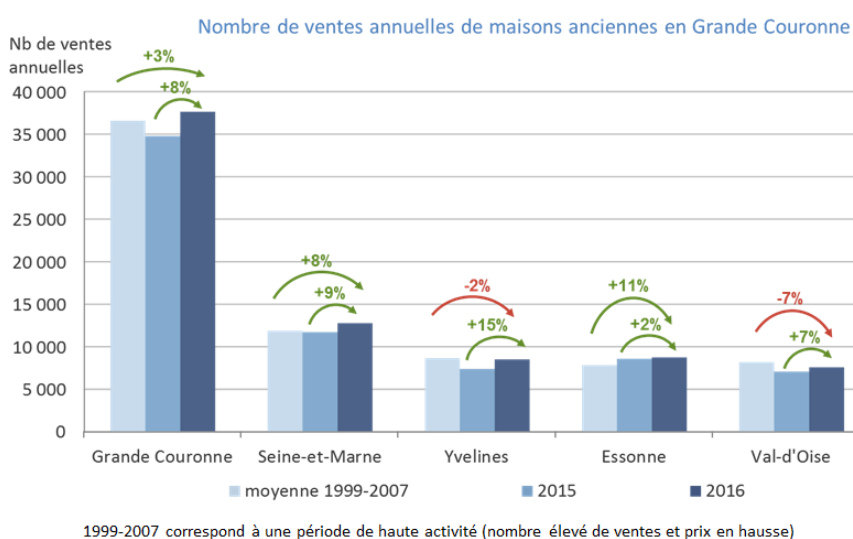


Les maisons en Grande Couronne :

Records historiques de ventes de maisons dans l'Essonne et en Seine-et-Marne

Les forts niveaux d'activité enregistrés en 2016 dans ces deux départements sont essentiellement dus à un 4^e trimestre très dynamique.

La Seine-et-Marne a toujours été le département d'Ile-de-France le plus actif en termes de ventes de maisons. Grâce à la progression de ses ventes d'appartements, il est depuis 5 ans le département de Grande Couronne enregistrant le plus de ventes tous logements confondus.



Les prix



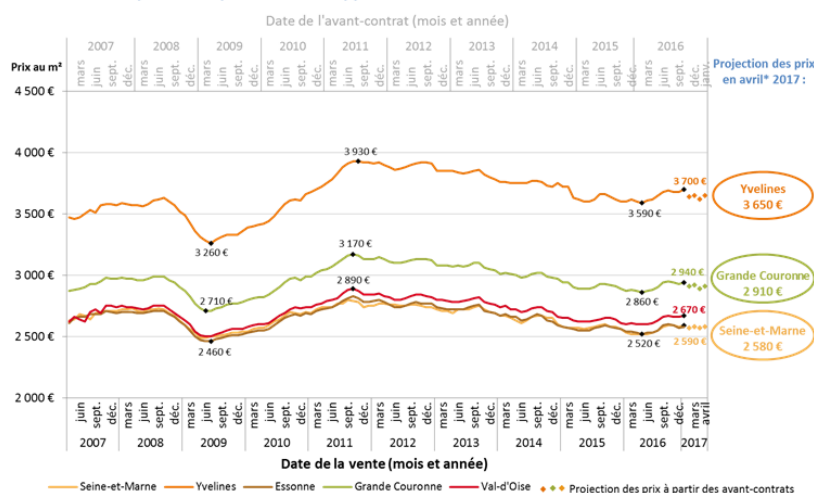
Les appartements en Grande Couronne :

Légère hausse annuelle des prix confirmée au 4^e trimestre 2016

L'appartement en Grande Couronne est le segment de marché qui a connu la remontée des prix la plus tardive. Comme pour les maisons en Grande Couronne, le prix au m² a globalement augmenté de 2% en un an.

D'après nos indicateurs avancés issus des avant-contrats, le prix au m² des appartements devrait peu évoluer dans les prochains mois en Grande Couronne.

Projection du prix au m² des appartements anciens en Grande Couronne



Prix des appartements anciens au T4 2016 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix au m ²	2 940 €	2 590 €	3 700 €	2 580 €	2 670 €
Variation en 1 an	2,0%	1,1%	2,8%	1,0%	2,4%
Variation brute en 3 mois	-0,1%	-0,3%	0,2%	-0,6%	0,2%
Variation CVS en 3 mois	1,0%	1,0%	0,9%	0,7%	1,6%

Projection des prix des appartements anciens avril* 2017	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines
Prix au m ²	2 910 €	2 580 €	3 650 €
Variation en 1 an (avril* 2016 / avril* 2017)	1,6%	2,5%	1,8%
Variation brute en 3 mois (janvier* 2017 / avril* 2017)	0,0%	0,3%	0,4%
Variation CVS en 3 mois	0,3%	0,5%	0,6%

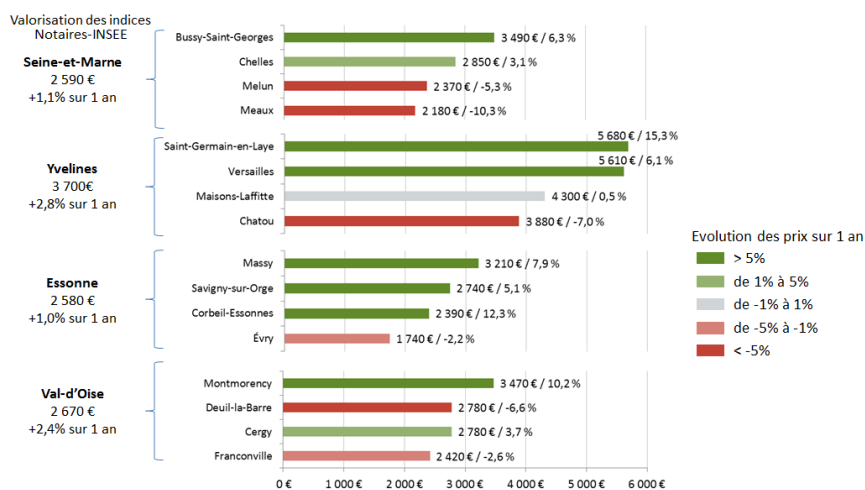
Avril* correspond à la période allant de février à avril et janvier* va de novembre à janvier

Des variations de prix plus hétérogènes qu'en Petite Couronne

L'évolution annuelle du prix au m² des appartements est contrastée en Grande Couronne.

Parmi les communes enregistrant le plus de ventes, on retrouve de nouveau Versailles et Saint-Germain-en-Laye en tête avec un prix au m² dépassant 5 600 € et Evry, en dernière position, à 1 740 € le m².

Prix au m² des appartements anciens par commune* en Grande Couronne



* communes enregistrant le plus de ventes (au moins 20 au cours des 4^e trimestres 2015 et 2016)

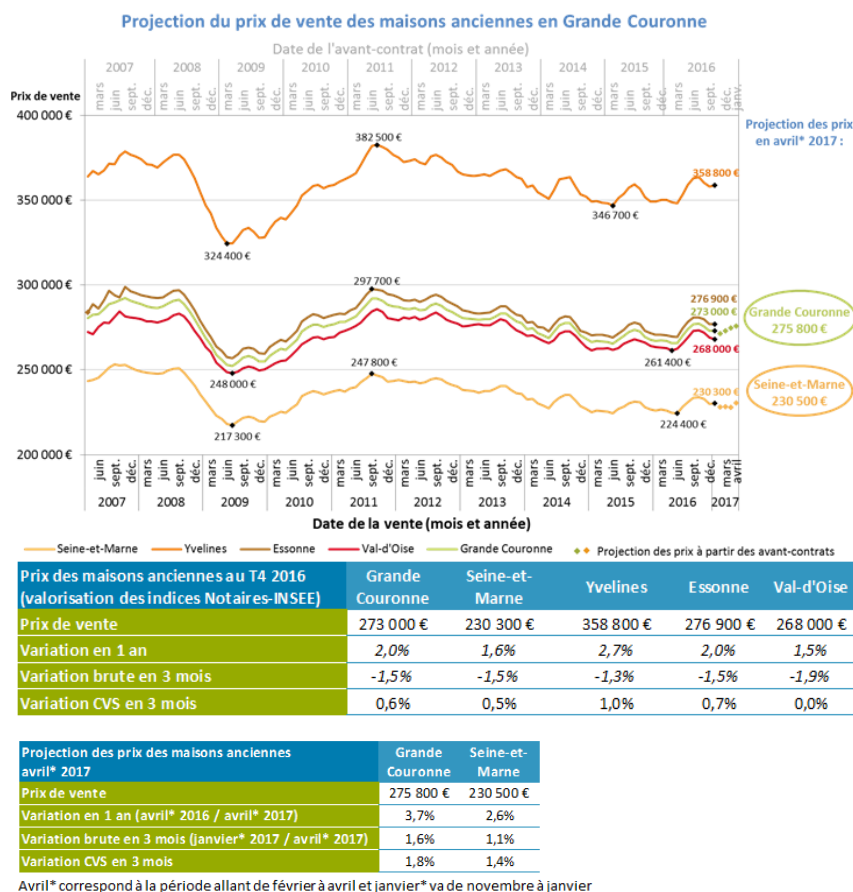
Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici



Les maisons en Grande Couronne :

Hausse annuelle du prix des maisons de 2% en un an au 4^e trimestre 2016, comme les appartements, et légère accélération attendue au printemps

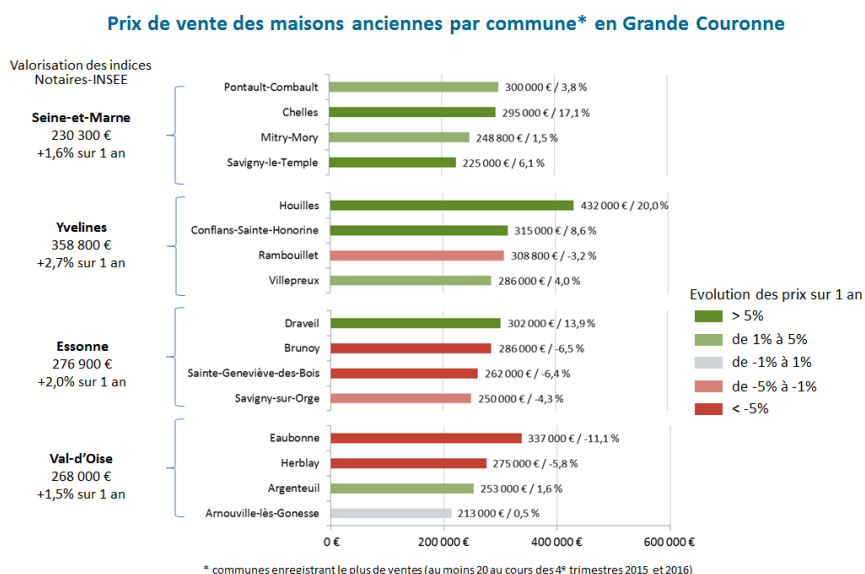
Après une légère baisse saisonnière du prix des maisons du 3^e au 4^e trimestre 2016, les prix devraient légèrement augmenter au cours des prochains mois et porter la variation annuelle à +3,7% en avril* 2017 sur l'ensemble de la Grande Couronne.



Des évolutions annuelles de prix toujours très contrastées

L'hétérogénéité des marchés locaux explique une nouvelle fois les fortes variations annuelles des prix des maisons en Grande Couronne.

En Seine-et-Marne, les 4 communes les plus actives en termes de ventes ont vu leur prix augmenter en un an.



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez [ici](#)

Synthèse des volumes de ventes

Les volumes de ventes

Nombre de ventes en 2016 en Ile-de-France :

	Logements		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France
	Anciens	Nombre de ventes en 2016	34 220	59 110	67 810	161 140
		Évolution sur 1 an (2015 /2016)	-1%	13%	9%	8%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	8%	15%	14%	13%
		Écart / moyenne de la période haute**	-11%	4%	1%	-1%

	Appartements		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France
	Anciens	Nombre de ventes en 2016	34 030	45 720	30 200	109 950
		Évolution sur 1 an (2015 /2016)	-1%	13%	10%	8%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	8%	15%	9%	11%
		Écart / moyenne de la période haute**	-11%	4%	0%	-2%

	Maisons		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France
	Anciens	Nombre de ventes en 2016	n.s.	13 390	37 620	51 190
		Évolution sur 1 an (2015 /2016)	n.s.	11%	8%	9%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	n.s.	16%	18%	17%
		Écart / moyenne de la période haute**	n.s.	2%	3%	3%

n.s. : non significatif

* Variation entre le nombre de ventes moyen des 10 dernières années (2006-2015) et le nombre de ventes en 2016.

** Variation entre le nombre de ventes moyen de la période 1999-2007 et le nombre de ventes en 2016.

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 2016 et ceux du 4^e trimestre 2016 dans l'ancien et le neuf](#)

Synthèse des prix / indices

Les prix



Les appartements à Paris et en Petite Couronne :

Paris	T4 2015	T1 2016	T2 2016	T3 2016	T4 2016
Indice brut	124,1	124,5	126,3	128,9	129,5
Prix au m ²	7 990 €	8 010 €	8 130 €	8 300 €	8 340 €
Variation annuelle	0,4%	1,3%	3,0%	3,6%	4,4%
Variation trimestrielle brute	-0,3%	0,3%	1,5%	2,0%	0,5%
Variation trimestrielle CVS	0,7%	0,2%	1,5%	1,1%	1,4%

Petite Couronne	T4 2015	T1 2016	T2 2016	T3 2016	T4 2016
Indice brut	113,1	113,2	114,4	116,9	116,6
Prix au m ²	4 220 €	4 220 €	4 260 €	4 360 €	4 350 €
Variation annuelle	-2,3%	-0,7%	0,8%	1,8%	3,1%
Variation trimestrielle brute	-1,5%	0,1%	1,0%	2,2%	-0,3%
Variation trimestrielle CVS	-0,7%	0,7%	1,0%	0,8%	0,5%

Hauts-de-Seine	T4 2015	T1 2016	T2 2016	T3 2016	T4 2016
Indice brut	115,1	115,6	116,8	119,3	119,0
Prix au m ²	5 130 €	5 150 €	5 200 €	5 310 €	5 300 €
Variation annuelle	-2,6%	-0,6%	1,0%	2,0%	3,4%
Variation trimestrielle brute	-1,6%	0,4%	1,0%	2,1%	-0,2%
Variation trimestrielle CVS	-0,9%	1,1%	1,1%	0,8%	0,4%

Seine-Saint-Denis	T4 2015	T1 2016	T2 2016	T3 2016	T4 2016
Indice brut	109,2	108,8	109,6	112,2	111,2
Prix au m ²	3 130 €	3 110 €	3 140 €	3 210 €	3 180 €
Variation annuelle	-2,0%	-1,0%	0,1%	1,2%	1,8%
Variation trimestrielle brute	-1,5%	-0,4%	0,7%	2,4%	-0,9%
Variation trimestrielle CVS	-0,5%	0,3%	0,6%	0,8%	0,1%

Val-de-Marne	T4 2015	T1 2016	T2 2016	T3 2016	T4 2016
Indice brut	111,3	111,1	112,3	114,8	114,7
Prix au m ²	4 080 €	4 070 €	4 120 €	4 210 €	4 210 €
Variation annuelle	-1,7%	-0,8%	0,7%	1,7%	3,1%
Variation trimestrielle brute	-1,4%	-0,2%	1,1%	2,2%	-0,1%
Variation trimestrielle CVS	-0,4%	0,2%	1,0%	0,8%	1,0%

Les prix



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

Grande Couronne	T4 2015	T1 2016	T2 2016	T3 2016	T4 2016
Indice brut	102,2	101,6	102,0	104,4	104,3
Prix au m ²	2 890 €	2 870 €	2 880 €	2 950 €	2 940 €
Variation annuelle	-2,7%	-1,3%	-0,4%	0,5%	2,0%
Variation trimestrielle brute	-1,6%	-0,6%	0,4%	2,3%	-0,1%
Variation trimestrielle CVS	-0,5%	0,0%	0,4%	0,6%	1,0%

Seine-et-Marne	T4 2015	T1 2016	T2 2016	T3 2016	T4 2016
Indice brut	99,5	98,0	98,3	100,9	100,6
Prix au m ²	2 560 €	2 520 €	2 530 €	2 590 €	2 590 €
Variation annuelle	-1,8%	-1,9%	-1,7%	-0,1%	1,1%
Variation trimestrielle brute	-1,4%	-1,6%	0,3%	2,7%	-0,3%
Variation trimestrielle CVS	-0,2%	-1,1%	0,1%	1,1%	1,0%

Yvelines	T4 2015	T1 2016	T2 2016	T3 2016	T4 2016
Indice brut	105,3	105,4	106,0	108,1	108,3
Prix au m ²	3 600 €	3 600 €	3 620 €	3 690 €	3 700 €
Variation annuelle	-4,0%	-1,0%	0,5%	0,7%	2,8%
Variation trimestrielle brute	-1,8%	0,0%	0,6%	2,0%	0,2%
Variation trimestrielle CVS	-1,2%	0,9%	0,8%	0,2%	0,9%

Essonne	T4 2015	T1 2016	T2 2016	T3 2016	T4 2016
Indice brut	100,2	99,1	99,2	101,7	101,1
Prix au m ²	2 560 €	2 530 €	2 530 €	2 600 €	2 580 €
Variation annuelle	-1,4%	-1,2%	-0,7%	0,3%	1,0%
Variation trimestrielle brute	-1,2%	-1,1%	0,1%	2,6%	-0,6%
Variation trimestrielle CVS	0,1%	-0,6%	0,1%	0,8%	0,7%

Val-d'Oise	T4 2015	T1 2016	T2 2016	T3 2016	T4 2016
Indice brut	100,4	99,8	100,2	102,6	102,8
Prix au m ²	2 610 €	2 600 €	2 610 €	2 670 €	2 670 €
Variation annuelle	-2,0%	-1,4%	-0,6%	0,6%	2,4%
Variation trimestrielle brute	-1,5%	-0,6%	0,4%	2,4%	0,2%
Variation trimestrielle CVS	-0,1%	-0,1%	0,2%	0,6%	1,6%

Ile-de-France	T4 2015	T1 2016	T2 2016	T3 2016	T4 2016
Indice brut	115,5	115,6	116,9	119,4	119,5
Prix au m ²	5 250 €	5 250 €	5 310 €	5 430 €	5 430 €
Variation annuelle	-1,1%	0,1%	1,6%	2,3%	3,5%
Variation trimestrielle brute	-1,0%	0,1%	1,1%	2,1%	0,1%
Variation trimestrielle CVS	0,0%	0,4%	1,1%	0,9%	1,0%

Les prix



Les maisons en Petite Couronne :

Petite Couronne	T4 2015	T1 2016	T2 2016	T3 2016	T4 2016
Indice brut	106,2	106,9	107,9	110,5	109,1
Prix de vente	337 300 €	339 600 €	342 800 €	351 100 €	346 600 €
Variation annuelle	-0,8%	1,1%	2,1%	1,1%	2,8%
Variation trimestrielle brute	-2,8%	0,7%	0,9%	2,4%	-1,3%
Variation trimestrielle CVS	-0,5%	1,3%	0,4%	-0,1%	1,1%

Hauts-de-Seine	T4 2015	T1 2016	T2 2016	T3 2016	T4 2016
Indice brut	109,0	111,8	111,6	114,2	113,5
Prix de vente	547 600 €	561 700 €	560 800 €	573 700 €	570 300 €
Variation annuelle	-2,7%	2,5%	1,5%	0,2%	4,1%
Variation trimestrielle brute	-4,4%	2,6%	-0,1%	2,3%	-0,6%
Variation trimestrielle CVS	-2,0%	3,5%	-0,8%	-0,5%	1,9%

Seine-Saint-Denis	T4 2015	T1 2016	T2 2016	T3 2016	T4 2016
Indice brut	104,2	103,0	104,9	107,7	105,8
Prix de vente	260 300 €	257 300 €	262 100 €	269 000 €	264 200 €
Variation annuelle	1,1%	-0,3%	2,7%	1,8%	1,5%
Variation trimestrielle brute	-1,5%	-1,2%	1,9%	2,6%	-1,8%
Variation trimestrielle CVS	0,9%	-0,8%	1,4%	0,3%	0,6%

Val-de-Marne	T4 2015	T1 2016	T2 2016	T3 2016	T4 2016
Indice brut	105,1	105,3	106,7	109,3	107,5
Prix de vente	336 000 €	336 700 €	341 200 €	349 400 €	343 900 €
Variation annuelle	-0,6%	0,6%	2,0%	1,5%	2,3%
Variation trimestrielle brute	-2,4%	0,2%	1,3%	2,4%	-1,6%
Variation trimestrielle CVS	-0,1%	0,8%	0,9%	0,0%	0,7%

Les prix



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

Grande Couronne	T4 2015	T1 2016	T2 2016	T3 2016	T4 2016
Indice brut	102,0	101,8	103,0	105,7	104,1
Prix de vente	267 700 €	267 100 €	270 200 €	277 300 €	273 000 €
Variation annuelle	-0,3%	0,2%	0,9%	1,3%	2,0%
Variation trimestrielle brute	-2,2%	-0,2%	1,2%	2,6%	-1,5%
Variation trimestrielle CVS	-0,1%	0,4%	0,5%	0,6%	0,6%

Seine-et-Marne	T4 2015	T1 2016	T2 2016	T3 2016	T4 2016
Indice brut	100,6	100,2	101,3	103,7	102,1
Prix de vente	226 700 €	226 000 €	228 400 €	233 800 €	230 300 €
Variation annuelle	-0,1%	0,1%	0,6%	1,2%	1,6%
Variation trimestrielle brute	-1,9%	-0,3%	1,1%	2,4%	-1,5%
Variation trimestrielle CVS	0,1%	0,2%	0,3%	0,5%	0,5%

Yvelines	T4 2015	T1 2016	T2 2016	T3 2016	T4 2016
Indice brut	102,8	103,0	104,0	107,0	105,6
Prix de vente	349 300 €	350 100 €	353 400 €	363 600 €	358 800 €
Variation annuelle	-0,8%	0,4%	0,7%	1,2%	2,7%
Variation trimestrielle brute	-2,8%	0,2%	0,9%	2,9%	-1,3%
Variation trimestrielle CVS	-0,6%	0,9%	0,1%	0,6%	1,0%

Essonne	T4 2015	T1 2016	T2 2016	T3 2016	T4 2016
Indice brut	101,4	101,0	102,6	105,0	103,4
Prix de vente	271 500 €	270 300 €	274 700 €	281 000 €	276 900 €
Variation annuelle	-0,2%	-0,1%	1,2%	1,2%	2,0%
Variation trimestrielle brute	-2,3%	-0,5%	1,6%	2,3%	-1,5%
Variation trimestrielle CVS	-0,2%	0,3%	0,9%	0,2%	0,7%

Val-d'Oise	T4 2015	T1 2016	T2 2016	T3 2016	T4 2016
Indice brut	103,4	102,9	104,0	107,1	105,0
Prix de vente	264 000 €	262 800 €	265 600 €	273 300 €	268 000 €
Variation annuelle	0,2%	0,2%	1,1%	2,0%	1,5%
Variation trimestrielle brute	-1,4%	-0,5%	1,1%	2,9%	-1,9%
Variation trimestrielle CVS	0,5%	-0,2%	0,8%	0,9%	0,0%

Ile-de-France	T4 2015	T1 2016	T2 2016	T3 2016	T4 2016
Indice brut	103,3	103,4	104,5	107,2	105,7
Prix de vente	288 300 €	288 600 €	291 700 €	299 200 €	294 800 €
Variation annuelle	-0,5%	0,5%	1,2%	1,3%	2,3%
Variation trimestrielle brute	-2,4%	0,1%	1,1%	2,6%	-1,5%
Variation trimestrielle CVS	-0,2%	0,7%	0,4%	0,3%	0,8%

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 près de 3,5 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 2013 : 97%).

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 médianes. Le prix médian est la valeur qui sépare en deux la série des ventes enregistrées telle que la moitié des ventes ont un prix plus élevé que ce prix et l'autre moitié un prix moins élevé. Ces prix médians sont calculés lorsque le nombre de transactions enregistré au cours de la période d'étude de 3 mois est suffisant (minimum de 20 ventes redressées). Ces prix médians ainsi que les évolutions de prix portent parfois sur de faibles volumes et sont tributaires de la qualité des biens vendus (les effets de structure ne sont pas corrigés). Les statistiques peuvent donc être volatiles et sont 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.

