

Le marché immobilier résidentiel ancien en Ile-de-France

Dossier de presse
26 mai 2016



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

La conjoncture immobilière au 1^{er} trimestre 2016

Une activité toujours dynamique et sans hausse de prix

Au 1^{er} trimestre 2016, l'activité est restée soutenue. L'érosion lente et très progressive des prix a confirmé aux vendeurs comme aux acquéreurs que l'heure était à la stabilité et que l'attentisme n'était plus de mise. Le niveau exceptionnellement attractif des taux d'intérêt a continué de donner le coup de pouce nécessaire pour motiver les acquéreurs et soutenir les ventes.

Les prix ne devraient guère évoluer dans les prochains mois avec des perspectives d'activité qui restent assez favorables sans pour autant que l'on constate un emballement.

Des ventes dynamiques en ce début d'année, dans le prolongement du second semestre 2015

Des taux d'intérêt très attractifs continuent de motiver les acquéreurs

Volumes de ventes 1^{er} trimestre 2016

Logements
anciens



Ile-de-France



+11% en 1 an
33 340 ventes

Le marché immobilier affiche, depuis le printemps 2015, une reprise qui ne s'est pas démentie. Les ventes de logements anciens ont progressé de 11% du 1^{er} trimestre 2015 au 1^{er} trimestre 2016, avec une amélioration encore plus nette pour les maisons (+13%) que pour les appartements (+10%).

Avec environ 33 300 ventes, le nombre de logements anciens vendus au 1^{er} trimestre 2016 s'inscrit **3% au-dessus de la moyenne de ces 10 dernières années** (32 300 ventes). Mais il manque encore 3 800 ventes (et 9%) au trimestre pour retrouver les volumes de la période « haute » 1999-2007⁽¹⁾.

A l'exception de la Capitale, tous les départements affichent des volumes de ventes inégalement soutenue (de 6 à 32% selon les départements). Dans Paris, la hausse attendue des droits de mutations au 1^{er} janvier, a provoqué une anticipation des ventes en fin d'année 2015⁽²⁾, suivie par un assèchement de l'activité en janvier 2016. Des ventes pourtant assez nombreuses en février et mars 2016 dans la Capitale, n'ont pas permis de compenser la baisse du premier mois de l'année. Au final, les ventes du 1^{er} trimestre 2016 sont en recul de 7% en rythme annuel.

En avril, nos premiers résultats font état de ventes qui se sont encore un peu étoffées par rapport à l'an dernier. Mais, la croissance de l'activité pourrait se modérer au 2^e trimestre 2016 car nous comparerons désormais nos ventes à des mois de 2015 où le marché avait déjà retrouvé des couleurs.

⁽¹⁾ La période haute (stabilité des volumes de ventes à haut niveau et fortes augmentations des prix) se prolonge de 1999 à 2007.

⁽²⁾ +88% de ventes de décembre 2014 à décembre 2015, suivi par un assèchement de l'activité (-40% de ventes lorsque l'on compare janvier 2016 et janvier 2015).

Prix au m² 1^{er} trimestre 2016

Indices Notaires-INSEE

Appartements
anciens

Ile-de-France

5 250 €/m²
0% en 1 an

Paris

8 000 €/m²
+1,2% en 1 an

Les prix se sont stabilisés

Le redémarrage de l'activité n'impacte pas les prix qui restent stables. En un an, d'après nos indices Notaires-INSEE, le prix des appartements anciens n'a pas évolué en Ile-de-France (5 250 € au 1^{er} trimestre 2015 et 2016).

Pour le marché des maisons anciennes, les évolutions de prix sont à peine plus marquées (+0,6% en un an, soit une augmentation moyenne de 1 800 € par logement). Devenir propriétaire d'une maison coûte donc 289 000 € au 1^{er} trimestre 2016, contre 287 200 € un an auparavant.

Dans Paris, le prix de vente au m² s'établit à 8 000 € le m² au 1^{er} trimestre 2016. En un an, les prix ont augmenté de 1,2% dans la Capitale.

Les prix ne devraient pas évoluer dans les prochains mois

Pour nos indicateurs avancés sur les avant-contrats, cette stagnation va se prolonger. Un tel mouvement est très en phase avec la variation des prix à la consommation, limitée d'après l'INSEE à -0,2% en un an, en avril 2016⁽³⁾.

En juillet⁽⁴⁾ 2016, la hausse annuelle des prix de vente serait limitée à 0,3% pour les appartements et 0,4% pour les maisons. Dans Paris, le prix au m² continue d'osciller depuis 1 an autour de 8 000 € le m². Il pourrait néanmoins remonter à 8 060 € en juillet (+1,2% toujours en un an).

Perspectives : une reprise saine ?

Des éléments favorables se manifestent ce printemps. Ainsi, on sait que la demande de logements reste forte en Ile-de-France, avec un taux de propriétaires inférieur de 10 points à la moyenne nationale. Le logement se présente toujours comme une valeur-refuge, alors qu'il existe actuellement peu d'autres placements alternatifs convaincants et sécurisés. Le logement neuf également bénéficie d'une réglementation (dispositif Pinel ou PTZ) qui stimule l'activité. Ces facteurs structurels entretiennent le désir de devenir propriétaire.

Mais très clairement dans l'ancien, et depuis près d'un an maintenant, ce sont les taux d'intérêt qui agissent comme le principal levier, solvabilisant la clientèle et encourageant les ventes car la baisse totale des prix a été modérée. On peut s'inquiéter de voir le marché être aussi dépendant du taux de crédit à l'habitat. Mais on peut aussi se réjouir de constater que la plupart des observateurs des marchés financiers anticipent un environnement toujours favorable dans les prochains mois.

Il manque toujours pour assurer l'équilibre à long terme du marché que l'activité puisse s'appuyer sur une reprise économique diffusant ses effets positifs aux ménages, seul gage d'un retour de la confiance.

Prix de vente 1^{er} trimestre 2016

Indices Notaires-INSEE

Maisons
anciennes

Ile-de-France

289 000 €
+0,6% en 1 an

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

⁽³⁾ INSEE, indice des prix à la consommation avril 2016

⁽⁴⁾ Juillet correspond à la période allant de mai à juillet.



Les chiffres en Ile-de-France



Les appartements en Ile-de-France :

Poursuite de la hausse des volumes sans incidence sur les prix

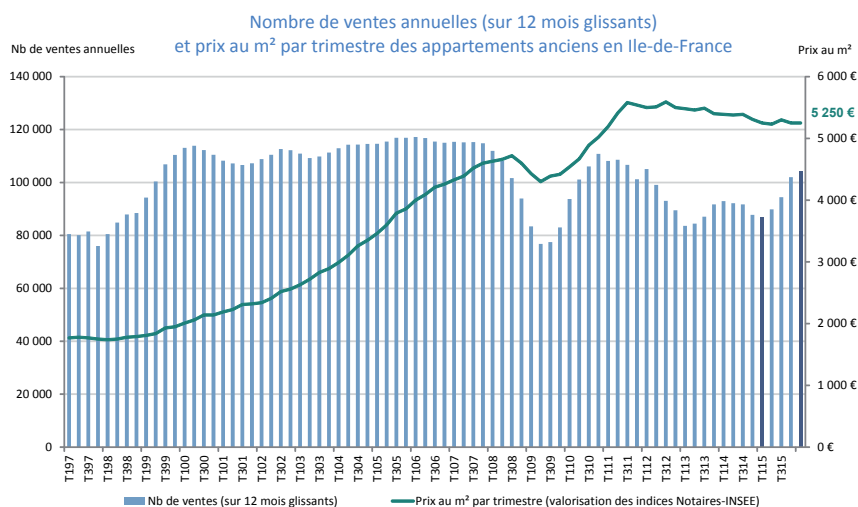
Le nombre d'appartements vendus au cours des douze derniers mois en Ile-de-France a progressé de 20% en un an. L'activité a été principalement tirée par les très bons derniers mois de 2015. Le premier trimestre 2016 a également bien démarré avec des volumes en hausse de 10% par rapport au premier trimestre 2015.

En Ile-de-France, le prix des appartements est resté parfaitement stable en un an. La hausse des volumes n'a pas eu d'incidence sur les prix. Cette stabilité des prix permet au marché de conserver sa fluidité.

Prix des appartements stable dans les prochains mois

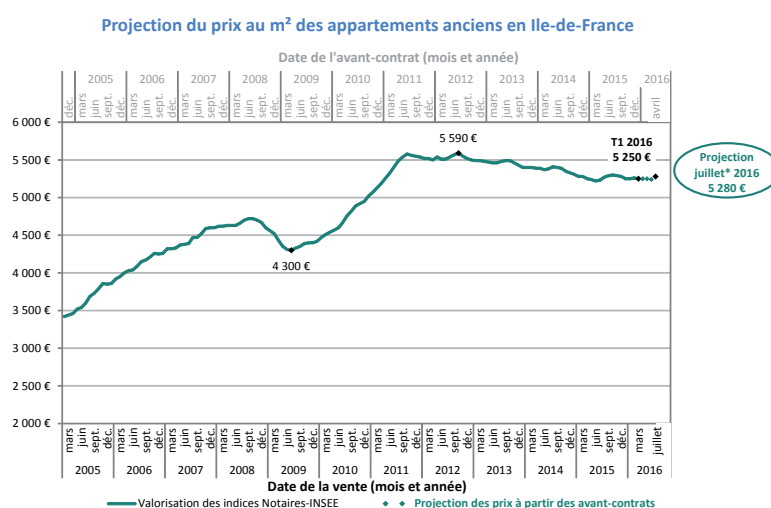
D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats, la stabilité des prix des appartements devrait encore perdurer dans les prochains mois.

Le prix au m² s'établirait ainsi à 5 280 € en juillet* 2016, soit une variation de seulement +0,3% en un an.



Volumes de ventes d'appartements anciens en Ile-de-France	T2 2015 - T1 2016
Nombre de ventes	104 180
Variation : T2 2015 - T1 2016 / T2 2014 - T1 2015	20%
Variation par rapport à 1999-2007	-6%

Prix des appartements anciens en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T1 2016
Prix au m ²	5 250 €
Variation en an	0,0%
Variation brute en 3 mois	0,0%
Variation CVS en 3 mois	-0,1%



Prix des appartements anciens en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T1 2016	Projection juillet* 2016
Prix au m ²	5 250 €	5 280 €
Variation en an	0,0%	0,3% (juillet* 2016 / juillet* 2015)
Variation brute en 3 mois	0,0%	0,6% (juillet* 2016 / avril* 2016)
Variation CVS en 3 mois	-0,1%	-0,2%

* Juillet correspond à la période allant de mai à juillet (*avril de février à avril)

* juillet correspond à la période allant de mai à juillet.

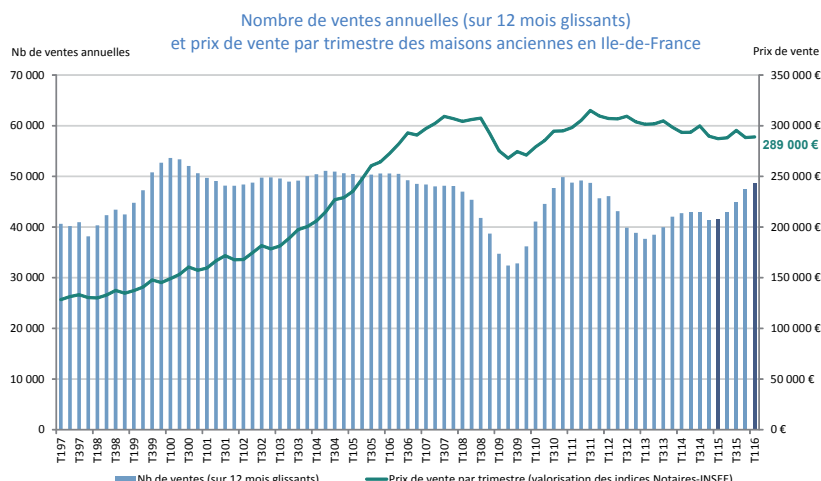


Les maisons en Ile-de-France :

Une activité proche des records avec des prix consolidés

Avec plus de 48 600 transactions entre le 2^e trimestre 2015 et le 1^{er} trimestre 2016, le niveau d'activité a progressé de 17% en un an. Les chiffres du 1^{er} trimestre 2016 confirment la reprise amorcée fin 2015. Les volumes de ventes du 1^{er} trimestre sont supérieurs de 15% à la moyenne des dix dernières années et proches de la période 1999-2007.

Comme pour les appartements, le prix des maisons anciennes est resté stable au 1^{er} trimestre 2016 (+0,6% en un an).

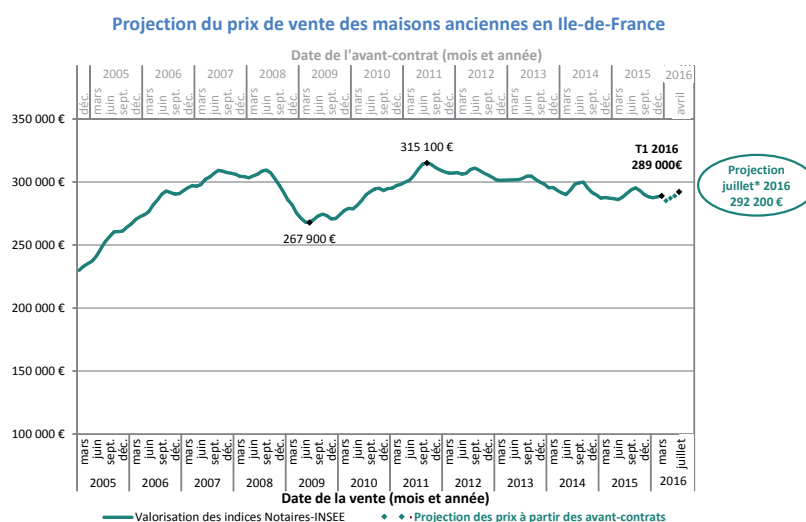


Volumes de ventes de maisons anciennes en Ile-de-France	T2 2015 - T1 2016
Nombre de ventes	48 640
Variation : T2 2015 - T1 2016 / T2 2014 - T1 2015	17%
Variation par rapport à 1999-2007	-2%

Prix des maisons anciennes en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T1 2016
Prix de vente	289 000 €
Variation en an	0,6%
Variation brute en 3 mois	0,2%
Variation CVS en 3 mois	0,9%

Très légère hausse du prix des maisons à prévoir

Les indicateurs avancés sur les prix issus des avant-contrats laissent entrevoir une très légère hausse du prix des maisons de 0,4% d'ici juillet* 2016. Le prix d'une maison en Ile-de-France s'établirait à environ 292 200 €.



Prix des maisons anciennes en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T1 2016	Projection juillet* 2016
Prix de vente	289 000 €	292 200 €
Variation en an	0,6%	0,4% (juillet* 2016 / juillet* 2015)
Variation brute en 3 mois	0,2%	2,5% (juillet* 2016 / avril* 2016)
Variation CVS en 3 mois	0,9%	0,6%

* Juillet correspond à la période allant de mai à juillet (*avril de février à avril)

* juillet correspond à la période allant de mai à juillet.



Paris

Les volumes de ventes

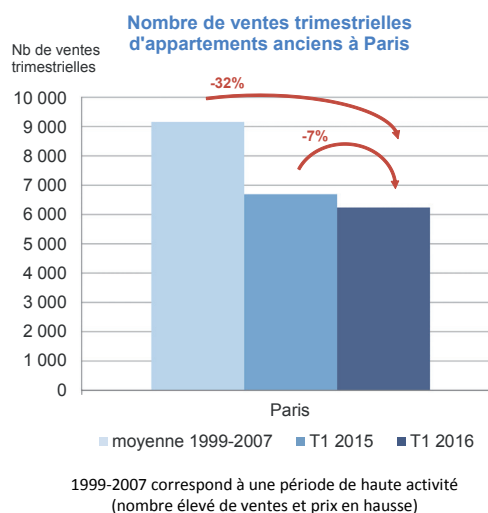


Les appartements à Paris :

Ralentissement de l'activité dans Paris après la poussée de fin d'année

A Paris, le nombre d'appartements anciens vendus a reculé de 7% en un an et de 32% par rapport à la période 1999-2007.

Cette forte baisse des volumes est principalement causée par un important recul des ventes en janvier (-40% en un an). Cette baisse intervient suite à un très bon 4^e trimestre 2015. L'entrée en vigueur, à Paris, de l'augmentation des droits de mutations au 1^{er} janvier semble avoir été anticipée par le marché. L'accélération des ventes fin 2015, avec notamment un très bon mois de décembre (+88% en un an), a eu ensuite pour effet un mauvais démarrage 2016.



Les prix



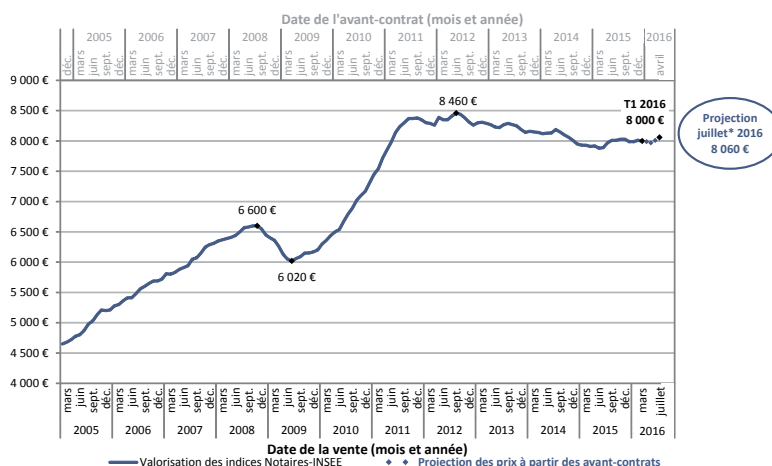
Les appartements à Paris :

Des prix consolidés autour des 8 000 € le m² dans la Capitale, peu d'évolutions attendues dans les prochains mois

Après un sommet à 8 460 € le m² atteint en 2012, les prix sont lentement redescendus pour atteindre 7 880 € début 2015. Depuis, les prix se sont stabilisés avec d'infimes variations autour des 8 000 € le m².

D'après les indicateurs avancés issus des avant-contrats, le prix des appartements devrait légèrement augmenter en juillet* 2016. Cette hausse saisonnière peu significative ne permet cependant pas d'annoncer un véritable mouvement de remontée des prix à Paris.

Projection du prix au m² des appartements anciens à Paris



Prix des appartements anciens à Paris (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T1 2016	Projection juillet* 2016
Prix au m ²	8 000 €	8 060 €
Variation en an	1,2%	1,2% (juillet* 2016 / juillet* 2015)
Variation brute en 3 mois	0,2%	1,0% (juillet* 2016 / avril* 2016)
Variation CVS en 3 mois	-0,1%	0,0%

* Juillet correspond à la période allant de mai à juillet (*avril de février à avril)

Prix au m² médians des appartements anciens par quartier

Au 1^{er} trimestre, l'écart entre Odéon, quartier le plus cher de la Capitale et Pont de Flandre, quartier le moins cher est d'environ 8 500 € le m². Les quartiers les plus onéreux sont tous situés dans les 6^e et 7^e arrondissements alors que les plus abordables sont situés dans les 18^e et 19^e arrondissements.

Les quartiers les plus abordables

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
19	Pont de Flandre	5 680 €	-6,1%	3,3%
18	La Goutte-d'Or	6 000 €	0,0%	2,0%
19	La Villette	6 030 €	-6,5%	-3,8%
19	Amérique	6 050 €	-5,9%	1,3%
18	La Chapelle	6 290 €	3,1%	4,3%

Les quartiers les plus chers

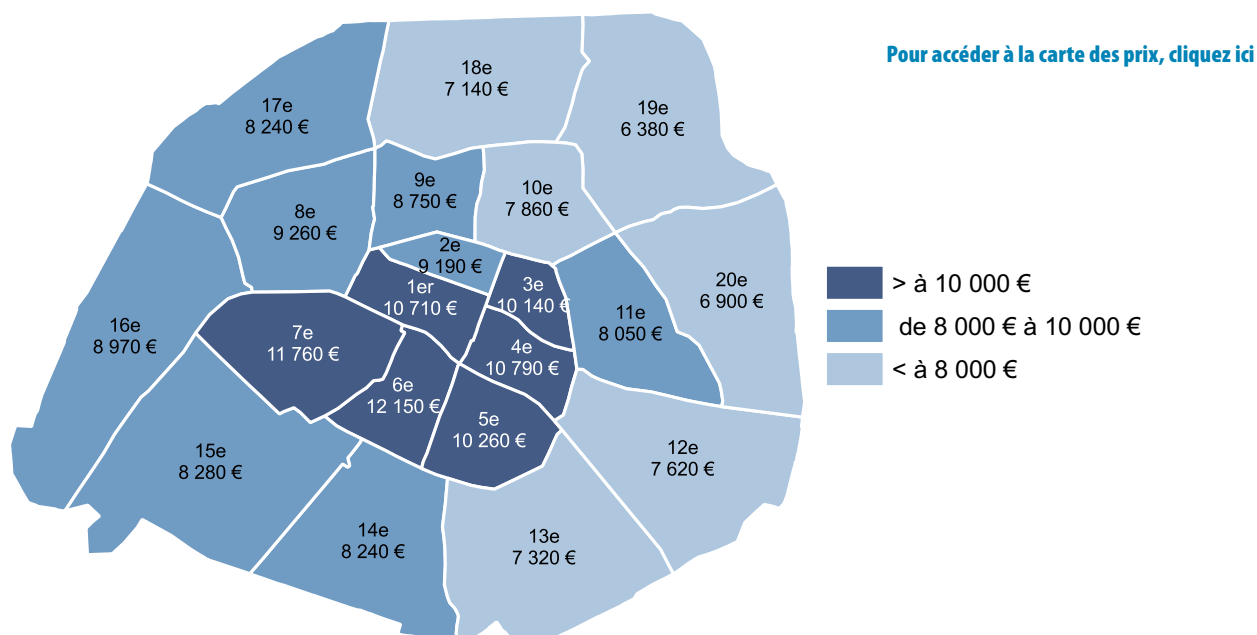
Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
6	Odéon	14 120 €	10,2%	9,0%
7	St.-Thomas-d'Aquin	12 600 €	0,1%	0,1%
7	Les Invalides	12 530 €	1,0%	-10,1%
7	Ecole-Militaire	11 430 €	11,4%	3,2%
6	N-D-des-Champs	11 230 €	0,0%	6,2%

Téléchargez les prix des 80 quartiers

* juillet correspond à la période allant de mai à juillet.

Le 6^e à plus de 12 000€/m² – le 19^e reste proche des 6 000 €/m²

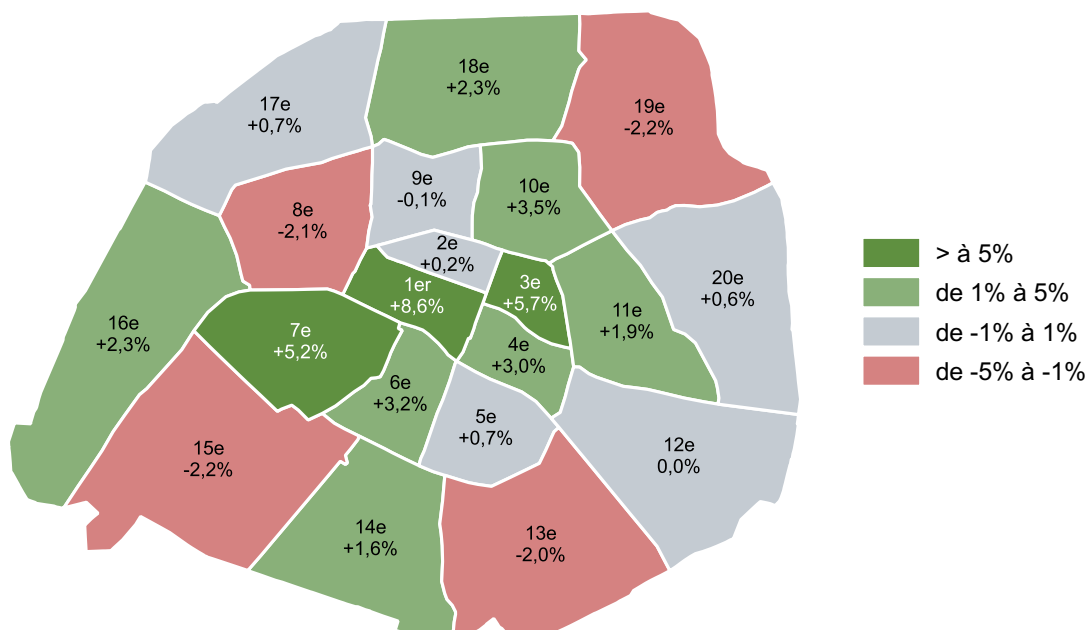
Prix au m² médians des appartements anciens à Paris par arrondissement au 1^{er} trimestre 2016



Comme au 4^e trimestre 2015, Paris compte toujours six arrondissements à plus de 10 000 €, huit arrondissements compris entre 8 000 € et 10 000 € et six arrondissements à moins de 8 000 € le m². Par ailleurs, on note une poussée du 6^e à plus de 12 000 € le m² alors qu'aucun arrondissement de la Capitale n'avait franchi ce seuil depuis le 2^e trimestre 2014.

A Paris, les 1^{er}, 3^e et 7^e affichent des hausses supérieures à 5%, alors qu'il y a encore 4 arrondissements en baisse de 2% environ

Evolution annuelle des prix au m² médians des appartements anciens à Paris par arrondissement au 1^{er} trimestre 2016



Le prix des appartements anciens a très légèrement augmenté à Paris en un an (+1,2%). Une dizaine d'arrondissements, notamment ceux du centre de la Capitale, ont enregistré des hausses sensibles de leurs prix. Les 1^{er}, 3^e et 7^e affichent des hausses supérieures à 5%. Dès lors qu'on s'éloigne du centre, la situation est plus contrastée : hausse légère des prix dans les 14^e, 16^e et 18^e et mouvement de baisse dans les 13^e, 15^e et 19^e arrondissements.



Petite Couronne

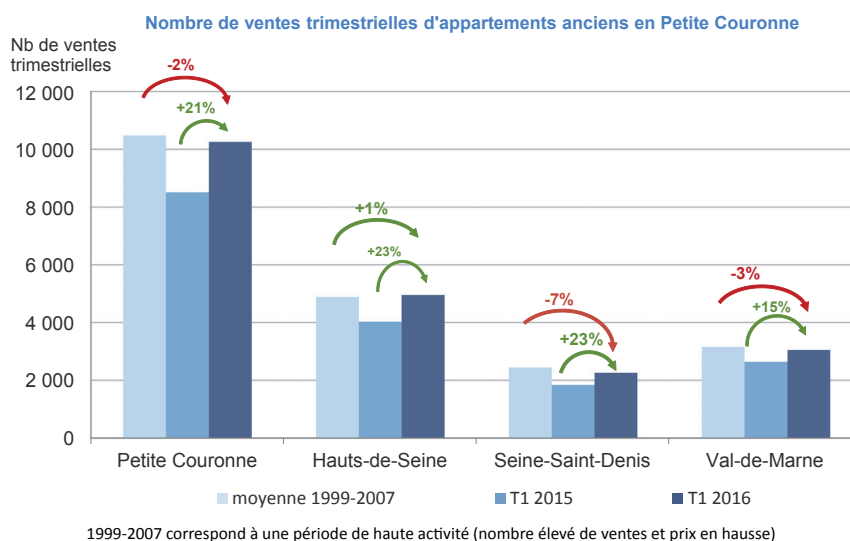
Les volumes de ventes



Les appartements en Petite Couronne :

Un 1^{er} trimestre dynamique pour les appartements partout en Petite Couronne

Les volumes de ventes d'appartements sont en hausse de 21% entre le 1^{er} trimestre 2015 et le 1^{er} trimestre 2016. Cette progression des ventes est visible dans tous les départements de Petite Couronne. Dans les Hauts-de-Seine, les volumes constatés sont mêmes équivalents à ceux de la période 1999-2007.

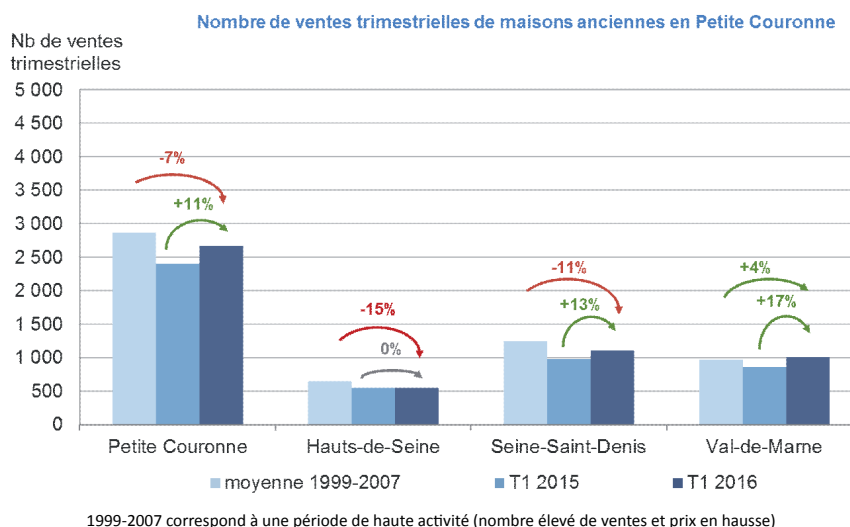


Les maisons en Petite Couronne :

Des volumes en hausse au 1^{er} trimestre 2016 sauf dans les Hauts-de-Seine

Alors que l'année 2015 avait plutôt mal démarré avec un recul conséquent des ventes au 1^{er} trimestre, l'année 2016 a plutôt bien débuté avec des ventes au 1^{er} trimestre supérieures de 8% à la moyenne des dix dernières années.

Néanmoins, cette progression s'est principalement concentrée dans les départements de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. Les volumes de ventes dans les Hauts-de-Seine sont restés relativement faibles.



Les prix



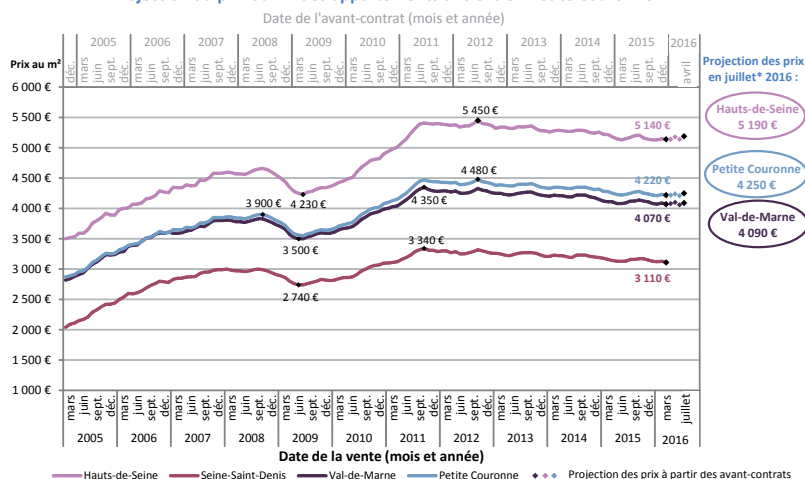
Les appartements en Petite Couronne :

Baisse annuelle des prix d'environ 1% en Petite Couronne, stabilité attendue dans les prochains mois

Le prix des appartements anciens a reculé de 0,8% entre les 1^{er} trimestres 2015 et 2016. Ce recul a été semblable dans l'ensemble des départements de la Petite Couronne.

D'après nos indicateurs avancés issus des avant-contrats, les prix resteront stables dans les prochains mois, soit une évolution nulle en un an (-0,1% entre juillet* 2015 et 2016). Le prix d'un appartement en Petite Couronne s'établirait ainsi à 4 250 € le m² en juillet* 2016.

Projection du prix au m² des appartements anciens en Petite Couronne



Prix des appartements anciens au T1 2016 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m ²	4 220 €	5 140 €	3 110 €	4 070 €
Variation en an	-0,8%	-0,7%	-1,1%	-0,8%
Variation brute en 3 mois	0,0%	0,3%	-0,5%	-0,2%
Variation CVS en 3 mois	0,1%	0,2%	-0,3%	0,0%

Projection des prix des appartements anciens	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Val-de-Marne
Prix au m ²	4 250 €	5 190 €	4 090 €
Variation en 1 an (juillet* 2015 / juillet* 2016)	-0,1%	0,4%	-0,5%
Variation brute en 3 mois (avril* 2016 / juillet* 2016)	0,7%	1,0%	0,4%
Variation CVS en 3 mois	0,0%	0,5%	-0,5%

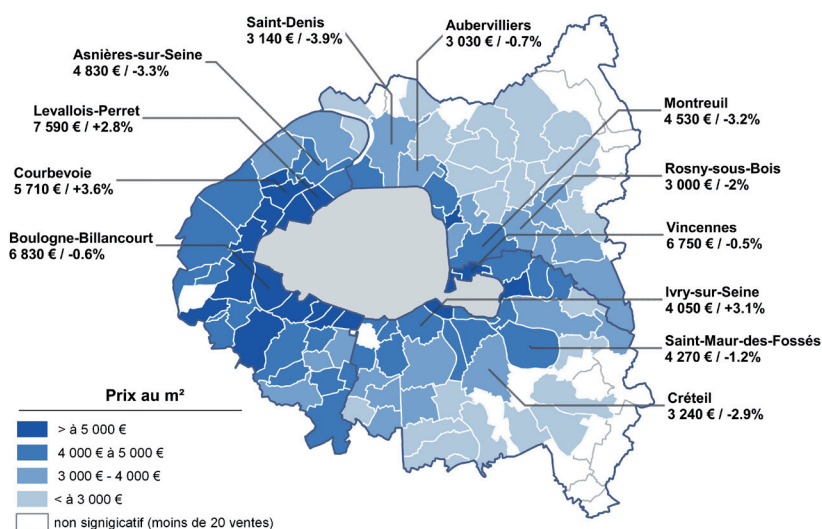
* Juillet correspond à la période allant de mai à juillet (*avril de février à avril)

Variation homogène des prix en Petite Couronne

Parmi les communes les plus actives en termes de ventes, l'amplitude des variations de prix sont faibles : de -3,9% à Saint-Denis à +3,6% à Courbevoie.

Dans l'Est Parisien, on note une majorité de communes où la tendance est baissière. Seule la commune d'Ivry-sur-Seine enregistre une hausse de ses prix (+3,1%).

Prix au m² médian des appartements anciens et évolution annuelle par commune* au 1^{er} trimestre 2016



* juillet correspond à la période allant de mai à juillet.



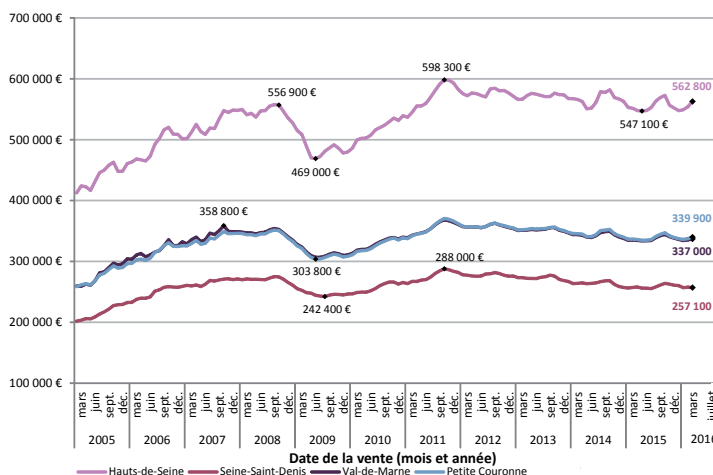
Les maisons en Petite Couronne :

Légère hausse du prix des maisons tirée par les Hauts-de-Seine

En Petite Couronne, le prix des maisons a progressé de 1,2% en un an. Cette évolution s'explique principalement par la hausse de 2,7% constatée dans les Hauts-de-Seine. Cette hausse de prix est à relativiser car le département ne concentre que 21% des ventes de maisons réalisées en Petite Couronne.

Au 1^{er} trimestre 2016, il faut compter environ 340 000 € pour acheter une maison en Petite Couronne.

Prix de vente des maisons anciennes en Petite Couronne au 1^{er} trimestre 2016



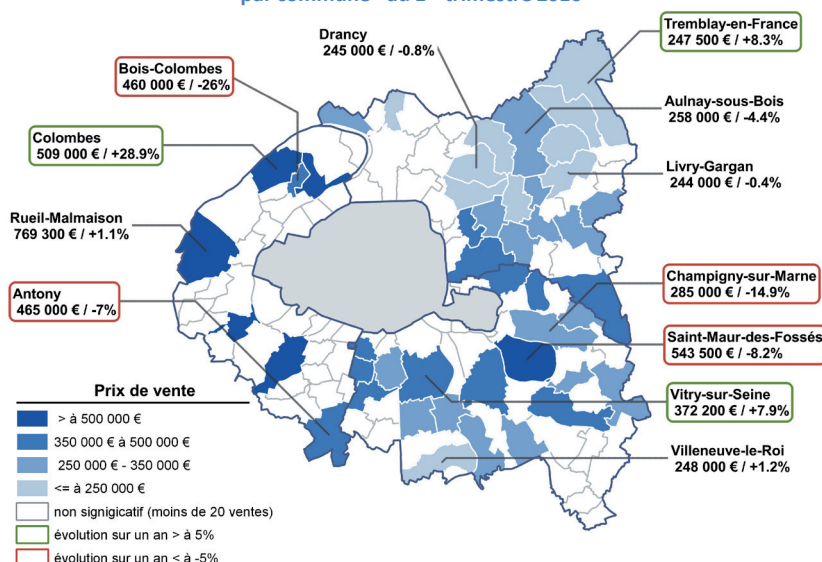
Prix des maisons anciennes au T1 2016 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	339 900 €	562 800 €	257 100 €	337 000 €
Variation en an	1,2%	2,7%	-0,4%	0,7%
Variation brute en 3 mois	0,8%	2,8%	-1,2%	0,3%
Variation CVS en 3 mois	1,3%	3,0%	-0,4%	0,8%

Hétérogénéité des évolutions de prix liée aux caractéristiques des maisons

L'évolution des prix sur le marché des maisons est beaucoup plus hétérogène que pour les appartements. Cela s'explique principalement par les caractéristiques des biens, comme la taille des maisons vendues, qui peut fortement varier d'un trimestre à l'autre.

La progression de 28,9% du prix médian des maisons observée à Colombes, de même que la baisse de 26% à Bois-Colombes, s'expliquent ainsi par la nature des biens vendus.

Prix de vente médian des maisons anciennes et évolution annuelle par commune* au 1^{er} trimestre 2016



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici



Grande Couronne

Les volumes de ventes

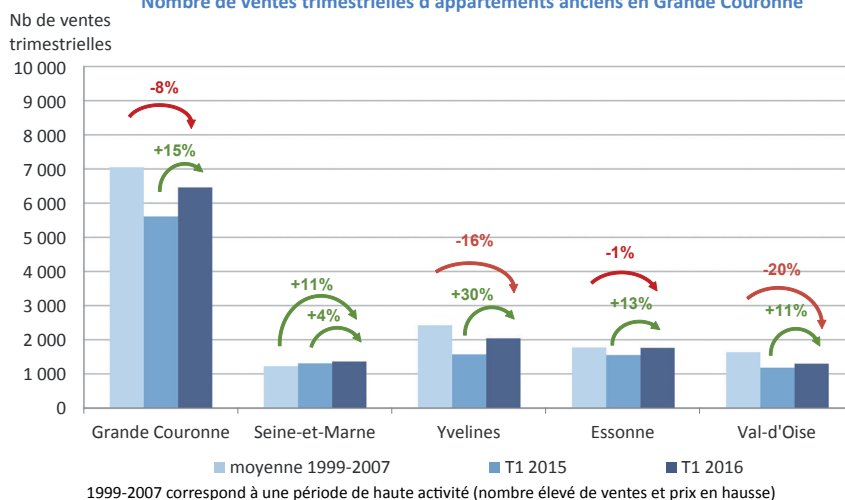


Les appartements en Grande Couronne :

Ventes d'appartements en hausse en Grande Couronne

Les volumes de ventes d'appartements ont progressé de 15% entre les 1^{er} trimestres 2015 et 2016. Néanmoins, le premier trimestre 2015 avait été plutôt mauvais. Les volumes de ventes sont au final dans la moyenne des dix dernières années.

Nb de ventes trimestrielles d'appartements anciens en Grande Couronne

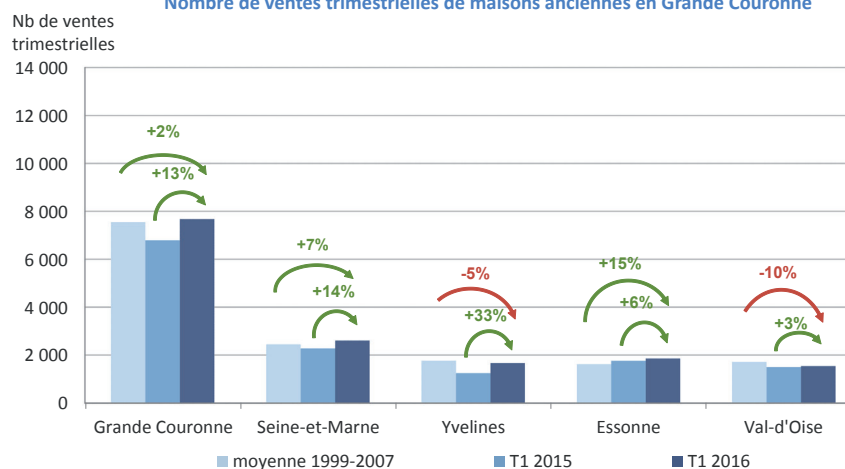


Les maisons en Grande Couronne :

Un marché dynamique en Grande Couronne

Le marché des maisons a progressé de 13% par rapport au 1^{er} trimestre 2015. Ainsi, les volumes ont retrouvé des niveaux particulièrement élevés et sont comparables à ceux de la période de haute activité 1999-2007.

Nb de ventes trimestrielles de maisons anciennes en Grande Couronne



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

Les prix



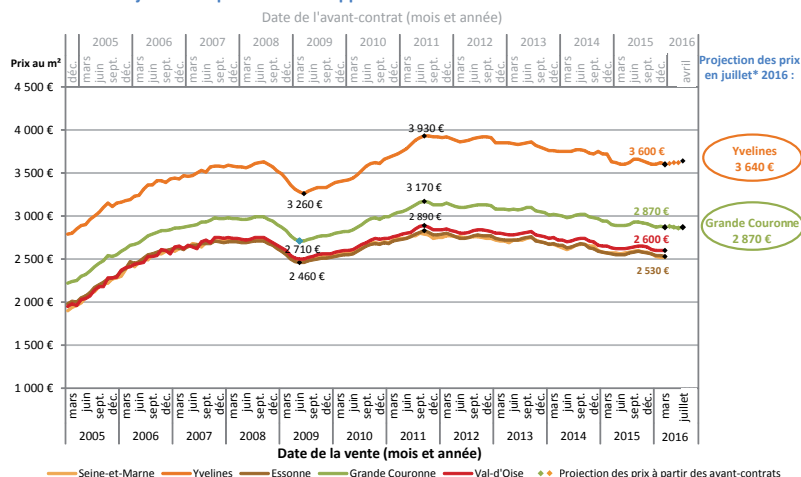
Les appartements en Grande Couronne :

Des appartements toujours plus abordables en Grande Couronne

Dans la continuité des trimestres précédents, l'érosion du prix des appartements s'est poursuivie de manière homogène en Grande Couronne. C'est en Seine-et-Marne que le prix a le plus reculé (-1,8% en un an). Par ailleurs, on remarque en Seine-et-Marne, mais aussi dans l'Essonne, que le prix des appartements a presque retrouvé le niveau observé au cours de la crise de 2008.

D'après nos indicateurs avancés issus des avant-contrats, le prix des appartements resterait stable en Grande Couronne en 3 mois (-0,1%). La variation annuelle serait de -1%.

Projection du prix au m² des appartements anciens en Grande Couronne



Prix des appartements anciens au T1 2016 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix au m ²	2 870 €	2 520 €	3 600 €	2 530 €	2 600 €
Variation en an	-1,2%	-1,8%	-1,0%	-1,1%	-1,2%
Variation brute en 3 mois	-0,5%	-1,5%	0,0%	-1,0%	-0,4%
Variation CVS en 3 mois	-0,1%	-1,1%	0,4%	-0,5%	0,2%

Projection des prix des appartements anciens juillet* 2016	Grande Couronne	Yvelines
Prix au m ²	2 870 €	3 640 €
Variation en 1 an (juillet* 2015 / juillet* 2016)	-1,0%	0,4%
Variation brute en 3 mois (avril* 2016 / juillet* 2016)	-0,1%	0,8%
Variation CVS en 3 mois	-0,9%	0,3%

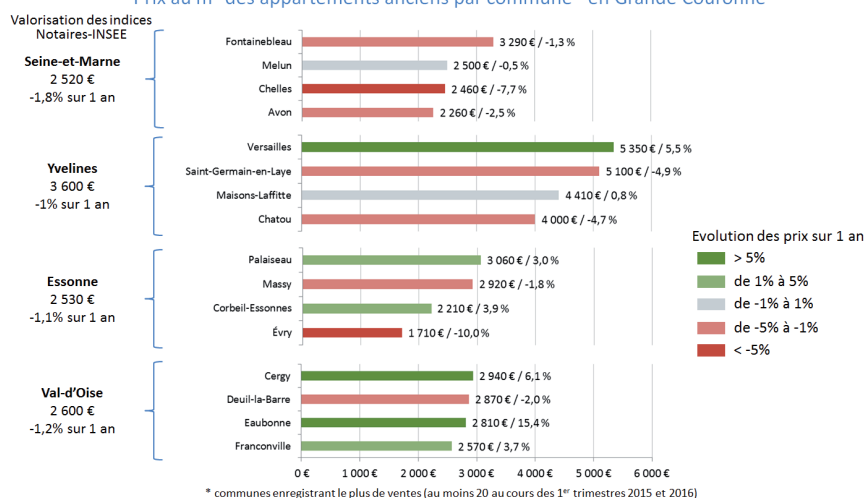
* Juillet correspond à la période allant de mai à juillet (*avril de février à avril)

Des variations de prix par commune hétérogènes en Grande Couronne

Comme à l'échelle départementale, c'est en Seine-et-Marne qu'on note le plus de baisses de prix parmi les communes enregistrant le plus de ventes.

Inversement, c'est dans les communes les plus dynamiques du Val-d'Oise qu'on remarque le plus de hausses de prix. C'est le cas notamment à Eaubonne (+15,4%).

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



* communes enregistrant le plus de ventes (au moins 20 au cours des 1^{er} trimestres 2015 et 2016)

Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici



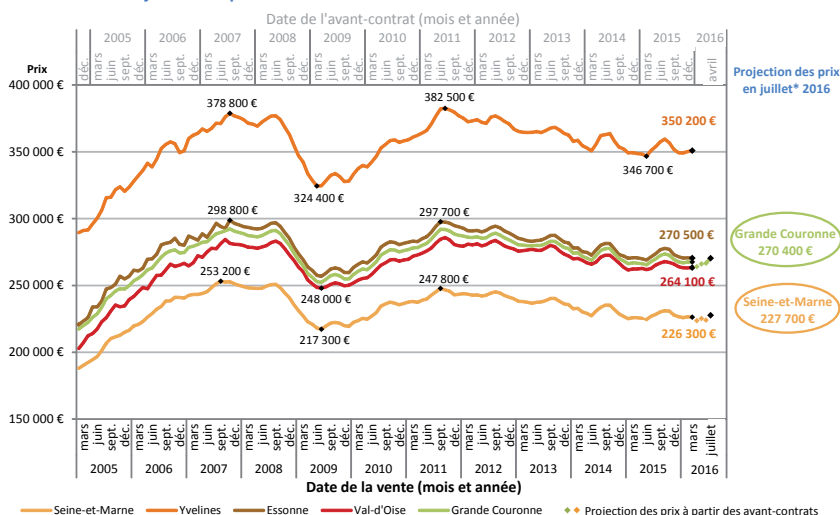
Les maisons en Grande Couronne :

Très peu d'évolutions en un an du prix des maisons

Après plusieurs trimestres consécutifs orientés à la baisse, le prix des maisons semble s'être stabilisé (+0,3% en un an) en Grande Couronne, et ce dans l'ensemble des départements. La variation en un an est comprise entre +0,7% dans les Yvelines et -0,1% dans l'Essonne.

D'après les indicateurs avancés issus des avant-contrats, le prix des maisons en Grande Couronne devrait légèrement remonter à 270 400 € en juillet* 2016. Cependant, cette progression serait principalement imputable à la variation saisonnière.

Projection du prix de vente des maisons anciennes en Grande Couronne



Prix des maisons anciennes au T1 2016 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	267 600 €	226 300 €	350 900 €	270 500 €	263 400 €
Variation en an	0,3%	0,2%	0,7%	-0,1%	0,4%
Variation brute en 3 mois	0,0%	-0,2%	0,5%	-0,4%	-0,2%
Variation CVS en 3 mois	0,7%	0,7%	1,3%	0,6%	0,0%

Projection des prix des maisons anciennes	Grande Couronne	Seine-et-Marne
Prix de vente	270 400 €	227 700 €
Variation en 1 an (juillet* 2015 / juillet* 2016)	0,2%	-0,2%
Variation brute en 3 mois (avril* 2016 / juillet* 2016)	2,4%	1,8%
Variation CVS en 3 mois	0,5%	0,0%

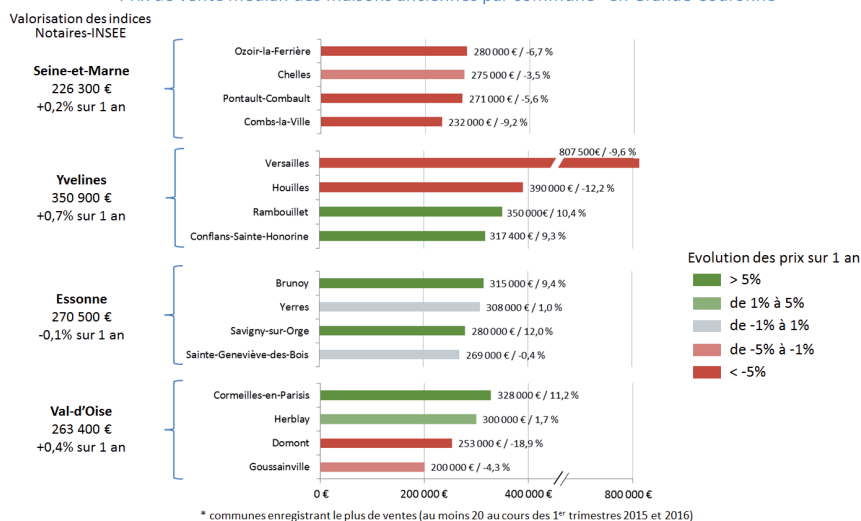
* Juillet correspond à la période allant de mai à juillet (*avril de février à avril)

Des évolutions des prix diverses selon les localités

L'amplitude des variations de prix des maisons est très importante parmi les communes enregistrant le plus de ventes en Grande Couronne.

En Seine-et-Marne, les quatre communes les plus actives en termes de ventes affichent toutes une baisse annuelle de leurs prix.

Prix de vente médian des maisons anciennes par commune* en Grande Couronne



* communes enregistrant le plus de ventes (au moins 20 au cours des 1^{er} trimestres 2015 et 2016)

Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici

* juillet correspond à la période allant de mai à juillet.

Synthèse des volumes de ventes

Les volumes de ventes

Nombre de ventes au 1^{er} trimestre 2016 en Ile-de-France :

	Logements		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France
	Anciens	Nombre de ventes au 1 ^{er} trimestre 2016	6 270	12 920	14 150	33 340
		Évolution sur 1 an (T1 2016 / T1 2015)	-7%	19%	14%	11%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	-16%	9%	9%	3%
		Écart / moyenne de la période haute**	-32%	-3%	-3%	-10%

	Appartements		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France
	Anciens	Nombre de ventes au 1 ^{er} trimestre 2016	6 240	10 260	6 460	22 960
		Évolution sur 1 an (T1 2016 / T1 2015)	-7%	21%	15%	10%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	-16%	9%	0%	-1%
		Écart / moyenne de la période haute**	-32%	-2%	-8%	-14%

	Maisons		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France
	Anciens	Nombre de ventes au 1 ^{er} trimestre 2016	n.s.	2 670	7 680	10 380
		Évolution sur 1 an (T1 2016 / T1 2015)	n.s.	11%	13%	13%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	n.s.	8%	17%	15%
		Écart / moyenne de la période haute**	n.s.	-7%	2%	-1%

n.s. : non significatif

Téléchargez les volumes de ventes en 2016 et ceux du 1^{er} trimestre 2016 dans l'ancien et le neuf

* Variation entre le nombre de ventes d'un 1^{er} trimestre moyen des 10 dernières années (2006-2015) et le nombre de ventes au 1^{er} trimestre 2016.

** Variation entre le nombre de ventes d'un 1^{er} trimestre moyen de la période 1999-2007 et le nombre de ventes au 1^{er} trimestre 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.

Synthèse des prix / indices

Les prix



Les appartements à Paris et en Petite Couronne :

Paris	T1 2015	T2 2015	T3 2015	T4 2015	T1 2016
Indice brut	122,9	122,6	124,5	124,1	124,3
Prix au m ²	7 910 €	7 890 €	8 010 €	7 990 €	8 000 €
Variation annuelle	-2,8%	-2,9%	-1,0%	0,4%	1,2%
Variation trimestrielle brute	-0,5%	-0,2%	1,5%	-0,3%	0,2%
Variation trimestrielle CVS	-0,9%	-0,4%	0,7%	1,0%	-0,1%

Petite Couronne	T1 2015	T2 2015	T3 2015	T4 2015	T1 2016
Indice brut	114,0	113,5	114,9	113,1	113,1
Prix au m ²	4 250 €	4 230 €	4 280 €	4 220 €	4 220 €
Variation annuelle	-2,2%	-2,2%	-1,6%	-2,3%	-0,8%
Variation trimestrielle brute	-1,5%	-0,5%	1,2%	-1,5%	0,0%
Variation trimestrielle CVS	-1,5%	-0,6%	0,2%	-0,5%	0,1%

Hauts-de-Seine	T1 2015	T2 2015	T3 2015	T4 2015	T1 2016
Indice brut	116,2	115,6	117,0	115,1	115,4
Prix au m ²	5 180 €	5 150 €	5 210 €	5 130 €	5 140 €
Variation annuelle	-2,1%	-2,3%	-1,4%	-2,6%	-0,7%
Variation trimestrielle brute	-1,7%	-0,5%	1,2%	-1,6%	0,3%
Variation trimestrielle CVS	-1,7%	-0,7%	0,4%	-0,7%	0,2%

Seine-Saint-Denis	T1 2015	T2 2015	T3 2015	T4 2015	T1 2016
Indice brut	109,8	109,5	110,9	109,2	108,6
Prix au m ²	3 140 €	3 130 €	3 170 €	3 130 €	3 110 €
Variation annuelle	-2,3%	-1,8%	-1,6%	-2,0%	-1,1%
Variation trimestrielle brute	-1,4%	-0,3%	1,3%	-1,5%	-0,5%
Variation trimestrielle CVS	-1,3%	-0,3%	-0,2%	-0,2%	-0,3%

Val-de-Marne	T1 2015	T2 2015	T3 2015	T4 2015	T1 2016
Indice brut	111,9	111,5	112,9	111,3	111,0
Prix au m ²	4 110 €	4 090 €	4 140 €	4 080 €	4 070 €
Variation annuelle	-2,4%	-2,4%	-1,9%	-1,7%	-0,8%
Variation trimestrielle brute	-1,1%	-0,4%	1,2%	-1,4%	-0,2%
Variation trimestrielle CVS	-0,9%	-0,5%	-0,1%	-0,1%	0,0%

Les prix



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

Grande Couronne	T1 2015	T2 2015	T3 2015	T4 2015	T1 2016
Indice brut	102,9	102,4	103,9	102,2	101,7
Prix au m ²	2 900 €	2 890 €	2 930 €	2 890 €	2 870 €
Variation annuelle	-3,4%	-3,4%	-2,8%	-2,7%	-1,2%
Variation trimestrielle brute	-2,0%	-0,5%	1,5%	-1,6%	-0,5%
Variation trimestrielle CVS	-1,5%	-0,5%	-0,1%	-0,5%	-0,1%

Seine-et-Marne	T1 2015	T2 2015	T3 2015	T4 2015	T1 2016
Indice brut	99,9	100,0	101,0	99,5	98,1
Prix au m ²	2 570 €	2 570 €	2 600 €	2 560 €	2 520 €
Variation annuelle	-3,3%	-2,2%	-2,9%	-1,8%	-1,8%
Variation trimestrielle brute	-1,4%	0,1%	1,0%	-1,4%	-1,5%
Variation trimestrielle CVS	-1,1%	0,1%	-0,6%	-0,2%	-1,1%

Yvelines	T1 2015	T2 2015	T3 2015	T4 2015	T1 2016
Indice brut	106,4	105,5	107,3	105,3	105,3
Prix au m ²	3 630 €	3 600 €	3 660 €	3 600 €	3 600 €
Variation annuelle	-3,1%	-3,8%	-2,6%	-4,0%	-1,0%
Variation trimestrielle brute	-3,0%	-0,8%	1,7%	-1,8%	0,0%
Variation trimestrielle CVS	-2,6%	-0,9%	0,5%	-1,1%	0,4%

Essonne	T1 2015	T2 2015	T3 2015	T4 2015	T1 2016
Indice brut	100,3	99,8	101,4	100,2	99,2
Prix au m ²	2 560 €	2 550 €	2 590 €	2 560 €	2 530 €
Variation annuelle	-3,8%	-3,6%	-2,9%	-1,4%	-1,1%
Variation trimestrielle brute	-1,3%	-0,5%	1,6%	-1,2%	-1,0%
Variation trimestrielle CVS	-0,7%	-0,4%	-0,2%	0,0%	-0,5%

Val-d'Oise	T1 2015	T2 2015	T3 2015	T4 2015	T1 2016
Indice brut	101,2	100,8	102,0	100,4	100,0
Prix au m ²	2 630 €	2 620 €	2 650 €	2 610 €	2 600 €
Variation annuelle	-3,4%	-3,4%	-3,3%	-2,0%	-1,2%
Variation trimestrielle brute	-1,2%	-0,4%	1,2%	-1,5%	-0,4%
Variation trimestrielle CVS	-0,6%	-0,5%	-0,7%	-0,2%	0,2%

Ile-de-France	T1 2015	T2 2015	T3 2015	T4 2015	T1 2016
Indice brut	115,5	115,1	116,7	115,5	115,5
Prix au m ²	5 250 €	5 230 €	5 300 €	5 250 €	5 250 €
Variation annuelle	-2,7%	-2,8%	-1,6%	-1,1%	0,0%
Variation trimestrielle brute	-1,2%	-0,4%	1,4%	-1,0%	0,0%
Variation trimestrielle CVS	-1,2%	-0,5%	0,4%	0,2%	-0,1%

Les prix



Les maisons en Petite Couronne :

Petite Couronne	T1 2015	T2 2015	T3 2015	T4 2015	T1 2016
Indice brut	105,7	105,7	109,2	106,2	107,0
Prix de vente	336 000 €	335 800 €	347 100 €	337 300 €	339 900 €
Variation annuelle	-2,6%	-2,4%	-1,6%	-0,8%	1,2%
Variation trimestrielle brute	-1,2%	0,0%	3,4%	-2,8%	0,8%
Variation trimestrielle CVS	-0,7%	-0,6%	1,2%	-0,7%	1,3%

Hauts-de-Seine	T1 2015	T2 2015	T3 2015	T4 2015	T1 2016
Indice brut	109,1	110,0	114,0	109,0	112,0
Prix de vente	547 800 €	552 600 €	572 800 €	547 600 €	562 800 €
Variation annuelle	-2,7%	-1,5%	-1,6%	-2,7%	2,7%
Variation trimestrielle brute	-2,7%	0,9%	3,6%	-4,4%	2,8%
Variation trimestrielle CVS	-2,5%	0,8%	1,3%	-2,4%	3,0%

Seine-Saint-Denis	T1 2015	T2 2015	T3 2015	T4 2015	T1 2016
Indice brut	103,3	102,2	105,8	104,2	102,9
Prix de vente	258 100 €	255 300 €	264 100 €	260 300 €	257 100 €
Variation annuelle	-2,6%	-3,6%	-1,6%	1,1%	-0,4%
Variation trimestrielle brute	0,3%	-1,1%	3,5%	-1,5%	-1,2%
Variation trimestrielle CVS	1,1%	-2,3%	1,5%	0,8%	-0,4%

Val-de-Marne	T1 2015	T2 2015	T3 2015	T4 2015	T1 2016
Indice brut	104,6	104,6	107,7	105,1	105,4
Prix de vente	334 600 €	334 400 €	344 300 €	336 000 €	337 000 €
Variation annuelle	-2,5%	-2,3%	-1,5%	-0,6%	0,7%
Variation trimestrielle brute	-1,0%	-0,1%	3,0%	-2,4%	0,3%
Variation trimestrielle CVS	-0,5%	-0,6%	0,8%	-0,3%	0,8%

Les prix



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

Grande Couronne	T1 2015	T2 2015	T3 2015	T4 2015	T1 2016
Indice brut	101,6	102,1	104,3	102,0	102,0
Prix de vente	266 700 €	267 800 €	273 600 €	267 700 €	267 600 €
Variation annuelle	-1,9%	-1,7%	-1,5%	-0,3%	0,3%
Variation trimestrielle brute	-0,7%	0,4%	2,1%	-2,2%	0,0%
Variation trimestrielle CVS	0,1%	-0,2%	0,2%	-0,4%	0,7%

Seine-et-Marne	T1 2015	T2 2015	T3 2015	T4 2015	T1 2016
Indice brut	100,2	100,7	102,5	100,6	100,4
Prix de vente	225 800 €	227 000 €	231 100 €	226 700 €	226 300 €
Variation annuelle	-1,9%	-1,7%	-1,8%	-0,1%	0,2%
Variation trimestrielle brute	-0,5%	0,5%	1,8%	-1,9%	-0,2%
Variation trimestrielle CVS	0,4%	-0,2%	-0,1%	-0,2%	0,7%

Yvelines	T1 2015	T2 2015	T3 2015	T4 2015	T1 2016
Indice brut	102,6	103,3	105,8	102,8	103,3
Prix de vente	348 600 €	351 000 €	359 500 €	349 300 €	350 900 €
Variation annuelle	-1,7%	-1,4%	-1,1%	-0,8%	0,7%
Variation trimestrielle brute	-1,0%	0,7%	2,4%	-2,8%	0,5%
Variation trimestrielle CVS	-0,2%	0,1%	0,4%	-1,1%	1,3%

Essonne	T1 2015	T2 2015	T3 2015	T4 2015	T1 2016
Indice brut	101,1	101,4	103,8	101,4	101,1
Prix de vente	270 700 €	271 400 €	277 800 €	271 500 €	270 500 €
Variation annuelle	-1,6%	-1,9%	-1,3%	-0,2%	-0,1%
Variation trimestrielle brute	-0,5%	0,3%	2,4%	-2,3%	-0,4%
Variation trimestrielle CVS	0,5%	-0,6%	0,5%	-0,6%	0,6%

Val-d'Oise	T1 2015	T2 2015	T3 2015	T4 2015	T1 2016
Indice brut	102,8	102,9	104,9	103,4	103,2
Prix de vente	262 300 €	262 700 €	267 900 €	264 000 €	263 400 €
Variation annuelle	-2,4%	-1,8%	-1,7%	0,2%	0,4%
Variation trimestrielle brute	-0,5%	0,1%	2,0%	-1,4%	-0,2%
Variation trimestrielle CVS	-0,2%	-0,2%	0,1%	0,4%	0,0%

Ile-de-France	T1 2015	T2 2015	T3 2015	T4 2015	T1 2016
Indice brut	102,9	103,2	105,8	103,3	103,6
Prix de vente	287 200 €	288 100 €	295 400 €	288 300 €	289 000 €
Variation annuelle	-2,1%	-1,9%	-1,5%	-0,5%	0,6%
Variation trimestrielle brute	-0,9%	0,3%	2,5%	-2,4%	0,2%
Variation trimestrielle CVS	-0,2%	-0,3%	0,5%	-0,5%	0,9%

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.

