

# Le marché immobilier résidentiel ancien en Ile-de-France

**Dossier de presse**  
**25 février 2016**



## Sommaire

<b>Communiqué de presse</b>	<b>3</b>
<b>Les chiffres en Ile-de-France</b>	<b>5</b>
<b>Paris</b>	<b>7</b>
<b>Petite Couronne</b>	<b>10</b>
<b>Grande Couronne</b>	<b>13</b>
<b>Focus</b>	<b>16</b>
Les appartements par taille à Paris (2011-2015) Les logements par taille en Banlieue (2011-2015)	
<b>Synthèse des volumes de ventes</b>	<b>18</b>
<b>Synthèse des prix / indices</b>	<b>19</b>
<b>Note méthodologique</b>	<b>23</b>

## Communiqué de presse

# La conjoncture immobilière au 4<sup>e</sup> trimestre 2015

## Retour à un niveau de ventes plus élevé sans augmentation de prix

Depuis le printemps 2015, l'activité immobilière francilienne s'est redressée et l'année s'achève sur un 4<sup>e</sup> trimestre très actif. Au total, plus de 176 000 logements, neufs et anciens confondus, ont été vendus en Ile-de-France, soit près de 26 000 unités et 17% de plus qu'en 2014. Sur la totalité de l'année, l'activité est même supérieure de 4% à la moyenne de ces 10 dernières années et à peine inférieure de 5% à celle de la période historiquement élevée de 1999-2007. Les premiers résultats 2016 sont encourageants et l'activité reste dynamique. Mais en l'absence d'une amélioration notable de la situation des ménages, les fragilités du marché persistent. Les taux d'intérêt doivent rester très bas, la réglementation favorable et les prix raisonnables pour que la demande continue à s'exprimer.

### Un marché redevenu fluide

#### Fin de l'attentisme

Après un début d'année difficile, la montée en régime de l'activité s'est poursuivie en Ile-de-France et l'année s'achève avec un excellent 4<sup>e</sup> trimestre. Comme nous l'avions déjà annoncé, **2015 restera donc comme une bonne année immobilière**, avec des ventes en hausse annuelle de 17% dans l'ancien et de 16% dans le neuf. Cette reprise s'appuie sur deux moteurs qui ont joué conjointement. **Des taux d'intérêt historiquement attractifs en 2015 et des prix en légère érosion ont redonné du pouvoir d'achat aux ménages.** Le recul très modéré et lent des prix a fini de convaincre les acquéreurs comme les vendeurs qu'il ne fallait plus attendre de correction brutale. Le marché, qui s'était réduit aux ventes contraintes, s'est donc redéployé dans le courant de l'année 2015.

#### Dans l'ancien la reprise s'est diffusée à tous les segments de marché

La reprise dans l'ancien s'observe dans tous les départements de l'Ile-de-France. Seule la Seine-Saint-Denis voit son activité pratiquement stagner (+4% pour les appartements et +2% pour les maisons) malgré des prix attractifs. Les volumes de ventes progressent au même rythme (+17%) de 2014 à 2015 pour les appartements et les maisons.

**Les acquéreurs se sont plus volontiers tournés vers les appartements de 3 pièces** et les grandes maisons dont les ventes progressent encore plus rapidement que les autres types de logements.

#### Les prix sont stables malgré la poussée des ventes

La bonne tenue de l'activité n'a pas eu d'impact sur les prix, même si le marché francilien connaît assez facilement des tensions liées au manque structurel d'offre de logements. Dans Paris, **le prix au m<sup>2</sup> varie depuis un an dans de faibles proportions autour de la barre des 8 000 euros (+0,4% en un an). Il devrait encore osciller autour de cette valeur dans les prochains mois**, d'après nos

### Volumes de ventes en 2015

Logements anciens



Ile-de-France



**+17% en 1 an**  
151 570 ventes

## Prix au m<sup>2</sup> 4<sup>e</sup> trimestre 2015

Indices Notaires-INSEE

Appartements  
anciens

### Ile-de-France


**5 260 € / m<sup>2</sup>**  
-1% en 1 an

### Paris


**7 980 € / m<sup>2</sup>**  
0,4% en 1 an

## Prix de vente 4<sup>e</sup> trimestre 2015

Indices Notaires-INSEE

Maisons  
anciennes

### Ile-de-France


**289 100 €**  
-0,2% en 1 an

\*Janvier correspond à la période allant de novembre à janvier.

indicateurs avancés sur les avant-contrats qui continuent à afficher une légère hausse annuelle. En Petite et Grande Couronne et pour les appartements, tous les départements voient leur prix au m<sup>2</sup> s'éroder en un an (de -1,1% à -3,8%) et les indicateurs avancés disponibles prolongent cette tendance. Il faut dépenser 289 100 € en moyenne en Ile-de-France au 4<sup>e</sup> trimestre 2015 pour devenir propriétaire d'une maison, soit le même niveau (à 600 euros de moins) qu'au 4<sup>e</sup> trimestre 2014. On attend une tendance résistante pour les maisons.

**Cela fait désormais quatre ans que les prix stagnent ou sont légèrement orientés à la baisse.** La correction totale est comprise entre 4 et 13% selon les départements et les tailles de biens, par rapport à leur dernier sommet de début 2012 en général. Dans l'ensemble de la Région, la baisse a été moins marquée pour les petits appartements (-5,3% pour les studios et -4,8% pour les deux pièces) que pour les 3 pièces (-6,1%) ou les plus grands appartements (-7,0% pour les 4 pièces, -8,3% pour les 5 pièces et plus). Pour les maisons, elle est plus homogène en fonction de la taille : -9,1% pour les petites maisons de 3 pièces et moins, -8,4% pour les maisons de 4 pièces, -8,3% pour les maisons de 5 pièces et -7,9% pour les grandes maisons de 6 pièces et plus. Cette atténuation des prix apparaît comme d'autant plus limitée qu'elle intervient après une longue période qui a vu les prix multipliés par un coefficient variant de 2,2 pour les grandes maisons en Grande Couronne à 3,9 pour les studios à Paris entre le 4<sup>e</sup> trimestre 1998 et leur point le plus haut en 2011 ou 2012 selon les biens. Le niveau global des prix reste donc particulièrement élevé.

### 2016 : dans la continuité ?

Après une phase d'apathie, le marché s'est clairement réactivé au second semestre 2015. L'amélioration de la solvabilité des ménages, grâce au niveau particulièrement attractif des taux d'intérêt, a incité les acquéreurs à se positionner à nouveau sur le marché alors que les vendeurs avaient assagi leurs prétentions. Il faut tout d'abord observer que **la reprise s'organise jusqu'à présent sur des bases saines.** Les volumes de ventes se sont redressés et les prix sont restés stables. D'autre part, le regain d'activité a bénéficié à la quasi-totalité des marchés.

**Mais ce mouvement est-il durable ou s'agit-il d'un effet en partie conjoncturel et donc susceptible de s'estomper, voire de s'interrompre ?**

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

**D'un autre côté, les fragilités du marché restent présentes.** La conjoncture économique et sociale reste incertaine faute d'une véritable reprise et d'une amélioration de la situation économique des ménages, dans un contexte de confiance hésitante. Dans l'ancien, les contraintes se sont renforcées pour les investisseurs et les prix n'ont été finalement que peu corrigés.

**Les perspectives sont donc favorables mais fragiles,** même s'il est aléatoire d'affirmer que la tendance actuelle est durable. Enfin, et surtout **les prix ne doivent pas subir de poussée pour conserver au marché sa fluidité retrouvée.**

### 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

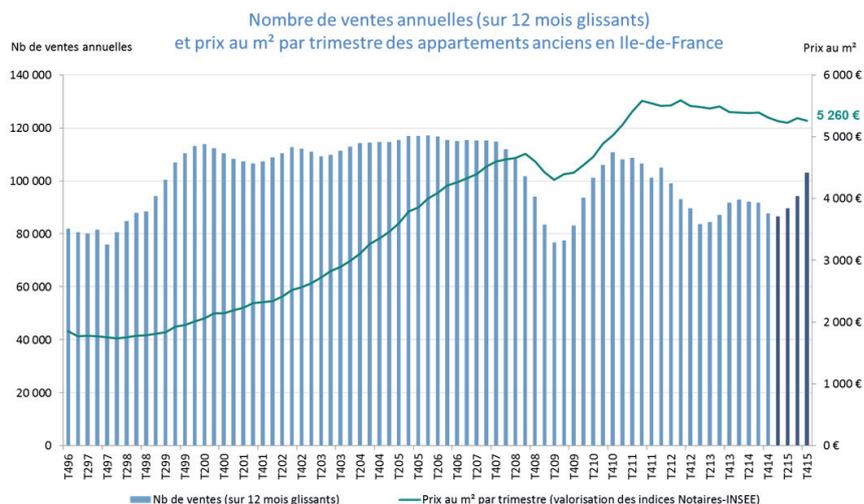


## Les appartements en Ile-de-France :

### Un regain d'activité et des prix stables

L'année 2015 a été marquée par une importante progression (+17%) des volumes de ventes d'appartements anciens par rapport à 2014, soit environ 15 000 ventes supplémentaires. Le regain d'activité s'est surtout manifesté au cours de la deuxième partie de l'année avec deux très bons derniers trimestres.

Le prix des appartements en Ile-de-France est quant à lui resté plutôt stable en 2015 (-1% en un an). Le prix au m<sup>2</sup> s'établit ainsi à 5 260 € fin 2015 contre 5 310 € fin 2014.



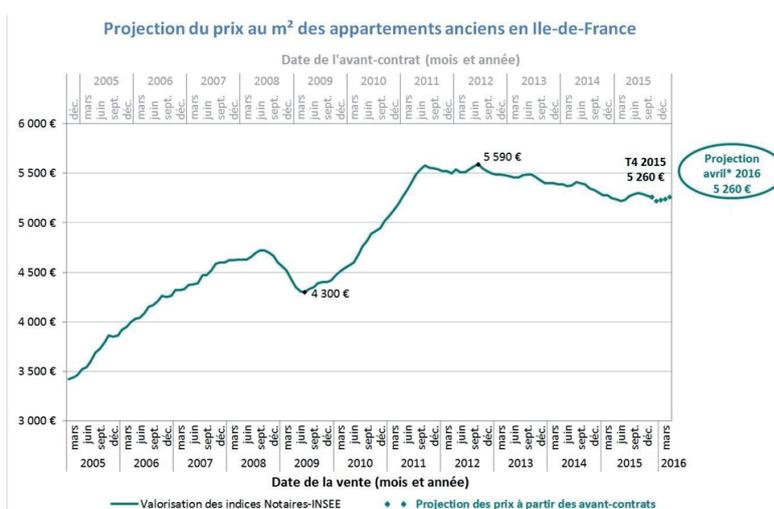
Volumes de ventes d'appartements anciens en Ile-de-France	
<b>Année 2015</b>	
Nombre de ventes	103 050
Variation en 1 an (2015/2014)	17%
Variation par rapport à 1999-2007	-8%

Prix des appartements anciens en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	
<b>T4 2015</b>	
Prix au m <sup>2</sup>	5 260 €
Variation en 1 an	-1,0%
Variation brute en 3 mois	-0,9%
Variation CVS en 3 mois	0,3%

### Peu d'évolutions attendues sur les prix

Les indicateurs avancés sur les avant-contrats montrent que la stabilité des prix observée en 2015 pour les appartements anciens devrait perdurer début 2016.

Nous prévoyons pour avril\* 2016 des prix au m<sup>2</sup> identiques à ceux du 4<sup>e</sup> trimestre 2015 (5 260 €).



Prix des appartements anciens en Ile-de-France		
	<b>T4 2015</b>	<b>Projection avril* 2016</b>
Prix au m <sup>2</sup>	5 260 €	5 260 €
Variation en an	-1,0%	0,3% (avril* 2016 / avril* 2015)
Variation brute en 3 mois	-0,9%	0,7% (avril* 2016 / janvier* 2015)
Variation CVS en 3 mois	0,3%	0,6%

\* Avril correspond à la période allant de février à avril (janvier\* de novembre à janvier)

\* avril correspond à la période allant de février à avril.

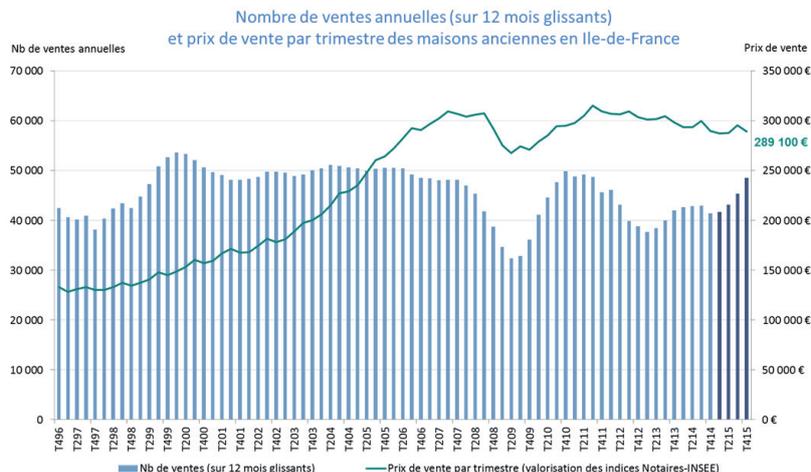


## Les maisons en Ile-de-France :

### Des prix stables et des volumes de ventes élevés

Avec 48 510 ventes en 2015, le marché des maisons anciennes a progressé de 17% en un an. Comme pour les appartements, cette hausse s'explique par un bon dernier semestre avec comme résultat des volumes de ventes proches de ceux de la période 1999-2007. Le marché semble avoir retrouvé une certaine fluidité.

En ce qui concerne le prix des maisons anciennes, celui-ci est resté particulièrement stable en 2015. La variation annuelle est presque nulle (-0,2%).



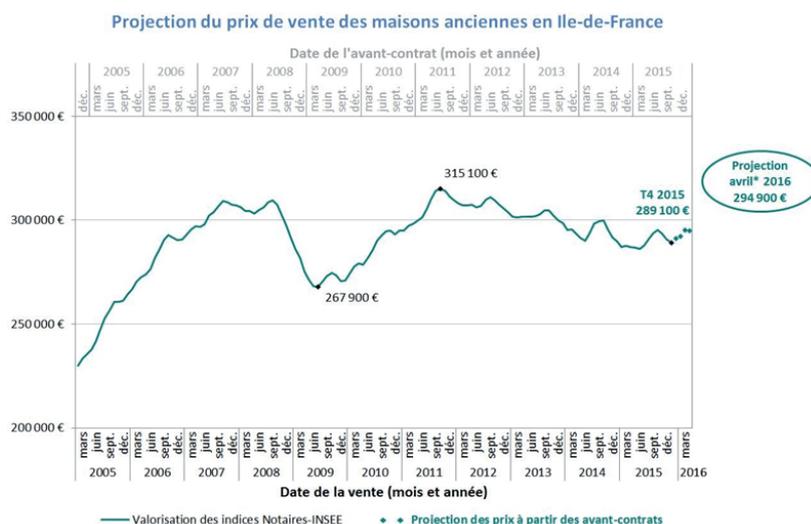
Volumes de ventes de maisons anciennes en Ile-de-France	
	Année 2015
Nombre de ventes	48 510
Variation en 1 an (2015/2014)	17%
Variation par rapport à 1999-2007	-3%

Prix des maisons anciennes en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	
	T4 2015
Prix de vente	289 100 €
Variation en 1 an	-0,2%
Variation brute en 3 mois	-2,1%
Variation CVS en 3 mois	-0,3%

### Des prix attendus en hausse début 2016

Les indicateurs avancés sur les prix issus des avant-contrats laissent présager une hausse du prix des maisons de l'ordre de 3% d'ici avril\* 2016. Le prix d'une maison en Ile-de-France s'établirait à environ 295 000 €.

Néanmoins, cette prévision à la hausse du prix des maisons est à pondérer, ce marché étant sujet à d'importantes variations saisonnières et à une certaine volatilité.



Prix des maisons anciennes en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)		
	T4 2015	Projection avril* 2016
Prix de vente	289 100 €	294 900 €
Variation en an	-0,2%	2,8%
Variation brute en 3 mois	-2,1%	1,3%
Variation CVS en 3 mois	-0,3%	1,6%

\* Avril correspond à la période allant de février à avril (janvier\* de novembre à janvier)

\* avril correspond à la période allant de février à avril.



# Paris

## Les volumes de ventes

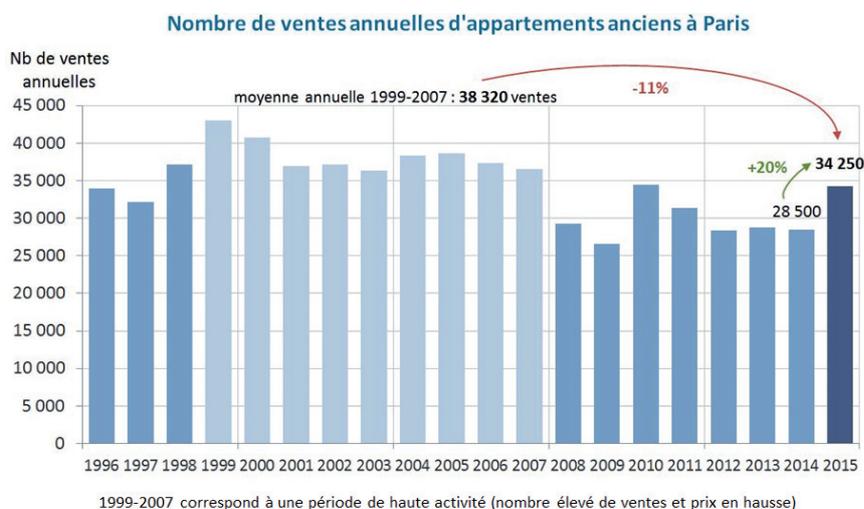


### Les appartements à Paris :

#### Des volumes de ventes d'appartements dynamiques à Paris, surtout en fin d'année

En 2015, le nombre d'appartements anciens vendus à Paris a progressé de 20% par rapport à 2014. Cette évolution est supérieure à celle observée en Petite Couronne (+15%) et en Grande Couronne (+18%).

Ce nombre de transactions élevé succède à plusieurs années de faible activité. Cependant, le volume de ventes réalisées en 2015 reste toujours inférieur (-11%) à la moyenne de la période 1999-2007.



# Les prix



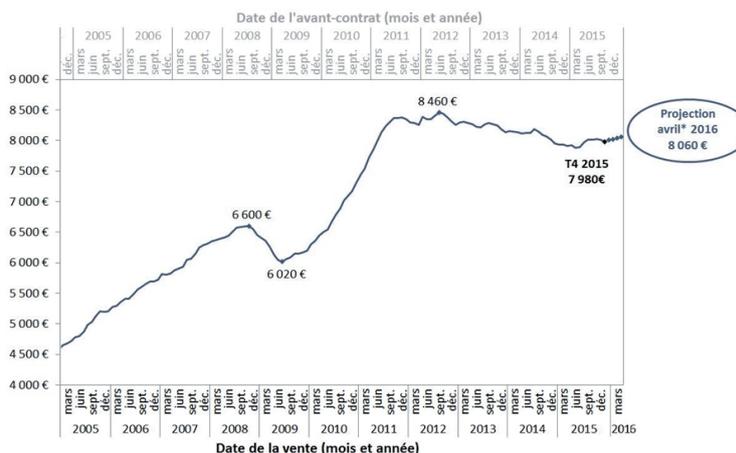
## Les appartements à Paris :

**Oscillation autour des 8 000 € le m<sup>2</sup> à Paris. Le prix des appartements devrait rester stable.**

Dans la lignée des 6 derniers trimestres, le prix des appartements anciens est resté stable fin 2015 à Paris et continue d'osciller autour des 8 000 € le m<sup>2</sup>, avec un prix de 7 890 €/m<sup>2</sup> en décembre 2015.

D'après nos indicateurs avancés issus des avant-contrats, cette tendance se prolongerait début 2016. Le prix des appartements pourrait s'établir à 8 060 € le m<sup>2</sup> en avril\* 2016, en légère progression annuelle.

Projection du prix au m<sup>2</sup> des appartements anciens à Paris



Prix des appartements anciens à Paris (valorisation des indices Notaires-)	T4 2015	Projection avril* 2016
Prix au m <sup>2</sup>	7 980 €	8 060 €
Variation en an	0,4%	1,6%
Variation brute en 3 mois	-0,4%	0,6%
Variation CVS en 3 mois	0,9%	0,6%

\* Avril correspond à la période allant de février à avril (janvier\* de novembre à janvier)

## Prix au m<sup>2</sup> médians des appartements anciens par quartier

Comme à l'échelle de la Capitale, les prix dans les quartiers les plus chers et les moins chers sont restés plutôt stables en 2015. La forte évolution observée dans le quartier des Champs-Élysées s'explique par la structure des biens vendus.

On note au 4<sup>e</sup> trimestre 2015 un écart d'environ 8 300 € entre les Champs-Élysées, quartier le plus cher de la Capitale et Pont de Flandre, quartier le moins cher.

\* avril correspond à la période allant de février à avril.

### Les quartiers les plus abordables

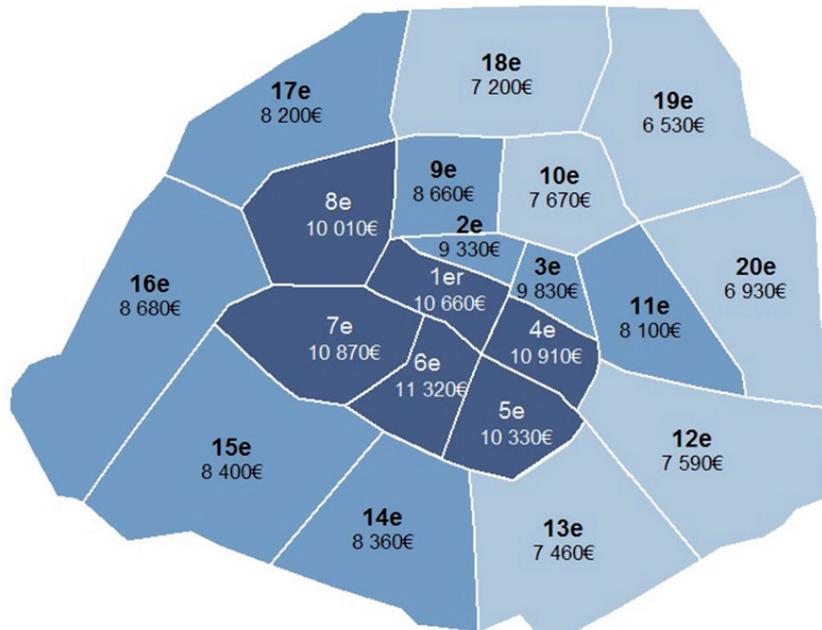
Arr.	Quartier	Prix/m <sup>2</sup>	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
19	Pont de Flandre	5 740 €	0,9%	7,7%
18	La Chapelle	6 130 €	0,8%	9,9%
19	Amérique	6 290 €	-0,5%	11,5%
19	La Villette	6 300 €	2,8%	13,7%
18	La Goutte-d'Or	6 340 €	6,2%	17,4%

### Les quartiers les plus chers

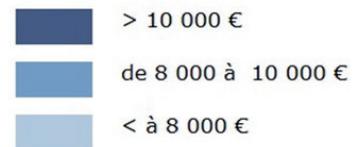
Arr.	Quartier	Prix/m <sup>2</sup>	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
8	Champs-Élysées	14 050 €	25,2%	-6,8%
7	St.-Thomas-d'Aquin	13 240 €	-0,9%	14,0%
7	Les Invalides	12 700 €	-7,0%	9,1%
4	Notre-Dame	12 670 €	n.s.	n.s.
6	St-Germain-des-Prés	12 590 €	n.s.	0,2%

Téléchargez les prix des 80 quartiers

**Six arrondissements à plus de 10 000 € le m<sup>2</sup> (quatre il y a un an), dont un au-dessus de 11 000 €**  
 Prix au m<sup>2</sup> médians des appartements anciens à Paris par arrondissement au 4<sup>e</sup> trimestre 2015



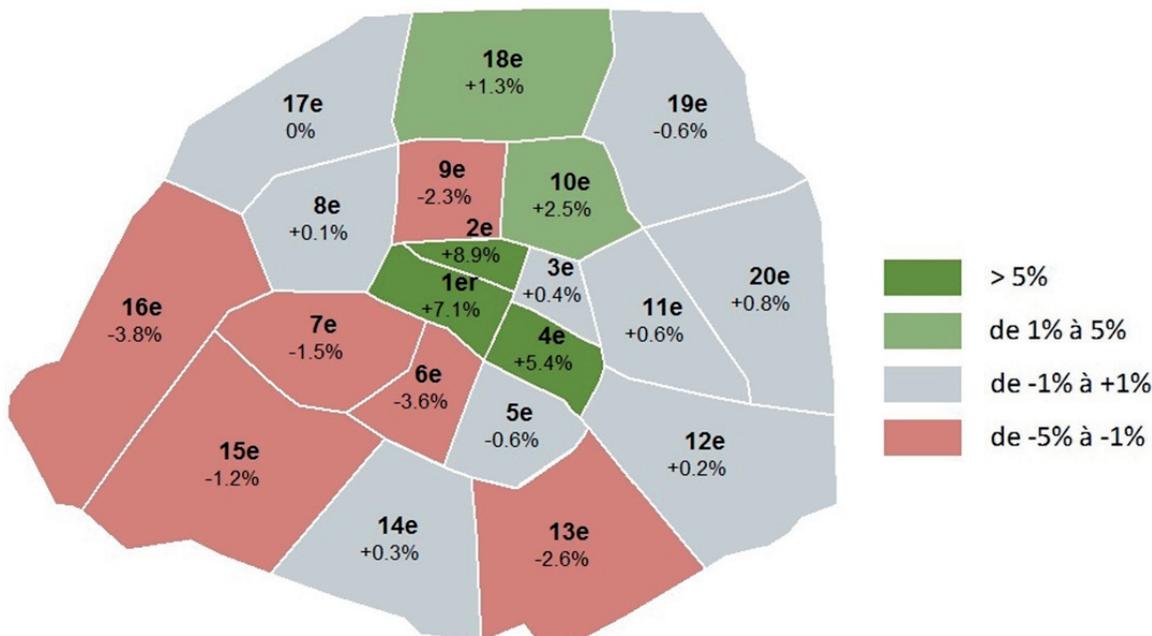
Pour accéder à la carte des prix, cliquez [ici](#)



Paris compte six arrondissements à plus de 10 000 € le m<sup>2</sup> au 4<sup>e</sup> trimestre 2015, contre quatre il y a un an. Le 1<sup>er</sup> et le 8<sup>e</sup> sont les deux arrondissements à avoir retrouvé ce niveau fin 2015. La Capitale ne compte en revanche plus qu'un arrondissement à plus de 11 000 €, soit trois de moins qu'au 3<sup>e</sup> trimestre.

**Des prix plutôt stables, les plus fortes variations s'observent au cœur de la Capitale**

Evolution annuelle des prix au m<sup>2</sup> médians des appartements anciens à Paris par arrondissement au 4<sup>e</sup> trimestre 2015



En un an, le prix des appartements anciens a peu évolué à Paris (+0,4%). Cette stabilité dans la Capitale s'observe également dans la majorité des arrondissement où les prix ont peu progressé en 2015. Seuls les 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> arrondissements enregistrent de fortes variations à la hausse. On rappellera cependant que les ventes sont traditionnellement assez peu nombreuses dans ces arrondissements.



# Petite Couronne

## Les volumes de ventes

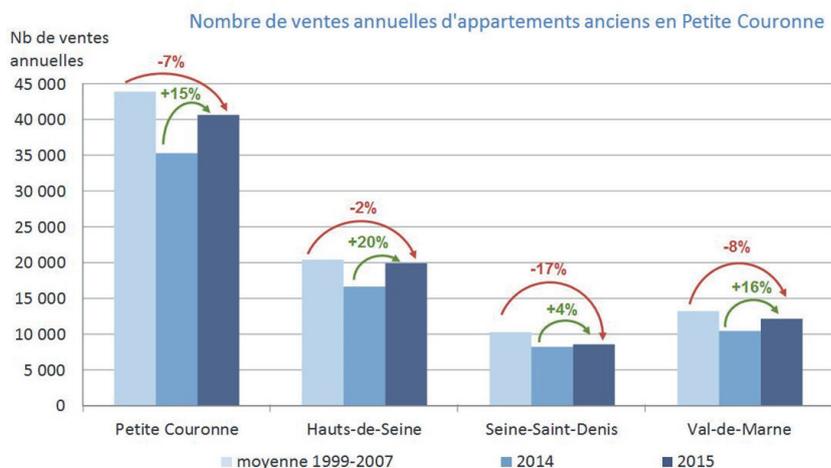


### Les appartements en Petite Couronne :

#### Des volumes de ventes en hausse, spécialement dans les Hauts-de-Seine et le Val-de-Marne

Les volumes de ventes d'appartements ont augmenté de 15% entre 2014 et 2015 en Petite Couronne. Les Hauts-de-Seine (+20%) et le Val-de-Marne (+16%) enregistrent les hausses les plus significatives.

On remarque que la reprise des ventes a peu profité à la Seine-Saint-Denis (-17% par rapport à 1999-2007). En effet, le département a enregistré en 2015 la progression la plus faible d'Ile-de-France (+4%).



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

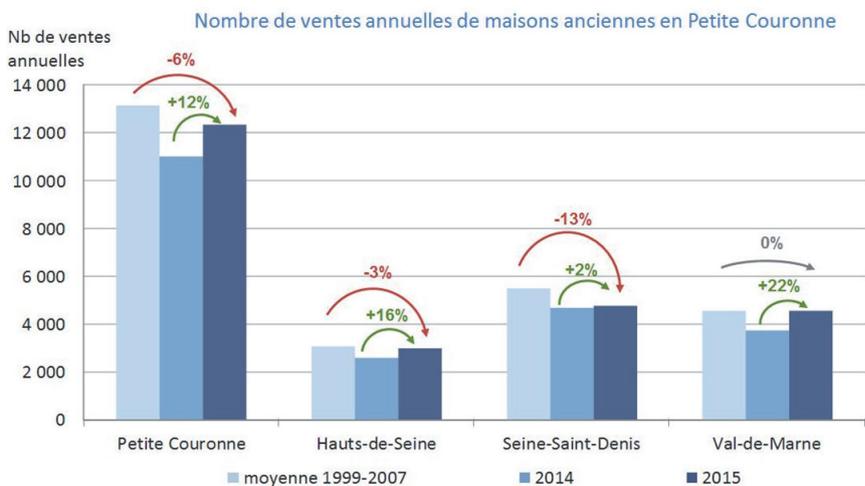


### Les maisons en Petite Couronne :

#### La forte reprise rapproche les volumes de ventes de maisons de leur niveau de 1999-2007

Après plusieurs années de faible activité, les volumes de ventes de maisons anciennes ont atteint des niveaux très proches de ceux de la période 1999-2007.

Néanmoins, on note comme pour les appartements une faible progression des volumes en Seine-Saint-Denis (+2% en 2015).



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

# Les prix



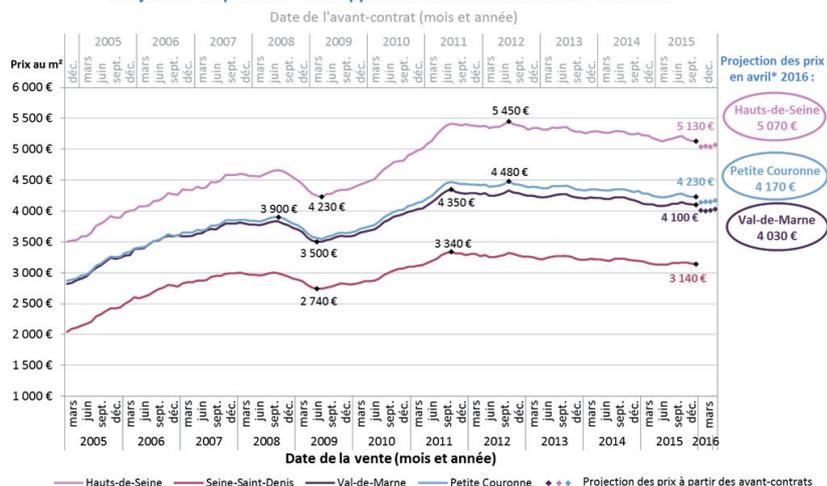
## Les appartements en Petite Couronne :

**Une baisse modérée de 2% en Petite Couronne en 2015 et une tendance légèrement baissière qui se prolongerait début 2016**

La lente érosion du prix des appartements anciens en Petite Couronne s'est poursuivie en 2015 (-2% entre les 4<sup>e</sup> trimestres 2014 et 2015).

D'après nos indicateurs avancés issus des avant-contrats, cette tendance à une très légère baisse devrait se poursuivre début 2016. Le prix des appartements en Petite Couronne s'établirait ainsi à 4 170 € le m<sup>2</sup> en avril\* 2016.

Projection du prix au m<sup>2</sup> des appartements anciens en Petite Couronne



Prix des appartements anciens au T4 2015 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m <sup>2</sup>	4 230 €	5 130 €	3 140 €	4 100 €
Variation en an	-2,0%	-2,5%	-1,6%	-1,3%
Variation brute en 3 mois	-1,3%	-1,5%	-1,1%	-1,1%
Variation CVS en 3 mois	-0,2%	-0,5%	0,2%	0,2%

Projection des prix des appartements anciens en avril* 2016	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Val-de-Marne
Prix au m <sup>2</sup>	4 170 €	5 070 €	4 030 €
Variation en 1 an (avril* 2015 / avril* 2016)	-1,4%	-1,6%	-1,3%
Variation brute en 3 mois (janvier* 2016 / avril* 2016)	0,6%	0,5%	0,6%
Variation CVS en 3 mois	0,4%	0,1%	0,6%

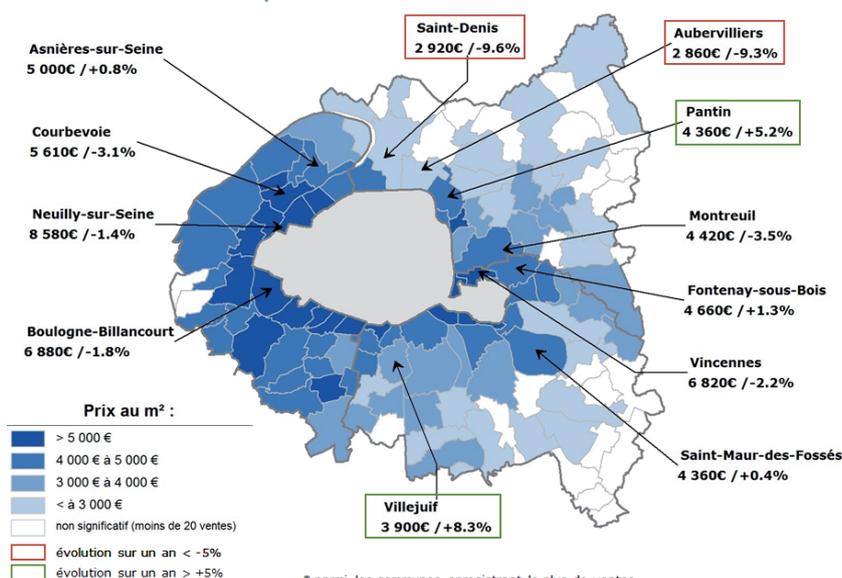
\* Avril correspond à la période allant de février à avril (janvier\* de novembre à janvier)

## Prix des appartements par commune : des marchés locaux toujours assez hétérogènes

En 2015, le prix des appartements est resté plutôt stable parmi les communes enregistrant le plus de ventes en Petite Couronne.

Seules deux communes de Seine-Saint-Denis ont enregistré des baisses notables. Il s'agit de Saint-Denis et d'Aubervilliers. La hausse la plus significative a eu lieu à Villejuif (+8,3%).

Prix au m<sup>2</sup> médian des appartements anciens et évolution annuelle par commune\* au 4<sup>e</sup> trimestre 2015



\* parmi les communes enregistrant le plus de ventes

\* avril correspond à la période allant de février à avril.



## Les maisons en Petite Couronne :

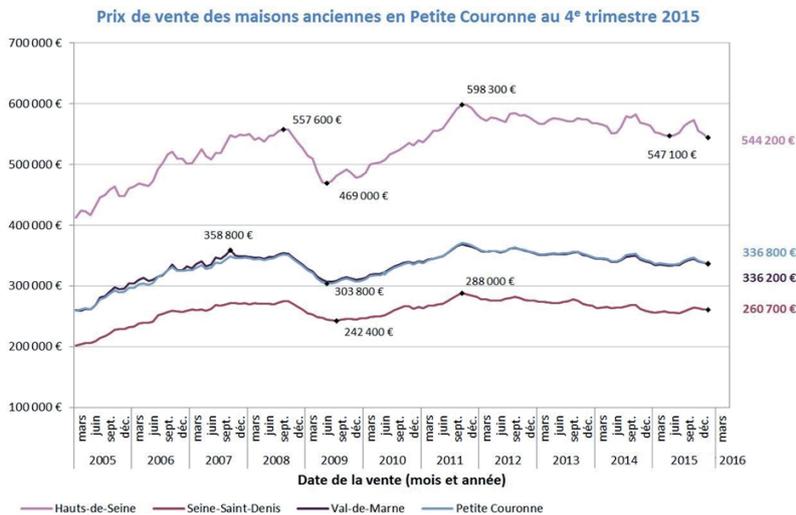
### Une baisse du prix des maisons de 1% en un an en Petite Couronne

Le prix des maisons a enregistré une baisse de 1% en 2015. Cependant, cela cache des évolutions assez contrastées entre les départements de la Petite Couronne. Ainsi en un an, le prix des maisons a baissé de 3,4% dans les Hauts-de-Seine, il est resté stable dans le Val-de-Marne et a même légèrement progressé (1,3%) en Seine-Saint-Denis.

Par ailleurs, on note de fortes variations de prix par rapport aux mois d'été (-3% en Petite Couronne). Celles-ci s'expliquent par la forte saisonnalité du marché des maisons. D'ailleurs, le recul trimestriel tombe à 0,8% après correction de la variation saisonnière.

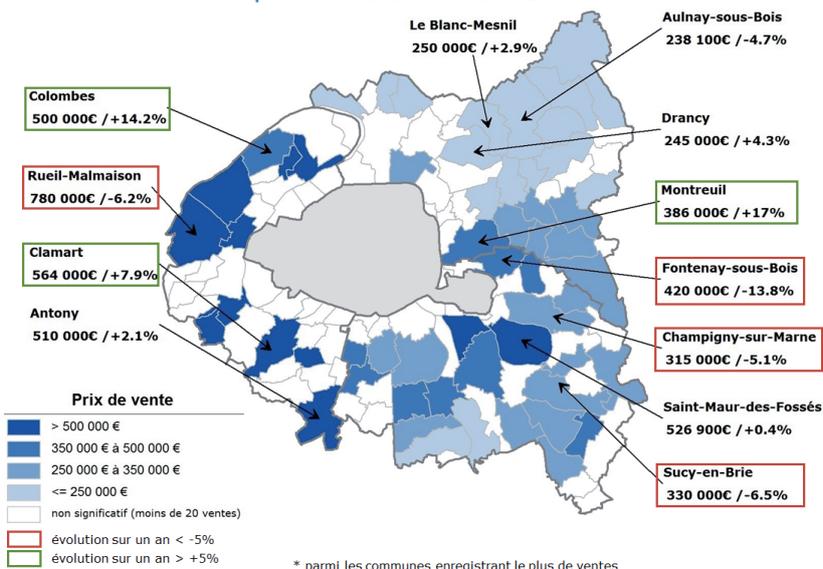
### L'hétérogénéité des biens vendus explique les fortes variations annuelles de prix

Sur la carte ci-contre, on peut voir que plusieurs communes enregistrent de fortes variations annuelles concernant le prix des maisons. Si ces évolutions sont nettement plus marquées que pour les appartements, cela s'explique principalement par l'hétérogénéité des biens vendus.



Prix des maisons anciennes au T4 2015	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	336 800 €	544 200 €	260 700 €	336 200 €
Variation en an	-1,0%	-3,4%	1,3%	-0,5%
Variation brute en 3 mois	-3,0%	-5,0%	-1,3%	-2,4%
Variation CVS en 3 mois	-0,8%	-3,0%	1,0%	-0,2%

Prix de vente médian des maisons anciennes et évolution annuelle par commune\* au 4<sup>e</sup> trimestre 2015



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici



# Grande Couronne

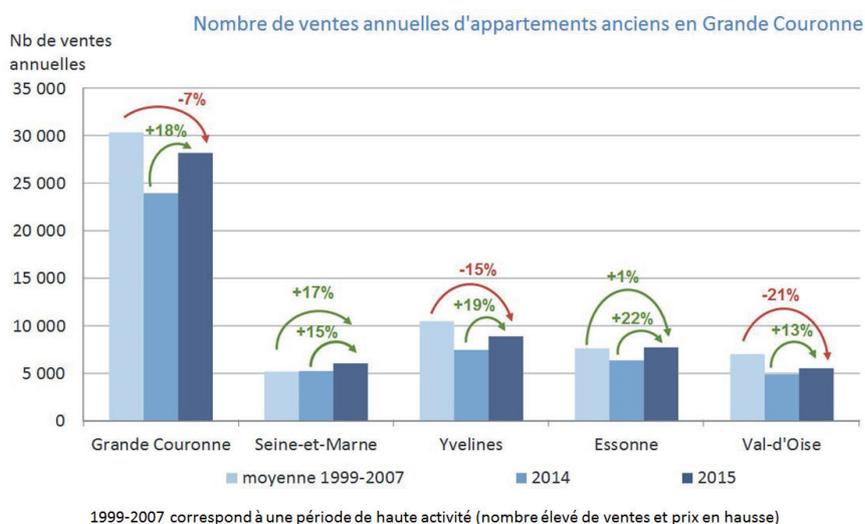
## Les volumes de ventes



### Les appartements en Grande Couronne :

**La Seine-et-Marne et l'Essonne atteignent des volumes de ventes supérieurs à la période 1999-2007**

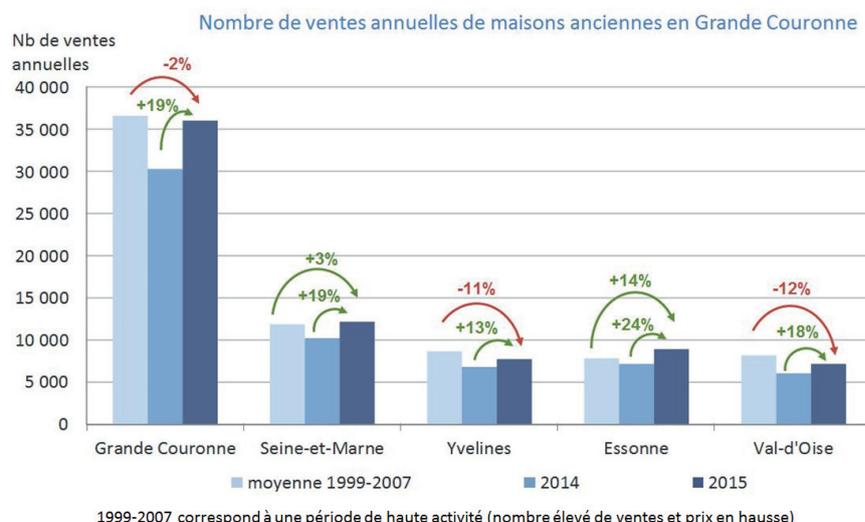
Comme partout en Ile-de-France, les volumes de ventes d'appartement ont fortement progressé (+18%) de 2014 à 2015 en Grande Couronne. La Seine-et-Marne (+17%) et l'Essonne (+1%) se distinguent par un nombre de ventes supérieur à la période de haute activité 1999-2007.



### Les maisons en Grande Couronne :

**Le marché des maisons encore plus dynamique que celui des appartements**

En 2015, le marché des maisons s'est montré encore plus dynamique que celui des appartements sur l'ensemble de l'Ile-de-France. Avec une progression de ses ventes de 24% par rapport à 2014, l'Essonne est le département d'Ile-de-France qui affiche la plus forte progression en un an.



A noter, le nombre de ventes dans les Yvelines et le Val-d'Oise reste plus faible qu'au cours de la période 1999-2007.

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

# Les prix

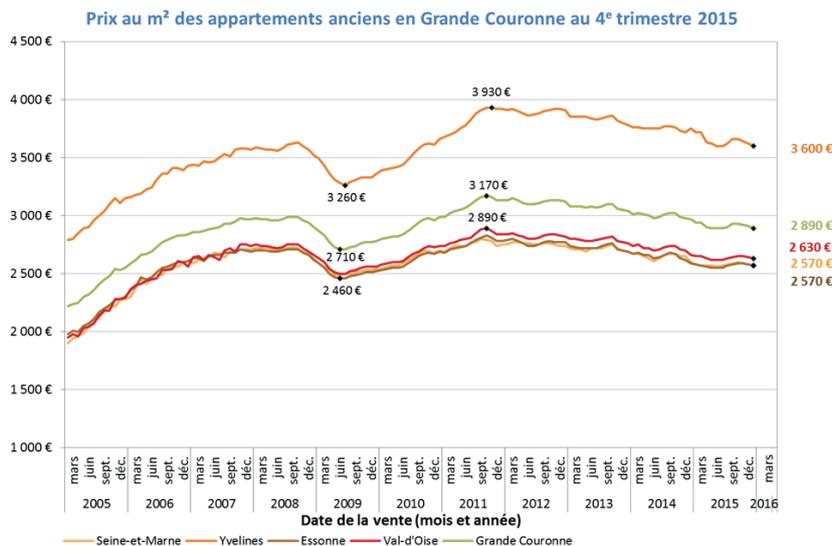


## Les appartements en Grande Couronne :

**Une baisse des prix légèrement plus accentuée en Grande Couronne (2,4%) qu'en Petite Couronne (2%)**

Comme en Petite Couronne, le prix des appartements en Grande Couronne a diminué en 2015. Le département des Yvelines enregistre la baisse la plus notable (-3,8%) d'Ile-de-France en un an.

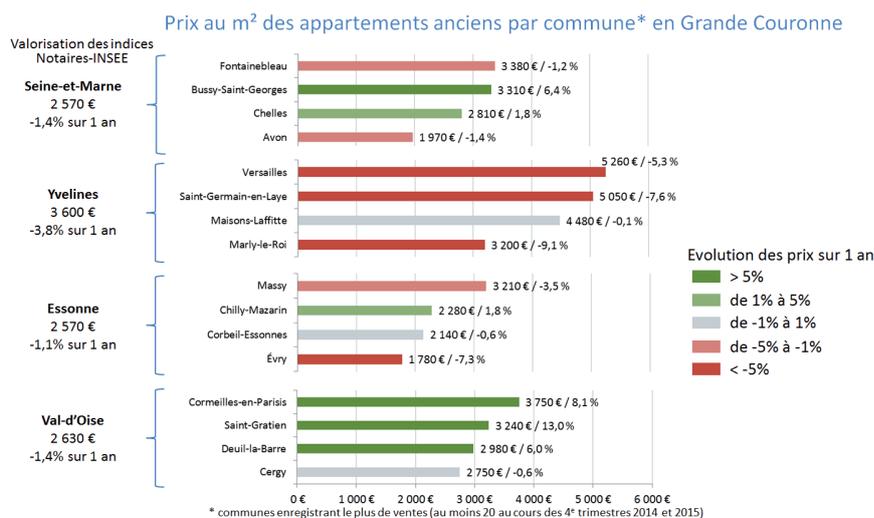
On note aussi que l'homogénéité des prix entre les départements de Grande Couronne s'est renforcé de 2014 à 2015. L'écart entre le plus cher et le moins cher n'est que de 1 030 € (2 000 € environ en Petite Couronne) contre 1 160 € en 2014.



Prix des appartements anciens au T4 2015 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix au m <sup>2</sup>	2 890 €	2 570 €	3 600 €	2 570 €	2 630 €
Variation en an	-2,4%	-1,4%	-3,8%	-1,1%	-1,4%
Variation brute en 3 mois	-1,3%	-1,1%	-1,7%	-0,9%	-1,0%
Variation CVS en 3 mois	-0,2%	0,1%	-0,9%	0,3%	0,4%

## Prix par commune : quelques grands marchés en baisse notable dans les Yvelines et en hausse dans le Val-d'Oise

Sur le graphique ci-contre, on constate que l'évolution du prix des appartements est très contrastée en Grande Couronne. Alors que les communes les plus actives du Val-d'Oise en termes de ventes enregistrent de fortes hausses de prix, on note des baisses dans plusieurs grands marchés des Yvelines. Mais ces évolutions doivent être relativisées du fait du nombre réduit de ventes et de l'hétérogénéité des produits.



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

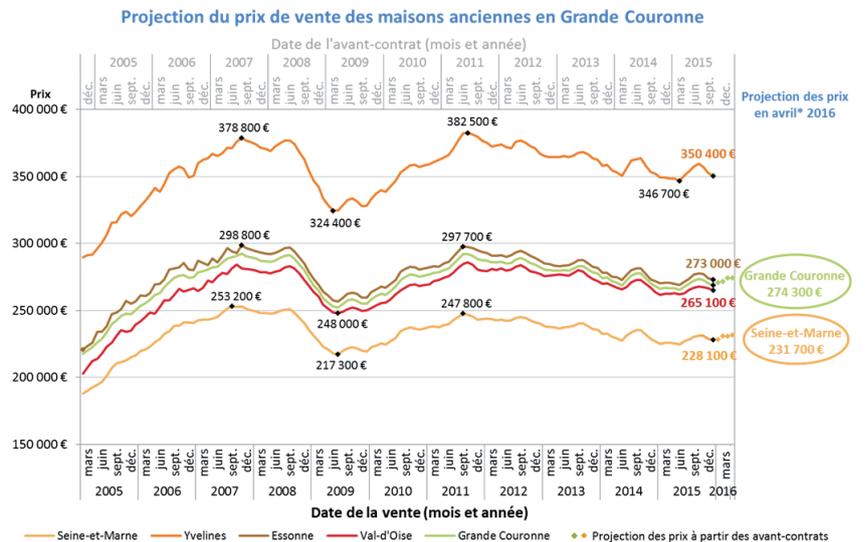


## Les maisons en Grande Couronne :

### Le prix des maisons est resté stable en 2015. Il devrait progresser au 1<sup>er</sup> trimestre 2016

Suite à plusieurs années de baisse en Grande Couronne, le prix des maisons anciennes s'est stabilisé dans l'ensemble des départements en 2015.

D'après les indicateurs avancés sur les prix issus des avants-contrats, le prix des maisons en Grande Couronne devrait atteindre 274 300 € en avril\* 2016, soit une hausse annuelle de 3%. Mais une fois encore, il est nécessaire de rappeler que les prix de ce marché sont assez volatils.



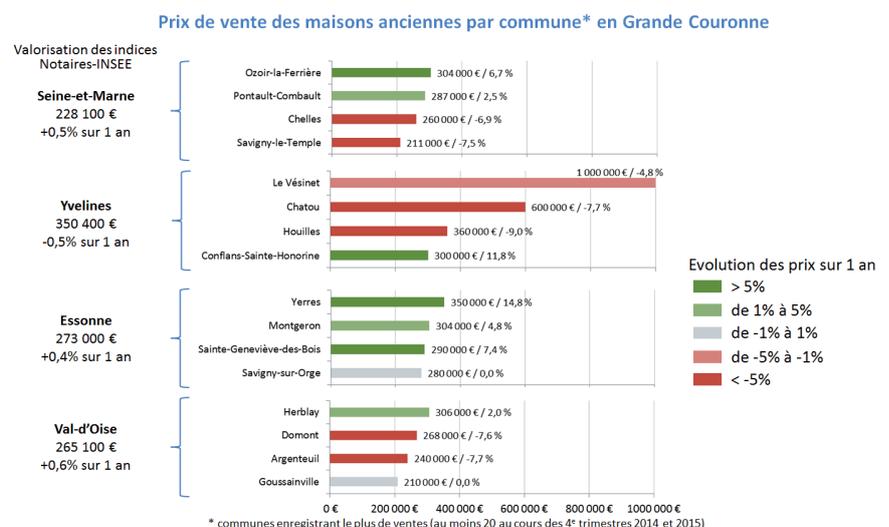
Prix des maisons anciennes au T4 2015 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	268 900 €	228 100 €	350 400 €	273 000 €	265 100 €
Variation en an	0,2%	0,5%	-0,5%	0,4%	0,6%
Variation brute en 3 mois	-1,7%	-1,3%	-2,5%	-1,7%	-1,0%
Variation CVS en 3 mois	0,0%	0,4%	-0,8%	0,0%	0,8%

Projection des prix des maisons anciennes avril* 2016	Grande Couronne	Seine-et-Marne
Prix de vente	274 300 €	231 700 €
Variation en 1 an (avril* 2015 / avril* 2016)	3,0%	2,8%
Variation brute en 3 mois (janvier* 2016 / avril* 2016)	1,3%	1,5%
Variation CVS en 3 mois	1,7%	2,1%

\* Avril correspond à la période allant de février à avril (janvier\* de novembre à janvier)

### Variations du prix des maisons toujours très hétérogènes en Grande Couronne

Parmi les communes enregistrant le plus de ventes, les hausses les plus notables ont eu lieu dans l'Essonne (+14,8% à Yerres) et à Conflans-Sainte-Honorine (+11,8%) dans les Yvelines. Ce département se distingue également par la plus forte baisse (-9% à Houilles). Cependant, la faiblesse des volumes dans chaque commune conduit à relativiser ce type d'écart.



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici

\* avril correspond à la période allant de février à avril.

# FOCUS : les appartements par taille à Paris (2011-2015)

## Une baisse de prix récente un peu plus notable pour les grands logements

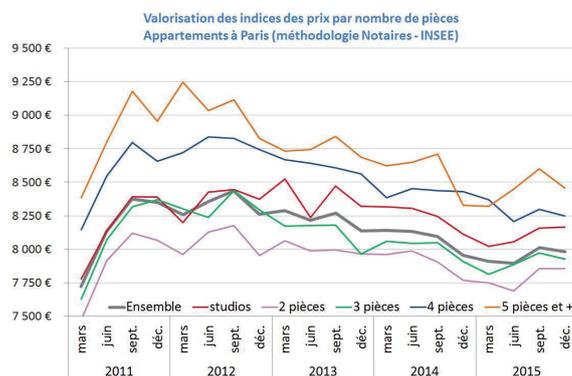
### Il n'y a pas eu de correction notable des prix

Depuis les derniers sommets de 2011 ou 2012, selon les types de biens, les prix à Paris sont en baisse très légère mais assez régulière, avec une stabilisation en 2015. Dans Paris, le prix au m<sup>2</sup> a perdu 480 euros le m<sup>2</sup> de l'été 2012 à la fin 2015, passant de 8 460 € à 7 980 € (-5,7%). Au final, et malgré le recul de l'activité, la baisse totale de prix s'avère très limitée et témoigne de la résistance du marché parisien sans doute liée au manque structurel d'offre de logements. **En effet, la baisse accumulée pendant plusieurs années ne permet pas d'effacer la hausse de la seule année 2011.**

### Un peu moins d'ajustement global sur les studios et 2 pièces

**Si depuis l'été 2012 la baisse des prix atteint 5,7% sur l'ensemble des appartements à Paris (Indices Notaires-INSEE) elle a davantage concerné les grands logements, que peu d'acquéreurs peuvent financer, que les petits appartements.** Sur la même période, les prix au m<sup>2</sup> des 5 pièces et plus ont reculé de 8,6%, ceux des 4 pièces de 6,7% et ceux des 3 pièces de 6% alors que ceux des studios n'ont baissé que de 4,2% et ceux des 2 pièces de 4%. A la fin 2015, tous les types de biens affichent encore des prix au m<sup>2</sup> supérieurs à ceux du début 2011.

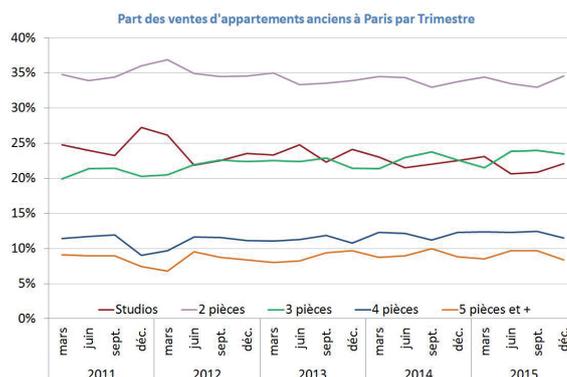
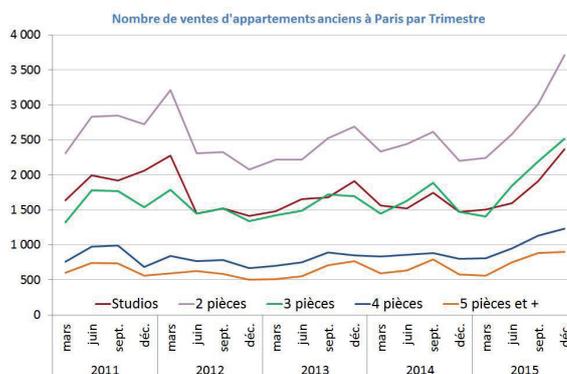
Enfin, en 2015, les prix ont été globalement stables dans Paris (+0,4%), et assez peu différenciés selon les types de logements, avec des hausses annuelles de 1,5% pour les 5 pièces et plus, 1,1% pour les 2 pièces, 0,6% pour les studios et 0,3% pour les 3 pièces et une baisse de 2,1% pour les 4 pièces.



## Une reprise des ventes fin 2015 plus sensible pour les 2 et 3 pièces

Dans Paris, le parc est essentiellement composé de petits logements. Assez naturellement, ils prédominent donc dans les ventes. Généralement, moins de 20% des biens vendus sont des appartements de 4 pièces et plus, contre environ 35% de 2 pièces, et 20 à 25% de studios comme de 3 pièces. Ces tendances lourdes se trouvent parfois ponctuellement infléchies. Ainsi dans un contexte global de progression de l'activité, qui se lit bien sur le 2<sup>e</sup> graphique, **on observe une forte poussée récente des acquisitions de 2 et 3 pièces.** Au total, le nombre de 3 pièces vendus dans Paris a augmenté de 24% de 2014 à 2015. Cette évolution récente est encore plus visible sur le 3<sup>e</sup> graphique qui indique la part de chaque type d'appartement dans le total.

**La part des 3 pièces dans les ventes a atteint un niveau record ces trois derniers trimestres, dépassant durablement la part des studios,** tandis que la part des grands appartements a chuté. Compte tenu du niveau encore élevé des prix dans la Capitale, il est possible que la reprise des ventes se porte de préférence sur les 3 pièces qui peuvent encore accueillir des familles, alors que les prix unitaires des logements plus grands, et en particulier des 5 pièces et plus, restent un frein pour de nombreux ménages. Cependant, ces tendances récentes n'ont pas encore eu d'impact sur les prix par type de logement dont les évolutions restent très proches. Enfin, notons à titre d'information, l'impact de la réglementation et la fin de l'abattement sur les plus-values pour les investisseurs début février 2012, générant, peu avant, un afflux de ventes de petits logements.



# FOCUS : les logements par taille en Banlieue (2011-2015)

## Une baisse de prix cumulée un peu plus notable qu'à Paris et qui affecte davantage les appartements que les maisons

Comme à Paris, les prix maximums ont été atteints en 2011 ou 2012, selon les types de biens.

### Le recul cumulé des prix a été plus sensible pour les appartements de grande taille en Petite Couronne que en Grande Couronne

En Petite Couronne, les prix ont baissé de 5,6% depuis le sommet du 3<sup>e</sup> trimestre 2012, les baisses les plus importantes se portant sur les grands appartements de 5 pièces et plus (-9,6%) et de 4 pièces (-6,9%), tandis que les studios ont vu leur prix reculer de 5,6%, les 2 pièces de 5,3% et les 3 pièces de 5,2%.

A titre d'exemple, dans les Hauts-de-Seine, le recul va de 5,1% pour les studios à 10,3% pour les grands appartements.

Plus éloigné de Paris, **le marché des appartements de Grande Couronne a connu un repli de son prix au m<sup>2</sup> de 8,7%, plus important mais également plus homogène qu'en Petite Couronne.** Les studios ont baissé de 10,6%. Peut-être que ce segment de marché est devenu plus concurrentiel suite aux reventes de logements d'anciens programmes de défiscalisation qui viennent augmenter l'offre disponible ?

Le recul des valeurs des autres types d'appartements sont proches, de 9% pour les appartements de 3 pièces, 8,6% pour les appartements de 2 pièces comme ceux de 4 pièces et de 8,3% pour ceux de 5 pièces et plus. **On notera aussi que la petite hausse des prix du 3<sup>e</sup> trimestre 2015 a été compensée par une baisse équivalente au 4<sup>e</sup> trimestre.**

### En Grande Couronne, les prix des grandes maisons ont un peu mieux résisté

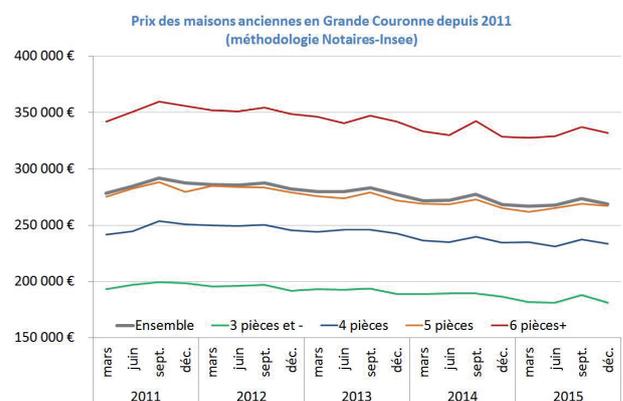
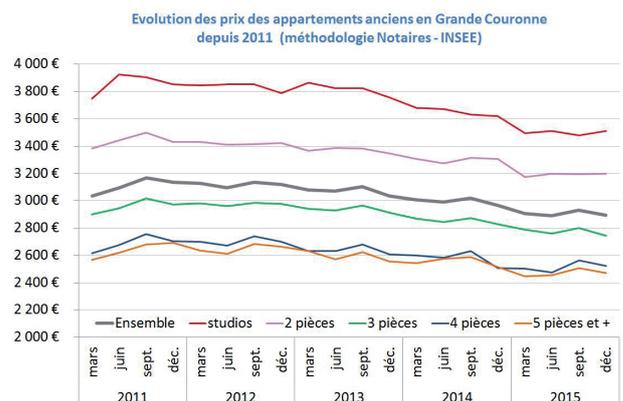
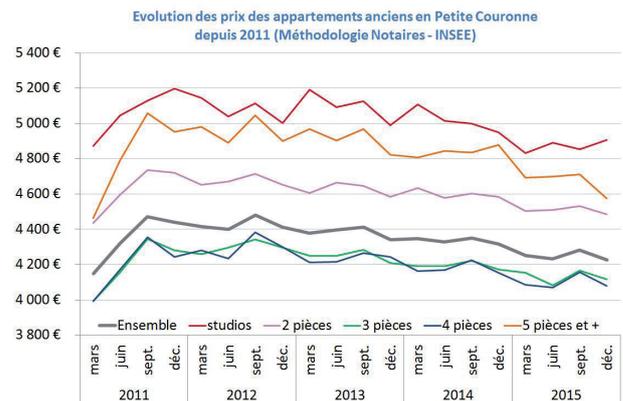
**La baisse des prix des maisons est plus limitée que celle des appartements avec un recul total de 7,9% par rapport aux points hauts de 2011 ou 2012.**

Ce sont les petites maisons de 3 pièces et moins qui ont le plus reculé (-10,1%). Celles de 4 pièces affichent une baisse de prix de 8,6%.

Les grandes maisons sont celles qui ont le mieux résisté avec une diminution limitée à 7,4% pour les 5 pièces et à 7,7% pour les grandes maisons de 6 pièces et plus.

**La hausse des prix du 3<sup>e</sup> trimestre 2015 n'était que saisonnière et elle a finalement été gommée au 4<sup>e</sup> trimestre** comme pour les appartements.

En conclusion, **tous ces marchés de banlieue connaissent une baisse limitée de leur prix depuis 4 ans.** Ce repli est loin de compenser la hausse de 2009 à 2011 et encore moins l'ensemble du mouvement haussier initié en 1998.



# Synthèse des volumes de ventes

## Les volumes de ventes

### Nombre de ventes en 2015 en Ile-de-France :

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France	
 <b>Logements</b>						
	<b>Anciens</b>	Nombre de ventes en 2015	34 420	52 950	64 190	151 570
		Évolution sur 1 an (2015 / 2014)	20%	14%	18%	17%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	7%	2%	6%	5%
Écart / moyenne de la période haute**		-11%	-7%	-4%	-7%	
 <b>Appartements</b>						
	<b>Anciens</b>	Nombre de ventes en 2015	34 250	40 630	28 180	103 050
		Évolution sur 1 an (2015 / 2014)	20%	15%	18%	17%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	7%	1%	0%	3%
Écart / moyenne de la période haute**		-11%	-7%	-7%	-8%	
 <b>Maisons</b>						
	<b>Anciens</b>	Nombre de ventes en 2015	n.s.	12 330	36 010	48 510
		Évolution sur 1 an (2015 / 2014)	n.s.	12%	19%	17%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	n.s.	6%	12%	10%
Écart / moyenne de la période haute**		n.s.	-6%	-2%	-3%	

n.s. : non significatif

[Téléchargez les volumes de ventes en 2015 et ceux du 4<sup>e</sup> trimestre 2015 dans l'ancien et le neuf](#)

\* Variation entre le nombre de ventes moyen des 10 dernières années (2005-2014) et le nombre de ventes en 2015.

\*\* Variation entre le nombre de ventes moyen de la période 1999-2007 et le nombre de ventes en 2015.

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	T4 2014	T1 2015	T2 2015	T3 2015	T4 2015
Indice brut	123,6	122,9	122,6	124,5	<b>124,0</b>
Prix au m <sup>2</sup>	7 950 €	7 910 €	7 890 €	8 010 €	<b>7 980 €</b>
Variation annuelle	-2,3%	-2,8%	-2,9%	-1,0%	<b>0,4%</b>
Variation trimestrielle brute	-1,7%	-0,5%	-0,2%	1,5%	<b>-0,4%</b>
Variation trimestrielle CVS	-0,5%	-0,9%	-0,4%	0,7%	<b>0,9%</b>

Petite Couronne	T4 2014	T1 2015	T2 2015	T3 2015	T4 2015
Indice brut	115,7	114,0	113,5	114,9	<b>113,4</b>
Prix au m <sup>2</sup>	4 320 €	4 250 €	4 230 €	4 280 €	<b>4 230 €</b>
Variation annuelle	-0,6%	-2,2%	-2,2%	-1,6%	<b>-2,0%</b>
Variation trimestrielle brute	-0,8%	-1,5%	-0,5%	1,2%	<b>-1,3%</b>
Variation trimestrielle CVS	0,3%	-1,5%	-0,6%	0,2%	<b>-0,2%</b>

Hauts-de-Seine	T4 2014	T1 2015	T2 2015	T3 2015	T4 2015
Indice brut	118,2	116,2	115,6	117,0	<b>115,3</b>
Prix au m <sup>2</sup>	5 260 €	5 180 €	5 150 €	5 210 €	<b>5 130 €</b>
Variation annuelle	-0,3%	-2,1%	-2,3%	-1,4%	<b>-2,5%</b>
Variation trimestrielle brute	-0,4%	-1,7%	-0,5%	1,2%	<b>-1,5%</b>
Variation trimestrielle CVS	0,6%	-1,7%	-0,7%	0,4%	<b>-0,5%</b>

Seine-Saint-Denis	T4 2014	T1 2015	T2 2015	T3 2015	T4 2015
Indice brut	111,4	109,8	109,5	110,9	<b>109,7</b>
Prix au m <sup>2</sup>	3 190 €	3 140 €	3 130 €	3 170 €	<b>3 140 €</b>
Variation annuelle	-0,7%	-2,3%	-1,8%	-1,6%	<b>-1,6%</b>
Variation trimestrielle brute	-1,1%	-1,4%	-0,3%	1,3%	<b>-1,1%</b>
Variation trimestrielle CVS	0,2%	-1,3%	-0,3%	-0,2%	<b>0,2%</b>

Val-de-Marne	T4 2014	T1 2015	T2 2015	T3 2015	T4 2015
Indice brut	113,2	111,9	111,5	112,9	<b>111,7</b>
Prix au m <sup>2</sup>	4 150 €	4 110 €	4 090 €	4 140 €	<b>4 100 €</b>
Variation annuelle	-1,3%	-2,4%	-2,4%	-1,9%	<b>-1,3%</b>
Variation trimestrielle brute	-1,6%	-1,1%	-0,4%	1,2%	<b>-1,1%</b>
Variation trimestrielle CVS	-0,3%	-0,9%	-0,5%	-0,1%	<b>0,2%</b>

## Les prix



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

Grande Couronne	T4 2014	T1 2015	T2 2015	T3 2015	T4 2015
Indice brut	105,1	102,9	102,4	103,9	<b>102,6</b>
Prix au m <sup>2</sup>	2 970 €	2 900 €	2 890 €	2 930 €	<b>2 890 €</b>
Variation annuelle	-2,3%	-3,4%	-3,4%	-2,8%	<b>-2,4%</b>
Variation trimestrielle brute	-1,7%	-2,0%	-0,5%	1,5%	<b>-1,3%</b>
Variation trimestrielle CVS	-0,7%	-1,5%	-0,5%	-0,1%	<b>-0,2%</b>

Seine-et-Marne	T4 2014	T1 2015	T2 2015	T3 2015	T4 2015
Indice brut	101,3	99,9	100,0	101,0	<b>99,9</b>
Prix au m <sup>2</sup>	2 600 €	2 570 €	2 570 €	2 600 €	<b>2 570 €</b>
Variation annuelle	-3,1%	-3,3%	-2,2%	-2,9%	<b>-1,4%</b>
Variation trimestrielle brute	-2,6%	-1,4%	0,1%	1,0%	<b>-1,1%</b>
Variation trimestrielle CVS	-1,4%	-1,1%	0,1%	-0,6%	<b>0,1%</b>

Yvelines	T4 2014	T1 2015	T2 2015	T3 2015	T4 2015
Indice brut	109,7	106,4	105,5	107,3	<b>105,5</b>
Prix au m <sup>2</sup>	3 750 €	3 630 €	3 600 €	3 660 €	<b>3 600 €</b>
Variation annuelle	-0,9%	-3,1%	-3,8%	-2,6%	<b>-3,8%</b>
Variation trimestrielle brute	-0,4%	-3,0%	-0,8%	1,7%	<b>-1,7%</b>
Variation trimestrielle CVS	0,4%	-2,6%	-0,9%	0,5%	<b>-0,9%</b>

Essonne	T4 2014	T1 2015	T2 2015	T3 2015	T4 2015
Indice brut	101,6	100,3	99,8	101,4	<b>100,5</b>
Prix au m <sup>2</sup>	2 590 €	2 560 €	2 550 €	2 590 €	<b>2 570 €</b>
Variation annuelle	-3,5%	-3,8%	-3,6%	-2,9%	<b>-1,1%</b>
Variation trimestrielle brute	-2,7%	-1,3%	-0,5%	1,6%	<b>-0,9%</b>
Variation trimestrielle CVS	-1,5%	-0,7%	-0,4%	-0,2%	<b>0,3%</b>

Val-d'Oise	T4 2014	T1 2015	T2 2015	T3 2015	T4 2015
Indice brut	102,5	101,2	100,8	102,0	<b>101,0</b>
Prix au m <sup>2</sup>	2 660 €	2 630 €	2 620 €	2 650 €	<b>2 630 €</b>
Variation annuelle	-3,3%	-3,4%	-3,4%	-3,3%	<b>-1,4%</b>
Variation trimestrielle brute	-2,8%	-1,2%	-0,4%	1,2%	<b>-1,0%</b>
Variation trimestrielle CVS	-1,5%	-0,6%	-0,5%	-0,7%	<b>0,4%</b>

Ile-de-France	T4 2014	T1 2015	T2 2015	T3 2015	T4 2015
Indice brut	116,8	115,5	115,1	116,7	<b>115,7</b>
Prix au m <sup>2</sup>	5 310 €	5 250 €	5 230 €	5 300 €	<b>5 260 €</b>
Variation annuelle	-1,7%	-2,7%	-2,8%	-1,6%	<b>-1,0%</b>
Variation trimestrielle brute	-1,4%	-1,2%	-0,4%	1,4%	<b>-0,9%</b>
Variation trimestrielle CVS	-0,2%	-1,2%	-0,5%	0,4%	<b>0,3%</b>

## Les prix



### Les maisons en Petite Couronne :

Petite Couronne	T4 2014	T1 2015	T2 2015	T3 2015	T4 2015
Indice brut	107,0	105,7	105,7	109,2	<b>106,0</b>
Prix de vente	340 100 €	336 000 €	335 800 €	347 100 €	<b>336 800 €</b>
Variation annuelle	-2,2%	-2,6%	-2,4%	-1,6%	<b>-1,0%</b>
Variation trimestrielle brute	-3,5%	-1,2%	0,0%	3,4%	<b>-3,0%</b>
Variation trimestrielle CVS	-1,4%	-0,7%	-0,6%	1,2%	<b>-0,8%</b>

Hauts-de-Seine	T4 2014	T1 2015	T2 2015	T3 2015	T4 2015
Indice brut	112,1	109,1	110,0	114,0	<b>108,3</b>
Prix de vente	563 100 €	547 800 €	552 600 €	572 800 €	<b>544 200 €</b>
Variation annuelle	-0,8%	-2,7%	-1,5%	-1,6%	<b>-3,4%</b>
Variation trimestrielle brute	-3,2%	-2,7%	0,9%	3,6%	<b>-5,0%</b>
Variation trimestrielle CVS	-1,2%	-2,5%	0,8%	1,3%	<b>-3,0%</b>

Seine-Saint-Denis	T4 2014	T1 2015	T2 2015	T3 2015	T4 2015
Indice brut	103,1	103,3	102,2	105,8	<b>104,4</b>
Prix de vente	257 400 €	258 100 €	255 300 €	264 100 €	<b>260 700 €</b>
Variation annuelle	-3,6%	-2,6%	-3,6%	-1,6%	<b>1,3%</b>
Variation trimestrielle brute	-4,1%	0,3%	-1,1%	3,5%	<b>-1,3%</b>
Variation trimestrielle CVS	-2,0%	1,1%	-2,3%	1,5%	<b>1,0%</b>

Val-de-Marne	T4 2014	T1 2015	T2 2015	T3 2015	T4 2015
Indice brut	105,7	104,6	104,6	107,7	<b>105,1</b>
Prix de vente	337 900 €	334 600 €	334 400 €	344 300 €	<b>336 200 €</b>
Variation annuelle	-2,6%	-2,5%	-2,3%	-1,5%	<b>-0,5%</b>
Variation trimestrielle brute	-3,4%	-1,0%	-0,1%	3,0%	<b>-2,4%</b>
Variation trimestrielle CVS	-1,3%	-0,5%	-0,6%	0,8%	<b>-0,2%</b>

## Les prix



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

Grande Couronne	T4 2014	T1 2015	T2 2015	T3 2015	T4 2015
Indice brut	102,3	101,6	102,1	104,3	<b>102,5</b>
Prix de vente	268 400 €	266 700 €	267 800 €	273 600 €	<b>268 900 €</b>
Variation annuelle	-3,3%	-1,9%	-1,7%	-1,5%	<b>0,2%</b>
Variation trimestrielle brute	-3,3%	-0,7%	0,4%	2,1%	<b>-1,7%</b>
Variation trimestrielle CVS	-1,6%	0,1%	-0,2%	0,2%	<b>0,0%</b>

Seine-et-Marne	T4 2014	T1 2015	T2 2015	T3 2015	T4 2015
Indice brut	100,7	100,2	100,7	102,5	<b>101,2</b>
Prix de vente	226 900 €	225 800 €	227 000 €	231 100 €	<b>228 100 €</b>
Variation annuelle	-3,7%	-1,9%	-1,7%	-1,8%	<b>0,5%</b>
Variation trimestrielle brute	-3,6%	-0,5%	0,5%	1,8%	<b>-1,3%</b>
Variation trimestrielle CVS	-1,9%	0,4%	-0,2%	-0,1%	<b>0,4%</b>

Yvelines	T4 2014	T1 2015	T2 2015	T3 2015	T4 2015
Indice brut	103,6	102,6	103,3	105,8	<b>103,1</b>
Prix de vente	352 200 €	348 600 €	351 000 €	359 500 €	<b>350 400 €</b>
Variation annuelle	-2,9%	-1,7%	-1,4%	-1,1%	<b>-0,5%</b>
Variation trimestrielle brute	-3,1%	-1,0%	0,7%	2,4%	<b>-2,5%</b>
Variation trimestrielle CVS	-1,5%	-0,2%	0,1%	0,4%	<b>-0,8%</b>

Essonne	T4 2014	T1 2015	T2 2015	T3 2015	T4 2015
Indice brut	101,6	101,1	101,4	103,8	<b>102,0</b>
Prix de vente	272 100 €	270 700 €	271 400 €	277 800 €	<b>273 000 €</b>
Variation annuelle	-3,5%	-1,6%	-1,9%	-1,3%	<b>0,4%</b>
Variation trimestrielle brute	-3,3%	-0,5%	0,3%	2,4%	<b>-1,7%</b>
Variation trimestrielle CVS	-1,6%	0,5%	-0,6%	0,5%	<b>0,0%</b>

Val-d'Oise	T4 2014	T1 2015	T2 2015	T3 2015	T4 2015
Indice brut	103,3	102,8	102,9	104,9	<b>103,8</b>
Prix de vente	263 600 €	262 300 €	262 700 €	267 900 €	<b>265 100 €</b>
Variation annuelle	-3,1%	-2,4%	-1,8%	-1,7%	<b>0,6%</b>
Variation trimestrielle brute	-3,3%	-0,5%	0,1%	2,0%	<b>-1,0%</b>
Variation trimestrielle CVS	-1,5%	-0,2%	-0,2%	0,1%	<b>0,8%</b>

Ile-de-France	T4 2014	T1 2015	T2 2015	T3 2015	T4 2015
Indice brut	103,8	102,9	103,2	105,8	<b>103,6</b>
Prix de vente	289 700 €	287 200 €	288 100 €	295 400 €	<b>289 100 €</b>
Variation annuelle	-2,9%	-2,1%	-1,9%	-1,5%	<b>-0,2%</b>
Variation trimestrielle brute	-3,4%	-0,9%	0,3%	2,5%	<b>-2,1%</b>
Variation trimestrielle CVS	-1,6%	-0,2%	-0,3%	0,5%	<b>-0,3%</b>

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (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.

