

Le marché immobilier résidentiel ancien en Ile-de-France

Dossier de presse
10 septembre 2015



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
Annexe méthodologique	21

Communiqué de presse

La conjoncture immobilière au 2^e trimestre 2015

L'embellie de l'activité sera-t-elle durable ?

Au 2^e trimestre 2015, les ventes de logements ont repris en Ile-de-France. Ce rebond de l'activité permet au 1^{er} semestre 2015 de s'achever sur un rythme nettement plus dynamique que l'an dernier, dans un marché plus fluide grâce au niveau des taux d'intérêt et à des négociations plus faciles entre acquéreurs et vendeurs. En effet, les prix ont continué de s'éroder lentement au 2^e trimestre. Mais cette amélioration de l'activité, qui s'est prolongée dans l'été, s'accompagne désormais de quelques tensions sur les prix qui viendraient gommer l'érosion des valeurs de ce début d'année. Les fragilités du marché perdurent donc et laissent des perspectives incertaines.

Volumes de ventes 2^e trimestre 2015

Logements
anciens



Ile-de-France



20% en 1 an
37 270 ventes

Net rebond des ventes

L'amélioration du 2^e trimestre a plus que compensé un début d'année maussade

Encore figé en ce début d'année, le marché a retrouvé du dynamisme au printemps 2015. Dans l'ancien, au 2^e trimestre 2015, environ 37 300 logements ont été vendus, en hausse de 20% par rapport au 2^e trimestre 2014.

Cette progression des ventes de logements anciens permet de retrouver un volume de ventes proche de ce que l'on enregistrait en moyenne dans ces dix dernières années (+3%), **mais encore sensiblement en dessous (-11%) des ventes constatées pendant la période de haute activité du marché.**

Le rebond, très généralisé, s'étend à tous les secteurs géographiques et il bénéficie aussi bien aux appartements qu'aux maisons.

Au final, et malgré un 1^{er} trimestre médiocre, **le bilan du 1^{er} semestre 2015 est bien orienté**, avec une amélioration du nombre de ventes de 9% représentant 5 400 ventes de logements supplémentaires en Ile-de-France dans l'ancien par rapport au 1^{er} semestre 2014.

L'offre et la demande se sont rencontrées plus facilement dans un contexte de taux d'intérêt historiquement faibles

Comme annoncé dans nos précédents communiqués, le printemps 2015 a été favorable à l'activité. **Le marché a retrouvé de la fluidité grâce à un faisceau de facteurs favorables.** Après 3 ans de baisse modérée et continue des prix, les acteurs du marché n'attendent plus d'effondrement des valeurs. Ils ont donc rouvert les négociations, dans un climat plus serein.

D'un côté, les acquéreurs indécis, motivés par **le niveau exceptionnellement bas du taux des crédits à l'habitat et des anticipations de hausses**, se sont mobilisés pour réaliser rapidement leur acquisition. D'un autre côté, certains vendeurs, restés jusqu'à présent campés sur leur position, ont accepté les baisses de prix. Les notaires observent donc que l'offre s'est réduite et que l'accroissement de la demande a conduit à réduire l'offre qui est structurellement très faible en Ile-de-France.

Prix au m² 2^e trimestre 2015

Indices Notaires-INSEE

Appartements
anciens

Ile-de-France


5 220 € / m²
-3,0% en 1 an

Paris


7 880 € / m²
-3,1% en 1 an

Prix de vente 2^e trimestre 2015

Indices Notaires-INSEE

Maisons
anciennes

Ile-de-France


288 100 €
-1,9% en 1 an

Par ailleurs, si les investisseurs se sont mobilisés dans le neuf, ils restent absents du marché de l'ancien. Il est à craindre que la mise en place de l'encadrement des loyers à Paris renforce leur démobilité.

Une interruption de la tendance baissière des prix dans les prochains mois ?

Prolongation de l'érosion des prix au 2^e trimestre 2015

Au 2^e trimestre 2015, la baisse des prix s'est prolongée à un rythme toujours assez modéré. En Ile-de-France, le prix des appartements anciens a reculé de 0,6% par rapport au 1^{er} trimestre 2015 et de 3% en un an. Le recul des prix le plus marqué s'observe pour les appartements en Grande Couronne (-0,8% en 3 mois et -3,6% en un an). Dans Paris, le prix de vente au m² ressort à 7 880 € le m² au 2^e trimestre. La baisse très modérée des prix dans la Capitale du 1^{er} au 2^e trimestre 2015 (-0,4%), laisse encore un repli qui atteint 3,1% en un an.

Il fallait déboursier 288 100 € au 2^e trimestre 2015 dans notre région pour devenir propriétaire d'une maison, soit 1,9% de moins qu'il y a un an.

Un mouvement inverse s'amorcerait ensuite, gommant tout ou partie de la baisse de ces derniers mois

D'après nos indicateurs avancés sur les avant-contrats, le léger mouvement de reprise des prix attendu pendant l'été se prolongerait les mois suivants. Le mouvement de tension sur les prix, qui se dessine, pourrait cette fois aller au-delà de la traditionnelle variation saisonnière qui génère des hausses à l'été et à l'automne.

Dans Paris, le prix au m² repasserait au-dessus de la barre symbolique des 8 000 € le m² en octobre¹ 2015, annulant la baisse enregistrée depuis le début de l'année. Pour les appartements, en Petite Couronne, les prix augmenteraient de 1,5% en 3 mois et ils retrouveraient leur niveau d'il y a un an. Pour les maisons en Ile-de-France, on attend un prix unitaire de 293 400 € en octobre¹, soit -0,6% en un an.

Perspectives : fenêtre conjoncturelle ou amélioration durable ?

Le réveil de l'activité est en phase avec les perspectives de stabilisation du marché de l'emploi et de retour à la croissance, même modeste, dans un contexte économique, social et psychologique qui reste maussade et incertain. Les premières tendances disponibles sur le mois de juillet prolongent la dynamique du printemps en termes de volume des ventes. Elles confirment que le marché semble avoir retrouvé pour le moment un mode de fonctionnement plus fluide.

Mais les fragilités persistent.

Premièrement, les prix restent encore élevés et faute d'une amélioration notable du revenu des ménages, les marges de hausses sont limitées. Deuxièmement, le marché de l'investissement dans l'ancien, qui demeure une composante essentielle de l'activité, reste bloqué. Troisièmement, l'activité reste également très dépendante du niveau des taux d'intérêt et de l'accès au crédit qui ont largement contribué à résolvabiliser les ménages. L'embellie des ventes devra donc attendre d'être confirmée et il est à souhaiter qu'elle puisse s'appuyer sur des moteurs durables et robustes, dans un contexte de prix tenus.

⁽¹⁾ Octobre correspond à la période allant d'août à octobre.

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

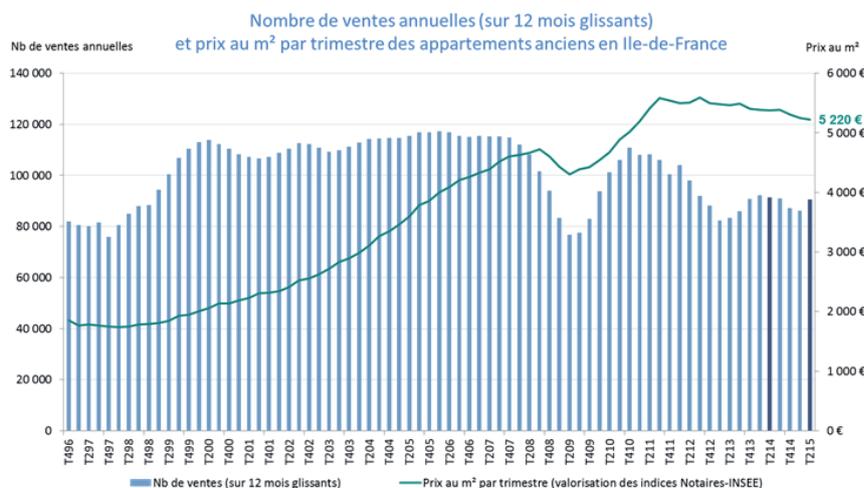


Les appartements en Ile-de-France :

Embellie des volumes de ventes au 2^e trimestre 2015 et baisse annuelle des prix des appartements de 3%

Le volume de ventes d'appartements anciens enregistré sur l'ensemble de la région, au cours des douze derniers mois, est proche du nombre de transactions réalisées les douze mois précédents (-1%). En revanche, le nombre de ventes a progressé de 21% du 2^e trimestre 2014 au 2^e trimestre 2015.

Le prix des appartements anciens en Ile-de-France s'établit au 2^e trimestre 2015 à 5 220 € le m². La baisse annuelle des prix s'est légèrement accentuée pour atteindre 3%.



Volumes de ventes d'appartements anciens en Ile-de-France	T3 2014 - T2 2015
Nombre de ventes	90 580
Variation : T3 2014-T2 2015 / T3 2013-T2 2014	-1%
Variation par rapport à 1999-2007	-19%

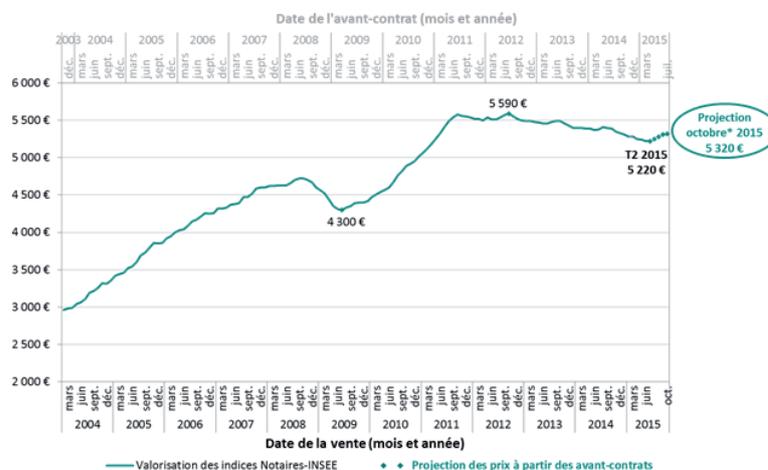
Prix des appartements anciens en Ile-de-France	T2 2015
Prix au m ²	5 220 €
Variation en an	-3,0%
Variation brute en 3 mois	-0,6%
Variation CVS en 3 mois	-0,8%

Les prix des appartements retrouveraient leur niveau d'il y a un an en octobre* 2015

L'érosion des prix devrait laisser place à une hausse dans les prochains mois.

D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats, le prix des appartements anciens en Ile-de-France devrait atteindre 5 320 € en octobre* 2015, soit une augmentation de 1,4% en 3 mois. Les prix retrouveraient quasiment le niveau enregistré un an auparavant.

Projection du prix au m² des appartements anciens en Ile-de-France



Prix des appartements anciens en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T2 2015	Projection octobre* 2015
Prix au m ²	5 220 €	5 320 €
Variation en an	-3,0%	-0,5%
Variation brute en 3 mois	-0,6%	1,4%
Variation CVS en 3 mois	-0,8%	1,2%

* Octobre correspond à la période allant d'août à octobre (juillet de mai à juillet)

* octobre correspond à la période allant d'août à octobre.

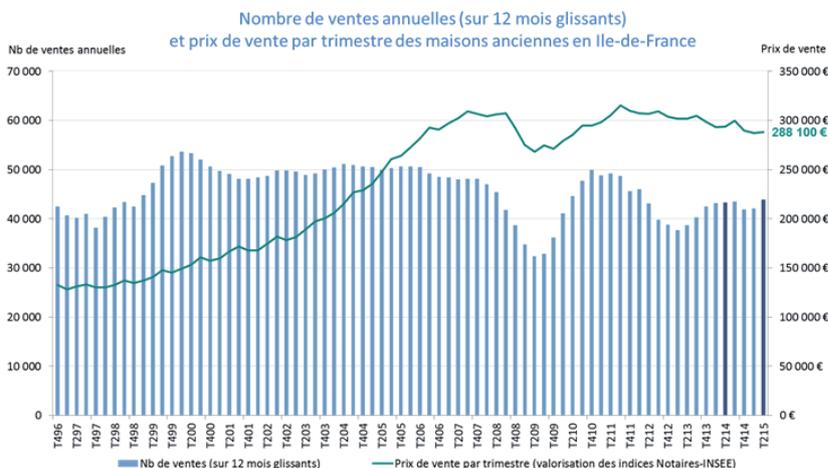


Les maisons en Ile-de-France :

En un an, la baisse du prix des maisons ralentit et le volume de ventes se consolide

Comme pour les appartements, le volume global de transactions de maisons du 3^e trimestre 2014 au 2^e trimestre 2015 a peu évolué sur l'ensemble de la région par rapport aux 12 mois précédents (+1%). Du 2^e trimestre 2014 au 2^e trimestre 2015, le volume de ventes a en revanche augmenté de 18%.

Concernant les prix, ils ont peu évolué ces six derniers mois, réduisant la baisse annuelle à 1,9%.



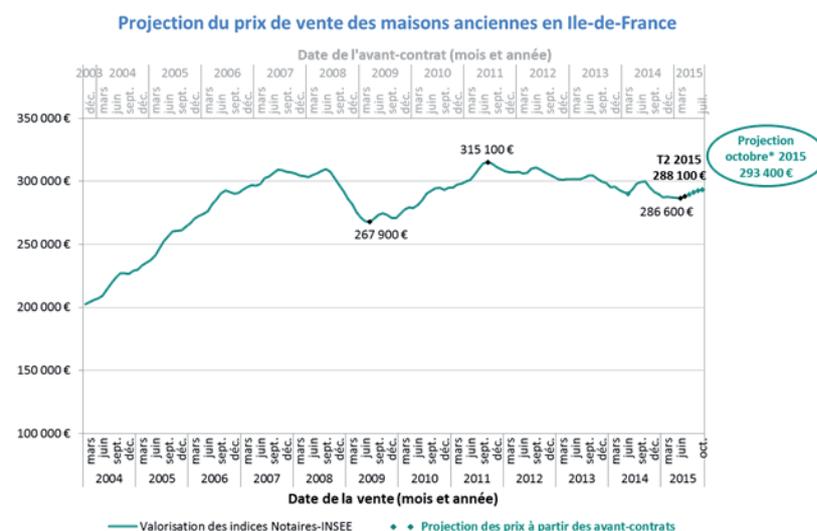
Volumés de ventes de maisons anciennes en Ile-de-France		T3 2014 - T2 2015
Nombre de ventes		43 900
Variation : T3 2014-T2 2015 / T3 2013-T2 2014		1%
Variation par rapport à 1999-2007		-12%

Prix des maisons anciennes en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)		T2 2015
Prix de vente		288 100 €
Variation en an		-1,9%
Variation brute en 3 mois		0,3%
Variation CVS en 3 mois		-0,3%

Vers une stabilisation du prix des maisons sur un an

Comme pour les appartements, les prix devraient repartir à la hausse dans les prochains mois (+1,3% en 3 mois à fin octobre*) et retrouver le niveau atteint un an auparavant (-0,6% en un an).

D'après les indicateurs avancés sur les prix issus des avant-contrats, le prix des maisons anciennes en Ile-de-France devrait atteindre 293 400 € en octobre* 2015.



Prix des maisons anciennes en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)		T2 2015	Projection octobre* 2015
Prix de vente		288 100 €	293 400 €
Variation en an		-1,9%	-0,6%
Variation brute en 3 mois		0,3%	1,3%
Variation CVS en 3 mois		-0,3%	1,2%

* Octobre correspond à la période allant d'août à octobre (juillet de mai à juillet)

* octobre correspond à la période allant d'août à octobre.



Paris

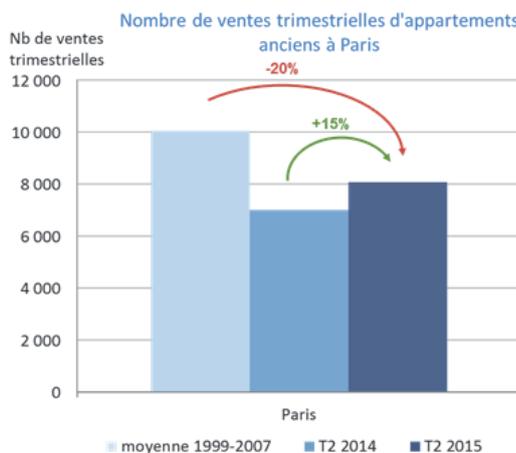
Les volumes de ventes



Les appartements à Paris :

Paris : nette progression annuelle du nombre de ventes qui reste à un niveau encore faible

Les ventes d'appartements anciens à Paris ont augmenté de 15% du 2^e trimestre 2014 au 2^e trimestre 2015. Avec un peu plus de 8 000 transactions au cours de ce trimestre, le niveau d'activité reste néanmoins 20% en deçà du volume observé en moyenne pendant la période de haute activité 1999-2007.



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

Les prix



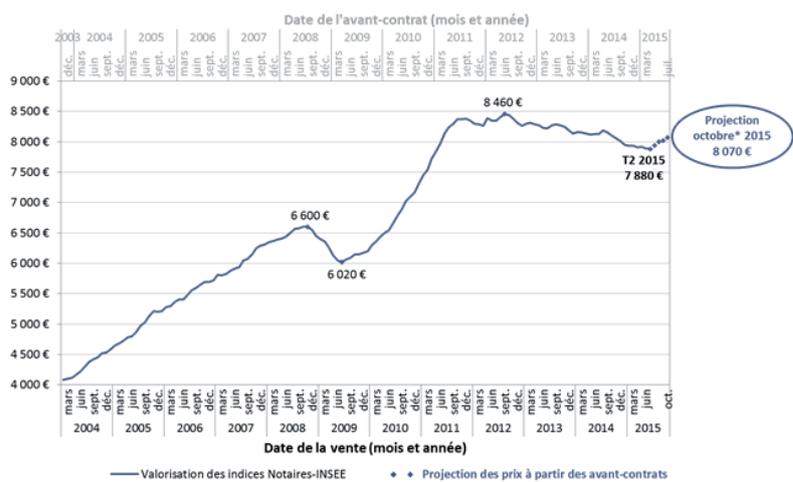
Les appartements à Paris :

Dans les prochains mois, le prix au m² devrait repasser au-dessus de la barre des 8 000 €

Au 2^e trimestre 2015, le prix au m² des appartements anciens à Paris est descendu à 7 880 €.

Comme pour tous les segments de marché, les indicateurs avancés sur les prix issus des avant-contrats prévoient une remontée des prix au cours des prochains mois. Le prix au m² à Paris devrait repasser au dessus de la barre des 8 000 € dès l'automne.

Projection du prix au m² des appartements anciens à Paris



Prix des appartements anciens à Paris (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T2 2015	Projection octobre* 2015
Prix au m ²	7 880 €	8 070 €
Variation en an	-3,1%	0,1%
Variation brute en 3 mois	-0,4%	1,5%
Variation CVS en 3 mois	-0,5%	1,5%

* Octobre correspond à la période allant d'août à octobre (juillet de mai à juillet)

Prix au m² médians des appartements anciens par quartier

Au 2^e trimestre 2015, les prix oscillent entre 5 870 € le m² dans le quartier de Pont de Flandre (19^e arrondissement) et 13 990 € aux Champs-Élysées (8^e).

Deux quartiers se démarquent : les Champs-Élysées où le prix au m² a augmenté de près de 54% en 5 ans et le quartier Monnaie où, à l'inverse, les prix se sont tassés et retrouvent le niveau enregistré il y a 5 ans.

Les quartiers les plus abordables

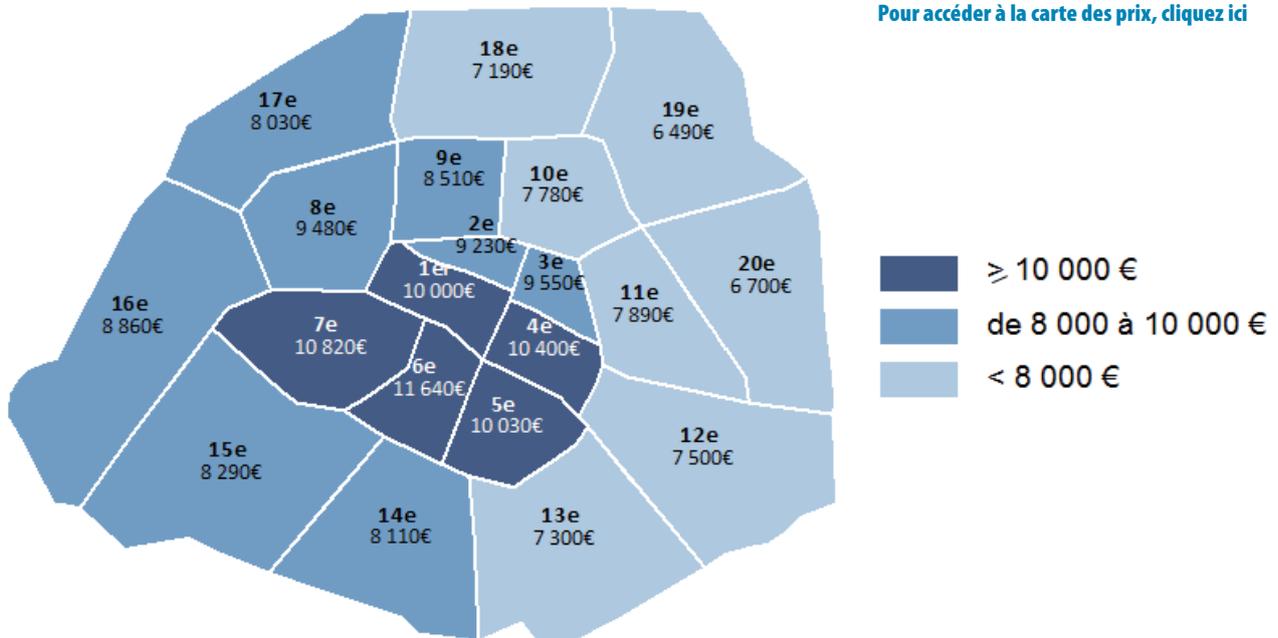
Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
19	Pont de Flandre	5 870 €	-7,3%	24,1%
19	Amérique	6 000 €	-6,8%	12,8%
18	La Goutte-d'Or	6 200 €	1,6%	20,2%
18	La Chapelle	6 210 €	1,1%	24,2%
19	La Villette	6 250 €	2,6%	23,3%

Les quartiers les plus chers

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
8	Champs-Élysées	13 990 €	n.s.	53,9%
6	Odéon	13 290 €	8,5%	32,9%
7	St.-Thomas-d'Aquin	12 860 €	0,5%	5,8%
6	Monnaie	11 640 €	-6,9%	0,9%
6	N-D-des-Champs	11 430 €	3,7%	

Cinq arrondissements à 10 000 € et plus le m², seul le 6^e reste au-dessus des 11 000 €

Prix au m² médians des appartements anciens à Paris par arrondissement au 2^e trimestre 2015

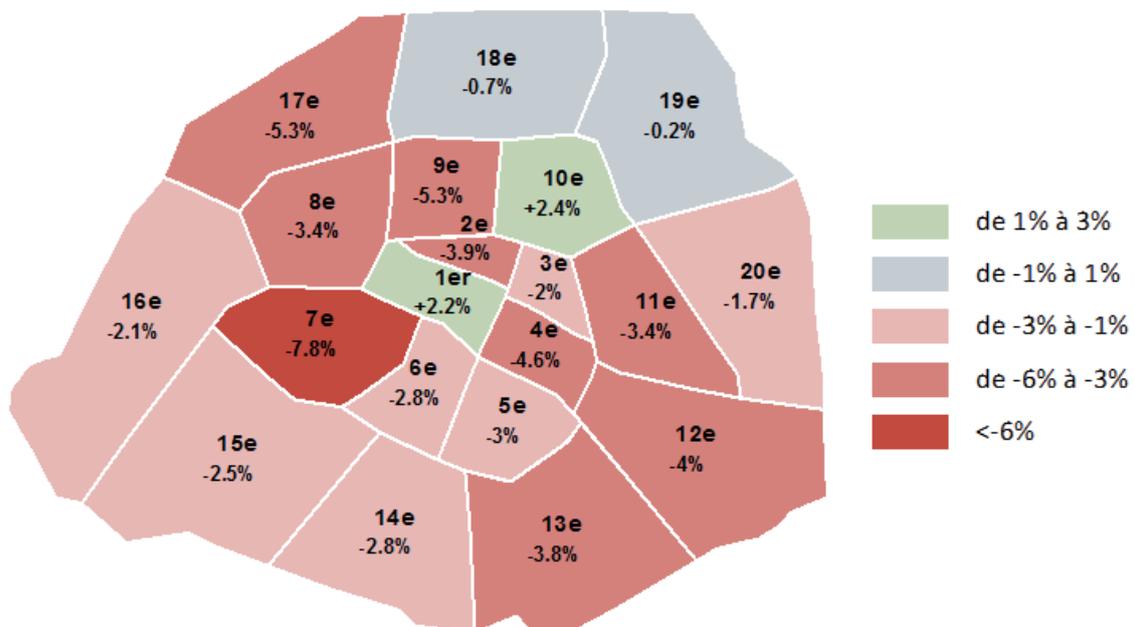


Pour accéder à la carte des prix, cliquez [ici](#)

Au 2^e trimestre 2015, le 1^{er} arrondissement rejoint les 4^e, 5^e, 6^e et 7^e à 10 000 € et plus le m². Le 7^e arrondissement, dont le prix au m² dépassait 11 000 € depuis plus de 4 ans, accuse une baisse de 7,8% en un an et s'établit à 10 820 € le m². Le 6^e arrondissement est désormais le seul à enregistrer un prix supérieur à 11 000 € le m². Seuls les 1^{er} et 10^e arrondissements affichent une hausse des prix sur un an.

Disparités au sein des arrondissements : hausse annuelle des prix dans le 1^{er} et le 10^e, baisse sévère dans le 7^e

Evolution annuelle des prix au m² médians des appartements anciens à Paris par arrondissement au 2^e trimestre 2015





Petite Couronne

Les volumes de ventes

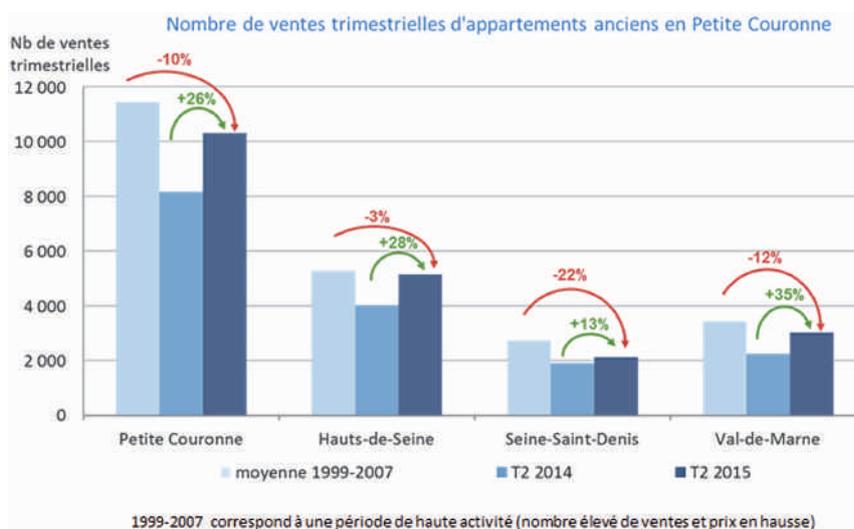


Les appartements en Petite Couronne :

Un mouvement généralisé de reprise des ventes des appartements en Petite Couronne

La reprise des ventes concerne tous les segments de marché et l'ensemble des secteurs géographiques.

Concernant les appartements anciens en Petite Couronne, les ventes ont bondi de 26% en un an et jusqu'à 35% dans le Val-de-Marne.

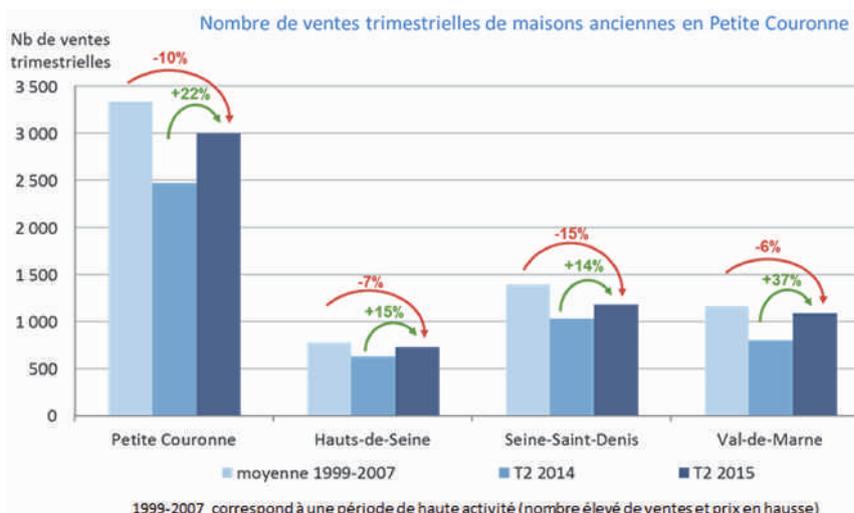


Les maisons en Petite Couronne :

La reprise générale de l'activité est plus forte dans le Val-de-Marne

Au 2^e trimestre 2015, les ventes de maisons anciennes en Petite Couronne ont augmenté de 22% par rapport au 2^e trimestre 2014.

Comme pour les appartements, le Val-de-Marne est le département qui affiche la plus forte progression des ventes (+37% en un an).



Les prix

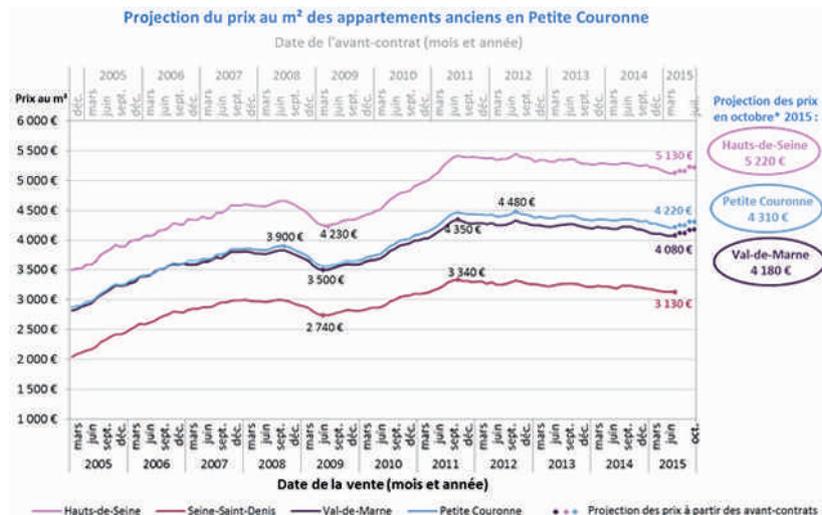


Les appartements en Petite Couronne :

L'augmentation du prix des appartements en Petite Couronne ces prochains mois devrait compenser la baisse du début d'année

Jusqu'au 2^e trimestre 2015, le prix des appartements a continué à baisser sur l'ensemble des départements de Petite Couronne de façon modérée.

D'après les indicateurs avancés sur les prix issus des avant-contrats, le prix des appartements en Petite Couronne devrait augmenter de 1,5% en 3 mois pour atteindre 4 310 € en octobre* 2015 et retrouver le niveau enregistré un an auparavant.



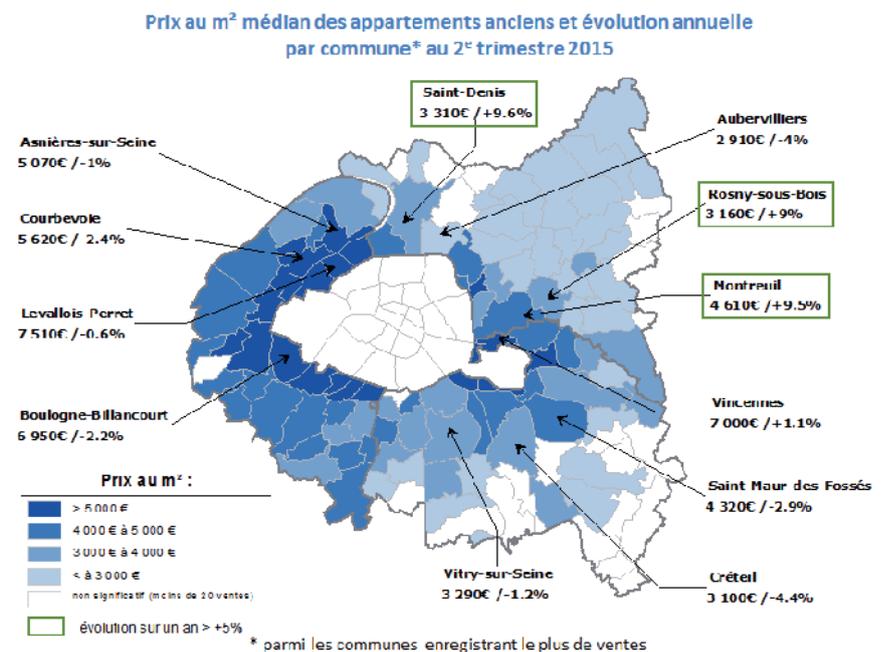
Prix des appartements anciens au 1 ^{er} 2015 (valorisation des indices Notaires-INSSEE)	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m ²	4 220 €	5 180 €	3 180 €	4 080 €
Variation en an	-2,5%	-2,7%	-2,9%	-2,5%
Variation brute en 3 mois	0,7%	0,9%	0,3%	0,5%
Variation CVS en 3 mois	1,2%	1,4%	0,9%	0,5%

Projection des prix des appartements anciens en octobre* 2015	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Val-de-Marne
Prix au m ²	4 310 €	5 220 €	4 180 €
Variation en an (octobre* 2015 / octobre* 2014)	0,3%	0,6%	0,3%
Variation brute en 3 mois (octobre* 2015 / juillet* 2015)	1,5%	1,3%	1,5%
Variation CVS en 3 mois	1,4%	1,1%	1,5%

* Octobre correspond à la période allant d'août à octobre (juillet de mai à juillet)

Des variations de prix globalement limitées pour les appartements

Parmi les communes les plus actives en termes de ventes, celles qui ont enregistré une hausse des prix sur un an sont situées en Seine-Saint-Denis (Rosny-sous-Bois, Saint-Denis et Montreuil). Dans les Hauts-de-Seine et le Val-de-Marne, les amplitudes de variations sont faibles, entre -4,4% et +1,1% sur un an.



* octobre correspond à la période allant d'août à octobre.



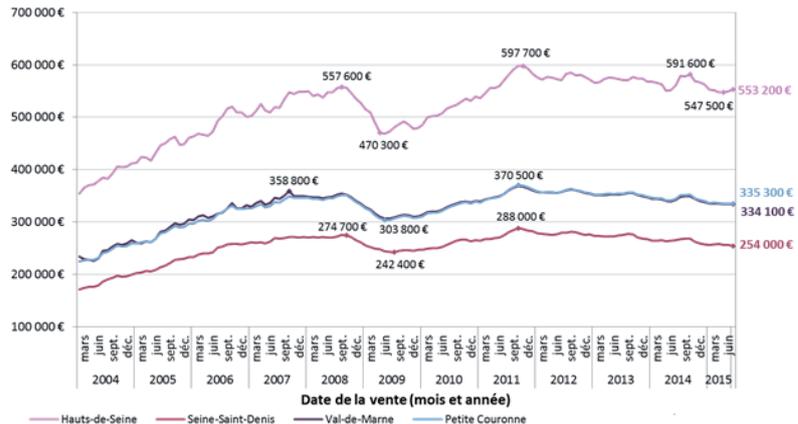
Les maisons en Petite Couronne :

Baisse annuelle du prix des maisons plus marquée en Seine-Saint-Denis

En un an, le prix des maisons en Petite Couronne a baissé de 2,5%.

La Seine-Saint-Denis se distingue par une baisse annuelle des prix plus marquée (-4,1%). Par rapport au point haut observé au 3^e trimestre 2011, les prix ont reculé de près de 12% dans ce département et de 9,5% sur l'ensemble de la Petite Couronne.

Prix de vente des maisons anciennes en Petite Couronne au 2^e trimestre 2015

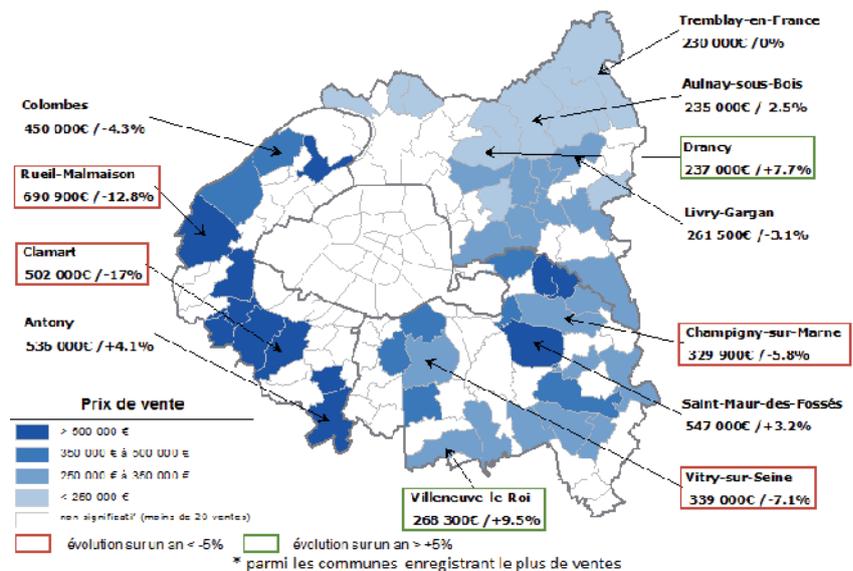


Prix des maisons anciennes au T2 2015	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	335 300 €	553 200 €	254 000 €	334 100 €
Variation en an	-2,5%	-1,4%	-4,1%	-2,4%
Variation brute en 3 mois	-0,2%	1,0%	-1,6%	-0,2%
Variation CVS en 3 mois	-0,9%	0,7%	-2,7%	-0,8%

Des évolutions de prix plus contrastées que pour les appartements

Parmi les communes enregistrant le plus de ventes, les évolutions annuelles varient entre -17% à Clamart et +9,5% à Villeneuve-le-Roi.

Prix de vente médian des maisons anciennes et évolution annuelle par commune* au 2^e trimestre 2015



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici



Grande Couronne

Les volumes de ventes

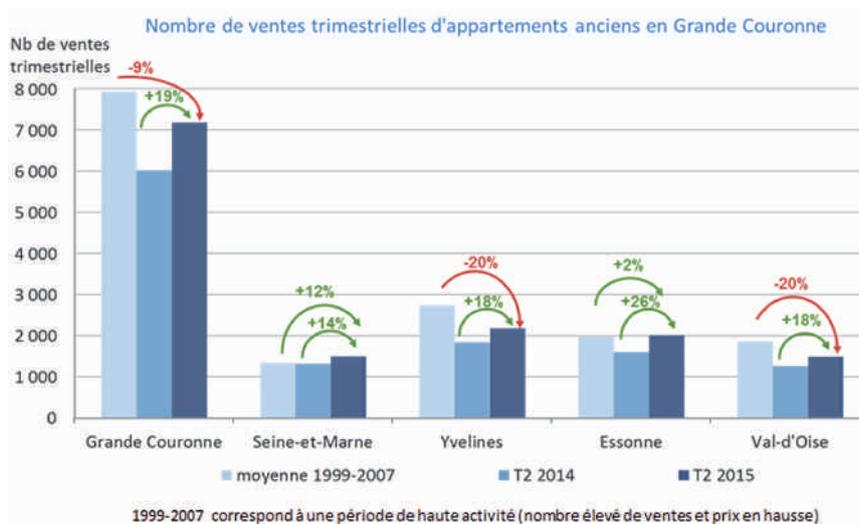


Les appartements en Grande Couronne :

L'Essonne et la Seine-et-Marne en plein essor

En Grande Couronne, les volumes de ventes d'appartements ont augmenté de 19% en un an.

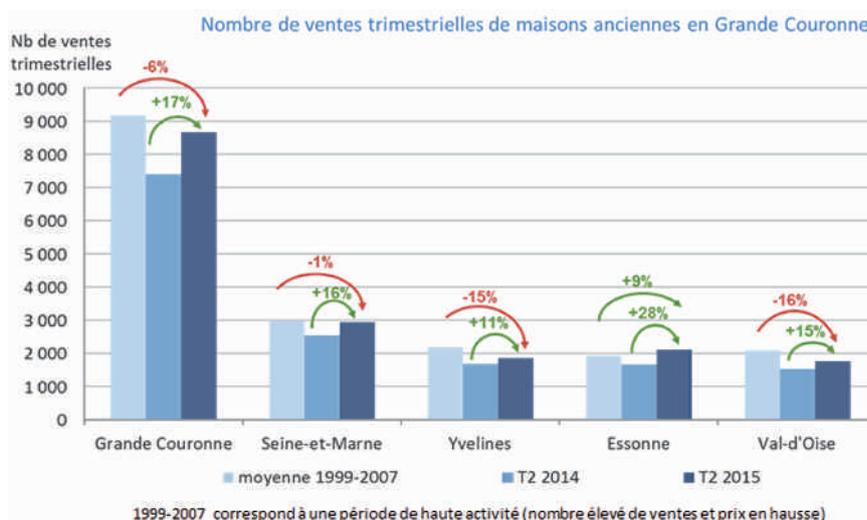
La Seine-et-Marne et l'Essonne se distinguent, avec un marché d'appartements dynamique (respectivement +14% et +26% en un an, +12% et +2% par rapport au volume de transactions enregistré au cours de la période "haute").



Les maisons en Grande Couronne :

Seine-et-Marne et Essonne : le marché des maisons est aussi dynamique que celui des appartements

Le marché de la maison ancienne en Grande Couronne est celui qui résiste le mieux par rapport aux périodes de référence. Le nombre de ventes au 2^e trimestre 2015 n'est inférieur que de 6% au nombre de ventes observé en moyenne pendant la période "haute". Il est supérieur de 11% au volume moyen de transactions des dix dernières années. L'Essonne se démarque à nouveau (+9% en un an et +28% par rapport à la période "haute").



* 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 :

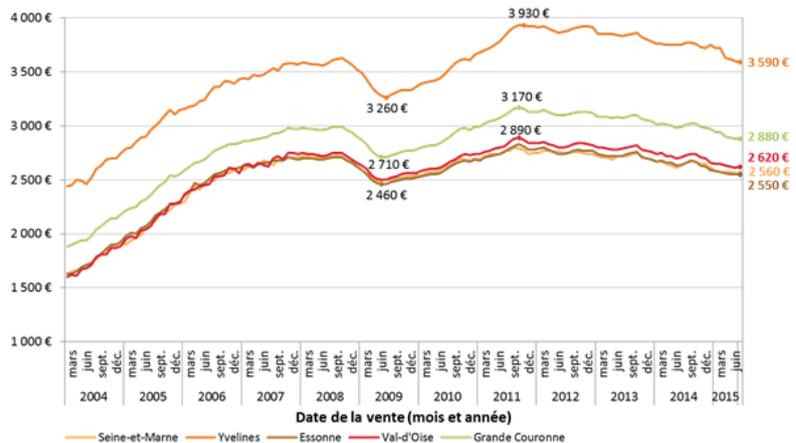
la baisse annuelle la plus accentuée d'Ile-de-France

L'appartement en Grande Couronne ressort comme le segment de marché le plus baissier en termes de prix. Les prix ont en effet reculé de 3,6% en un an et de 0,8% en 3 mois.

Les Yvelines se distinguent par une baisse annuelle des prix plus marquée (-4,3%).

Par rapport au point haut observé au 3^e trimestre 2011, les prix ont reculé de 9% sur l'ensemble de la Grande Couronne.

Prix au m² des appartements anciens en Grande Couronne au 2e trimestre 2015

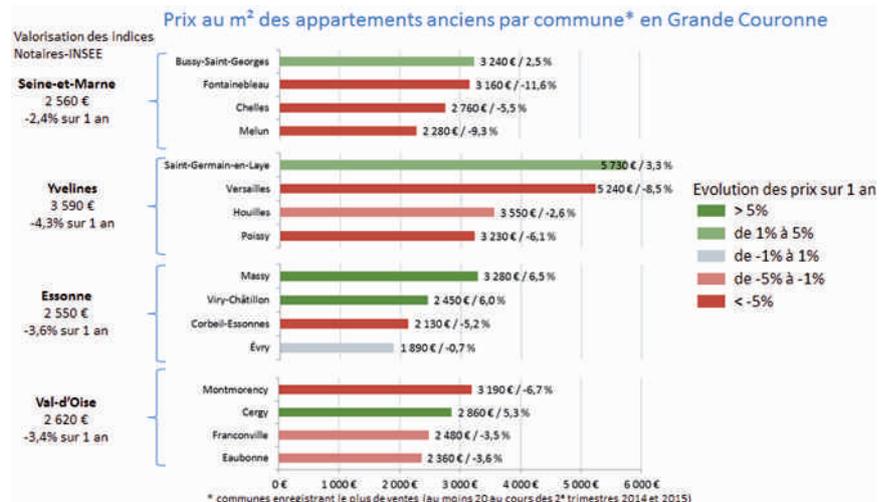


Prix des appartements anciens au T2 2015 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix au m ²	2 880 €	2 560 €	3 590 €	2 550 €	2 620 €
Variation en an	-3,6%	-2,4%	-4,3%	-3,6%	-3,4%
Variation brute en 3 mois	-0,8%	-0,1%	-1,3%	-0,5%	-0,5%
Variation CVS en 3 mois	-0,7%	-0,2%	-1,3%	-0,3%	-0,4%

Plus de prix en baisse annuelle qu'en Petite Couronne

L'amplitude des évolutions de prix des appartements est plus contrastée pour les communes de Grande Couronne que pour celles de la Petite Couronne. On remarque que davantage de communes enregistrent une baisse annuelle des prix.

Parmi les communes enregistrant le plus de ventes, les évolutions annuelles varient entre -11,6% à Fontainebleau et +6,5% à Massy.



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

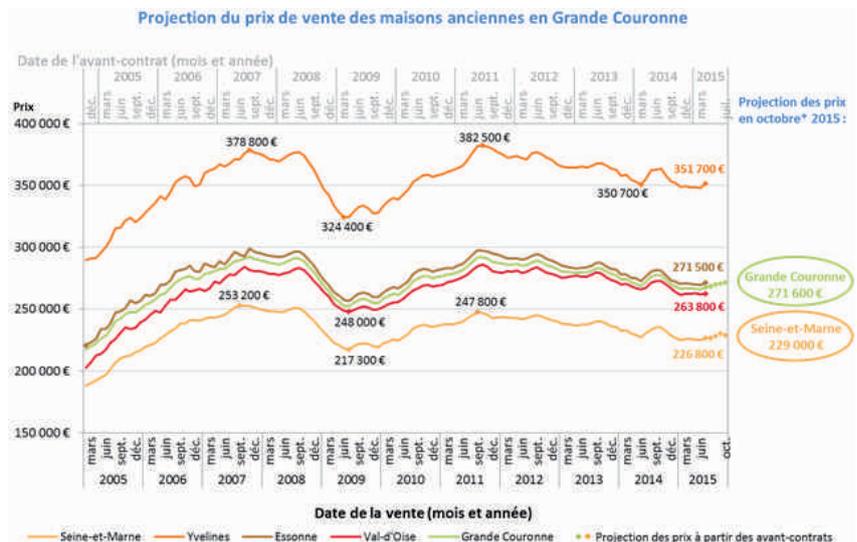


Les maisons en Grande Couronne :

Baisse annuelle limitée en raison d'une légère hausse des prix ce trimestre

Le prix des maisons en Grande Couronne s'est érodé de 1,6% en un an. Il s'agit du marché qui a le moins baissé en Ile-de-France.

Après une très légère hausse des prix sur l'ensemble de la Grande Couronne du 1^{er} au 2^e trimestre 2015 (+0,5%), les prix devraient augmenter de 1,2% en 3 mois pour atteindre 271 600 € en octobre* 2015.



Prix des maisons anciennes au T2 2015 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	267 900 €	226 800 €	351 700 €	271 500 €	262 500 €
Variation en an	-1,6%	-1,8%	-1,2%	-1,9%	-1,9%
Variation brute en 3 mois	0,5%	0,4%	0,9%	0,3%	0,0%
Variation CVS en 3 mois	-0,1%	-0,2%	0,4%	-0,5%	-0,4%

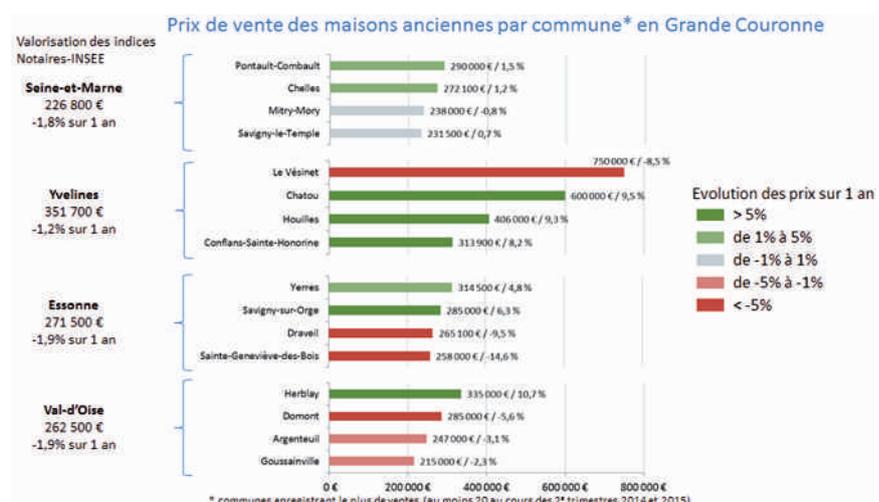
Projection des prix des maisons anciennes en octobre* 2015	Grande Couronne	Seine-et-Marne
Prix de vente	271 600 €	229 000 €
Variation en an (octobre* 2015 / octobre* 2014)	-0,8%	-1,3%
Variation brute en 3 mois (octobre* 2015 / juillet* 2015)	1,2%	1,0%
Variation CVS en 3 mois	1,2%	1,1%

* Octobre correspond à la période allant d'août à octobre (juillet de mai à juillet)

Prix des maisons en Grande Couronne : des marchés locaux toujours disparates

Les variations annuelles de prix sont très disparates d'une commune à l'autre.

Parmi les communes enregistrant le plus de ventes, les évolutions annuelles varient entre -14,6% à Saint-Geneviève-des-Bois et +10,7% à Herblay. Les communes les plus actives en termes de ventes enregistrent essentiellement des baisses de prix dans le Val-d'Oise et des hausses dans les Yvelines.



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici

* octobre correspond à la période allant d'août à octobre.

Synthèse des volumes de ventes

Les volumes de ventes

Nombre de ventes au 2^e trimestre 2015 en Ile-de-France :

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France
 Logements	Anciens				
	Nombre de ventes au 2 ^e trimestre 2015	8 110	13 300	15 860	37 270
	Évolution sur 1 an (T2 2015 / T2 2014)	15%	25%	18%	20%
	Écart / moyenne des 10 dernières années*	-1%	3%	6%	3%
	Écart / moyenne de la période haute**	-20%	-10%	-7%	-11%
 Appartements	Anciens				
	Nombre de ventes au 2 ^e trimestre 2015	8 070	10 300	7 180	25 560
	Évolution sur 1 an (T2 2015 / T2 2014)	15%	26%	19%	21%
	Écart / moyenne des 10 dernières années*	0%	2%	0%	1%
	Écart / moyenne de la période haute**	-20%	-10%	-9%	-13%
 Maisons	Anciens				
	Nombre de ventes au 2 ^e trimestre 2015	n.s.	3 000	8 670	11 710
	Évolution sur 1 an (T2 2015 / T2 2014)	n.s.	22%	17%	18%
	Écart / moyenne des 10 dernières années*	n.s.	7%	11%	10%
	Écart / moyenne de la période haute**	n.s.	-10%	-6%	-7%

n.s. : non significatif

* Variation entre le nombre de ventes d'un 2^e trimestre moyen des 10 dernières années (2005-2014) et le nombre de ventes au 2^e trimestre 2015.

** Variation entre le nombre de ventes d'un 2^e trimestre moyen de la période 1999-2007 et le nombre de ventes au 2^e trimestre 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.

[Téléchargez les volumes de ventes au 2^e trimestre 2015 dans l'ancien et le neuf](#)

Synthèse des prix / indices

Les prix



Les appartements à Paris et en Petite Couronne :

Paris	T2 2014	T3 2014	T4 2014	T1 2015	T2 2015
Indice brut	126,4	125,8	123,6	122,9	122,5
Prix au m ²	8 130 €	8 100 €	7 950 €	7 910 €	7 880 €
Variation annuelle brute	-1,0%	-2,1%	-2,3%	-2,8%	-3,1%
Variation trimestrielle brute	-0,1%	-0,5%	-1,7%	-0,5%	-0,4%
Variation trimestrielle CVS	-0,2%	-1,6%	-0,4%	-0,7%	-0,5%

Petite Couronne	T2 2014	T3 2014	T4 2014	T1 2015	T2 2015
Indice brut	116,1	116,7	115,7	114,0	113,2
Prix au m ²	4 330 €	4 350 €	4 320 €	4 250 €	4 220 €
Variation annuelle brute	-1,6%	-1,4%	-0,6%	-2,2%	-2,5%
Variation trimestrielle brute	-0,5%	0,5%	-0,8%	-1,5%	-0,7%
Variation trimestrielle CVS	-0,9%	-0,8%	0,4%	-0,9%	-1,2%

Hauts-de-Seine	T2 2014	T3 2014	T4 2014	T1 2015	T2 2015
Indice brut	118,3	118,6	118,2	116,2	115,2
Prix au m ²	5 270 €	5 280 €	5 260 €	5 180 €	5 130 €
Variation annuelle brute	-1,5%	-1,4%	-0,3%	-2,1%	-2,7%
Variation trimestrielle brute	-0,4%	0,3%	-0,4%	-1,7%	-0,9%
Variation trimestrielle CVS	-0,8%	-0,9%	0,7%	-1,1%	-1,4%

Seine-Saint-Denis	T2 2014	T3 2014	T4 2014	T1 2015	T2 2015
Indice brut	111,5	112,7	111,4	109,8	109,5
Prix au m ²	3 190 €	3 230 €	3 190 €	3 140 €	3 130 €
Variation annuelle brute	-2,0%	-1,5%	-0,7%	-2,3%	-1,9%
Variation trimestrielle brute	-0,8%	1,1%	-1,1%	-1,4%	-0,3%
Variation trimestrielle CVS	-1,4%	-0,7%	0,3%	-0,6%	-0,9%

Val-de-Marne	T2 2014	T3 2014	T4 2014	T1 2015	T2 2015
Indice brut	114,2	115,1	113,2	111,9	111,4
Prix au m ²	4 190 €	4 220 €	4 150 €	4 110 €	4 080 €
Variation annuelle brute	-1,5%	-1,2%	-1,3%	-2,4%	-2,5%
Variation trimestrielle brute	-0,4%	0,8%	-1,6%	-1,1%	-0,5%
Variation trimestrielle CVS	-0,8%	-0,7%	-0,2%	-0,7%	-0,9%

Les prix



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

Grande Couronne	T2 2014	T3 2014	T4 2014	T1 2015	T2 2015
Indice brut	106,0	106,9	105,1	102,9	102,1
Prix au m ²	2 990 €	3 020 €	2 970 €	2 900 €	2 880 €
Variation annuelle brute	-2,6%	-2,8%	-2,3%	-3,4%	-3,6%
Variation trimestrielle brute	-0,5%	0,9%	-1,7%	-2,0%	-0,8%
Variation trimestrielle CVS	-0,4%	-0,7%	-0,8%	-1,4%	-0,7%

Seine-et-Marne	T2 2014	T3 2014	T4 2014	T1 2015	T2 2015
Indice brut	102,2	104,0	101,3	99,9	99,7
Prix au m ²	2 630 €	2 670 €	2 600 €	2 570 €	2 560 €
Variation annuelle brute	-3,2%	-2,9%	-3,1%	-3,3%	-2,4%
Variation trimestrielle brute	-1,0%	1,7%	-2,6%	-1,4%	-0,1%
Variation trimestrielle CVS	-1,1%	0,6%	-1,6%	-1,3%	-0,2%

Yvelines	T2 2014	T3 2014	T4 2014	T1 2015	T2 2015
Indice brut	109,7	110,2	109,7	106,4	105,0
Prix au m ²	3 750 €	3 760 €	3 750 €	3 630 €	3 590 €
Variation annuelle brute	-2,1%	-2,6%	-0,9%	-3,1%	-4,3%
Variation trimestrielle brute	-0,2%	0,4%	-0,4%	-3,0%	-1,3%
Variation trimestrielle CVS	-0,1%	-1,1%	0,3%	-2,2%	-1,3%

Essonne	T2 2014	T3 2014	T4 2014	T1 2015	T2 2015
Indice brut	103,5	104,4	101,6	100,3	99,8
Prix au m ²	2 640 €	2 670 €	2 590 €	2 560 €	2 550 €
Variation annuelle brute	-2,8%	-3,3%	-3,5%	-3,8%	-3,6%
Variation trimestrielle brute	-0,7%	0,8%	-2,7%	-1,3%	-0,5%
Variation trimestrielle CVS	-0,6%	-1,1%	-1,6%	-0,6%	-0,3%

Val-d'Oise	T2 2014	T3 2014	T4 2014	T1 2015	T2 2015
Indice brut	104,3	105,5	102,5	101,2	100,7
Prix au m ²	2 710 €	2 740 €	2 660 €	2 630 €	2 620 €
Variation annuelle brute	-2,7%	-2,6%	-3,3%	-3,4%	-3,4%
Variation trimestrielle brute	-0,4%	1,1%	-2,8%	-1,2%	-0,5%
Variation trimestrielle CVS	-0,3%	-0,6%	-1,7%	-0,7%	-0,4%

Ile-de-France	T2 2014	T3 2014	T4 2014	T1 2015	T2 2015
Indice brut	118,4	118,5	116,8	115,5	114,8
Prix au m ²	5 380 €	5 390 €	5 310 €	5 250 €	5 220 €
Variation annuelle brute	-1,5%	-2,0%	-1,7%	-2,7%	-3,0%
Variation trimestrielle brute	-0,3%	0,1%	-1,4%	-1,2%	-0,6%
Variation trimestrielle CVS	-0,5%	-1,1%	-0,2%	-0,9%	-0,8%

Les prix



Les maisons en Petite Couronne :

Petite Couronne	T2 2014	T3 2014	T4 2014	T1 2015	T2 2015
Indice brut	108,3	111,0	107,0	105,7	105,5
Prix de vente	344 000 €	352 600 €	340 100 €	336 000 €	335 300 €
Variation annuelle brute	-2,8%	-1,1%	-2,2%	-2,6%	-2,5%
Variation trimestrielle brute	-0,2%	2,5%	-3,5%	-1,2%	-0,2%
Variation trimestrielle CVS	-0,9%	0,5%	-1,5%	-0,7%	-0,9%

Hauts-de-Seine	T2 2014	T3 2014	T4 2014	T1 2015	T2 2015
Indice brut	111,7	115,8	112,1	109,1	110,1
Prix de vente	561 100 €	581 900 €	563 100 €	547 800 €	553 200 €
Variation annuelle brute	-2,0%	0,9%	-0,8%	-2,7%	-1,4%
Variation trimestrielle brute	-0,3%	3,7%	-3,2%	-2,7%	1,0%
Variation trimestrielle CVS	-0,6%	1,7%	-1,0%	-2,7%	0,7%

Seine-Saint-Denis	T2 2014	T3 2014	T4 2014	T1 2015	T2 2015
Indice brut	106,0	107,5	103,1	103,3	101,7
Prix de vente	264 700 €	268 500 €	257 400 €	258 100 €	254 000 €
Variation annuelle brute	-3,4%	-2,7%	-3,6%	-2,6%	-4,1%
Variation trimestrielle brute	-0,1%	1,4%	-4,1%	0,3%	-1,6%
Variation trimestrielle CVS	-1,2%	-0,5%	-2,3%	1,5%	-2,7%

Val-de-Marne	T2 2014	T3 2014	T4 2014	T1 2015	T2 2015
Indice brut	107,0	109,3	105,7	104,6	104,5
Prix de vente	342 100 €	349 600 €	337 900 €	334 600 €	334 100 €
Variation annuelle brute	-2,9%	-1,7%	-2,6%	-2,5%	-2,4%
Variation trimestrielle brute	-0,3%	2,2%	-3,4%	-1,0%	-0,2%
Variation trimestrielle CVS	-0,9%	0,2%	-1,3%	-0,5%	-0,8%

Les prix



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

Grande Couronne	T2 2014	T3 2014	T4 2014	T1 2015	T2 2015
Indice brut	103,8	105,8	102,3	101,6	102,1
Prix de vente	272 400 €	277 700 €	268 400 €	266 700 €	267 900 €
Variation annuelle brute	-2,7%	-1,9%	-3,3%	-1,9%	-1,6%
Variation trimestrielle brute	0,2%	1,9%	-3,3%	-0,7%	0,5%
Variation trimestrielle CVS	-0,4%	0,4%	-1,6%	-0,3%	-0,1%

Seine-et-Marne	T2 2014	T3 2014	T4 2014	T1 2015	T2 2015
Indice brut	102,5	104,4	100,7	100,2	100,6
Prix de vente	231 000 €	235 300 €	226 900 €	225 800 €	226 800 €
Variation annuelle brute	-2,8%	-2,1%	-3,7%	-1,9%	-1,8%
Variation trimestrielle brute	0,3%	1,9%	-3,6%	-0,5%	0,4%
Variation trimestrielle CVS	-0,3%	0,5%	-2,0%	-0,1%	-0,2%

Yvelines	T2 2014	T3 2014	T4 2014	T1 2015	T2 2015
Indice brut	104,7	107,0	103,6	102,6	103,5
Prix de vente	355 800 €	363 600 €	352 200 €	348 600 €	351 700 €
Variation annuelle brute	-2,3%	-1,3%	-2,9%	-1,7%	-1,2%
Variation trimestrielle brute	0,3%	2,2%	-3,1%	-1,0%	0,9%
Variation trimestrielle CVS	-0,1%	0,5%	-1,4%	-0,7%	0,4%

Essonne	T2 2014	T3 2014	T4 2014	T1 2015	T2 2015
Indice brut	103,3	105,1	101,6	101,1	101,4
Prix de vente	276 600 €	281 300 €	272 100 €	270 700 €	271 500 €
Variation annuelle brute	-2,6%	-2,1%	-3,5%	-1,6%	-1,9%
Variation trimestrielle brute	0,5%	1,7%	-3,3%	-0,5%	0,3%
Variation trimestrielle CVS	-0,2%	0,1%	-1,7%	0,2%	-0,5%

Val-d'Oise	T2 2014	T3 2014	T4 2014	T1 2015	T2 2015
Indice brut	104,8	106,8	103,3	102,8	102,8
Prix de vente	267 500 €	272 600 €	263 600 €	262 300 €	262 500 €
Variation annuelle brute	-3,2%	-2,3%	-3,1%	-2,4%	-1,9%
Variation trimestrielle brute	-0,5%	1,9%	-3,3%	-0,5%	0,0%
Variation trimestrielle CVS	-0,9%	0,3%	-1,3%	-0,5%	-0,4%

Ile-de-France	T2 2014	T3 2014	T4 2014	T1 2015	T2 2015
Indice brut	105,2	107,5	103,8	102,9	103,2
Prix de vente	293 600 €	299 900 €	289 700 €	287 200 €	288 100 €
Variation annuelle brute	-2,7%	-1,6%	-2,9%	-2,1%	-1,9%
Variation trimestrielle brute	0,1%	2,1%	-3,4%	-0,9%	0,3%
Variation trimestrielle CVS	-0,5%	0,4%	-1,6%	-0,4%	-0,3%

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.

