Notaires
Paris-Ile-de-France

Le marché immobilier résidentiel ancien en Ile-de-France

Dossier de presse

26 novembre 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 3e trimestre 2015

Un marché plus fluide et des évolutions de prix encore modérées

La reprise de l'activité, amorcée ce printemps en Ile-de-France, s'est prolongée au 3e trimestre 2015 et en octobre. Après trois années difficiles, les volumes de ventes de 2015 reviendraient donc vers des niveaux plus en phase avec les moyennes de longue période. L'embellie s'accompagne de premières tensions sur les prix. Cependant, le marché francilien reste très fragile. Faute d'une amélioration sensible de la conjoncture économique, et dans le contexte très anxiogène dans lequel nous nous inscrivons actuellement, il est pourtant indispensable que les prix restent raisonnables.

L'amélioration des volumes de ventes s'est prolongée

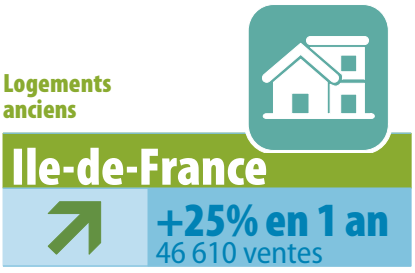
Le contexte financier apparaît favorable

Comme au 2e trimestre 2015, **le niveau encore particulièrement attractif des taux d'intérêt** (autour de 2%) a encouragé la concrétisation des projets notamment parce que les médias évoquent régulièrement la menace d'une hausse des taux de crédits. Après 4 ans de reculs progressifs et modérés des prix, les acteurs du marché n'attendent plus d'évolutions amples. **Les acquéreurs et vendeurs ont donc été plus enclins à trouver un terrain d'entente et à concrétiser leurs transactions.**

La bonne tenue du marché est générale

Dans la continuité du 2e trimestre, l'embellie a donc perduré. **Au 3e trimestre 2015, le volume de ventes de logements anciens a progressé d'un quart en Ile-de-France (soit 9 300 ventes de gagnées) par rapport au 3e trimestre 2014.**
Au cours de ce trimestre d'été, **le marché a retrouvé**, avec 46 600 ventes, **un niveau d'activité voisin de celui constaté pendant la période haute 1999-2007** et supérieur de 14% au volume de ces 10 dernières années.
Au 3e trimestre 2015, tous les segments de marché progressent en un an, avec une croissance dans l'ancien de 28% pour les appartements et de 19% pour les maisons. Resté jusqu'à présent un peu en retrait, le marché de la Capitale connaît un net regain d'activité, avec plus de 9 600 ventes signées au 3e trimestre 2015, soit une croissance de 22% par rapport au 3e trimestre 2014. Il faut remonter en 2007 pour retrouver un 3e trimestre aussi soutenu dans Paris. Cependant, le volume de ventes reste inférieur de 5% à ce que l'on observait pendant la période haute 1999-2007.
En cumul et en un an (du 4e trimestre 2014 au 3e trimestre 2015), **les volumes de ventes dans l'ancien en Ile-de-France ont progressé de 6% pour les appartements et les maisons par rapport aux 12 mois précédents.** Cette embellie se poursuit également dans le secteur de la construction neuve. Mais les volumes sur 12 mois dans l'ancien sont encore en baisse de 14% pour les appartements et de 8% pour les maisons par rapport à la moyenne 1999-2007.

Volumes de ventes 3e trimestre 2015



Prix au m²
3e trimestre 2015

Indices Notaires-INSEE

Appartements anciens

Ile-de-France

5 320 € / m²
-1,3% en 1 an

Paris

8 020 € / m²
-0,9% en 1 an

Prix de vente
3e trimestre 2015

Indices Notaires-INSEE

Maisons anciennes

Ile-de-France

296 700 €
-1,1% en 1 an

(1) Janvier correspond à la période allant de novembre à janvier.

De premières tensions sur les prix dans un contexte encore globalement baissier

Une hausse des prix qui s'explique en partie par des facteurs saisonniers

Du 2e au 3e trimestre 2015, les prix ont légèrement augmenté dans la plupart des marchés.
La prise en compte de la saisonnalité explique en grande partie cette hausse qui tient au souhait des familles de concrétiser leur projet avant la rentrée. Ainsi dans Paris, le prix au m² a franchi à nouveau la barre des 8 000 € (de 7 890 € au 2e trimestre à 8 020 € au 3e trimestre) qu'elle avait abandonné il y a environ un an. La hausse trimestrielle de 1,7% est ramenée à 0,9% après correction de la variation saisonnière (CVS). De la même façon, l'augmentation du prix des appartements en Petite Couronne passe de 1,7% à 0,7% en CVS et de 1,9% à 0,3% en Grande Couronne. Pour les maisons, où l'époque de l'année influe encore davantage sur les prix, l'augmentation des prix du 2e au 3e trimestre 2015, qui atteint 3% pour l'ensemble de l'Ile-de-France, est limitée à 1% une fois la saisonnalité éliminée.
Enfin, cette hausse trimestrielle est insuffisante pour corriger le mouvement annuel de baisse des prix au 3e trimestre 2015. Cependant, cette dernière tend à se réduire et s'établit à -0,9% en un an dans Paris, -1,1% en Petite Couronne et encore -2,5% en Grande Couronne. Dans le même temps, les maisons baissent de 1,1% en Ile-de-France au 3e trimestre 2015.

Mais pour combien de temps ?

La plupart de nos indicateurs avancés font état **d'une stagnation des prix dans les prochains mois** alors qu'à cette époque de l'année, la tendance est plutôt baissière. Faute de cette correction, **à l'horizon de janvier* 2016** et par rapport à janvier* 2015, **les prix seraient désormais stables** pour les appartements en Ile-de-France, voire en légère progression (+1,2% dans Paris et +3,1% pour les maisons).

Perspectives : quels moteurs durables pour l'activité ?

Les éléments qui ont soutenu l'activité se maintiendraient dans les prochains mois. L'année 2015 devrait donc s'achever mieux qu'elle n'avait commencé, avec un niveau d'activité honorable.
Nul ne peut aujourd'hui anticiper les conséquences qu'aura à moyen terme la menace terroriste qui pèse sur la Capitale. Les attentats du 13 novembre pourront susciter à court terme l'annulation de certains projets, mais aussi conforter l'immobilier dans sa fonction traditionnelle de valeur refuge de temps de crise.
Pour que s'enclenche une dynamique durable, des moteurs solides, encore incertains aujourd'hui, doivent soutenir l'activité.
Les premiers signaux d'amélioration de la conjoncture économique constatés en 2015 demandent à être confirmés. Ils doivent aussi se concrétiser par une amélioration tangible de la situation des ménages (baisse du chômage et augmentation des revenus). Ensuite, le contexte juridique (blocage des loyers à Paris) et fiscal constitue toujours un frein à la mobilisation des investisseurs. Enfin, la quotité élevée des travaux à engager pour le nouveau PTZ pourrait limiter l'impact en Ile-de-France de cette mesure pourtant favorable, y compris dans l'ancien.
Le marché reste donc plus que jamais dépendant des taux d'intérêt et d'un accès facile et rapide au crédit habitat. Dans ce contexte fragile et incertain, **la sagesse des prix et la confiance joueront un rôle déterminant.**

Informations presse

Chambre des Notaires de Paris
Élise EROUT
01 44 82 24 32
elise.erout@paris.notaires.fr

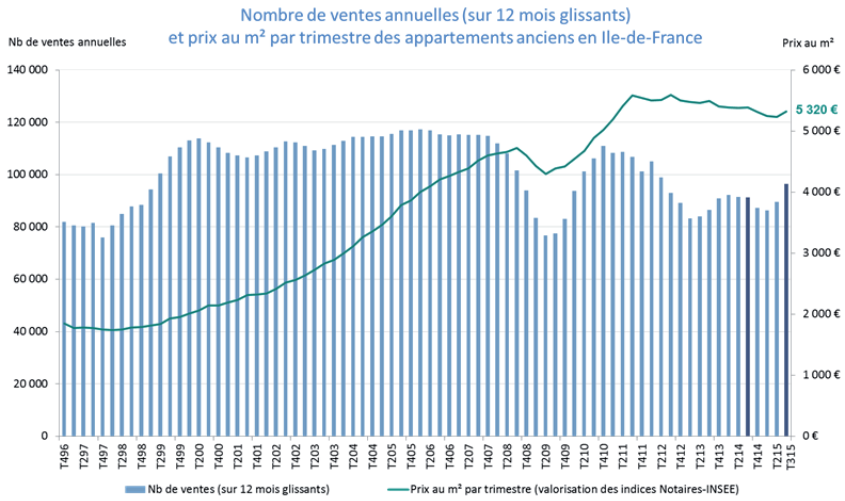
Albera Conseil
Louis JUBLIN
01 48 24 04 50
l.jublin@alberaconseil.fr

Les chiffres en Ile-de-France

Les appartements en Ile-de-France :

L'embellie de l'activité se confirme et la baisse annuelle des prix ralentit

Le rebond des transactions d'appartements anciens se prolonge sur l'ensemble de la région.
Le volume de ventes enregistré au cours des douze derniers mois est supérieur de 6% au nombre de transactions réalisées les douze mois précédents. Il a bondi en outre de 28% du 3e trimestre 2014 au 3e trimestre 2015.
Le prix des appartements anciens en Ile-de-France atteint 5 320 € le m² au 3e trimestre 2015. La baisse annuelle des prix a ralenti pour s'établir à -1,3%.

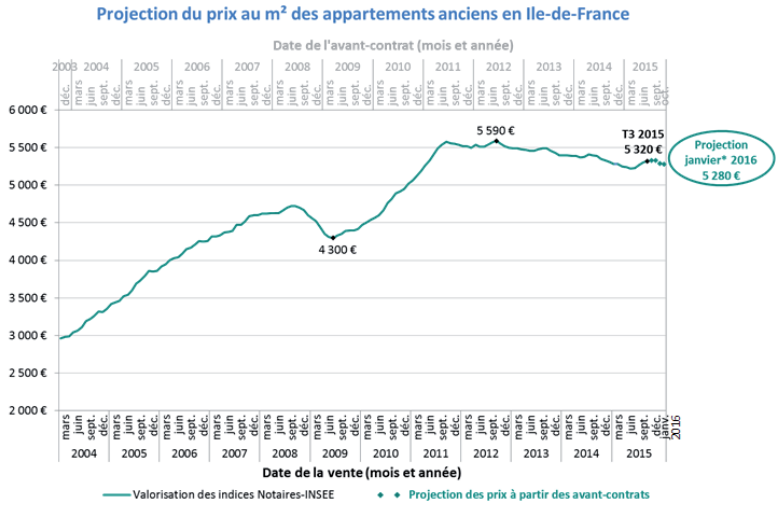


Volumes de ventes d'appartements anciens en Ile-de-France	T4 2014 - T3 2015
Nombre de ventes	96 370
Variation : T4 2014-T3 2015 / T4 2013-T3 2014	6%
Variation par rapport à 1999-2007	-14%

Prix des appartements anciens en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T3 2015
Prix au m²	5 320 €
Variation en 1 an	*-1,3%*
Variation brute en 3 mois	*1,7%*
Variation CVS en 3 mois	0,7%

Les prix devraient peu évoluer dans les prochains mois

D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats, le prix des appartements anciens en Ile-de-France devrait redescendre à 5 280 € en janvier* 2016 (-1,1% en 3 mois).
Les prix retrouveraient ainsi leur niveau d'il y a un an.



Prix des appartements anciens en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T3 2015	Projection janvier* 2016	
Prix au m²	5 320 €	5 280 €	
Variation en 1 an	*-1,3%*	-0,1%	(janvier* 2016 / janvier* 2015)
Variation brute en 3 mois	*1,7%*	-1,1%	(janvier* 2016 / octobre* 2015)
Variation CVS en 3 mois	0,7%	-0,4%	

* Janvier correspond à la période allant de novembre à janvier (octobre de août à octobre)

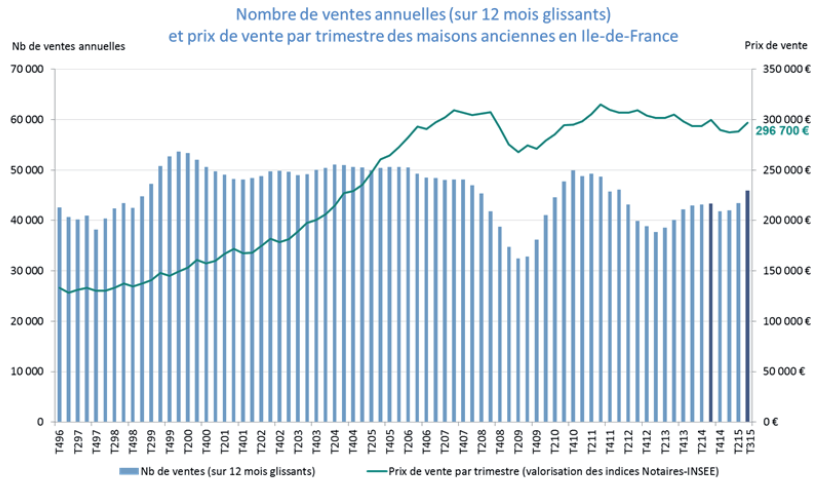
** janvier correspond à la période allant de novembre à janvier.*

Les maisons en Ile-de-France :

Prix des maisons en légère baisse annuelle dans des volumes plus importants

Comme pour les appartements, le volume global de transactions de maisons du 4e trimestre 2014 au 3e trimestre 2015 a augmenté de 6% sur l'ensemble de la région par rapport aux douze mois précédents. Du 3e trimestre 2014 au 3e trimestre 2015, il a progressé de 19%.

Malgré une hausse de 3% en 3 mois, le prix des maisons en Ile-de-France reste sous la barre des 300 000 €, à 296 700 €, et la variation annuelle des prix négative (-1,1%).

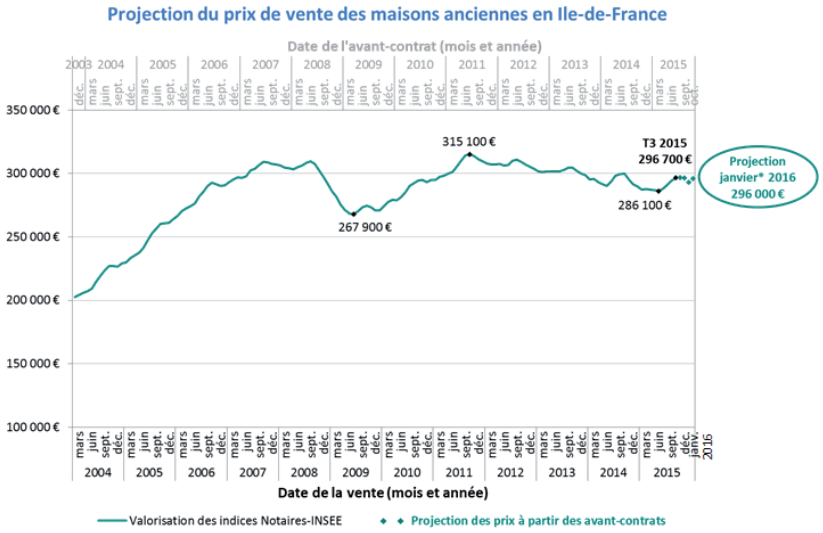


Volumes de ventes de maisons anciennes en Ile-de-France	T4 2014 - T3 2015
Nombre de ventes	45 930
Variation : T4 2014-T3 2015 / T4 2013-T3 2014	6%
Variation par rapport à 1999-2007	-8%

Prix des maisons anciennes en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T3 2015
Prix de vente	296 700 €
Variation en 1 an	*-1,1%*
Variation brute en 3 mois	*3,0%*
Variation CVS en 3 mois	1,0%

La variation annuelle du prix des maisons deviendrait positive, faute de la correction automnale habituelle

D'après les indicateurs avancés sur les prix issus des avant-contrats, le prix des maisons anciennes en Ile-de-France devrait peu évoluer dans les prochains mois et s'établirait à 296 000 € en janvier* 2016, dépassant ainsi de 3,1% le prix enregistré en janvier* 2015.



Prix des maisons anciennes en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T3 2015	Projection janvier* 2016	
Prix de vente	296 700 €	296 000 €	
Variation en 1 an	*-1,1%*	3,1%	(janvier* 2016 / janvier* 2015)
Variation brute en 3 mois	*3,0%*	-0,3%	(janvier* 2016 / octobre* 2015)
Variation CVS en 3 mois	1,0%	1,3%	

* Janvier correspond à la période allant de novembre à janvier (octobre de août à octobre)

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

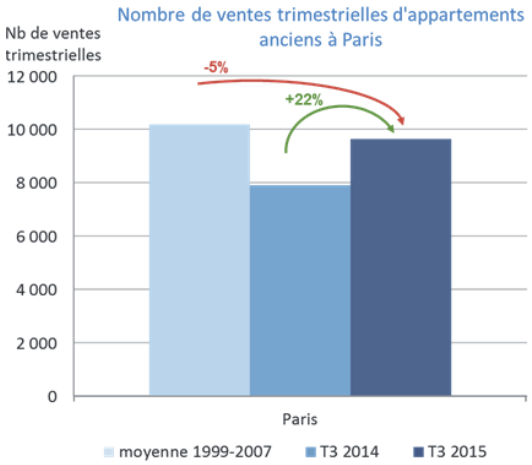
Paris

Les volumes de ventes

Les appartements à Paris :

Au 3e trimestre 2015, l'activité est repartie dans Paris

Comme dans les autres secteurs de marché, le nombre de transactions a bondi dans la Capitale. Il a progressé de 22% du 3e trimestre 2014 au 3e trimestre 2015.
Avec 9 600 ventes au cours de ce trimestre, le niveau d'activité se rapproche (-5%) du volume observé pendant la période de haute activité 1999-2007 (10 200 ventes en moyenne).



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

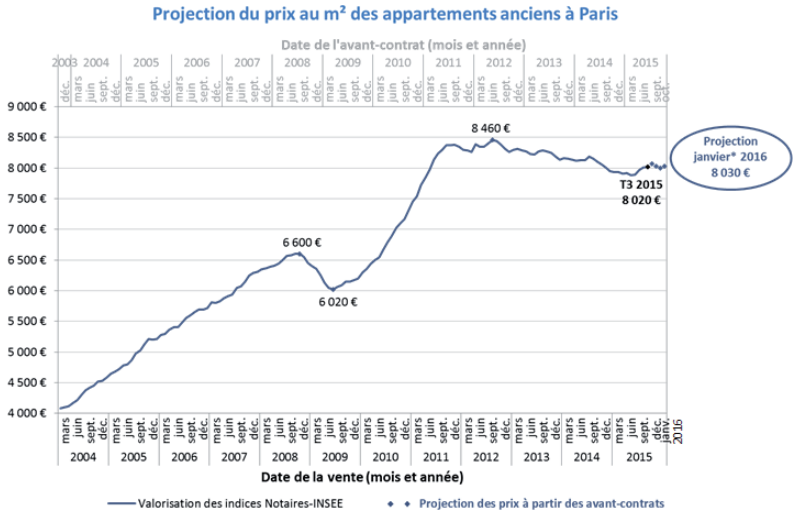
Les prix

Les appartements à Paris :

Comme annoncé, la barre des 8 000 € le m² est à nouveau franchie au 3e trimestre 2015 à Paris. Le prix des appartements se maintiendrait ensuite autour de 8 000 € le m².

Au 3e trimestre 2015, le prix au m² des appartements anciens à Paris atteint 8 020 €. La baisse annuelle des prix est désormais inférieure à 1%.

D'après les indicateurs avancés sur les prix issus des avant-contrats, les prix devraient peu évoluer au cours des prochains mois et se stabiliser juste au-dessus des 8 000 € le m².



Prix des appartements anciens à Paris (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T3 2015	Projection janvier* 2016	
Prix au m²	8 020 €	8 030 €	
Variation en 1 an	-0,9%	1,2%	(janvier* 2016 / janvier* 2015)
Variation brute en 3 mois	1,7%	-0,4%	(janvier* 2016 / octobre* 2015)
Variation CVS en 3 mois	0,9%	0,2%	

* Janvier correspond à la période allant de novembre à janvier (octobre de août à octobre)

Prix au m² médians des appartements anciens par quartier

Au 3e trimestre 2015, les prix oscillent entre 6 030 € le m² dans le quartier de Pont de Flandre (19e arrondissement) et 14 530 € aux Champs-Elysées (8e).

Dans le quartier des Champs-Elysées le prix au m² a augmenté de plus de 40% en 5 ans, tandis qu'à la Sorbonne il est légèrement inférieur à celui enregistré 5 ans plus tôt.

Les quartiers les plus abordables

Arr.	Quartier	Prix/m²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
19	Pont de Flandre	6 030 €	9,0%	11,3%
18	La Goutte-d'Or	6 060 €	-2,4%	16,3%
19	Amérique	6 180 €	-4,6%	10,2%
18	La Chapelle	6 360 €	-0,3%	21,8%
20	Saint-Fargeau	6 410 €	-1,4%	11,9%

Les quartiers les plus chers

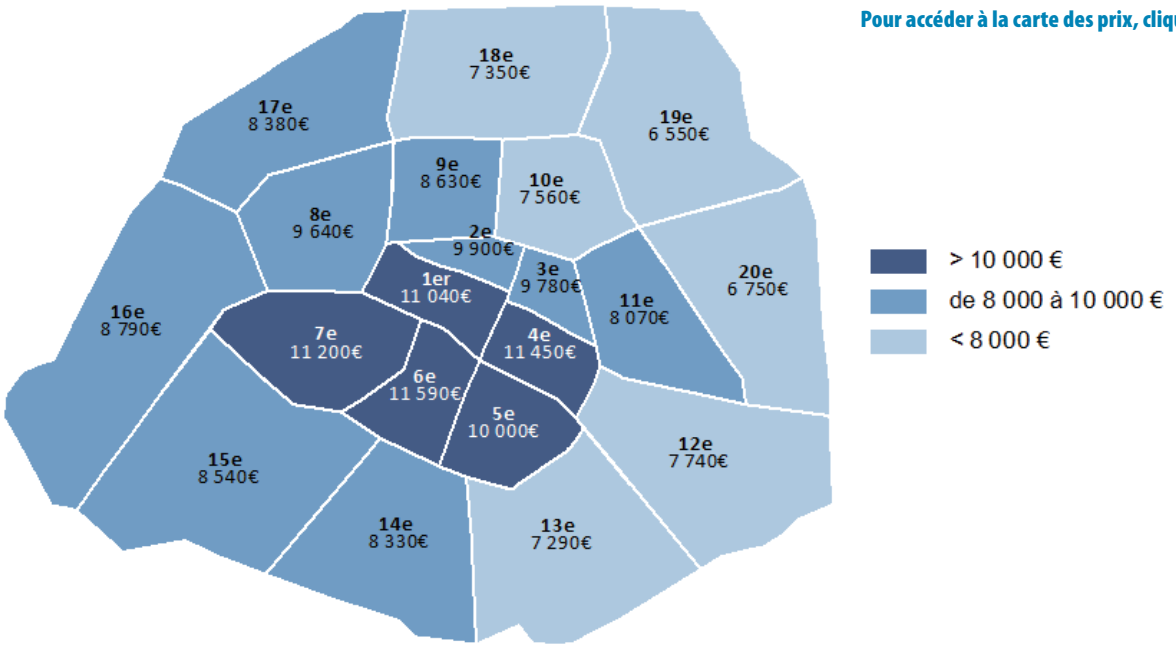
Arr.	Quartier	Prix/m²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
8	Champs-Elysées	14 530 €	27,1%	41,3%
4	Notre-Dame	13 380 €	5,6%	n.s.
6	Odéon	12 840 €	0,9%	10,8%
6	Monnaie	12 550 €	4,6%	10,9%
6	St-Germain-des-Prés	12 100 €	-15,0%	13,6%

Téléchargez les prix des 80 quartiers

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

Quatre arrondissements à plus de 11 000 € le m²

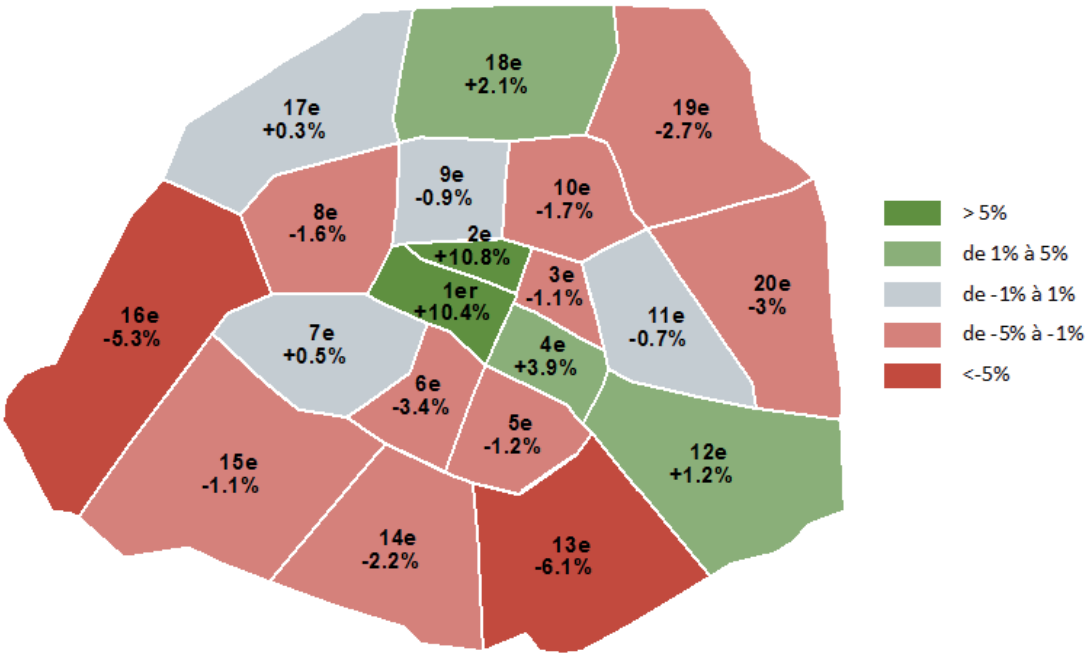
Prix au m² médians des appartements anciens à Paris par arrondissement au 3e trimestre 2015



Au 3e trimestre 2015, les 1er, 4e et 7e arrondissements rejoignent le 6e à plus de 11 000 € le m². Les 1er et 4e arrondissements ayant fortement augmenté en 3 mois, l'écart entre les arrondissements les plus chers de la Capitale se réduit . Au 2e trimestre 2015, les 1er et 6e arrondissements enregistraient 1 640 € d'écart au m². Il ne reste plus que 550 € de différence par m² entre ces 2 arrondissements au 3e trimestre 2015. En outre, l'ordre des arrondissement les plus chers, stable au 1er semestre 2015, a changé au 3e trimestre. Le 4e arrondissement a dépassé le 7e et le 1er s'est placé devant le 5e. Le 6e garde la tête de liste, talonné de près, désormais, par le 4e arrondissement.

Hétérogénéité des variations de prix : de -6% dans le 13e à +11% dans le 2e

Evolution annuelle des prix au m² médians des appartements anciens à Paris par arrondissement au 3e trimestre 2015



Petite Couronne

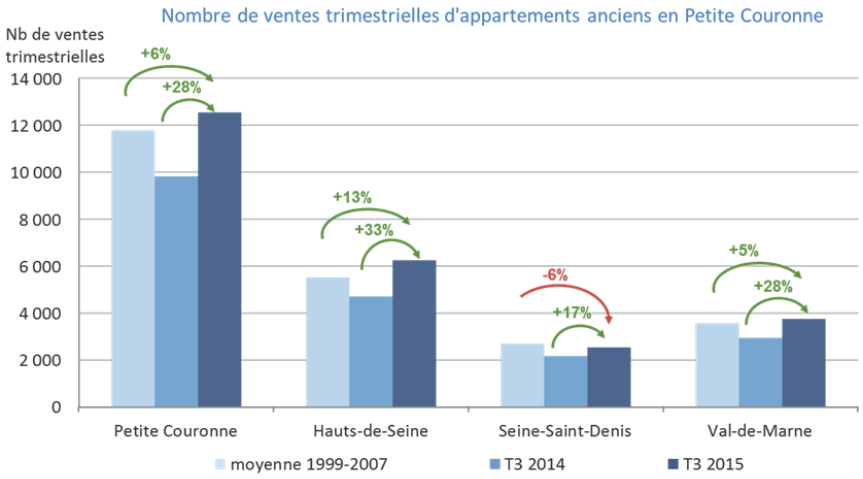
Les volumes de ventes

Les appartements en Petite Couronne :

Des volumes de ventes d'appartements en forte hausse cet été

Les ventes d'appartements ont progressé de 28% en un an sur l'ensemble de la Petite Couronne et jusqu'à 33% dans les Hauts-de-Seine.

Fait marquant, les volumes de transactions sont supérieurs à ceux enregistrés pendant la période haute, excepté en Seine-Saint-Denis.

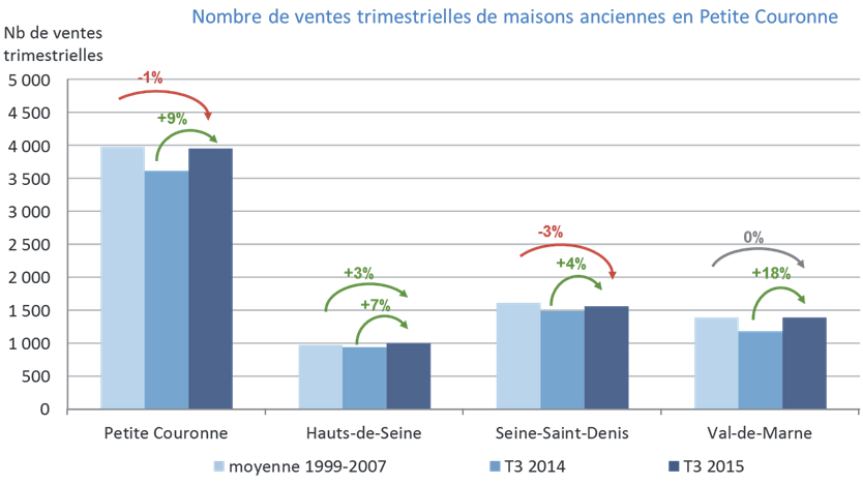


1999-2007 correspond à une période de haute activité (nombre élevé de ventes et prix en hausse)

Les maisons en Petite Couronne :

Des hausses plus modérées au 3e trimestre 2015 pour les volumes de ventes de maisons

La maison en Petite Couronne s'avère être le segment de marché le moins dynamique ce trimestre. Les ventes ont augmenté de 9% par rapport au 3e trimestre 2014 et se sont érodées de 1% par rapport à la période haute.



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

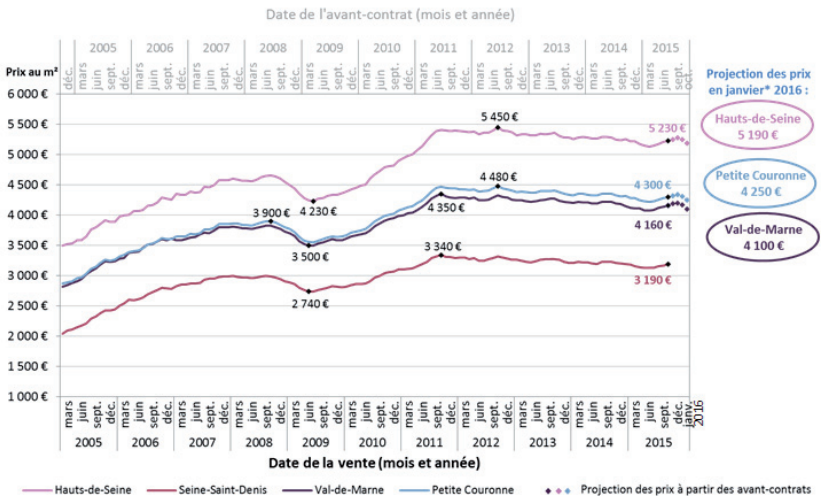
Les prix

Les appartements en Petite Couronne :

Le prix des appartements remonte ponctuellement au 3e trimestre 2015, modérant la baisse annuelle. Il devrait légèrement s'éroder dans les prochains mois

Au 3e trimestre 2015, le prix des appartements en Petite Couronne atteint 4 300 €, réduisant la variation annuelle à -1,1%. D'après les indicateurs avancés sur les prix issus des avant-contrats, les prix au m² des appartements devraient s'éroder de quelques dizaines d'euros dans les Hauts-de-Seine, le Val-de-Marne et sur l'ensemble de la Petite Couronne jusqu'en janvier* 2016. Les prix retrouveraient alors quasiment les niveaux enregistrés un an auparavant.

Projection du prix au m² des appartements anciens en Petite Couronne



Prix des appartements anciens au T3 2015 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m²	4 300 €	5 230 €	3 190 €	4 160 €
Variation en 1 an	*-1,1%*	*-1,0%*	*-1,2%*	*-1,5%*
Variation brute en 3 mois	*1,7%*	*1,6%*	*1,7%*	*1,7%*
Variation CVS en 3 mois	0,7%	0,9%	0,2%	0,3%

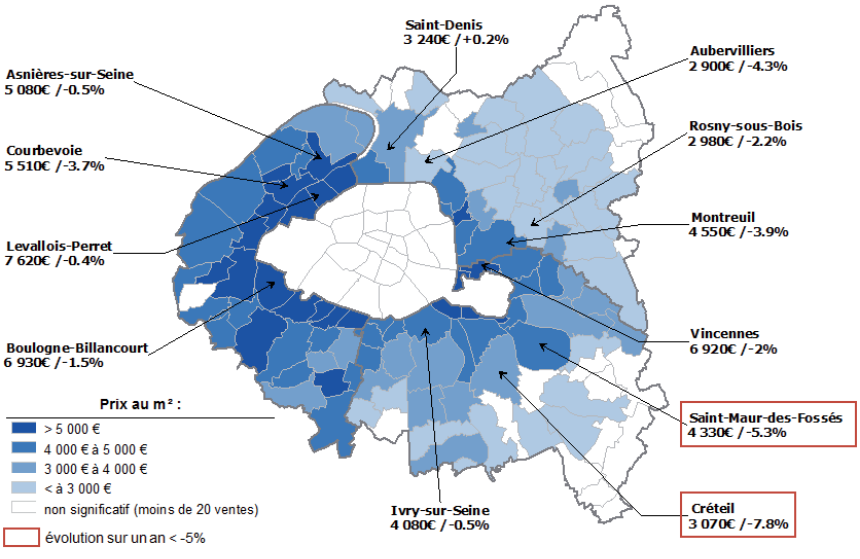
Projection des prix des appartements anciens en janvier* 2016	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Val-de-Marne
Prix au m²	4 250 €	5 190 €	4 100 €
Variation en 1 an (janvier* 2016/janvier* 2015)	-0,7%	-0,6%	-0,5%
Variation brute en 3 mois (janvier* 2016/octobre* 2015)	-1,7%	-1,2%	-2,0%
Variation CVS en 3 mois	-0,9%	-0,6%	-1,1%

* Janvier correspond à la période allant de novembre à janvier (octobre de août à octobre)

Légères baisses de prix pour les marchés les plus significatifs*

A l'exception de Saint-Denis, le prix au m² des appartements a baissé dans toutes les communes enregistrant le plus de ventes en Petite Couronne.
Les variations annuelles de prix restent globalement limitées, de -7,8% à Créteil à +0,2% à Saint-Denis.

Prix au m² médian des appartements anciens et évolution annuelle par commune* au 3e trimestre 2015



* parmi les communes enregistrant le plus de ventes

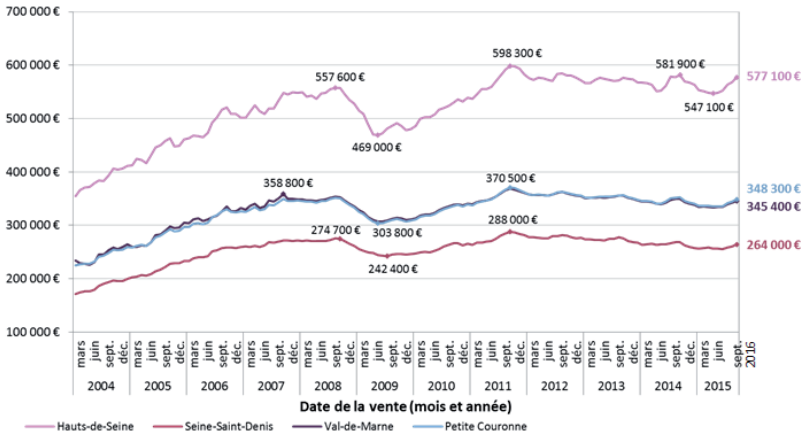
** janvier correspond à la période allant de novembre à janvier.*

Les maisons en Petite Couronne :

Poussée du prix des maisons au 3e trimestre 2015

La maison en Petite Couronne est le segment de marché ayant enregistré la plus forte remontée des prix au 3e trimestre 2015 (+3,7% en 3 mois). Dans les Hauts-de-Seine, où le marché de la maison reste limité, les prix ont progressé de 4,4% en un trimestre.
La prise en compte de la saisonnalité modère ces évolutions à la hausse.

Prix de vente des maisons anciennes en Petite Couronne au 3e trimestre 2015

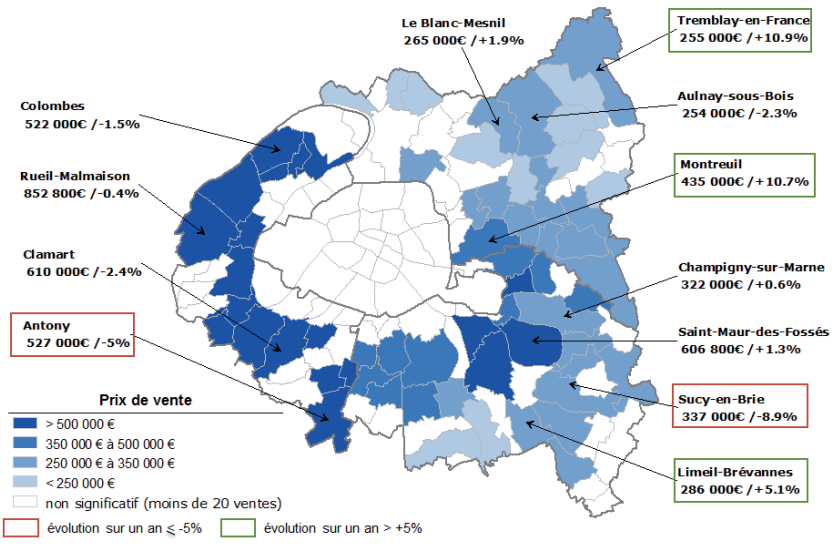


Prix des maisons anciennes au T3 2015 valorisation des indices Notaires-INSEE)	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	348 300 €	577 100 €	264 000 €	345 400 €
Variation en an	*-1,2%*	*-0,8%*	*-1,7%*	*-1,2%*
Variation brute en 3 mois	*3,7%*	*4,4%*	*3,4%*	*3,3%*
Variation CVS en 3 mois	1,6%	2,0%	1,5%	1,1%

Des évolutions annuelles de prix toujours très contrastées

Les communes les plus actives de la Petite Couronne en termes de ventes de maisons enregistrent aussi bien des hausses que des baisses annuelles de prix alors que l'on observait une tendance plutôt baissière pour le marché des appartements.
Les évolutions varient entre -9% en un an à Sucy-en-Brie et +11% à Tremblay-en-France.

Prix de vente médian des maisons anciennes et évolution annuelle par commune* au 3e trimestre 2015



* parmi les communes enregistrant le plus de ventes

Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici

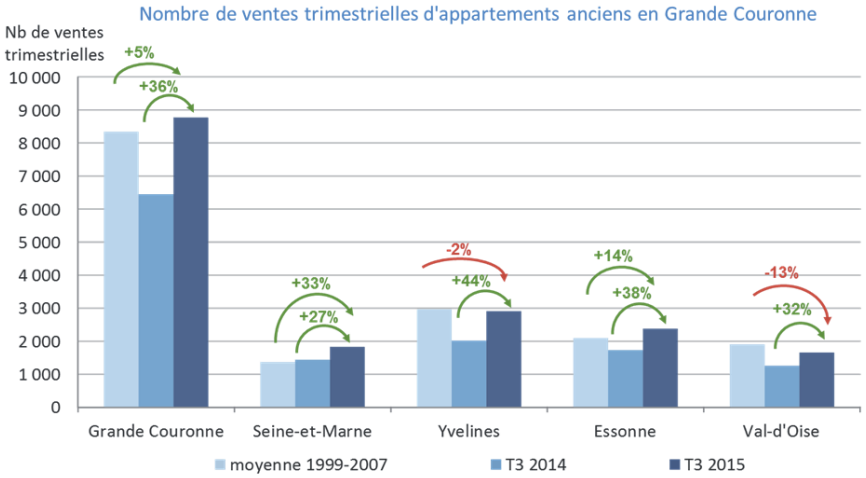
Grande Couronne

Les volumes de ventes

Les appartements en Grande Couronne :

Très fort rebond des volumes de ventes d'appartements au 3e trimestre 2015

Dans la continuité du trimestre précédent, les ventes ont à nouveau bondi, de manière encore plus spectaculaire : +36% en un an sur l'ensemble de la Grande Couronne. Le nombre de transactions est supérieur de 5% au volume de la période haute. La Seine-et-Marne et l'Essonne ont enregistré des records de ventes, jamais atteints depuis 1996.

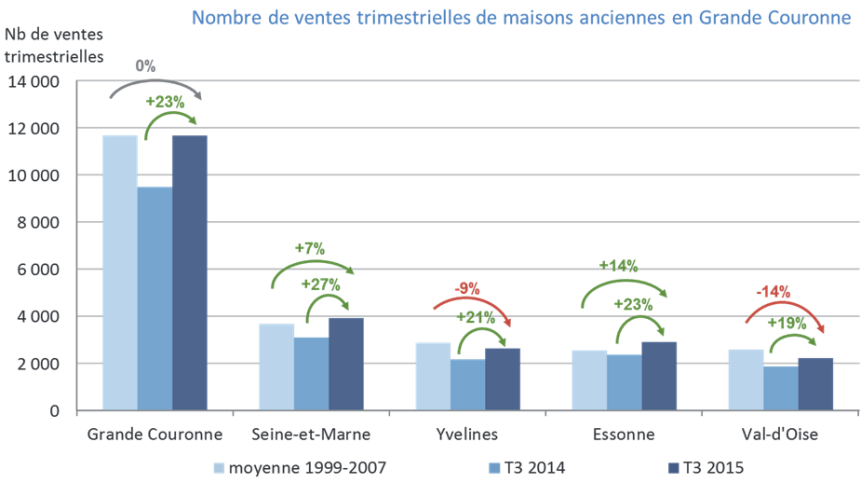


1999-2007 correspond à une période de haute activité (nombre élevé de ventes et prix en hausse)

Les maisons en Grande Couronne :

Fortes progressions des volumes de ventes de maisons dans toute la Grande Couronne au 3e trimestre 2015

Le marché de la maison en Grande Couronne retrouve le niveau d'activité de la période haute et dépasse de 23% le niveau enregistré au 3e trimestre 2014.
La Seine-et-Marne et l'Essonne se démarquent à nouveau avec des volumes de ventes supérieurs à ceux de la période haute.



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

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

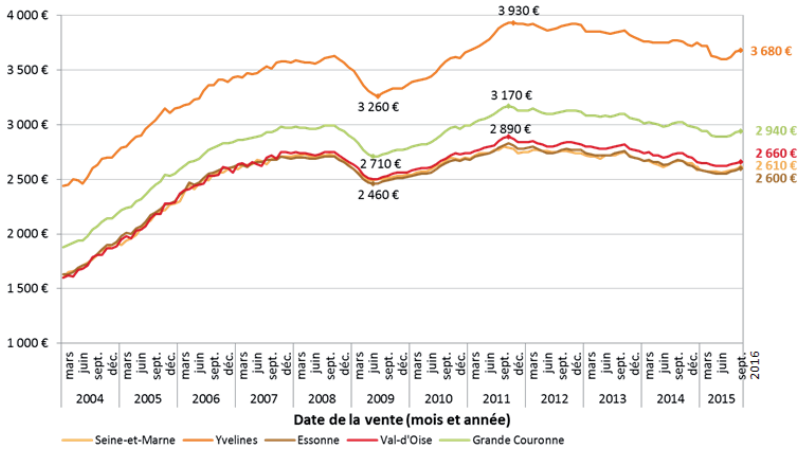
Les prix

Les appartements en Grande Couronne :

Baisse annuelle des prix plus marquée qu'ailleurs : -2,5% sur l'ensemble de la Grande Couronne

Les appartements en Grande Couronne ressortent comme le segment de marché enregistrant la baisse des prix la plus marquée sur un an.
Les variations annuelles de prix s'étendent de -2,2% à -2,9% selon les départements.

Prix au m² des appartements anciens en Grande Couronne au 3e trimestre 2015

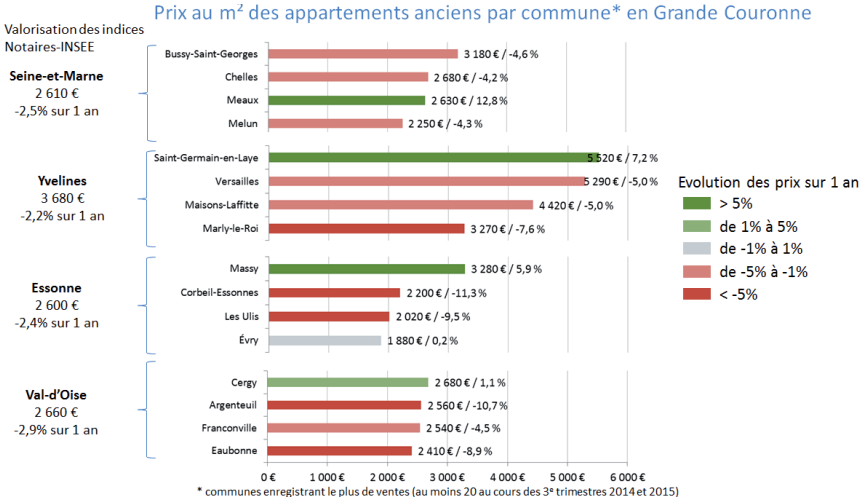


Prix des appartements anciens au T3 2015 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix au m²	2 940 €	2 610 €	3 680 €	2 600 €	2 660 €
Variation en 1 an	*-2,5%*	*-2,5%*	*-2,2%*	*-2,4%*	*-2,9%*
Variation brute en 3 mois	*1,9%*	*1,4%*	*2,1%*	*2,0%*	*1,6%*
Variation CVS en 3 mois	0,3%	-0,2%	0,9%	0,2%	-0,3%

Des variations de prix plus hétérogènes 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. Parmi les communes enregistrant le plus de ventes, les évolutions annuelles varient entre -11,3% à Corbeil-Essonnes et +12,8% à Meaux.

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



* communes enregistrant le plus de ventes (au moins 20 au cours des 3e trimestres 2014 et 2015)

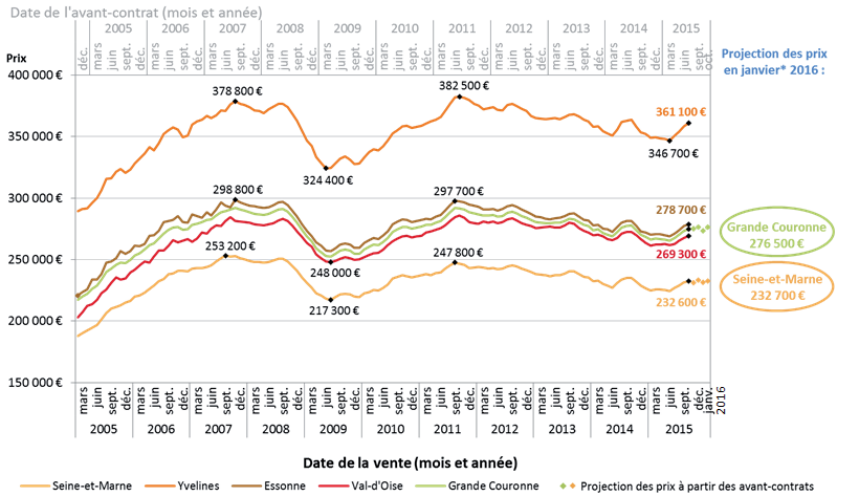
Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici

Les maisons en Grande Couronne :

Au 3e trimestre 2015, la poussée saisonnière des prix n'inverse pas encore le mouvement de baisse annuelle.

Mais faute de la correction automnale habituelle, le prix des maisons augmenterait de près de 4% en un an en janvier* 2016.

Projection du prix de vente des maisons anciennes en Grande Couronne



Prix des maisons anciennes au T3 2015 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	274 900 €	232 600 €	361 100 €	278 700 €	269 300 €
Variation en 1 an	*-1,0%*	*-1,2%*	*-0,7%*	*-0,9%*	*-1,2%*
Variation brute en 3 mois	*2,7%*	*2,5%*	*2,9%*	*2,7%*	*2,5%*
Variation CVS en 3 mois	0,7%	0,5%	0,9%	0,8%	0,6%

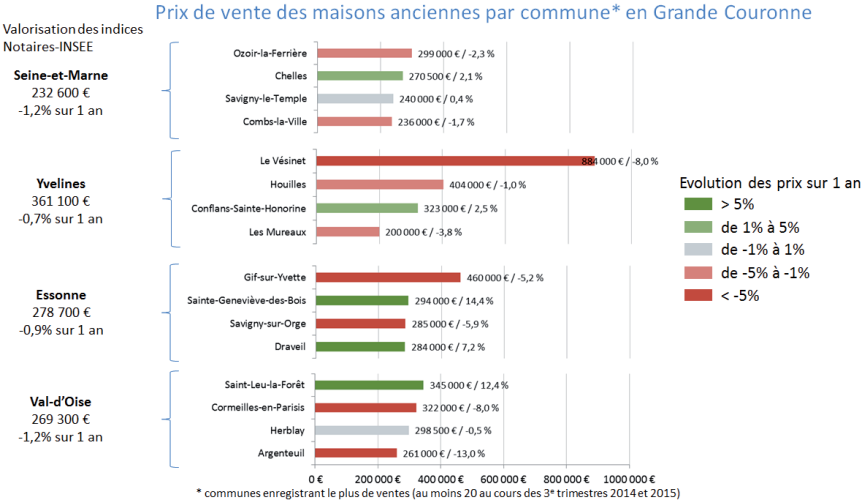
Projection des prix des maisons anciennes janvier* 2016	Grande Couronne	Seine-et-Marne
Prix de vente	276 500 €	232 700 €
Variation en 1 an (janvier* 2016/janvier* 2015)	3,8%	3,4%
Variation brute en 3 mois (janvier* 2016/octobre* 2015)	0,4%	0,6%
Variation CVS en 3 mois	1,9%	2,0%

* Janvier correspond à la période allant de novembre à janvier (octobre de août à octobre)

Hétérogénéité persistante des variations de prix des maisons en Grande Couronne

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 -13% à Argenteuil et +14,4% à Sainte-Geneviève-des-Bois.

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



* communes enregistrant le plus de ventes (au moins 20 au cours des 3* trimestres 2014 et 2015)

Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici

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

Synthèse des volumes de ventes

Les volumes de ventes

Nombre de ventes au 3e trimestre 2015 en Ile-de-France :

Logements

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France
Anciens	Nombre de ventes au 3e trimestre 2015	9 680	16 490	20 440	46 610
	Évolution sur 1 an (T3 2015 / T3 2014)	22%	23%	28%	25%
	Écart / moyenne des 10 dernières années*	13%	13%	15%	14%
	Écart / moyenne de la période haute**	-5%	5%	2%	1%

Appartements

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France
Anciens	Nombre de ventes au 3e trimestre 2015	9 630	12 540	8 770	30 940
	Évolution sur 1 an (T3 2015 / T3 2014)	22%	28%	36%	28%
	Écart / moyenne des 10 dernières années*	13%	14%	14%	13%
	Écart / moyenne de la période haute**	-5%	6%	5%	2%

Maisons

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France
Anciens	Nombre de ventes au 3e trimestre 2015	n.s.	3 950	11 670	15 670
	Évolution sur 1 an (T3 2015 / T3 2014)	n.s.	9%	23%	19%
	Écart / moyenne des 10 dernières années*	n.s.	12%	16%	14%
	Écart / moyenne de la période haute**	n.s.	-1%	0%	0%

n.s. : non significatif

* Variation entre le nombre de ventes d'un 3e trimestre moyen des 10 dernières années (2005-2014) et le nombre de ventes au 3e trimestre 2015.
** Variation entre le nombre de ventes d'un 3e trimestre moyen de la période 1999-2007 et le nombre de ventes au 3e 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 3e trimestre 2015 dans l'ancien et le neuf

Synthèse des prix / indices

Les prix

Les appartements à Paris et en Petite Couronne :

Paris	T3 2014	T4 2014	T1 2015	T2 2015	T3 2015
Indice brut	*125,8*	*123,6*	*122,9*	*122,6*	***124,7***
Prix au m²	8 100 €	7 950 €	7 910 €	7 890 €	***8 020 €***
Variation annuelle	*-2,1%*	*-2,3%*	*-2,8%*	*-2,9%*	***-0,9%***
Variation trimestrielle brute	*-0,5%*	*-1,7%*	*-0,5%*	*-0,2%*	***1,7%***
Variation trimestrielle CVS	-1,2%	-0,5%	-0,9%	-0,4%	***0,9%***

Petite Couronne	T3 2014	T4 2014	T1 2015	T2 2015	T3 2015
Indice brut	*116,7*	*115,7*	*114,0*	*113,5*	***115,4***
Prix au m²	4 350 €	4 320 €	4 250 €	4 230 €	***4 300 €***
Variation annuelle	*-1,4%*	*-0,6%*	*-2,2%*	*-2,2%*	***-1,1%***
Variation trimestrielle brute	*0,5%*	*-0,8%*	*-1,5%*	*-0,5%*	***1,7%***
Variation trimestrielle CVS	-0,5%	0,3%	-1,5%	-0,6%	***0,7%***

Hauts-de-Seine	T3 2014	T4 2014	T1 2015	T2 2015	T3 2015
Indice brut	*118,6*	*118,2*	*116,2*	*115,6*	***117,5***
Prix au m²	5 280 €	5 260 €	5 180 €	5 150 €	***5 230 €***
Variation annuelle	*-1,4%*	*-0,3%*	*-2,1%*	*-2,3%*	***-1,0%***
Variation trimestrielle brute	*0,3%*	*-0,4%*	*-1,7%*	*-0,5%*	***1,6%***
Variation trimestrielle CVS	-0,5%	0,6%	-1,7%	-0,7%	***0,9%***

Seine-Saint-Denis	T3 2014	T4 2014	T1 2015	T2 2015	T3 2015
Indice brut	*112,7*	*111,4*	*109,8*	*109,5*	***111,4***
Prix au m²	3 230 €	3 190 €	3 140 €	3 130 €	***3 190 €***
Variation annuelle	*-1,5%*	*-0,7%*	*-2,3%*	*-1,8%*	***-1,2%***
Variation trimestrielle brute	*1,1%*	*-1,1%*	*-1,4%*	*-0,3%*	***1,7%***
Variation trimestrielle CVS	-0,5%	0,2%	-1,3%	-0,3%	***0,2%***

Val-de-Marne	T3 2014	T4 2014	T1 2015	T2 2015	T3 2015
Indice brut	*115,1*	*113,2*	*111,9*	*111,5*	***113,4***
Prix au m²	4 220 €	4 150 €	4 110 €	4 090 €	***4 160 €***
Variation annuelle	*-1,2%*	*-1,3%*	*-2,4%*	*-2,4%*	***-1,5%***
Variation trimestrielle brute	*0,8%*	*-1,6%*	*-1,1%*	*-0,4%*	***1,7%***
Variation trimestrielle CVS	-0,6%	-0,3%	-0,9%	-0,5%	***0,3%***

Les prix

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

Grande Couronne	T3 2014	T4 2014	T1 2015	T2 2015	T3 2015
Indice brut	*106,9*	*105,1*	*102,9*	*102,4*	***104,3***
Prix au m²	3 020 €	2 970 €	2 900 €	2 890 €	***2 940 €***
Variation annuelle	*-2,8%*	*-2,3%*	*-3,4%*	*-3,4%*	***-2,5%***
Variation trimestrielle brute	*0,9%*	*-1,7%*	*-2,0%*	*-0,5%*	***1,9%***
Variation trimestrielle CVS	-0,6%	-0,7%	-1,5%	-0,5%	***0,3%***

Seine-et-Marne	T3 2014	T4 2014	T1 2015	T2 2015	T3 2015
Indice brut	*104,0*	*101,3*	*99,9*	*100,0*	***101,4***
Prix au m²	2 670 €	2 600 €	2 570 €	2 570 €	***2 610 €***
Variation annuelle	*-2,9%*	*-3,1%*	*-3,3%*	*-2,2%*	***-2,5%***
Variation trimestrielle brute	*1,7%*	*-2,6%*	*-1,4%*	*0,1%*	***1,4%***
Variation trimestrielle CVS	0,1%	-1,4%	-1,1%	0,1%	***-0,2%***

Yvelines	T3 2014	T4 2014	T1 2015	T2 2015	T3 2015
Indice brut	*110,2*	*109,7*	*106,4*	*105,5*	***107,7***
Prix au m²	3 760 €	3 750 €	3 630 €	3 600 €	***3 680 €***
Variation annuelle	*-2,6%*	*-0,9%*	*-3,1%*	*-3,8%*	***-2,2%***
Variation trimestrielle brute	*0,4%*	*-0,4%*	*-3,0%*	*-0,8%*	***2,1%***
Variation trimestrielle CVS	-0,8%	0,4%	-2,6%	-0,9%	***0,9%***

Essonne	T3 2014	T4 2014	T1 2015	T2 2015	T3 2015
Indice brut	*104,4*	*101,6*	*100,3*	*99,8*	***101,9***
Prix au m²	2 670 €	2 590 €	2 560 €	2 550 €	***2 600 €***
Variation annuelle	*-3,3%*	*-3,5%*	*-3,8%*	*-3,6%*	***-2,4%***
Variation trimestrielle brute	*0,8%*	*-2,7%*	*-1,3%*	*-0,5%*	***2,0%***
Variation trimestrielle CVS	-1,0%	-1,5%	-0,7%	-0,4%	***0,2%***

Val-d'Oise	T3 2014	T4 2014	T1 2015	T2 2015	T3 2015
Indice brut	*105,5*	*102,5*	*101,2*	*100,8*	***102,4***
Prix au m²	2 740 €	2 660 €	2 630 €	2 620 €	***2 660 €***
Variation annuelle	*-2,6%*	*-3,3%*	*-3,4%*	*-3,4%*	***-2,9%***
Variation trimestrielle brute	*1,1%*	*-2,8%*	*-1,2%*	*-0,4%*	***1,6%***
Variation trimestrielle CVS	-0,7%	-1,5%	-0,6%	-0,5%	***-0,3%***

Ile-de-France	T3 2014	T4 2014	T1 2015	T2 2015	T3 2015
Indice brut	*118,5*	*116,8*	*115,5*	*115,1*	***117,0***
Prix au m²	5 390 €	5 310 €	5 250 €	5 230 €	***5 320 €***
Variation annuelle	*-2,0%*	*-1,7%*	*-2,7%*	*-2,8%*	***-1,3%***
Variation trimestrielle brute	*0,1%*	*-1,4%*	*-1,2%*	*-0,4%*	***1,7%***
Variation trimestrielle CVS	-0,9%	-0,2%	-1,2%	-0,5%	***0,7%***

Les prix

Les maisons en Petite Couronne :

Petite Couronne	T3 2014	T4 2014	T1 2015	T2 2015	T3 2015
Indice brut	*111,0*	*107,0*	*105,7*	*105,7*	***109,6***
Prix de vente	352 600 €	340 100 €	336 000 €	335 800 €	***348 300 €***
Variation annuelle	*-1,1%*	*-2,2%*	*-2,6%*	*-2,4%*	***-1,2%***
Variation trimestrielle brute	*2,5%*	*-3,5%*	*-1,2%*	*0,0%*	***3,7%***
Variation trimestrielle CVS	0,3%	-1,4%	-0,7%	-0,6%	***1,6%***

Hauts-de-Seine	T3 2014	T4 2014	T1 2015	T2 2015	T3 2015
Indice brut	*115,8*	*112,1*	*109,1*	*110,0*	***114,9***
Prix de vente	581 900 €	563 100 €	547 800 €	552 600 €	***577 100 €***
Variation annuelle	*0,9%*	*-0,8%*	*-2,7%*	*-1,5%*	***-0,8%***
Variation trimestrielle brute	*3,7%*	*-3,2%*	*-2,7%*	*0,9%*	***4,4%***
Variation trimestrielle CVS	1,3%	-1,2%	-2,5%	0,8%	***2,0%***

Seine-Saint-Denis	T3 2014	T4 2014	T1 2015	T2 2015	T3 2015
Indice brut	*107,5*	*103,1*	*103,3*	*102,2*	***105,7***
Prix de vente	268 500 €	257 400 €	258 100 €	255 300 €	***264 000 €***
Variation annuelle	*-2,7%*	*-3,6%*	*-2,6%*	*-3,6%*	***-1,7%***
Variation trimestrielle brute	*1,4%*	*-4,1%*	*0,3%*	*-1,1%*	***3,4%***
Variation trimestrielle CVS	-0,5%	-2,0%	1,1%	-2,3%	***1,5%***

Val-de-Marne	T3 2014	T4 2014	T1 2015	T2 2015	T3 2015
Indice brut	*109,3*	*105,7*	*104,6*	*104,6*	***108,0***
Prix de vente	349 600 €	337 900 €	334 600 €	334 400 €	***345 400 €***
Variation annuelle	*-1,7%*	*-2,6%*	*-2,5%*	*-2,3%*	***-1,2%***
Variation trimestrielle brute	*2,2%*	*-3,4%*	*-1,0%*	*-0,1%*	***3,3%***
Variation trimestrielle CVS	0,1%	-1,3%	-0,5%	-0,6%	***1,1%***

Les prix

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

Grande Couronne	T3 2014	T4 2014	T1 2015	T2 2015	T3 2015
Indice brut	*105,8*	*102,3*	*101,6*	*102,1*	***104,8***
Prix de vente	277 700 €	268 400 €	266 700 €	267 800 €	***274 900 €***
Variation annuelle	*-1,9%*	*-3,3%*	*-1,9%*	*-1,7%*	***-1,0%***
Variation trimestrielle brute	*1,9%*	*-3,3%*	*-0,7%*	*0,4%*	***2,7%***
Variation trimestrielle CVS	0,1%	-1,6%	0,1%	-0,2%	***0,7%***

Seine-et-Marne	T3 2014	T4 2014	T1 2015	T2 2015	T3 2015
Indice brut	*104,4*	*100,7*	*100,2*	*100,7*	***103,2***
Prix de vente	235 300 €	226 900 €	225 800 €	227 000 €	***232 600 €***
Variation annuelle	*-2,1%*	*-3,7%*	*-1,9%*	*-1,7%*	***-1,2%***
Variation trimestrielle brute	*1,9%*	*-3,6%*	*-0,5%*	*0,5%*	***2,5%***
Variation trimestrielle CVS	0,0%	-1,9%	0,4%	-0,2%	***0,5%***

Yvelines	T3 2014	T4 2014	T1 2015	T2 2015	T3 2015
Indice brut	*107,0*	*103,6*	*102,6*	*103,3*	***106,3***
Prix de vente	363 600 €	352 200 €	348 600 €	351 000 €	***361 100 €***
Variation annuelle	*-1,3%*	*-2,9%*	*-1,7%*	*-1,4%*	***-0,7%***
Variation trimestrielle brute	*2,2%*	*-3,1%*	*-1,0%*	*0,7%*	***2,9%***
Variation trimestrielle CVS	0,2%	-1,5%	-0,2%	0,1%	***0,9%***

Essonne	T3 2014	T4 2014	T1 2015	T2 2015	T3 2015
Indice brut	*105,1*	*101,6*	*101,1*	*101,4*	***104,1***
Prix de vente	281 300 €	272 100 €	270 700 €	271 400 €	***278 700 €***
Variation annuelle	*-2,1%*	*-3,5%*	*-1,6%*	*-1,9%*	***-0,9%***
Variation trimestrielle brute	*1,7%*	*-3,3%*	*-0,5%*	*0,3%*	***2,7%***
Variation trimestrielle CVS	-0,1%	-1,6%	0,5%	-0,6%	***0,8%***

Val-d'Oise	T3 2014	T4 2014	T1 2015	T2 2015	T3 2015
Indice brut	*106,8*	*103,3*	*102,8*	*102,9*	***105,5***
Prix de vente	272 600 €	263 600 €	262 300 €	262 700 €	***269 300 €***
Variation annuelle	*-2,3%*	*-3,1%*	*-2,4%*	*-1,8%*	***-1,2%***
Variation trimestrielle brute	*1,9%*	*-3,3%*	*-0,5%*	*0,1%*	***2,5%***
Variation trimestrielle CVS	0,1%	-1,5%	-0,2%	-0,2%	***0,6%***

Ile-de-France	T3 2014	T4 2014	T1 2015	T2 2015	T3 2015
Indice brut	*107,5*	*103,8*	*102,9*	*103,2*	***106,3***
Prix de vente	299 900 €	289 700 €	287 200 €	288 100 €	***296 700 €***
Variation annuelle	*-1,6%*	*-2,9%*	*-2,1%*	*-1,9%*	***-1,1%***
Variation trimestrielle brute	*2,1%*	*-3,4%*	*-0,9%*	*0,3%*	***3,0%***
Variation trimestrielle CVS	0,2%	-1,6%	-0,2%	-0,3%	***1,0%***

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 determinés 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^2 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^2 (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 aleurs 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.

