Notaires
Paris-Ile-de-France

Le marché immobilier résidentiel ancien en Ile-de-France

Dossier de presse

28 mai 2015



Sommaire

Communiqué de presse 3

Les chiffres en Ile-de-France 5

Paris 7

Petite Couronne 12

Grande Couronne 15

Synthèse des volumes de ventes 18

Synthèse des prix / indices 19

Annexe méthodologique 23

Communiqué de presse

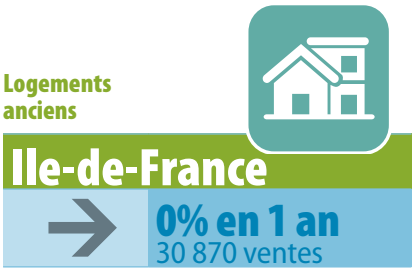
La conjoncture immobilière au 1er trimestre 2015

Toujours peu d'ajustements sur les prix et les volumes de ventes

Au 1er trimestre 2015, peu de signes de reprise sont perceptibles et dans la continuité des trimestres précédents, l'activité sur le marché immobilier francilien demeure faible avec des ventes qui stagnent et des prix qui s'érodent toujours légèrement. Si le dispositif d'investissement locatif PINEL a donné un coup de fouet au marché du logement neuf, les investisseurs ne sont pas revenus sur le marché de l'ancien.

Des perspectives plus favorables se dessinent pour le 2e trimestre 2015, mais sans que l'on ne puisse encore savoir si une amélioration durable de l'activité sera constatée.

Volumes de ventes 1er trimestre 2015



Des volumes de ventes figés à un faible niveau

Le retour des investisseurs est limité au marché du neuf et l'ancien reste à la peine.

Le marché du neuf connaît une reprise, avec des ventes de logements en hausse de 17% en Ile-de-France lorsque l'on compare les premiers trimestres 2014 et 2015, qui ne bénéficie qu'aux appartements neufs. A l'inverse, les notaires d'Ile-de-France observent que le marché de l'investissement reste faible dans l'ancien, car le renforcement récent des contraintes liées à l'acte de vente et la modification des rapports locataires-propriétaires découragent les investisseurs. On note d'ailleurs (voir focus p10) que le prix des studios dans Paris, qui avait résisté à la tendance baissière récente, sont orientés à la baisse depuis la mi-2014.

Dans l'ancien, environ 30 900 logements ont été vendus dans les trois premiers mois de 2015, soit un niveau d'activité identique au 1er trimestre 2014, avec une modeste amélioration pour le marché de la maison (+3%) et une très légère érosion des volumes de ventes de 1% pour les appartements.

Dans le détail, après un début d'année difficile, le mois de mars 2015 s'est inscrit en amélioration notable par rapport à l'an dernier et cette évolution se maintiendrait ensuite en avril, d'après les premières tendances.

Le nombre de ventes du 1er trimestre 2015 s'inscrit 6% en dessous du niveau moyen des premiers trimestres de ces dix dernières années et 17% en dessous de ceux de la période haute[1].

Cette atonie, qui se prolonge depuis plusieurs trimestres, malgré l'intérêt permanent de la valeur refuge représentée par le logement **et le niveau très attractif des taux d'intérêt, repose sur la conjonction d'éléments négatifs** (fiscalité et conjoncture économique défavorable, confiance en berne).

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

Prix au m² 1er trimestre 2015

Indices Notaires-INSEE

Appartements anciens

Ile-de-France

5 260 € / m²
-2,6% en 1 an

Paris

7 910 € / m²
-2,9% en 1 an

Prix de vente 1er trimestre 2015

Indices Notaires-INSEE

Maisons anciennes

Ile-de-France

289 500 €
-1,3% en 1 an

Le recul annuel des prix reste modéré

Malgré l'atonie des ventes, **les ajustements sur les valeurs restent toujours modestes.** La baisse continue des taux d'intérêt contribue sans doute à redonner du pouvoir d'achat aux acquéreurs et à limiter la correction sur les prix.
On observe, **comme attendu et d'après les indices Notaires-INSEE, une baisse des prix légèrement plus marquée pour les appartements.** Au 1er trimestre 2015, leurs prix ont diminué de 2,6% en un an en Ile-de-France, de 2,9% dans Paris et en Grande Couronne et de 2% en Petite Couronne. **Pour les maisons, ils reculent de 1,3% en un an.**

La tendance baissière se prolongera dans les prochains mois malgré la pause saisonnière du début de l'été.

D'après nos indicateurs avancés sur les avant-contrats, **le mouvement baissier se prolongera au fil des prochains mois. Il pourrait s'interrompre ponctuellement pour certains marchés, et comme c'est traditionnellement le cas, au début de l'été.** Mais cela n'infléchira pas l'érosion annuelle des prix.
Dans Paris, le prix de vente, fixé à 7 910 € le m², perdrait encore quelques dizaines d'euros au fil des mois avant de repasser à 7 950 € le m² en juillet[2]. A cette date, la baisse annuelle des prix dans la Capitale serait encore de 2,9%.
En Petite Couronne, la baisse annuelle des prix des appartements s'accentuerait légèrement à l'horizon du mois de juillet[2] (-3,3%). On attend un recul annuel de 3% du prix des appartements dans les Hauts-de-Seine et de 3,6%, dans le Val-de-Marne, d'après notre nouvel indicateur.
Pour les maisons en Ile-de-France, le prix unitaire, ramené à 289 500 € au 1er trimestre 2015, passerait à 292 400 € en juillet[2], sous l'effet de la hausse saisonnière des valeurs.

Perspectives : du mieux ?

Les perspectives d'activité semblent un peu mieux orientées pour ce printemps. D'ailleurs, les ventes du mois d'avril 2015 progresseraient d'environ 10% par rapport à avril 2014. D'autre part, des taux d'intérêt des crédits à l'habitat exceptionnellement bien orientés constituent un élément favorable à l'activité. Les annonces d'une possible augmentation des taux à moyen terme pourraient débloquer certains projets d'acquisition.
Mais une situation économique encore attentiste et la tendance baissière des prix incitent toujours les acquéreurs potentiels à l'attentisme et à la prudence.
Les notaires constatent que les ventes restent entravées par de trop nombreuses contraintes. Si les taux d'intérêt sont particulièrement attractifs, l'accès au crédit reste difficile et lent. La complexité nouvelle du processus d'achat, ses nombreuses étapes et les délais supplémentaires qui en résultent, découragent une demande déjà hésitante et fragilisent la signature des avant-contrats. Enfin, les investisseurs ont délaissé le marché de l'ancien notamment dans le contexte fiscal actuel.
Au total, au-delà de prémices d'améliorations, **il est à craindre qu'il ne manque encore dans les prochains mois des facteurs solides permettant de fluidifier le marché, et d'enclencher une vraie dynamique de reprise.**

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

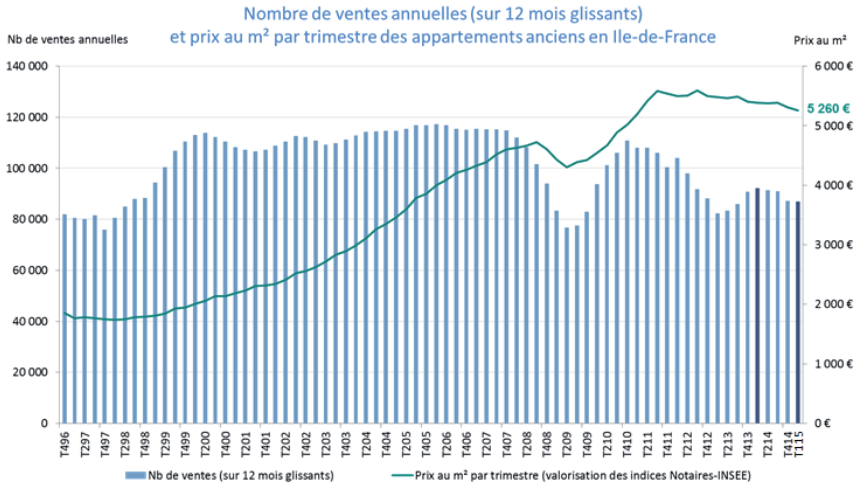
[2] Juillet correspond à la période allant de mai à juillet.

Les chiffres en Ile-de-France

Les appartements en Ile-de-France :

Sur un an, la baisse des volumes s'accompagne encore d'une érosion des prix

L'activité reste faible. Avec près de 87 000 transactions d'appartements anciens en Ile-de-France du 2e trimestre 2014 au 1er trimestre 2015, le niveau d'activité a reculé de 6% par rapport aux 12 mois précédents et de 21% comparé au volume observé en moyenne pendant la période de haute activité 1999-2007.
Au 1er trimestre 2015, le prix des appartements anciens sur l'ensemble de la région s'établit à 5 260 € le m². La baisse annuelle des prix s'est accentuée pour atteindre 2,6%.

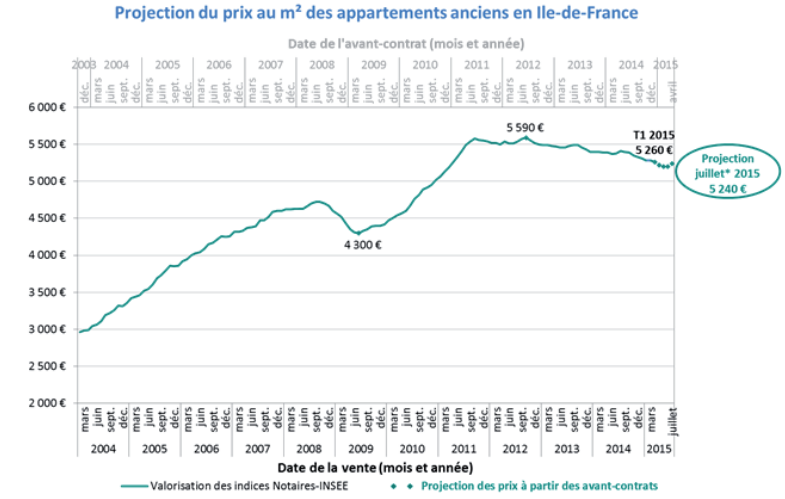


Volumes de ventes d'appartements anciens en Ile-de-France	T2 2014 - T1 2015
Nombre de ventes	86 980
Variation : T2 2014-T1 2015 / T2 2013-T1 2014	-6%
Variation par rapport à 1999-2007	-21%

Prix des appartements anciens en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T1 2015
Prix au m²	5 260 €
Variation en an	-2,6%
Variation brute en 3 mois	-1,0%
Variation CVS en 3 mois	-0,7%

Petite accentuation de la baisse annuelle

La lente érosion des prix continue. D'après les indicateurs avancés sur les prix issus des avant-contrats, le prix des appartements anciens en Ile-de-France devrait atteindre 5 240 € en juillet* 2015, soit 350 € de moins qu'au point haut enregistré au 3e trimestre 2012.



Prix des appartements anciens en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T1 2015	Projection juillet* 2015	
Prix au m²	5 260 €	5 240 €	
Variation en an	-2,6%	-3,2%	(juillet* 2015 / juillet* 2014)
Variation brute en 3 mois	-1,0%	0,5%	(juillet* 2015 / avril* 2015)
Variation CVS en 3 mois	-0,7%	-0,4%	

* Juillet correspond à la période allant de mai à juillet

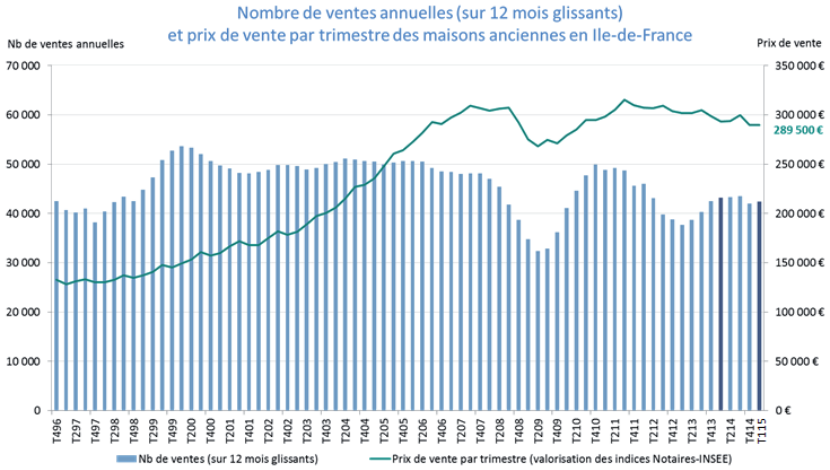
** juillet correspond à la période allant de mai à juillet.*

Les maisons en Ile-de-France :

Davantage de résistance pour les maisons

Avec environ 42 000 transactions de maisons anciennes sur l'ensemble de la région du 2e trimestre 2014 au 1er trimestre 2015, le niveau d'activité a peu évolué par rapport aux 12 mois précédents (-2%). Il est inférieur de 15% comparé à la période de haute activité 1999-2007.

Par rapport au trimestre précédent, les prix des maisons anciennes se sont stabilisés en Ile-de-France, ce qui a réduit l'évolution annuelle des prix à -1,3%. Comparé au prix le plus haut observé au 3e trimestre 2011, les prix ont reculé de 8,1%.



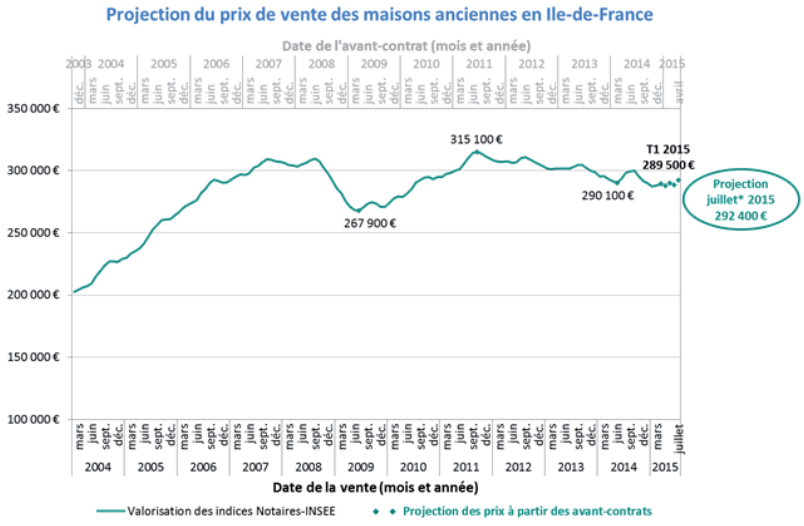
Volumes de ventes de maisons anciennes en Ile-de-France	T2 2014 - T1 2015
Nombre de ventes	42 310
Variation : T2 2014-T1 2015 / T2 2013-T1 2014	-2%
Variation par rapport à 1999-2007	-15%

Prix des maisons anciennes en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T1 2015
Prix de vente	289 500 €
Variation en an	-1,3%
Variation brute en 3 mois	-0,1%
Variation CVS en 3 mois	0,3%

Les prix des maisons toujours en léger recul annuel malgré une remontée saisonnière

D'après les indicateurs avancés sur les prix issus des avant-contrats, les prix en Ile-de-France devraient subir une petite hausse saisonnière en juillet*. Pour autant, celle-ci n'infléchira pas la tendance baissière annuelle des prix.

Sur l'ensemble de la région, le prix unitaire d'une maison ancienne devrait s'établir autour de 292 400 € en juillet*.



Prix des maisons anciennes en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T1 2015	Projection juillet* 2015	
Prix de vente	289 500 €	292 400 €	
Variation en an	-1,3%	-2,0%	(juillet* 2015 / juillet* 2014)
Variation brute en 3 mois	-0,1%	1,6%	(juillet* 2015 / avril* 2015)
Variation CVS en 3 mois	0,3%	0,1%	

* Juillet correspond à la période allant de mai à juillet

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

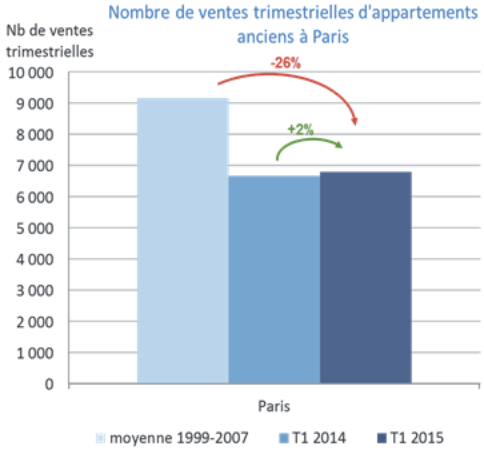
Paris

Les volumes de ventes

Les appartements à Paris :

A Paris, les volumes de ventes restent médiocres

Les ventes d'appartements anciens à Paris ont très légèrement augmenté (+2%) du 1er trimestre 2014 au 1er trimestre 2015. Cependant, avec près de 6 800 transactions enregistrées au 1er trimestre 2015, le niveau d'activité reste faible. Il a reculé de 26% par rapport au volume observé en moyenne pendant la période de haute activité 1999-2007.



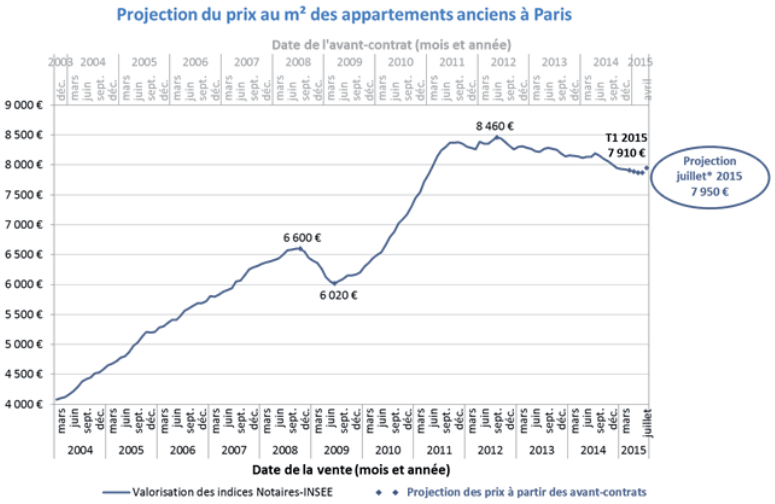
1999-2007 correspond à une période de haute activité (nombre élevé de ventes et prix en hausse)

Les prix

Les appartements à Paris :

Une tendance baissière confirmée

Au 1er trimestre 2015, le prix au m² des appartements anciens à Paris s'établit à 7 910 €.
D'après les indicateurs avancés sur les prix issus des avant-contrats, il devrait atteindre 7 950 € en juillet*. La très légère hausse saisonnière prévue en juillet* n'infléchira pas l'érosion annuelle des prix qui resterait à -2,9%.



Prix des appartements anciens à Paris (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T1 2015	Projection juillet* 2015	
Prix au m²	7 910 €	7 950 €	
Variation en an	-2,9%	-2,9%	(juillet* 2015 / juillet* 2014)
Variation brute en 3 mois	-0,6%	0,7%	(juillet* 2015 / avril* 2015)
Variation CVS en 3 mois	-0,7%	-0,1%	

* Juillet correspond à la période allant de mai à juillet

Prix au m² médians des appartements anciens par quartier

Au 1er trimestre 2015, les prix oscillent entre 5 970 € le m² dans le quartier de La Goutte-d'Or (18e arrondissement) et 12 810 € à Odéon (6e).

L'écart entre le quartier le plus abordable et le plus cher se réduit. Ce rapport (de 2,1) est historiquement bas. En comparaison, au 4e trimestre 2000, le quartier Saint-Germain-des-Prés était 4,5 fois plus cher que celui de La Goutte-d'Or.

Les quartiers les plus abordables

Arr.	Quartier	Prix/m²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
18	La Goutte-d'Or	5 970 €	-5,4%	23,3%
19	Pont de Flandre	6 090 €	-4,5%	25,3%
18	La Chapelle	6 170 €	0,8%	28,8%
20	Saint-Fargeau	6 330 €	-2,2%	21,5%
19	Amérique	6 430 €	-2,4%	26,3%

Les quartiers les plus chers

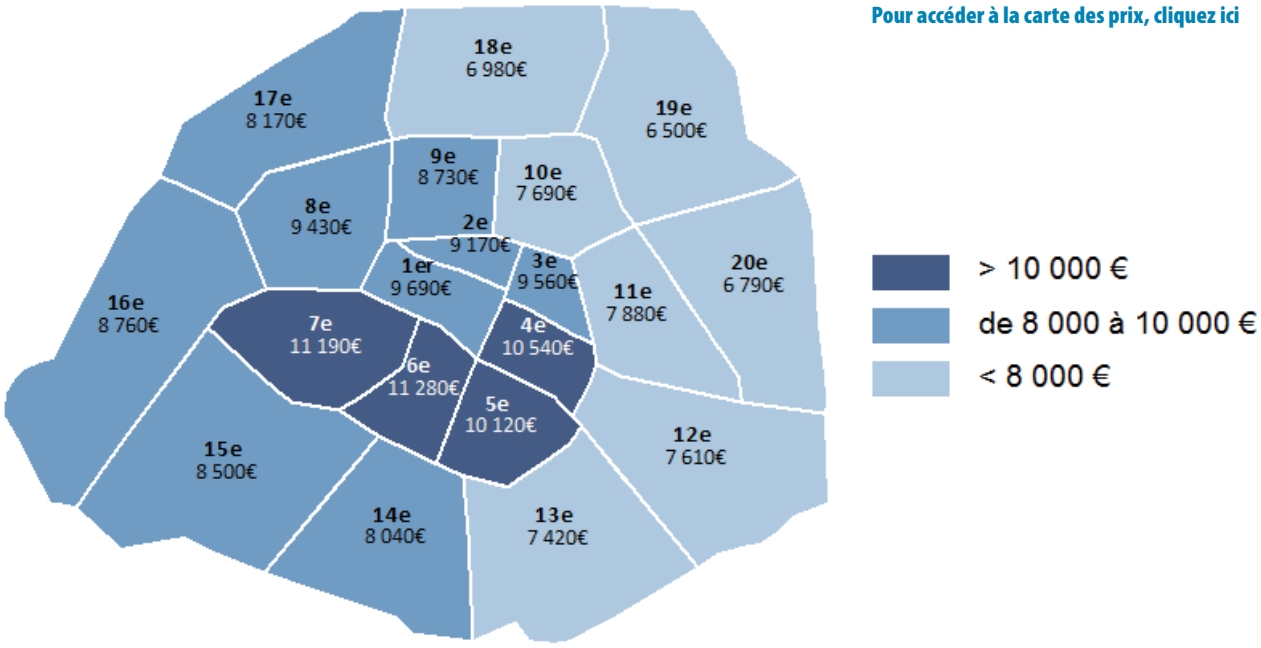
Arr.	Quartier	Prix/m²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
6	Odéon	12 810 €	3,3%	22,9%
7	St.-Thomas-d'Aquin	12 420 €	-4,8%	13,1%
7	Les Invalides	12 180 €	6,7%	25,8%
6	Monnaie	11 280 €	-5,2%	12,6%
6	N-D-des-Champs	11 110 €	-6,0%	21,2%

Téléchargez les prix des 80 quartiers

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

Le 11e rejoint les arrondissements de l'est parisien à moins de 8 000 € le m²

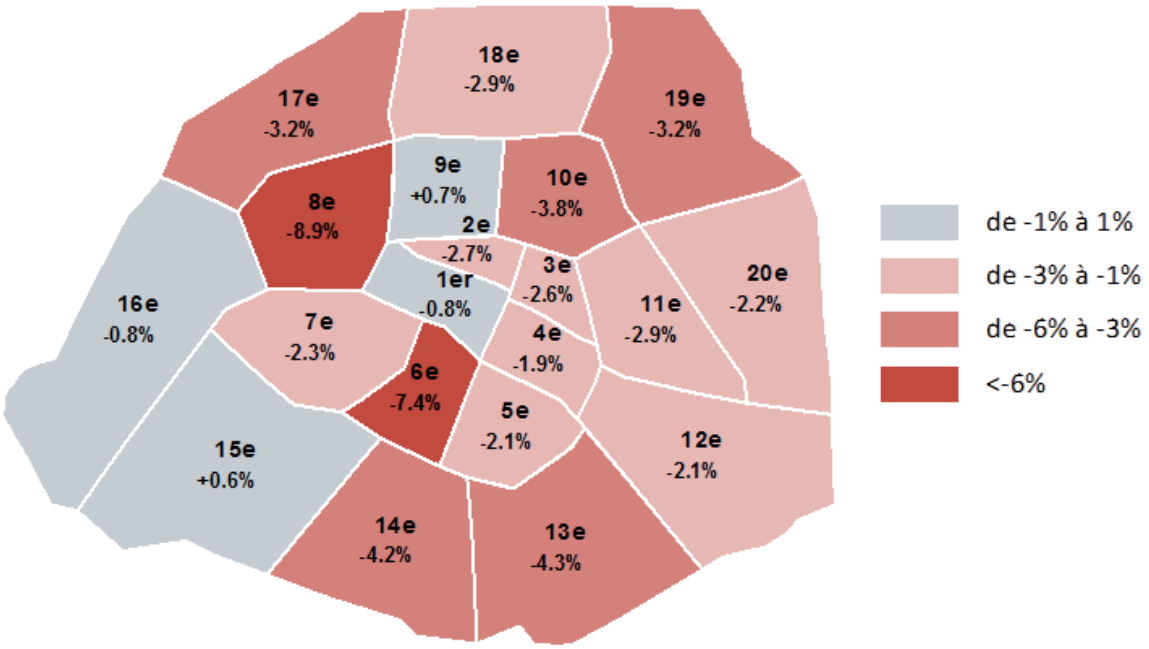
Prix au m² médian des appartements anciens à Paris par arrondissement au 1er trimestre 2015



Tous les arrondissements de l'est parisien enregistrent désormais des prix inférieurs à 8 000 € le m². Le clivage entre l'est et l'ouest de Paris est donc davantage marqué.
Même constat que pour les quartiers : l'écart entre l'arrondissement le plus abordable et le plus cher est historiquement bas. Le 6e arrondissement est désormais 1,7 fois plus cher que le 19e, alors que cet écart atteignait 2,5 au 2e trimestre 2001. Le 6e arrondissement a en effet subi une correction sévère des prix (-3,8% en 3 mois et -7,4% en un an). Le 8e arrondissement a également enregistré une baisse annuelle considérable (-8,9%), tandis que les 9e et 15e arrondissements résistent.

Baisses annuelles des prix sévères dans les 6e et 8e arrondissements

Evolution annuelle du prix au m² médian des appartements anciens à Paris par arrondissement au 1er trimestre 2015



Focus

Les indices par nombre de pièces à Paris :

L'évolution des prix de ventes diffère, selon le nombre de pièces des logements. Nous avons recalculé les prix de ventes en utilisant la méthode des indices Notaires-INSEE **et ils confirment bien les intuitions des acteurs du marché avec un double phénomène :**

- **une correction plus sensible des valeurs pour les très grands appartements**
- **une meilleure résistance pour les petits logements** (studios et appartements de 2 pièces), dont les données les plus récentes montrent cependant que leurs prix sont désormais orientés à la baisse.

Depuis 3 ans, la correction des prix la plus forte affecte les appartements de 5 pièces et plus

Dans Paris, les très grands logements affichent souvent des prix au m² élevés qui traduisent la qualité de la localisation, de l'habitat et qui s'expliquent également par un effet de rareté. Parallèlement, ces logements bénéficient souvent de surfaces importantes et nécessitent un effort financier que seule une clientèle très aisée (cadres de haut niveau, étrangers) et peu nombreuse peut fournir.

Au 1er trimestre 2012, les appartements de 5 pièces et plus présentaient donc un prix au m² qui atteignait **9 210 €, soit près de 1 000 euros de plus qu'un appartement dans Paris, toute taille confondue.**

Trois ans plus tard, leur prix avait diminué de près de 10%, confirmant les difficultés spécifiques de vente de ces appartements.

A part au 1er trimestre 2015, où les prix se sont consolidés, les prix au m² des appartements de 5 pièces et plus ont baissé de façon très régulière pendant la période. Ils ont également commencé à reculer très tôt, dès le 1er trimestre 2012, alors que les prix continuaient à légèrement augmenter pour certains autres types de logements.

Depuis le 4e trimestre 2014, les appartements de 4 pièces coûtent désormais plus chers au m² (8 350 €) que les 5 pièces (8 320 €).

Nombre de pièces	Prix au m² au T1 2012	Prix au m² au T1 2015	Evolution du prix au m² en 3 ans
Studios	8 190 €	8 010 €	-2,2%
2 pièces	7 960 €	7 760 €	-2,5%
3 pièces	8 290 €	7 820 €	-5,7%
4 pièces	8 720 €	8 350 €	-4,3%
5 pièces et plus	9 210 €	8 320 €	-9,7%
Paris - toutes tailles confondues (valorisation des indices Notaires-INSEE)	**8 260 €**	**7 910 €**	**-4,2%**

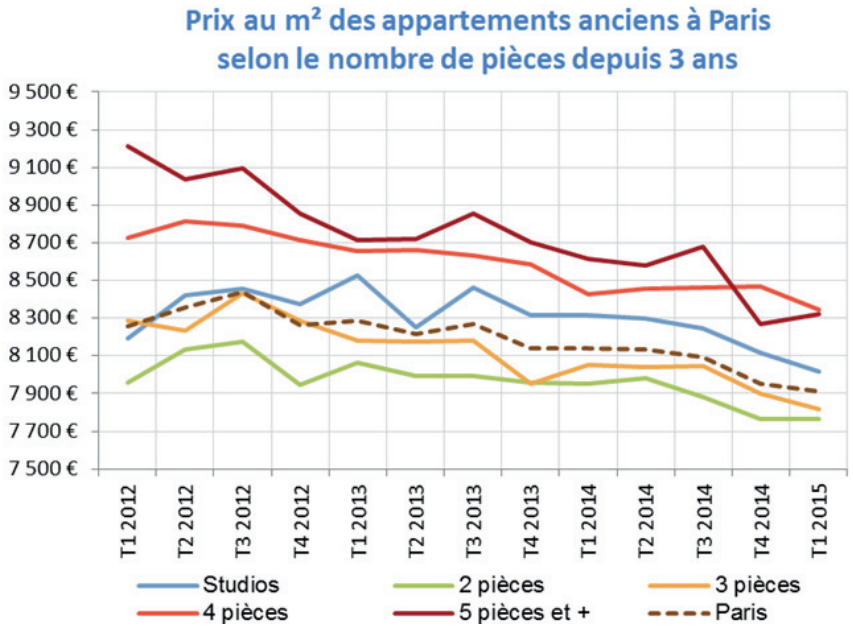
La résistance des prix des studios et appartements de 2 pièces s'est interrompue au second semestre 2014

Produit de prédilection des petits ménages mais surtout des investisseurs, les studios et 2 pièces avait joué un rôle déterminant dans la forte poussée des prix en 2010 et 2012. Ils semblaient résister jusqu'à présent à la baisse des prix.

D'ailleurs, sur les trois dernières années, alors que les appartements ont baissé en moyenne de 4,2% du 1er trimestre 2012 au 1er trimestre 2015, les studios ne voient leur prix reculer que de 2,2% et les 2 pièces de 2,5%.

Cependant au-delà de ce chiffre d'ensemble, une analyse plus détaillée montre qu'à une phase de résistance, succède désormais une baisse qui se met en place mi-2014.

S'il ne peut s'agir que d'une homogénéisation des tendances baissières, on est tout de même tenter de rapprocher cette érosion nouvelle des prix du retrait des investisseurs du marché de l'ancien, découragés par le nouveau contexte réglementaire.



Les indices par nombre de pièces utilisent la même méthodologie que les indices Notaires-INSEE.

Petite Couronne

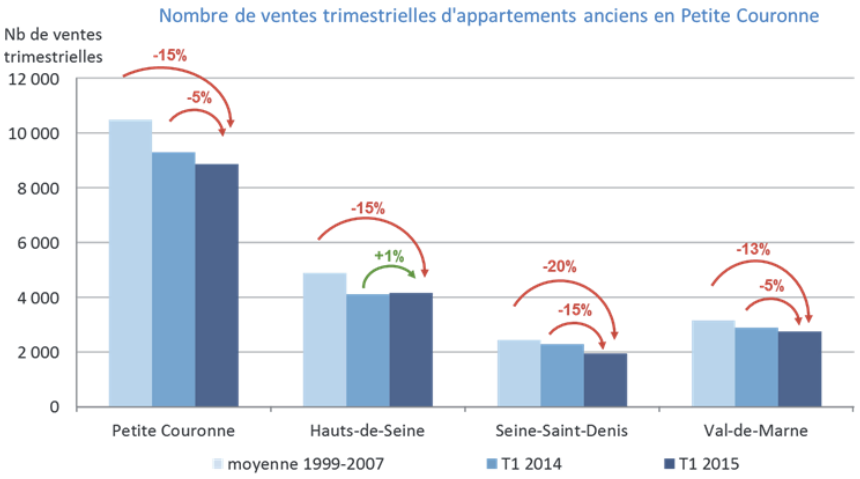
Les volumes de ventes

Les appartements en Petite Couronne :

Peu d'évolutions sur un an, mis à part en Seine-Saint-Denis où les volumes de ventes d'appartements chutent fortement

Le nombre de ventes a baissé de 5% en un an et est inférieur de 15% au nombre de transactions enregistré au cours de la période "haute"*.

La Seine-Saint-Denis, qui s'est démarquée en 2014 par une légère progression annuelle du nombre de ventes, se distingue au 1er trimestre 2015 par un net recul des ventes en un an.



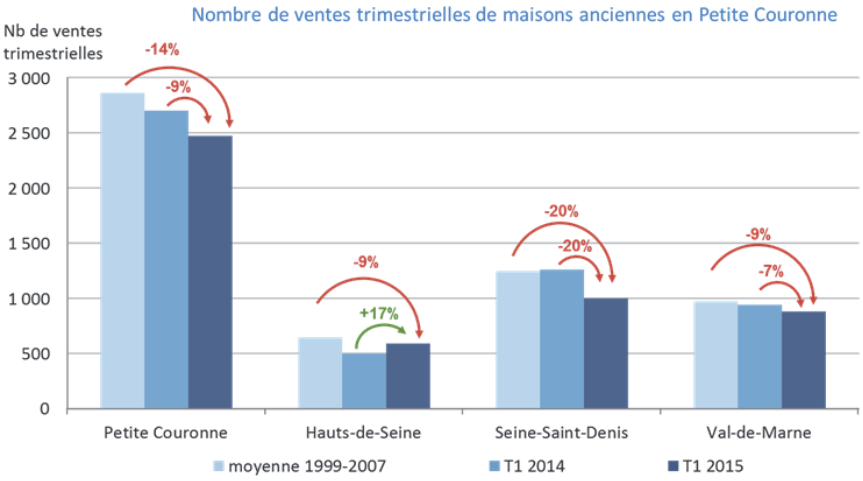
1999-2007 correspond à une période de haute activité (nombre élevé de ventes et prix en hausse)

Les maisons en Petite Couronne :

Moins de ventes de maisons en Petite Couronne mais une forte hausse sur le micro marché des Hauts-de-Seine

Au 1er trimestre 2015, les ventes de maisons anciennes en Petite Couronne ont reculé de 9% par rapport au 1er trimestre 2014 et de 14% par rapport à la période "haute"*.

Seuls les Hauts-de-Seine résistent, avec une progression des ventes de 17% en un an.



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

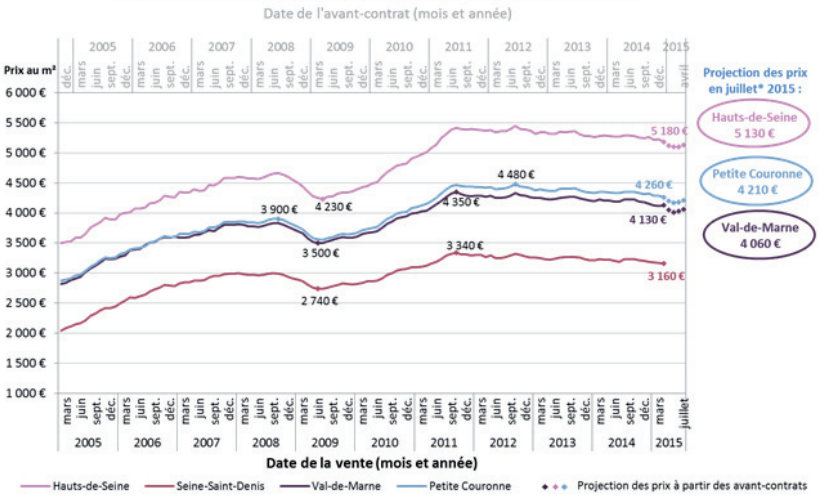
Les appartements en Petite Couronne :

La baisse des prix des appartements de Petite Couronne dépasserait celle de Paris

Au 1er trimestre 2015, le prix des appartements anciens a baissé de façon assez homogène dans les départements de Petite Couronne, de l'ordre de -2% en un an.

D'après les indicateurs avancés sur les prix issus des avant-contrats, la baisse annuelle des prix des appartements anciens devrait s'accentuer pour atteindre en juillet* 3,3% en Petite Couronne et jusqu'à 3,6% dans le Val-de-Marne, d'après notre nouvel indicateur.

Projection du prix au m² des appartements anciens en Petite Couronne



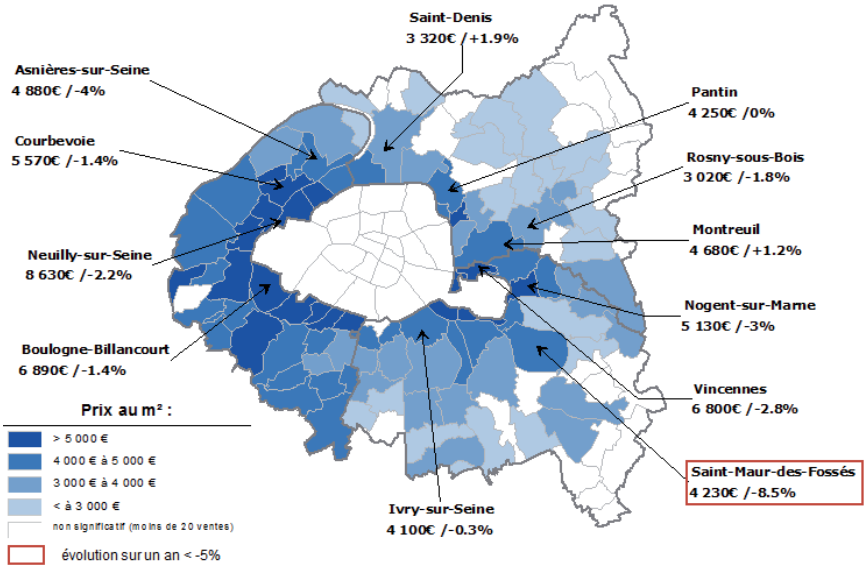
Prix des appartements anciens au T1 2015 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m²	4 260 €	5 180 €	3 160 €	4 130 €
Variation en an	-2,0%	-2,1%	-1,7%	-1,9%
Variation brute en 3 mois	-1,2%	-1,6%	-0,8%	-0,6%
Variation CVS en 3 mois	-0,7%	-1,0%	0,1%	-0,2%

Projection des prix des appartements anciens juillet* 2015	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Val-de-Marne
Prix au m²	4 210 €	5 130 €	4 060 €
Variation en an (juillet* 2014 / juillet* 2015)	-3,3%	-3,0%	-3,6%
Variation brute en 3 mois (avril* 2015 / juillet* 2015)	0,2%	0,1%	0,4%
Variation CVS en 3 mois	-0,8%	-0,8%	-0,7%

Variations faibles et homogènes des prix des appartements anciens pour les communes de Petite Couronne

Parmi les communes les plus actives en termes de ventes, rares sont celles qui ont enregistré une hausse des prix. Les amplitudes de variations sont faibles, entre -4% et +2% sur un an, excepté à Saint-Maur des Fossés où les prix ont baissé de 8,5% en un an.

Prix au m² médian des appartements anciens et évolution annuelle par commune* au 1er trimestre 2015



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

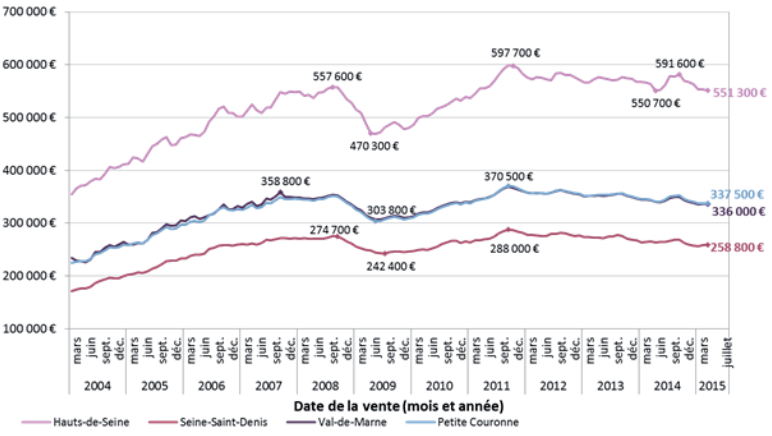
Les maisons en Petite Couronne :

Baisse de prix confirmée autour de 2% par an pour les maisons

Au 1er trimestre 2015, le prix des maisons anciennes a baissé en un an de façon homogène dans les départements de Petite Couronne. Les Hauts-de-Seine se démarquent en revanche par une baisse trimestrielle des prix plus marquée.

La maison en Petite Couronne ressort comme le segment de marché le plus baissier depuis le point haut observé au 3e trimestre 2011 (-8,9% en 3 ans et demi).

Prix de vente des maisons anciennes en Petite Couronne au 1er trimestre 2015



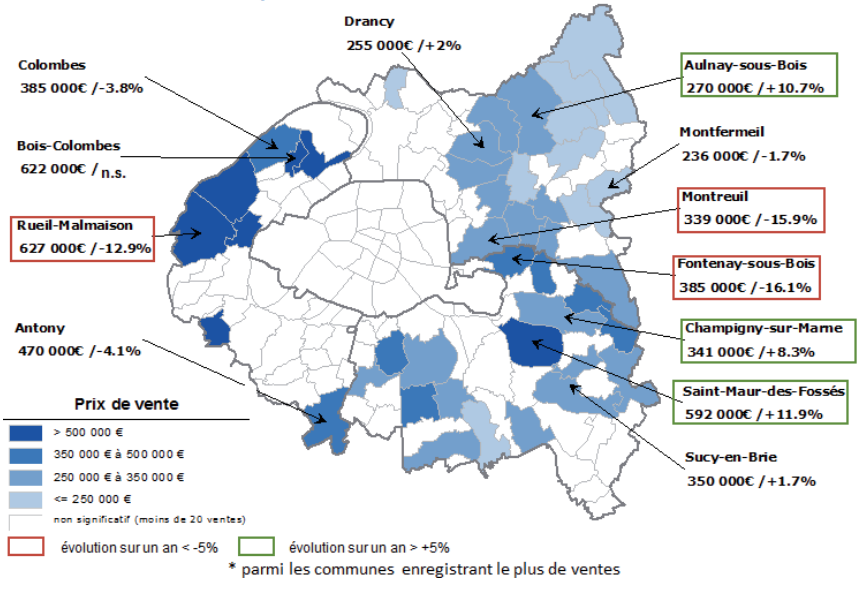
Prix des maisons anciennes au T1 2015 valorisation des indices Notaires-INSEE)	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	337 500 €	551 300 €	258 800 €	336 000 €
Variation en an	-2,1%	-2,1%	-2,3%	-2,1%
Variation brute en 3 mois	-0,8%	-2,1%	0,5%	-0,6%
Variation CVS en 3 mois	-0,2%	-2,1%	1,8%	0,0%

L'hétérogénéité des marchés locaux des maisons explique une nouvelle fois d'importantes variations de prix

L'amplitude des évolutions de prix de vente des maisons par commune est plus contrastée que pour les appartements.

Parmi les communes enregistrant le plus de ventes, les évolutions annuelles varient entre -16% et +12%. Les communes les plus actives en termes de ventes enregistrent essentiellement des baisses de prix dans les Hauts-de-Seine et des hausses dans le Val-de-Marne.

Prix de vente médian des maisons anciennes et évolution annuelle par commune* au 1er trimestre 2015



* parmi les communes enregistrant le plus de ventes

Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici

Grande Couronne

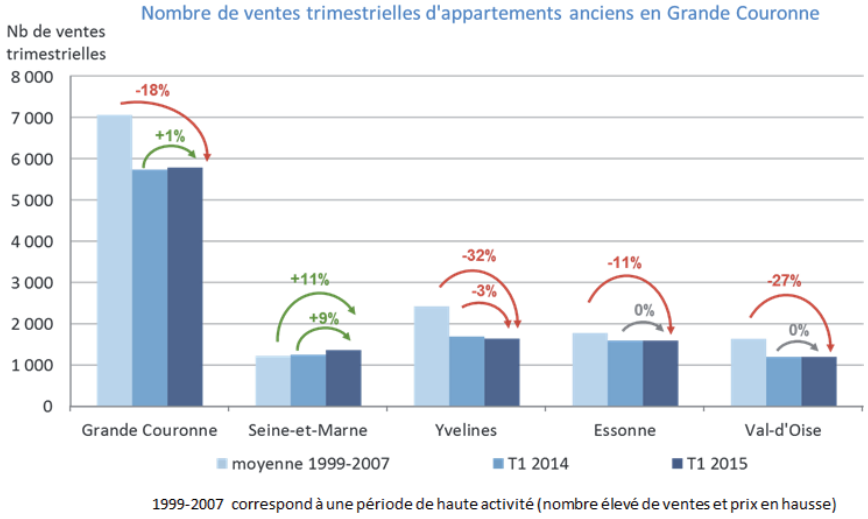
Les volumes de ventes

Les appartements en Grande Couronne :

Un marché d'appartements stagnant et toujours faible, à l'exception de la Seine-et-Marne

En Petite Couronne, les volumes de ventes d'appartements ont peu évolué en un an, en revanche ils sont en net recul par rapport à la période "haute"*, notamment dans les Yvelines (-32%).

La Seine-et-Marne se distingue par un marché d'appartements dynamique.



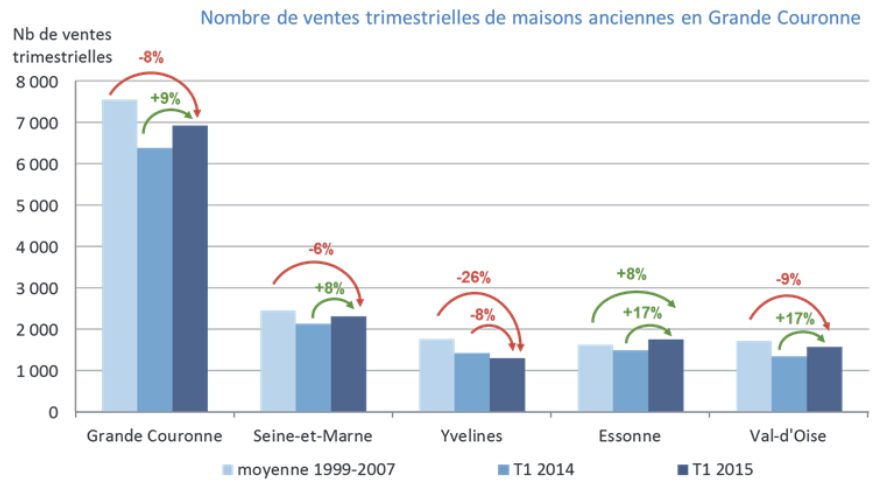
1999-2007 correspond à une période de haute activité (nombre élevé de ventes et prix en hausse)

Les maisons en Grande Couronne :

Amélioration du marché des maisons en Grande Couronne, hormis dans les Yvelines

Le marché de la maison ancienne en Grande Couronne est celui qui résiste le mieux. Le nombre de ventes s'est étoffé de 9% en un an et n'est inférieur que de 8% au volume de transactions enregistré au cours de la période "haute"*.

Comme au trimestre dernier, l'Essonne se démarque. Le nombre de ventes a progressé de 17% en un an et de 8% comparé à 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

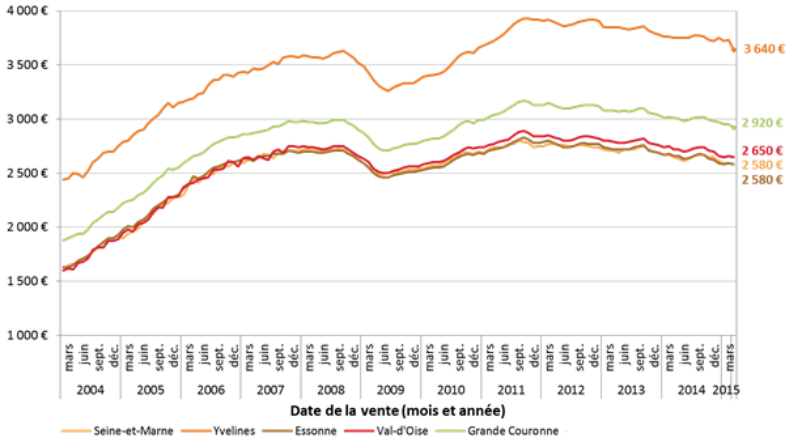
Les appartements en Grande Couronne :

La baisse des prix des appartements varie autour de 3% par an

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 2,9% en un an et de 1,6% en 3 mois.

En un an, la baisse des prix est homogène parmi les départements. En revanche, les Yvelines se distinguent par une baisse trimestrielle marquée (-2,8%).

Prix au m² des appartements anciens en Grande Couronne au 1er trimestre 2015



Prix des appartements anciens au T1 2015 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix au m²	2 920 €	2 580 €	3 640 €	2 580 €	2 650 €
Variation en an	-2,9%	-2,9%	-3,0%	-3,2%	-2,7%
Variation brute en 3 mois	-1,6%	-1,0%	-2,8%	-0,6%	-0,6%
Variation CVS en 3 mois	-1,0%	-0,9%	-2,0%	0,1%	-0,1%

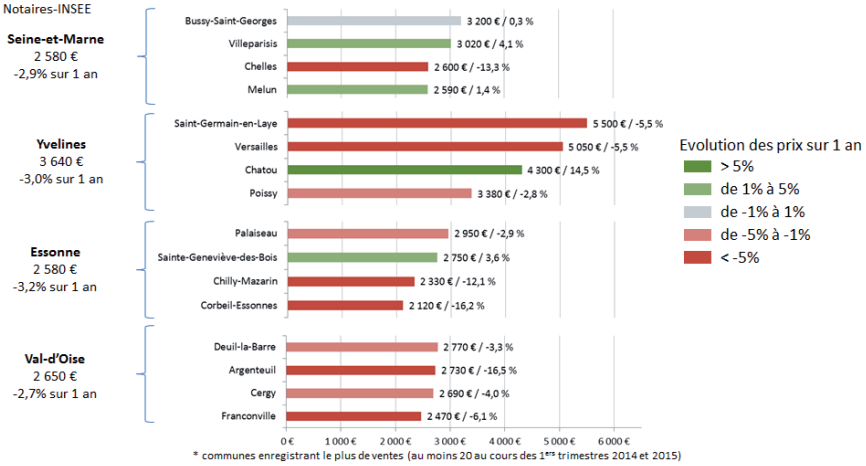
Des marchés locaux très disparates mais généralement en baisse

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 -17% et +15%.

Dans le Val-d'Oise, les communes les plus actives en termes de ventes enregistrent toutes les quatre une baisse annuelle du prix des appartements anciens.

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



* communes enregistrant le plus de ventes (au moins 20 au cours des 1ers trimestres 2014 et 2015)

Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici

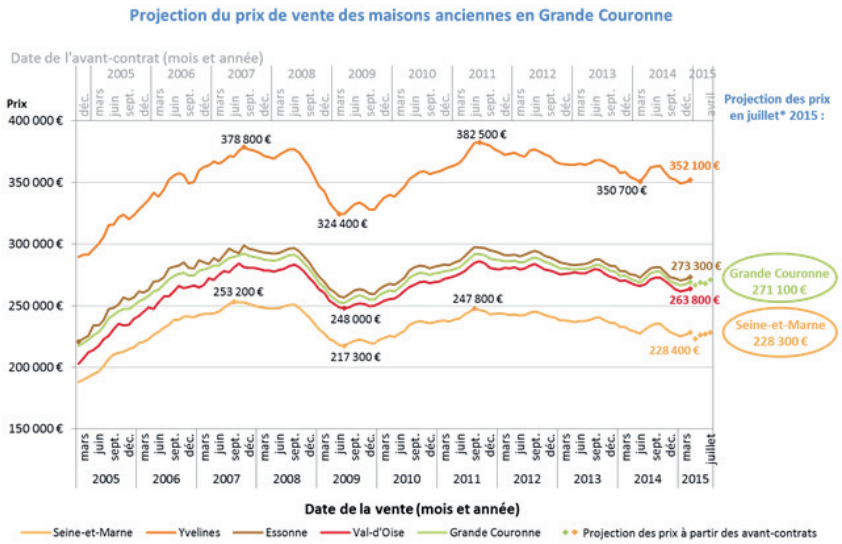
Les maisons en Grande Couronne :

Malgré la hausse saisonnière et traditionnelle des prix, la tendance à la baisse se confirmerait en un an

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

D'après les indicateurs avancés sur les prix issus des avant-contrats, les prix devraient subir une hausse saisonnière en juillet*. Celle-ci n'infléchira pas la tendance baissière annuelle des prix.

Sur l'ensemble de la Grande Couronne, le prix unitaire d'une maison ancienne devrait s'établir à 271 100 € en juillet*.



Prix des maisons anciennes au T1 2015 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	269 200 €	228 400 €	352 100 €	273 300 €	263 800 €
Variation en an	*-1,0%*	*-0,8%*	*-0,7%*	*-0,7%*	*-1,9%*
Variation brute en 3 mois	*0,3%*	*0,7%*	*0,0%*	*0,4%*	*0,1%*
Variation CVS en 3 mois	0,6%	1,1%	0,3%	1,1%	0,0%

Projection des prix des maisons anciennes juillet* 2015	Grande Couronne	Seine-et-Marne
Prix de vente	271 100 €	228 300 €
Variation en an (juillet* 2014 / juillet* 2015)	-1,8%	-2,3%
Variation brute en 3 mois (avril* 2015 / juillet* 2015)	1,7%	2,3%
Variation CVS en 3 mois	0,2%	0,9%

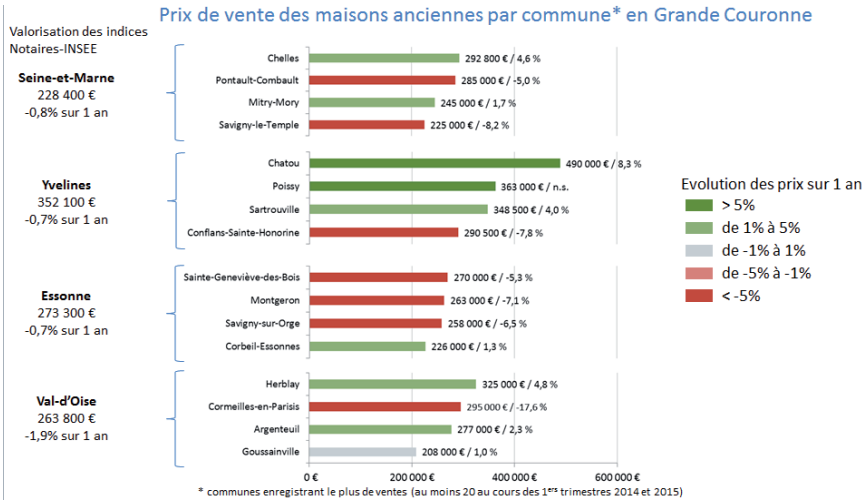
* Juillet correspond à la période allant de mai à juillet

Hétérogénéité persistante de l'évolution des prix des maisons

Comme pour les maisons en Petite Couronne et les appartements 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 -18% et +8%. Les communes les plus actives en termes de ventes enregistrent essentiellement des baisses de prix dans l'Essonne et des hausses dans les Yvelines.

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



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici

Synthèse des volumes de ventes

Les volumes de ventes

Nombre de ventes au 1er trimestre 2015 en Ile-de-France :

Logements

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France
Anciens	Nombre de ventes au 1er trimestre 2015	6 830	11 330	12 710	30 870
	Évolution sur 1 an (T1 2015 / T1 2014)	2%	-5%	5%	0%
	Écart / moyenne des 10 dernières années*	-10%	-6%	-4%	-6%
	Écart / moyenne de la période haute**	-26%	-15%	-13%	-17%

Appartements

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France
Anciens	Nombre de ventes au 1er trimestre 2015	6 790	8 860	5 780	21 440
	Évolution sur 1 an (T1 2015 / T1 2014)	2%	-5%	1%	-1%
	Écart / moyenne des 10 dernières années*	-10%	-8%	-13%	-10%
	Écart / moyenne de la période haute**	-26%	-15%	-18%	-20%

Maisons

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France
Anciens	Nombre de ventes au 1er trimestre 2015	n.s.	2 470	6 920	9 430
	Évolution sur 1 an (T1 2015 / T1 2014)	n.s.	-9%	9%	3%
	Écart / moyenne des 10 dernières années*	n.s.	-1%	4%	3%
	Écart / moyenne de la période haute**	n.s.	-14%	-8%	-10%

n.s. : non significatif

* Variation entre le nombre de ventes d'un 1er trimestre moyen des 10 dernières années (2005-2014) et le nombre de ventes au 1er trimestre 2015.

** Variation entre le nombre de ventes d'un 1er trimestre moyen de la période 1999-2007 et le nombre de ventes au 1er 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 1er trimestre 2015 dans l'ancien et le neuf

Synthèse des prix / indices

Les prix

Les appartements à Paris et en Petite Couronne :

Paris	T1 2014	T2 2014	T3 2014	T4 2014	T1 2015
Indice brut	*126,5*	*126,4*	*125,8*	*123,6*	***122,9***
Prix au m²	8 140 €	8 130 €	8 100 €	7 950 €	***7 910 €***
Variation annuelle brute	*-1,8%*	*-1,0%*	*-2,1%*	*-2,3%*	***-2,9%***
Variation trimestrielle brute	*0,0%*	*-0,1%*	*-0,5%*	*-1,7%*	***-0,6%***
Variation trimestrielle CVS	0,0%	-0,2%	-1,6%	-0,4%	***-0,7%***

Petite Couronne	T1 2014	T2 2014	T3 2014	T4 2014	T1 2015
Indice brut	*116,6*	*116,1*	*116,7*	*115,7*	***114,3***
Prix au m²	4 350 €	4 330 €	4 350 €	4 320 €	***4 260 €***
Variation annuelle brute	*-0,7%*	*-1,6%*	*-1,4%*	*-0,6%*	***-2,0%***
Variation trimestrielle brute	*0,2%*	*-0,5%*	*0,5%*	*-0,8%*	***-1,2%***
Variation trimestrielle CVS	0,7%	-0,9%	-0,8%	0,4%	***-0,7%***

Hauts-de-Seine	T1 2014	T2 2014	T3 2014	T4 2014	T1 2015
Indice brut	*118,7*	*118,3*	*118,6*	*118,2*	***116,3***
Prix au m²	5 290 €	5 270 €	5 280 €	5 260 €	***5 180 €***
Variation annuelle brute	*-0,9%*	*-1,5%*	*-1,4%*	*-0,3%*	***-2,1%***
Variation trimestrielle brute	*0,2%*	*-0,4%*	*0,3%*	*-0,4%*	***-1,6%***
Variation trimestrielle CVS	0,8%	-0,8%	-0,9%	0,7%	***-1,0%***

Seine-Saint-Denis	T1 2014	T2 2014	T3 2014	T4 2014	T1 2015
Indice brut	*112,5*	*111,5*	*112,7*	*111,4*	***110,6***
Prix au m²	3 220 €	3 190 €	3 230 €	3 190 €	***3 160 €***
Variation annuelle brute	*-0,2%*	*-2,0%*	*-1,5%*	*-0,7%*	***-1,7%***
Variation trimestrielle brute	*0,2%*	*-0,8%*	*1,1%*	*-1,1%*	***-0,8%***
Variation trimestrielle CVS	1,0%	-1,4%	-0,7%	0,3%	***0,1%***

Val-de-Marne	T1 2014	T2 2014	T3 2014	T4 2014	T1 2015
Indice brut	*114,7*	*114,2*	*115,1*	*113,2*	***112,5***
Prix au m²	4 210 €	4 190 €	4 220 €	4 150 €	***4 130 €***
Variation annuelle brute	*-0,6%*	*-1,5%*	*-1,2%*	*-1,3%*	***-1,9%***
Variation trimestrielle brute	*0,0%*	*-0,4%*	*0,8%*	*-1,6%*	***-0,6%***
Variation trimestrielle CVS	0,5%	-0,8%	-0,7%	-0,2%	***-0,2%***

Les prix

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

Grande Couronne	T1 2014	T2 2014	T3 2014	T4 2014	T1 2015
Indice brut	*106,5*	*106,0*	*106,9*	*105,1*	***103,4***
Prix au m²	3 010 €	2 990 €	3 020 €	2 970 €	***2 920 €***
Variation annuelle brute	*-2,4%*	*-2,6%*	*-2,8%*	*-2,3%*	***-2,9%***
Variation trimestrielle brute	*-1,0%*	*-0,5%*	*0,9%*	*-1,7%*	***-1,6%***
Variation trimestrielle CVS	-0,4%	-0,4%	-0,7%	-0,8%	***-1,0%***

Seine-et-Marne	T1 2014	T2 2014	T3 2014	T4 2014	T1 2015
Indice brut	*103,2*	*102,2*	*104,0*	*101,3*	***100,3***
Prix au m²	2 650 €	2 630 €	2 670 €	2 600 €	***2 580 €***
Variation annuelle brute	*-2,1%*	*-3,2%*	*-2,9%*	*-3,1%*	***-2,9%***
Variation trimestrielle brute	*-1,3%*	*-1,0%*	*1,7%*	*-2,6%*	***-1,0%***
Variation trimestrielle CVS	-1,2%	-1,1%	0,6%	-1,6%	***-0,9%***

Yvelines	T1 2014	T2 2014	T3 2014	T4 2014	T1 2015
Indice brut	*109,9*	*109,7*	*110,2*	*109,7*	***106,6***
Prix au m²	3 750 €	3 750 €	3 760 €	3 750 €	***3 640 €***
Variation annuelle brute	*-2,5%*	*-2,1%*	*-2,6%*	*-0,9%*	***-3,0%***
Variation trimestrielle brute	*-0,8%*	*-0,2%*	*0,4%*	*-0,4%*	***-2,8%***
Variation trimestrielle CVS	0,1%	-0,1%	-1,1%	0,3%	***-2,0%***

Essonne	T1 2014	T2 2014	T3 2014	T4 2014	T1 2015
Indice brut	*104,3*	*103,5*	*104,4*	*101,6*	***100,9***
Prix au m²	2 660 €	2 640 €	2 670 €	2 590 €	***2 580 €***
Variation annuelle brute	*-2,1%*	*-2,8%*	*-3,3%*	*-3,5%*	***-3,2%***
Variation trimestrielle brute	*-0,9%*	*-0,7%*	*0,8%*	*-2,7%*	***-0,6%***
Variation trimestrielle CVS	-0,2%	-0,6%	-1,1%	-1,6%	***0,1%***

Val-d'Oise	T1 2014	T2 2014	T3 2014	T4 2014	T1 2015
Indice brut	*104,7*	*104,3*	*105,5*	*102,5*	***101,9***
Prix au m²	2 720 €	2 710 €	2 740 €	2 660 €	***2 650 €***
Variation annuelle brute	*-2,5%*	*-2,7%*	*-2,6%*	*-3,3%*	***-2,7%***
Variation trimestrielle brute	*-1,2%*	*-0,4%*	*1,1%*	*-2,8%*	***-0,6%***
Variation trimestrielle CVS	-0,7%	-0,3%	-0,6%	-1,7%	***-0,1%***

Ile-de-France	T1 2014	T2 2014	T3 2014	T4 2014	T1 2015
Indice brut	*118,7*	*118,4*	*118,5*	*116,8*	***115,7***
Prix au m²	5 390 €	5 380 €	5 390 €	5 310 €	***5 260 €***
Variation annuelle brute	*-1,5%*	*-1,5%*	*-2,0%*	*-1,7%*	***-2,6%***
Variation trimestrielle brute	*-0,1%*	*-0,3%*	*0,1%*	*-1,4%*	***-1,0%***
Variation trimestrielle CVS	0,2%	-0,5%	-1,1%	-0,2%	***-0,7%***

Les prix

Les maisons en Petite Couronne :

Petite Couronne	T1 2014	T2 2014	T3 2014	T4 2014	T1 2015
Indice brut	*108,5*	*108,3*	*111,0*	*107,0*	***106,2***
Prix de vente	344 900 €	344 000 €	352 600 €	340 100 €	***337 500 €***
Variation annuelle brute	*-2,3%*	*-2,8%*	*-1,1%*	*-2,2%*	***-2,1%***
Variation trimestrielle brute	*-0,9%*	*-0,2%*	*2,5%*	*-3,5%*	***-0,8%***
Variation trimestrielle CVS	-0,3%	-0,9%	0,5%	-1,5%	***-0,2%***

Hauts-de-Seine	T1 2014	T2 2014	T3 2014	T4 2014	T1 2015
Indice brut	*112,1*	*111,7*	*115,8*	*112,1*	***109,8***
Prix de vente	562 900 €	561 100 €	581 900 €	563 100 €	***551 300 €***
Variation annuelle brute	*-1,7%*	*-2,0%*	*0,9%*	*-0,8%*	***-2,1%***
Variation trimestrielle brute	*-0,8%*	*-0,3%*	*3,7%*	*-3,2%*	***-2,1%***
Variation trimestrielle CVS	-0,8%	-0,6%	1,7%	-1,0%	***-2,1%***

Seine-Saint-Denis	T1 2014	T2 2014	T3 2014	T4 2014	T1 2015
Indice brut	*106,1*	*106,0*	*107,5*	*103,1*	***103,6***
Prix de vente	265 000 €	264 700 €	268 500 €	257 400 €	***258 800 €***
Variation annuelle brute	*-2,7%*	*-3,4%*	*-2,7%*	*-3,6%*	***-2,3%***
Variation trimestrielle brute	*-0,7%*	*-0,1%*	*1,4%*	*-4,1%*	***0,5%***
Variation trimestrielle CVS	0,5%	-1,2%	-0,5%	-2,3%	***1,8%***

Val-de-Marne	T1 2014	T2 2014	T3 2014	T4 2014	T1 2015
Indice brut	*107,3*	*107,0*	*109,3*	*105,7*	***105,1***
Prix de vente	343 100 €	342 100 €	349 600 €	337 900 €	***336 000 €***
Variation annuelle brute	*-2,4%*	*-2,9%*	*-1,7%*	*-2,6%*	***-2,1%***
Variation trimestrielle brute	*-1,1%*	*-0,3%*	*2,2%*	*-3,4%*	***-0,6%***
Variation trimestrielle CVS	-0,5%	-0,9%	0,2%	-1,3%	***0,0%***

Les prix

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

Grande Couronne	T1 2014	T2 2014	T3 2014	T4 2014	T1 2015
Indice brut	*103,6*	*103,8*	*105,8*	*102,3*	***102,6***
Prix de vente	271 800 €	272 400 €	277 700 €	268 400 €	***269 200 €***
Variation annuelle brute	*-2,9%*	*-2,7%*	*-1,9%*	*-3,3%*	***-1,0%***
Variation trimestrielle brute	*-2,1%*	*0,2%*	*1,9%*	*-3,3%*	***0,3%***
Variation trimestrielle CVS	-1,7%	-0,4%	0,4%	-1,6%	***0,6%***

Seine-et-Marne	T1 2014	T2 2014	T3 2014	T4 2014	T1 2015
Indice brut	*102,1*	*102,5*	*104,4*	*100,7*	***101,3***
Prix de vente	230 200 €	231 000 €	235 300 €	226 900 €	***228 400 €***
Variation annuelle brute	*-3,0%*	*-2,8%*	*-2,1%*	*-3,7%*	***-0,8%***
Variation trimestrielle brute	*-2,3%*	*0,3%*	*1,9%*	*-3,6%*	***0,7%***
Variation trimestrielle CVS	-1,9%	-0,3%	0,5%	-2,0%	***1,1%***

Yvelines	T1 2014	T2 2014	T3 2014	T4 2014	T1 2015
Indice brut	*104,3*	*104,7*	*107,0*	*103,6*	***103,6***
Prix de vente	354 600 €	355 800 €	363 600 €	352 200 €	***352 100 €***
Variation annuelle brute	*-2,7%*	*-2,3%*	*-1,3%*	*-2,9%*	***-0,7%***
Variation trimestrielle brute	*-2,2%*	*0,3%*	*2,2%*	*-3,1%*	***0,0%***
Variation trimestrielle CVS	-1,9%	-0,1%	0,5%	-1,4%	***0,3%***

Essonne	T1 2014	T2 2014	T3 2014	T4 2014	T1 2015
Indice brut	*102,8*	*103,3*	*105,1*	*101,6*	***102,1***
Prix de vente	275 200 €	276 600 €	281 300 €	272 100 €	***273 300 €***
Variation annuelle brute	*-2,9%*	*-2,6%*	*-2,1%*	*-3,5%*	***-0,7%***
Variation trimestrielle brute	*-2,4%*	*0,5%*	*1,7%*	*-3,3%*	***0,4%***
Variation trimestrielle CVS	-1,7%	-0,2%	0,1%	-1,7%	***1,1%***

Val-d'Oise	T1 2014	T2 2014	T3 2014	T4 2014	T1 2015
Indice brut	*105,3*	*104,8*	*106,8*	*103,3*	***103,3***
Prix de vente	268 800 €	267 500 €	272 600 €	263 600 €	***263 800 €***
Variation annuelle brute	*-2,8%*	*-3,2%*	*-2,3%*	*-3,1%*	***-1,9%***
Variation trimestrielle brute	*-1,2%*	*-0,5%*	*1,9%*	*-3,3%*	***0,1%***
Variation trimestrielle CVS	-1,2%	-0,9%	0,3%	-1,3%	***0,0%***

Ile-de-France	T1 2014	T2 2014	T3 2014	T4 2014	T1 2015
Indice brut	*105,2*	*105,2*	*107,5*	*103,8*	***103,7***
Prix de vente	293 400 €	293 600 €	299 900 €	289 700 €	***289 500 €***
Variation annuelle brute	*-2,7%*	*-2,7%*	*-1,6%*	*-2,9%*	***-1,3%***
Variation trimestrielle brute	*-1,7%*	*0,1%*	*2,1%*	*-3,4%*	***-0,1%***
Variation trimestrielle CVS	-1,3%	-0,5%	0,4%	-1,6%	***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 aux 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.

