

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

**Dossier de presse**

**7 juin 2018**



## Sommaire

<b>Communiqué de presse</b>	<b>3</b>
<b>Les chiffres en Ile-de-France</b>	<b>5</b>
<b>Paris</b>	<b>7</b>
<b>Petite Couronne</b>	<b>10</b>
<b>Grande Couronne</b>	<b>13</b>
<b>Synthèse des volumes de ventes</b>	<b>16</b>
<b>Synthèse des prix / indices</b>	<b>17</b>
<b>Note méthodologique</b>	<b>21</b>
<b>Focus</b>	<b>23</b>

## Communiqué de presse

# Conjoncture immobilière en Ile-de-France

## 1<sup>er</sup> trimestre 2018 : consolidation de l'activité sur le marché immobilier francilien et hausse des prix ralentie

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2018, le dynamisme du marché immobilier s'est maintenu en Ile-de-France. Les volumes de ventes de logements anciens restent encore proches des records d'activité, malgré un très léger tassement (-3% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2017) qui ne surprend d'ailleurs pas, au regard des niveaux de ventes atteints. Dans ce contexte, la hausse annuelle des prix a un peu marqué le pas, en particulier dans Paris. L'activité devrait continuer à bien se tenir dans les prochains mois, les perspectives restant très liées au niveau des taux des crédits à l'habitat.

### Volumes de ventes au 1<sup>er</sup> trimestre 2018



### Des volumes d'activité franciliens à peine en-dessous des records historiques

Depuis le printemps 2015, le marché du logement a renoué avec la croissance. Dans un mouvement continu et pratiquement chaque trimestre, le nombre de ventes a progressé par rapport au même trimestre de l'année précédente. L'augmentation des ventes est allée en s'atténuant courant 2017, ce qui n'a pas empêché de conclure sur un record historique d'activité.

**Au 1<sup>er</sup> trimestre 2018, le volume de ventes dans l'ancien en Ile-de-France s'est consolidé autour de 41 400 logements, en érosion de 1 100 unités et de 3% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2017.**

Si le marché immobilier dans son ensemble est étale, **les situations sont un peu plus contrastées, selon la localisation et les segments de marché.**

Une nouvelle fois **la Capitale a été un peu moins dynamique.** La demande reste forte mais peine à s'exprimer compte tenu du manque d'offre de logements et de l'existence de prix historiquement élevés. Les ventes dans Paris ont reculé de 10% du 1<sup>er</sup> trimestre 2017 au 1<sup>er</sup> trimestre 2018.

**La Petite Couronne est plus dynamique au 1<sup>er</sup> trimestre 2018** tant pour les volumes de ventes d'appartements anciens (+1%) que pour les maisons (+6%).

### Les évolutions de prix sont assez contrastées selon les marchés

Dans Paris, entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2017 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2018, le prix des appartements n'a augmenté que de 20 € par m<sup>2</sup> et atteint 9 070 € au 1<sup>er</sup> trimestre 2018. La hausse annuelle du prix des appartements parisiens reste soutenue par rapport au niveau de l'inflation<sup>1</sup> mais elle est ramenée à 7,3%, contre 8,7% au 4<sup>e</sup> trimestre 2017. D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats des notaires franciliens, on attend un prix de 9 360 € le m<sup>2</sup> en juillet 2018 dans la Capitale, soit une hausse de 6,2% en un an.

En Petite Couronne, les hausses annuelles de prix des appartements oscillent entre 3% et 5% et pourraient également se modérer d'ici l'été.

En Grande Couronne, le prix au m<sup>2</sup> des appartements s'établit à 2 970 € le m<sup>2</sup> au

<sup>1</sup> +1,6% en un an en mars 2018 (Indice des prix à la consommation)

## Prix au m<sup>2</sup> 1<sup>er</sup> trimestre 2018

Indices Notaires-INSEE

Appartements  
anciens

Ile-de-France

5 750 €/m<sup>2</sup>  
+5,0% en 1 an

Paris

9 070 €/m<sup>2</sup>  
+7,3% en 1 an

## Prix de vente 1<sup>er</sup> trimestre 2018

Indices Notaires-INSEE

Maisons  
anciennes

Ile-de-France

302 600 €  
+2,8% en 1 an

1<sup>er</sup> trimestre 2018, en hausse de 1,1% en an. Les indicateurs avancés sur les avant-contrats anticipent une très légère reprise de la hausse d'ici l'été (1,6% attendu en juillet).

Au total, et en raison des évolutions plus modérées, constatées ou attendues à Paris et en Petite Couronne, **la hausse annuelle des prix des appartements passerait de 5% au 1<sup>er</sup> trimestre 2018 à 4% en juillet 2018 en Ile-de-France. Pour les maisons, au 1<sup>er</sup> trimestre 2018, la hausse des prix a été de 2,8% en un an.** D'après nos indicateurs avancés sur les avant-contrats, elle devrait s'accélérer pour atteindre 4,5% en un an en juillet en Petite Couronne, marché il est vrai restreint.

En Grande Couronne, et comme pour les appartements, les hausses de prix sont plus limitées tant au 1<sup>er</sup> trimestre 2018 (entre 2 et 3% en un an) qu'à un horizon plus lointain (+2,8% de variation annuelle attendue en juillet 2018). Les ventes de maison dans les Yvelines seraient signées en juillet à 328 400 €, soit un niveau équivalent au point le plus haut de 2011. Un peu plus de 3 années de remontée progressive des prix devrait permettre d'effacer l'érosion des valeurs observées de 2011 à 2014.

### Perspectives : de prochains mois dans la continuité ?

**Si l'activité du marché immobilier francilien ne progresse plus début 2018, après être allée de records en records en 2017, elle reste globalement dynamique.**

En effet, si elle connaît un tassement sur certains secteurs, d'autres marchés en particulier en Petite Couronne, enregistrent encore des records historiques d'activité pour un premier trimestre.

Les premiers éléments disponibles pour le printemps 2018 indiquent une prolongation de cette tendance et une consolidation des ventes de logements anciens à haut niveau.

**On ne s'en étonnera pas, le marché s'appuie toujours sur deux piliers qui le portent : des taux d'intérêt** encore exceptionnellement attractifs pour les ménages et **des facteurs fondamentaux qui nourrissent la confiance accordée à l'immobilier.**

Le désir de devenir propriétaire, de constituer un capital sécurisé pour préparer sa retraite, le manque de placements alternatifs, les évolutions sociodémographiques, les difficultés à se loger et le faible taux de propriétaires en Ile-de-France stimulent encore la demande des ménages franciliens. Ponctuellement, les notaires notent que quelques arbitrages ont été faits dans la perspective de l'IFI, mais sans mouvement massif. En revanche, les acquisitions par les investisseurs dans l'ancien restent atones, et dans le neuf, un peu plus de modération s'observe. Les perspectives ou les craintes d'un alourdissement de la taxe foncière sont en effet perçues avec inquiétude.

Dans le même temps, la conjoncture économique s'est également éclaircie avec une croissance plus dynamique et un marché du travail moins tendu.

Il existe donc des facteurs susceptibles de maintenir l'activité à bon niveau, même si elle est appelée à plus de sagesse compte tenu des tensions sur l'offre et du niveau élevé des prix sous réserve, une nouvelle fois, du maintien des taux à bas niveau ou d'un scénario de remontée très progressive et lente.

<sup>1</sup> juillet correspond à la période allant de mai à juillet.

### Informations presse

#### Chambre des Notaires de Paris

Vanessa MOISAN  
01 44 82 24 32  
communication@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 :

### Consolidation de l'activité à haut niveau avec une hausse annuelle des prix de 5%

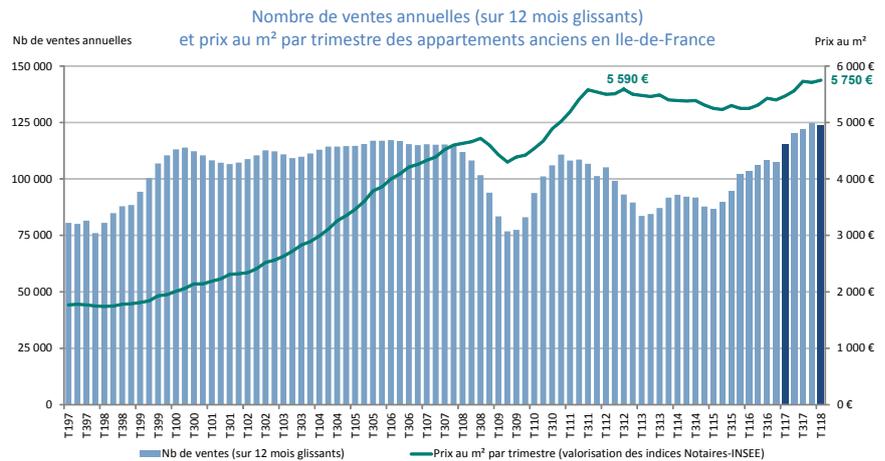
Avec près de 124 000 ventes d'appartements anciens en Ile-de-France du 2<sup>e</sup> trimestre 2017 au 1<sup>er</sup> trimestre 2018, l'activité se maintient à un niveau historiquement élevé. Le volume de ventes a progressé de 12% comparé à la période de forte activité 1999-2007. Sur l'ensemble de la région, les prix ont peu évolué en 3 mois (+0,6% par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2017). En revanche, ils ont progressé de 5% du 1<sup>er</sup> trimestre 2017 au 1<sup>er</sup> trimestre 2018. Plus l'on s'éloigne de la Capitale, plus la variation annuelle des prix s'atténue : +7,3% à Paris, +4,2% en Petite Couronne, +1,1% en Grande Couronne.

### La hausse annuelle du prix des appartements passerait de 5% au 1<sup>er</sup> trimestre 2018 à 4% en juillet

D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats franciliens, la hausse annuelle du prix des appartements se prolongerait à un rythme un peu moins soutenu dans les prochains mois. Les écarts de variation de prix devraient s'atténuer entre Paris (+6,2% attendu de juillet\*2017 à juillet 2018) et la Grande Couronne (1,6%).

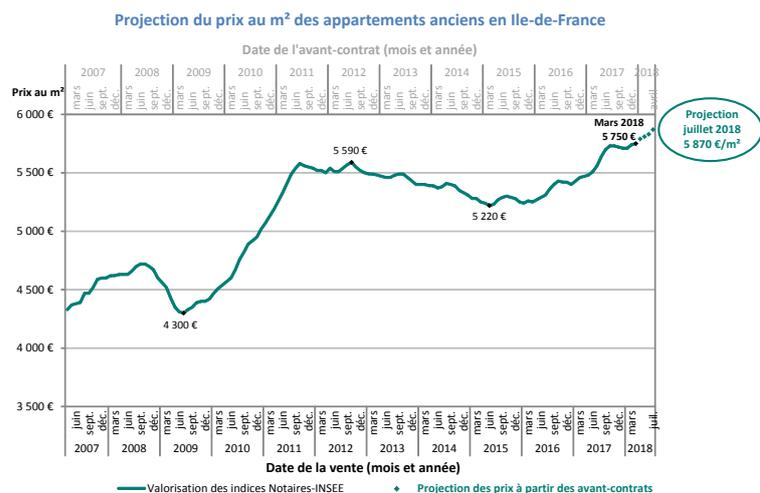
Concernant le prix des appartements, il pourrait atteindre 5 870 € le m<sup>2</sup> en juillet 2018 sur l'ensemble de l'Ile-de-France.

Juillet correspond à la période allant de mai à juillet



Volumes de ventes d'appartements anciens en Ile-de-France	T2 2017 - T1 2018
Nombre de ventes	123 730
Variation : T2 2016 - T1 2017 / T2 2017 - T1 2018	7%
Variation par rapport à 1999-2007	12%

Prix des appartements anciens en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T1 2018
Prix au m <sup>2</sup>	5 750 €
Variation en 1 an	5,0%
Variation brute en 3 mois	0,6%
Variation CVS en 3 mois	0,9%



Prix des appartements anciens en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T1 2018	Projection juillet 2018
Prix au m <sup>2</sup>	5 750 €	5 870 €
Variation en 1 an	5,0%	4,1%
Variation brute en 3 mois	0,6%	1,4%
Variation CVS en 3 mois	0,9%	0,5%

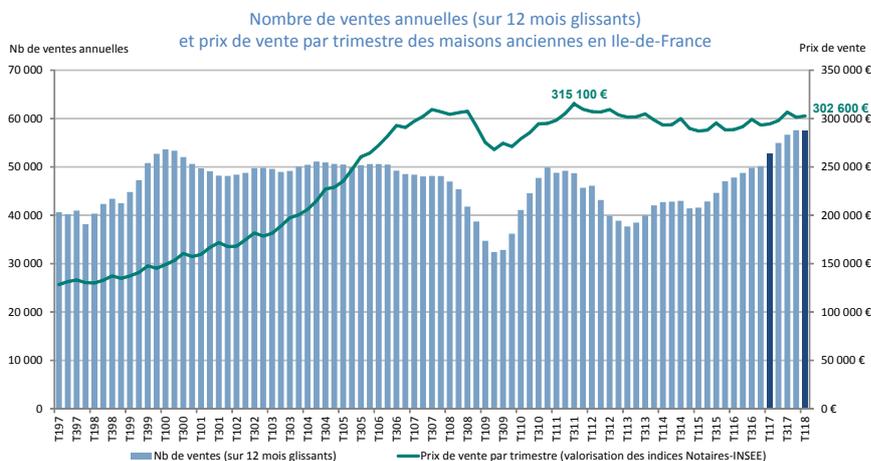


## Les maisons en Ile-de-France :

### Activité encore historiquement élevée avec un prix unitaire d'environ 300 000 €

Comme pour les appartements, le marché des maisons reste dynamique malgré un très léger tassement. Plus de 57 000 ventes de maisons anciennes ont été enregistrées entre le 2<sup>e</sup> trimestre 2017 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2018 sur l'ensemble de la région, soit 16% de plus que pendant la période haute 1999-2007.

Le prix des maisons, Petite et Grande Couronne confondues, a augmenté de 2,8% du 1<sup>er</sup> trimestre 2017 au 1<sup>er</sup> trimestre 2018, contre 3,1% pour le prix au m<sup>2</sup> des appartements sur le même secteur géographique.

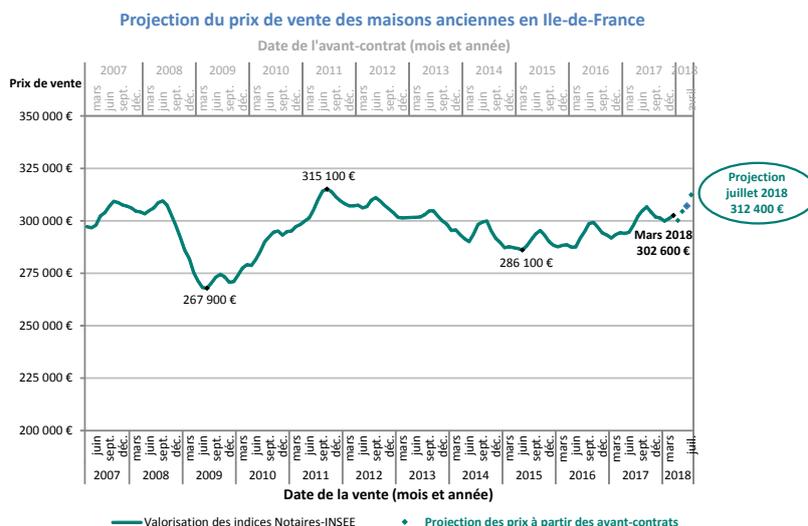


Volumes de ventes de maisons anciennes en Ile-de-France	T2 2017 - T1 2018
<b>Nombre de ventes</b>	57 420
<b>Variation : T2 2016 - T1 2017 / T2 2017 - T1 2018</b>	9%
<b>Variation par rapport à 1999-2007</b>	16%

Prix des maisons anciennes en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T1 2018
<b>Prix de vente</b>	302 600 €
<b>Variation en 1 an</b>	2,8%
<b>Variation brute en 3 mois</b>	0,4%
<b>Variation CVS en 3 mois</b>	0,9%

### Une forte remontée saisonnière du prix des maisons franciliennes porterait la hausse annuelle à plus de 3% en juillet

Contrairement au marché des appartements, l'évolution annuelle du prix des maisons devrait progresser d'ici l'été et atteindre +3,4% de juillet 2017 à juillet 2018 sur l'ensemble de la région (+4,5% en Petite Couronne). En 3 mois, d'avril à juillet 2018, les prix pourraient augmenter de l'ordre de 4% en Ile-de-France.



Prix des maisons anciennes en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T1 2018	Projection juillet 2018
<b>Prix de vente</b>	302 600 €	312 400 €
<b>Variation en 1 an</b>	2,8%	3,4%
<b>Variation brute en 3 mois</b>	0,4%	4,1%
<b>Variation CVS en 3 mois</b>	0,9%	2,1%

Juillet correspond à la période allant de mai à juillet, avril va de février à avril



## Paris

### Les volumes de ventes



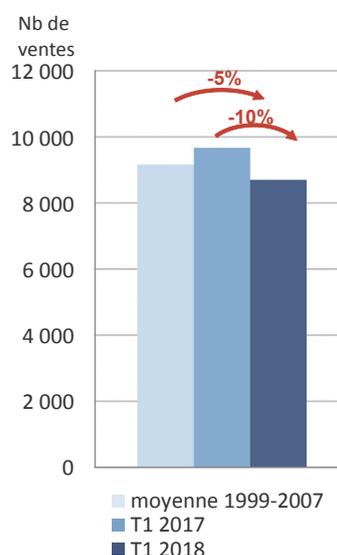
#### Les appartements à Paris :

##### Le manque d'offre et les prix élevés pèsent sur les volumes de vente dans Paris

Après une année 2017 assez dynamique, l'activité ralentit dans Paris au 1<sup>er</sup> trimestre 2018. Avec 8 700 transactions, les ventes sont en recul de 10% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2017 et de 5% comparé à la période "haute" 1999-2007.

Ce segment de marché connaît le ralentissement d'activité le plus net de la région.

##### Nombre de ventes trimestrielles d'appartements anciens à Paris



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

# Les prix

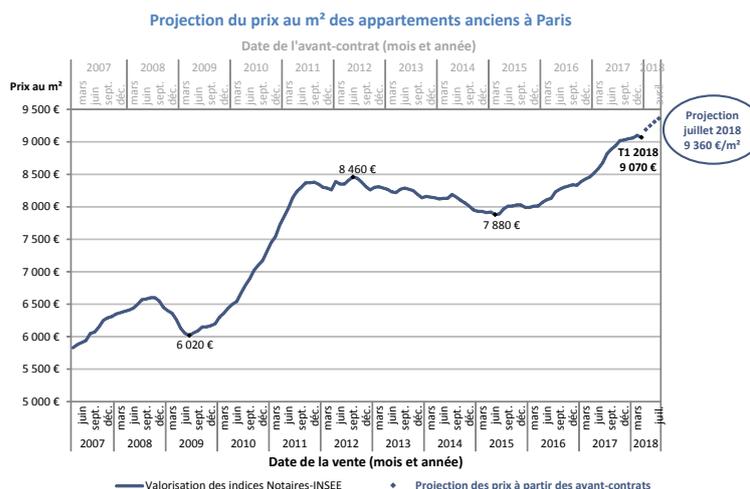


## Les appartements à Paris :

### Une hausse annuelle des prix encore forte mais qui décélère légèrement

Le prix des appartements parisiens devrait passer de 9 070 € le m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> trimestre 2018 à 9 360 € en juillet 2018.

Après une accélération progressive de l'évolution annuelle des prix de début 2016 à fin 2017, la variation s'atténue : après +8,7% au 4<sup>e</sup> trimestre 2017 et +7,3% au 1<sup>er</sup> trimestre 2018, elle devrait être ramenée à +6,2% en juillet 2018.



Prix des appartements anciens à Paris (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T1 2018	Projection juillet 2018
Prix au m <sup>2</sup>	9 070 €	9 360 €
Variation en 1 an	7,3%	6,2%
Variation brute en 3 mois	0,2%	1,9%
Variation CVS en 3 mois	0,3%	1,1%

Juillet correspond à la période allant de mai à juillet

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

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2018, les prix oscillent entre 6 660 € le m<sup>2</sup> à La Chapelle (18<sup>e</sup> arrondissement) et 14 880 € dans le quartier de Saint-Thomas-d'Aquin (7<sup>e</sup>). Celui-ci figure parmi les deux quartiers ayant enregistré les plus fortes augmentations de prix (+14,7% en un an).

#### Les quartiers les plus abordables

Arr.	Quartier	Prix/m <sup>2</sup>	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
18	72 - La Chapelle	6 660 €	6,4%	10,4%
18	71 - La Goutte-d'Or	7 150 €	8,2%	19,1%
19	74 - Pont de Flandre	7 180 €	6,8%	n.s.
19	75 - Amérique	7 180 €	8,5%	12,0%
19	73 - La Villette	7 290 €	9,3%	9,0%

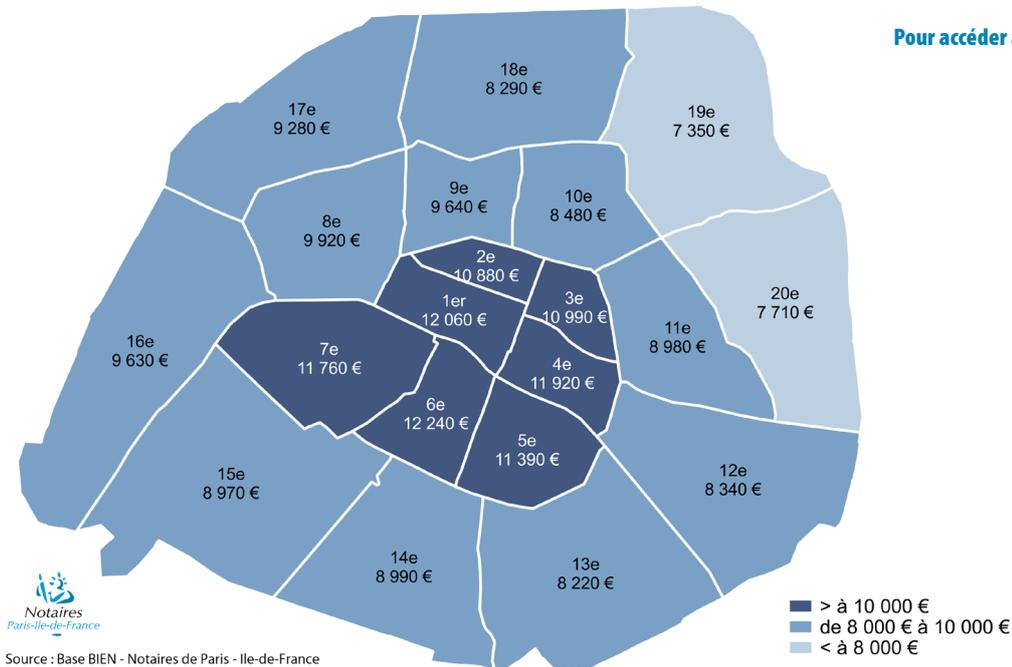
#### Les quartiers les plus chers

Arr.	Quartier	Prix/m <sup>2</sup>	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
7	25 - Saint-Thomas-d'Aquin	14 880 €	14,7%	12,3%
6	22 - Odéon	14 490 €	7,7%	28,1%
6	24 - Saint-Germain-des-Prés	13 740 €	7,0%	n.s.
6	21 - Monnaie	13 640 €	8,9%	2,6%
4	14 - Saint-Gervais	12 110 €	5,2%	11,8%

Téléchargez les prix des 80 quartiers

## Les écarts de prix continuent de se resserrer entre l'arrondissement le plus cher et le moins cher

Prix au m<sup>2</sup> standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 1<sup>er</sup> trimestre 2018

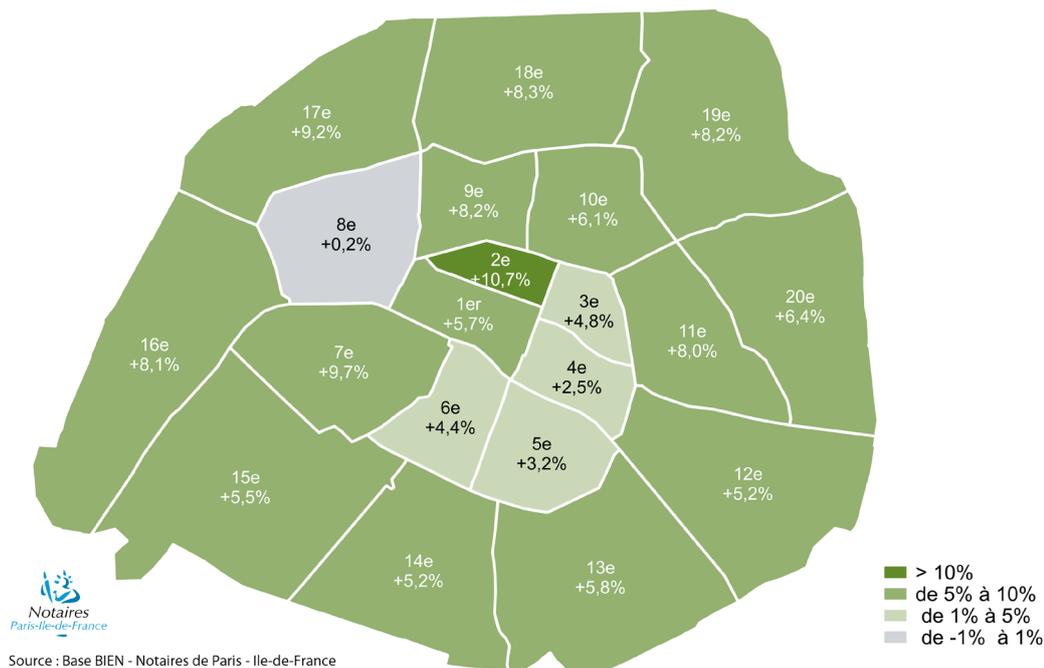


Pour accéder à la carte des prix, cliquez ici

Nous observons peu de changements par rapport au trimestre dernier. Les sept premiers arrondissements au centre de la Capitale sont toujours à plus de 10 000 € le m<sup>2</sup>, dont le 1<sup>er</sup> et le 6<sup>e</sup> à plus de 12 000 €, tandis que les 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements restent sous la barre des 8 000 € le m<sup>2</sup>. Le 6<sup>e</sup> arrondissement est 1,7 fois plus cher que le 19<sup>e</sup>, contre un rapport de 2 en 2009.

## Hausse des prix plus forte dans les arrondissements périphériques du nord et de l'ouest de Paris

Evolution annuelle des prix au m<sup>2</sup> standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 1<sup>er</sup> trimestre 2018



Les progressions annuelles de prix les plus fortes se situent dans le 2<sup>e</sup> arrondissement ainsi qu'au nord et à l'ouest de la Capitale, tandis que les plus faibles variations sont enregistrées dans le 8<sup>e</sup> et dans les arrondissements centraux du 3<sup>e</sup> au 6<sup>e</sup>.



# Petite Couronne

## Les volumes de ventes

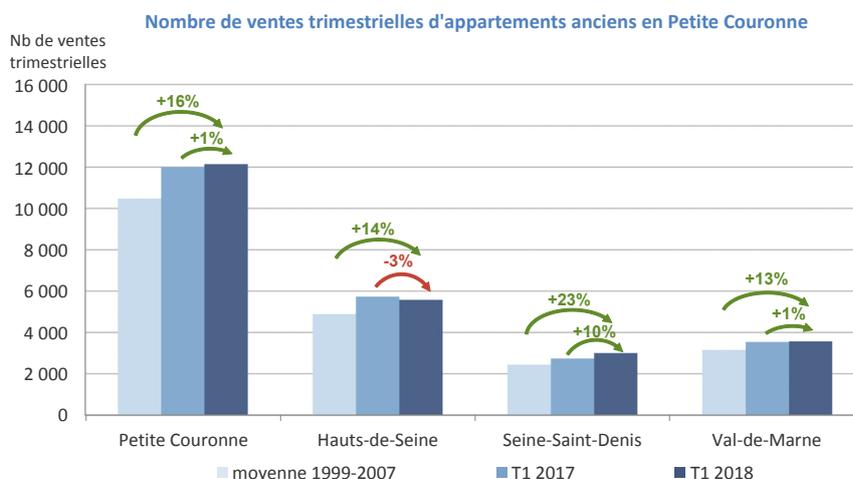


### Les appartements en Petite Couronne :

#### Une activité encore dynamique, notamment en Seine-Saint-Denis

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2018, le marché des appartements en Petite Couronne est encore en légère progression comparé à la même période l'an dernier (+1%).

La Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne ont enregistré au 1<sup>er</sup> trimestre 2018 des records de ventes pour un premier trimestre (sur la période observée depuis 1991).



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

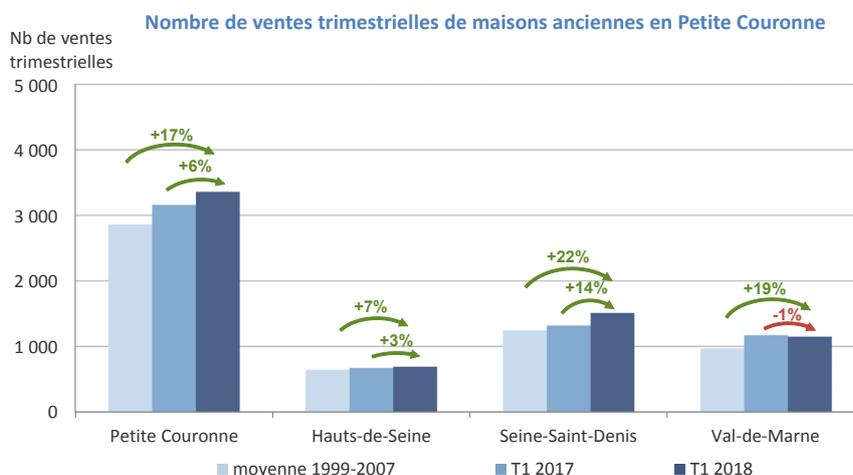


### Les maisons en Petite Couronne :

#### Un marché encore en progression qui atteint un record de ventes pour un premier trimestre

Il s'agit du marché le plus dynamique de la région avec une augmentation du volume de ventes de 6% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2017.

La Seine-Saint-Denis tire à nouveau son épingle du jeu : le nombre de transactions a augmenté de 14% en un an et de 22% comparé à la période "haute" 1999-2007.



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

# Les prix

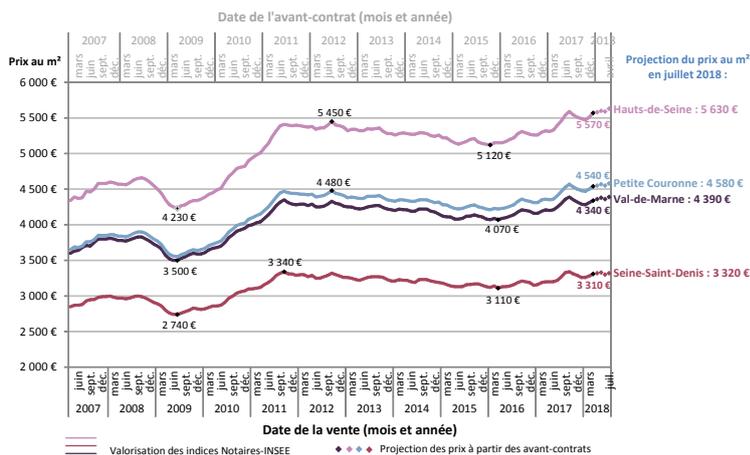


## Les appartements en Petite Couronne :

### La stabilisation du prix des appartements dans les prochains mois devrait modérer la hausse annuelle

Après une augmentation de 4,2% en un an, oscillant entre 3% et 5% selon les départements, la hausse du prix des appartements en Petite Couronne devrait se modérer d'ici juillet 2018 (+2,5% en un an) en raison d'une quasi stabilité des prix d'avril à juillet (+0,6% en 3 mois).

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



Prix des appartements anciens au T1 2018 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m <sup>2</sup>	4 540 €	5 570 €	3 310 €	4 340 €
Variation en 1 an	4,2%	4,8%	3,4%	3,2%
Variation brute en 3 mois	1,4%	1,6%	1,3%	1,2%
Variation CVS en 3 mois	1,9%	2,0%	2,0%	1,7%

Projection des prix des appartements anciens en juillet 2018	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m <sup>2</sup>	4 580 €	5 630 €	3 320 €	4 390 €
Variation en 1 an	2,5%	3,0%	1,3%	2,0%
Variation brute en 3 mois	0,6%	0,9%	-0,2%	0,5%
Variation CVS en 3 mois	-0,3%	0,0%	-1,3%	-0,4%

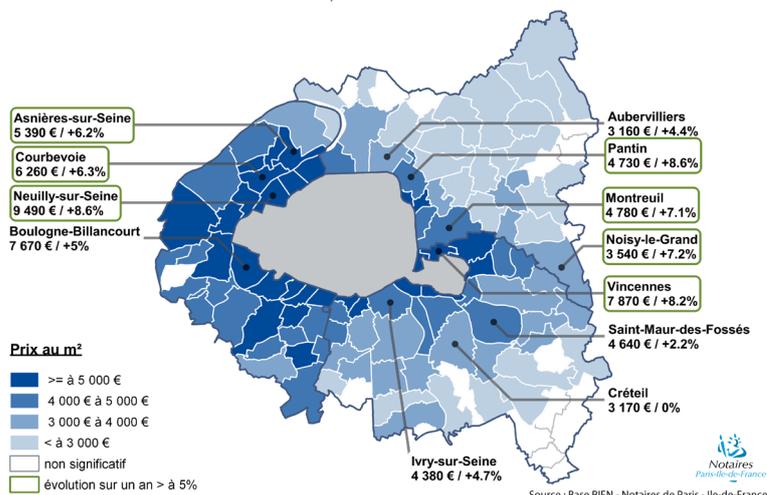
Juillet correspond à la période allant de mai à juillet, avril va de février à avril

### Prix au m<sup>2</sup> standardisés des appartements anciens par commune au 1<sup>er</sup> trimestre 2018

La quasi-totalité des communes présentées sur la carte ci-contre affiche une hausse annuelle des prix, et pour la majorité d'entre elles cette hausse est supérieure à 5%.

Cette tendance haussière des prix des appartements est généralisée sur l'ensemble des communes significatives de Petite Couronne.

Prix au m<sup>2</sup> standardisés des appartements anciens au 1<sup>er</sup> trimestre 2018 et évolution annuelle par commune en Petite Couronne



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici



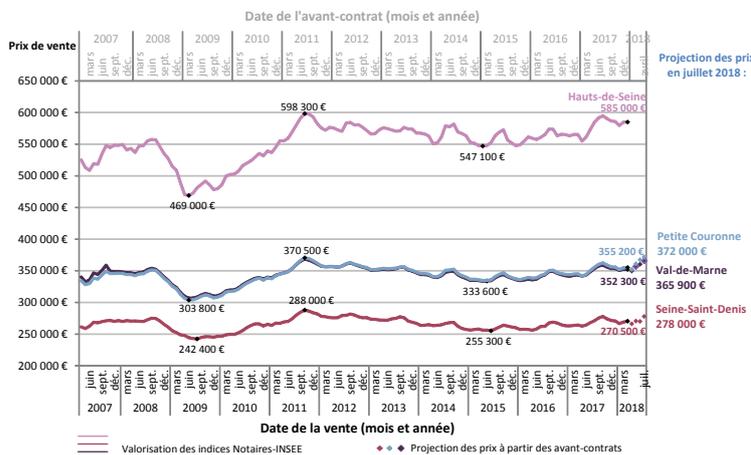
## Les maisons en Petite Couronne :

### Une hausse des prix un peu plus forte est attendue dans les prochains mois

En raison d'une stabilité des prix du 4<sup>e</sup> trimestre 2017 au 1<sup>er</sup> trimestre 2018 (-0,2%), les hausses annuelles de prix des maisons se sont modérées en Petite Couronne (+2,8%).

En revanche, et contrairement au marché des appartements, les indicateurs avancés sur les avant-contrats présagent une remontée saisonnière des prix plus forte qu'habituellement, ce qui porterait la hausse annuelle à 4,5% sur l'ensemble de la Petite Couronne.

Projection du prix de vente des maisons anciennes en Petite Couronne



Prix des maisons anciennes au T1 2018 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	355 200 €	585 000 €	270 500 €	352 300 €
Variation en 1 an	2,8%	3,5%	2,3%	2,5%
Variation brute en 3 mois	-0,2%	-0,2%	-0,1%	-0,4%
Variation CVS en 3 mois	0,1%	-0,4%	0,7%	0,1%

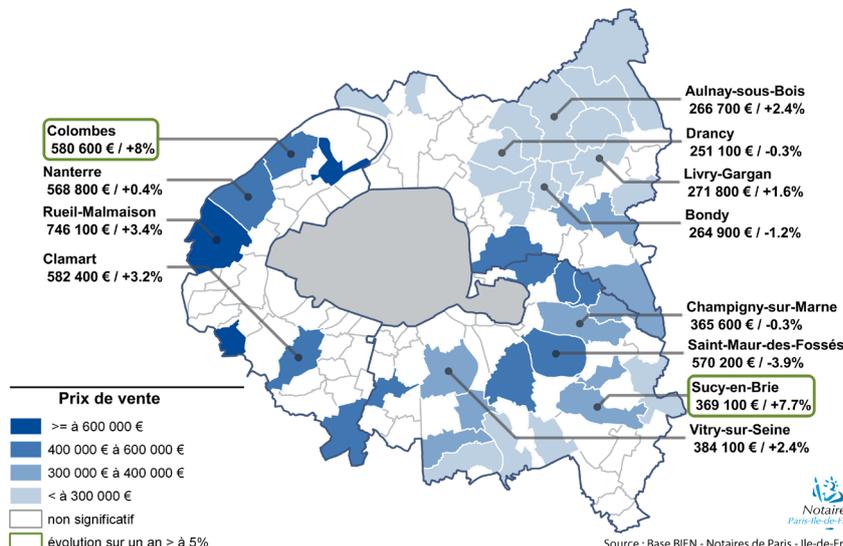
Projection des prix des maisons anciennes en juillet 2018	Petite Couronne	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	372 000 €	278 000 €	365 900 €
Variation en 1 an	4,5%	2,6%	3,5%
Variation brute en 3 mois	5,6%	4,4%	4,6%
Variation CVS en 3 mois	3,6%	2,6%	2,6%

Juillet correspond à la période allant de mai à juillet

### Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 1<sup>er</sup> trimestre 2018

Le marché des maisons est un peu plus contrasté que celui des appartements, avec quelques communes enregistrant de légères baisses annuelles de prix. Les évolutions de prix varient de -3,9% à +8% parmi les communes étiquetées ci-contre.

Prix de vente standardisés des maisons anciennes au 1<sup>er</sup> trimestre 2018 et évolution annuelle par commune en Petite Couronne



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici



# Grande Couronne

## Les volumes de ventes



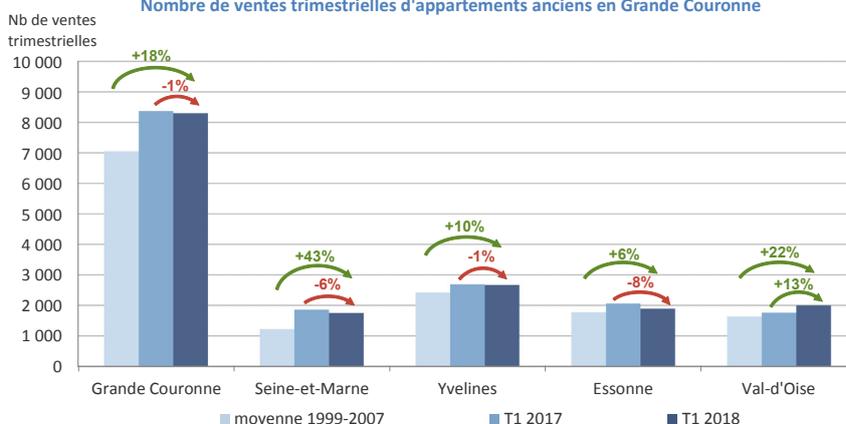
### Les appartements en Grande Couronne :

#### Activité toujours élevée, particulièrement dans le Val-d'Oise

Avec 8 300 ventes au 1<sup>er</sup> trimestre 2018, le marché des appartements en Grande Couronne est dynamique, en progression de 18% par rapport à la "période haute" 1999-2007 et quasi stable comparé à la même période l'an dernier (-1%).

Le Val-d'Oise enregistre un record d'activité pour un premier trimestre (sur la période 1996-2018).

Nombre de ventes trimestrielles d'appartements anciens en Grande Couronne



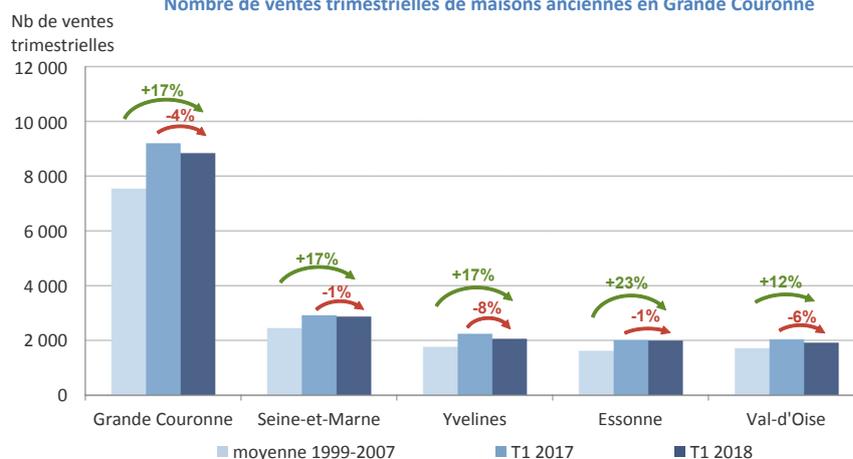
### Les maisons en Grande Couronne :

#### Baisse limitée du nombre de ventes

Du 1<sup>er</sup> trimestre 2017 au 1<sup>er</sup> trimestre 2018, le nombre de transactions de maisons a baissé de 4% sur l'ensemble de la Grande Couronne. Ce ralentissement de l'activité est constaté dans les quatre départements (de -1% à -8%).

En revanche, le niveau reste élevé avec plus de 8 800 ventes en 3 mois, en progression de 17% par rapport à la période de haute activité 1999-2007.

Nombre de ventes trimestrielles de maisons anciennes en Grande Couronne



# Les prix



## Les appartements en Grande Couronne :

**Les appartements de Grande Couronne affichent la hausse annuelle des prix la plus modérée de la région (1%)**

Le prix des appartements a progressé de 2,7% en un an dans les Yvelines, en revanche il a peu évolué voire stagné dans les autres départements.

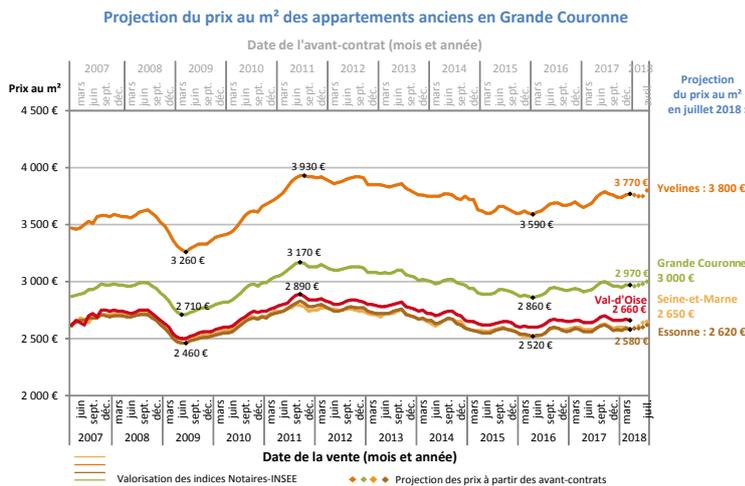
Comme pour d'autres segments de marché, une légère reprise du prix des appartements est attendue dans les prochains mois en Grande Couronne. La variation annuelle des prix resterait cependant limitée, passant de 1,1% au 1<sup>er</sup> trimestre 2018 à 1,6% en juillet.

Le rapport entre le département le moins cher et le plus cher continuerait de croître (3,5 au 1<sup>er</sup> trimestre 2018, 3,6 en juillet).

Juillet correspond à la période allant de mai à juillet

### Prix au m<sup>2</sup> standardisés des appartements par commune au 1<sup>er</sup> trimestre 2018

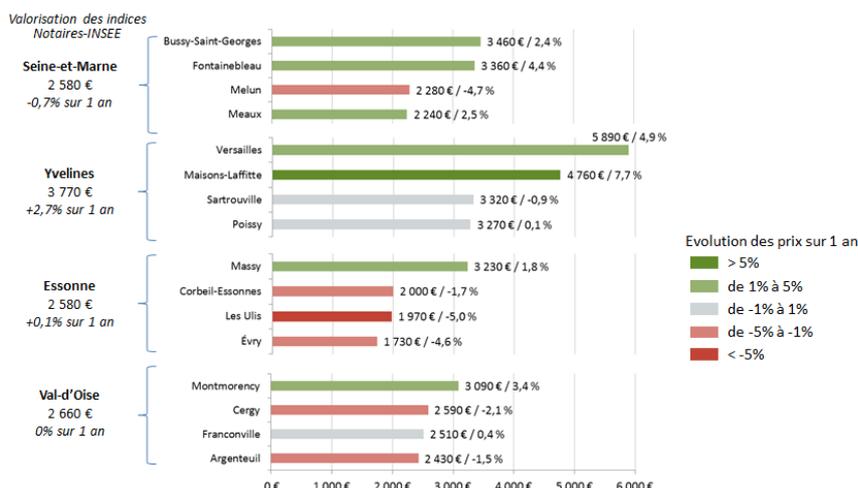
Parmi les communes présentées ci-contre, les évolutions annuelles de prix des appartements varient entre -5% aux Ulis (91) et +7,7% à Maisons-Lafitte (78). Sur l'ensemble des communes significatives en Grande Couronne, la moitié ont enregistré une baisse annuelle du prix des appartements. Au niveau local, le marché est donc contrasté.



Prix des appartements anciens au T1 2018 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix au m <sup>2</sup>	2 970 €	2 580 €	3 770 €	2 580 €	2 660 €
Variation en 1 an	1,1%	-0,7%	2,7%	0,1%	0,0%
Variation brute en 3 mois	0,3%	-0,7%	0,9%	0,3%	-0,1%
Variation CVS en 3 mois	0,9%	0,2%	1,2%	1,0%	0,5%

Projection des prix des appartements anciens en juillet 2018	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne
Prix au m <sup>2</sup>	3 000 €	2 650 €	3 800 €	2 620 €
Variation en 1 an	1,6%	2,1%	1,6%	1,3%
Variation brute en 3 mois	1,4%	2,1%	1,1%	1,3%
Variation CVS en 3 mois	0,4%	1,1%	0,3%	0,1%

### Prix au m<sup>2</sup> standardisés des appartements par commune au 1<sup>er</sup> trimestre 2018



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici



## Les maisons en Grande Couronne :

### Hausse annuelle du prix des maisons homogène entre 2% et 3%

Sur l'ensemble de la Grande Couronne, le prix des maisons a augmenté de 2,8% en un an, comme en Petite Couronne.

D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats, la variation annuelle devrait se stabiliser à 2,8% de juillet 2017 à juillet 2018. En revanche, une augmentation des prix de 3,4% est attendue d'avril à juillet 2018 et jusqu'à 4,8% dans les Yvelines.

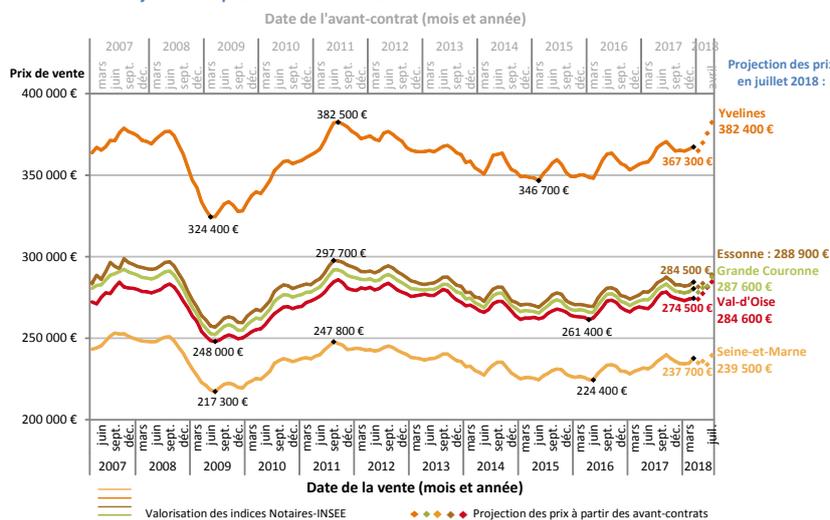
Les Yvelines seraient d'ailleurs le premier département à retrouver le niveau de prix de 2011 (point haut : 382 500 € au 3<sup>e</sup> trimestre 2011).

Juillet correspond à la période allant de mai à juillet, avril va de février à avril

### Prix de vente standardisés des maisons par commune au 1<sup>er</sup> trimestre 2018

Une tendance haussière des prix des maisons est observée au niveau local. Sur l'ensemble des communes significatives en Grande Couronne, une majorité ont en effet enregistré une hausse annuelle du prix des maisons.

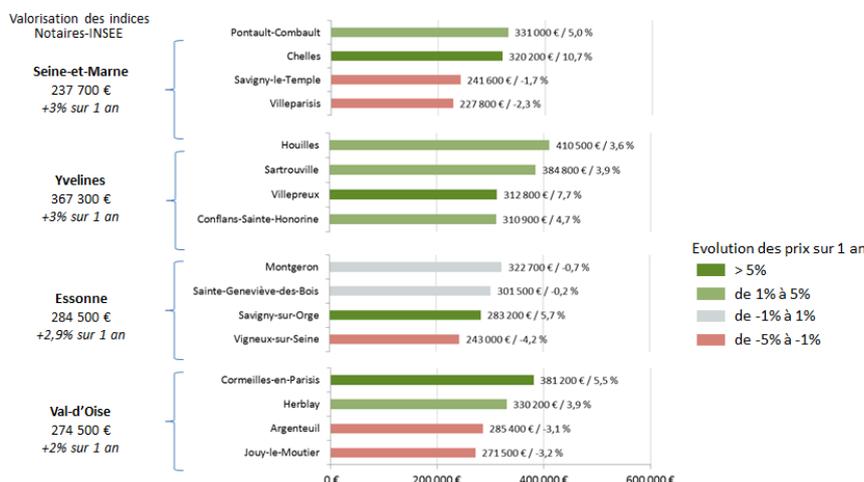
Projection du prix de vente des maisons anciennes en Grande Couronne



Prix des maisons anciennes au T1 2018 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	280 400 €	237 700 €	367 300 €	284 500 €	274 500 €
Variation en 1 an	2,8%	3,0%	3,0%	2,9%	2,0%
Variation brute en 3 mois	0,7%	1,4%	0,5%	0,6%	0,3%
Variation CVS en 3 mois	1,2%	1,9%	1,0%	1,2%	0,8%

Projection des prix des maisons anciennes en juillet 2018	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val d'Oise
Prix de vente	287 600 €	239 500 €	382 400 €	288 900 €	284 600 €
Variation en 1 an	2,8%	1,6%	4,2%	1,7%	3,6%
Variation brute en 3 mois	3,4%	2,0%	4,8%	2,6%	3,9%
Variation CVS en 3 mois	1,3%	0,1%	2,4%	0,5%	2,2%

### Prix de vente standardisés des maisons par commune au 1<sup>er</sup> trimestre 2018



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici

# Synthèse des volumes de ventes

## Les volumes de ventes

### Nombre de ventes au 1<sup>er</sup> trimestre 2018 en Ile-de-France :

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France
 <b>Logements</b>	<b>Anciens</b>				
	Nombre de ventes au 1 <sup>er</sup> trimestre 2018	8 750	15 500	17 140	41 390
	Évolution sur 1 an (T1 2017 / T1 2018)	-10%	2%	-2%	-3%
	Écart / moyenne des 10 dernières années*	22%	30%	31%	29%
	Écart / moyenne de la période haute**	-5%	16%	17%	11%
 <b>Appartements</b>	<b>Anciens</b>				
	Nombre de ventes au 1 <sup>er</sup> trimestre 2018	8 700	12 150	8 300	29 150
	Évolution sur 1 an (T1 2017 / T1 2018)	-10%	1%	-1%	-3%
	Écart / moyenne des 10 dernières années*	22%	29%	30%	27%
	Écart / moyenne de la période haute**	-5%	16%	18%	9%
 <b>Maisons</b>	<b>Anciens</b>				
	Nombre de ventes au 1 <sup>er</sup> trimestre 2018	n.s.	3 360	8 840	12 240
	Évolution sur 1 an (T1 2017 / T1 2018)	n.s.	6%	-4%	-1%
	Écart / moyenne des 10 dernières années*	n.s.	35%	32%	33%
	Écart / moyenne de la période haute**	n.s.	17%	17%	17%

n.s. : non significatif

\* Variation entre le nombre de ventes d'un 1<sup>er</sup> trimestre moyen des 10 dernières années (2008-2017) et le nombre de ventes au 1<sup>er</sup> trimestre 2018.

\*\* Variation entre le nombre de ventes d'un 1<sup>er</sup> trimestre moyen de la période 1999-2007 et le nombre de ventes au 1<sup>er</sup> trimestre 2018.

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.

[Cliquez ici pour télécharger les volumes de ventes au 1<sup>er</sup> trimestre 2018 dans l'ancien et le neuf](#)

# Synthèse des prix / indices

## Les prix



### Les appartements à Paris et en Petite Couronne :

Paris	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017	T1 2018
Indice brut	131,4	134,9	138,9	140,7	<b>141,0</b>
Prix au m <sup>2</sup>	8 460 €	8 680 €	8 940 €	9 050 €	<b>9 070 €</b>
Variation annuelle	5,5%	6,8%	7,8%	8,7%	<b>7,3%</b>
Variation trimestrielle brute	1,5%	2,7%	3,0%	1,3%	<b>0,2%</b>
Variation trimestrielle CVS	1,6%	2,6%	2,1%	2,2%	<b>0,3%</b>

Petite Couronne	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017	T1 2018
Indice brut	116,9	118,4	122,6	120,0	<b>121,8</b>
Prix au m <sup>2</sup>	4 360 €	4 410 €	4 570 €	4 480 €	<b>4 540 €</b>
Variation annuelle	3,2%	3,5%	4,8%	3,9%	<b>4,2%</b>
Variation trimestrielle brute	1,2%	1,3%	3,5%	-2,1%	<b>1,4%</b>
Variation trimestrielle CVS	1,6%	1,0%	2,0%	-0,7%	<b>1,9%</b>

Hauts-de-Seine	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017	T1 2018
Indice brut	119,3	121,3	125,6	123,1	<b>125,1</b>
Prix au m <sup>2</sup>	5 320 €	5 400 €	5 590 €	5 490 €	<b>5 570 €</b>
Variation annuelle	3,3%	3,9%	5,3%	4,3%	<b>4,8%</b>
Variation trimestrielle brute	1,1%	1,6%	3,5%	-1,9%	<b>1,6%</b>
Variation trimestrielle CVS	1,5%	1,4%	2,0%	-0,6%	<b>2,0%</b>

Seine-Saint-Denis	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017	T1 2018
Indice brut	111,8	112,4	116,9	114,0	<b>115,6</b>
Prix au m <sup>2</sup>	3 200 €	3 220 €	3 340 €	3 260 €	<b>3 310 €</b>
Variation annuelle	2,7%	2,6%	4,1%	3,5%	<b>3,4%</b>
Variation trimestrielle brute	1,4%	0,6%	3,9%	-2,4%	<b>1,3%</b>
Variation trimestrielle CVS	2,1%	0,4%	2,0%	-1,0%	<b>2,0%</b>

Val-de-Marne	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017	T1 2018
Indice brut	114,7	115,8	119,6	117,0	<b>118,4</b>
Prix au m <sup>2</sup>	4 210 €	4 250 €	4 390 €	4 290 €	<b>4 340 €</b>
Variation annuelle	3,3%	3,1%	4,2%	3,2%	<b>3,2%</b>
Variation trimestrielle brute	1,2%	0,9%	3,3%	-2,2%	<b>1,2%</b>
Variation trimestrielle CVS	1,6%	0,6%	1,7%	-0,8%	<b>1,7%</b>

## Les prix



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

Grande Couronne	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017	T1 2018
Indice brut	104,0	103,9	106,2	104,8	<b>105,1</b>
Prix au m <sup>2</sup>	2 930 €	2 930 €	3 000 €	2 960 €	<b>2 970 €</b>
Variation annuelle	2,3%	1,8%	1,7%	1,2%	<b>1,1%</b>
Variation trimestrielle brute	0,4%	-0,1%	2,2%	-1,3%	<b>0,3%</b>
Variation trimestrielle CVS	0,9%	-0,2%	0,5%	-0,1%	<b>0,9%</b>

Seine-et-Marne	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017	T1 2018
Indice brut	101,1	100,5	102,2	101,1	<b>100,4</b>
Prix au m <sup>2</sup>	2 600 €	2 580 €	2 630 €	2 600 €	<b>2 580 €</b>
Variation annuelle	3,2%	2,3%	1,3%	0,9%	<b>-0,7%</b>
Variation trimestrielle brute	0,9%	-0,5%	1,7%	-1,1%	<b>-0,7%</b>
Variation trimestrielle CVS	1,7%	-0,9%	-0,1%	0,1%	<b>0,2%</b>

Yvelines	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017	T1 2018
Indice brut	107,6	108,2	111,0	109,5	<b>110,5</b>
Prix au m <sup>2</sup>	3 670 €	3 690 €	3 790 €	3 740 €	<b>3 770 €</b>
Variation annuelle	2,1%	2,0%	2,7%	1,9%	<b>2,7%</b>
Variation trimestrielle brute	0,1%	0,5%	2,6%	-1,3%	<b>0,9%</b>
Variation trimestrielle CVS	0,4%	0,5%	1,1%	-0,1%	<b>1,2%</b>

Essonne	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017	T1 2018
Indice brut	101,1	100,4	102,5	100,9	<b>101,2</b>
Prix au m <sup>2</sup>	2 580 €	2 560 €	2 620 €	2 580 €	<b>2 580 €</b>
Variation annuelle	2,0%	1,2%	0,8%	0,5%	<b>0,1%</b>
Variation trimestrielle brute	0,7%	-0,7%	2,2%	-1,6%	<b>0,3%</b>
Variation trimestrielle CVS	1,4%	-0,7%	0,1%	-0,2%	<b>1,0%</b>

Val-d'Oise	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017	T1 2018
Indice brut	102,2	101,6	103,7	102,3	<b>102,2</b>
Prix au m <sup>2</sup>	2 660 €	2 640 €	2 700 €	2 660 €	<b>2 660 €</b>
Variation annuelle	2,4%	1,4%	1,1%	0,4%	<b>0,0%</b>
Variation trimestrielle brute	0,4%	-0,6%	2,0%	-1,4%	<b>-0,1%</b>
Variation trimestrielle CVS	0,9%	-0,7%	0,2%	0,0%	<b>0,5%</b>

Ile-de-France	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017	T1 2018
Indice brut	120,4	122,4	126,1	125,6	<b>126,4</b>
Prix au m <sup>2</sup>	5 470 €	5 560 €	5 730 €	5 710 €	<b>5 750 €</b>
Variation annuelle	4,1%	4,7%	5,6%	5,6%	<b>5,0%</b>
Variation trimestrielle brute	1,2%	1,7%	3,1%	-0,4%	<b>0,6%</b>
Variation trimestrielle CVS	1,5%	1,5%	1,8%	0,7%	<b>0,9%</b>

## Les prix



### Les maisons en Petite Couronne :

Petite Couronne	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017	T1 2018
Indice brut	108,7	110,3	114,1	112,0	<b>111,8</b>
Prix de vente	345 500 €	350 400 €	362 500 €	356 000 €	<b>355 200 €</b>
Variation annuelle	1,7%	2,2%	3,3%	3,3%	<b>2,8%</b>
Variation trimestrielle brute	0,3%	1,4%	3,5%	-1,8%	<b>-0,2%</b>
Variation trimestrielle CVS	0,6%	1,0%	1,1%	0,6%	<b>0,1%</b>

Hauts-de-Seine	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017	T1 2018
Indice brut	112,6	114,1	118,4	116,6	<b>116,5</b>
Prix de vente	565 400 €	573 300 €	594 900 €	585 900 €	<b>585 000 €</b>
Variation annuelle	0,7%	2,2%	3,7%	3,7%	<b>3,5%</b>
Variation trimestrielle brute	0,1%	1,4%	3,8%	-1,5%	<b>-0,2%</b>
Variation trimestrielle CVS	-0,1%	1,3%	1,4%	1,0%	<b>-0,4%</b>

Seine-Saint-Denis	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017	T1 2018
Indice brut	105,9	107,3	111,2	108,4	<b>108,3</b>
Prix de vente	264 400 €	268 100 €	277 800 €	270 700 €	<b>270 500 €</b>
Variation annuelle	2,8%	2,3%	3,3%	2,9%	<b>2,3%</b>
Variation trimestrielle brute	0,5%	1,4%	3,6%	-2,5%	<b>-0,1%</b>
Variation trimestrielle CVS	1,2%	0,7%	1,1%	-0,3%	<b>0,7%</b>

Val-de-Marne	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017	T1 2018
Indice brut	107,5	109,0	112,3	110,6	<b>110,2</b>
Prix de vente	343 600 €	348 500 €	359 100 €	353 600 €	<b>352 300 €</b>
Variation annuelle	2,0%	2,1%	2,8%	3,4%	<b>2,5%</b>
Variation trimestrielle brute	0,5%	1,4%	3,0%	-1,5%	<b>-0,4%</b>
Variation trimestrielle CVS	0,9%	0,9%	0,7%	0,9%	<b>0,1%</b>

## Les prix



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

Grande Couronne	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017	T1 2018
Indice brut	104,0	105,2	108,0	106,1	<b>106,9</b>
Prix de vente	272 800 €	275 900 €	283 200 €	278 400 €	<b>280 400 €</b>
Variation annuelle	2,1%	2,1%	2,1%	2,5%	<b>2,8%</b>
Variation trimestrielle brute	0,4%	1,1%	2,7%	-1,7%	<b>0,7%</b>
Variation trimestrielle CVS	1,0%	0,4%	0,5%	0,5%	<b>1,2%</b>

Seine-et-Marne	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017	T1 2018
Indice brut	102,3	103,3	106,3	104,0	<b>105,4</b>
Prix de vente	230 700 €	232 900 €	239 800 €	234 500 €	<b>237 700 €</b>
Variation annuelle	2,1%	2,0%	2,5%	2,1%	<b>3,0%</b>
Variation trimestrielle brute	0,4%	1,0%	2,9%	-2,2%	<b>1,4%</b>
Variation trimestrielle CVS	1,0%	0,2%	1,0%	-0,1%	<b>1,9%</b>

Yvelines	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017	T1 2018
Indice brut	105,0	106,4	109,1	107,5	<b>108,1</b>
Prix de vente	356 700 €	361 600 €	370 600 €	365 300 €	<b>367 300 €</b>
Variation annuelle	1,9%	2,3%	1,9%	2,7%	<b>3,0%</b>
Variation trimestrielle brute	0,2%	1,4%	2,5%	-1,4%	<b>0,5%</b>
Variation trimestrielle CVS	0,8%	0,6%	0,2%	1,0%	<b>1,0%</b>

Essonne	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017	T1 2018
Indice brut	103,3	104,8	107,4	105,6	<b>106,3</b>
Prix de vente	276 400 €	280 500 €	287 400 €	282 700 €	<b>284 500 €</b>
Variation annuelle	2,3%	2,1%	2,3%	2,6%	<b>2,9%</b>
Variation trimestrielle brute	0,3%	1,5%	2,5%	-1,6%	<b>0,6%</b>
Variation trimestrielle CVS	1,0%	0,6%	0,4%	0,6%	<b>1,2%</b>

Val-d'Oise	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017	T1 2018
Indice brut	105,4	106,0	109,0	107,2	<b>107,5</b>
Prix de vente	269 200 €	270 700 €	278 300 €	273 800 €	<b>274 500 €</b>
Variation annuelle	2,4%	1,9%	1,8%	2,4%	<b>2,0%</b>
Variation trimestrielle brute	0,7%	0,6%	2,8%	-1,6%	<b>0,3%</b>
Variation trimestrielle CVS	1,2%	0,1%	0,6%	0,5%	<b>0,8%</b>

Ile-de-France	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017	T1 2018
Indice brut	105,5	106,8	109,9	108,0	<b>108,4</b>
Prix de vente	294 400 €	297 900 €	306 600 €	301 300 €	<b>302 600 €</b>
Variation annuelle	2,0%	2,1%	2,5%	2,7%	<b>2,8%</b>
Variation trimestrielle brute	0,4%	1,2%	2,9%	-1,7%	<b>0,4%</b>
Variation trimestrielle CVS	0,8%	0,6%	0,7%	0,6%	<b>0,9%</b>

## Note méthodologique

### La Base BIEN

La Base d'Informations Economiques Notariales est alimentée par les Notaires de Paris - Ile-de-France à partir des actes de vente signés dans les études notariales. Elle contient plus de 4 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 2016 : 96%).

### 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 prix standardisés. Le prix standardisé est calculé pour chaque secteur par une méthode économétrique proche de celle des indices Notaires-INSEE à partir des transactions du dernier trimestre et de la structure de l'ensemble des ventes des cinq dernières années. Un indicateur de qualité est calculé en même temps que le prix standardisé. C'est cet indicateur de qualité qui nous permet d'estimer si le résultat doit être publié ou non. Par rapport aux prix médians publiés jusqu'au 2<sup>e</sup> trimestre 2017, ces prix standardisés ont l'avantage d'être moins tributaires de la qualité des biens vendus au cours du trimestre. Ils restent toutefois calculés sur un nombre de ventes limité et sont donc à prendre avec précaution.

### Les publications

Les statistiques, publiées 2 mois après la fin de la période analysée, correspondent à des chiffres provisoires. Les chiffres définitifs sont diffusés 3 mois après, soit 5 mois après la fin de la période analysée.

Entre les conférences de presse trimestrielles, des statistiques sont publiées chaque mois dans un communiqué de presse. Les prix sont déterminés selon la même méthodologie que les indices Notaires - INSEE. Les statistiques (prix et volumes de ventes) sont calculées sur les ventes observées sur 3 mois glissants (pour exemple, les prix en avril correspondent aux prix calculés de février à avril).

### Les projections de prix issues des avant-contrats

Les projections de prix sont déterminées selon la même méthodologie que les indices Notaires - INSEE à partir des données collectées depuis 2010 sur les avant-contrats.

7 indicateurs sont désormais diffusés :  
 - prix au m<sup>2</sup> des appartements anciens en Ile-de-France, en Petite Couronne, à Paris et dans les Hauts-de-Seine ;  
 - prix de vente des maisons anciennes en Ile-de-France, Grande Couronne et Seine-et-Marne.

### Arrondis de publication et précision des calculs

Pour gagner en lisibilité, les prix publiés sont arrondis à la dizaine d'euros par m<sup>2</sup> (pour les prix des appartements) et à la centaine d'euros (pour les maisons). Toutefois, les évolutions figurant dans le dossier sont calculées sur les valeurs exactes issues des calculs. Des écarts peuvent donc exister entre les variations présentées dans les tableaux et celles que vous pouvez recalculer à partir des chiffres arrondis. De la même façon, les volumes de ventes publiés sont arrondis à la dizaine alors que les calculs d'évolutions sont effectués sur les valeurs exactes.

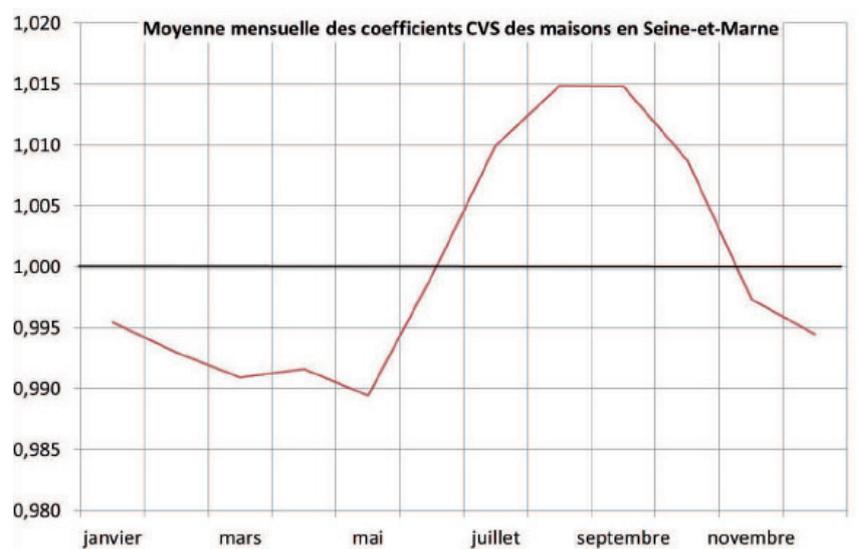
### Correction des variations saisonnières (CVS)

L'évolution d'une série statistique peut en général se décomposer en effets de trois facteurs : une tendance, une composante saisonnière et une composante irrégulière. La correction des variations saisonnières est une technique que les statisticiens emploient pour éliminer l'effet des fluctuations saisonnières normales sur les données, de manière à en faire ressortir les tendances fondamentales (tendance et composante irrégulière).

Le graphique ci-dessous indique la valeur moyenne des coefficients CVS pour chaque mois pour les indices des maisons en Seine-et-Marne.

Cet exemple nous montre que le coefficient saisonnier est inférieur à 1 de novembre à mai, ce qui implique que la fluctuation saisonnière est plutôt négative en hiver et au printemps. L'indice CVS est donc supérieur à l'indice brut sur cette période. A l'inverse, les coefficients sont supérieurs à 1 de juin à octobre, période où les prix sont plus soutenus par le marché. En été, l'indice CVS est donc inférieur à l'indice brut. On note également que si la saisonnalité est bien présente, elle n'est pas très importante en valeur, les écarts dépassant rarement 1 %.

Les évolutions CVS des indices Notaires - INSEE sont les seules mises en avant dans la publication « Informations Rapides » préparée par l'INSEE et distribuée lors de nos conférences de presse.



## Focus - Acheter seul ou en couple\* : idées reçues et chiffres effectifs

**En Ile-de-France, 4 logements sur 10 sont achetés par une seule personne.**

**En 2017, plus de 220 000 logements neufs et anciens ont été achetés en Ile-de-France dont 55% à deux, 39% par une personne physique seule et 6% par une personne morale (entreprise, SCI, administration...).**

En Ile-de-France, zone urbaine dense, les appartements constituent les 3/4 du parc de logements et aussi les 3/4 des ventes. Mais ceux qui achètent seuls sont 88% à privilégier les appartements. Et ils acquièrent donc assez rarement une maison (12%). A l'inverse, 38% de ceux qui achètent à deux préfèrent une maison et 62% un appartement. 78% des acquéreurs de maisons anciennes et 83% des acquéreurs de maisons neuves ont acheté à deux, sans doute pour offrir de la place à leurs enfants.

**Parallèlement, les couples\* achètent des logements plus grands et plus chers que ceux qui deviennent propriétaires seuls.**

Les acquéreurs qui achètent seuls un appartement choisissent un studio ou un deux pièces dans 56% des cas, contre 30% pour les couples\*. A deux, on choisit un 3 pièces et plus dans 70% des cas, contre 44% pour les acquéreurs seuls.

Les budgets s'en ressentent : le prix médian des appartements tombe de 289 400 € pour les couples\* à 195 000 € pour ceux qui achètent seuls en Ile-de-France, avec un écart également important à Paris.

21% de ceux qui achètent seuls ont choisi la Capitale, contre 15% de ceux qui sont à deux. La Petite Couronne draine des parts équivalentes de chaque type de propriétaires (41% pour ceux qui sont seuls et 39% de ceux qui sont à deux). En revanche, la Grande Couronne, où sont concentrés les maisons et les appartements de grande taille séduit 46% de ceux qui achètent à deux et 38% de personnes seules.

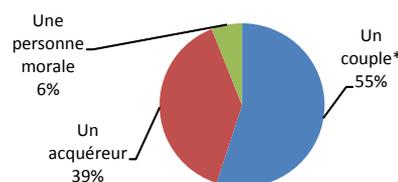
On retrouve donc bien dans l'organisation du marché francilien un schéma assez attendu où **lorsque l'on achète seul, on choisit la centralité, un petit logement et un budget plus serré. Alors qu'à deux, et sans doute encore davantage en famille, on préfère s'éloigner (ou on est contraint de le faire), et on privilégie assez souvent la maison avec un budget plus élevé.**

Couple\* : la catégorie couple regroupe ceux qui achètent à deux et qui représentent l'essentiel des acquéreurs et les quelques cas d'acquisitions par plus de deux personnes.

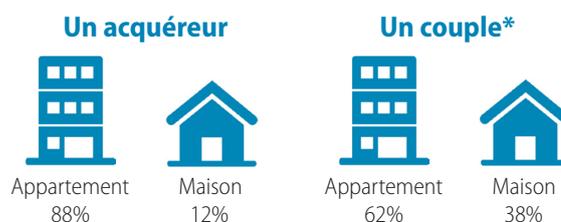
### Les achats immobiliers seul ou en couple\* en Ile-de-France en 2017

d'après les données des Notaires de Paris - Ile-de-France (source : Base d'Informations Economiques Notariales)

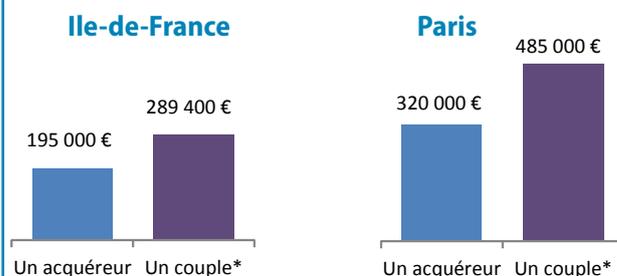
#### Acquisitions des logements selon l'acquéreur



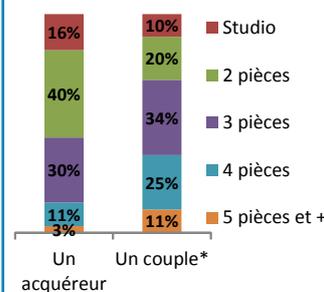
#### Type de logement acheté selon l'acquéreur



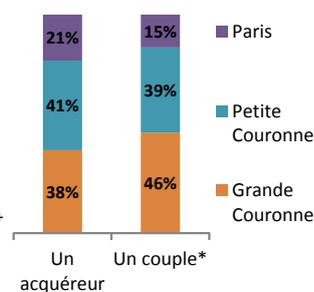
#### Prix médians d'achat des appartements anciens



#### Taille des appartements anciens acquis



#### Localisation des acquisitions de logements



# Focus - Achats immobiliers en solo : les femmes achètent le même type de bien que les hommes mais plus tardivement

En 2017 sur l'ensemble de la région francilienne, près de 4 logements sur 10 ont été achetés par une personne physique seule (cf. notre dernier focus "Acheter seul ou à deux" paru le 29 mars). Sur ces 85 000 acquisitions, **la répartition par sexe est quasi équilibrée** et reflète la répartition au sein de la population totale : 51% ont été réalisées par des femmes et 49% par des hommes.

**Hommes et femmes achètent des biens très similaires**, un appartement pour près de 88% d'entre eux et plus précisément un deux pièces pour 40% des personnes seules.

La localisation du bien acquis est proche : parmi les acquéreurs masculins 20% ont choisi la Capitale et 42% la Petite Couronne, contre respectivement 21% et 40% des femmes.

Sur l'ensemble de l'Ile-de-France, les femmes seules dépensent 200 000 € pour acquérir un appartement ancien, les hommes 188 000 €. Le budget médian des femmes pour l'acquisition est un peu supérieur à celui des hommes dans tous les départements, excepté à Paris où il est quasiment identique (320 000 €).

**En revanche, des différences homme-femme apparaissent lorsque l'on s'intéresse aux profils sociodémographiques des acquéreurs solo.**

Les hommes qui ont acheté seuls sont davantage célibataires (71% le sont contre 62% des femmes). Tandis que les femmes achetant en solo sont davantage divorcées (21% contre 13% pour les hommes) ou veuves (5% contre 1%). Il semble donc qu'après un divorce les femmes achètent plus fréquemment un bien immobilier que les hommes. Cela laisse donc à penser qu'elles ne conservent pas la résidence antérieure du couple ou qu'elles préfèrent acheter plutôt que louer. Enfin, si très peu de veufs ou de veuves achètent un logement seul, les femmes sont très largement surreprésentées dans cette catégorie, comme elles le sont dans cette population en général.

Les hommes achètent plus jeunes (60% de moins de 40 ans contre 49% pour les femmes), l'âge médian étant de 36 ans pour les hommes et de 40 ans pour les femmes. Cela s'explique potentiellement par des revenus plus élevés, qui permettent de constituer un apport personnel plus rapidement ou de disposer d'une capacité de remboursement plus forte.

D'ailleurs, parmi les hommes qui ont acheté seuls, 38% sont cadres contre 30% des femmes. Comparées aux hommes, les femmes sont davantage issues de professions intermédiaires (38% contre 30%), employées (18% contre 12%) ou retraitées (8% contre 4%).

Mais elles sont en revanche moins représentées dans la catégorie 'ouvrier' (1% contre 8% pour les hommes acquéreurs).

**In fine, le marché immobilier traduit les disparités objectives existant entre les hommes et les femmes au sein de la société française.**

## Les achats immobiliers homme/femme en solo en Ile-de-France en 2017

d'après les données des Notaires de Paris - Ile-de-France (source : Base d'Informations Economiques Notariales)

### Part des acquisitions de logements selon le sexe de l'acquéreur



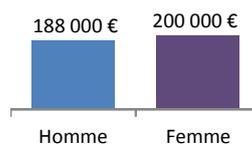
### Type de logement acquis

Chiffres similaires homme/femme

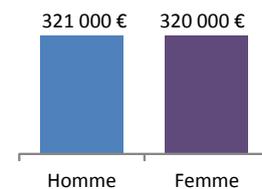


### Prix médians d'achat des appartements anciens

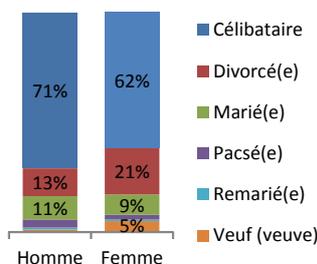
#### Ile-de-France



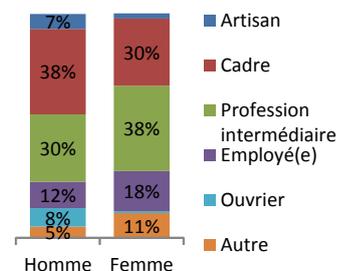
#### Paris



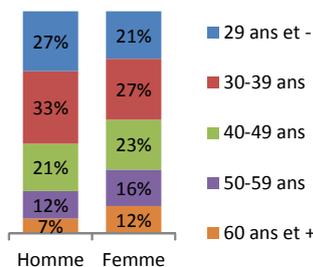
### Situation matrimoniale des acquéreurs solo



### Situation professionnelle des acquéreurs solo



### Age des acquéreurs solo



### Localisation des logements acquis

