

Le marché immobilier résidentiel ancien en Ile-de-France

Dossier de presse
7 septembre 2017



Sommaire

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

Communiqué de presse

La conjoncture immobilière au 2^e trimestre 2017

La croissance des ventes et des prix se poursuit en Ile-de-France en se modérant

Le marché immobilier francilien continue de tourner à plein régime, avec des ventes à nouveau en expansion et des records historiques d'activité dans plusieurs départements. Les acheteurs, particulièrement motivés, se décident vite et achètent « au prix » pour bénéficier du niveau encore très attractif des taux d'intérêt. Les hausses de prix se poursuivent en Ile-de-France, un peu plus rapidement pour les appartements (5% en un an) que pour les maisons (2% en un an). Néanmoins, dans les prochains mois, l'accalmie annoncée sur la hausse des prix se confirmerait, à l'exception du marché de la Capitale, où l'effet de rareté prédomine.

Volumes de ventes 2^e trimestre 2017



Tous les indicateurs sont au vert pour les ventes

La progression de l'activité est une nouvelle fois confirmée.

En Ile-de-France, le nombre de ventes de logements anciens au 2^e trimestre 2017 a augmenté de 20% par rapport à la même période en 2016, de 35% par rapport à un 2^e trimestre moyen de ces 10 dernières années et même de 13%, par rapport à l'excellent niveau des années 1999-2007. Le marché du neuf¹ est quant à lui encore un peu plus actif (+26% en un an), dynamisé par les mesures fiscales (dispositif PINEL) et financières (PTZ).

Alors que le climat économique s'améliore, notamment en matière de création d'emplois, la bonne tenue de l'activité immobilière s'appuie sur une série de facteurs favorables. La très légère hausse des taux des crédits à l'habitat et la tendance un peu haussière des prix ne semblent impacter que modérément la capacité de financement des ménages. Peut-être ont-ils d'ailleurs fini par convaincre certains acquéreurs de passer à l'acte. La confiance des ménages s'est également améliorée. Des éléments structurels constituent une base solide sur laquelle le marché du logement et les ménages s'appuient : valeur-refuge, épargne sécurisée et transmissible et, un taux de propriétaires en Ile-de-France encore loin des moyennes nationales.

La bonne tenue de l'activité est généralisée à l'ensemble de la Région. Au 2^e trimestre 2017, le nombre de ventes d'appartements anciens a augmenté de 19% en un an, celui des maisons de 23%. Tous les départements, à l'exception de Paris, enregistrent des records de ventes de logements anciens pour un 2^e trimestre depuis plus de 20 ans. Les Hauts-de-Seine et la Seine-Saint-Denis affichent même des records historiques de ventes sur 3 mois tous trimestres confondus.

Seule la Capitale, toujours très attractive mais pénalisée par une offre insuffisante, peine à partager pleinement cette dynamique. Au 2^e trimestre 2017, le volume de ventes dans l'ancien y a progressé de 10% en un an. Mais il reste inférieur de 4% au niveau d'un 2^e trimestre moyen des années 1999-2007.

⁽¹⁾ sont comptabilisées dans nos statistiques les actes notariés de logements privés.

Prix au m² 2^e trimestre 2017

Indices Notaires-INSEE

Appartements
anciens

Ile-de-France

5 570 € / m²
+4,9% en 1 an

Paris

8 670 € / m²
+6,6% en 1 an

Des hausses annuelles de prix, plus fortes à Paris et en Petite Couronne et pour les appartements

Au 2^e trimestre 2017, le prix des appartements a augmenté de 4,9% en un an en Ile-de-France. Cette hausse est tirée par la Capitale, où elle atteint désormais 6,6% en un an au 2^e trimestre 2017. Bien qu'un peu moins élevée, la progression reste soutenue en Petite Couronne avec +4,4% dans les Hauts-de-Seine, +3,7% dans le Val-de-Marne et +3,3% en Seine-Saint-Denis. En revanche, la hausse des prix est limitée à environ 2% en un an pour les appartements de Grande Couronne. **Les écarts continuent donc de se creuser entre les zones les plus chères et les moins chères de la Région.**

Pour les maisons, au 2^e trimestre 2017, la hausse annuelle des prix est assez homogène, autour de 2%, en Petite comme en Grande Couronne.

Une pause de la progression des prix dans les prochains mois ?

Les indicateurs avancés sur les avant-contrats des notaires franciliens, que nous continuons de déployer sur l'ensemble de l'Ile-de-France, montrent que **les prix de vente devraient marquer une pause dans les prochains mois.**

Ainsi dans Paris, le prix au m² devrait augmenter de 0,6% de juillet à octobre 2017. Quelques départements connaîtraient même une légère décélération de la progression pendant cette période.

Cependant, et compte tenu des hausses passées, les évolutions annuelles de prix seraient toujours haussières. Ainsi en octobre 2017, les prix continueraient d'augmenter de 6,6% en un an à Paris. Mais la progression serait ramenée à 2,6% pour les appartements en Petite Couronne et à 0,2% en Grande Couronne. Dans le même temps, le prix des maisons augmenterait de 1,8% en Petite Couronne et de 1,3% en Grande Couronne.

Une accalmie sur les prix jusqu'à quand ?

Sur les 12 derniers mois connus (de juillet 2016 à juin 2017) environ 120 800 appartements et 55 500 maisons anciennes ont été vendus en Ile-de-France. **L'activité dépasse désormais de 8% pour les appartements, et de 12% pour les maisons, les volumes annuels de ventes de la période de très forte activité 1999-2007.** Sauf pour les marchés les plus tendus, l'accroissement du parc de logements de 10%⁽²⁾ a permis cette croissance dans un contexte de hausse des prix, pour le moment plus limité que pendant cette période.

Si ce rythme se poursuit, et compte tenu des résultats de ces derniers mois, **l'année 2017 devrait être une année de forte activité.**

Cependant, et dès le 2^e trimestre, la progression des ventes a perdu en intensité par rapport aux trimestres précédents. **Les premiers indicateurs pour le mois de juillet 2017 confirment la poursuite de la hausse des volumes de ventes, mais à un rythme maintenant moins rapide.**

Nous sommes désormais à des sommets d'activité et les éléments de fragilité du marché immobilier francilien demeurent : prix historiquement élevés, progressions modestes des revenus, offre structurellement déficitaire en Ile-de-France et surtout très forte dépendance vis-à-vis du niveau des taux d'intérêt. Les nouvelles mesures fiscales évoquées par les pouvoirs publics en matière de logement auront, dans ce contexte, un fort impact.

⁽²⁾ Source INSEE : nous avons comparé les chiffres de 1999 (5 082 655 logements) et de 2013 (5 566 984 logements).

Prix de vente 2^e trimestre 2017

Indices Notaires-INSEE

Maisons
anciennes

Ile-de-France

297 200 €
+1,9% en 1 an

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 :

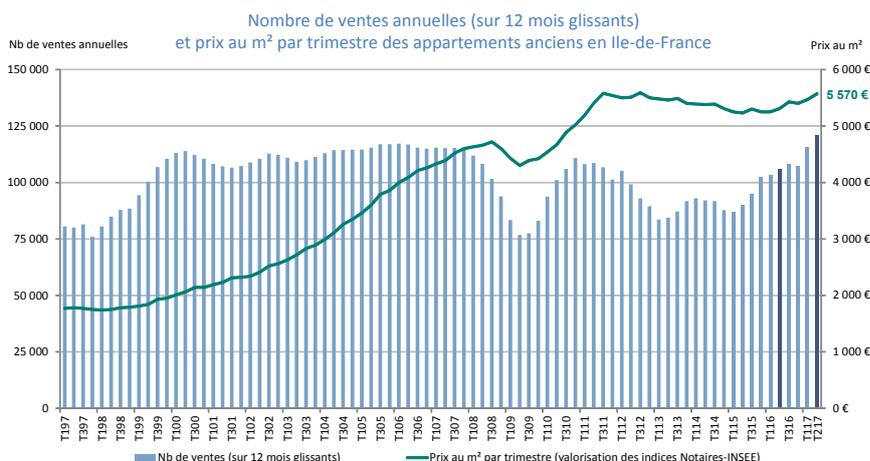
Une activité record pour les appartements sur 12 mois avec des prix en hausse toujours tirés par la Capitale

Grâce à un 1^{er} semestre 2017 exceptionnel, le nombre de ventes d'appartements enregistré sur douze mois en Ile-de-France dépasse, pour la première fois depuis 20 ans, 120 000. Ce volume est supérieur de 14% aux douze mois précédents et de 8% au niveau de la "période haute" 1999-2007.

Les tensions sur les prix sont un peu plus prononcées que les mois précédents à Paris et en Petite Couronne. Sur l'ensemble de l'Ile-de-France, ils ont augmenté de 1,8% en 3 mois et de 4,9% en un an.

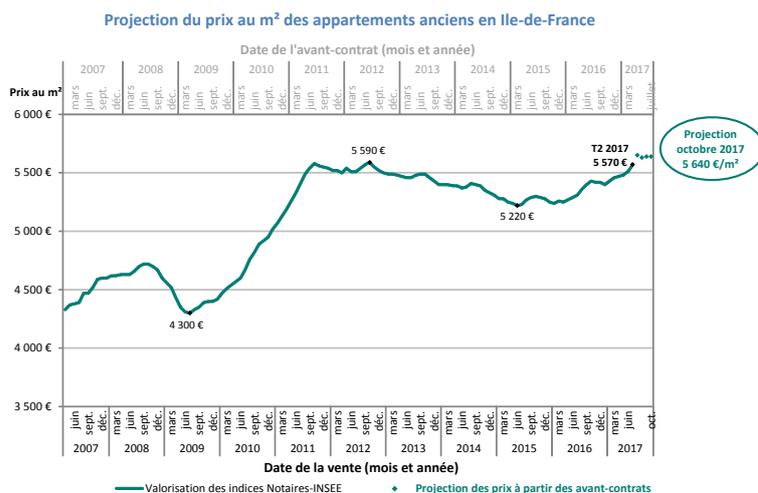
Vers un nouveau sommet du prix des appartements en Ile-de-France malgré une hausse qui ralentirait

D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats, le prix au m² des appartements anciens sur l'ensemble de la région devrait dépasser le record historique de 2012 et se maintenir aux alentours de 5 650 € de juillet à octobre*, ce qui porterait l'évolution annuelle des prix à +4% en octobre* (contre +4,9% au 2^e trimestre 2017).



Volumes de ventes d'appartements anciens en Ile-de-France	T3 2016- T2 2017
Nombre de ventes	120 840
Variation : T3 2015-T2 2016 / T3 2016-T2 2017	14%
Variation : T2 1999-2007 / T2 2017	8%

Prix des appartements anciens en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T2 2017
Prix au m ²	5 570 €
Variation en 1 an	4,9%
Variation brute en 3 mois	1,8%
Variation CVS en 3 mois	1,7%



Prix des appartements anciens en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T2 2017	Projection octobre* 2017
Prix au m ²	5 570 €	5 640 €
Variation en 1 an	4,9%	4,0%
Variation brute en 3 mois	1,8%	-0,2%
Variation CVS en 3 mois	1,7%	-0,4%

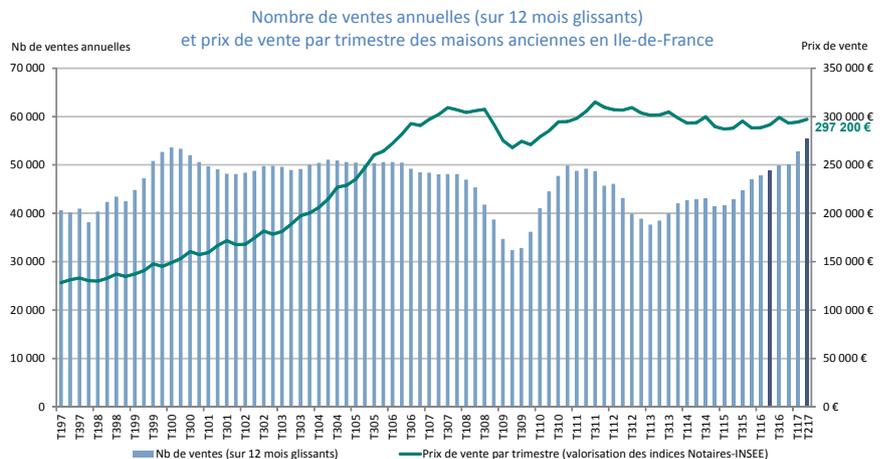
* octobre correspond à la période allant d'août à octobre



Les maisons en Ile-de-France :

Un volume de ventes de maisons record sur 12 mois et une hausse des prix plus modérée que pour les appartements

En Ile-de-France, le niveau d'activité des maisons a atteint un record historique sur 12 mois, comme pour les appartements. Avec plus de 55 000 transactions du 3^e trimestre 2016 au 2^e trimestre 2017, le volume de ventes est supérieur de 14% aux 12 mois précédents et de 12% au niveau de la période 1999-2007. Il convient cependant de modérer ces niveaux élevés de ventes de logements car parallèlement la population francilienne s'est accrue de 11% (de 1999 à 2016) et le parc de logements de 9,5% (de 1999 à 2013). Sur l'ensemble de la Région, le prix des maisons a progressé de 1% en 3 mois et de 1,9% en un an au 2^e trimestre 2017.



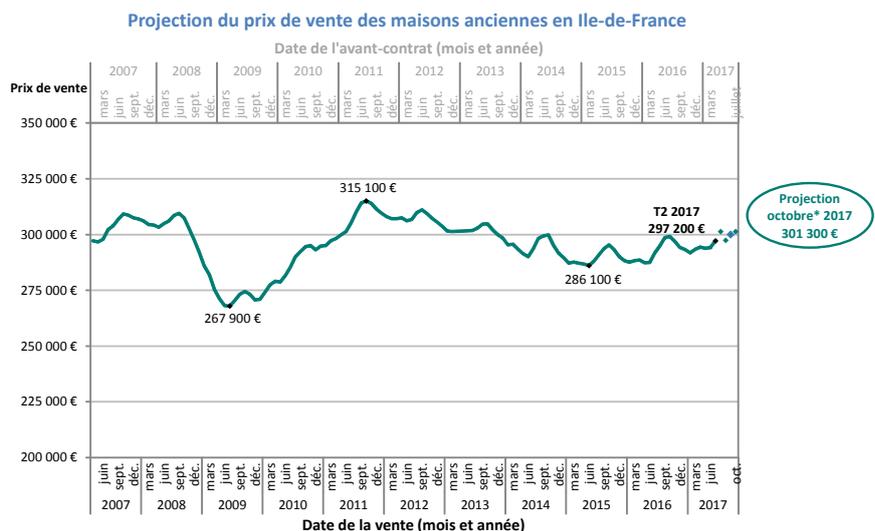
Volumes de ventes de maisons anciennes en Ile-de-France	T3 2016 - T2 2017
Nombre de ventes	55 480
Variation : T3 2015-T2 2016 / T3 2016-T2 2017	14%
Variation : T2 1999-2007 / T2 2017	12%

Prix des maisons anciennes en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T2 2017
Prix de vente	297 200 €
Variation en 1 an	1,9%
Variation brute en 3 mois	1,0%
Variation CVS en 3 mois	0,4%

L'absence de composante parisienne pour les maisons limiterait la hausse annuelle des prix à 1,5% en octobre*

D'après les indicateurs avancés sur les prix issus des avant-contrats, le prix des maisons sur l'ensemble de la Petite et de la Grande Couronne devrait peu évoluer de juillet à octobre* 2017, ce qui ramènerait la variation annuelle à +1,5% en octobre*.

Le prix unitaire d'une maison en Ile-de-France devrait dépasser 300 000 € cet automne et retrouver le niveau des prix d'il y a 4 ans.



Prix des maisons anciennes en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T2 2017	Projection octobre* 2017
Prix de vente	297 200 €	301 300 €
Variation en 1 an	1,9%	1,5%
Variation brute en 3 mois	1,0%	0,0%
Variation CVS en 3 mois	0,4%	-0,2%

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



Paris

Les volumes de ventes



Les appartements à Paris :

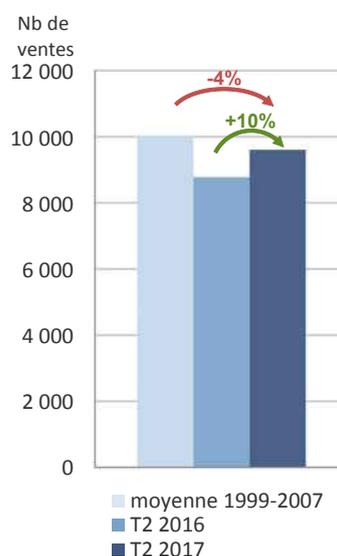
Moins de fluidité à Paris : l'activité progresse un peu moins qu'ailleurs

Le niveau d'activité est moins dynamique dans la Capitale : les ventes d'appartements ont augmenté de 10% du 2^e trimestre 2016 au 2^e trimestre 2017, contre +24% dans le reste de la région.

Le volume de ventes est 4% en-dessous d'un 2^e trimestre moyen de la période de forte activité 1999-2007. En revanche, il dépasse de 23% le niveau moyen d'un 2^e trimestre des dix dernières années (2007-2016).

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

Nombre de ventes trimestrielles d'appartements anciens à Paris



Les prix



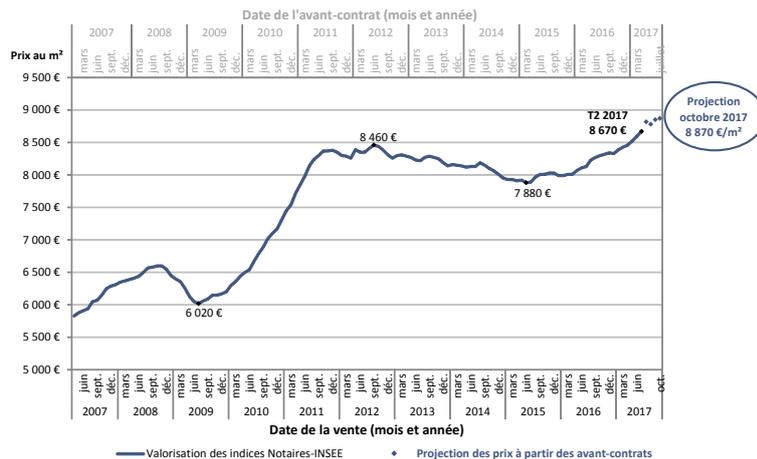
Les appartements à Paris :

Le prix des appartements continue d'augmenter dans la Capitale pour atteindre 8 670 € le m² au 2^e trimestre

Paris se démarque des autres départements avec des prix en hausse de 6,6% en un an au 2^e trimestre 2017. La Capitale est toujours attractive et l'offre y est insuffisante, ce qui entraîne des tensions sur les prix.

D'après les indicateurs avancés issus des avant-contrats, le prix au m² des appartements pourrait approcher 8 900 € à l'automne. La variation annuelle des prix resterait inchangée à +6,6%, en raison d'une hausse des prix plus modérée d'ici octobre*.

Projection du prix au m² des appartements anciens à Paris



Prix des appartements anciens à Paris (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T2 2017	Projection octobre* 2017
Prix au m ²	8 670 €	8 870 €
Variation en 1 an	6,6%	6,6%
Variation brute en 3 mois	2,5%	0,6%
Variation CVS en 3 mois	2,5%	0,5%

* octobre correspond à la période allant de août à octobre.

Prix au m² médians des appartements anciens par quartier

Au 2^e trimestre 2017, les prix oscillent entre 6 350 € le m² dans le quartier de la Chapelle (18^e arrondissement) et 14 460 € à Saint-Germain-des-Prés (6^e).

Peu de quartiers échappent à la hausse des prix, comparé au 2^e trimestre 2016. Les quartiers Monnaie (6^e) et Champs-Élysées (8^e), figurant parmi les plus onéreux de la Capitale, ont enregistré des hausses annuelles de prix à deux chiffres.

Les quartiers les plus abordables

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
18	La Chapelle	6 350 €	2,3%	2,1%
18	La Goutte-d'Or	6 520 €	1,7%	8,7%
19	Pont de Flandre	6 580 €	7,2%	8,6%
19	La Villette	6 700 €	3,1%	6,3%
19	Amérique	6 790 €	2,7%	10,9%

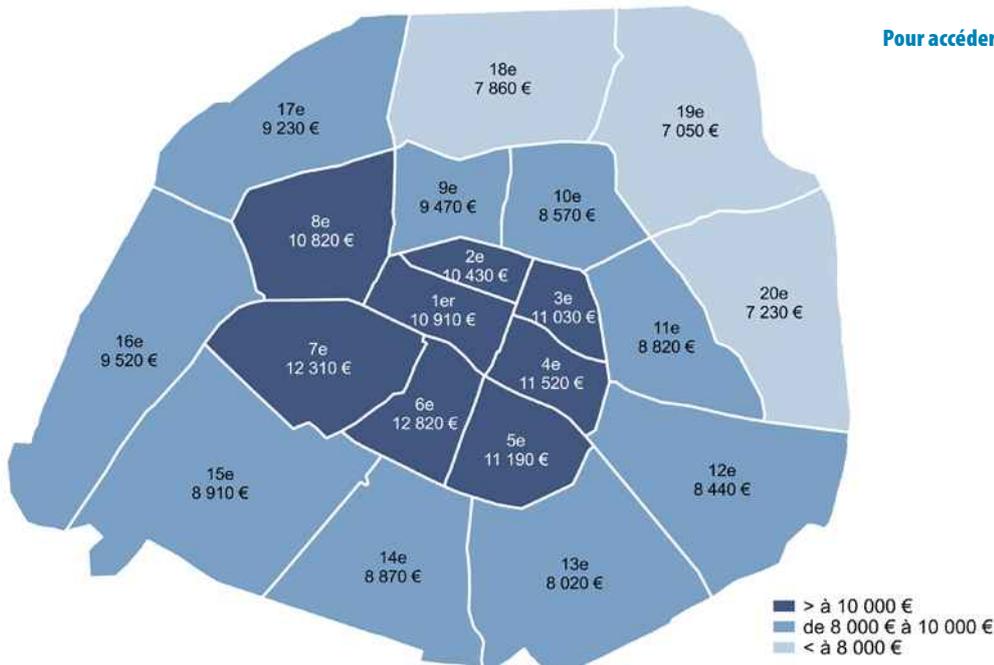
Les quartiers les plus chers

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
6	St-Germain-des-Prés	14 460 €	1,8%	-3,6%
8	Champs-Élysées	13 890 €	18,5%	-5,6%
6	Monnaie	13 540 €	13,5%	6,4%
6	Odéon	13 500 €	-0,9%	1,3%
7	St.-Thomas-d'Aquin	13 260 €	-4,7%	-5,3%

[Téléchargez les prix des 80 quartiers](#)

Les 8 premiers arrondissements de Paris dépassent 10 000 € le m² dont les 6^e et 7^e à plus de 12 000 €

Prix au m² médians des appartements anciens à Paris par arrondissement au 2^e trimestre 2017

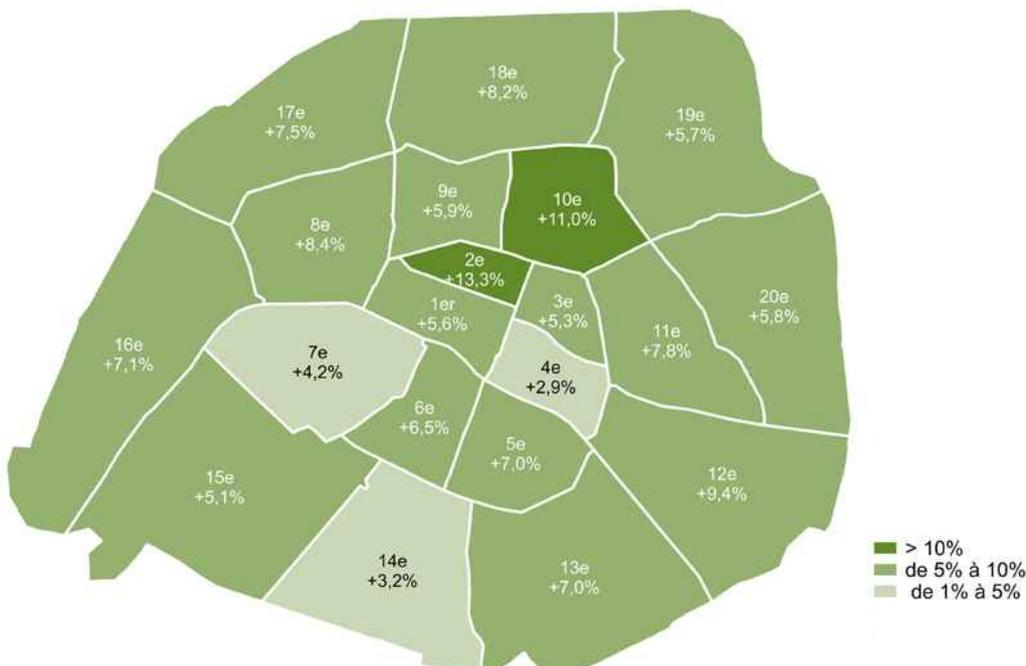


Pour accéder à la carte des prix, cliquez [ici](#)

Ce trimestre, plus aucun arrondissement n'enregistre un prix médian inférieur à 7 000 € le m² et la Capitale ne compte plus que trois arrondissements à moins de 8 000 € le m² (18^e, 19^e et 20^e) contre six il y a un an. Parmi les arrondissements les plus onéreux, le 7^e rejoint le 6^e à plus de 12 000 € le m² tandis que le 3^e et le 5^e dépassent 11 000 € le m².

Hausse annuelle du prix des appartements généralisée dans la Capitale

Evolution annuelle des prix au m² médians des appartements anciens à Paris par arrondissement au 2^e trimestre 2017



Tous les arrondissements enregistrent une hausse des prix sur un an, dont 17 voient leur prix progresser de plus de 5%. Les 2^e et 10^e arrondissements affichent une progression des prix à deux chiffres (respectivement 13,3% et 11% en un an).



Petite Couronne

Les volumes de ventes

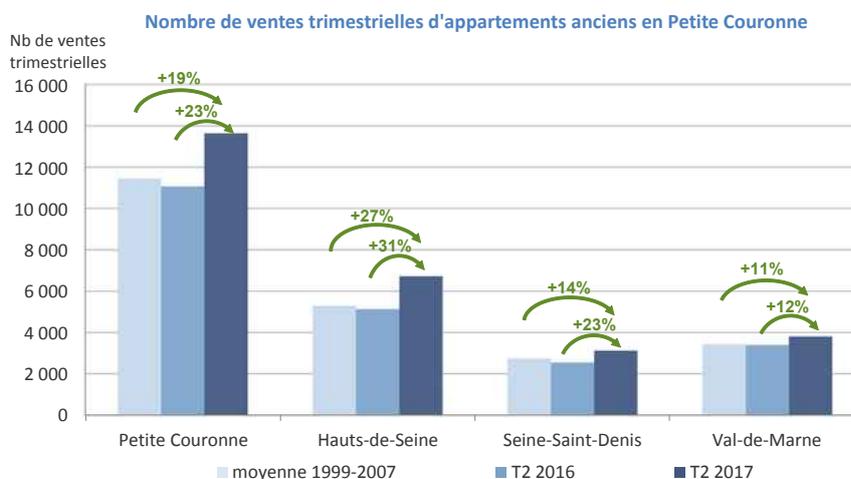


Les appartements en Petite Couronne :

Record historique pour la Petite Couronne tirée par les Hauts-de-Seine

Avec une progression du volume de ventes de 23% en un an et de 19% comparé à la période 1999-2007, le nombre d'appartements vendus en Petite Couronne au 2^e trimestre 2017 est un record historique tous trimestres confondus (sur la période 1991-2017).

Le département des Hauts-de-Seine est le plus dynamique de la Petite Couronne avec un nombre de transactions en augmentation de 31% en un an et de 27% par rapport à 1999-2007.



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

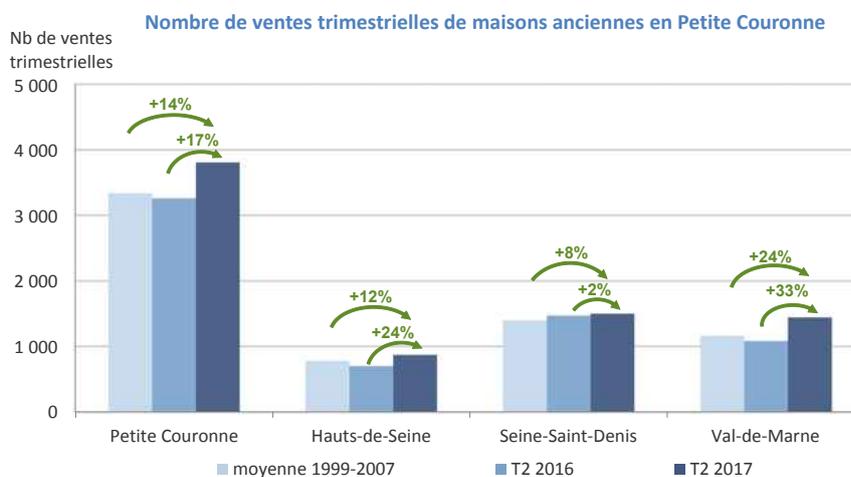


Les maisons en Petite Couronne :

Niveau d'activité élevé pour les maisons en Petite Couronne, avec une croissance encore plus marquée pour le Val-de-Marne

Sur l'ensemble de la Petite Couronne, les ventes de maisons ont moins progressé que les ventes d'appartements : +17% par rapport au 2^e trimestre 2017 et +14% comparé à un 2^e trimestre moyen de la période 1999-2007.

Dans le Val-de-Marne en revanche, le marché de la maison a été plus vigoureux que celui des appartements (+33% en un an).



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

Les prix



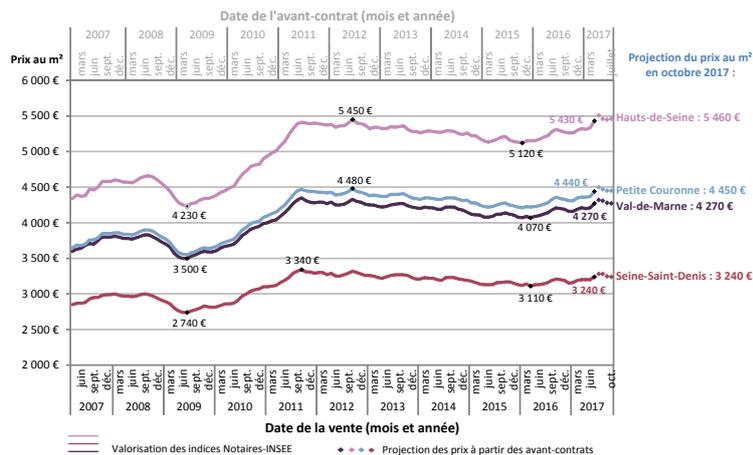
Les appartements en Petite Couronne :

Après des hausses annuelles de prix de l'ordre de 3 à 4% selon les départements au 2^e trimestre 2017, les tensions se relâcheraient un peu d'ici octobre*

Sur l'ensemble de la Petite Couronne, le prix au m² des appartements anciens a augmenté de 1,9% du 1^{er} au 2^e trimestre 2017 et de 4,1% du 2^e trimestre 2016 au 2^e trimestre 2017. Comme pour Paris, l'augmentation des volumes de ventes impacte les prix de vente à la hausse.

D'après nos indicateurs avancés issus des avant-contrats, les prix devraient légèrement baisser dans les mois à venir, ce qui ramènerait la variation annuelle à +2,6% en octobre*.

Projection du prix au m² des appartements anciens en Petite Couronne



Prix des appartements anciens au T2 2017 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m ²	4 440 €	5 430 €	3 240 €	4 270 €
Variation en 1 an	4,1%	4,4%	3,3%	3,7%
Variation brute en 3 mois	1,9%	2,2%	1,2%	1,5%
Variation CVS en 3 mois	1,6%	1,9%	1,0%	1,2%

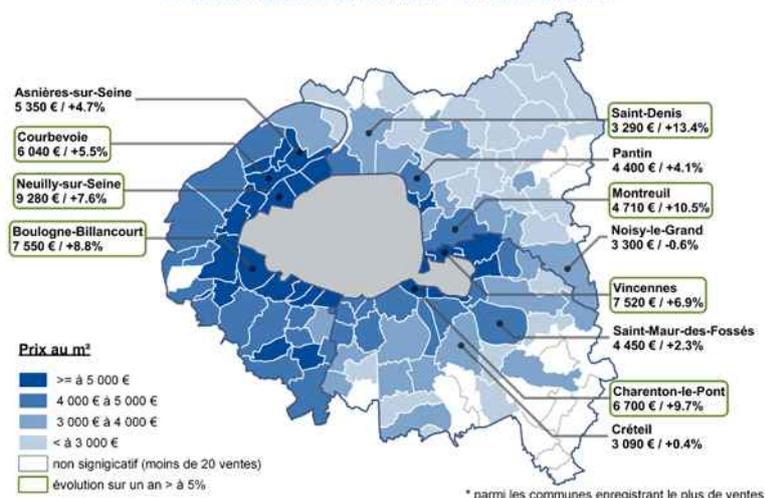
Projection des prix des appartements anciens en octobre* 2017	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m ²	4 450 €	5 460 €	3 240 €	4 270 €
Variation en 1 an	2,6%	3,3%	1,2%	1,7%
Variation brute en 3 mois	-1,0%	-0,9%	-1,3%	-1,1%
Variation CVS en 3 mois	-1,3%	-1,2%	-1,8%	-1,4%

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

Prix au m² des appartements par commune en Petite Couronne : difficile d'échapper à la tendance haussière

Parmi les communes les plus actives en termes de ventes, l'évolution annuelle du prix au m² des appartements varie en Petite Couronne de -0,6% à Noisy-le-Grand à +13,4% à Saint-Denis. A l'exception de Noisy-le-Grand, toutes les communes représentées sur la carte affichent une hausse annuelle de prix au 2^e trimestre 2017 dont sept sur douze à plus de 5%.

Prix au m² médians des appartements anciens au 2^e trimestre 2017 et évolution annuelle par commune* en Petite Couronne



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici



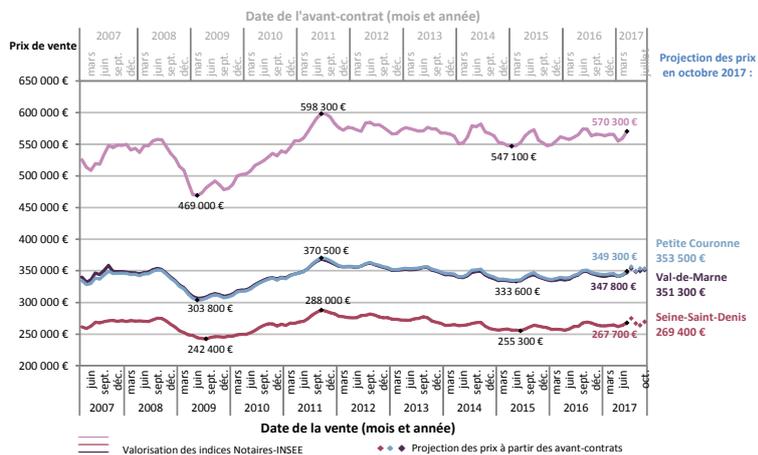
Les maisons en Petite Couronne :

Après des hausses annuelles de prix autour de 2% au 2^e trimestre 2017, les prix devraient peu évoluer d'ici octobre* sur l'ensemble de la Petite couronne

En Petite Couronne, les tensions sur les prix sont plus modérées pour les maisons que pour les appartements. Le prix de vente des maisons a augmenté de 1,1% en 3 mois et de 1,9% en un an sur l'ensemble de la Petite Couronne.

Après une légère hausse en juillet, les prix devraient peu évoluer ou légèrement baisser les mois suivants. En octobre*, la variation annuelle des prix des maisons serait de 1,8% sur l'ensemble de la Petite Couronne.

Projection du prix de vente des maisons anciennes en Petite Couronne



Prix des maisons anciennes au T2 2017 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	349 300 €	570 300 €	267 700 €	347 800 €
Variation en 1 an	1,9%	1,7%	2,1%	1,9%
Variation brute en 3 mois	1,1%	0,9%	1,2%	1,2%
Variation CVS en 3 mois	0,7%	0,8%	0,6%	0,6%

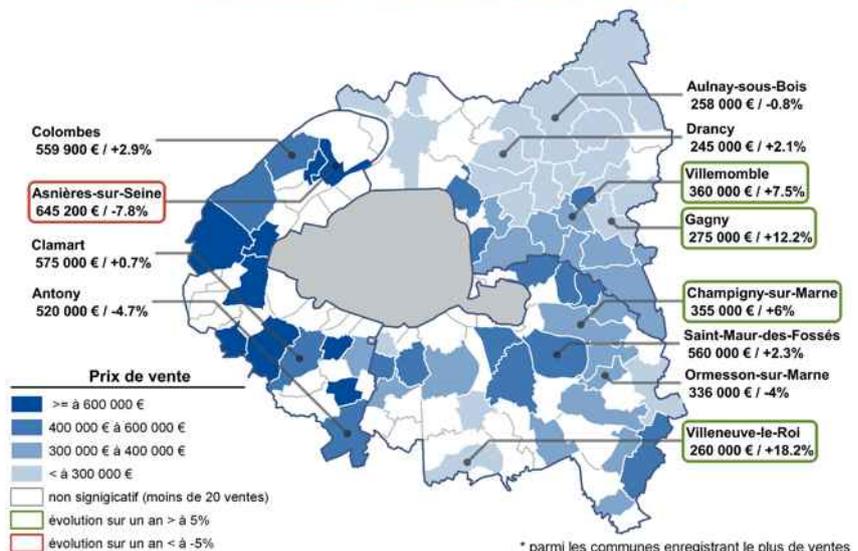
Projection des prix des maisons anciennes en octobre* 2017	Petite Couronne	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	353 500 €	269 400 €	351 300 €
Variation en 1 an	1,8%	0,7%	1,5%
Variation brute en 3 mois	-0,8%	-2,0%	-0,8%
Variation CVS en 3 mois	-0,9%	-2,2%	-1,0%

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

Hétérogénéité des évolutions de prix liée aux caractéristiques des maisons

L'évolution des prix sur le marché des maisons est plus contrastée que pour les appartements. Parmi les communes enregistrant le plus de ventes au cours du 2^e trimestre 2017, les évolutions annuelles de prix varient de -7,8% à Asnières-sur-Seine à +18,2% à Villeneuve-le-Roi.

Prix de vente médian des maisons anciennes au 2^e trimestre 2017 et évolution annuelle par commune* en Petite Couronne



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici



Grande Couronne

Les volumes de ventes

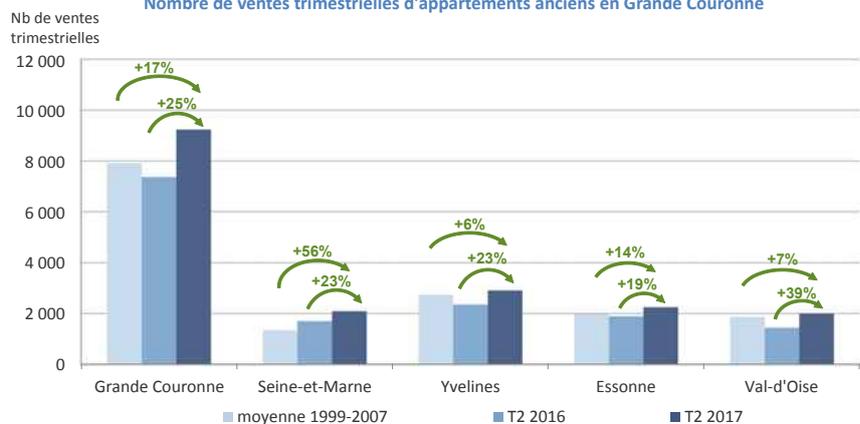


Les appartements en Grande Couronne :

L'activité dynamique perdue

La Grande Couronne affiche un nombre de transactions d'appartements record tous trimestres confondus* (sur la période étudiée 1996-2017), avec des ventes en progression de 25% en un an et de 17% comparé à la période 1999-2007.

Nombre de ventes trimestrielles d'appartements anciens en Grande Couronne



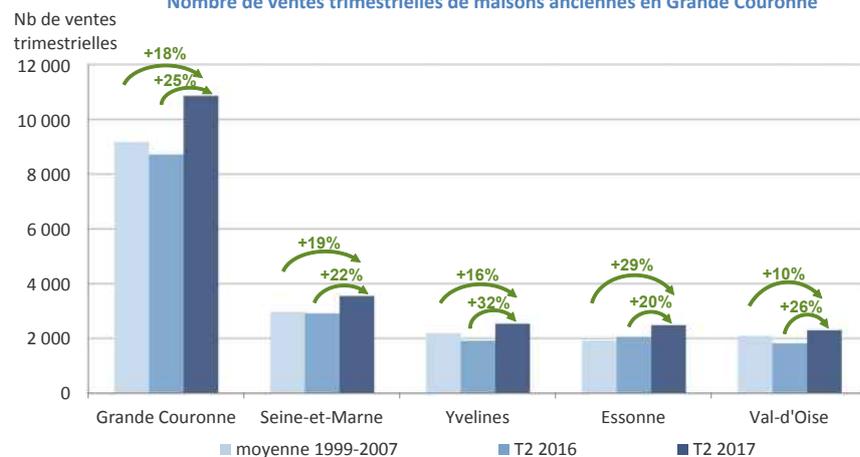
Les maisons en Grande Couronne :

Excellent 2^e trimestre pour les ventes de maisons en Grande Couronne

Le marché de la maison a été plus dynamique en Grande Couronne qu'en Petite Couronne. Les volumes de ventes ont progressé de 25% par rapport au 2^e trimestre 2016 et de 18% comparé à un 2^e trimestre moyen de la période 1999-2007.

Tous les départements ont enregistré un record de ventes pour un 2^e trimestre (sur la période étudiée 1996-2017).

Nombre de ventes trimestrielles de maisons anciennes en Grande Couronne



Les prix



Les appartements en Grande Couronne :

Après une hausse limitée à 2% en un an, les prix devraient très légèrement baisser d'ici octobre* ce qui ramènerait les prix au niveau d'il y a un an

En un an, le prix des appartements a progressé plus modérément en Grande Couronne (+2%) qu'en Petite Couronne (+4,1%) ou qu'à Paris (+6,6%). L'écart continue donc à se creuser entre le département le plus cher et le moins cher. En 1996, il fallait déboursier 2,1 fois plus à Paris pour devenir propriétaire d'un appartement que dans le Val-d'Oise et la Seine-et-Marne, départements alors les plus abordables. Au 2^e trimestre 2017, ce rapport atteint 3,4 entre Paris et le département le moins cher, l'Essonne.

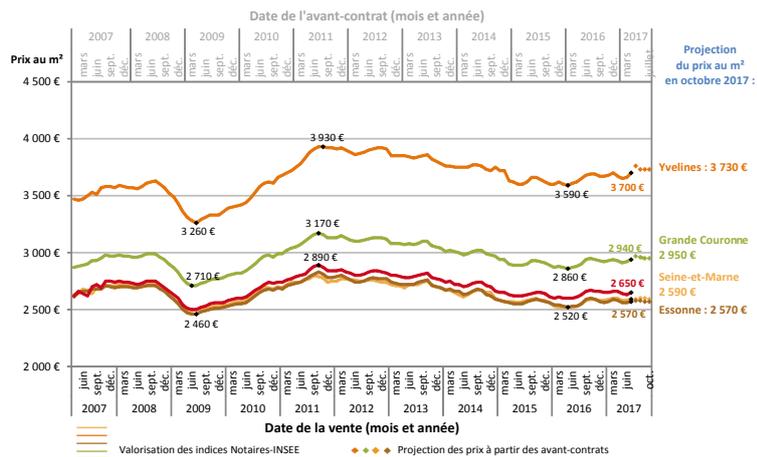
D'après nos indicateurs avancés issus des avant-contrats, les prix devraient se stabiliser voire légèrement baisser d'ici octobre*.

* octobre correspond à la période allant de août à octobre

Appartements en Grande Couronne : des évolutions de prix par commune contrastées

En Seine-et-Marne, les communes enregistrant le plus de ventes d'appartements au cours du 2^e trimestre 2017 affichent des hausses annuelles de prix. Tandis que dans les autres départements, les évolutions de prix sont disparates (de -7,7% à Poissy à +6,7% à Sartrouville et Chilly-Mazarin).

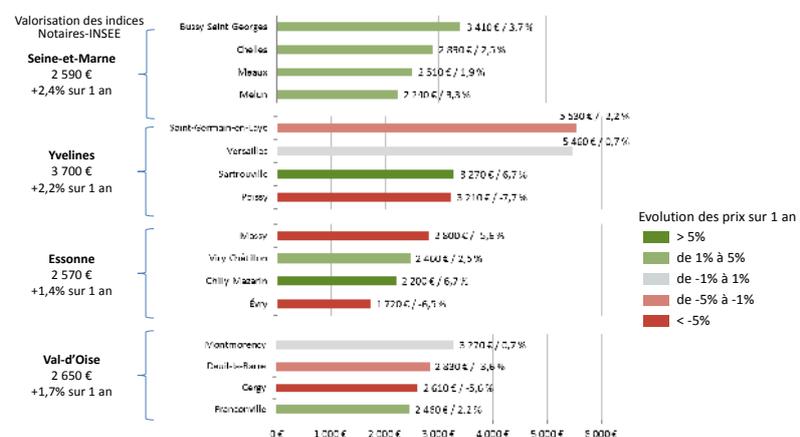
Projection du prix au m² des appartements anciens en Grande Couronne



Prix des appartements anciens au T2 2017 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix au m ²	2 940 €	2 590 €	3 700 €	2 570 €	2 650 €
Variation en 1 an	2,0%	2,4%	2,2%	1,4%	1,7%
Variation brute en 3 mois	0,1%	-0,4%	0,7%	-0,5%	-0,3%
Variation CVS en 3 mois	-0,1%	-0,8%	0,6%	-0,5%	-0,4%

Projection des prix des appartements anciens en octobre* 2017	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne
Prix au m ²	2 950 €	2 590 €	3 730 €	2 570 €
Variation en 1 an	0,2%	0,2%	1,3%	-0,7%
Variation brute en 3 mois	-0,7%	0,0%	-0,7%	-0,6%
Variation CVS en 3 mois	-1,2%	-0,5%	-1,3%	-0,9%

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



* Parmi les communes enregistrant le plus de ventes (au moins 20 au cours des 2^e trimestres 2016 et 2017)

Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici

Synthèse des volumes de ventes

Les volumes de ventes

Nombre de ventes au 2^e trimestre 2017 en Ile-de-France :

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France	
 Logements						
	Anciens	Nombre de ventes au 2 ^e trimestre 2017	9 670	17 450	20 100	47 220
		Évolution sur 1 an (T2 2016 / T2 2017)	10%	22%	25%	20%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	23%	38%	38%	35%
Écart / moyenne de la période haute**		-4%	18%	18%	13%	
 Appartements						
	Anciens	Nombre de ventes au 2 ^e trimestre 2017	9 610	13 640	9 240	32 490
		Évolution sur 1 an (T2 2016 / T2 2017)	10%	23%	25%	19%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	23%	38%	34%	32%
Écart / moyenne de la période haute**		-4%	19%	17%	10%	
 Maisons						
	Anciens	Nombre de ventes au 2 ^e trimestre 2017	n.s.	3 810	10 860	14 730
		Évolution sur 1 an (T2 2016 / T2 2017)	n.s.	17%	25%	23%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	n.s.	37%	42%	41%
Écart / moyenne de la période haute**		n.s.	14%	18%	17%	

n.s. : non significatif

* Variation entre le nombre de ventes d'un 2^e trimestre moyen des 10 dernières années (2007-2016) et le nombre de ventes au 2^e trimestre 2017.

** Variation entre le nombre de ventes d'un 2^e trimestre moyen de la période 1999-2007 et le nombre de ventes au 2^e trimestre 2017.

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 2^e trimestre 2017 dans l'ancien et le neuf](#)

Synthèse des prix / indices

Les prix



Les appartements à Paris et en Petite Couronne :

Paris	T2 2016	T3 2016	T4 2016	T1 2017	T2 2017
Indice brut	126,3	128,9	129,4	131,4	134,7
Prix au m ²	8 130 €	8 300 €	8 330 €	8 460 €	8 670 €
Variation annuelle	3,0%	3,6%	4,3%	5,5%	6,6%
Variation trimestrielle brute	1,5%	2,0%	0,4%	1,5%	2,5%
Variation trimestrielle CVS	1,4%	1,1%	1,4%	1,6%	2,5%

Petite Couronne	T2 2016	T3 2016	T4 2016	T1 2017	T2 2017
Indice brut	114,4	116,9	115,5	116,9	119,0
Prix au m ²	4 260 €	4 360 €	4 310 €	4 360 €	4 440 €
Variation annuelle	0,8%	1,8%	2,1%	3,2%	4,1%
Variation trimestrielle brute	1,0%	2,2%	-1,2%	1,2%	1,9%
Variation trimestrielle CVS	0,8%	0,7%	0,1%	1,6%	1,6%

Hauts-de-Seine	T2 2016	T3 2016	T4 2016	T1 2017	T2 2017
Indice brut	116,8	119,3	118,0	119,3	121,9
Prix au m ²	5 200 €	5 310 €	5 260 €	5 320 €	5 430 €
Variation annuelle	1,0%	2,0%	2,5%	3,3%	4,4%
Variation trimestrielle brute	1,0%	2,1%	-1,1%	1,1%	2,2%
Variation trimestrielle CVS	0,8%	0,7%	0,2%	1,5%	1,9%

Seine-Saint-Denis	T2 2016	T3 2016	T4 2016	T1 2017	T2 2017
Indice brut	109,6	112,2	110,2	111,8	113,1
Prix au m ²	3 140 €	3 210 €	3 150 €	3 200 €	3 240 €
Variation annuelle	0,1%	1,2%	0,9%	2,7%	3,3%
Variation trimestrielle brute	0,7%	2,4%	-1,8%	1,4%	1,2%
Variation trimestrielle CVS	0,5%	0,6%	-0,5%	2,1%	1,0%

Val-de-Marne	T2 2016	T3 2016	T4 2016	T1 2017	T2 2017
Indice brut	112,3	114,8	113,4	114,7	116,4
Prix au m ²	4 120 €	4 210 €	4 160 €	4 210 €	4 270 €
Variation annuelle	0,7%	1,7%	1,9%	3,3%	3,7%
Variation trimestrielle brute	1,1%	2,2%	-1,2%	1,2%	1,5%
Variation trimestrielle CVS	0,8%	0,7%	0,2%	1,6%	1,2%

Les prix



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

Grande Couronne	T2 2016	T3 2016	T4 2016	T1 2017	T2 2017
Indice brut	102,0	104,4	103,6	104,0	104,0
Prix au m ²	2 880 €	2 950 €	2 920 €	2 930 €	2 940 €
Variation annuelle	-0,4%	0,5%	1,3%	2,3%	2,0%
Variation trimestrielle brute	0,4%	2,3%	-0,8%	0,4%	0,1%
Variation trimestrielle CVS	0,3%	0,6%	0,5%	0,9%	-0,1%

Seine-et-Marne	T2 2016	T3 2016	T4 2016	T1 2017	T2 2017
Indice brut	98,3	100,9	100,2	101,1	100,6
Prix au m ²	2 530 €	2 590 €	2 580 €	2 600 €	2 590 €
Variation annuelle	-1,7%	-0,1%	0,7%	3,2%	2,4%
Variation trimestrielle brute	0,3%	2,7%	-0,7%	0,9%	-0,4%
Variation trimestrielle CVS	0,0%	0,9%	0,5%	1,7%	-0,8%

Yvelines	T2 2016	T3 2016	T4 2016	T1 2017	T2 2017
Indice brut	106,0	108,1	107,5	107,6	108,3
Prix au m ²	3 620 €	3 690 €	3 670 €	3 670 €	3 700 €
Variation annuelle	0,5%	0,7%	2,1%	2,1%	2,2%
Variation trimestrielle brute	0,6%	2,0%	-0,6%	0,1%	0,7%
Variation trimestrielle CVS	0,6%	0,4%	0,7%	0,4%	0,6%

Essonne	T2 2016	T3 2016	T4 2016	T1 2017	T2 2017
Indice brut	99,2	101,7	100,4	101,1	100,6
Prix au m ²	2 530 €	2 600 €	2 560 €	2 580 €	2 570 €
Variation annuelle	-0,7%	0,3%	0,2%	2,0%	1,4%
Variation trimestrielle brute	0,1%	2,6%	-1,3%	0,7%	-0,5%
Variation trimestrielle CVS	0,1%	0,5%	0,0%	1,4%	-0,5%

Val-d'Oise	T2 2016	T3 2016	T4 2016	T1 2017	T2 2017
Indice brut	100,2	102,6	101,8	102,2	101,9
Prix au m ²	2 610 €	2 670 €	2 650 €	2 660 €	2 650 €
Variation annuelle	-0,6%	0,6%	1,4%	2,4%	1,7%
Variation trimestrielle brute	0,4%	2,4%	-0,7%	0,4%	-0,3%
Variation trimestrielle CVS	0,2%	0,5%	0,7%	0,9%	-0,4%

Ile-de-France	T2 2016	T3 2016	T4 2016	T1 2017	T2 2017
Indice brut	116,9	119,4	118,9	120,4	122,6
Prix au m ²	5 310 €	5 430 €	5 400 €	5 470 €	5 570 €
Variation annuelle	1,6%	2,3%	3,0%	4,1%	4,9%
Variation trimestrielle brute	1,1%	2,1%	-0,4%	1,2%	1,8%
Variation trimestrielle CVS	1,0%	0,9%	0,8%	1,5%	1,7%

Les prix



Les maisons en Petite Couronne :

Petite Couronne	T2 2016	T3 2016	T4 2016	T1 2017	T2 2017
Indice brut	107,9	110,5	108,4	108,7	109,9
Prix de vente	342 800 €	351 100 €	344 400 €	345 500 €	349 300 €
Variation annuelle	2,1%	1,1%	2,1%	1,7%	1,9%
Variation trimestrielle brute	0,9%	2,4%	-1,9%	0,3%	1,1%
Variation trimestrielle CVS	0,5%	0,0%	0,5%	0,6%	0,7%

Hauts-de-Seine	T2 2016	T3 2016	T4 2016	T1 2017	T2 2017
Indice brut	111,6	114,2	112,5	112,6	113,5
Prix de vente	560 800 €	573 700 €	565 100 €	565 400 €	570 300 €
Variation annuelle	1,5%	0,2%	3,2%	0,7%	1,7%
Variation trimestrielle brute	-0,1%	2,3%	-1,5%	0,1%	0,9%
Variation trimestrielle CVS	-0,3%	-0,1%	1,0%	-0,1%	0,8%

Seine-Saint-Denis	T2 2016	T3 2016	T4 2016	T1 2017	T2 2017
Indice brut	104,9	107,7	105,4	105,9	107,2
Prix de vente	262 100 €	269 000 €	263 200 €	264 400 €	267 700 €
Variation annuelle	2,7%	1,8%	1,1%	2,8%	2,1%
Variation trimestrielle brute	1,9%	2,6%	-2,1%	0,5%	1,2%
Variation trimestrielle CVS	1,2%	0,2%	0,2%	1,2%	0,6%

Val-de-Marne	T2 2016	T3 2016	T4 2016	T1 2017	T2 2017
Indice brut	106,7	109,3	107,0	107,5	108,7
Prix de vente	341 200 €	349 400 €	342 100 €	343 600 €	347 800 €
Variation annuelle	2,0%	1,5%	1,8%	2,0%	1,9%
Variation trimestrielle brute	1,3%	2,4%	-2,1%	0,5%	1,2%
Variation trimestrielle CVS	0,8%	0,1%	0,3%	0,9%	0,6%

Les prix



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

Grande Couronne	T2 2016	T3 2016	T4 2016	T1 2017	T2 2017
Indice brut	103,0	105,7	103,6	104,0	105,0
Prix de vente	270 200 €	277 300 €	271 700 €	272 800 €	275 400 €
Variation annuelle	0,9%	1,3%	1,5%	2,1%	1,9%
Variation trimestrielle brute	1,2%	2,6%	-2,0%	0,4%	0,9%
Variation trimestrielle CVS	0,5%	0,5%	0,2%	1,0%	0,2%

Seine-et-Marne	T2 2016	T3 2016	T4 2016	T1 2017	T2 2017
Indice brut	101,3	103,7	101,9	102,3	103,2
Prix de vente	228 400 €	233 800 €	229 700 €	230 700 €	232 700 €
Variation annuelle	0,6%	1,2%	1,3%	2,1%	1,9%
Variation trimestrielle brute	1,1%	2,4%	-1,8%	0,4%	0,9%
Variation trimestrielle CVS	0,3%	0,5%	0,4%	1,0%	0,1%

Yvelines	T2 2016	T3 2016	T4 2016	T1 2017	T2 2017
Indice brut	104,0	107,0	104,7	105,0	106,1
Prix de vente	353 400 €	363 600 €	355 900 €	356 700 €	360 700 €
Variation annuelle	0,7%	1,2%	1,9%	1,9%	2,1%
Variation trimestrielle brute	0,9%	2,9%	-2,1%	0,2%	1,1%
Variation trimestrielle CVS	0,2%	0,6%	0,3%	0,8%	0,4%

Essonne	T2 2016	T3 2016	T4 2016	T1 2017	T2 2017
Indice brut	102,6	105,0	102,9	103,3	104,9
Prix de vente	274 700 €	281 000 €	275 500 €	276 400 €	280 800 €
Variation annuelle	1,2%	1,2%	1,5%	2,3%	2,2%
Variation trimestrielle brute	1,6%	2,3%	-2,0%	0,3%	1,6%
Variation trimestrielle CVS	0,8%	0,2%	0,3%	1,0%	0,7%

Val-d'Oise	T2 2016	T3 2016	T4 2016	T1 2017	T2 2017
Indice brut	104,0	107,1	104,7	105,4	105,5
Prix de vente	265 600 €	273 300 €	267 200 €	269 200 €	269 400 €
Variation annuelle	1,1%	2,0%	1,2%	2,4%	1,4%
Variation trimestrielle brute	1,1%	2,9%	-2,2%	0,7%	0,1%
Variation trimestrielle CVS	0,7%	0,7%	-0,1%	1,2%	-0,4%

Ile-de-France	T2 2016	T3 2016	T4 2016	T1 2017	T2 2017
Indice brut	104,5	107,2	105,1	105,5	106,5
Prix de vente	291 700 €	299 200 €	293 300 €	294 400 €	297 200 €
Variation annuelle	1,2%	1,3%	1,7%	2,0%	1,9%
Variation trimestrielle brute	1,1%	2,6%	-2,0%	0,4%	1,0%
Variation trimestrielle CVS	0,5%	0,4%	0,3%	0,8%	0,4%

Note méthodologique

La Base BIEN

La Base d'Informations Economiques Notariales est alimentée par les Notaires de Paris - Ile-de-France à partir des actes de vente signés dans les études notariales. Elle contient près de 3,5 millions de références de transactions immobilières et représente environ 80% des ventes signées chez les Notaires de Paris - Ile de-France. Chaque transaction est caractérisée par une centaine de critères : type de bien, prix, localisation du bien, nature de la vente, caractéristiques socio-démographiques des acquéreurs et des vendeurs... Ces données sont disponibles depuis 1991 pour Paris et la Petite Couronne, 1996 pour la Grande Couronne.

Les biens concernés

Les statistiques portent sur les logements à usage d'habitation, vendus de gré à gré en pleine propriété et libres d'occupation. Les chambres de service ne sont pas prises en compte dans les logements. Sont considérées dans le neuf les ventes soumises à TVA. Toutes les ventes ne rentrant pas dans ce périmètre sont considérées comme de l'ancien.

Les volumes de ventes

Les volumes de ventes dans la base BIEN sont redressés afin de rendre compte du nombre réel de transactions.

Les nombres de ventes indiqués ne correspondent donc pas au nombre de transactions contenues dans la base mais à une estimation du nombre réel de transactions.

Cette estimation est calculée à partir de « l'enquête permanente » réalisée tous les mois auprès des notaires d'Ile-de-France et dans laquelle les notaires déclarent le nombre réel des ventes signées dans leur office, tous types de biens confondus (taux moyen de réponse à l'enquête en 2013 : 97%).

Les prix

Les prix indiqués correspondent aux prix de vente hors droits, hors commissions, hors frais et hors mobilier.

Les prix par département

Les prix par département, pour la Petite, la Grande Couronne et l'ensemble de l'Ile-de-France correspondent aux valorisations des indices Notaires-INSEE, calculés de façon trimestrielle en partenariat avec l'INSEE.

Les indices sont calculés à partir des transactions réalisées au cours du trimestre. La méthodologie repose sur des modèles expliquant le prix d'un logement en fonction de ses caractéristiques. A l'aide de ces modèles, on estime la valeur d'un parc de logements de référence au prix de la période courante. Les principes méthodologiques des indices sont présentés dans « Les indices Notaires-INSEE de prix des logements anciens », INSEE Méthodes n° 128 paru en juillet 2014 ([cliquez ici pour accéder à la méthodologie](#)).

Ces indices ont été labellisés par l'Autorité de la Statistique Publique (ASP) en juillet 2011. Ils permettent de s'affranchir au mieux des effets de structure qui peuvent porter sur la localisation des biens, leur taille, leur confort...

Dans les tableaux de prix par département figurant dans le dossier, deux séries sont désormais présentées :

- les variations trimestrielles corrigées des variations saisonnières (voir définition CVS en page suivante)
- les variations trimestrielles brutes (non CVS)

Les indices labellisés par l'ASP peuvent être identifiés dans le dossier de presse grâce aux caractères en italique.

Les prix par commune, quartier et arrondissement de Paris

A un niveau plus détaillé, les prix par commune, quartier et arrondissement de Paris correspondent à des médianes. Le prix médian est la valeur qui sépare en deux la série des ventes enregistrées telle que la moitié des ventes ont un prix plus élevé que ce prix et l'autre moitié un prix moins élevé. Ces prix médians sont calculés lorsque le nombre de transactions enregistré au cours de la période d'étude de 3 mois est suffisant (minimum de 20 ventes redressées). Ces prix médians ainsi que les évolutions de prix portent parfois sur de faibles volumes et sont tributaires de la qualité des biens vendus (les effets de structure ne sont pas corrigés). Les statistiques peuvent donc être volatiles et sont à prendre avec précaution.

Les publications

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

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

Les projections de prix issues des avant-contrats

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

7 indicateurs sont désormais diffusés :
 - prix au m² des appartements anciens en Ile-de-France, en Petite Couronne, à Paris et dans les Hauts-de-Seine ;
 - prix de vente des maisons anciennes en Ile-de-France, Grande Couronne et Seine-et-Marne.

Arrondis de publication et précision des calculs

Pour gagner en lisibilité, les prix publiés sont arrondis à la dizaine d'euros par m² (pour les prix des appartements) et à la centaine d'euros (pour les maisons). Toutefois, les évolutions figurant dans le dossier sont calculées sur les valeurs exactes issues des calculs. Des écarts peuvent donc exister entre les variations présentées dans les tableaux et celles que vous pouvez recalculer à partir des chiffres arrondis. De la même façon, les volumes de ventes publiés sont arrondis à la dizaine alors que les calculs d'évolutions sont effectués sur les valeurs exactes.

Correction des variations saisonnières (CVS)

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

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

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

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

