

Le marché immobilier résidentiel ancien en Ile-de-France

Dossier de presse
24 novembre 2016



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 3^e trimestre 2016

Les tensions sur les prix se diffusent : +6% de hausse annuelle attendue à Paris en janvier* 2017, et de +2,5% à +5% dans le reste de la Région

L'opportunité d'acheter est restée bien présente au 3^e trimestre 2016 avec des taux de crédit à l'habitat toujours plus bas et une appétence renouvelée pour les acquisitions immobilières, après une longue période d'attentisme. Les ventes de logements anciens ont progressé de 10% pendant les 9 premiers mois 2016 par rapport aux 9 premiers mois 2015. Les premières hausses de prix, encore modérées en début d'année et d'abord concentrées à Paris, se sont accentuées et étendues au 3^e trimestre. On attend une confirmation du mouvement haussier à la fin de l'année 2016 et début 2017 avec +6% dans Paris et de +2,5 à +5% en Couronne. L'activité, incontestablement mieux orientée, reste fragile et très dépendante du niveau des taux d'intérêt dont les évolutions pourraient devenir prochainement un peu moins favorables.

Volumes de ventes 3^e trimestre 2016

Logements
anciens



Ile-de-France



+11% en 1 an
48 790 ventes

Appartements
anciens



Paris



+11% en un an
10 350 ventes

Petite Couronne



+13% en un an
13 190 ventes

Grande Couronne



+5% en un an
8 440 ventes

L'activité progresse toujours régulièrement

En Ile-de-France, le nombre de ventes dans l'ancien a augmenté de 11% au 3^e trimestre 2016 par rapport au 3^e trimestre 2015, au même rythme que les trimestres précédents.

Dans Paris, une progression de 11% permet d'atteindre les 10 000 transactions et de retrouver le niveau moyen d'un 3^e trimestre de la période 1999-2007. En Petite Couronne, les volumes de ventes d'appartements ont augmenté de 13% et en Grande Couronne de 5% en un an.

Le volume de ventes de maisons a, quant à lui, augmenté de 14% lorsque l'on compare les 3^es trimestres 2015 et 2016, avec, comme pour les appartements, des performances encore supérieures en Petite Couronne (+18%).

120 600 logements anciens ont été vendus pendant les 9 premiers mois 2016 (+10% par rapport à la même période en 2015). Le volume de ventes dans le neuf évoluerait dans des proportions comparables.

D'après les premiers indicateurs des Notaires franciliens, les perspectives d'activité restent assez bien orientées pour la fin de l'année. 2016 s'annonce donc comme une année active pour le marché immobilier avec **des volumes de ventes approchant les niveaux moyens de la période de haute activité 1999-2007.** Ce n'est donc pas un niveau exceptionnel. En effet, la population francilienne s'est accrue de 1,1 million de personnes (soit 10%) et le parc de logements de près de 485 000 logements (soit également 10%)¹. L'accession à la propriété et l'accélération de la rotation du parc de logements marquent donc le pas en Ile-de-France.

Les tensions sur les prix se diffusent en Ile-de-France

Au 3^e trimestre 2016, le mouvement haussier s'est généralisé

Le retour de la demande a fini par inverser la tendance légèrement baissière, observée depuis 4 ans, et a ravivé les tensions structurelles sur les prix.

⁽¹⁾ Source INSEE : pour la population, nous avons comparé les chiffres de 2015 (12 073 914 habitants) et de 1999 (10 952 011 habitants), pour le parc de logements, les chiffres de 2013 (5 566 984 logements) et de 1999 (5 082 655 logements)

Prix au m² 3^e trimestre 2016

Indices Notaires-INSEE

Appartements
anciens

Ile-de-France


5 440 € / m²
+2,6% en 1 an

Paris


8 300 € / m²
+3,6% en 1 an

Cette reprise de la hausse des prix met une nouvelle fois en exergue le manque structurel d'offre de logements en Ile-de-France qui se produit quand le marché revient vers un niveau d'activité soutenue. Cela reste particulièrement vrai dans Paris. Mais cela déborde désormais sur les communes voisines. Seul le développement du Grand Paris devrait à terme desserrer ces contraintes.

La reprise d'un mouvement haussier des prix se diffuse progressivement en tâche d'huile du cœur de la Capitale vers la Petite puis la Grande Couronne pour les appartements. Au 3^e trimestre, leurs prix se sont accrus de 2,6% en Ile-de-France en un an, avec 3,6% dans Paris, 2,2% en Petite Couronne et 1,1% en Grande Couronne.

Pour les maisons, les prix ont augmenté de 1,2% en un an en Ile-de-France avec peu de différenciation entre la Petite Couronne (+0,9%) et la Grande Couronne (+1,3%).

La hausse annuelle des prix se renforcerait dans les prochains mois

La hausse annuelle des prix observée au 3^e trimestre 2016 reste mesurée car elle provient d'une inversion de tendance observée très récemment. Cependant, d'après nos indicateurs sur les avant-contrats, les prix vont continuer d'augmenter lentement dans les prochains mois ce qui viendra renforcer la tendance.

Dans Paris, le prix au m² a atteint 8 300 € le m² au 3^e trimestre, en hausse de 2,1% en 3 mois (ramenée à 1,2% après correction de la variation saisonnière).

En janvier* 2017, le prix au m² pourrait approcher 8 500 € le m² dans la Capitale (+6,2% en un an), soit un prix record par rapport aux 8 460 € le m² atteints en août 2012. Quatre trimestres de tendance haussière ont effacé la lente érosion des valeurs de ces dernières années.

On attend une hausse annuelle du prix des appartements anciens de 4,5% en Petite Couronne et de 3,2% en Grande Couronne. Tiré par la Capitale, le prix au m² des appartements en Ile-de-France augmenterait de 5%, toujours en un an. Pour les maisons, de très légères érosions des prix de ventes seraient constatées d'ici la fin de l'année. Ce ralentissement des prix est habituel après la hausse saisonnière des mois d'été où se concentrent les acquisitions permettant les déménagements avant la rentrée. Cependant **en janvier* 2017 et compte tenu des hausses déjà accumulées, le prix des maisons augmenterait de 3,9% en Ile-de-France en un an.**

Perspectives : les taux d'intérêt vont une nouvelle fois jouer un rôle décisif

Dans un environnement économique et social très incertain, le marché immobilier affiche incontestablement **une bonne santé** et des volumes de ventes en 2016 qui approcheront de la moyenne élevée de la période 1999-2007. Il est redevenu plus fluide. Les acquéreurs, qui avaient différé leur achat, sont revenus sur le marché et les négociations se sont opérées dans de meilleures conditions et grâce à des conditions de financement très attractives.

Pour autant, **le marché reste fragile.** Bien que le souhait de réaliser une acquisition immobilière mobilise toujours de nombreux ménages franciliens, **les questions de solvabilité et de capacité de l'offre à répondre à la demande vont rester prégnantes dans les prochains mois.** Contrairement à ce que l'on observe dans le neuf, la réglementation dans l'ancien n'attire toujours pas les investisseurs.

Le très bas niveau des taux d'intérêt conditionnera alors en très grande partie la capacité des acquéreurs à réaliser une opération immobilière. Les très récentes hausses de taux sur les marchés obligataires mondiaux laissent prévoir des perspectives un peu moins favorables pour les emprunteurs, même si les taux restent bas.

Prix de vente 3^e trimestre 2016

Indices Notaires-INSEE

Maisons
anciennes

Ile-de-France


298 900 €
+1,2% en 1 an

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

Informations presse

Chambre des Notaires de Paris

Élise EROUT

01 44 82 24 32

elise.erout@paris.notaires.fr

Albera Conseil

Louis JUBLIN

01 48 24 04 50

l.jublin@alberaconseil.fr



Les chiffres en Ile-de-France

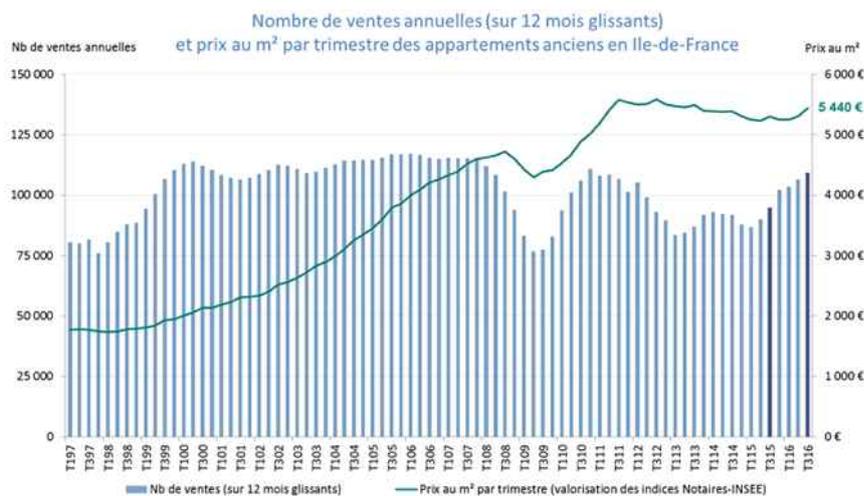


Les appartements en Ile-de-France :

La progression des volumes de ventes d'appartements se prolonge et la tendance haussière des prix se confirme

Les volumes de ventes d'appartements anciens sur 12 mois glissants progressent depuis 1 an et demi et dépassent 100 000 ventes sur l'ensemble de la Région depuis début 2015. Avec près de 110 000 transactions du 4^e trimestre 2015 au 3^e trimestre 2016, l'Ile-de-France approche le niveau d'activité de la "période haute" de 1999-2007.

La tendance haussière du prix des appartements franciliens se confirme avec une augmentation de 2,6% en un an.



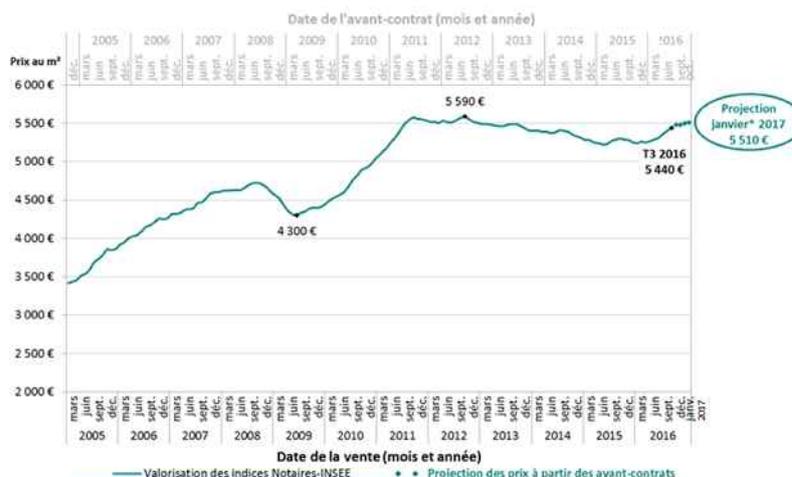
Volumes de ventes d'appartements anciens en Ile-de-France	T4 2015 - T3 2016
Nombre de ventes	109 450
Variation : T4 2015 - T3 2016 / T4 2014 - T3 2015	15%
Variation par rapport à 1999-2007	-2%

Prix des appartements anciens en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T3 2016
Prix au m ²	5 440 €
Variation en an	2,6%
Variation brute en 3 mois	2,4%
Variation CVS en 3 mois	1,2%

5% de hausse annuelle des prix attendue début 2017 pour les appartements en Ile-de-France

D'après les indicateurs avancés issus des avant-contrats, le prix au m² des appartements devrait continuer à progresser dans les prochains mois pour atteindre 5 510 € en janvier* 2017 et retrouver ainsi le niveau des prix d'il y a 4 ans.

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



Prix des appartements anciens en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T3 2016	Projection janvier* 2017
Prix au m ²	5 440 €	5 510 €
Variation en an	2,6%	5,0% (janvier* 2017 / janvier * 2016)
Variation brute en 3 mois	2,4%	0,4% (janvier* 2017 / octobre* 2016)
Variation CVS en 3 mois	1,2%	1,2%

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

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



Les maisons en Ile-de-France :

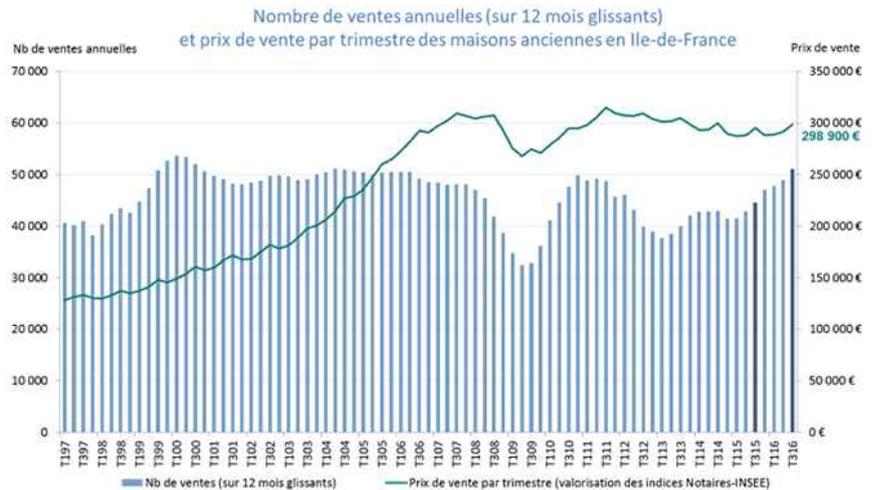
Hausse de prix plus modérée pour les maisons malgré le retour des volumes de ventes à un niveau historiquement élevé

Avec plus de 50 000 ventes de maisons entre le 4^e trimestre 2015 et le 3^e trimestre 2016, le niveau d'activité est comparable à celui de la "période haute" de 1999-2007. Il convient cependant de modérer les niveaux historiquement élevés de ventes de logements car parallèlement la population et le parc de logements se sont accrus d'environ 9,5% de 1999 à 2013.

Comme habituellement en cette période de l'année de forte activité liée aux changements de résidence, les prix des maisons ont augmenté du 2^e au 3^e trimestre (+2,5%). Néanmoins, la variation annuelle reste modérée (+1,2% sur l'ensemble de l'Ile-de-France).

La hausse annuelle du prix des maisons en Ile-de-France approcherait 4% début 2017

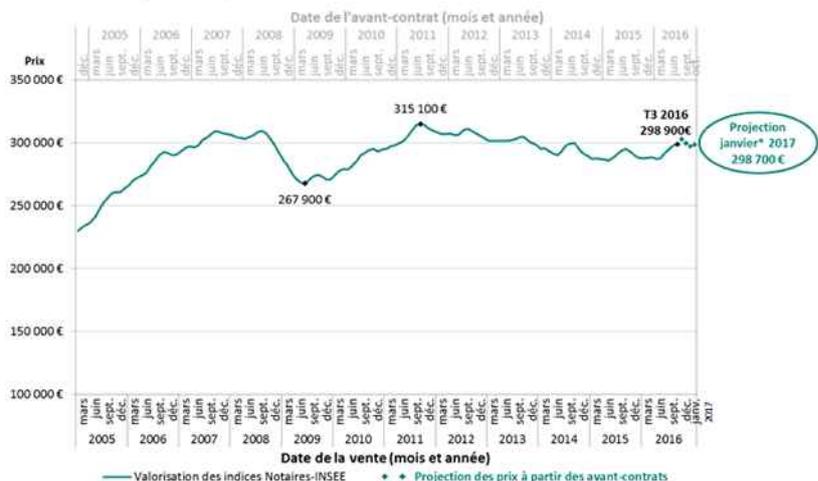
D'après les indicateurs avancés issus des avant-contrats, la tension sur les prix devrait se maintenir dans les prochains mois et la valeur unitaire d'une maison en Ile-de-France resterait proche des 300 000 € début 2017.



Volumés de ventes de maisons anciennes en Ile-de-France		T4 2015 - T3 2016
Nombre de ventes		51 010
Variation : T4 2015 - T3 2016 / T4 2014 - T3 2015		14%
Variation par rapport à 1999-2007		2%

Prix des maisons anciennes en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)		T3 2016
Prix de vente		298 900 €
Variation en an		1,2%
Variation brute en 3 mois		2,5%
Variation CVS en 3 mois		0,2%

Projection du prix de vente des maisons anciennes en Ile-de-France



Prix des maisons anciennes en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T3 2016	Projection janvier* 2017
Prix de vente	298 900 €	298 700 €
Variation en an	1,2%	3,9% (janvier* 2017 / janvier * 2016)
Variation brute en 3 mois	2,5%	-1,4% (janvier* 2017 / octobre* 2016)
Variation CVS en 3 mois	0,2%	0,4%

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



Paris

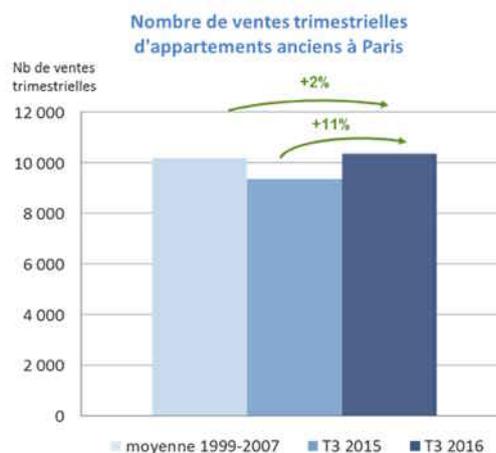
Les volumes de ventes



Les appartements à Paris :

Avec plus de 10 000 transactions, Paris affiche un 3^e trimestre dynamique comparable à la période haute

L'activité a été soutenue au 3^e trimestre dans la Capitale. Le nombre de transactions d'appartements a augmenté de 11% en un an et a retrouvé le volume de ventes moyen de la période de forte activité 1999-2007 (+2%).



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

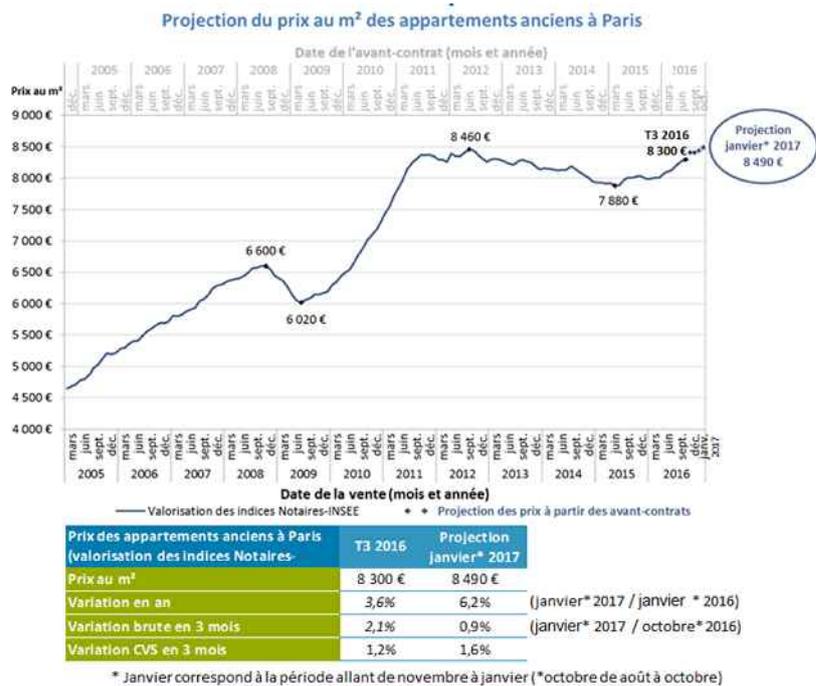
Les prix



Les appartements à Paris :

Le prix des appartements a augmenté de 3,6% en un an à Paris et atteint désormais 8 300 € le m²

D'après les indicateurs avancés issus des avant-contrats, les prix dans la Capitale devraient continuer leur progression et dépasser en janvier* 2017 le record historique d'août 2012, avec 8 490 € le m² attendus. La variation annuelle des prix atteindrait ainsi 6,2%.



Prix au m² médians des appartements anciens par quartier

Au 3^e trimestre 2016, les prix oscillent entre 6 330 € le m² dans le quartier Amérique (19^e arrondissement) et 13 790 € aux Champs-Élysées (8^e).

L'écart de prix se resserre : le rapport entre le quartier le plus abordable et le plus onéreux s'établit à 2,18 ; c'est historiquement le plus bas de toute la période étudiée (1991-2016). Pour rappel, ce rapport avait dépassé 4 en 2000.

Les quartiers les plus abordables

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
19	Amérique	6 330 €	2,4%	-2,3%
19	Pont de Flandre	6 330 €	4,5%	7,3%
18	La Chapelle	6 410 €	0,9%	-0,5%
18	La Goutte-d'Or	6 410 €	5,6%	2,2%
19	La Villette	6 620 €	3,6%	2,5%

Les quartiers les plus chers

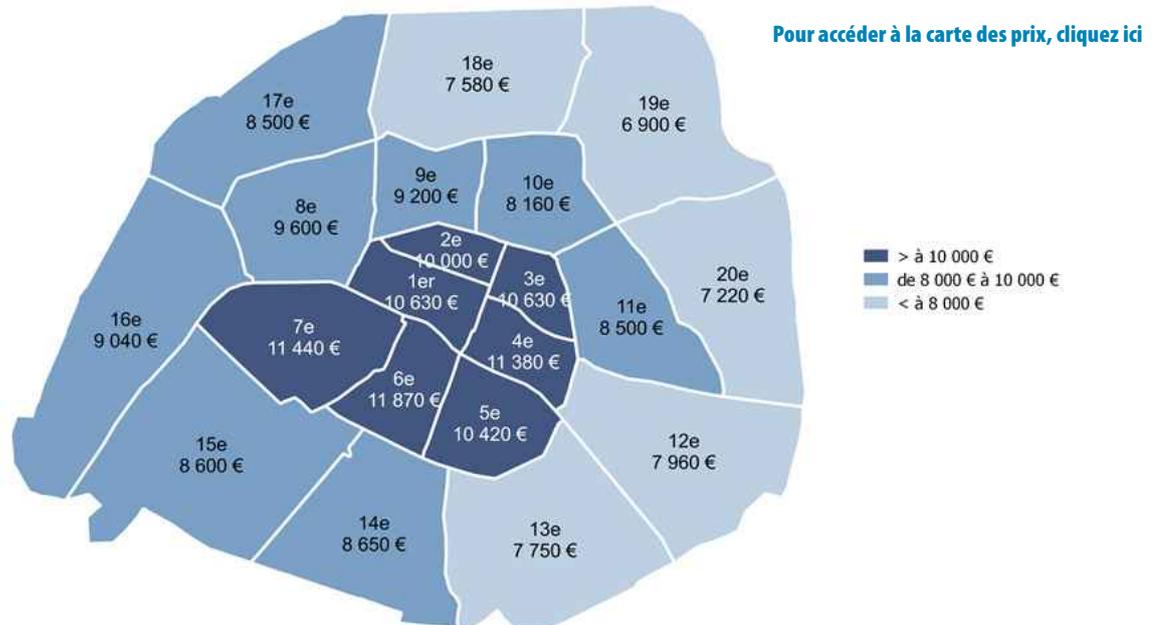
Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
8	Champs-Élysées	13 790 €	-5,1%	-1,9%
7	St.-Thomas-d'Aquin	13 640 €	9,1%	-0,7%
6	St-Germain-des-Prés	12 840 €	6,1%	n.s.
6	Odéon	12 390 €	-1,9%	-18,6%
7	Les Invalides	12 040 €	4,7%	-9,7%

Téléchargez les prix des 80 quartiers

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

Plus que 5 arrondissements à moins de 8 000 € le m²

Prix au m² médians des appartements anciens à Paris par arrondissement au 3^e trimestre 2016

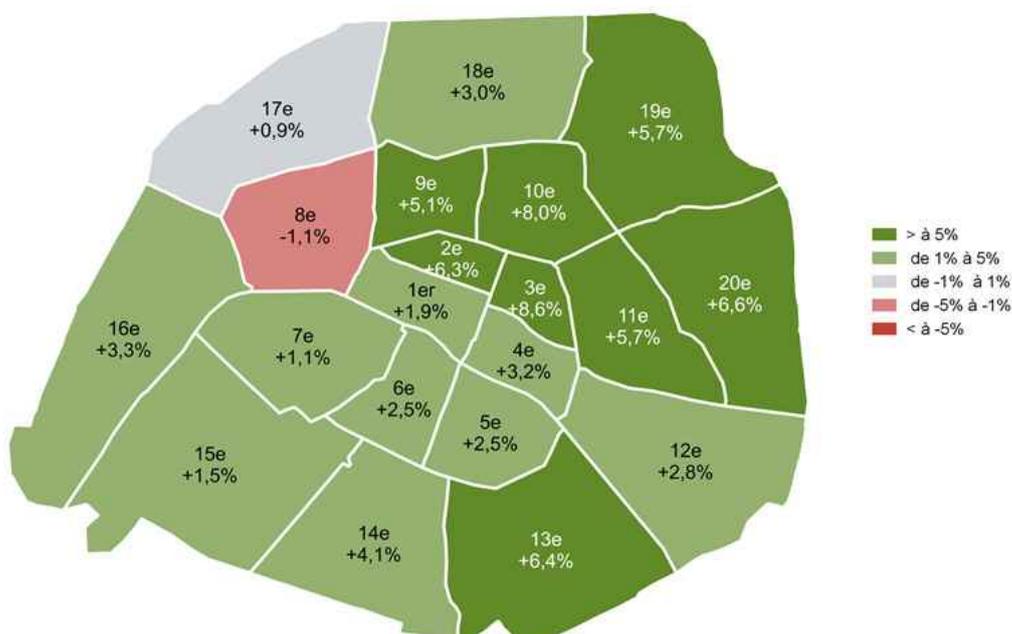


Le 2^e rejoint les arrondissements centraux à 10 000 € et plus le m² et le 10^e passe au-dessus de la barre des 8 000 € le m². Seuls les 5 arrondissements périphériques de l'est parisien restent à moins de 8 000 € le m².

Comme pour les quartiers, le rapport entre l'arrondissement le plus abordable et le plus onéreux se réduit et devient historiquement bas. Le 6^e arrondissement est 1,72 fois plus cher que le 19^e, contre 2,5 fois au 2^e trimestre 2001.

La hausse des prix se généralise avec 8 arrondissements à plus de 5% de variation annuelle

Evolution annuelle des prix au m² médians des appartements anciens à Paris par arrondissement au 3^e trimestre 2016



Quasiment tous les arrondissements enregistrent une hausse des prix sur un an. On constate que les prix ont davantage progressé dans l'est parisien. Les 19 et 20^e, les plus abordables, font partie des arrondissements ayant le plus augmenté.



Petite Couronne

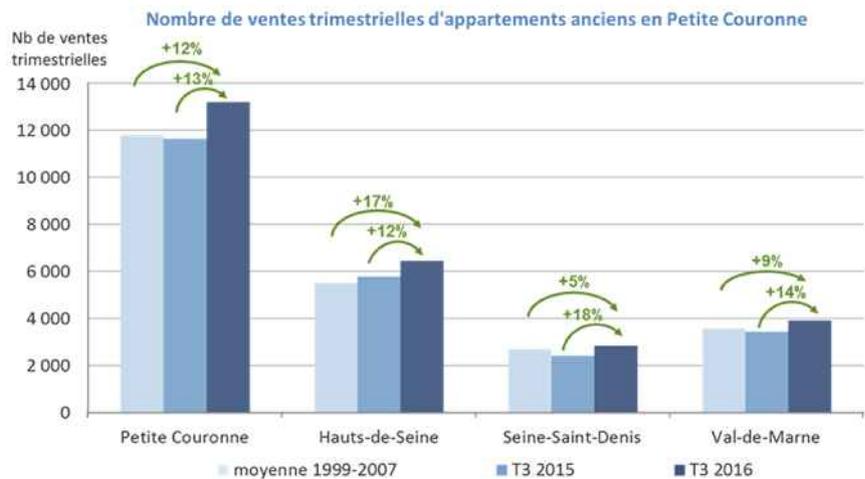
Les volumes de ventes



Les appartements en Petite Couronne :

Des niveaux historiquement élevés de ventes d'appartements dans tous les départements de la Petite Couronne

Sur l'ensemble de la Petite Couronne, l'activité a été dynamique puisqu'au 3^e trimestre le nombre de transactions d'appartements a dépassé de 12% le volume de ventes moyen des années florissantes 1999-2007.



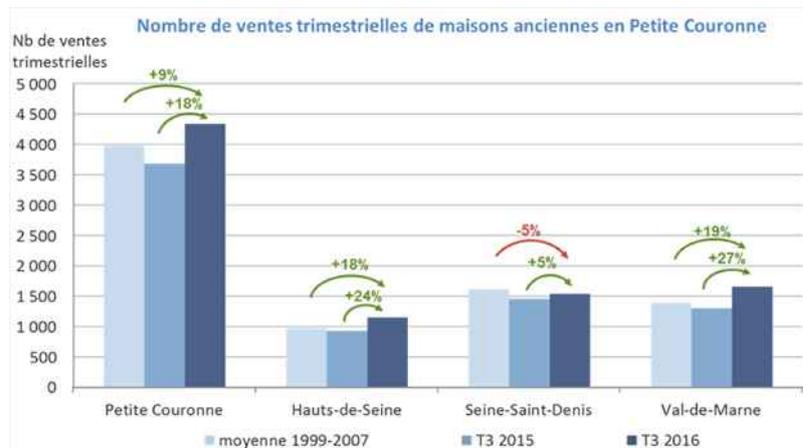
1999-2007 correspond à une période de haute activité (nombre élevé de ventes et prix en hausse)



Les maisons en Petite Couronne :

Un 3^e trimestre très dynamique dans les Hauts-de-Seine et le Val-de-Marne

Comme pour les appartements, l'activité a été soutenue pour les maisons en Petite Couronne : +18% en un an et +9% comparé au volume de ventes moyen des années 1999-2007. Seule la Seine-Saint-Denis est un peu à la traîne après un très bon 2^e trimestre 2016.



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

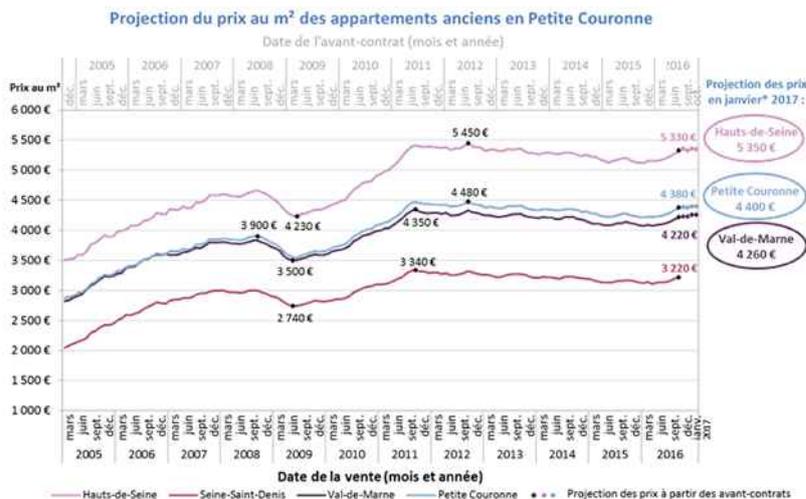
Les prix



Les appartements en Petite Couronne :

La hausse annuelle des prix devrait passer de 2,2% au 3^e trimestre 2016 à 4,5% début 2017

Le mouvement de hausse des prix s'est confirmé au 3^e trimestre et devrait se poursuivre dans les prochains mois. Il porterait la variation annuelle des prix des appartements à +4,5% sur l'ensemble de la Petite Couronne.



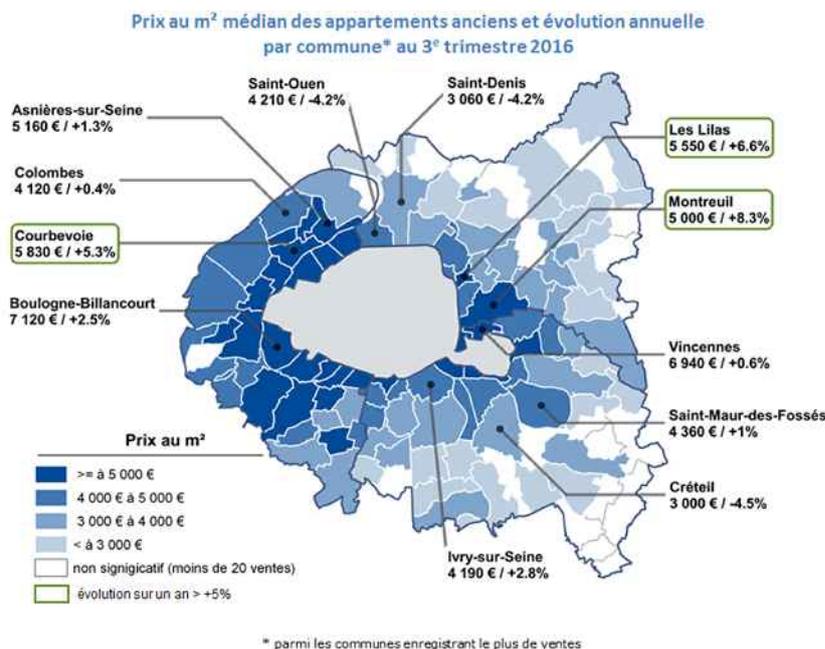
Prix des appartements anciens au T3 2016 (valorisation des indices Notaires-INSI)	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val de-Marne
Prix au m ²	4 380 €	5 330 €	3 220 €	4 220 €
Variation en 1 an	2,2%	2,4%	1,5%	2,7%
Variation brute en 3 mois	2,6%	2,5%	2,7%	2,5%
Variation CVS en 3 mois	1,2%	1,2%	1,1%	1,2%

Projection des prix des appartements anciens	Petite Couronne	Hauts de Seine	Val de Marne
Prix au m ²	4 400 €	5 350 €	4 260 €
Variation en 1 an (janvier* 2016 / janvier* 2017)	4,1%	4,1%	4,7%
Variation brute en 3 mois (octobre* 2017 / janvier* 2017)	0,2%	0,1%	0,7%
Variation CVS en 3 mois	1,0%	0,5%	1,7%

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

Tendance haussière des prix des appartements en Petite Couronne

Parmi les communes enregistrant le plus de ventes au cours du trimestre, les prix des appartements varient de -4,5% à +8,3% sur un an et 9 communes sur 12 affichent une hausse de prix. Dans les Hauts-de-Seine, les 4 communes représentées ont vu leur prix augmenter en un an. On peut rapprocher Saint-Denis et Créteil autour de 3 000 € le m², Saint-Ouen et Ivry-sur-Seine autour de 4 200 € le m². Avec 7 120 € le m², Boulogne-Billancourt est proche du 20^e arrondissement tandis que Vincennes s'apparente au 19^e arrondissement en termes de prix ce trimestre.





Les maisons en Petite Couronne :

Une hausse annuelle du prix des maisons limitée à 1%

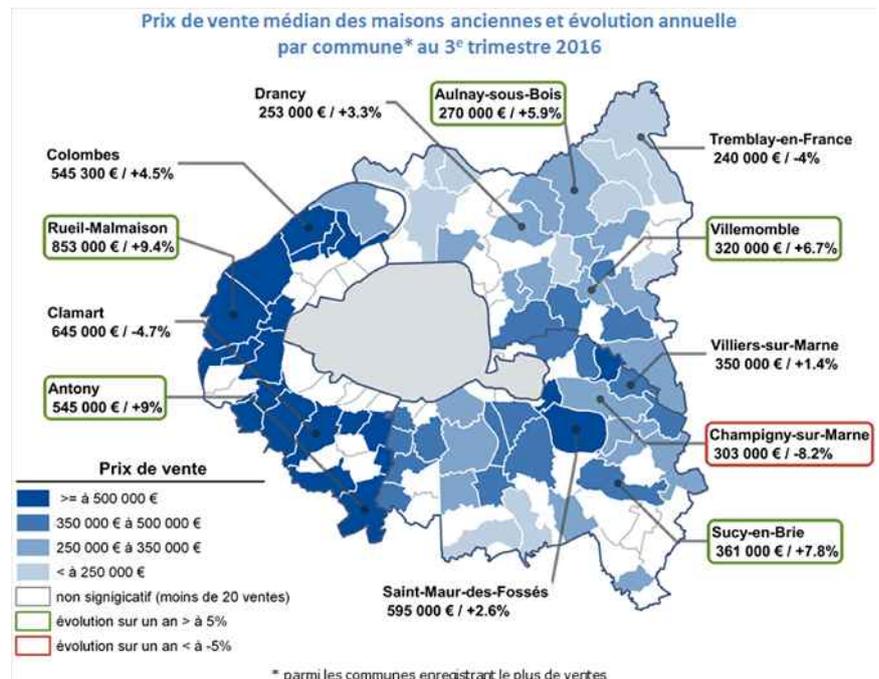
Comme traditionnellement, les prix des maisons ont baissé pendant plusieurs mois durant la période automnale et hivernale puis augmenté à nouveau ensuite. Sur un an, la hausse des prix est ainsi plus modérée pour les maisons (0,9%) que pour les appartements (2,2%) sur l'ensemble de la Petite Couronne.



Tendance haussière des prix des maisons en Petite Couronne

Comme pour les appartements, 9 communes sur 12 affichent une hausse du prix des maisons parmi celles ayant enregistré le plus de ventes au cours du 3^e trimestre.

Parmi ces 12 communes représentées, les prix des maisons varient de 240 000 € à Tremblay-en-France à 853 000 € à Rueil-Malmaison et les variations annuelles de prix de -8,2% à Champigny-sur-Marne à +9,4% à Rueil-Malmaison.



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici



Grande Couronne

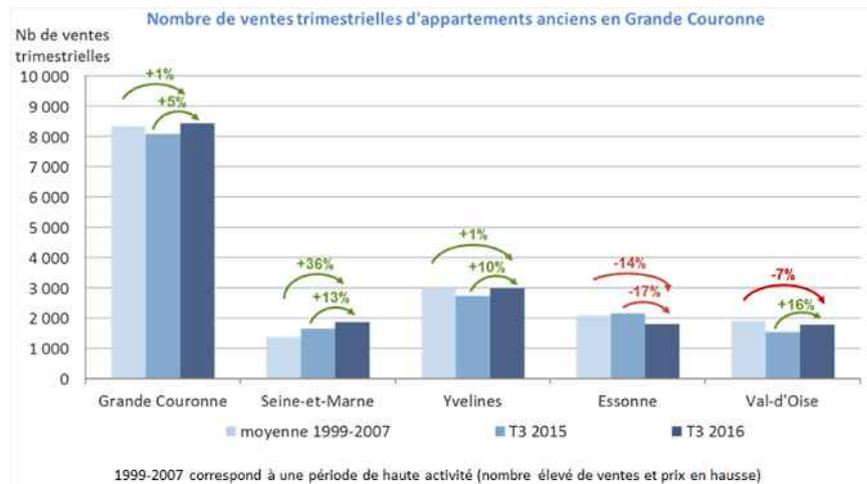
Les volumes de ventes



Les appartements en Grande Couronne :

Bon niveau d'activité pour les appartements en Grande Couronne à l'exception de l'Essonne

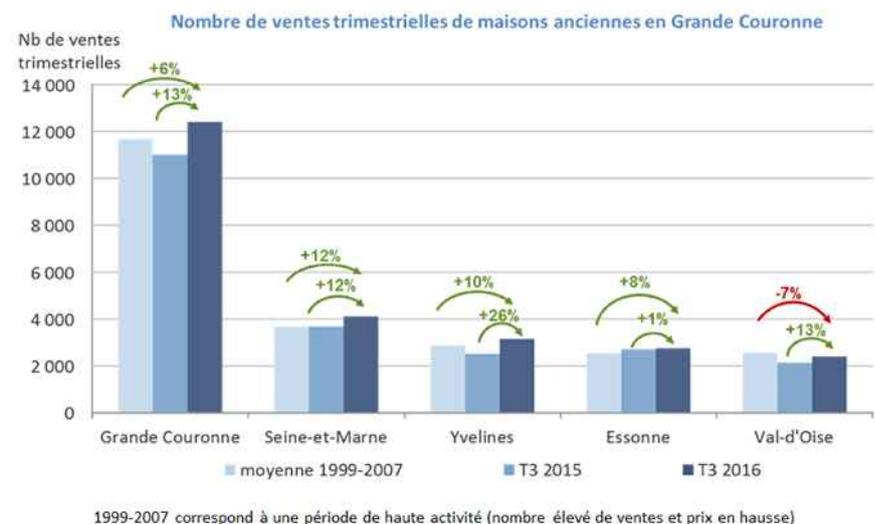
Comme le trimestre dernier, le marché des appartements en Grande Couronne est contrasté : la Seine-et-Marne atteint un nouveau record de volume de ventes (lié à l'accroissement du parc de logements), alors que l'activité est cette fois atone dans l'Essonne.



Les maisons en Grande Couronne :

Un marché plus dynamique que celui des appartements

Au 3^e trimestre, l'activité a été soutenue pour les maisons en Grande Couronne avec une progression des ventes de 13% en un an et de 6% comparé à la période de référence 1999-2007. Comme pour les appartements, les ventes de maisons dans le Val-d'Oise progressent en un an mais pas suffisamment pour retrouver le niveau des années 1999-2007.



Les prix

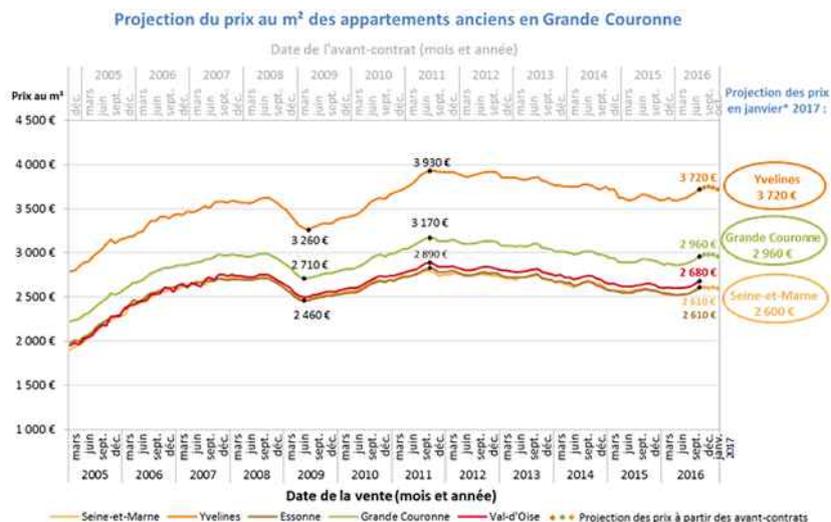


Les appartements en Grande Couronne :

La variation annuelle des prix des appartements devient positive en Grande Couronne au 3^e trimestre

Les prix sont désormais orientés à la hausse pour ce segment de marché qui affichait encore une variation annuelle négative il y a quelques mois. Elle est néanmoins limitée à +1,1%, contre +2,2% en Petite Couronne et +3,6% à Paris.

D'après nos indicateurs avancés issus des avant-contrats, la hausse annuelle des prix des appartements dépasserait 3% sur l'ensemble de la Grande Couronne début 2017.



Prix des appartements anciens au T3 2016 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix au m ²	2 960 €	2 610 €	3 720 €	2 610 €	2 680 €
Variation en an	1,1%	0,4%	1,5%	0,9%	1,1%
Variation brute en 3 mois	2,9%	3,1%	2,8%	3,2%	2,9%
Variation CVS en 3 mois	1,2%	1,6%	1,0%	1,4%	1,1%

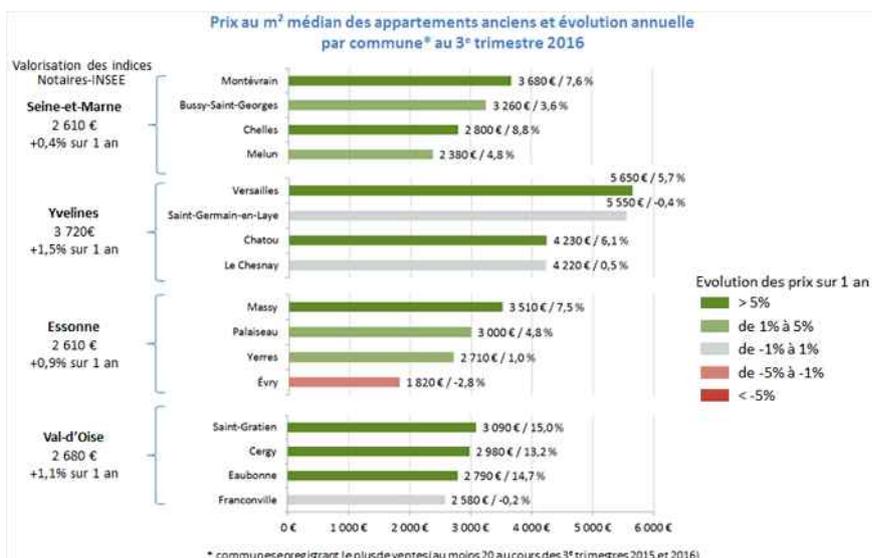
Projection des prix des appartements anciens en janvier* 2017	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines
Prix au m ²	2 960 €	2 600 €	3 720 €
Variation en 1 an (janvier* 2016 / janvier* 2017)	3,7%	2,5%	3,5%
Variation brute en 3 mois (octobre* 2016 / janvier* 2017)	-0,5%	-0,5%	-0,3%
Variation CVS en 3 mois	0,6%	0,8%	0,6%

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

Tendance haussière des prix des appartements pour les communes* en Grande Couronne

Parmi les 16 communes enregistrant le plus de ventes d'appartements en Grande Couronne, les prix varient de 1 820 € le m² à Evry à 5 650 € le m² à Versailles et 13 affichent une hausse des prix sur un an.

En Seine-et-Marne, les 4 communes les plus actives en termes de ventes ont vu leur prix augmenter en un an.



* communes enregistrant le plus de ventes (au moins 20 au cours des 3^e trimestres 2015 et 2016)

Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici

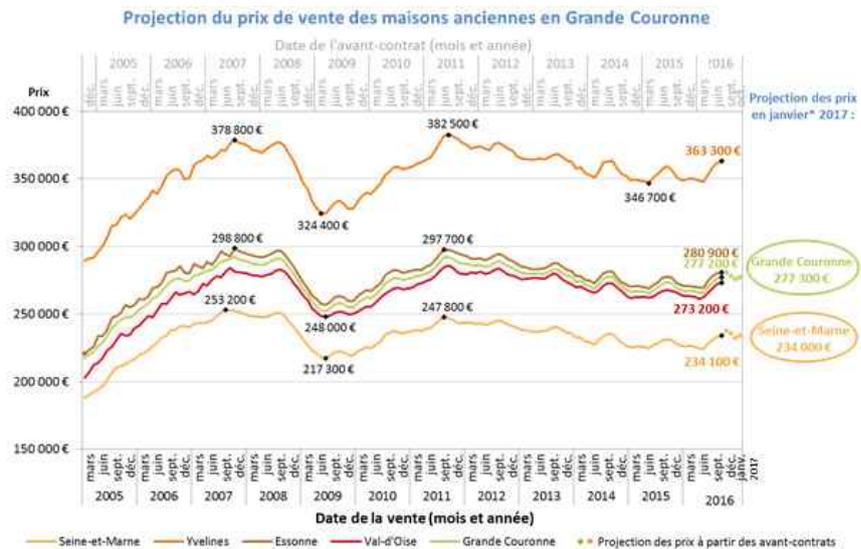


Les maisons en Grande Couronne :

La hausse annuelle des prix oscille entre 1% et 2% pour les maisons en Grande Couronne malgré la poussée saisonnière des prix au 3^e trimestre

Sur l'ensemble de la Grande Couronne, le prix des maisons a augmenté de 1,3% en un an, soit plus que les appartements dans le même secteur géographique (+1,1%) et les maisons en Petite Couronne (+0,9%).

D'après les indicateurs avancés issus des avant-contrats, la hausse annuelle des prix des maisons en Grande Couronne devrait approcher 4% début 2017.



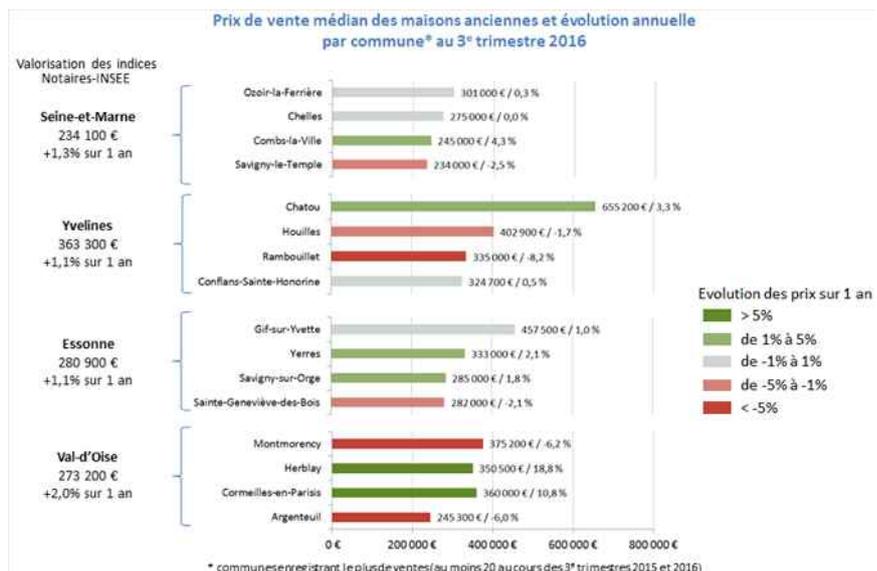
Prix des maisons anciennes au T3 2016 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	277 200 €	234 100 €	363 300 €	280 900 €	273 200 €
Variation en an	1,3%	1,3%	1,1%	1,1%	2,0%
Variation brute en 3 mois	2,6%	2,5%	2,8%	2,3%	2,9%
Variation CVS en 3 mois	0,5%	0,6%	0,6%	0,1%	0,9%

Projection des prix des maisons anciennes - janvier* 2017	Grande Couronne	Seine-et-Marne
Prix de vente	277 300 €	234 000 €
Variation en 1 an (janvier* 2016 / janvier* 2017)	3,8%	3,5%
Variation brute en 3 mois (octobre* 2016 / janvier* 2017)	-1,3%	-1,5%
Variation CVS en 3 mois	0,6%	0,2%

* Janvier correspond à la période allant de novembre à janvier (* octobre de 2011 à octobre)

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

Comme habituellement, l'amplitude des variations de prix des maisons est importante parmi les communes enregistrant le plus de ventes en Grande Couronne. Les fortes variations s'expliquent par la nature des biens vendus.



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici

Synthèse des volumes de ventes

Les volumes de ventes

Nombre de ventes au 3^e trimestre 2016 en Ile-de-France :

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France	
 Logements						
	Anciens	Nombre de ventes au 3 ^e trimestre 2016	10 400	17 530	20 860	48 790
		Évolution sur 1 an (T3 2016 / T3 2015)	11%	14%	9%	11%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	22%	22%	19%	20%
Écart / moyenne de la période haute**		2%	11%	4%	6%	
 Appartements						
	Anciens	Nombre de ventes au 3 ^e trimestre 2016	10 350	13 190	8 440	31 980
		Évolution sur 1 an (T3 2016 / T3 2015)	11%	13%	5%	10%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	22%	21%	11%	18%
Écart / moyenne de la période haute**		2%	12%	1%	6%	
 Maisons						
	Anciens	Nombre de ventes au 3 ^e trimestre 2016	n.s.	4 340	12 410	16 810
		Évolution sur 1 an (T3 2016 / T3 2015)	n.s.	18%	13%	14%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	n.s.	23%	25%	24%
Écart / moyenne de la période haute**		n.s.	9%	6%	7%	

n.s. : non significatif

[Téléchargez les volumes de ventes au 3^e trimestre 2016 dans l'ancien et le neuf](#)

* Variation entre le nombre de ventes d'un 3^e trimestre moyen des 10 dernières années (2006-2015) et le nombre de ventes au 3^e trimestre 2016.

** Variation entre le nombre de ventes d'un 3^e trimestre moyen de la période 1999-2007 et le nombre de ventes au 3^e trimestre 2016.

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.

Synthèse des prix / indices

Les prix



Les appartements à Paris et en Petite Couronne :

Paris	T3 2015	T4 2015	T1 2016	T2 2016	T3 2016
Indice brut	124,5	124,1	124,5	126,3	129,0
Prix au m ²	8 010 €	7 990 €	8 010 €	8 130 €	8 300 €
Variation annuelle	-1,0%	0,4%	1,3%	3,0%	3,6%
Variation trimestrielle brute	1,5%	-0,3%	0,3%	1,5%	2,1%
Variation trimestrielle CVS	0,6%	0,7%	0,2%	1,5%	1,2%

Petite Couronne	T3 2015	T4 2015	T1 2016	T2 2016	T3 2016
Indice brut	114,9	113,1	113,2	114,4	117,3
Prix au m ²	4 280 €	4 220 €	4 220 €	4 260 €	4 380 €
Variation annuelle	-1,6%	-2,3%	-0,7%	0,8%	2,2%
Variation trimestrielle brute	1,2%	-1,5%	0,1%	1,0%	2,6%
Variation trimestrielle CVS	-0,2%	-0,7%	0,7%	1,0%	1,2%

Hauts-de-Seine	T3 2015	T4 2015	T1 2016	T2 2016	T3 2016
Indice brut	117,0	115,1	115,6	116,8	119,7
Prix au m ²	5 210 €	5 130 €	5 150 €	5 200 €	5 330 €
Variation annuelle	-1,4%	-2,6%	-0,6%	1,0%	2,4%
Variation trimestrielle brute	1,2%	-1,6%	0,4%	1,0%	2,5%
Variation trimestrielle CVS	-0,2%	-0,9%	1,1%	1,1%	1,2%

Seine-Saint-Denis	T3 2015	T4 2015	T1 2016	T2 2016	T3 2016
Indice brut	110,9	109,2	108,8	109,6	112,6
Prix au m ²	3 170 €	3 130 €	3 110 €	3 140 €	3 220 €
Variation annuelle	-1,6%	-2,0%	-1,0%	0,1%	1,5%
Variation trimestrielle brute	1,3%	-1,5%	-0,4%	0,7%	2,7%
Variation trimestrielle CVS	-0,3%	-0,5%	0,3%	0,6%	1,1%

Val-de-Marne	T3 2015	T4 2015	T1 2016	T2 2016	T3 2016
Indice brut	112,9	111,3	111,1	112,3	115,2
Prix au m ²	4 140 €	4 080 €	4 070 €	4 120 €	4 220 €
Variation annuelle	-1,9%	-1,7%	-0,8%	0,7%	2,0%
Variation trimestrielle brute	1,2%	-1,4%	-0,2%	1,1%	2,6%
Variation trimestrielle CVS	-0,2%	-0,4%	0,2%	1,0%	1,2%

Les prix



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

Grande Couronne	T3 2015	T4 2015	T1 2016	T2 2016	T3 2016
Indice brut	103,9	102,2	101,6	102,0	105,0
Prix au m ²	2 930 €	2 890 €	2 870 €	2 880 €	2 960 €
Variation annuelle	-2,8%	-2,7%	-1,3%	-0,4%	1,1%
Variation trimestrielle brute	1,5%	-1,6%	-0,6%	0,4%	2,9%
Variation trimestrielle CVS	-0,2%	-0,5%	0,0%	0,4%	1,2%

Seine-et-Marne	T3 2015	T4 2015	T1 2016	T2 2016	T3 2016
Indice brut	101,0	99,5	98,0	98,3	101,3
Prix au m ²	2 600 €	2 560 €	2 520 €	2 530 €	2 610 €
Variation annuelle	-2,9%	-1,8%	-1,9%	-1,7%	0,4%
Variation trimestrielle brute	1,0%	-1,4%	-1,6%	0,3%	3,1%
Variation trimestrielle CVS	-0,5%	-0,2%	-1,1%	0,1%	1,6%

Yvelines	T3 2015	T4 2015	T1 2016	T2 2016	T3 2016
Indice brut	107,3	105,3	105,4	106,0	108,9
Prix au m ²	3 660 €	3 600 €	3 600 €	3 620 €	3 720 €
Variation annuelle	-2,6%	-4,0%	-1,0%	0,5%	1,5%
Variation trimestrielle brute	1,7%	-1,8%	0,0%	0,6%	2,8%
Variation trimestrielle CVS	0,0%	-1,2%	0,9%	0,8%	1,0%

Essonne	T3 2015	T4 2015	T1 2016	T2 2016	T3 2016
Indice brut	101,4	100,2	99,1	99,2	102,3
Prix au m ²	2 590 €	2 560 €	2 530 €	2 530 €	2 610 €
Variation annuelle	-2,9%	-1,4%	-1,2%	-0,7%	0,9%
Variation trimestrielle brute	1,6%	-1,2%	-1,1%	0,1%	3,2%
Variation trimestrielle CVS	-0,2%	0,1%	-0,6%	0,1%	1,4%

Val-d'Oise	T3 2015	T4 2015	T1 2016	T2 2016	T3 2016
Indice brut	102,0	100,4	99,8	100,2	103,1
Prix au m ²	2 650 €	2 610 €	2 600 €	2 610 €	2 680 €
Variation annuelle	-3,3%	-2,0%	-1,4%	-0,6%	1,1%
Variation trimestrielle brute	1,2%	-1,5%	-0,6%	0,4%	2,9%
Variation trimestrielle CVS	-0,6%	-0,1%	-0,1%	0,2%	1,1%

Ile-de-France	T3 2015	T4 2015	T1 2016	T2 2016	T3 2016
Indice brut	116,7	115,5	115,6	116,9	119,7
Prix au m ²	5 300 €	5 250 €	5 250 €	5 310 €	5 440 €
Variation annuelle	-1,6%	-1,1%	0,1%	1,6%	2,6%
Variation trimestrielle brute	1,4%	-1,0%	0,1%	1,1%	2,4%
Variation trimestrielle CVS	0,1%	0,0%	0,4%	1,1%	1,2%

Les prix



Les maisons en Petite Couronne :

Petite Couronne	T3 2015	T4 2015	T1 2016	T2 2016	T3 2016
Indice brut	109,2	106,2	106,9	107,9	110,2
Prix de vente	347 100 €	337 300 €	339 600 €	342 800 €	350 100 €
Variation annuelle	-1,6%	-0,8%	1,1%	2,1%	0,9%
Variation trimestrielle brute	3,4%	-2,8%	0,7%	0,9%	2,1%
Variation trimestrielle CVS	0,8%	-0,5%	1,3%	0,4%	-0,4%

Hauts-de-Seine	T3 2015	T4 2015	T1 2016	T2 2016	T3 2016
Indice brut	114,0	109,0	111,8	111,6	113,8
Prix de vente	572 800 €	547 600 €	561 700 €	560 800 €	571 800 €
Variation annuelle	-1,6%	-2,7%	2,5%	1,5%	-0,2%
Variation trimestrielle brute	3,6%	-4,4%	2,6%	-0,1%	2,0%
Variation trimestrielle CVS	0,8%	-2,0%	3,5%	-0,8%	-0,8%

Seine-Saint-Denis	T3 2015	T4 2015	T1 2016	T2 2016	T3 2016
Indice brut	105,8	104,2	103,0	104,9	107,4
Prix de vente	264 100 €	260 300 €	257 300 €	262 100 €	268 300 €
Variation annuelle	-1,6%	1,1%	-0,3%	2,7%	1,6%
Variation trimestrielle brute	3,5%	-1,5%	-1,2%	1,9%	2,4%
Variation trimestrielle CVS	1,2%	0,9%	-0,8%	1,4%	0,1%

Val-de-Marne	T3 2015	T4 2015	T1 2016	T2 2016	T3 2016
Indice brut	107,7	105,1	105,3	106,7	109,0
Prix de vente	344 300 €	336 000 €	336 700 €	341 200 €	348 600 €
Variation annuelle	-1,5%	-0,6%	0,6%	2,0%	1,3%
Variation trimestrielle brute	3,0%	-2,4%	0,2%	1,3%	2,2%
Variation trimestrielle CVS	0,6%	-0,1%	0,8%	0,9%	-0,3%

Les prix



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

Grande Couronne	T3 2015	T4 2015	T1 2016	T2 2016	T3 2016
Indice brut	104,3	102,0	101,8	103,0	105,7
Prix de vente	273 600 €	267 700 €	267 100 €	270 200 €	277 200 €
Variation annuelle	-1,5%	-0,3%	0,2%	0,9%	1,3%
Variation trimestrielle brute	2,1%	-2,2%	-0,2%	1,2%	2,6%
Variation trimestrielle CVS	0,1%	-0,1%	0,4%	0,5%	0,5%

Seine-et-Marne	T3 2015	T4 2015	T1 2016	T2 2016	T3 2016
Indice brut	102,5	100,6	100,2	101,3	103,8
Prix de vente	231 100 €	226 700 €	226 000 €	228 400 €	234 100 €
Variation annuelle	-1,8%	-0,1%	0,1%	0,6%	1,3%
Variation trimestrielle brute	1,8%	-1,9%	-0,3%	1,1%	2,5%
Variation trimestrielle CVS	-0,1%	0,1%	0,2%	0,3%	0,6%

Yvelines	T3 2015	T4 2015	T1 2016	T2 2016	T3 2016
Indice brut	105,8	102,8	103,0	104,0	106,9
Prix de vente	359 500 €	349 300 €	350 100 €	353 400 €	363 300 €
Variation annuelle	-1,1%	-0,8%	0,4%	0,7%	1,1%
Variation trimestrielle brute	2,4%	-2,8%	0,2%	0,9%	2,8%
Variation trimestrielle CVS	0,2%	-0,6%	0,9%	0,1%	0,6%

Essonne	T3 2015	T4 2015	T1 2016	T2 2016	T3 2016
Indice brut	103,8	101,4	101,0	102,6	105,0
Prix de vente	277 800 €	271 500 €	270 300 €	274 700 €	280 900 €
Variation annuelle	-1,3%	-0,2%	-0,1%	1,2%	1,1%
Variation trimestrielle brute	2,4%	-2,3%	-0,5%	1,6%	2,3%
Variation trimestrielle CVS	0,3%	-0,2%	0,3%	0,9%	0,1%

Val-d'Oise	T3 2015	T4 2015	T1 2016	T2 2016	T3 2016
Indice brut	104,9	103,4	102,9	104,0	107,0
Prix de vente	267 900 €	264 000 €	262 800 €	265 600 €	273 200 €
Variation annuelle	-1,7%	0,2%	0,2%	1,1%	2,0%
Variation trimestrielle brute	2,0%	-1,4%	-0,5%	1,1%	2,9%
Variation trimestrielle CVS	0,1%	0,5%	-0,2%	0,8%	0,9%

Ile-de-France	T3 2015	T4 2015	T1 2016	T2 2016	T3 2016
Indice brut	105,8	103,3	103,4	104,5	107,1
Prix de vente	295 400 €	288 300 €	288 600 €	291 700 €	298 900 €
Variation annuelle	-1,5%	-0,5%	0,5%	1,2%	1,2%
Variation trimestrielle brute	2,5%	-2,4%	0,1%	1,1%	2,5%
Variation trimestrielle CVS	0,3%	-0,2%	0,7%	0,4%	0,2%

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.

