

Le marché immobilier résidentiel ancien en lle-de-France

Dossier de presse 8 septembre 2016



Sommaire

Communiqué de presse	3
Les chiffres en lle-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 2016

La reprise des ventes se poursuit et génère une légère augmentation des prix

L'activité est restée dynamique au 2° trimestre 2016, dans la lignée des trimestres précédents. Une nouvelle fois, la fluidité du marché retrouvée doit beaucoup aux taux d'intérêt exceptionnellement attractifs dont ont bénéficié les acquéreurs.

Ces dernières années, le nombre de ventes, qui a sensiblement varié, n'avait pas eu d'impact sur les prix. Mais il semble que désormais le niveau élevé de l'activité réveille quelques tensions sur les prix. Après 4 ans d'une baisse lente et progressive, la variation annuelle des prix est progressivement redevenue positive (+1,5% pour les appartements et +1,2% pour les maisons en lle-de-France). Les perspectives restent bien orientées sous réserve d'une offre de crédit restant bon marché et d'évolutions de prix raisonnables.

Volumes de ventes 2^e trimestre 2016



5 trimestres consécutifs de hausse des volumes de ventes ramènent l'activité à un bon niveau

Depuis le printemps 2015, l'activité est progressivement repartie et chaque trimestre a confirmé l'amélioration de la conjoncture immobilière.

Au 2^e trimestre 2016, les volumes de ventes de logements anciens ont

augmenté de 14% en lle-de-France par rapport au 2^e trimestre 2015 et le 1^{er} semestre 2016 s'achève avec une croissance totale de 10% par rapport aux 6 premiers mois 2015. La reprise est homogène et elle bénéficie à tous les secteurs géographiques bien que Paris reste encore un peu en deçà.

Après une période difficile, le redressement progressif et régulier des ventes a donc permis de **retrouver un bon niveau d'activité**, à peine en dessous des moyennes de la dernière période de haut de cycle.

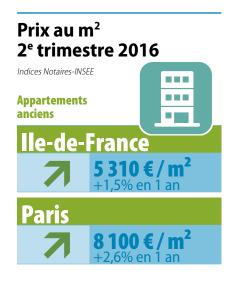
Cependant, la dynamique du marché actuellement à l'œuvre ne ressemble pas à celles des précédents cycles. **Actuellement dans l'ancien les acquéreurs achètent essentiellement pour se loger, sans anticipation spéculative de plus-values** car les prix restent élevés. Les investisseurs continuent de bouder le logement ancien. Ils ont retrouvé le chemin des bureaux de vente dans le neuf, qui lui aussi affiche d'excellents niveaux d'activité.

Les moteurs de l'activité n'ont pas changé

Tout d'abord, le niveau exceptionnellement attractif des taux des crédits à l'habitat constitue la clé de voûte expliquant le dynamisme actuel du marché. La Banque de France indique qu'en juin 2016, ces taux avaient baissé de 0,5 point en 6 mois⁽¹⁾. Du fait d'une réduction globalement modérée des prix depuis le point haut (de 4 à 11% selon les marchés), la solvabilité des ménages s'est donc améliorée. Ensuite, de nombreux acquéreurs potentiels, restés attentistes pendant ces dernières années, ont décidé de concrétiser leur opération, poussés par l'attractivité des taux et désormais convaincus qu'une correction sévère des prix n'était plus d'actualité. Un effet de rattrapage dynamise donc les ventes.

⁽¹⁾ Source: Stat INFI, Crédits aux particuliers, Juin 2016, publié le 3/08/2016.









la charge des vendeurs de lots de copropriété sont désormais mieux maîtrisées.

Une tendance légèrement haussière pour les prix

Enfin, une capacité d'écoute retrouvée entre acquéreurs et vendeurs simplifie

les négociations et accélère les ventes, et les procédures nouvellement mises à

A la correction modérée des prix amorcée après les pics atteints généralement entre 2011 et 2012, a succédé une phase de stagnation fin 2015-début 2016. Puis les prix ont **globalement pris une orientation plus dynamique**, d'après nos indices Notaires-INSEE. Pour le moment, le **phénomène est progressif et modéré**, au regard de ce qui a pu se produire dans le passé. Pour les appartements, il semble se diffuser petit à petit de la Capitale vers la Banlieue dans un mouvement assez habituel.

Dans Paris, après avoir oscillé autour de 8 000 € le m² pendant les 6 derniers mois 2015, le prix a augmenté de 1,1% (+1,2% en CVS) du 1^{er} au 2^e trimestre 2016 où il a atteint 8 100 € le m² (+2,6% en un an). D'après nos indicateurs avancés sur les avant-contrats, l'inversion de tendance se confirmerait dans les prochains mois, avec un prix au m² attendu à 8 260 € en octobre* (+2,9% en un an).

En Petite Couronne, les prix des appartements se sont aussi un peu raffermis (environ +1% en 3 mois et en un an). Les prochains mois s'inscriraient dans cette tendance. On attend une augmentation annuelle des prix de 1,5% en octobre* 2016. En Grande Couronne en revanche, ils évoluent toujours très peu et cette stabilité se prolongerait d'ici octobre* 2016.

Le prix unitaire d'une maison en lle-de-France s'élève à 291 500 €, en hausse annuelle de 1,2%. Au-delà des oscillations fréquentes sur ce segment de marché, on attend en octobre* 2016 un prix proche de celui enregistré en octobre* 2015.

Perspectives : des fragilités persistantes malgré des éléments bien orientés

Bien que les volumes de ventes aient pratiquement retrouvé les niveaux observés en moyenne de 1999 à 2007, le marché fonctionne différemment en 2016. Les achats sont raisonnés et sans anticipation spéculative sur les prix. Les ménages achètent dans l'ancien pour se loger, profitant des opportunités offertes par la baisse des taux et de prix légèrement assagis. La nécessité de préparer sa retraite, le très léger retour à la croissance économique, le manque de placements alternatifs et d'une manière générale le besoin de se loger plaident en faveur d'un prolongement du dynamisme du marché. D'ailleurs, les premières tendances pour l'été restent bien orientées.

Pour autant, l'effort à consentir pour devenir propriétaire en Ile-de-France reste élevé. Il manque toujours des moteurs essentiels pour assurer la pérennité de ce mouvement. Le contexte économique et social reste difficile et incertain. La fiscalité et la réglementation figent le marché des investisseurs dans l'ancien. Les marges de manœuvre retrouvées en termes de solvabilité du pouvoir d'achat sont essentielles. Le maintien d'évolutions des prix modérées et surtout des taux d'intérêt très attractifs va donc continuer de conditionner la bonne tenue du marché. Enfin, on espèrera le soutien de nouveaux moteurs pour que le dynamisme du marché se prolonge durablement.

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

^(*) Octobre correspond à la période allant de août à octobre.





Les chiffres en lle-de-France

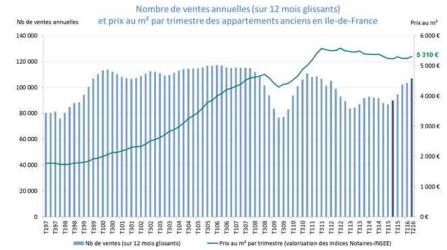


Les appartements en lle-de-France :

La forte progression des volumes tire les prix légèrement à la hausse

Le nombre d'appartements vendus au cours des douze derniers mois en lle-de-France a progressé de 19% en un an. Le volume de ventes se rapproche de celui enregistré pendant la période de haute activité 1999-2007 (-4%).

En Ile-de-France, le prix des appartements a légèrement augmenté, +1% en 3 mois, portant le prix au m² à 5 310 €. Après 4 ans de baisse, la variation annuelle des prix redevient positive (+1,5%).



Volumes de ventes d'appartements anciens en lie-de-France	T3 2015 - T2 2016
Nombre de ventes	106 970
Variation: T3 2015 - T2 2016 / T3 2014-T2 2015	19%
Variation par rapport à 1999-2007	-4%

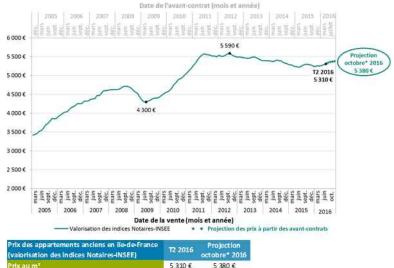


Confirmation d'une légère reprise du prix des appartements en llede-France

D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats, les prix des appartements devraient continuer leur lente progression dans les prochains mois.

Le prix au m² atteindrait 5 380 € en octobre* 2016, soit une variation de +1,8% en un an.

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



Prix de appartements anciens en lle-de-France valorisation des Indices Notaires-INSEE)

27th au m²

2

^{*} Octobre correspond à la période allant de août à octobre (*juillet de mai à juillet)

^{*} octobre correspond à la période allant de août à octobre.



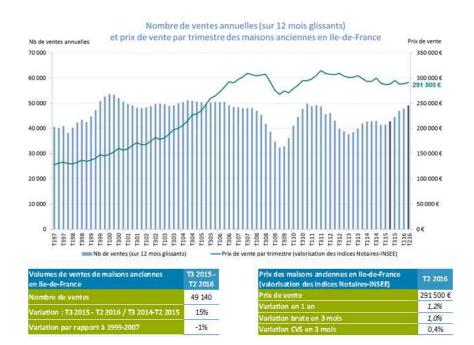


Les maisons en lle-de-France:

Des volumes de ventes s'approchant des records historiques sans forte hausse des prix

Avec près de 50 000 transactions entre le 3^e trimestre 2015 et le 2^e trimestre 2016, les volumes de ventes de maisons en lle-de-France ont progressé de 15% en un an et le niveau d'activité de la "période haute" de 1999-2007 est quasiment retrouvé (-1%).

Comme pour les appartements, les variations de prix sont en légère hausse: +1% en 3 mois et +1,2% en un an. Le prix unitaire des maisons anciennes atteint désormais 291 500 €.

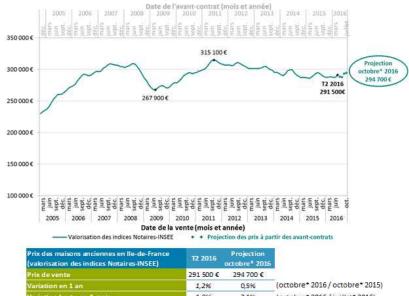


En octobre*, les prix seraient stables sur un an

Après de légères oscillations au cours des prochains mois, le prix des maisons en Ile-de-France devrait retrouver en octobre* le niveau enregistré un an auparavant (+0,5% sur un an).

D'après les indicateurs avancés sur les prix issus des avants-contrats, le prix d'une maison s'établirait à 294 700 € en Ile-de-France.

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



Prix des maisons anciennes en lle-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T2 2016	Projection octobre* 2016	2
Prix de vente	291 500 €	294 700 €	-:
Variation en 1 an	1,2%	0,5%	(octobre* 2016 / octobre* 2015)
Variation brute en 3 mois	1,0%	2,1%	(octobre* 2016 / juillet* 2016)
Variation CVS en 3 mois	0,4%	1,9%	

^{*} Octobre correspond à la période allant de août à octobre (*juillet de mai à juillet)

^{*} octobre correspond à la période allant de août à octobre.





Paris

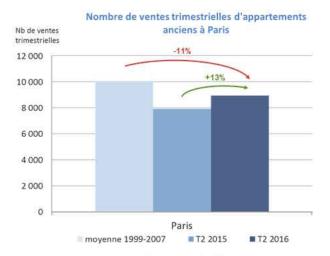
Les volumes de ventes



Les appartements à Paris :

Paris rattrape son retard en termes d'activité mais moins vite que le reste de la région

A Paris, le volume de ventes d'appartements anciens a augmenté de 13% en un an, une progression proche de celles enregistrées en Petite et Grande Couronne. En revanche, Paris est plus éloigné de la forte activité des années 1999-2007 : -11% contre -2% en Petite Couronne et -1% en Grande Couronne.



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





Les appartements à Paris :

La hausse annuelle du prix des appartements est de 2,6% à Paris. L'inversion de tendance se confirmerait à l'horizon des prochains mois.

De légères hausses successives ramènent les prix de la Capitale au niveau du 3^e trimestre 2014, à 8 100 € le m².

D'après les indicateurs avancés issus des avant-contrats, la hausse des prix atteindrait presque 3% en un an en octobre*

Projection du prix au m² des appartements anciens à Paris



Prix des appartements anciens à Paris (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T2 2016	Projection octobre* 2016	
Prix au m³	8 100 €	8 260 €	
Variation en 1 an	2,6%	2,9%	(octobre* 2016 / octobre* 2015)
Variation brute en 3 mois	1,1%	1,3%	(octobre* 2016 / juillet* 2016)
Variation CVS en 3 mois	1,2%	1,2%	
	The second secon	WAY TO SERVICE COMPANY OF THE PARKET	The state of the s

^{*} Octobre correspond à la période allant de août à octobre (*juillet de mai à juillet)

Prix au m² médians des appartements anciens par quartier

Au 2^e trimestre 2016, les prix oscillent entre 6 140 \in le m² dans le quartier de Pont de Flandre (19e arrondissement) et 14 460 \in à Saint-Germain-des-Prés (6e).

Tous les quartiers sont ce trimestre au-dessus des 6 000 € le m², Pont de Flandre et la Goutte-d'Or ayant dépassé ce seuil.

Les quartiers les plus abordables

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
19	Pont de Flandre	6 140 €	1,8%	0,3%
18	La Chapelle	6 210 €	1,6%	1,0%
19	Amérique	6 340 €	5,7%	-3,4%
18	La Goutte-d'Or	6 480 €	8,9%	8,2%
19	La Villette	6 500 €	4,0%	7,3%

Les quartiers les plus chers

Arr.	Quartier	Prix/m²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
6	St-Germain-des-Prés	14 460 €	n.s.	7,0%
7	StThomas-d'Aquin	13 330 €	8,1%	-2,6%
7	Les Invalides	12 520 €	12,7%	3,1%
8	Champs-Elysées	12 290 €	-12,2%	-4,9%
6	Monnaie	12 170 €	5,5%	-14,2%

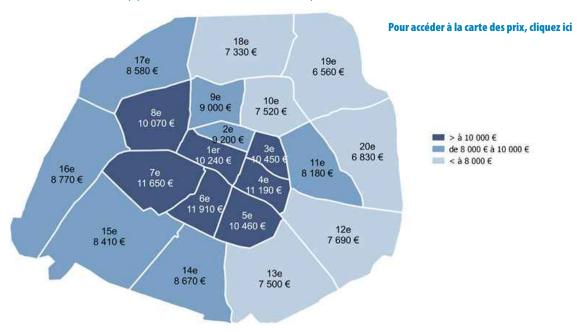
Téléchargez les prix des 80 quartiers

^{*} octobre correspond à la période allant de août à octobre.



7 arrondissements à plus de 10 000 € le m² dont 3 à plus de 11 000 €

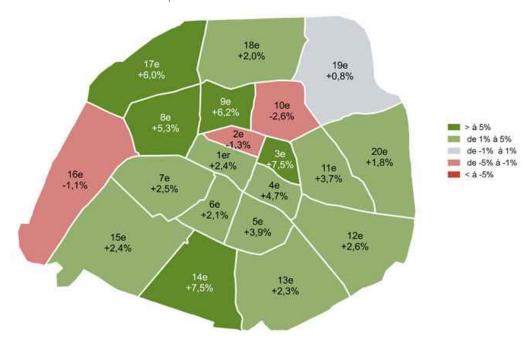
Prix au m² médians des appartements anciens à Paris par arrondissement au 2^e trimestre 2016



Le 8^e rejoint les arrondissements à plus de $10\,000\,$ e, ce qui passe leur nombre à sept. Le 4^e arrondissement franchi, quant à lui, les $11\,000\,$ e le m^2 et rejoint ainsi les 6^e et 7^e au-dessus de ce seuil. En revanche, le 6^e arrondissement repasse en dessous des $12\,000\,$ e le m^2 pour s'établir au 2^e trimestre à $11\,910\,$ e.

Seuls les 2e, 10e et 16e arrondissements échappent à la hausse annuelle des prix

Evolution annuelle des prix au m² médians des appartements anciens à Paris par arrondissement au 2^e trimestre 2016



Au 2° trimestre 2016, 17 arrondissements sur 20 ont enregistré une hausse annuelle des prix, de +0.8% dans le 19° à +7.5% dans les 3° et 14° arrondissements. En revanche, les 16° , 2° et 10° arrondissements affichent des baisses de prix de respectivement -1,1%, -1,3% et -2,6% en un an.





Petite Couronne

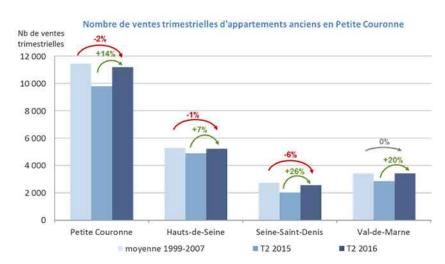
Les volumes de ventes



Les appartements en Petite Couronne :

Une activité dynamique, proche de la "période haute" de 1999-2007

Avec 14% de progression du 2° trimestre 2015 au 2° trimestre 2016, les volumes de ventes d'appartements se rapprochent du niveau observé lors de la période 1999-2007 (-2%). Dans le Valde-Marne, le nombre de transactions est même équivalent à celui de la "période haute".



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

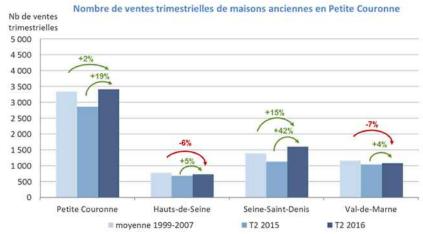


Les maisons en Petite Couronne :

Forte activité tirée par la Seine-Saint-Denis

Le 2^e trimestre 2016 est marqué par une forte embellie des volumes de ventes de maisons en Seine-Saint-Denis. Le nombre de transactions y est supérieur de 15% à la moyenne des années 1999-2007.

Dans les Hauts-de-Seine et la Val-de-Marne, les volumes de ventes sont encore en retrait par rapport à la "période haute" (respectivement -6% et -7%).



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



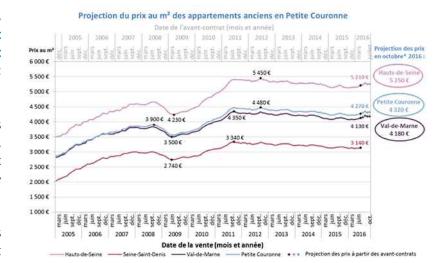


Les appartements en Petite Couronne :

Après 4 ans d'érosion des prix, la variation annuelle redevient positive. La tendance légèrement haussière des prix se confirmerait dans les prochains mois.

Le prix des appartements anciens a légèrement augmenté en 3 mois, portant la variation annuelle des prix à +1% sur l'ensemble de la Petite Couronne.

D'après nos indicateurs avancés issus des avant-contrats, les prix devraient continuer à évoluer très modérément à la hausse au cours des prochains mois.



Petite	Petite Hauts-de-Seine		Val-de-
Couronne		Denis	Marne
4 270 €	5 210 €	3 140 €	4 130 €
1,0%	1,2%	0,796	Q9%
1,2%	2,2%	0,0%	1,3%
1,2%	1,5%	0,8%	1,2%
	4 270 € 1,0% 2,2%	Hauts-de-Seine 4 270 € 5 210 € 1,0% 1,7% 1,2% 1,2%	Couronne Hauts-de-Selne Denis 4 270 € 5 210 € 3 140 € 1,0% 1,7% 0,7% 2,2% 2,2% 0,0%

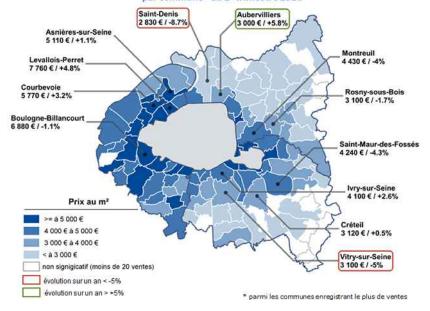
Projection des prix des appartements anciens octobre * 2016	Petite Couronne	Hauts-de- Seine	Val-de- Marne
Prix au m²	4 320 £	5 250 €	4 180 €
Variation en 1 an (octobre* 2015 / octobre* 2016)	1,5%	1,8%	1,3%
Variation brute en 3 mois (juillet* 2016 / octobre* 2016)	0,4%	0,4%	0,5%
Variation CVS en 3 mois	0,1%	0,3%	0,2%

^{*} Octobre correspond à la période all'ant de août à octobre (*juillet de mai à juillet)

Des évolutions de prix par commune assez limitées

Excepté à Saint-Denis, les variations annuelles de prix pour les appartements en Petite Couronne sont assez faibles parmi les communes les plus actives en termes de ventes : de -5% à Vitry-sur-Seine à +5,8% à Aubervilliers.

Prix au m² médian des appartements anciens et évolution annuelle par commune* au 2° trimestre 2016



^{*} octobre correspond à la période allant de août à octobre.

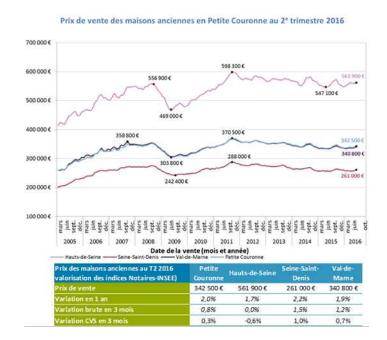




Les maisons en Petite Couronne:

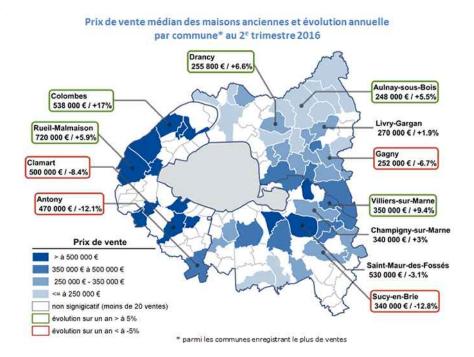
Une hausse annuelle du prix des maisons autour de 2% dans tous les départements de Petite Couronne

En Petite Couronne, le prix des maisons a augmenté de 2% en un an. Les volumes de ventes exceptionnels en Seine-Saint-Denis s'accompagnent de frémissements sur les prix : +1,5% en 3 mois et +2,2% en un an.



Des variations de prix par commune contrastées, notamment dans les Hauts-de-Seine

Comme habituellement, l'évolution des prix sur le marché des maisons est beaucoup plus hétérogène que pour les appartements. Cela s'explique principalement par les caractéristiques des biens, comme la taille des maisons vendues, qui peut fortement varier d'un trimestre à l'autre.



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici





Grande Couronne

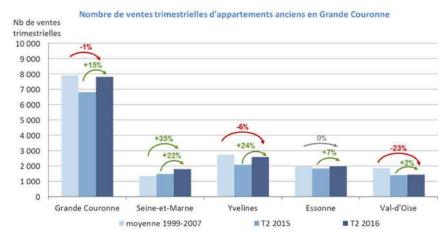
Les volumes de ventes



Les appartements en Grande Couronne :

Un marché hétérogène : un record historique de transactions d'appartements en Seine-et-Marne et des volumes de ventes atones dans le Val-d'Oise

Dans le Val-d'Oise, le nombre d'appartements vendus a peu évolué par rapport au 2e trimestre 2015 et est en recul de 23% comparé à la "période haute". En revanche, en Seine-et-Marne, les volumes de ventes ont bondi de 22% en un an et sont supérieurs de 35% à la moyenne de 1999-2007.



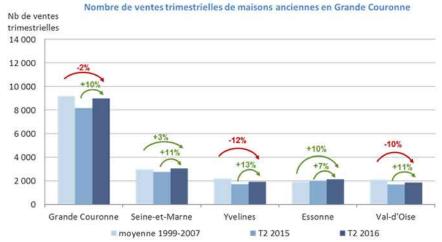
1999-2007 correspond à une période de haute activité (nombre élevé de ventes et prix en hausse)



Les maisons en Grande Couronne :

Essonne et Seine-et-Marne : une activité encore plus dynamique que pendant la "période haute" de 1999-2007

Dans l'Essonne et la Seine-et-Marne, la poussée structurelle des marchés se confirme. Les volumes de ventes sont plus élevés que la moyenne observée lors de la période 1999-2007 (respectivement +10% et +3%).



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

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



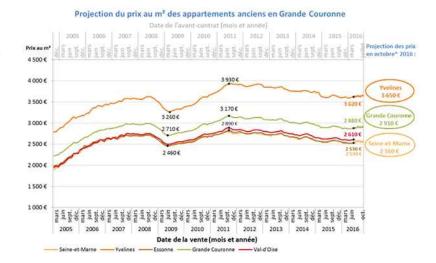


Les appartements en Grande Couronne :

La baisse annuelle du prix des appartements se prolonge malgré une légère hausse au dernier trimestre. Dans les prochains mois, le prix devrait peu évoluer.

Il s'agit du seul segment de marché qui affiche encore une variation annuelle négative (-0,3%).

D'après nos indicateurs avancés issus des avant-contrats, le prix des appartements en octobre* 2016 serait équivalent à celui enregistré un an plus tôt en octobre* 2015.



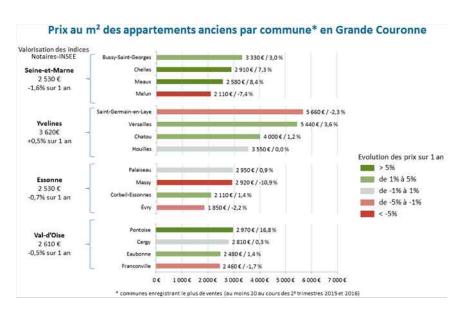
Prix des appartements anciens au T2 2016	Grande	Seine-et-	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
(valorisation des indices Notaires-INSEE)	Couronne	Marne	TVCIIIICS		
Prix au m²	2 880 €	2.530 €	3 620 €	7 530 €	2.610.€
Variation en 1 an	-U,3%	-1,6%	0,5%	-U,/%	-0,5%
Variation brute en 3 mois	0,5%	0,4%	0,690	0,1%	0,5%
Variation CVS en 3 mois	0,5%	0,1%	0,8%	0,1%	0,3%

Projection des prix des appartements anciens	Grande	Seine-et-	Yvelines			
octobre*2015	Couronne	Marne	TVPIINES			
Prix au m²	2 910 €	2 560 E	3 650 €			
Variation en 1 an (octobre* 2015 / octobre* 2016)	-0, 2%	-0,7%	0,3%			
Variation brute en 3 mois (juillet* 2016 / octobre* 2016)	0,7%	0, 376	0,6%			
Variation CVS en 3 mois	0,2%	-0,2%	0,0%			
* Octobre correspond à la période allant de aoû	* Octobre correspond à la période allant de août à octobre (*juillet de mai à juillet)					

Moins de prix en baisse annuelle qu'en Petite Couronne

Parmi les communes enregistrant le plus de ventes d'appartements en Grande Couronne, 4 affichent une baisse des prix sur un an et 10 une hausse.

L'amplitude des évolutions de prix est plus contrastée pour les communes de Grande Couronne que pour celles de la Petite Couronne.



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici



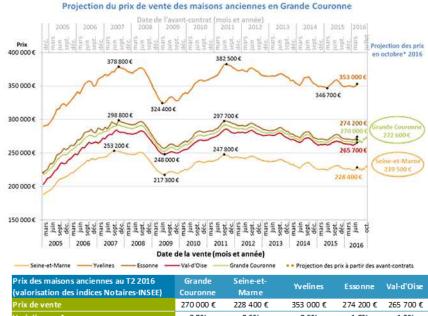


Les maisons en Grande Couronne:

Légères hausses de prix des maisons en Grande Couronne

Le prix des maisons a légèrement augmenté en 3 mois (+1,1%), tandis que la variation annuelle s'établit à 0.8%.

D'après les indicateurs avancés issus des avants-contrats, de légères oscillations sur les prix sont à prévoir mais au final, en octobre* 2016, les prix seraient au même niveau qu'en octobre* 2015.



Prix des maisons anciennes au T2 2016 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Grande Couronne	Seine-et- Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	270 000 €	228 400 €	353 000 €	274 200 €	265 700 €
Variation en 1 an	0,8%	0,6%	0,6%	1,0%	1,2%
Variation brute en 3 mois	1,1%	1,1%	0,8%	1,4%	1,1%
Variation CVS en 3 mois	0,4%	0,3%	0,0%	0,7%	0,8%

Projection des prix des maisons anciennes octobre * 2016	Grande Couronne	Seine-et-Marne
Prix de vente	272 600 €	229 500 €
Variation en 1 an (octobre* 2015 / octobre* 2016)	0,0%	-O,6%
Variation brute en 3 mois (juillet* 2016 / octobre* 2016)	1,9%	1,4%
Variation CVS en 3 mois	1,6%	1,2%

^{*} Octobre correspond à la période al lant de août à octobre (*juillet de mai à juillet)

Des variations de prix par commune hétérogènes pour les maisons en Grande Couronne

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

Prix de vente médian des maisons anciennes par commune* en Grande Couronne Valorisation des indices Notaires-INSEE Seine-et-Marne Chelles 280,000 € / 2,9 % 228 400 € Pontault-Combault 280000€/65% Casson 237000 € 7 - 2.9% Yvelines 353 000 € Chatou III 521 400 € / -13.1 % 354800 €/-10,2% +0.6% sur 1 an Evolution des prix sur 1 an > 5% Gif-sur-Yvette ■ 434 200 € / -2,1 % de 1% à 5% Essonno Montgeron 290,000 € / 3.9 % 274 200 € de -1% à 1% -Geneviève-des-Bois 279000€/8,1% +1,0% sur 1 an de -5% à -1% Savigny-sur-Orge < -5% neilles-en-Parisis 395000 € / 28,3% Val-d'Oise Eaubonne 135 000 € / 11 7% Herblay +1,2% sur 1 an 240 000 € / -1,2% 200 000 € 400 000 € 600 000 € * communes enregistrant le plus de ventes (au moins 20 au cours des 2° trimestres 2015 et 2016)

Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici

^{*} octobre correspond à la période allant de août à octobre.



Synthèse des volumes de ventes

Les volumes de ventes

Nombre de ventes au 2e trimestre 2016 en Ile-de-France :



Logements		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	lle-de-France
	Nombre de ventes au 2° trimestre 2016	8 980	14 600	16 790	40 370
	Évolution sur 1 an (T2 2016 / T2 2015)	13%	15%	12%	14%
Anciens	Écart / moyenne des 10 dernières années*	13%	15%	14%	14%
	Écart / moyenne de la période haute**	-11%	-1%	-2%	-4%



Appartement	S	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	lle-de-France
	Nombre de ventes au 2° trimestre 2016	8 930	11 190	7 810	27 930
	Évolution sur 1 an (T2 2016 / T2 2015)	13%	14%	15%	14%
Anciens	Écart / moyenne des 10 dernières années*	13%	12%	11%	12%
	Écart / moyenne de la période haute**	-11%	-2%	-1%	-5%



Maison	ns		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	lle-de-France
		Nombre de ventes au 2° trimestre 2016	n.s.	3 410	8 980	12 440
An	ciens	Évolution sur 1 an (T2 2016 / T2 2015)	n.s.	19%	10%	13%
An	ciens	Écart / moyenne des 10 dernières années*	n.s.	23%	17%	19%
		Écart / moyenne de la période haute**	n.s.	2%	-2%	-1%

n.s.: non significatif

Téléchargez les volumes de ventes au 2e trimestre 2016 dans l'ancien et le neuf

- * Variation entre le nombre de ventes d'un 2^e trimestre moyen des 10 dernières années (2006-2015) et le nombre de ventes au 2^e trimestre 2016.
- ** 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 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	T2 2015	T3 2015	T4 2015	T1 2016	T2 2016
Indice brut	122,6	124,5	124,1	124,5	125,9
Prix au m ²	7 890 €	8 010 €	7 990 €	8 010 €	8 100 €
Variation annuelle	-2,9%	-1,0%	0,4%	1,3%	2,6%
Variation trimestrielle brute	-0,2%	1,5%	-0,3%	0,3%	1,1%
Variation trimestrielle CVS	-0,2%	0,6%	0,7%	0,2%	1,2%

Petite Couronne	T2 2015	T3 2015	T4 2015	T1 2016	T2 2016
Indice brut	113,5	114,9	113,1	113,2	114,6
Prix au m²	4 230 €	4 280 €	4 220 €	4 220 €	4 270 €
Variation annuelle	-2,2%	-1,6%	-2,3%	-0,7%	1,0%
Variation trimestrielle brute	-0,5%	1,2%	-1,5%	0,1%	1,2%
Variation trimestrielle CVS	-0,5%	-0,2%	-0,7%	0,7%	1,2%

Hauts-de-Seine	T2 2015	T3 2015	T4 2015	T1 2016	T2 2016
Indice brut	115,6	117,0	115,1	115,6	117,0
Prix au m ²	5 150€	5 210 €	5 130€	5 150 €	5 210 €
Variation annuelle	-2,3%	-1,4%	-2,6%	-0,6%	1,2%
Variation trimestrielle brute	-0,5%	1,2%	-1,6%	0,4%	1,2%
Variation trimestrielle CVS	-0,5%	-0,2%	-0,9%	1,1%	1,3%

Seine-Saint-Denis	T2 2015	T3 2015	T4 2015	T1 2016	T2 2016
Indice brut	109,5	110,9	109,2	108,8	109,8
Prix au m²	3 130 €	3 170 €	3 130 €	3 110 €	3 140 €
Variation annuelle	-1,8%	-1,6%	-2,0%	-1,0%	0,3%
Variation trimestrielle brute	-0,3%	1,3%	-1,5%	-0,4%	0,9%
Variation trimestrielle CVS	-0,4%	-0,3%	-0,5%	0,3%	0,8%

Val-de-Marne	T2 2015	T3 2015	T4 2015	T1 2016	T2 2016
Indice brut	111,5	112,9	111,3	111,1	112,5
Prix au m ²	4 090 €	4 140 €	4 080 €	4 070 €	4 130 €
Variation annuelle	-2,4%	-1,9%	-1,7%	-0,8%	0,9%
Variation trimestrielle brute	-0,4%	1,2%	-1,4%	-0,2%	1,3%
Variation trimestrielle CVS	-0,4%	-0,2%	-0,4%	0,2%	1,2%





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

Grande Couronne	T2 2015	T3 2015	T4 2015	T1 2016	T2 2016
Indice brut	102,4	103,9	102,2	101,6	102,1
Prix au m ²	2 890 €	2 930 €	2 890 €	2 870 €	2880€
Variation annuelle	-3,4%	-2,8%	-2,7%	-1,3%	-0,3%
Variation trimestrielle brute	-0,5%	1,5%	-1,6%	-0,6%	0,5%
Variation trimestrielle CVS	-0,5%	-0,2%	-0,5%	0,0%	0,5%

Seine-et-Marne	T2 2015	T3 2015	T4 2015	T1 2016	T2 2016
Indice brut	100,0	101,0	99,5	98,0	98,3
Prix au m²	2 570 €	2 600 €	2 560 €	2 520 €	2 530 €
Variation annuelle	-2,2%	-2,9%	-1,8%	-1,9%	-1,6%
Variation trimestrielle brute	0,1%	1,0%	-1,4%	-1,6%	0,4%
Variation trimestrielle CVS	-0,1%	-0,5%	-0,2%	-1,1%	0,1%

Yvelines	T2 2015	T3 2015	T4 2015	T1 2016	T2 2016
Indice brut	105,5	107,3	105,3	105,4	106,0
Prix au m²	3 600 €	3 660 €	3 600 €	3 600 €	3 620 €
Variation annuelle	-3,8%	-2,6%	-4,0%	-1,0%	0,5%
Variation trimestrielle brute	-0,8%	1,7%	-1,8%	0,0%	0,6%
Variation trimestrielle CVS	-0,7%	0,0%	-1,2%	0,9%	0,8%

Essonne	T2 2015	T3 2015	T4 2015	T1 2016	T2 2016
Indice brut	99,8	101,4	100,2	99,1	99,2
Prix au m²	2 550 €	2 590 €	2 560 €	2 530 €	2 530 €
Variation annuelle	-3,6%	-2,9%	-1,4%	-1,2%	-0,7 %
Variation trimestrielle brute	-0,5%	1,6%	-1,2%	-1,1%	0,1%
Variation trimestrielle CVS	-0,5%	-0,2%	0,1%	-0,6%	0,1%

Val-d'Oise	T2 2015	T3 2015	T4 2015	T1 2016	T2 2016
Indice brut	100,8	102,0	100,4	99,8	100,3
Prix au m ²	2 620 €	2 650 €	2610€	2 600 €	2610€
Variation annuelle	-3,4%	-3,3%	-2,0%	-1,4%	<i>-0,5%</i>
Variation trimestrielle brute	-0,4%	1,2%	-1,5%	-0,6%	0,5%
Variation trimestrielle CVS	-0,6%	-0,6%	-0,1%	-0,1%	0,3%

lle-de-France	T2 2015	T3 2015	T4 2015	T1 2016	T2 2016
Indice brut	115,1	116,7	115,5	115,6	116,8
Prix au m²	5 230€	5 300 €	5 250 €	5 250 €	5310€
Variation annuelle	-2,8%	-1,6%	-1,1%	0,1%	1,5%
Variation trimestrielle brute	-0,4%	1,4%	-1,0%	0,1%	1,0%
Variation trimestrielle CVS	-0,4%	0,1%	0,0%	0,4%	1,0%





Les maisons en Petite Couronne :

Petite Couronne	T2 2015	T3 2015	T4 2015	T1 2016	T2 2016
Indice brut	105,7	109,2	106,2	106,9	107,8
Prix de vente	335 800 €	347 100 €	337 300 €	339 600 €	342 500 €
Variation annuelle	-2,4%	-1,6%	-0,8%	1,1%	2,0%
Variation trimestrielle brute	0,0%	3,4%	-2,8%	0,7%	0,8%
Variation trimestrielle CVS	-0,6%	0,8%	-0,5%	1,3%	0,3%

Hauts-de-Seine	T2 2015	T3 2015	T4 2015	T1 2016	T2 2016
Indice brut	110,0	114,0	109,0	111,8	111,9
Prix de vente	552 600 €	572 800 €	547 600 €	561 700€	561 900 €
Variation annuelle	-1,5%	-1,6%	-2,7%	2,5%	1,7%
Variation trimestrielle brute	0,9%	3,6%	-4,4%	2,6%	0,0%
Variation trimestrielle CVS	0,3%	0,8%	-2,0%	3,5%	-0,6%

Seine-Saint-Denis	T2 2015	T3 2015	T4 2015	T1 2016	T2 2016
Indice brut	102,2	105,8	104,2	103,0	104,5
Prix de vente	255 300 €	264 100 €	260 300 €	257 300 €	261 000 €
Variation annuelle	-3,6%	-1,6%	1,1%	-0,3%	2,2%
Variation trimestrielle brute	-1,1%	3,5%	-1,5%	-1,2%	1,5%
Variation trimestrielle CVS	-1,7%	1,2%	0,9%	-0,8%	1,0%

Val-de-Marne	T2 2015	T3 2015	T4 2015	T1 2016	T2 2016
Indice brut	104,6	107,7	105,1	105,3	106,6
Prix de vente	334 400 €	344 300 €	336 000 €	336 700 €	340 800 €
Variation annuelle	-2,3%	-1,5%	-0,6%	0,6%	<i>1,9%</i>
Variation trimestrielle brute	-0,1%	3,0%	-2,4%	0,2%	1,2%
Variation trimestrielle CVS	-0,5%	0,6%	-0,1%	0,8%	0,7%





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

Grande Couronne	T2 2015	T3 2015	T4 2015	T1 2016	T2 2016
Indice brut	102,1	104,3	102,0	101,8	102,9
Prix de vente	267 800 €	273 600 €	267 700 €	267 100 €	270 000 €
Variation annuelle	-1,7%	-1,5%	-0,3%	0,2%	0,8%
Variation trimestrielle brute	0,4%	2,1%	-2,2%	-0,2%	1,1%
Variation trimestrielle CVS	-0,2%	0,1%	-0,1%	0,4%	0,4%

Seine-et-Marne	T2 2015	T3 2015	T4 2015	T1 2016	T2 2016
Indice brut	100,7	102,5	100,6	100,2	101,3
Prix de vente	227 000 €	231 100 €	226 700 €	226 000 €	228 400 €
Variation annuelle	-1,7%	-1,8%	-0,1%	0,1%	0,6%
Variation trimestrielle brute	0,5%	1,8%	-1,9%	-0,3%	1,1%
Variation trimestrielle CVS	-0,2%	-0,1%	0,1%	0,2%	0,3%

Yvelines	T2 2015	T3 2015	T4 2015	T1 2016	T2 2016
Indice brut	103,3	105,8	102,8	103,0	103,9
Prix de vente	351 000 €	359 500 €	349 300 €	350 100 €	353 000 €
Variation annuelle	-1,4%	-1,1%	-0,8%	0,4%	0,6%
Variation trimestrielle brute	0,7%	2,4%	-2,8%	0,2%	0,8%
Variation trimestrielle CVS	0,0%	0,2%	-0,6%	0,9%	0,0%

Essonne	T2 2015	T3 2015	T4 2015	T1 2016	T2 2016
Indice brut	101,4	103,8	101,4	101,0	102,4
Prix de vente	271 400 €	277 800 €	271 500 €	270 300 €	274 200 €
Variation annuelle	-1,9%	-1,3%	-0,2%	-0,1%	1,0%
Variation trimestrielle brute	0,3%	2,4%	-2,3%	-0,5%	1,4%
Variation trimestrielle CVS	-0,5%	0,3%	-0,2%	0,3%	0,7%

Val-d'Oise	T2 2015	T3 2015	T4 2015	T1 2016	T2 2016
Indice brut	102,9	104,9	103,4	102,9	104,1
Prix de vente	262 700 €	267 900 €	264 000 €	262 800 €	265 700 €
Variation annuelle	-1,8%	-1,7%	0,2%	0,2%	1,2%
Variation trimestrielle brute	0,1%	2,0%	-1,4%	-0,5%	1,1%
Variation trimestrielle CVS	-0,2%	0,1%	0,5%	-0,2%	0,8%

lle-de-France	T2 2015	T3 2015	T4 2015	T1 2016	T2 2016
Indice brut	103,2	105,8	103,3	103,4	104,4
Prix de vente	288 100 €	295 400 €	288 300 €	288 600 €	291 500 €
Variation annuelle	-1,9%	-1,5%	-0,5%	0,5%	1,2%
Variation trimestrielle brute	0,3%	2,5%	-2,4%	0,1%	1,0%
Variation trimestrielle CVS	-0,3%	0,3%	-0,2%	0,7%	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 lle 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'Ilede-France et dans laquelle les notaires déclarent le nombre réel des ventes signées dans leur office, tous types de biens confondus (taux moyen de réponse à l'enquête en 2013 : 97%).

Les prix

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

Les prix par département

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

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

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

Dans les tableaux de prix par département figurant dans le dossier, deux séries sont désormais présentées : les variations trimestrielles corrigées des variations saisonnières (voir définition CVS en page suivante)

 les variations trimestrielles brutes (non CVS)

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

Les prix par commune, quartier et arrondissement de Paris

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



Les publications

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

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

Les projections de prix issues des avant-contrats

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

7 indicateurs sont désormais diffusés : - prix au m² des appartements anciens en lle-de-France, en Petite Couronne, à Paris et dans les Hauts-de-Seine;

- prix de vente des maisons anciennes en lle-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 aleurs exactes issues des calculs. Des écarts peuvent donc exister entre les variations présentées dans les tableaux et celles que vous pouvez recalculer à partir des chiffres arrondis. De la même façon, les volumes de ventes publiés sont arrondis à la dizaine alors que les calculs d'évolutions sont effectués sur les valeurs exactes.

Correction des variations saisonnières (CVS)

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

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

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

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

