
Un nouveau référentiel des prix pour les communes : le prix "standardisé"

Les Notaires de Paris-Ile-de-France communiquent désormais des prix immobiliers standardisés pour les communes d'Ile-de-France, les quartiers et arrondissements parisiens, en complément des prix médians*. Ils reflètent l'état du marché à un moment donné, avec une précision accrue.

Ces valeurs sont calculées à partir des données de la Base immobilière BIEN, alimentée au quotidien par les notaires de la Région.

Les prix médians des appartements et des maisons sont par nature liés à la **structure des ventes (surfaces, caractéristiques,...)** au cours d'un trimestre.

Par exemple, une forte hausse trimestrielle de la part des ventes des grandes maisons (caractéristique = surface), engendre de fait une forte hausse du prix médian des maisons.

Pour lisser ces phénomènes liés aux seules caractéristiques des biens vendus, les notaires franciliens ont élaboré pour chaque commune des "**prix standardisés**" à partir des principes méthodologiques des indices Notaires – INSEE. Ils permettent une analyse des marchés locaux indépendante de la seule structure du marché.

Cette nouvelle base de calcul est appliquée pour chaque commune francilienne à partir d'un seuil minimum de 30 ventes d'un type de bien (appartement ou maison), acquises par des personnes physiques au cours des 5 dernières années (dont au moins 5 au dernier trimestre étudié).

En outre, pour garantir la pertinence des informations à communiquer, un système de notation des nouvelles valeurs ainsi calculées permettra de valider ou d'invalider en amont leur publication.

Ce « prix standardisé » tient compte à la fois de la structure et de la qualité des biens vendus pour chaque commune

La prise en compte de l'ensemble des ventes dans la commune sur 5 ans, permet la mise en place d'un modèle « hédonique », qui estime l'avantage issu de chacune des caractéristiques propres d'un bien (étage, présence d'ascenseur, salle(s) de bain, ...), et la valorisation qui peut en être déduite.

Par exemple, alors que le fait de disposer de 2 salles de bains plutôt qu'une seule augmente le prix au m² (toutes choses égales par ailleurs), le modèle calculera un coefficient permettant de mesurer le montant de cette survalorisation.

Chaque commune disposera d'un modèle spécifique basé sur les biens mutés depuis 5 ans (sous réserve d'un nombre suffisant de ventes) et permettant une standardisation du prix de chaque bien vendu au cours du dernier trimestre.

Du point de vue de la publication, rien ne change : nous continuons à présenter le prix calculé pour le trimestre et l'évolution sur un an des principales communes lors des conférences de presse des Notaires de Paris – Île-de-France et les prix par commune sont disponibles sur notre site Internet (<http://paris.notaires.fr>), accompagnés des évolutions sur 3 mois, 1 an et 5 ans. Des historiques sont calculés depuis le 4e trimestre 2000.

* Dans le cadre de la mission de service public confiée au Notariat sur les prix de l'immobilier, les prix médians par commune restent disponibles à l'adresse suivante : **www.immobilier.notaires.fr**