

# Le marché immobilier résidentiel ancien

## dans le Grand Paris

**Dossier de presse**

**28 novembre 2019**



## Sommaire

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

# Communiqué de presse

28 novembre 2019

## CONJONCTURE IMMOBILIERE EN ILE-DE-FRANCE

**3<sup>e</sup> trimestre 2019 : marché toujours dynamique avec des volumes de ventes en nette progression et des prix en hausse annuelle de 3,6%.**

La bonne tenue du marché immobilier s'est prolongée ces derniers mois avec des volumes de ventes qui continuent de progresser au même rythme que les trimestres précédents. Cette augmentation se produit sur l'ensemble des départements de la région à l'exception habituelle de la Capitale, dont l'activité reste bridée par le manque d'offre. Pour le moment, cette hausse de l'activité n'a pas modifié la dynamique des prix, en évolution annuelle de 4,7% dans la région pour les appartements et de 1,2% pour les maisons au 3<sup>e</sup> trimestre 2019. Les perspectives d'activité pour les prochains mois restent bien orientées, sous réserve que la solvabilité des ménages continue d'être assurée par des taux d'intérêt très faibles et que les évolutions de prix soient contenues.

### Volumes de ventes au 3<sup>e</sup> trimestre 2019

Logements anciens



Ile-de-France



**+9% en un an**  
52 140 ventes

Appartements anciens



Ile-de-France



**+9% en un an**  
34 480 ventes

Maisons anciennes



Ile-de-France



**+8% en un an**  
17 670 ventes

### Pas de trêve estivale pour les volumes de ventes

L'activité a continué de progresser en Ile-de-France au 3<sup>e</sup> trimestre 2019, les volumes de ventes de logements anciens affichant une hausse de 9% par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2018. L'activité continue donc de s'étoffer à un rythme légèrement plus élevé que ce que l'on observait déjà en rythme annuel au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 (+7%) et au 2<sup>e</sup> trimestre (+4%). Les ressorts de l'activité n'ont pas changé : les taux sont restés historiquement bas cet été, le contexte macro-économique et financier restant favorable à l'acquisition immobilière.

Les progressions des volumes de ventes d'appartements (+9%) et de maisons (+8%) sont très proches. **Le marché parisien est resté en retrait par rapport aux autres secteurs géographiques**, avec une augmentation de ses ventes limitée à 1%. Dans les autres départements de la Petite Couronne, les hausses d'activité se situent en moyenne à 6%.

**La Grande Couronne** bénéficie toujours d'un marché très fluide, grâce à une offre qui s'est beaucoup développée et à des prix encore accessibles. Elle **enregistre une nouvelle fois la plus forte hausse de ventes de la région avec une croissance de 20% du nombre d'appartements vendus**. Pour mieux comprendre la bonne tenue de ce marché, on rappellera que le budget médian d'acquisition d'un appartement en grande Couronne varie de 150 000 € dans l'Essonne pour une surface de 63 m<sup>2</sup> à 216 700 € dans les Yvelines pour une surface de 66 m<sup>2</sup>.

Un léger accroissement de la part des appartements de 3 pièces et plus et des maisons de 6 pièces et plus laissent à penser que ce sont les propriétaires-occupants qui ont impulsé la hausse de l'activité dans l'ancien<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Du 3<sup>e</sup> trimestre 2018 au 3<sup>e</sup> trimestre 2019, la part des ventes d'appartements est passée de 34 à 35% pour les 3 pièces, de 23 à 24% pour les 4 pièces et de 40 à 45% pour les maisons de 6 pièces et plus.

### Informations presse

Chambre des Notaires de Paris - Vanessa MOISAN : 01 44 82 24 32 - communication@paris.notaires.fr

Albera Conseil - : Léa de LAMOTTE : 01 48 24 04 50 - Idelamotte@alberaconseil.fr

## Prix au m<sup>2</sup> 3<sup>e</sup> trimestre 2019

Indices Notaires-INSEE

Appartements  
anciens

### Ile-de-France



6 250 / m<sup>2</sup>  
+4,7% en un an

### Paris



10 080 € / m<sup>2</sup>  
+6,1% en un an

## Prix de vente 3<sup>e</sup> trimestre 2019

Indices Notaires-INSEE

Maisons  
anciennes

### Ile-de-France



316 600 €  
+1,2% en un an

## Le volume des ventes est globalement très actif ces 12 derniers mois

On attend une très bonne année 2019, compte tenu des résultats déjà obtenus pendant les 9 premiers mois de l'année. En un an, du 4<sup>e</sup> trimestre 2018 au 3<sup>e</sup> trimestre 2019, les ventes de logements anciens progressent de 6% par rapport à la même période un an plus tôt.

Elles avoisinent 180 000 unités, soit un record historique d'activité. Paris reste la seule exception à cette tendance. Avec un peu moins de 37 000 ventes pendant les 12 derniers mois, le nombre de transactions reste encore inférieur de 5% à la moyenne annuelle des ventes observée pendant la période de fort dynamisme de 1999 à 2007 (38 500). Dans le même temps, en Ile-de-France, les ventes des 12 derniers mois ont augmenté de 11%.

## Au 3<sup>e</sup> trimestre 2019, les tendances précédemment observées sur les prix se sont prolongées

L'augmentation de l'activité au 3<sup>e</sup> trimestre n'a pas conduit à une accélération parallèle de la hausse des prix. Les évolutions constatées ce trimestre sont assez semblables à celles que l'on observe depuis plusieurs trimestres. Premièrement, **les hausses des prix des appartements restent plus fortes à Paris et désormais en proche Couronne, qu'en Grande Couronne où les prix n'évoluent guère.** Deuxièmement, **les prix des maisons sont stables** et encore inférieurs, dans plusieurs départements, à leur niveau constaté lors du précédent pic en 2011.

**Dans le détail, à Paris, le prix au m<sup>2</sup> a atteint 10 080 € le m<sup>2</sup> au 3<sup>e</sup> trimestre 2019, en hausse annuelle de 6,1%. D'après nos indicateurs avancés sur les avant-contrats, une légère accélération de la hausse des prix pourrait se produire et le prix au m<sup>2</sup> approcherait 10 300 € le m<sup>2</sup> en janvier dans la Capitale (+ 7% en un an).**

En Petite Couronne, **au 3<sup>e</sup> trimestre 2019, les augmentations des prix des appartements oscillent entre 4,3 et 5,2%, à peine en dessous du taux parisien.** En Grande Couronne, et malgré la forte expansion des ventes, on n'observe toujours pas de tension sur les prix. Les valeurs des appartements restent stables (+0,9% un an, soit le niveau de l'inflation). D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats des notaires du Grand Paris, ce mouvement va perdurer, même si la hausse des prix pourrait très légèrement s'accélérer pour les appartements en Petite comme en Grande Couronne.

**Pour les maisons,** au-delà des variations saisonnières habituelles et toujours assez marquées, **les prix sont assez stables** (+1,8% en un an en Petite Couronne et +0,9% en Grande Couronne). Ces tendances se maintiendraient jusqu'en janvier 2020.

## Des perspectives dans la continuité d'ici la fin de l'année

Jusqu'à présent, les acquéreurs ont bénéficié d'un contexte financier favorable à l'acquisition et d'une motivation forte, malgré le niveau des prix. Devenir propriétaire demande néanmoins un effort important, notamment au centre de l'agglomération.

Mais les ménages accordent plus que jamais leur confiance à la pierre. Les placements alternatifs crédibles manquent et dans le contexte actuel les ménages veulent sécuriser leur budget logement notamment dans la perspective de leur retraite. Ils sont encouragés par le niveau des taux d'intérêt, dont ils veulent profiter. Les perspectives de hausses des taux, qui restent souvent annoncées, incitent également à ne pas différer l'achat.

Enfin, ce contexte économique et social **laisse augurer à court terme la prolongation de la dynamique actuellement à l'œuvre,** sous réserve de l'impact des mouvements sociaux en décembre.

A plus long terme, des facteurs de préoccupations sont présents. La capacité des ménages à accéder à la propriété et la bonne tenue de l'activité restent très dépendants des conditions de financement (niveau des taux, facilité d'accès au crédit), alors que les revenus n'évoluent que modérément. C'est pourquoi, le renouvellement du parc, avec des logements accessibles au plus grand nombre et bénéficiant d'une empreinte énergétique réduite, reste une condition fondamentale à la poursuite du développement de la chaîne immobilière dans son ensemble.



## Les appartements en Ile-de-France :

### Activité record et hausse annuelle des prix toujours proche de 5% tirée par le cœur de l'agglomération

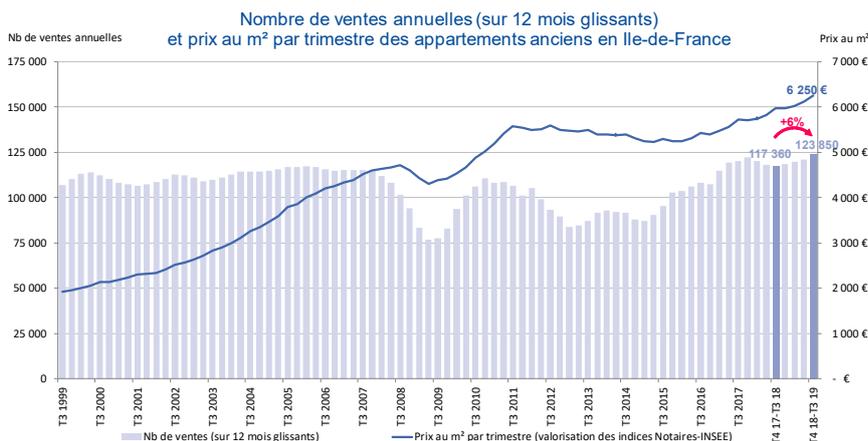
Avec près de 124 000 transactions en un an, les volumes de ventes d'appartements n'ont jamais été aussi élevés en Ile-de-France. Cela s'explique par une activité particulièrement soutenue depuis un an, mais surtout par des records de ventes atteints au 3<sup>e</sup> trimestre 2019, et ce dans l'ensemble des départements (hors Paris).

Côté prix, l'ascension se poursuit avec une hausse annuelle de 4,7% en un an. Celle-ci reste cependant essentiellement concentrée sur Paris (+6,1%) et la Petite Couronne (+4,5%). En Grande Couronne, l'évolution annuelle reste modérée (+0,9% en un an).

### Après une pause en fin d'année 2019, les prix des appartements franciliens repartiraient à la hausse en janvier 2020

Toujours portée par le dynamisme du marché Parisien et de la Petite Couronne, l'augmentation annuelle du prix des appartements devrait se poursuivre au cours des quatre prochains mois (5,9% prévu en janvier 2020). Dans le détail, l'évolution annuelle serait de +7% à Paris et +5,8% en Petite Couronne. Elle resterait plus contenue en Grande Couronne (+2,7%).

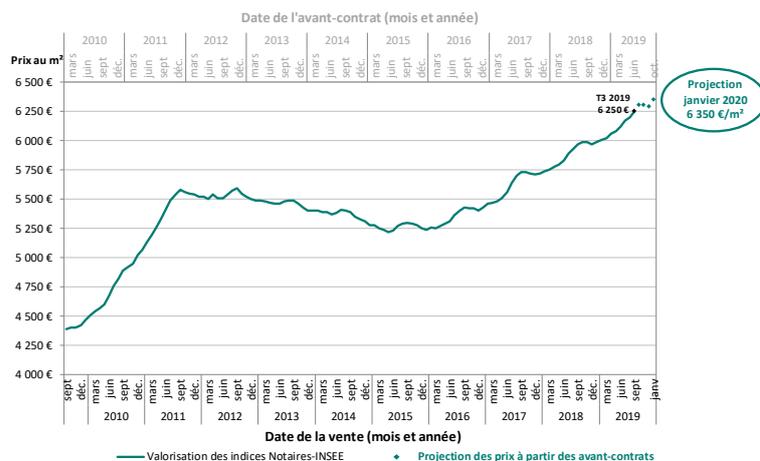
Janvier correspond à la période allant de novembre à janvier



Volumes de ventes d'appartements anciens en Ile-de-France	T4 2018 - T3 2019
Nombre de ventes	123 850
Variation : T 2017 - T3 2018 / T4 2018 - T3 2019	6%
Variation par rapport à 1999-2007	10%

Prix des appartements anciens en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T3 2019
Prix au m <sup>2</sup>	6 250 €
Variation en 1 an	4,7%
Variation brute en 3 mois	2,1%
Variation CVS en 3 mois	0,9%

Projection du prix au m<sup>2</sup> des appartements anciens en Ile-de-France



Prix des appartements anciens en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T3 2019	Projection janvier 2020
Prix au m <sup>2</sup>	6 250 €	6 350 €
Variation en 1 an	4,7%	5,9%
Variation brute en 3 mois	2,1%	0,7%
Variation CVS en 3 mois	0,9%	1,7%



## Les maisons en Ile-de-France :

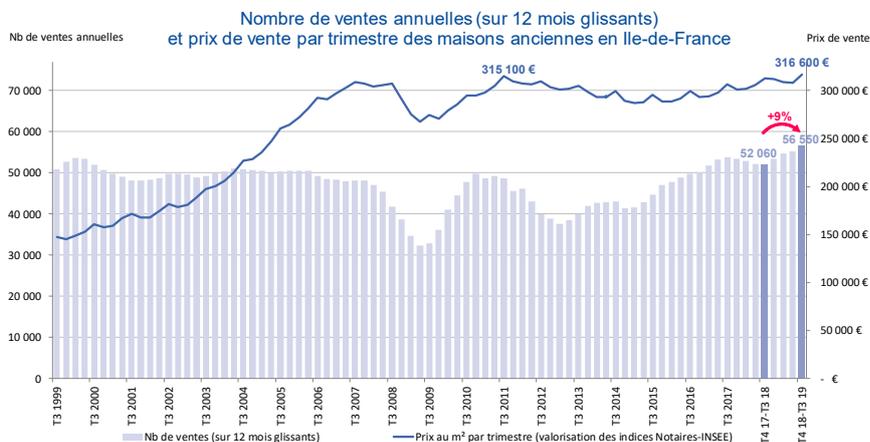
**Comme pour les appartements, une activité record avec une hausse annuelle des prix qui dépasse à peine 1%**

Le marché des maisons ne s'est jamais aussi bien porté avec une hausse annuelle des ventes de 9% en un an et de 13% par rapport à la période de haute activité 1999-2007. Comme pour les appartements, mais dans une moindre mesure, le 3<sup>e</sup> trimestre 2019 s'est montré plus dynamique en Grande Couronne (+9% en un an) qu'en Petite Couronne (+7% en un an).

En un an, le prix de vente des maisons n'a que légèrement progressé en Ile-de-France (+1,2%). Si en Grande Couronne le prix est resté stable (+0.9% en un an), la hausse a été plus rapide en Petite Couronne (+1,8%).

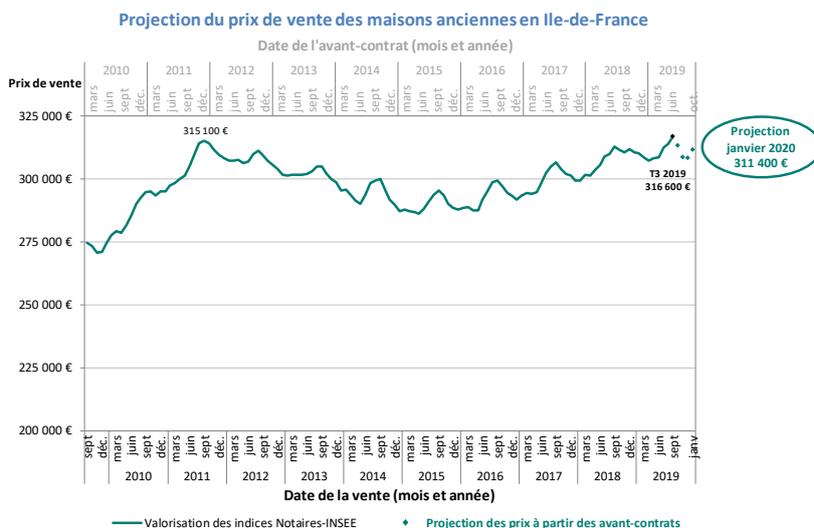
### Le prix des maisons franciliennes serait stable sur l'ensemble de l'année 2019

Les indicateurs avancés sur les avant-contrats des notaires du Grand Paris montrent que le prix de vente d'une maison en Ile-de-France s'établirait à 311 400 € en janvier 2020, contre 310 500 € en janvier 2019. On observerait ainsi une quasi-stagnation du prix des maisons (+0,3% en un an).



Volumes de ventes de maisons anciennes en Ile-de-France	T4 2018 - T3 2019
<b>Nombre de ventes</b>	56 550
<b>Variation : T4 2017 - T3 2018 / T4 2018 - T3 2019</b>	9%
<b>Variation par rapport à 1999-2007</b>	13%

Prix des maisons anciennes en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T3 2019
<b>Prix de vente</b>	316 600 €
<b>Variation en 1 an</b>	1,2%
<b>Variation brute en 3 mois</b>	2,7%
<b>Variation CVS en 3 mois</b>	0,9%



Prix des maisons anciennes en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T3 2019	Projection janvier 2020
<b>Prix de vente</b>	316 600 €	311 400 €
<b>Variation en 1 an</b>	1,2%	0,3%
<b>Variation brute en 3 mois</b>	2,7%	-0,6%
<b>Variation CVS en 3 mois</b>	0,9%	1,4%

Janvier correspond à la période allant de novembre à janvier



# Les volumes de ventes

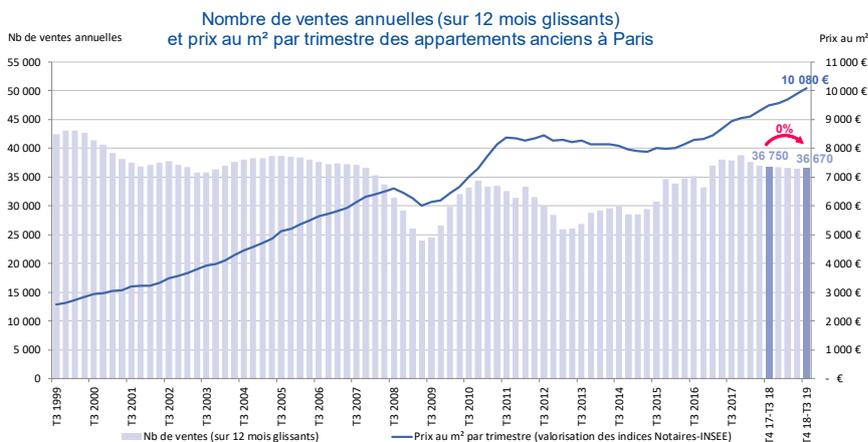


## Les appartements à Paris :

### Les tensions sur l'offre empêchent la progression des volumes de ventes

Alors que l'ensemble des départements franciliens affichent des volumes d'activité records, le marché parisien ne profite pas de cet essor et affiche une parfaite stabilité du nombre de ventes en un an. Ce moindre dynamisme s'explique par un manque d'offre.

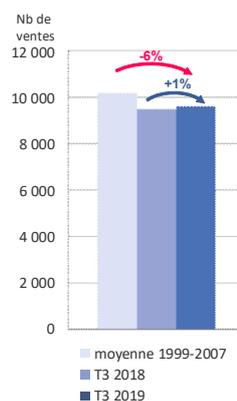
La barre symbolique des 10 000 €/m<sup>2</sup> a été franchie au mois de septembre 2019. En un an, les prix ont augmenté de 6,1% dans la Capitale.



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

Volumés de ventes d'appartements anciens à Paris		T4 2018 - T3 2019
Nombre de ventes		36 670
Variation : T4 2017 - T3 2018 / T4 2018 - T3 2019		0%
Variation par rapport à 1999-2007		-5%

Nombre de ventes trimestrielles d'appartements anciens à Paris



# Les prix



## Les appartements à Paris :

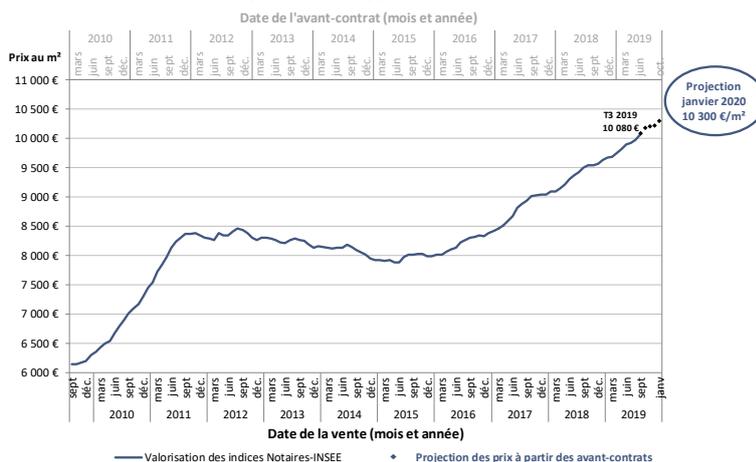
### Après une certaine accalmie, la hausse annuelle du prix des appartements parisiens s'établirait à 7% début 2020

D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats des notaires du Grand Paris, après avoir franchi le seuil des 10 000 €, la hausse du prix des appartements devrait se poursuivre à Paris au cours des prochains mois.

Le prix d'un appartement s'établirait ainsi à 10 300 €/m<sup>2</sup> en janvier 2020, soit une augmentation de 7% en un an.

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

Projection du prix au m<sup>2</sup> des appartements anciens à Paris



Prix des appartements anciens à Paris (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T3 2019	Projection janvier 2020
Prix au m <sup>2</sup>	10 080 €	10 300 €
Variation en 1 an	6,1%	7,0%
Variation brute en 3 mois	1,9%	1,3%
Variation CVS en 3 mois	1,0%	2,2%

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

Au 3<sup>e</sup> trimestre 2019, les prix oscillent entre 7 950 € le m<sup>2</sup> à La Goutte-d'Or (18<sup>e</sup> arrondissement) et 16 010 € dans le quartier Odéon (6<sup>e</sup>).

Le rapport entre le quartier le plus cher et le moins cher s'établit à 2. Cet écart est au plus bas historiquement. Au 4<sup>e</sup> trimestre 2000, le rapport entre le quartier le plus cher et le moins cher atteignait 5.

#### Les quartiers les plus abordables

Arr.	Quartier	Prix/m <sup>2</sup>	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
18e	71 - La Goutte-d'Or	7 950 €	9,0%	35,4%
18e	72 - La Chapelle	8 070 €	14,8%	38,7%
19e	75 - Amérique	8 100 €	1,3%	23,4%
19e	74 - Pont de Flandre	8 250 €	11,4%	39,3%
20e	78 - Saint-Fargeau	8 270 €	8,8%	28,5%

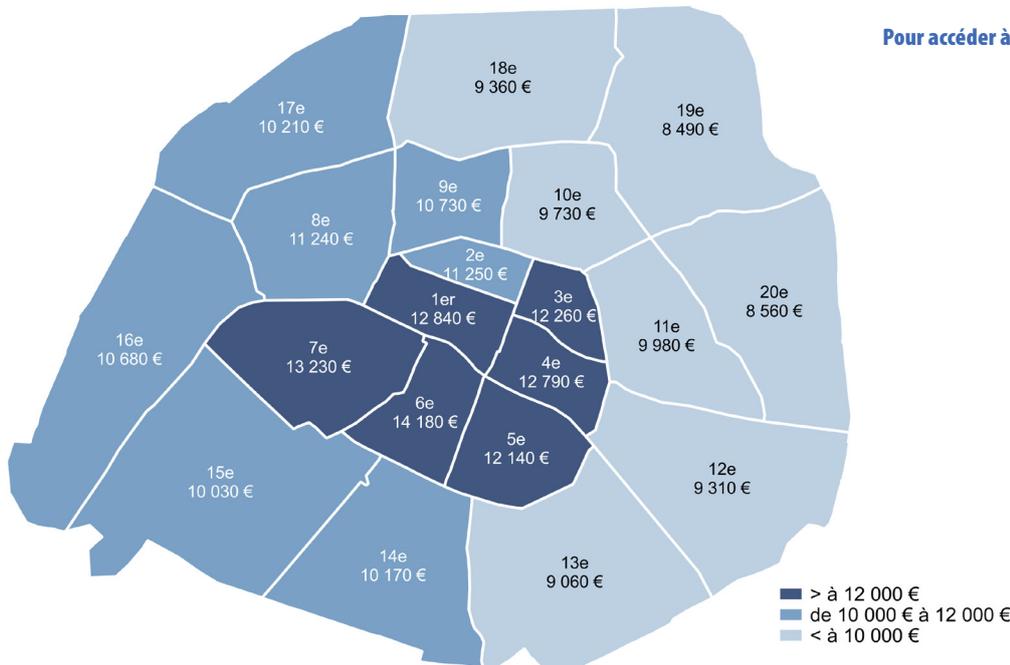
#### Les quartiers les plus chers

Arr.	Quartier	Prix/m <sup>2</sup>	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
6e	22 - Odéon	16 010 €	8,2%	38,1%
7e	26 - Les Invalides	15 510 €	10,7%	29,0%
6e	24 - Saint-Germain-des-Prés	15 390 €	-5,3%	9,3%
8e	29 - Champs-Élysées	15 210 €	n.s.	39,6%
6e	21 - Monnaie	14 920 €	6,3%	27,2%

Pour accéder à davantage de prix par quartier, cliquez ici

## Les 3 secteurs de Paris : l'est à moins de 10 000 €/m<sup>2</sup>, le centre à plus de 12 000 €/m<sup>2</sup> et l'ouest entre les 2

Prix au m<sup>2</sup> standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 3<sup>e</sup> trimestre 2019

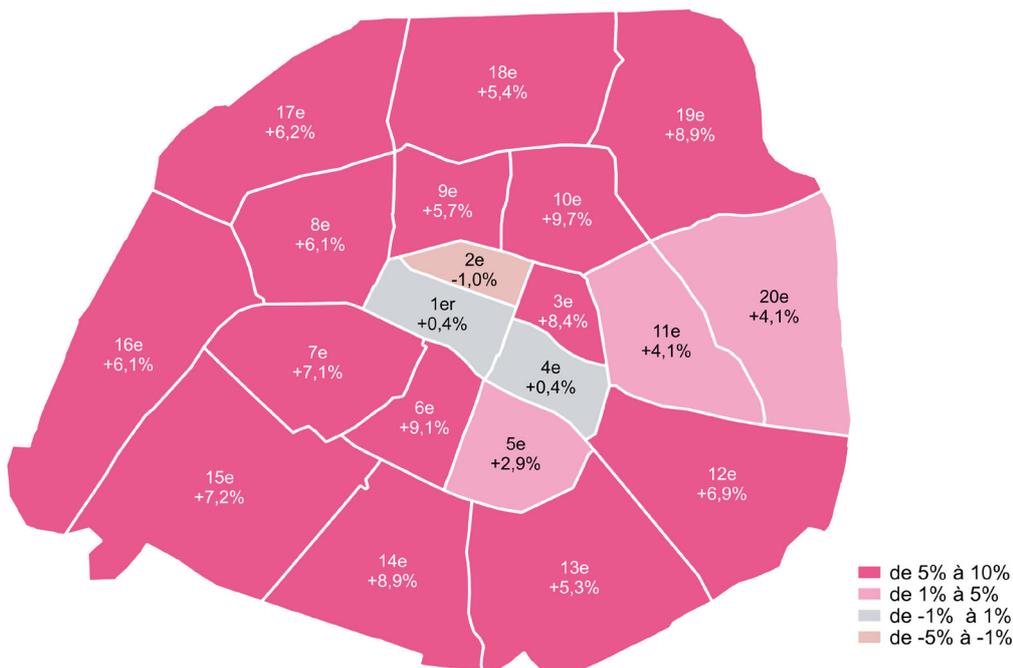


Pour accéder à la carte des prix, cliquez [ici](#)

13 arrondissements sur 20 dépassent désormais le seuil des 10 000 € le m<sup>2</sup>, contre 10 un an auparavant. Parmi eux, 6 arrondissements situés au cœur de la Capitale, affichent des prix supérieurs à 12 000 € le m<sup>2</sup>, dont le 6<sup>e</sup> où les prix dépassent pour la première fois 14 000 € le m<sup>2</sup>. A noter, seuls deux arrondissements (les 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup>) affichent toujours des prix au m<sup>2</sup> inférieurs à 9 000 €.

## Peu d'arrondissements parisiens échappent à une augmentation annuelle des prix de plus de 5%

Evolution annuelle des prix au m<sup>2</sup> standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 3<sup>e</sup> trimestre 2019



Au 3<sup>e</sup> trimestre 2019, une majorité des arrondissements enregistre une augmentation annuelle des prix de plus de 5%. Les hausses sont plus modérées dans les 1<sup>er</sup>, 4<sup>e</sup>, 5<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements, tandis que le 2<sup>e</sup> échappe à la hausse généralisée.



## Les volumes de ventes

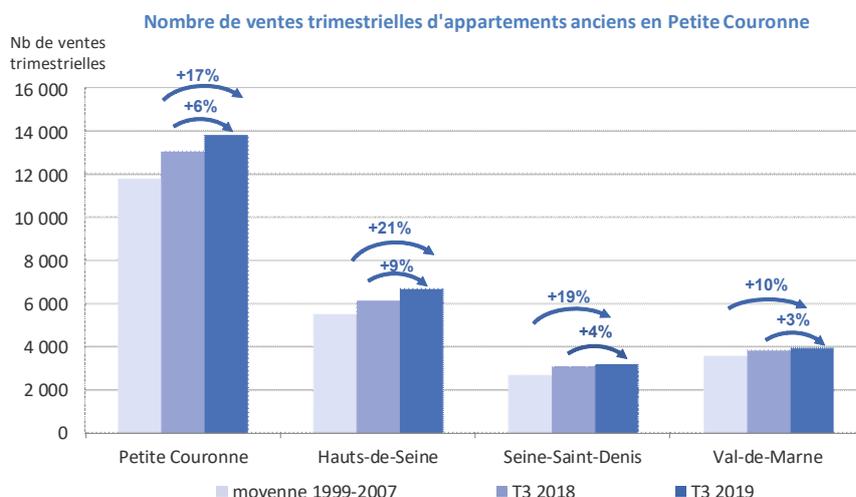


### Les appartements en Petite Couronne :

#### Une hausse de l'activité généralisée

Avec 13 820 ventes d'appartements au 3<sup>e</sup> trimestre 2019, la Petite Couronne affiche un nombre de transactions record et en hausse de 6% par rapport au déjà très bon 3<sup>e</sup> trimestre 2018. Le nombre de ventes est même supérieur de 17% à celui observé au cours de la période de haute activité 1999-2007.

Si les Hauts-de-Seine restent le département le plus dynamique (+9% en un an), la hausse des ventes est significative dans l'ensemble des départements de la Petite Couronne.



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

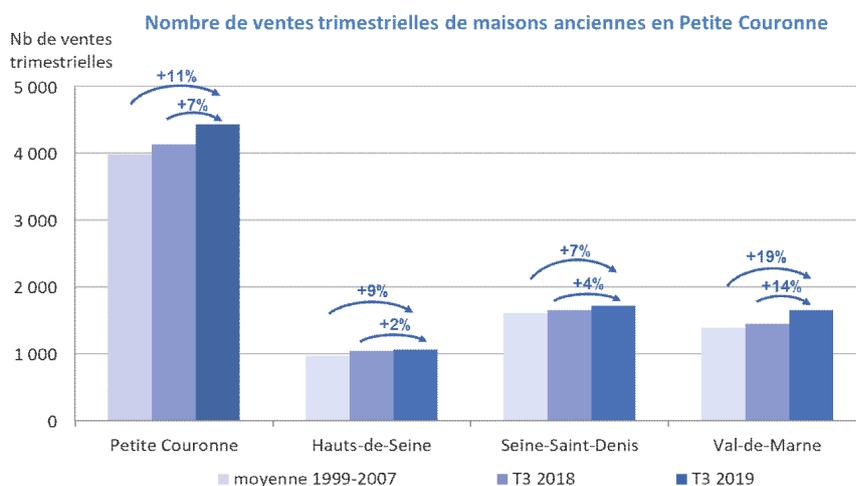


### Les maisons en Petite Couronne :

#### Progression des volumes de ventes, notamment dans le Val-de-Marne

Comme pour les appartements, avec une progression des ventes de 7% par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2018, le marché des maisons affiche des niveaux de ventes particulièrement élevés au 3<sup>e</sup> trimestre 2019.

Le Val-de-Marne est le département où la hausse a été la plus notable (+14% par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2018). A noter que le marché des maisons représente moins d'un quart des transactions en Petite Couronne.



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

# Les prix



## Les appartements en Petite Couronne :

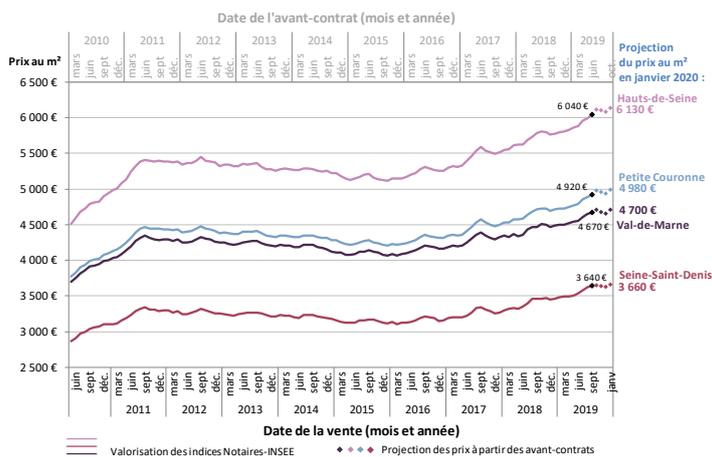
**La hausse des prix, très homogène au 3<sup>e</sup> trimestre 2019 selon les départements, pourrait s'accélérer en début d'année prochaine**

Le prix des appartements en Petite Couronne affiche une progression annuelle de 4,5% par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2018. Si la hausse est homogène dans l'ensemble, c'est en Seine-Saint-Denis que les prix ont le plus augmenté (+5,2% en un an). A noter, il faut désormais déboursier plus de 6000 €/m<sup>2</sup> pour acquérir un appartement dans les Hauts-de-Seine.

D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats des notaires du Grand Paris, les prix devraient encore progresser dans les prochains mois. Le seuil de 5000 €/m<sup>2</sup> sur l'ensemble de la Petite Couronne pourrait être atteint dès le début de l'année 2020.

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

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

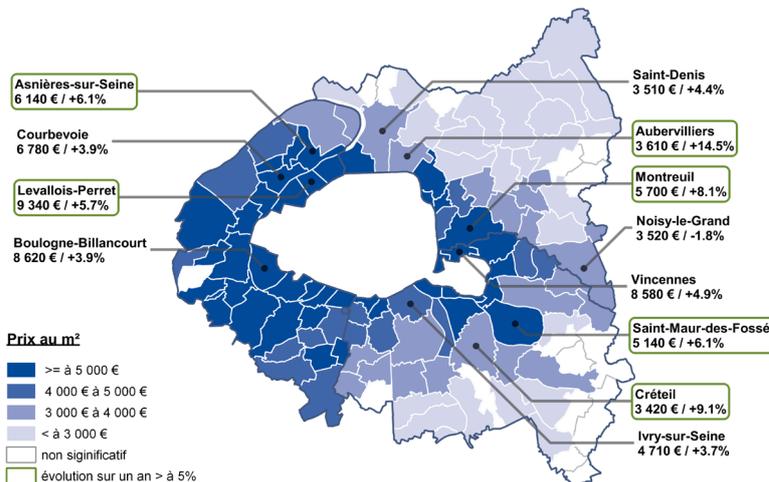


Prix des appartements anciens au T3 2019 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
<b>Prix au m<sup>2</sup></b>	4 920 €	6 040 €	3 640 €	4 670 €
<b>Variation en 1 an</b>	4,5%	4,4%	5,2%	4,3%
<b>Variation brute en 3 mois</b>	2,7%	2,6%	3,1%	2,7%
<b>Variation CVS en 3 mois</b>	1,2%	1,2%	1,0%	1,2%

Projection des prix des appartements anciens en janvier 2020	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
<b>Prix au m<sup>2</sup></b>	4 980 €	6 130 €	3 660 €	4 700 €
<b>Variation en 1 an</b>	5,8%	6,3%	6,0%	4,7%
<b>Variation brute en 3 mois</b>	0,3%	0,4%	0,2%	0,1%
<b>Variation CVS en 3 mois</b>	1,4%	1,3%	1,5%	1,4%

## Prix au m<sup>2</sup> standardisés des appartements anciens par commune au 3<sup>e</sup> trimestre 2019

Au 3<sup>e</sup> trimestre, une hausse sensible des prix s'observe dans une majorité des communes de la Petite Couronne. Sur les 12 communes représentées, la moitié affiche une progression annuelle des prix supérieure à 5%.



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici



## Les maisons en Petite Couronne :

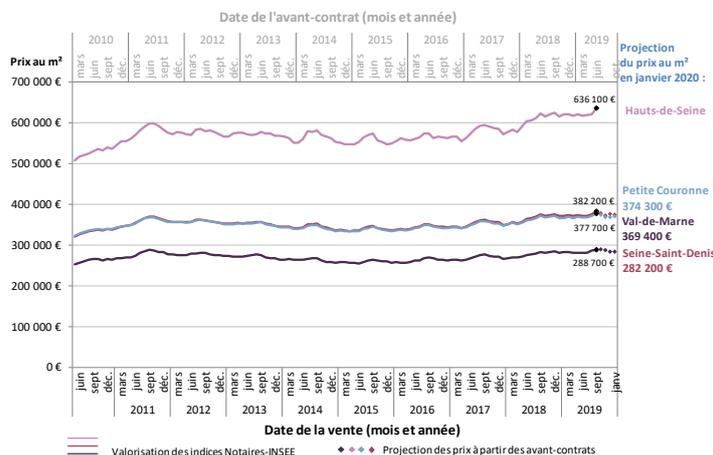
### Une hausse des prix contenue dans tous les départements au 3e trimestre 2019 et quasiment stables sur un an début 2020

En Petite Couronne, le prix des maisons a progressé de 1,8% en un an, soit nettement moins que le prix des appartements (+4,5% en un an) mais deux fois plus que celui des maisons en Grande Couronne (+0,9%). Les hausses sont modérées pour tous les départements, allant de 1,6% à 2,1% dans les Hauts-de-Seine.

D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats des notaires du Grand Paris, les prix devraient se stabiliser dans les prochains mois. La progression annuelle du prix des maisons resterait limitée à 0,9%, soit très proche du niveau actuel de l'inflation.

Janvier correspond à la période allant de novembre à janvier

Projection du prix de vente des maisons anciennes en Petite Couronne



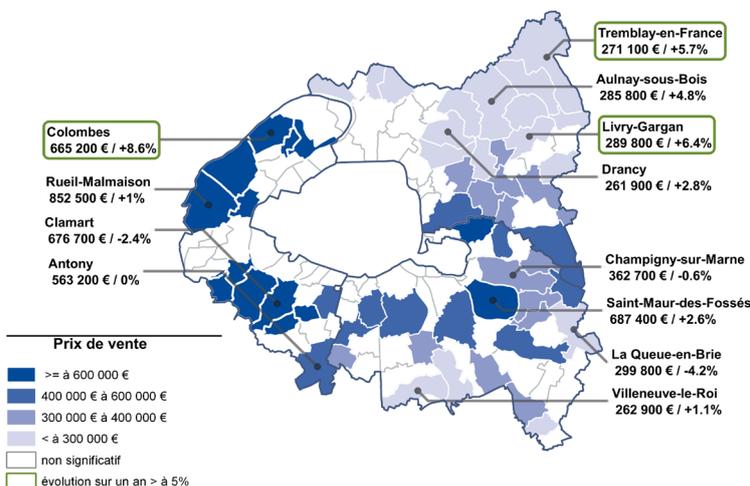
Prix des maisons anciennes au T3 2019 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	382 200 €	636 100 €	288 700 €	377 700 €
Variation en 1 an	1,8%	2,1%	1,7%	1,6%
Variation brute en 3 mois	2,8%	3,0%	2,9%	2,7%
Variation CVS en 3 mois	0,7%	1,2%	0,6%	0,4%

Projection des prix des maisons anciennes en janvier 2020	Petite Couronne	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	374 300 €	282 200 €	369 400 €
Variation en 1 an	0,9%	0,3%	0,9%
Variation brute en 3 mois	-0,9%	-1,9%	-1,0%
Variation CVS en 3 mois	0,9%	0,3%	1,0%

### Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 3e trimestre 2019

Côté maison, malgré la tendance haussière généralisée, l'augmentation des prix par communes reste plus modérée. Parmi les communes représentées, peu enregistrent des hausses annuelles supérieures à 5%.

Pour acquérir une maison dans l'une des communes les plus prisées des Hauts-de-Seine (Suresnes, Sèvres, Rueil-Malmaison, Asnières-sur-Seine, Meudon), il faut déboursier plus de 825 000 €



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici



## Les volumes de ventes

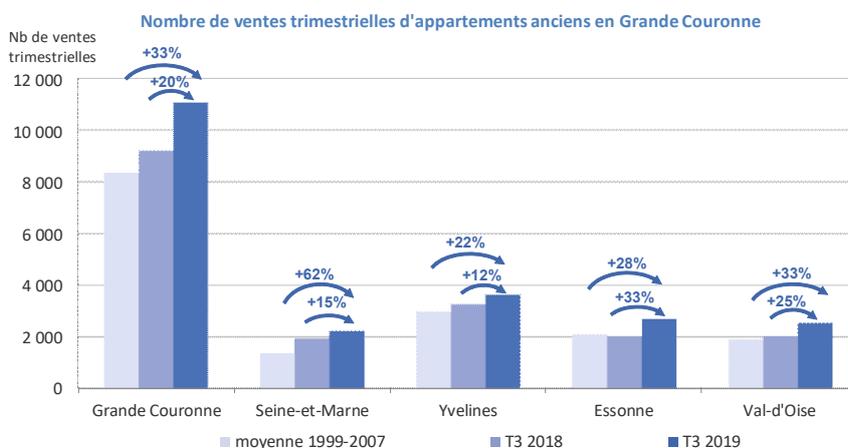


### Les appartements en Grande Couronne :

#### Le secteur enregistrant la plus forte progression de l'activité en Ile-de-France

En Grande Couronne, l'activité au 3<sup>e</sup> trimestre s'est montrée remarquablement dynamique. Le nombre de ventes d'appartements est en hausse de 20% par rapport au même trimestre l'année dernière.

L'augmentation est ainsi nettement supérieure à celle observée en Petite Couronne (+6%) et à Paris (+1%).

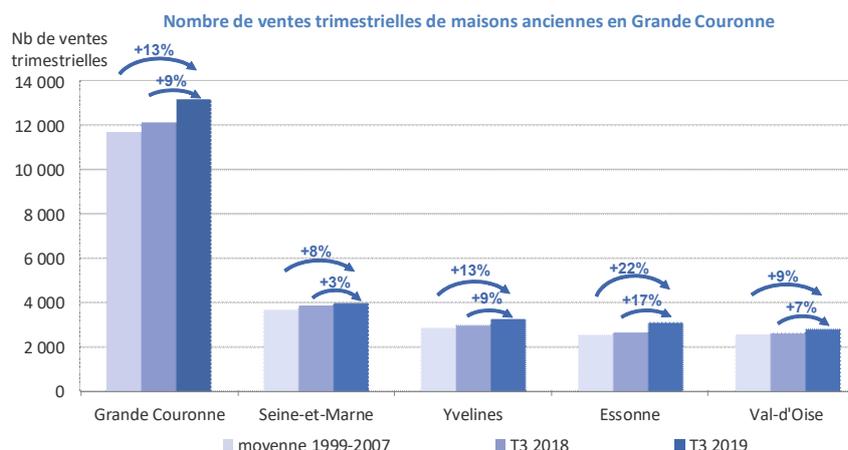


### Les maisons en Grande Couronne :

#### Activité très dynamique, excepté dans le Val-d'Oise

Même si la progression du nombre de ventes de maisons est moins forte que pour les appartements, le niveau d'activité atteint au 3<sup>e</sup> trimestre 2019 reste exceptionnellement élevé. Les ventes trimestrielles sont en hausse de 9% en un an et de 13% par rapport à la période de haute activité 1999-2007.

Si l'augmentation est généralisée à l'ensemble de la Grande Couronne, l'Essonne se démarque avec +17% en un an.



# Les prix

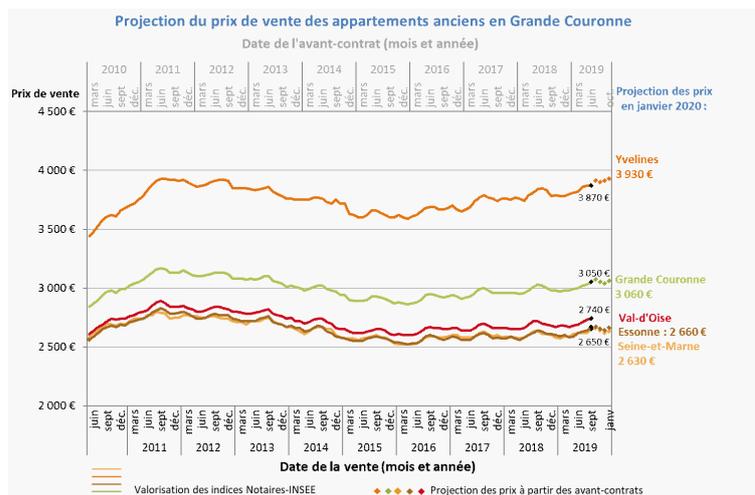


## Les appartements en Grande Couronne :

**Les prix sont stables sur l'année écoulée mais une légère hausse des prix est attendue ces prochains mois**

Il faut compter un peu plus de 3 000 €/m<sup>2</sup> pour acquérir un appartement en Grande Couronne. Ce prix est resté stable depuis le 3<sup>e</sup> trimestre 2018 avec une progression en un an de 0,9%. La hausse la plus prononcée s'est produite dans l'Essonne avec une hausse des prix de 1,2%, soit à peine plus élevée que l'ensemble de la Grande Couronne.

Dans les prochains mois, le prix des appartements devrait peu bouger par rapport aux prix publiés au 3<sup>e</sup> trimestre 2019. L'évolution annuelle des prix atteindrait +2,7% en janvier 2020 pour s'établir à 3 060 €/m<sup>2</sup>.

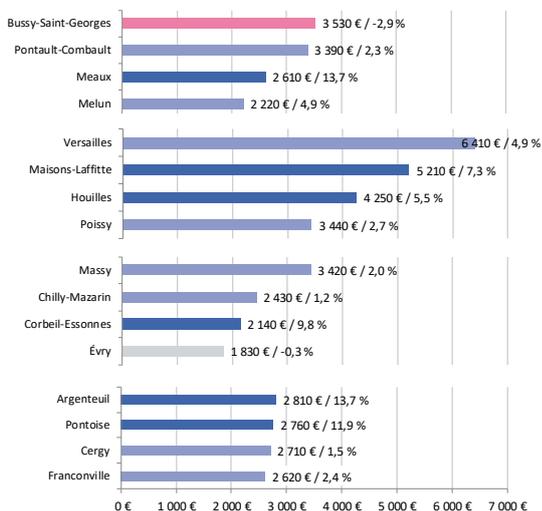


Prix des appartements anciens au T3 2019 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
<b>Prix au m<sup>2</sup></b>	3 050 €	2 650 €	3 870 €	2 670 €	2 740 €
<b>Variation en 1 an</b>	0,9%	0,2%	1,0%	1,2%	1,0%
<b>Variation brute en 3 mois</b>	1,7%	1,3%	1,5%	2,2%	2,2%
<b>Variation CVS en 3 mois</b>	0,1%	-0,3%	-0,2%	0,6%	0,6%

Projection des prix des appartements anciens en janvier 2020	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne
<b>Prix au m<sup>2</sup></b>	3 060 €	2 630 €	3 930 €	2 660 €
<b>Variation en 1 an</b>	2,7%	2,1%	3,7%	2,3%
<b>Variation brute en 3 mois</b>	-0,3%	-1,1%	0,3%	-0,6%
<b>Variation CVS en 3 mois</b>	0,9%	0,3%	1,4%	0,8%

Janvier correspond à la période allant de novembre à janvier

## Prix au m<sup>2</sup> standardisés des appartements anciens par commune au 3<sup>e</sup> trimestre 2019



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici

### Evolution des prix sur 1 an

- > 5%
- de 1% à 5%
- de -1% à 1%
- de -5% à -1%
- < -5%



## Les maisons en Grande Couronne :

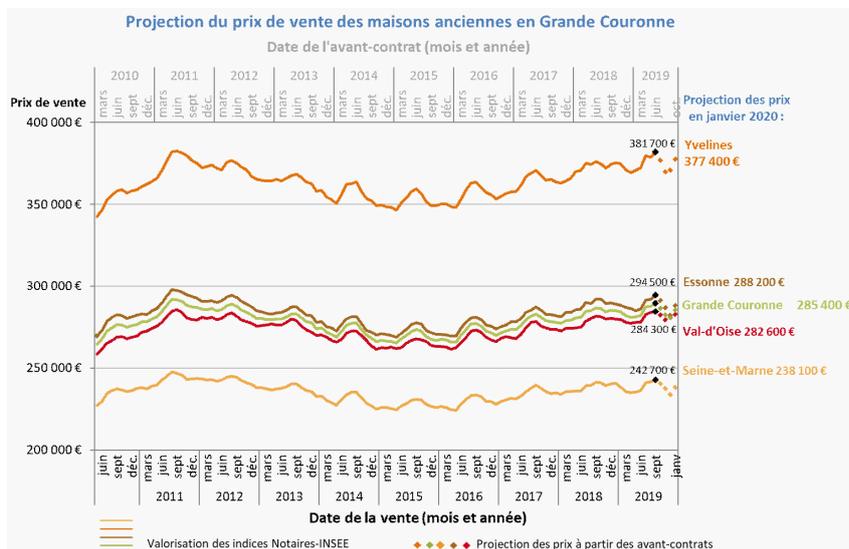
### Les prix évoluent au rythme de l'inflation au 3<sup>e</sup> trimestre 2019 et devraient être stables sur un an en janvier 2020

Comme pour les appartements, le prix des maisons est resté relativement stable en Grande Couronne depuis un an (+0,9%).

D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats des notaires du Grand Paris, les évolutions annuelles de prix seraient très limitées au cours des prochains mois (+0,1% prévu en janvier 2020) et ce dans l'ensemble des départements.

Aussi, malgré une impression de hausse généralisée ces dernières années, nous notons que le prix des maisons comme celui des appartements en Grande Couronne, n'a toujours pas rattrapé les records atteints en 2011.

Janvier correspond à la période allant de novembre à janvier

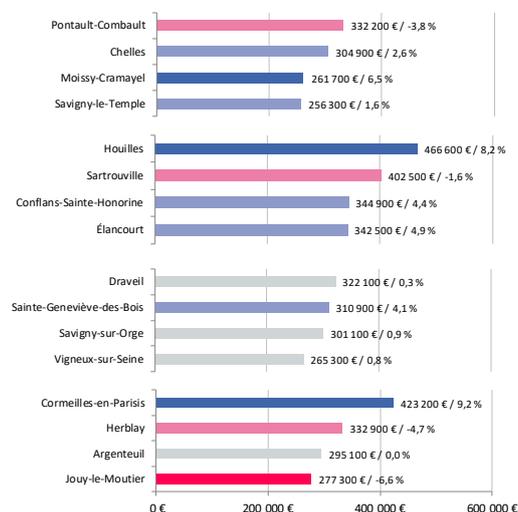


Prix des maisons anciennes au T3 2019 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
<b>Prix de vente</b>	289 600 €	242 700 €	381 700 €	294 500 €	284 300 €
<b>Variation en 1 an</b>	0,9%	0,5%	1,5%	0,8%	0,9%
<b>Variation brute en 3 mois</b>	2,6%	2,7%	2,5%	3,0%	2,3%
<b>Variation CVS en 3 mois</b>	1,0%	0,9%	1,0%	1,6%	0,4%

Projection des prix des maisons anciennes en janvier 2020	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
<b>Prix de vente</b>	285 400 €	238 100 €	377 400 €	288 200 €	282 600 €
<b>Variation en 1 an</b>	0,1%	-1,0%	0,6%	-0,3%	1,0%
<b>Variation brute en 3 mois</b>	-0,4%	-1,0%	0,2%	-1,0%	0,1%
<b>Variation CVS en 3 mois</b>	1,6%	0,9%	2,2%	0,9%	2,2%

### Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 3<sup>e</sup> trimestre 2019



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici

#### Evolution des prix sur 1 an

- > 5%
- de 1% à 5%
- de -1% à 1%
- de -5% à -1%
- < -5%

## Les volumes de ventes

### Nombre de ventes au 3<sup>e</sup> trimestre 2019 en Ile-de-France :

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France
 <b>Logements</b>	<b>Nombre de ventes au 3<sup>e</sup> trimestre 2019</b>	9 680	18 250	24 210	52 140
	<b>Évolution sur 1 an (T3 2018 / T3 2019)</b>	2%	6%	14%	9%
	<b>Écart / moyenne des 10 dernières années*</b>	11%	21%	32%	24%
	<b>Écart / moyenne de la période haute**</b>	-5%	16%	21%	13%
 <b>Appartements</b>	<b>Nombre de ventes au 3<sup>e</sup> trimestre 2019</b>	9 600	13 820	11 060	34 480
	<b>Évolution sur 1 an (T3 2018 / T3 2019)</b>	1%	6%	20%	9%
	<b>Écart / moyenne des 10 dernières années*</b>	11%	21%	41%	24%
	<b>Écart / moyenne de la période haute**</b>	-6%	17%	33%	14%
 <b>Maisons</b>	<b>Nombre de ventes au 3<sup>e</sup> trimestre 2019</b>	n.s.	4 430	13 160	17 670
	<b>Évolution sur 1 an (T3 2018 / T3 2019)</b>	n.s.	7%	9%	8%
	<b>Écart / moyenne des 10 dernières années*</b>	n.s.	21%	25%	24%
	<b>Écart / moyenne de la période haute**</b>	n.s.	11%	13%	12%

n.s. : non significatif

\* Variation entre le nombre de ventes d'un 3<sup>e</sup> trimestre moyen des 10 dernières années (2009-2018) et le nombre de ventes au 3<sup>e</sup> trimestre 2019.

\*\* Variation entre le nombre de ventes d'un 3<sup>e</sup> trimestre moyen de la période 1999-2007 et le nombre de ventes au 3<sup>e</sup> trimestre 2019.

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 3<sup>e</sup> trimestre 2019 dans l'ancien et le neuf](#)

## Les prix



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

Paris	T3 2018	T4 2018	T1 2019	T2 2019	T3 2019
Indice brut	119,5	120,4	121,8	124,5	<b>126,8</b>
Prix au m <sup>2</sup>	9 500 €	9 570 €	9 690 €	9 900 €	<b>10 080 €</b>
Variation annuelle	6,2%	5,7%	6,6%	6,3%	6,1%
Variation trimestrielle brute	2,0%	0,8%	1,2%	2,2%	1,9%
Variation trimestrielle CVS	1,2%	1,7%	1,6%	1,7%	1,0%

Petite Couronne	T3 2018	T4 2018	T1 2019	T2 2019	T3 2019
Indice brut	111,0	110,5	111,5	112,9	<b>115,9</b>
Prix au m <sup>2</sup>	4 710 €	4 690 €	4 730 €	4 790 €	<b>4 920 €</b>
Variation annuelle	3,1%	4,8%	4,4%	4,6%	4,5%
Variation trimestrielle brute	2,9%	-0,4%	0,9%	1,2%	2,7%
Variation trimestrielle CVS	1,4%	1,0%	1,1%	1,2%	1,2%

Hauts-de-Seine	T3 2018	T4 2018	T1 2019	T2 2019	T3 2019
Indice brut	112,0	111,4	112,4	113,9	<b>116,9</b>
Prix au m <sup>2</sup>	5 790 €	5 760 €	5 810 €	5 880 €	<b>6 040 €</b>
Variation annuelle	3,5%	4,9%	4,4%	4,6%	4,4%
Variation trimestrielle brute	2,9%	-0,5%	0,9%	1,3%	2,6%
Variation trimestrielle CVS	1,6%	0,7%	1,1%	1,3%	1,2%

Seine-Saint-Denis	T3 2018	T4 2018	T1 2019	T2 2019	T3 2019
Indice brut	110,1	109,7	111,0	112,4	<b>115,9</b>
Prix au m <sup>2</sup>	3 460 €	3 450 €	3 490 €	3 540 €	<b>3 640 €</b>
Variation annuelle	3,5%	5,7%	5,3%	5,6%	5,2%
Variation trimestrielle brute	3,4%	-0,4%	1,2%	1,3%	3,1%
Variation trimestrielle CVS	1,4%	1,6%	1,3%	1,3%	1,0%

Val-de-Marne	T3 2018	T4 2018	T1 2019	T2 2019	T3 2019
Indice brut	109,0	108,9	109,7	110,8	<b>113,7</b>
Prix au m <sup>2</sup>	4 470 €	4 470 €	4 500 €	4 550 €	<b>4 670 €</b>
Variation annuelle	2,0%	4,2%	3,9%	4,2%	4,3%
Variation trimestrielle brute	2,5%	-0,1%	0,7%	1,0%	2,7%
Variation trimestrielle CVS	1,1%	1,3%	0,9%	0,8%	1,2%

## Les prix



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

Grande Couronne	T3 2018	T4 2018	T1 2019	T2 2019	T3 2019
Indice brut	104,2	102,7	102,5	103,4	<b>105,2</b>
Prix au m <sup>2</sup>	3 030 €	2 980 €	2 980 €	3 000 €	<b>3 050 €</b>
Variation annuelle	0,9%	0,9%	0,7%	1,5%	0,9%
Variation trimestrielle brute	2,3%	-1,4%	-0,2%	0,8%	1,7%
Variation trimestrielle CVS	0,8%	-0,3%	0,2%	0,9%	0,1%

Seine-et-Marne	T3 2018	T4 2018	T1 2019	T2 2019	T3 2019
Indice brut	102,7	101,1	100,8	101,6	<b>102,9</b>
Prix au m <sup>2</sup>	2 640 €	2 600 €	2 590 €	2 620 €	<b>2 650 €</b>
Variation annuelle	0,5%	0,0%	0,5%	1,3%	0,2%
Variation trimestrielle brute	2,3%	-1,6%	-0,3%	0,8%	1,3%
Variation trimestrielle CVS	0,4%	-0,2%	0,0%	1,1%	-0,3%

Yvelines	T3 2018	T4 2018	T1 2019	T2 2019	T3 2019
Indice brut	105,8	104,2	104,2	105,3	<b>106,9</b>
Prix au m <sup>2</sup>	3 840 €	3 780 €	3 780 €	3 820 €	<b>3 870 €</b>
Variation annuelle	1,2%	1,1%	0,7%	2,0%	1,0%
Variation trimestrielle brute	2,5%	-1,5%	-0,1%	1,1%	1,5%
Variation trimestrielle CVS	1,0%	-0,6%	0,6%	1,1%	-0,2%

Essonne	T3 2018	T4 2018	T1 2019	T2 2019	T3 2019
Indice brut	103,0	101,8	101,2	102,0	<b>104,2</b>
Prix au m <sup>2</sup>	2 640 €	2 610 €	2 600 €	2 620 €	<b>2 670 €</b>
Variation annuelle	0,9%	1,3%	0,4%	1,3%	1,2%
Variation trimestrielle brute	2,3%	-1,2%	-0,5%	0,8%	2,2%
Variation trimestrielle CVS	0,8%	0,1%	-0,5%	0,9%	0,6%

Val-d'Oise	T3 2018	T4 2018	T1 2019	T2 2019	T3 2019
Indice brut	103,4	102,0	102,0	102,2	<b>104,4</b>
Prix au m <sup>2</sup>	2 720 €	2 680 €	2 680 €	2 690 €	<b>2 740 €</b>
Variation annuelle	0,8%	0,8%	1,1%	0,9%	1,0%
Variation trimestrielle brute	2,1%	-1,4%	0,0%	0,2%	2,2%
Variation trimestrielle CVS	0,6%	-0,1%	0,3%	0,1%	0,6%

Ile-de-France	T3 2018	T4 2018	T1 2019	T2 2019	T3 2019
Indice brut	113,6	113,6	114,5	116,4	<b>118,9</b>
Prix au m <sup>2</sup>	5 970 €	5 970 €	6 020 €	6 120 €	<b>6 250 €</b>
Variation annuelle	4,2%	4,6%	4,8%	4,9%	4,7%
Variation trimestrielle brute	2,4%	0,0%	0,8%	1,6%	2,1%
Variation trimestrielle CVS	1,2%	1,1%	1,2%	1,4%	0,9%

## Les prix



### Les maisons en Petite Couronne :

Petite Couronne	T3 2018	T4 2018	T1 2019	T2 2019	T3 2019
Indice brut	110,7	110,8	110,1	109,6	<b>112,7</b>
Prix au m <sup>2</sup>	375 300 €	375 600 €	373 400 €	371 700 €	<b>382 200 €</b>
Variation annuelle	3,5%	5,5%	5,0%	2,1%	1,8%
Variation trimestrielle brute	3,1%	0,1%	-0,6%	-0,5%	2,8%
Variation trimestrielle CVS	0,9%	2,0%	-0,1%	-0,9%	0,7%

Hauts-de-Seine	T3 2018	T4 2018	T1 2019	T2 2019	T3 2019
Indice brut	112,2	112,3	111,9	111,2	<b>114,6</b>
Prix au m <sup>2</sup>	622 700 €	623 700 €	621 200 €	617 600 €	<b>636 100 €</b>
Variation annuelle	4,7%	6,4%	6,7%	2,3%	2,1%
Variation trimestrielle brute	3,1%	0,1%	-0,4%	-0,6%	3,0%
Variation trimestrielle CVS	1,2%	1,9%	0,5%	-1,4%	1,2%

Seine-Saint-Denis	T3 2018	T4 2018	T1 2019	T2 2019	T3 2019
Indice brut	109,4	109,4	108,7	108,2	<b>111,3</b>
Prix au m <sup>2</sup>	283 700 €	283 900 €	282 200 €	280 700 €	<b>288 700 €</b>
Variation annuelle	2,1%	4,9%	4,3%	2,2%	1,7%
Variation trimestrielle brute	3,3%	0,1%	-0,6%	-0,5%	2,9%
Variation trimestrielle CVS	1,0%	2,0%	-0,2%	-0,6%	0,6%

Val-de-Marne	T3 2018	T4 2018	T1 2019	T2 2019	T3 2019
Indice brut	110,2	110,2	109,4	109,1	<b>112,0</b>
Prix au m <sup>2</sup>	371 600 €	371 800 €	369 000 €	367 900 €	<b>377 700 €</b>
Variation annuelle	3,5%	5,2%	3,9%	1,9%	1,6%
Variation trimestrielle brute	2,9%	0,0%	-0,8%	-0,3%	2,7%
Variation trimestrielle CVS	0,7%	2,1%	-0,5%	-0,5%	0,4%

## Les prix



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

Grande Couronne	T3 2018	T4 2018	T1 2019	T2 2019	T3 2019
Indice brut	106,7	106,1	104,8	104,9	<b>107,7</b>
Prix au m <sup>2</sup>	286 800 €	285 300 €	281 900 €	282 200 €	<b>289 600 €</b>
Variation annuelle	1,3%	2,5%	1,0%	0,4%	0,9%
Variation trimestrielle brute	2,0%	-0,5%	-1,2%	0,1%	2,6%
Variation trimestrielle CVS	0,3%	1,2%	-0,8%	-0,3%	1,0%

Seine-et-Marne	T3 2018	T4 2018	T1 2019	T2 2019	T3 2019
Indice brut	106,1	105,6	103,6	103,8	<b>106,6</b>
Prix au m <sup>2</sup>	241 500 €	240 400 €	235 800 €	236 400 €	<b>242 700 €</b>
Variation annuelle	0,7%	2,5%	0,0%	0,1%	0,5%
Variation trimestrielle brute	2,3%	-0,5%	-1,9%	0,2%	2,7%
Variation trimestrielle CVS	0,4%	1,3%	-1,6%	0,0%	0,9%

Yvelines	T3 2018	T4 2018	T1 2019	T2 2019	T3 2019
Indice brut	106,8	106,4	105,4	105,8	<b>108,4</b>
Prix au m <sup>2</sup>	376 200 €	374 500 €	371 100 €	372 500 €	<b>381 700 €</b>
Variation annuelle	1,5%	2,5%	1,8%	0,5%	1,5%
Variation trimestrielle brute	1,5%	-0,5%	-0,9%	0,4%	2,5%
Variation trimestrielle CVS	-0,2%	1,3%	-0,5%	-0,2%	1,0%

Essonne	T3 2018	T4 2018	T1 2019	T2 2019	T3 2019
Indice brut	107,1	106,3	105,2	104,8	<b>107,9</b>
Prix au m <sup>2</sup>	292 100 €	289 900 €	287 000 €	286 000 €	<b>294 500 €</b>
Variation annuelle	1,6%	2,5%	1,0%	-0,1%	0,8%
Variation trimestrielle brute	2,1%	-0,7%	-1,0%	-0,4%	3,0%
Variation trimestrielle CVS	0,6%	1,0%	-0,7%	-1,0%	1,6%

Val-d'Oise	T3 2018	T4 2018	T1 2019	T2 2019	T3 2019
Indice brut	106,6	106,1	105,2	105,2	<b>107,6</b>
Prix au m <sup>2</sup>	281 700 €	280 400 €	277 900 €	277 900 €	<b>284 300 €</b>
Variation annuelle	1,2%	2,4%	1,3%	1,1%	0,9%
Variation trimestrielle brute	2,5%	-0,5%	-0,9%	0,0%	2,3%
Variation trimestrielle CVS	0,4%	1,2%	-0,6%	0,0%	0,4%

Ile-de-France	T3 2018	T4 2018	T1 2019	T2 2019	T3 2019
Indice brut	107,9	107,6	106,5	106,4	<b>109,3</b>
Prix au m <sup>2</sup>	312 800 €	311 700 €	308 600 €	308 400 €	<b>316 600 €</b>
Variation annuelle	2,0%	3,5%	2,3%	1,0%	1,2%
Variation trimestrielle brute	2,4%	-0,3%	-1,0%	-0,1%	2,7%
Variation trimestrielle CVS	0,5%	1,5%	-0,6%	-0,5%	0,9%

## La Base BIEN

La Base d'Informations Economiques Notariales est alimentée par les Notaires du Grand Paris à partir des actes de vente signés dans les études notariales. Elle contient plus de 4 millions de références de transactions immobilières et représente environ 80% des ventes signées chez les Notaires du Grand Paris. 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 du Grand Paris 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 2018 : 95%).

## 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'Île-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 présentées :

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

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

## Les prix par commune, quartier et arrondissement de Paris

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

### Les publications

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

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

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

Les projections de prix sont déterminées selon la même méthodologie que les indices Notaires - INSEE à partir des données collectées depuis 2010 sur les avant-contrats. La quasi-totalité des départements sont désormais pourvu d'un indicateur avancé des prix.

### Arrondis de publication et précision des calculs

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

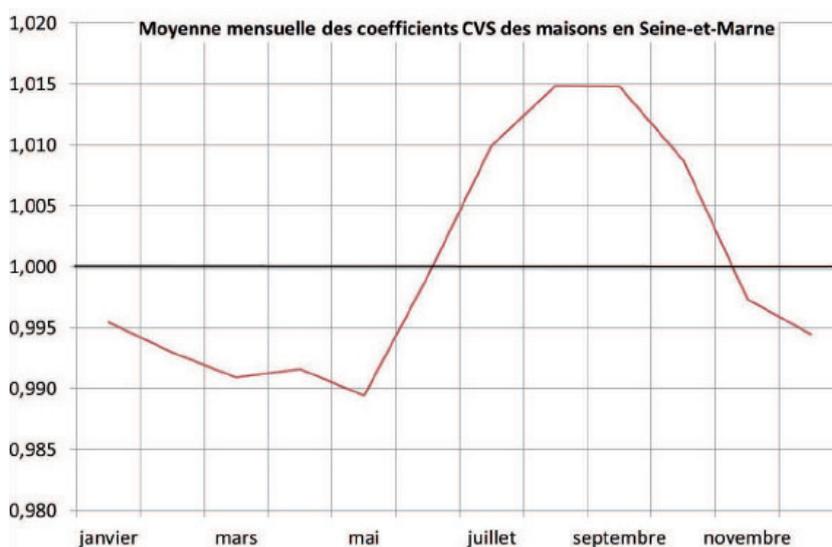
### Correction des variations saisonnières (CVS)

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

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

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

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

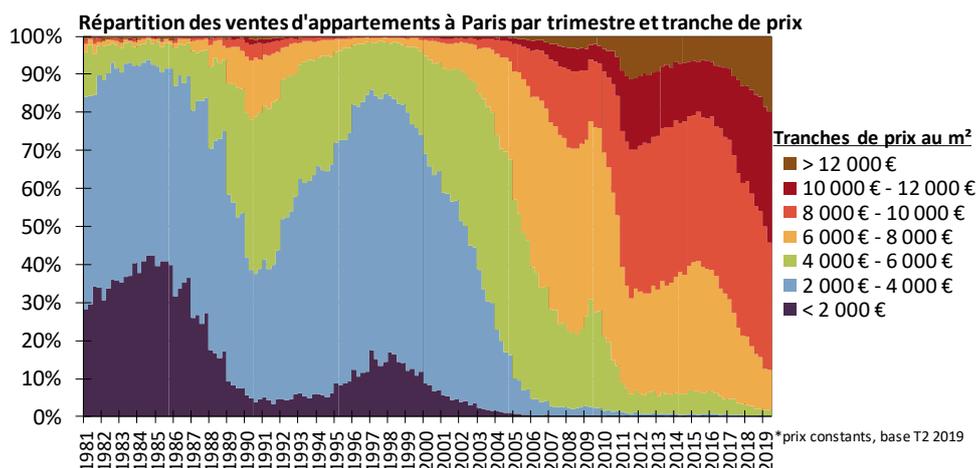


Focus diffusé dans le communiqué de presse du 2 octobre 2019

## Focus - 40 ans de ventes dans la Capitale selon leur prix au m<sup>2</sup>

**Il y a 40 ans, il était rare de trouver des biens à plus de 4 000 € par m<sup>2</sup> dans la Capitale (prix constants). Désormais la moitié des ventes se fait à plus de 10 000 € par m<sup>2</sup>.**

En euros constants, le prix au m<sup>2</sup> était de 2 340 € le m<sup>2</sup> à Paris en 1981 contre 9 890 € au 2<sup>e</sup> trimestre 2019. Cependant, le marché immobilier parisien a connu plusieurs phases de baisses. A terme, elles n'ont jamais remis en question la très forte croissance globale des prix, multipliés par 4 en près de 40 ans.



Le début des années 1980 est marquée par une baisse des prix (en euros constants), une forte inflation et des taux d'intérêts élevés. Cependant, les prix par comparaison aux revenus moyens sont plus accessibles. **En 1981, 86% des transactions sont à moins de 4 000 € le m<sup>2</sup> et 31% à moins de 2 000 € le m<sup>2</sup>.**

De 1984 à 1990, le marché parisien est caractérisé par une forte hausse des prix et une poussée des ventes. **En 1991, les transactions à plus de 4 000 € le m<sup>2</sup> atteignent alors 59% du marché**, tandis que les biens à moins de 2 000 € le m<sup>2</sup> ne représentent plus que 4% des ventes totales.

Les années 1990-1997 se distinguent par une nouvelle phase baissière des prix, dans un contexte de crise immobilière. **70% des appartements se vendent alors entre 2 000 et 4 000 € le m<sup>2</sup>**. La part des ventes à moins de 2 000 € le m<sup>2</sup> remonte à 15% du marché en 1998.

De 1998 à mi 2008, la reprise du marché entraîne un nouveau cycle de hausse des prix, plus marqué que le précédent. Les biens à moins de 2 000 € le m<sup>2</sup> disparaissent du marché dès 2005. **En 2008, 68 % des transactions se font entre 4000 et 8000 € le m<sup>2</sup> et 29% à plus de 8 000 € le m<sup>2</sup>.**

La crise financière de 2008-2009 impacte rapidement les prix à la baisse. **En 3 trimestres, de mi-2008 à mi-2009, la part des ventes à plus de 8000 € le m<sup>2</sup> tombe de 30% à 22%**. En contrepartie celle des ventes à moins de 6 000 € le m<sup>2</sup> remonte de 21% à 31%.

Cette chute brutale des prix fait rapidement place à une reprise portée par la confiance des investisseurs dans l'immobilier. Les prix repartent rapidement à la hausse et **en 2011, 37% des ventes se font entre 8 000 et 10 000 € le m<sup>2</sup>, tandis que la part des ventes à plus de 12 000 € le m<sup>2</sup> dépasse 10% pour la première fois.**

Puis **de 2011 à 2015**, les prix s'érodent. Ce repli tient essentiellement à la forte diminution des transactions à des prix très élevés. Ainsi, on voit **une raréfaction des transactions à plus de 12 000 € le m<sup>2</sup> (6% du marché en 2015).**

Depuis 2015, les prix sont repartis à la hausse. **Les ventes à plus de 12 000 € le m<sup>2</sup> sont progressivement devenues plus nombreuses pour atteindre 20% du total au 2<sup>e</sup> trimestre 2019**, tandis que seulement 12% des ventes se concluent encore à un prix inférieur à 8000 € le m<sup>2</sup>.

*Toutes les valeurs ont été converties en euros de 2019 pour pouvoir être comparées entre elles.*

Focus diffusé dans le communiqué de presse du 31 octobre 2019

## Focus - Les différences de comportement selon l'âge des acquéreurs

### Depuis 20 ans, on achète toujours au même âge et des surfaces assez semblables en Ile-de-France.

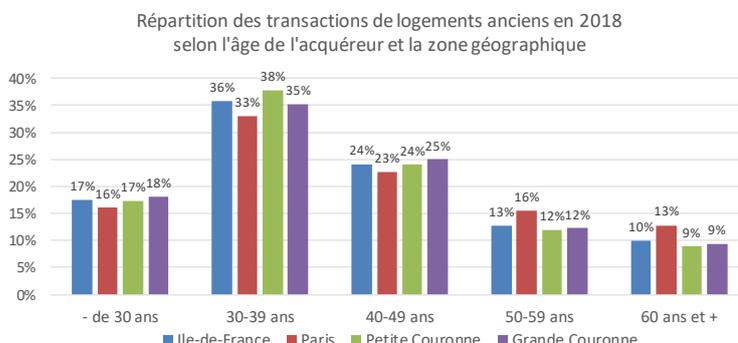
En dépit de l'évolution des prix, **l'âge médian de l'acquéreur et la surface médiane acquise ont peu évolué en 20 ans**. En 1998, on achetait 65m<sup>2</sup> à 39 ans et, **en 2018, 67 m<sup>2</sup> à 38 ans en Ile-de-France**. Cette stabilité s'observe aussi à un niveau plus fin. On achète toujours des surfaces très proches : 44 m<sup>2</sup> dans Paris, environ 60 m<sup>2</sup> en Petite Couronne et 80 m<sup>2</sup> en Grande Couronne, où la part des maisons a reculé de 61% à 54% en 20 ans dans le total des ventes. L'âge médian d'acquisition n'a guère changé, excepté dans Paris où il a été avancé de 43 ans en 1998 à 40 ans en 2018.

**En revanche, le budget médian d'acquisition s'est fortement renchéri**. En 1998, un Francilien dépensait environ 100 000 € pour devenir propriétaire d'un logement en Ile-de-France, que ce soit à Paris, en Petite Couronne ou en Grande Couronne. Ce montant a été multiplié par 2,7 en 20 ans dans la région, par environ 4 dans Paris, 3 en Petite Couronne et 2 en Grande Couronne.

	Prix de vente		Coefficient multiplicateur de 1998 à 2018	Age médian		Surface médiane	
	1998	2018		1998	2018	1998	2018
Ile-de-France	97 600 €	264 200 €	2,7	39 ans	38 ans	65 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>
Paris	96 000 €	406 000 €	4,2	43 ans	40 ans	44 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>
Petite Couronne	91 500 €	265 000 €	2,9	38 ans	38 ans	60 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>
Grande Couronne	102 900 €	229 000 €	2,2	38 ans	38 ans	80 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>

### On devient propriétaire essentiellement entre 30 et 50 ans.

En 2018, **les 30-39 ans (36% des acquéreurs franciliens) restent les plus présents** (de 33% à Paris à 39% en Seine-Saint-Denis). La part des moins de 30 ans est de 17% en 2018 dans la région, soit un niveau équivalent à celui observé en 1998. **De la même façon, la part des seniors évolue peu** : 10% des acquéreurs ont 60 ans et plus en Ile-de-France, soit la même proportion qu'en 1998.



**Appartement ou maison, le choix reste très différencié selon l'âge**. Les plus jeunes achètent beaucoup plus fréquemment un appartement (80% des acquisitions des moins de 30 ans) tout comme les plus âgés (79% des acquisitions des plus de 60 ans). Entre les deux, la part des maisons augmente jusqu'à représenter 42% des acquisitions des 40-49 ans et même 65% de ces derniers en Grande Couronne. C'est une tendance lourde, déjà visible en 1998, qui correspond sans doute aux modes de vie (présence d'enfants) et qui s'est renforcée sans doute sous l'effet des contraintes économiques (augmentation des prix de l'immobilier).

**Les plus grands logements sont achetés en 2018 par les 40-49 ans** (alors qu'en 1998 il s'agissait des 30-39 ans). C'est vrai en général pour tous les secteurs de la région et encore plus en Grande Couronne (91 m<sup>2</sup> en surface médiane), notamment en Seine-et-Marne (95 m<sup>2</sup>). A l'autre extrémité de l'échelle, les moins de 30 ans achètent tout juste 35 m<sup>2</sup> dans Paris.

