

# Le marché immobilier résidentiel ancien

## dans le Grand Paris

**Dossier de presse**  
**5 septembre 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

5 septembre 2019

## CONJONCTURE IMMOBILIERE EN ILE-DE-FRANCE

### 2<sup>e</sup> trimestre 2019 : dynamisme généralisé et accentué de l'activité, avec une hausse de prix toujours très forte dans le cœur de l'agglomération

Dans la continuité des trimestres précédents et grâce à des conditions de financement exceptionnellement favorables, l'activité est restée particulièrement soutenue au 2<sup>e</sup> trimestre 2019, avec une progression du nombre de ventes de logements anciens de 10% par rapport à la même période en 2018. Les hausses de prix, qui pourraient légèrement s'accélérer à l'automne, restent plus fortes à Paris et en Petite Couronne, qu'en Grande Couronne. Sous réserve de l'évolution des taux d'intérêt, les perspectives demeurent encore bien orientées pour les prochains mois.

#### Volumes de ventes au 2<sup>e</sup> trimestre 2019

Logements anciens



Ile-de-France

+10% en un an  
47 240 ventes

Appartements anciens



Ile-de-France

+10% en un an  
32 960 ventes

Maisons anciennes



Ile-de-France

+9% en un an  
14 280 ventes

#### Le marché est toujours dopé par l'attractivité des taux d'intérêt

Le facteur essentiel de cette situation est le **rôle moteur et déterminant de la faiblesse des taux d'intérêt et d'un accès relativement aisé au crédit dans la bonne tenue de l'activité**. En effet, et à l'opposé de ce qui était souvent attendu, une nouvelle baisse des taux des crédits à l'habitat s'est produite ces derniers mois, de 1,51% en mars 2019 à 1,39% en juin d'après la Banque de France (source Stat INFO, Montants des Crédits nouveaux, 1<sup>er</sup> août 2019). Les acquéreurs ont souhaité en profiter, essentiellement poussés par le besoin de se loger.

Dans le même temps, la confiance des ménages a continué de se redresser, en ligne avec un marché du travail amélioré, notamment en Ile-de-France.

Le contexte a donc facilité les ventes et poussé les acquéreurs à concrétiser leur achat.

Cependant, **devenir propriétaire en Ile-de-France exige un effort financier considérable pour la majeure partie des acquéreurs** et la part des catégories socioprofessionnelles les plus aisées (artisans, chefs d'entreprises, cadres et professions intermédiaires) ne cesse d'augmenter dans le total des acquéreurs (73% en 2018 contre 60% en 1998, cf. notre focus p24).

#### Des ventes à nouveau plus soutenues en Grande Couronne

**Tous les marchés franciliens connaissent une augmentation de leurs ventes** de logements anciens, lorsque l'on compare les 2<sup>e</sup> trimestres 2018 et 2019. Mais la progression s'amplifie quand on s'éloigne de la Capitale, de ses tensions, de son manque d'offre et de ses prix élevés.

Au 2<sup>e</sup> trimestre 2019, **les ventes n'ont augmenté que de 3% dans Paris** par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2018. Le niveau moyen d'un 2<sup>e</sup> trimestre de la période de haute activité 1999-2007 n'est toujours pas retrouvé (-5%).

#### 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> 2<sup>e</sup> trimestre 2019

Indices Notaires-INSEE

Appartements  
anciens

Ile-de-France

6 120€ / m<sup>2</sup>  
+4,9% en un an

Paris

9 890 € / m<sup>2</sup>  
+6,3% en un an

## Prix de vente 2<sup>e</sup> trimestre 2019

Indices Notaires-INSEE

Maisons  
anciennes

Ile-de-France

311 200 €  
+1,9% en un an

En Petite Couronne, les ventes progressent de 8% (9% pour les appartements, 5% pour les maisons) et se situent 15% au-dessus de celles d'un 2<sup>e</sup> trimestre moyen de la période 1999-2007.

Enfin, au 2<sup>e</sup> trimestre 2019, la Grande Couronne connaît une nouvelle expansion de son activité de 15% par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2018. Le marché des appartements en Grande Couronne est le plus dynamique de l'Ile-de-France, avec une hausse du nombre de ventes trimestrielles de 19% par rapport à l'an dernier (contre 11% pour les maisons), de 45% par rapport à un trimestre moyen de ces 10 dernières années et de 30% par rapport à la période 1999-2007.

Avec 37 000 appartements vendus sur 12 mois de juillet 2018 à juin 2019 (record historique d'activité), davantage d'appartements ont été vendus en Grande Couronne que dans Paris. Cela ne s'était encore jamais produit et ces tendances pourraient être appelées à se prolonger<sup>1</sup> au vue de la construction neuve.

### Les hausses de prix se poursuivent avec davantage de vigueur à Paris et en Petite Couronne

D'après la valorisation de l'indice Notaires-Insee, le prix au m<sup>2</sup> ressort à 9 890 € dans Paris au 2<sup>e</sup> trimestre 2019, en hausse annuelle de 6,3%. Il approche 14 000 € dans le 6<sup>e</sup> arrondissement et dépasse 12 000 € dans 5 arrondissements. Il ne reste que 3 arrondissements (les 13<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup>) à moins de 9 000 € le m<sup>2</sup>.

Les indicateurs avancés des Notaires du Grand Paris, fondés sur les avant-contrats, montrent que l'indice des prix a dépassé les 10 000 € le m<sup>2</sup> en août dernier. Le plafond de verre de 10 000 €/m<sup>2</sup> a donc largement été percé et la hausse des prix se prolongera encore cet automne, avec même une petite accélération. Le prix au m<sup>2</sup> approcherait 10 300 € le m<sup>2</sup> en octobre 2019 dans la Capitale (+7,8% en un an).

En Petite Couronne, au 2<sup>e</sup> trimestre 2019, les hausses des prix se poursuivent à un rythme annuel d'environ 4% à 5% pour les appartements et avoisinent 3% pour les maisons.

Enfin, en Grande Couronne, les variations de prix restent plus modérées et au 2<sup>e</sup> trimestre 2019 les prix au m<sup>2</sup> étaient encore inférieurs aux pics de l'année 2011. Pour les appartements les hausses de prix, comprises entre 1% et 2% environ en un an au 2<sup>e</sup> trimestre 2019, sont proches du niveau de l'inflation.

D'une manière générale, et d'après nos indicateurs avancés basés sur les avant-contrats de vente, la hausse des prix devrait légèrement s'accélérer d'ici octobre 2019, mais sans changement fondamental dans le rythme annuel de progression.

### Des prochains mois dans la continuité ?

Les premiers résultats de ventes en juillet 2019 s'inscrivent dans la continuité du 1<sup>er</sup> semestre de l'année, avec un marché qui fonctionne toujours sur les mêmes bases. La très bonne tenue des ventes reste liée à la faiblesse des taux d'intérêt, le souhait d'être propriétaire étant très profondément ancré chez les ménages.

Les Notaires du Grand Paris observent que de nombreux acquéreurs qui achètent pour se loger se focalisent davantage sur leur capacité financière à rembourser leur emprunt, parfois sur une durée longue, sans nécessairement anticiper une plus-value.

Cependant, les tensions sur les prix sont là, particulièrement dans Paris où les hausses se sont accumulées ces dernières années pour atteindre un niveau très élevé, et, de plus en plus en Petite Couronne. Le marché de la Grande Couronne reste à l'inverse plus fluide et plus facile d'accès.

Les perspectives d'activité restent donc dynamiques pour les prochains mois. Cependant, à plus long terme la nécessité de renouveler l'offre deviendra toujours plus nécessaire pour maintenir les capacités à acheter des ménages sur un territoire très attractif.

<sup>1</sup> La dernière note de conjoncture sur « La construction de logements en Ile-de-France » publiée par la DRIEA indique qu'« en 2018, il s'est construit autant de logements en grande couronne qu'au cœur de la région (Paris et Petite Couronne) ». D'autre part, les volumes de mises en chantier sont rapprochés du parc pour calculer un « taux de construction » global (incluant aussi le logement social) et annuel donné ici à titre indicatif. Dans un contexte global de construction actuellement élevée, ce taux recule de 0,5% au début des années 2000 à 0,3% en 2018 dans Paris, et passe parallèlement de 0,9% en Petite Couronne à 1,8% et de 1% à 1,8% en Grande Couronne.



## Les appartements en Ile-de-France :

### Activité toujours historiquement élevée et nouveaux records de prix

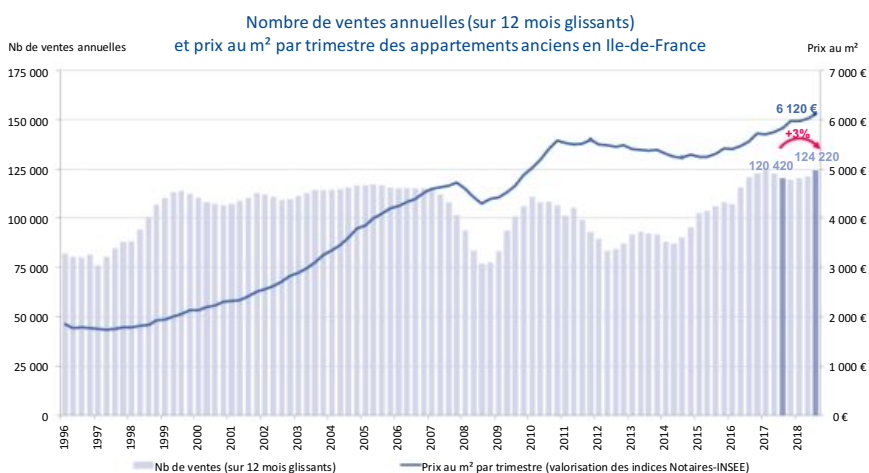
Grâce à un 2<sup>e</sup> trimestre 2019 très dynamique en termes de ventes (+10% comparé au 2<sup>e</sup> trimestre 2018), l'activité sur 12 mois de juillet 2018 à juin 2019 pour les appartements en Ile-de-France est très proche du record historique de 2017 (-1%) et supérieure de 8% à la période de haute activité 1999-2007.

Cette très bonne tenue de l'activité, notamment en Grande Couronne, s'accompagne d'une hausse annuelle des prix des appartements franciliens de 4,9%, tirée par le coeur de l'agglomération.

### Comme habituellement, on attend une accélération de la hausse des prix cet automne dans la plupart des secteurs

D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats des notaires du Grand Paris, la variation annuelle du prix au m<sup>2</sup> des appartements franciliens devrait passer de 4,9% au 2<sup>e</sup> trimestre 2019 à 5,8% en octobre. Ce chiffre masque des écarts entre Paris, où les prix pourraient augmenter de 7,8% d'octobre 2018 à octobre 2019, la Petite Couronne (+4,8%) et la Grande Couronne (+2,4%).

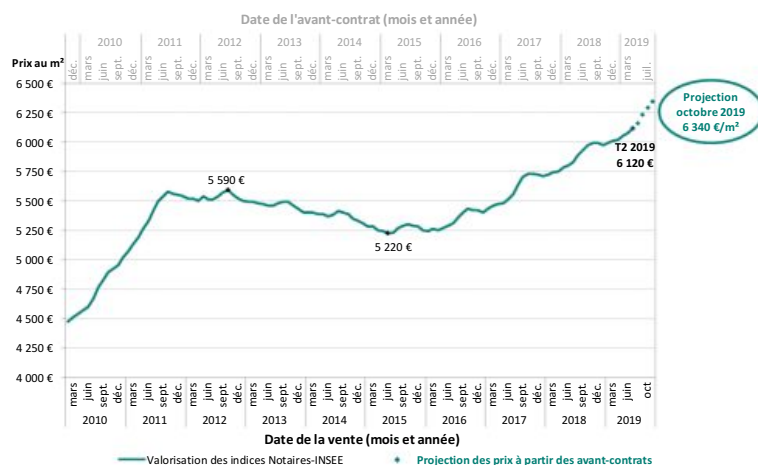
Octobre correspond à la période allant de août à octobre



Volumes de ventes d'appartements anciens en Ile-de-France	T3 2018 - T2 2019
Nombre de ventes	124 220
Variation : T3 2017 - T2 2018 / T3 2018 - T2 2019	3%
Variation par rapport à 1999-2007	8%

Prix des appartements anciens en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T2 2019
Prix au m <sup>2</sup>	6 120 €
Variation en 1 an	4,9%
Variation brute en 3 mois	1,6%
Variation CVS en 3 mois	1,3%

### 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)	T2 2019	Projection octobre 2019
Prix au m <sup>2</sup>	6 120 €	6 340 €
Variation en 1 an	4,9%	5,8%
Variation brute en 3 mois	1,6%	2,9%
Variation CVS en 3 mois	1,3%	2,7%

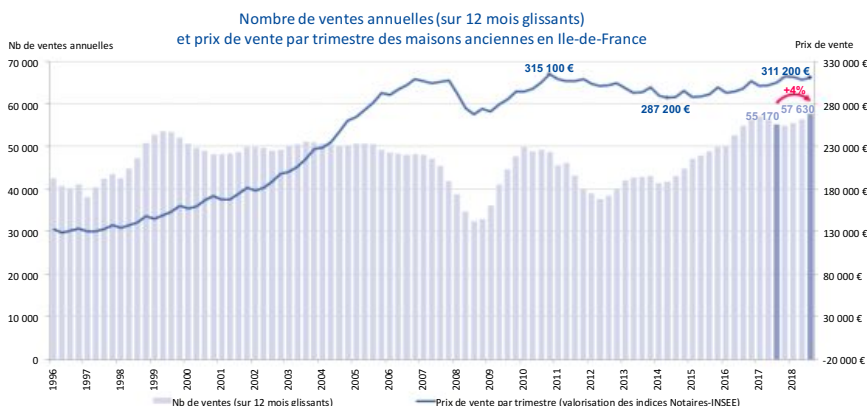


## Les maisons en Ile-de-France :

### Record historique de ventes sur 12 mois et léger ralentissement de la hausse des prix

Avec 57 630 ventes de maisons en Ile-de-France de juillet 2018 à juin 2019, le marché de la maison a atteint un record de ventes en Ile-de-France sur 12 mois, supérieur de 4% à la même période un an auparavant et de 11% comparé à la période de haute activité 1999-2007.

La hausse du prix des maisons est limitée à 1,9% sur l'ensemble de la région (+3,3% en Petite Couronne, +1,2% en Grande Couronne).

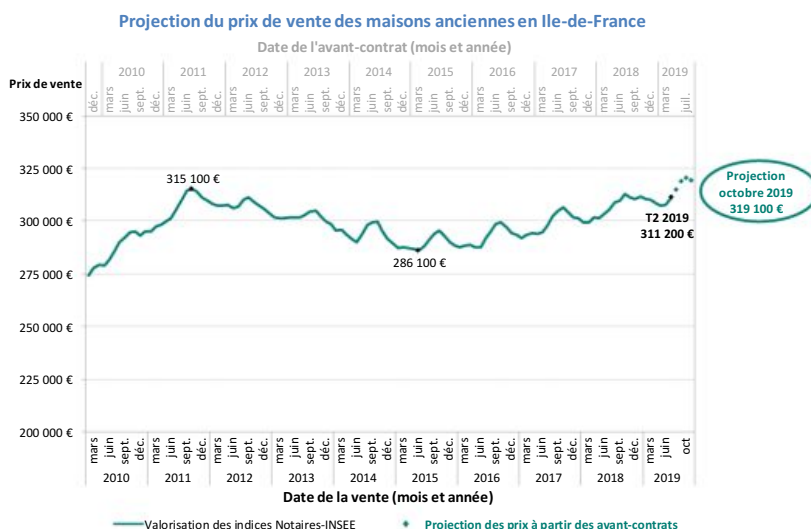


Volumes de ventes de maisons anciennes en Ile-de-France	T3 2018 - T2 2019
<b>Nombre de ventes</b>	57 630
<b>Variation : T3 2017 - T2 2018 / T3 2018 - T2 2019</b>	4%
<b>Variation par rapport à 1999-2007</b>	11%

Prix des maisons anciennes en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T2 2019
<b>Prix de vente</b>	311 200 €
<b>Variation en 1 an</b>	1,9%
<b>Variation brute en 3 mois</b>	0,8%
<b>Variation CVS en 3 mois</b>	0,4%

### 2011-2019 : 4 ans de hausse de prix des maisons franciliennes effacent 4 ans de baisse

D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats des notaires du Grand Paris, le prix des maisons en Ile-de-France, qui avait atteint 315 000 € en 2011 et s'était érodé pendant 4 ans pour s'établir à 286 000 € en 2015, pourrait atteindre 319 000 € en octobre 2019. La variation annuelle serait ainsi portée à +2,5%.



Prix des maisons anciennes en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T2 2019	Projection octobre 2019
<b>Prix de vente</b>	311 200 €	319 100 €
<b>Variation en 1 an</b>	1,9%	2,5%
<b>Variation brute en 3 mois</b>	0,8%	1,4%
<b>Variation CVS en 3 mois</b>	0,4%	1,2%

Octobre correspond à la période allant de août à octobre



# Les volumes de ventes

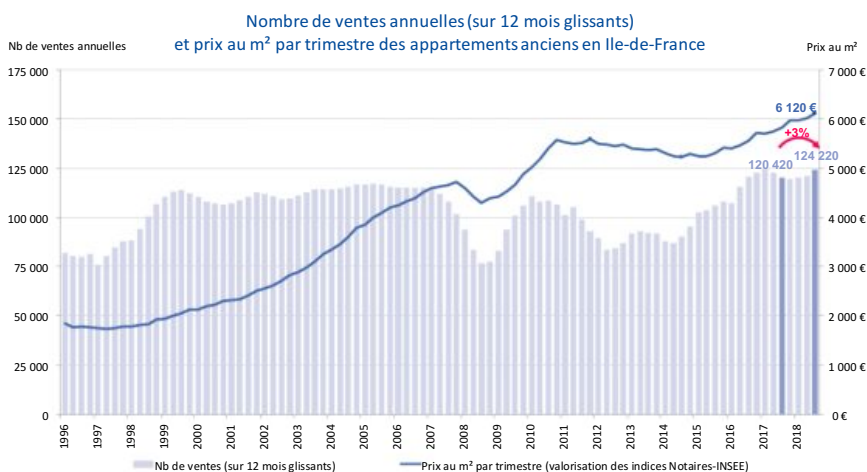


## Les appartements à Paris :

### L'activité stagne dans Paris et les prix approchent 10 000 €/m<sup>2</sup> au 2<sup>e</sup> trimestre 2019

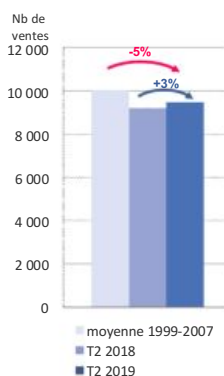
Malgré un 2<sup>e</sup> trimestre 2019 dynamique (+3% par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2018), les volumes de ventes d'appartements anciens de juillet 2018 à juin 2019 sont légèrement inférieurs à la même période un an auparavant (-1%) et en recul de 5% comparé au volume moyen de la période de haute activité 1999-2007.

Le marché des appartements parisiens reste le moins dynamique de la région.



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

### Nombre de ventes trimestrielles



# Les prix



## Les appartements à Paris :

**10 000 €/m<sup>2</sup> au mois d'août 2019 et près de 10 300 €/m<sup>2</sup> attendus en octobre**

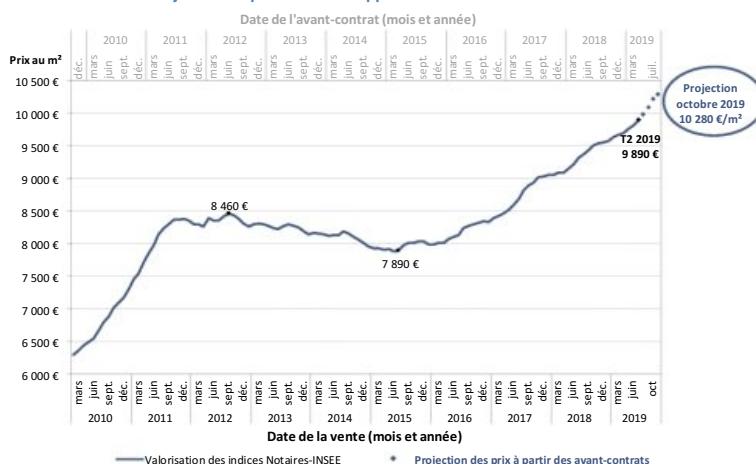
Le prix au m<sup>2</sup> des appartements anciens, qui s'est établi à 9 890 € dans la Capitale au 2<sup>e</sup> trimestre 2019, a dépassé le cap des 10 000 € le m<sup>2</sup> au mois d'août.

La hausse des prix pourrait s'accélérer dans les prochains mois, passant de 6,3% au 2<sup>e</sup> trimestre 2019 à 7,8% en octobre.

Le prix des appartements parisiens a augmenté de 25% en 4 ans, du 2<sup>e</sup> trimestre 2015 (7 890 €/m<sup>2</sup>) au 2<sup>e</sup> trimestre 2019.

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

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



Prix des appartements anciens à Paris (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T2 2019	Projection octobre 2019
Prix au m <sup>2</sup>	9 890 €	10 280 €
Variation en 1 an	6,3%	7,8%
Variation brute en 3 mois	2,1%	3,2%
Variation CVS en 3 mois	1,7%	3,2%

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

Au 2<sup>e</sup> trimestre 2019, les prix oscillent entre 7 470 € le m<sup>2</sup> à La Chapelle (18<sup>e</sup> arrondissement) et 17 040 € dans le quartier Odéon (6<sup>e</sup>).

Le rapport entre le quartier le plus cher et le moins cher s'établit à 2,3.

### Les quartiers les plus abordables

Arr.	Quartier	Prix/m <sup>2</sup>	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
18e	72 - La Chapelle	7 470 €	13,4%	20,7%
19e	74 - Pont de Flandre	7 480 €	1,6%	14,0%
13e	50 - Gare	7 730 €	5,4%	8,5%
18e	71 - La Goutte-d'Or	7 880 €	10,0%	31,2%
20e	78 - Saint-Fargeau	7 940 €	7,8%	25,5%

### Les quartiers les plus chers

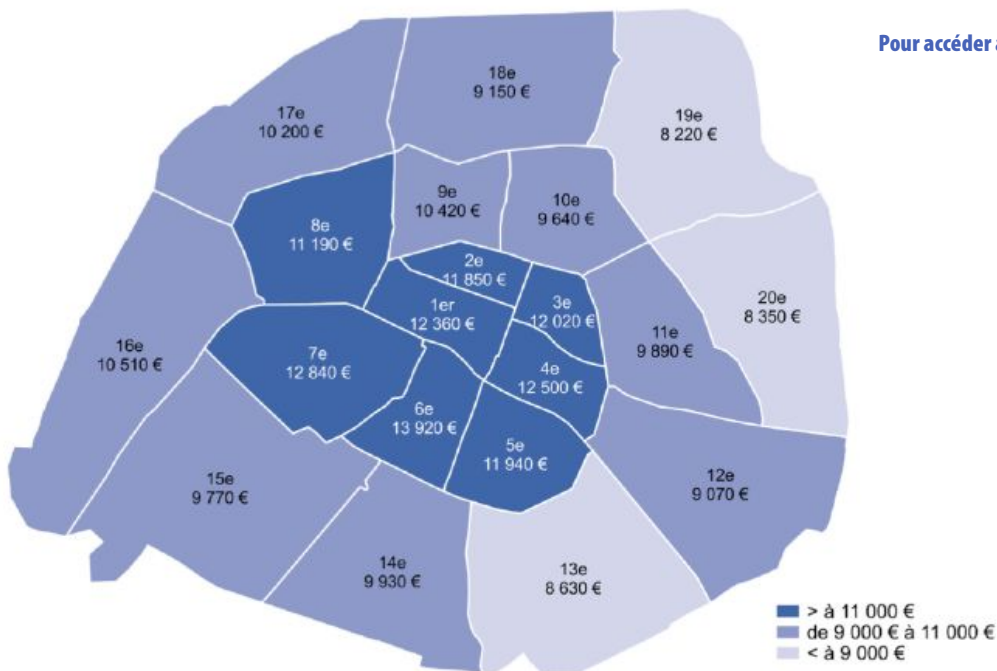
Arr.	Quartier	Prix/m <sup>2</sup>	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
6e	22 - Odéon	17 040 €	n.s.	35,1%
6e	24 - Saint-Germain-des-Prés	15 050 €	-2,1%	n.s.
4e	16 - Notre-Dame	14 780 €	2,4%	n.s.
6e	21 - Monnaie	14 370 €	2,8%	19,3%
7e	25 - Saint-Thomas-d'Aquin	14 060 €	-13,4%	6,8%

Pour accéder à davantage de prix par quartier, cliquez ici



## Cinq arrondissements au-dessus de 12 000 €/m<sup>2</sup> et plus que trois en-dessous de 9 000 €/m<sup>2</sup>

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

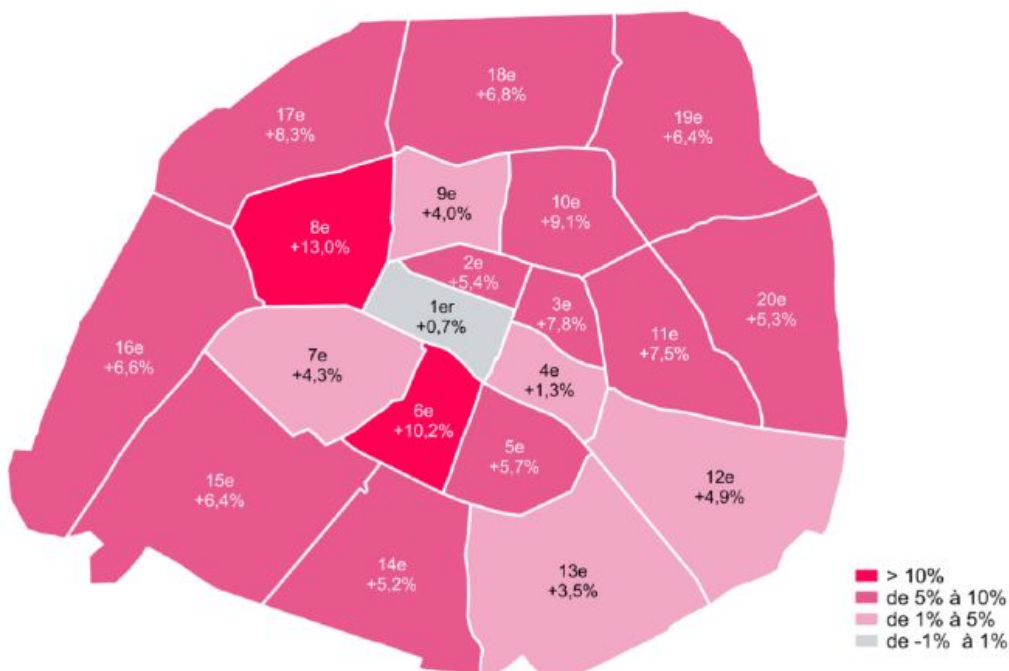


Pour accéder à la carte des prix, cliquez [ici](#)

Désormais, seuls les 19<sup>e</sup>, 20<sup>e</sup> et 13<sup>e</sup> arrondissements affichent des prix inférieurs à 9 000 €/m<sup>2</sup>. Plus de la moitié des arrondissements (11 sur 20) dépassent 10 000 € le m<sup>2</sup>, huit sont à plus de 11 000 € le m<sup>2</sup> et cinq au-dessus de 12 000 € le m<sup>2</sup>.

## Au 2<sup>e</sup> trimestre 2019, les plus fortes hausses de prix sont localisées dans des arrondissements chers

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



Au 2<sup>e</sup> trimestre 2019, 14 arrondissements parisiens enregistrent une hausse annuelle des prix supérieurs à 5%. Avec une hausse des prix de plus de 10%, le 6<sup>e</sup> renforce son statut d'arrondissement le plus cher de Paris.



## Les volumes de ventes

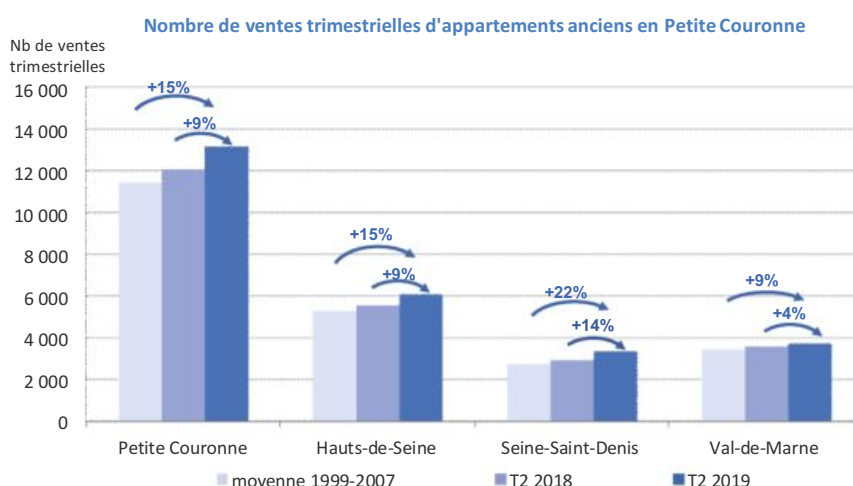


### Les appartements en Petite Couronne :

#### Très bonne tenue de l'activité au 2<sup>e</sup> trimestre 2019, notamment en Seine-Saint-Denis

Les volumes de ventes d'appartements ont progressé de 9% en un an du 2<sup>e</sup> trimestre 2018 au 2<sup>e</sup> trimestre 2019 et de 15% comparé au volume moyen de la période 1999-2007.

La Seine-Saint-Denis est le département le plus dynamique ce trimestre (+14% en un an).



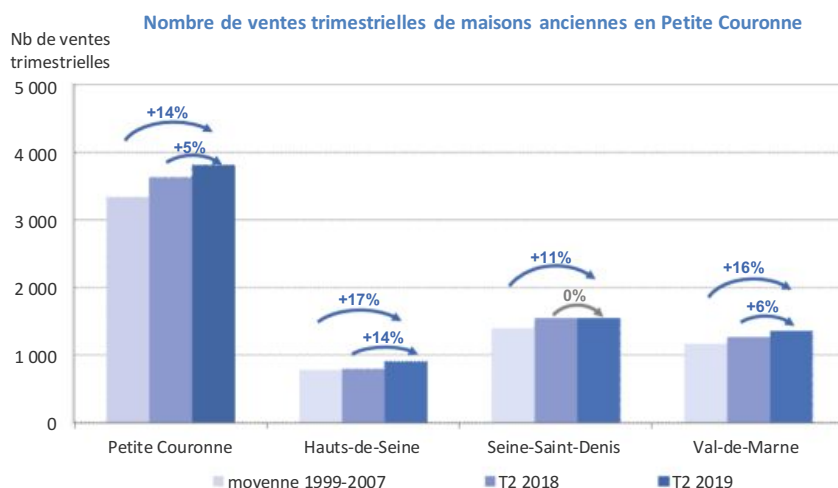
1999-2007 correspond à une période de haute activité (nombre élevé de ventes et prix en hausse)



### Les maisons en Petite Couronne :

#### L'activité progresse un peu moins fortement pour les maisons en Petite Couronne

Au 2<sup>e</sup> trimestre 2019, le marché des maisons en Petite Couronne est l'un des moins dynamiques de la région. Le nombre de transactions est supérieur de 5% au volume du 2<sup>e</sup> trimestre 2018. Les progressions sont contrastées selon les départements (0% en Seine-Saint-Denis, +14% dans les Hauts-de-Seine).



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

# Les prix



## Les appartements en Petite Couronne :

### Le prix des appartements en Petite Couronne augmenterait à un rythme légèrement plus soutenu dans les prochains mois

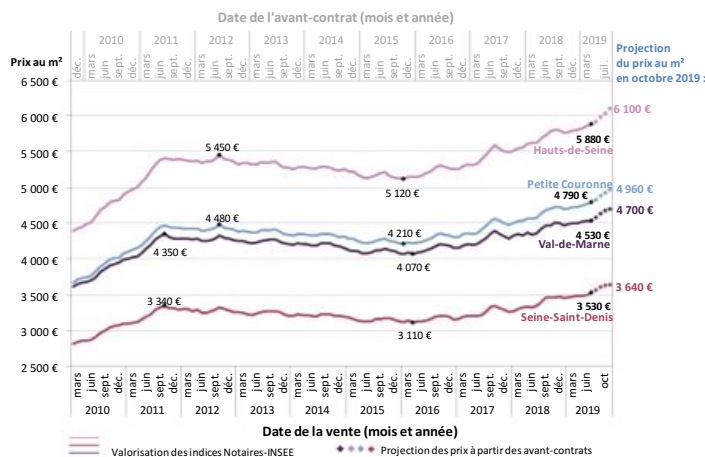
Au 2<sup>e</sup> trimestre 2019, les prix des appartements ont augmenté de 4,5% en un an sur l'ensemble de la Petite Couronne et atteignent de nouveaux records.

Du "point bas" de début 2016 (4 210 €) au 2<sup>e</sup> trimestre 2019 (4 790 €), les prix au m<sup>2</sup> ont augmenté de 14%.

D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats des notaires du Grand Paris, les prix pourraient augmenter de près de 5% d'octobre 2018 à octobre 2019 et approcher 5 000 € le m<sup>2</sup> sur l'ensemble de la Petite Couronne.

Octobre correspond à la période allant de août à octobre

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



Prix des appartements anciens au T2 2019 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m <sup>2</sup>	4 790 €	5 880 €	3 530 €	4 530 €
Variation en 1 an	4,5%	4,6%	5,4%	3,9%
Variation brute en 3 mois	1,1%	1,3%	1,1%	0,7%
Variation CVS en 3 mois	1,1%	1,3%	1,0%	0,6%

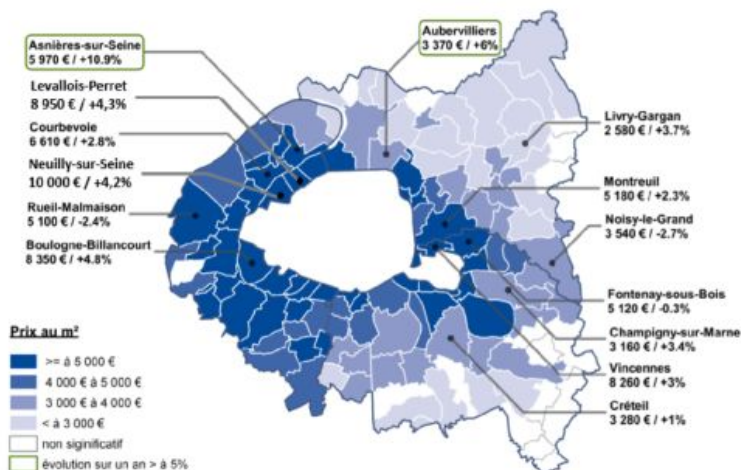
Projection des prix des appartements anciens en octobre 2019	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m <sup>2</sup>	4 960 €	6 100 €	3 640 €	4 700 €
Variation en 1 an	4,8%	5,0%	5,3%	4,1%
Variation brute en 3 mois	2,8%	3,1%	2,4%	2,4%
Variation CVS en 3 mois	2,4%	2,7%	1,7%	2,0%

Prix au m<sup>2</sup> médian des appartements anciens et évolution annuelle par commune au 1<sup>er</sup> trimestre 2016

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

Une tendance haussière des prix des appartements est constatée pour une très grande majorité des communes significatives de Petite Couronne.

Neuilly-sur-Seine est la première commune à avoir franchi le cap des 10 000 € le m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> trimestre 2019. Levallois-Perret arrive en seconde position avec un prix approchant 9 000 € le m<sup>2</sup> au 2<sup>e</sup> trimestre 2019.



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici



## Les maisons en Petite Couronne :

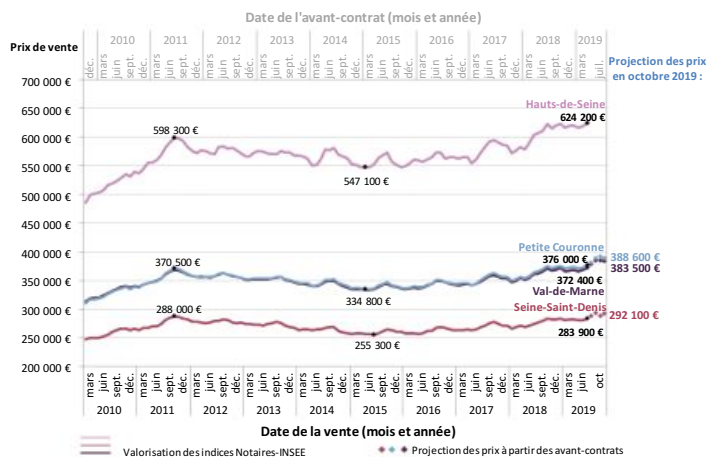
### Augmentation attendue de la hausse annuelle du prix des maisons en Petite Couronne

Le prix des maisons a augmenté de 3,3% du 2<sup>e</sup> trimestre 2018 au 2<sup>e</sup> trimestre 2019. Par rapport au "point bas" de 2015, les prix ont progressé de 12% sur l'ensemble de la Petite Couronne.

Les prix devraient augmenter à un rythme un peu plus soutenu dans les prochains mois (+4,6% d'octobre 2018 à octobre 2019).

En Seine-Saint-Denis, le prix des maisons devrait enfin dépasser cet automne le record de 2011.

Projection du prix de vente des maisons anciennes en Petite Couronne



Prix des maisons anciennes au T2 2019 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	376 000 €	624 200 €	283 900 €	372 400 €
Variation en 1 an	3,3%	3,3%	3,4%	3,1%
Variation brute en 3 mois	0,7%	0,5%	0,6%	0,9%
Variation CVS en 3 mois	0,3%	-0,4%	0,5%	0,7%

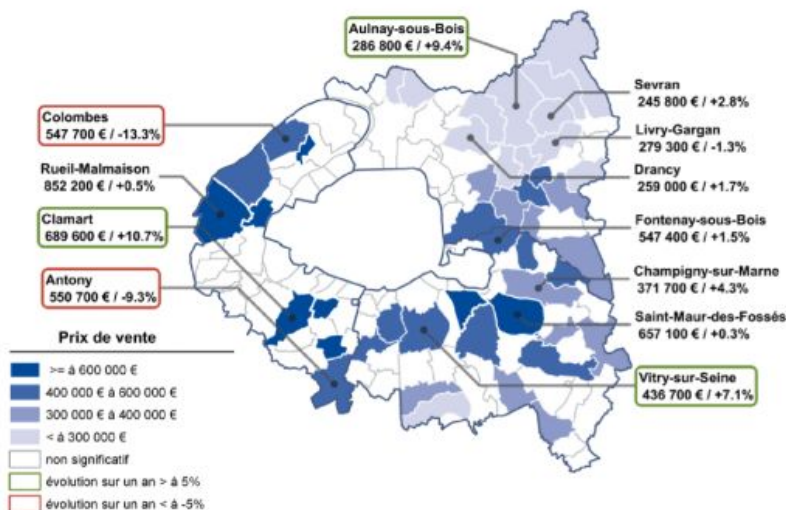
Projection des prix des maisons anciennes en octobre 2019	Petite Couronne	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	388 600 €	292 100 €	383 500 €
Variation en 1 an	4,6%	3,7%	4,4%
Variation brute en 3 mois	2,0%	1,4%	1,7%
Variation CVS en 3 mois	1,9%	0,7%	1,5%

Octobre correspond à la période allant de août à octobre

### Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 2<sup>e</sup> trimestre 2019

Une tendance haussière des prix des maisons est constatée pour une grande majorité des communes significatives de Petite Couronne.

Les évolutions de prix au niveau local sont plus hétérogènes pour les maisons que pour les appartements.



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici



## Les volumes de ventes

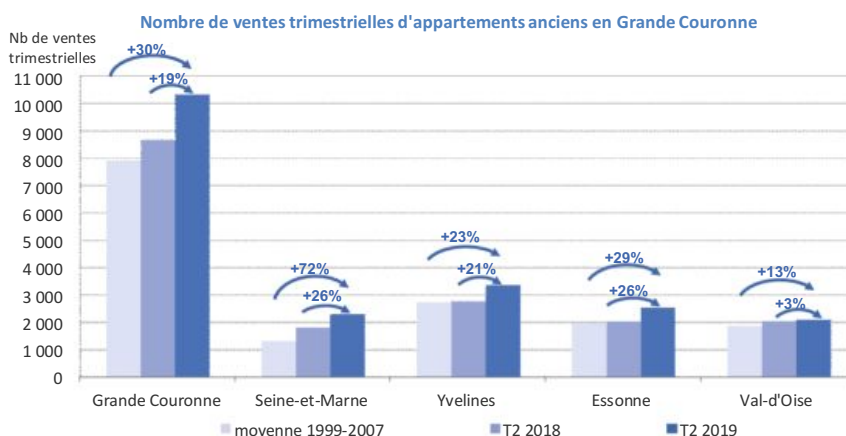


### Les appartements en Grande Couronne :

#### Activité très dynamique, supérieure de 19% à celle du 2<sup>e</sup> trimestre 2018

Le marché des appartements en Grande Couronne est le plus actif de la région.

Excepté dans le Val-d'Oise, les volumes de ventes ont fortement progressé comparé au 2<sup>e</sup> trimestre 2018 et à 1999-2007. Avec 10 320 transactions, la Grande Couronne dépasse Paris (9 490).

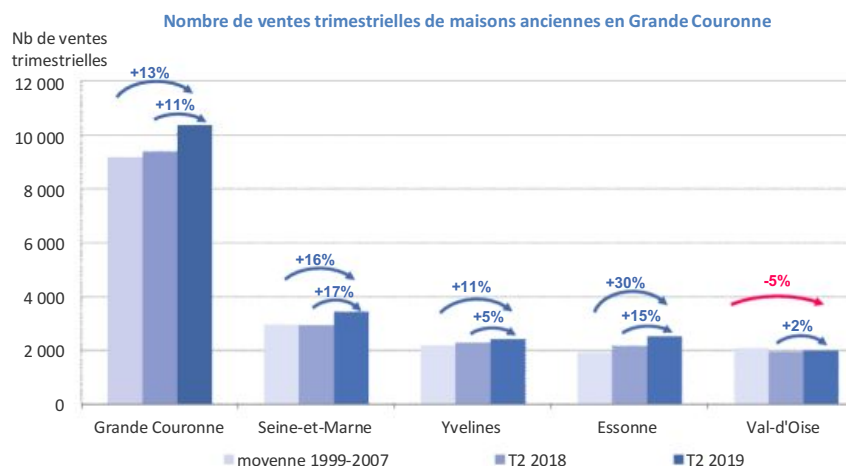


### Les maisons en Grande Couronne :

#### Hausse des volumes de ventes tirée par la Seine-et-Marne et l'Essonne

Sur l'ensemble de la Grande Couronne, la progression d'activité est un peu moins forte pour les maisons (+11%) que pour les appartements (+19%).

Comme pour les appartements, le Val-d'Oise affiche une faible augmentation du volumes des ventes de maisons du 2<sup>e</sup> trimestre 2018 au 2<sup>e</sup> trimestre 2019.



# Les prix



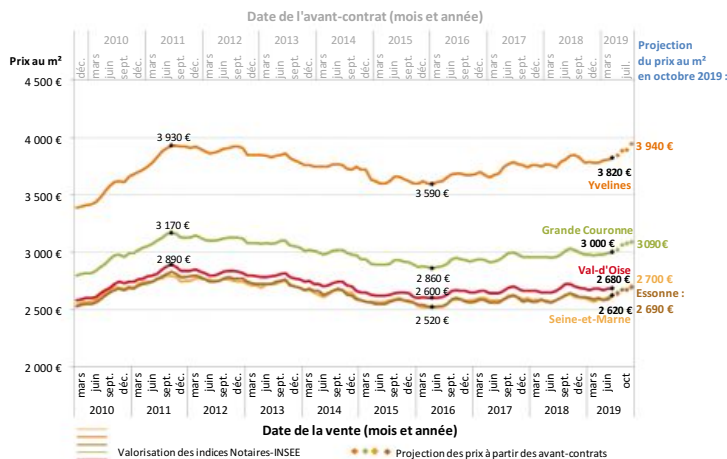
## Les appartements en Grande Couronne :

### Il faut compter 3 000 €/m<sup>2</sup> pour acquérir un appartement en Grande Couronne

Le marché des appartements est à nouveau sain et fluide en Grande Couronne, caractérisé par une activité dynamique et des hausses de prix limitées, entre 1% et 2% environ en un an selon les départements, proches de l'inflation des prix à la consommation (+1,2% de juin 2018 à juin 2019, source Insee).

D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats des notaires du Grand Paris, une légère hausse des prix se confirmerait dans les prochains mois.

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



Prix des appartements anciens au T2 2019 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
<b>Prix au m<sup>2</sup></b>	3 000 €	2 620 €	3 820 €	2 620 €	2 680 €
<b>Variation en 1 an</b>	1,6%	1,4%	2,1%	1,3%	0,9%
<b>Variation brute en 3 mois</b>	0,9%	1,0%	1,2%	0,8%	0,2%
<b>Variation CVS en 3 mois</b>	0,9%	1,2%	1,2%	0,9%	0,0%

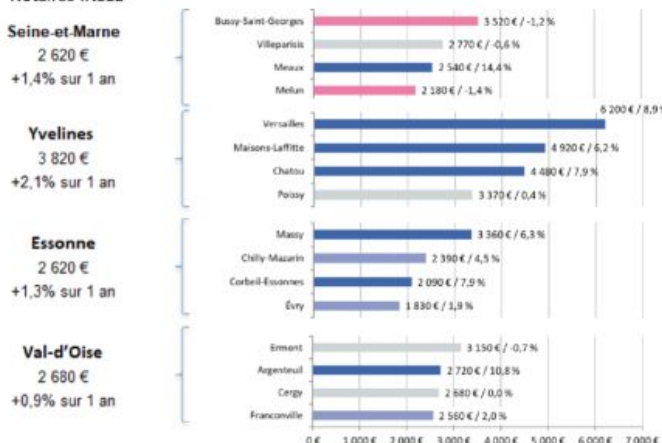
  

Projection des prix des appartements anciens en octobre 2019	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne
<b>Prix au m<sup>2</sup></b>	3 090 €	2 700 €	3 940 €	2 690 €
<b>Variation en 1 an</b>	2,4%	3,5%	2,2%	2,4%
<b>Variation brute en 3 mois</b>	2,4%	2,9%	2,6%	2,2%
<b>Variation CVS en 3 mois</b>	1,8%	2,1%	2,2%	1,5%

Octobre correspond à la période allant de août à octobre

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

Valorisation des indices Notaires-INSEE



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 dans le Val-d'Oise et les Yvelines dépasseraient les records de 2011

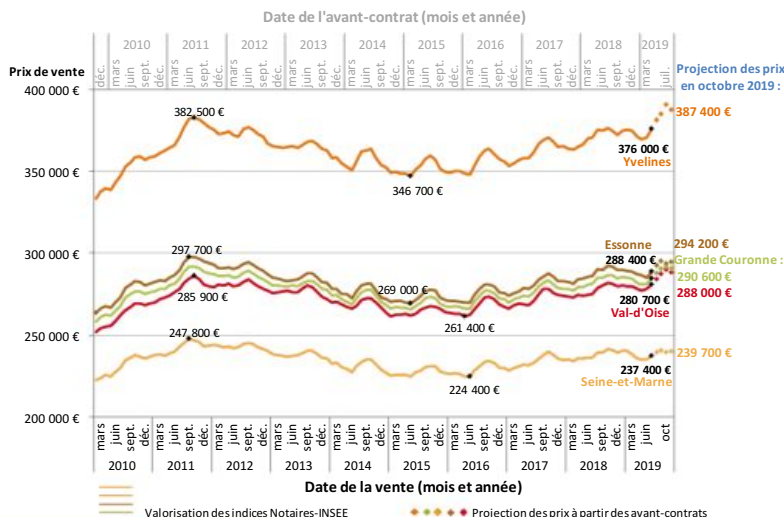
Comme pour les appartements, les hausses annuelles des prix des maisons sont limitées en Grande Couronne au 2<sup>e</sup> trimestre 2019 (entre 0,6% et 2,1% selon les départements).

D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats des notaires du Grand Paris, les évolutions annuelles de prix devraient être contrastées selon les départements dans les prochains mois.

Dans les Yvelines, la hausse de prix devrait s'accélérer dans les prochains mois et le prix des maisons pourrait dépasser cet automne le record de 2011. Le point haut de 2011 devrait également être franchi dans le Val-d'Oise.

Octobre correspond à la période allant de août à octobre

Projection du prix de vente des maisons anciennes en Grande Couronne



Prix des maisons anciennes au T2 2019 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	284 400 €	237 400 €	376 000 €	288 400 €	280 700 €
Variation en 1 an	1,2%	0,6%	1,4%	0,8%	2,1%
Variation brute en 3 mois	0,9%	0,7%	1,3%	0,5%	1,0%
Variation CVS en 3 mois	0,5%	0,5%	0,7%	-0,2%	1,0%

Projection des prix des maisons anciennes en octobre 2019	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	290 600 €	239 700 €	387 400 €	294 200 €	288 000 €
Variation en 1 an	1,5%	-0,5%	3,3%	0,7%	2,3%
Variation brute en 3 mois	1,1%	0,3%	1,7%	0,7%	1,5%
Variation CVS en 3 mois	0,8%	-0,1%	1,7%	0,5%	1,1%

### Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 2<sup>e</sup> trimestre 2019

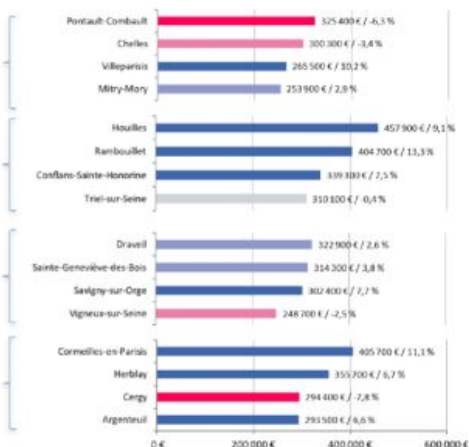
Valorisation des indices Notaires-INSEE

**Seine-et-Marne**  
237 400 €  
+0,6% sur 1 an

**Yvelines**  
376 000 €  
+1,4% sur 1 an

**Essonne**  
288 400 €  
+0,8% sur 1 an

**Val-d'Oise**  
280 700 €  
+2,1% sur 1 an






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 2<sup>e</sup> trimestre 2019 en Ile-de-France :

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France
 <b>Logements</b>	<b>Anciens</b>				
	Nombre de ventes au 2 <sup>e</sup> trimestre 2019	9 580	16 970	20 700	47 240
	Évolution sur 1 an (T2 2018 / T2 2019)	3%	8%	15%	10%
	Écart / moyenne des 10 dernières années*	20%	29%	37%	30%
	Écart / moyenne de la période haute**	-5%	15%	21%	13%
 <b>Appartements</b>	<b>Anciens</b>				
	Nombre de ventes au 2 <sup>e</sup> trimestre 2019	9 490	13 160	10 320	32 960
	Évolution sur 1 an (T2 2018 / T2 2019)	3%	9%	19%	10%
	Écart / moyenne des 10 dernières années*	20%	29%	45%	30%
	Écart / moyenne de la période haute**	-5%	15%	30%	12%
 <b>Maisons</b>	<b>Anciens</b>				
	Nombre de ventes au 2 <sup>e</sup> trimestre 2019	n.s.	3 810	10 380	14 280
	Évolution sur 1 an (T2 2018 / T2 2019)	n.s.	5%	11%	9%
	Écart / moyenne des 10 dernières années*	n.s.	30%	29%	30%
	Écart / moyenne de la période haute**	n.s.	14%	13%	14%

n.s. : non significatif

\* Variation entre le nombre de ventes d'un 2<sup>e</sup> trimestre moyen des 10 dernières années (2009-2018) et le nombre de ventes au 2<sup>e</sup> trimestre 2019.

\*\* Variation entre le nombre de ventes d'un 2<sup>e</sup> trimestre moyen de la période 1999-2007 et le nombre de ventes au 2<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 2<sup>e</sup> trimestre 2019 dans l'ancien et le neuf](#)



## Les prix



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

Paris	T2 2018	T3 2018	T4 2018	T1 2019	T2 2019
Indice brut	117,1	119,5	120,4	121,8	<b>124,4</b>
Prix au m <sup>2</sup>	9 310 €	9 500 €	9 570 €	9 690 €	<b>9 890 €</b>
Variation annuelle	7,2%	6,2%	5,7%	6,6%	6,3%
Variation trimestrielle brute	2,4%	2,0%	0,8%	1,2%	2,1%
Variation trimestrielle CVS	2,0%	1,2%	1,7%	1,6%	1,7%

Petite Couronne	T2 2018	T3 2018	T4 2018	T1 2019	T2 2019
Indice brut	107,9	111,0	110,5	111,5	<b>112,7</b>
Prix au m <sup>2</sup>	4 580 €	4 710 €	4 690 €	4 730 €	<b>4 790 €</b>
Variation annuelle	3,7%	3,1%	4,8%	4,4%	4,5%
Variation trimestrielle brute	1,0%	2,9%	-0,4%	0,9%	1,1%
Variation trimestrielle CVS	0,8%	1,4%	1,0%	1,1%	1,1%

Hauts-de-Seine	T2 2018	T3 2018	T4 2018	T1 2019	T2 2019
Indice brut	108,9	112,0	111,4	112,4	<b>113,9</b>
Prix au m <sup>2</sup>	5 620 €	5 790 €	5 760 €	5 810 €	<b>5 880 €</b>
Variation annuelle	4,1%	3,5%	4,9%	4,4%	4,6%
Variation trimestrielle brute	1,1%	2,9%	-0,5%	0,9%	1,3%
Variation trimestrielle CVS	0,9%	1,6%	0,7%	1,1%	1,3%

Seine-Saint-Denis	T2 2018	T3 2018	T4 2018	T1 2019	T2 2019
Indice brut	106,5	110,1	109,7	111,0	<b>112,2</b>
Prix au m <sup>2</sup>	3 350 €	3 460 €	3 450 €	3 490 €	<b>3 530 €</b>
Variation annuelle	4,0%	3,5%	5,7%	5,3%	5,4%
Variation trimestrielle brute	1,0%	3,4%	-0,4%	1,2%	1,1%
Variation trimestrielle CVS	0,9%	1,4%	1,6%	1,3%	1,0%

Val-de-Marne	T2 2018	T3 2018	T4 2018	T1 2019	T2 2019
Indice brut	106,3	109,0	108,9	109,7	<b>110,5</b>
Prix au m <sup>2</sup>	4 360 €	4 470 €	4 470 €	4 500 €	<b>4 530 €</b>
Variation annuelle	2,8%	2,0%	4,2%	3,9%	3,9%
Variation trimestrielle brute	0,7%	2,5%	-0,1%	0,7%	0,7%
Variation trimestrielle CVS	0,6%	1,1%	1,3%	0,9%	0,6%

## Les prix



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

Grande Couronne	T2 2018	T3 2018	T4 2018	T1 2019	T2 2019
Indice brut	101,8	104,2	102,7	102,5	<b>103,4</b>
Prix au m <sup>2</sup>	2 960 €	3 030 €	2 980 €	2 980 €	<b>3 000 €</b>
Variation annuelle	0,9%	0,9%	0,9%	0,7%	1,6%
Variation trimestrielle brute	0,0%	2,3%	-1,4%	-0,2%	0,9%
Variation trimestrielle CVS	0,1%	0,8%	-0,3%	0,2%	0,9%

Seine-et-Marne	T2 2018	T3 2018	T4 2018	T1 2019	T2 2019
Indice brut	100,4	102,7	101,1	100,8	<b>101,8</b>
Prix au m <sup>2</sup>	2 580 €	2 640 €	2 600 €	2 590 €	<b>2 620 €</b>
Variation annuelle	-0,1%	0,5%	0,0%	0,5%	1,4%
Variation trimestrielle brute	0,1%	2,3%	-1,6%	-0,3%	1,0%
Variation trimestrielle CVS	0,4%	0,4%	-0,2%	0,0%	1,2%

Yvelines	T2 2018	T3 2018	T4 2018	T1 2019	T2 2019
Indice brut	103,2	105,8	104,2	104,2	<b>105,4</b>
Prix au m <sup>2</sup>	3 740 €	3 840 €	3 780 €	3 780 €	<b>3 820 €</b>
Variation annuelle	1,3%	1,2%	1,1%	0,7%	2,1%
Variation trimestrielle brute	-0,2%	2,5%	-1,5%	-0,1%	1,2%
Variation trimestrielle CVS	-0,2%	1,0%	-0,6%	0,6%	1,2%

Essonne	T2 2018	T3 2018	T4 2018	T1 2019	T2 2019
Indice brut	100,7	103,0	101,8	101,2	<b>102,0</b>
Prix au m <sup>2</sup>	2 580 €	2 640 €	2 610 €	2 600 €	<b>2 620 €</b>
Variation annuelle	0,8%	0,9%	1,3%	0,4%	1,3%
Variation trimestrielle brute	-0,1%	2,3%	-1,2%	-0,5%	0,8%
Variation trimestrielle CVS	0,0%	0,8%	0,1%	-0,5%	0,9%

Val-d'Oise	T2 2018	T3 2018	T4 2018	T1 2019	T2 2019
Indice brut	101,2	103,4	102,0	102,0	<b>102,1</b>
Prix au m <sup>2</sup>	2 660 €	2 720 €	2 680 €	2 680 €	<b>2 680 €</b>
Variation annuelle	0,7%	0,8%	0,8%	1,1%	0,9%
Variation trimestrielle brute	0,4%	2,1%	-1,4%	0,0%	0,2%
Variation trimestrielle CVS	0,3%	0,6%	-0,1%	0,3%	0,0%

Ile-de-France	T2 2018	T3 2018	T4 2018	T1 2019	T2 2019
Indice brut	110,9	113,6	113,6	114,5	<b>116,3</b>
Prix au m <sup>2</sup>	5 830 €	5 970 €	5 970 €	6 020 €	<b>6 120 €</b>
Variation annuelle	4,9%	4,2%	4,6%	4,8%	4,9%
Variation trimestrielle brute	1,5%	2,4%	0,0%	0,8%	1,6%
Variation trimestrielle CVS	1,2%	1,2%	1,1%	1,2%	1,3%

## Les prix



### Les maisons en Petite Couronne :

Petite Couronne	T2 2018	T3 2018	T4 2018	T1 2019	T2 2019
Indice brut	107,4	110,7	110,8	110,1	<b>110,9</b>
Prix au m <sup>2</sup>	364 000 €	375 300 €	375 600 €	373 400 €	<b>376 000 €</b>
Variation annuelle	3,9%	3,5%	5,5%	5,0%	3,3%
Variation trimestrielle brute	2,3%	3,1%	0,1%	-0,6%	0,7%
Variation trimestrielle CVS	1,8%	0,9%	2,0%	-0,1%	0,3%

Hauts-de-Seine	T2 2018	T3 2018	T4 2018	T1 2019	T2 2019
Indice brut	108,8	112,2	112,3	111,9	<b>112,4</b>
Prix au m <sup>2</sup>	604 000 €	622 700 €	623 700 €	621 200 €	<b>624 200 €</b>
Variation annuelle	5,3%	4,7%	6,4%	6,7%	3,3%
Variation trimestrielle brute	3,7%	3,1%	0,1%	-0,4%	0,5%
Variation trimestrielle CVS	2,7%	1,2%	1,9%	0,5%	-0,4%

Seine-Saint-Denis	T2 2018	T3 2018	T4 2018	T1 2019	T2 2019
Indice brut	105,8	109,4	109,4	108,7	<b>109,4</b>
Prix au m <sup>2</sup>	274 600 €	283 700 €	283 900 €	282 200 €	<b>283 900 €</b>
Variation annuelle	2,4%	2,1%	4,9%	4,3%	3,4%
Variation trimestrielle brute	1,5%	3,3%	0,1%	-0,6%	0,6%
Variation trimestrielle CVS	1,3%	1,0%	2,0%	-0,2%	0,5%

Val-de-Marne	T2 2018	T3 2018	T4 2018	T1 2019	T2 2019
Indice brut	107,1	110,2	110,2	109,4	<b>110,4</b>
Prix au m <sup>2</sup>	361 100 €	371 600 €	371 800 €	369 000 €	<b>372 400 €</b>
Variation annuelle	3,6%	3,5%	5,2%	3,9%	3,1%
Variation trimestrielle brute	1,6%	2,9%	0,0%	-0,8%	0,9%
Variation trimestrielle CVS	1,2%	0,7%	2,1%	-0,5%	0,7%

## Les prix



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

Grande Couronne	T2 2018	T3 2018	T4 2018	T1 2019	T2 2019
Indice brut	104,5	106,7	106,1	104,8	<b>105,8</b>
Prix au m <sup>2</sup>	281 100 €	286 800 €	285 300 €	281 900 €	<b>284 400 €</b>
Variation annuelle	1,9%	1,3%	2,5%	1,0%	1,2%
Variation trimestrielle brute	0,7%	2,0%	-0,5%	-1,2%	0,9%
Variation trimestrielle CVS	0,3%	0,3%	1,2%	-0,8%	0,5%

Seine-et-Marne	T2 2018	T3 2018	T4 2018	T1 2019	T2 2019
Indice brut	103,7	106,1	105,6	103,6	<b>104,3</b>
Prix au m <sup>2</sup>	236 000 €	241 500 €	240 400 €	235 800 €	<b>237 400 €</b>
Variation annuelle	1,3%	0,7%	2,5%	0,0%	0,6%
Variation trimestrielle brute	0,1%	2,3%	-0,5%	-1,9%	0,7%
Variation trimestrielle CVS	-0,2%	0,4%	1,3%	-1,6%	0,5%

Yvelines	T2 2018	T3 2018	T4 2018	T1 2019	T2 2019
Indice brut	105,3	106,8	106,4	105,4	<b>106,8</b>
Prix au m <sup>2</sup>	370 700 €	376 200 €	374 500 €	371 100 €	<b>376 000 €</b>
Variation annuelle	2,5%	1,5%	2,5%	1,8%	1,4%
Variation trimestrielle brute	1,7%	1,5%	-0,5%	-0,9%	1,3%
Variation trimestrielle CVS	1,0%	-0,2%	1,3%	-0,5%	0,7%

Essonne	T2 2018	T3 2018	T4 2018	T1 2019	T2 2019
Indice brut	104,9	107,1	106,3	105,2	<b>105,7</b>
Prix au m <sup>2</sup>	286 200 €	292 100 €	289 900 €	287 000 €	<b>288 400 €</b>
Variation annuelle	2,0%	1,6%	2,5%	1,0%	0,8%
Variation trimestrielle brute	0,7%	2,1%	-0,7%	-1,0%	0,5%
Variation trimestrielle CVS	-0,1%	0,6%	1,0%	-0,7%	-0,2%

Val-d'Oise	T2 2018	T3 2018	T4 2018	T1 2019	T2 2019
Indice brut	104,1	106,6	106,1	105,2	<b>106,2</b>
Prix au m <sup>2</sup>	274 900 €	281 700 €	280 400 €	277 900 €	<b>280 700 €</b>
Variation annuelle	1,6%	1,2%	2,4%	1,3%	2,1%
Variation trimestrielle brute	0,2%	2,5%	-0,5%	-0,9%	1,0%
Variation trimestrielle CVS	0,2%	0,4%	1,2%	-0,6%	1,0%

Ile-de-France	T2 2018	T3 2018	T4 2018	T1 2019	T2 2019
Indice brut	105,4	107,9	107,6	106,5	<b>107,4</b>
Prix au m <sup>2</sup>	305 500 €	312 800 €	311 700 €	308 600 €	<b>311 200 €</b>
Variation annuelle	2,5%	2,0%	3,5%	2,3%	1,9%
Variation trimestrielle brute	1,2%	2,4%	-0,3%	-1,0%	0,8%
Variation trimestrielle CVS	0,8%	0,5%	1,5%	-0,6%	0,4%

## 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.

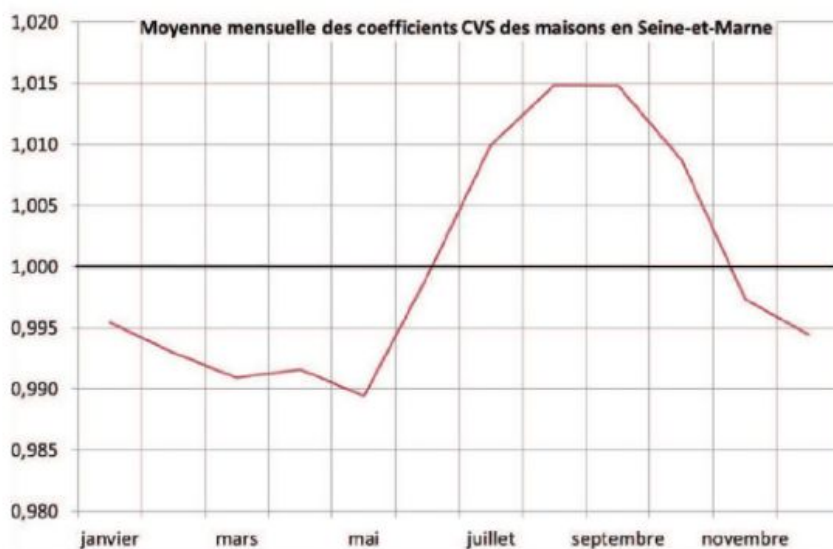
### Correction des variations saisonnières (CVS)

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 27 juin 2019

## Focus - Ventes de parkings<sup>1</sup> en Ile-de-France : Des volumes stables dans le temps et des évolutions de prix plus limitées que celles des logements

### Un marché étroit et stable

L'essentiel des ventes de parkings (environ 100 000 en Ile-de-France en 2018) se fait dans le cadre de mutations qui regroupent un appartement et un parking. En moyenne en 2018, un parking par appartement s'est vendu dans le neuf en Ile-de-France et un parking pour deux appartements dans l'ancien. Les autres ventes, qui sont décrites ci-après concernent donc des mutations de parkings isolés. Depuis 20 ans, **ce marché oscille entre 10 000 et 12 000 places** vendues par an dans la région, mis à part un bref recul à 8 400 ventes en 2009 à la suite de la crise financière.

Mais cette stabilité générale des volumes de ventes de parkings sur longue période masque **une transformation géographique notable du marché qui tient aux évolutions des modes de vie et du parc de logements**. Paris ne centralise plus que 36% des ventes de parkings ces dernières années, contre 40% à la fin des années 90. La désaffection des Parisiens pour la possession automobile (leur taux d'équipement était de 36% en 2015 contre plus de 80% en France et en Grande Couronne) et la faiblesse de la construction de logements dans la Capitale expliquent ce phénomène. A l'inverse, la part des transactions de parkings en Grande Couronne (où le parc de logements s'est beaucoup développé) est passée de 18% en 1998 à 24% en 2018, la part de la Petite Couronne se maintenant autour de 40%.

	Nombre de ventes de parkings isolés	Prix moyen en 1998	Prix moyen en 2018	Evolution des prix des parkings			Evolution des indices de prix des logements
				En un an	En 10 ans	En 20 ans	En 20 ans
Ile-de-France	12 270	12 200 €	20 200 €	1,3%	20,0%	65,3%	193,1%
Paris	4 410	17 100 €	28 600 €	-0,2%	19,8%	67,5%	306,2%
Petite Couronne	4 910	9 400 €	17 100 €	4,4%	24,1%	82,2%	189,3%
Grande Couronne	2 950	7 200 €	12 600 €	6,6%	10,4%	74,7%	126,9%

### Les prix des parkings ont progressé moins vite que les prix des logements et davantage en Petite et Grande Couronnes qu'à Paris

Selon les données des Notaires du Grand Paris, le prix moyen d'un parking en Ile-de-France est de 20 200 € en 2018<sup>2</sup>, en légère hausse annuelle (+1,3%). Deux départements affichent des prix moyens supérieurs, Paris à 28 600 € et les Hauts-de-Seine à 20 400 € la place. Dans le Val-de-Marne et les Yvelines, les prix oscillent autour de 15 000 € et dans les autres départements autour de 11 000 €.

Sur le long terme, les hausses de prix des parkings ont été beaucoup plus limitées que celles des logements. **Le prix des logements a pratiquement été multiplié par 3 en 20 ans en Ile-de-France (+193%), tandis que celui des parkings a progressé de 65%<sup>3</sup>**, avec des hausses plus fortes en Petite Couronne (+82%) et en Grande Couronne (+75%).

**Dans Paris, les prix des parkings vont encore du simple au triple** et au-delà, de 15 600 € la place dans le 20<sup>e</sup> ou 16 000 € dans le 19<sup>e</sup>, à 45 400 € dans le 16<sup>e</sup>, 45 900 € dans le 6<sup>e</sup> et même 57 600 € dans le 7<sup>e</sup> arrondissement en 2018 sur une petite centaine de transactions.

Nombre de communes de proche banlieue ayant une taille de marché suffisante pour l'analyse ont un prix moyen de vente autour de 20 000 €. A Neuilly-sur-Seine, il faut déboursier en moyenne 29 600 € pour acheter un parking, soit la moyenne la plus élevée hors Paris. Boulogne-Billancourt se distingue avec un prix moyen de 22 900 € et Saint-Germain-en-Laye affiche le prix de parking le plus élevé de Grande Couronne à 21 900 €, devant Versailles (21 700 €). Les prix moyens de parkings les plus modérés se trouvent à Evry (6 800 €) ou Saint-Denis (9 100 €).

<sup>1</sup> Parkings faisant l'objet d'un acte notarié indépendant (donc hors vente avec un appartement), anciens (pas de TVA) vendus de gré à gré en pleine propriété et en un lot d'un maximum de quatre emplacements.

<sup>2</sup> Le prix médian d'un parking en Ile-de-France est de 16 600 € en 2018.

<sup>3</sup> Particularité d'ordre statistique, la hausse du prix des parkings en Ile-de-France est inférieure à celles constatées à Paris, en Petite et Grande Couronne car l'accroissement du poids des ventes en Grande Couronne (où les prix sont dans l'absolu bien plus bas) a entraîné une moindre augmentation du prix pour l'ensemble de la région.

Focus diffusé dans le communiqué de presse du 25 juillet 2019

## Focus - Catégories socio-professionnelles (CSP) et logements : Il est de plus en plus difficile de devenir propriétaire d'un logement en Ile-de-France sans faire partie des CSP les plus favorisées et sans être à deux

**En 2018, 3 acquisitions de logements anciens sur 10 en Ile-de-France (et près de 9 sur 10 dans Paris) étaient issus d'une CSP+**

Première région économique française, à vocations multiples, dans des secteurs aussi variés que les sciences et la technologie, la culture ou le tourisme, l'Ile-de-France concentre une part importante de la production de richesse nationale. Les catégories socio-professionnelles les plus favorisées (les CSP+, à savoir les artisans, chefs d'entreprises, cadres et professions intermédiaires) y sont donc beaucoup plus présentes qu'en moyenne en France. En 2015, les CSP+ représentaient 72% de la population active dans la Capitale, 58% en Ile-de-France, contre 47% seulement en France métropolitaine (source INSEE, RP 2015).

Sur le marché du logement, où les prix ont considérablement augmenté, **la part des CSP les plus favorisées s'est beaucoup renforcée, dans un mouvement lent mais continu**. En 2018, 86% des acquéreurs de logements anciens à Paris faisaient partie des CSP+, en hausse de 17 points en 20 ans. Cette augmentation s'est opérée au détriment des employés et ouvriers qui ne représentent plus que 5% des acquéreurs de logements anciens en 2018 contre 15% en 1998.

Ce constat vaut pour l'ensemble de la région où **la part des acquéreurs employés et ouvriers a reculé de 27% en 1998 à 19% en 2018, au profit des CSP+, passées de 60% à 73%**.

	Part des acquéreurs issus d'une CSP+ (artisans, chefs d'entreprises, cadres et professions intermédiaires)			Part des acquéreurs de logements anciens employés et ouvriers		
	1998	2018	Variation en 20 ans	1998	2018	Variation en 20 ans
Ile-de-France	60%	73%	+13%	27%	19%	-8%
Paris	69%	86%	+17%	15%	5%	-9%
Petite Couronne	57%	75%	+18%	13%	7%	-5%
Grande Couronne	56%	65%	+9%	33%	27%	-6%

**La Grande Couronne n'échappe pas à la tendance, mais dans de moindres proportions**. En 20 ans, la part des acquéreurs de maisons employés et ouvriers est passée de 34% à 28%, celle des acquéreurs d'appartements de 33% à 26%. Parallèlement, la part des CSP+ dans les acquisitions a augmenté, de 59% en 1998 à 67% en 2018 pour les maisons et de 51% à 62% pour les appartements.

Dans le détail au sein des CSP+, c'est la part des cadres qui a le plus évolué en Ile-de-France, passant de 27% en 1998 à 37% en 2018, alors que le poids des acquéreurs issus des professions intermédiaires est resté assez stable autour de 30%. Naturellement, ce phénomène est encore plus accentué dans Paris.

### Il est de plus en plus fréquent de voir un couple de cadres tous les deux actifs devenir propriétaires

Les statistiques par catégorie socio-professionnelle sont habituellement réalisées sur le premier acquéreur mentionné dans l'acte de vente. **Mais depuis 2014, le Base dispose d'informations complémentaires exploitables sur le second acquéreur lorsque l'acquisition est faite à deux, ce qui se produit dans 60% des acquisitions**.

Ces dernières années, **la part des « couples » où les deux acquéreurs font partie des catégories socio-professionnelles les plus favorisées est en augmentation constante, tant sur l'ensemble de la région** (de 49% en 2014 à 56% en 2018) que dans la Capitale (de 67% en 2014 à 76% en 2018). Dans Paris, la part des couples acquéreurs dont l'un appartient à une CSP+ et l'autre est employé ou ouvrier a reculé de 7% en 2014 à 5% en 2018. La part des couples dont l'un est CSP+ et l'autre n'occupe pas d'emploi est passé de 10% en 2014 à 5% en 2018.