

# Le marché immobilier résidentiel ancien en Ile-de-France

**Dossier de presse**  
**26 février 2015**



## 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>Annexe méthodologique</b>	<b>21</b>

## Communiqué de presse

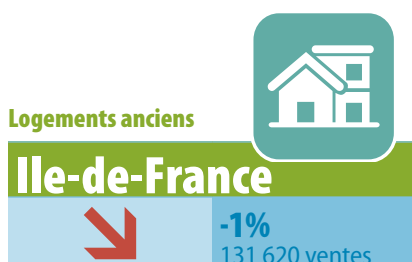
### La conjoncture immobilière au 4<sup>e</sup> trimestre 2014

#### Niveau de ventes faible et baisse modeste des prix : un marché toujours sans réelle direction

La morosité et l'attentisme ont marqué le marché immobilier au 4<sup>e</sup> trimestre 2014. Globalement en 2014, l'activité est restée faible : les ventes ont stagné en 2014 à un niveau quasi équivalent à celui de 2013. Les prix ont continué à s'éroder à un rythme lent, autour de 2% par an. Cette baisse est appelée à s'accélérer dans les prochains mois, tout en restant contenue autour de 4% en rythme annuel pour les appartements.

Il est difficile de dresser des perspectives pour 2015. Tout dépendra d'un éventuel retour de la confiance des acteurs économiques et des ménages, dans un contexte de taux d'intérêt historiquement faibles. Une animation plus soutenue du marché du logement neuf est d'ores et déjà observée par les acteurs du secteur, en raison de la mise en place du dispositif « Pinel ».

#### Volumes de ventes en 2014



#### Atonie des ventes en 2014 aggravée en fin d'année

En Ile-de-France, 2014 s'est achevée avec un 4<sup>e</sup> trimestre marqué par une baisse de 9% des volumes de ventes par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2013.

Au total, **131 620 logements anciens ont été vendus en 2014, soit 1 500 de moins qu'en 2013 (-1%)**. Depuis deux ans, le marché reste maussade et les volumes de ventes médiocres, sans être toutefois aussi dégradés qu'en 2009 ou 2012.

Le contexte économique difficile, le niveau encore très élevé des prix de vente, et une fiscalité peu incitative rendent les ménages frileux, malgré le niveau exceptionnellement attractif des taux des crédits à l'habitat et le désir toujours renouvelé de devenir propriétaire.

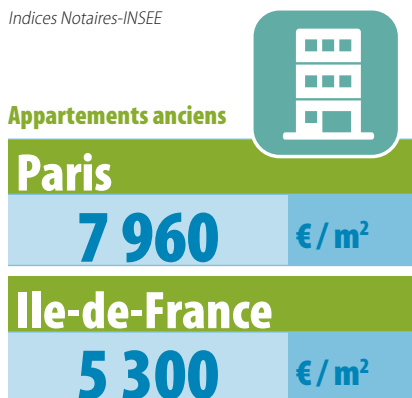
Dans le neuf, les notaires constatent comme les promoteurs une reprise de l'activité avec de bons niveaux de contrats de réservation sur des programmes encore peu nombreux. Cette reprise ne se traduit pas encore dans les chiffres des ventes.

#### Baisses de prix qui devraient s'accroître dans les prochains mois

#### Une baisse annuelle toujours modérée

#### Prix au m<sup>2</sup> 4<sup>e</sup> trimestre 2014

Indices Notaires-INSEE



Les prix ont continué à s'éroder en 2014, lentement mais de manière continue.

Au 4<sup>e</sup> trimestre 2014, le prix au m<sup>2</sup> des appartements en Ile-de-France est de 5 300 €. Il est en recul annuel de 1,9%, avec des rythmes de baisses légèrement plus marqués en Grande Couronne (autour de 3%), qu'en Petite Couronne (de l'ordre de 1%). Dans la Capitale, les prix ont cédé 2,1% un an. Les prix parisiens sont repassés en-dessous du seuil des 8 000 € au 4<sup>e</sup> trimestre 2014.

Du 3<sup>e</sup> au 4<sup>e</sup> trimestre 2014, les reculs des prix des appartements ont souvent été plus sensibles (1,6% par exemple dans Paris et 2,6% dans le Val-d'Oise en 3 mois) qu'au 1<sup>er</sup> semestre. Ce constat n'est qu'en partie lié au phénomène de variation saisonnière traditionnellement observé en cette période de l'année.

## Prix de vente 4<sup>e</sup> trimestre 2014

Indices Notaires-INSEE

Maisons anciennes



Ile-de-France

292 200 €

Il fallait compter 292 200 € au 4<sup>e</sup> trimestre 2014 pour acheter une maison en Ile-de-France, contre 298 500 € un an auparavant, soit une baisse annuelle de 2,1% et de 6 300 €.

Depuis leur point haut atteint mi-2012, les ajustements de prix se sont opérés à un rythme qui peut apparaître particulièrement modéré comparé à l'atonie résistante des volumes. Du 3<sup>e</sup> trimestre 2012 au 4<sup>e</sup> trimestre 2014, le prix des appartements a baissé de 5,6% dans Paris, soit une diminution de 480 € par m<sup>2</sup> (de 8 440 à 7 960 €) et de 5,2% en Ile-de-France. Le prix des maisons franciliennes a quant à lui reculé de 7,3% depuis le 3<sup>e</sup> trimestre 2011.

### Une modeste accélération de la baisse des prix attendue début 2015

#### Les indicateurs avancés des Notaires de Paris – Ile-de-France sur les avant-contrats anticipent un recul un peu plus rapide.

Dans Paris, les projections font état d'un prix de vente au m<sup>2</sup> de 7 840 € en avril\* 2015, soit le passage à une diminution annuelle de 3,5%. Les prix des appartements reculeraient de 4,8% dans les Hauts-de-Seine et de 3,9% en Ile-de-France d'avril\* 2014 à avril\* 2015. La baisse annuelle du prix des maisons atteindrait 2,1% à la fin avril\* 2015.

**Malgré cette légère accélération, les baisses attendues ne rappellent en rien la rapide diminution des prix liée à la crise financière de 2008** et à l'effondrement du nombre des ventes. Rappelons que sur une brève période (du 3<sup>e</sup> trimestre 2008 au 2<sup>e</sup> trimestre 2009) les prix des appartements avaient reculé de 8 à 13% (-8,7% dans Paris, -8,9% en Petite Couronne, -9,3% en Grande Couronne et -12,9% pour les maisons en Ile-de-France).

### Frémissements du marché et hésitations des acteurs

**Quelques constats plus optimistes éclairent ce début d'année 2015** : augmentation du nombre de visites de biens en vente, intérêt pour des appartements ou des maisons d'un budget élevé... Parallèlement, les vendeurs acceptent désormais de revoir leurs prétentions à la baisse, surtout quand leur bien présente des défauts. Le marché est clairement redevenu favorable aux acquéreurs. Les taux d'intérêt des crédits immobiliers restent exceptionnellement attractifs. Enfin, dans le neuf, le dispositif « Pinel » a reçu un accueil encourageant. Mais les échos dominants font état **d'un attentisme persistant**. Il ne surprend guère au regard de la situation économique globale et du climat de défiance des ménages et des investisseurs.

Les baisses de prix et la diminution des taux redonnent du pouvoir d'achat aux ménages, mais beaucoup de candidats acquéreurs s'inquiètent encore d'acheter trop cher ou trop tôt.

Ces incertitudes allongent, reportent ou découragent les acquisitions. **Ces hésitations et ce manque d'orientation pourraient se prolonger dans les prochains mois. En revanche, un changement d'environnement économique redonnant de la confiance et des perspectives à une clientèle résolubilisée pourrait, au moins à terme, donner un véritable coup de fouet à la demande dans l'ancien.**

\* avril correspond à la période allant de février à avril.

#### Informations presse

##### Chambre des Notaires de Paris

Élise EROUT

01 44 82 24 32

elise.erout@paris.notaires.fr

##### Albera Conseil

Louis JUBLIN

01 48 24 04 50

l.jublin@alberaconseil.fr



# Les chiffres en Ile-de-France



## Les appartements en Ile-de-France :

### Nombre de ventes et prix : légères baisses en 2014

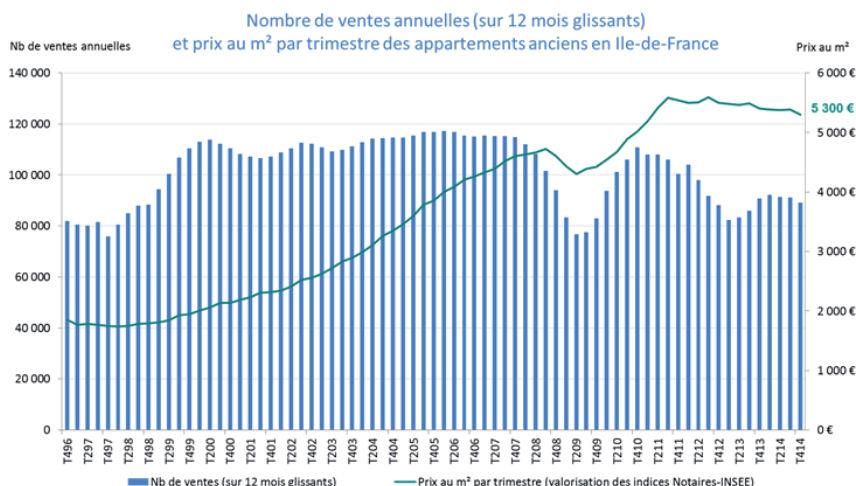
En termes de ventes, l'année 2014 a été terne. Avec près de 90 000 transactions d'appartements anciens sur l'ensemble de la région, le niveau d'activité est inférieur de 2% à celui de l'année 2013 et de 21% par rapport à la période de haute activité 1999-2007. Un nouveau plateau de faible activité s'est instauré depuis 3 ans, autour de 90 000 ventes annuelles.

Au 4<sup>e</sup> trimestre 2014, le prix des appartements anciens en Ile-de-France s'établit à 5 300 € le m<sup>2</sup>. Le rythme de baisse annuelle des prix a peu évolué (-1,9%). Les prix ont baissé de 1,6% en 3 mois. Mais la prise en compte de la saisonnalité limite ensuite ce recul à une érosion de 0,4% en 3 mois.

### L'érosion des prix des appartements devrait s'amplifier dans les prochains mois

Après 3 ans de lente érosion des prix, les indicateurs avancés sur les prix issus des avant-contrats prévoient une baisse plus sensible des prix début 2015.

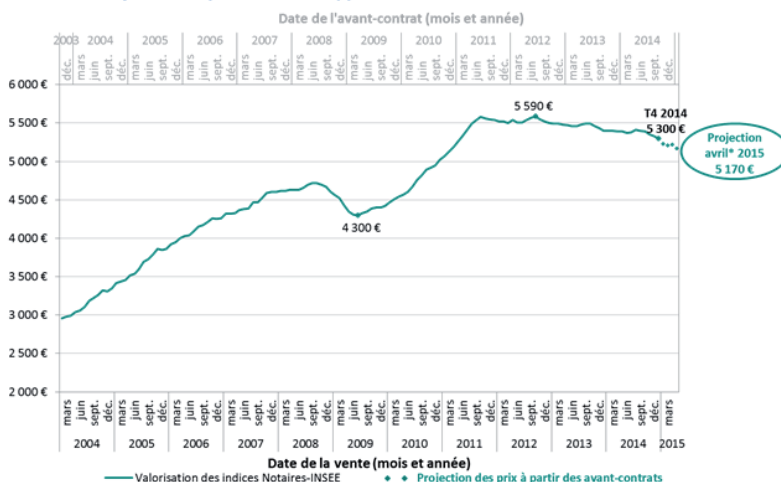
En avril 2015, les prix des appartements anciens baisseraient de 3,8% en un an.



Volumés de ventes d'appartements anciens en Ile-de-France	
Année 2014	89 140
Variation en 1 an (2013 / 2014)	-2%
Variation par rapport à 1999-2007	-21%

Prix des appartements anciens en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	
T4 2014	5 300 €
Variation en an	-1,9%
Variation brute en 3 mois	-1,6%
Variation CVS en 3 mois	-0,4%

### 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)	
T4 2014	5 300 €
Projection avril* 2015	5 170 €
Variation en an	-3,9% (avril* 2014 / avril* 2015)
Variation brute en 3 mois	-1,6%
Variation CVS en 3 mois	-1,0% (janvier* 2015 / avril* 2015)

\* avril correspond à la période allant de février à avril



## Les maisons en Ile-de-France :

### Des volumes de ventes stables de 2013 à 2014 et une baisse annuelle des prix de l'ordre de 2%

Le marché de la maison ancienne a mieux résisté que celui des appartements anciens. Les ventes se sont stabilisées par rapport à 2013 et ont reculé de 15% par rapport au volume observé en moyenne pendant la période de haute activité 1999-2007.

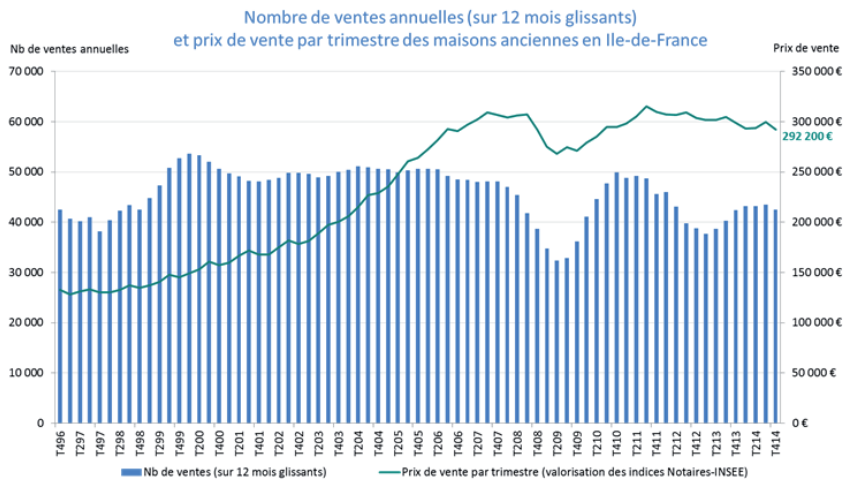
En revanche, en termes de prix, la baisse est plus prononcée que pour les appartements. Les prix des maisons anciennes se sont érodés en Ile-de-France de 2,1% en un an et de 2,6% sur les 3 derniers mois. La baisse trimestrielle des prix se trouve ramenée à 0,7% après correction de la variation saisonnière.

Comparé au prix le plus haut observé au 3<sup>e</sup> trimestre 2011, les prix ont reculé de 7,3%.

### La baisse annuelle du prix des maisons resterait d'environ 2%

D'après les indicateurs avancés sur les prix issus des avant-contrats, la baisse des prix devrait se prolonger au même rythme dans les prochains mois.

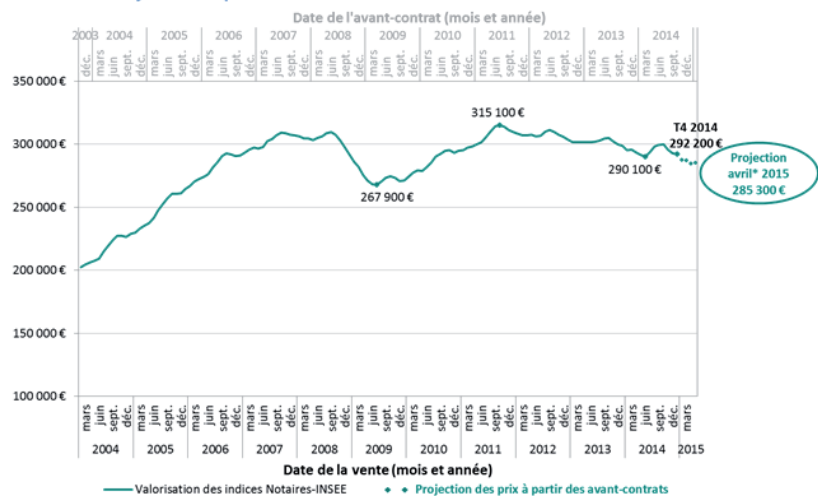
Le prix unitaire d'une maison ancienne en Ile-de-France pourrait s'établir aux alentours de 285 000 € à fin avril\* 2015.



Volumes de ventes de maisons anciennes en Ile-de-France		Année 2014
Nombre de ventes		42 480
Variation en 1 an (2013 / 2014)		0%
Variation par rapport à 1999-2007		-15%

Prix des maisons anciennes en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)		T4 2014
Prix de vente		292 200 €
Variation en an		-2,1%
Variation brute en 3 mois		-2,6%
Variation CVS en 3 mois		-0,7%

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



Prix des maisons anciennes en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T4 2014	Projection avril* 2015
Prix de vente	292 200 €	285 300 €
Variation en an	-2,1%	-2,1% (avril* 2014 / avril* 2015)
Variation brute en 3 mois	-2,6%	-0,8% (janvier* 2015 / avril* 2015)
Variation CVS en 3 mois	-0,7%	-

\* avril correspond à la période allant de février à avril.

\* avril correspond à la période allant de février à avril



# Paris

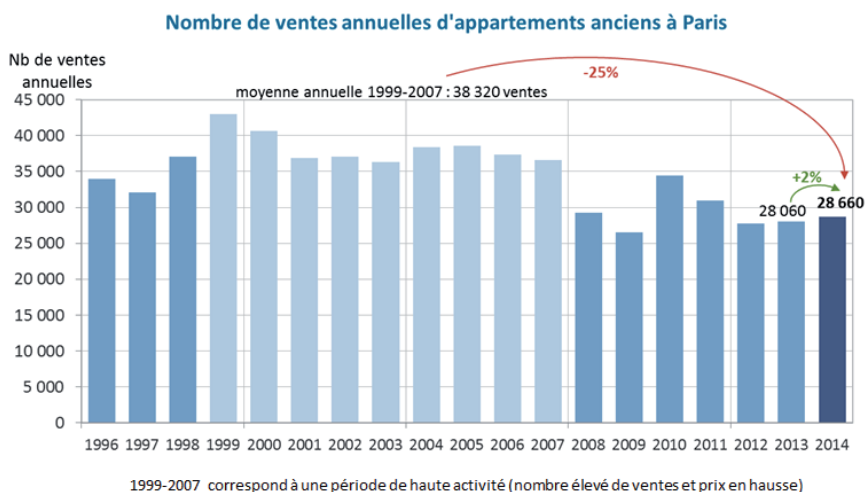
## Les volumes de ventes



### Les appartements à Paris :

#### Léger mieux à Paris en 2014, mais à un niveau très faible

Les transactions d'appartements anciens à Paris ont très légèrement augmenté (+2%) de 2013 à 2014. Cependant, avec 28 660 ventes enregistrées en 2014, le niveau d'activité reste faible. Le volume de ventes est inférieur de 25% aux 38 320 ventes observées en moyenne au cours des années 1999-2007.



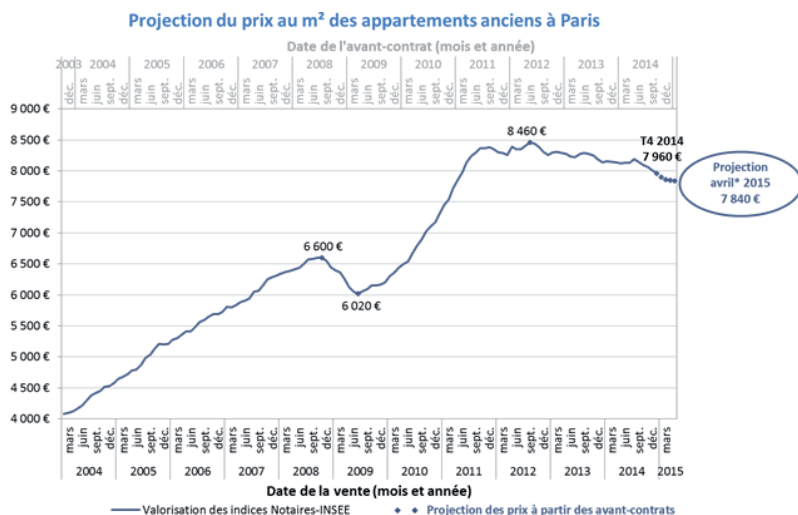
# Les prix



## Les appartements à Paris :

### La baisse s'amplifie début 2015

D'après les indicateurs avancés sur les prix issus des avant-contrats, la baisse des prix devrait s'accroître dans les prochains mois et le prix des appartements anciens à Paris devrait s'établir autour de 7 840 € à fin avril\* 2015.



Prix des appartements anciens à Paris (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T4 2014	Projection avril* 2015
Prix au m <sup>2</sup>	7 960 €	7 840 €
Variation en an	-2,1%	-3,5% (avril* 2014 / avril* 2015)
Variation brute en 3 mois	-1,6%	-0,8% (janvier* 2015 / avril* 2015)
Variation CVS en 3 mois	-0,3%	-

\* avril correspond à la période allant de février à avril

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

Au 4<sup>e</sup> trimestre 2014, les prix oscillent entre 5 690 € le m<sup>2</sup> dans le quartier Pont de Flandres (19<sup>e</sup> arrondissement) et 13 970 € à Odéon (6<sup>e</sup>).

#### Les quartiers les plus abordables

Arr.	Quartier	Prix/m <sup>2</sup>	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
19	Pont de Flandre	5 690 €	-9,1%	16,6%
18	La Goutte-d'Or	5 920 €	0,7%	31,0%
19	La Villette	6 140 €	-1,8%	33,2%
18	La Chapelle	6 210 €	0,8%	31,6%
19	Amérique	6 290 €	-3,1%	28,1%

#### Les quartiers les plus chers

Arr.	Quartier	Prix/m <sup>2</sup>	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
6	Odéon	13 970 €	-1,8%	36,0%
7	Les Invalides	13 670 €	12,1%	42,0%
7	St.-Thomas-d'Aquin	12 670 €	-6,8%	17,8%
6	Monnaie	11 920 €	-7,0%	27,1%
3	Archives	11 520 €	3,0%	31,7%

Téléchargez les prix des 80 quartiers

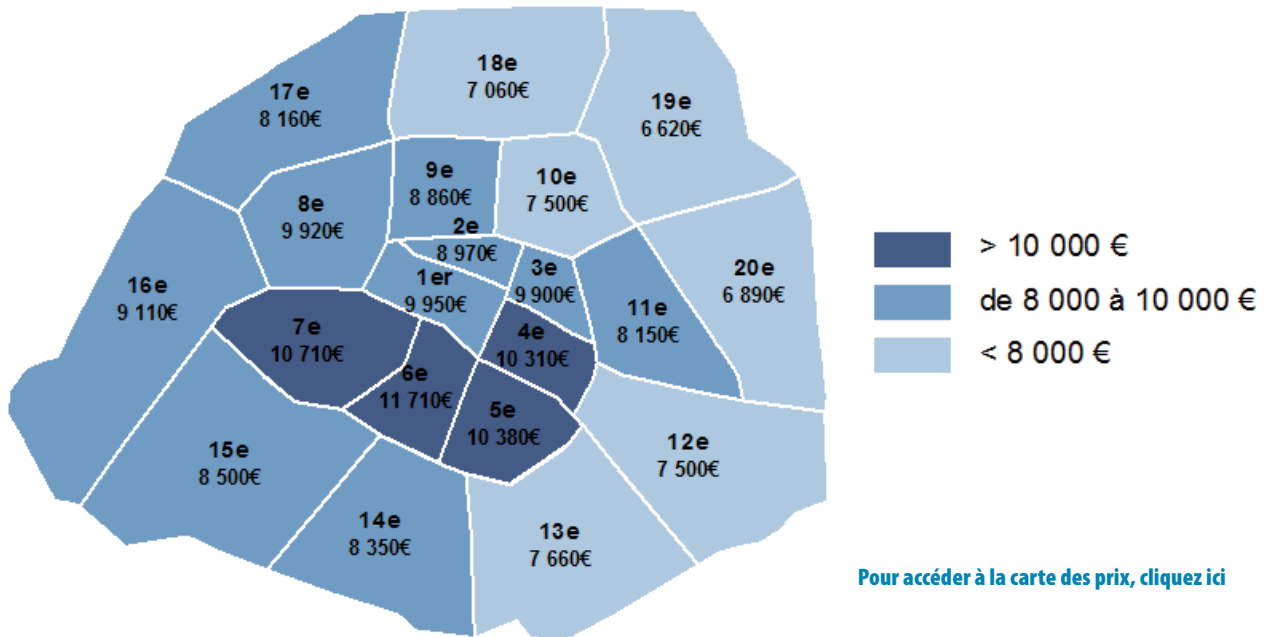
\* avril correspond à la période allant de février à avril.



### 4 arrondissements au-dessus de 10 000 € le m<sup>2</sup> contre 8 il y a deux ans

La correction des prix s'opère principalement sur les arrondissements les plus chers alors que les arrondissements les moins chers affichent pour le moment une meilleure résistance à la correction des valeurs. Ainsi, comparé aux prix historiquement les plus hauts, le 6<sup>e</sup> arrondissement, qui reste le plus cher de Paris, a baissé de 13,4%, tandis que le 19<sup>e</sup>, le plus abordable, ne s'est érodé que de 2,5%. L'écart entre l'arrondissement le plus cher et le moins cher se réduit donc.

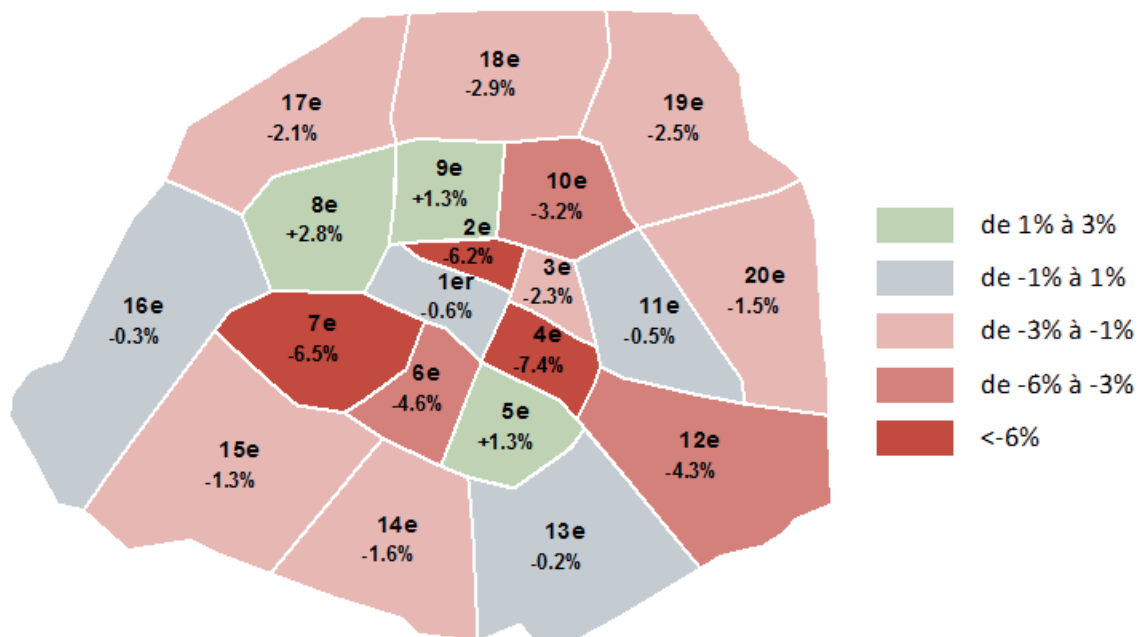
### Prix au m<sup>2</sup> médians des appartements anciens à Paris par arrondissement au 4<sup>e</sup> trimestre 2014



### Seuls les 5<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup> et 9<sup>e</sup> arrondissements échappent à la baisse

En un an, les prix ont reculé dans 17 arrondissements sur 20. Les appartements anciens ont enregistré des baisses annuelles de prix de plus de 6% dans les 2<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> arrondissements.

### Evolution annuelle des prix au m<sup>2</sup> médians des appartements anciens à Paris par arrondissement au 4<sup>e</sup> trimestre 2014





# Petite Couronne

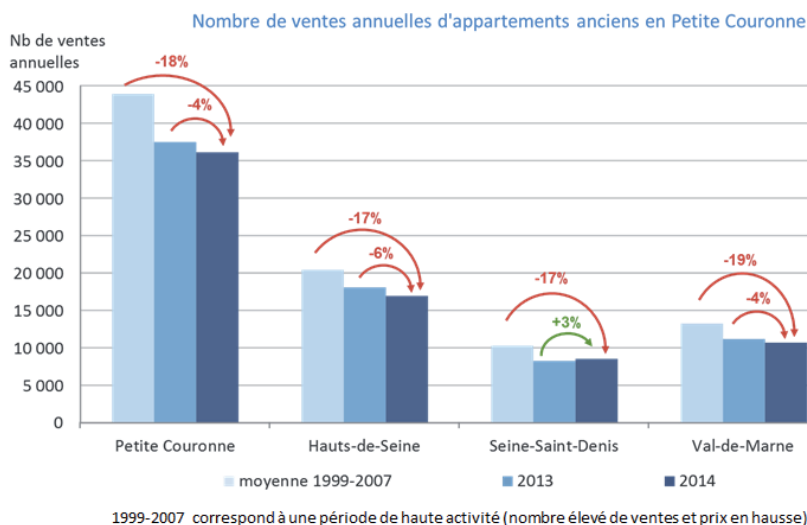
## Les volumes de ventes



### Les appartements en Petite Couronne :

#### Légère érosion des ventes d'appartements en Petite Couronne par rapport à 2013, excepté en Seine-Saint-Denis

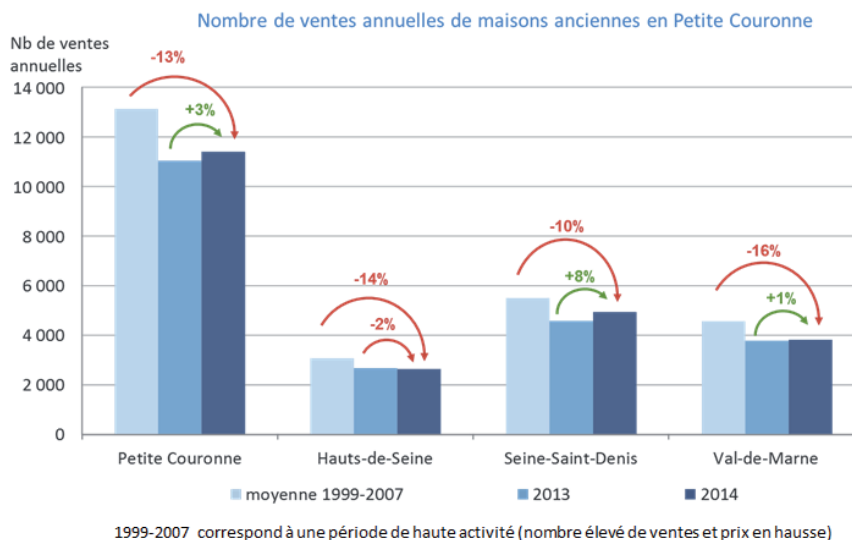
En 2014, les ventes d'appartements anciens en Petite Couronne ont baissé de 4% par rapport à 2013 et de 18% comparées à la période de haute activité 1999-2007. Seule la Seine-Saint-Denis se démarque avec une légère progression du nombre de transactions de 2013 à 2014 (+3%).



### Les maisons en Petite Couronne :

#### Résistance des ventes de maisons en Petite Couronne

Le marché de la maison ancienne résiste mieux que celui des appartements. Le nombre de ventes a progressé de 3% en un an et n'est inférieur que de 13% au nombre de transactions enregistré au cours de la période "haute"\*.



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

# Les prix

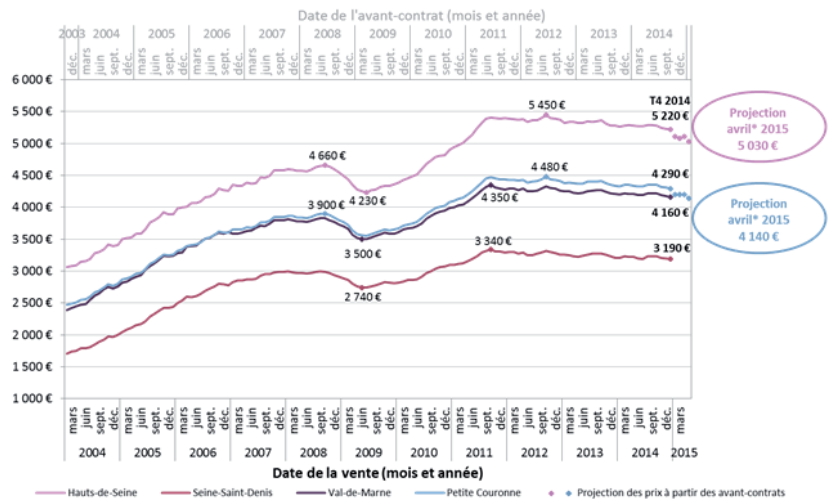


## Les appartements en Petite Couronne :

### L'érosion des prix devrait s'accroître

Le prix des appartements anciens s'est érodé de 1,1% du 4<sup>e</sup> trimestre 2013 au 4<sup>e</sup> trimestre 2014. Il s'agit du segment de marché qui a le moins baissé. Cependant, d'après les indicateurs avancés sur les prix issus des avant-contrats, la baisse pourrait s'accroître pour atteindre près de 4,5% en un an à fin avril\* 2015 en Petite Couronne.

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



Prix des appartements anciens au T4 2014 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m <sup>2</sup>	4 290 €	5 220 €	3 190 €	4 160 €
Variation en an	-1,1%	-1,2%	-0,6%	-1,1%
Variation brute en 3 mois	-1,3%	-1,3%	-1,0%	-1,5%
Variation CVS en 3 mois	-0,1%	-0,2%	0,4%	-0,1%

Projection des prix des appartements anciens	Petite Couronne	Hauts-de-Seine
Prix au m <sup>2</sup>	4 140 €	5 030 €
Variation en an (avril* 2014 / avril* 2015)	-4,8%	-4,8%
Variation brute en 3 mois (janvier* 2015 / avril* 2015)	-1,6%	-1,6%
Variation CVS en 3 mois	-	-

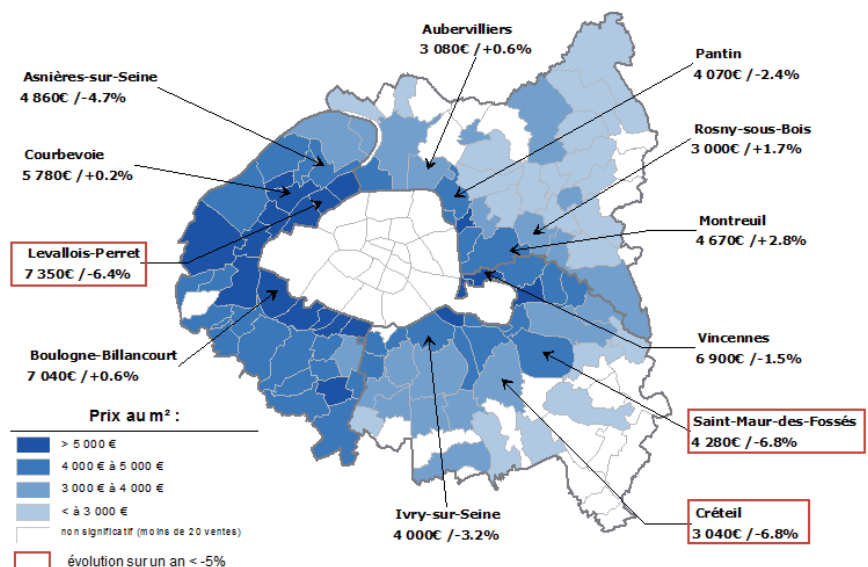
\* avril correspond à la période allant de février à avril

### Une tendance baissière mais quelques poches de résistance

Parmi les communes enregistrant le plus de ventes, certaines ont vu leur prix baisser de plus de 6% comme Créteil et Saint-Maur-des-Fossés dans le Val-de-Marne, Levallois-Perret dans les Hauts-de-Seine.

En Seine-Saint-Denis, où les prix ont quasiment stagné (-0,6% en un an), les prix des appartements anciens résistent mieux. Ils ont même légèrement augmenté à Rosny-sous-Bois et Montreuil (respectivement +1,7% et +2,8% en un an).

Prix au m<sup>2</sup> médian des appartements anciens et évolution annuelle par commune\* au 4<sup>e</sup> trimestre 2014



\* avril correspond à la période allant de février à avril.

\* parmi les communes enregistrant le plus de ventes

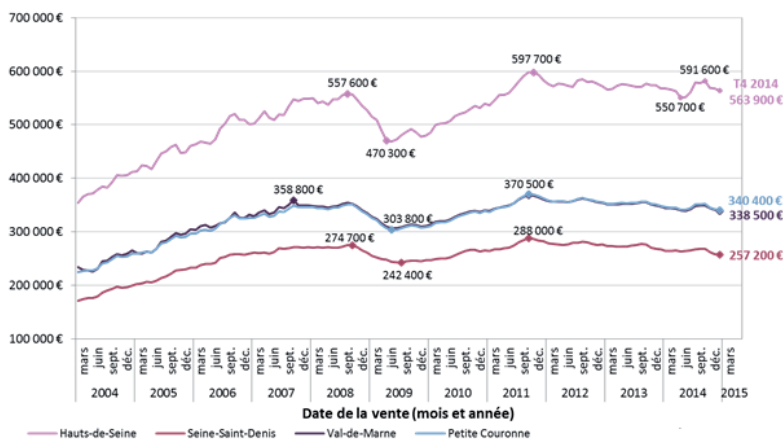


## Les maisons en Petite Couronne :

### Baisse des prix contrastée pour les maisons en Petite Couronne (de -0,6% à -3,7% en un an)

Au delà d'évolutions départementales contrastées au 4<sup>e</sup> trimestre 2014, la maison en Petite Couronne ressort comme le segment de marché le plus baissier en termes de prix. Comparé au prix le plus haut observé en 2011, les maisons anciennes ont enregistré une baisse de prix de 8,1% sur l'ensemble de la Petite Couronne, qui atteint 10,7% en Seine-Saint-Denis en 3 ans.

Prix de vente des maisons anciennes en Petite Couronne

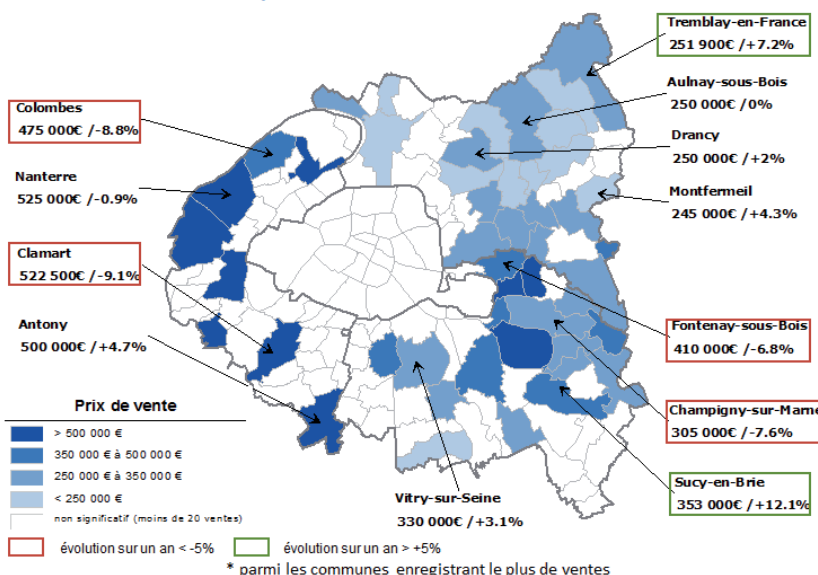


Prix des maisons anciennes au T4 2014 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	340 400 €	563 900 €	257 200 €	338 500 €
Variation en an	-2,2%	-0,6%	-3,7%	-2,4%
Variation brute en 3 mois	-3,5%	-3,1%	-4,2%	-3,2%
Variation CVS en 3 mois	-1,4%	-0,9%	-2,4%	-1,2%

### Des évolutions de prix hétérogènes

Les évolutions de prix par commune sont plus contrastées pour les maisons que pour les appartements. Parmi les communes les plus actives en termes de ventes, à l'ouest Colombes et Clamart enregistrent des baisses de prix de l'ordre de 9% en un an. En revanche à l'est, certaines communes se démarquent avec une augmentation notable des prix des maisons, à Tremblay-en-France (+7,2%) et Sucy-en-Brie (+12,1%), par exemple.

Prix de vente médian des maisons anciennes et évolution annuelle par commune\* au 4<sup>e</sup> trimestre 2014



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici



# Grande Couronne

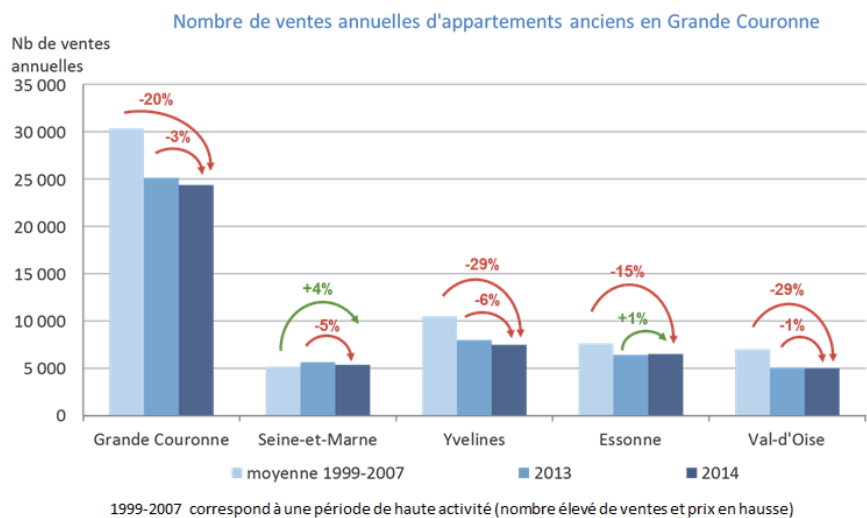
## Les volumes de ventes



### Les appartements en Grande Couronne :

#### Une activité légèrement réduite de 2013 à 2014

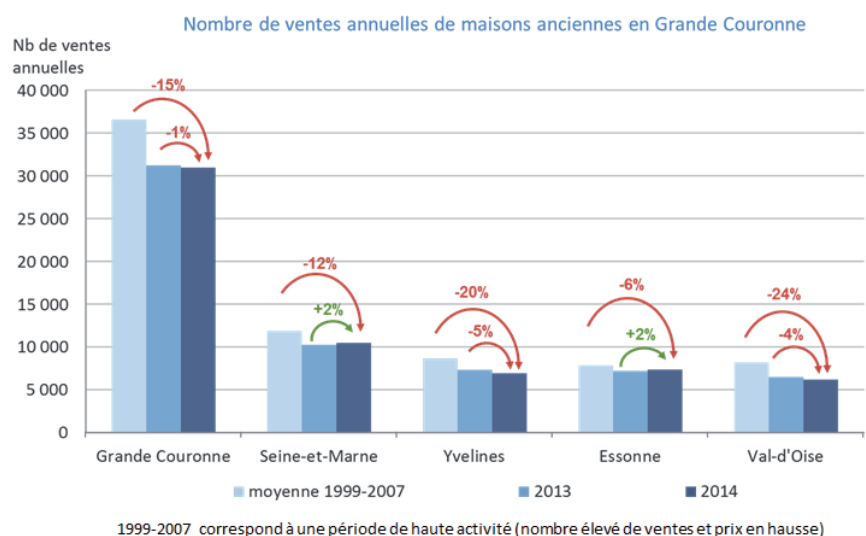
Comme en Petite Couronne, les ventes d'appartements anciens ont légèrement baissé de 2013 à 2014 en Grande Couronne (-3%). Elles ont reculé de 20% par rapport à la période de forte activité 1999-2007.



### Les maisons en Grande Couronne :

#### Quasi stagnation pour les ventes de maisons de 2013 à 2014

Les ventes de maisons anciennes ont peu évolué de 2013 à 2014 en Grande Couronne (-1%). L'Essonne se distingue : le nombre de transactions s'est étoffé de 2% en un an et a reculé de seulement 6% comparé à la période "haute"\*



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

# Les prix



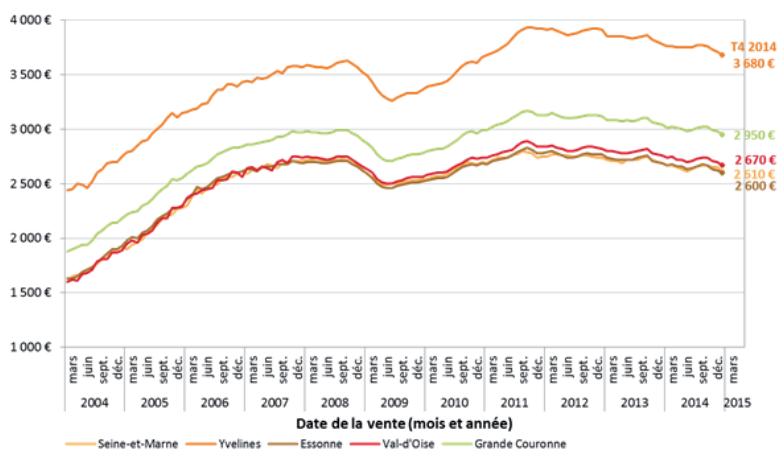
## Les appartements en Grande Couronne :

### Autour de 3% de baisse des prix en un an

Pour les appartements anciens, l'érosion des prix est plus prononcée en Grande Couronne (-2,9% en un an) qu'en Petite Couronne (-1,1% pour rappel).

En outre, par rapport aux pics de prix les plus hauts, le prix des appartements a baissé de 7% en Grande Couronne, contre -4,1% en Petite Couronne.

Prix au m<sup>2</sup> des appartements anciens en Grande Couronne

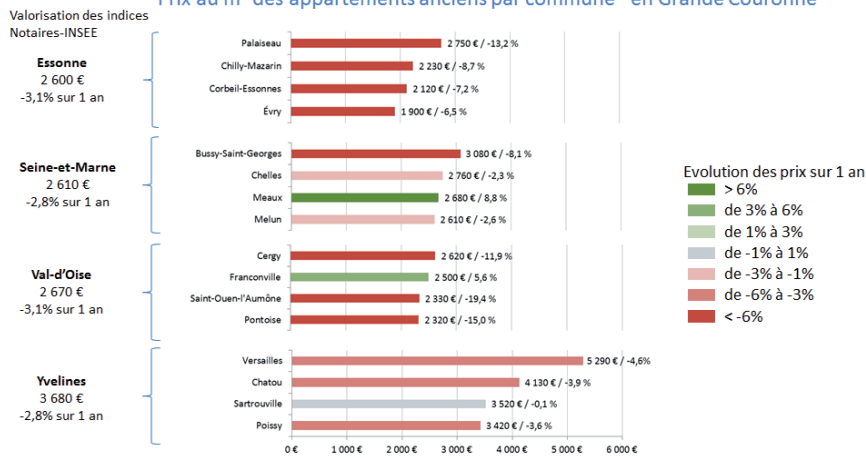


Prix des appartements anciens au T4 2014 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix au m <sup>2</sup>	2 950 €	2 610 €	3 680 €	2 600 €	2 670 €
Variation en an	-2,9%	-2,8%	-2,8%	-3,1%	-3,1%
Variation brute en 3 mois	-2,3%	-2,2%	-2,3%	-2,3%	-2,6%
Variation CVS en 3 mois	-1,5%	-1,2%	-1,6%	-1,3%	-1,5%

### Les communes enregistrant le plus de ventes n'échappent pas à la baisse

Dans l'Essonne, les communes les plus actives en termes de ventes enregistrent toutes les quatre une baisse notable du prix des appartements anciens.

Prix au m<sup>2</sup> des appartements anciens par commune\* en Grande Couronne



\* communes enregistrant le plus de ventes (au moins 20 au cours des 4<sup>e</sup> trimestres 2013 et 2014)

Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici



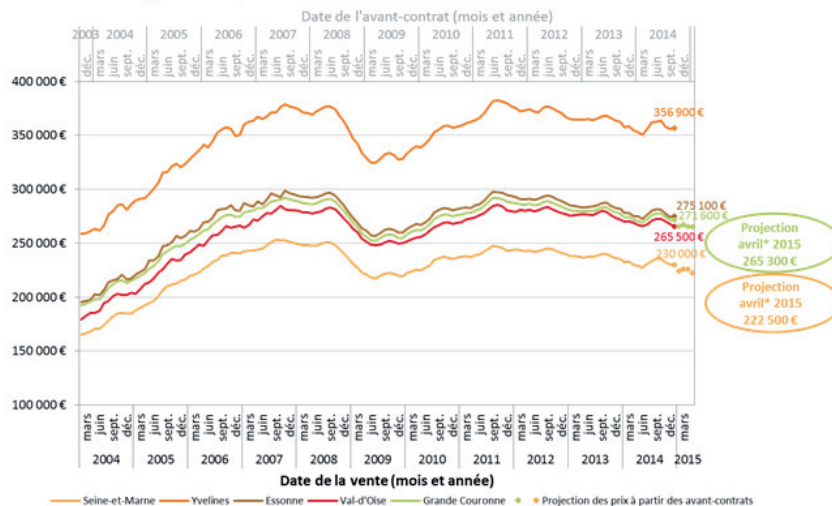
## Les maisons en Grande Couronne :

### Baisses des prix confirmées

En Grande Couronne, la baisse du prix des maisons anciennes (-2,1% en un an) est légèrement moins prononcée que pour les appartements (-2,9% pour rappel).

D'après les indicateurs avancés sur les prix issus des avant-contrats, l'érosion des prix devrait se poursuivre au même rythme dans les prochains mois.

Projection du prix de vente des maisons anciennes en Grande Couronne



Prix des maisons anciennes au T4 2014 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	271 600 €	230 000 €	356 900 €	275 100 €	265 500 €
Variation en an	-2,1%	-2,4%	-1,6%	-2,4%	-2,4%
Variation brute en 3 mois	-2,2%	-2,2%	-1,8%	-2,2%	-2,6%
Variation CVS en 3 mois	-0,4%	-0,7%	-0,1%	-0,6%	-0,6%

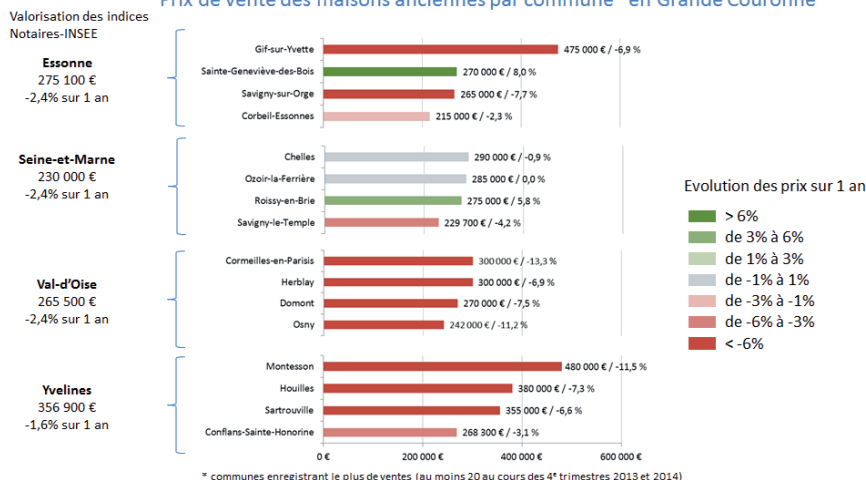
Projection des prix des maisons anciennes avril* 2015	Grande Couronne	Seine-et-Marne
Prix de vente	265 300 €	222 500 €
Variation en an (avril* 2014 / avril* 2015)	-2,0%	-2,9%
Variation brute en 3 mois (janvier* 2015 / avril* 2015)	-0,2%	-0,8%
Variation CVS en 3 mois	-	-

\* avril correspond à la période allant de février à avril

### Baisse sensible des prix en un an dans les communes enregistrant le plus de ventes notamment le Val-d'Oise

Comme pour les autres segments de marché, les hausses de prix par commune sont rares. La tendance baissière est quasi généralisée.

Prix de vente des maisons anciennes par commune\* en Grande Couronne






\* communes enregistrant le plus de ventes (au moins 20 au cours des 4<sup>e</sup> trimestres 2013 et 2014)

Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici

# Synthèses des volumes de ventes

## Les volumes de ventes

### Nombre de ventes en 2014 en Ile-de-France :

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France	
 <b>Logements</b>						
	<b>Anciens</b>	Nombre de ventes en 2014	28 800	47 510	55 310	131 620
		Évolution sur 1 an (2013 / 2014)	2%	-2%	-2%	-1%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	-13%	-10%	-11%	-11%
Écart / moyenne de la période haute**		-25%	-17%	-17%	-19%	
 <b>Appartements</b>						
	<b>Anciens</b>	Nombre de ventes en 2014	28 660	36 110	24 360	89 140
		Évolution sur 1 an (2013 / 2014)	2%	-4%	-3%	-2%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	-13%	-12%	-16%	-13%
Écart / moyenne de la période haute**		-25%	-18%	-20%	-21%	
 <b>Maisons</b>						
	<b>Anciens</b>	Nombre de ventes en 2014	n.s.	11 400	30 950	42 480
		Évolution sur 1 an (2013 / 2014)	n.s.	3%	-1%	0%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	n.s.	-4%	-6%	-5%
Écart / moyenne de la période haute**		n.s.	-13%	-15%	-15%	

n.s. : non significatif

\* Variation entre le nombre de ventes moyen des 10 dernières années (2004-2013) et le nombre de ventes en 2014.

\*\* Variation entre le nombre de ventes moyen de la période 1999-2007 et le nombre de ventes en 2014.

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.

[Téléchargez les volumes de ventes en 2014 et au 4<sup>e</sup> trimestre 2014 dans l'ancien et le neuf](#)



# Synthèse des prix / indices

## Les prix



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

Paris	T4 2013	T1 2014	T2 2014	T3 2014	T4 2014
Indice brut	126,5	126,5	126,4	125,8	<b>123,7</b>
Prix au m <sup>2</sup>	8 140 €	8 140 €	8 130 €	8 100 €	<b>7 960 €</b>
Variation annuelle brute	-1,5%	-1,8%	-1,0%	-2,1%	<b>-2,1%</b>
Variation trimestrielle brute	-1,6%	0,0%	-0,1%	-0,5%	<b>-1,6%</b>
Variation trimestrielle CVS	-0,2%	0,0%	-0,2%	-1,6%	<b>-0,3%</b>

Petite Couronne	T4 2013	T1 2014	T2 2014	T3 2014	T4 2014
Indice brut	116,4	116,6	116,1	116,7	<b>115,2</b>
Prix au m <sup>2</sup>	4 340 €	4 350 €	4 330 €	4 350 €	<b>4 290 €</b>
Variation annuelle brute	-1,6%	-0,7%	-1,6%	-1,4%	<b>-1,1%</b>
Variation trimestrielle brute	-1,6%	0,2%	-0,5%	0,5%	<b>-1,3%</b>
Variation trimestrielle CVS	-0,3%	0,7%	-0,9%	-0,8%	<b>-0,1%</b>

Hauts-de-Seine	T4 2013	T1 2014	T2 2014	T3 2014	T4 2014
Indice brut	118,5	118,7	118,3	118,6	<b>117,1</b>
Prix au m <sup>2</sup>	5 280 €	5 290 €	5 270 €	5 280 €	<b>5 220 €</b>
Variation annuelle brute	-1,7%	-0,9%	-1,5%	-1,4%	<b>-1,2%</b>
Variation trimestrielle brute	-1,5%	0,2%	-0,4%	0,3%	<b>-1,3%</b>
Variation trimestrielle CVS	-0,5%	0,8%	-0,8%	-0,9%	<b>-0,2%</b>

Seine-Saint-Denis	T4 2013	T1 2014	T2 2014	T3 2014	T4 2014
Indice brut	112,2	112,5	111,5	112,7	<b>111,6</b>
Prix au m <sup>2</sup>	3 210 €	3 220 €	3 190 €	3 230 €	<b>3 190 €</b>
Variation annuelle brute	-1,5%	-0,2%	-2,0%	-1,5%	<b>-0,6%</b>
Variation trimestrielle brute	-1,9%	0,2%	-0,8%	1,1%	<b>-1,0%</b>
Variation trimestrielle CVS	-0,4%	1,0%	-1,4%	-0,7%	<b>0,4%</b>

Val-de-Marne	T4 2013	T1 2014	T2 2014	T3 2014	T4 2014
Indice brut	114,7	114,7	114,2	115,1	<b>113,4</b>
Prix au m <sup>2</sup>	4 210 €	4 210 €	4 190 €	4 220 €	<b>4 160 €</b>
Variation annuelle brute	-1,3%	-0,6%	-1,5%	-1,2%	<b>-1,1%</b>
Variation trimestrielle brute	-1,6%	0,0%	-0,4%	0,8%	<b>-1,5%</b>
Variation trimestrielle CVS	0,0%	0,5%	-0,8%	-0,7%	<b>-0,1%</b>

## Les prix



### Les appartements en Grande Couronne :

Grande Couronne	T4 2013	T1 2014	T2 2014	T3 2014	T4 2014
Indice brut	107,5	106,5	106,0	106,9	<b>104,4</b>
Prix au m <sup>2</sup> (€)	3 040 €	3 010 €	2 990 €	3 020 €	<b>2 950 €</b>
Variation annuelle brute	-2,7%	-2,4%	-2,6%	-2,8%	<b>-2,9%</b>
Variation trimestrielle brute	-2,2%	-1,0%	-0,5%	0,9%	<b>-2,3%</b>
Variation trimestrielle CVS	-1,3%	-0,4%	-0,4%	-0,7%	<b>-1,5%</b>

Seine-et-Marne	T4 2013	T1 2014	T2 2014	T3 2014	T4 2014
Indice brut	104,6	103,2	102,2	104,0	<b>101,7</b>
Prix au m <sup>2</sup> (€)	2 690 €	2 650 €	2 630 €	2 670 €	<b>2 610 €</b>
Variation annuelle brute	-1,8%	-2,1%	-3,2%	-2,9%	<b>-2,8%</b>
Variation trimestrielle brute	-2,3%	-1,3%	-1,0%	1,7%	<b>-2,2%</b>
Variation trimestrielle CVS	-1,3%	-1,2%	-1,1%	0,6%	<b>-1,2%</b>

Yvelines	T4 2013	T1 2014	T2 2014	T3 2014	T4 2014
Indice brut	110,8	109,9	109,7	110,2	<b>107,7</b>
Prix au m <sup>2</sup> (€)	3 780 €	3 750 €	3 750 €	3 760 €	<b>3 680 €</b>
Variation annuelle brute	-3,2%	-2,5%	-2,1%	-2,6%	<b>-2,8%</b>
Variation trimestrielle brute	-2,1%	-0,8%	-0,2%	0,4%	<b>-2,3%</b>
Variation trimestrielle CVS	-1,4%	0,1%	-0,1%	-1,1%	<b>-1,6%</b>

Essonne	T4 2013	T1 2014	T2 2014	T3 2014	T4 2014
Indice brut	105,2	104,3	103,5	104,4	<b>101,9</b>
Prix au m <sup>2</sup> (€)	2 690 €	2 660 €	2 640 €	2 670 €	<b>2 600 €</b>
Variation annuelle brute	-2,8%	-2,1%	-2,8%	-3,3%	<b>-3,1%</b>
Variation trimestrielle brute	-2,5%	-0,9%	-0,7%	0,8%	<b>-2,3%</b>
Variation trimestrielle CVS	-1,5%	-0,2%	-0,6%	-1,1%	<b>-1,3%</b>

Val-d'Oise	T4 2013	T1 2014	T2 2014	T3 2014	T4 2014
Indice brut	106,0	104,7	104,3	105,5	<b>102,7</b>
Prix au m <sup>2</sup> (€)	2 760 €	2 720 €	2 710 €	2 740 €	<b>2 670 €</b>
Variation annuelle brute	-2,3%	-2,5%	-2,7%	-2,6%	<b>-3,1%</b>
Variation trimestrielle brute	-2,2%	-1,2%	-0,4%	1,1%	<b>-2,6%</b>
Variation trimestrielle CVS	-1,0%	-0,7%	-0,3%	-0,6%	<b>-1,5%</b>

Ile-de-France	T4 2013	T1 2014	T2 2014	T3 2014	T4 2014
Indice brut	118,9	118,7	118,4	118,5	<b>116,6</b>
Prix au m <sup>2</sup> (€)	5 400 €	5 390 €	5 380 €	5 390 €	<b>5 300 €</b>
Variation annuelle brute	-1,8%	-1,5%	-1,5%	-2,0%	<b>-1,9%</b>
Variation trimestrielle brute	-1,7%	-0,1%	-0,3%	0,1%	<b>-1,6%</b>
Variation trimestrielle CVS	-0,5%	0,2%	-0,5%	-1,1%	<b>-0,4%</b>

## Les prix



### Les maisons en Petite Couronne :

Petite Couronne	T4 2013	T1 2014	T2 2014	T3 2014	T4 2014
Indice brut	109,5	108,5	108,3	111,0	<b>107,1</b>
Prix	347 900 €	344 900 €	344 000 €	352 600 €	<b>340 400 €</b>
Variation annuelle brute	-2,0%	-2,3%	-2,8%	-1,1%	<b>-2,2%</b>
Variation trimestrielle brute	-2,4%	-0,9%	-0,2%	2,5%	<b>-3,5%</b>
Variation trimestrielle CVS	-0,4%	-0,3%	-0,9%	0,5%	<b>-1,4%</b>

Hauts-de-Seine	T4 2013	T1 2014	T2 2014	T3 2014	T4 2014
Indice brut	113,0	112,1	111,7	115,8	<b>112,3</b>
Prix	567 500 €	562 900 €	561 100 €	581 900 €	<b>563 900 €</b>
Variation annuelle brute	-0,7%	-1,7%	-2,0%	0,9%	<b>-0,6%</b>
Variation trimestrielle brute	-1,6%	-0,8%	-0,3%	3,7%	<b>-3,1%</b>
Variation trimestrielle CVS	0,7%	-0,8%	-0,6%	1,7%	<b>-0,9%</b>

Seine-Saint-Denis	T4 2013	T1 2014	T2 2014	T3 2014	T4 2014
Indice brut	106,9	106,1	106,0	107,5	<b>103,0</b>
Prix	267 000 €	265 000 €	264 700 €	268 500 €	<b>257 200 €</b>
Variation annuelle brute	-3,4%	-2,7%	-3,4%	-2,7%	<b>-3,7%</b>
Variation trimestrielle brute	-3,2%	-0,7%	-0,1%	1,4%	<b>-4,2%</b>
Variation trimestrielle CVS	-1,4%	0,5%	-1,2%	-0,5%	<b>-2,4%</b>

Val-de-Marne	T4 2013	T1 2014	T2 2014	T3 2014	T4 2014
Indice brut	108,4	107,3	107,0	109,3	<b>105,9</b>
Prix	346 800 €	343 100 €	342 100 €	349 600 €	<b>338 500 €</b>
Variation annuelle brute	-2,1%	-2,4%	-2,9%	-1,7%	<b>-2,4%</b>
Variation trimestrielle brute	-2,5%	-1,1%	-0,3%	2,2%	<b>-3,2%</b>
Variation trimestrielle CVS	-0,5%	-0,5%	-0,9%	0,2%	<b>-1,2%</b>

## Les prix



### Les maisons en Grande Couronne :

Grande Couronne	T4 2013	T1 2014	T2 2014	T3 2014	T4 2014
Indice brut	105,8	103,6	103,8	105,8	<b>103,5</b>
Prix	277 600 €	271 800 €	272 400 €	277 700 €	<b>271 600 €</b>
Variation annuelle brute	-1,7%	-2,9%	-2,7%	-1,9%	<b>-2,1%</b>
Variation trimestrielle brute	-1,9%	-2,1%	0,2%	1,9%	<b>-2,2%</b>
Variation trimestrielle CVS	-0,2%	-1,7%	-0,4%	0,4%	<b>-0,4%</b>

Seine-et-Marne	T4 2013	T1 2014	T2 2014	T3 2014	T4 2014
Indice brut	104,6	102,1	102,5	104,4	<b>102,0</b>
Prix	235 700 €	230 200 €	231 000 €	235 300 €	<b>230 000 €</b>
Variation annuelle brute	-1,8%	-3,0%	-2,8%	-2,1%	<b>-2,4%</b>
Variation trimestrielle brute	-1,9%	-2,3%	0,3%	1,9%	<b>-2,2%</b>
Variation trimestrielle CVS	-0,3%	-1,9%	-0,3%	0,5%	<b>-0,7%</b>

Yvelines	T4 2013	T1 2014	T2 2014	T3 2014	T4 2014
Indice brut	106,7	104,3	104,7	107,0	<b>105,0</b>
Prix	362 600 €	354 600 €	355 800 €	363 600 €	<b>356 900 €</b>
Variation annuelle brute	-1,2%	-2,7%	-2,3%	-1,3%	<b>-1,6%</b>
Variation trimestrielle brute	-1,5%	-2,2%	0,3%	2,2%	<b>-1,8%</b>
Variation trimestrielle CVS	0,3%	-1,9%	-0,1%	0,5%	<b>-0,1%</b>

Essonne	T4 2013	T1 2014	T2 2014	T3 2014	T4 2014
Indice brut	105,3	102,8	103,3	105,1	<b>102,8</b>
Prix	281 900 €	275 200 €	276 600 €	281 300 €	<b>275 100 €</b>
Variation annuelle brute	-1,9%	-2,9%	-2,6%	-2,1%	<b>-2,4%</b>
Variation trimestrielle brute	-1,9%	-2,4%	0,5%	1,7%	<b>-2,2%</b>
Variation trimestrielle CVS	-0,3%	-1,7%	-0,2%	0,1%	<b>-0,6%</b>

Val-d'Oise	T4 2013	T1 2014	T2 2014	T3 2014	T4 2014
Indice brut	106,6	105,3	104,8	106,8	<b>104,0</b>
Prix	272 100 €	268 800 €	267 500 €	272 600 €	<b>265 500 €</b>
Variation annuelle brute	-1,9%	-2,8%	-3,2%	-2,3%	<b>-2,4%</b>
Variation trimestrielle brute	-2,5%	-1,2%	-0,5%	1,9%	<b>-2,6%</b>
Variation trimestrielle CVS	-0,5%	-1,2%	-0,9%	0,3%	<b>-0,6%</b>

Ile-de-France	T4 2013	T1 2014	T2 2014	T3 2014	T4 2014
Indice brut	107,0	105,2	105,2	107,5	<b>104,7</b>
Prix	298 500 €	293 400 €	293 600 €	299 900 €	<b>292 200 €</b>
Variation annuelle brute	-1,8%	-2,7%	-2,7%	-1,6%	<b>-2,1%</b>
Variation trimestrielle brute	-2,1%	-1,7%	0,1%	2,1%	<b>-2,6%</b>
Variation trimestrielle CVS	-0,2%	-1,3%	-0,5%	0,4%	<b>-0,7%</b>

## Annexe méthodologique

### La Base BIEN

La Base d'Informations Economiques Notariales est alimentée par les Notaires de Paris - Ile-de-France à partir des actes de vente signés dans les études notariales. Elle contient près de 3,5 millions de références de transactions immobilières et représente environ 80% des ventes signées chez les Notaires de Paris - Ile de-France. Chaque transaction est caractérisée par une centaine de critères : type de bien, prix, localisation du bien, nature de la vente, caractéristiques socio-démographiques des acquéreurs et des vendeurs... Ces données sont disponibles depuis 1991 pour Paris et la Petite Couronne, 1996 pour la Grande Couronne.

### Les biens concernés

Les statistiques portent sur les logements à usage d'habitation, vendus de gré à gré en pleine propriété et libres d'occupation. Les chambres de service ne sont pas prises en compte dans les logements. Sont considérées dans le neuf les ventes soumises à TVA. Toutes les ventes ne rentrant pas dans ce périmètre sont considérées comme de l'ancien.

### Les volumes de ventes

Les volumes de ventes dans la base BIEN sont redressés afin de rendre compte du nombre réel de transactions.

Les nombres de ventes indiqués ne correspondent donc pas au nombre de transactions contenues dans la base mais à une estimation du nombre réel de transactions.

Cette estimation est calculée à partir de « l'enquête permanente » réalisée tous les mois auprès des notaires d'Ile-de-France et dans laquelle les notaires déclarent le nombre réel des ventes signées dans leur office, tous types de biens confondus (taux moyen de réponse à l'enquête en 2013 : 97%).

### Les prix

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

### Les prix par département

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

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

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

Dans les tableaux de prix par département figurant dans le dossier, deux séries sont désormais présentées :

- les variations trimestrielles corrigées des variations saisonnières (voir définition CVS plus bas)
- les variations trimestrielles brutes (non CVS)

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

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

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

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

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

7 indicateurs sont désormais diffusés :  
 - prix au m<sup>2</sup> des appartements anciens en Ile-de-France, en Petite Couronne, à Paris et dans les Hauts-de-Seine ;  
 - prix de vente des maisons anciennes en Ile-de-France, Grande Couronne et Seine-et-Marne.

### Les indices mensuels

Entre les conférences trimestrielles, des prix sont publiés chaque mois dans un communiqué de presse disponible sur le site [www.paris.notaires.fr](http://www.paris.notaires.fr). Ces prix sont déterminés selon la même méthodologie que les indices Notaires – INSEE.

### 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.

### 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.

