

Le marché immobilier résidentiel ancien

dans le Grand Paris

Dossier de presse

23 mai 2019



Sommaire

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

Communiqué de presse

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE EN ILE-DE-FRANCE

Premier trimestre 2019 : les ventes progressent avec des hausses de prix d'environ 4% impulsées par Paris et la Petite Couronne

Le marché est resté étonnement actif au 1^{er} trimestre 2019, les acquéreurs tirant toujours profit du niveau exceptionnellement attractif des taux d'intérêt. Le nombre de ventes de logements anciens est en progression de 9% par rapport au 1^{er} trimestre 2018. Tous les secteurs sont bien orientés, avec parfois des records historiques de ventes. Le plus dynamique reste celui de la Grande Couronne (+14%), où l'offre est abondante et les prix encore relativement modérés.

Au 1^{er} trimestre, les hausses annuelles de prix se sont poursuivies au même rythme que les trimestres précédents (entre 4 et 5%) et elles devraient parfois s'accélérer légèrement à l'horizon du mois de juillet 2019, d'après nos indicateurs avancés sur les avant-contrats. Pour les prochains mois, les perspectives restent dynamiques même si les fragilités du marché demeurent.

Volumes de ventes au 1^{er} trimestre 2019

Logements anciens



Ile-de-France



+9% en un an
43 520 ventes

Appartements anciens



Ile-de-France



+8% en un an
30 410 ventes

Maisons anciennes



Ile-de-France



+12% en un an
13 100 ventes

1^{er} trimestre 2019 : beau fixe pour le volume de ventes dans l'ancien

Dans le prolongement des deux dernières années, le marché immobilier est resté **très dynamique en ce début d'année 2019**. Fondamentalement, la valeur refuge attachée au logement, le souhait de devenir propriétaire dès que cela apparaît possible, au-delà d'un simple calcul financier, mobilisent toujours les ménages. Les taux d'intérêt inférieurs à l'inflation et la hausse apparemment continue des prix donnent une justification économique à l'achat. Des conditions de financement très favorables facilitent les acquisitions : les ventes sont donc rapides et fluides.

Au-delà de variations trimestrielles ponctuelles et naturelles, depuis 2 ans, **l'activité se maintient désormais autour de 180 000 ventes annuelles dans l'ancien en Ile-de-France**, et à un niveau beaucoup plus élevé (+12%) que lors de la période précédente de forte activité de 1999-2007.

Au 1^{er} trimestre 2019, les volumes de ventes ont encore progressé de 9% par rapport à la même période en 2018, d'un tiers par rapport à la moyenne de ces 10 dernières années (qui ont été assez chahutées) et de 17% par rapport à un 1^{er} trimestre moyen de la période 1999-2007.

Les premiers résultats pour le mois d'avril 2019 restent tout aussi favorables, augurant d'une prolongation de la hausse de l'activité.

Dans la Capitale, et depuis assez longtemps, la tendance à la baisse des volumes de ventes, qui tient au manque d'offre, semble s'être interrompue. **Le nombre de ventes au 1^{er} trimestre 2019 est stable par rapport au 1^{er} trimestre 2018, autour de 8 700 ventes d'appartements.** Cependant, l'activité dans Paris n'a toujours pas

Informations presse

Notaires du Grand Paris - Vanessa MOISAN : 01 44 82 24 32 - communication@paris.notaires.fr

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

Prix au m² 1^{er} trimestre 2019

Indices Notaires-INSEE

Appartements
anciens



Ile-de-France



6 010 € / m²
+4,6% en un an

Paris



9 680 € / m²
+6,4% en un an

Prix de vente 1^{er} trimestre 2019

Indices Notaires-INSEE

Maisons
anciennes



Ile-de-France



308 900 €
+2,4% en un an

Juillet correspond à la période allant de mai à juillet

retrouvé le niveau (-5%) de l'exceptionnelle période 1999-2007. Ceci probablement du fait de la raréfaction de l'offre immobilière, alors que la ville perd des logements du secteur privé.

Dans le même temps, **en Petite Couronne, les volumes de ventes d'appartements ont gagné 9% et ceux des maisons 12%. Mais la croissance d'activité la plus forte est localisée en Grande Couronne.** Le volume de ventes d'appartements s'est accru de 17%, avec une forte poussée dans l'Essonne et les Yvelines. **Le nombre de ventes de maisons progresse de 12% en Grande Couronne entre le 1^{er} trimestre 2018 et le 1^{er} trimestre 2019**, avec des pics de 16% en Seine-et-Marne et de 20% dans l'Essonne.

Le rythme de hausse des prix pourrait s'accélérer un peu à l'horizon de l'été sur certains segments de marché

Les tensions sur les prix restent beaucoup plus fortes dans Paris, et désormais en Petite Couronne, qu'en Grande Couronne.

Le prix au m² dans la Capitale atteint 9 680 euros le m² au 1^{er} trimestre 2019, en hausse annuelle de 6,4%. Désormais, plus aucun arrondissement n'est à moins de 8 000 euros le m². Comme annoncé, **la barre des 10 000 euros le m² devrait être franchie au cours de l'été puisque d'après nos avant-contrats, le prix est déjà fixé à 9 990 euros en juillet 2019.** La hausse annuelle de prix serait alors de 6,6%. Par rapport au « point bas » de cycle observé en mai 2015, les prix ont augmenté de 27%.

Dans tous les départements en Petite Couronne, la hausse annuelle des prix des appartements oscille désormais autour de 4% pour les appartements au 1^{er} trimestre 2019. Elle se prolongera à ce rythme jusqu'en juillet prochain.

Les maisons anciennes ont augmenté de près de 5% dans le même temps en Petite Couronne et on attend une hausse annuelle des prix de l'ordre de 6% en juillet, pratiquement aussi forte que celle des appartements dans Paris.

En Petite Couronne dans son ensemble, que ce soit pour les appartements ou pour les maisons, tous les prix ont donc dépassé les pics de valeur observés selon les marchés fin 2011. Les hausses modérées mais régulières et accumulées depuis 4 ans environ, ont annulé l'érosion des prix.

Ce n'est toujours pas le cas **en Grande Couronne**, où les produits sont abondants. En effet le développement de la construction neuve de ces dernières années a permis un accroissement du parc et de l'offre de logements par le biais de reventes. **Les prix des appartements évoluent peu** (+0,5% en un an) et cette tendance se prolongera d'après nos indicateurs avancés et à un rythme inférieur à celui de l'inflation. En revanche, après une **quasi stabilité du prix des maisons** au 1^{er} trimestre 2019, on attend une hausse annuelle plus soutenue de 2,6% en juillet.

Perspectives : un contexte encore favorable dans les prochains mois

Le marché immobilier semble avoir trouvé **une forme de régime de croisière.**

L'activité francilienne a été dynamique au 1^{er} trimestre 2019, le volume des ventes très élevé, avec de nombreux records historiques d'activité pour la période en Grande Couronne. La confiance accordée au logement, un contexte économique plus favorable et surtout des taux toujours exceptionnellement bas constituent le socle de cette dynamique favorable qui semble appelée à se prolonger dans les prochains mois.

Cependant, la hausse régulière des prix, particulièrement dans Paris et en Petite Couronne et le niveau atteint constitue une force de rappel et de fragilité du marché. Elle rend les acquéreurs toujours plus dépendants du niveau des taux d'intérêt pour concrétiser leur projet.

L'effort financier à consentir pour devenir propriétaire doit rester acceptable. Il est donc à souhaiter que les politiques visant à développer l'offre par le biais de la construction neuve, à fluidifier le marché et à offrir une fiscalité équitable (ou juste) contribuent à maintenir le potentiel d'acquisition des ménages.

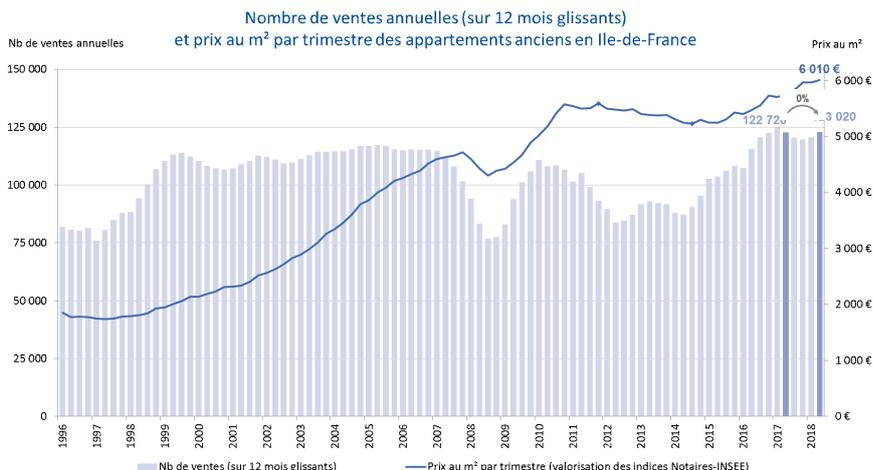


Les appartements en Ile-de-France :

Les appartements en Ile-de-France : record de prix avec des volumes de ventes toujours très élevés grâce à la Grande Couronne

Le marché des appartements anciens en Ile-de-France se maintient à un très haut niveau depuis 8 trimestres, avec 123 020 ventes au cours des 12 derniers mois. Avec +14% de ventes au cours du trimestre, la Grande Couronne est le moteur de l'activité.

Le prix des appartements sont à leur plus haut niveau au 1^{er} trimestre 2019 (6 010€/m²) avec toujours une forte évolution annuelle à +4,6%. Ce prix est dopé par celui des ventes parisiennes qui fait exception dans la région.

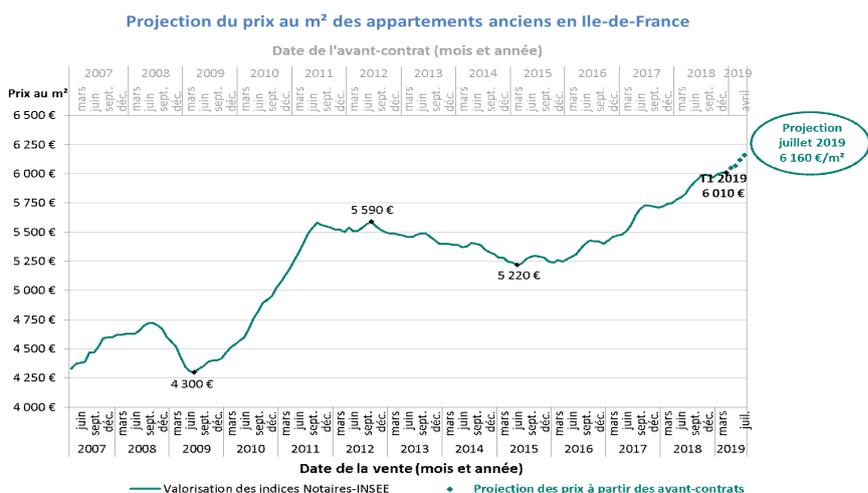


Volumes de ventes d'appartements anciens en Ile-de-France	T2 2018 - T1 2019
Nombre de ventes	123 020
Variation :	0%
T2 2017 - T1 2018 / T2 2018 - T1 2019	0%
Variation par rapport à 1999-2007	11%

Prix des appartements anciens en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T1 2019
Prix au m ²	6 010 €
Variation en 1 an	4,6%
Variation brute en 3 mois	0,7%
Variation CVS en 3 mois	0,8%

Tirée par Paris et la Petite Couronne, la hausse du prix des appartements oscillerait toujours entre 4 et 5%

D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats des notaires du Grand Paris, les prévisions de prix en juillet 2019 continueraient leur poussée avec une hausse annuelle de 4,7%, largement initiée par Paris où les prix pourraient augmenter de 6,6% de juillet 2018 à juillet 2019 et la Petite Couronne avec +4,2%. La Grande Couronne serait stable avec +0,4%.



Prix des appartements anciens en Ile-de-France	T1 2019	Projection juillet 2019
valorisation des indices Notaires-INSEE		
Prix au m ²	6 010 €	6 160 €
Variation en 1 an	4,6%	4,7%
Variation brute en 3 mois	0,7%	2,0%
Variation CVS en 3 mois	0,8%	1,1%

Juillet correspond à la période allant de mai à juillet

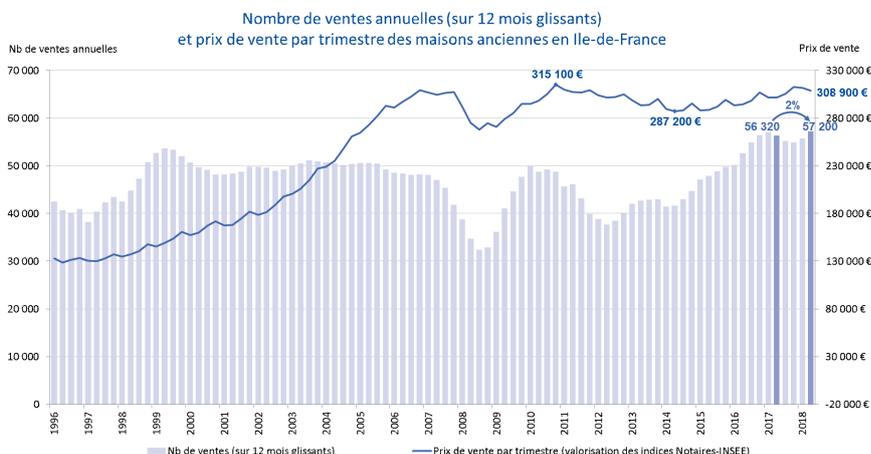


Les maisons en Ile-de-France :

Record historique de ventes sur 12 mois et hausse de prix plus limitée que celle des appartements

Avec 57 200 ventes au cours des 12 derniers mois, en progression de 2% sur un an, le volume de transactions de maisons en Ile-de-France a atteint un niveau historique record. La période de haute activité des années 1999 à 2007 est dépassée de 14%.

Au 1^{er} trimestre 2019, le prix unitaire d'une maison en Ile-de-France se monte à 308 900€, toujours en deçà des records de prix du 3^e trimestre 2011 (315 100€). Les variations annuelles de prix, à +2,4%, sont plus modérées que celles des appartements et surtout portées par la Petite Couronne (+4,8%).



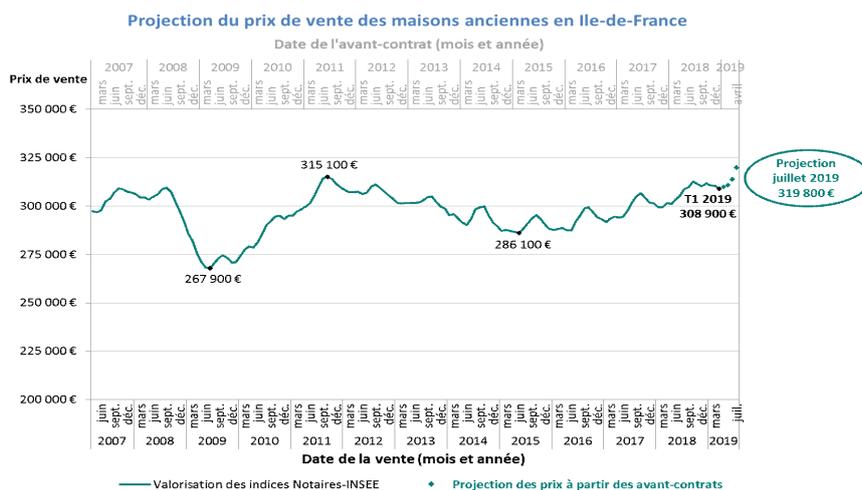
Volumes de ventes de maisons anciennes en Ile-de-France	T2 2018 - T1 2019
Nombre de ventes	57 200
Variation : T2 2017 - T1 2018 / T2 2018 - T1 2019	2%
Variation par rapport à 1999-2007	14%

Prix des maisons anciennes en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T1 2019
Prix de vente	308 900 €
Variation en 1 an	2,4%
Variation brute en 3 mois	-0,9%
Variation CVS en 3 mois	-0,6%

Record de prix attendu en juillet amplifié par la saisonnalité des ventes

D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats des notaires du Grand Paris, les maisons en Ile-de-France atteindraient en juillet 2019 un prix record de 319 800€.

Alors que l'évolution annuelle des prix est restée modérée à +2,4% au 1^{er} trimestre, on attend une progression de +3,6% en juillet. Cette hausse est amplifiée par la saisonnalité estivale des ventes, la variation CVS n'étant que de +1,2% d'avril à juillet.



Prix des maisons anciennes en Ile-de-France valorisation des indices Notaires-INSEE	T1 2019	Projection juillet 2019
Prix de vente	308 900 €	319 800 €
Variation en 1 an	2,4%	3,6%
Variation brute en 3 mois	-0,9%	3,2%
Variation CVS en 3 mois	-0,6%	1,2%

Juillet correspond à la période allant de mai à juillet



Les volumes de ventes



Les appartements à Paris :

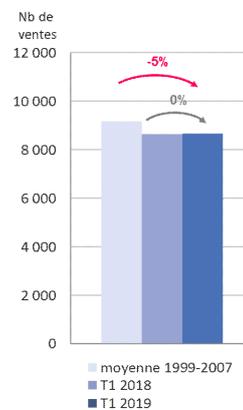
Les volumes de ventes ne baissent plus dans Paris au 1^{er} trimestre et la hausse des prix est toujours de l'ordre de 6%

Après une baisse régulière observée ces derniers mois, les volumes de ventes à Paris sont restés stables en un an avec 8 660 ventes.

L'activité reste néanmoins en recul de 5% comparé à ceux du volume moyen de la période "haute" 1999-2007.

C'est le segment de marché le moins dynamique de la région.

Nombre de ventes trimestrielles d'appartements anciens à Paris



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

Les prix



Les appartements à Paris :

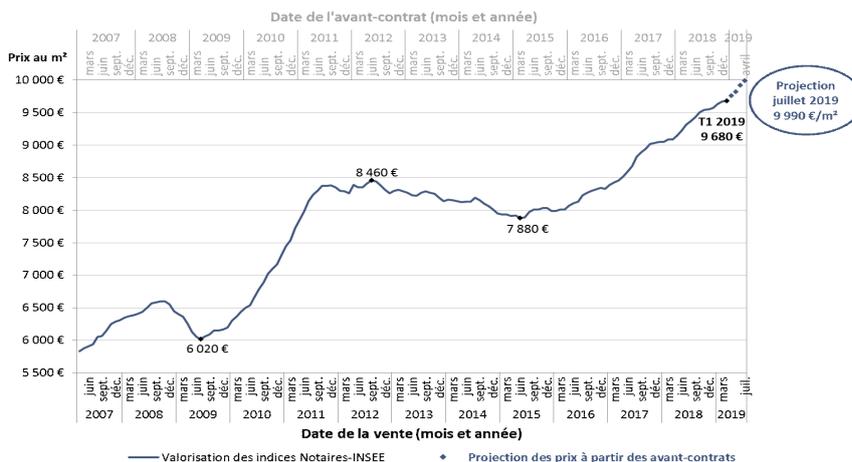
Les prix parisiens atteindraient les 10 000 €/m² au cours de l'été

En progression constante depuis le "creux" de mai 2015, le prix des appartements parisiens a atteint 9 680€ le m² au 1^{er} trimestre 2019. La tension sur les prix reste forte, due à la rareté des biens disponibles, et la hausse annuelle des prix reste au-delà des 6%. Elle devrait même s'accélérer au cours de l'été pour atteindre 6,6% en juillet 2019.

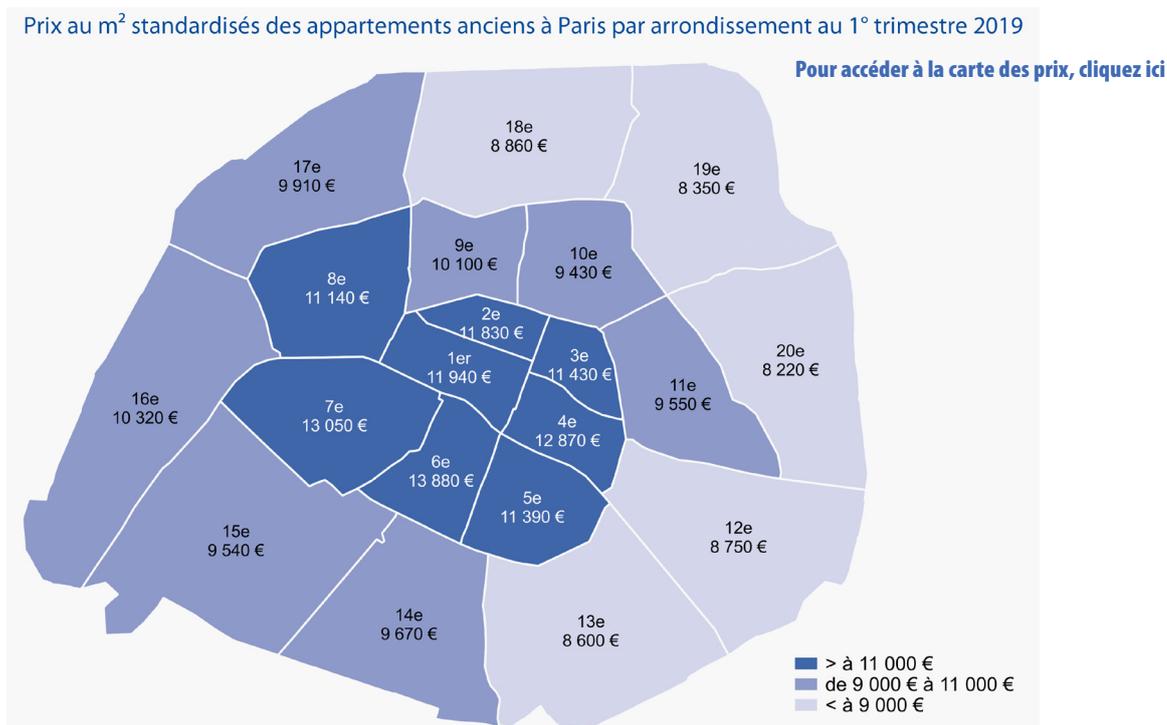
Le prix au m² des appartements tutoierait alors les 10 000 € le m² à Paris, soit 27% de plus qu'en mai 2015 (7 880 € le m²).

Juillet correspond à la période allant de mai à juillet

Projection du prix au m² des appartements anciens à Paris

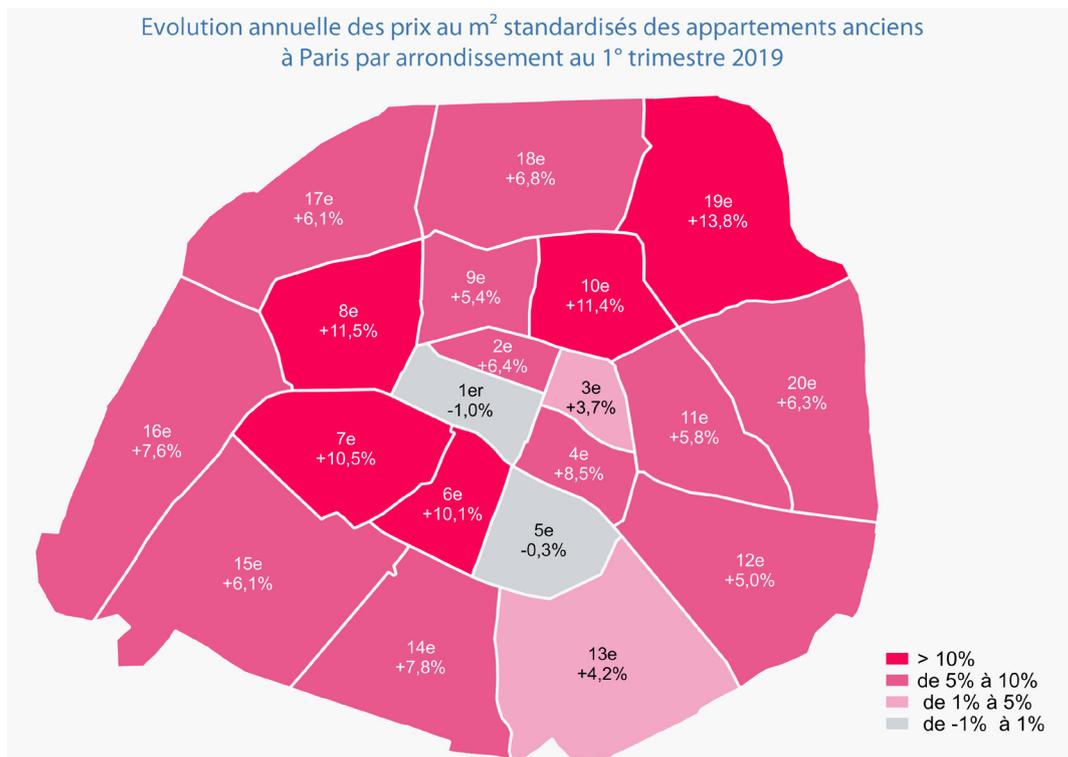


Tous les arrondissements au-dessus de 8 000 €/m² et les 8 premiers au-dessus de 11 000 €/m²



Le "croissant" des arrondissements à prix "modéré" dans la moitié Est de la Capitale est toujours présent, mais ces arrondissements sont maintenant tous au-dessus de 8 000€ le m². Quant au coeur de Paris, il a été ralié par le 8^e arrondissement pour former un noyau où les prix dépassent les 11 000€ le m².

Forte amplitude des évolutions de prix par arrondissement, de -1% à +14%



Les évolutions annuelles de prix à Paris au 1^{er} trimestre 2019 sont très disparates, allant de -1% dans le 1^{er} arrondissement à +13,8% dans le 19^e arrondissement, ramenant ainsi sa valeur au-dessus de celle du 20^e.



Les volumes de ventes

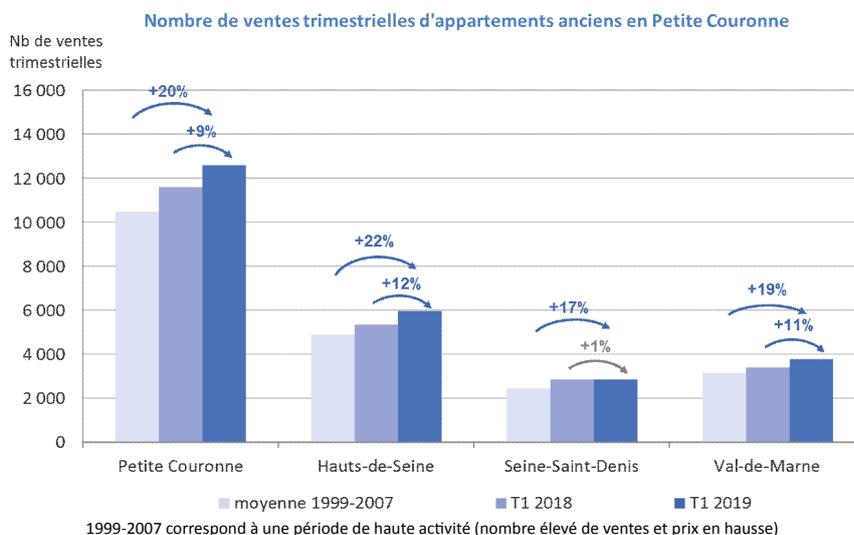


Les appartements en Petite Couronne :

La Petite Couronne voit ses ventes dopées par la poussée dans les Hauts-de-Seine et le Val-de-Marne

Les volumes de ventes en Petite Couronne sont en forte hausse, +9% au 1^{er} trimestre 2019 comparé au 1^{er} trimestre 2018. La forte activité dans les départements des Hauts-de-Seine (+12%) et du Val-de-Marne (+11%) dopent le marché.

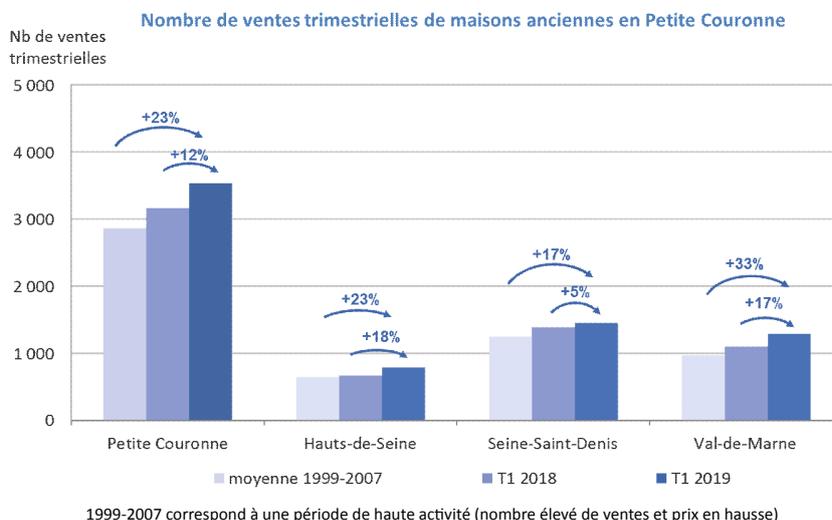
Ce trimestre, la Seine-Saint-Denis est la moins active. Il semble s'agir d'une pause après les très fortes volumétries échangées dans le département fin 2018.



Les maisons en Petite Couronne :

Dynamisme parallèle de l'activité pour les maisons en Petite Couronne

Avec 3 530 ventes au cours du trimestre et en progression de 12% comparé à l'année précédente, la dynamique du marché des maisons en Ile-de-France est proche de celle des appartements, boostée ici aussi par les deux départements des Hauts-de-Seine et du Val-de-Marne (respectivement +18% et +17%).



Les prix



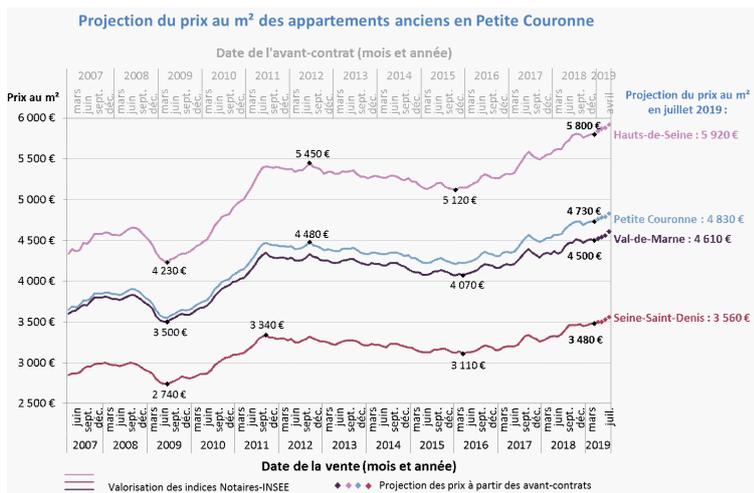
Les appartements en Petite Couronne :

Le rythme annuel de hausse des prix se maintiendrait autour de 4% dans tous les départements

La progression de 4,2% du prix des appartements anciens en Petite Couronne observée au 1^{er} trimestre 2019 devrait se poursuivre jusqu'en juillet.

Les évolutions de prix sont homogènes dans les trois départements et les écarts de prix perdurent entre les Hauts-de-Seine (5 800€/m²) et la Seine-Saint-Denis (3 480€/m²).

Les indicateurs avancés sur les avant-contrats des Notaires du Grand Paris prévoient aussi des évolutions de prix homogènes pour juillet, de 4% dans le Val-de-Marne à 4,7% en Seine-Saint-Denis.



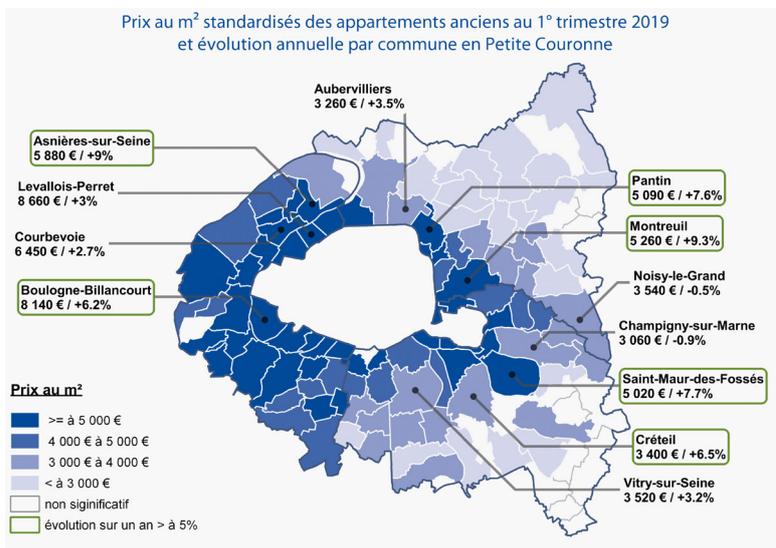
Prix des appartements anciens au T1 2019 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m²	4 730 €	5 800 €	3 480 €	4 500 €
Variation en 1 an	4,2%	4,2%	4,9%	3,9%
Variation brute en 3 mois	0,7%	0,7%	0,9%	0,6%
Variation CVS en 3 mois	1,0%	0,9%	1,1%	1,0%

Projection des prix des appartements anciens juillet 2019	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-St-Denis	Val-de-Marne
Prix au m²	4 830 €	5 920 €	3 560 €	4 610 €
Variation en 1 an (juillet 2018 / juillet 2019)	4,2%	4,2%	4,7%	4,0%
Variation brute en 3 mois (avril 2019 / juillet 2019)	1,6%	1,4%	1,9%	1,8%
Variation CVS en 3 mois	0,7%	0,6%	0,7%	0,8%

Juillet correspond à la période allant de mai à juillet

Prix au m² standardisés des appartements anciens par commune au 1^{er} trimestre 2019

La majorité des communes de Petite Couronne ayant un nombre de ventes significatif affiche une hausse annuelle des prix. Cette hausse est supérieure à 5% pour la moitié d'entre elles.



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici

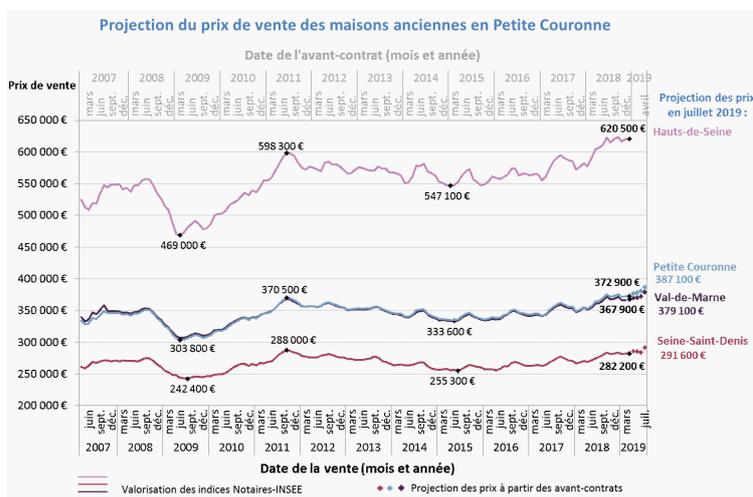


Les maisons en Petite Couronne :

La hausse annuelle du prix des maisons en Petite Couronne s'approche de 6% cet été

Au 1^{er} trimestre 2019, le segment du marché des maisons anciennes en Petite Couronne est celui qui progresse le plus en terme de prix (+4,8%), juste derrière celui des appartements parisiens (+6,4%).

Selon les indicateurs avancés des Notaires du Grand Paris, les prix devraient continuer d'augmenter dans les prochains mois dans tous les départements de Petite Couronne. Les prix atteindraient leur niveau historiquement le plus élevé, avec une valorisation à 387 100€ pour une maison en Petite Couronne.



Prix des maisons anciennes au T1 2019 valorisation des indices Notaires-INSEE	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	372 900 €	620 500 €	282 200 €	367 900 €
Variation en 1 an	4,8%	6,6%	4,3%	3,6%
Variation brute en 3 mois	-0,7%	-0,5%	-0,6%	-1,0%
Variation CVS en 3 mois	-0,5%	-0,3%	-0,5%	-0,6%

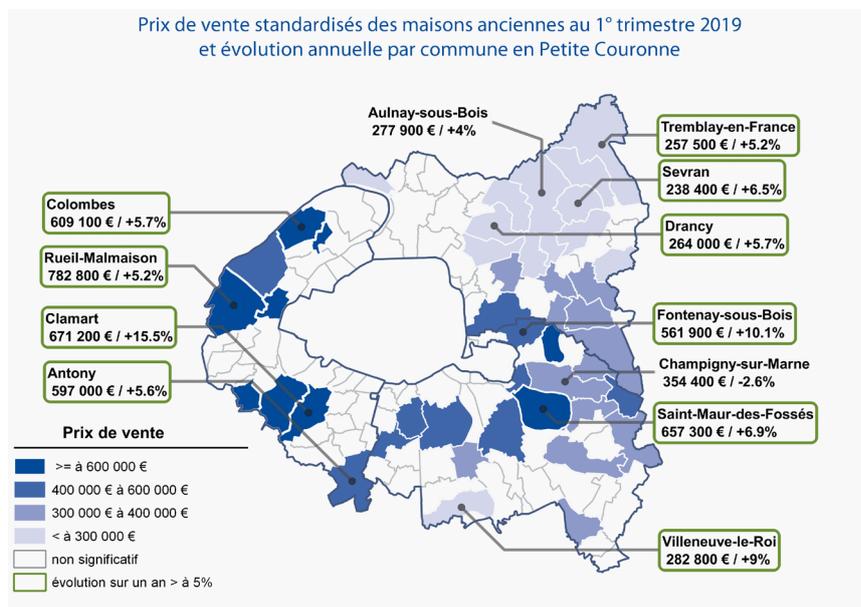
Juillet correspond à la période allant de mai à juillet

Projection des prix des maisons anciennes juillet 2019	Petite Couronne	Seine-St-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	387 100 €	291 600 €	379 100 €
Variation en 1 an	5,9%	5,4%	4,8%
Variation brute en 3 mois	2,6%	2,0%	2,5%
Variation CVS en 3 mois	0,7%	0,2%	0,5%

Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 1^{er} trimestre 2019

Comme pour les appartements, la majorité de communes significatives de Petite Couronne enregistre un mouvement de hausse annuelle des prix et pour la moitié d'entre-elles la hausse dépasse les 5%.

Seules deux communes sont en fort recul au cours du trimestre : Chennevières-sur-Marne (94) à -7,2% et Villemomble (93) à -6%.



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici



Les volumes de ventes

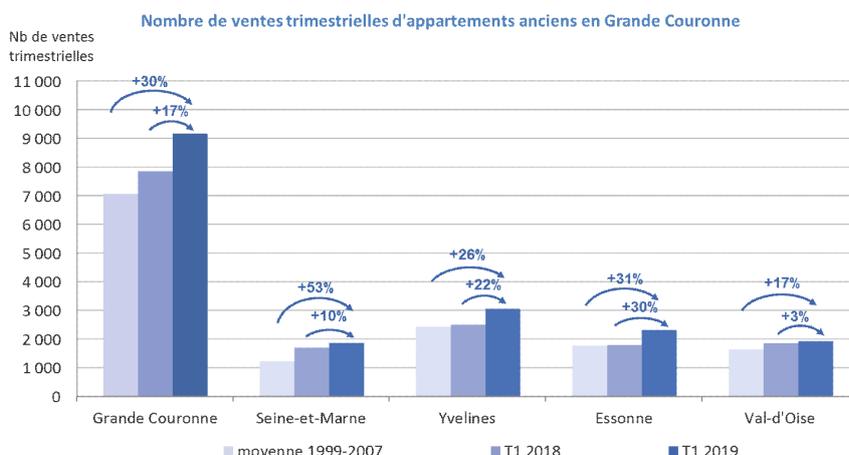


Les appartements en Grande Couronne :

L'Essonne et les Yvelines sont les plus actifs au cours du trimestre

Avec des volumes qui ont augmenté de 17% en un an, les ventes d'appartements anciens en Grande Couronne est le secteur le plus actif de la région au 1^{er} trimestre 2019.

Le marché est porté par l'Essonne (+30%) et les Yvelines (+22%), mais tous les départements enregistrent un record d'activité pour un 1^{er} trimestre (sur la période 1996-2019).

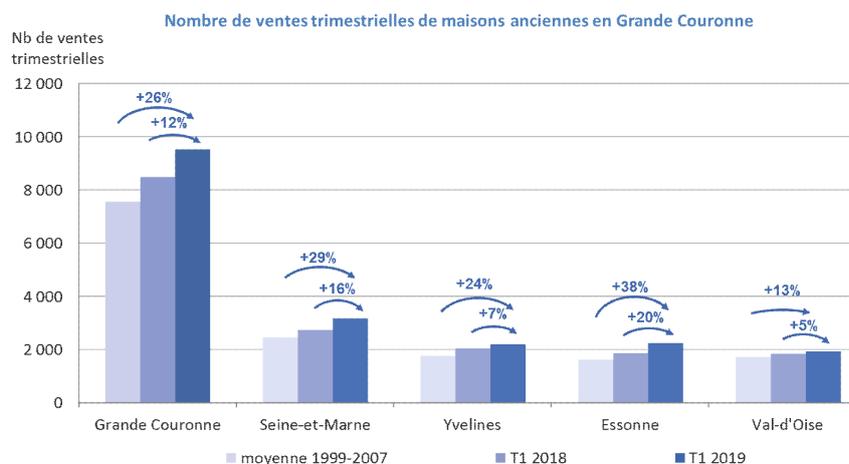


Les maisons en Grande Couronne :

Hausse soutenue des volumes de ventes de maisons mais un peu moins forte que pour les appartements en Grande Couronne

L'évolution annuelle des ventes de maisons en Grande Couronne est au même niveau que ceux de la Petite Couronne (+12%) ; mais en dessous des +17% en un an des appartements de Grande Couronne.

L'activité est forte dans tous les départements, notamment en Seine-et-Marne et en Essonne qui enregistrent un record d'activité pour un 1^{er} trimestre (sur la période 1996-2019).



Les prix

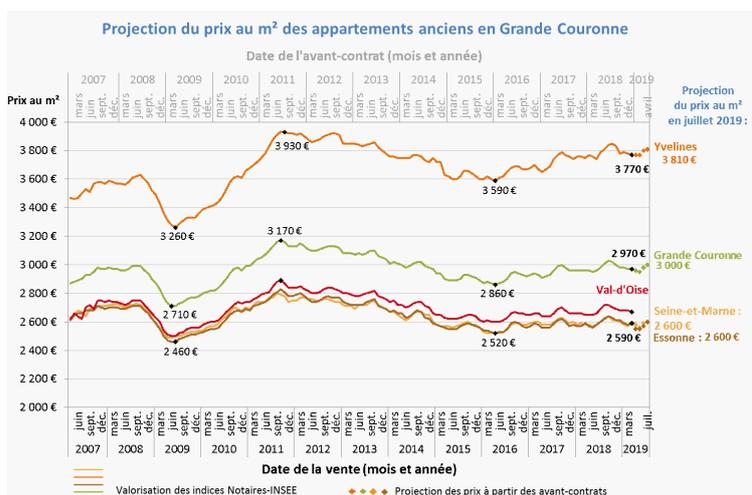


Les appartements en Grande Couronne :

Aucune évolution des prix attendue en Grande Couronne pour les appartements

Au cours du 1^{er} trimestre, l'évolution annuelle du prix des appartements en Grande Couronne s'est stabilisé dans tous les départements, allant de 0,1% en Essonne à 0,8% dans le Val-d'Oise, restant en dessous de l'indice des prix à la consommation (+1,2% à avril 2019 - source Insee).

D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats des Notaires du Grand Paris, la stabilité des prix devrait perdurer au moins jusqu'à l'été.



Prix des appartements anciens au T1 2019 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix au m ²	2 970 €	2 590 €	3 770 €	2 590 €	2 670 €
Variation en 1 an	0,5%	0,3%	0,6%	0,1%	0,8%
Variation brute en 3 mois	-0,4%	-0,5%	-0,2%	-0,8%	-0,3%
Variation CVS en 3 mois	-0,4%	-0,9%	0,2%	-0,8%	-0,6%

Projection des prix des appartements anciens juillet 2019	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne
Prix au m ²	3 000 €	2 600 €	3 810 €	2 600 €
Variation en 1 an	0,4%	0,1%	0,5%	0,2%
Variation brute en 3 mois	1,4%	0,7%	1,1%	1,9%
Variation CVS en 3 mois	0,4%	-0,2%	0,2%	0,7%

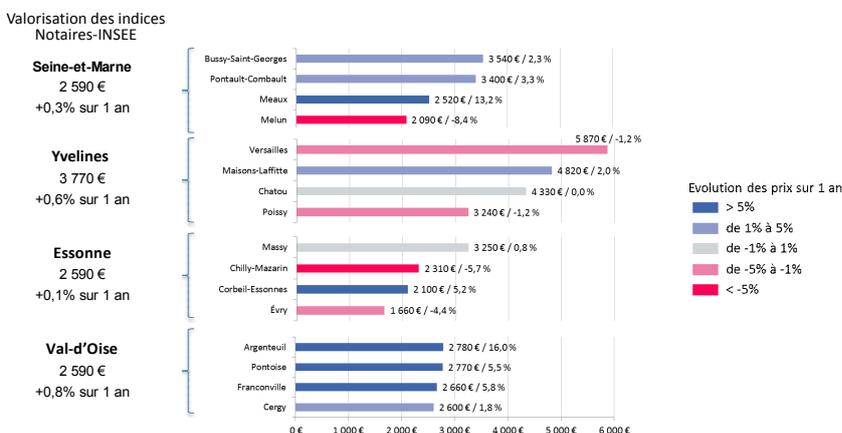
Juillet correspond à la période allant de mai à juillet

Prix au m² standardisés des appartements par commune au 1^{er} trimestre 2019

Les niveaux de prix peuvent être très hétérogènes au sein d'un même département, en particulier dans les Yvelines et l'Essonne.

Comme en Petite Couronne, la hausse annuelle des prix dépasse 5% ce trimestre pour la plus grande partie des communes.

Prix au m² standardisés des appartements anciens par commune en Grande Couronne au 1^{er} trimestre 2019



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici



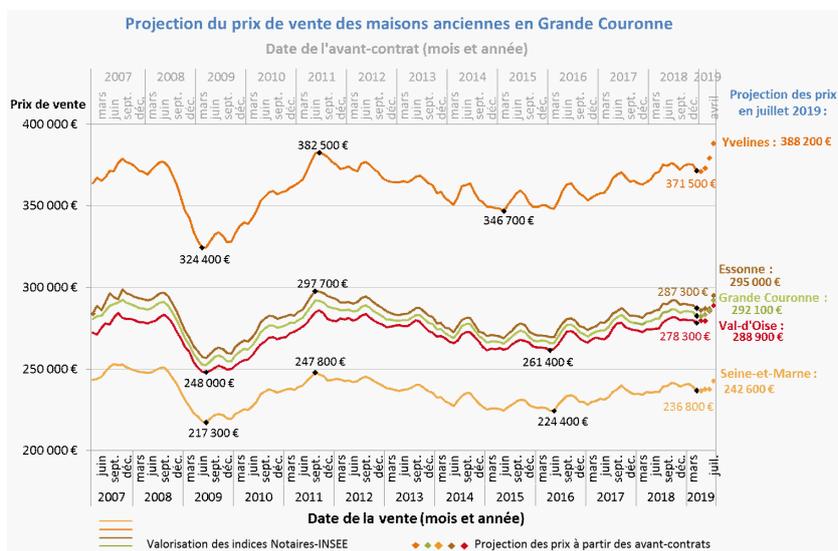
Les maisons en Grande Couronne :

Une forte hausse attendue des prix des maisons en Grande Couronne qui ne peut être attribuée uniquement à la saisonnalité, particulièrement dans les Yvelines

Les prix des maisons a légèrement diminué au cours du 1^{er} trimestre 2019, ramenant l'évolution annuelle des prix en Grande Couronne à une hausse de 1,2%.

La tendance devrait s'inverser dans les prochains mois car les indicateurs avancés sur les avant-contrats indique une progression de 2,6% en juillet 2019, et jusqu'à 3,5% dans les Yvelines. Ce département devrait dépasser sa valeur la plus haute observée en septembre 2011 pour atteindre 388 200€. Il s'agit d'une tendance de fond qui amplifie la hausse saisonnière, la hausse corrigée des variations saisonnières atteignant tout de même 2,3%.

Juillet correspond à la période allant de mai à juillet



Prix des maisons anciennes au T1 2019 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	282 500 €	236 800 €	371 500 €	287 300 €	278 300 €
Variation en 1 an	1,2%	0,4%	1,9%	1,1%	1,4%
Variation brute en 3 mois	-1,0%	-1,5%	-0,8%	-0,9%	-0,7%
Variation CVS en 3 mois	-0,7%	-1,0%	-0,7%	-0,5%	-0,5%

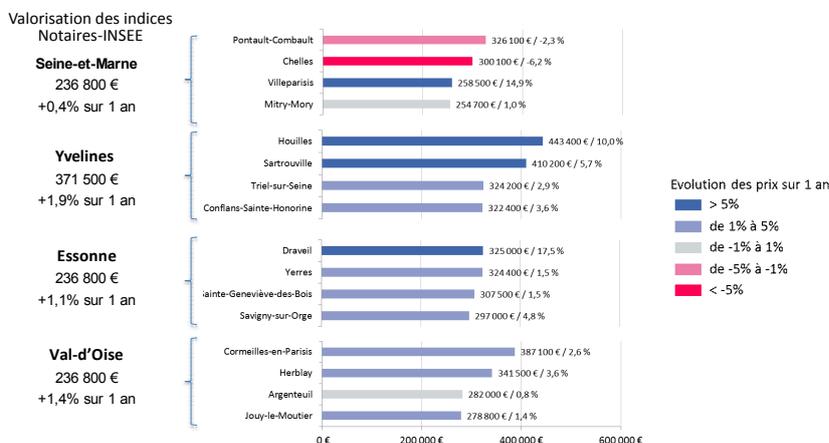
Projection des prix des maisons anciennes juillet 2019	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val d'Oise
Prix de vente	292 100 €	242 600 €	388 200 €	295 000 €	288 900 €
Variation en 1 an	2,6%	1,3%	3,5%	1,7%	3,7%
Variation brute en 3 mois	3,5%	2,5%	4,6%	3,2%	3,3%
Variation CVS en 3 mois	1,4%	0,6%	2,3%	1,0%	1,6%

Prix de vente standardisés des maisons par commune au 1^{er} trimestre 2019

La tendance du prix des maisons est à la hausse dans l'ensemble de la Grande Couronne. Dans près des 2/3 des communes, les prix progressent de plus de 5% sur un an.

Le bilan est plus mitigé en Seine-et-Marne où la moitié des communes voit leur prix reculer en un an.

Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune en Grande Couronne au 1^{er} trimestre 2019



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici

Les volumes de ventes

Nombre de ventes au 1^{er} trimestre 2019 en Ile-de-France :

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France
 Logements	Anciens				
	Nombre de ventes au 1 ^{er} trimestre 2019	8 710	16 120	18 680	43 520
	Évolution sur 1 an (T1 2018/T1 2019)	0%	9%	14%	9%
	Écart / moyenne des 10 dernières années*	19%	33%	41%	33%
	Écart / moyenne de la période haute**	-5%	21%	28%	17%
 Appartements	Anciens				
	Nombre de ventes au 1 ^{er} trimestre 2019	8 660	12 590	9 160	30 410
	Évolution sur 1 an (T1 2018/T1 2019)	0%	9%	17%	8%
	Écart / moyenne des 10 dernières années*	19%	32%	42%	31%
	Écart / moyenne de la période haute**	-5%	20%	30%	14%
 Maisons	Anciens				
	Nombre de ventes au 1 ^{er} trimestre 2019	n.s.	3 530	9 520	13 100
	Évolution sur 1 an (T1 2018/T1 2019)	n.s.	12%	12%	12%
	Écart / moyenne des 10 dernières années*	n.s.	38%	39%	39%
	Écart / moyenne de la période haute**	n.s.	23%	26%	25%

n.s. : non significatif

* Variation entre le nombre de ventes d'un 1^{er} trimestre moyen des 10 dernières années (2008-2017) et le nombre de ventes au 1^{er} trimestre 2019.

** Variation entre le nombre de ventes d'un 1^{er} trimestre moyen de la période 1999-2007 et le nombre de ventes au 1^{er} 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 4^e trimestre 2018 dans l'ancien et le neuf](#)

Les prix



Les appartements à Paris et en Petite Couronne :

Paris	T1 2018	T2 2018	T3 2018	T4 2018	T1 2019
Indice brut	114,3	117,1	119,5	120,4	121,7
Prix au m ²	9 090 €	9 310 €	9 500 €	9 570 €	9 680 €
Variation annuelle	7,5%	7,2%	6,2%	5,7%	6,4%
Variation trimestrielle brute	0,4%	2,4%	2,0%	0,8%	1,1%
Variation trimestrielle CVS	0,6%	2,1%	1,2%	1,9%	1,1%

Petite Couronne	T1 2018	T2 2018	T3 2018	T4 2018	T1 2019
Indice brut	106,8	107,9	111,0	110,5	111,3
Prix au m ²	4 530 €	4 580 €	4 710 €	4 690 €	4 730 €
Variation annuelle	4,1%	3,7%	3,1%	4,8%	4,2%
Variation trimestrielle brute	1,3%	1,0%	2,9%	-0,4%	0,7%
Variation trimestrielle CVS	1,7%	0,7%	1,5%	1,0%	1,0%

Hauts-de-Seine	T1 2018	T2 2018	T3 2018	T4 2018	T1 2019
Indice brut	107,7	108,9	112,0	111,4	112,2
Prix au m ²	5 560 €	5 620 €	5 790 €	5 760 €	5 800 €
Variation annuelle	4,6%	4,1%	3,5%	4,9%	4,2%
Variation trimestrielle brute	1,4%	1,1%	2,9%	-0,5%	0,7%
Variation trimestrielle CVS	1,7%	0,9%	1,7%	0,7%	0,9%

Seine-Saint-Denis	T1 2018	T2 2018	T3 2018	T4 2018	T1 2019
Indice brut	105,4	106,5	110,1	109,7	110,6
Prix au m ²	3 320 €	3 350 €	3 460 €	3 450 €	3 480 €
Variation annuelle	3,6%	4,0%	3,5%	5,7%	4,9%
Variation trimestrielle brute	1,6%	1,0%	3,4%	-0,4%	0,9%
Variation trimestrielle CVS	2,3%	0,7%	1,5%	1,6%	1,1%

Val-de-Marne	T1 2018	T2 2018	T3 2018	T4 2018	T1 2019
Indice brut	105,5	106,3	109,0	108,9	109,6
Prix au m ²	4 330 €	4 360 €	4 470 €	4 470 €	4 500 €
Variation annuelle	2,9%	2,8%	2,0%	4,2%	3,9%
Variation trimestrielle brute	0,9%	0,7%	2,5%	-0,1%	0,6%
Variation trimestrielle CVS	1,4%	0,4%	1,0%	1,5%	1,0%

Les prix



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

Grande Couronne	T1 2018	T2 2018	T3 2018	T4 2018	T1 2019
Indice brut	101,8	101,8	104,2	102,7	102,3
Prix au m ²	2 960 €	2 960 €	3 030 €	2 980 €	2 970 €
Variation annuelle	0,7%	0,9%	0,9%	0,9%	0,5%
Variation trimestrielle brute	0,0%	0,0%	2,3%	-1,4%	-0,4%
Variation trimestrielle CVS	0,1%	-0,1%	1,4%	-0,5%	-0,4%

Seine-et-Marne	T1 2018	T2 2018	T3 2018	T4 2018	T1 2019
Indice brut	100,3	100,4	102,7	101,1	100,6
Prix au m ²	2 580 €	2 580 €	2 640 €	2 600 €	2 590 €
Variation annuelle	-0,7%	-0,1%	0,5%	0,0%	0,3%
Variation trimestrielle brute	-0,7%	0,1%	2,3%	-1,6%	-0,5%
Variation trimestrielle CVS	-0,9%	0,6%	1,5%	-1,0%	-0,9%

Yvelines	T1 2018	T2 2018	T3 2018	T4 2018	T1 2019
Indice brut	103,4	103,2	105,8	104,2	104,0
Prix au m ²	3 750 €	3 740 €	3 840 €	3 780 €	3 770 €
Variation annuelle	2,1%	1,3%	1,2%	1,1%	0,6%
Variation trimestrielle brute	0,3%	-0,2%	2,5%	-1,5%	-0,2%
Variation trimestrielle CVS	0,4%	-0,3%	1,3%	-0,5%	0,2%

Essonne	T1 2018	T2 2018	T3 2018	T4 2018	T1 2019
Indice brut	100,8	100,7	103,0	101,8	100,9
Prix au m ²	2 590 €	2 580 €	2 640 €	2 610 €	2 590 €
Variation annuelle	0,2%	0,8%	0,9%	1,3%	0,1%
Variation trimestrielle brute	0,3%	-0,1%	2,3%	-1,2%	-0,8%
Variation trimestrielle CVS	0,6%	-0,4%	1,5%	-0,2%	-0,8%

Val-d'Oise	T1 2018	T2 2018	T3 2018	T4 2018	T1 2019
Indice brut	100,8	101,2	103,4	102,0	101,6
Prix au m ²	2 650 €	2 660 €	2 720 €	2 680 €	2 670 €
Variation annuelle	-0,2%	0,7%	0,8%	0,8%	0,8%
Variation trimestrielle brute	-0,3%	0,4%	2,1%	-1,4%	-0,3%
Variation trimestrielle CVS	-0,2%	0,2%	1,5%	-0,4%	-0,6%

Ile-de-France	T1 2018	T2 2018	T3 2018	T4 2018	T1 2019
Indice brut	109,3	110,9	113,6	113,6	114,4
Prix au m ²	5 750 €	5 830 €	5 970 €	5 970 €	6 010 €
Variation annuelle	5,1%	4,9%	4,2%	4,6%	4,6%
Variation trimestrielle brute	0,7%	1,5%	2,4%	0,0%	0,7%
Variation trimestrielle CVS	0,9%	1,2%	1,3%	1,2%	0,8%

Les prix



Les maisons en Petite Couronne :

Petite Couronne	T1 2018	T2 2018	T3 2018	T4 2018	T1 2019
Indice brut	104,9	107,4	110,7	110,8	110,0
Prix au m ²	355 700 €	364 000 €	375 300 €	375 600 €	372 900 €
Variation annuelle	3,0%	3,9%	3,5%	5,5%	4,8%
Variation trimestrielle brute	-0,1%	2,3%	3,1%	0,1%	-0,7%
Variation trimestrielle CVS	0,0%	2,2%	0,7%	2,3%	-0,5%

Hauts-de-Seine	T1 2018	T2 2018	T3 2018	T4 2018	T1 2019
Indice brut	104,9	108,8	112,2	112,3	111,8
Prix au m ²	582 200 €	604 000 €	622 700 €	623 700 €	620 500 €
Variation annuelle	3,0%	5,3%	4,7%	6,4%	6,6%
Variation trimestrielle brute	-0,6%	3,7%	3,1%	0,1%	-0,5%
Variation trimestrielle CVS	-0,7%	3,6%	1,0%	2,1%	-0,3%

Seine-Saint-Denis	T1 2018	T2 2018	T3 2018	T4 2018	T1 2019
Indice brut	104,3	105,8	109,4	109,4	108,8
Prix au m ²	270 600 €	274 600 €	283 700 €	283 900 €	282 200 €
Variation annuelle	2,3%	2,4%	2,1%	4,9%	4,3%
Variation trimestrielle brute	-0,1%	1,5%	3,3%	0,1%	-0,6%
Variation trimestrielle CVS	0,2%	1,4%	0,8%	2,6%	-0,5%

Val-de-Marne	T1 2018	T2 2018	T3 2018	T4 2018	T1 2019
Indice brut	105,3	107,1	110,2	110,2	109,1
Prix au m ²	355 300 €	361 100 €	371 600 €	371 800 €	367 900 €
Variation annuelle	3,4%	3,6%	3,5%	5,2%	3,6%
Variation trimestrielle brute	0,5%	1,6%	2,9%	0,0%	-1,0%
Variation trimestrielle CVS	0,6%	1,5%	0,3%	2,3%	-0,6%

Les prix



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

Grande Couronne	T1 2018	T2 2018	T3 2018	T4 2018	T1 2019
Indice brut	103,8	104,5	106,7	106,1	105,0
Prix au m ²	279 000 €	281 100 €	286 800 €	285 300 €	282 500 €
Variation annuelle	2,3%	1,9%	1,3%	2,5%	1,2%
Variation trimestrielle brute	0,2%	0,7%	2,0%	-0,5%	-1,0%
Variation trimestrielle CVS	0,4%	0,3%	0,2%	1,3%	-0,7%

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

Yvelines	T1 2018	T2 2018	T3 2018	T4 2018	T1 2019
Indice brut	103,5	105,3	106,8	106,4	105,5
Prix au m ²	364 500 €	370 700 €	376 200 €	374 500 €	371 500 €
Variation annuelle	2,2%	2,5%	1,5%	2,5%	1,9%
Variation trimestrielle brute	-0,2%	1,7%	1,5%	-0,5%	-0,8%
Variation trimestrielle CVS	-0,5%	1,5%	-0,6%	1,6%	-0,7%

Essonne	T1 2018	T2 2018	T3 2018	T4 2018	T1 2019
Indice brut	104,1	104,9	107,1	106,3	105,3
Prix au m ²	284 100 €	286 200 €	292 100 €	289 900 €	287 300 €
Variation annuelle	2,8%	2,0%	1,6%	2,5%	1,1%
Variation trimestrielle brute	0,5%	0,7%	2,1%	-0,7%	-0,9%
Variation trimestrielle CVS	0,8%	0,0%	0,6%	1,0%	-0,5%

Val-d'Oise	T1 2018	T2 2018	T3 2018	T4 2018	T1 2019
Indice brut	103,8	104,1	106,6	106,1	105,3
Prix au m ²	274 400 €	274 900 €	281 700 €	280 400 €	278 300 €
Variation annuelle	1,9%	1,6%	1,2%	2,4%	1,4%
Variation trimestrielle brute	0,2%	0,2%	2,5%	-0,5%	-0,7%
Variation trimestrielle CVS	0,4%	-0,1%	0,6%	1,5%	-0,5%

Ile-de-France	T1 2018	T2 2018	T3 2018	T4 2018	T1 2019
Indice brut	104,1	105,4	107,9	107,6	106,6
Prix au m ²	301 700 €	305 500 €	312 800 €	311 700 €	308 900 €
Variation annuelle	2,5%	2,5%	2,0%	3,5%	2,4%
Variation trimestrielle brute	0,1%	1,2%	2,4%	-0,3%	-0,9%
Variation trimestrielle CVS	0,2%	0,9%	0,4%	1,6%	-0,6%

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^e 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 m² (pour les prix des appartements) et à la centaine d'euros (pour les maisons). Toutefois, les évolutions figurant dans le dossier sont calculées sur les 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.

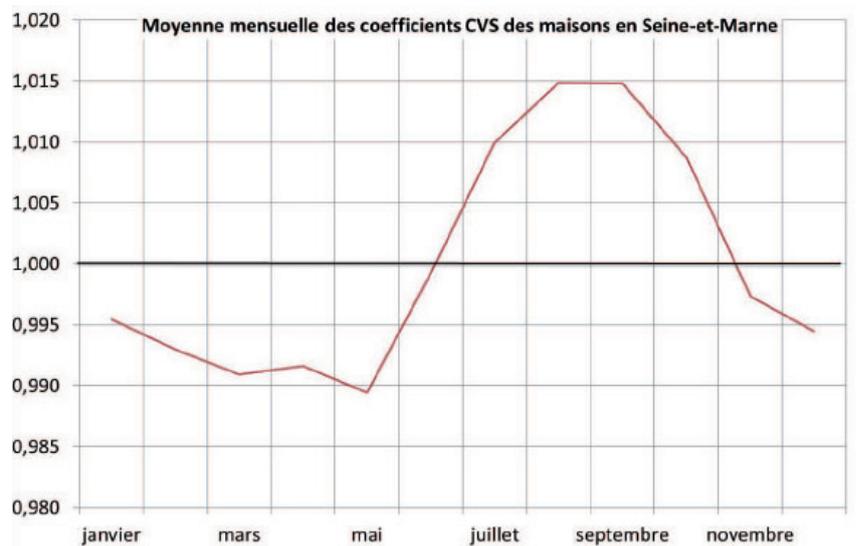
Correction des variations saisonnières (CVS)

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. À 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.



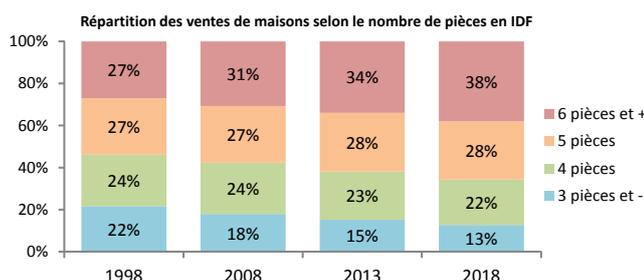
Focus diffusé le 28 mars 2019

Focus - Appartements et maisons en Ile-de-France : Les surfaces vendues n'ont pratiquement pas évolué depuis 20 ans mais on n'achète plus exactement les mêmes produits

Les 6 pièces et plus sont désormais les maisons anciennes les plus vendues en Ile-de-France

Plus d'un quart des franciliens habitent une maison, souvent localisée en Grande Couronne.

La surface médiane de l'ensemble des maisons vendues en Ile-de-France a augmenté de 8%, passant de 96 m² en 1998 à 104 m² en 2018. Mais cette augmentation tient à un accroissement de la part des ventes de grandes maisons de 6 pièces et plus, qui représentent désormais 38% des maisons vendues, contre 27% il y a 20 ans. A l'opposé, la part des petites maisons de 3 pièces et moins a presque été divisée par 2 pour ne plus représenter que 13% du total en 2018. La raréfaction des ventes de petites maisons gagne petit à petit les 4 pièces, qui sont passées de 24% du marché en 2008 à 22% en 2018.



Plusieurs raisons pourraient expliquer cette transformation de la structure des ventes de maisons. D'une part, les petites maisons seraient progressivement valorisées et agrandies, dans le cadre d'opérations de remembrement et de promotion immobilière, devenant moins fréquentes dans le parc. D'autre part, le choix d'acquiescer une maison, qui implique souvent de s'éloigner du cœur de l'agglomération, se doublerait du souhait de disposer nécessairement de davantage de place et favoriserait les ventes de grandes maisons.

En revanche, pour chaque type de maison, de 3 à 6 pièces et plus, les surfaces vendues n'ont guère évolué en 20 ans.

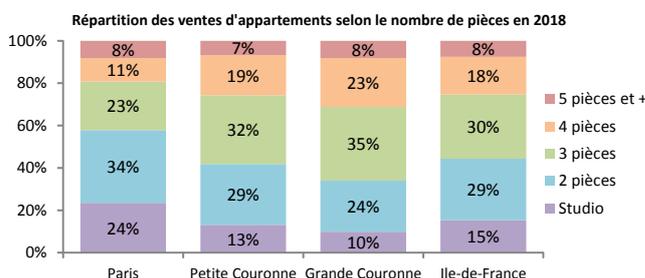
En 2018, la surface des maisons vendues s'échelonne entre 64 m² pour les maisons de 3 pièces et moins, 86 m² pour les maisons de 4 pièces, puis 102 m² pour les 5 pièces et enfin 136 m² pour les 6 pièces et plus.

Maisons	Ensemble	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces
Petite Couronne	100 m ²	62 m ²	85 m ²	102 m ²	136 m ²
Grande Couronne	105 m ²	65 m ²	87 m ²	102 m ²	136 m ²
Ile-de-France	104 m ²	64 m ²	86 m ²	102 m ²	136 m ²

Pour les appartements, l'éloignement de Paris permet d'acheter un appartement avec davantage de pièces

La situation est bien différente pour les appartements : la part de chaque taille de logements du studio au 5 pièces et plus n'a guère évolué dans le temps. Mais chaque secteur géographique présente une spécificité marquée, liée au parc existant et aux divers besoins et contraintes des ménages, plus petits en zone urbaine dense qu'en Grande Couronne.

Ainsi, 58% des appartements vendus sont des studios ou 2 pièces à Paris, contre 42% en Petite Couronne et 34% en Grande Couronne en 2018. A contrario, la part des appartements de 3 et 4 pièces augmente en s'éloignant du cœur de l'agglomération : 34% dans Paris, 51% en Petite Couronne et 58% en Grande Couronne. Il est à noter que les grands appartements de 5 pièces et plus représentent 7 à 8% du marché tant à Paris qu'en Petite ou en Grande Couronne.



De Paris à la Grande Couronne, la surface médiane d'un studio passe de 22 à 28 m², celle d'un appartement de 2 pièces de 38 à 44 m² et celle des 3 pièces de 60 à 63 m².

Appartements	Ensemble	Studios	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Paris	44 m ²	22 m ²	38 m ²	60 m ²	85 m ²	124 m ²
Petite Couronne	57 m ²	26 m ²	42 m ²	62 m ²	79 m ²	104 m ²
Grande Couronne	62 m ²	28 m ²	44 m ²	63 m ²	79 m ²	97 m ²
Ile-de-France	55 m ²	25 m ²	42 m ²	63 m ²	80 m ²	105 m ²

En revanche, pour les grands appartements de 4 pièces et plus, la hiérarchie s'inverse et les appartements parisiens bénéficient de plus grandes surfaces sans doute grâce à la contribution du bel Hausmannien et des immeubles datant d'avant 1914. Le 4 pièces vendu dans Paris dispose d'une surface de 85 m², contre 79 m² en Petite et en Grande Couronne. Pour les 5 pièces et plus, l'écart se creuse encore davantage : 124 m² dans Paris de surface médiane, contre 104 m² en Petite Couronne et 97 m² en Grande Couronne.

Focus diffusé le 25 avril 2019

Focus - Les prix de ventes par taille de logement

Appartements en Ile-de-France : acheter un studio coûte plus cher au m², sauf dans Paris

On paie habituellement plus cher le m² d'un studio que celui d'un appartement plus grand. On explique souvent ce surcoût par la présence d'une salle de bain et d'une cuisine dont le coût est réparti sur un nombre de m² plus faibles que lorsqu'on achète un logement plus vaste. La demande des investisseurs pour ce type de bien et des budgets d'entrée plus modestes constituent d'autres explications possibles à ce surcoût.

Au-delà de cette constatation générale, des nuances, liées à la localisation des appartements, s'imposent et sont mises en évidence par nos indices par taille des logements, qui bénéficient de la méthodologie Notaires-Insee.

• **En grande couronne, le prix au m² diminue très fortement avec le nombre de pièces.** On paie 3 700 € le m² pour acheter un studio, soit pratiquement 50% de plus que pour un 5 pièces et plus (2 510 € le m²). Les grands appartements souffrent sans doute de la concurrence des maisons qui ont la préférence de ceux qui souhaitent disposer de place.

• **Au contraire, à Paris, les grands appartements de 5 pièces et plus affichent le prix au m² le plus élevé** (9 960 €), suivi des 4 pièces (9 760 €). Ces deux types d'appartements sont plus chers que les studios (9 600 € le m²). Des effets de rareté et de localisation se combinent sans doute pour provoquer ce phénomène : les grands appartements sont rares (seulement 19% des appartements parisiens vendus ont 4 pièces et plus), recherchés et plus souvent localisés dans les quartiers les plus chers, avec des immeubles de standing. Cependant, dans ce marché aux prix très élevés, les écarts restent assez limités : l'appartement parisien de plus de 5 pièces ne coûte au m² que 10 % de plus que le deux pièces.

• **La Petite Couronne partage des caractéristiques des deux marchés** : le prix au m² diminue avec le nombre de pièces comme en Grande Couronne, mais il remonte pour les appartements de 5 pièces et plus comme dans Paris.

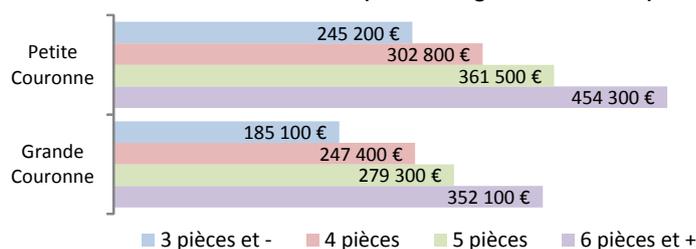
Valorisation des indices de prix par nombre de pièces pour les appartements au T4 2018 (méthodologie Notaires-Insee)



Maisons en Ile-de-France : passer de la Petite à la Grande Couronne permet de gagner une pièce

Les surfaces des maisons étant moins assurées que celles des appartements, l'analyse est établie sur les prix unitaires de vente selon le nombre de pièces du bien. Et sans surprise, le prix d'une maison croît avec sa taille et diminue quand on s'éloigne du cœur de l'agglomération. Pour le prix d'une maison de 4 pièces en Petite Couronne (361 500 €) on peut s'offrir un 5 pièces en Grande Couronne (279 300 €) et pour le prix d'un 5 pièces en Petite Couronne (361 500 €), on peut disposer d'un 6 pièces (352 100 €) en Grande Couronne.

Valorisation des indices de prix par nombre de pièces pour les maisons au T4 2018 (méthodologie Notaires-Insee)



Evolution des prix par type de bien depuis 2011 : peu de changements dans le temps

2011 marque la fin de la reprise de la hausse des prix, après la crise financière des subprimes. A l'époque, les prix avaient atteint des records à Paris et dans le reste de la région, tant pour les appartements que pour les maisons. Depuis ce point haut, les prix ont légèrement baissé pendant 4 ans jusqu'en 2015 pour toutes les tailles de logement, avant de repartir à la hausse, conduisant à de nouveaux records de trimestre en trimestre depuis un an.

L'évolution est assez homogène entre les différents types de logements avec des hausses de 11% pour les plus grands logements qui restent les plus chers et de 14% pour les studios. Il y a donc en 2018 comme en 2011 un écart de l'ordre de 10% sur le prix au m² selon la taille des appartements dans Paris.

Dans le reste de la région, les prix des appartements n'ont quasiment pas évolué en 7 ans, allant de 2% de baisse pour les 4 pièces à 2% de hausse pour les studios. Il en est de même pour le marché des maisons, les évolutions par taille allant de 5% de baisse pour les petites maisons (3 pièces et moins) à des prix stables pour les autres types de biens.