

Le marché immobilier résidentiel ancien en Ile-de-France

Dossier de presse
30 novembre 2017



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

La conjoncture immobilière au 3^e trimestre 2017

Prix et volume de ventes : des évolutions de plus en plus divergentes entre la Capitale et le reste de l'Ile-de-France

La conjoncture reste très porteuse pour les ventes de logements et l'activité s'établit chaque trimestre à des niveaux élevés en Ile-de-France. L'année 2017 sera donc une année exceptionnelle. Les volumes de ventes de logements dépassent largement les niveaux de la "période haute" de 1999-2007.

Au 3^e trimestre les prix affichent de nouvelles hausses en Ile-de-France. Mais dans les prochains mois, une pause est à prévoir en Petite et surtout en Grande Couronne, notamment pour les appartements. Paris semble un marché à part, pénalisé par ses tensions : les volumes de ventes ont atteint un bon niveau mais peinent à progresser, alors que les prix pourraient augmenter de près de 10%, démontrant l'intérêt renouvelé des acquéreurs pour l'immobilier.

Volumes de ventes 3^e trimestre 2017

Logements
anciens



Ile-de-France



+12% en 1 an
52 780 ventes

Nombre de ventes : de records en records

Pour les 9 premiers mois de 2017, l'Ile-de-France enregistre plus de ventes de logements (neuf et ancien confondus) que pour chacune des années 2012, 2013 ou 2014. Dans l'ancien, les ventes de janvier à septembre 2017 ont progressé de 21% par rapport à la même période en 2016.

Les ressorts du marché ne changent pas : le niveau des taux d'intérêt reste très faible et le désir d'acheter toujours fort. Dans le neuf, le dispositif "Pinel" et le PTZ motivent les acquéreurs. La tendance haussière des prix, l'embellie économique et le bas niveau des taux incite également à la concrétisation des projets.

On observe également que la croissance des ventes tend à ralentir, ce qui ne surprend pas, compte tenu du niveau atteint. Au 3^e trimestre 2017, le nombre de ventes de logements anciens est désormais supérieur de 15% au niveau moyen des années 1999-2007 et de 30% à la moyenne des 10 dernières années.

Par rapport au même trimestre de l'année précédente, les ventes ont augmenté de 34% au 1^{er} trimestre 2017, de 20% au 2^e trimestre puis de 12% au 3^e trimestre. Les premiers résultats sur l'activité immobilière d'octobre 2017 confirment ces deux tendances : une très bonne tenue de l'activité avec néanmoins des progressions désormais plus réduites.

Des hausses annuelles de prix plus fortes à mesure que l'on s'approche de Paris

Du 2^e au 3^e trimestre 2017, les prix ont continué d'augmenter sur tous les marchés franciliens.

En un an, tous les marchés affichent également des hausses, sensiblement supérieures à l'inflation mais bien inférieures à ce que l'on avait connu lors du cycle précédent 2009-2011. Elles sont plus fortes dans le cœur de l'agglomération qu'en Grande Couronne, et pour les appartements (+5,8% sur l'ensemble de la région) que pour les maisons (+2,7%).

Dans Paris, l'accélération de la hausse des prix se poursuit. En un an, le prix des appartements a augmenté de 7,8% pour atteindre 8 940 € le m² au 3^e trimestre 2017.

Prix au m² 3^e trimestre 2017

Indices Notaires-INSEE

Appartements
anciens



Ile-de-France



5 740 €/m²
+5,8% en 1 an

Paris



8 940 €/m²
+7,8% en 1 an

Prix de vente 3^e trimestre 2017

Indices Notaires-INSEE

Maisons
anciennes

Ile-de-France

307 400 €
+2,7% en 1 an

Ces évolutions sont distinctes selon les arrondissements. Nos nouveaux prix standardisés par arrondissement, qui lissent les effets de structure (surfaces, caractéristiques des biens vendus)¹, précisent des évolutions annuelles de prix comprises entre 1% et 15% selon les arrondissements (cf. carte p9 du dossier de presse).

En Petite Couronne, le prix des appartements a augmenté de 5,3% en un an, sans grande différence entre les départements. En Grande Couronne, la hausse annuelle est limitée à 2%.

Enfin, pour les maisons, l'augmentation des prix est réduite, tant en Petite Couronne (+3,5% en un an) qu'en Grande Couronne (+2,4%).

Vers un relâchement des tensions sur les prix dans les prochains mois ?

Les indicateurs avancés sur les avant-contrats des notaires franciliens anticipent un relâchement des tensions sur les prix des appartements d'ici la fin 2017 et en janvier* 2018.

Les prix de vente connaîtraient une légère érosion pendant ces quelques mois, dans un mouvement assez généralisé en Petite Couronne et plus accentué pour les appartements en Grande Couronne. Au total, en janvier* 2018, la hausse annuelle des prix des appartements serait ramenée à 3,6% en Petite Couronne et un petit fléchissement est même attendu en Grande Couronne (-1.2% en un an).

Paris échappe à cette tendance et la poussée des prix s'accroît. Le prix au m² est attendu à près de 9 200 € le m² en janvier* 2018, en hausse de près de 10% en un an. En 2 ans et demi, du point bas de mai 2015 à janvier* 2018, les prix augmenteraient de plus de 1 300 € par m² (+17%).

Pour les maisons en Ile-de-France, les prix augmenteraient de 5,6% en un an en janvier* 2018.

Le marché peut-il se maintenir à ces niveaux de prix et d'activité ?

Le marché du logement tourne actuellement à plein régime en Ile-de-France. L'année 2017 devrait s'achever sur un nouveau record historique du volume des ventes. Toutefois compte tenu des niveaux atteints, **le potentiel de croissance s'est évidemment réduit.**

Dans le même temps quelques signaux de ralentissement sont apparus sur les prix issus des avant-contrats, signalant peut-être une pause dans la pression de la demande. C'est vrai surtout pour les appartements et sur les marchés les moins tendus comme la Grande Couronne, qui apparaît comme équilibrée grâce à un parc de logements qui s'est davantage développé.

Dans le même temps, à Paris et sur certains secteurs tendus de la Petite Couronne, les notaires franciliens notent que certains de leurs clients commencent à s'interroger sur le niveau atteint par les prix.

Il reste cependant encore de nombreux éléments favorables au marché de l'ancien à court terme : taux de crédit à l'habitat attractifs, conjoncture économique et marché du travail en amélioration progressive, volonté de devenir propriétaire. La question de l'impact des réformes de la fiscalité décidées dans le cadre de la loi de finances 2018 reste posée.

On peut donc raisonnablement espérer qu'en Ile-de-France l'activité et les ventes se maintiennent à un excellent niveau dans les prochains mois, mais sans connaître la poussée exceptionnelle de ces derniers trimestres.

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

¹ Pour plus de précisions, voir la note méthodologique, p 21 du dossier de presse.

Informations presse

Chambre des Notaires de Paris

Vanessa MOISAN
01 44 82 24 32
communication@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 :

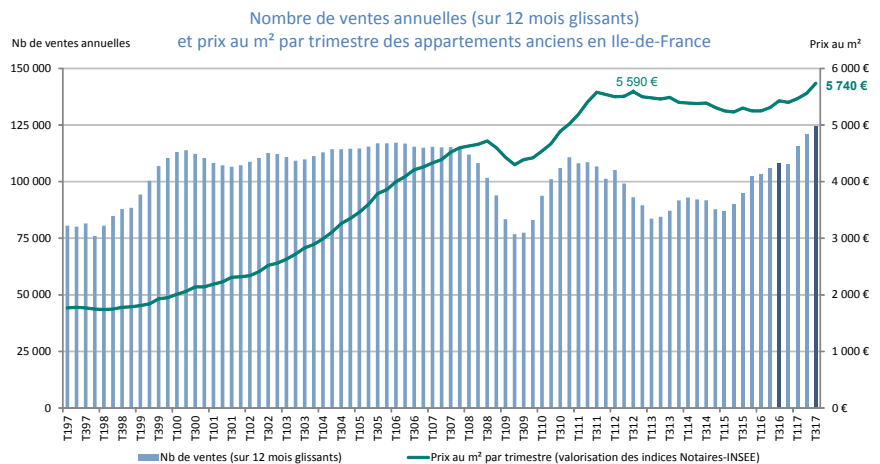
Nouveaux records en Ile-de-France : 125 000 appartements vendus en 12 mois et 5 740 € le m²

Le nombre de ventes d'appartements enregistré sur douze mois en Ile-de-France atteint, pour la première fois depuis 20 ans, 125 000. Ce volume est supérieur de 15% aux douze mois précédents et de 11% au niveau de la "période haute" 1999-2007. Par ailleurs, en 9 mois, de janvier à septembre 2017, le volume de ventes dépasse celui des années 2012, 2013 et 2014.

Les tensions sur les prix sont un peu plus prononcées que les mois précédents. Sur l'ensemble de l'Ile-de-France, ils ont augmenté de 3,2% en 3 mois et de 5,8% en un an.

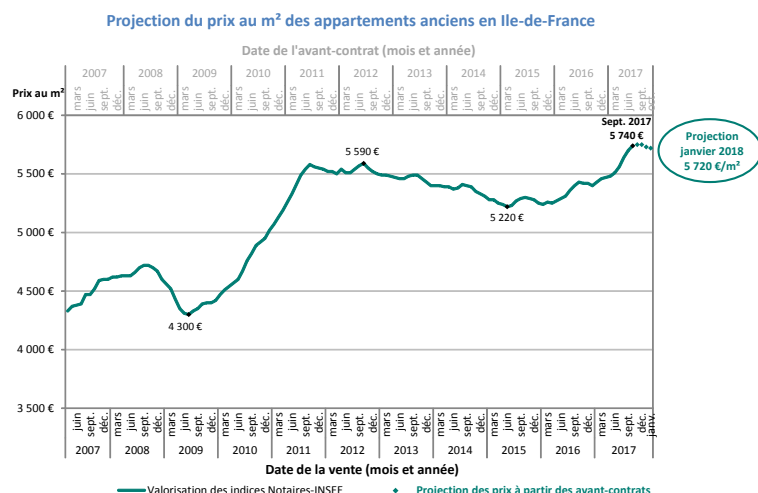
Le prix des appartements franciliens se stabiliserait dans les prochains mois avec une hausse annuelle d'environ 5% en janvier* 2018

D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats, le prix au m² des appartements anciens sur l'ensemble de la région devrait peu évoluer de septembre 2017 (5 740 €) à janvier* 2018 (5 720 €). La variation annuelle des prix resterait inférieure à 6%.



Volumes de ventes d'appartements anciens en Ile-de-France	T4 2016 - T3 2017
Nombre de ventes	124 460
Variation : T4 2015 - T3 2016 / T4 2016 - T3 2017	15%
Variation : T3 1999-2007 / T3 2017	11%

Prix des appartements anciens en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T3 2017
Prix au m²	5 740 €
Variation en 1 an	5,8%
Variation brute en 3 mois	3,2%
Variation CVS en 3 mois	1,9%



Prix des appartements anciens en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T3 2017	Projection janvier* 2018
Prix au m²	5 740 €	5 720 €
Variation en 1 an	5,8%	5,5%
Variation brute en 3 mois	3,2%	-0,5%
Variation CVS en 3 mois	1,9%	0,5%

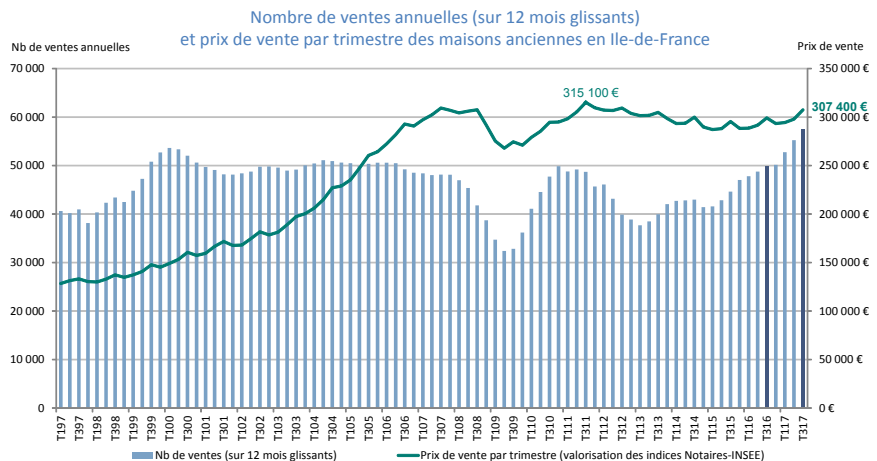
* janvier correspond à la période allant de novembre à janvier



Les maisons en Ile-de-France :

Nouveau record pour le volume de ventes mais les prix n'ont pas encore retrouvé le point haut de 2011

Comme pour les appartements, le niveau d'activité des maisons en Ile-de-France a atteint un record historique sur 12 mois. Avec plus de 57 000 transactions du 4^e trimestre 2016 au 3^e trimestre 2017, le volume de ventes est supérieur de 15% aux 12 mois précédents et de 15% au niveau de la période 1999-2007. Il convient cependant de modérer ces niveaux élevés de ventes de logements car parallèlement la population francilienne s'est accrue de 11% (de 1999 à 2016) et le parc de logements de 9,5% (de 1999 à 2013). Sur l'ensemble de la Région, le prix des maisons a progressé de 2,7% du 3^e trimestre 2016 au 3^e trimestre 2017.

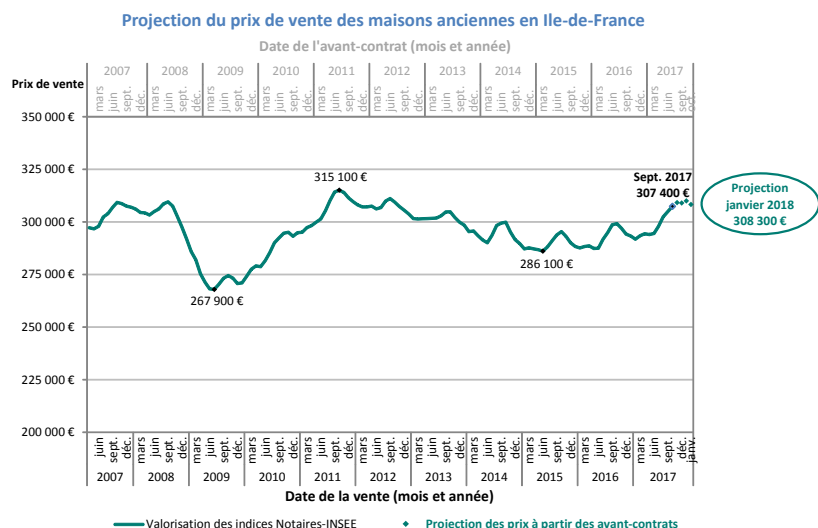


Volumes de ventes de maisons anciennes en Ile-de-France	T4 2016 - T3 2017
Nombre de ventes	57 400
Variation : T4 2015 - T3 2016 / T4 2016 - T3 2017	15%
Variation : T3 1999-2007 / T3 2017	15%

Prix des maisons anciennes en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T3 2017
Prix de vente	307 400 €
Variation en 1 an	2,7%
Variation brute en 3 mois	3,2%
Variation CVS en 3 mois	1,0%

Malgré une hausse annuelle de plus de 5%, le prix des maisons franciliennes attendu en janvier* 2018 resterait en deçà des records de 2011

Les indicateurs avancés sur les prix issus des avant-contrats ne prévoient pas l'érosion saisonnière habituelle sur les prix des maisons mais une stabilité dans les prochains mois (-0,3% d'octobre* 2017 à janvier* 2018).



Prix des maisons anciennes en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T3 2017	Projection janvier* 2018
Prix de vente	307 400 €	308 300 €
Variation en 1 an	2,7%	5,6%
Variation brute en 3 mois	3,2%	-0,3%
Variation CVS en 3 mois	1,0%	1,6%

* janvier correspond à la période allant de novembre à janvier



Paris

Les volumes de ventes



Les appartements à Paris :

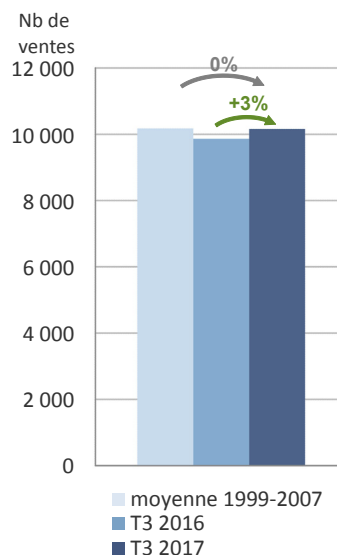
Appartements à Paris : marché stable en volume à un niveau élevé

Dans la Capitale, les ventes d'appartements ont progressé à un rythme modéré comparé au reste de la région : +3% en un an contre +15% sur l'ensemble de la Petite et de la Grande Couronne.

Avec 10 000 ventes enregistrées au 3^e trimestre 2017, le niveau d'activité est néanmoins élevé puisqu'il est comparable à celui de la "période haute" 1999-2007.

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

Nombre de ventes trimestrielles d'appartements anciens à Paris



Les prix



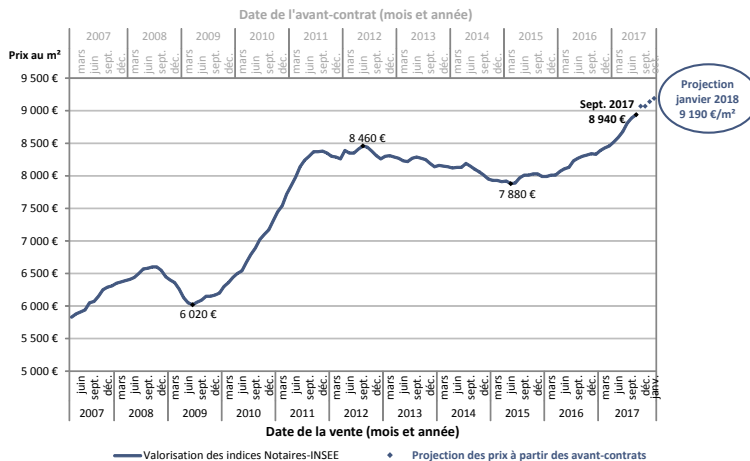
Les appartements à Paris :

La hausse du prix des appartements s'accélère à Paris : +7,8% en un an au 3^e trimestre 2017

La Capitale se démarque à nouveau des autres départements avec des prix en hausse de 7,8% en un an au 3^e trimestre 2017. Une forte demande combinée à un manque d'offres favorisent la hausse des prix.

D'après les indicateurs avancés issus des avant-contrats, le prix au m² des appartements dépassera les 9 000 € le m² avant la fin de l'année et pourrait frôler 9 200 € en janvier* 2018. La hausse des prix s'accélérerait alors pour approcher 10% en un an.

Projection du prix au m² des appartements anciens à Paris



Prix des appartements anciens à Paris (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T3 2017	Projection janvier* 2018
Prix au m ²	8 940 €	9 190 €
Variation en 1 an	7,8%	9,5%
Variation brute en 3 mois	3,0%	1,3%
Variation CVS en 3 mois	2,0%	2,2%

* janvier correspond à la période allant de nov. à janvier

Nouvel indicateur : prix au m² standardisés des appartements anciens par quartier

Au 3^e trimestre 2017, les prix oscillent entre 6 760 € le m² à La Chapelle (18^e arrondissement) et 14 650 € dans le quartier de Saint-Thomas-d'Aquin (7^e).

Comparé au 3^e trimestre 2016, peu de quartiers échappent à la hausse des prix et une majorité ont enregistré une hausse supérieure à 5% en un an.

Les quartiers les plus abordables

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
18	La Chapelle	6 760 €	12,0%	12,7%
19	Pont de Flandre	6 810 €	5,2%	9,2%
19	La Villette	6 970 €	2,8%	3,8%
18	La Goutte-d'Or	7 030 €	12,7%	18,4%
20	Saint-Fargeau	7 090 €	6,0%	4,4%

Les quartiers les plus chers

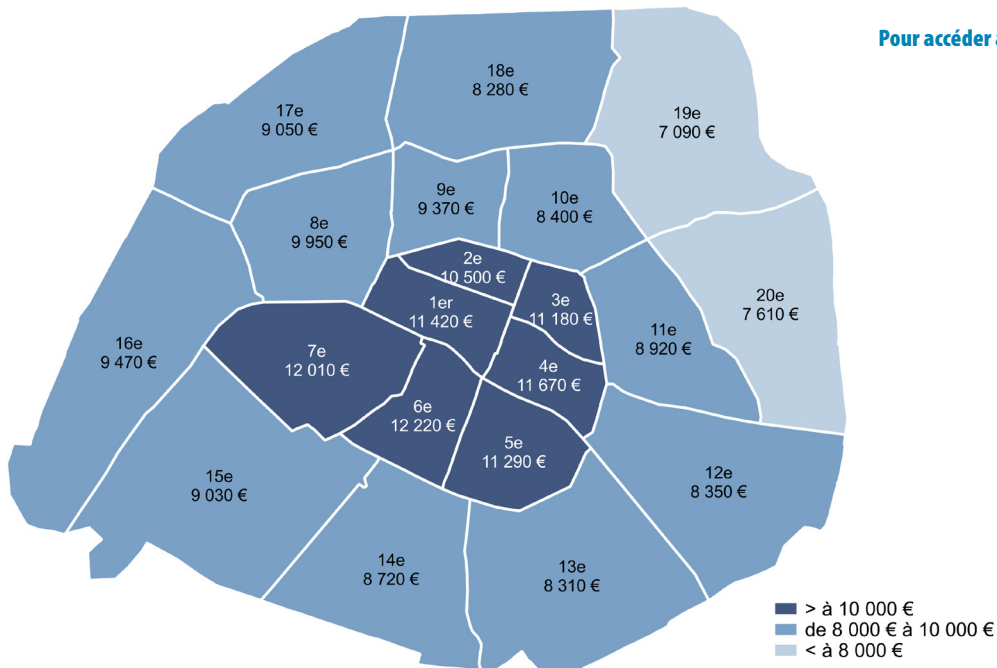
Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
7	Saint-Thomas-d'Aquin	14 650 €	8,6%	-0,4%
7	Les Invalides	14 360 €	28,1%	6,7%
6	Odéon	14 120 €	10,6%	7,9%
6	Monnaie	13 620 €	8,9%	6,4%
4	Notre-Dame	13 260 €	-8,4%	-11,5%

Téléchargez les prix des 80 quartiers

Nouvel indicateur : prix au m² standardisés des appartements anciens par arrondissement

Prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 3^e trimestre 2017

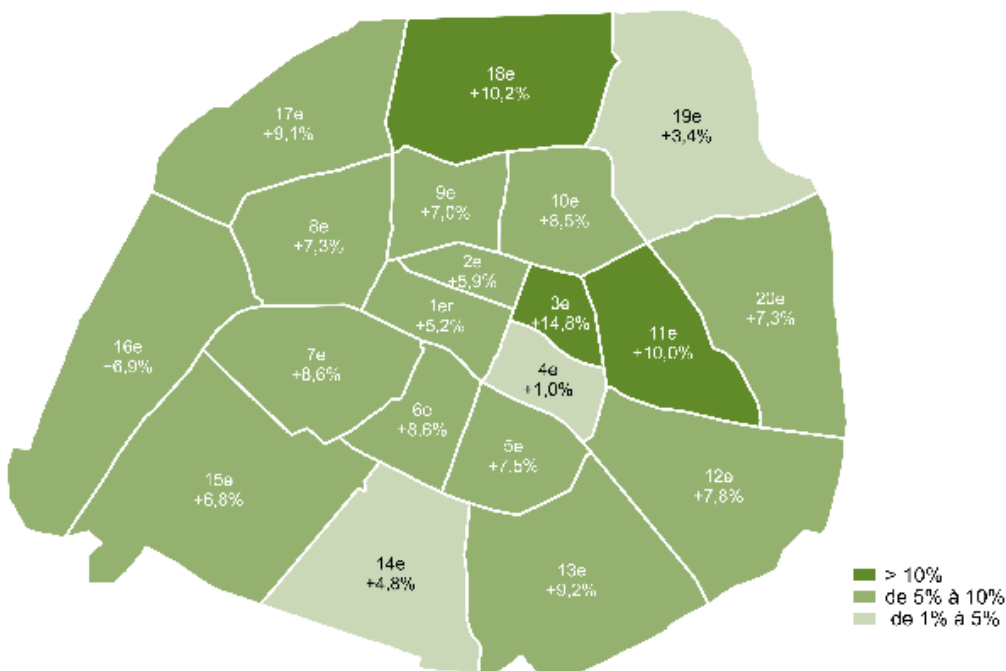
[Pour accéder à la carte des prix, cliquez ici](#)



D'après nos nouveaux prix standardisés, seuls les 19^e et 20^e arrondissements se situent à moins de 8 000 € le m² au 3^e trimestre 2017, tandis que les 6^e et 7^e, les plus onéreux, dépassent 12 000 € le m² (respectivement 12 220 € et 12 010 €).

17 arrondissements sur 20 affichent une hausse annuelle des prix supérieure à 5%

Evolution annuelle des prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 3^e trimestre 2017



La hausse des prix est généralisée à l'ensemble de la Capitale et dépasse 10% dans les 3^e, 11^e et 18^e arrondissements. Ce dernier reste parmi les plus abordables mais se rapproche des prix enregistrés dans les 12^e et 13^e arrondissements.



Petite Couronne

Les volumes de ventes

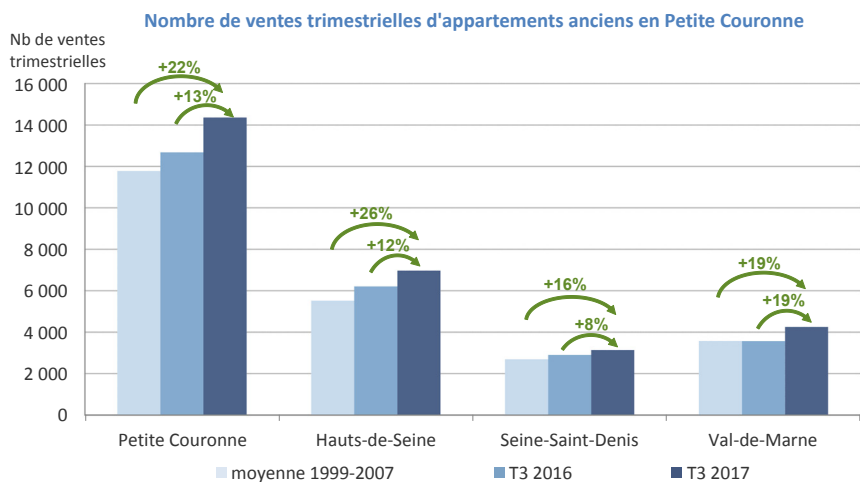


Les appartements en Petite Couronne :

Des volumes de ventes toujours en forte hausse dans les trois départements

Avec plus de 14 000 appartements vendus au 3^e trimestre 2017, l'activité en Petite Couronne atteint un record historique, sur la période étudiée 1991-2017.

Les volumes de ventes ont progressé de 13% en un an et de 22% comparé à la période 1999-2007.



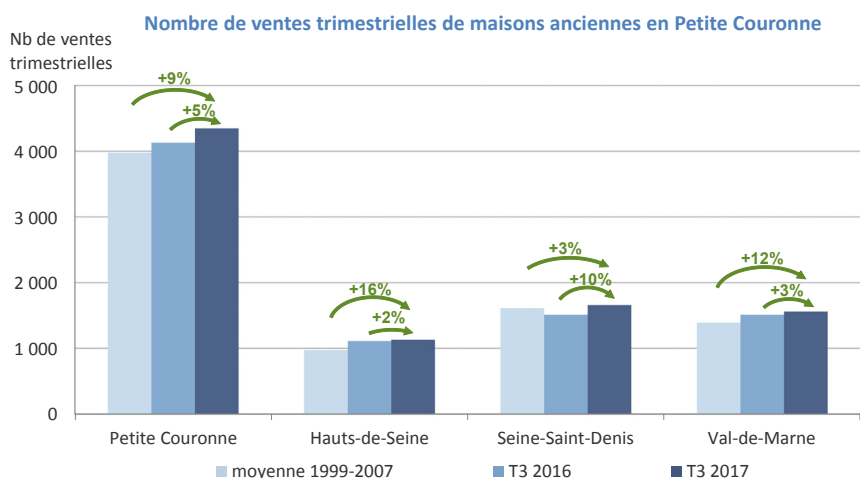
1999-2007 correspond à une période de haute activité (nombre élevé de ventes et prix en hausse)



Les maisons en Petite Couronne :

La progression annuelle des ventes est un peu moins soutenue pour les maisons (+5%) que pour les appartements (+13%)

Comparé aux autres marchés, les ventes de maisons en Petite Couronne ont peu progressé au 3^e trimestre 2017 : + 5% en un an et +9% par rapport à la période 1999-2007.



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

Les prix



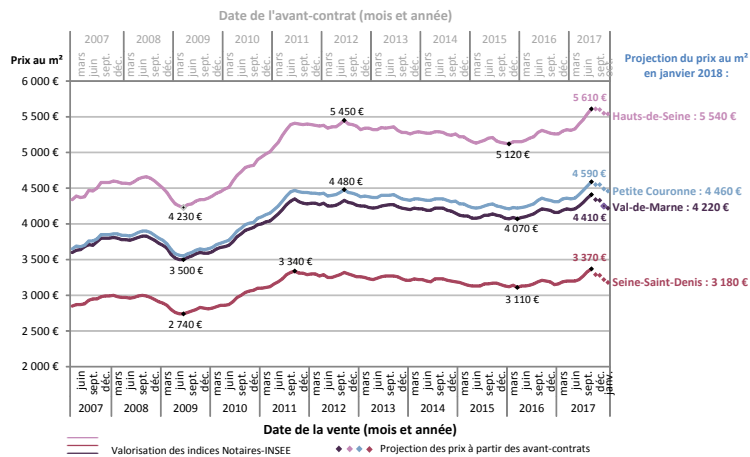
Les appartements en Petite Couronne :

Au 3^e trimestre 2017, les prix des appartements ont atteint de nouveaux records dans les 3 départements de Petite Couronne

Sur l'ensemble des trois départements, la hausse annuelle du prix des appartements s'est accélérée, passant de 3,5% au 2^e trimestre 2017 à 5,3% au 3^e trimestre 2017.

Cependant, contrairement à Paris, les prix devraient légèrement fléchir au cours des prochains mois (-2% d'octobre* 2017 à janvier* 2018), ce qui ramènerait la variation annuelle à +3,6% en janvier* 2018.

Projection du prix au m² des appartements anciens en Petite Couronne



Prix des appartements anciens au T3 2017 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m ²	4 590 €	5 610 €	3 370 €	4 410 €
Variation en 1 an	5,3%	5,6%	4,8%	4,8%
Variation brute en 3 mois	3,9%	3,8%	4,6%	3,8%
Variation CVS en 3 mois	2,4%	2,3%	2,7%	2,2%

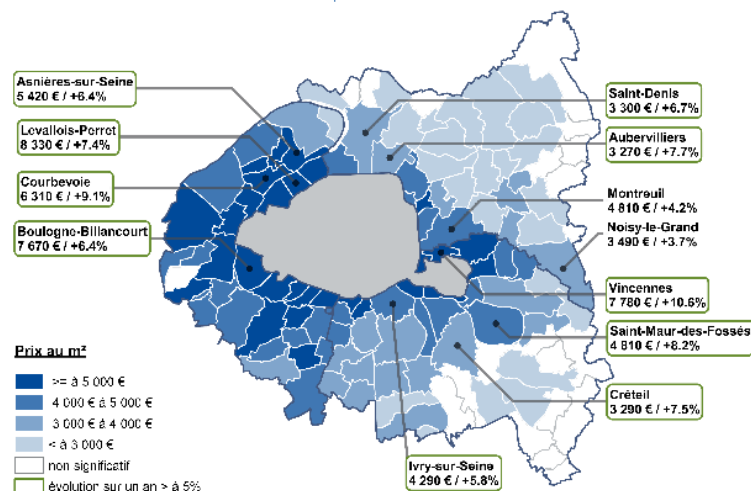
Projection des prix des appartements anciens en janvier* 2018	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m ²	4 460 €	5 540 €	3 180 €	4 220 €
Variation en 1 an	3,6%	5,3%	0,7%	1,4%
Variation brute en 3 mois	-2,0%	-1,2%	-3,3%	-2,8%
Variation CVS en 3 mois	-0,9%	-0,3%	-2,0%	-1,6%

* janvier correspond à la période allant de nov. à janvier et octobre va de août à octobre

Nouvel indicateur : prix au m² standardisés* des appartements anciens par commune au 3^e trimestre 2017

Comme à Paris, une majorité des secteurs présentés sur la carte affichent une hausse annuelle des prix supérieure à 5%.

Prix au m² standardisés des appartements anciens au 3^e trimestre 2017 et évolution annuelle par commune en Petite Couronne



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici



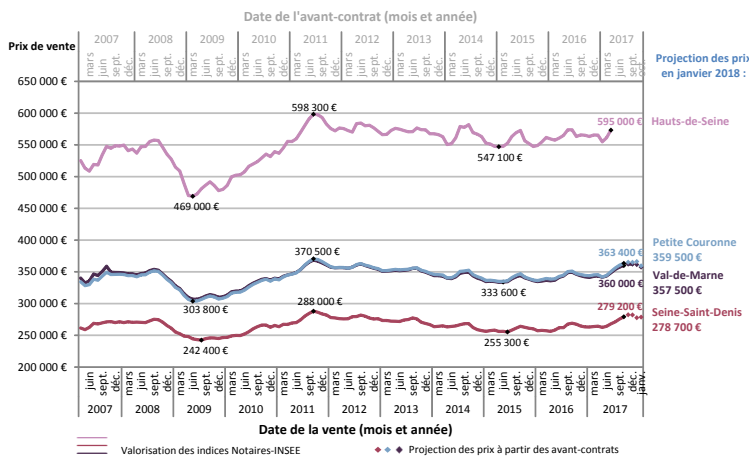
Les maisons en Petite Couronne :

De 3 à 4% de hausse en un an au 3^e trimestre 2017

En Petite Couronne, les tensions sur les prix sont plus modérées pour les maisons que pour les appartements. Le prix de vente des maisons a augmenté de 3,5% en un an sur l'ensemble de la des trois départements.

Malgré une légère érosion saisonnière des prix dans les prochains mois, la hausse annuelle du prix des maisons pourrait atteindre 4,6% en janvier* 2018.

Projection du prix de vente des maisons anciennes en Petite Couronne



Prix des maisons anciennes au T3 2017 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	363 400 €	595 000 €	279 200 €	360 000 €
Variation en 1 an	3,5%	3,7%	3,8%	3,0%
Variation brute en 3 mois	3,7%	3,8%	4,1%	3,3%
Variation CVS en 3 mois	1,3%	1,4%	1,7%	1,0%

Projection des prix des maisons anciennes en janvier* 2018	Petite Couronne	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	359 500 €	278 700 €	357 500 €
Variation en 1 an	4,6%	6,0%	4,7%
Variation brute en 3 mois	-1,6%	-1,3%	-1,3%
Variation CVS en 3 mois	0,3%	0,9%	0,7%

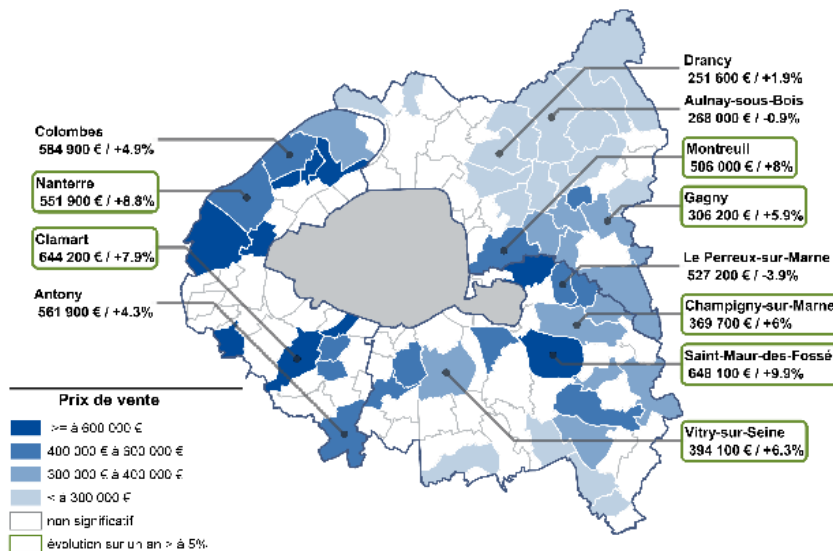
* janvier correspond à la période allant de nov. à janvier

Nouvel indicateur : prix de vente standardisés* des maisons anciennes par commune au 3^e trimestre 2017

Nos nouveaux prix standardisés lisent les effets de structure (surfaces, caractéristiques des biens vendus) et permettent ainsi une vision affinée du marché.

Comparé au 3^e trimestre 2016 et parmi les communes "étiquetées", peu échappent à la hausse des prix.

Prix de vente standardisés des maisons anciennes au 3^e trimestre 2017 et évolution annuelle par commune en Petite Couronne



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici



Grande Couronne

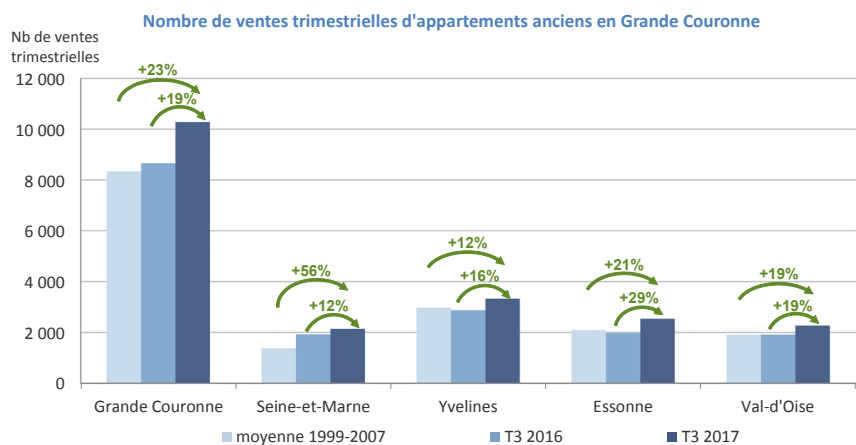
Les volumes de ventes



Les appartements en Grande Couronne :

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

Avec une progression du volume de ventes de 19% en un an et de 23% comparé à la période 1999-2007, le nombre d'appartements vendus au 3^e trimestre 2017 est un record historique (sur la période 1991-2017), et ce pour les quatre départements de Grande Couronne.

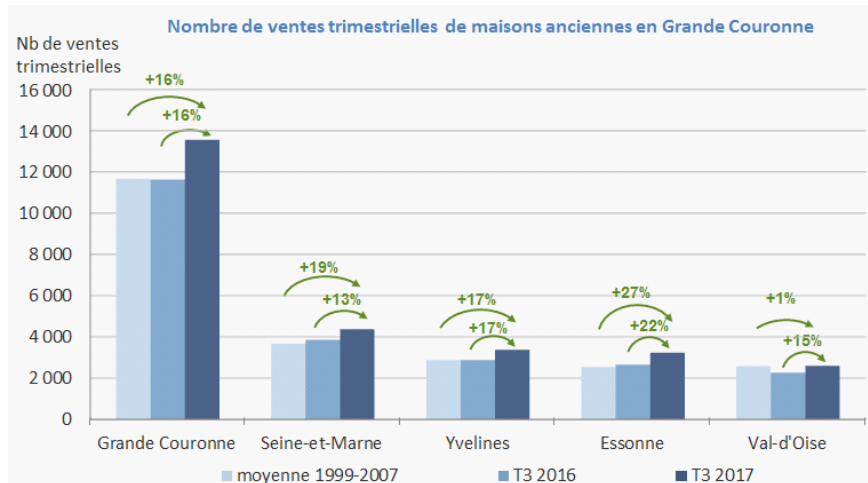


Les maisons en Grande Couronne :

Fortes progressions des volumes de ventes de maisons dans toute la Grande Couronne

Sur l'ensemble de la Grande Couronne, les ventes de maisons ont moins progressé que les ventes d'appartements : +16% par rapport au 3^e trimestre 2016 et à un 3^e trimestre moyen de la période 1999-2007.

Néanmoins, les transactions de maisons ont atteint un volume historique au 3^e trimestre 2017 sur l'ensemble de la Grande Couronne et de la période étudiée (1991-2017).



Les prix



Les appartements en Grande Couronne :

Les appartements de Grande Couronne affichent la hausse de prix la plus modérée : +2% en un an au 3° trimestre 2017

La hausse annuelle du prix des appartements décroît à mesure que l'on s'éloigne du cœur de l'agglomération : +7,8% à Paris, +5,3% en Petite Couronne et +2% en Grande Couronne. L'écart continue donc de se creuser entre le département le moins cher de la Région et le plus onéreux.

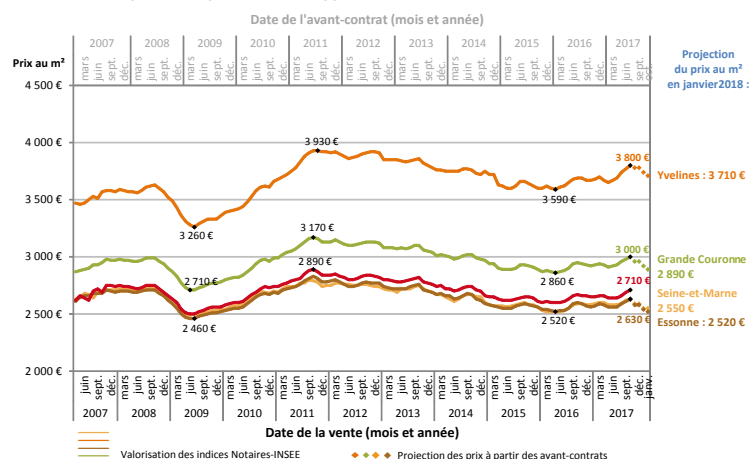
D'après nos indicateurs avancés issus des avant-contrats, les prix des appartements devraient légèrement fléchir dans les prochains mois (de l'ordre de -2% d'octobre 2017 à janvier* 2018 sur l'ensemble de la Grande Couronne).

* janvier correspond à la période allant de nov. à janvier

Nouvel indicateur : prix au m² standardisés* des appartements par commune au 3° trimestre 2017

Parmi les communes les plus significatives, une majorité ont enregistré une hausse des prix en un an. Les variations annuelles de prix sont plus hétérogènes qu'en Petite Couronne, certaines communes de Grande Couronne ayant vu leur prix baisser.

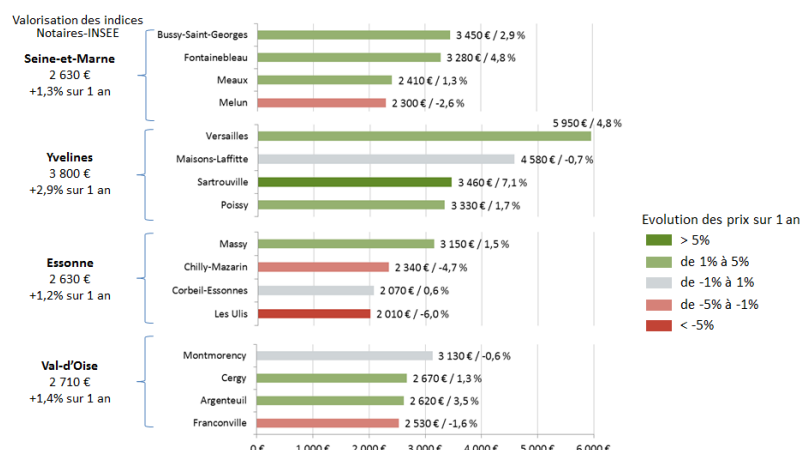
Projection du prix au m² des appartements anciens en Grande Couronne



Prix des appartements anciens au T3 2017 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix au m ²	3 000 €	2 630 €	3 800 €	2 630 €	2 710 €
Variation en 1 an	2,0%	1,3%	2,9%	1,2%	1,4%
Variation brute en 3 mois	2,5%	1,7%	2,8%	2,6%	2,4%
Variation CVS en 3 mois	0,7%	-0,1%	1,3%	0,5%	0,6%

Projection des prix des appartements anciens en janvier* 2018	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne
Prix au m ²	2 890 €	2 550 €	3 710 €	2 520 €
Variation en 1 an	-1,2%	-1,2%	0,7%	-1,9%
Variation brute en 3 mois	-2,3%	-1,5%	-2,0%	-2,4%
Variation CVS en 3 mois	-1,1%	-0,1%	-1,0%	-1,0%

Nouvel indicateur : prix au m² standardisés* par commune au 3° trimestre 2017



* Nouvelle méthodologie depuis le 3° trimestre 2017 : voir annexe méthodologique

Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici



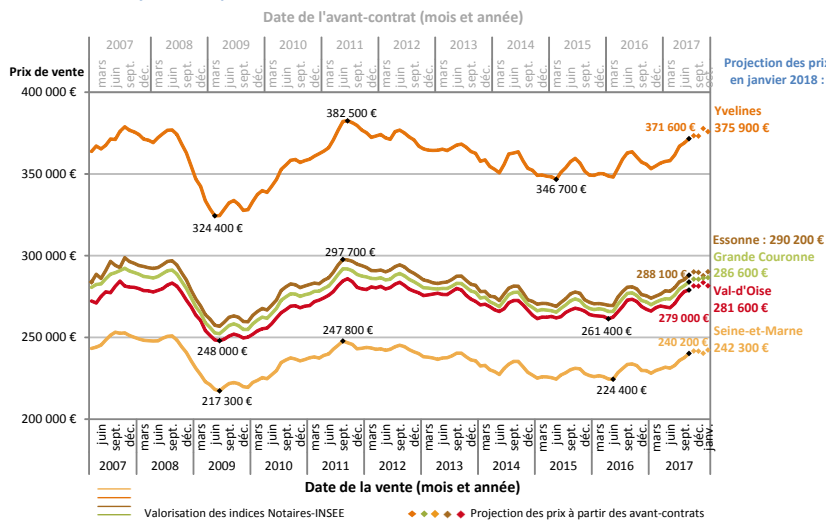
Les maisons en Grande Couronne :

3^e trimestre 2017 : poussée saisonnière du prix des maisons en Grande Couronne (près de 3% en trois mois)

En un an, le prix de vente des maisons a augmenté de 2,4% sur l'ensemble de la Grande Couronne, soit une évolution comparable au marché des appartements.

En revanche, contrairement aux appartements, les prix des maisons devraient se maintenir au cours des prochains mois et porter la variation annuelle à environ 6% en janvier* 2018. Les prix resteraient néanmoins en deçà des records de 2011.

Projection du prix de vente des maisons anciennes en Grande Couronne



Prix des maisons anciennes au T3 2017 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	283 900 €	240 200 €	371 600 €	288 100 €	279 000 €
Variation en 1 an	2,4%	2,7%	2,2%	2,5%	2,1%
Variation brute en 3 mois	2,9%	3,1%	2,8%	2,7%	3,1%
Variation CVS en 3 mois	0,8%	1,2%	0,5%	0,6%	0,9%

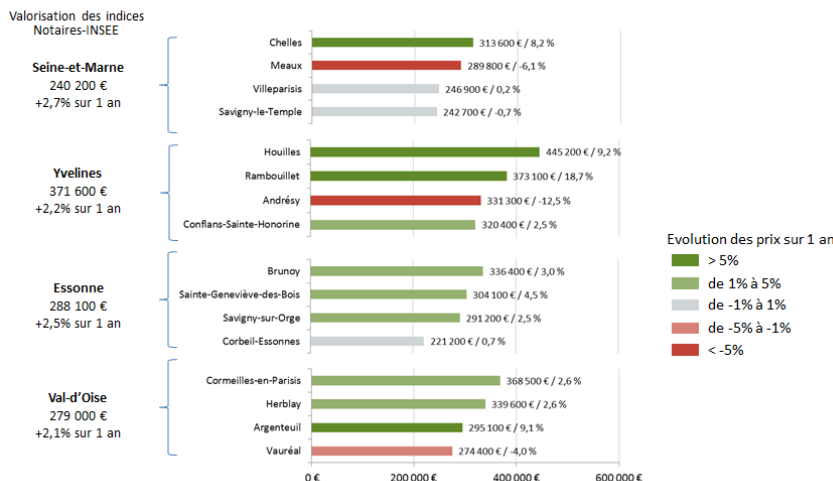
Projection des prix des maisons anciennes en janvier* 2018	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val d'Oise
Prix de vente	286 600 €	242 300 €	375 900 €	290 200 €	281 600 €
Variation en 1 an	6,1%	6,2%	6,4%	5,9%	5,8%
Variation brute en 3 mois	0,3%	0,3%	0,7%	0,0%	0,0%
Variation CVS en 3 mois	2,3%	2,2%	2,6%	2,0%	2,1%

* janvier correspond à la période allant de nov. à janvier

Nouvel indicateur : prix de vente standardisés* des maisons par commune au 3^e trimestre 2017

Parmi les communes représentées, certaines échappent à la hausse annuelle des prix, comme pour le marché de l'appartement.

Nouvel indicateur : prix de vente standardisés* des maisons par commune au T3 2017






* Nouvelle méthodologie depuis le 3^e trimestre 2017 : voir annexe méthodologique

Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici

Synthèse des volumes de ventes

Les volumes de ventes

Nombre de ventes au 3^e trimestre 2017 en Ile-de-France :

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France
 Logements	Anciens				
	Nombre de ventes au 3 ^e trimestre 2017	10 240	18 700	23 840	52 780
	Évolution sur 1 an (T3 2016 / T3 2017)	3%	11%	17%	12%
	Écart / moyenne des 10 dernières années*	20%	29%	36%	30%
	Écart / moyenne de la période haute**	0%	19%	19%	15%
 Appartements	Anciens				
	Nombre de ventes au 3 ^e trimestre 2017	10 160	14 360	10 280	34 800
	Évolution sur 1 an (T3 2016 / T3 2017)	3%	13%	19%	12%
	Écart / moyenne des 10 dernières années*	20%	31%	36%	29%
	Écart / moyenne de la période haute**	0%	22%	23%	15%
 Maisons	Anciens				
	Nombre de ventes au 3 ^e trimestre 2017	n.s.	4 350	13 560	17 980
	Évolution sur 1 an (T3 2016 / T3 2017)	n.s.	5%	16%	14%
	Écart / moyenne des 10 dernières années*	n.s.	23%	36%	32%
	Écart / moyenne de la période haute**	n.s.	9%	16%	14%

n.s. : non significatif

* Variation entre le nombre de ventes d'un 3^e trimestre moyen des 10 dernières années (2007-2016) et le nombre de ventes au 3^e trimestre 2017.

** Variation entre le nombre de ventes d'un 3^e trimestre moyen de la période 1999-2007 et le nombre de ventes au 3^e trimestre 2017.

La période dite "haute", qui s'étend de 1999 à 2007, est caractérisée par une stabilité des volumes de ventes à haut niveau et par de fortes augmentations de prix.

[Cliquez ici pour télécharger les volumes de ventes au 3^e trimestre 2017 dans l'ancien et le neuf](#)

Synthèse des prix / indices

Les prix



Les appartements à Paris et en Petite Couronne :

Paris	T3 2016	T4 2016	T1 2017	T2 2017	T3 2017
Indice brut	128,9	129,4	131,4	134,9	138,9
Prix au m ²	8 300 €	8 330 €	8 460 €	8 680 €	8 940 €
Variation annuelle	3,6%	4,3%	5,5%	6,8%	7,8%
Variation trimestrielle brute	2,0%	0,4%	1,5%	2,7%	3,0%
Variation trimestrielle CVS	1,1%	1,4%	1,6%	2,6%	2,0%

Petite Couronne	T3 2016	T4 2016	T1 2017	T2 2017	T3 2017
Indice brut	116,9	115,5	116,9	118,4	123,0
Prix au m ²	4 360 €	4 310 €	4 360 €	4 410 €	4 590 €
Variation annuelle	1,8%	2,1%	3,2%	3,5%	5,3%
Variation trimestrielle brute	2,2%	-1,2%	1,2%	1,3%	3,9%
Variation trimestrielle CVS	0,7%	0,1%	1,6%	1,0%	2,4%

Hauts-de-Seine	T3 2016	T4 2016	T1 2017	T2 2017	T3 2017
Indice brut	119,3	118,0	119,3	121,3	125,9
Prix au m ²	5 310 €	5 260 €	5 320 €	5 400 €	5 610 €
Variation annuelle	2,0%	2,5%	3,3%	3,9%	5,6%
Variation trimestrielle brute	2,1%	-1,1%	1,1%	1,6%	3,8%
Variation trimestrielle CVS	0,7%	0,2%	1,5%	1,4%	2,3%

Seine-Saint-Denis	T3 2016	T4 2016	T1 2017	T2 2017	T3 2017
Indice brut	112,2	110,2	111,8	112,4	117,6
Prix au m ²	3 210 €	3 150 €	3 200 €	3 220 €	3 370 €
Variation annuelle	1,2%	0,9%	2,7%	2,6%	4,8%
Variation trimestrielle brute	2,4%	-1,8%	1,4%	0,6%	4,6%
Variation trimestrielle CVS	0,6%	-0,5%	2,1%	0,4%	2,7%

Val-de-Marne	T3 2016	T4 2016	T1 2017	T2 2017	T3 2017
Indice brut	114,8	113,4	114,7	115,8	120,2
Prix au m ²	4 210 €	4 160 €	4 210 €	4 250 €	4 410 €
Variation annuelle	1,7%	1,9%	3,3%	3,1%	4,8%
Variation trimestrielle brute	2,2%	-1,2%	1,2%	0,9%	3,8%
Variation trimestrielle CVS	0,7%	0,2%	1,6%	0,6%	2,2%

Les prix



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

Grande Couronne	T3 2016	T4 2016	T1 2017	T2 2017	T3 2017
Indice brut	104,4	103,6	104,0	103,9	106,4
Prix au m ²	2 950 €	2 920 €	2 930 €	2 930 €	3 000 €
Variation annuelle	0,5%	1,3%	2,3%	1,8%	2,0%
Variation trimestrielle brute	2,3%	-0,8%	0,4%	-0,1%	2,5%
Variation trimestrielle CVS	0,6%	0,5%	0,9%	-0,2%	0,7%

Seine-et-Marne	T3 2016	T4 2016	T1 2017	T2 2017	T3 2017
Indice brut	100,9	100,2	101,1	100,5	102,2
Prix au m ²	2 590 €	2 580 €	2 600 €	2 580 €	2 630 €
Variation annuelle	-0,1%	0,7%	3,2%	2,3%	1,3%
Variation trimestrielle brute	2,7%	-0,7%	0,9%	-0,5%	1,7%
Variation trimestrielle CVS	0,9%	0,5%	1,7%	-0,9%	-0,1%

Yvelines	T3 2016	T4 2016	T1 2017	T2 2017	T3 2017
Indice brut	108,1	107,5	107,6	108,2	111,2
Prix au m ²	3 690 €	3 670 €	3 670 €	3 690 €	3 800 €
Variation annuelle	0,7%	2,1%	2,1%	2,0%	2,9%
Variation trimestrielle brute	2,0%	-0,6%	0,1%	0,5%	2,8%
Variation trimestrielle CVS	0,4%	0,7%	0,4%	0,5%	1,3%

Essonne	T3 2016	T4 2016	T1 2017	T2 2017	T3 2017
Indice brut	101,7	100,4	101,1	100,4	103,0
Prix au m ²	2 600 €	2 560 €	2 580 €	2 560 €	2 630 €
Variation annuelle	0,3%	0,2%	2,0%	1,2%	1,2%
Variation trimestrielle brute	2,6%	-1,3%	0,7%	-0,7%	2,6%
Variation trimestrielle CVS	0,5%	0,0%	1,4%	-0,7%	0,5%

Val-d'Oise	T3 2016	T4 2016	T1 2017	T2 2017	T3 2017
Indice brut	102,6	101,8	102,2	101,6	104,0
Prix au m ²	2 670 €	2 650 €	2 660 €	2 640 €	2 710 €
Variation annuelle	0,6%	1,4%	2,4%	1,4%	1,4%
Variation trimestrielle brute	2,4%	-0,7%	0,4%	-0,6%	2,4%
Variation trimestrielle CVS	0,5%	0,7%	0,9%	-0,7%	0,6%

Ile-de-France	T3 2016	T4 2016	T1 2017	T2 2017	T3 2017
Indice brut	119,4	118,9	120,4	122,4	126,3
Prix au m ²	5 430 €	5 400 €	5 470 €	5 560 €	5 740 €
Variation annuelle	2,3%	3,0%	4,1%	4,7%	5,8%
Variation trimestrielle brute	2,1%	-0,4%	1,2%	1,7%	3,2%
Variation trimestrielle CVS	0,9%	0,8%	1,5%	1,5%	1,9%

Les prix



Les maisons en Petite Couronne :

Petite Couronne	T3 2016	T4 2016	T1 2017	T2 2017	T3 2017
Indice brut	110,5	108,4	108,7	110,3	114,4
Prix de vente	351 100 €	344 400 €	345 500 €	350 400 €	363 400 €
Variation annuelle	1,1%	2,1%	1,7%	2,2%	3,5%
Variation trimestrielle brute	2,4%	-1,9%	0,3%	1,4%	3,7%
Variation trimestrielle CVS	0,0%	0,5%	0,6%	1,0%	1,3%

Hauts-de-Seine	T3 2016	T4 2016	T1 2017	T2 2017	T3 2017
Indice brut	114,2	112,5	112,6	114,1	118,5
Prix de vente	573 700 €	565 100 €	565 400 €	573 300 €	595 000 €
Variation annuelle	0,2%	3,2%	0,7%	2,2%	3,7%
Variation trimestrielle brute	2,3%	-1,5%	0,1%	1,4%	3,8%
Variation trimestrielle CVS	-0,1%	1,0%	-0,1%	1,3%	1,4%

Seine-Saint-Denis	T3 2016	T4 2016	T1 2017	T2 2017	T3 2017
Indice brut	107,7	105,4	105,9	107,3	111,8
Prix de vente	269 000 €	263 200 €	264 400 €	268 100 €	279 200 €
Variation annuelle	1,8%	1,1%	2,8%	2,3%	3,8%
Variation trimestrielle brute	2,6%	-2,1%	0,5%	1,4%	4,1%
Variation trimestrielle CVS	0,2%	0,2%	1,2%	0,7%	1,7%

Val-de-Marne	T3 2016	T4 2016	T1 2017	T2 2017	T3 2017
Indice brut	109,3	107,0	107,5	109,0	112,6
Prix de vente	349 400 €	342 100 €	343 600 €	348 500 €	360 000 €
Variation annuelle	1,5%	1,8%	2,0%	2,1%	3,0%
Variation trimestrielle brute	2,4%	-2,1%	0,5%	1,4%	3,3%
Variation trimestrielle CVS	0,1%	0,3%	0,9%	0,9%	1,0%

Les prix



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

Grande Couronne	T3 2016	T4 2016	T1 2017	T2 2017	T3 2017
Indice brut	105,7	103,6	104,0	105,2	108,2
Prix de vente	277 300 €	271 700 €	272 800 €	275 900 €	283 900 €
Variation annuelle	1,3%	1,5%	2,1%	2,1%	2,4%
Variation trimestrielle brute	2,6%	-2,0%	0,4%	1,1%	2,9%
Variation trimestrielle CVS	0,5%	0,2%	1,0%	0,4%	0,8%

Seine-et-Marne	T3 2016	T4 2016	T1 2017	T2 2017	T3 2017
Indice brut	103,7	101,9	102,3	103,3	106,6
Prix de vente	233 800 €	229 700 €	230 700 €	232 900 €	240 200 €
Variation annuelle	1,2%	1,3%	2,1%	2,0%	2,7%
Variation trimestrielle brute	2,4%	-1,8%	0,4%	1,0%	3,1%
Variation trimestrielle CVS	0,5%	0,4%	1,0%	0,2%	1,2%

Yvelines	T3 2016	T4 2016	T1 2017	T2 2017	T3 2017
Indice brut	107,0	104,7	105,0	106,4	109,3
Prix de vente	363 600 €	355 900 €	356 700 €	361 600 €	371 600 €
Variation annuelle	1,2%	1,9%	1,9%	2,3%	2,2%
Variation trimestrielle brute	2,9%	-2,1%	0,2%	1,4%	2,8%
Variation trimestrielle CVS	0,6%	0,3%	0,8%	0,6%	0,5%

Essonne	T3 2016	T4 2016	T1 2017	T2 2017	T3 2017
Indice brut	105,0	102,9	103,3	104,8	107,6
Prix de vente	281 000 €	275 500 €	276 400 €	280 500 €	288 100 €
Variation annuelle	1,2%	1,5%	2,3%	2,1%	2,5%
Variation trimestrielle brute	2,3%	-2,0%	0,3%	1,5%	2,7%
Variation trimestrielle CVS	0,2%	0,3%	1,0%	0,6%	0,6%

Val-d'Oise	T3 2016	T4 2016	T1 2017	T2 2017	T3 2017
Indice brut	107,1	104,7	105,4	106,0	109,3
Prix de vente	273 300 €	267 200 €	269 200 €	270 700 €	279 000 €
Variation annuelle	2,0%	1,2%	2,4%	1,9%	2,1%
Variation trimestrielle brute	2,9%	-2,2%	0,7%	0,6%	3,1%
Variation trimestrielle CVS	0,7%	-0,1%	1,2%	0,1%	0,9%

Ile-de-France	T3 2016	T4 2016	T1 2017	T2 2017	T3 2017
Indice brut	107,2	105,1	105,5	106,8	110,1
Prix de vente	299 200 €	293 300 €	294 400 €	297 900 €	307 400 €
Variation annuelle	1,3%	1,7%	2,0%	2,1%	2,7%
Variation trimestrielle brute	2,6%	-2,0%	0,4%	1,2%	3,2%
Variation trimestrielle CVS	0,4%	0,3%	0,8%	0,6%	1,0%

Note 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 plus de 4 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 2016 : 96%).

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 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 désormais 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 ce prix 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.

7 indicateurs sont désormais diffusés :
 - prix au m² 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.

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.

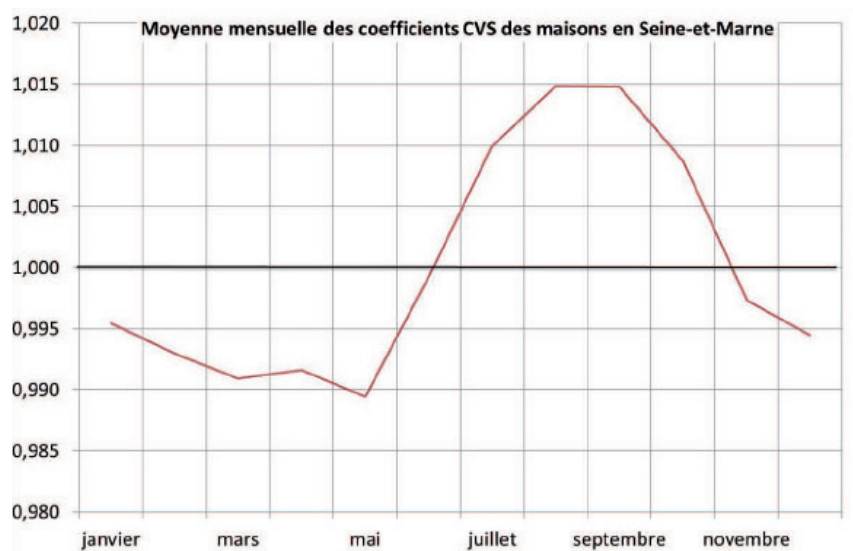
Correction des variations saisonnières (CVS)

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. A l'inverse, les coefficients sont supérieurs à 1 de juin à octobre, période où les prix sont plus soutenus par le marché. En été, l'indice CVS est donc inférieur à l'indice brut. On note également que si la saisonnalité est bien présente, elle n'est pas très importante en valeur, les écarts dépassant rarement 1 %.

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



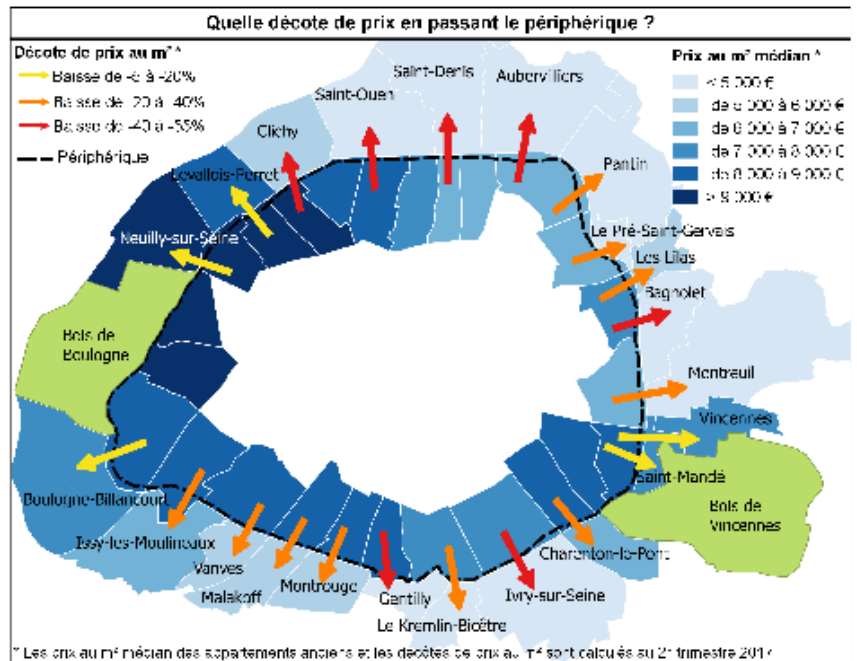
Focus : Franchir le périphérique de Paris permet-il vraiment d'acheter moins cher ?

Les prix parisiens, toujours en hausse alors que des niveaux de prix records ont déjà été atteints dans la moitié des quartiers, découragent de nombreux acquéreurs qui sont tentés de franchir le périphérique pour retrouver des prix de logements plus abordables. Mais cette stratégie est-elle toujours payante ?

Forte décote des prix au-delà du périphérique ? C'est vrai, principalement au nord et au sud de la Capitale

Les prix des appartements anciens chutent de plus de 40% lorsque l'on passe des quartiers de Paris jouxtant le périphérique, des Batignolles dans le 17^e au quartier Pont de Flandre dans le 19^e, aux communes de Clichy, Saint-Ouen, Saint-Denis et Aubervilliers. C'est au nord-est que l'écart de prix est le plus élevé : les prix baissent de plus de 50% entre Aubervilliers (3 105 €/m² au 2^e trimestre 2017) et les quartiers parisiens Pont de Flandre (6 580 €/m²) et La Chapelle (6 350 €/m²).

Au sud de Paris, on observe un phénomène identique. Les prix des quartiers Parc Montsouris, Maisons-Blanche et Gare des 13^e et 14^e arrondissements ne se diffusent pas aux communes limitrophes de Gentilly et Ivry-sur-Seine. Les prix y sont plus de 40% en-deçà.



A l'inverse, à l'ouest, les prix de Paris et des communes limitrophes sont très proches

A Neuilly-sur-Seine (9 280 €/m² au 2^e trimestre 2017), parfois considéré comme le 21^e arrondissement de Paris, et où le revenu par ménage est le plus élevé d'Ile-de-France, les prix ne sont inférieurs que de 5% aux prix du quartier des Ternes du 17^e arrondissement de Paris (9 760 €/m²).

Dans la commune voisine de Levallois-Perret, les prix sont également proches des prix parisiens. Ils sont 11% en-deçà de ceux enregistrés dans le quartier pourtant prestigieux de La Plaine Monceau (17^e). Enfin, de l'autre côté du Bois de Boulogne, les prix enregistrés à Boulogne-Billancourt sont inférieurs de 14% à ceux du quartier Auteuil (16^e).

A l'est, les prix se diffusent inégalement des quartiers périphériques de Paris aux communes voisines

Autour du Bois de Vincennes, passer le périphérique a peu d'impact sur les prix. Au sud-est de Paris, les prix de Vincennes (7 520 €/m²) ou Saint-Mandé (7 360 €/m²) sont proches voire parfois supérieurs aux valeurs des quartiers parisiens limitrophes (6 820 € dans le quartier Charonne et 8 190 € à Bel-Air).

Au nord du Bois de Vincennes, à l'inverse, le périphérique endigue à certains endroits les prix parisiens. Les prix chutent en effet de plus de 30% lorsque l'on passe des quartiers périphériques parisiens aux communes de Pantin, Bagnolet ou Montreuil.

Les écarts de prix entre les quartiers périphériques de Paris et la banlieue proche se creusent

En 10 ans, du 2^e trimestre 2007 au 2^e trimestre 2017, le prix au m² des appartements a augmenté de 46% à Paris et de 44% pour l'ensemble des quartiers limitrophes. Dans le même temps, les prix dans les communes jouxtant le périphérique parisien ont augmenté de 32%. Les prix ont donc davantage augmenté dans les quartiers parisiens ce qui a accentué les écarts de prix avec les communes de proche banlieue. L'écart s'est particulièrement creusé entre les communes situées au nord-est de Paris et les quartiers parisiens voisins. A Aubervilliers, par exemple, les prix ont augmenté de 15% en 10 ans alors qu'ils ont progressé de 50% dans le quartier Pont de Flandre. L'écart de prix entre les deux s'est donc amplifié, passant de 38% en 2007 à 53% en 2017.

Quelques communes à l'est comme à l'ouest échappent à cette tendance. A Levallois-Perret, Boulogne-Billancourt et Montreuil, les écarts de prix avec les quartiers parisiens voisins se sont réduits en 10 ans. A Levallois-Perret, les prix ont progressé de 50% en 10 ans. L'écart de prix avec le quartier de La Plaine Monceau s'est ainsi amoindri, passant de 18% en 2007 à 11% en 2017.

Focus - Ventes en viager en Ile-de-France : un micro-marché essentiellement parisien

Lors d'une vente en viager, l'acquéreur paye au vendeur une somme représentant une partie de la valeur du bien, appelée bouquet, et s'engage à lui verser une rente jusqu'à la fin de sa vie. Le montant de la rente est calculé en fonction de la valeur vénale du bien immobilier, du montant du bouquet (en moyenne 32% de la valeur du bien pour les ventes conclues en 2016 en Ile-de-France), du statut d'occupation du bien (libre ou occupé, avec un droit d'usage et d'habitation dans ce dernier cas), de l'âge du ou des vendeurs et de leur espérance de vie théorique.

1 400 € de revenu complémentaire par mois lorsque l'on vend son appartement en viager en Ile-de-France

La vente en viager séduit des retraités qui vendent pour obtenir un complément de retraite et ne veulent pas, ou ne peuvent pas, léguer leur bien immobilier. Ce mode de vente reste cependant peu répandu (entre 300 et 700 ventes par an en Ile-de-France d'après les données des notaires franciliens), sans doute parce qu'il apparaît comme complexe dans ses modes de calculs et incertain.

En Ile-de-France, dans 86% des cas, le vendeur continue d'occuper son logement (viager occupé), 14% seulement des biens vendus en viager étant libres d'occupation. Les trois quart des logements vendus en viager sont des appartements, souvent des 2 pièces fréquemment localisés dans la Capitale. Les vendeurs, âgés de 79 ans en moyenne, sont souvent seuls avec une surreprésentation féminine parallèle à celle que l'on observe dans la population dans son ensemble.

La rente viagère permet d'obtenir, en moyenne sur l'ensemble de la région en 2016, un revenu complémentaire mensuel de 1 400 € pour les appartements et de 1 040 € pour les maisons.

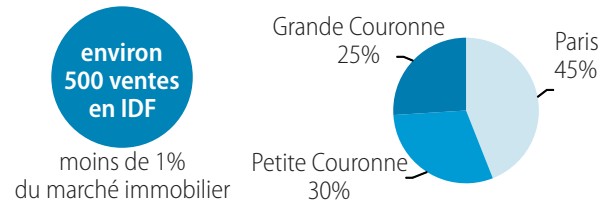
Acheter en viager : un investissement aléatoire

Il est souvent assez difficile de trouver un acquéreur en viager. Ce dernier doit disposer d'un capital à investir et être capable d'assumer une rente à un horizon inconnu, et sans connaître la date à laquelle il pourra prendre possession du logement. En effet, la vente avantagera soit le vendeur, s'il bénéficie d'une durée de vie supérieure à la moyenne, soit l'acheteur, si le vendeur décède prématurément. La mutualisation du risque dans le cadre de fonds d'investissement, qui s'est récemment développée, apparaît comme un moyen de faciliter ces transactions.

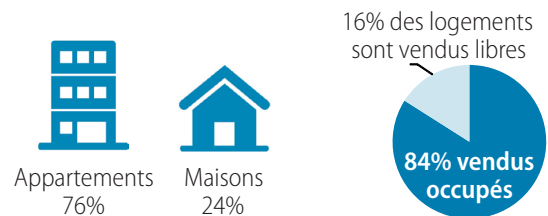
Les ventes en viager en Ile-de-France en 2016

d'après les données des Notaires de Paris - Ile-de-France (source : Base d'Informations Economiques Notariales)

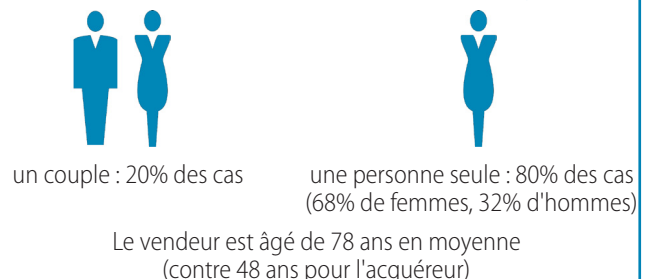
Un micro-marché plutôt parisien



Le bien le plus vendu en viager en Ile-de-France : un appartement de 2 pièces occupé par le vendeur



Qui sont les vendeurs de biens en viager ?



Bouquet moyen et rente viagère mensuelle

