

Le marché immobilier résidentiel ancien

dans le Grand Paris

Dossier de presse
27 février 2020



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

27 février 2020

CONJONCTURE IMMOBILIERE FRANCILIENNE 2019

Un nouveau record pour les volumes de ventes cette année et des évolutions de prix de l'ordre de 5% .

L'activité s'est encore très bien tenue au 4^e trimestre et l'année 2019 s'achève sur un nouveau record historique de ventes, avec près de 176 600 logements vendus dans l'ancien. La Grande Couronne enregistre toujours les meilleures performances, grâce à son offre abondante et à des prix qui ont moins progressé qu'ailleurs.

Au 4^e trimestre, les prix ont augmenté de 4,7% en un an, principalement pour les appartements et dans le cœur de l'agglomération. Cependant, et d'après les avant-contrats des Notaires du Grand Paris, la hausse des prix se diffuserait désormais à la Grande Couronne. Cela constitue naturellement un facteur de fragilisation de la demande. Cependant, de nombreux facteurs restent encore bien orientés et laissent prévoir un nombre de ventes encore soutenu dans les prochains mois, malgré les efforts de plus en plus importants à consentir pour devenir propriétaire en Ile-de-France.

Volumes de ventes en 2019

Logements anciens



Ile-de-France

+4% en un an
176 580 ventes

Appartements anciens



Ile-de-France

+3% en un an
121 100 ventes

Maisons anciennes



Ile-de-France

+5% en un an
55 480 ventes

Trois ans de très haut niveau d'activité en Ile-de-France

Le 4^e trimestre s'inscrit dans la continuité des trimestres précédents, avec une demande forte et des acquéreurs qui profitent de taux d'intérêt toujours plus bas. Les ventes ont évolué de 2% par rapport au 4^e trimestre 2018, avec des progressions comparables pour les appartements et les maisons.

Depuis 3 ans, l'activité se maintient à un niveau exceptionnel. Sur l'ensemble de l'année 2019, le nombre de ventes de logements anciens approche 176 600 unités, encore un peu au-dessus des volumes de 2017 (175 400 unités) et de 2018 (170 000). Par rapport aux 10 dernières années (où 147 000 logements anciens ont été vendus en moyenne), l'activité s'est enrichie de 29 500 ventes et de 20% en 2019.

La Grande Couronne reste le marché moteur de la Région Ile-de-France

Paris reste un marché sous contrainte où le manque d'offre et le niveau des prix ne permettent pas de retrouver la fluidité des autres marchés franciliens.

Environ 35 200 appartements anciens ont été vendus en 2019 dans la Capitale, soit 3% de moins qu'en 2018 et 9% de moins qu'en 2017. Par rapport à la moyenne annuelle de ces 10 dernières années, le nombre de ventes progresse encore de 9%, mais ce rythme est beaucoup plus faible que pour l'ensemble des appartements en Ile-de-France (+19%).

En Petite Couronne, les volumes de ventes d'appartements et de maisons n'ont pas beaucoup évolué l'an passé par rapport à 2018. En revanche, et dans le même temps, la progression des ventes s'accroît en Grande Couronne pour les maisons (+6%) et plus encore pour les appartements (+13% en un an).

Tous les départements de Grande Couronne enregistrent des records historiques d'activité pour les ventes d'appartements comme de maisons. **En 2019, les**

¹ D'après la Banque de France, les taux des crédits à l'habitat sont passés de 1,27% en septembre 2019 à 1,17% en décembre 2019 (source Stat Info, Décembre 2019, Les crédits aux particuliers).

Informations presse

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

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

Prix au m² 4^e trimestre 2019

Indices Notaires-INSEE

Appartements
anciens

Ile-de-France



6310 / m²
+5,6% en un an

Paris



10 210 € / m²
+6,6% en un an

Prix de vente 4^e trimestre 2019

Indices Notaires-INSEE

Maisons
anciennes

Ile-de-France



312 900 €
+0,4% en un an

ventes en Grande Couronne se sont accrues de 34% pour les appartements et de 22% pour les maisons, par rapport à la moyenne annuelle de ces 10 dernières années. Le développement de l'offre de logements dans ce secteur impulse cette dynamique.

Au 4^e trimestre, les hausses de prix deviennent un peu plus rapides pour les appartements

Tous logements confondus, et d'après les indices Notaires-INSEE, la hausse annuelle des prix a été de 3,9% en Ile-de-France au 4^e trimestre 2019. Elle a été beaucoup plus forte pour les appartements (+5,6% en un an) que pour les maisons dont les prix sont stables (+0,4%).

Les évolutions de prix des appartements restent tirées par la Capitale (+6,6%) et la Petite Couronne (+5,3%). Cependant, un mouvement haussier s'amorce en Grande Couronne pour les appartements (+3,2% en un an au 4^e trimestre 2019).

Davantage de tensions sur les prix dans les prochains mois, partout en Ile-de-France

D'après nos indicateurs avancés sur les avant-contrats, la hausse des prix deviendrait plus forte en Ile-de-France d'ici avrilⁱⁱ 2020. Elle n'épargnerait plus la Grande Couronne dont les évolutions de prix étaient restées beaucoup plus contenues jusqu'à présent.

A Paris, le prix au m² passerait de 10 210 € le m² à la fin du 4^e trimestre à plus de 10 500 € le m² en avril* 2020, soit une hausse annuelle de 8,2%.

En Petite Couronne, on attend en avril* 2020 des hausses annuelles de prix de 6% dans les Hauts-de-Seine, de 7% en Seine-Saint-Denis et de 5,6% dans le Val-de-Marne pour les appartements. Les maisons verraient leur prix augmenter de 4% en Petite Couronne en un an.

L'augmentation annuelle des prix au m² des appartements en Grande Couronne atteindrait 5% en avril 2020, toujours d'après nos indicateurs avancés sur les avant-contrats. Cependant, cette hausse doit être remise en perspective en rappelant que le point haut atteint en termes de prix au m² au 3^e trimestre 2011 n'est pas encore retrouvé sur l'ensemble de la Grande Couronne.

Enfin, l'accélération de la hausse des prix se diffuserait également aux maisons en Grande Couronne. La baisse des prix des maisons, habituellement constatée en fin d'année, ne s'est pas produite laissant place à une augmentation annuelle des prix de 4,5% en avril 2019. Comme pour les appartements, le niveau des prix atteint par les maisons en Grande Couronne en avril 2020 resterait inférieur au pic du 3^e trimestre 2011.

Des fragilités mais encore de nombreux éléments favorables

Le marché et les ménages restent très dépendants des conditions financières d'acquisition (niveau des taux, durée d'endettement et accès aux crédits). Le contexte financier reste globalement favorable et les perspectives bien orientées, malgré quelques alertes récentesⁱⁱⁱ. Cependant, et compte tenu de la hausse des prix attendue dans les prochains mois et du niveau très élevé des prix dans certains secteurs, des ménages pourraient voir leur solvabilité s'éroder, notamment à Paris.

Pour autant, les ménages restent désireux d'accéder à la propriété, particulièrement en Ile-de-France où le taux de propriétaires reste inférieur de près de 10 points à la moyenne nationale^{iv}. Les effets de valeur-refuge (constitution d'un patrimoine, préparation à la retraite...), le manque de logements locatifs, les évolutions socio-démographiques, les risques relatifs aux placements alternatifs incitent toujours les ménages à l'acquisition. La confiance, les améliorations du marché du travail et des revenus mieux orientés peuvent également soutenir la demande et sécuriser les acquéreurs.

Les Notaires du Grand Paris décrivent d'ailleurs un marché d'utilisateurs, sans spéculation. On peut donc prévoir que l'activité restera soutenue dans les prochains mois, dans la continuité de ce qui s'observe déjà.

Cependant, accroître et améliorer le parc de logements, particulièrement au sein des secteurs divers de la Région et à l'heure de la concrétisation des projets du Grand Paris, doivent rester une priorité, compte tenu des difficultés rencontrées par les ménages pour se loger et de la nécessité pour la Région de conserver, voire d'accroître son attractivité.

ⁱⁱ avril 2020 regroupe la période allant de février à avril

ⁱⁱⁱ Le Haut Conseil de la stabilité financière a émis un certain nombre de réserves et un appel à la vigilance dans son étude sur « Le diagnostic des risques dans le secteur de l'immobilier résidentiel » en indiquant que « les pratiques d'octroi s'assouplissent de manière progressive mais continue, avec notamment une augmentation des pratiques a priori les plus risquées (allongement des maturités et augmentation des taux d'effort individuels, hausse de la part des taux d'effort supérieurs à 35% et hausse de la part des taux d'effort inférieur à 5%) »

^{iv} Source INSEE : 57,7% en France en 2017 (estimations) et 47,7% en Ile-de-France en 2014

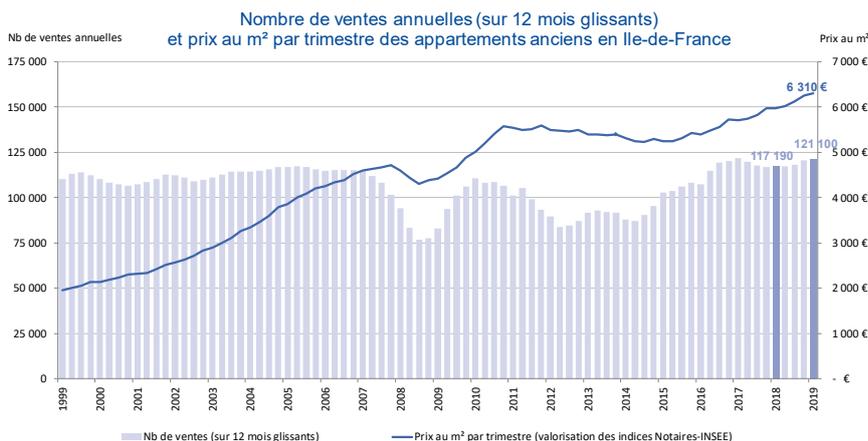


Les appartements en Ile-de-France :

La hausse annuelle des prix dépasse 5% dans un volume d'activité toujours très élevé

Avec plus de 121 000 transactions en un an, les volumes de ventes d'appartements restent très élevés en Ile-de-France. Cela s'explique par une activité particulièrement soutenue depuis un an, mais surtout par des records de ventes pour un 4^e trimestre, et ce dans l'ensemble des départements hors Paris.

Côté prix, la hausse se prolonge pour atteindre 5,6% en un an à 6 310 €/m². Elle reste cependant plus forte à Paris (+6,6%) et en Petite Couronne (+4,5%) même si l'évolution en Grande Couronne atteint désormais 3,2%.



Volumes de ventes d'appartements anciens en Ile-de-France	Année 2019
Nombre de ventes	121 100
Variation : Année 2018 / Année 2019	3%
Variation par rapport à 2009-2018	19%

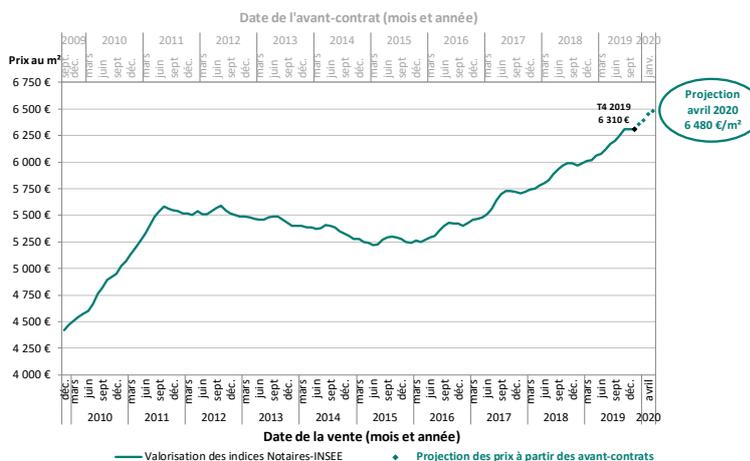
Prix des appartements anciens en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T4 2019
Prix au m²	6 310 €
Variation en 1 an	5,6%
Variation brute en 3 mois	0,9%
Variation CVS en 3 mois	2,0%

Une accélération de la hausse des prix des appartements est attendue d'ici avril 2020

Portée par un dynamisme accru de ses différents marchés, l'augmentation annuelle du prix des appartements devrait s'intensifier au cours des quatre prochains mois (7,0% prévu en avril 2020) et atteindre 6 480 €/m².

Dans le détail, l'évolution annuelle serait de +8,2% à Paris, +6,0% en Petite Couronne et +5,3% en Grande Couronne (+2,7%).

Projection du prix au m² des appartements anciens en Ile-de-France



Prix des appartements anciens en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T4 2019	Projection avril 2020
Prix au m²	6 310 €	6 480 €
Variation en 1 an	5,6%	7,0%
Variation brute en 3 mois	0,9%	1,9%
Variation CVS en 3 mois	2,0%	2,1%

Avril correspond à la période allant de février à avril



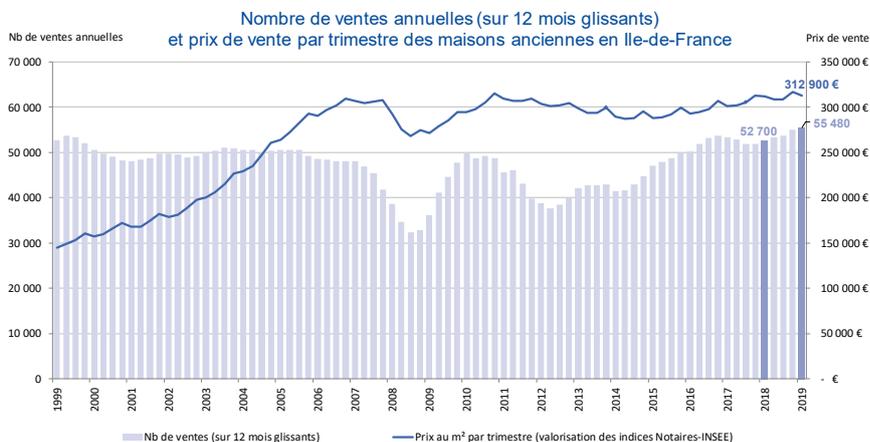
Les maisons en Ile-de-France :

Un volume de ventes record alors que les prix sont stables en 2019

Avec près de 55 500 ventes de maisons en 2019, un nouveau record de transactions a été atteint dans la région en un an.

Cela représente 5% de ventes de plus qu'en 2018, année déjà très dynamique et 21% de plus que la moyenne des 10 dernières années.

Du point de vue des prix, c'est une grande stabilité qui prédomine avec une hausse annuelle limitée à 0,4% au 4^e trimestre 2019, en-deçà de l'inflation. Le prix de vente d'une maison en Ile-de-France est désormais de 312 900 €.

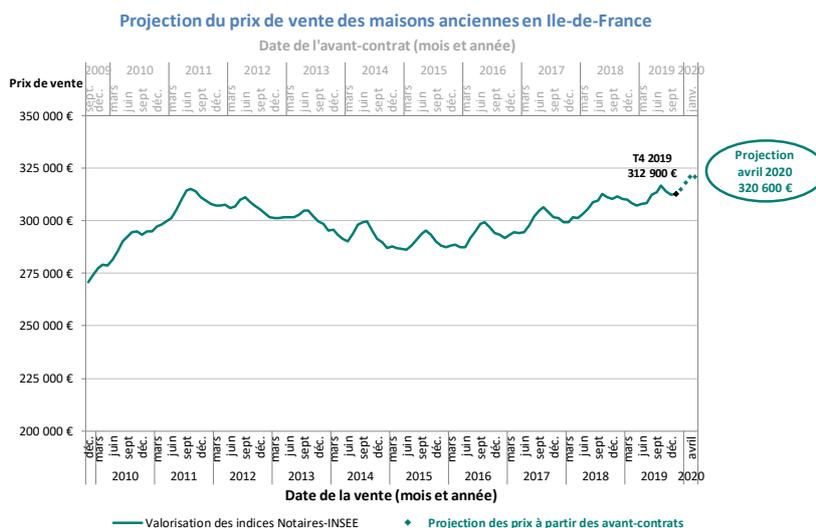


Volumes de ventes de maisons anciennes en Ile-de-France	Année 2019
Nombre de ventes	55 480
Variation : Année 2018 / Année 2019	5%
Variation par rapport à 1999-2007	21%

Prix des maisons anciennes en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T4 2019
Prix de vente	312 900 €
Variation en 1 an	0,4%
Variation brute en 3 mois	-1,2%
Variation CVS en 3 mois	0,5%

Vers un alignement des évolutions de prix des maisons sur celui des appartements ?

Les indicateurs avancés sur les avant-contrats des notaires du Grand Paris montrent que le prix de vente d'une maison en Ile-de-France s'établirait à 320 600 € en avril 2020, soit une hausse annuelle de 4,3%. Cette poussée s'explique par une augmentation des prix en début d'année 2020 alors que, traditionnellement, les prix évoluent peu à cette période. Le mouvement de hausse des prix constaté pour les appartements est-il en train de se diffuser aux maisons ?



Prix des maisons anciennes en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T4 2019	Projection avril 2020
Prix de vente	312 900 €	320 600 €
Variation en 1 an	0,4%	4,3%
Variation brute en 3 mois	-1,2%	1,9%
Variation CVS en 3 mois	0,5%	2,1%

Avril correspond à la période allant de février à avril



Les volumes de ventes

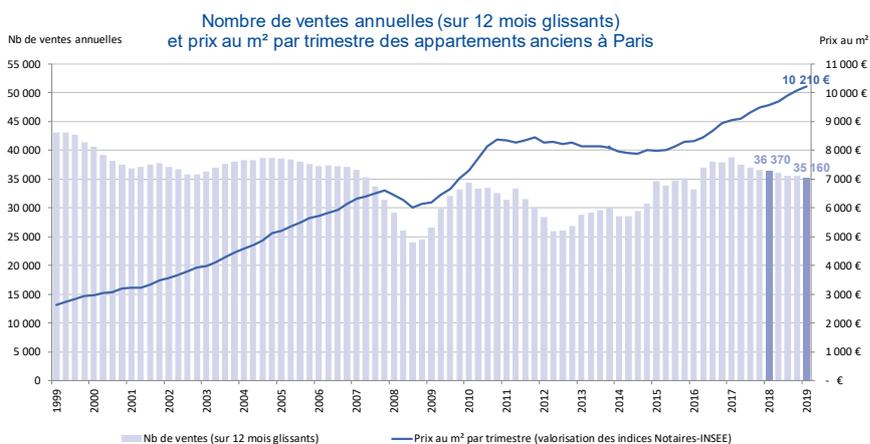


Les appartements à Paris :

Un marché atypique avec des volumes de ventes qui diminuent depuis deux ans

Avec moins de 35 200 ventes d'appartements, la Capitale est le seul secteur où les volumes d'activité sont en baisse en un an. S'il est vrai que cette baisse est modérée (-3%), elle révèle cependant les tensions du marché, pénalisé par le manque d'offre et par des prix qui dépassent désormais franchement les 10 000 €/m². Le marché peine donc à retrouver sa fluidité.

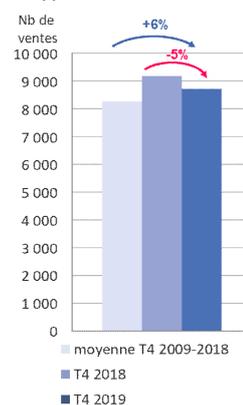
A 10 210 €/m², le prix à Paris a augmenté de 6,6% en un an et atteint un nouveau record.



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

Volumes de ventes d'appartements anciens à Paris	Année 2019
Nombre de ventes	35 160
Variation : Année 2018 / Année 2019	-3%
Variation par rapport à 2009-2018	9%

Nombre de ventes trimestrielles d'appartements anciens à Paris



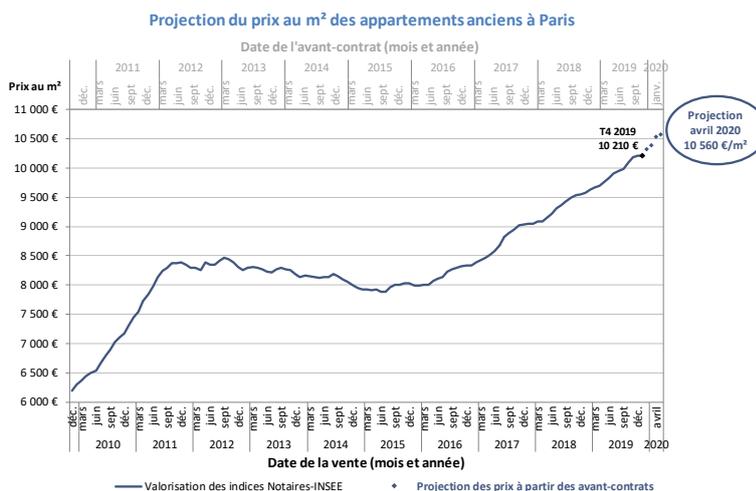
Les prix



Les appartements à Paris :

Nouvelle poussée des prix à la hausse attendue à plus de 8% en rythme annuel

La hausse annuelle du prix des appartements parisiens s'établirait à 8,2% en avril 2020 pour un nouveau prix record, supérieur à 10 500 €/m².



Prix des appartements anciens à Paris (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T4 2019	Projection avril 2020
Prix au m ²	10 210 €	10 560 €
Variation en 1 an	6,6%	8,2%
Variation brute en 3 mois	1,2%	2,4%
Variation CVS en 3 mois	2,1%	2,4%

Avril correspond à la période allant de février à avril

Prix au m² standardisés des appartements anciens par quartier

Au 4^e trimestre 2019, les prix oscillent entre 7 370 €/m² dans le quartier « Pont de Flandres » (19^e arrondissement) et 15 870 €/m² dans le quartier « Monnaie » (6^e).

Le rapport entre le quartier le plus cher et le moins cher remonte un peu à 2,15. Mais il reste historiquement bas, traduisant la valorisation progressive des quartiers les moins onéreux. Il atteignait 5 au 4^e trimestre 2000. Cependant, en euros/m², l'écart s'est au contraire renforcé avec la hausse des prix passant de moins de 5 000 €/m² il y a 20 ans à plus de 8 500 €/m² ce trimestre.

Les quartiers les plus abordables

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
19°	74 - Pont de Flandre	7 370 €	-4,1%	21,3%
18°	71 - La Goutte-d'Or	7 830 €	5,4%	30,3%
18°	72 - La Chapelle	7 950 €	5,4%	40,8%
19°	73 - La Villette	8 140 €	2,2%	26,9%
19°	75 - Amérique	8 460 €	4,1%	29,3%

Les quartiers les plus chers

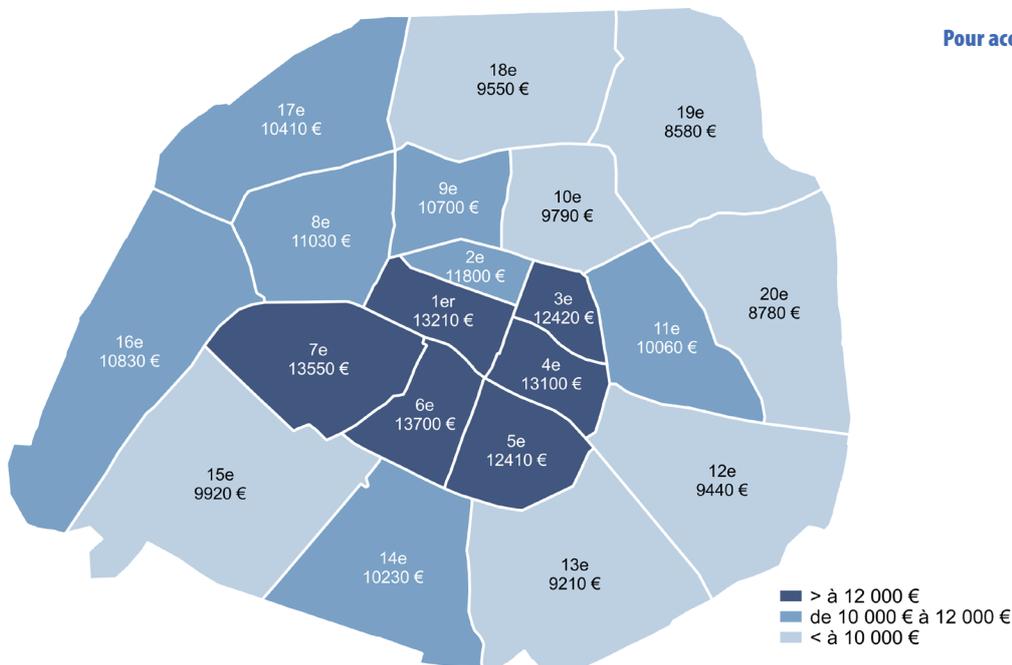
Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
6°	21 - Monnaie	15 870 €	14,7%	39,3%
6°	22 - Odéon	15 220 €	-12,5%	29,4%
7°	25 - Saint-Thomas-d'Aquin	14 980 €	5,5%	9,5%
3°	11 - Archives	14 000 €	8,5%	21,6%
6°	24 - Saint-Germain-des-Prés	13 860 €	n.s.	n.s.

Pour accéder à davantage de prix par quartier, cliquez ici

Toujours 7 arrondissements à moins de 10 000 €/m², et 2 à moins de 9 000 €/m²

Prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 4^e trimestre 2019

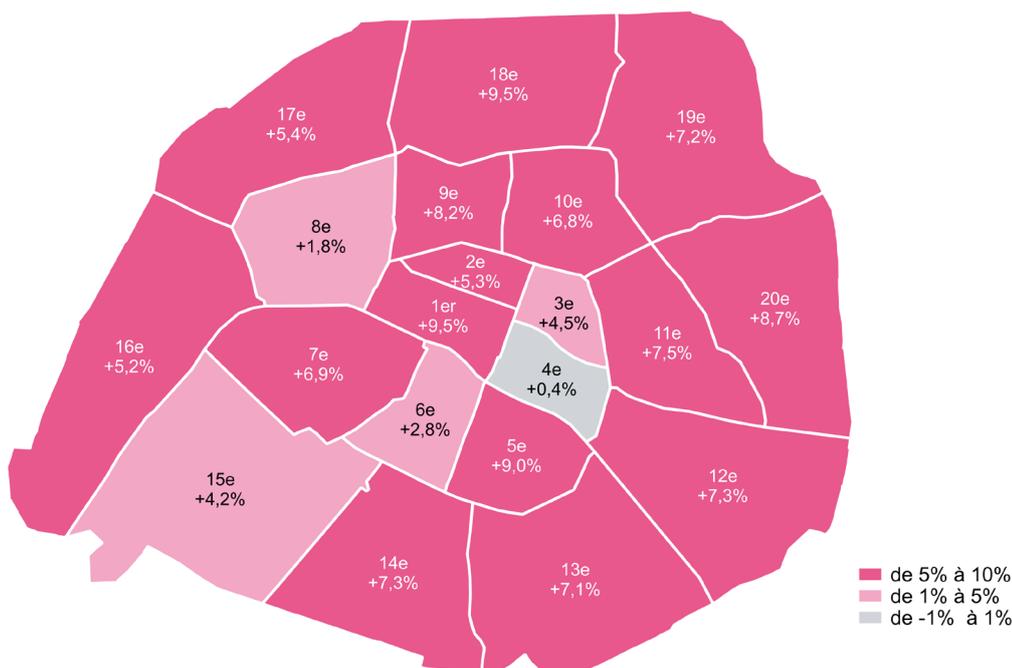
Pour accéder à la carte des prix, cliquez ici



13 arrondissements sur 20 dépassent désormais le seuil des 10 000 €/m², contre 9 un an auparavant. Parmi eux, 4 arrondissements situés au cœur de la Capitale affichent des prix supérieurs à 13 000 €/m². A noter, 2 arrondissements (les 19^e et 20^e) affichent toujours des prix au m² inférieurs à 9 000 €/m² contre 5 il y a un an.

15 arrondissements sur 20 voient leurs prix augmenter de plus de 5% par an

Evolution annuelle des prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 4^e trimestre 2019



Au 4^e trimestre 2019, une majorité des arrondissements enregistre une augmentation annuelle des prix de plus de 5%. Les hausses sont plus modérées dans les 3^e, 4^e, 6^e, 8^e et 15^e arrondissements.



Les volumes de ventes

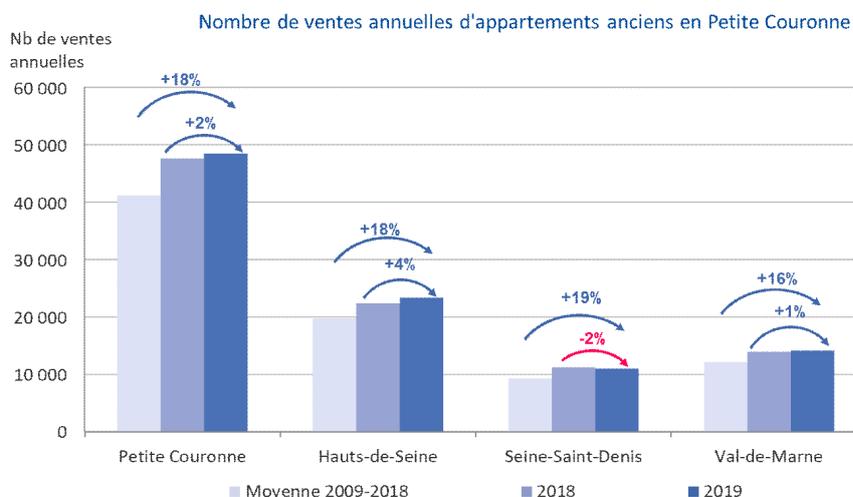


Les appartements en Petite Couronne :

Confirmation de la bonne tenue de l'activité

Avec presque 48 500 ventes d'appartements au cours de l'année 2019, la Petite Couronne affiche un nombre de transactions proche du record de 2017 (49 810 ventes), en hausse de 2% par rapport à une année 2018 pourtant très dynamique. Le nombre de ventes est supérieur de 18% à celui observé au cours des 10 dernières années.

Le nombre de ventes est proche de celui de 2018 dans tous les départements, avec une légère hausse dans les Hauts-de-Seine (+4% en un an pour plus de 23 300 ventes), une quasi-stagnation dans le Val-de-Marne (+1% pour 14 100 ventes) et un léger recul dans la Seine-Saint-Denis (-2% pour 11 000 ventes).

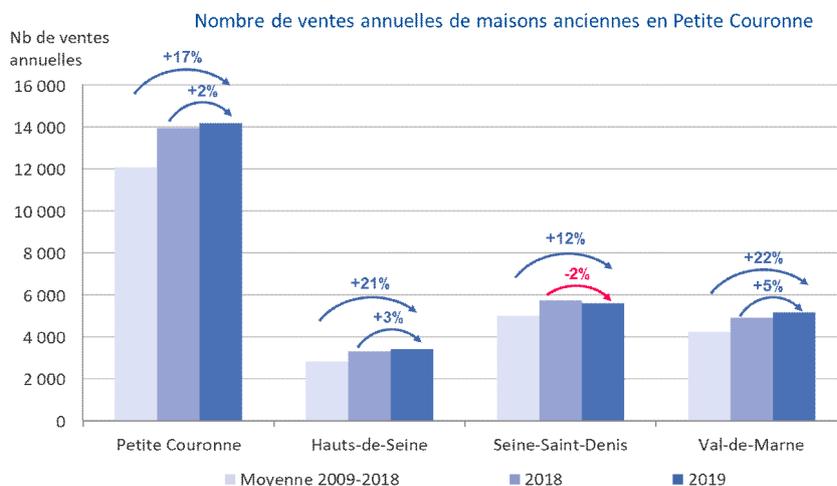


Les maisons en Petite Couronne :

Nombre annuel de ventes proche de son record de 1999

Si le marché des maisons est moins important que celui des appartements, il reste très porteur cette année avec presque 14 200 ventes alors qu'il s'était vendu 14 340 maisons en 1999, l'année record sur ce secteur.

C'est en Seine-Saint-Denis qu'il se vend le plus de maisons en Petite Couronne, à savoir 5 600 en 2019. Dans le Val-de-Marne, on dépasse 5100 ventes de maisons pour la première fois avec une hausse de 5% du nombre de ventes. Le marché des Hauts-de-Seine est plus restreint avec 3 400 ventes dans l'année, mais ce nombre est quasiment égal à celui de l'année record, 1999.



Les prix



Les appartements en Petite Couronne :

Les hausses annuelles des prix des appartements oscillent entre 4,3 % et 5,8 % dans les départements de Petite Couronne

La hausse des prix reste très homogène au 4^e trimestre 2019 entre les 3 départements.

Confirmation attendue de la hausse des prix des appartements en Petite Couronne

Ces nouveaux records de prix devraient encore être dépassés d'ici avril 2020, avec une hausse annuelle de 6,0% pour l'ensemble de la Petite Couronne (7,0% en Seine-Saint-Denis, 6,0% dans les Hauts-de-Seine et 5,6% dans le Val-de-Marne).

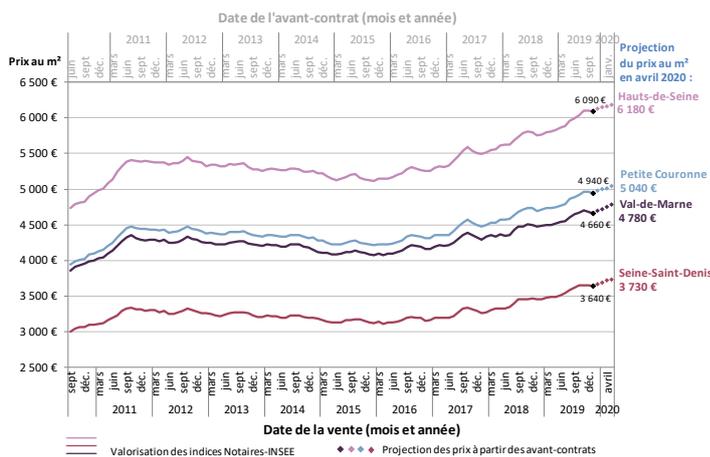
De ce fait, le seuil de 5 000 €/m² serait dépassé dès ce début d'année 2020 et les prix atteindraient 6 180 € dans les Hauts-de-Seine, 4 780 € dans le Val-de-Marne et 3 730 € en Seine-Saint-Denis.

Avril correspond à la période allant de février à avril

Prix au m² standardisés des appartements anciens par commune au 4^e trimestre 2019

Au 4^e trimestre, la hausse des prix est généralisée et homogène dans les communes les plus représentatives de la Petite Couronne.

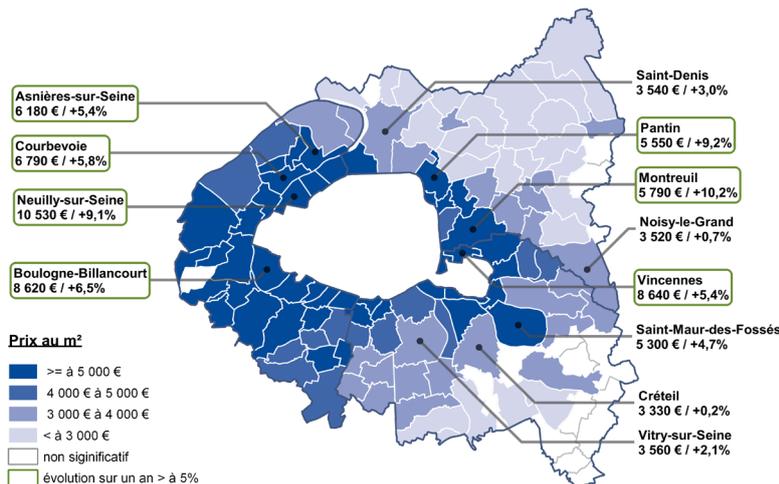
Projection du prix au m² des appartements anciens en Petite Couronne



Prix des appartements anciens au T4 2019 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m ²	4 940 €	6 090 €	3 640 €	4 660 €
Variation en 1 an	5,3%	5,8%	5,5%	4,3%
Variation brute en 3 mois	0,4%	0,8%	-0,2%	-0,1%
Variation CVS en 3 mois	1,8%	2,0%	1,9%	1,4%

Projection des prix des appartements anciens en avril 2020	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m ²	5 040 €	6 180 €	3 730 €	4 780 €
Variation en 1 an	6,0%	6,0%	7,0%	5,6%
Variation brute en 3 mois	1,4%	1,0%	2,1%	2,0%
Variation CVS en 3 mois	1,6%	1,2%	2,7%	2,1%

Prix au m² standardisés des appartements anciens au 4^e trimestre 2019 et évolution annuelle par commune en Petite Couronne



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici



Les maisons en Petite Couronne :

Des prix stables sur l'ensemble de l'année 2019 et en baisse conforme à la saisonnalité habituelle au 4^e trimestre

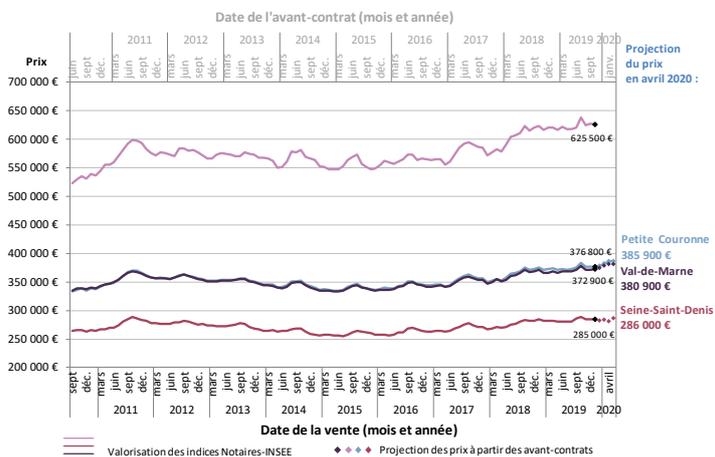
Il faut déboursier 376 800 € pour acheter une maison en Petite Couronne au 4^e trimestre 2019, à peine 0,3% au-dessus de la valeur au 4^e trimestre 2018. La stabilité des prix s'observe dans tous les départements de la Petite Couronne avec un prix de 625 500 € dans les Hauts-de-Seine, de 372 900 € dans le Val-de-Marne et de 285 000 € en Seine-Saint-Denis.

Dans tous les départements, le prix est en baisse de 1 à 2% du 3^e trimestre au 4^e trimestre 2019, ce qui correspond au cycle naturel d'évolution des prix des maisons et à un tassement saisonnier.

Les prix augmenteraient dans les prochains mois en l'absence du ralentissement habituel de début d'année

Une hausse des prix de 4,0% est attendue d'ici à avril 2020 en Petite Couronne, portée par le Val-de-Marne qui atteindrait 380 900 € (+4,2%).

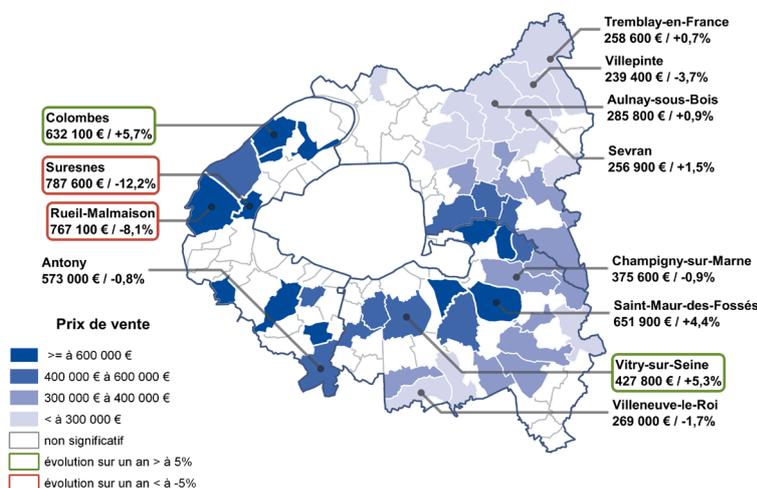
Projection du prix de vente des maisons anciennes en Petite Couronne



Prix des maisons anciennes au T4 2019 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	376 800 €	625 500 €	285 000 €	372 900 €
Variation en 1 an	0,3%	0,3%	0,4%	0,3%
Variation brute en 3 mois	-1,6%	-1,9%	-1,3%	-1,5%
Variation CVS en 3 mois	0,4%	-0,2%	0,6%	0,8%

Projection des prix des maisons anciennes en avril 2020	Petite Couronne	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	385 900 €	286 000 €	380 900 €
Variation en 1 an	4,0%	1,8%	4,2%
Variation brute en 3 mois	2,2%	1,6%	2,0%
Variation CVS en 3 mois	2,3%	1,9%	2,1%

Prix de vente standardisés des maisons anciennes au 4^e trimestre 2019 et évolution annuelle par commune en Petite Couronne



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici

Avril correspond à la période allant de février à avril

Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 4^e trimestre 2019

Comme souvent, la situation par commune des prix des maisons anciennes est plus contrastée.



Les volumes de ventes

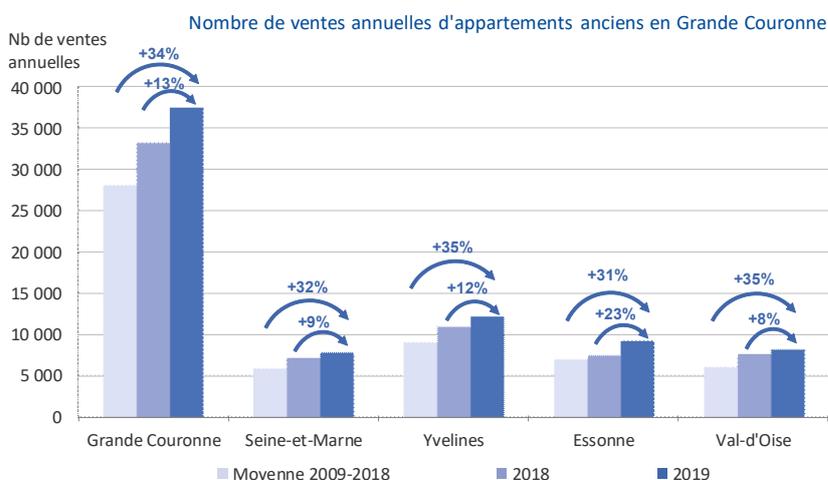


Les appartements en Grande Couronne :

Ce marché reste le plus dynamique de la région

Dans les 4 départements de Grande Couronne, le nombre de ventes d'appartements a dépassé ses records en 2019. Près de 37 500 ventes se répartissent comme suit : plus de 12 200 dans les Yvelines, plus de 9 200 en Essonne, plus de 8 200 dans le Val-d'Oise et plus de 7 800 en Seine-et-Marne.

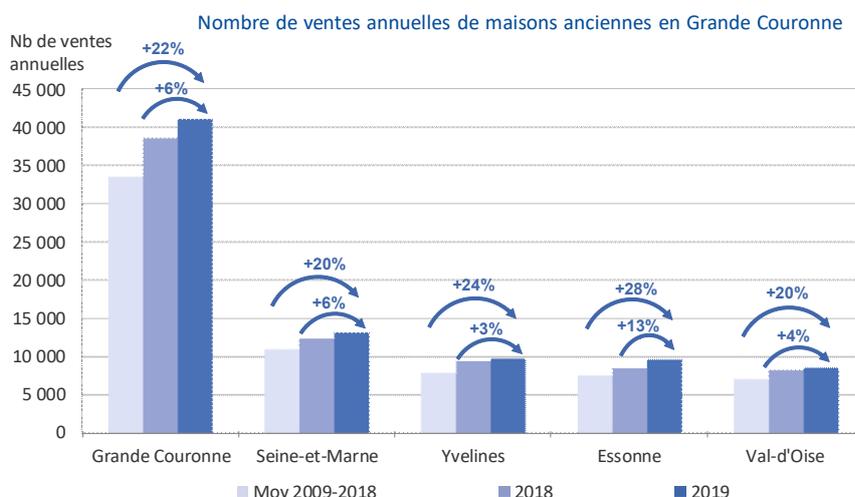
La hausse de l'activité par rapport à 2018 est conséquente et atteint 13%. Elle l'est encore plus par rapport à la moyenne des dix dernières années, avec 32% de ventes supplémentaires.



Les maisons en Grande Couronne :

Bonne tenue du marché de la maison en Grande Couronne avec, comme pour les appartements, un record historique de ventes

Seul le Val-d'Oise ne bat pas son record historique de volumes de ventes, avec 8 500 transactions contre 8 800 en 1999. Dans les 3 autres départements, les records sont dépassés : 13 100 ventes en Seine-et-Marne, 9 800 dans les Yvelines et 9 600 en Essonne. La poussée d'activité a été particulièrement forte dans l'Essonne (+13% en 1 an) et plus modérée (+5%) dans les 3 autres départements. Au total, les ventes de maisons progressent de 6% en 1 an en Grande Couronne.



Les prix



Les appartements en Grande Couronne :

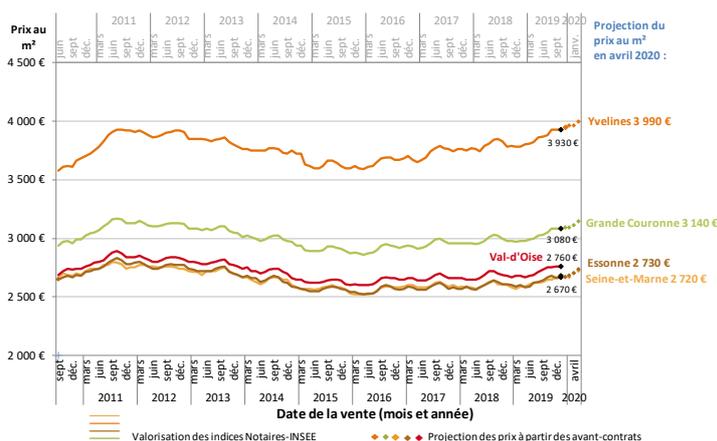
Après une longue période de stabilité, la hausse des prix des appartements en Grande Couronne revient autour de 3%

Les prix des appartements en Grande Couronne atteignent désormais 3 080 €/m² au 4^e trimestre 2019. Les prix au m² les plus faibles sont toujours localisés dans l'Essonne et la Seine et Marne, puis dans le Val-d'Oise. Ils restent plus élevés (3 930 €/m²) dans les Yvelines. D'ailleurs ces écarts ont tendance à augmenter puisque la hausse annuelle des prix est plus importante dans les Yvelines (+3,9%) que dans les 3 autres départements (entre +2,5% et +2,9%).

La hausse annuelle des prix pourrait dépasser 5% en avril 2020 en Grande Couronne pour les appartements

La hausse des prix aurait tendance à s'accroître ces prochains mois pour atteindre 5,3% en avril prochain, le prix atteignant alors 3 140 €/m². La hausse serait cette fois assez homogène dans les différents départements.

Projection du prix de vente des appartements anciens en Grande Couronne



Prix des appartements anciens au T4 2019 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix au m ²	3 080 €	2 680 €	3 930 €	2 670 €	2 760 €
Variation en 1 an	3,2%	2,9%	3,9%	2,5%	2,9%
Variation brute en 3 mois	0,8%	1,1%	1,3%	0,1%	0,3%
Variation CVS en 3 mois	2,1%	2,1%	2,5%	1,5%	1,9%

Projection des prix des appartements anciens en janvier 2020	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne
Prix au m ²	3 140 €	2 720 €	3 990 €	2 730 €
Variation en 1 an	5,3%	4,7%	5,1%	5,5%
Variation brute en 3 mois	1,6%	1,8%	1,1%	1,9%
Variation CVS en 3 mois	1,9%	2,1%	1,3%	2,3%

Avril correspond à la période allant de février à avril

Prix au m² standardisés des appartements anciens par commune au 4^e trimestre 2019

Même si on note encore des diminutions de prix dans les communes de Grande Couronne, les prix standardisés sont orientés à la hausse dans la plupart des communes de notre échantillon.

Valorisation des indices Notaires-INSEE

Seine-et-Marne

238 900 €
-0,6% sur 1 an

Yvelines

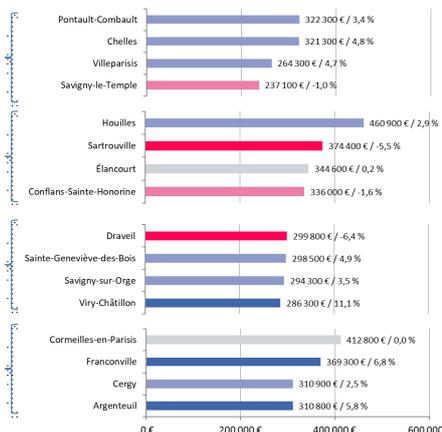
378 500 €
+1,1% sur 1 an

Essonne

291 300 €
+0,5% sur 1 an

Val-d'Oise

282 100 €
+0,6% sur 1 an



Evolution des prix sur 1 an

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

Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici



Les maisons en Grande Couronne :

Contrairement aux appartements, les prix des maisons évoluent peu en Grande Couronne

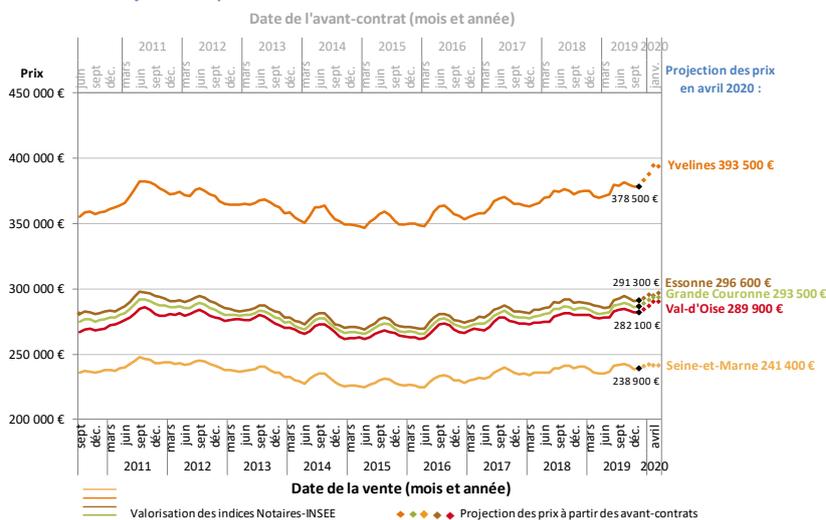
En un an, les prix des maisons ont augmenté de 0,4% en Grande Couronne pour atteindre 286 500 €. Cette stagnation des prix est assez homogène et on note même une baisse de 1,1% des prix des maisons en Seine-et-Marne à 238 900 €. Sa place de département le moins cher de la région se trouve confortée avec un écart accru avec le Val-d'Oise (282 100 €) et l'Essonne (291 300 €). Comme toujours, les prix dans les Yvelines restent très supérieurs à 378 500 € au 4^e trimestre 2019.

Une hausse est prévue ces prochains mois, en particulier dans les Yvelines

La longue période de stabilité des prix des maisons serait sur le point de s'interrompre en ce début d'année. On attend une hausse des prix notable (+4,5% en 1 an en avril 2020), alors que le 1^{er} trimestre est habituellement un trimestre où les prix évoluent peu.

Avril correspond à la période allant de février à avril

Projection du prix de vente des maisons anciennes en Grande Couronne

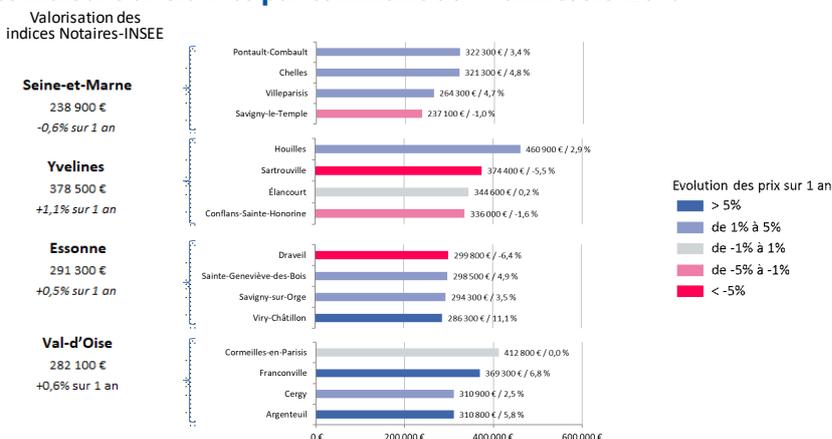


Prix des maisons anciennes au T4 2019 (valorisation des indices Notaires-INSEE)		Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente		286 500 €	238 900 €	378 500 €	291 300 €	282 100 €
Variation en 1 an		0,4%	-0,6%	1,1%	0,5%	0,6%
Variation brute en 3 mois		-1,1%	-1,5%	-0,8%	-1,0%	-0,8%
Variation CVS en 3 mois		0,6%	0,2%	0,8%	0,7%	0,8%

Projection des prix des maisons anciennes en avril 2020		Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente		293 500 €	241 400 €	393 500 €	296 600 €	289 900 €
Variation en 1 an		4,5%	2,7%	6,5%	3,5%	4,6%
Variation brute en 3 mois		1,7%	0,5%	2,8%	1,3%	2,1%
Variation CVS en 3 mois		2,0%	0,8%	3,2%	1,7%	2,2%

Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 4^e trimestre 2019

Comme en Petite Couronne, les évolutions de prix au niveau local en Grande Couronne sont plus hétérogènes pour les maisons que pour les appartements.



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici

Les volumes de ventes

Nombre de ventes en 2019 en Ile-de-France :

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France	
	Logements					
	Anciens	Nombre de ventes en 2019	35 430	62 660	78 480	176 580
		Évolution sur 1 an (2018 /2019)	-3%	2%	9%	4%
		Écart* / moyenne des 10 dernières années (2009-2018)	10%	18%	28%	20%
	Appartements					
	Anciens	Nombre de ventes en 2019	35 160	48 480	37 470	121 100
		Évolution sur 1 an (2018 /2019)	-3%	2%	13%	3%
		Écart* / moyenne des 10 dernières années (2009-2018)	9%	18%	34%	19%
	Maisons					
	Anciens	Nombre de ventes en 2019	n.s.	14 180	41 020	55 480
		Évolution sur 1 an (2018 /2019)	n.s.	2%	6%	5%
		Écart* / moyenne des 10 dernières années (2009-2018)	n.s.	17%	22%	21%

n.s. : non significatif

* Variation entre le nombre de ventes moyen des 10 dernières années (2009-2018) et le nombre de ventes en 2019.

[Cliquez ici pour télécharger les volumes de ventes en 2019 et ceux du 4^e trimestre 2019 dans l'ancien et le neuf](#)

Les prix



Les appartements à Paris et en Petite Couronne :

Paris	T4 2018	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019
Indice brut	120,4	121,8	124,5	126,9	128,4
Prix au m ²	9 570 €	9 690 €	9 900 €	10 090 €	10 210 €
Variation annuelle	5,7%	6,6%	6,3%	6,2%	6,6%
Variation trimestrielle brute	0,8%	1,2%	2,2%	1,9%	1,2%
Variation trimestrielle CVS	1,7%	1,6%	1,7%	1,1%	2,1%

Petite Couronne	T4 2018	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019
Indice brut	110,5	111,5	112,9	116,0	116,4
Prix au m ²	4 690 €	4 730 €	4 790 €	4 920 €	4 940 €
Variation annuelle	4,8%	4,4%	4,6%	4,5%	5,3%
Variation trimestrielle brute	-0,4%	0,9%	1,2%	2,7%	0,4%
Variation trimestrielle CVS	1,0%	1,1%	1,2%	1,2%	1,8%

Hauts-de-Seine	T4 2018	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019
Indice brut	111,4	112,4	113,9	116,9	117,9
Prix au m ²	5 760 €	5 810 €	5 880 €	6 040 €	6 090 €
Variation annuelle	4,9%	4,4%	4,6%	4,4%	5,8%
Variation trimestrielle brute	-0,5%	0,9%	1,3%	2,7%	0,8%
Variation trimestrielle CVS	0,7%	1,1%	1,3%	1,3%	2,0%

Seine-Saint-Denis	T4 2018	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019
Indice brut	109,7	111,0	112,4	116,0	115,7
Prix au m ²	3 450 €	3 490 €	3 540 €	3 650 €	3 640 €
Variation annuelle	5,7%	5,3%	5,6%	5,3%	5,5%
Variation trimestrielle brute	-0,4%	1,2%	1,3%	3,1%	-0,2%
Variation trimestrielle CVS	1,6%	1,3%	1,3%	1,1%	1,9%

Val-de-Marne	T4 2018	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019
Indice brut	108,9	109,7	110,8	113,8	113,6
Prix au m ²	4 470 €	4 500 €	4 550 €	4 670 €	4 660 €
Variation annuelle	4,2%	3,9%	4,2%	4,3%	4,3%
Variation trimestrielle brute	-0,1%	0,7%	1,0%	2,7%	-0,1%
Variation trimestrielle CVS	1,3%	0,9%	0,8%	1,2%	1,4%

Les prix



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

Grande Couronne	T4 2018	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019
Indice brut	102,7	102,5	103,4	105,2	106,1
Prix au m ²	2 980 €	2 980 €	3 000 €	3 050 €	3 080 €
Variation annuelle	0,9%	0,7%	1,5%	0,9%	3,2%
Variation trimestrielle brute	-1,4%	-0,2%	0,8%	1,7%	0,8%
Variation trimestrielle CVS	-0,3%	0,2%	0,9%	0,1%	2,1%

Seine-et-Marne	T4 2018	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019
Indice brut	101,1	100,8	101,6	102,9	104,0
Prix au m ²	2 600 €	2 590 €	2 620 €	2 650 €	2 680 €
Variation annuelle	0,0%	0,5%	1,3%	0,2%	2,9%
Variation trimestrielle brute	-1,6%	-0,3%	0,8%	1,2%	1,1%
Variation trimestrielle CVS	-0,2%	0,0%	1,1%	-0,3%	2,1%

Yvelines	T4 2018	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019
Indice brut	104,2	104,2	105,3	106,9	108,3
Prix au m ²	3 780 €	3 780 €	3 820 €	3 880 €	3 930 €
Variation annuelle	1,1%	0,7%	2,0%	1,1%	3,9%
Variation trimestrielle brute	-1,5%	-0,1%	1,1%	1,5%	1,3%
Variation trimestrielle CVS	-0,6%	0,6%	1,1%	-0,2%	2,5%

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

Val-d'Oise	T4 2018	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019
Indice brut	102,0	102,0	102,2	104,5	104,9
Prix au m ²	2 680 €	2 680 €	2 690 €	2 750 €	2 760 €
Variation annuelle	0,8%	1,1%	0,9%	1,1%	2,9%
Variation trimestrielle brute	-1,4%	0,0%	0,2%	2,3%	0,3%
Variation trimestrielle CVS	-0,1%	0,3%	0,1%	0,7%	1,9%

Ile-de-France	T4 2018	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019
Indice brut	113,6	114,5	116,4	118,9	119,9
Prix au m ²	5 970 €	6 020 €	6 120 €	6 250 €	6 310 €
Variation annuelle	4,6%	4,8%	4,9%	4,7%	5,6%
Variation trimestrielle brute	0,0%	0,8%	1,6%	2,2%	0,9%
Variation trimestrielle CVS	1,1%	1,2%	1,4%	1,0%	2,0%

Les prix



Les maisons en Petite Couronne :

Petite Couronne	T4 2018	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019
Indice brut	110,8	110,1	109,6	112,9	111,1
Prix au m ²	375 600 €	373 400 €	371 700 €	382 900 €	376 800 €
Variation annuelle	5,5%	5,0%	2,1%	2,0%	0,3%
Variation trimestrielle brute	0,1%	-0,6%	-0,5%	3,0%	-1,6%
Variation trimestrielle CVS	2,0%	-0,1%	-0,9%	0,9%	0,4%

Hauts-de-Seine	T4 2018	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019
Indice brut	112,3	111,9	111,2	114,8	112,7
Prix au m ²	623 700 €	621 200 €	617 600 €	637 600 €	625 500 €
Variation annuelle	6,4%	6,7%	2,3%	2,4%	0,3%
Variation trimestrielle brute	0,1%	-0,4%	-0,6%	3,2%	-1,9%
Variation trimestrielle CVS	1,9%	0,5%	-1,4%	1,5%	-0,2%

Seine-Saint-Denis	T4 2018	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019
Indice brut	109,4	108,7	108,2	111,3	109,8
Prix au m ²	283 900 €	282 200 €	280 700 €	288 700 €	285 000 €
Variation annuelle	4,9%	4,3%	2,2%	1,8%	0,4%
Variation trimestrielle brute	0,1%	-0,6%	-0,5%	2,9%	-1,3%
Variation trimestrielle CVS	2,0%	-0,2%	-0,6%	0,7%	0,6%

Val-de-Marne	T4 2018	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019
Indice brut	110,2	109,4	109,1	112,2	110,6
Prix au m ²	371 800 €	369 000 €	367 900 €	378 600 €	372 900 €
Variation annuelle	5,2%	3,9%	1,9%	1,9%	0,3%
Variation trimestrielle brute	0,0%	-0,8%	-0,3%	2,9%	-1,5%
Variation trimestrielle CVS	2,1%	-0,5%	-0,5%	0,6%	0,8%

Les prix



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

Grande Couronne	T4 2018	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019
Indice brut	106,1	104,8	104,9	107,6	106,5
Prix au m ²	285 300 €	281 900 €	282 200 €	289 500 €	286 500 €
Variation annuelle	2,5%	1,0%	0,4%	0,9%	0,4%
Variation trimestrielle brute	-0,5%	-1,2%	0,1%	2,6%	-1,1%
Variation trimestrielle CVS	1,2%	-0,8%	-0,3%	0,9%	0,6%

Seine-et-Marne	T4 2018	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019
Indice brut	105,6	103,6	103,8	106,6	105,0
Prix au m ²	240 400 €	235 800 €	236 400 €	242 600 €	238 900 €
Variation annuelle	2,5%	0,0%	0,1%	0,4%	-0,6%
Variation trimestrielle brute	-0,5%	-1,9%	0,2%	2,6%	-1,5%
Variation trimestrielle CVS	1,3%	-1,6%	0,0%	0,8%	0,2%

Yvelines	T4 2018	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019
Indice brut	106,4	105,4	105,8	108,4	107,5
Prix au m ²	374 500 €	371 100 €	372 500 €	381 700 €	378 500 €
Variation annuelle	2,5%	1,8%	0,5%	1,5%	1,1%
Variation trimestrielle brute	-0,5%	-0,9%	0,4%	2,5%	-0,8%
Variation trimestrielle CVS	1,3%	-0,5%	-0,2%	0,9%	0,8%

Essonne	T4 2018	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019
Indice brut	106,3	105,2	104,8	107,9	106,8
Prix au m ²	289 900 €	287 000 €	286 000 €	294 400 €	291 300 €
Variation annuelle	2,5%	1,0%	-0,1%	0,8%	0,5%
Variation trimestrielle brute	-0,7%	-1,0%	-0,4%	2,9%	-1,0%
Variation trimestrielle CVS	1,0%	-0,7%	-1,0%	1,5%	0,7%

Val-d'Oise	T4 2018	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019
Indice brut	106,1	105,2	105,2	107,7	106,8
Prix au m ²	280 400 €	277 900 €	277 900 €	284 500 €	282 100 €
Variation annuelle	2,4%	1,3%	1,1%	1,0%	0,6%
Variation trimestrielle brute	-0,5%	-0,9%	0,0%	2,4%	-0,8%
Variation trimestrielle CVS	1,2%	-0,6%	0,0%	0,4%	0,8%

Ile-de-France	T4 2018	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019
Indice brut	107,6	106,5	106,4	109,3	108,0
Prix au m ²	311 700 €	308 600 €	308 400 €	316 800 €	312 900 €
Variation annuelle	3,5%	2,3%	1,0%	1,3%	0,4%
Variation trimestrielle brute	-0,3%	-1,0%	-0,1%	2,7%	-1,2%
Variation trimestrielle CVS	1,5%	-0,6%	-0,5%	0,9%	0,5%

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.

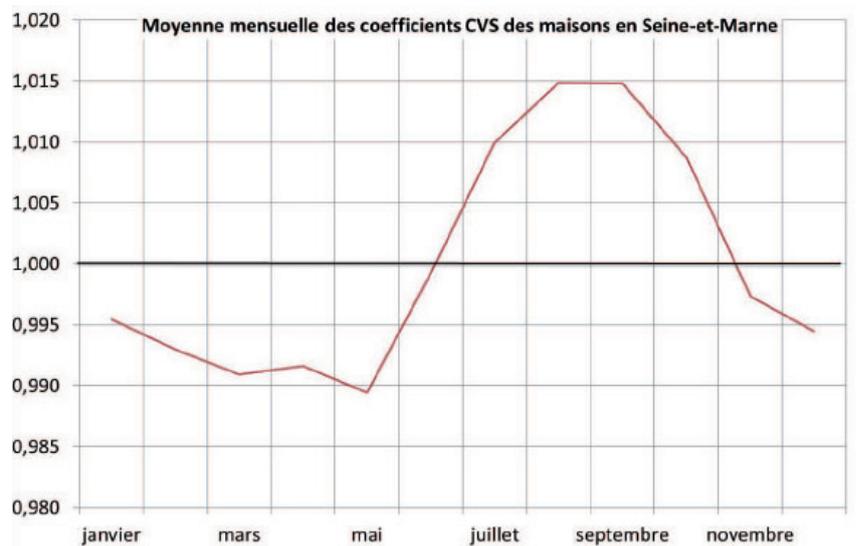
Correction des variations saisonnières (CVS)

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

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



Focus diffusé dans le communiqué de presse du 19 décembre 2019

Focus - Le Grand Paris : une valorisation encore difficile à quantifier sur le marché du logement ancien

Le projet du Grand Paris, entré dans sa phase de réalisation, porte des enjeux considérables pour l'attractivité de la région Capitale, dont l'amélioration de la mobilité autour de Paris et le desserrement des tensions sur les prix et l'offre de logements dans le secteur central de la Métropole.

Une observation délicate à affiner et à inscrire dans le temps

Les évolutions des prix immobiliers aux abords des gares du Grand Paris sont donc surveillées avec une attention toute particulière. Si l'on attend une valorisation des quartiers proches des futures gares des nouvelles lignes de transport, devenus plus accessibles et plus attractifs, on craint également des dérives et des hausses de prix excessives sur les ventes de foncier constructibles ou des effets d'aubaine.

Les données de la base BIEN¹ ont donc été utilisées pour conduire de nouveaux travaux sur les prix des logements qui seront affinés au fil des réalisations car **l'impact sur les valeurs d'un projet aussi structurant que celui du Grand Paris ne se lira qu'à moyen et long terme et après plusieurs phases** (anticipation initiale, phase de réalisation avec ses cohortes de nuisances, effet d'annonce lors de l'ouverture de la gare, évaluation a posteriori des bénéfices ou d'éventuelles nuisances générées par la gare et la restructuration urbaine associée). Et cet impact dépendra de chaque site.

En effet, compte tenu de la multiplicité des facteurs d'influence sur les prix des logements (typologie du parc, bâti existant, emplois, autres aménités et équipements, attractivité préexistante de la zone), **il sera toujours difficile d'isoler avec certitude l'impact des infrastructures sur les prix de l'immobilier.** C'est d'autant plus vrai que la grande majorité des gares du Grand Paris seront créées dans un tissu urbain dense, déjà desservi en transports ferrés et présentant souvent déjà une attractivité forte.

Pour le moment, pas d'impact visible sur les prix pour l'ensemble du nouveau réseau

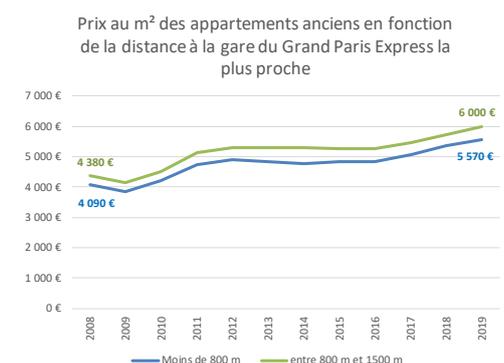
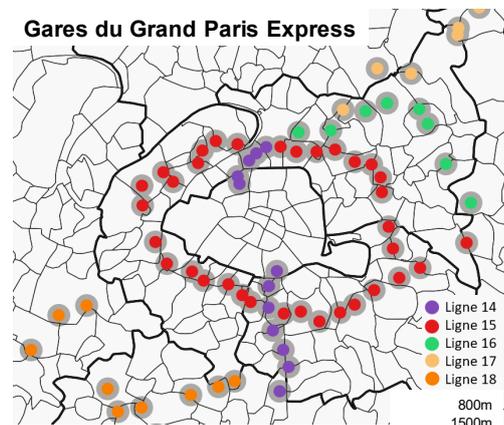
Dans une première analyse, un cercle de 800 m de rayon a été construit autour des 69 nouvelles gares du Grand Paris pour identifier les secteurs à moins de 10 minutes de marche à pied des gares. Un second cercle a ensuite été construit sur un périmètre allant de 800 m à 1,5 km. Des prix médians ont ensuite été calculés dans ces différents secteurs depuis une dizaine d'années, soit au moment des premières annonces du projet.

Au global, **il ne se dessine pas d'impact généralisé à proximité directe du projet de transport sur le prix des logements depuis 2008.** Visuellement d'ailleurs (voir graphique ci-contre), les courbes représentant les deux périmètres géographiques évoluent parallèlement.

Certes, depuis 2008, des hausses de prix parfois fortes (+36%) s'observent dans un rayon de 800 m autour des 69 gares.

Mais elles ne sont pas significativement différentes de ce que l'on observe sur un périmètre élargi (+37% d'évolution entre 800 m et 1500 m autour des gares). Au demeurant, les évolutions de prix dans ces périmètres sont **proches des variations observées pour la Petite Couronne** (+30%) où se situe l'essentiel du nouveau réseau de transport.

On n'observe pas non plus, de façon quantifiable, de survalorisation récente (dans les deux dernières années par exemple) **des logements vendus dans un périmètre proche des gares**, signalant que la maturation du projet et les premières réalisations commencent à imprimer une marque sur le marché.



¹ Base de données immobilières ADSN-BIEN - Notaires du Grand Paris

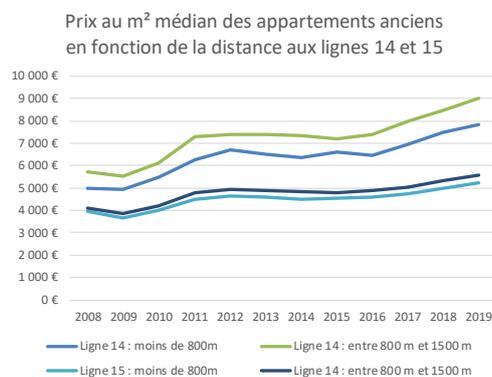
Focus diffusé dans le communiqué de presse du 19 décembre 2019

Suite du focus - Le Grand Paris : une valorisation encore difficile à quantifier sur le marché du logement ancien

Ce qui vaut pour l'ensemble des lignes vaut aussi ligne par ligne, y compris pour celles dont l'achèvement est le plus proche dans le temps.

Ainsi, autour des nouvelles gares de la ligne 14, l'augmentation des prix est de 57% depuis 2008, que le bien soit localisé dans un périmètre de 800 m autour des gares ou dans un périmètre entre 800 et 1 500 m. De 2017 à 2019, la hausse des prix a été de 13% dans les deux secteurs. De 2018 à 2019, elle a été de 5% dans le périmètre de 800 m et de 6% dans le périmètre de 800 à 1 500 m.

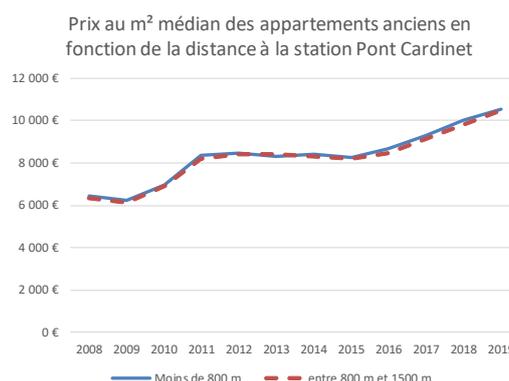
Un phénomène identique se produit pour la ligne 15 avec une grande homogénéité des évolutions et sans différenciation selon les secteurs. Pour les lignes 16, 17 et 18, on observe une stagnation des prix à proximité des gares depuis 2 ans, voire même une érosion entre 2018 et 2019.



Evolution	Distance à la gare la plus proche	L14	L15	L16	L17	L18	Toutes lignes	Petite Couronne	Ile-de-France
depuis 2008	< 800m	57%	33%	3%	4%	12%	36%	30%	25%
	entre 800 m et 1500 m	57%	35%	10%	21%	12%	37%		
depuis 2017	< 800m	13%	10%	-2%	2%	0%	10%	8%	3%
	entre 800 m et 1500 m	13%	10%	7%	14%	3%	10%		
depuis 2018	< 800m	5%	4%	-2%	-5%	-6%	4%	4%	0%
	entre 800 m et 1500 m	6%	5%	6%	11%	-1%	5%		

Pas d'impact actuellement visible pour les gares dont la mise en service est la plus proche

Les premières observations réalisées par gare sur les lignes les plus proches de l'achèvement montrent également une évolution très parallèle des prix quelle que soit la proximité de la gare. **A Pont Cardinet par exemple, les prix déjà très élevés, évoluent à l'identique, quelle que soit la proximité de la nouvelle gare.** Mais dans ce cas, et comme dans bien des endroits dans Paris, le quartier est déjà bien desservi par les transports en commun et il bénéficie déjà de l'effet de la construction et de la restructuration de la ZAC des Batignolles.

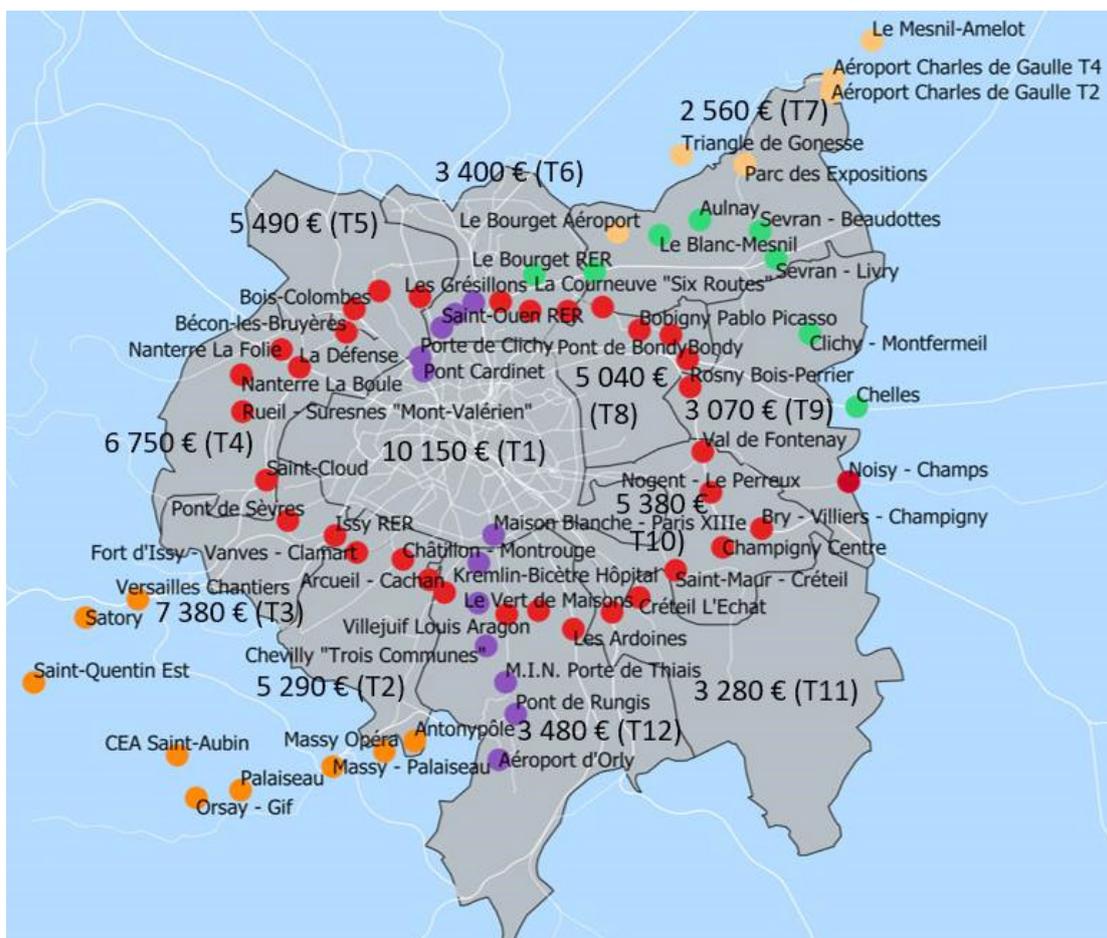


Ces premiers résultats reflètent la progressivité et la complexité des phénomènes de valorisation liées au développement de nouvelles infrastructures de transport. Sans doute est-il trop tôt pour mesurer un impact généralisé du réseau de transport en cours de développement et de l'ensemble des transformations progressivement induites par la restructuration urbaine. De plus, les situations sont très variées et l'analyse gagnera à être affinée dans le temps et au niveau de chaque gare, qui possède ses spécificités. Il reste cependant possible de développer une analyse descriptive des prix par secteur géographique qui sera présentée lors de notre prochain focus.

Focus diffusé dans le communiqué de presse du 30 janvier 2020

Focus - Les prix au m² des appartements anciens dans la Métropole du Grand Paris et autour des gares du Grand Paris Express

Prix au m² médian des appartements anciens par zones de la Métropole du Grand Paris, tracé du réseau ferré existant (trait blanc) et nouvelles gares du Grand Paris



La Métropole du Grand Paris est composée de Paris et de 11 Etablissements Publics Territoriaux¹ regroupant au total 131 communes qui accueilleront les 69 gares du Grand Paris Express. D'après les données des Notaires du Grand Paris, des prix médians au m² ont été calculés pour les appartements vendus en 2019 (9 premiers mois) pour chacun de ces établissements publics qui regroupent entre 7 et 24 communes. Un second prix a également été calculé pour les appartements vendus dans un périmètre de 800 m à vol d'oiseau autour des gares. Il est représenté par un point de couleur à l'échelle sur la carte.

Prix au m ² médian des appartements anciens par EPT (Etablissements Publics Territoriaux) du Grand Paris en 2019 et évolution depuis 2008		
Territoire	Prix au m ² en 2019	Evolution depuis 2008
T1 – Ville de Paris (n'est pas un EPT)	10 150 €	64%
T2 – Vallée Sud Grand Paris (VSGP)	5 290 €	33%
T3 – Grand Paris Seine Ouest (GPSO)	7 380 €	53%
T4 – Paris Ouest La Défense (POLD)	6 750 €	45%
T5 – Boucle Nord de Seine (BNS)	5 490 €	49%
T6 – Plaine Commune (PC)	3 400 €	32%
T7 – Paris Terres d'Envol (PTE)	2 560 €	-1%
T8 – Est Ensemble (EE)	5 040 €	56%
T9 – Grand Paris - Grand Est (GPGE)	3 070 €	13%
T10 – Paris-Est-Marne et Bois (PEMB)	5 380 €	33%
T11 – Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA)	3 280 €	13%
T12 – Grand-Orly Seine Bièvre (GOSB)	3 480 €	16%
TOTAL Métropole du Grand Paris	7 230 €	45%

¹ Les établissements publics territoriaux (EPT) sont de nouvelles entités juridiques, créées au 1^{er} janvier 2016 dans le cadre de la création de la Métropole du Grand Paris (MGP). Ils sont largement soumis aux dispositions applicables aux syndicats de commune.

Focus diffusé dans le communiqué de presse du 30 janvier 2020

Suite du focus - Les prix au m² des appartements anciens dans la Métropole du Grand Paris et autour des gares du Grand Paris Express

Prix au m ² médian des appartements anciens dans un rayon de 800 m autour des gares du Grand Paris Express en 2019 et évolution depuis 2008			
Ligne	Libellé de la gare	Prix au m ² en 2019	Evolution depuis 2008
L14/L18	Aéroport d'Orly	n.s.	n.s.
L14	Chevilly "Trois Communes"	3 190 €	8%
L14	Kremlin-Bicêtre Hôpital	5 530 €	36%
L14	M.I.N. Porte de Thiais	n.s.	n.s.
L14	Mairie de Saint-Ouen	5 370 €	68%
L14	Maison Blanche - Paris XIIIe	7 920 €	50%
L14	Pont Cardinet	10 530 €	64%
L14	Pont de Rungis	n.s.	n.s.
L14	Porte de Clichy	6 520 €	55%
L14/L15/L16/L17	Saint-Denis Pleyel	4 120 €	41%
L14	Saint-Ouen RER	5 640 €	76%
L14/L15	Villejuif Institut Gustave Roussy	4 050 €	36%
L15	Arcueil - Cachan	4 700 €	26%
L15	Bagneux	4 320 €	25%
L15	Bécon-les-Bruyères	6 760 €	45%
L15	Bobigny Pablo Picasso	2 640 €	3%
L15	Bois-Colombes	5 980 €	45%
L15	Bondy	2 750 €	-7%
L15	Bry - Villiers - Champigny	2 790 €	-2%
L15	Champigny Centre	3 200 €	6%
L15	Châtillon - Montrouge	6 100 €	38%
L15	Créteil L'Echat	3 190 €	6%
L15	Drancy - Bobigny	n.s.	n.s.
L15	Fort d'Aubervilliers	3 050 €	17%
L15	Fort d'Issy - Vanves - Clamart	6 280 €	41%
L15	Issy RER	7 410 €	48%
L15	La Défense	6 530 €	35%
L15	Le Vert de Maisons	3 400 €	9%
L15	Les Agnettes	5 350 €	36%
L15	Les Ardoines	n.s.	n.s.
L15	Les Grésillons	5 030 €	n.s.
L15	Mairie d'Aubervilliers	3 440 €	22%
L15	Nanterre La Boule	5 070 €	31%
L15	Nanterre La Folie	6 500 €	27%
L15	Nogent - Le Perreux	5 270 €	28%
L15/L16	Noisy - Champs	2 560 €	3%
L15	Pont de Bondy	2 680 €	-6%
L15	Pont de Sèvres	7 500 €	54%
L15	Rosny Bois-Perrier	3 120 €	19%
L15	Rueil - Suresnes "Mont-Valérien"	4 850 €	19%
L15	Saint-Cloud	6 560 €	27%
L15	Saint-Maur - Créteil	4 780 €	24%
L15	Stade de France	3 830 €	28%
L15	Val de Fontenay	3 300 €	11%
L15	Villejuif Louis Aragon	4 400 €	29%
L15	Vitry Centre	3 220 €	19%
L16	Aulnay	n.s.	n.s.
L16	Chelles	3 180 €	8%
L16	Clichy - Montfermeil	1 840 €	-17%
L16/L17	La Courneuve "Six Routes"	2 220 €	-5%
L16	Le Blanc-Mesnil	n.s.	n.s.
L16/L17	Le Bourget RER	2 930 €	0%
L16	Sevran - Beaudottes	1 640 €	-15%
L16	Sevran - Livry	2 400 €	-12%
L17	Aéroport Charles de Gaulle T2	n.s.	n.s.
L17	Aéroport Charles de Gaulle T4	n.s.	n.s.
L17	Le Bourget Aéroport	2 220 €	-21%
L17	Le Mesnil-Amelot	n.s.	n.s.
L17	Parc des Expositions	n.s.	n.s.
L17	Triangle de Gonesse	n.s.	n.s.
L18	Antonyppôle	3 290 €	6%
L18	CEA Saint-Aubin	n.s.	n.s.
L18	Massy - Palaiseau	4 370 €	19%
L18	Massy Opéra	2 540 €	-2%
L18	Orsay - Gif	n.s.	n.s.
L18	Palaiseau	n.s.	n.s.
L18	Saint-Quentin Est	n.s.	n.s.
L18	Satory	n.s.	n.s.
L18	Versailles Chantiers	5 970 €	30%
TOTAL 69 gares		5 570 €	36%

De 2 500 € à 10 000 € le m² : des écarts de prix extrêmement importants qui reflètent la diversité des territoires de la Métropole du Grand Paris

Au niveau de chaque EPT (voir tableau page précédente), les prix forment naturellement un éventail très large allant de 2 560 € le m² au nord-est de la Seine-Saint-Denis (EPT Paris Terres d'Envol) à 7 380 € le m² dans les Hauts-de-Seine (EPT Grand Paris Seine Ouest). Paris dans son ensemble dépasse les 10 000 € du m² depuis le 3^e trimestre 2019. Au global, un prix au m² médian de 7 230 € est atteint en 2019 pour la métropole du Grand Paris.

Si l'on s'intéresse au prix autour des gares, on observe des prix très variés allant de 1 640 € le m² pour la gare de Sevran-Beaudottes (ligne 16) à 10 530 € le m² pour la gare de Pont Cardinet (ligne 14) dans le 17^e arrondissement de Paris (voir tableau ci-contre).

Les prix des appartements restent essentiellement représentatifs des zones géographiques dans lesquelles ils s'inscrivent

Ainsi pour une même ligne de métro et compte-tenu de leurs étendues (la ligne 15 notamment sera longue de 75 km et couvrira trois départements), les écarts entre les prix peuvent être considérables d'une station à l'autre.

Par exemple, la station de Bagneux (à côté d'Arcueil-Cachan) se situe à 4 320 € le m² quand la station suivante celle de Châtillon-Montrouge atteint 6 100 € le m². Deux stations plus loin à « Issy RER » c'est un prix de 7 410 € que l'on observe (soit 72% plus cher que Bagneux).

De la même façon, le prix atteint 10 530 € le m² à Pont Cardinet puis ensuite 6 520 € à la station suivante de Porte de Clichy.

Remarque sur les données non significatives (n.s.), celles-ci sont exclusivement liées à des zones sans logement collectif par nature car l'espace est occupé par une autre activité ou un autre type d'habitat :

- Aéroport (Orly, Roissy, Bourget)
- Zones d'activités (Porte de Thiais, Pont de Rungis, Parc des expositions, CEA Saint-Aubin)
- Zones résidentielles composées en grande majorité de maisons individuelles (Orsay, Palaiseau, Saint-Quentin)