CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

PARIS - ILE-DE-FRANCE

Notaires Paris-Ile-de-France

DOSSIER DE PRESSE - 27 NOVEMBRE 2014

Les *indices Notaires-INSEE* ont été labellisés par l'Autorité de la Statistique Publique. Ils figurent en italique dans le document.

Volume de ventes des appartements au 3e trimestre 2014
variation T3 2014 / T3 2013

Paris

↗	↘
+7%	-2%
ancien	neuf
(7 990)	(160)

Petite Couronne (PC)

↗	↘
+1%	-10%
ancien	neuf
(10 110)	(2 190)

Grande Couronne (GC)

↘	↗
-1%	+11%
ancien	neuf
(6 840)	(1 900)

Ile-de-France (IDF)

↗	↘
+2%	-1%
ancien	neuf
(24 950)	(4 260)

Volume de ventes des maisons au 3e trimestre 2014
variation T3 2014 / T3 2013

Petite Couronne

↗	
+9%	n.s.
ancien	
(3 660)	

Grande Couronne

↗	↘
+1%	-10%
ancien	neuf
(9 650)	(200)

Ile-de-France

↗	↘
+3%	-10%
ancien	neuf
(13 330)	(250)

Base BIEN

Conjoncture immobilière au 3e trimestre 2014 : Un marché atone

L'activité du marché des logements en Ile-de-France reste faible. Elle ne redémarre toujours pas. Les ventes tous logements confondus stagnent à un niveau proche de celui enregistré en 2013, tout en restant inférieures de 10% à celles d'un 3e trimestre moyen des 10 dernières années et de 18% par rapport à la période de haute activité[1]. Dans l'ancien, le très léger mieux constaté dans les ventes au 3e trimestre (+3% par rapport à 2013), un peu plus notable dans Paris (+7%), s'estompe quand on s'éloigne du cœur de l'agglomération, avec une hausse limitée à 3% en Petite Couronne et une stabilité en Grande Couronne. L'activité reste déprimée dans le neuf. Rien ne change depuis longtemps sur ce segment de marché.

S'il manque de dynamisme, le marché n'est pas à l'arrêt. Alors que le contexte économique et social reste dégradé et que la confiance manque, les taux d'intérêt historiquement bas et la fin du dispositif d'abattement de 25% sur les plus-values ont maintenu l'intérêt des acquéreurs.

Au total, sur les 9 premiers mois 2014, 100 400 logements anciens ont été vendus, soit 2 700 unités et 3% de plus que pour les 9 premiers mois 2013. Tout laisse à penser que la fin de l'année 2014 s'inscrira dans la continuité, laissant un volume de ventes annuelles dans l'ancien en 2014 proche des 133 000 transactions de 2013.

Une tendance baissière confirmée pour les prix

1. Evolutions du 2e au 3e trimestre 2014

Du 2e au 3e trimestre 2014, les prix ont légèrement progressé sur certains segments de marché. Cette hausse est habituelle en cette période de l'année, particulièrement pour les maisons, notamment parce que les familles veulent réaliser leur acquisition avant la rentrée.

Le prix des maisons en Ile-de-France a augmenté de *3,3%* en 3 mois, pour se situer à *303 300* euros avec des poussées plus notables en Petite Couronne au 3e trimestre 2014. Mais d'une part, la correction de la variation saisonnière vient limiter la hausse à 1,6%. D'autre part, nos indicateurs avancés sur les avant-contrats montrent que cette poussée ponctuelle du prix des maisons sera corrigée dans les prochains mois.

Pour les appartements, les prix n'ont guère évolué (*+0,5%* du 2e au 3e trimestre 2014) et la prise en compte de la saisonnalité laisse au final une diminution de 0,8% pour les appartements en Ile-de-France.

Le prix au m² des appartements anciens dans Paris (*8 110* euros) recule de *0,3%* du 2e au 3e trimestre 2014 et de 1,4% en données corrigées des variations saisonnières.

2. Evolutions annuelles constatées à la fin du 3e trimestre 2014

Enfin, ce mouvement ponctuel ne vient pas contrarier la tendance de fond à une légère baisse des valeurs.

[1] La période haute (stabilité des volumes de ventes à haut niveau et fortes augmentations des prix) se prolonge de 1999 à 2007.

Prix des appartements anciens au 3e trimestre 2014
Indices Notaires-INSEE

Paris : *8 110 €/m²*

→	↘
-0,3%	*-1,9%*
variation trim. brute	variation annuelle

PC : *4 380 €/m²*

↗	→
+1,2%	*-0,7%*
variation trim. brute	variation annuelle

GC : *3 030 €/m²*

↗	↘
+1,2%	*-2,5%*
variation trim. brute	variation annuelle

IDF : *5 410 €/m²*

→	↘
+0,5%	*-1,6%*
variation trim. brute	variation annuelle

Prix des maisons anciennes au 3e trimestre 2014
Indices Notaires-INSEE

PC : *357 200 €*

↗	→
+3,8%	*+0,2%*
variation trim. brute	variation annuelle

GC : *280 700 €*

↗	→
+3,1%	*-0,8%*
variation trim. brute	variation annuelle

IDF : *303 300 €*

↗	→
+3,3%	*-0,5%*
variation trim. brute	variation annuelle

Dossier réalisé avec les données de la Base BIEN
Notaires Paris - Ile-de-France - 12, avenue Victoria - 75001 Paris
Dossier à télécharger sur www.notaires.paris-idf.fr
Twitter : @NotairesParIDF

Volume de ventes tous logements anciens et neufs au 3e trimestre 2014
variation T3 2014 / T3 2013

Paris
↗
+7%
(8 180)

Petite Couronne
↗
+1%
(16 010)

Grande Couronne
↗
+1%
(18 590)

Ile-de-France
↗
+2%
(42 780)

En un an et à la fin du 3e trimestre 2014, pour les appartements anciens, les prix baissent de *1,9%* dans Paris, de *0,7%* en Petite Couronne et de *2,5%* en Grande Couronne.

Pour les maisons, le prix recule de *0,5%* en un an au 3e trimestre 2014 mais avec des évolutions très différentes entre les secteurs géographiques.

3. Prévisions pour les prochains mois et l'ensemble de l'année 2014

Dans les prochains mois, la tendance baissière est appelée à se poursuivre de manière accentuée, sans que l'on puisse savoir si le mouvement est appelé à durer. Dans Paris, notre indicateur avancé calculé à partir des avant-contrats que nous enregistrons dans notre base et qui nous permettront d'avoir une tendance fiable des prix pour l'ensemble de l'année 2014 démontre que le prix au m² pourrait passer en dessous de la barre symbolique des 8 000 euros en début d'année prochaine. Le prix de vente unitaire d'une maison en Ile-de-France devrait repasser sous la barre des 300 000 euros en fin d'année 2014.

Nos indicateurs avancés sur les avant-contrats indiquent que la baisse des prix restera modérée en 2014. En 2014[(2)], le prix de vente des maisons en Ile-de-France changerait peu (-0,6%), avec des baisses plus sensibles en Seine-et-Marne (-2%) et en Grande Couronne (-1,3%).

Pour les appartements, les prix cèderaient 1,1% en un an en Ile-de-France, 1,2% dans Paris, mais ils seraient stables dans les Hauts-de-Seine (+0,2%).

Variation des *indices Notaires-INSEE* des logements anciens au 3e trimestre 2014

Petite Couronne :

↗	→
+2,0%	***-0,4%***
variation trim. brute	variation annuelle

Grande Couronne :

↗	↘
+2,3%	***-1,5%***
variation trim. brute	variation annuelle

Ile-de-France :

↗	↘
+1,4%	***-1,2%***
variation trim. brute	variation annuelle

Un marché figé ?

Comme cela avait été prévu, l'activité a stagné en 2014, avec des volumes de ventes sans grand changement par rapport à 2013 et une nouvelle baisse, à la fois modérée et progressive, des prix de vente.

Alors que le marché immobilier nous a habitués à des cycles de grande amplitude, cette absence d'orientation pour la seconde année consécutive peut surprendre. Elle tient sans doute à un équilibre entre les facteurs favorables et défavorables qui réussissent à maintenir à un niveau bas l'activité immobilière, mais sans autoriser de franche reprise de ventes ni provoquer, à l'inverse, des corrections sévères des prix.

Du côté positif, on ne cesse d'annoncer de nouveaux "plus bas historiques" pour les taux des crédits à l'habitat. Ils redonnent du pouvoir d'achat aux acquéreurs tout comme la légère baisse des prix. Dans un environnement anxiogène, l'immobilier apparaît toujours comme une valeur-refuge et une aspiration profonde pour des Franciliens moins propriétaires en Ile-de-France qu'ailleurs, alors que la pénurie de logements locatifs perdure.

Du côté négatif, l'environnement économique et la situation des ménages ne s'améliorent pas et les perspectives restent peu encourageantes. Malgré une récente baisse des prix, les prix des logements demeurent historiquement élevés et exigent toujours des taux d'effort importants. Les anticipations d'une stagnation au mieux et plus souvent de baisses des prix rendent la demande frileuse. Les nouvelles réglementations découragent les investisseurs dans le neuf comme dans l'ancien. Enfin, la complexité nouvelle du processus d'achat liée à la loi ALUR allonge les délais de réalisation des ventes et décourage certains acquéreurs.

Les acquéreurs sont désormais avertis (ils s'informent, cherchent et comparent), exigeants (ils plébiscitent la qualité et le sans-défaut) et hésitants (ils prennent leur temps, s'interrogent sur l'opportunité d'acheter ou de reporter leur décision). Les vendeurs peinent encore à acter le durcissement du marché et la baisse des prix. L'attentisme se prolonge donc.

Pour 2015, des facteurs de détente pourraient être à l'œuvre, particulièrement dans le neuf, avec les assouplissements annoncés du dispositif d'aide à l'investissement. Mais les perspectives de changement et de rebond demeurent limitées laissant à penser que les tendances actuelles pourraient se prolonger.

(2) Comparaison entre le 4e trimestre 2013 et le 4e trimestre 2014

Informations presse

Chambre des Notaires de Paris - *Elise EROUT : 01 44 82 24 32 - elise.erout@paris.notaires.fr*

ALBERA CONSEIL - *Louis JUBLIN : 01 48 24 04 50 - ljublin@alberaconseil.fr*

I - LES VOLUMES

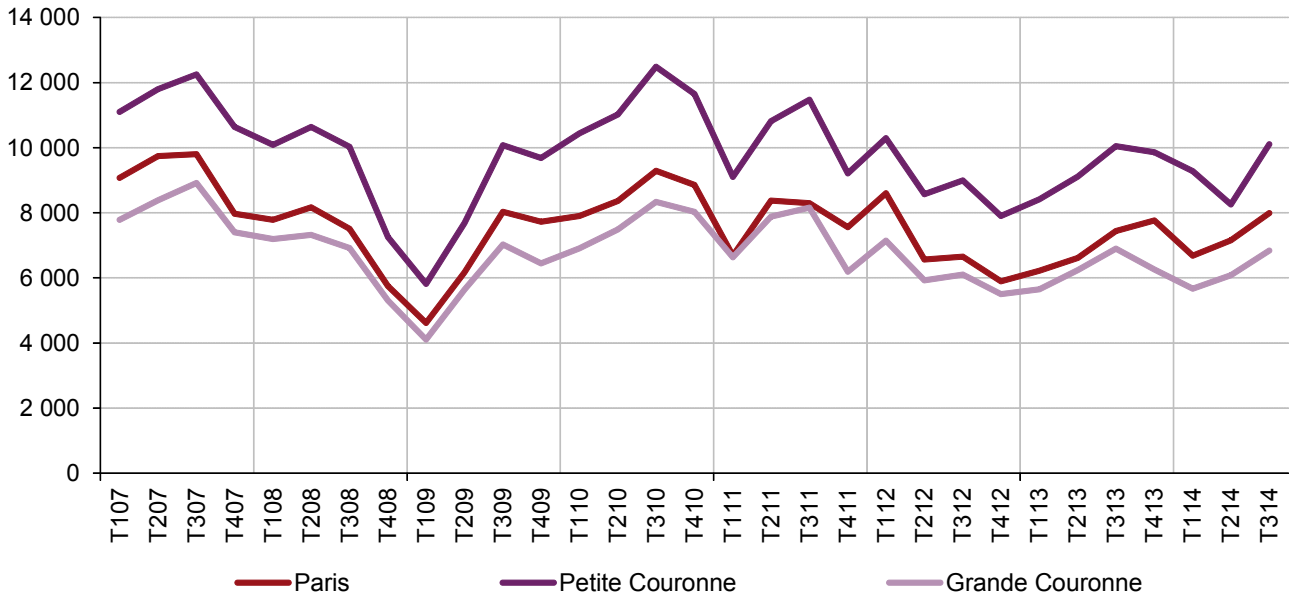
1) Les appartements anciens :

	Variation sur 1 an T3 2014 / T3 2013	Ecart du T3 2014 par rapport à la moyenne d'un T3 en "période haute" *
Paris	**7%**	**-21%**
Petite Couronne	**1%**	**-14%**
Hauts-de-Seine	0%	-11%
Seine-Saint-Denis	2%	-17%
Val-de-Marne	0%	-17%
Grande Couronne	**-1%**	**-18%**
Seine-et-Marne	-6%	3%
Yvelines	-4%	-27%
Essonne	8%	-9%
Val-d'Oise	-3%	-30%
Ile-de-France	**2%**	**-18%**

* la "période haute" correspond aux années 1999 à 2007, définie par un nombre élevé de ventes et des prix en hausse annuelle.

Le nombre de transactions d'appartements anciens en Ile-de-France a augmenté de 2% en un an. Si l'on compare les ventes d'un 3e trimestre moyen de la période de forte activité 1999-2007 à celles du 3e trimestre 2014, les variations sont très disparates selon les départements, notamment en Grande Couronne : +3% en Seine-et-Marne, -27% dans les Yvelines et -30% dans le Val-d'Oise. La Seine-et-Marne se distingue ainsi avec un nombre de ventes d'apppartements anciens plus élevé au 3e trimestre 2014 que pendant la "période haute".

Nombre de ventes d'appartements anciens par trimestre

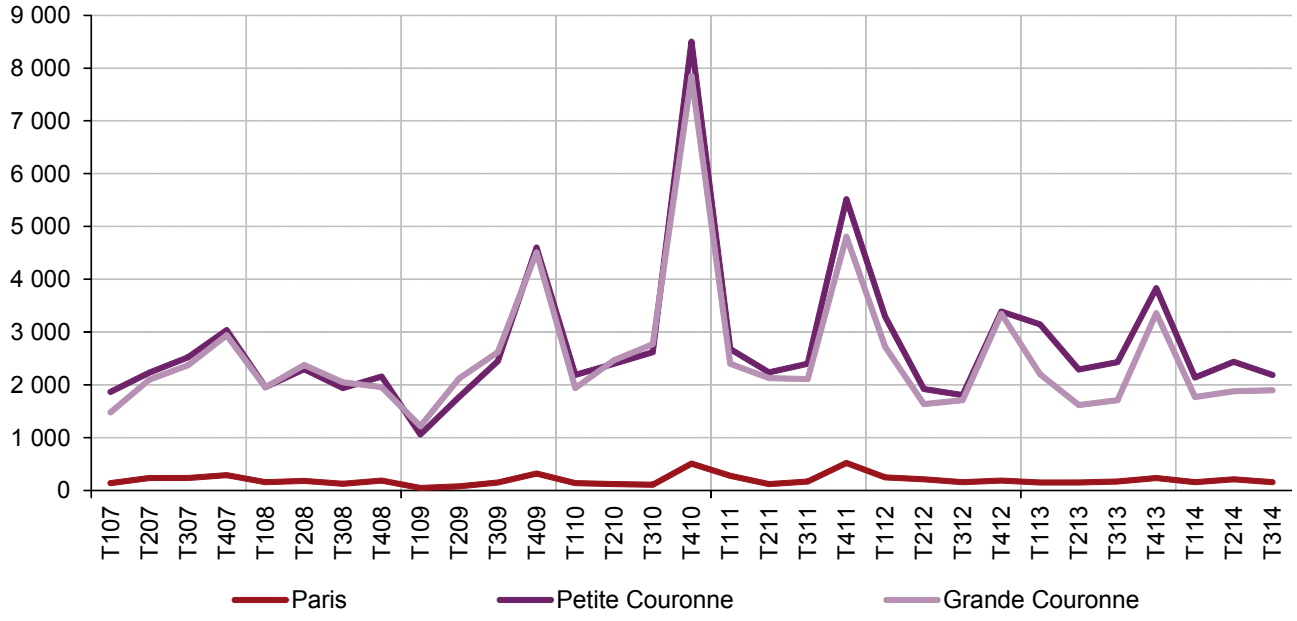


2) Les appartements neufs :

	Variation sur 1 an T3 2014 / T3 2013
Paris	-2%
Petite Couronne	-10%
Hauts-de-Seine	-14%
Seine-Saint-Denis	-1%
Val-de-Marne	-21%
Grande Couronne	11%
Seine-et-Marne	54%
Yvelines	28%
Essonne	-26%
Val-d'Oise	-1%
Ile-de-France	-1%

Le nombre de ventes d'appartements neufs s'est érodé de 1% en un an sur l'ensemble de l'Ile-de-France. Si l'on compare les ventes d'un 3e trimestre moyen des 10 dernières années à celles du 3e trimestre 2014, les Hauts-de-Seine et l'Essonne se démarquent avec un fort recul des ventes (-36%). A l'inverse, en Seine-Saint-Denis, les ventes d'appartements neufs ont augmenté de 40% entre ces 2 périodes.

Nombre de ventes d'appartements neufs par trimestre



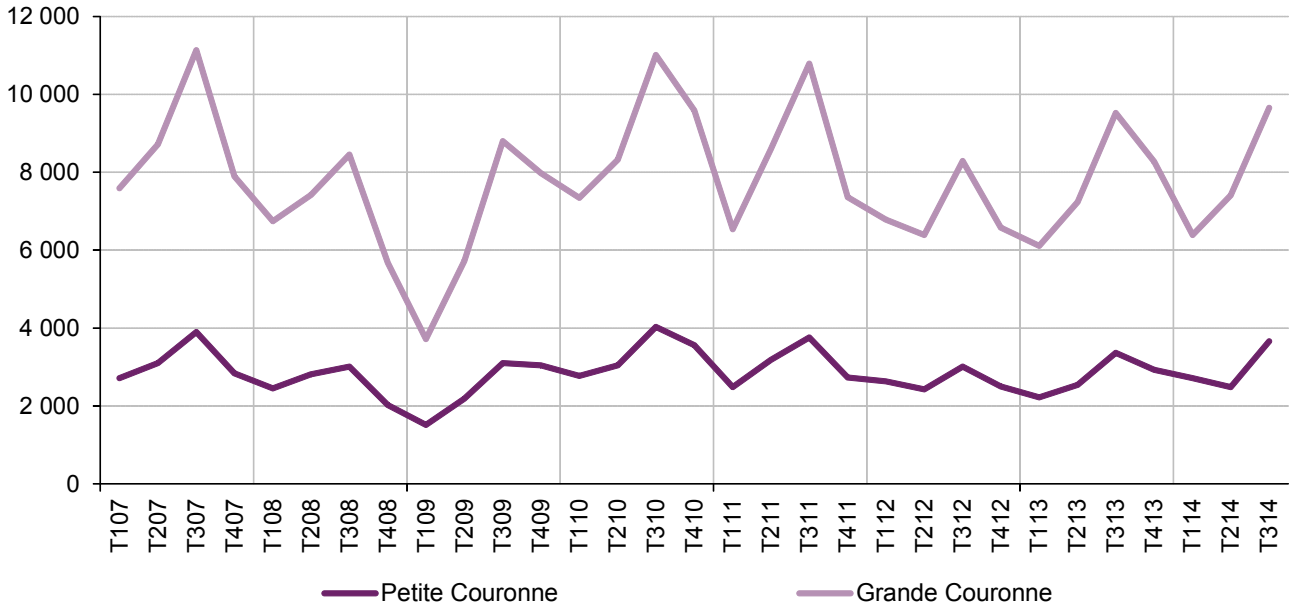
3) Les maisons anciennes :

	Variation sur 1 an T3 2014 / T3 2013	Ecart du T3 2014 par rapport à la moyenne d'un T3 en "période haute" *
Petite Couronne	**9%**	**-8%**
Hauts-de-Seine	9%	-3%
Seine-Saint-Denis	12%	-6%
Val-de-Marne	6%	-14%
Grande Couronne	**1%**	**-17%**
Seine-et-Marne	5%	-13%
Yvelines	-4%	-23%
Essonne	9%	-5%
Val-d'Oise	-6%	-30%
Ile-de-France	**3%**	**-15%**

* la "période haute" correspond aux années 1999 à 2007 définie par un nombre élevé de ventes de logements et des prix en hausse annuelle.

En Ile-de-France, le nombre de transactions de maisons anciennes a augmenté de 3% en un an. Le marché est dynamique en Seine-Saint-Denis (+12% sur un an, +4% comparé au niveau d'activité moyen des 10 dernières années), dans l'Essonne et les Hauts-de-Seine (+9% sur un an, +7% par rapport aux 10 dernières années). A l'inverse, le marché de la maison ancienne est atone dans les Yvelines et le Val-d'Oise (respectivement -4% et -6% sur un an, -14% et -17% comparé aux 10 dernières années, -23% et -30% par rapport à la période de haute activité 1999-2007).

Nombre de ventes de maisons anciennes par trimestre

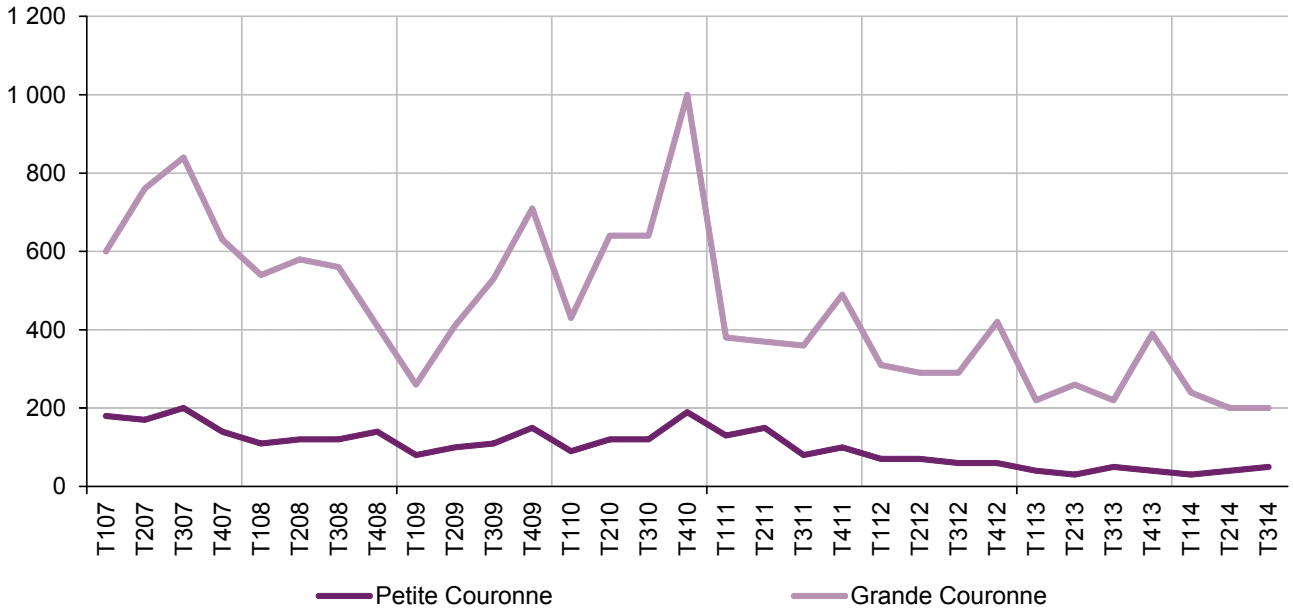


4) Les maisons neuves :

	Variation sur 1 an T3 2014 / T3 2013
Petite Couronne	n.s.
Grande Couronne	-10%
Ile-de-France	**-10%**

Seulement 250 ventes de maisons neuves ont été enregistrées au cours du 3e trimestre 2014 sur l'ensemble de la région, soit le volume le plus faible constaté pour un 3e trimestre sur la période d'étude 1996-2014.

Nombre de ventes de maisons neuves par trimestre



N. B. : ces données représentent le nombre de maisons neuves vendues et n'incluent pas les constructions réalisées après l'acquisition d'un terrain. Ces données sont à prendre avec précaution étant donné le faible volume de transactions.

3e TRIMESTRE 2014 : nombre de ventes par type de logements en Ile-de-France

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France
Appartements anciens	Nombre de ventes	**7 990**	**10 110**	**6 840**	**24 950**
	Evolution sur 1 an	**7%**	**1%**	**-1%**	**2%**
	Ecart / T3 moyen des 10 dernières années*	-9%	-10%	-14%	-10%
	Ecart / T3 moyen de la période haute**	-21%	-14%	-18%	-18%
Appartements neufs	Nombre de ventes	**160**	**2 190**	**1 900**	**4 260**
	Evolution sur 1 an	**-2%**	**-10%**	**11%**	**-1%**
	Ecart / T3 moyen des 10 dernières années*	-4%	-7%	-14%	-10%
TOTAL appartements	Nombre de ventes	**8 160**	**12 300**	**8 740**	**29 200**
	Evolution sur 1 an	**7%**	**-1%**	**1%**	**2%**
	Ecart / T3 moyen des 10 dernières années*	-9%	-9%	-14%	-10%
	Ecart / T3 moyen de la période haute**	-23%	-15%	-14%	-17%
Maisons anciennes	Nombre de ventes	**n.s.**	**3 660**	**9 650**	**13 330**
	Evolution sur 1 an	**n.s.**	**9%**	**1%**	**3%**
	Ecart / T3 moyen des 10 dernières années*	n.s.	2%	-7%	-4%
	Ecart / T3 moyen de la période haute**	n.s.	-8%	-17%	-15%
Maisons neuves	Nombre de ventes	**n.s.**	**n.s.**	**200**	**250**
	Evolution sur 1 an	**n.s.**	**n.s.**	**-10%**	**-10%**
	Ecart / T3 moyen des 10 dernières années*	n.s.	n.s.	-68%	-67%
TOTAL maisons	Nombre de ventes	**n.s.**	**3 710**	**9 850**	**13 580**
	Evolution sur 1 an	**n.s.**	**9%**	**1%**	**3%**
	Ecart / T3 moyen des 10 dernières années*	n.s.	0%	-10%	-8%
	Ecart / T3 moyen de la période haute**	n.s.	-11%	-21%	-19%
Logements anciens	Nombre de ventes	**8 020**	**13 770**	**16 490**	**38 280**
	Evolution sur 1 an	**7%**	**3%**	**0%**	**3%**
	Ecart / T3 moyen des 10 dernières années*	-9%	-7%	-10%	-8%
	Ecart / T3 moyen de la période haute**	-22%	-13%	-18%	-17%
Logements neufs	Nombre de ventes	**160**	**2 240**	**2 100**	**4 500**
	Evolution sur 1 an	**-3%**	**-10%**	**8%**	**-2%**
	Ecart / T3 moyen des 10 dernières années*	-6%	-10%	-26%	-18%
TOTAL logements	Nombre de ventes	**8 180**	**16 010**	**18 590**	**42 780**
	Evolution sur 1 an	**7%**	**1%**	**1%**	**2%**
	Ecart / T3 moyen des 10 dernières années*	-9%	-7%	-12%	-10%
	Ecart / T3 moyen de la période haute**	-24%	-14%	-18%	-18%

* variation entre le nombre de ventes du 3e trimestre 2014 et celui d'un 3e trimestre moyen de la période 2004-2013

** variation entre le nombre de ventes du 3e trimestre 2014 et celui d'un 3e trimestre moyen de la période 1999-2007

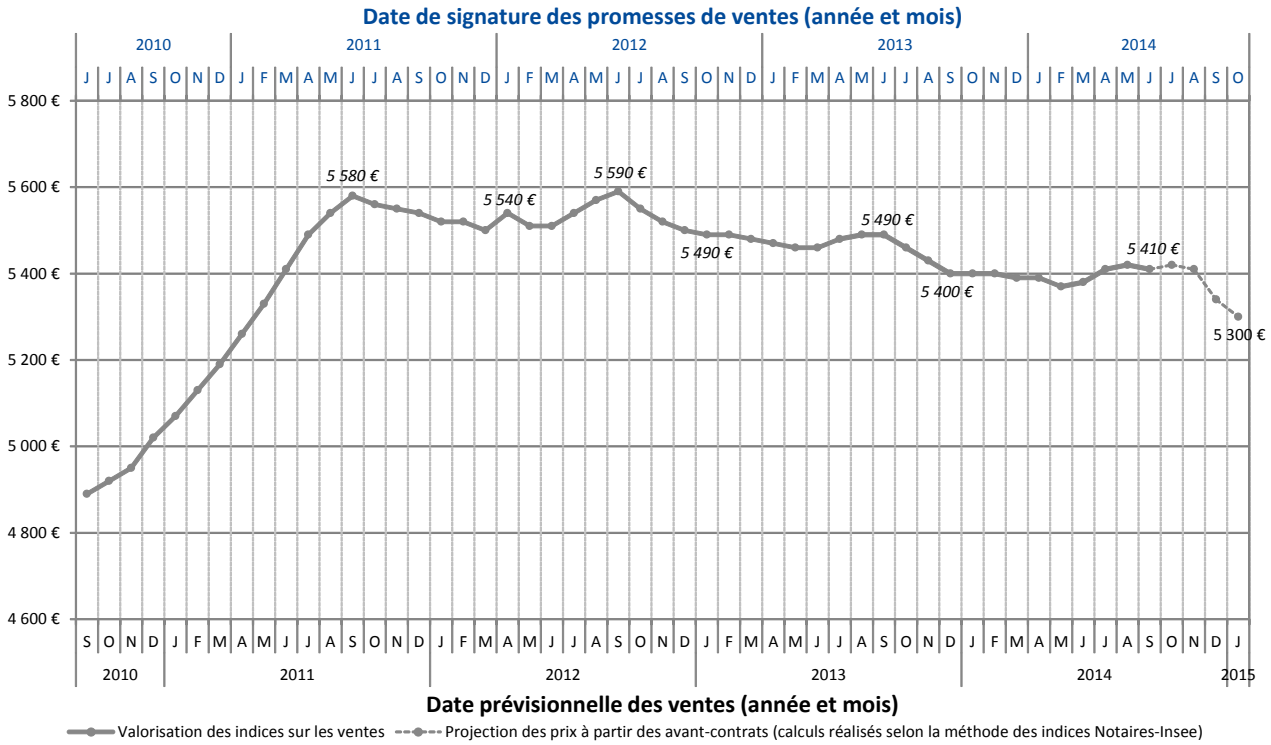
II - LES PRIX

1) Prix des appartements anciens en Ile-de-France

En Ile-de-France, le prix des appartements anciens atteint *5 410 €* le m² au 3e trimestre 2014. Il est stable depuis fin 2013 aux alentours de 5 400 € le m² et a peu varié en 3 mois (*+0,5%* en variation brute, -0,8% après correction des variations saisonnières).

	Ile-de-France				
	T3 2013	T4 2013	T1 2014	T2 2014	**T3 2014**
Indice brut	*120,9*	*118,9*	*118,7*	*118,4*	***119,0***
Prix au m² (valorisation des indices)	*5 490 €*	*5 400 €*	*5 390 €*	*5 380 €*	***5 410 €***
Variation annuelle brute	*-1,6%*	*-1,8%*	*-1,5%*	*-1,5%*	***-1,6%***
Variation trimestrielle brute	*0,6%*	*-1,7%*	*-0,1%*	*-0,3%*	***0,5%***
Variation trimestrielle CVS	*-0,7%*	*-0,5%*	*0,2%*	*-0,5%*	***-0,8%***

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



2) Prix des appartements anciens à Paris

	Paris				
	T3 2013	T4 2013	T1 2014	T2 2014	**T3 2014**
Indice brut	*128,5*	*126,5*	*126,5*	*126,4*	***126,0***
Prix au m² (valorisation des indices)	*8 270 €*	*8 140 €*	*8 140 €*	*8 130 €*	***8 110 €***
Variation annuelle brute	*-2,0%*	*-1,5%*	*-1,8%*	*-1,0%*	***-1,9%***
Variation trimestrielle brute	*0,6%*	*-1,6%*	*0,0%*	*-0,1%*	***-0,3%***
Variation trimestrielle CVS	*-0,5%*	*-0,2%*	*0,0%*	*-0,2%*	***-1,4%***

Le prix des appartements anciens à Paris a peu évolué depuis le trimestre dernier (*-0,3%),* le prix s'établissant à *8 110 €* le m² au 3e trimestre 2014. Dans la Capitale, les prix ont baissé de *1,9%* en un an et de 3,9% en 2 ans depuis le sommet atteint au 3e trimestre 2012 (*8 440 €*).

Sur un an, les prix ont baissé dans quasiment tous les arrondissements. Le prix des appartements anciens a reculé de 9,3% dans le 2e arrondissement et de 7,6% dans le 7e, l'un des arrondissements les plus chers de Paris. Seuls le 4e et le 14e se enregistrent une hausse annuelle des prix (respectivement +3,6% et +2%).

Sur trois mois, les prix ont baissé dans dix arrondissements sur vingt. Ils ont reculé de 7,8% dans le 7e arrondissement, tandis qu'ils ont augmenté de 5,7% dans le 1er.

Le 6e arrondissement, le plus cher de Paris à 11 800 € le m², a connu la plus forte baisse de prix comparé au point le plus haut enregistré au 3e trimestre 2012 : -12,7% en deux ans. Du fait de cette baisse, l'écart se réduit entre l'arrondissement le plus cher et le moins cher (le 19e à 6 730 € le m²). L'écart observé au 3e trimestre 2014 (1,75) est d'ailleurs le plus faible relevé sur la période 1991-2014. En 2001, le 6e arrondissement était 2,5 fois plus cher que le 19e arrondissement.

Au sein des quartiers, les prix oscillent entre 6 120 € le m² dans le quartier Pont de Flandres (19e arrondissement) et 13 400 € à Saint-Germain-des-Prés (6e).

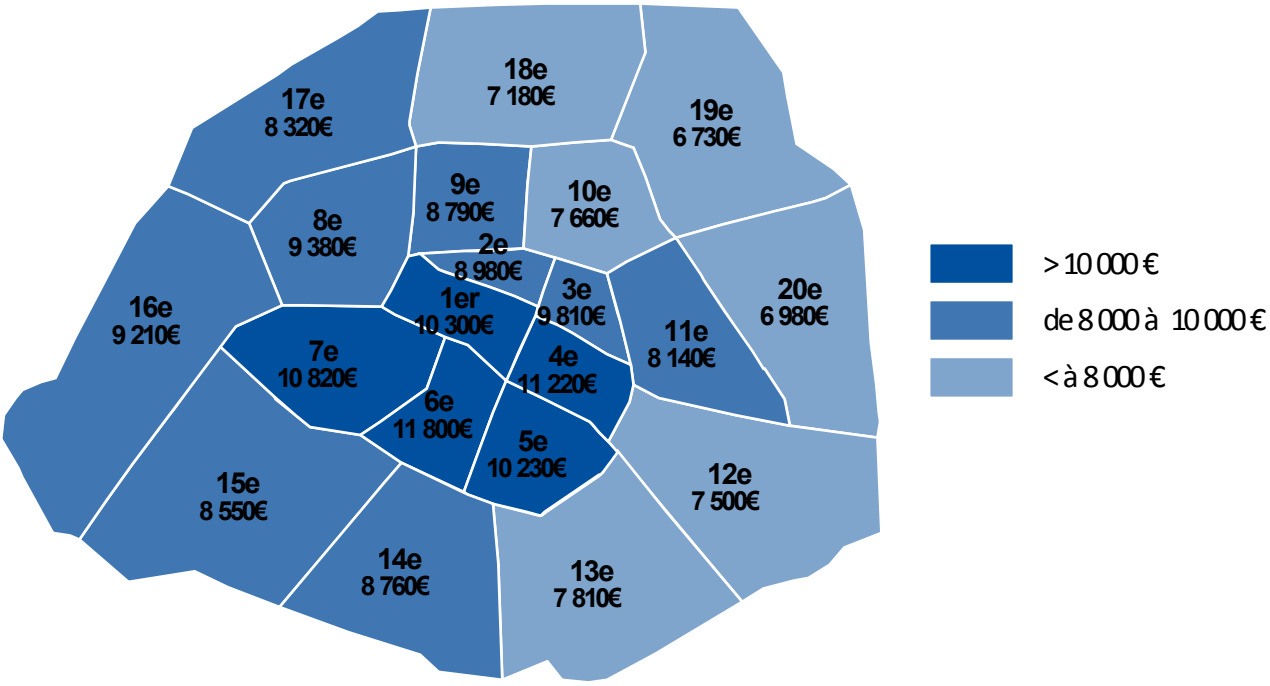
Prix/m² médians des appartements anciens dans les quartiers les plus abordables :

Arr.	Quartier	Prix/m²	Evolution sur 1 an	Evolution sur 5 ans
19	Pont de Flandre	6 120 €	-7,8%	28,6%
18	La Goutte-d'Or	6 220 €	1,5%	34,3%
19	Amérique	6 250 €	-4,4%	28,6%
18	La Chapelle	6 380 €	6,9%	39,9%
19	La Villette	6 570 €	1,4%	39,8%

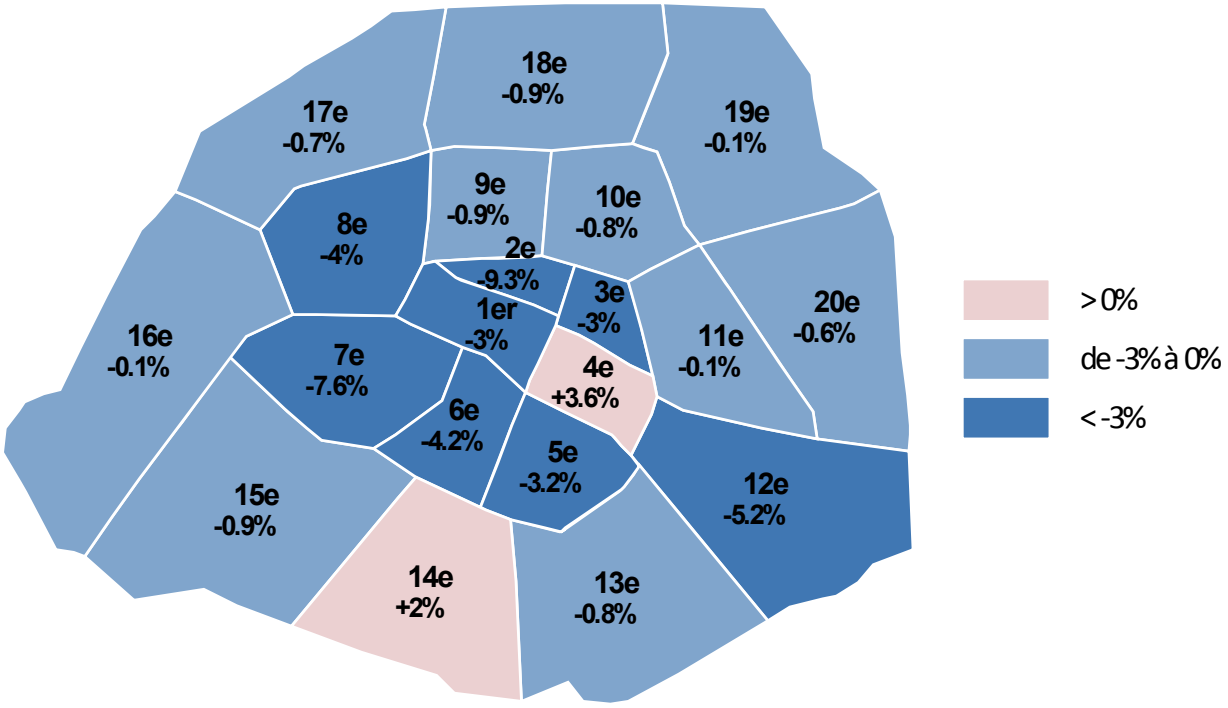
Prix/m² médians des appartements anciens dans les quartiers les plus chers :

Arr.	Quartier	Prix/m²	Evolution sur 1 an	Evolution sur 5 ans
6	St-Germain-des-Prés	13 400 €	n.s.	19,7%
6	Odéon	12 720 €	-3,6%	26,8%
7	St.-Thomas-d'Aquin	12 710 €	-0,3%	34,6%
6	Monnaie	12 450 €	-4,2%	27,7%
5	Saint-Victor	11 390 €	0,7%	40,8%

Prix au m² médians au 3e trimestre 2014 des appartements anciens à Paris par arrondissement

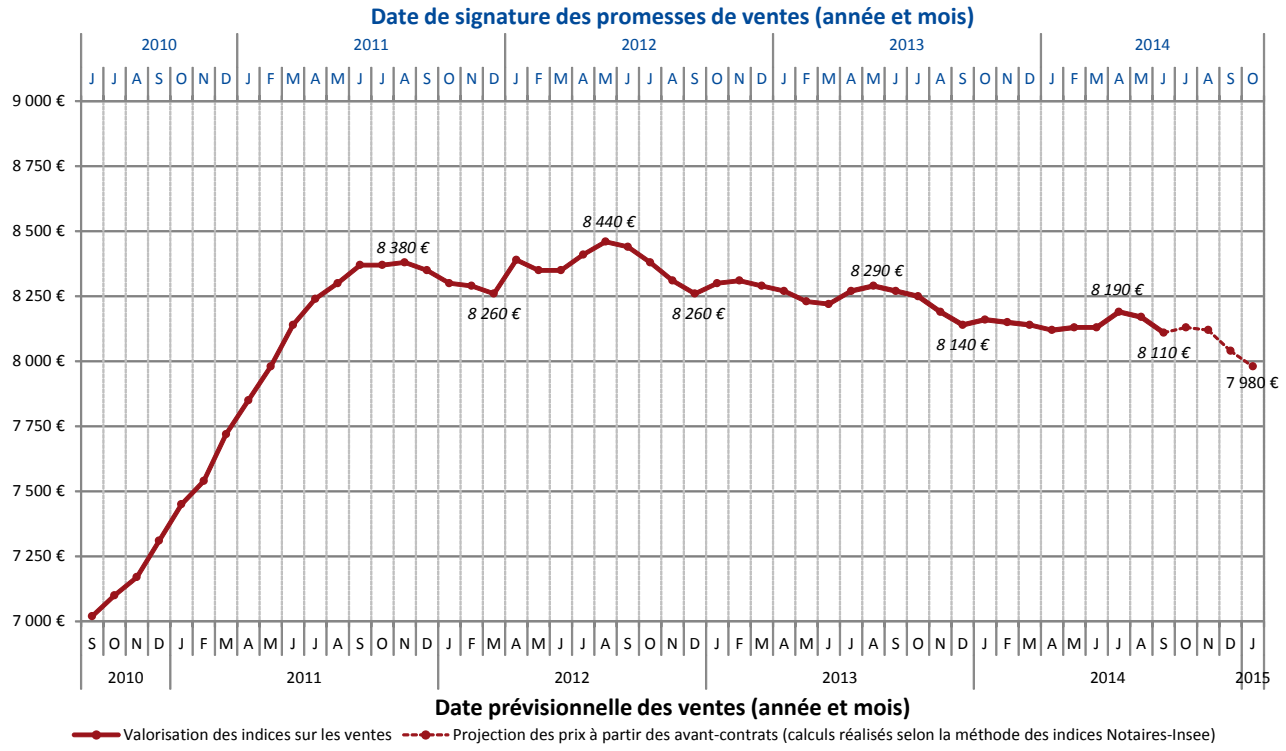


Evolution sur un an des prix au m² médians des appartements anciens à Paris par arrondissement



Indicateurs avancés sur les prix (calculés sur les avant-contrats de vente)

Prévision du prix au m² des appartements anciens à Paris



3) Prix des appartements anciens en Petite Couronne

En Petite Couronne, le prix des appartements anciens atteint *4 380 €* le m² au 3e trimestre 2014. Il a varié de *-0,7%* en un an et de *+1,2%* en 3 mois (-0,1% après correction de la variation saisonnière).

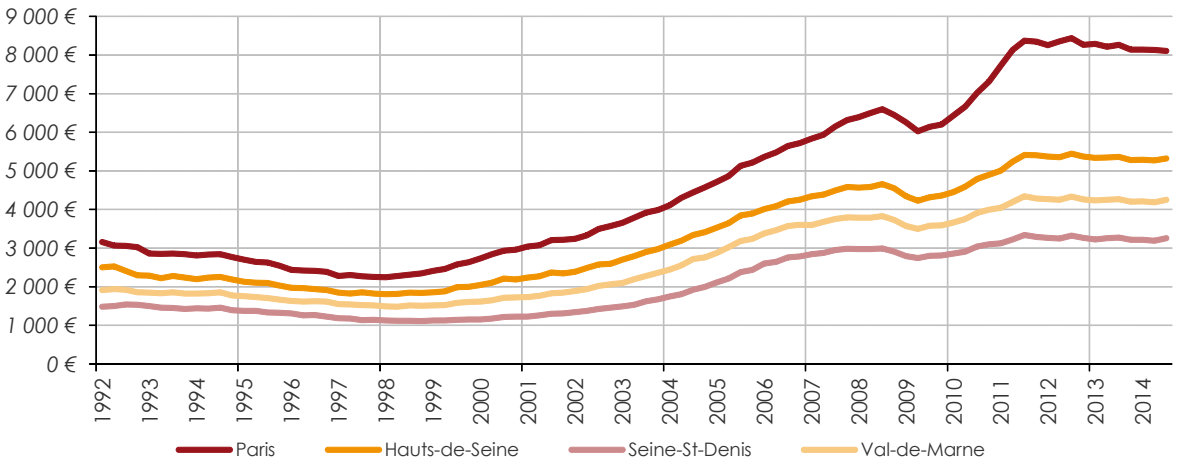
	Petite Couronne				
	T3 2013	T4 2013	T1 2014	T2 2014	**T3 2014**
Indice brut	*118,3*	*116,4*	*116,6*	*116,1*	***117,5***
Prix au m² (valorisation des indices)	*4 410 €*	*4 340 €*	*4 350 €*	*4 330 €*	***4 380 €***
Variation annuelle brute	*-1,5%*	*-1,6%*	*-0,7%*	*-1,6%*	***-0,7%***
Variation trimestrielle brute	*0,3%*	*-1,6%*	*0,2%*	*-0,5%*	***1,2%***
Variation trimestrielle CVS	*-1,1%*	*-0,3%*	*0,7%*	*-0,9%*	***-0,1%***

	Hauts-de-Seine				
	T3 2013	T4 2013	T1 2014	T2 2014	**T3 2014**
Indice brut	*120,4*	*118,5*	*118,7*	*118,3*	***119,4***
Prix au m² (valorisation des indices)	*5 360 €*	*5 280 €*	*5 290 €*	*5 270 €*	***5 320 €***
Variation annuelle brute	*-1,6%*	*-1,7%*	*-0,9%*	*-1,5%*	***-0,8%***
Variation trimestrielle brute	*0,3%*	*-1,5%*	*0,2%*	*-0,4%*	***0,9%***
Variation trimestrielle CVS	*-0,9%*	*-0,5%*	*0,8%*	*-0,8%*	***-0,3%***

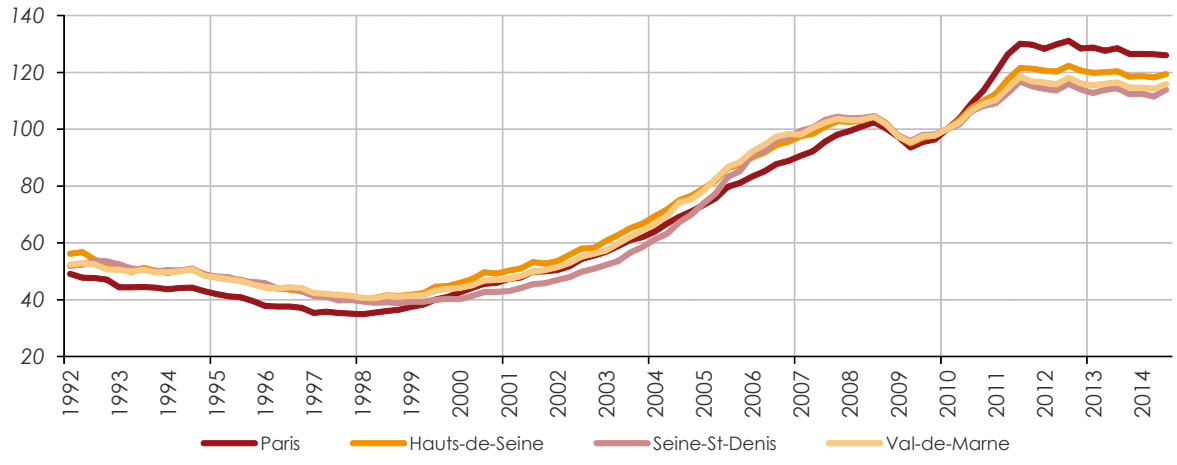
	Seine-Saint-Denis				
	T3 2013	T4 2013	T1 2014	T2 2014	**T3 2014**
Indice brut	*114,4*	*112,2*	*112,5*	*111,5*	***113,8***
Prix au m² (valorisation des indices)	*3 270 €*	*3 210 €*	*3 220 €*	*3 190 €*	***3 260 €***
Variation annuelle brute	*-1,4%*	*-1,5%*	*-0,2%*	*-2,0%*	***-0,5%***
Variation trimestrielle brute	*0,5%*	*-1,9%*	*0,2%*	*-0,8%*	***2,1%***
Variation trimestrielle CVS	*-1,4%*	*-0,4%*	*1,0%*	*-1,4%*	***0,2%***

	Val-de-Marne				
	T3 2013	T4 2013	T1 2014	T2 2014	**T3 2014**
Indice brut	*116,5*	*114,7*	*114,7*	*114,2*	***115,9***
Prix au m² (valorisation des indices)	*4 270 €*	*4 210 €*	*4 210 €*	*4 190 €*	***4 250 €***
Variation annuelle brute	*-1,4%*	*-1,3%*	*-0,6%*	*-1,5%*	***-0,5%***
Variation trimestrielle brute	*0,4%*	*-1,6%*	*0,0%*	*-0,4%*	***1,5%***
Variation trimestrielle CVS	*-1,2%*	*0,0%*	*0,5%*	*-0,8%*	***0,0%***

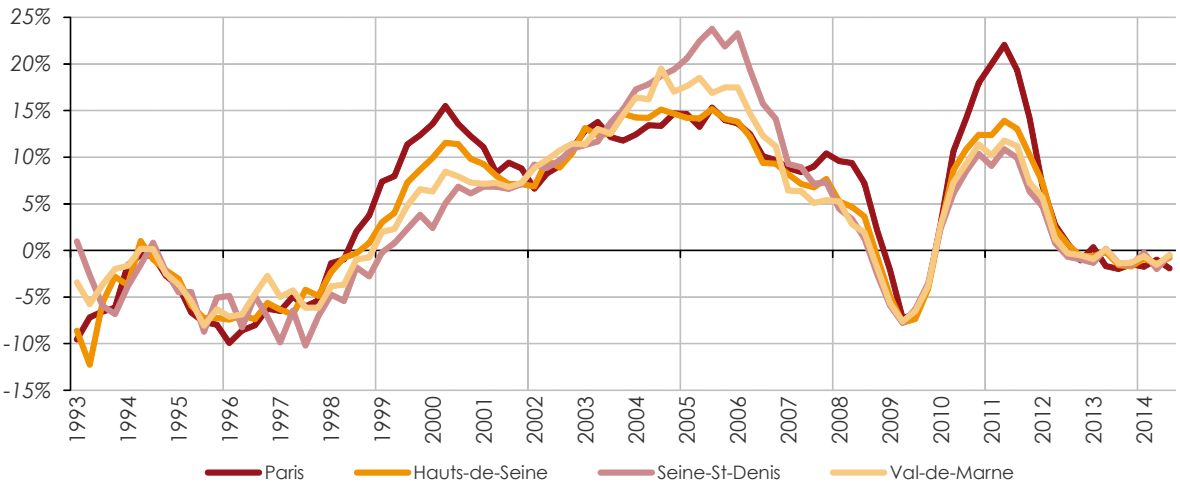
Historique des prix au m² des appartements anciens depuis 1992
(valorisation des Indices Notaires-INSEE)



Historique des indices Notaires-INSEE depuis 1992
(base 100 au 1er trimestre 2010)



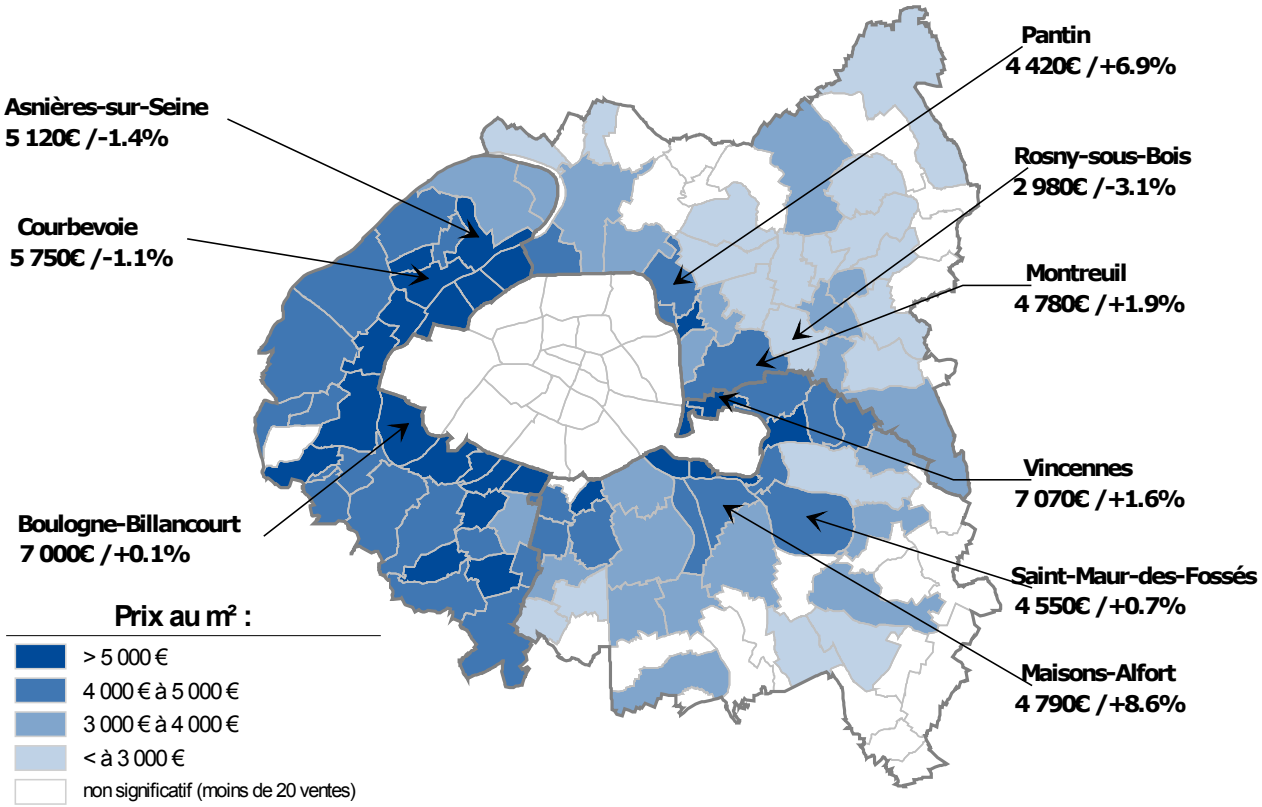
Variation annuelle des indices Notaires-INSEE depuis 1993



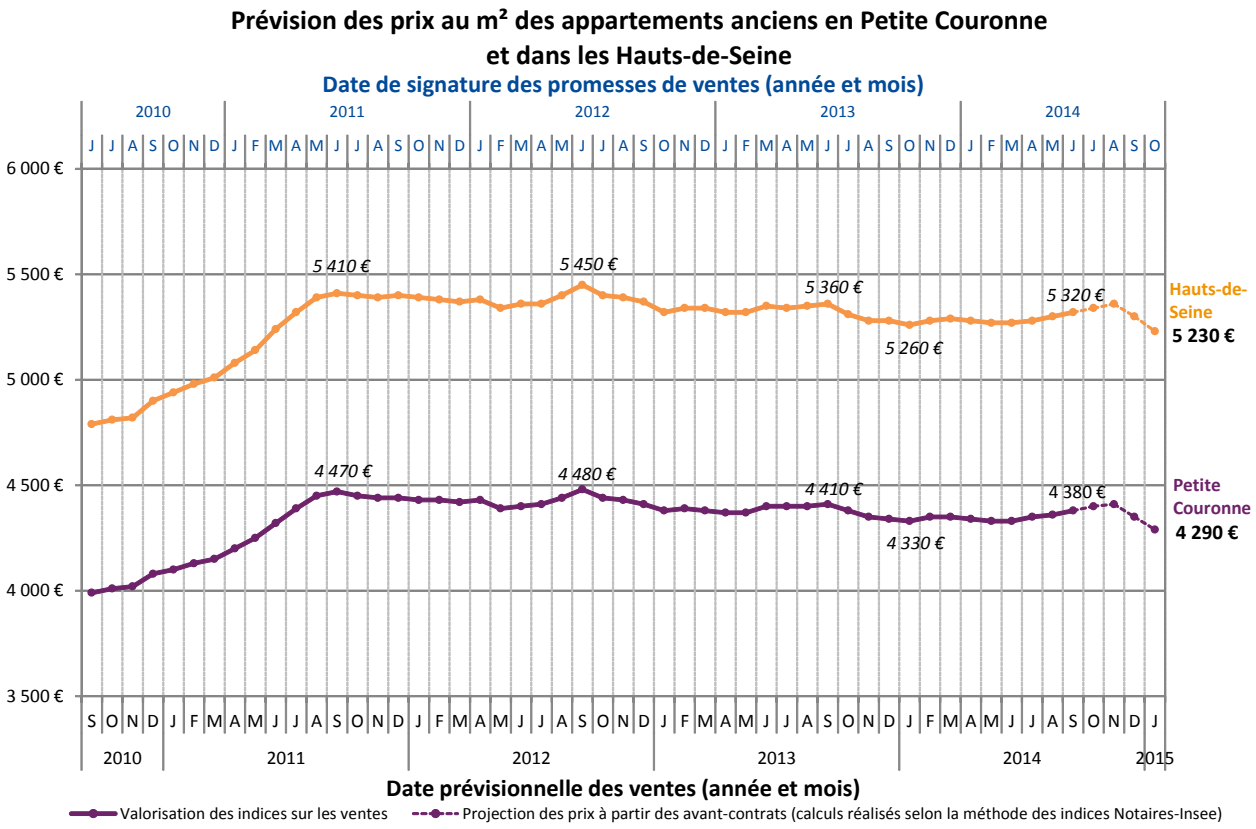
Prix/m² médians des appartements anciens parmi les communes enregistrant le plus de ventes au T3 2014 :

Dép.	Commune	Prix/m² médian	Varaiation annuelle	Variation trimestrielle
92	Asnières-sur-Seine	5 120 €	-1,4%	0,0%
92	Boulogne-Billancourt	7 000 €	0,1%	-1,0%
92	Courbevoie	5 750 €	-1,1%	-0,9%
92	Levallois-Perret	7 630 €	-2,7%	0,9%
92	Rueil-Malmaison	4 900 €	-4,7%	-4,5%
93	Aubervilliers	3 030 €	-2,9%	0,3%
93	Montreuil	4 780 €	1,9%	13,3%
93	Pantin	4 420 €	6,9%	11,9%
93	Rosny-sous-Bois	2 980 €	-3,1%	3,0%
93	Saint-Denis	3 280 €	3,5%	9,3%
94	Créteil	3 340 €	2,5%	2,5%
94	Ivry-sur-Seine	4 000 €	-6,7%	-1,4%
94	Maisons-Alfort	4 790 €	8,6%	7,8%
94	Saint-Maur-des-Fossés	4 550 €	0,7%	3,9%
94	Vincennes	7 070 €	1,6%	2,2%

Prix au m² médians des appartements anciens par commune et évolution sur un an (T3 2014 / T3 2013) :



Indicateurs avancés sur les prix (calculés sur les avant-contrats de vente)



4) Prix des appartements anciens en Grande Couronne

Le prix au m² des appartements anciens en Grande Couronne atteint *3 030 €* au 3e trimestre 2014. Malgré une hausse de *1,2%* en 3 mois (-0,4% en CVS), il a baissé de *2,5%* en un an.

	Grande Couronne				
	T3 2013	T4 2013	T1 2014	T2 2014	**T3 2014**
Indice brut	*110,0*	*107,5*	*106,5*	*106,0*	***107,2***
Prix au m² (valorisation indices)	*3 100 €*	*3 040 €*	*3 010 €*	*2 990 €*	***3 030 €***
Variation annuelle brute	*-0,9%*	*-2,7%*	*-2,4%*	*-2,6%*	***-2,5%***
Variation trimestrielle brute	*1,1%*	*-2,2%*	*-1,0%*	*-0,5%*	***1,2%***
Variation trimestrielle CVS	*-0,5%*	*-1,3%*	*-0,4%*	*-0,4%*	***-0,4%***

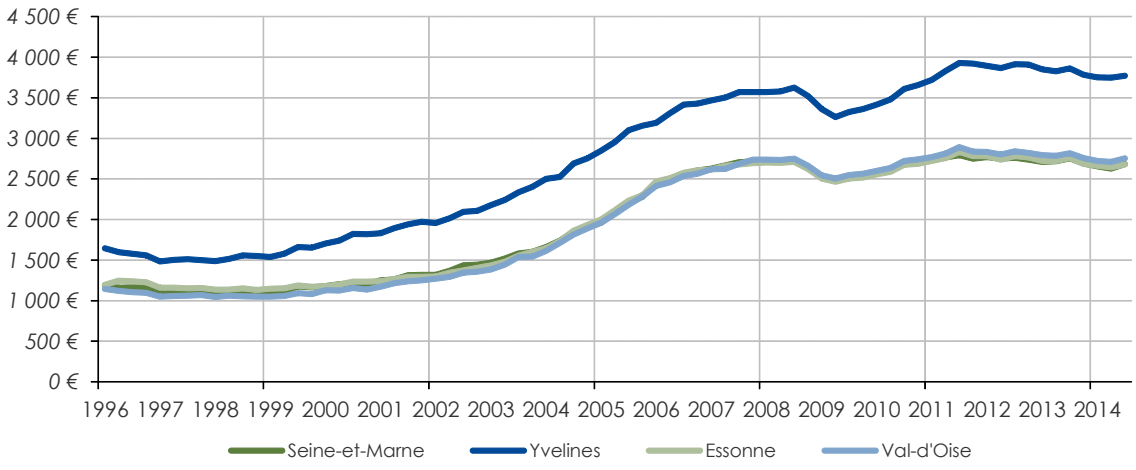
	Seine-et-Marne				
	T3 2013	T4 2013	T1 2014	T2 2014	**T3 2014**
Indice brut	*107,1*	*104,6*	*103,2*	*102,2*	***104,3***
Prix au m² (valorisation indices)	*2 750 €*	*2 690 €*	*2 650 €*	*2 630 €*	***2 680 €***
Variation annuelle brute	*-0,3%*	*-1,8%*	*-2,1%*	*-3,2%*	***-2,6%***
Variation trimestrielle brute	*1,3%*	*-2,3%*	*-1,3%*	*-1,0%*	***2,0%***
Variation trimestrielle CVS	*0,3%*	*-1,3%*	*-1,2%*	*-1,1%*	***0,9%***

	Yvelines				
	T3 2013	T4 2013	T1 2014	T2 2014	**T3 2014**
Indice brut	*113,1*	*110,8*	*109,9*	*109,7*	***110,4***
Prix au m² (valorisation indices)	*3 860 €*	*3 780 €*	*3 750 €*	*3 750 €*	***3 770 €***
Variation annuelle brute	*-1,3%*	*-3,2%*	*-2,5%*	*-2,1%*	***-2,4%***
Variation trimestrielle brute	*0,9%*	*-2,1%*	*-0,8%*	*-0,2%*	***0,7%***
Variation trimestrielle CVS	*-0,7%*	*-1,4%*	*0,1%*	*-0,1%*	***-0,9%***

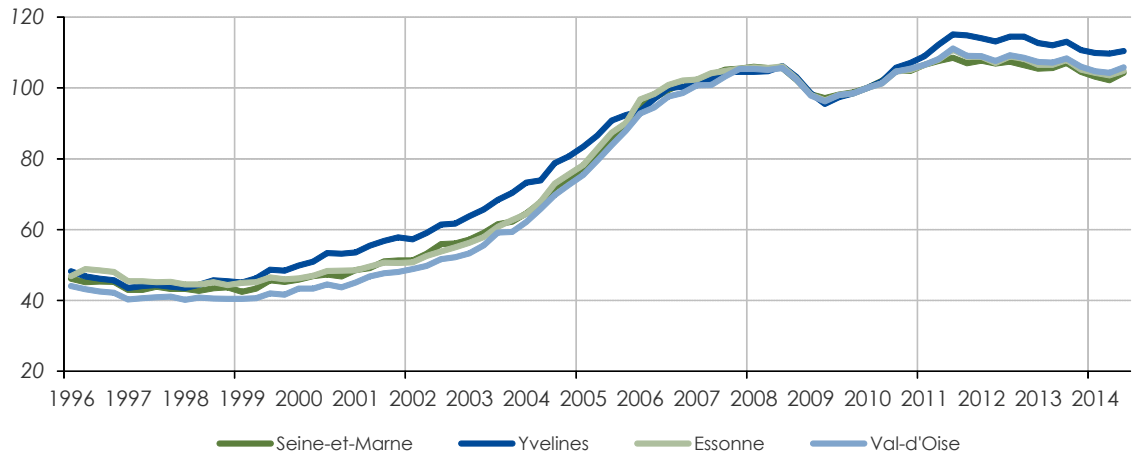
	Essonne				
	T3 2013	T4 2013	T1 2014	T2 2014	**T3 2014**
Indice brut	*107,9*	*105,2*	*104,3*	*103,5*	***104,8***
Prix au m² (valorisation indices)	*2 760 €*	*2 690 €*	*2 660 €*	*2 640 €*	***2 680 €***
Variation annuelle brute	*-0,9%*	*-2,8%*	*-2,1%*	*-2,8%*	***-2,9%***
Variation trimestrielle brute	*1,3%*	*-2,5%*	*-0,9%*	*-0,7%*	***1,2%***
Variation trimestrielle CVS	*-0,6%*	*-1,5%*	*-0,2%*	*-0,6%*	***-0,7%***

	Val-d'Oise				
	T3 2013	T4 2013	T1 2014	T2 2014	**T3 2014**
Indice brut	*108,3*	*106,0*	*104,7*	*104,3*	***105,8***
Prix au m² (valorisation indices)	*2 820 €*	*2 760 €*	*2 720 €*	*2 710 €*	***2 750 €***
Variation annuelle brute	*-0,9%*	*-2,3%*	*-2,5%*	*-2,7%*	***-2,3%***
Variation trimestrielle brute	*1,1%*	*-2,2%*	*-1,2%*	*-0,4%*	***1,5%***
Variation trimestrielle CVS	*-0,7%*	*-1,0%*	*-0,7%*	*-0,3%*	***-0,3%***

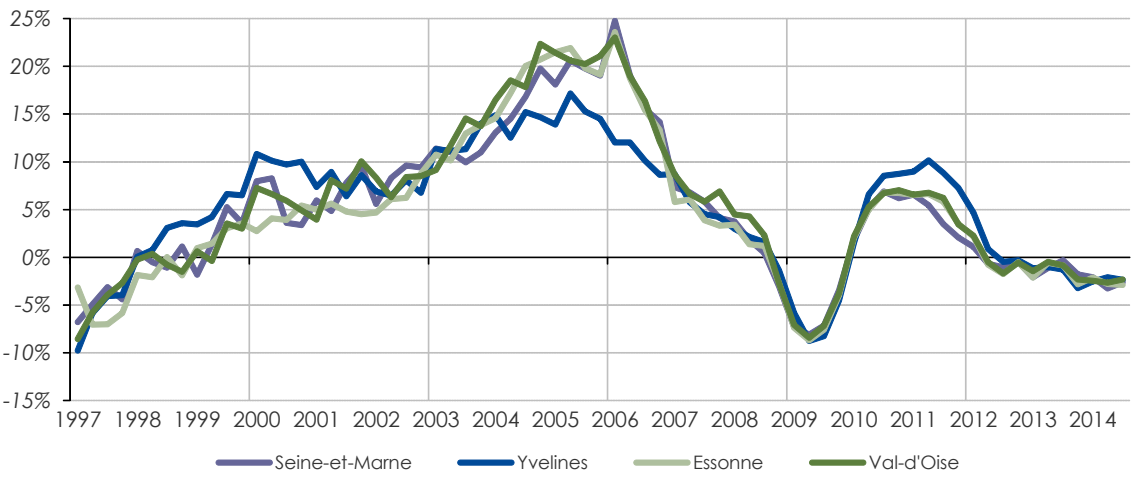
Historique des prix au m² des appartements anciens depuis 1996 (valorisation des Indices Notaires-INSEE)



Historique des indices Notaires-INSEE depuis 1996 (base 100 au 1er trimestre 2010)



Variation annuelle des indices Notaires-INSEE depuis 1997



Prix/m² médians des appartements anciens parmi les communes enregistrant le plus de ventes au T3 2014 :

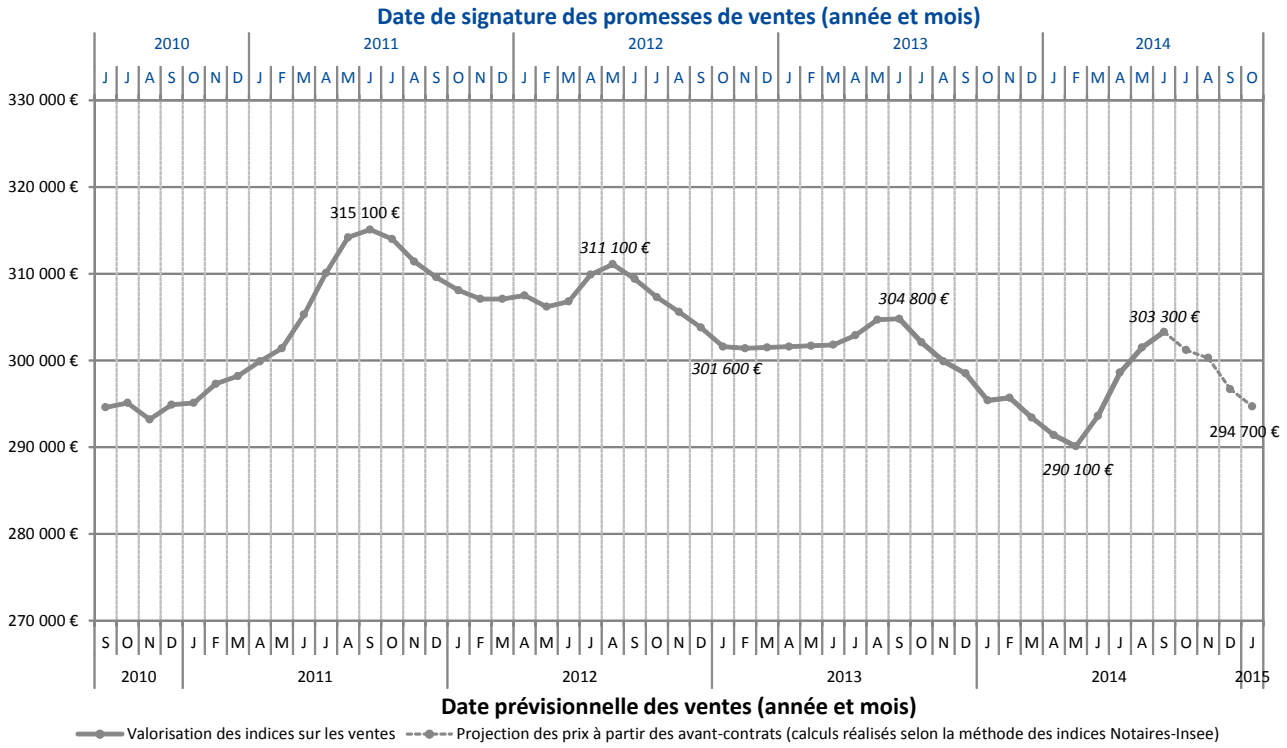
Dép.	Commune	Prix/m² médian	Varaiation annuelle	Variation trimestrielle
77	Bussy-Saint-Georges	3 280 €	-0,7%	3,7%
77	Chelles	2 800 €	-3,9%	-4,9%
77	Meaux	2 250 €	-10,1%	-14,5%
77	Melun	2 490 €	-11,5%	-0,3%
77	Pontault-Combault	3 310 €	3,4%	-1,0%
78	Chatou	4 070 €	-4,9%	0,8%
78	Élancourt	2 780 €	-0,1%	9,4%
78	Houilles	3 610 €	-3,0%	-3,0%
78	Sartrouville	3 540 €	6,8%	5,7%
78	Versailles	5 710 €	1,6%	-1,0%
91	Chilly-Mazarin	2 380 €	-3,1%	2,1%
91	Corbeil-Essonnes	2 450 €	-3,7%	9,4%
91	Évry	1 870 €	-5,8%	-1,1%
91	Massy	3 330 €	-0,6%	8,2%
91	Yerres	2 730 €	-1,9%	4,3%
95	Cergy	2 590 €	-6,4%	-7,1%
95	Cormeilles-en-Parisis	3 350 €	-5,9%	-5,6%
95	Eaubonne	2 760 €	-0,9%	12,6%
95	Franconville	2 760 €	7,6%	7,2%
95	Montmorency	3 390 €	0,2%	-0,9%

5) Prix des maisons anciennes en Ile-de-France

En Ile-de-France, le prix des maisons anciennes atteint *303 300 €* au 3e trimestre 2014. Ce segment de marché est celui qui affiche les hausses trimestrielles les plus marquées : *+3,3%* soit près de 10 000 € en plus par rapport au trimestre précédent. Si l'on prend en compte la variation saisonnière, le prix des maisonnes anciennes a augmenté de 1,6% an 3 mois sur l'ensemble de la région.

	Ile-de-France				
	T3 2013	T4 2013	T1 2014	T2 2014	**T3 2014**
Indice brut	*109,2*	*107,0*	*105,2*	*105,2*	***108,7***
Prix (valorisation indices)	*304 800 €*	*298 500 €*	*293 400 €*	*293 600 €*	***303 300 €***
Variation annuelle brute	*-1,5%*	*-1,8%*	*-2,7%*	*-2,7%*	***-0,5%***
Variation trimestrielle brute	*1,0%*	*-2,1%*	*-1,7%*	*0,1%*	***3,3%***
Variation trimestrielle CVS	*-0,7%*	*-0,2%*	*-1,3%*	*-0,5%*	***1,6%***

Prévision du prix de vente des maisons anciennes en Ile-de-France



6) Prix des maisons anciennes en Petite Couronne

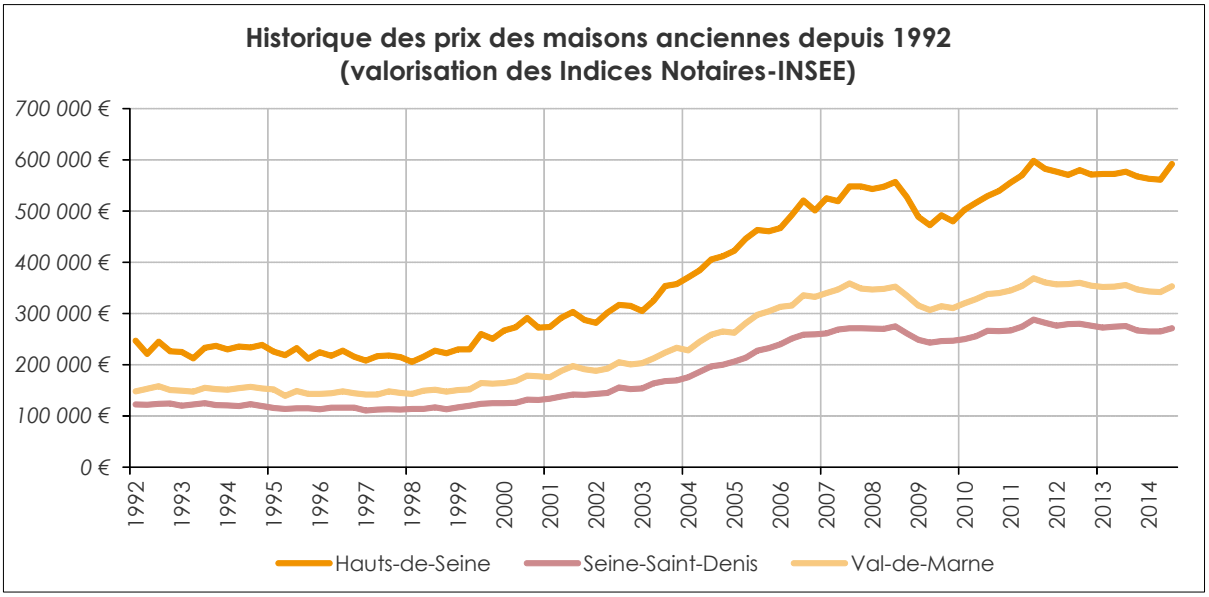
En Petite Couronne, le prix des maisons anciennes atteint *357 200 €* au 3e trimestre 2014. Les prix ont augmenté de *3,8%* en 3 mois (+1,8% après correction de la variation saisonnière). Les variations annuelles de prix diffèrent selon les départements : les prix ont reculé de *1,6%* en un an en Seine-Saint-Denis tandis qu'ils ont augmenté de *2,6%* dans les Hauts-de-Seine.

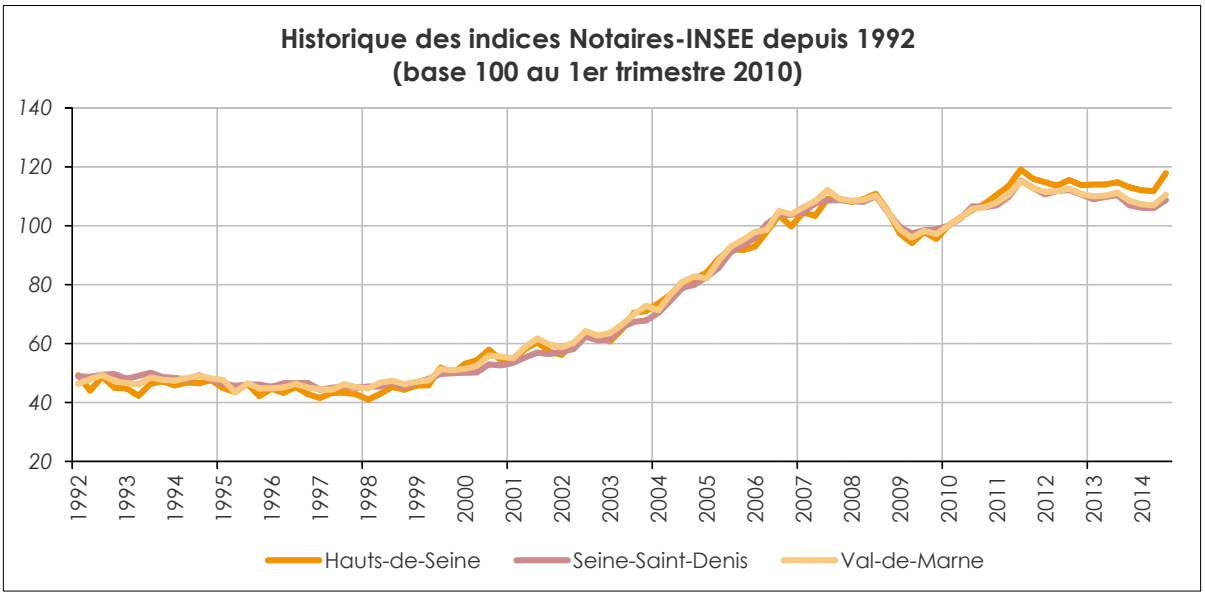
	Petite Couronne				
	T3 2013	T4 2013	T1 2014	T2 2014	**T3 2014**
Indice brut	*112,2*	*109,5*	*108,5*	*108,3*	***112,4***
Prix (valorisation indices)	*356 500 €*	*347 900 €*	*344 900 €*	*344 000 €*	***357 200 €***
Variation annuelle brute	*-1,1%*	*-2,0%*	*-2,3%*	*-2,8%*	***0,2%***
Variation trimestrielle brute	*0,8%*	*-2,4%*	*-0,9%*	*-0,2%*	***3,8%***
Variation trimestrielle CVS	*-1,2%*	*-0,4%*	*-0,3%*	*-0,9%*	***1,8%***

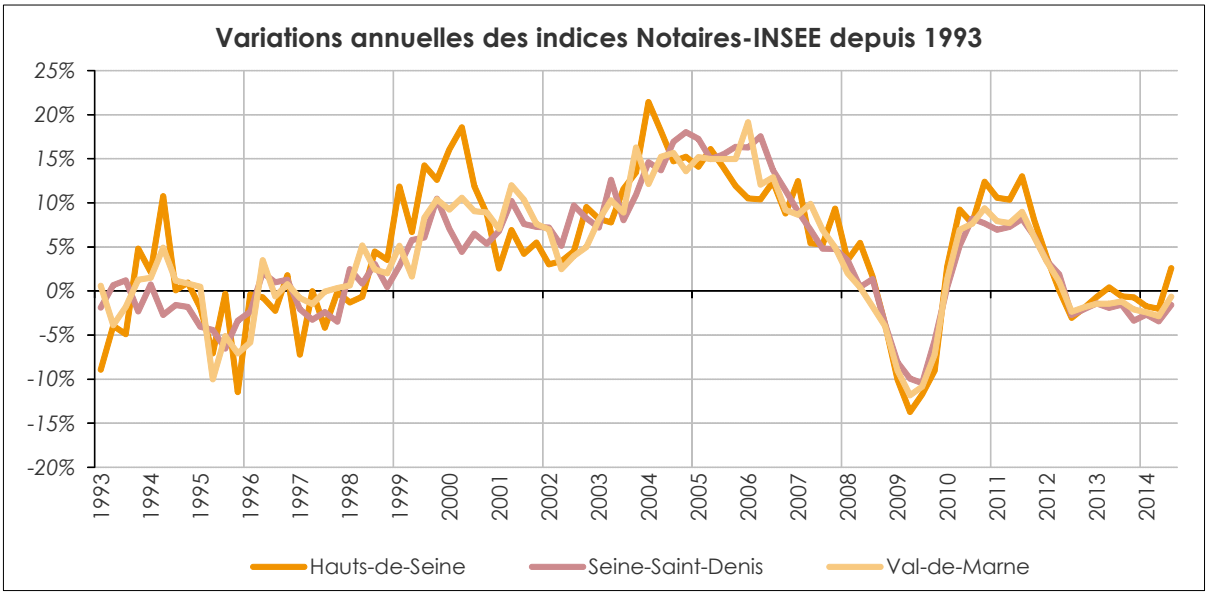
	Hauts-de-Seine				
	T3 2013	T4 2013	T1 2014	T2 2014	**T3 2014**
Indice brut	*114,8*	*113,0*	*112,1*	*111,7*	***117,8***
Prix (valorisation indices)	*576 600 €*	*567 500 €*	*562 900 €*	*561 100 €*	***591 600 €***
Variation annuelle brute	*-0,6%*	*-0,7%*	*-1,7%*	*-2,0%*	***2,6%***
Variation trimestrielle brute	*0,7%*	*-1,6%*	*-0,8%*	*-0,3%*	***5,4%***
Variation trimestrielle CVS	*-1,3%*	*0,7%*	*-0,8%*	*-0,6%*	***3,4%***

	Seine-Saint-Denis				
	T3 2013	T4 2013	T1 2014	T2 2014	**T3 2014**
Indice brut	*110,5*	*106,9*	*106,1*	*106,0*	***108,7***
Prix (valorisation indices)	*275 900 €*	*267 000 €*	*265 000 €*	*264 700 €*	***271 400 €***
Variation annuelle brute	*-1,5%*	*-3,4%*	*-2,7%*	*-3,4%*	***-1,6%***
Variation trimestrielle brute	*0,6%*	*-3,2%*	*-0,7%*	*-0,1%*	***2,5%***
Variation trimestrielle CVS	*-1,4%*	*-1,4%*	*0,5%*	*-1,2%*	***0,5%***

	Val-de-Marne				
	T3 2013	T4 2013	T1 2014	T2 2014	**T3 2014**
Indice brut	*111,2*	*108,4*	*107,3*	*107,0*	***110,5***
Prix (valorisation indices)	*355 600 €*	*346 800 €*	*343 100 €*	*342 100 €*	***353 400 €***
Variation annuelle brute	*-1,2%*	*-2,1%*	*-2,4%*	*-2,9%*	***-0,6%***
Variation trimestrielle brute	*1,0%*	*-2,5%*	*-1,1%*	*-0,3%*	***3,3%***
Variation trimestrielle CVS	*-1,0%*	*-0,5%*	*-0,5%*	*-0,9%*	***1,3%***


Historique des prix des maisons anciennes depuis 1992
(valorisation des Indices Notaires-INSEE)
700 000 €
600 000 €
500 000 €
400 000 €
300 000 €
200 000 €
100 000 €
0 €
1992 1993 1994 1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014
Hauts-de-Seine
Seine-Saint-Denis
Val-de-Marne

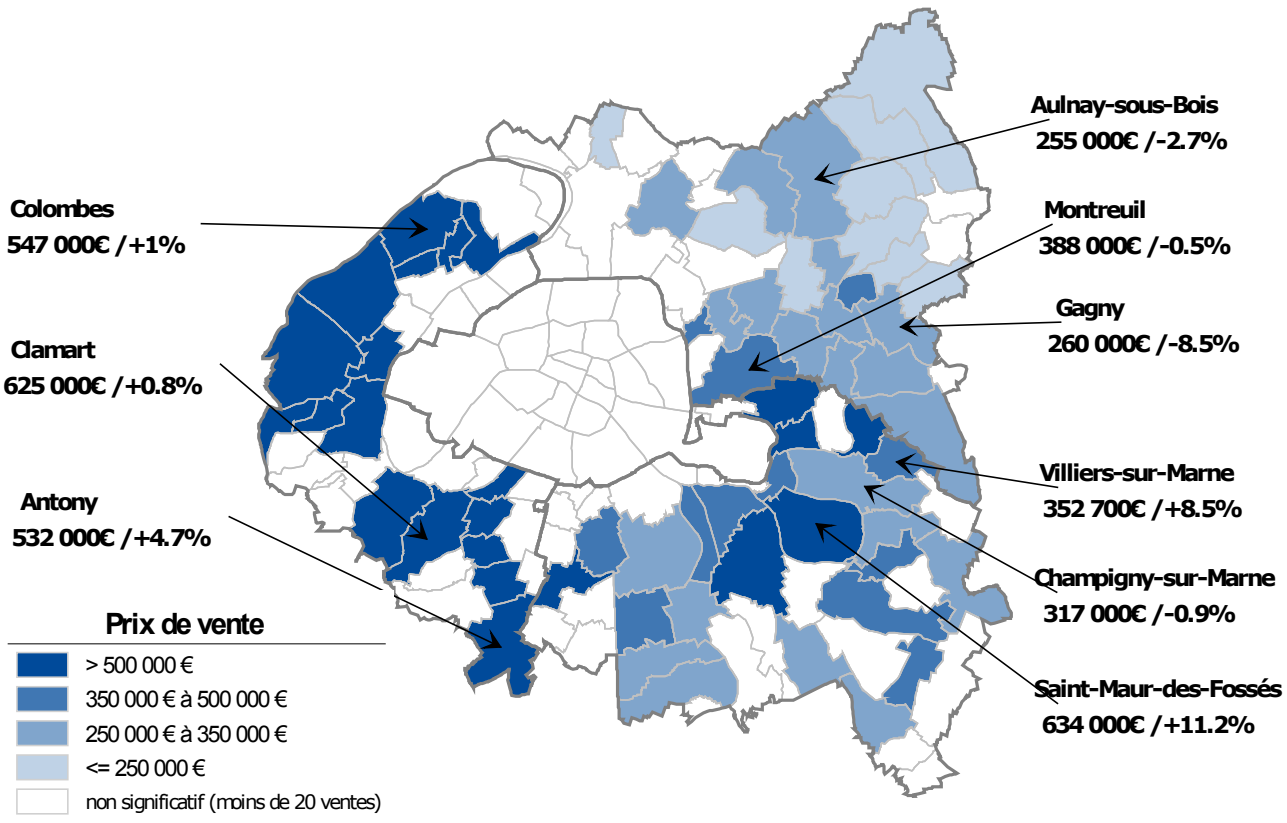

Historique des indices Notaires-INSEE depuis 1992
(base 100 au 1er trimestre 2010)
140
120
100
80
60
40
20
1992 1993 1994 1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014
Hauts-de-Seine
Seine-Saint-Denis
Val-de-Marne


Variations annuelles des indices Notaires-INSEE depuis 1993
25%
20%
15%
10%
5%
0%
-5%
-10%
-15%
-20%
1993 1994 1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014
Hauts-de-Seine
Seine-Saint-Denis
Val-de-Marne

Prix médians des maisons anciennes parmi les communes enregistrant le plus de ventes au T3 2014 :

Dép.	Commune	Prix médian	Varaiation annuelle	Variation trimestrielle
92	Antony	532 000 €	4,7%	3,3%
92	Bois-Colombes	740 000 €	9,5%	3,9%
92	Clamart	625 000 €	0,8%	20,2%
92	Colombes	547 000 €	1,0%	16,4%
92	Rueil-Malmaison	856 000 €	10,0%	8,0%
93	Aulnay-sous-Bois	255 000 €	-2,7%	5,8%
93	Gagny	260 000 €	-8,5%	-1,9%
93	Le Blanc-Mesnil	265 000 €	6,0%	0,0%
93	Montreuil	388 000 €	-0,5%	3,5%
93	Tremblay-en-France	230 000 €	-4,6%	0,0%
94	Champigny-sur-Marne	317 000 €	-0,9%	-9,4%
94	Maisons-Alfort	495 000 €	5,3%	8,3%
94	Saint-Maur-des-Fossés	634 000 €	11,2%	21,9%
94	Sucy-en-Brie	365 000 €	4,3%	-1,4%
94	Villiers-sur-Marne	352 700 €	8,5%	-2,5%

Prix médians des maisons anciennes par commune et évolution des prix sur un an (T3 2014 / T3 2013) :



7) Prix des maisons anciennes en Grande Couronne

En Grande Couronne, le prix des maisons anciennes atteint *280 700 €* au 3e trimestre 2014. Il a augmenté de *3,1%* en 3 mois (+1,5% si l'on prend en compte les variations saisonnières).

	Grande Couronne				
	T3 2013	T4 2013	T1 2014	T2 2014	**T3 2014**
Indice brut	*107,9*	*105,8*	*103,6*	*103,8*	***107,0***
Prix (valorisation indices)	*283 000 €*	*277 600 €*	*271 800 €*	*272 400 €*	***280 700 €***
Variation annuelle brute	*-1,6%*	*-1,7%*	*-2,9%*	*-2,7%*	***-0,8%***
Variation trimestrielle brute	*1,1%*	*-1,9%*	*-2,1%*	*0,2%*	***3,1%***
Variation trimestrielle CVS	*-0,5%*	*-0,2%*	*-1,7%*	*-0,4%*	***1,5%***

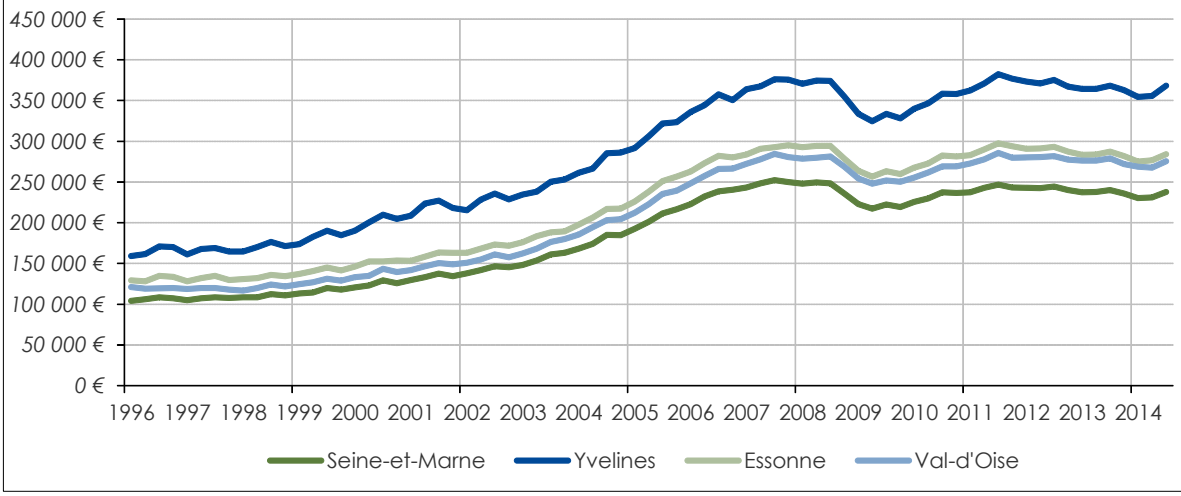
	Seine-et-Marne				
	T3 2013	T4 2013	T1 2014	T2 2014	**T3 2014**
Indice brut	*106,6*	*104,6*	*102,1*	*102,5*	***105,4***
Prix (valorisation indices)	*240 300 €*	*235 700 €*	*230 200 €*	*231 000 €*	***237 700 €***
Variation annuelle brute	*-1,7%*	*-1,8%*	*-3,0%*	*-2,8%*	***-1,1%***
Variation trimestrielle brute	*1,1%*	*-1,9%*	*-2,3%*	*0,3%*	***2,9%***
Variation trimestrielle CVS	*-0,3%*	*-0,3%*	*-1,9%*	*-0,3%*	***1,5%***

	Yvelines				
	T3 2013	T4 2013	T1 2014	T2 2014	**T3 2014**
Indice brut	*108,4*	*106,7*	*104,3*	*104,7*	***108,4***
Prix (valorisation indices)	*368 300 €*	*362 600 €*	*354 600 €*	*355 800 €*	***368 300 €***
Variation annuelle brute	*-1,8%*	*-1,2%*	*-2,7%*	*-2,3%*	***0,0%***
Variation trimestrielle brute	*1,1%*	*-1,5%*	*-2,2%*	*0,3%*	***3,5%***
Variation trimestrielle CVS	*-0,6%*	*0,3%*	*-1,9%*	*-0,1%*	***1,8%***

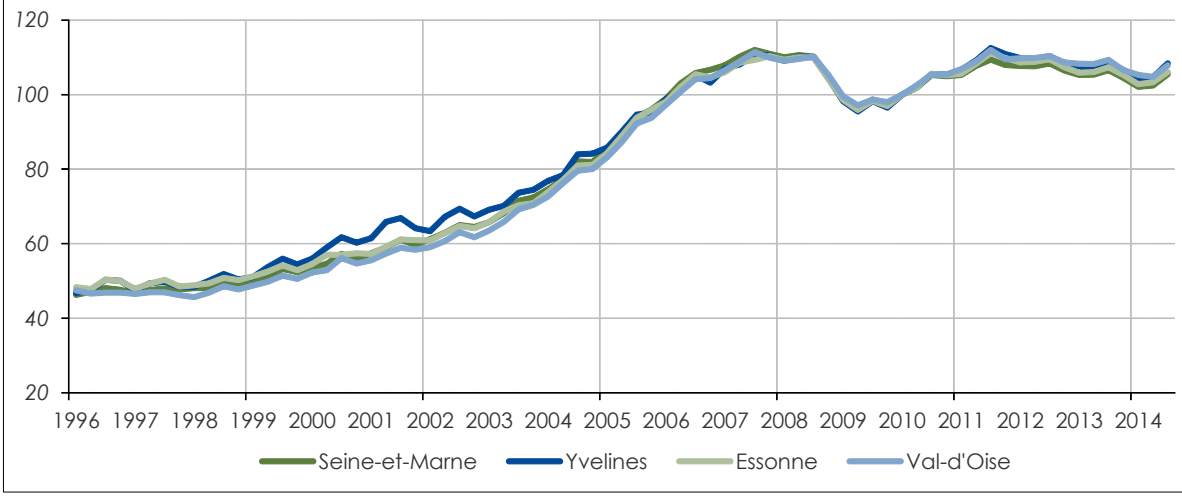
	Essonne				
	T3 2013	T4 2013	T1 2014	T2 2014	**T3 2014**
Indice brut	*107,4*	*105,3*	*102,8*	*103,3*	***106,1***
Prix (valorisation indices)	*287 500 €*	*281 900 €*	*275 200 €*	*276 600 €*	***284 000 €***
Variation annuelle brute	*-1,9%*	*-1,9%*	*-2,9%*	*-2,6%*	***-1,2%***
Variation trimestrielle brute	*1,3%*	*-1,9%*	*-2,4%*	*0,5%*	***2,7%***
Variation trimestrielle CVS	*-0,4%*	*-0,3%*	*-1,7%*	*-0,2%*	***1,0%***

	Val-d'Oise				
	T3 2013	T4 2013	T1 2014	T2 2014	**T3 2014**
Indice brut	*109,3*	*106,6*	*105,3*	*104,8*	***107,9***
Prix (valorisation indices)	*279 000 €*	*272 100 €*	*268 800 €*	*267 500 €*	***275 500 €***
Variation annuelle brute	*-1,0%*	*-1,9%*	*-2,8%*	*-3,2%*	***-1,3%***
Variation trimestrielle brute	*1,0%*	*-2,5%*	*-1,2%*	*-0,5%*	***3,0%***
Variation trimestrielle CVS	*-0,5%*	*-0,5%*	*-1,2%*	*-0,9%*	***1,4%***

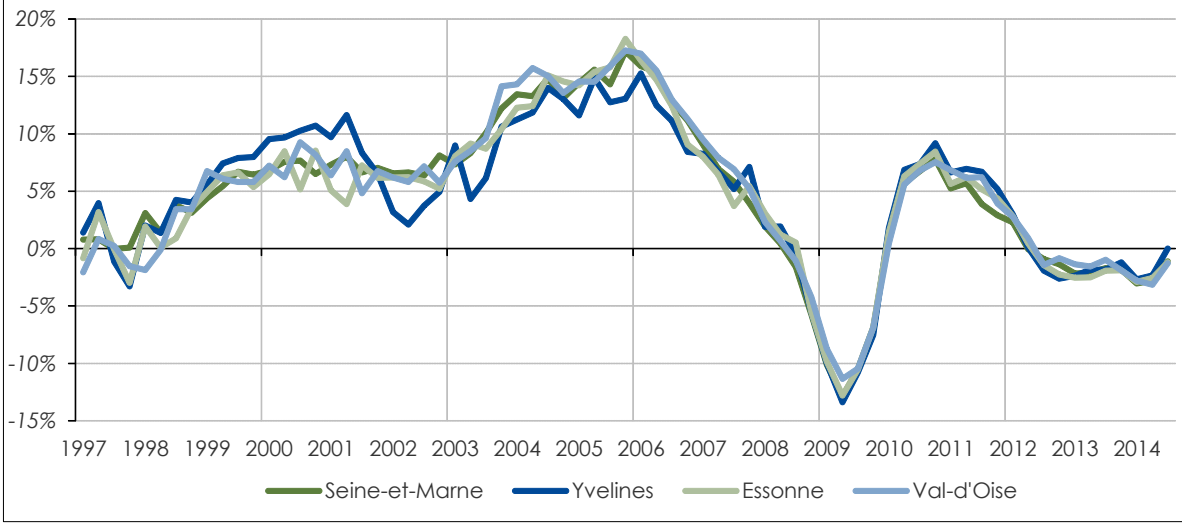
Historique des prix des maisons anciennes depuis 1996
(valorisation des Indices Notaires-INSEE)



Historique des indices Notaires-INSEE depuis 1996
(base 100 au 1er trimestre 2010)



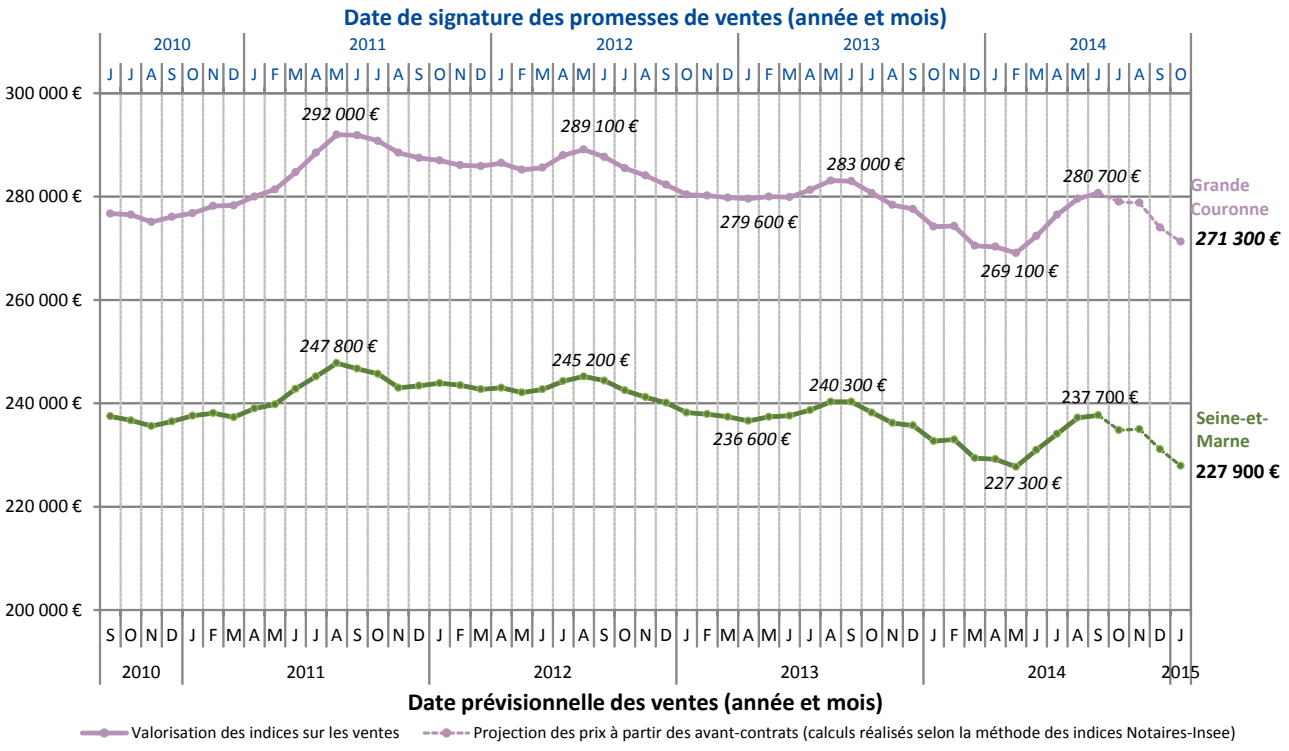
Variations annuelles des indices Notaires-INSEE depuis 1997



Prix médians des maisons anciennes parmi les communes enregistrant le plus de ventes au T3 2014 :

Dép.	Commune	Prix médian	Varaiation annuelle	Variation trimestrielle
77	Chelles	277 500 €	2,8%	2,0%
77	Combs-la-Ville	240 000 €	-5,1%	3,7%
77	Ozoir-la-Ferrière	300 000 €	0,0%	-3,8%
77	Pontault-Combault	275 000 €	-6,1%	-3,8%
77	Savigny-le-Temple	239 000 €	8,6%	3,9%
78	Conflans-Sainte-Honorine	315 000 €	-6,8%	8,6%
78	Houilles	408 400 €	-11,2%	8,6%
78	Le Mesnil-Saint-Denis	350 000 €	-9,0%	1,6%
78	Rambouillet	370 000 €	-1,9%	9,8%
78	Sartrouville	370 000 €	-4,5%	2,5%
91	Corbeil-Essonnes	218 000 €	-3,5%	-5,2%
91	Gif-sur-Yvette	487 000 €	3,6%	-3,6%
91	Sainte-Geneviève-des-Bois	260 000 €	-8,3%	-13,3%
91	Savigny-sur-Orge	317 600 €	13,4%	18,5%
91	Yerres	310 000 €	-7,5%	3,3%
95	Cergy	277 000 €	3,7%	2,0%
95	Cormeilles-en-Parisis	350 000 €	4,2%	-12,5%
95	Eaubonne	332 800 €	-4,1%	-2,1%
95	Goussainville	190 000 €	-13,6%	-14,4%
95	Herblay	292 000 €	-12,8%	-3,5%

Prévision des prix de ventes des maisons anciennes en Grande Couronne et en Seine-et-Marne



ANNEXE METHODOLOGIQUE

La Base BIEN

La **B**ase d'**I**nformations **E**conomiques **N**otariales 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 3 millions de références de transactions immobilières et représente plus de 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, à savoir :
- les Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA),
- les ventes de moins de 5 ans dont c'est la première mutation à titre onéreux.

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 2012 : 94%).

Les prix

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

Les prix par département

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

Les indices sont calculés à partir des transactions réalisées au cours du trimestre. La méthodologie repose sur des modèles expliquant le prix d'un logement en fonction de ses caractéristiques. A l'aide de ces modèles, on estime la valeur d'un parc de logements de référence aux prix de la période courante. Les principes méthodologiques des indices sont présentés dans «Les indices Notaires-Insee de prix des logements anciens», Insee Méthodes n° 128 paru en 2014 (http://www.insee.fr/fr/publications-et-services/sommaire.asp?ref_id=IMET128&nivgeo=0).

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

Dans les tableaux de prix par département figurant dans le dossier, deux séries sont désormais présentées :
- les variations trimestrielles corrigées des variations saisonnières (voir définition CVS plus bas)
- les variations trimestrielles brutes (non CVS)

Les prix par commune, quartier et arrondissement de Paris

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

ANNEXE METHODOLOGIQUE

Les projections de prix issues des avant-contrats

Les projections de prix au m² des appartements à Paris et dans les Hauts-de-Seine sont déterminées selon la même méthodologie que les indices Notaires – INSEE.

Les indices mensuels

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

Les publications

Les statistiques, publiées 2 mois après la fin de la période analysée, correspondent à des chiffres provisoires. Les chiffres définitifs sont diffusés 3 mois après, soit 5 mois après la fin de la période analysée.

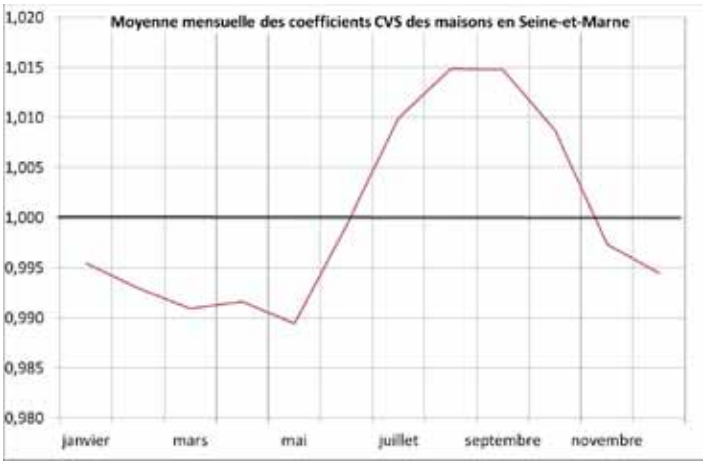
Arrondis de publication et précision des calculs

Pour gagner en lisibilité, les prix publiés sont arrondis à la dizaine d'euros par 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-contre 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.