



*Notaires*  
*Paris-Ile-de-France*

# DEUX DÉCENNIES D'IMMOBILIER EN ILE-DE-FRANCE

---

**Un marché du logement à plusieurs vitesses ?**

FÉVRIER 2014

[www.notaires.paris-idf.fr](http://www.notaires.paris-idf.fr)

# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b>	4
<b>PARTIE 1   SE LOGER EN ÎLE-DE FRANCE</b>	6
660 000 nouveaux habitants par an depuis 1982 et près de 12 millions de Franciliens à fin 2013	
Mais seulement 35 000 ménages de plus par an depuis 1982 et près de 5 millions de ménages franciliens en 2010	
Davantage de richesses mais aussi de disparités	
Le parc de logements a moins augmenté en Ile-de-France qu'en France	
Résidence principale : davantage de propriétaires et également de locataires dans le secteur social	
<b>PARTIE 2   VENTES DE LOGEMENTS ANCIENS ET INDICES DES PRIX EN ÎLE-DE FRANCE</b>	10
<b>I - A PARIS</b>	
<b>A - CONTEXTE GÉNÉRAL DE L'IMMOBILIER PARISIEN</b>	
Un territoire ancien et de petite taille	
Des petits logements pour des petits ménages	
Peu de propriétaires et des loyers plus sages que les prix	
Une comparaison internationale délicate	
<b>B - ÉVOLUTIONS DES PRIX ET DES VENTES DE LOGEMENTS À PARIS DEPUIS 1979</b>	
<b>C - INFLUENCE CROISÉE DES VOLUMES ET DES PRIX DANS LA CAPITALE</b>	
<b>D - ÉVOLUTIONS DANS LES ARRONDISSEMENTS DEPUIS 1991</b>	
<b>II - EN ILE-DE-FRANCE</b>	19
<b>A - ENSEMBLE DE LA RÉGION :</b>	
Répartition des ventes par département en Ile-de-France	
<b>B - SPÉCIFICITÉS DÉPARTEMENTALES</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Les Hauts-de-Seine</li><li>• La Seine-Saint-Denis</li><li>• Le Val-de-Marne</li><li>• La Seine-et-Marne</li><li>• Les Yvelines</li><li>• L'Essonne</li><li>• Le Val-d'Oise</li></ul>	
<b>FOCUS : LOGEMENTS NEUFS EN ILE-DE-FRANCE</b>	34
<b>PARTIE 3   PROFIL SOCIODÉMOGRAPHIQUE DES ACQUÉREURS DE LOGEMENTS ANCIENS</b>	36
<b>I - AGE DES ACQUÉREURS</b>	36
<b>A - APPARTEMENTS ANCIENS</b>	
<b>B - MAISONS ANCIENNES</b>	

<b>II - CATÉGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES DES ACQUÉREURS</b>	40
A - APPARTEMENTS ANCIENS	
B - MAISONS ANCIENNES	
<b>III - ACQUÉREURS ÉTRANGERS</b>	42
A - APPARTEMENTS ANCIENS	
• Que se passe-t-il sur le marché parisien intra-muros ?	
• En Seine-Saint-Denis	
B - MAISONS ANCIENNES	
• En Seine-Saint-Denis	
<b>IV - ACQUÉREURS MÉTROPOLITAINS (HORS ILE-DE-FRANCE)</b>	47
A - APPARTEMENTS ANCIENS	
B - MAISONS ANCIENNES	
<b>PARTIE 4   ÉVOLUTION DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS EN ILE-DE-FRANCE EN FONCTION DE LA NATURE DU LOGEMENT</b>	48
DE NOUVEAUX INDICES PAR NOMBRE DE PIÈCES	
MÉTHODE	
<b>I - APPARTEMENTS ANCIENS</b>	49
A - LE MARCHÉ DES APPARTEMENTS ANCIENS EN ILE-DE-FRANCE	
Un marché d'appartements en progression par rapport à celui des maisons	
Des taux de rotation différents selon les départements	
B - RÉPARTITION DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE PIÈCES	
C - ÉVOLUTION DES PRIX PAR NOMBRE DE PIÈCES DEPUIS 1996	
RAPPEL DE L'ÉVOLUTION GÉNÉRALE DES PRIX	
ÉVOLUTION DES PRIX PAR NOMBRE DE PIÈCES EN ILE-DE-FRANCE	
• À Paris	
• En Grande Couronne	
• En Petite Couronne	
D - ÉVOLUTION DES PRIX DES STUDIOS EN ILE-DE-FRANCE DEPUIS 1996	
<b>II - MAISONS ANCIENNES</b>	61
A - LE MARCHÉ DES MAISONS ANCIENNES EN ILE-DE-FRANCE	
B - RÉPARTITION DES MAISONS PAR NOMBRE DE PIÈCES	
C - ÉVOLUTION DES PRIX PAR NOMBRE DE PIÈCES DEPUIS 1996	
RAPPEL DE L'ÉVOLUTION GÉNÉRALE DES PRIX	
ÉVOLUTION DES PRIX PAR NOMBRE DE PIÈCES EN ILE-DE-FRANCE	
• En Petite Couronne	
• En Grande Couronne	
D - ÉVOLUTION DES PRIX DES PETITES MAISONS EN ILE-DE-FRANCE DEPUIS 1996	
E - ÉVOLUTION DES PRIX DES GRANDES MAISONS EN ILE-DE-FRANCE DEPUIS 1996	
<b>CONCLUSION GÉNÉRALE</b>	71
<b>ANNEXE MÉTHODOLOGIQUE</b>	73

## INTRODUCTION

**La base notariale BIEN (Base d'Informations Economiques Notariales) est depuis longtemps considérée comme la base de référence** pour l'analyse des prix de l'immobilier et des logements en Ile-de-France.

Cette base, référencée pour ce qui concerne certains de ses indices par l'INSEE et par l'Autorité de la Statistique Publique, délivre chaque mois désormais une information fiable sur l'évolution des marchés immobiliers de la Région Capitale.

Ses caractéristiques sont bien connues. Elles portent sur un nombre sans équivalent de données puisque les notaires enregistrent dans la base la très grande majorité des transactions effectuées dans la Région et que le nombre de variables concernant chaque transaction y est très élevé (entre 100 et 130 selon le type de bien).

**Les commentaires trimestriels ou mensuels**, qui sont réalisés à partir de nos données, **privilégient ce qu'il y a de plus conjoncturel dans l'analyse des marchés**, avec l'évolution trimestrielle des prix et des volumes de transactions, notamment.

Pendant très longtemps, les statistiques issues de la base BIEN sont apparues davantage comme le constat d'une évolution passée, qu'un facteur de prévision de l'évolution des prix. Désormais, **grâce à l'enregistrement des avant-contrats** dont les performances progressent régulièrement, **la base BIEN peut anticiper avec une forte probabilité d'exactitude les évolutions des marchés au cours des prochains mois.**

Cette première forme d'amélioration de la base n'est pas la seule. D'autres évolutions, comme désormais une analyse par type de biens et par nombre de pièces, sont possibles, permettant de mieux segmenter le marché et donc de mieux analyser les facteurs d'évolution de la demande et de l'offre de logements.

Au début de l'année 2014, au cours d'une période d'interrogation sur l'évolution de l'immobilier, il nous est apparu utile de conforter les indications conjoncturelles que l'on peut retenir de l'évolution des marchés par une étude plus structurelle, portant cette fois d'abord sur **une rétrospective d'une vingtaine d'années d'évolution des marchés, et d'autre part sur les caractéristiques des acquisitions et des ventes.**

Cette analyse est le reflet de la qualité des indications contenues dans notre base immobilière, tant pour ce qui concerne ses données économiques que ses données sociologiques, qui doivent être mises en relation avec les grands fondamentaux démographiques de l'Ile-de-France, et, à l'intérieur de cette région très diversifiée, des différents secteurs de sa principale unité urbaine.

**En effet, depuis une vingtaine d'années, la donne immobilière a changé.** Si quelques phénomènes saillants, comme la forte poussée des prix, ou d'amples mouvements de hausses ou de baisses des ventes ont marqué les mémoires, il est moins évident de discerner d'autres mouvements dilués dans le temps mais qui ont modifié les modes de fonctionnement du marché.

Plusieurs approches nous ont donc paru pertinentes pour décrire le marché de la vente de logements en Ile-de-France et analyser ses évolutions.

Précisons dès à présent que **nous nous sommes focalisés sur le marché de l'ancien**, qui concentre en Ile-de-France l'essentiel de l'activité et qui est très bien documenté dans nos bases, sans nous interdire des focus sur le logement neuf.

**Dans un premier temps**, et avant l'analyse des données et des statistiques qui nous sont propres, il a paru indispensable de retracer **le cadre d'ensemble** dans lequel s'inscrit le marché de la vente de logements. Nous nous sommes attachés à mettre en lumière les spécificités de l'habitat et des modes de vie franciliens.

**Dans un deuxième temps**, nous avons souhaité mettre en relief **le fonctionnement cyclique du marché** en analysant ses principales composantes que sont les prix et les volumes de ventes et leurs relations sur longue période. En effet, le marché immobilier présente, dans son mode de fonctionnement, de nombreuses spécificités qui semblent s'être accrues au fil du temps. Pour bénéficier des séries statistiques les plus anciennes, l'étude portera tout d'abord sur les données parisiennes, permettant de retracer les évolutions de 34 ans de marché. Puis elle sera étendue aux données franciliennes, sur une période plus courte de 18 ans.

**Dans un troisième temps**, nous avons retracé **la variation depuis 1996 du profil de l'acquéreur de logement ancien francilien**. Accéder à la propriété est globalement devenu de plus en plus coûteux en France, et bien davantage encore en Ile-de-France. Les réglementations fiscales et financières, les évolutions des taux d'intérêt et le contexte économique global sont parfois venus atténuer ce mouvement d'ensemble, sans réussir à véritablement le contrer. Les acquéreurs ont donc changé. Nous étudierons dans ce cadre le rôle, souvent mis en exergue, des acquéreurs étrangers, qui mérite d'être remis en perspective.

**Dans un quatrième temps**, nous rendrons compte d'une nouvelle évolution de notre système d'analyse des marchés immobiliers. **Nous avons en effet affiné nos indices** Notaires-INSEE, déjà déclinés par département et par type d'habitat, **en isolant chaque taille de logement**. Cette nouvelle série d'indices, valable pour les maisons anciennes comme pour les appartements anciens, montre qu'aucun segment de marché n'échappe à une hausse très rapide des prix. Mais elle permet d'isoler des tendances souvent perçues par les acteurs du marché, mais qui n'avaient jamais été quantifiées. **Ainsi, les prix des petits logements ont-ils connu une hausse encore plus rapide**. Cette analyse a également été l'occasion de mettre en lumière les évolutions de la structure du marché en termes de ventes par type d'habitat, nombre de pièces et par département.

### 60 000 NOUVEAUX HABITANTS PAR AN DEPUIS 1982 ET PRÈS DE 12 MILLIONS DE FRANCILIENS À FIN 2013

« Le nouvel Atlas des Franciliens » publié par l'IAU (Institut d'Aménagement et d'Urbanisme) de la région d'Ile-de-France a servi de base de travail et de référence pour cette partie. Il compare généralement les évolutions des populations entre les recensements de 1990-1998 et 2009. Des données complémentaires de l'INSEE plus récentes affinent parfois l'analyse, tout comme les chiffres des mises en chantier Sit@del2 publiés sur le site de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement en Ile-de-France (DRIEA).

L'Ile-de-France, et plus encore en son sein l'aire métropolitaine de Paris, constitue la première métropole européenne de taille mondiale avec Londres. Elle a enregistré une croissance rapide de sa population y compris dans la période récente puisqu'elle compte aujourd'hui environ 12 millions d'habitants d'après les dernières estimations de l'INSEE.

Année	Population	
	Ile-de-France	France métropolitaine
1982	10 073 059	54 334 871
1990	10 660 554	56 615 155
1999	10 951 136	58 520 688
2009	11 728 240	62 465 709
2010	11 786 234	62 765 236
Variation de 1982 à 2010 en nombre	1 713 175	8 430 365
en %	17%	16%

Pendant la période 1982-2010, la population francilienne s'est accrue de 60 000 personnes par an. En près de 30 ans, la région a accueilli plus de **1,7 million d'habitants supplémentaires**.

L'augmentation de la population est essentiellement impulsée par un « moteur démographique à trois temps (excédent naturel élevé, déficit migratoire avec le reste du pays mais excédent migratoire avec le reste du monde) [qui] se retrouve dans toutes les grandes métropoles occidentales (Londres, New-York, San Francisco) »<sup>1</sup>.

La croissance démographique s'est opérée à un rythme un peu supérieur à celui constaté en France de 1982 à 2011 (+0,58% d'habitants par an en Ile-de-France contre +0,54% en métropole), et au total, **le poids de l'Ile-de-France (environ de 19%) n'a guère évolué depuis 50 ans**. Longtemps absorbée par les secteurs de seconde couronne jusqu'en 1998, et fortement polarisée en villes nouvelles, la croissance démographique s'est recentrée sur le cœur de l'agglomération parisienne et sur les communes situées dans un rayon de 20 km autour de la Capitale. La Grande Couronne

1. « L'Atlas des Franciliens » IAU Editions 2013

s'essouffle, à l'exception de la Seine-et-Marne. D'ailleurs le solde migratoire est devenu négatif dans les trois autres départements de Grande Couronne. A l'inverse, Paris et la Petite Couronne ont, depuis dix ans, retrouvé un dynamisme réel.

De 1999 à 2008, l'Ile-de-France a continué d'attirer les jeunes, célibataires, souvent diplômés, qui ont une prédilection pour Paris et les Hauts-de-Seine. Mais il ne s'agit souvent que d'une étape dans leur parcours résidentiel et les 30-59 ans sont plus nombreux à quitter la région qu'à la rejoindre.

Le nombre de « navetteurs », résidents dans un des huit départements limitrophes de l'Ile-de-France et travaillant dans la région progresse encore, sans qu'il puisse être réellement déterminé. Selon l'INSEE, ils seraient environ 313 000 (chiffres 2012).

Les 60 ans et plus continuent de quitter la région à l'âge de la retraite, mais sans que le mouvement ne se soit intensifié récemment (le solde de départs varie selon l'INSEE entre 20 000 et 23 000 par an).

**La population de la région est donc plus jeune** et elle bénéficie d'une espérance de vie plus élevée qu'en France, en moyenne. Le dynamisme démographique est fort et un enfant de métropolitain sur quatre naît en Ile-de-France et notamment en Seine-Saint-Denis, puis dans le Val-d'Oise et dans l'Essonne.

### **MAIS SEULEMENT 35 000 MÉNAGES DE PLUS PAR AN DEPUIS 1982 ET PRÈS DE 5 MILLIONS DE MÉNAGES FRAN-CILIENS EN 2010**

Les contraintes de la vie en région parisienne justifient que la **croissance du nombre de ménages ne soit pas aussi rapide qu'au niveau national**, même si les deux populations se sont accrues l'une et l'autre de 10% entre 1990 et 2009. Comme l'indique l'IAU, « *la moindre croissance du nombre de ménages franciliens (+17% contre +27%) provient pour partie (à hauteur des deux cinquièmes environ) d'un vieillissement moins marqué en Ile-de-France dû aux migrations. Les arrivées nettes permanentes des jeunes adultes et les départs nets de familles avec enfants et de retraités limitent le vieillissement de la population francilienne et, par là même la croissance du nombre de ménages composés d'une ou deux personnes* ».

Mais l'explication n'est que partielle et le manque de renouvellement du parc de logements a également pu limiter le desserrement de la population francilienne.

Au total, la taille des ménages a donc peu diminué en Ile-de-France, alors qu'elle s'est beaucoup réduite en France. **La taille moyenne du ménage francilien en 2010 (2,30 personnes) est désormais très légèrement supérieure à celle du ménage français (2,27 personnes)**, sans que l'on ne puisse savoir si le phénomène tient aux difficultés à se loger dans la région ou à des évolutions plus structurelles amenées à se manifester ensuite en France, dans la continuité d'un mouvement précurseur initié en Ile-de-France, où à la structure de la population (moins forte présence de personnes âgées par exemple). Cette taille est supérieure en Grande Couronne et plus faible à Paris.

Les ménages d'une personne et deux personnes représentaient 62% des ménages français en 1999 puis 67% en 2009. En Ile-de-France, leur part est passée de 62% à 65%.

Le ralentissement de la taille des ménages ne doit pas faire oublier que le nombre de familles a continué d'augmenter, **avec une poussée des familles monoparentales** qui augmentent de 23% entre 1999 et 2009, alors que l'ensemble des ménages n'augmente que de 9% sur la même période. Parallèlement, en une vingtaine d'années le nombre de ménages dits « complexes » (cohabitation des jeunes adultes avec leurs parents, colocataires, frères et sœurs adultes partageant un logement, collocation intergénérationnelle...) a augmenté d'un quart en Ile-de-France alors que ces ménages devenaient moins nombreux en France métropolitaine.

## DAVANTAGE DE RICHESSES MAIS AUSSI DE DISPARITÉS

La région, globalement riche, drainait 22% des emplois français et 29% du PIB en 2009. L'Ile-de-France connaît un taux de chômage de 9,2% au 3<sup>e</sup> trimestre 2013, à rapprocher d'un taux de 10,5% en France métropolitaine.

En 2010, **le revenu disponible moyen d'un ménage francilien dépassait de 25% celui d'un ménage provincial.**

**Les disparités de revenus entre les ménages déjà très fortes entre les différents départements se sont encore accrues.** En 2010, le revenu médian par unité de consommation, qui permet de comparer des ménages de taille ou de compositions différentes, s'élevait à plus de 25 000 € à Paris, dans les Hauts-de-Seine et les Yvelines. Il ne dépassait pas 15 000 € dans le département de Seine-Saint-Denis, où 26% de la population faisait partie d'un foyer allocataire à bas revenu<sup>2</sup>. Cette disparité moyenne s'accroît encore à l'échelon communal et infra-communal. Ces évolutions ont naturellement des incidences sur les marchés du logement.

La structure sociale de l'Ile-de-France continue d'être tirée vers le haut : **la part des cadres s'accroît**, alors que les ouvriers deviennent moins nombreux. **Ce mouvement a globalement renforcé la surreprésentation des cadres en Ile-de-France.**

Près d'un ménage sur cinq était retraité en 2009 en Ile-de-France, pourcentage en augmentation par rapport à la période précédente, mais très en retrait encore par rapport à la moyenne nationale où près du quart des ménages est à la retraite.

Dans le même temps, et même si le taux est moins fort qu'en France, 18% des emplois en Ile-de-France restent peu qualifiés.

## LE PARC DE LOGEMENTS A MOINS AUGMENTÉ EN ILE-DE-FRANCE QU'EN FRANCE

**Le parc de logements en Ile-de-France comportait en 2010, 5,4 millions de logements, 91% de résidences principales, 3% de résidences secondaires (contre 9,6% France entière) et 6% de logements vacants** qui sont concentrés essentiellement à Paris et en Petite Couronne. Il a augmenté de 23% par rapport à 1982, soit un accroissement total de plus d'un million de logements en près de 30 ans, principalement localisés en Grande Couronne.

Année	Parc total	
	Ile-de-France	France métropolitaine
1982	4 422 948	23 717 109
1990	4 745 865	26 239 240
1999	5 082 655	28 702 012
2009	5 417 279	32 173 904
2010	5 453 010	32 539 157
Variation de 1982 à 2010 en nombre	1 030 062	8 822 048
en %	23%	37%

Dans le même temps, en France, le parc de logements gagnait 8,8 millions de logements et progressait de 37%.

**Plus de 7 logements sur 10 en Ile-de-France sont des appartements.**

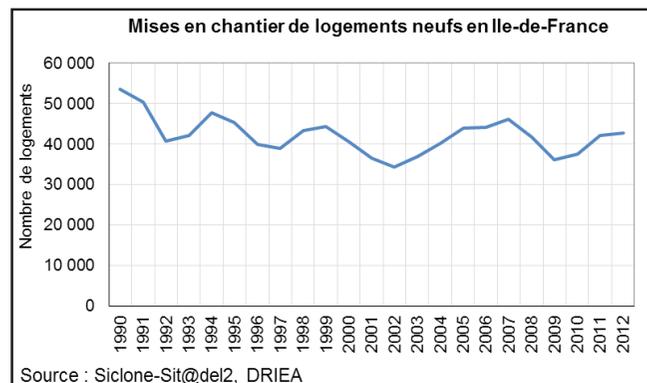
**L'accroissement du parc tient essentiellement à la construction de logements neufs et principalement au développement de la propriété.** Mais d'autres phénomènes comme la restructuration ou la transformation du parc ou surtout la baisse du nombre des logements inoccupés ont joué. Entre 1999 et 2009, **la vacance a baissé de 2 points en Ile-de-France** alors qu'elle est restée stable autour de 6,9% en France. Cette diminution

2. Un foyer allocataire à bas revenu est un foyer dont le revenu est considéré inférieur de 60% au revenu médian par unité de consommation de la population de référence (âgée de moins de 65 ans et hors étudiants)

marque sans doute le succès de lois à l'échelle nationale et de mesures d'incitation à l'échelle locale. Elle signale aussi sans doute, comme la stagnation du nombre de personnes par ménage, le renforcement des difficultés à se loger et une occupation du parc qui s'intensifie.

Cependant, à la suite des difficultés à construire en Ile-de-France, **la croissance du parc s'est progressivement essouffée dans les 30 dernières années.** Le parc s'est accru de 40 500 logements par an de 1982 à 1990, de 37 400 logements par an de 1990 à 1999, et de seulement 33 500 logements par an entre 1999 et 2009. Ce mouvement se poursuit sur le même rythme depuis 2010 et il repose désormais davantage sur la dynamique du logement social.

En conclusion, les mises en chantier ont stagné à un niveau insuffisant et bien inférieur aux 70 000 logements désormais préconisés par le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France).



**On peine à construire 40 000 logements par an dans notre région depuis le début des années 1990.** Les données de permis de construire<sup>3</sup> qui comptabilisent les mises en chantier « à date réelle<sup>4</sup> » indiquent qu'en moyenne annuelle 44 600 logements ont été mis en chantier entre 1990 et 1999, 40 800 entre 1999 et 2009, et 39 600 sur la période récente 2009-2012.

Les dernières statistiques disponibles sur la construction pour l'ensemble de l'année 2013<sup>5</sup> qui comptabilisent les mises en chantier de logements « en date de prise en compte » montrent que 48 400 logements neufs ont été mis en chantier en Ile-de-France, contre 38 900 en région Rhône-Alpes qui compte, pourtant pratiquement deux fois moins d'habitants.

## RÉSIDENCE PRINCIPALE : DAVANTAGE DE PROPRIÉTAIRES ET ÉGALEMENT DE LOCATAIRES DANS LE SECTEUR SOCIAL

**4,9 millions de logements étaient occupés à titre de résidence principale** en Ile-de-France en 2009. 2,3 millions de logements sont occupés par leur propriétaire et 2,4 millions par des locataires dont 1,3 million dans le parc privé et 1,1 million dans le parc HLM.

La propriété-occupante s'est développée puisque **47% des ménages franciliens étaient propriétaires de leur résidence principale en 2009, contre 44% en 1999.** Mais elle reste très inférieure à la moyenne nationale (58%). L'accession a été traditionnellement facilitée en Grande Couronne et en particulier en Seine-et-Marne et dans les Yvelines par le développement de la maison individuelle. Mais la construction de maisons est aujourd'hui en chute libre dans l'ensemble de l'agglomération parisienne. **A Paris, 33% des ménages seulement sont propriétaires** de leur résidence principale en 2009, contre 30% en 1999.

Le désir d'accession se heurte à la réalité des prix et des revenus et sa réalisation n'est pas sans conséquence sur le rythme et la qualité de vie des Franciliens (allongements des trajets domicile-lieu de travail, précarité énergétique). Le décrochage entre prix de l'immobilier et revenus s'est accentué en Ile-de-France et les ménages qui accèdent à la propriété comme primo-accédants supportent un effort de plus en plus important pour un bien aux qualités inférieures (superficie, éloignement), alors que sont progressivement exclus de la primo-accession les salariés aux revenus modestes qui n'ont pas d'apport personnel ou familial.

**Dans le même temps, le parc locatif francilien total a crû plus faiblement qu'en France.** Il a augmenté de 6% de 1990 à 1999 puis de 5% de 1999 à 2009, contre respectivement 14% puis 11% au niveau national.

De ce fait, alors que la location était le statut d'occupation prépondérant en Ile-de-France, elle ne concerne plus que 49% des résidences principales

3. Source : Sit@del2, mises en chantier de logements (y compris les résidences) en date réelle

4. Les séries dites en « date réelle » rattachent chaque évènement au mois pendant lequel il s'est effectivement produit. Dans les séries « en date de prise en compte », chaque évènement est comptabilisé au titre du mois d'enregistrement de l'information dans Sit@del2. Compte tenu des retards d'alimentation, les chiffres en date réelle peuvent faire l'objet de plusieurs révisions successives. Les volumes de mises en chantier en date de prise en compte sont réaffectés à l'année effective de leur mise en chantier lors des mises à jour périodiques.

5. Source SOes, Sit@del2 en date de prise en compte, résultats à fin décembre 2013

franciliennes en 2009. La situation est plus contrastée selon que l'on envisage le parc locatif privé ou social.

**Le parc locatif privé** utilisé à titre de résidence principale, essentiellement composé de studios et de deux pièces, n'a que **très légèrement progressé de 1990 à 2009 (+44 000 logements), pour atteindre** un peu plus de 1,3 million de logements.

**En revanche, le parc locatif social**, qui loge 2,77 millions de personnes, est en forte progression depuis 1990 (+211 000 logements de 1990 à 2009 soit +24%). Cet accroissement résulte pour plus d'un tiers d'une reconversion du parc locatif privé vers le parc social. Mais cela ne réussit pas à répondre aux besoins des demandeurs (environ 406 000 personnes, selon l'IAU).

Enfin, d'après le dernier rapport de la Fondation Abbé Pierre publié fin janvier 2014, 3,5 millions de Français souffrent de mal-logement. La sur-occupation est beaucoup plus forte en région francilienne qu'en Province. A elle seule, l'Ile-de-France concentre presque autant d'habitants en situation de sur-occupation que la Province dans son ensemble (respectivement 2,05 et 2,60 millions de personnes). Avec 27% de logements sur-occupés, Paris et la Seine-Saint-Denis affichent les taux les plus forts de l'Ile-de-France.

## PARTIE 2

# VENTES DE LOGEMENTS ANCIENS ET INDICES DES PRIX EN ILE-DE-FRANCE

Le logement est **le principal investissement des Franciliens**. Etre propriétaire de sa résidence principale, d'une résidence secondaire ou d'un logement locatif apparaît comme un ancrage sécurisant, permettant de se loger, de s'affranchir à terme du paiement d'un loyer, de préparer sa retraite, de se constituer un capital à transmettre ou de disposer de revenus complémentaires.

**Pourtant, et malgré ce rôle permanent de valeur-refuge, le marché immobilier présente des fluctuations de grande ampleur** selon les périodes.

Les cycles qui affectent les ventes immobilières s'avèrent beaucoup plus forts que dans bien d'autres secteurs économiques et ils sont plus marqués en Ile-de-France qu'en Province, et encore davantage à Paris. **La question de l'état du marché et du prix de l'immobilier se pose donc fréquemment à des publics variés** : ménages, professionnels de l'immobilier, organismes bancaires ou puissance publique.

L'étude de ces cycles va être effectuée dans cette partie, tout d'abord sur le marché parisien pour lequel la base BIEN dispose de données historiques longues (depuis 1979), ensuite sur le marché francilien dans son ensemble depuis 1996. On présentera enfin chacun des départements de la région.

## I - À PARIS

### A - CONTEXTE GÉNÉRAL DE L'IMMOBILIER PARISIEN

Le marché parisien est **le marché prédominant en Ile-de-France**, de par son poids (en valeur) et son rôle moteur. **Il anticipe de nombreuses tendances** qui se diffusent ensuite à la région. Mais il **présente également de nombreuses spécificités** qui tiennent à sa géographie et son histoire qui seront d'abord rappelées.

## UN TERRITOIRE ANCIEN ET DE PETITE TAILLE

Les limites très étroites de la ville, figée dans l'enceinte militaire de Thiers, dessinent depuis 150 ans **un territoire très restreint d'à peine plus de 100 km<sup>2</sup>** y compris après les ajouts récents des bois de Vincennes et de Boulogne. Compte tenu de la densité de la construction, le parc de logements n'est que très peu renouvelé. L'habitat est donc composé majoritairement **d'immeubles anciens** construits avant la seconde guerre mondiale (62% de construction avant 1949, 20% entre 1949 et 1974 et 18% plus récents)<sup>1</sup>.

## DES PETITS LOGEMENTS POUR DES PETITS MÉNAGES

Ce parc ancien de **1,3 million d'appartements** (des studios ou des 2 pièces pour les deux tiers) accueille 2,2 millions d'habitants pour 1,2 million de ménages, le solde des logements étant constitué pour moitié de résidences secondaires ou occasionnelles et de logements vacants, d'après le recensement de 2010. On ne compte dans Paris que **1,9 personne par ménage**. Ce taux, extrêmement faible mais constant depuis 30 ans, reste inférieur aux moyennes franciliennes (2,33) et nationales (2,28), malgré la baisse de ces dernières. Néanmoins, il s'est stabilisé, probablement en raison de l'accroissement du parc social.

## PEU DE PROPRIÉTAIRES ET DES LOYERS PLUS SAGES QUE LES PRIX

Compte tenu des coûts de l'accession, Paris ne compte **que 33% de ménages propriétaires de leur résidence principale** contre 58% sur l'ensemble de la France<sup>2</sup> et 47% en Ile-de-France. Le parc locatif y reste donc encore largement majoritaire. Malgré un parc locatif social substantiel (environ 20% des logements), la forte demande locative privée et son rôle de valeur refuge font du logement un placement encore prisé, malgré des rendements locatifs modestes.

À ce titre, l'évolution des loyers dans la Capitale doit être évoquée : selon l'OLAP (Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne), le parc locatif privé regroupait 390 000 logements à Paris au 1<sup>er</sup> janvier 2013, les deux tiers étant des studios et des 2 pièces de petite taille, et pour la même proportion des logements construits avant 1949.

**L'évolution des loyers du parc privé à loyers libres ne semble pas directement corrélée avec celle des prix de vente.** Premièrement, si elle est plus rapide à Paris que dans le reste du pays, la hausse des loyers se trouve modérée par le poids élevé des locataires stables, dont les baux sont réévalués selon l'IRL (Indice de Référence des Loyers). La hausse des loyers dans le cadre d'un changement de locataire était jusqu'à présent en revanche assez importante : on observait régulièrement dans ce cas des hausses de prix de l'ordre de 8% d'une année à l'autre depuis 10 ans (source : OLAP). La loi ALUR adoptée par le Parlement le 20 février 2014 va restreindre les possibilités d'augmentation.

Deuxièmement, on constate que les liens entre le niveau des prix et celui des loyers ne sont ni automatiques ni linéaires. Même lorsque les prix des logements ont baissé en 2009, l'OLAP a constaté une hausse de 7,5% des montants des loyers pour les nouveaux emménagés et une hausse globale de 3,3% pour l'ensemble des loyers. Puis, l'augmentation des loyers la plus faible depuis 2000 a ensuite été constatée en 2010 (+2,2%), lorsque les prix de vente connaissaient des hausses annuelles de l'ordre de 20%. A contrario, la plus forte hausse des loyers s'observait en 2002 (+5,2%).

**Le marché locatif privé connaît donc des évolutions beaucoup moins heurtées que le marché de l'accession. Il semble qu'il y ait un plafond de loyer (entre 25 et 30 € au m<sup>2</sup> selon l'expérience des notaires) qui ne puisse être dépassé, hors biens exceptionnels.**

1. Source INSEE RP 2008

2. Source INSEE RP 2010

## UNE COMPARAISON INTERNATIONALE DÉLICATE

On compare souvent les prix de Paris à ceux des autres grandes métropoles mondiales. Mais **les comparaisons sont assez difficiles, compte tenu des différences d'échelle**. La ville de Paris est beaucoup plus petite mais beaucoup plus densément peuplée que les autres métropoles, tandis que l'Ile-de-France dans son ensemble est beaucoup plus vaste et moins densément peuplée. Elle comprend des zones rurales très étendues qui se situent en dehors de l'agglomération. C'est pourquoi le concept d'aire urbaine, définie par l'INSEE comme la zone agglomérée de la région, peut être ajoutée utilement comme élément de comparaison.

	Superficie	Population	Densité
Paris	102 km <sup>2</sup>	2,2 millions	21 400 hab/km <sup>2</sup>
Petite Couronne	657 km <sup>2</sup>	4,4 millions	6 700 hab/km <sup>2</sup>
Grande Couronne	11 250 km <sup>2</sup>	5,1 millions	460 hab/km <sup>2</sup>
Ile-de-France	12 000 km <sup>2</sup>	11,9 millions	1 000 hab/km <sup>2</sup>
Aire Urbaine	2 845 km <sup>2</sup>	10,5 millions	3 700 hab/km <sup>2</sup>
Londres	1572 km <sup>2</sup>	8,3 millions	5 300 hab/km <sup>2</sup>
New-York	785 km <sup>2</sup>	8,3 millions	6 900 hab/km <sup>2</sup>
Tokyo	2 189 km <sup>2</sup>	13,2 millions	6 000 hab/km <sup>2</sup>

Par ailleurs, Paris est une métropole mondiale ou ville-monde qui ne peut pas être comparée à des capitales européennes n'ayant pas sa dimension et son rayonnement international.

Une comparaison internationale des 4 pays suivants : France, Grande-Bretagne, Etats-Unis, Japon, sur une longue période (source : The Economist<sup>3</sup>) montre que les prix du logement résidentiel hors inflation ont très fortement augmenté au Japon de 1979 jusqu'au début des années 1990 (+60% contre +10% en France et -10% aux Etats-Unis et en Grande-Bretagne) avant de chuter sans discontinuer depuis, la variation totale sur 34 ans étant de l'ordre de -10%.

La France, les Etats-Unis et la Grande-Bretagne ont eu des comportements plus proches jusqu'à fin 2005, avec une baisse des prix pendant la première partie des années 90 et une reprise par la suite, atteignant 40% de hausse aux Etats-Unis, 55% en Grande-Bretagne et 80% en France. A partir de 2006, les Etats-Unis s'écartent du comportement des autres pays, avec une chute longue et prononcée ramenant l'évolution sur 34 ans à -10%, soit le même niveau de baisse qu'au Japon.

En France et en Grande-Bretagne, la hausse a continué jusqu'en 2008 avant de connaître une rapide chute en 2009 et une reprise depuis qui amène l'évolution à +60% sur 34 ans en Grande-Bretagne et +90% en France, d'après cette source.

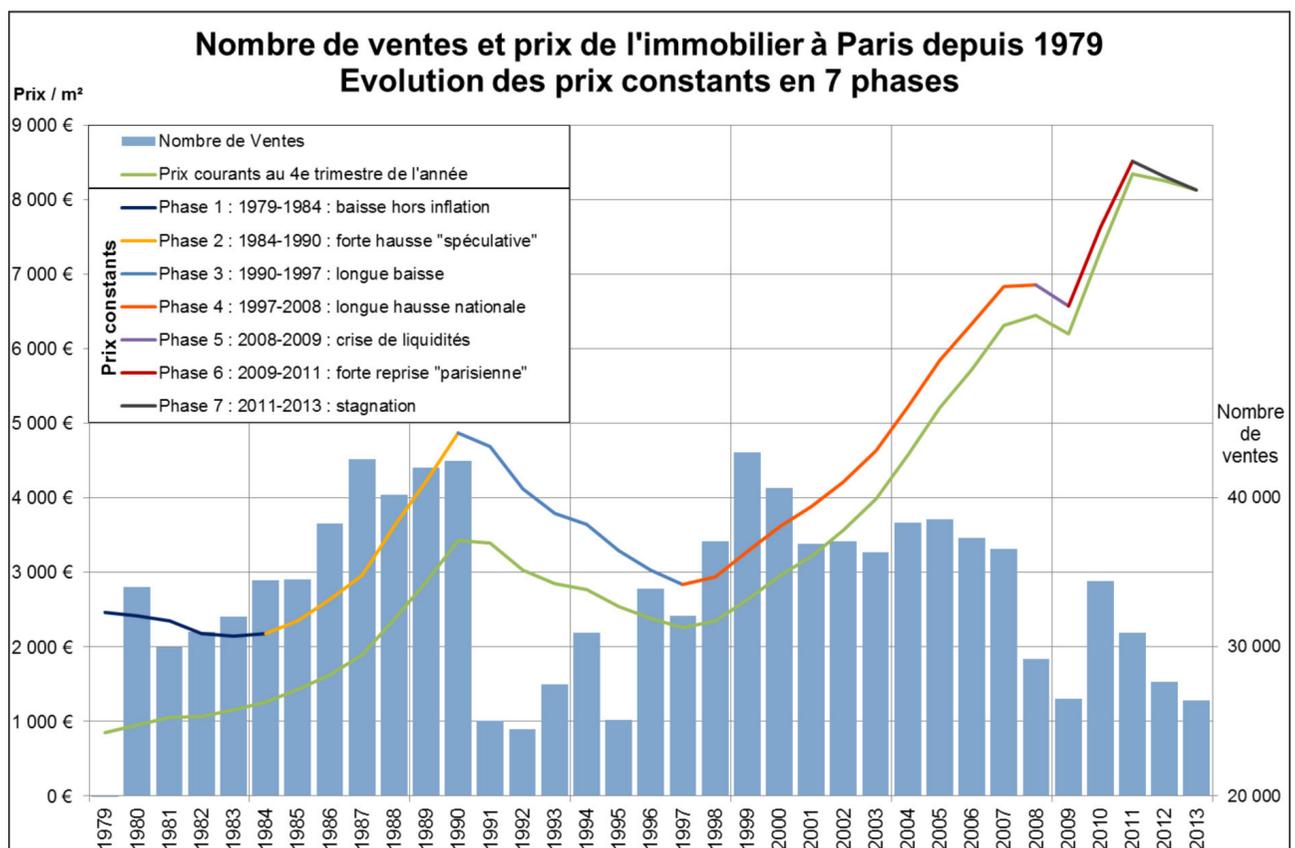
La comparaison entre Londres et Paris montre deux capitales aux prix beaucoup plus élevés que le reste de leur pays. **Toutefois, l'augmentation des prix depuis 34 ans a été plus importante à Londres, avec des prix multipliés par 14 contre 10 à Paris, soit un différentiel de 1 point de hausse annuelle en plus dans la capitale britannique** (8% contre 7%, ces hausses n'étant pas déflatées).

En termes de prix enfin, les prix sont aujourd'hui plus élevés à Londres qu'à Paris, puisqu'ils sont de 540 000 € à Londres (450 000 £, montant moyen des ventes de logements à Londres, source ONS<sup>4</sup>) alors qu'à Paris on peut estimer ce prix à 440 000 €, à partir de la valorisation de l'indice Notaires-INSEE à 8 250 € par m<sup>2</sup> et de la surface moyenne des appartements vendus. Cette différence est d'autant plus forte que, comme on l'a vu, les prix londoniens sont calculés sur un territoire beaucoup plus étendu, qui correspond au double des surfaces de Paris et de la Petite Couronne réunies.

3. <http://www.economist.com/blogs/dailychart/2011/11/global-house-prices>  
d'après le House Price Index

4. <http://www.ons.gov.uk>

## B - ÉVOLUTIONS DES PRIX ET DES VENTES DE LOGEMENTS À PARIS DEPUIS 1979



**Le nombre de ventes à Paris est compris entre 42 000** (nombre maximal atteint seulement certaines années comme en 1986, 1990 ou 1999) **et 25 000** lors des années les plus creuses des crises (1991, 1992, 1995 et 2009) **avec une moyenne autour de 30 000**.

**Quant aux prix, ils obéissent à des cycles haussiers ou baissiers mais restent globalement très haussiers sur la période : le prix courant au m<sup>2</sup> était de 850 € en 1979 et est désormais de 8 140 €. En valeur constante, le prix dans Paris a plus que triplé en 30 ans.**

Paris 4 <sup>e</sup> trimestre de fin de période	Durée de la période	Euros courants		Euros constants (€ trimestre 2013)		
		Prix / m <sup>2</sup>	Evolution sur la période	Prix / m <sup>2</sup>	Evolution sur la période	Evolution annuelle
1979	-	850 €	-	2 460 €	-	-
1984	5 années	1 260 €	48%	2 180 €	-11%	-2,4%
1990	6 années	3 420 €	171%	4 870 €	123%	14,3%
1997	7 années	2 260 €	-34%	2 840 €	-42%	-7,4%
2007	10 années	6 310 €	179%	6 840 €	141%	9,2%
2009	2 années	6 200 €	-2%	6 580 €	-4%	-1,9%
2011	2 années	8 350 €	35%	8 520 €	29%	13,8%
2013	2 années	8 140 €	-3%	8 140 €	-4%	-2,3%

L'évolution des prix des logements anciens à Paris depuis 1980 peut être découpée en sept phases successives, de durées très variables.

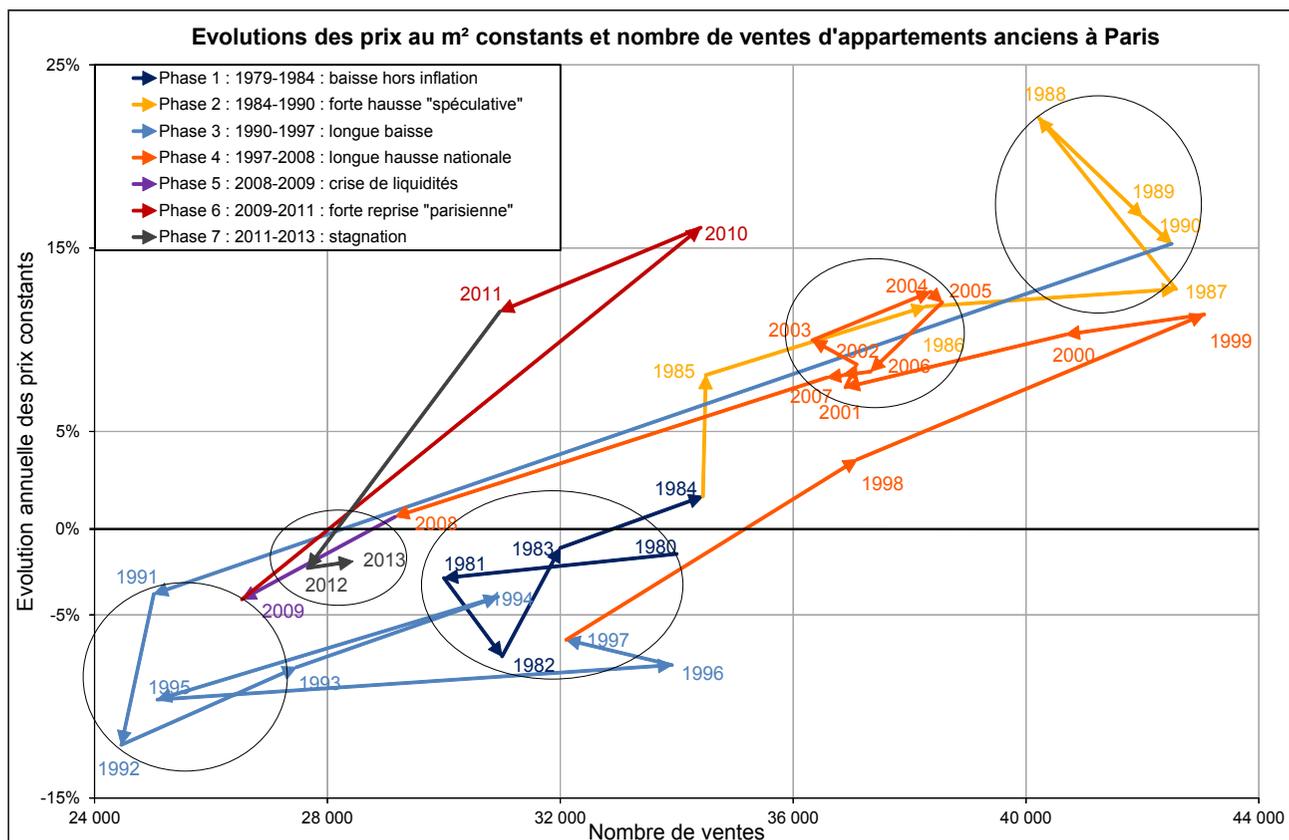
1. **« 1979-1984 : baisse hors inflation »**. La période se caractérise par une faible hausse des prix qui ne compense pas l'inflation, encore très élevée entre 1979 et 1984. Il s'agit d'une période de récession économique sur un fond de forte inflation et de taux d'intérêt élevé.
2. **« 1984-1990 : forte hausse spéculative »**. Une forte augmentation des prix, de 1984 à 1990 caractérise le marché parisien. Les prix atteignent un sommet en 1990 avec 3 420 €/m<sup>2</sup>. En 6 ans, ils ont plus que doublé. Les tensions atteignent leur maximum en fin de période et les notaires signalent les interventions spéculatives de marchands de biens. Tout laisse à penser que le phénomène a pris une ampleur spécifique en Ile-de-France échappant à la rationalité économique comme à la loi de l'offre et de la demande.
3. **« 1990-1997 : longue baisse »**. Les baisses de prix se succèdent de 1990 à 1997, dans un marché toujours très déprimé. Mais elles n'effacent pas complètement la hausse précédente des prix. Au total pendant la période, les prix ont reculé de 34% en monnaie courante et de 42% en monnaie constante, sans revenir au niveau de 1983. La défiance vis-à-vis de l'immobilier domine toute la période, qui est aussi une période de très grande fragilité économique.
4. **« 1998-2008 : longue hausse nationale »**. A partir de 1998, dans un contexte économique bien orienté, la confiance revient et s'ouvre une longue période de croissance des prix accompagnée de forts volumes de ventes, dite « période de référence haute » dans des publications trimestrielles des notaires de Paris Île-de-France. Cette période de 10 années, de 1998 à 2007, amène les prix à Paris à un nouveau record de 6 600 €/m<sup>2</sup> au 3<sup>e</sup> trimestre 2008. Les prix ont été multipliés par 2,8 en 10 ans. Sur le plan économique, des périodes de reprise économique et de stagnation se succèdent avec une constante : un crédit bancaire facile et bon marché.
5. **« 2008-2009 : crise de liquidités »**. La crise du marché est liée d'abord à la crise du financement liée à l'effondrement du système bancaire international. Elle va voir les prix chuter fortement, mais pendant une période très limitée pour revenir à 6 020 €/m<sup>2</sup> au 2<sup>e</sup> trimestre 2009, soit une baisse de près de 10% en 9 mois avec seulement 16 500 ventes pendant cette période, soit le niveau le plus faible sur 9 mois depuis 1990. Mais l'immobilier va profiter des remèdes déployés par les pouvoirs publics et les banques centrales pour rétablir la situation : retour à des taux d'intérêt bas et aides fiscales à l'immobilier qui amplifient l'effet de « valeur refuge » de ce secteur.
6. **« 2009-2011 : forte reprise « parisienne »**. Après cette crise violente, l'activité repart et les prix augmentent à leur rythme le plus élevé jamais connu dans nos statistiques avec 30% de hausse en 2 ans du 1<sup>er</sup> trimestre 2009 au 4<sup>e</sup> trimestre 2011.
7. **« 2011-2013 : stagnation »**. Depuis, les prix semblent stabilisés, avec une très légère érosion des valeurs au fil du temps, mais une grande résistance à la baisse des volumes de ventes. Les ajustements semblent donc se faire sur les quantités alors que le manque structurel de logements disponibles et un niveau de prix élevé fige les évolutions sur les prix.

Les trois dernières phases, plus courtes que les autres, ont été distinguées dans l'analyse. Mais il est possible qu'avec le recul leurs interactions puissent être mieux mises en relief.

### **C - INFLUENCE CROISÉE DES VOLUMES ET DES PRIX DANS LA CAPITALE**

On a pu repérer dans les sept phases analysées ci-dessus **une certaine corrélation entre l'évolution des prix et des ventes** : volumes limités en

période de baisse des prix et plus élevés en période de hausse des prix. Un graphique indiquant l'évolution des prix en euros constants en fonction des volumes de ventes par année confirme cette analyse.



**Pour chaque année, le graphique détermine le volume de ventes d'appartements anciens à Paris et l'évolution des prix hors inflation** entre le 4<sup>e</sup> trimestre de l'année précédente et le 4<sup>e</sup> trimestre de l'année courante. Les années sont reliées entre elles par une courbe qui montre l'évolution de chaque cycle. Les changements de couleur de la courbe représentent les changements de phases de l'immobilier.

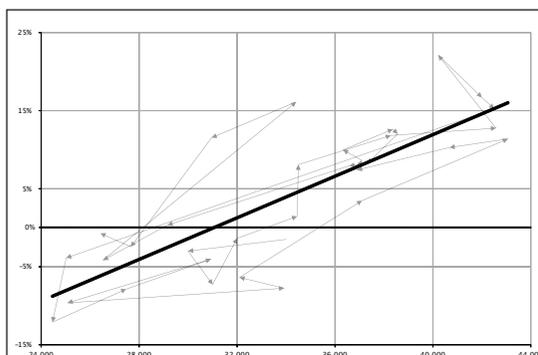
Ainsi, la courbe commence en 1980 (34 000 ventes et baisse des prix de 1%). Elle part en diagonale avec de forts volumes de ventes et des hausses de prix rapides de 1986 à 1990.

Puis, elle traverse le diagramme entre 1990 et 1991 pour revenir vers des volumes de ventes plus réduits et une baisse de prix, dans un mouvement violent et qui ne s'est plus jamais reproduit avec une telle intensité. La courbe indique ensuite que les baisses de prix s'accompagnent de volumes faibles de ventes jusqu'en 1995. La reprise de l'activité en 1996 n'est pas suffisante pour inverser la baisse des prix. La hausse des prix n'intervient que deux ans plus tard en 1998 et précède une longue période de hausse ininterrompue jusqu'en 2007, hausse qui s'accompagne de volumes de ventes systématiquement compris entre 35 000 et 40 000 logements.

Les années 2008 et 2009, représentées dans leur ensemble, combinent des volumes de ventes faibles et des prix globalement stables ou légèrement baissiers qui masquent la brutalité de la chute du marché à l'été 2008 puis sa reprise à compter de septembre 2009.

Les années 2010 et 2011 ont cumulé, de façon assez atypique, de fortes hausses de prix, sans volume de ventes soutenu, sans doute parce que les acquéreurs parisiens ont souhaité bénéficier de taux d'intérêt attractifs et ont estimé opportun d'investir dans l'immobilier. Puis deux nouvelles années (2012 et 2013) leur ont succédé, avec de faibles volumes de ventes et une longue et surprenante résistance des prix.

L'analyse graphique semble indiquer qu'à certaines quantités de ventes correspondent certains types d'évolutions des prix (hausse ou baisse). Cette liaison appelle un certain nombre d'analyses statistiques et en particulier le calcul du coefficient de corrélation et le calcul d'une droite de régression.



Statistiquement, la corrélation entre l'évolution des prix et le nombre de ventes est confirmée par le dessin d'une droite de régression<sup>5</sup> (graphique ci-contre) : le coefficient de corrélation est élevé puisqu'il vaut 0,68. Rappelons que ce coefficient varie en valeur absolue de 0 (les éléments ne sont pas corrélés) à 1 (il y a une corrélation absolue).

Plus précisément, la droite nous montre que le nombre de ventes corrélé à un prix stable serait de 31 000 transactions en un an.

**Ce calcul laisse penser que la variation des prix et les volumes de ventes sont liés dans l'absolu.** Cela se comprend bien dans le cadre d'un marché caractérisé par la faiblesse de la construction neuve et où l'offre ne peut en apparence pas être développée pour répondre à la demande. Mais ce marché peut connaître une situation de blocage lorsque les vendeurs suspendent leur décision de vente par refus de baisser le prix de leur bien. Ce phénomène est accru à Paris par l'importance du taux de propriétaires non-résidents, ce qui explique des variations du nombre des ventes qui peuvent dépasser 50% selon la période.

**Le marché est « stable », avec peu d'évolutions des prix quand environ 30 000 ventes d'appartements anciens sont réalisées à Paris.**

Au-delà de ce niveau, les prix, en monnaie constante, augmentent. Parallèlement, les ventes s'opèrent sans doute sur des biens de moindre qualité (ne répondant pas à tous les standards du marché). En effet, dans ce cadre, les notaires décrivent souvent **une moindre sélectivité du marché** quand la demande s'intensifie et que les ventes progressent. Lorsqu'il y a une forte demande, la réalisation de plus de 30 000 ventes au cours d'une année se réalise, sans doute, par la **vente à des prix élevés de biens de moins bonne qualité qui trouvent alors facilement des acheteurs, moins exigeants et moins sélectifs.**

Au contraire, lorsque la demande des acquéreurs est faible, une tension à la baisse des prix se manifeste. Mais cette baisse n'est pas immédiatement acceptée par les vendeurs. Seules les **ventes « contraintes »** (naissances, décès, mutations professionnelles...) **se déroulent, ce qui semble représenter environ 25 000 ventes d'appartements par an dans Paris.** Dans un schéma parallèle et inverse au précédent, la **sélectivité du marché se renforce** et seuls les biens « de qualité » se commercialisent aisément.

Par ailleurs, on remarque deux périodes qui s'éloignent fortement de la tendance moyenne :

- **L'année 1996** voit un net redémarrage de l'activité avec 34 000 transactions mais une poursuite de la baisse des prix. Les prix ont conti-

5. Cette régression est réalisée sans décalage de temps (on compare le nombre de ventes de l'année à la variation des prix entre le 4<sup>e</sup> trimestre de l'année précédente et le 4<sup>e</sup> trimestre de l'année) en utilisant la méthode des moindres carrés ordinaires.

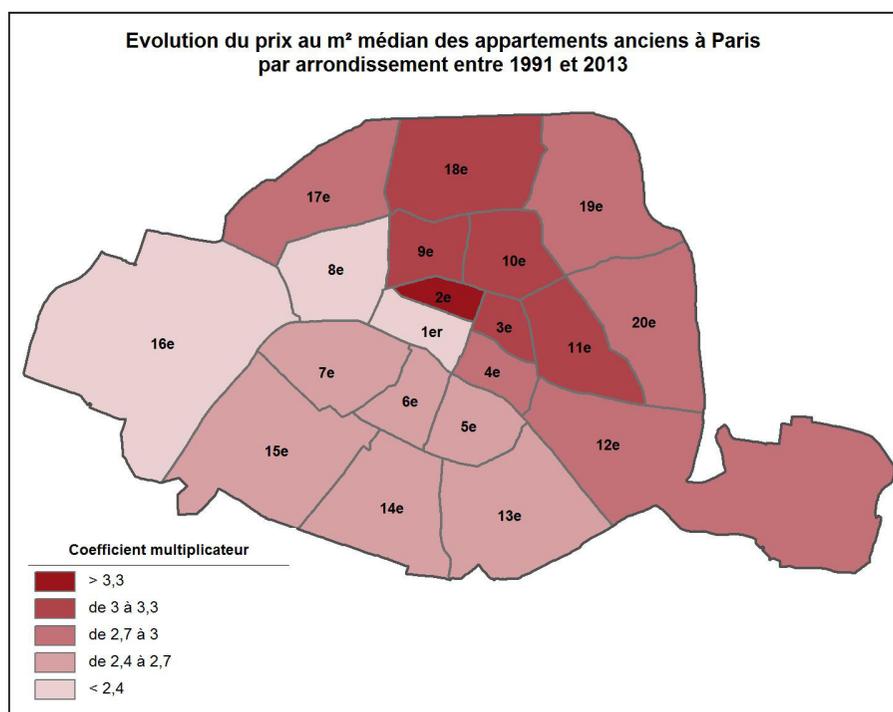
nué à baisser en 1997 avant de se redresser en 1998. La sévérité de la crise a sans doute laissé des traces et empêché une adaptation rapide des prix lors de la reprise de l'activité.

- **A l'opposé, l'année 2011** est marquée par un volume de ventes assez limité et une hausse des prix supérieure à 15%, niveau jamais atteint depuis la fin des années 80.

**On peut également constater une accélération des cycles immobiliers dans les années les plus récentes.** Peut-être est-elle due à une meilleure connaissance du marché par ses acteurs, grâce à une information plus fine et plus rapide sur les prix de l'immobilier ? Pour valider cette hypothèse, il nous faudra toutefois attendre une analyse un peu plus « historique » de la période récente. Dans une vision de plus long terme, la « phase » de baisse des prix en 2008-2009 ne sera peut-être plus perçue comme un moment isolé, mais simplement comme un écart, un accident lié à la crise financière dans une longue phase de hausse allant de 1998 à 2011.

## D - ÉVOLUTIONS DANS LES ARRONDISSEMENTS DEPUIS 1991

On dispose de données par arrondissement depuis 1991. Au-delà du constat d'une hausse générale des prix de 1991 à 2013, deux phénomènes se dégagent. **D'un côté, l'augmentation des prix ne s'est pas opérée au même rythme pour tous les arrondissements et de l'autre, les écarts de prix entre les arrondissements se sont réduits.**



**Le 2<sup>e</sup> arrondissement a le plus progressé pendant la période.** Le prix médian y a été multiplié par 3,49 en 22 ans, soit une progression annualisée de 5,8%. Cet arrondissement central, est passé de la 15<sup>e</sup> à la 8<sup>e</sup> place dans le classement des arrondissements par prix.

**A l'autre extrémité, le 16<sup>e</sup> arrondissement** est passé du 4<sup>e</sup> au 9<sup>e</sup> rang en n'augmentant « que » de 3,4% par an (soit un prix multiplié par 2,09 en 22 ans).

D'une façon plus générale, **les arrondissements, qui affichent les hausses de prix les plus rapides, sont localisés dans le nord-est de la Capitale.** Ainsi les 10<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> arrondissements partagent les mêmes tendances que le 2<sup>e</sup>.

A l'opposé, les arrondissements du centre et du sud-ouest, qui étaient bien souvent les plus chers en 1991, sont ceux qui ont le moins progressé (16<sup>e</sup>, 1<sup>er</sup>, 8<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup>, 5<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> arrondissements).

Peut-être faut-il rapprocher ces évolutions de prix, dont les 2<sup>e</sup> et 16<sup>e</sup> arrondissements semblent les plus emblématiques, de transformations sociologiques des habitants de la Capitale. Les quartiers traditionnels cèdent la place à des quartiers en mutation, « bobo », qui se transforment et se valorisent progressivement sous l'influence de clientèles nouvelles. Peut-être aussi le potentiel de revalorisation des prix était plus fort dans les arrondissements où s'est produit l'effort de « reconquête de l'est » par les pouvoirs publics.

Appartements anciens à Paris	Prix au m <sup>2</sup> médian						Coefficient multiplicateur entre 1991 et 2013
	1991	1996	1999	2007	2009	2013	
1 <sup>er</sup>	4 600 €	2 590 €	2 990 €	7 800 €	8 050 €	10 400 €	2,26
2 <sup>e</sup>	2 760 €	2 020 €	2 400 €	6 610 €	6 720 €	9 610 €	3,49
3 <sup>e</sup>	3 310 €	2 360 €	2 580 €	7 170 €	7 220 €	10 190 €	3,08
4 <sup>e</sup>	3 990 €	2 900 €	3 220 €	7 920 €	8 260 €	10 930 €	2,74
5 <sup>e</sup>	4 210 €	3 010 €	3 440 €	7 960 €	8 220 €	10 420 €	2,47
6 <sup>e</sup>	4 960 €	3 290 €	4 120 €	9 210 €	9 330 €	12 320 €	2,49
7 <sup>e</sup>	4 850 €	3 310 €	3 930 €	8 650 €	8 860 €	11 910 €	2,46
8 <sup>e</sup>	4 270 €	2 860 €	3 310 €	7 600 €	7 770 €	9 950 €	2,33
9 <sup>e</sup>	2 800 €	2 080 €	2 320 €	6 220 €	6 320 €	8 760 €	3,14
10 <sup>e</sup>	2 430 €	1 750 €	1 840 €	5 400 €	5 560 €	7 680 €	3,16
11 <sup>e</sup>	2 640 €	1 970 €	2 180 €	5 860 €	6 030 €	8 190 €	3,10
12 <sup>e</sup>	2 860 €	2 190 €	2 310 €	5 840 €	5 910 €	7 880 €	2,75
13 <sup>e</sup>	3 050 €	2 190 €	2 310 €	5 770 €	5 750 €	7 750 €	2,54
14 <sup>e</sup>	3 350 €	2 470 €	2 670 €	6 310 €	6 470 €	8 520 €	2,54
15 <sup>e</sup>	3 480 €	2 560 €	2 770 €	6 440 €	6 400 €	8 640 €	2,48
16 <sup>e</sup>	4 410 €	2 940 €	3 280 €	6 990 €	7 120 €	9 220 €	2,09
17 <sup>e</sup>	3 050 €	2 230 €	2 430 €	6 110 €	6 290 €	8 390 €	2,75
18 <sup>e</sup>	2 320 €	1 780 €	1 840 €	5 290 €	5 380 €	7 310 €	3,16
19 <sup>e</sup>	2 470 €	1 760 €	1 790 €	4 910 €	4 900 €	6 730 €	2,73
20 <sup>e</sup>	2 460 €	1 890 €	1 920 €	5 180 €	5 200 €	6 990 €	2,84

Enfin, parallèlement à cette valorisation accrue des arrondissements du nord et de l'est de la Capitale, les prix des différents arrondissements s'inscrivent désormais dans une fourchette qui s'est réduite.

Le 6<sup>e</sup> arrondissement reste d'assez loin l'arrondissement phare de la Capitale. Et, sauf exceptions (2<sup>e</sup> et 16<sup>e</sup>), la hiérarchie des arrondissements n'a pas été bouleversée.

Mais en 2013, le 6<sup>e</sup> n'est « plus » que 1,83 fois plus cher que l'arrondissement le moins coûteux, le 20<sup>e</sup> (respectivement 12 320 €/m<sup>2</sup> et 6 730 €/m<sup>2</sup>). En 1991, il fallait dépenser 2,14 fois le prix au m<sup>2</sup> de l'arrondissement parisien le moins cher (le 18<sup>e</sup>) pour devenir propriétaire dans le 6<sup>e</sup> arrondissement (4 960 €/m<sup>2</sup> contre 2 320 €/m<sup>2</sup> dans le 18<sup>e</sup> arrondissement).

**Au total, les écarts de prix entre les différents arrondissements parisiens se sont sensiblement atténués grâce à un rattrapage des secteurs nord-est de la Capitale.**

## II - EN ILE-DE-FRANCE

Pour la Couronne, Grande ou Petite, l'analyse du marché porte sur une période qui s'étend de 1996 à 2013. On retrouvera naturellement les grandes phases et les cycles immobiliers déjà décrits dans le chapitre précédent. **Ils seront d'abord analysés en Ile-de-France puis déclinés pour tous les départements, hors Paris.** En effet, plus des trois quarts des ventes de logements anciens en Ile-de-France sont localisées en dehors de la Capitale et cette part s'accroît. Dans le neuf, la part des ventes réalisées en banlieue (plus de 95%) prédomine encore plus largement actuellement.

Le marché immobilier du logement francilien est composé d'une mosaïque de marchés différents les uns des autres. **La segmentation territoriale des marchés du logement reproduit bien souvent les disparités économiques et sociales qui caractérise l'Ile-de-France, avec un premier axe qui structure les prix selon la proximité au centre et un second qui valorise davantage l'ouest que l'est.** Mais le nombre des marchés de logements au sein de la région est infini et comporte de grandes disparités locales dans chaque secteur.

### A - ENSEMBLE DE LA RÉGION : Répartition des ventes par département

En début de période même avec une moindre intensité, l'Ile-de-France a connu la même crise immobilière que Paris. Les prix ont reculé dans un volume de faible activité. Ainsi, **en 1996 et 1997 le marché immobilier francilien est au plus bas**, avec un nombre de ventes annuelles de logements anciens réduit (124 500 en 1996 puis 114 100 en 1997). Le prix des logements anciens continue de baisser progressivement, perdant encore 4% entre le 4<sup>e</sup> trimestre 1996 et le 4<sup>e</sup> trimestre 1997. L'apurement des excès de la crise immobilière précédente s'achève.

**L'année 1998 voit s'inverser cette tendance baissière.** Une reprise économique vigoureuse est au rendez-vous et les taux d'intérêt se sont enfin détendus, après le krach obligataire de 1994. Le nombre de transactions s'accroît et l'indice de prix des logements anciens repart alors à la hausse avec une croissance annuelle encore très modérée de 2%.

**Le marché francilien entre, à partir de 1999 et jusqu'en 2007, dans une phase très dynamique,** caractérisée d'abord par une hausse inégalement rapide, selon les années, des volumes de ventes, puis une stabilisation de l'activité, dans **un contexte d'augmentation rapide et ininterrompue des prix.**

Pendant la période, le nombre annuel de transactions culmine en moyenne à 162 500 ventes de logements anciens par an, **avec un record en 2005 avec 167 400 ventes** recensées. Du 4<sup>e</sup> trimestre 1998 au 4<sup>e</sup> trimestre 2007, **l'indice de prix des logements anciens est lui multiplié par 2,5** (soit une progression annuelle comprise entre 7% et 15%).

Les facteurs de progression sont les mêmes qu'à Paris. Tout au long de la période, des taux modérés qui autorisent un allongement de la durée des crédits, des évolutions de revenus favorables, surtout au tournant des années 2000, permettent aux acquéreurs de supporter la hausse des prix. Mais la baisse de solvabilité des acquéreurs s'intensifie d'année en année, malgré la mise en place de dispositifs de soutien direct ou indirect à la demande des ménages et l'allongement de la durée d'amortissement des prêts.

**Cette période s'achève avec la crise bancaire et financière de 2008,** puis la récession économique de 2009, qui impactent directement et sévèrement le marché immobilier d'Ile-de-France.

Il faut tout de même remarquer que, **dès le printemps 2008,** et avant même la crise systémique liée à la chute de la Banque Lehman Brothers, **les volumes de ventes des logements anciens avaient déjà commencé à décroître, en raison des difficultés de financement des acquisitions.**

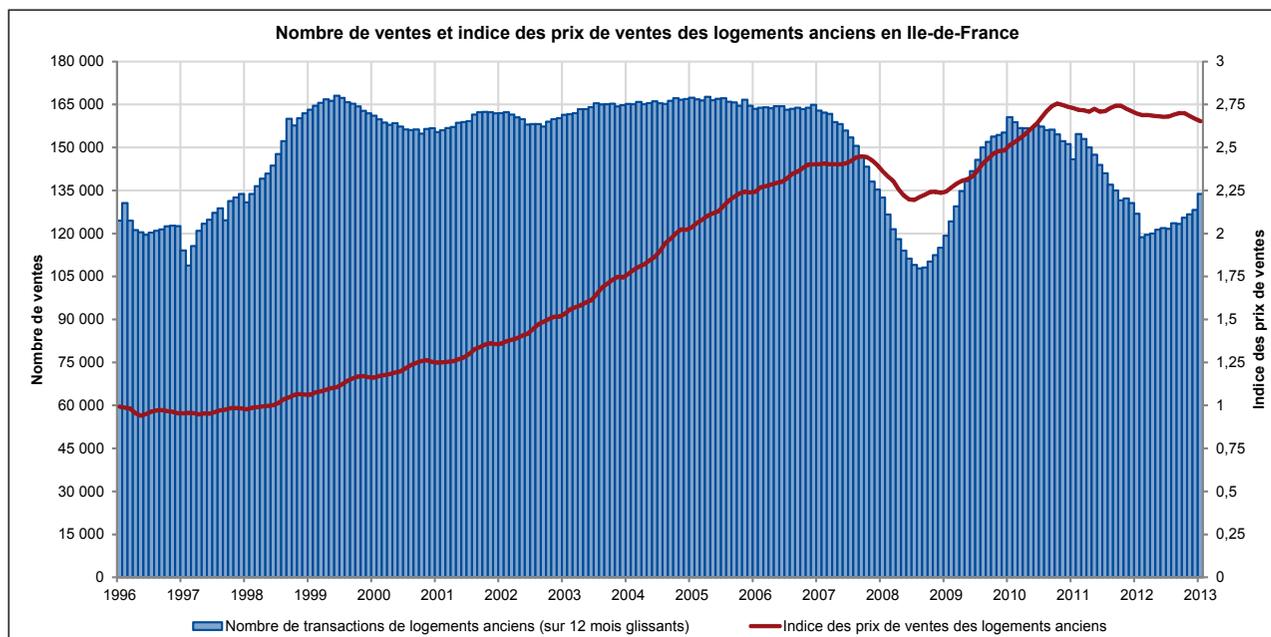
Malgré un début d'année encore acceptable, l'année 2008 s'achève avec 132 500 ventes, accusant une baisse de 19% par rapport à 2007.

Ile-de-France	Nombre de transactions de logements anciens		Indice des prix de ventes des logements anciens au 4 <sup>e</sup> trimestre		
	Année	Nombre	Evolution annuelle	Indice (=1,00 au 1 <sup>er</sup> trimestre 1996)	Evolution annuelle
1996	124 500	-		0,99	-
1997	114 100	-8%		0,95	-4%
1998	130 900	15%		0,98	2%
1999	163 200	25%		1,06	9%
2000	161 100	-1%		1,16	9%
2001	155 400	-4%		1,25	8%
2002	162 000	4%		1,36	9%
2003	161 400	0%		1,53	13%
2004	165 200	2%		1,76	15%
2005	167 400	1%		2,04	15%
2006	163 500	-2%		2,24	10%
2007	162 900	0%		2,40	7%
2008	132 500	-19%		2,36	-2%
2009	119 200	-10%		2,24	-5%
2010	160 600	35%		2,51	12%
2011	145 900	-9%		2,73	9%
2012	126 900	-13%		2,70	-1%
2013	133 800	5%		2,65	-2%

**La crise va ensuite intensifier la rupture et l'assèchement du marché**, qui va tomber pour connaître les volumes annuels de ventes les plus faibles en juillet 2009, où 107 800 logements anciens ont été vendus en cumul d'août 2008 à juillet 2009.

Dans un mouvement très rapide, l'indice de prix des logements anciens commence à fléchir à l'automne 2008, soit six mois environ après le décrochage des volumes de ventes. **En moins d'un an, le prix des logements anciens en Ile-de-France cède 10%** et l'indice de prix revient en juillet 2009 à sa valeur du mois d'août 2006. La progression des prix constatée sur 2 ans, d'août 2006 à juillet 2008, est annulée en douze mois (août 2008-juillet 2009).

Puis, dans un mouvement inverse, un **rebond de l'activité se dessine, impulsé par une conjonction de facteurs favorables**. Les taux d'intérêt baissent, la distribution de crédits peut reprendre. De nombreuses mesures



sont mises en place pour dynamiser l'activité immobilière (déduction des intérêts d'emprunt, PTZ, et dans le neuf « PASS foncier » et dispositif « Scellier »). Enfin, l'immobilier apparaît comme une « valeur-refuge » au regard des autres placements et il bénéficie d'arbitrages favorables.

**À partir du mois d'août 2009, les prix repartent à la hausse**, accompagnés par un redémarrage parallèle du nombre de transactions. L'année 2009, où la crise s'approfondit jusqu'à l'été, et au bilan désastreux, laisse place à une année 2010 de forte reprise et de rattrapage aussi bien au niveau des volumes de ventes que des prix, alors que le contexte économique global reste encore morose.

160 600 ventes de logements anciens sont enregistrées en 2010 en Ile-de-France. **Additionnées aux 34 900 ventes de logements neufs, 2010 devient une année record en termes de volume de transactions, avec un total de 195 500 ventes** (cf. encart sur les logements neufs en fin de partie en page 34) soit le plus haut niveau constaté dans nos statistiques devant l'année 2005 (194 100 ventes). **Le prix des logements anciens rebondit** lui aussi puisqu'il s'accroît de 12% entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2009 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2010.

Mais cette tendance ne peut pas durer. Les mesures d'aide à l'activité deviennent moins nombreuses, la dégradation de l'économie pèse sur les revenus, le moral des ménages et une demande déjà affectée par la hausse des prix. Les volumes de ventes des années 1999-2007, brièvement retrouvés en 2010, ne seront plus atteints. L'année 2011 connaît encore une hausse significative des prix, puisqu'entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2010 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2011, les prix des logements anciens augmentent de 9%. Toutefois, **l'année 2011 est marquée par le fléchissement progressif du nombre de ventes de logements anciens en Ile-de-France. Au total, 145 900 logements anciens sont vendus, soit un recul de 9% en un an.**

**En 2012, les prix se stabilisent** (-1% entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2011 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2012) **mais le nombre de transactions se replie nettement** (126 900 ventes de logements anciens en 2012 contre 145 900 en 2011) retombant à un niveau historiquement faible après le « trou d'air » de 2009. Une solvabilité dégradée par la hausse des prix de vente, malgré des taux d'intérêts très attractifs, un contexte économique toujours très morose et des mesures financières et fiscales moins favorables que par le passé pèsent sur la demande.

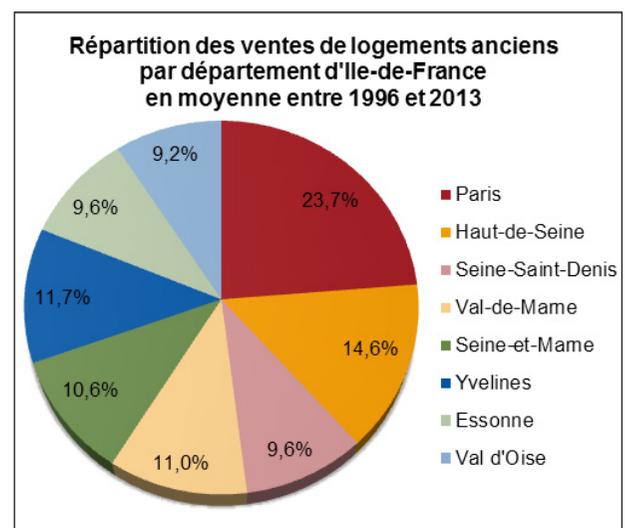
**En 2013, le volume des ventes annuelles dans l'ancien stagne à un niveau faible** (133 800 ventes de logements). **Les prix font preuve d'une forte résistance** (-1% entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2012 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2013) qui tient sans doute au maintien de conditions de financement exceptionnellement bas.

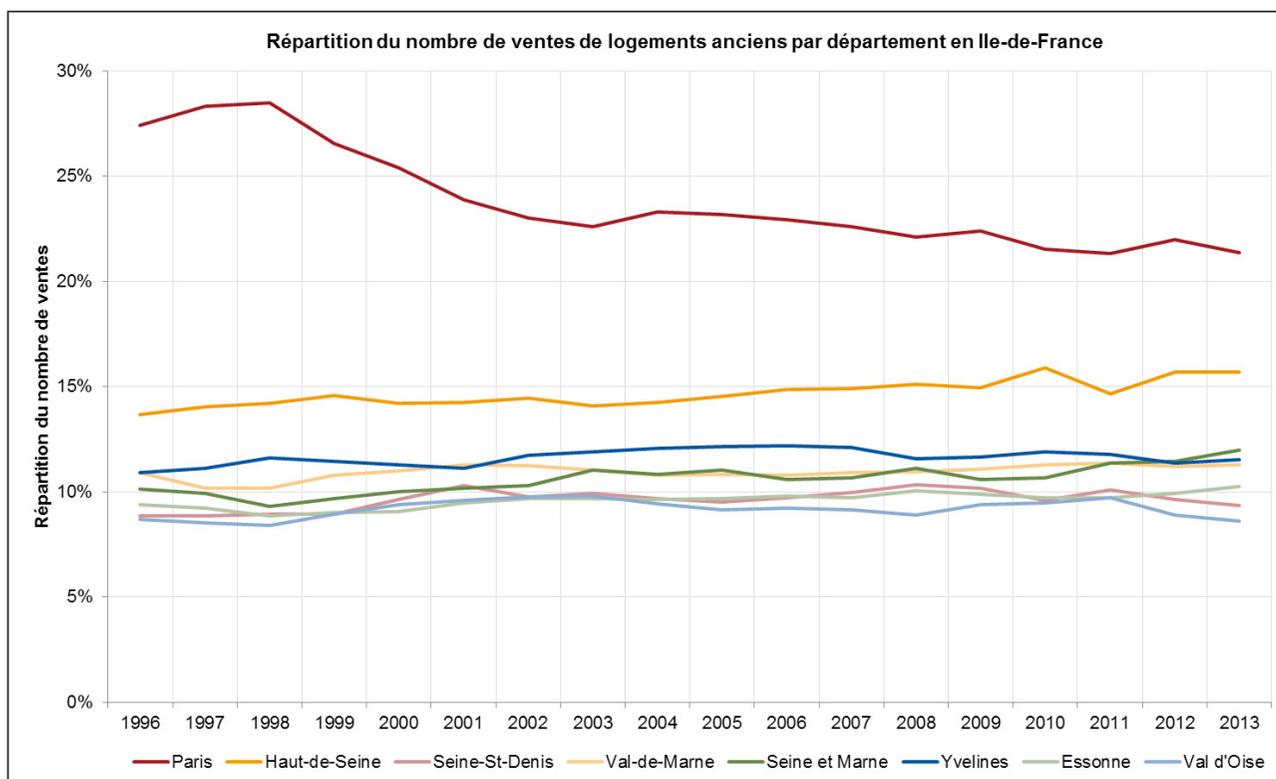
## RÉPARTITION DES VENTES PAR DÉPARTEMENT EN ILE-DE-FRANCE

Le marché parisien domine largement chacun des autres départements d'Ile-de-France : près de 24% des ventes y sont réalisées depuis 18 ans. La Petite Couronne comptabilise 35% des ventes et la Grande Couronne, 41%.

Mais, de 1996 à 2013, la répartition des ventes par département a changé. Comme nous le montre le graphique ci-dessous, **Paris représentait 27,4% des transactions de logements anciens en 1996, contre 21,4% aujourd'hui.**

Cette baisse s'est effectuée **au profit de tous les autres départements** d'Ile-de-France. Les Hauts-de-Seine passent de 13,7% à 15,7% des ventes enregistrées annuellement en Ile-de-France, la Seine-Saint-Denis (de 8,8% à 9,3%), le Val-de-Marne (de 10,9% à 11,3%), la Seine-et-Marne (de 10,1% à 12%), les Yvelines (de 10,9% à 11,5%), l'Essonne (de 9,4% à 10,2%). Le département du Val-d'Oise, quant à lui, conserve une part constante avec 8,6% des ventes en 2013 contre 8,7% en 1996.





Si tous les départements progressent, il est à noter que l'augmentation du parc de logements et donc le développement du potentiel d'acquisition le plus fort, sont localisés pour des raisons différentes dans deux départements : les Hauts-de-Seine et la Seine-et-Marne. Le dynamisme de la construction a permis de développer l'attractivité de ces deux territoires.

Cette hiérarchie interdépartementale reste quasiment identique sur toute la période. La Seine-et-Marne, dont la population progresse environ deux fois plus rapidement que dans le cœur de l'agglomération parisienne ou dans les 3 autres départements de Grande Couronne, (+1,0% par an entre 2006 et 2011 selon le dernier recensement INSEE) voit ses ventes augmenter suffisamment pour atteindre désormais la troisième place de ce classement devant les Yvelines et le Val-de-Marne.

Dans cette partie, des prix médians ont été calculés pour les 5 communes les plus actives du département pour les appartements et les maisons, chaque année. Ils ont été rapprochés des valorisations des indices Notaires-INSEE. Les coefficients multiplicateurs ont été calculés comme pour les indices de prix par nombre de pièces, du 1<sup>er</sup> trimestre 1996 au 4<sup>e</sup> trimestre 2013. Par souci de lisibilité, l'indice du 1<sup>er</sup> trimestre ne figure pas dans les tableaux.

## B - SPÉCIFICITÉS DÉPARTEMENTALES

### LES HAUTS-DE-SEINE

**Les Hauts-de-Seine comptabilisent le nombre de ventes de logements anciens en Ile-de-France le plus élevé, après Paris.**

Entre 1996 et 2013, **les prix des logements anciens ont été multipliés par 2,64 soit exactement la hausse moyenne** des prix constatée au niveau régional. Mais le prix du bien vendu est nettement plus élevé que dans les autres départements, plusieurs villes du département se rapprochant même des prix parisiens voire les dépassant.

Hauts-de-Seine	Nombre de transactions de logements anciens		Indice des prix de ventes des logements anciens au 4 <sup>e</sup> trimestre	
	Année	Nombre	Evolution annuelle	Indice (=1,00 au 1 <sup>er</sup> trimestre 1996)
1996	17 000	-	0,97	-
1997	16 000	-6%	0,93	-4%
1998	18 600	16%	0,94	1%
1999	23 800	28%	1,04	10%
2000	22 900	-4%	1,13	10%
2001	22 100	-3%	1,21	7%
2002	23 400	6%	1,33	10%
2003	22 700	-3%	1,53	14%
2004	23 500	4%	1,75	15%
2005	24 300	3%	1,99	14%
2006	24 300	0%	2,17	9%
2007	24 300	0%	2,35	8%
2008	20 000	-18%	2,32	-1%
2009	17 800	-11%	2,20	-5%
2010	25 500	43%	2,47	12%
2011	21 400	-16%	2,71	10%
2012	19 900	-7%	2,69	-1%
2013	21 000	6%	2,64	-2%

### - Les appartements anciens (92)

Appartements anciens	Prix au m <sup>2</sup> sous-jacents aux indices au 4 <sup>e</sup> trimestre	Prix au m <sup>2</sup> médian annuel				
		Hauts-de-Seine	Boulogne-Billancourt	Courbevoie	Asnières-sur-Seine	Neuilly-sur-Seine
1996	1 920 €	2 110 €	1 920 €	1 520 €	3 010 €	1 960 €
1999	2 000 €	2 230 €	1 780 €	1 490 €	3 330 €	2 200 €
2007	4 580 €	5 370 €	4 630 €	4 120 €	6 860 €	5 660 €
2009	4 360 €	5 390 €	4 530 €	3 970 €	7 030 €	5 740 €
2013	5 260 €	7 030 €	5 750 €	5 070 €	8 990 €	7 820 €

Au 1<sup>er</sup> trimestre 1996, le prix au m<sup>2</sup> sous-jacent aux indices Notaires-INSEE dans les Hauts-de-Seine est de 1 970 €.

De 1996 à 2013, le prix au m<sup>2</sup> des appartements anciens a été multiplié par 2,67, passant de 1 970 € le m<sup>2</sup> à 5 260 € dans les Hauts-de-Seine, d'après la valorisation des indices Notaires-INSEE. **Boulogne-Billancourt, Levallois-Perret, Asnières-sur-Seine et Courbevoie**, marchés où les ventes d'appartements sont régulièrement les plus élevées du département, **ont connu une progression encore plus rapide de leurs prix de l'ancien pendant la période**. Toutes ces villes ont bénéficié de vastes opérations d'aménagement, mixant souvent le résidentiel et le tertiaire et renouvelant ainsi leur tissu urbain et leur image de marque. La proximité de Paris a constitué un atout supplémentaire. Ces villes ont également bénéficié du report d'acquéreurs parisiens, pénalisés par les prix devenus trop élevés dans la Capitale.

La situation de ces communes est néanmoins différente. À Asnières, les prix ont été multipliés par 3,34 de 1996 à 2013 et le prix médian au m<sup>2</sup> atteint 5 070 € en 2013.

Mais la progression la plus notable s'observe à Levallois-Perret, où le prix au m<sup>2</sup> a pratiquement été multiplié par 4, passant de 1 960 € le m<sup>2</sup> en 1996 à 7 820 € en 2013. En 1996, la commune de Boulogne-Billancourt affichait une valeur médiane de 2 110 € le m<sup>2</sup>, sans se différencier beaucoup de Courbevoie et Levallois-Perret dont les prix au m<sup>2</sup> étaient très proches (1 920 € pour la première et 1 960 € pour la seconde). Les hiérarchies de prix entre les communes se sont réorganisées pendant la période. Le prix au m<sup>2</sup> à Levallois-Perret dépasse désormais légèrement celui de Boulogne-Billancourt, et plus largement celui de Courbevoie. En 2013, devenir propriétaire à Levallois coûtait 2 070 € et 36% de plus par m<sup>2</sup> qu'à Courbevoie, et 790 € et 11% de plus qu'à Boulogne-Billancourt.

Neuilly conserve le prix au m<sup>2</sup> le plus élevé du département (8 990 €). Il a été multiplié par 3 de 1996 à 2013.

Enfin, notons qu'à Boulogne-Billancourt, Neuilly-sur-Seine et Levallois-Perret, les prix approchent ou dépassent les valeurs des arrondissements du nord ou de l'est de la Capitale.

### - Les maisons anciennes (92)

Maisons anciennes	Prix de vente sous-jacents aux indices au 4 <sup>e</sup> trimestre	Prix de vente médian annuel				
		Hauts-de-Seine	Colombes	Rueil-Malmaison	Antony	Nanterre
1996	215 400 €	141 500 €	248 500 €	194 400 €	143 300 €	209 500 €
1999	250 700 €	167 700 €	304 900 €	213 400 €	175 300 €	265 300 €
2007	548 100 €	405 000 €	695 100 €	480 000 €	437 000 €	540 000 €
2009	479 900 €	365 000 €	613 800 €	400 000 €	380 000 €	440 000 €
2013	568 600 €	516 000 €	750 000 €	500 000 €	495 000 €	620 000 €

Au 1<sup>er</sup> trimestre 1996, le prix de vente sous-jacent aux indices Notaires-INSEE dans les Hauts-de-Seine est de 224 500 €.

**Les maisons anciennes des Hauts-de-Seine ont vu leur prix de vente passer de 224 500 € au 1<sup>er</sup> trimestre 1996 à 568 600 € au 4<sup>e</sup> trimestre 2013 soit des prix multipliés par 2,53 sur la période (valorisation des indices Notaires-INSEE).**

Les communes de Colombes et Nanterre, à 10 km du centre de Paris, qui étaient en 1996 au même niveau de prix, progressent le plus rapidement et affichent des prix multipliés en 2013 par 3,64 et 3,45 en 2013, profitant du développement économique du quartier de la Défense.

**La commune de Rueil-Malmaison**, qui affichait des prix déjà élevés en 1996, progresse également rapidement et **reste très au-dessus de l'évolution des prix du département**. Elle détient toujours la première place du classement, en termes de prix, parmi les communes du département les plus dynamiques pour les maisons. Le prix médian annuel dans cette commune s'élève à 750 000 € en 2013.

## LA SEINE-SAINT-DENIS

**Ce département francilien est significatif à de nombreux égards.** C'est le plus « jeune » de la région avec 58 % de moins de 40 ans en 2012, contre 55 % en Ile-de-France, et le plus petit (2% du territoire régional).

Seine-Saint-Denis	Nombre de transactions de logements anciens		Indice des prix de ventes des logements anciens au 4 <sup>e</sup> trimestre	
	Année	Nombre	Evolution annuelle	Indice (=1,00 au 1 <sup>er</sup> trimestre 1996)
1996	11 000	-	0,98	-
1997	10 100	-8%	0,93	-5%
1998	11 700	16%	0,92	-1%
1999	14 600	25%	0,99	7%
2000	15 500	6%	1,05	6%
2001	16 000	3%	1,12	7%
2002	15 800	-1%	1,23	9%
2003	16 000	1%	1,39	13%
2004	16 000	0%	1,65	19%
2005	15 900	-1%	1,96	19%
2006	15 900	0%	2,21	13%
2007	16 200	2%	2,34	6%
2008	13 700	-15%	2,27	-3%
2009	12 100	-12%	2,16	-4%
2010	15 400	27%	2,36	9%
2011	14 700	-5%	2,51	6%
2012	12 200	-17%	2,48	-1%
2013	12 500	2%	2,42	-2%

C'est aussi le plus métissé (selon l'INSEE, 64,9% des enfants nés en 2011 en Seine-Saint-Denis ont au moins un parent né à l'étranger contre 35% en Ile-de-France) et celui où les revenus sont les moins élevés. Un parc social développé, et donc une accession plus faible qu'ailleurs sans être négligeable, ainsi qu'une politique d'accession à la propriété à prix maîtrisés dans le neuf expliquent sans doute que la Seine-Saint-Denis connaît **une évolution des prix plus modérée que les autres départements de Petite Couronne depuis 1996**. Au sein du département, de fortes disparités existent entre des zones de croissance, liées notamment à la proximité de Paris ou de secteurs dynamiques (Roissy par exemple), et les villes difficiles en rénovation urbaine qui symbolisent à tort l'image de la Seine-Saint-Denis. C'est néanmoins le département de proche couronne où les prix sont de loin les plus modérés.

### - Les appartements anciens (93)

Appartements anciens	Prix au m <sup>2</sup> sous-jacents aux indices au 4 <sup>e</sup> trimestre	Prix au m <sup>2</sup> médian annuel				
		Année	Seine-Saint-Denis	Aubervilliers	Aulnay-sous-Bois	Bagnolet
1996	1 230 €	1 080 €	990 €	1 310 €	910 €	900 €
1999	1 150 €	1 000 €	880 €	1 180 €	1 050 €	940 €
2007	2 990 €	2 710 €	2 370 €	3 270 €	2 620 €	2 510 €
2009	2 810 €	2 640 €	2 640 €	3 160 €	2 580 €	2 460 €
2013	3 200 €	3 140 €	2 430 €	4 190 €	2 550 €	2 750 €

Au 1<sup>er</sup> trimestre 1996, le prix au m<sup>2</sup> sous-jacent aux indices Notaires-INSEE en Seine-Saint-Denis est de 1 310 €.

Pour les appartements, le prix au m<sup>2</sup> des appartements anciens s'établit à **3 200 € dans le département au 4<sup>e</sup> trimestre 2013 (valorisation des indices Notaires-INSEE)**. Il a été multiplié par 2,57 depuis le 1<sup>er</sup> trimestre 1996.

Bagnolet, et à moindre rythme Bobigny et Aubervilliers ont connu des hausses supérieures à cette moyenne, avec des prix médians multipliés respectivement par 3,20, 3,06 et 2,91. **Les communes d'Aulnay-sous-Bois et du Blanc-Mesnil permettent encore d'acheter un appartement pour environ 2 500 € le m<sup>2</sup> en 2013**. Mais en 1996, moins de 1 000 € suffisaient.

### - Les maisons anciennes (93)

Maisons anciennes	Prix de vente sous-jacents aux indices au 4 <sup>e</sup> trimestre	Prix de vente médian annuel				
		Année	Seine-Saint-Denis	Aulnay-sous-Bois	Drancy	Livry-Gargan
1996	116 500 €	103 700 €	100 600 €	106 700 €	114 300 €	103 700 €
1999	124 800 €	115 900 €	106 700 €	115 900 €	121 500 €	114 300 €
2007	271 400 €	245 000 €	246 000 €	255 000 €	269 000 €	260 000 €
2009	246 600 €	240 000 €	230 000 €	235 000 €	245 000 €	240 000 €
2013	269 300 €	260 000 €	245 000 €	258 000 €	284 000 €	250 000 €

Au 1<sup>er</sup> trimestre 1996, le prix de vente sous-jacent aux indices Notaires-INSEE en Seine-Saint-Denis est de 113 100 €.

C'est en Seine-Saint-Denis que **les prix des maisons anciennes ont évolué le moins rapidement en Petite Couronne (prix multipliés par 2,38 sur la période)**. Ils s'établissent à **269 300 € au 4<sup>e</sup> trimestre 2013 (valorisation des indices Notaires-INSEE)** ce qui place la Seine-Saint-Denis comme le département le moins cher de la Petite Couronne sur ce segment de marché et juste au-dessus des prix des maisons pratiqués en Seine-et-Marne.

Les communes où l'on enregistre le plus grand nombre de transactions de maisons anciennes depuis 18 ans (Aulnay-Sous-Bois, Drancy, Livry-Gargan, Gagny, Le Blanc-Mesnil) connaissent toutes des évolutions de prix supérieures à celle du département dans sa globalité (de 2,41 à 2,51). Les écarts entre les 5 communes sont plus modérés que dans les autres départements avec un minimum à 245 000 € à Drancy et un maximum de 284 000 € à Gagny.

Ce département, comme les autres, se caractérise par de fortes divergences entre les villes résidentielles, moins nombreuses qu'ailleurs, et les secteurs en difficulté.

## LE VAL-DE-MARNE

Val-de-Marne	Nombre de transactions de logements anciens		Indice des prix de ventes des logements anciens au 4 <sup>e</sup> trimestre	
	Année	Nombre	Evolution annuelle	Indice (=1,00 au 1 <sup>er</sup> trimestre 1996)
1996	13 600	-	1,00	-
1997	11 600	-15%	0,96	-4%
1998	13 300	15%	0,96	0%
1999	17 600	32%	1,04	8%
2000	17 700	1%	1,12	8%
2001	17 500	-1%	1,21	7%
2002	18 200	4%	1,31	9%
2003	17 800	-2%	1,51	15%
2004	17 800	0%	1,75	16%
2005	18 100	2%	2,04	16%
2006	17 600	-3%	2,25	10%
2007	17 800	1%	2,37	5%
2008	14 500	-19%	2,31	-3%
2009	13 200	-9%	2,19	-5%
2010	18 100	37%	2,42	11%
2011	16 600	-8%	2,59	7%
2012	14 200	-14%	2,56	-1%
2013	15 100	6%	2,52	-2%

En Petite Couronne, le Val-de-Marne se positionne comme un département médian entre les Hauts-de-Seine et la Seine-Saint-Denis, tout au long de la période. C'est vrai pour les évolutions de prix, multipliés par 2,5 environ au cours de cette période, comme pour celles des volumes de ventes. Ses territoires ont des prix moyens diversifiés selon le caractère plus ou moins résidentiel des sites.

### - Les appartements anciens (94)

Appartements anciens	Prix au m <sup>2</sup> sous-jacents aux indices au 4 <sup>e</sup> trimestre	Prix au m <sup>2</sup> médian annuel				
		Val-de-Marne	Vincennes	Saint-Maur-des-Fossés	Créteil	Maisons-Alfort
1996	1 620 €	2 030 €	1 650 €	1 340 €	1 520 €	1 810 €
1999	1 610 €	2 050 €	1 700 €	1 320 €	1 450 €	1 750 €
2007	3 800 €	5 300 €	4 010 €	2 930 €	3 760 €	4 370 €
2009	3 590 €	5 260 €	3 770 €	2 880 €	3 680 €	4 210 €
2013	4 190 €	6 910 €	4 490 €	3 290 €	4 450 €	5 250 €

Au 1<sup>er</sup> trimestre 1996, le prix au m<sup>2</sup> sous-jacent aux indices Notaires-INSEE dans le Val-de-Marne est de 1 630 €

De 1 630 € le m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> trimestre 1996, le prix des appartements dans le département est passé à 4 190 € au 4<sup>e</sup> trimestre 2013 (soit une multiplication par 2,57). **Les communes cotées de Vincennes et Nogent-sur-Marne ont connu une croissance encore plus rapide de leur prix** (multipliés respectivement par 3,4 et 2,9). Comme cela a fréquemment été le cas dans d'autres départements, les écarts entre les secteurs déjà valorisés et les autres se sont renforcés entre 1996 et 2013.

Ainsi en 2013, pour les appartements anciens et dans les marchés très actifs du département, **les prix sont plus de deux fois plus élevés à Vincennes (6 910 € le m<sup>2</sup>)**, qui bénéficie de la proximité du Bois et de Paris, **qu'à Créteil (3 290 €)** où certains secteurs défavorisés pèsent sur un prix médian lui-même élevé en valeur relative, même s'il plafonne depuis 2007.

#### - Les maisons anciennes (94)

**Les prix des maisons anciennes dans ce département ont été multipliés par 2,43 sur la période d'étude. Ils s'établissent au 4<sup>e</sup> trimestre 2013 à 348 800 € (valorisation des indices Notaires-INSEE).**

Maisons anciennes	Prix de vente sous-jacents aux indices au 4 <sup>e</sup> trimestre	Prix de vente médian annuel				
		Val-de-Marne	Saint-Maur-des-Fossés	Champigny-sur-Marne	Vitry-sur-Seine	Sucy-en-Brie
1996	144 200 €	205 800 €	126 500 €	122 000 €	147 900 €	144 800 €
1999	162 900 €	236 300 €	144 800 €	134 200 €	172 300 €	152 400 €
2007	348 900 €	513 400 €	310 000 €	311 600 €	361 500 €	405 000 €
2009	310 900 €	422 900 €	285 000 €	270 000 €	325 000 €	371 000 €
2013	348 800 €	550 400 €	332 500 €	335 000 €	350 000 €	476 000 €

Au 1<sup>er</sup> trimestre 1996, le prix de vente sous-jacent aux indices Notaires-INSEE dans le Val-de-Marne est de 143 300 €.

Les communes enregistrant le plus grand nombre de ventes de maisons anciennes sur la période d'étude sont principalement les communes les plus étendues du département (Saint-Maur-des-Fossés, Champigny-sur-Marne, Vitry-sur-Seine, Sucy-en-Brie et Fontenay-sous-Bois) avec une évolution plus prononcée pour la commune de Fontenay-sous-Bois (prix multipliés par 3,29 sur la période), plus proche de Paris et bien desservie par les transports en commun.

Caractérisée par un parc d'habitat collectif locatif développé cette commune présente toutefois plusieurs facettes caractéristiques de l'Île-de-France et de ses évolutions actuelles. Si le quartier du Val-de-Fontenay, à forte densité, concentre l'habitat collectif, les activités commerciales, artisanales et industrielles, une population d'actifs aisés est attirée par des quartiers pavillonnaires plus verdoyants aux abords du Bois de Vincennes, à proximité de Paris et bien desservis.

## LA SEINE-ET-MARNE

Seine-et-Marne	Nombre de transactions de logements anciens		Indice des prix de ventes des logements anciens au 4 <sup>e</sup> trimestre	
	Année	Nombre	Evolution annuelle	Indice (=1,00 au 1 <sup>er</sup> trimestre 1996)
1996	12 600	-	1,02	-
1997	11 300	-10%	1,01	-1%
1998	12 200	8%	1,04	3%
1999	15 800	30%	1,10	6%
2000	16 100	2%	1,17	6%
2001	15 800	-2%	1,26	7%
2002	16 700	6%	1,36	8%
2003	17 800	7%	1,52	12%
2004	17 900	1%	1,74	14%
2005	18 500	3%	2,05	18%
2006	17 300	-6%	2,29	12%
2007	17 400	1%	2,38	4%
2008	14 700	-16%	2,26	-5%
2009	12 600	-14%	2,12	-6%
2010	17 100	36%	2,28	7%
2011	16 600	-3%	2,34	3%
2012	14 500	-13%	2,31	-1%
2013	16 000	10%	2,27	-2%

Ce département connaît la plus forte expansion démographique des départements d'Ile-de-France et la construction en habitat individuel y est encore élevée. Le nombre de transactions tend à s'accroître au même rythme que le parc de logements et **les prix sont les plus faibles de l'Ile-de-France. En 2013, ils se situent encore en retrait par rapport à leur point haut de 2007.**

Mais il s'agit également, et de loin, du département le plus vaste de l'Ile-de-France avec une partie non négligeable de l'habitat qui se situe en marge des marchés de l'agglomération parisienne, en raison de leur éloignement.

#### - Les appartements anciens (77)

Appartements anciens	Prix au m <sup>2</sup> sous-jacents aux indices au 4 <sup>e</sup> trimestre	Prix au m <sup>2</sup> médian annuel				
		Seine-et-Marne	Chelles	Melun	Meaux	Pontault-Combault
1996	1 160 €	1 060 €	1 070 €	940 €	1 280 €	1 170 €
1999	1 160 €	1 110 €	1 120 €	940 €	1 320 €	1 060 €
2007	2 710 €	2 580 €	2 590 €	2 270 €	3 380 €	2 750 €
2009	2 540 €	2 530 €	2 510 €	2 340 €	3 190 €	2 590 €
2013	2 690 €	2 830 €	2 670 €	2 650 €	3 620 €	2 750 €

Au 1<sup>er</sup> trimestre 1996, le prix au m<sup>2</sup> sous-jacent aux indices Notaires-INSEE en Seine-et-Marne est de 1 190 €.

La Seine-et-Marne, qui présentait en 1996 des prix au m<sup>2</sup> d'appartements parmi les plus bas de la Grande Couronne, **a vu ses prix multipliés par 2,26 sur la période.** Le prix au m<sup>2</sup> du marché des appartements anciens s'établit au 4<sup>e</sup> trimestre 2013 au même niveau que dans l'Essonne (2 690 € par m<sup>2</sup>) et du Val-d'Oise (2 760 € par m<sup>2</sup>).

On constate cependant des disparités entre les communes très actives de ce département aux multiples facettes.

Meaux, au nord du département, longtemps caractérisée par un parc de logements sociaux dominant ou Pontault-Combault aux portes du Val-de-Marne et à moins de 20 km de Paris voient leur prix au m<sup>2</sup> multipliés par 2,82 et 2,83 sur la période observée alors que leur niveau de prix en 1996 était très différent (940 € par m<sup>2</sup> en 1996 pour Meaux contre 1 280 € par m<sup>2</sup> à Pontault-Combault contre respectivement 2 650 € et 3 620 € en 2013).

Ces villes ont, depuis 20 ans, fait revenir promoteurs et investisseurs mais aussi acquéreurs résidents au cœur de communes mieux reliées à l'agglomération. A Torcy, en ville nouvelle, le prix a été multiplié par 2,35 et à Chelles par 2,31.

#### - Les maisons anciennes (77)

Maisons anciennes	Prix de vente sous-jacents aux indices au 4 <sup>e</sup> trimestre	Prix de vente médian annuel				
		Seine-et-Marne	Chelles	Pontault-Combault	Ozoir-la-Ferrière	Roissy-en-Brie
1996	107 500 €	114 300 €	118 100 €	115 900 €	103 700 €	102 100 €
1999	118 000 €	123 500 €	137 200 €	128 100 €	114 300 €	114 300 €
2007	250 100 €	280 000 €	295 000 €	290 000 €	255 000 €	240 000 €
2009	219 400 €	257 000 €	260 000 €	257 000 €	235 000 €	235 000 €
2013	236 600 €	290 000 €	297 100 €	300 000 €	266 000 €	250 000 €

Au 1<sup>er</sup> trimestre 1996, le prix de vente sous-jacent aux indices Notaires-INSEE en Seine-et-Marne est de 104 200 €.

La hiérarchie du niveau de prix des maisons anciennes en Grande Couronne n'a pas évolué pendant la période **et les prix des maisons anciennes en Seine-et-Marne restent les moins élevés d'Ile-de-France au 4<sup>e</sup> trimestre 2013** (236 600 € selon la valorisation des indices Notaires-INSEE).

L'évolution des prix des maisons sur les communes enregistrant le plus de transactions sur la période est moins contrastée que dans les autres départements de la Grande Couronne. Le coefficient multiplicateur est compris entre 2,45 pour Villeparisis et 2,59 pour Ozoir-la-Ferrière).

Parallèlement, le niveau des prix observé sur ces communes est également plus resserré, de 250 000 € en prix médian à Villeparisis en 2013 à 300 000 € à Ozoir-la-Ferrière en 2013.

## LES YVELINES

Même s'il constitue aussi une terre de contraste, le département est considéré comme le plus privilégié de la Grande Couronne. **Le marché est dynamique, que ce soit en termes de nombre de transactions ou de prix.** Cependant, au cours des dernières années, le niveau de prix a atteint un plafond et le nombre de transactions s'est réduit d'environ un quart depuis 10 ans, dans des proportions plus significatives que certains autres départements de Grande Couronne.

Yvelines	Nombre de transactions de logements anciens		Indice des prix de ventes des logements anciens au 4 <sup>e</sup> trimestre	
	Année	Nombre	Evolution annuelle	Indice (=1,00 au 1 <sup>er</sup> trimestre 1996)
1996	13 600	-	1,02	-
1997	12 700	-7%	0,98	-4%
1998	15 200	20%	1,02	4%
1999	18 700	23%	1,09	7%
2000	18 200	-3%	1,21	10%
2001	17 300	-5%	1,30	7%
2002	19 000	10%	1,37	6%
2003	19 200	1%	1,53	12%
2004	19 900	4%	1,74	14%
2005	20 300	2%	1,98	14%
2006	19 900	-2%	2,15	9%
2007	19 700	-1%	2,28	6%
2008	15 300	-22%	2,19	-4%
2009	13 900	-9%	2,06	-6%
2010	19 100	37%	2,24	9%
2011	17 200	-10%	2,38	6%
2012	14 400	-16%	2,34	-2%
2013	15 400	7%	2,30	-2%

### - Les appartements anciens (78)

Dans le département, **les prix des appartements anciens, déjà les plus élevés de la Grande Couronne en 1996, ont été multipliés par 2,29** sur la période 1996 à 2013. La progression a naturellement été plus marquée de 1999 à 2007 et puis les prix des appartements ont mieux résisté à la crise de 2008-2009 que ceux des maisons (-6% pour les appartements contre -13% pour les maisons).

Sur le marché des appartements, notons la forte progression des prix au m<sup>2</sup> des communes de Versailles (5 640 € par m<sup>2</sup>) et Saint-Germain-en-Laye (5 550 € par m<sup>2</sup>). Ces villes voient leur prix multipliés presque par 3

Appartements anciens	Prix au m <sup>2</sup> sous-jacents aux indices au 4 <sup>e</sup> trimestre	Prix au m <sup>2</sup> médian annuel				
		Yvelines	Versailles	Saint-Germain-en-Laye	Chatou	Sartrouville
1996	1 560 €	1 960 €	1 940 €	1 660 €	1 150 €	1 810 €
1999	1 650 €	2 130 €	2 250 €	1 600 €	1 150 €	1 950 €
2007	3 570 €	4 710 €	4 730 €	3 620 €	2 890 €	4 160 €
2009	3 360 €	4 290 €	4 820 €	3 570 €	2 720 €	3 830 €
2013	3 780 €	5 640 €	5 550 €	4 210 €	3 320 €	4 740 €

Au 1<sup>er</sup> trimestre 1996, le prix au m<sup>2</sup> sous-jacent aux indices Notaires-INSEE dans les Yvelines est de 1 650 €.

de 1996 à 2013. Partageant cette tendance, mais à un niveau de prix bien inférieur (3 320 € par m<sup>2</sup>), Sartrouville voit son prix multiplié par 2,89.

### - Les maisons anciennes (78)

Le niveau des prix des maisons, le plus élevé de Grande Couronne, a progressé de la même façon que celui des appartements (2,29).

Parmi les communes qui enregistrent le plus de transactions sur cette période, notons **la forte évolution des prix des communes de Sartrouville et de Houilles** (multipliés par 2,8 et 2,9), qui, à moins de 20 km de la Capitale, bénéficient d'une proximité et d'une accessibilité au centre de Paris et aux grands pôles d'emploi de la Défense ou de Cergy-Pontoise.

La commune de Chatou, dont les prix des maisons ont été multipliés par 2,7 sur la période dispose d'un parc de maisons de plus haut standing, comme la commune du Vésinet (une des plus chères d'Île-de-France). Ses prix se positionnent systématiquement à un niveau toujours bien supérieur à celui du département. Il fallait compter en 2013 plus de 650 000 € pour l'achat d'une maison dans cette commune.

Maisons anciennes	Prix de vente sous-jacents aux indices au 4 <sup>e</sup> trimestre	Prix de vente médian annuel				
		Yvelines	Sartrouville	Houilles	Conflans-Sainte-Honorine	Chatou
1996	170 200 €	126 500 €	134 900 €	125 000 €	243 900 €	123 500 €
1999	184 900 €	147 900 €	144 800 €	144 800 €	245 400 €	147 100 €
2007	375 700 €	325 000 €	331 300 €	293 000 €	575 000 €	302 900 €
2009	328 100 €	300 000 €	295 000 €	260 000 €	515 000 €	280 000 €
2013	364 900 €	360 900 €	390 300 €	300 000 €	653 000 €	290 000 €

Au 1<sup>er</sup> trimestre 1996, le prix de vente sous-jacent aux indices Notaires-INSEE dans les Yvelines est de 159 100 €.

## L'ESSONNE

Ce département très diversifié, qui comprend des secteurs dynamiques et d'autres en difficulté, a connu une évolution de prix légèrement inférieure à la moyenne de la Grande Couronne.

Essonne	Nombre de transactions de logements anciens		Indice des prix de ventes des logements anciens au 4 <sup>e</sup> trimestre	
	Année	Nombre	Evolution annuelle	Indice (=1,00 au 1 <sup>er</sup> trimestre 1996)
1996	11 700	-	1,03	-
1997	10 500	-10%	0,99	-4%
1998	11 600	10%	1,01	2%
1999	14 700	27%	1,06	5%
2000	14 600	-1%	1,14	8%
2001	14 700	1%	1,20	6%
2002	15 700	7%	1,28	6%
2003	15 600	-1%	1,42	11%
2004	15 900	2%	1,66	16%
2005	16 200	2%	1,97	19%
2006	16 000	-1%	2,17	10%
2007	15 800	-1%	2,27	5%
2008	13 300	-16%	2,17	-5%
2009	11 800	-11%	2,05	-6%
2010	15 600	32%	2,20	8%
2011	14 200	-9%	2,29	4%
2012	12 600	-11%	2,26	-2%
2013	13 700	9%	2,22	-2%

### - Les appartements anciens (91)

Appartements anciens	Prix au m <sup>2</sup> sous-jacents aux indices au 4 <sup>e</sup> trimestre	Prix au m <sup>2</sup> médian annuel				
		Essonne	Évry	Massy	Chilly-Mazarin	Corbeil-Essonnes
Année						
1996	1 230 €	970 €	1 240 €	1 090 €	1 030 €	740 €
1999	1 170 €	850 €	1 220 €	1 160 €	1 030 €	580 €
2007	2 690 €	2 140 €	2 900 €	2 620 €	2 550 €	1 690 €
2009	2 520 €	1 970 €	2 670 €	2 420 €	2 450 €	1 740 €
2013	2 690 €	2 020 €	3 230 €	2 470 €	2 360 €	1 470 €

Au 1<sup>er</sup> trimestre 1996, le prix au m<sup>2</sup> sous-jacent aux indices Notaires-INSEE dans l'Essonne est de 1 200 €.

**Le département de l'Essonne est le département de la Grande Couronne où les prix ont progressé le moins rapidement (multipliés par 2,24 sur la période).** Les prix sont fixés à 2 690 € par m<sup>2</sup> au 4<sup>e</sup> trimestre 2013, à un niveau désormais équivalent à celui de la Seine-et-Marne.

La commune de Massy qui est devenue l'un des pôles d'activité principaux de l'Essonne et qui bénéficie d'un grand bassin d'emploi, progresse le plus rapidement (prix multipliés par 2,6). Le prix au m<sup>2</sup> était et reste un des plus élevés du département.

Des communes comme Evry et Grigny, où le prix au m<sup>2</sup> en 1996 était inférieur à 1000 €, sont dynamiques en termes de volumes de transactions, mais enregistrent des évolutions de prix sur longue période inférieures au reste du département. Massy, qui a bénéficié de grandes opérations d'urbanisme pendant la période, voit son prix multiplié par 2,6, soit un rythme plus soutenu que le département dans son ensemble.

### - Les maisons anciennes (91)

Le prix des maisons anciennes (283 500 €) se situe au second rang des départements de la Grande Couronne au 4<sup>e</sup> trimestre 2013, mais très loin derrière les Yvelines (364 900 €).

Parmi les communes enregistrant le plus de ventes la plus forte évolution est observée à Yerres qui progresse de 1996 à 2013 de 117 400 € à 313 500 €, ce qui la positionne au même niveau de prix que la commune de Brunoy. Ces communes, majoritairement résidentielles, ont connu des évolutions démographiques rapides et se démarquent dans le département avec l'ensemble des villes de la Vallée de Bièvre et Vallée de Chevreuse par un habitat résidentiel aux prix voisins de ceux constatés dans les Yvelines.

Maisons anciennes	Prix de vente sous-jacents aux indices au 4 <sup>e</sup> trimestre	Prix de vente médian annuel				
		Essonne	Savigny-sur-Orge	Yerres	Sainte-Geneviève des-Bois	Draveil
Année						
1996	133 800 €	133 400 €	117 400 €	131 100 €	122 000 €	126 500 €
1999	141 600 €	132 600 €	129 600 €	140 300 €	137 200 €	144 800 €
2007	295 300 €	290 000 €	300 000 €	290 000 €	294 000 €	301 500 €
2009	259 600 €	265 000 €	280 000 €	250 000 €	275 000 €	260 500 €
2013	283 500 €	285 000 €	313 500 €	275 000 €	282 000 €	315 000 €

Au 1<sup>er</sup> trimestre 1996, le prix de vente sous-jacent aux indices Notaires-INSEE dans l'Essonne est de 129 300 €.

## LE VAL-D'OISE

Val-d'Oise	Nombre de transactions de logements anciens		Indice des prix de ventes des logements anciens au 4 <sup>e</sup> trimestre	
	Année	Nombre	Evolution annuelle	Indice (=1,00 au 1 <sup>er</sup> trimestre 1996)
1996	10 800	-	0,98	-
1997	9 700	-10%	0,96	-2%
1998	11 000	13%	0,98	2%
1999	14 600	33%	1,03	5%
2000	15 100	3%	1,10	7%
2001	14 900	-1%	1,19	8%
2002	15 800	6%	1,26	7%
2003	15 800	0%	1,44	14%
2004	15 600	-1%	1,67	16%
2005	15 300	-2%	1,98	18%
2006	15 100	-1%	2,21	12%
2007	14 900	-1%	2,34	6%
2008	11 800	-21%	2,25	-4%
2009	11 200	-5%	2,12	-6%
2010	15 200	36%	2,28	7%
2011	14 200	-7%	2,36	4%
2012	11 300	-20%	2,34	-1%
2013	11 500	2%	2,31	-2%

Le nombre de transactions de logements anciens dans le Val-d'Oise représente en moyenne 9,2% des ventes d'Ile-de-France entre 1996 et 2013. **Ce département suit globalement les évolutions décrites pour la région d'Ile-de-France dans son ensemble.** Le volume de transactions tend à y être plus réduit qu'ailleurs.

Le Val-d'Oise voit son indice des prix de vente multiplié par 2,3 sur l'ensemble de la période (du 4<sup>e</sup> trimestre 1996 au 4<sup>e</sup> trimestre 2013). Il fait partie des départements d'Ile-de-France ayant enregistré les évolutions de prix les plus fortes en Grande Couronne de la période mais avec des valeurs qui se situent en retrait par rapport à celles de la Petite Couronne.

**L'indice des prix de vente des logements anciens** du Val-d'Oise semble avoir atteint **un plafond au cours de l'année 2007**. En effet, après la crise de 2008-2009 et la chute des prix, ce niveau de prix n'a été que très légèrement dépassé et il tend à baisser depuis 2012.

### - Les appartements anciens (95)

Le Val-d'Oise qui présentait en 1996 les prix d'appartements les plus bas de la Grande Couronne est des quatre départements celui qui a connu la plus forte progression de prix sur la période de 1996 à 2013. Les prix ont été multipliés par 2,4 sur la période et **la valorisation des indices Notaires-INSEE indique un prix au m<sup>2</sup> de 2 760 € au 4<sup>e</sup> trimestre 2013, valorisation qui dépasse celles de l'Essonne et de la Seine-et-Marne.**

Les évolutions sont contrastées selon que l'on se positionne aux abords de la Petite Couronne, en Vallée de Montmorency, dans les villes nouvelles, ou dans certains secteurs plus en difficultés.

Appartements anciens	Prix au m <sup>2</sup> sous-jacents aux indices au 4 <sup>e</sup> trimestre	Prix au m <sup>2</sup> médian annuel				
		Val-d'Oise	Franconville	Cergy	Argenteuil	Sarcelles
1996	1 100 €	1 020 €	1 080 €	1 100 €	730 €	1 140 €
1999	1 080 €	1 020 €	1 110 €	920 €	720 €	1 080 €
2007	2 740 €	2 680 €	2 790 €	2 750 €	1 970 €	2 710 €
2009	2 560 €	2 460 €	2 680 €	2 600 €	1 860 €	2 590 €
2013	2 760 €	2 620 €	2 900 €	2 990 €	1 860 €	2 710 €

Au 1<sup>er</sup> trimestre 1996, le prix au m<sup>2</sup> sous-jacent aux indices Notaires-INSEE dans le Val-d'Oise est de 1 150 €.

Sur ce marché, notons **la forte progression des prix au m<sup>2</sup> de la commune d'Argenteuil** (multipliés par 2,72 sur la période), une des principales villes d'Ile-de-France avec Montreuil et dont l'habitat collectif a fait l'objet d'une amélioration sensible.

#### - Les maisons anciennes (95)

Maisons anciennes	Prix de vente sous-jacents aux indices au 4 <sup>e</sup> trimestre	Prix de vente médian annuel				
		Val-d'Oise	Herblay	Argenteuil	Goussainville	Corneilles-en-Parisis
Année						
1996	<b>119 700 €</b>	115 900 €	108 700 €	85 400 €	136 400 €	117 400 €
1999	<b>129 000 €</b>	137 200 €	117 400 €	93 000 €	152 400 €	129 600 €
2007	<b>280 600 €</b>	300 000 €	261 300 €	232 000 €	330 000 €	280 000 €
2009	<b>250 200 €</b>	265 000 €	242 000 €	215 000 €	280 000 €	245 000 €
2013	<b>273 700 €</b>	320 500 €	280 000 €	215 000 €	339 000 €	286 000 €

Au 1<sup>er</sup> trimestre 1996, le prix de vente sous-jacent aux indices Notaires-INSEE dans le Val-d'Oise est de 121 200 €

Les prix des maisons anciennes dans le Val-d'Oise atteignent, selon les indices Notaires-INSEE, 273 700 € au 4<sup>e</sup> trimestre 2013. Ce département connaît la plus forte progression de la Grande Couronne même si celle-ci est moins prononcée que pour les appartements anciens.

Parmi les communes qui enregistrent le plus de transactions sur cette période, notons la **forte évolution des prix de la commune de Goussainville**, multipliés par 2,52 tout en restant à un niveau très inférieur au reste du département (215 000 € en 2013 contre 273 700 € au niveau départemental). Il fallait en 1996 moins de 100 000 € pour acquérir une maison dans cette commune.

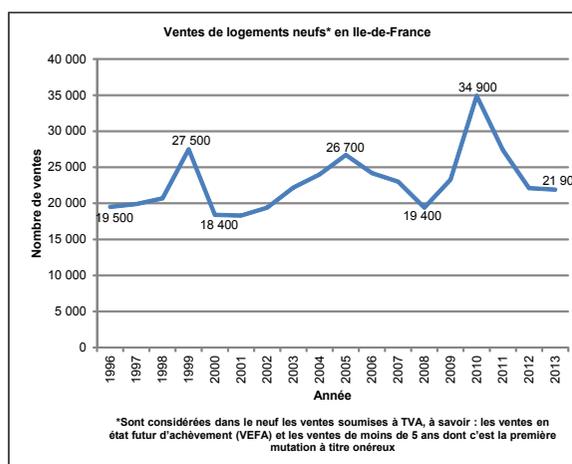
La commune d'Herblay, progresse elle aussi très rapidement (115 900 € en 1996 contre 320 500 € en 2013 soit un coefficient multiplicateur de 2,77), commune à comparer davantage avec les communes limitrophes du nord des Yvelines, comme Conflans-Sainte-Honorine, par exemple.

## FOCUS : LOGEMENTS NEUFS EN ILE-DE-FRANCE

En moyenne depuis 1996 et dans notre périmètre, 22 600 ventes de logements neufs sont enregistrées chaque année dans la base BIEN.

Assez naturellement **les cycles des ventes des logements neufs et anciens se recoupent car les deux marchés subissent des influences communes** : la situation économique et l'engouement des ménages pour l'acquisition, les taux d'intérêt et les conditions d'accès au crédit. Ils influent également l'un sur l'autre par le biais de la revente (le neuf est moins souvent acheté par un primo-accédant en Ile-de-France). D'autre part, les évolutions de prix des deux marchés ne peuvent pas être totalement déconnectées, même si la constitution des prix du neuf dépend de la logique spécifique du « compte à rebours » et en particulier du coût du foncier et des coûts de construction eux-mêmes très rigides car fortement influencés par la réglementation.

**Mais plus encore que l'ancien, le neuf est très largement dépendant de la fiscalité dont bénéficient les investisseurs.** D'après le CAPEM (Centre d'Analyses et de Prévisions Immobilières) et la Fédération des Promoteurs Immobiliers d'Ile-de-France, les investisseurs constituent en moyenne plus du tiers des acquéreurs de logements neufs, avec un pic à 57% en 2010. A un niveau moins important, les mesures financières destinées à favoriser l'accession à la propriété sont également venues dynamiser l'activité. Des effets « portillon » lorsque les mesures arrivent à leur terme se produisent donc régulièrement.



Ainsi en 1999, le nombre de ventes de logements neufs augmente brutalement de 33% par rapport à 1998 (passant de 20 700 ventes à 27 500) avant la disparition du dispositif « Périssol ». Le nombre de ventes retombe l'année suivante en dessous de 20 000. Puis il progresse de façon linéaire d'année en année jusqu'en 2005 et s'approche du niveau de 1999. Le dispositif fiscal « de Robien », ensuite amélioré par le « Borloo », remplace avec davantage de succès la mesure « Besson ».

Les volumes de ventes s'érodent ensuite jusqu'en 2008 pour descendre à un volume d'environ 20 000 ventes. Les promoteurs affichent un effondrement sévère de leur activité lors du déclenchement de la crise financière de 2007, ce qui conduit à la mise en place de mesures particulièrement incitatives d'aides à l'investissement.

**Puis l'année 2010 est l'année record en nombre de transactions puisque 34 900 ventes de logements neufs sont réalisées contre 23 300 en 2009 (soit 50% de plus).** La mesure fiscale « Scellier » qui mobilise les investisseurs personnes physiques se double de mesures en faveur des accédants (doublement du PTZ, « PASS foncier », TVA à taux réduit en zone ANRU). Enfin, les « ventes en bloc » aux institutionnels et aux bailleurs sociaux dopent l'activité.

Depuis 2012, le nombre des ventes annuelles de logements neufs est revenu à son plus bas niveau autour de 20 000 ventes.

---

1. Les bases de données notariales comptabilisent chaque année les actes de ventes (mutation unique ou comprenant un prix de vente distinct pour chaque logement) portant sur le périmètre fiscal traditionnel du neuf (biens soumis à TVA). Ces statistiques présentent donc des différences par rapport aux données des promoteurs sur les ventes au détail en accession ou l'enquête sur la commercialisation des logements (ECLN) du Ministère du logement qui enregistrent très en amont les contrats de réservations en VEFA, nettes de désistements pour les acquéreurs personnes physiques. Des décalages temporels et des différences de périmètres expliquent les écarts d'observations.

### PARTIE 3

## PROFIL SOCIODEMOGRAPHIQUE DES ACQUÉREURS DE LOGEMENTS ANCIENS

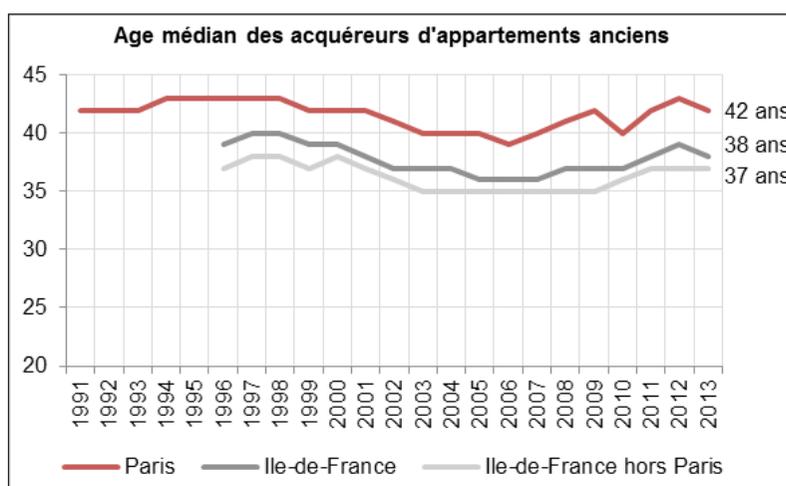
Au-delà des indications de prix et de volumes, la base BIEN contient de nombreuses informations sur les caractéristiques du logement mais aussi sur les acquéreurs et les vendeurs dont l'exploitation est particulièrement intéressante, et fait l'objet d'études diverses. Il sera seulement fait ici référence à quelques données sur les acquéreurs.

### I - AGE DES ACQUÉREURS

#### A - APPARTEMENTS ANCIENS

**De 1996 à 2013, l'âge médian des acquéreurs d'appartements anciens a varié entre 36 à 40 ans sur l'ensemble de la région.**

**L'âge médian atteint son minimum de 2003 à 2009 pour l'Ile-de-France hors Paris.** En 2005-2006, malgré une forte hausse des prix, la baisse des taux d'intérêt (aux alentours de 3,6%), l'allongement de la durée des prêts ainsi qu'un assouplissement du prêt à taux zéro (extension du dispositif aux logements anciens sans condition de travaux en 2005), redonnent un peu de pouvoir d'achat immobilier aux acquéreurs et favorisent la solvabilité des jeunes ménages. En 2007, la durée des prêts s'allonge encore, ce qui permet à davantage de jeunes d'accéder à la propriété, malgré la hausse continue des prix (généralement pour des logements de petite taille).

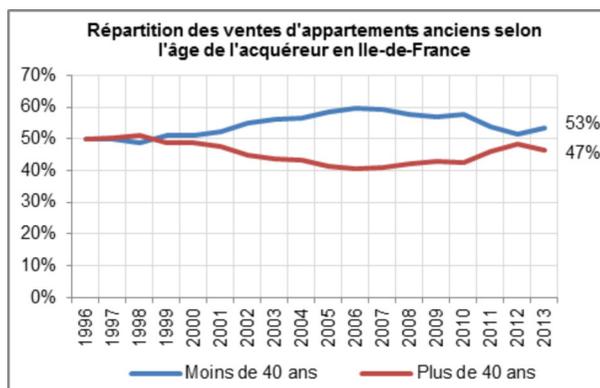


**A partir de 2010, l'âge médian des acquéreurs d'appartements en Ile-de-France augmente légèrement.** Avec la crise économique et financière, le contexte économique s'est dégradé. La hausse du taux de chômage et de la précarité professionnelle ont conduit les banques à devenir plus restrictives dans la distribution des crédits. Après quelques trimestres de baisse, les prix ont de nouveau connu une progression rapide et continue. Ces différents facteurs ont pénalisé les jeunes, et retardé ou annulé leur projet d'acquisition.

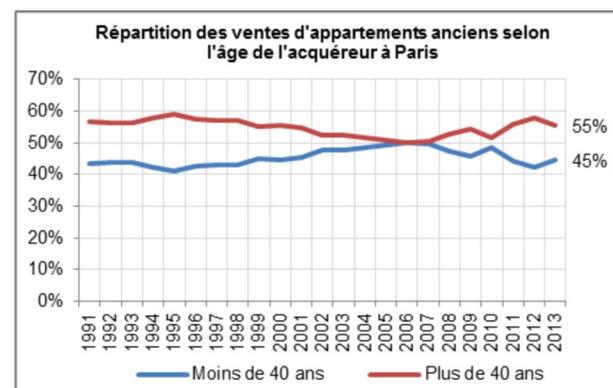
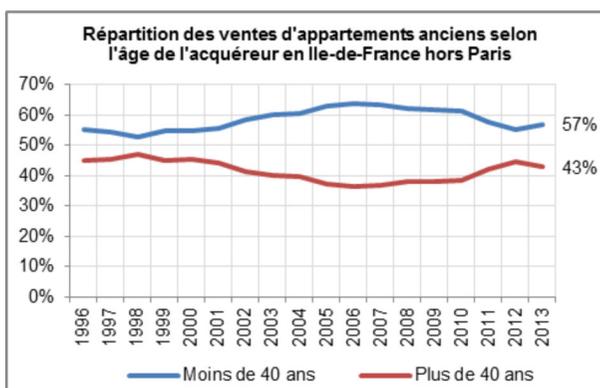
Dans le même temps, les investisseurs, soucieux de protéger leur capital, dans un contexte financier troublé, se sont réorientés vers le logement. Ils ont sans doute également contribué à la légère augmentation de l'âge médian des acquéreurs.

**Tous les départements de la Petite et de la Grande Couronne ont connu un léger rajeunissement de l'acquéreur, avec un minimum en 2005, puis une progression de l'âge médian à partir de 2010.** A Paris, après un minimum atteint en 2006, l'âge de l'acquéreur a augmenté dès 2007. Le niveau élevé des prix limitant les capacités d'accession, **la Capitale se démarque** des autres départements avec un âge médian systématiquement plus élevé, fluctuant entre 39 et 43 ans selon les années.

Si l'on répartit les acquéreurs franciliens en 2 groupes d'âge « les moins de 40 ans » et « les plus de 40 ans », on note que la répartition des ventes selon l'âge a évolué. De 1996 à 2001 en Ile-de-France, la part des moins de 40 ans et celle des plus de 40 ans étaient sensiblement égales. Puis, l'écart s'est ensuite creusé, au profit des moins de 40 ans. Ces derniers ont représenté jusqu'à 59% des acquéreurs de 2005 à 2007. Puis, ils sont devenus proportionnellement moins nombreux à partir de 2010.

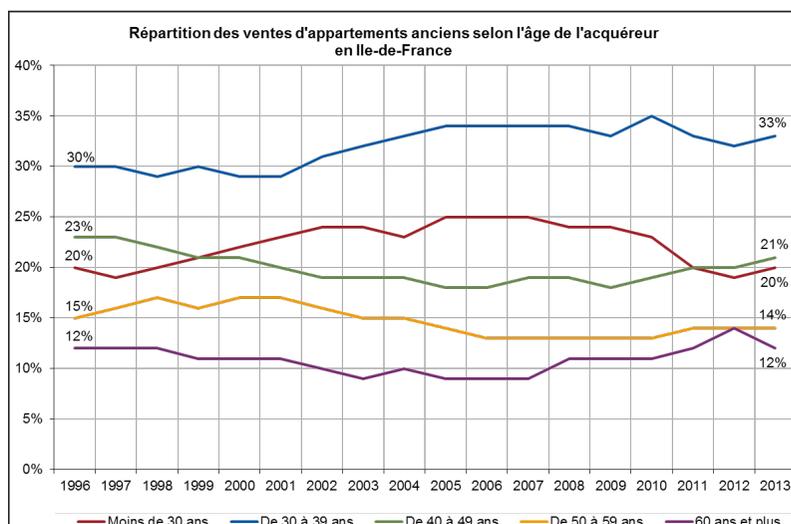


Dans les 2 graphiques ci-dessous, Ile-de-France hors Paris et Paris, la part des acquéreurs de moins de 40 ans a atteint son maximum en 2006 (respectivement 63% et 50%).



Une analyse plus précise, en regroupant des classes d'âge d'une dizaine d'années, **montre que les moins de 30 ans et donc les très jeunes ménages présentent la plus grande fragilité au contexte économique, financier et réglementaire.**

En Ile-de-France, **la part des moins de 30 ans** dans les acquisitions totales **a d'abord augmenté de 5 points de 1996 à 2006, puis reperdu 6 points jusqu'en 2012.** Elle s'est très légèrement redressée ensuite, sans dépasser 20%. Sur tous les départements, quel que soit le niveau de prix, la part des jeunes acquéreurs a baissé. La proportion d'acquéreurs de moins de 30 ans a perdu 8 points en Seine-Saint-Denis de 2006 à 2013, et 8 points également dans le Val-d'Oise en l'espace de 4 ans, de 2009 à 2013.



**Les 30-39 ans, dont la proportion varie peu depuis 2005 en Ile-de-France (environ 34%), occupent tout au long de la période la première place parmi les acquéreurs d'appartements.** La seconde place, détenue de 2000 à 2010, par les moins de 30 ans, revient depuis 2012 aux acquéreurs âgés de 40 à 49 ans, en progression depuis 2009.

A Paris, dans les départements de Petite Couronne et les Yvelines, les 30-39 ans dominent parmi les acquéreurs, loin devant les autres tranches d'âge.

En revanche, dans l'Essonne, le Val-d'Oise et la Seine-et-Marne, deux tranches d'âge, les 30-39 ans et les moins de 30 ans, prédominent et se disputent la première place. En Seine-et-Marne, les acquéreurs d'appartements de moins de 30 ans sont même les plus représentés depuis 1999. Les prix sont en effet moins élevés dans ces trois départements que dans le reste de la région, ce qui permet aux jeunes ménages d'accéder plus facilement à la propriété. En 2013, la part des moins de 30 ans atteint 30% en Seine-et-Marne et 28% dans l'Essonne et le Val-d'Oise.

Répartition des ventes d'appartements anciens selon l'âge de l'acquéreur en Ile-de-France

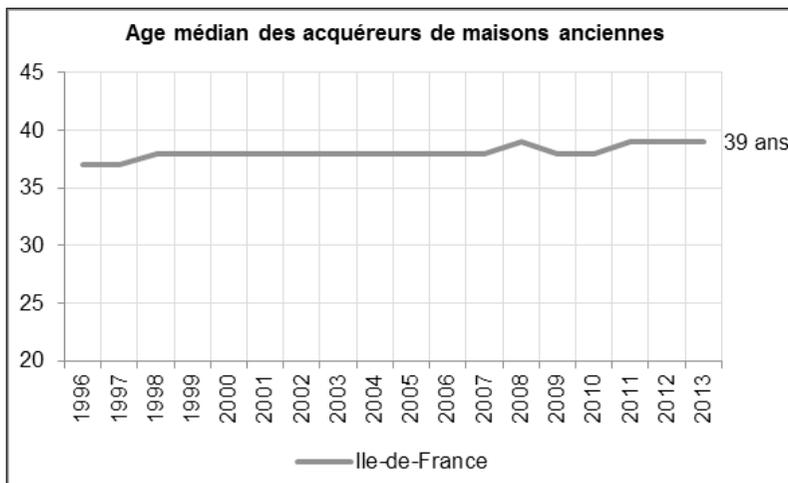
	1996	2006	2013
Moins de 30 ans	20%	25%	20%
De 30 à 39 ans	30%	34%	33%
De 40 à 49 ans	23%	18%	21%
De 50 à 59 ans	15%	13%	14%
60 ans et plus	12%	9%	12%

## B - MAISONS ANCIENNES

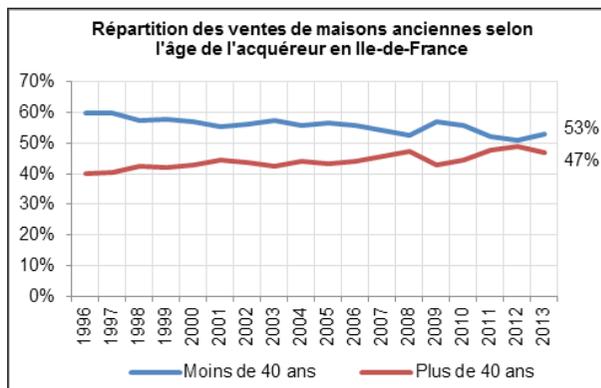
Comme cela sera détaillé ultérieurement, la part des ventes de maisons individuelles a régressé en Ile-de-France depuis près de vingt ans passant de 34% des ventes de logements anciens en 1996 à 30% à peine ces dernières années.

Sur l'ensemble de la période 1996-2013, **l'âge médian des acquéreurs de maisons anciennes s'avère stable en Ile-de-France.** Il n'a que très légèrement augmenté, de manière progressive, passant de 37 à 39 ans en 17 ans. Tous les départements ont connu une lente évolution de l'âge médian des acquéreurs, celui-ci augmentant de 2 à 3 ans selon les départements sur la période étudiée.

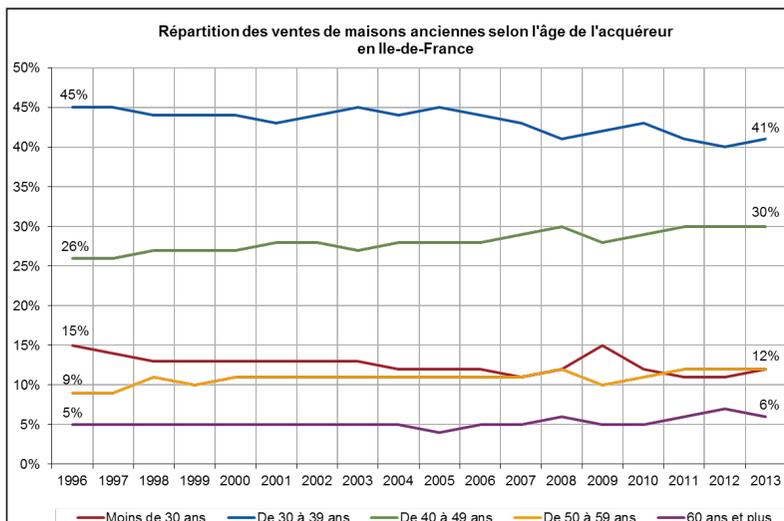
Sans surprise, le département des **Hauts-de-Seine**, où le prix de vente des maisons anciennes est et de loin le plus élevé de la région, **affiche l'âge médian d'acquisition le plus élevé (41 ans en 2013).** A l'inverse, la **Seine-et-Marne**, qui bénéficie des prix les plus abordables, **recense les acquéreurs les plus jeunes (38 ans en 2013).**



On remarque que la proportion des acquéreurs de moins de 40 ans en Ile-de-France varie en sens inverse des évolutions des prix. La baisse de solvabilité a réduit leur capacité à accéder à la propriété. Ils étaient 60% en 1996. Ils ne sont plus que 53% en 2013, exception faite de 2009, où les acquéreurs âgés de moins de 40 ans ont sans doute profité de la baisse des prix pour revenir sur le marché. Même s'ils sont devenus proportionnellement moins nombreux, les acquéreurs de maisons ayant moins de 40 ans restent majoritaires dans l'ensemble de la région.

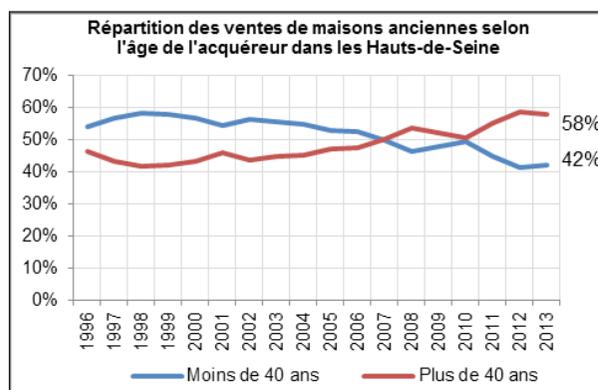


La part des plus de 40 ans a augmenté dans tous les départements sur la période 1996-2013, de 5 points dans les Yvelines, la Seine-et-Marne et le Val-d'Oise à 12 points dans les Hauts-de-Seine, où l'inflation immobilière a été particulièrement forte.



L'analyse détaillée par classe d'âge révèle que **la structure des acquisitions par âge en Ile-de-France varie moins dans le temps pour les maisons que pour les appartements. En 1996 comme en 2013, 71% des acquéreurs de maisons anciennes avaient de 30 à 49 ans**, soit la tranche d'âge où les aspirations à acheter sa maison pour y vivre en famille sont les plus prononcées. Hormis le soubresaut de 2009, la part des moins de 30 ans, qui oscille entre 11% et 15%, semble moins sensible à la conjoncture pour les acquéreurs de maisons que pour les acquéreurs d'appartements.

L'évolution de la répartition des ventes de maisons selon l'âge de l'acquéreur est similaire d'un département à l'autre. Seuls les Hauts-de-Seine se distinguent par un fort recul des acquéreurs de moins de 40 ans en raison du niveau élevé des prix. La part des moins de 30 ans devient très faible, passant de 12% à 3% de 1991 à 2013. Depuis 2011, les acquéreurs de plus de 40 ans prédominent nettement, atteignant 58% en 2013.

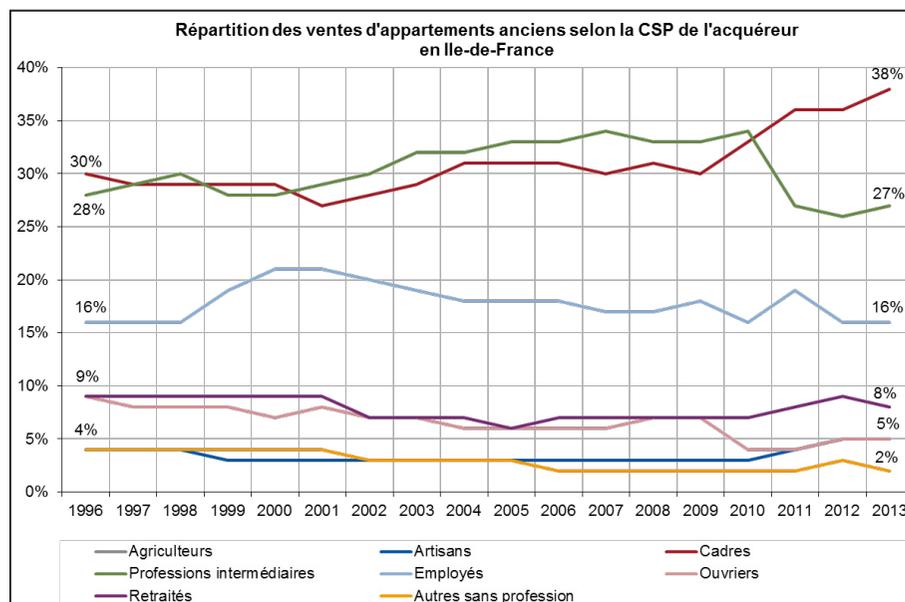


Sans surprise, **plus les prix sont élevés, plus la proportion d'acquéreurs de maisons de moins de 30 ans est faible : 3% en 2013 dans les Hauts-de-Seine contre 17% en Seine-et-Marne.**

## II - CATEGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES DES ACQUÉREURS

### A - APPARTEMENTS ANCIENS

Sur l'ensemble de la région en 2013, les acquéreurs d'appartements anciens les plus représentés sont les cadres supérieurs (38%) et les membres des professions intermédiaires (27%), suivis des employés (16%). Les autres catégories représentent chacune moins de 10%.



### Les cadres et professions intermédiaires ont acquis près des deux tiers des appartements en 2013.

Les difficultés croissantes de l'accession se lisent bien au travers des évolutions majeures du profil socio-professionnel de l'acquéreur. **La part des acquisitions réalisées par les cadres et professions intellectuelles supérieures a augmenté de 11 points de 2001 à 2013. Ils représentent 38% des acquéreurs en 2013, contre 27% en 2001.** Si les cadres sont de plus en plus nombreux dans la population active (15% actuellement en Ile-de-France contre 11% pour le pays), leur sur-représentation dans la clientèle des acquéreurs de logements anciens a été encore beaucoup plus marquée.

La plus forte hausse a eu lieu ces dernières années. **La part des cadres dans les achats a en effet gagné 8 points en 4 ans, de 2009 à 2013.** A l'inverse, la proportion des acquéreurs issus des professions intermédiaires a chuté de 7 points en 3 ans, de 2010 à 2013, après une progression régulière les 10 années précédentes.

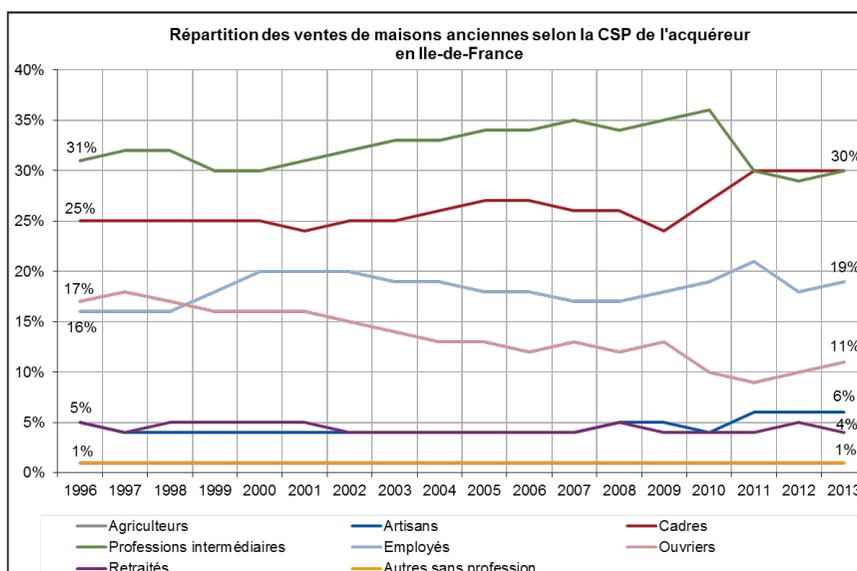
Le contexte de « croissance molle », la forte croissance des prix ainsi que le durcissement des conditions d'octroi des crédits et des aides financières en réduction ont donc davantage impacté les catégories socio-professionnelles les plus modestes.

Le profil socio-professionnel de l'acquéreur diffère selon les départements. **Les deux départements enregistrant les prix au m<sup>2</sup> des appartements anciens les plus élevés, Paris et les Hauts-de-Seine, se distinguent, sans surprise, par une prédominance des acquéreurs cadres** sur toute la période étudiée (respectivement 53% et 47% en 2013), suivis des professions intermédiaires. Dans le Val-de-Marne et les Yvelines, les acquéreurs issus des professions intermédiaires ont longtemps prédominé avant de laisser la première place aux cadres à partir de 2011. Dans ces quatre départements, la part des acquéreurs cadres est en hausse depuis 2009.

Enfin, **la Seine-Saint-Denis, l'Essonne, le Val-d'Oise et la Seine-et-Marne**, qui enregistrent des prix au m<sup>2</sup> plus abordables, se démarquent par **une majorité d'acquéreurs issus des professions intermédiaires et employés**, les cadres n'arrivant qu'en 3<sup>e</sup> position. Contrairement aux autres départements, l'Essonne, le Val-d'Oise et la Seine-et-Marne ont observé ces deux dernières années une légère érosion de la part des acquéreurs cadres.

## B - MAISONS ANCIENNES

**De 1996 à 2010 en Ile-de-France, les acheteurs de maisons anciennes issus des professions intermédiaires prédominaient**, représentant 30 à 36% dans les acquisitions totales. Depuis 2011, ils ont été rattrapés par **les cadres et professions intellectuelles supérieures dont la proportion a progressé de 5 points en 2 ans**, de 2009 à 2011, après une période plutôt



stable. Depuis 2011, les cadres et professions intermédiaires se partagent près de 60% des acquisitions de maisons anciennes. Les employés, qui représentaient 19% des acquéreurs en 2013, ont gagné quelques points sur l'ensemble de la période, tandis que **la part des acquéreurs ouvriers a baissé de 7 points de 1996 à 2013.**

Le profil socio-professionnel de l'acquéreur a surtout évolué à partir de 2009, après la crise économique et financière. Comme pour le marché des appartements, le contexte économique dégradé et le niveau élevé des prix ont réduit les capacités d'accession des catégories socio-professionnelles les plus modestes, mais pas celles des catégories les plus aisées. **On note toutefois, que la part des cadres a moins augmenté chez les acquéreurs de maisons que celle des acquéreurs d'appartements.** En outre, leur proportion s'est stabilisée ces deux dernières années, tandis que la part des cadres chez les acquéreurs d'appartements a continué de croître. Il est vrai que cette catégorie plus solvable peut plus facilement concrétiser un projet à Paris et dans sa banlieue.

Le profil socio-professionnel de l'acquéreur diffère selon le département, ou plus précisément selon le niveau de prix du département, comme nous l'avions observé pour les appartements. **Ainsi, les Hauts-de-Seine et les Yvelines affichent une majorité d'acquéreurs cadres, tandis que les autres départements se caractérisent par une prédominance d'acquéreurs issus des professions intermédiaires.** Le Val-de-Marne se situe entre ces deux groupes, recensant davantage d'acquéreurs cadres ou de professions intermédiaires selon les années. Dans l'ensemble des départements franciliens, la part des acquéreurs ouvriers a baissé en 17 ans. En Seine-Saint-Denis, elle a presque été divisée par 2, passant de 28% en 1996 à 15% en 2013.

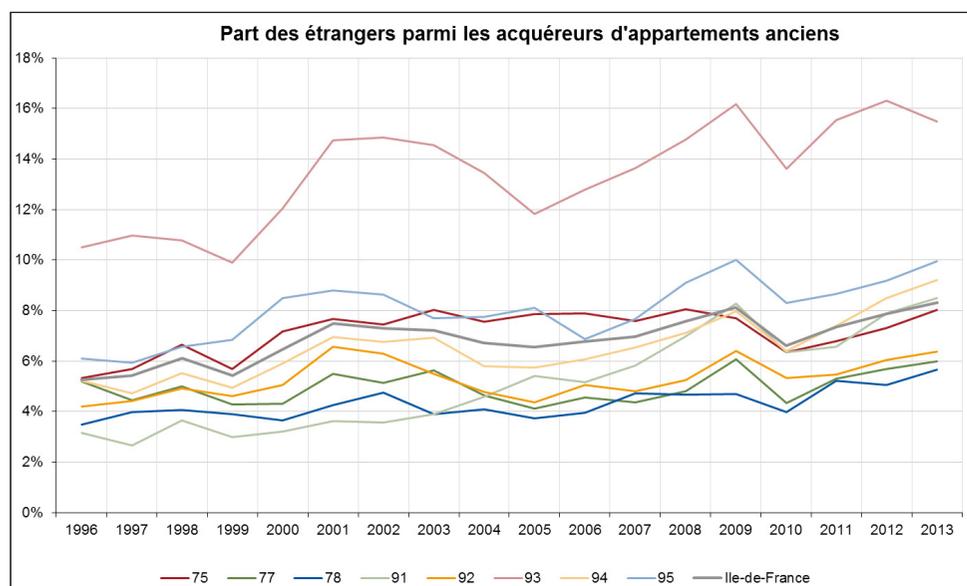
### III - ACQUÉREURS ETRANGERS

Les acquisitions des étrangers ont été longtemps perçues comme l'une des causes de la croissance des prix. La base BIEN permet de relativiser cette opinion.

#### A - APPARTEMENTS ANCIENS

En Ile-de-France en 2013, **8,3% des acquéreurs d'appartements anciens étaient de nationalité étrangère** (résidents et non-résidents confondus). C'est le taux le plus élevé observé depuis 1996, quand il était de 5,3%. Mais cette population est majoritairement constituée d'étrangers résidents (86% des acquéreurs étrangers).

Depuis les années 2000, le taux global est resté relativement stable évoluant entre 6 % et 8% chaque année. **Le département de la Seine-Saint-**



**Denis**, où plus d'un habitant sur cinq est immigré, **enregistre le taux d'acquéreurs étrangers le plus fort sur la période** (13,4% en moyenne annuelle).

Dans les autres départements franciliens en 2013, la part des acquéreurs étrangers dans les achats d'appartements anciens varie entre 5,7% dans les Yvelines et 9,9% dans le Val-d'Oise. Historiquement, les deux départements ayant le moins d'acquéreurs étrangers étaient l'Essonne jusqu'en 2003, puis les Yvelines jusqu'en 2012.

Les étrangers qui investissent le plus en Ile-de-France en 2013 (étrangers résidents ou non) sont les Portugais, les Chinois, les Algériens, les Italiens et les Marocains. Ces cinq nationalités représentent à elle seules la moitié des transactions des étrangers en Ile-de-France. Les Chinois se sont positionnés sur le marché francilien surtout depuis 2007, reléguant les Britanniques au 6<sup>e</sup> rang.

**On l'a déjà dit, les étrangers qui achètent en Ile-de-France résident déjà très majoritairement en France.** Seuls 13,4% des achats effectués en 2013 par des étrangers sont le fait de non-résidents, ce qui représente seulement 1 030 transactions sur les 7 420 effectuées par les étrangers et 1,1% des ventes totales d'appartements anciens (91 540 ventes comptabilisées en Ile-de-France).

**La part de ces acquéreurs étrangers non-résidents dans les acquisitions réalisées par les étrangers est, contrairement aux idées reçues, en recul constant depuis 2005**, où leur proportion était alors de 21%, proche du record de 2000 atteignant 21,5%. La part globale des acquéreurs étrangers non-résidents reste donc accessoire sur le marché immobilier francilien et même sur celui de la Capitale. Une analyse plus précise par quartier et par type de biens mettrait sans doute en avant un rôle plus important localement notamment sur certains segments de marché (biens de luxe).

**Jusqu'en 2010, en Ile-de-France on comptait davantage de particuliers étrangers non-résidents parmi les acheteurs que parmi les vendeurs :** les étrangers non-résidents étaient acheteurs nets. Cet écart a représenté jusqu'à 600 à 700 acheteurs de plus en 2000 et 2001, soit le double du nombre de vendeurs. Depuis 2002, cet écart n'a cessé de diminuer jusqu'à être inférieur à 100 acheteurs nets en 2009. **En 2010, les particuliers étrangers non-résidents sont devenus vendeurs nets d'un peu plus d'une centaine de ventes. Depuis, ce solde reste net vendeur** même s'il diminue en 2013 pour représenter moins de 100 ventes d'écart.

Parmi les étrangers non-résidents, les nationalités les plus présentes en Ile-de-France en 2013 sont, par ordre décroissant, les Italiens (16%), les Algériens (10%), les Libanais et les Américains (7%), alors que les résidents sont Portugais (18%), Chinois (12%), Algériens (9%) et Italiens (7%).

#### Nationalités des étrangers achetant des appartements anciens en Ile-de-France en 2013

Nationalités des étrangers achetant des appartements anciens en Ile-de-France en 2013	Part en 2013
Portugal	15%
Chine	11%
Algérie	9%
Italie	8%
Maroc	5%
Autres nationalités	51%

#### Part des acquéreurs étrangers non-résidents parmi l'ensemble des acquéreurs étrangers en Ile-de-France en 2013

Année	Non-résidents / total étrangers
1996	17,1%
1997	19,1%
1998	20,3%
1999	18,9%
2000	21,5%
2001	20,5%
2002	19,3%
2003	18,6%
2004	19,9%
2005	21,1%
2006	20,2%
2007	19,3%
2008	18,9%
2009	18,1%
2010	14,8%
2011	14,8%
2012	14,8%
2013	13,4%

#### Nationalités des étrangers achetant des appartements anciens en Ile-de-France en 2013, selon le lieu de résidence

Non résidents	Part en 2013	Résidents	Part en 2013
Italie	16%	Portugal	17%
Algérie	10%	Chine	12%
Liban	7%	Algérie	9%
Etats-Unis	7%	Italie	7%
Royaume-Uni	5%	Maroc	6%
Autres nationalités	56%	Autres nationalités	50%

## • QUE SE PASSE-T-IL SUR LE MARCHÉ PARISIEN INTRA-MUROS ?

**A Paris, le taux d'acquéreurs étrangers n'est pas plus élevé qu'en Ile-de-France.** Il est de 8% à fin 2013, soit le taux le plus haut de la période étudiée. Mais ce maximum a déjà été atteint en 2003 et 2008.

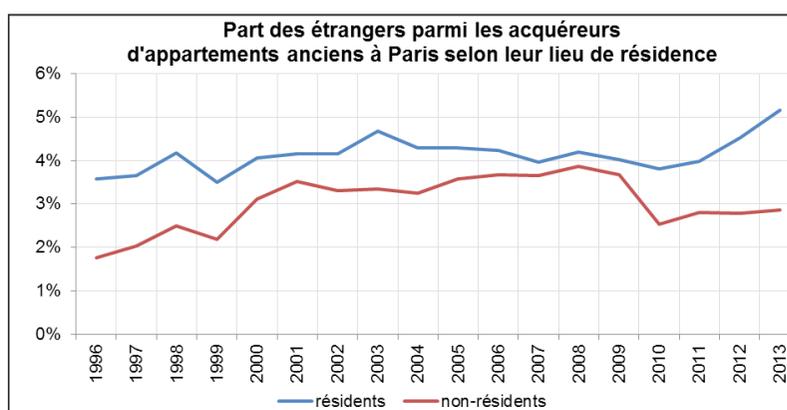
**Les étrangers qui investissent le plus dans la Capitale sont dans l'ordre : les Italiens, les Chinois, les Américains, les Algériens et les Britanniques.** Les Italiens sont présents sur le marché parisien depuis longtemps, en tête parmi les acquéreurs étrangers pour les achats d'appartements. Ils représentaient 13% des acquéreurs étrangers en 1996 et 20% en 2013. C'est en 2009, au moment de la crise immobilière et lorsque les prix avaient baissé, qu'ils ont été les plus présents. A cette période, ils effectuaient plus d'un quart des acquisitions des étrangers.

**Principales nationalités des étrangers achetant des appartements anciens à Paris en 2013, selon le lieu de résidence**

Résidents	Part en 2013	Non résidents	Part en 2013	Tous étrangers	Part en 2013
Italie	12,4%	Italie	7,3%	Italie	19,7%
Chine	6,1%	Etats-Unis	3,0%	Chine	7,1%
Etats-Unis	3,9%	Liban	2,5%	Etats-Unis	7,0%
Portugal	3,8%	Algérie	2,2%	Algérie	5,3%
Allemagne	3,6%	Royaume-Uni	1,8%	Royaume-Uni	5,3%
<b>Total résidents</b>	<b>64,3%</b>	<b>Total non-résidents</b>	<b>35,7%</b>	<b>Total étrangers</b>	<b>100%</b>

Parmi les acquéreurs non-résidents, les nationalités qui se détachent sont toujours les Italiens, 2 fois plus nombreux que les Américains et presque 3 fois plus que les Libanais et les Algériens.

**Contrairement aux autres départements d'Ile-de-France, la part des non-résidents investissant à Paris est considérable puisqu'elle s'élève à 42% des étrangers en moyenne depuis 1996 avec un pic en 2007, 2008 et 2009, proche des 50%.** Autrement dit, dans Paris près d'un acquéreur étranger sur deux résidait à l'étranger et il était à l'origine de 4% des ventes totales.



Il faut noter que **cette population achète des biens plus onéreux que les étrangers résidents.** Notamment aujourd'hui sur le marché du luxe. En effet, les non-résidents étrangers ont acheté en 2013 des appartements anciens dont le prix au m<sup>2</sup> est 23% plus élevé que les étrangers résidents, **avec un budget médian de 410 000 €.** Ils achètent aussi des biens 10% plus chers que les acquéreurs français non-résidents et 21% plus chers que les acquéreurs français résidents.

**Acquéreurs étrangers non-résidents d'appartements anciens à Paris en 2013**

Année	Etrangers non-résidents / total étrangers	Budget médian	Prix/m <sup>2</sup> médian	Valorisation de l'indice* Notaires-INSEE
1996	32,9%	114 300 €	2 720 €	2 420 €
1997	35,8%	106 700 €	2 620 €	2 280 €
1998	37,3%	114 300 €	2 750 €	2 300 €
1999	38,3%	113 600 €	3 010 €	2 520 €
2000	43,5%	134 200 €	3 560 €	2 870 €
2001	45,7%	140 300 €	3 720 €	3 140 €
2002	44,3%	169 300 €	4 140 €	3 410 €
2003	41,7%	179 900 €	4 570 €	3 840 €
2004	43,2%	200 000 €	5 330 €	4 360 €
2005	45,5%	258 000 €	6 340 €	4 980 €
2006	46,4%	280 000 €	6 820 €	5 550 €
2007	48,0%	314 900 €	7 570 €	6 060 €
2008	48,0%	323 000 €	7 970 €	6 490 €
2009	47,7%	305 000 €	7 640 €	6 160 €
2010	39,9%	360 000 €	8 440 €	6 860 €
2011	41,3%	416 900 €	10 060 €	8 150 €
2012	38,1%	409 000 €	9 880 €	8 330 €
2013	35,7%	410 000 €	10 000 €	8 230 €

\* prix annualisé de l'indice Notaire-INSEE de Paris

Enfin, l'écart entre les acquéreurs et les vendeurs étrangers non-résidents suit la même tendance à Paris que dans l'ensemble de l'Ile-de-France, puisque le marché des étrangers non-résidents est essentiellement parisien. Toutefois, on note en 2013 un retour à un solde très légèrement positif à Paris après avoir été très légèrement négatif de 2010 à 2012.

- **En Seine-Saint-Denis**

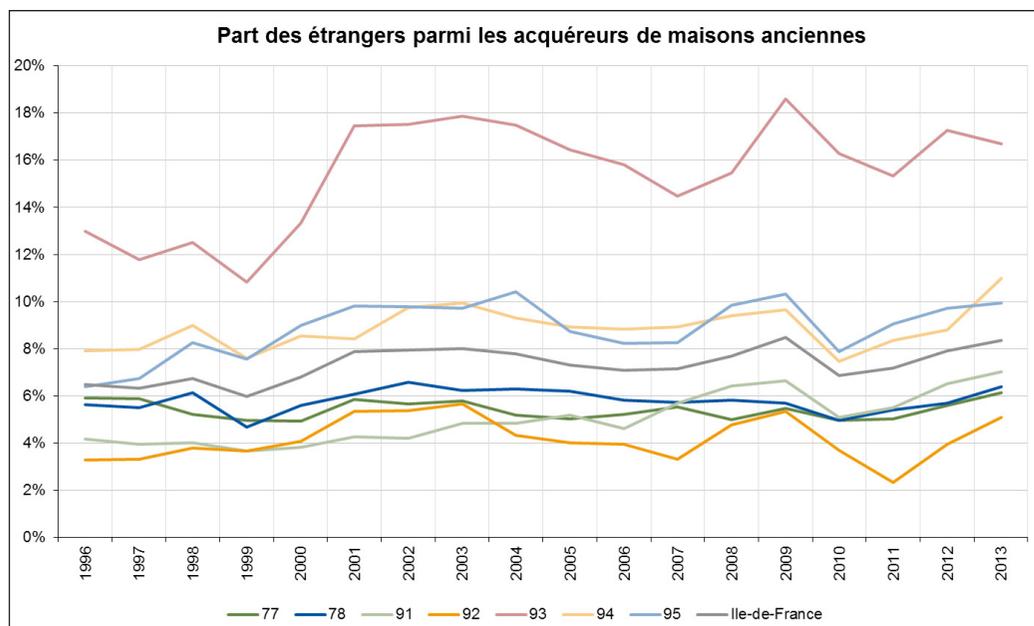
**La Seine-Saint-Denis se démarque avec le taux d'acquéreurs étrangers le plus élevé d'Ile-de-France.** Ce dernier dépasse 10% depuis 2000 et atteignait déjà 9,6% en 1996. Au fil des années, ce taux a subi les mêmes fluctuations qu'en Ile-de-France, tout en restant largement supérieur.

97% des acquéreurs étrangers en Seine-Saint-Denis résident dans le département, soit la proportion la plus élevée d'Ile-de-France, le territoire accueillant la plus forte population d'immigrés en France. En 2013, les 5 nationalités les plus représentées dans les achats d'appartements anciens en Seine-Saint-Denis sont les Chinois (17%), les Algériens (12%), les Portugais (11%), les Sri-lankais (8%) et les Marocains (6%). Ce classement demeure inchangé depuis 2010. Avant 2010, les nationalités présentes étaient les mêmes mais leur classement était fluctuant. Seuls les Sri-lankais sont mieux représentés que les Tunisiens depuis 2004. Les montants investis ne diffèrent pas selon que l'on est résident ou non. Les acquéreurs chinois disposent du plus gros budget à l'achat (175 000 €).

## **B - MAISONS ANCIENNES**

**En Ile-de-France, en 2013, 8,4% des acquéreurs de maisons anciennes étaient de nationalité étrangère (résidents ou non).** Cette proportion reste comprise, comme pour les appartements, entre 6 et 8% de 1996 à 2013. La population résidente représentait en 2013 97,5% des acquéreurs étrangers.

En 2013, le taux d'acquéreurs étrangers de maisons anciennes était le 2<sup>e</sup> plus élevé observé depuis 1996, quasiment au même niveau qu'en 2009. Depuis 2001, il n'est passé qu'une seule fois sous la barre des 7% (en 2010 avec 6,9%) et il se caractérise par une légère tendance à la hausse.



**La part des acquéreurs étrangers dans les achats de maisons anciennes en Ile-de-France en 2013 varie de 5,1% dans les Hauts-de-Seine à 16,7%, en Seine-Saint-Denis. Seul le Val-de-Marne (11%) dépasse aussi le seuil des 10%.**

Les deux départements ayant connu le moins d'acquéreurs étrangers depuis 1996 sont les Hauts-de-Seine et l'Essonne. Dans les Hauts-de-Seine, 4,2% des acquéreurs sont d'origine étrangère. Rappelons que c'est le département d'Ile-de-France où les maisons sont les plus rares et les plus chères, après Paris. Dans l'Essonne, 5% d'acquéreurs étrangers sont devenus propriétaires en moyenne pendant la période. Ce taux a néanmoins progressé depuis 2 ans pour atteindre 7% en 2013.

**Nationalités des étrangers achetant des maisons anciennes en Ile-de-France en 2013**

Nationalité	Part en 2013
Portugal	34%
Algérie	11%
Maroc	6%
Turquie	5%
Roumanie	4%
Autres nationalités	40%

Les Portugais constituent la nationalité étrangère qui acquiert le plus de maisons anciennes en Ile-de-France. Ils représentent à eux seuls un tiers de la clientèle étrangère sur ce marché, loin devant les Algériens et les Marocains. En 1996, les Portugais constituaient la moitié des acquéreurs de maisons anciennes.

**Les étrangers résidents ont dépensé en moyenne 253 000 € pour l'acquisition de leur maison en 2013. C'est 14% de moins que les Français résidents, qui disposaient d'un budget de 289 000 €, et plus de 2 fois moins que les Français non-résidents, très peu nombreux, mais qui ont consacré à leur maison un budget de 590 000 €.**

**Cette forte différence s'explique par la localisation des biens achetés :** les Français non-résidents achètent surtout des maisons dans les Yvelines et dans les Hauts-de-Seine, alors que les étrangers (résidents ou non) investissent plutôt en Seine-Saint-Denis, dans le Val-d'Oise et en Seine-et-Marne, les départements les moins onéreux.

	Budget	Répartition par département d'achat		
		93 : 22%	95 : 18%	77 : 17%
Tous étrangers	253 000 €	93 : 22%	95 : 18%	77 : 17%
Français résidents	289 000 €	77 : 24%	78 : 18%	91 : 17%
Français non-résidents	590 000 €	78 : 37%	92 : 19%	77 : 13%

## • En Seine-Saint-Denis

La Seine-Saint-Denis, comme pour les appartements, se démarque en Ile-de-France avec un taux d'acquéreurs étrangers de maisons anciennes très élevé, de 16,7% en 2013, et de 15,4% en moyenne, depuis 1996. Le département devance de près de 6 points le second du classement, le Val-de-Marne, avec 11% d'acquéreurs étrangers.

Les étrangers qui achètent en Seine-Saint-Denis, sont souvent Portugais, très présents sur ce segment de marché, mais également Algériens, Turcs, Marocains ou Roumains.

## IV-ACQUÉREURS METROPOLITAINS (HORS ILE-DE-FRANCE)

### A - APPARTEMENTS ANCIENS

En 2013, 94% des acquisitions d'appartements anciens en Ile-de-France étaient réalisées par des Franciliens.

Si l'on s'intéresse uniquement aux transactions réalisées par les provinciaux, ce sont les habitants de la région Centre qui sont les plus nombreux à investir dans tous les départements d'Ile-de-France. Les Rhône-alpins et les Provençaux sont attirés par Paris et sa première couronne. Les habitants de Bretagne et des Pays-de-la-Loire se dirigent vers le sud et l'est de l'Ile-de-France. Quant aux Picards, ils optent plus facilement pour le nord de l'Ile-de-France, à proximité de leur région, dans le Val-d'Oise, la Seine-Saint-Denis et les Yvelines.

### B - MAISONS ANCIENNES

Parmi l'ensemble des ventes de maisons anciennes en 2013, 97,5% des transactions en Ile-de-France sont réalisées par des Franciliens.

Les provinciaux qui achètent le plus en Ile-de-France, sont des habitants de la région Picardie qui viennent s'installer pour moitié dans le Val-d'Oise, et pour le reste essentiellement en Seine-Saint-Denis et en Seine-et-Marne, départements proches.

Les habitants de la Région Centre arrivent en seconde position. Ils s'implantent également dans les départements franciliens limitrophes de leur région que sont l'Essonne et les Yvelines.

Part des achats de maisons anciennes en Ile-de-France par les provinciaux selon la région d'origine

Région	Part en 2013
Picardie	20,1%
Centre	14,0%
Haute-Normandie	6,5%
Pays de la Loire	5,9%
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	5,7%
Nord-Pas-de-Calais	5,4%
Rhône-Alpes	5,1%
Autres régions	37,3%

Nationalités des étrangers achetant des maisons anciennes en Seine-Saint-Denis en 2013

Nationalité	Part en 2013
Portugal	20%
Algérie	16%
Turquie	8%
Maroc	8%
Roumanie	7%
Autres nationalités	40%

Part des achats d'appartements anciens en Ile-de-France par les provinciaux selon la région d'origine

Région	Part en 2013
Centre	11,1%
Rhone-Alpes	9,1%
Provence-Alpes-Cote-D'azur	8,5%
Pays-De-La-Loire	7,8%
Picardie	7,3%
Bretagne	7,0%
Haute-Normandie	5,9%
Aquitaine	5,4%
Autres régions	49,2%

## ÉVOLUTION DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS EN ILE-DE-FRANCE EN FONCTION DE LA NATURE DU LOGEMENT

### DE NOUVEAUX INDICES PAR NOMBRE DE PIÈCES

Les marchés immobiliers sont par essence hétérogènes et deux biens ne sont jamais strictement comparables. Dès leur création, les indices Notaires-INSEE ont donc intégré une composante géographique et ont distingué les deux grands types d'habitat en isolant les appartements d'un côté et les maisons de l'autre.

Mais la demande des ménages et donc les prix des logements anciens n'évoluent pas de façon homogène sur toutes les tailles de logements car les situations patrimoniales des acquéreurs, leurs moyens financiers et leurs motivations ne sont pas les mêmes. On pourrait même en certaines circonstances parler de marchés distincts.

Ainsi, par exemple, les petits logements, studios et deux pièces, ont semblé bénéficier récemment d'une forte demande et donc connaître des évolutions de prix particulièrement rapides, alors que les grandes maisons semblaient trouver plus difficilement preneur.

Dans ce cadre, et pour compléter les statistiques déjà disponibles, **de nouveaux indices par nombre de pièces des logements ont été développés pour les appartements et les maisons, dans tous les départements d'Ile-de-France.**

### MÉTHODE

Les indices présentés dans ce document **ne sont pas** pour le moment **labellisés « Notaires-INSEE »**, mais ils **utilisent la même méthodologie** et notamment le principe et les caractéristiques des équations économétriques.

Les nouveaux calculs ont été effectués en dissociant les appartements anciens par nombre de pièces : les studios, les appartements de 2 pièces, de 3 pièces, de 4 pièces et de 5 pièces et plus.

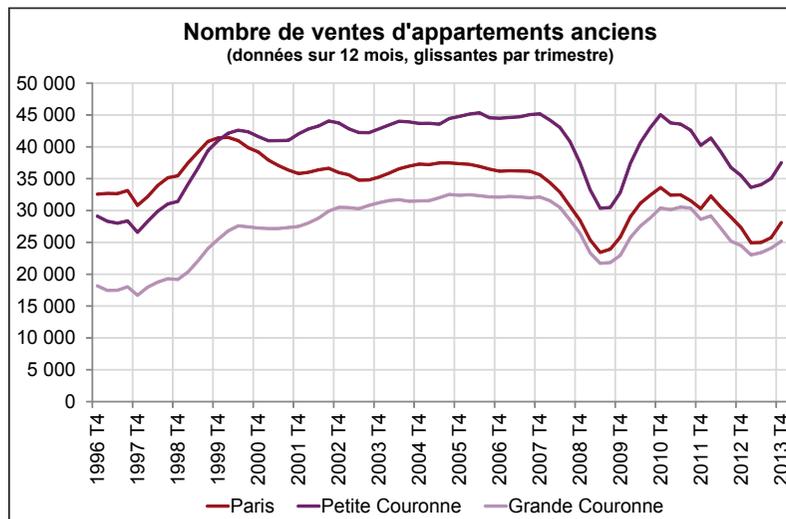
Plus que le niveau actuel des prix de chaque type de logement, **nous avons cherché à différencier** l'évolution des prix depuis 1996 selon le nombre de pièces des appartements.

Les graphiques d'évolutions de prix sont systématiquement présentés sous deux formes complémentaires :

- d'une part, nous avons représenté les évolutions depuis le 1<sup>er</sup> trimestre 1996 pour permettre d'isoler les évolutions observées concernant chaque nombre de pièces sur le long terme,
- et, d'autre part, les indices ont été valorisés en euros courants, pour permettre de hiérarchiser les prix entre les différents nombres de pièces en début et en fin de période.

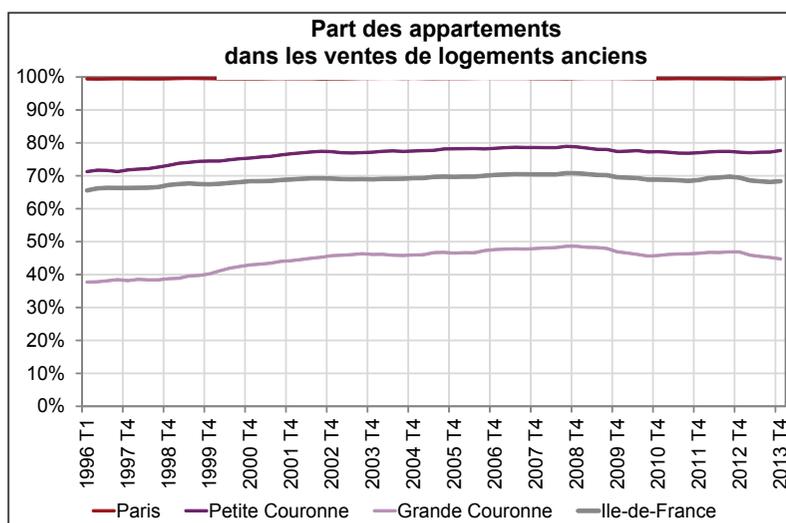
## I - APPARTEMENTS ANCIENS

### A - LE MARCHÉ DES APPARTEMENTS ANCIENS EN ILE-DE-FRANCE



Le marché des appartements anciens a représenté jusqu'à plus de 110 000 ventes par an en Ile-de-France en 1999 et 2000 et 90 800 en 2013, la fin de l'année 2013 ayant marqué une petite reprise à la suite de la baisse récente de l'activité depuis 2010.

### UN MARCHÉ D'APPARTEMENTS EN PROGRESSION PAR RAPPORT À CELUI DES MAISONS

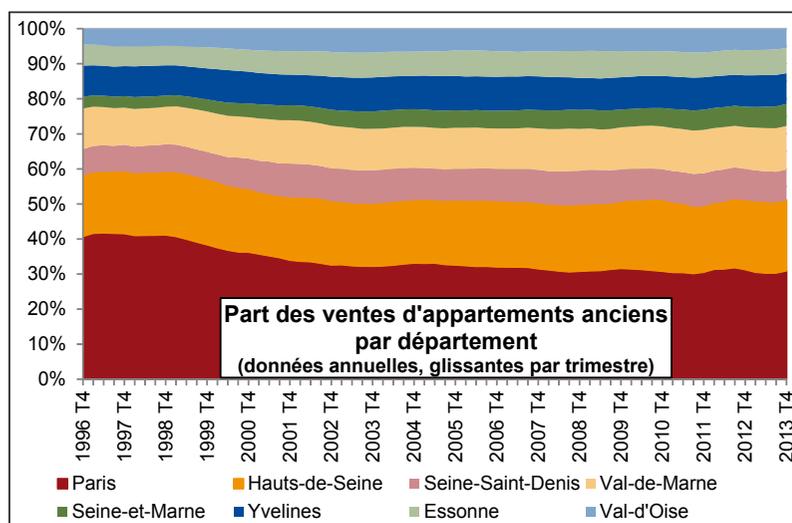


Le nombre de ventes d'appartements en Petite et Grande Couronne a augmenté au détriment des ventes de maisons. **La part des appartements dans les ventes totales est passée de 70% à 80% du marché de la Petite Couronne et de 40% à 45% du marché de la Grande Couronne**, même si cette part tend à redescendre ces dernières années. Cette augmentation a été progressive et régulière de 1996 à 2006. Depuis, la part des ventes de chaque type de logements est assez stable.

Selon les derniers chiffres disponibles du recensement de la population, le parc de logements en Ile-de-France était constitué de 3,89 millions d'appartements en 2010 dont le tiers localisé à Paris. Les 1,46 million de maisons ne représentent que 27% du parc de logements franciliens et sont surtout présentes en Grande Couronne (1,06 million).

## DES TAUX DE ROTATION DIFFÉRENTS SELON LES DÉPARTEMENTS

Le parc de logements collectifs en Ile-de-France se répartit entre 1,3 million d'appartements à Paris (34%), 650 000 dans les Hauts-de-Seine (17%), 450 000 en Seine-Saint-Denis et dans le Val-de-Marne (11%), 330 000 dans les Yvelines (8%), 250 000 en Essonne (6%), 240 000 dans le Val-d'Oise (6%) et 220 000 en Seine-et-Marne (6%).



**La structure des ventes d'appartements anciens suit globalement la répartition du parc.** Toutefois, certains départements affichent des ventes légèrement plus nombreuses que ne le laisserait attendre leur parc, alors que d'autres sont moins actifs que ce qui serait prévisible au vu de leur parc. Le « taux de rotation » est donc inégal selon les départements. Mais les écarts sont en règle générale assez limités. On observe ainsi **une surreprésentation des Hauts-de-Seine** (20% des ventes d'appartements anciens de l'Ile-de-France) **et une sous-représentation de Paris** (qui ne totalise que 30% des ventes d'appartements anciens depuis 10 ans) **et de la Seine-Saint-Denis** (9% des ventes). La faiblesse proportionnelle des ventes dans Paris ne surprend guère. La rareté et un

coût élevé caractérisent ce marché qui semble connaître une diminution structurelle de son activité. En Seine-Saint-Denis, un parc social très développé (32% de HLM dans le parc de résidences principales contre 22% en Ile-de-France)<sup>1</sup>, qui n'est donc pas appelé à être muté, conduit sans doute à limiter, de fait, le volume de ventes. Enfin, le marché des Hauts-de-Seine, où se reportent traditionnellement les Parisiens, bénéficie sans doute d'une forte attractivité tant pour les familles que pour les investisseurs. Cela pourrait expliquer le dynamisme des ventes dans ce département.

Le marché des appartements anciens reste très concentré sur Paris et la Petite Couronne qui totalisent plus de 70% des ventes. Les marchés restent plus restreints en Grande Couronne, où l'habitat individuel domine encore.

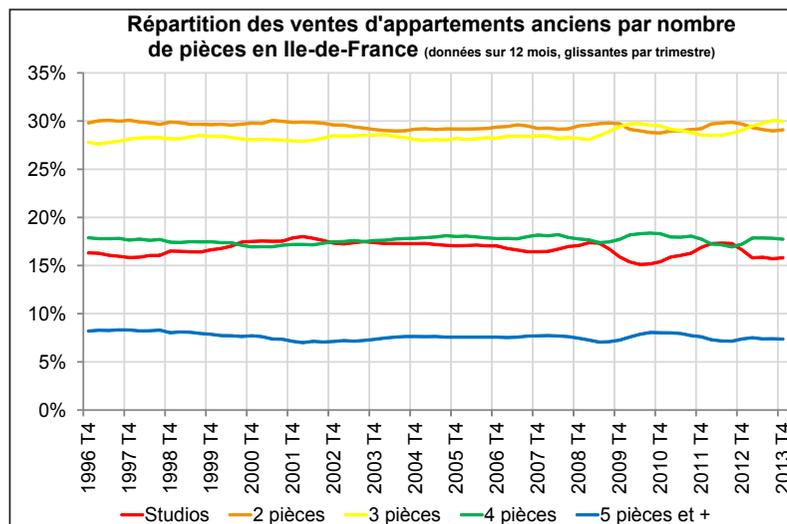
1. Source INSEE RP 2010

Départements	Le Parc des appartements anciens en Ile-de-France *		Part dans les ventes annuelles **			Ecart entre les ventes de 2013 et le parc de 2010
	Effectifs (milliers)	Pourcentage	1996	2009	2013	
75 Paris	1 300	33%	41%	32%	31%	-2%
92 Hauts-de-Seine	650	17%	17%	19%	20%	3%
93 Seine-Saint-Denis	450	12%	8%	9%	9%	-3%
94 Val-de-Marne	450	12%	12%	12%	12%	1%
77 Seine-et-Marne	220	6%	3%	5%	6%	1%
78 Yvelines	330	8%	9%	9%	9%	0%
91 Essonne	250	6%	6%	7%	7%	1%
95 Val-d'Oise	240	6%	5%	6%	6%	-1%
Ile-de-France	3 890	100%	100%	100%	100%	

\* source : recensement de la population - données pour l'année 2010

\*\* source : Base BIEN - Notaires de Paris - Ile-de-France

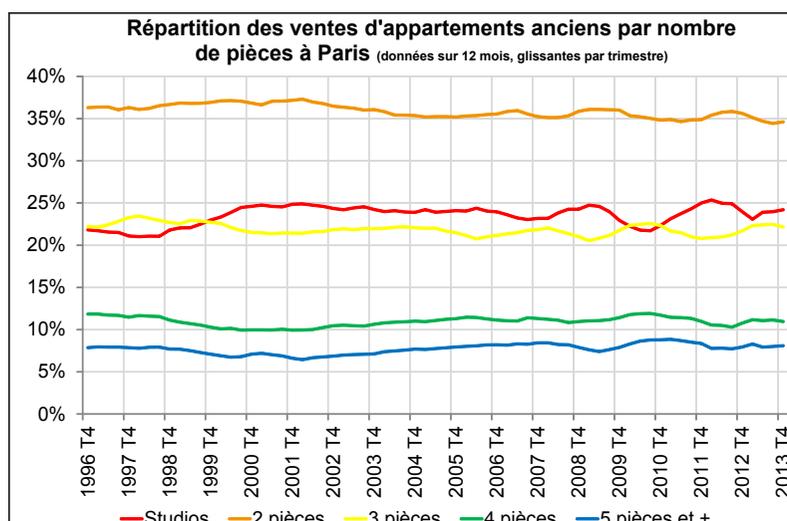
## B - RÉPARTITION DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE PIÈCES



La répartition des ventes d'appartements par nombre de pièces est relativement stable depuis 1996 en Ile-de-France. Le marché dominant demeure celui des 2 et 3 pièces qui totalisent chacun de l'ordre de 30% des ventes d'appartements. Les ventes de studios et de 4 pièces représentent respectivement de 15 à 20% du marché. Les ventes de 5 pièces et plus, marginales, représentent entre 5 et 10%.

Au-delà d'une grande constance dans la répartition des ventes par nombre de pièces sur le long terme, on observe ponctuellement une légère diminution de la part des petits logements en 2009/2010 au profit des plus grands appartements. On est tenté de conclure de ce recul que les investisseurs ont été découragés par la crise. Puis, la forte reprise des volumes de ventes après la crise financière a d'abord profité aux ventes de grands logements, avant que la part des petits logements et surtout celle des studios ne se redresse. Cependant, on observe pour les 6 derniers mois de 2013 une nouvelle diminution de la part des studios dans les ventes d'appartements. Elle pourrait traduire de nouvelles hésitations de la part des investisseurs dans un contexte fiscal et réglementaire qui se tend.

La structure des ventes par nombre de pièces diffère sensiblement selon les départements de l'Ile-de-France. **Les petits logements sont plus dominants dans les ventes de la Capitale.** L'ancienneté du parc de logements, la densité et la centralité favorisent leurs ventes ainsi que la dimension réduite des ménages habitant la Capitale ou la proportion plus élevée de personnes âgées. Globalement, la Grande Couronne qui a vu sa construction se développer plus récemment, accueille les familles dans des

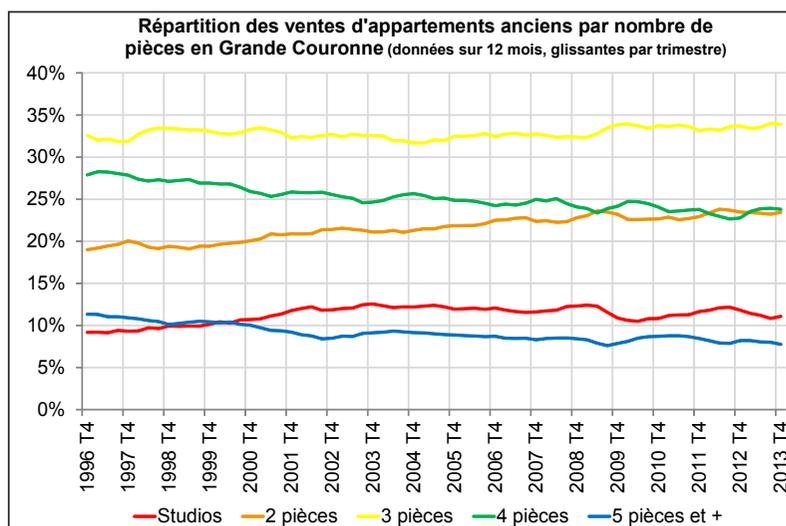


logements de plus grande taille, ce qui n'empêche pas le développement progressif des ventes de petits logements.

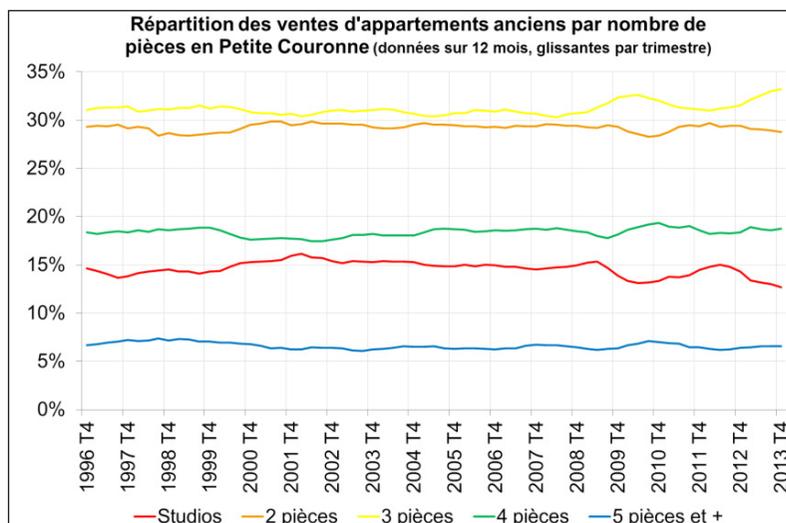
Plus précisément, à Paris, les 2 pièces représentent plus de 35% du marché, les studios et 3 pièces 20 à 25% chacun. Les 4 pièces ne représentent qu'environ 10% du marché, un peu plus que les 5 pièces et plus, qui ont la même part que sur l'ensemble de la région.

La diminution de la part des studios dans les ventes fut très marquée en 2009, leur proportion passant de 25% des ventes d'appartements dans la Capitale en 2008, à moins de 22% en 2010, avant de se redresser à 25% en 2011-2012.

**En Grande Couronne**, la situation est très différente avec **un marché dominé par les 3 pièces** (plus de 30% des ventes). Les 2 et 4 pièces viennent ensuite avec chacun 20 à 25% du marché. Les studios n'y représentent que 10% du marché, une part assez proche de celle des 5 pièces et plus. Ces derniers ne sont pas plus fréquents dans les ventes qu'à Paris. On note cependant que la part des grands appartements (4 pièces et plus) s'érode constamment depuis 15 ans, compensée par une progression des studios et 2 pièces. En 1996, il s'est vendu 39% de 4 pièces et plus contre 28% de studios et 2 pièces. En 2013, la proportion s'est inversée avec 35% de studios et 2 pièces contre seulement 32% de 4 pièces et plus.



Cette évolution des ventes trouve en partie son origine dans une plus grande rotation des petits appartements. Par ailleurs, les constructions récentes (qui progressivement entrent dans la catégorie des logements « anciens ») comprennent beaucoup plus de petits et moyens logements que de grands. Les petits logements entre dans la catégorie des « biens de transition » même lorsqu'ils sont achetés en accession.



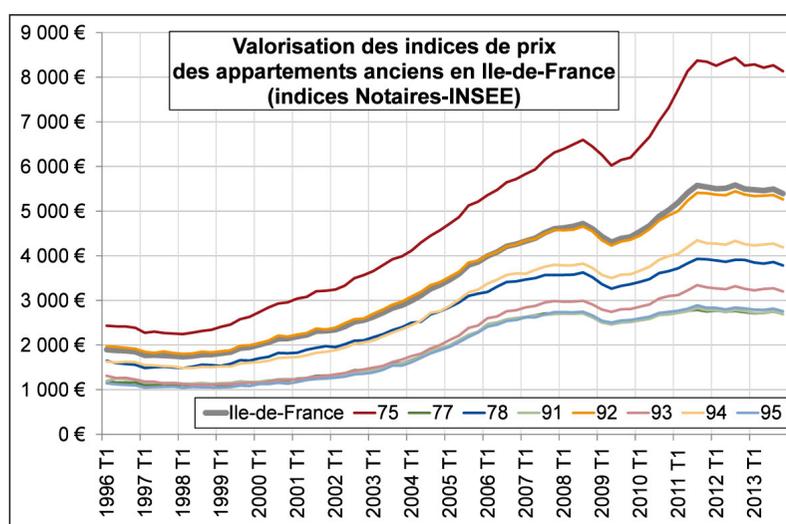
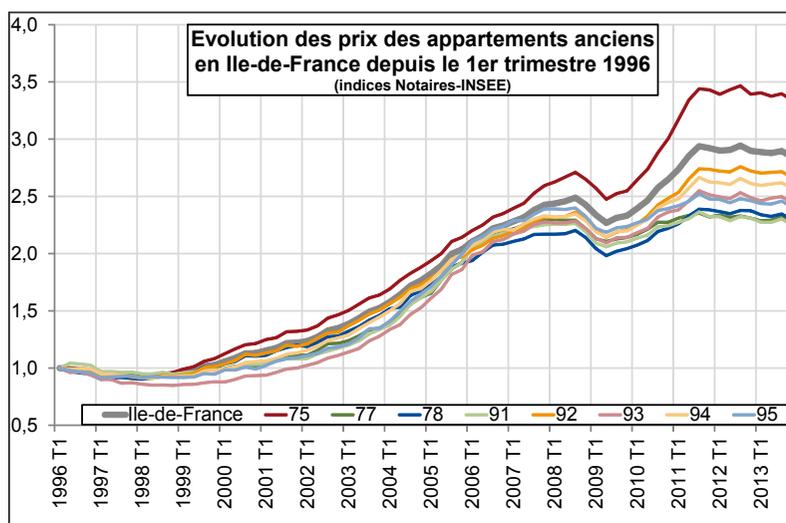
La Petite Couronne se positionne entre ces deux extrêmes et, de fait, elle présente une structure des ventes par nombre de pièces de logements assez semblable à celle de l'ensemble de la région. On note une baisse de la part des studios au profit des 3 pièces depuis 2009.

## C - ÉVOLUTION DES PRIX PAR NOMBRE DE PIÈCES DEPUIS 1996

### RAPPEL DE L'ÉVOLUTION GÉNÉRALE DES PRIX

Les indices Notaires-INSEE des prix des appartements anciens ont presque triplé entre le 1<sup>er</sup> trimestre 1996 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2013. On se rappellera qu'en 1996, les prix sont en forte baisse depuis 4 ans à Paris, le cycle se terminant par une période de prix relativement stables jusqu'en 1999.

Ce constat global mérite une analyse détaillée pour mieux comprendre les différences constatées entre les départements d'une part, et entre les différentes tailles de logements d'autre part.



Les indices Notaires-INSEE déclinés par département nous apprennent que c'est à Paris que les prix ont le plus augmenté pendant la période. **Les prix ont été multipliés par 3,34 dans la Capitale, puis par 2,67 dans les Hauts-de-Seine, 2,57 dans le Val-de-Marne, 2,44 en Seine-Saint-Denis, 2,41 dans le Val-d'Oise, 2,30 dans les Yvelines, 2,27 en Seine-et-Marne et 2,25 en Essonne.**

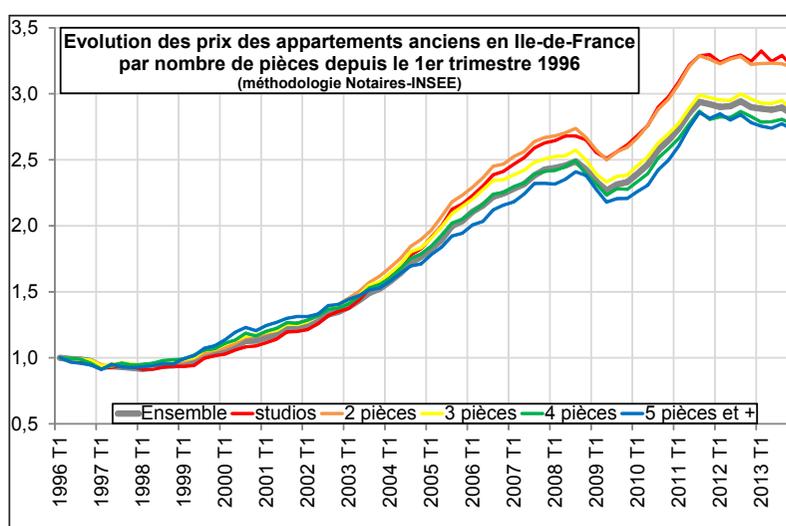
On voit donc des écarts assez importants et une hiérarchie assez claire : Paris est de loin le département ayant connu la plus forte augmentation

(un rythme annuel de 7,0% de hausse pendant plus de 17 ans). Puis viennent les départements de Petite Couronne avec une hausse annualisée de 5,2% à 5,7% et ceux de Grande Couronne qui connaissent une progression annuelle de 4,7% à 5,1%.

Les secteurs qui ont augmenté le plus sont également ceux où les prix au m<sup>2</sup> (valorisation des indices Notaires-INSEE) sont les plus élevés puisqu'au 4<sup>e</sup> trimestre 2013 Paris culmine à 8 140 € loin devant les Hauts-de-Seine (5 260 €), le Val-de-Marne (4 190 €), les Yvelines (3 780 €), la Seine-Saint-Denis (3 200 €), le Val-d'Oise (2 760 €), l'Essonne et la Seine-et-Marne (2 690 €). Le prix valorisé de l'indice pour la région est de 5 400 €.

**Cela signifie que les écarts de prix déjà existants entre les différents départements n'ont fait que progresser au cours de cette période.**

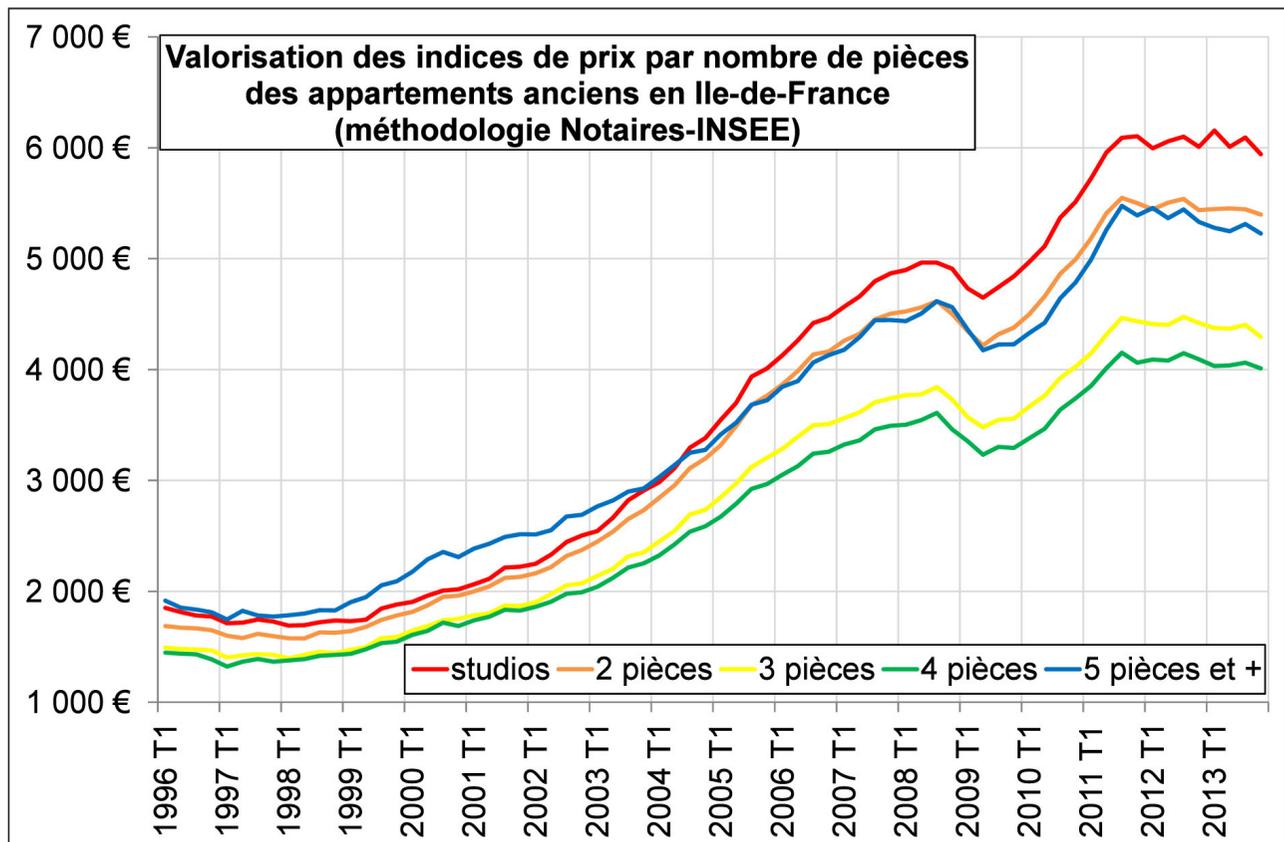
### ÉVOLUTION DES PRIX PAR NOMBRE DE PIÈCES EN ILE-DE-FRANCE



Sur l'ensemble de l'Ile-de-France, l'étude de l'évolution des prix par nombre de pièces donne une première information : **la hausse globale des prix de l'immobilier doit beaucoup aux évolutions constatées sur les prix des petits appartements.**

En effet, **le prix des studios a été multiplié par 3,21** entre le 1<sup>er</sup> trimestre 1996 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2013, celui des 2 pièces par 3,20. Ils ont donc évolué **nettement plus rapidement que l'ensemble des appartements (2,84)**. Le prix des 3 pièces a été multiplié par 2,88, celui des 4 pièces par 2,77 et celui des 5 pièces et plus par 2,73.

Les graphiques montrent que l'évolution des prix est fortement différenciée selon le nombre de pièces des appartements :



Après la baisse des prix qui s'achève en 1998, la reprise s'opère d'abord sur les 5 pièces et plus, qui pourtant présentent alors les prix au m<sup>2</sup> les plus élevés jusqu'en 2000. Ils augmentent plus vite que les autres appartements. Les 5 pièces et plus ont ainsi augmenté de 25% du 1<sup>er</sup> trimestre 1996 au 1<sup>er</sup> trimestre 2001 contre 12% seulement pour les studios et 15% pour l'indice global.

A partir de 2001, le rythme d'augmentation des prix des 5 pièces et plus a nettement ralenti par rapport aux autres biens. **En 5 ans, du 1<sup>er</sup> trimestre 2002 au 1<sup>er</sup> trimestre 2007, le prix des 5 pièces et plus a ainsi augmenté de 66% alors que la hausse atteint 103% pour les studios, 97% pour les 2 pièces, 87% pour les 3 pièces et 78% pour les 4 pièces, à rapprocher d'une augmentation globale de 85%.**

**Depuis le 4<sup>e</sup> trimestre 2006, les prix des différents logements ont évolué de façon beaucoup plus homogène**, avec une hausse globale de 27% en 7 ans, variant entre 22% pour les 3 pièces et 33% pour les studios.

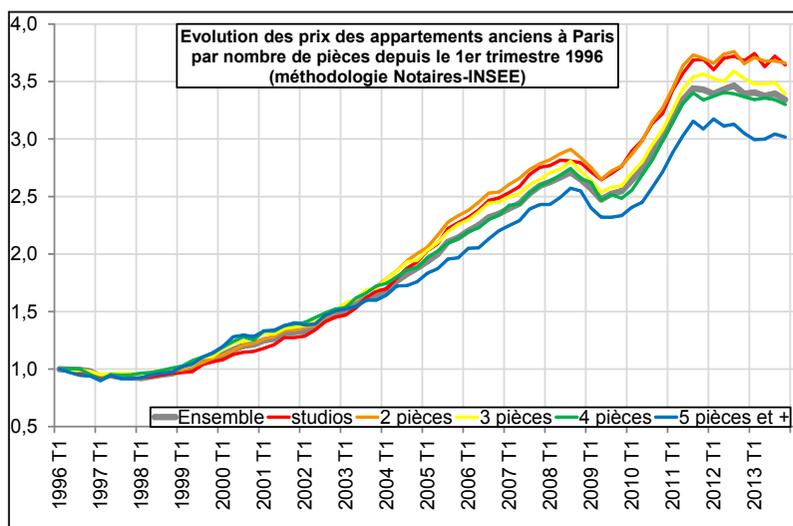
On note également sur ce graphique que le marché des appartements de 3 et 4 pièces reste en retrait par rapport aux autres en termes de prix. Cette progression moins vive des prix des 3 et 4 pièces est à rapprocher de la répartition des biens par nombre de pièces et par département. Le marché des 4 pièces est situé à 40% en Grande Couronne, où les prix sont nettement moindres. Cela modère la hausse de l'indice des prix franciliens des 3 et 4 pièces.

On observe un phénomène inverse pour les studios. Les ventes de studios en Ile-de-France sont encore, et malgré une diminution récente, essentiellement localisées dans Paris pour 40% d'entre elles. Seulement 20% des ventes de studios sont localisées en Grande Couronne actuellement. Cette prééminence de la Capitale tire l'indice des prix des studios calculé pour la région, mais la situation des studios de banlieue doit être analysée pour chaque département.

Les prix par nombre de pièces pour l'ensemble de l'Ile-de-France agrègent des éléments caractéristiques de marchés locaux. Il convient donc d'affiner l'analyse en comparant les prix des biens par nombre de pièces, dans les différents départements pour isoler les influences spécifiques de chaque segment de marché dans l'évolution générale régionale.

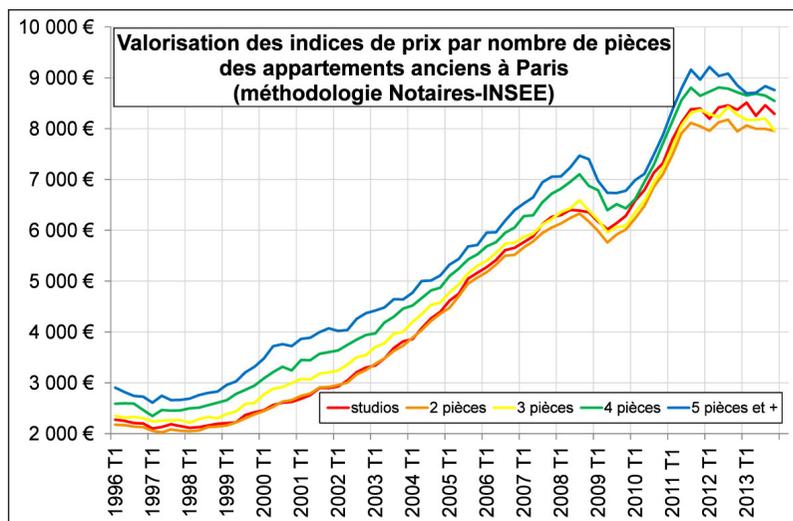
### • À Paris

En raison de l'importance de Paris dans le marché francilien, les évolutions déjà observées en Ile-de-France se retrouvent quand on analyse les prix dans la Capitale.



Ainsi, les prix des petits appartements ont davantage augmenté que ceux des grands appartements. L'indice des prix **des deux pièces a été multiplié par 3,66**, celui des studios par **3,65** et celui des trois pièces par 3,39 en 17 ans, à rapprocher d'une multiplication par 3,02 des indices des 5 pièces et plus, de 3,30 de celui des 4 pièces et de 3,34 pour l'ensemble des appartements. On remarque également une hausse plus rapide du prix des grands appartements lors de la reprise de 1998, et une accélération de la hausse des petits appartements à partir de 2004.

Toutefois, en termes de prix de vente et après valorisation des indices, malgré une hausse des prix globalement plus soutenue pour les studios, les grands appartements restent les plus onéreux avec un prix au m<sup>2</sup> de 8 760 € pour les 5 pièces et plus et de 8 540 € pour les 4 pièces au 4<sup>e</sup> trimestre 2013, contre 8 290 € pour les studios, 7 970 € pour les 3 pièces et 7 960 € pour les 2 pièces. La rareté des grands logements, dont le modèle symbolique correspondent à du bel Haussmannien localisé dans les arrondissements les plus cotés de Paris, explique sans doute que les 4 pièces et plus conservent le prix au m<sup>2</sup> le plus élevé de la Capitale.



**Lors du « trou d'air » de 2008-2009, les studios ont mieux résisté à la baisse. Leurs prix** ont reculé de 5,8% entre le 3<sup>e</sup> trimestre 2008 et le 2<sup>e</sup> trimestre 2009, contre 9,0% pour les 2 pièces et environ 10% pour les plus grands appartements. Cette meilleure résistance ne les a pas empêché **ensuite de connaître une forte poussée** (+39% entre le 2<sup>e</sup> trimestre 2009 et le 3<sup>e</sup> trimestre 2011), à un rythme proche de celui de l'ensemble des appartements (+39% également), des 4 pièces (+38%) et des 5 pièces et plus (+36%). Pendant la période, ils ont à peine moins augmenté que les 2 pièces (+41%).

Pourtant, lors de cet épisode de crise de 2008-2009, les volumes de ventes de studios avaient connu une baisse plus sévère que les autres tailles d'appartements. C'est particulièrement vrai dans Paris. Cette correction de plus grande ampleur des ventes n'a pas impliqué, en parallèle, une baisse également plus prononcée de leur prix de vente. A l'inverse, **dans le même temps, les grands appartements ont subi un repli sévère de leurs ventes et de leurs prix.**

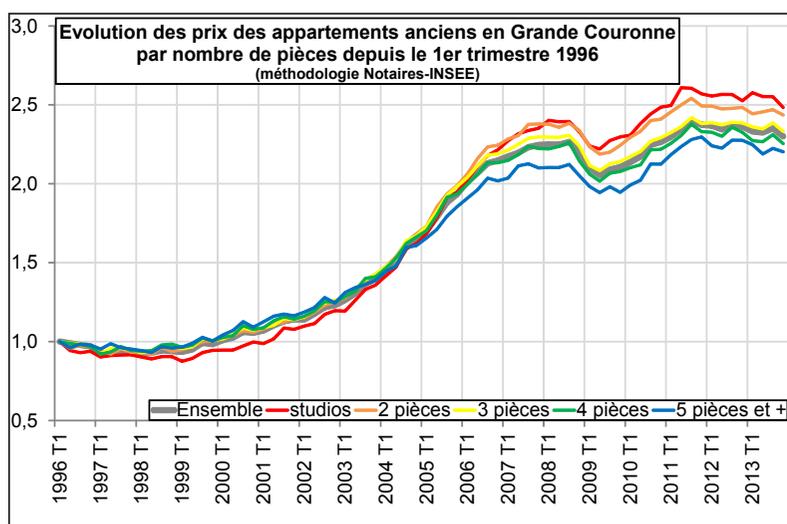
On ne peut qu'ébaucher des hypothèses pour expliquer cette résistance des prix des studios dans Paris. Remarquons que, sur le long terme, le nombre de ventes de studios semble tendanciellement à la baisse dans la Capitale. Mais, des hausses de prix globalement plus fortes et la résistance des valeurs à la baisse laissent à penser que l'attractivité de ce type de biens n'a en fait pas cessé de se renforcer.

La baisse du nombre de ventes s'explique sans doute par le fait que les investisseurs ou les occupants occasionnels de pied-à-terre, souvent propriétaires de petits logements, bénéficient davantage de liberté quant à la date de mise en vente de leurs appartements. Ils peuvent ainsi, compte tenu de la conjoncture ou de la réglementation, différer voire renoncer à leur projet de vente.

Enfin, beaucoup de petits appartements ont fait l'objet de réhabilitation au cours des 20 dernières années, ce qui a accru leur valeur.

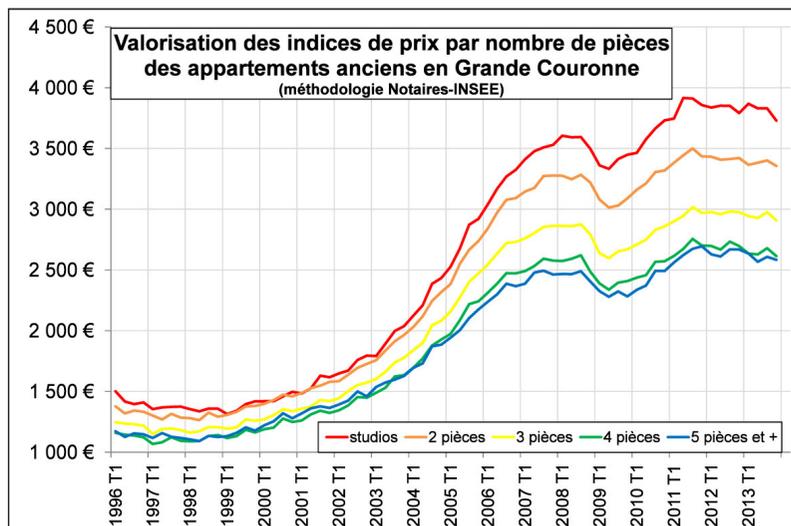
Au final dans Paris, le différentiel de prix au m<sup>2</sup> entre un appartement de 5 pièces et plus et un studio ressort à 470 € par m<sup>2</sup> au 4<sup>e</sup> trimestre 2013, soit 6% de plus. Au 1<sup>er</sup> trimestre 2006, le surcoût avoisinait 680 € et 13%. Enfin, au 1<sup>er</sup> trimestre 1996, il fallait payer 630 € de plus par m<sup>2</sup> pour acquérir un studio que pour un appartements de 5 pièces et plus, cela représentait alors un surcoût de 28%.

## • En Grande Couronne



Les marchés des quatre départements de Grande Couronne ne sont pas identiques. Mais les analyser dans leur ensemble permet d'observer un volume de ventes suffisant pour bien isoler leurs spécificités.

Les petits appartements ont également davantage augmenté que les grands en Grande Couronne, mais dans des proportions bien moindres. En effet, **alors que les prix ont été multipliés globalement par 2,30 entre le 1<sup>er</sup> trimestre 1996 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2013**, le coefficient multiplicateur va de 2,48 pour les studios à 2,20 pour les 5 pièces et plus.



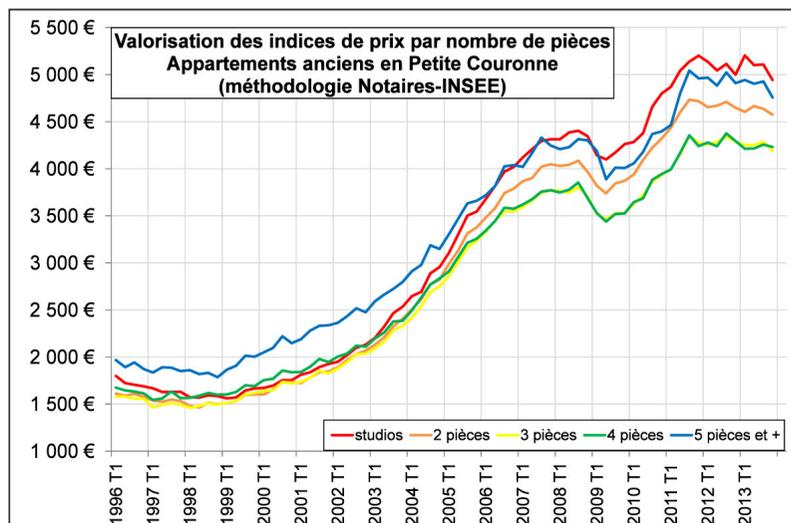
Après valorisation des indices, on observe qu'en Grande Couronne, les studios restent les appartements les plus chers et que les prix au m<sup>2</sup> vont ensuite en se réduisant quand le nombre de pièces de l'appartement augmente. Ainsi, au 4<sup>e</sup> trimestre 2013, le prix au m<sup>2</sup> s'établit à 3 730 € pour les studios, contre 3 360 € pour les 2 pièces, 2 910 € pour les 3 pièces, 2 610 € pour les 4 pièces et 2 580 € pour les 5 pièces et plus.

Les différents types d'appartements ont traversé la crise de 2008 de façon assez homogène avec 9,3% de baisse globale entre le 3<sup>e</sup> trimestre 2008 et le 2<sup>e</sup> trimestre 2009 et des baisses comprises entre 7,3% pour les studios et 10,8% pour les 4 pièces.

L'écart de prix au m<sup>2</sup> entre les studios et les 5 pièces et plus a augmenté avec le temps. Il est passé de 22% en début de période (330 €) à 30% ces derniers trimestres (soit plus de 1 100 €).

**En Grande Couronne, les grands appartements n'ont pas connu une dynamique de prix aussi soutenue que les petits.** Cela tient sans doute au fait que les acquéreurs de grandes surfaces font plus souvent porter leur choix sur une maison et que l'investissement logement a un plafond plus faible, pour les appartements notamment, en Grande Couronne.

### • En Petite Couronne

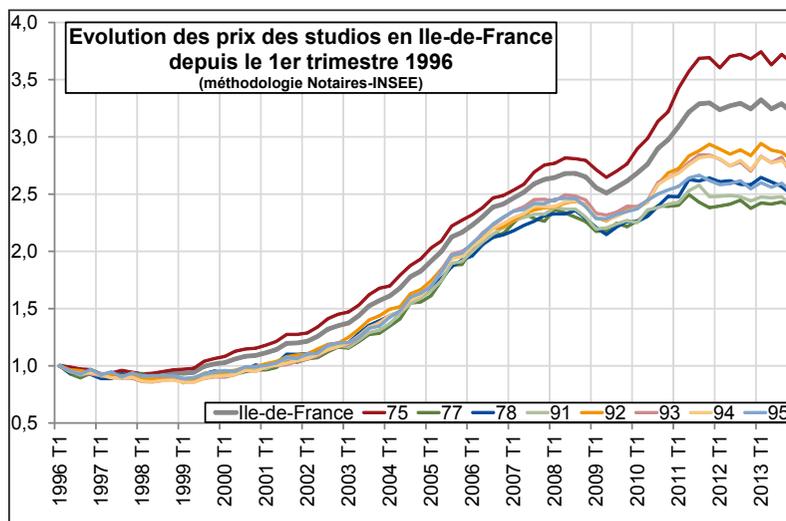


Selon ses différents marchés, la Petite Couronne subit les influences du marché parisien comme celles de la Grande Couronne. Elle présente donc des évolutions, souvent empruntées aux deux secteurs géographiques, mais plus modérées. Ainsi, et contrairement à ce que l'on observe en Grande Couronne, les 5 pièces et plus y sont relativement chers.

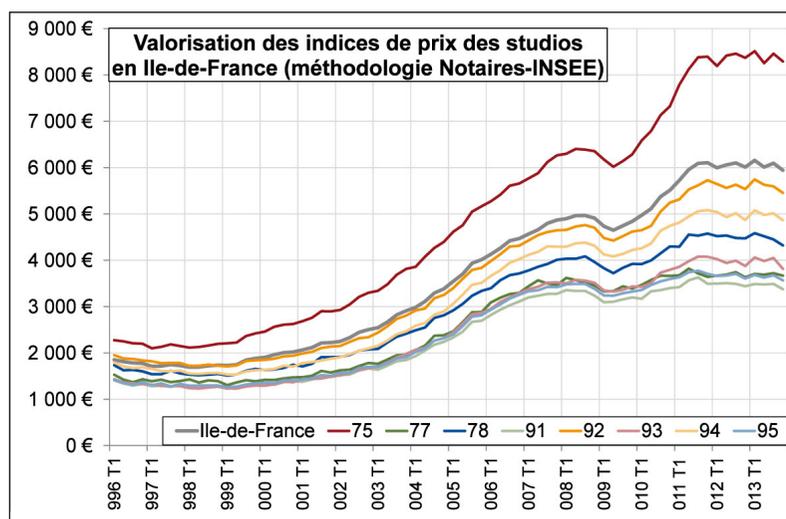
En Petite Couronne, les 5 pièces et plus ne sont pas, comme c'est le cas dans Paris, plus coûteux au m<sup>2</sup> que les studios. En revanche, les 3 et 4 pièces sont les appartements les moins onéreux au m<sup>2</sup> dans l'ensemble des départements.

## D - ÉVOLUTION DES PRIX DES STUDIOS EN ILE-DE-FRANCE DEPUIS 1996

La comparaison des indices des studios dans les différents départements confirme ce qui a déjà été dit.



Alors que les prix des studios en Ile-de-France ont été multipliés par **3,21**, le coefficient est de **3,65** à Paris et seulement de **2,65** dans le reste de la région, allant de 2,40 en Essonne à 2,80 dans les Hauts-de-Seine du 1<sup>er</sup> trimestre 1996 au 4<sup>e</sup> trimestre 2013.

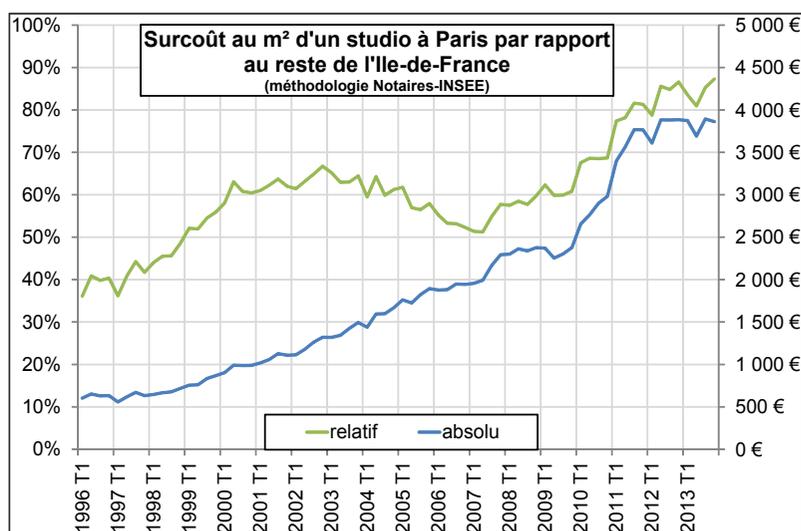


Des différences non négligeables existent, en particulier entre la Petite Couronne et la Grande Couronne. Mais **la véritable césure géographique s'opère entre Paris et l'ensemble des autres départements de la région.** Et comme le marché des studios reste un marché essentiellement parisien (47% des studios vendus en Ile-de-France en 2013 sont localisés dans Paris alors que la Capitale représente 31% des ventes d'appartements anciens

dans la région), l'indice francilien des studios est fortement impacté par l'évolution de l'indice parisien des studios.

Cette caractéristique se retrouve sur le graphique par prix qui montre que le prix au m<sup>2</sup> des studios en Ile-de-France (valorisation des indices) est plus élevé que le prix des studios dans 7 des 8 départements de la région. Avec un prix de 5 460 € au 4<sup>e</sup> trimestre 2013, les Hauts-de-Seine sont le département où les studios sont les plus chers au m<sup>2</sup> hors Paris. Dans la Capitale, ils sont à 8 290 € le m<sup>2</sup>.

Au fil du temps, le surcoût d'un m<sup>2</sup> de studio parisien par rapport à celui d'un studio hors de Paris s'est évidemment renforcé. Habiter un studio à Paris coûtait 36% de plus au m<sup>2</sup> qu'en banlieue en 1996 (soit 600 € à l'époque). Cela coûte désormais 87% de plus, soit plus de 3 860 € de plus par m<sup>2</sup>.



Il s'agit d'une manifestation supplémentaire des phénomènes déjà évoqués : recentrage sur la Capitale pour les personnes seules et les ménages de petite taille, gentrification des différents quartiers périphériques de la Capitale.

## CONCLUSION

Ces différentes approches sur l'évolution des prix des appartements par nombre de pièces en Ile-de-France mettent en lumière plusieurs phénomènes :

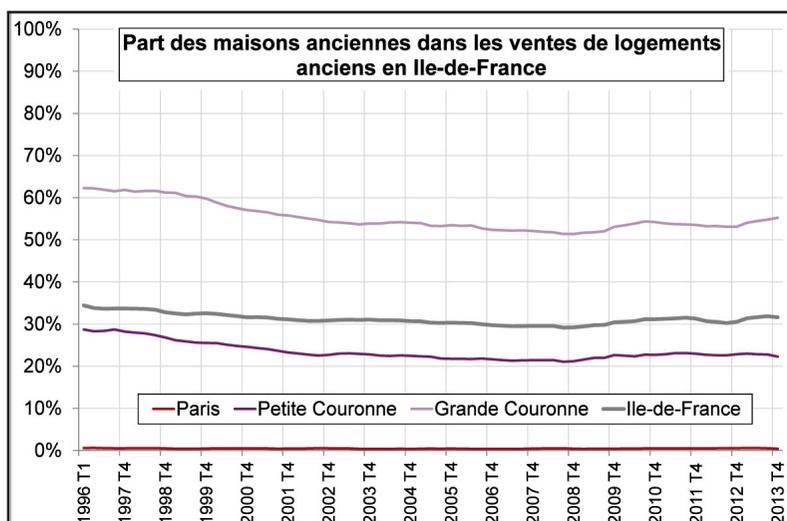
- Tout d'abord, **l'évolution des prix des appartements a été beaucoup plus forte à Paris que dans le reste de la région** (Indices Notaires-INSEE). Les hiérarchies spatiales déjà présentes se sont donc renforcées.
- Ensuite, **l'évolution des prix des petits appartements a été beaucoup plus nette** dans la région que celle des grands appartements. Cette tendance a été encore plus sensible dans Paris.
- **Les ventes de petits logements, et plus particulièrement les ventes de studios dans Paris, ont amplifié la hausse des prix des indices franciliens.** Un report des ventes de studios vers la Petite et la Grande Couronne a néanmoins modéré cette tendance.
- Le prix au m<sup>2</sup> d'un studio reste encore moins élevé que celui d'un grand appartement dans Paris, ce qui tient sans doute à la qualité et à la localisation des grands appartements.
- On observe le phénomène inverse **en Grande Couronne où le prix au m<sup>2</sup> décroît avec le nombre de pièces de l'appartement.**
- Les marchés de Paris intra-muros et les marchés franciliens hors Paris présentent donc des évolutions qui divergent parfois. Ainsi, l'évolution des prix en Ile-de-France fait la somme d'éléments très divers.

- Enfin, au sein même des départements de la Petite Couronne, une étude encore plus détaillée conduirait sans doute à rapprocher encore davantage certaines communes avec la Capitale, alors que d'autres, un peu plus éloignées, présenteraient davantage de similitudes avec la Grande Couronne.

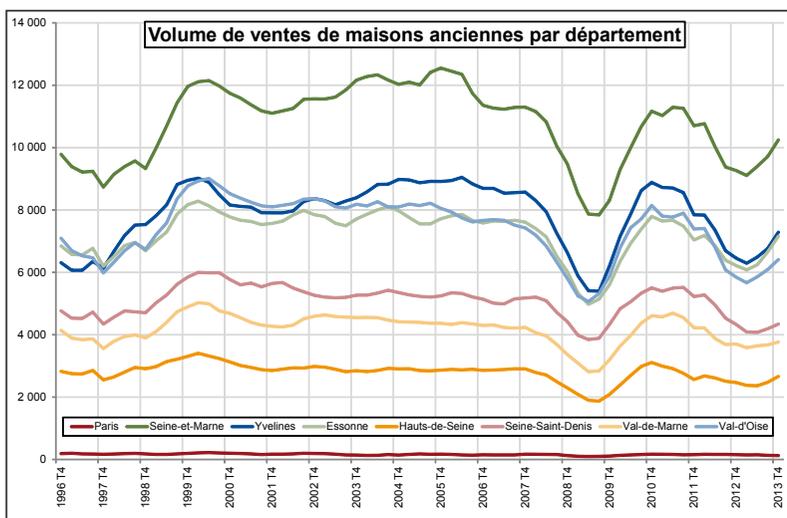
## II-MAISONS ANCIENNES

### A - LE MARCHÉ DES MAISONS ANCIENNES EN ILE-DE-FRANCE

Le marché des maisons anciennes est plus restreint que celui des appartements. Il a **légèrement décliné** au fil des ans, puisqu'il représentait **34% des ventes en 1996 et à peine plus de 30% ces dernières années**. Cette déclin est visible tant en Petite qu'en Grande Couronne, le marché parisien étant quant à lui quasi inexistant.



En volume, il s'est vendu de l'ordre de 50 000 maisons anciennes en Ile-de-France par an entre 1999 et 2007. Ce chiffre a de nouveau été atteint en 2010 avant de baisser sensiblement depuis. **Le premier marché départemental est celui de la Seine-et-Marne** (12 000 ventes par an de 1999 à 2007) devant les 3 autres départements de Grande Couronne où les ventes étaient de l'ordre de 8 000 par an sur cette période. En Petite Couronne, environ 5 000 à 6 000 maisons se sont vendues par an en Seine-Saint-



(Données sur 12 mois, glissants par trimestre)

Denis, un peu plus de 4 000 dans le Val-de-Marne et environ 3 000 dans les Hauts-de-Seine. Le nombre de ventes à Paris oscille entre 100 et 200 maisons par an.

La répartition des ventes des maisons anciennes reste assez proche de celle du parc, malgré quelques petits écarts. Il n'existe donc pas, contrairement aux appartements, de divergence notable dans le taux de rotation des maisons.

Départements		Le parc des maisons anciennes en Ile-de-France *		Part des ventes annuelles **		
		Effectifs (milliers)	Pourcentage	1996	2009	2012
75	Paris	10	1%	0%	0%	0%
77	Seine-et-Marne	330	23%	23%	23%	24%
78	Yvelines	260	18%	15%	17%	17%
91	Essonne	250	17%	16%	16%	16%
92	Hauts-de-Seine	90	6%	7%	6%	6%
93	Seine-Saint-Denis	160	11%	11%	12%	11%
94	Val-de-Marne	140	10%	10%	9%	10%
95	Val-d'Oise	220	15%	17%	16%	15%
Ile-de-France		1460	100%	100%	100%	100%

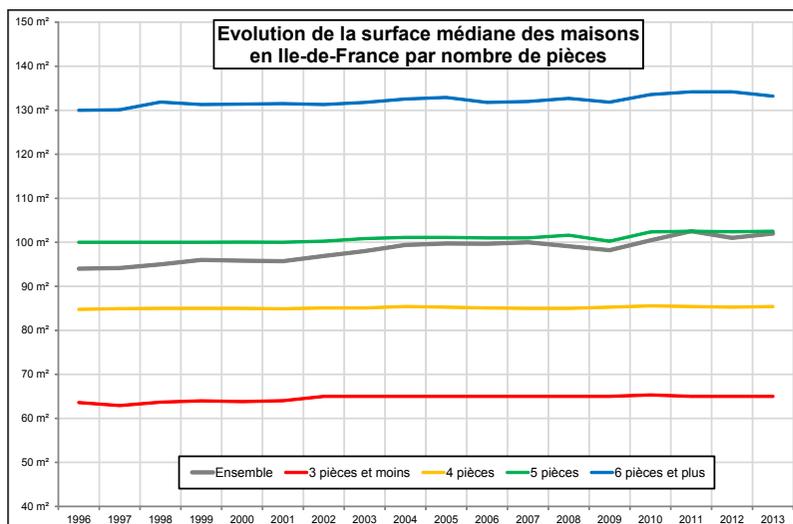
\* source : recensement de la population –données pour l'année 2010

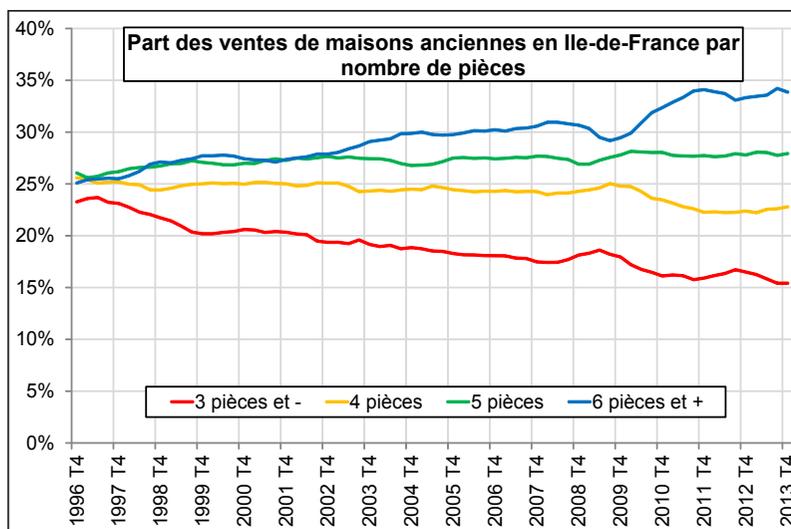
\*\* source : Base BIEN –Notaires de Paris –Ile-de-France

## B - RÉPARTITION DES MAISONS PAR NOMBRE DE PIÈCES

La répartition des ventes de maisons par nombre de pièces a sensiblement évolué pendant la période, contrairement à ce que l'on observe pour les appartements.

En effet, alors qu'en début de période le volume de ventes était scindé en 4 marchés aux parts assez proches (26% de maisons de 5 pièces, autant de maisons de 4 pièces, 25% de maisons de 6 pièces et plus et 23% de maisons de 3 pièces et moins), **la part des « petites » maisons de 3 pièces et moins a fortement diminué**, chutant à 15% du marché sur les dernières années. De la même façon, la part de marché des maisons de 4 pièces a reculé à moins de 23% depuis 3 ans. Avec un marché des maisons de 5 pièces assez stable, **c'est le marché des grandes maisons (6 pièces et plus) qui a bénéficié de cette évolution**. Il représente désormais 34%





du marché depuis 2011 et s'est maintenu à ce niveau très élevé. Le nombre de pièces moyen est ainsi passé de 4,6 à 4,8 en 17 ans.

L'étude de l'évolution de la surface des maisons montre bien que les acquéreurs ont préféré les maisons comportant un nombre supérieur de pièces : la surface des maisons est stable par nombre de pièces (autour de 64 m<sup>2</sup> pour une maison de 3 pièces et moins, de 85 m<sup>2</sup> pour une maison de 4 pièces, en hausse de 100 m<sup>2</sup> à 102 m<sup>2</sup> pour une maison de 5 pièces et de 130 m<sup>2</sup> à 134 m<sup>2</sup> pour une maison de 6 pièces et plus). En revanche, la surface médiane de la maison francilienne a augmenté du fait de la plus grande proportion de grandes maisons. Elle est passée de 94 m<sup>2</sup> en 1996 à 102 m<sup>2</sup> en 2013, soit une progression de 8 m<sup>2</sup> et de près de 10%.

Les métrages sont moins rigoureux pour les maisons que pour les appartements, et la distribution des maisons est plus hétérogène. Il semble bien néanmoins que le phénomène de diminution de la taille des maisons vendues témoigne, notamment en Petite Couronne, du phénomène de densification de l'habitat, les petites maisons anciennes cédant souvent la place à des immeubles dans le cadre d'opérations d'urbanisation. Par ailleurs, les propriétaires procèdent fréquemment à des opérations d'extension de leur maison quelques années après l'acquisition.

## C - ÉVOLUTION DES PRIX PAR NOMBRE DE PIÈCES DEPUIS 1996

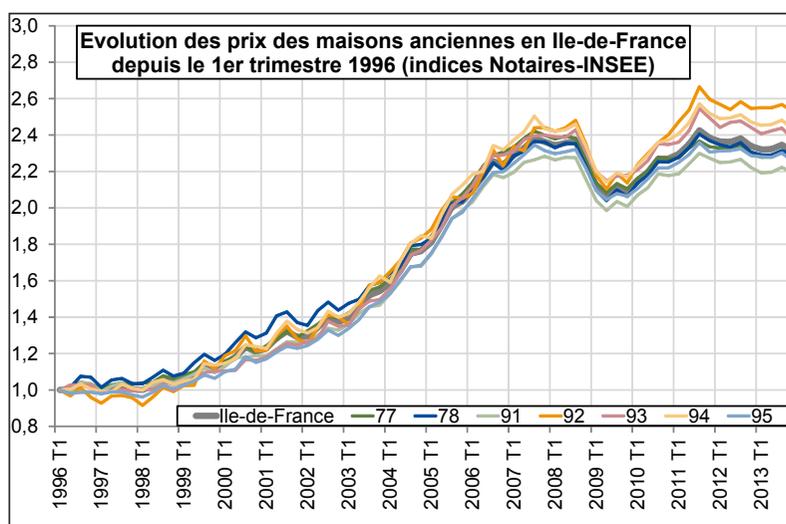
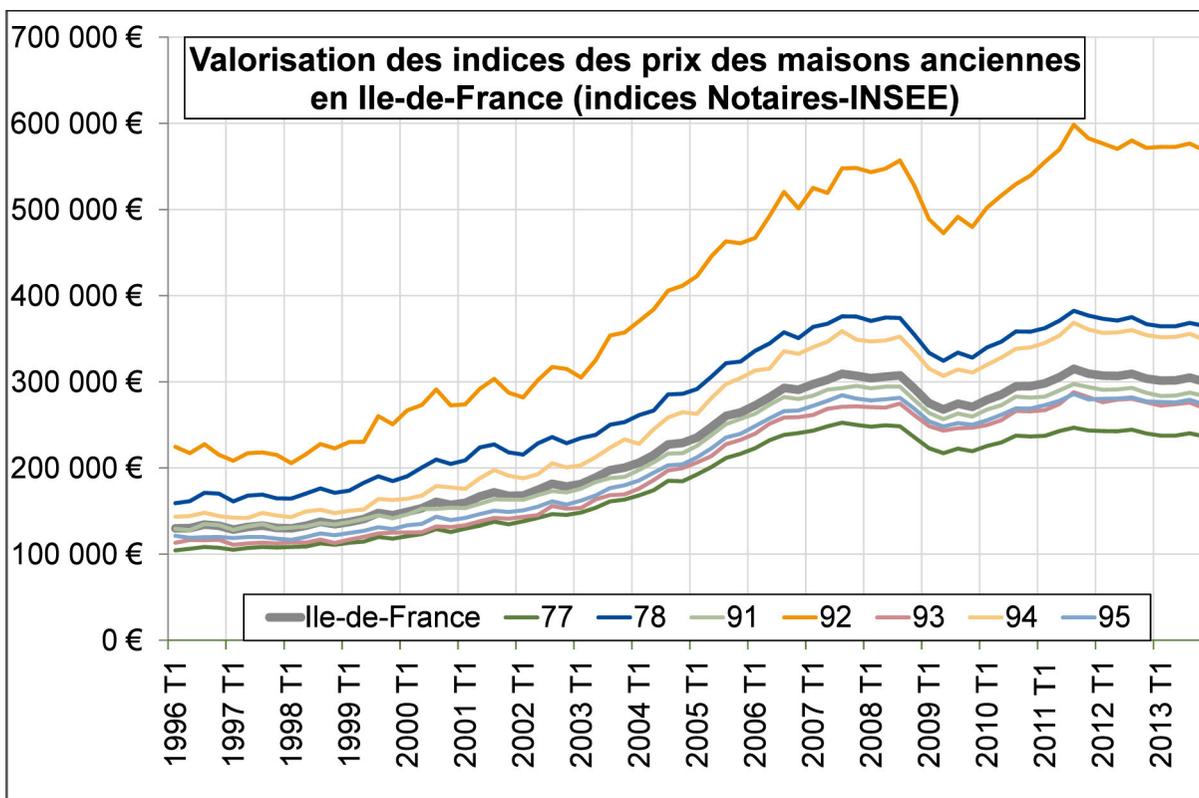
### RAPPEL DE L'ÉVOLUTION GÉNÉRALE DES PRIX

**Sur l'ensemble de la région, la valorisation des indices Notaires-INSEE détermine un prix de 300 000 €, en baisse de 5% par rapport au plus haut du 3<sup>e</sup> trimestre 2011.**

**Avec un prix proche de 570 000 €, le marché des Hauts-de-Seine se caractérise par un niveau beaucoup plus élevé que celui de l'ensemble des autres départements, hors Paris.**

Le deuxième marché le plus cher est celui des Yvelines, mais le prix y reste largement inférieur à 400 000 €, à peine plus que dans le Val-de-Marne. Les 3 départements de Seine-Saint-Denis, de l'Essonne et du Val-d'Oise ont des prix stables autour de 275 000 € depuis 3 ans. Enfin la Seine-et-Marne est le seul département où les prix sont sensiblement inférieurs, avec un niveau de 237 000 € atteint ces dernières années.

**Les évolutions ont été assez homogènes dans les différents départements et nettement moins fortes que pour les appartements puisque les prix des maisons anciennes ont été multipliés par 2,31 en Ile-de-France entre le 1<sup>er</sup> trimestre 1996 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2013 (soit une augmentation annuelle de l'ordre de 4,8%). Les hausses s'échelonnent entre 2,53 dans les Hauts-de-Seine (5,4% par an) et 2,19 en Essonne (4,5% par**



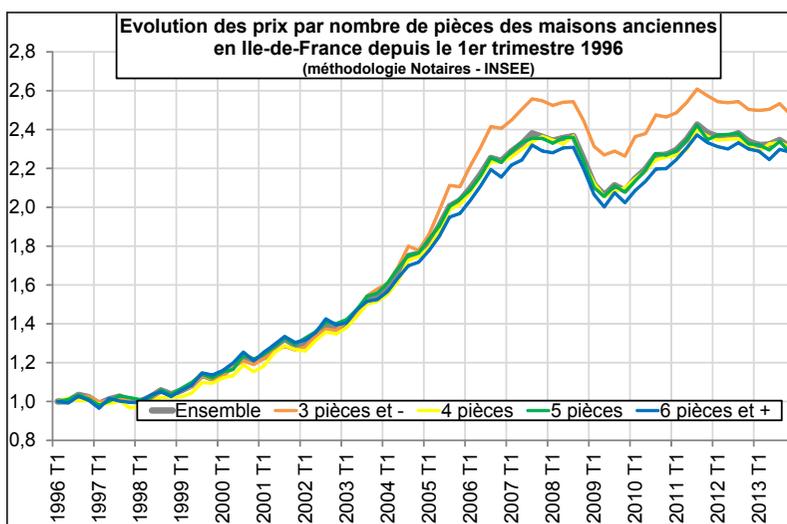
an). Les Hauts-de-Seine représentent le marché le plus cher mais également le plus haussier, mais l'écart avec les autres départements est limité. Ce sont les autres départements de Petite Couronne qui ont le plus augmenté : 5,1% d'augmentation annuelle dans le Val-de-Marne et 5,0% en Seine-Saint-Denis.

Il faut se rappeler que la hausse des prix des appartements en Ile-de-France a été de 6,1% en rythme annuel, soit une multiplication par 2,84 entre le 1<sup>er</sup> trimestre 1996 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2013, mais que cette hausse a été tirée par la progression de 7,0% par an à Paris.

Les évolutions de prix des appartements et des maisons dans chaque département sont très comparables, on constate des écarts de l'ordre de 0,2 à 0,4 point de hausse annuelle supplémentaire pour les appartements par rapport aux maisons sauf en Seine-et-Marne et dans les Yvelines où les évolutions des appartements et des maisons sont les mêmes (4,8% dans les Yvelines et 4,7% en Seine-et-Marne par an).

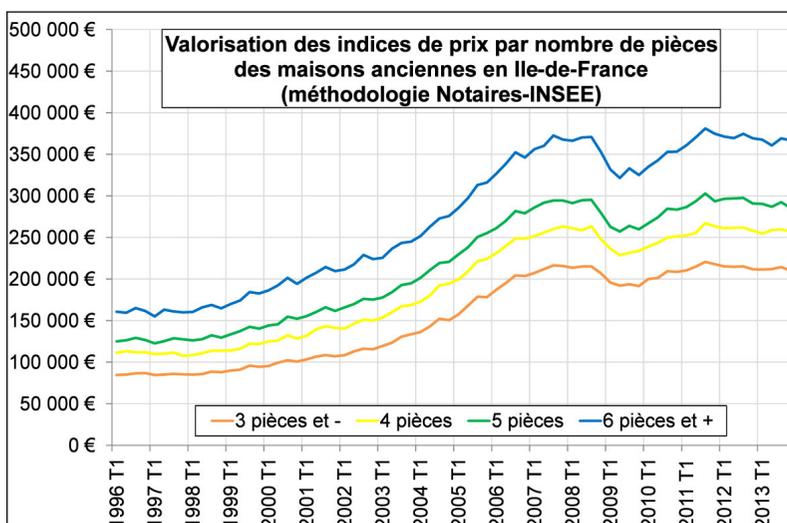
## ÉVOLUTION DES PRIX PAR NOMBRE DE PIÈCES EN ILE-DE-FRANCE

Au niveau régional, le constat est clair : **le prix des petites maisons a plus augmenté que celui des grandes**. Toutefois cette hausse touche un segment de ventes se réduisant au fil des années. D'autre part, l'évolution des autres segments du marché est très homogène : les prix des petites maisons ont été multipliés par 2,48 entre le 1<sup>er</sup> trimestre 1996 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2013 contre 2,31 pour les maisons de 4 pièces et 2,28 pour les maisons de 5 pièces et plus. La moyenne pour l'ensemble des maisons est une multiplication du prix par 2,31. On note que les évolutions des prix de toutes les tailles de maisons sont restées très proches jusqu'en 2005 et que l'écart entre les petites maisons et les autres s'est créé sur une courte période entre 2005 et 2008.



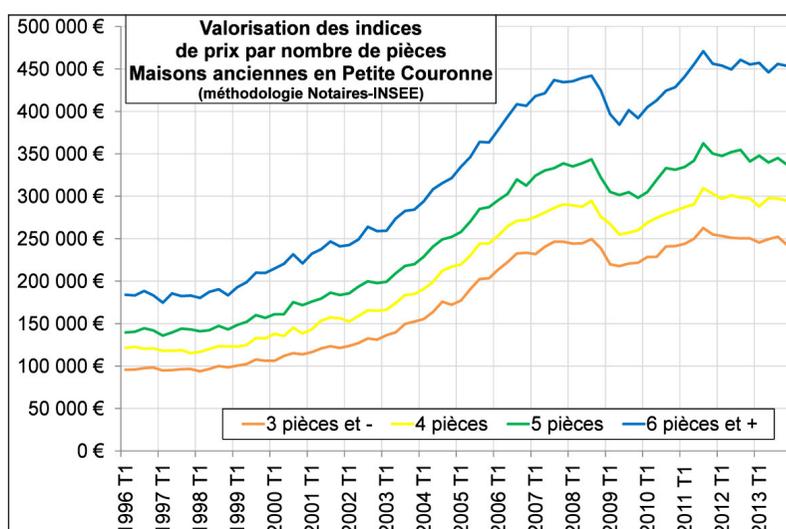
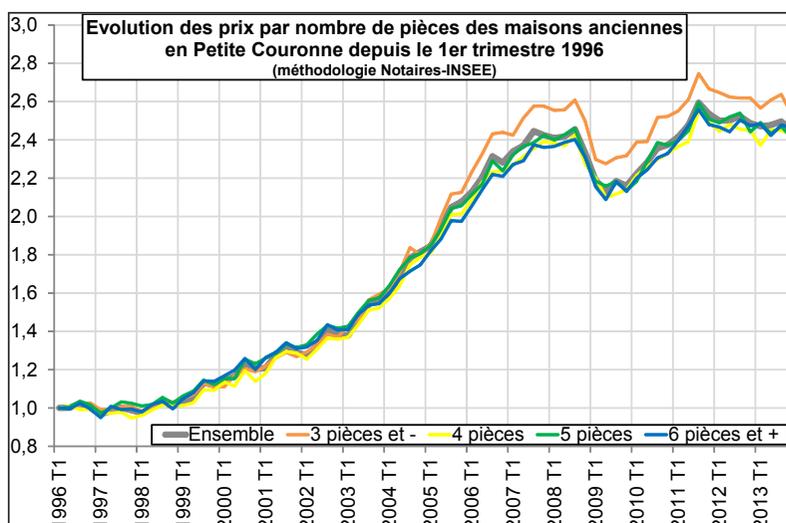
En termes de prix de vente, l'analyse est plus simple que pour les appartements par principe : plus la maison compte de pièces et plus son prix de vente est élevé. La qualité du bien suit, il est vrai, le plus souvent sa taille.

Si le surcoût d'une grande maison par rapport à une petite a baissé en proportion (de 90% plus cher en début de période à 75% en fin de période), ce surcoût a doublé en valeur, passant de 80 000 € à 160 000 €. Le surcoût de la 5<sup>e</sup> pièce est resté assez stable autour de 12%, mais a progressé de 14 000 € au début de 1996 à 28 000 € en 2013 du fait de la hausse des prix sur la période.



## • En Petite Couronne

**Au 4<sup>e</sup> trimestre 2013, le prix des maisons** (valorisation de l'indice Notaires-INSEE) **est de l'ordre de 350 000 € en Petite Couronne contre 300 000 € sur l'ensemble de la région.** Cela correspond au prix des maisons de 5 pièces, soit tout de même 115 000 € de moins que celui des maisons de 6 pièces et plus, mais respectivement 45 000 € de plus que celui des maisons de 4 pièces et 95 000 € de plus que celui des maisons de 3 pièces et moins. Les prix sont assez stables depuis 2 ans et ont dépassé en 2011 les plus hauts niveaux atteints en 2008.



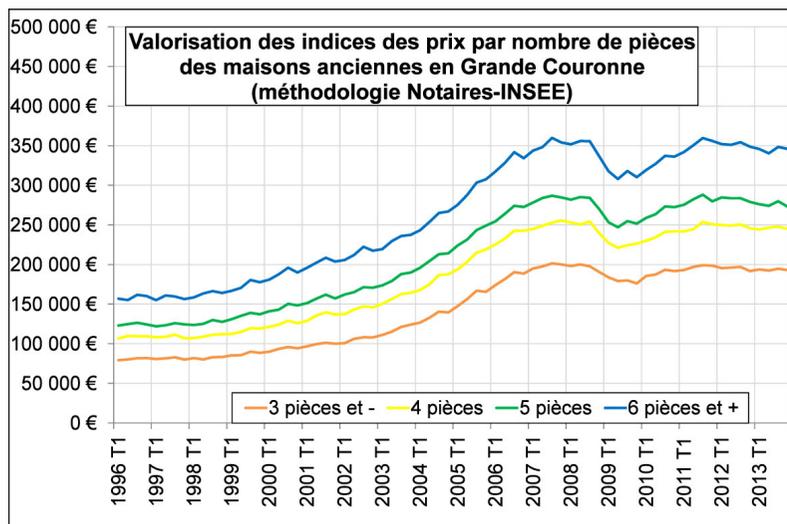
En termes d'évolution au cours de la période, **les constats sont les mêmes que sur l'ensemble de la région : une grande homogénéité d'ensemble jusqu'en 2004, puis une progression plus importante des prix des maisons de 3 pièces et moins** qui terminent la période avec un prix multiplié par 2,54 contre 2,43 pour les 4 pièces, 2,41 pour les 5 pièces et 2,47 pour les 6 pièces et plus. Globalement, les prix des maisons ont été multipliés par 2,45 en Petite Couronne, soit une hausse moyenne de 5,2% par an (5,4% pour les petites maisons, 5,1% à 5,2% pour les autres).

On note que la chute de 2008-2009, comme la reprise qui a suivi, ont été partagées quel que soit le nombre de pièces des maisons. La baisse de 13,3% en trois trimestres entre le 3<sup>e</sup> trimestre 2008 et le 2<sup>e</sup> trimestre 2009 a été compensée par une hausse de plus de 20% entre le 2<sup>e</sup> trimestre 2009 et le 3<sup>e</sup> trimestre 2011, le trimestre où des niveaux records ont été établis. Depuis ce plus haut niveau, la baisse est de 5,6% en 9 trimestres.

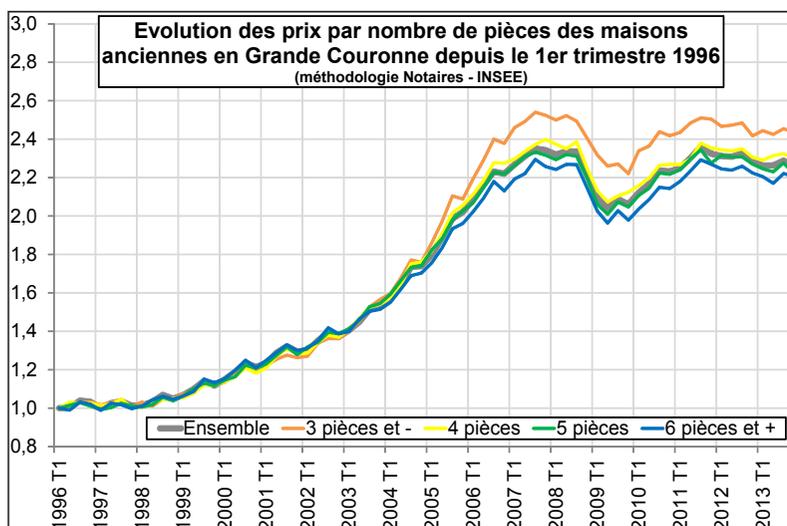
En comparant les évolutions relatives des petites et des grandes maisons, on voit que le surcoût relatif est toujours de l'ordre de 80% à 90% selon

les périodes, mais qu'en valeur ce surcoût est passé de 90 000 € en 1996 à plus de 200 000 € aujourd'hui.

### • En Grande Couronne



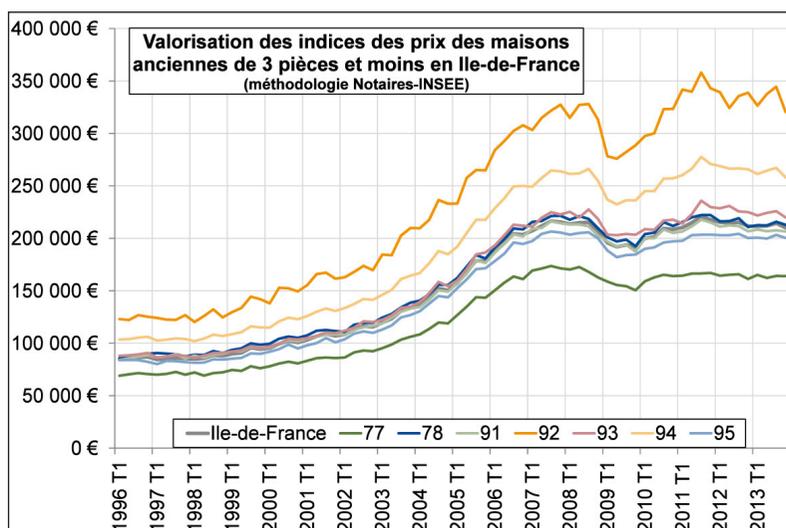
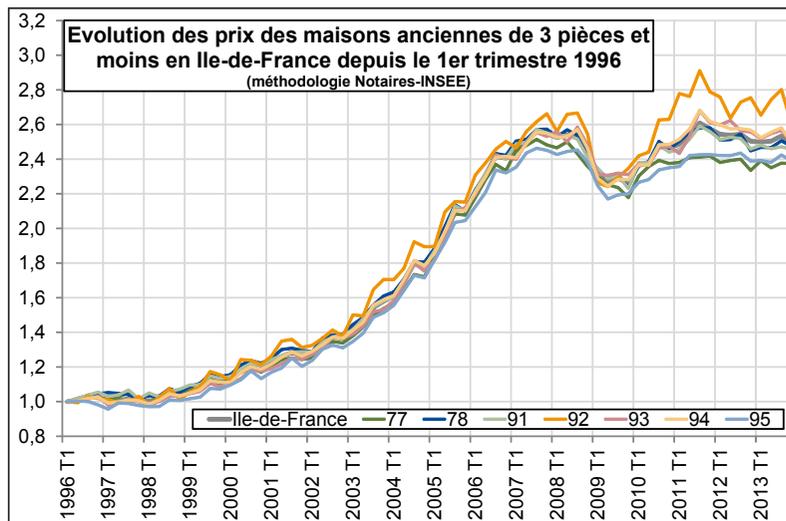
Les prix des maisons sont moins élevés en Grande Couronne avec une valorisation de l'indice Notaires - INSEE à 279 100 € au 4<sup>e</sup> trimestre 2013.



Comme en Petite Couronne, ce prix est proche de celui des maisons de 5 pièces (272 900 €). Les 6 pièces et plus valent 345 900 € alors que les 4 pièces coûtent 255 600 € et les maisons de 3 pièces et moins s'achètent 193 000 €. On note d'ailleurs que ce prix est relativement stable depuis le 3<sup>e</sup> trimestre 2006 (190 000 €) et qu'il a peu été impacté par la crise de 2008-2009 : les prix ont reculé de moins de 10% en 2009 et sont remontés ensuite à l'approche de 200 000 € sans dépasser ce seuil. C'est aussi une caractéristique de la Grande Couronne. Contrairement à ce qui a pu se passer en Petite Couronne, **les prix records de 2007 n'ont pas été dépassés en 2011, en Grande Couronne** : ils ont été égalés mais semblent bloqués par une barrière à la hausse.

En Grande Couronne, les évolutions sont un peu moins fortes, mais plus contrastées qu'en Petite Couronne, avec des prix multipliés par 2,43 pour les maisons de 3 pièces et moins, contre 2,30 pour les 4 pièces, 2,22 pour les 5 pièces et 2,21 pour les maisons de 6 pièces et plus. L'évolution globale est de 2,26, ce qui représente une hausse annuelle de 4,7% (contre 5,2% en Petite Couronne), répartie entre 4,6% pour les grandes maisons et 5,1% pour les petites.

## D - ÉVOLUTION DES PRIX DES PETITES MAISONS EN ILE-DE-FRANCE DEPUIS 1996

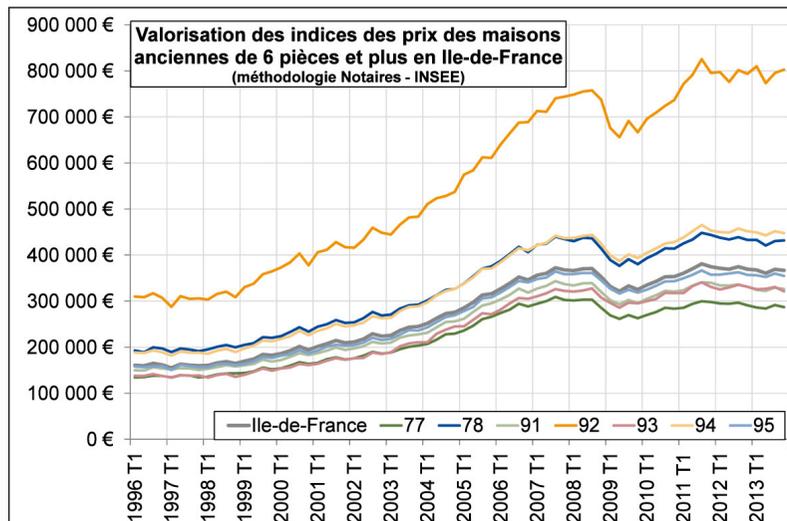


**Les prix sont très différenciés entre les quasi 320 000 € demandés dans les Hauts-de-Seine et un montant pratiquement moitié moindre en Seine-et-Marne.** On note d'ailleurs que, symboliquement, la Seine-et-Marne et le Val-d'Oise (les deux départements les moins chers) sont les seuls pour lesquels le prix du 3<sup>e</sup> trimestre 2007 constitue un record, alors que dans les autres départements ce record a été légèrement dépassé fin 2011.

En termes d'évolutions, l'homogénéité est de mise en-dehors des Hauts-de-Seine où les prix ont été multipliés par 2,60 (5,5% de hausse annuelle). Dans les autres départements, les prix ont été multipliés par 2,37 à 2,50 (entre 5,0% et 5,3% de hausse annuelle).

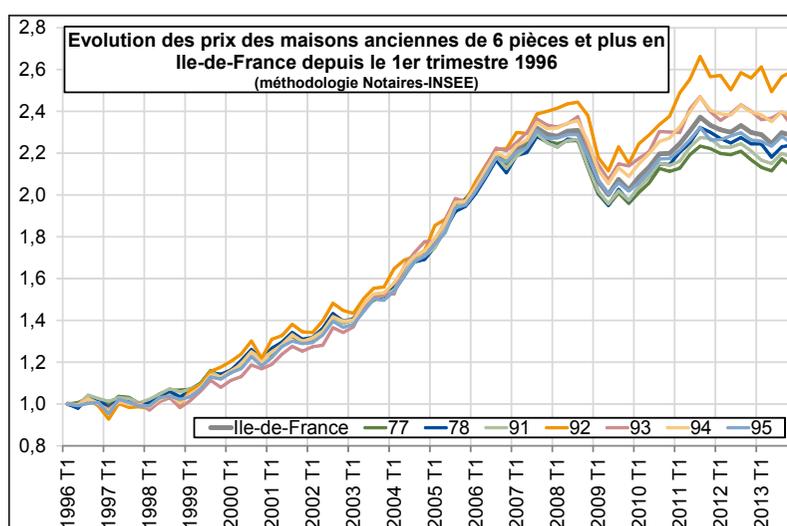
Les principaux écarts se sont produits lors de la période récente avec une poussée maximale en 2011 où les prix des maisons dans les Hauts-de-Seine ont vraisemblablement été tirés par la très forte évolution de ceux des appartements.

## E - ÉVOLUTION DES PRIX DES GRANDES MAISONS EN ILE-DE-FRANCE DEPUIS 1996



**C'est sur le segment des maisons de 6 pièces et plus que l'écart entre les Hauts-de-Seine et les autres départements est le plus important.**

Outre un prix très élevé, ce marché de taille réduite (environ un millier de ventes par trimestre) a connu des évolutions de prix très différentes des autres. **Au 3<sup>e</sup> trimestre 2011, un plus haut prix de vente à 825 000 €**, en hausse de plus de 10% par rapport aux prix de 2007 et de 26% en 2 ans par rapport au plus bas de 2009. Dans les autres départements, les prix de 2007 ont été dépassés de 5% en Petite Couronne, à peine été égalés dans le Val-d'Oise et les Yvelines. Ils constituent toujours un record en Essonne et en Seine-et-Marne. Les niveaux de prix des 6 départements d'Ile-de-France hors Paris et les Hauts-de-Seine, vont pour les grandes maisons, d'un peu moins de 300 000 € en Seine-et-Marne à un peu moins de 450 000 € dans le Val-de-Marne et les Yvelines. Cependant, la structure des prix au sein de ces départements mi-urbains mi-ruraux est très contrastée. Les prix dans les secteurs prisés proches du centre de l'agglomération peuvent être égaux ou supérieurs à ceux de la Petite Couronne. Les prix des maisons situées en lointaine périphérie peuvent être proches de la Province dans des marchés où la maison (souvent de grande taille) domine l'appartement.



En termes d'évolutions entre le 1<sup>er</sup> trimestre 1996 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2013, les constats sont les mêmes : les prix dans les Hauts-de-Seine ont été multipliés par 2,59 (5,5% de hausse annuelle) contre 2,28 dans l'ensemble de la région (4,8% de hausse annuelle) et 2,14 en Seine-et-Marne (4,4% de hausse annuelle).

## CONCLUSION

L'hétérogénéité du marché des maisons est réelle, au-delà de l'homogénéité apparente que semblent révéler les moyennes. Les marchés des maisons et des appartements obéissent à des logiques différentes, même si ils répondent sur les différents marchés locaux aux mêmes fondamentaux. Toutefois, quelques éléments saillants ressortent :

- **Les prix élevés des appartements en Petite Couronne (et en particulier dans les Hauts-de-Seine) ont une influence sur le prix des maisons**, dans un secteur géographique où ces dernières sont assez peu présentes.
- **La part des petites maisons (de 3 pièces et moins) dans les ventes est en forte baisse, mais leur prix est en forte hausse.** On peut penser que d'une part la demande pour des petites maisons de ville est progressivement remplacée par une demande d'appartements. D'autre part, ces petites maisons sont moins souvent remises sur le marché, leur propriétaire n'éprouvant pas autant le besoin de s'en séparer lorsque la taille du ménage diminue. Ces maisons restent particulièrement prisées. Ce phénomène de diminution de leur part dans l'offre tend à s'étendre aux maisons de 4 pièces ces dernières années, sans que l'impact sur les prix soit aussi net.
- **La part des grandes maisons (de 6 pièces et plus) est en hausse** et celle des maisons de 5 pièces est stable. Par ailleurs, **ces marchés ont vu leurs prix augmenter de façon plus limitée**, même si une hausse de 4,8% par an sur 17 ans s'inscrit nettement au-delà de l'augmentation générale des prix. On peut penser que le marché des grandes maisons est, moins que les autres, un marché de pénurie en Ile-de-France. Peut-être également que la construction neuve, après l'achat d'un terrain, permet d'augmenter la part des grandes maisons dans le parc ou d'offrir des marchés alternatifs limitant quelque peu les tensions sur les prix.

## CONCLUSION GÉNÉRALE

L'étude menée par la Direction des Activités Immobilières de la Chambre des Notaires de Paris, à partir des observations et analyses réalisées par une commission regroupant des notaires de l'ensemble des Chambres des Notaires d'Ile-de-France et sur le fondement des données de la base notariale BIEN démontre la nécessité mais aussi l'intérêt, désormais reconnue par la loi du 28 mars 2011, d'une amélioration du dispositif statistique et économique d'appréhension des marchés du logement. En raison des coûts de l'immobilier, de l'instabilité profonde des marchés et de la diffusion plus large de l'accès à la propriété immobilière auprès de la population, les différents partenaires de la chaîne du logement comme les pouvoirs publics ne peuvent en effet pas se satisfaire d'une information incertaine ou imprécise, donnant lieu à trop d'interprétations subjectives qui en réalité sont fonction de la stratégie de chacun.

Les progrès accomplis depuis vingt ans par la base immobilière BIEN, qui se sont accélérés depuis trois ans avec l'intégration des avant-contrats de vente, la transmission dématérialisée des données, et la construction de nouveaux indices, s'intègrent dans la mission de participation du notariat au service public de l'information immobilière, dont la gestion a été confiée au Conseil Supérieur du Notariat. La mise en œuvre de cette loi, qui sera bientôt effective, permettra de nouveaux progrès dans l'approche des différents marchés de l'immobilier de notre pays, avec une saisie et une restitution publique encore plus précise et complète de données fiables dans des délais améliorés.

### UNE POUSSÉE DES PRIX NON MAÎTRISÉE QUI S'EST PRODUITE À UN RYTHME ET AVEC UNE INTENSITÉ DIFFÉRENCIÉS

L'analyse des deux dernières décennies des marchés immobiliers de l'Ile-de-France témoigne en premier lieu de la **complexité des marchés du logement** dans notre région, et de la difficulté d'appréhender les multiples tensions qui les traversent.

La hausse des prix du logement a été impressionnante depuis vingt ans sur Paris comme sur l'ensemble de la région d'Ile-de-France. Elle s'est manifestée à un niveau inférieur à celui constaté à Londres, l'autre « ville monde » comparable de l'Europe. Elle est supérieure aux autres capitales des pays de l'Union Européenne. Elle a été depuis quinze ans alimentée par une pénurie constante de logements répondant aux aspirations mais aussi aux capacités d'engagement des Franciliens. C'est pourquoi elle n'a pu être à ce jour maîtrisée.

Mais, si elle a été générale sur le territoire urbain de l'Ile-de-France, elle s'est manifestée de manière relativement différenciée au sein de ses différents marchés. Elle s'est aussi propagée dans le cadre de mini-cycles de quelques années, avec des intensités variables tant pour ce qui concerne la localisation que le type de biens concernés ou la taille des logements...

C'est ainsi qu'elle a été plus forte à Paris qu'en couronne, qu'elle s'est accompagnée à Paris même d'un rattrapage au profit du nord et de l'est de la Capitale. Elle a été plus rapide en Petite Couronne, bien desservie par les transports collectifs et les secteurs d'emplois, qu'en Grande Couronne, avec des nuances notables selon les villes, voire les secteurs de certaines villes. Elle a plus touché les appartements que les maisons, dont l'importance relative décroît même en termes de volume de transactions. Elle a davantage concerné les petits logements que les appartements familiaux.

Si dans certains cas, la poussée des prix a permis des rééquilibrages entre les différents marchés, dans d'autres cas, elle a accentué les inégalités de valorisation entre les territoires de la région.

### UNE ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ FREINÉE PAR LA FAIBLE SOLVABILITÉ DES MÉNAGES

Le haut niveau des prix de l'accession a limité le développement en Ile-de-France du phénomène constaté au niveau national de diffusion de l'accession à la propriété. Les acquéreurs de logement sont aujourd'hui plus âgés

qu'il y a vingt ans et appartiennent davantage aux catégories socio-professionnelles aisées. L'Ile-de-France n'a pas rattrapé son retard en matière d'accession à la propriété. Le taux de propriétaires (47% sur la Région et seulement 33% à Paris d'après les dernières statistiques) n'évolue que faiblement alors que 58% des Français sont propriétaires de leur habitation principale. Si se sont développées dans certains secteurs de l'Ile-de-France, parfois eux-mêmes en difficulté, des accessions « bon marché » portant sur des logements ou des copropriétés trop souvent dégradés, le phénomène de « gentrification » constaté sur Paris et sur certaines villes de la couronne a éloigné beaucoup de candidats acquéreurs de la perspective de concrétiser leur projet.

Certes, même s'il reste insuffisant pour répondre à une demande croissante, le parc locatif social a accru sa capacité d'accueil au cours des dernières années. Le parc locatif privé connaît désormais des évolutions de loyers plus raisonnables, mais sa qualité est inégale et la pénurie s'est aussi installée sur ce marché. Le phénomène du « mal logement », analysé par plusieurs spécialistes de la question, dont la Fondation Abbé Pierre, s'est donc accentué en Ile-de-France.

Par ailleurs, ainsi que le démontre une récente étude de DINAMIC, organisme d'étude conjoint au notariat et à la Caisse des Dépôts et Consignations, la capacité des logements à intégrer les nouvelles normes environnementales (« les valeurs vertes ») n'exerce qu'une importance accessoire sur la détermination des valeurs des appartements.

## UN MARCHÉ DE L'IMMOBILIER REFLET DES PROBLÈMES DE L'ILE-DE-FRANCE

Par les caractéristiques de son évolution, la progression des prix constitue un témoignage pertinent voire parfois une anticipation des évolutions qui concernent l'Ile-de-France d'aujourd'hui : concentration de la demande de logements dans des secteurs centraux faciles d'accès, proches de l'emploi et de l'activité et considérés comme sécurisés ; besoin accentué de petits et moyens logements en raison de l'évolution de la démographie, des nouvelles formes de cellules familiales, des modes de vie des Français et du coût du logement lui-même rapporté au revenu des Franciliens ; nécessité de mobilité de la population, du fait des évolutions socio-économiques ; augmentation du nombre des étrangers résidents sur le marché de l'accession à la propriété, alors que - sauf sur certains produits particuliers - les étrangers non-résidents ne représentent pour l'instant qu'un facteur accessoire de l'évolution des marchés. Cela pourrait changer à l'avenir, du fait même de l'insertion plus forte de l'Ile-de-France dans la mondialisation.

Les politiques d'urbanisme et de logement décidées récemment dans le cadre de la loi sur le Grand Paris, de la loi ALUR ou des lois relatives à l'évolution des structures des collectivités territoriales, notamment en Ile-de-France, ont pour objectif de remédier à ces déséquilibres, en relançant la construction, en facilitant la densification des secteurs de centralité, ou en remédiant aux problèmes de gouvernance constatés en matière de mise en œuvre des politiques de l'habitat.

Face à ces multiples défis, il semble peu douteux que la principale réponse à la crise du logement en Ile-de-France consiste dans une relance à la fois durable, forte et diversifiée de la construction de logements et dans la rénovation du parc existant, dont la qualité est parfois insuffisante. Le besoin de nouveaux logements ne peut être contesté en Ile-de-France si l'on veut répondre à la demande de logements d'une population jeune, diversifiée, mobile et disposant souvent de revenus plus élevés qu'en Province.

La capacité de l'Ile-de-France, et plus encore de l'aire urbaine de Paris, à relever le défi du logement constitue en conclusion pour notre Capitale une condition de plus en plus essentielle à la poursuite de son développement dans la compétition internationale.

## ANNEXE METHODOLOGIQUE

### LA BASE BIEN

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

### LES BIENS CONCERNÉS

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

### LES VOLUMES DE VENTES

Les volumes de ventes dans la base BIEN sont redressés afin de rendre compte du nombre réel de transactions. Les nombres de ventes indiqués ne correspondent donc pas au nombre de transactions contenues dans la base mais à une estimation du nombre réel de transactions.

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

### LES PRIX

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

### LES PRIX PAR DÉPARTEMENT

Les prix par département, pour la Petite Couronne, 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° 111 paru en décembre 2005 ([www.insee.fr/fr/publications-et-services/collection.asp?id=7](http://www.insee.fr/fr/publications-et-services/collection.asp?id=7)).

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...

### LES PRIX PAR COMMUNE EN ILE-DE-FRANCE ET PAR ARRONDISSEMENT À PARIS

A un niveau plus détaillé, les prix par commune et ceux des arrondissements de Paris correspondent à des médianes. Le prix médian est la valeur qui sépare en deux la série des ventes enregistrées telle que la moitié des

ventes ont un prix plus élevé que ce prix et l'autre moitié un prix moins élevé. Ces prix médians sont calculés lorsque le nombre de transactions enregistré au cours du trimestre est suffisant (minimum de 20 ventes redressées). Ces prix médians ainsi que les évolutions de prix portent parfois sur de faibles volumes et sont tributaires de la qualité des biens vendus (les effets de structure ne sont pas corrigés). Les statistiques peuvent donc être volatiles et sont à prendre avec précaution.

## LES INDICES MENSUELS

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

## ARRONDIS DE PUBLICATION ET PRÉCISION DES CALCULS

Les prix publiés sont arrondis à la dizaine d'euros par m<sup>2</sup> (pour les prix des appartements) et à la centaine d'euros (pour les maisons). Toutefois, les évolutions sont calculées sur les valeurs exactes issues des calculs, ce qui peut expliquer que deux valeurs présentées égales montrent une très légère évolution (*par exemple, des prix atteignant 8 256 €/m<sup>2</sup> et 8 264 €/m<sup>2</sup> seront tous deux présentés comme valant 8 260 €/m<sup>2</sup> alors que passer de l'un à l'autre donne une évolution de 0,1 %*).

De la même façon, les volumes de vente publiés sont arrondis à la dizaine alors que les calculs d'évolutions sont effectués sur les valeurs exactes.

## NOTION D'ÉTRANGERS ET DE NON-RÉSIDENTS

Les étrangers sont les parties physiques d'une nationalité autre que la nationalité française. Les non-résidents sont celles qui déclarent une adresse à l'étranger au moment de la vente. Ce sont deux populations très différentes dans les actes car la majorité des étrangers sont des résidents et la majorité des non-résidents sont des Français.

## CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES (CSP)

Les catégories socio-professionnelles sont établies à partir des professions indiquées par les parties physiques à la signature de l'acte. La nomenclature utilisée est celle de l'INSEE en 8 catégories :

- Agriculteurs exploitants
- Artisans, commerçants et assimilés, chefs d'entreprise de 10 salariés ou plus
- Cadres et professions intellectuelles supérieures : professions libérales et assimilées, cadre de la fonction publique, professions intellectuelles et artistiques, cadres d'entreprise
- Professions intermédiaires : de l'enseignement, de la santé, de la fonction publique et assimilés, professions intermédiaires administratives et commerciales des entreprises, techniciens, contremaîtres, agents de maîtrise
- Employés : employés de la fonction publique, employés administratifs d'entreprise, employés de commerce, personnels des services directs aux particuliers
- Ouvriers : ouvriers qualifiés et non qualifiés, ouvriers agricoles
- Retraités
- Autres personnes sans activités professionnelles : chômeurs n'ayant jamais travaillé, inactifs divers.





*Notaires*  
*Paris-Ile-de-France*

# **DEUX DÉCENNIES D'IMMOBILIER EN ILE-DE-FRANCE**

---

**Un marché du logement  
à plusieurs vitesses ?**

**Dossier réalisé avec les données de la Base BIEN**

Mention obligatoire pour toute citation :  
Base BIEN - Notaires de Paris - Ile-de-France

**Février 2014**

**Notaires Paris - Ile-de-France  
12, avenue Victoria - 75001 Paris**

**Dossier à télécharger sur [www.notaires.paris-idf.fr](http://www.notaires.paris-idf.fr)**

**Twitter : @NotairesParIDF**