

INFORMATION

NOUVEAUX INDICATEURS PAR LES NOTAIRES DE PARIS-ILE-DE-FRANCE : LES « PRIX STANDARDISÉS »

Des prix affinés par commune en Ile-de-France

Un nouveau référentiel des prix pour les communes : le « prix standardisé »

Les Notaires de Paris-Ile-de-France communiqueront désormais à leurs partenaires des prix standardisés immobiliers par commune, quartiers et arrondissements parisiens en complément des prix médians*, permettant de refléter l'état du marché à un moment donné, avec une précision accrue. Ces valeurs sont calculées à partir des données de la Base immobilière BIEN, alimentée au quotidien par les notaires de la Région.

Les prix médians des appartements et des maisons sont par nature liés à la **structure des ventes (surfaces, caractéristiques,...)** au cours d'un trimestre. Par exemple, une forte hausse trimestrielle de la part des ventes des grandes maisons (caractéristique = surface), engendre de fait une forte hausse du prix médian des maisons.

Pour lisser ces phénomènes liés aux seules caractéristiques des biens vendus, les notaires franciliens ont élaboré pour chaque commune des « **prix standardisés** » à partir des principes méthodologiques des indices Notaires – INSEE. Ils permettent une analyse des marchés locaux indépendante de la seule structure du marché.

Cette nouvelle base de calcul est appliquée pour chaque commune francilienne à partir d'un seuil minimum de 30 ventes d'un type de bien (appartement ou maison) réalisées au cours des 5 dernières années (dont au moins 5 au dernier trimestre étudié).

En outre, pour garantir la pertinence des informa-

tions à communiquer, un système de notation des nouvelles valeurs ainsi calculées permettra de valider ou d'invalider en amont leur publication.

A Paris intra-muros, le calcul des prix pour les appartements est effectué par quartier et par arrondissement, le prix sera également disponible pour le « **1^{er} secteur** », qui regroupe les 1^{er}, 2^e, 3^e et 4^e arrondissements et où les volumes de ventes sont limités.

Ce « prix standardisé » tient compte à la fois de la structure et de la qualité des biens vendus pour chaque commune

La prise en compte de l'ensemble des ventes dans la commune sur 5 ans, permet la mise en place d'un modèle « hédonique », qui estime l'avantage issu de chacune des caractéristiques propres d'un bien (étage, présence d'ascenseur, salle(s) de bain, ...), et la valorisation qui peut en être déduite. Par exemple, alors que le fait de disposer de 2 salles de bains plutôt qu'une seule augmente le prix au m² (toutes choses égales par ailleurs), le modèle calculera un coefficient permettant de mesurer le montant de cette survalorisation.

Chaque commune disposera d'un modèle spécifique basé sur les biens mutés depuis 5 ans (sous réserve d'un nombre suffisant de ventes) et permettant une standardisation du prix de chaque bien vendu au cours du dernier trimestre.

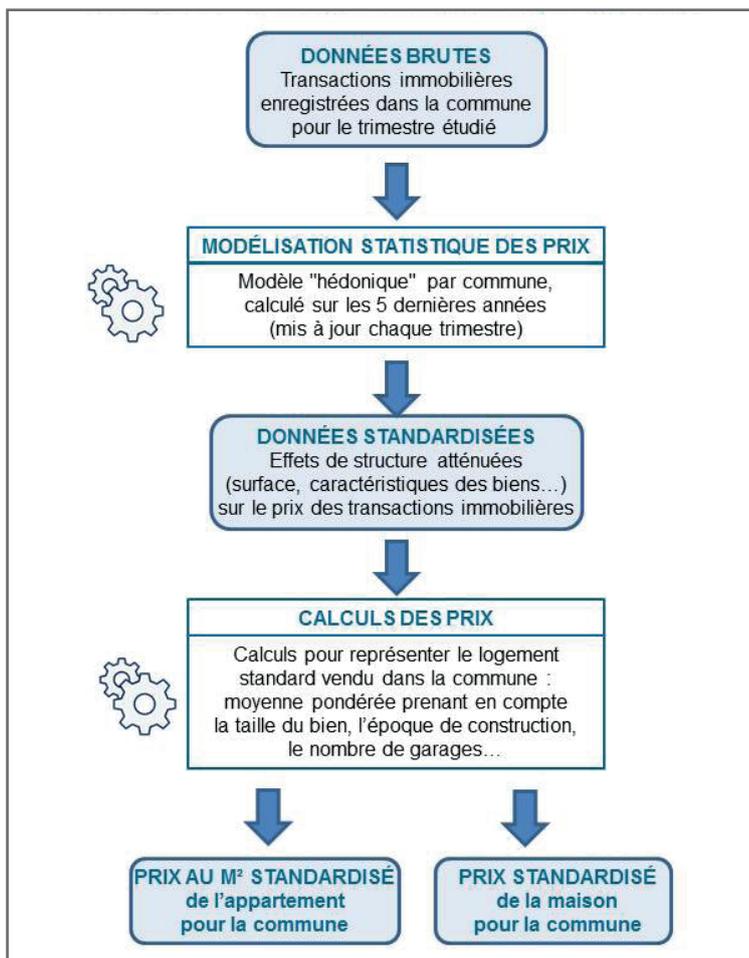
Du point de vue de la publication, rien ne change : nous continuons à présenter le prix calculé pour le trimestre et l'évolution sur un an des principales communes lors des conférences de presse des



Notaires de Paris – Île-de-France et les prix pour toutes les communes disponibles sont disponibles sur notre site Internet (www.notaires.paris-idf.fr),

accompagnés des évolutions sur 3 mois, 1 an et 5 ans. Des historiques sont calculés depuis le 4^e trimestre 2000.

Méthode de calcul des « prix standardisés » par commune



* Le prix médian a l'avantage de la simplicité. Il est constaté sur les prix des biens effectivement vendus au cours d'un trimestre, dans une commune, sans calcul complémentaire, en isolant le prix qui sépare en deux parts égales les prix constatés, classés du plus bas au

plus élevé. Les prix médians par commune restent disponibles à l'adresse www.immobilier.notaires.fr dans le cadre de la mission de service public confiée au Notariat sur les prix de l'immobilier.

UN EXEMPLE

Le Perreux-sur-Marne (94) est une commune dynamique avec un nombre de transaction de maisons assez important. Au 3^e trimestre 2017, le prix médian des maisons y est de 628 000 €, en hausse de 28,2% par rapport au 3^e trimestre 2016 alors que le prix standardisé n'est que de 527 200 €, en baisse de 3,9%. Lorsqu'on analyse le marché dans le détail, on s'aperçoit que la très forte hausse du prix médian est due à la structure des maisons vendues dans la commune : alors qu'au 3^e trimestre 2016 on a vendu des maisons de 107 m² en moyenne, les ventes

du 3^e trimestre 2017 ont concerné des maisons de 133 m² en moyenne. La surface des maisons vendues a donc augmenté de plus de 20%, entraînant mécaniquement une hausse du prix médian alors que le prix standardisé, qui suit le prix d'une « maison standard » au Perreux-sur-Marne, intègre la structure des maisons vendues et utilise la valeur des biens vendus lors des deux trimestres pour calculer l'évolution de cette « maison standard » dont la surface aura probablement beaucoup moins évolué en un an.

