

**LES VENTES DE LOGEMENTS EN REGION
D'ILE-DE-FRANCE (1991-2003)
SELON LA BASE D'INFORMATIONS
ECONOMIQUES NOTARIALES (BIEN)**

Etude réalisée par André Massot
Assistance informatique : Nicolas Camus

Division Démographie Habitat Equipements et Gestion Locale
Directeur : Gérard Lacoste

Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région d'Ile-de-France
15, rue Falguière – 75740 Paris Cédex 15 – Tél. : 01.53.85.53.85 – Télécopie : 01.53.85.76.02
Directeur Général : François Dugeny

SOMMAIRE

Présentation	3
Première partie : les logements cédés	4
1. Quantités et prix à l'échelon régional	4
2. Nombre de pièces des logements cédés	15
3. Maisons et appartements	24
4. Logements anciens et logements neufs	31
5. Epoque de construction des logements vendus	38
6. Logements cédés libres d'occupation et logements cédés occupés par un locataire	44
Seconde partie : les opérateurs, vendeurs et acquéreurs	46
1. Vendeurs et acquéreurs particuliers ou personnes morales	46
2. Les catégories socio-professionnelles	49
3. Age des vendeurs et acquéreurs personnes physiques	60
4. Statut matrimonial des vendeurs et acquéreurs personnes physiques	64
5. Nationalité des vendeurs et acquéreurs personnes physiques	68
Conclusion	76
Annexe 1 : Prix des logements neufs et des logements anciens (2003) dans différentes localités groupant au moins 200 ventes	78
Annexe 2 : Prix par type d'habitat (2003) dans différentes localités groupant au moins 200 ventes	94
Annexe 3 : Acquéreurs français et acquéreurs étrangers - Proportions et prix respectifs en 2003	110

PRESENTATION

Le texte qui suit rend compte d'une exploitation de la Base d'Informations Economiques Notariales (BIEN) de la Chambre des Notaires de Paris, relative aux années 1991 à 2003 (Paris et petite couronne) ou 1996 à 2003 (tous départements de la région d'Ile-de-France), cette distinction reflétant l'extension progressive de la couverture statistique à l'ensemble régional.

Les transactions étudiées comprennent tous les logements vendus à l'unité. On n'étudie pas ici les ventes d'immeubles entiers, les ventes complexes (cession d'usufruit par exemple) et les ventes affectant plus d'un logement cédé à la même adresse (dans ce cas seul un prix global est fourni par l'acte notarié). Il en résulte une équivalence numérique entre ventes et logements vendus. Pour le reste, toutes les transactions ont été retenues : logements neufs et logements anciens, maisons et appartements, logements cédés libres ou avec un locataire dans les lieux.

Les effectifs de la base BIEN sont pondérés pour tenir compte des transactions citées par les notaires mais non décrites en détail, ainsi que des transactions relatives à l'Ile-de-France effectuées par des notaires provinciaux.

Pour chaque transaction la base BIEN comportait parfois un certain nombre de valeurs non renseignées (exemple : surface du logement, CSP du vendeur ou de l'acquéreur, etc.) qui ont alors été estimées à l'aide de modèles économétriques. Ainsi disposant de l'année de vente, du prix, du nombre de pièces, du type d'habitat (maison ou appartement) et de la catégorie socio-professionnelle de l'acquéreur on peut affecter une surface à un logement dans des conditions d'approximation acceptables.

La première partie du rapport présente les ventes et les prix selon les caractéristiques des logements, la seconde partie s'attache aux vendeurs et acquéreurs personnes physiques décrites selon diverses caractéristiques.

Remarque de méthode : les prix moyens au m² présentés dans l'étude sont le fruit d'une démarche macro-économique ; pour un ensemble de logements ils correspondent à un chiffre d'affaires global divisé par la somme des superficies ; ceci confère un poids plus important aux grands logements qu'aux petits au prorata comparé des superficies : on a écarté le calcul a priori du prix/m² de chaque logement, à moyenniser pour décrire un groupe de logements.

Autre remarque : on avait déjà étudié les ventes de la période 1990-2000¹. Le présent volume réexploite le fichier pour la période 1991-2000 (l'année 1990 présentant des anomalies), les francs ayant été convertis en euros, et y ajoute la partie la plus récente de la base (2001 à 2003) disponible au moment de la rédaction. Selon les cas on s'intéressera à la succession des années 1991 à 2003, aux cinq dernières années connues (1999-2003), aux années 1996 à 2003 (couverture totale de la région) ou à la seule année 2003.

¹ Cf : "Les ventes de logements dans la région Ile-de-France (1990-2000) selon la base d'informations économiques notariales (BIEN)" – IAURIF – Septembre 2003.

PREMIERE PARTIE : LES LOGEMENTS CEDES

1. Quantités et prix à l'échelon régional

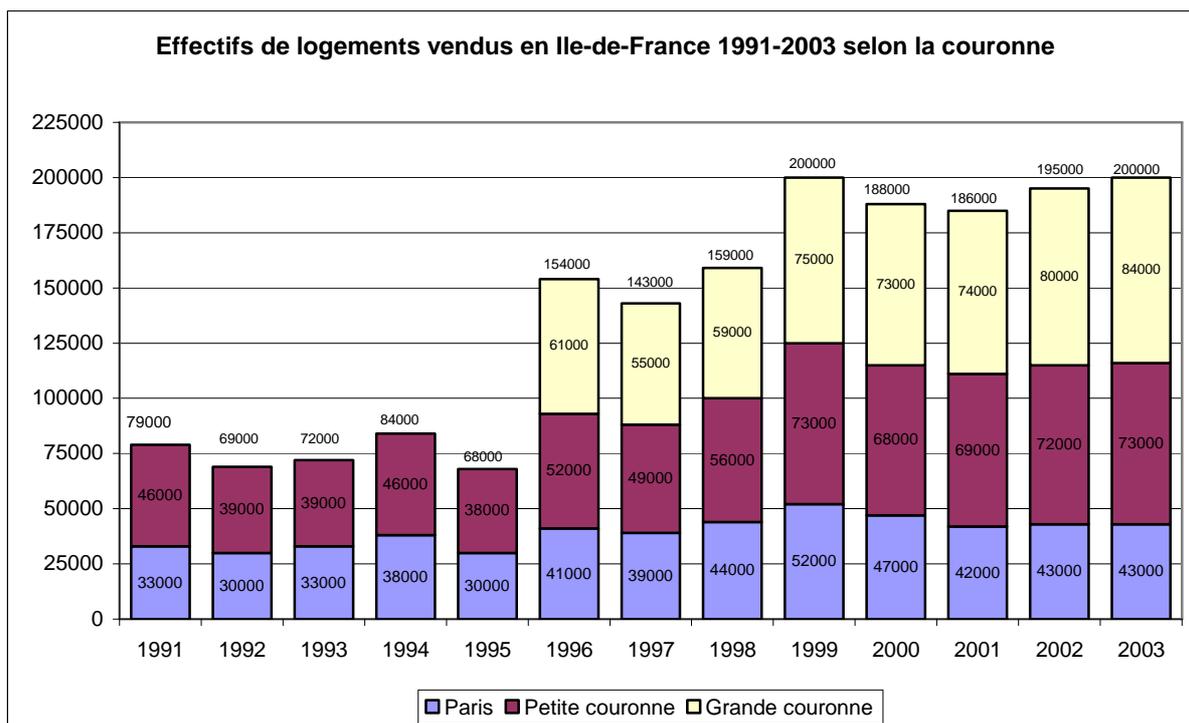
a. Niveau des ventes et des prix

Effectifs de logements vendus en Ile-de-France

	Paris		Petite couronne		Paris + petite couronne		Grande couronne		Région Ile-de-France	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
1991	32 916		45 986		78 903					
1992	30 107		39 082		69 189					
1993	33 240		39 279		72 519					
1994	37 752		45 559		83 311					
1995	30 297		38 224		68 521					
1996	40 939	26.6	51 823	33.6	92 762	60.2	61 407	39.8	154 169	100.0
1997	39 028	27.3	48 852	34.1	87 879	61.4	55 201	38.6	143 080	100.0
1998	43 478	27.5	55 824	35.1	99 572	62.6	59 475	37.4	159 047	100.0
1999	51 917	25.9	73 349	36.6	125 266	62.5	75 135	37.5	200 401	100.0
2000	47 520	25.3	67 662	36.0	115 182	61.4	72 550	38.6	187 732	100.0
2001	42 241	22.7	69 144	37.2	111 385	59.9	74 466	40.1	185 851	100.0
2002	42 964	22.0	71 958	36.9	114 922	58.9	80 030	41.1	194 952	100.0
2003	43 006	21.5	73 109	36.6	116 115	58.1	83 594	41.9	199 709	100.0

On recense sensiblement 200 000 ventes de logements en Ile-de-France en 2003 soit le chiffre le plus élevé des huit dernières années. Toutefois, l'effectif de 200 000 ventes avait déjà été atteint en 1999. Les ventes sont plus nombreuses qu'en 1996, 1997 et 1998. La tendance à long terme est à un accroissement du volume de logements vendus ainsi qu'on l'observe sur la zone centrale, Paris et petite couronne (les quatre départements extérieurs, formant la grande couronne n'étaient pas étudiés avant 1996). La part de Paris dans la région diminue, de 27 % en 1996 à 21.5 % en 2003, au profit de la petite couronne et, plus irrégulièrement de la grande couronne.

Les ventes de 2003 représentent près de 5 % du nombre total de logements de la région, HLM déduits.



**Effectifs de ventes et prix en 2003 selon les départements
(classés du plus cher au moins cher en €/m²)**

	75	92	78	94	91	93	95	77	RIF
Effectif	43 006	31 150	22 730	22 020	19 045	19 939	19 266	22 553	199 709
%	21.5	15.6	11.4	11.0	9.5	10.0	9.6	11.3	100.0
Surface	54	65	85	68	83	67	80	89	71
Prix	232 940	209 701	202 660	159 344	146 309	116 259	139 661	141 742	178 545
Prix m ²	4 301	3 225	2 376	2 353	1 769	1 740	1 738	1 588	2 501

Paris enregistre 43 000 ventes de logements en 2003 (21.5 %) ; la petite couronne 73 100 ventes (36.6 %) et la grande couronne 83 600 ventes (41.9 % des ventes régionales) ; des huit départements d'Ile-de-France c'est Paris qui montre l'effectif le plus élevé suivi des Hauts-de-Seine (31 150 ventes en 2003), des Yvelines et de la Seine-et-Marne. La Seine-Saint-Denis enregistre près de 20 000 ventes, devant l'Essonne et le Val-d'Oise (un peu plus de 19 000 ventes).

Sur la zone centrale (Paris et petite couronne) il est possible de suivre les évolutions sur 13 années.

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Effectif	78903	69189	72519	83311	68521	97762	87879	99572	125266	115182	113850	114922	116115
Surface	56	57	58	60	59	61	62	62	62	63	61	61	62
Prix logt	140402	136177	135538	139275	131591	129612	128977	131127	138737	151565	158530	172171	192713
Prix m ²	2490	2392	2345	2338	2216	2123	2080	2118	2238	2417	2596	2809	3117
Evolution	-	-3.9%	-2.0%	-0.3%	-5.2%	-4.2%	-2.0%	+1.8%	+5.7%	+8.0%	+7.4%	+8.2%	+11.0%

Les prix en €/m² décroissent de 1991 à 1997 et croissent de 1997 à 2003 avec une tendance à l'accélération au cours des années récentes ; les prix de 2003 sont supérieurs de 11 % à ceux de 2002, ils sont supérieurs de 50 % à ceux de 1997 en € courants.

La période 1991-2003 enregistre donc, régionalement, une baisse des prix de 1991 à 1997 et une remontée de 1997 à 2003. Cette inversion de conjoncture, baisse suivie d'une hausse, affecte les huit départements d'Ile-de-France.

En 2003 le prix moyen du logement cédé en Ile-de-France s'établit à 178 500 € pour 71 m² soit 2 500 €/m². Depuis 1997 les prix (€/m²) ont crû de 6.3 % par an en moyenne.

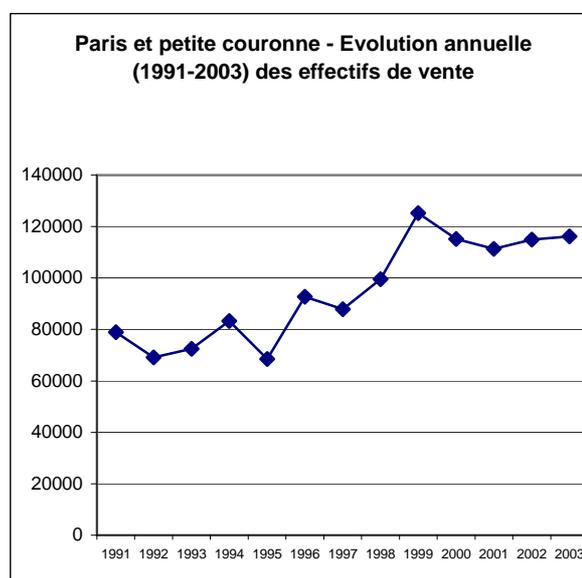
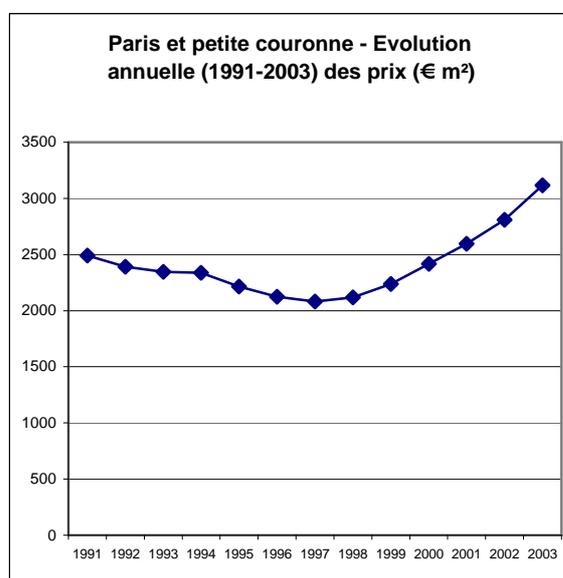
RIF	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Effectif	154 169	143 080	159 047	200 401	187 732	185 851	194 952	199 709
Surface	72	72	72	72	73	71	71	71
Prix logt	125 108	124 356	127 080	133 785	144 995	151 105	161 877	178 545
Prix m ²	1 748	1 735	1 770	1 859	1 992	2 127	2 282	2 501
Evol/année antérieure	-	0.993	1.020	1.050	1.072	1.068	1.073	1.096

Les prix (€/m²) sont très inégaux selon les départements. Paris est de loin le plus cher de tous avec 4 300 €/m² en 2003. Un peu moins cher apparaît le département des Hauts-de-Seine : 3 200 €/m². Puis à un niveau plus bas suivent le Val-de-Marne et les Yvelines avec un niveau de prix très voisin : autour de 2 350 €/m².

Les trois autres départements extérieurs et la Seine-Saint-Denis présentent, par comparaison, des prix modestes et assez semblables : un peu plus de 1 700 €/m², la Seine-et-Marne étant toutefois le département le moins cher de la région Ile-de-France : 1 600 €/m² (influence de la maison individuelle qui fait baisser le prix au m²).

Deux effets jouent donc et se combinent, un effet centre (cher) et périphérie (peu chère) et un effet de direction ouest (cher) et est (peu cher). La Seine-Saint-Denis, qui jouxte Paris est nettement plus abordable que les Yvelines, synonyme de grande banlieue ouest. En outre (cf. annexes) dans un même département l'éventail des prix est très ouvert d'une localité à l'autre.

Observe-t-on une évolution parallèle des quantités et des valeurs ?



Effectifs et prix de 1991 à 2003 dans l'agglomération centrale

			1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	TOTAL
75	Effectif		32 916	30 107	33 240	37 752	30 297	40 939	39 028	43 748	51 917	47 520	42 241	42 964	43 006	515 677
		% l.	6,4	5,8	6,4	7,3	5,9	7,9	7,6	8,5	10,1	9,2	8,2	8,3	8,3	100
		% c.	41,7	43,5	45,8	45,3	44,2	44,1	44,4	43,9	41,4	41,3	37,9	37,4	37	41,7
		Surface	46	48	50	52	51	53	55	54	53	53	52	53	54	52
		Prix lgt	158 380	151 571	149 237	151 861	143 884	138 776	137 166	140 184	149 331	171 088	188 293	202 631	232 940	163 974
		Prix/m2	3 435	3 173	2 998	2 944	2 818	2 616	2 515	2 588	2 823	3 200	3 595	3 833	4 301	3 146
92	Effectif		17 110	15 600	16 569	19 942	16 356	22 769	22 866	26 183	34 866	29 466	28 558	31 076	31 150	312 511
		% l.	5,5	5	5,3	6,4	5,2	7,3	7,3	8,4	11,2	9,4	9,1	9,9	10	100
		% c.	21,7	22,5	22,8	23,9	23,9	24,5	26	26,3	27,8	25,6	25,6	27	26,8	25,3
		Surface	63	64	65	67	65	67	67	67	66	69	65	65	65	66
		Prix lgt	161 932	157 521	155 624	160 687	150 744	149 225	148 808	150 263	156 761	172 365	173 926	191 447	209 701	167 048
		Prix/m2	2 575	2 470	2 410	2 404	2 302	2 238	2 226	2 248	2 357	2 515	2 690	2 937	3 225	2 537
93	Effectif		14 020	11 848	11 197	11 876	10 241	12 795	11 964	13 540	16 813	17 768	19 309	19 113	19 939	190 424
		% l.	7,4	6,2	5,9	6,2	5,4	6,7	6,3	7,1	8,8	9,3	10,1	10	10,5	100
		% c.	17,8	17,1	15,4	14,3	14,9	13,8	13,6	13,6	13,4	15,4	17,3	16,6	17,2	15,4
		Surface	62	62	63	63	65	67	68	68	70	69	67	67	67	66
		Prix lgt	90 332	88 073	87 704	87 725	85 211	86 575	84 043	84 813	90 271	93 343	97 937	104 704	116 259	93 763
		Prix/m2	1 447	1 411	1 397	1 382	1 315	1 293	1 233	1 248	1 295	1 355	1 451	1 568	1 740	1 413
94	Effectif		14 856	11 634	11 513	13 741	11 628	16 259	14 022	16 101	21 669	20 428	21 277	21 768	22 020	216 915
		% l.	6,8	5,4	5,3	6,3	5,4	7,5	6,5	7,4	10	9,4	9,8	10	10,2	100
		% c.	18,8	16,8	15,9	16,5	17	17,5	16	16,2	17,3	17,7	19,1	18,9	19	17,6
		Surface	66	66	66	68	68	69	70	70	71	70	68	68	68	68
		Prix lgt	123 029	116 708	113 597	118 174	113 466	112 939	112 184	114 343	121 957	126 792	133 766	143 772	159 344	126 335
		Prix/m2	1 863	1 772	1 710	1 747	1 676	1 643	1 613	1 637	1 730	1 799	1 975	2 129	2 353	1 850
TOTAL	Effectif		78 903	69 189	72 519	83 311	68 521	92 762	87 879	99 572	125 266	115 182	111 385	114 922	116 115	1235526
		% l.	6,4	5,6	5,9	6,7	5,5	7,5	7,1	8,1	10,1	9,3	9	9,3	9,4	100
		% c.	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		Surface	56	57	58	60	59	61	62	62	62	63	61	61	62	61
		Prix lgt	140 402	136 177	135 538	139 275	131 591	129 612	128 977	131 127	138 737	151 565	158 530	172 171	192 713	147 322
		Prix/m2	2 490	2 392	2 345	2 338	2 216	2 123	2 080	2 118	2 238	2 417	2 596	2 809	3 117	2 430

Dans la zone centrale (Paris et petite couronne) les prix (€/m²) décroissent de 1991 à 1997 et croissent ensuite de manière rapide.

Les quantités de logements vendus montrent globalement une tendance à la croissance avec toutefois un effectif faible en 1995 et un maximum en 1999 (effet, entre autres, des ventes "Perissol").

On ne peut donc pas dire que les quantités progresseraient quand les prix sont plus abordables (cas des objets industriels de grande série) ni que les quantités et les prix croissent ensemble et décroissent ensemble, sous l'effet des anticipations immobilières : dans ce cas, une hausse des prix s'accompagne d'un surcroît d'acquisitions par anticipation de prix encore plus élevés dans l'avenir cependant qu'une baisse des prix s'accompagne d'un attentisme des acquéreurs qui espèrent des prix encore plus bas dans l'avenir. La relation entre quantités de ventes et prix apparaît assez erratique.

Prix en €/m² tous logements dans les divers départements d'Ile-de-France 1991-2003

	75	77	78	91	92	93	94	95	RIF
1991	3 435				2 575	1 447	1 863		
1992	3 173				2 470	1 411	1 772		
1993	2 998				2 410	1 397	1 710		
1994	2 944				2 404	1 382	1 747		
1995	2 818				2 302	1 315	1 676		
1996	2 616	1 106	1 667	1 317	2 238	1 293	1 643	1 292	1 748
1997	2 515	1 105	1 650	1 323	2 226	1 233	1 613	1 242	1 735
1998	2 588	1 139	1 654	1 332	2 248	1 248	1 637	1 256	1 770
1999	2 823	1 177	1 735	1 379	2 357	1 295	1 730	1 317	1 859
2000	3 200	1 275	1 905	1 457	2 515	1 355	1 799	1 347	1 912
2001	3 595	1 372	2 087	1 547	2 690	1 451	1 975	1 468	2 127
2002	3 833	1 469	2 208	1 625	2 937	1 568	2 129	1 566	2 282
2003	4 301	1 588	2 376	1 767	3 225	1 740	2 353	1 738	2 501
2003/1997	1.770	1.437	1.440	1.336	1.449	1.411	1.459	1.399	1.441

N.B. : en grisé le prix le plus bas de la période étudiée, relatif à l'année 1997 dans tous les départements sauf l'Essonne.

Chaque département de l'agglomération centrale (Paris + petite couronne) montre une évolution de prix conforme au total régional : baisse (en €/m²) de 1991 à 1997, hausse de 1997 à 2003, l'évolution est particulièrement vive à Paris : hausse de 71 % entre 1997 et 2003, elle se situe de 34 % à 46 % dans les autres départements.

Région Ile-de-France prix par tranche (€/m²) de 1997 à 2003

			Prix au m ²						TOTAL
			[0;1000]	[1001;2000]	[2001;3000]	[3001;4000]	[4001;5000]	[5001;+]	
1997	Effectif		22 102	78 361	30 867	8 745	2 089	915	143 080
		% ligne	15,4	54,8	21,6	6,1	1,5	0,6	100
		% col	17,1	12,8	9,6	6,7	4,2	3,1	11,3
		Surface	78	72	65	73	88	87	72
		Prix lgt	60 503	103 682	157 854	249 028	386 280	517 698	124 356
		Prix/m2	781	1 446	2 415	3 404	4 397	5 954	1 735
1998	Effectif		22 699	86 725	35 734	10 513	2 404	972	159 047
		% ligne	14,3	54,5	22,5	6,6	1,5	0,6	100
		% col	17,6	14,2	11,2	8,1	4,8	3,3	12,5
		Surface	78	71	66	76	86	95	72
		Prix lgt	61 351	103 256	159 386	257 128	376 635	576 260	127 080
		Prix/m2	786	1 445	2 422	3 390	4 376	6 094	1 770
1999	Effectif		25 069	105 569	47 305	16 008	4 689	1 761	200 401
		% ligne	12,5	52,7	23,6	8	2,3	0,9	100
		% col	19,4	17,3	14,8	12,3	9,5	5,9	15,8
		Surface	77	73	65	72	80	89	72
		Prix lgt	60 673	106 773	157 688	246 811	349 381	550 345	133 785
		Prix/m2	790	1 456	2 433	3 408	4 390	6 155	1 859
2000	Effectif		20 920	95 718	44 751	17 677	5 637	3 028	187 732
		% ligne	11,1	51	23,8	9,4	3	1,6	100
		% col	16,2	15,7	14,0	13,5	11,4	10,2	14,8
		Surface	75	74	65	73	85	100	73
		Prix lgt	58 585	109 482	158 957	249 321	376 505	618 101	144 995
		Prix/m2	784	1 475	2 431	3 422	4 418	6 190	1 992
2001	Effectif		16 721	87 727	47 809	20 405	7 893	5 296	185 851
		% ligne	9	47,2	25,7	11	4,2	2,8	100
		% col	12,9	14,3	14,9	15,6	15,9	17,9	14,6
		Surface	81	74	63	65	71	86	71
		Prix lgt	62 778	110 297	152 547	221 225	316 249	576 620	151 105
		Prix/m2	779	1 485	2 427	3 429	4 436	6 730	2 127
2002	Effectif		12 968	84 093	53 759	26 104	11 069	6 959	194 952
		% ligne	6,7	43,1	27,6	13,4	5,7	3,6	100
		% col	10	13,8	16,8	20	22,3	23,5	15,3
		Surface	80	76	64	62	70	80	71
		Prix lgt	62 672	114 790	155 354	214 169	308 033	537 517	161 877
		Prix/m2	779	1 511	2 425	3 443	4 427	6 681	2 282
2003	Effectif		8 831	73 190	60 049	31 135	15 806	10 699	199 709
		% ligne	4,4	36,6	30,1	15,6	7,9	5,4	100
		% col	6,8	12	18,7	23,8	31,9	36,1	15,7
		Surface	84	79	66	61	65	76	71
		Prix lgt	64 748	123 011	159 671	210 761	290 657	498 938	178 545
		Prix/m2	775	1 549	2 424	3 459	4 441	6 535	2 501
TOTAL	Effectif		129 311	611 382	320 274	130 587	49 587	29 630	1270771
		% ligne	10,2	48,1	25,2	10,3	3,9	2,3	100
		% col	100	100	100	100	100	100	100
		Surface	78	74	65	67	73	83	72
		Prix lgt	61 176	109 854	157 283	229 012	322 118	540 234	147 417
		Prix/m2	783	1 480	2 426	3 429	4 423	6 502	2 058

b) Dispersion des prix

L'analyse des prix en €/m² au fil des ans dans la région révèle une certaine concentration puisque, de 1992 à 2000, plus de la moitié des transactions se situent entre 1 000 et 2 000 €/m².

La proportion chute à 47 % en 2001, 43 % en 2002 et 37 % en 2003, années au cours desquelles la tranche de prix de 2 000 à 3 000 €/m² voit son importance passer de 26 % (2001) à 30 % (2003).

Les prix par logement sont naturellement plus dispersés que le prix par m² mais on note une certaine concentration : la proportion revenant à la tranche 50 000 € à 150 000 € s'établit comme suit :

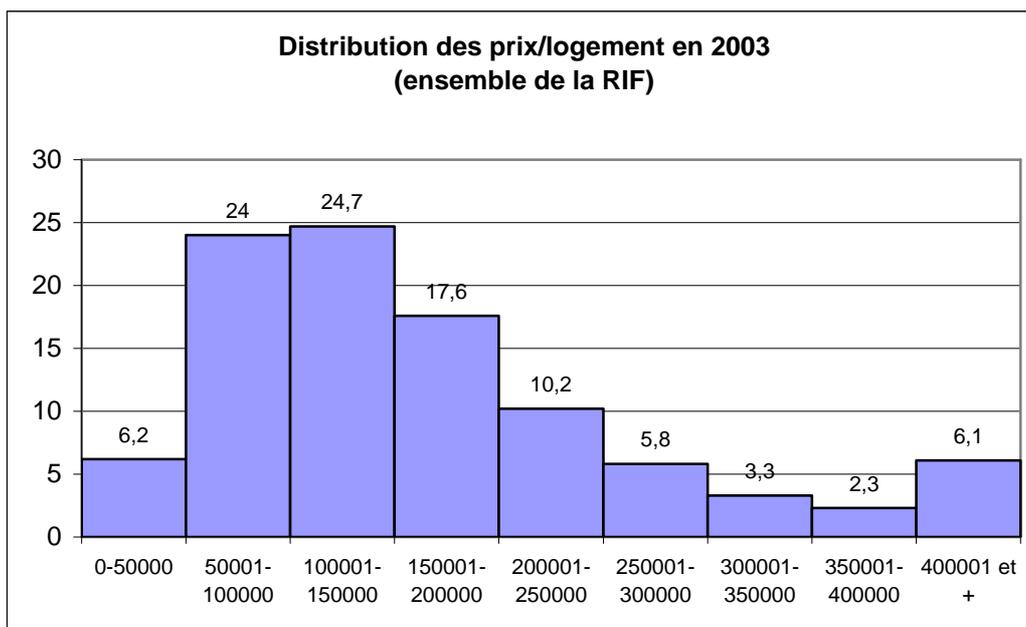
1997 : 60.2 % des ventes
1998 : 59.1 % des ventes
1999 : 59.9 % des ventes
2000 : 55.3 % des ventes
2001 : 55.2 % des ventes
2002 : 52.9 % des ventes
2003 : 48.7 % des ventes

Les tableaux ci-contre présentent la répartition des prix des logements par tranche en €/m² et en € par logement en Ile-de-France².

² Rappel : la région est décrite en entier seulement à partir de 1996 ; plusieurs tableaux décrivent la période 1997-2003 afin de partir de l'année 1997 où les prix ont été les plus bas.

Région Ile-de-France prix par tranche (€ par logement) de 1997 à 2003

Année			Prix						TOTAL	
			[0;50000]	[50001;100000]	[100001;150000]	[150001;200000]	[200001;2500000]	[250001;300000]		[300001;+]
1997	Effectif		22 064	51 093	35 023	15 898	7 474	4 123	7 405	143 080
	% ligne		15,4	35,7	24,5	11,1	5,2	2,9	5,2	100
	% col		14,8	13,1	11,2	9,1	8,2	8	7,3	11,3
	Surface		35	57	79	94	105	113	144	72
	Prix lgt		34 106	75 393	121 846	172 265	222 494	271 351	459 215	124 356
	Prix/m2		982	1 326	1 540	1 832	2 124	2 400	3 181	1 735
1998	Effectif		24 728	55 121	38 734	17 921	8 736	4 823	8 984	159 047
	% ligne		15,5	34,7	24,4	11,3	5,5	3	5,6	100
	% col		16,6	14,1	12,4	10,3	9,5	9,4	8,8	12,5
	Surface		33	56	79	94	106	111	144	72
	Prix lgt		34 169	75 106	121 916	172 815	222 393	271 962	462 267	127 080
	Prix/m2		1 031	1 335	1 547	1 832	2 106	2 441	3 209	1 770
1999	Effectif		28 045	65 571	50 454	24 859	12 252	6 669	12 551	200 401
	% ligne		14	32,7	25,2	12,4	6,1	3,3	6,3	100
	% col		18,8	16,8	16,2	14,3	13,4	13	12,3	15,8
	Surface		33	55	77	92	103	111	140	72
	Prix lgt		34 470	75 217	122 403	173 097	222 479	271 848	469 613	133 785
	Prix/m2		1 039	1 379	1 595	1 878	2 166	2 458	3 355	1 859
2000	Effectif		24 784	58 811	45 055	24 374	12 558	7 194	14 957	187 732
	% ligne		13,2	31,3	24	13	6,7	3,8	8	100
	% col		16,6	15,1	14,4	14	13,7	14	14,7	14,8
	Surface		33	53	75	90	101	108	138	73
	Prix lgt		34 551	75 225	122 843	173 448	222 392	272 039	496 614	144 995
	Prix/m2		1 052	1 407	1 627	1 926	2 196	2 511	3 607	1 992
2001	Effectif		20 300	57 189	45 339	26 095	13 661	7 629	15 639	185 851
	% ligne		10,9	30,8	24,4	14	7,4	4,1	8,4	100
	% col		13,6	14,6	14,5	15	14,9	14,9	15,3	14,6
	Surface		33	51	72	87	97	102	124	71
	Prix lgt		36 235	75 542	123 166	173 584	222 381	272 068	498 765	151 105
	Prix/m2		1 088	1 469	1 702	1 995	2 298	2 674	4 031	2 127
2002	Effectif		16 867	55 139	47 945	29 993	16 657	9 268	19 082	194 952
	% ligne		8,7	28,3	24,6	15,4	8,5	4,8	9,8	100
	% col		11,3	14,1	15,4	17,2	18,2	18,1	18,7	15,3
	Surface		32	49	69	84	94	100	120	71
	Prix lgt		36 898	76 081	123 530	173 875	222 729	272 358	490 976	161 877
	Prix/m2		1 139	1 543	1 803	2 081	2 380	2 711	4 103	2 282
2003	Effectif		12 284	47 830	49 269	35 053	20 290	11 587	23 396	199 709
	% ligne		6,2	24	24,7	17,6	10,2	5,8	11,7	100
	% col		8,2	12,2	15,8	20,1	22,1	22,6	22,9	15,7
	Surface		31	46	64	80	91	97	117	71
	Prix lgt		37 249	77 299	124 217	174 132	223 058	273 220	495 252	178 545
	Prix/m2		1 194	1 674	1 946	2 173	2 452	2 830	4 224	2 501
TOTAL	Effectif		149 070	390 755	311 819	174 193	91 628	51 293	102 014	1270771
	% ligne		11,7	30,7	24,5	13,7	7,2	4	8	100
	% col		100	100	100	100	100	100	100	100
	Surface		33	53	73	88	98	104	129	72
	Prix lgt		35 124	75 650	122 914	173 456	222 619	272 280	486 515	147 417
	Prix/m2		1 061	1 435	1 680	1 980	2 276	2 612	3 777	2 058



La hausse des prix sur la période 1997-2003 est bien illustrée par les observations suivantes qui concernent la région dans son ensemble :

Hausse de la roportion de logements valant plus de 2 000 €/m² :

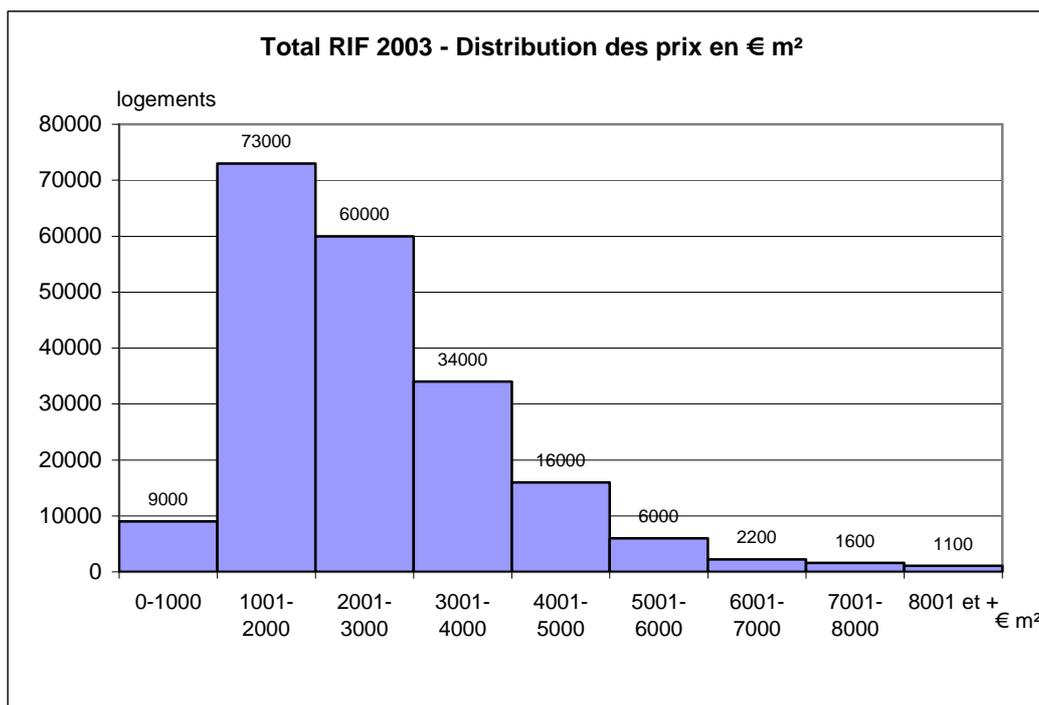
- 1997 : 29.8 %
- 1998 : 31.2 %
- 1999 : 34.9 %
- 2000 : 37.8 %
- 2001 : 43.7 %
- 2002 : 50.4 %
- 2003 : 58.9 %

... et de la proportion de logements valant plus de 100 000 € :

- 1997 : 48.9 %
- 1998 : 49.8 %
- 1999 : 53.3 %
- 2000 : 55.5 %
- 2001 : 58.3 %
- 2002 : 63.1 %
- 2003 : 70.0 %

Effectifs des ventes et prix dans les départements 1997 à 2003

		75	77	78	91	92	93	94	95	RIF
1997	Effectif	39 028	14 214	15 962	12 945	22 866	17 964	14 022	12 080	143 080
	% I	27.3	9.9	11.2	9.0	16.0	8.4	9.8	8.4	100.0
	Surface	55	90	88	86	67	68	70	83	72
	Prix logt	137 166	99 429	145 608	113 492	148 808	84 043	112 184	103 627	124 356
	Prix m ²	2 515	1 105	1 650	1 323	2 226	1 233	1 613	1 242	1 735
1998	Effectif	43 748	15 018	17 631	13 772	26 183	13 540	16 101	13 054	159 047
	% I	27.5	9.4	11.1	8.7	16.5	8.5	10.1	8.2	100.0
	Surface	54	92	90	86	67	68	70	84	72
	Prix logt	140 184	105 005	148 599	114 481	150 263	84 813	114 343	105 838	127 080
	Prix m ²	2 588	1 131	1 654	1 332	2 248	1 248	1 637	1 256	1 770
1999	Effectif	51 918	18 872	22 032	17 369	34 866	16 813	21 669	16 862	200 401
	% I	25.9	9.4	11.0	8.7	17.4	8.4	10.8	8.4	100.0
	Surface	53	94	89	85	66	70	71	85	72
	Prix logt	149 331	110 837	154 383	117 791	156 761	90 271	121 957	112 243	133 785
	Prix m ²	2 823	1 177	1 735	1 379	2 357	1 295	1 730	1 317	1 859
2000	Effectif	47 520	18 793	20 352	16 946	29 466	17 768	20 428	16 458	187 732
	% I	25.3	10.0	10.8	9.0	15.7	9.5	10.9	8.8	100.0
	Surface	53	94	90	85	69	69	70	85	73
	Prix logt	171 088	120 205	170 654	124 411	172 365	93 343	126 792	116 781	144 995
	Prix m ²	3 200	1 275	1 905	1 457	2 515	1 355	1 799	1 374	1 992
2001	Effectif	42 241	19 522	20 289	17 361	28 558	19 309	21 277	17 293	185 851
	% I	22.7	10.5	10.9	9.3	15.4	10.4	11.4	9.3	100.0
	Surface	52	90	87	83	65	67	68	83	71
	Prix logt	188 293	123 846	181 008	128 956	173 926	97 937	133 766	121 212	151 105
	Prix m ²	3 595	1 372	2 087	1 547	2 690	1 451	1 975	1 468	2 127
2002	Effectif	42 964	20 564	22 478	18 768	31 076	19 113	21 768	18 220	194 952
	% I	22.0	10.5	11.5	9.6	15.9	9.8	11.2	9.3	100.0
	Surface	53	89	85	82	65	67	68	81	71
	Prix logt	202 631	131 149	188 745	133 972	191 447	104 704	143 772	127 227	161 879
	Prix m ²	3 833	1 469	2 208	1 625	2 937	1 568	2 129	1 566	2 284
2003	Effectif	43 006	22 553	22 730	19 045	31 150	19 939	22 020	19 266	199 709
	% I	21.5	11.3	11.4	9.5	15.6	10.0	11.0	9.6	100.0
	Surface	54	89	85	83	65	67	68	80	71
	Prix logt	232 940	141 742	202 660	146 309	209 701	116 259	159 344	139 661	178 545
	Prix m ²	4 301	1 588	2 376	1 767	3 225	1 740	2 353	1 738	2 501



Prix régionaux en €/m²

	1997	2003	Evolution
Paris	2 515	4 301	+ 71 %
Petite couronne	1 802	2 549	+ 41 %
Grande couronne	1 344	1 877	+ 40 %
Région Ile-de-France	1 735	2 501	+ 44 %

Prix dans la zone centrale en €/m²

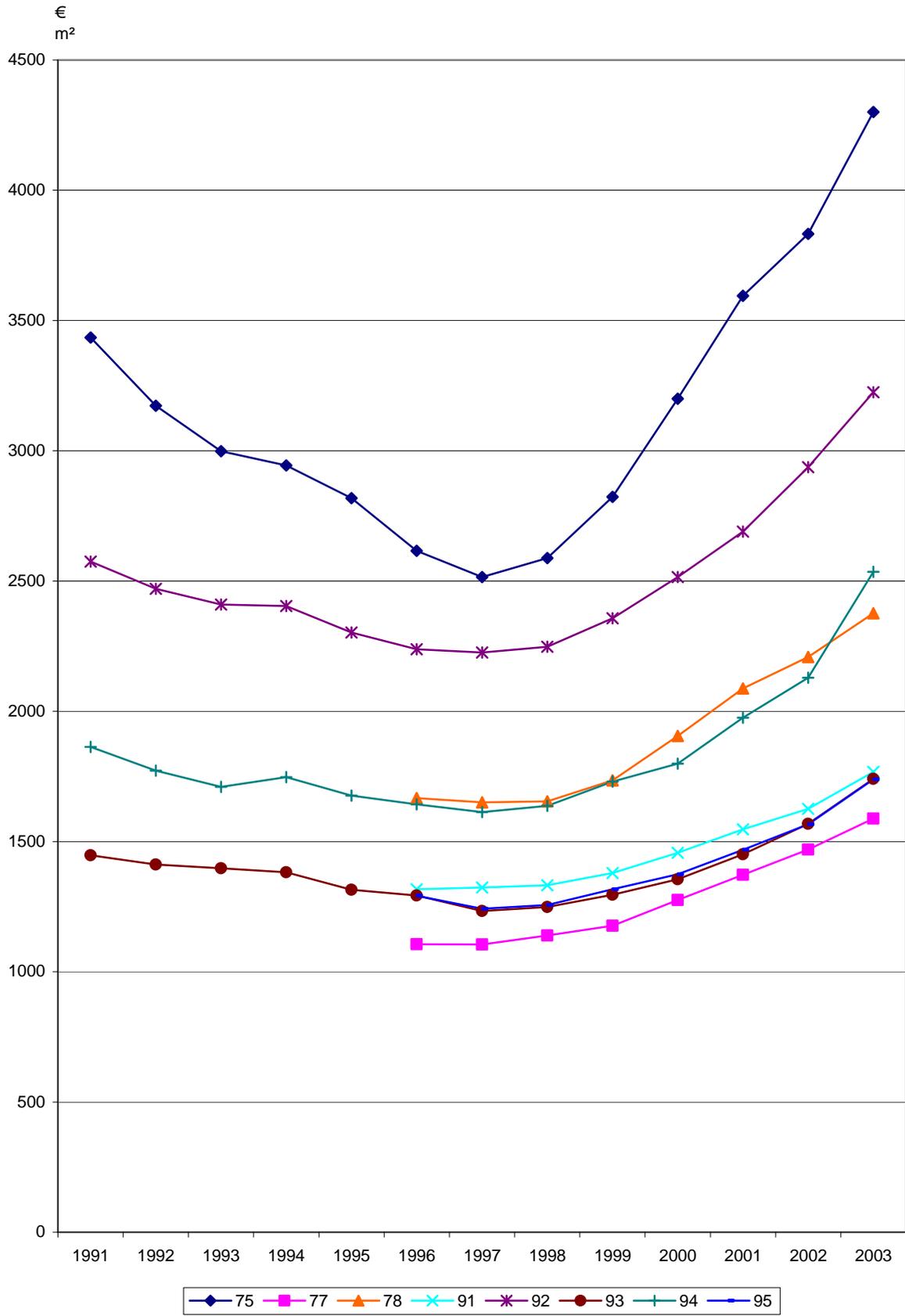
	1991	1997	Evolution
Paris	3 435	2 515	- 27 %
Petite couronne	2 000	1 802	- 10 %
Total zone centrale	2 490	2 080	- 16 %

De 1997 à 2003 les prix ont progressé davantage à Paris qu'en petite couronne et davantage en petite couronne qu'en grande couronne, mais il est difficile d'en conclure que sur longue période la hausse est d'autant plus forte qu'on se situe davantage au centre. En effet, sur la période 1991-1997 les prix avaient reculé à Paris davantage qu'en petite couronne³, et il se produit donc une sorte de rattrapage. Il est certain, quoiqu'il en soit, que les cycles conjoncturels sont plus intenses dans la capitale que dans la banlieue.

Dans chaque département (tableau ci-contre) on observe une hausse des prix, année après année, sur la période 1997-2003, hausse assez faible au début de la période, mais qui se confirme et s'accroît vers la fin de la période. Au-delà de la très forte hiérarchie selon la localisation le mouvement des valeurs est donc uniforme.

³ Grande couronne non disponible.

Evolution des prix selon l'année et le département
(toutes ventes, prix en €/m²)

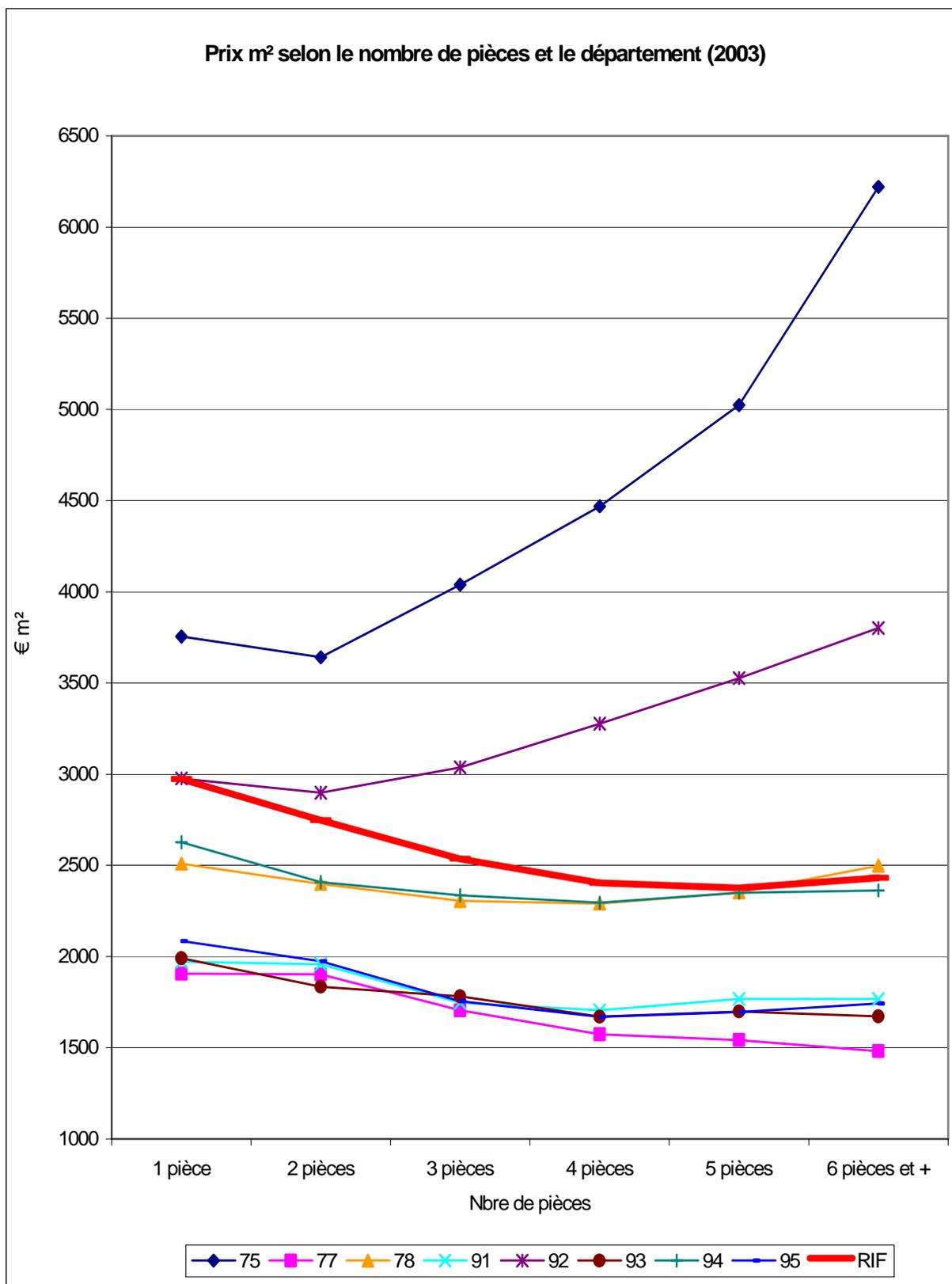


2) Nombre de pièces des logements cédés

Caractéristiques des logements vendus selon le nombre de pièces

			1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +	Total
1999-2003	RIF	Effectif	113 178	220 316	237 779	191 708	117 105	88 558	968 644
		%	11.7	22.7	24.5	19.8	12.1	9.1	100.0
		Surface	24	42	64	85	108	149	72
		Prix logt	60 951	96 383	138 729	176 714	222 394	319 431	154 163
		Prix m ²	2 511	2 304	2 170	2 072	2 055	2 147	2 153
2003	RIF	Effectif	23 752	44 638	49 587	39 630	23 977	18 125	199 709
		%	11.9	22.4	24.8	19.8	12.0	9.1	100.0
		Surface	25	42	64	85	108	147	71
		Prix logt	73 500	115 177	161 476	204 202	257 352	358 616	178 545
		Prix m ²	2 973	2 747	2 536	2 403	2 376	2 431	2 501

2003			Département du bien							TOTAL	
			75	77	78	91	92	93	94		95
1 pièce	Effectif	% ligne % col	9 966	1 322	1 677	1 228	4 268	1 884	2 272	1 136	23 752
			42	5,6	7,1	5,2	18	7,9	9,6	4,8	100
			23,2	5,9	7,4	6,4	13,7	9,4	10,3	5,9	11,9
			23	28	27	27	25	24	25	26	25
			88 025	52 515	68 066	52 940	75 280	48 098	64 670	53 818	73 500
3 755	1 906	2 510	1 972	2 976	1 991	2 626	2 085	2 973			
2 pièces	Effectif	% ligne % col	15 327	2 950	3 087	2 628	8 133	4 764	5 039	2 711	44 638
			34,3	6,6	6,9	5,9	18,2	10,7	11,3	6,1	100
			35,6	13,1	13,6	13,8	26,1	23,9	22,9	14,1	22,4
			40	46	45	45	43	41	42	44	42
			144 528	87 096	108 890	88 457	123 414	74 965	100 425	86 225	115 177
3 641	1 902	2 398	1 958	2 899	1 834	2 408	1 974	2 747			
3 pièces	Effectif	% ligne % col	9 427	4 664	5 274	4 506	8 682	5 810	6 532	4 692	49 587
			19	9,4	10,6	9,1	17,5	11,7	13,2	9,5	100
			21,9	20,7	23,2	23,7	27,9	29,1	29,7	24,4	24,8
			62	67	66	65	64	62	62	64	64
			250 438	114 362	151 519	113 441	194 261	110 826	145 204	111 602	161 476
4 039	1 704	2 305	1 747	3 038	1 781	2 336	1 754	2 536			
4 pièces	Effectif	% ligne % col	4 819	5 244	5 366	4 600	5 903	4 229	4 488	4 980	39 630
			12,2	13,2	13,5	11,6	14,9	10,7	11,3	12,6	100
			11,2	23,3	23,6	24,2	19	21,2	20,4	25,8	19,8
			88	89	85	84	85	82	82	83	85
			391 499	140 636	195 484	143 224	278 110	136 924	188 740	139 085	204 202
4 468	1 574	2 290	1 704	3 276	1 671	2 296	1 668	2 403			
5 pièces	Effectif	% ligne % col	2 227	4 457	3 789	3 333	2 669	2 019	2 172	3 311	23 977
			9,3	18,6	15,8	13,9	11,1	8,4	9,1	13,8	100
			5,2	19,8	16,7	17,5	8,6	10,1	9,9	17,2	12
			116	110	109	107	109	105	106	105	108
			585 172	169 674	256 158	188 330	383 969	177 450	248 942	177 926	257 352
5 023	1 542	2 351	1 767	3 526	1 698	2 350	1 696	2 376			
6 pièces et +	Effectif	% ligne % col	1 241	3 917	3 535	2 751	1 495	1 234	1 516	2 437	18 125
			6,8	21,6	19,5	15,2	8,2	6,8	8,4	13,4	100
			2,9	17,4	15,6	14,4	4,8	6,2	6,9	12,7	9,1
			178	145	151	142	150	140	145	139	147
			1 108 366	215 309	378 262	251 308	571 368	234 383	342 613	242 302	358 616
6 221	1 481	2 499	1 767	3 802	1 672	2 362	1 742	2 431			
TOTAL	Effectif	% ligne % col	43 006	22 553	22 730	19 045	31 150	19 939	22 020	19 266	199 709
			21,5	11,3	11,4	9,5	15,6	10	11	9,6	100
			100	100	100	100	100	100	100	100	100
			54	89	85	83	65	67	68	80	71
			232 940	141 742	202 660	146 309	209 701	116 259	159 344	139 661	178 545
4 301	1 588	2 376	1 767	3 225	1 740	2 353	1 738	2 501			



Au niveau régional en considérant l'ensemble des ventes en 2003 la dimension la plus répandue est le trois-pièces, 24.8 %, suivi du deux-pièces, 22.4 %, du quatre-pièces, 19.8 % ; le cinq pièces, 12.0 % et le une-pièce, 11.9 % sont à égalité ; les grands logements six-pièces et plus sont rares 9.1 %.

C'est à Paris que les logements sont les plus petits (54 m²) du fait du poids des studios, 23 %, et des deux-pièces, 36 %. Ainsi, dans la capitale, près de 60 % des logements vendus n'atteignent pas trois pièces.

Il en résulte que Paris concentre 42 % des ventes régionales de studios et 34 % des ventes régionales de deux-pièces alors que globalement Paris compte pour 21 % à 22% des ventes régionales.

A noter à Paris un accroissement des contrastes : les petits logements sont plus petits que régionalement et les grands logements sont plus grands : le six-pièces parisien mesure 178 m² contre 147 m² régionalement.

Dans les Hauts-de-Seine on trouve 14 % de studios et 26 % de deux-pièces ; dans le Val-de-Marne 10 % de studios et 23 % de deux-pièces. La Seine-Saint-Denis affiche 9 % de studios et 24 % de deux-pièces.

Dans les départements de la grande couronne les studios sont rares (5 à 7 %), les deux-pièces un peu plus nombreux (6 à 7 %).

Les grands logements sont sur-représentés en périphérie ; les quatre départements de la grande couronne offrent 27 500 cinq-pièces et plus, 65 % du total (42 100) alors que la part dans les ventes totales est de 42 % ; effet des maisons individuelles mais aussi d'appartements plus spacieux.

Une des raisons de la faible superficie au centre est la rareté des maisons. Celles-ci sont d'autant plus répandues qu'on s'éloigne de Paris (mais elles sont majoritaires uniquement en Seine-et-Marne).

La part des maisons	Paris	0.5 %
	Seine-et-Marne	61.4 %
	Yvelines	41.6 %
	Essonne	47.0 %
	Hauts-de-Seine	11.4 %
	Seine-Saint-Denis	29.7 %
	Val-de-Marne	23.5 %
	Val-d'Oise	47.3 %

Le prix des logements croît naturellement avec leur dimension passant progressivement, en 2003, de 73 500 € pour un studio à 359 000 € pour un six-pièces (et plus).

C'est en Seine-Saint-Denis que le studio est le moins cher 48 000 € et c'est à Paris que le six-pièces et plus est le plus cher, 1 108 000 €.

Exprimée en €/m² la valeur des logements selon leur nombre de pièces ne produit pas le même effet régionalement et localement. Régionalement elle décroît de près de 2 973 €/m² pour le studio à 2 576 € pour le cinq-pièces avant d'amorcer une remontée modeste (2 431 €/m²) sur les grands logements (six-pièces et plus).

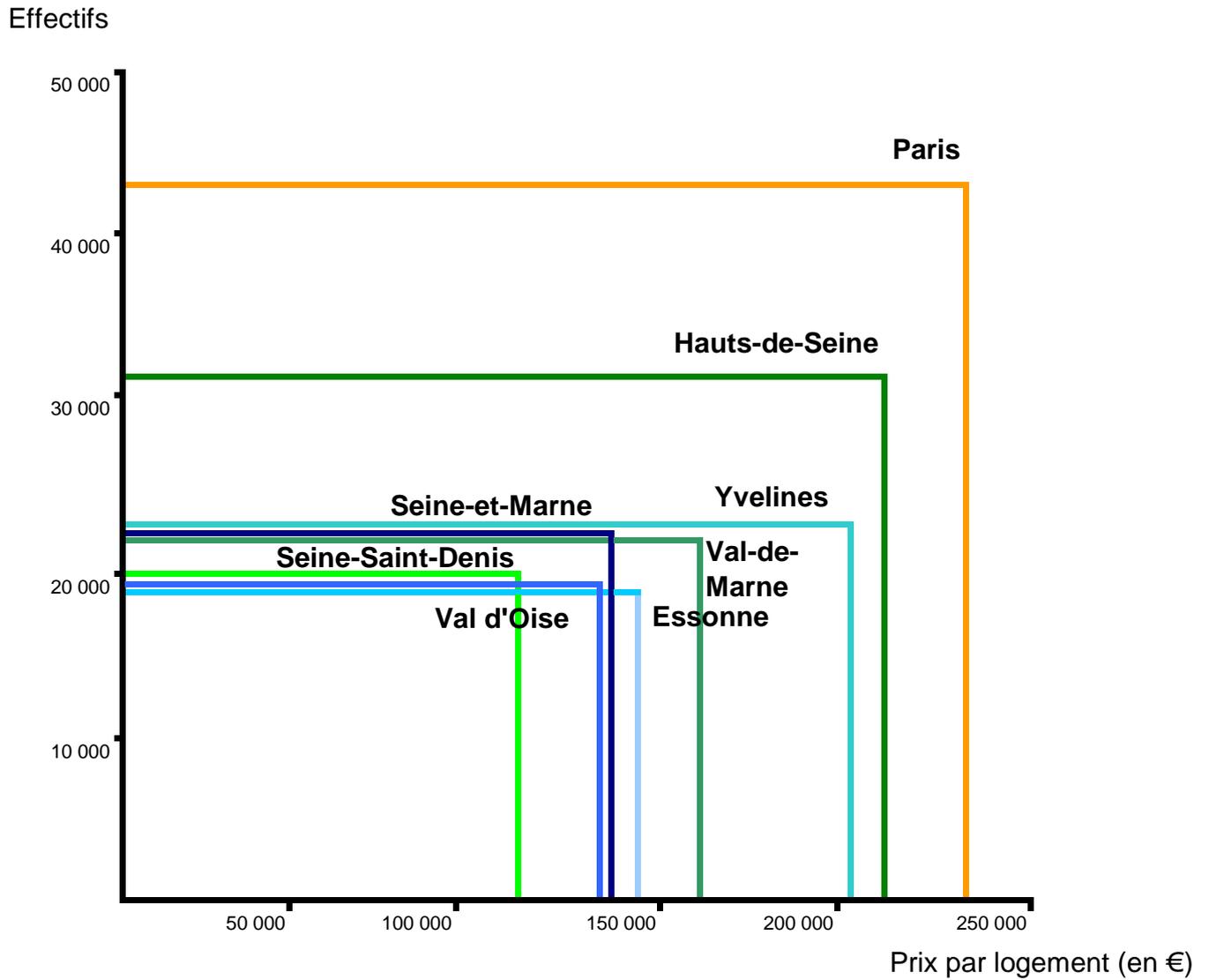
A Paris, mise à part une décroissance de valeur au m² du studio au deux-pièces, les prix apparaissent croissants avec la taille, effet certain de logements haussmanniens bien localisés et effet d'un produit rare (grand logement parisien) face à une demande soutenue.

Dans les Hauts-de-Seine le même schéma est respecté : décline des prix unitaires au m² du studio au deux-pièces, croissance des prix au m² du deux-pièces au six-pièces.

Chiffres d'affaires des ventes par département

Effectifs de logements vendus et prix par logement dans les départements d'Ile-de-France en 2003

(la surface des rectangles est proportionnelle au chiffre d'affaires cumulé)

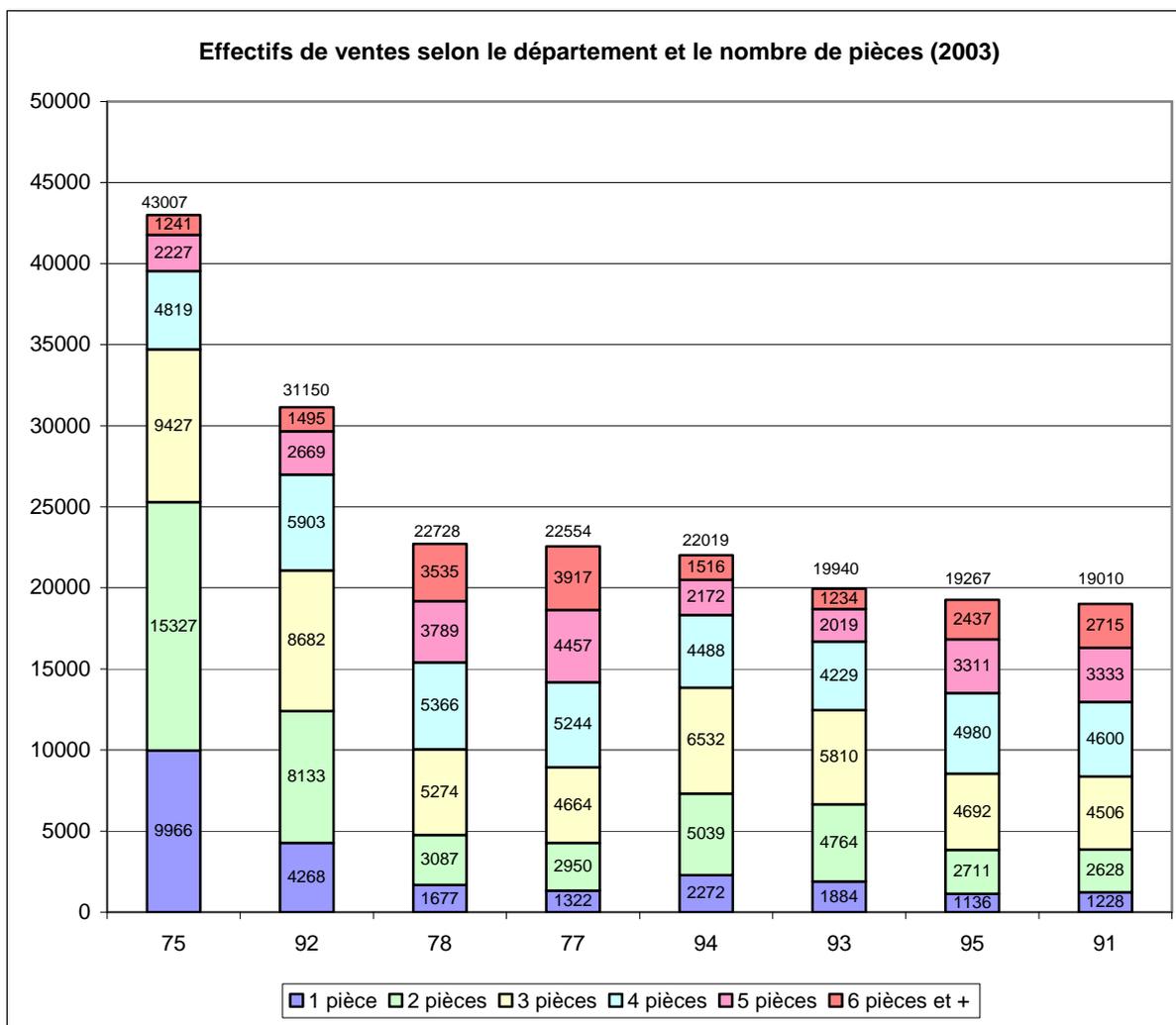


La relation entre la valeur au m² et le nombre de pièces est donc versatile. Dans les départements les plus chers la tendance dominante est à la croissance du prix du m² selon la taille du logement. Dans les départements peu chers la tendance dominante est la décroissance.

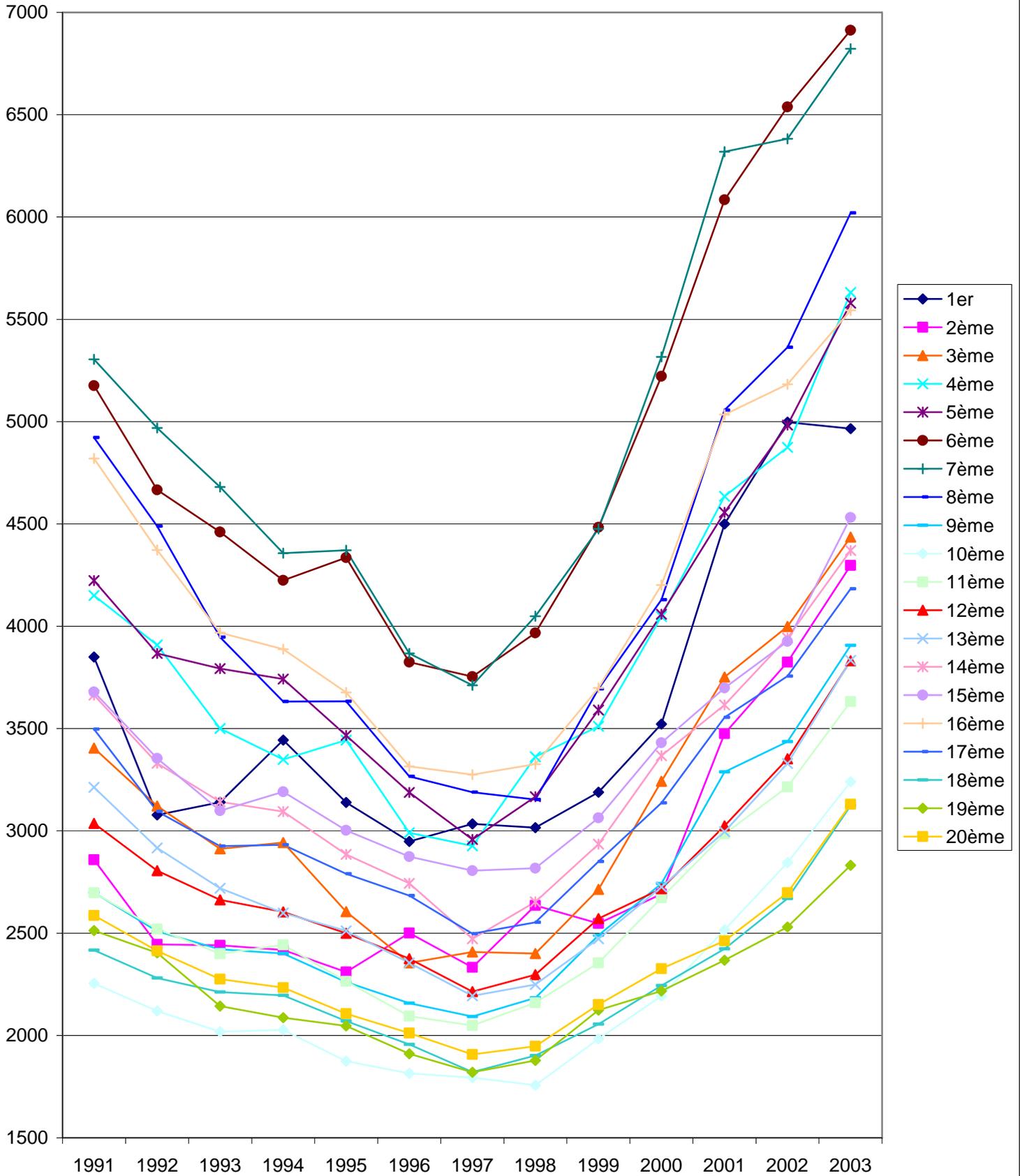
Le schéma départemental le plus courant peut, toutefois, se représenter par une "courbe en corde" avec effet de minimum sur le quatre ou cinq pièces et remontée de valeur par unité de surface vers le six-pièces. Seule la Seine-et-Marne montre un effet uniquement dégressif du prix au m² des petits aux grands logements.

Dans la moitié des départements les prix au m² croissent avec le nombre de pièce, c'est donc en partie par "effet de structure" que régionalement les prix apparaissent globalement décroissants avec la dimension des logements : concentration de petits logements au centre et particulièrement à Paris où ces logements, s'ils sont moins chers au m² que les grands logements, sont considérablement plus chers qu'en banlieue proche ou lointaine. Le studio parisien atteint 3 755 €/m² en 2003 loin devant les Hauts-de-Seine, 2 976 €/m², et a fortiori devant les autres départements. Le deux-pièces parisien dépasse 3 600 €/m² contre 2 900 €/m² dans les Hauts-de-Seine et 2 400 €/m² dans les Yvelines et dans le Val-de-Marne.

Les grands logements périphériques sont moins chers au m² que les grands logements parisiens et beaucoup plus nombreux d'où une valeur régionalement plus basse pour ces grands logements évalués en €/m².



Arrondissements de Paris - prix en € m² de 1991 à 2003



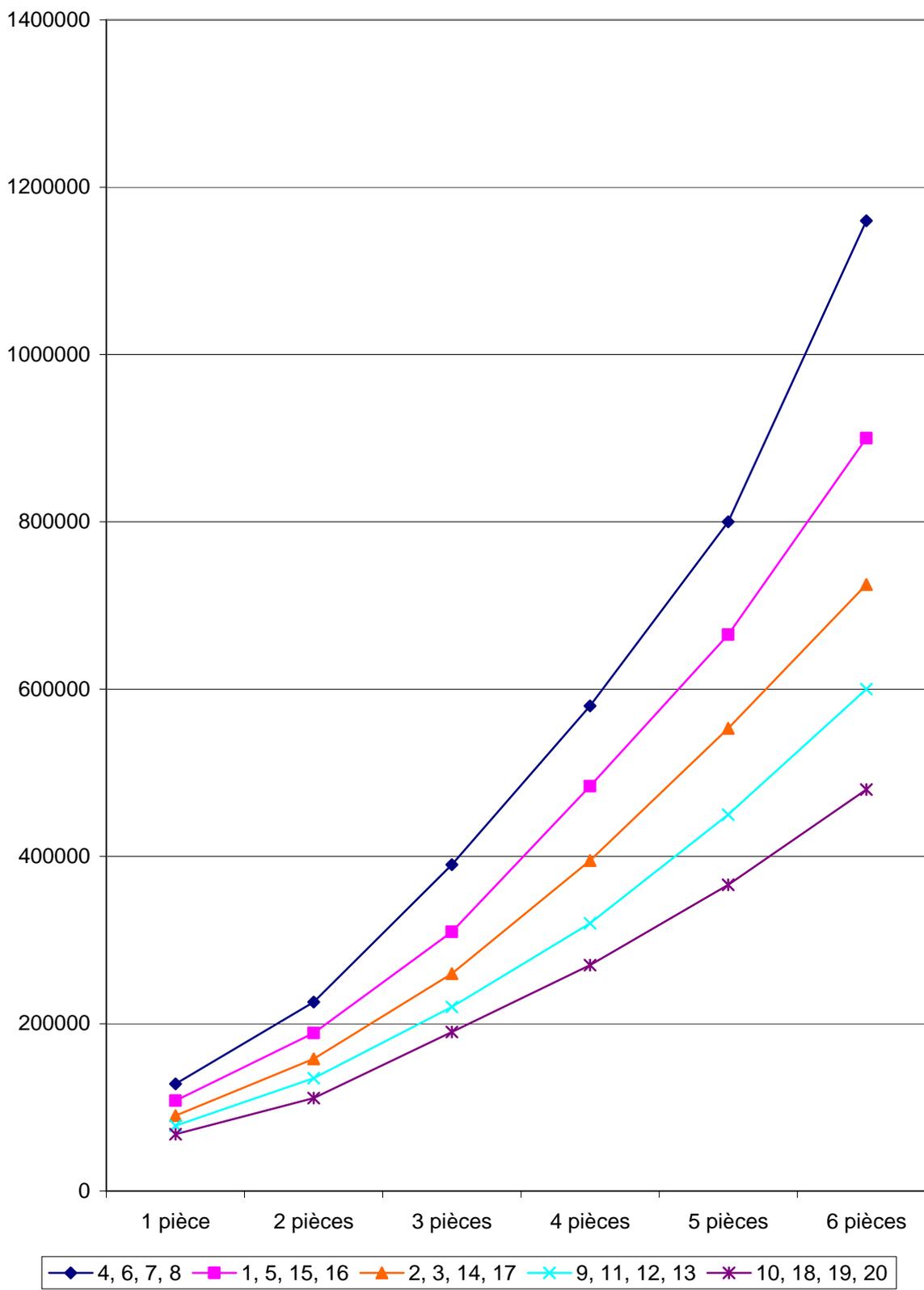
Le cas des arrondissements parisiens

Paris – 2003 – Effectifs de ventes et prix dans les arrondissements de Paris classés par ordre de prix décroissant en €/m²

	6 ^{ème}	7 ^{ème}	8 ^{ème}	4 ^{ème}
Effectif	811	1 145	883	667
Surface	64	76	84	51
Prix logement	439 971	515 106	506 442	287 220
Prix m ²	6 913	6 822	6 020	5 631
	5 ^{ème}	16 ^{ème}	1 ^{er}	15 ^{ème}
Effectif	1 100	3 441	376	4 481
Surface	50	82	54	52
Prix logement	280 713	453 016	267 489	235 715
Prix m ²	5 579	5 544	4 966	4 532
	3 ^{ème}	14 ^{ème}	2 ^{ème}	17 ^{ème}
Effectif	1 004	2 199	689	3 729
Surface	51	51	50	58
Prix logement	224 204	222 147	214 021	241 845
Prix m ²	4 436	4 370	4 297	4 183
	9 ^{ème}	13 ^{ème}	12 ^{ème}	11 ^{ème}
Effectif	1 385	1 973	2 263	3 824
Surface	56	48	52	45
Prix logement	218 359	184 281	199 396	164 846
Prix m ²	3 906	3 833	3 831	3 632
	10 ^{ème}	20 ^{ème}	18 ^{ème}	19 ^{ème}
Effectif	2 208	3 158	4 752	2 918
Surface	51	48	43	51
Prix logement	163 913	149 944	135 121	143 943
Prix m ²	3 240	3 130	3 124	2 832

A Paris les prix sont très disparates selon les arrondissements. En €/m² en 2003 l'arrondissement le plus cher (6^{ème} arrondissement) coûte près de 2.5 fois ce que coûte le moins cher (19^{ème} arrondissement). Les écarts relatifs se reproduisent au fil des ans comme en témoigne le parallélisme des courbes de valeurs, une par arrondissement, du graphique ci-contre.

Paris, 2003, prix par logement selon le nombre de pièces et le groupe d'arrondissement



Pour les ventes parisiennes de 2003 on considère ci-dessous cinq groupes d'arrondissements, du moins cher au plus cher et six tailles de logements (1 à 6 pièces)⁴. Les prix sont fournis en € par logement et les différences de prix figurent dans les lignes et colonnes Δ.

Le prix de la pièce supplémentaire

	1 pièce	Δ	2 pièces	Δ	3 pièces	Δ	4 pièces	Δ	5 pièces	Δ	6 pièces
10, 18, 19, 20	68 000	43 000	111 000	79 000	190 000	80 000	270 000	96 000	366 000	114 000	480 000
Δ	10 000	67 000	24 000	109 000	30 000	130 000	50 000	180 000	84 000	234 000	120 000
9, 11, 12, 13	78 000	57 000	135 000	85 000	220 000	100 000	320 000	130 000	450 000	150 000	600 000
Δ	12 000	80 000	23 000	125 000	40 000	175 000	75 000	233 000	103 000	275 000	125 000
2, 3, 14, 17	90 000	68 000	158 000	102 000	260 000	135 000	395 000	158 000	553 000	172 000	725 000
Δ	18 000	99 000	31 000	152 000	50 000	224 000	89 000	270 000	112 000	347 000	175 000
1, 5, 15, 16	108 000	81 000	189 000	121 000	310 000	174 000	484 000	181 000	665 000	235 000	900 000
Δ	20 000	118 000	37 000	201 000	80 000	270 000	96 000	316 000	135 000	495 000	260 000
4, 6, 7, 8	128 000	98 000	226 000	164 000	390 000	190 000	580 000	220 000	800 000	360 000	1 160 000

A noter que certaines valeurs ont été lissées pour réparer diverses anomalies.

La représentation graphique jointe visualise l'effet du nombre de pièces et l'effet de la localisation dans Paris : avec 300 000 € il est possible d'acquérir 2.5 pièces dans les arrondissements les plus chers ; 3 pièces dans le groupe d'arrondissement suivant ; 3.3 pièces dans le groupe suivant ; près de 4 pièces dans le quatrième groupe ; près de 4.5 pièces dans le groupe le moins coté.

Parallèlement un trois pièces coûte 190 000 € dans le groupe le moins coté, 220 000 € dans le groupe suivant, 260 000 € dans le troisième groupe, 310 000 € dans le quatrième et 390 000 € dans le cinquième groupe, le plus valorisé.

Plus les logements sont grands plus il est coûteux de passer d'un groupe d'arrondissement au suivant pour un même nombre de pièces. Plus les logements sont grands plus il est coûteux de s'octroyer une pièce supplémentaire dans un groupe d'arrondissement donné. Par exemple, dans le groupe médian la pièce supplémentaire revient à 68 000 € du studio au deux-pièces, à 102 000 € du deux-pièces au trois-pièces, à 135 000 € du trois-pièces au quatre-pièces, à 158 000 € du quatre-pièces au cinq-pièces et à 172 000 € du cinq-pièces au six-pièces.

⁴ Six pièces et non six pièces et plus

3) Maisons et appartements

Au cours des années récentes, 1999 à 2003, on observe dans l'ensemble des ventes environ 71 % d'appartements contre 29 % de maisons ; ceci correspond à 138 000 appartements annuels vendus contre 56 000 maisons. Naturellement les maisons sont d'autant plus fréquentes qu'on s'éloigne du centre de l'agglomération ; elles représentent 0.5 % des ventes parisiennes, 21 % des ventes de la petite couronne et la majorité (53 %) des ventes de la grande couronne. Les chiffres établis sur cinq ans masquent un certain déclin de la maison individuelle en proportion des ventes : en petite couronne passage de 24.6 % de 1996 à 20.1 % en 2003, en grande couronne passage de 57.1 % des ventes de 1996 à 49.5 % des ventes de 2003.

Effectifs de logements vendus selon le type d'habitat

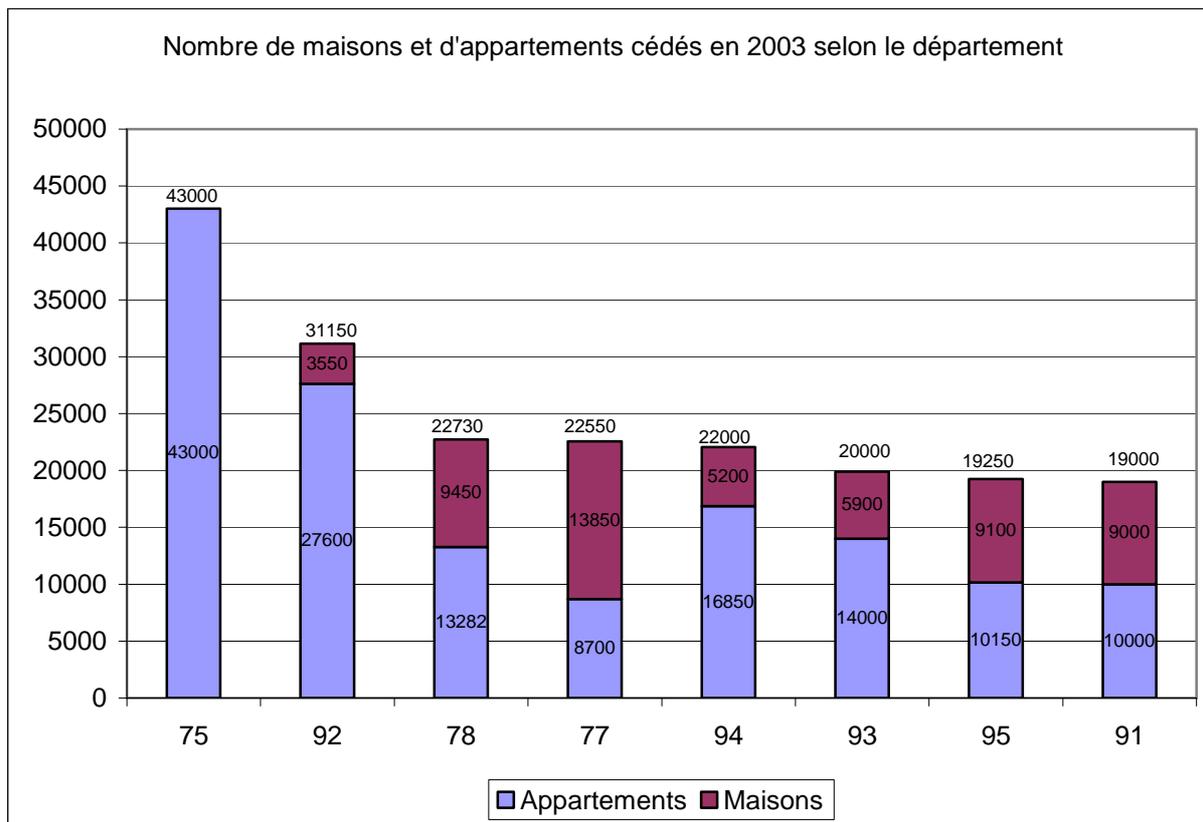
			1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Paris	Appart.	Effectif	32779	29967	33103	37593	30145	40712	38831	43526	51653	47265	42004	42723	42784
		%	99.6	99.5	99.6	99.6	99.5	99.4	99.5	99.5	99.5	99.5	99.5	99.4	99.4
	Maisons	Effectif	138	140	137	137	152	226	197	222	265	255	237	241	222
		%	0.4	0.5	0.4	0.4	0.5	0.6	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.6	0.6
	Total	Effectif	32916	30107	33240	37752	30297	40939	39028	43748	51917	47520	42241	42964	43006
		%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Petite cour.	Appart.	Effectif	35408	30490	30334	35037	28887	39097	37314	43274	57691	52499	54448	57299	58442
		%	77.0	78.0	77.2	76.9	75.6	75.4	76.4	77.5	78.7	77.6	78.7	79.6	79.9
	Maisons	Effectif	10579	8592	8946	10522	9337	12726	11537	12550	15657	15163	14696	14659	14666
		%	23.0	22.0	22.8	23.1	24.4	24.6	23.6	22.5	21.3	22.4	21.3	20.4	20.1
	Total	Effectif	45987	39082	39279	45559	38224	51823	48851	55824	73348	67662	69144	71958	73109
		%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Paris + Petite cour.	Appart.	Effectif	68187	60456	63437	72630	59032	79809	76145	86800	109344	99765	96453	100022	101226
		%	86.4	87.4	87.5	87.2	86.2	86.0	86.6	87.2	87.3	86.6	86.6	87.0	87.2
	Maisons	Effectif	10717	8733	9082	10681	9490	12952	11734	12772	15922	15418	14933	14900	14888
		%	13.6	12.6	12.5	12.8	13.8	14.0	13.4	12.8	12.7	13.4	13.4	13.0	12.8
	Total	Effectif	78903	69189	72519	83311	68521	92762	87879	99572	125266	115182	111385	114922	116115
		%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Grande cour.	Appart.	Effectif						26337	23900	25234	32622	32220	35100	39326	42229
		%						42.9	43.3	42.4	43.4	44.4	47.1	49.1	50.5
	Maisons	Effectif						35070	31300	34241	42513	40329	39366	40704	41336
		%						57.1	56.7	57.6	56.6	55.6	52.9	50.9	49.5
	Total	Effectif						61407	55200	59475	75135	72550	74466	80030	83594
		%						100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
RIF	Appart.	Effectif						106146	100045	112034	141965	13198/5	131552	139348	143455
		%						68.9	69.9	70.4	70.8	70.3	70.8	71.5	71.8
	Maisons	Effectif						48022	43034	47013	58435	55747	54299	55604	56254
		%						31.1	30.1	29.6	29.2	29.7	29.2	28.5	28.2
	Total	Effectif						154169	143080	159047	200401	187732	185851	194952	199709
		%						100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Appartements et maisons vendus, selon les départements

			Département du bien							TOTAL	
			75	77	78	91	92	93	94		95
Type de bien											
Appartement	Effectif		42 784	8 694	13 282	10 097	27 589	14 011	16 842	10 155	143 455
		% ligne	29,8	6,1	9,3	7	19,2	9,8	11,7	7,1	100
		% col	99,5	38,6	58,4	53	88,6	70,3	76,5	52,7	71,8
		Surface	54	58	64	61	59	54	56	60	57
		Prix lgt	228 426	101 400	150 774	98 380	187 888	92 204	132 402	99 237	162 865
		Prix/m2	4 256	1 748	2 371	1 620	3 181	1 694	2 344	1 657	2 846
Maison	Effectif		222	13 858	9 448	8 948	3 560	5 928	5 178	9 111	56 254
		% ligne	0,4	24,6	16,8	15,9	6,3	10,5	9,2	16,2	100
		% col	0,5	61,4	41,6	47	11,4	29,7	23,5	47,3	28,2
		Surface	149	109	116	108	111	96	104	103	107
		Prix lgt	1 102 487	167 051	275 604	200 390	378 726	173 114	246 982	184 717	218 533
		Prix/m2	7 412	1 535	2 381	1 860	3 404	1 803	2 369	1 791	2 034
TOTAL	Effectif		43 006	22 553	22 730	19 045	31 150	19 939	22 020	19 266	199 709
		% ligne	21,5	11,3	11,4	9,5	15,6	10	11	9,6	100
		% col	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		Surface	54	89	85	83	65	67	68	80	71
		Prix lgt	232 940	141 742	202 660	146 309	209 701	116 259	159 344	139 661	178 545
		Prix/m2	4 301	1 588	2 376	1 767	3 225	1 740	2 353	1 738	2 501

En 2003, au niveau régional 28 % des logements vendus sont des maisons individuelles. Naturellement la proportion est infime à Paris (222 maisons, 0.5 % du total des ventes), elle est assez modeste en petite couronne mais très inégale d'un département à l'autre, 11 % dans les Hauts-de-Seine, 24 % dans le Val-de-Marne, 30 % en Seine-Saint-Denis ; elle est plus forte en grande couronne où la situation est, là encore, contrastée : la proportion est de 42 % dans les Yvelines, 47 % dans l'Essonne et le Val-d'Oise, 61 % en Seine-et-Marne, seul département régional où les maisons sont majoritaires dans les ventes comme dans le stock.

On remarque ainsi, pour la petite couronne, le taux élevé de ventes de maisons en Seine-Saint-Denis et pour la grande couronne, l'ampleur des ventes d'appartements dans les Yvelines.



Les maisons vendues sont en faible quantité dans les Hauts-de-Seine et quasiment introuvables à Paris. L'ampleur du marché parisien concerne les ventes de logements collectifs 30 % des appartements régionaux étant vendus dans la seule ville de Paris. Près de la moitié des appartements régionaux sont vendus à Paris ou dans les Hauts-de-Seine.

Prix des logements selon l'année et le type d'habitat

	Paris + petite couronne					Région Ile-de-France							
	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Appartements													
Prix logement	132397	129424	129969	133511	125542	114627	114390	116288	121599	130578	135204	145970	162865
Surface	50	51	52	54	53	57	58	58	58	58	57	57	57
Prix m ²	2655	2532	2491	2481	2353	2011	1984	2019	2114	2256	2393	2570	2846
Maisons													
Prix logement	191341	182923	174431	178472	169220	148276	147525	152799	163390	179127	189632	201742	218533
Surface	98	97	97	99	97	104	104	106	107	108	106	106	107
Prix m ²	1953	1883	1796	1807	1748	1429	1415	1447	1526	1657	1786	1896	2034
Total													
Prix logement	140402	136177	135538	139275	131591	125108	124356	127080	133785	144995	151105	161877	178545
Surface	56	57	58	60	59	72	72	72	72	73	71	71	71
Prix m ²	2490	2392	2345	2338	2216	1748	1735	1770	1859	1992	2127	2282	2501

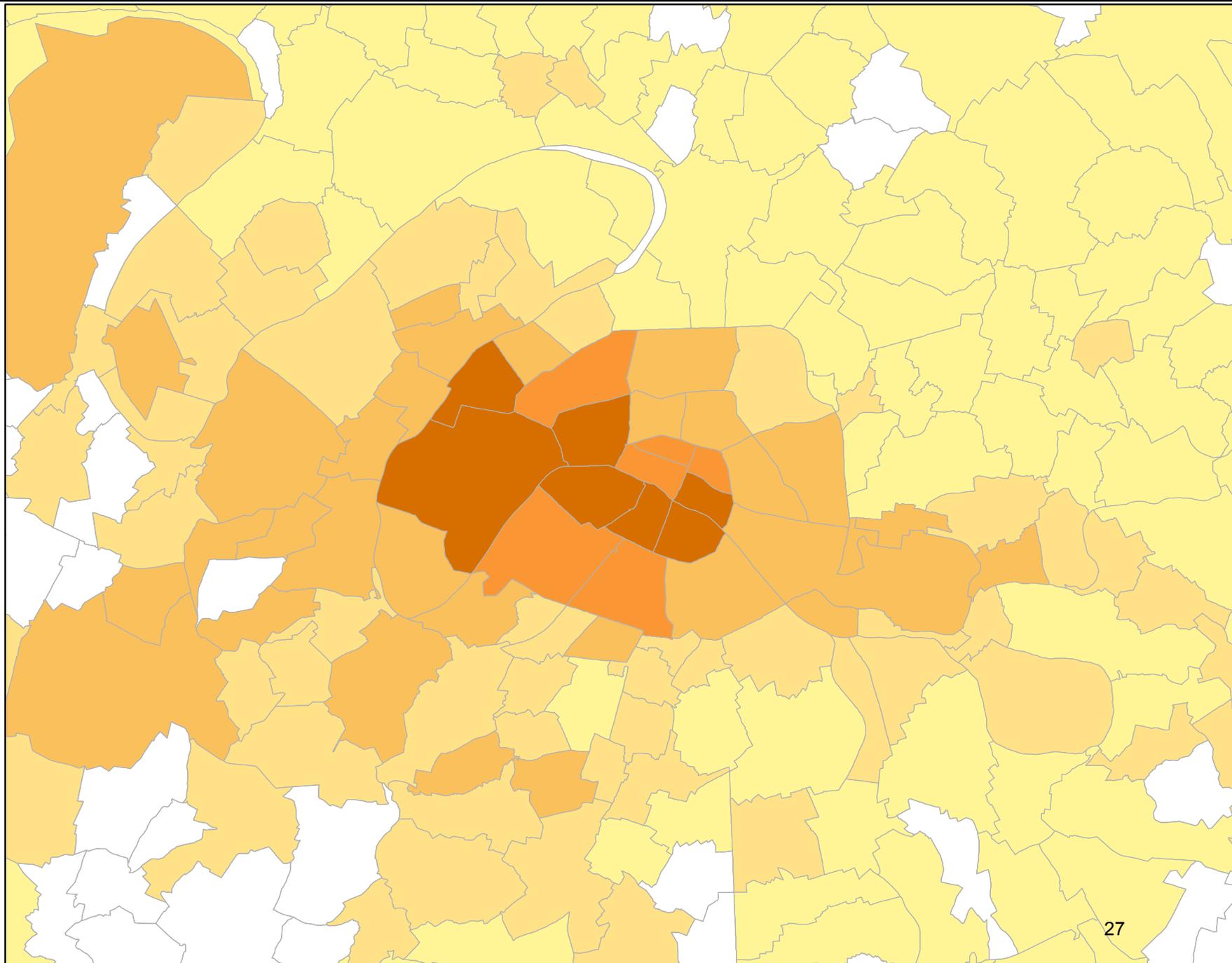
Les maisons coûtent plus chères que les appartements mais, au niveau régional la valeur au m² des appartements est supérieure à celle des maisons (observé chaque année).

Au niveau départemental l'écho est moins net et quasiment inverse : les maisons, en €/m², sont moins chères en Seine-et-Marne et plus chères dans les autres départements.

Au niveau local les maisons sont plus chères, non seulement au total, vu leur dimension mais aussi majoritairement au m² (cf. villes considérées une à une en annexes).

Le prix au m² des appartements en 2003

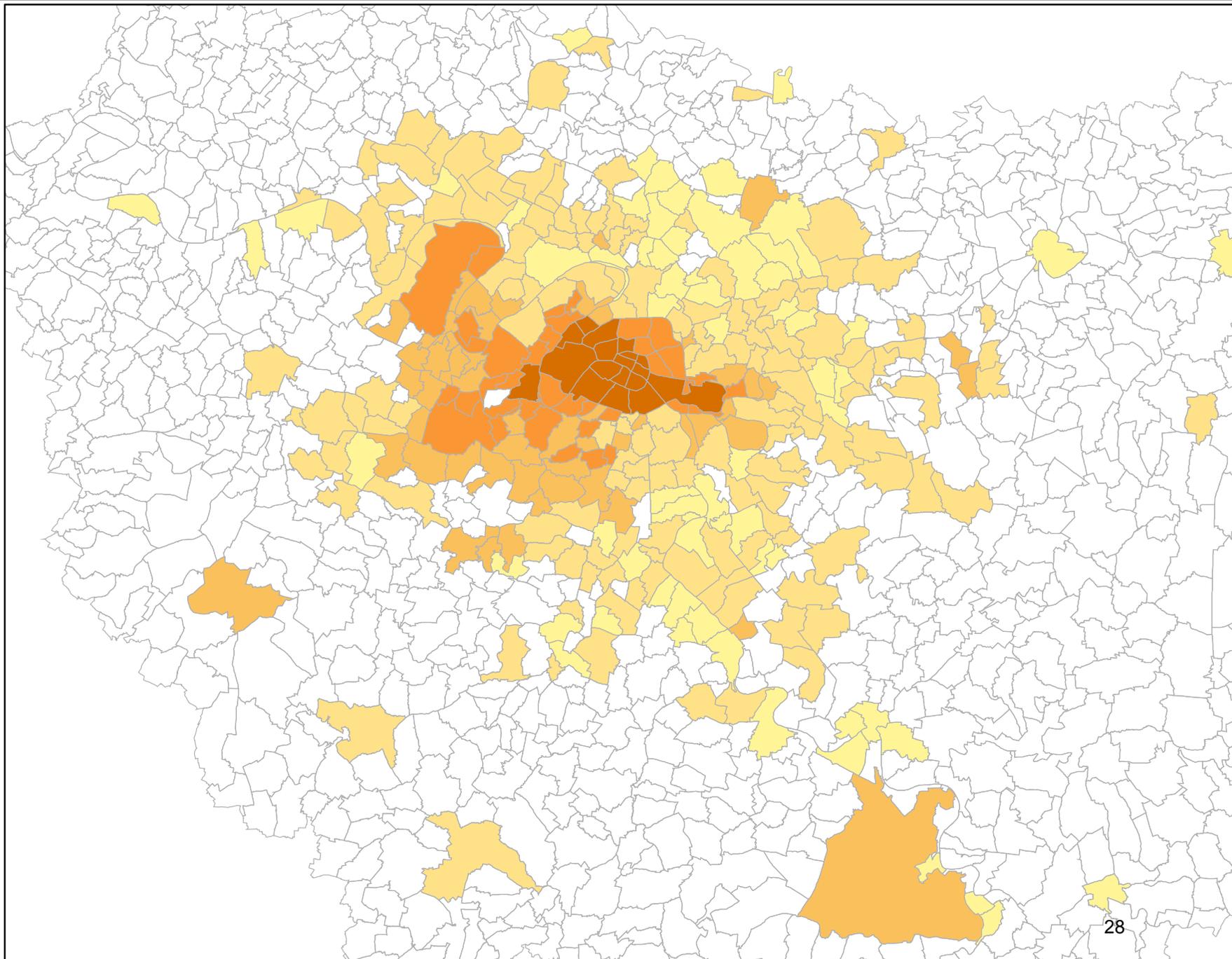
Prix au m² des appartements
Année 2003
En €uros



Source : BASE BIEN - CINP
Travail réalisé par l'IAURIF

Le prix au m² des appartements en 2003

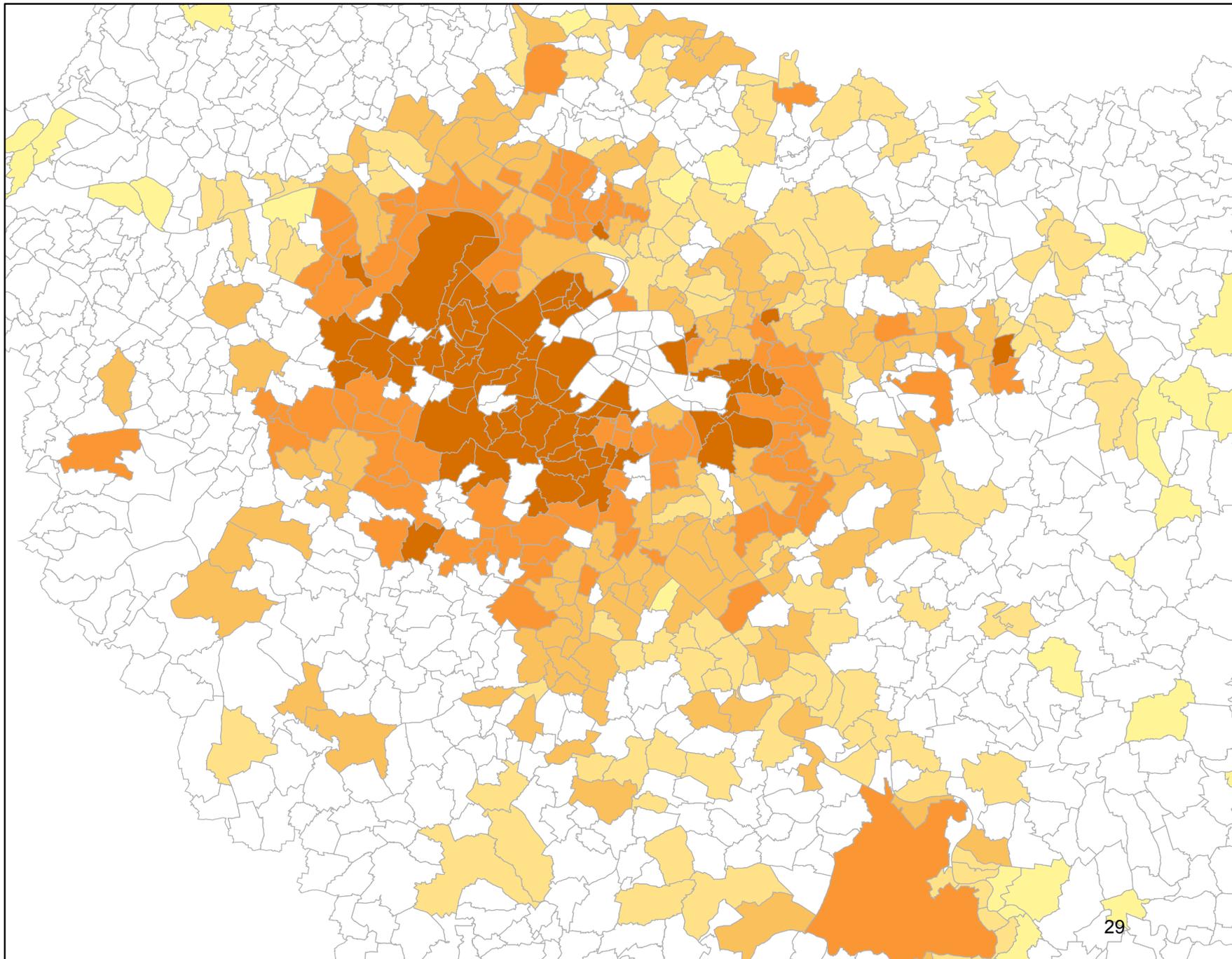
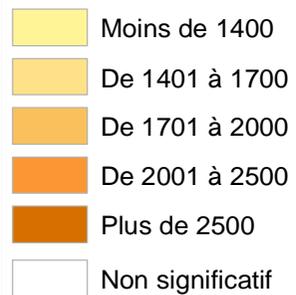
Prix au m² des appartements
Année 2003
En €uros



Source : BASE BIEN - CINP
Travail réalisé par l'IAURIF

Le prix au m² des maisons en 2003

Prix au m² des maisons
Année 2003
En €uros



Source : BASE BIEN - CINP
Travail réalisé par l'IAURIF

Les maisons sont nettement plus grandes que les appartements (4.8 pièces et 107 m² contre 2.7 pièces et 57 m²) non seulement parce qu'il existe très peu de maisons de moins de 3 pièces (4.4 %) mais aussi parce que pour un nombre de pièces donné les maisons sont plus vastes. A noter toutefois que pour six-pièces et plus les appartements sont plus grands que les maisons 153 m² contre 147 m², mais ceci concerne un très faible nombre d'appartements vraisemblablement haussmanniens. En effet, les grands appartements sont très rares, les deux tiers des logements de cinq-pièces sont des maisons (88 % des logements de six-pièces et plus). Moins de 2 % des appartements atteignent six-pièces et plus. L'offre de six-pièces (et plus) est donc en majorité individuelle, les appartements de cette taille ne représentent que 2 200 ventes régionales en 2003 sur 200 000 cessions.

Cette rareté et la pression de la demande entraînent des prix très hétérogènes. Mis à part le cas des une-pièce non significatif, on observe que dans les autres tailles les appartements sont plus chers que les maisons, et ce d'autant plus nettement qu'on considère des logements plus grands. Ainsi (cf. tableau) les quatre-pièces appartements valent 219 000 € en 2003 à l'échelon régional contre 179 000 € pour les maisons. Les appartements de cinq-pièces valent 339 000 € contre 216 000 € pour les maisons de cinq-pièces. Les très grands logements (six-pièces et plus) valent 719 000 € (appartements) contre 308 000 € (maisons).

Ventes selon le type d'habitat et le nombre de pièces, 2003, Ile-de-France

		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +	Total
Appart.	Effectif	23 542	42 407	42 016	25 145	8 108	2 237	143 455
	% ligne	16.4	29.6	29.3	17.5	5.7	1.6	100.0
	% colonne	99.1	95.0	84.7	63.4	33.8	12.3	71.8
	Surface	25	41	62	82	105	153	57
	Prix logt	73 452	115 237	163 828	218 953	339 125	719 362	162 865
	Prix m ²	2 978	2 781	2 623	2 680	3 232	4 694	2 846
Maisons	Effectif	210	2 231	7 571	14 485	15 869	15 888	56 254
	% ligne	0.4	4.0	13.5	25.7	28.2	28.2	100.0
	% colonne	0.9	5.0	15.3	36.6	66.2	87.7	28.2
	Surface	31	51	70	91	110	147	107
	Prix logt	78 879	114 035	148 426	178 597	215 574	307 824	218 533
	Prix m ²	2 526	2 226	2 107	1 970	1 959	2 099	2 034
Total	Effectif	23 752	44 638	49 587	39 630	23 977	18 125	199 709
	% ligne	11.9	22.4	24.8	19.8	12.0	9.1	100.0
	% colonne	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Surface	25	42	64	85	108	147	71
	Prix logt	73 500	115 177	161 476	204 202	257 352	358 616	178 545
	Prix m ²	2 973	2 747	2 536	2 403	2 376	2 431	2 501

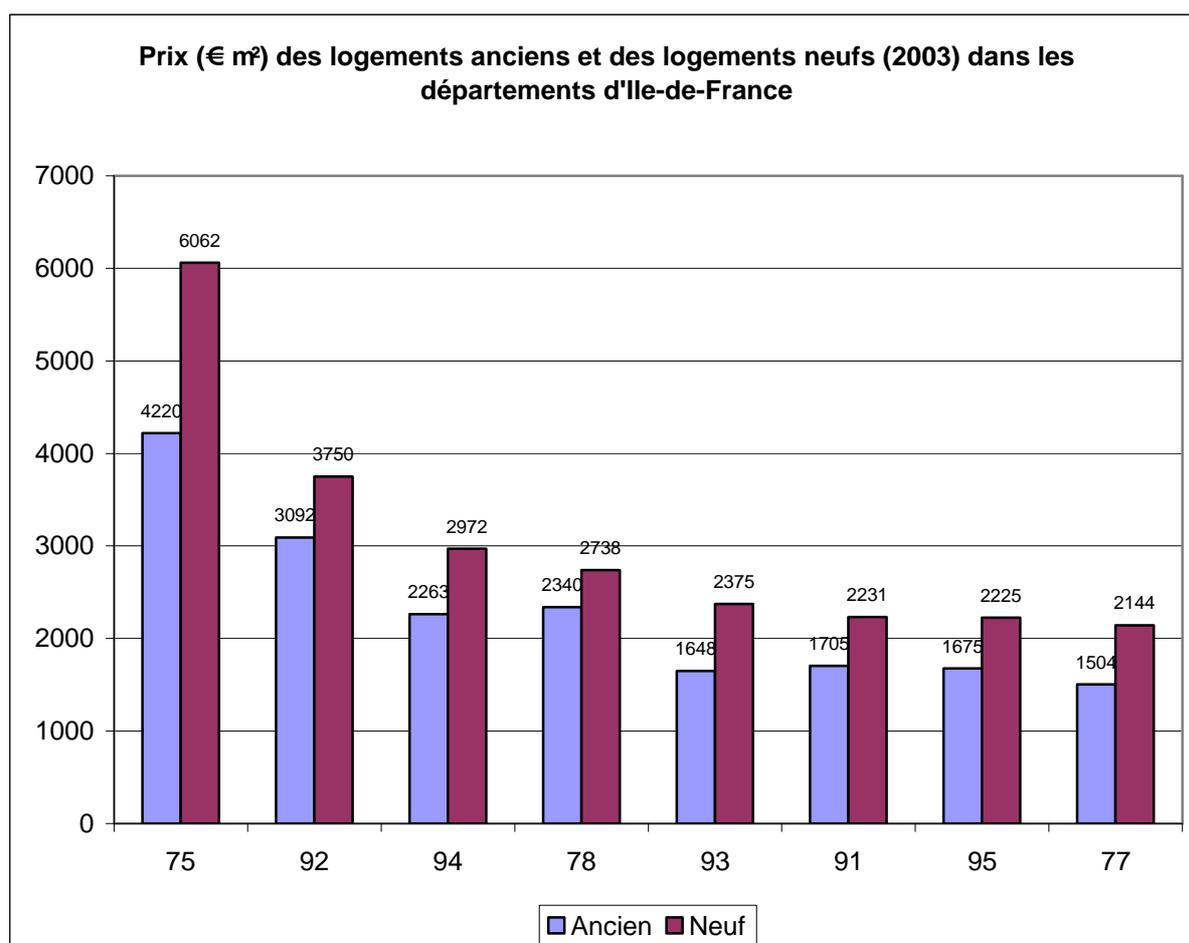
4) Logements anciens et logements neufs

En 2003 sur environ 200 000 ventes régionales on enregistre 24 000 ventes de logements neufs soit 12 %. C'est dans les Hauts-de-Seine que la proportion est la plus élevée, près de 19 % de logements neufs et c'est naturellement à Paris que la proportion est la plus modeste, un peu plus de 3 % des ventes. En grande couronne, on note 10 % de neuf dans les Yvelines, 13 à 14 %, en Essonne et dans le Val-d'Oise, 16 % en Seine-et-Marne.

A noter que 54 % de la production neuve en 2003 trouve place dans la zone centrale, à Paris et en petite couronne. Ceci tranche sur les années 1980 où le neuf était plus périphérique et plus abondant (les deux facteurs se conditionnant), en particulier du fait des villes nouvelles.

Les logements neufs sont plus coûteux que les logements existants. Ceci se vérifie au niveau régional, au niveau départemental, et dans la quasi-totalité des localités où les deux marchés sont consistants. Le constat vaut pour le prix au logement comme pour le prix au m² même si la hiérarchie des dimensions n'est pas uniforme : au centre (Paris, Hauts-de-Seine) le neuf est plus grand que l'existant ; ailleurs c'est le contraire qui est observé.

Au fil des ans, dans la zone centrale le neuf dépasse rarement 10 % des ventes. L'année record est 1999 avec près de 15 %. Prendre en compte la grande couronne ne modifie guère le constat.



Les logements non neufs sont qualifiés d'anciens⁵

Evolution des effectifs de vente de logements anciens et neufs

		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	
Paris	Ancien	Effectif	31831	29136	32315	36048	29112	39230	36729	41267	47884	45415	40574	41468	41572
		%	96.7	96.8	97.2	95.5	96.1	96.0	94.1	94.3	92.2	95.6	96.1	96.5	96.7
	Neuf	Effectif	1085	971	924	1704	1185	1618	2299	2481	4033	2105	1667	1496	1434
		%	3.3	3.2	2.8	4.5	3.9	4.0	11.3	5.7	7.8	4.4	3.9	3.5	3.3
	Total	Effectif	32916	30107	33240	37752	30297	40939	39028	43748	51918	47520	42241	42964	43006
		%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
p. c.	Ancien	Effectif	39780	33646	33974	38602	32868	44322	40155	45326	58788	58535	59730	61771	61572
		%	86.5	86.1	86.5	6957	86.0	85.5	82.2	81.2	80.1	86.5	86.4	85.8	84.2
	Neuf	Effectif	6206	5435	5305	15.3	5356	7501	8696	10498	14560	9127	9414	10187	11537
		%	13.5	13.9	13.5	45559	14.0	14.5	17.8	18.8	19.9	13.5	13.6	14.2	15.8
	Total	Effectif	45987	39082	39279	100.0	38224	51823	48851	55824	73348	67662	69144	71958	73109
		%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Paris + p. c.	Ancien	Effectif	71612	62782	66289	74650	61980	83642	76884	86593	106672	103950	100304	103239	103144
		%	90.8	90.7	91.4	89.6	90.5	90.2	87.5	87.0	85.2	90.2	90.1	89.8	88.8
	Neuf	Effectif	7292	6407	6230	8669	6541	9119	10995	12979	18593	11232	11081	11683	12971
		%	9.2	0.3	8.6	10.4	9.5	9.8	12.5	13.0	14.8	9.8	9.9	10.2	11.2
	Total	Effectif	78903	69189	72519	83311	68251	92762	87879	99572	125266	115182	111385	114922	116115
		%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
g. c.	Ancien	Effectif						50792	45797	50981	66174	65093	66164	70785	72602
		%						82.7	83.0	85.7	88.1	89.7	88.9	88.4	86.9
	Neuf	Effectif						10615	9403	8494	8961	7457	8302	9245	10992
		%						17.3	17.0	14.3	11.9	10.3	11.1	11.6	13.1
	Total	Effectif						61407	55200	59475	75135	72550	74466	80030	83594
		%						100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
RIF	Ancien	Effectif						134434	122681	137574	172846	169043	166467	174024	175745
		%						87.2	85.7	86.5	86.3	90.0	89.6	89.3	88.0
	Neuf	Effectif						19735	20399	21473	27554	18689	19383	20928	23963
		%						12.8	14.3	13.5	13.7	10.0	10.4	10.7	12.0
	Total	Effectif						154169	143080	159047	200401	187732	185851	194952	199709
		%						100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Zone centrale (Paris + petite couronne) effectifs et prix de vente de 1991 à 2003

			Année												TOTAL		
			1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002		2003	
Bien ancien	Effectif	% ligne	71 612	62 782	66 289	74 650	61 980	83 642	76 884	86 593	106 672	103 950	100 304	103 239	103 143	1101741	
		% col	6,5	5,7	6	6,8	5,6	7,6	7	7,9	9,7	9,4	9,1	9,4	9,4	9,4	100
	Surface	% ligne	90,8	90,7	91,4	89,6	90,5	90,2	87,5	87	85,2	90,2	90,1	89,8	88,8	89,2	89,2
		% col	55	56	57	59	59	61	62	62	62	61	61	61	61	61	60
	Prix lgt	Prix/m2	133 962	131 600	130 898	133 882	125 630	125 121	122 717	124 268	131 248	144 081	153 081	165 820	186 702	141 306	141 306
		Prix/m2	2 427	2 342	2 290	2 265	2 139	2 056	1 981	2 019	2 128	2 350	2 530	2 734	3 053	2 355	2 355
Bien neuf	Effectif	% ligne	7 292	6 407	6 230	8 661	6 541	9 119	10 995	12 979	18 594	11 232	11 082	11 683	12 971	133 785	
		% col	5,5	4,8	4,7	6,5	4,9	6,8	8,2	9,7	13,9	8,4	8,3	8,7	9,7	100	
	Surface	% ligne	9,2	9,3	8,6	10,4	9,5	9,8	12,5	13	14,8	9,8	9,9	10,2	11,2	10,8	
		% col	68	64	65	64	65	63	62	64	64	76	66	67	67	66	
	Prix lgt	Prix/m2	203 658	181 023	184 910	185 754	188 070	170 800	172 746	176 885	181 700	220 829	207 854	228 300	240 507	196 864	196 864
		Prix/m2	2 983	2 821	2 853	2 919	2 875	2 719	2 768	2 751	2 851	2 922	3 139	3 409	3 585	2 991	2 991
TOTAL	Effectif	% ligne	78 903	69 189	72 519	83 311	68 521	92 762	87 879	99 572	125 266	115 182	111 385	114 922	116 115	1235526	
		% col	6,4	5,6	5,9	6,7	5,5	7,5	7,1	8,1	10,1	9,3	9	9,3	9,4	100	
	Surface	% ligne	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
		% col	56	57	58	60	59	61	62	62	62	63	61	61	62	61	
	Prix lgt	Prix/m2	140 402	136 177	135 538	139 275	131 591	129 612	128 977	131 127	138 737	151 565	158 530	172 171	192 713	147 322	147 322
		Prix/m2	2 490	2 392	2 345	2 338	2 216	2 123	2 080	2 118	2 238	2 417	2 596	2 809	3 117	2 430	2 430

⁵ Plus précisément, est considéré comme neuf un logement assujéti à la TVA et comme ancien un logement assujéti aux droits d'enregistrement. Le "neuf" inclut quelques cas de ventes de logements très récents (moins de 5 ans) qui sont assujétis à un rappel de TVA.

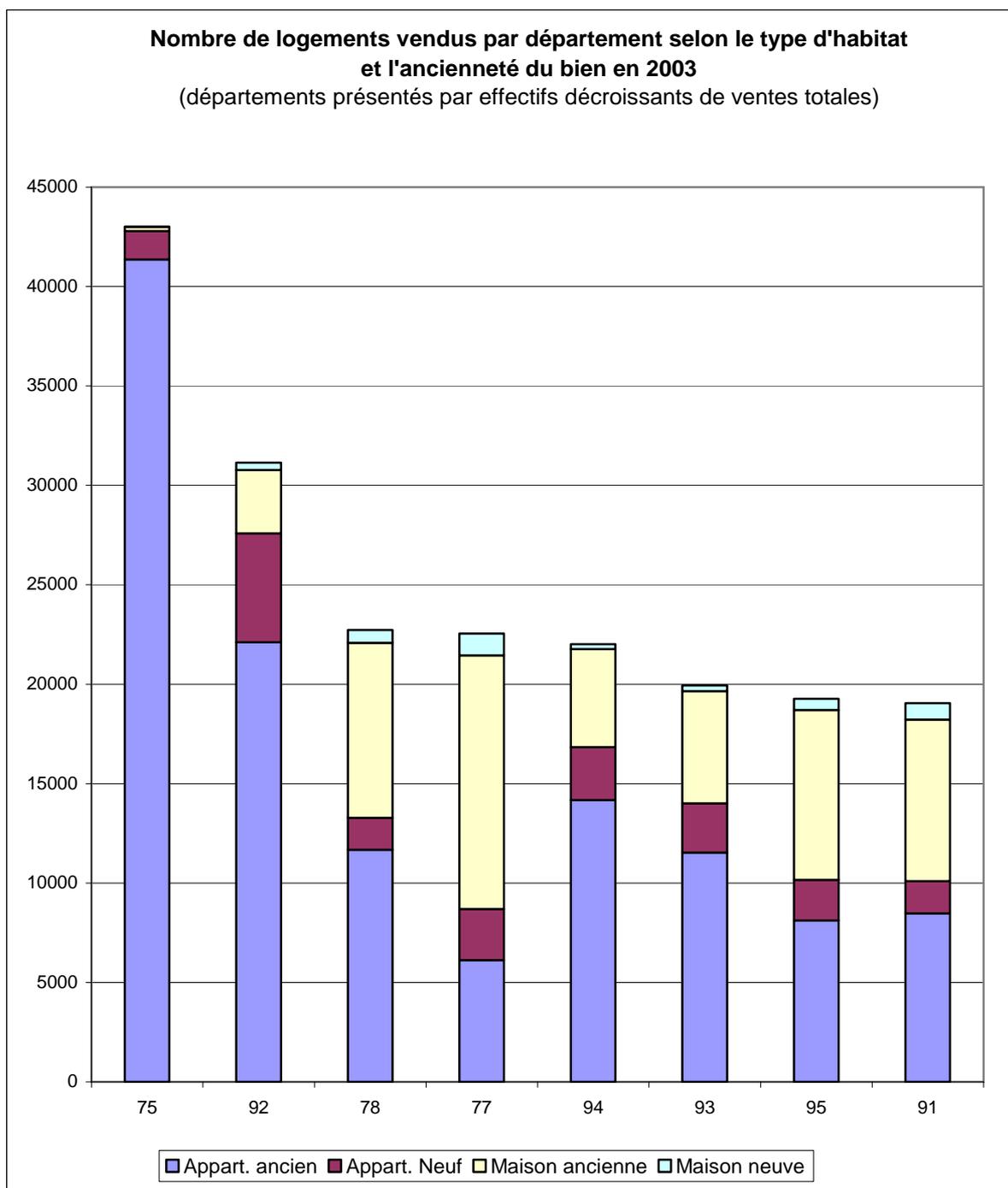
Ile-de-France, 2003, logements anciens et logements neufs selon le département

			Département du bien							TOTAL	
			75	77	78	91	92	93	94		95
Bien ancien	Effectif		41 572	18 878	20 475	16 594	25 294	17 181	19 096	16 654	175 745
		% l.	23,7	10,7	11,7	9,4	14,4	9,8	10,9	9,5	100
		% col	96,7	83,7	90,1	87,1	81,2	86,2	86,7	86,4	88
		Surface	54	93	86	84	64	68	68	83	72
		Prix lgt	226 061	139 126	201 482	143 167	197 641	111 585	154 115	138 468	174 632
	Prix/m2	4 220	1 504	2 340	1 705	3 092	1 648	2 263	1 677	2 439	
Bien neuf	Effectif		1 434	3 675	2 255	2 451	5 855	2 758	2 924	2 612	23 963
		% l.	6	15,3	9,4	10,2	24,4	11,5	12,2	10,9	100
		% col	3,3	16,3	9,9	12,9	18,8	13,8	13,3	13,6	12
		Surface	71	72	78	75	70	61	65	66	70
		Prix lgt	432 320	155 182	213 358	167 581	261 802	145 381	193 495	147 271	207 247
TOTAL	Effectif		43 006	22 553	22 730	19 045	31 150	19 939	22 020	19 266	199 709
		% l.	21,5	11,3	11,4	9,5	15,6	10	11	9,6	100
		% col	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		Surface	54	89	85	83	65	67	68	80	71
		Prix lgt	232 940	141 742	202 660	146 309	209 701	116 259	159 344	139 661	178 545
	Prix/m2	4 301	1 588	2 376	1 767	3 225	1 740	2 353	1 738	2 501	

Prix au m² neuf/ancien dans les départements d'Ile-de-France de 1991 à 2003

		75	77	78	91	92	93	94	95	Total
1991	Neuf	4 691				3 484	1 953	2 444		2 923
	Ancien	3 374				2 416	1 369	1 759		2 427
	Décote ancien/neuf	28.1%				30.7%	29.9%	28.0%		18.6%
	Surcote neuf/ancien	39.0%				44.2%	42.7%	38.9%		22.9%
1992	Neuf	4 244				3 186	1 928	2 439		2 821
	Ancien	3 132				2 344	1 333	1 658		2 342
	Décote ancien/neuf	26.2%				26.4%	30.9%	32.0%		17.0%
	Surcote neuf/ancien	35.5%				35.9%	44.6%	47.1%		20.5%
1993	Neuf	4 155				3 196	1 933	2 262		2 853
	Ancien	2 956				2 266	1 321	1 635		2 290
	Décote ancien/neuf	28.9%				29.1%	31.7%	27.7%		19.7%
	Surcote neuf/ancien	40.6%				41.0%	46.3%	38.3%		24.6%
1994	Neuf	4 042				3 149	1 904	2 334		2 919
	Ancien	2 880				2 255	1 305	1 655		2 265
	Décote ancien/neuf	28.7%				28.4%	31.5%	29.1%		22.4%
	Surcote neuf/ancien	40.3%				39.6%	45.9%	41.0%		28.9%
1995	Neuf	4 220				3 069	1 772	2 270		2 875
	Ancien	2 745				2 146	1 259	1 592		2 139
	Décote ancien/neuf	35.0%				30.0%	29.0%	29.9%		25.6%
	Surcote neuf/ancien	53.7%				43.0%	40.7%	42.6%		34.4%
1996	Neuf	3 827	1 501	1 931	1 618	2 834	1 788	2 210	1 569	2 106
	Ancien	2 557	1 044	1 629	1 271	2 114	1 243	1 568	1 227	1 699
	Décote ancien/neuf	33.2%	30.4%	15.6%	21.4%	25.4%	30.5%	29.0%	21.8%	19.3%
	Surcote neuf/ancien	49.7%	43.8%	18.5%	27.3%	34.1%	43.8%	40.9%	27.9%	24.0%
1997	Neuf	3 828	1 482	2 011	1 667	2 767	1 728	2 165	1 584	2 236
	Ancien	2 420	1 043	1 594	1 260	2 065	1 178	1 543	1 189	1 658
	Décote ancien/neuf	36.8%	29.6%	20.7%	24.4%	25.4%	31.8%	28.7%	24.9%	25.8%
	Surcote neuf/ancien	58.2%	42.1%	26.2%	32.3%	34.0%	46.1%	40.3%	33.2%	34.9%
1998	Neuf	3 843	1 553	1 963	1 650	2 791	1 823	2 100	1 628	2 295
	Ancien	2 498	1 068	1 622	1 285	2 073	1 173	1 561	1 207	1 693
	Décote ancien/neuf	35.0%	31.2%	17.4%	22.1%	25.7%	35.1%	25.7%	25.9%	26.2%
	Surcote neuf/ancien	53.8%	45.4%	21.0%	28.4%	34.6%	55.4%	34.5%	34.9%	35.6%
1999	Neuf	4 023	1 570	2 136	1 771	2 829	1 824	2 258	1 662	2 465
	Ancien	2 712	1 124	1 695	1 335	2 193	1 237	1 634	1 282	1 769
	Décote ancien/neuf	32.6%	28.4%	20.6%	24.6%	22.5%	32.2%	27.6%	22.9%	28.2%
	Surcote neuf/ancien	48.3%	39.7%	26.0%	32.7%	29.0%	47.5%	38.2%	29.6%	39.3%
2000	Neuf	4 340	1 733	2 180	1 842	2 901	1 838	2 256	1 708	2 473
	Ancien	3 119	1 212	1 882	1 413	2 417	1 303	1 745	1 343	1 934
	Décote ancien/neuf	28.1%	30.0%	13.7%	23.3%	16.7%	29.1%	22.7%	21.4%	21.8%
	Surcote neuf/ancien	39.1%	43.0%	15.8%	30.4%	20.0%	41.1%	29.3%	27.2%	27.9%
2001	Neuf	5 057	1 905	2 405	1 992	3 190	2 107	2 602	1 872	2 633
	Ancien	3 518	1 295	2 058	1 495	2 587	1 380	1 885	1 436	2 069
	Décote ancien/neuf	30.4%	32.0%	14.4%	24.9%	18.9%	34.5%	27.6%	23.3%	21.4%
	Surcote neuf/ancien	43.7%	47.1%	16.9%	33.2%	23.3%	52.7%	38.0%	30.4%	27.3%
2002	Neuf	5 333	2 026	2 622	2 101	3 564	2 257	2 806	2 040	2 849
	Ancien	3 763	1 391	2 166	1 568	2 970	1 488	2 043	1 527	2 215
	Décote ancien/neuf	29.4%	31.3%	17.4%	25.4%	16.7%	34.1%	27.2%	25.1%	22.3%
	Surcote neuf/ancien	41.7%	45.7%	21.1%	34.0%	20.0%	51.7%	37.3%	33.6%	28.6%
2003	Neuf	6 062	2 144	2 738	2 231	3 750	2 375	2 972	2 225	2 976
	Ancien	4 220	1 504	2 340	1 705	3 092	1 648	2 263	1 677	2 439
	Décote ancien/neuf	30.4%	29.9%	14.5%	23.6%	17.5%	30.6%	23.9%	24.6%	18.0%
	Surcote neuf/ancien	43.6%	32.6%	17.0%	30.9%	21.3%	44.1%	31.3%	34.5%	22.0%

Le graphique suivant combine les deux dualités neuf/ancien et maison/appartement.

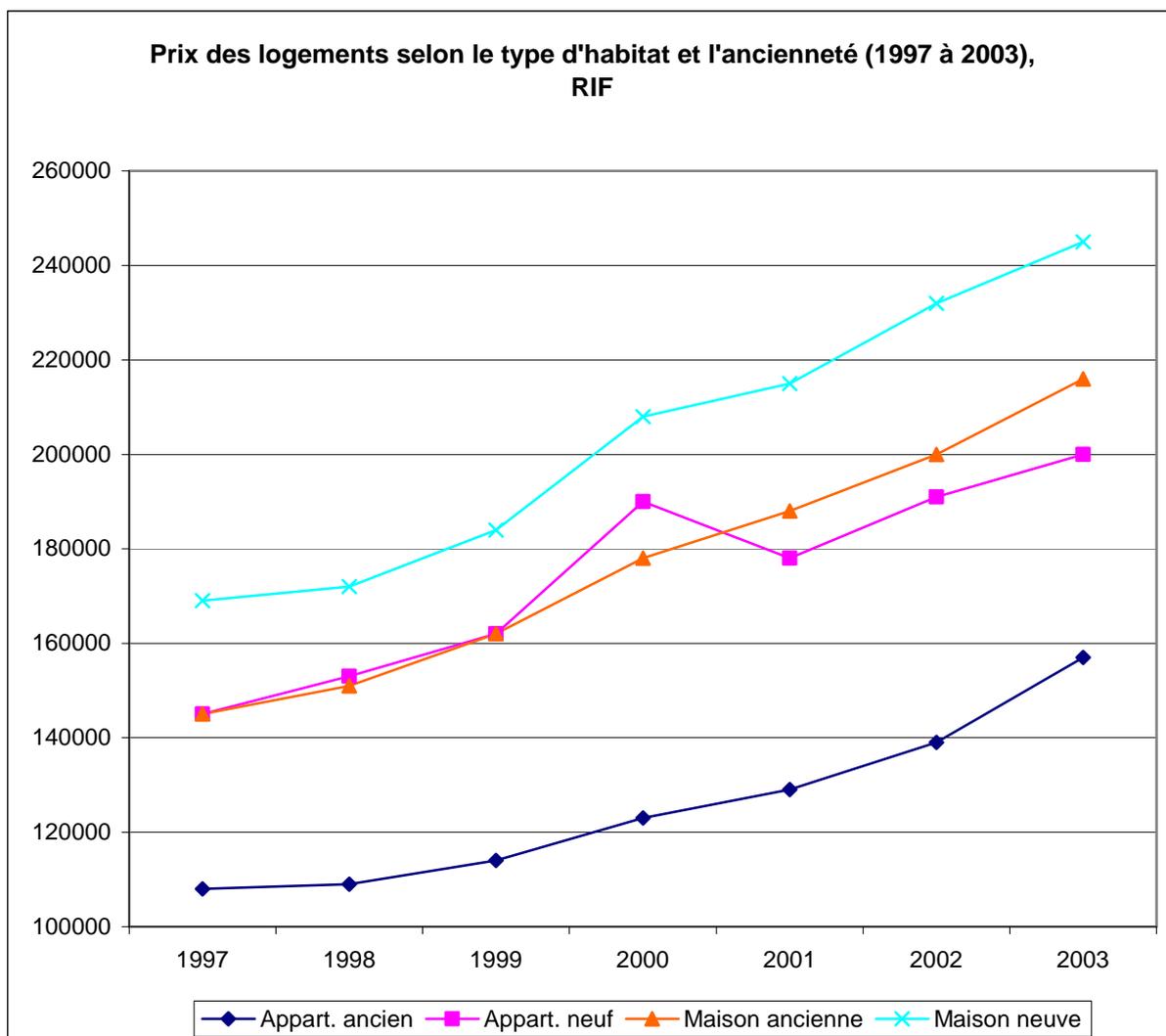


Dans chaque département et pour chaque année sont enregistrées une décote de l'ancien par rapport au neuf ou, ce qui revient au même, une surcote du neuf par rapport à l'ancien. Même à Paris où l'ancien peut atteindre des prix élevés (environs du Champ de Mars) le neuf demeure en moyenne nettement plus coûteux que l'ancien du moins en €/m².

RIF 2003 ventes selon le département et le type de bien

			Département du bien							TOTAL	
			75	77	78	91	92	93	94		95
Appartement ancien	Effectif		41 361	6 124	11 669	8 471	22 110	11 536	14 177	8 111	123 559
	% ligne		33,5	5	9,4	6,9	17,9	9,3	11,5	6,6	100
	% col		96,2	27,2	51,3	44,5	71	57,9	64,4	42,1	61,9
	Surface		53	58	63	61	57	54	56	61	56
	Prix lgt		221 532	87 897	145 964	90 865	171 715	81 846	122 445	91 684	156 964
	Prix/m2		4 174	1 513	2 300	1 489	3 005	1 520	2 201	1 508	2 780
Appartement neuf	Effectif		1 423	2 570	1 613	1 626	5 479	2 475	2 665	2 044	19 896
	% ligne		7,2	12,9	8,1	8,2	27,5	12,4	13,4	10,3	100
	% col		3,3	11,4	7,1	8,5	17,6	12,4	12,1	10,6	10
	Surface		71	58	65	59	67	57	61	56	62
	Prix lgt		428 806	133 572	185 574	137 526	253 152	140 487	185 376	129 206	199 510
	Prix/m2		6 044	2 312	2 872	2 326	3 789	2 457	3 043	2 293	3 214
Maison ancienne	Effectif		211	12 754	8 806	8 123	3 185	5 645	4 918	8 544	52 186
	% ligne		0,4	24,4	16,9	15,6	6,1	10,8	9,4	16,4	100
	% col		0,5	56,6	38,7	42,7	10,2	28,3	22,3	44,3	26,1
	Surface		150	109	116	108	111	96	104	103	108
	Prix lgt		1 114 789	163 724	275 049	197 704	377 640	172 360	245 402	182 883	216 463
	Prix/m2		7 415	1 501	2 369	1 833	3 402	1 796	2 358	1 771	2 013
Maison neuve	Effectif		11	1 104	642	825	376	283	259	568	4 068
	% ligne		0,3	27,1	15,8	20,3	9,2	7	6,4	14	100
	% col		0	4,9	2,8	4,3	1,2	1,4	1,2	2,9	2
	Surface		119	106	111	107	113	97	108	102	107
	Prix lgt		873 627	205 483	283 222	226 851	387 924	188 135	276 985	212 325	245 094
	Prix/m2		7 338	1 932	2 543	2 127	3 423	1 948	2 559	2 088	2 298
TOTAL	Effectif		43 006	22 553	22 730	19 045	31 150	19 939	22 020	19 266	199 709
	% ligne		21,5	11,3	11,4	9,5	15,6	10	11	9,6	100
	% col		100	100	100	100	100	100	100	100	100
	Surface		54	89	85	83	65	67	68	80	71
	Prix lgt		232 940	141 742	202 660	146 309	209 701	116 259	159 344	139 661	178 545
	Prix/m2		4 301	1 588	2 376	1 767	3 225	1 740	2 353	1 738	2 501

Par rapport à la répartition régionale en 2003 Paris surreprésente l'appartement ancien, les Hauts-de-Seine l'appartement neuf, et les quatre départements extérieurs la maison ancienne (modestement dans les Yvelines, fortement en Seine-et-Marne).



Indépendamment de la localisation, les prix les plus élevés (par logement et non par m²) reviennent aux maisons neuves qui atteignent 245 000 € en 2003. On note ensuite des prix assez semblables pour les maisons anciennes et les appartements neufs. L'appartement ancien, bien localisé mais de taille modeste, apparaît le moins cher, 124 000 € en 2003.

		1997	2003	Evolution
Appart. ancien	Prix logement	108 326	156 964	1.449
	Prix m ²	1 880	2 780	1.478
Appart. neuf	Prix logement	144 692	199 510	1.376
	Prix m ²	2 506	3 214	1.283
Maison ancienne	Prix logement	145 433	216 463	1.488
	Prix m ²	1 397	2 013	1.441
Maison neuve	Prix logement	168 879	245 094	1.431
	Prix m ²	1 598	2 298	1.438

5) Epoque de construction des logements vendus

On considère ci-dessous les logements anciens c'est-à-dire les logements autres que neufs. En 2003 l'effectif régional des ventes s'établit à 176 000 logements. Selon le découpage temporel adopté on enregistre les proportions suivantes :

Avant 1914 :	17.8 %
1914-1947 :	19.3 %
1948-1969 :	26.0 %
1970-1980 :	21.4 %
1981-1991 :	10.8 %
1992 et après :	4.8 %

Ces proportions varient fortement selon le département. Paris se singularise par 57 % de logements datant d'avant 1914 alors que l'on en trouve 10 % en Seine-et-Marne et 3 % à 7 % dans les autres départements.

La période de l'entre deux-guerres est assez bien représentée en petite couronne :

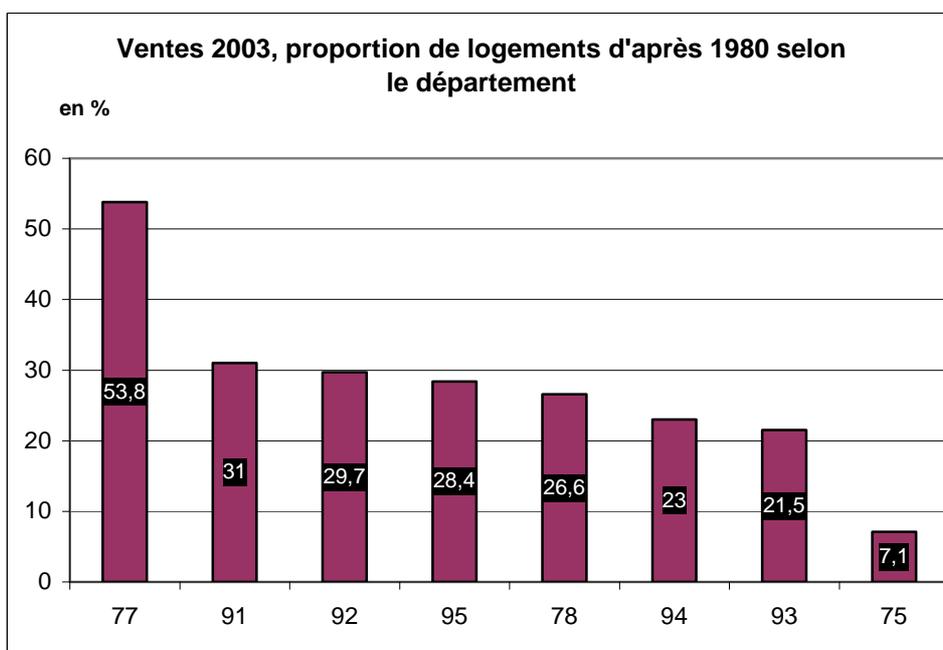
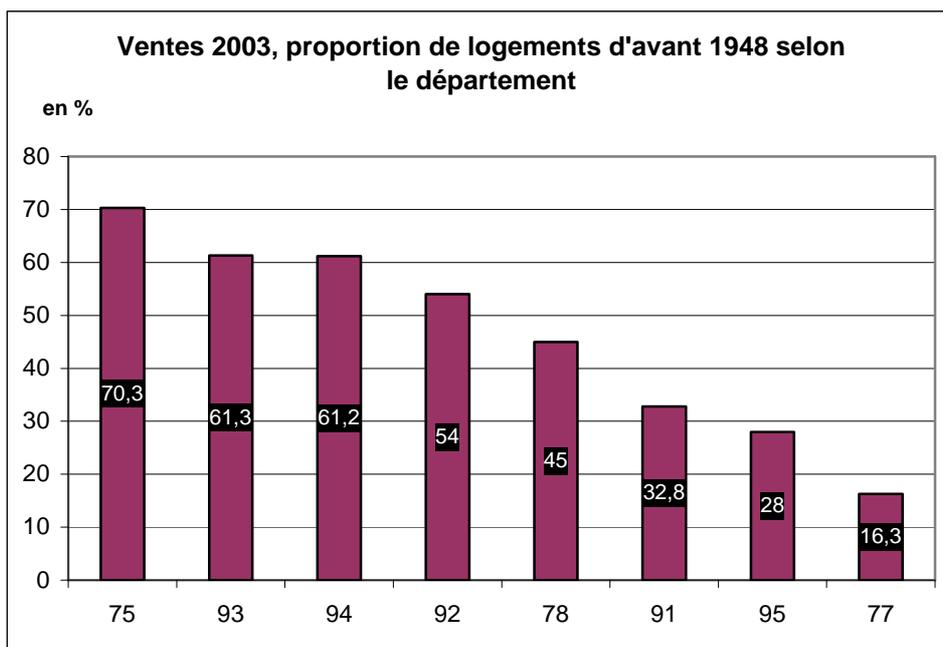
Hauts-de-Seine :	28.0 %
Seine-Saint-Denis :	35.4 %
Val-de-Marne :	25.8 %

La grande couronne affiche des logements récents mais non très récents. Par exemple, dans les Yvelines 36 % datent de la période 1948-1969, dans l'Essonne 28 %. Le Val-d'Oise est très marqué par la période 1970-1980, 46 %, et la Seine-et-Marne par la période 1981-1991, 36 %.

Les prix des logements (autres que neufs) par unité de surface varient-ils avec leur ancienneté ? Au niveau régional la réponse est positive : les logements très anciens (avant 1914) sont les plus chers, 3 640 €/m², et les logements récents (1992 et après) sont assez chers, 2 500 €/m². Au milieu de la distribution la période 1970-1980 montre des valeurs déprimées, 1 970 €/m².

Une analyse par département relativise le constat : les logements d'avant 1914 sont particulièrement coûteux à Paris 4 320 €/m² mais moins que les logements récents (après 1991) cédés sur le marché de l'occasion 4 550 €/m². Une tendance analogue est observée dans les Hauts-de-Seine, dans le Val-de-Marne et en Seine-Saint-Denis, prix élevé des logements très anciens, mais prix encore plus élevé des logements très récents avec, en conséquence, une dépression de valeur sur les logements d'âge intermédiaire, schéma qui est également respecté dans les Yvelines. En Seine-et-Marne, en Essonne et dans le Val-d'Oise les prix sont d'autant plus élevés que le logement est récent.

La corrélation entre âge du bâti et valeur des logements est donc versatile. Il apparaît en fait que les logements anciens (datant d'avant 1914) sont valorisés par leur situation géographique (cœur de l'agglomération, proche banlieue ouest) davantage que par leur époque de construction proprement dite.



Au niveau régional Paris se singularise par le poids des logements anciens (avant 1948) et la Seine-et-Marne par le poids de logements récents (après 1980).

Les logements vendus selon leur époque de construction

			Epoque de construction					TOTAL	
			Avant 1914	1914;1947	1948;1969	1970;1980	1981;1991		1992 et après
75	Effectif		23 811	6 411	5 124	4 546	1 094	586	41 572
		% ligne	57.3	15.4	12.3	10.9	2.6	1.4	100.0
		% col	76.2	18.9	11.2	12.1	5.8	6.9	23.7
	Surface		54	49	55	53	60	58	54
	Prix lgt		234 295	196 855	234 972	204 822	243 659	265 051	226 061
	Prix/m2	4 323	4 056	4 254	3 834	4 083	4 554	4 220	
77	Effectif		1 940	1 817	1 854	4 785	6 727	1 755	18 878
		% ligne	10.3	9.6	9.8	25.3	35.6	9.3	100.0
		% col	6.2	5.4	4.1	12.7	35.5	20.7	10.7
	Surface		99	80	83	91	103	73	93
	Prix lgt		128 793	112 259	123 645	131 714	161 698	128 406	139 126
	Prix/m2	1 304	1 403	1 493	1 442	1 573	1 770	1 504	
78	Effectif		1 090	2 904	7 311	5 383	2 474	1 313	20 475
		% ligne	5.3	14.2	35.7	26.3	12.1	6.4	100.0
		% col	3.5	8.6	16.0	14.3	13.1	15.5	11.7
	Surface		86	78	85	93	92	72	86
	Prix lgt		224 173	186 596	191 084	204 076	249 327	168 668	201 482
	Prix/m2	2 598	2 389	2 267	2 191	2 713	2 345	2 340	
91	Effectif		547	1 680	4 568	6 348	2 426	1 024	16 594
		% ligne	3.3	10.1	27.5	38.3	14.6	6.2	100.0
		% col	1.8	5.0	10.0	16.9	12.8	12.1	9.4
	Surface		83	70	77	94	170 332	74	84
	Prix lgt		146 490	131 170	119 489	152 875	1 985	142 175	143 167
	Prix/m2	1 759	1 887	1 562	1 626	1 994	1 910	1 705	
92	Effectif		1 667	7 091	9 680	3 422	7.9	1 441	25 294
		% ligne	6.6	28.0	38.3	13.5	10.5	5.7	100.0
		% col	5.3	20.9	21.2	9.1	67	17.0	14.4
	Surface		54	63	66	63	228 912	66	64
	Prix lgt		175 315	189 714	197 408	188 643	3 413	242 134	197 641
	Prix/m2	3 247	3 021	2 998	2 991	950	3 678	3 092	
93	Effectif		672	6 079	6 134	2 769	5.5	577	17 181
		% ligne	3.9	35.4	35.7	16.1	5.0	3.4	100.0
		% col	2.1	17.9	13.4	7.4	67	6.8	9.8
	Surface		49	75	63	70	116 020	55	68
	Prix lgt		76 733	132 691	94 267	110 351	1 731	112 517	111 585
	Prix/m2	1 561	1 775	1 495	1 577	1 292	2 059	1 648	
94	Effectif		884	4 923	8 542	2 593	6.8	862	19 096
		% ligne	4.6	25.8	44.7	13.6	6.8	4.5	100.0
		% col	2.8	14.5	18.7	6.9	72	10.2	10.9
	Surface		52	71	70	64	177 536	61	68
	Prix lgt		132 518	168 342	149 543	133 859	2 477	166 159	154 115
	Prix/m2	2 565	2 375	2 150	2 078	1 971	2 739	2 263	
95	Effectif		643	2 975	2 435	7 725	11.8	906	16 554
		% ligne	3.9	17.9	14.6	46.4	10.4	5.4	100.0
		% col	2.1	8.8	5.3	20.6	90	10.7	9.5
	Surface		81	75	70	89	176 305	69	83
	Prix lgt		133 431	136 314	109 313	139 759	1 955	134 170	138 468
	Prix/m2	1 651	1 822	1 569	1 563	18 928	1 940	1 677	
TOTAL	Effectif		31 255	33 881	45 648	37 570	10.8	8 463	175 545
		% ligne	17.8	19.3	26.0	21.4	100.0	4.8	100.0
		% col	100.0	100.0	100.0	100.0	88	100.0	100.0
	Surface		59	67	70	81	186 386	68	72
	Prix lgt		214 366	165 715	162 417	159 915	2 125	168 512	174 632
	Prix/m2	3 636	2 472	2 322	1 973		2 487	2 439	

Prix m² selon la période de construction des logements anciens

	Avant 1914	1914-1947	1948-1969	1970-1980	1981-1991	1992 et +	Total
Appart. ancien							
1997	2 243	1 885	1 739	1 659	1 874	-	1 880
2003	3 986	3 024	2 408	2 162	2 472	2 793	2 780
Evolution	+ 78 %	+ 60 %	+ 38 %	+ 30 %	+ 32 %	-	+ 45 %
Maison ancienne							
1997	1 289	1 470	1 585	1 272	1 290	1 319*	1 397
2003	2 172	2 202	2 109	1 774	1 953	1 977	2 013
Evolution	+ 68 %	+ 50 %	+ 33 %	+ 40 %	+ 51 %	*	+ 44 %

Les chiffres ci-dessus excluent les logements neufs et rapportent les prix régionaux (€/m²) des appartements et des maisons 1997 et 2003. Il apparaît globalement que les appartements se sont davantage valorisés que les maisons et que l'observation varie selon la période d'édification des logements. Ceux qui datent d'avant 1914 ont progressé de 78 % pour les appartements et 68 % pour les maisons.

Les logements de l'entre deux-guerres ont progressé de 60 % (appartements) et 50 % (maisons). La même tendance, à un niveau de prix plus bas, est observée sur les logements de la période 1948-1969. Par différence, les maisons de la période 1970-1980 ont vu leur prix progresser davantage (40 % contre 30 %) que celui des appartements, et la même observation, en plus affirmée, est effectuée sur les logements de la période 1981-1991.

Prix m² selon la période de construction

	Avant 1914	1914-1947	1948-1969	1970-1980	1981-1991	1992 et +	Total
1997	2 016	1 615	1 683	1 489	1 443	2 247	1 735
2003	3 638	2 472	2 325	1 973	2 125	2 846	2 501
Evolution	+ 80 %	+ 53 %	+ 38 %	+ 32 %	+ 47 %	+ 27 %	+ 44 %

Sur la période 1997-2003 de forte croissance des prix régionaux on note que la valorisation est d'autant plus vigoureuse que les logements sont anciens (et, sous-entendu, centraux dans l'agglomération).

Ainsi les logements datant d'avant 1914 on vu leur valeur croître de plus de 80 %, la hausse étant de seulement 32.5 % pour les logements de la période 1970-1980. Les logements plus récents (1981-1991) voient leur valeur croître davantage mais nettement moins que celle de l'habitat ancien.

Les logements anciens (avant 1914) et centraux se valorisent, mais on remarque également que dans chaque département les logements les plus anciens prennent davantage de valeur que les logements de la période 1948-1980. Il semble donc qu'il y ait un effet spécifique de l'âge du bâti sous la forme d'une valorisation des logements très anciens, d'une moindre valorisation des logements d'âge intermédiaire et d'une plus forte valorisation des logements plus récents. Il est vrai que le département est un espace déjà large pour autoriser des conclusions précises. Il se peut qu'au sein de chacun d'eux les logements anciens prennent de la valeur parce qu'ils s'adjugent les meilleurs emplacements. Il se peut aussi que l'âge du bâti joue un jeu autonome : valeur élevée et croissante des logements haussmanniens ou de logements ordinaires anciens marqués du sceau du pittoresque.

Les logements très anciens se valorisent également peut-être parce que leur qualité s'améliore (mises aux normes). Le matériel statistique disponible ne permet pas de le dire.

Prix et époque de construction

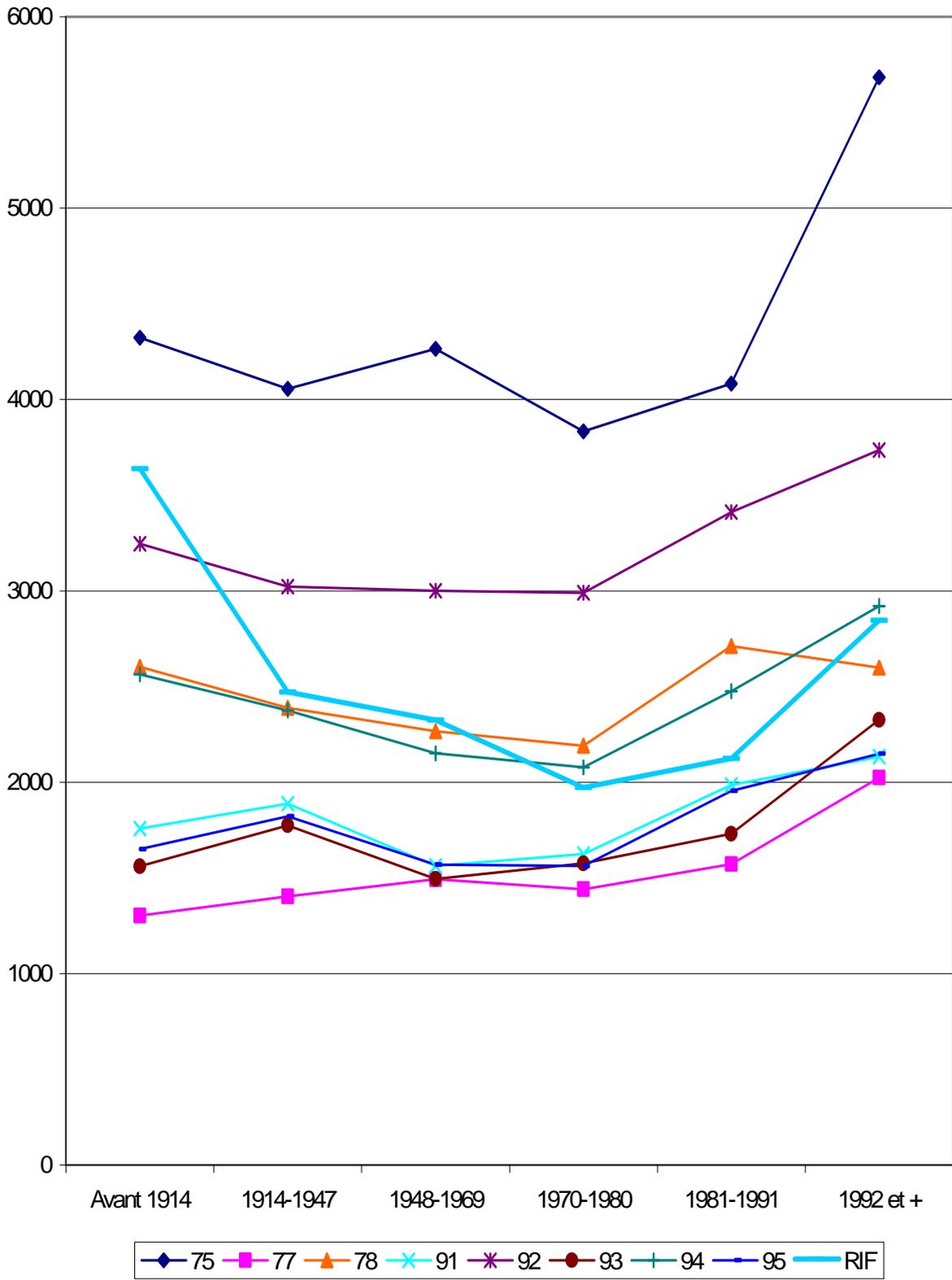
Prix 1997, prix 2003 (en €/m²) et évolution

	Avant 1914	1914-1947	1948-1969	1970-1980	1981-1991	1992 et +	Total
Paris							
1997	2 372	2 361	2 615	2 417	2 729	-	2 420
2003	4 323	4 056	4 254	3 834	4 083	4 554	4 220
Evolution	1.823	1.718	1.627	1.586	1.496	-	1.764
77							
1997	872	1 007	1 092	1 062	1 103	1 092	1 043
2003	1 304	1 403	1 493	1 442	1 573	1 770	1 504
Evolution	1.495	1.393	1.367	1.358	1.426	1.621	1.442
78							
1997	1 609	1 582	1 749	1 466	1 478	1 595*	1 594
2003	2 598	2 389	2 267	2 191	2 713	2 345	2 340
Evolution	1.615	1.510	1.296	1.495	1.836	*	1.468
91							
1997	1 121	1 321	1 291	1 207	1 292	*	1 260
2003	1 759	1 887	1 562	1 626	1 985	1 910	1 705
Evolution	1.569	1.428	1.290	1.347	1.536	*	
92							
1997	1 989	1 837	2 119	2 178	2 426	*	2 065
2003	3 247	3 021	2 998	2 991	3 413	3 678	3 092
Evolution	1.632	1.645	1.415	1.372	1.407	*	
93							
1997	1 096	1 229	1 109	1 172	1 302	*	1 178
2003	1 561	1 775	1 415	1 377	1 731	2 059	1 648
Evolution	1.424	1.444	1.348	1.346	1.329	*	1.399
94							
1997	1 562	1 570	1 497	1 563	1 664	*	1 543
2003	2 565	2 375	2 150	2 078	2 477	2 739	2 263
Evolution	1.642	1.513	1.436	1.329	1.489	*	1.467
95							
1997	1 108	1 246	1 236	1 135	1 235	1 169*	1 189
2003	1 651	1 822	1 569	1 563	1 955	1 940	1 677
Evolution	1.490	1.462	1.269	1.377	1.583	1.660	1.410
RIF							
1997	2 018	1 613	1 683	1 486	1 442	1 319*	1 658
2003	3 636	2 472	2 322	1 973	2 125	2 487	2 439
Evolution	1.802	1.533	1.380	1.328	1.474	1.886*	1.471

* Données statistiquement non fiables

Ce sont les logements de la période 1970-1980 qui se sont le moins valorisés et l'observation est vraie dans la majorité des départements ; à Paris, ce sont les logements de la période 1981-1991 (qui ont tout de même accru leur valeur de 50 % entre 1997 et 2003). Dans le Val-d'Oise ce sont les logements de la période 1948-1969 (hausse de 27 %).

Ventes de logements anciens en 2003 - Valeur € m² selon l'époque de construction dans les départements d'Ile-de-France



6) Logements cédés libres d'occupation et logements cédés occupés par un locataire

Proportion d'appartements anciens vendus occupés en 2003 (en %)

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	Total
75	13.1	11.9	11.3	13.1	15.3	13.2	12.3
77	19.2	11.3	5.6	4.5	*	*	9.2
78	17.1	9.0	6.1	5.7	5.1	*	7.9
91	17.9	7.9	5.6	5.3	2.9	*	7.5
92	13.7	10.2	9.5	10.0	9.5	10.8	10.5
93	12.8	8.3	6.4	5.7	5.7	*	7.7
94	12.4	8.3	4.9	5.4	6.0	*	7.1
95	17.3	7.6	5.9	5.2	5.8	*	7.5
RIF	14.1	10.2	7.9	7.8	8.8	10.7	9.7

* Données statistiquement non fiables

Le débat concerne les appartements anciens, par opposition au neuf où le problème ne se pose pas. On a jugé pertinent de le limiter aux appartements : les maisons individuelles sont minoritaires, peu mises en location et cédées libres d'occupation dans l'immense majorité des cas.

Près de 10 % des appartements anciens sont cédés occupés, en 2003, 12 000 appartements sur 123 000 à l'échelon régional. La proportion est maximale dans le cas des une-pièce 14 % et décroît avec le nombre de pièces. La cession d'un logement occupé est un phénomène central dans l'agglomération : la proportion atteint 12.3 % à Paris et 10.5 % dans les Hauts-de-Seine, les autres départements présentant des proportions moindres et variables.

Prix/m² selon que le logement est vendu libre ou occupé
Appartements anciens RIF 2003

		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	Total
75	Libre	3782	3660	4044	4455	5022	5916	4248
	Occupé	3173	3040	3395	3661	4470	5567	3664
	Decote occup.	16.1%	16.9%	16.0%	17.8%	11.0%	5.9%	13.7%
77	Libre	1796	1745	1519	1402	1244	1261	1515
	Occupé	1751	1589	1369	1295	1070	*	1482
	Decote occup.	2.5%	8.9%	9.9%	7.6%	14.0%	*	2.2%
78	Libre	2488	2327	2253	2212	2459	2844	2314
	Occupé	2299	2076	1935	2065	2303	2590	2101
	Decote occup.	7.6%	10.8%	14.1%	6.6%	6.3%	8.9%	9.2%
91	Libre	1913	1725	1517	1389	1334	1281	1499
	Occupé	1782	1438	1309	1121	1081	1101	1338
	Decote occup.	6.8%	16.6%	13.7%	19.3%	19.0%	14.1%	10.7%
92	Libre	2886	2762	2910	3147	3556	4093	3045
	Occupé	2473	2336	2592	2791	3038	3537	2655
	Decote occup.	14.1%	15.4%	10.9%	11.3%	14.6%	13.6%	12.8%
93	Libre	1878	1614	1547	1430	1358	1543	1537
	Occupé	1738	1315	1256	1171	1013	*	1291
	Decote occup.	7.5%	18.5%	18.8%	18.1%	25.4%	*	16.0%
94	Libre	2504	2275	2161	2139	2250	2663	2216
	Occupé	2242	1832	1938	1874	*	*	1968
	Decote occup.	10.5%	19.5%	10.3%	12.4%	*	*	11.2%
95	Libre	1976	1774	1533	1397	1340	1372	1520
	Occupé	1964	1552	1248	1104	1017	1216	1336
	Decote occup.	*	12.5%	18.6%	21.0%	24.1%	11.4%	12.1%
RIF	Libre	2972	2766	2570	2558	3095	4645	2786
	Occupé	2533	2425	2484	2612	3451	4695	2726
	Decote occup.	14.8%	12.3%	3.3%	-2.1%	-11.5%	-	2.2%

* Donnée statistiquement non fiable

En considérant un croisement entre le nombre de pièces et le département on observe sur les prix 2003 une décote pour occupation de 13 à 14 % en moyenne.

Cette décote est très forte en Seine-Saint-Denis, 16 %, à Paris, 14 %, et dans les Hauts-de-Seine, 13 % ; elle est plus faible en grande couronne, particulièrement en Seine-et-Marne.

Parallèlement la décote est plus importante sur les petits logements que sur les grands (cf. le cas de Paris). Toutefois, la moyenne régionale est peu parlante : la décote dépasse à peine 2 %, résultat d'un effet de structure très net : les logements occupés sont localement moins chers, mais, régionalement, leur moindre valeur est nettement contrebalancée par leur situation plus centrale dans l'agglomération, facteur de prix élevés.

En outre, si on s'intéresse de près au nombre de pièces on trouve régionalement une sorte de surcote pour occupation des grands logements, ce qui constitue un effet de structure : les grands logements du centre de l'agglomération parisienne sont décotés quand ils sont vendus occupés, mais ils sont valorisés par leur localisation alors que les grands logements périphériques sont nettement moins chers.

SECONDE PARTIE : LES OPERATEURS, VENDEURS ET ACQUEREURS

1) Vendeurs et acquéreurs particuliers ou personnes morales⁶

Les particuliers sont les principaux animateurs du marché régional du logement. Ils fournissent, en 2003, plus de 90 % des acquéreurs et 77 % des vendeurs, soit sur environ 200 000 transactions régionales, 181 000 acquéreurs et 154 000 vendeurs.

La différence de ces effectifs s'explique largement par le rôle des promoteurs immobiliers qui sont uniquement vendeurs. Il s'y ajoute, dans les années récentes, un certain nombre d'investisseurs personnes morales (compagnies d'assurance, foncières, caisses de retraite, etc.) arbitrants du patrimoine logement au profit de l'immobilier d'entreprises ou d'autres placements. Une grande part des logements arbitrés est cédée au coup par coup par les investisseurs, en plus des ventes d'immeubles aux marchands de biens. Le rôle des marchands de biens, considérés ici comme personnes morales est plus ambigu puisqu'ils peuvent intervenir à l'achat comme à la revente sur le marché de l'habitat existant. Toutefois, ces professionnels sont plus souvent vendeurs qu'acquéreurs puisque, pour partie, ils acquièrent des immeubles entiers, qui ne sont pas décrits ici, pour les revendre par appartements.

Les logements acquis ou vendus par les personnes morales sont plus chers que les logements acquis ou vendus par les personnes physiques (tableau ci-dessous) :

- Ils sont plus centraux ou situés dans l'ouest proche ;
- Ce sont plus souvent des logements neufs (vendus par le promoteur) ; or on sait que le neuf vaut davantage que l'ancien ;
- Ce sont plus souvent des appartements, lesquels sont, par unité de surface, plus chers que les maisons dès qu'on considère des ensembles urbains importants ;
- Ils sont vraisemblablement d'un "standing" supérieur, les personnes morales s'aventurant très peu dans le marché "bas de gamme" qui est, pour l'essentiel, le fait de particuliers, et accessoirement celui des marchands de biens.

⁶ Personnes morales : SCI diverses, promoteurs immobiliers, investisseurs institutionnels, marchands de biens considérés dans cette rubrique au titre de leur activité professionnelle. Le matériel ne permet pas d'évaluer la part des diverses personnes morales.

Vendeurs particuliers ou personnes morales (RIF)

Qualité du vendeur			Année							TOTAL	
			1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002		2003
Particuliers	Effectif	% ligne	111 794	101 584	116 099	149 372	147 643	146 943	153 552	154 057	1081045
		% col	10,3	9,4	10,7	13,8	13,7	13,6	14,2	14,3	100
	Surface	% col	72,5	71	73	74,5	78,6	79,1	78,8	77,1	75,9
		Prix lgt	73	74	73	73	73	72	72	72	73
		Prix/m2	122 084	119 915	121 785	127 399	137 933	145 077	154 811	170 885	139 475
		Prix/m2	1 668	1 626	1 662	1 734	1 895	2 022	2 158	2 362	1 918
Personnes morales	Effectif	% ligne	42 374	41 495	42 948	51 029	40 089	38 907	41 400	45 651	343 894
		% col	12,3	12,1	12,5	14,8	11,7	11,3	12	13,3	100
	Surface	% col	27,5	29	27	25,5	21,4	20,9	21,2	22,9	24,1
		Prix lgt	67	67	68	68	73	68	68	68	68
		Prix/m2	133 088	135 226	141 395	152 478	171 004	173 872	188 085	204 397	162 382
		Prix/m2	1 976	2 032	2 087	2 258	2 348	2 545	2 765	2 999	2 379
TOTAL	Effectif	% ligne	154 169	143 080	159 047	200 401	187 732	185 851	194 952	199 709	1424939
		% col	10,8	10	11,2	14,1	13,2	13	13,7	14	100
	Surface	% col	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		Prix lgt	72	72	72	72	73	71	71	71	72
		Prix/m2	125 108	124 356	127 080	133 785	144 995	151 105	161 877	178 545	145 004
		Prix/m2	1 748	1 735	1 770	1 859	1 992	2 127	2 282	2 501	2 024

Acquéreurs particuliers ou personnes morales (RIF)

Qualité de l'acquéreur			Année							TOTAL	
			1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002		2003
Particuliers	Effectif	% ligne	138 962	128 443	143 156	181 040	170 097	168 532	177 326	180 557	1288112
		% col	10,8	10,0	11,1	14,1	13,2	13,1	13,8	14,0	100
	Surface	% col	90,1	89,8	90	90,3	90,6	90,7	91	90,4	90,4
		Prix lgt	71	72	72	72	73	71	71	72	72
		Prix/m2	122 516	121 881	124 541	131 176	141 374	147 798	158 330	174 541	141 916
		Prix/m2	1 716	1 699	1 730	1 814	1 939	2 075	2 227	2 435	1 976
Personnes morales	Effectif	% ligne	15 206	14 637	15 891	19 361	17 635	17 319	17 626	19 151	136 828
		% col	11,1	10,7	11,6	14,1	12,9	12,7	12,9	14,0	100
	Surface	% col	9,9	10,2	10,0	9,7	9,4	9,3	9,0	9,6	9,6
		Prix lgt	73	71	70	69	72	69	69	68	70
		Prix/m2	148 800	146 072	149 950	158 183	179 918	183 294	197 559	216 297	174 075
		Prix/m2	2 033	2 060	2 142	2 306	2 506	2 660	2 845	3 162	2 485
TOTAL	Effectif	% ligne	154 169	143 080	159 047	200 401	187 732	185 851	194 952	199 709	1424939
		% col	10,8	10,0	11,2	14,1	13,2	13,0	13,7	14,0	100
	Surface	% col	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		Prix lgt	72	72	72	72	73	71	71	71	72
		Prix/m2	125 108	124 356	127 080	133 785	144 995	151 105	161 877	178 545	145 004
		Prix/m2	1 748	1 735	1 770	1 859	1 992	2 127	2 282	2 501	2 024

Chaque année (1996 à 2003) les logements vendus par les personnes morales et les logements achetés par les personnes morales valent davantage (au total et au m²) que les logements vendus ou achetés par les personnes physiques.

La hausse des prix constatée depuis 1997 correspond-elle à une transformation de la répartition entre personnes physiques et personnes morales ?

La réponse est positive dans le cas des vendeurs personnes physiques qui progressent de 71 % à 79 % de 1997 à 2003, alors que la proportion des acquéreurs personnes physiques est stable à un haut niveau, 90 %, au fil des ans.

Prix €/m² selon le type de vendeur et d'acquéreur

		1997	2003	Evolution
Vendeur	Personne physique	1 626	2 362	+ 45 %
	Personne morale	2 032	2 765	+ 36 %
	Total	1 735	2 501	+ 44 %
Acquéreur	Personne physique	1 699	2 345	+ 43 %
	Personne morale	2 060	3 162	+ 54 %
	Total	1 735	2 501	+ 44 %

Les prix (€/m²) croissent, chez les vendeurs, davantage de la part des personnes physiques que de celle des personnes morales entre 1997 et 2003, le cas inverse s'observant de la part des acheteurs.

RIF 2003 Vendeurs et acquéreurs particuliers ou personnes morales

Qualité de l'acquéreur			Qualité du vendeur		TOTAL
			Particuliers	Personnes morales	
Particuliers	Effectif		145 003	35 554	180 557
	% ligne		80,3	19,7	100
	% col		94,1	77,9	90,4
	Surface		73	68	72
	Prix lgt		169 296	195 932	174 541
	Prix/m2		2 331	2 887	2 435
Personnes morales	Effectif		9 054	10 097	19 151
	% ligne		47,3	52,7	100
	% col		5,9	22,1	9,6
	Surface		68	69	68
	Prix lgt		196 327	234 204	216 297
	Prix/m2		2 904	3 388	3 162
TOTAL	Effectif		154 057	45 651	199 709
	% ligne		77,1	22,9	100
	% col		100	100	100
	Surface		72	68	71
	Prix lgt		170 885	204 397	178 545
	Prix/m2		2 362	2 999	2 501

2) Les catégories socio-professionnelles

Catégorie socio-professionnelle des vendeurs et acquéreurs personnes physiques (RIF 1999 à 2003)

		Artisans Chefs d'entreprise	Cadres sup.	Prof. Intermé- diaires	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres Non actifs	Total
Vendeurs	Effectifs	27 440	168 415	156 618	101 918	43 647	214 184	39 344	751 567
	%	3.7	22.4	20.8	13.6	5.8	28.5	5.2	100.0
	Surface	80	77	72	68	73	71	71	72
	Prix logt	175 765	186 546	140 620	118 256	108 150	136 790	164 583	147 439
	Prix m ²	2 204	2 431	1 965	1 743	1 482	1 926	2 397	2 036
Acquéreurs	Effectifs	32 038	249 757	264 683	166 518	80 291	62 333	21 932	877 551
	%	3.7	28.5	30.2	19.0	9.1	7.1	2.5	100.0
	Surface	77	77	72	67	72	66	56	72
	Prix logt	176 801	196 173	142 811	117 256	101 862	145 456	139 733	150 754
	Prix m ²	2 292	2 538	1 987	1 747	1 418	2 220	2 502	2 098
Vendeurs % hors retraités		5.1	31.3	29.1	19.0	8.1	-	7.3	100.0
Acquéreurs % hors retraités		3.9	30.6	32.5	20.4	9.8	-	2.7	100.0
V. hors retraités et autres NA %		5.5	33.8	31.4	20.5	8.8	-	-	100.0
A. hors retraités et autres NA %		4.0	31.5	33.4	21.0	10.0	-	-	100.0

L'analyse des vendeurs et acquéreurs personnes physiques montre un rôle éminent des retraités parmi les vendeurs 28.5 % et, beaucoup plus modeste chez les acquéreurs 7.1 %.

Si on considère les catégories socio-professionnelles en déduisant les retraités (et, en outre, les autres non actifs) les proportions revenant à chaque groupe sont assez semblables chez les vendeurs et chez les acquéreurs. Les cadres supérieurs et les cadres moyens sont pratiquement à égalité, 31 à 33 % des opérateurs ; les employés s'inscrivent pour 20 à 21 % du marché et les ouvriers pour 9 à 10 %. A remarquer la modestie du score des artisans et chefs d'entreprise, 4 à 5.5 % des opérateurs, en cohérence avec leurs poids démographique.

Catégorie socio-professionnelle des vendeurs personnes physiques proportions au fil des ans

RIF	Artisans Chefs d'entreprise	Cadres sup.	Prof. Intermé- diaires	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres Non actifs	Total
1997	4.4	21.8	19.2	10.0	5.9	31.0	7.6	100.0
1998	4.2	22.2	19.0	10.1	5.8	31.4	7.2	100.0
1999	3.8	23.1	18.8	11.9	5.8	30.6	5.9	100.0
2000	3.7	22.8	19.1	13.5	5.6	29.7	5.9	100.0
2001	3.5	22.4	20.5	14.3	5.9	28.3	5.1	100.0
2002	3.5	22.1	21.9	14.3	5.9	27.6	4.8	100.0
2003	3.7	21.7	23.7	13.9	5.9	26.4	4.7	100.0

La structure socio-professionnelle des vendeurs personnes physiques en Ile-de-France est assez stable au cours des ans. Selon la nomenclature adoptée, les plus importants sont les retraités suivis des professions intermédiaires et des cadres supérieurs.

A noter toutefois une croissance des professions intermédiaires et des employés, une baisse des retraités et des autres non actifs, une stabilité des cadres supérieurs et des ouvriers.

Les catégories socio-professionnelles des vendeurs sont plus diversifiées qu'on ne l'imagine souvent puisque les cadres supérieurs fournissent 22 % seulement des vendeurs et les chefs d'entreprise moins de 4 % en 2003.

Catégorie socio-professionnelle des vendeurs personnes physiques au fil des ans, à Paris

Paris	Artisans Chefs d'entreprise	Cadres sup.	Prof. Intermé- diaires	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres Non actifs	Total
1997	4.7	28.4	16.2	6.4	1.8	31.6	10.9	100.0
1998	4.6	28.5	16.0	6.9	2.2	31.3	10.6	100.0
1999	4.1	30.1	15.6	8.4	1.9	31.1	8.8	100.0
2000	4.0	30.4	16.1	9.9	1.7	29.5	8.3	100.0
2001	3.7	31.3	17.9	10.0	1.8	27.7	7.6	100.0
2002	3.6	31.2	19.0	9.7	1.8	27.5	7.1	100.0
2003	4.2	30.6	20.9	9.0	1.9	26.5	6.9	100.0

A Paris la structure socio-professionnelle des vendeurs est également assez stable au cours des années moyennant toutefois une importance croissante des cadres supérieurs (31 % des ventes 2003), un certain tassement de l'effectif des retraités (26.5 % des ventes), une augmentation des professions intermédiaires (21 %) et des employés (9 %), une proportion stable et très faible des ouvriers (2 %) et une diminution des "autres non actifs" (7 %).

Catégorie socio-professionnelle des acquéreurs personnes physiques en région Ile-de-France

RIF	Artisans Chefs d'entreprise	Cadres sup.	Prof. Intermé- diaires	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres Non actifs	Total
1997	4.0	29.4	30.0	15.6	10.8	7.3	3.0	100.0
1998	3.9	28.7	30.5	15.6	10.5	7.8	3.0	100.0
1999	3.6	30.3	29.1	17.5	9.5	7.4	2.6	100.0
2000	3.6	28.6	28.6	19.7	9.2	7.5	2.7	100.0
2001	3.8	26.5	29.6	19.9	10.0	7.6	2.6	100.0
2002	3.6	28.0	30.9	19.5	8.9	6.7	2.4	100.0
2003	3.7	28.7	32.5	18.4	8.2	6.3	2.2	100.0

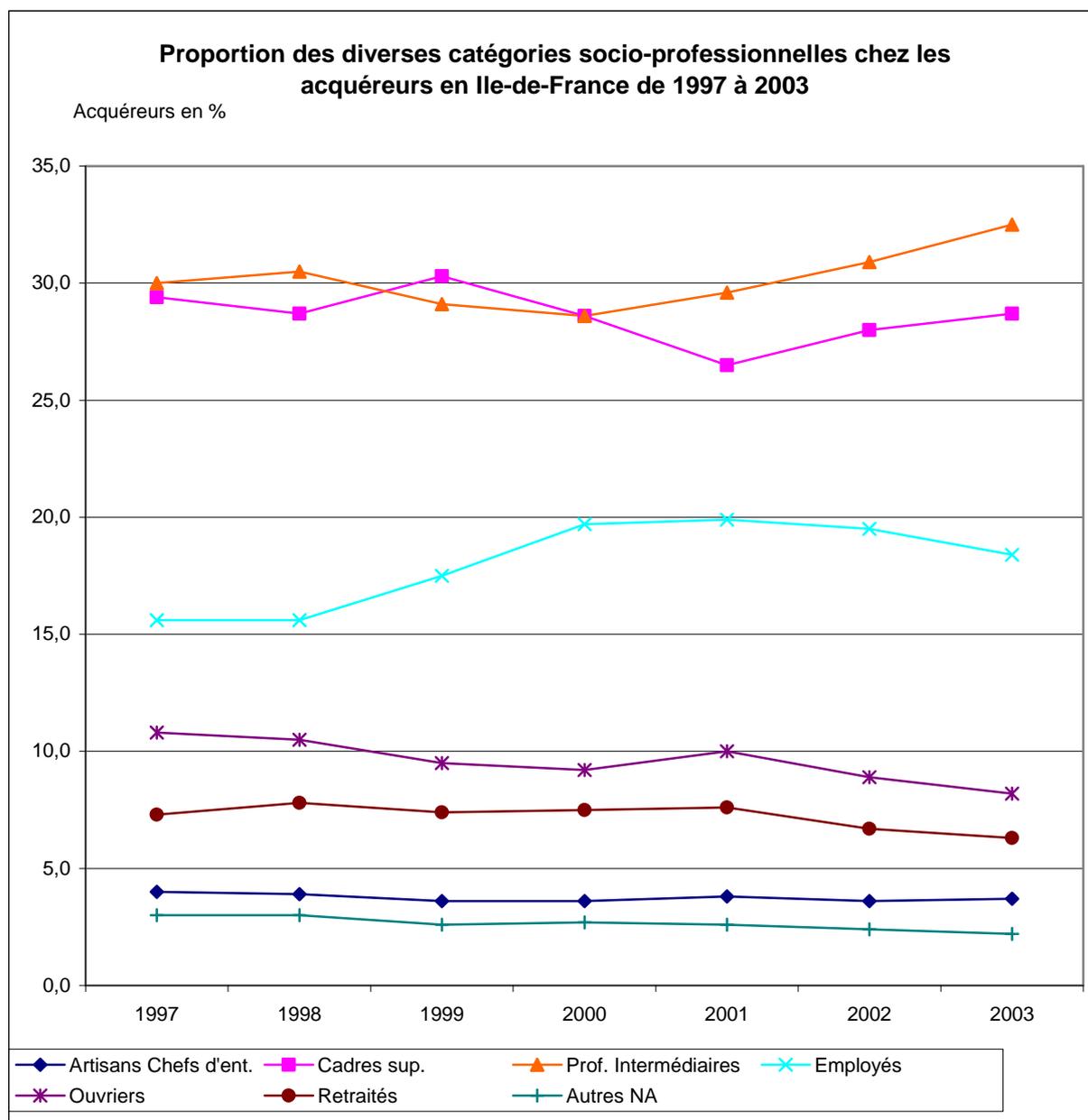
La structure socio-professionnelle des acquéreurs personnes physiques est pratiquement stable au cours des sept années les plus récentes en Ile-de-France. La hausse continue des prix ne s'accompagne pas d'un "embourgeoisement" croissant des acquéreurs. A cet égard on note en 2003 près de 29 % de cadres supérieurs contre 32.5 % de cadres moyens et 18 % d'employés. L'acquisition immobilière est donc plus répartie socialement qu'on ne le croit souvent.

On note toutefois une hausse des effectifs de professions intermédiaires et des employés et une baisse de la proportion des ouvriers et des retraités et autres non actifs.

Catégorie socio-professionnelle des acquéreurs personnes physiques, Paris

Paris	Artisans Chefs d'entreprise	Cadres sup.	Prof. Intermé- diaires	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres Non actifs	Total
1997	4.8	41.1	26.9	10.8	3.6	7.3	5.5	100.0
1998	4.7	40.4	27.6	10.8	3.7	7.5	5.3	100.0
1999	4.0	42.6	25.9	12.2	3.0	7.5	4.8	100.0
2000	4.0	42.0	24.9	14.2	2.7	7.3	4.9	100.0
2001	4.2	40.3	26.8	13.5	3.0	7.5	4.8	100.0
2002	4.3	41.7	27.4	12.7	2.3	6.9	4.7	100.0
2003	4.6	42.8	29.0	11.1	2.0	6.3	4.1	100.0

Même dans Paris où la hausse des prix de 1997 à 2003 est particulièrement vigoureuse, on ne note pas d'évolution très forte de la structure socio-professionnelle des acquéreurs sinon une hausse modeste des effectifs de cadres supérieurs et des professions intermédiaires et une baisse des ouvriers. Le renchérissement du marché ne provoque pas de bouleversement de la répartition des acquéreurs.



2003 - Paris	Artisans Chefs d'entreprise	Cadres sup.	Prof. Intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres Non actifs	Total
Effectif	1 669	15 406	10 424	3 982	730	2 269	1 483	35 964
% ligne	4.6	42.8	29.0	11.1	2.0	6.3	4.1	100.0
Surface	59	57	51	44	41	53	47	53
Prix logement	270 853	250 702	204 237	160 973	125 008	229 856	212 797	222 804
Prix m ²	4 577	4 368	3 984	3 631	3 035	4 307	454.2	4 185
Chiffre d'affaire M€	452.1	3 862.3	2 129.0	641.0	91.3	521.5	315.6	8 012.9
% sur CA	5.6	48.2	26.6	8.0	1.1	6.5	3.9	100.0

Toujours dans le cas de la ville de Paris on observe que 48 % du chiffre d'affaires des acquisitions revient aux cadres supérieurs et près de 6 % aux chefs d'entreprise. On peut souligner que ces deux groupes acquièrent plus de la moitié de la valeur logement parisienne négociée en 2003 ou bien constater que les cadres moyens (29 % des acquéreurs, 27 % du CA) se maintiennent comme groupe important de l'animation du marché ; les employés ont un rôle restreint, 11 % des logements acquis 8 % du chiffre d'affaires, et les ouvriers un rôle totalement marginal 2 % des acquéreurs et 1 % du montant cumulé.

Le constat le plus évident est la stabilité socio-professionnelle des acquéreurs sur la période 1997-2003, caractérisée par une forte hausse des prix : on n'enregistre pas de remaniement significatif de la structure des CSP. Seule une enquête auprès des acquéreurs et une analyse de leur financement (revente d'un bien, autre apport, emprunt) permettrait de dire comment la cherté croissante de l'offre a pu être absorbée par la demande.

Dans les pages qui suivent on s'attardera plus particulièrement sur le cas des acquéreurs classés par catégorie socio-professionnelle en précisant les biens qu'ils achètent et les prix qu'ils affrontent.

Les cadres supérieurs et professions libérales

En 2003 ils ont payé 223 000 € pour 76 m² soit 2 945 €/m², le tout à l'échelon régional. Le prix par logement et par m² est nettement supérieur à la moyenne (174 500 €, 2 3435 €/m²) et place ces acquéreurs nettement devant les autres.

Naturellement ceci reflète les caractéristiques des logements acquis.

- Les cadres supérieurs et professions libérales sont surreprésentés à Paris où ils fournissent 43 % des acquéreurs alors que leur poids régional est de 29 %. Ils sont également surreprésentés dans les autres départements chers : Hauts-de-Seine 38 %, Yvelines 31 %. Ils sont sous-représentés, en revanche, dans les départements moins chers comme la Seine-Saint-Denis (17 %) et la Seine-et-Marne (18 %).
- Les cadres supérieurs achètent des logements un peu plus grands que la moyenne 76 m² contre 72 m². A Paris ils s'octroient 57 m² (moyenne parisienne 53 m²), dans les Hauts-de-Seine 72 m² (moyenne du département 65 m²), dans les Yvelines 96 m² (moyenne du département 85 m²). A noter que ce surcroît d'espace s'observe également dans les départements les moins prestigieux.
- Les cadres supérieurs acquièrent 33 % des logements neufs, lesquels sont plus coûteux que les logements anciens.
- Les cadres supérieurs acquièrent 30 % des appartements cédés et 25.5 % des maisons. Ce facteur joue à l'inverse des précédents mais dans des proportions restreintes. En réalité cette catégorie socio-professionnelle apparaît très urbaine ce qui est reflété par sa surreprésentation à Paris, dans les Hauts-de-Seine et dans les Yvelines où le marché dominant est celui des appartements, qui sont plus petits que les maisons, ce qui n'empêche pas l'achat des plus grands parmi les appartements.

Les artisans et chefs d'entreprise

Ils jouent un rôle assez modeste (moins de 4 % des achats régionaux en 2003) mais ce sont, après les cadres supérieurs et professions libérales, ceux qui acquittent le prix le plus élevé 202 000 € pour 76 m² soit 2 670 €/m².

Ils sont sureprésentés à Paris mais pas dans les autres départements chers. En fait, ils sont aussi surreprésentés dans l'achat de maisons individuelles.

Effectifs de logements vendus et prix selon la CSP du vendeur (RIF 2003)

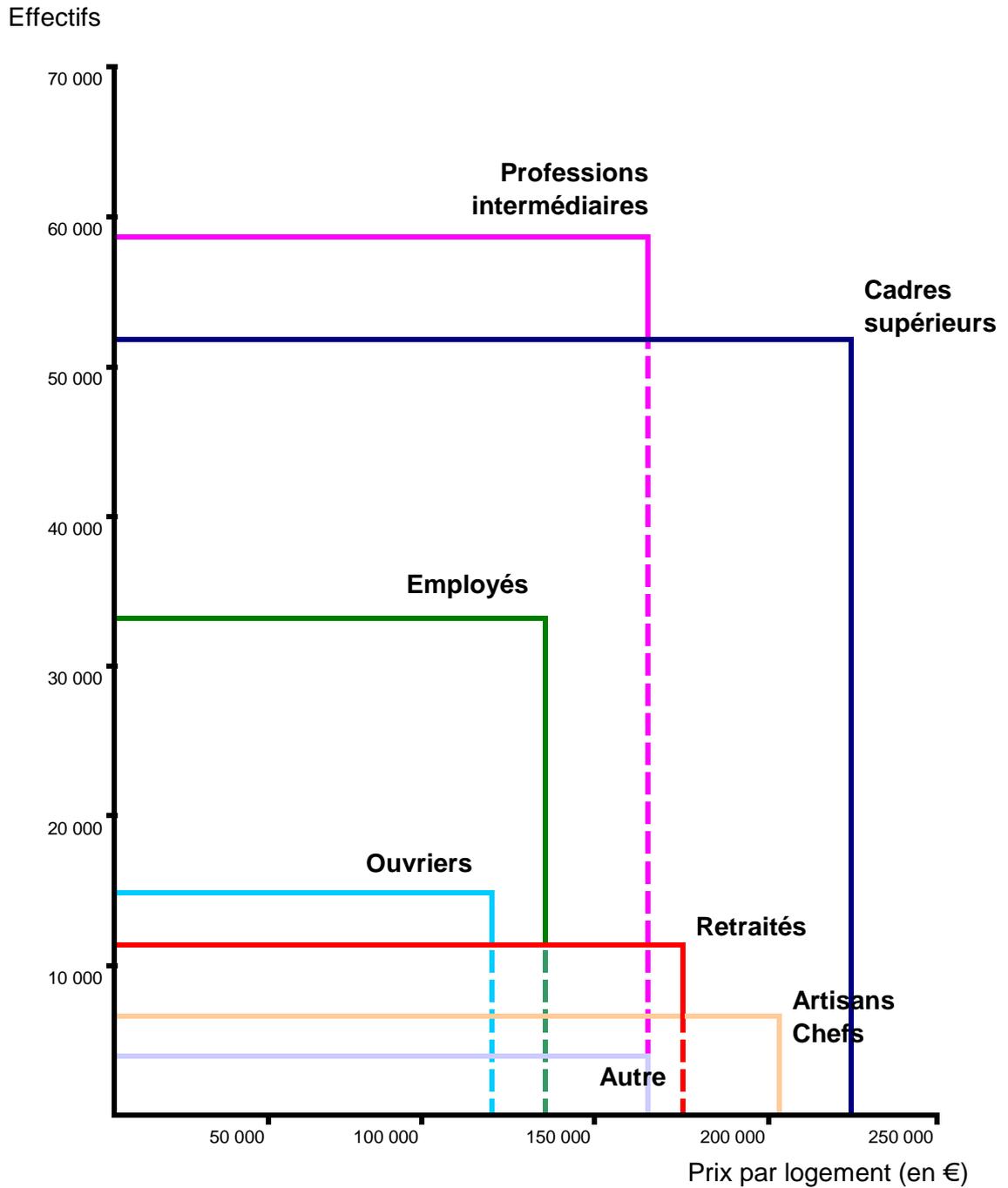
			CSP du vendeur						TOTAL	
			Artisans Chefs d'entreprise	Cadres Sup.	Prof. intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités		Autres sans activité
75	Effectif		1 327	9 679	6 609	2 857	609	8 368	2 182	31 631
		% l.	4,2	30,6	20,9	9	1,9	26,5	6,9	100
		% c.	23,3	28,9	18,1	13,3	6,7	20,6	30,2	20,5
	Surface		54	56	49	43	40	49	56	51
	Prix lgt Prix/m2		244 729 4 536	253 040 4 525	203 641 4 175	160 965 3 766	134 927 3 373	189 036 3 863	253 900 4 519	214 908 4 212
77	Effectif		699	2 611	4 667	3 201	1 780	4 610	725	18 294
		% l.	3,8	14,3	25,5	17,5	9,7	25,2	4	100
		% c.	12,3	7,8	12,8	14,9	19,5	11,4	10	11,9
	Surface		96	101	91	86	91	94	93	93
	Prix lgt Prix/m2		147 022 1 530	167 171 1 656	141 789 1 553	129 642 1 515	129 405 1 422	139 395 1 481	136 214 1 463	141 456 1 527
78	Effectif		639	4 711	4 751	2 412	1 000	4 709	737	18 959
		% l.	3,4	24,8	25,1	12,7	5,3	24,8	3,9	100
		% c.	11,2	14,1	13	11,2	11	11,6	10,2	12,3
	Surface		97	94	82	75	78	88	92	86
	Prix lgt Prix/m2		225 447 2 322	245 979 2 603	186 419 2 267	157 060 2 084	140 710 1 811	202 107 2 295	229 581 2 503	201 962 2 335
91	Effectif		518	2 826	3 891	2 435	1 206	4 168	515	15 558
		% l.	3,3	18,2	25	15,7	7,7	26,8	3,3	100
		% c.	9,1	8,4	10,7	11,3	13,2	10,3	7,1	10,1
	Surface		90	92	82	77	79	86	83	84
	Prix lgt Prix/m2		154 523 1 713	171 887 1 859	139 567 1 701	126 117 1 642	123 545 1 572	151 181 1 765	135 936 1 635	145 580 1 730
92	Effectif		715	5 838	4 763	2 515	644	5 293	1 053	20 822
		% l.	3,4	28	22,9	12,1	3,1	25,4	5,1	100
		% c.	12,5	17,5	13,1	11,7	7,1	13	14,6	13,5
	Surface		69	70	61	55	51	64	65	64
	Prix lgt Prix/m2		239 521 3 456	235 506 3 367	189 497 3 112	154 914 2 824	123 495 2 444	184 470 2 890	215 441 3 307	197 933 3 111
93	Effectif		602	2 054	3 518	2 730	1 505	4 669	731	15 809
		% l.	3,8	13	22,3	17,3	9,5	29,5	4,6	100
		% c.	10,5	6,1	9,6	12,7	16,5	11,5	10,1	10,3
	Surface		76	74	67	63	66	70	65	68
	Prix lgt Prix/m2		129 665 1 708	136 527 1 856	113 475 1 698	102 306 1 623	103 047 1 565	115 361 1 659	101 956 1 559	114 190 1 678
94	Effectif		619	3 271	4 082	2 622	1 019	4 822	695	17 129
		% l.	3,6	19,1	23,8	15,3	6	28,1	4,1	100
		% c.	10,9	9,8	11,2	12,2	11,2	11,9	9,6	11,1
	Surface		75	75	66	61	62	70	66	68
	Prix lgt Prix/m2		186 882 2 502	190 930 2 552	151 803 2 311	132 158 2 178	121 531 1 950	154 844 2 198	145 317 2 212	156 328 2 295
95	Effectif		585	2 464	4 208	2 688	1 359	3 961	591	15 855
		% l.	3,7	15,5	26,5	17	8,6	25	3,7	100
		% c.	10,3	7,4	11,5	12,5	14,9	9,8	8,2	10,3
	Surface		91	90	83	77	77	84	84	83
	Prix lgt Prix/m2		161 582 1 778	161 959 1 803	140 880 1 698	126 252 1 643	118 418 1 531	143 989 1 705	144 364 1 715	141 422 1 699
TOTAL	Effectif		5 705	33 455	36 489	21 460	9 122	40 600	7 228	154 057
		% l.	3,7	21,7	23,7	13,9	5,9	26,4	4,7	100
		% c.	100	100	100	100	100	100	100	100
	Surface		78	76	71	67	72	73	71	72
	Prix lgt Prix/m2		194 813 2 513	215 493 2 842	163 079 2 288	135 861 2 024	122 957 1 702	163 506 2 249	190 857 2 693	170 885 2 362

Effectifs de logements vendus et prix selon la CSP de l'acquéreur (RIF 2003)

			CSP de l'acquéreur						TOTAL	
			Artisans Chefs d'entreprise	Cadres Sup.	Prof. intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités		Autres sans activité
75	Effectif		1 669	15 406	10 424	3 982	730	2 269	1 483	35 964
	% l.		4,6	42,8	29	11,1	2	6,3	4,1	100
	% c.		25,2	29,7	17,8	12	4,9	19,9	37,4	19,9
	Surface		59	57	51	44	41	53	47	53
	Prix lgt Prix/m2		270 853 4 577	250 702 4 368	204 237 3 984	160 973 3 631	125 008 3 035	229 856 4 307	212 797 4 542	222 804 4 185
77	Effectif		791	3 858	7 355	5 004	2 751	1 382	300	21 440
	% l.		3,7	18	34,3	23,3	12,8	6,4	1,4	100
	% c.		11,9	7,4	12,5	15,1	18,5	12,1	7,6	11,9
	Surface		94	98	89	84	87	83	74	89
	Prix lgt Prix/m2		154 645 1 640	171 792 1 761	141 571 1 583	129 753 1 540	122 684 1 405	138 115 1 659	116 586 1 565	141 737 1 593
78	Effectif		645	6 617	7 111	3 484	1 436	1 459	315	21 067
	% l.		3,1	31,4	33,8	16,5	6,8	6,9	1,5	100
	% c.		9,7	12,8	12,1	10,5	9,7	12,8	8	11,7
	Surface		92	96	83	76	76	77	64	85
	Prix lgt Prix/m2		223 493 2 436	255 045 2 650	185 263 2 221	157 591 2 080	133 064 1 757	190 978 2 493	159 506 2 511	200 225 2 351
91	Effectif		530	3 963	6 303	3 834	1 984	1 174	278	18 066
	% l.		2,9	21,9	34,9	21,2	11	6,5	1,5	100
	% c.		8	7,6	10,7	11,5	13,3	10,3	7	10
	Surface		88	94	83	77	78	75	67	83
	Prix lgt Prix/m2		163 843 1 871	183 319 1 952	143 462 1 738	126 915 1 654	121 280 1 558	136 516 1 828	112 400 1 689	145 925 1 765
92	Effectif		880	10 333	8 621	4 129	950	1 713	597	27 223
	% l.		3,2	38	31,7	15,2	3,5	6,3	2,2	100
	% c.		13,3	19,9	14,7	12,4	6,4	15	15,1	15,1
	Surface		70	72	63	56	56	61	53	65
	Prix lgt Prix/m2		242 707 3 447	249 178 3 454	194 341 3 070	154 020 2 763	128 631 2 301	209 362 3 441	177 809 3 365	208 892 3 209
93	Effectif		753	3 096	5 632	4 454	2 992	1 078	338	18 344
	% l.		4,1	16,9	30,7	24,3	16,3	5,9	1,8	100
	% c.		11,4	6	9,6	13,4	20,1	9,5	8,5	10,2
	Surface		69	72	67	64	70	63	57	67
	Prix lgt Prix/m2		115 612 1 670	142 477 1 969	118 781 1 781	107 600 1 690	107 962 1 546	118 160 1 885	93 990 1 636	117 677 1 753
94	Effectif		749	5 262	6 735	3 950	1 655	1 311	375	20 037
	% l.		3,7	26,3	33,6	19,7	8,3	6,5	1,9	100
	% c.		11,3	10,2	11,5	11,9	11,1	11,5	9,5	11,1
	Surface		73	75	67	62	65	62	58	68
	Prix lgt Prix/m2		185 954 2 537	199 438 2 662	153 421 2 298	132 454 2 143	120 334 1 857	155 066 2 515	132 678 2 270	159 576 2 364
95	Effectif		611	3 301	6 469	4 369	2 369	1 022	274	18 417
	% l.		3,3	17,9	35,1	23,7	12,9	5,6	1,5	100
	% c.		9,2	6,4	11	13,2	15,9	9	6,9	10,2
	Surface		87	90	80	76	79	73	71	80
	Prix lgt Prix/m2		152 223 1 755	171 873 1 916	138 762 1 733	125 924 1 667	121 417 1 540	133 798 1 833	120 598 1 708	139 321 1 736
TOTAL	Effectif		6 627	51 836	58 650	33 207	14 867	11 409	3 960	180 557
	% l.		3,7	28,7	32,5	18,4	8,2	6,3	2,2	100
	% c.		100	100	100	100	100	100	100	100
	Surface		76	76	72	68	73	67	56	72
	Prix lgt Prix/m2		201 912 2 671	223 240 2 945	164 828 2 305	135 953 2 012	120 568 1 645	173 331 2 592	164 829 2 933	174 541 2 435

Prix des logements selon la catégorie socio-professionnelle RIF 2003 Acquéreurs personnes physiques

La superficie des rectangles est proportionnelle au chiffre d'affaires des acquisitions globales de chaque groupe



Les professions intermédiaires (cadres moyens)

Elles ont, en 2003 à l'échelon régional, acquitté 165 000 € pour 72 m² soit 2 300 €/m². C'est le groupe le plus important après les cadres supérieurs. Elles sont légèrement sous-représentées à Paris et en petite couronne et surreprésentées en grande couronne. Les proportions revenant à la maison individuelle (par comparaison avec l'appartement) et au logement neuf (par comparaison avec les logements anciens) ne singularisent pas cette catégorie.

Les employés

Ils ont payé, en 2003 en RIF, 136 000 € pour 68 m² soit 2 000 €/m². Ils fournissent régionalement 18 % des acquéreurs mais 11 % seulement à Paris, 15 % dans les Hauts-de-Seine et 16 % dans les Yvelines. Ils sont surreprésentés dans la Seine-Saint-Denis 24 % des acquisitions, le Val-de-Marne 20 %, et la Seine-et-Marne 23 %. Leur part respective dans le neuf et l'ancien et dans les maisons et appartements n'est pas spécifique.

Les ouvriers

Ils sont globalement peu présents sur le marché régional : 8 % des logements acquis en 2003, et ont payé le prix le plus bas, un peu plus de 120 000 € pour 73 m² soit 1 645 €/m². Les ouvriers manifestent une attirance pour les maisons individuelles : ils acquièrent 13 à 14 % de celles-ci contre 6 % des appartements.

Les ouvriers sont pratiquement exclus du marché parisien, 2 % des acquisitions et très minoritaires dans les Hauts-de-Seine (3.5 %). En revanche, ils sont surreprésentés dans le Val-d'Oise 13 %, en Seine-Saint-Denis 16 %, et dans la Seine-et-Marne 13 %.

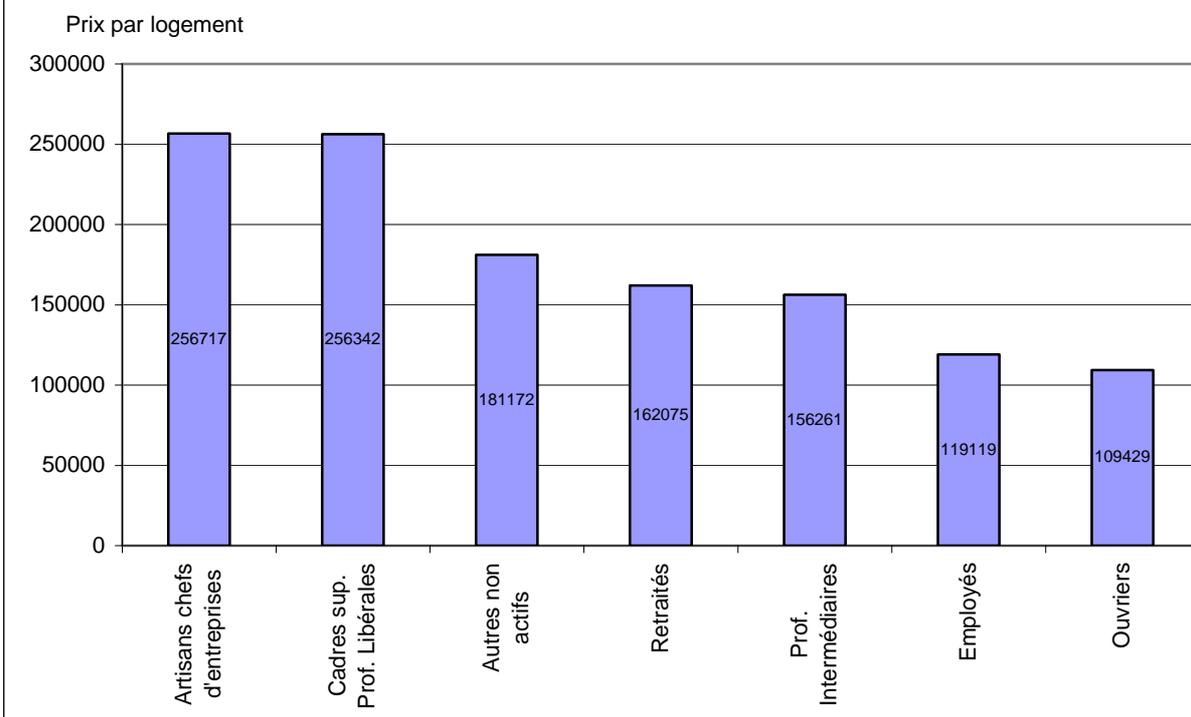
Ils sont globalement surreprésentés dans les logements anciens, au détriment du neuf.

Les retraités

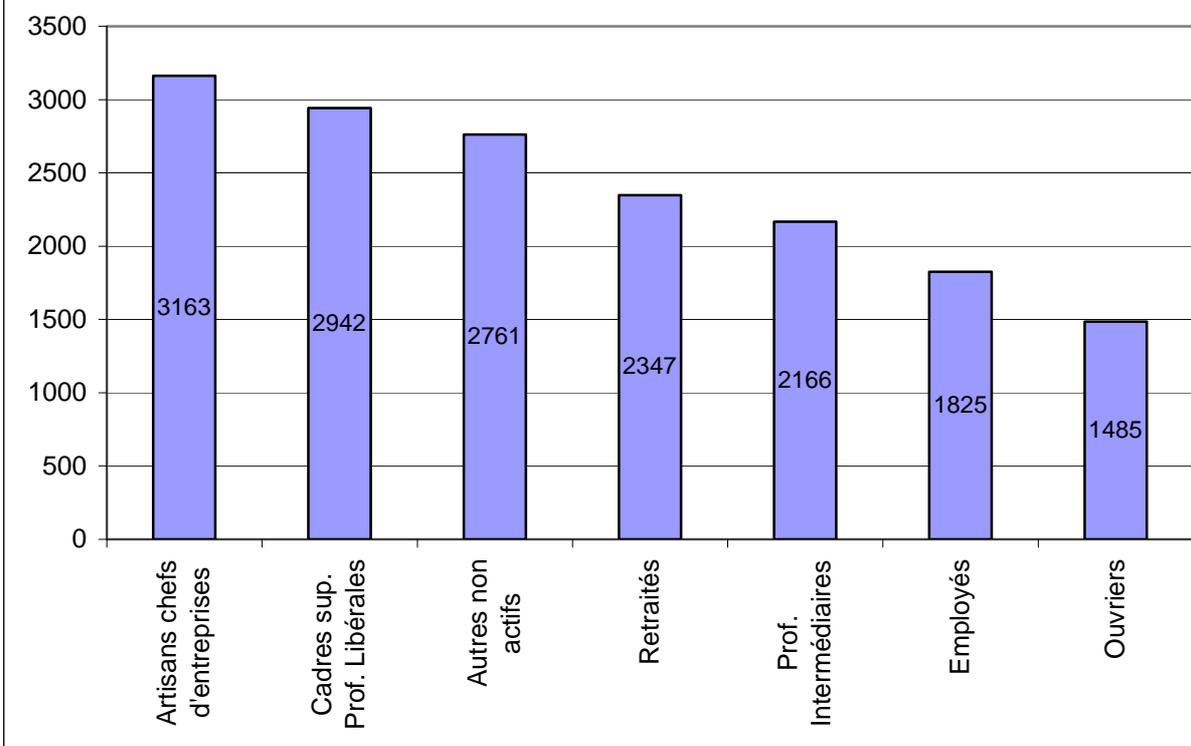
Ils forment un groupe à part puisqu'ils se recrutent dans les autres groupes sociaux. Ils sont, on le sait, peu présents sur le marché de l'acquisition, 6 %, et cette proportion varie peu d'un département à l'autre. Ils paient 173 000 € pour 67 m² soit près de 2 600 €/m² ce qui les rapproche des chefs d'entreprise et les distingue des employés et des ouvriers qui paient nettement moins par unité de surface. La répartition par département, par type d'habitat et ancienneté du logement n'est pas spécifique.

Le graphique ci-contre illustre l'ampleur et le chiffre d'affaires des acquisitions (en 2003) de chaque catégorie socio-professionnelle. Les graphiques de la page 62 rapportent les prix (2003) payés par chaque catégorie, par logement et par m² en se limitant aux logements ayant un vendeur et un acquéreur du même groupe.

Prix des logements ayant des vendeurs et acquéreurs de la même catégorie socio-professionnelle



2003 RIF - Prix par m²



Ventes de personne physique à personne physique
CSP des vendeurs et des acquéreurs

			CSP du vendeur						TOTAL	
			Artisans Chefs d'ent.	Cadres sup.	Prof. intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités		Autres sans activité
CSP de l'acquéreur										
Agriculteurs-Artisans	Effectif		354	1 001	1 039	564	268	1 638	336	5 199
	% l.		6,8	19,2	20	10,8	5,2	31,5	6,5	100
	% c.		6,8	3,2	3	2,8	3,1	4,3	5,1	3,6
	Surface		87	83	73	66	73	76	75	76
	Prix lgt		256 717	258 146	185 124	135 787	123 241	175 339	212 426	194 189
Prix/m2		2 942	3 127	2 538	2 048	1 685	2 307	2 819	2 549	
Cadres supérieurs	Effectif		1 375	11 713	9 237	4 581	1 381	9 846	1 839	39 971
	% l.		3,4	29,3	23,1	11,5	3,5	24,6	4,6	100
	% c.		26,5	37	26,6	22,4	15,8	26,1	28	27,6
	Surface		86	81	74	70	75	78	76	77
	Prix lgt		257 258	256 342	202 422	171 543	153 965	210 621	251 308	219 163
Prix/m2		2 988	3 163	2 728	2 438	2 058	2 715	3 289	2 841	
Professions intermédiaires	Effectif		1 688	10 094	12 409	6 493	2 818	11 797	2 054	47 353
	% l.		3,6	21,3	26,2	13,7	6	24,9	4,3	100
	% c.		32,5	31,9	35,8	31,7	32,3	31,3	31,3	32,7
	Surface		75	76	72	68	74	72	72	73
	Prix lgt		173 260	196 352	156 261	134 046	127 141	153 714	177 214	160 909
Prix/m2		2 314	2 599	2 166	1 968	1 714	2 124	2 476	2 217	
Employés	Effectif		861	4 714	6 492	5 147	2 134	6 986	1 073	27 406
	% l.		3,1	17,2	23,7	18,8	7,8	25,5	3,9	100
	% c.		16,6	14,9	18,7	25,2	24,4	18,5	16,3	18,9
	Surface		69	70	70	65	72	69	64	69
	Prix lgt		129 382	161 457	132 727	119 119	114 898	131 324	131 814	133 226
Prix/m2		1 888	2 294	1 906	1 825	1 607	1 914	2 056	1 943	
Ouvriers	Effectif		490	1 487	2 830	2 096	1 521	3 849	622	12 896
	% l.		3,8	11,5	21,9	16,3	11,8	29,8	4,8	100
	% c.		9,4	4,7	8,2	10,2	17,4	10,2	9,5	8,9
	Surface		75	76	75	71	74	75	73	74
	Prix lgt		120 663	136 167	122 869	112 113	109 429	120 237	111 135	119 634
Prix/m2		1 603	1 796	1 633	1 571	1 485	1 611	1 526	1 612	
Retraités	Effectif		292	1 845	1 959	1 144	438	2 840	416	8 935
	% l.		3,3	20,6	21,9	12,8	4,9	31,8	4,7	100
	% c.		5,6	5,8	5,6	5,6	5	7,5	6,3	6,2
	Surface		72	68	65	65	69	69	66	67
	Prix lgt		192 686	193 086	153 847	139 668	118 748	162 075	181 465	163 585
Prix/m2		2 672	2 849	2 372	2 143	1 718	2 347	2 761	2 430	
Autres sans activité	Effectif		131	781	713	441	168	782	228	3 243
	% l.		4	24,1	22	13,6	5,2	24,1	7	100
	% c.		2,5	2,5	2,1	2,2	1,9	2,1	3,5	2,2
	Surface		63	57	52	51	58	56	54	55
	Prix lgt		200 167	193 804	141 752	117 405	98 145	147 642	181 172	155 268
Prix/m2		3 170	3 397	2 722	2 306	1 691	2 625	3 359	2 823	
TOTAL	Effectif		5 190	31 634	34 679	20 467	8 728	37 737	6 568	145 003
	% l.		3,6	21,8	23,9	14,1	6	26	4,5	100
	% c.		100	100	100	100	100	100	100	100
	Surface		77	76	72	68	73	73	71	73
	Prix lgt		190 735	212 235	161 854	136 443	124 206	162 445	186 492	169 296
Prix/m2		2 470	2 787	2 258	2 017	1 703	2 230	2 625	2 331	

En croisant le type d'habitat et la distinction neuf/ancien il est possible de rechercher si les divers groupes socio-professionnels des acquéreurs s'écartent d'un schéma d'ensemble (RIF 2003).

On note une modeste surreprésentation des artisans et chefs d'entreprise dans les ventes des maisons anciennes, une nette surreprésentation des cadres supérieurs dans le cas des logements neufs qu'il s'agisse d'appartements mais aussi des maisons. Dans le cas des professions intermédiaires et des employés, la situation est conforme à la normale. Par ailleurs, on trouve une nette surreprésentation des ouvriers dans le cas des maisons anciennes, une sous-représentation des retraités dans le cas des maisons et plus encore des maisons neuves et une légère surreprésentation des autres non actifs dans le cas des appartements anciens.

Type d'habitat et opposition neuf ancien,
répartition selon la catégorie socio-professionnelle de l'acquéreur

RIF 2003			CSP de l'acquéreur						TOTAL	
			Artisans Chefs d'entreprise	Cadres Sup.	Prof. intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités		Autres sans activité
Appartement ancien	Effectif		3 868	32 258	35 237	20 284	7 084	7 790	3 196	109 717
	% l.		3,5	29,4	32,1	18,5	6,5	7,1	2,9	100,0
	% c.		58,4	62,2	60,1	61,1	47,7	68,3	80,7	60,8
	Surface		57	60	56	54	55	58	49	57
Prix lgt			176 098	198 027	142 709	112 830	88 567	159 501	154 115	152 655
	Prix/m2		3 115	3 299	2 551	2 106	1 614	2 760	3 171	2 698
Appartement neuf	Effectif		556	6 189	5 845	3 122	795	1 578	243	18 328
	% l.		3,0	33,8	31,9	17	4,3	8,6	1,3	100,0
	% c.		8,4	11,9	10,0	9,4	5,3	13,8	6,1	10,2
	Surface		64	65	61	57	58	65	59	62
Prix lgt			220 517	225 172	180 685	154 442	140 307	218 642	234 544	194 678
	Prix/m2		3 429	3 477	2 962	2 702	2 409	3 375	3 975	3 145
Maison ancienne	Effectif		2 051	12 201	16 236	9 072	6 606	1 935	492	48 594
	% l.		4,2	25,1	33,4	18,7	13,6	4,0	1,0	100,0
	% c.		30,9	23,5	27,7	27,3	44,4	17	12,4	26,9
	Surface		112	120	106	100	93	103	102	107
Prix lgt			241 462	282 470	201 651	175 388	148 467	188 623	195 999	210 914
	Prix/m2		2 153	2 363	1 897	1 758	1 590	1 833	1 931	1 976
Maison neuve	Effectif		153	1 188	1 333	728	382	106	29	3 918
	% l.		3,9	30,3	34,0	18,6	9,7	2,7	0,7	100,0
	% c.		2,3	2,3	2,3	2,2	2,6	0,9	0,7	2,2
	Surface		108	112	106	102	98	108	103	106
Prix lgt			256 767	289 459	231 522	209 499	190 545	235 995	231 580	242 115
	Prix/m2		2 367	2 576	2 191	2 063	1 942	2 193	2 253	2 277
TOTAL	Effectif		6 627	51 836	58 650	33 207	14 867	11 409	3 960	180 557
	% l.		3,7	28,7	32,5	18,4	8,2	6,3	2,2	100,0
	% c.		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Surface		76	76	72	68	73	67	56	72
Prix lgt			201 912	223 240	164 828	135 953	120 568	173 331	164 829	174 541
	Prix/m2		2 671	2 945	2 305	2 012	1 645	2 592	2 933	2 435

Au niveau régional, concernant le prix par logement en 2003, on observe la hiérarchie suivante :

Maison neuve > maison ancienne > appartement neuf > appartement ancien
242 000 € 211 000 € 195 000 € 153 000 €

Elle est respectée pour chaque groupe socio-professionnel sauf les retraités et les autres non actifs.

Les maisons étant beaucoup plus grandes que les appartements la hiérarchie des prix au m² est la suivante :

Appartement neuf > Appartement ancien > Maison neuve > Maison ancienne
3 145 €/m² 2 400 €/m² 2 280 €/m² 1 980 €/m²

Cette hiérarchie est respectée dans la quasi totalité des groupes socio-professionnels (sauf les ouvriers pour qui la maison neuve coûte plus cher que l'appartement ancien).

3) Age des vendeurs et acquéreurs personnes physiques

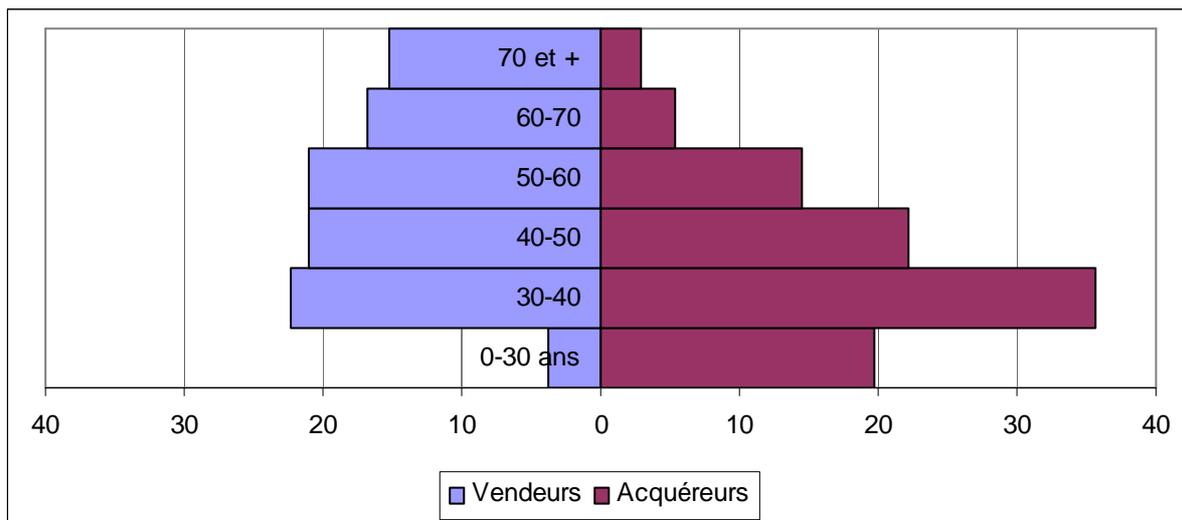
En 2003, le vendeur francilien est âgé en moyenne de 52 ans, nettement plus que l'acquéreur qui, lui, a 40 ans. Cette différence s'explique par de multiples raisons dont la présence importante de retraités parmi les vendeurs et leur faible représentation parmi les acquéreurs.

Il existe moins de 4 % de vendeurs de moins de 30 ans. Au-delà, toutes les tranches d'âge, exprimées de 10 ans en 10 ans à partir de 30 ans, sont bien représentées.

Par différence, les acquéreurs sont dans 20 % des cas âgés de moins de 30 ans et on note un maximum (36 %) pour la tranche 30-39 ans.

Les acquéreurs âgés (60 ans et plus) sont très peu représentés. En simplifiant quelque peu on constate qu'il n'y a pas d'âge typique pour vendre alors qu'il en existe un pour acheter, les acquéreurs de 30 à 40 ans étant nettement surreprésentés.

Répartition des vendeurs et des acquéreurs par classe d'âge (en %)



La structure par âge des vendeurs et acquéreurs personnes physiques évolue peu d'une année à l'autre. A noter toutefois que l'âge du vendeur a baissé de 54 ans en 1999 à 52 ans en 2003, l'âge de l'acquéreur étant, quant à lui, pratiquement stable à 40, 41 ans.

Géographiquement les opérateurs sont, dans une certaine proportion, plus âgés au centre qu'en périphérie. En 2003, le vendeur parisien a 55 ans contre 53 à 54 ans en petite couronne et 51, 52 ans en grande couronne. La différence est faible. Les acquéreurs parisiens ont 43 ans en 2003 contre 39 à 40 ans dans chaque département hors Paris ; l'âge un peu plus élevé des vendeurs comme des acquéreurs au cœur de l'agglomération pourrait être lié à une proportion assez forte de logements de rapport, qui sont dans leur majorité des appartements petits et centraux. Les données disponibles ne permettent pas de différencier, de la part des acquéreurs les logements familiaux et les logements locatifs.

Les logements neufs et les logements anciens sont acquis par des acquéreurs ayant pratiquement le même âge, 40 ou 41 ans, mais l'examen département par département

révèle un âge un peu plus élevé pour le logement neuf, qui est, on le sait, plus coûteux que le logement ancien. Ceci est particulièrement vérifié à Paris où on constate un âge de 47 ans, en 2003, pour les acquéreurs de neuf contre 43 ans pour les acquéreurs d'ancien.

Logements anciens et logements neufs, répartition selon l'âge de l'acquéreur (RIF, 2003)

			Age de l'acquéreur					TOTAL	
			Moins de 30 ans	30;39	40;49	50;59	60;69		70 ans et +
Bien ancien	Effectif		31 557	56 654	34 937	22 420	8 268	4 476	158 311
		% ligne	19,9	35,8	22,1	14,2	5,2	2,8	100
		% col	88,6	88,5	87,3	85,7	86,4	86,4	87,7
		Surface	59	78	79	67	66	67	72
		Prix lgt	122 366	178 526	191 164	177 466	184 386	187 765	170 538
		Prix/m2	2 057	2 296	2 411	2 668	2 779	2 787	2 370
Bien neuf	Effectif		4 065	7 345	5 086	3 748	1 298	705	22 247
		% ligne	18,3	33	22,9	16,8	5,8	3,2	100
		% col	11,4	11,5	12,7	14,3	13,6	13,6	12,3
		Surface	60	76	72	66	68	69	70
		Prix lgt	152 471	209 207	217 763	208 717	236 988	231 221	203 033
		Prix/m2	2 539	2 768	3 008	3 177	3 463	3 349	2 912
TOTAL	Effectif		35 621	63 998	40 022	26 168	9 567	5 181	180 557
		% ligne	19,7	35,4	22,2	14,5	5,3	2,9	100
		% col	100	100	100	100	100	100	100
		Surface	60	78	78	66	67	68	72
		Prix lgt	125 801	182 047	194 544	181 943	191 525	193 678	174 541
		Prix/m2	2 112	2 349	2 481	2 740	2 875	2 865	2 435

Les acquéreurs ont, en moyenne 40 ans (2003) mais ils sont un peu plus âgés dans le cas des une pièce (43 ans) vraisemblablement en raison de comportements de placement ou d'hébergement familial (logement d'un enfant décohabitant) et ils sont un peu plus âgés dans le cas de très grands logements (41 ans) ce qui reflète certainement la difficulté de s'octroyer des surfaces importantes avant un certain âge. A Paris, en 2003, l'acquéreur moyen a 43 ans, mais 44 ans dans le cas des une pièce et 46 ans dans le cas des six pièces et plus.

L'âge des vendeurs et acquéreurs est corrélé à leur catégorie socio-professionnelle non seulement du fait des retraités (71 ans chez les vendeurs, 68 ans chez les acquéreurs) mais aussi parce que les indépendants (artisans, chefs d'entreprise) sont un peu plus âgés que les cadres supérieurs qui sont plus âgés que les professions intermédiaires. Les employés et ouvriers sont plus jeunes, 37-38 ans chez les acquéreurs en 2003 (région Ile-de-France) 43-44 ans chez les vendeurs. On relève au passage que pour chaque groupe social les vendeurs sont plus âgés que les acquéreurs. La question de l'âge moyen ne se réduit donc pas à la surreprésentation des retraités parmi les vendeurs.

Au delà de la répartition par groupes socio-professionnels il est confirmé que les opérateurs sont un peu plus âgés à Paris qu'en banlieue.

La dimension des logements vendus ou achetés par les personnes physiques est relativement liée à leur âge.

Chez les vendeurs la surface maximale cédée, 77 m², est observée sur la tranche 40-49 ans alors que la surface est plus réduite chez les vendeurs âgés (70 m² à 70 ans et plus) et plus nettement chez les vendeurs jeunes (54 m² chez les moins de 30 ans). Chez les acquéreurs la surface moyenne des biens achetés est de 72 m² mais elle ressort à 78 m² chez les 30-50 ans, elle apparaît plus faible chez les acquéreurs plus âgés, 66 à 68 m², et surtout chez les acquéreurs jeunes 60 m² s'ils ont moins de 30 ans.

Le prix du logement est maximum (180 000 € en 2003, région Ile-de-France) chez les vendeurs de 50 à 70 ans ; il est plus faible chez les vendeurs âgés (171 000 € si 70 ans et plus) et surtout chez les vendeurs jeunes 158 000 € (30-39 ans) et 121 000 € à moins de 30 ans, effet d'une surface plus réduite (cf. ci-dessus) et d'une valeur au m² plus modeste.

Chez les acquéreurs le prix par m² croît avec l'âge de manière régulière et assez vigoureuse, de 2 100 € (moins de 30 ans) à 2 900 € (70 ans et plus), avec comme conséquence que le prix par logement croît uniformément avec l'âge alors même que les logements acquis par les plus de 50 ans sont relativement petits

Vendeurs

RIF 2003	Moins de 30 ans	30-39 ans	40-49 ans	50-59 ans	60-69 ans	70 ans et +	Total
Effectif	5 744	34 319	32 307	32 381	25 876	23 431	154 057
%	3.7	22.3	21.0	21.0	16.8	15.2	100.0
Surface	54	68	77	76	74	70	72
Prix logt	120 612	157 810	177 047	180 189	180 264	170 647	170 885
Prix m ²	2 225	2 336	2 298	2 366	2 434	2 435	2 362

Acquéreurs

RIF 2003	Moins de 30 ans	30-39 ans	40-49 ans	50-59 ans	60-69 ans	70 ans et +	Total
Effectif	35 621	63 998	40 022	26 168	9 567	5 181	180 557
%	19.7	35.6	22.2	14.5	5.3	2.9	100.0
Surface	60	78	78	66	67	68	72
Prix logt	125 801	182 047	194 544	181 943	191 525	193 678	174 541
Prix m ²	2 112	2 349	2 481	2 740	2 875	2 865	2 435

Au niveau régional on sait que les maisons sont plus chères que les appartements en raison d'une surface nettement plus grande (au m² globalement les appartements valent plus que les maisons⁷). Cette circonstance se retrouve dans chaque tranche d'âge, chez les vendeurs comme chez les acquéreurs. En 2003, les maisons acquises par les 40-49 ans montrent un prix maximum à 242 000 € ; il s'agit aussi des maisons les plus grandes 114 m² du fait du poids parmi les accédants des familles avec enfants.

⁷ Et l'aperçu local est le contraire de l'aperçu régional : dans des secteurs restreints les maisons sont, au m², et a fortiori au total, plus chères que les appartements.

Type de logement et âge du vendeur (RIF, 2003)

			Age du vendeur					TOTAL	
			Moins de 30 ans	30;39	40;49	50;59	60;69		70 ans et +
Appartement	Effectif		4 952	25 579	20 695	20 594	16 781	15 594	104 195
		% ligne	4,8	24,5	19,9	19,8	16,1	15	100
		% col	86,2	74,5	64,1	63,6	64,9	66,6	67,6
		Surface	48	56	58	56	55	55	56
		Prix lgt	115 008	146 704	151 924	153 472	156 063	153 382	150 079
		Prix/m2	2 381	2 609	2 624	2 749	2 838	2 810	2 696
Maison	Effectif		792	8 740	11 611	11 787	9 095	7 837	49 862
		% ligne	1,6	17,5	23,3	23,6	18,2	15,7	100
		% col	13,8	25,5	35,9	36,4	35,1	33,4	32,4
		Surface	91	101	111	112	109	101	107
		Prix lgt	155 656	190 313	221 823	226 868	224 916	205 004	214 362
		Prix/m2	1 709	1 890	1 996	2 031	2 058	2 032	2 000
TOTAL	Effectif		5 744	34 319	32 307	32 381	25 876	23 431	154 057
		% ligne	3,7	22,3	21	21	16,8	15,2	100
		% col	100	100	100	100	100	100	100
		Surface	54	68	77	76	74	70	72
		Prix lgt	120 612	157 810	177 047	180 189	180 264	170 647	170 885
		Prix/m2	2 225	2 336	2 298	2 366	2 434	2 435	2 362

Type de logement et âge de l'acquéreur (RIF, 2003)

			Age de l'acquéreur					TOTAL	
			Moins de 30 ans	30;39	40;49	50;59	60;69		70 ans et +
Appartement	Effectif		28 995	40 634	25 556	20 527	7 852	4 481	128 045
		% ligne	22,6	31,7	20	16	6,1	3,5	100
		% col	81,4	63,5	63,9	78,4	82,1	86,5	70,9
		Surface	52	61	58	55	58	62	57
		Prix lgt	119 432	165 454	167 880	170 278	189 134	191 959	158 670
		Prix/m2	2 287	2 715	2 870	3 114	3 249	3 108	2 767
Maison	Effectif		6 626	23 364	14 467	5 641	1 715	700	52 512
		% ligne	12,6	44,5	27,5	10,7	3,3	1,3	100
		% col	18,6	36,5	36,1	21,6	17,9	13,5	29,1
		Surface	92	106	114	109	105	105	107
		Prix lgt	153 673	210 904	241 645	224 394	202 473	204 693	213 242
		Prix/m2	1 676	1 984	2 128	2 058	1 925	1 949	1 999
TOTAL	Effectif		35 621	63 998	40 022	26 168	9 567	5 181	180 557
		% ligne	19,7	35,4	22,2	14,5	5,3	2,9	100
		% col	100	100	100	100	100	100	100
		Surface	60	78	78	66	67	68	72
		Prix lgt	125 801	182 047	194 544	181 943	191 525	193 678	174 541
		Prix/m2	2 112	2 349	2 481	2 740	2 875	2 865	2 435

Age du vendeur personne physique
Répartition en pourcentage (RIF)

	Moins de 30 ans	30-39 ans	40-49 ans	50-59 ans	60-69 ans	70 ans et +	Total	Age Moyen
1999	2.3	19.6	21.1	20.3	19.5	17.2	100.0	54
2000	2.7	20.3	20.6	20.8	18.7	17.0	100.0	54
2001	2.9	20.9	20.9	21.0	17.8	16.5	100.0	53
2002	3.2	21.8	20.8	20.7	17.4	16.1	100.0	53
2003	3.7	22.3	21.0	21.0	16.8	15.2	100.0	52

Age de l'acquéreur personne physique
Répartition en pourcentage (RIF)

	Moins de 30 ans	30-39 ans	40-49 ans	50-59 ans	60-69 ans	70 ans et +	Total	Age Moye
1999	17.5	33.7	24.0	15.4	6.3	3.1	100.0	41
2000	18.4	33.8	23.2	15.0	6.2	3.4	100.0	41
2001	19.4	33.2	22.7	15.2	6.1	3.4	100.0	41
2002	20.1	34.3	22.2	14.9	5.4	3.1	100.0	41
2003	19.7	35.4	22.2	14.5	5.3	2.9	100.0	40

4) Statut matrimonial des vendeurs et acquéreurs personnes physiques

Statut matrimonial des vendeurs (RIF 2003)

	Célibataire	Divorcé	Marié	Veuf	Total
Effectif	30 076	16 768	92 069	15 144	154 057
%	19.5	10.9	59.8	9.8	100.0
Age moyen	42	54	52	73	52
Surface	57	70	78	74	72
Prix logement	137 445	161 853	183 441	170 959	170 885
Prix m ²	2 428	2 323	2 361	2 312	2 362

Statut matrimonial des acquéreurs (RIF 2003)

	Célibataire	Divorcé	Marié	Veuf	Total
Effectif	70 794	16 545	88 842	4 376	180 557
%	39.2	9.2	49.2	2.4	100.0
Age moyen	33	48	44	64	40
Surface	61	68	81	66	72
Prix logement	140 453	160 549	204 444	171 826	174 541
Prix m ²	2 299	2 358	2 522	2 587	2 435

Sur l'ensemble de la région Ile-de-France en 2003, près de 60 % des vendeurs sont mariés, près de 20% sont célibataires, 11 % sont divorcés et près de 10 % sont veufs. Les célibataires sont les plus jeunes, 42 ans, les veufs les plus âgés, 73 ans, les vendeurs mariés ou divorcés ayant un âge assez proche, 52 ans et 54 ans.

La composante familiale est moindre chez les acquéreurs dont moins de la moitié (49 %) sont mariés, 39 % sont célibataires, 9 % divorcés et 2 % veufs. Les acquéreurs célibataires sont jeunes 33 ans, les acquéreurs mariés ont 44 ans, les divorcés 48 ans et les veufs 64 ans.

Dans chaque statut matrimonial les acquéreurs sont plus jeunes que les vendeurs ce qui contribue à un âge global des acquéreurs moindre, 40 ans contre 52 ans pour les vendeurs, l'autre raison étant la surreprésentation des célibataires (qui sont jeunes) chez les acquéreurs.

Type de logements acquis par des personnes physiques
(Années 1996 à 2003, RIF)

		1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Appart.	Ancien	58.0	57.5	58.8	59.0	61.9	61.6	61.8	60.8
	Neuf	9.8	11.1	10.3	10.5	7.2	8.3	9.0	10.2
Maison	Ancien	29.4	28.7	28.5	28.4	28.6	28.0	27.2	26.9
	Neuf	2.8	2.6	2.4	2.1	2.2	2.0	1.9	2.2
Total		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

La hausse du nombre des acquéreurs célibataires et la diminution du nombre des acquéreurs mariés est en partie liée à une évolution des biens vendus : au fil des ans, de 1997 à 2003 la proportion des appartements anciens augmente or ils sont plus particulièrement acquis par les célibataires. Parallèlement la proportion des maisons anciennes diminue ; or elles sont plus particulièrement acquises par des familles. Il existe donc une corrélation entre le type de biens et le type d'acquéreurs mais l'explication est partielle. En outre, on observe année après année une baisse relative de la part de Paris dans la région ; or les célibataires sont surreprésentés dans la capitale.

La moindre importance des familles et la plus grande importance des célibataires au fil des ans tient également à d'autres raisons que le matériel statistique disponible ne permet pas d'élucider. Il faudrait pour cela analyser l'incidence de la hausse des prix (1997-2003) sur la solvabilité des ménages ou bien analyser l'évolution des statuts matrimoniaux en général dans la région. A cet égard l'évolution constatée est conforme à la tendance démographique régionale caractérisée par l'augmentation de la proportion de personnes seules et la diminution de la proportion des familles avec enfants.

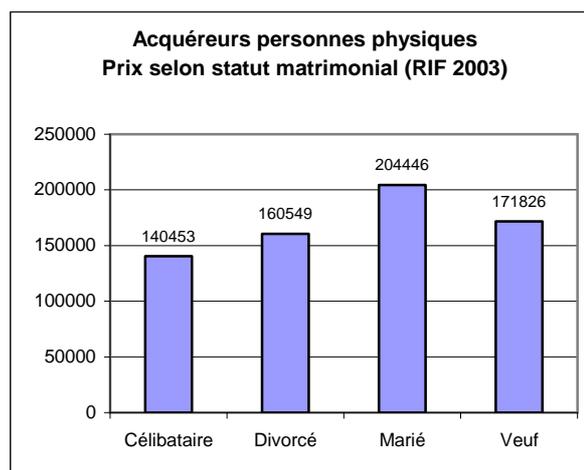
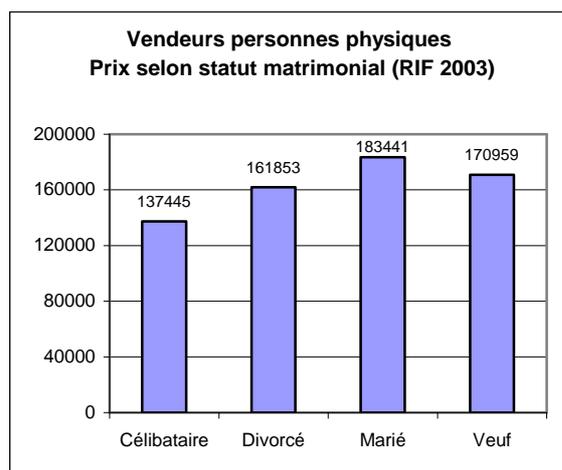
Répartition des statuts matrimoniaux chez les vendeurs

		Célibataire	Divorcé	Marié	Veuf	Total
1996	Effectif	15 181	11 237	70 975	14 401	121 794
	%	13.6	10.1	63.5	12.9	100.0
1997	Effectif	13 790	10 604	64 313	12 877	101 584
	%	13.6	10.4	63.3	12.7	100.0
1998	Effectif	16 144	12 061	73 218	14 676	116 099
	%	13.9	10.4	63.1	12.6	100.0
1999	Effectif	22 243	15 807	94 156	17 165	149 372
	%	14.9	10.6	63.0	11.5	100.0
2000	Effectif	23 614	15 699	91 719	16 611	147 643
	%	16.0	10.6	62.1	11.3	100.0
2001	Effectif	25 208	15 735	90 736	15 624	146 943
	%	17.2	10.5	61.7	10.6	100.0
2002	Effectif	28 309	16 469	93 068	15 706	153 552
	%	18.4	10.7	60.6	10.2	100.0
2003	Effectif	30 076	16 768	92 069	15 144	154 057
	%	19.5	10.9	59.8	9.8	100.0

Répartition des statuts matrimoniaux chez les acquéreurs

		Célibataire	Divorcé	Marié	Veuf	Total
1996	Effectif	44 473	13 198	76 767	4 524	138 962
	%	32.0	9.5	55.2	3.3	100.0
1997	Effectif	41 671	12 439	70 262	4 071	128 443
	%	32.4	9.7	54.7	3.2	100.0
1998	Effectif	46 706	14 008	77 935	4 507	143 156
	%	32.6	9.8	54.4	3.1	100.0
1999	Effectif	61 299	17 342	97 237	5 162	181 040
	%	33.9	9.6	53.7	2.9	100.0
2000	Effectif	60 626	16 335	88 216	4 920	170 097
	%	35.6	9.6	51.9	2.9	100.0
2001	Effectif	62 499	15 887	85 419	4 727	168 532
	%	37.1	9.4	50.7	2.8	100.0
2002	Effectif	68 568	16 644	87 456	4 620	177 326
	%	38.7	9.4	49.3	2.6	100.0
2003	Effectif	70 794	16 545	88 842	4 376	180 557
	%	39.2	9.2	49.2	2.4	100.0

Au fil des ans il y a accroissement de la proportion de célibataires et baisse de la proportion de personnes mariées.



Ce sont les acquéreurs mariés qui font face à la plus grosse dépense, 204 400 € en 2003, alors même qu'ils sont sous-représentés à Paris au profit des célibataires mais ils acquièrent des logements de grande dimension, 81 m² contre 72 m² pour l'ensemble des acquéreurs. Ils sont surreprésentés dans les banlieues cotées (Hauts-de-Seine, Yvelines) ainsi que dans le cas des maisons individuelles ; ils sont sous-représentés dans le cas de l'appartement ancien et surreprésentés dans le cas de la maison ancienne.

Autre élément d'explication, les acquéreurs mariés sont surreprésentés dans les catégories sociales à fort pouvoir d'achat, les indépendants (artisans, chefs d'entreprise) et les cadres supérieurs.

Répartition des statuts matrimoniaux chez les acquéreurs entre 1996 et 2003
Comparaison entre Paris et la région

		Célibataire	Divorcé	Marié	Veuf	Total
1996	Paris	37.0	9.9	49.4	3.7	100.0
	RIF	32.0	9.5	55.2	3.3	100.0
1997	Paris	38.0	10.1	48.4	3.5	100.0
	RIF	32.4	9.7	54.7	3.2	100.0
1998	Paris	38.6	9.9	48.2	3.3	100.0
	RIF	32.6	9.8	54.4	3.1	100.0
1999	Paris	39.9	9.6	47.6	2.9	100.0
	RIF	33.9	9.6	53.7	2.9	100.0
2000	Paris	41.2	10.0	45.9	2.9	100.0
	RIF	35.6	9.6	51.9	2.9	100.0
2001	Paris	42.9	9.7	44.5	2.9	100.0
	RIF	37.1	9.4	50.7	2.8	100.0
2002	Paris	44.1	9.2	43.7	3.0	100.0
	RIF	38.7	9.4	49.3	2.6	100.0
2003	Paris	43.6	9.3	44.6	2.5	100.0
	RIF	39.2	9.2	49.2	2.4	100.0

Type de bien acheté et statut matrimonial de l'acquéreur

			Statut matrimonial de l'acquéreur				TOTAL
			Célibataire	Divorcé	Marié	Veuf	
Appartement ancien	Effectif		49 411	10 782	46 413	3 111	109 717
	% ligne		45,0	9,8	42,3	2,8	100,0
	% col		69,8	65,2	52,2	71,1	60,8
	Surface		52	55	62	58	57
	Prix lgt		128 064	144 908	180 097	160 650	152 655
	Prix/m2		2 481	2 626	2 901	2 770	2 698
Appartement neuf	Effectif		7 060	1 452	9 304	512	18 328
	% ligne		38,5	7,9	50,8	2,8	100,0
	% col		10,0	8,8	10,5	11,7	10,2
	Surface		56	59	67	64	62
	Prix lgt		161 040	179 929	221 523	212 546	194 678
	Prix/m2		2 870	3 025	3 329	3 320	3 145
Maison ancienne	Effectif		13 443	4 061	30 376	714	48 594
	% ligne		27,7	8,4	62,5	1,5	100,0
	% col		19,0	24,5	34,2	16,3	26,9
	Surface		96	103	112	103	107
	Prix lgt		170 546	191 133	231 988	186 891	210 914
	Prix/m2		1 777	1 853	2 070	1 821	1 976
Maison neuve	Effectif		880	250	2 750	39	3 918
	% ligne		22,5	6,4	70,2	1,0	100,0
	% col		1,2	1,5	3,1	0,9	2,2
	Surface		100	106	108	107	106
	Prix lgt		211 172	225 745	253 340	253 737	242 115
	Prix/m2		2 108	2 129	2 339	2 374	2 277
TOTAL	Effectif		70 794	16 545	88 842	4 376	180 557
	% ligne		39,2	9,2	49,2	2,4	100,0
	% col		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Surface		61	68	81	66	72
	Prix lgt		140 453	160 549	204 444	171 826	174 541
	Prix/m2		2 299	2 358	2 522	2 587	2 435

Les vendeurs mariés sont majoritaires, 60 % en 2003, les acquéreurs mariés sont moins nombreux (49 % en 2003) du fait d'un effet de génération : les vendeurs sont plus âgés que les acquéreurs, 52 ans contre 40 ans, et donc moins souvent célibataires. Les célibataires rassemblent 20 % des vendeurs mais 39 % des acquéreurs. Les célibataires acquéreurs sont jeunes, 33 ans, contre 44 ans en moyenne dans le cas des acquéreurs mariés.

Chez les vendeurs personnes physiques, on trouve 11 % de divorcés et 10 % des veufs ; chez les acquéreurs les divorcés montrent une proportion voisine, 9 %, mais les veufs sont en nombre réduit (2 à 3 %). En 2003, on décompte 30 000 vendeurs célibataires en Ile-de-France mais 71 000 acquéreurs sous ce statut. On décompte 15 000 vendeurs veufs mais 4 000 à 5 000 acquéreurs veufs. Le tout recoupe un effet de génération (les acquéreurs sont plus jeunes que les vendeurs) et le poids inégal des opérateurs (154 000 vendeurs personnes physiques contre 181 000 acquéreurs personnes physiques).

44 % des acquéreurs parisiens sont célibataires (contre 39 % à l'échelon régional) et 45 % sont mariés contre 49 % à l'échelon régional : la petite taille des logements parisiens 53 m² (contre 72 m² à l'échelon régional) tend à détourner les familles d'un achat dans la capitale.

Le croisement entre le statut matrimonial de l'acquéreur et le type de logement (appartement ou maison, neuf ou ancien) révèle que l'appartement ancien surreprésente les divorcés 65 % et plus encore les célibataires 70 % et les veufs 71 %. Les familles sont, en conséquence, très surreprésentées dans le cas des maisons anciennes : 63 % sont achetées par des acquéreurs mariés dont le poids est de 49 % en Ile-de-France en 2003.

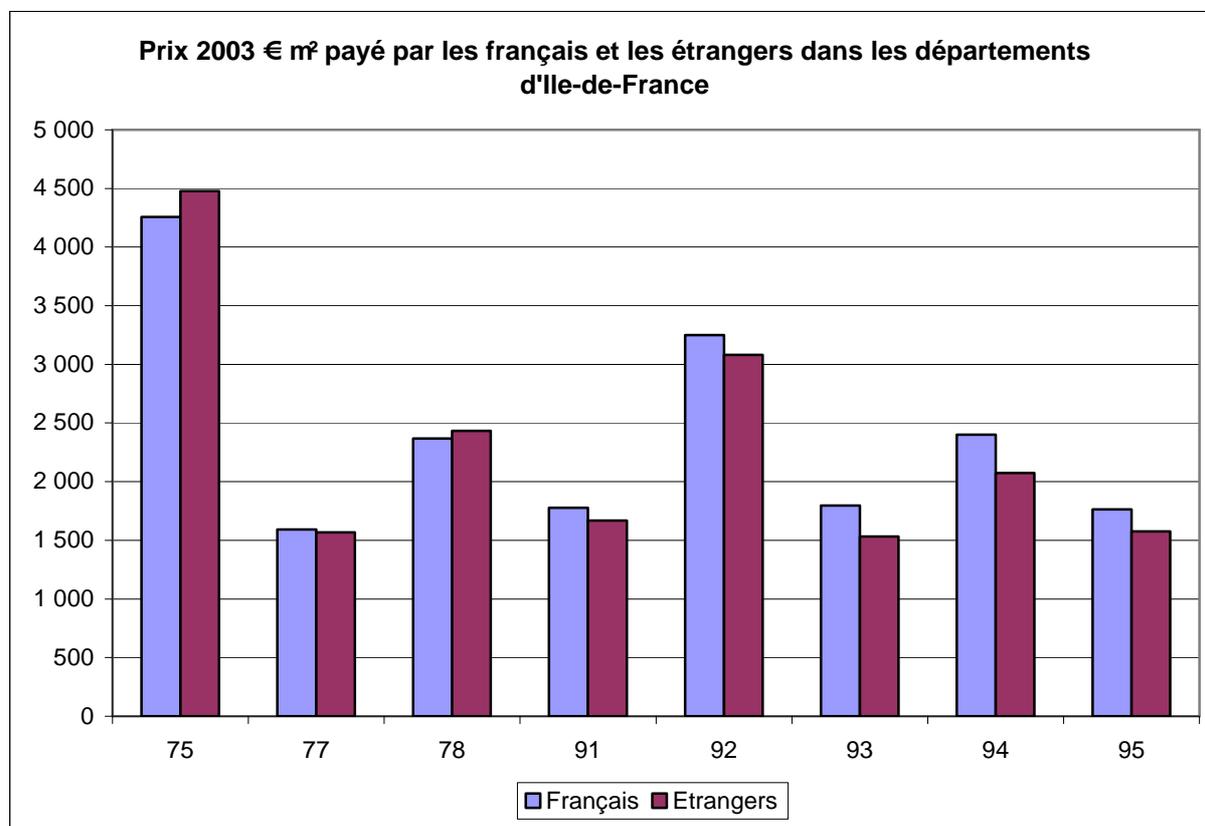
5) Nationalité des vendeurs et acquéreurs

		Français	Etrangers	Total
Vendeurs 2003	Effectif	144 483	9 574	154 057
	%	93.8	6.2	100.0
	Surface	73	70	72
	Prix logement	170 956	169 813	170 885
	Prix m ²	2 358	2 433	2 362
Acquéreurs 2003	Effectif	159 164	21 393	180 557
	%	88.2	11.8	100.0
	Surface	72	69	72
	Prix logement	176 770	157 962	174 541
	Prix m ²	2 451	2 305	2 435

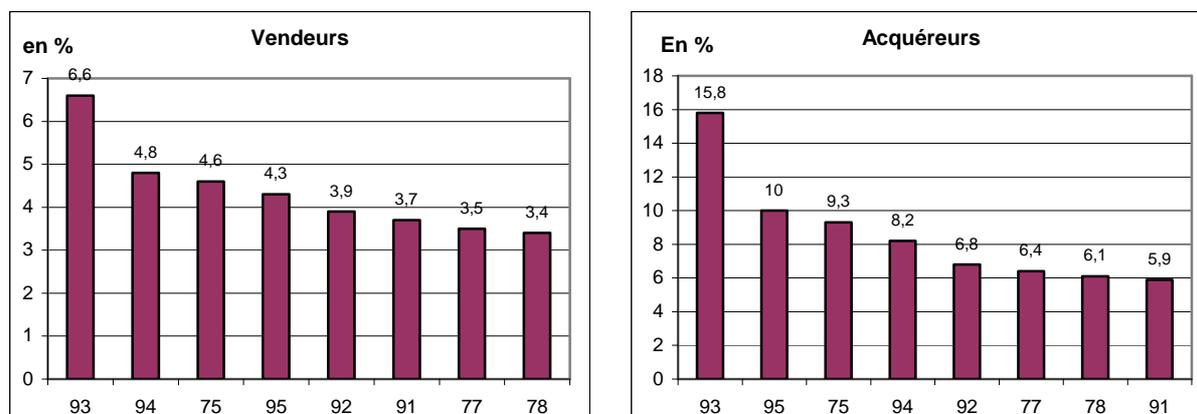
En 2003 on dénombre environ 9 600 étrangers parmi les vendeurs personnes physiques soit 6.2 % des vendeurs et 21 400 acquéreurs étrangers soit 11.8 % des acquéreurs. La comparaison de ces proportions peut signifier que la propriété étrangère progresse dans le parc de logements privés mais d'autres évolutions sont à l'œuvre qui tiennent à l'inégal effectif des vendeurs et des acquéreurs particuliers et à la transmission non onéreuse (donations, successions).

Acquéreurs français ou étrangers selon le département (RIF 2003)

			Département du bien							TOTAL	
			75	77	78	91	92	93	94		95
Français	Effectif		30 805	19 614	19 280	16 438	24 570	14 693	17 725	16 039	159 164
		% ligne	19.4	12.3	12.1	10.3	15.4	9.2	11.1	10.1	100.0
		% col	85.7	91.5	91.5	91.0	90.3	80.1	88.5	87.1	88.2
		Age acquéreur	43	39	40	39	40	39	40	39	40
		Surface	54	89	85	83	66	67	68	80	72
		Prix lgt	224 225	142 264	200 114	147 373	213 252	120 652	162 631	141 032	176 770
	Prix/m2	4 169	1 595	2 362	1 777	3 243	1 809	2 407	1 764	2 451	
Etranger	Effectif		5 159	1 826	1 787	1 628	2 653	3 652	2 312	2 377	21 393
		% ligne	24.1	8.5	8.4	7.6	12.4	17.1	10.8	11.1	100.0
		% col	14.3	8.5	8.5	9.0	9.7	19.9	11.5	12.9	11.8
		Age acquéreur	44	41	42	41	41	41	41	40	42
		Surface	50	87	90	80	59	69	67	82	69
		Prix lgt	214 321	136 082	201 421	131 311	168 504	105 704	136 158	127 775	157 962
	Prix/m2	4 286	1 568	2 249	1 638	2 855	1 534	2 031	1 549	2 305	
TOTAL	Effectif		35 964	21 440	21 067	18 066	27 223	18 344	20 037	18 417	180 557
		% ligne	19.9	11.9	11.7	10.0	15.1	10.2	11.1	10.2	100.0
		% col	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		Age acquéreur	43	40	40	40	40	40	40	39	40
		Surface	53	89	85	83	65	67	68	80	72
		Prix lgt	222 804	141 737	200 225	145 925	208 892	117 677	159 576	139 321	174 541
	Prix/m2	4 185	1 593	2 351	1 765	3 209	1 753	2 364	1 736	2 435	



L'analyse de la nationalité des vendeurs et acquéreurs révèle des proportions inégales d'un département à l'autre (ensemble des ventes 1999-2003). On représente ci-dessous le pourcentage d'étrangers chez les vendeurs et chez les acquéreurs personnes physiques.



On note le poids très important des étrangers parmi les acquéreurs de la Seine-Saint-Denis, département bon marché par comparaison, ce qui met certainement en scène des acquéreurs de condition sociale modeste.

En moyenne les prix payés par les étrangers sont quelque peu inférieurs aux prix payés par les Français : en 2003 au niveau régional 2 303 €/m² contre 2 451 €/m². Toutefois la situation varie d'un département à l'autre : à Paris le prix payé par les étrangers est un peu plus élevé que le prix payé par les nationaux, effet probable de la situation majoritairement favorisée des étrangers capables d'acheter dans la capitale.

Dans le reste de l'Ile-de-France les nationaux dépensent davantage que les étrangers, la différence restant souvent limitée.

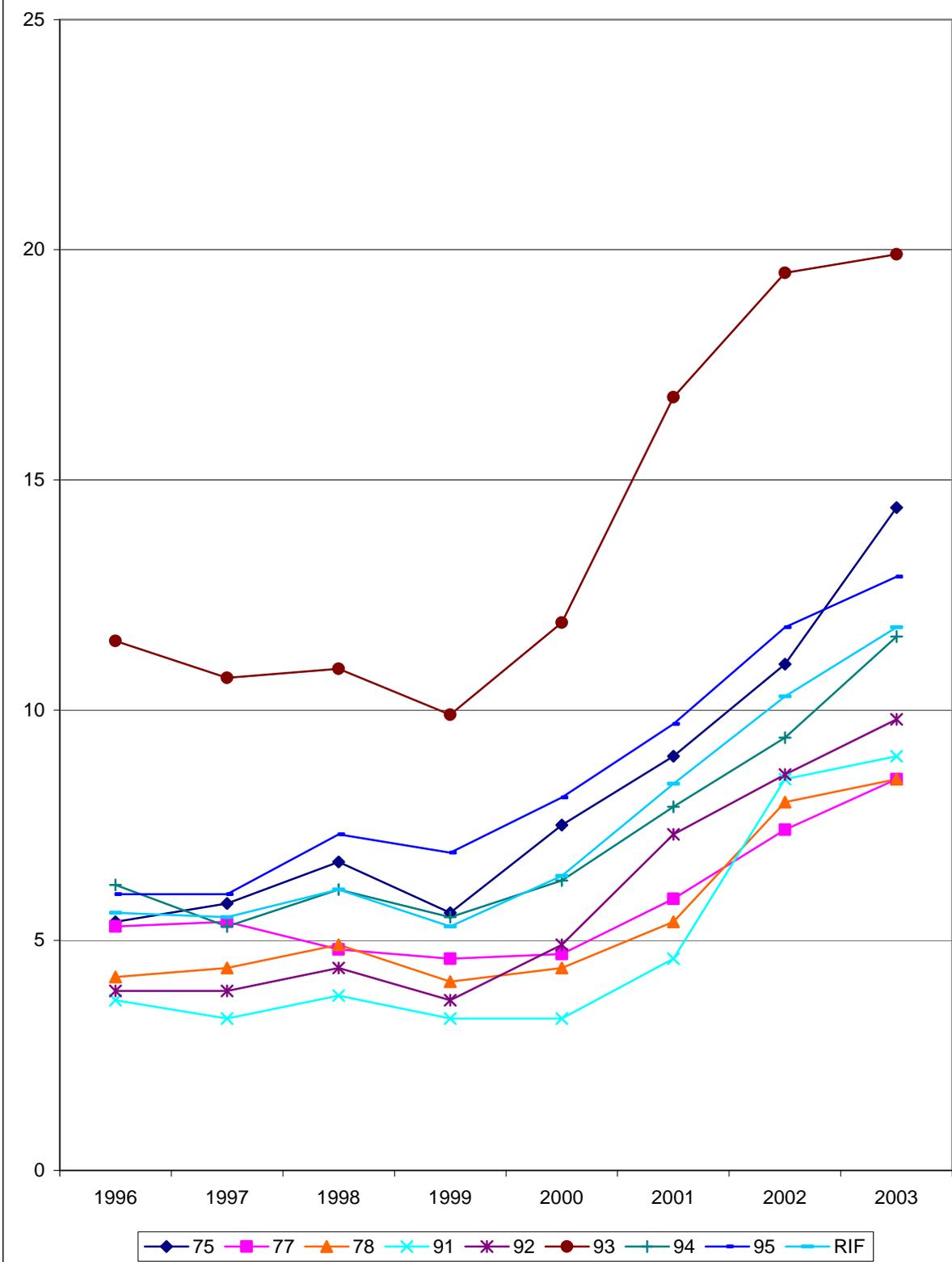
A noter le cas particulier de la Seine-Saint-Denis où les étrangers acquittent, en 2003, 1 534 €/m² alors que les nationaux paient 1 809 €/m². Ce département se caractérise donc par l'émergence d'un marché des acquéreurs étrangers, en majorité extra-européens (cf. infra), dont une part importante issue de pays en voie de développement.

Prix 2003 selon la nationalité des acquéreurs personnes physiques et le département

	75	77	78	91	92	93	94	95	RIF
Français	4 169	1 595	2 362	1 777	3 243	1 809	2 407	1 764	2 451
Etranger	4 286	1 568	2 249	1 638	2 855	1 534	2 031	1 549	2 305
F/E	-2.7%	+1.7%	+5.0%	+8.5%	+13.6%	+17.9%	+18.5%	+13.9%	+6.3%

La différence est également forte dans le Val-de-Marne, sur la base de prix plus élevés. Le Val-d'Oise également offre une opportunité aux étrangers de devenir propriétaires à des conditions de prix modérés 1 549 €/m², mais c'est en Seine-Saint-Denis, avec 1 534 €/m² en 2003, que les étrangers paient le moins cher.

Pourcentage d'acquéreurs étrangers selon le département et l'année de vente



Proportion d'acquéreurs étrangers

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
75	5.4	5.8	6.7	5.6	7.5	9.0	11.0	14.4
77	5.3	5.4	4.8	4.6	4.7	5.9	7.4	8.5
78	4.2	4.4	4.9	4.1	4.4	5.4	8.0	8.5
91	3.7	3.3	3.8	3.3	3.3	4.6	8.5	9.0
92	3.9	3.9	4.4	3.7	4.9	7.3	8.6	9.8
93	11.5	10.7	10.9	9.9	11.9	16.8	19.5	19.9
94	6.2	5.3	6.1	5.5	6.3	7.9	9.4	11.6
95	6.0	6.0	7.3	6.9	8.1	9.7	11.8	12.9
RIF	5.6	5.5	6.1	5.3	6.4	8.4	10.3	11.8

La proportion d'acquéreurs étrangers varie également avec l'année. On note la proportion croissante d'étrangers achetant dans Paris, qui dépasse 14 % en 2003. On confirme surtout le cas particulier de la Seine-Saint-Denis où 20 % des acquéreurs en 2003 sont des étrangers.

Les groupes socio-professionnels les plus représentés chez les acquéreurs en 2003 sont les indépendants (artisans et chefs d'entreprise), 22 % d'étrangers, et les ouvriers 29 % d'étrangers, contre 10 % pour les cadres supérieurs et 9 % pour les cadres moyens. Ceci vérifie que l'achat étranger est plutôt "modeste".

Globalement les acheteurs ouvriers sont peu nombreux, mais on trouve parmi eux en 2003 en Seine-Saint-Denis 40 % d'étrangers (1 200 logements sur près de 3 000).

Proportion de vendeurs et d'acquéreurs étrangers en région Ile-de-France selon l'année de vente

	Vendeurs	Acquéreurs
1996	2.5 %	5.6 %
1997	2.5 %	5.5 %
1998	2.6 %	6.1 %
1999	2.8 %	5.3 %
2000	2.9 %	6.4 %
2001	3.9 %	8.4 %
2002	5.6 %	10.3 %
2003	6.2 %	11.8 %

Les opérateurs étrangers sont de plus en plus nombreux au fil des années, les acquéreurs étant systématiquement plus nombreux que les vendeurs.

La progression des étrangers parmi les opérateurs est forte, ils sont deux à trois fois plus nombreux, en pourcentage, en 2003 qu'en 1996. La hausse des prix 1997-2003 n'a pas freiné, au contraire, la proportion des acquéreurs étrangers, mais il est vrai qu'en majorité les étrangers d'origine africaine ou asiatique s'intéressent au marché des logements plutôt dévalorisés de certaines villes de la Seine-Saint-Denis ou du Val-d'Oise (cf. tableaux annexes).

Groupe de nationalité de l'acquéreur selon le département (RIF 2003)

			Département du bien							TOTAL	
			75	77	78	91	92	93	94		95
Français	Effectif		30 805	19 614	19 280	16 438	24 570	14 693	17 725	16 039	159 164
	% ligne		19,4	12,3	12,1	10,3	15,4	9,2	11,1	10,1	100
	% col		92	94,4	95,1	95,8	94,2	85	92,5	91,6	92,7
	Surface		54	89	85	83	66	67	68	80	72
	Prix lgt Prix/m2		224 225 4 169	142 264 1 595	200 114 2 362	147 373 1 777	213 252 3 243	120 652 1 809	162 631 2 407	141 032 1 764	176 770 2 451
Européen	Effectif		1 652	701	701	415	677	770	715	542	6 172
	% ligne		26,8	11,4	11,4	6,7	11	12,5	11,6	8,8	100
	% col		4,9	3,4	3,5	2,4	2,6	4,5	3,7	3,1	3,6
	Surface		48	87	88	79	59	68	67	81	68
	Prix lgt Prix/m2		215 362 4 453	139 848 1 605	203 629 2 315	139 146 1 758	170 746 2 892	111 519 1 630	138 145 2 057	132 741 1 647	166 296 2 445
Africain	Effectif		421	271	203	225	588	1 133	424	530	3 795
	% ligne		11,1	7,1	5,3	5,9	15,5	29,9	11,2	14	100
	% col		1,3	1,3	1	1,3	2,3	6,6	2,2	3	2,2
	Surface		50	82	87	79	57	67	68	80	68
	Prix lgt Prix/m2		194 063 3 873	128 814 1 564	141 223 1 626	109 034 1 385	124 356 2 201	94 269 1 405	115 946 1 709	116 005 1 447	121 318 1 776
Asiatique	Effectif		475	184	74	81	209	653	279	369	2 324
	% ligne		20,4	7,9	3,2	3,5	9	28,1	12	15,9	100
	% col		1,4	0,9	0,4	0,5	0,8	3,8	1,5	2,1	1,4
	Surface		56	88	92	83	56	76	67	86	72
	Prix lgt Prix/m2		226 144 4 057	130 727 1 479	183 659 1 995	114 250 1 368	146 771 2 599	118 395 1 554	122 737 1 826	114 120 1 328	145 720 2 012
Américain	Effectif		115	13	23	5	29	47	19	35	286
	% ligne		40,3	4,5	7,9	1,9	10,1	16,6	6,5	12,2	100
	% col		0,3	0,1	0,1	0	0,1	0,3	0,1	0,2	0,2
	Surface		60	126	87	79	57	71	96	81	72
	Prix lgt Prix/m2		330 888 5 491	194 213 1 536	227 506 2 610	120 110 1 524	148 258 2 624	111 757 1 566	229 911 2 397	126 727 1 567	226 305 3 141
TOTAL	Effectif		33 468	20 783	20 281	17 165	26 073	17 295	19 160	17 515	171 741
	% ligne		19,5	12,1	11,8	10	15,2	10,1	11,2	10,2	100
	% col		100	100	100	100	100	100	100	100	100
	Surface		54	89	85	83	65	67	68	80	72
	Prix lgt Prix/m2		223 802 4 182	141 937 1 594	199 617 2 351	146 505 1 770	209 540 3 209	118 408 1 763	160 170 2 370	139 423 1 741	174 830 2 432

N.B. : Le tableau minore les effectifs d'étrangers de 12 577 acquéreurs dont la nationalité n'est pas fournie et qu'on n'a pas pu réaffecter économétriquement. Il convient de s'attacher aux prix plutôt qu'aux effectifs. Il en va de même du tableau de la page suivante.

Les étrangers européens sont surreprésentés à Paris ; les africains et les asiatiques sont surreprésentés en Seine-Saint-Denis.

Les acquéreurs étrangers achètent 12.5 % des logements anciens et 8.3 % des logements neufs. Dans leur cas, comme dans celui des français les logements neufs sont nettement plus chers que les logements anciens.

Caractéristiques des logements achetés par les Français et les étrangers

Nationalité de l'acquéreur		Ancienneté du bien		Total
		Bien ancien	Bien neuf	
Français	Effectif	138 767	20 397	159 164
	% ligne	87.2	12.8	100.0
	% colonne	87.7	91.7	88.2
	Surface	72	70	72
	Prix logement	172 832	203 560	176 770
	Prix m2	2 386	2 914	2 451
Etranger	Effectif	19 544	1 849	21 393
	% ligne	91.4	8.6	100.0
	% colonne	12.3	8.3	11.8
	Surface	69	68	69
	Prix logement	154 247	197 223	157 962
	Prix m2	2 250	2 887	2 305
Total	Effectif	158 311	22 247	180 557
	% ligne	87.7	12.3	100.0
	% colonne	100.0	100.0	100.0
	Surface	72	70	72
	Prix logement	170 538	203 033	174 541
	Prix m2	2 370	2 912	2 435

Acquéreurs français et acquéreurs étrangers selon la catégorie socio-professionnelle

	Artisans Chefs d'entreprise	Cadres Sup.	Prof. intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres sans activité	Total
Français	78.1	90.1	90.6	90.2	71.2	90.1	84.9	88.2
Etrangers	21.9	9.9	9.4	9.8	28.8	9.9	15.1	11.8
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Les étrangers représentent 11.8 % des acquéreurs en région Ile-de-France 2003. La variation est très grande selon les catégories socio-professionnelles : les étrangers sont peu nombreux chez les cadres (supérieurs ou intermédiaires), chez les employés et chez les retraités. Ils sont nombreux, au contraire, chez les indépendants, 22 %, et surtout chez les ouvriers, 29 %, ce qui confirme que globalement l'achat étranger est un achat "modeste" plutôt que réservé aux couches favorisées.

Les étrangers peuvent être rangés en divers groupes de nationalité : européens, africains, asiatiques (y compris Proche et Moyen Orient), américains (du Nord ou du Sud). Sur 172 000 acquéreurs en 2003, 6 200 soit 3.5 à 4 % sont européens ; 3 800 soit 2 à 2.5 % sont africains ; 2 300 soit 1 à 1.5 % sont asiatiques et moins de 0.5 % sont américains, 300 achats (total du tableau page suivante)⁸.

Ce sont les américains qui paient le prix le plus élevé 226 000 €, 3 140 €/m² ; les européens paient un peu moins cher que les Français (166 000 €, 2 450 €/m²) ; les asiatiques paient moins cher (146 000 €, 2 000 €/m²). Ce sont les acquéreurs africains qui réunissent le budget le plus modeste (121 000 €, 1 780 €/m²).

⁸ Chiffre inférieur à celui des acquéreurs étrangers déjà présenté en raisons de non réponses sur la nationalité précise.

Les américains, sur la base d'effectifs très modestes, surreprésentent les cadres supérieurs ; les ouvriers sont nettement surreprésentés chez les asiatiques, les européens et les africains lesquels sont également très nombreux chez les indépendants.

Groupe de nationalité et CSP de l'acquéreur, RIF 2003

			CSP de l'acquéreur						TOTAL	
			Artisans Chefs d'entreprise	Cadres Sup.	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités		Autres sans activité
Français	Effectif		5 177	46 680	53 122	29 964	10 584	10 275	3 363	159 164
		% l.	3,3	29,3	33,4	18,8	6,6	6,5	2,1	100
	Surface	% c.	84,7	95,1	95,2	93,4	74,9	94,7	90,1	92,7
		Prix lgt	77	76	72	68	74	67	55	72
		Prix/m2	212 595	224 092	165 537	137 596	122 998	176 349	161 751	176 770
		Prix/m2	2 746	2 932	2 304	2 027	1 665	2 617	2 916	2 451
Européen	Effectif		346	1 295	1 373	835	1 835	340	148	6 172
		% l.	5,6	21	22,2	13,5	29,7	5,5	2,4	100
	Surface	% c.	5,7	2,6	2,5	2,6	13,0	3,1	4	3,6
		Prix lgt	71	69	70	60	71	59	63	68
		Prix/m2	177 707	235 390	176 941	134 998	123 282	148 635	186 943	166 296
		Prix/m2	2 503	3 423	2 516	2 241	1 741	2 534	2 947	2 445
Africain	Effectif		422	675	807	746	803	211	132	3 795
		% l.	11,1	17,8	21,3	19,6	21,2	5,6	3,5	100
	Surface	% c.	6,9	1,4	1,4	2,3	5,7	1,9	3,5	2,2
		Prix lgt	66	72	70	65	70	64	63	68
		Prix/m2	132 455	166 514	123 496	102 667	97 653	100 618	123 999	121 318
		Prix/m2	2 001	2 325	1 765	1 572	1 400	1 572	1 966	1 776
Asiatique	Effectif		152	321	404	491	856	23	77	2 324
		% l.	6,5	13,8	17,4	21,1	36,8	1	3,3	100
	Surface	% c.	2,5	0,7	0,7	1,5	6,1	0,2	2,1	1,4
		Prix lgt	71	67	71	69	78	65	73	72
		Prix/m2	154 027	214 144	151 516	117 999	117 093	208 043	290 653	145 720
		Prix/m2	2 163	3 211	2 134	1 720	1 504	3 220	3 992	2 012
Américain	Effectif		14	104	66	39	47	3	13	286
		% l.	4,8	36,4	23,2	13,7	16,5	0,9	4,4	100
	Surface	% c.	0,2	0,2	0,1	0,1	0,3	0	0,3	0,2
		Prix lgt	103	75	67	65	71	130	56	72
		Prix/m2	288 450	294 167	227 894	137 764	109 279	680 846	210 836	226 305
		Prix/m2	2 801	3 918	3 421	2 126	1 537	5 232	3 770	3 141
TOTAL	Effectif		6 110	49 074	55 771	32 075	14 125	10 852	3 732	171 741
		% l.	3,6	28,6	32,5	18,7	8,2	6,3	2,2	100
	Surface	% c.	100	100	100	100	100	100	100	100
		Prix lgt	76	76	72	68	73	67	56	72
		Prix/m2	203 801	223 681	165 182	136 417	121 190	174 191	164 230	174 830
		Prix/m2	2 675	2 940	2 302	2 017	1 650	2 598	2 912	2 432

CONCLUSION

De 1991 à 2003 Les ventes de logements en Ile-de-France témoignent d'un cycle conjoncturel très ample : baisse absolue des prix jusqu'en 1997, remontée vive depuis cette date.

Les quantités de logements vendus s'approchent d'un effectif de 200 000 par an (neuf et ancien, maisons et appartements, logements libres et logements occupés par un locataire). Ce qui représente près de 4 % par an du parc vendable (totalité des logements de la région sauf les HLM et les monopropriétés privées).

Les prix sont franchement disparates selon les départements, avec une valorisation très nette du centre (par différence avec la périphérie) et de l'ouest (par différence avec l'est).

C'est à Paris que l'effectif de vente est le plus important des huit départements régionaux (40 000 logements vendus chaque année) et les prix les plus élevés.

Les logements sont petits au centre (Paris, banlieue immédiate) et vastes en périphérie (appartements plus grands, maisons individuelles). La capitale apparaît peu accueillante aux familles au moins autant qu'aux budgets modestes. Les prix en €/m² enregistrent des rapports complexes avec la dimension des logements (mesurée en nombre de pièces). Ils croissent avec la dimension dans les départements chers (Paris, Hauts-de-Seine) et décroissent dans les départements peu chers (Seine-et-Marne).

Le marché du logement parisien est cher mais très diversifié : plus l'arrondissement est coté, et le logement de grande taille, plus la "pièce supplémentaire" est coûteuse.

Le marché de la maison est minoritaire (30 % des ventes totales) et par définition plutôt périphérique. Les maisons sont dominantes en Seine-et-Marne seulement.

Le marché du logement neuf est étroit et ne représente que 12 % des ventes. Il approche 20 % dans les Hauts-de-Seine département où la construction est restée plus active pendant la période.

Le marché parisien est dominé par les logements anciens ; 57 % ont été bâtis avant 1914. Les prix (région 2003) montrent une certaine dépression pour la production des années 1970 et 1980. Ils sont plus élevés dans le cas des logements anciens (bonne localisation, haussmannisme, logements de caractère) comme dans celui des logements très récents. Partout les logements neufs sont plus chers que les logements anciens.

Les vendeurs et acquéreurs sont très majoritairement des personnes physiques. Les données utilisées ne permettent pas d'inventorier les personnes morales avec précision mais celles-ci incluent des promoteurs immobiliers chez les vendeurs par définition sans équivalent chez les acquéreurs ce qui explique que les particuliers acquéreurs soient plus nombreux que les vendeurs (90 % contre 77 %).

Les particuliers vendeurs sont nettement plus âgés que les acquéreurs non seulement parce qu'ils incluent un important contingent de retraités mais aussi parce qu'ils sont plus âgés dans chaque catégorie socio-professionnelle. Il existe un âge typique pour acheter (30 à 40 ans) alors qu'il n'y en a pas pour vendre.

Les catégories sociales demeurent assez ouvertes vers les cadres moyens, les employés et même les ouvriers. Ces derniers sont toutefois résiduels parmi les acquéreurs à Paris et nettement plus nombreux en banlieue et en grande banlieue (achat fréquent de maisons individuelles). La vive hausse des prix 1997-2003 n'a pas bouleversé les catégories d'acquéreurs. Seule une analyse de leur financement (apport personnel dont vente d'un logement ; emprunts divers en taux d'intérêt et durée) permettrait de détailler comment la hausse a été absorbée par le marché.

Les prix selon les catégories sociales sont disparates, les cadres supérieurs paient 223 000 € (région Ile-de-France 2003) et les ouvriers 120 000 €, les cadres moyens et employés se situant à mi-chemin. Les retraités acquittent un prix moyen de 173 000 €.

60 % des vendeurs particuliers sont mariés alors que moins de 50 % des acquéreurs le sont (plus jeunes ils sont plus souvent célibataires), écart en partie imputable à un effet de génération (célibat et divorce plus fréquent). Au fil des ans les acquéreurs mariés régressent, en parallèle avec l'évolution démographique régionale qui montre une baisse du nombre de familles avec enfants.

Les étrangers progressent parmi les acquéreurs tout en restant minoritaires. Le maximum, 16 % d'achats effectués par des étrangers, est observé en Seine-Saint-Denis. Régionalement les étrangers paient moins cher que les nationaux ; cette clientèle est "modeste" beaucoup plus souvent qu'aisée. Parmi les étrangers ce sont les africains qui achètent le moins cher (et la moindre qualité) 121 000 € par logement 1 700 €/m².

Au total on peut noter que la vive hausse des années 1997 à 2003 n'a pas bouleversé le paysage des vendeurs et acquéreurs. Ces derniers ont supporté des prix croissants probablement grâce à "l'interfinancement" (vente d'un logement pour acquérir le suivant) et grâce à des prêts longs et à bas taux d'intérêt. Il s'agit d'hypothèses que seule une enquête auprès des acquéreurs pourrait vérifier.

ANNEXE 1

**Prix des logements neufs et anciens
dans les localités groupant au moins 200 ventes (2003)**

Prix des logements neufs et anciens dans les localités groupant au moins 200 ventes (2003)

Ancienneté du bien		Commune													
		Achères	Alfortville	Andrésy	Antony	Argenteuil	Arnouville- Lès- Gonesse	Asnières- Sur-Seine	Aubervilliers	Aulnay- Sous- Bois	Avon	Bagneux	Bagnolet	Bezons	Bobigny
Bien Ancien	Effectif	249	547	337	730	691	235	1 695	647	930	319	293	432	301	282
	% ligne	0.2	0.4	0.2	0.5	0.5	0.2	1.2	0.5	0.7	0.2	0.2	0.3	0.2	0.2
	% colonne	92.5	64.2	91.0	83.6	83.3	83.5	87.6	80.2	92.9	88.3	97.8	97.1	81.6	55.8
	Surface	86	55	86	72	69	85	58	55	74	71	64	59	70	71
	Prix logt Prix m²	171 551 2 002	109 561 1 996	174 503 2 038	193 271 2 682	108 429 1 570	136 859 1 616	147 656 2 536	77 762 1 406	120 820 1 629	98 683 1 382	136 919 2 131	104 957 1 774	123 516 1 758	105 271 1 482
Bien Neuf	Effectif	20	304	33	144	139	46	241	160	71	42	7	13	68	223
	% ligne	0.1	1.5	0.2	0.7	0.7	0.2	1.2	0.8	0.3	0.2	0.0	0.1	0.3	1.1
	% colonne	7.5	35.8	9.0	16.4	16.7	16.5	12.4	19.8	7.1	11.7	2.2	2.9	18.4	44.2
	Surface	104	63	105	83	62	56	66	65	55	84	67	65	64	60
	Prix logt Prix m²	211 154 2 032	167 500 2 672	255 315 2 422	307 628 3 712	121 694 1 951	125 899 2 229	198 794 2 990	136 065 2 094	153 019 2 760	177 134 2 115	172 579 2 586	157 925 2 416	133 672 2 103	126 137 2 101
Total	Effectif	269	851	370	874	830	282	1 936	807	1 001	362	300	445	369	505
	% ligne	0.2	0.5	0.2	0.5	0.5	0.2	1.2	0.5	0.6	0.2	0.2	0.3	0.2	0.3
	% colonne	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Surface	87	58	87	74	68	80	59	57	73	73	64	59	69	66
	Prix logt Prix m²	174 533 2 005	130 283 2 259	181 813 2 079	212 077 2 872	110 650 1 628	135 053 1 687	154 012 2 599	89 287 1 560	123 099 1 690	107 890 1 481	137 694 2 142	106 496 1 794	125 381 1 817	114 499 1 730

Ancienneté du bien		Commune													
		Bois-Colombes	Bois-d'Arcy	Boissy-Saint-Léger	Bondy	Boulogne-Billancourt	Bourg-la-Reine	Brunoy	Bry-sur-Marne	Brétigny-sur-Orge	Bussy-Saint-Georges	Cachan	Carrières-sous-Poissy	Carrières-sur-Seine	Cergy
Bien Ancien	Effectif	673	337	249	548	2 533	332	354	275	313	300	284	246	257	750
	% ligne	0.5	0.2	0.2	0.4	1.8	0.2	0.3	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.5
	% colonne	67.5	91.2	92.6	83.1	93.9	90.4	93.2	97.8	64.8	39.9	54.0	76.9	76.7	68.8
	Surface	66	73	73	65	57	70	85	75	82	78	68	70	84	72
	Prix logt	172 751	133 153	121 504	104 819	212 584	199 839	149 056	202 405	141 691	157 375	146 345	143 563	213 930	112 657
	Prix m²	2 634	1 817	1 654	1 608	3 728	2 864	1 763	2 684	1 722	2 017	2 161	2 040	2 539	1 559
Bien Neuf	Effectif	324	32	20	112	165	35	26	6	170	452	241	74	78	340
	% ligne	1.6	0.2	0.1	0.5	0.8	0.2	0.1	0.0	0.8	2.2	1.2	0.4	0.4	1.7
	% colonne	32.5	8.8	7.4	16.9	6.1	9.6	6.8	2.2	35.2	60.1	46.0	23.1	23.3	31.2
	Surface	68	67	67	67	74	84	78	121	61	73	63	70	85	53
	Prix logt	238 745	179 520	160 920	139 574	419 470	318 627	175 712	367 762	145 979	162 271	181 265	157 180	238 395	117 860
	Prix m²	3 508	2 684	2 397	2 069	5 657	3 816	2 250	3 046	2 404	2 233	2 893	2 254	2 792	2 224
Total	Effectif	997	369	269	660	2 698	367	380	281	483	752	525	319	335	1 089
	% ligne	0.6	0.2	0.2	0.4	1.7	0.2	0.2	0.2	0.3	0.5	0.3	0.2	0.2	0.7
	% colonne	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Surface	66	73	73	66	58	71	84	76	75	75	65	70	85	66
	Prix logt	194 215	137 218	124 421	110 704	225 227	211 253	150 874	206 090	143 201	160 319	162 399	146 707	219 622	114 279
	Prix m²	2 926	1 887	1 704	1 688	3 878	2 971	1 794	2 697	1 918	2 143	2 483	2 089	2 599	1 725

Prix des logements neufs et anciens dans les localités groupant au moins 200 ventes (suite)

Ancienneté du bien		Commune													
		Champigny-sur-Marne	Champs-sur-Marne	Charenton-le-Pont	Chatou	Chaville	Chelles	Chennevières-sur-Marne	Chilly-Mazarin	Choisy-le-Roi	Châtenay-Malabry	Châtillon	Clamart	Clichy	Clichy-sous-Bois
Bien Ancien	Effectif	1 076	429	536	561	330	765	373	426	584	317	483	717	1 078	451
	% ligne	0.8	0.3	0.4	0.4	0.2	0.5	0.3	0.3	0.4	0.2	0.3	0.5	0.8	0.3
	% colonne	94.4	98.5	82.9	88.3	96.9	68.5	96.5	98.2	90.8	79.5	58.7	82.8	89.3	99.7
	Surface	74	81	59	77	69	83	75	70	63	77	63	75	45	70
	Prix logt	142 627	129 817	180 776	234 316	215 495	138 726	148 722	113 176	796	206 169	169 254	213 003	95 833	75 580
	Prix m²	1 928	1 595	3 088	3 039	3 123	1 662	1 978	1 622	1 703	2 662	2 670	2 854	2 111	1 076
Bien Neuf	Effectif	64	6	111	74	10	351	14	8	59	82	340	149	130	1
	% ligne	0.3	0.0	0.5	0.4	0.1	1.7	0.1	0.0	0.3	0.4	1.7	0.7	0.6	0.0
	% colonne	5.6	1.5	17.1	11.7	3.1	31.5	3.5	1.8	9.2	20.5	41.3	17.2	10.7	0.3
	Surface	83	103	64	82	81	61	102	68	65	75	67	71	67	109
	Prix logt	202 091	214 095	298 543	232 322	318 313	130 077	300 839	160 132	162 773	265 910	210 118	246 842	212 952	137 204
	Prix m²	2 435	2 089	4 696	2 830	3 949	2 143	2 950	2 352	2 512	3 552	3 151	3 453	3 176	1 260
Total	Effectif	1 141	436	647	636	340	1 116	387	434	643	398	824	866	1 208	453
	% ligne	0.7	0.3	0.4	0.4	0.2	0.7	0.2	0.3	0.4	0.2	0.5	0.5	0.8	0.3
	% colonne	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Surface	74	82	59	78	69	76	76	70	63	77	65	74	48	70
	Prix logt	145 980	131 058	200 913	234 083	218 642	136 005	154 096	114 038	111 970	218 412	186 138	218 821	108 393	75 742
	Prix m²	1 960	1 604	3 382	3 013	3 152	1 783	2 024	1 635	1 780	2 839	2 875	2 953	2 272	1 077

Ancienneté du bien		Commune													
		Colombes	Combs-la-Ville	Conflans-Sainte-Honorine	Corbeil-Essonnes	Cormeilles-en-Parisis	Courbevoie	Créteil	Deuil-la-Barre	Drancy	Draveil	Eaubonne	Elancourt	Epinay-sur-Seine	Ermont
Bien Ancien	Effectif	1 517	263	477	581	321	1 756	1 005	439	723	328	471	621	410	350
	% ligne	1.1	0.2	0.3	0.4	0.2	1.3	0.7	0.3	0.5	0.2	0.3	0.4	0.3	0.3
	% colonne	79.7	71.8	90.0	79.1	94.6	67.0	87.0	87.9	98.9	93.3	91.1	83.4	89.9	97.7
	Surface	66	90	79	65	81	59	69	75	69	89	82	83	68	80
	Prix logt	145 308	141 321	156 525	89 630	166 409	167 065	127 453	128 406	110 639	158 302	150 666	140 037	89 342	152 434
	Prix m²	2 212	1 579	1 971	1 369	2 058	2 826	1 858	1 714	1 608	1 785	1 846	1 684	1 314	1 895
Bien Neuf	Effectif	385	103	53	154	18	864	151	61	8	24	46	124	46	8
	% ligne	1.9	0.5	0.3	0.8	0.1	4.2	0.7	0.3	0.0	0.1	0.2	0.6	0.2	0.0
	% colonne	20.3	28.2	10.0	20.9	5.4	33.0	13.0	12.1	1.1	6.7	8.9	16.6	10.1	2.3
	Surface	64	61	82	64	84	63	56	69	93	81	51	60	51	75
	Prix logt	169 896	121 244	180 148	132 667	177 035	235 161	145 156	161 410	172 063	176 086	150 778	145 461	122 046	212 760
	Prix m²	2 659	1 980	2 203	2 080	2 112	3 725	2 599	2 342	1 848	2 161	2 949	2 426	2 386	2 842
Total	Effectif	1 903	366	530	734	339	2 620	1 156	499	732	351	517	745	456	358
	% ligne	1.2	0.2	0.3	0.5	0.2	1.6	0.7	0.3	0.5	0.2	0.3	0.5	0.3	0.2
	% colonne	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Surface	65	82	80	65	81	60	67	74	69	88	79	79	66	80
	Prix logt	150 288	135 664	158 889	98 633	166 980	189 513	129 762	132 407	111 340	159 493	150 676	140 940	92 658	153 830
	Prix m²	2 300	1 663	1 995	1 515	2 061	3 135	1 939	1 785	1 612	1 808	1 910	1 778	1 398	1 915

Prix des logements neufs et anciens dans les localités groupant au moins 200 ventes (suite)

Ancienneté du bien		Commune													
		Etampes	Evry	Fontainebleau	Fontenay-aux-Roses	Fontenay-le-Fleury	Fontenay-sous-Bois	Franconville	Fresnes	Gagny	Garches	Garges-lès-Gonesse	Gennevilliers	Gif-sur-Yvette	Gonesse
Bien Ancien	Effectif	248	962	355	347	271	658	822	330	569	419	354	194	348	306
	% ligne	0.2	0.7	0.3	0.2	0.2	0.5	0.6	0.2	0.4	0.3	0.3	0.1	0.2	0.2
	% colonne	71.6	95.7	92.1	100.0	97.1	96.2	97.8	89.4	94.3	96.7	99.6	54.4	96.8	96.5
	Surface	78	71	75	68	73	71	65	66	76	78	71	63	100	79
	Prix logt	109 892	82 044	160 620	182 426	140 515	175 160	109 660	120 382	133 804	264 532	78 538	102 512	238 027	111 015
	Prix m²	1 414	1 152	2 153	2 685	1 935	2 467	1 694	1 817	1 759	3 378	1 114	1 640	2 386	1 410
Bien Neuf	Effectif	98	44	31		8	26	18	39	34	14	2	163	11	11
	% ligne	0.5	0.2	0.2		0.0	0.1	0.1	0.2	0.2	0.1	0.0	0.8	0.1	0.1
	% colonne	28.4	4.3	7.9		2.9	3.8	2.2	10.6	5.7	3.3	0.4	45.6	3.2	3.5
	Surface	53	76	63		138	70	151 926	71	97	117	130	79	67	64
	Prix logt	129 274	152 454	253 203		349 764	197 512	2 270	187 500	150 082	574 117	210 380	160 067	213 744	115 691
	Prix m²	2 420	2 011	4 020		2 528	2 816		2 640	1 547	4 925	1 621	2 021	3 197	1 818
Total	Effectif	347	1 006	385	347	280	684	840	370	603	433	356	357	360	317
	% ligne	0.2	0.6	0.2	0.2	0.2	0.4	0.5	0.2	0.4	0.3	0.2	0.2	0.2	0.2
	% colonne	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Surface	71	71	74	68	75	71	65	67	77	80	71	70	99	78
	Prix logt	115 395	85 101	167 978	182 426	146 651	175 999	110 572	127 481	134 725	274 638	79 109	128 770	237 255	111 181
	Prix m²	1 629	1 191	2 280	2 685	1 967	2 480	1 706	1 909	1 744	3 452	1 118	1 836	2 404	1 422

Ancienneté du bien		Commune													
		Goussainville	Grigny	Guyancourt	Herblay	Houilles	Issy-les-Moulineaux	Ivry-sur-Seine	Joinville-le-Pont	L'Hay-les-Roses	La Celle-Saint-Cloud	La Courneuve	La Garenne-Colombes	Lagny-sur-Marne	Le Blanc-Mesnil
Bien Ancien	Effectif	385	446	169	513	685	946	662	333	310	291	276	602	370	396
	% ligne	0.3	0.3	0.1	0.4	0.5	0.7	0.5	0.2	0.2	0.2	0.2	0.4	0.3	0.3
	% colonne	97.1	99.7	50.4	79.0	91.6	71.8	79.7	95.7	98.4	99.6	94.7	72.1	86.3	75.9
	Surface	94	67	81	81	75	59	53	67	75	91	66	57	79	79
	Prix logt	127 927	56 898	181 851	156 833	164 618	182 795	98 842	171 609	172 951	296 296	89 565	158 385	134 977	124 881
	Prix m ²	1 360	847	2 231	1 944	2 195	3 106	1 881	2 564	2 321	3 261	1 364	2 782	1 707	1 582
Bien Neuf	Effectif	12	1	166	137	63	371	169	15	5	1	15	233	59	126
	% ligne	0.1	0.0	0.8	0.7	0.3	1.8	0.8	0.1	0.0	0.0	0.1	1.1	0.3	0.6
	% colonne	2.9	0.3	49.6	21.0	8.4	28.2	20.3	4.3	1.6	0.4	5.3	27.9	13.7	24.1
	Surface	114	73	81	72	74	70	60	87	67	180	80	79	69	57
	Prix logt	162 504	125 000	205 525	175 346	173 943	294 446	177 234	271 056	166 668	975 674	178 907	293 572	168 637	124 833
	Prix m ²	1 429	1 712	2 528	2 429	2 356	4 227	2 960	3 123	2 493	5 420	2 198	3 727	2 455	2 202
Total	Effectif	396	448	335	650	748	1 317	831	348	315	292	291	835	429	522
	% ligne	0.2	0.3	0.2	0.4	0.5	0.8	0.5	0.2	0.2	0.2	0.2	0.5	0.3	0.3
	% colonne	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Surface	95	67	81	79	75	62	54	68	74	91	66	63	78	74
	Prix logt	128 942	57 106	193 584	160 722	165 401	214 268	114 771	175 883	172 852	299 322	94 166	196 099	139 592	124 869
	Prix m ²	1 363	850	2 378	2 037	2 208	3 461	2 124	2 594	2 323	3 280	1 418	3 112	1 798	1 697

Prix des logements neufs et anciens dans les localités groupant au moins 200 ventes (suite)

Ancienneté du bien		Commune													
		Le Chesnay	Le Kremlin-Bicêtre	Le Mée-sur-Seine	Le Pecq	Le Perreux-sur-Marne	Le Plessis-Robinson	Le Plessis-Tréville	Le Pré-Saint-Gervais	Le Raincy	Le Vésinet	Les Lilas	Les Mureaux	Les Pavillons-sous-Bois	Les Ulis
Bien Ancien	Effectif	452	276	302	320	665	213	343	259	357	262	343	353	434	324
	% ligne	0.3	0.2	0.2	0.2	0.5	0.2	0.2	0.2	0.3	0.2	0.2	0.3	0.3	0.2
	% colonne	94.1	96.9	83.7	100.0	84.7	42.1	61.5	98.6	88.0	97.5	79.5	99.2	74.1	99.6
	Surface	70	53	84	77	67	74	78	51	70	97	54	79	67	71
	Prix logt	218 577	127 372	100 828	220 386	180 938	203 098	155 490	106 584	154 339	390 270	127 589	91 839	113 879	103 981
	Prix m²	3 113	2 418	1 193	2 846	2 721	2 749	1 985	2 085	2 197	4 029	2 367	1 156	1 702	1 457
Bien Neuf	Effectif	28	9	59		120	293	214	4	49	7	88	3	152	1
	% ligne	0.1	0.0	0.3		0.6	1.4	1.1	0.0	0.2	0.0	0.4	0.0	0.7	0.0
	% colonne	5.9	3.1	16.3		15.3	57.9	38.5	1.4	12.0	2.5	20.5	0.8	25.9	0.4
	Surface	89	61	47		76	62	62	60	60	107	62	113	68	46
	Prix logt	361 859	169 847	126 622		238 318	237 458	160 816	156 839	206 657	634 388	200 078	152 506	150 327	103 700
	Prix m²	4 077	2 764	2 696		3 147	3 857	2 603	2 624	3 426	5 901	3 246	1 352	2 202	2 254
Total	Effectif	481	285	361	320	786	505	557	262	406	269	431	356	586	325
	% ligne	0.3	0.2	0.2	0.2	0.5	0.3	0.3	0.2	0.3	0.2	0.3	0.2	0.4	0.2
	% colonne	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Surface	71	53	78	77	68	67	72	51	69	97	55	80	67	71
	Prix logt	227 045	128 678	105 027	220 386	189 722	223 003	157 540	107 273	160 620	396 341	142 417	92 301	123 319	103 980
	Prix m²	3 184	2 431	1 340	2 846	2 794	3 341	2 189	2 093	2 326	4 080	2 566	1 158	1 833	1 459

Ancienneté du bien		Commune													
		Levallois-Perret	Limeil-Brévannes	Livry-Gargan	Lognes	Longjumeau	Maisons-Alfort	Maisons-Laffitte	Malakoff	Marly-le-Roi	Massy	Maurepas	Meaux	Melun	Mennecey
Bien Ancien	Effectif	1 358	300	827	173	370	835	507	381	340	479	391	470	576	224
	% ligne	1.0	0.2	0.6	0.1	0.3	0.6	0.4	0.3	0.2	0.3	0.3	0.3	0.4	0.2
	% colonne	91.5	84.7	95.5	68.9	85.5	90.4	87.8	91.3	91.6	75.2	99.3	95.1	88.9	84.4
	Surface	56	73	69	78	74	60	78	54	74	74	85	75	60	106
	Prix logt	207 260	129 098	118 056	121 110	126 110	143 403	247 777	146 593	192 529	128 641	154 477	101 792	85 959	178 042
	Prix m²	3 732	1 774	1 705	1 545	1 701	2 383	3 164	2 702	2 590	1 744	1 812	1 359	1 430	1 685
Bien Neuf	Effectif	127	54	39	78	63	89	71	36	31	158	3	24	72	41
	% ligne	0.6	0.3	0.2	0.4	0.3	0.4	0.3	0.2	0.2	0.8	0.0	0.1	0.4	0.2
	% colonne	8.5	15.3	4.5	31.1	14.5	9.6	12.2	8.7	8.4	24.8	0.7	4.9	11.1	15.6
	Surface	68	91	60	55	64	61	73	81	114	60	56	64	58	122
	Prix logt	378 486	185 500	132 242	131 369	141 331	190 455	283 105	290 500	397 532	142 019	155 033	126 719	120 904	239 141
	Prix m²	5 540	2 038	2 217	2 397	2 192	3 146	3 866	3 605	3 478	2 348	2 757	1 986	2 094	1 956
Total	Effectif	1 484	354	866	251	433	923	577	418	372	637	394	494	647	265
	% ligne	0.9	0.2	0.5	0.2	0.3	0.6	0.4	0.3	0.2	0.4	0.2	0.3	0.4	0.2
	% colonne	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Surface	57	76	69	71	73	60	78	57	78	70	85	74	60	108
	Prix logt	221 860	137 728	118 699	124 301	128 310	147 922	252 094	159 158	209 780	131 952	154 480	103 018	89 827	187 581
	Prix m²	3 918	1 822	1 725	1 750	1 764	2 457	3 245	2 814	2 700	1 873	1 817	1 385	1 501	1 733

Prix des logements neufs et anciens dans les localités groupant au moins 200 ventes (suite)

Ancienneté du bien		Commune													
		Meudon	Moissy-Cramayel	Montfermeil	Montgeron	Montigny-le-Bretonneux	Montigny-lès-Cormeilles	Montmagny	Montmorency	Montreuil	Montrouge	Morsang-sur-Orge	Nanterre	Neuilly-Plaisance	Neuilly-sur-Marne
Bien Ancien	Effectif	567	159	313	286	366	303	241	443	1 060	665	221	850	329	402
	% ligne	0.4	0.1	0.2	0.2	0.3	0.2	0.2	0.3	0.8	0.5	0.2	0.6	0.2	0.3
	% colonne	86.7	52.7	96.0	89.3	64.1	95.5	72.2	96.4	90.0	59.0	79.9	94.6	82.8	80.6
	Surface	73	80	93	83	78	82	80	78	61	52	86	67	68	73
	Prix logt	225 648	119 916	142 473	155 193	168 806	124 137	123 692	160 782	112 702	141 336	147 704	153 100	128 994	118 694
	Prix m²	3 087	1 494	1 524	1 880	2 172	1 518	1 544	2 051	1 835	2 742	1 709	2 270	1 893	1 625
Bien Neuf	Effectif	87	143	13	34	205	14	93	17	118	463	56	49	68	97
	% ligne	0.4	0.7	0.1	0.2	1.0	0.1	0.5	0.1	0.6	2.3	0.3	0.2	0.3	0.5
	% colonne	13.3	47.3	4.0	10.7	35.9	4.5	27.8	3.6	10.0	41.0	20.1	5.4	17.2	19.4
	Surface	79	78	78	94	72	72	56	91	69	68	77	89	67	60
	Prix logt	316 030	152 711	117 028	166 786	202 606	139 038	124 416	282 710	180 781	272 312	178 992	282 496	176 049	143 667
	Prix m²	4 022	1 968	1 496	1 774	2 806	1 928	2 216	3 098	2 605	4 002	2 329	3 176	2 623	2 380
Total	Effectif	655	303	326	321	571	318	334	460	1 177	1 128	277	898	397	499
	% ligne	0.4	0.2	0.2	0.2	0.4	0.2	0.2	0.3	0.7	0.7	0.2	0.6	0.2	0.3
	% colonne	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Surface	74	79	93	84	76	81	73	79	62	58	84	69	68	71
	Prix logt	237 697	135 436	141 458	156 437	180 931	124 809	123 894	165 202	119 503	195 078	154 002	160 101	137 092	123 531
	Prix m²	3 220	1 714	1 523	1 867	2 389	1 534	1 687	2 095	1 921	3 345	1 823	2 334	2 017	1 750

Ancienneté du bien		Commune													
		Neuilly-sur-Seine	Nogent-sur-Marne	Noisy-le-Grand	Noisy-le-Sec	Osny	Ozoir-la-Ferrière	Palaiseau	Pantin	Paris 10 ^e arrondi.	Paris 11 ^e arrondi.	Paris 12 ^e arrondi.	Paris 13 ^e arrondi.	Paris 14 ^e arrondi.	Paris 15 ^e arrondi.
Bien Ancien	Effectif	1 352	710	1 007	399	128	377	475	678	2 141	3 694	2 095	1 876	2 125	4 281
	% ligne	1.0	0.5	0.7	0.3	0.1	0.3	0.3	0.5	1.5	2.6	1.5	1.3	1.5	3.1
	% colonne	97.8	91.8	71.1	99.7	38.7	94.2	95.8	90.4	97.0	96.6	92.6	95.1	96.6	95.6
	Surface	75	68	69	66	95	102	76	51	50	45	50	47	50	51
	Prix logt	407 651	206 540	124 907	103 733	157 785	180 679	157 227	92 858	159 478	159 941	184 401	172 931	214 662	222 094
	Prix m ²	5 410	3 019	1 804	1 578	1 665	1 763	2 056	1 828	3 180	3 561	3 653	3 695	4 292	4 350
Bien Neuf	Effectif	31	63	409	1	202	23	21	72	67	130	168	97	75	199
	% ligne	0.2	0.3	2.0	0.0	1.0	0.1	0.1	0.4	0.3	0.6	0.8	0.5	0.4	1.0
	% colonne	2.2	8.2	28.9	0.3	61.3	5.8	4.2	9.6	3.0	3.4	7.4	4.9	3.4	4.4
	Surface	101	64	55	47	71	94	63	59	66	59	72	72	74	73
	Prix logt	813 002	266 874	141 133	163 121	153 089	227 450	164 004	147 509	308 451	303 737	386 427	402 809	435 607	528 659
	Prix m ²	8 076	4 169	2 545	3 508	2 161	2 429	2 614	2 516	4 708	5 167	5 400	5 559	5 883	7 286
Total	Effectif	1 383	773	1 416	400	330	400	496	750	2 208	3 824	2 263	1 973	2 199	4 481
	% ligne	0.9	0.5	0.9	0.3	0.2	0.3	0.3	0.5	1.4	2.4	1.4	1.2	1.4	2.8
	% colonne	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Surface	76	68	65	66	80	102	76	52	51	45	52	48	51	52
	Prix logt	416 726	211 471	129 591	103 910	154 908	183 382	157 515	98 126	163 993	164 846	199 396	184 281	222 147	235 715
	Prix m ²	5 489	3 108	1 986	1 582	1 933	1 799	2 075	1 903	3 240	3 632	3 831	3 833	4 370	4 532

Prix des logements neufs et anciens dans les localités groupant au moins 200 ventes (suite)

Ancienneté du bien		Commune													
		Paris 16e Arrond.	Paris 17e Arrond.	Paris 18e Arrond.	Paris 19e Arrond.	Paris 1er Arrond.	Paris 20e Arrond.	Paris 2e Arrond.	Paris 3e Arrond.	Paris 4e Arrond.	Paris 5e Arrond.	Paris 6e Arrond.	Paris 7e Arrond.	Paris 8e Arrond.	Paris 9e Arrond.
Bien Ancien	Effectif	3 287	3 630	4 672	2 784	371	3 043	689	982	657	1 080	799	1 136	851	1 376
	% ligne	2.4	2.6	3.3	2.0	0.3	2.2	0.5	0.7	0.5	0.8	0.6	0.8	0.6	1.0
	% colonne	95.5	97.3	98.3	95.4	98.7	96.4	100.0	97.8	98.5	98.2	98.5	99.3	96.4	99.4
	Surface	82	57	43	50	54	47	50	51	50	50	64	75	85	56
	Prix logt	440 454	237 452	132 352	137 436	268 197	145 100	214 021	222 413	284 548	273 305	437 611	505 936	499 064	216 849
	Prix m²	5 403	4 156	3 084	2 745	4 967	3 072	4 297	4 372	5 652	5 474	6 888	6 747	5 899	3 886
Bien Neuf	Effectif	154	99	79	134	5	115		22	10	20	12	9	32	9
	% ligne	0.8	0.5	0.4	0.7	0.0	0.6		0.1	0.0	0.1	0.1	0.0	0.2	0.0
	% colonne	4.5	2.7	1.7	4.6	1.3	3.6		2.2	1.5	1.8	1.5	0.7	3.6	0.6
	Surface	86	83	64	67	43	66		36	95	72	71	146	71	74
	Prix logt	721 515	402 974	298 820	279 118	213 472	278 423		304 273	465 776	685 145	595 465	1 737 994	704 971	457 437
	Prix m²	8 412	4 878	4 698	4 190	4 931	4 244		8 415	4 899	9 577	8 407	11 926	9 872	6 197
Total	Effectif	3 441	3 729	4 752	2 918	376	3 158	689	1 004	667	1 100	811	1 145	883	1 385
	% ligne	2.2	2.3	3.0	1.8	0.2	2.0	0.4	0.6	0.4	0.7	0.5	0.7	0.6	0.9
	% colonne	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Surface	82	58	43	51	54	48	50	51	51	50	64	76	84	56
	Prix logt	453 016	241 845	135 121	143 943	267 489	149 944	214 021	224 204	287 220	280 713	439 971	515 106	506 442	218 359
	Prix m²	5 544	4 183	3 124	2 832	4 966	3 130	4 297	4 436	5 631	5 579	6 913	6 822	6 020	3 906

Ancienneté du bien		Commune													
		Pierrefitte-sur-Seine	Plaisir	Poissy	Pontault-Combault	Pontoise	Puteaux	Rambouillet	Ris-Orangis	Roissy-en-Brie	Romainville	Rosny-sous-Bois	Rueil-Malmaison	Saint-Cloud	Saint-Denis
Bien Ancien	Effectif	282	483	604	715	325	779	531	457	365	261	430	1 283	547	859
	% ligne	0.2	0.3	0.4	0.5	0.2	0.6	0.4	0.3	0.3	0.2	0.3	0.9	0.4	0.6
	% colonne	93.8	93.0	82.0	88.2	67.5	78.0	77.4	91.8	71.5	94.8	76.1	78.6	90.6	77.1
	Surface	74	76	70	78	77	56	80	76	95	72	71	75	80	55
	Prix logt	102 493	144 060	150 987	142 333	118 059	154 052	160 444	103 470	144 410	122 669	119 600	242 607	306 864	77 324
	Prix m²	1 391	1 884	2170	1 826	1 530	2 748	2 008	1 361	1 520	1 709	1 681	3 224	3 838	1 414
Bien Neuf	Effectif	19	36	132	96	156	220	155	41	145	14	135	349	57	255
	% ligne	0.1	0.2	0.7	0.5	0.8	1.1	0.8	0.2	0.7	0.1	0.7	1.7	0.3	1.3
	% colonne	6.2	7.0	18.0	11.8	32.5	22.0	22.6	8.2	28.5	5.2	23.9	21.4	9.4	22.9
	Surface	80	59	63	64	60	62	67	89	68	79	58	85	80	59
	Prix logt	125 045	137 462	161 411	141 491	132 961	258 411	194 319	159 114	138 294	163 074	134 308	370 713	505 473	141 542
	Prix m²	1 566	2 336	2 550	2 210	2 209	4 184	2 913	1 782	2 024	2 069	2 328	4 375	6 310	2 403
Total	Effectif	301	520	737	811	481	999	686	497	510	275	565	1 632	604	1 114
	% ligne	0.2	0.3	0.5	0.5	0.3	0.6	0.4	0.3	0.3	0.2	0.4	1.0	0.4	0.7
	% colonne	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Surface	74	75	68	76	72	57	77	77	87	72	68	77	80	56
	Prix logt	103 896	143 599	152 861	142 233	122 896	177 041	168 101	108 007	142 667	124 762	123 115	270 007	325 584	92 000
	Prix m²	1 402	1 908	2 234	1 864	1 715	3 089	2 185	1 400	1 632	1 730	1 812	3 494	4 072	1 653

Prix des logements neufs et anciens dans les localités groupant au moins 200 ventes (suite)

Ancienneté du bien		Commune														
		Saint-Germain-en-Laye	Saint-Gratien	Saint-Leu-la-Forêt	Saint-Mandé	Saint-Maur-des-Fossés	Saint-Maurice	Saint-Michel-sur-Orge	Saint-Ouen	Saint-Ouen-l'Aumône	Sainte-Geneviève-des-Bois	Sannois	Sarcelles	Sartrouville	Savigny-le-Temple	Savigny-sur-Orge
Bien Ancien	Effectif	669	348	296	442	1 588	264	281	478	195	351	517	592	784	248	599
	% ligne	0.5	0.2	0.2	0.3	1.1	0.2	0.2	0.3	0.1	0.3	0.4	0.4	0.6	0.2	0.4
	% colonne	98.4	62.0	99.1	98.7	95.0	94.2	97.7	72.8	29.8	66.2	99.7	99.7	94.9	56.4	97.6
	Surface	74	71	87	62	70	54	84	47	73	82	75	79	72	93	76
	Prix logt	246 664	131 410	173 436	234 856	204 024	151 249	127 965	80 215	113 564	141 266	136 015	93 482	139 093	131 575	135 165
	Prix m²	3 313	1 848	1 997	3 767	2 917	2 792	1 530	1 700	1 553	1 717	1 815	1 183	1 927	1 409	1 773
Bien Neuf	Effectif	11	214	3	6	84	16	7	179	459	179	1	2	42	192	15
	% ligne	0.1	1.0	0.0	0.0	0.4	0.1	0.0	0.9	2.3	0.9	0.0	0.0	0.2	0.9	0.1
	% colonne	1.6	38.0	0.9	1.3	5.0	5.8	2.3	27.2	70.2	33.8	0.3	0.3	5.1	43.6	2.4
	Surface	84	67	78	100	73	63	61	60	65	63	60	130	72	81	63
	Prix logt	344 591	168 591	172 146	494 573	268 937	239 543	117 876	157 798	134 315	130 847	144 000	160 000	182 858	161 710	147 794
	Prix m²	4 121	2 513	2 203	4 962	3 705	3 823	1 944	2 642	2 067	2 082	2 381	1 233	2 546	2 003	2 339
Total	Effectif	680	562	299	448	1 672	280	288	657	653	529	518	594	826	440	613
	% ligne	0.4	0.4	0.2	0.3	1.0	0.2	0.2	0.4	0.4	0.3	0.3	0.4	0.5	0.3	0.4
	% colonne	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Surface	75	70	87	63	70	55	83	51	67	76	75	79	72	88	76
	Prix logt	248 256	145 551	173 425	238 343	207 269	156 339	127 735	101 311	128 134	137 748	136 036	93 654	141 303	144 708	135 468
	Prix m²	3 327	2 092	1 999	3 792	2 958	2 861	1 537	2 002	1 901	1 819	1 817	1 183	1 958	1 647	1 785

		Commune														
Ancienneté du bien		Serris	Sevran	Soisy-sous-Montmorency	Sucy-en-Brie	Suresnes	Sèvres	Taverny	Thiais	Torcy	Trappes	Tremblay-en-France	Triel-sur-Seine	Vanves	Verneuil-sur-Seine	Versailles
Bien Ancien	Effectif	30	601	281	398	746	352	534	465	414	201	409	249	513	261	1 484
	% ligne	0.0	0.4	0.2	0.3	0.5	0.3	0.4	0.3	0.3	0.1	0.3	0.2	0.4	0.2	1.1
	% colonne	8.6	95.5	86.5	98.2	75.2	99.3	85.0	65.6	72.6	56.5	98.3	92.5	94.7	93.3	95.2
	Surface	100	76	78	89	65	74	80	67	73	77	84	94	56	92	74
	Prix logt	201 396	109 261	146 385	178 124	208 499	246 310	140 957	129 492	114 754	106 334	133 991	178 785	158 689	181 658	249 030
	Prix m²	2 007	1 446	1 885	1 994	3 184	3 315	1 756	1 944	1 566	1 384	1 599	1 896	2 819	1 972	3 370
Bien Neuf	Effectif	318	28	44	7	246	3	94	244	156	155	7	20	29	19	76
	% ligne	1.6	0.1	0.2	0.0	1.2	0.0	0.5	1.2	0.8	0.8	0.0	0.1	0.1	0.1	0.4
	% colonne	91.4	4.5	13.5	1.8	24.8	0.7	15.0	34.4	27.4	43.5	1.7	7.5	5.3	6.7	4.8
	Surface	65	64	125	84	66	94	59	67	62	64	77	137	66	76	79
	Prix logt	156 762	130 314	312 941	221 789	245 604	352 745	148 369	179 610	143 908	129 603	139 493	303 002	248 778	153 503	439 495
	Prix m²	2 422	2 045	2 502	2 649	3 728	3 773	2 525	2 698	2 309	2 024	1 820	2 217	3 778	2 023	5 531
Total	Effectif	348	629	324	405	992	354	628	709	571	356	415	269	542	280	1 559
	% ligne	0.2	0.4	0.2	0.3	0.6	0.2	0.4	0.4	0.4	0.2	0.3	0.2	0.3	0.2	1.0
	% colonne	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Surface	68	75	84	89	66	74	77	67	70	71	84	97	57	91	74
	Prix logt	160 621	110 205	168 808	178 928	217 714	247 074	142 070	146 756	122 746	116 460	134 082	188 089	163 433	179 769	258 268
	Prix m²	2 369	1 469	2 009	2 005	3 320	3 319	1 844	2 204	1 746	1 634	1 602	1 930	2 878	1 975	3 482

Prix des logements neufs et anciens dans les localités groupant au moins 200 ventes (suite)

Ancienneté du bien		Commune														Total
		Villejuif	Villemomble	Villeneuve-Saint-Georges	Villeneuve-la-Garenne	Villeneuve-le-Roi	Villeparisis	Villepinte	Villiers-le-Bel	Villiers-sur-Marne	Vincennes	Viroflay	Viry-Chatillon	Vitry-sur-Seine	Yerres	
Bien Ancien	Effectif	616	514	361	176	289	510	462	376	441	1 251	300	417	829	472	139 664
	% ligne	0.4	0.4	0.3	0.1	0.2	0.4	0.3	0.3	0.3	0.9	0.2	0.3	0.6	0.3	100.0
	% colonne	87.6	86.8	99.7	47.8	95.9	92.1	90.3	100.0	73.8	83.4	97.4	76.9	88.1	92.9	87.3
	Surface	67	75	72	62	76	72	78	75	79	52	70	73	68	80	65
	Prix logt	129 165	146 218	96 096	92 138	120 227	118 973	106 547	82 556	158 050	168 330	225 345	117 612	121 834	147 269	175 919
Prix m²	1 942	1 945	1 335	1 477	1 578	1 656	1 368	1 112	1 993	3 257	3 196	1 612	1 797	1 834	2 689	
Bien Neuf	Effectif	87	78	1	193	12	43	50		157	249	8	125	112	36	20 344
	% ligne	0.4	0.4	0.0	0.9	0.1	0.2	0.2	0.2	0.8	1.2	0.0	0.6	0.6	0.2	100.0
	% colonne	12.4	13.2	0.3	52.2	4.1	7.9	9.7		26.2	16.6	2.6	23.1	11.9	7.1	12.7
	Surface	68	52	96	69	62	67	54		61	60	83	59	67	70	68
	Prix logt	177 071	141 045	155 498	163 305	121 548	133 562	116 107		150 230	285 924	262 284	133 064	150 845	144 261	212 082
Prix m²	2 594	2 736	1 622	2 351	1 954	2 007	2 160		2 459	4 804	3 173	2 258	2 264	2 061	3 139	
Total	Effectif	703	592	362	369	301	553	512	376	598	1 499	308	542	941	508	160 007
	% ligne	0.4	0.4	0.2	0.2	0.2	0.3	0.3	0.2	0.4	0.9	02	0.3	0.6	0.3	100.0
	% colonne	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Surface	67	72	72	66	76	71	76	75	75	53	71	70	68	80	66
	Prix logt	135 107	145 533	96 032	129 306	120 282	120 119	107 474	156 001	156 001	187 846	226 298	121 180	125 288	147 056	180 517
Prix m²	2 025	2 020	1 336	1 957	1 591	1 682	1 423	2 093	2 093	3 545	3 196	1 738	1 851	1 848	2 748	

ANNEXE 2

**Prix par type d'habitat dans les localités
groupant au moins 200 ventes (2003)**

Prix par type d'habitat dans les localités groupant au moins 200 ventes (2003)

Type de bien		Commune													
		Achères	Alfortville	Andrésy	Antony	Argenteuil	Arnouville- Lès- Gonesse	Asnières- Sur-Seine	Aubervilliers	Aulnay- Sous- Bois	Avon	Bagneux	Bagnollet	Bezons	Bobigny
Appart.	Effectif	117	753	213	596	513	99	1 763	692	525	297	230	388	227	375
	% ligne	0.1	0.6	0.2	0.5	0.4	0.1	1.3	0.5	0.4	0.2	0.2	0.3	0.2	0.3
	% colonne	43.6	88.5	57.5	68.2	61.9	35.0	91.1	85.7	52.5	82.0	76.9	87.1	61.5	74.2
	Surface	64	53	68	60	55	59	54	50	53	67	56	55	56	58
	Prix logt	124 119	120 151	131 459	166 540	78 672	102 866	133 399	75 496	82 507	95 454	111 809	92 913	94 625	103 471
	Prix m²	1 943	2 281	1 937	2 771	1 436	1 747	2 480	1 496	1 554	1 416	1 984	1 689	1 676	1 774
Maison	Effectif	152	98	157	278	317	183	173	115	476	65	69	57	142	130
	% ligne	0.5	0.3	0.5	1.0	1.1	0.6	0.6	0.4	1.6	0.2	0.2	0.2	0.5	0.4
	% colonne	56.4	11.5	42.5	31.8	38.1	65.0	8.9	14.3	47.5	18.0	23.1	12.9	38.5	25.8
	Surface	105	96	114	103	89	91	115	98	95	97	91	89	89	89
	Prix logt	213 525	208 060	250 063	309 810	162 514	152 420	364 337	172 017	167 937	164 421	223 629	198 192	174 527	146 274
	Prix m²	2 034	2 166	2 195	2 999	1 819	1 666	3 169	1 760	1 774	1 687	2 465	2 235	1 959	1 648
Total	Effectif	269	851	370	874	830	282	1 936	807	1 001	362	300	445	369	505
	% ligne	0.2	0.5	0.2	0.5	0.5	0.2	1.2	0.100.0	0.6	0.2	0.2	0.3	0.2	0.3
	% colonne	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	57	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Surface	87	58	87	74	68	80	59	89 287	73	73	64	59	69	66
	Prix logt	174 533	130 283	181 813	212 077	110 650	135 053	154 012	1 560	123 099	107 890	137 694	106 496	125 381	114 499
	Prix m²	2 005	2 259	2 079	2 872	1 628	1 687	2 599	1 690	1 481	2 142	1 794	1 817	1 730	

Type de bien		Commune													
		Bois-Colombes	Bois-d'Arcy	Boissy-Saint-Léger	Bondy	Boulogne-Billancourt	Bourg-la-Reine	Brunoy	Bry-sur-Marne	Brétigny-sur-Orge	Bussy-Saint-Georges	Cachan	Carrières-sous-Poissy	Carrières-sur-Seine	Cergy
Appart.	Effectif	858	312	216	423	2 650	309	211	205	304	577	462	163	187	890
	% ligne	0.7	0.2	0.2	0.3	2.0	0.2	0.2	0.2	0.2	0.4	0.4	0.1	0.1	0.7
	% colonne	86.1	84.4	80.3	64.1	98.2	84.2	55.5	72.9	63.0	76.7	88.1	50.9	55.9	81.7
	Surface	58	113 029	65	54	57	62	64	63	55	58	60	45	60	57
	Prix logt	165 937	1 722	107 323	87 356	214 018	176 601	109 404	153 510	113 946	123 642	149 445	96 375	151 013	102 296
	Prix m²	2 838		1 641	1 628	3 780	2 853	1 702	2 418	2 073	2 124	2 491	2 150	2 511	1 788
Maison	Effectif	139	58	53	237	48	58	169	76	179	175	63	157	148	199
	% ligne	0.5	0.2	0.2	0.8	0.2	0.2	0.6	0.3	0.6	0.6	0.2	0.5	0.5	0.7
	% colonne	13.9	15.6	19.7	35.9	1.8	15.8	44.5	27.1	37.0	23.3	11.9	49.1	44.1	18.3
	Surface	115	111	104	87	139	120	109	111	108	129	105	97	115	107
	Prix logt	369 393	268 383	193 926	152 419	848 640	396 140	202 668	347 732	193 043	281 242	257 905	198 959	306 633	167 853
	Prix m²	3 200	2 414	1 868	1 756	6 097	3 297	1 861	3 126	1 783	2 172	2 450	2 060	2 657	1 573
Total	Effectif	997	369	269	660	2 698	367	380	281	483	752	525	319	335	1 089
	% ligne	0.6	0.2	0.2	0.4	1.7	0.2	0.2	0.2	0.3	0.5	0.3	0.2	0.2	0.7
	% colonne	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Surface	66	73	73	66	58	71	84	76	75	75	65	70	85	66
	Prix logt	194 215	137 218	124 421	110 704	225 227	211 253	150 874	206 090	143 201	1602 319	162 399	146 707	219 622	114 279
	Prix m²	2 926	1 887	1 704	1 688	3 878	2 971	1 794	2 697	1 918	2 143	2 483	2 089	2 599	1 725

Prix par type d'habitat dans les localités groupant au moins 200 ventes (suite)

Type de bien		Commune													
		Champigny-sur-Marne	Champs-sur-Marne	Charenton-le-Pont	Chatou	Chaville	Chelles	Chennevières-sur-Marne	Chilly-Mazarin	Choisy-le-Roi	Châtenay-Malabry	Châtillon	Clamart	Clichy	Clichy-sous-Bois
Appart.	Effectif	716	313	634	462	254	665	270	379	518	339	709	636	1 193	355
	% ligne	0.5	0.2	0.5	0.4	0.2	0.5	0.2	0.3	0.4	0.3	0.5	0.5	0.9	0.3
	% colonne	62.8	71.8	97.9	72.7	74.7	59.6	69.8	87.3	80.5	85.1	86.1	73.5	98.7	78.5
	Surface	58	73	58	67	59	58	59	65	53	68	59	62	47	63
	Prix logt	106 198	106 350	195 357	172 806	164 262	107 212	102 370	104 010	90 563	189 770	166 946	172 352	107 009	55 496
	Prix m ²	1 819	1 466	3 378	2 573	2 780	1 859	1 726	1 590	1 700	2 780	2 818	2 788	2 269	885
Maison	Effectif	425	123	13	174	86	451	117	55	126	59	115	230	15	97
	% ligne	1.5	0.4	0.0	0.6	0.3	1.5	0.4	0.2	0.4	0.2	0.4	0.8	0.1	0.3
	% colonne	37.2	28.2	2.1	27.3	25.3	40.4	30.2	12.7	19.5	14.9	13.9	26.5	1.3	21.5
	Surface	102	105	134	106	100	104	115	100	103	127	99	108	90	98
	Prix logt	213 019	194 093	163 485	396 957	379 090	178 438	273 833	182 909	200 232	382 288	304 859	347 497	216 121	149 784
	Prix m ²	2 096	1 848	3 466	3 758	3 803	1 720	2 379	1 836	1 950	3 021	3 083	3 215	2 399	1 527
Total	Effectif	1 141	436	647	636	340	1 116	387	434	643	398	824	866	1 208	453
	% ligne	0.7	0.3	0.4	0.4	0.2	0.7	0.2	0.3	0.4	0.2	0.5	0.5	0.8	0.3
	% colonne	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Surface	74	82	59	78	69	76	76	70	63	77	65	74	48	70
	Prix logt	145 980	131 058	200 913	234 083	218 642	136 005	154 096	114 038	111 970	218 412	186 138	218 821	108 393	75 742
	Prix m ²	1 980	1 604	3 382	3 013	3 152	1 783	2 024	1 635	1 780	2 839	2 875	2 953	2 272	1 077

Type de bien		Commune													
		Colombes	Combs-la-Ville	Conflans-Sainte-Honorine	Corbeil-Essonnes	Corneilles-en-Parisis	Courbevoie	Créteil	Deuil-la-Barre	Drancy	Draveil	Eaubonne	Elancourt	Epinay-sur-Seine	Ermont
Appart.	Effectif	1 428	204	252	525	134	2 566	1 049	343	352	128	343	541	838	225
	% ligne	1.1	0.2	0.2	0.4	0.1	2.0	0.8	0.3	0.3	0.1	0.3	0.4	0.3	0.2
	% colonne	75.0	55.9	47.5	71.5	39.5	98.0	90.7	68.7	48.0	36.5	66.4	72.5	84.1	62.8
	Surface	53	61	59	52	53	59	63	62	49	59	66	68	60	67
	Prix logt	112 858	102 900	106 613	78 076	100 007	184 791	115 435	105 656	71 370	97 399	112 089	114 774	82 266	110 148
	Prix m²	2 121	1 699	1 822	1 509	1 883	3 118	1 832	1 716	1 465	1 647	1 694	1 685	1 366	1 648
Maison	Effectif	475	161	279	209	205	54	107	156	380	223	174	205	72	133
	% ligne	1.6	0.6	1.0	0.7	0.7	0.2	0.4	0.5	1.3	0.8	0.6	0.7	0.2	0.5
	% colonne	25.0	44.1	52.5	28.5	60.5	2.0	9.3	31.3	52.0	63.5	33.6	27.5	15.9	37.2
	Surface	102	108	99	99	99	117	105	102	88	105	104	109	98	103
	Prix logt	262 740	177 114	206 095	150 289	210 777	415 179	269 920	191 237	148 286	195 210	226 776	209 983	147 626	227 693
	Prix m²	2 582	1 639	2 088	1 523	2 124	3 547	2 567	1 875	1 687	1 860	2 179	1 930	1 503	2 209
Total	Effectif	1 903	366	530	734	339	2 620	1 156	499	732	351	517	745	456	358
	% ligne	1.2	0.2	0.3	0.5	0.2	1.6	0.7	0.3	0.5	0.2	0.3	0.5	0.3	0.2
	% colonne	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Surface	65	82	80	65	81	60	67	74	69	88	79	79	66	80
	Prix logt	150 288	135 664	158 889	98 633	166 980	189 513	129 762	132 407	111 340	159 493	150 676	140 940	92 658	153 830
	Prix m²	2 300	1 663	1 995	1 515	2 061	3 135	1 939	1 785	1 612	1 808	1 910	1 778	1 398	1 915

Prix par type d'habitat dans les localités groupant au moins 200 ventes (suite)

Type de bien		Commune													
		Etampes	Evry	Fontainebleau	Fontenay-aux-Roses	Fontenay-le-Fleury	Fontenay-sous-Bois	Franconville	Fresnes	Gagny	Garches	Garges-lès-Gonesse	Gennevilliers	Gif-sur-Yvette	Gonesse
Appart.	Effectif	239	862	299	285	237	495	679	329	292	357	266	232	166	154
	% ligne	0.2	0.7	0.2	0.2	0.2	0.4	0.5	0.3	0.2	0.3	0.2	0.2	0.1	0.1
	% colonne	69.0	85.7	77.6	82.1	84.7	72.4	80.9	89.0	48.5	82.4	74.7	65.0	46.3	48.4
	Surface	52	67	55	58	66	58	57	63	57	70	62	54	64	56
	Prix logt	94 172	73 932	124 828	145 362	123 892	135 700	91 901	115 844	96 244	217 588	54 608	92 841	150 573	79 116
	Prix m²	1 825	1 104	2 290	2 507	1 884	2 325	1 617	1 838	1 684	3 107	886	1 712	2 341	1 408
Maison	Effectif	108	144	86	62	43	189	161	41	310	76	90	125	193	164
	% ligne	0.4	0.5	0.3	0.2	0.1	0.6	0.6	0.1	1.1	0.3	0.3	0.4	0.7	0.6
	% colonne	31.0	14.3	22.4	17.9	15.3	27.6	19.1	11.0	51.5	17.6	25.3	35.0	53.7	51.6
	Surface	113	98	140	114	123	104	99	97	96	124	98	100	128	99
	Prix logt	161 326	152 163	317 786	352 804	272 436	281 534	189 464	221 520	170 983	541 948	151 445	195 640	311 851	141 231
	Prix m²	1 429	1 548	2 268	3 101	2 213	2 708	1 923	2 285	1 778	4 363	1 550	1 962	2 430	1 430
Total	Effectif	347	1 006	385	347	280	684	840	370	603	433	356	357	360	317
	% ligne	0.2	0.6	0.2	0.2	0.2	0.4	0.5	0.2	0.4	0.3	0.2	0.2	0.2	0.2
	% colonne	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Surface	71	71	74	68	75	71	65	67	77	80	71	70	99	78
	Prix logt	115 395	85 101	167 978	182 426	146 651	175 999	110 572	127 481	1347 725	274 638	79 109	128 770	237 255	111 181
	Prix m²	1 629	1 191	2 280	2 685	1 967	2 480	1 706	1 909	1 744	3 452	1 118	1 836	2 404	1 422

Type de bien		Commune													
		Goussainville	Grigny	Guyancourt	Herblay	Houilles	Issy-les-Moulineaux	Ivry-sur-Seine	Joinville-le-Pont	L'Hay-les-Roses	La Celle-Saint-Cloud	La Courneuve	La Garenne-Colombes	Lagny-sur-Marne	Le Blanc-Mesnil
Appart.	Effectif	53	408	220	308	419	1 237	755	253	217	206	205	773	263	285
	% ligne	0.0	0.3	0.2	0.2	0.3	0.9	0.6	0.2	0.2	0.2	0.2	0.6	0.2	0.2
	% colonne	13.3	91.2	65.6	47.3	56.1	93.9	90.8	72.8	68.8	70.5	70.6	92.6	61.3	54.5
	Surface	45	63	150 201	59	57	59	50	56	60	73	55	60	57	57
	Prix logt	62 645	50 282	2 303	111 374	114 620	202 709	108 668	137 707	123 335	184 267	71 514	184 989	109 348	94 959
	Prix m ²	1 404	799		1 897	2 006	3 456	2 159	2 465	2 046	2 528	1 291	3 087	1 910	1 670
Maison	Effectif	344	39	115	342	328	81	76	95	98	86	85	62	166	237
	% ligne	1.2	0.1	0.4	1.2	1.1	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.2	0.6	0.8
	% colonne	86.7	8.8	34.4	52.7	43.9	6.1	9.2	27.2	31.2	29.5	29.4	7.4	38.7	45.5
	Surface	102	111	112	97	98	112	91	100	106	135	93	102	110	94
	Prix logt	139 095	127 924	276 256	205 096	230 287	391 854	175 302	277 810	282 071	574 388	148 650	334 574	187 484	160 759
	Prix m ²	1 360	1 151	2 461	2 113	2 360	3 507	1 934	2 788	2 672	4 251	1 599	3 295	1 705	1 717
Total	Effectif	396	448	335	650	748	1 317	831	348	315	292	291	835	429	522
	% ligne	0.2	0.3	0.2	0.4	0.5	0.8	0.5	0.2	0.2	0.2	0.2	0.5	0.3	0.3
	% colonne	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Surface	95	67	81	79	75	62	54	68	74	91	66	63	78	74
	Prix logt	128 942	57 106	193 584	160 722	165 401	214 268	114 771	175 883	172 852	299 322	94 166	196 099	139 592	124 869
	Prix m ²	1 363	850	2 378	2 037	2 208	3 461	2 124	2 594	2 323	3 280	1 418	3 112	14 798	1 697

Prix par type d'habitat dans les localités groupant au moins 200 ventes (suite)

Type de bien		Commune													
		Le Chesnay	Le Kremlin-Bicêtre	Le Mée-sur-Seine	Le Pecq	Le Perreux-sur-Marne	Le Plessis-Robinson	Le Plessis-Tréville	Le Pré-Saint-Gervais	Le Raincy	Le Vésinet	Les Lilas	Les Mureaux	Les Pavillons-sous-Bois	Les Ulis
Appart.	Effectif	411	266	252	252	584	453	446	246	318	165	386	190	392	299
	% ligne	0.3	0.2	0.2	0.2	0.4	0.3	0.3	0.2	0.2	0.1	0.3	0.1	0.3	0.2
	% colonne	85.5	93.5	69.9	78.6	74.3	89.6	80.2	93.7	78.3	61.2	89.6	53.5	66.9	91.8
	Surface	62	50	65	67	55	62	61	47	55	65	51	62	51	68
	Prix logt	191 664	118 393	83 190	170 705	148 765	212 902	134 601	92 144	117 571	220 130	129 762	58 037	94 531	94 073
	Prix m²	3 076	2 390	1 288	2 538	2 704	3 424	2 190	1 945	2 152	3 364	2 527	939	1 840	1 386
Maison	Effectif	70	19	109	69	202	53	110	17	88	104	45	166	194	27
	% ligne	0.2	0.1	0.4	0.2	0.7	0.2	0.4	0.1	0.3	0.4	0.2	0.6	0.7	0.1
	% colonne	14.5	6.5	30.1	21.4	25.7	10.4	19.8	6.3	21.7	38.8	10.4	46.5	33.1	8.2
	Surface	124	102	110	115	105	106	114	109	121	147	91	100	99	109
	Prix logt	435 262	276 005	155 623	402 508	308 281	309 817	250 245	331 354	316 337	674 270	251 126	131 698	181 451	215 261
	Prix m²	3 504	2 715	1 411	3 506	2 928	2 925	2 189	3 049	2 610	4 582	2 759	1 312	1 825	1 969
Total	Effectif	481	285	361	320	786	505	557	262	406	269	431	356	586	325
	% ligne	0.3	0.2	0.2	0.2	0.5	0.3	0.3	0.2	0.3	0.2	0.3	0.2	0.4	0.2
	% colonne	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Surface	71	53	78	77	68	67	72	51	69	97	55	80	67	71
	Prix logt	227 045	128 678	105 027	220 386	189 722	223 003	157 540	107 273	160 620	396 341	142 417	92 301	123 319	103 980
	Prix m²	3 184	2 431	1 340	2 846	2 794	3 341	2 189	2 093	2 326	4 080	2 566	1 158	1 833	1 459

Type de bien		Commune													
		Levallois-Perret	Limeil-Brévannes	Livry-Gargan	Lognes	Longjumeau	Maisons-Alfort	Maisons-Laffitte	Malakoff	Marly-le-Roi	Massy	Maurepas	Meaux	Melun	Mennecey
Appart.	Effectif	1 469	216	549	219	322	749	456	333	304	551	220	348	560	44
	% ligne	1.1	0.2	0.4	0.2	0.2	0.6	0.3	0.3	0.2	0.4	0.2	0.3	0.4	0.0
	% colonne	98.9	61.0	63.3	87.5	74.4	81.1	79.0	79.6	81.9	86.5	55.9	70.4	86.4	16.4
	Surface	56	57	54	67	61	52	65	48	65	66	61	58	50	51
	Prix logt	217 226	96 586	88 820	117 149	103 159	122 415	192 525	128 568	156 991	119 900	104 701	77 212	75 539	86 121
	Prix m²	3 913	1 707	1 660	1 754	1 695	2 358	2 984	2 697	2 415	1 808	1 703	1 327	1 521	1 686
Maison	Effectif	16	138	318	31	111	175	121	85	67	86	174	146	88	222
	% ligne	0.1	0.5	1.1	0.1	0.4	0.6	0.4	0.3	0.2	0.3	0.6	0.5	0.3	0.8
	% colonne	1.1	39.0	36.7	12.5	25.6	18.9	21.0	20.4	18.1	13.5	44.1	29.6	13.6	83.6
	Surface	160	105	95	101	107	96	127	91	135	97	115	113	125	119
	Prix logt	658 527	202 128	170 296	174 352	201 571	257 117	476 468	278 843	447 875	208 925	217 580	164 374	180 839	207 540
	Prix m²	4 105	1 920	1 788	1 730	1 877	2 687	3 743	3 053	3 320	2 154	1 894	1 457	1 448	1 737
Total	Effectif	1 484	354	866	251	433	923	577	418	372	637	394	494	647	265
	% ligne	0.9	0.2	0.5	0.2	0.3	0.6	0.4	0.3	0.2	0.4	0.2	0.3	0.4	0.2
	% colonne	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Surface	57	76	69	71	73	60	78	57	78	70	85	74	60	108
	Prix logt	221 860	137 728	118 699	124 301	128 310	147 922	252 094	159 158	209 780	131 952	154 480	103 018	89 827	187 581
	Prix m²	3 918	1 822	1 725	1 750	1 764	2 457	3 245	2 814	2 700	1 873	1 817	1 385	1 501	1 733

Prix par type d'habitat dans les localités groupant au moins 200 ventes (suite)

Type de bien		Commune													
		Meudon	Moissy-Cramayel	Montfermeil	Montgeron	Montigny-le-Bretonneux	Montigny-lès-Cormeilles	Montmagny	Montmorency	Montreuil	Montrouge	Morsang-sur-Orge	Nanterre	Neuilly-Plaisance	Neuilly-sur-Marne
Appart.	Effectif	575	129	73	143	450	171	211	330	903	1 084	122	654	262	400
	% ligne	0.4	0.1	0.1	0.1	0.3	0.1	0.2	0.3	0.7	0.8	0.1	0.5	0.2	0.3
	% colonne	87.9	42.7	22.2	44.4	78.8	53.9	63.2	71.7	76.7	96.1	44.1	72.8	66.1	80.2
	Surface	68	53	62	60	66	67	56	63	53	56	62	55	51	65
	Prix logt	203 968	98 937	63 795	115 755	155 586	83 812	91 336	118 254	99 794	186 953	107 658	113 655	99 087	108 088
	Prix m²	3 013	1 857	1 036	1 936	2 367	1 251	1 622	1 887	1 895	3 342	1 725	2 072	1 950	1 661
Maison	Effectif	79	173	254	178	121	146	123	130	275	44	155	244	135	99
	% ligne	0.3	0.6	0.9	0.6	0.4	0.5	0.4	0.4	0.9	0.1	0.5	0.8	0.5	0.3
	% colonne	12.1	57.3	77.8	55.6	21.2	46.1	36.8	28.3	23.3	3.9	55.9	27.2	33.9	19.8
	Surface	118	98	102	103	113	98	103	120	94	117	102	105	101	93
	Prix logt	482 575	162 681	163 655	188 977	275 287	172 772	179 896	284 094	184 264	397 395	190 616	284 378	211 101	186 241
	Prix m²	4 083	1 657	1 607	1 835	2 436	1 760	1 748	2 371	1 968	3 387	1 870	2 697	2 082	2 002
Total	Effectif	655	303	326	321	571	318	334	460	1 177	1 128	277	898	397	499
	% ligne	0.4	0.2	0.2	0.2	0.4	0.2	0.2	0.3	0.7	0.7	0.2	0.6	0.2	0.3
	% colonne	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Surface	74	79	93	84	76	81	73	79	62	58	84	69	68	71
	Prix logt	237 697	135 436	141 458	156 437	180 931	124 809	123 894	165 202	119 503	195 078	154 002	160 101	137 092	123 531
	Prix m²	3 220	1 714	1 523	1 867	2 389	1 534	1 687	2 095	1 921	3 345	1 823	2 334	2 017	1 750

Type de bien		Commune													
		Neuilly-sur-Seine	Nogent-sur-Marne	Noisy-le-Grand	Noisy-le-Sec	Osny	Ozoir-la-Ferrière	Palaiseau	Pantin	Paris 10 ^e arrondi.	Paris 11 ^e arrondi.	Paris 12 ^e arrondi.	Paris 13 ^e arrondi.	Paris 14 ^e arrondi.	Paris 15 ^e arrondi.
Appart.	Effectif	1 359	681	1 146	275	182	66	346	710	2 206	3 820	2 257	1 960	2 167	4 470
	% ligne	1.0	0.5	0.9	0.2	0.1	0.1	0.3	0.5	1.7	2.9	1.7	.5	1.7	3.4
	% colonne	98.2	88.1	80.9	68.6	55.3	16.6	69.8	94.7	99.9	99.9	99.7	99.3	98.5	99.8
	Surface	74	60	57	54	58	50	62	49	50	45	52	48	50	52
	Prix logt	393 855	182 702	111 216	78 037	120 486	96 884	120 913	92 929	163 002	164 408	197 633	181 200	213 432	234 213
	Prix m ²	5 352	3 031	1 945	1 458	2 074	1 931	1 950	1 905	3 229	3 626	3 818	3 812	4 292	4 525
Maison	Effectif	24	92	270	126	147	334	150	40	2	4	6	13	32	11
	% ligne	0.1	0.3	0.9	0.4	0.5	1.1	0.5	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0
	% colonne	1.8	11.9	19.1	31.4	44.7	83.4	30.2	5.3	0.1	0.1	0.3	0.7	1.5	0.2
	Surface	206	126	100	92	107	112	108	101	175	96	153	127	125	156
	Prix logt	1 694 733	424 643	207 540	160 372	197 499	200 586	242 139	190 224	1 127 091	620 534	838 955	642 411	808 868	863 667
	Prix m ²	8 209	3 380	2 086	1 738	1 839	1 787	2 241	1 889	6 426	6 450	5 478	5 044	6 461	5 539
Total	Effectif	1 383	773	1 416	400	330	400	496	750	2 208	3 824	2 263	1 973	2 199	4 481
	% ligne	0.9	0.5	0.9	0.3	0.2	0.3	0.3	0.5	1.4	2.4	1.4	1.2	1.4	2.8
	% colonne	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Surface	76	68	65	66	80	102	76	52	51	45	52	48	51	52
	Prix logt	416 726	211 471	129 591	103 910	154 908	183 382	157 515	98 126	163 993	164 846	199 396	184 281	222 147	235 715
	Prix m ²	5 489	3 108	1 986	1 582	1 933	1 799	2 075	1 903	3 240	3 632	3 831	3 833	4 370	4 532

Prix par type d'habitat dans les localités groupant au moins 200 ventes (suite)

Type de bien		Commune													
		Paris 16e Arrond.	Paris 17e Arrond.	Paris 18e Arrond.	Paris 19e Arrond.	Paris 1er Arrond.	Paris 20e Arrond.	Paris 2e Arrond.	Paris 3e Arrond.	Paris 4e Arrond.	Paris 5e Arrond.	Paris 6e Arrond.	Paris 7e Arrond.	Paris 8e Arrond.	Paris 9e Arrond.
Appart.	Effectif	3 407	3 715	4 740	2 890	376	3 122	687	1 003	664	1 094	807	1 141	876	1 381
	% ligne	2.6	2.8	3.6	2.2	0.3	2.4	0.5	0.8	0.5	0.8	0.6	0.9	0.7	1.1
	% colonne	99.0	99.6	99.7	99.1	100.0	98.9	99.7	99.9	99.6	99.4	99.6	99.7	99.2	99.7
	Surface	81	57	43	50	54	47	50	50	51	50	63	75	83	55
	Prix logt	435 756	238 430	133 468	141 418	267 489	146 613	214 246	221 286	285 826	276 479	435 339	495 252	489 771	215 482
	Prix m²	5 396	4 168	3 100	2 808	4 966	3 116	4 311	4 408	5 654	5 554	6 877	6 622	5 922	3 887
Maison	Effectif	33	15	12	28		36	2	1	2	6	3	4	7	4
	% ligne	0.1	0.1	0.0	0.1		0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	% colonne	1.0	0.4	0.3	0.9		1.1	0.3	0.1	0.4	0.6	0.4	0.3	0.8	0.3
	Surface	179	211	128	100		121	85	297	178	143	144	306	256	232
	Prix logt	2 210 592	1 101 971	794 041	408 006		438 576	141 075	2 300 000	982 885	1 014 657	1 536 498	6 806 329	2 528	1 292
	Prix m²	12 377	5 215	6 217	4 066		3 628	1 657	7 739	3 840	7 074	10 693	22 223	775	071
													9 892	5 569	
Total	Effectif	3 441	3 729	4 752	2 918	376	3 158	689	1 004	667	1 100	811	1 145	883	1 385
	% ligne	2.2	2.3	3.0	1.8	0.2	2.0	0.4	0.6	0.4	0.7	0.5	0.7	0.6	0.9
	% colonne	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Surface	82	58	43	51	54	48	50	51	51	50	64	76	84	56
	Prix logt	453 016	241 845	135 121	143 943	267 489	149 944	214 021	224 204	287 220	280 713	439 971	515 106	506 442	218 359
	Prix m²	5 544	4 183	3 124	2 832	4 966	3 130	4 297	4 436	5 631	5 579	6 913	6 822	6 020	3 906

Type de bien		Commune													
		Pierrefitte-sur-Seine	Plaisir	Poissy	Pontault-Combault	Pontoise	Puteaux	Rambouillet	Ris-Orangis	Roissy-en-Brie	Romainville	Rosny-sous-Bois	Rueil-Malmaison	Saint-Cloud	Saint-Denis
Appart.	Effectif	158	362	620	403	375	972	485	357	216	165	460	1 261	516	1 029
	% ligne	0.1	0.3	0.5	0.3	0.3	0.7	0.4	0.3	0.2	0.1	0.4	1.0	0.4	0.8
	% colonne	52.4	69.6	84.2	49.7	77.9	97.3	70.7	71.7	42.3	59.8	81.4	77.2	85.5	92.4
	Surface	59	59	60	47	57	56	59	68	64	59	60	66	71	52
	Prix logt	69 070	106 880	129 386	92 909	98 686	170 622	141 674	79 224	104 412	98 466	107 946	216 882	271 860	86 709
	Prix m²	1 170	1 807	2 142	1 977	1 721	3 045	2 382	1 172	1 628	1 680	1 812	3 302	3 828	1 653
Maison	Effectif	143	158	117	408	106	27	201	141	294	111	105	371	87	85
	% ligne	0.5	0.5	0.4	1.4	0.4	0.1	0.7	0.5	1.0	0.4	0.4	1.3	0.3	0.3
	% colonne	47.6	30.4	15.8	50.3	22.1	2.7	29.3	28.3	57.7	40.2	18.6	22.8	14.5	7.6
	Surface	91	112	111	105	122	104	119	101	104	92	105	117	133	94
	Prix logt	142 254	227 694	277 738	190 957	208 372	408 152	231 816	180 915	170 689	163 841	189 682	450 333	642 498	156 084
	Prix m²	1 569	2 030	2 498	1 815	1 706	3 924	1 948	1 788	1 634	1 777	1 813	3 862	4 842	1 658
Total	Effectif	301	520	737	811	481	999	686	497	510	275	565	1 632	604	1 114
	% ligne	0.2	0.3	0.5	0.5	0.3	0.6	0.4	0.3	0.3	0.2	0.4	1.0	0.4	0.7
	% colonne	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Surface	74	75	68	76	72	57	77	77	87	72	68	77	80	56
	Prix logt	103 896	143 599	152 861	142 233	122 896	177 041	168 101	108 007	142 667	124 762	123 115	270 007	325 584	92 000
	Prix m²	1 402	1 908	2 234	1 864	1 715	3 089	2 185	1 400	1 632	1 730	1 812	3 494	4 072	1 653

Prix par type d'habitat dans les localités groupant au moins 200 ventes (suite)

Type de bien		Commune														
		Saint-Germain-en-Laye	Saint-Gratien	Saint-Leu-la-Forêt	Saint-Mandé	Saint-Maur-des-Fossés	Saint-Maurice	Saint-Michel-sur-Orge	Saint-Ouen	Saint-Ouen-l'Aumône	Sainte-Geneviève-des-Bois	Sannois	Sarcelles	Sartrouville	Savigny-le-Temple	Savigny-sur-Orge
Appart.	Effectif	579	454	121	440	1 176	273	182	610	489	329	339	435	499	176	314
	% ligne	0.4	0.3	0.1	0.3	0.9	0.2	0.1	0.5	0.4	0.3	0.3	0.3	0.4	0.1	0.2
	% colonne	85.2	80.8	40.6	98.1	70.4	97.3	63.3	92.9	74.8	62.0	65.4	73.2	60.4	40.0	51.3
	Surface	63	61	55	61	53	54	67	47	59	60	63	70	57	62	54
	Prix logt	199 698	126 182	90 039	229 306	143 554	151 225	93 752	92 841	114 486	103 985	102 880	70 165	98 452	107 086	83 143
	Prix m ²	3 154	2 077	1 623	3 735	2 709	2 825	1 405	1 981	1 934	1 746	1 634	1 006	1 715	1 717	1 550
Maison	Effectif	101	108	178	9	496	7	105	47	165	201	179	159	327	264	299
	% ligne	0.3	0.4	0.6	0.0	1.7	0.0	0.4	0.2	0.6	0.7	0.6	0.5	1.1	0.9	1.0
	% colonne	14.8	19.2	59.4	1.9	29.6	2.7	36.7	7.1	25.2	38.0	34.6	26.8	39.6	60.0	48.7
	Surface	140	107	108	137	111	96	111	99	92	102	97	104	95	105	99
	Prix logt	527 522	226 806	230 439	699 327	358 501	344 032	186 450	211 938	168 623	192 944	198 834	156 670	206 738	169 786	190 510
	Prix m ²	3 780	2 127	2 130	5 090	3 241	3 582	1 674	2 131	1 838	1 889	2 040	1 513	2 184	1 618	1 918
Total	Effectif	680	562	299	448	1 672	280	288	657	653	529	518	594	826	440	613
	% ligne	0.4	0.4	0.2	0.3	1.0	0.2	0.2	0.4	0.4	0.3	0.3	0.4	0.5	0.3	0.4
	% colonne	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Surface	75	70	87	63	70	55	83	51	67	76	75	79	72	88	76
	Prix logt	248 256	145 551	173 425	238 343	207 269	158 339	127 735	101 311	128 134	137 748	136 036	93 654	141 303	144 708	135 468
	Prix m ²	3 327	2 092	1 999	3 792	2 958	2 861	1 537	2 002	1 901	1 819	1 817	1 183	1 958	1 647	1 785

		Commune														
Type de bien		Serris	Sevrans	Soisy-sous-Montmorency	Sucy-en-Brie	Suresnes	Sèvres	Taverny	Thiais	Torcy	Trappes	Tremblay-en-France	Triel-sur-Seine	Vanves	Verneuil-sur-Seine	Versailles
Appart.	Effectif	293	370	179	195	880	296	394	570	445	201	153	90	520	169	1 394
	% ligne	0.2	0.3	0.1	0.1	0.7	0.2	0.3	0.4	0.3	0.2	0.1	0.1	0.4	0.1	1.1
	% colonne	84.1	58.7	55.1	48.2	88.7	83.6	62.8	80.3	78.0	56.4	36.8	33.3	95.9	60.3	89.4
	Surface	60	63	60	64	59	63	63	57	62	59	65	54	55	69	66
	Prix logt	152 961	79 156	97 376	107 045	190 808	186 222	110 755	123 399	106 167	89 488	89 725	102 921	155 811	115 841	222 921
	Prix m ²	2 533	1 265	1 626	1 663	3 220	2 940	1 753	2 147	1 713	1 528	1 381	1 901	2 853	1 675	3 355
Maison	Effectif	55	260	146	210	112	58	234	139	125	155	263	180	22	111	165
	% ligne	0.2	0.9	0.5	0.7	0.4	0.2	0.8	0.5	0.4	0.5	0.9	0.6	0.1	0.4	0.6
	% colonne	15.9	41.3	44.9	51.8	11.3	16.4	37.2	19.7	22.0	43.6	63.2	66.7	4.1	39.7	10.6
	Surface	107	93	114	112	115	131	100	104	100	88	95	119	108	124	139
	Prix logt	201 123	154 345	256 571	245 782	428 310	556 985	194 918	242 155	181 631	151 354	159 876	230 659	342 193	276 837	556 380
	Prix m ²	1 880	1 665	2 257	2 188	3 725	4 253	1 940	2 331	1 820	1 726	1 691	1 937	3 167	2 228	3 993
Total	Effectif	348	629	324	405	992	354	628	709	571	356	415	269	542	280	1 559
	% ligne	0.2	0.4	0.2	0.3	0.6	0.2	0.4	0.4	0.4	0.2	0.3	0.2	0.3	0.2	1.0
	% colonne	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Surface	68	75	84	89	66	74	77	67	70	71	84	97	57	91	74
	Prix logt	160 621	110 205	168 808	178 928	217 714	247 074	142 070	146 756	122 746	116 460	134 082	188 089	163 433	179 769	258 268
	Prix m ²	2 369	1 469	2 009	2 005	3 320	3 319	1 844	2 204	1 746	1 634	1 602	1 930	2 878	1 975	3 482

Prix par type d'habitat dans les localités groupant au moins 200 ventes (suite)

Type de bien		Commune														
		Villejuif	Villemomble	Villeneuve-Saint-Georges	Villeneuve-la-Garenne	Villeneuve-le-Roi	Villeparisis	Villepinte	Villiers-le-Bel	Villiers-sur-Marne	Vincennes	Viroflay	Viry-Chatillon	Vitry-sur-Seine	Yerres	Total
Appart.	Effectif	551	354	220	338	116	320	279	271	385	1 443	239	414	660	327	130 882
	% ligne	0.4	0.3	0.2	0.3	0.1	0.2	0.2	0.2	0.3	1.1	0.2	0.3	0.5	0.2	100.0
	% colonne	78.3	59.8	60.8	91.6	38.7	57.9	54.4	72.2	64.4	96.2	77.7	76.5	70.1	64.4	81.8
	Surface	60	51	53	64	45	55	54	64	59	51	59	61	56	63	57
	Prix logt	114 710	99 615	63 257	125 053	69 221	91 423	71 967	64 575	122 045	177 689	172 822	105 267	94 170	97 698	167 343
	Prix m²	1 922	1 947	1 201	1 963	1 533	1 676	1 322	1 014	2 058	3 498	2 927	1 723	1 695	1 541	2 937
Maison	Effectif	153	238	142	31	185	233	233	105	213	57	69	128	281	181	29 126
	% ligne	0.5	0.8	0.5	0.1	0.6	0.8	0.8	0.4	0.7	0.2	0.2	0.4	1.0	0.6	100.0
	% colonne	21.7	40.2	39.2	8.4	61.3	42.1	45.6	27.8	35.6	3.8	22.3	23.5	29.9	35.6	18.2
	Surface	92	103	102	92	95	101	95	103	102	108	112	98	96	109	105
	Prix logt	208 699	213 891	147 531	175 807	152 501	159 560	149 864	130 353	217 370	445 905	412 320	172 876	198 371	236 316	239 716
	Prix m²	2 266	2 074	1 444	1 912	1 609	1 686	1 488	1 268	2 129	4 111	3 689	1 767	2 064	2 172	2 285
Total	Effectif	703	592	362	369	301	553	512	376	598	1 499	308	542	941	508	160 007
	% ligne	0.4	0.4	0.2	0.2	0.2	0.3	0.3	0.2	0.4	0.9	0.2	0.3	0.6	0.3	100.0
	% colonne	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Surface	67	72	72	66	76	71	76	75	75	53	71	70	68	80	66
	Prix logt	135 107	145 533	96 302	129 306	120 282	120 119	107 474	82 866	156 001	187 846	226 298	121 180	125 288	147 056	180 517
	Prix m²	2 025	2 020	1 336	1 957	1 591	1 682	1 423	1 112	2 093	3 545	3 196	1 738	1 851	1 848	2 748

ANNEXE 3

Acquéreurs français et acquéreurs étrangers

Proportions et prix respectifs en 2003

Paris

Obs	Nom commune	Pourcentage de bien acquis par des étrangers	Prix/m ² payés par des étrangers	Prix/m ² payés par des français
1	Paris 1 ^{er} arrondissement	24.7	5 150	4 798
2	Paris 2 ^{ème} arrondissement	24.2	6 895	6 795
3	Paris 3 ^{ème} arrondissement	23.1	6 111	5 521
4	Paris 4 ^{ème} arrondissement	20.9	4 546	4 401
5	Paris 5 ^{ème} arrondissement	20.3	6 029	5 227
6	Paris 6 ^{ème} arrondissement	17.4	5 302	5 465
7	Paris 7 ^{ème} arrondissement	16.1	6 468	6 406
8	Paris 8 ^{ème} arrondissement	15.5	5 495	5 286
9	Paris 9 ^{ème} arrondissement	15.4	4 281	4 209
10	Paris 10 ^{ème} arrondissement	14.9	3 609	3 661
11	Paris 11 ^{ème} arrondissement	14.8	3 271	3 257
12	Paris 12 ^{ème} arrondissement	14.7	3 716	3 962
13	Paris 13 ^{ème} arrondissement	14.4	4 454	4 548
14	Paris 14 ^{ème} arrondissement	14.4	3 060	3 168
15	Paris 15 ^{ème} arrondissement	13.1	2 807	2 875
16	Paris 16 ^{ème} arrondissement	13.0	4 346	4 384
17	Paris 17 ^{ème} arrondissement	12.8	3 638	3 777
18	Paris 18 ^{ème} arrondissement	11.4	3 938	4 174
19	Paris 19 ^{ème} arrondissement	11.0	2 866	3 186
20	Paris 20 ^{ème} arrondissement	10.4	3 447	3 899

Seine-et-Marne

Obs	Nom commune	Pourcentage de bien acquis par des étrangers	Prix/m ² payés par des étrangers	Prix/m ² payés par des français
1	Le Mée-sur-Seine	27.0	1 857	1 223
2	Pontault-Combault	11.4	1 755	1 877
3	Chelles	10.7	1 579	1 802
4	Ozoir-la-Ferrière	9.9	1 824	1 803
5	Roissy-en-Brie	9.7	1 701	1 640
6	Champs-sur-Marne	9.4	1 748	1 589
7	Torcy	8.9	1 632	1 759
8	Combs-la-Ville	8.7	1 524	1 679
9	Bussy-Saint-Georges	8.6	2 127	2 147
10	Fontainebleau	8.1	2 082	2 319
11	Villeparisis	8.0	1 457	1 707
12	Meaux	7.8	1 127	1 404
13	Savigny-le-Temple	7.6	1 527	1 663
14	Melun	6.6	1 373	1 525
15	Moissy-Cramayel	6.5	1 599	1 728
16	Serris	6.2	2 211	2 365
17	Lagny-sur-Marne	6.2	1 809	1 799
18	Avon	5.7	1 216	1 522

Yvelines

Obs	Nom commune	Pourcentage de bien acquis par des étrangers	Prix/m ² payés par des étrangers	Prix/m ² payés par des français
1	Trappes	19.5	1 573	1 644
2	Les Mureaux	17.9	1 143	1 167
3	Sartrouville	14.2	1 873	1 981
4	Montigny-le-Bretonneux	11.3	2 580	2 377
5	Le Pecq	10.6	3 167	2 815
6	La Celle-Saint-Cloud	10.3	2 902	3 236
7	Versailles	8.5	2 934	3 564
8	Le Chesnay	8.1	3 349	3 180
9	Poissy	7.5	2 020	2 219
10	Rambouillet	7.4	2 109	2 223
11	Chatou	6.9	2 982	3 005
12	Marly-le-Roi	6.8	2 464	2 716
13	Bois-d'Arcy	6.4	1 782	1 877
14	Saint-Germain-en-Laye	6.2	3 783	3 277
15	Maisons-Laffitte	6.2	2 973	3 239
16	Andrésy	6.0	2 121	2 065
17	Plaisir	6.0	1 602	1 921
18	Carrières-sur-Seine	5.9	2 866	2 575
19	Conflans-Sainte-Honorine	5.5	1 963	2 013
20	Maurepas	5.2	1 598	1 824
21	Elancourt	5.0	1 619	1 815
22	Houilles	4.8	2 054	2 211
23	Carrières-sous-Poissy	4.8	1 745	2 110
24	Guyancourt	3.8	2 173	2 372
25	Verneuil-sur-Seine	3.4	1 914	1 977

Essonne

Obs	Nom commune	Pourcentage de bien acquis par des étrangers	Prix/m ² payés par des étrangers	Prix/m ² payés par des français
1	Montgeron	19.2	1 802	1 902
2	Grigny	17.6	821	864
3	Yerres	17.1	1 707	1 696
4	Ris-Orangis	16.6	1 357	1 346
5	Evry	14.6	1 148	1 202
6	Brunoy	14.3	1 648	1 826
7	Corbeil-Essonnes	13.8	1 484	1 549
8	Savigny-sur-Orge	11.2	1 757	1 799
9	Etampes	10.1	1 3887	1 663
10	Morsang-sur-Orge	9.4	1 837	1 815
11	Draveil	9.1	1 722	1 812
12	Palaiseau	8.7	1 895	2 131
13	Chilly-Mazarin	8.3	1 575	1 638
14	Longjumeau	7.1	1 633	1 777
15	Les Ulis	7.0	1 329	1 469
16	Massy	6.9	1 681	1 886
17	Viry-Châtillon	6.8	1 875	1 731
18	Sainte-Geneviève-des-Bois	6.6	1 820	1 805
19	Gif-sur-Yvette	4.7	2 085	2 412
20	Brétigny-sur-Orge	4.2	1 794	1 920

Hauts-de-Seine

Obs	Nom commune	Pourcentage de bien acquis par des étrangers	Prix/m ² payés par des étrangers	Prix/m ² payés par des français
1	Gennevilliers	26.9	1 673	1 851
2	Villeneuve-la-Garenne	19.9	1 596	2 053
3	Puteaux	14.4	3 045	3 219
4	Sèvres	13.8	3 764	3 307
5	Clichy	13.1	3 034	2 355
6	Bagneux	13.0	1 983	2 129
7	Asnières-sur-Seine	12.6	2 244	2 659
8	Nanterre	12.1	2 084	2 337
9	Colombes	12.1	1 856	2 399
10	Courbevoie	11.0	2 944	3 167
11	Neuilly-sur-Seine	10.6	5 363	5 498
12	Chaville	10.1	2 894	3 160
13	Boulogne-Billancourt	9.4	3 490	3 905
14	Saint-Cloud	8.9	4 119	4 091
15	Malakoff	8.8	2 159	2 908
16	Suresnes	8.8	3 174	3 414
17	Levallois-Perret	8.3	3 903	4 008
18	Garches	8.3	3 334	3 583
19	Antony	8.2	2 638	2 889
20	Fontenay-aux-Roses	8.0	2 534	2 725
21	Issy-les-Moulineaux	7.8	3 252	3 531
22	Bois-Colombes	7.7	2 823	2 964
23	Vanves	7.7	2 615	2 918
24	Châtillon	7.2	2 700	2 876
25	Le Plessis-Robinson	7.2	3 238	3 360
26	Clamart	7.2	2 749	3 016
27	Montrouge	7.0	3 040	3 365
28	La Garenne-Colombes	6.4	2 818	3 127
29	Meudon	6.3	2 666	3 211
30	Bourg-la-Reine	5.9	2 654	2 992
31	Rueil-Malmaison	5.8	3 193	3 548
32	Châtenay-Malabry	4.9	2 597	2 762

Seine-Saint-Denis

Obs	Nom commune	Pourcentage de bien acquis par des étrangers	Prix/m ² payés par des étrangers	Prix/m ² payés par des français
1	Pierrefitte-sur-Seine	44.5	1 502	1 350
2	La Courneuve	43.8	1 411	1 436
3	Drancy	40.0	1 633	1 604
4	Le Blanc-Mesnil	34.7	1 605	1 753
5	Bobigny	30.0	1 505	1 827
6	Clichy-sous-Bois	29.4	1 018	1 142
7	Sevran	28.9	1 388	1 524
8	Aubervilliers	26.9	1 448	1 592
9	Epinay-sur-Seine	26.8	1 223	1 490
10	Bagnolet	24.9	1 559	1 839
11	Aulnay-sous-Bois	23.7	1 481	1 767
12	Saint-Denis	23.0	1 396	1 745
13	Noisy-le-Sec	22.4	1 371	1 651
14	Pantin	22.1	1 753	1 972
15	Bondy	20.6	1 622	1 724
16	Villepinte	20.4	1 379	1 571
17	Romainville	18.2	1 572	1 739
18	Neuilly-sur-Marne	16.9	1 452	1 799
19	Montfermeil	16.8	1 443	1 598
20	Saint-Ouen	13.9	1 826	2 112
21	Livry-Gargan	13.4	1 674	1 736
22	Montreuil	12.9	1 667	1 980
23	Tremblay-en-France	12.8	1 533	1 620
24	Villemomble	12.6	1 876	2 038
25	Noisy-le-Grand	12.1	1 751	2 030
26	Les Pavillons-sous-Bois	11.6	1 679	1 858
27	Neuilly-Plaisance	11.1	1 773	2 080
28	Rosny-sous-Bois	10.7	1 706	1 833
29	Gagny	9.7	1 608	1 762
30	Les Lilas	9.6	2 264	2 610
31	Le Raincy	3.8	2 179	2 352

Val-de-Marne

Obs	Nom commune	Pourcentage de bien acquis par des étrangers	Prix/m ² payés par des étrangers	Prix/m ² payés par des français
1	Villeneuve-Saint-Georges	29.2	1 338	1 352
2	Villeneuve-le-Roi	23.6	1 569	1 616
3	Vitry-sur-Seine	20.1	1 731	1 874
4	Ivry-sur-Seine	17.2	2 116	2 164
5	Champigny-sur-Marne	16.7	1 791	1 985
6	Villejuif	15.8	1 822	2 065
7	Créteil	13.7	1 729	1 984
8	Cachan	13.3	2 084	2 583
9	Choisy-le-Roi	13.3	1 575	1 827
10	Maisons-Alfort	13.1	2 363	2 486
11	Joinville-le-Pont	12.7	2 721	2 574
12	Villiers-sur-Marne	12.1	1 965	2 108
13	Chennevières-sur-Marne	11.9	1 787	2 039
14	Limeil-Brévannes	11.7	1 888	1 815
15	Sucy-en-Brie	11.3	1 885	2 027
16	Alfortville	10.2	1 997	2 334
17	Charenton-le-Pont	8.2	3 182	3 476
18	L'Hay-les-Roses	7.8	2 288	2 359
19	Vincennes	7.6	3 354	3 609
20	Fresnes	7.2	1 680	1 914
21	Fontenay-sous-Bois	7.1	2 050	2 532
22	Saint-Maur-des-Fossés	7.0	2 770	2 973
23	Le Perreux-sur-Marne	6.9	2 528	2 822
24	Le Plessis-Trévisé	6.7	1 917	2 178
25	Bry-sur-Marne	6.7	2 989	2 679
26	Thiais	6.2	1 876	2 209
27	Saint-Maurice	5.2	2 240	2 925
28	Nogent-sur-Marne	4.9	2 793	3 116
29	Saint-Mandé	4.4	3 684	3 848

Val-d'Oise

Obs	Nom commune	Pourcentage de bien acquis par des étrangers	Prix/m ² payés par des étrangers	Prix/m ² payés par des français
1	Garges-lès-Gonesse	35.7	1 036	1 161
2	Goussainville	31.7	1 370	1 361
3	Sarcelles	28.5	1 100	1 208
4	Villiers-le-Bel	28.3	1 036	1 138
5	Argenteuil	27.3	1 503	1 669
6	Gonesse	24.1	1 373	1 442
7	Montmagny	20.1	1 542	1 740
8	Bezons	16.7	1 745	1 841
9	Montigny-lès-Cormeilles	14.9	1 427	1 571
10	Deuil-la-Barre	11.4	1 689	1 833
11	Soisy-sous-Montmorency	11.1	1 975	2 011
12	Osny	9.8	1 801	1 953
13	Saint-Gratien	9.7	1 792	2 071
14	Cergy	9.3	1 701	1 739
15	Ermont	8.9	1 725	1 941
16	Montmorency	7.2	2 114	2 084
17	Eaubonne	6.9	1 581	1 925
18	Saint-Ouen-l'Aumône	6.7	1 835	1 902
19	Franconville	6.6	1 524	1 727
20	Cormeilles-en-Parisis	6.4	1 801	2 025
21	Saint-Leu-la-Forêt	6.0	1 915	1 928
22	Sannois	5.3	1 693	1 825
23	Herblay	4.9	2 102	2 039
24	Taverny	3.7	1 810	1 834
25	Pontoise	3.1	1 366	1 740