

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

Volume de ventes des appartements au 2^e trimestre 2013

variation T2 2013 / T2 2012

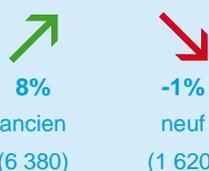
Paris



Petite Couronne (PC)



Grande Couronne (GC)



Ile-de-France (IDF)



Volume de ventes des maisons au 2^e trimestre 2013

variation T2 2013 / T2 2012

Petite Couronne



Grande Couronne



Ile-de-France



La conjoncture immobilière au 2^e trimestre 2013 : Timide embellie des ventes dans un niveau d'activité encore faible

Les volumes de ventes dans le neuf comme dans l'ancien ont cessé de se dégrader au 2^e trimestre 2013, après un point bas au 1^{er} trimestre 2013.

Au 2^e trimestre 2013, le nombre de ventes dans l'ancien a augmenté de 10%, par rapport au très médiocre 2^e trimestre 2012¹, avec une progression plus affirmée en Petite et en Grande Couronne (respectivement +11% et +12%) que dans la Capitale (+5%). Dans le neuf, les ventes du 2^e trimestre 2013 ont progressé de 4% par rapport au 2^e trimestre 2012.

Mais les signes d'amélioration de l'activité demeurent modestes, puisqu'ils ne concernent que le 2^e trimestre et le nombre de ventes plafonne à un faible niveau dans le neuf comme dans l'ancien.

D'ailleurs si l'on examine l'évolution semestrielle, au 1^{er} semestre 2013, près de 62 000 logements anciens ont été vendus en Ile-de-France, soit 6% de moins qu'au 1^{er} semestre 2012 (65 400 ventes) et 12% de moins qu'au 1^{er} semestre 2011 (70 300 ventes). Si l'on prend comme référence, les ventes de logements anciens d'un premier semestre moyen de ces 10 dernières années, les ventes du 1^{er} semestre 2013 accusent une baisse de 15% en Ile-de-France et de 22% dans Paris.

Le logement partage donc avec le reste de l'économie au 2^e trimestre 2013 plusieurs tendances parfois contradictoires et souvent peu lisibles pour les observateurs. La chute des volumes de ventes s'est momentanément interrompue, mais l'amélioration, fragile, demande à être confirmée et laisse un niveau d'activité faible.

La baisse des prix reste modérée

En Ile-de-France, au 2^e trimestre 2013, l'indice Notaires-INSEE se replie de 1,2% en un an, de 0,2% en 3 mois. La prise en compte de la variation saisonnière des prix renforce un peu la tendance brute (-0,6% sur 3 mois).

Dans Paris, le prix de vente a reculé à 8 200 euros au 2^e trimestre 2013, cédant 1,9% et 150 euros en un an et de 1,1% par rapport au 1^{er} trimestre 2013 (-1,5% après correction de la variation saisonnière).

Par rapport au point haut d'août 2012 (8 460 euros), le prix de vente dans Paris a régressé de 260 euros et de 3%. Les indicateurs avancés calculés à partir des avant-contrats anticipent la poursuite de la baisse des prix de vente dans la capitale à l'horizon de l'automne 2013, à un rythme toujours modéré.

Au 2^e trimestre 2013, les prix des appartements n'ont guère évolué en banlieue par rapport au 1^{er} trimestre 2013, ni même par rapport à leur niveau d'il y a un an (-0,1% en Petite Couronne et -0,7% en Grande Couronne).

Les indicateurs avancés sur les avant-contrats dans les Hauts-de-Seine s'inscrivent dans la continuité de ce mouvement de quasi-stagnation des prix de vente pour les prochains mois.

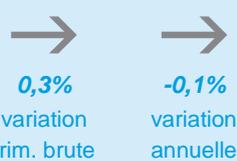
Prix des appartements anciens au 2^e trimestre 2013

Indices Notaires-INSEE

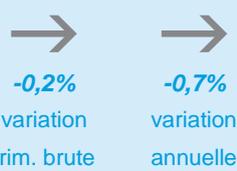
Paris : 8 200 €/m²



PC : 4 390 €/m²



GC : 3 070 €/m²



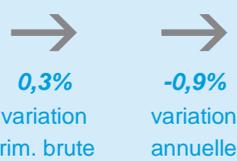
IDF : 5 450 €/m²



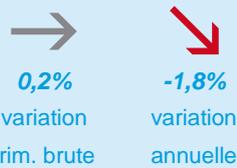
Prix des maisons anciennes au 2^e trimestre 2013

Indices Notaires-INSEE

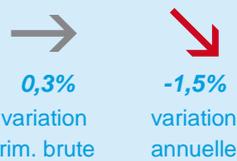
PC : 354 100 €



GC : 280 500 €



IDF : 302 300 €



¹ Le 2^e trimestre 2012 avait connu une forte chute de son volume de ventes, après un 1^{er} trimestre 2012 dopé par des ventes anticipant la réforme de la plus-value immobilière.

Volume de ventes tous logements anciens et neufs au 2 ^e trimestre 2013 variation T2 2013 / T2 2012	
Paris	 4% (7 050)
Petite Couronne	 12% (14 520)
Grande Couronne	 10% (15 670)
Ile-de-France	 9% (37 240)

Au 2^{ème} trimestre 2013, le prix des maisons a stagné par rapport au 1^{er} trimestre 2013. En un an, les prix connaissent de légers reculs (de -0,9% en Petite Couronne à -1,8% en Grande Couronne). Seul le département des Hauts-de-Seine affiche une consolidation (+0,7% en un an) du prix de ses maisons.

En Grande Couronne, les nouveaux indicateurs avancés, calculés sur les avant-contrats, sont désormais disponibles pour les ventes de maisons. Ils anticipent un maintien du prix de vente unitaire autour de 280 000 euros dans les prochains mois, sans grand changement par rapport au prix actuel. Par rapport au point haut d'août 2012, la baisse avoisinerait les 3%.

Bien entendu, l'ajustement très modéré que l'on observe globalement sur les prix ne s'opère pas de façon homogène sur tous les biens. Les notaires confirment une prime à la qualité et à la localisation, traditionnelle quand le marché est difficile et que les acquéreurs hésitent. Les biens présentant un ou plusieurs défauts ou les ventes à prix élevés doivent subir une décote sensible pour retrouver de l'attractivité auprès des acheteurs potentiels et pouvoir être vendus.

Les notaires rencontrent donc dans leur pratique quotidienne un marché hétérogène, avec des poches de résistance ponctuelle sur les prix et à l'inverse des efforts parfois sensibles consentis pour certains biens, que les statistiques d'ensemble gomment en partie.

La confiance jouera un rôle déterminant dans l'état du marché dans les prochains mois.

Variation des indices Notaires-INSEE des logements anciens au 2 ^e trimestre 2013	
Petite Couronne :	
 0,3% variation trim. brute	 -0,4% variation annuelle
Grande Couronne :	
 0,1% variation trim. brute	 -1,4% variation annuelle
Ile-de-France :	
 -0,2% variation trim. brute	 -1,2% variation annuelle

Les ventes pâtissent actuellement du manque de confiance des acquéreurs et vendeurs potentiels lors des ventes. La négociation est souvent longue, les ajustements avec les établissements de crédit parfois plus difficiles.

La baisse ou la stagnation des revenus disponibles, l'incertitude face à l'avenir et le haut niveau des prix ne sont pas des facteurs incitant à acheter.

En sens inverse, le désir d'être propriétaire reste fort. Le logement a continué à jouer son rôle de valeur refuge. En dépit d'une récente tension, les taux d'emprunt restent historiquement bas.

Ce contexte explique, dans un marché atone, l'étonnante résistance des prix, même si une baisse légère et partielle s'est enclenchée au printemps.

Alors que les dernières réformes des plus-values-immobilières avaient contribué à geler le marché de l'investissement, l'entrée en vigueur au 1^{er} septembre d'une fiscalité moins restrictive et d'un abattement exceptionnel d'imposition de 25% limité à un an constituent des éléments favorables susceptibles de permettre un redressement des transactions et d'inciter les vendeurs à davantage de modération sur le prix de leur bien.

En revanche, l'augmentation des droits de mutation à titre onéreux, prévue pour le 1^{er} janvier 2014 risque de peser en sens contraire.

Mais tant pour l'accession à la propriété que pour l'investissement immobilier, c'est la situation économique et sociale qui constituera à moyen terme le facteur dominant.

En conclusion, beaucoup de professionnels ont l'impression d'avoir en début d'année « touché le fond ». Mais le rebond espéré des ventes dépendra beaucoup des conditions et de l'ampleur d'un retour à la confiance, qui reste encore hypothétique.

Informations presse
Chambre des Notaires de Paris - Maurice MONGELARD : 01 44 82 24 35
 maurice.mongelard@paris.notaires.fr
ALBERA CONSEIL - Patricia CHAPELOTTE : 01 48 24 04 50
 pchapelotte@alberaconseil.fr

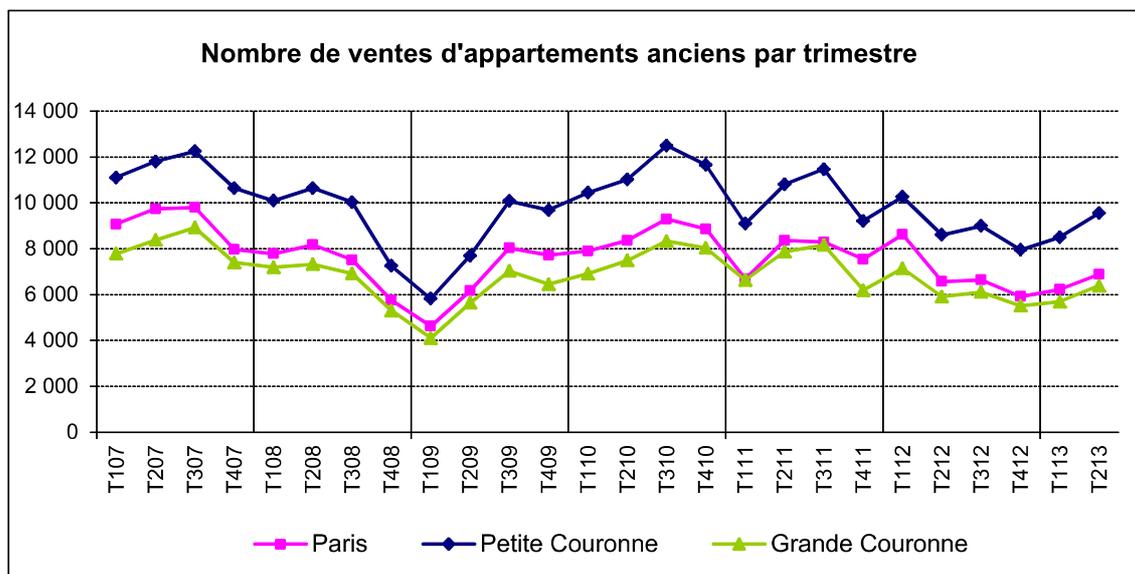
I - LES VOLUMES

1) Les appartements anciens :

	Variation sur 1 an T2 2013 / T2 2012	Ecart du T2 2013 par rapport à la moyenne d'un T2 en "période haute" *
Paris	5%	-32%
Petite Couronne	11%	-17%
Hauts-de-Seine	10%	-15%
Seine-Saint-Denis	11%	-21%
Val-de-Marne	14%	-16%
Grande Couronne	8%	-19%
Seine-et-Marne	30%	17%
Yvelines	1%	-29%
Essonne	5%	-17%
Val-d'Oise	2%	-33%
Ile-de-France	8%	-22%

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

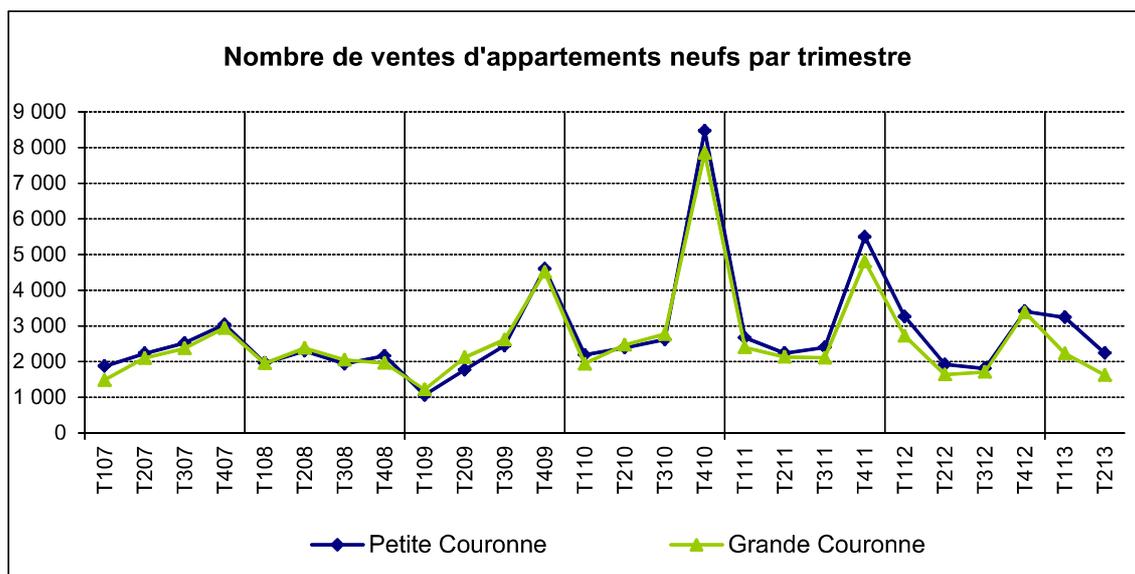
Le nombre de ventes d'appartements anciens en Ile-de-France a augmenté de 8% du 2^o trimestre 2012 au 2^o trimestre 2013. Il faut rappeler que le 2^o trimestre 2012 avait été peu dynamique en termes de ventes suite à l'exceptionnel mois de janvier 2012. Cette hausse est donc à modérer. Sur l'ensemble du 1^o semestre 2013, les ventes ont reculé de 8% par rapport à la même période l'année dernière. En Seine-et-Marne, le nombre de ventes a augmenté de 30% en un an et retrouve son niveau d'activité du 2^o trimestre 2011.



2) Les appartements neufs :

	Variation sur 1 an T2 2013 / T2 2012
Paris	-33%
Petite Couronne	16%
Hauts-de-Seine	-10%
Seine-Saint-Denis	31%
Val-de-Marne	35%
Grande Couronne	-1%
Seine-et-Marne	-22%
Yvelines	19%
Essonne	0%
Val-d'Oise	4%
Île-de-France	6%

Le nombre de ventes d'appartements neufs a augmenté de 6% en un an sur l'ensemble de la région. En revanche, il a baissé de 11% par rapport au 2^e trimestre 2011 et de 4% si l'on compare le 1^{er} semestre 2013 au 1^{er} semestre 2012. Comme le montre le tableau, ci-dessus, on observe de nettes disparités selon les départements.

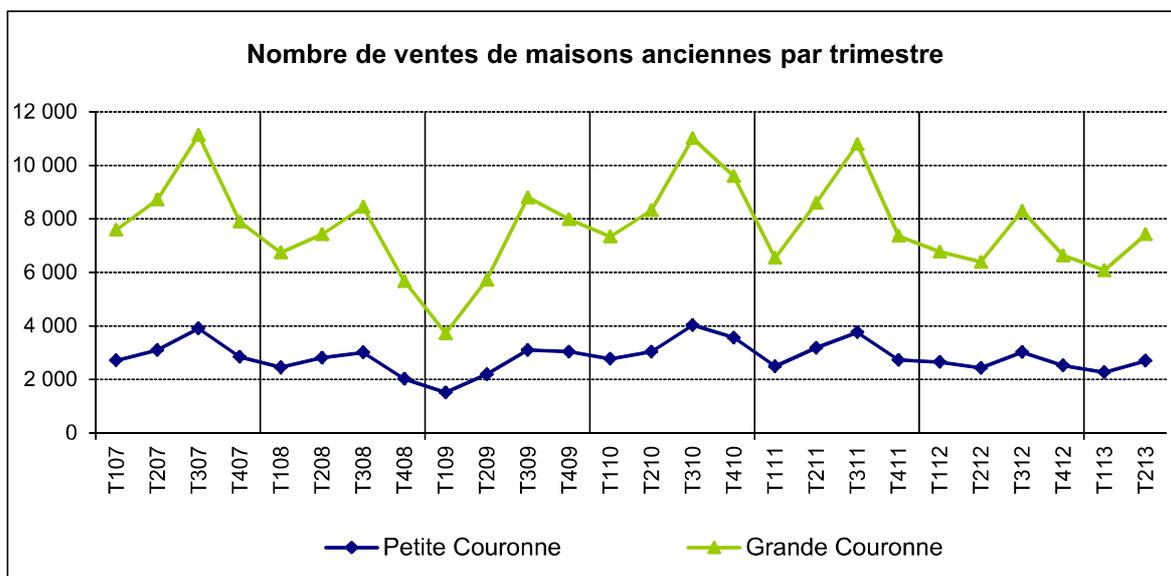


3) Les maisons anciennes :

	Variation sur 1 an T2 2013 / T2 2012	Ecart du T2 2013 par rapport à la moyenne d'un T2 en "période haute" *
Petite Couronne	11%	-19%
Hauts-de-Seine	3%	-21%
Seine-Saint-Denis	7%	-22%
Val-de-Marne	21%	-14%
Grande Couronne	16%	-19%
Seine-et-Marne	21%	-16%
Yvelines	8%	-25%
Essonne	14%	-13%
Val-d'Oise	20%	-23%
Île-de-France	15%	-19%

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

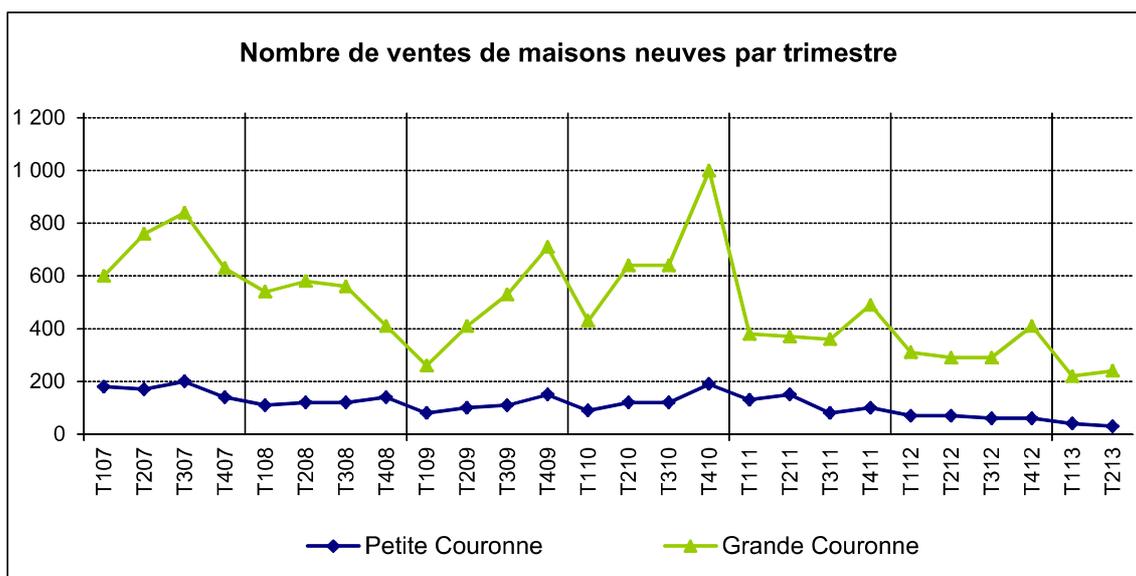
Le nombre de ventes de maisons anciennes en Île-de-France est en hausse de 15% du 2^o trimestre 2012 au 2^o trimestre 2013 et de 1% du 1^o semestre 2012 au 1^o semestre 2013.



4) Les maisons neuves :

	Variation sur 1 an T2 2013 / T2 2012
Petite Couronne	n.s.
Grande Couronne	-16%
Île-de-France	-23%

Le marché des maisons neuves est au plus bas. Seulement 270 ventes de maisons neuves ont été enregistrées au cours du 2^e trimestre 2013 sur l'ensemble de la région.



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

2° TRIMESTRE 2013 : nombre de ventes par type de logements en Ile-de-France

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France
Logements anciens	Nombre de ventes	6 910	12 250	13 800	32 970
	Evolution sur 1 an	5%	11%	12%	10%
	Ecart / T2 moyen de la période haute*	-32%	-17%	-19%	-21%
Logements neufs	Nombre de ventes	140	2 270	1 870	4 280
	Evolution sur 1 an	-33%	14%	-3%	4%
TOTAL logements	Nombre de ventes	7 050	14 520	15 670	37 240
	Evolution sur 1 an	4%	12%	10%	9%
	Ecart / T2 moyen de la période haute*	-33%	-17%	-20%	-22%
Appartements anciens	Nombre de ventes	6 880	9 550	6 380	22 810
	Evolution sur 1 an	5%	11%	8%	8%
	Ecart / T2 moyen de la période haute*	-32%	-17%	-19%	-22%
Appartements neufs	Nombre de ventes	140	2 240	1 620	4 000
	Evolution sur 1 an	-33%	16%	-1%	6%
Total appartements	Nombre de ventes	7 020	11 790	8 000	26 820
	Evolution sur 1 an	3%	12%	6%	8%
	Ecart / T2 moyen de la période haute*	-33%	-15%	-18%	-21%
Maisons anciennes	Nombre de ventes	n.s.	2 700	7 420	10 160
	Evolution sur 1 an	n.s.	11%	16%	15%
	Ecart / T2 moyen de la période haute*	n.s.	-19%	-19%	-19%
Maisons neuves	Nombre de ventes	n.s.	30	240	270
	Evolution sur 1 an	n.s.	-56%	-16%	-23%
Total maisons	Nombre de ventes	n.s.	2 730	7 670	10 430
	Evolution sur 1 an	n.s.	9%	15%	13%
	Ecart / T2 moyen de la période haute*	n.s.	-23%	-23%	-23%

* il s'agit de la variation entre le nombre de ventes d'un 2° trimestre moyen de la période 1999-2007 et le nombre de ventes du 2° trimestre 2013.

II - LES PRIX

1) Prix des appartements anciens à Paris

	Paris				
	T2 2012	T3 2012	T4 2012	T1 2013	T2 2013
Indice brut	129,8	131,1	128,3	128,8	127,4
Prix au m ² (€)	8 350 €	8 440 €	8 260 €	8 290 €	8 200 €
Variation annuelle	2,7%	0,7%	-1,1%	0,4%	-1,9%
Variation trimestrielle brute	1,2%	1,0%	-2,1%	0,3%	-1,1%
Variation trimestrielle CVS	0,8%	-0,1%	-0,9%	0,7%	-1,5%

Le prix des appartements anciens à Paris a baissé de 1,1% en 3 mois pour s'établir à 8 200 € le m². Quinze arrondissements sur vingt ont enregistré une baisse trimestrielle.

L'arrondissement le plus cher reste le 6^{ème} (12 000 € / m²), suivi du 7^{ème} (11 770 €). Avec 11 590 € le m², le 4^{ème} arrondissement reprend la 3^{ème} place du classement, occupée le trimestre dernier par le 1^{er} arrondissement.

Sur l'ensemble de la capitale, les prix ont reculé de 1,9% en un an. C'est dans le 6^{ème} arrondissement, le plus onéreux de la Capitale, que les prix ont le plus baissé (-8,8%).

Au sein des quartiers, les prix oscillent entre 5 880 € / m² dans le quartier de la Goutte-d'Or (18^{ème}) et 12 310 € à Saint-Germain-des-prés. Le rapport entre le quartier le moins cher et le plus cher est de 2,1, chiffre le plus faible depuis 1991. Pour rappel, il avait atteint 4,5 au 4^{ème} trimestre 2000.

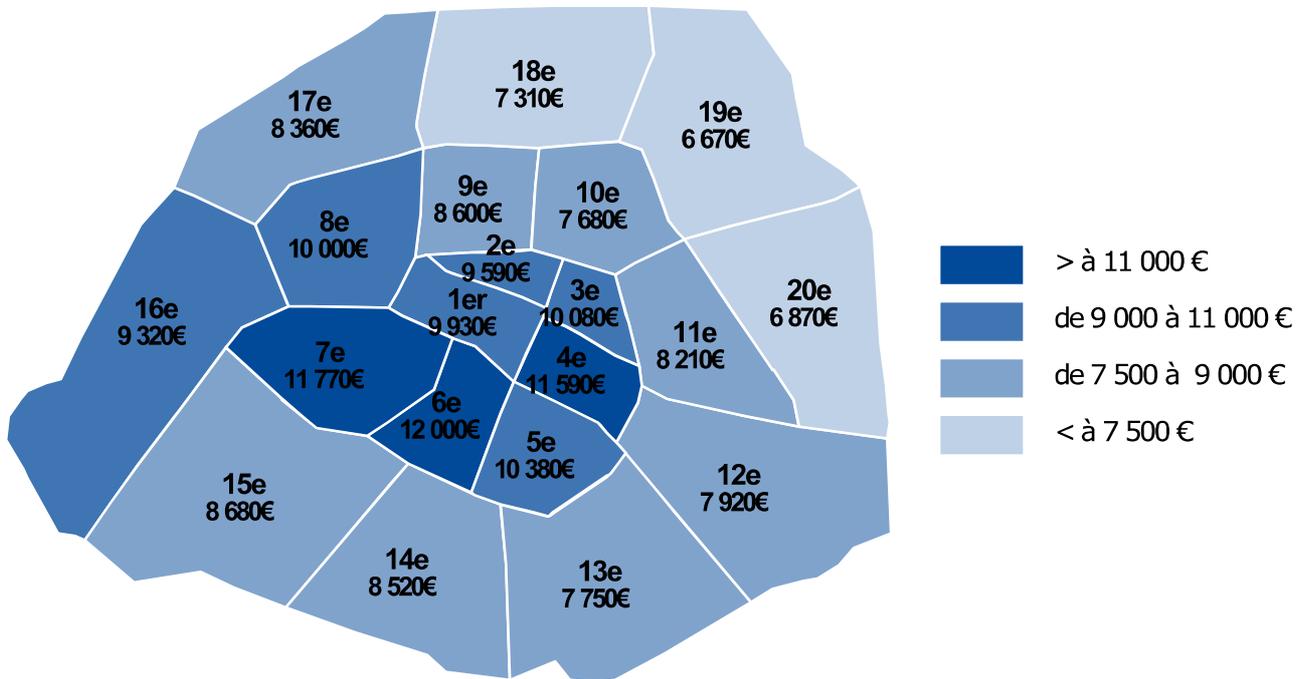
Prix/m² médians des appartements anciens dans les quartiers les plus abordables :

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Evolution sur 1 an	Evolution sur 5 ans
18	La Goutte-d'Or	5 880 €	-0,8%	23,0%
18	La Chapelle	5 990 €	-2,4%	26,1%
19	La Villette	6 000 €	-4,6%	17,2%
19	Amérique	6 290 €	2,8%	16,7%
20	Saint-Fargeau	6 580 €	-3,8%	26,1%

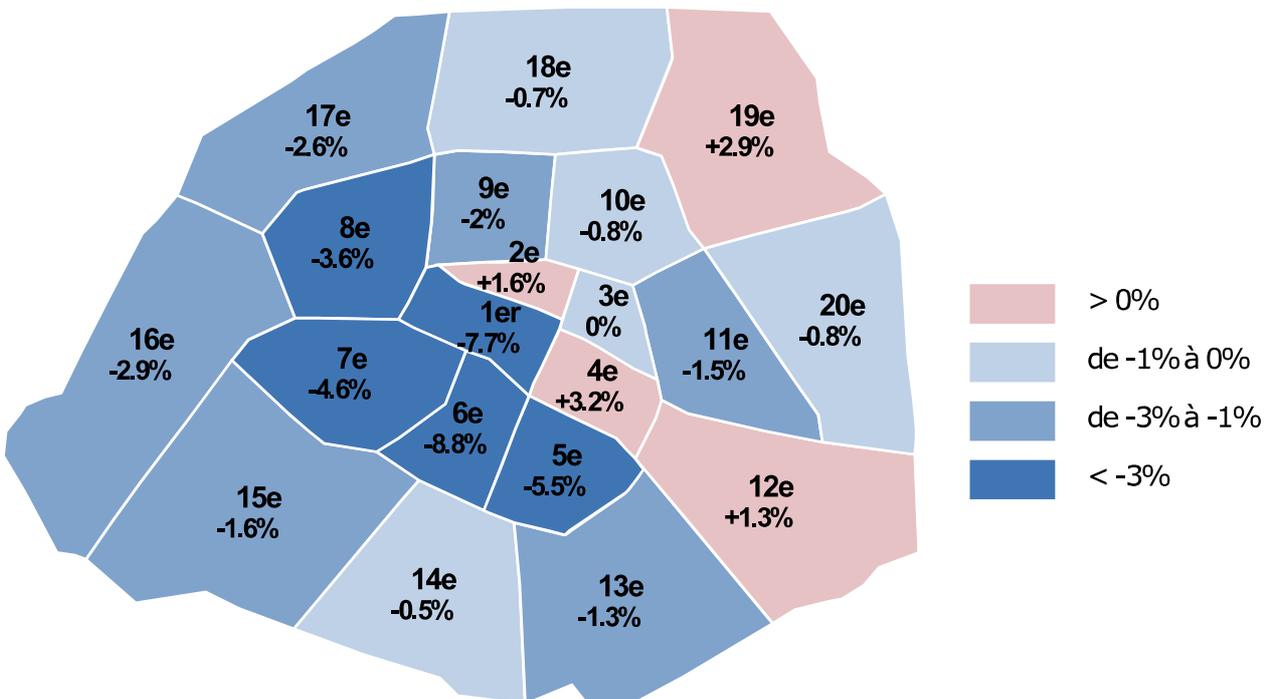
Prix/m² médians des appartements anciens dans les quartiers les plus chers :

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Evolution sur 1 an	Evolution sur 5 ans
6	St-Germain-des-Prés	12 310 €	-17,9%	10,8%
8	Champs-Élysées	12 110 €	-17,7%	n.s.
6	Monnaie	12 030 €	-5,5%	13,2%
6	N-D-des-Champs	11 940 €	-4,3%	23,3%
6	Odéon	11 820 €	-7,4%	9,7%

Prix au m² médians au 2^e trimestre 2013 des appartements anciens à Paris par arrondissement

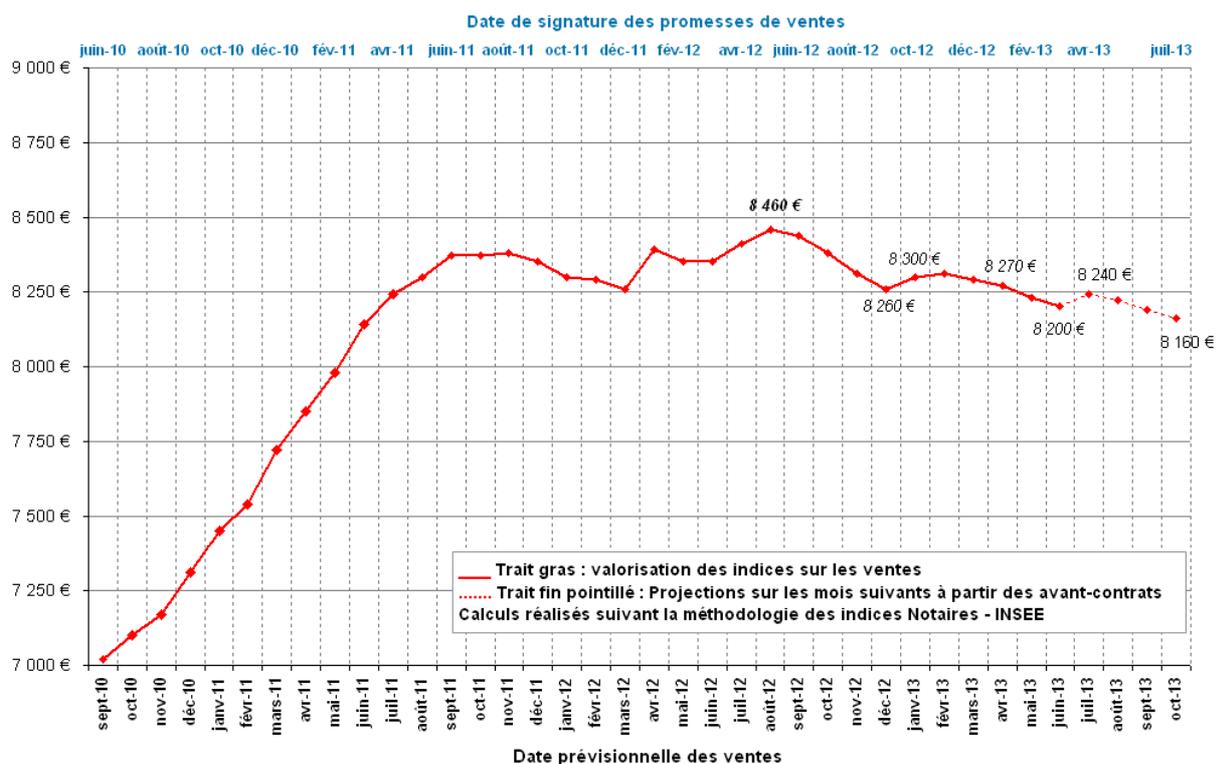


Evolution sur un an des prix au m² médians des appartements anciens à Paris par arrondissement



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

Projection du prix des appartements anciens à Paris calculé sur les avant-contrats de vente



2) Prix des appartements anciens en Petite Couronne

Dans les trois départements, les prix des appartements anciens sont les mêmes qu'au 2^e trimestre 2012. Sur l'ensemble de la Petite Couronne, ils sont stabilisés autour de 4 400 € le m² depuis le 2^e trimestre 2011.

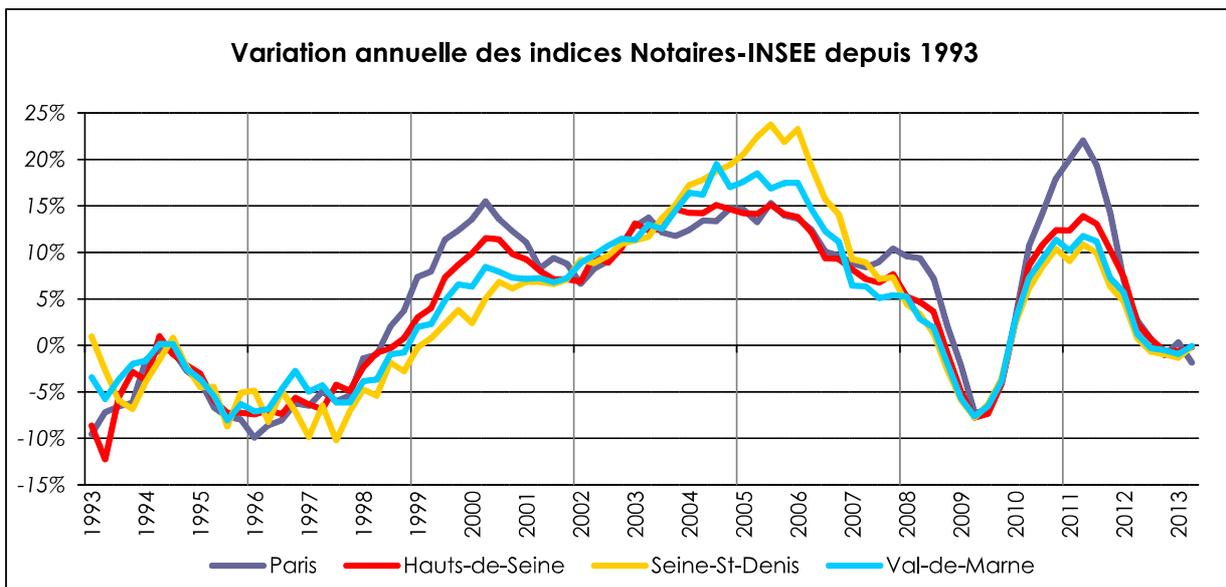
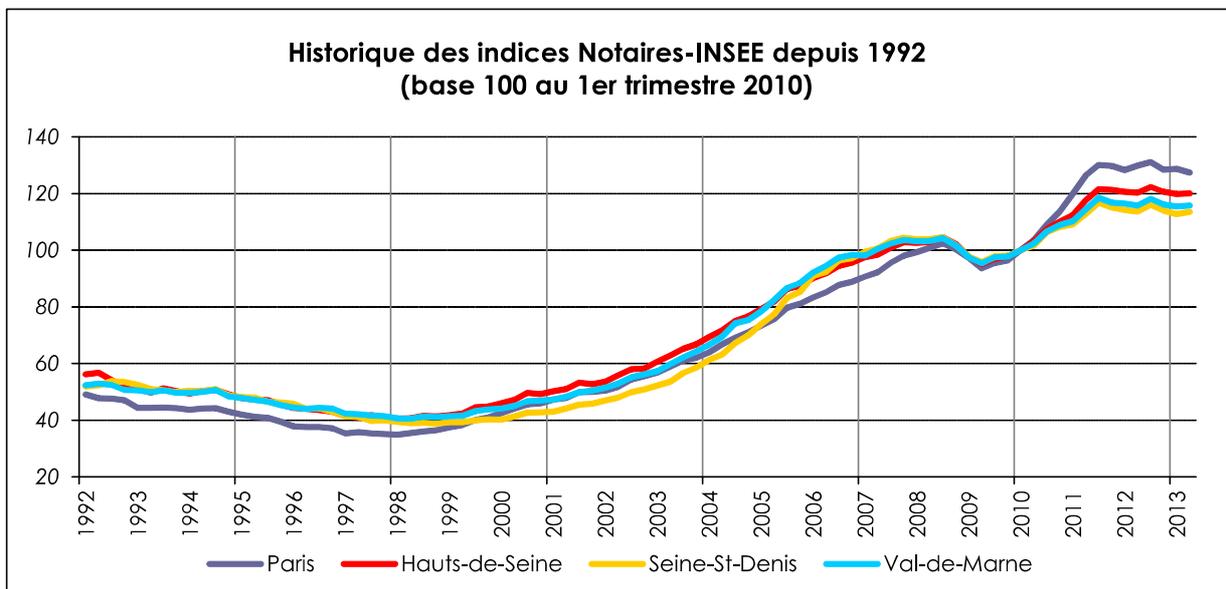
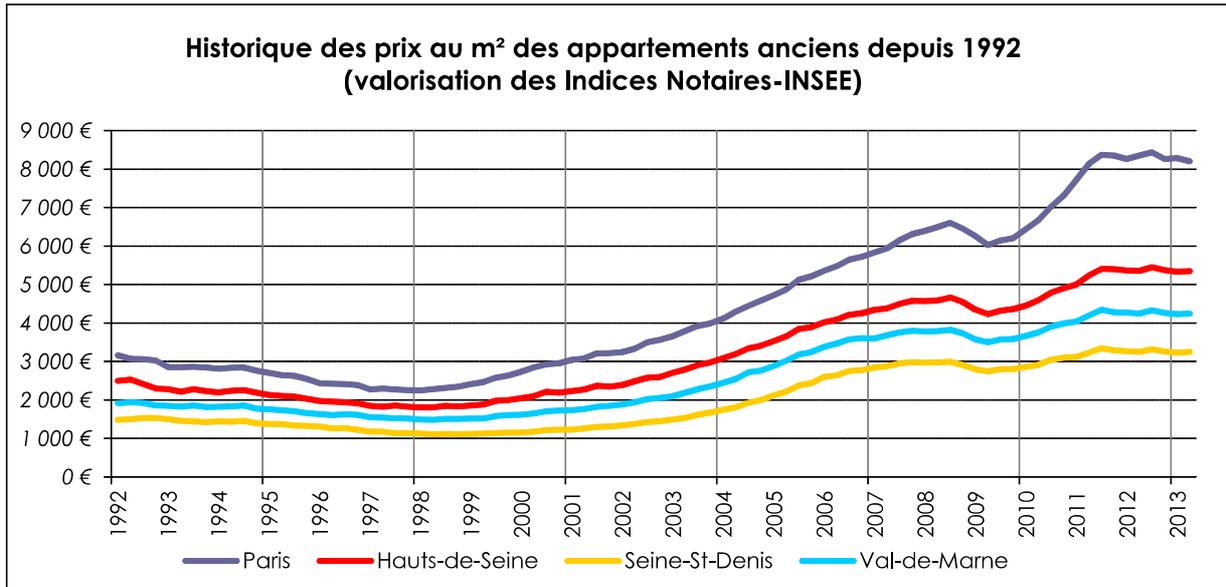
	Petite Couronne				
	T2 2012	T3 2012	T4 2012	T1 2013	T2 2013
Indice Notaires-INSEE	118,0	120,1	118,3	117,5	117,8
Prix au m ² (valorisation indice)	4 400 €	4 480 €	4 410 €	4 380 €	4 390 €
Variation annuelle	1,8%	0,2%	-0,6%	-0,8%	-0,1%
Variation trimestrielle brute (non CVS)	-0,4%	1,8%	-1,5%	-0,7%	0,3%
Variation trimestrielle CVS	-0,7%	0,1%	-0,4%	0,0%	0,0%

	Hauts-de-Seine				
	T2 2012	T3 2012	T4 2012	T1 2013	T2 2013
Indice Notaires-INSEE	120,3	122,3	120,6	119,8	120,0
Prix au m ² (valorisation indice)	5 360 €	5 450 €	5 370 €	5 340 €	5 350 €
Variation annuelle	2,3%	0,6%	-0,6%	-0,6%	-0,2%
Variation trimestrielle brute (non CVS)	-0,3%	1,7%	-1,4%	-0,7%	0,2%
Variation trimestrielle CVS	-0,6%	0,2%	-0,5%	0,2%	-0,2%

	Seine-Saint-Denis				
	T2 2012	T3 2012	T4 2012	T1 2013	T2 2013
Indice Notaires-INSEE	113,6	116,0	114,0	112,7	113,5
Prix au m ² (valorisation indice)	3 250 €	3 320 €	3 260 €	3 230 €	3 250 €
Variation annuelle	0,7%	-0,7%	-1,0%	-1,3%	-0,1%
Variation trimestrielle brute (non CVS)	-0,6%	2,1%	-1,7%	-1,1%	0,7%
Variation trimestrielle CVS	-0,8%	0,0%	-0,3%	-0,4%	0,5%

	Val-de-Marne				
	T2 2012	T3 2012	T4 2012	T1 2013	T2 2013
Indice Notaires-INSEE	115,8	118,2	116,2	115,4	115,7
Prix au m ² (valorisation indice)	4 250 €	4 330 €	4 260 €	4 230 €	4 250 €
Variation annuelle	1,2%	-0,3%	-0,5%	-0,9%	-0,1%
Variation trimestrielle brute (non CVS)	-0,6%	2,0%	-1,7%	-0,7%	0,3%
Variation trimestrielle CVS	-0,7%	0,1%	-0,2%	-0,2%	0,2%

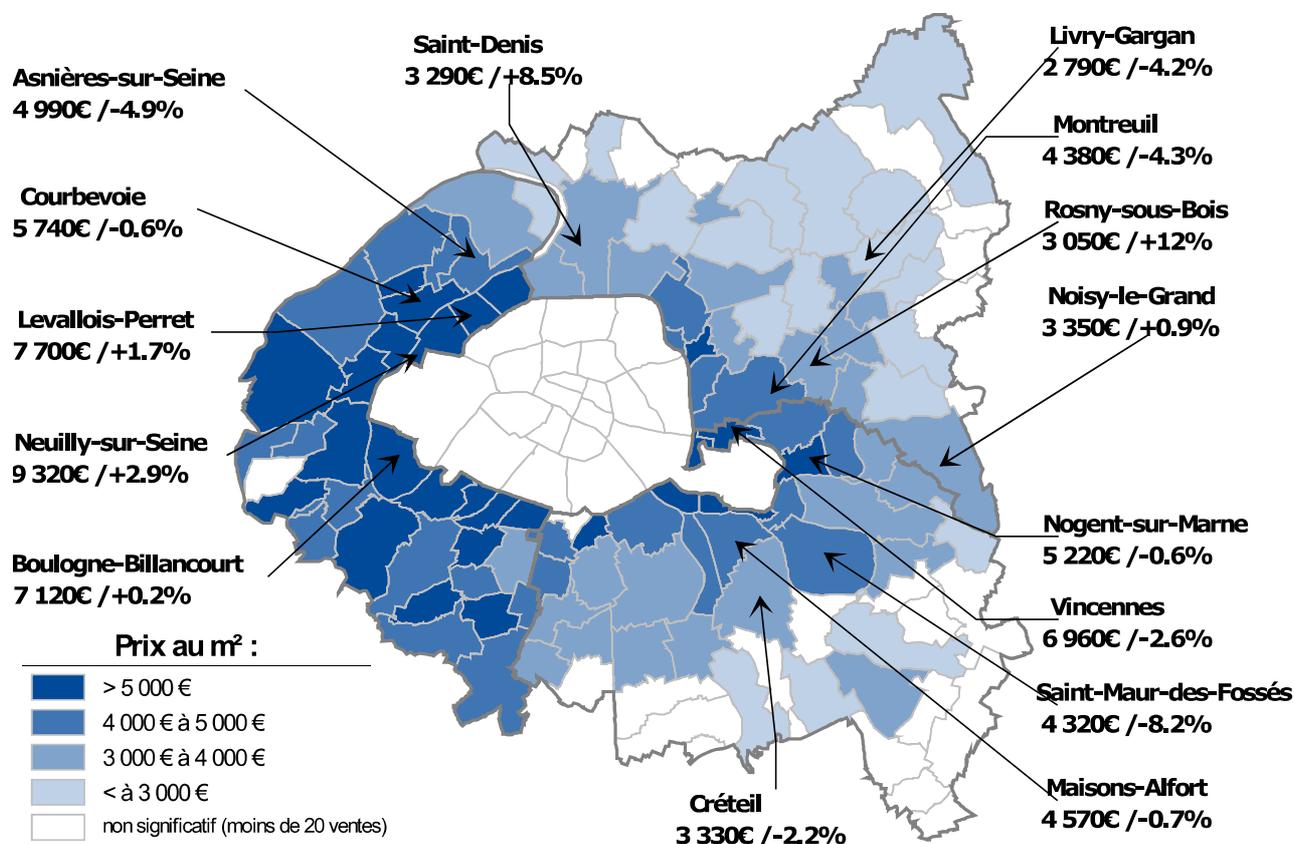
	Île-de-France				
	T2 2012	T3 2012	T4 2012	T1 2013	T2 2013
Indice Notaires-INSEE	121,3	122,9	121,0	120,6	120,0
Prix au m ² (valorisation indice)	5 510 €	5 590 €	5 500 €	5 480 €	5 450 €
Variation annuelle	1,8%	0,2%	-0,8%	-0,4%	-1,1%
Variation trimestrielle brute (non CVS)	0,2%	1,3%	-1,6%	-0,4%	-0,4%
Variation trimestrielle CVS	0,0%	0,0%	-0,5%	0,1%	-0,7%



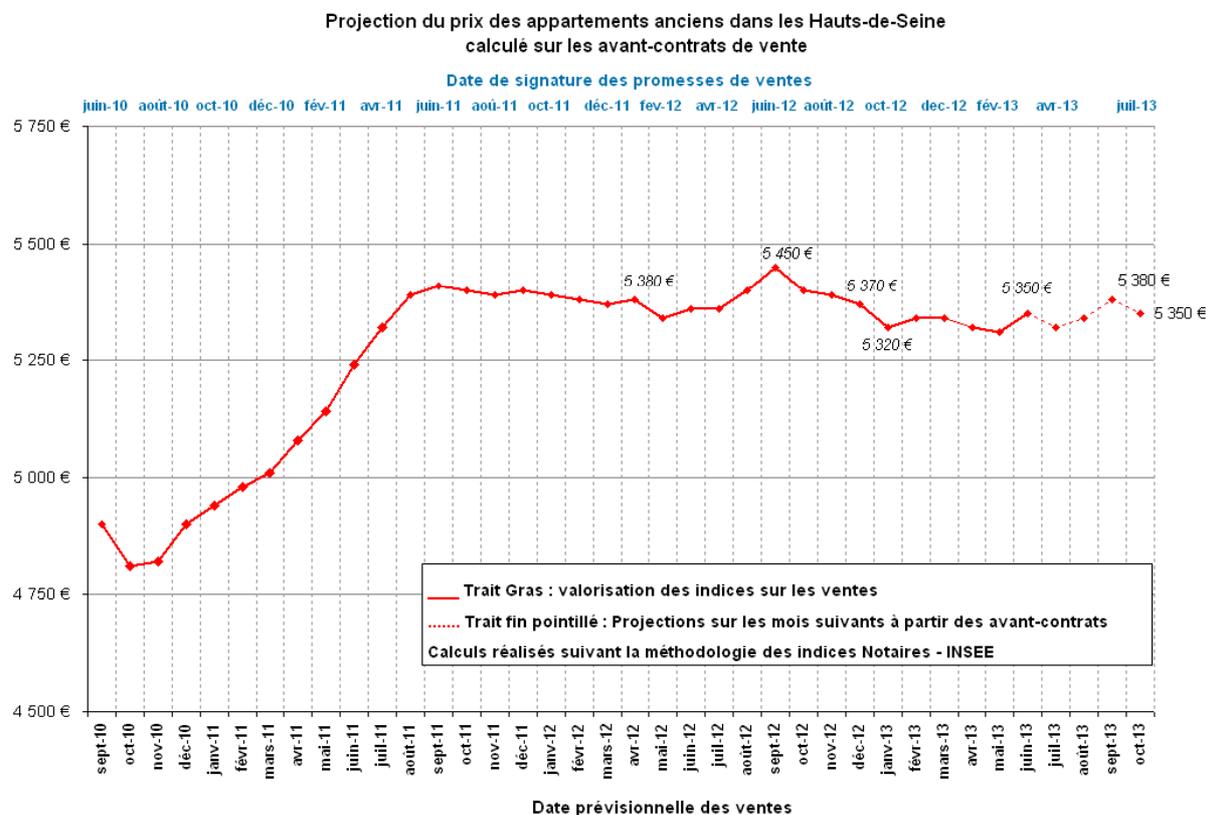
Prix/m² médians des appartements anciens parmi les communes enregistrant le plus de ventes au T2 2013 :

Dép.	Commune	Prix/m ² médian	Variation annuelle	Variation trimestrielle
92	Boulogne-Billancourt	7 120 €	0,2%	0,1%
92	Courbevoie	5 740 €	-0,6%	1,1%
92	Asnières-sur-Seine	4 990 €	-4,9%	-0,2%
92	Neuilly-sur-Seine	9 320 €	2,9%	1,9%
92	Levallois-Perret	7 700 €	1,7%	1,3%
93	Montreuil	4 380 €	-4,3%	2,6%
93	Noisy-le-Grand	3 350 €	0,9%	5,5%
93	Saint-Denis	3 290 €	8,5%	6,3%
93	Rosny-sous-Bois	3 050 €	12,0%	1,2%
93	Livry-Gargan	2 790 €	-4,2%	-1,9%
94	Saint-Maur-des-Fossés	4 320 €	-8,2%	-4,3%
94	Vincennes	6 960 €	-2,6%	1,9%
94	Créteil	3 330 €	-2,2%	1,0%
94	Nogent-sur-Marne	5 220 €	-0,6%	-1,8%
94	Maisons-Alfort	4 570 €	-0,7%	5,0%

Prix au m² médians des appartements anciens par commune et évolution sur un an (T2 2013 / T2 2012) :



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



3) Prix des appartements anciens en Grande Couronne

Les variations annuelle et trimestrielle sont faibles (respectivement -0,7% et -0,2%). Le prix au m² des appartements anciens en Grande Couronne est stabilisé autour de 3 100 € depuis le 1^{er} trimestre 2011.

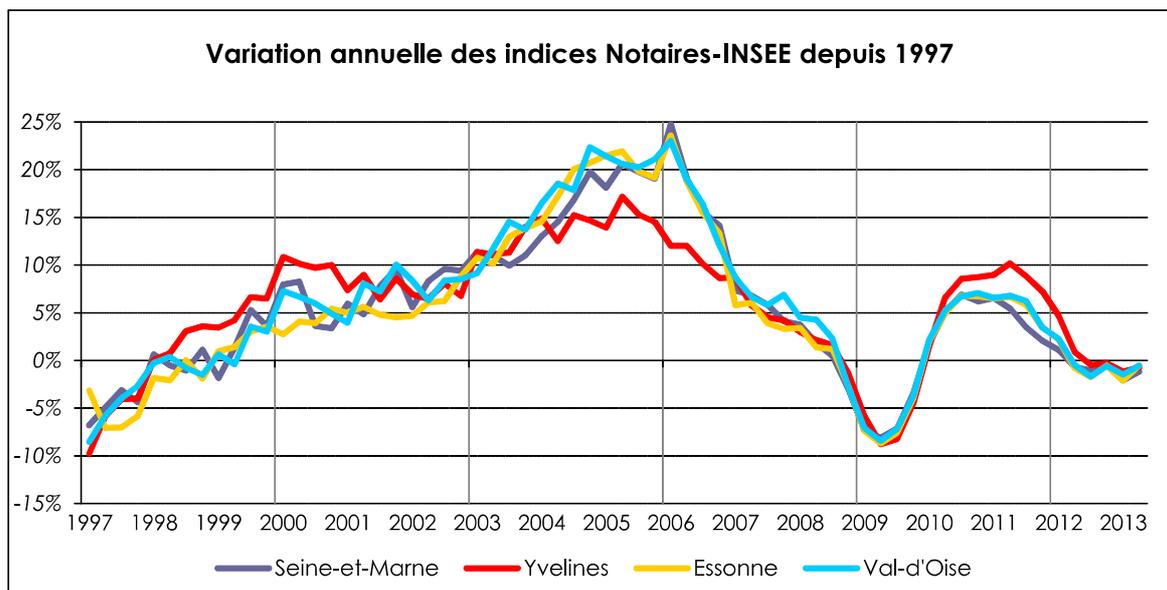
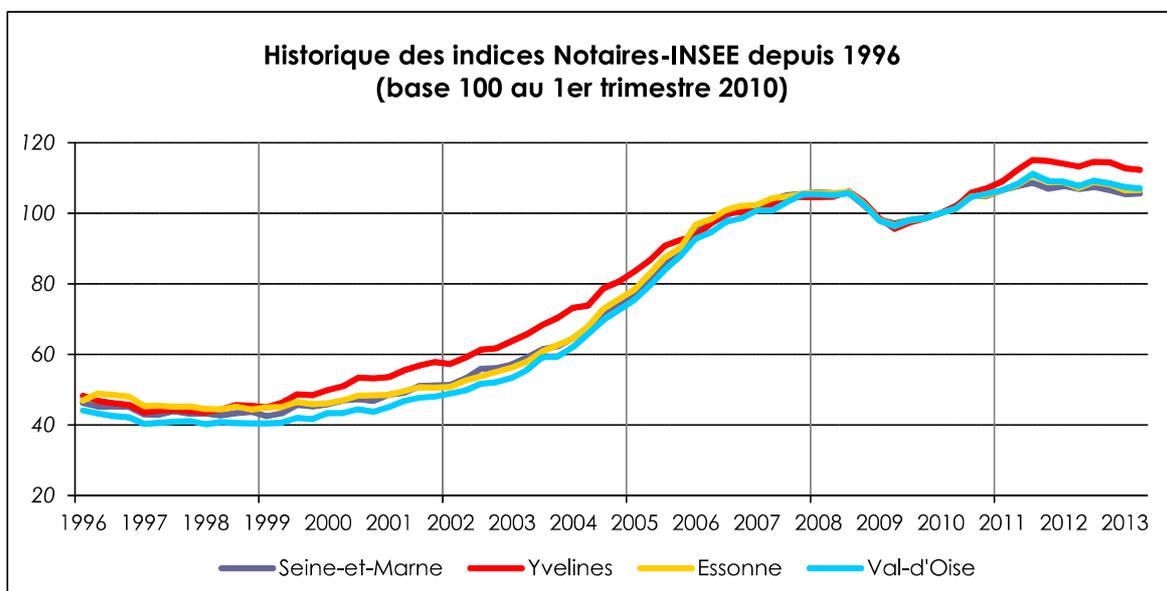
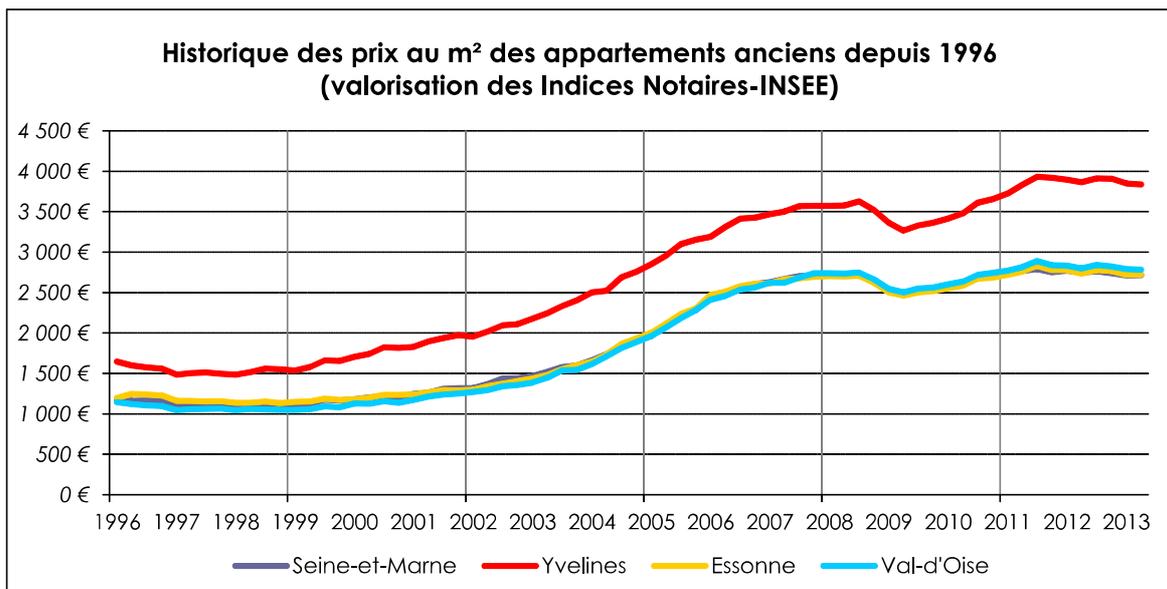
	Grande Couronne				
	T2 2012	T3 2012	T4 2012	T1 2013	T2 2013
Indice brut	109,7	111,0	110,6	109,1	108,9
Prix au m ² (valorisation indice)	3 100 €	3 130 €	3 120 €	3 080 €	3 070 €
Variation annuelle	0,0%	-1,1%	-0,4%	-1,6%	-0,7%
Variation trimestrielle brute	-1,0%	1,2%	-0,4%	-1,3%	-0,2%
Variation trimestrielle CVS	-0,8%	-0,1%	0,3%	-0,9%	0,1%

	Seine-et-Marne				
	T2 2012	T3 2012	T4 2012	T1 2013	T2 2013
Indice brut	106,9	107,4	106,5	105,5	105,6
Prix au m ² (valorisation indice)	2 750 €	2 760 €	2 740 €	2 710 €	2 720 €
Variation annuelle	-0,7%	-1,0%	-0,5%	-2,1%	-1,2%
Variation trimestrielle brute	-0,8%	0,5%	-0,9%	-1,0%	0,1%
Variation trimestrielle CVS	-0,7%	-0,2%	0,1%	-1,3%	0,3%

	Yvelines				
	T2 2012	T3 2012	T4 2012	T1 2013	T2 2013
Indice brut	113,2	114,5	114,5	112,7	112,3
Prix au m ² (valorisation indice)	3 870 €	3 910 €	3 910 €	3 850 €	3 840 €
Variation annuelle	0,9%	-0,5%	-0,3%	-1,2%	-0,8%
Variation trimestrielle brute	-0,8%	1,2%	-0,1%	-1,5%	-0,4%
Variation trimestrielle CVS	-0,7%	-0,3%	0,5%	-0,6%	-0,3%

	Essonne				
	T2 2012	T3 2012	T4 2012	T1 2013	T2 2013
Indice brut	107,1	108,9	108,3	106,5	106,6
Prix au m ² (valorisation indice)	2 740 €	2 780 €	2 770 €	2 720 €	2 720 €
Variation annuelle	-0,8%	-1,8%	-0,5%	-2,1%	-0,5%
Variation trimestrielle brute	-1,6%	1,6%	-0,6%	-1,6%	0,0%
Variation trimestrielle CVS	-1,1%	0,1%	0,3%	-1,5%	0,6%

	Val-d'Oise				
	T2 2012	T3 2012	T4 2012	T1 2013	T2 2013
Indice brut	107,7	109,3	108,5	107,4	107,1
Prix au m ² (valorisation indice)	2 800 €	2 840 €	2 820 €	2 790 €	2 780 €
Variation annuelle	-0,5%	-1,7%	-0,6%	-1,5%	-0,5%
Variation trimestrielle brute	-1,2%	1,5%	-0,7%	-1,0%	-0,3%
Variation trimestrielle CVS	-0,8%	0,0%	0,1%	-0,8%	0,2%



Prix/m² médians des appartements anciens parmi les communes enregistrant le plus de ventes au T2 2013 :

Dép.	Commune	Prix/m ² médian	Variation annuelle	Variation trimestrielle
77	Chelles	3 020 €	13,3%	11,6%
77	Melun	2 600 €	4,0%	-2,4%
77	Bussy-Saint-Georges	3 200 €	-9,9%	-0,3%
77	Fontainebleau	3 380 €	4,8%	5,6%
77	Torcy	2 800 €	-1,5%	2,4%
78	Versailles	5 460 €	-5,0%	-5,3%
78	Poissy	3 680 €	0,6%	2,8%
78	Saint-Germain-en-Laye	5 430 €	-7,7%	-12,3%
78	Houilles	3 730 €	-1,2%	4,0%
78	Chatou	4 000 €	-4,7%	-17,1%
91	Évry	1 970 €	-2,8%	-1,3%
91	Massy	3 110 €	0,2%	-1,6%
91	Corbeil-Essonnes	2 330 €	-3,9%	-2,2%
91	Chilly-Mazarin	2 540 €	0,1%	-0,6%
91	Longjumeau	2 730 €	13,1%	-10,4%
95	Franconville	2 750 €	1,2%	4,1%
95	Cergy	2 890 €	-3,7%	-0,6%
95	Herblay	3 340 €	-2,7%	-3,3%
95	Montmorency	3 310 €	6,8%	-0,8%
95	Eaubonne	2 690 €	-2,8%	-7,3%

4) Prix des maisons anciennes en Petite Couronne

En Petite Couronne, le prix des maisons anciennes atteint 354 100 € au 2^e trimestre 2013. Sur un an, les prix se sont érodés de 0,9% sur l'ensemble des 3 départements (-2,1% en Seine-Saint-Denis).

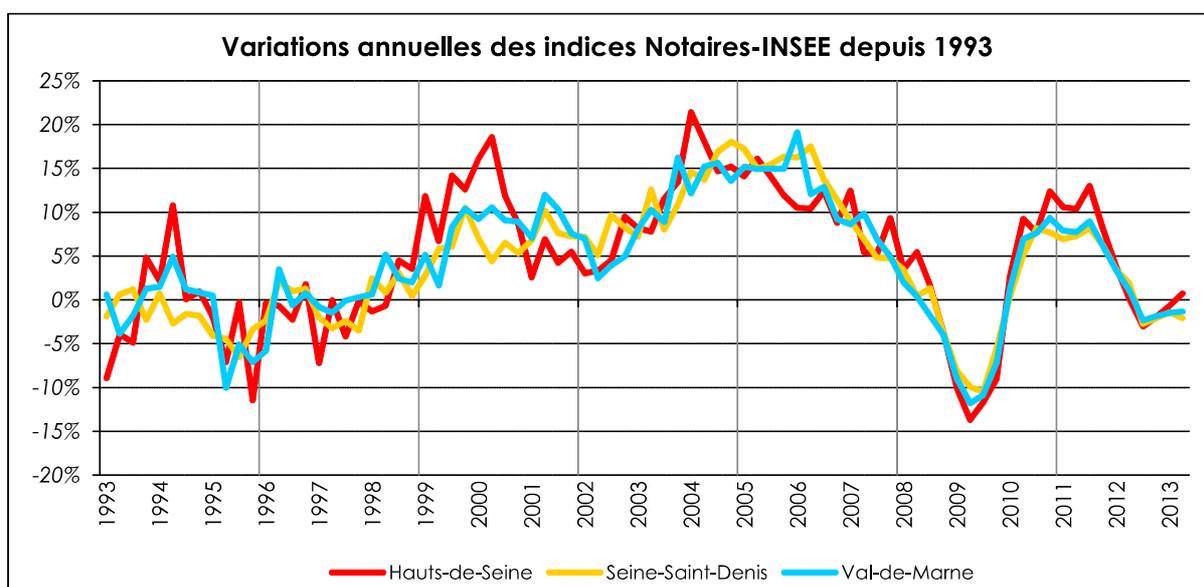
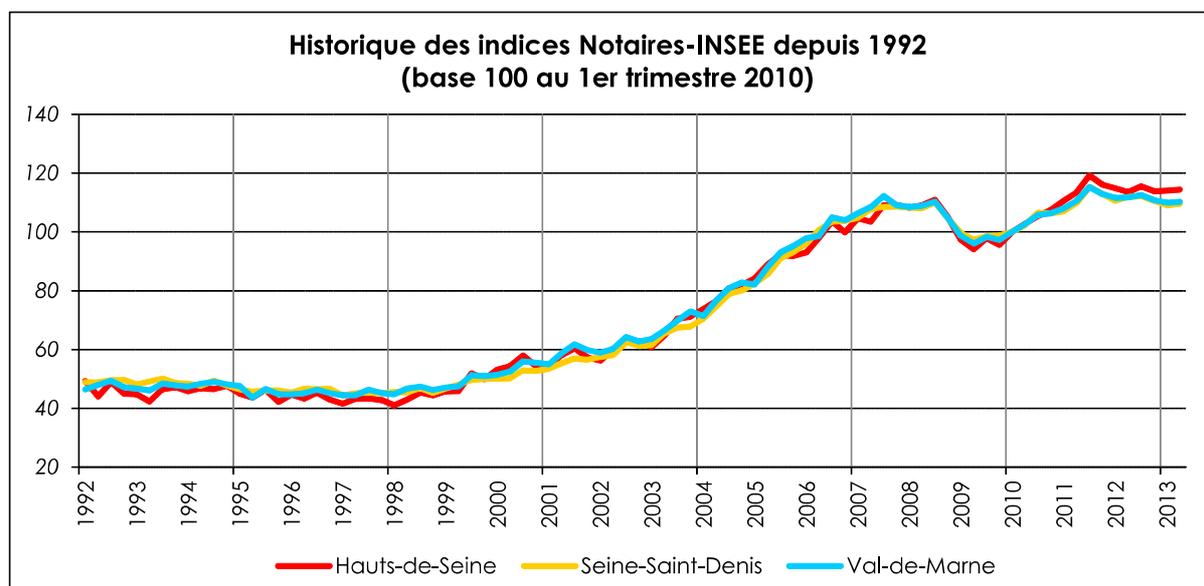
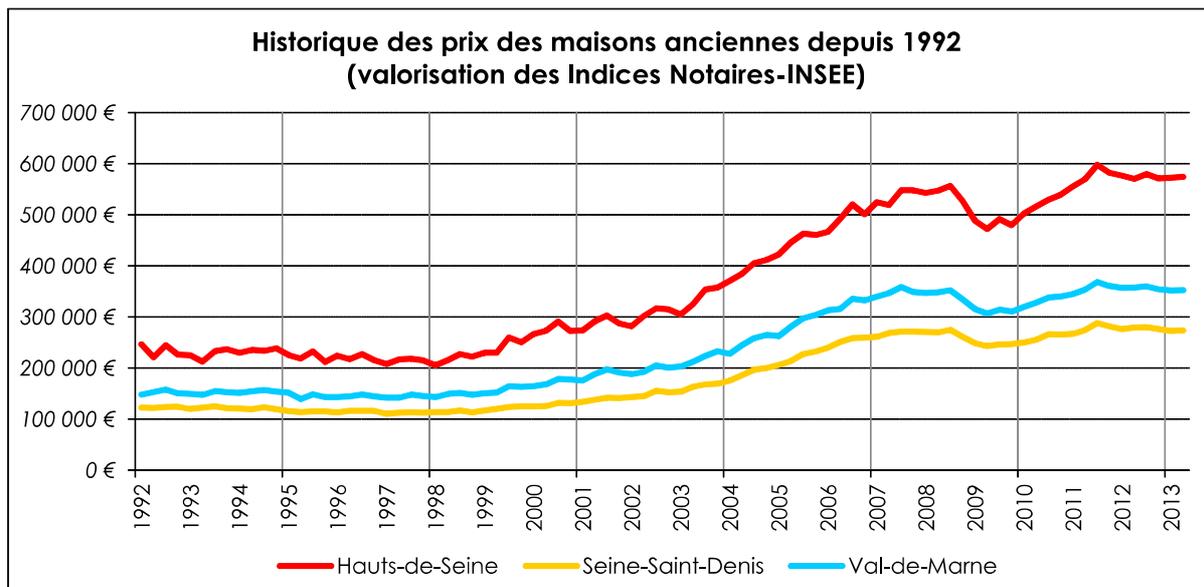
	Petite Couronne				
	T2 2012	T3 2012	T4 2012	T1 2013	T2 2013
Indice brut	112,4	113,5	111,8	111,1	111,4
Prix (valorisation indice)	357 200 €	360 500 €	355 100 €	352 900 €	354 100 €
Variation annuelle	1,0%	-2,7%	-1,9%	-1,2%	-0,9%
Variation trimestrielle brute	0,0%	0,9%	-1,5%	-0,6%	0,3%
Variation trimestrielle CVS	-0,5%	-1,1%	0,4%	0,0%	-0,2%

	Hauts-de-Seine				
	T2 2012	T3 2012	T4 2012	T1 2013	T2 2013
Indice brut	113,5	115,5	113,8	114,0	114,4
Prix (valorisation indice)	570 300 €	580 200 €	571 500 €	572 700 €	574 500 €
Variation annuelle	0,1%	-3,0%	-1,9%	-0,7%	0,7%
Variation trimestrielle brute	-1,1%	1,7%	-1,5%	0,2%	0,3%
Variation trimestrielle CVS	-1,3%	-0,1%	0,3%	0,5%	0,0%

	Seine-Saint-Denis				
	T2 2012	T3 2012	T4 2012	T1 2013	T2 2013
Indice brut	111,9	112,2	110,6	109,0	109,5
Prix (valorisation indice)	279 400 €	280 200 €	276 200 €	272 300 €	273 600 €
Variation annuelle	1,9%	-2,7%	-2,1%	-1,4%	-2,1%
Variation trimestrielle brute	1,2%	0,3%	-1,4%	-1,4%	0,5%
Variation trimestrielle CVS	0,4%	-1,9%	0,4%	-0,2%	-0,4%

	Val-de-Marne				
	T2 2012	T3 2012	T4 2012	T1 2013	T2 2013
Indice brut	111,7	112,6	110,8	109,9	110,2
Prix (valorisation indice)	357 400 €	359 900 €	354 200 €	351 600 €	352 500 €
Variation annuelle	1,1%	-2,3%	-1,8%	-1,4%	-1,3%
Variation trimestrielle brute	0,2%	0,7%	-1,6%	-0,7%	0,3%
Variation trimestrielle CVS	-0,4%	-1,3%	0,4%	-0,2%	-0,3%

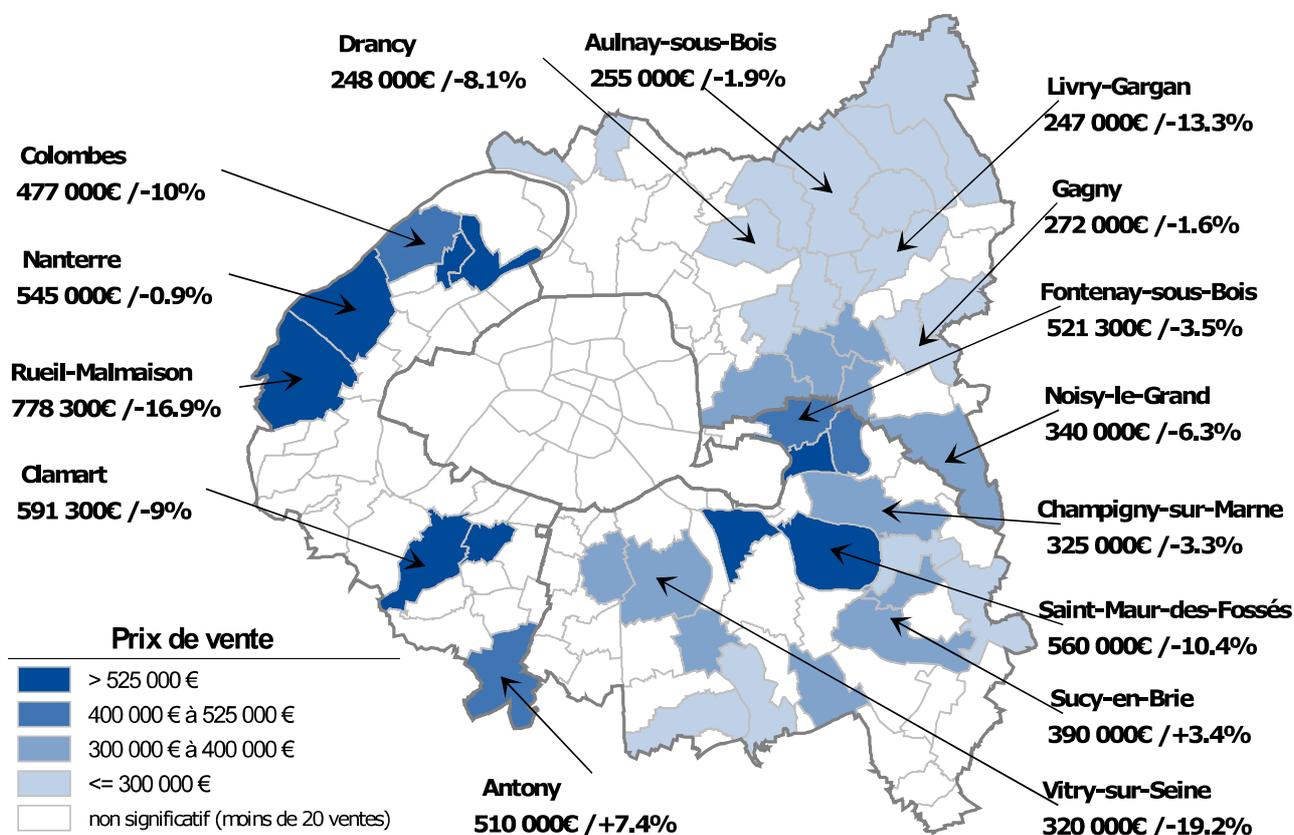
	Île-de-France				
	T2 2012	T3 2012	T4 2012	T1 2013	T2 2013
Indice brut	110,0	110,9	108,9	108,0	108,3
Prix (valorisation indice)	306 800 €	309 400 €	303 800 €	301 500 €	302 300 €
Variation annuelle	0,5%	-1,8%	-1,9%	-1,8%	-1,5%
Variation trimestrielle brute	-0,1%	0,8%	-1,8%	-0,8%	0,3%
Variation trimestrielle CVS	-0,7%	-0,9%	0,0%	-0,3%	-0,3%



Prix médians des maisons anciennes parmi les communes enregistrant le plus de ventes au T2 2013 :

Dép.	Commune	Prix médian	Variation annuelle	Variation trimestrielle
92	Colombes	477 000 €	-10,0%	2,9%
92	Rueil-Malmaison	778 300 €	-16,9%	10,4%
92	Antony	510 000 €	7,4%	10,9%
92	Clamart	591 300 €	-9,0%	-9,0%
92	Nanterre	545 000 €	-0,9%	12,2%
93	Aulnay-sous-Bois	255 000 €	-1,9%	2,8%
93	Drancy	248 000 €	-8,1%	7,8%
93	Livry-Gargan	247 000 €	-13,3%	-5,0%
93	Noisy-le-Grand	340 000 €	-6,3%	2,3%
93	Gagny	272 000 €	-1,6%	-13,1%
94	Champigny-sur-Marne	325 000 €	-3,3%	-4,4%
94	Saint-Maur-des-Fossés	560 000 €	-10,4%	22,9%
94	Sucy-en-Brie	390 000 €	3,4%	11,4%
94	Vitry-sur-Seine	320 000 €	-19,2%	0,0%
94	Fontenay-sous-Bois	521 300 €	-3,5%	18,2%

Prix médians des maisons anciennes par commune et évolution des prix sur un an (T2 2013 / T2 2012) :



5) Prix des maisons anciennes en Grande Couronne

En Grande Couronne, le prix des maisons anciennes a baissé de 1,8% en un an (-2,4% dans l'Essonne).

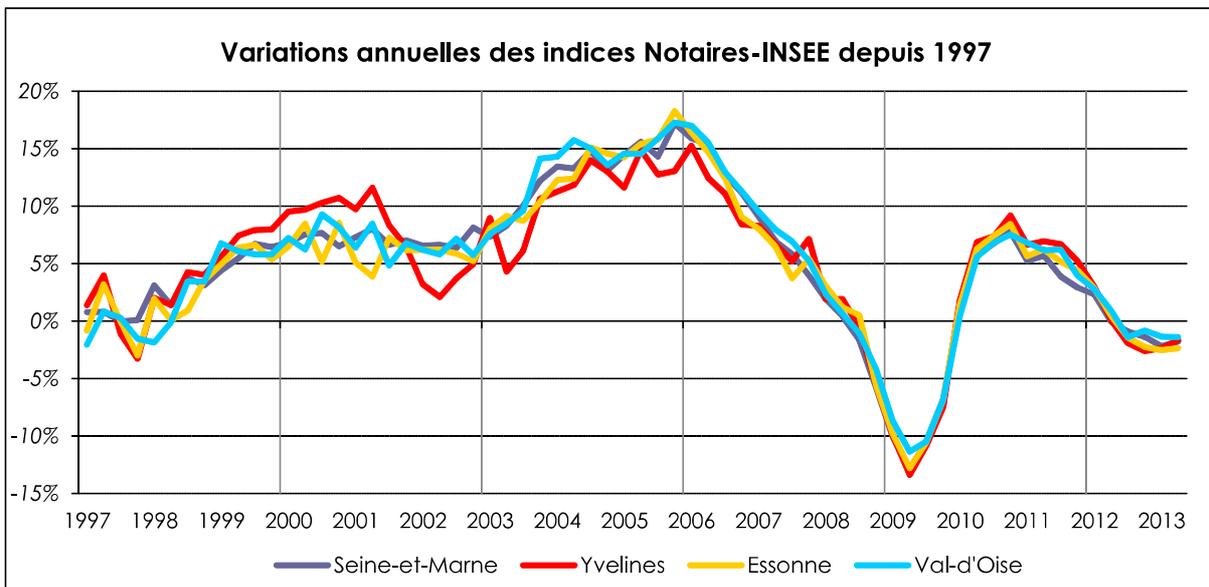
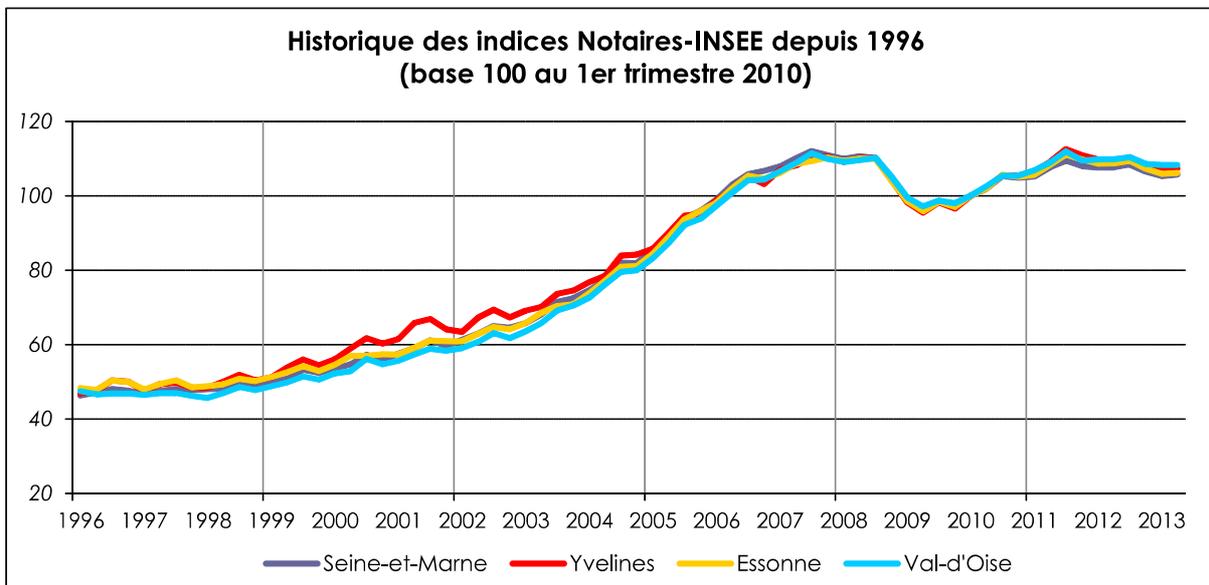
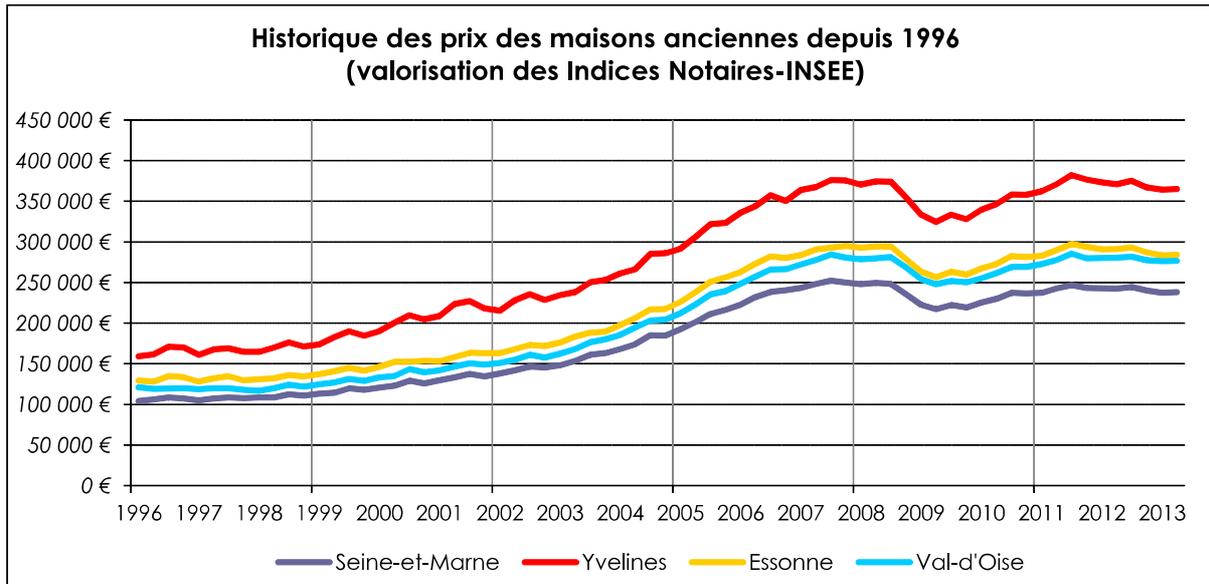
	Grande Couronne				
	T2 2012	T3 2012	T4 2012	T1 2013	T2 2013
Indice brut	108,8	109,7	107,6	106,7	106,9
Prix (valorisation indice)	285 600 €	287 700 €	282 300 €	279 800 €	280 500 €
Variation annuelle	0,3%	-1,4%	-1,8%	-2,1%	-1,8%
Variation trimestrielle brute	-0,1%	0,8%	-1,9%	-0,9%	0,2%
Variation trimestrielle CVS	-0,7%	-0,9%	-0,1%	-0,4%	-0,4%

	Seine-et-Marne				
	T2 2012	T3 2012	T4 2012	T1 2013	T2 2013
Indice brut	107,6	108,4	106,5	105,3	105,7
Prix (valorisation indice)	242 700 €	244 400 €	240 100 €	237 400 €	238 400 €
Variation annuelle	-0,1%	-0,9%	-1,4%	-2,2%	-1,8%
Variation trimestrielle brute	0,0%	0,7%	-1,8%	-1,1%	0,4%
Variation trimestrielle CVS	-0,8%	-0,7%	0,0%	-0,7%	-0,3%

	Yvelines				
	T2 2012	T3 2012	T4 2012	T1 2013	T2 2013
Indice brut	109,2	110,4	108,0	107,2	107,4
Prix (valorisation indice)	371 200 €	375 100 €	367 000 €	364 400 €	365 000 €
Variation annuelle	0,1%	-1,9%	-2,6%	-2,4%	-1,7%
Variation trimestrielle brute	-0,5%	1,1%	-2,2%	-0,7%	0,2%
Variation trimestrielle CVS	-1,1%	-0,8%	-0,4%	-0,2%	-0,4%

	Essonne				
	T2 2012	T3 2012	T4 2012	T1 2013	T2 2013
Indice brut	108,8	109,5	107,3	105,9	106,2
Prix (valorisation indice)	291 200 €	293 100 €	287 300 €	283 400 €	284 300 €
Variation annuelle	0,4%	-1,4%	-2,3%	-2,5%	-2,4%
Variation trimestrielle brute	0,1%	0,6%	-2,0%	-1,3%	0,3%
Variation trimestrielle CVS	-0,6%	-1,1%	-0,3%	-0,6%	-0,5%

	Val-d'Oise				
	T2 2012	T3 2012	T4 2012	T1 2013	T2 2013
Indice brut	109,9	110,4	108,6	108,3	108,4
Prix (valorisation indice)	280 500 €	281 800 €	277 300 €	276 500 €	276 700 €
Variation annuelle	0,9%	-1,4%	-0,8%	-1,4%	-1,4%
Variation trimestrielle brute	0,1%	0,4%	-1,6%	-0,3%	0,1%
Variation trimestrielle CVS	-0,4%	-1,1%	0,3%	-0,2%	-0,4%

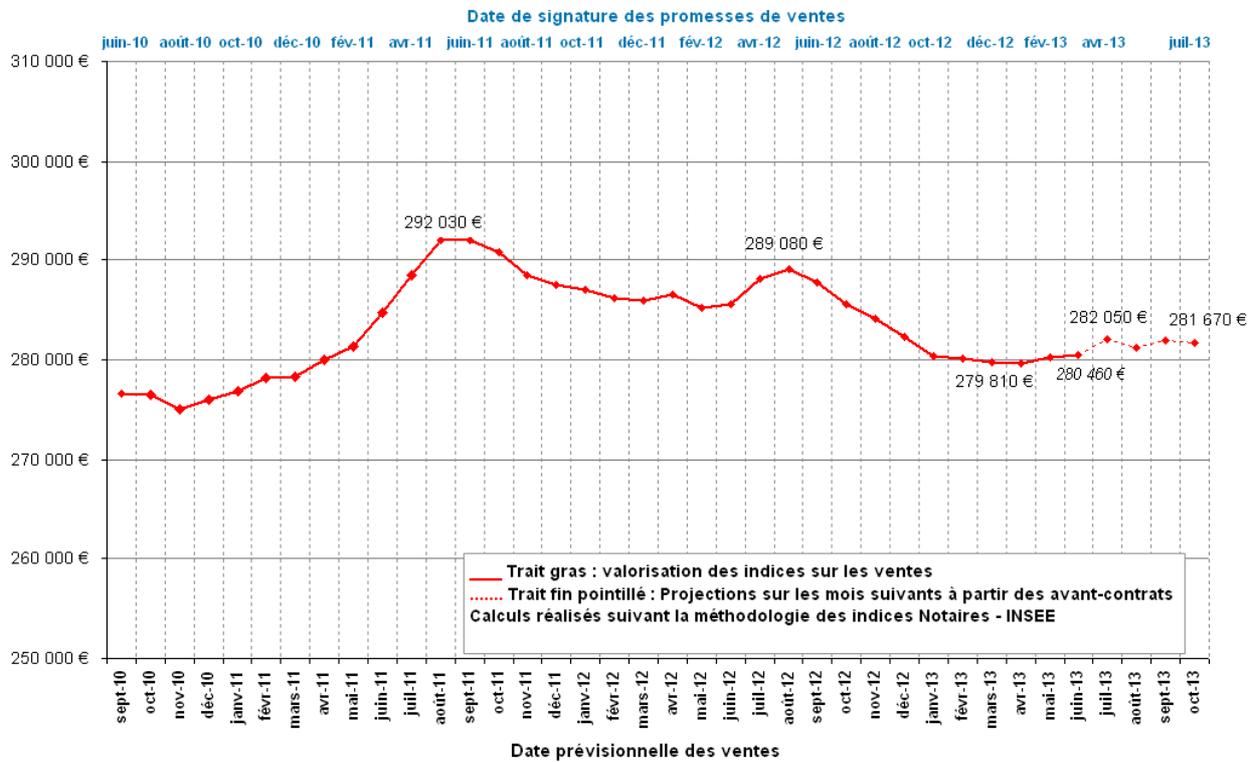


Prix médians des maisons anciennes parmi les communes enregistrant le plus de ventes au T2 2013 :

Dép.	Commune	Prix médian	Variation annuelle	Variation trimestrielle
77	Chelles	290 500 €	3,0%	-0,1%
77	Pontault-Combault	294 000 €	1,4%	3,2%
77	Savigny-le-Temple	245 000 €	1,2%	7,9%
77	Roissy-en-Brie	260 000 €	-0,8%	-5,3%
77	Ozoir-la-Ferrière	297 600 €	-7,0%	1,2%
78	Rambouillet	316 500 €	-2,3%	7,7%
78	Houilles	340 000 €	-10,6%	2,1%
78	Conflans-Sainte-Honorine	320 000 €	10,0%	19,0%
78	Sartrouville	342 500 €	-4,6%	-5,1%
78	Villepreux	300 000 €	-7,7%	11,1%
91	Corbeil-Essonnes	215 000 €	-5,8%	-8,9%
91	Savigny-sur-Orge	281 000 €	-14,8%	5,8%
91	Yerres	300 000 €	9,1%	3,1%
91	Montgeron	280 000 €	-13,3%	7,4%
91	Longjumeau	298 000 €	n.s.	6,4%
95	Herblay	326 000 €	0,3%	7,6%
95	Cormeilles-en-Parisis	340 000 €	n.s.	-4,6%
95	Argenteuil	295 000 €	3,7%	-1,7%
95	Cergy	245 000 €	-11,2%	-9,9%
95	Goussainville	237 500 €	8,0%	4,6%

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

Projection du prix des maisons anciennes en Grande Couronne calculé sur les avant-contrats de vente



ANNEXE METHODOLOGIQUE

La Base BIEN

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

Les biens concernés

Les statistiques portent sur les logements à usage d'habitation, vendus de gré à gré en pleine propriété et libres d'occupation. Les chambres de service ne sont pas prises en compte dans les logements.

Sont considérées dans le neuf les ventes soumises à TVA, à savoir :

- les Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA),
- les ventes de moins de 5 ans dont c'est la première mutation à titre onéreux.

Toutes les ventes ne rentrant pas dans ce périmètre sont considérées comme de l'ancien.

Les volumes de ventes

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

Cette estimation est calculée à partir de "l'enquête permanente" réalisée tous les mois auprès des notaires d'Ile-de-France et dans laquelle les notaires déclarent le nombre réel des ventes signées dans leur office, tous types de biens confondus (taux moyen de réponse à l'enquête en 2012 : 94%).

Les prix

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

Les prix par département

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

Les indices sont calculés à partir des transactions réalisées au cours du trimestre. La méthodologie repose sur des modèles expliquant le prix d'un logement en fonction de ses caractéristiques. A l'aide de ces modèles, on estime la valeur d'un parc de logements de référence aux prix de la période courante. Les principes méthodologiques des indices sont présentés dans «Les indices Notaires-Insee de prix des logements anciens», Insee Méthodes n° 111 paru en 2005 (<http://www.insee.fr/fr/publications-et-services/collection.asp?id=7>).

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

Dans les tableaux de prix par département figurant dans le dossier, deux séries sont désormais présentées :

- les variations trimestrielles corrigées des variations saisonnières (voir définition CVS plus bas)
- les variations trimestrielles brutes (non CVS)

Les prix par commune, quartier et arrondissement de Paris

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

ANNEXE METHODOLOGIQUE

Les projections de prix issues des avant-contrats

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

Les indices mensuels

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

Les publications

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

Arrondis de publication et précision des calculs

Pour gagner en lisibilité, les prix publiés sont arrondis à la dizaine d'euros par m² (pour les prix des appartements) et à la centaine d'euros (pour les maisons). Toutefois, les évolutions figurant dans le dossier sont calculées sur les valeurs exactes issues des calculs. Des écarts peuvent donc exister entre les variations présentées dans les tableaux et celles que vous pouvez recalculer à partir des chiffres arrondis.

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

Correction des variations saisonnières (CVS)

L'évolution d'une série statistique peut en général se décomposer en effets de trois facteurs : une tendance, une composante saisonnière et une composante irrégulière. La correction des variations saisonnières est une technique que les statisticiens emploient pour éliminer l'effet des fluctuations saisonnières normales sur les données, de manière à en faire ressortir les tendances fondamentales (tendance et composante irrégulière).

Le graphique ci-contre indique la valeur moyenne des coefficients CVS pour chaque mois pour les indices des maisons en Seine-et-Marne. Cet exemple nous montre que le coefficient saisonnier est inférieur à 1 de novembre à mai, ce qui implique que la fluctuation saisonnière est plutôt négative en hiver et au printemps. L'indice CVS est donc supérieur à l'indice brut sur cette période. A l'inverse, les coefficients sont supérieurs à 1 de juin à octobre, période où les prix sont plus soutenus par le marché. En été, l'indice CVS est donc inférieur à l'indice brut. On note également que si la saisonnalité est bien présente, elle n'est pas très importante en valeur, les écarts dépassant rarement 1 %.

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

