

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^{ème} trimestre 2012

variation T2 2012 / T2 2011

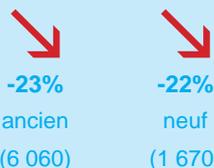
Paris



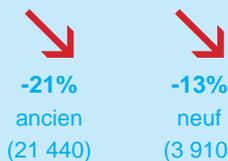
Petite Couronne (PC)



Grande Couronne (GC)



Ile-de-France (IDF)



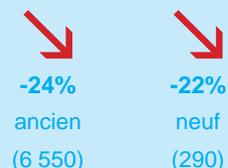
Volume de ventes des maisons au 2^{ème} trimestre 2012

variation T2 2012 / T2 2011

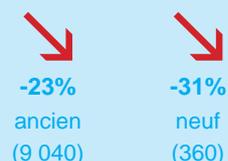
Petite Couronne



Grande Couronne



Ile-de-France



La conjoncture immobilière au 2^{ème} trimestre 2012 : Coup de frein sur les transactions avec des prix qui font preuve d'une résistance inattendue.

Des ventes en baisse : la demande peine à s'exprimer

Après un mois de janvier exceptionnel, dopé par des ventes d'anticipation pour bénéficier d'une fiscalité appelée à changer, l'activité s'est fortement contractée les mois suivants.

Au 2^{ème} trimestre 2012, 34 800 logements ont été vendus, neuf et ancien confondus, soit une baisse de 21% par rapport au 2^{ème} trimestre 2011 qui se situait déjà en deçà de la moyenne constatée sur le marché en période dynamique. Les premiers éléments sur l'été laissent à penser que cette tendance baissière s'est poursuivie.

La baisse des volumes de ventes au 2^{ème} trimestre 2012 n'épargne aucun segment du marché, le neuf comme l'ancien, les maisons comme les appartements et l'ensemble des départements de l'Ile-de-France.

Ce coup de frein était attendu. En effet, après avoir été très dynamique en 2010 et encore assez bien orienté en 2011, le marché s'est inscrit dans un contexte qui s'est durci sur de nombreux plans.

D'une part, une conjoncture économique maussade (chômage en hausse, stagnation des revenus) a bridé les projets d'acquisition. D'autre part, les incitations financières et fiscales sont devenues moins stimulantes alors que des prix historiquement au sommet ont pesé sur la solvabilité des acquéreurs. Si les taux d'intérêt sont devenus récemment plus attractifs, les exigences renforcées des banques dont les notaires se sont faits l'écho, ont constitué un frein à l'acquisition.

Pourtant, les besoins en logements restent élevés et les Français attachés à la valeur-refuge de l'immobilier.

Mais l'attentisme caractérise désormais le marché. Il s'accompagne naturellement d'une plus grande sélectivité des acquéreurs (les biens qui présentent des défauts peinent à trouver un acquéreur) et des ventes plus difficiles au fur et à mesure que le prix s'élève.

Les prix résistent

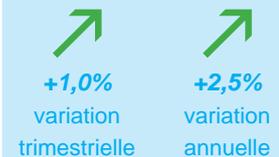
La baisse des volumes de ventes n'impacte toujours pas les prix qui sont entrés dans une phase de stabilisation. Au 2^{ème} trimestre 2012, on peut dire que globalement les prix ont augmenté en un an au rythme de l'inflation. En Ile-de-France, il fallait dépenser 5 520 euros par m² au 2^{ème} trimestre 2012, pour devenir propriétaire d'un appartement ancien (+1,9% en un an) et 308 500 euros pour acquérir une maison ancienne (+1%) en un an. La variation annuelle des prix demeure plus forte pour les appartements anciens dans Paris (+2,5%) et dans les Hauts-de-Seine (+2,4%).

Après un semestre de baisse, les prix ont légèrement augmenté (1% en 3 mois) au 2^{ème} trimestre 2012 dans la capitale pour s'établir à 8 340 euros le m².

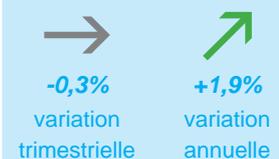
Prix des appartements anciens au 2^{ème} trimestre 2012

Indices Notaires-INSEE

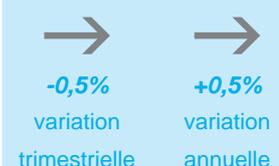
Paris : 8 340 €/m²



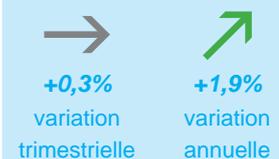
PC : 4 400 €/m²



GC : 3 110 €/m²



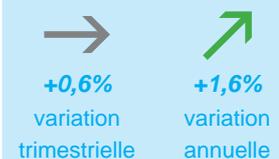
IDF : 5 520 €/m²



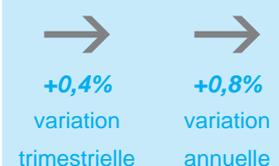
Prix des maisons anciennes au 2^{ème} trimestre 2012

Indices Notaires-INSEE

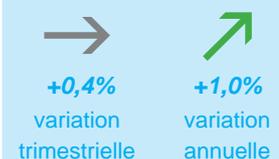
PC : 359 200 €



GC : 287 000 €



IDF : 308 500 €



Volume de ventes tous logements anciens et neufs au 2 ^e trimestre 2012 variation T2 2012 / T2 2011	
Paris	 -21% (6 780)
Petite Couronne	 -18% (13 400)
Grande Couronne	 -23% (14 570)
Ile-de-France	 -21% (34 760)

D'après nos indicateurs avancés sur les avant-contrats dans Paris, ce mouvement va se maintenir en septembre où le prix de vente devrait atteindre un nouveau record à 8 570 euros le m². Un léger reflux devrait suivre qui ramènerait, à fin octobre, le prix de vente au m² autour de 8 530 euros. Au-delà de ces légères fluctuations, il faut retenir que les prix sont désormais stabilisés dans la capitale.

Du 1^{er} au 2^{ème} trimestre 2012, le prix des appartements anciens a reculé de 0,3% en Petite Couronne et de 0,5% en Grande Couronne. Il s'agit du troisième trimestre de baisse consécutive dans tous les départements de Petite Couronne.

A l'inverse, on enregistre de très légères hausses de prix des maisons du 1^{er} au 2^{ème} trimestre 2012 qui oscillent entre 0,1% dans les Yvelines et 1,6% en Seine-Saint-Denis. Seul le département des Hauts-de-Seine affiche un recul de 0,4% pendant la même période.

Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette résistance des prix qui peut apparaître comme surprenante.

- Premièrement, il existe toujours un temps de latence avant que la baisse des ventes ne se traduise par une baisse des prix. Acquéreurs et vendeurs campent actuellement sur leur position et l'offre et la demande peinent à se rencontrer.

- Deuxièmement, les besoins en logement restent élevés, d'où le maintien d'une certaine demande.

- Troisièmement, les vendeurs sont moins nombreux à proposer leur bien à la vente. Le manque d'offre et surtout le déséquilibre entre offre et demande concourent à la stabilité actuelle des prix, tout comme l'effet valeur-refuge.

Variation des indices Notaires-INSEE des logements anciens au 2 ^e trimestre 2012	
Petite Couronne :	
 0,0% variation trimestrielle	 +1,8% variation annuelle
Grande Couronne :	
 0,0% variation trimestrielle	 +0,7% variation annuelle
Ile-de-France :	
 +0,3% variation trimestrielle	 +1,6% variation annuelle

Mais cet attentisme va-t-il perdurer ?

Sur le plan économique et financier, on peine à voir des facteurs d'améliorations susceptibles de motiver les acheteurs et de donner un coup de pouce aux ventes. Il existe néanmoins un véritable moteur pour le marché. Le niveau des taux d'intérêt des crédits à l'habitat est redevenu très favorable.

Dans le même temps, les mesures fiscales et financières sont devenues moins avantageuses. Le marché est à ce titre en attente de décisions qui puissent motiver les investisseurs (fiscalité) et aider les accédants (PTZ, aides aux économies d'énergie...).

Au-delà de cet attentisme et après une phase de hausses excessivement rapide des prix, le marché semble désormais entré dans une dynamique plus raisonnable et dans un mode de fonctionnement plus normal.

Les prix sont indiscutablement très élevés et beaucoup anticipent une baisse, qui serait logique dans l'environnement actuel.

Mais les expériences en sens contraire pendant la longue phase de baisse des années 1990 et celle beaucoup plus courte en 2008-2009 montrent que les ajustements peuvent être soit durables soit ponctuels et qu'ils peuvent s'organiser de façon variée et inattendue, sous l'influence de facteurs psychologiques, économiques et financiers très difficiles à anticiper.

Tout dépendra probablement de la capacité des autorités à réguler le système financier, à stabiliser et à relancer l'activité économique et surtout à redonner confiance aux ménages et aux investisseurs.

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

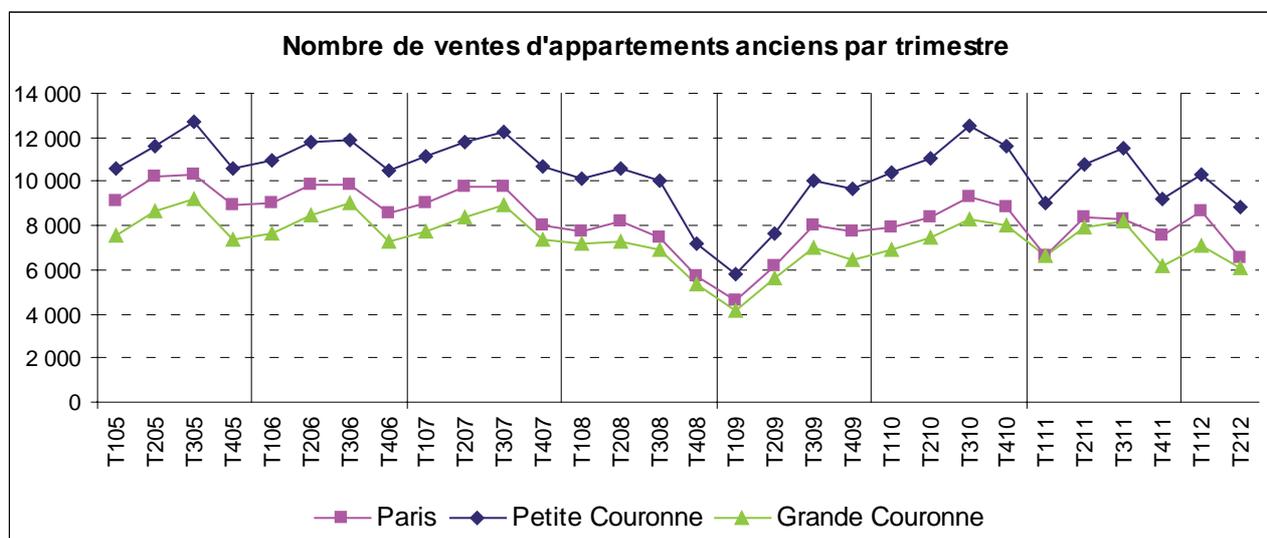
Les volumes présentés correspondent aux logements vendus libres, de gré à gré et en pleine propriété.

1) Les appartements anciens :

	Variation sur 1 an T2 2012 / T2 2011	Ecart du T2 2012 par rapport à la moyenne d'un T2 en "période haute" *
Paris	-22%	-35%
Petite Couronne	-18%	-23%
Hauts-de-Seine	-14%	-19%
Seine-Saint-Denis	-21%	-28%
Val-de-Marne	-22%	-24%
Grande Couronne	-23%	-23%
Seine-et-Marne	-22%	-9%
Yvelines	-22%	-28%
Essonne	-14%	-18%
Val-d'Oise	-35%	-32%
Ile-de-France	-21%	-27%

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

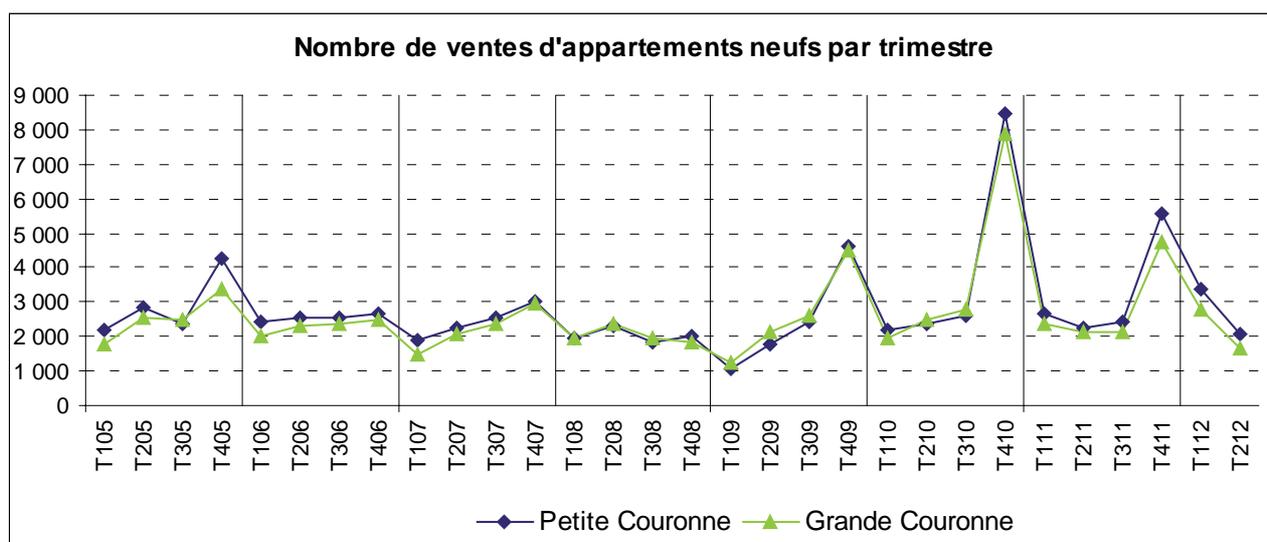
Le 2^e trimestre 2012 voit ses ventes d'appartements anciens (21 440) baisser de 21% par rapport au 2^e trimestre 2011. Il faut cependant modérer cette baisse, qui intervient en contrecoup de l'exceptionnel début d'année au cours duquel ont eu lieu des ventes par anticipation. En effet, si l'on compare le 1^{er} semestre 2012 au 1^{er} semestre 2011, la baisse en Ile-de-France n'est plus que de 4%. Au global sur les 6 premiers mois de l'année, les départements qui voient leur nombre de vente diminuer notablement sont le Val d'Oise, les Yvelines et la Seine-Saint-Denis. Sur cette période, seuls les Hauts-de-Seine et Paris maintiennent leurs ventes.



2) Les appartements neufs :

	Variation sur 1 an T2 2012 / T2 2011
Petite Couronne	-9%
Hauts-de-Seine	-12%
Seine-Saint-Denis	-10%
Val-de-Marne	-1%
Grande Couronne	-22%
Seine-et-Marne	-18%
Yvelines	-3%
Essonne	-19%
Val-d'Oise	-40%
Île-de-France	-13%

Les ventes d'appartements neufs (3 910) en Île-de-France au 2^e trimestre 2012 sont en baisse de 13 % sur un an. C'est en Grande Couronne que les transactions reculent le plus avec -22%, et en particulier dans le Val d'Oise (-40%) qui est en baisse depuis 4 trimestres consécutifs.

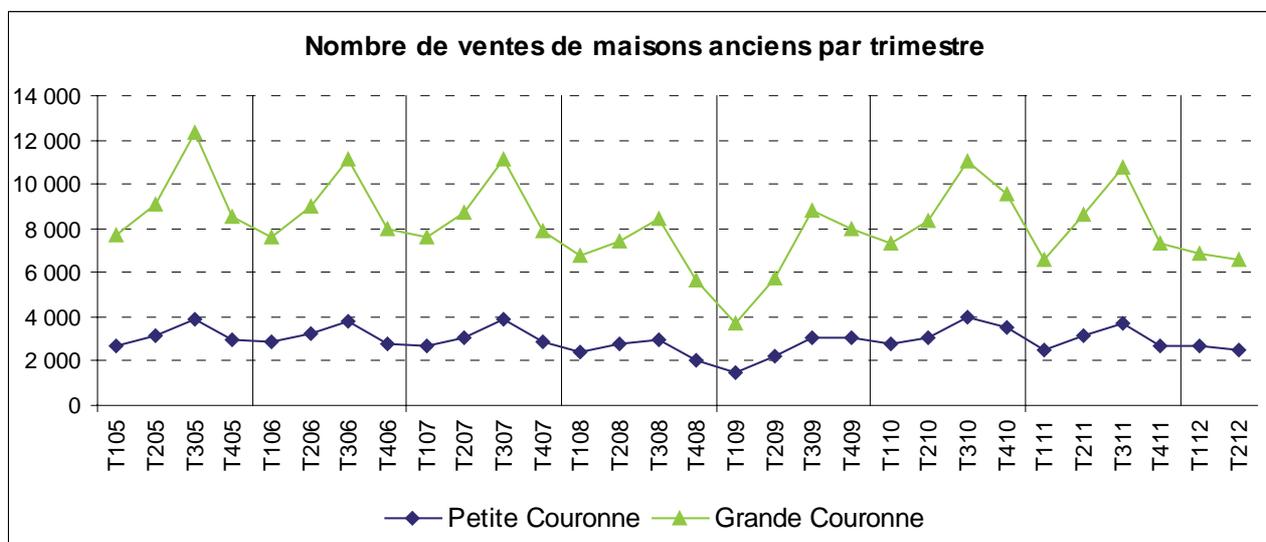


3) Les maisons anciennes :

	Variation sur 1 an T2 2012 / T2 2011	Ecart du T2 2012 par rapport à la moyenne d'un T2 en "période haute" *
Petite Couronne	-23%	-26%
Hauts-de-Seine	-5%	-20%
Seine-Saint-Denis	-27%	-29%
Val-de-Marne	-27%	-27%
Grande Couronne	-24%	-29%
Seine-et-Marne	-25%	-28%
Yvelines	-25%	-32%
Essonne	-15%	-20%
Val-d'Oise	-29%	-33%
Ile-de-France	-23%	-28%

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

Les transactions de maisons anciennes en Ile-de-France au 2^e trimestre 2012 (9 040 ventes) sont en recul sur un an de 23%. La Petite et la Grande Couronne ont une évolution similaire à la région, avec des disparités au sein des départements : les Hauts-de-Seine résistent avec -5% de ventes comparé au 2^e trimestre 2011. En revanche, dans tous les autres départements la baisse est importante, de -15% dans l'Essonne à -29% dans le Val d'Oise.

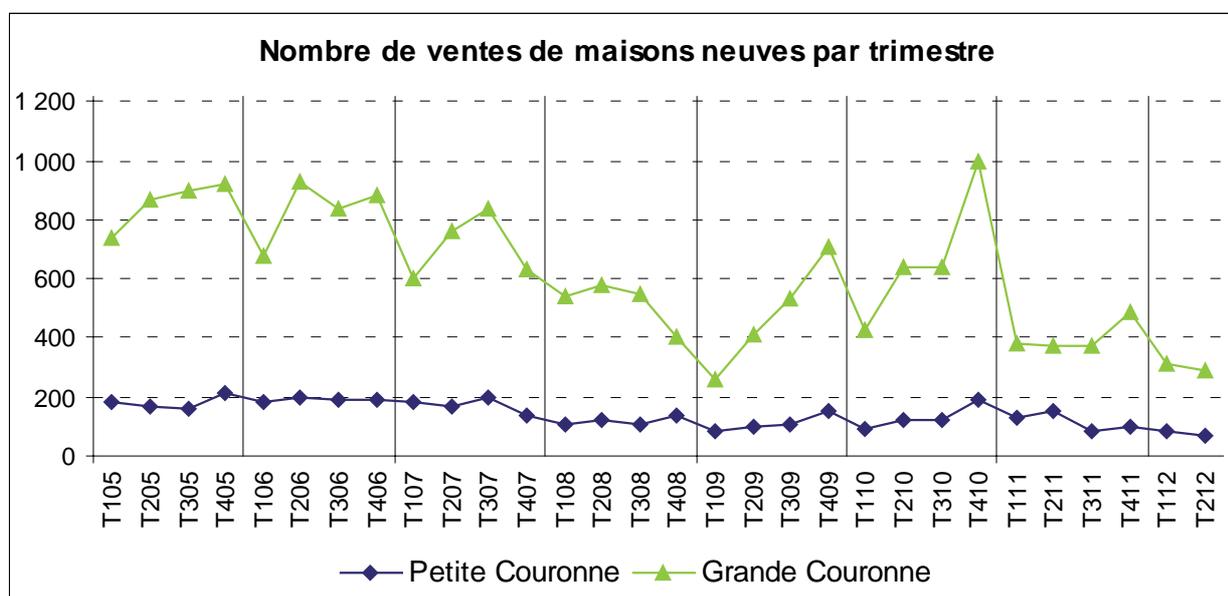


4) Les maisons neuves :

	Variation sur 1 an T2 2012 / T2 2011
Petite Couronne	n.s.
Grande Couronne	-22%
Ile-de-France	-31%

Au cours du 2^e trimestre 2012, les transactions de maisons neuves en Ile-de-France (360 ventes) restent sur le niveau très bas déjà observé au cours du trimestre précédent, les 2/3 de ce marché étant localisés en Seine-et-Marne et dans l'Essonne. Avec une baisse annuelle sur la région de 31% comparé au 2^e trimestre 2011, seule la Seine-et-Marne (-5% sur un an) parvient à limiter la chute des ventes.

Ces données sont à prendre avec précaution étant donné le faible volume de transactions.



N. B. : ces données représentent le nombre de maisons neuves vendues et n'incluent pas les constructions réalisées après l'acquisition d'un terrain.

BILAN : nombre de ventes au 2^e trimestre 2012 par type de logements en Ile-de-France

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France
Logements anciens	Nombre de ventes	6 600	11 280	12 610	30 490
	Evolution sur 1 an	-22%	-19%	-23%	-22%
	Ecart / T2 moyen de la période haute*	-35%	-24%	-26%	-27%
Logements neufs	Nombre de ventes	180	2 120	1 960	4 270
	Evolution sur 1 an	48%	-12%	-22%	-15%
TOTAL logements	Nombre de ventes	6 780	13 400	14 570	34 760
	Evolution sur 1 an	-21%	-18%	-23%	-21%
	Ecart / T2 moyen de la période haute*	-35%	-23%	-26%	-27%
Appartements anciens	Nombre de ventes	6 560	8 820	6 060	21 440
	Evolution sur 1 an	-22%	-18%	-23%	-21%
	Ecart / T2 moyen de la période haute*	-35%	-23%	-23%	-27%
Appartements neufs	Nombre de ventes	180	2 050	1 670	3 910
	Evolution sur 1 an	48%	-9%	-22%	-13%
Total appartements	Nombre de ventes	6 750	10 870	7 730	25 350
	Evolution sur 1 an	-21%	-17%	-23%	-20%
	Ecart / T2 moyen de la période haute*	-35%	-22%	-20%	-26%
Maisons anciennes	Nombre de ventes	n.s.	2 460	6 550	9 040
	Evolution sur 1 an	n.s.	-23%	-24%	-23%
	Ecart / T2 moyen de la période haute*	n.s.	-26%	-29%	-28%
Maisons neuves	Nombre de ventes	n.s.	n.s.	290	360
	Evolution sur 1 an	n.s.	n.s.	-22%	-31%
Total maisons	Nombre de ventes	n.s.	2 530	6 840	9 400
	Evolution sur 1 an	n.s.	-24%	-24%	-24%
	Ecart / T2 moyen de la période haute*	n.s.	-29%	-31%	-31%

* il s'agit de la variation entre le nombre de ventes du 2^e trimestre 2012 et le nombre de ventes d'un 2^e trimestre moyen de la période 1999-2007.

II - LES PRIX

1) Prix des appartements anciens à Paris

	Paris				
	T2 2011	T3 2011	T4 2011	T1 2012	T2 2012
Indice Notaires-INSEE	126,4	130,1	129,7	128,3	129,6
Prix au m ² (valorisation indice)	8 140 €	8 370 €	8 350 €	8 260 €	8 340 €
Variation annuelle	22,1%	19,3%	14,2%	6,9%	2,5%
Variation trimestrielle	5,3%	2,9%	-0,3%	-1,1%	1,0%

A Paris au 2^o trimestre 2012, le prix au m² des appartements anciens (sous-jacents aux *indices Notaires-INSEE*) s'établit à **8 340 €**, contre 8 370 € au 3^o trimestre 2011, 8 350 € au 4^o trimestre et 8 260 € au 1^o trimestre 2012. Les prix ont légèrement augmenté en 3 mois, retrouvant quasiment leur niveau de l'automne 2011. Les 7 arrondissements dépassant les 10 000 €/ m² sont situés au centre de Paris, excepté le 2^{ème} qui s'établit à 9 440 €. Le 6^{ème} arrondissement, le plus onéreux de la capitale, dépasse les 13 000 € le m², tandis que les 19^{ème} et 20^{ème} se situent sous la barre des 7 000 €.

En variation annuelle, la hausse des prix est de 2,5% sur Paris. C'est dans les 2 arrondissements les plus chers que les prix ont le plus augmenté (+7,2% dans le 6^{ème}, +6,7% dans le 7^{ème}). En revanche, les prix ont baissé dans le 4^{ème} arrondissement (-2,5% sur un an).

Sur 3 mois, les prix ont légèrement augmenté à Paris (+1%). A l'instar des variations annuelles, les 6^{ème} et 7^{ème} arrondissements enregistrent les hausses les plus élevées (respectivement +4,9% et +3,6%), tandis que le 4^{ème} arrondissement voit ses prix baisser de 3,4% par rapport au trimestre précédent.

Au sein des quartiers, les prix oscillent entre 5 900 €/ m² à La Goutte-d'Or dans le 18^{ème} arrondissement et 15 530 €/ m² dans le quartier Champs-Élysées dans le 8^{ème}.

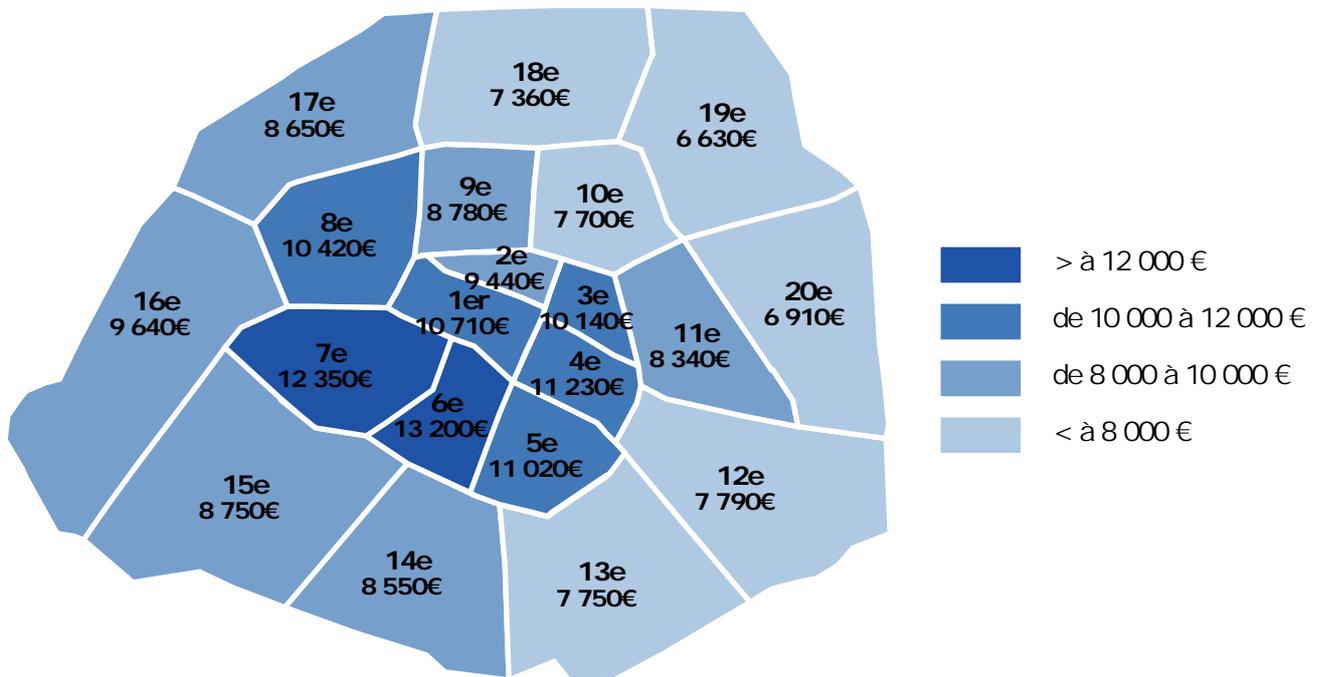
Prix/m² médians des appartements anciens dans les quartiers les plus abordables :

Arr.	Quartier	Prix/m ² médian	Evolution sur 1 an	Evolution sur 5 ans
18	La Goutte-d'Or	5 900 €	-1,5%	34,7%
19	Pont de Flandre	6 060 €	-1,0%	38,4%
18	La Chapelle	6 140 €	-1,0%	37,7%
19	Amérique	6 250 €	-4,7%	31,6%
19	La Villette	6 350 €	4,8%	40,5%

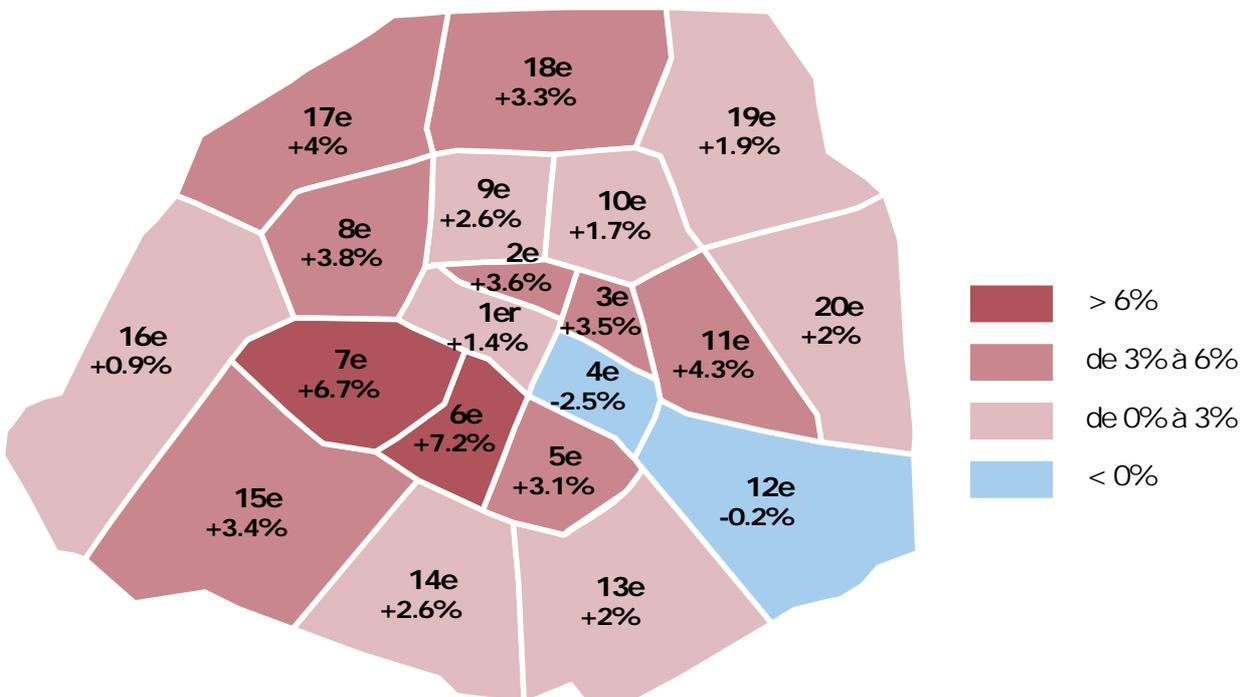
Prix/m² médians des appartements anciens dans les quartiers les plus chers :

Arr.	Quartier	Prix/m ² médian	Evolution sur 1 an	Evolution sur 5 ans
8	Champs-Élysées	15 530 €	20,1%	56,6%
6	St-Germain-des-Prés	15 110 €	11,8%	n.s.
7	St.-Thomas-d'Aquin	13 270 €	-3,0%	31,4%
6	N-D-des-Champs	12 900 €	14,2%	65,0%
6	Odéon	12 770 €	-6,6%	27,1%

Prix au m² médians au 2^e trimestre 2012 des appartements anciens à Paris par arrondissement



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



2) Prix des appartements anciens en Petite Couronne

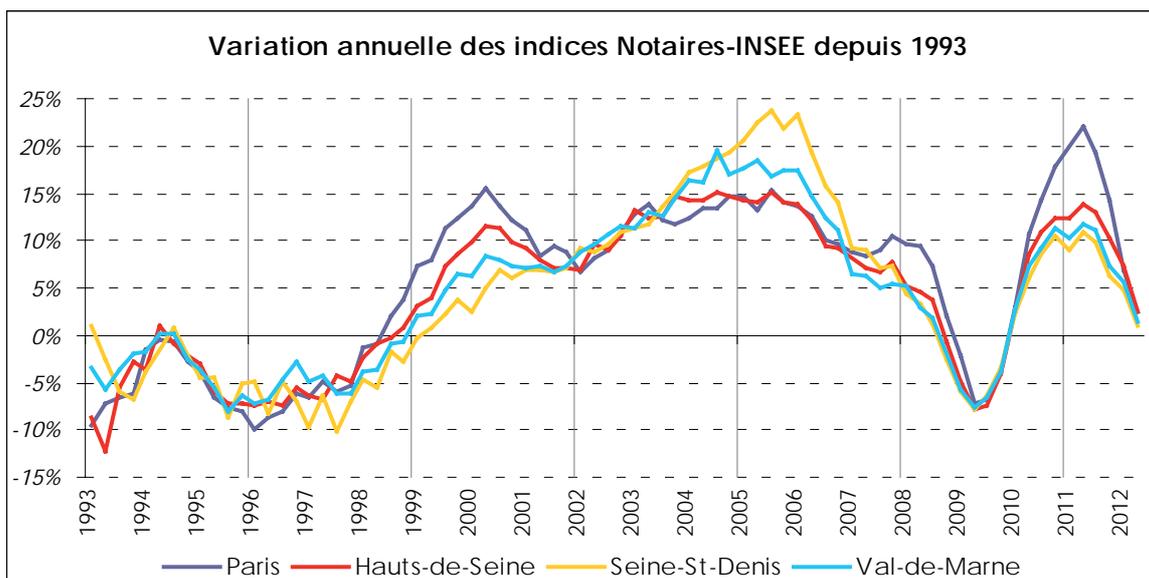
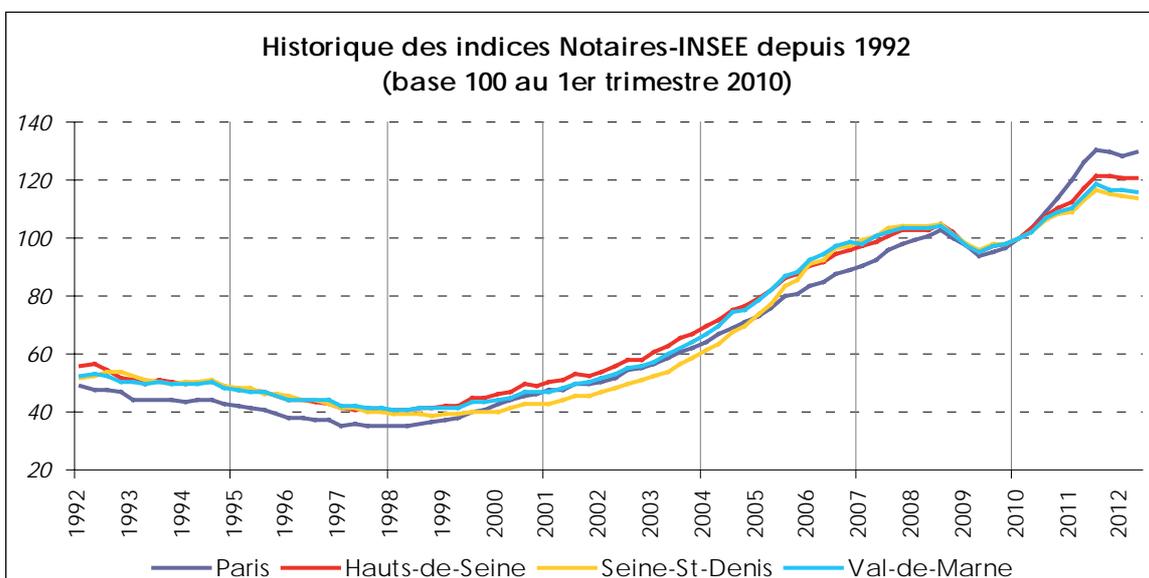
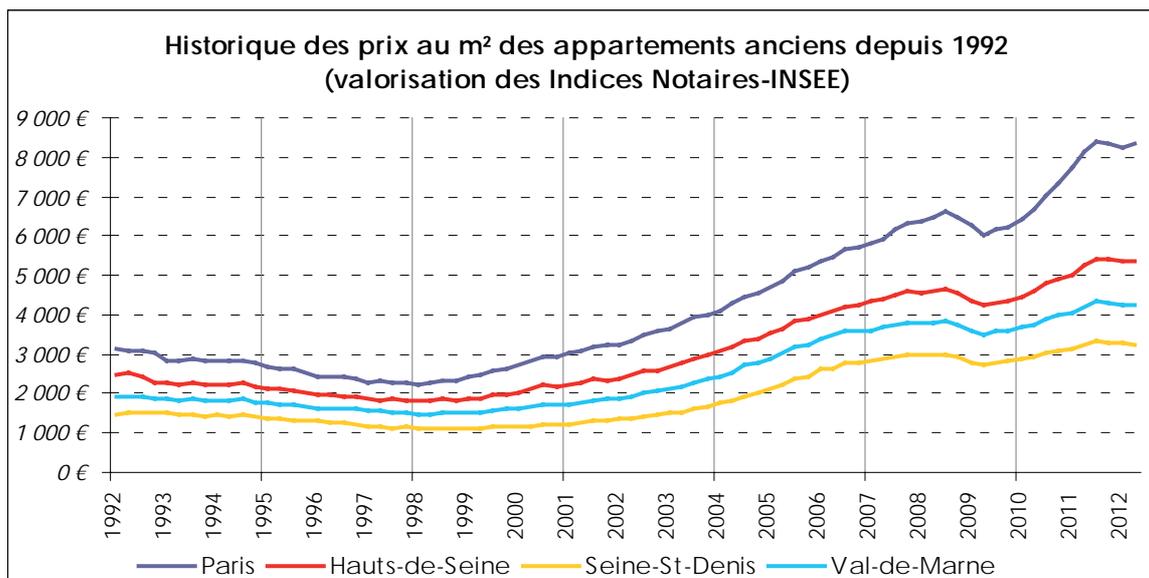
Au 2^e trimestre 2012, le prix des appartements anciens en Petite Couronne s'établit à **4 400 €** le m² (prix sous-jacents aux *indices Notaires-INSEE*), contre 4 420 € le trimestre précédent. Les prix ont donc stagné en 3 mois (-0,3%) et ce dans les 3 départements. En un an, les prix ont augmenté de 1,9% sur l'ensemble de la Petite Couronne (+0,9% en Seine-Saint-Denis, +2,4% dans les Hauts-de-Seine).

	Petite Couronne				
	T2 2011	T3 2011	T4 2011	T1 2012	T2 2012
Indice Notaires-INSEE	115,9	119,9	119,0	118,4	118,1
Prix au m ² (valorisation indice)	4 320 €	4 470 €	4 440 €	4 420 €	4 400 €
Variation annuelle	12,8%	12,0%	8,8%	6,5%	1,9%
Variation trimestrielle	4,2%	3,4%	-0,7%	-0,5%	-0,3%

	Hauts-de-Seine				
	T2 2011	T3 2011	T4 2011	T1 2012	T2 2012
Indice Notaires-INSEE	117,6	121,5	121,3	120,6	120,4
Prix au m ² (valorisation indice)	5 240 €	5 410 €	5 400 €	5 370 €	5 360 €
Variation annuelle	13,9%	13,0%	10,2%	7,3%	2,4%
Variation trimestrielle	4,6%	3,3%	-0,2%	-0,6%	-0,2%

	Seine-Saint-Denis				
	T2 2011	T3 2011	T4 2011	T1 2012	T2 2012
Indice Notaires-INSEE	112,8	116,8	115,1	114,3	113,8
Prix au m ² (valorisation indice)	3 230 €	3 340 €	3 290 €	3 270 €	3 260 €
Variation annuelle	10,9%	9,9%	6,3%	4,7%	0,9%
Variation trimestrielle	3,4%	3,6%	-1,5%	-0,7%	-0,4%

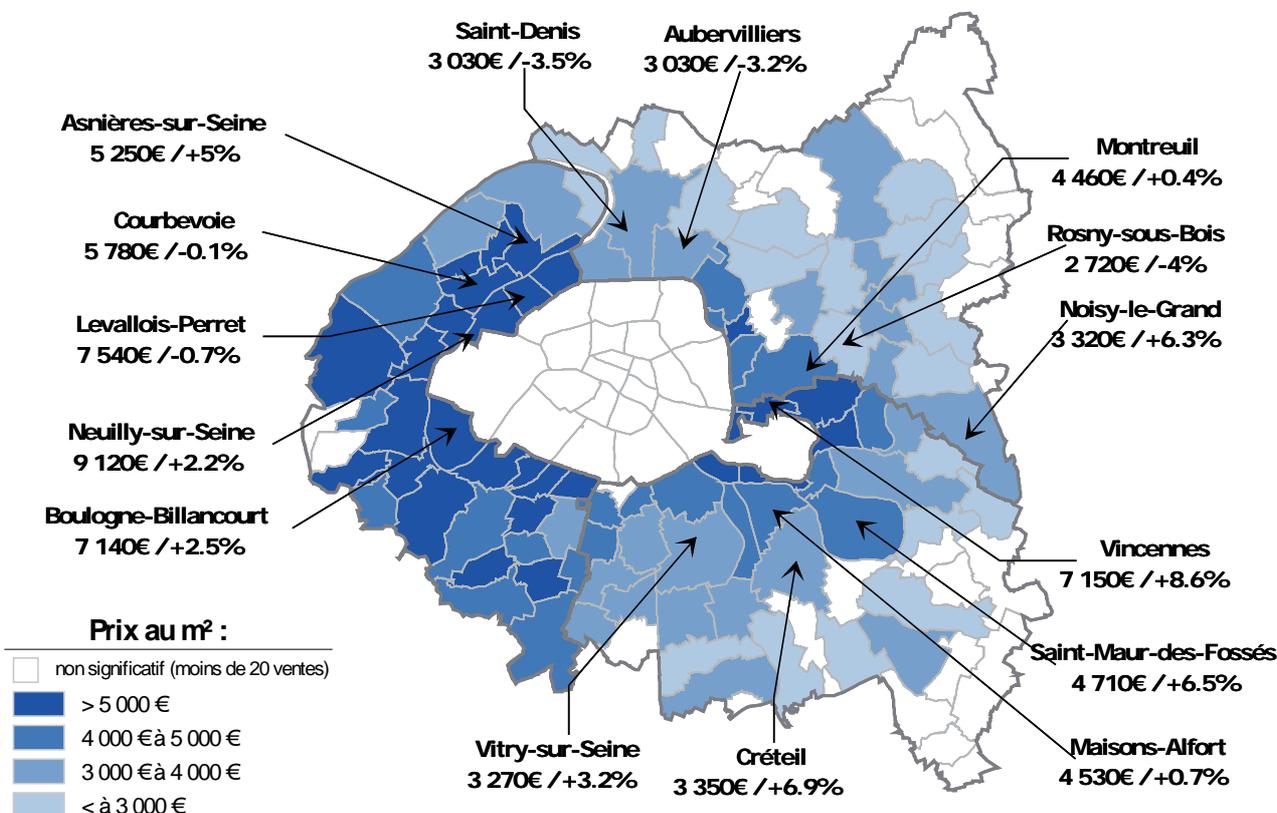
	Val-de-Marne				
	T2 2011	T3 2011	T4 2011	T1 2012	T2 2012
Indice Notaires-INSEE	114,4	118,5	116,8	116,5	116,1
Prix au m ² (valorisation indice)	4 200 €	4 350 €	4 280 €	4 270 €	4 260 €
Variation annuelle	11,8%	11,2%	7,3%	5,7%	1,5%
Variation trimestrielle	3,8%	3,6%	-1,5%	-0,2%	-0,3%



Prix/m² médians des appartements anciens parmi les communes enregistrant le plus de ventes au T2 2012 :

Dép.	Commune	Prix/m ² médian	Variation annuelle	Variation trimestrielle
92	Asnières-sur-Seine	5 250 €	5,0%	4,2%
92	Boulogne-Billancourt	7 140 €	2,5%	1,3%
92	Courbevoie	5 780 €	-0,1%	-0,4%
92	Neuilly-sur-Seine	9 120 €	2,2%	-1,5%
92	Levallois-Perret	7 540 €	-0,7%	0,5%
93	Montreuil	4 460 €	0,4%	1,0%
93	Saint-Denis	3 030 €	-3,5%	-4,2%
93	Noisy-le-Grand	3 320 €	6,3%	5,4%
93	Aubervilliers	3 030 €	-3,2%	-5,6%
93	Rosny-sous-Bois	2 720 €	-4,0%	-19,6%
94	Saint-Maur-des-Fossés	4 710 €	6,5%	-0,6%
94	Maisons-Alfort	4 530 €	0,7%	-3,1%
94	Vincennes	7 150 €	8,6%	4,7%
94	Créteil	3 350 €	6,9%	-0,9%
94	Vitry-sur-Seine	3 270 €	3,2%	-1,8%

Prix au m² médians des appartements anciens par commune et évolution sur un an (T2 2012/T2 2011) :



3) Prix des appartements anciens en Grande Couronne

Le prix au m² des appartements anciens en Grande Couronne s'élève à 3 110 € (prix sous-jacents aux indices Notaires-INSEE). Dans l'ensemble, les prix retrouvent leur niveau du 2^e trimestre 2011. En variation trimestrielle, l'Essonne enregistre une légère baisse des prix (-1,1%).

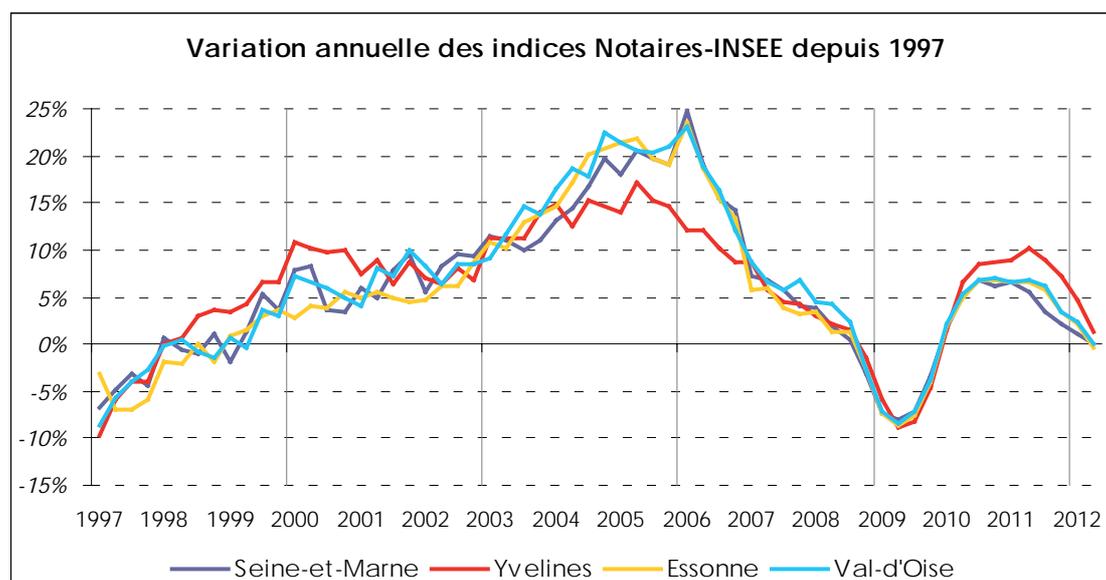
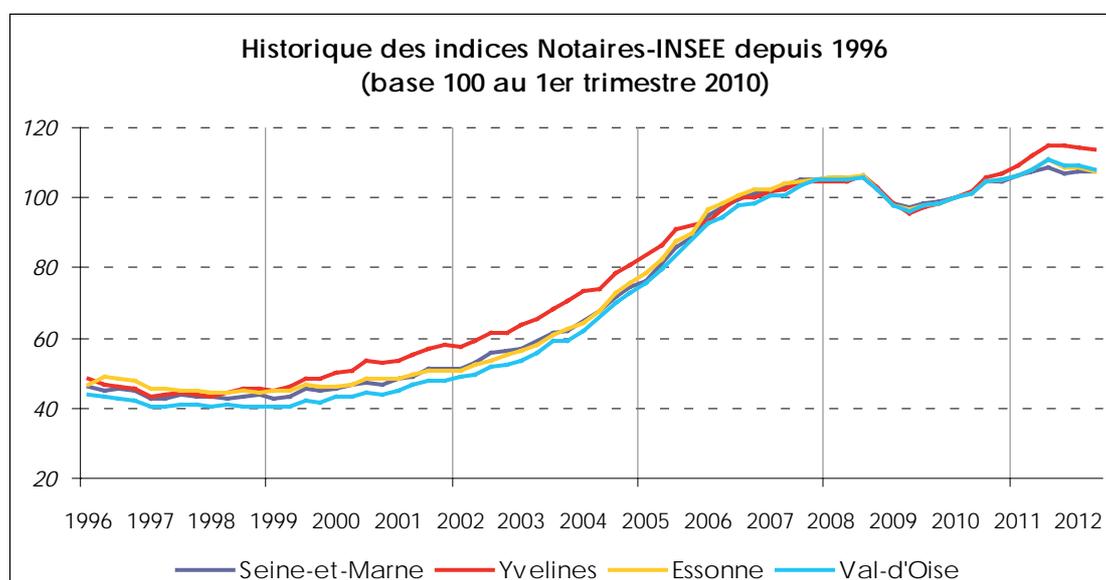
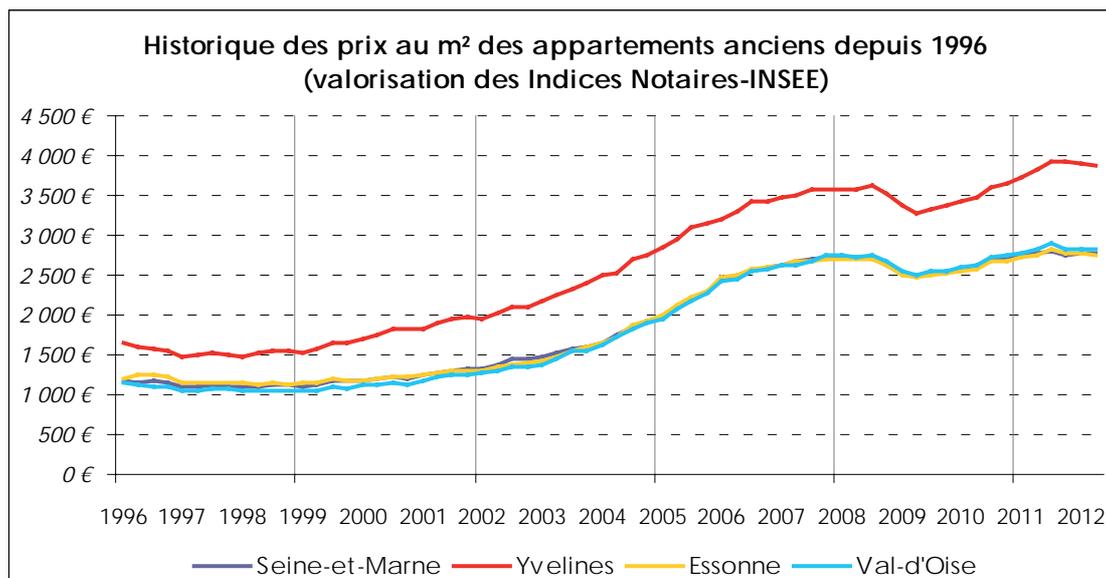
	Grande Couronne				
	T2 2011	T3 2011	T4 2011	T1 2012	T2 2012
Indice Notaires-INSEE	109,7	112,3	111,0	110,8	110,2
Prix au m ² (valorisation indice)	3 100 €	3 170 €	3 130 €	3 130 €	3 110 €
Variation annuelle	7,9%	6,8%	4,8%	3,1%	0,5%
Variation trimestrielle	2,0%	2,3%	-1,1%	-0,2%	-0,5%

	Seine-et-Marne				
	T2 2011	T3 2011	T4 2011	T1 2012	T2 2012
Indice Notaires-INSEE	107,6	108,6	107,0	107,7	107,7
Prix au m ² (valorisation indice)	2 770 €	2 790 €	2 750 €	2 770 €	2 770 €
Variation annuelle	5,4%	3,5%	2,1%	1,1%	0,0%
Variation trimestrielle	1,0%	0,9%	-1,4%	0,7%	-0,1%

	Yvelines				
	T2 2011	T3 2011	T4 2011	T1 2012	T2 2012
Indice Notaires-INSEE	112,2	115,1	114,8	114,1	113,6
Prix au m ² (valorisation indice)	3 830 €	3 930 €	3 920 €	3 900 €	3 880 €
Variation annuelle	10,2%	8,8%	7,3%	4,7%	1,3%
Variation trimestrielle	3,0%	2,6%	-0,2%	-0,7%	-0,4%

	Essonne				
	T2 2011	T3 2011	T4 2011	T1 2012	T2 2012
Indice Notaires-INSEE	108,0	110,8	108,8	108,8	107,7
Prix au m ² (valorisation indice)	2 760 €	2 830 €	2 780 €	2 780 €	2 750 €
Variation annuelle	6,6%	5,8%	3,5%	2,2%	-0,3%
Variation trimestrielle	1,4%	2,6%	-1,8%	0,0%	-1,1%

	Val-d'Oise				
	T2 2011	T3 2011	T4 2011	T1 2012	T2 2012
Indice Notaires-INSEE	108,2	111,2	109,1	109,0	108,3
Prix au m ² (valorisation indice)	2 810 €	2 890 €	2 840 €	2 830 €	2 820 €
Variation annuelle	6,8%	6,2%	3,4%	2,3%	0,1%
Variation trimestrielle	1,6%	2,7%	-1,8%	-0,1%	-0,6%



Prix/m² médians des appartements anciens parmi les communes enregistrant le plus de ventes au T2 2012 :

Dép.	Commune	Prix/m ² médian	Variation annuelle	Variation trimestrielle
77	Chelles	2 660 €	-9,2%	-12,0%
77	Pontault-Combault	3 410 €	-8,0%	-6,6%
77	Melun	2 500 €	-10,0%	-9,8%
77	Torcy	2 840 €	0,4%	-3,6%
77	Meaux	2 660 €	0,3%	-8,1%
78	Versailles	5 850 €	6,0%	4,5%
78	Maisons-Laffitte	4 790 €	-1,2%	1,5%
78	Saint-Germain-en-Laye	5 880 €	1,1%	-3,2%
78	Poissy	3 660 €	9,6%	10,8%
78	Marly-le-Roi	3 730 €	4,2%	1,7%
91	Évry	2 030 €	-4,2%	1,6%
91	Corbeil-Essonnes	2 380 €	-1,2%	-6,3%
91	Yerres	2 770 €	0,6%	1,0%
91	Ris-Orangis	2 090 €	-1,7%	3,0%
91	Viry-Châtillon	2 590 €	9,8%	1,5%
95	Cergy	3 000 €	-1,2%	-6,2%
95	Sarcelles	1 760 €	-15,3%	-7,1%
95	Franconville	2 720 €	-1,2%	-1,3%
95	Pontoise	2 490 €	-10,5%	-14,1%
95	Eaubonne	2 750 €	2,2%	1,4%

4) Prix des maisons anciennes en Petite Couronne

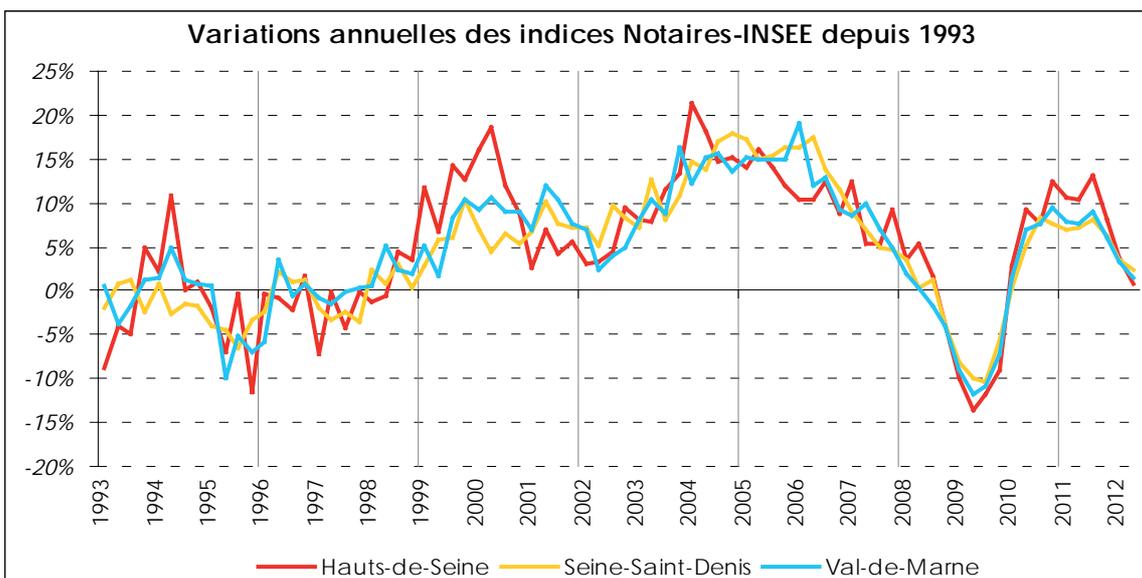
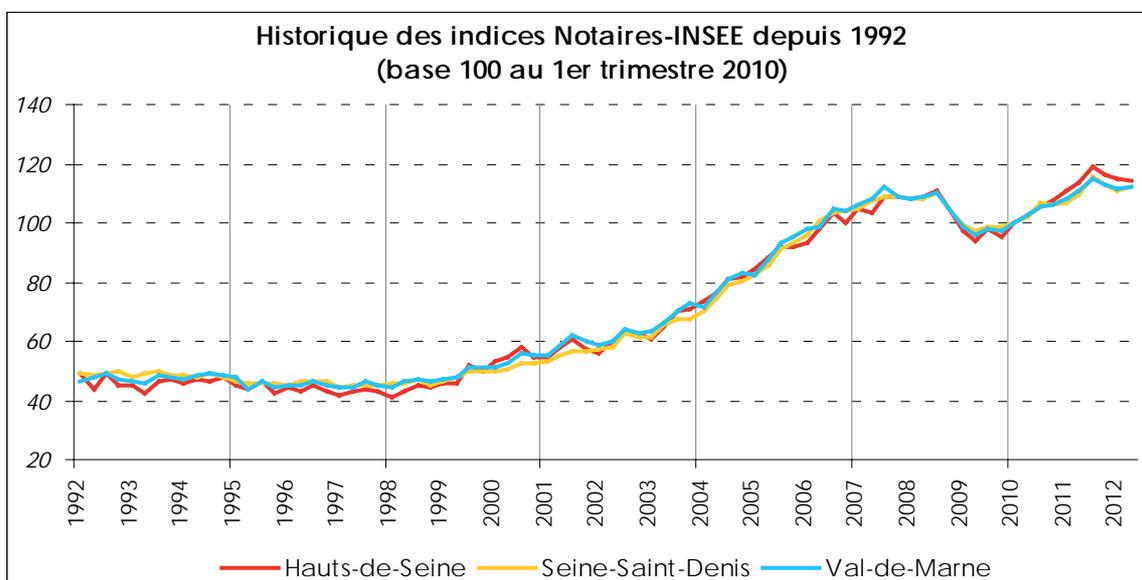
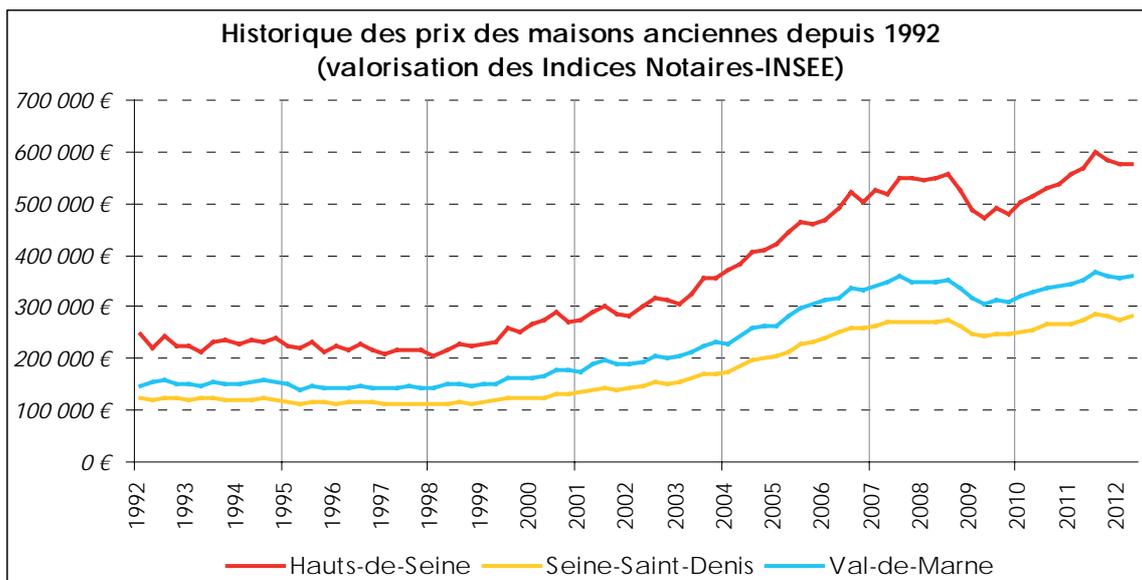
En Petite Couronne, le prix des maisons anciennes (sous-jacent aux indices Notaires-INSEE) atteint 359 200 € au 2^e trimestre 2012. Par rapport au trimestre précédent, les prix ont très légèrement baissé dans les Hauts-de-Seine (-0,4%) et légèrement augmenté en Seine-Saint-Denis et dans le Val-de-Marne (respectivement +1,6% et +0,7%). Sur un an, les prix ont augmenté de 1,6% sur l'ensemble de la Petite Couronne.

	Petite Couronne				
	T2 2011	T3 2011	T4 2011	T1 2012	T2 2012
Indice Notaires-INSEE	111,3	116,6	114,0	112,4	113,0
Prix (valorisation indice)	353 700 €	370 500 €	362 100 €	357 100 €	359 200 €
Variation annuelle	8,5%	10,1%	6,8%	3,5%	1,6%
Variation trimestrielle	2,6%	4,7%	-2,3%	-1,4%	0,6%

	Hauts-de-Seine				
	T2 2011	T3 2011	T4 2011	T1 2012	T2 2012
Indice Notaires-INSEE	113,4	119,1	116,0	114,8	114,4
Prix (valorisation indice)	569 800 €	598 300 €	582 700 €	576 700 €	574 600 €
Variation annuelle	10,4%	13,0%	8,0%	3,8%	0,8%
Variation trimestrielle	2,6%	5,0%	-2,6%	-1,0%	-0,4%

	Seine-Saint-Denis				
	T2 2011	T3 2011	T4 2011	T1 2012	T2 2012
Indice Notaires-INSEE	109,8	115,3	112,9	110,6	112,3
Prix (valorisation indice)	274 300 €	288 000 €	282 100 €	276 200 €	280 600 €
Variation annuelle	7,3%	8,2%	6,2%	3,4%	2,3%
Variation trimestrielle	2,7%	5,0%	-2,1%	-2,1%	1,6%

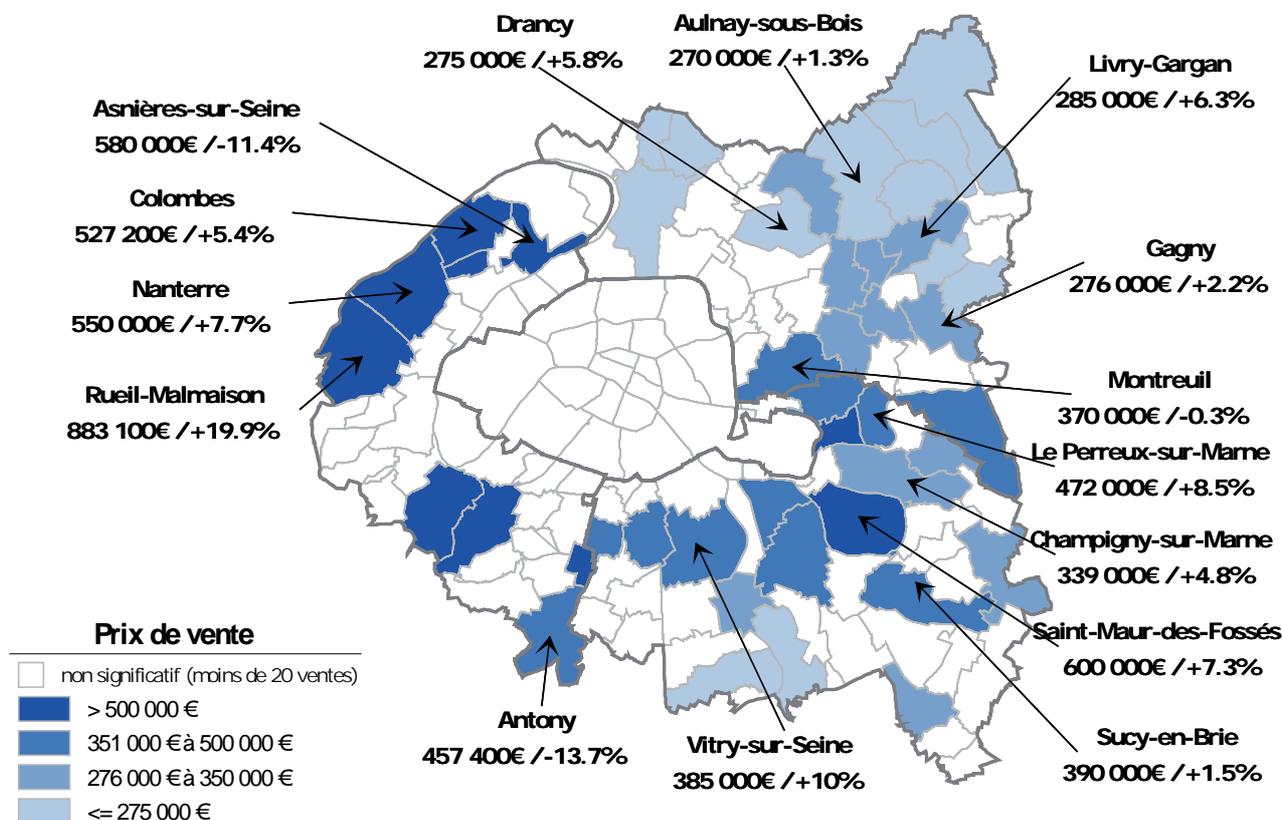
	Val-de-Marne				
	T2 2011	T3 2011	T4 2011	T1 2012	T2 2012
Indice Notaires-INSEE	110,6	115,2	112,8	111,6	112,3
Prix (valorisation indice)	353 600 €	368 500 €	360 800 €	356 700 €	359 200 €
Variation annuelle	7,7%	9,0%	6,1%	3,4%	1,6%
Variation trimestrielle	2,4%	4,2%	-2,1%	-1,1%	0,7%



Prix médians des maisons anciennes parmi les communes enregistrant le plus de ventes au T2 2012 :

Dép.	Commune	Prix médian	Variation annuelle	Variation trimestrielle
92	Colombes	527 200 €	5,4%	25,4%
92	Rueil-Malmaison	883 100 €	19,9%	6,4%
92	Nanterre	550 000 €	7,7%	15,1%
92	Antony	457 400 €	-13,7%	-4,7%
92	Asnières-sur-Seine	580 000 €	-11,4%	7,7%
93	Gagny	276 000 €	2,2%	-1,4%
93	Aulnay-sous-Bois	270 000 €	1,3%	-3,9%
93	Montreuil	370 000 €	-0,3%	17,5%
93	Drancy	275 000 €	5,8%	16,0%
93	Livry-Gargan	285 000 €	6,3%	-5,0%
94	Saint-Maur-des-Fossés	600 000 €	7,3%	2,9%
94	Champigny-sur-Marne	339 000 €	4,8%	5,9%
94	Sucy-en-Brie	390 000 €	1,5%	8,3%
94	Vitry-sur-Seine	385 000 €	10,0%	8,5%
94	Le Perreux-sur-Marne	472 000 €	8,5%	3,7%

Prix médians des maisons anciennes par commune et évolution des prix sur un an (T2 2012/T2 2011) :



5) Prix des maisons anciennes en Grande Couronne

Avec 287 000 € en Grande Couronne au 2^e trimestre 2012, le prix des maisons anciennes (sous-jacent aux indices Notaires-INSEE) a très légèrement augmenté en 3 mois (+0,4%) et en un an (+0,8%).

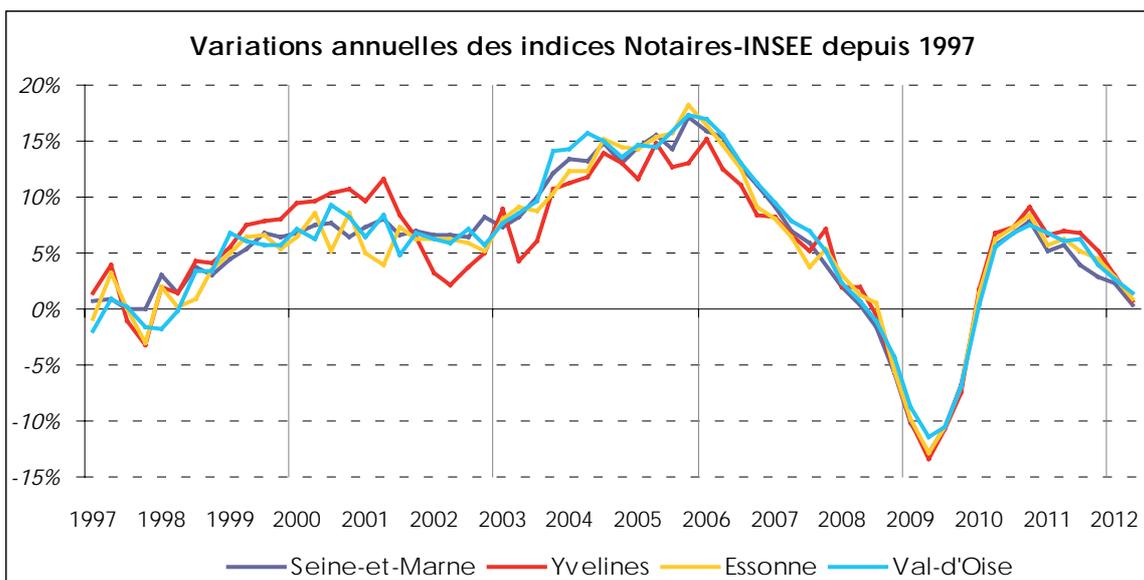
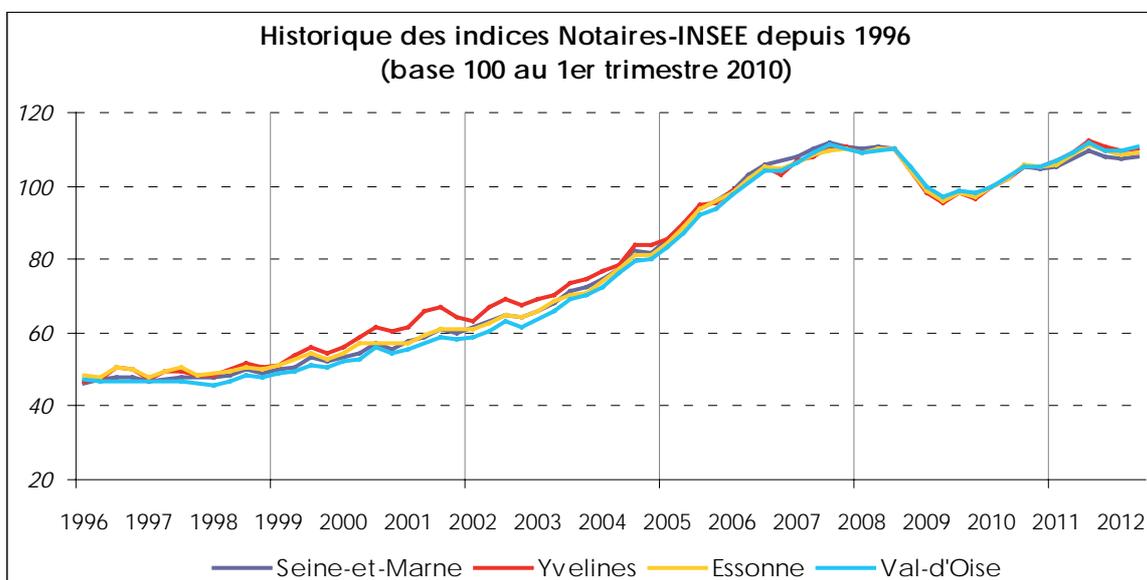
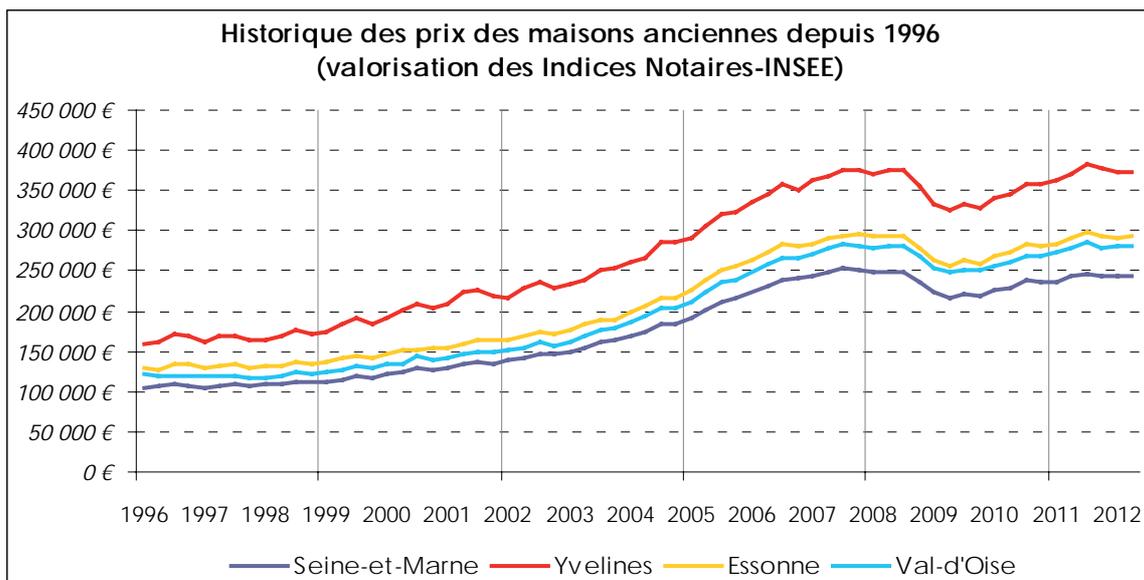
	Grande Couronne				
	T2 2011	T3 2011	T4 2011	T1 2012	T2 2012
Indice Notaires-INSEE	108,5	111,3	109,6	109,0	109,4
Prix (valorisation indice)	284 700 €	291 900 €	287 500 €	285 900 €	287 000 €
Variation annuelle	6,3%	5,5%	4,2%	2,7%	0,8%
Variation trimestrielle	2,3%	2,5%	-1,5%	-0,5%	0,4%

	Seine-et-Marne				
	T2 2011	T3 2011	T4 2011	T1 2012	T2 2012
Indice Notaires-INSEE	107,7	109,4	108,0	107,7	108,1
Prix (valorisation indice)	242 800 €	246 700 €	243 400 €	242 700 €	243 700 €
Variation annuelle	5,7%	3,9%	2,9%	2,3%	0,4%
Variation trimestrielle	2,3%	1,6%	-1,3%	-0,3%	0,4%

	Yvelines				
	T2 2011	T3 2011	T4 2011	T1 2012	T2 2012
Indice Notaires-INSEE	109,1	112,5	110,9	109,8	109,9
Prix (valorisation indice)	370 800 €	382 500 €	376 800 €	373 200 €	373 500 €
Variation annuelle	7,0%	6,7%	5,2%	3,0%	0,7%
Variation trimestrielle	2,3%	3,1%	-1,5%	-1,0%	0,1%

	Essonne				
	T2 2011	T3 2011	T4 2011	T1 2012	T2 2012
Indice Notaires-INSEE	108,3	111,1	109,8	108,6	109,2
Prix (valorisation indice)	289 900 €	297 400 €	293 900 €	290 800 €	292 400 €
Variation annuelle	6,2%	5,2%	4,4%	2,8%	0,9%
Variation trimestrielle	2,5%	2,6%	-1,2%	-1,1%	0,6%

	Val-d'Oise				
	T2 2011	T3 2011	T4 2011	T1 2012	T2 2012
Indice Notaires-INSEE	108,9	112,0	109,5	109,8	110,5
Prix (valorisation indice)	278 000 €	285 900 €	279 700 €	280 300 €	282 000 €
Variation annuelle	6,2%	6,2%	3,9%	2,8%	1,4%
Variation trimestrielle	1,9%	2,8%	-2,2%	0,2%	0,6%



Prix médians des maisons anciennes parmi les communes enregistrant le plus de ventes au T2 2012 :

Dép.	Commune	Prix médian	Variation annuelle	Variation trimestrielle
77	Chelles	280 200 €	-6,6%	-4,0%
77	Pontault-Combault	297 000 €	-1,0%	-10,5%
77	Ozoir-la-Ferrière	315 000 €	8,6%	0,6%
77	Roissy-en-Brie	260 000 €	-2,3%	-2,6%
77	Villeparisis	240 000 €	-5,1%	-11,1%
78	Conflans-Sainte-Honorine	295 000 €	-3,4%	7,7%
78	Sartrouville	355 000 €	-1,4%	-9,7%
78	Houilles	388 100 €	-0,2%	0,5%
78	Plaisir	340 000 €	4,4%	n.s.
78	Rambouillet	324 000 €	-1,8%	n.s.
91	Yerres	275 000 €	-19,8%	-13,1%
91	Brunoy	300 000 €	-11,8%	7,0%
91	Gif-sur-Yvette	425 000 €	0,0%	-8,8%
91	Montgeron	323 000 €	12,7%	n.s.
91	Savigny-sur-Orge	317 000 €	19,2%	3,9%
95	Cergy	276 000 €	10,4%	3,7%
95	Argenteuil	295 000 €	-2,5%	15,7%
95	Saint-Ouen-l'Aumône	285 000 €	n.s.	n.s.
95	Goussainville	220 000 €	-8,3%	0,0%
95	Deuil-la-Barre	282 500 €	0,9%	-7,4%

ANNEXE METHODOLOGIQUE

La Base BIEN

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

Les biens concernés

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

Sont considérées dans le neuf les ventes soumises à TVA, 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 2010 : 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 Paris, la petite couronne, la grande couronne et l'ensemble de l'Ile-de-France correspondent aux valorisations des indices Notaires – INSEE, calculés de façon trimestrielle en partenariat avec l'INSEE. Ces indices trimestriels 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... Nous ne présentons pas les séries corrigées des variations saisonnières.

Les prix par arrondissement parisien

Les prix au m² des appartements par arrondissement correspondent à des médianes.

Les prix par commune et par quartier parisien

A un niveau plus détaillé, les prix par commune et par quartier 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 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 <http://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.