

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

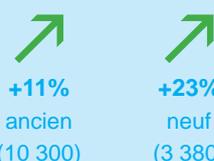
### Volume de ventes des appartements au 1<sup>er</sup> trimestre 2012

variation T1 2012 / T1 2011

#### Paris



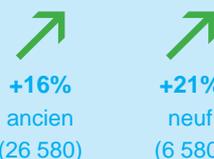
#### Petite Couronne (PC)



#### Grande Couronne (GC)



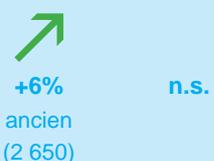
#### Ile-de-France (IDF)



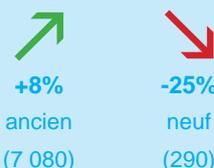
### Volume de ventes des maisons au 1<sup>er</sup> trimestre 2012

variation T1 2012 / T1 2011

#### Petite Couronne



#### Grande Couronne



#### Ile-de-France



## La conjoncture immobilière au 1<sup>er</sup> trimestre 2012 : UN MARCHÉ DANS L'ATTENTE APRES UN PREMIER TRIMESTRE ATYPIQUE

Le début de l'année 2012 est sur le plan de l'activité immobilière une période atypique, marquée par les conséquences des échéances électorales, des réformes fiscales, mais surtout par l'assombrissement du climat économique.

Les réformes de la fiscalité ont dopé ponctuellement les ventes en janvier. Mais après ce mois de janvier exceptionnel, les ventes sont reparties à la baisse ensuite.

Ce sursaut très ponctuel d'activité n'a pas eu d'impact sur le ralentissement des prix, qui se trouve confirmé, dans un mouvement encore très graduel, mais assez général.

### Une résistance en trompe l'œil des ventes au 1<sup>er</sup> trimestre 2012

Les ventes du 1<sup>er</sup> trimestre 2012 ont été portées dans l'ancien par un mois de janvier totalement exceptionnel. Par rapport à la même période en 2011, le nombre de ventes de logements anciens de janvier 2012 a quasiment doublé. Les ventes ont afflué notamment avant la mise en place au 1<sup>er</sup> février 2012 d'un régime plus contraignant de l'abattement sur les plus-values immobilières, hors résidences principales.

C'est pourquoi après une phase d'essoufflement pendant la seconde moitié de 2011, et grâce au seul mois de janvier, les ventes de logements ont de nouveau progressé sur l'ensemble du 1<sup>er</sup> trimestre 2012. En Ile-de-France, 43.300 logements neufs et anciens ont été vendus au 1<sup>er</sup> trimestre 2012, soit une hausse de 14% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2011. Les ventes sont même supérieures de 4% en volume à celles observées pendant la période très dynamique qui s'étend de 1999 à 2007.

Les ventes d'appartements ont été davantage dopées (+16% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2011) que celles de maisons (+7%). Le rebond a naturellement été plus accentué dans la capitale, où les investisseurs et les propriétaires de pieds à terre sont nombreux. Les ventes ont progressé de 25% quand on compare les 1<sup>ers</sup> trimestres 2011 et 2012.

Mais cette embellie circonstancielle ne doit pas tromper : la dynamique du marché a changé. Les acquéreurs font preuve de davantage de sélectivité, ils sont plus réticents à s'engager et ont besoin de plus de temps pour concrétiser leur achat.

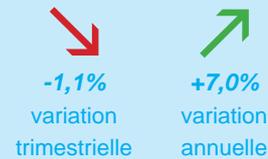
D'ailleurs les mois de février et mars ont ensuite été beaucoup plus moroses. Les ventes de logements anciens ont baissé de 16% entre février 2011 et février 2012 et de 21% entre mars 2011 et mars 2012. Enfin, les premières observations disponibles pour avril 2012 laissent anticiper une baisse des ventes qui avoisinerait 20% pour ce mois.

Dans le neuf, nos statistiques de ventes (qui comptabilisent les actes notariés et non les contrats de réservation enregistrés par les promoteurs) ont été portées par la régularisation, obligatoire avant le 31 mars 2012, des ventes pour les logements bénéficiant

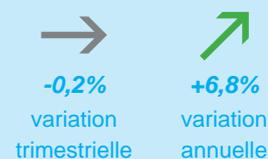
### Prix des appartements anciens au 1<sup>er</sup> trimestre 2012

Indices Notaires-INSEE

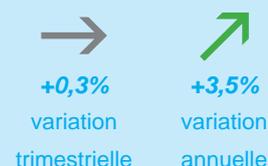
#### Paris : 8 260 €/m<sup>2</sup>



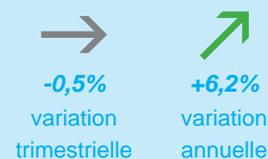
#### PC : 4 430 €/m<sup>2</sup>



#### GC : 3 140 €/m<sup>2</sup>



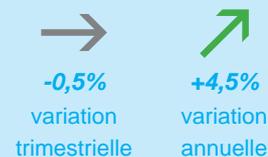
#### IDF : 5 510 €/m<sup>2</sup>



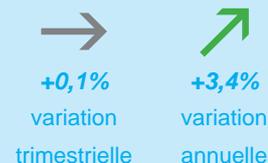
### Prix des maisons anciennes au 1<sup>er</sup> trimestre 2012

Indices Notaires-INSEE

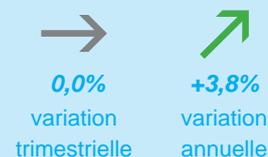
#### PC : 360 300 €



#### GC : 287 900 €



#### IDF : 309 500 €



**Volume de ventes tous logements anciens et neufs au 1<sup>er</sup> trimestre 2012**  
variation T1 2012 / T1 2011

**Paris**



**+23%**

(9 090)

**Petite Couronne**



**+12%**

(16 390)

**Grande Couronne**



**+11%**

(17 810)

**Ile-de-France**



**+14%**

(43 290)

du dispositif fiscal Scellier dans sa version 2011. Mais la décreue du neuf va s'accroître au second trimestre.

**Légère érosion des prix**

La tendance récente à l'érosion des prix est confirmée, mais dans un mouvement très progressif et assez habituel : les prix résistent traditionnellement initialement à la baisse des volumes, surtout dans un marché aussi tendu que celui de l'Ile-de-France.

Cependant, tous les secteurs géographiques et tous les types d'habitat ont connu une stabilisation ou un tassement des prix pendant les 3 premiers mois de 2012.

Dans Paris, le prix au m<sup>2</sup> (valorisation des indices Notaires-INSEE) ressort à 8.260 euros au 1<sup>er</sup> trimestre 2012, en baisse de 1,1% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011. Pendant cette période, seuls 5 arrondissements affichent encore des prix en hausse alors qu'ils reculent dans les 15 autres arrondissements, avec une diminution qui atteint 5,8% dans le 6<sup>ème</sup> arrondissement.

Cette érosion récente et modérée laisse dans Paris, au 1<sup>er</sup> trimestre 2012, un prix au m<sup>2</sup> qui est encore supérieur de 7% au prix du 1<sup>er</sup> trimestre 2011.

Nos indicateurs avancés, dans Paris, nous donnent de premières tendances sur les prix de vente jusqu'en juillet. A la fin juillet, le prix de vente s'établirait autour de 8.200 euros le m<sup>2</sup>. Par rapport au point haut des prix constaté en novembre 2011 (8.380 euros), le prix de juillet 2012 aura donc reculé au total de 2%.

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2012 et par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011, les prix des appartements anciens reculent dans 2 départements sur 3 en Petite Couronne. Les baisses trimestrielles se succèdent, même si elles restent modestes.

En Grande Couronne, les prix des appartements n'ont guère évolué pendant les 3 premiers mois de 2012 (de -0,3% à +1,1%, en variations trimestrielles, selon les départements). Mais tous avaient connus des baisses pendant les 3 mois précédents.

Enfin, pour les maisons, les prix se sont stabilisés au 1<sup>er</sup> trimestre 2012 et par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011, avec un coût unitaire de 309.500 euros.

Globalement, la résistance des prix reste surprenante, après une augmentation dont le rythme en 2010 et 2011 était totalement déraisonnable.

**Nouvelles épreuves pour le marché ?**

En ce printemps 2012, le marché se cherche. A la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2012, le scénario d'un ajustement du marché se met en place. Au demeurant, il peut apparaître comme assez souhaitable de revenir vers davantage de raison en termes de prix, après les fortes poussées des deux dernières années.

Mais dans les prochains mois, les évolutions qui se profilent pourraient venir mettre encore plus sévèrement à l'épreuve un marché déjà fragilisé.

Les notaires constatent qu'offre et demande peinent désormais davantage à se rencontrer. Le logement reste incontestablement perçu comme un placement sûr, un besoin reconnu et une valeur-refuge. Mais les obstacles objectifs se sont accumulés pour les candidats à l'achat, qu'ils achètent pour eux-mêmes ou pour investir.

**Variation des indices Notaires-INSEE des logements anciens au 1<sup>er</sup> trimestre 2012**

**Petite Couronne :**



**-0,3%**

variation trimestrielle



**+6,1%**

variation annuelle

**Grande Couronne :**



**+0,2%**

variation trimestrielle



**+3,5%**

variation annuelle

**Ile-de-France :**



**-0,4%**

variation trimestrielle



**+5,4%**

variation annuelle

Tout d'abord, la question de la solvabilité est devenue prégnante. Même s'ils commencent à s'assagir, les prix restent toujours très élevés. Dans le même temps, l'accès au crédit semble moins facile même si les taux ont récemment légèrement baissé. Enfin la situation de beaucoup de ménages (revenus, emploi...) demeure préoccupante et pèse sur la confiance.

Deuxièmement, les mesures financières et fiscales qui stimulaient le marché (PTZ+, PASS foncier, dispositif Scellier, déduction des intérêts d'emprunts pour la résidence principale) ont été au mieux recentrées et souvent totalement supprimées. Les récentes modifications de l'abattement sur les plus-values immobilières vont aussi peser sur la demande, et notamment, sur les décisions des investisseurs.

Le marché a donc clairement perdu certains de ses moteurs et cela se traduit déjà dans les chiffres.

Si les difficultés à se loger en Ile-de-France sont susceptibles de différer ou de limiter les ajustements face à une valeur-refuge qui conserve tout son intérêt, le contexte extérieur est particulièrement défavorable.

### **Informations presse**

**Chambre des Notaires de Paris** - Maurice MONGELARD : 01 44 82 24 35  
[maurice.mongelard@paris.notaires.fr](mailto:maurice.mongelard@paris.notaires.fr)

**ALBERTINE & MEDIA** - Patricia CHAPELOTTE : 01 48 24 04 50  
[p.chapelotte@albertine-media.fr](mailto:p.chapelotte@albertine-media.fr)

## I - LES VOLUMES

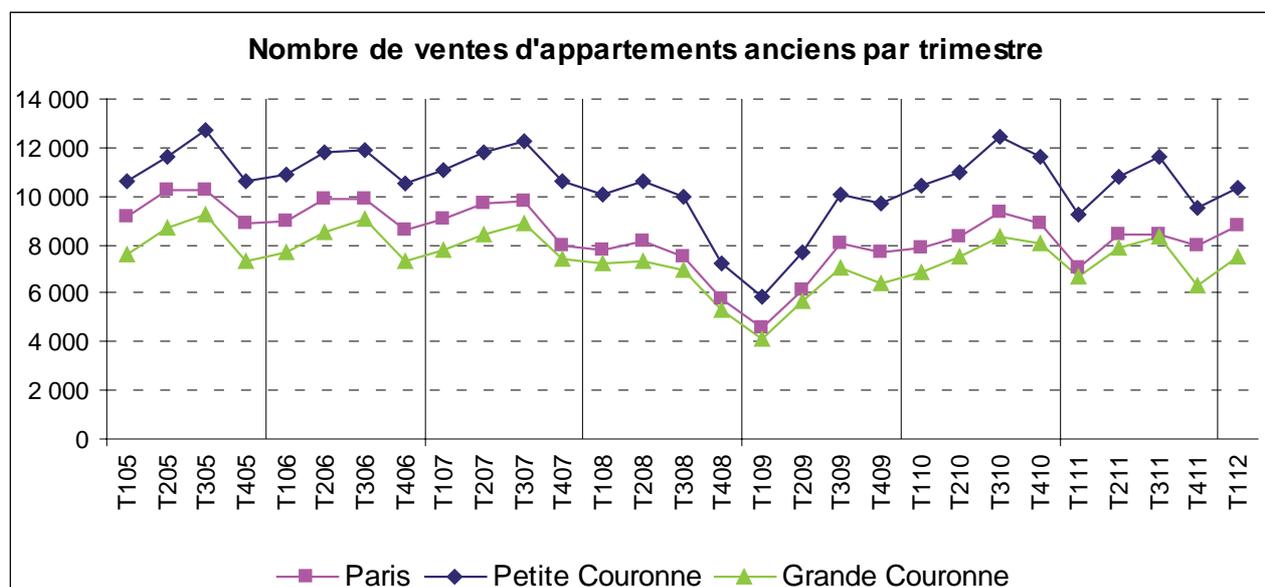
Les volumes présentés correspondent aux logements vendus libres, de gré à gré et en pleine propriété.

### 1) Les appartements anciens :

	Variation sur 1 an T1 2012 / T1 2011	Ecart du T1 2012 par rapport à la moyenne d'un T1 en "période haute" *
Paris	25%	-4%
Petite Couronne	11%	-2%
Hauts-de-Seine	18%	2%
Seine-Saint-Denis	4%	-4%
Val-de-Marne	7%	-6%
Grande Couronne	12%	6%
Seine-et-Marne	18%	26%
Yvelines	8%	-4%
Essonne	17%	11%
Val-d'Oise	7%	1%
Ile-de-France	16%	0%

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

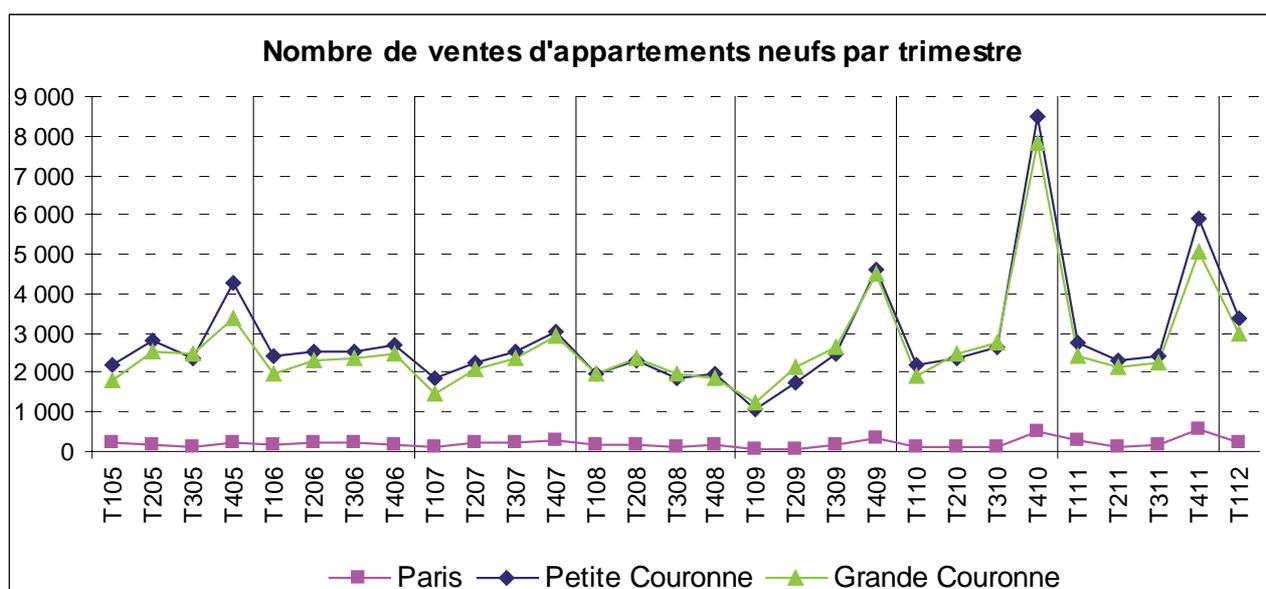
Au 1<sup>er</sup> trimestre 2012, les ventes d'appartements anciens en Ile-de-France (26 580) ont progressé de 16% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2011. Le volume des ventes au cours du 1<sup>er</sup> trimestre est tiré à la hausse par un exceptionnel mois de janvier 2012, qui a bénéficié d'un afflux de ventes anticipées avant la réforme sur l'imposition des plus-values immobilières (+92% de janvier 2011 à janvier 2012). C'est le marché parisien qui a contribué le plus à cette hausse. Les mois de février et de mars 2012 sont eux en baisse dans tous les départements.



2) Les appartements neufs :

	Variation sur 1 an T1 2012 / T1 2011
Petite Couronne	23%
Hauts-de-Seine	20%
Seine-Saint-Denis	33%
Val-de-Marne	15%
Grande Couronne	23%
Seine-et-Marne	13%
Yvelines	7%
Essonne	105%
Val-d'Oise	-22%
Ile-de-France	21%

Le marché des appartements neufs (6 580 ventes) est en progression en Ile-de-France au 1<sup>er</sup> trimestre 2012 comparé au 1<sup>er</sup> trimestre 2011 (+21%). Les départements de la Petite Couronne se situent aux alentours de la moyenne régionale, tandis que la Grande Couronne recèle de très fortes disparités : l'Essonne est en forte augmentation (+105% sur un an) alors que le Val-d'Oise est en baisse (-22% comparé au 1<sup>er</sup> trimestre 2011).

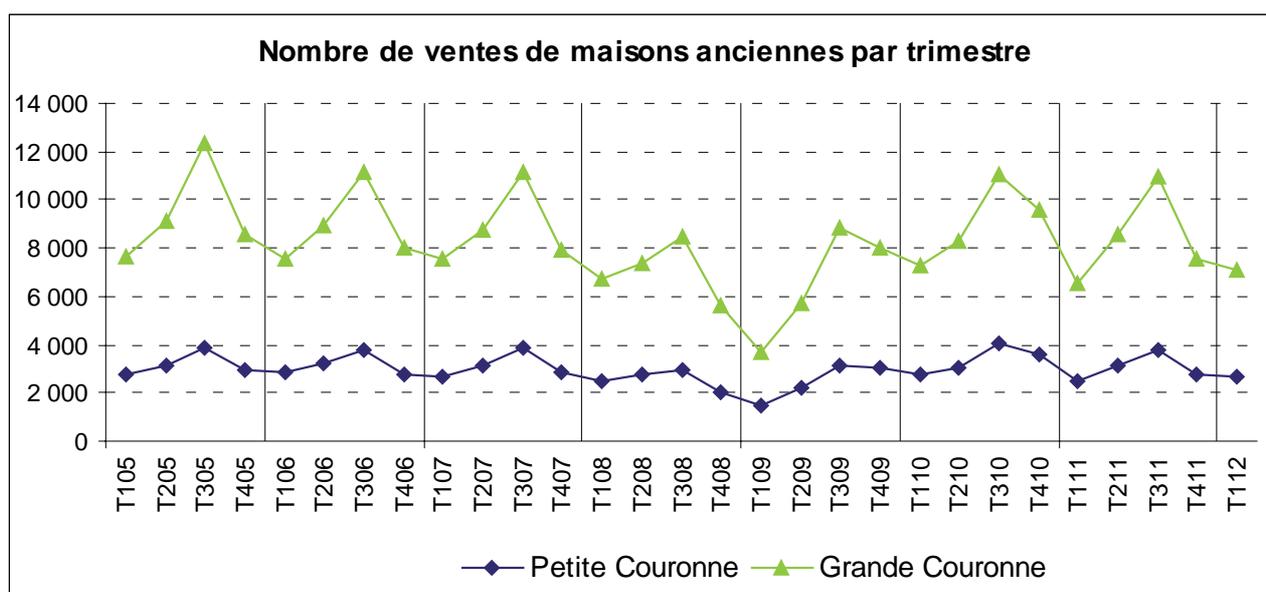


3) Les maisons anciennes :

	Variation sur 1 an T1 2012 / T1 2011	Ecart du T1 2012 par rapport à la moyenne d'un T1 en "période haute" *
Petite Couronne	6%	-7%
Hauts-de-Seine	24%	-3%
Seine-Saint-Denis	7%	-5%
Val-de-Marne	-6%	-14%
Grande Couronne	8%	-6%
Seine-et-Marne	7%	-6%
Yvelines	3%	-6%
Essonne	15%	-3%
Val-d'Oise	8%	-10%
Ile-de-France	7%	-6%

\* 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 ventes de maisons anciennes en Ile-de-France au 1<sup>er</sup> trimestre 2012 (9 780 ventes) sont en augmentation sur un an avec +7%. De tous les départements, seul le Val-de-Marne est en repli (-6%). En revanche, comparé à la "période haute" 1999-2007, tous les départements sont en recul (jusqu'à -14% dans le Val-de-Marne).

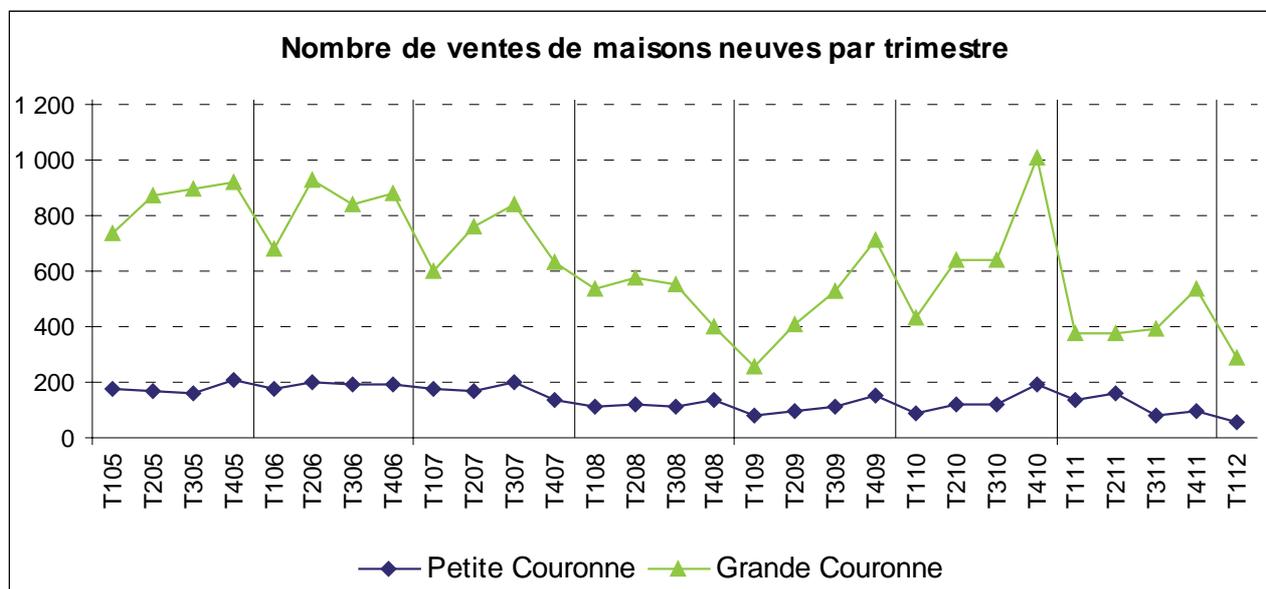


4) Les maisons neuves :

	Variation sur 1 an T1 2012 / T1 2011
Petite Couronne	n.s.
Grande Couronne	-25%
Ile-de-France	-32%

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2012, le volume de ventes des maisons neuves en Ile-de-France atteint le niveau historiquement bas du 1<sup>er</sup> trimestre 2009 avec 360 ventes (en baisse de 32% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2011). Ce marché se concentre surtout en Seine-et-Marne et dans l'Essonne, départements dans lesquels les ressources foncières subsistent. Cependant, le coût des terrains reste trop important pour les promoteurs, rendant la commercialisation plus difficile.

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 1<sup>o</sup> trimestre 2012 par type de logements en Ile-de-France

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France
Logements anciens	Nombre de ventes	8 840	12 950	14 560	<b>36 360</b>
	Evolution sur 1 an	25%	10%	10%	<b>13%</b>
	Ecart / T1 moyen de la période haute*	-4%	-3%	0%	<b>-2%</b>
Logements neufs	Nombre de ventes	240	3 440	3 250	<b>6 930</b>
	Evolution sur 1 an	-19%	19%	17%	<b>16%</b>
<b>TOTAL logements</b>	Nombre de ventes	<b>9 090</b>	<b>16 390</b>	<b>17 810</b>	<b>43 290</b>
	Evolution sur 1 an	<b>23%</b>	<b>12%</b>	<b>11%</b>	<b>14%</b>
	Ecart / T1 moyen de la période haute*	<b>-5%</b>	<b>5%</b>	<b>7%</b>	<b>4%</b>
Appartements anciens	Nombre de ventes	8 790	10 300	7 490	<b>26 580</b>
	Evolution sur 1 an	25%	11%	12%	<b>16%</b>
	Ecart / T1 moyen de la période haute*	-4%	-2%	6%	<b>0%</b>
Appartements neufs	Nombre de ventes	240	3 380	2 960	<b>6 580</b>
	Evolution sur 1 an	-19%	23%	23%	<b>21%</b>
<b>Total appartements</b>	Nombre de ventes	<b>9 040</b>	<b>13 680</b>	<b>10 450</b>	<b>33 160</b>
	Evolution sur 1 an	<b>23%</b>	<b>14%</b>	<b>15%</b>	<b>17%</b>
	Ecart / T1 moyen de la période haute*	<b>-5%</b>	<b>9%</b>	<b>23%</b>	<b>9%</b>
Maisons anciennes	Nombre de ventes	n.s.	2 650	7 080	<b>9 780</b>
	Evolution sur 1 an	n.s.	6%	8%	<b>7%</b>
	Ecart / T1 moyen de la période haute*	n.s.	-7%	-6%	<b>-6%</b>
Maisons neuves	Nombre de ventes	n.s.	n.s.	290	<b>360</b>
	Evolution sur 1 an	n.s.	n.s.	-25%	<b>-32%</b>
<b>Total maisons</b>	Nombre de ventes	<b>n.s.</b>	<b>2 710</b>	<b>7 360</b>	<b>10 130</b>
	Evolution sur 1 an	<b>n.s.</b>	<b>3%</b>	<b>6%</b>	<b>5%</b>
	Ecart / T1 moyen de la période haute*	<b>n.s.</b>	<b>-11%</b>	<b>-10%</b>	<b>-10%</b>

\* il s'agit de la variation entre le nombre de ventes du 1<sup>o</sup> trimestre 2012 et le nombre de ventes d'un 1<sup>o</sup> trimestre moyen de la période 1999-2007.

## II - LES PRIX

### 1) Prix des appartements anciens à Paris

	Paris				
	T1 2011	T2 2011	T3 2011	T4 2011	T1 2012
Indice Notaires-INSEE	120,0	126,4	130,1	129,7	<b>128,3</b>
Prix au m <sup>2</sup> (valorisation indice)	7 720 €	8 140 €	8 370 €	8 350 €	<b>8 260 €</b>
Variation annuelle	20,0%	22,1%	19,3%	14,2%	<b>7,0%</b>
Variation trimestrielle	5,6%	5,3%	2,9%	-0,3%	<b>-1,1%</b>

A Paris au 1<sup>er</sup> trimestre 2012, le prix au m<sup>2</sup> des appartements anciens (sous-jacents aux *indices Notaires-INSEE*) s'établit à **8 260 €**, contre 8 370 € au 3<sup>er</sup> trimestre 2011 et 8 350 € au 4<sup>er</sup> trimestre. Comme prévu au trimestre dernier par les projections des prix calculées par les Notaires de Paris – Ile-de-France sur les avant-contrats, les prix ont amorcé leur baisse. On retrouve cependant toujours 7 arrondissements au dessus des 10 000 € / m<sup>2</sup>, en-tête desquels le 6<sup>ème</sup> arrondissement reste le plus cher de la capitale et le seul au dessus des 12 000 € / m<sup>2</sup>. Les arrondissements les plus abordables sont le 19<sup>ème</sup> (6 580 €/m<sup>2</sup>) et le 20<sup>ème</sup> (6 910 €/m<sup>2</sup>).

En variation annuelle, les prix sont toujours en progression de 7% du 1<sup>er</sup> trimestre 2011 au 1<sup>er</sup> trimestre 2012, mais c'est déjà deux fois moins qu'au trimestre dernier où l'évolution annuelle était de 14,2% du 4<sup>er</sup> trimestre 2010 au 4<sup>er</sup> trimestre 2011. Le 5<sup>ème</sup> (+9,8%) et le 9<sup>ème</sup> arrondissements (+10,5%) enregistrent les augmentations annuelles les plus fortes, alors que le 7<sup>ème</sup> arrondissement est stabilisé avec +0,6% sur un an.

En variation trimestrielle, seuls 5 arrondissements progressent encore et 15 sont en baisse, allant jusqu'à -5,8% dans le 6<sup>ème</sup> arrondissement.

Au sein des quartiers, Pont de Flandre dans le 19<sup>ème</sup> est le plus abordable avec 5 940 €/m<sup>2</sup>. A l'opposé, le quartier le plus onéreux est Notre-Dame dans le 4<sup>ème</sup> avec 15 250 €/m<sup>2</sup>, soit 2,5 fois plus cher.

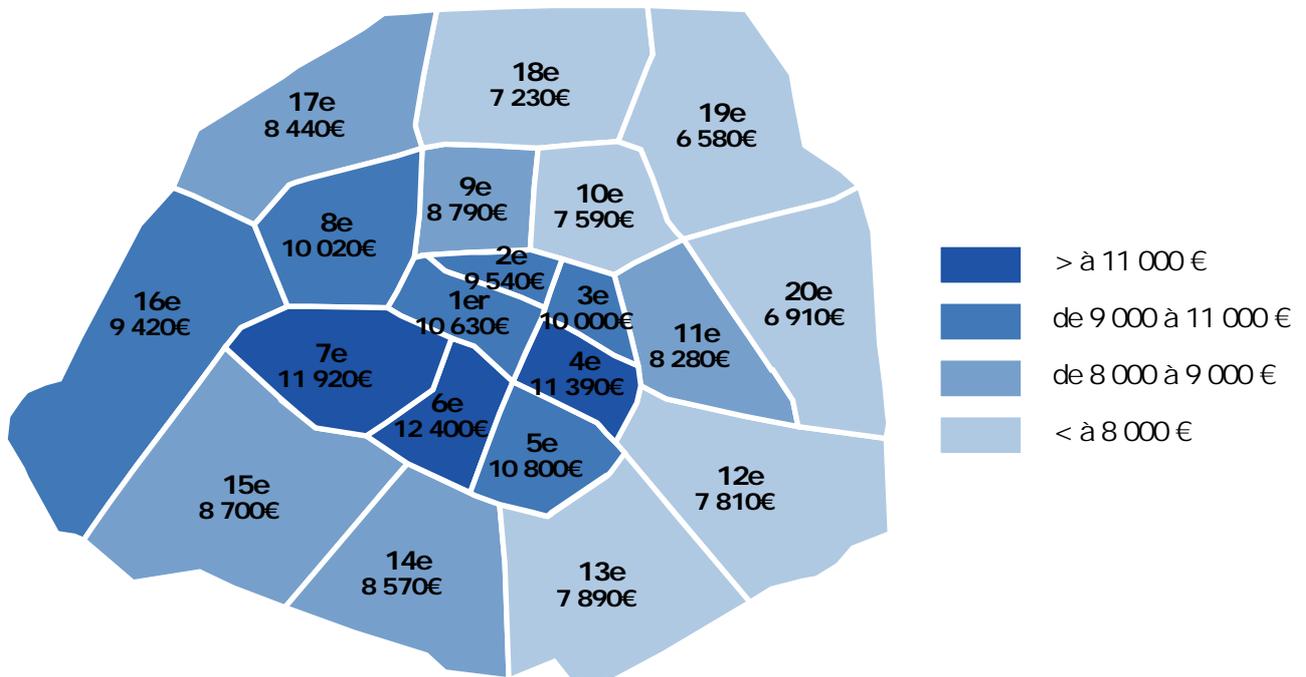
Prix/m<sup>2</sup> médians des appartements anciens dans les quartiers les plus abordables :

Arr.	Quartier	Prix/m <sup>2</sup> médian	Evolution sur 1 an	Evolution sur 5 ans
19	Pont de Flandre	5 940 €	8,0%	40,1%
18	La Goutte-d'Or	6 000 €	2,0%	38,6%
18	La Chapelle	6 150 €	2,0%	48,9%
19	La Villette	6 410 €	2,6%	40,6%
19	Amérique	6 460 €	8,2%	32,9%

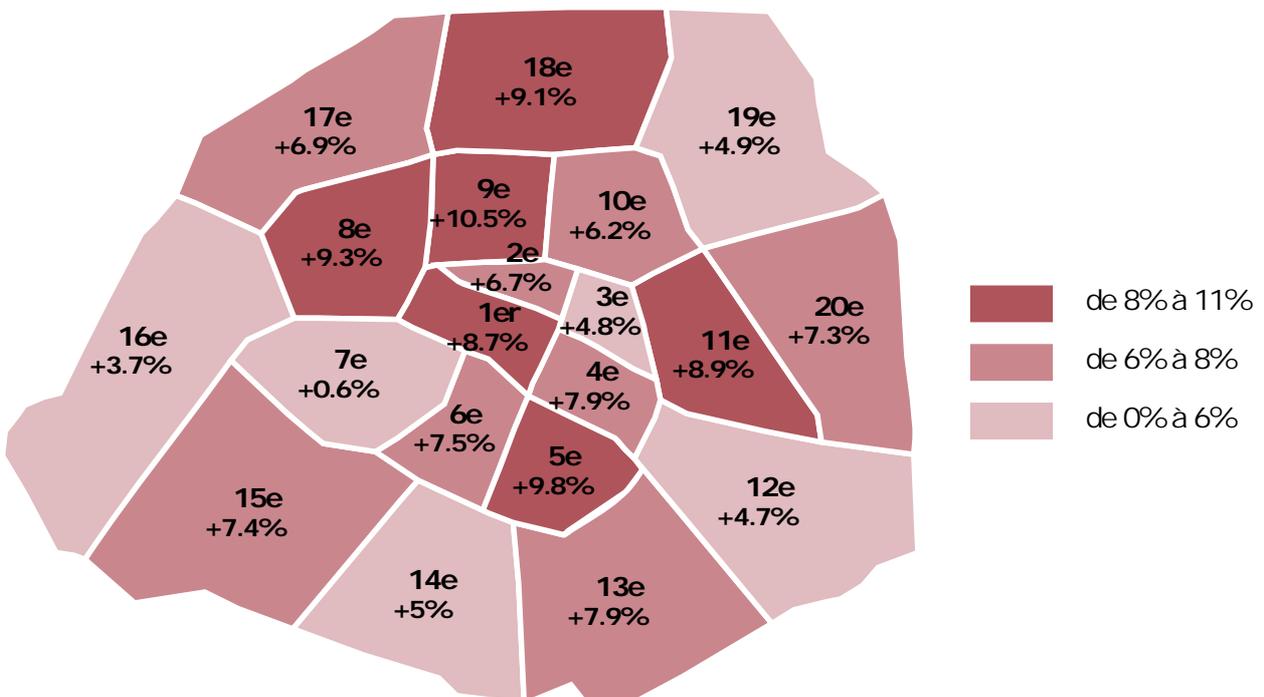
Prix/m<sup>2</sup> médians des appartements anciens dans les quartiers les plus chers :

Arr.	Quartier	Prix/m <sup>2</sup> médian	Evolution sur 1 an	Evolution sur 5 ans
4	Notre-Dame	15 250 €	n.s.	n.s.
6	St-Germain-des-Prés	14 800 €	13,2%	48,0%
7	St.-Thomas-d'Aquin	13 140 €	5,1%	29,8%
6	Odéon	13 130 €	-0,5%	67,3%
7	Les Invalides	12 680 €	-8,4%	49,7%

Prix au m<sup>2</sup> médians au 1<sup>er</sup> trimestre 2012 des appartements anciens à Paris par arrondissement



Evolution sur un an des prix au m<sup>2</sup> médians des appartements anciens à Paris par arrondissement



## 2) Prix des appartements anciens en Petite Couronne

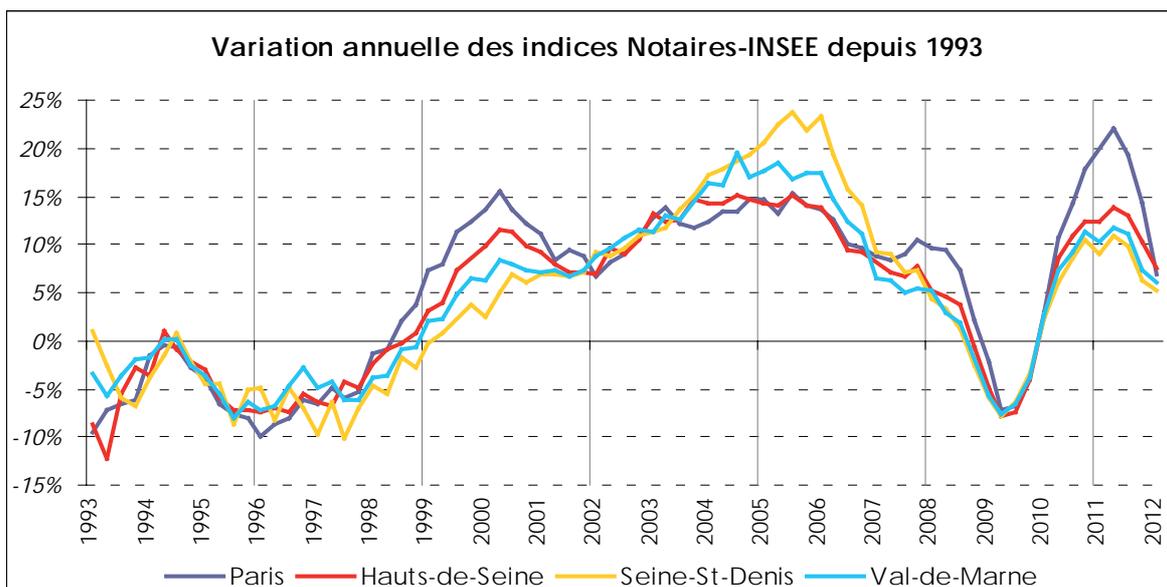
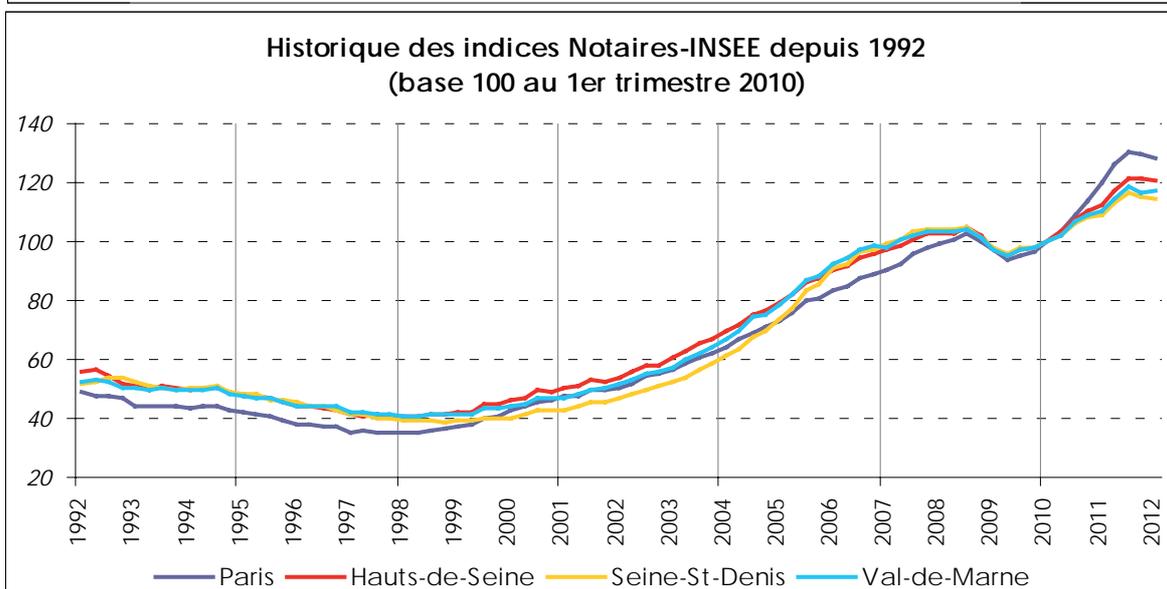
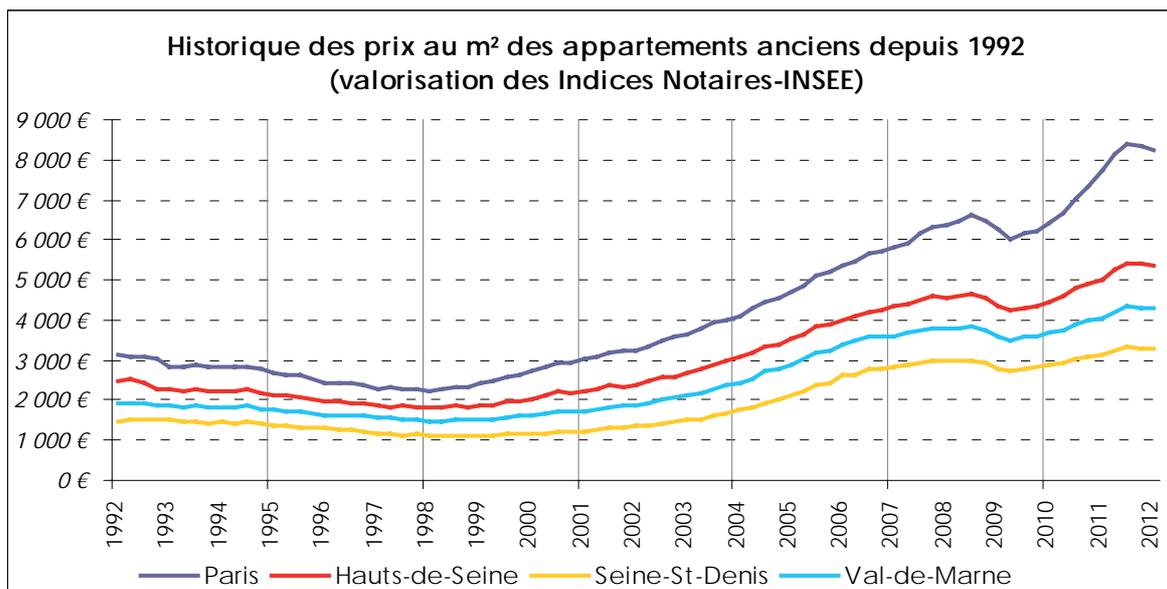
Au 1<sup>er</sup> trimestre 2012, le prix des appartements anciens en Petite Couronne s'établit à **4 430 €** le m<sup>2</sup> (prix sous-jacents aux *indices Notaires-INSEE*). Les Hauts-de-Seine restent le département le plus cher avec 5 380 €/m<sup>2</sup> et une croissance annuelle de 7,5%. Globalement, la variation annuelle continue de décroître progressivement avec désormais +6,8% entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2011 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2012. En variation trimestrielle, les prix se stabilisent dans les trois départements.

	Petite Couronne				
	T1 2011	T2 2011	T3 2011	T4 2011	T1 2012
Indice Notaires-INSEE	111,2	115,9	119,9	119,0	<b>118,8</b>
Prix au m <sup>2</sup> (valorisation indice)	4 150 €	4 320 €	4 470 €	4 440 €	<b>4 430 €</b>
Variation annuelle	11,2%	12,8%	12,0%	8,8%	<b>6,8%</b>
Variation trimestrielle	1,7%	4,2%	3,4%	-0,7%	<b>-0,2%</b>

	Hauts-de-Seine				
	T1 2011	T2 2011	T3 2011	T4 2011	T1 2012
Indice Notaires-INSEE	112,4	117,6	121,5	121,3	<b>120,8</b>
Prix au m <sup>2</sup> (valorisation indice)	5 010 €	5 240 €	5 410 €	5 400 €	<b>5 380 €</b>
Variation annuelle	12,4%	13,9%	13,0%	10,2%	<b>7,5%</b>
Variation trimestrielle	2,1%	4,6%	3,3%	-0,2%	<b>-0,4%</b>

	Seine-Saint-Denis				
	T1 2011	T2 2011	T3 2011	T4 2011	T1 2012
Indice Notaires-INSEE	109,1	112,8	116,8	115,1	<b>114,7</b>
Prix au m <sup>2</sup> (valorisation indice)	3 120 €	3 230 €	3 340 €	3 290 €	<b>3 280 €</b>
Variation annuelle	9,1%	10,9%	9,9%	6,3%	<b>5,1%</b>
Variation trimestrielle	0,8%	3,4%	3,6%	-1,5%	<b>-0,4%</b>

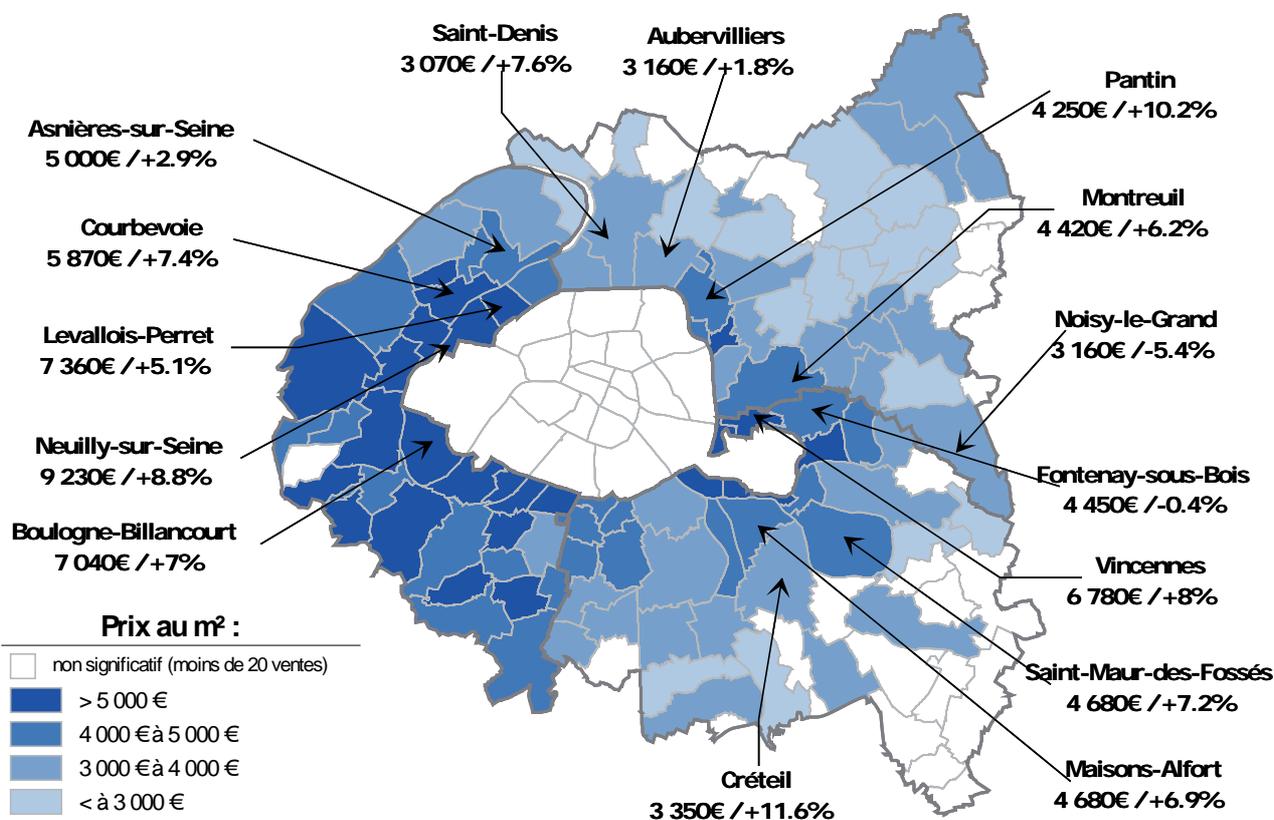
	Val-de-Marne				
	T1 2011	T2 2011	T3 2011	T4 2011	T1 2012
Indice Notaires-INSEE	110,2	114,4	118,5	116,8	<b>116,9</b>
Prix au m <sup>2</sup> (valorisation indice)	4 040 €	4 200 €	4 350 €	4 280 €	<b>4 290 €</b>
Variation annuelle	10,2%	11,8%	11,2%	7,3%	<b>6,1%</b>
Variation trimestrielle	1,2%	3,8%	3,6%	-1,5%	<b>0,1%</b>



Prix/m<sup>2</sup> médians des appartements anciens parmi les communes enregistrant le plus de ventes au T1 2012 :

Dép.	Commune	Prix/m <sup>2</sup> médian	Variation annuelle	Variation trimestrielle
92	Boulogne-Billancourt	7 040 €	7,0%	-1,4%
92	Asnières-sur-Seine	5 000 €	2,9%	0,4%
92	Courbevoie	5 870 €	7,4%	-3,4%
92	Neuilly-sur-Seine	9 230 €	8,8%	-3,7%
92	Levallois-Perret	7 360 €	5,1%	-4,3%
93	Saint-Denis	3 070 €	7,6%	-1,8%
93	Montreuil	4 420 €	6,2%	-7,8%
93	Noisy-le-Grand	3 160 €	-5,4%	-8,2%
93	Pantin	4 250 €	10,2%	5,1%
93	Aubervilliers	3 160 €	1,8%	1,1%
94	Vincennes	6 780 €	8,0%	-2,5%
94	Saint-Maur-des-Fossés	4 680 €	7,2%	0,1%
94	Créteil	3 350 €	11,6%	-5,1%
94	Maisons-Alfort	4 680 €	6,9%	0,0%
94	Fontenay-sous-Bois	4 450 €	-0,4%	-13,1%

Prix au m<sup>2</sup> médians des appartements anciens par commune et évolution sur un an (T1 2012/T1 2011) :



### 3) Prix des appartements anciens en Grande Couronne

Le prix au m<sup>2</sup> des appartements anciens en Grande Couronne s'élève à 3 140 € (prix sous-jacents aux indices Notaires-INSEE). La hausse annuelle des prix ralentit à +3,5%, ce taux étant deux fois moins élevé qu'au 1<sup>er</sup> trimestre 2011. Sur un trimestre, notons une légère progression des prix en Seine-et-Marne (+1,1%).

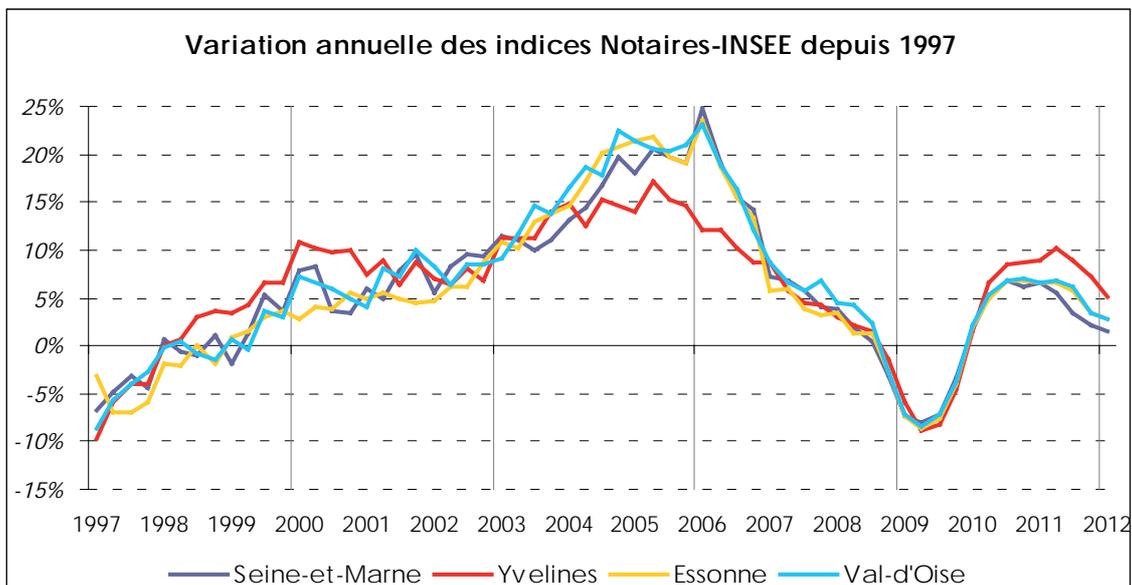
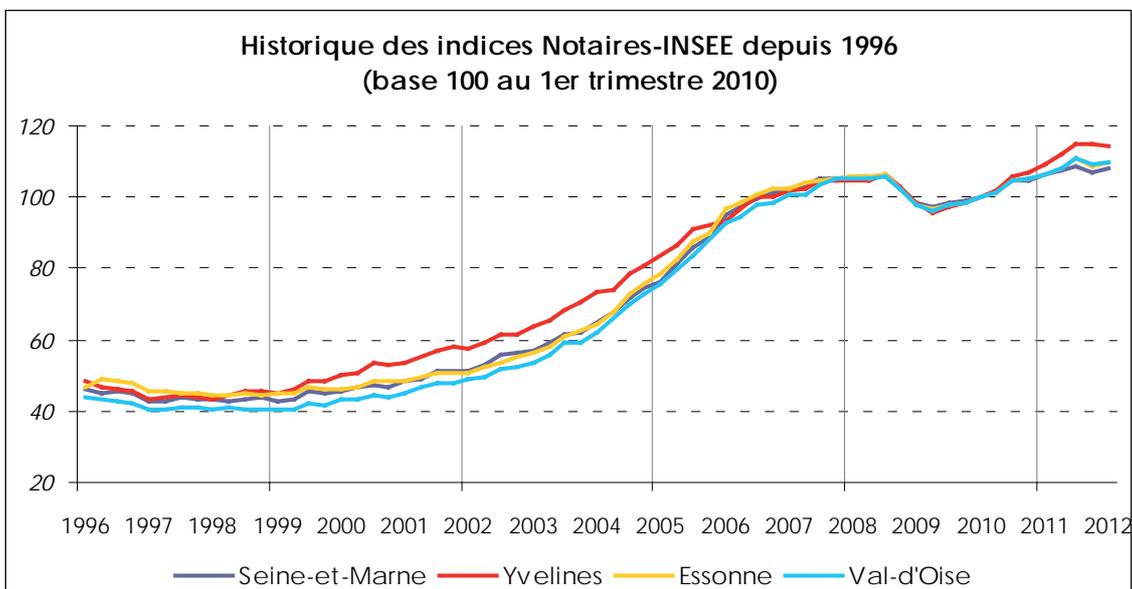
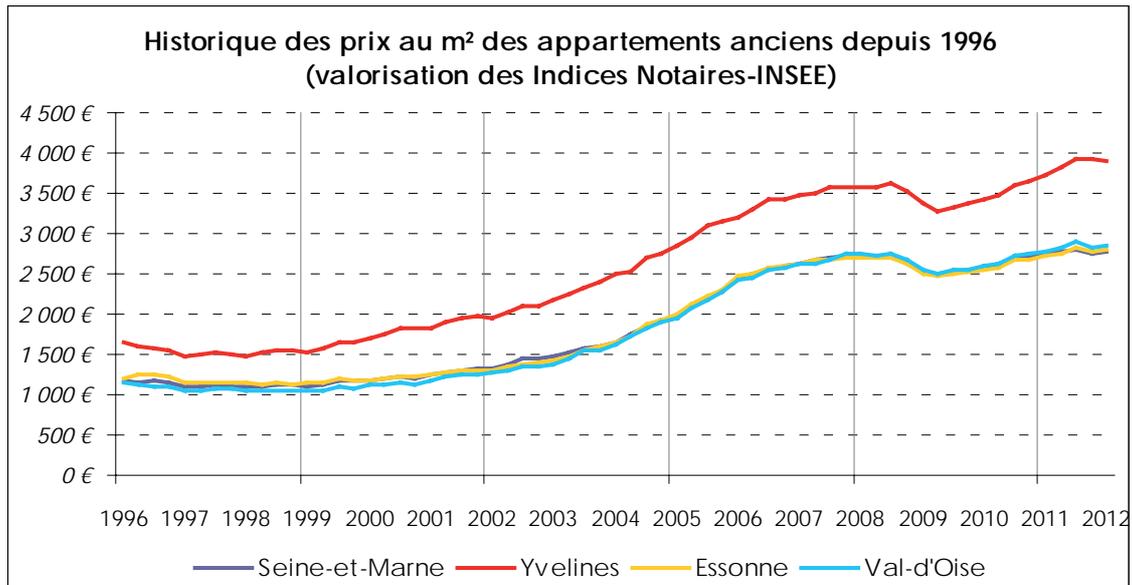
	Grande Couronne				
	T1 2011	T2 2011	T3 2011	T4 2011	T1 2012
Indice Notaires-INSEE	107,5	109,7	112,3	111,0	<b>111,4</b>
Prix au m <sup>2</sup> (valorisation indice)	3 040 €	3 100 €	3 170 €	3 130 €	<b>3 140 €</b>
Variation annuelle	7,5%	7,9%	6,8%	4,8%	<b>3,5%</b>
Variation trimestrielle	1,5%	2,0%	2,3%	-1,1%	<b>0,3%</b>

	Seine-et-Marne				
	T1 2011	T2 2011	T3 2011	T4 2011	T1 2012
Indice Notaires-INSEE	106,5	107,6	108,6	107,0	<b>108,2</b>
Prix au m <sup>2</sup> (valorisation indice)	2 740 €	2 770 €	2 790 €	2 750 €	<b>2 780 €</b>
Variation annuelle	6,5%	5,4%	3,5%	2,1%	<b>1,5%</b>
Variation trimestrielle	1,6%	1,0%	0,9%	-1,4%	<b>1,1%</b>

	Yvelines				
	T1 2011	T2 2011	T3 2011	T4 2011	T1 2012
Indice Notaires-INSEE	109,0	112,2	115,1	114,8	<b>114,5</b>
Prix au m <sup>2</sup> (valorisation indice)	3 720 €	3 830 €	3 930 €	3 920 €	<b>3 910 €</b>
Variation annuelle	9,0%	10,2%	8,8%	7,3%	<b>5,1%</b>
Variation trimestrielle	1,8%	3,0%	2,6%	-0,2%	<b>-0,3%</b>

	Essonne				
	T1 2011	T2 2011	T3 2011	T4 2011	T1 2012
Indice Notaires-INSEE	106,5	108,0	110,8	108,8	<b>109,5</b>
Prix au m <sup>2</sup> (valorisation indice)	2 720 €	2 760 €	2 830 €	2 780 €	<b>2 800 €</b>
Variation annuelle	6,5%	6,6%	5,8%	3,5%	<b>2,8%</b>
Variation trimestrielle	1,3%	1,4%	2,6%	-1,8%	<b>0,6%</b>

	Val-d'Oise				
	T1 2011	T2 2011	T3 2011	T4 2011	T1 2012
Indice Notaires-INSEE	106,6	108,2	111,2	109,1	<b>109,5</b>
Prix au m <sup>2</sup> (valorisation indice)	2 770 €	2 810 €	2 890 €	2 840 €	<b>2 850 €</b>
Variation annuelle	6,6%	6,8%	6,2%	3,4%	<b>2,8%</b>
Variation trimestrielle	1,0%	1,6%	2,7%	-1,8%	<b>0,4%</b>



Prix/m<sup>2</sup> médians des appartements anciens parmi les communes enregistrant le plus de ventes au T1 2012 :

Dép.	Commune	Prix/m <sup>2</sup> médian	Variation annuelle	Variation trimestrielle
77	Melun	2 730 €	3,2%	-1,2%
77	Chelles	3 020 €	10,2%	8,1%
77	Pontault-Combault	3 660 €	2,9%	10,9%
77	Bussy-Saint-Georges	3 370 €	-10,6%	-2,7%
77	Meaux	2 900 €	12,7%	3,4%
78	Versailles	5 600 €	5,5%	-5,9%
78	Saint-Germain-en-Laye	6 070 €	19,6%	14,0%
78	Maisons-Laffitte	4 720 €	3,1%	-3,8%
78	Marly-le-Roi	3 730 €	11,8%	6,9%
78	Poissy	3 300 €	0,1%	-3,6%
91	Massy	3 130 €	15,3%	-9,9%
91	Évry	2 000 €	-7,4%	-2,9%
91	Savigny-sur-Orge	3 180 €	2,4%	12,8%
91	Corbeil-Essonnes	2 540 €	-1,3%	-11,7%
91	Chilly-Mazarin	2 530 €	3,7%	4,4%
95	Cergy	3 190 €	8,7%	0,7%
95	Franconville	2 760 €	-0,6%	-3,9%
95	Saint-Gratien	3 570 €	11,1%	7,1%
95	Deuil-la-Barre	3 260 €	10,1%	16,4%
95	Pontoise	3 000 €	6,1%	7,8%

#### 4) Prix des maisons anciennes en Petite Couronne

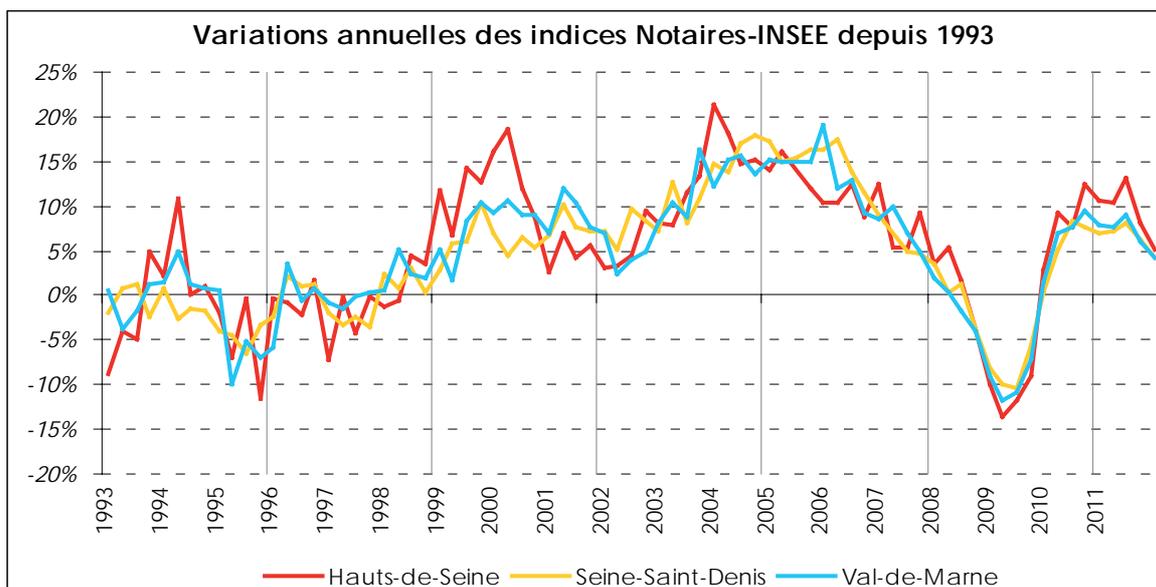
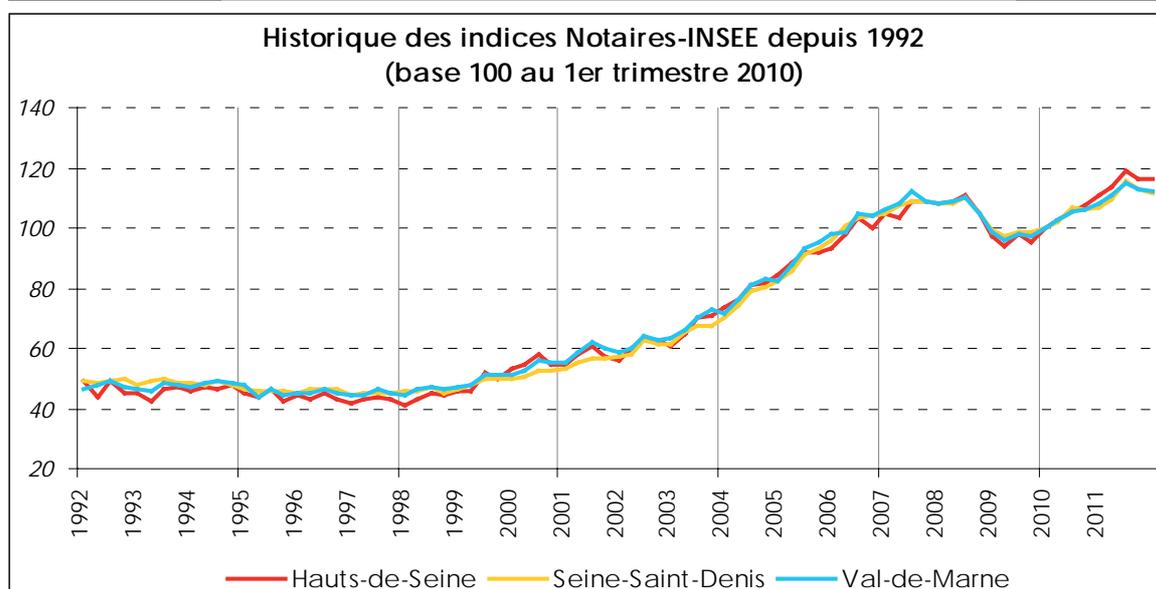
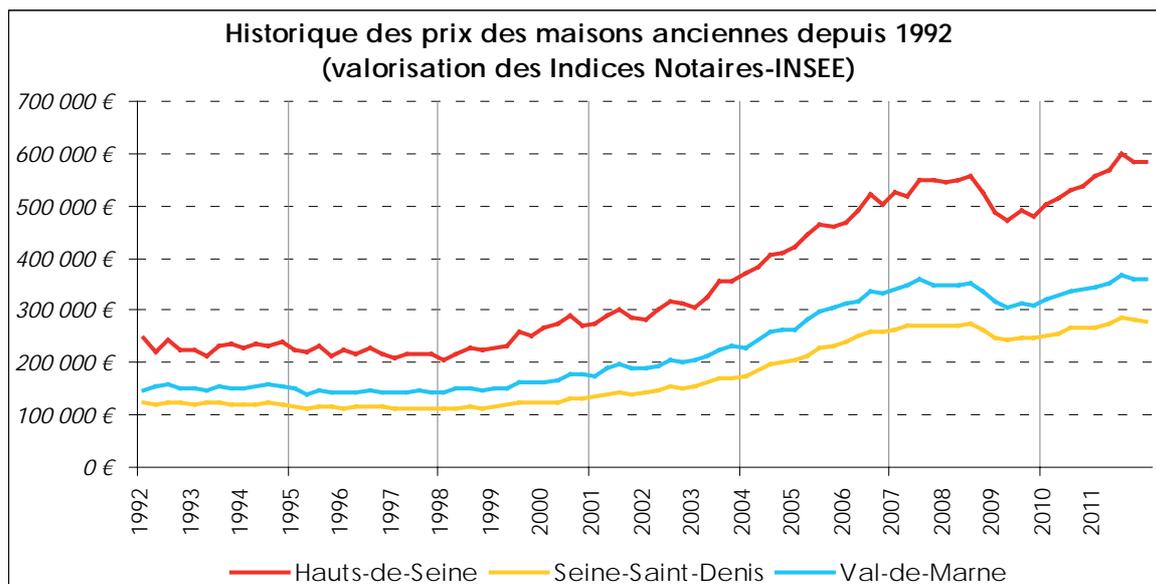
En Petite Couronne le prix des maisons anciennes (sous-jacent aux indices Notaires-INSEE) est de 360 300 € au 1<sup>er</sup> trimestre 2012. La variation annuelle (+4,5%) a été diminuée par plus de 2 comparé au 3<sup>er</sup> trimestre 2011. La Seine-Saint-Denis est le département qui recule le plus en variation trimestrielle avec -1,4%, les Hauts-de-Seine et le Val-de-Marne se stabilisent avec respectivement +0,2% et -0,4%.

	Petite Couronne				
	T1 2011	T2 2011	T3 2011	T4 2011	T1 2012
Indice Notaires-INSEE	108,5	111,3	116,6	114,0	<b>113,4</b>
Prix (valorisation indice)	344 900 €	353 700 €	370 500 €	362 100 €	<b>360 300 €</b>
Variation annuelle	8,5%	8,5%	10,1%	6,8%	<b>4,5%</b>
Variation trimestrielle	1,7%	2,6%	4,7%	-2,3%	<b>-0,5%</b>

	Hauts-de-Seine				
	T1 2011	T2 2011	T3 2011	T4 2011	T1 2012
Indice Notaires-INSEE	110,6	113,4	119,1	116,0	<b>116,2</b>
Prix (valorisation indice)	555 400 €	569 800 €	598 300 €	582 700 €	<b>583 700 €</b>
Variation annuelle	10,6%	10,4%	13,0%	8,0%	<b>5,1%</b>
Variation trimestrielle	3,0%	2,6%	5,0%	-2,6%	<b>0,2%</b>

	Seine-Saint-Denis				
	T1 2011	T2 2011	T3 2011	T4 2011	T1 2012
Indice Notaires-INSEE	106,9	109,8	115,3	112,9	<b>111,4</b>
Prix (valorisation indice)	267 100 €	274 300 €	288 000 €	282 100 €	<b>278 200 €</b>
Variation annuelle	6,9%	7,3%	8,2%	6,2%	<b>4,2%</b>
Variation trimestrielle	0,6%	2,7%	5,0%	-2,1%	<b>-1,4%</b>

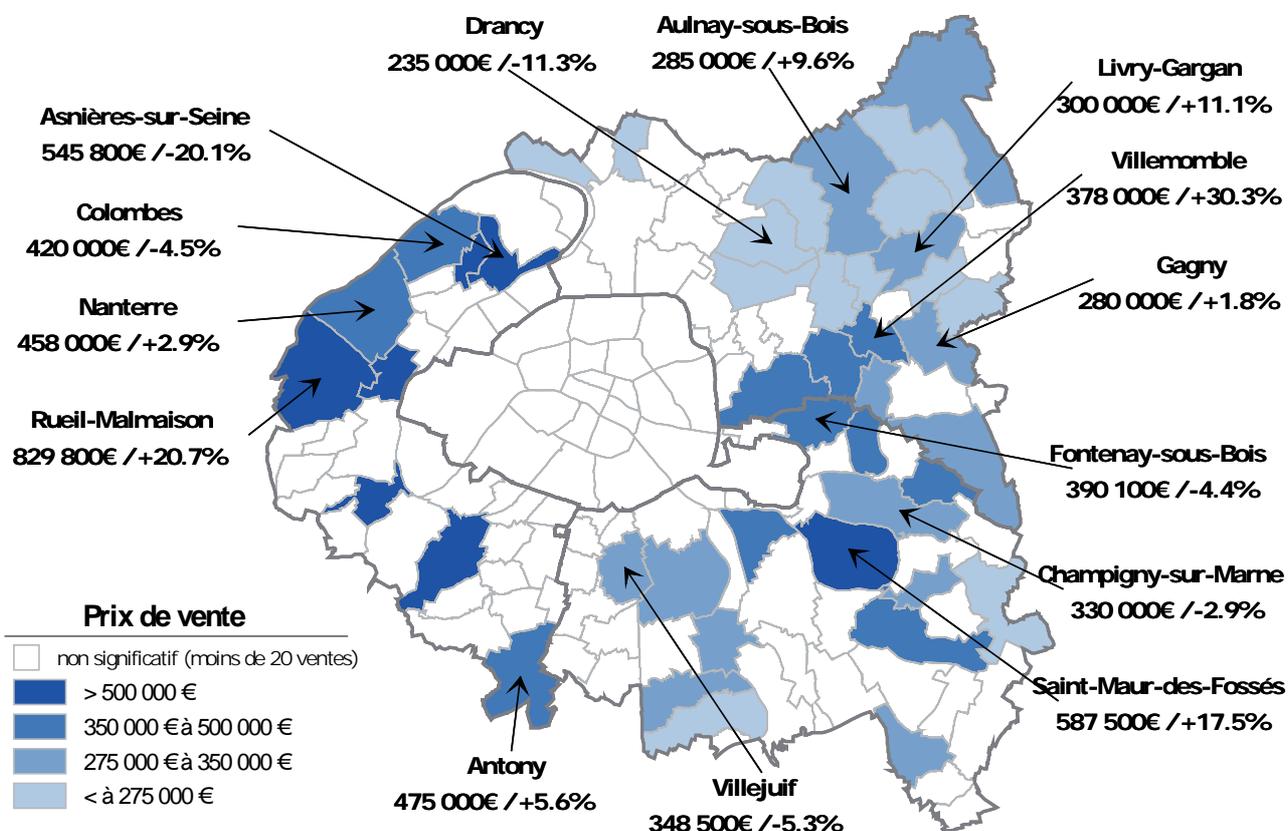
	Val-de-Marne				
	T1 2011	T2 2011	T3 2011	T4 2011	T1 2012
Indice Notaires-INSEE	107,9	110,6	115,2	112,8	<b>112,4</b>
Prix (valorisation indice)	345 100 €	353 600 €	368 500 €	360 800 €	<b>359 600 €</b>
Variation annuelle	7,9%	7,7%	9,0%	6,1%	<b>4,2%</b>
Variation trimestrielle	1,5%	2,4%	4,2%	-2,1%	<b>-0,4%</b>



Prix médians des maisons anciennes parmi les communes enregistrant le plus de ventes au T1 2012 :

Dép.	Commune	Prix médian	Variation annuelle	Variation trimestrielle
92	Colombes	420 000 €	-4,5%	-20,9%
92	Antony	475 000 €	5,6%	-1,0%
92	Rueil-Malmaison	829 800 €	20,7%	13,7%
92	Nanterre	458 000 €	2,9%	-1,5%
92	Asnières-sur-Seine	545 800 €	-20,1%	-22,0%
93	Aulnay-sous-Bois	285 000 €	9,6%	7,1%
93	Livry-Gargan	300 000 €	11,1%	3,4%
93	Drancy	235 000 €	-11,3%	-5,2%
93	Gagny	280 000 €	1,8%	5,7%
93	Villemomble	378 000 €	30,3%	16,3%
94	Saint-Maur-des-Fossés	587 500 €	17,5%	-9,6%
94	Champigny-sur-Marne	330 000 €	-2,9%	-15,4%
94	Fontenay-sous-Bois	390 100 €	-4,4%	-24,0%
94	Villeneuve-le-Roi	246 100 €	-0,4%	-10,0%
94	Villejuif	348 500 €	-5,3%	-7,1%

Prix médians des maisons anciennes par commune et évolution des prix sur un an (T1 2012/T1 2011) :



### 5) Prix des maisons anciennes en Grande Couronne

Avec 287 900 € en Grande Couronne au 1<sup>o</sup> trimestre 2012, le prix des maisons anciennes (sous-jacent aux indices Notaires-INSEE) se stabilise sur les trois derniers mois. Le Val-d'Oise se démarque des autres départements avec une progression trimestrielle de 3,6% (du 4<sup>o</sup> trimestre 2011 au 1<sup>o</sup> trimestre 2012).

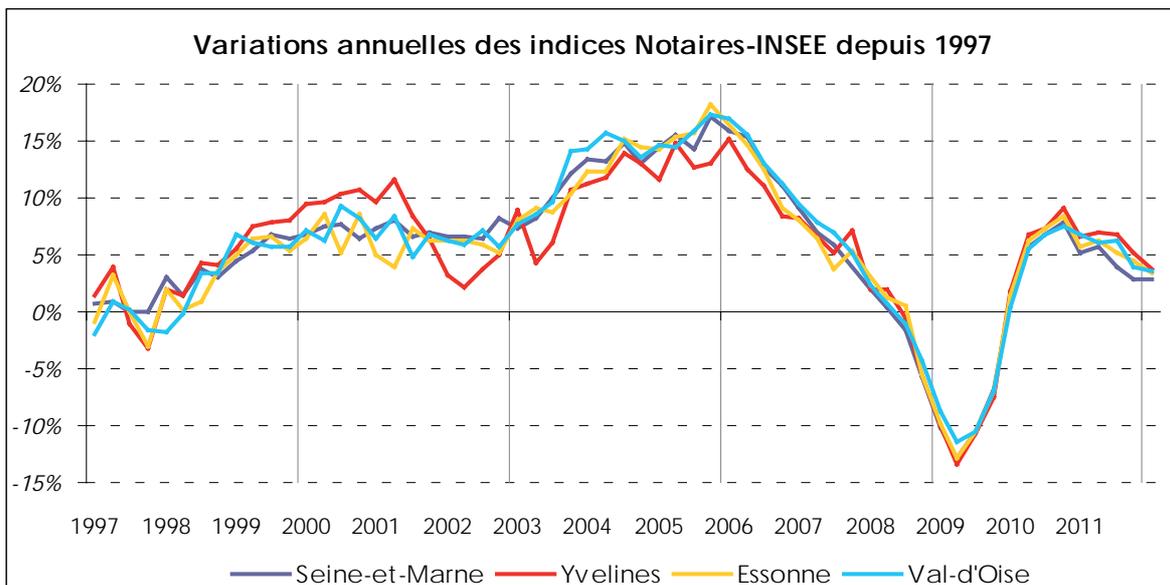
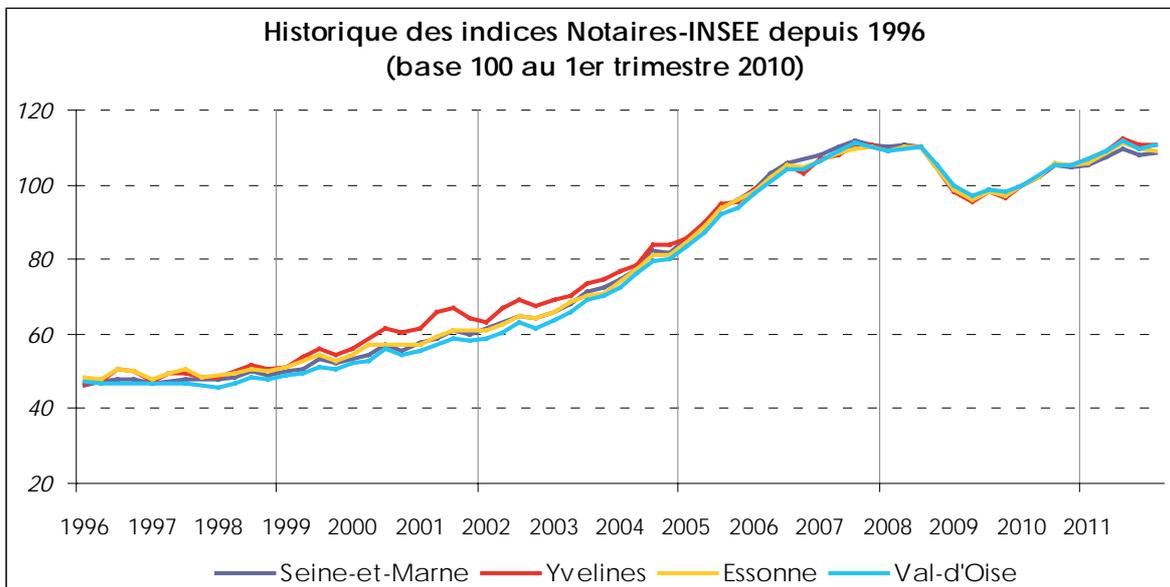
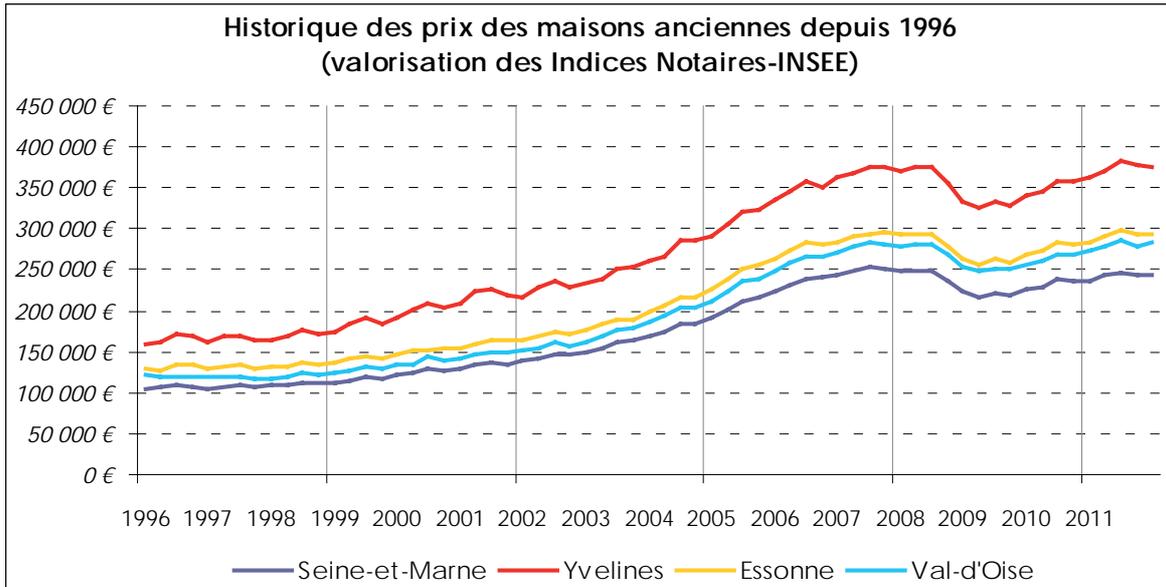
	Grande Couronne				
	T1 2011	T2 2011	T3 2011	T4 2011	T1 2012
Indice Notaires-INSEE	106,1	108,5	111,3	109,6	<b>109,7</b>
Prix (valorisation indice)	278 300 €	284 700 €	291 900 €	287 500 €	<b>287 900 €</b>
Variation annuelle	6,1%	6,3%	5,5%	4,2%	<b>3,4%</b>
Variation trimestrielle	0,8%	2,3%	2,5%	-1,5%	<b>0,1%</b>

	Seine-et-Marne				
	T1 2011	T2 2011	T3 2011	T4 2011	T1 2012
Indice Notaires-INSEE	105,3	107,7	109,4	108,0	<b>108,3</b>
Prix (valorisation indice)	237 300 €	242 800 €	246 700 €	243 400 €	<b>244 200 €</b>
Variation annuelle	5,3%	5,7%	3,9%	2,9%	<b>2,9%</b>
Variation trimestrielle	0,3%	2,3%	1,6%	-1,3%	<b>0,3%</b>

	Yvelines				
	T1 2011	T2 2011	T3 2011	T4 2011	T1 2012
Indice Notaires-INSEE	106,6	109,1	112,5	110,9	<b>110,7</b>
Prix (valorisation indice)	362 400 €	370 800 €	382 500 €	376 800 €	<b>376 100 €</b>
Variation annuelle	6,6%	7,0%	6,7%	5,2%	<b>3,8%</b>
Variation trimestrielle	1,2%	2,3%	3,1%	-1,5%	<b>-0,2%</b>

	Essonne				
	T1 2011	T2 2011	T3 2011	T4 2011	T1 2012
Indice Notaires-INSEE	105,6	108,3	111,1	109,8	<b>109,2</b>
Prix (valorisation indice)	282 800 €	289 900 €	297 400 €	293 900 €	<b>292 400 €</b>
Variation annuelle	5,6%	6,2%	5,2%	4,4%	<b>3,4%</b>
Variation trimestrielle	0,4%	2,5%	2,6%	-1,2%	<b>-0,5%</b>

	Val-d'Oise				
	T1 2011	T2 2011	T3 2011	T4 2011	T1 2012
Indice Notaires-INSEE	106,8	108,9	112,0	109,5	<b>110,6</b>
Prix (valorisation indice)	272 800 €	278 000 €	285 900 €	279 700 €	<b>282 500 €</b>
Variation annuelle	6,8%	6,2%	6,2%	3,9%	<b>3,6%</b>
Variation trimestrielle	1,4%	1,9%	2,8%	-2,2%	<b>1,0%</b>



Prix médians des maisons anciennes parmi les communes enregistrant le plus de ventes au T1 2012 :

Dép.	Commune	Prix médian	Variation annuelle	Variation trimestrielle
77	Chelles	292 000 €	8,1%	-1,0%
77	Pontault-Combault	332 000 €	12,5%	10,5%
77	Savigny-le-Temple	236 400 €	-5,4%	-4,8%
77	Ozoir-la-Ferrière	313 000 €	6,1%	-4,7%
77	Villeparisis	270 000 €	12,5%	0,9%
78	Conflans-Sainte-Honorine	285 000 €	-3,1%	-4,4%
78	Houilles	386 000 €	10,3%	0,4%
78	Sartrouville	393 000 €	12,3%	6,7%
78	Chatou	570 000 €	-19,7%	-1,3%
78	Versailles	788 000 €	10,6%	-3,7%
91	Sainte-Geneviève-des-Bois	300 000 €	3,4%	9,5%
91	Corbeil-Essonnes	215 000 €	-3,8%	-18,7%
91	Savigny-sur-Orge	305 000 €	8,9%	5,2%
91	Brétigny-sur-Orge	265 000 €	n.s.	-0,7%
91	Brunoy	280 300 €	-11,5%	-9,6%
95	Argenteuil	263 600 €	-5,9%	3,4%
95	Herblay	338 200 €	20,8%	4,1%
95	Arnouville-lès-Gonesse	227 000 €	-9,2%	-5,0%
95	Auvers-sur-Oise	315 000 €	n.s.	n.s.
95	Fosses	220 000 €	8,4%	1,9%

## 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 m<sup>2</sup> 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 30 ventes redressées pour les communes, 20 ventes redressées pour les quartiers). 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 m<sup>2</sup> 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.