

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^{er} trimestre 2013

variation T1 2013 / T1 2012

Paris

	
-26%	-32%
ancien (6 330)	neuf (170)

Petite Couronne (PC)

	
-14%	-5%
ancien (8 840)	neuf (3 110)

Grande Couronne (GC)

	
-17%	-18%
ancien (5 910)	neuf (2 230)

Ile-de-France (IDF)

	
-19%	-12%
ancien (21 070)	neuf (5 520)

Volume de ventes des maisons au 1^{er} trimestre 2013

variation T1 2013 / T1 2012

Petite Couronne

	n.s.
-9%	
ancien (2 400)	

Grande Couronne

	
-9%	-30%
ancien (6 190)	neuf (220)

Ile-de-France

	
-9%	-35%
ancien (8 630)	neuf (250)

La conjoncture immobilière au 1^{er} trimestre 2013 : Une correction sur les prix toujours en attente malgré le recul du nombre de ventes

Alors que de nombreux éléments plaidaient en faveur d'un recul des prix, **ces derniers font preuve d'une robustesse persistante.**

Certes, une très légère inflexion a bien eu lieu au 1^{er} trimestre 2013. **Mais l'ajustement s'avère modéré et il ne s'accélère pas.** Cette résistance continue à s'accompagner d'un fort mouvement de repli du volume des transactions. Les acquéreurs potentiels restent en attente d'une baisse ou ne peuvent plus acheter, et les vendeurs continuent de camper sur leurs positions.

La baisse de l'activité s'est poursuivie au 1^{er} trimestre 2013

Au 1^{er} trimestre 2013, **le volume de ventes tous logements confondus a reculé de 16%** par rapport au 1^{er} trimestre 2012 et dans des proportions assez comparables dans le neuf et l'ancien.

Tous les départements et tous les marchés - appartements et maisons - ont été affectés par un repli de leurs ventes pendant cette période. Le recul le plus sévère s'est produit dans la Capitale, où le coup de frein sur les ventes se poursuit. En 2013, 6 300 appartements anciens ont été vendus à Paris au 1^{er} trimestre, contre 8 600 à la même période en 2012 et 6 700 en 2011.

Au total et compte tenu des baisses accumulées depuis plusieurs trimestres, les ventes des 12 derniers mois connus (soit d'avril 2012 à mars 2013) ne dépassent pas 121 500 logements anciens en Ile-de-France. Pour donner quelques points de comparaison, ce niveau n'est supérieur que de 2% à celui de la très difficile année 2009 (119 200 ventes dans l'ancien) et bien loin des années 2010 (160 600 ventes) et même 2011 (145 900 ventes).

Pourtant au-delà d'une tendance de fond incontestablement baissière de l'activité, **des éléments plus différenciés s'observent lorsque l'on prend en compte les incidences de l'activité artificielle constatée en janvier 2012.**

Il faut redire que ce mois avait connu une accélération ponctuelle de ses ventes, avant la réduction de l'abattement sur les plus-values immobilières. **Les volumes de ventes dans l'ancien ont été pratiquement divisés par deux lorsque l'on compare janvier 2012 à janvier 2013.**

Mais depuis, le nombre de ventes s'est consolidé. En cumul, février et mars 2012 enregistrent 17 500 ventes, et février et mars 2013 19 800, soit un regain artificiel mais néanmoins notable. D'après nos premiers indicateurs, les ventes auraient également fait preuve d'une certaine vigueur en avril 2013.

Bien entendu, il serait prématuré de tirer des conclusions hâtives de ces premières évolutions. En effet, d'une part les mois suivants l'exceptionnel mois de janvier 2012 ont été médiocres et, d'autre part, le niveau de l'activité reste déprimé dans de nombreux secteurs, avec des volumes de ventes faibles.

Prix des appartements anciens au 1^{er} trimestre 2013

Indices Notaires-INSEE

Paris : 8 260 €/m²

	
0,0%	0,1%
variation trim. brute	variation annuelle

PC : 4 380 €/m²

	
-0,7%	-0,8%
variation trim. brute	variation annuelle

GC : 3 080 €/m²

	
-1,2%	-1,4%
variation trim. brute	variation annuelle

IDF : 5 470 €/m²

	
-0,4%	-0,5%
variation trim. brute	variation annuelle

Prix des maisons anciennes au 1^{er} trimestre 2013

Indices Notaires-INSEE

PC : 355 100 €

	
0,0%	-0,5%
variation trim. brute	variation annuelle

GC : 280 200 €

	
-0,7%	-2,0%
variation trim. brute	variation annuelle

IDF : 302 400 €

	
-0,5%	-1,5%
variation trim. brute	variation annuelle

Volume de ventes tous logements anciens et neufs au 1 ^{er} trimestre 2013 variation T1 2013 / T1 2012	
Paris	 -27% (6 540)
Petite Couronne	 -12% (14 380)
Grande Couronne	 -14% (14 550)
Ile-de-France	 -16% (35 470)

Les ajustements de prix demeurent très modérés et les valeurs élevées

Au 1^{er} trimestre 2013, **une légère tendance baissière, déjà observée en fin d'année 2012, s'est confirmée en Ile-de-France.** Mais le rythme de baisse des prix reste particulièrement faible, et ne s'intensifie en aucune manière.

En fait, **les prix n'évoluent plus beaucoup depuis près de deux ans**, au-delà de variations ponctuelles, légèrement haussières d'abord, puis faiblement baissières depuis quelques mois. Les représentations graphiques concernant les prix témoignent bien de cette phase prolongée de « plateau ».

Au 1^{er} trimestre 2013, le prix des logements anciens en Ile-de-France a diminué de **0,5%** par rapport au trimestre précédent et seulement de **0,1%** si l'on corrige cette évolution de la variation saisonnière, pour lisser les évolutions liées à la période de l'année. Le prix des appartements anciens a évolué au même rythme que celui des maisons.

En un an, les prix ont diminué, pour tous les segments de marché, excepté dans la Capitale et les Hauts-de-Seine pour les maisons. Le recul annuel des prix s'avère un peu plus sévère pour le marché des maisons en Ile-de-France (**-1,5%**) que pour les appartements anciens (**-0,5%**) et plus marqué en Grande Couronne qu'en Petite Couronne ou dans la Capitale. Les baisses annuelles de prix les plus sensibles se sont donc produites sur les maisons de la Grande Couronne qui voient leur prix unitaire ramené de **285 900 à 280 200 euros** du 1^{er} trimestre 2012 au 1^{er} trimestre 2013. Encore cette évolution est-elle mesurée (-2%).

Dans Paris, il fallait **8 260 euros au m²** (valorisation des indices Notaires-INSEE) pour devenir propriétaire au 1^{er} trimestre 2013, sans changement par rapport au 4^{ème} trimestre 2012. Les hausses des 2^{ème} et 3^{ème} trimestres 2012 et le point haut du mois d'août 2012 ont été effacées, et le prix au m² a retrouvé son niveau du 1^{er} trimestre 2012. Au-delà de cette stabilité d'ensemble, les prix médians par arrondissement sont plus contrastés, avec la moitié des arrondissements qui affichent des baisses annuelles qui restent légères.

Les indicateurs avancés calculés sur les avant-contrats dans Paris montrent que les prix devraient continuer d'osciller autour de ces valeurs dans les prochains mois.

Dans les Hauts-de-Seine, de premiers indicateurs avancés sur les prix peuvent désormais être diffusés selon la même méthode. Ils montrent que le prix des appartements anciens dans le département au 1^{er} trimestre 2013, **5 330 euros par m²**, devrait globalement se maintenir dans les prochains mois.

Un scénario d'ajustements lents sur les prix semble s'être mis en place

D'une manière générale et au regard de la sévérité et de la persistance de la baisse du volume de ventes, **les évolutions sur les prix apparaissent encore comme particulièrement mesurées.** Depuis près de deux ans, les prix se sont maintenus à un niveau très élevé, oscillant dans un couloir étroit, formant un « plateau » dans les courbes de prix.

Alors que la crise de 2008 avait provoqué un effondrement des ventes et une correction assez rapidement notable des prix, **le scénario d'évolution du cycle actuel semble donc assez différent.**

Variation des indices Notaires-INSEE des logements anciens au 1 ^{er} trimestre 2013	
Petite Couronne :	
	
-0,5% variation trim. brute	-0,7% variation annuelle
Grande Couronne :	
	
-0,9% variation trim. brute	-1,8% variation annuelle
Ile-de-France :	
	
-0,5% variation trim. brute	-0,8% variation annuelle

Il reste donc difficile de savoir si la stabilité actuelle que l'on observe se prolongera dans les prochains mois. Mais force est de constater qu'un véritable ajustement sur les prix, qui aurait permis de retrouver de la fluidité sur le marché, ne s'est toujours pas produit.

D'un côté, un faisceau de facteurs négatifs pèse actuellement sur les ventes et empêche la concrétisation des projets immobiliers. Alors que les prix demeurent élevés, l'environnement économique des ménages s'est dégradé, avec le marasme économique, un pouvoir d'achat en baisse et un marché du travail très difficile. L'instabilité fiscale et le niveau d'imposition découragent les investisseurs. Dans le neuf, le dispositif d'investissement immobilier locatif « Duflot » reste en attente de confirmation aussi bien sur ses modalités que sur l'accueil qui lui sera réservé.

Mais d'un autre côté, des facteurs de résistance demeurent. Premièrement, le logement garde la confiance des ménages qui y voient encore une « valeur sûre ». Les placements alternatifs manquent et les propriétaires préfèrent conserver leur logement plutôt que de baisser leur prix. Deuxièmement, en Ile-de-France, il reste difficile de se loger, le taux de propriétaires est plus faible qu'en Province et la construction de nouveaux logements est modeste au regard des besoins. Enfin, les taux d'intérêt sont exceptionnellement très attractifs.

Pour le moment, ces facteurs opposés permettent de modérer les ajustements sur les prix, malgré la baisse des ventes.

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

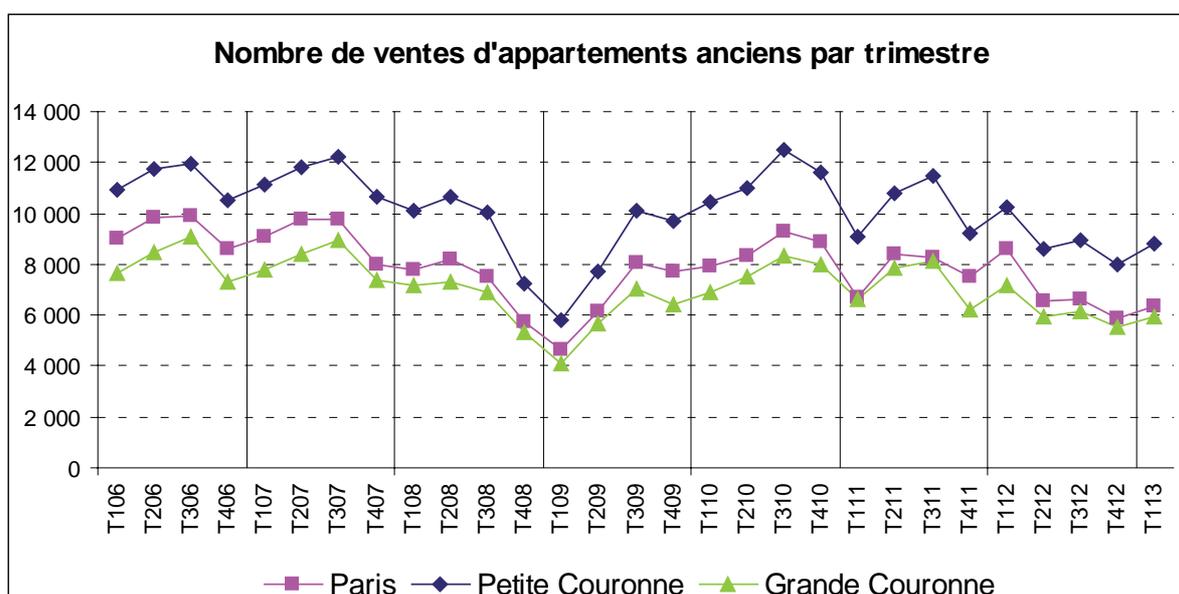
I - LES VOLUMES

1) Les appartements anciens :

	Variation sur 1 an T1 2013 / T1 2012	Ecart du T1 2013 par rapport à la moyenne d'un T1 en "période haute" *
Paris	-26%	-31%
Petite Couronne	-14%	-16%
Hauts-de-Seine	-13%	-13%
Seine-Saint-Denis	-20%	-23%
Val-de-Marne	-10%	-15%
Grande Couronne	-17%	-16%
Seine-et-Marne	-10%	10%
Yvelines	-18%	-24%
Essonne	-19%	-16%
Val-d'Oise	-22%	-25%
Ile-de-France	-19%	-21%

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

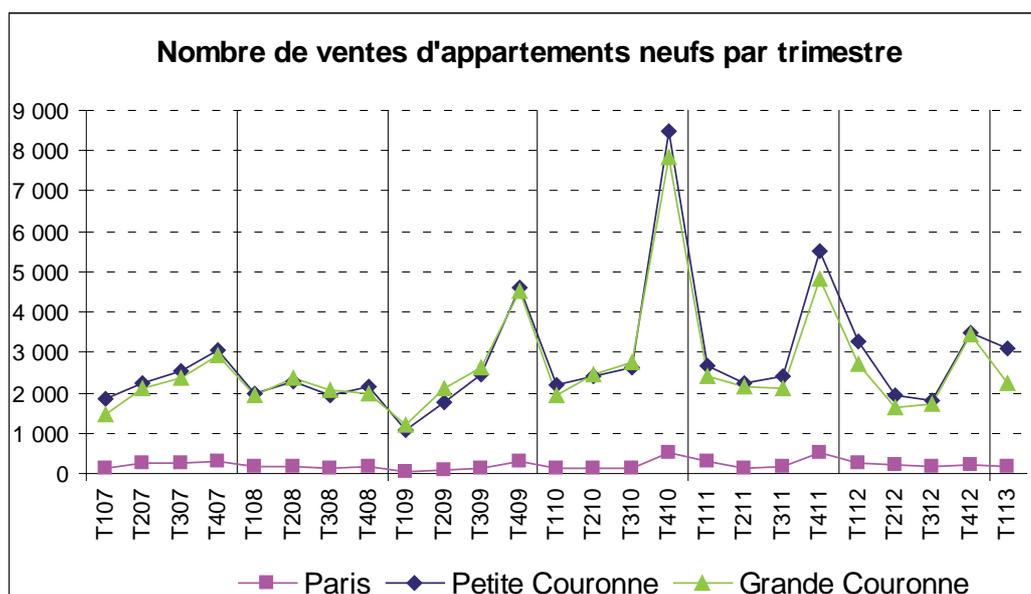
Le nombre de ventes d'appartements anciens en Ile-de-France a baissé de 19% du 1^{er} trimestre 2012 au 1^{er} trimestre 2013. Il faut rappeler qu'en janvier 2012 les ventes avaient été dopées par la réforme sur l'imposition des plus-values immobilières, particulièrement pour les appartements et les biens situés à Paris. Dans la capitale, le nombre de ventes est en recul de 31% par rapport à un 1^{er} trimestre moyen de la période de forte activité 1999-2007. En revanche, en Seine-et-Marne, le marché des appartements anciens se porte bien : au 1^{er} trimestre 2013 les ventes ont dépassé de 10% celles d'un 1^{er} trimestre moyen de la "période haute".



2) Les appartements neufs :

	Variation sur 1 an T1 2013 / T1 2012
Paris	-32%
Petite Couronne	-5%
Hauts-de-Seine	-17%
Seine-Saint-Denis	7%
Val-de-Marne	-1%
Grande Couronne	-18%
Seine-et-Marne	-48%
Yvelines	-21%
Essonne	-38%
Val-d'Oise	89%
Ile-de-France	-12%

En un an, le nombre de ventes a baissé de 12% sur l'ensemble de la région mais les volumes, comparés à un 1^{er} trimestre 2012 d'activité notable, restent relativement élevés au 1^{er} trimestre 2013 (5 520 transactions). On observe néanmoins de nettes disparités selon les départements. Si l'on regarde sur une longue période depuis 1996, le nombre de ventes à Paris et en Seine-et-Marne est relativement faible pour un 1^{er} trimestre. En revanche, en Seine-Saint-Denis et dans le Val-d'Oise, les volumes de ventes n'ont jamais été aussi élevés pour un 1^{er} trimestre.

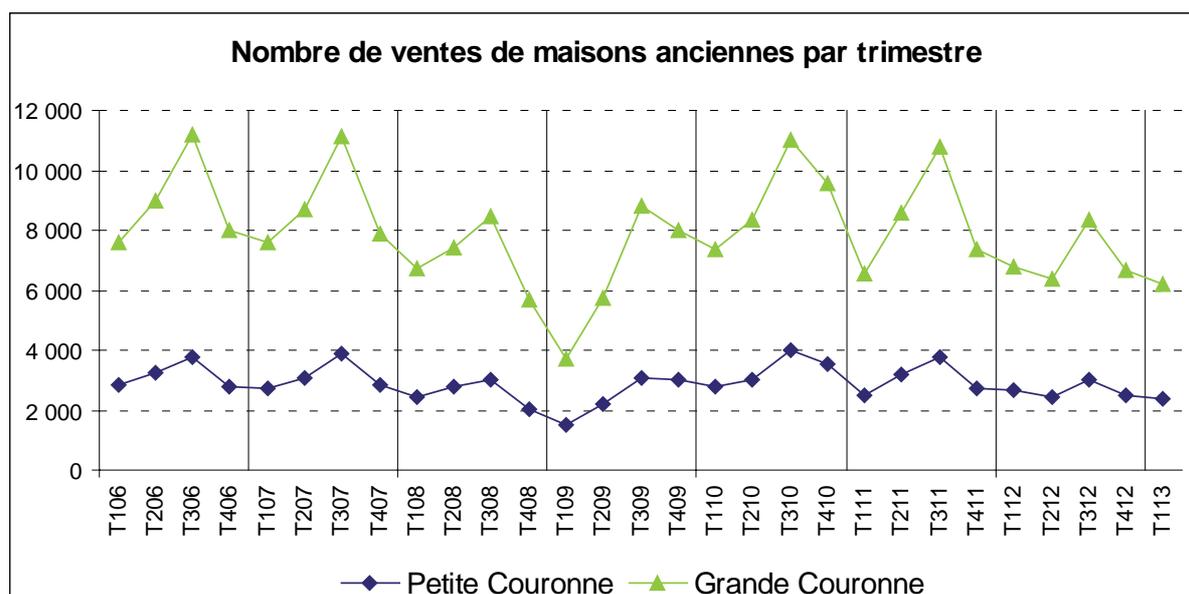


3) Les maisons anciennes :

	Variation sur 1 an T1 2013 / T1 2012	Ecart du T1 2013 par rapport à la moyenne d'un T1 en "période haute" *
Petite Couronne	-9%	-16%
Hauts-de-Seine	-4%	-10%
Seine-Saint-Denis	-13%	-18%
Val-de-Marne	-8%	-18%
Grande Couronne	-9%	-18%
Seine-et-Marne	-5%	-14%
Yvelines	-11%	-19%
Essonne	-10%	-15%
Val-d'Oise	-11%	-25%
Ile-de-France	-9%	-17%

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

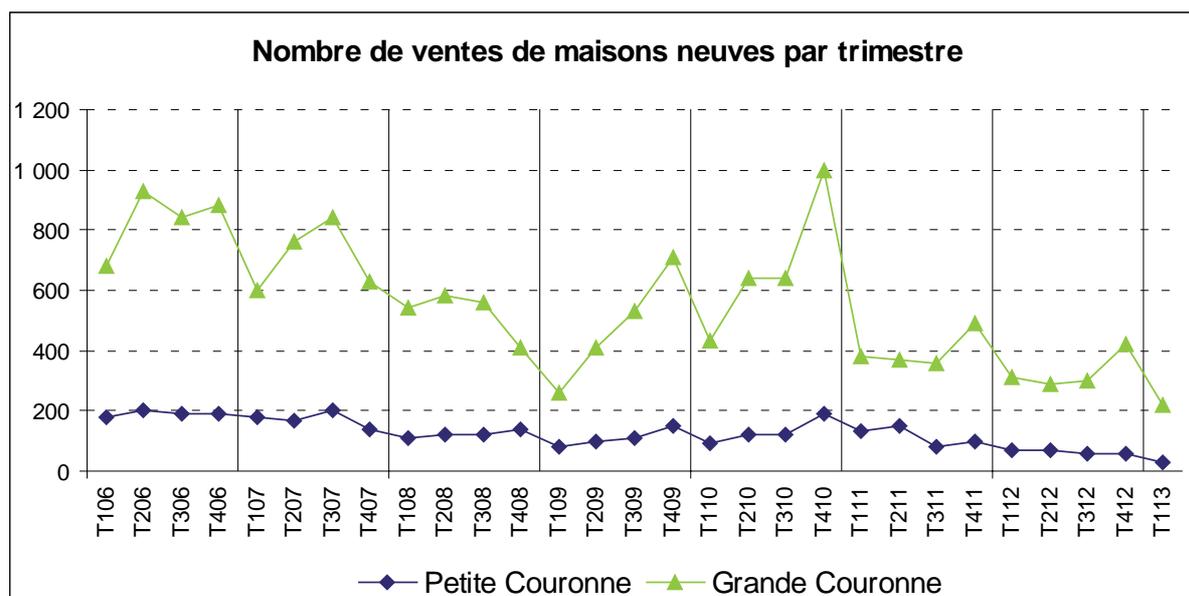
Au 1^{er} trimestre 2013, le nombre de ventes de maisons anciennes en Ile-de-France est en baisse de 9% par rapport au 1^{er} trimestre 2012 et de 17% par rapport à un 1^{er} trimestre de la "période haute" 1999-2007 (jusqu'à -25% dans le Val-d'Oise).



4) Les maisons neuves :

	Variation sur 1 an T1 2013 / T12012
Petite Couronne	n.s.
Grande Couronne	-30%
Ile-de-France	-35%

L'activité des maisons neuves n'a jamais été aussi faible. Au 1^{er} trimestre 2013, seulement 250 ventes de maisons neuves ont été enregistrées 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.

1° 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	6 370	11 240	12 100	29 710
	Evolution sur 1 an	-26%	-13%	-13%	-16%
	Ecart / T1 moyen de la période haute*	-31%	-16%	-17%	-20%
Logements neufs	Nombre de ventes	170	3 140	2 450	5 760
	Evolution sur 1 an	-31%	-6%	-19%	-13%
TOTAL logements	Nombre de ventes	6 540	14 380	14 550	35 470
	Evolution sur 1 an	-27%	-12%	-14%	-16%
	Ecart / T1 moyen de la période haute*	-31%	-8%	-13%	-15%
Appartements anciens	Nombre de ventes	6 330	8 840	5 910	21 070
	Evolution sur 1 an	-26%	-14%	-17%	-19%
	Ecart / T1 moyen de la période haute*	-31%	-16%	-16%	-21%
Appartements neufs	Nombre de ventes	170	3 110	2 230	5 520
	Evolution sur 1 an	-32%	-5%	-18%	-12%
Total appartements	Nombre de ventes	6 500	11 940	8 140	26 590
	Evolution sur 1 an	-27%	-12%	-18%	-18%
	Ecart / T1 moyen de la période haute*	-32%	-5%	-4%	-13%
Maisons anciennes	Nombre de ventes	n.s.	2 400	6 190	8 630
	Evolution sur 1 an	n.s.	-9%	-9%	-9%
	Ecart / T1 moyen de la période haute*	n.s.	-16%	-18%	-17%
Maisons neuves	Nombre de ventes	n.s.	n.s.	220	250
	Evolution sur 1 an	n.s.	n.s.	-30%	-35%
Total maisons	Nombre de ventes	n.s.	2 430	6 410	8 880
	Evolution sur 1 an	n.s.	-11%	-10%	-10%
	Ecart / T1 moyen de la période haute*	n.s.	-20%	-22%	-21%

* il s'agit de la variation entre le nombre de ventes d'un 1° trimestre moyen de la période 1999-2007 et le nombre de ventes du 1° trimestre 2013.

II - LES PRIX

1) Prix des appartements anciens à Paris

	Paris				
	T1 2012	T2 2012	T3 2012	T4 2012	T1 2013
Indice brut	128,3	129,8	131,1	128,3	128,4
Prix au m ² (€)	8 260 €	8 350 €	8 440 €	8 260 €	8 260 €
Variation annuelle	6,9%	2,7%	0,7%	-1,1%	0,1%
Variation trimestrielle brute	-1,1%	1,2%	1,0%	-2,1%	0,0%
Variation trimestrielle CVS	-1,2%	1,1%	0,2%	-1,1%	-0,1%

Après une première légère hausse des prix au 2^o trimestre 2012 et une seconde au 3^o trimestre due aux effets saisonniers, le prix des appartements anciens à Paris se stabilise à **8 260 €** le m² depuis le 4^o trimestre 2012.

Sur l'ensemble de la capitale, la variation annuelle est de 0,1%, les prix ayant retrouvé le niveau du 1^o trimestre 2012. Mais les variations de prix sont hétérogènes d'un arrondissement à l'autre. Dans le 4^{ème} arrondissement, les prix ont baissé de 11,5% sur un an, tandis qu'ils ont augmenté de 14,1% dans le 1^{er}. La baisse des prix concerne un arrondissement sur deux.

Sur 3 mois, les prix sont restés stables sur l'ensemble de Paris mais on observe également des disparités selon les arrondissements. Douze arrondissements sur vingt ont enregistré une baisse trimestrielle des prix.

L'arrondissement le plus cher reste le 6^{ème} (12 250 € / m²), talonné de près par le 1^{er} (12 190 €) et le 7^{ème} (12 160 €). Désormais 3 arrondissements dépassent la barre des 12 000 € le m².

Au sein des quartiers, les prix oscillent entre 6 180 € / m² dans le quartier Pont de Flandre (19^{ème}) et 14 650 € à Saint-Germain-des-prés.

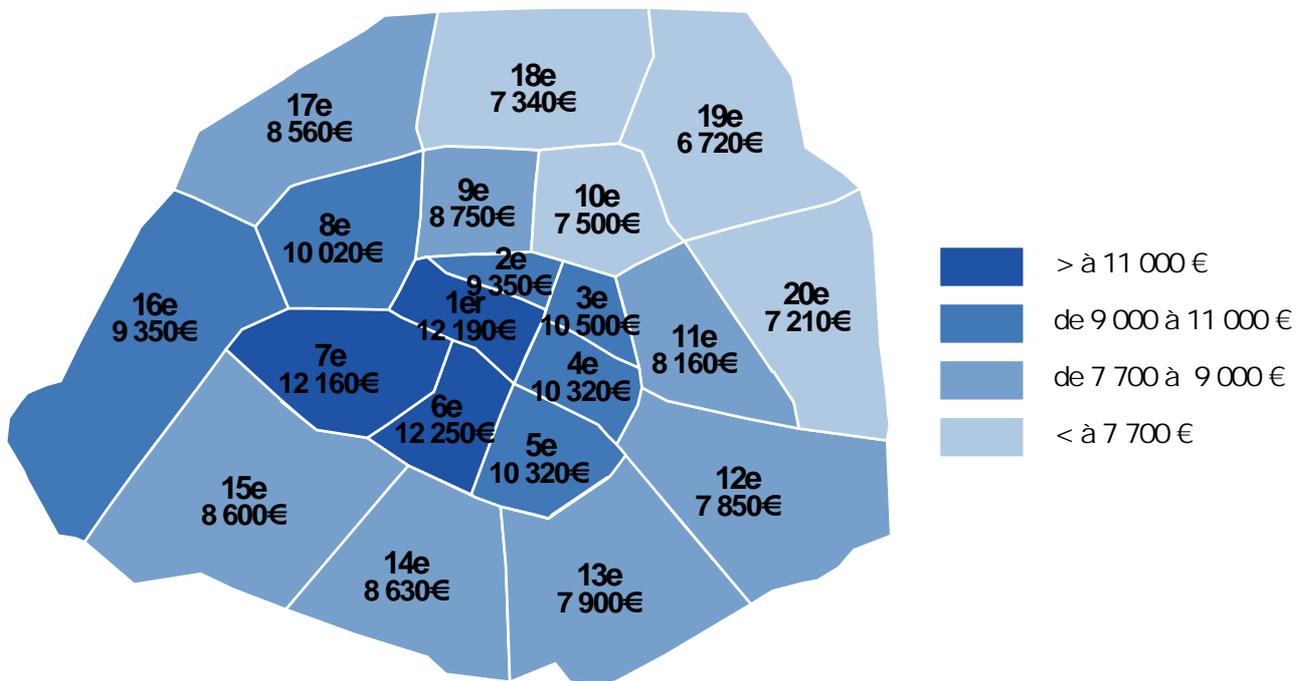
Prix/m² médians des appartements anciens dans les quartiers les plus abordables :

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Evolution sur 1 an	Evolution sur 5 ans
19	Pont de Flandre	6 180 €	4,7%	37,3%
18	La Chapelle	6 230 €	0,6%	24,6%
18	La Goutte-d'Or	6 250 €	4,2%	31,6%
19	Amérique	6 380 €	-0,2%	27,1%
19	La Villette	6 670 €	4,1%	35,6%

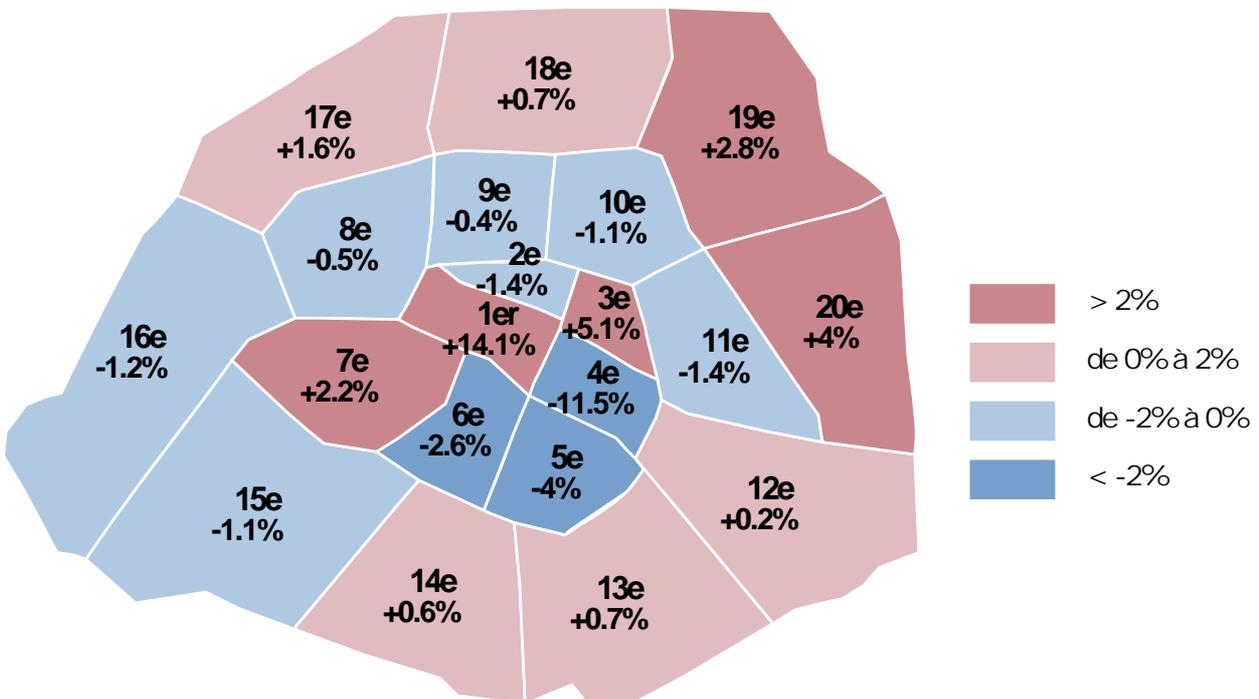
Prix/m² médians des appartements anciens dans les quartiers les plus chers :

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Evolution sur 1 an	Evolution sur 5 ans
6	St-Germain-des-Prés	14 650 €	4,9%	n.s.
6	Monnaie	14 290 €	18,7%	37,0%
7	Gros-Caillou	12 560 €	13,9%	38,2%
7	St.-Thomas-d'Aquin	12 520 €	-5,3%	17,0%
6	Odéon	12 420 €	-7,0%	17,9%

Prix au m² médians au 1^{er} trimestre 2013 des appartements anciens à Paris par arrondissement

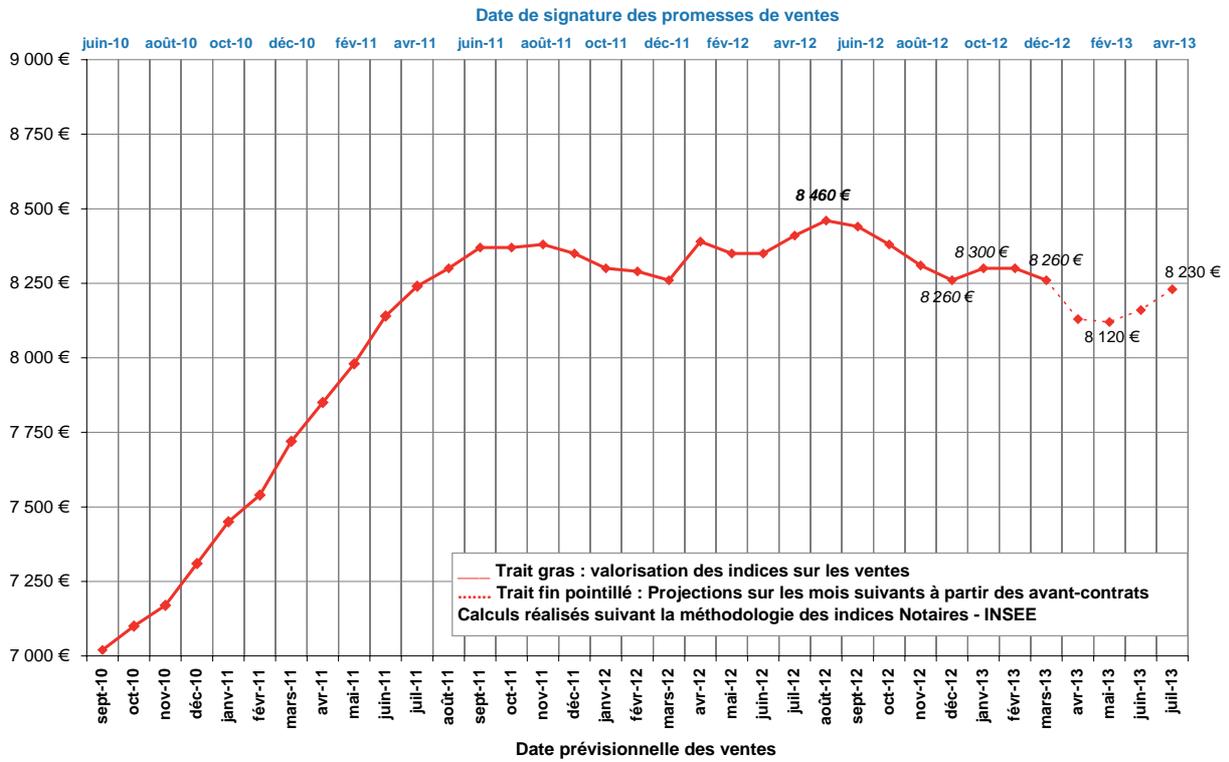


Evolution sur un an des prix au m² médians des appartements anciens à Paris par arrondissement

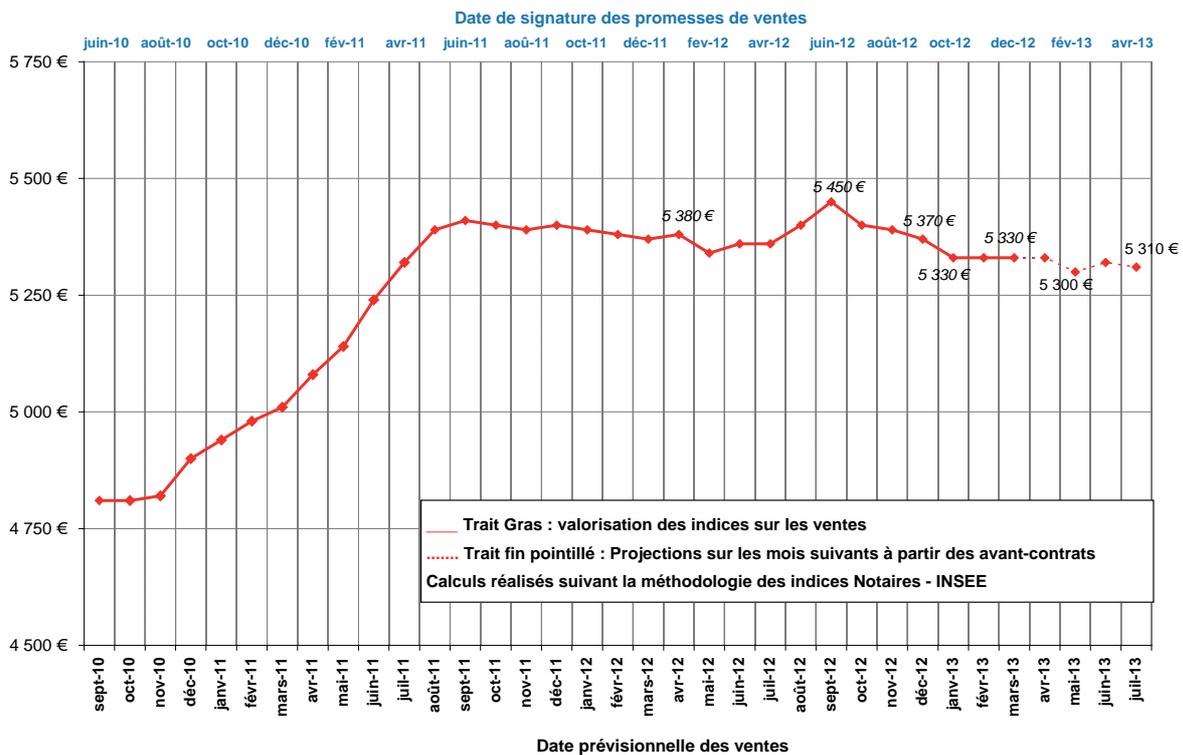


Indicateur avancé sur les prix (projection à 3 mois des évolutions constatées sur les avant-contrats)

Projection du prix des appartements anciens à Paris



Projection du prix des appartements anciens dans les Hauts-de-Seine



2) Prix des appartements anciens en Petite Couronne

Le prix des appartements anciens en Petite Couronne est stabilisé autour de 4 400 € depuis le 3^e trimestre 2011.

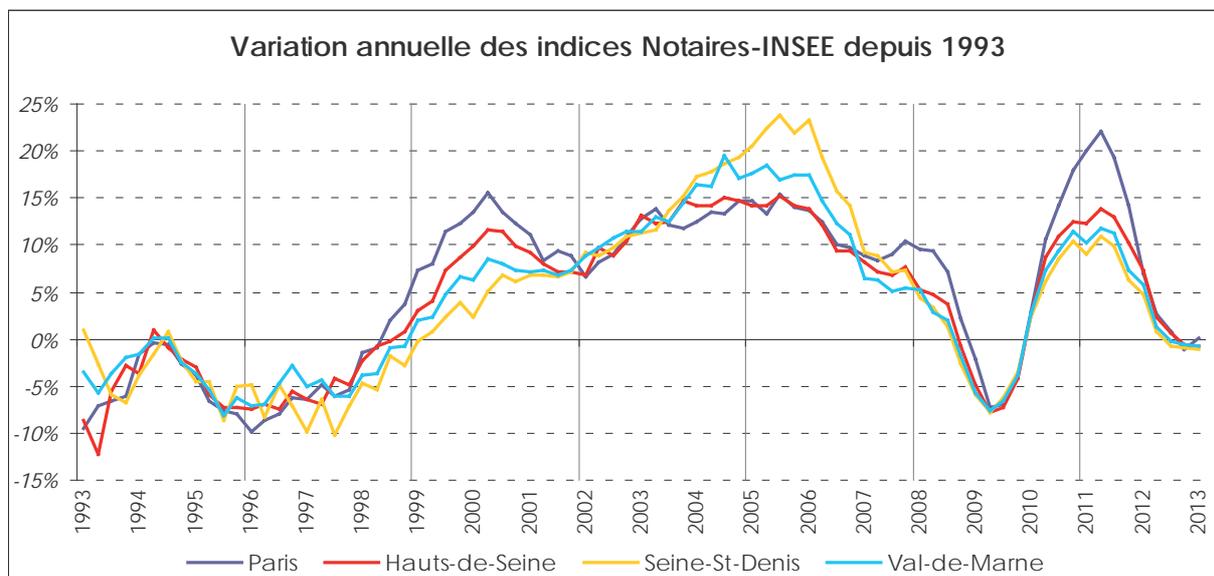
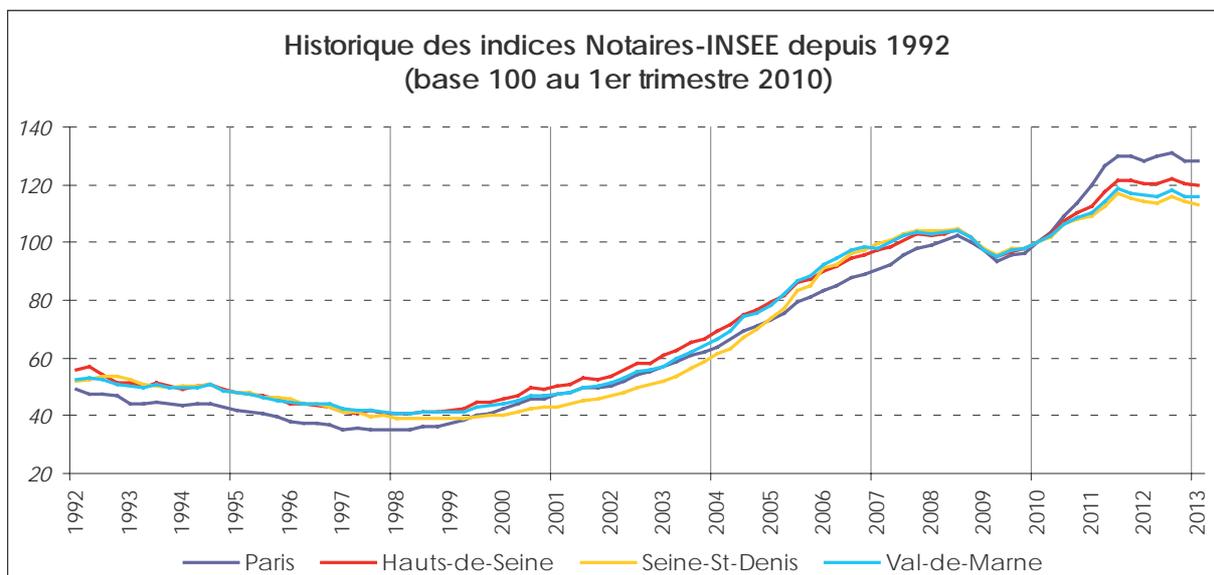
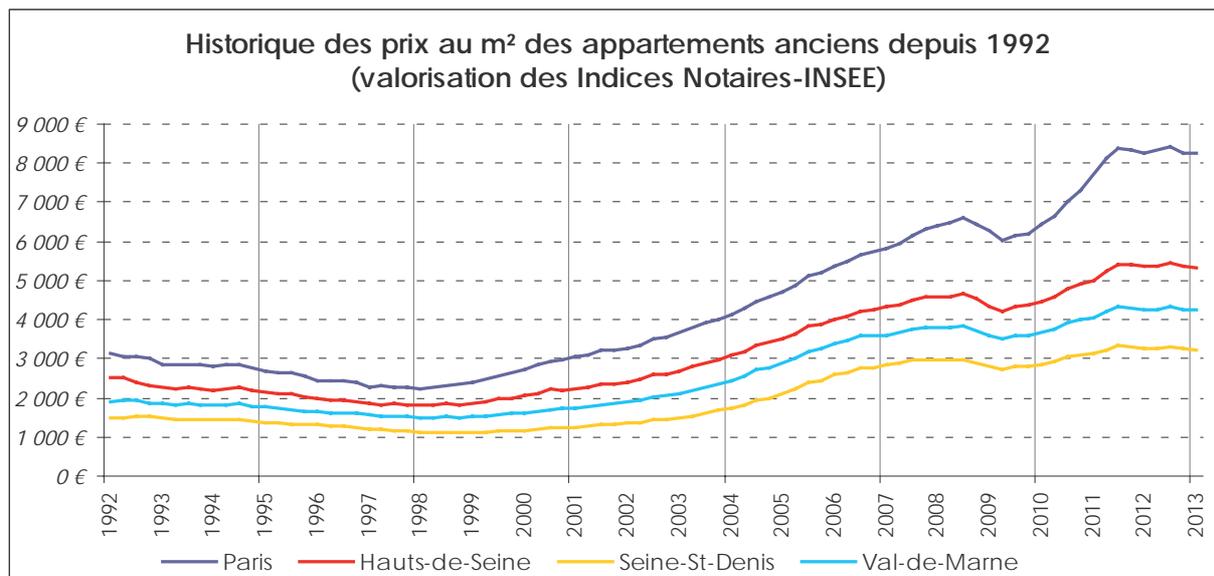
	Petite Couronne				
	T1 2012	T2 2012	T3 2012	T4 2012	T1 2013
Indice Notaires-INSEE	118,4	118,0	120,1	118,3	117,5
Prix au m ² (valorisation indice)	4 420 €	4 400 €	4 480 €	4 410 €	4 380 €
Variation annuelle	6,5%	1,8%	0,2%	-0,6%	-0,8%
Variation trimestrielle brute (non CVS)	-0,5%	-0,4%	1,8%	-1,5%	-0,7%
Variation trimestrielle CVS	0,6%	-1,4%	0,2%	0,0%	0,4%

	Hauts-de-Seine				
	T1 2012	T2 2012	T3 2012	T4 2012	T1 2013
Indice Notaires-INSEE	120,6	120,3	122,3	120,6	119,6
Prix au m ² (valorisation indice)	5 370 €	5 360 €	5 450 €	5 370 €	5 330 €
Variation annuelle	7,3%	2,3%	0,6%	-0,6%	-0,8%
Variation trimestrielle brute (non CVS)	-0,6%	-0,3%	1,7%	-1,4%	-0,8%
Variation trimestrielle CVS	0,5%	-1,3%	0,3%	0,0%	0,2%

	Seine-Saint-Denis				
	T1 2012	T2 2012	T3 2012	T4 2012	T1 2013
Indice Notaires-INSEE	114,3	113,6	116,0	114,0	113,1
Prix au m ² (valorisation indice)	3 270 €	3 250 €	3 320 €	3 260 €	3 240 €
Variation annuelle	4,7%	0,7%	-0,7%	-1,0%	-1,0%
Variation trimestrielle brute (non CVS)	-0,7%	-0,6%	2,1%	-1,7%	-0,8%
Variation trimestrielle CVS	0,3%	-1,3%	0,2%	-0,1%	0,2%

	Val-de-Marne				
	T1 2012	T2 2012	T3 2012	T4 2012	T1 2013
Indice Notaires-INSEE	116,5	115,8	118,2	116,2	115,7
Prix au m ² (valorisation indice)	4 270 €	4 250 €	4 330 €	4 260 €	4 240 €
Variation annuelle	5,7%	1,2%	-0,3%	-0,5%	-0,7%
Variation trimestrielle brute (non CVS)	-0,2%	-0,6%	2,0%	-1,7%	-0,4%
Variation trimestrielle CVS	1,1%	-1,6%	0,1%	0,1%	0,8%

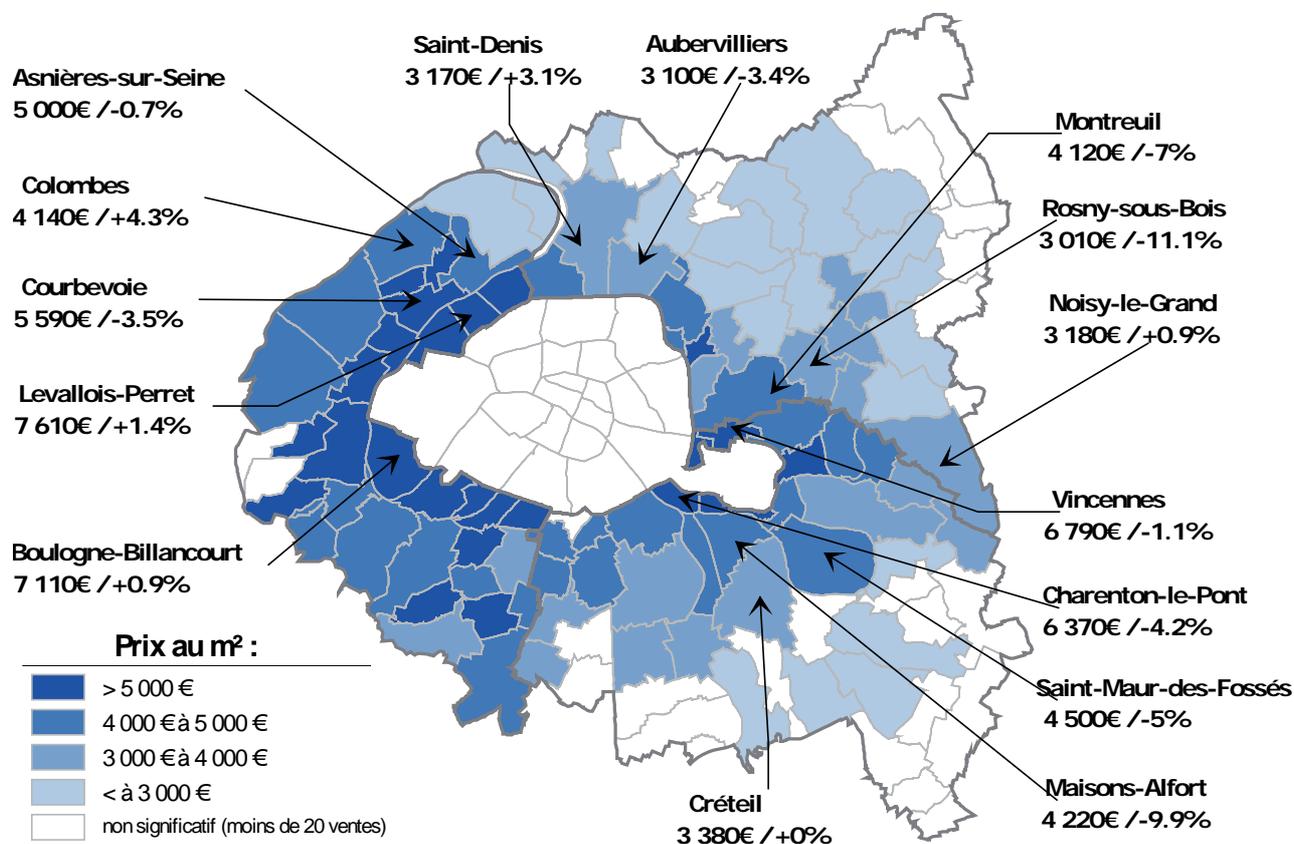
	Île-de-France				
	T1 2012	T2 2012	T3 2012	T4 2012	T1 2013
Indice Notaires-INSEE	121,1	121,3	122,9	121,0	120,4
Prix au m ² (valorisation indice)	5 500 €	5 510 €	5 590 €	5 500 €	5 470 €
Variation annuelle	6,0%	1,8%	0,2%	-0,8%	-0,5%
Variation trimestrielle brute (non CVS)	-0,7%	0,2%	1,3%	-1,6%	-0,4%
Variation trimestrielle CVS	-0,3%	-0,2%	0,1%	-0,3%	-0,1%



Prix/m² médians des appartements anciens parmi les communes enregistrant le plus de ventes au T1 2013 :

Dép.	Commune	Prix/m ² médian	Variation annuelle	Variation trimestrielle
92	Asnières-sur-Seine	5 000 €	-0,7%	-1,8%
92	Boulogne-Billancourt	7 110 €	0,9%	-0,1%
92	Colombes	4 140 €	4,3%	-3,4%
92	Courbevoie	5 590 €	-3,5%	-4,4%
92	Levallois-Perret	7 610 €	1,4%	-1,4%
93	Aubervilliers	3 100 €	-3,4%	3,4%
93	Montreuil	4 120 €	-7,0%	-4,6%
93	Noisy-le-Grand	3 180 €	0,9%	0,4%
93	Rosny-sous-Bois	3 010 €	-11,1%	-3,6%
93	Saint-Denis	3 170 €	3,1%	1,5%
94	Charenton-le-Pont	6 370 €	-4,2%	-0,6%
94	Créteil	3 380 €	0,0%	0,8%
94	Maisons-Alfort	4 220 €	-9,9%	-9,0%
94	Saint-Maur-des-Fossés	4 500 €	-5,0%	-4,7%
94	Vincennes	6 790 €	-1,1%	1,2%

Prix au m² médians des appartements anciens par commune et évolution sur un an (T1 2013 / T1 2012) :



3) Prix des appartements anciens en Grande Couronne

Le prix au m² des appartements anciens en Grande Couronne a légèrement baissé (-1,4% en un an, -1,2% en variation trimestrielle brute). Il s'établit à 3 080 € le m² au 1^{er} trimestre 2013.

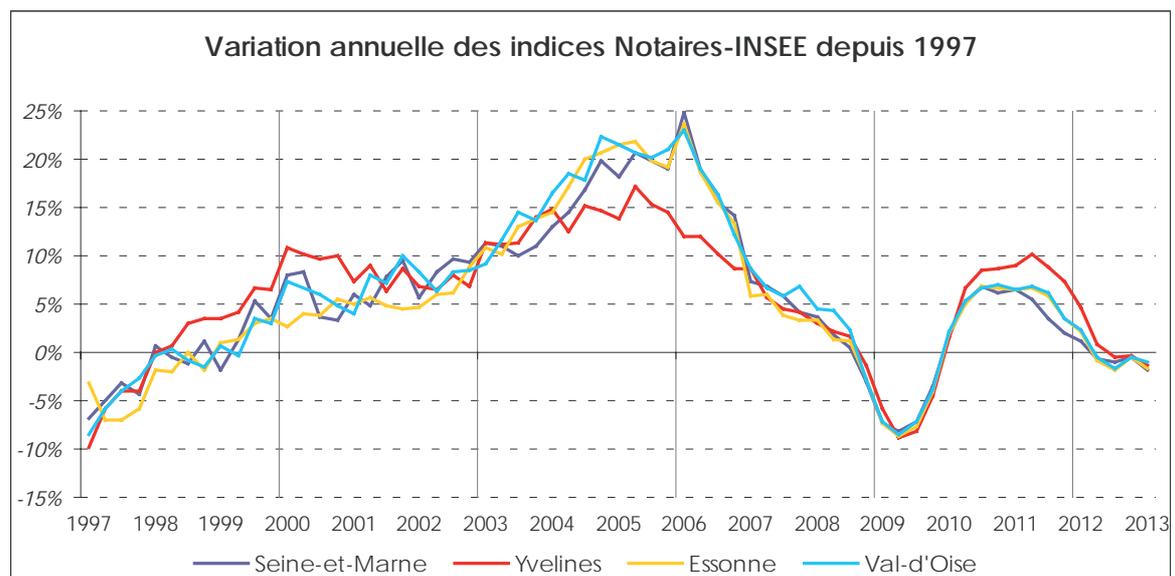
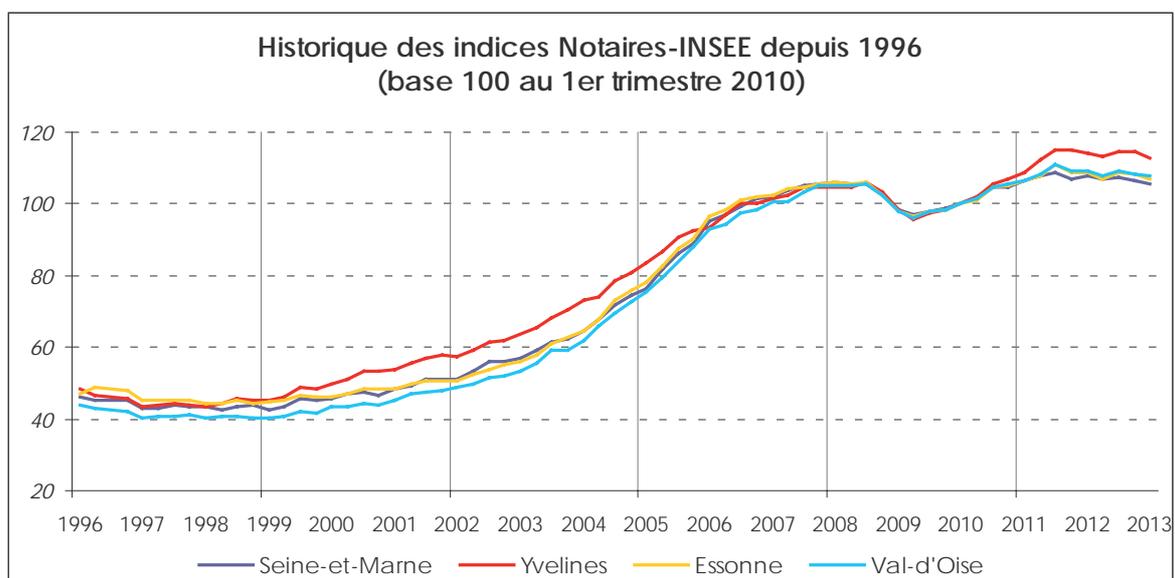
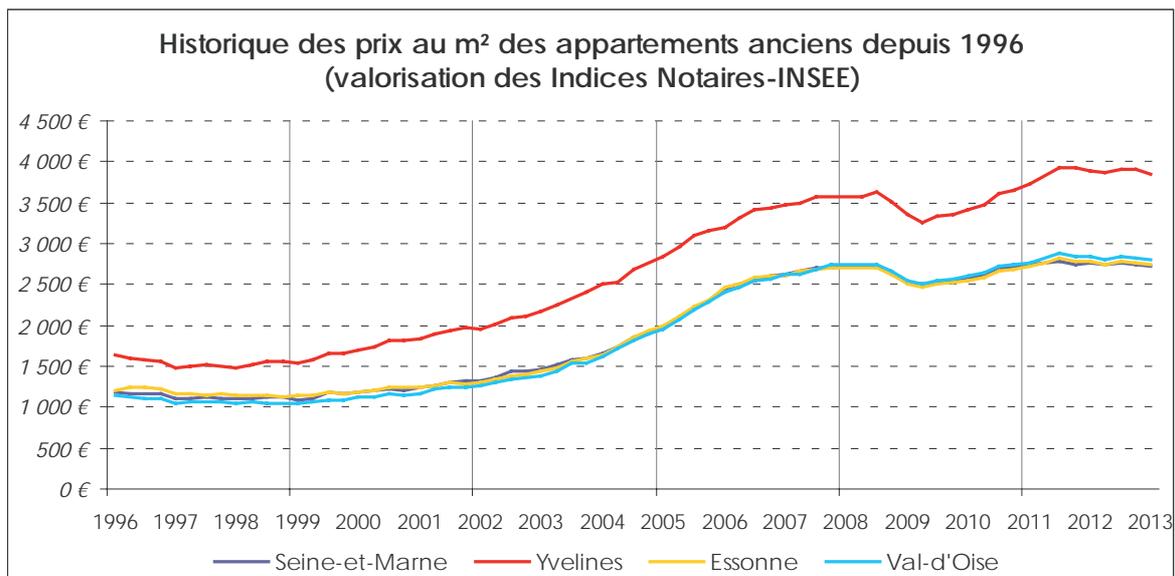
	Grande Couronne				
	T1 2012	T2 2012	T3 2012	T4 2012	T1 2013
Indice brut	110,8	109,7	111,0	110,6	109,3
Prix au m ² (valorisation indice)	3 130 €	3 100 €	3 130 €	3 120 €	3 080 €
Variation annuelle	3,1%	0,0%	-1,1%	-0,4%	-1,4%
Variation trimestrielle brute	-0,2%	-1,0%	1,2%	-0,4%	-1,2%
Variation trimestrielle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

	Seine-et-Marne				
	T1 2012	T2 2012	T3 2012	T4 2012	T1 2013
Indice brut	107,7	106,9	107,4	106,5	105,7
Prix au m ² (valorisation indice)	2 770 €	2 750 €	2 760 €	2 740 €	2 720 €
Variation annuelle	1,1%	-0,7%	-1,0%	-0,5%	-1,9%
Variation trimestrielle brute	0,7%	-0,8%	0,5%	-0,9%	-0,8%
Variation trimestrielle CVS	0,7%	-1,0%	-0,5%	0,4%	-0,8%

	Yvelines				
	T1 2012	T2 2012	T3 2012	T4 2012	T1 2013
Indice brut	114,1	113,2	114,5	114,5	112,6
Prix au m ² (valorisation indice)	3 900 €	3 870 €	3 910 €	3 910 €	3 850 €
Variation annuelle	4,7%	0,9%	-0,5%	-0,3%	-1,3%
Variation trimestrielle brute	-0,7%	-0,8%	1,2%	-0,1%	-1,6%
Variation trimestrielle CVS	0,1%	-1,0%	-0,3%	1,0%	-1,0%

	Essonne				
	T1 2012	T2 2012	T3 2012	T4 2012	T1 2013
Indice brut	108,8	107,1	108,9	108,3	107,1
Prix au m ² (valorisation indice)	2 780 €	2 740 €	2 780 €	2 770 €	2 730 €
Variation annuelle	2,2%	-0,8%	-1,8%	-0,5%	-1,6%
Variation trimestrielle brute	0,0%	-1,6%	1,6%	-0,6%	-1,1%
Variation trimestrielle CVS	0,4%	-1,6%	0,0%	0,8%	-0,8%

	Val-d'Oise				
	T1 2012	T2 2012	T3 2012	T4 2012	T1 2013
Indice brut	109,0	107,7	109,3	108,5	107,9
Prix au m ² (valorisation indice)	2 830 €	2 800 €	2 840 €	2 820 €	2 810 €
Variation annuelle	2,3%	-0,5%	-1,7%	-0,6%	-1,0%
Variation trimestrielle brute	-0,1%	-1,2%	1,5%	-0,7%	-0,6%
Variation trimestrielle CVS	0,2%	-1,5%	-0,3%	1,1%	-0,3%



Prix/m² médians des appartements anciens parmi les communes enregistrant le plus de ventes au T1 2013 :

Dép.	Commune	Prix/m ² médian	Variation annuelle	Variation trimestrielle
77	Champs-sur-Marne	2 800 €	-0,6%	5,2%
77	Chelles	2 620 €	-11,5%	-4,6%
77	Fontainebleau	3 170 €	-11,3%	-2,0%
77	Melun	2 700 €	-1,7%	-6,1%
77	Villeparisis	2 930 €	-2,3%	-3,9%
78	Maisons-Laffitte	4 820 €	2,7%	2,4%
78	Marly-le-Roi	3 410 €	-7,3%	-5,8%
78	Saint-Germain-en-Laye	5 880 €	1,2%	-0,1%
78	Sartrouville	2 950 €	-7,6%	-9,8%
78	Versailles	5 670 €	1,2%	-1,0%
91	Chilly-Mazarin	2 620 €	1,6%	2,3%
91	Corbeil-Essonnes	2 390 €	-4,3%	1,9%
91	Évry	2 000 €	0,0%	-0,6%
91	Massy	3 130 €	0,0%	2,9%
91	Ris-Orangis	1 910 €	-5,8%	-5,6%
95	Cergy	3 020 €	-5,5%	4,8%
95	Cormeilles-en-Parisis	3 530 €	n.s.	3,8%
95	Franconville	2 640 €	-4,3%	3,6%
95	Montmorency	3 330 €	-4,2%	-10,9%
95	Saint-Ouen-l'Aumône	2 970 €	18,6%	13,7%

4) Prix des maisons anciennes en Petite Couronne

En Petite Couronne, le prix des maisons anciennes s'est stabilisé à 355 100 € depuis le 4^e trimestre 2012. Sur un an, les prix se sont érodés de 0,5% sur l'ensemble des 3 départements (-1% dans le Val-de-Marne).

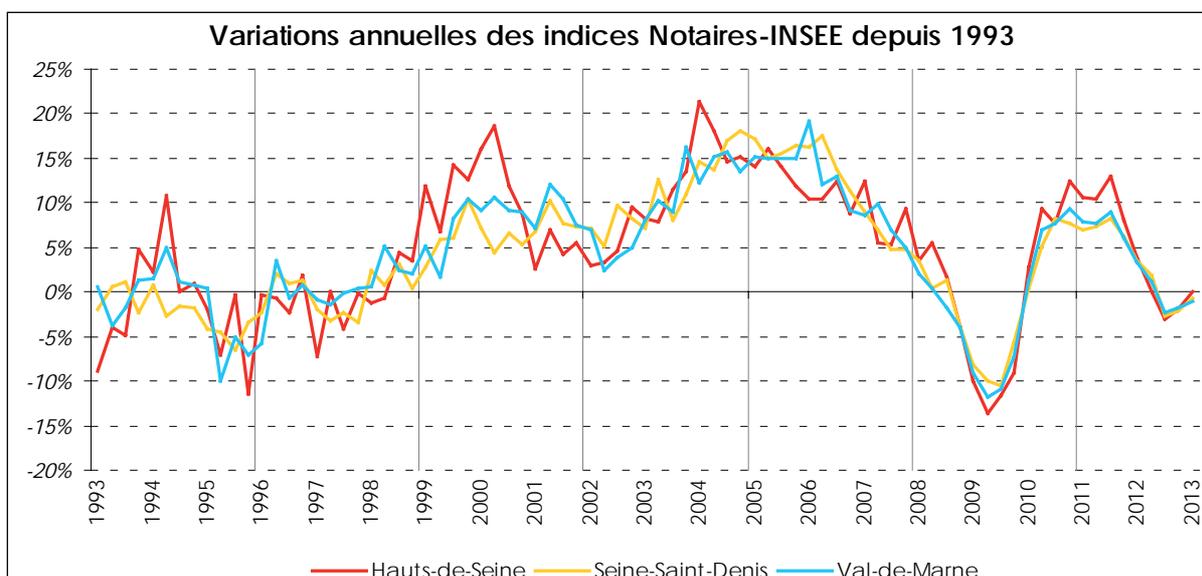
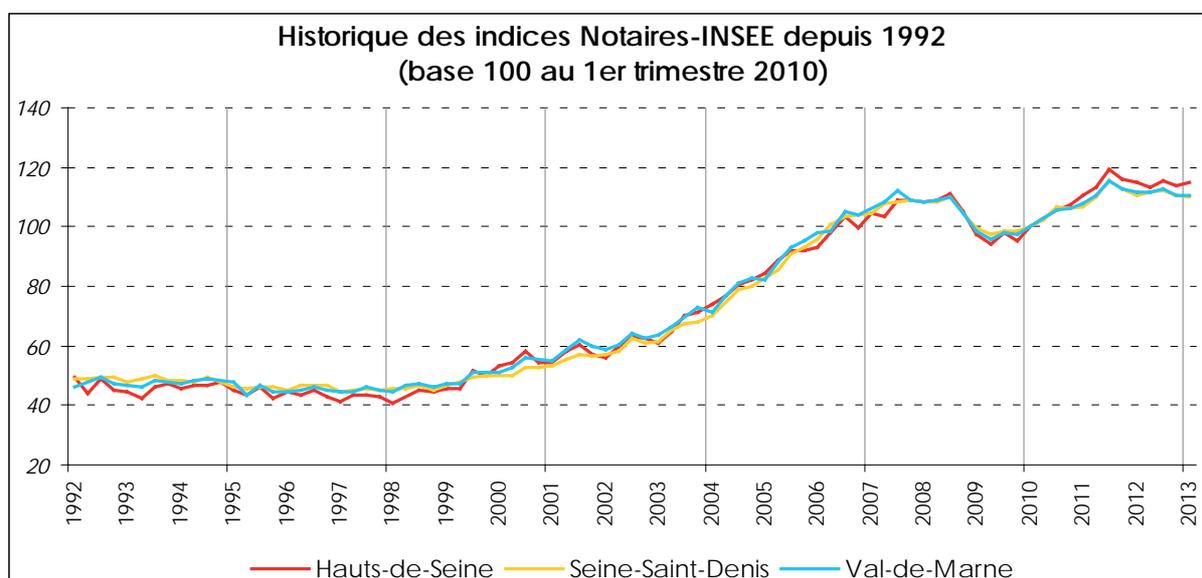
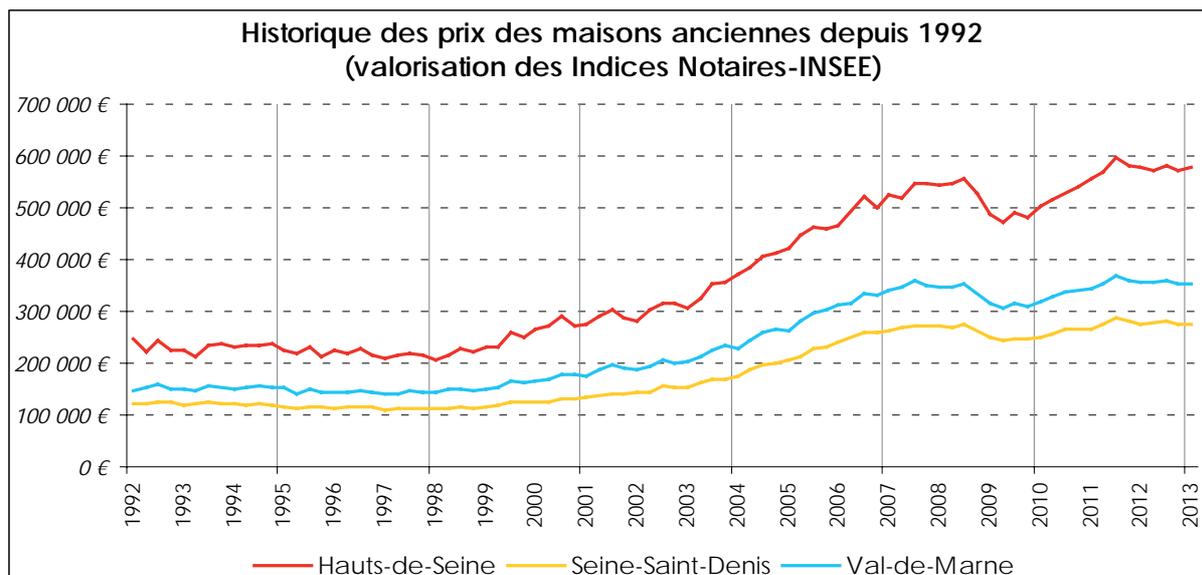
	Petite Couronne				
	T1 2012	T2 2012	T3 2012	T4 2012	T1 2013
Indice brut	112,4	112,4	113,5	111,8	111,8
Prix (valorisation indice)	357 100 €	357 200 €	360 500 €	355 100 €	355 100 €
Variation annuelle	3,5%	1,0%	-2,7%	-1,9%	-0,5%
Variation trimestrielle brute	-1,4%	0,0%	0,9%	-1,5%	0,0%
Variation trimestrielle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

	Hauts-de-Seine				
	T1 2012	T2 2012	T3 2012	T4 2012	T1 2013
Indice brut	114,8	113,5	115,5	113,8	114,8
Prix (valorisation indice)	576 700 €	570 300 €	580 200 €	571 500 €	576 700 €
Variation annuelle	3,8%	0,1%	-3,0%	-1,9%	0,0%
Variation trimestrielle brute	-1,0%	-1,1%	1,7%	-1,5%	0,9%
Variation trimestrielle CVS	-1,0%	-1,3%	-0,3%	0,7%	0,9%

	Seine-Saint-Denis				
	T1 2012	T2 2012	T3 2012	T4 2012	T1 2013
Indice brut	110,6	111,9	112,2	110,6	109,8
Prix (valorisation indice)	276 200 €	279 400 €	280 200 €	276 200 €	274 400 €
Variation annuelle	3,4%	1,9%	-2,7%	-2,1%	-0,7%
Variation trimestrielle brute	-2,1%	1,2%	0,3%	-1,4%	-0,7%
Variation trimestrielle CVS	-1,1%	0,7%	-2,2%	0,6%	0,2%

	Val-de-Marne				
	T1 2012	T2 2012	T3 2012	T4 2012	T1 2013
Indice brut	111,6	111,7	112,6	110,8	110,5
Prix (valorisation indice)	356 700 €	357 400 €	359 900 €	354 200 €	353 300 €
Variation annuelle	3,4%	1,1%	-2,3%	-1,8%	-1,0%
Variation trimestrielle brute	-1,1%	0,2%	0,7%	-1,6%	-0,3%
Variation trimestrielle CVS	-0,8%	-0,2%	-1,4%	0,6%	0,0%

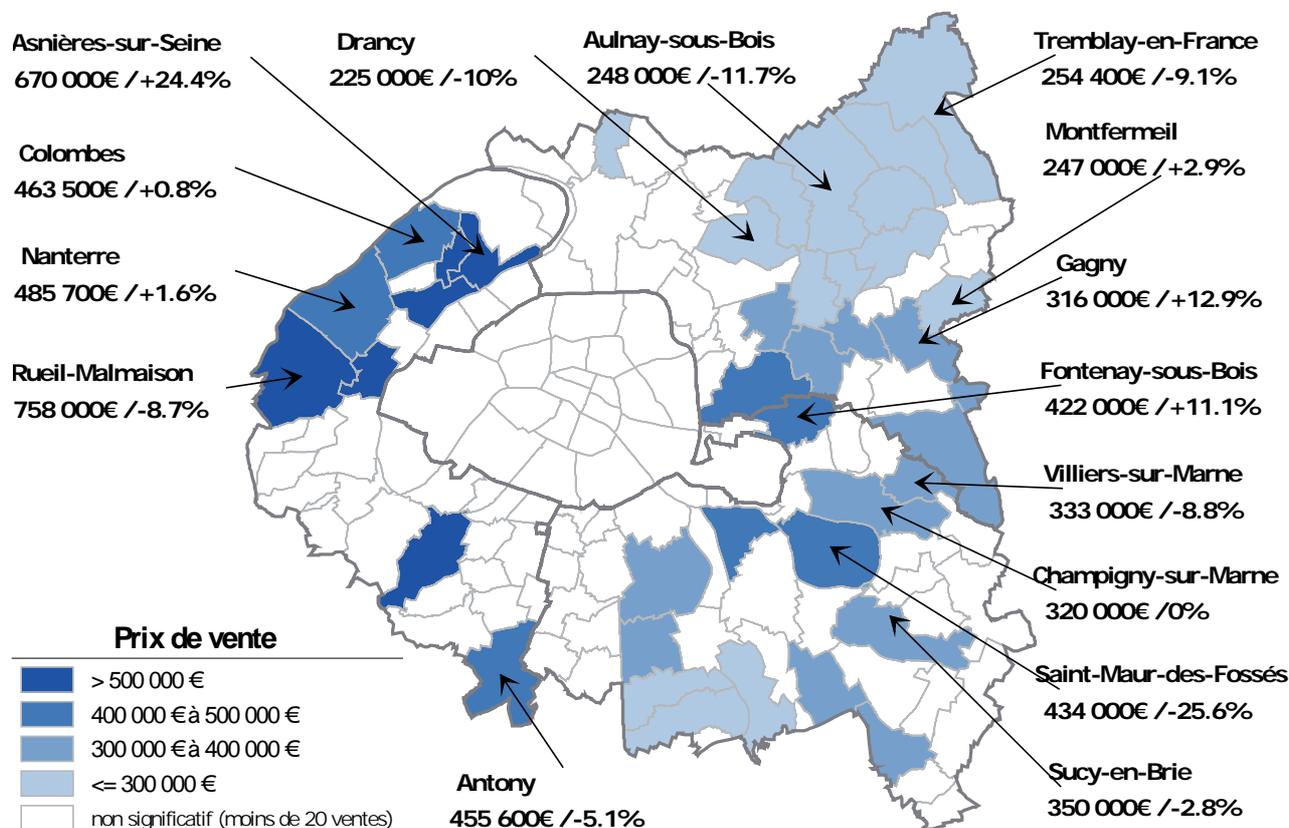
	Île-de-France				
	T1 2012	T2 2012	T3 2012	T4 2012	T1 2013
Indice brut	110,1	110,0	110,9	108,9	108,4
Prix (valorisation indice)	307 100 €	306 800 €	309 400 €	303 800 €	302 400 €
Variation annuelle	3,0%	0,5%	-1,8%	-1,9%	-1,5%
Variation trimestrielle brute	-0,8%	-0,1%	0,8%	-1,8%	-0,5%
Variation trimestrielle CVS	-0,5%	-0,6%	-1,1%	0,3%	-0,2%



Prix médians des maisons anciennes parmi les communes enregistrant le plus de ventes au T1 2013 :

Dép.	Commune	Prix médian	Variation annuelle	Variation trimestrielle
92	Antony	455 600 €	-5,1%	3,5%
92	Asnières-sur-Seine	670 000 €	24,4%	42,6%
92	Colombes	463 500 €	0,8%	-10,2%
92	Nanterre	485 700 €	1,6%	21,4%
92	Rueil-Malmaison	758 000 €	-8,7%	2,8%
93	Aulnay-sous-Bois	248 000 €	-11,7%	-3,7%
93	Drancy	225 000 €	-10,0%	-2,2%
93	Gagny	316 000 €	12,9%	9,0%
93	Montfermeil	247 000 €	2,9%	-1,2%
93	Tremblay-en-France	254 400 €	-9,1%	8,7%
94	Champigny-sur-Marne	320 000 €	0,0%	-3,0%
94	Fontenay-sous-Bois	422 000 €	11,1%	-1,6%
94	Saint-Maur-des-Fossés	434 000 €	-25,6%	-15,7%
94	Sucy-en-Brie	350 000 €	-2,8%	-4,1%
94	Villiers-sur-Marne	333 000 €	-8,8%	n.s.

Prix médians des maisons anciennes par commune et évolution des prix sur un an (T1 2013 / T1 2012) :



5) Prix des maisons anciennes en Grande Couronne

En Grande Couronne, le prix des maisons anciennes a baissé de 2% en un an et de 0,7% en 3 mois.

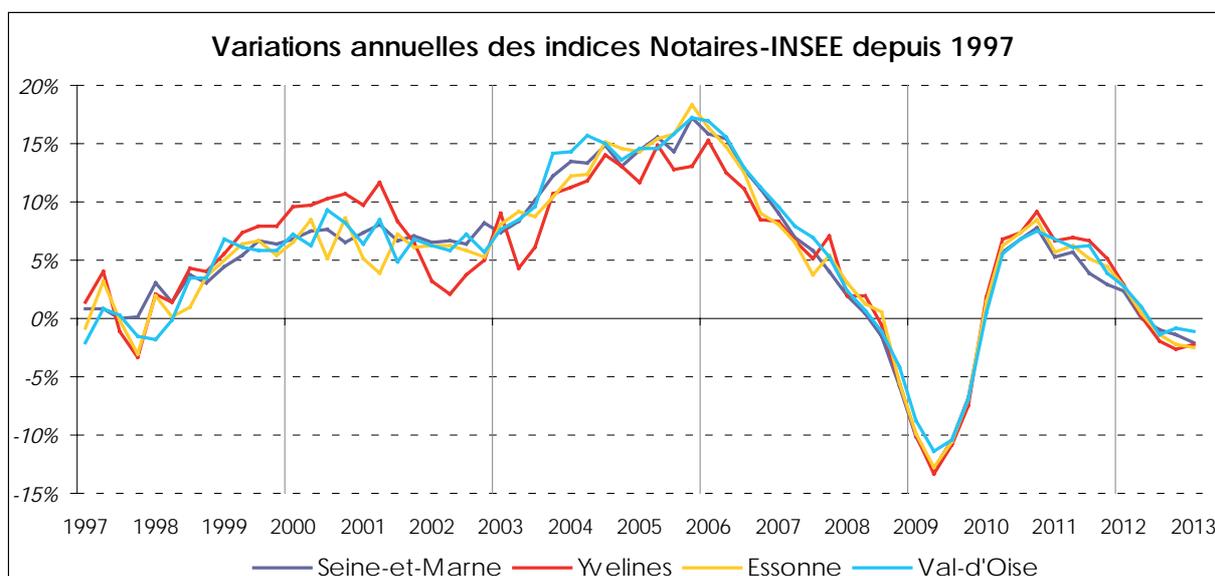
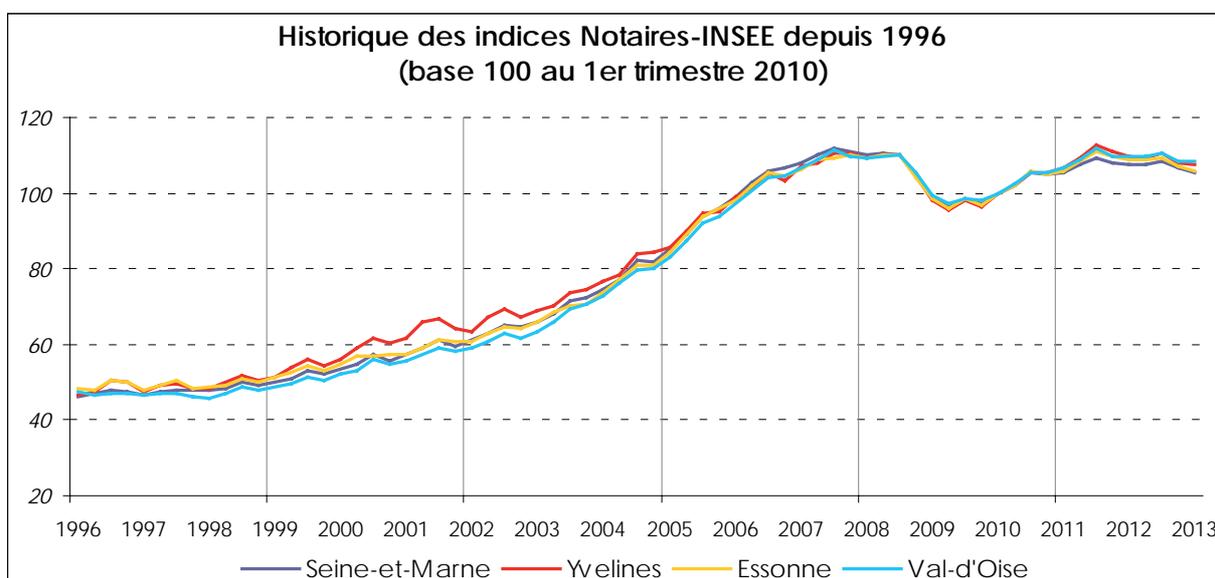
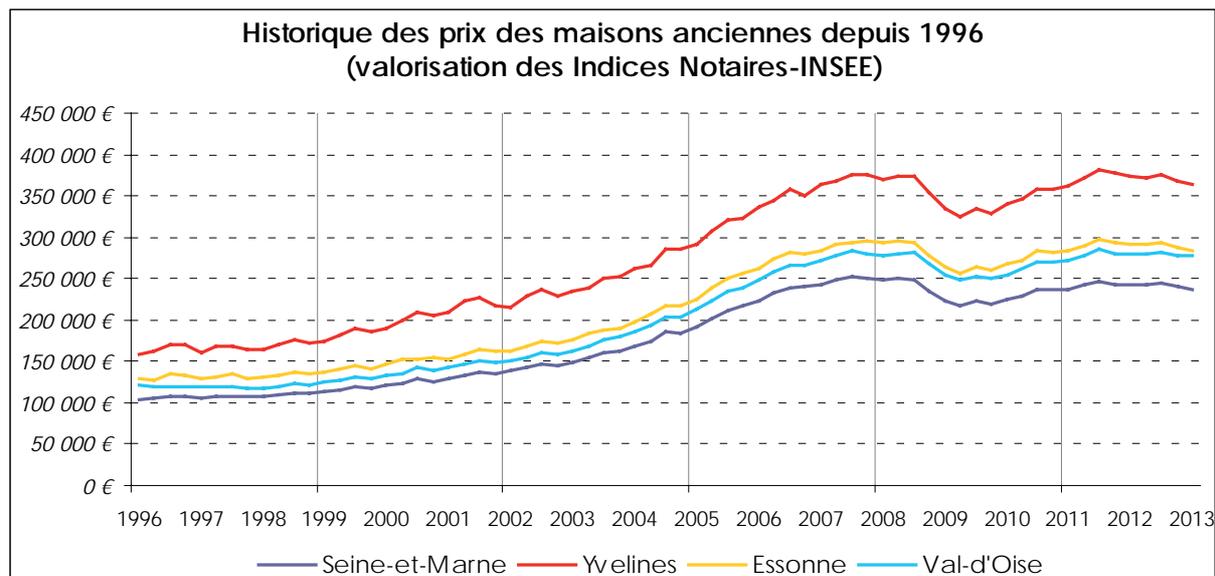
	Grande Couronne				
	T1 2012	T2 2012	T3 2012	T4 2012	T1 2013
Indice brut	109,0	108,8	109,7	107,6	106,8
Prix (valorisation indice)	285 900 €	285 600 €	287 700 €	282 300 €	280 200 €
Variation annuelle	2,7%	0,3%	-1,4%	-1,8%	-2,0%
Variation trimestrielle brute	-0,5%	-0,1%	0,8%	-1,9%	-0,7%
Variation trimestrielle CVS	-0,3%	-0,7%	-1,0%	0,2%	-0,5%

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

	Yvelines				
	T1 2012	T2 2012	T3 2012	T4 2012	T1 2013
Indice brut	109,8	109,2	110,4	108,0	107,4
Prix (valorisation indice)	373 200 €	371 200 €	375 100 €	367 000 €	364 900 €
Variation annuelle	3,0%	0,1%	-1,9%	-2,6%	-2,2%
Variation trimestrielle brute	-1,0%	-0,5%	1,1%	-2,2%	-0,6%
Variation trimestrielle CVS	-0,8%	-0,9%	-0,9%	0,1%	-0,5%

	Essonne				
	T1 2012	T2 2012	T3 2012	T4 2012	T1 2013
Indice brut	108,6	108,8	109,5	107,3	105,9
Prix (valorisation indice)	290 800 €	291 200 €	293 100 €	287 300 €	283 600 €
Variation annuelle	2,8%	0,4%	-1,4%	-2,3%	-2,5%
Variation trimestrielle brute	-1,1%	0,1%	0,6%	-2,0%	-1,3%
Variation trimestrielle CVS	-0,5%	-0,6%	-1,2%	0,1%	-0,8%

	Val-d'Oise				
	T1 2012	T2 2012	T3 2012	T4 2012	T1 2013
Indice brut	109,8	109,9	110,4	108,6	108,6
Prix (valorisation indice)	280 300 €	280 500 €	281 800 €	277 300 €	277 300 €
Variation annuelle	2,8%	0,9%	-1,4%	-0,8%	-1,1%
Variation trimestrielle brute	0,2%	0,1%	0,4%	-1,6%	0,0%
Variation trimestrielle CVS	0,2%	-0,3%	-1,2%	0,5%	-0,1%



Prix médians des maisons anciennes parmi les communes enregistrant le plus de ventes au T1 2013 :

Dép.	Commune	Prix médian	Variation annuelle	Variation trimestrielle
77	Chelles	285 000 €	-2,4%	-5,0%
77	Ozoir-la-Ferrière	294 000 €	-7,8%	-5,8%
77	Pontault-Combault	285 000 €	-14,2%	-7,8%
77	Savigny-le-Temple	227 000 €	-3,4%	-7,3%
77	Villeparisis	248 000 €	-8,1%	3,3%
78	Chatou	720 500 €	16,1%	n.s.
78	Conflans-Sainte-Honorine	270 000 €	-1,5%	-12,9%
78	Houilles	319 800 €	-17,2%	-18,0%
78	Rambouillet	294 000 €	n.s.	-3,4%
78	Sartrouville	372 500 €	-5,2%	2,8%
91	Brunoy	292 000 €	4,2%	-4,9%
91	Corbeil-Essonnes	236 000 €	9,8%	4,9%
91	Palaiseau	380 000 €	-8,5%	-5,0%
91	Sainte-Geneviève-des-Bois	282 000 €	-2,8%	-2,8%
91	Savigny-sur-Orge	267 000 €	-12,5%	-16,3%
95	Cergy	287 000 €	7,9%	18,4%
95	Cormeilles-en-Parisis	358 000 €	n.s.	-1,9%
95	Herblay	313 000 €	-7,5%	-0,9%
95	Sannois	308 200 €	11,9%	-0,6%
95	Vauréal	263 000 €	0,0%	n.s.

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.

