

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

PARIS - ILE-DE-FRANCE

DOSSIER DE PRESSE - 28 FEVRIER 2013

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 4^{ème} trimestre 2012

variation T4 2012 / T4 2011

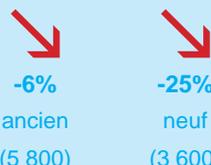
Paris



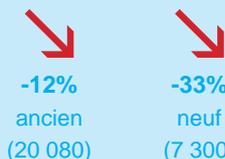
Petite Couronne (PC)



Grande Couronne (GC)



Ile-de-France (IDF)



Volume de ventes des maisons au 4^{ème} trimestre 2012

variation T4 2012 / T4 2011

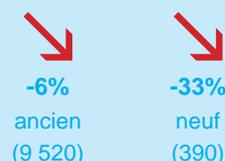
Petite Couronne



Grande Couronne



Ile-de-France



La conjoncture immobilière au 4^{ème} trimestre 2012 : Recul accentué des ventes et premiers ajustements sur les prix

Une année contrastée mais globalement dominée par un fort recul des ventes

En termes de ventes, et par rapport à 2011, l'année 2012 présente un profil atypique, avec un 1^{er} trimestre dynamisé par des ventes d'anticipation, avant la réforme des plus-values immobilières, des 2^{ème} et 3^{ème} trimestres en recul de plus de 20%, puis une diminution notable, mais légèrement moins sévère (-16%), des ventes de logements au 4^{ème} trimestre.

Les ventes dépassent 150 000 logements neufs et anciens en Ile-de-France en 2012, en repli de 13% par rapport à 2011 et de 18% par rapport à la période de forte activité de 1999 à 2007, où environ 185 000 ventes étaient conclues en moyenne chaque année.

Au 4^{ème} trimestre 2012, les ventes d'appartements anciens ont diminué de 12% en Ile-de-France par rapport à la même période en 2011, avec un repli encore plus sévère dans Paris (-21%).

Avec 5 930 ventes pendant les 3 derniers mois de 2012, l'activité y a été à peine supérieure au très difficile 4^{ème} trimestre 2008 (5 730 ventes), en pleine tourmente financière. Sur l'ensemble de l'année, 27 690 appartements ont été vendus dans la Capitale, soit un volume à peine plus élevé que celui de l'année 2009 (26 540 ventes), la plus faible depuis 1996. Pour donner un ordre de grandeur, rappelons que de 2000 à 2010, 36 700 appartements ont été vendus en moyenne, chaque année, dans Paris.

En Petite Couronne et au 4^{ème} trimestre 2012 les ventes d'appartements anciens ont diminué de 9% par rapport à la même période en 2011 et de 6% en Grande Couronne. Dans le même temps, les ventes de maisons anciennes ont reculé de 6%.

Au 4^{ème} trimestre 2012, le coup de frein sur les ventes a fini par faire baisser les prix

Jusqu'à l'été, les prix ont fait preuve de résistance, alors même que les transactions avaient connu après le mois de janvier un ralentissement sensible. Cette phase de résistance semble désormais derrière nous. Le recul des prix, qui est général, demeure néanmoins modeste au regard de la diminution des volumes de ventes.

Du 3^{ème} trimestre au 4^{ème} trimestre 2012, le prix des logements anciens a reculé de 1,3% en Ile-de-France.

L'ajustement sur les prix s'avère globalement plus sensible au cœur de l'agglomération et est plus marqué pour les appartements.

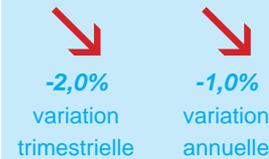
Le recul des prix a été un peu plus fort dans la Capitale que dans les autres départements. Le prix à Paris s'établit ainsi à 8 270 euros le m² au 4^{ème} trimestre 2012, en baisse de 170 euros et de 2% par rapport au 3^{ème} trimestre 2012. En un an, il s'érode de seulement 1% du fait de la poursuite de la hausse des prix au 1^{er} semestre.

Il convient également de remettre cette première baisse des prix

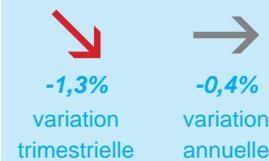
Prix des appartements anciens au 4^{ème} trimestre 2012

Indices Notaires-INSEE

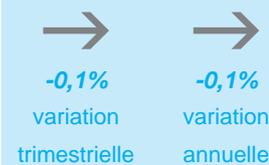
Paris : 8 270 €/m²



PC : 4 420 €/m²



GC : 3 130 €/m²



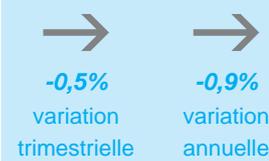
IDF : 5 510 €/m²



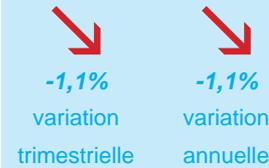
Prix des maisons anciennes au 4^{ème} trimestre 2012

Indices Notaires-INSEE

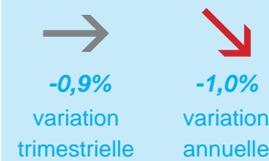
PC : 358 800 €



GC : 284 400 €



IDF : 306 500 €



Volume de ventes tous logements anciens et neufs au 4 ^e trimestre 2012 variation T42012 / T4 2011	
Paris	 -24% (6 160)
Petite Couronne	 -17% (14 500)
Grande Couronne	 -12% (16 620)
Ile-de-France	 -16% (37 290)

en perspective. Après le « trou d'air » de 2008-2009, le prix du m² à Paris était tombé à 6 020 euros au 2^{ème} trimestre 2009. 3 ans et demi plus tard, il est encore supérieur de 2 250 euros à ce prix, soit une hausse de 37% entre ces deux dates.

Comme nous l'annoncions dans notre dernier communiqué de presse mensuel du mois de janvier 2013, nos indicateurs avancés calculés à partir des avant-contrats s'inscrivent dans la continuité et laissent prévoir que cette tendance baissière va se poursuivre dans les prochains mois dans la Capitale.

En Ile-de-France, après le sommet du 3^{ème} trimestre 2012, le prix des appartements a reculé de 1,4% au 4^{ème} trimestre. La Petite Couronne (-1,3% de baisse trimestrielle) voit les prix céder entre 1,2% et 1,5% dans ses 3 départements, alors que les valeurs se consolident en Grande Couronne (-0,1%). En un an, les prix des appartements connaissent de très légères érosions de 0,4% en Petite Couronne et de 0,1% en Grande Couronne.

Au 4^{ème} trimestre 2012, il fallait compter 306 500 euros pour devenir propriétaire d'une maison en Ile-de-France, soit 0,9% et 2 900 euros de moins qu'au 3^{ème} trimestre 2012 et 1% et 3 100 euros de moins qu'au 4^{ème} trimestre 2011.

Quelle pourrait être la situation du marché immobilier en Ile-de-France dans un avenir proche ?

La baisse actuelle des ventes ne peut s'expliquer par un désintérêt des ménages pour le logement. Les acquéreurs restent motivés et des facteurs structurels susceptibles de dynamiser la demande se maintiennent : le taux de propriétaires est faible en Ile-de-France, les besoins élevés et le logement demeure un placement considéré comme sécurisant. Dans le même temps, les taux d'intérêt sont historiquement attractifs.

Variation des indices Notaires-INSEE des logements anciens au 4 ^e trimestre 2012	
Petite Couronne :	
 -1,1% variation trimestrielle	 -0,6% variation annuelle
Grande Couronne :	
 -0,7% variation trimestrielle	 -0,7% variation annuelle
Ile-de-France :	
 -1,3% variation trimestrielle	 -0,7% variation annuelle

Mais, l'environnement actuel décourage cette demande potentielle à de nombreux titres.

Sur le plan financier les conditions d'obtention des prêts se sont durcies et les notaires constatent une recrudescence des refus de prêts.

Avec des prix encore historiquement élevés, la solvabilité des ménages reste dégradée. Le climat économique difficile et anxiogène n'incite pas les acquéreurs potentiels à prendre l'engagement de conclure un crédit à long terme. Les projets peinent à se conclure, sont différés voire annulés.

Dans le même temps, le durcissement de la fiscalité et, entre autres, le nouveau régime de plus-values ont des effets dissuasifs sur les investisseurs. D'autre part, en dépit d'éléments attractifs (taux de déduction élevé), l'impact effectif du nouveau dispositif Duflot ne peut pas être connu à cette date.

Tous ces éléments dessinent donc un contexte peu porteur et sans perspective d'amélioration à court terme. Les acquéreurs sont prudents et exigeants alors que les vendeurs peinent encore à prendre en compte la nouvelle donne qui se précise sur les prix. De ce fait, l'attentisme domine.

Les ajustements, qui se sont mis en place sur les ventes et désormais sur les prix, semblent donc appelés à se poursuivre, sans qu'il soit à la lumière du passé récent possible de faire un pronostic fiable sur l'ampleur et la durée de ce mouvement.

En effet, s'il est rationnel d'envisager dans la période actuelle une correction sur les prix, le manque de produits de qualité disponibles sur le marché constitue un élément de résistance qui peut modérer les ajustements économiques qui s'imposeraient par ailleurs.

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

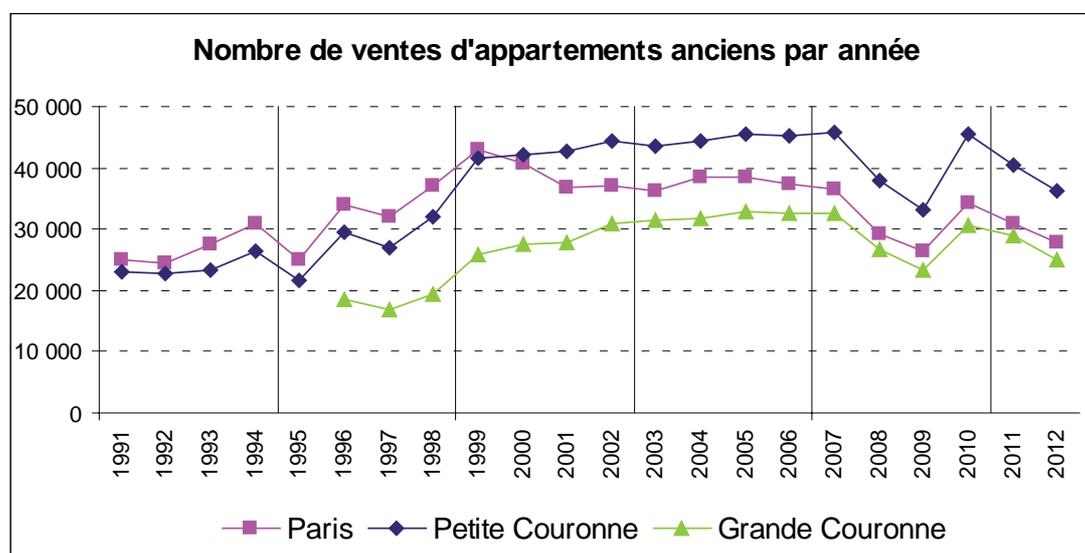
Les volumes présentés correspondent aux logements vendus libres, de gré à gré et en pleine propriété.

1) Les appartements anciens :

	Année 2012		4 ^{ème} trimestre 2012	
	2012 comparé à 2011	2012 comparé à une année moyenne de la "période haute"*	T4 2012 comparé à T4 2011	T4 2012 comparé à un 4 ^o trimestre moyen de la "période haute"*
Paris	-10%	-28%	-21%	-34%
Petite Couronne	-11%	-17%	-9%	-18%
Hauts-de-Seine	-7%	-14%	-10%	-16%
Seine-Saint-Denis	-15%	-22%	-10%	-23%
Val-de-Marne	-13%	-19%	-6%	-17%
Grande Couronne	-13%	-17%	-6%	-17%
Seine-et-Marne	-9%	1%	-2%	4%
Yvelines	-14%	-24%	-11%	-29%
Essonne	-9%	-15%	-4%	-14%
Val-d'Oise	-19%	-23%	-6%	-21%
Ile-de-France	-11%	-21%	-12%	-23%

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

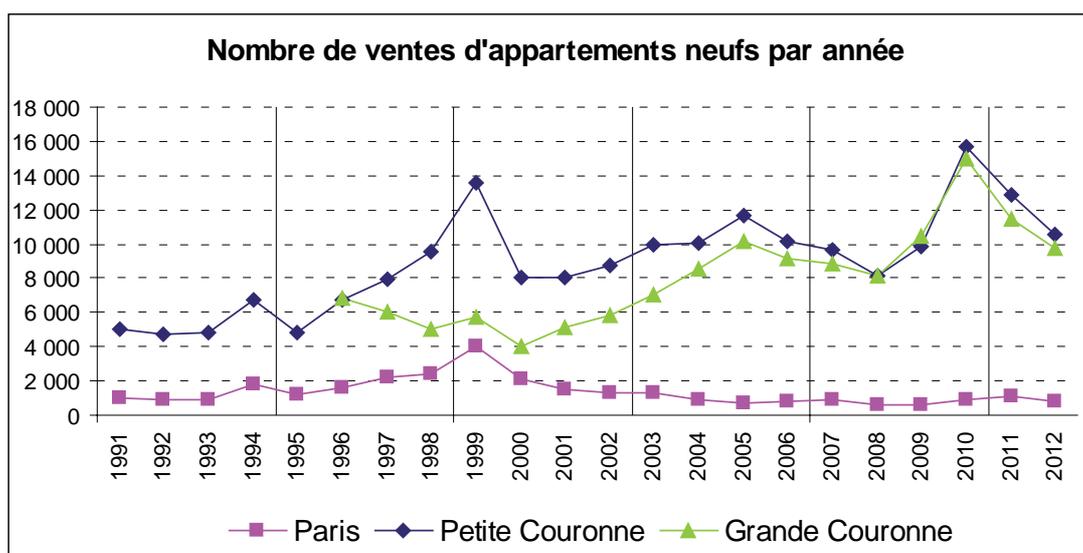
Après un 1^o trimestre 2012 de forte activité (comparable aux premiers trimestres de la période haute et +16% des ventes par rapport au 1^o trimestre 2011), les ventes d'appartements anciens en Ile-de-France ont chuté aux 2^o et 3^o trimestres 2012 (-22% par rapport aux mêmes périodes un an auparavant, -28% par rapport à la période haute). Au 4^o trimestre 2012, la baisse des volumes de ventes s'est modérée (-12% par rapport au 4^o trimestre 2011 et -23% par rapport à la période de référence 1999-2007), à l'exception de Paris, où les ventes ont reculé autant qu'aux 2^o et 3^o trimestres (-21%). Sur l'ensemble de l'année en Ile-de-France, les ventes ont reculé de 11% par rapport à 2011 et de 21% par rapport aux années de forte activité 1999-2007.



2) Les appartements neufs :

	2012 comparé à 2011	T4 2012 comparé à T4 2011
Paris	-24%	-62%
Petite Couronne	-17%	-37%
Hauts-de-Seine	-26%	-45%
Seine-Saint-Denis	-9%	-35%
Val-de-Marne	-12%	-23%
Grande Couronne	-15%	-25%
Seine-et-Marne	-13%	-26%
Yvelines	-4%	7%
Essonne	-18%	-48%
Val-d'Oise	-23%	-16%
Ile-de-France	-17%	-33%

Le 4^e trimestre 2012 est comparé à un 4^e trimestre 2011 de forte activité, d'où une baisse importante en un an. Si l'on regarde le graphique ci-dessous, on constate que les ventes d'appartements neufs ont chuté depuis 2010 mais il s'agissait d'une année exceptionnelle en terme d'activité. Les volumes de ventes de 2012 ont retrouvé une activité comparable à la période allant de 2003 à 2009.

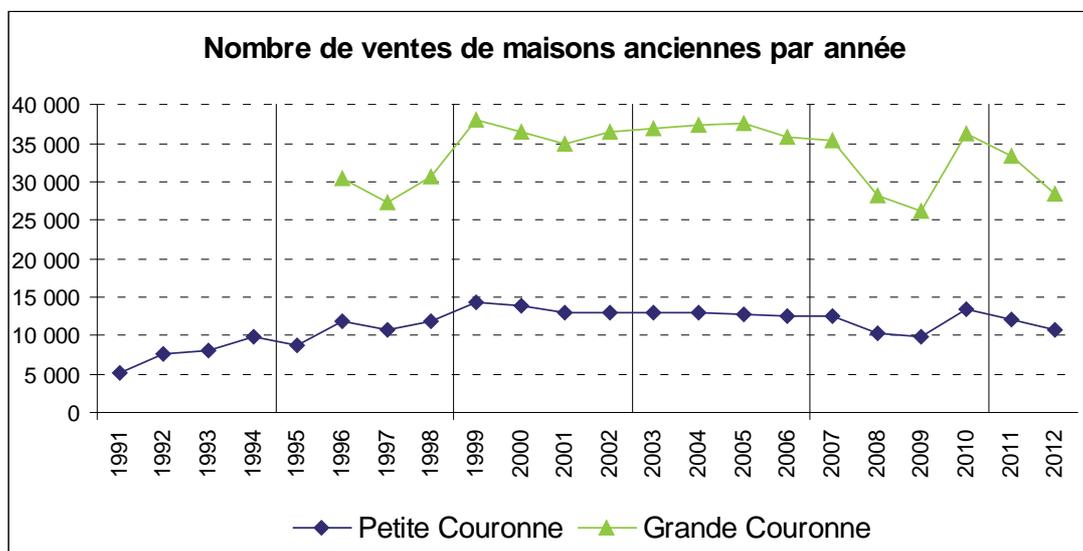


3) Les maisons anciennes :

	Année 2012		4 ^{ème} trimestre 2012	
	2012 comparé à 2011	2012 comparé à une année moyenne de la "période haute"*	T4 2012 comparé à T4 2011	T4 2012 comparé à un 4 ^o trimestre moyen de la "période haute"*
Petite Couronne	-12%	-18%	-4%	-12%
Hauts-de-Seine	-2%	-17%	-1%	-13%
Seine-Saint-Denis	-16%	-20%	-13%	-16%
Val-de-Marne	-12%	-18%	5%	-6%
Grande Couronne	-15%	-22%	-7%	-16%
Seine-et-Marne	-12%	-20%	2%	-10%
Yvelines	-16%	-23%	-12%	-23%
Essonne	-11%	-19%	-8%	-13%
Val-d'Oise	-20%	-28%	-13%	-21%
Ile-de-France	-14%	-21%	-6%	-15%

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

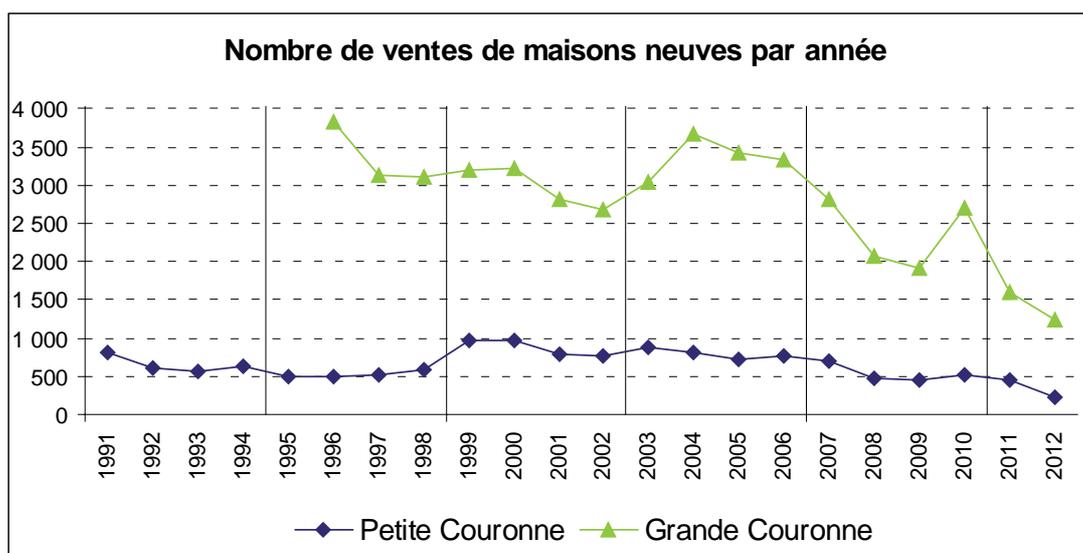
L'activité du marché de la maison ancienne est comparable à celle des appartements anciens sur l'ensemble de l'année 2012 : un premier trimestre de bonne activité grâce au mois de janvier 2012, un second et troisième trimestres de faible activité et enfin un dernier trimestre où la baisse des volumes de ventes s'est modérée (-6% par rapport au 4^o trimestre 2011, -15% comparé à un 4^o trimestre moyen de la période haute). Sur le graphique ci-dessous, on constate que l'activité est retombée au faible niveau de l'année 2008.



4) Les maisons neuves :

	2012 comparé à 2011	T4 2012 comparé à T4 2011
Petite Couronne	-49%	-65%
Grande Couronne	-22%	-27%
Ile-de-France	-28%	-33%

L'activité des maisons neuves n'a jamais été aussi faible. En 2012, seulement 1 490 ventes de maisons neuves ont été enregistrées sur l'ensemble de la région, 230 en Petite Couronne et 1 250 en Grande Couronne.



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.

ANNEE 2012 : nombre de ventes par type de logements en Ile-de-France

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France
Logements anciens	Nombre de ventes	27 860	46 940	53 510	128 310
	Evolution sur 1 an	-10%	-11%	-14%	-12%
	Ecart / moyenne de la période haute*	-28%	-18%	-20%	-21%
Logements neufs	Nombre de ventes	820	10 830	10 970	22 620
	Evolution sur 1 an	-25%	-19%	-16%	-18%
TOTAL logements	Nombre de ventes	28 680	57 770	64 480	150 940
	Evolution sur 1 an	-11%	-12%	-14%	-13%
	Ecart / moyenne de la période haute*	-28%	-15%	-16%	-18%
Appartements anciens	Nombre de ventes	27 690	36 230	25 070	88 990
	Evolution sur 1 an	-10%	-11%	-13%	-11%
	Ecart / moyenne de la période haute*	-28%	-17%	-17%	-21%
Appartements neufs	Nombre de ventes	820	10 600	9 720	21 140
	Evolution sur 1 an	-24%	-17%	-15%	-17%
Total appartements	Nombre de ventes	28 520	46 820	34 790	110 130
	Evolution sur 1 an	-11%	-12%	-14%	-12%
	Ecart / moyenne de la période haute*	-28%	-13%	-7%	-16%
Maisons anciennes	Nombre de ventes	n.s.	10 720	28 440	39 320
	Evolution sur 1 an	n.s.	-12%	-15%	-14%
	Ecart / moyenne de la période haute*	n.s.	-18%	-22%	-21%
Maisons neuves	Nombre de ventes	n.s.	230	1 250	1 490
	Evolution sur 1 an	n.s.	-49%	-22%	-28%
Total maisons	Nombre de ventes	n.s.	10 950	29 690	40 800
	Evolution sur 1 an	n.s.	-13%	-15%	-14%
	Ecart / moyenne de la période haute*	n.s.	-21%	-25%	-24%

* il s'agit de la variation entre le nombre de ventes d'une année moyenne de la période 1999-2007 et le nombre de ventes en 2012.

4° TRIMESTRE 2012 : nombre de ventes par type de logements en Ile-de-France

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France
Logements anciens	Nombre de ventes	5 960	10 970	12 670	29 600
	Evolution sur 1 an	-21%	-8%	-6%	-10%
	Ecart / T4 moyen de la période haute*	-34%	-17%	-17%	-21%
Logements neufs	Nombre de ventes	200	3 540	3 950	7 690
	Evolution sur 1 an	-62%	-37%	-25%	-33%
TOTAL logements	Nombre de ventes	6 160	14 500	16 620	37 290
	Evolution sur 1 an	-24%	-17%	-12%	-16%
	Ecart / T4 moyen de la période haute*	-34%	-10%	-9%	-14%
Appartements anciens	Nombre de ventes	5 930	8 350	5 800	20 080
	Evolution sur 1 an	-21%	-9%	-6%	-12%
	Ecart / T4 moyen de la période haute*	-34%	-18%	-17%	-23%
Appartements neufs	Nombre de ventes	200	3 500	3 600	7 300
	Evolution sur 1 an	-62%	-37%	-25%	-33%
Total appartements	Nombre de ventes	6 120	11 860	9 390	27 380
	Evolution sur 1 an	-24%	-19%	-15%	-19%
	Ecart / T4 moyen de la période haute*	-34%	-8%	3%	-13%
Maisons anciennes	Nombre de ventes	n.s.	2 610	6 870	9 520
	Evolution sur 1 an	n.s.	-4%	-7%	-6%
	Ecart / T4 moyen de la période haute*	n.s.	-12%	-16%	-15%
Maisons neuves	Nombre de ventes	n.s.	40	360	390
	Evolution sur 1 an	n.s.	-65%	-27%	-33%
Total maisons	Nombre de ventes	n.s.	2 650	7 230	9 910
	Evolution sur 1 an	n.s.	-6%	-8%	-8%
	Ecart / T4 moyen de la période haute*	n.s.	-17%	-20%	-19%

* il s'agit de la variation entre le nombre de ventes d'un 4ème trimestre moyen de la période 1999-2007 et le nombre de ventes du 4ème trimestre 2012..

II - LES PRIX

1) Prix des appartements anciens à Paris

	Paris				
	T4 2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012	T4 2012
Indice Notaires-INSEE	129,7	128,3	129,8	131,1	128,4
Prix au m ² (valorisation indice)	8 350 €	8 260 €	8 350 €	8 440 €	8 270 €
Variation annuelle	14,2%	6,9%	2,7%	0,7%	-1,0%
Variation trimestrielle	-0,3%	-1,1%	1,2%	1,0%	-2,0%

Après le record historique de 8 440 € le m² au 3^e trimestre 2012 à Paris, le prix des appartements anciens retombe à **8 270 €** le m², retrouvant ainsi le niveau du 1^e trimestre 2012.

En un an, les prix ont baissé de 1% sur l'ensemble de la capitale. Il n'y avait pas eu de baisse annuelle des prix depuis 3 ans, la dernière datant du 4^e trimestre 2009. Sur 3 mois, les prix ont baissé de 2%. A titre de comparaison, la variation trimestrielle était de +4,2% au 4^e trimestre 2010 et de -0,3% au 4^e trimestre 2011.

Dans tous les arrondissements, à l'exception du 2^{ème}, les prix se sont érodés par rapport au 3^e trimestre 2012. Le 6^{ème} arrondissement, le plus onéreux, enregistre la plus forte baisse (-5,6% en 3 mois). Il repasse ainsi sous la barre des 13 000 € pour s'établir à 12 780 € le m². Malgré les baisses trimestrielles de prix, les 7 arrondissements qui étaient au dessus des 10 000 € / m² le restent. Ils sont même rejoints par un autre arrondissement, le 2^{ème}, le seul ayant enregistré une hausse des prix sur 3 mois (+3,8%). Le 20^{ème} arrondissement repasse sous les 7 000 € / m².

Au sein des quartiers, les prix oscillent entre 6 220 € / m² à La Chapelle et à La Goutte-d'Or dans le 18^{ème} arrondissement et 14 730 € / m² dans le quartier Monnaie situé dans le 6^{ème}. Le quartier de la Goutte-d'Or étant passé au dessus des 6 000 € le m², tous les quartiers parisiens dépassent désormais ce seuil.

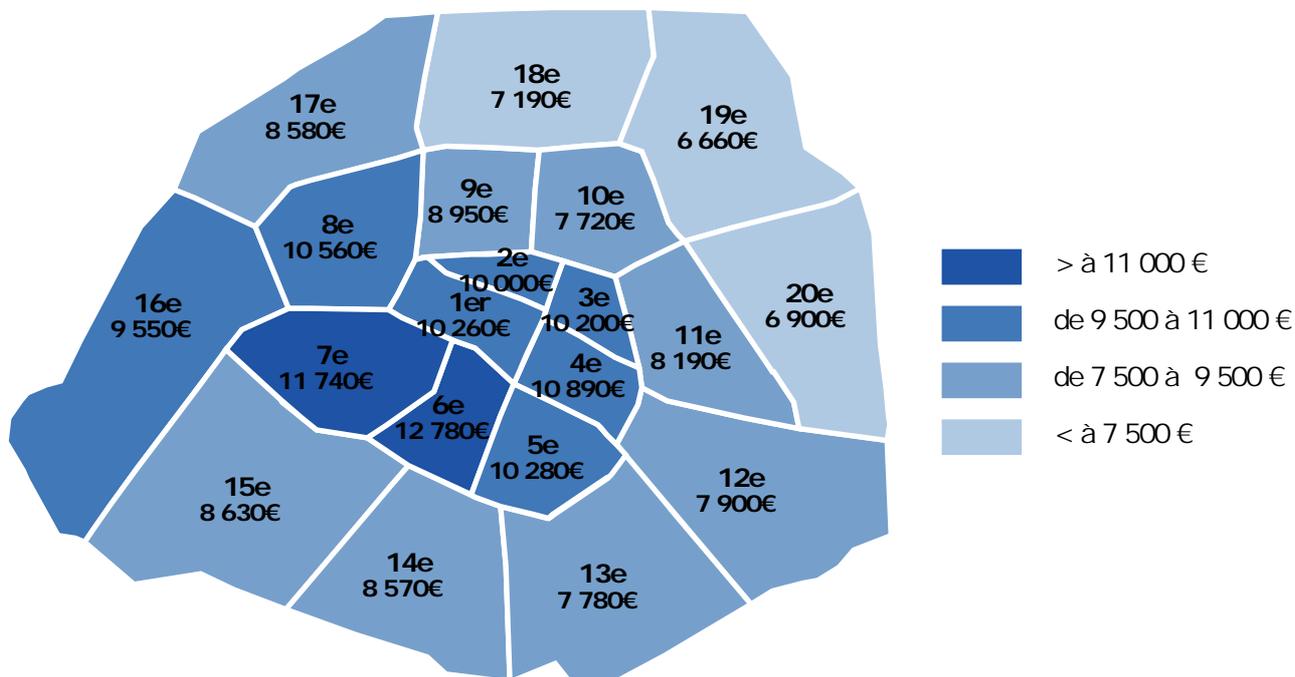
Prix/m² médians des appartements anciens dans les quartiers les plus abordables :

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Evolution sur 1 an	Evolution sur 5 ans
18	La Chapelle	6 220 €	0,3%	34,1%
18	La Goutte-d'Or	6 220 €	-1,1%	30,9%
19	Pont de Flandre	6 340 €	4,1%	38,4%
19	Amérique	6 430 €	0,2%	21,3%
20	Saint-Fargeau	6 620 €	-5,0%	29,8%

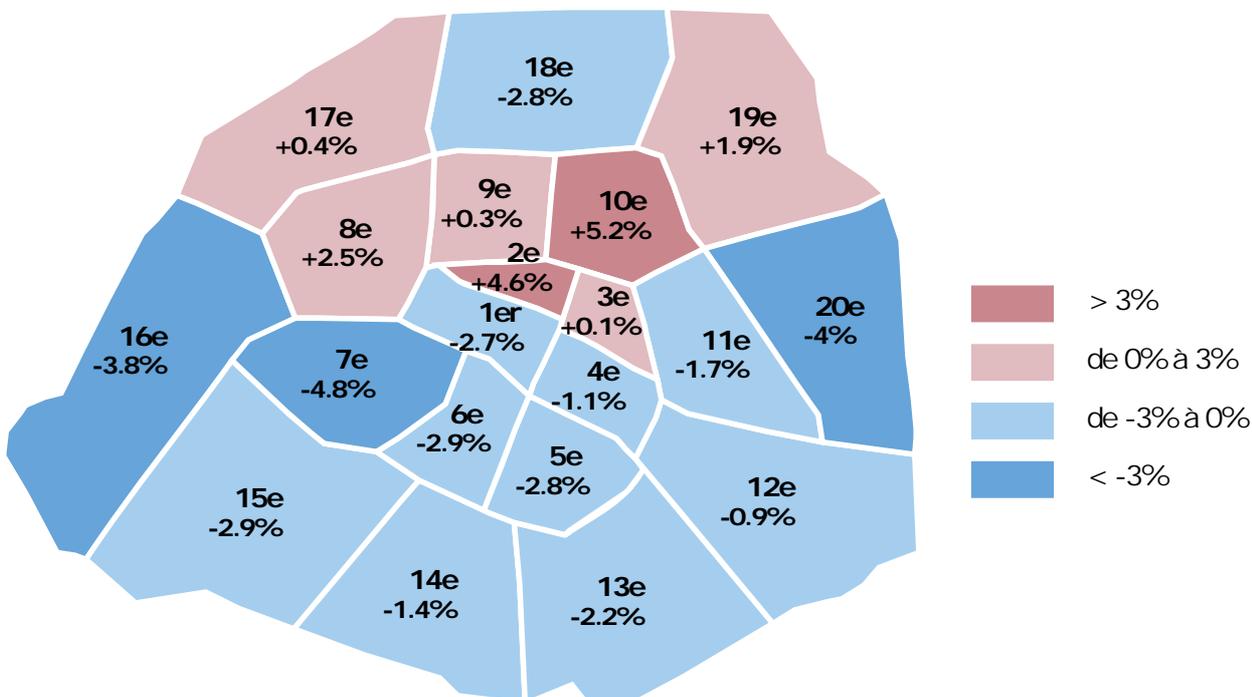
Prix/m² médians des appartements anciens dans les quartiers les plus chers :

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Evolution sur 1 an	Evolution sur 5 ans
6	Monnaie	14 730 €	9,1%	53,0%
6	Odéon	14 170 €	5,2%	28,8%
7	St.-Thomas-d'Aquin	13 250 €	-5,9%	26,4%
6	N-D-des-Champs	12 130 €	1,1%	34,5%
7	Gros-Caillou	11 450 €	-7,1%	30,9%

Prix au m² médians au 4^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



Prix au m² médians des appartements anciens par quartier au 4^e trimestre 2012 :

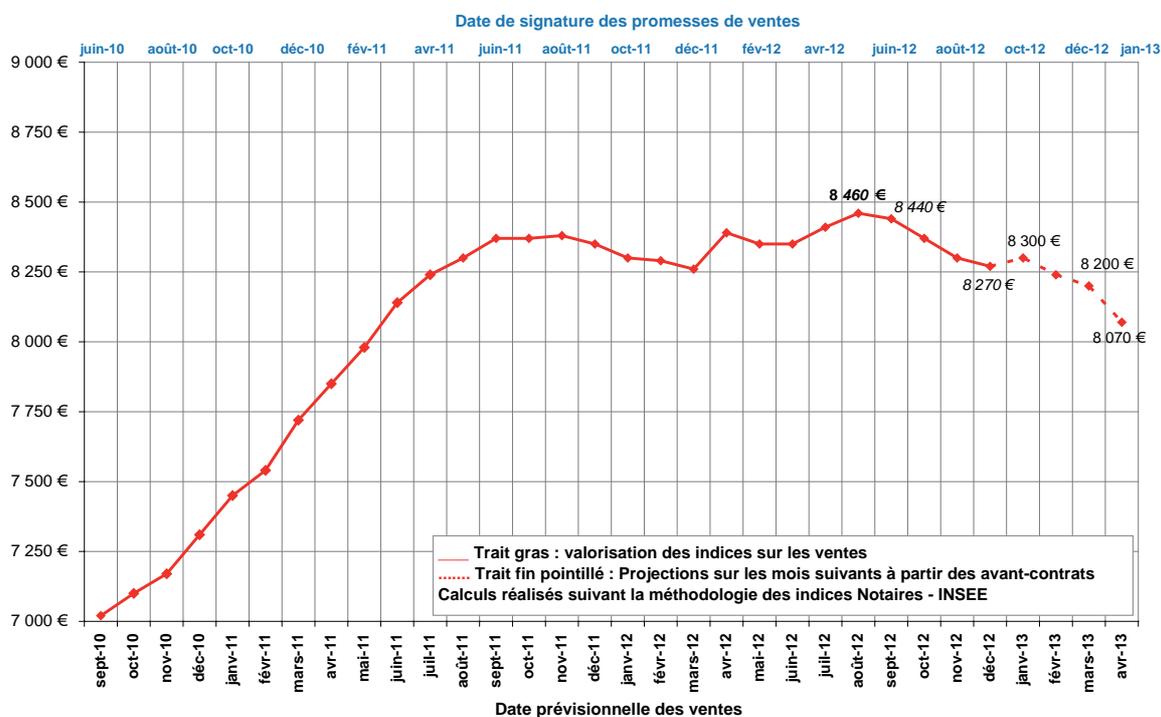
Arr.	Quartier	Prix/m ² médian	Variation sur 1 an	Variation sur 5 ans
1	St-Germain-l'Auxerrois	n.s.	n.s.	n.s.
1	Les Halles	9 750 €	-5,2%	22,3%
1	Palais-Royal	n.s.	n.s.	n.s.
1	Place Vendôme	n.s.	n.s.	n.s.
2	Gaillon	n.s.	n.s.	n.s.
2	Vivienne	10 490 €	n.s.	24,0%
2	Mail	9 860 €	3,1%	36,2%
2	Bonne-Nouvelle	9 520 €	0,5%	49,0%
3	Arts-et-Métiers	8 890 €	-6,4%	29,6%
3	Enfants-Rouges	10 290 €	0,8%	31,9%
3	Archives	10 070 €	-15,7%	24,3%
3	Sainte-Avoye	n.s.	n.s.	n.s.
4	Saint-Merri	10 930 €	11,0%	28,9%
4	Saint-Gervais	10 270 €	-6,1%	27,1%
4	Arsenal	9 940 €	-10,2%	25,2%
4	Notre-Dame	n.s.	n.s.	n.s.
5	Saint-Victor	10 310 €	-1,2%	28,1%
5	Jardin des Plantes	9 840 €	-3,4%	27,5%
5	Val-de-Grâce	10 480 €	-0,5%	26,9%
5	Sorbonne	n.s.	n.s.	n.s.
6	Monnaie	14 730 €	9,1%	53,0%
6	Odéon	14 170 €	5,2%	28,8%
6	N-D-des-Champs	12 130 €	1,1%	34,5%
6	St-Germain-des-Prés	n.s.	n.s.	n.s.
7	St.-Thomas-d'Aquin	13 250 €	-5,9%	26,4%
7	Les Invalides	n.s.	n.s.	n.s.
7	Ecole-Militaire	10 790 €	0,7%	22,6%
7	Gros-Caillou	11 450 €	-7,1%	30,9%
8	Champs-Élysées	n.s.	n.s.	n.s.
8	Faubourg du Roule	11 060 €	7,2%	36,0%
8	La Madeleine	n.s.	n.s.	n.s.
8	Europe	8 840 €	-6,1%	24,0%
9	Saint-Georges	9 000 €	-1,4%	37,4%
9	Chaussée-d'Antin	n.s.	n.s.	n.s.
9	Faubourg Montmartre	8 950 €	12,3%	37,7%
9	Rochechouart	8 820 €	0,8%	41,1%
10	St.-Vincent-de-Paul	7 220 €	1,1%	35,2%
10	Porte Saint-Denis	8 040 €	1,1%	39,8%
10	Porte Saint-Martin	8 290 €	3,6%	41,5%
10	Hopital St.-Louis	7 560 €	13,3%	34,5%

Arr.	Quartier	Prix/m ² médian	Variation sur 1 an	Variation sur 5 ans
11	Folie-Méricourt	8 030 €	-1,2%	36,1%
11	Saint-Ambroise	8 210 €	-1,4%	33,1%
11	La Roquette	8 490 €	0,4%	41,0%
11	Sainte-Marguerite	7 690 €	-5,6%	21,5%
12	Bel-Air	7 590 €	-3,4%	25,9%
12	Picpus	7 900 €	2,1%	32,6%
12	Bercy	8 040 €	1,4%	n.s.
12	Quinze-Vingts	8 530 €	-2,4%	28,7%
13	Salpêtrière	7 930 €	-11,9%	26,1%
13	Gare	6 790 €	-5,3%	27,4%
13	Maison-Blanche	7 810 €	1,6%	30,8%
13	Croulebarbe	8 610 €	-4,9%	34,3%
14	Montparnasse	10 270 €	7,2%	42,4%
14	Parc Montsouris	8 750 €	0,9%	42,5%
14	Petit Montrouge	8 500 €	-2,9%	34,7%
14	Plaisance	8 570 €	1,8%	34,3%
15	Saint-Lambert	8 390 €	0,5%	30,3%
15	Necker	9 000 €	-4,8%	29,9%
15	Grenelle	9 300 €	-0,9%	37,6%
15	Javel	8 410 €	-0,9%	28,0%
16	Auteuil	8 620 €	-2,9%	27,9%
16	La Muette	10 000 €	-3,4%	31,8%
16	Porte Dauphine	10 000 €	-2,8%	31,6%
16	Chaillot	10 940 €	5,9%	31,6%
17	Ternes	9 520 €	0,2%	33,7%
17	Plaine Monceau	8 810 €	-6,8%	30,9%
17	Batignolles	8 660 €	0,1%	35,5%
17	Epinettes	7 160 €	-1,9%	29,7%
18	Grandes-Carières	7 540 €	-1,4%	28,0%
18	Clignancourt	7 460 €	-3,6%	33,2%
18	La Goutte-d'Or	6 220 €	-1,1%	30,9%
18	La Chapelle	6 220 €	0,3%	34,1%
19	La Villette	6 650 €	8,7%	35,2%
19	Pont de Flandre	6 340 €	4,1%	38,4%
19	Amérique	6 430 €	0,2%	21,3%
19	Combat	7 310 €	1,7%	34,6%
20	Belleville	6 670 €	-7,0%	24,9%
20	Saint-Fargeau	6 620 €	-5,0%	29,8%
20	Père-Lachaise	7 220 €	-1,4%	30,8%
20	Charonne	6 900 €	-4,0%	27,3%

Les prix au m² médians par quartier ne sont pas des valorisations de l'indice Notaires-INSEE mais des médianes calculées sur les ventes observées sur trois mois dans chacun des 80 quartiers. Ces chiffres sont tributaires de la qualité des biens vendus et sont donc à prendre avec précaution.

Indicateur avancé sur les prix à Paris

Projection de prix des appartements anciens à Paris (26 / 02 / 2013)



2) Prix des appartements anciens en Petite Couronne

Comme pour Paris, le prix des appartements anciens en Petite Couronne avait atteint un record historique au 3^e trimestre 2012. Avec une baisse de 1,3% en 3 mois, les prix retrouvent le niveau du 1^{er} trimestre 2012 en s'établissant à **4 420 €** le m². Cette baisse trimestrielle des prix concerne les 3 départements de Petite Couronne. Sur un an, les prix ont très légèrement baissé (-0,4%).

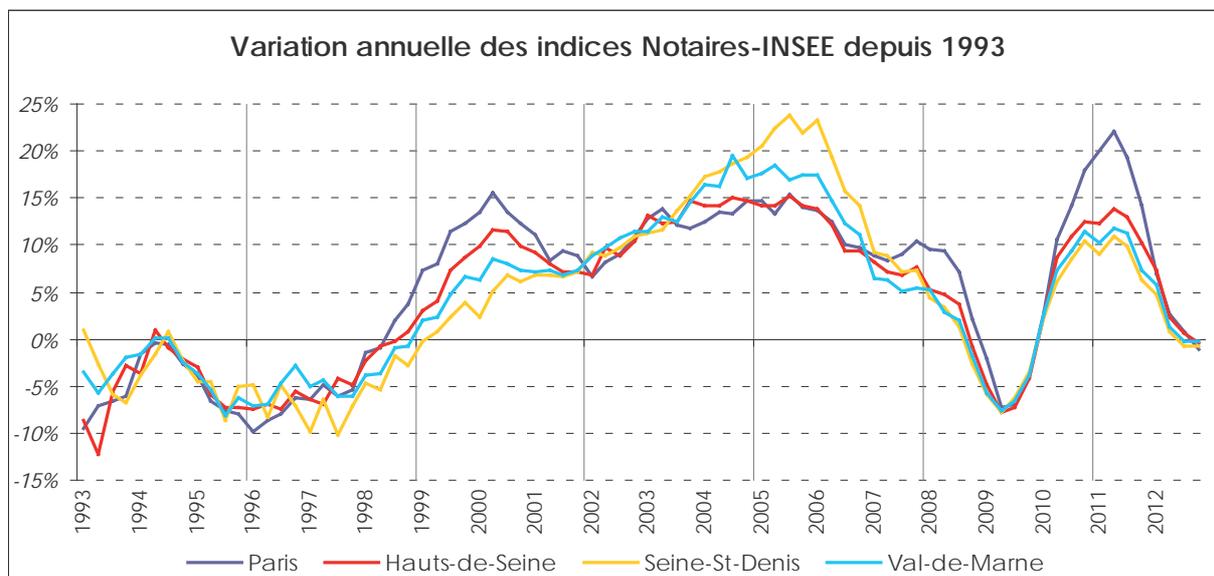
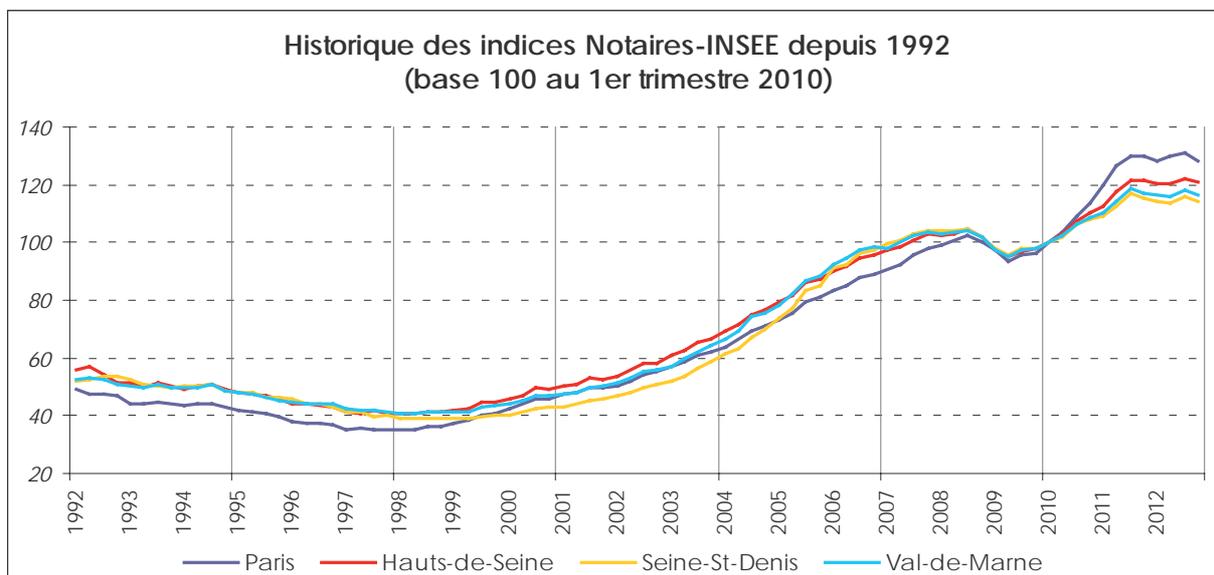
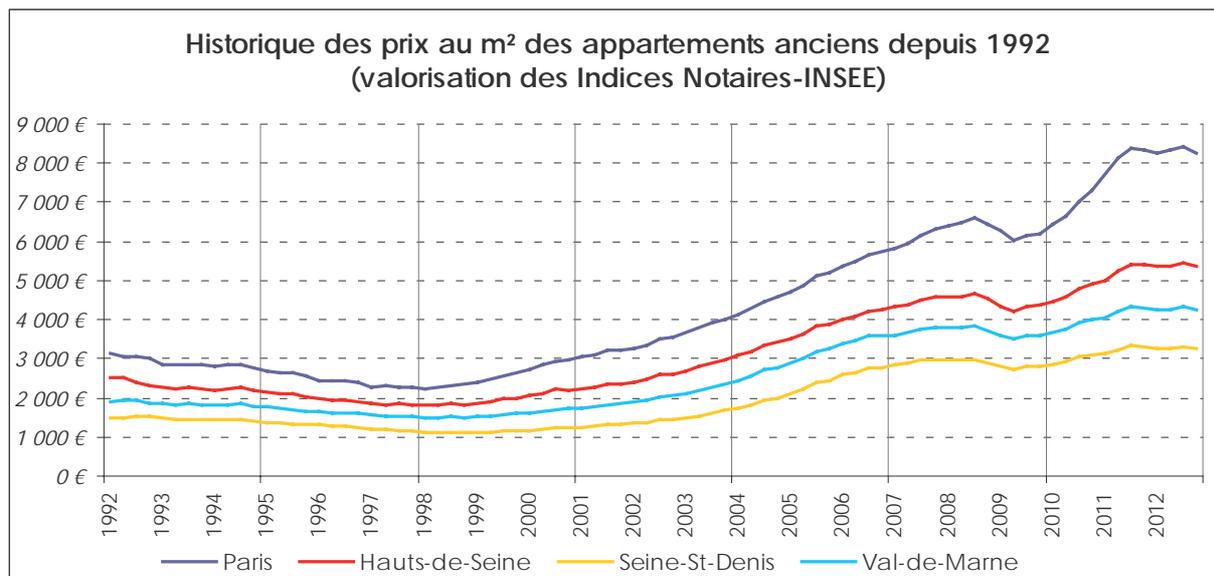
	Petite Couronne				
	T4 2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012	T4 2012
Indice Notaires-INSEE	119,0	118,4	118,0	120,1	118,6
Prix au m ² (valorisation indice)	4 440 €	4 420 €	4 400 €	4 480 €	4 420 €
Variation annuelle	8,8%	6,5%	1,8%	0,2%	-0,4%
Variation trimestrielle	-0,7%	-0,5%	-0,4%	1,8%	-1,3%

	Hauts-de-Seine				
	T4 2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012	T4 2012
Indice Notaires-INSEE	121,3	120,6	120,3	122,3	120,8
Prix au m ² (valorisation indice)	5 400 €	5 370 €	5 360 €	5 450 €	5 380 €
Variation annuelle	10,2%	7,3%	2,3%	0,6%	-0,4%
Variation trimestrielle	-0,2%	-0,6%	-0,3%	1,7%	-1,2%

	Seine-Saint-Denis				
	T4 2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012	T4 2012
Indice Notaires-INSEE	115,1	114,3	113,6	116,0	114,3
Prix au m ² (valorisation indice)	3 290 €	3 270 €	3 250 €	3 320 €	3 270 €
Variation annuelle	6,3%	4,7%	0,7%	-0,7%	-0,7%
Variation trimestrielle	-1,5%	-0,7%	-0,6%	2,1%	-1,5%

	Val-de-Marne				
	T4 2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012	T4 2012
Indice Notaires-INSEE	116,8	116,5	115,8	118,2	116,5
Prix au m ² (valorisation indice)	4 280 €	4 270 €	4 250 €	4 330 €	4 270 €
Variation annuelle	7,3%	5,7%	1,2%	-0,3%	-0,2%
Variation trimestrielle	-1,5%	-0,2%	-0,6%	2,0%	-1,4%

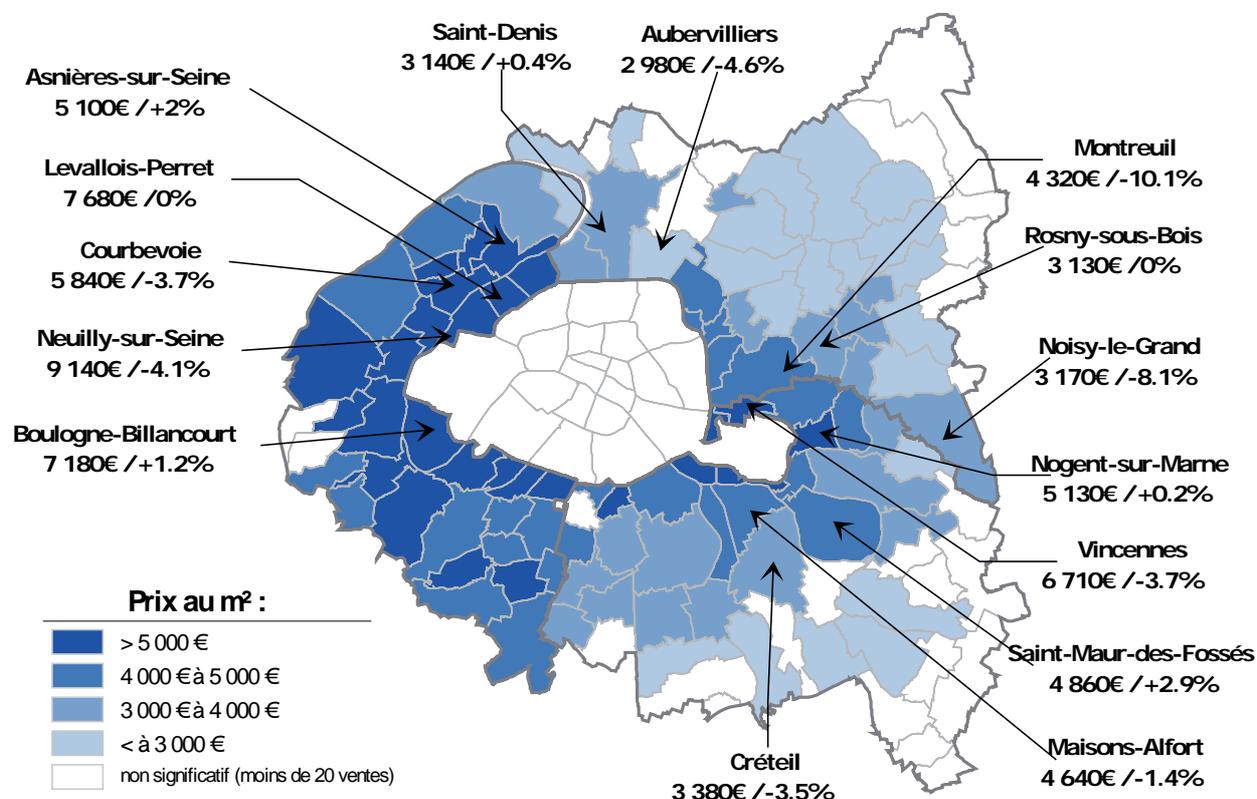
	Île-de-France				
	T4 2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012	T4 2012
Indice Notaires-INSEE	122,0	121,1	121,3	122,9	121,2
Prix au m ² (valorisation indice)	5 540 €	5 500 €	5 510 €	5 590 €	5 510 €
Variation annuelle	10,3%	6,0%	1,8%	0,2%	-0,6%
Variation trimestrielle	-0,6%	-0,7%	0,2%	1,3%	-1,4%



Prix/m² médians des appartements anciens parmi les communes enregistrant le plus de ventes au T4 2012 :

Dép.	Commune	Prix/m ² médian	Variation annuelle	Variation trimestrielle
92	Asnières-sur-Seine	5 100 €	2,0%	-2,6%
92	Boulogne-Billancourt	7 180 €	1,2%	-1,8%
92	Courbevoie	5 840 €	-3,7%	-2,3%
92	Levallois-Perret	7 680 €	0,0%	-1,9%
92	Neuilly-sur-Seine	9 140 €	-4,1%	-0,9%
93	Aubervilliers	2 980 €	-4,6%	-5,6%
93	Montreuil	4 320 €	-10,1%	-12,3%
93	Noisy-le-Grand	3 170 €	-8,1%	-3,4%
93	Rosny-sous-Bois	3 130 €	0,0%	1,6%
93	Saint-Denis	3 140 €	0,4%	-5,5%
94	Créteil	3 380 €	-3,5%	0,7%
94	Maisons-Alfort	4 640 €	-1,4%	-1,0%
94	Nogent-sur-Marne	5 130 €	0,2%	-6,5%
94	Saint-Maur-des-Fossés	4 860 €	2,9%	3,4%
94	Vincennes	6 710 €	-3,7%	-4,2%

Prix au m² médians des appartements anciens par commune et évolution sur un an (T4 2012/T4 2011) :



3) Prix des appartements anciens en Grande Couronne

Le prix au m² des appartements anciens en Grande Couronne stagne, il n'a guère oscillé en un an et s'établit toujours à **3 130 €**/ m². Tous les départements de Grande Couronne affichent une stabilité des prix.

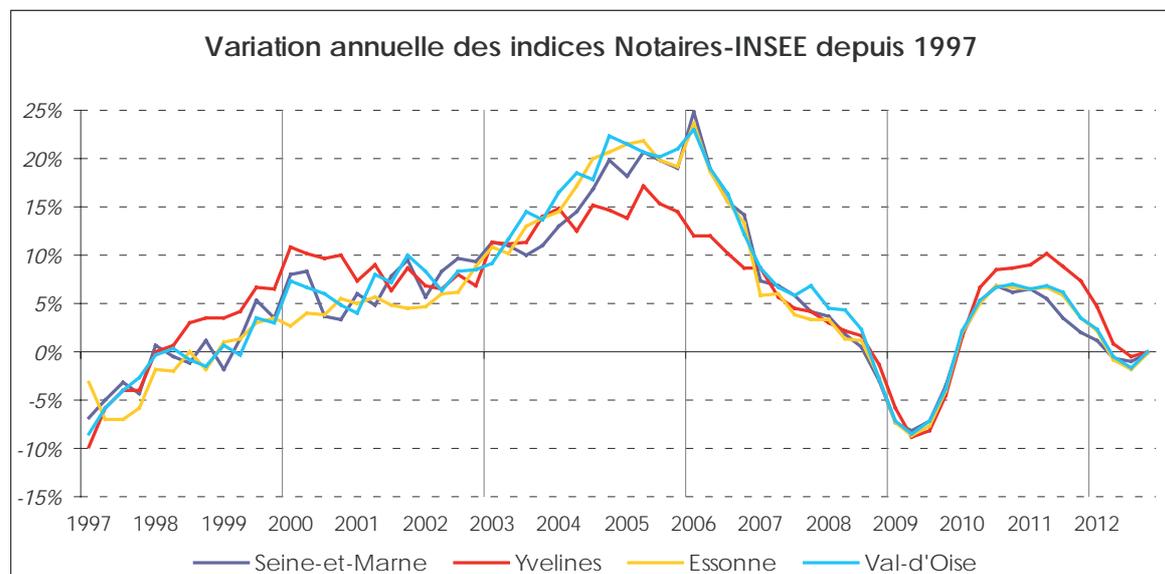
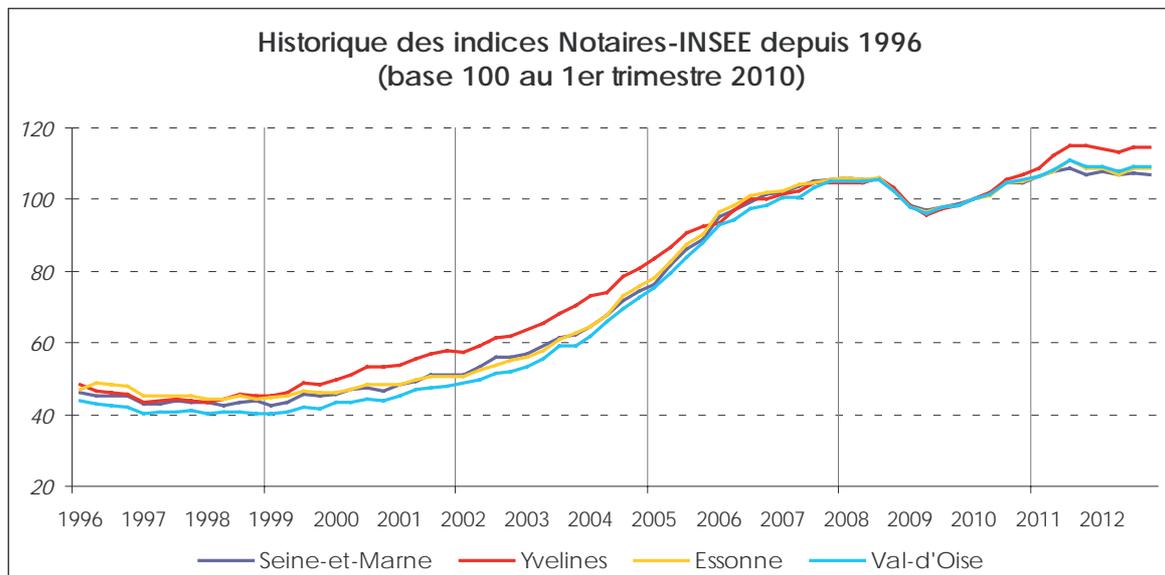
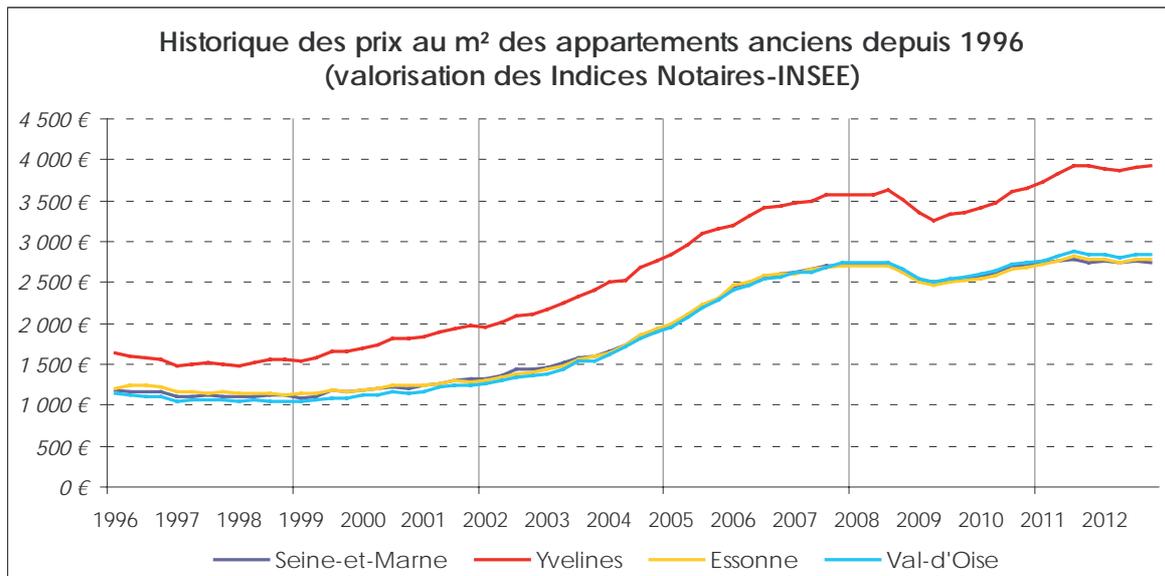
	Grande Couronne				
	T4 2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012	T4 2012
Indice Notaires-INSEE	111,0	110,8	109,7	111,0	111,0
Prix au m ² (valorisation indice)	3 130 €	3 130 €	3 100 €	3 130 €	3 130 €
Variation annuelle	4,8%	3,1%	0,0%	-1,1%	-0,1%
Variation trimestrielle	-1,1%	-0,2%	-1,0%	1,2%	-0,1%

	Seine-et-Marne				
	T4 2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012	T4 2012
Indice Notaires-INSEE	107,0	107,7	106,9	107,4	106,9
Prix au m ² (valorisation indice)	2 750 €	2 770 €	2 750 €	2 760 €	2 750 €
Variation annuelle	2,1%	1,1%	-0,7%	-1,0%	-0,1%
Variation trimestrielle	-1,4%	0,7%	-0,8%	0,5%	-0,5%

	Yvelines				
	T4 2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012	T4 2012
Indice Notaires-INSEE	114,8	114,1	113,2	114,5	114,8
Prix au m ² (valorisation indice)	3 920 €	3 900 €	3 870 €	3 910 €	3 920 €
Variation annuelle	7,3%	4,7%	0,9%	-0,5%	0,0%
Variation trimestrielle	-0,2%	-0,7%	-0,8%	1,2%	0,2%

	Essonne				
	T4 2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012	T4 2012
Indice Notaires-INSEE	108,8	108,8	107,1	108,9	108,7
Prix au m ² (valorisation indice)	2 780 €	2 780 €	2 740 €	2 780 €	2 780 €
Variation annuelle	3,5%	2,2%	-0,8%	-1,8%	-0,1%
Variation trimestrielle	-1,8%	0,0%	-1,6%	1,6%	-0,2%

	Val-d'Oise				
	T4 2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012	T4 2012
Indice Notaires-INSEE	109,1	109,0	107,7	109,3	109,0
Prix au m ² (valorisation indice)	2 840 €	2 830 €	2 800 €	2 840 €	2 840 €
Variation annuelle	3,4%	2,3%	-0,5%	-1,7%	-0,1%
Variation trimestrielle	-1,8%	-0,1%	-1,2%	1,5%	-0,2%



Prix/m² médians des appartements anciens parmi les communes enregistrant le plus de ventes au T4 2012 :

Dép.	Commune	Prix/m ² médian	Variation annuelle	Variation trimestrielle
77	Champs-sur-Marne	2 630 €	n.s.	-10,5%
77	Chelles	2 730 €	-2,6%	-3,4%
77	Fontainebleau	3 240 €	14,3%	-2,9%
77	Meaux	2 910 €	0,3%	25,9%
77	Melun	2 890 €	1,4%	8,6%
78	Houilles	4 140 €	9,7%	4,1%
78	Maisons-Laffitte	4 710 €	-4,0%	0,1%
78	Saint-Germain-en-Laye	5 880 €	10,6%	-2,0%
78	Sartrouville	3 420 €	2,4%	-1,4%
78	Versailles	5 740 €	-2,1%	0,3%
91	Chilly-Mazarin	2 560 €	5,5%	0,3%
91	Corbeil-Essonnes	2 340 €	-18,5%	-13,5%
91	Évry	2 010 €	-2,1%	-0,4%
91	Massy	3 040 €	-9,9%	1,6%
91	Yerres	2 840 €	6,4%	4,1%
95	Cergy	2 890 €	-5,2%	2,4%
95	Eaubonne	2 800 €	-3,3%	4,3%
95	Franconville	2 480 €	-12,4%	-5,3%
95	Saint-Ouen-l'Aumône	2 670 €	-6,2%	-0,7%
95	Sannois	3 230 €	7,6%	15,5%

4) Prix des maisons anciennes en Petite Couronne

En Petite Couronne, le prix des maisons anciennes a baissé de 0,5% en 3 mois et de 0,9% en un an pour s'établir à **358 800 €** au 4^e trimestre 2012. La baisse annuelle atteint 1,3% en Seine-Saint-Denis.

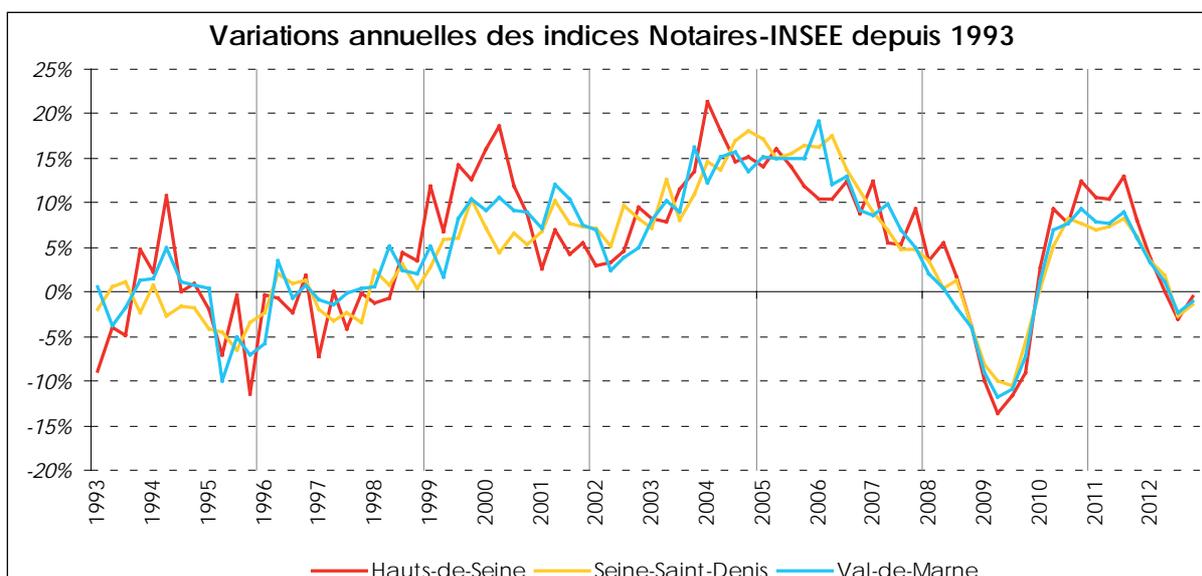
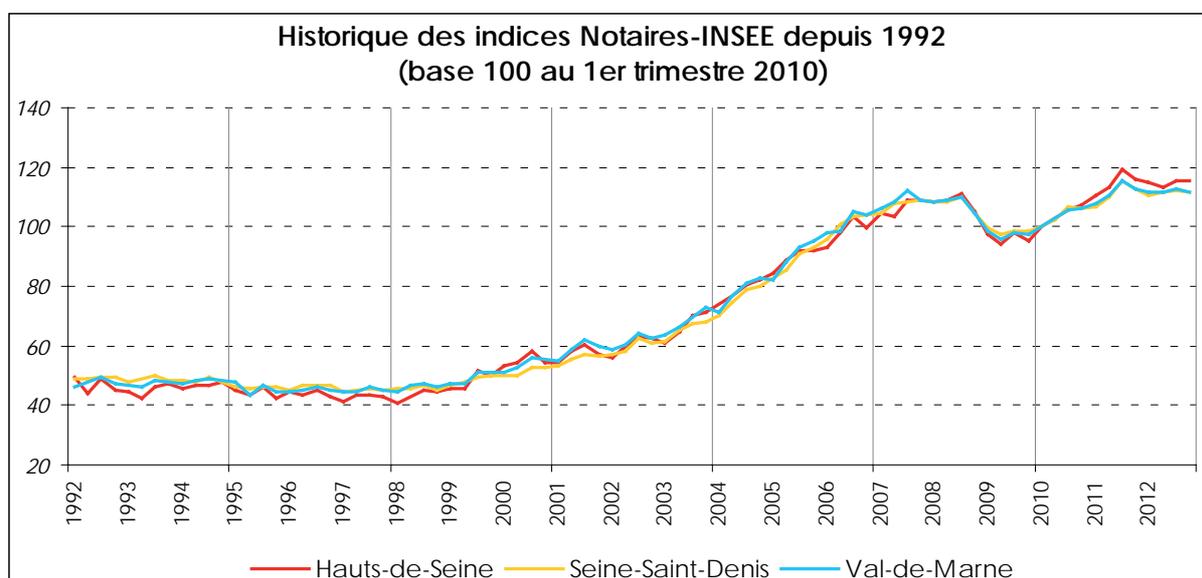
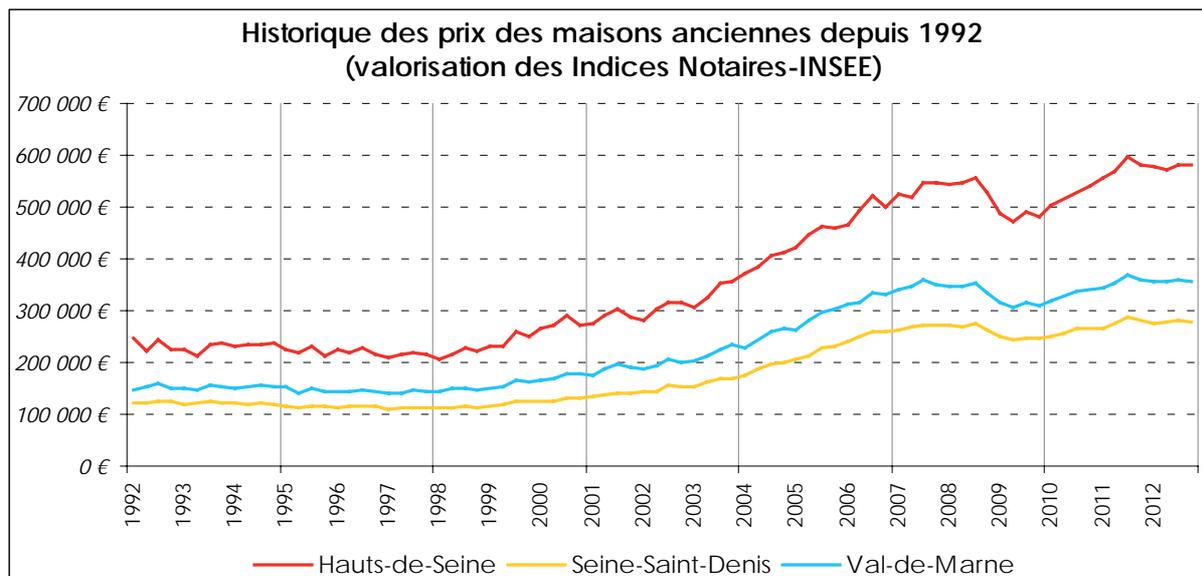
	Petite Couronne				
	T4 2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012	T4 2012
Indice Notaires-INSEE	114,0	112,4	112,4	113,5	112,9
Prix (valorisation indice)	362 100 €	357 100 €	357 200 €	360 500 €	358 800 €
Variation annuelle	6,8%	3,5%	1,0%	-2,7%	-0,9%
Variation trimestrielle	-2,3%	-1,4%	0,0%	0,9%	-0,5%

	Hauts-de-Seine				
	T4 2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012	T4 2012
Indice Notaires-INSEE	116,0	114,8	113,5	115,5	115,5
Prix (valorisation indice)	582 700 €	576 700 €	570 300 €	580 200 €	580 000 €
Variation annuelle	8,0%	3,8%	0,1%	-3,0%	-0,5%
Variation trimestrielle	-2,6%	-1,0%	-1,1%	1,7%	0,0%

	Seine-Saint-Denis				
	T4 2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012	T4 2012
Indice Notaires-INSEE	112,9	110,6	111,9	112,2	111,4
Prix (valorisation indice)	282 100 €	276 200 €	279 400 €	280 200 €	278 300 €
Variation annuelle	6,2%	3,4%	1,9%	-2,7%	-1,3%
Variation trimestrielle	-2,1%	-2,1%	1,2%	0,3%	-0,7%

	Val-de-Marne				
	T4 2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012	T4 2012
Indice Notaires-INSEE	112,8	111,6	111,7	112,6	111,7
Prix (valorisation indice)	360 800 €	356 700 €	357 400 €	359 900 €	357 300 €
Variation annuelle	6,1%	3,4%	1,1%	-2,3%	-1,0%
Variation trimestrielle	-2,1%	-1,1%	0,2%	0,7%	-0,7%

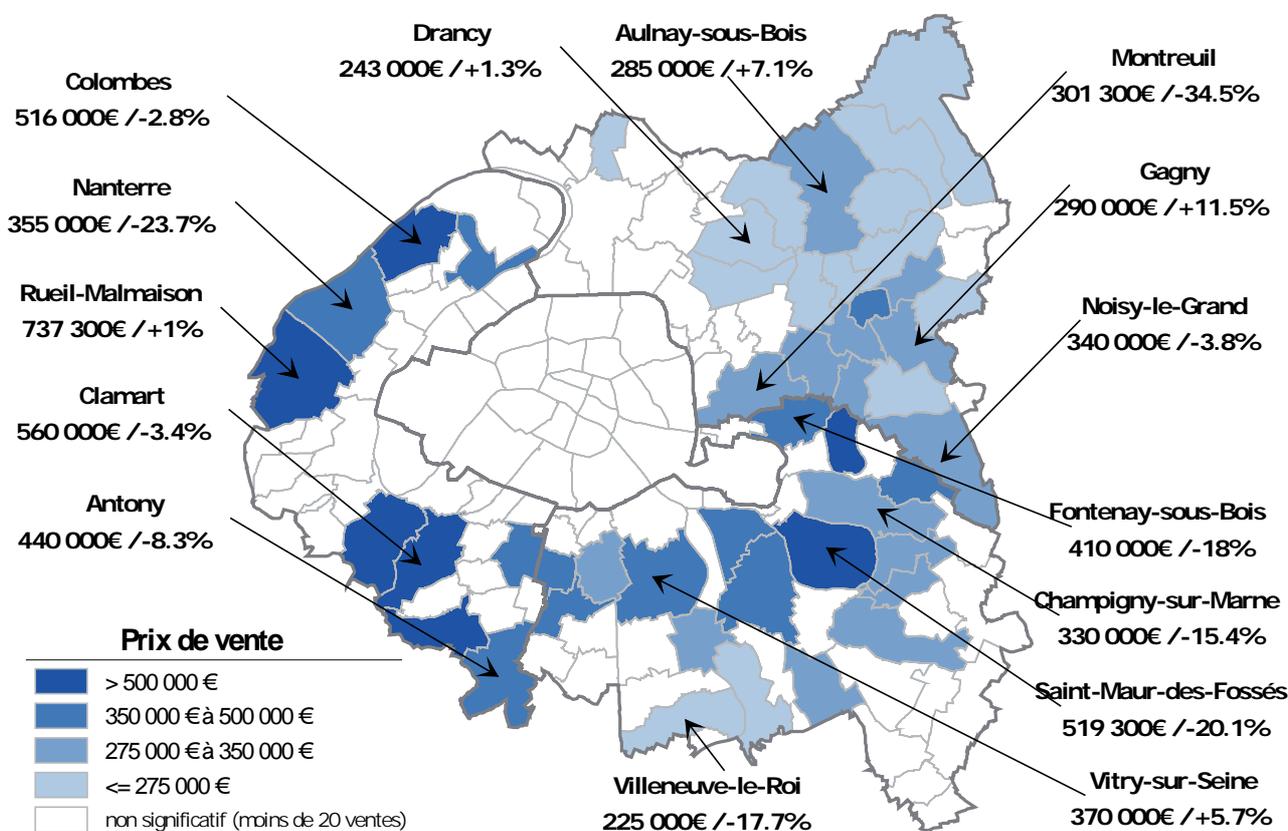
	Ile-de-France				
	T4 2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012	T4 2012
Indice Notaires-INSEE	110,9	110,1	110,0	110,9	109,8
Prix (valorisation indice)	309 600 €	307 100 €	306 800 €	309 400 €	306 500 €
Variation annuelle	5,0%	3,0%	0,5%	-1,8%	-1,0%
Variation trimestrielle	-1,7%	-0,8%	-0,1%	0,8%	-0,9%



Prix médians des maisons anciennes parmi les communes enregistrant le plus de ventes au T4 2012 :

Dép.	Commune	Prix médian	Variation annuelle	Variation trimestrielle
92	Antony	440 000 €	-8,3%	-27,9%
92	Clamart	560 000 €	-3,4%	-13,8%
92	Colombes	516 000 €	-2,8%	-11,2%
92	Nanterre	355 000 €	-23,7%	-39,3%
92	Rueil-Malmaison	737 300 €	1,0%	-13,3%
93	Aulnay-sous-Bois	285 000 €	7,1%	8,4%
93	Drancy	243 000 €	1,3%	-6,5%
93	Gagny	290 000 €	11,5%	1,8%
93	Montreuil	301 300 €	-34,5%	-28,3%
93	Noisy-le-Grand	340 000 €	-3,8%	3,0%
94	Champigny-sur-Marne	330 000 €	-15,4%	0,0%
94	Fontenay-sous-Bois	410 000 €	-18,0%	-19,6%
94	Saint-Maur-des-Fossés	519 300 €	-20,1%	-12,0%
94	Villeneuve-le-Roi	225 000 €	-17,7%	-15,1%
94	Vitry-sur-Seine	370 000 €	5,7%	13,8%

Prix médians des maisons anciennes par commune et évolution des prix sur un an (T4 2012/T42011) :



5) Prix des maisons anciennes en Grande Couronne

La maison en Grande Couronne est le segment de marché dont le prix a le plus baissé en un an (-1,1%). Après une baisse de 1,1% également en 3 mois, le prix de vente s'établit au 4^e trimestre 2012 à **284 400 €**

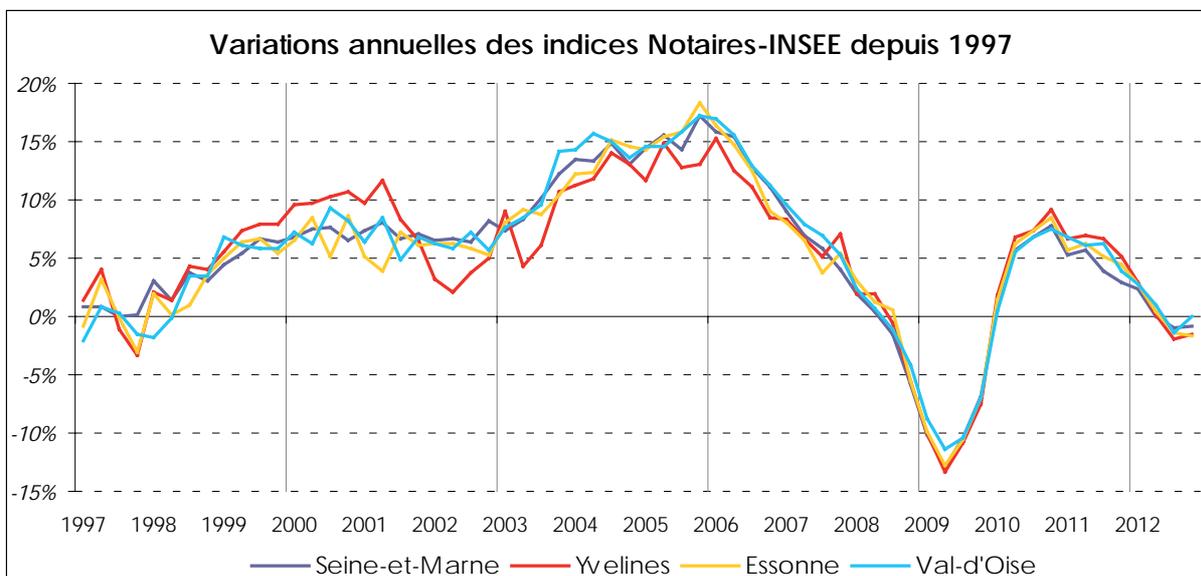
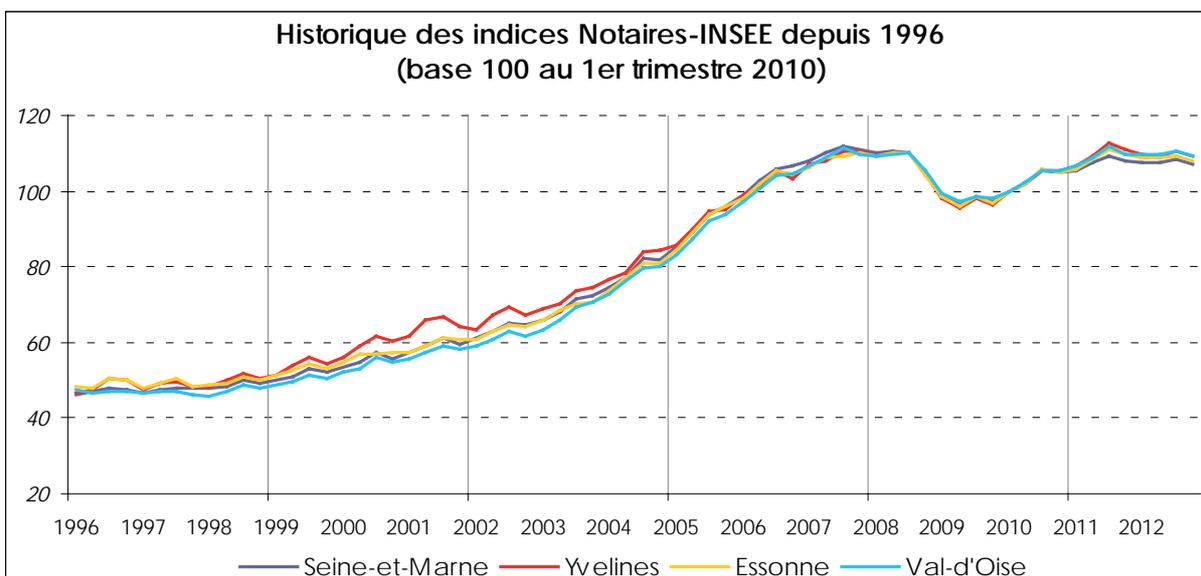
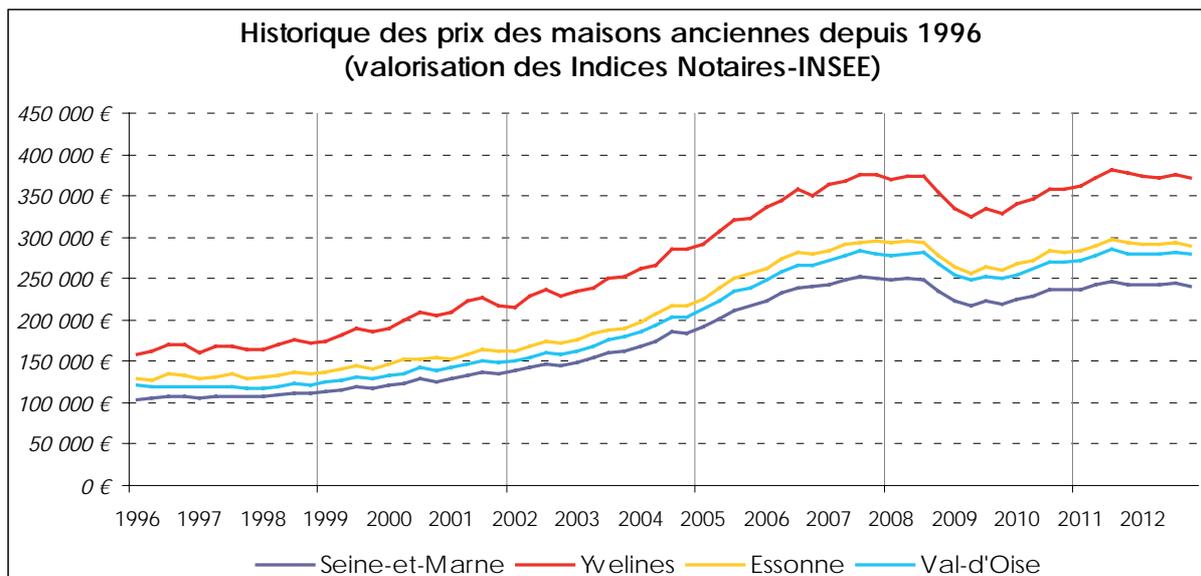
	Grande Couronne				
	T4 2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012	T4 2012
Indice Notaires-INSEE	109,6	109,0	108,8	109,7	108,4
Prix (valorisation indice)	287 500 €	285 900 €	285 600 €	287 700 €	284 400 €
Variation annuelle	4,2%	2,7%	0,3%	-1,4%	-1,1%
Variation trimestrielle	-1,5%	-0,5%	-0,1%	0,8%	-1,1%

	Seine-et-Marne				
	T4 2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012	T4 2012
Indice Notaires-INSEE	108,0	107,7	107,6	108,4	107,1
Prix (valorisation indice)	243 400 €	242 700 €	242 700 €	244 400 €	241 400 €
Variation annuelle	2,9%	2,3%	-0,1%	-0,9%	-0,8%
Variation trimestrielle	-1,3%	-0,3%	0,0%	0,7%	-1,2%

	Yvelines				
	T4 2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012	T4 2012
Indice Notaires-INSEE	110,9	109,8	109,2	110,4	109,1
Prix (valorisation indice)	376 800 €	373 200 €	371 200 €	375 100 €	370 800 €
Variation annuelle	5,2%	3,0%	0,1%	-1,9%	-1,6%
Variation trimestrielle	-1,5%	-1,0%	-0,5%	1,1%	-1,2%

	Essonne				
	T4 2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012	T4 2012
Indice Notaires-INSEE	109,8	108,6	108,8	109,5	108,0
Prix (valorisation indice)	293 900 €	290 800 €	291 200 €	293 100 €	289 200 €
Variation annuelle	4,4%	2,8%	0,4%	-1,4%	-1,6%
Variation trimestrielle	-1,2%	-1,1%	0,1%	0,6%	-1,3%

	Val-d'Oise				
	T4 2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012	T4 2012
Indice Notaires-INSEE	109,5	109,8	109,9	110,4	109,5
Prix (valorisation indice)	279 700 €	280 300 €	280 500 €	281 800 €	279 500 €
Variation annuelle	3,9%	2,8%	0,9%	-1,4%	-0,1%
Variation trimestrielle	-2,2%	0,2%	0,1%	0,4%	-0,8%



Prix médians des maisons anciennes parmi les communes enregistrant le plus de ventes au T4 2012 :

Dép.	Commune	Prix médian	Variation annuelle	Variation trimestrielle
77	Chelles	300 000 €	1,7%	-0,3%
77	Mitry-Mory	234 000 €	-2,5%	-2,5%
77	Ozoir-la-Ferrière	315 000 €	-4,0%	6,1%
77	Pontault-Combault	307 500 €	2,3%	-0,8%
77	Savigny-le-Temple	245 000 €	-1,3%	-4,3%
78	Conflans-Sainte-Honorine	275 000 €	-6,8%	-14,1%
78	Houilles	379 300 €	-1,3%	-14,6%
78	Le Vésinet	830 000 €	n.s.	-19,9%
78	Sartrouville	362 500 €	-3,1%	-9,4%
78	Villepreux	265 000 €	n.s.	-14,5%
91	Brétigny-sur-Orge	276 400 €	3,9%	-8,2%
91	Gif-sur-Yvette	425 000 €	2,4%	-13,1%
91	Morsang-sur-Orge	280 000 €	-4,3%	1,6%
91	Sainte-Geneviève-des-Bois	290 000 €	2,8%	-4,9%
91	Savigny-sur-Orge	319 200 €	15,2%	8,9%
95	Argenteuil	280 000 €	14,3%	-1,4%
95	Cergy	240 000 €	-1,2%	-7,1%
95	Cormeilles-en-Parisis	365 000 €	4,3%	4,3%
95	Herblay	320 000 €	-1,5%	3,2%
95	Jouy-le-Moutier	245 000 €	-1,1%	-4,4%

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 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 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.