

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

PARIS - ILE-DE-FRANCE

DOSSIER DE PRESSE - 11 SEPTEMBRE 2014

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

Volume de ventes des appartements au 2 ^e trimestre 2014 variation T2 2014 / T2 2013	
Paris	
 +12% ancien (7 420)	 +65% neuf (240)
Petite Couronne (PC)	
 -7% ancien (8 460)	 +5% neuf (2 410)
Grande Couronne (GC)	
 +1% ancien (6 280)	 +13% neuf (1 830)
Ile-de-France (IDF)	
 +1% ancien (22 170)	 +11% neuf (4 480)

Volume de ventes des maisons au 2 ^e trimestre 2014 variation T2 2014 / T2 2013	
Petite Couronne	
 +2% ancien (2 600)	n.s.
Grande Couronne	
 +6% ancien (7 640)	 -31% neuf (180)
Ile-de-France	
 +5% ancien (10 250)	 -24% neuf (220)

Marché immobilier francilien : une stagnation au 2^e trimestre 2014 pour les ventes et des prix en légère baisse

Des transactions qui stagnent à un bas niveau

Sur un marché immobilier atone et dans la continuité des mois précédents, **les ventes de logements stagnent en Ile-de-France**. Alors que le logement conserve toujours son statut de valeur-refuge, les acquéreurs hésitent et attendent, tandis que les vendeurs peinent encore souvent à revoir leurs prétentions à la baisse. Le faible niveau des taux d'intérêt a constitué au 2^e trimestre 2014 le seul ressort véritablement susceptible de faciliter l'activité. Encore faudrait-il qu'il s'accompagne de conditions d'accès au crédit aisées, ce qui ne semble pas toujours être le cas.

Au 2^e trimestre 2014, le volume de ventes de logements dans l'ancien est situé 2% au-dessus de celui du 2^e trimestre 2013. **L'activité se consolide donc à bas niveau, 13% en dessous d'un 2^e trimestre moyen des 10 dernières années** et 23% en dessous d'un 2^e trimestre moyen observé en période de haute activité du marché.

Le volume de ventes de maisons anciennes progresse davantage que celui des appartements (+5% contre +1% respectivement du 2^e trimestre 2013 au 2^e trimestre 2014). Les ajustements de prix, un peu plus notables pour les maisons, expliquent peut-être cette différence.

Par rapport à l'année dernière, l'activité a repris dans la Capitale au 2^e trimestre (+12% de ventes d'appartements anciens), tout en restant inférieure de 11% au 2^e trimestre moyen des dix dernières années et de 26% par rapport à la période haute.

Au total, **et tous logements confondus, au 1^{er} semestre 2014, 72 300 logements ont été vendus en Ile-de-France**, contre 70 500 au 1^{er} semestre 2013, soit une quasi-stagnation (+2%) dans un marché toujours atone. Mais l'amélioration est portée par le marché de l'ancien (+5%) alors que celui du neuf cède 10%, les investisseurs manquant toujours à l'appel.

Des ajustements sur les prix légèrement plus marqués sur les maisons

Globalement, les prix font toujours preuve de résistance, compte tenu de la faiblesse de l'activité. Mais au 2^e trimestre 2014, la tendance baissière tend à se renforcer sur certains segments de marché, en particulier en ce qui concerne les maisons.

En Petite Couronne, le prix des maisons a diminué de 1% du 1^{er} au 2^e trimestre 2014 et de 1,5% après correction de la variation saisonnière (CVS), avec un repli un peu plus marqué dans les Hauts-de-Seine (-1,9% en 3 mois en données brutes et -2,2% en CVS). En Grande Couronne, les valeurs n'ont pratiquement pas évolué au 2^e trimestre (+0,4% en 3 mois et -0,2% en CVS).

En rythme annuel, **au 2^e trimestre 2014, le prix des maisons a diminué de 3,3% en Ile-de-France, de 4% en Petite Couronne et de 2,9% en Grande Couronne**. Les nouveaux indicateurs des Notaires de Paris-Ile-de-France sur les avant-contrats relatifs aux maisons dans toute la Région (voir encadré ci-après) présagent une stabilisation des valeurs.

Prix des appartements anciens au 2 ^e trimestre 2014 Indices Notaires-INSEE	
Paris : 8 120 €/m²	
 -0,2% variation trim. brute	 -1,1% variation annuelle
PC : 4 340 €/m²	
 -0,1% variation trim. brute	 -1,2% variation annuelle
GC : 3 000 €/m²	
 -0,4% variation trim. brute	 -2,4% variation annuelle
IDF : 5 380 €/m²	
 -0,2% variation trim. brute	 -1,4% variation annuelle

Prix des maisons anciennes au 2 ^e trimestre 2014 Indices Notaires-INSEE	
PC : 339 700 €	
 -1,0% variation trim. brute	 -4,0% variation annuelle
GC : 271 700 €	
 +0,4% variation trim. brute	 -2,9% variation annuelle
IDF : 291 900 €	
 0,0% variation trim. brute	 -3,3% variation annuelle

**Volume de ventes
tous logements
anciens et neufs
au 2^e trimestre 2014**
 variation T2 2014 / T2 2013
Paris**+13%**

(7 680)

Petite Couronne**-3%**

(13 510)

Grande Couronne**+4%**

(15 930)

Île-de-France**+3%**

(37 120)

Pour les appartements, les évolutions sont plus ténues, avec une érosion de 0,2% du prix du 1^{er} au 2^e trimestre 2014 et de 0,5% après correction de la variation saisonnière. **En un an, le prix des appartements a reculé de 1,4% dans la région (-1,2% en Petite Couronne et -2,4% en Grande Couronne).**

Le nouvel indicateur sur les avant-contrats pour l'ensemble de l'Île-de-France décliné pour les appartements (voir encadré ci-après) confirme que les prix de ce type de logement ne devraient guère évoluer dans les prochains mois. Toutefois, ils pourraient très légèrement se redresser dans les Hauts-de-Seine, et dans la lignée, en Petite Couronne.

Dans Paris, le prix ressort à 8 120 € le m² au 2^e trimestre 2014, soit -0,2% en 3 mois et -0,7% après correction de la variation saisonnière. Le prix a diminué de 1,1% en un an. Nos indicateurs avancés sur les avant-contrats anticipent la poursuite d'un mouvement légèrement baissier dans la Capitale et un **niveau de prix de vente de 8 050 € le m² attendu en octobre**, désormais à peine au-dessus de la barre symbolique de 8 000 €.

Par rapport aux points hauts de 2011 ou 2012, l'ajustement à la baisse des prix varie selon les marchés entre 3% et 9%

Il peut être utile de remettre ces évolutions récentes en perspective.

Rappelons que **par rapport au point le plus haut, observé au 3^e trimestre 2012, le prix des appartements a diminué de 3,6% en Île-de-France** (de 5 590 € le m² à 5 380 € le m²), avec un recul moins affirmé dans tous les départements de Petite Couronne (environ 3%).

En Grande Couronne, et dans le même temps, les prix des appartements ont diminué de 4,4%. Là encore, tous les départements s'inscrivent dans une fourchette resserrée comprise entre -4,2% et -4,7%.

Pour les maisons en Île-de-France, il **fallait déboursier 315 100 € au 3^e trimestre 2011**, au moment où les prix avaient alors atteint leur point haut. **Au 2^e trimestre 2014, il faut désormais compter 291 900 € pour devenir propriétaire, soit 23 200 € de moins et 7,4% de moins qu'au 3^e trimestre 2011.**

En phase avec les évolutions actuelles, le recul total des prix des maisons du 3^e trimestre 2011 au 2^e trimestre 2014 s'avère plus marqué en Petite Couronne (-8,9% dans les Hauts-de-Seine, -8% en Seine-Saint-Denis, -7,9% dans le Val-de-Marne) qu'en Grande Couronne (-6,4% en Seine-et-Marne, -7,6% dans les Yvelines, -7,1% dans l'Essonne et -6,5% dans le Val d'Oise).

Au total et au fil des mois, les variations très modérées des prix ont fini par additionner une baisse des prix qui oscille, selon les marchés et les départements, entre 3% et 8,9% par rapport au point le plus haut. Cette diminution doit cependant être relativisée et mise en regard avec la violente poussée des prix observée en 2011. A cette période, et en un an la hausse annuelle des prix avait dépassé 20% dans la Capitale.

Quelles perspectives pour les prochains mois ?

Actuellement, le marché semble faire du « sur-place » avec des volumes de ventes à peine plus soutenus qu'il y a un an et plutôt faibles dans une perspective historique plus longue. Dans le même temps et bien qu'elle s'accroisse sur certains segments de marché, la correction sur les prix reste modérée et très lente au regard des volumes actuels des ventes et surtout des hausses constatées dans le passé.

**Variation des indices
Notaires-INSEE
des logements
anciens
au 2^e trimestre 2014**
Petite Couronne :**-0,4%**

variation

trim. brute

**-2,0%**

variation

annuelle

Grande Couronne :**+0,1%**

variation

trim. brute

**-2,8%**

variation

annuelle

Île-de-France :**-0,2%**

variation

trim. brute

**-2,0%**

variation

annuelle

Ces tendances sont-elles appelées à s'inverser dans un sens ou dans l'autre dans les prochains mois ?

D'après les constatations des notaires franciliens dans leurs études, la mesure exceptionnelle d'abattement sur les plus-values, valable jusqu'à la fin août, ne semble pas avoir eu toutes les répercussions que les pouvoirs publics en attendaient. Mais il faudra attendre les données chiffrées du 3^e trimestre pour en mesurer précisément l'impact.

D'un côté, les acquéreurs bénéficient d'un niveau des taux d'intérêt exceptionnellement attractifs. Mais les financements sont difficiles à obtenir.

D'un autre côté, la demande reste bridée par un contexte économique et social peu favorable et très anxiogène et surtout par un niveau de prix toujours très élevés.

Le plan de relance du logement annoncé le 29 août par le Premier Ministre devrait permettre au marché de retrouver un peu de fluidité. Il comporte des éléments de desserrement de la contrainte qui pèse sur les acquéreurs et sur les acteurs de la construction. Ils présentent une incitation attractive pour la libération de terrains à bâtir. Plus particulièrement, il devrait renouveler l'intérêt des investisseurs dans le neuf, tout en sachant que ses effets risquent d'être atténués par le plafonnement des niches fiscales.

Mais les perspectives des ménages ne sont guère encourageantes notamment en termes d'emplois et surtout **la confiance, déterminante quand on s'engage dans un projet immobilier, fait encore défaut.**

Il faut donc à craindre que le scénario d'attentisme actuel ne puisse évoluer sensiblement dans les prochains mois.

Des nouveaux indicateurs sur les avant-contrats pour l'ensemble de l'Île-de-France (appartements et maisons)

Après la mise en place depuis plusieurs mois d'indicateurs avancés basés sur les avant-contrats concernant les prix des appartements à Paris et dans les Hauts-de-Seine, et pour les maisons en Grande Couronne, les Notaires de Paris-Île-de-France diffusent pour la première fois des indicateurs avancés pour l'ensemble de la Région Île-de-France basés sur les données issues des avant-contrats de vente, et ce pour les appartements et les maisons. Ils présentent également de nouveaux indicateurs avancés sur les prix des appartements anciens en Petite Couronne et des maisons anciennes en Seine-et-Marne.

Informations presse

Chambre des Notaires de Paris - Elise EROUT : 01 44 82 24 32

elise.erout@paris.notaires.fr

ALBERA CONSEIL - Louis JUBLIN : 01 48 24 04 50

ljublin@alberaconseil.fr

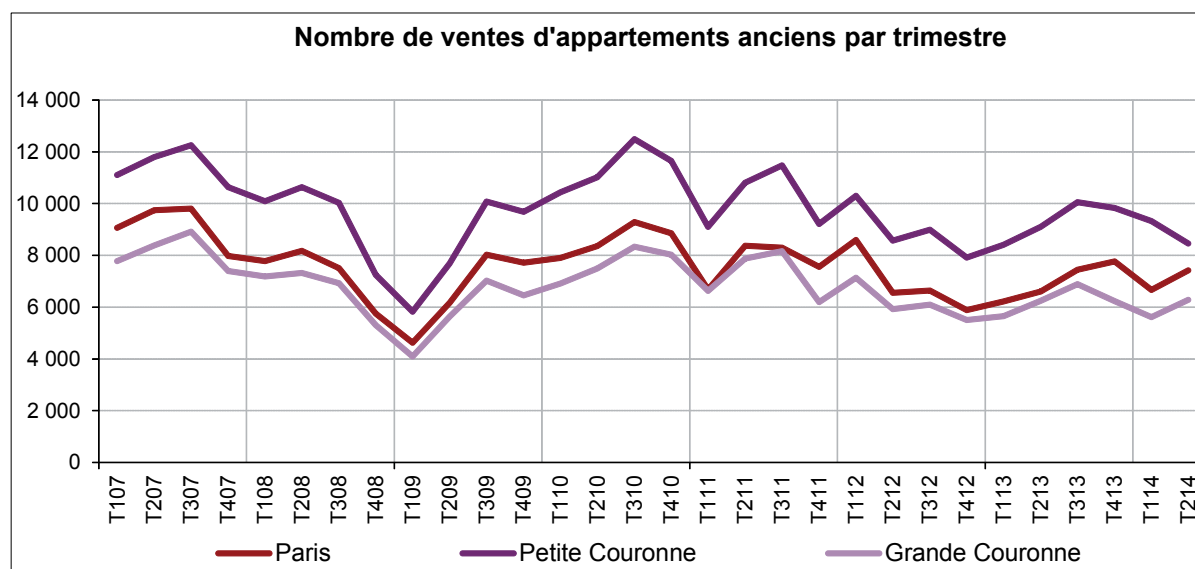
I - LES VOLUMES

1) Les appartements anciens :

	Variation sur 1 an T2 2014 / T2 2013	Ecart du T2 2014 par rapport à la moyenne d'un T2 en "période haute" *
Paris	12%	-26%
Petite Couronne	-7%	-26%
Hauts-de-Seine	-3%	-22%
Seine-Saint-Denis	-6%	-28%
Val-de-Marne	-14%	-31%
Grande Couronne	1%	-21%
Seine-et-Marne	-6%	0%
Yvelines	-3%	-30%
Essonne	7%	-13%
Val-d'Oise	7%	-31%
Ile-de-France	1%	-25%

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

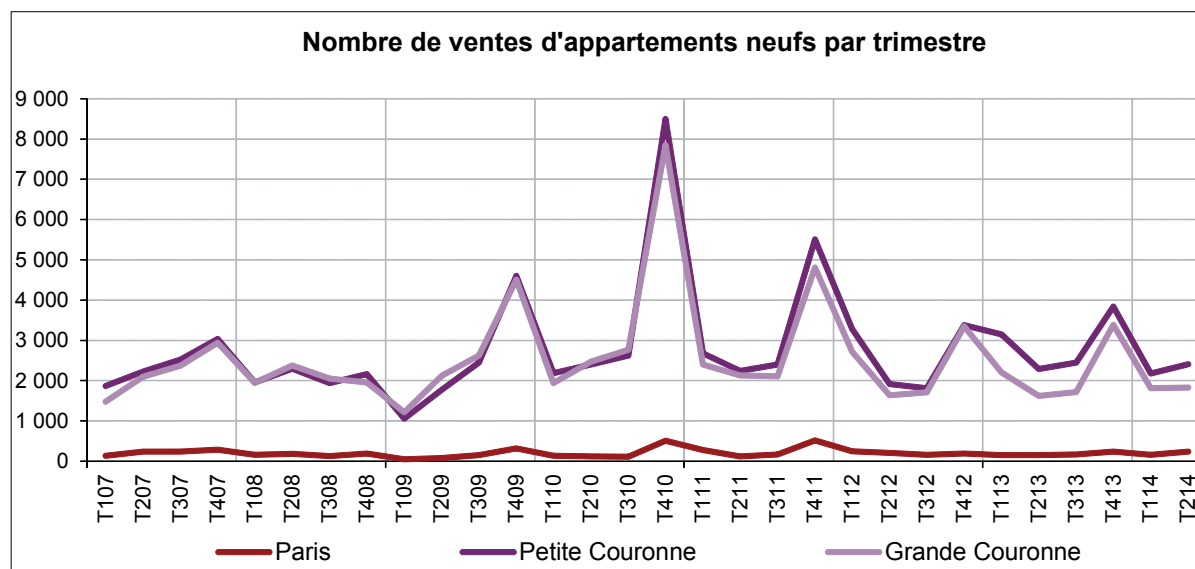
Le nombre de ventes d'appartements anciens en Ile-de-France a augmenté de 1% en un an. Les variations vont de -14% dans le Val-de-Marne à +12% à Paris. Le volume de ventes dans la Capitale est cependant à un bas niveau puisqu'il est inférieur de 26% à un 2^e trimestre moyen de la période de forte activité 1999-2007. Seule la Seine-et-Marne se démarque avec un nombre de ventes aussi élevé que pendant la "période haute".



2) Les appartements neufs :

	Variation sur 1 an T2 2014 / T2 2013
Paris	65%
Petite Couronne	5%
Hauts-de-Seine	22%
Seine-Saint-Denis	-11%
Val-de-Marne	12%
Grande Couronne	13%
Seine-et-Marne	7%
Yvelines	11%
Essonne	18%
Val-d'Oise	16%
Ile-de-France	11%

Ce segment de marché est celui qui se porte le mieux sur l'ensemble de l'Ile-de-France : +11% de ventes d'appartements neufs par rapport au 2^e trimestre 2013 et seulement -3% comparé à un 2^e trimestre moyen des 10 dernières années. On observe néanmoins de nettes disparités selon les départements. Dans Paris, les ventes au 2^e trimestre 2014 ont retrouvé le niveau d'activité de 2007 et sont supérieures de 44% à un 2^e trimestre moyen calculé sur les 10 dernières années. En revanche, en Seine-et-Marne, les ventes ont reculé de 45% par rapport à cette même période.

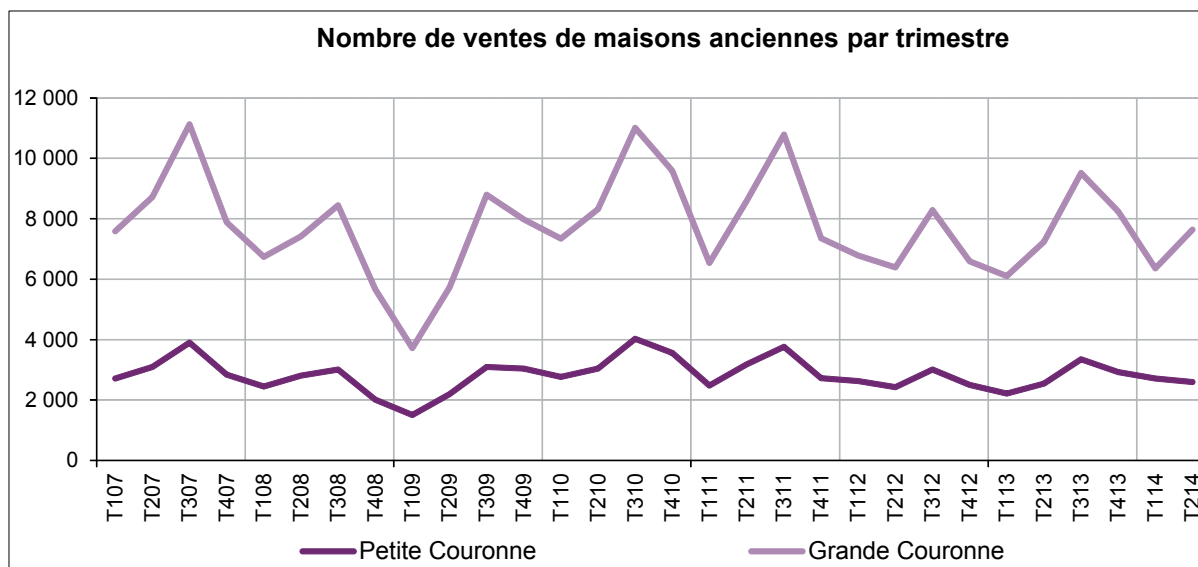


3) Les maisons anciennes :

	Variation sur 1 an T2 2014 / T2 2013	Ecart du T2 2014 par rapport à la moyenne d'un T2 en "période haute" *
Petite Couronne	2%	-22%
Hauts-de-Seine	13%	-16%
Seine-Saint-Denis	4%	-20%
Val-de-Marne	-6%	-28%
Grande Couronne	6%	-17%
Seine-et-Marne	9%	-13%
Yvelines	-1%	-23%
Essonne	8%	-9%
Val-d'Oise	5%	-23%
Ile-de-France	5%	-18%

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

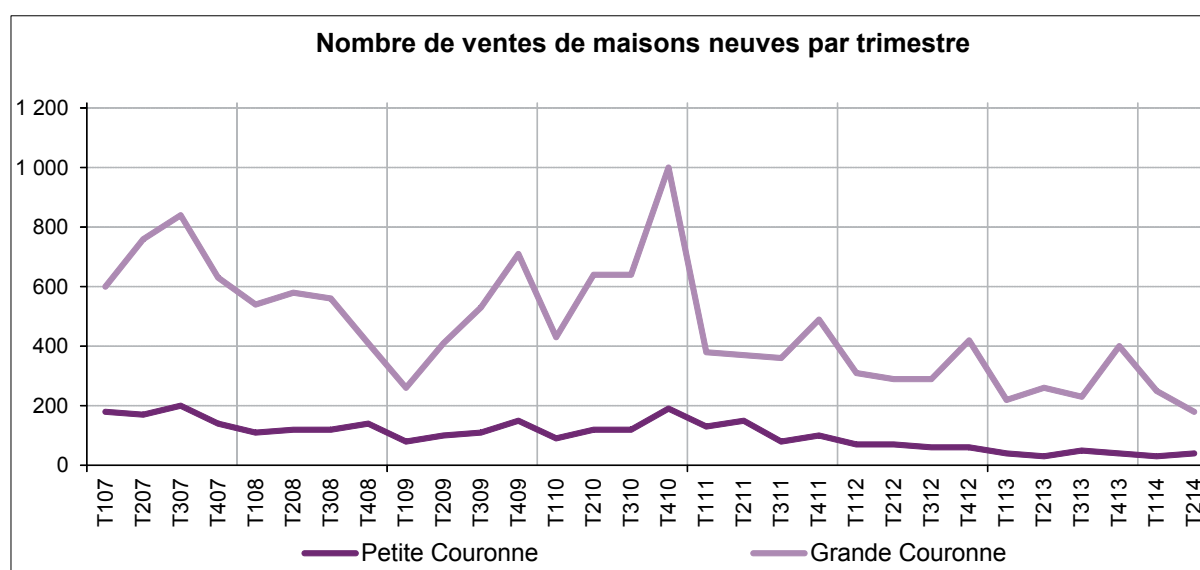
Dans l'ancien, le marché de la maison a mieux résisté que celui de l'appartement : +5% de ventes par rapport au 2^e trimestre 2013 (+1% pour les appartements), -18% comparé à un 2^e trimestre moyen de la "période haute" (-25% pour les appartements) et -6% par rapport à un 2^e trimestre moyen des 10 dernières années (-16% pour les appartements). En Seine-et-Marne et dans l'Essonne, le marché est dynamique, le niveau d'activité étant comparable à celui des 10 dernières années. A l'inverse, le marché de la maison ancienne est atone dans le Val-de-Marne.



4) Les maisons neuves :

	Variation sur 1 an T2 2014 / T2 2013
Petite Couronne	n.s.
Grande Couronne	-31%
Ile-de-France	-24%

Seulement 220 ventes de maisons neuves ont été enregistrées au cours du 2^e trimestre 2014 sur l'ensemble de la région, soit le volume le plus faible constaté sur la période d'étude 1996-2014.



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

2^e TRIMESTRE 2014 : nombre de ventes par type de logements en Ile-de-France

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France
Logements anciens	Nombre de ventes	7 430	11 070	13 920	32 420
	Evolution sur 1 an	12%	-5%	3%	2%
	Ecart / T2 moyen des 10 dernières années**	-12%	-17%	-10%	-13%
	Ecart / T2 moyen de la période haute*	-26%	-25%	-19%	-23%
Logements neufs	Nombre de ventes	240	2 450	2 010	4 700
	Evolution sur 1 an	65%	5%	7%	8%
	Ecart / T2 moyen des 10 dernières années**	43%	0%	-27%	-12%
TOTAL logements	Nombre de ventes	7 680	13 510	15 930	37 120
	Evolution sur 1 an	13%	-3%	4%	3%
	Ecart / T2 moyen des 10 dernières années**	-11%	-15%	-12%	-13%
	Ecart / T2 moyen de la période haute*	-27%	-23%	-19%	-22%
Appartements anciens	Nombre de ventes	7 420	8 460	6 280	22 170
	Evolution sur 1 an	12%	-7%	1%	1%
	Ecart / T2 moyen des 10 dernières années**	-11%	-19%	-15%	-16%
	Ecart / T2 moyen de la période haute*	-26%	-26%	-21%	-25%
Appartements neufs	Nombre de ventes	240	2 410	1 830	4 480
	Evolution sur 1 an	65%	5%	13%	11%
	Ecart / T2 moyen des 10 dernières années**	44%	4%	-15%	-3%
Total appartements	Nombre de ventes	7 670	10 870	8 110	26 650
	Evolution sur 1 an	14%	-5%	3%	2%
	Ecart / T2 moyen des 10 dernières années**	-10%	-15%	-15%	-14%
	Ecart / T2 moyen de la période haute*	-27%	-22%	-16%	-22%
Maisons anciennes	Nombre de ventes	n.s.	2 600	7 640	10 250
	Evolution sur 1 an	n.s.	2%	6%	5%
	Ecart / T2 moyen des 10 dernières années**	n.s.	-10%	-4%	-6%
	Ecart / T2 moyen de la période haute*	n.s.	-22%	-17%	-18%
Maisons neuves	Nombre de ventes	n.s.	n.s.	180	220
	Evolution sur 1 an	n.s.	n.s.	-31%	-24%
	Ecart / T2 moyen des 10 dernières années**	n.s.	n.s.	-70%	-70%
Total maisons	Nombre de ventes	n.s.	2 640	7 820	10 470
	Evolution sur 1 an	n.s.	3%	4%	4%
	Ecart / T2 moyen des 10 dernières années**	n.s.	-13%	-9%	-10%
	Ecart / T2 moyen de la période haute*	n.s.	-26%	-22%	-23%

* variation entre le nombre de ventes du 2^e trimestre 2014 et celui d'un 2^e trimestre moyen de la période 1999-2007

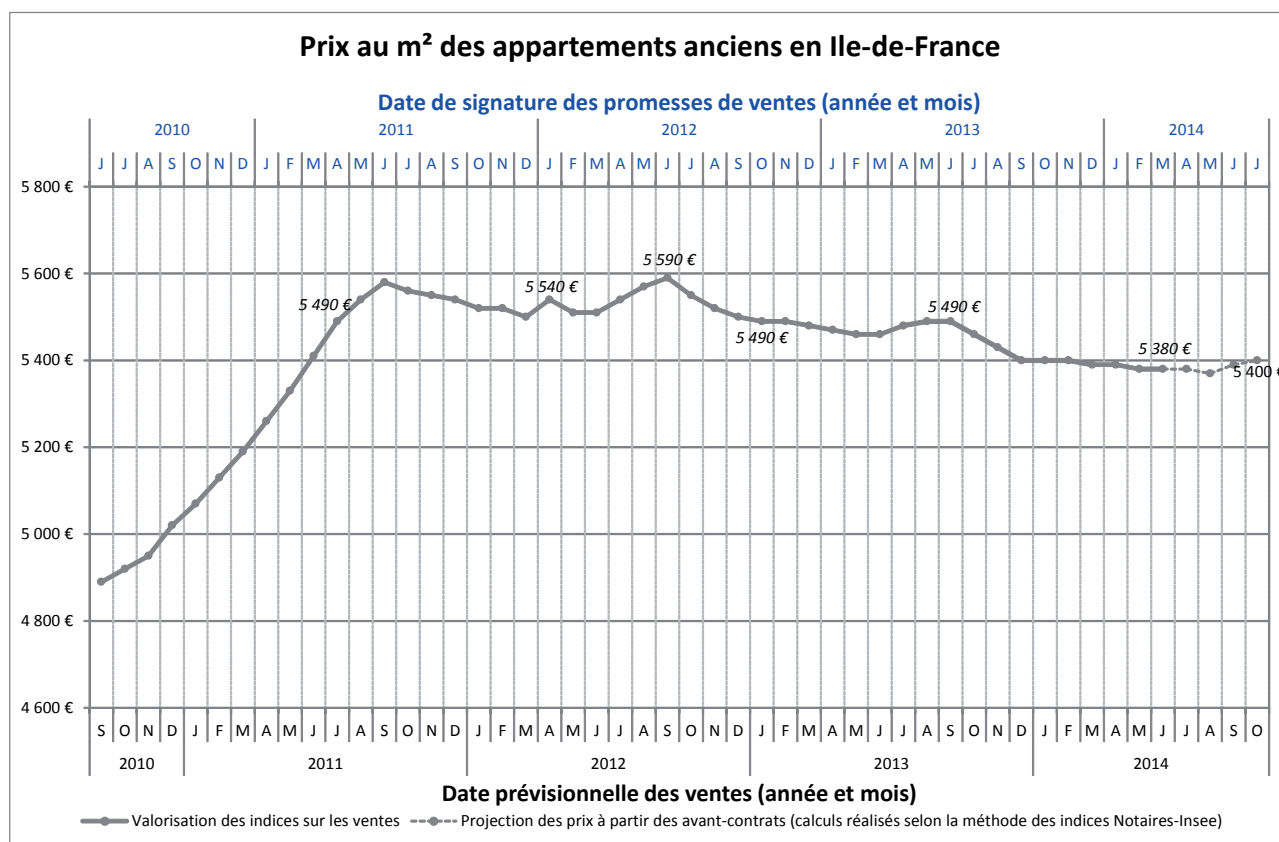
** variation entre le nombre de ventes du 2^e trimestre 2014 et celui d'un 2^e trimestre moyen de la période 2004-2013.

II - LES PRIX

1) Prix des appartements anciens en Ile-de-France

En Ile-de-France, le prix des appartements anciens s'établit à 5 380 € le m² au 2^e trimestre 2014. Il a baissé de 0,2% en 3 mois, 1,4% en un an et 3,6% par rapport au prix le plus élevé enregistré au 3^e trimestre 2012.

	Ile-de-France				
	T2 2013	T3 2013	T4 2013	T1 2014	T2 2014
Indice brut	120,2	120,9	118,9	118,7	118,5
Prix au m ² (€)	5 460 €	5 490 €	5 400 €	5 390 €	5 380 €
Variation annuelle brute	-0,9%	-1,6%	-1,8%	-1,5%	-1,4%
Variation trimestrielle brute	-0,3%	0,6%	-1,7%	-0,1%	-0,2%
Variation trimestrielle CVS	-0,6%	-0,7%	-0,7%	0,4%	-0,5%



2) Prix des appartements anciens à Paris

	Paris				
	T2 2013	T3 2013	T4 2013	T1 2014	T2 2014
Indice brut	127,7	128,5	126,5	126,5	126,2
Prix au m ² (€)	8 220 €	8 270 €	8 140 €	8 140 €	8 120 €
Variation annuelle brute	-1,7%	-2,0%	-1,5%	-1,8%	-1,1%
Variation trimestrielle brute	-0,9%	0,6%	-1,6%	0,0%	-0,2%
Variation trimestrielle CVS	-1,3%	-0,4%	-0,4%	0,4%	-0,7%

Le prix des appartements anciens à Paris a peu évolué depuis le trimestre dernier (-0,2%), le prix s'établissant à 8 120 € le m² au 2^e trimestre 2014. Dans la Capitale, les prix ont baissé de 1,1% en un an et de 3,7% en 21 mois depuis le sommet atteint au 3^e trimestre 2012 (8 440 €).

Quinze arrondissements sur vingt enregistrent une baisse annuelle des prix. Le prix des appartements anciens a reculé de 6,4% en un an dans le 4^e arrondissement, l'un des plus chers de Paris.

Sur trois mois, la baisse des prix atteint 6,2% dans le 8^e arrondissement et 5,2% dans le 10^e. Dans le 19^e arrondissement, le plus abordable de Paris à 6 480 € le m², les prix ont baissé de 3,5% en trois mois et retrouvent ainsi le niveau du 2^e trimestre 2012. Le 6^e arrondissement, le plus cher de Paris à 11 980 € le m², enregistre une baisse trimestrielle de 2,3% et repasse ainsi sous la barre des 12 000 € le m² pour la première fois depuis le 1^{er} trimestre 2011. Il fait partie des deux arrondissements ayant connu la plus forte baisse de prix comparé au point le plus haut : les prix ont en effet baissé de 11,3% en 21 mois. La baisse la plus marquée revient au 1^{er} arrondissement, où les prix ont reculé de 15,1% en l'espace de 15 mois.

A l'inverse, les prix ont augmenté dans les 2^e et 9^e arrondissements (respectivement +1,8% et +2,6% en un an), du fait d'une évolution trimestrielle notable : +4,8% dans le 2^e, +3,6% en trois mois dans le 9^e arrondissement.

Au sein des quartiers, les prix oscillent entre 6 060 € le m² à La Goutte-d'Or (18^e arrondissement) et 13 070 € dans le quartier Monnaie (6^e).

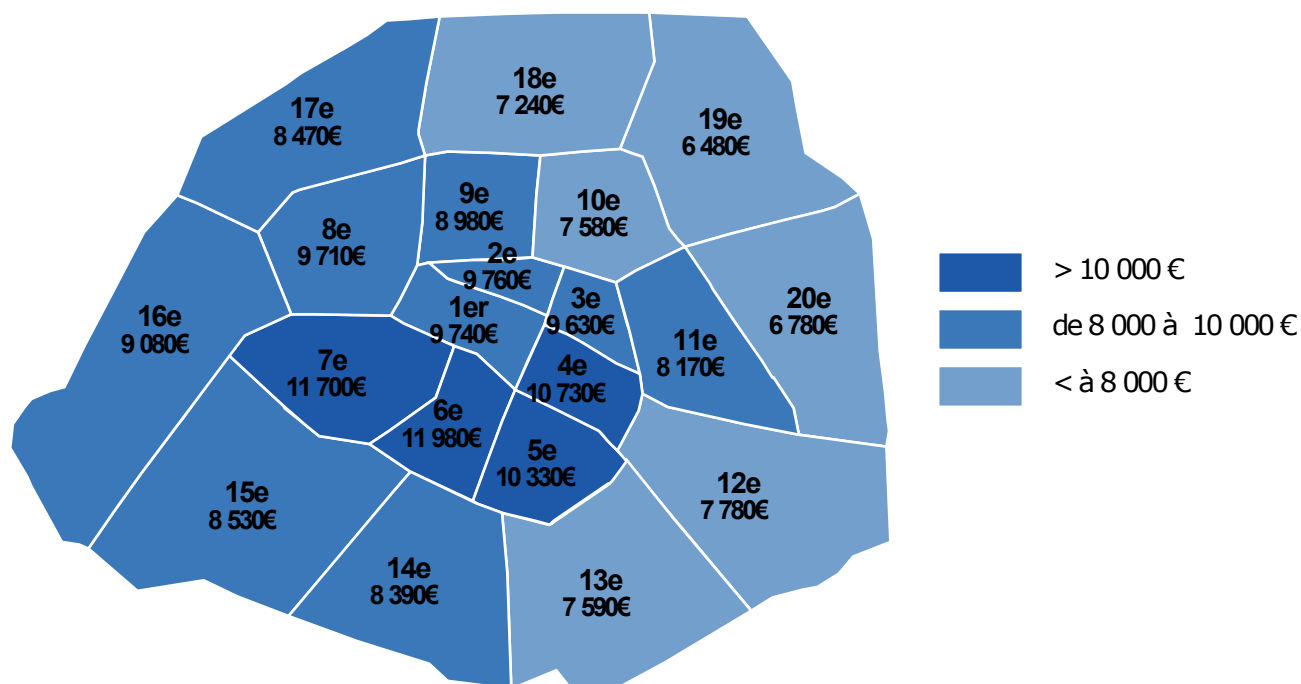
Prix/m² médians des appartements anciens dans les quartiers les plus abordables :

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Evolution sur 1 an	Evolution sur 5 ans
18	La Goutte-d'Or	6 060 €	1,8%	35,9%
19	La Villette	6 110 €	3,0%	32,8%
19	Pont de Flandre	6 180 €	-1,1%	31,2%
18	La Chapelle	6 290 €	6,1%	43,6%
19	Amérique	6 390 €	2,2%	34,8%

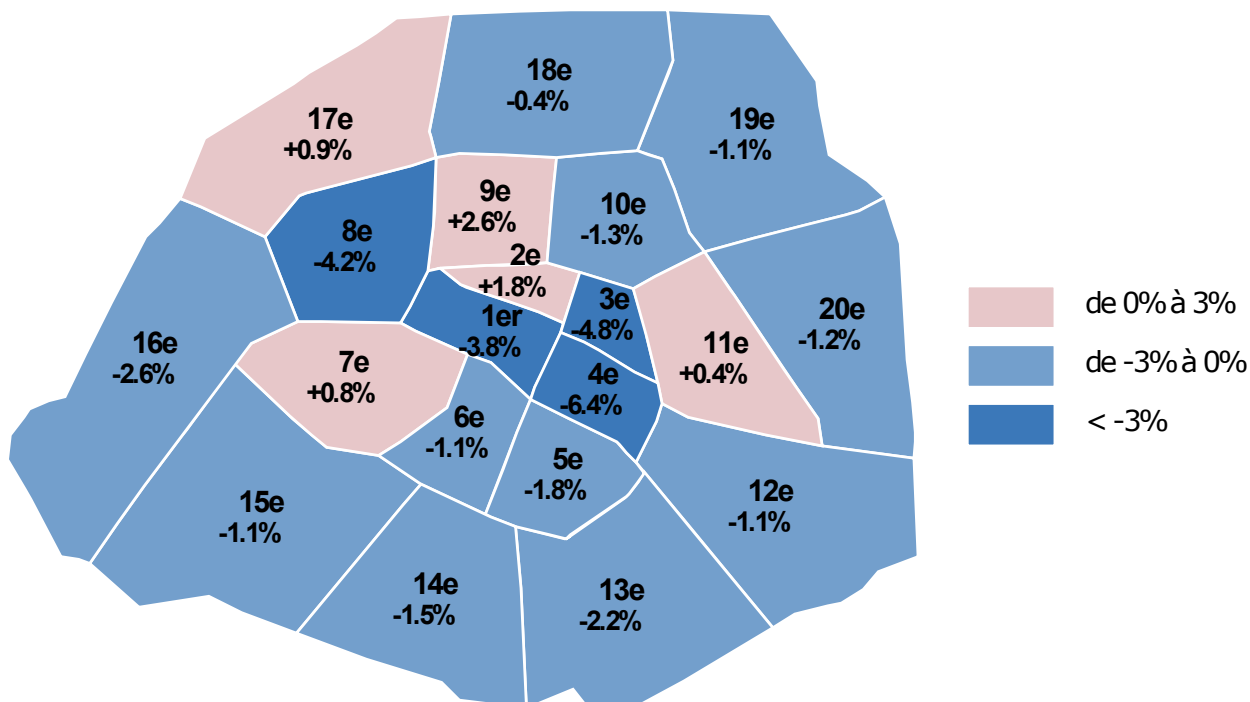
Prix/m² médians des appartements anciens dans les quartiers les plus chers :

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Evolution sur 1 an	Evolution sur 5 ans
6	Monnaie	13 070 €	8,6%	28,6%
7	St.-Thomas-d'Aquin	12 790 €	3,3%	23,5%
6	Odéon	12 340 €	-1,5%	35,8%
7	Gros-Caillou	11 220 €	-2,4%	33,1%
5	Sorbonne	11 160 €	n.s.	28,7%

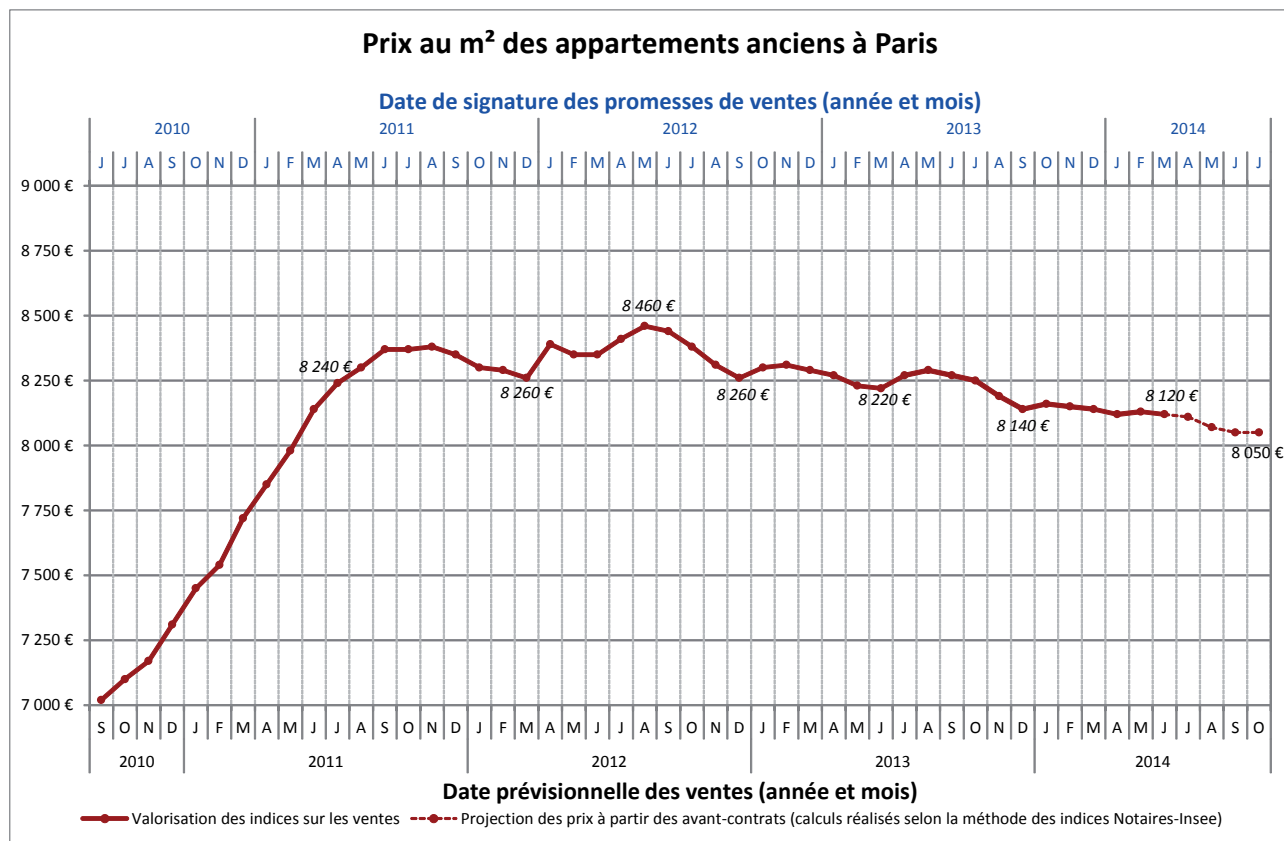
Prix au m² médians au 2^e trimestre 2014 des appartements anciens à Paris par arrondissement



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



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



3) Prix des appartements anciens en Petite Couronne

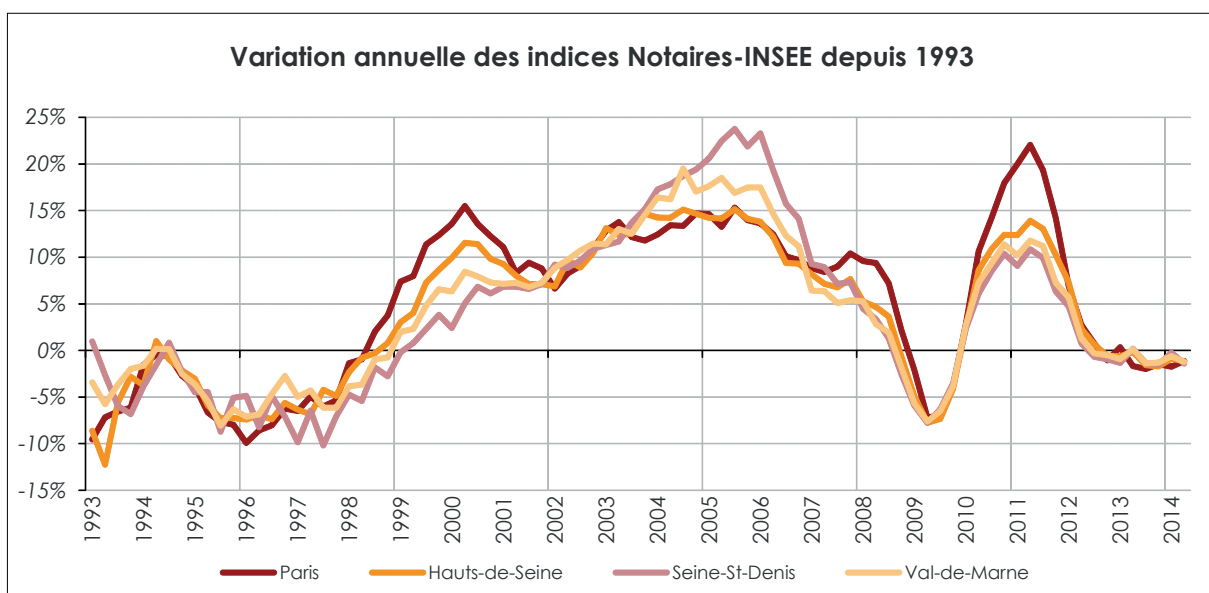
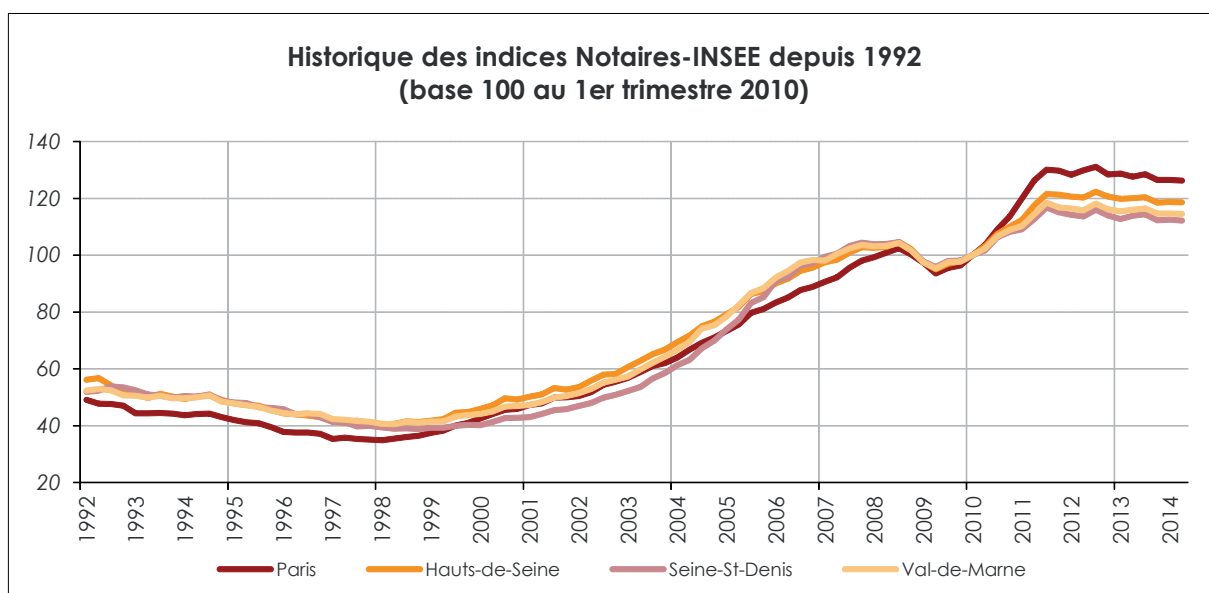
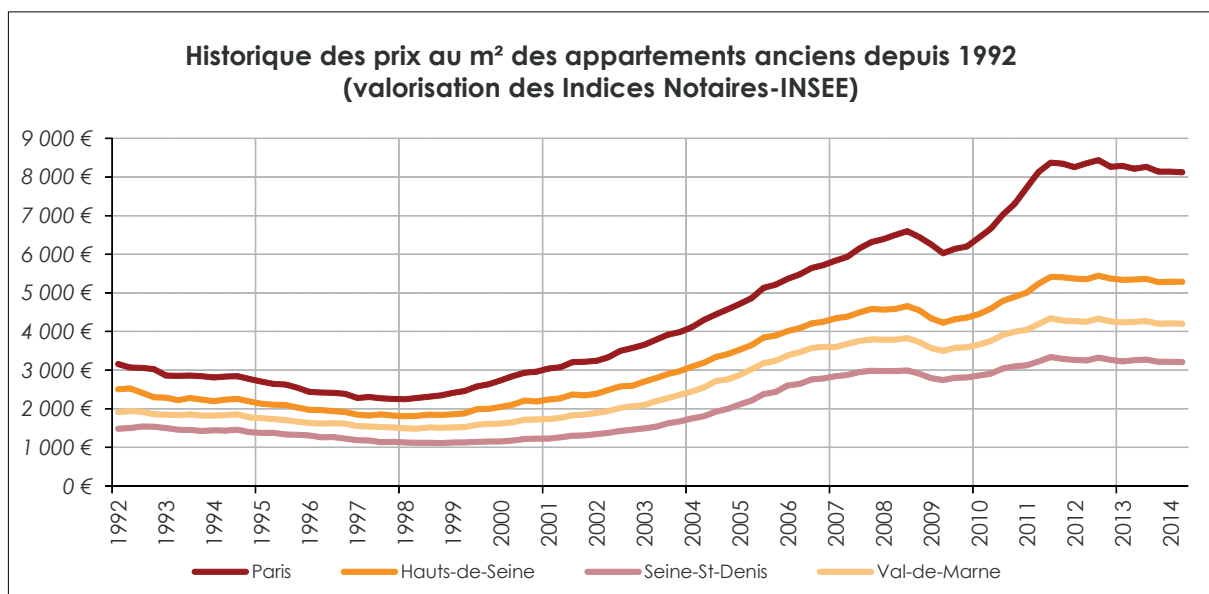
En Petite Couronne, le prix des appartements anciens est quasiment stable depuis trois trimestres à 4 340€ le m². Ce segment de marché est celui qui enregistre les baisses les moins marquées : -0,1% en 3 mois, -1,2% en un an et -3% par rapport au point le plus haut observé au 3^e trimestre 2012.

	Petite Couronne				
	T2 2013	T3 2013	T4 2013	T1 2014	T2 2014
Indice brut	117,9	118,3	116,4	116,6	116,5
Prix au m² (valorisation des indices)	4 400 €	4 410 €	4 340 €	4 350 €	4 340 €
Variation annuelle brute	0,0%	-1,5%	-1,6%	-0,7%	-1,2%
Variation trimestrielle brute	0,4%	0,3%	-1,6%	0,2%	-0,1%
Variation trimestrielle CVS	0,1%	-1,3%	-0,5%	0,9%	-0,3%

	Hauts-de-Seine				
	T2 2013	T3 2013	T4 2013	T1 2014	T2 2014
Indice brut	120,0	120,4	118,5	118,7	118,6
Prix au m² (valorisation des indices)	5 350 €	5 360 €	5 280 €	5 290 €	5 280 €
Variation annuelle brute	-0,2%	-1,6%	-1,7%	-0,9%	-1,2%
Variation trimestrielle brute	0,2%	0,3%	-1,5%	0,2%	-0,1%
Variation trimestrielle CVS	-0,1%	-1,2%	-0,6%	1,1%	-0,4%

	Seine-Saint-Denis				
	T2 2013	T3 2013	T4 2013	T1 2014	T2 2014
Indice brut	113,8	114,4	112,2	112,5	112,2
Prix au m² (valorisation des indices)	3 260 €	3 270 €	3 210 €	3 220 €	3 210 €
Variation annuelle brute	0,2%	-1,4%	-1,5%	-0,2%	-1,4%
Variation trimestrielle brute	1,0%	0,5%	-1,9%	0,2%	-0,2%
Variation trimestrielle CVS	0,8%	-1,4%	-0,5%	0,8%	-0,4%

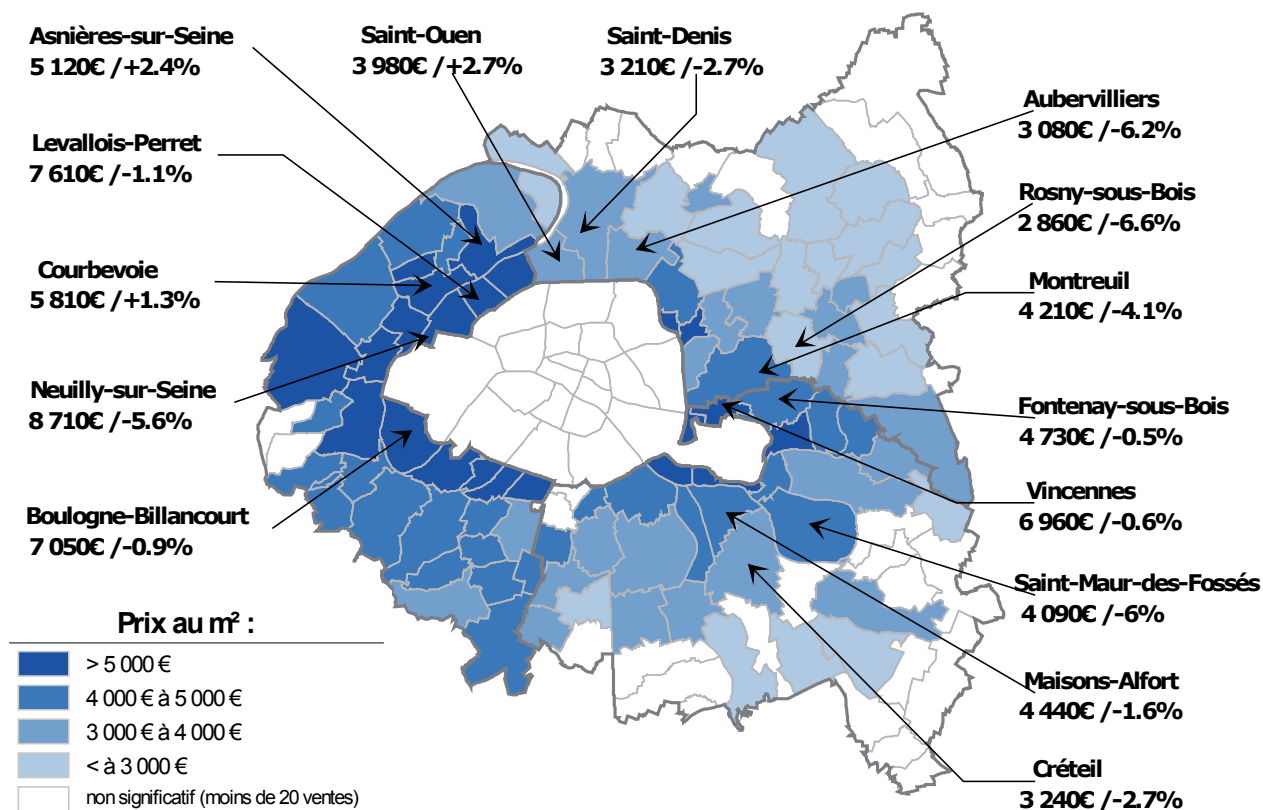
	Val-de-Marne				
	T2 2013	T3 2013	T4 2013	T1 2014	T2 2014
Indice brut	116,0	116,5	114,7	114,7	114,6
Prix au m² (valorisation des indices)	4 250 €	4 270 €	4 210 €	4 210 €	4 200 €
Variation annuelle brute	0,1%	-1,4%	-1,3%	-0,6%	-1,2%
Variation trimestrielle brute	0,5%	0,4%	-1,6%	0,0%	-0,1%
Variation trimestrielle CVS	0,4%	-1,4%	-0,2%	0,5%	-0,1%



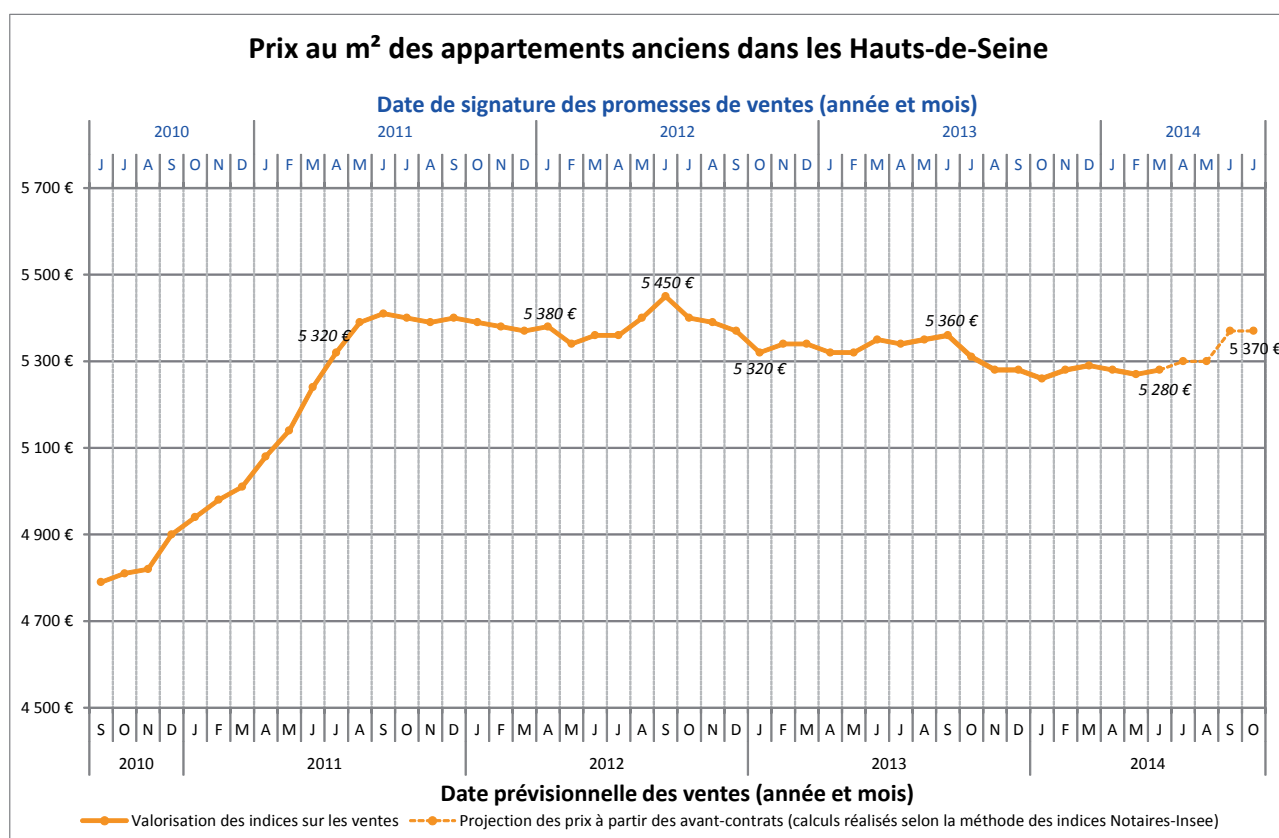
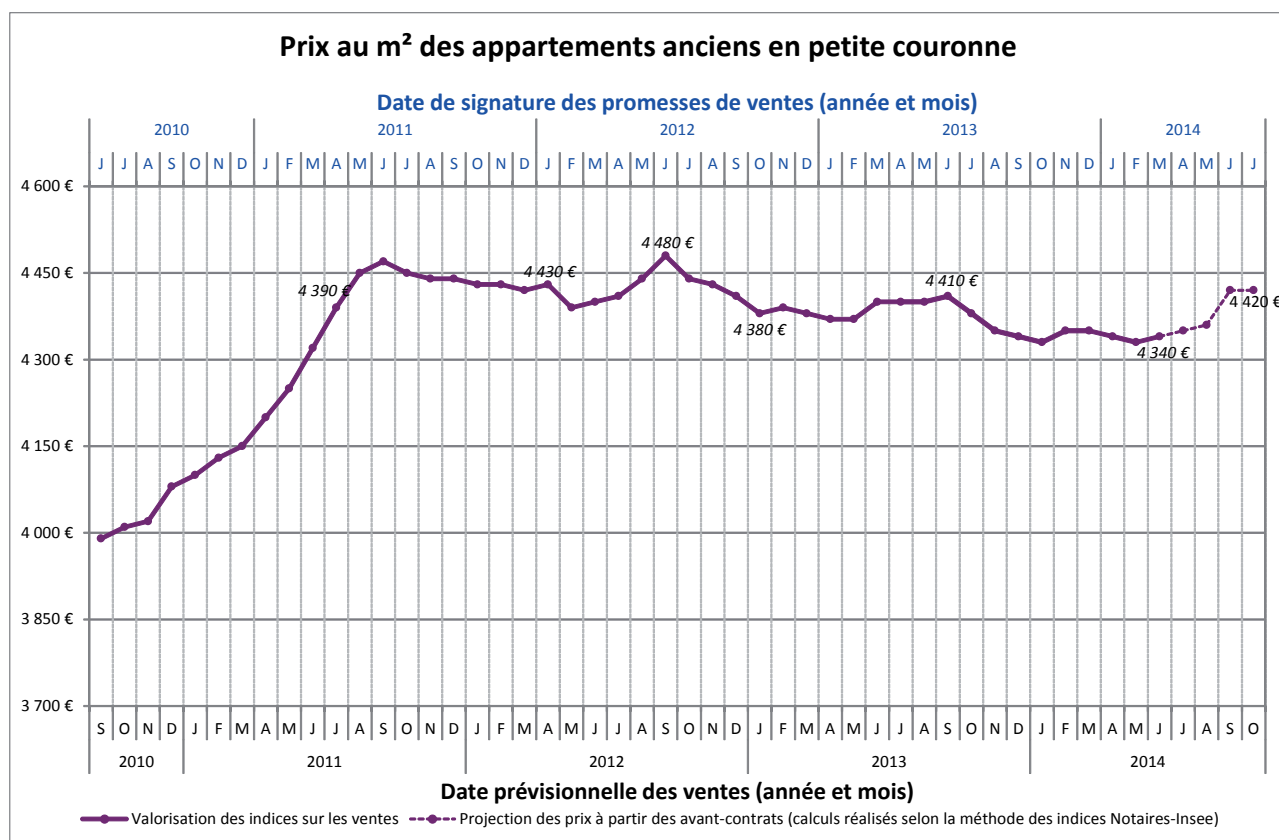
Prix/m² médians des appartements anciens parmi les communes enregistrant le plus de ventes au T2 2014 :

Dép.	Commune	Prix/m ² médian	Variation annuelle	Variation trimestrielle
92	Asnières-sur-Seine	5 120 €	2,4%	-0,3%
92	Boulogne-Billancourt	7 050 €	-0,9%	0,3%
92	Courbevoie	5 810 €	1,3%	2,9%
92	Levallois-Perret	7 610 €	-1,1%	0,2%
92	Neuilly-sur-Seine	8 710 €	-5,6%	-1,3%
93	Aubervilliers	3 080 €	-6,2%	2,6%
93	Montreuil	4 210 €	-4,1%	-8,0%
93	Rosny-sous-Bois	2 860 €	-6,6%	-5,4%
93	Saint-Denis	3 210 €	-2,7%	-1,5%
93	Saint-Ouen	3 980 €	2,7%	-3,3%
94	Créteil	3 240 €	-2,7%	-1,5%
94	Fontenay-sous-Bois	4 730 €	-0,5%	3,4%
94	Maisons-Alfort	4 440 €	-1,6%	-5,2%
94	Saint-Maur-des-Fossés	4 090 €	-6,0%	-12,1%
94	Vincennes	6 960 €	-0,6%	-0,6%

Prix au m² médians des appartements anciens par commune et évolution sur un an (T2 2014 / T2 2013) :



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



4) Prix des appartements anciens en Grande Couronne

Le prix au m² des appartements anciens en Grande Couronne, qui s'établit à 3 000 € au 2^e trimestre 2014, a baissé de 0,4% en 3 mois, de 2,4% en un an et de 5,5% par rapport au point haut du 3^e trimestre 2011.

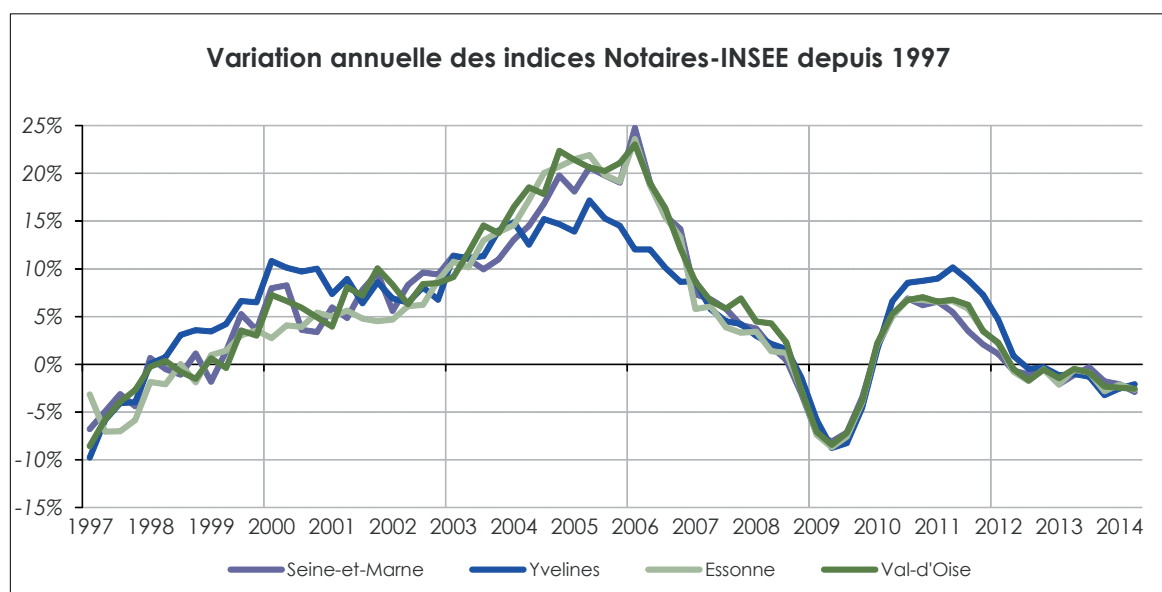
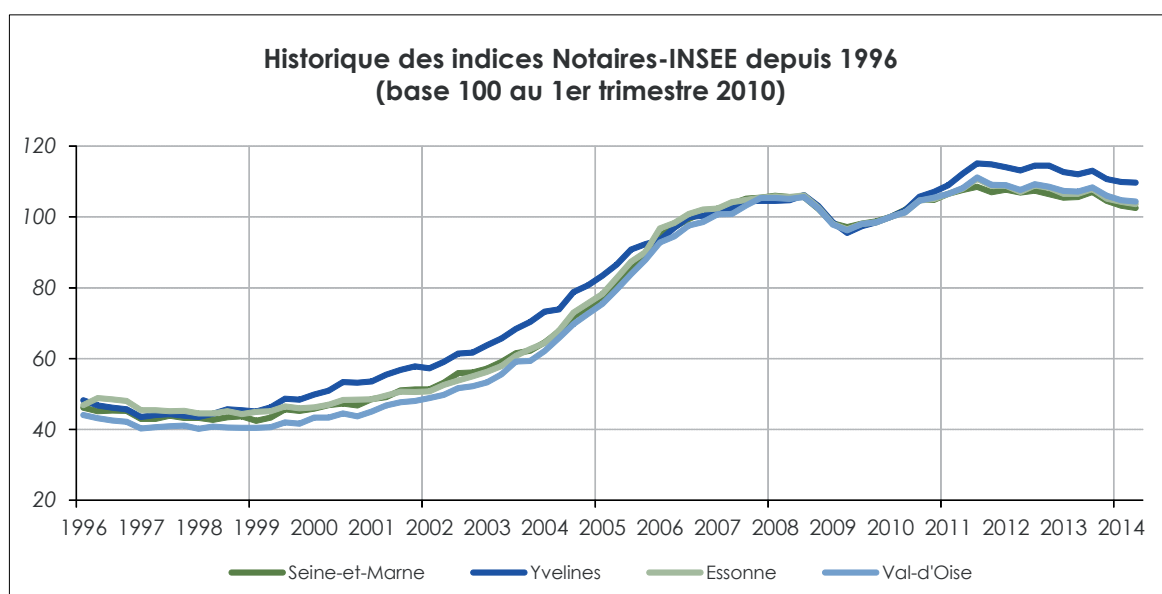
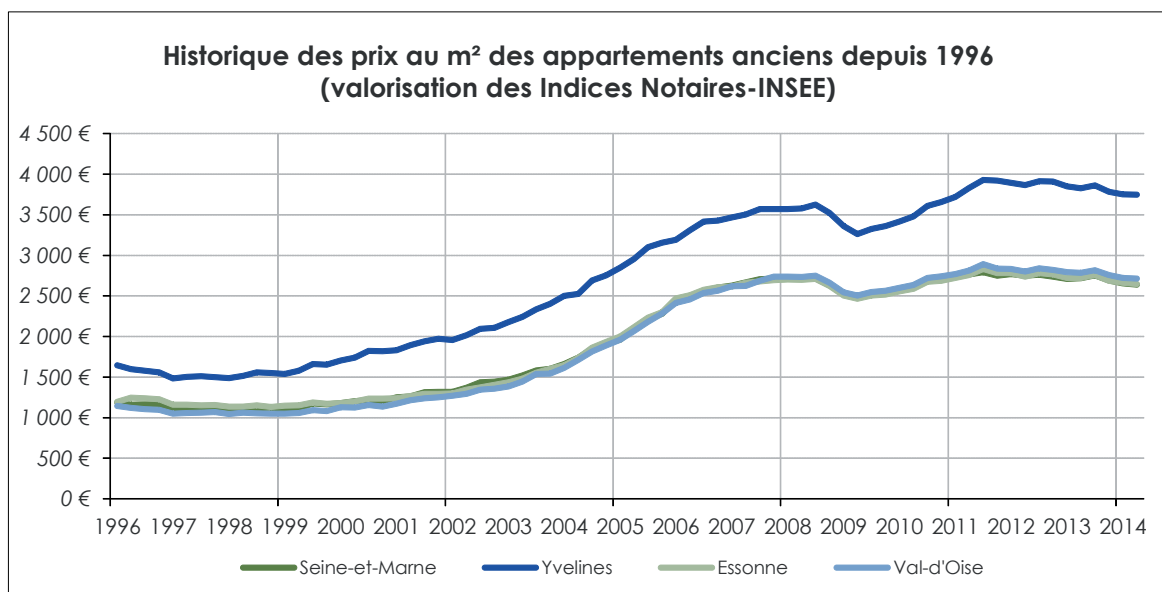
	Grande Couronne				
	T2 2013	T3 2013	T4 2013	T1 2014	T2 2014
Indice brut	108,8	110,0	107,5	106,5	106,1
Prix au m ² (valorisation indices)	3 070 €	3 100 €	3 040 €	3 010 €	3 000 €
Variation annuelle brute	-0,8%	-0,9%	-2,7%	-2,4%	-2,4%
Variation trimestrielle brute	-0,3%	1,1%	-2,2%	-1,0%	-0,4%
Variation trimestrielle CVS	0,0%	-0,2%	-1,6%	-0,6%	-0,1%

	Seine-et-Marne				
	T2 2013	T3 2013	T4 2013	T1 2014	T2 2014
Indice brut	105,7	107,1	104,6	103,2	102,6
Prix au m ² (valorisation indices)	2 720 €	2 750 €	2 690 €	2 650 €	2 640 €
Variation annuelle brute	-1,1%	-0,3%	-1,8%	-2,1%	-2,9%
Variation trimestrielle brute	0,2%	1,3%	-2,3%	-1,3%	-0,6%
Variation trimestrielle CVS	0,3%	0,6%	-1,4%	-1,7%	-0,4%

	Yvelines				
	T2 2013	T3 2013	T4 2013	T1 2014	T2 2014
Indice brut	112,0	113,1	110,8	109,9	109,7
Prix au m ² (valorisation indices)	3 830 €	3 860 €	3 780 €	3 750 €	3 750 €
Variation annuelle brute	-1,0%	-1,3%	-3,2%	-2,5%	-2,1%
Variation trimestrielle brute	-0,6%	0,9%	-2,1%	-0,8%	-0,2%
Variation trimestrielle CVS	-0,6%	-0,5%	-1,6%	0,2%	-0,2%

	Essonne				
	T2 2013	T3 2013	T4 2013	T1 2014	T2 2014
Indice brut	106,5	107,9	105,2	104,3	103,7
Prix au m ² (valorisation indices)	2 720 €	2 760 €	2 690 €	2 660 €	2 650 €
Variation annuelle brute	-0,6%	-0,9%	-2,8%	-2,1%	-2,7%
Variation trimestrielle brute	0,0%	1,3%	-2,5%	-0,9%	-0,6%
Variation trimestrielle CVS	0,5%	-0,2%	-1,7%	-0,7%	0,0%

	Val-d'Oise				
	T2 2013	T3 2013	T4 2013	T1 2014	T2 2014
Indice brut	107,1	108,3	106,0	104,7	104,4
Prix au m ² (valorisation indices)	2 790 €	2 820 €	2 760 €	2 720 €	2 720 €
Variation annuelle brute	-0,5%	-0,9%	-2,3%	-2,5%	-2,6%
Variation trimestrielle brute	-0,2%	1,1%	-2,2%	-1,2%	-0,3%
Variation trimestrielle CVS	0,3%	-0,3%	-1,5%	-0,9%	0,2%



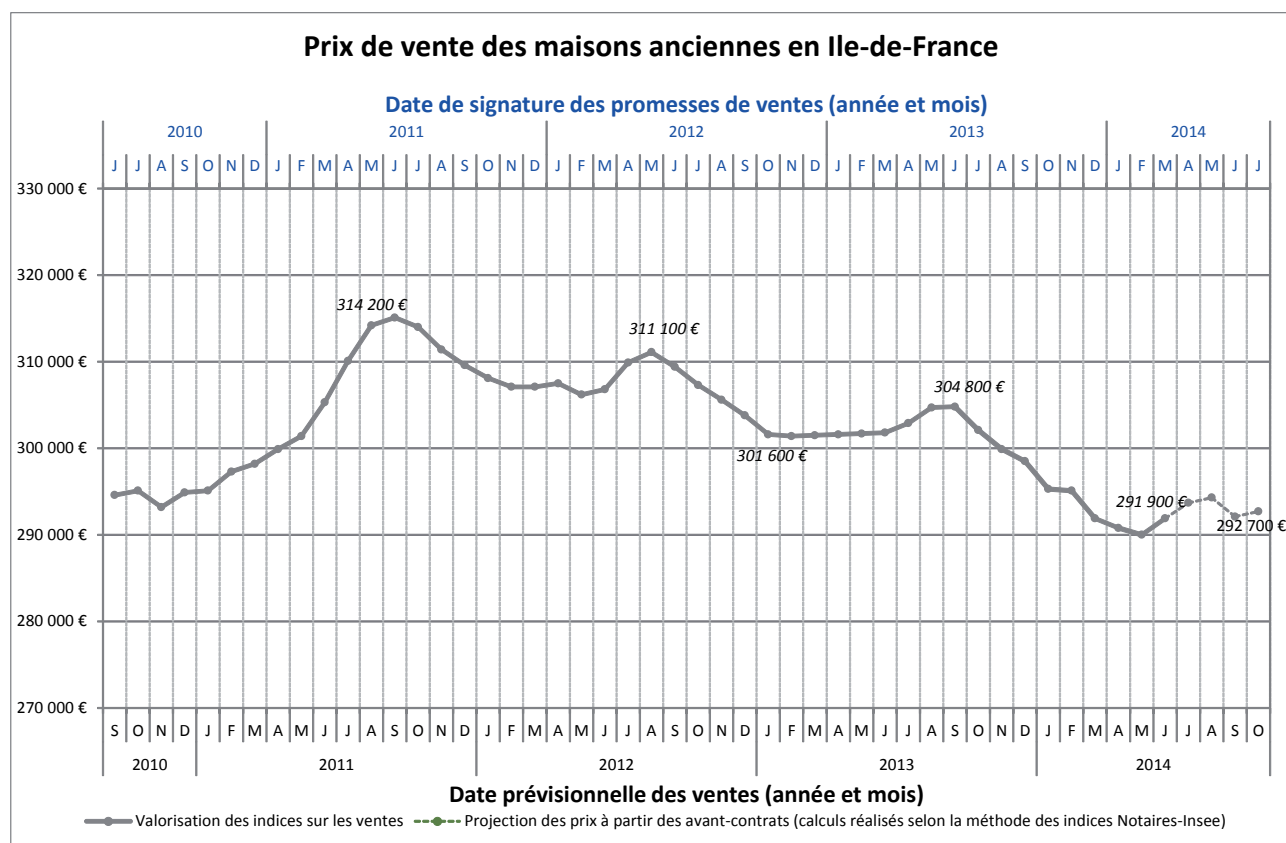
Prix/m² médians des appartements anciens parmi les communes enregistrant le plus de ventes au T2 2014 :

Dép.	Commune	Prix/m ² médian	Variation annuelle	Variation trimestrielle
77	Avon	2 250 €	8,5%	7,1%
77	Bussy-Saint-Georges	3 160 €	-1,7%	-1,6%
77	Fontainebleau	3 580 €	8,1%	13,3%
77	Meaux	2 640 €	11,2%	-1,4%
77	Melun	2 440 €	-7,5%	-4,3%
78	Chatou	4 040 €	2,2%	7,5%
78	Houilles	3 650 €	-4,4%	-8,9%
78	Saint-Germain-en-Laye	5 590 €	2,0%	-3,9%
78	Sartrouville	3 350 €	3,6%	8,9%
78	Versailles	5 630 €	0,0%	5,3%
91	Corbeil-Essonnes	2 250 €	-3,6%	-11,8%
91	Évry	1 910 €	-5,3%	-0,6%
91	Massy	3 100 €	5,0%	-4,2%
91	Palaiseau	2 900 €	-10,6%	0,7%
91	Yerres	2 600 €	-9,3%	-8,1%
95	Cergy	2 790 €	-3,1%	-0,4%
95	Franconville	2 540 €	-7,7%	-0,8%
95	Herblay	3 620 €	8,4%	17,5%
95	Montmorency	3 500 €	3,0%	15,1%
95	Sarcelles	1 840 €	-0,5%	2,7%

5) Prix des maisons anciennes en Ile-de-France

En Ile-de-France, le prix des maisons anciennes reste pour le deuxième trimestre consécutif à 291 900 €. Il a baissé de 3,3% en un an et de 7,4% par rapport au prix le plus élevé enregistré au 3^e trimestre 2011 (315 000 €).

	Ile-de-France				
	T2 2013	T3 2013	T4 2013	T1 2014	T2 2014
Indice brut	108,1	109,2	107,0	104,6	104,6
Prix (valorisation indices)	301 800 €	304 800 €	298 500 €	291 900 €	291 900 €
Variation annuelle brute	-1,7%	-1,5%	-1,8%	-3,2%	-3,3%
Variation trimestrielle brute	0,1%	1,0%	-2,1%	-2,2%	0,0%
Variation trimestrielle CVS	-0,5%	-0,7%	-0,3%	-1,7%	-0,6%



6) Prix des maisons anciennes en Petite Couronne

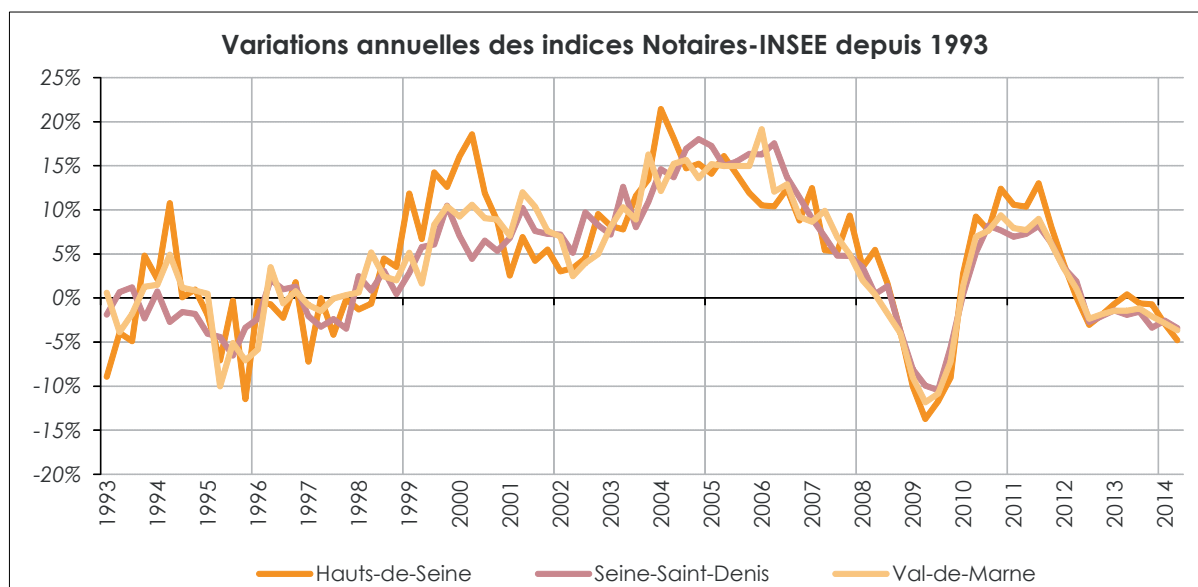
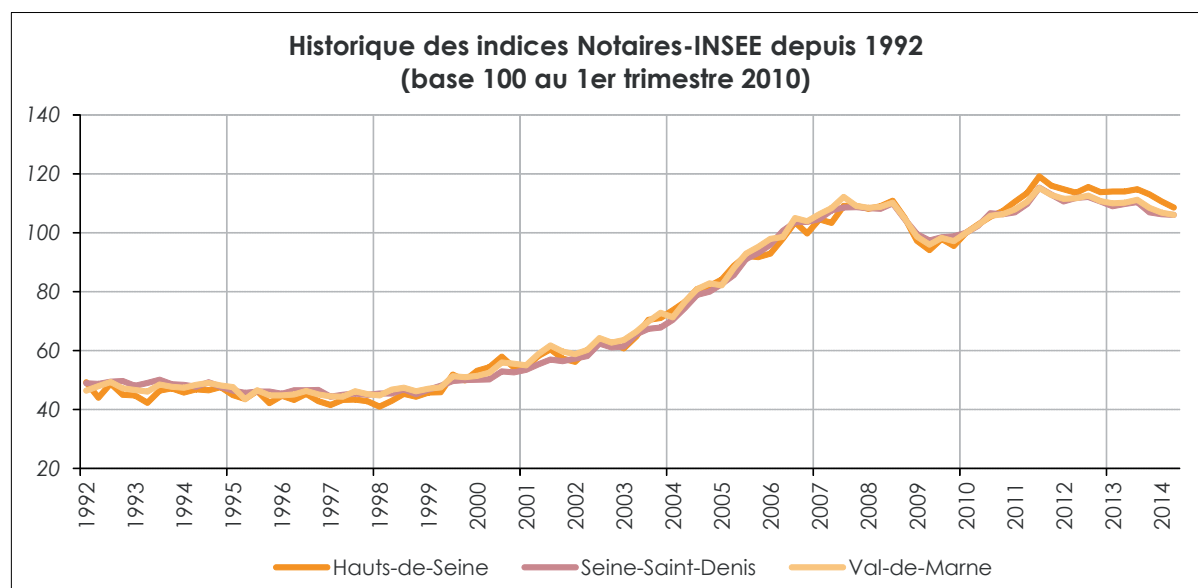
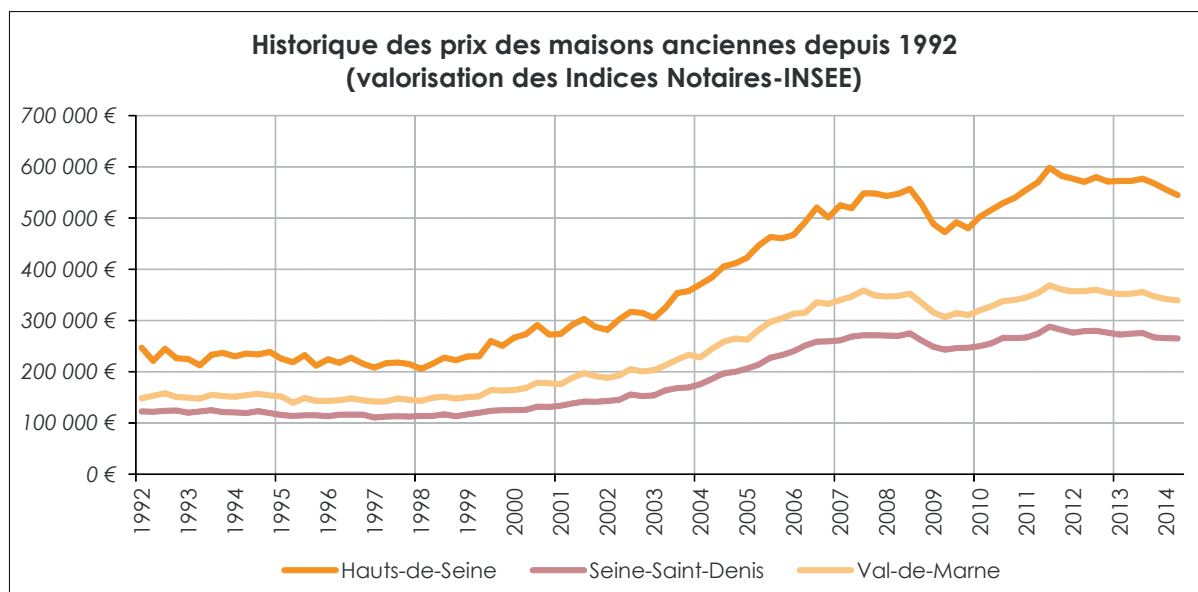
En Petite Couronne, le prix des maisons anciennes atteint 339 700 € au 2^e trimestre 2014. Les prix ont reculé de 1% en 3 mois, de 4% en un an et de 8,3% par rapport au point haut observé au 3^e trimestre 2011 (370 500 €). Ce segment de marché est celui qui affiche les baisses les plus marquées. Dans les Hauts-de-Seine, les prix ont reculé de 1,9% en 3 mois, 4,8% en un an et 8,9% par rapport au prix le plus élevé enregistré au 3^e trimestre 2011.

	Petite Couronne				
	T2 2013	T3 2013	T4 2013	T1 2014	T2 2014
Indice brut	111,4	112,2	109,5	107,9	106,9
Prix (valorisation indices)	353 800 €	356 500 €	347 900 €	343 000 €	339 700 €
Variation annuelle brute	-1,0%	-1,1%	-2,0%	-2,8%	-4,0%
Variation trimestrielle brute	0,3%	0,8%	-2,4%	-1,4%	-1,0%
Variation trimestrielle CVS	-0,3%	-1,2%	-0,6%	-0,8%	-1,5%

	Hauts-de-Seine				
	T2 2013	T3 2013	T4 2013	T1 2014	T2 2014
Indice brut	114,0	114,8	113,0	110,7	108,6
Prix (valorisation indices)	572 600 €	576 600 €	567 500 €	555 900 €	545 300 €
Variation annuelle brute	0,4%	-0,6%	-0,7%	-2,9%	-4,8%
Variation trimestrielle brute	0,0%	0,7%	-1,6%	-2,0%	-1,9%
Variation trimestrielle CVS	-0,3%	-0,9%	0,0%	-1,7%	-2,2%

	Seine-Saint-Denis				
	T2 2013	T3 2013	T4 2013	T1 2014	T2 2014
Indice brut	109,8	110,5	106,9	106,2	106,0
Prix (valorisation indices)	274 100 €	275 900 €	267 000 €	265 400 €	264 900 €
Variation annuelle brute	-1,9%	-1,5%	-3,4%	-2,6%	-3,4%
Variation trimestrielle brute	0,7%	0,6%	-3,2%	-0,6%	-0,2%
Variation trimestrielle CVS	-0,2%	-1,5%	-1,4%	0,6%	-1,1%

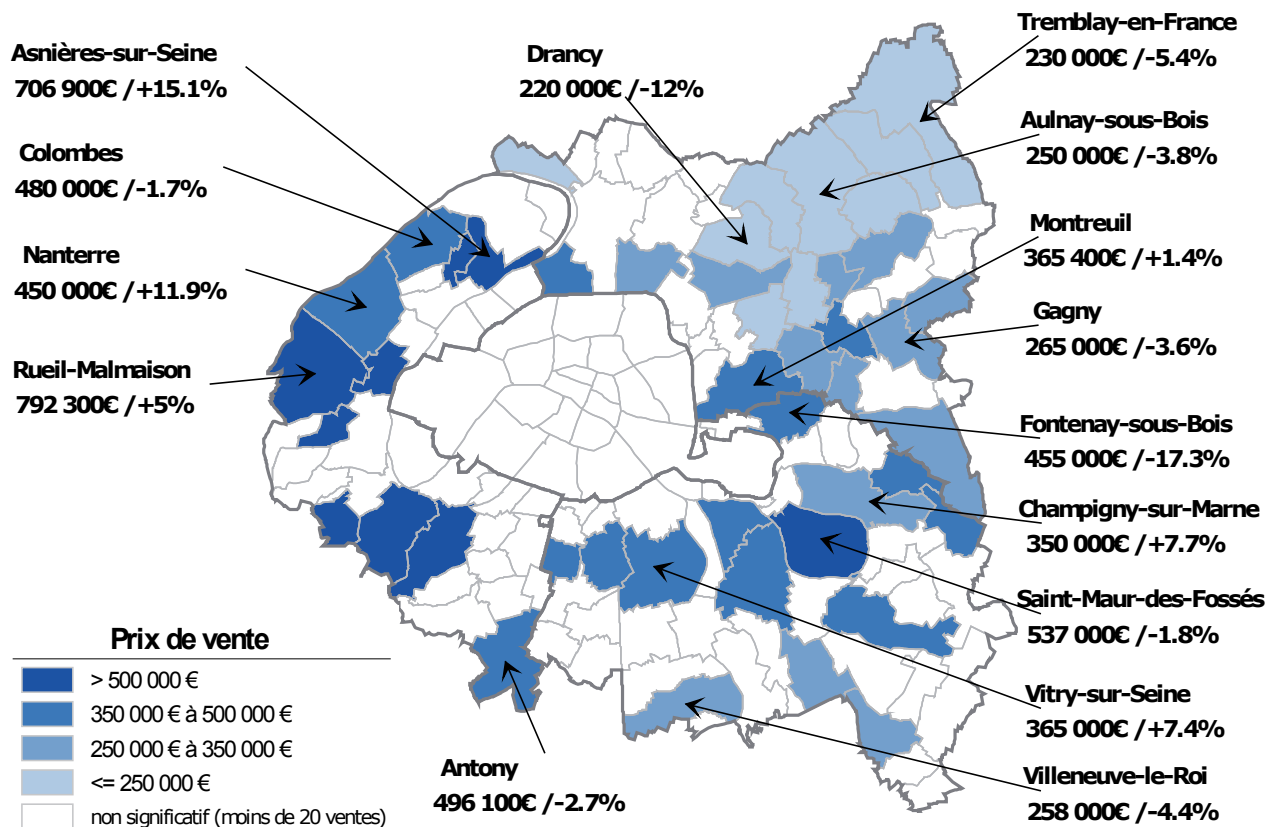
	Val-de-Marne				
	T2 2013	T3 2013	T4 2013	T1 2014	T2 2014
Indice brut	110,2	111,2	108,4	106,8	106,1
Prix (valorisation indices)	352 300 €	355 600 €	346 800 €	341 600 €	339 300 €
Variation annuelle brute	-1,4%	-1,2%	-2,1%	-2,8%	-3,7%
Variation trimestrielle brute	0,2%	1,0%	-2,5%	-1,5%	-0,7%
Variation trimestrielle CVS	-0,4%	-1,0%	-0,5%	-0,9%	-1,3%



Prix médians des maisons anciennes parmi les communes enregistrant le plus de ventes au T2 2014 :

Dép.	Commune	Prix médian	Variation annuelle	Variation trimestrielle
92	Colombes	480 000 €	-1,7%	21,5%
92	Rueil-Malmaison	792 300 €	5,0%	-1,0%
92	Antony	496 100 €	-2,7%	1,2%
92	Nanterre	450 000 €	11,9%	-8,2%
92	Asnières-sur-Seine	706 900 €	15,1%	19,8%
93	Gagny	265 000 €	-3,6%	-1,9%
93	Tremblay-en-France	230 000 €	-5,4%	-8,0%
93	Aulnay-sous-Bois	250 000 €	-3,8%	4,2%
93	Drancy	220 000 €	-12,0%	-12,0%
93	Montreuil	365 400 €	1,4%	-10,9%
94	Saint-Maur-des-Fossés	537 000 €	-1,8%	2,0%
94	Champigny-sur-Marne	350 000 €	7,7%	11,1%
94	Fontenay-sous-Bois	455 000 €	-17,3%	-3,2%
94	Vitry-sur-Seine	365 000 €	7,4%	10,6%
94	Villeneuve-le-Roi	258 000 €	-4,4%	5,3%

Prix médians des maisons anciennes par commune et évolution des prix sur un an (T2 2014 / T2 2013) :



7) Prix des maisons anciennes en Grande Couronne

En Grande Couronne, le prix des maisons anciennes qui s'établit à 271 700 € au 2^e trimestre 2014, a baissé de 0,4% en 3 mois, de 2,9% en un an et de 6,9% par rapport au point haut du 3^e trimestre 2011.

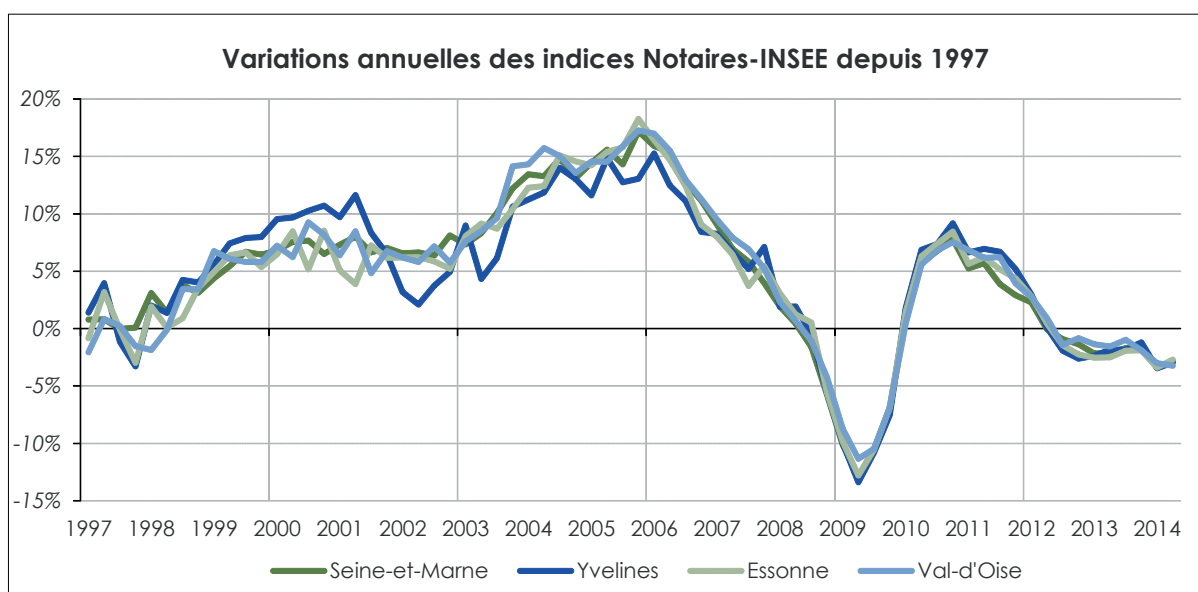
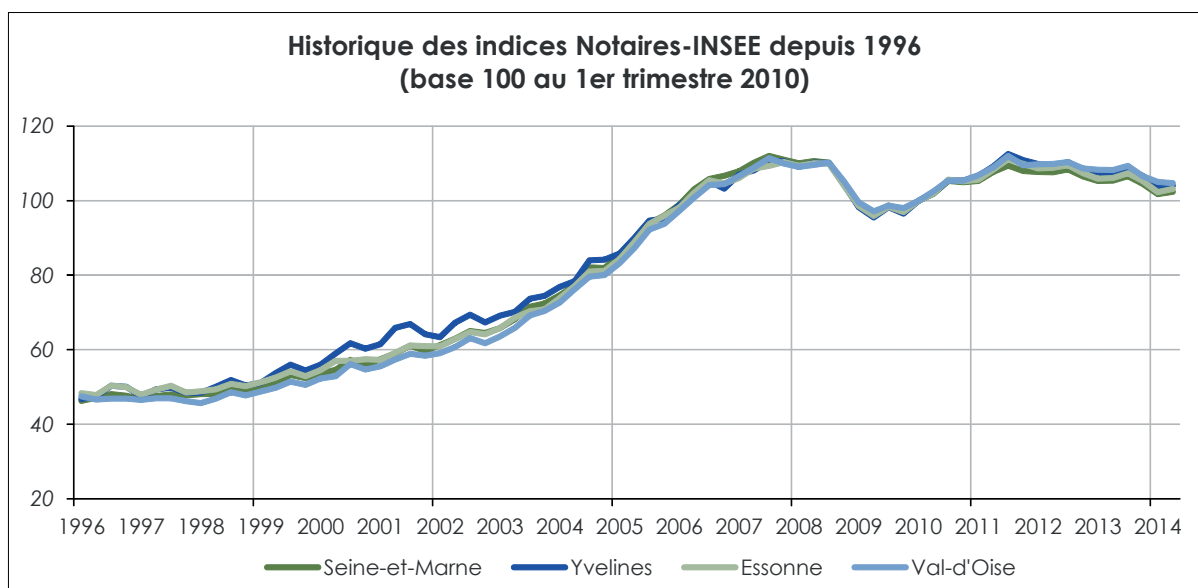
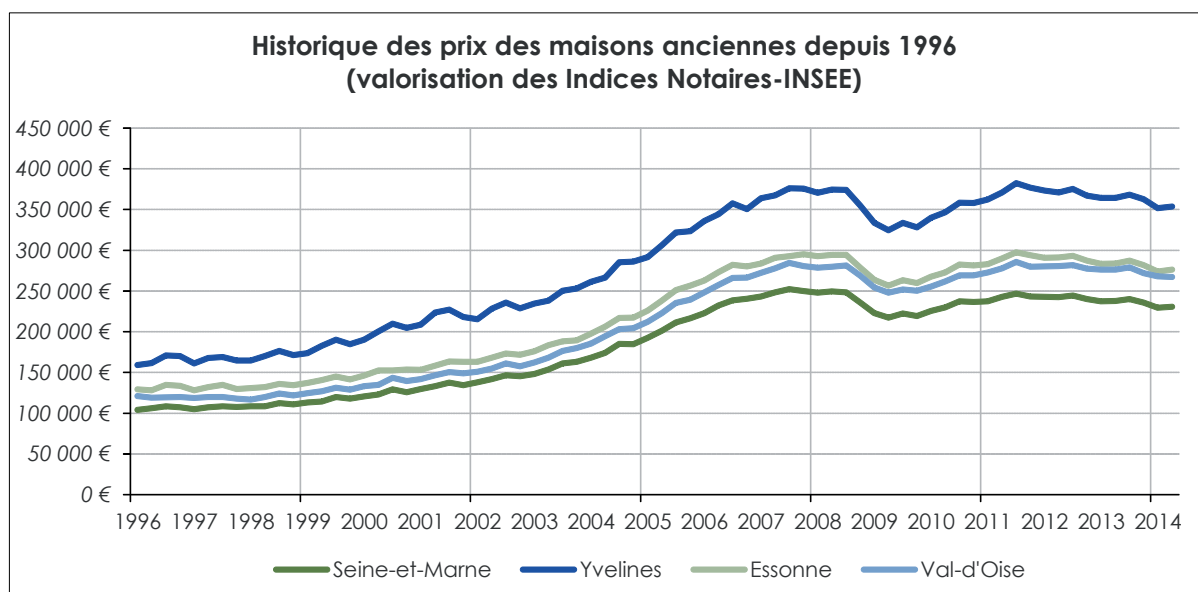
	Grande Couronne				
	T2 2013	T3 2013	T4 2013	T1 2014	T2 2014
Indice brut	106,7	107,9	105,8	103,1	103,5
Prix (valorisation indices)	279 900 €	283 000 €	277 600 €	270 500 €	271 700 €
Variation annuelle brute	-2,0%	-1,6%	-1,7%	-3,3%	-2,9%
Variation trimestrielle brute	0,0%	1,1%	-1,9%	-2,6%	0,4%
Variation trimestrielle CVS	-0,6%	-0,5%	-0,1%	-2,2%	-0,2%

	Seine-et-Marne				
	T2 2013	T3 2013	T4 2013	T1 2014	T2 2014
Indice brut	105,4	106,6	104,6	101,8	102,4
Prix (valorisation indices)	237 600 €	240 300 €	235 700 €	229 400 €	230 800 €
Variation annuelle brute	-2,1%	-1,7%	-1,8%	-3,4%	-2,8%
Variation trimestrielle brute	0,1%	1,1%	-1,9%	-2,7%	0,6%
Variation trimestrielle CVS	-0,7%	-0,2%	-0,2%	-2,4%	-0,1%

	Yvelines				
	T2 2013	T3 2013	T4 2013	T1 2014	T2 2014
Indice brut	107,2	108,4	106,7	103,5	104,0
Prix (valorisation indices)	364 300 €	368 300 €	362 600 €	351 700 €	353 500 €
Variation annuelle brute	-1,8%	-1,8%	-1,2%	-3,5%	-3,0%
Variation trimestrielle brute	0,0%	1,1%	-1,5%	-3,0%	0,5%
Variation trimestrielle CVS	-0,6%	-0,7%	0,3%	-2,5%	-0,1%

	Essonne				
	T2 2013	T3 2013	T4 2013	T1 2014	T2 2014
Indice brut	106,1	107,4	105,3	102,3	103,2
Prix (valorisation indices)	283 900 €	287 500 €	281 900 €	273 800 €	276 200 €
Variation annuelle brute	-2,5%	-1,9%	-1,9%	-3,4%	-2,7%
Variation trimestrielle brute	0,2%	1,3%	-1,9%	-2,9%	0,9%
Variation trimestrielle CVS	-0,6%	-0,4%	-0,3%	-2,2%	0,1%

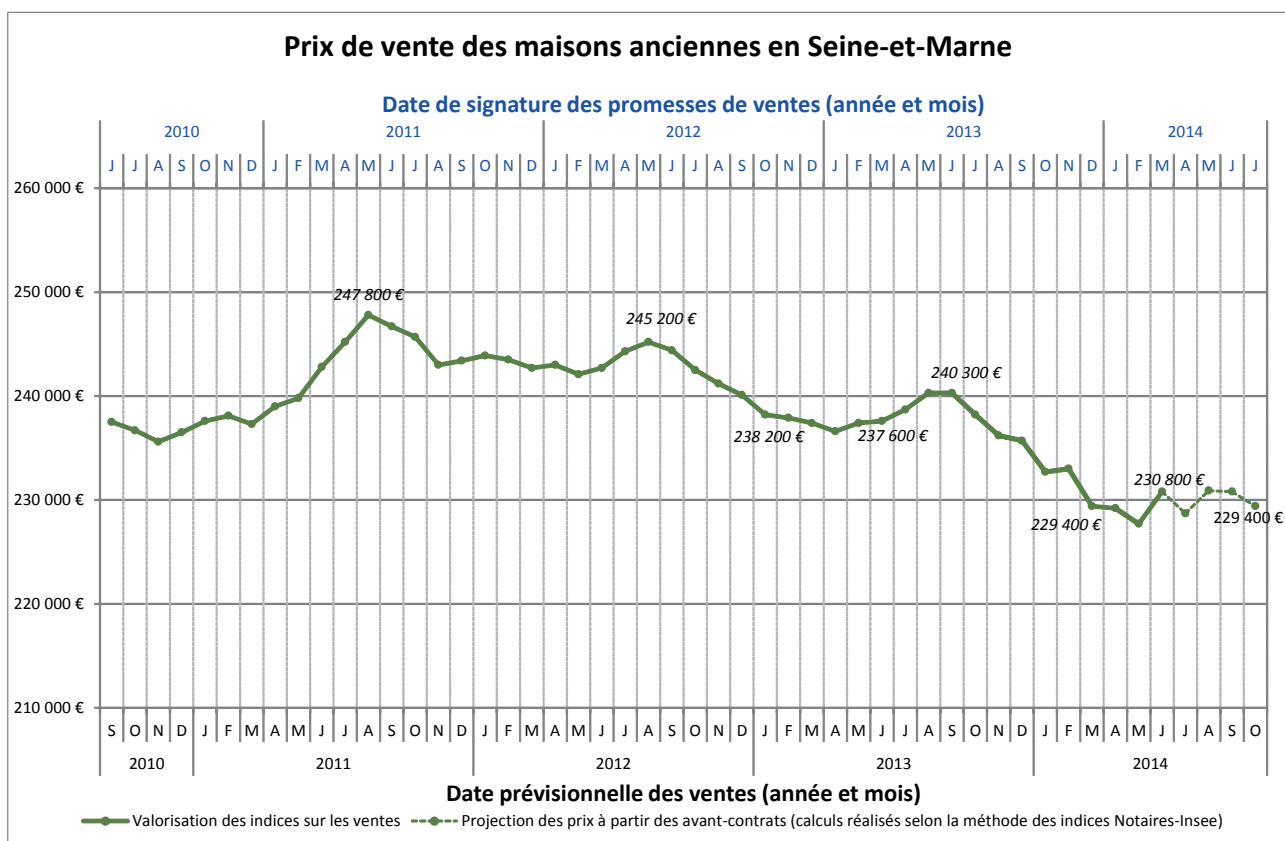
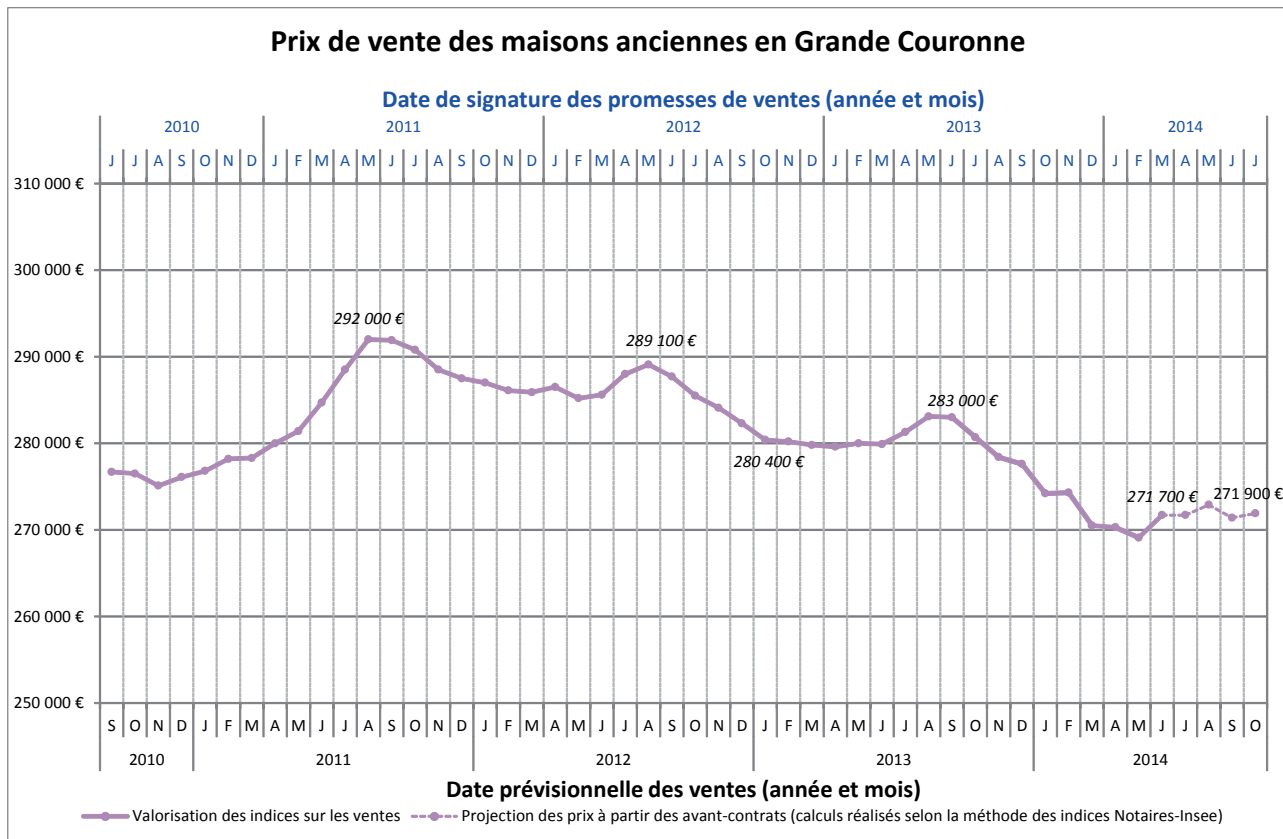
	Val-d'Oise				
	T2 2013	T3 2013	T4 2013	T1 2014	T2 2014
Indice brut	108,2	109,3	106,6	105,0	104,7
Prix (valorisation indices)	276 200 €	279 000 €	272 100 €	268 200 €	267 200 €
Variation annuelle brute	-1,6%	-1,0%	-1,9%	-3,0%	-3,2%
Variation trimestrielle brute	-0,1%	1,0%	-2,5%	-1,4%	-0,3%
Variation trimestrielle CVS	-0,6%	-0,5%	-0,6%	-1,4%	-0,8%



Prix médians des maisons anciennes parmi les communes enregistrant le plus de ventes au T2 2014 :

Dép.	Commune	Prix médian	Variation annuelle	Variation trimestrielle
77	Esbly	245 000 €	n.s.	n.s.
77	Mitry-Mory	235 000 €	-2,1%	-2,9%
77	Pontault-Combault	300 300 €	-5,4%	2,9%
77	Roissy-en-Brie	260 500 €	-0,8%	4,5%
77	Villeparisis	245 000 €	-2,0%	5,2%
78	Chatou	518 300 €	-24,9%	12,7%
78	Conflans-Sainte-Honorine	290 000 €	-3,3%	-4,9%
78	Élancourt	297 000 €	-2,9%	n.s.
78	Houilles	386 000 €	13,5%	15,9%
78	Sartrouville	350 000 €	2,2%	2,0%
91	Brunoy	300 000 €	-13,0%	-14,9%
91	Corbeil-Essonnes	230 000 €	9,5%	-1,3%
91	Draveil	277 000 €	-7,7%	-4,2%
91	Savigny-sur-Orge	276 000 €	-1,8%	0,0%
91	Yerres	296 500 €	2,4%	2,1%
95	Corneilles-en-Parisis	390 800 €	12,3%	9,2%
95	Eaubonne	373 000 €	n.s.	18,4%
95	Goussainville	230 000 €	7,0%	6,0%
95	Herblay	305 000 €	-4,8%	17,3%
95	Soisy-sous-Montmorency	392 500 €	3,3%	-9,8%

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



ANNEXE METHODOLOGIQUE

La Base BIEN

La Base d'Informations Economiques Notariales 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. À 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.

