







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 3^e trimestre 2012

variation T3 2012 / T3 2011

Paris	
	
-19%	0%
ancien	neuf
(6 720)	(170)


Petite Couronne (PC)	
	
-20%	-24%
ancien	neuf
(9 170)	(1 830)



Grande Couronne (GC)	
	
-22%	-20%
ancien	neuf
(6 320)	(1 690)



Ile-de-France (IDF)	
	
-20%	-21%
ancien	neuf
(22 210)	(3 700)

Volume de ventes des maisons au 3^e trimestre 2012

variation T3 2012 / T3 2011

Petite Couronne	
	n.s.
-19%	
ancien	
(3 030)	

Grande Couronne	
	
-23%	-21%
ancien	neuf
(8 330)	(290)

Ile-de-France	
	
-22%	-21%
ancien	neuf
(11 400)	(350)

La conjoncture immobilière au 3^e trimestre 2012 :

LE MARCHÉ IMMOBILIER EN ILE-DE-FRANCE SE FIGE SANS AJUSTEMENT SUR LES PRIX

L'attentisme domine

Au 3^e trimestre 2012, le marché s'inscrit dans la continuité des mois précédents. Acquéreurs et vendeurs campent toujours sur leur position et les ajustements que l'on aurait pu attendre sur les prix ne se sont toujours pas produits. Au-delà des évolutions trimestrielles qui tiennent davantage à des effets saisonniers ou ponctuels, il faut retenir que depuis un an, les prix n'ont plus augmenté.

La dynamique des ventes s'est clairement enrayée, après un mois de janvier exceptionnel dopé par la réforme de la fiscalité et des ventes d'anticipation. Depuis, le nombre de ventes recule, mais sans que la baisse n'aille en s'intensifiant.

Un marché significativement moins actif en nombre de transactions

Au 3^e trimestre, 37 700 logements ont été vendus, soit 21% de moins qu'au 3^e trimestre 2011. La baisse des ventes s'est donc poursuivie au même rythme qu'au 2^e trimestre 2012 (-22% par rapport à la même période en 2011).

Les ventes d'appartements anciens ont cédé 20% et celles de maisons 22%. La baisse des volumes de ventes n'épargne aucun département de l'Ile-de-France

Les ventes de logements neufs ont reculé dans des proportions comparables.

La pression de la demande s'est relâchée et les acquéreurs sont devenus plus exigeants et moins pressés. Les notaires observent à nouveau que les biens qui présentent des défauts deviennent plus difficiles à vendre. Dans le même temps, les délais de commercialisation se sont allongés et le marché se concentre principalement autour de ceux qui sont dans l'obligation d'acheter ou de vendre. Les prêts sont également plus difficiles à obtenir.

Une nouvelle donne s'est donc progressivement dessinée au fil des mois, avec une demande moins dynamique. Les ventes se trouvent freinées, dans un contexte économique difficile et incertain. Le niveau très élevé des prix pèse sur la solvabilité des acquéreurs. Enfin, les aides publiques ont beaucoup diminué et la fiscalité s'est durcie, amputant d'autant le pouvoir d'achat immobilier. Les taux de crédit très attractifs et le maintien de facteurs structurels favorables ne sont plus suffisants.



Mais les prix continuent de résister



Pourtant cette nouvelle configuration de marché, incontestablement moins favorable, n'a pas provoqué de baisse des prix.



Du 2^e au 3^e trimestres 2012, les prix sont légèrement repartis à la hausse. En Ile-de-France, l'indice Notaires-INSEE des logements anciens a augmenté de 1,4% du 2^e au 3^e



Prix des appartements anciens au 3^e trimestre 2012

Indices Notaires-INSEE

Paris : 8 440 €/m ²	
	
+1,0%	+0,8%
variation trimestrielle	variation annuelle



PC : 4 480 €/m ²	
	
+1,9%	+0,3%
variation trimestrielle	variation annuelle



GC : 3 140 €/m ²	
	
+1,4%	-1,0%
variation trimestrielle	variation annuelle



IDF : 5 590 €/m ²	
	
+1,4%	+0,3%
variation trimestrielle	variation annuelle





Prix des maisons anciennes au 3^e trimestre 2012

Indices Notaires-INSEE

PC : 363 900 €	
	
+1,9%	-1,8%
variation trimestrielle	variation annuelle

GC : 289 200 €	
	
+1,3%	-0,9%
variation trimestrielle	variation annuelle

IDF : 311 400 €	
	
+1,5%	-1,2%
variation trimestrielle	variation annuelle

Volume de ventes tous logements anciens et neufs au 3 ^e trimestre 2012 variation T3 2012 / T3 2011	
Paris	 -19% (6 930)
Petite Couronne	 -20% (14 100)
Grande Couronne	 -22% (16 630)
Ile-de-France	 -21% (37 660)

trimestres 2012, sans grande différence entre les appartements (+1,4%) et les maisons (+1,5%). Cette hausse est liée en partie aux facteurs saisonniers habituels qui favorisent l'activité, notamment pour les maisons, pendant cette période de l'année.

Mais au-delà de ces fluctuations trimestrielles, les prix des logements anciens au 3^e trimestre sont globalement stables depuis un an (-0,2% tous logements confondus). Ils augmentent très légèrement pour les appartements anciens en Petite Couronne (+0,3%) et sur l'ensemble de l'Ile-de-France. Ils sont en très légère baisse pour les maisons (-1,2% sur la région) ou les appartements en grande couronne (-1%).







L'inflation immobilière a donc été ramenée en dessous de la hausse des prix à la consommation (1,9% en un an, d'après l'INSEE).

Au 3^e trimestre 2012, il fallait déboursier 8.440 euros en moyenne par m² dans la capitale pour devenir propriétaire soit 1% de plus qu'au 2^e trimestre 2012 et 0,8% de plus qu'il y a un an. A la lecture des indicateurs avancés calculés à partir des avant-contrats, ce mouvement de consolidation devrait se poursuivre jusqu'en février 2013.

On peut trouver des explications à la résistance actuelle des prix.

Tout d'abord, les baisses de prix sont généralement différées par rapport aux évolutions constatées sur les ventes. C'est d'autant plus vrai que des facteurs structurels tiennent les prix en Ile-de-France : le logement reste perçu comme une valeur refuge, les besoins en logements et les difficultés à se loger sont toujours forts dans notre région.

Variation des indices Notaires-INSEE des logements anciens au 3^e trimestre 2012

Petite Couronne :	
 +1,9% variation trimestrielle	 -0,3% variation annuelle
Grande Couronne :	
 +1,3% variation trimestrielle	 -0,9% variation annuelle
Ile-de-France :	
 +1,4% variation trimestrielle	 -0,2% variation annuelle

Ensuite, l'expérience récente du « trou d'air » de 2008-2009, où les prix ont tout d'abord fortement reculé pour ensuite rebondir très fortement, incite peut-être les vendeurs à camper sur leur position.

Enfin, le manque de placements alternatifs crédibles et le resserrement de la fiscalité n'incitent pas à vendre et à accepter une correction sur les prix. D'où le statu quo observé au 3^e trimestre, où la correction n'affecte que le volume de ventes.

Comment le marché va-t-il se structurer après ce statu quo ?

Au-delà de la situation actuelle, il reste difficile de voir le scénario qui va se dessiner dans les prochains mois.

Les ventes ont sensiblement reculé et elles s'inscrivent désormais bien en dessous des volumes observés en moyenne en Ile-de-France. La conjoncture économique et sociale n'est pas appelée à les redynamiser dans les prochains mois. De nouvelles mesures sont prévues au plan fiscal. Mais elles ne pourront pas organiser une situation aussi favorable qu'en 2010-2011 où un train de mesures fiscales et financières avait apporté un soutien déterminant à l'activité.

L'attractivité incontestable des taux d'intérêt ne peut suffire à soutenir la demande et les ventes devraient donc rester plus faibles que dans les deux dernières années, avec un marché sélectif et attentiste.

La baisse continue du nombre de ventes devrait finir par avoir un impact sur les prix qui restent très élevés. Mais les modalités d'ajustement sont difficiles à prévoir. C'est vrai pour l'ensemble de l'Ile-de-France et plus encore pour Paris, où des facteurs structurels peuvent encore venir différer ou atténuer d'éventuelles corrections.

Informations presse

Chambre des Notaires de Paris - Maurice MONGELARD : 01 44 82 24 35
maurice.mongelard@paris.notaires.fr

ALBERA CONSEIL - Patricia CHAPELOTTE : 01 48 24 04 50
pchapelotte@alberaconseil.fr

I - LES VOLUMES

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

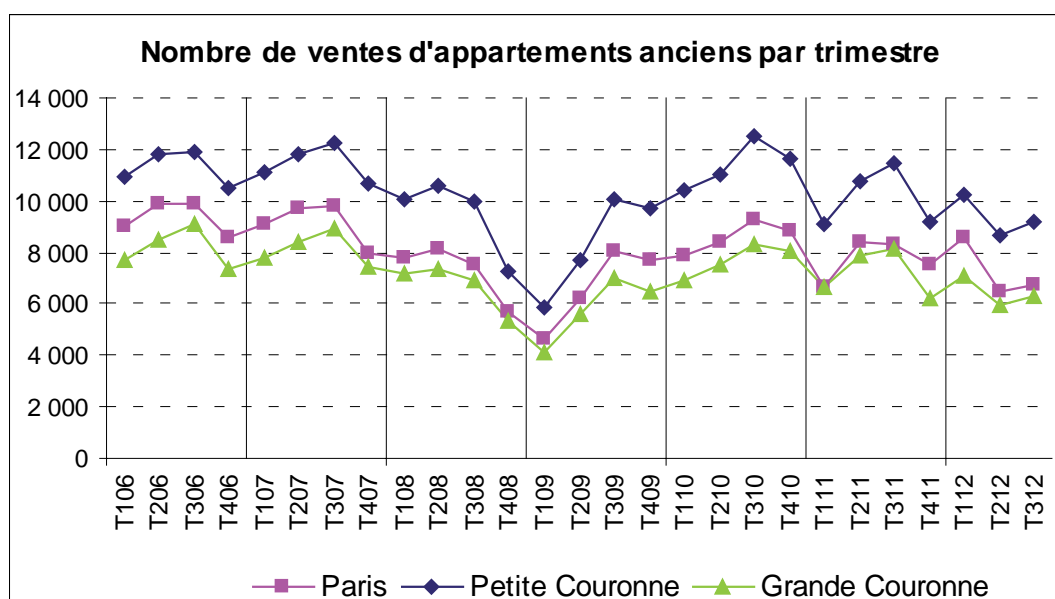
1) Les appartements anciens :

	Variation sur 1 an T3 2012 / T3 2011	Ecart du T3 2012 par rapport à la moyenne d'un T3 en "période haute" *
Paris	-19%	-34%
Petite Couronne	-20%	-22%
Hauts-de-Seine	-12%	-16%
Seine-Saint-Denis	-27%	-29%
Val-de-Marne	-26%	-26%
Grande Couronne	-22%	-24%
Seine-et-Marne	-17%	-8%
Yvelines	-24%	-29%
Essonne	-20%	-25%
Val-d'Oise	-26%	-26%
Ile-de-France	-20%	-27%

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

Au 3^e trimestre 2012, les ventes d'appartements anciens en Ile-de-France (22 210) ont reculé de 20% par rapport au 3^e trimestre 2011. Il s'agit du niveau le plus bas enregistré depuis 1998 pour un 3^e trimestre. Le nombre de transactions a davantage chuté en Seine-Saint-Denis (-27% sur un an) que dans les Hauts-de-Seine, où les ventes ont baissé de 12%.

Sur la région et sur l'ensemble des 9 premiers mois de l'année, les ventes se sont érodées de 10% par rapport à la même période en 2011. A Paris et dans les Hauts-de-Seine, cette baisse est moins sensible (respectivement -7% et -5%), tandis que le Val-d'Oise accuse une baisse de 22%.

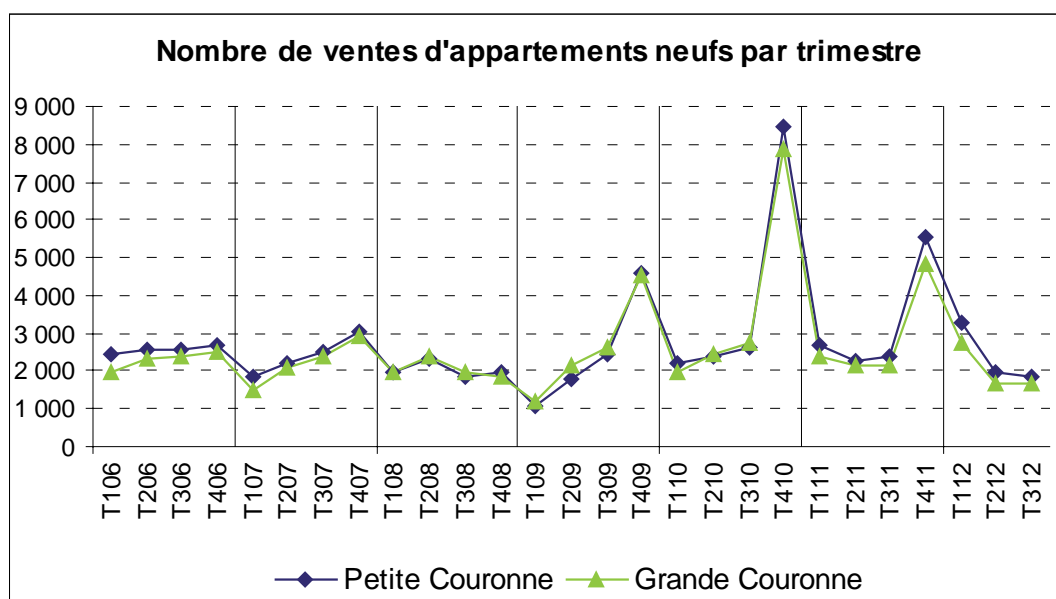


2) Les appartements neufs :

	Variation sur 1 an T3 2012 / T3 2011
Paris	0%
Petite Couronne	-24%
Hauts-de-Seine	-28%
Seine-Saint-Denis	-13%
Val-de-Marne	-30%
Grande Couronne	-20%
Seine-et-Marne	-19%
Yvelines	-19%
Essonne	-39%
Val-d'Oise	2%
Ile-de-France	-21%

En Ile-de-France, les ventes d'appartements neufs (3 700) ont reculé de 21% du 3^e trimestre 2011 au 3^e trimestre 2012. On observe de nettes disparités régionales : à Paris et dans le Val-d'Oise, les transactions n'ont pas baissé (respectivement 0% et +2% sur un an), tandis qu'elles ont reculé de 39% dans l'Essonne.

Sur les 9 premiers mois de l'année, les ventes se sont érodées de 5% sur l'ensemble de la région. Dans le Val-d'Oise, si les transactions se sont étoffées au 3^e trimestre, elles ont reculé de 26% par rapport aux 9 premiers mois de 2011. A l'inverse, les ventes ont augmenté à Paris, en Seine-Saint-Denis et dans l'Essonne de janvier-septembre 2011 à janvier-septembre 2012.

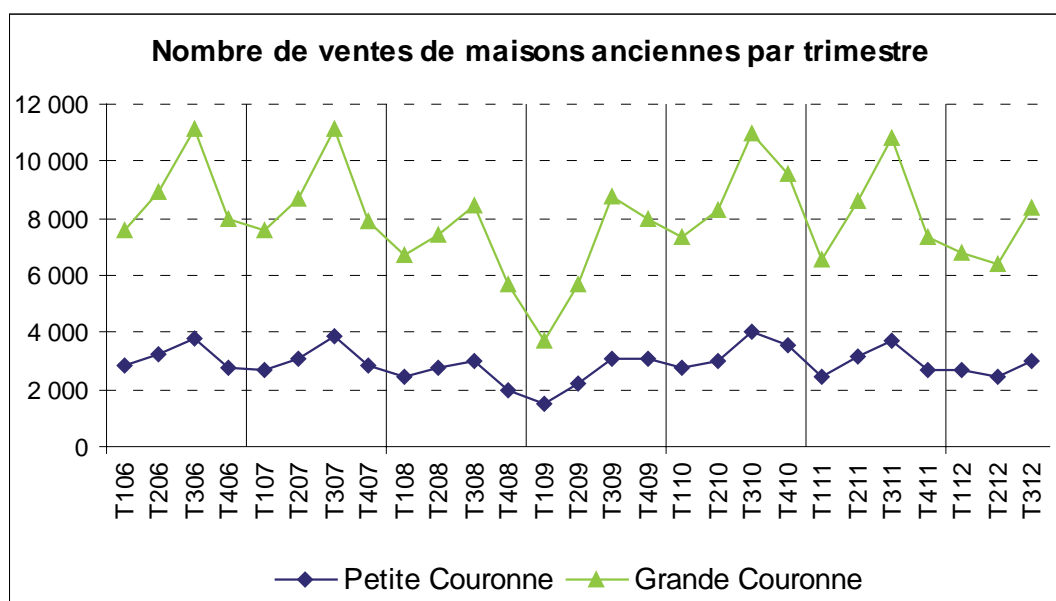


3) Les maisons anciennes :

	Variation sur 1 an T3 2012 / T3 2011	Ecart du T3 2012 par rapport à la moyenne d'un T3 en "période haute" *
Petite Couronne	-19%	-24%
Hauts-de-Seine	-8%	-18%
Seine-Saint-Denis	-25%	-25%
Val-de-Marne	-19%	-26%
Grande Couronne	-23%	-29%
Seine-et-Marne	-19%	-25%
Yvelines	-25%	-29%
Essonne	-19%	-28%
Val-d'Oise	-29%	-34%
Ile-de-France	-22%	-27%

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

En Ile-de-France, les ventes de maisons anciennes ont baissé de 22% du 3^e trimestre 2011 au 3^e trimestre 2012 et de 16% de janvier-septembre 2011 à la même période en 2012. Dans les Hauts-de-Seine, la baisse est moins sensible (respectivement -8% et -1% sur les 2 périodes), tandis que dans le Val-d'Oise les transactions ont reculé de respectivement 29% et 22%.

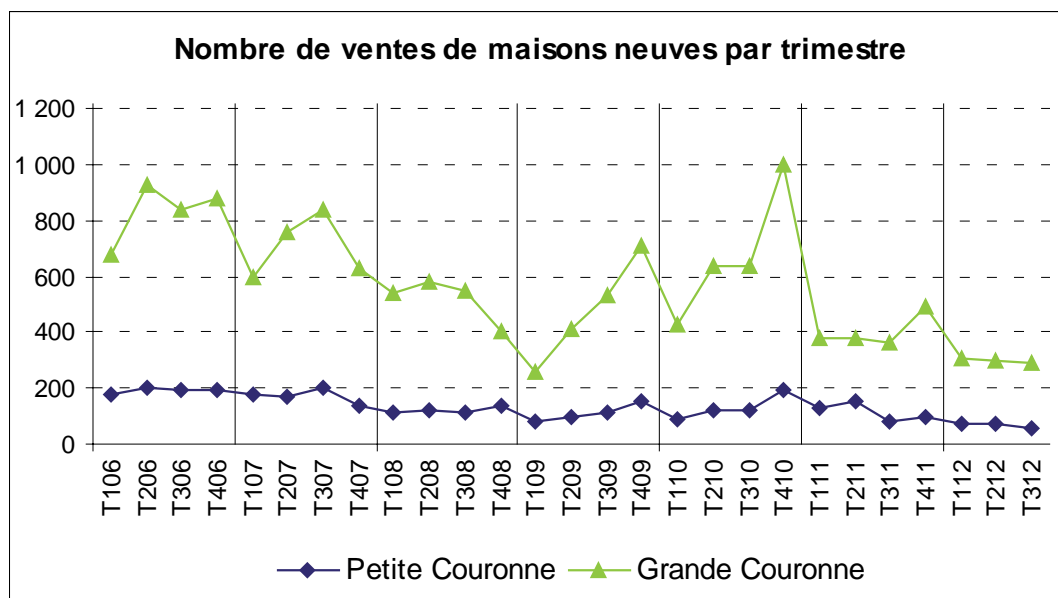


4) Les maisons neuves :

	Variation sur 1 an T3 2012 / T3 2011
Petite Couronne	n.s.
Grande Couronne	-21%
Ile-de-France	-21%

Comme pour les appartements neufs, les ventes de maisons neuves ont reculé de 21% en un an en Ile-de-France (350 transactions au 3^e trimestre 2012). Il s'agit du plus bas niveau enregistré depuis 1996 pour un 3^e trimestre.

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



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

BILAN : nombre de ventes au 3^e trimestre 2012 par type de logements en Ile-de-France

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France
Logements anciens	Nombre de ventes	6 760	12 200	14 650	33 620
	Evolution sur 1 an	-19%	-20%	-23%	-21%
	Ecart / T2 moyen de la période haute*	-34%	-23%	-27%	-27%
Logements neufs	Nombre de ventes	170	1 890	1 980	4 040
	Evolution sur 1 an	-2%	-24%	-20%	-21%
TOTAL logements	Nombre de ventes	6 930	14 100	16 630	37 660
	Evolution sur 1 an	-19%	-20%	-22%	-21%
	Ecart / T2 moyen de la période haute*	-35%	-25%	-27%	-28%
Appartements anciens	Nombre de ventes	6 720	9 170	6 320	22 210
	Evolution sur 1 an	-19%	-20%	-22%	-20%
	Ecart / T2 moyen de la période haute*	-34%	-22%	-24%	-27%
Appartements neufs	Nombre de ventes	170	1 830	1 690	3 700
	Evolution sur 1 an	0%	-24%	-20%	-21%
Total appartements	Nombre de ventes	6 890	11 000	8 020	25 910
	Evolution sur 1 an	-19%	-21%	-22%	-20%
	Ecart / T2 moyen de la période haute*	-35%	-24%	-21%	-27%
Maisons anciennes	Nombre de ventes	n.s.	3 030	8 330	11 400
	Evolution sur 1 an	n.s.	-19%	-23%	-22%
	Ecart / T2 moyen de la période haute*	n.s.	-24%	-29%	-27%
Maisons neuves	Nombre de ventes	n.s.	n.s.	290	350
	Evolution sur 1 an	n.s.	n.s.	-21%	-21%
Total maisons	Nombre de ventes	n.s.	3 090	8 610	11 750
	Evolution sur 1 an	n.s.	-19%	-23%	-22%
	Ecart / T2 moyen de la période haute*	n.s.	-26%	-31%	-30%

* il s'agit de la variation entre le nombre de ventes du 3^e trimestre 2012 et le nombre de ventes d'un 3^e trimestre moyen de la période 1999-2007.

II - LES PRIX

1) Prix des appartements anciens à Paris

	Paris				
	T3 2011	T4 2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012
Indice Notaires-INSEE	130,1	129,7	128,3	129,8	131,1
Prix au m ² (valorisation indice)	8 370 €	8 350 €	8 260 €	8 350 €	8 440 €
Variation annuelle	19,3%	14,2%	6,9%	2,7%	0,8%
Variation trimestrielle	2,9%	-0,3%	-1,1%	1,2%	1,0%

A Paris au 3^o trimestre 2012, le prix au m² des appartements anciens (sous-jacents aux *indices Notaires-INSEE*) s'établit à **8 440 €**, atteignant ainsi un nouveau record.

En variation annuelle, la hausse des prix est de 0,8% sur Paris. Plus précisément, les prix ont baissé de 1,4% du 3^o trimestre 2011 au 1^{er} trimestre 2012 mais ont augmenté de 2,2% du 1^{er} trimestre 2012 au 3^o trimestre 2012. Sur les vingt arrondissements, dix ont vu leurs prix baisser en un an.

Sur 3 mois, les prix ont légèrement augmenté à Paris (+1%). Six arrondissements enregistrent une baisse trimestrielle des prix, dont le 7^{ème} et le 4^{ème} (respectivement -1,4% et -1,3%) qui figurent parmi les arrondissements les plus chers.

On retrouve cependant toujours 7 arrondissements au dessus des 10 000 €/ m², en-tête desquels le 6^{ème} arrondissement reste le plus onéreux de la capitale et le seul au dessus des 13 000 €/ m². Seul le 19^{ème} arrondissement se situe encore sous les 7 000 €/ m².

Au sein des quartiers, les prix oscillent entre 5 880 €/ m² à La Goutte-d'Or dans le 18^{ème} arrondissement et 16 20 €/ m² dans le quartier Saint-Germain-des-Prés dans le 6^{ème}.

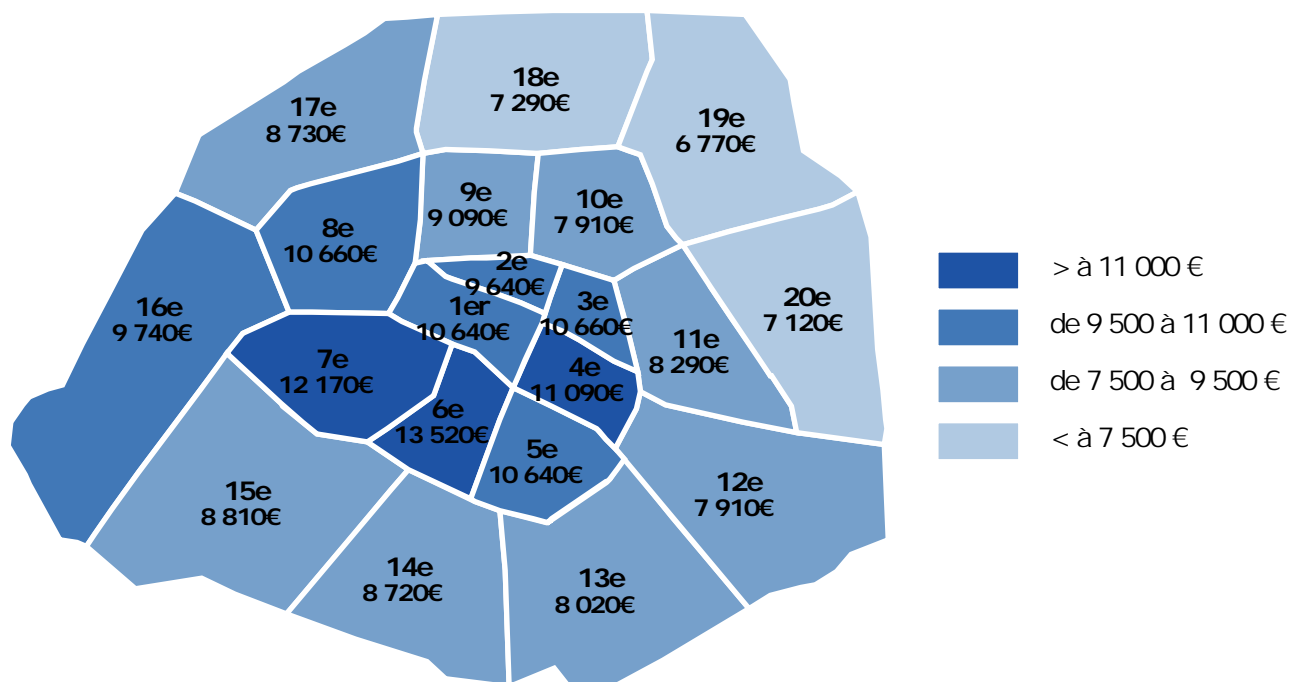
Prix/m² médians des appartements anciens dans les quartiers les plus abordables :

Arr.	Quartier	Prix/m ² médian	Evolution sur 1 an	Evolution sur 5 ans
18	La Goutte-d'Or	5 880 €	-6,2%	30,4%
18	La Chapelle	6 000 €	-6,8%	33,9%
19	Pont de Flandre	6 120 €	3,7%	29,4%
19	Amérique	6 170 €	-4,8%	26,2%
19	La Villette	6 570 €	1,7%	36,6%

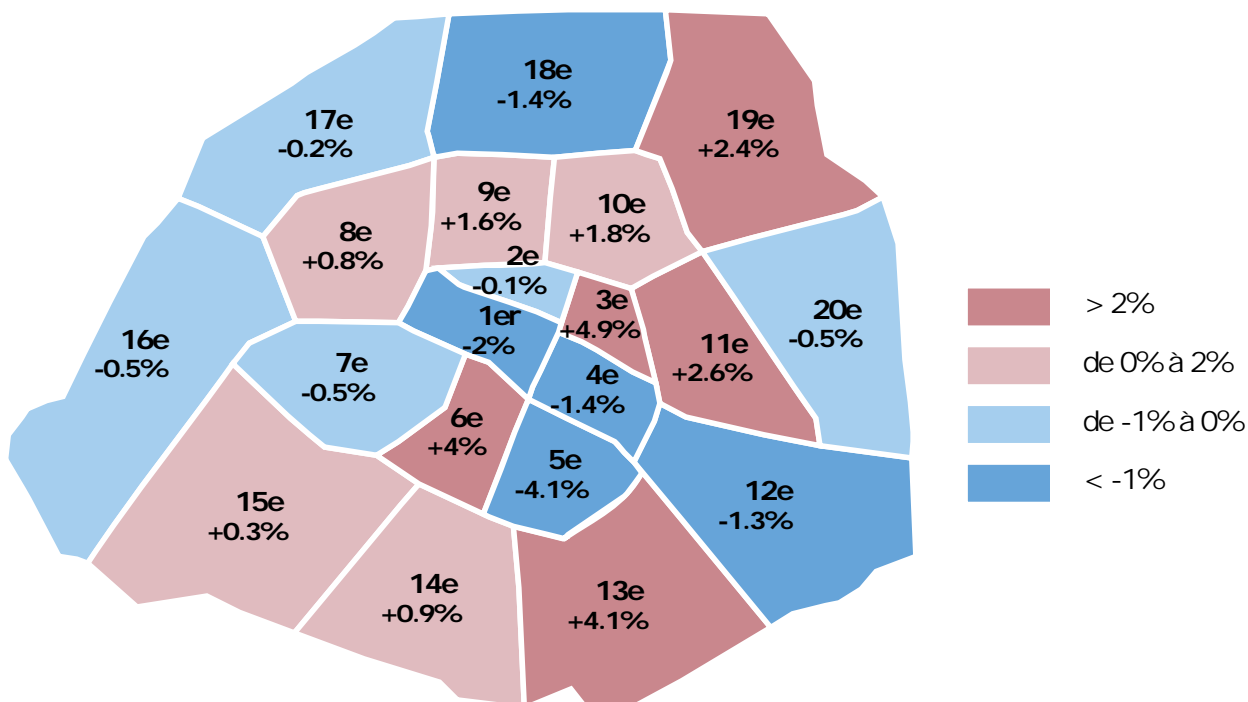
Prix/m² médians des appartements anciens dans les quartiers les plus chers :

Arr.	Quartier	Prix/m ² médian	Evolution sur 1 an	Evolution sur 5 ans
6	St-Germain-des-Prés	16 220 €	n.s.	65,0%
8	Champs-Élysées	15 220 €	8,3%	45,6%
7	St.-Thomas-d'Aquin	14 610 €	6,3%	51,9%
6	Odéon	14 370 €	-5,5%	48,6%
7	Les Invalides	14 300 €	16,1%	56,8%

Prix au m² médians au 3^e trimestre 2012 des appartements anciens à Paris par arrondissement

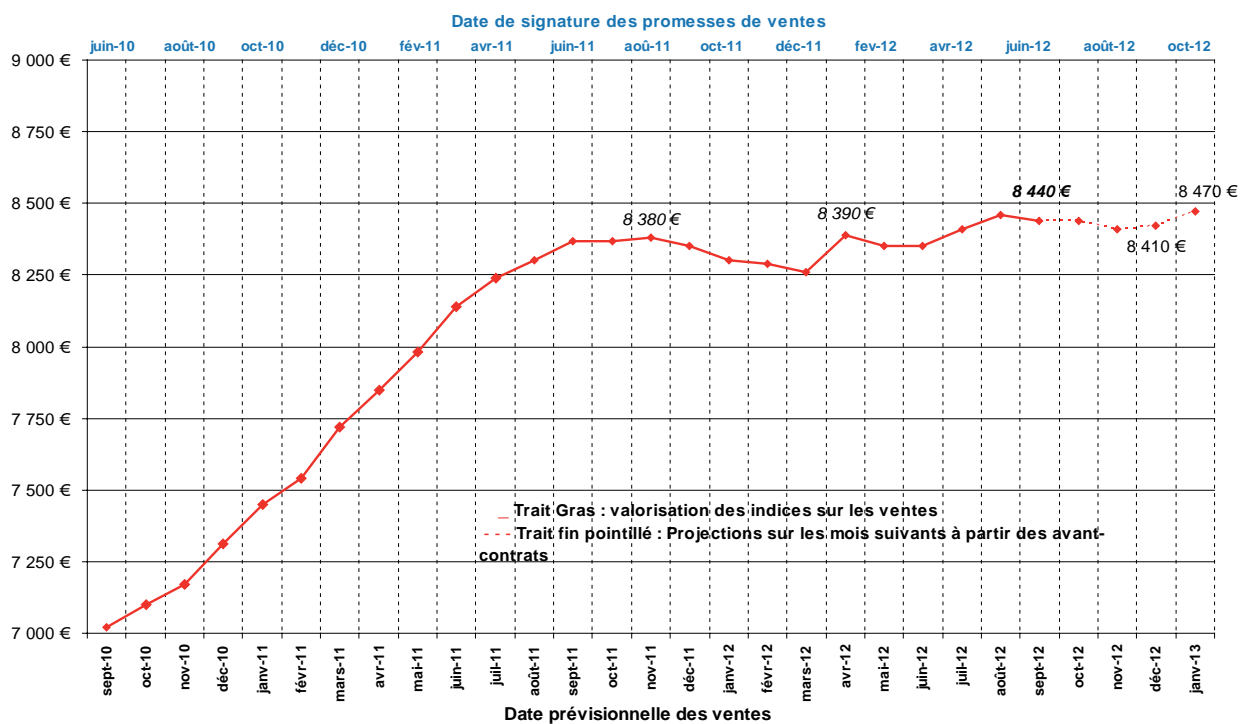


Evolution sur un an des prix au m² médians des appartements anciens à Paris par arrondissement



Indicateur avancé sur les prix à Paris

Projection de Prix des appartements anciens à Paris (28 / 11 / 2012)



2) Prix des appartements anciens en Petite Couronne

Au 3^e trimestre 2012, le prix des appartements anciens en Petite Couronne s'établit à **4 480 €** le m² (prix sous-jacents aux *indices Notaires-INSEE*). Les prix ont stagné en un an (+0,3%), en revanche ils ont augmenté de 1,9% du 2^e trimestre au 3^e trimestre 2012. Cette hausse n'est pas alarmante dans la mesure où le 3^e trimestre est toujours la période de l'année où les prix augmentent le plus du fait de la saisonnalité des ventes. Les chiffres du 4^e trimestre permettront de déterminer ou non une tendance haussière.

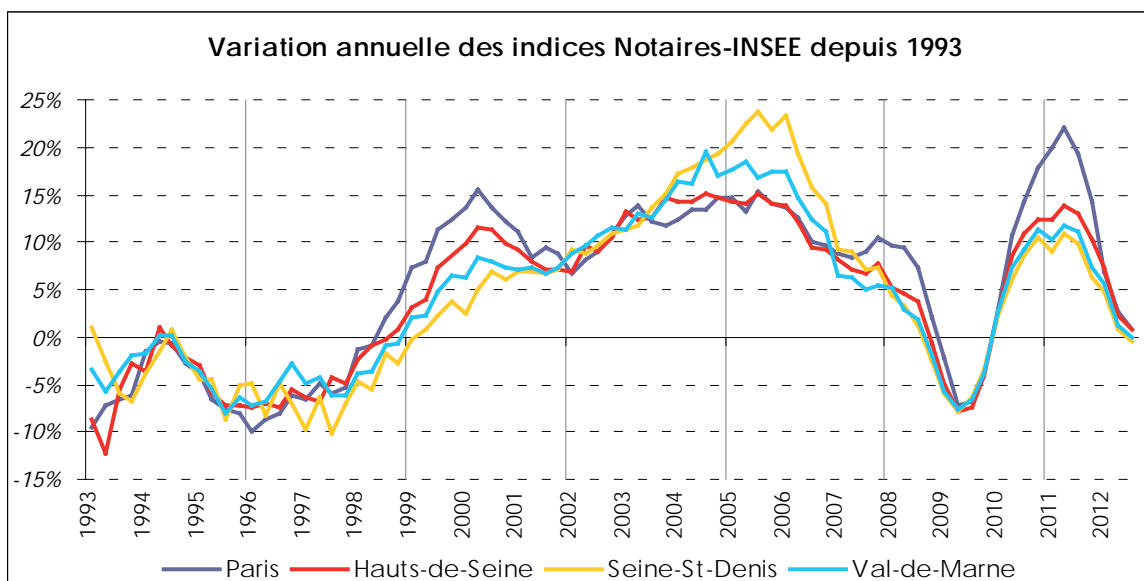
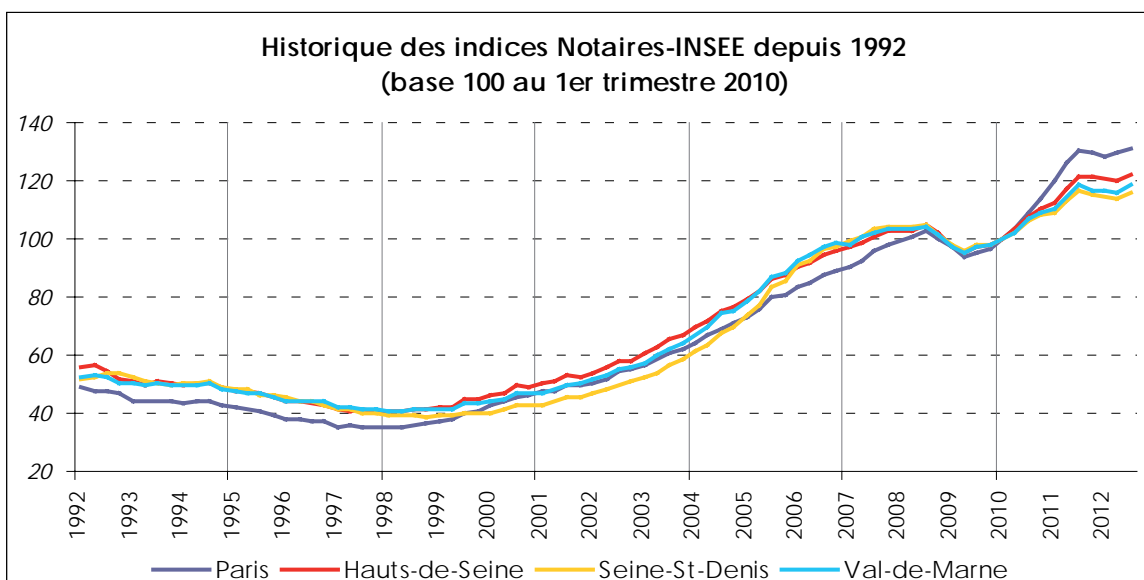
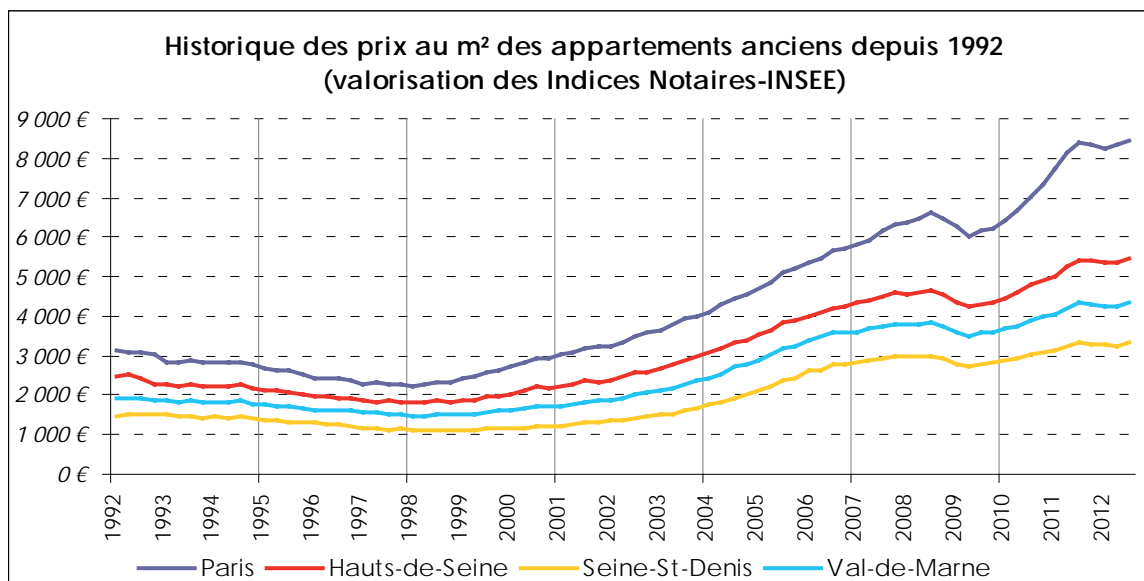
	Petite Couronne				
	T3 2011	T4 2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012
Indice Notaires-INSEE	119,9	119,0	118,4	118,0	120,3
Prix au m ² (valorisation indice)	4 470 €	4 440 €	4 420 €	4 400 €	4 480 €
Variation annuelle	12,0%	8,8%	6,5%	1,8%	0,3%
Variation trimestrielle	3,4%	-0,7%	-0,5%	-0,4%	1,9%

	Hauts-de-Seine				
	T3 2011	T4 2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012
Indice Notaires-INSEE	121,5	121,3	120,6	120,3	122,3
Prix au m ² (valorisation indice)	5 410 €	5 400 €	5 370 €	5 360 €	5 450 €
Variation annuelle	13,0%	10,2%	7,3%	2,3%	0,7%
Variation trimestrielle	3,3%	-0,2%	-0,6%	-0,3%	1,7%

	Seine-Saint-Denis				
	T3 2011	T4 2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012
Indice Notaires-INSEE	116,8	115,1	114,3	113,6	116,2
Prix au m ² (valorisation indice)	3 340 €	3 290 €	3 270 €	3 250 €	3 330 €
Variation annuelle	9,9%	6,3%	4,7%	0,7%	-0,5%
Variation trimestrielle	3,6%	-1,5%	-0,7%	-0,6%	2,3%

	Val-de-Marne				
	T3 2011	T4 2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012
Indice Notaires-INSEE	118,5	116,8	116,5	115,8	118,4
Prix au m ² (valorisation indice)	4 350 €	4 280 €	4 270 €	4 250 €	4 340 €
Variation annuelle	11,2%	7,3%	5,7%	1,2%	-0,1%
Variation trimestrielle	3,6%	-1,5%	-0,2%	-0,6%	2,2%

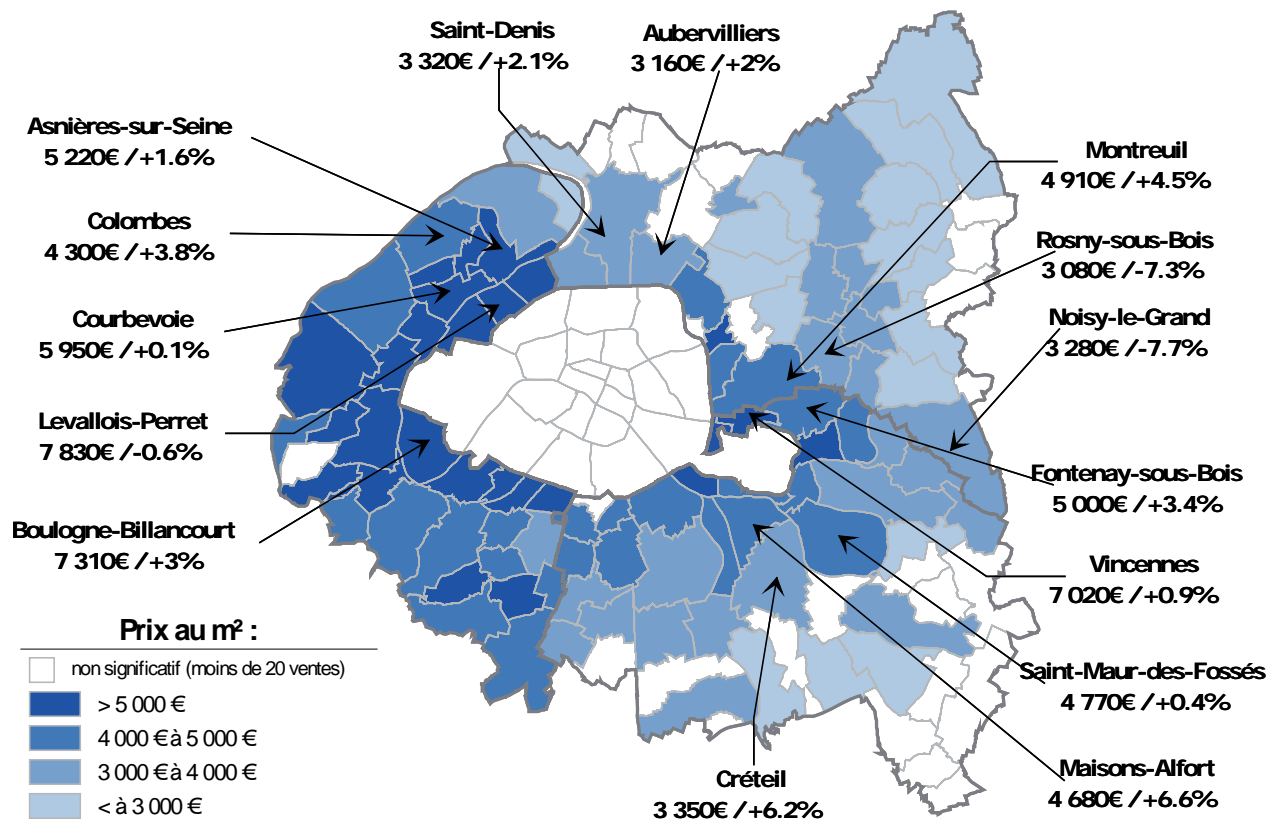
	Île-de-France				
	T3 2011	T4 2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012
Indice Notaires-INSEE	122,7	122,0	121,1	121,3	123,0
Prix au m ² (valorisation indice)	5 580 €	5 540 €	5 500 €	5 510 €	5 590 €
Variation annuelle	14,1%	10,3%	6,0%	1,8%	0,3%
Variation trimestrielle	3,0%	-0,6%	-0,7%	0,2%	1,4%



Prix/m² médians des appartements anciens parmi les communes enregistrant le plus de ventes au T3 2012 :

Dép.	Commune	Prix/m ² médian	Variation annuelle	Variation trimestrielle
92	Courbevoie	5 950 €	0,1%	3,1%
92	Asnières-sur-Seine	5 220 €	1,6%	-0,6%
92	Boulogne-Billancourt	7 310 €	3,0%	3,0%
92	Levallois-Perret	7 830 €	-0,6%	2,9%
92	Colombes	4 300 €	3,8%	6,2%
93	Montreuil	4 910 €	4,5%	9,6%
93	Noisy-le-Grand	3 280 €	-7,7%	-1,3%
93	Rosny-sous-Bois	3 080 €	-7,3%	13,0%
93	Saint-Denis	3 320 €	2,1%	10,0%
93	Aubervilliers	3 160 €	2,0%	1,6%
94	Saint-Maur-des-Fossés	4 770 €	0,4%	1,3%
94	Vincennes	7 020 €	0,9%	-1,7%
94	Créteil	3 350 €	6,2%	0,6%
94	Maisons-Alfort	4 680 €	6,6%	1,8%
94	Fontenay-sous-Bois	5 000 €	3,4%	-1,4%

Prix au m² médians des appartements anciens par commune et évolution sur un an (T3 2012/T3 2011) :



3) Prix des appartements anciens en Grande Couronne

Le prix au m² des appartements anciens en Grande Couronne s'élève à 3 140 € (prix sous-jacents aux indices Notaires-INSEE). Dans l'ensemble, les prix ont baissé de 1,0% en un an (jusqu'à 1,6% dans l'Essonne) et ont augmenté de 1,4% en 3 mois du fait de la saisonnalité des ventes.

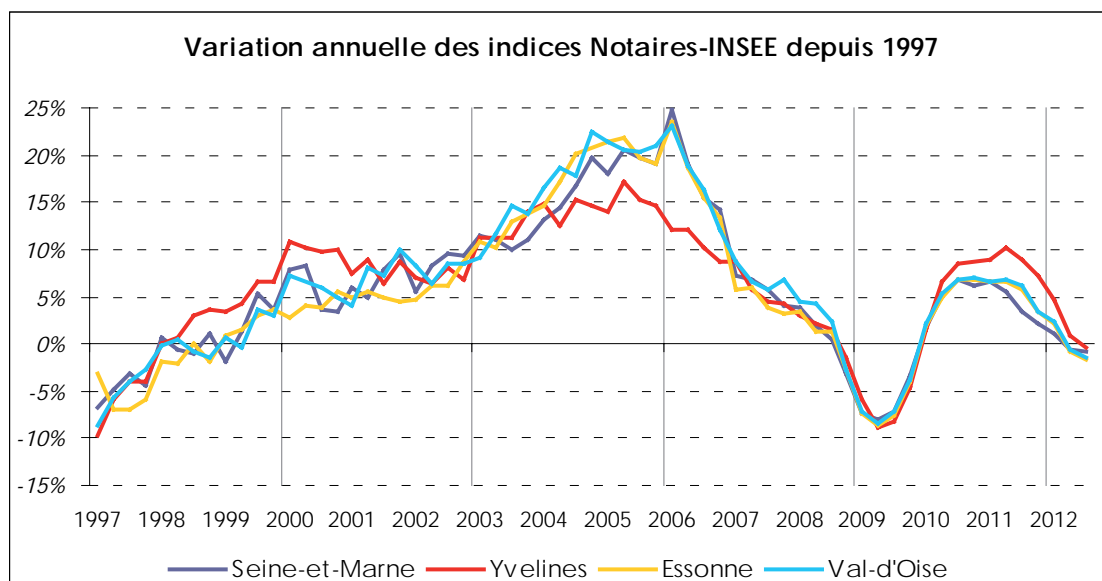
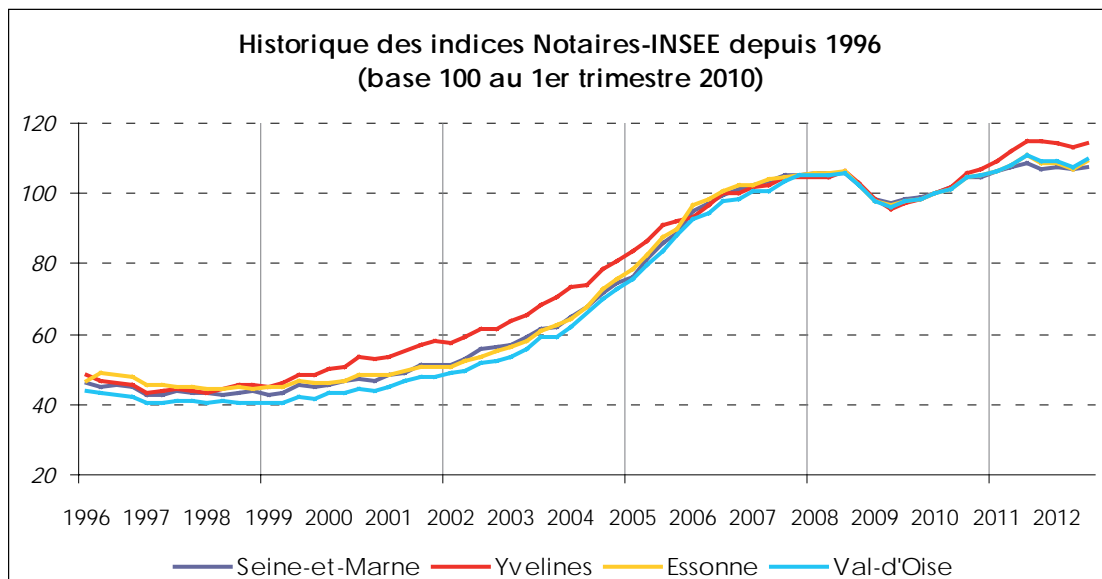
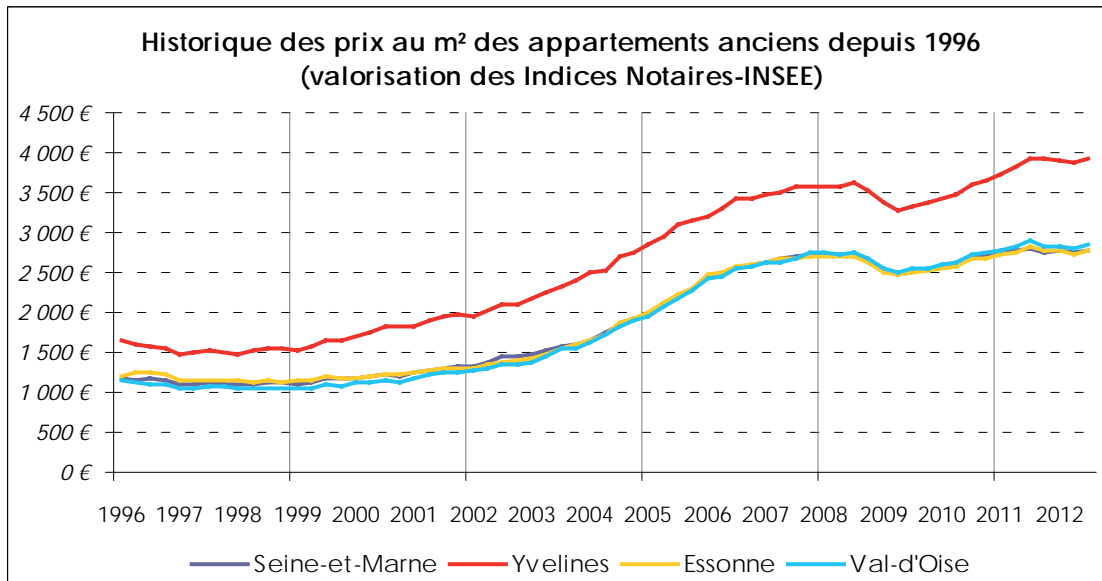
	Grande Couronne				
	T3 2011	T4 2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012
Indice Notaires-INSEE	112,3	111,0	110,8	109,7	111,2
Prix au m ² (valorisation indice)	3 170 €	3 130 €	3 130 €	3 100 €	3 140 €
Variation annuelle	6,8%	4,8%	3,1%	0,0%	-1,0%
Variation trimestrielle	2,3%	-1,1%	-0,2%	-1,0%	1,4%

	Seine-et-Marne				
	T3 2011	T4 2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012
Indice Notaires-INSEE	108,6	107,0	107,7	106,9	107,6
Prix au m ² (valorisation indice)	2 790 €	2 750 €	2 770 €	2 750 €	2 770 €
Variation annuelle	3,5%	2,1%	1,1%	-0,7%	-0,8%
Variation trimestrielle	0,9%	-1,4%	0,7%	-0,8%	0,7%

	Yvelines				
	T3 2011	T4 2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012
Indice Notaires-INSEE	115,1	114,8	114,1	113,2	114,6
Prix au m ² (valorisation indice)	3 930 €	3 920 €	3 900 €	3 870 €	3 910 €
Variation annuelle	8,8%	7,3%	4,7%	0,9%	-0,4%
Variation trimestrielle	2,6%	-0,2%	-0,7%	-0,8%	1,2%

	Essonne				
	T3 2011	T4 2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012
Indice Notaires-INSEE	110,8	108,8	108,8	107,1	109,0
Prix au m ² (valorisation indice)	2 830 €	2 780 €	2 780 €	2 740 €	2 790 €
Variation annuelle	5,8%	3,5%	2,2%	-0,8%	-1,6%
Variation trimestrielle	2,6%	-1,8%	0,0%	-1,6%	1,8%

	Val-d'Oise				
	T3 2011	T4 2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012
Indice Notaires-INSEE	111,2	109,1	109,0	107,7	109,6
Prix au m ² (valorisation indice)	2 890 €	2 840 €	2 830 €	2 800 €	2 850 €
Variation annuelle	6,2%	3,4%	2,3%	-0,5%	-1,4%
Variation trimestrielle	2,7%	-1,8%	-0,1%	-1,2%	1,8%



Prix/m² médians des appartements anciens parmi les communes enregistrant le plus de ventes au T3 2012 :

Dép.	Commune	Prix/m ² médian	Variation annuelle	Variation trimestrielle
77	Chelles	2 830 €	-1,4%	6,2%
77	Meaux	2 220 €	-12,7%	-15,7%
77	Melun	2 660 €	-7,3%	6,3%
77	Champs-sur-Marne	2 880 €	1,0%	1,7%
77	Dammarie-les-Lys	2 730 €	18,8%	n.s.
78	Versailles	5 720 €	0,0%	-1,1%
78	Saint-Germain-en-Laye	5 940 €	3,8%	1,1%
78	Maisons-Laffitte	4 820 €	2,9%	0,6%
78	Marly-le-Roi	3 570 €	-5,4%	-7,5%
78	Sartrouville	3 440 €	-0,2%	25,9%
91	Évry	1 980 €	-6,1%	-3,3%
91	Massy	2 990 €	-9,2%	-2,9%
91	Yerres	2 700 €	-4,0%	-2,4%
91	Longjumeau	2 750 €	7,0%	13,9%
91	Corbeil-Essonnes	2 710 €	2,0%	11,6%
95	Cergy	2 830 €	-4,1%	-5,6%
95	Franconville	2 600 €	-3,1%	-4,3%
95	Pontoise	2 720 €	-4,5%	-0,3%
95	Eaubonne	2 670 €	-4,1%	-3,1%
95	Enghien-les-Bains	4 030 €	1,7%	-3,9%

4) Prix des maisons anciennes en Petite Couronne

En Petite Couronne, le prix des maisons anciennes a baissé de 1,8% en un an pour s'établir à 363 900 € au 3^e trimestre 2012 (prix sous-jacent aux indices Notaires-INSEE). La baisse atteint 2,6% en Seine-Saint-Denis. Sur 3 mois, les prix ont augmenté de 1,9% sur l'ensemble de la Petite Couronne et jusqu'à 3,7% dans les Hauts-de-Seine. Comme pour les appartements, cela est dû à la saisonnalité des ventes.

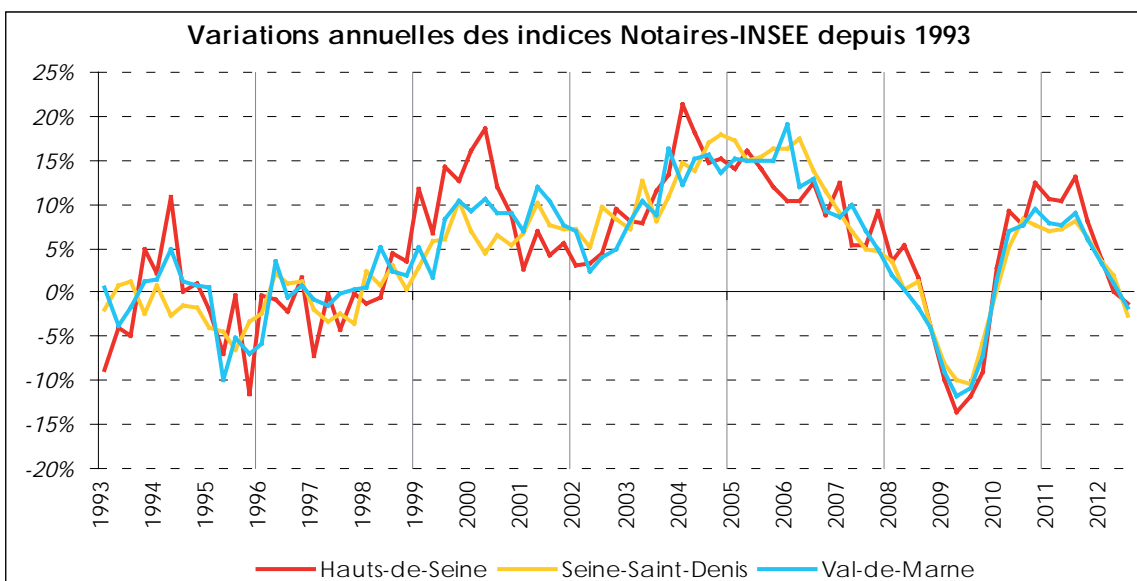
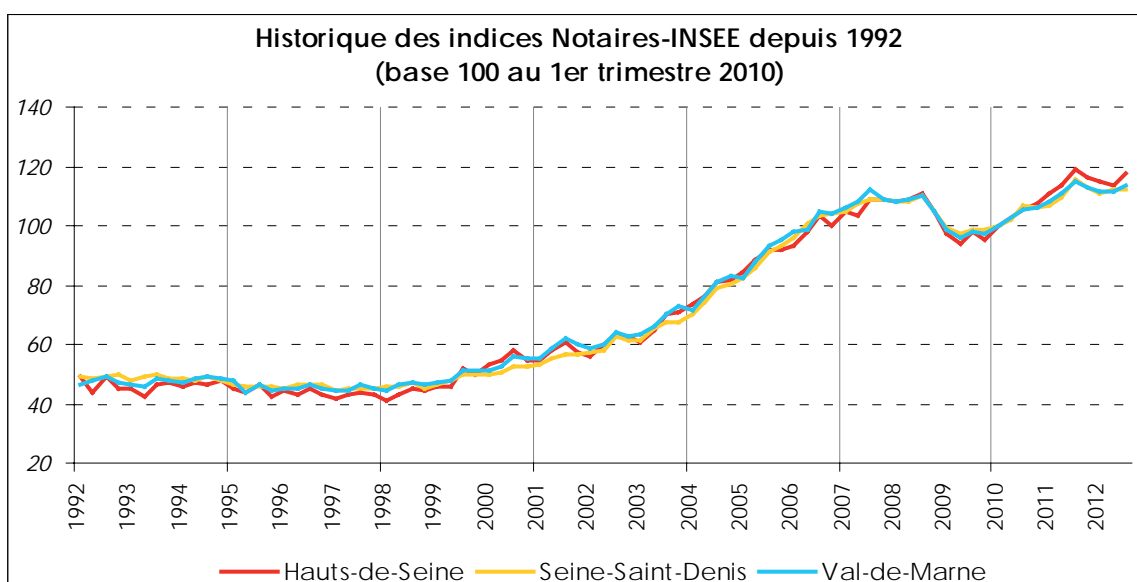
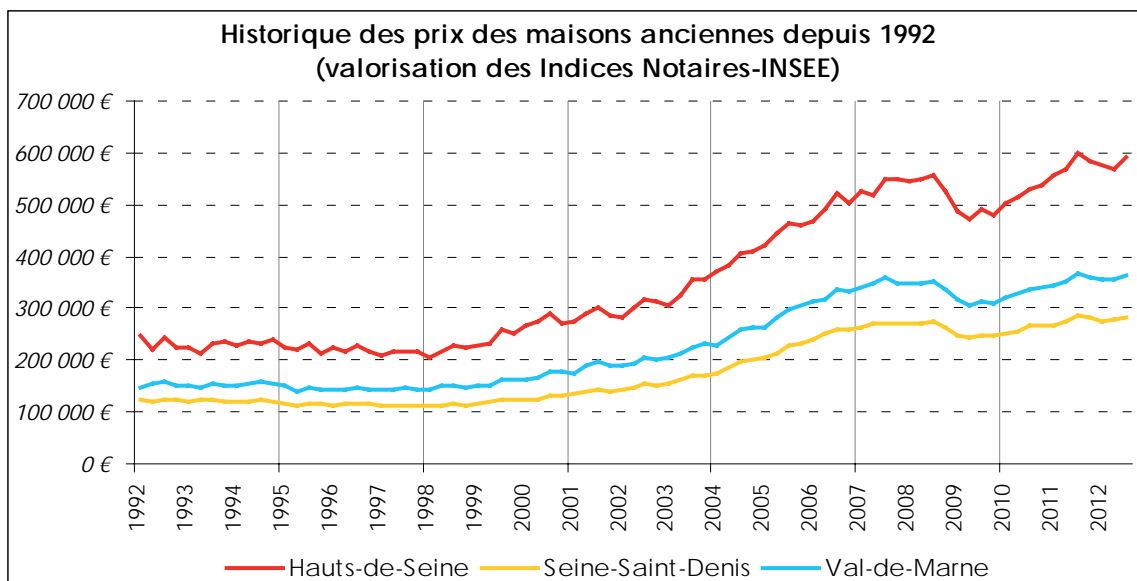
	Petite Couronne				
	T3 2011	T4 2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012
Indice Notaires-INSEE	116,6	114,0	112,4	112,4	114,5
Prix (valorisation indice)	370 500 €	362 100 €	357 100 €	357 200 €	363 900 €
Variation annuelle	10,1%	6,8%	3,5%	1,0%	-1,8%
Variation trimestrielle	4,7%	-2,3%	-1,4%	0,0%	1,9%

	Hauts-de-Seine				
	T3 2011	T4 2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012
Indice Notaires-INSEE	119,1	116,0	114,8	113,5	117,7
Prix (valorisation indice)	598 300 €	582 700 €	576 700 €	570 300 €	591 200 €
Variation annuelle	13,0%	8,0%	3,8%	0,1%	-1,2%
Variation trimestrielle	5,0%	-2,6%	-1,0%	-1,1%	3,7%

	Seine-Saint-Denis				
	T3 2011	T4 2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012
Indice Notaires-INSEE	115,3	112,9	110,6	111,9	112,3
Prix (valorisation indice)	288 000 €	282 100 €	276 200 €	279 400 €	280 600 €
Variation annuelle	8,2%	6,2%	3,4%	1,9%	-2,6%
Variation trimestrielle	5,0%	-2,1%	-2,1%	1,2%	0,4%

	Val-de-Marne				
	T3 2011	T4 2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012
Indice Notaires-INSEE	115,2	112,8	111,6	111,7	113,4
Prix (valorisation indice)	368 500 €	360 800 €	356 700 €	357 400 €	362 500 €
Variation annuelle	9,0%	6,1%	3,4%	1,1%	-1,6%
Variation trimestrielle	4,2%	-2,1%	-1,1%	0,2%	1,4%

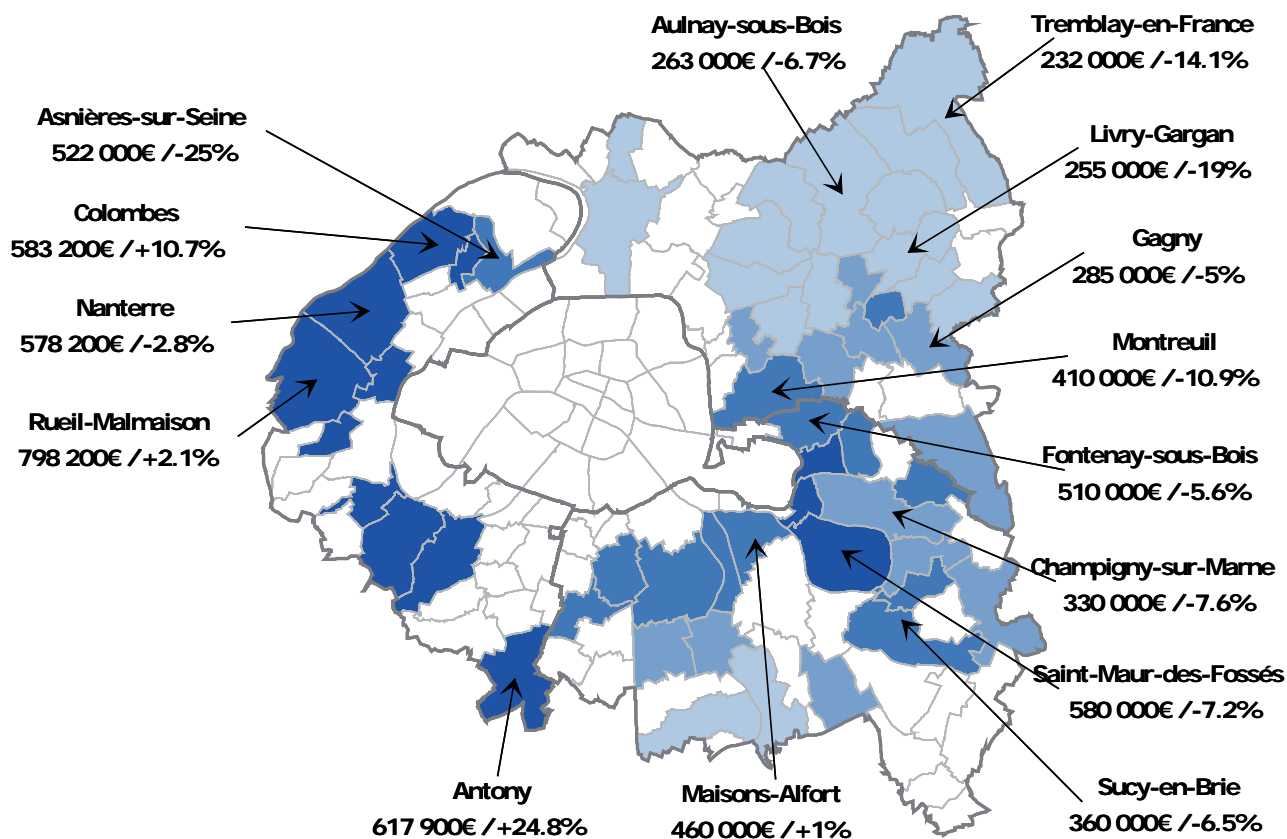
	Ile-de-France				
	T3 2011	T4 2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012
Indice Notaires-INSEE	112,9	110,9	110,1	110,0	111,6
Prix (valorisation indice)	315 100 €	309 600 €	307 100 €	306 800 €	311 400 €
Variation annuelle	6,9%	5,0%	3,0%	0,5%	-1,2%
Variation trimestrielle	3,2%	-1,7%	-0,8%	-0,1%	1,5%



Prix médians des maisons anciennes parmi les communes enregistrant le plus de ventes au T3 2012 :

Dép.	Commune	Prix médian	Variation annuelle	Variation trimestrielle
92	Colombes	583 200 €	10,7%	10,6%
92	Rueil-Malmaison	798 200 €	2,1%	-14,8%
92	Nanterre	578 200 €	-2,8%	6,1%
92	Antony	617 900 €	24,8%	30,1%
92	Asnières-sur-Seine	522 000 €	-25,0%	-10,0%
93	Aulnay-sous-Bois	263 000 €	-6,7%	-2,6%
93	Gagny	285 000 €	-5,0%	3,1%
93	Tremblay-en-France	232 000 €	-14,1%	-9,6%
93	Montreuil	410 000 €	-10,9%	9,3%
93	Livry-Gargan	255 000 €	-19,0%	-10,5%
94	Saint-Maur-des-Fossés	580 000 €	-7,2%	-4,1%
94	Champigny-sur-Marne	330 000 €	-7,6%	-1,8%
94	Fontenay-sous-Bois	510 000 €	-5,6%	-5,6%
94	Sucy-en-Brie	360 000 €	-6,5%	-7,7%
94	Maisons-Alfort	460 000 €	1,0%	6,2%

Prix médians des maisons anciennes par commune et évolution des prix sur un an (T3 2012/T3 2011) :



5) Prix des maisons anciennes en Grande Couronne

Avec 289 200 € en Grande Couronne au 3^e trimestre 2012, le prix des maisons anciennes (sous-jacent aux indices Notaires-INSEE) a baissé de 0,9% en un an et augmenté de 1,3% en 3 mois.

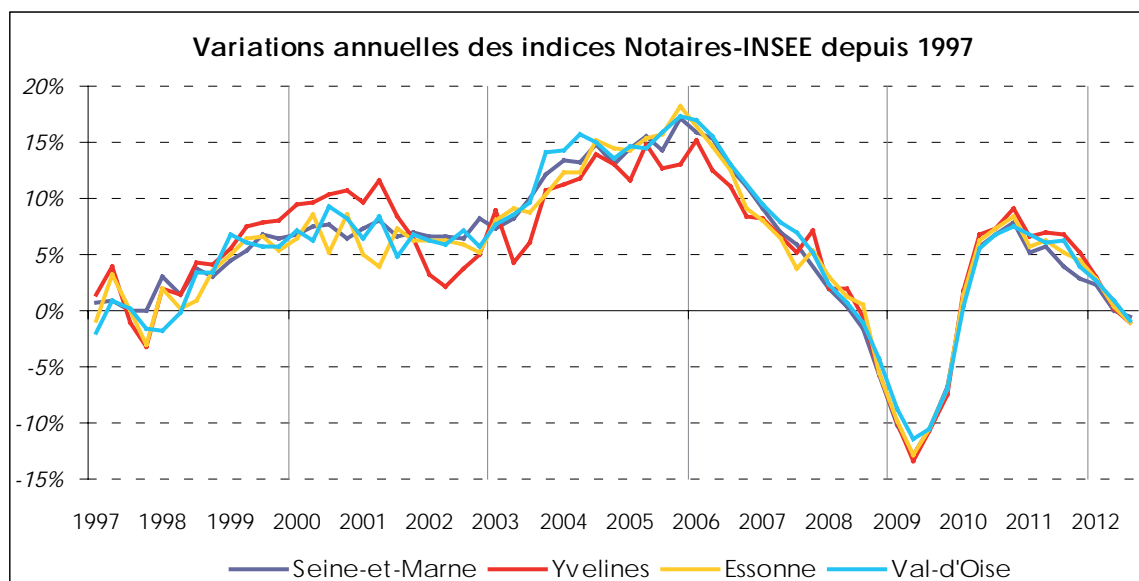
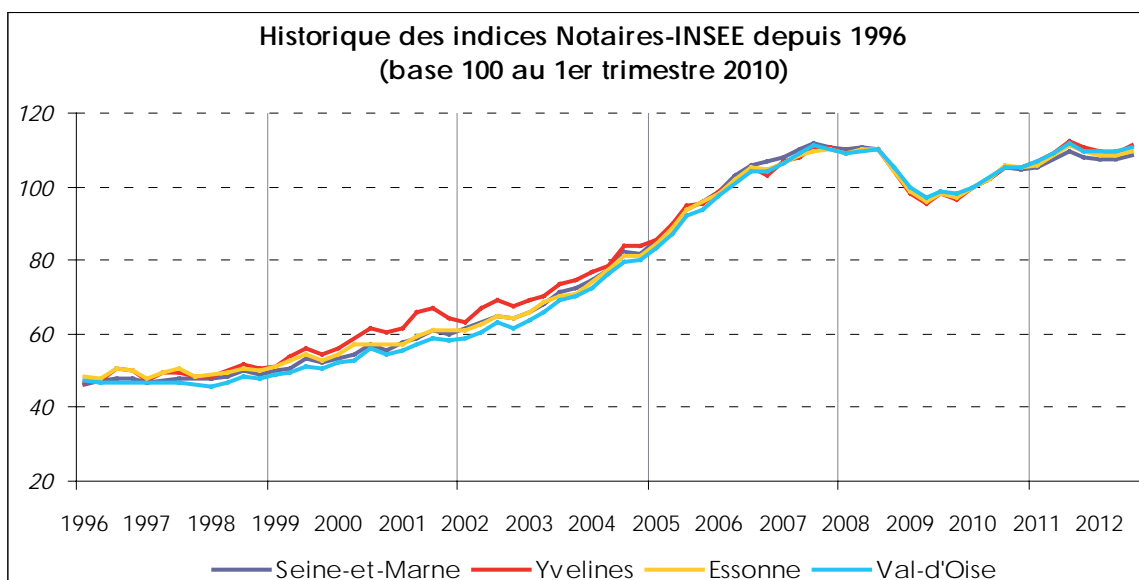
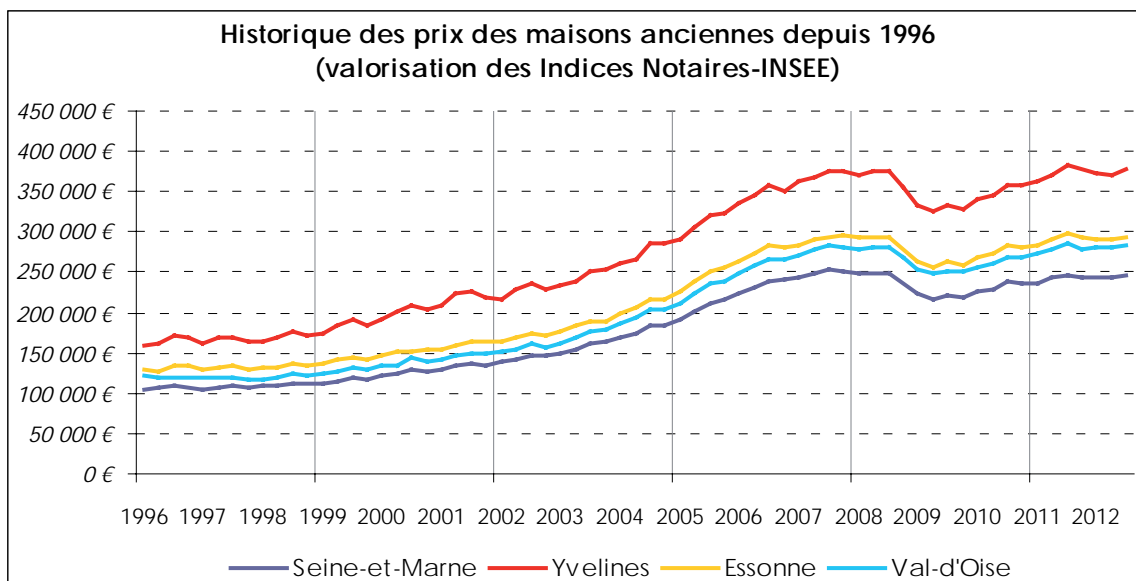
	Grande Couronne				
	T3 2011	T4 2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012
Indice Notaires-INSEE	111,3	109,6	109,0	108,8	110,2
Prix (valorisation indice)	291 900 €	287 500 €	285 900 €	285 600 €	289 200 €
Variation annuelle	5,5%	4,2%	2,7%	0,3%	-0,9%
Variation trimestrielle	2,5%	-1,5%	-0,5%	-0,1%	1,3%

	Seine-et-Marne				
	T3 2011	T4 2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012
Indice Notaires-INSEE	109,4	108,0	107,7	107,6	108,7
Prix (valorisation indice)	246 700 €	243 400 €	242 700 €	242 700 €	245 200 €
Variation annuelle	3,9%	2,9%	2,3%	-0,1%	-0,6%
Variation trimestrielle	1,6%	-1,3%	-0,3%	0,0%	1,0%

	Yvelines				
	T3 2011	T4 2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012
Indice Notaires-INSEE	112,5	110,9	109,8	109,2	111,3
Prix (valorisation indice)	382 500 €	376 800 €	373 200 €	371 200 €	378 400 €
Variation annuelle	6,7%	5,2%	3,0%	0,1%	-1,1%
Variation trimestrielle	3,1%	-1,5%	-1,0%	-0,5%	1,9%

	Essonne				
	T3 2011	T4 2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012
Indice Notaires-INSEE	111,1	109,8	108,6	108,8	109,8
Prix (valorisation indice)	297 400 €	293 900 €	290 800 €	291 200 €	294 000 €
Variation annuelle	5,2%	4,4%	2,8%	0,4%	-1,1%
Variation trimestrielle	2,6%	-1,2%	-1,1%	0,1%	1,0%

	Val-d'Oise				
	T3 2011	T4 2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012
Indice Notaires-INSEE	112,0	109,5	109,8	109,9	111,0
Prix (valorisation indice)	285 900 €	279 700 €	280 300 €	280 500 €	283 300 €
Variation annuelle	6,2%	3,9%	2,8%	0,9%	-0,9%
Variation trimestrielle	2,8%	-2,2%	0,2%	0,1%	1,0%



Prix médians des maisons anciennes parmi les communes enregistrant le plus de ventes au T3 2012 :

Dép.	Commune	Prix médian	Variation annuelle	Variation trimestrielle
77	Chelles	308 000 €	4,4%	9,2%
77	Ozoir-la-Ferrière	297 000 €	-4,2%	-6,4%
77	Pontault-Combault	303 000 €	-1,6%	4,5%
77	Savigny-le-Temple	256 000 €	3,6%	5,8%
77	Roissy-en-Brie	260 000 €	-2,3%	-0,8%
78	Houilles	442 700 €	-4,2%	14,1%
78	Sartrouville	400 000 €	16,3%	11,4%
78	Rambouillet	330 000 €	-14,5%	1,9%
78	Conflans-Sainte-Honorine	337 000 €	1,1%	15,8%
78	Chatou	551 000 €	-16,5%	-17,1%
91	Brunoy	349 000 €	7,4%	16,3%
91	Brétigny-sur-Orge	299 000 €	n.s.	12,8%
91	Sainte-Geneviève-des-Bois	303 000 €	-3,8%	1,0%
91	Montgeron	310 000 €	-0,6%	-4,0%
91	Draveil	310 000 €	6,1%	-1,9%
95	Vauréal	260 000 €	-8,1%	2,8%
95	L'Isle-Adam	323 000 €	-20,7%	n.s.
95	Jouy-le-Moutier	264 000 €	1,5%	7,1%
95	Herblay	300 000 €	-7,7%	-11,2%
95	Deuil-la-Barre	340 000 €	2,0%	19,3%

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.