

# CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

## PARIS - ILE-DE-FRANCE



DOSSIER DE PRESSE - 27 MAI 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 1<sup>er</sup> trimestre 2014

variation T1 2014 / T1 2013

Paris	
11%	17%
ancien	neuf
(6 900)	(180)

Petite Couronne (PC)	
12%	-34%
ancien	neuf
(9 420)	(2 080)

Grande Couronne (GC)	
2%	-19%
ancien	neuf
(5 760)	(1 790)

Ile-de-France (IDF)	
9%	-26%
ancien	neuf
(22 070)	(4 050)

### Volume de ventes des maisons au 1<sup>er</sup> trimestre 2014

variation T1 2014 / T1 2013

Petite Couronne	
	n.s.
21%	
ancien	
(2 690)	

Grande Couronne	
5%	7%
ancien	neuf
(6 420)	(240)

Ile-de-France	
9%	-4%
ancien	neuf
(9 140)	(260)

### Conjoncture immobilière au 1<sup>er</sup> trimestre 2014 : L'attentiste domine toujours le marché immobilier en Ile-de-France.

Par rapport à ce qui a été observé au second semestre 2013, la situation du marché n'a pas changé pendant le 1<sup>er</sup> trimestre 2014. Le marché reste caractérisé par un niveau d'activité faible. Les vendeurs et les acquéreurs peinent à s'entendre, et l'offre et la demande se rencontrent difficilement. Le marché fonctionne toujours au ralenti.

Certes, les volumes de ventes se sont redressés en Ile-de-France par rapport à l'an dernier. Environ 35 500 logements (neuf et ancien confondus) ont été vendus dans la région pendant les trois premiers mois de 2014, soit 3% de plus qu'à la même période en 2013. Mais l'amélioration tient uniquement à la progression de l'ancien alors que le neuf connaît une forte baisse, essentiellement parce que les acquéreurs investisseurs manquent à l'appel, et que les nouvelles opérations se sont trouvées ralenties par la période électorale et pourraient ne pas aboutir.

La reprise des ventes de logements dans l'ancien (+9% du 1<sup>er</sup> trimestre 2013 au 1<sup>er</sup> trimestre 2014) bénéficie aussi bien au marché des appartements qu'à celui des maisons (tous deux à +9%). L'augmentation des volumes de ventes d'appartements anciens pendant la période s'observe dans la majorité des départements de la région à l'exception des Yvelines (-7%) et du Val-d'Oise (-2%). Pour les maisons, le nombre de ventes s'est étoffé, plus particulièrement en Seine-Saint-Denis et dans le Val-de-Marne.

Cependant, l'amélioration observée en ce début d'année 2014 par rapport à la même période en 2013 mérite d'être mise en perspective. La progression est perceptible, mais on est encore loin des niveaux habituellement attendus en Ile-de-France.

Avec 31 200 logements anciens vendus au 1<sup>er</sup> trimestre 2014, il manque 2 500 ventes (et 7% d'activité) pour retrouver le niveau d'un premier trimestre moyen de ces dix dernières années (33 700 ventes). L'activité est inférieure de 16% à celle constatée dans les périodes de forte activité du marché immobilier.

Pour l'heure, et d'après les premiers indicateurs des Notaires de Paris-Ile-de-France pour avril 2014, les perspectives d'activité pour le 2<sup>e</sup> trimestre ne semblent pas orientées vers une reprise significative des ventes.

D'une part, la mise en place de la loi ALUR et ses dispositions concernant la copropriété ont souvent obligé à repousser la signature des avant-contrats. Dans la foulée, les ventes se trouveront, elles aussi, reportées. D'autre part, le climat d'attente n'a pas changé.

#### Résistance prolongée des prix

Dans ce contexte toujours morose, les prix font preuve d'une étonnante résistance.

Dans Paris, le prix au m<sup>2</sup> des appartements anciens s'établit à 8 160 euros au 1<sup>er</sup> trimestre 2014, en hausse de 20 euros et de 0,2% par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2013. Après correction de la variation saisonnière, la hausse trimestrielle est de 0,6%.

### Prix des appartements anciens au 1<sup>er</sup> trimestre 2014

Indices Notaires-INSEE

Paris : 8 160 €/m <sup>2</sup>	
0,2%	-1,6%
variation trim. brute	variation annuelle

PC : 4 370 €/m <sup>2</sup>	
0,5%	-0,3%
variation trim. brute	variation annuelle

GC : 3 020 €/m <sup>2</sup>	
-0,6%	-2,0%
variation trim. brute	variation annuelle

IDF : 5 410 €/m <sup>2</sup>	
0,2%	-1,2%
variation trim. brute	variation annuelle

### Prix des maisons anciennes au 1<sup>er</sup> trimestre 2014

Indices Notaires-INSEE

PC : 346 200 €	
-0,5%	-1,9%
variation trim. brute	variation annuelle

GC : 272 600 €	
-1,8%	-2,6%
variation trim. brute	variation annuelle

IDF : 294 400 €	
-1,4%	-2,3%
variation trim. brute	variation annuelle

Base BIEN

**Volume de ventes tous logements anciens et neufs au 1<sup>er</sup> trimestre 2014**  
variation T1 2014 / T1 2013

**Paris**



**11%**  
(7 100)

**Petite Couronne**



**3%**  
(14 210)

**Grande Couronne**



**0%**  
(14 200)

**Ile-de-France**



**3%**  
(35 520)

Ce mouvement ne devrait pas être durable. Les prix de vente devraient revenir autour de 8 100 euros dans la Capitale les prochains mois, d'après les indicateurs avancés des notaires franciliens sur les avant-contrats de vente.

La variation annuelle de l'indice des prix reste en recul de 1,6% dans Paris au 1<sup>er</sup> trimestre 2014. Elle était de 1,5% au 4<sup>e</sup> trimestre 2013.

En Petite Couronne, la variation trimestrielle des prix des appartements anciens passe de 0,5% à 1,3% après correction de la variation saisonnière. Là encore ce mouvement ne semble pas significatif. D'ailleurs en un an, les prix n'ont pratiquement pas changé avec une variation comprise entre +0,3% et -0,6% selon les départements.

**La maison ancienne connaît des baisses de prix un peu plus marquées.**

En Petite Couronne, les prix des maisons anciennes ont globalement stagné du 4<sup>e</sup> trimestre 2013 au 1<sup>er</sup> trimestre 2014. Mais, en un an, le recul atteint 1,5% dans les Hauts-de-Seine et 2,1% en Seine-Saint-Denis et dans le Val-de-Marne.

**En Grande Couronne, la tendance à la baisse des prix des maisons est plus accentuée.** Au 1<sup>er</sup> trimestre 2014, et par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2013, les prix des maisons anciennes ont reculé de 2% en Seine-et-Marne et dans les Yvelines, de 2,1% dans l'Essonne et de 0,8% dans le Val-d'Oise. La correction de la variation saisonnière modère le recul des prix sans l'infléchir. Enfin, par rapport aux prix observés il y a un an, la baisse varie entre 2,3% et 2,7%.

Il fallait dépenser 294 400 euros au 1<sup>er</sup> trimestre 2014 pour devenir propriétaire d'une maison ancienne en Ile-de-France. C'est 20 700 euros et 6,6% de moins, qu'au 3<sup>e</sup> trimestre 2011, alors que les prix atteignaient leur sommet.

Naturellement, ces évolutions modérées des prix, mises en avant par les indices Notaires-INSEE, ne doivent pas masquer des baisses de prix ponctuellement accentuées qui concernent plus particulièrement les biens ne correspondant pas aux attentes et besoins actuels du marché et à la capacité de financement des acquéreurs.

Comme c'est traditionnellement le cas quand le marché est au ralenti, ces biens doivent subir une décote notable pour être vendus.

**Perspectives : vers des ajustements plus marqués ou dans la continuité des mois passés ?**

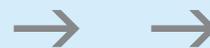
De nombreux acteurs de l'immobilier attendent depuis de nombreux mois le déclenchement d'un processus d'adaptation plus franc des prix immobiliers à l'affaiblissement des ventes.

Au 1<sup>er</sup> trimestre, il n'en était toujours rien : **la résistance des prix s'est prolongée, malgré un marché qui reste atone.**

**Les facteurs de résistance des prix sont bien connus.** D'un côté, les besoins sont élevés et les difficultés à se loger se renforcent, au vue de l'insuffisance de l'offre et d'une panne de la construction neuve. L'immobilier, et plus spécifiquement le marché de l'accession à la propriété, conservent la confiance des ménages. Le découragement confirmé des investisseurs pourrait renforcer cette tendance en accentuant la demande d'accession des petits logements. D'un autre côté, l'attractivité des taux d'intérêt s'est encore renforcée ce printemps permettant d'alléger la contrainte financière pesant sur les acquéreurs.

**Variation des indices Notaires-INSEE des logements anciens au 1<sup>er</sup> trimestre 2014**

**Petite Couronne :**



**0,2%** **-0,8%**  
variation variation  
trim. brute annuelle

**Grande Couronne :**



**-1,3%** **-2,4%**  
variation variation  
trim. brute annuelle

**Ile-de-France :**



**-0,3%** **-1,6%**  
variation variation  
trim. brute annuelle

Mais cette situation peut-elle durer ? Les facteurs de blocage persistent et pourraient se prolonger dans les prochains mois. La reprise économique est en attente, le marché du travail, les revenus des ménages et la confiance sont encore mal orientés.

**Quelques corrections pourraient être enregistrées à court terme.**

D'une part, il est observé par les notaires que l'allongement des délais de commercialisation, et une offre plus abondante de logements à vendre, pourraient inciter les vendeurs à accepter des ajustements plus conséquents de leur prix.

D'autre part, la mesure exceptionnelle de réduction de l'impôt sur la plus-value immobilière, en vigueur jusqu'à la fin août, pourrait constituer un facteur d'accélération des mises sur le marché.

**Un peu de fluidité pourrait donc être trouvée.** Il ne semble pas raisonnable d'espérer un rebond franc du marché, dans le contexte économique et social actuel.

A moyen terme, le scénario d'un lent ajustement des prix semble le plus probable. Il ne pourrait être interrompu que par une reprise forte des ventes.

Enfin, seule la confiance, par nature insaisissable et imprévisible, ainsi que la nécessaire reprise de la construction neuve sont susceptibles de ranimer en profondeur le marché.

### **Informations presse**

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

**ALBERA CONSEIL** - Patricia CHAPELOTTE : 01 48 24 04 50  
[pchapelotte@alberaconseil.fr](mailto:pchapelotte@alberaconseil.fr)

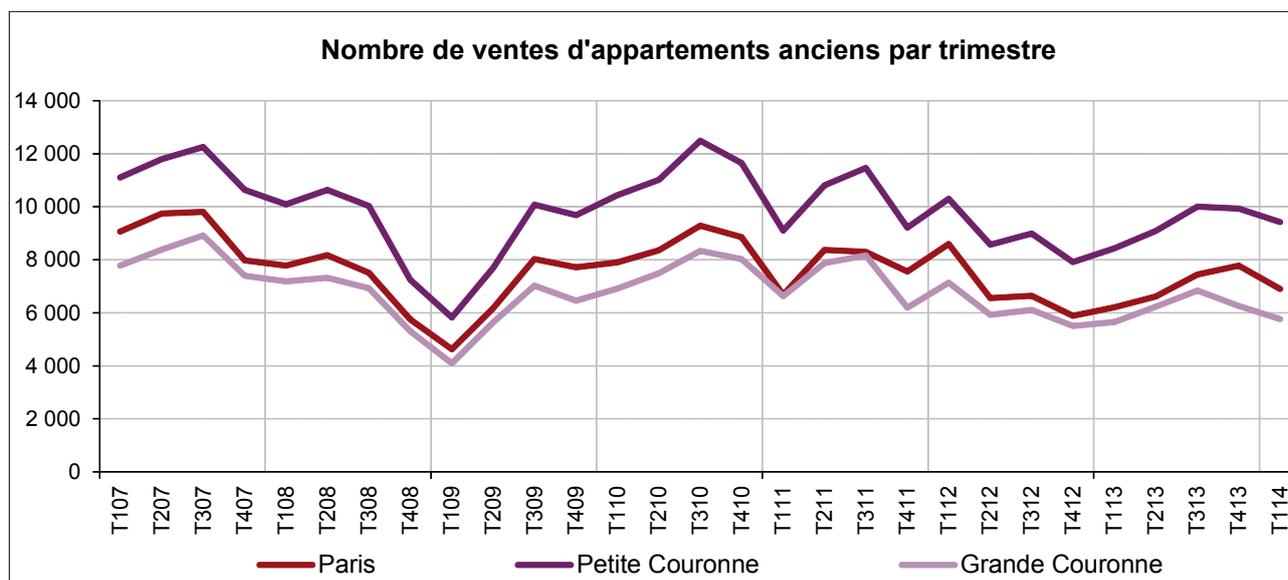
## I - LES VOLUMES

### 1) Les appartements anciens :

	Variation sur 1 an T1 2014 / T1 2013	Ecart du T1 2014 par rapport à la moyenne d'un T1 en "période haute" *
Paris	11%	-25%
Petite Couronne	12%	-10%
Hauts-de-Seine	1%	-15%
Seine-Saint-Denis	29%	-4%
Val-de-Marne	18%	-8%
Grande Couronne	2%	-18%
Seine-et-Marne	2%	2%
Yvelines	-7%	-31%
Essonne	16%	-6%
Val-d'Oise	-2%	-29%
Ile-de-France	9%	-17%

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

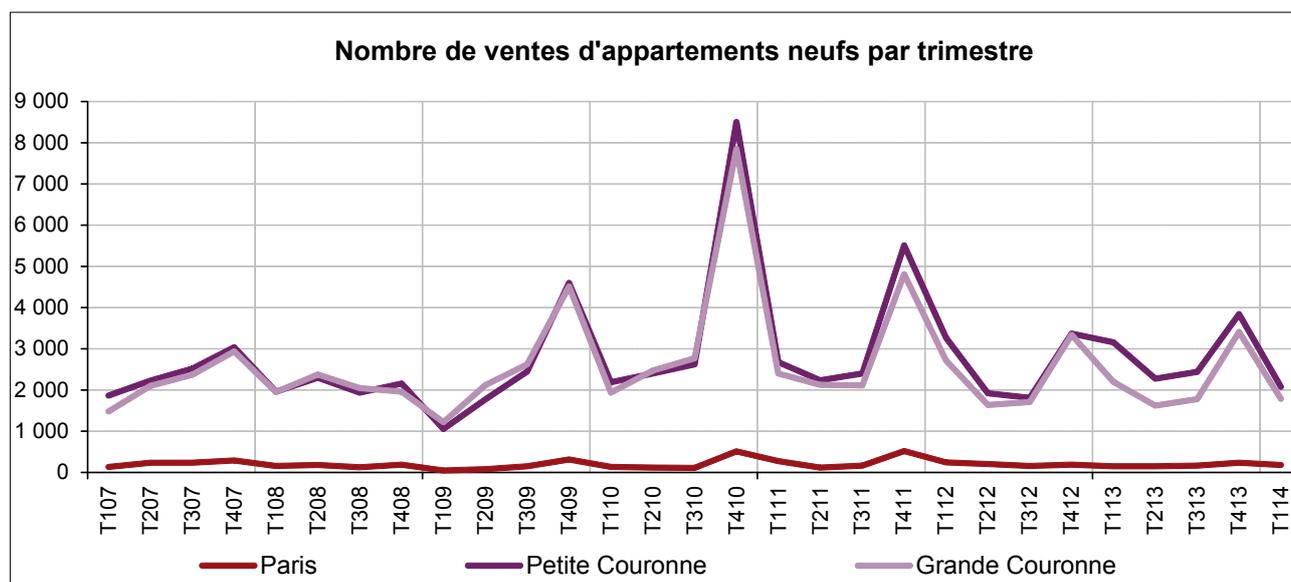
Le nombre de ventes d'appartements anciens en Ile-de-France a augmenté de 9% en un an. Les variations sont très hétérogènes selon les départements. Par rapport à un 1<sup>er</sup> trimestre moyen de la période de forte activité 1999-2007, les ventes ont fortement reculé dans les Yvelines, le Val-d'Oise et Paris (respectivement -31%, -29% et -25%). En revanche, en Seine-et-Marne, le nombre de transactions d'appartements anciens au 1<sup>er</sup> trimestre 2014 est supérieur de 2% à celui d'un premier trimestre moyen de la "période haute".



2) Les appartements neufs :

	Variation sur 1 an
	T1 2014 / T1 2013
Paris	17%
Petite Couronne	-34%
Hauts-de-Seine	-47%
Seine-Saint-Denis	-12%
Val-de-Marne	-47%
Grande Couronne	-19%
Seine-et-Marne	-21%
Yvelines	3%
Essonne	-18%
Val-d'Oise	-31%
Ile-de-France	-26%

Le nombre de ventes d'appartements neufs a baissé de 26% en un an sur l'ensemble de la région. Comme pour les appartements anciens, on observe de nettes disparités selon les départements. Dans les Hauts-de-Seine et le Val-de-Marne, les ventes ont reculé de 47% en un an et de respectivement 38% et 27% par rapport à un premier trimestre moyen des dix dernières années. En Seine-Saint-Denis, les ventes ont augmenté de 42% par rapport à cette même période, tandis que le nombre de transactions dans les Yvelines est supérieur de 3% à celui du 1<sup>er</sup> trimestre 2013.

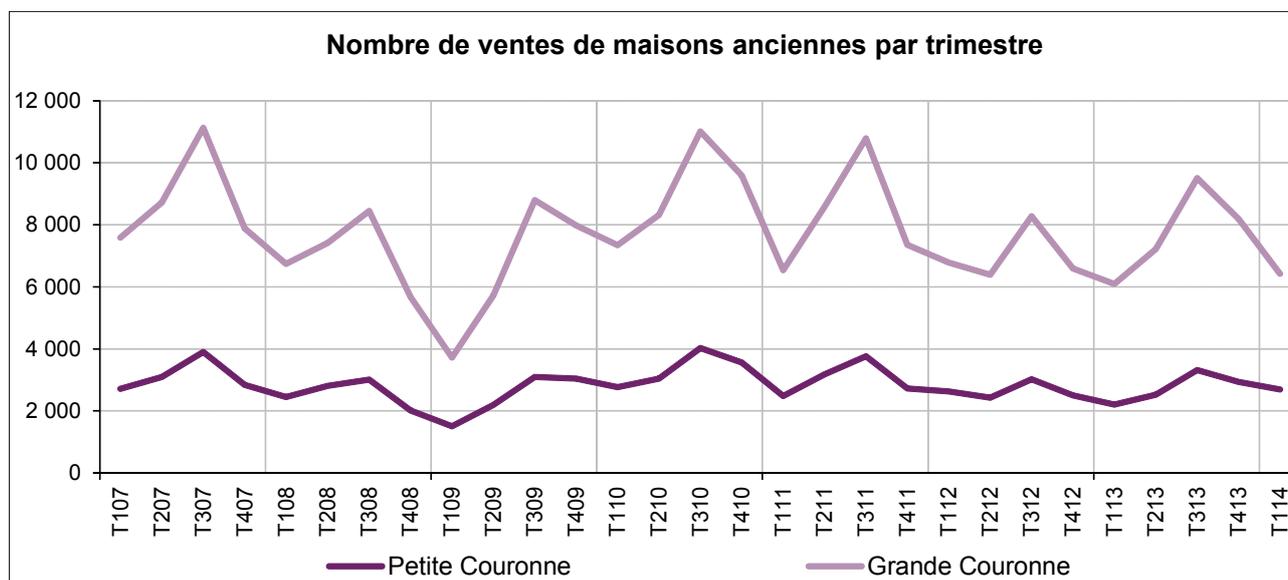


3) Les maisons anciennes :

	Variation sur 1 an T1 2014 / T1 2013	Ecart du T1 2014 par rapport à la moyenne d'un T1 en "période haute" *
Petite Couronne	<b>21%</b>	<b>-6%</b>
Hauts-de-Seine	-3%	-22%
Seine-Saint-Denis	31%	-1%
Val-de-Marne	27%	-2%
Grande Couronne	<b>5%</b>	<b>-15%</b>
Seine-et-Marne	4%	-13%
Yvelines	0%	-19%
Essonne	9%	-8%
Val-d'Oise	8%	-21%
Ile-de-France	<b>9%</b>	<b>-13%</b>

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

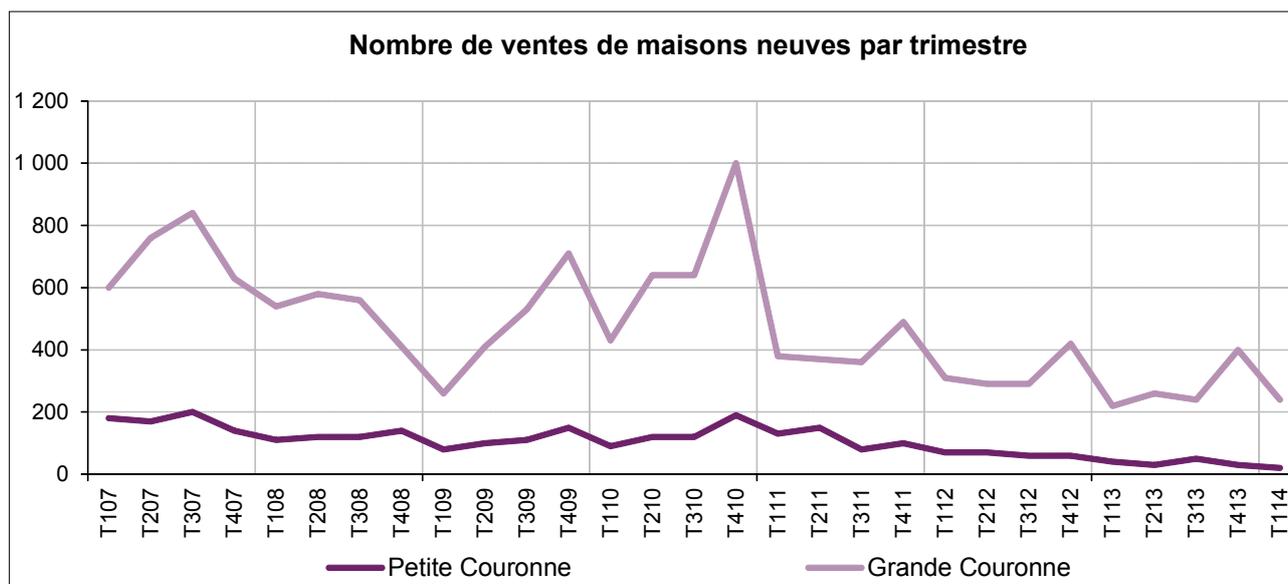
Comme pour les appartements anciens, les ventes ont augmenté de 9% en un an en Ile-de-France. En revanche, le marché de la maison a mieux résisté que celui de l'appartement par rapport aux périodes plus anciennes : -13% par rapport à un premier trimestre moyen de la "période haute" (-17% pour les appartements anciens) et -2% comparé à un premier trimestre moyen des dix dernières années (-9% pour les appartements). La Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne se démarquent par une nette progression des ventes : respectivement +31% et +27% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2013, +12% comparé à un premier trimestre moyen des dix dernières années.



4) Les maisons neuves :

	Variation sur 1 an T1 2014 / T1 2013
Petite Couronne	n.s.
Grande Couronne	7%
Île-de-France	-4%

Seulement 260 ventes de maisons neuves ont été enregistrées au cours du 1<sup>er</sup> 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.

1<sup>er</sup> 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	6 930	12 100	12 180	31 210
	Evolution sur 1 an	<b>11%</b>	<b>14%</b>	<b>4%</b>	<b>9%</b>
	Ecart / T1 moyen de la période haute*	-25%	-9%	-17%	-16%
Logements neufs	Nombre de ventes	180	2 100	2 030	4 310
	Evolution sur 1 an	<b>15%</b>	<b>-34%</b>	<b>-16%</b>	<b>-25%</b>
<b>TOTAL logements</b>	Nombre de ventes	7 100	14 210	14 200	35 520
	Evolution sur 1 an	<b>11%</b>	<b>3%</b>	<b>0%</b>	<b>3%</b>
	Ecart / T1 moyen de la période haute*	-26%	-9%	-15%	-15%
Appartements anciens	Nombre de ventes	6 900	9 420	5 760	22 070
	Evolution sur 1 an	<b>11%</b>	<b>12%</b>	<b>2%</b>	<b>9%</b>
	Ecart / T1 moyen de la période haute*	-25%	-10%	-18%	-17%
Appartements neufs	Nombre de ventes	180	2 080	1 790	4 050
	Evolution sur 1 an	<b>17%</b>	<b>-34%</b>	<b>-19%</b>	<b>-26%</b>
<b>Total appartements</b>	Nombre de ventes	7 070	11 500	7 540	26 120
	Evolution sur 1 an	<b>11%</b>	<b>-1%</b>	<b>-4%</b>	<b>1%</b>
	Ecart / T1 moyen de la période haute*	-25%	-8%	-11%	-14%
Maisons anciennes	Nombre de ventes	n.s.	2 690	6 420	9 140
	Evolution sur 1 an	<b>n.s.</b>	<b>21%</b>	<b>5%</b>	<b>9%</b>
	Ecart / T1 moyen de la période haute*	n.s.	-6%	-15%	-13%
Maisons neuves	Nombre de ventes	n.s.	n.s.	240	260
	Evolution sur 1 an	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>7%</b>	<b>-4%</b>
<b>Total maisons</b>	Nombre de ventes	n.s.	2 710	6 660	9 400
	Evolution sur 1 an	<b>n.s.</b>	<b>20%</b>	<b>5%</b>	<b>9%</b>
	Ecart / T1 moyen de la période haute*	n.s.	-11%	-19%	-17%

\* il s'agit de la variation entre le nombre de ventes d'un 1<sup>er</sup> trimestre moyen de la période 1999-2007 et le nombre de ventes du 1<sup>er</sup> trimestre 2014.

## II - LES PRIX

### 1) Prix des appartements anciens à Paris

	Paris				
	T1 2013	T2 2013	T3 2013	T4 2013	T1 2014
Indice brut	128,8	127,7	128,5	126,5	<b>126,7</b>
Prix au m <sup>2</sup> (valorisation indice)	8 290 €	8 220 €	8 270 €	8 140 €	<b>8 160 €</b>
Variation annuelle	0,4%	-1,7%	-2,0%	-1,5%	<b>-1,6%</b>
Variation trimestrielle brute	0,3%	-0,9%	0,6%	-1,6%	<b>0,2%</b>
Variation trimestrielle CVS	0,7%	-1,3%	-0,4%	-0,4%	<b>0,6%</b>

Le prix des appartements anciens à Paris a peu évolué depuis le trimestre dernier : +0,2% comparé au 4<sup>e</sup> trimestre 2013 soit 20 € de plus, ce qui rapporte le prix à 8 160 € le m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> trimestre 2014. En revanche, les prix ont baissé dans la Capitale de 1,6% en un an et de 3,3% depuis le sommet atteint au 3<sup>e</sup> trimestre 2012 (8 440 €).

Parmi les arrondissements ayant connu les baisses de prix les plus sensibles sur trois mois, figurent les arrondissements les plus chers tels que le 4<sup>e</sup> (-4,5% comparé au 4<sup>e</sup> trimestre 2013) et le 6<sup>e</sup> (-4,1%). Le 6<sup>e</sup> arrondissement reste néanmoins le plus cher (11 820 € le m<sup>2</sup>), suivi du 7<sup>e</sup> (11 410 €) et du 4<sup>e</sup> arrondissement (10 740 €). Les 1<sup>er</sup> et 3<sup>e</sup> arrondissements (respectivement -2,7% et -5,7% sur un an) repassent sous la barre des 10 000 € le m<sup>2</sup>. A l'inverse, le 8<sup>e</sup> arrondissement qui enregistre une hausse trimestrielle de 6,8%, repasse au-dessus de la barre des 10 000 € le m<sup>2</sup>.

Au sein des quartiers, les prix oscillent entre 6 150 € le m<sup>2</sup> à La Chapelle (18<sup>e</sup> arrondissement) et 13 540 € dans le quartier de Saint-Thomas-d'Aquin (7<sup>e</sup>).

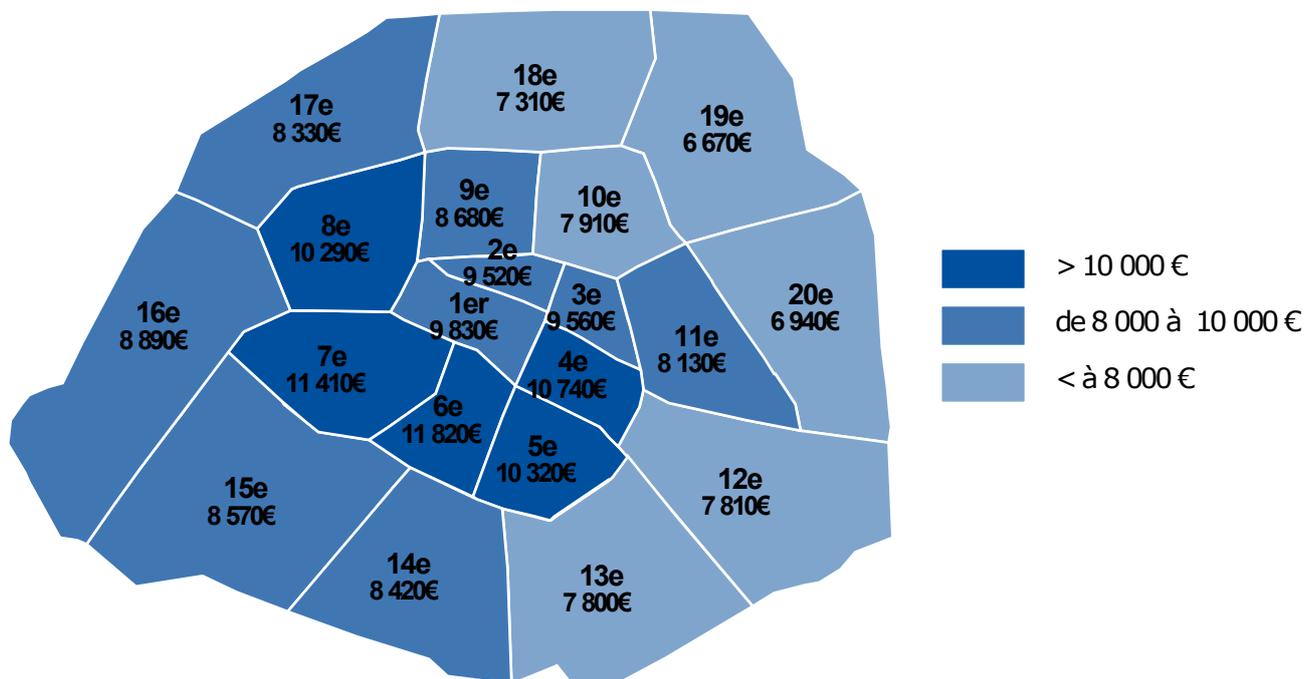
Prix/m<sup>2</sup> médians des appartements anciens dans les quartiers les plus abordables :

Arr.	Quartier	Prix/m <sup>2</sup>	Evolution sur 1 an	Evolution sur 5 ans
18	La Chapelle	6 150 €	4,2%	47,1%
18	La Goutte-d'Or	6 330 €	0,0%	39,1%
19	Pont de Flandre	6 380 €	n.s.	36,3%
20	Saint-Fargeau	6 420 €	-8,9%	26,6%
19	La Villette	6 660 €	0,5%	32,7%

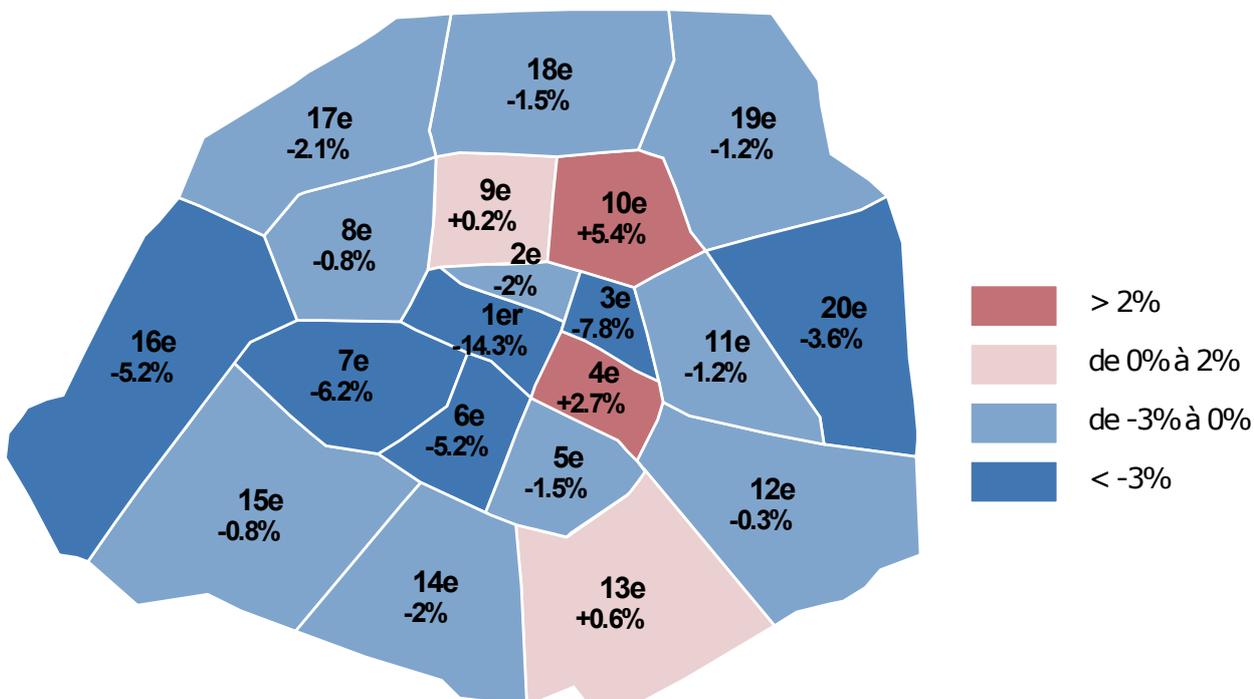
Prix/m<sup>2</sup> médians des appartements anciens dans les quartiers les plus chers :

Arr.	Quartier	Prix/m <sup>2</sup>	Evolution sur 1 an	Evolution sur 5 ans
7	St.-Thomas-d'Aquin	13 540 €	2,8%	15,1%
6	Odéon	12 400 €	-0,2%	17,9%
6	Monnaie	12 270 €	-10,6%	13,5%
6	N-D-des-Champs	11 670 €	-3,3%	31,6%
7	Les Invalides	11 420 €	n.s.	n.s.

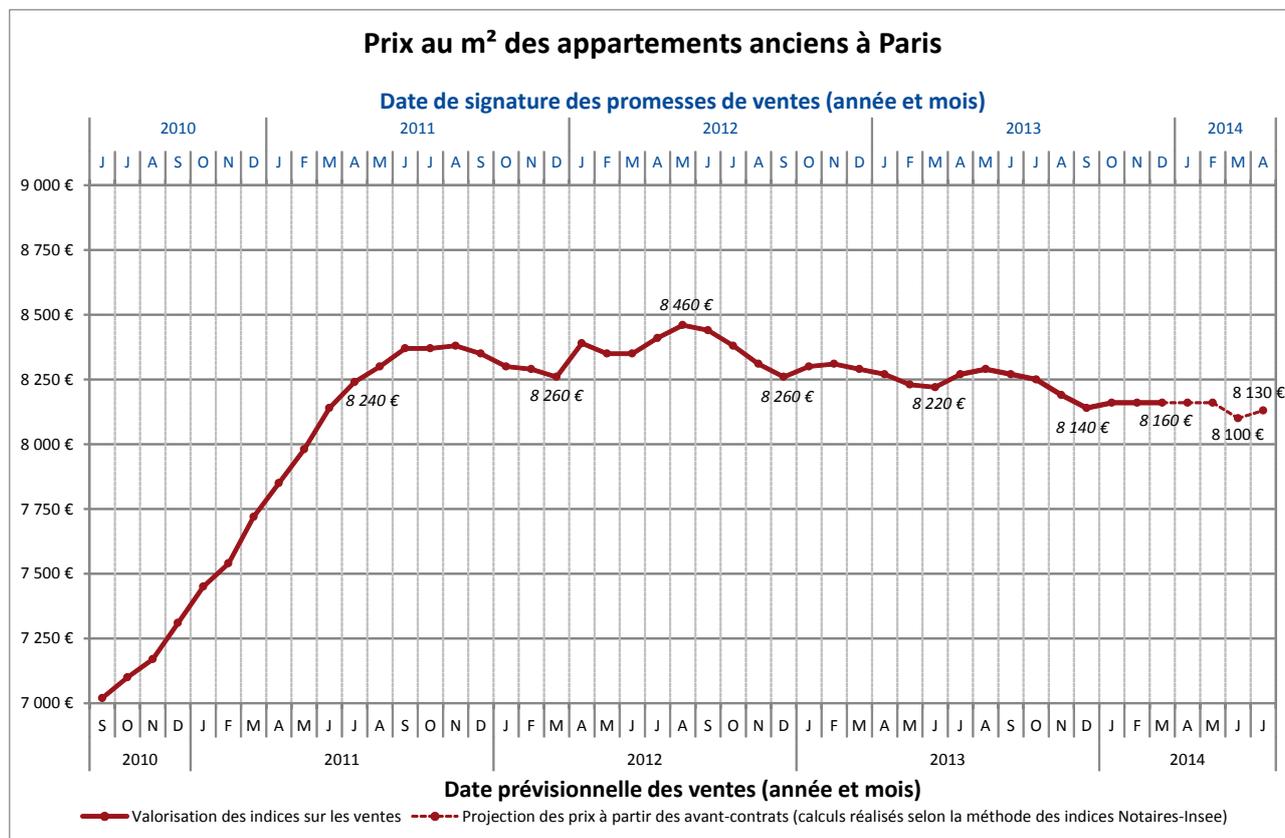
Prix au m<sup>2</sup> médians au 1<sup>er</sup> trimestre 2014 des appartements anciens à Paris par arrondissement



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



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



## 2) Prix des appartements anciens en Petite Couronne

En Petite Couronne, les prix des appartements anciens continuent d'osciller aux alentours de 4 400 € le m<sup>2</sup>. Ils ont peu varié : -0,3% en un an et +0,5% en 3 mois (+1,3% après correction des variations saisonnières).

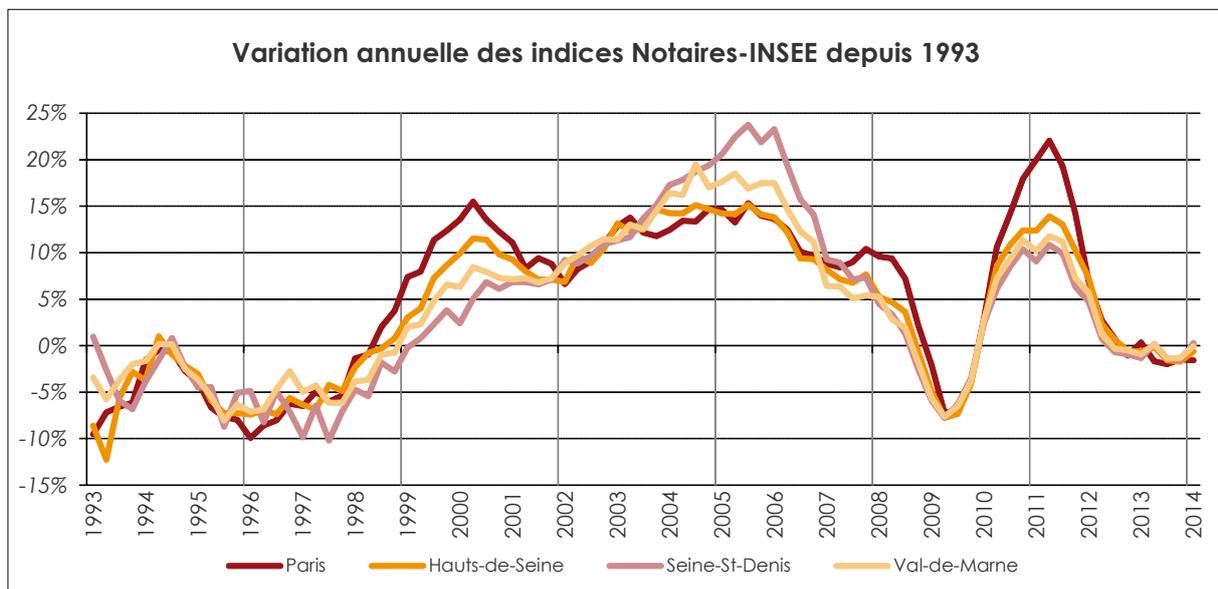
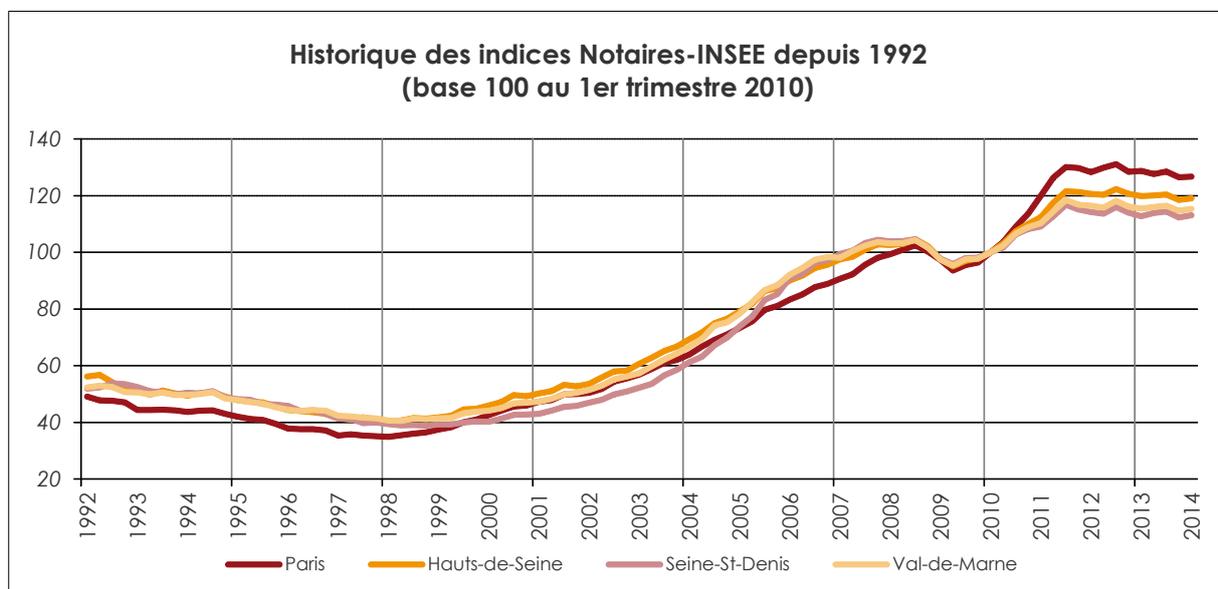
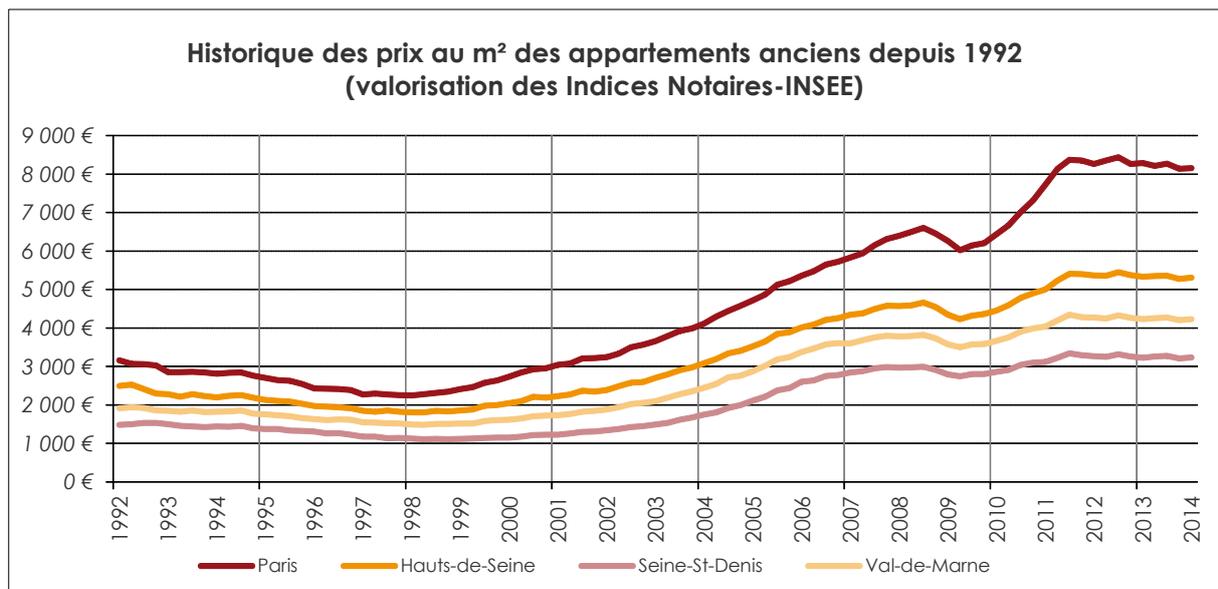
	Petite Couronne				
	T1 2013	T2 2013	T3 2013	T4 2013	T1 2014
Indice brut	117,5	117,9	118,3	116,4	<b>117,1</b>
Prix au m <sup>2</sup> (valorisation indice)	4 380 €	4 400 €	4 410 €	4 340 €	<b>4 370 €</b>
Variation annuelle	-0,8%	0,0%	-1,5%	-1,6%	<b>-0,3%</b>
Variation trimestrielle brute	-0,7%	0,4%	0,3%	-1,6%	<b>0,5%</b>
Variation trimestrielle CVS	0,0%	0,1%	-1,3%	-0,5%	<b>1,3%</b>

	Hauts-de-Seine				
	T1 2013	T2 2013	T3 2013	T4 2013	T1 2014
Indice brut	119,8	120,0	120,4	118,5	<b>119,1</b>
Prix au m <sup>2</sup> (valorisation indice)	5 340 €	5 350 €	5 360 €	5 280 €	<b>5 310 €</b>
Variation annuelle	-0,6%	-0,2%	-1,6%	-1,7%	<b>-0,6%</b>
Variation trimestrielle brute	-0,7%	0,2%	0,3%	-1,5%	<b>0,5%</b>
Variation trimestrielle CVS	0,2%	-0,1%	-1,2%	-0,6%	<b>1,4%</b>

	Seine-Saint-Denis				
	T1 2013	T2 2013	T3 2013	T4 2013	T1 2014
Indice brut	112,7	113,8	114,4	112,2	<b>113,0</b>
Prix au m <sup>2</sup> (valorisation indice)	3 230 €	3 260 €	3 270 €	3 210 €	<b>3 230 €</b>
Variation annuelle	-1,3%	0,2%	-1,4%	-1,5%	<b>0,3%</b>
Variation trimestrielle brute	-1,1%	1,0%	0,5%	-1,9%	<b>0,7%</b>
Variation trimestrielle CVS	-0,4%	0,8%	-1,4%	-0,5%	<b>1,3%</b>

	Val-de-Marne				
	T1 2013	T2 2013	T3 2013	T4 2013	T1 2014
Indice brut	115,4	116,0	116,5	114,7	<b>115,3</b>
Prix au m <sup>2</sup> (valorisation indice)	4 230 €	4 250 €	4 270 €	4 210 €	<b>4 230 €</b>
Variation annuelle	-0,9%	0,1%	-1,4%	-1,3%	<b>-0,1%</b>
Variation trimestrielle brute	-0,7%	0,5%	0,4%	-1,6%	<b>0,6%</b>
Variation trimestrielle CVS	-0,2%	0,4%	-1,4%	-0,2%	<b>1,0%</b>

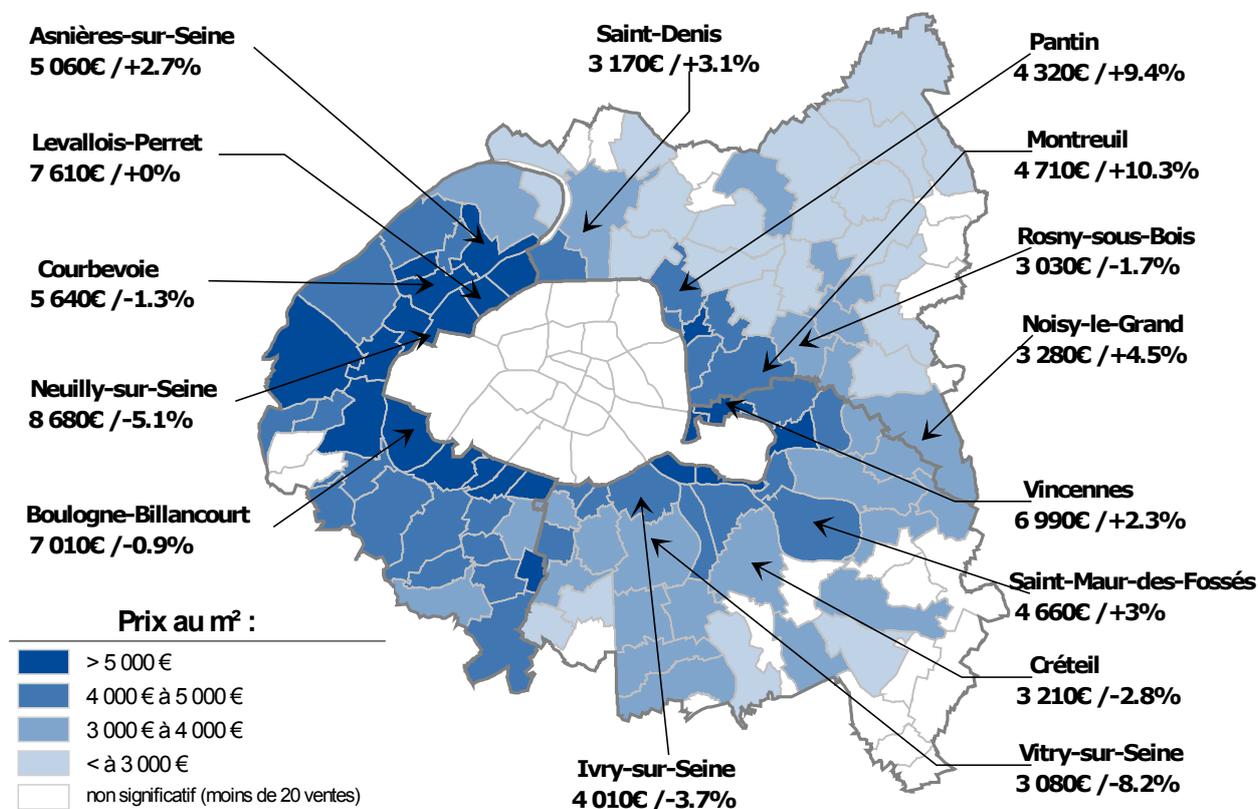
	Ile-de-France				
	T1 2013	T2 2013	T3 2013	T4 2013	T1 2014
Indice brut	120,6	120,2	120,9	118,9	<b>119,1</b>
Prix au m <sup>2</sup> (valorisation indice)	5 480 €	5 460 €	5 490 €	5 400 €	<b>5 410 €</b>
Variation annuelle	-0,4%	-0,9%	-1,6%	-1,8%	<b>-1,2%</b>
Variation trimestrielle brute	-0,4%	-0,3%	0,6%	-1,7%	<b>0,2%</b>
Variation trimestrielle CVS	0,1%	-0,6%	-0,7%	-0,7%	<b>0,7%</b>



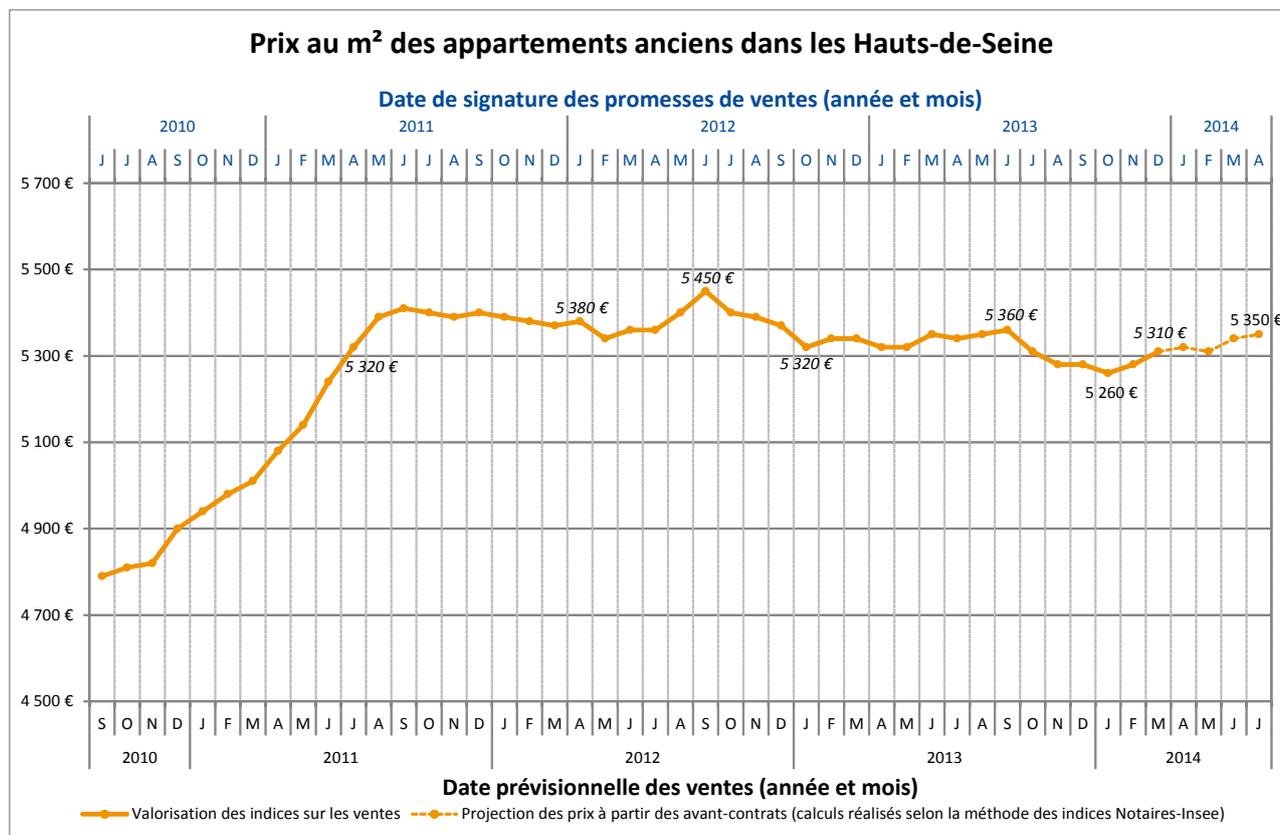
Prix/m<sup>2</sup> médians des appartements anciens parmi les communes enregistrant le plus de ventes au T1 2014 :

Dép.	Commune	Prix/m <sup>2</sup> médian	Variation annuelle	Variation trimestrielle
92	Boulogne-Billancourt	7 010 €	-0,9%	0,2%
92	Asnières-sur-Seine	5 060 €	2,7%	-0,8%
92	Courbevoie	5 640 €	-1,3%	-2,3%
92	Levallois-Perret	7 610 €	0,0%	-3,3%
92	Neuilly-sur-Seine	8 680 €	-5,1%	-1,2%
93	Montreuil	4 710 €	10,3%	2,5%
93	Saint-Denis	3 170 €	3,1%	28,4%
93	Rosny-sous-Bois	3 030 €	-1,7%	2,6%
93	Pantin	4 320 €	9,4%	4,7%
93	Noisy-le-Grand	3 280 €	4,5%	1,7%
94	Saint-Maur-des-Fossés	4 660 €	3,0%	2,8%
94	Vincennes	6 990 €	2,3%	-0,2%
94	Créteil	3 210 €	-2,8%	-2,5%
94	Ivry-sur-Seine	4 010 €	-3,7%	-3,2%
94	Vitry-sur-Seine	3 080 €	-8,2%	-13,0%

Prix au m<sup>2</sup> médians des appartements anciens par commune et évolution sur un an (T1 2014 / T1 2013) :



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



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

Le prix au m<sup>2</sup> des appartements anciens en Grande Couronne a perdu 20 € en 3 mois (-0,6%) et a baissé de 2% en un an pour s'établir à 3 020 € au 1<sup>er</sup> trimestre 2014.

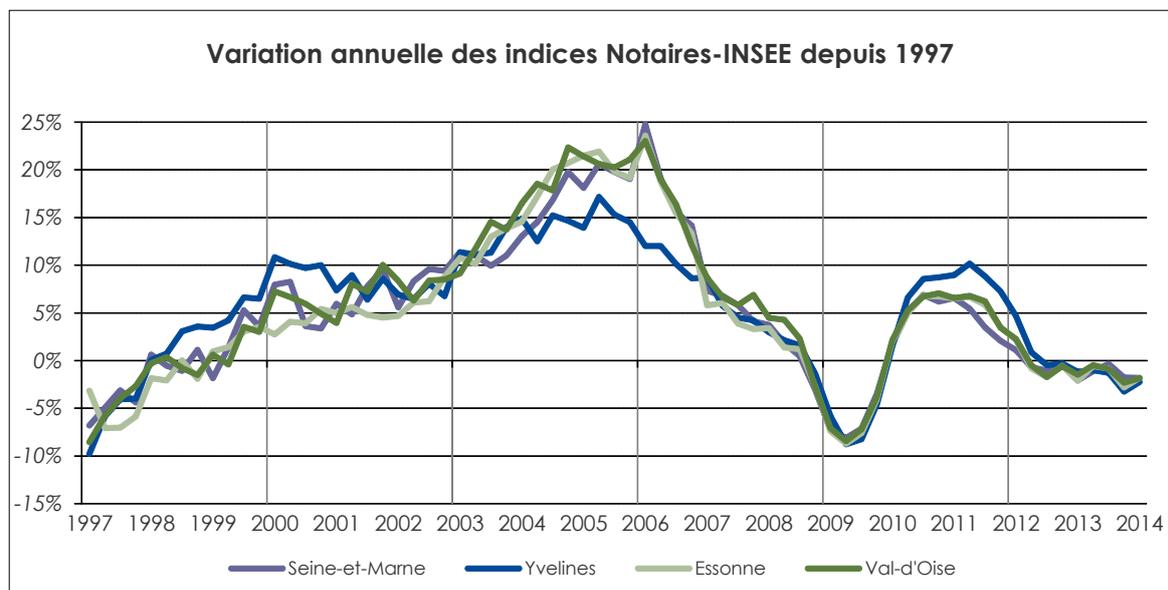
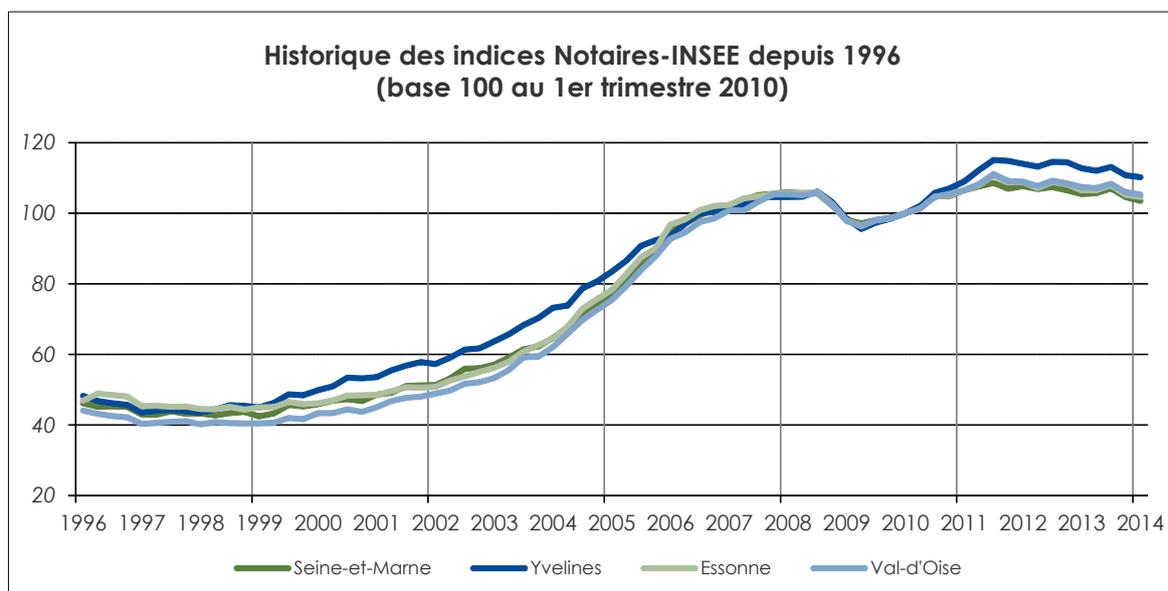
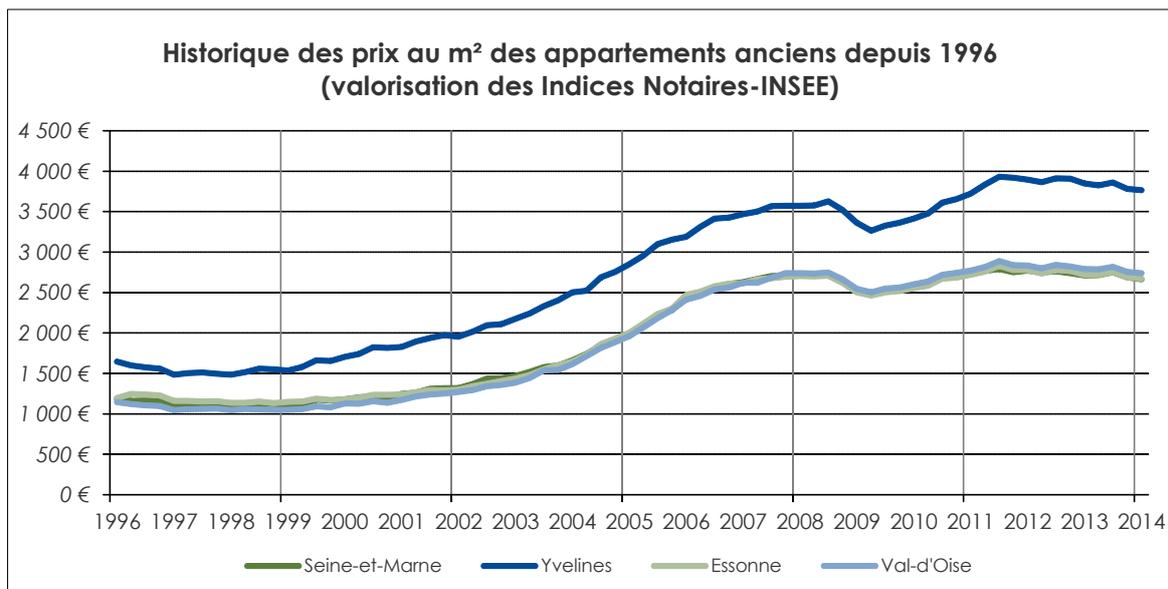
	Grande Couronne				
	T1 2013	T2 2013	T3 2013	T4 2013	T1 2014
Indice brut	109,1	108,8	110,0	107,5	<b>106,9</b>
Prix au m <sup>2</sup> (valorisation indice)	3 080 €	3 070 €	3 100 €	3 040 €	<b>3 020 €</b>
Variation annuelle	-1,6%	-0,8%	-0,9%	-2,7%	<b>-2,0%</b>
Variation trimestrielle brute	-1,3%	-0,3%	1,1%	-2,2%	<b>-0,6%</b>
Variation trimestrielle CVS	-0,9%	0,0%	-0,2%	-1,6%	<b>-0,2%</b>

	Seine-et-Marne				
	T1 2013	T2 2013	T3 2013	T4 2013	T1 2014
Indice brut	105,5	105,7	107,1	104,6	<b>103,6</b>
Prix au m <sup>2</sup> (valorisation indice)	2 710 €	2 720 €	2 750 €	2 690 €	<b>2 660 €</b>
Variation annuelle	-2,1%	-1,1%	-0,3%	-1,8%	<b>-1,8%</b>
Variation trimestrielle brute	-1,0%	0,2%	1,3%	-2,3%	<b>-1,0%</b>
Variation trimestrielle CVS	-1,3%	0,3%	0,6%	-1,4%	<b>-1,4%</b>

	Yvelines				
	T1 2013	T2 2013	T3 2013	T4 2013	T1 2014
Indice brut	112,7	112,0	113,1	110,8	<b>110,2</b>
Prix au m <sup>2</sup> (valorisation indice)	3 850 €	3 830 €	3 860 €	3 780 €	<b>3 760 €</b>
Variation annuelle	-1,2%	-1,0%	-1,3%	-3,2%	<b>-2,2%</b>
Variation trimestrielle brute	-1,5%	-0,6%	0,9%	-2,1%	<b>-0,5%</b>
Variation trimestrielle CVS	-0,6%	-0,6%	-0,5%	-1,6%	<b>0,5%</b>

	Essonne				
	T1 2013	T2 2013	T3 2013	T4 2013	T1 2014
Indice brut	106,5	106,5	107,9	105,2	<b>104,6</b>
Prix au m <sup>2</sup> (valorisation indice)	2 720 €	2 720 €	2 760 €	2 690 €	<b>2 670 €</b>
Variation annuelle	-2,1%	-0,6%	-0,9%	-2,8%	<b>-1,8%</b>
Variation trimestrielle brute	-1,6%	0,0%	1,3%	-2,5%	<b>-0,6%</b>
Variation trimestrielle CVS	-1,5%	0,5%	-0,2%	-1,7%	<b>-0,4%</b>

	Val-d'Oise				
	T1 2013	T2 2013	T3 2013	T4 2013	T1 2014
Indice brut	107,4	107,1	108,3	106,0	<b>105,4</b>
Prix au m <sup>2</sup> (valorisation indice)	2 790 €	2 790 €	2 820 €	2 760 €	<b>2 740 €</b>
Variation annuelle	-1,5%	-0,5%	-0,9%	-2,3%	<b>-1,9%</b>
Variation trimestrielle brute	-1,0%	-0,2%	1,1%	-2,2%	<b>-0,6%</b>
Variation trimestrielle CVS	-0,8%	0,3%	-0,3%	-1,5%	<b>-0,3%</b>



Prix/m<sup>2</sup> médians des appartements anciens parmi les communes enregistrant le plus de ventes au T1 2014 :

Dép.	Commune	Prix/m <sup>2</sup> médian	Variation annuelle	Variation trimestrielle
77	Melun	2 640 €	-0,8%	-5,2%
77	Fontainebleau	3 230 €	1,0%	1,0%
77	Avon	2 100 €	6,8%	-4,8%
77	Chelles	3 340 €	23,4%	18,5%
77	Meaux	2 690 €	-3,9%	9,1%
78	Versailles	5 270 €	-8,0%	-4,4%
78	Houilles	3 970 €	10,6%	6,6%
78	Sartrouville	3 060 €	-0,1%	-15,7%
78	Élancourt	2 670 €	4,2%	-1,9%
78	Saint-Germain-en-Laye	5 810 €	-6,0%	4,3%
91	Corbeil-Essonnes	2 540 €	6,7%	11,7%
91	Évry	1 920 €	-3,8%	-5,9%
91	Massy	3 230 €	2,3%	-2,7%
91	Savigny-sur-Orge	2 600 €	-16,5%	-10,3%
91	Les Ulis	2 050 €	-14,9%	-9,6%
95	Cergy	2 710 €	-6,6%	-9,1%
95	Franconville	2 560 €	-3,2%	10,1%
95	Pontoise	2 570 €	-7,0%	-5,6%
95	Sarcelles	1 790 €	-3,7%	-4,3%
95	Montmorency	3 130 €	-6,2%	-5,3%

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

En Petite Couronne, le prix des maisons anciennes atteint 346 200 € au 1<sup>er</sup> trimestre 2014. Les prix ont peu évolué en 3 mois (-0,5%, +0,2% après correction des variations saisonnières) mais ont reculé de 1,9% en un an.

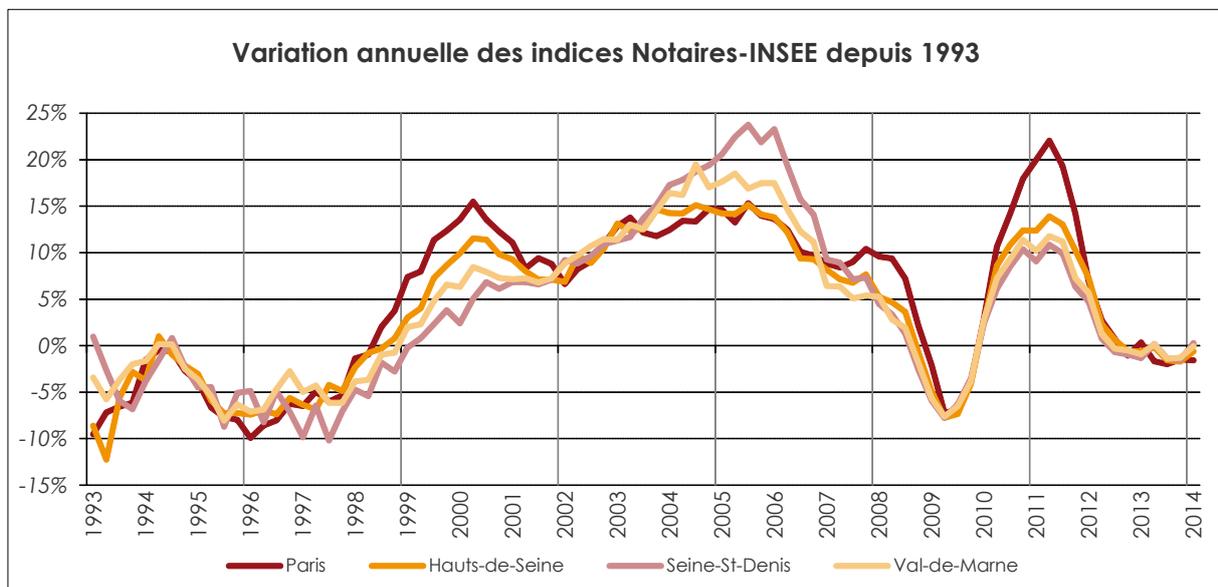
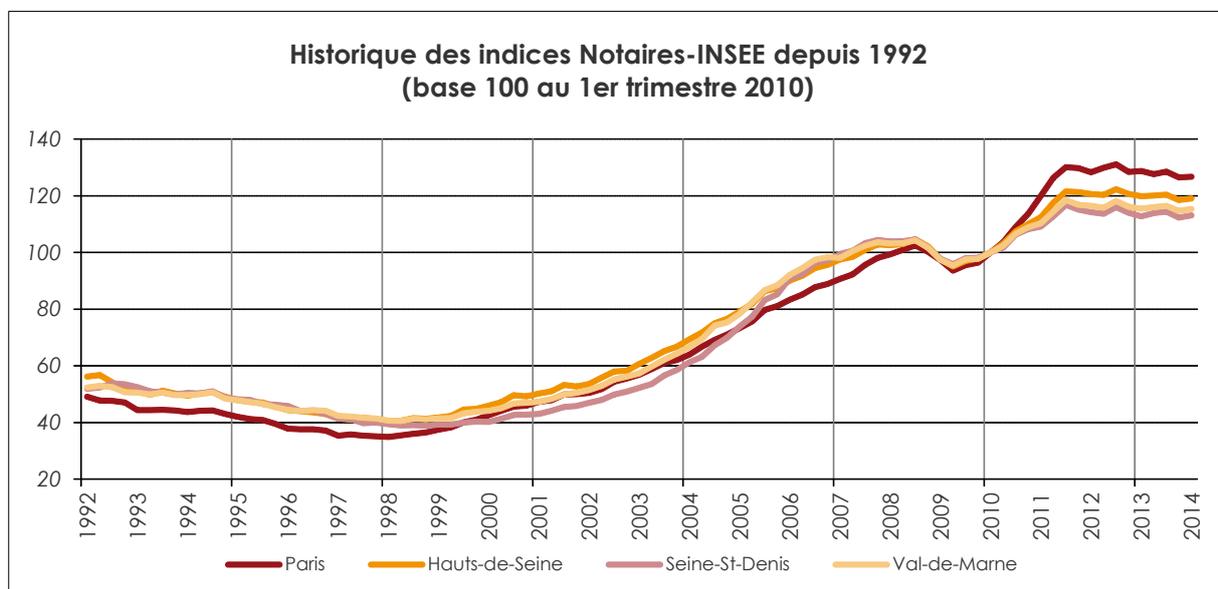
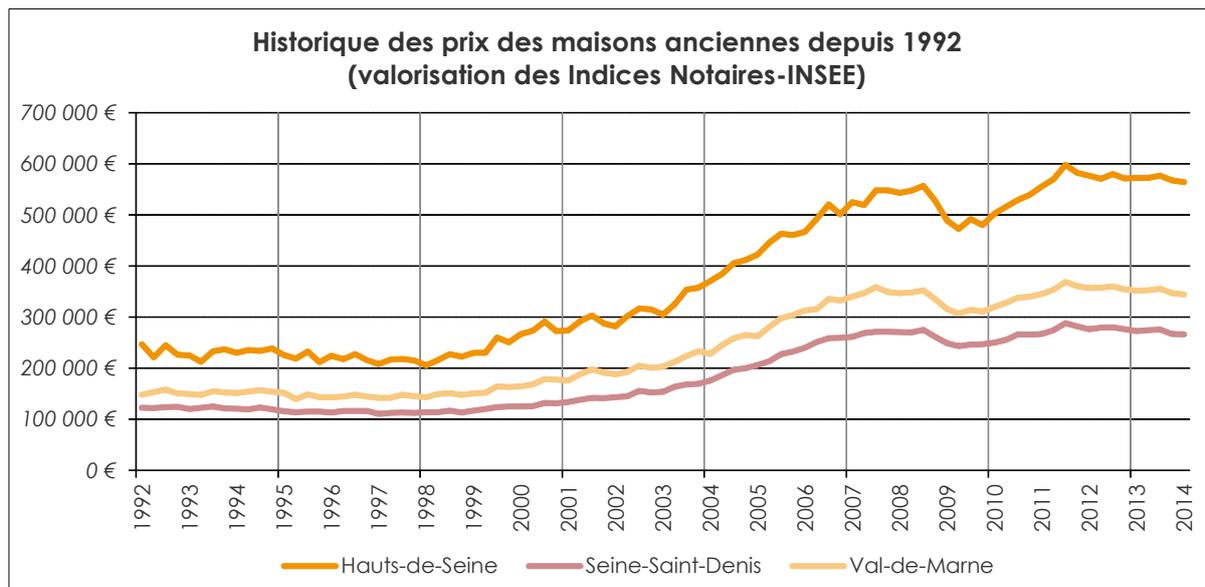
	Petite Couronne				
	T1 2013	T2 2013	T3 2013	T4 2013	T1 2014
Indice brut	111,1	111,4	112,2	109,5	<b>109,0</b>
Prix (valorisation indice)	352 900 €	353 800 €	356 500 €	347 900 €	<b>346 200 €</b>
Variation annuelle	-1,2%	-1,0%	-1,1%	-2,0%	<b>-1,9%</b>
Variation trimestrielle brute	-0,6%	0,3%	0,8%	-2,4%	<b>-0,5%</b>
Variation trimestrielle CVS	0,0%	-0,3%	-1,2%	-0,6%	<b>0,2%</b>

	Hauts-de-Seine				
	T1 2013	T2 2013	T3 2013	T4 2013	T1 2014
Indice brut	114,0	114,0	114,8	113,0	<b>112,3</b>
Prix (valorisation indice)	572 700 €	572 600 €	576 600 €	567 500 €	<b>564 300 €</b>
Variation annuelle	-0,7%	0,4%	-0,6%	-0,7%	<b>-1,5%</b>
Variation trimestrielle brute	0,2%	0,0%	0,7%	-1,6%	<b>-0,6%</b>
Variation trimestrielle CVS	0,5%	-0,3%	-0,9%	0,0%	<b>-0,2%</b>

	Seine-Saint-Denis				
	T1 2013	T2 2013	T3 2013	T4 2013	T1 2014
Indice brut	109,0	109,8	110,5	106,9	<b>106,7</b>
Prix (valorisation indice)	272 300 €	274 100 €	275 900 €	267 000 €	<b>266 500 €</b>
Variation annuelle	-1,4%	-1,9%	-1,5%	-3,4%	<b>-2,1%</b>
Variation trimestrielle brute	-1,4%	0,7%	0,6%	-3,2%	<b>-0,2%</b>
Variation trimestrielle CVS	-0,2%	-0,2%	-1,5%	-1,4%	<b>1,0%</b>

	Val-de-Marne				
	T1 2013	T2 2013	T3 2013	T4 2013	T1 2014
Indice brut	109,9	110,2	111,2	108,4	<b>107,7</b>
Prix (valorisation indice)	351 600 €	352 300 €	355 600 €	346 800 €	<b>344 300 €</b>
Variation annuelle	-1,4%	-1,4%	-1,2%	-2,1%	<b>-2,1%</b>
Variation trimestrielle brute	-0,7%	0,2%	1,0%	-2,5%	<b>-0,7%</b>
Variation trimestrielle CVS	-0,2%	-0,4%	-1,0%	-0,5%	<b>-0,2%</b>

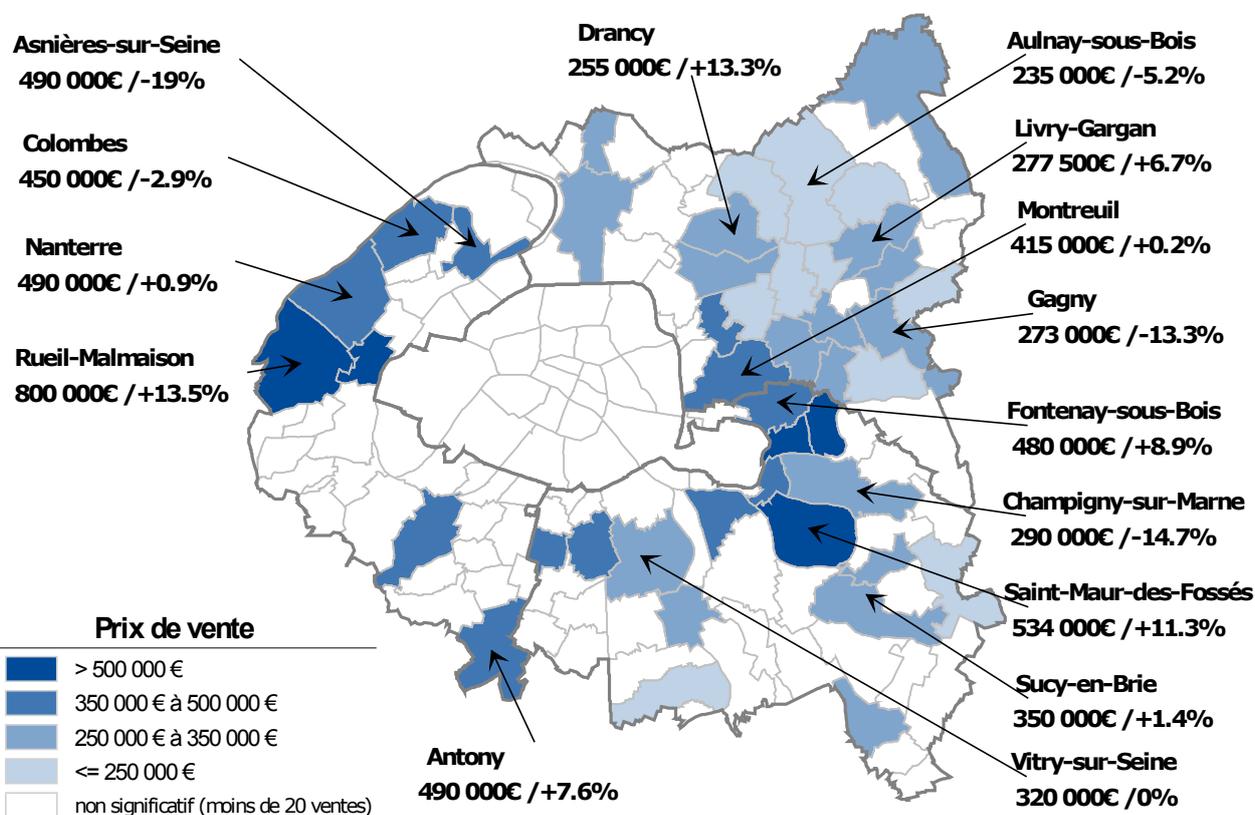
	Île-de-France				
	T1 2013	T2 2013	T3 2013	T4 2013	T1 2014
Indice brut	108,0	108,1	109,2	107,0	<b>105,5</b>
Prix (valorisation indice)	301 500 €	301 800 €	304 800 €	298 500 €	<b>294 400 €</b>
Variation annuelle	-1,8%	-1,7%	-1,5%	-1,8%	<b>-2,3%</b>
Variation trimestrielle brute	-0,8%	0,1%	1,0%	-2,1%	<b>-1,4%</b>
Variation trimestrielle CVS	-0,3%	-0,5%	-0,7%	-0,3%	<b>-0,9%</b>



Prix médians des maisons anciennes parmi les communes enregistrant le plus de ventes au T1 2014 :

Dép.	Commune	Prix médian	Variation annuelle	Variation trimestrielle
92	Colombes	450 000 €	-2,9%	-14,6%
92	Rueil-Malmaison	800 000 €	13,5%	16,4%
92	Nanterre	490 000 €	0,9%	-7,5%
92	Antony	490 000 €	7,6%	-1,0%
92	Asnières-sur-Seine	490 000 €	-19,0%	8,9%
93	Aulnay-sous-Bois	235 000 €	-5,2%	-6,0%
93	Gagny	273 000 €	-13,3%	1,1%
93	Drancy	255 000 €	13,3%	4,1%
93	Livry-Gargan	277 500 €	6,7%	14,2%
93	Montreuil	415 000 €	0,2%	-8,2%
94	Saint-Maur-des-Fossés	534 000 €	11,3%	-17,2%
94	Fontenay-sous-Bois	480 000 €	8,9%	15,2%
94	Champigny-sur-Marne	290 000 €	-14,7%	-3,3%
94	Vitry-sur-Seine	320 000 €	0,0%	2,9%
94	Sucy-en-Brie	350 000 €	1,4%	11,0%

Prix médians des maisons anciennes par commune et évolution des prix sur un an (T1 2014 / T1 2013) :



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

En Grande Couronne, le prix des maisons anciennes a connu une baisse plus sensible : -1,8% en trois mois et -2,6% en un an. Depuis le sommet atteint au 3<sup>e</sup> trimestre 2011 (291 900 €), les prix ont reculé de 6,6%.

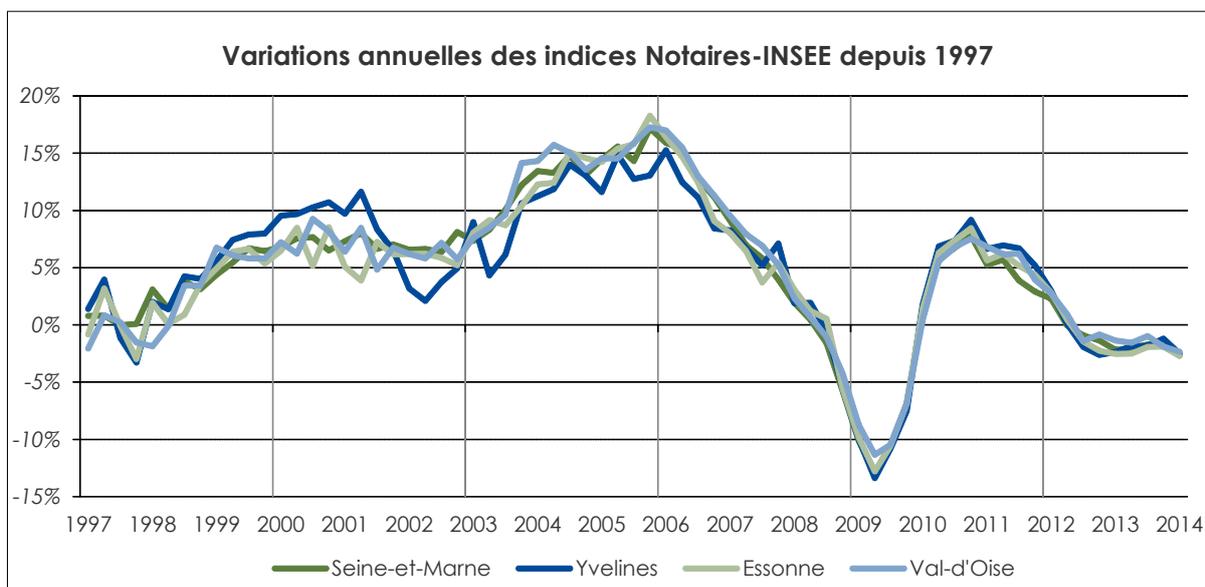
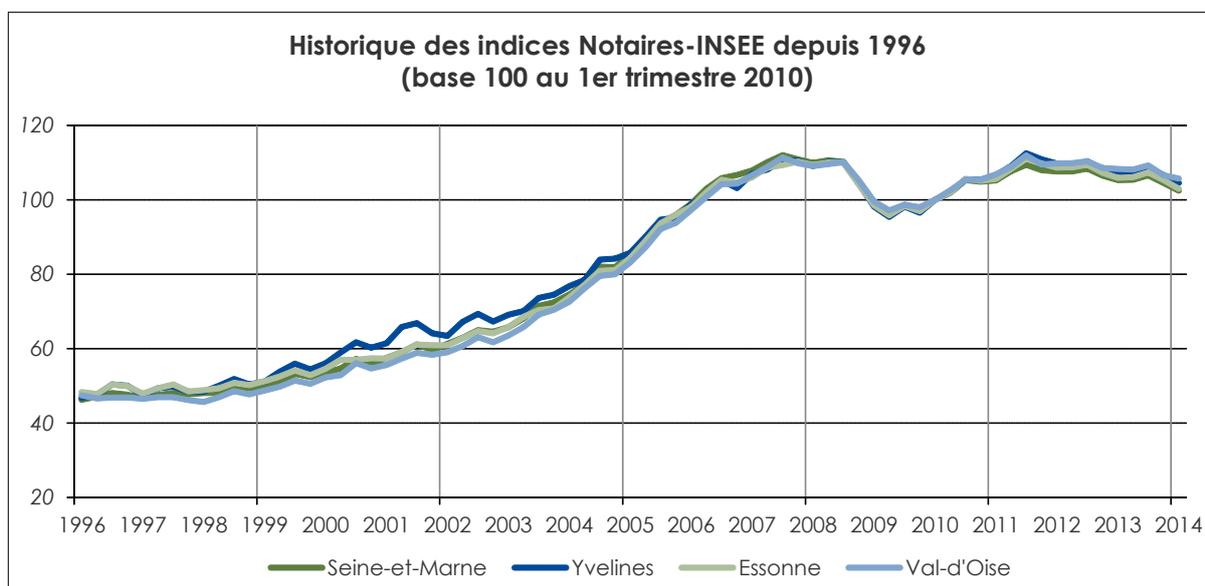
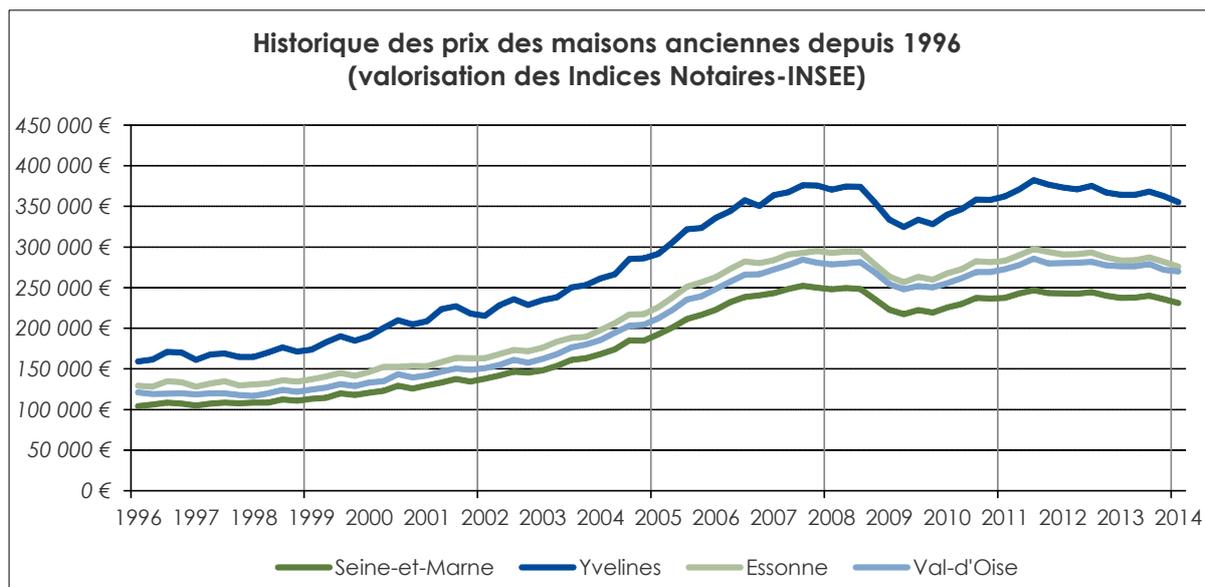
	Grande Couronne				
	T1 2013	T2 2013	T3 2013	T4 2013	T1 2014
Indice brut	106,7	106,7	107,9	105,8	<b>103,9</b>
Prix (valorisation indice)	279 800 €	279 900 €	283 000 €	277 600 €	<b>272 600 €</b>
Variation annuelle	-2,1%	-2,0%	-1,6%	-1,7%	<b>-2,6%</b>
Variation trimestrielle brute	-0,9%	0,0%	1,1%	-1,9%	<b>-1,8%</b>
Variation trimestrielle CVS	-0,4%	-0,6%	-0,5%	-0,1%	<b>-1,4%</b>

	Seine-et-Marne				
	T1 2013	T2 2013	T3 2013	T4 2013	T1 2014
Indice brut	105,3	105,4	106,6	104,6	<b>102,5</b>
Prix (valorisation indice)	237 400 €	237 600 €	240 300 €	235 700 €	<b>231 100 €</b>
Variation annuelle	-2,2%	-2,1%	-1,7%	-1,8%	<b>-2,7%</b>
Variation trimestrielle brute	-1,1%	0,1%	1,1%	-1,9%	<b>-2,0%</b>
Variation trimestrielle CVS	-0,7%	-0,7%	-0,2%	-0,2%	<b>-1,7%</b>

	Yvelines				
	T1 2013	T2 2013	T3 2013	T4 2013	T1 2014
Indice brut	107,2	107,2	108,4	106,7	<b>104,5</b>
Prix (valorisation indice)	364 400 €	364 300 €	368 300 €	362 600 €	<b>355 300 €</b>
Variation annuelle	-2,4%	-1,8%	-1,8%	-1,2%	<b>-2,5%</b>
Variation trimestrielle brute	-0,7%	0,0%	1,1%	-1,5%	<b>-2,0%</b>
Variation trimestrielle CVS	-0,2%	-0,6%	-0,7%	0,3%	<b>-1,5%</b>

	Essonne				
	T1 2013	T2 2013	T3 2013	T4 2013	T1 2014
Indice brut	105,9	106,1	107,4	105,3	<b>103,0</b>
Prix (valorisation indice)	283 400 €	283 900 €	287 500 €	281 900 €	<b>275 800 €</b>
Variation annuelle	-2,5%	-2,5%	-1,9%	-1,9%	<b>-2,7%</b>
Variation trimestrielle brute	-1,3%	0,2%	1,3%	-1,9%	<b>-2,1%</b>
Variation trimestrielle CVS	-0,6%	-0,6%	-0,4%	-0,3%	<b>-1,5%</b>

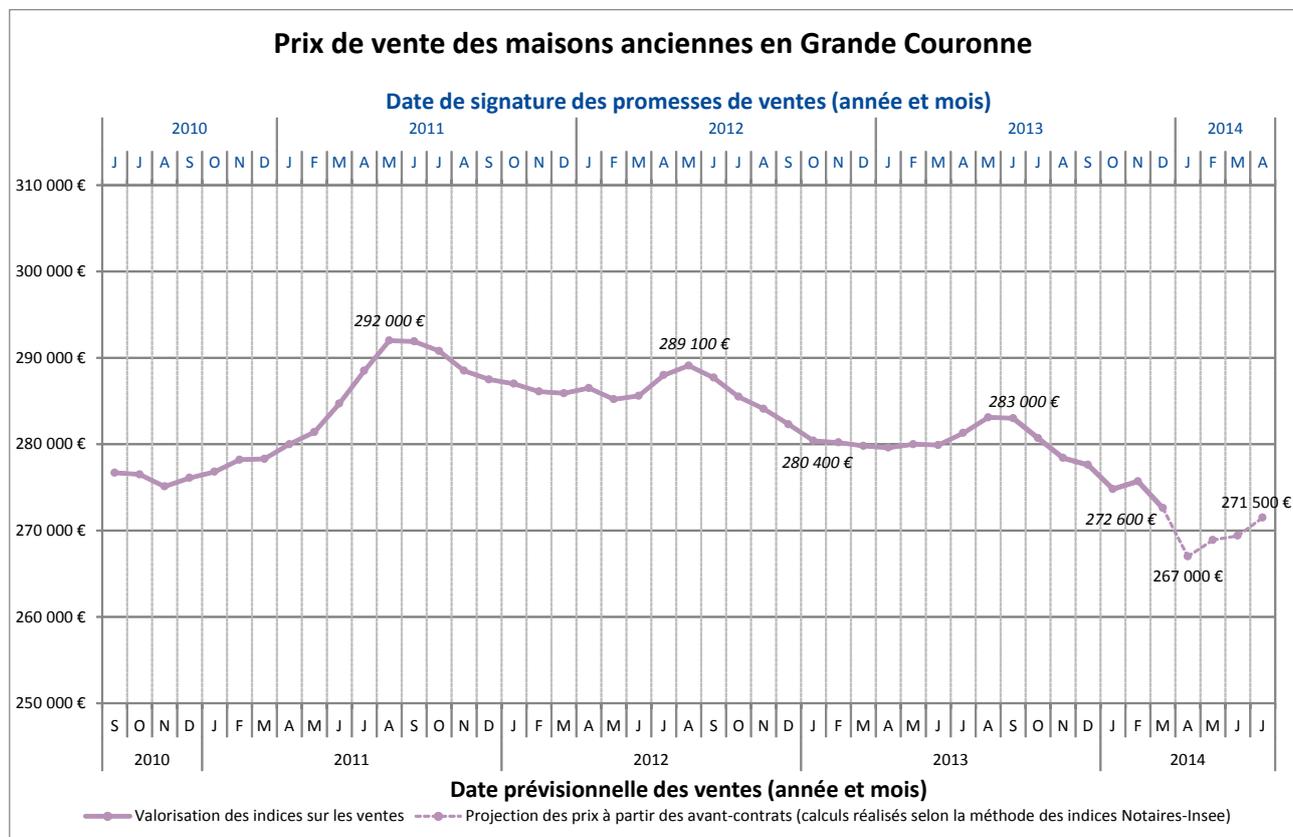
	Val-d'Oise				
	T1 2013	T2 2013	T3 2013	T4 2013	T1 2014
Indice brut	108,3	108,2	109,3	106,6	<b>105,8</b>
Prix (valorisation indice)	276 500 €	276 200 €	279 000 €	272 100 €	<b>270 000 €</b>
Variation annuelle	-1,4%	-1,6%	-1,0%	-1,9%	<b>-2,3%</b>
Variation trimestrielle brute	-0,3%	-0,1%	1,0%	-2,5%	<b>-0,8%</b>
Variation trimestrielle CVS	-0,2%	-0,6%	-0,5%	-0,6%	<b>-0,7%</b>



Prix médians des maisons anciennes parmi les communes enregistrant le plus de ventes au T1 2014 :

Dép.	Commune	Prix médian	Variation annuelle	Variation trimestrielle
77	Savigny-le-Temple	252 600 €	11,3%	5,4%
77	Pontault-Combault	289 000 €	1,4%	-3,7%
77	Villeparisis	233 000 €	-10,4%	-4,9%
77	Chelles	294 000 €	6,9%	0,9%
77	Mitry-Mory	242 000 €	2,3%	10,0%
78	Houilles	333 000 €	0,0%	-15,7%
78	Sartrouville	343 200 €	-4,9%	-9,7%
78	Rambouillet	330 000 €	12,2%	-5,7%
78	Conflans-Sainte-Honorine	263 000 €	-2,2%	-4,4%
78	Montesson	503 500 €	n.s.	-8,0%
91	Savigny-sur-Orge	276 000 €	3,9%	-3,8%
91	Corbeil-Essonnes	233 000 €	-1,3%	2,2%
91	Yerres	281 000 €	-3,4%	-7,9%
91	Gif-sur-Yvette	390 000 €	n.s.	-23,5%
91	Draveil	285 000 €	1,8%	5,2%
95	Osny	238 000 €	-12,0%	-11,6%
95	Herblay	310 000 €	2,3%	-0,6%
95	Cormeilles-en-Parisis	390 000 €	9,4%	15,0%
95	Argenteuil	272 800 €	-9,1%	-2,6%
95	Montmorency	312 500 €	-24,0%	n.s.

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 m<sup>2</sup> 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](http://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 m<sup>2</sup> (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.

