

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

Volume de ventes des appartements au 4^e trimestre 2011 variation T4 2011 / T4 2010

Paris

	
-14%	+14%
ancien	neuf
(7 600)	(570)

Petite Couronne (PC)

	
-18%	-29%
ancien	neuf
(9 560)	(5 970)

Grande Couronne (GC)

	
-20%	-33%
ancien	neuf
(6 380)	(5 240)

Ile-de-France (IDF)

	
-18%	-30%
ancien	neuf
(25 530)	(11 790)

LE LOGEMENT EN ILE-DE-FRANCE EN 2011 ET DEBUT 2012 :

UNE CORRECTION DU MARCHÉ QUI RESTE LIMITEE

Deux façons d'appréhender le marché se dessinent. D'un côté, l'analyse de 2011, dans sa globalité, fait apparaître un niveau d'activité soutenu et une hausse annuelle des prix élevée. D'un autre côté, l'année s'achève sur une baisse sensible du nombre de ventes au 4^e trimestre, après un freinage graduel au 3^e trimestre. Pendant les 3 derniers mois de 2011, les prix se sont stabilisés à Paris et se sont légèrement orientés à la baisse dans la banlieue, ce qui contraste avec les fortes poussées enregistrées depuis le deuxième semestre 2009.

Le marché semble donc avoir finalement trouvé ses limites dans un contexte dominé par la crise financière alors que le désir de devenir propriétaire demeure intact et que l'effet valeur-refuge continue de stimuler la demande.

Malgré la baisse par rapport à 2010, le nombre de logements vendus reste élevé en 2011.

Près de 177.000 ventes (tous logements confondus) ont été conclues en Ile-de-France en 2011, en baisse de 9% par rapport à l'exceptionnelle année 2010 (195.000 ventes), avec un recul plus marqué pour le logement neuf (-17%) devenu un peu moins attractif pour les investisseurs. De 2010 à 2011, dans l'ancien, les ventes ont reculé de 8% pour les appartements et de 7% pour les maisons.

Toutefois, ce repli annuel doit être remis en perspectives. 2010 a été une excellente année, meilleure encore que 2005, grâce à une conjonction de facteurs favorables : conditions de financement très attractives et nombreuses mesures fiscales et financières de soutien (Scellier, PTZ, PASS foncier, déductions des intérêts d'emprunt). Les ventes de 2011 ne sont inférieures que de 4% à celles d'une année moyenne de la période haute (1999-2007) : l'activité reste donc tout à fait honorable, surtout dans le contexte de bourrasque financière que l'on a connu depuis juillet dernier.

Un net coup de frein au 4^e trimestre 2011 par rapport à l'exceptionnel 4^e trimestre 2010.

Le 4^e trimestre 2011 est marqué par une baisse sensible du nombre de ventes tous logements confondus qui recule de 22% par rapport à la même période en 2010. Le mouvement de repli affecte tous les secteurs géographiques et tous les types d'habitat. L'ensemble des départements affichent dans l'ancien des baisses qui varient entre 14% et 23%, du 4^e trimestre 2010 au 4^e trimestre 2011. Là encore si la baisse de l'activité est incontestable, elle doit être relativisée : nous avons connu un afflux atypique de ventes à la fin 2010 avec de nombreux achats d'anticipation pour bénéficier de mesures arrivant à leur terme ou modifiées à la fin 2010.

Prix des appartements anciens au 4^e trimestre 2011 Indices Notaires-INSEE

Paris : 8 390 €/m²

	
+0,2%	+14,7%
variation trimestrielle	variation annuelle

PC : 4 440 €/m²

	
-0,7%	+8,8%
variation trimestrielle	variation annuelle

GC : 3 140 €/m²

	
-0,9%	+5,0%
variation trimestrielle	variation annuelle

IDF : 5 550 €/m²

	
-0,4%	+10,6%
variation trimestrielle	variation annuelle

Volume de ventes des maisons au 4^e trimestre 2011 variation T4 2011 / T4 2010

Petite Couronne

	n.s.
-22%	
ancien	
(2 780)	

Grande Couronne

	
-19%	-52%
ancien	neuf
(7 750)	(480)

Ile-de-France

	
-20%	-50%
ancien	neuf
(10 580)	(600)

Prix des maisons anciennes au 4^e trimestre 2011 Indices Notaires-INSEE

PC : 365 900 €

	
-1,2%	+7,9%
variation trimestrielle	variation annuelle

GC : 289 100 €

	
-1,0%	+4,7%
variation trimestrielle	variation annuelle

IDF : 311 800 €

	
-1,0%	+5,7%
variation trimestrielle	variation annuelle

Volume de ventes tous logements anciens et neufs au 4 ^e trimestre 2011 variation T4 2011 / T4 2010	
Paris	 -13% (8 220)
Petite Couronne	 -23% (18 420)
Grande Couronne	 -25% (19 850)
Ile-de-France	 -22% (46 490)

Pendant les 3 derniers mois de l'année 2011, les prix ont stagné ou légèrement baissé sur l'ensemble de l'Ile-de-France.

Les évolutions actuelles des prix confirment la rupture dans la dynamique des ventes et la pression de la demande sur le marché.

Dans ce contexte, au 4^e trimestre, les prix de vente des appartements anciens sont actuellement en voie de consolidation (+0,2% en 3 mois) dans la capitale. Au vu des indicateurs avancés de la base BIEN sur les avant-contrats, il convient désormais d'anticiper une légère érosion des prix de vente début 2012. Les prix pourraient baisser de l'ordre de 1% dans Paris pendant les 3 premiers mois de l'année. Cette baisse se poursuivra au début du printemps.

Cependant, le prix des appartements anciens dans Paris a encore augmenté de 14,7% de la fin 2010 à la fin 2011. La pause observée au cours du 4^e trimestre 2011 laisse encore une hausse de 39% en 9 trimestres, et plus précisément de 2.370 euros au m², par rapport au 2^e trimestre 2009 (point bas observé après les baisses des 3^e et 4^e trimestres 2008 et du 1^{er} trimestre 2009). L'indice des appartements anciens (qui avait atteint un premier pic à 6.600 euros au 3^e trimestre 2008) ressortait alors à 6.020 euros le m² contre 8.390 euros (valorisations des indices Notaires-INSEE) à la fin du 4^e trimestre 2011. Une rupture avec cette évolution anormale était donc attendue. Elle était indispensable et il faut espérer qu'elle se poursuive pour que le marché s'assainisse et que les acquéreurs retrouvent un niveau correct de solvabilité.

A l'ouest, et pendant les 3 derniers mois de 2011, les indices de prix des appartements anciens sont pratiquement stabilisés dans les Hauts-de-Seine (-0,2%) et les Yvelines (+0,2%). Ils ont cédé 1,5% en Seine-Saint-Denis, 1,5% dans le Val-de-Marne, 1,2% en Seine-et-Marne et 1,9% dans l'Essonne et le Val-d'Oise.

Un mouvement identique s'est produit pour la maison avec des érosions des indices de prix qui oscillent entre -0,5% dans les Yvelines et -1,8% en Seine-Saint-Denis. Devenir propriétaire d'une maison a coûté environ 311.800 euros (valorisation de l'indice Notaires-INSEE) à la fin du 4^e trimestre 2011 (-1% en 3 mois).

Comme dans la capitale, cette évolution de l'automne et de l'hiver a modéré la progression annuelle des prix dans les différents départements.

Et après ?

Après avoir fait preuve d'un dynamisme insolent en 2010, l'activité a bien résisté en 2011 avec une baisse des ventes finalement assez modérée et un niveau qui demeure historiquement soutenu. Seule la capitale fait exception à la règle, avec un recul du nombre de ventes plus marqué mais dans un marché de plus en plus atypique. Dans le même temps et comme attendu, la hausse des prix a ralenti avant que les valeurs ne se stabilisent ou commencent à reculer dans certains arrondissements au cours du 4^e trimestre 2011.

La réduction de l'abattement sur les plus-values immobilières, hors résidences principales n'a pas conduit à une augmentation des ventes au 4^e trimestre 2011. En revanche et d'après de premières tendances, les volumes de ventes pourraient connaître une poussée concentrée sur le mois de janvier 2012.

Variation des indices Notaires-INSEE des logements anciens au 4 ^e trimestre 2011	
Petite Couronne :	
 -0,9% variation trimestrielle	 +8,5% variation annuelle
Grande Couronne :	
 -1,0% variation trimestrielle	 +4,8% variation annuelle
Ile-de-France :	
 -0,6% variation trimestrielle	 +9,0% variation annuelle

Mais en 2012, le marché va-t-il s'inverser ?

Il reste incontestablement des moteurs à l'activité immobilière, comme la confiance que les ménages accordent à la pierre, la persistance de taux d'intérêt très attractifs, et le désir d'accéder à la propriété. Ces facteurs de résistance, qui ont déjà fait leur preuve, devraient encore accompagner le marché en 2012.

Mais d'autres facteurs tout aussi puissants, laissent plutôt présager la poursuite des ajustements. Tout d'abord, comme c'est souvent le cas, la période électorale pourrait susciter de l'attentisme. Ensuite, la dégradation du contexte économique s'accompagne d'une hausse du taux de chômage, d'une forte inquiétude des ménages, et de revenus en stagnation. Le niveau actuel des prix et des conditions d'accès au crédit plus difficiles, pèsent sur la capacité des acquéreurs à réaliser leur projet, alors que les aides financières accordées par l'Etat ont été réduites. Enfin, une fiscalité moins favorable et des rendements réduits auront un effet sur les décisions des investisseurs, même si les placements alternatifs manquent.

* * *

Au total, une baisse des prix comprise entre 5 et 10 % selon les différents secteurs de l'Ile-de-France est aujourd'hui le scénario le plus probable du marché immobilier en 2012 (ce scénario ne retenant pas l'hypothèse d'un nouveau rebond de la crise financière). Cela marquerait, dans le contexte actuel, une forte résistance de ce marché. Mais la rupture avec le long cycle haussier, que nous avons connu, ne sera durable que si la construction neuve s'accélère durablement en Ile-de-France pendant plusieurs années.

Informations presse

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

ALBERTINE & MEDIA - Patricia CHAPELOTTE : 01 48 24 04 50
p.chapelotte@albertine-media.fr

I - LES VOLUMES

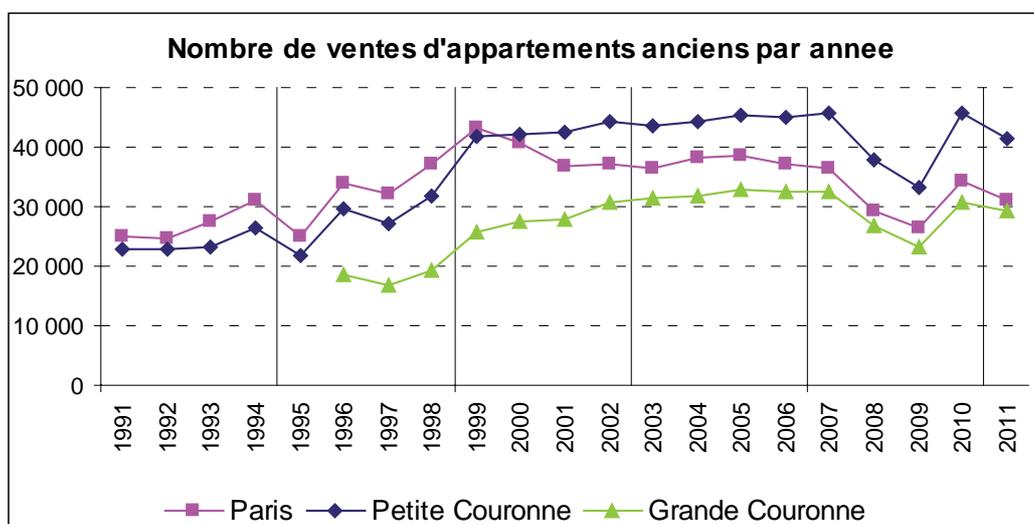
Les volumes présentés correspondent aux logements vendus libres, de gré à gré et en pleine propriété.

1) Les appartements anciens :

	Année 2011		4 ^{ème} trimestre 2011	
	2011 comparé à 2010	2011 comparé à une année moyenne de la "période haute"*	T4 2011 comparé à T4 2010	T4 2011 comparé à un 4 ^o trimestre moyen de la "période haute"*
Paris	-10%	-19%	-14%	-15%
Petite Couronne	-9%	-6%	-18%	-6%
Hauts-de-Seine	-15%	-7%	-20%	-4%
Seine-Saint-Denis	-1%	-6%	-16%	-9%
Val-de-Marne	-6%	-4%	-17%	-8%
Grande Couronne	-4%	-3%	-20%	-9%
Seine-et-Marne	-1%	10%	-14%	12%
Yvelines	-4%	-8%	-19%	-13%
Essonne	-6%	-5%	-19%	-6%
Val-d'Oise	-5%	-5%	-30%	-23%
Ile-de-France	-8%	-10%	-18%	-10%

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

Après le record des ventes en 2010, le marché des appartements anciens montre une activité en recul de 8% avec 23 530 ventes au 4^o trimestre 2011. Les départements les plus en repli comparé à la période de haute activité 1999-2007 sont le Val d'Oise avec -23% et Paris avec -15%. Hormis en Seine-et-Marne où le marché résiste bien, on observe une diminution des ventes dans toute la région.

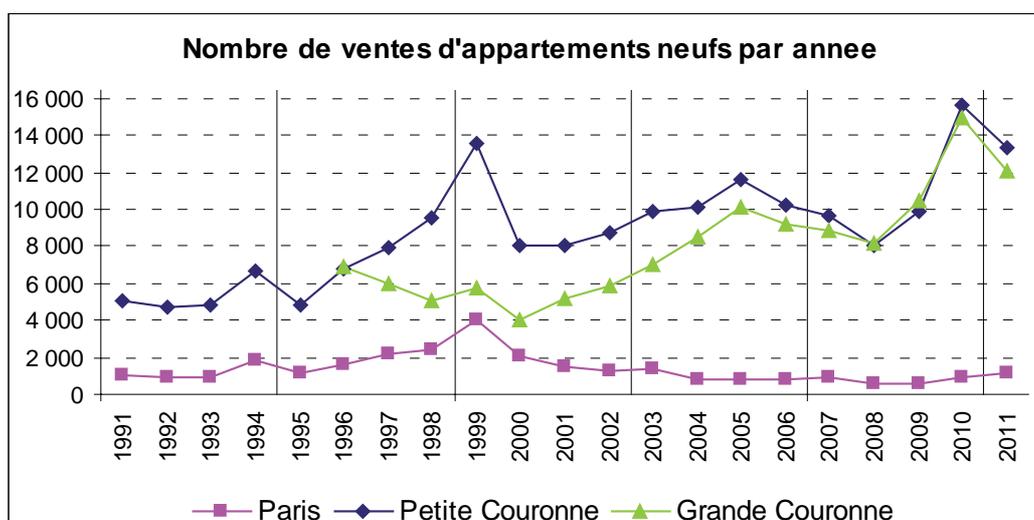


2) Les appartements neufs :

	Année 2011		4 ^{ème} trimestre 2011	
	2011 comparé à 2010	2011 comparé à une année moyenne de la "période haute"*	T4 2011 comparé à T4 2010	T4 2011 comparé à un 4 ^{ème} trimestre moyen de la "période haute"*
Paris	31%	-24%	14%	78%
Petite Couronne	-15%	34%	-29%	118%
Hauts-de-Seine	-17%	15%	-27%	106%
Seine-Saint-Denis	-5%	67%	-24%	143%
Val-de-Marne	-21%	40%	-38%	115%
Grande Couronne	-19%	69%	-33%	145%
Seine-et-Marne	-33%	20%	-52%	45%
Yvelines	-13%	33%	-32%	73%
Essonne	-28%	144%	-31%	329%
Val-d'Oise	11%	117%	-10%	220%
Ile-de-France	-16%	42%	-30%	127%

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

Au cours du 4^{ème} trimestre 2011, les ventes d'appartements dans le neuf sont à la baisse dans presque tous les départements d'Ile-de-France, avec 30% de ventes de moins qu'au même trimestre en 2010, qui était très dynamique dans ce secteur. Sur l'année, ce marché résiste bien à Paris (+31% par rapport à 2010) et dans le Val-d'Oise (+11%).



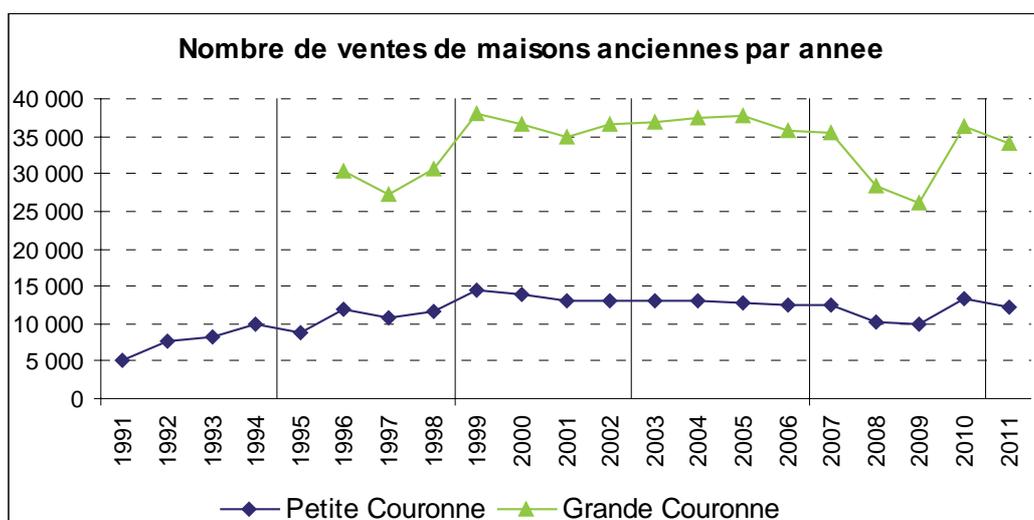
3) Les maisons anciennes :

	Année 2011		4 ^{ème} trimestre 2011	
	2011 comparé à 2010	2011 comparé à une année moyenne de la "période haute"*	T4 2011 comparé à T4 2010	T4 2011 comparé à un 4 ^o trimestre moyen de la "période haute"*
Petite Couronne	-8%	-7%	-22%	-6%
Hauts-de-Seine	-16%	-14%	-22%	-8%
Seine-Saint-Denis	-4%	-4%	-22%	-6%
Val-de-Marne	-8%	-6%	-22%	-5%
Grande Couronne	-6%	-7%	-19%	-5%
Seine-et-Marne	-4%	-9%	-16%	-9%
Yvelines	-9%	-5%	-26%	-7%
Essonne	-6%	-6%	-18%	-1%
Val-d'Oise	-7%	-7%	-17%	-1%
Ile-de-France	-7%	-7%	-20%	-5%

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

Le volume de ventes de maisons anciennes a reculé en 2011, avec 10 600 biens échangés au cours du 4^o trimestre. Le mouvement de baisse des volumes est proche d'un département à l'autre.

A la fin de l'année, l'Essonne et le Val-d'Oise ont néanmoins gardé un marché comparable à celui des années de la période haute.



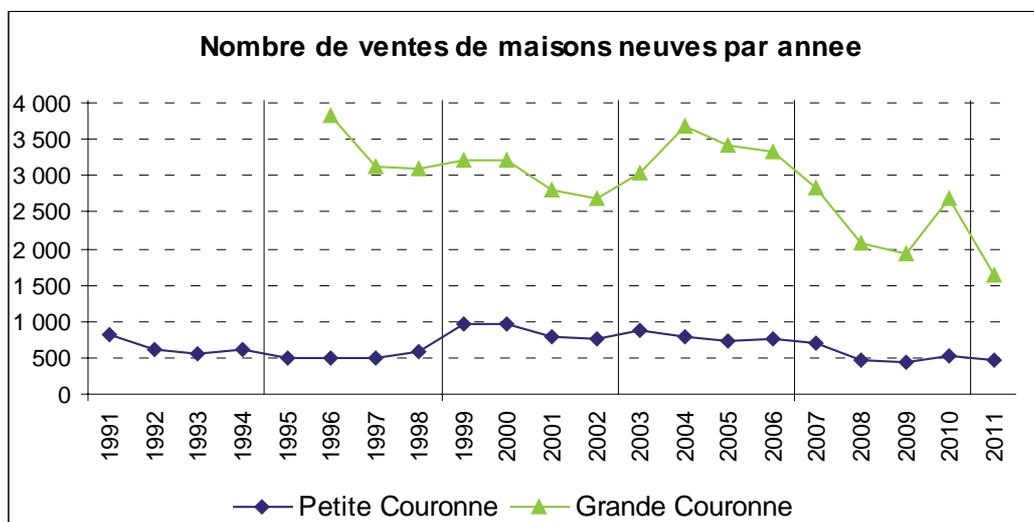
4) Les maisons neuves :

	Année 2011		4 ^{ème} trimestre 2011	
	2011 comparé à 2010	2011 comparé à une année moyenne de la "période haute"*	T4 2011 comparé à T4 2010	T4 2011 comparé à un 4 ^o trimestre moyen de la "période haute"*
Petite Couronne	-10%	-42%	-43%	-53%
Grande Couronne	-39%	-47%	-52%	-42%
Ile-de-France	-34%	-46%	-50%	-45%

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

Au 4^o trimestre 2011, le marché des maisons neuves est en net recul (-50%) comparé au fort nombre de vente constaté à la même période en 2010. Toute la région est également loin des niveaux observés aux 4^o trimestres de la période haute, avec 45% de ventes en moins

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 en 2011 par type de logement en Ile-de-France

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France
Logements anciens	Nombre de ventes	31 290	53 560	63 310	148 160
	Evolution sur 1 an : 2011 / 2010	-10%	-9%	-5%	-8%
	Ecart / moyenne de la période haute*	-19%	-6%	-5%	-9%
Logements neufs	Nombre de ventes	1 160	13 840	13 740	28 740
	Evolution sur 1 an : 2011 / 2010	31%	-14%	-22%	-17%
	Ecart / moyenne de la période haute*	-24%	28%	33%	27%
TOTAL logements	Nombre de ventes	32 450	67 410	77 040	176 900
	Evolution sur 1 an : 2011 / 2010	-9%	-10%	-9%	-9%
	Ecart / moyenne de la période haute*	-19%	-1%	0%	-4%
Appartements anciens	Nombre de ventes	31 090	41 330	29 400	101 820
	Evolution sur 1 an : 2011 / 2010	-10%	-9%	-4%	-8%
	Ecart / moyenne de la période haute*	-19%	-6%	-3%	-10%
Appartements neufs	Nombre de ventes	1 160	13 370	12 090	26 620
	Evolution sur 1 an : 2011 / 2010	31%	-15%	-19%	-16%
	Ecart / moyenne de la période haute*	-24%	34%	69%	42%
Total appartements	Nombre de ventes	32 250	54 700	41 490	128 440
	Evolution sur 1 an : 2011 / 2010	-9%	-11%	-9%	-10%
	Ecart / moyenne de la période haute*	-19%	1%	11%	-2%
Maisons anciennes	Nombre de ventes	n.s.	12 230	33 910	46 330
	Evolution sur 1 an : 2011 / 2010	n.s.	-8%	-6%	-7%
	Ecart / moyenne de la période haute*	n.s.	-7%	-7%	-7%
Maisons neuves	Nombre de ventes	n.s.	470	1 640	2 120
	Evolution sur 1 an : 2011 / 2010	n.s.	-10%	-39%	-34%
	Ecart / moyenne de la période haute*	n.s.	-42%	-47%	-46%
Total maisons	Nombre de ventes	n.s.	12 700	35 550	48 450
	Evolution sur 1 an : 2011 / 2010	n.s.	-9%	-9%	-9%
	Ecart / moyenne de la période haute*	n.s.	-9%	-10%	-10%

* il s'agit de la variation entre le nombre de ventes d'une année moyenne de la période 1999-2007 et le nombre de ventes de l'année 2011.

II - LES PRIX

1) Prix des appartements anciens à Paris

	Paris				
	T4 2010	T1 2011	T2 2011	T3 2011	T4 2011
Indice Notaires-INSEE	113,6	120,0	126,4	130,1	130,3
Prix au m ² (valorisation indice)	7 310 €	7 720 €	8 140 €	8 370 €	8 390 €
Variation annuelle	17,9%	20,0%	22,1%	19,3%	14,7%
Variation trimestrielle	4,2%	5,6%	5,3%	2,9%	0,2%

Avec **8 390 €** à Paris, le prix au m² des appartements anciens (sous-jacents aux *indices Notaires-INSEE*) continue de progresser et la capitale enregistre un nouveau record.

Tous les arrondissements ont dépassé les 7 000 €, sauf le 19^{ème} qui affiche un prix de 6 580 €.

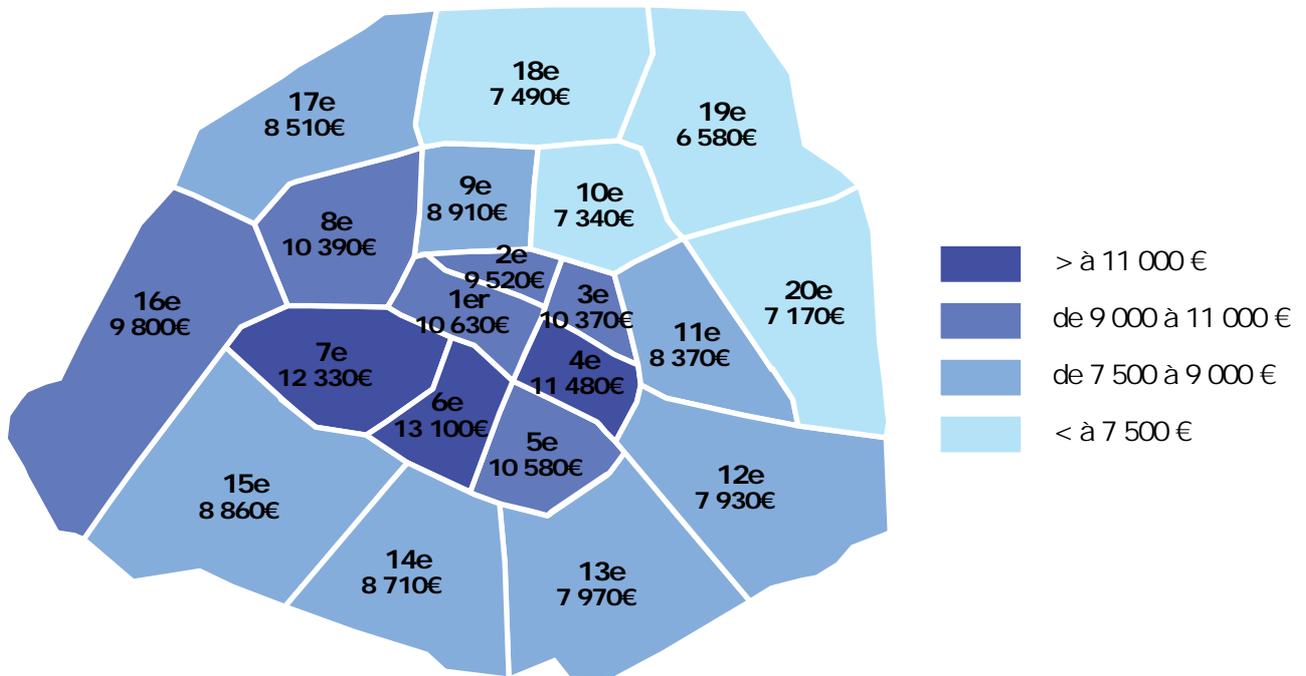
Le 6^{ème} arrondissement garde sa première place avec 13 100 €, suivi du 7^{ème} avec 12 330 € et du 4^{ème} avec 11 480 €. Au total, sept arrondissements dépassent le seuil symbolique des 10 000 €/m².

En variation annuelle, les prix ont augmenté de **14,7%** entre le 4^o trimestre 2010 et le 4^o trimestre 2011. Les arrondissements qui progressent le plus sur un an sont le 4^{ème} (+20%), le 3^{ème} (+19,2%) et le 9^{ème} (+18,8%). Les hausses les plus modérées, qui dépassent encore les 10% en variation annuelle, se situent dans le 1^{er} (+10,4%), le 10^{ème} (+11,6%) et le 5^{ème} (+12,2%).

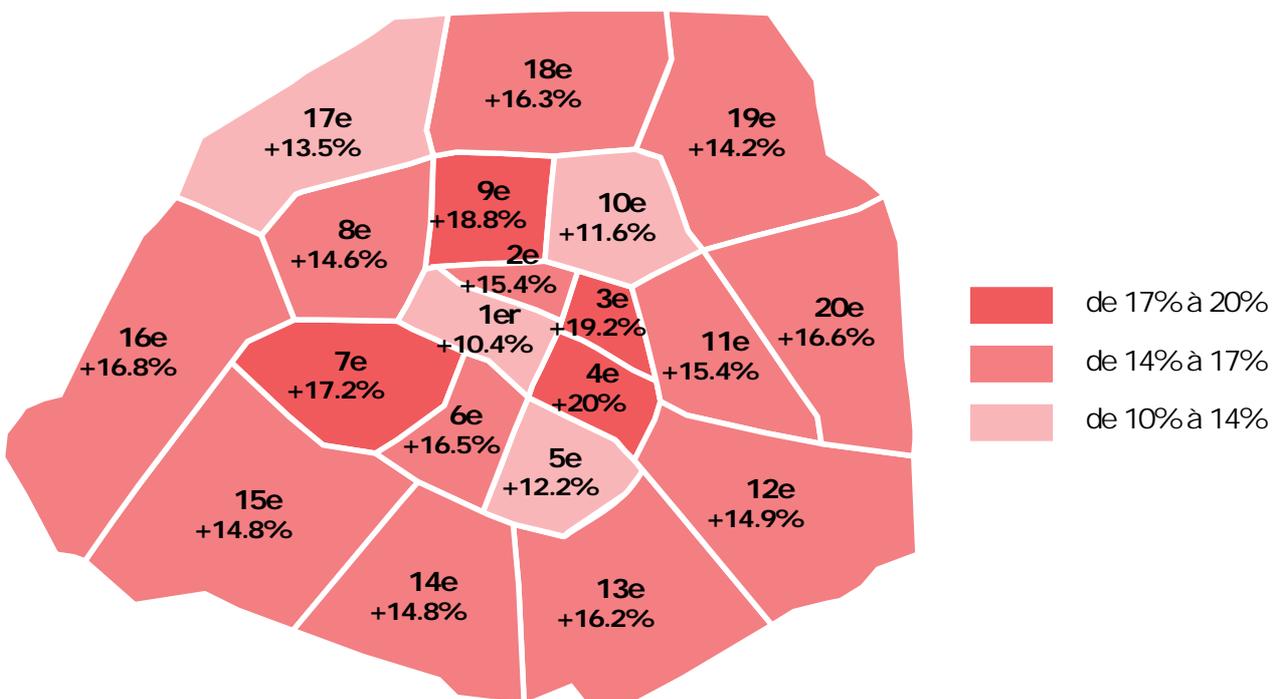
En variation trimestrielle, la progression n'est plus que de 0,2%. Neuf arrondissements ont une évolution négative sur trois mois, présageant d'un tassement des prix du marché.

Au sein des quartiers, les prix médians oscillent entre 6 090 €/m² à Pont de Flandre dans le 19^{ème} et 14 710 €/m² aux Invalides dans le 7^{ème} arrondissement.

Prix au m² médians au 4^e trimestre 2011 des appartements anciens à Paris par arrondissement



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



Prix au m² médians des appartements anciens par quartier au 4^e trimestre 2011 :

Arr.	Quartier	Prix/m ² médian	Variation sur 1 an	Variation sur 5 ans
1	St-Germain-l'Auxerrois	n.s.	n.s.	n.s.
1	Les Halles	10 300 €	10,4%	50,1%
1	Palais-Royal	n.s.	n.s.	n.s.
1	Place Vendôme	n.s.	n.s.	n.s.
2	Gaillon	10 270 €	n.s.	n.s.
2	Vivienne	n.s.	n.s.	n.s.
2	Mail	9 470 €	9,0%	45,2%
2	Bonne-Nouvelle	9 470 €	17,8%	48,0%
3	Arts-et-Métiers	9 500 €	14,3%	52,2%
3	Enfants-Rouges	10 210 €	18,0%	57,1%
3	Archives	11 880 €	24,3%	78,1%
3	Sainte-Avoye	10 370 €	24,2%	55,0%
4	Saint-Merri	10 170 €	20,4%	28,2%
4	Saint-Gervais	10 930 €	11,1%	48,3%
4	Arsenal	11 400 €	24,3%	60,3%
4	Notre-Dame	n.s.	n.s.	n.s.
5	Saint-Victor	10 310 €	8,1%	37,5%
5	Jardin des Plantes	10 060 €	13,3%	43,7%
5	Val-de-Grâce	10 650 €	14,4%	46,1%
5	Sorbonne	11 980 €	13,2%	59,9%
6	Monnaie	13 020 €	13,1%	30,2%
6	Odéon	13 090 €	1,3%	49,9%
6	N-D-des-Champs	11 790 €	14,0%	51,5%
6	St-Germain-des-Prés	14 510 €	15,5%	49,7%
7	St.-Thomas-d'Aquin	14 060 €	21,1%	64,6%
7	Les Invalides	14 710 €	14,7%	76,2%
7	Ecole-Militaire	10 640 €	3,1%	35,9%
7	Gros-Caillou	12 340 €	22,9%	57,6%
8	Champs-Élysées	14 260 €	-5,4%	54,8%
8	Faubourg du Roule	10 390 €	7,9%	53,5%
8	La Madeleine	10 410 €	9,7%	45,4%
8	Europe	9 620 €	14,0%	47,3%
9	Saint-Georges	9 190 €	22,9%	55,5%
9	Chaussée-d'Antin	10 230 €	31,8%	66,1%
9	Faubourg Montmartre	7 970 €	5,0%	41,6%
9	Rochechouart	8 750 €	17,6%	57,4%
10	St.-Vincent-de-Paul	7 140 €	15,9%	51,6%
10	Porte Saint-Denis	7 820 €	16,4%	50,7%
10	Porte Saint-Martin	8 130 €	18,5%	51,4%
10	Hopital St.-Louis	6 720 €	2,6%	29,7%

Arr.	Quartier	Prix/m ² médian	Variation sur 1 an	Variation sur 5 ans
11	Folie-Méricourt	8 140 €	14,0%	51,9%
11	Saint-Ambroise	8 330 €	14,7%	51,5%
11	La Roquette	8 570 €	15,0%	54,1%
11	Sainte-Marguerite	8 160 €	16,1%	47,6%
12	Bel-Air	7 870 €	13,4%	40,0%
12	Picpus	7 740 €	13,5%	38,0%
12	Bercy	7 930 €	16,3%	53,1%
12	Quinze-Vingts	8 630 €	12,5%	47,8%
13	Salpêtrière	9 000 €	26,1%	50,5%
13	Gare	7 000 €	10,4%	37,8%
13	Maison-Blanche	7 890 €	16,5%	44,2%
13	Croulebarbe	9 260 €	15,3%	53,1%
14	Montparnasse	9 620 €	7,5%	46,2%
14	Parc Montsouris	8 430 €	13,8%	35,7%
14	Petit Montrouge	8 810 €	17,3%	47,1%
14	Plaisance	8 400 €	13,7%	42,9%
15	Saint-Lambert	8 400 €	12,0%	40,0%
15	Necker	9 530 €	21,2%	53,2%
15	Grenelle	9 520 €	16,1%	48,1%
15	Javel	8 530 €	13,7%	40,3%
16	Auteuil	8 950 €	12,9%	49,7%
16	La Muette	10 350 €	22,3%	48,1%
16	Porte Dauphine	10 500 €	22,1%	48,5%
16	Chaillot	10 330 €	13,3%	41,1%
17	Ternes	9 500 €	19,3%	49,4%
17	Plaine Monceau	9 340 €	10,7%	45,5%
17	Batignolles	8 640 €	11,1%	47,4%
17	Epinettes	7 320 €	11,1%	49,1%
18	Grandes-Carières	7 870 €	13,7%	46,0%
18	Clignancourt	7 740 €	18,0%	49,1%
18	La Goutte-d'Or	6 290 €	16,5%	47,7%
18	La Chapelle	6 490 €	16,3%	55,6%
19	La Villette	6 280 €	13,4%	40,8%
19	Pont de Flandre	6 090 €	10,7%	44,3%
19	Amérique	6 340 €	12,0%	36,1%
19	Combat	7 190 €	14,1%	45,0%
20	Belleville	6 870 €	11,7%	44,9%
20	Saint-Fargeau	7 040 €	17,9%	47,6%
20	Père-Lachaise	7 330 €	12,4%	44,6%
20	Charonne	7 400 €	22,9%	51,6%

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

2) Prix des appartements anciens en Petite Couronne

Au 4^e trimestre 2011, le prix des appartements anciens en Petite Couronne atteint **4 440 €** le m² (prix sous-jacents aux *indices Notaires-INSEE*).

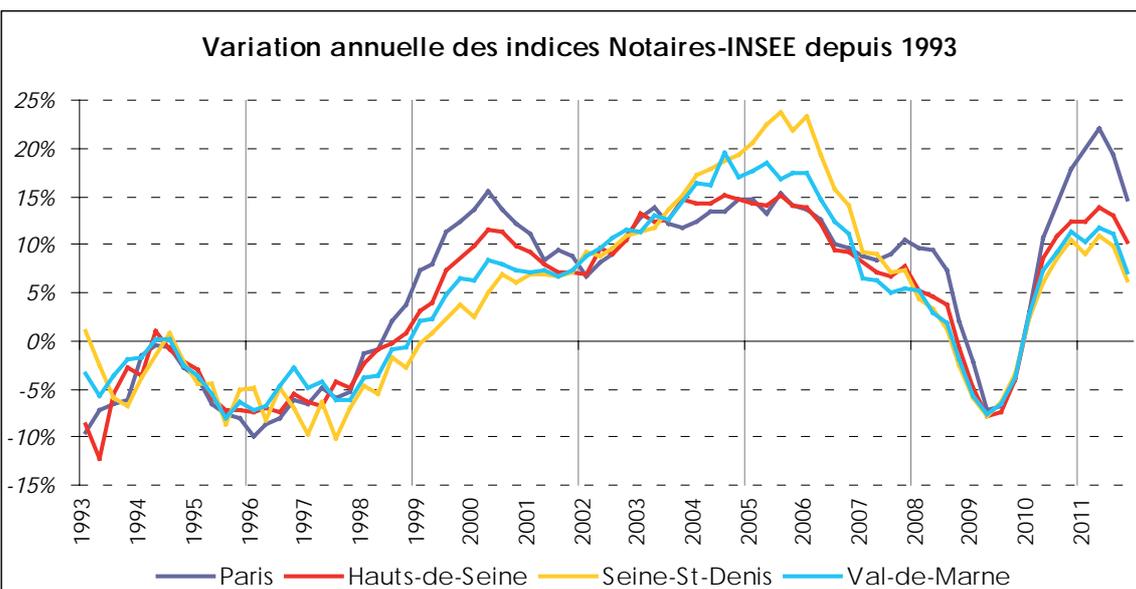
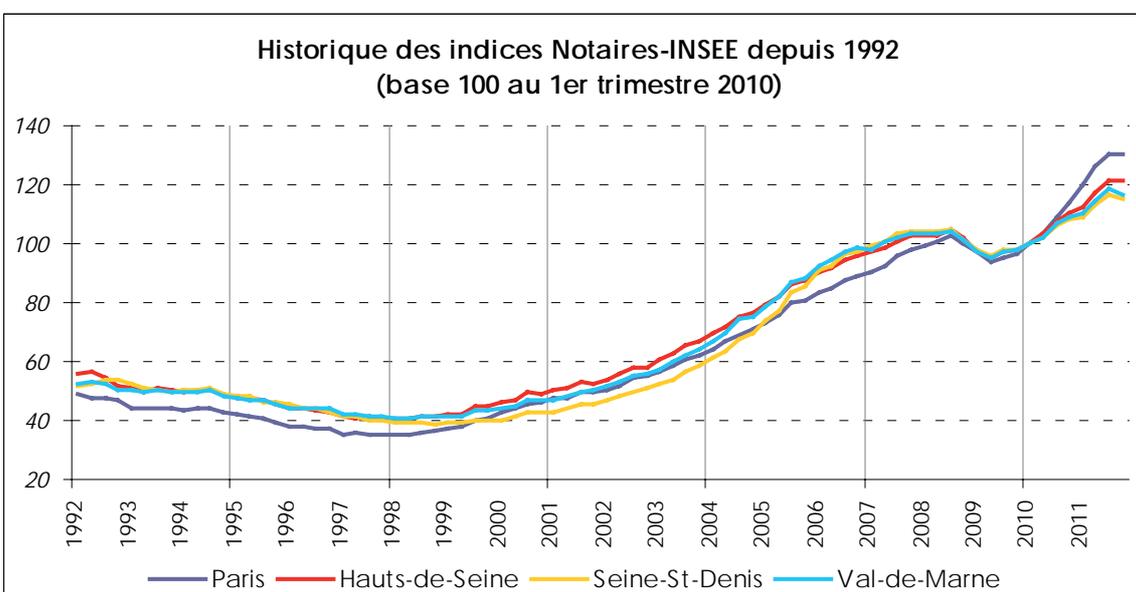
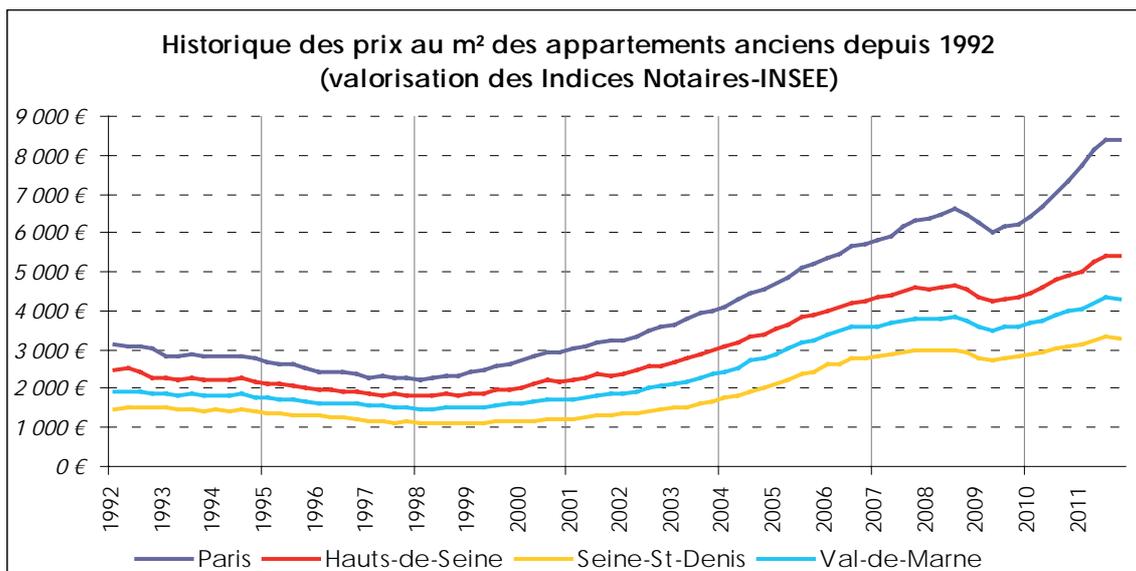
Les prix restent sur un rythme d'augmentation annuelle de **+8,8%**, allant de +6,3% en Seine-Saint-Denis à +10,2% dans les Hauts-de-Seine. Sur trois mois, les prix régressent de 0,7% en Petite Couronne, avec une baisse plus marquée en Val-de-Marne et en Seine-Saint-Denis (-1,5%) que dans les Hauts-de-Seine (-0,2%).

	Petite Couronne				
	T4 2010	T1 2011	T2 2011	T3 2011	T4 2011
Indice Notaires-INSEE	109,4	111,2	115,9	119,9	119,0
Prix au m ² (valorisation indice)	4 080 €	4 150 €	4 320 €	4 470 €	4 440 €
Variation annuelle	11,8%	11,2%	12,8%	12,0%	8,8%
Variation trimestrielle	2,2%	1,7%	4,2%	3,4%	-0,7%

	Hauts-de-Seine				
	T4 2010	T1 2011	T2 2011	T3 2011	T4 2011
Indice Notaires-INSEE	110,0	112,4	117,6	121,5	121,3
Prix au m ² (valorisation indice)	4 900 €	5 010 €	5 240 €	5 410 €	5 400 €
Variation annuelle	12,4%	12,4%	13,9%	13,0%	10,2%
Variation trimestrielle	2,4%	2,1%	4,6%	3,3%	-0,2%

	Seine-Saint-Denis				
	T4 2010	T1 2011	T2 2011	T3 2011	T4 2011
Indice Notaires-INSEE	108,3	109,1	112,8	116,8	115,1
Prix au m ² (valorisation indice)	3 100 €	3 120 €	3 230 €	3 340 €	3 290 €
Variation annuelle	10,4%	9,1%	10,9%	9,9%	6,3%
Variation trimestrielle	1,9%	0,8%	3,4%	3,6%	-1,5%

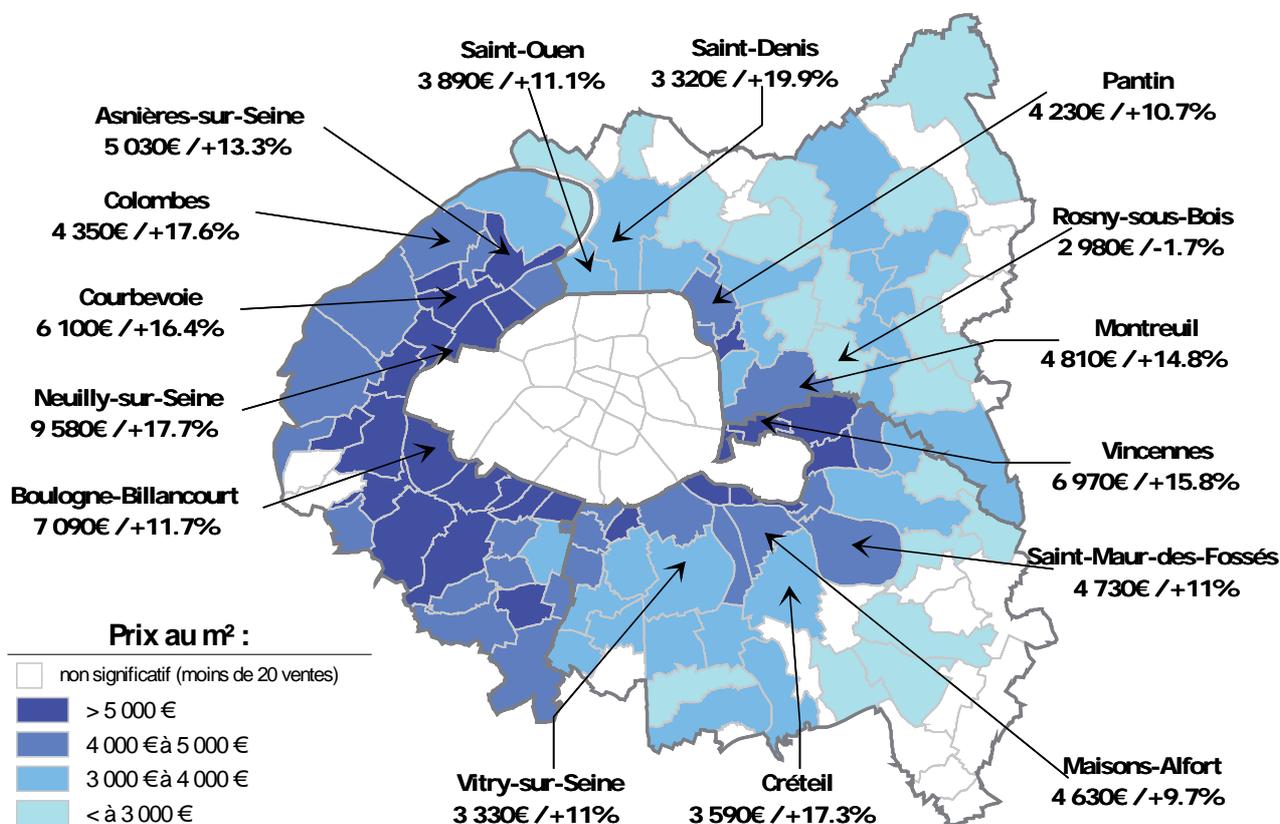
	Val-de-Marne				
	T4 2010	T1 2011	T2 2011	T3 2011	T4 2011
Indice Notaires-INSEE	108,9	110,2	114,4	118,5	116,7
Prix au m ² (valorisation indice)	3 990 €	4 040 €	4 200 €	4 350 €	4 280 €
Variation annuelle	11,4%	10,2%	11,8%	11,2%	7,2%
Variation trimestrielle	2,1%	1,2%	3,8%	3,6%	-1,5%



Prix/m² médians des appartements anciens parmi les communes enregistrant le plus de ventes au T4 2011 :

Dép.	Commune	Prix/m ² médian	Variation annuelle	Variation trimestrielle
92	Asnières-sur-Seine	5 030 €	13,3%	-3,1%
92	Boulogne-Billancourt	7 090 €	11,7%	0,1%
92	Courbevoie	6 100 €	16,4%	3,0%
92	Neuilly-sur-Seine	9 580 €	17,7%	2,2%
92	Colombes	4 350 €	17,6%	5,3%
93	Montreuil	4 810 €	14,8%	2,3%
93	Pantin	4 230 €	10,7%	1,9%
93	Saint-Denis	3 320 €	19,9%	4,4%
93	Saint-Ouen	3 890 €	11,1%	2,9%
93	Rosny-sous-Bois	2 980 €	-1,7%	-12,4%
94	Saint-Maur-des-Fossés	4 730 €	11,0%	2,2%
94	Vincennes	6 970 €	15,8%	0,4%
94	Créteil	3 590 €	17,3%	14,3%
94	Maisons-Alfort	4 630 €	9,7%	5,2%
94	Vitry-sur-Seine	3 330 €	11,0%	1,5%

Prix au m² médians des appartements anciens par commune et évolution sur un an (T4 2011/T4 2010) :



3) Prix des appartements anciens en Grande Couronne

Avec **3 140 €**, le prix au m² des appartements anciens en Grande Couronne (prix sous-jacents aux *indices Notaires-INSEE*) est toujours en hausse sur un an, avec une progression de **5%**. En revanche, le rythme trimestriel dénote un début de baisse des prix à **-0,9%**. La baisse est plus notable en Essonne et dans le Val-d'Oise (-1,9%). Dans ce marché baissier, les Yvelines résistent bien : **+0,2%** de progression trimestrielle, **+7,7%** en annuel.

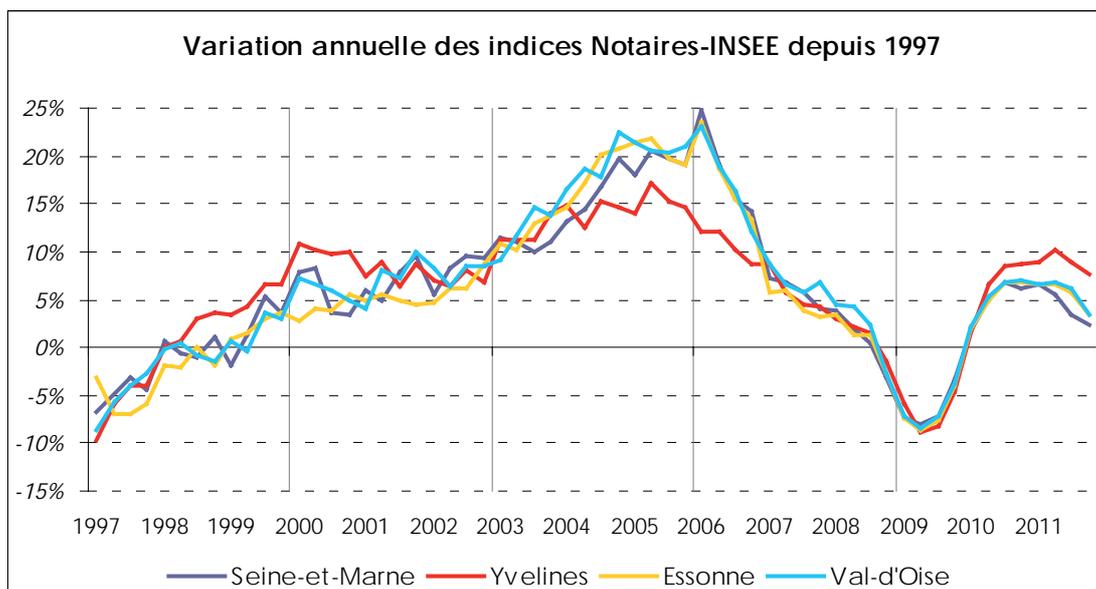
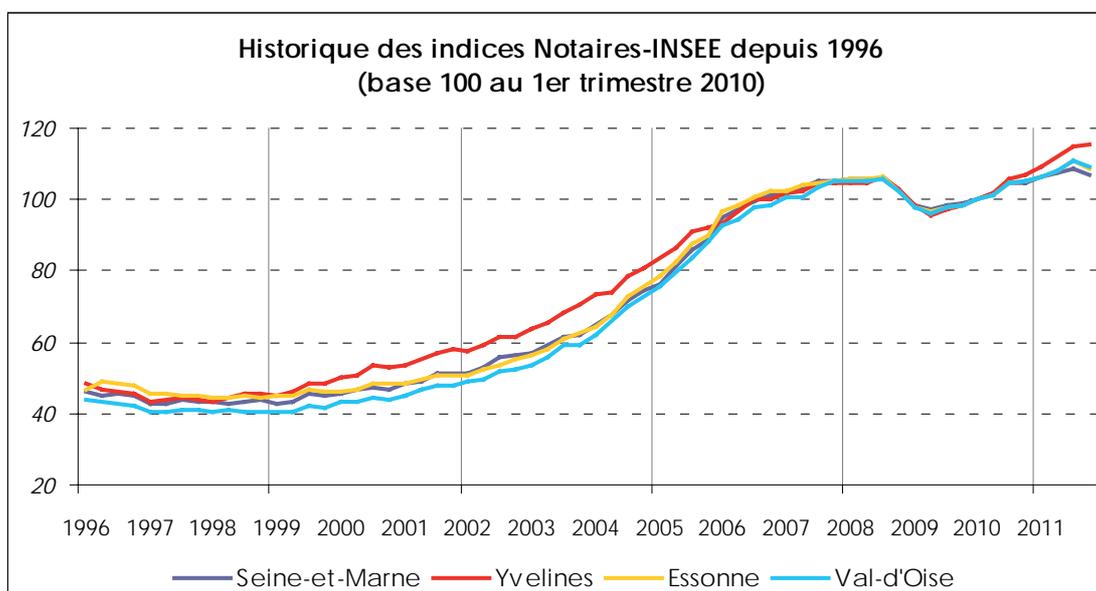
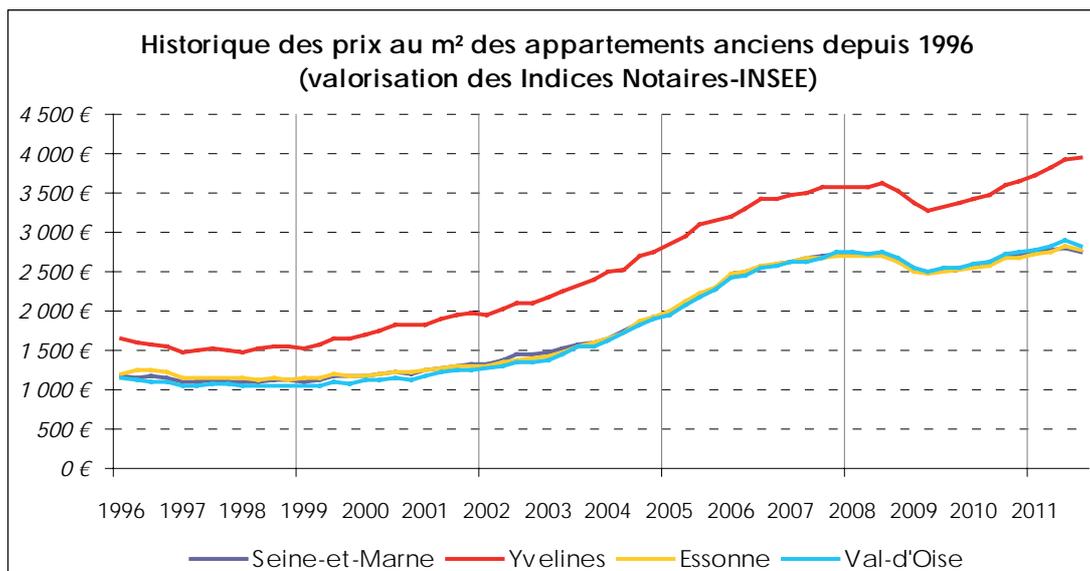
	Grande Couronne				
	T4 2010	T1 2011	T2 2011	T3 2011	T4 2011
Indice Notaires-INSEE	106,0	107,5	109,7	112,3	111,2
Prix au m ² (valorisation indice)	2 990 €	3 040 €	3 100 €	3 170 €	3 140 €
Variation annuelle	7,5%	7,5%	7,9%	6,8%	5,0%
Variation trimestrielle	0,8%	1,5%	2,0%	2,3%	-0,9%

	Seine-et-Marne				
	T4 2010	T1 2011	T2 2011	T3 2011	T4 2011
Indice Notaires-INSEE	104,8	106,5	107,6	108,6	107,2
Prix au m ² (valorisation indice)	2 700 €	2 740 €	2 770 €	2 790 €	2 760 €
Variation annuelle	6,2%	6,5%	5,4%	3,5%	2,2%
Variation trimestrielle	0,0%	1,6%	1,0%	0,9%	-1,2%

	Yvelines				
	T4 2010	T1 2011	T2 2011	T3 2011	T4 2011
Indice Notaires-INSEE	107,1	109,0	112,2	115,1	115,3
Prix au m ² (valorisation indice)	3 660 €	3 720 €	3 830 €	3 930 €	3 940 €
Variation annuelle	8,7%	9,0%	10,2%	8,8%	7,7%
Variation trimestrielle	1,2%	1,8%	3,0%	2,6%	0,2%

	Essonne				
	T4 2010	T1 2011	T2 2011	T3 2011	T4 2011
Indice Notaires-INSEE	105,1	106,5	108,0	110,8	108,7
Prix au m ² (valorisation indice)	2 690 €	2 720 €	2 760 €	2 830 €	2 780 €
Variation annuelle	6,7%	6,5%	6,6%	5,8%	3,4%
Variation trimestrielle	0,4%	1,3%	1,4%	2,6%	-1,9%

	Val-d'Oise				
	T4 2010	T1 2011	T2 2011	T3 2011	T4 2011
Indice Notaires-INSEE	105,5	106,6	108,2	111,2	109,1
Prix au m ² (valorisation indice)	2 740 €	2 770 €	2 810 €	2 890 €	2 840 €
Variation annuelle	7,0%	6,6%	6,8%	6,2%	3,4%
Variation trimestrielle	0,8%	1,0%	1,6%	2,7%	-1,9%



Prix/m² médians des appartements anciens parmi les communes enregistrant le plus de ventes au T4 2011 :

Dép.	Commune	Prix/m ² médian	Variation annuelle	Variation trimestrielle
77	Chelles	2 790 €	5,7%	0,0%
77	Torcy	2 990 €	8,3%	3,8%
77	Melun	2 700 €	-3,6%	-5,9%
77	Bussy-Saint-Georges	3 470 €	-2,8%	-6,0%
77	Avon	2 480 €	-2,4%	12,2%
78	Versailles	6 180 €	24,8%	8,0%
78	Saint-Germain-en-Laye	5 550 €	11,9%	-3,3%
78	Plaisir	2 920 €	-1,0%	-0,3%
78	Marly-le-Roi	3 420 €	-6,6%	-9,3%
78	Maisons-Laffitte	4 960 €	13,5%	6,0%
91	Évry	2 120 €	0,5%	1,4%
91	Massy	3 480 €	18,8%	5,8%
91	Grigny	1 720 €	-3,9%	5,5%
91	Chilly-Mazarin	2 410 €	-7,7%	-5,1%
91	Corbeil-Essonnes	2 770 €	4,9%	6,1%
95	Franconville	2 960 €	13,0%	11,7%
95	Sarcelles	1 940 €	2,6%	0,0%
95	Cergy	3 130 €	5,0%	6,1%
95	Montmorency	3 310 €	-6,8%	-6,5%
95	Pontoise	2 730 €	-4,5%	-5,2%

4) Prix des maisons anciennes en Petite Couronne

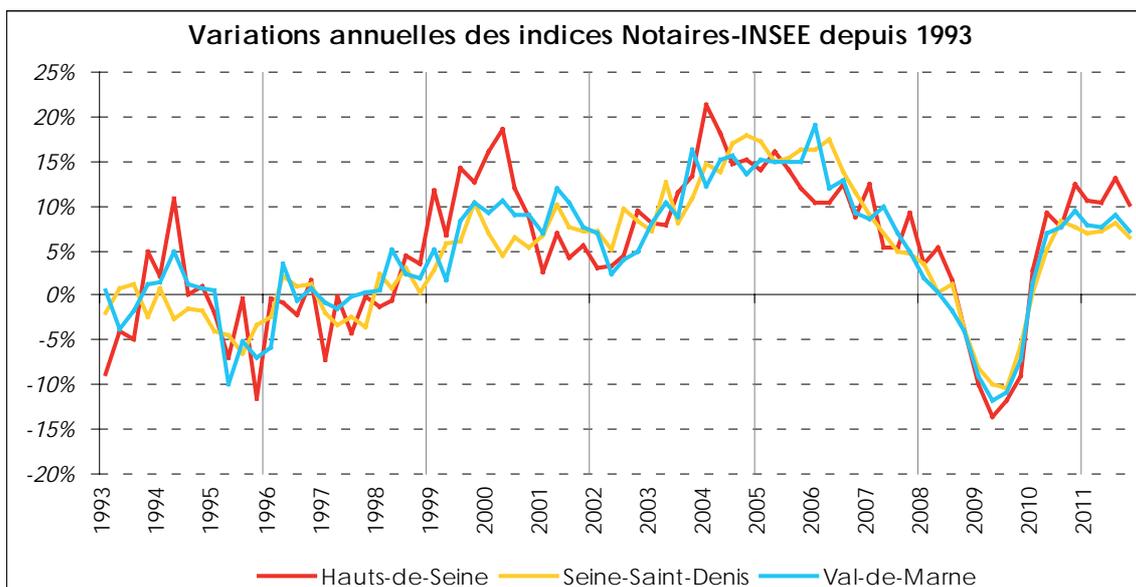
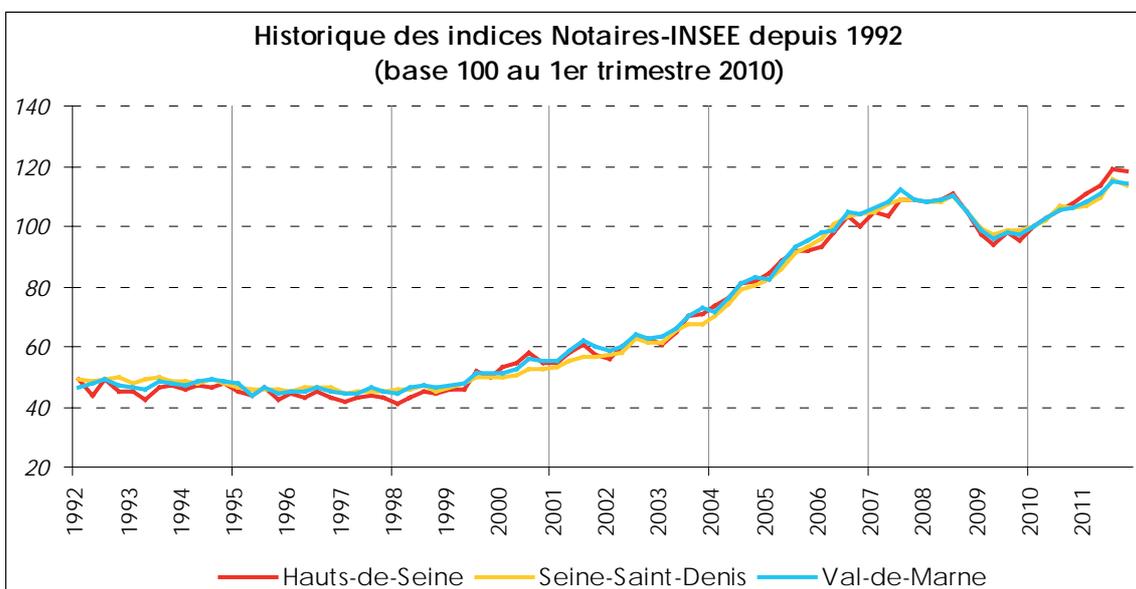
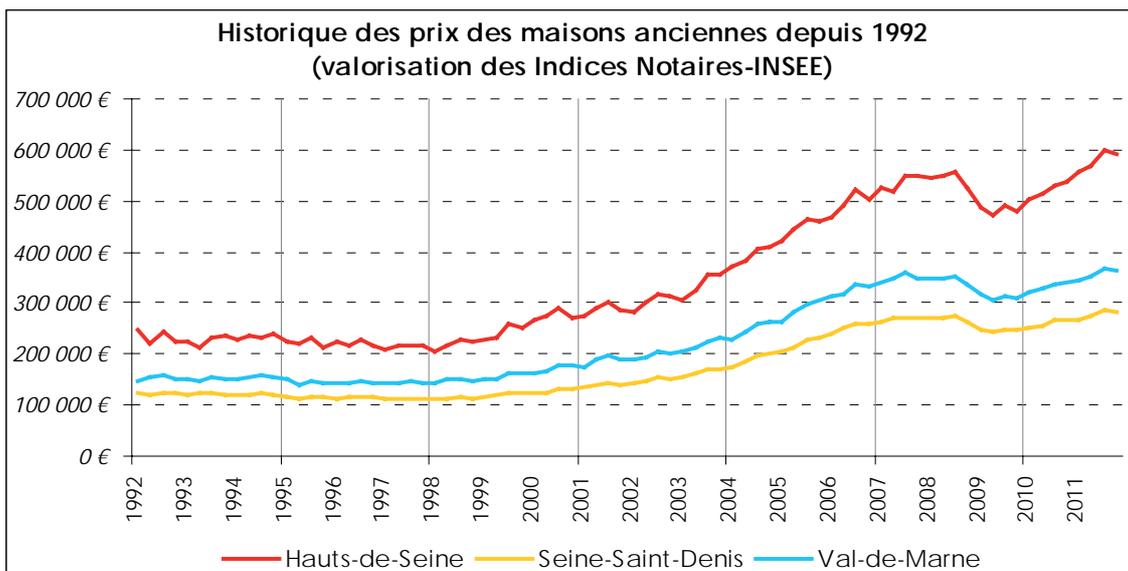
Au cours du 4^e trimestre 2011, le prix des maisons anciennes (sous-jacents aux *indices Notaires-INSEE*) s'établit à **365 900 €**, en progression de **7,9 %** sur un an. Comme pour les appartements, les variations trimestrielles montrent un début d'essoufflement du marché, avec des prix en recul de 1,2% comparé au 3^e trimestre 2011. La baisse la plus importante est de 1,8% en Seine-Saint-Denis, suivie du Val-de-Marne avec -1,2%.

	Petite Couronne				
	T4 2010	T1 2011	T2 2011	T3 2011	T4 2011
Indice Notaires-INSEE	106,7	108,5	111,3	116,6	115,2
Prix (valorisation indice)	339 000 €	344 900 €	353 700 €	370 500 €	365 900 €
Variation annuelle	9,9%	8,5%	8,5%	10,1%	7,9%
Variation trimestrielle	0,8%	1,7%	2,6%	4,7%	-1,2%

	Hauts-de-Seine				
	T4 2010	T1 2011	T2 2011	T3 2011	T4 2011
Indice Notaires-INSEE	107,4	110,6	113,4	119,1	118,2
Prix (valorisation indice)	539 400 €	555 400 €	569 800 €	598 300 €	593 600 €
Variation annuelle	12,4%	10,6%	10,4%	13,0%	10,0%
Variation trimestrielle	1,9%	3,0%	2,6%	5,0%	-0,8%

	Seine-Saint-Denis				
	T4 2010	T1 2011	T2 2011	T3 2011	T4 2011
Indice Notaires-INSEE	106,3	106,9	109,8	115,3	113,2
Prix (valorisation indice)	265 600 €	267 100 €	274 300 €	288 000 €	282 800 €
Variation annuelle	7,7%	6,9%	7,3%	8,2%	6,5%
Variation trimestrielle	-0,2%	0,6%	2,7%	5,0%	-1,8%

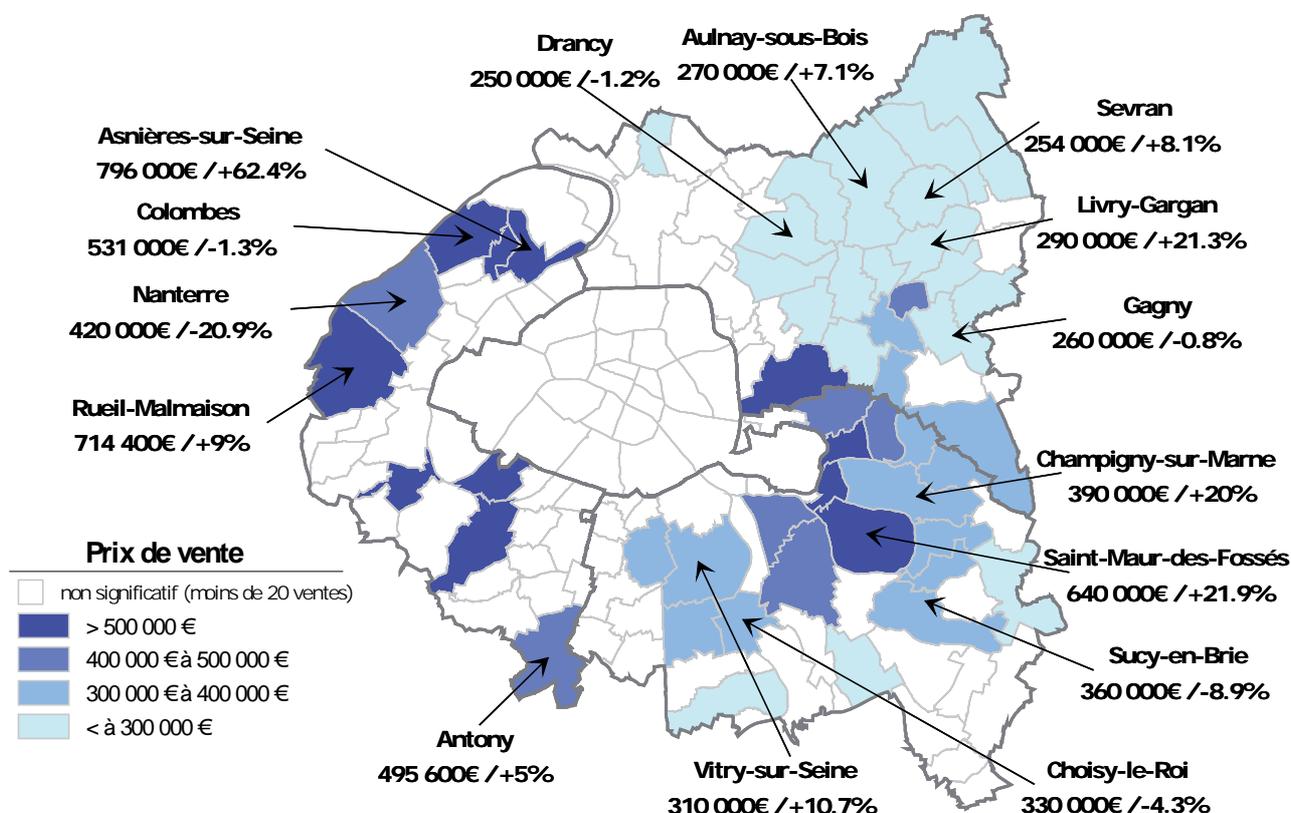
	Val-de-Marne				
	T4 2010	T1 2011	T2 2011	T3 2011	T4 2011
Indice Notaires-INSEE	106,3	107,9	110,6	115,2	113,9
Prix (valorisation indice)	340 000 €	345 100 €	353 600 €	368 500 €	364 300 €
Variation annuelle	9,4%	7,9%	7,7%	9,0%	7,1%
Variation trimestrielle	0,5%	1,5%	2,4%	4,2%	-1,2%



Prix médians des maisons anciennes parmi les communes enregistrant le plus de ventes au T4 2011 :

Dép.	Commune	Prix médian	Variation annuelle	Variation trimestrielle
92	Colombes	531 000 €	-1,3%	5,1%
92	Rueil-Malmaison	714 400 €	9,0%	-10,4%
92	Antony	495 600 €	5,0%	0,7%
92	Nanterre	420 000 €	-20,9%	-26,3%
92	Asnières-sur-Seine	796 000 €	62,4%	6,1%
93	Aulnay-sous-Bois	270 000 €	7,1%	-5,3%
93	Drancy	250 000 €	-1,2%	-4,6%
93	Gagny	260 000 €	-0,8%	-13,3%
93	Livry-Gargan	290 000 €	21,3%	-7,3%
93	Sevran	254 000 €	8,1%	1,6%
94	Champigny-sur-Marne	390 000 €	20,0%	8,3%
94	Saint-Maur-des-Fossés	640 000 €	21,9%	2,2%
94	Vitry-sur-Seine	310 000 €	10,7%	-9,6%
94	Choisy-le-Roi	330 000 €	-4,3%	10,0%
94	Sucy-en-Brie	360 000 €	-8,9%	-6,5%

Prix médians des maisons anciennes par commune et évolution des prix sur un an (T4 2011/T4 2010) :



5) Prix des maisons anciennes en Grande Couronne

En Grande Couronne, le prix de vente des maisons anciennes au 4^e trimestre 2011 (valorisation des *indices Notaires-INSEE*) atteint **289 100 €**. En moyenne, les prix ont augmenté de **4,7 %** sur un an, allant jusqu'à **+6,3 %** dans les Yvelines. Sur les 3 derniers mois, on observe partout des légères baisses de prix, allant de **-1,7 %** dans le Val-d'Oise pour la plus importante à **-0,5 %** dans les Yvelines.

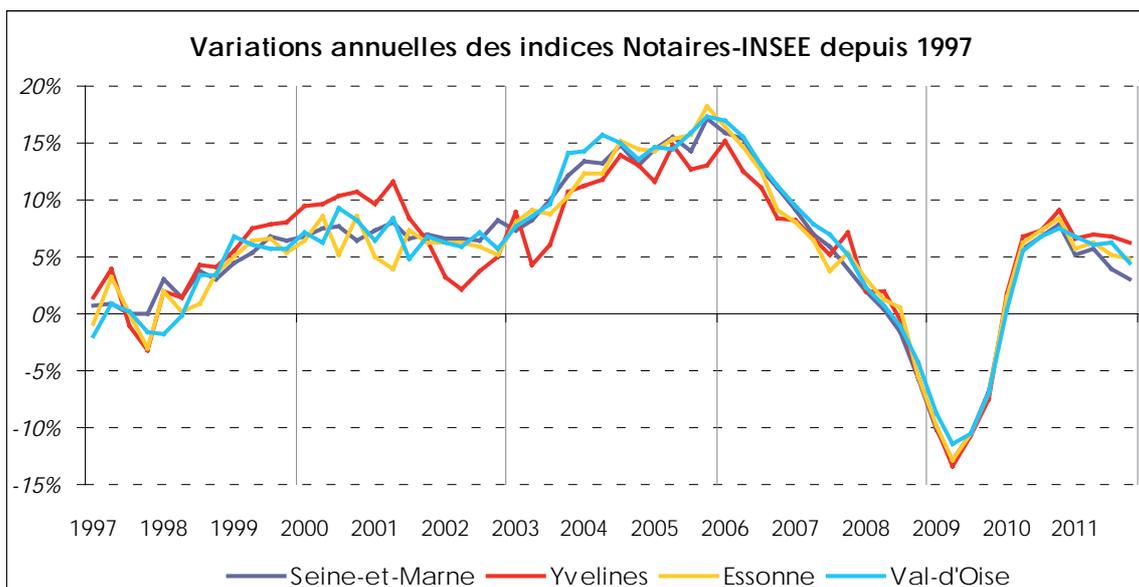
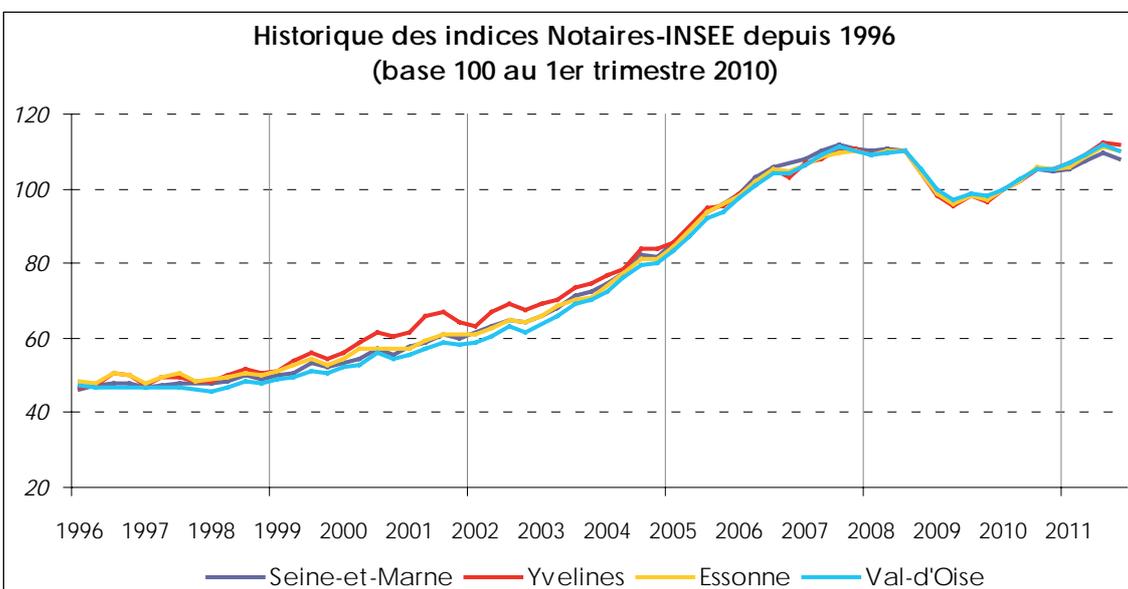
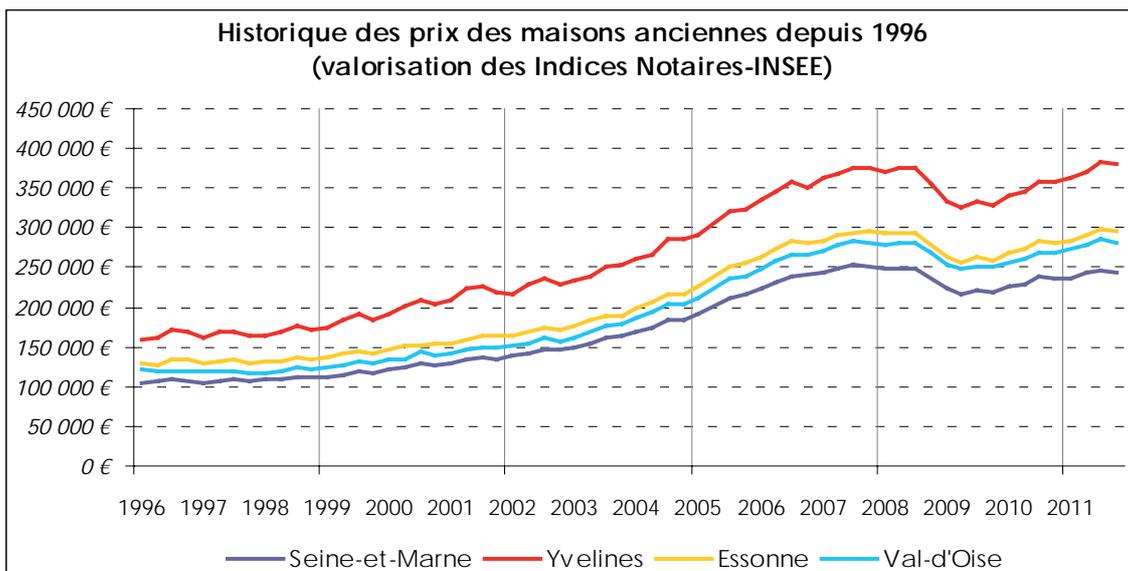
	Grande Couronne				
	T4 2010	T1 2011	T2 2011	T3 2011	T4 2011
Indice Notaires-INSEE	105,2	106,1	108,5	111,3	110,2
Prix (valorisation indice)	276 100 €	278 300 €	284 700 €	291 900 €	289 100 €
Variation annuelle	8,3%	6,1%	6,3%	5,5%	4,7%
Variation trimestrielle	-0,2%	0,8%	2,3%	2,5%	-1,0%

	Seine-et-Marne				
	T4 2010	T1 2011	T2 2011	T3 2011	T4 2011
Indice Notaires-INSEE	104,9	105,3	107,7	109,4	108,1
Prix (valorisation indice)	236 500 €	237 300 €	242 800 €	246 700 €	243 700 €
Variation annuelle	7,8%	5,3%	5,7%	3,9%	3,0%
Variation trimestrielle	-0,4%	0,3%	2,3%	1,6%	-1,2%

	Yvelines				
	T4 2010	T1 2011	T2 2011	T3 2011	T4 2011
Indice Notaires-INSEE	105,4	106,6	109,1	112,5	112,0
Prix (valorisation indice)	358 200 €	362 400 €	370 800 €	382 500 €	380 600 €
Variation annuelle	9,2%	6,6%	7,0%	6,7%	6,3%
Variation trimestrielle	-0,1%	1,2%	2,3%	3,1%	-0,5%

	Essonne				
	T4 2010	T1 2011	T2 2011	T3 2011	T4 2011
Indice Notaires-INSEE	105,2	105,6	108,3	111,1	110,3
Prix (valorisation indice)	281 500 €	282 800 €	289 900 €	297 400 €	295 300 €
Variation annuelle	8,4%	5,6%	6,2%	5,2%	4,9%
Variation trimestrielle	-0,4%	0,4%	2,5%	2,6%	-0,7%

	Val-d'Oise				
	T4 2010	T1 2011	T2 2011	T3 2011	T4 2011
Indice Notaires-INSEE	105,4	106,8	108,9	112,0	110,1
Prix (valorisation indice)	269 100 €	272 800 €	278 000 €	285 900 €	281 000 €
Variation annuelle	7,5%	6,8%	6,2%	6,2%	4,5%
Variation trimestrielle	0,0%	1,4%	1,9%	2,8%	-1,7%



Prix médians des maisons anciennes parmi les communes enregistrant le plus de ventes au T4 2011 :

Dép.	Commune	Prix médian	Variation annuelle	Variation trimestrielle
77	Chelles	290 000 €	2,5%	-3,3%
77	Pontault-Combault	310 000 €	8,8%	0,6%
77	Ozoir-la-Ferrière	328 500 €	9,5%	6,0%
77	Villeparisis	268 500 €	9,6%	-3,1%
77	Combs-la-Ville	260 000 €	9,8%	-2,6%
78	Conflans-Sainte-Honorine	290 000 €	-4,1%	-13,2%
78	Sartrouville	397 500 €	13,6%	15,6%
78	Plaisir	315 000 €	3,6%	-3,1%
78	Houilles	320 000 €	-6,5%	-30,7%
78	Versailles	1 000 000 €	n.s.	-5,6%
91	Sainte-Geneviève-des-Bois	299 000 €	6,8%	-6,6%
91	Savigny-sur-Orge	277 000 €	-2,8%	-10,6%
91	Viry-Châtillon	281 000 €	8,1%	-1,4%
91	Brunoy	310 000 €	13,3%	-4,6%
91	Montgeron	299 200 €	3,2%	-5,9%
95	Argenteuil	245 000 €	-9,3%	-16,5%
95	Cergy	241 000 €	-5,5%	-18,0%
95	Fosses	219 000 €	3,1%	-2,7%
95	Goussainville	243 000 €	1,3%	2,7%
95	Ermont	322 000 €	1,6%	-8,0%

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 arrondissement parisien

Les prix au m² des appartements par arrondissement sont des prix médians.

Les prix par commune et par quartier parisien

A un niveau plus détaillé, les prix par commune et par quartier 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 30 ventes redressées pour les communes, 20 ventes redressées pour les quartiers). 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.