

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le marché immobilier à Paris et en Ile-de-France à fin avril 2013 Une progression des ventes en trompe-l'œil, et des prix qui évoluent peu

• Nombre de ventes de logements anciens

29.400 logements anciens ont été vendus de février à avril 2013 en Ile-de-France, en hausse de 13% par rapport à février-avril 2012. Les volumes de ventes augmentent de 14% pour les appartements anciens et de 11% pour les maisons. Pendant la période, tous les départements affichent une progression de leurs ventes, excepté le Val-d'Oise pour les appartements anciens.

Faut-il pour autant en déduire que l'activité est repartie en Ile-de-France ? Rien n'est moins sûr. **En effet, l'amélioration de l'activité observée par rapport à l'année dernière doit beaucoup à la période de comparaison retenue en 2012.** De février à avril 2012, l'activité s'était sensiblement contractée après le pic des ventes de janvier 2012 en raison du durcissement de la fiscalité sur les plus-values immobilières entrée en vigueur au 1^{er} février 2012. **Pour les 4 premiers mois de l'année, l'activité se situe en 2013 à 11% en dessous de celle de 2012.**

Si l'on prend comme période de comparaison février-avril 2011, les ventes de logements anciens de février-avril 2013 diminuent de 11%, dont 11% pour les appartements et 10% pour les maisons. **Même si la baisse s'est interrompue, le nombre de ventes de logements anciens reste donc encore faible**, entre 10 et 20% en dessous du niveau moyen de transactions constaté depuis 15 ans.

Cette situation ne devrait guère évoluer dans les tous prochains mois. **L'annonce d'une réforme temporaire de la taxation des plus-values immobilières** par le Président de la République pourra également nourrir, dans un premier temps et dans l'attente de précisions, un certain attentisme auprès des vendeurs jusqu'à la mise en place de la réforme.

• Prix de vente des logements anciens

Dans la continuité des mois précédents, **les prix sont toujours assez peu affectés par le faible nombre de ventes** et la résistance perdure.

Les prix stagnent lorsque l'on compare avril* 2013 à janvier* 2013 avec un très léger fléchissement de 0,2% tous logements confondus, de 0,3% pour les appartements anciens et un prix unitaire stable à 301.600 euros pour les maisons anciennes. La prise en compte de la saisonnalité modifie peu la tendance à la stagnation des valeurs, quelques variations devenant tout au plus légèrement positives (+0,3% pour les maisons et +0,1% tous logements confondus).

C'est pourquoi la tendance baissière d'une année sur l'autre est très légère. Elle touche l'ensemble des départements, le marché des appartements comme celui des maisons. Le prix des logements franciliens recule de 1,6% en un an, avec une diminution un peu plus marquée pour les maisons (-1,9%), particulièrement quand elles sont localisées en Grande Couronne (-2,4%).

Dans Paris, le prix au m² s'établit à 8.280 € à fin avril* (-0,2% sur 3 mois). D'après les indicateurs avancés des Notaires de Paris – Ile-de-France sur les prix issus des avant-contrats de vente à Paris, les prix se maintiendraient cet été aux alentours de 8.250 € le m², confirmant ainsi la stabilisation des prix parisiens constatée depuis le 4^e trimestre 2012. Sur une période d'un an, la Capitale évolue de concert avec les autres départements et voit son prix au m² reculer de 1,4%.

* Le nombre de ventes et les indices de prix sont calculés sur 3 mois : « avril* » correspond à la période février-mars-avril, « janvier* » à la période allant de novembre à janvier.

Pour rappel : les chiffres de l'immobilier publiés par les Notaires de Paris - Ile-de-France

Les calculs d'évolution de volumes de ventes et d'indices de prix des tableaux ci-après sont réalisés à partir des transactions signées dans les offices de notaires. Ils concernent les logements anciens vendus en Ile-de-France sur les 3 derniers mois disponibles. Ces résultats, publiés moins de 2 mois après la fin de la période analysée, sont provisoires et sont donc recalculés pour chaque communiqué. Le nombre de ventes indiqué n'est pas le nombre de transactions présentes dans la base BIEN mais une estimation du nombre réel des ventes enregistrées. Les indices de prix sont calculés en suivant la méthodologie de calcul des indices Notaires – INSEE. Ils ne sont pas corrigés des variations saisonnières. Cette méthodologie a été modifiée à l'occasion de la publication des indices Notaires – INSEE de septembre 2011.

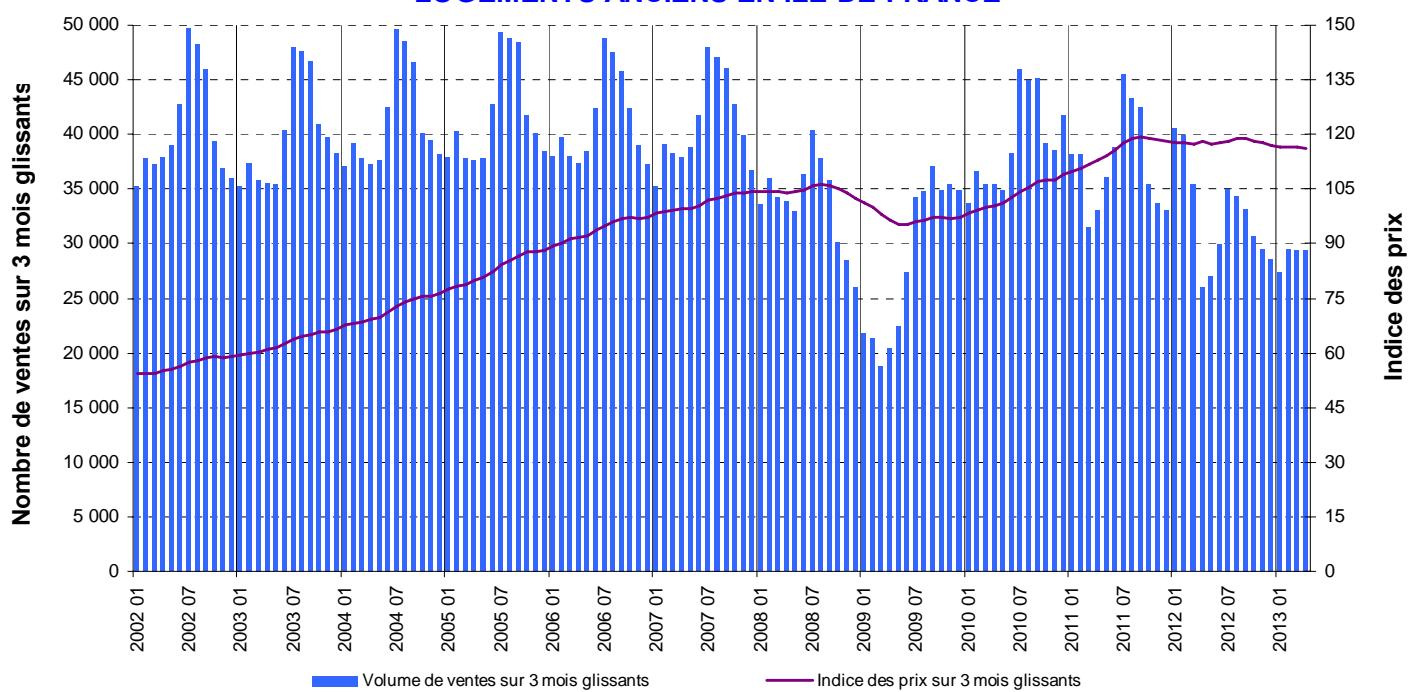
Informations presse : Maurice MONGELARD 01 44 82 24 35 / Patricia CHAPELOTTE 01 48 24 04 50

Téléchargez ce communiqué sur www.notaires.paris-idf.fr

Tous logements anciens

	Ile-de-France	75	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Volumes de ventes (fév. 2013-avril 2013)											
fév. 2013-avril 2013	29 400	6 300	11 100	4 800	3 000	3 400	12 000	3 400	3 200	2 900	2 500
Evolution sur 1 an : fév. 2013-avril 2013 comparé à fév. 2012-avril 2012	+13%	+18%	+15%	+18%	+11%	+16%	+9%	+15%	+9%	+7%	+5%
Indice des prix (fév. 2013-avril 2013)											
Rappel : base 100 au 1 ^{er} trimestre 2010											
fév. 2013-avril 2013	116,3	128,5	115,3	118,3	111,0	113,2	107,5	105,1	109,6	106,0	108,0
Evolutions annuelles des indices de prix											
fév. 2013-avril 2013 comparé à fév. 2012-avril 2012	-1,6 %	-1,3 %	-1,3 %	-1,0 %	-1,7 %	-1,6 %	-2,0 %	-2,5 %	-1,8 %	-2,3 %	-1,4 %
Evolutions trimestrielles des indices de prix											
Evolutions brutes : fév. 2013-avril 2013 comparé à nov. 2012-jan. 2013	-0,2 %	-0,2 %	-0,2 %	+0,2 %	-0,7 %	-0,4 %	-0,3 %	-0,6 %	-0,2 %	-0,7 %	+0,1 %
Evolutions corrigées des variations saisonnières : fév. 2013-avril 2013 / nov. 2012-jan. 2013	0,1%	0,0%	0,4%	0,8%	-0,3%	0,1%	0,1%	-0,2%	0,5%	-0,3%	0,1%

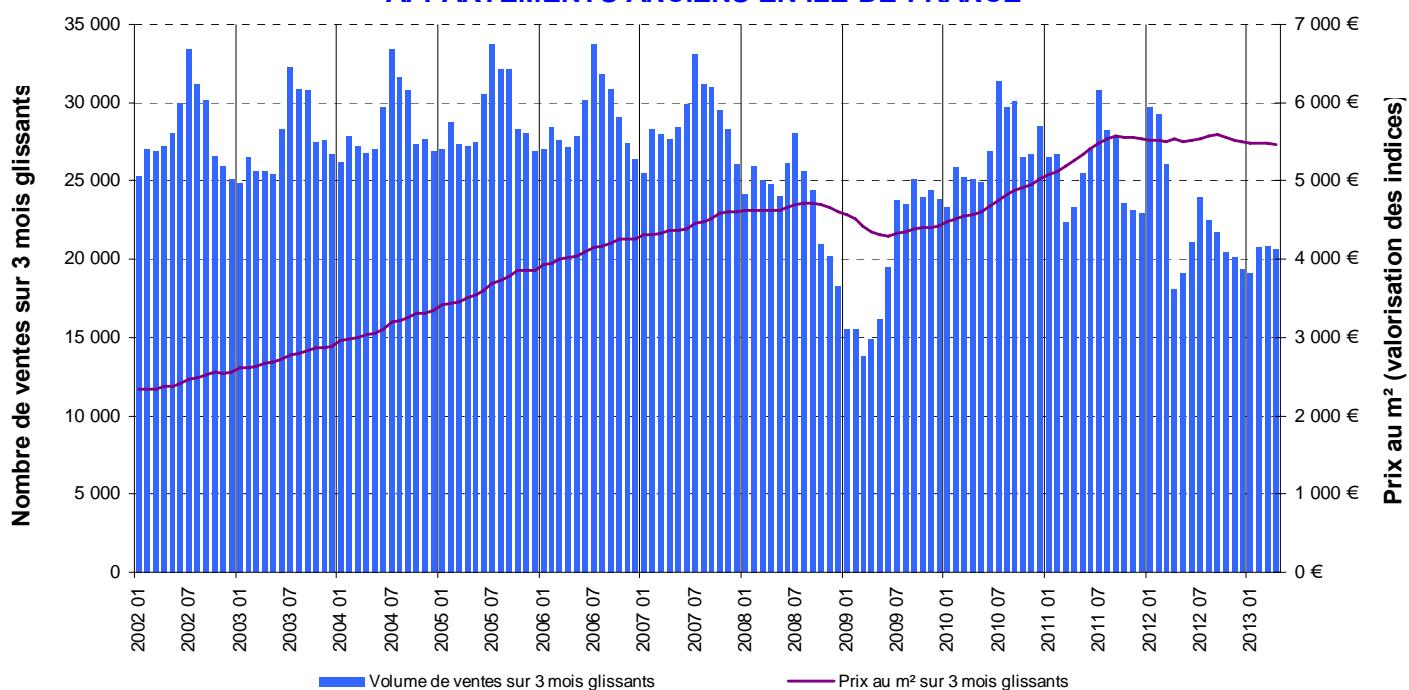
LOGEMENTS ANCIENS EN ILE-DE-FRANCE



Appartements anciens

	Île-de-France	75	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Volumes de ventes (fév. 2013-avril 2013)											
fév. 2013-avril 2013	20 700	6 200	8 700	4 200	1 900	2 600	5 800	1 300	1 800	1 500	1 100
Evolution sur 1 an : fév. 2013-avril 2013 comparé à fév. 2012-avril 2012	+14%	+18%	+17%	+18%	+16%	+15%	+8%	+21%	+7%	+8%	-5%
Prix au m² sous-jacents aux indices (fév. 2013-avril 2013)											
fév. 2013-avril 2013	5 470 €	8 280 €	4 360 €	5 320 €	3 220 €	4 210 €	3 070 €	2 700 €	3 850 €	2 720 €	2 780 €
Evolutions annuelles des prix											
fév. 2013-avril 2013 comparé à fév. 2012-avril 2012	-1,4 %	-1,4 %	-1,5 %	-1,2 %	-2,2 %	-1,8 %	-1,3 %	-2,3 %	-0,7 %	-1,6 %	-1,4 %
Evolutions trimestrielles des prix											
Evolutions brutes : fév. 2013-avril 2013 comparé à nov. 2012-jan. 2013	-0,3 %	-0,2 %	-0,5 %	-0,1 %	-1,1 %	-0,8 %	-0,4 %	-0,7 %	+0,2 %	-0,6 %	-0,8 %
<i>Evolutions corrigées des variations saisonnières : fév. 2013-avril 2013 / nov. 2012-jan. 2013</i>	0,0%	0,0%	0,1%	0,6%	-0,6%	-0,4%	0,0%	-0,7%	1,0%	-0,2%	-1,0%

APPARTEMENTS ANCIENS EN ILE-DE-FRANCE



Maisons anciennes

	Île-de-France	75	PC	92	93	94	GC	77	78	91	95
Volumes de ventes (fév. 2013-avril 2013)											
fév. 2013-avril 2013	8 700	n.s.	2 400	600	1 000	800	6 300	2 100	1 400	1 400	1 400
Evolution sur 1 an : fév. 2013-avril 2013 comparé à fév. 2012-avril 2012	+11%	n.s.	+11%	+17%	+3%	+19%	+11%	+12%	+12%	+7%	+14%
Prix de vente en € sous-jacents aux indices (fév. 2013-avril 2013)											
fév. 2013-avril 2013	301 600	n.s.	353 900	574 000	273 000	352 500	279 600	236 900	363 800	282 900	277 300
Evolutions annuelles des prix											
fév. 2013-avril 2013 comparé à fév. 2012-avril 2012	-1,9 %	n.s.	-0,8 %	-0,3 %	-1,0 %	-1,2 %	-2,4 %	-2,5 %	-2,8 %	-2,9 %	-1,4 %
Evolutions trimestrielles des prix											
Evolutions brutes : fév. 2013-avril 2013 comparé à nov. 2012-jan. 2013	0,0 %	n.s.	+0,6 %	+1,4 %	-0,2 %	+0,5 %	-0,3 %	-0,5 %	-0,4 %	-0,8 %	+0,6 %
Evolutions corrigées des variations saisonnières : fév. 2013-avril 2013 / nov. 2012-jan. 2013	0,3%	2,7%	0,9%	1,8%	0,0%	0,9%	0,1%	-0,1%	0,1%	-0,4%	0,7%

MAISONS ANCIENNES EN ILE-DE-FRANCE

