

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le marché immobilier à Paris et en Ile-de-France à fin mai 2013 Un nombre de ventes limité et des prix stabilisés à un haut niveau

• Nombre de ventes de logements anciens

30.700 logements anciens ont été vendus de mars à mai 2013 en Ile-de-France, en hausse de 13% par rapport à mars-mai 2012. Comme le mois passé, cette hausse, qui s'observe tant pour les appartements que les maisons et dans l'ensemble des départements, est circonstancielle. La période mars à mai 2012 fut en effet une période de très faible activité (suite à l'exceptionnel mois de janvier 2012 qui précédait l'entrée en vigueur de la réforme sur l'imposition des plus-values immobilières).

Ce volume de 30.700 ventes est d'ailleurs inférieur de 15% au nombre de ventes de mars à mai 2011 et **inférieur de 18% par rapport à la moyenne du nombre de ventes de mars à mai des années « de référence » de 1999 à 2007.**

On peut noter quelques particularités départementales : avec une hausse de 24% par rapport à 2012, le volume de ventes de logements anciens en Seine-et-Marne est assez proche de celui de 2011 (-6%) et semble donc mieux résister que dans l'ensemble de la Région. A l'inverse, dans les Yvelines, le nombre de ventes est en net recul par rapport à 2011 (-24%) et en faible progression comparé à 2012 (+8%).

L'annonce d'une nouvelle réforme de la fiscalité des plus-values immobilières - qui devrait prendre effet en septembre 2013 - et celle de l'augmentation des plafonds des droits de mutation au profit des départements qui pourrait intervenir à compter de janvier 2014, pourraient influencer de manière sensible le marché immobilier et entraîner une activité plus soutenue au dernier trimestre 2013. Il est rappelé que la modification fréquente des règles fiscales ne facilite pas la décision d'achat ou de vente des ménages, ni la lecture des chiffres de l'immobilier, créant notamment alternativement des périodes de moindre activité et d'attentisme, et d'autres d'accélération du nombre de ventes.

• Prix de vente des logements anciens

Avec des variations qui dépassent rarement 1% à la hausse ou à la baisse, en évolution trimestrielle comme en évolution annuelle, on peut dire que **la stabilité des prix continue à caractériser globalement le marché francilien.** Par rapport au point le plus haut atteint en septembre 2011, l'indice Notaires – INSEE des prix des logements anciens en Île-de-France est certes en baisse de 2,8% en 20 mois et cela après une hausse de plus de 20% en 2 ans. Mais ce mouvement ne s'accroît pas.

En 3 mois (de février* à mai* 2013), les prix ont diminué en Ile-de-France de 0,3% tous logements confondus, soit une légère baisse de 0,7% pour les appartements anciens et une légère hausse de 0,4% pour les maisons anciennes. Les variations tenant compte de la saisonnalité sont peu différentes pour les appartements et légèrement plus élevées pour les maisons (+1% en un an sur l'ensemble de la Région, contre 0,4% non corrigé des variations saisonnières).

En un an, les prix des logements anciens ont baissé de 1% en Île-de-France. Cette baisse est homogène entre appartements et maisons, elle atteint 1,7% en Seine-et-Marne et n'est que de 0,4% dans les Hauts-de-Seine.

Dans Paris, le prix au m² s'établit à 8.240 € à fin mai*, en baisse de 0,9% sur 3 mois, de 1,3% en un an et de 2,6% par rapport au point haut constaté pour cette ville en août 2012 à 8.460 €.

D'après les indicateurs avancés des Notaires de Paris – Ile-de-France calculés sur les prix issus des avant-contrats de vente, **les prix au m² resteraient proches de 8.250 € à Paris et de 5.300 € dans les Hauts-de-Seine jusqu'à la fin de l'été.**

* Le nombre de ventes et les indices de prix sont calculés sur 3 mois : « mai* » correspond à la période allant de mars à mai, « février* » à celle allant de décembre à février.

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

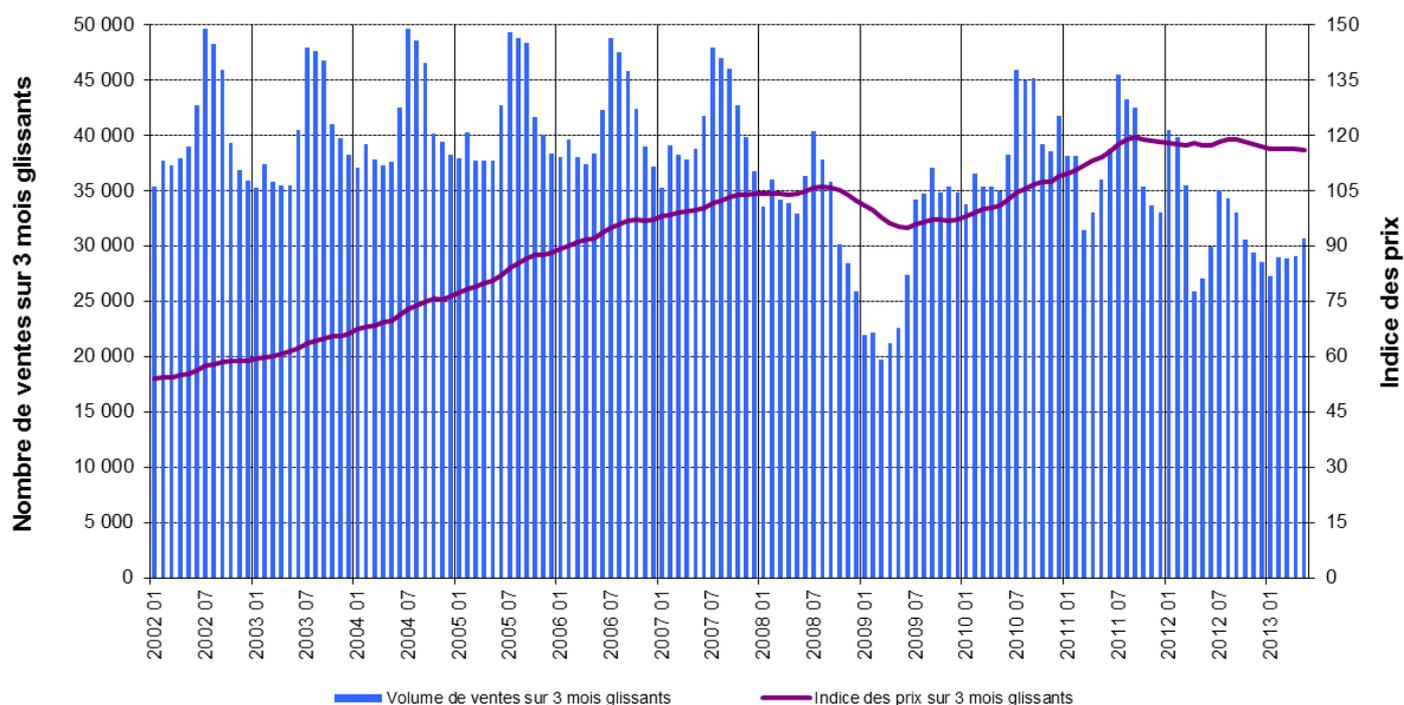
Les calculs d'évolution de volumes de ventes et d'indices de prix des tableaux ci-après sont réalisés à partir des transactions signées dans les offices de notaires. Ils concernent les logements anciens vendus en Ile-de-France sur les 3 derniers mois disponibles. Ces résultats, publiés moins de 2 mois 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 (mars 2013-mai 2013)											
mars 2013-mai 2013	30 700	6 500	11 500	4 900	3 000	3 700	12 600	3 700	3 300	3 100	2 600
évolution sur 1 an : mars 2013-mai 2013 comparé à mars 2012-mai 2012	+13%	+8%	+15%	+14%	+12%	+21%	+14%	+24%	+8%	+13%	+10%
Indice des prix (mars 2013-mai 2013) Rappel : base 100 au 1 ^{er} trimestre 2010											
mars 2013-mai 2013	116,2	127,9	115,4	118,3	111,2	113,4	107,7	105,6	109,8	106,3	107,9
Evolutions annuelles des indices de prix											
mars 2013-mai 2013 comparé à mars 2012-mai 2012	-1,0 %	-1,3 %	-0,6 %	-0,4 %	-0,9 %	-0,7 %	-1,3 %	-1,7 %	-1,1 %	-1,5 %	-0,8 %
Evolutions trimestrielles des indices de prix											
évolutions brutes : mars 2013-mai 2013 comparé à déc. 2012-fév. 2013	-0,3 %	-0,8 %	-0,2 %	-0,1 %	-0,4 %	-0,3 %	0,0 %	+0,1 %	+0,0 %	-0,2 %	+0,0 %
évolutions corrigées des variations saisonnières : mars 2013-mai 2013 / déc. 2012-fév. 2013	-0,1%	-0,7%	0,0%	0,2%	0,0%	-0,2%	0,4%	0,4%	0,7%	0,2%	0,2%

LOGEMENTS ANCIENS EN ILE-DE-FRANCE



Appartements anciens

Ile-de-France	75	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
---------------	----	-----------------	----	----	----	-----------------	----	----	----	----

Volumes de ventes (mars 2013-mai 2013)

mars 2013-mai 2013	21 600	6 500	9 000	4 200	2 000	2 700	6 100	1 500	1 800	1 600	1 200
évolution sur 1 an : mars 2013-mai 2013 comparé à mars 2012-mai 2012	+13%	+8%	+16%	+13%	+18%	+20%	+12%	+32%	+4%	+13%	+2%

Prix au m² sous-jacents aux indices (mars 2013-mai 2013)

mars 2013-mai 2013	5 450 €	8 240 €	4 360 €	5 310 €	3 230 €	4 220 €	3 070 €	2 710 €	3 830 €	2 720 €	2 780 €
--------------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

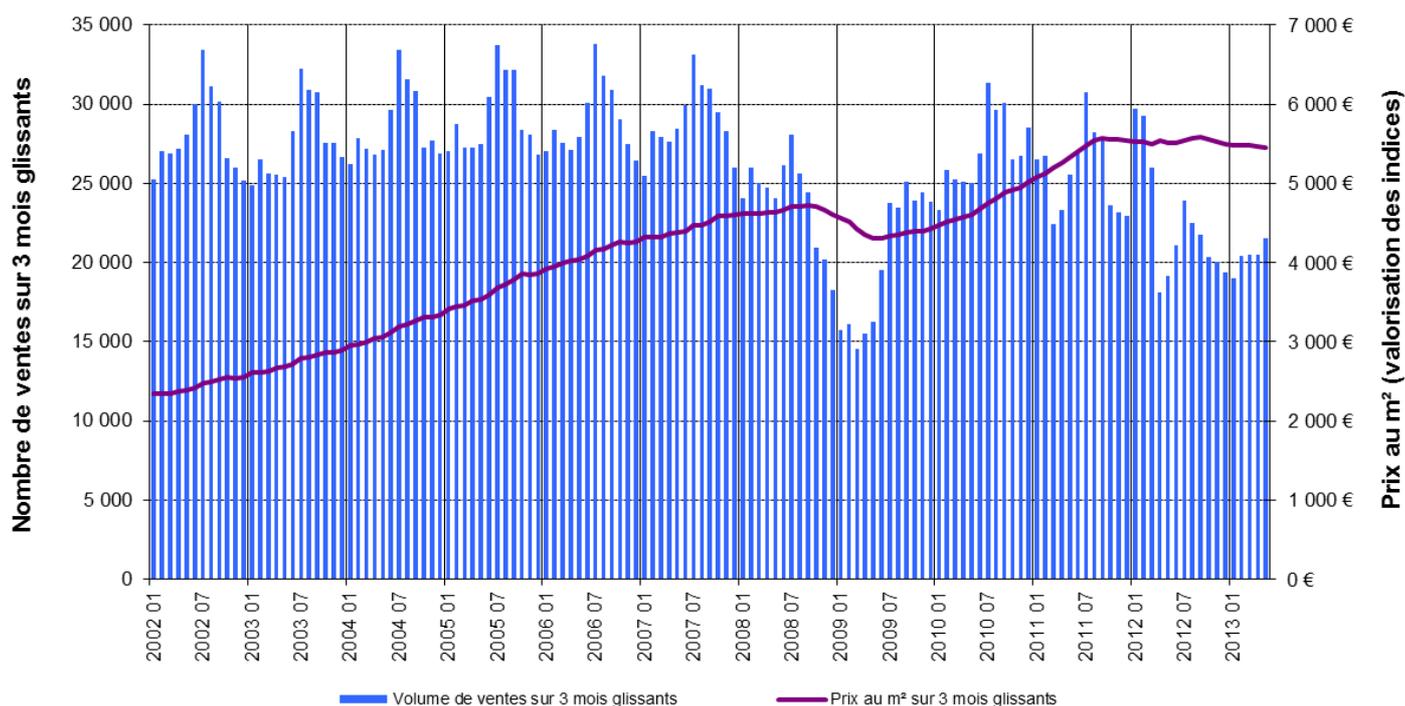
Evolutions annuelles des prix

mars 2013-mai 2013 comparé à mars 2012-mai 2012	-1,0 %	-1,3 %	-0,7 %	-0,6 %	-0,9 %	-0,7 %	-0,9 %	-1,8 %	-0,6 %	-0,9 %	-0,7 %
---	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Evolutions trimestrielles des prix

évolutions brutes : mars 2013-mai 2013 comparé à déc. 2012-fév. 2013	-0,7 %	-0,9 %	-0,6 %	-0,5 %	-0,7 %	-0,7 %	-0,5 %	-0,1 %	-0,5 %	-0,5 %	-0,7 %
évolutions corrigées des variations saisonnières : mars 2013-mai 2013 / déc. 2012-fév. 2013	-0,5%	-0,7%	-0,5%	-0,3%	-0,7%	-1,0%	-0,1%	0,1%	0,2%	-0,1%	-0,9%

APPARTEMENTS ANCIENS EN ILE-DE-FRANCE



Maisons anciennes

Ile-de-France	75	PC	92	93	94	GC	77	78	91	95
---------------	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

Volumes de ventes (mars 2013-mai 2013)

mars 2013-mai 2013	9 100	n.s.	2 500	600	1 000	900	6 600	2 200	1 500	1 500	1 400
évolution sur 1 an : mars 2013-mai 2013 comparé à mars 2012-mai 2012	+15%	n.s.	+12%	+18%	+1%	+24%	+17%	+20%	+14%	+13%	+18%

Prix de vente en € sous-jacents aux indices (mars 2013-mai 2013)

mars 2013-mai 2013	302 700	n.s.	354 500	576 300	273 200	353 000	280 900	238 200	366 300	284 500	277 300
--------------------	----------------	------	---------	---------	---------	---------	----------------	---------	---------	---------	---------

Evolutions annuelles des prix

mars 2013-mai 2013 comparé à mars 2012-mai 2012	-1,1 %	n.s.	-0,3 %	+0,6 %	-1,0 %	-0,7 %	-1,5 %	-1,6 %	-1,5 %	-1,9 %	-0,8 %
---	---------------	------	--------	--------	--------	--------	---------------	--------	--------	--------	--------

Evolutions trimestrielles des prix

évolutions brutes : mars 2013-mai 2013 comparé à déc. 2012-fév. 2013	+0,4 %	n.s.	+0,7 %	+1,7 %	-0,1 %	+0,5 %	+0,3 %	+0,1 %	+0,5 %	0,0 %	+0,5 %
évolutions corrigées des variations saisonnières : mars 2013-mai 2013 / déc. 2012-fév. 2013	1,0%	n.s.	1,4%	2,1%	0,8%	1,2%	0,7%	0,5%	1,1%	0,4%	0,8%

MAISONS ANCIENNES EN ILE-DE-FRANCE

