

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Les marchés immobiliers en Ile-de-France à fin janvier 2012

La réforme fiscale a donné un coup de pouce aux ventes sans modifier la tendance désormais baissière des prix

• Nombre de ventes de logements anciens

La réforme sur l'imposition des plus-values immobilières, qui a pris effet au 1^{er} février 2012, a provoqué un afflux de ventes en janvier. De ce fait et après une phase de ralentissement, le volume de ventes s'est redressé. En cumul, de novembre 2011 à janvier 2012, **43 000 logements anciens ont été vendus en Ile-de-France, soit une hausse de 11 %** par rapport à la même période un an auparavant, et de 18 % par rapport aux 36 500 transactions conclues en moyenne sur la même période de 1999 à 2007.

Le marché parisien contribue largement à ce mouvement de hausse avec une augmentation de 32 % de ses ventes par rapport à l'année précédente et de 25 % par rapport à la période de référence. L'accroissement des ventes est moindre en Petite Couronne et quasi nul en Grande Couronne. Le Val-d'Oise affiche même une baisse de 6 % du nombre de transactions par rapport à la même période de l'année dernière.

La poussée de l'activité ne bénéficie qu'aux appartements dont les ventes progressent de 17% par rapport à la même période de l'année précédente. Dans le même temps, les ventes de maisons ont diminué de 4 %.

Au total, l'impact de la réforme sur la conjoncture semble assez lisible : le sursaut des ventes s'est produit sur les biens qui ont la faveur des investisseurs voire des propriétaires de pieds-à-terre : les appartements ou les logements localisés dans le cœur de l'agglomération. Les ventes de petits logements (studios et deux pièces) connaissent d'ailleurs le rebond le plus marqué. **Mais cet impact est nécessairement ponctuel et de premiers indicateurs sur février 2012 montrent que le nombre de ventes s'inscrit de nouveau en baisse par rapport à février 2011.**

• Prix de vente des logements anciens

Le mouvement de baisse des prix, amorcé en fin d'année dernière se trouve confirmé. **Les prix des logements anciens en Ile-de-France sont en repli de 0,6%** d'octobre* 2011 à janvier* 2012, la baisse la plus forte étant observée en Seine-Saint-Denis (-1,4% en 3 mois).

Si l'on isole les appartements anciens, d'octobre 2011 à janvier 2012, le prix s'est stabilisé ou recule légèrement dans tous les départements, avec des variations de +0,1% dans les Yvelines à -1,3 % en Seine-et-Marne.

Comme prévu, le prix de vente dans Paris a commencé à fléchir passant de 8 370 euros en décembre* à 8.340 euros en janvier, soit une baisse mensuelle de 0,4%. Les dernières projections des prix calculées par les Notaires de Paris – Ile-de-France sur les avant-contrats confirment la tendance baissière, avec un prix de vente projeté compris entre 8 100 et 8 200 euros à fin mai* 2012.

Pour les maisons anciennes, tous les départements de la région sont en baisse et de façon plus nette que pour les appartements. Le prix unitaire d'une maison en Ile-de-France recule à 309 500 euros en janvier*, soit une baisse de 1,4 % par rapport à octobre*. Les départements de la Petite Couronne enregistrent les reculs les plus sévères, de -2,4% dans le Val-de-Marne à -3% dans les Hauts-de-Seine en 3 mois.

Enfin, compte tenu des fortes poussées pendant la plus grande partie de l'année 2011, les prix des logements anciens en janvier 2012 demeurent encore plus élevés qu'en janvier 2011 (+7,8% en Ile-de-France, +12,0 % dans Paris et 7,8% en Petite Couronne). Il ne reste qu'un écart de +4,5% entre janvier 2011 et janvier 2012 en Grande Couronne.

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

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. 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.paris.notaires.fr

Tous logements anciens

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

Volumes de ventes (nov. 2011-jan. 2012)

nov. 2011-jan. 2012	43 000	11 300	15 400	6 600	4 100	4 700	16 200	4 300	4 600	3 900	3 500
évolution sur 1 an : nov. 2011-jan. 2012 comparé à nov. 2010-jan. 2011	+11%	+32%	+9%	+11%	+6%	+10%	+1%	+3%	+4%	+1%	-6%

Indice des prix (nov. 2011-jan. 2012)

Rappel : base 100 au 1^{er} trimestre 2010

nov. 2011-jan. 2012	118,3	129,4	117,3	120,1	113,6	115,3	110,5	108,1	113,0	109,8	109,6
---------------------	--------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

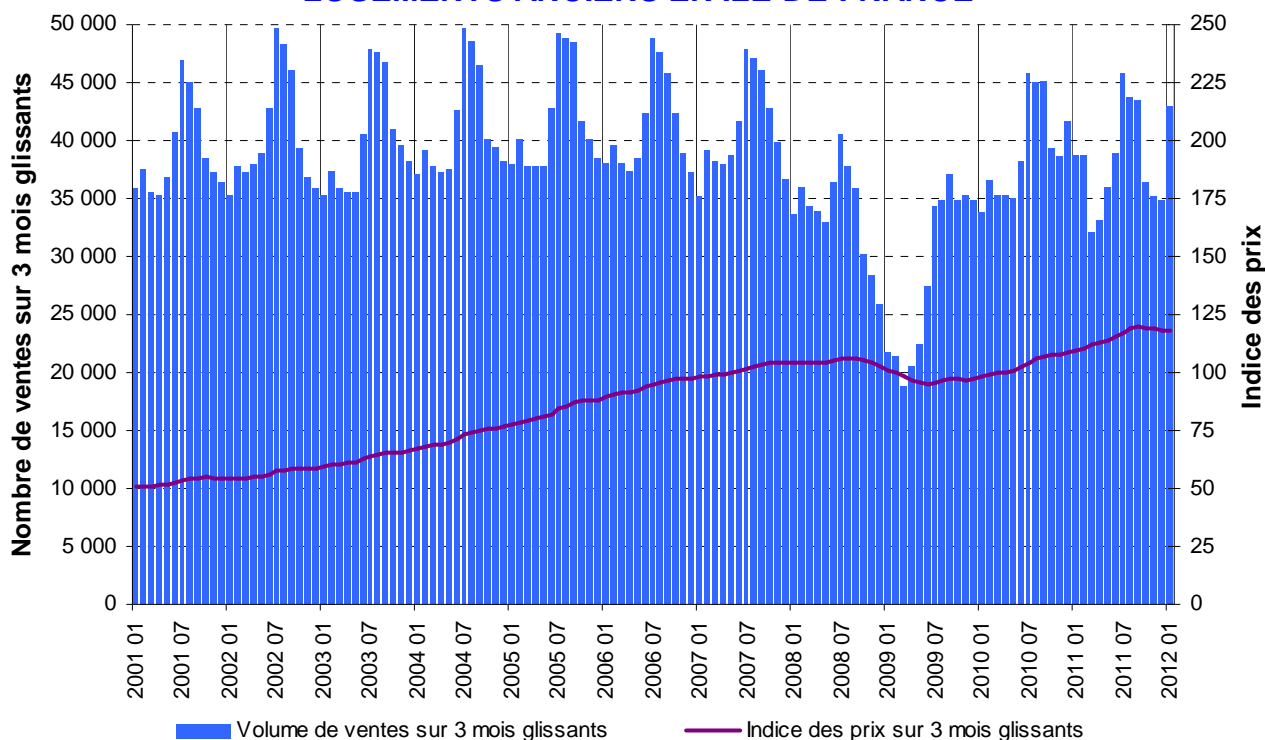
Evolutions annuelles des indices de prix

nov. 2011-jan. 2012 comparé à nov. 2010-jan. 2011	+7,8 %	+12,0 %	+7,8 %	+9,1 %	+6,1 %	+6,8 %	+4,5 %	+2,8 %	+6,0 %	+4,2 %	+4,0 %
---	---------------	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Evolutions trimestrielles des indices de prix

nov. 2011-jan. 2012 comparé à août 2011-oct. 2011	-0,6 %	-0,3 %	-0,9 %	-0,6 %	-1,4 %	-1,0 %	-0,7 %	-0,6 %	-0,5 %	-0,6 %	-1,1 %
---	---------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

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 (nov. 2011-jan. 2012)

nov. 2011-jan. 2012	31 700	11 200	12 300	5 900	2 700	3 700	8 200	1 700	2 700	2 000	1 800
évolution sur 1 an : nov. 2011-jan. 2012 comparé à nov. 2010-jan. 2011	+17%	+32%	+12%	+11%	+9%	+14%	+7%	+14%	+12%	+3%	+0%

Prix au m² sous-jacents aux indices (nov. 2011-jan. 2012)

nov. 2011-jan. 2012	5 540 €	8 340 €	4 440 €	5 400 €	3 300 €	4 300 €	3 140 €	2 750 €	3 930 €	2 800 €	2 850 €
---------------------	----------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

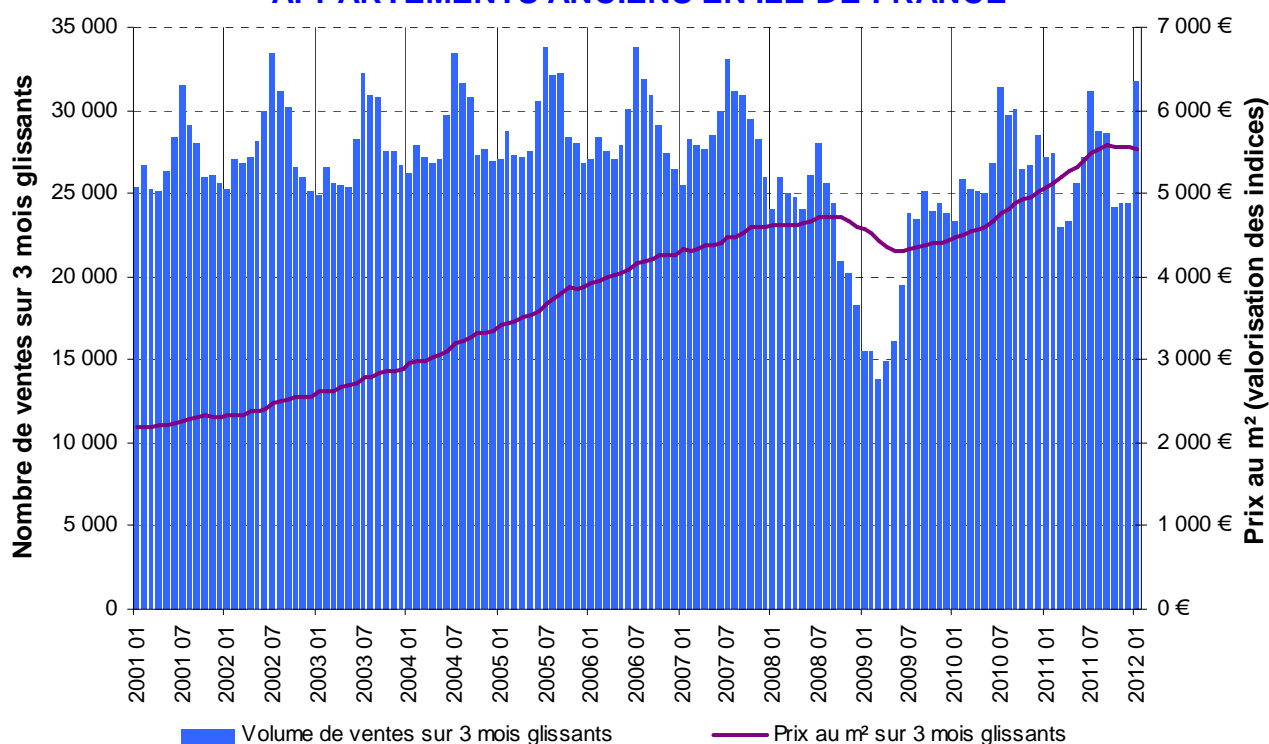
Evolutions annuelles des prix

nov. 2011-jan. 2012 comparé à nov. 2010-jan. 2011	+9,2%	+12,0%	+8,4%	+9,3%	+6,7%	+7,4%	+4,9%	+1,9%	+7,0%	+4,2%	+4,1%
---	--------------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Evolutions trimestrielles des prix

nov. 2011-jan. 2012 comparé à août 2011-oct. 2011	-0,3%	-0,3%	-0,1%	0,0%	-0,1%	-0,2%	-0,4%	-1,3%	+0,1%	-0,3%	-0,6%
---	--------------	-------	-------	------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

APPARTEMENTS ANCIENS EN ILE-DE-FRANCE



Maisons anciennes

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

Volumes de ventes (nov. 2011-jan. 2012)

nov. 2011-jan. 2012	11 200	n.s.	3 100	700	1 300	1 100	8 100	2 600	1 900	1 800	1 700
évolution sur 1 an : nov. 2011-jan. 2012 comparé à nov. 2010-jan. 2011	-4%	n.s.	-0%	+3%	-0%	-3%	-5%	-4%	-5%	-1%	-12%

Prix de vente en € sous-jacents aux indices (nov. 2011-jan. 2012)

nov. 2011-jan. 2012	309 500	n.s.	359 200	579 700	278 200	358 200	288 300	244 800	378 000	294 200	280 000
---------------------	---------	------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

Evolutions annuelles des prix

nov. 2011-jan. 2012 comparé à nov. 2010-jan. 2011	+4,9 %	n.s.	+6,4 %	+8,0 %	+5,5 %	+5,7 %	+4,2 %	+3,1 %	+5,3 %	+4,2 %	+3,9 %
---	--------	------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Evolutions trimestrielles des prix

nov. 2011-jan. 2012 comparé à août 2011-oct. 2011	-1,4 %	n.s.	-2,8 %	-3,0 %	-2,9 %	-2,4 %	-0,8 %	-0,4 %	-0,9 %	-0,8 %	-1,4 %
---	--------	------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

MAISONS ANCIENNES EN ILE-DE-FRANCE

