

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

PARIS - ILE-DE-FRANCE

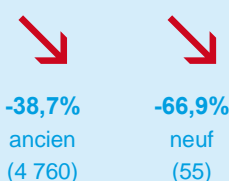


DOSSIER DE PRESSE - 28 MAI 2009

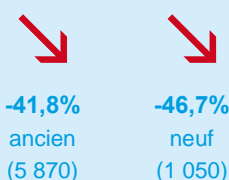
La conjoncture immobilière au 1^{er} trimestre 2009 : Chute générale des volumes, baisse contrastée des prix

Volume de ventes des appartements 1^{er} trimestre 2009

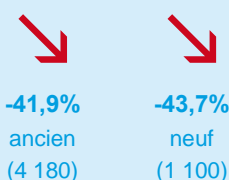
Paris



Petite Couronne

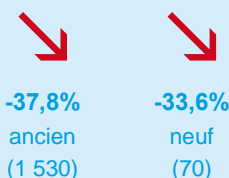


Grande Couronne

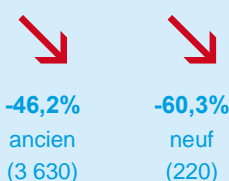


Volume de ventes des maisons 1^{er} trimestre 2009

Petite Couronne



Grande Couronne



Une activité à un niveau anormalement bas

Les résultats des premiers mois de 2009

Les notaires l'avaient indiqué dans leurs dernières notes de conjoncture, l'activité du marché immobilier s'est brutalement ralenti à la fin de l'été 2008, du fait du déclenchement de la crise financière et économique de septembre dernier. Ce quasi gel du marché s'est poursuivi au cours de l'hiver, en raison des difficultés persistantes du financement bancaire et de la perte de confiance chez les acquéreurs comme chez les propriétaires devant revendre pour acheter.

Les chiffres constatés dans les offices d'Ile-de-France en termes de nombre de transactions au cours du 1^{er} trimestre 2009 ne font que refléter la très importante et brutale décrue de l'activité immobilière de l'automne et du début de l'hiver. La baisse du nombre de ventes de logements est supérieure à 40% par rapport à l'an passé (22 980 ventes au 1^{er} trimestre 2009 contre 39 580 ventes au 1^{er} trimestre 2008). Les volumes de ventes sont tombés au cours de ces trois mois au niveau le plus bas depuis la création de nos bases. Ce mouvement se vérifie, même si c'est à des degrés légèrement différents, tant sur le neuf que sur l'ancien, tant pour les appartements que pour les maisons, tant à Paris qu'en Petite ou en Grande Couronne.

Tendances récentes et prévisions

Les résultats provisoires de l'activité des offices du mois d'avril 2009, sans constituer un véritable renversement de tendance, témoignent néanmoins d'un certain dégel du marché et se traduisent par un léger redressement du nombre de ventes.

En effet, quelques signes ont été constatés, qui permettent d'espérer au cours des prochains mois une certaine amélioration :

- Le premier concerne le marché de l'ancien pour les transactions intervenant sur des logements accessibles aux primo-accédants (que ce soit des appartements ou des maisons). De même, les investisseurs sont plus nombreux à marquer leur intérêt et semblent revenir sur le marché. Ces deux catégories d'acquéreurs, ne rencontrant pas de problèmes de financement, notamment au regard des prêts-relais, cherchent désormais à saisir les opportunités qui se présentent dans les secteurs appréciés de la Région.

- Le second signe favorable concerne les investissements dans le logement neuf, avec notamment le succès certain remporté par les aides fiscales consenties dans le dispositif « Scellier ».

Il en est de même pour la primo-accession avec le doublement du prêt à taux zéro et l'extension du pass foncier. La bonne lisibilité de ces aides fait qu'elles sont appréciées et qu'elles ont contribué à dégeler le domaine de la promotion immobilière qui pâtissait particulièrement de la crise depuis l'été dernier.

Prix des appartements anciens 1^{er} trimestre 2009

Paris

(6 360 €/m²)



Petite Couronne

(3 710 €/m²)



Grande Couronne

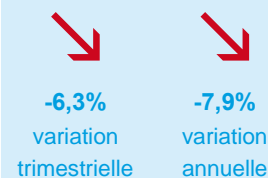
(2 800 €/m²)



Prix des maisons anciennes 1^{er} trimestre 2009

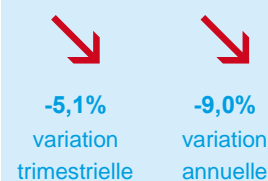
Petite Couronne

(319 900 €)



Grande Couronne

(263 100 €)



Base BIEN

Indices Notaires-INSEE

Ces différents mouvements sont malgré tout insuffisants aujourd'hui pour que l'on puisse parler d'une reprise. Les transactions correspondant au noyau dur du marché immobilier, celles qui répondent aux besoins des classes moyennes franciliennes, et notamment des familles, restent encore à un niveau faible.

Une baisse contrastée des prix

La baisse des prix est réellement engagée

Le 1^{er} trimestre 2009 a enregistré sur les prix les conséquences de la contraction de l'activité. Tous les secteurs du marché, que ce soit à Paris, en Ile-de-France, en proche ou en grande Couronne, sont aujourd'hui concernés par la baisse des prix.

C'est ainsi qu'au 1^{er} trimestre 2009, les indices Notaires – INSEE ont baissé à Paris en rythme annuel pour la première fois depuis le 2^{ème} trimestre 1998. Le niveau de cette baisse reste néanmoins contenu (- 1% en rythme annuel et -2,1% pour le seul 1^{er} trimestre 2009). En revanche, la baisse des prix est plus forte en Grande Couronne où elle dépasse 8 %. La Petite Couronne se situe dans une situation intermédiaire avec un recul de 5%.

Le prix des maisons diminue sensiblement plus (-8,8% sur un an) que celui des appartements (-2,9% en rythme annuel). Il faut néanmoins constater le caractère particulièrement restreint du marché actuel sur les maisons familiales, et d'une manière générale le caractère très sélectif du marché. La baisse des prix est peu prononcée sur les logements de qualité bien placés, elle est plus franche autrement.

Des facteurs contradictoires d'évolution

Par rapport aux prévisions récentes des Notaires de Paris - Ile-de-France sur l'ampleur du mouvement de réduction des prix, il est très probable que la situation qui sera constatée à la fin de l'année 2009 se situera en bas de la fourchette annoncée. Nos projections tablent désormais sur un scénario de baisse de prix de 10% en 2009, le mouvement étant moins accentué à Paris (probablement 8%) et en Petite Couronne (aux alentours de 9%), qu'en Grande Couronne (environ 12%).

Il reste néanmoins une incertitude, liée à l'évolution de la situation économique au second trimestre, et surtout à l'évolution du climat de confiance des ménages.

S'agissant des prix, les vendeurs sont aujourd'hui réticents à accepter une forte baisse des prix et préfèrent retirer leurs biens du marché. Pourtant, il est clair que les prix constatés dans les actes de ventes marquent désormais souvent un décrochement mais pas un effondrement par rapport au niveau atteint en 2008, qui constituait un sommet historique. La base BIEN, base immobilière des Notaires de Paris-Ile-de-France, ne confirme en aucune manière les informations de chute des prix de 20 à 30% qui ont pu circuler. La très grande majorité des vendeurs potentiels est donc encore en mesure d'enregistrer une vraie plus-value.

La baisse des taux d'intérêt qui s'est enclenchée (-100 points de base depuis l'automne dernier et un niveau de taux d'intérêt qui, pour le dossier médian de financement, devrait bientôt approcher des 4%) donne un pouvoir d'achat appréciable aux acquéreurs. Ce faible niveau des taux est historique. Il pourrait fort bien ne pas être durable. Avec le mouvement de baisse des prix qui s'est d'ores et déjà matérialisé, les aides fiscales qui se sont développées tant dans l'ancien (avec notamment le dégrèvement d'impôt sur le revenu de la loi du 21 août 2007 dite « TEPA », qui prend toute sa signification en période de faible taux d'intérêt et de moindre tension sur les prix), le retour à un meilleur pouvoir d'achat immobilier constitue un élément désormais tangible qui devrait soutenir le marché au cours des prochains mois.

Il est néanmoins essentiel que les banques adoptent une position moins restrictive quant aux conditions de prêt, répercutent davantage et plus rapidement la baisse décidée par la Banque Centrale Européenne (BCE) et apportent une réponse plus compréhensive aux demandes des acquéreurs potentiels qui doivent revendre pour acheter.

Informations presse

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

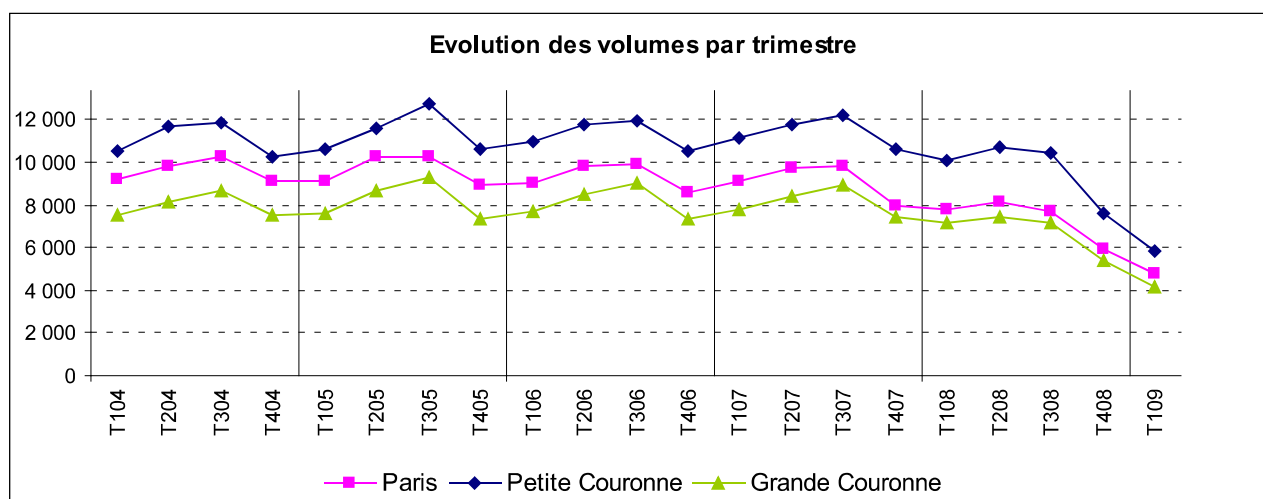
I - LES VOLUMES

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

1) Les appartements anciens : -40,9% de ventes au T1 2009 par rapport au T1 2008

	T1 2009 / T1 2008
Paris	-38,7%
Petite Couronne	-41,8%
Hauts-de-Seine	-41,2%
Seine-Saint-Denis	-43,1%
Val-de-Marne	-41,7%
Grande Couronne	-41,9%
Seine-et-Marne	-43,5%
Yvelines	-43,4%
Essonne	-41,4%
Val-d'Oise	-38,7%
Ile-de-France	-40,9%

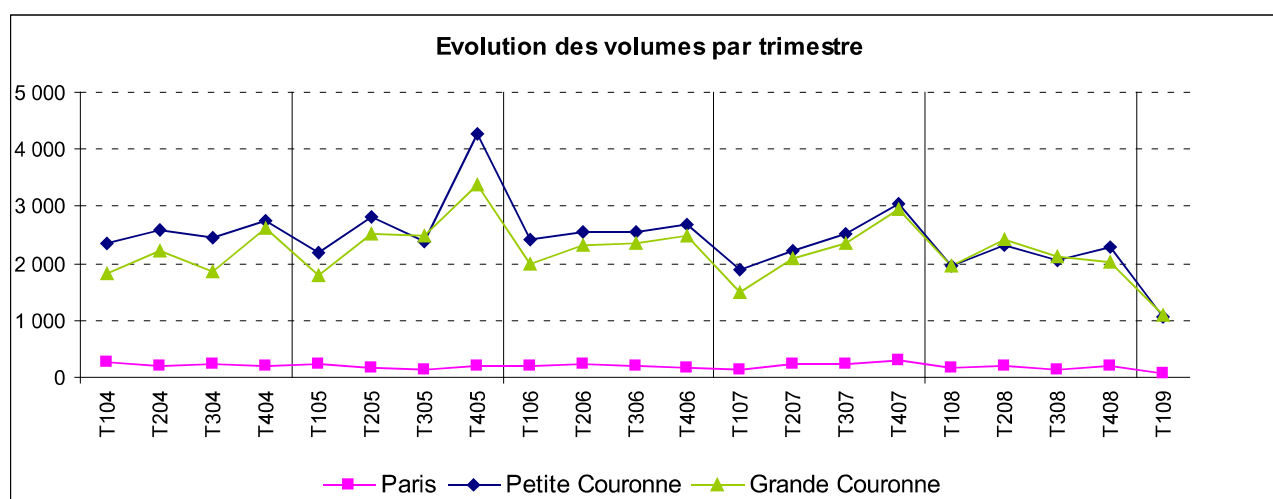
Au 1^{er} trimestre 2009, les ventes d'appartements anciens enregistrées en Ile-de-France ont chuté de 40,9% par rapport au 1^{er} trimestre 2008. Avec 14 810 transactions au 1^{er} trimestre 2009, contre 25 040 un an plus tôt, le marché francilien des appartements anciens retrouve son niveau d'activité de 1997 (14 500 ventes). Sur une période d'observation de 23 ans (de 1986 à 2009), Paris enregistre le nombre de ventes trimestrielles d'appartements anciens le plus bas (4 760 ventes). En outre, la capitale concentre au 1^{er} trimestre 2009 32% des ventes d'appartements anciens de la région, contre 40% 10 ans plus tôt.



2) Les appartements neufs : **-46,1% de ventes au T1 2009 par rapport au T1 2008**

	T1 2009 / T1 2008
Paris	-66,9%
Petite Couronne	-46,7%
Hauts-de-Seine	-55,7%
Seine-Saint-Denis	-41,8%
Val-de-Marne	-39,2%
Grande Couronne	-43,7%
Seine-et-Marne	-54,4%
Yvelines	-32,0%
Essonne	-40,5%
Val-d'Oise	-39,1%
Ile-de-France	-46,1%

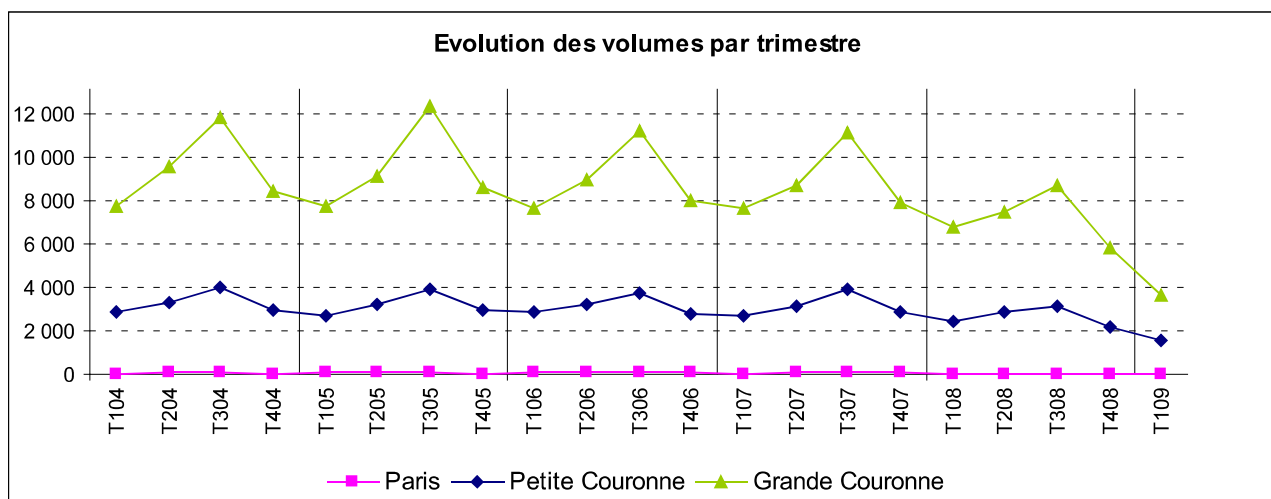
Les ventes d'appartements neufs enregistrées en Ile-de-France ont chuté de 46,1% du 1^{er} trimestre 2008 (4 090) au 1^{er} trimestre 2009 (2 200). Cette baisse affecte tous les départements, notamment Paris (-66,9%). Il n'a jamais été observé un nombre de ventes inférieur depuis 1996, date à partir de laquelle la base BIEN couvre l'ensemble de l'Ile-de-France. La Grande Couronne qui enregistrerait 10 ans plus tôt deux fois moins de ventes d'appartements neufs que la Petite Couronne, rejoint l'activité de celle-ci (environ 1 000 ventes au 1^{er} trimestre 2009).



3) Les maisons anciennes : -43,9% de ventes au T1 2009 par rapport au T1 2008

	T1 2009 / T1 2008
Petite Couronne	-37,8%
Hauts-de-Seine	-34,3%
Seine-Saint-Denis	-37,0%
Val-de-Marne	-41,5%
Grande Couronne	-46,2%
Seine-et-Marne	-42,8%
Yvelines	-50,4%
Essonne	-51,0%
Val-d'Oise	-42,0%
Île-de-France	-43,9%

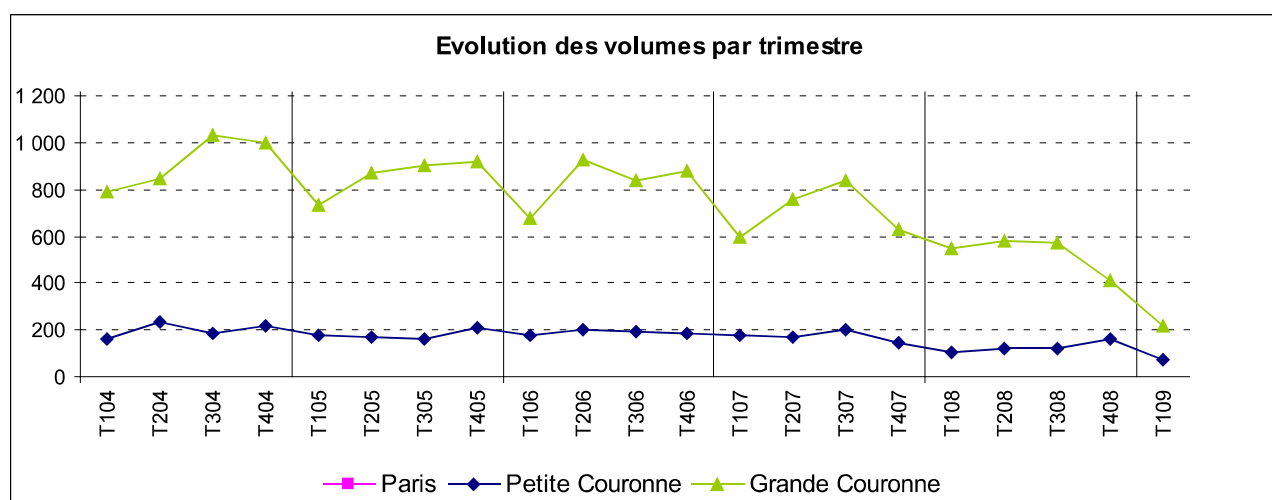
Au 1^{er} trimestre 2009, les ventes de maisons anciennes enregistrées en Île-de-France ont chuté de 43,9% par rapport au 1^{er} trimestre 2008. Cette baisse affecte tous les départements, notamment ceux de la Grande Couronne et plus particulièrement l'Essonne (-51%). Avec 5 180 ventes au 1^{er} trimestre 2009, contre 9 230 un an plus tôt, le marché francilien des maisons anciennes atteint son niveau d'activité le plus bas depuis 1996.



4) Les maisons neuves : -55,8% de ventes au T1 2009 par rapport au T1 2008

	T1 2009 / T1 2008
Petite Couronne	-33,6%
Hauts-de-Seine	n.s.
Seine-Saint-Denis	n.s.
Val-de-Marne	n.s.
Grande Couronne	-60,3%
Seine-et-Marne	-57,3%
Yvelines	-63,0%
Essonne	-67,4%
Val-d'Oise	-52,9%
Île-de-France	-55,8%

De tous les compartiments du logement, le marché des maisons neuves est celui qui pâtit le plus avec une chute de 55,8% des ventes sur un an. Cette chute des volumes de ventes affecte particulièrement la Grande Couronne (-60,3%). Ces données sont à prendre avec précaution étant donné le faible volume de transactions. Avec 290 ventes au 1^{er} trimestre 2009, contre 650 un an plus tôt, le marché francilien des maisons neuves atteint son niveau d'activité le plus bas depuis 1996.



N. B. : ces données représentent le nombre de maisons neuves vendues et n'incluent pas les constructions réalisées après l'acquisition d'un terrain.

II - LES PRIX

1) Les prix des appartements anciens à Paris

	Paris				
	T1 2008	T2 2008	T3 2008	T4 2008	T1 2009
Indice Notaires-INSEE	215,9	220,9	223,1	218,3	213,8
Prix au m ² (valorisation indice)	6 430 €	6 570 €	6 640 €	6 500 €	6 360 €
Variation annuelle	9,4%	10,0%	7,2%	2,2%	-1,0%
Variation trimestrielle	1,1%	2,3%	1,0%	-2,1%	-2,1%

Au 1^{er} trimestre 2009, le prix au m² des appartements anciens à Paris atteint 6 360 € (prix sous-jacent aux indices Notaires-INSEE).

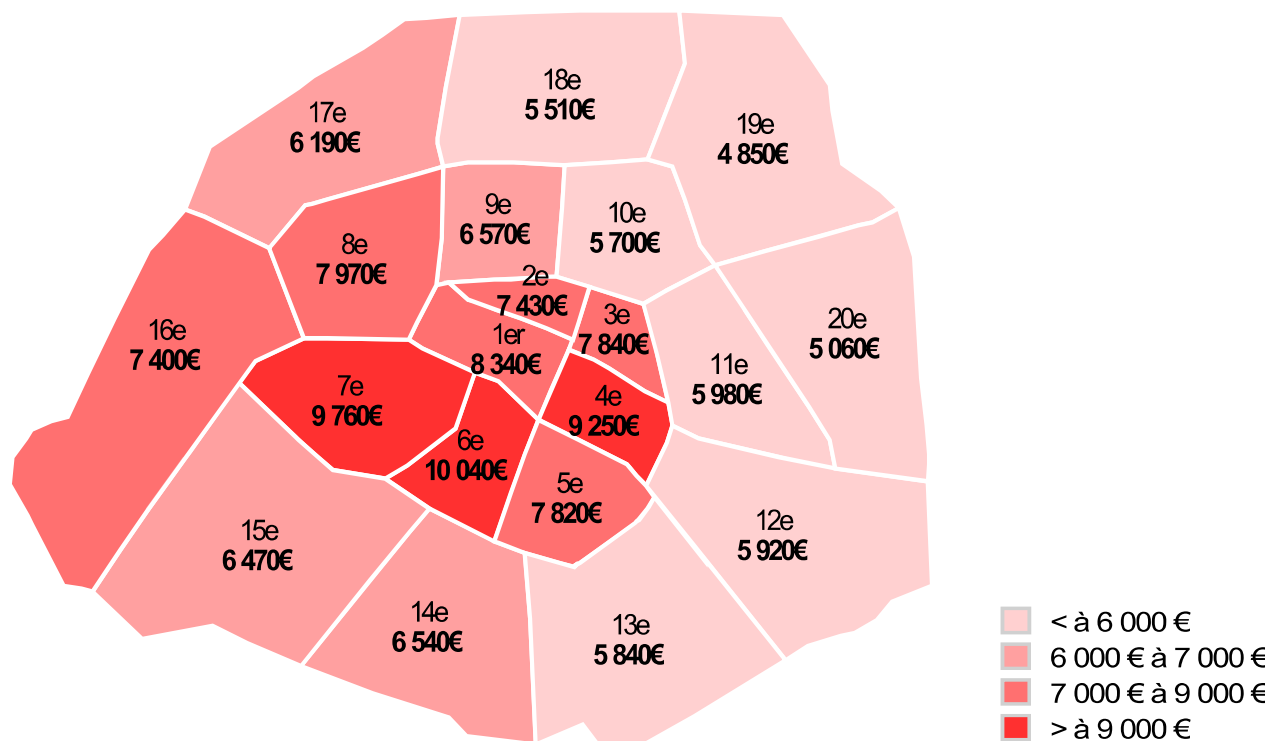
L'arrondissement le plus cher reste le 6^{ème} à 10 040 €/m², suivi du 7^{ème} (9 760 €/m²) et du 4^{ème} (9 250 €/m²). A l'opposé, l'arrondissement le moins cher demeure le 19^{ème} à 4 850 €/m², suivi du 20^{ème} (5 060 €/m²) et du 18^{ème} (5 510 €/m²).

La variation annuelle des prix qui s'élevait à Paris à +9,4% au 1^{er} trimestre 2008 se situe à -1,0% au 1^{er} trimestre 2009. Pour la première fois depuis 1998, on constate une légère baisse des prix. Cette baisse concerne 12 arrondissements sur 20. Parmi ceux qui résistent le mieux on retrouve les 3 arrondissements les plus chers, ainsi que le 3^{ème} arrondissement (+4,2% sur un an) et le 2^{ème} (+5,7%). A l'opposé, parmi les arrondissements enregistrant une baisse des prix, figurent les arrondissements les plus abordables, dont le 19^{ème} (-4,5% sur un an) et le 20^{ème} (-5,0%).

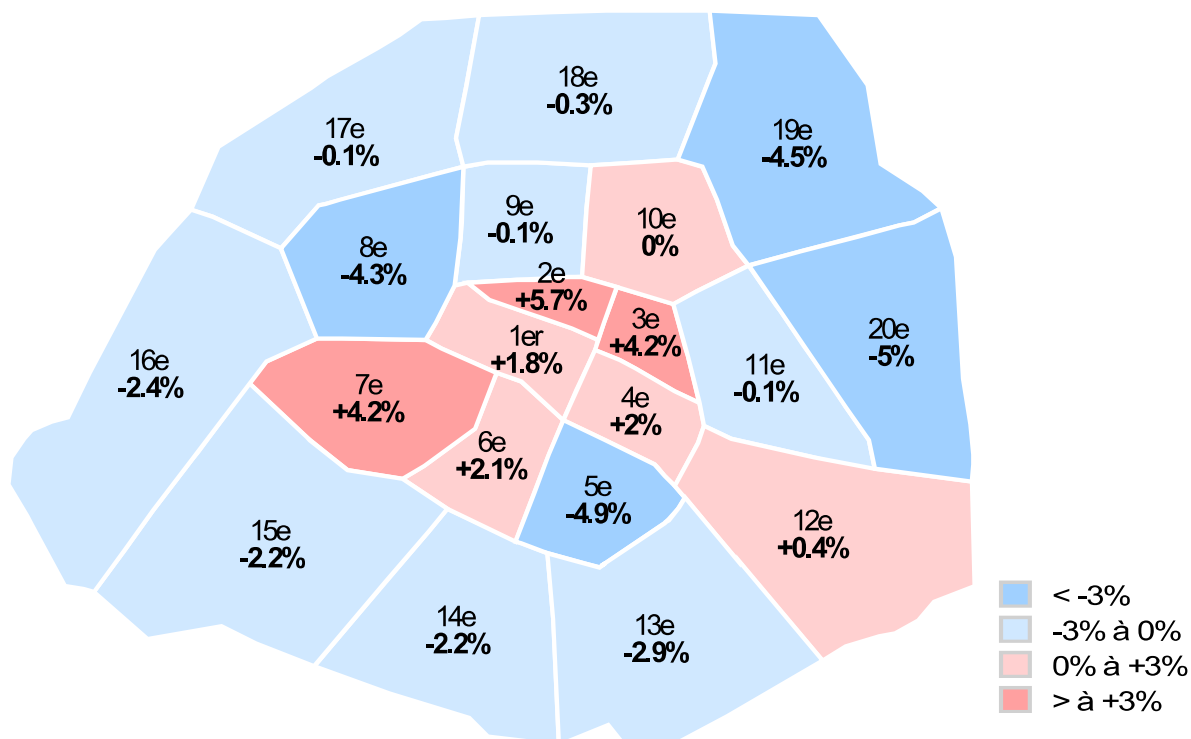
Parmi les quartiers enregistrant le plus de ventes au cours du trimestre, citons :

Arr.	Quartier	Prix/m ² médian	Evolution sur 1 an	Evolution sur 5 ans
11	Folie-Méricourt	6 050 €	-0,7%	64,4%
11	La Roquette	6 050 €	-2,7%	50,1%
12	Picpus	5 890 €	0,3%	43,7%
13	Maison-Blanche	5 600 €	-7,6%	40,0%
15	Grenelle	6 590 €	-6,8%	39,9%
15	Javel	6 310 €	-4,5%	40,2%
15	Saint-Lambert	6 300 €	-2,0%	45,8%
16	Auteuil	6 840 €	-1,4%	43,1%
16	La Muette	7 600 €	-1,8%	41,8%
17	Batignolles	6 610 €	1,2%	55,9%
17	Epinettes	5 330 €	-2,0%	64,0%
18	Clignancourt	5 580 €	0,0%	65,1%
18	Grandes-Carières	5 800 €	-1,0%	56,8%
20	Charonne	4 780 €	-11,6%	46,2%
20	Père-Lachaise	5 170 €	-9,5%	44,8%

Prix au m² au 1^{er} trimestre 2009 des appartements anciens à Paris par arrondissement (valorisation des indices Notaires-INSEE)



Evolution sur un an des prix au m² des appartements anciens à Paris par arrondissement (valorisation des indices Notaires-INSEE)



2) Les prix des appartements anciens en Petite Couronne

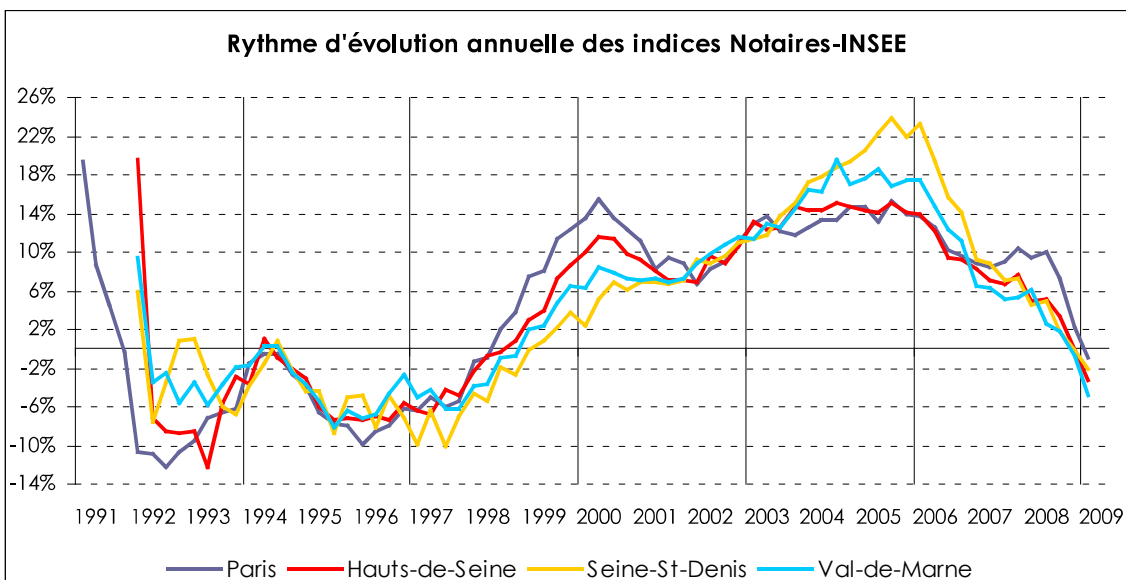
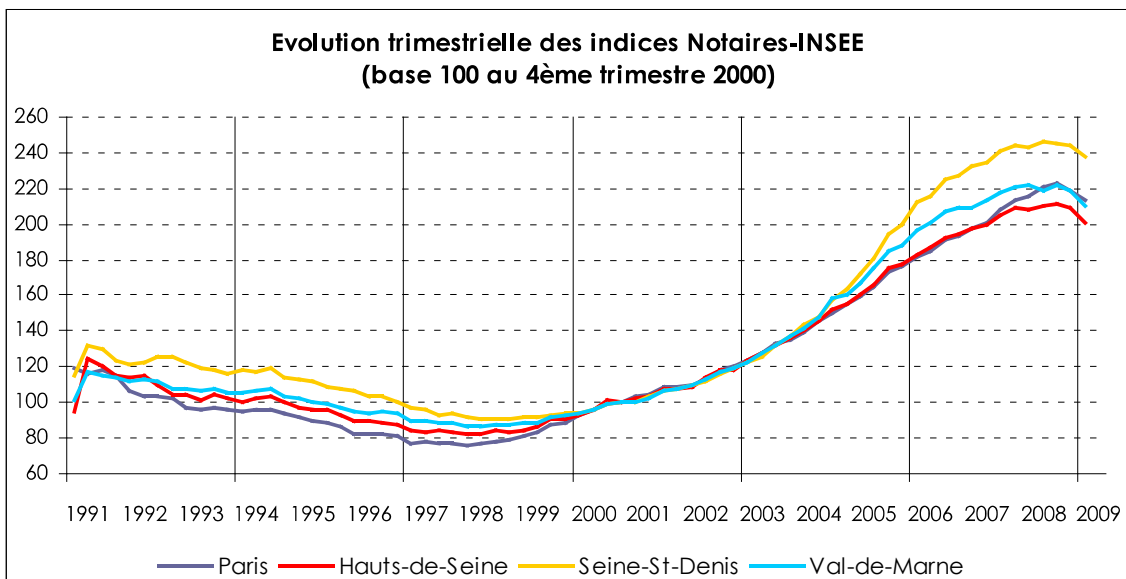
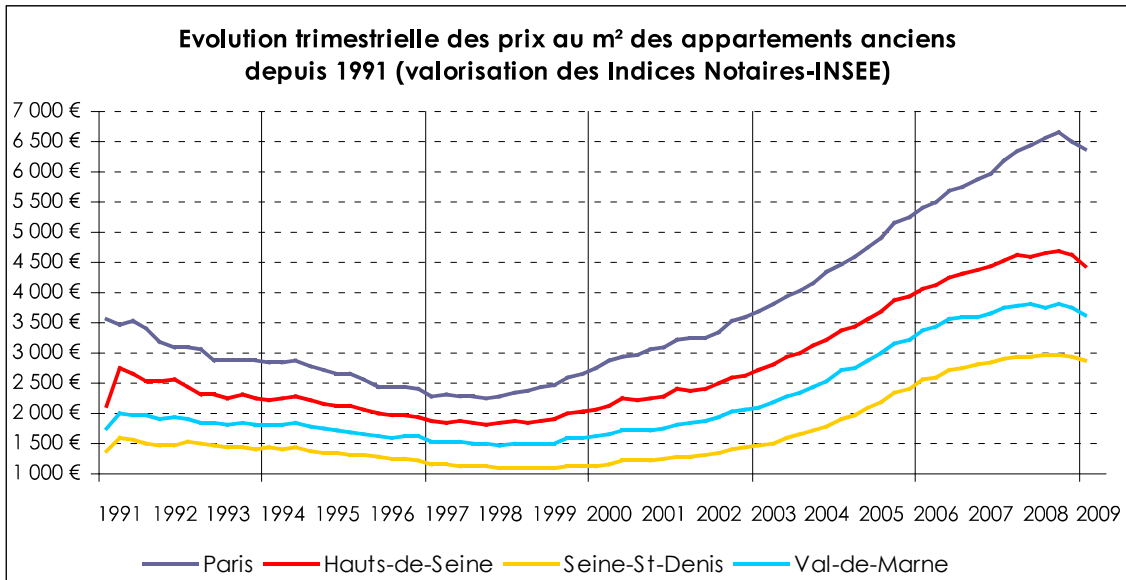
L'indice Notaires-INSEE provisoire pour la Petite Couronne s'établit, au 1^{er} trimestre 2009, à 209,3, tandis que l'indice définitif du 4^{ème} trimestre 2008 est de 216,9. Le prix au m², qui ressort à 3 710 € au 1^{er} trimestre, a baissé de 3,5% sur un an et de 3,5% par rapport au trimestre précédent.

	Petite Couronne				
	T1 2008	T2 2008	T3 2008	T4 2008	T1 2009
Indice Notaires-INSEE	216,9	218,2	219,7	216,9	209,3
Prix au m ² (valorisation indice)	3 850 €	3 870 €	3 900 €	3 850 €	3 710 €
Variation annuelle	5,2%	4,4%	2,6%	-0,3%	-3,5%
Variation trimestrielle	-0,3%	0,6%	0,7%	-1,3%	-3,5%

	Hauts-de-Seine				
	T1 2008	T2 2008	T3 2008	T4 2008	T1 2009
Indice Notaires-INSEE	207,8	210,3	211,8	208,8	201,0
Prix au m ² (valorisation indice)	4 600 €	4 660 €	4 690 €	4 620 €	4 450 €
Variation annuelle	4,9%	5,2%	3,3%	-0,1%	-3,3%
Variation trimestrielle	-0,5%	1,2%	0,8%	-1,5%	-3,7%

	Seine-Saint-Denis				
	T1 2008	T2 2008	T3 2008	T4 2008	T1 2009
Indice Notaires-INSEE	242,8	246,6	245,6	243,8	237,9
Prix au m ² (valorisation indice)	2 930 €	2 980 €	2 970 €	2 940 €	2 870 €
Variation annuelle	4,5%	4,9%	1,8%	-0,1%	-2,0%
Variation trimestrielle	-0,4%	1,5%	-0,4%	-0,7%	-2,4%

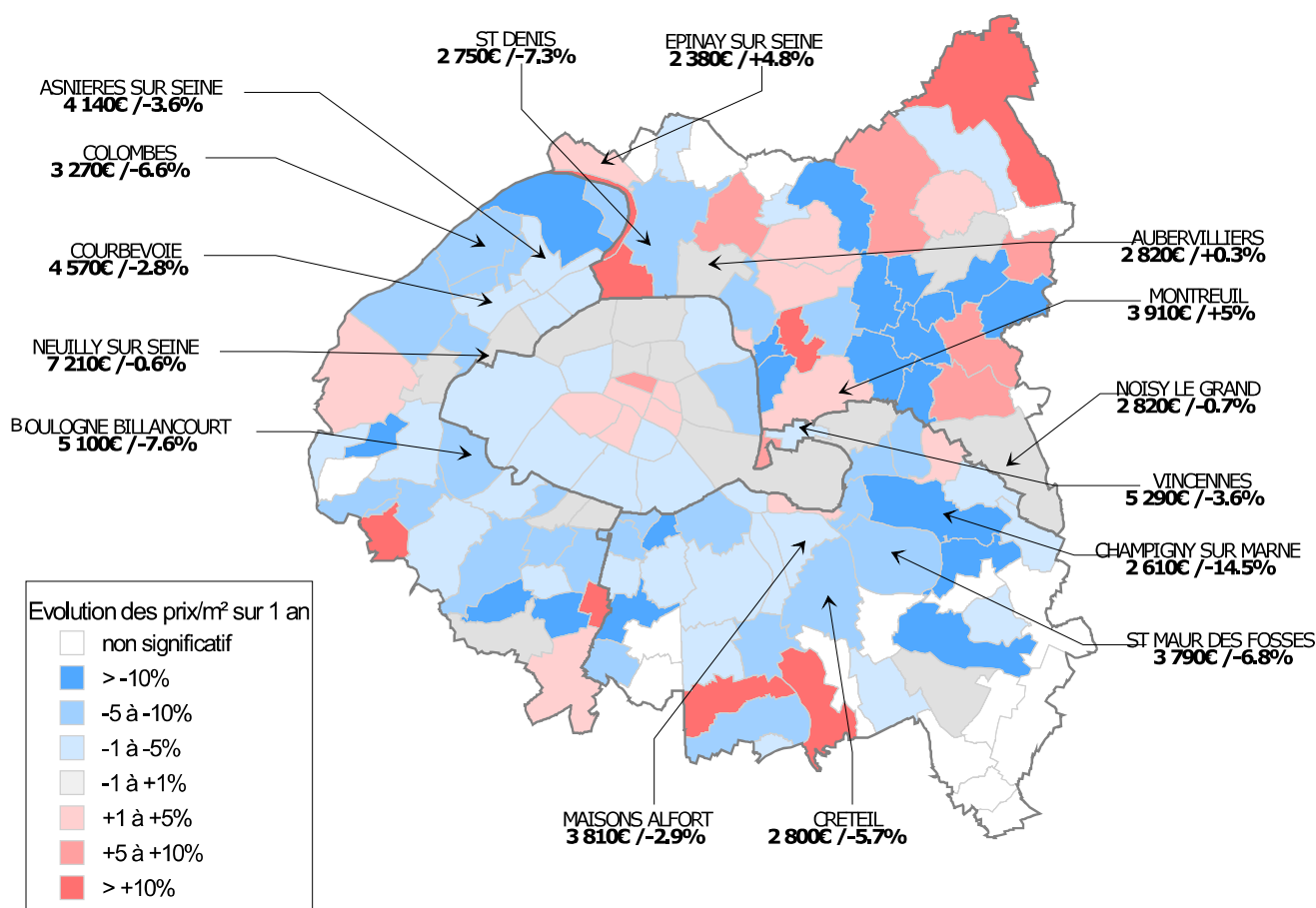
	Val-de-Marne				
	T1 2008	T2 2008	T3 2008	T4 2008	T1 2009
Indice Notaires-INSEE	221,5	219,2	221,8	219,1	210,7
Prix au m ² (valorisation indice)	3 800 €	3 760 €	3 810 €	3 760 €	3 620 €
Variation annuelle	6,1%	2,5%	1,8%	-0,7%	-4,9%
Variation trimestrielle	0,4%	-1,0%	1,2%	-1,2%	-3,8%



Parmi les communes enregistrant le plus de ventes au cours du trimestre, citons :

Dép.	Commune	Prix/m ² médian	Variation annuelle	Variation trimestrielle
92	BOULOGNE BILLANCOURT	5 100 €	-7,6%	-6,5%
92	COURBEVOIE	4 570 €	-2,8%	-3,5%
92	ASNIERES SUR SEINE	4 140 €	-3,6%	-0,7%
92	NEUILLY SUR SEINE	7 210 €	-0,6%	-4,5%
92	COLOMBES	3 270 €	-6,6%	-7,3%
93	NOISY LE GRAND	2 820 €	-0,7%	-6,1%
93	MONTREUIL	3 910 €	5,0%	7,3%
93	ST DENIS	2 750 €	-7,3%	3,4%
93	EPINAY SUR SEINE	2 380 €	4,8%	1,0%
93	AUBERVILLIERS	2 820 €	0,3%	3,3%
94	VINCENNES	5 290 €	-3,6%	-1,7%
94	CHAMPIGNY SUR MARNE	2 610 €	-14,5%	-12,5%
94	MAISONS ALFORT	3 810 €	-2,9%	-0,1%
94	CRETEIL	2 800 €	-5,7%	-0,7%
94	ST MAUR DES FOSSES	3 790 €	-6,8%	-6,6%

Evolution des prix/m² médians des appartements anciens par commune sur un an (T1 2009 / T1 2008) :



3) Les prix des appartements anciens en Grande Couronne

L'indice Notaires-INSEE provisoire pour la Grande Couronne s'établit, au 1^{er} trimestre 2009, à 199,0, tandis que l'indice définitif du 4^{ème} trimestre 2008 est de 208,3. Le prix au m², qui ressort à 2 800 € au 1^{er} trimestre, a baissé de 6,8% sur un an et de 4,5% par rapport au trimestre précédent.

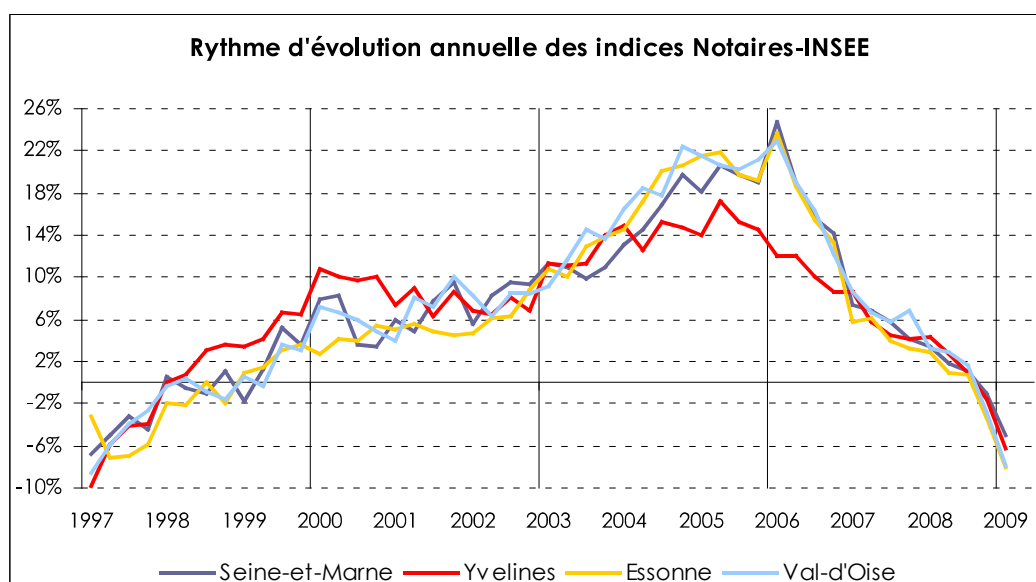
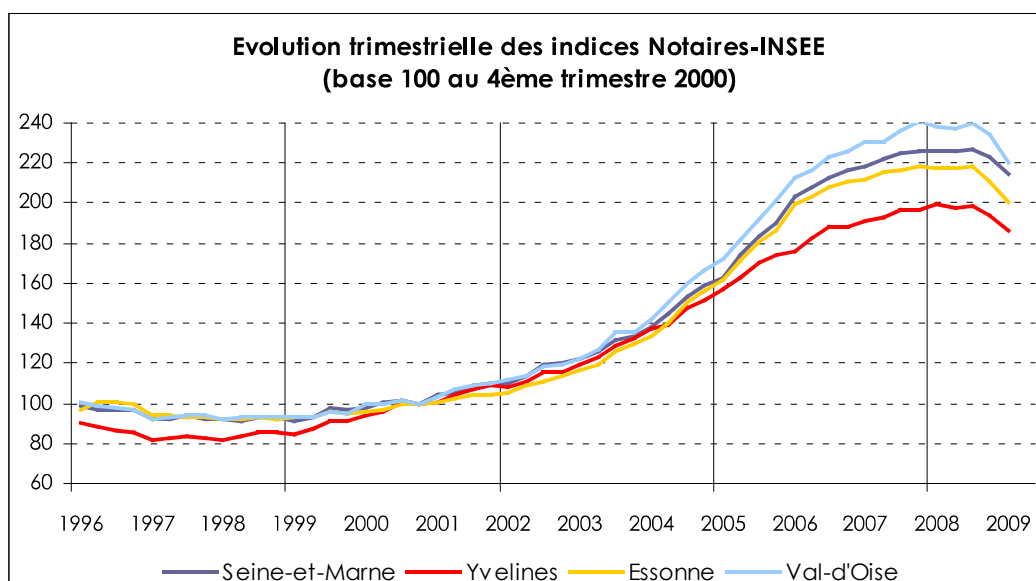
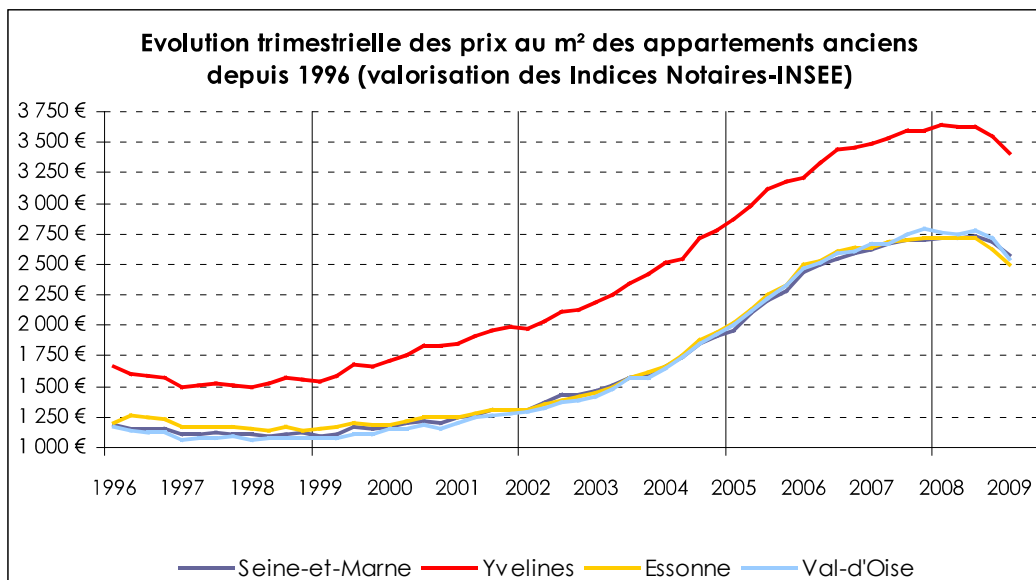
	Grande Couronne				
	T1 2008	T2 2008	T3 2008	T4 2008	T1 2009
Indice Notaires-INSEE	213,5	212,6	213,7	208,3	199,0
Prix au m ² (valorisation indice)	3 000 €	2 990 €	3 000 €	2 930 €	2 800 €
Variation annuelle	3,7%	2,2%	1,1%	-2,1%	-6,8%
Variation trimestrielle	0,3%	-0,4%	0,5%	-2,5%	-4,5%

	Seine-et-Marne				
	T1 2008	T2 2008	T3 2008	T4 2008	T1 2009
Indice Notaires-INSEE	225,8	225,9	227,2	223,3	214,5
Prix au m ² (valorisation indice)	2 710 €	2 710 €	2 730 €	2 680 €	2 570 €
Variation annuelle	3,4%	1,8%	1,1%	-1,0%	-5,0%
Variation trimestrielle	0,1%	0,0%	0,6%	-1,7%	-3,9%

	Yvelines				
	T1 2008	T2 2008	T3 2008	T4 2008	T1 2009
Indice Notaires-INSEE	199,1	197,8	198,3	193,6	186,7
Prix au m ² (valorisation indice)	3 640 €	3 620 €	3 630 €	3 540 €	3 420 €
Variation annuelle	4,3%	2,6%	1,0%	-1,5%	-6,3%
Variation trimestrielle	1,3%	-0,7%	0,3%	-2,4%	-3,6%

	Essonne				
	T1 2008	T2 2008	T3 2008	T4 2008	T1 2009
Indice Notaires-INSEE	217,6	217,2	218,0	210,5	200,3
Prix au m ² (valorisation indice)	2 720 €	2 710 €	2 720 €	2 630 €	2 500 €
Variation annuelle	2,9%	0,9%	0,7%	-3,4%	-7,9%
Variation trimestrielle	-0,1%	-0,2%	0,4%	-3,5%	-4,8%

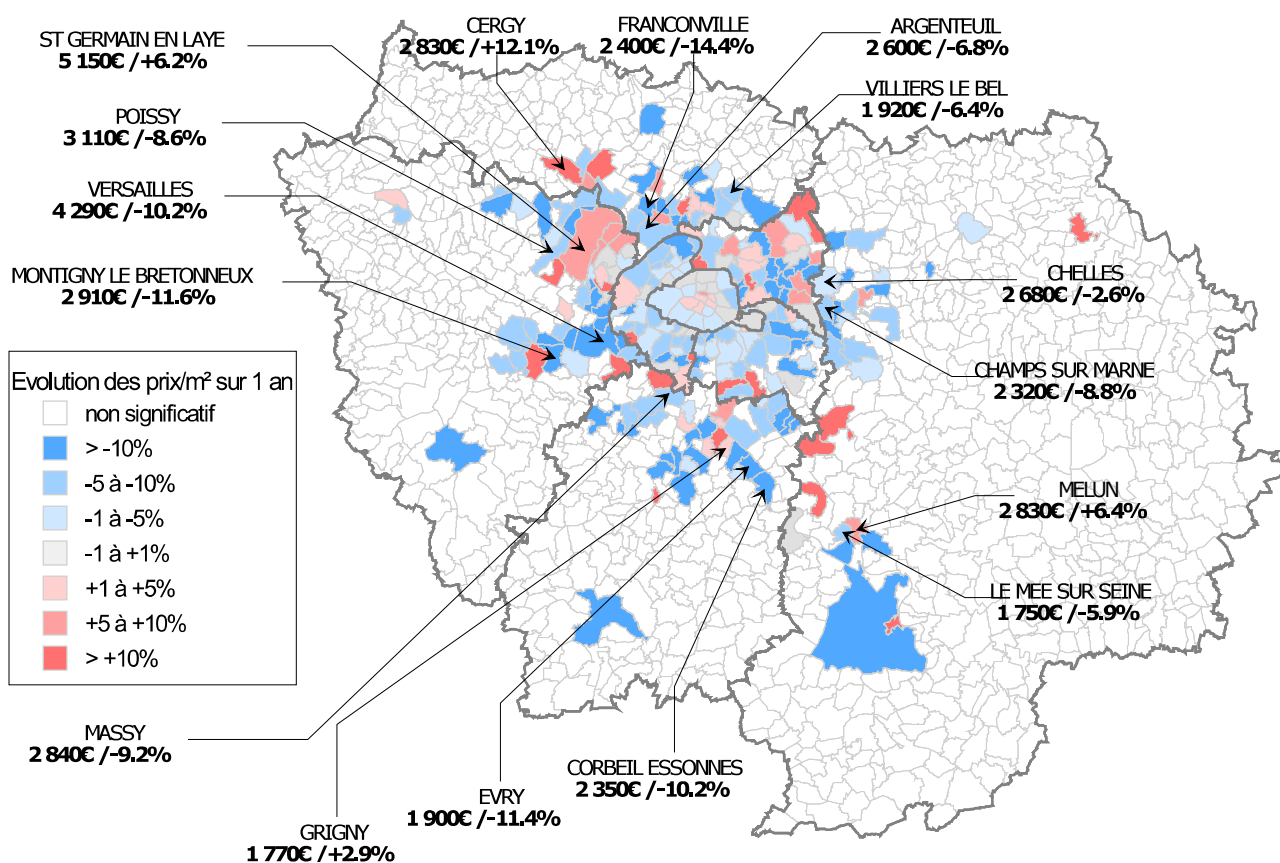
	Val-d'Oise				
	T1 2008	T2 2008	T3 2008	T4 2008	T1 2009
Indice Notaires-INSEE	238,4	237,3	240,1	234,5	219,8
Prix au m ² (valorisation indice)	2 760 €	2 750 €	2 780 €	2 720 €	2 550 €
Variation annuelle	3,3%	2,8%	1,6%	-2,8%	-7,8%
Variation trimestrielle	-1,1%	-0,5%	1,2%	-2,3%	-6,3%



Parmi les communes enregistrant le plus de ventes au cours du trimestre, citons :

Dép.	Commune	Prix/m ² médian	Variation annuelle	Variation trimestrielle
77	MELUN	2 830 €	6,4%	4,1%
77	CHELLES	2 680 €	-2,6%	1,9%
77	CHAMPS SUR MARNE	2 320 €	-8,8%	-3,4%
77	LE MEE SUR SEINE	1 750 €	-5,9%	n.s.
78	VERSAILLES	4 290 €	-10,2%	-8,2%
78	ST GERMAIN EN LAYE	5 150 €	6,2%	7,6%
78	MONTIGNY LE BRETONNEUX	2 910 €	-11,6%	-8,3%
78	POISSY	3 110 €	-8,6%	9,5%
91	MASSY	2 840 €	-9,2%	0,9%
91	CORBEIL ESSONNES	2 350 €	-10,2%	-7,4%
91	GRIGNY	1 770 €	2,9%	2,9%
91	EVRY	1 900 €	-11,4%	-9,8%
95	CERGY	2 830 €	12,1%	0,0%
95	VILLIERS LE BEL	1 920 €	-6,4%	-3,2%
95	FRANCONVILLE	2 400 €	-14,4%	-4,1%
95	ARGENTEUIL	2 600 €	-6,8%	-4,5%

Evolution des prix/m² médians des appartements anciens par commune sur un an (T1 2009 / T1 2008) :



4) Les prix des maisons anciennes en Petite Couronne

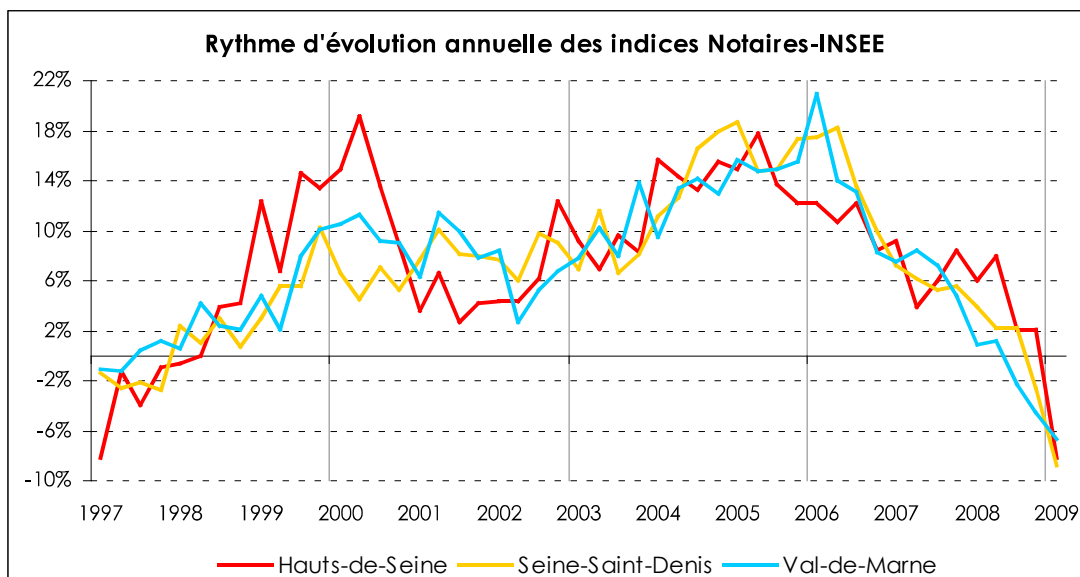
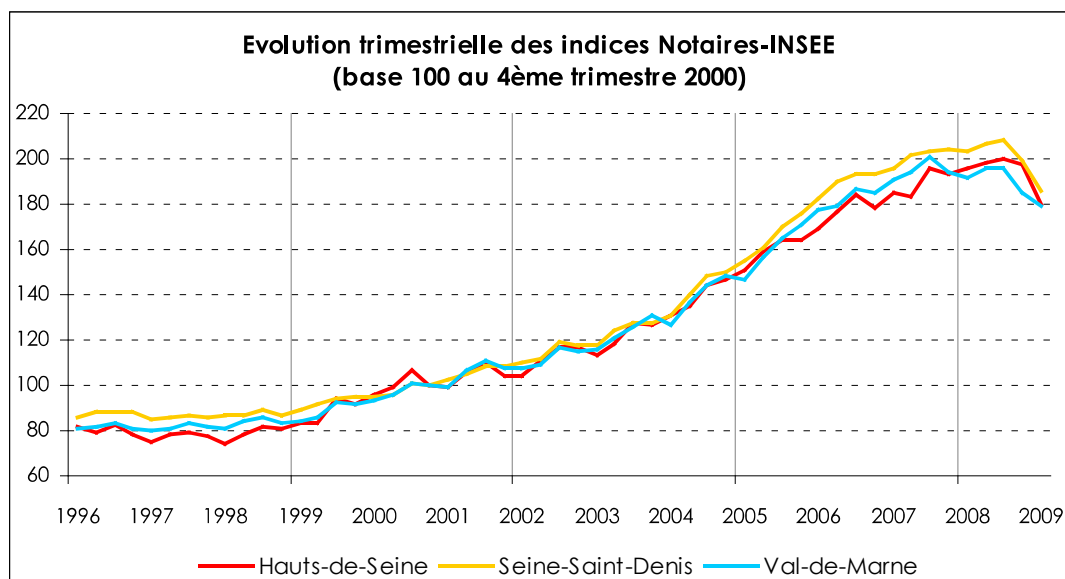
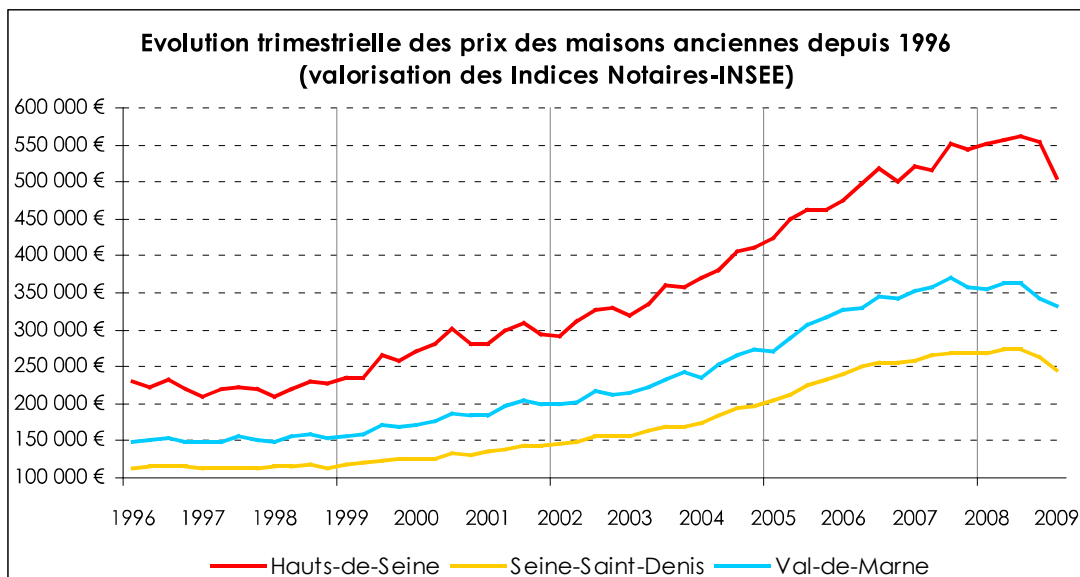
L'indice Notaires-INSEE provisoire pour la Petite Couronne s'établit, au 1^{er} trimestre 2009, à 181,4, tandis que l'indice définitif du 4^{ème} trimestre 2008 est de 193,6. Le prix de vente, qui ressort à 319 900€ au 1^{er} trimestre, a baissé de 7,9% sur un an et de 6,3% par rapport au trimestre précédent.

	Petite Couronne				
	T1 2008	T2 2008	T3 2008	T4 2008	T1 2009
Indice Notaires-INSEE	196,9	200,2	201,1	193,6	181,4
Prix (valorisation indice)	347 400 €	353 100 €	354 800 €	341 500 €	319 900 €
Variation annuelle	3,5%	3,7%	0,6%	-1,7%	-7,9%
Variation trimestrielle	0,0%	1,7%	0,5%	-3,7%	-6,3%

	Hauts-de-Seine				
	T1 2008	T2 2008	T3 2008	T4 2008	T1 2009
Indice Notaires-INSEE	195,7	198,1	199,7	197,3	179,6
Prix (valorisation indice)	550 800 €	557 600 €	562 100 €	555 300 €	505 600 €
Variation annuelle	6,0%	8,0%	2,1%	2,1%	-8,2%
Variation trimestrielle	1,3%	1,2%	0,8%	-1,2%	-8,9%

	Seine-Saint-Denis				
	T1 2008	T2 2008	T3 2008	T4 2008	T1 2009
Indice Notaires-INSEE	203,4	206,6	208,1	198,9	185,5
Prix (valorisation indice)	268 200 €	272 500 €	274 400 €	262 300 €	244 600 €
Variation annuelle	4,0%	2,3%	2,2%	-2,5%	-8,8%
Variation trimestrielle	-0,3%	1,6%	0,7%	-4,4%	-6,8%

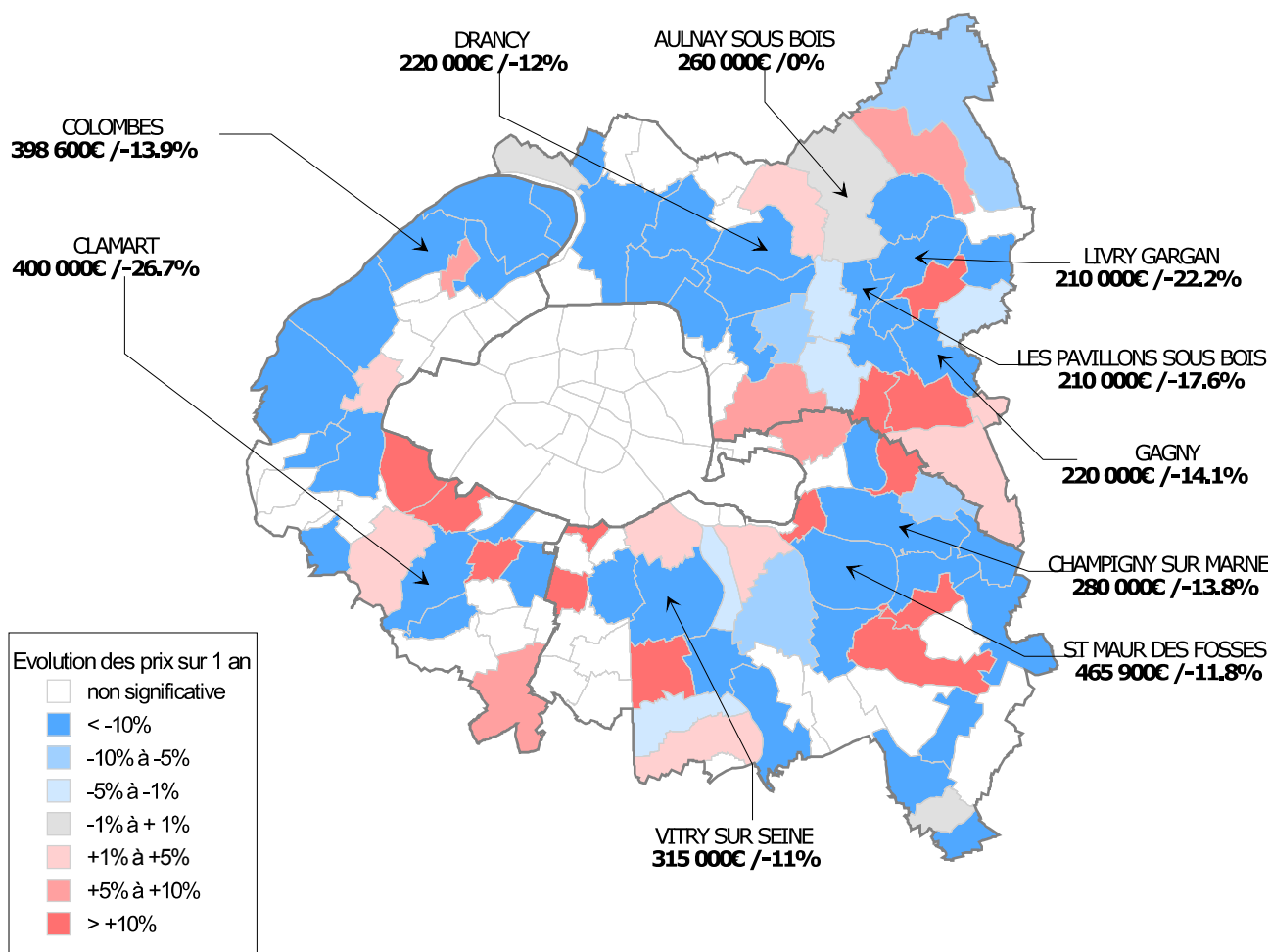
	Val-de-Marne				
	T1 2008	T2 2008	T3 2008	T4 2008	T1 2009
Indice Notaires-INSEE	191,9	196,0	195,9	185,0	179,1
Prix (valorisation indice)	355 100 €	362 600 €	362 300 €	342 300 €	331 200 €
Variation annuelle	0,8%	1,1%	-2,3%	-4,6%	-6,7%
Variation trimestrielle	-1,0%	2,1%	-0,1%	-5,5%	-3,2%



Parmi les communes enregistrant le plus de ventes au cours du trimestre, citons :

Dép.	Commune	Prix médian	Variation annuelle	Variation trimestrielle
92	CLAMART	400 000 €	-26,7%	-11,1%
92	COLOMBES	395 730 €	-14,5%	1,5%
93	DRANCY	220 000 €	-12,0%	-6,6%
93	AULNAY SOUS BOIS	260 000 €	0,0%	8,3%
93	LIVRY GARGAN	210 000 €	-22,2%	-12,5%
93	GAGNY	220 000 €	-14,1%	-16,2%
93	LES PAVILLONS SOUS BOIS	210 000 €	-17,6%	n.s.
94	CHAMPIGNY SUR MARNE	280 000 €	-13,8%	-7,4%
94	ST MAUR DES FOSSES	465 920 €	-11,8%	-12,9%
94	VITRY SUR SEINE	315 000 €	n.s.	-7,4%

Evolution des prix médians des maisons anciennes par commune sur un an (T1 2009 / T1 2008) :



5) Les prix des maisons anciennes en Grande Couronne

L'indice Notaires-INSEE provisoire pour la Grande Couronne s'établit, au 1^{er} trimestre 2009, à 172,2, tandis que l'indice définitif du 4^{ème} trimestre 2008 est de 181,4. Le prix de vente, qui ressort à 263 100 € au 1^{er} trimestre, a baissé de 9,0% sur un an et de 5,1% par rapport au trimestre précédent.

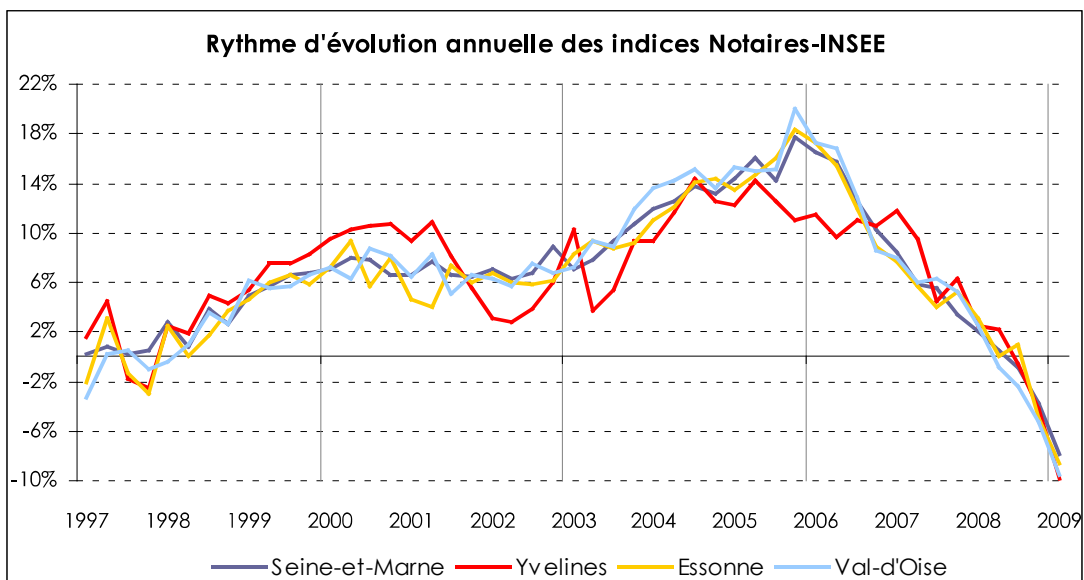
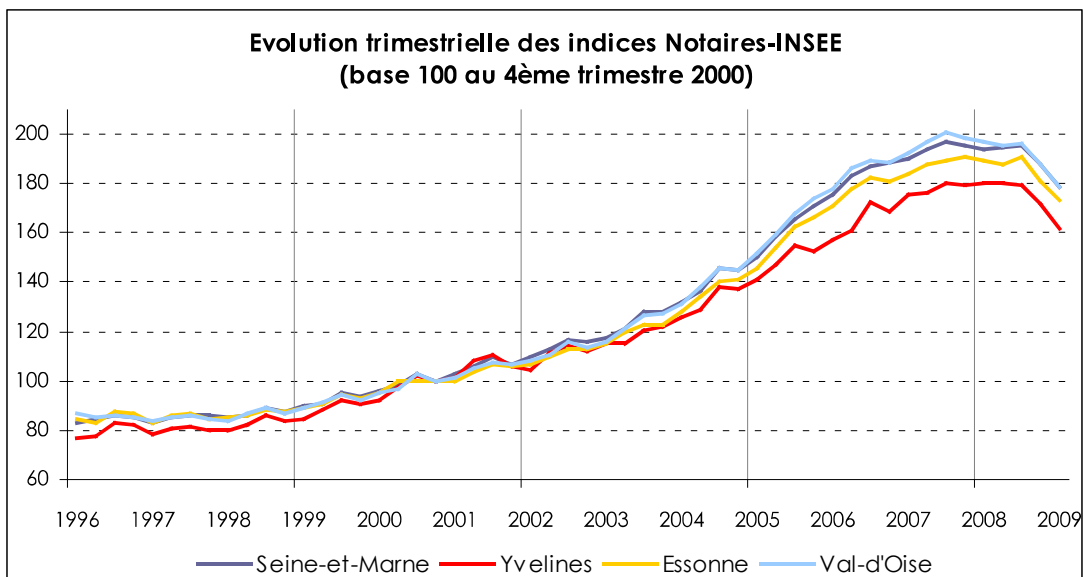
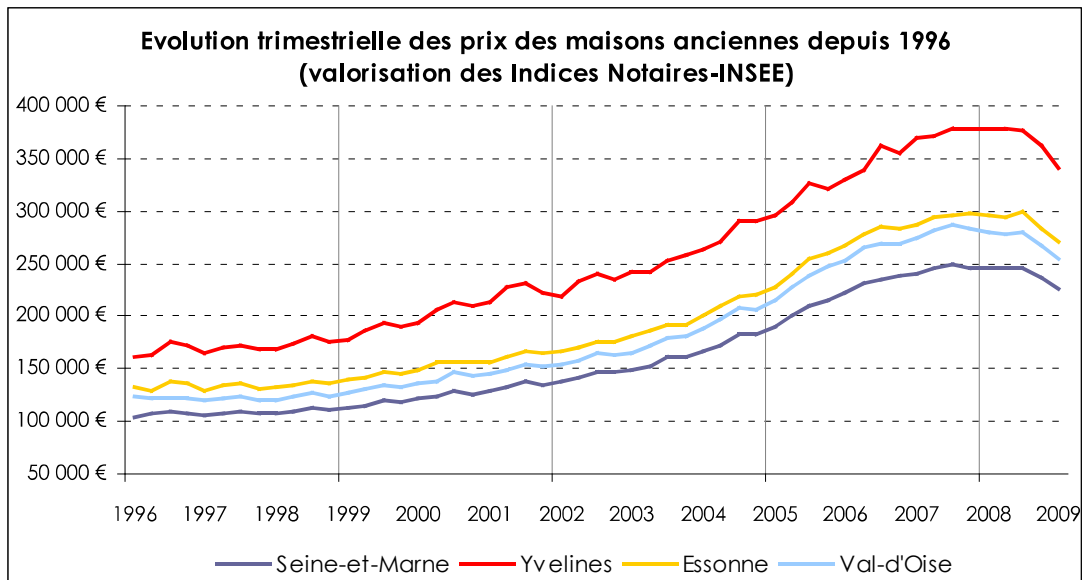
	Grande Couronne				
	T1 2008	T2 2008	T3 2008	T4 2008	T1 2009
Indice Notaires-INSEE	189,3	188,9	189,4	181,4	172,2
Prix (valorisation indice)	289 200 €	288 600 €	289 400 €	277 200 €	263 100 €
Variation annuelle	2,6%	0,6%	-0,7%	-4,5%	-9,0%
Variation trimestrielle	-0,4%	-0,2%	0,3%	-4,2%	-5,1%

	Seine-et-Marne				
	T1 2008	T2 2008	T3 2008	T4 2008	T1 2009
Indice Notaires-INSEE	194,3	195,0	195,1	187,8	178,9
Prix (valorisation indice)	245 200 €	246 200 €	246 300 €	237 100 €	225 900 €
Variation annuelle	2,1%	0,5%	-0,9%	-3,7%	-7,9%
Variation trimestrielle	-0,4%	0,4%	0,1%	-3,7%	-4,7%

	Yvelines				
	T1 2008	T2 2008	T3 2008	T4 2008	T1 2009
Indice Notaires-INSEE	179,9	180,2	179,0	172,1	162,1
Prix (valorisation indice)	378 600 €	379 200 €	376 600 €	362 100 €	341 100 €
Variation annuelle	2,5%	2,2%	-0,6%	-4,2%	-9,9%
Variation trimestrielle	0,2%	0,2%	-0,7%	-3,9%	-5,8%

	Essonne				
	T1 2008	T2 2008	T3 2008	T4 2008	T1 2009
Indice Notaires-INSEE	189,6	188,2	191,2	181,2	173,2
Prix (valorisation indice)	296 200 €	293 900 €	298 700 €	283 100 €	270 500 €
Variation annuelle	3,2%	0,1%	0,9%	-5,0%	-8,7%
Variation trimestrielle	-0,6%	-0,8%	1,6%	-5,2%	-4,4%

	Val-d'Oise				
	T1 2008	T2 2008	T3 2008	T4 2008	T1 2009
Indice Notaires-INSEE	197,0	195,3	196,3	187,9	178,3
Prix (valorisation indice)	280 600 €	278 300 €	279 700 €	267 700 €	254 000 €
Variation annuelle	2,5%	-0,9%	-2,4%	-5,3%	-9,5%
Variation trimestrielle	-0,8%	-0,8%	0,5%	-4,3%	-5,1%



Parmi les communes enregistrant le plus de ventes au cours du trimestre, citons :

Dép.	Commune	Prix médian	Variation annuelle	Variation trimestrielle
77	CHELLES	230 000 €	-16,1%	-16,7%
77	VILLEPARISIS	214 000 €	-18,3%	-11,6%
78	CONFLANS-STE-HONORINE	267 000 €	-20,1%	-1,8%
95	ARGENTEUIL	233 000 €	-20,7%	n.s.
95	CERGY	227 480 €	-16,1%	n.s.
95	CORMELLES-EN-PARISIS	320 000 €	-0,2%	0,0%
95	DEUIL-LA-BARRE	250 000 €	-19,4%	n.s.

Evolution des prix médians des maisons anciennes par commune sur un an (T1 2009 / T1 2008) :

