





Volume de ventes des appartements au 3^{ème} trimestre 2009 (variation annuelle)



Paris

	
+8,1%	+40,2%
ancien	neuf
(8 290)	(180)



Petite Couronne (PC)

	
-3,6%	+43,8%
ancien	neuf
(10 040)	(2 920)

Grande Couronne (GC)



	
+3,1%	+36,8%
ancien	neuf
(7 340)	(2 880)

Ile-de-France (IDF)



	
+1,8%	+40,3%
ancien	neuf
(25 680)	(5 980)

Volume de ventes des maisons 3^{ème} trimestre 2009 (variation annuelle)



Petite Couronne

	
-13,0%	-2,5%
ancien	neuf
(2 750)	(120)

Grande Couronne

	
-0,2%	-7,2%
ancien	neuf
(8 640)	(530)

Ile-de-France

	
-3,4%	-7,6%
ancien	neuf
(11 440)	(650)

Les marchés immobiliers au 3^{ème} trimestre 2009 : une reprise nette mais encore sélective et fragile

L'activité des marchés immobiliers de l'Ile-de-France a marqué au troisième trimestre 2009 une embellie réelle après un an de quasi glaciation liée à la crise financière et à la perte de confiance que celle-ci a entraînée chez les ménages.

Cette reprise est pour l'instant fragile, car elle est sélective et fondée sur la primo-accession ou l'investissement immobilier. Mais elle est révélatrice d'un déséquilibre persistant entre la demande de logement qui est forte, et l'offre de logement qui est restreinte. Ce déséquilibre structurel explique qu'après un an de gel du marché où la baisse des prix n'aura pas atteint en moyenne 10%, la reprise des ventes de l'été se soit traduite par une stabilisation immédiate de la valeur des transactions.

L'activité reprend nettement, mais de manière inégale.

La hausse du nombre de logements vendus au troisième trimestre 2009 marque indiscutablement une rupture après les volumes très faibles de ventes enregistrés au quatrième trimestre 2008 et pendant les premiers mois de l'actuelle année. Le nombre de ventes a doublé par rapport au premier trimestre. En comparaison avec le troisième trimestre 2008, qui avait marqué l'entrée dans la crise, la hausse de 4% qui est enregistrée est significative d'un retournement du marché.

Ce chiffre doit néanmoins être relativisé. Les volumes de transaction au troisième trimestre restent inférieurs de 16 % à ceux de la même période de 2007. Et cette situation est encore plus sensible pour les maisons, où le volume des ventes baisse d'un quart en deux ans.



Autre particularité du marché, l'explosion de la vente d'appartements neufs, puisque le nombre de transactions dans ce secteur s'est accru de 16 % par rapport à 2007, et de 40 % par rapport à 2008.

L'environnement économique et financier explique largement cette récente animation. Les banques ont recommencé à prêter, y compris aux propriétaires de biens immobiliers qui cherchent à acquérir plus grand ou plus cher alors qu'ils n'ont pas encore vendu. Les taux d'intérêt ont baissé très rapidement et sont revenus à leur meilleur niveau de la décennie ; ils sont inférieurs en moyenne à 4% pour des prêts d'une durée de 15 ans et ils restent proches de ce chiffre pour des prêts de 20 à 25 ans. Cette situation exceptionnelle des conditions d'emprunt devrait durer au cours des prochains mois, en raison des décisions des principales banques centrales.



Même si la confiance des particuliers n'est pas revenue, la stabilisation de l'activité économique a permis à de nombreux ménages, qui avaient différé leur décision d'acquérir, de s'engager à des conditions devenues plus favorables de prix et d'emprunt dans une opération d'accession à la propriété ou d'investissement.

Prix des appartements anciens au 3^{ème} trimestre 2009



Paris : 6 160 €/m²

	
+1,4%	-7,2%
variation trimestrielle	variation annuelle



PC : 3 610 €/m²

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

GC : 2 740 €/m²



	
+0,9%	-8,8%
variation trimestrielle	variation annuelle

IDF : 4 380 €/m²



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

Prix des maisons anciennes au 3^{ème} trimestre 2009


PC : 323 800 €

	
+5,8%	-8,7%
variation trimestrielle	variation annuelle

GC : 261 100 €

	
+2,2%	-9,8%
variation trimestrielle	variation annuelle

IDF : 279 400 €

	
+3,3%	-9,5%
variation trimestrielle	variation annuelle

Ces phénomènes sont aussi dus à une politique particulièrement volontariste des pouvoirs publics, décidés notamment pour sauvegarder le secteur de la construction immobilières. Le doublement du prêt à taux zéro pour les ménages à revenu modeste, ainsi que les décisions prises dans le cadre de l'amendement Scellier ont favorisé certaines décisions d'investissement immobilier alors que les stocks de logements neufs sont aujourd'hui au plus bas dans l'Ile-de-France.

Les prix de l'immobilier se sont stabilisés à un niveau qui reste élevé.

La baisse des prix de l'immobilier s'est engagée à la fin de l'année 2008 pour se concrétiser aux alentours d'un rythme annuel moyen de 9% au 2ème trimestre dernier.

L'été a constitué une période de stabilisation des prix, et dans certains cas de retour à la hausse puisque la baisse annuelle n'est plus aujourd'hui que de 7,5% pour les appartements et de 9,5% pour les maisons anciennes. Ce chiffre est assez homogène dans les différents secteurs de la région d'Ile-de-France.

Une telle stabilisation est en partie liée à des facteurs saisonniers. Le troisième trimestre de l'année marque toujours une légère accélération de la progression des prix des logements dans la mesure où les transactions sont toujours plus fortes au printemps et en été.

Mais le facteur saisonnier n'explique pas à lui seul ce qui constitue une véritable reprise. La demande d'accession à la propriété reste potentiellement forte et l'offre demeure tellement limitée que le retour à un rythme normal de fonctionnement du marché a suffi à enrayer la baisse à un niveau élevé de prix (on est aujourd'hui selon les secteurs au niveau de prix de 2006 ou de 2007).

La stabilisation du troisième trimestre marque-t-elle un palier dans un mouvement baissier qui repartira ensuite ou constitue-t-elle le signe d'un retournement de marché ?

La réponse dépendra certainement en premier chef de la conjoncture économique générale et de la confiance des ménages. Le volume d'activité constaté en octobre 2009, qui laisse présager de ce que sera la situation en fin d'année, reste réduit par rapport à ce qu'il était il y a encore 2 ans (la hausse des transactions de 6% par rapport à octobre 2008, où la situation de crise s'était installée, n'est pas pertinente). Dans ce contexte, il est probable que l'évolution des prix pour l'ensemble de l'année 2009 se situe dans le cadre des prévisions indiquées dès l'automne dernier par les Notaires de Paris - Ile-de-France, avec un rythme moyen de baisse inférieur à 10%, qui sera néanmoins différent selon les secteurs de l'agglomération et les types de logements.

Pour le début 2010, la principale incertitude réside dans le retour de la confiance des ménages, dans la situation de l'emploi et des revenus. Comme toujours en de telles périodes, le marché pourrait être caractérisé par sa sélectivité et son irrégularité.

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

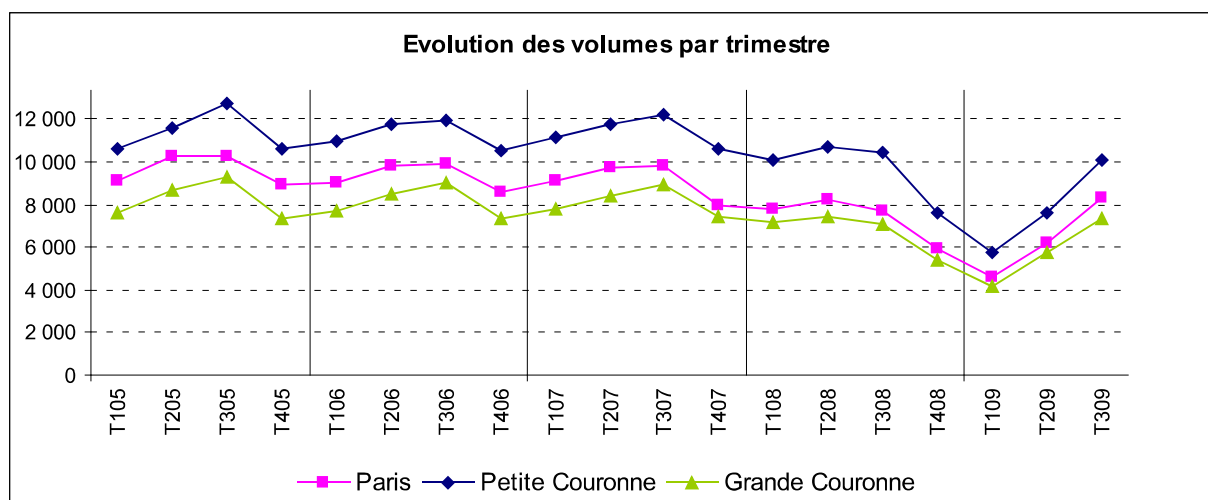
I - LES VOLUMES

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

1) Les appartements anciens : +1,8% de ventes au T3 2009 par rapport au T3 2008

	Evolution sur 1 an du T3 2008 au T3 2009	Evolution sur 2 ans du T3 2007 au T3 2009
Paris	8,1%	-15,4%
Petite Couronne	-3,6%	-18,0%
Hauts-de-Seine	-2,7%	-18,2%
Seine-Saint-Denis	-15,9%	-24,0%
Val-de-Marne	5,2%	-13,2%
Grande Couronne	3,1%	-17,7%
Seine-et-Marne	8,5%	-10,2%
Yvelines	10,4%	-17,5%
Essonne	-12,7%	-27,2%
Val-d'Oise	6,4%	-13,0%
Ile-de-France	1,8%	-17,1%

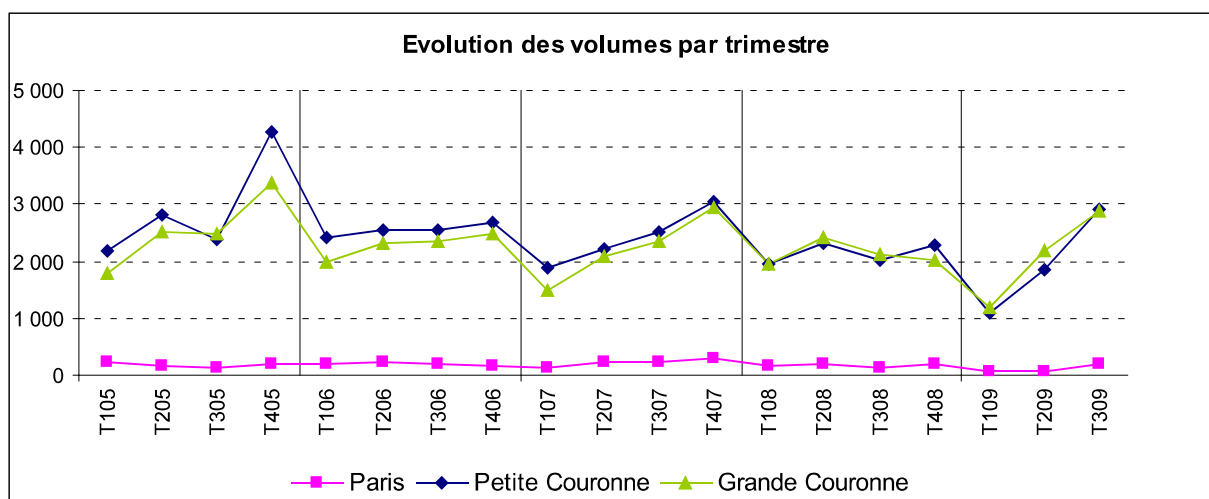
Au 3^{ème} trimestre 2009, les ventes d'appartements anciens enregistrées en Ile-de-France ont augmenté de 1,8% par rapport au 3^{ème} trimestre 2008. Cependant si l'on compare au 3^{ème} trimestre 2007, la région enregistre une baisse des ventes de 17,1%. Le nombre de ventes d'appartements anciens sur la région est en effet passé de 31 000 au 3^{ème} trimestre 2007 à 25 200 en 2008 et 25 700 en 2009 sur le même trimestre. Les évolutions sont disparates selon les départements : les ventes ont augmenté de 10,4% dans les Yvelines alors qu'en Seine-Saint-Denis la baisse atteint près de 16%.



2) Les appartements neufs : +40,3% de ventes au T3 2009 par rapport au T3 2008

	Evolution sur 1 an du T3 2008 au T3 2009	Evolution sur 2 ans du T3 2007 au T3 2009
Paris	40,2%	-23,9%
Petite Couronne	43,8%	15,6%
Hauts-de-Seine	50,4%	13,2%
Seine-Saint-Denis	47,9%	53,0%
Val-de-Marne	27,9%	-14,5%
Grande Couronne	36,8%	21,5%
Seine-et-Marne	18,6%	0,1%
Yvelines	66,3%	27,6%
Essonne	39,9%	32,2%
Val-d'Oise	29,9%	36,5%
Ile-de-France	40,3%	16,5%

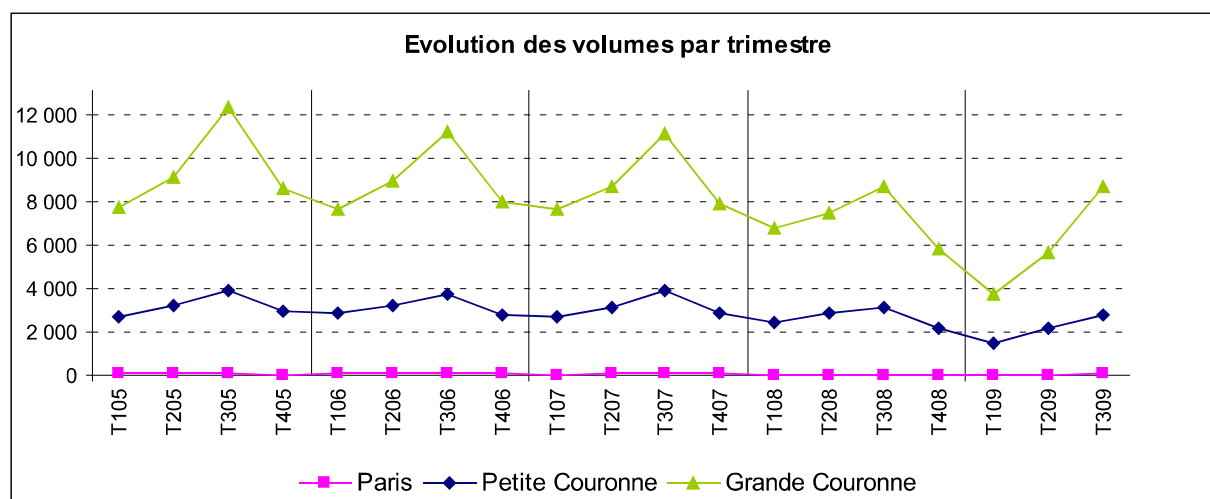
De tous les compartiments du logement, le marché francilien des appartements neufs est celui qui se porte le mieux avec une augmentation des ventes de plus de 40% sur un an et de plus de 16% sur deux ans. Le volume de ventes constaté au 3^{ème} trimestre 2009 (6 000) dépasse ceux enregistrés depuis le 3^{ème} trimestre 2000.



3) Les maisons anciennes : -3,4% de ventes au T3 2009 par rapport au T3 2008

	Evolution sur 1 an du T3 2008 au T3 2009	Evolution sur 2 ans du T3 2007 au T3 2009
Petite Couronne	-13,0%	-29,6%
Hauts-de-Seine	-10,2%	-31,4%
Seine-Saint-Denis	-16,3%	-31,9%
Val-de-Marne	-10,7%	-25,5%
Grande Couronne	-0,2%	-22,4%
Seine-et-Marne	-4,7%	-25,6%
Yvelines	0,6%	-22,1%
Essonne	4,0%	-21,3%
Val-d'Oise	1,4%	-18,9%
Ile-de-France	-3,4%	-24,2%

Au 3^{ème} trimestre 2009, les ventes de maisons anciennes enregistrées en Ile-de-France ont baissé de 3,4% par rapport au 3^{ème} trimestre 2008 et de 24,2% par rapport au 3^{ème} trimestre 2007. Le nombre de ventes de maisons anciennes sur la région est en effet passé de 15 100 au 3^{ème} trimestre 2007 à 11 800 en 2008 et 11 400 en 2009 sur le même trimestre. Cette baisse des ventes affecte tous les départements de la Petite Couronne ainsi que la Seine-et-Marne. A l'inverse, l'Essonne enregistre une hausse de 4% des ventes sur un an.

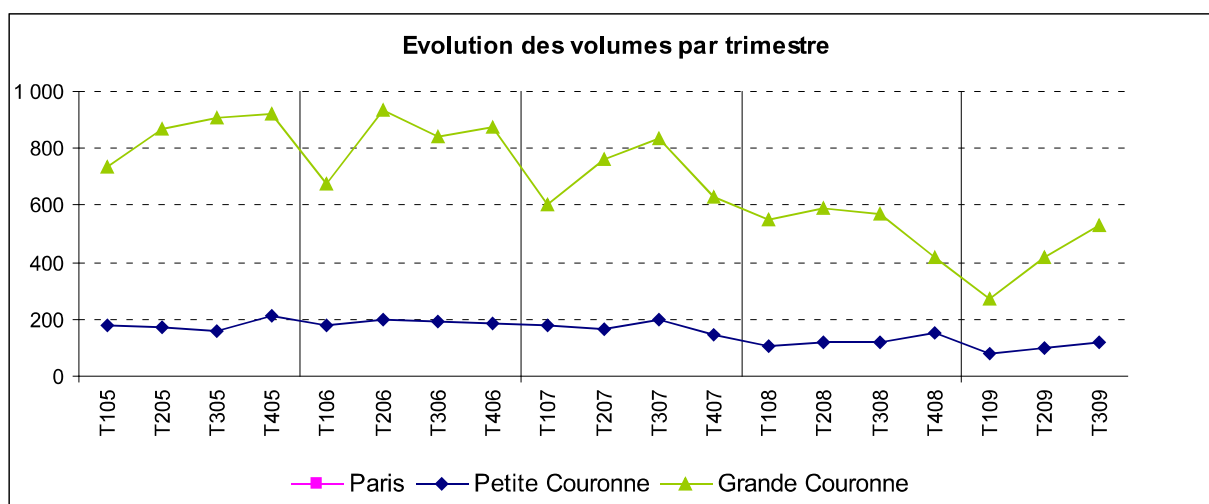


4) Les maisons neuves : -7,6% de ventes au T3 2009 par rapport au T3 2008

	Evolution sur 1 an du T3 2008 au T3 2009	Evolution sur 2 ans du T3 2007 au T3 2009
Petite Couronne	-2,5%	-42,0%
Hauts-de-Seine	n.s.	n.s.
Seine-Saint-Denis	n.s.	n.s.
Val-de-Marne	n.s.	n.s.
Grande Couronne	-7,2%	-36,4%
Seine-et-Marne	-5,4%	-38,8%
Yvelines	-14,5%	-39,0%
Essonne	-11,6%	-14,3%
Val-d'Oise	8,8%	-46,8%
Île-de-France	-7,6%	-37,9%

De tous les compartiments du logement, le marché francilien des maisons neuves est celui qui pâtit le plus avec une baisse de 7,6% des ventes sur un an et de près de 38% sur deux ans.

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.

II - LES PRIX

1) Les prix des appartements anciens à Paris

	Paris				
	T3 2008	T4 2008	T1 2009	T2 2009	T3 2009
Indice Notaires-INSEE	223,1	218,3	212,6	204,2	207,1
Prix au m ² (valorisation indice)	6 640 €	6 500 €	6 330 €	6 080 €	6 160 €
Variation annuelle	7,2%	2,2%	-1,6%	-7,5%	-7,2%
Variation trimestrielle	1,0%	-2,1%	-2,6%	-3,9%	1,4%

Avec 6 160 € par m² à Paris au 3^{ème} trimestre 2009, le prix des appartements anciens (sous-jacents aux indices Notaires-INSEE) retrouve son niveau de mi-2007.

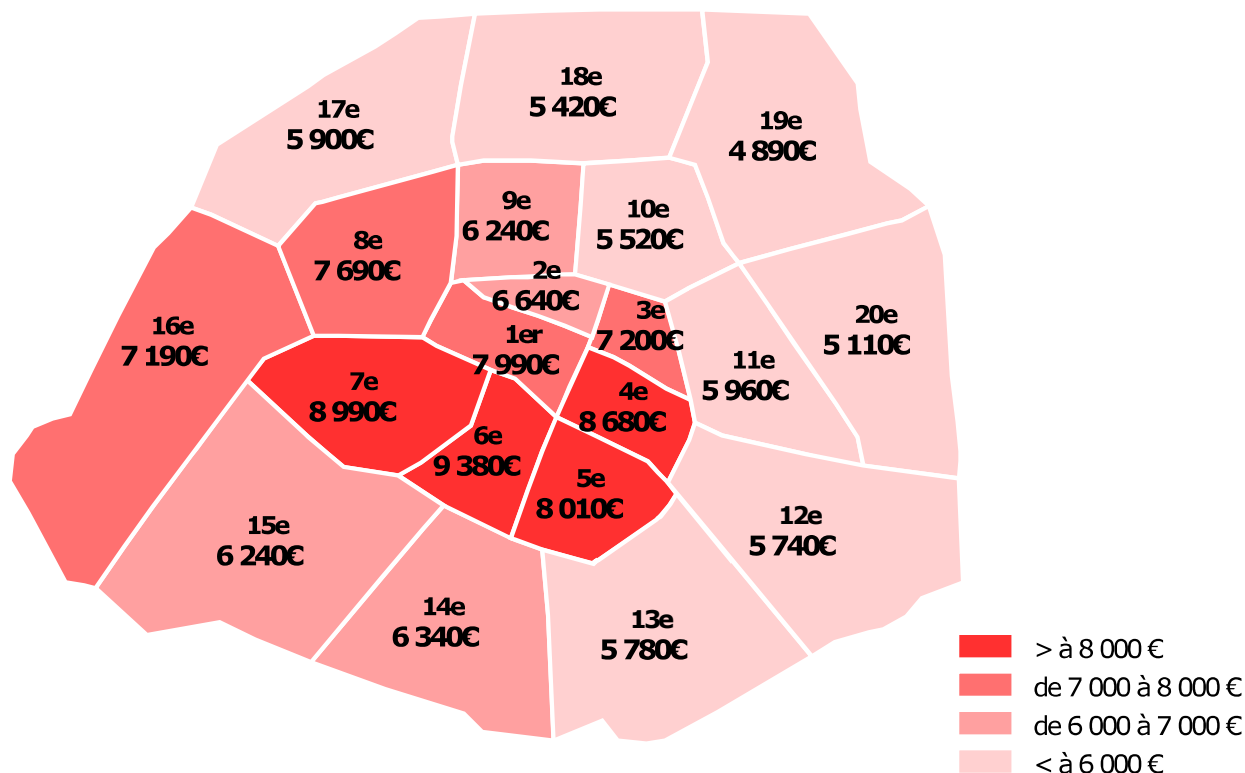
L'arrondissement le plus cher reste le 6^{ème} avec 9 380 €/m², suivi du 7^{ème} (8 990 €/m²) et du 4^{ème} (8 680 €/m²). A l'opposé, l'arrondissement le moins cher demeure le 19^{ème} à 4 890 €/m², suivi du 20^{ème} (5 110 €/m²) et du 18^{ème} (5 420 €/m²).

La variation annuelle des prix qui s'élevait à Paris à -7,5% au 2^{ème} trimestre 2009 se situe à -7,2% au 3^{ème} trimestre 2009. On constate donc une stabilisation des prix. Les variations de prix sur un an varient de -3,8% dans le 1^{er} arrondissement à -9,5% dans le 2^{ème}. La légère hausse des prix constatée du 2^{ème} au 3^{ème} trimestre 2009 est due notamment à des effets saisonniers.

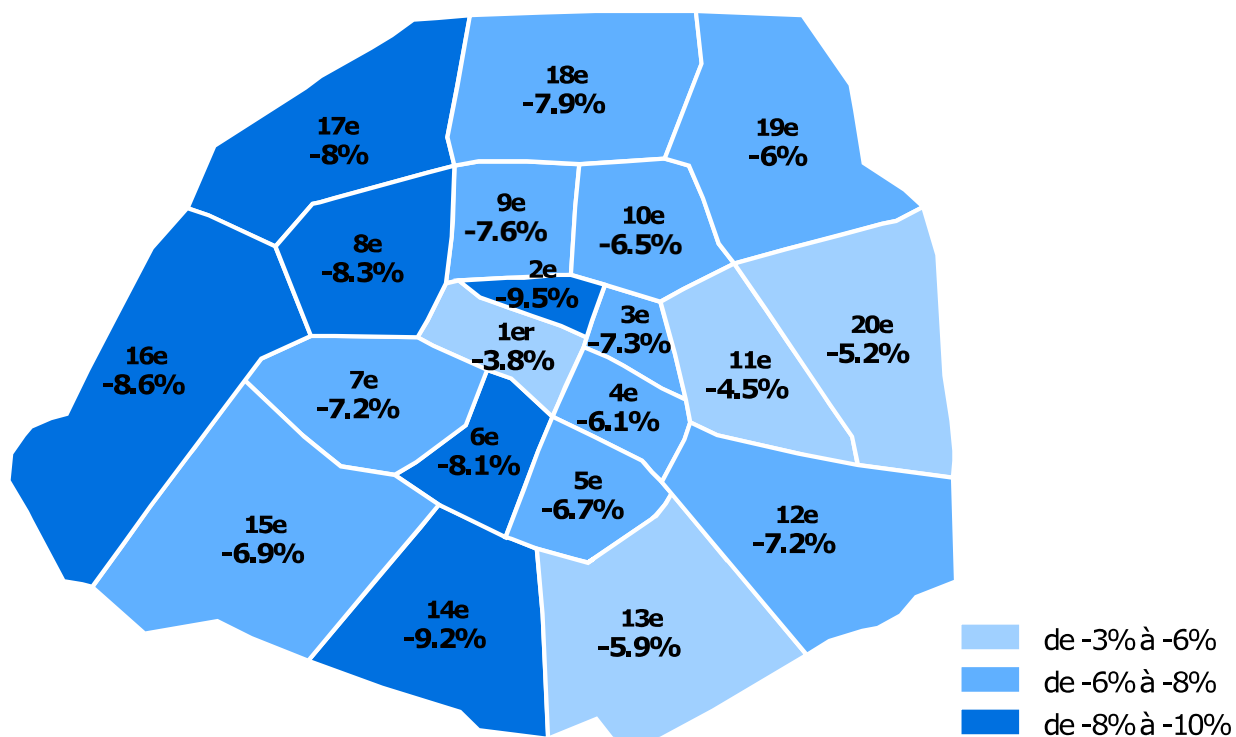
Parmi les quartiers enregistrant le plus de ventes au cours du trimestre, citons :

Arr.	Quartier	Prix/m ² médian	Evolution sur 1 an	Evolution sur 5 ans
18	Clignancourt	5 540 €	-7,2%	44,6%
15	Saint-Lambert	6 200 €	-5,3%	31,1%
18	Grandes-Carrières	5 870 €	-4,7%	43,9%
16	Auteuil	6 520 €	-7,6%	28,9%
17	Batignolles	6 310 €	-5,0%	42,1%
17	Epinettes	5 470 €	-0,5%	45,9%
11	La Roquette	5 960 €	-7,0%	32,4%
12	Picpus	5 840 €	-7,2%	33,3%
17	Ternes	7 200 €	-4,4%	37,7%
13	Maison-Blanche	5 790 €	-5,1%	33,1%
16	La Muette	7 610 €	-9,0%	36,9%
15	Necker	6 460 €	-9,9%	31,0%
20	Charonne	5 180 €	-3,2%	45,5%
20	Père-Lachaise	5 390 €	-4,8%	37,5%
15	Grenelle	6 710 €	-5,6%	32,3%

Prix par m² au 3^{ème} 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

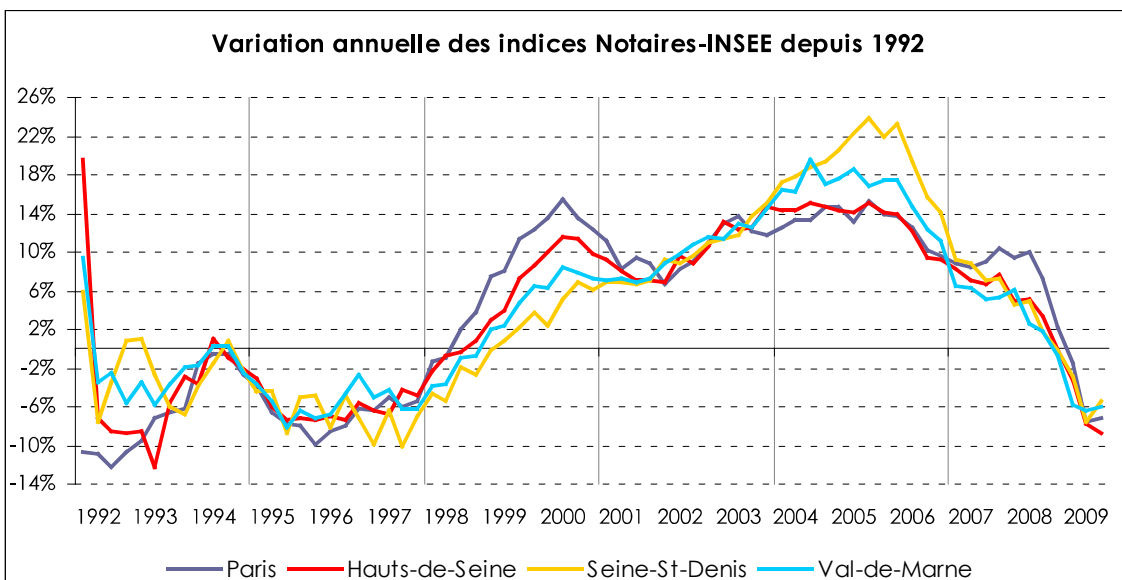
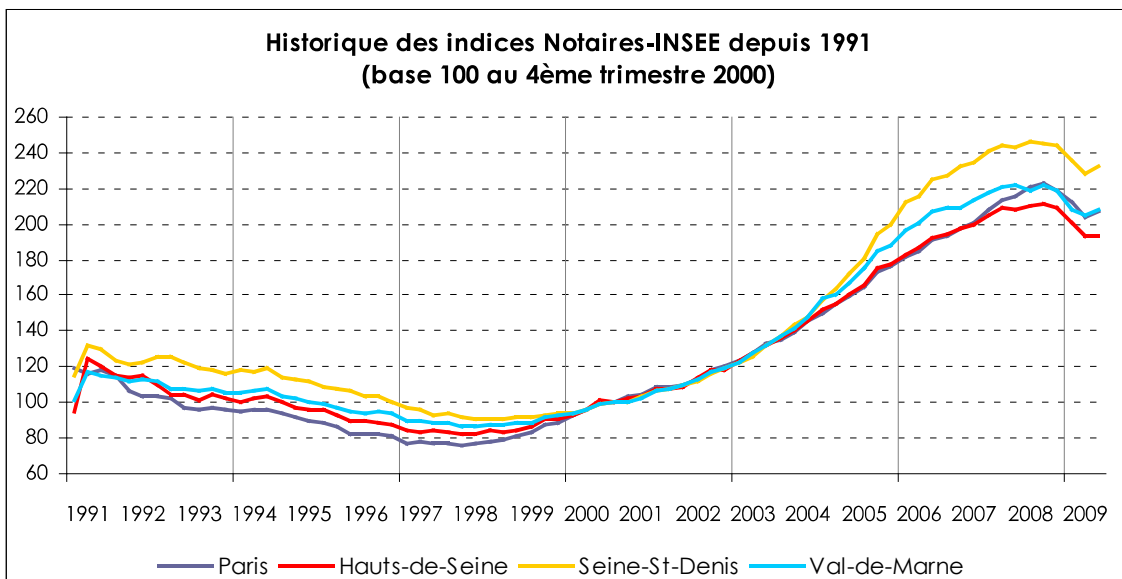
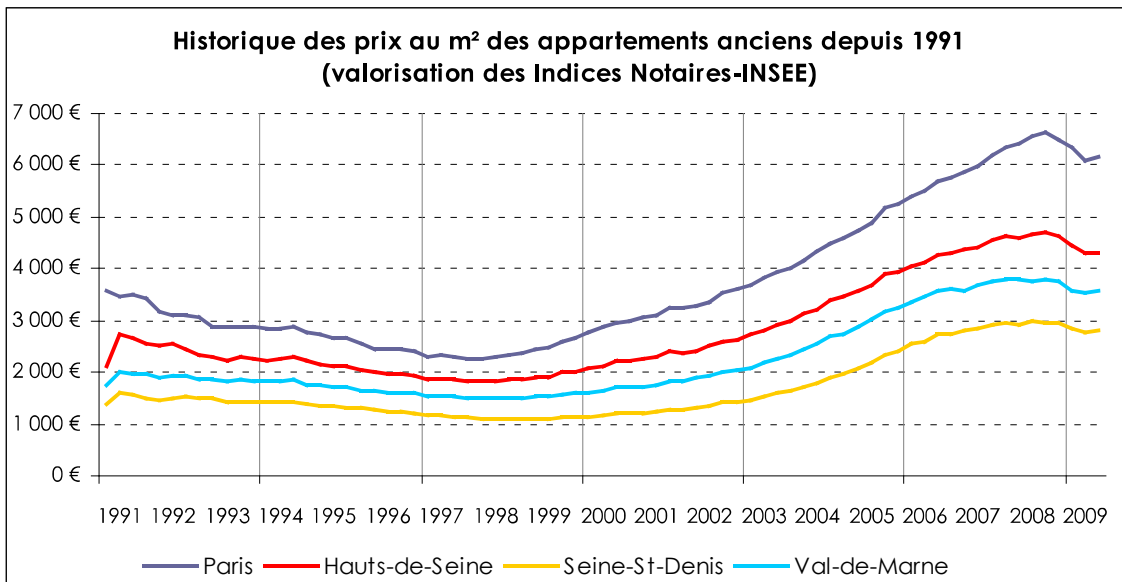
Avec 3 610 € par m² en Petite Couronne au 3^{ème} trimestre 2009, le prix des appartements anciens (sous-jacents aux indices Notaires-INSEE) retrouve son niveau de fin 2006. La baisse des prix sur un an se stabilise depuis le 2^{ème} trimestre 2009 à -7,4%, variant de -5,5% en Seine-Saint-Denis à -8,7% dans les Hauts-de-Seine).

	Petite Couronne				
	T3 2008	T4 2008	T1 2009	T2 2009	T3 2009
Indice Notaires-INSEE	219,7	216,9	208,2	202,1	203,5
Prix au m ² (valorisation indice)	3 900 €	3 850 €	3 700 €	3 590 €	3 610 €
Variation annuelle	2,6%	-0,3%	-4,0%	-7,4%	-7,4%
Variation trimestrielle	0,7%	-1,3%	-4,0%	-2,9%	0,7%

	Hauts-de-Seine				
	T3 2008	T4 2008	T1 2009	T2 2009	T3 2009
Indice Notaires-INSEE	211,8	208,8	200,8	193,8	193,5
Prix au m ² (valorisation indice)	4 690 €	4 620 €	4 450 €	4 290 €	4 280 €
Variation annuelle	3,3%	-0,1%	-3,4%	-7,8%	-8,7%
Variation trimestrielle	0,8%	-1,5%	-3,8%	-3,5%	-0,2%

	Seine-Saint-Denis				
	T3 2008	T4 2008	T1 2009	T2 2009	T3 2009
Indice Notaires-INSEE	245,6	243,8	236,0	228,0	232,2
Prix au m ² (valorisation indice)	2 970 €	2 940 €	2 850 €	2 750 €	2 800 €
Variation annuelle	1,8%	-0,1%	-2,8%	-7,5%	-5,5%
Variation trimestrielle	-0,4%	-0,7%	-3,2%	-3,4%	1,8%

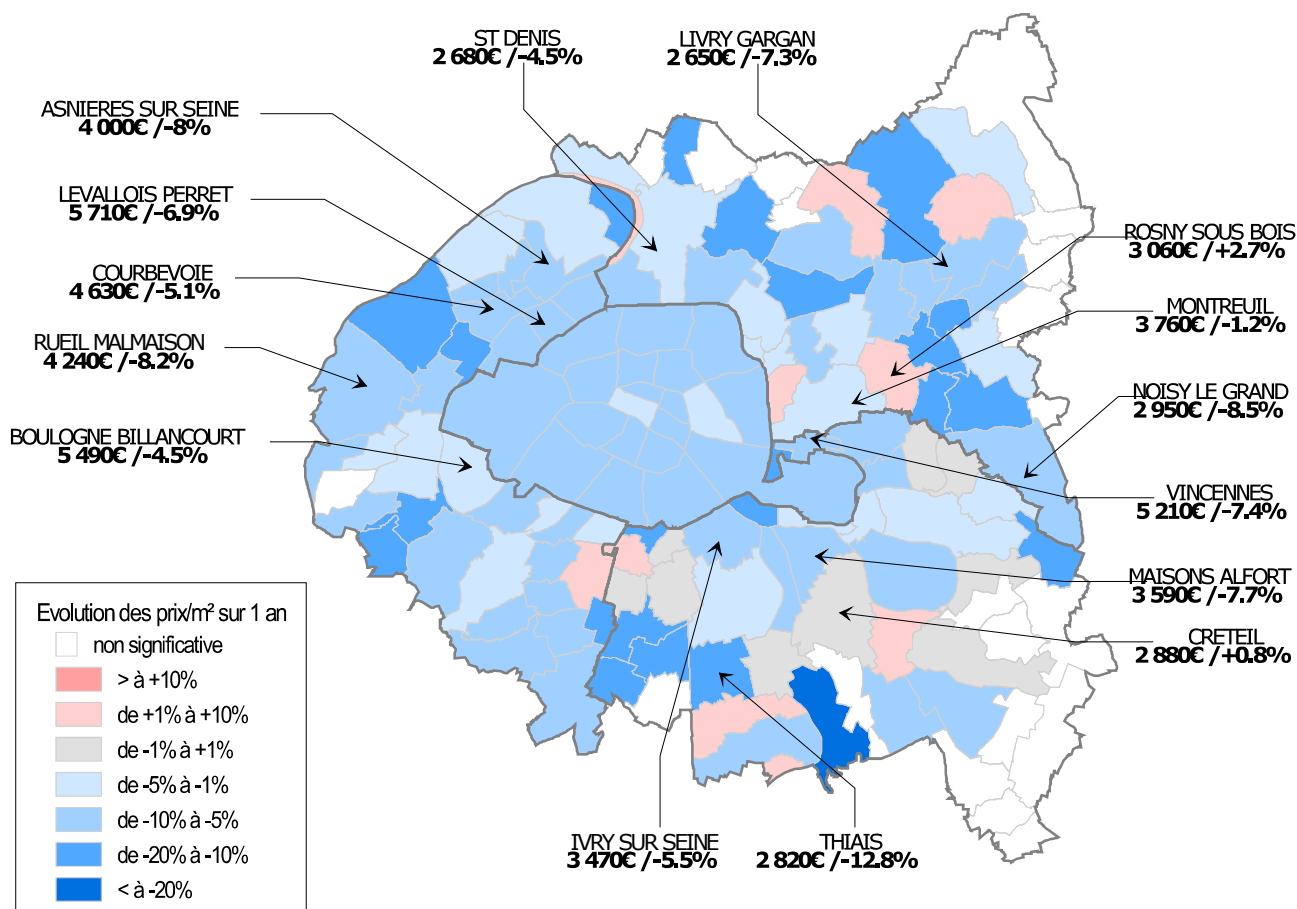
	Val-de-Marne				
	T3 2008	T4 2008	T1 2009	T2 2009	T3 2009
Indice Notaires-INSEE	221,8	219,1	208,4	205,2	208,6
Prix au m ² (valorisation indice)	3 810 €	3 760 €	3 580 €	3 520 €	3 580 €
Variation annuelle	1,8%	-0,7%	-5,9%	-6,4%	-5,9%
Variation trimestrielle	1,2%	-1,2%	-4,9%	-1,5%	1,7%



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

Dép.	Commune	Prix/m ² médian	Variation annuelle	Variation trimestrielle
92	COURBEVOIE	4 630 €	-5,1%	4,5%
92	BOULOGNE BILLAN COURT	5 490 €	-4,5%	3,4%
92	RUEIL MALMAISON	4 240 €	-8,2%	8,1%
92	ASNIERES SUR SEINE	4 000 €	-8,0%	0,8%
92	LEVALLOIS PERRET	5 710 €	-6,9%	1,1%
93	MONTREUIL	3 760 €	-1,2%	12,7%
93	LIVRY GARGAN	2 650 €	-7,3%	-6,1%
93	ST DENIS	2 680 €	-4,5%	-0,1%
93	ROSNY SOUS BOIS	3 060 €	2,7%	12,7%
93	NOISY LE GRAND	2 950 €	-8,5%	3,2%
94	CRETEIL	2 880 €	0,8%	4,0%
94	VINCENNES	5 210 €	-7,4%	2,2%
94	MAISONS ALFORT	3 590 €	-7,7%	2,3%
94	IVRY SUR SEINE	3 470 €	-5,5%	2,7%
94	THIAIS	2 820 €	-12,8%	0,3%

Evolution des prix/m² médians des appartements anciens par commune sur un an (du T3 2008 au T3 2009) :



3) Les prix des appartements anciens en Grande Couronne

Avec 2 740 € par m² en Grande Couronne au 3^{ème} trimestre 2009, le prix des appartements anciens (sous-jacents aux indices Notaires-INSEE) retrouve son niveau de début 2006. La baisse des prix sur un an ralentit, passant de -9,2% au 2^{ème} trimestre 2009 à -8,8% au 3^{ème} trimestre (jusqu'à -9,2% dans les Yvelines).

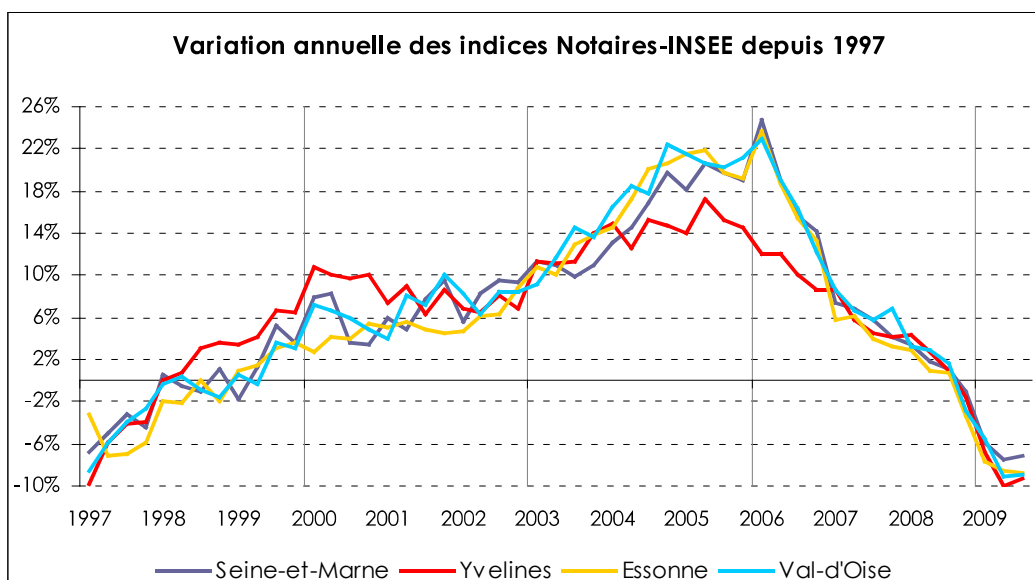
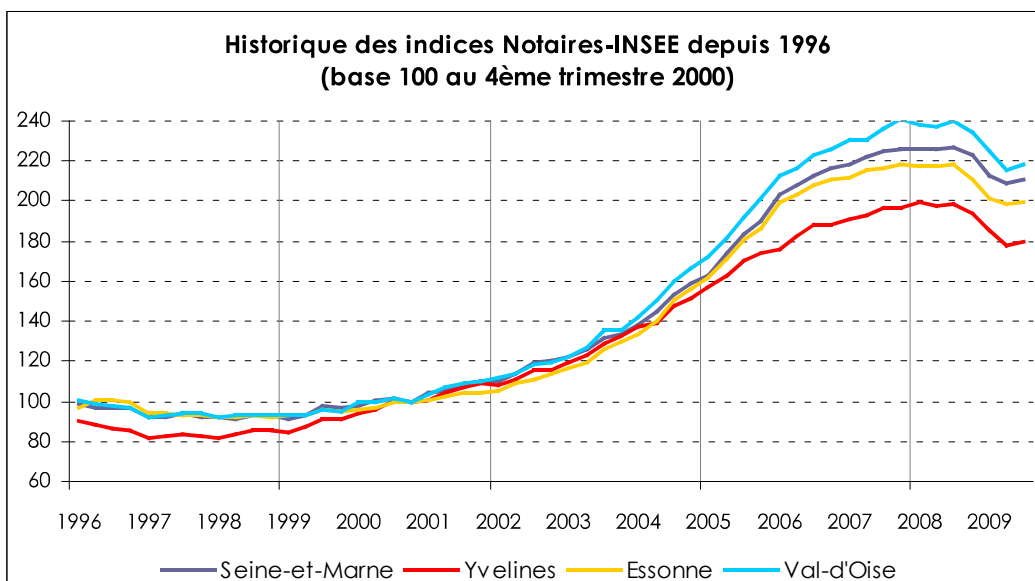
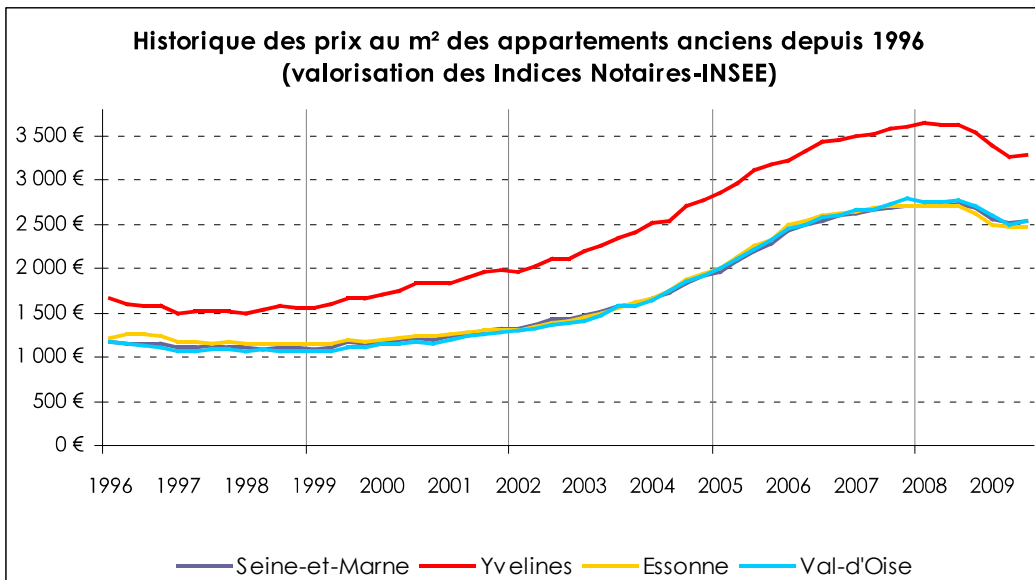
	Grande Couronne				
	T3 2008	T4 2008	T1 2009	T2 2009	T3 2009
Indice Notaires-INSEE	213,7	208,3	199,4	193,1	194,9
Prix au m ² (valorisation indice)	3 000 €	2 930 €	2 800 €	2 720 €	2 740 €
Variation annuelle	1,1%	-2,1%	-6,6%	-9,2%	-8,8%
Variation trimestrielle	0,5%	-2,5%	-4,3%	-3,2%	0,9%

	Seine-et-Marne				
	T3 2008	T4 2008	T1 2009	T2 2009	T3 2009
Indice Notaires-INSEE	227,2	223,3	212,7	209,1	211,1
Prix au m ² (valorisation indice)	2 730 €	2 680 €	2 550 €	2 510 €	2 530 €
Variation annuelle	1,1%	-1,0%	-5,8%	-7,4%	-7,1%
Variation trimestrielle	0,6%	-1,7%	-4,7%	-1,7%	0,9%

	Yvelines				
	T3 2008	T4 2008	T1 2009	T2 2009	T3 2009
Indice Notaires-INSEE	198,3	193,6	185,6	178,1	180,0
Prix au m ² (valorisation indice)	3 630 €	3 540 €	3 400 €	3 260 €	3 290 €
Variation annuelle	1,0%	-1,5%	-6,8%	-9,9%	-9,2%
Variation trimestrielle	0,3%	-2,4%	-4,1%	-4,0%	1,0%

	Essonne				
	T3 2008	T4 2008	T1 2009	T2 2009	T3 2009
Indice Notaires-INSEE	218,0	210,5	200,9	198,5	199,0
Prix au m ² (valorisation indice)	2 720 €	2 630 €	2 510 €	2 480 €	2 480 €
Variation annuelle	0,7%	-3,4%	-7,7%	-8,6%	-8,7%
Variation trimestrielle	0,4%	-3,5%	-4,5%	-1,2%	0,3%

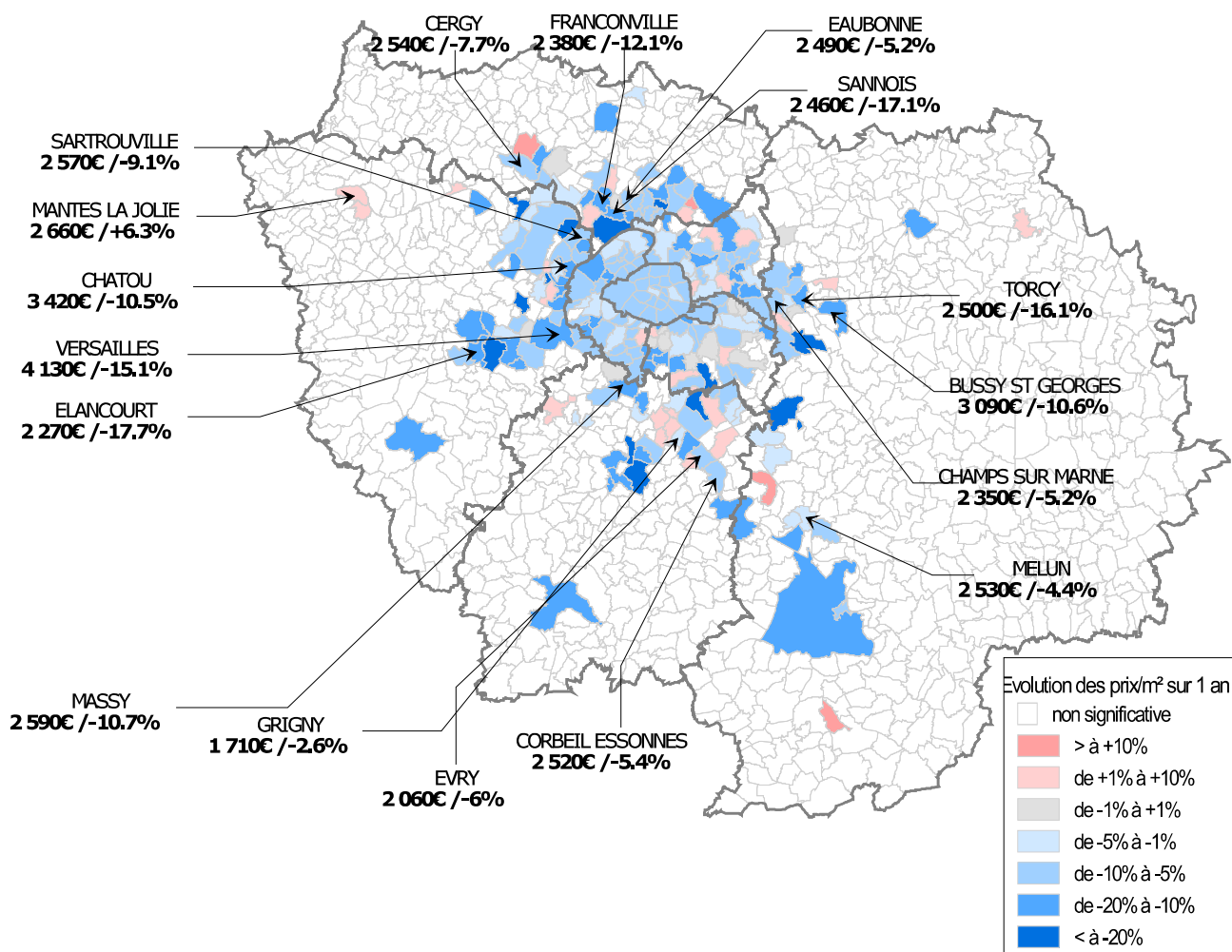
	Val-d'Oise				
	T3 2008	T4 2008	T1 2009	T2 2009	T3 2009
Indice Notaires-INSEE	240,1	234,5	225,3	215,7	218,6
Prix au m ² (valorisation indice)	2 780 €	2 720 €	2 610 €	2 500 €	2 530 €
Variation annuelle	1,6%	-2,8%	-5,5%	-9,1%	-9,0%
Variation trimestrielle	1,2%	-2,3%	-3,9%	-4,3%	1,4%



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

Dép.	Commune	Prix/m ² médian	Variation annuelle	Variation trimestrielle
77	BUSSY ST GEORGES	3 090 €	-10,6%	-3,0%
77	TORCY	2 500 €	-16,1%	-3,5%
77	MELUN	2 530 €	-4,4%	7,9%
77	CHAMPS SUR MARNE	2 350 €	-5,2%	4,5%
78	VERSAILLES	4 130 €	-15,1%	-3,4%
78	CHATOU	3 420 €	-10,5%	-5,4%
78	ELANCOURT	2 270 €	-17,7%	0,2%
78	MANTES LA JOLIE	2 660 €	6,3%	3,2%
91	MASSY	2 590 €	-10,7%	-3,4%
91	GRIGNY	1 710 €	-2,6%	-1,8%
91	EVRY	2 060 €	-6,0%	5,8%
91	CORBEIL ESSONNES	2 520 €	-5,4%	11,8%
95	CERGY	2 540 €	-7,7%	-5,9%
95	EAUBONNE	2 490 €	-5,2%	-3,5%
95	FRANCONVILLE	2 380 €	-12,1%	-5,4%
95	SANNOIS	2 460 €	-17,1%	-14,9%

Evolution des prix/m² médians des appartements anciens par commune sur un an (du T3 2008 au T3 2009) :



4) Les prix des maisons anciennes en Petite Couronne

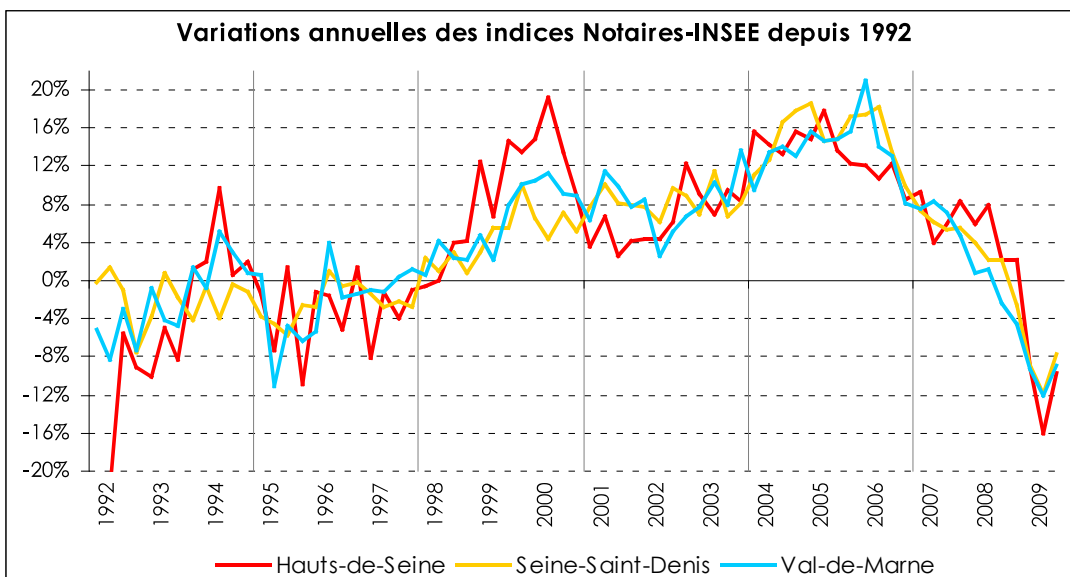
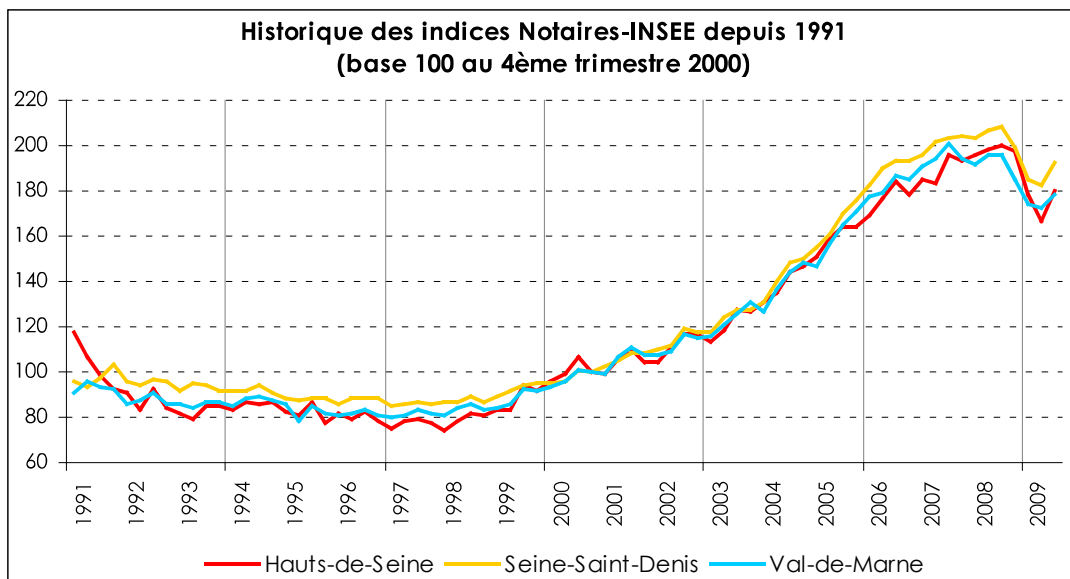
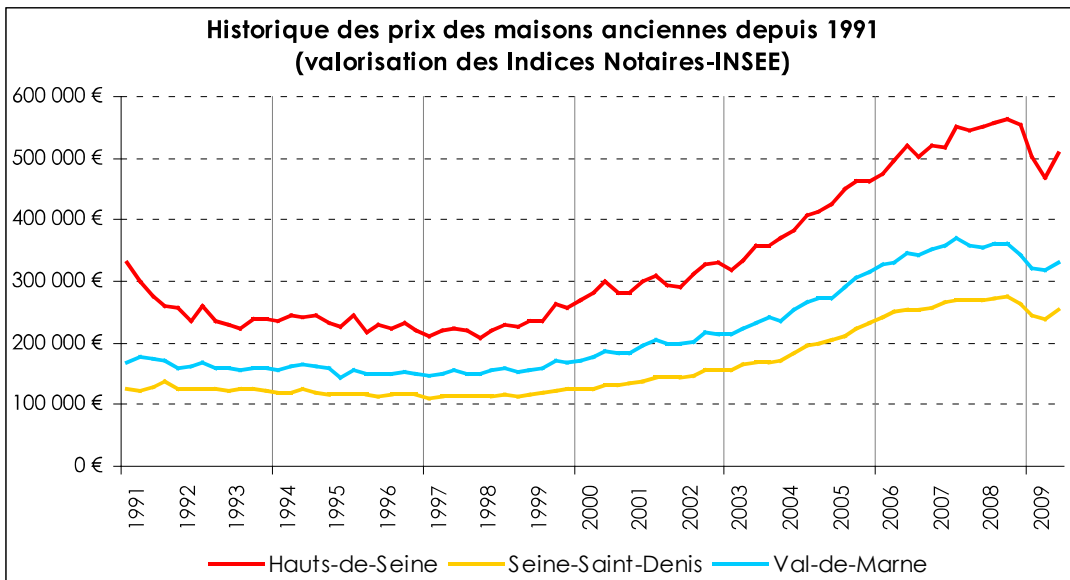
Avec 323 800 € en Petite Couronne au 3^{ème} trimestre 2009, le prix des maisons anciennes (sous-jacents aux indices Notaires-INSEE) retrouve son niveau de début 2006. La baisse des prix sur un an ralentit, passant de -13,3% au 2^{ème} trimestre 2009 à -8,7% au 3^{ème} trimestre (de -7,6% en Seine-Saint-Denis à -9,7% dans les Hauts-de-Seine).

	Petite Couronne				
	T3 2008	T4 2008	T1 2009	T2 2009	T3 2009
Indice Notaires-INSEE	201,1	193,6	179,0	173,5	183,5
Prix (valorisation indice)	354 800 €	341 500 €	315 800 €	306 100 €	323 800 €
Variation annuelle	0,6%	-1,7%	-9,1%	-13,3%	-8,7%
Variation trimestrielle	0,5%	-3,7%	-7,5%	-3,1%	5,8%

	Hauts-de-Seine				
	T3 2008	T4 2008	T1 2009	T2 2009	T3 2009
Indice Notaires-INSEE	199,7	197,3	178,0	166,3	180,3
Prix (valorisation indice)	562 100 €	555 300 €	501 100 €	468 000 €	507 600 €
Variation annuelle	2,1%	2,1%	-9,0%	-16,1%	-9,7%
Variation trimestrielle	0,8%	-1,2%	-9,8%	-6,6%	8,5%

	Seine-Saint-Denis				
	T3 2008	T4 2008	T1 2009	T2 2009	T3 2009
Indice Notaires-INSEE	208,1	198,9	185,2	182,2	192,2
Prix (valorisation indice)	274 400 €	262 300 €	244 300 €	240 300 €	253 500 €
Variation annuelle	2,2%	-2,5%	-8,9%	-11,8%	-7,6%
Variation trimestrielle	0,7%	-4,4%	-6,9%	-1,6%	5,5%

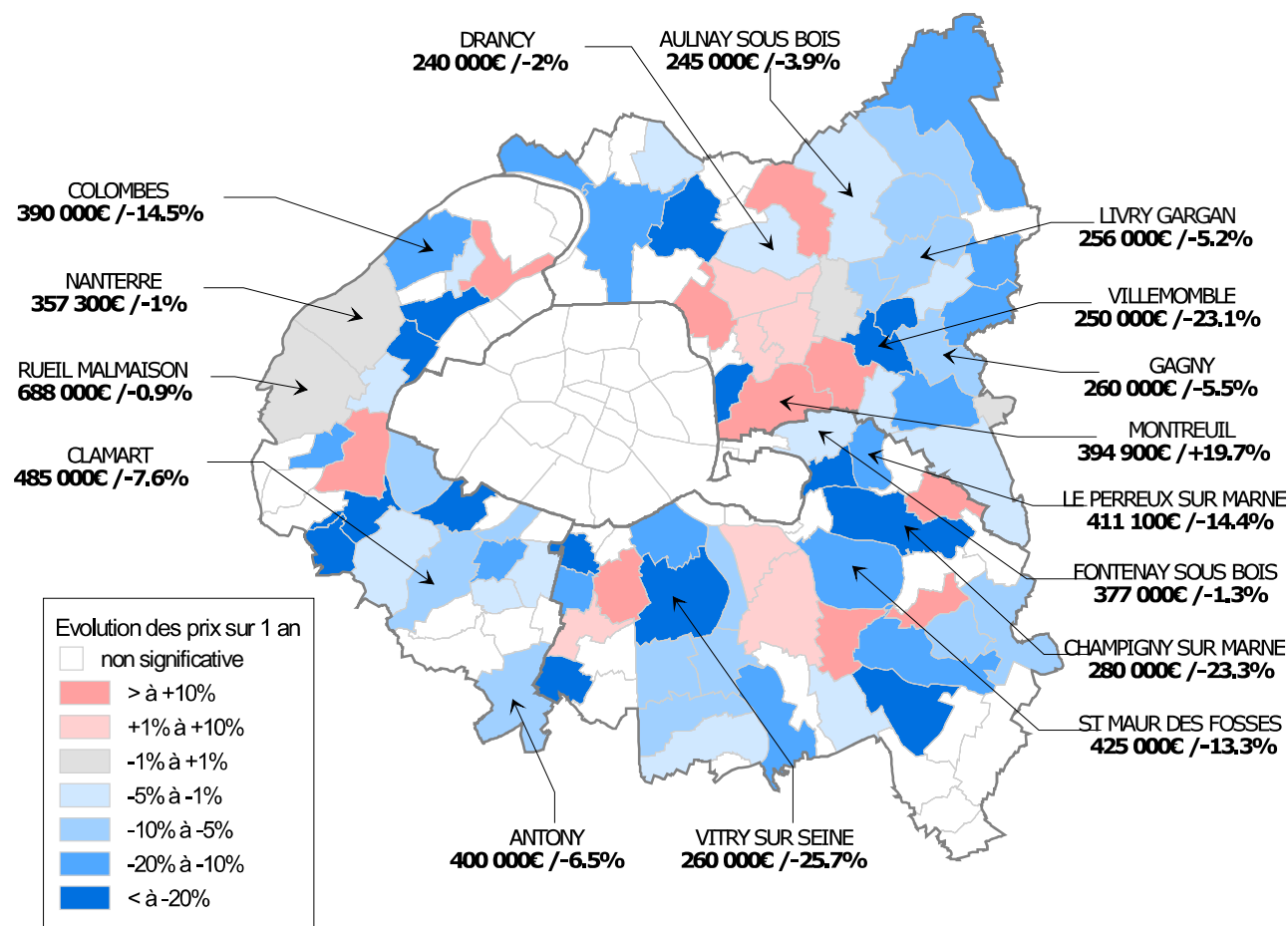
	Val-de-Marne				
	T3 2008	T4 2008	T1 2009	T2 2009	T3 2009
Indice Notaires-INSEE	195,9	185,0	174,1	172,2	178,4
Prix (valorisation indice)	362 300 €	342 300 €	322 000 €	318 600 €	330 000 €
Variation annuelle	-2,3%	-4,6%	-9,3%	-12,2%	-8,9%
Variation trimestrielle	-0,1%	-5,5%	-5,9%	-1,1%	3,6%



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

Dép.	Commune	Prix médian	Variation annuelle	Variation trimestrielle
92	RUEIL MALMAISON	688 000 €	-0,9%	33,5%
92	COLOMBES	390 000 €	-14,5%	7,6%
92	NANTERRE	357 300 €	-1,0%	5,0%
92	ANTONY	400 000 €	-6,5%	n.s.
92	CLAMART	485 000 €	-7,6%	n.s.
93	LIVRY GARGAN	256 000 €	-5,2%	13,8%
93	GAGNY	260 000 €	-5,5%	7,4%
93	DRANCY	240 000 €	-2,0%	3,4%
93	AULNAY SOUS BOIS	245 000 €	-3,9%	-2,0%
93	MONTREUIL	394 900 €	19,7%	n.s.
94	ST MAUR DES FOSSES	425 000 €	-13,3%	-9,2%
94	CHAMPIGNY SUR MARNE	280 000 €	-23,3%	2,6%
94	VITRY SUR SEINE	260 000 €	-25,7%	10,6%
94	FONTENAY SOUS BOIS	377 000 €	-1,3%	n.s.
94	LE PERREUX SUR MARNE	411 100 €	-14,4%	2,8%

Evolution des prix médians des maisons anciennes par commune sur un an (du T3 2008 au T3 2009) :



5) Les prix des maisons anciennes en Grande Couronne

Avec 261 100 € en Grande Couronne au 3^{ème} trimestre 2009, le prix des maisons anciennes (sous-jacents aux indices Notaires-INSEE) retrouve son niveau de début 2006. La baisse des prix sur un an ralentit, passant de -11,4% au 2^{ème} trimestre 2009 à -9,8% au 3^{ème} trimestre (jusqu'à -12,5% dans l'Essonne)

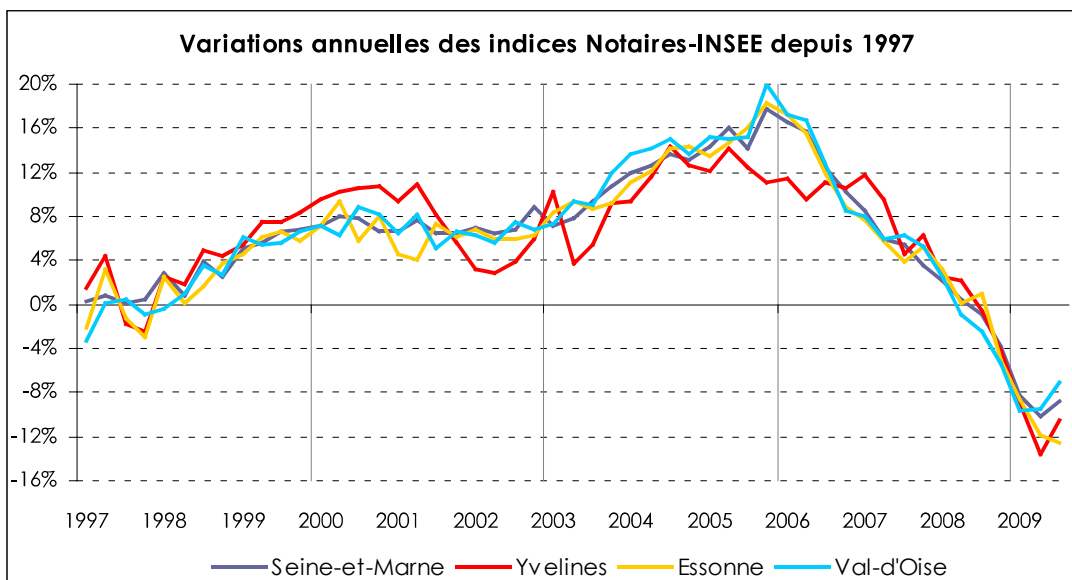
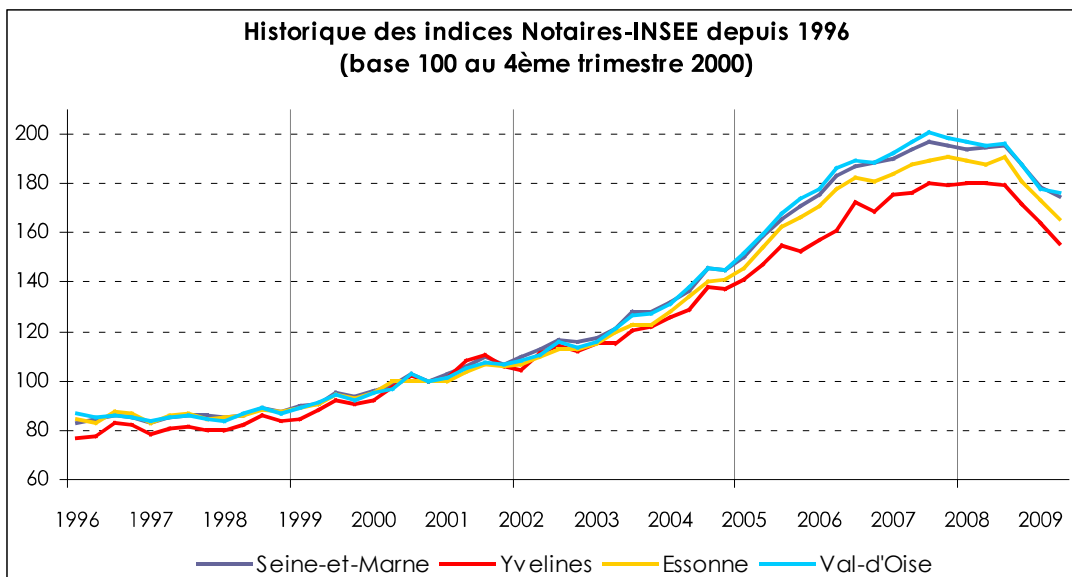
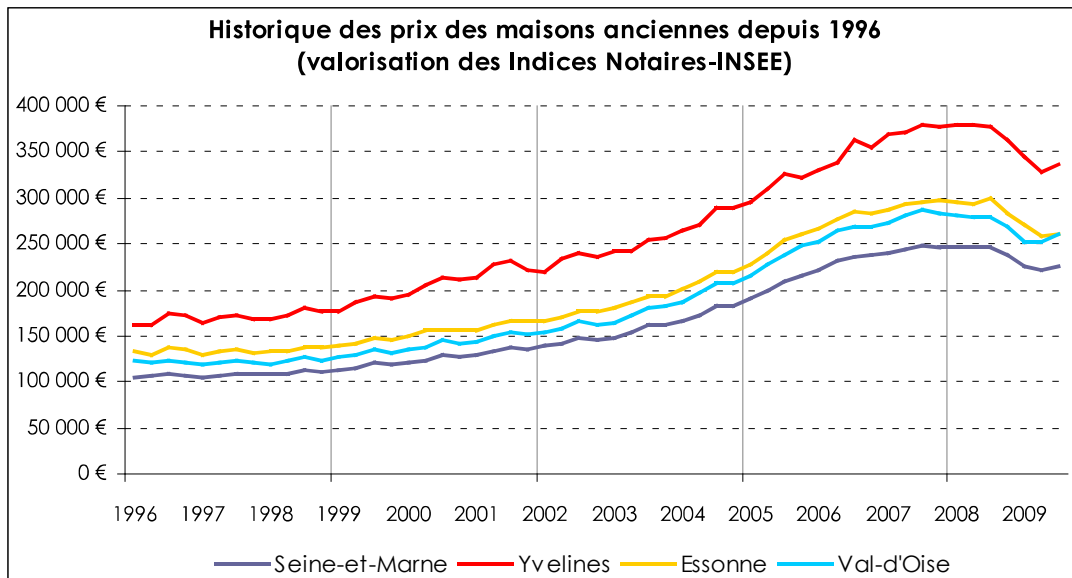
	Grande Couronne				
	T3 2008	T4 2008	T1 2009	T2 2009	T3 2009
Indice Notaires-INSEE	189,4	181,4	172,5	167,3	170,9
Prix (valorisation indice)	289 400 €	277 200 €	263 600 €	255 500 €	261 100 €
Variation annuelle	-0,7%	-4,5%	-8,9%	-11,4%	-9,8%
Variation trimestrielle	0,3%	-4,2%	-4,9%	-3,0%	2,2%

	Seine-et-Marne				
	T3 2008	T4 2008	T1 2009	T2 2009	T3 2009
Indice Notaires-INSEE	195,1	187,8	178,3	175,1	177,9
Prix (valorisation indice)	246 300 €	237 100 €	225 100 €	221 000 €	224 600 €
Variation annuelle	-0,9%	-3,7%	-8,2%	-10,2%	-8,8%
Variation trimestrielle	0,1%	-3,7%	-5,1%	-1,8%	1,6%

	Yvelines				
	T3 2008	T4 2008	T1 2009	T2 2009	T3 2009
Indice Notaires-INSEE	179,0	172,1	163,8	155,8	160,1
Prix (valorisation indice)	376 600 €	362 100 €	344 600 €	327 800 €	336 800 €
Variation annuelle	-0,6%	-4,2%	-9,0%	-13,6%	-10,6%
Variation trimestrielle	-0,7%	-3,9%	-4,8%	-4,9%	2,7%

	Essonne				
	T3 2008	T4 2008	T1 2009	T2 2009	T3 2009
Indice Notaires-INSEE	191,2	181,2	173,3	165,8	167,3
Prix (valorisation indice)	298 700 €	283 100 €	270 600 €	258 900 €	261 300 €
Variation annuelle	0,9%	-5,0%	-8,6%	-11,9%	-12,5%
Variation trimestrielle	1,6%	-5,2%	-4,4%	-4,3%	0,9%

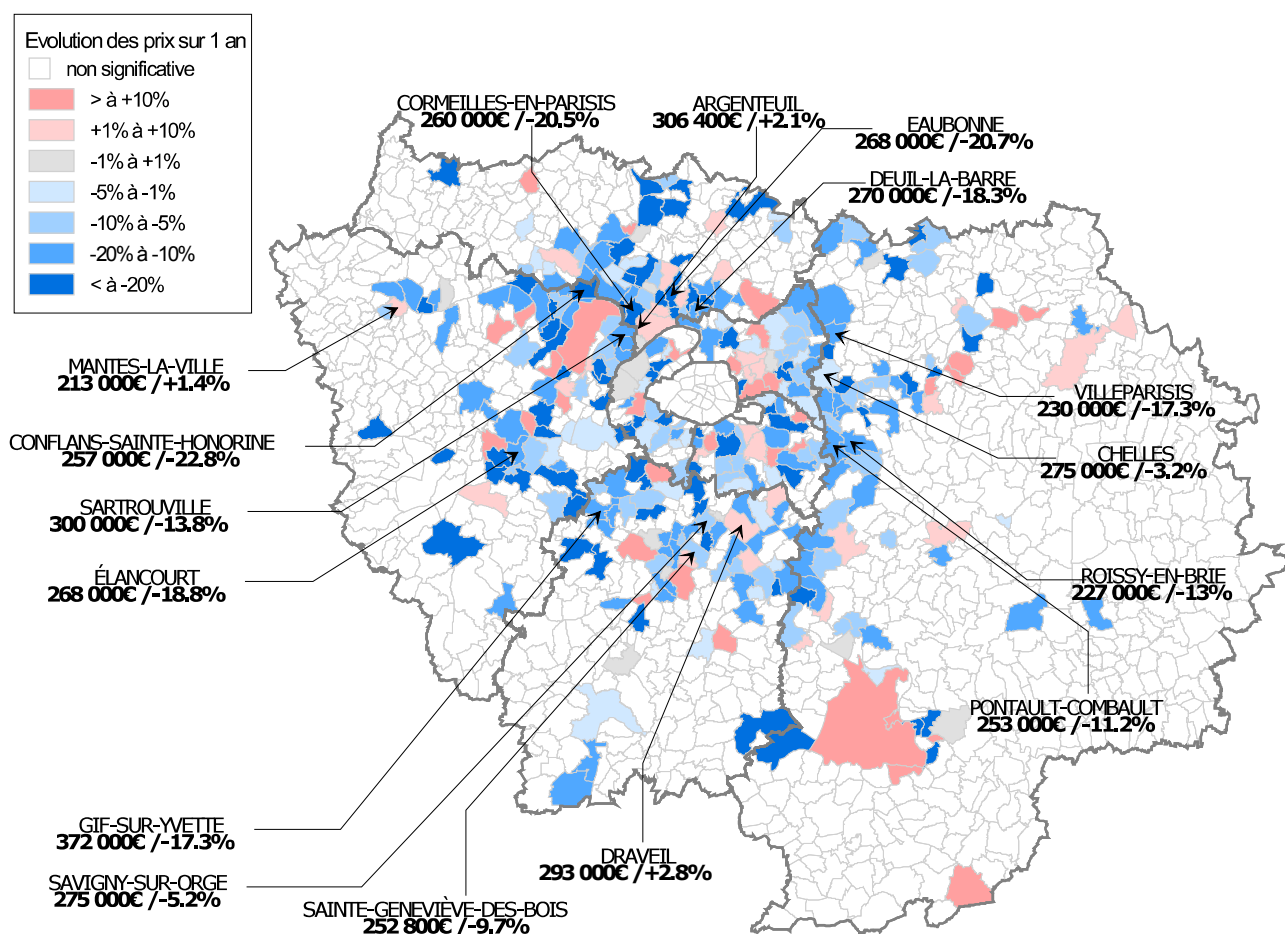
	Val-d'Oise				
	T3 2008	T4 2008	T1 2009	T2 2009	T3 2009
Indice Notaires-INSEE	196,3	187,9	177,8	176,7	182,5
Prix (valorisation indice)	279 700 €	267 700 €	253 300 €	251 700 €	260 000 €
Variation annuelle	-2,4%	-5,3%	-9,7%	-9,5%	-7,0%
Variation trimestrielle	0,5%	-4,3%	-5,4%	-0,6%	3,3%



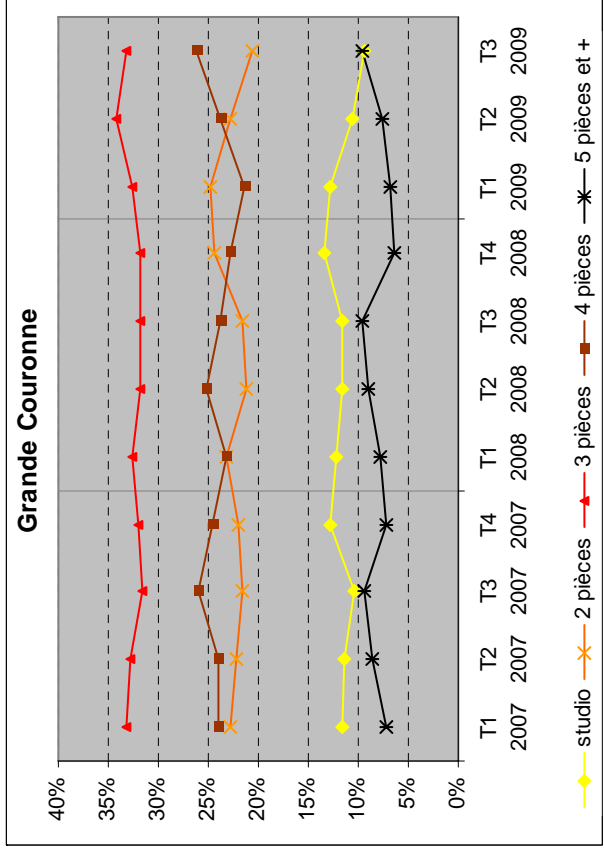
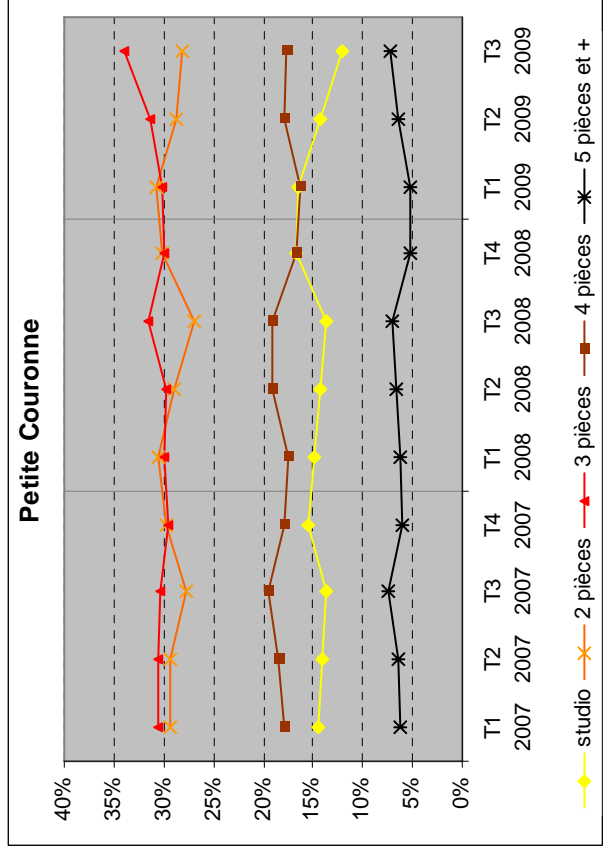
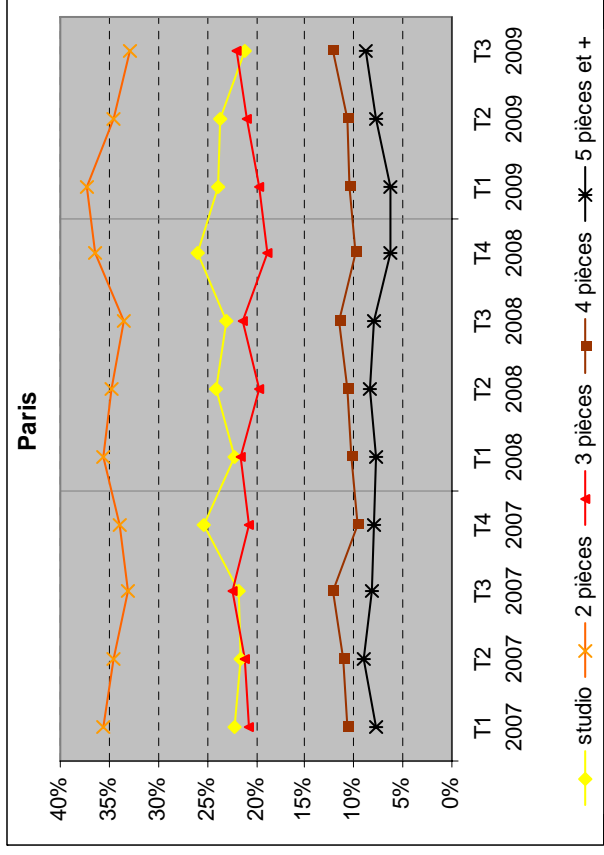
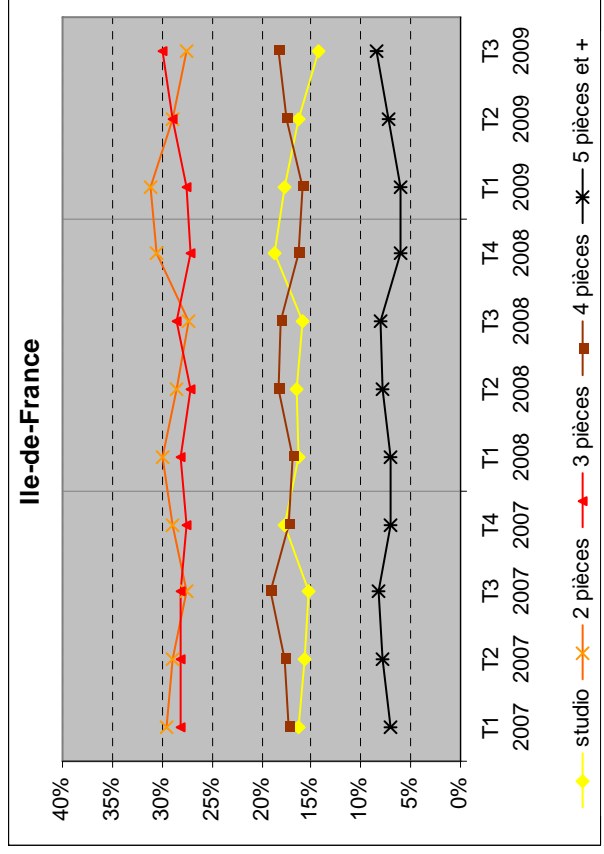
Parmi les communes enregistrant le plus de ventes au cours du trimestre, citons :

Dép.	Commune	Prix médian	Variation annuelle	Variation trimestrielle
77	PONTAULT COMBAULT	253 000 €	-11,2%	1,2%
77	CHELLES	275 000 €	-3,2%	7,8%
77	ROISSY EN BRIE	227 000 €	-13,0%	-1,7%
77	VILLEPARISIS	230 000 €	-17,3%	-4,2%
78	CONFLANS STE HONORINE	257 000 €	-22,8%	-0,6%
78	SARTROUVILLE	300 000 €	-13,8%	-1,6%
78	ELANCOURT	268 000 €	-18,8%	n.s.
78	MANTES LA VILLE	213 000 €	1,4%	n.s.
91	SAVIGNY SUR ORGE	275 000 €	-5,2%	7,4%
91	STE GENEVIEVE DES BOIS	252 800 €	-9,7%	8,8%
91	GIF SUR YVETTE	372 000 €	-17,3%	n.s.
91	DRAVEIL	293 000 €	2,8%	24,7%
95	CORMEILLES EN PARISIS	260 000 €	-20,5%	-10,0%
95	EAUBONNE	268 000 €	-20,7%	-4,3%
95	DEUIL LA BARRE	270 000 €	-18,3%	n.s.
95	ARGENTEUIL	306 420 €	2,1%	29,3%

Evolution des prix médians des maisons anciennes par commune sur un an (du T3 2008 au T3 2009) :



Répartition des ventes d'appartements anciens par taille



Volumens de ventes de biens immobiliers en Ile-de-France au 3ème trimestre 2009 Variation par rapport aux 3ème trimestre 2008 et 2007

Volumens pour le T3 2009		Logements Anciens	Logements Neufs	Appartements Anciens	Appartements Neufs	Maisons	Maisons Anciennes	Maisons Neuves	Chambres de Service
Paris	8 960	8 775	185	8 480	8 290	n.s	n.s	n.s	420
Petite Couronne	15 920	12 880	3 040	12 960	10 040	2 860	2 750	120	100
Grande Couronne	19 400	15 990	3 410	10 220	7 340	9 170	8 640	530	10
Ile-de-France	44 280	37 650	6 630	31 660	25 680	12 090	11 440	650	530

Evolution sur 1 an		Logements Anciens	Logements Neufs	Appartements Anciens	Appartements Neufs	Maisons	Maisons Anciennes	Maisons Neuves	Chambres de Service
Paris	8%	7%	32%	9%	8%	n.s	n.s	n.s	-11%
Petite Couronne	1%	-6%	41%	4%	-4%	-13%	-13%	-3%	17%
Grande Couronne	5%	1%	27%	11%	3%	-1%	0%	-7%	-50%
Ile-de-France	4%	0%	34%	7%	2%	-4%	-3%	-8%	-9%

Evolution sur 2 ans		Logements Anciens	Logements Neufs	Appartements Anciens	Appartements Neufs	Maisons	Maisons Anciennes	Maisons Neuves	Chambres de Service
Paris	-16%	-16%	-26%	-16%	-15%	n.s	n.s	n.s	-27%
Petite Couronne	-16%	-21%	11%	-12%	-18%	-30%	-30%	-42%	14%
Grande Couronne	-17%	-20%	6%	-9%	-18%	-23%	-22%	-36%	-52%
Ile-de-France	-16%	-19%	7%	-12%	-17%	-25%	-24%	-38%	-23%

Source : Base BIEN - Notaires de Paris - Ile-de-France

Volumens pour le T3 2009		Logements	Garages, Parkings	Terrains	Immeubles	Locaux d'Activité
Paris	10 130	8 960	590	n.s.	80	490
Petite Couronne	17 630	15 920	790	270	250	390
Grande Couronne	22 020	19 400	580	1 470	290	280
Ile-de-France	49 780	44 280	1 960	1 760	630	1 160

Evolution sur 1 an		Logements	Garages, Parkings	Terrains	Immeubles	Locaux d'Activité
Paris	3%	8%	-20%	n.s.	5%	-23%
Petite Couronne	-2%	1%	-18%	-20%	-21%	-39%
Grande Couronne	3%	5%	21%	-12%	-25%	-31%
Ile-de-France	1%	4%	-10%	-13%	-20%	-31%

Evolution sur 2 ans		Logements	Garages, Parkings	Terrains	Immeubles	Locaux d'Activité
Paris	-19%	-16%	-40%	n.s.	-6%	-39%
Petite Couronne	-18%	-16%	-26%	-26%	-32%	-53%
Grande Couronne	-18%	-17%	7%	-27%	-31%	-45%
Ile-de-France	-18%	-16%	-24%	-26%	-29%	-46%

Merci de ne pas utiliser ces données sans citer la source "Base BIEN - Notaires de Paris - Ile de France"

Méthodologie : ces volumes de ventes sont des estimations faites à partir des actes collectés par la base BIEN et des informations données par les offices sur le nombre total d'actes réalisés.

