

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

PARIS - ILE-DE-FRANCE

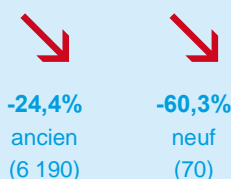


DOSSIER DE PRESSE - 10 SEPTEMBRE 2009

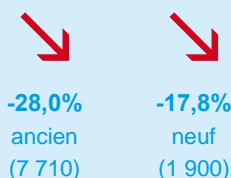
L'immobilier en Ile-de-France au 2^{ème} trimestre 2009 : Des signes timides d'amorce de sortie de crise

Volume de ventes des appartements 2^{ème} trimestre 2009

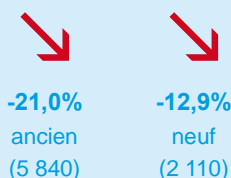
Paris



Petite Couronne

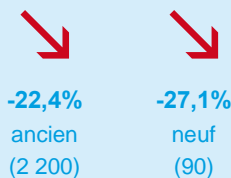


Grande Couronne

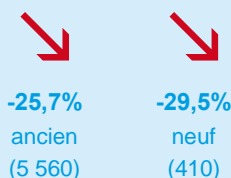


Volume de ventes des maisons 2^{ème} trimestre 2009

Petite Couronne



Grande Couronne



Le deuxième trimestre 2009 s'est caractérisé sur le plan des ventes immobilières enregistrées chez les notaires de Paris - Ile-de-France par une nouvelle étape de l'évolution des marchés immobiliers, après la « panne » brutale constatée à compter de la rentrée 2008 parallèlement au déclenchement de la crise financière et économique. Les volumes de ventes se sont redressés un peu mais sont restés très en deçà de ceux enregistrés à la même période de l'an passé, tandis que le mouvement de baisse des prix perceptible seulement lors du début 2009 sur les ventes s'est étendu à Paris et à l'ensemble de l'agglomération sans pour autant se transformer en chute brutale.

Les divers signes de « frémissement » constatés sur le marché à la fin du printemps par les offices de notaires comme par d'autres acteurs des marchés immobiliers ne pouvaient être enregistrés dans nos actuels résultats comptabilisant des ventes formées pour la plupart au cours de l'hiver dernier. Ils devraient se traduire au cours du troisième trimestre sur les volumes de transactions et permettent de laisser penser que les prix des logements ne s'effondreront pas.

L'ACTIVITÉ RESTE LIMITÉE MAIS NE FAIBLIT PLUS

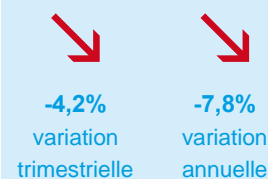
Le niveau d'activité immobilière constaté au quatrième trimestre 2008 et au premier trimestre 2009 était historiquement bas. Ce mouvement de panne ne pouvait durer ; le deuxième trimestre marque sinon une embellie, tout au moins le retour à une situation plus normale. Cette évolution devrait se poursuivre au troisième trimestre si l'on en juge par les chiffres provisoires de juillet (le mois d'août étant traditionnellement un mois peu significatif en termes de transactions immobilières).

La chute des ventes de logements en Ile-de-France au cours de l'automne et de l'hiver avait atteint un niveau record de 42%. Lors du deuxième trimestre, la baisse des transactions s'inscrit autour de 24% par rapport à l'an passé. Ce chiffre trimestriel s'est d'ailleurs réduit de mois en mois, et n'atteignait plus « que » 14% selon les indicateurs provisoires de juillet. Il est la marque d'un marché atone, caractérisé par un rythme de vente voisin de celui que l'on connaissait il y a 10 ans (avec 32 600 logements vendus au printemps, on est loin des 48 000 enregistrés en 2007 !).

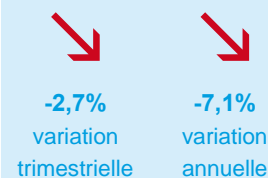
Le secteur des maisons individuelles est plus affecté que celui des appartements, alors que le neuf s'est davantage redressé que l'ancien. Cette situation sur le neuf devrait perdurer au cours des prochains mois, si l'on en juge par les chiffres des contrats de réservation annoncés par les promoteurs-constructeurs qui devraient se répercuter sur les ventes au troisième trimestre. Le dispositif « Scellier » remporte en effet

Prix des appartements anciens 2^{ème} trimestre 2009

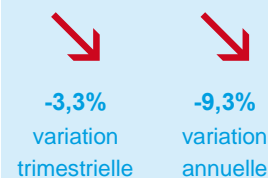
Paris (6 060 €/m²)



Petite Couronne (3 600 €/m²)

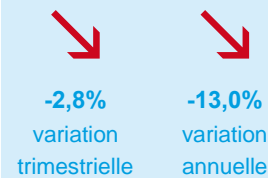


Grande Couronne (2 710 €/m²)



Prix des maisons anciennes 2^{ème} trimestre 2009

Petite Couronne (307 100 €)



Grande Couronne (257 300 €)



Base BIEN

Indices Notaires-INSEE

un grand succès et permet aux constructeurs d'écouler leurs stocks d'autant plus facilement que ceux-ci restent très faibles, puisque beaucoup d'opérations ont été différées. Le déficit de logements neufs, qui s'est accru depuis un an notamment pour l'accession, ne pourra à terme qu'augmenter la pénurie de logements dont souffrent les franciliens.

La faiblesse du volume des transactions reste générale sur l'ensemble du territoire régional, même si la grande couronne qui était entrée dans la crise dès le deuxième trimestre 2008 est désormais plus dynamique que la petite couronne.

Sur le plan de la structure des ventes, le marché est porté par de petites opérations, et notamment la primo-accession, en raison des difficultés persistantes de la revente. Les produits « chers » ne trouvent preneurs que dans les secteurs les plus prisés de la région, et beaucoup moins facilement qu'il y a deux ans.

LA CORRECTION DES PRIX S'EST INSTALLÉE, SANS SE TRANSFORMER EN CHUTE GÉNÉRALISÉE :

En Ile-de-France, où la pénurie de logements pèse structurellement sur le coût des transactions, le niveau des prix, après une progression depuis 2000 à un rythme voisin ou supérieur à 10 % l'an, était devenu manifestement inapproprié à une situation de récession de l'économie.

Sur l'ensemble de la région, l'indice Notaires-INSEE des appartements anciens est en baisse de 7,9% en un an. Cette baisse est plus marquée en grande couronne (-9,3%) qu'en petite couronne (-7,1%). Le fait nouveau est que Paris s'inscrit désormais dans un rythme de correction des prix voisin du niveau régional (-7,8% en rythme annuel) alors que la capitale a plus longtemps résisté que la banlieue à interrompre son mouvement haussier.

Sur l'ensemble de la région, le mouvement correctif est plus accentué sur les maisons où il dépasse 10%, les biens les plus chers semblant baisser davantage mais dans des volumes de ventes devenus non significatifs du fait de leur raréfaction.

Cette baisse des prix, qui ne pouvait s'inscrire dans les statistiques annuelles qu'à compter du premier trimestre 2009, était inévitable. C'est la suite logique, toujours un peu différée, de la chute des volumes. Il est significatif que son ampleur soit plus ou moins forte en fonction de la diminution de l'activité : la situation reste assez disparate d'un segment du marché à l'autre, d'un secteur géographique à l'autre.

Encore faut-il mettre cette évolution en perspective avec le mouvement sans précédent d'augmentation des prix des logements qui durait depuis presque 10 ans : on est à peine revenu au niveau des prix de mi-2007 à Paris, et de début 2006 sur l'ensemble de la région, pour les maisons. En dix ans, le prix au m² des appartements en Ile-de-France aura presque triplé et le prix des maisons plus que doublé.

TENDANCES POUR LA FIN DE L'ANNÉE

Pour la fin de l'année, on devrait voir se poursuivre le mouvement de lent redressement des volumes de transactions. Sur le front des prix, la prévision porte sur une baisse des prix sur l'année 2009 comprise entre 9 et 12%, selon qu'on se situe dans la capitale ou en grande banlieue. Elle se situe ainsi dans le cadre de la fourchette d'évolution que les Notaires de Paris - Ile-de-France avaient diffusée en début d'année. Ce qui signifie que la baisse de 2009 est pour l'essentiel déjà inscrite dans les chiffres du premier semestre.

La relative embellie du marché constatée depuis la fin du printemps est en phase avec ce qui a été constaté pour l'économie globale de notre pays, avec des signes plus positifs qui sont apparus dès le deuxième trimestre en termes d'activité économique, de pouvoir d'achat et malheureusement à un moindre degré d'emploi.

Le rythme et l'ampleur de la poursuite de cette embellie dépendra pour les marchés immobiliers autant de facteurs subjectifs que de phénomènes objectifs :

- la décision d'accession à la propriété constitue un signe de confiance chez celui qui investit pour longtemps en y consacrant une part élevée de son revenu. Si le « moral » des français s'est légèrement amélioré, la confiance n'est pas encore revenue. Mais la décision d'acquérir est aussi une forme de protection en termes de constitution ou de préservation de l'épargne, et l'immobilier constitue plus que jamais aujourd'hui une « valeur refuge » ;

- en termes plus concrets, le « pouvoir d'achat » immobilier qui s'était considérablement dégradé au cours des dernières années s'est vivement redressé depuis un an, avec une correction des prix qui était nécessaire et qui est bienvenue dans les circonstances présentes, avec le succès rencontré par des aides publiques appréciables (Pass foncier dans le neuf, doublement du prêt à taux zéro, déduction fiscale dans le cadre de l'IRPP), avec enfin et peut-être surtout la baisse des taux d'intérêt.

Celle-ci est devenue sensible cet été, même si on peut espérer n'avoir pas encore totalement atteint l'optimum nécessaire, au moins sur les taux longs. D'après le « Crédit Logement », les taux consentis en moyenne par le secteur bancaire en juillet dernier étaient passés sous la barre des 4% (contre 5,15% en novembre 2008). En outre, les refus de prêt, qui avaient constitué il y a un an un des principaux signes avant-coureurs de la crise, sont devenus maintenant marginaux.

Le bon fonctionnement du crédit est indispensable à l'immobilier. Il pourrait désormais devenir un facteur de retour à la normale, notamment pour tous ceux qui doivent revendre pour acheter et qui étaient sortis depuis un an du marché en raison des difficultés d'obtention de prêts-relais, et plus globalement de prêts.

Informations presse

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

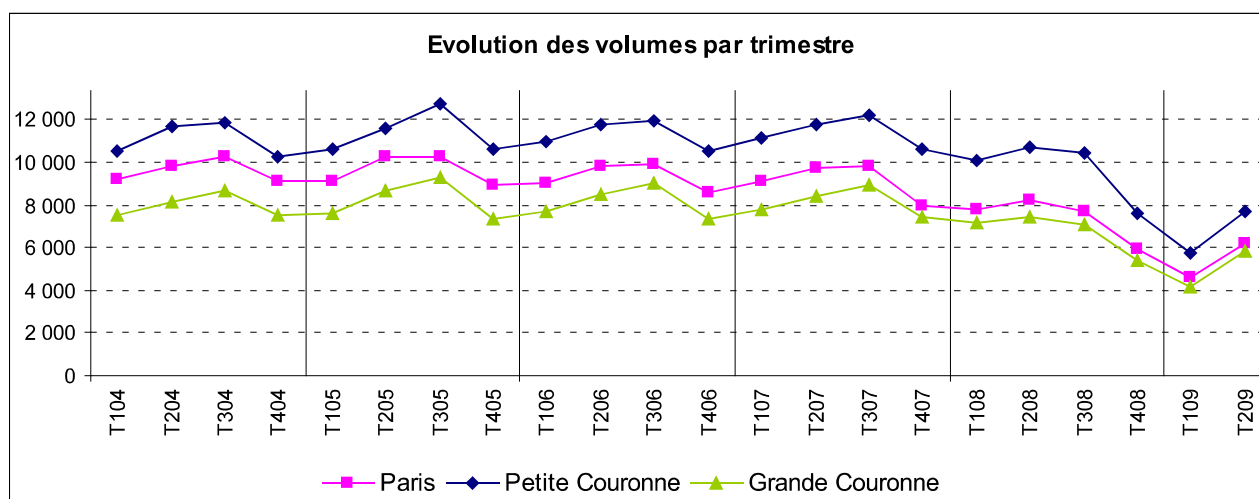
I - LES VOLUMES

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

1) Les appartements anciens : -24,9% de ventes au T2 2009 par rapport au T2 2008

	T2 2009/T2 2008
Paris	-24,4%
Petite Couronne	-28,0%
Hauts-de-Seine	-26,0%
Seine-Saint-Denis	-31,3%
Val-de-Marne	-28,4%
Grande Couronne	-21,0%
Seine-et-Marne	-22,0%
Yvelines	-23,5%
Essonne	-22,8%
Val-d'Oise	-14,8%
Ile-de-France	-24,9%

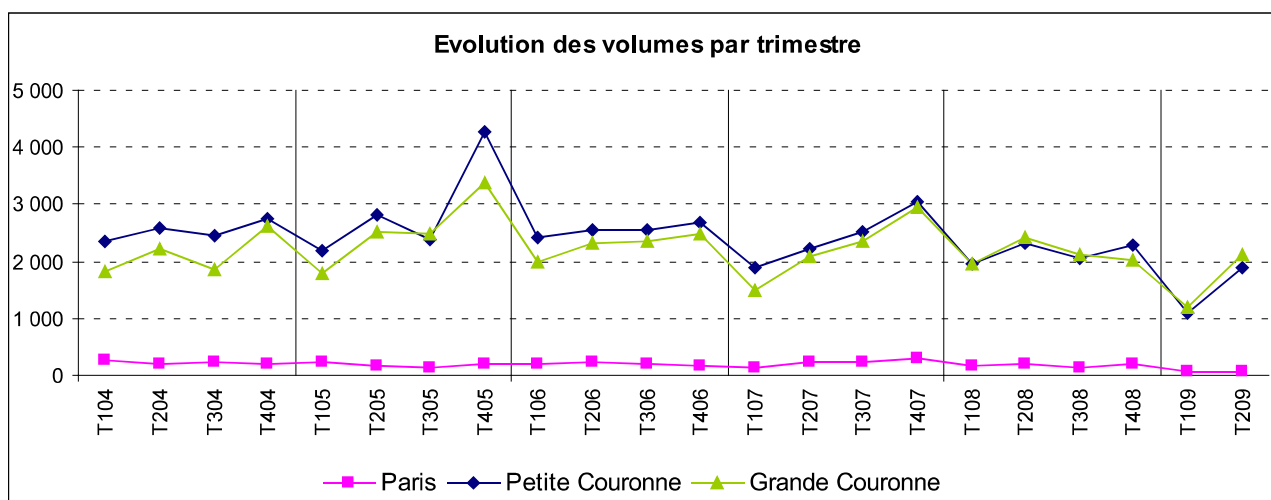
Au 2^{ème} trimestre 2009, les ventes d'appartements anciens enregistrées en Ile-de-France ont chuté de 24,9% par rapport au 2^{ème} trimestre 2008. Cette baisse est plus modérée qu'au trimestre précédent (-40,9% sur un an) dans la mesure où l'activité du marché immobilier avait déjà commencé à ralentir au cours du 2^{ème} trimestre 2008. Le nombre de ventes d'appartements anciens sur la région est en effet passé de 29 900 au 2^{ème} trimestre 2007 à 26 300 en 2008 et 19 750 en 2009 sur le même trimestre (volume comparable au 2^{ème} trimestre 1997).



2) Les appartements neufs : -17,0% de ventes au T2 2009 par rapport au T2 2008

	T2 2009/T2 2008
Paris	-60,3%
Petite Couronne	-17,8%
Hauts-de-Seine	-16,0%
Seine-Saint-Denis	-30,2%
Val-de-Marne	0,6%
Grande Couronne	-12,9%
Seine-et-Marne	-27,5%
Yvelines	8,8%
Essonne	0,4%
Val-d'Oise	-27,9%
Ile-de-France	-17,0%

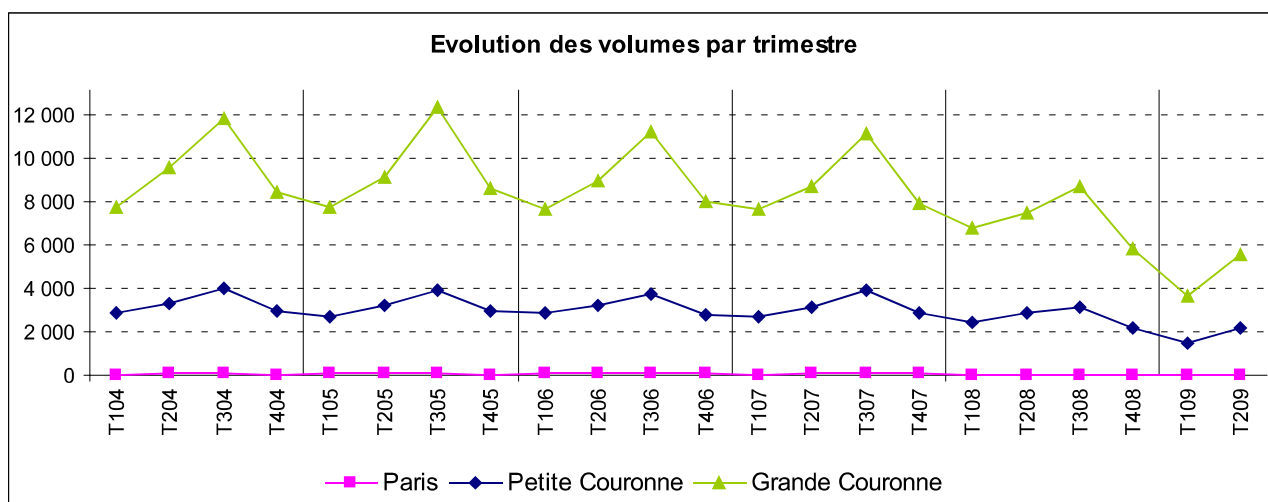
Les ventes d'appartements neufs enregistrées en Ile-de-France ont baissé de 17% du 2^{ème} trimestre 2008 au 2^{ème} trimestre 2009, contre -46% du 1^{er} trimestre 2008 au 1^{er} trimestre 2009. Les évolutions sont disparates selon les départements : la baisse des volumes de ventes atteint 30% sur un an en Seine-Saint-Denis, tandis que les ventes se sont stabilisées dans le Val-de-Marne et en Essonne et qu'elles ont augmenté dans les Yvelines (+8,8% sur un an). Avec 4 100 transactions au 2^{ème} trimestre 2009, le marché francilien des appartements neufs retrouve son niveau d'activité de 2002 (4 000 ventes).



3) Les maisons anciennes : -24,8% de ventes au T2 2009 par rapport au T2 2008

	T2 2009/T2 2008
Petite Couronne	-22,4%
Hauts-de-Seine	-31,6%
Seine-Saint-Denis	-10,3%
Val-de-Marne	-30,7%
Grande Couronne	-25,7%
Seine-et-Marne	-25,7%
Yvelines	-31,2%
Essonne	-25,0%
Val-d'Oise	-19,9%
Ile-de-France	-24,8%

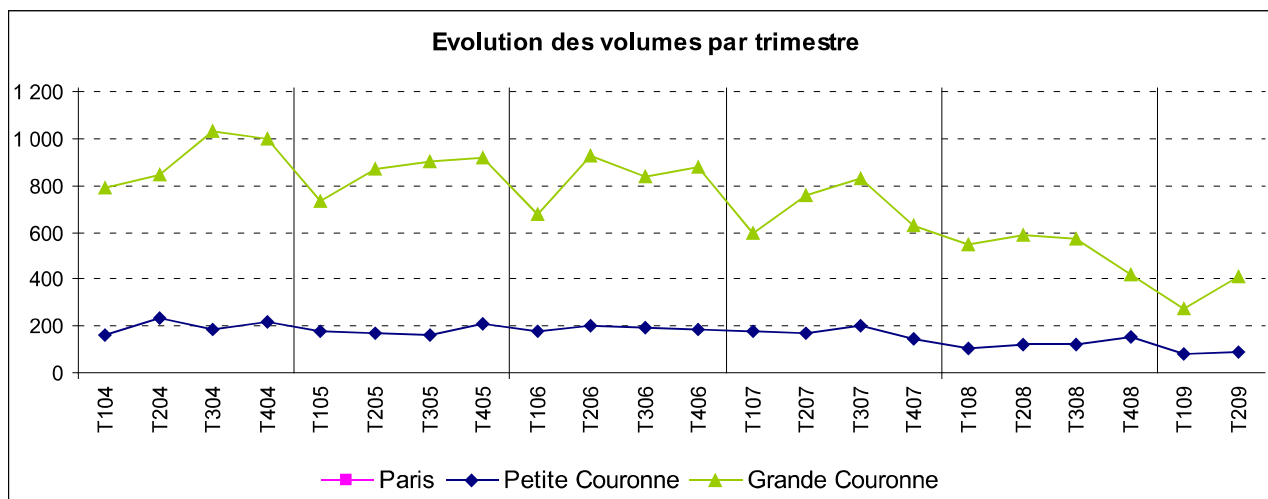
Au 2^{ème} trimestre 2009, les ventes de maisons anciennes enregistrées en Ile-de-France ont chuté de 24,8% par rapport au 2^{ème} trimestre 2008, contre -43,9% du 1^{er} trimestre 2008 au 1^{er} trimestre 2009. Le nombre de ventes de maisons anciennes sur la région est passé de 11 870 au 2^{ème} trimestre 2007 à 10 350 en 2008 et 7 780 en 2009 sur le même trimestre. Cette baisse affecte tous les départements, notamment les Hauts-de-Seine, le Val-de-Marne et les Yvelines (de l'ordre de 30%).



4) Les maisons neuves : -29,4% de ventes au T2 2009 par rapport au T2 2008

	T2 2009/T2 2008
Petite Couronne	-27,1%
Hauts-de-Seine	n.s.
Seine-Saint-Denis	n.s.
Val-de-Marne	n.s.
Grande Couronne	-29,5%
Seine-et-Marne	-27,8%
Yvelines	-38,3%
Essonne	-15,4%
Val-d'Oise	-43,2%
Ile-de-France	-29,4%

De tous les compartiments du logement, le marché des maisons neuves est celui qui pâtit le plus avec une chute de 29,4% des ventes sur un an, contre -55,8% du 1^{er} trimestre 2008 au 1^{er} trimestre 2009. Cette chute des volumes de ventes affecte tous les départements et en particulier le Val-d'Oise (-43,2%). 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				
	T2 2008	T3 2008	T4 2008	T1 2009	T2 2009
Indice Notaires-INSEE	220,9	223,1	218,3	212,6	203,6
Prix au m ² (valorisation indice)	6 570 €	6 640 €	6 500 €	6 330 €	6 060 €
Variation annuelle	10,0%	7,2%	2,2%	-1,6%	-7,8%
Variation trimestrielle	2,3%	1,0%	-2,1%	-2,6%	-4,2%

Avec 6 060 € par m² à Paris au 2^{ème} trimestre 2009, le prix des appartements anciens (sous-jacents aux indices Notaires-INSEE) retrouve son niveau de mi-2007.

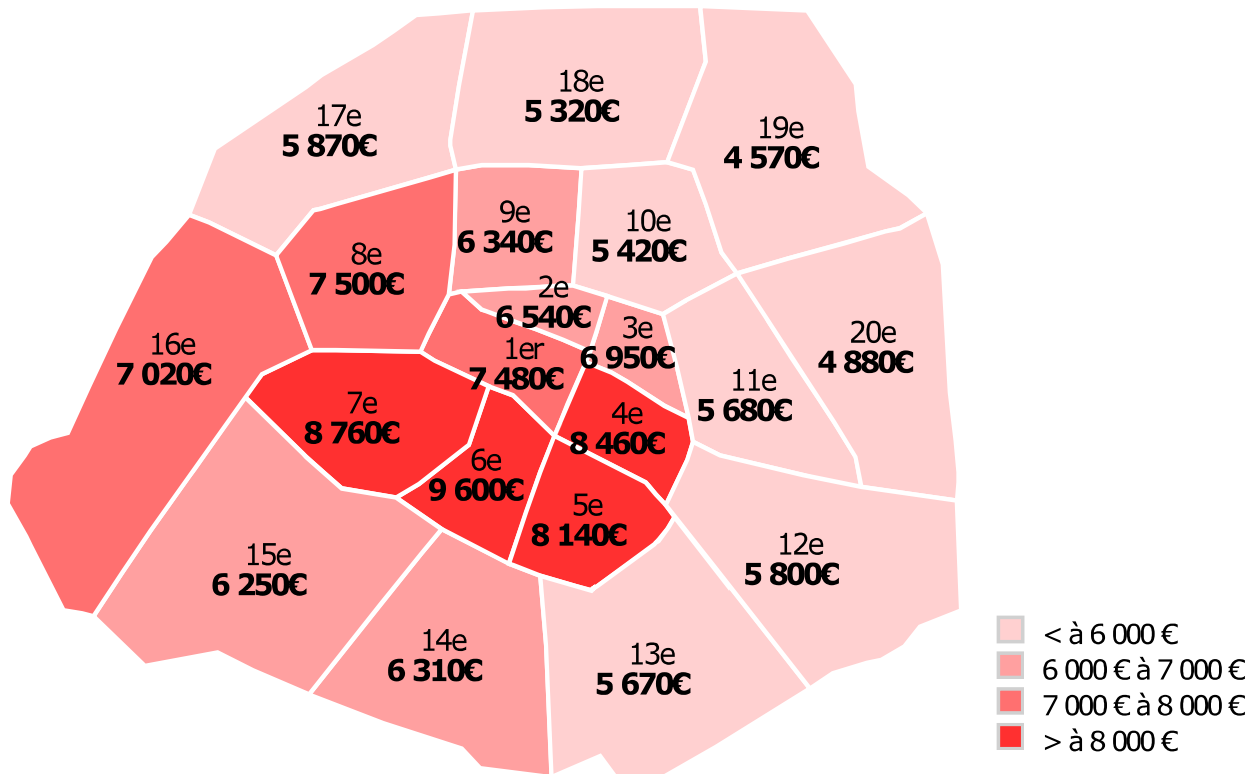
Le 6^{ème} arrondissement qui était passé au dessus de la barre des 10 000 € par m² depuis le 2^{ème} trimestre 2008, redescend à 9 600 €. Il reste néanmoins l'arrondissement le plus cher, avec le 7^{ème} (8 760 €/m²) et le 4^{ème} (8 460 €/m²). A l'opposé, l'arrondissement le moins cher demeure le 19^{ème} à 4 570 €/m², suivi du 20^{ème} (4 880 €/m²) et du 18^{ème} (5 320 €/m²).

La variation annuelle des prix qui s'élevait à Paris à -1,6% au 1^{er} trimestre 2009 se situe à -7,8% au 2^{ème} trimestre 2009. On constate donc une forte accélération de la baisse des prix. Cette baisse concerne tous les arrondissements parisiens, allant de -2,2% sur un an dans le 5^{ème} à -11,6% dans le 19^{ème}. En variation trimestrielle, seul le 5^{ème} arrondissement enregistre une hausse des prix (+5% du 1^{er} trimestre 2009 au 2^{ème} trimestre).

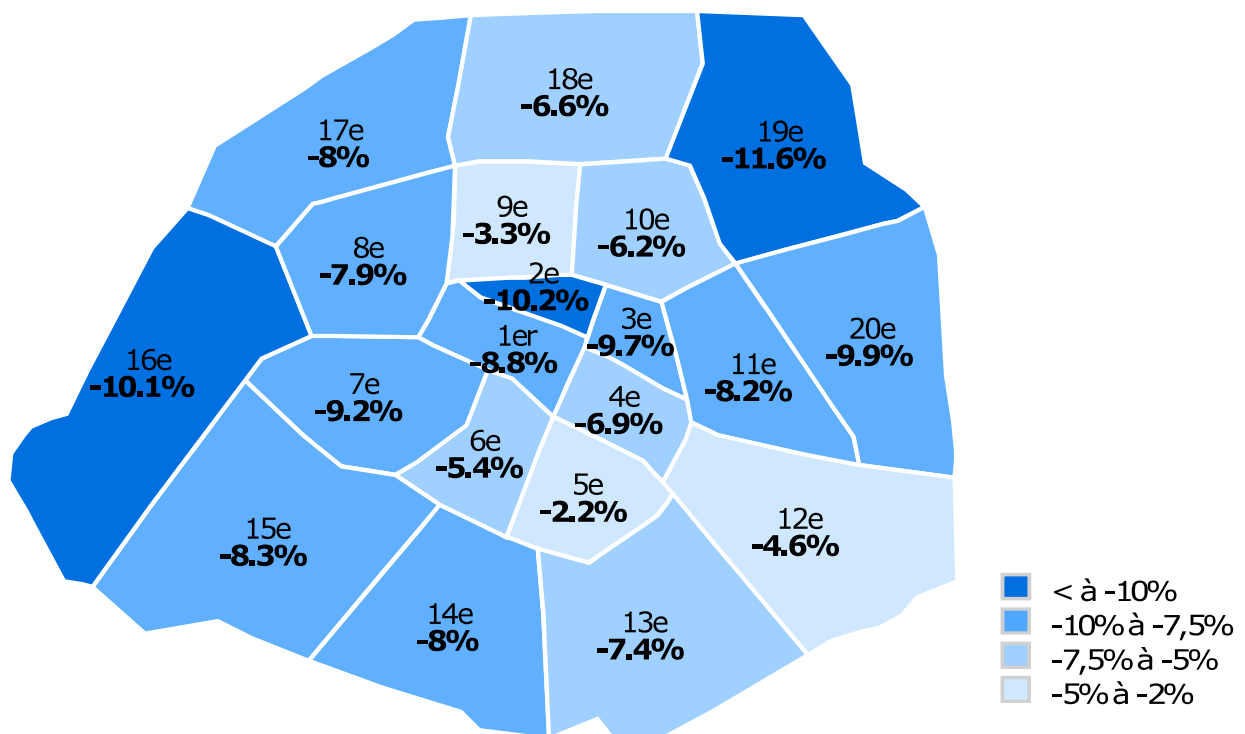
Parmi les quartiers enregistrant le plus de ventes au cours du trimestre, citons :

Arr.	Quartier	Prix/m ² médian	Evolution sur 1 an	Evolution sur 5 ans
15	Saint-Lambert	5 910 €	-11,4%	31,3%
18	Clignancourt	5 400 €	-6,9%	46,7%
18	Grandes-Carrières	5 560 €	-7,0%	44,8%
12	Picpus	5 750 €	-6,4%	37,2%
17	Epinettes	5 220 €	-8,4%	47,9%
16	Auteuil	6 190 €	-10,7%	23,8%
11	La Roquette	5 920 €	-6,9%	38,6%
15	Grenelle	6 900 €	-5,1%	38,8%
16	La Muette	7 500 €	-9,7%	32,7%
15	Necker	6 450 €	-9,3%	33,3%
20	Charonne	4 960 €	-9,2%	41,7%
17	Ternes	6 840 €	-8,8%	32,8%
15	Javel	6 150 €	-9,4%	31,1%
17	Batignolles	6 310 €	-5,4%	45,4%
20	Père-Lachaise	5 090 €	-10,1%	37,2%

Prix au m² au 2^{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

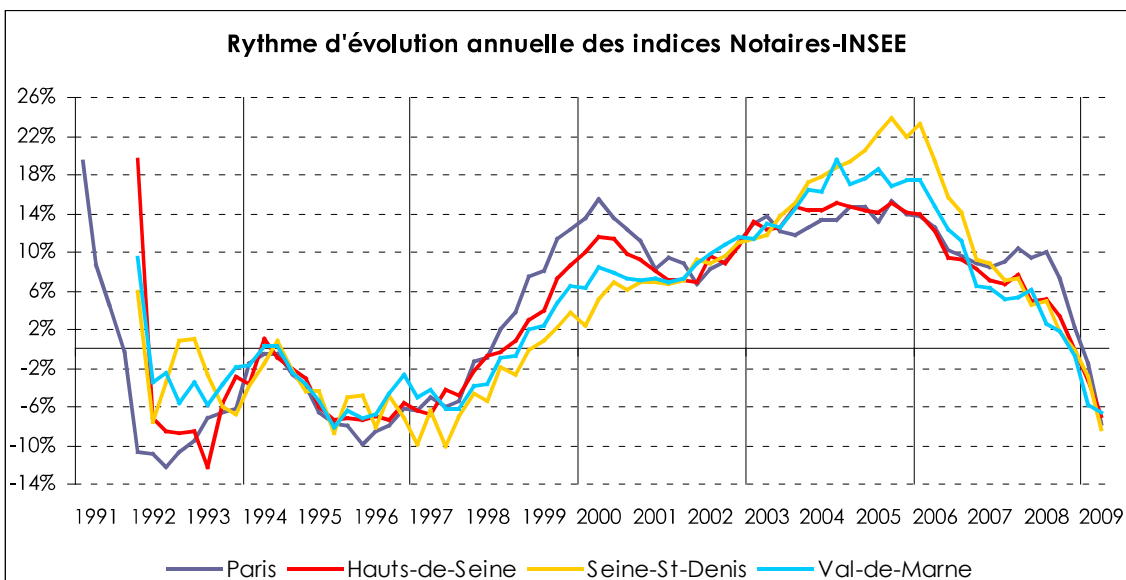
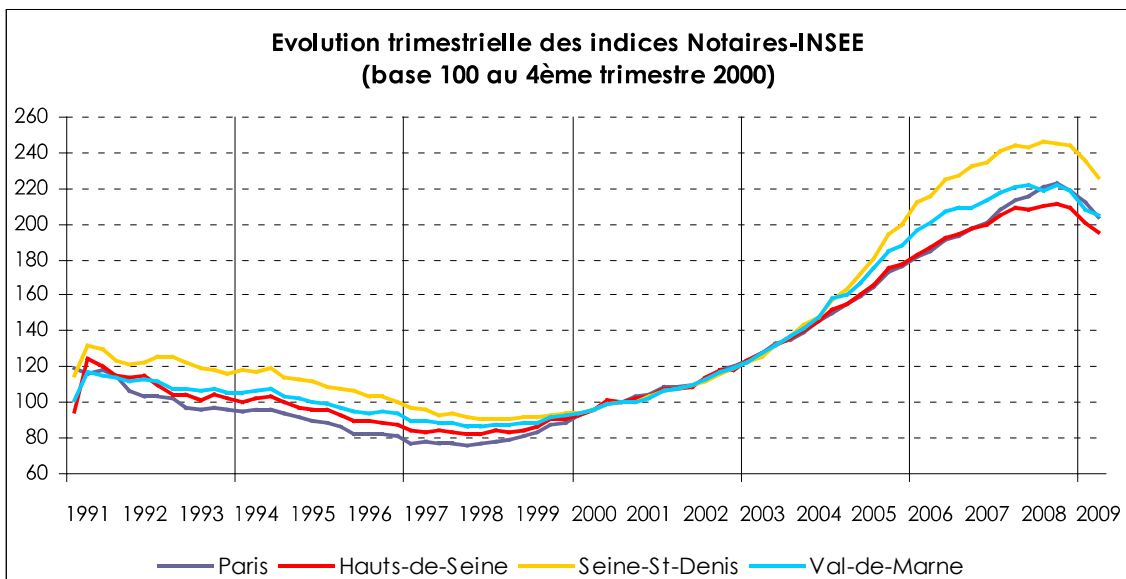
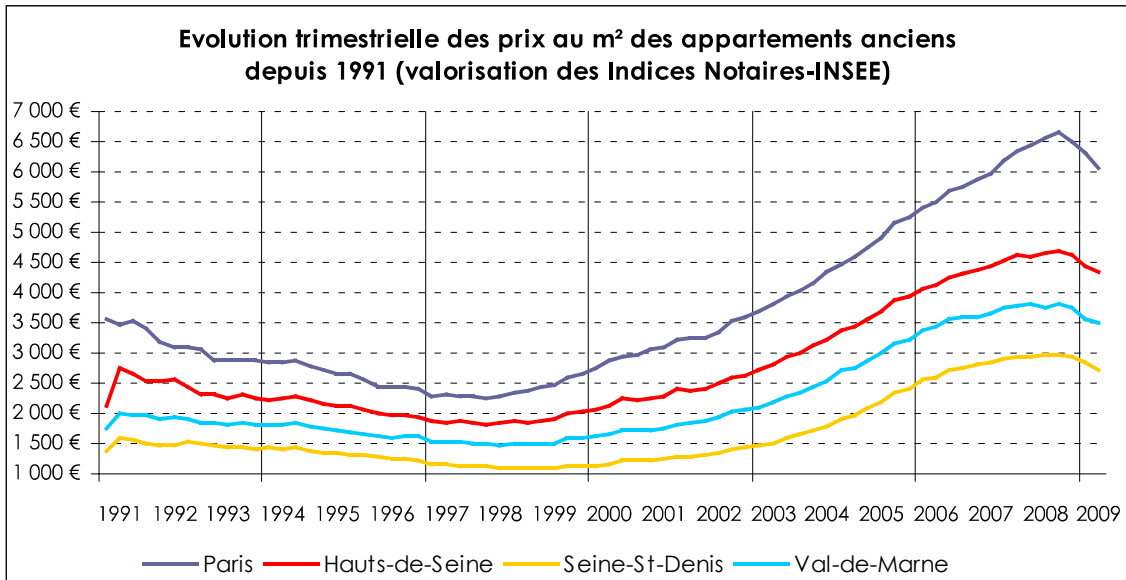
Avec 3 600 € par m² en Petite Couronne au 2^{ème} trimestre 2009, le prix des appartements anciens (sous-jacents aux indices Notaires-INSEE) retrouve son niveau de fin 2006. La baisse des prix sur un an s'accélère, passant de -4% au 1^{er} trimestre 2009 à -7,1% au 2^{ème} trimestre (de -6,6% dans le Val-de-Marne à -8,3% en Seine-Saint-Denis).

	Petite Couronne				
	T2 2008	T3 2008	T4 2008	T1 2009	T2 2009
Indice Notaires-INSEE	218,2	219,7	216,9	208,2	202,7
Prix au m ² (valorisation indice)	3 870 €	3 900 €	3 850 €	3 700 €	3 600 €
Variation annuelle	4,4%	2,6%	-0,3%	-4,0%	-7,1%
Variation trimestrielle	0,6%	0,7%	-1,3%	-4,0%	-2,7%

	Hauts-de-Seine				
	T2 2008	T3 2008	T4 2008	T1 2009	T2 2009
Indice Notaires-INSEE	210,3	211,8	208,8	200,8	195,5
Prix au m ² (valorisation indice)	4 660 €	4 690 €	4 620 €	4 450 €	4 330 €
Variation annuelle	5,2%	3,3%	-0,1%	-3,4%	-7,0%
Variation trimestrielle	1,2%	0,8%	-1,5%	-3,8%	-2,7%

	Seine-Saint-Denis				
	T2 2008	T3 2008	T4 2008	T1 2009	T2 2009
Indice Notaires-INSEE	246,6	245,6	243,8	236,0	226,0
Prix au m ² (valorisation indice)	2 980 €	2 970 €	2 940 €	2 850 €	2 730 €
Variation annuelle	4,9%	1,8%	-0,1%	-2,8%	-8,3%
Variation trimestrielle	1,5%	-0,4%	-0,7%	-3,2%	-4,2%

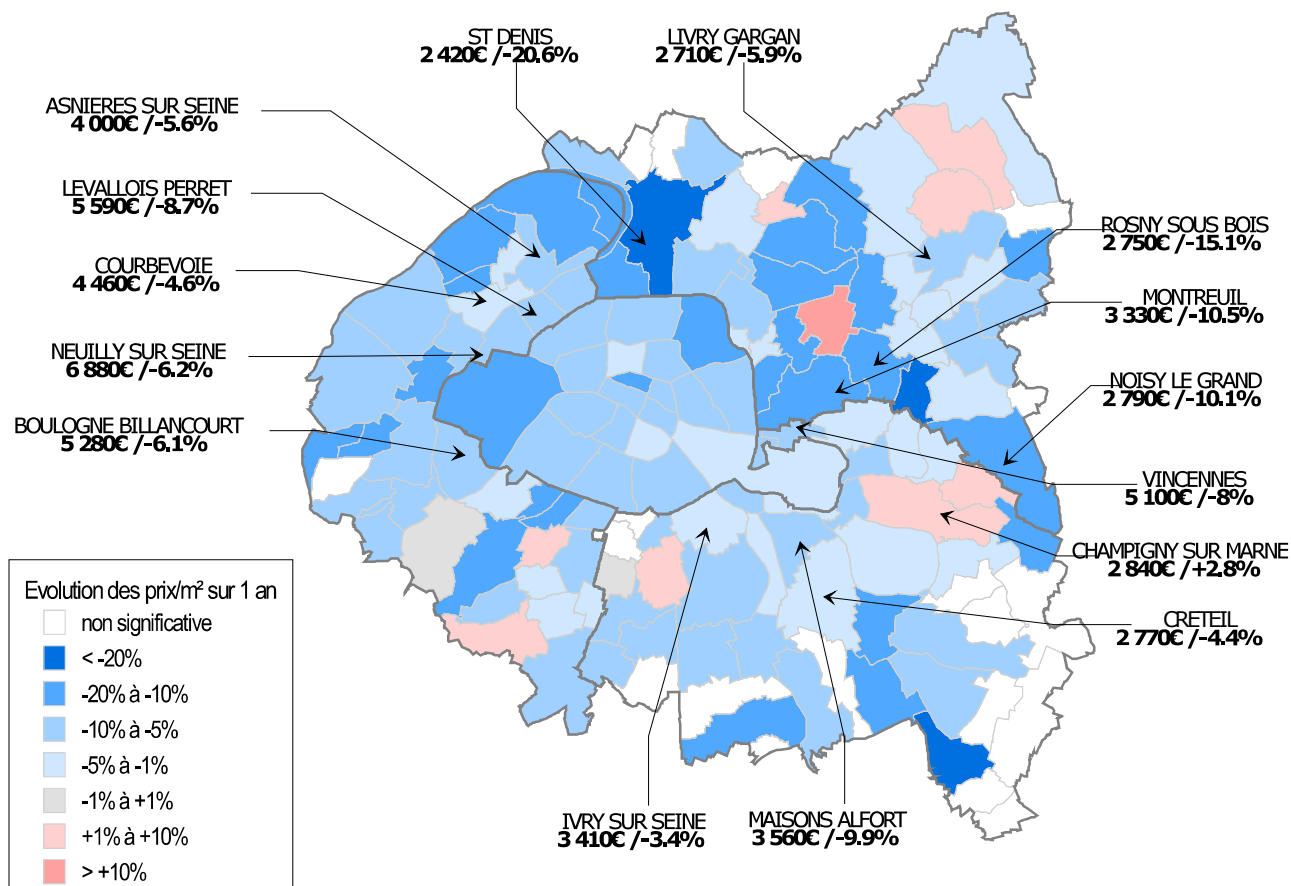
	Val-de-Marne				
	T2 2008	T3 2008	T4 2008	T1 2009	T2 2009
Indice Notaires-INSEE	219,2	221,8	219,1	208,4	204,8
Prix au m ² (valorisation indice)	3 760 €	3 810 €	3 760 €	3 580 €	3 510 €
Variation annuelle	2,5%	1,8%	-0,7%	-5,9%	-6,6%
Variation trimestrielle	-1,0%	1,2%	-1,2%	-4,9%	-1,7%



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	4 460 €	-4,6%	-2,4%
92	BOULOGNE BILLAN COURT	5 280 €	-6,1%	3,5%
92	ASNIERES SUR SEINE	4 000 €	-5,6%	1,8%
92	LEVALLOIS PERRET	5 590 €	-8,7%	-2,3%
92	NEUILLY SUR SEINE	6 880 €	-6,2%	-5,6%
93	LIVRY GARGAN	2 710 €	-5,9%	-3,8%
93	ST DENIS	2 420 €	-20,6%	-15,0%
93	MONTREUIL	3 330 €	-10,5%	-12,9%
93	NOISY LE GRAND	2 790 €	-10,1%	4,2%
93	ROSNY SOUS BOIS	2 750 €	-15,1%	3,5%
94	CHAMPIGNY SUR MARNE	2 840 €	2,8%	9,7%
94	CRETEIL	2 770 €	-4,4%	-1,1%
94	MAISONS ALFORT	3 560 €	-9,9%	-6,2%
94	IVRY SUR SEINE	3 410 €	-3,4%	1,3%
94	VINCENNES	5 100 €	-8,0%	-3,2%

Evolution des prix/m² médians des appartements anciens par commune sur un an (T2 2009 / T2 2008) :



3) Les prix des appartements anciens en Grande Couronne

Avec 2 710 € par m² en Grande Couronne au 2^{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 s'accélère, passant de -6,6% au 1^{er} trimestre 2009 à -9,3% au 2^{ème} trimestre (jusqu'à -10,2% dans les Yvelines).

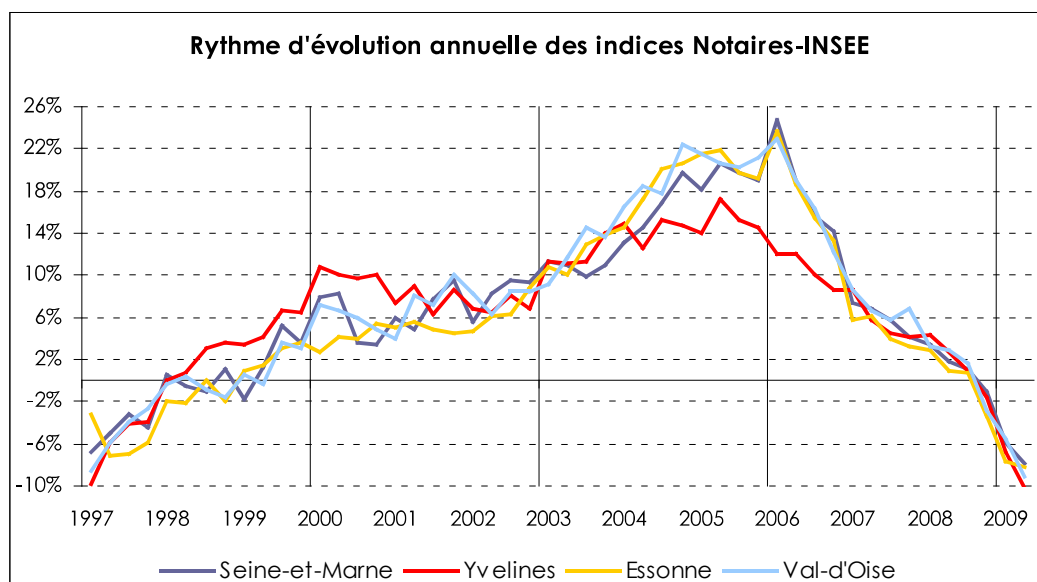
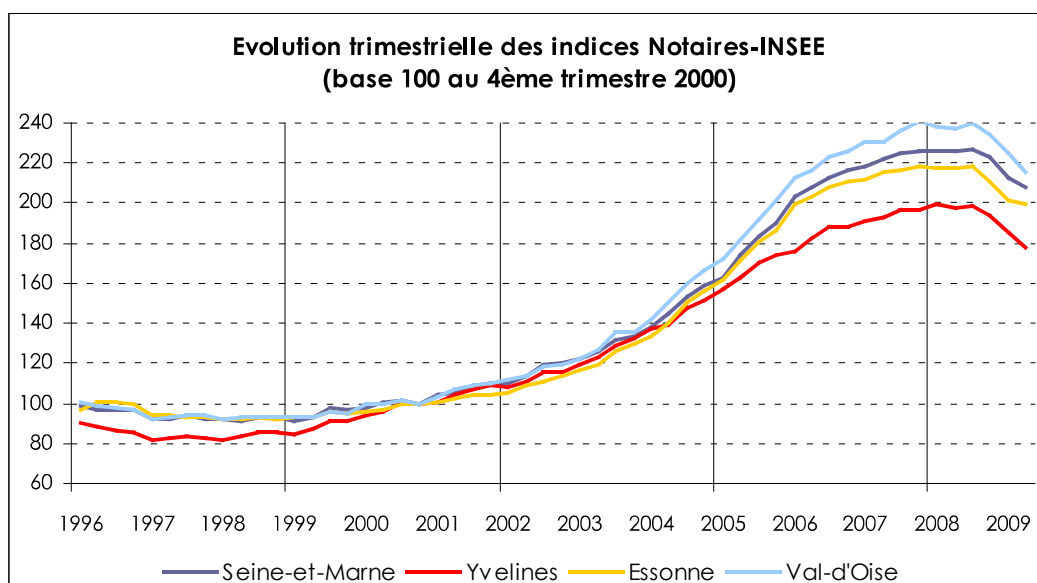
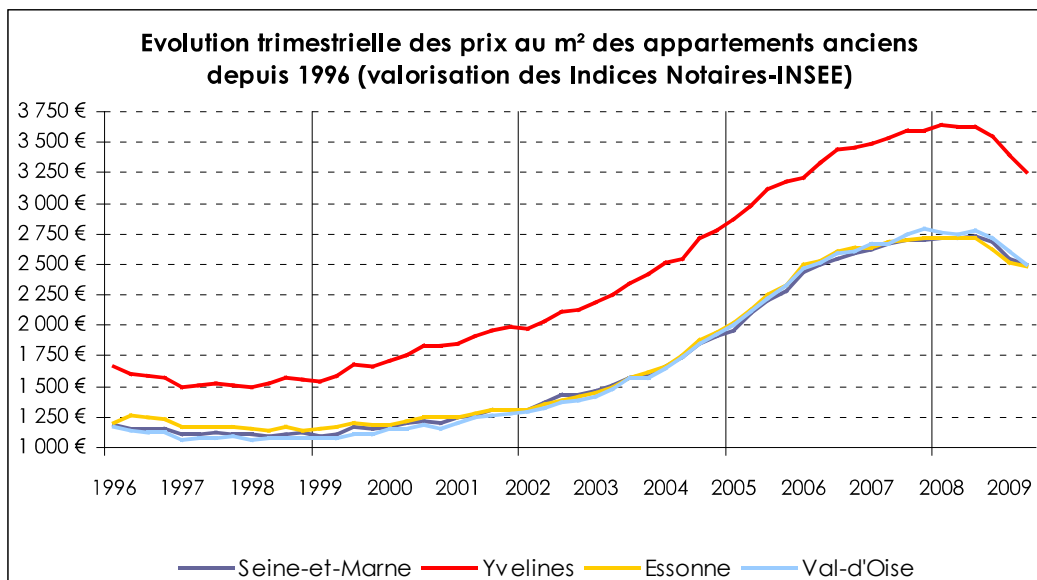
	Grande Couronne				
	T2 2008	T3 2008	T4 2008	T1 2009	T2 2009
Indice Notaires-INSEE	212,6	213,7	208,3	199,4	192,9
Prix au m ² (valorisation indice)	2 990 €	3 000 €	2 930 €	2 800 €	2 710 €
Variation annuelle	2,2%	1,1%	-2,1%	-6,6%	-9,3%
Variation trimestrielle	-0,4%	0,5%	-2,5%	-4,3%	-3,3%

	Seine-et-Marne				
	T2 2008	T3 2008	T4 2008	T1 2009	T2 2009
Indice Notaires-INSEE	225,9	227,2	223,3	212,7	208,1
Prix au m ² (valorisation indice)	2 710 €	2 730 €	2 680 €	2 550 €	2 500 €
Variation annuelle	1,8%	1,1%	-1,0%	-5,8%	-7,9%
Variation trimestrielle	0,0%	0,6%	-1,7%	-4,7%	-2,2%

	Yvelines				
	T2 2008	T3 2008	T4 2008	T1 2009	T2 2009
Indice Notaires-INSEE	197,8	198,3	193,6	185,6	177,5
Prix au m ² (valorisation indice)	3 620 €	3 630 €	3 540 €	3 400 €	3 250 €
Variation annuelle	2,6%	1,0%	-1,5%	-6,8%	-10,2%
Variation trimestrielle	-0,7%	0,3%	-2,4%	-4,1%	-4,4%

	Essonne				
	T2 2008	T3 2008	T4 2008	T1 2009	T2 2009
Indice Notaires-INSEE	217,2	218,0	210,5	200,9	199,3
Prix au m ² (valorisation indice)	2 710 €	2 720 €	2 630 €	2 510 €	2 490 €
Variation annuelle	0,9%	0,7%	-3,4%	-7,7%	-8,2%
Variation trimestrielle	-0,2%	0,4%	-3,5%	-4,5%	-0,8%

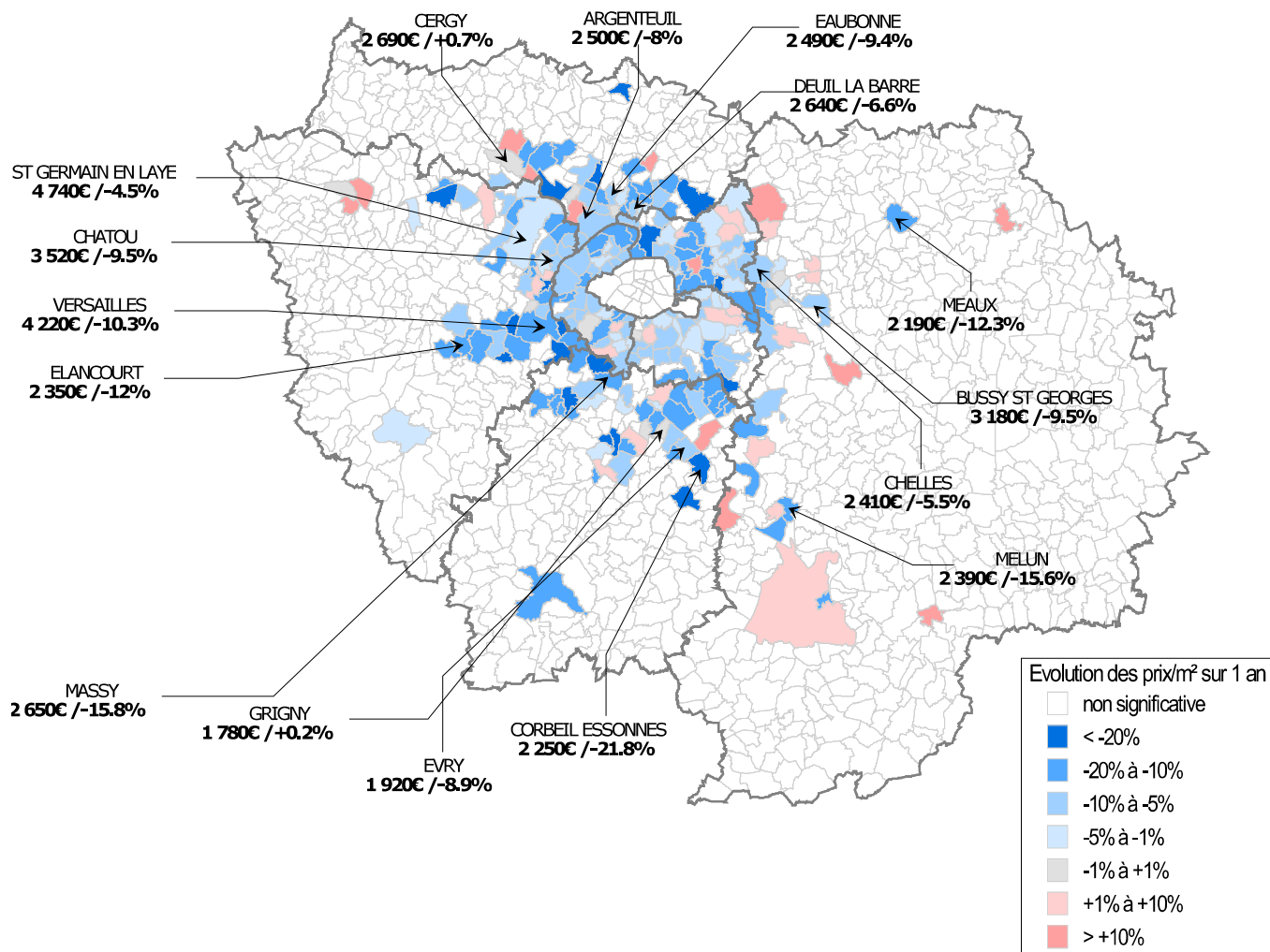
	Val-d'Oise				
	T2 2008	T3 2008	T4 2008	T1 2009	T2 2009
Indice Notaires-INSEE	237,3	240,1	234,5	225,3	215,7
Prix au m ² (valorisation indice)	2 750 €	2 780 €	2 720 €	2 610 €	2 500 €
Variation annuelle	2,8%	1,6%	-2,8%	-5,5%	-9,1%
Variation trimestrielle	-0,5%	1,2%	-2,3%	-3,9%	-4,3%



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	2 390 €	-15,6%	-13,8%
77	MEAUX	2 190 €	-12,3%	n.s.
77	CHELLES	2 410 €	-5,5%	-10,6%
77	BUSSY ST GEORGES	3 180 €	-9,5%	-4,0%
78	VERSAILLES	4 220 €	-10,3%	-0,2%
78	CHATOU	3 520 €	-9,5%	4,3%
78	ELANCOURT	2 350 €	-12,0%	-6,4%
78	ST GERMAIN EN LAYE	4 740 €	-4,5%	-2,7%
91	EVRY	1 920 €	-8,9%	0,7%
91	CORBEIL ESSONNES	2 250 €	-21,8%	0,0%
91	GRIGNY	1 780 €	0,2%	0,7%
91	MASSY	2 650 €	-15,8%	-3,6%
95	CERGY	2 690 €	0,7%	-5,0%
95	EAUBONNE	2 490 €	-9,4%	-6,1%
95	ARGENTEUIL	2 500 €	-8,0%	-5,8%
95	DEUIL LA BARRE	2 640 €	-6,6%	n.s.

Evolution des prix/m² médians des appartements anciens par commune sur un an (T2 2009 / T2 2008) :



4) Les prix des maisons anciennes en Petite Couronne

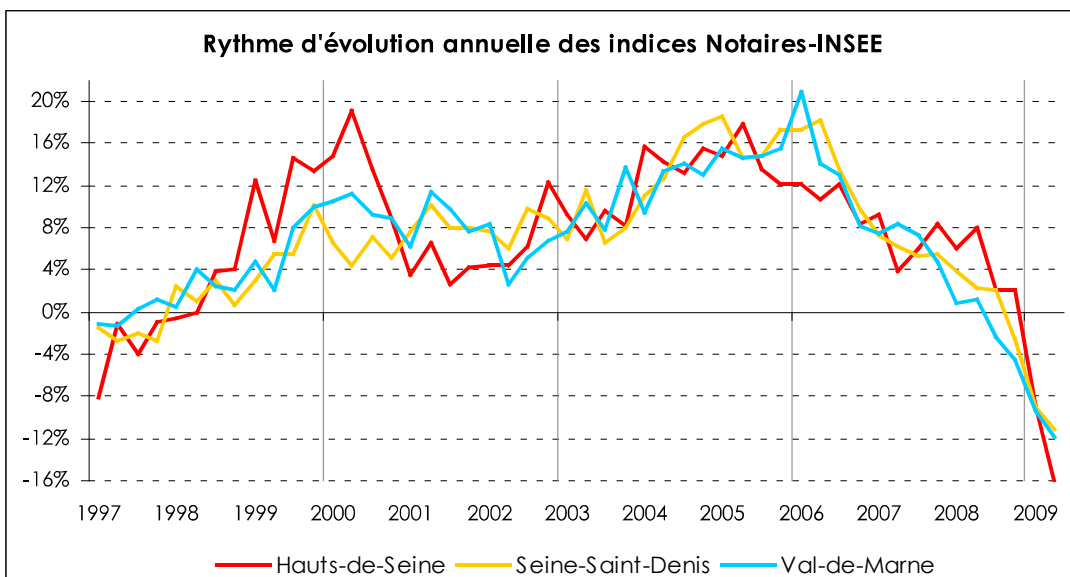
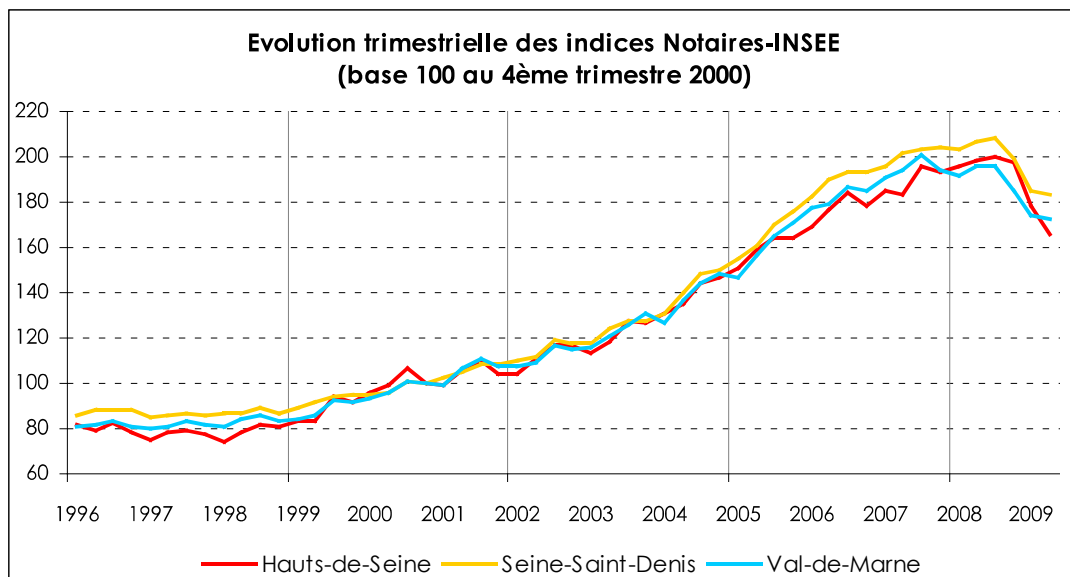
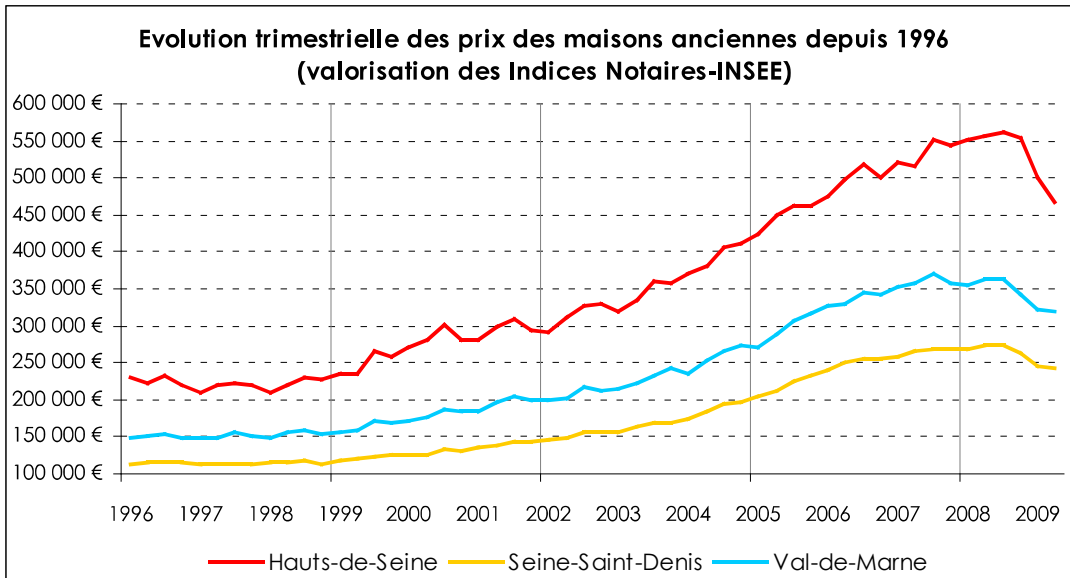
Avec 307 100 € en Petite Couronne au 2^{ème} trimestre 2009, le prix des maisons anciennes (sous-jacents aux indices Notaires-INSEE) retrouve son niveau de début 2006. La baisse des prix sur un an s'accélère, passant de -9,1% au 1^{er} trimestre 2009 à -13% au 2^{ème} trimestre (de -11,1% en Seine-Saint-Denis à -16,2% dans les Hauts-de-Seine).

	Petite Couronne				
	T2 2008	T3 2008	T4 2008	T1 2009	T2 2009
Indice Notaires-INSEE	200,2	201,1	193,6	179,0	174,1
Prix (valorisation indice)	353 100 €	354 800 €	341 500 €	315 800 €	307 100 €
Variation annuelle	3,7%	0,6%	-1,7%	-9,1%	-13,0%
Variation trimestrielle	1,7%	0,5%	-3,7%	-7,5%	-2,8%

	Hauts-de-Seine				
	T2 2008	T3 2008	T4 2008	T1 2009	T2 2009
Indice Notaires-INSEE	198,1	199,7	197,3	178,0	166,1
Prix (valorisation indice)	557 600 €	562 100 €	555 300 €	501 100 €	467 500 €
Variation annuelle	8,0%	2,1%	2,1%	-9,0%	-16,2%
Variation trimestrielle	1,2%	0,8%	-1,2%	-9,8%	-6,7%

	Seine-Saint-Denis				
	T2 2008	T3 2008	T4 2008	T1 2009	T2 2009
Indice Notaires-INSEE	206,6	208,1	198,9	185,2	183,7
Prix (valorisation indice)	272 500 €	274 400 €	262 300 €	244 300 €	242 200 €
Variation annuelle	2,3%	2,2%	-2,5%	-8,9%	-11,1%
Variation trimestrielle	1,6%	0,7%	-4,4%	-6,9%	-0,8%

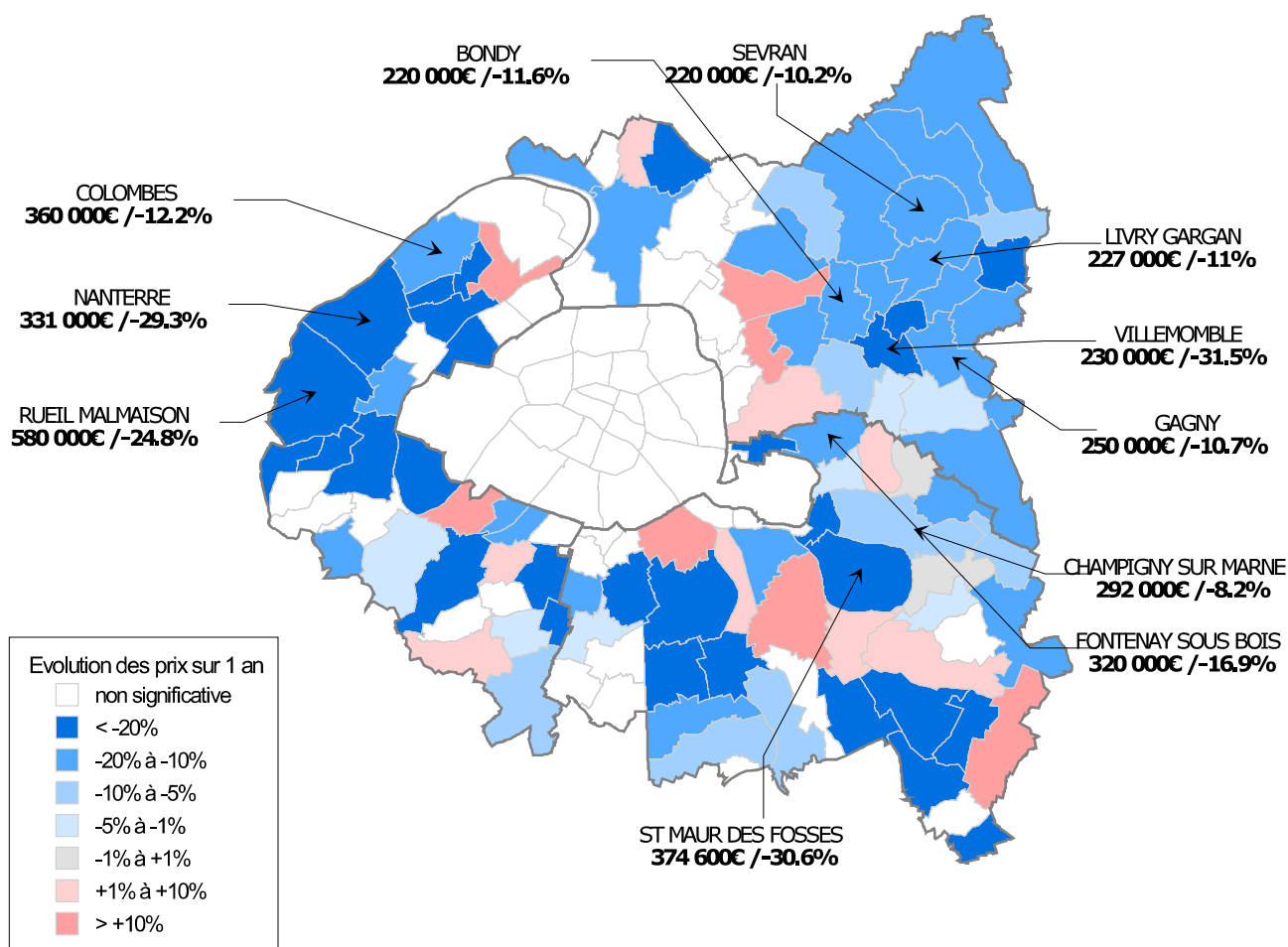
	Val-de-Marne				
	T2 2008	T3 2008	T4 2008	T1 2009	T2 2009
Indice Notaires-INSEE	196,0	195,9	185,0	174,1	172,7
Prix (valorisation indice)	362 600 €	362 300 €	342 300 €	322 000 €	319 400 €
Variation annuelle	1,1%	-2,3%	-4,6%	-9,3%	-11,9%
Variation trimestrielle	2,1%	-0,1%	-5,5%	-5,9%	-0,8%



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

Dép.	Commune	Prix médian	Variation annuelle	Variation trimestrielle
92	RUEIL MALMAISON	580 000 €	-24,8%	n.s.
92	COLOMBES	360 000 €	-12,2%	-4,0%
92	NANTERRE	331 000 €	-29,3%	n.s.
93	VILLEMOMBLE	230 000 €	-31,5%	n.s.
93	BONDY	220 000 €	-11,6%	n.s.
93	LIVRY GARGAN	227 000 €	-11,0%	9,7%
93	GAGNY	250 000 €	-10,7%	5,0%
93	SEVRAN	220 000 €	-10,2%	n.s.
94	CHAMPIGNY SUR MARNE	292 000 €	-8,2%	-2,7%
94	VILLIERS SUR MARNE	286 300 €	-17,0%	n.s.
94	FONTENAY SOUS BOIS	320 000 €	-16,9%	n.s.
94	ST MAUR DES FOSSES	374 550 €	-30,6%	-16,8%

Evolution des prix médians des maisons anciennes par commune sur un an (T2 2009 / T2 2008) :



5) Les prix des maisons anciennes en Grande Couronne

Avec 257 300 € en Grande Couronne au 2^{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 s'accélère, passant de -8,9% au 1^{er} trimestre 2009 à -10,8% au 2^{ème} trimestre (jusqu'à -13,1% dans l'Essonne)

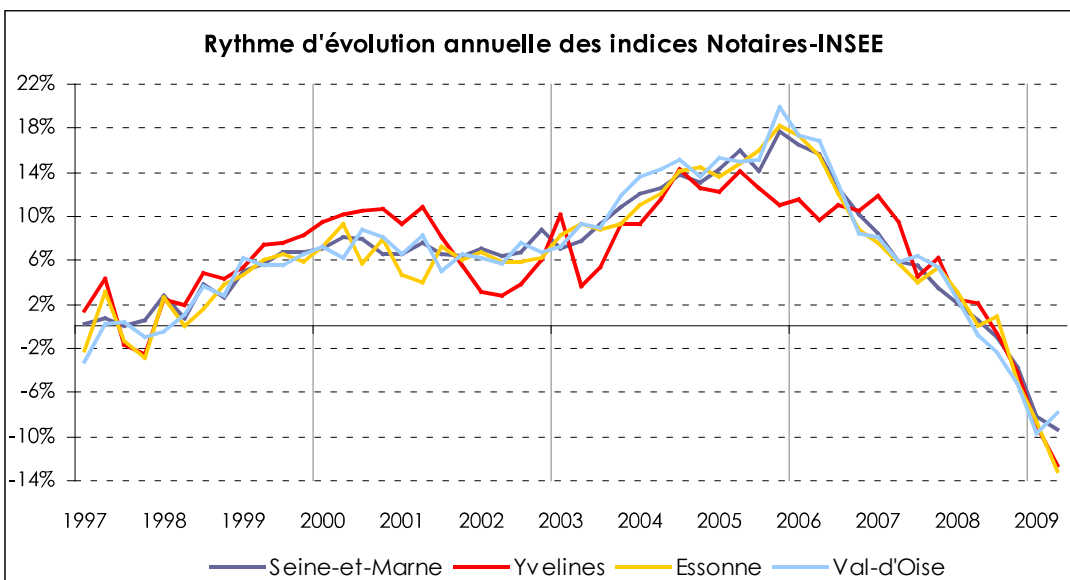
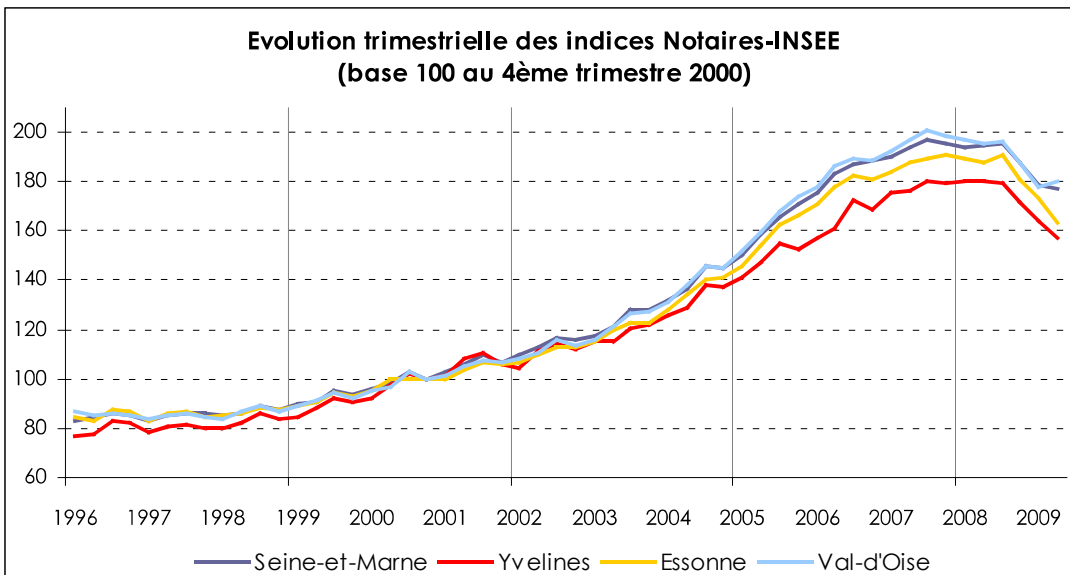
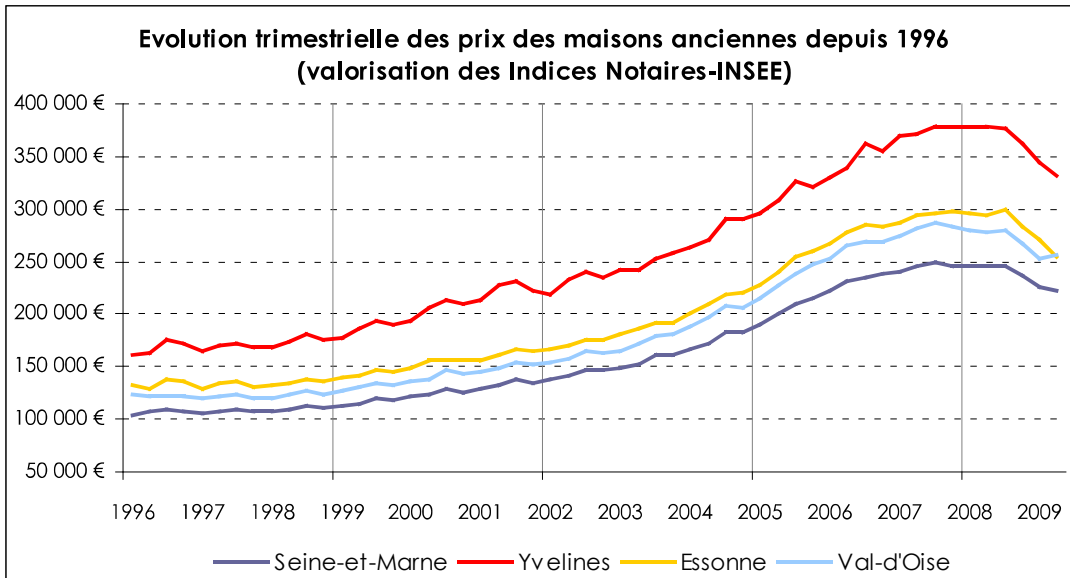
	Grande Couronne				
	T2 2008	T3 2008	T4 2008	T1 2009	T2 2009
Indice Notaires-INSEE	188,9	189,4	181,4	172,5	168,4
Prix (valorisation indice)	288 600 €	289 400 €	277 200 €	263 600 €	257 300 €
Variation annuelle	0,6%	-0,7%	-4,5%	-8,9%	-10,8%
Variation trimestrielle	-0,2%	0,3%	-4,2%	-4,9%	-2,4%

	Seine-et-Marne				
	T2 2008	T3 2008	T4 2008	T1 2009	T2 2009
Indice Notaires-INSEE	195,0	195,1	187,8	178,3	176,8
Prix (valorisation indice)	246 200 €	246 300 €	237 100 €	225 100 €	223 200 €
Variation annuelle	0,5%	-0,9%	-3,7%	-8,2%	-9,3%
Variation trimestrielle	0,4%	0,1%	-3,7%	-5,1%	-0,9%

	Yvelines				
	T2 2008	T3 2008	T4 2008	T1 2009	T2 2009
Indice Notaires-INSEE	180,2	179,0	172,1	163,8	157,3
Prix (valorisation indice)	379 200 €	376 600 €	362 100 €	344 600 €	331 000 €
Variation annuelle	2,2%	-0,6%	-4,2%	-9,0%	-12,7%
Variation trimestrielle	0,2%	-0,7%	-3,9%	-4,8%	-4,0%

	Essonne				
	T2 2008	T3 2008	T4 2008	T1 2009	T2 2009
Indice Notaires-INSEE	188,2	191,2	181,2	173,3	163,5
Prix (valorisation indice)	293 900 €	298 700 €	283 100 €	270 600 €	255 400 €
Variation annuelle	0,1%	0,9%	-5,0%	-8,6%	-13,1%
Variation trimestrielle	-0,8%	1,6%	-5,2%	-4,4%	-5,6%

	Val-d'Oise				
	T2 2008	T3 2008	T4 2008	T1 2009	T2 2009
Indice Notaires-INSEE	195,3	196,3	187,9	177,8	180,1
Prix (valorisation indice)	278 300 €	279 700 €	267 700 €	253 300 €	256 600 €
Variation annuelle	-0,9%	-2,4%	-5,3%	-9,7%	-7,8%
Variation trimestrielle	-0,8%	0,5%	-4,3%	-5,4%	1,3%



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

Dép.	Commune	Prix médian	Variation annuelle	Variation trimestrielle
77	CHELLES	255 000 €	-8,9%	6,7%
77	VILLEPARISIS	242 750 €	0,1%	3,3%
77	OZOIR LA FERRIERE	246 000 €	-15,8%	n.s.
77	PONTAULT COMBAULT	270 000 €	-10,0%	-3,6%
78	CONFLANS STE HONORINE	260 000 €	-8,5%	2,0%
78	HOUILLES	276 000 €	-15,2%	6,2%
78	MAUREPAS	250 000 €	-15,3%	n.s.
78	SARTROUVILLE	302 400 €	-4,9%	-8,6%
91	SAVIGNY SUR ORGE	260 000 €	-7,8%	n.s.
91	DRAVEIL	235 000 €	-15,5%	n.s.
91	CORBEIL ESSONNES	200 000 €	-17,4%	n.s.
91	STE GENEVIEVE DES BOIS	232 325 €	-15,5%	n.s.
95	ARGENTEUIL	237 000 €	-12,2%	-1,3%
95	EAUBONNE	278 000 €	-16,5%	n.s.
95	CORMEILLES EN PARISIS	267 500 €	-18,9%	n.s.

Evolution des prix médians des maisons anciennes par commune sur un an (T2 2009 / T2 2008) :

