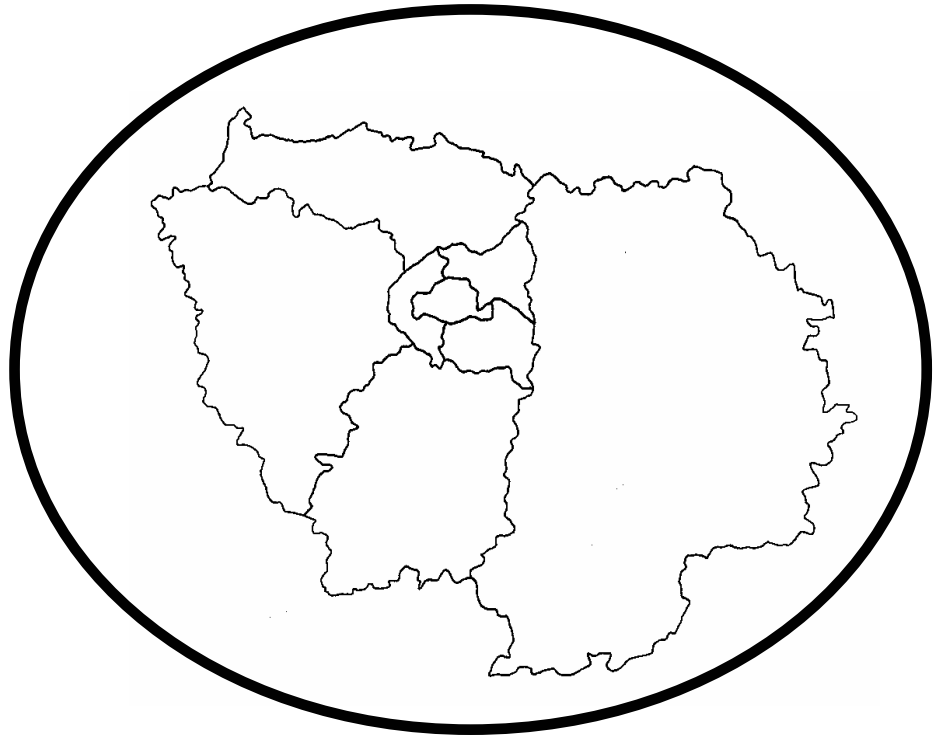


Conjoncture du 1^{er} trimestre 2007



Ile-de-France

Juillet 2007



Depuis 1985, les ADIL d'Ile-de-France étudient **le marché du logement neuf destiné à l'accession à la propriété en Ile-de-France**. Cette analyse donne lieu, chaque trimestre, à la rédaction de notes de conjoncture, ainsi qu'à un bilan annuel résumant les tendances de l'année écoulée.

Cette note présente la conjoncture du 1er trimestre 2007 correspondant à une période d'enquête du 1^{er} janvier au 31 mars 2007. Elle se compose d'une synthèse régionale faisant le point sur les ventes et les commercialisations de la période, ainsi que sur l'état du stock de logements disponibles en Ile-de-France à la fin du trimestre. Puis, elle se décline par département selon les mêmes thèmes (ventes, commercialisations et stock). Pour chaque département, le détail communal des mouvements et prix pratiqués du trimestre est annexé.


Note méthodologique

La base de données couvre environ 85% du marché de l'immobilier de l'accession à la propriété. La base d'enquête repose essentiellement sur les listes de permis de construire autorisés, complétées par les annonces de la presse spécialisée. L'enquête est réalisée mensuellement auprès des promoteurs et commercialisateurs.

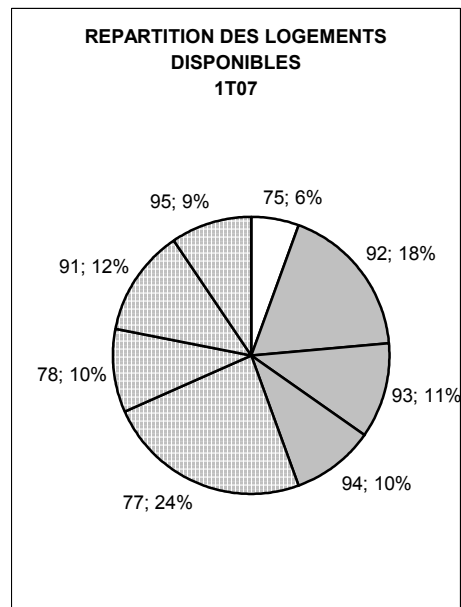
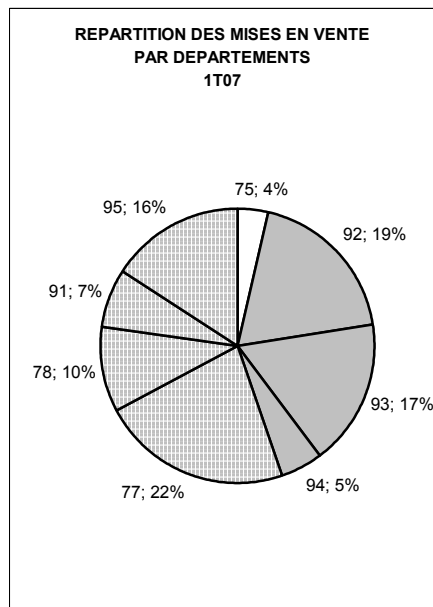
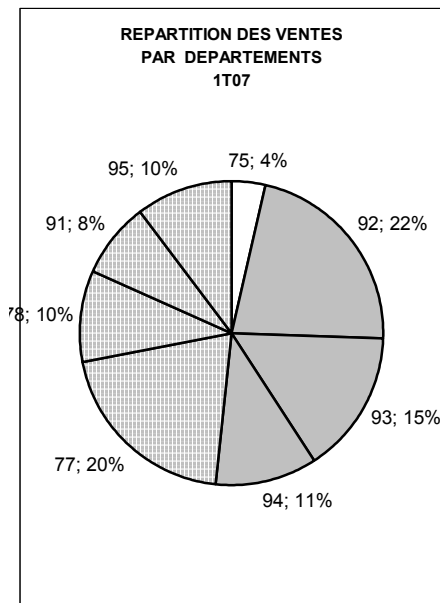
La base de données ne prend pas en compte les immeubles vendus en bloc destinés à la location, les résidences avec services comme celles pour les personnes âgées ou les centres d'affaires, les maisons individuelles en secteur diffus, et divers logements ne passant pas par les canaux habituels de commercialisation comme par exemple les dations. En revanche, les pré-commercialisations sont intégrées.

Les résultats communiqués ne font l'objet d'aucun redressement statistique.

Contact : helene.fouquet@adil75.org

 : 01.42.79.50.57

ILE DE FRANCE



VENTES

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	(*)
1TR	2 180	2 300	3 645	2 466	3 602	3 658	4 764	6 446	3 749	5 067	4 409	4 469	5 394	5555	4725	4806	+2%
2TR	2 212	2 638	3 288	2 639	3 866	3 728	4 532	6 935	5 490	4 036	4 331	5 660	4 857	4863	4056		
3TR	1 840	2 439	2 225	2 147	2 665	3 591	4 762	3 395	3 085	3 157	3 142	4 305	3 409	3478	3469		
4TR	2 496	3 232	2 723	3 273	4 310	4 705	5 269	4 010	4 236	3 847	4 316	4 667	4 708	4429	4903		
Total	8 728	10 609	11 881	10 525	14 443	15 682	19 327	20 786	16 560	16 107	16 198	19 111	18 368	18325	17153		

(*)Variation de 2006 à 2007

MISES EN VENTE

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	(*)
1TR	2437	1542	4024	3978	4139	3758	4488	6346	3340	5217	3635	4057	4792	5165	5041	4530	-10%
2TR	2336	2961	4879	5 69	4412	4449	5246	6644	6556	4681	3965	5296	4962	5236	4842		
3TR	1360	1394	3552	2068	2224	3705	5412	3478	3902	3602	3330	3383	3393	3390	4534		
4TR	1909	3105	3853	3496	3 465	4979	5260	5636	4860	3992	4321	4031	4689	5264	5783		
Total	8042	9002	16308	14911	14240	16891	20406	22104	18658	17492	15251	16767	17836	19055	20200		

(*)Variation de 2006 à 2007

DISPONIBLES

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	(*)
1TR	18311	14801	12462	15882	16867	13735	12808	12639	11592	12832	12323	10732	7985	7486	8460	10783	+27%
2TR	17960	14544	13739	17995	16863	14059	13185	11396	12407	12975	11709	10244	8034	7802	9246		
3TR	16954	13255	14496	17603	16054	13586	13349	11311	12710	13027	11773	9299	7976	7669	10191		
4TR	15897	12520	14808	16837	14062	13561	12737	12210	13026	12672	11660	8643	7912	8238	11059		

(*)Variation de 2006 à 2007

ILE-DE-FRANCE

VENTES

1T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	6	232	338	75	651
%	-	-	1%	36%	52%	12%	100%
Variation annuelle	-	-	-71%	-24%	-2%	-32%	-17%
Collectif	305	1 236	1 588	799	207	20	4 155
%	7%	30%	38%	19%	5%	0%	100%
Variation annuelle	-11%	-4%	+14%	+12%	+7%	ns	+5%

ns : non significatif

MISES EN VENTE

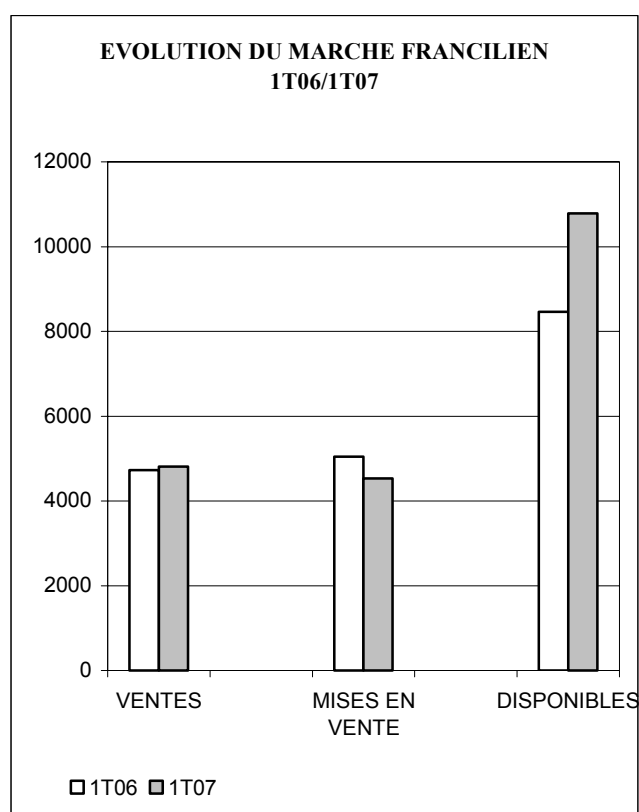
1T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	9	151	249	71	480
%	-	-	2%	31%	52%	15%	100%
Variation annuelle	-	-	-10%	-54%	-26%	-55%	-42%
Collectif	345	1 308	1 487	736	151	23	4 050
%	9%	32%	37%	18%	4%	1%	100%
Variation annuelle	-29%	0%	-2%	+3%	-16%	+44%	-4%

ns : non significatif

DISPONIBLES

1T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	22	363	779	213	1 377
%	-	-	2%	26%	57%	15%	100%
Variation annuelle	-	-	+83%	-13%	+15%	-34%	-4%
Collectif	580	2 389	3 881	2 052	468	36	9 406
%	6%	25%	41%	22%	5%	0%	100%
Variation annuelle	+48%	+45%	+37%	+25%	-1%	-8%	+34%

ns : non significatif



Le marché du logement neuf entame un bon début d'année même si des signes de tassement se font sentir.

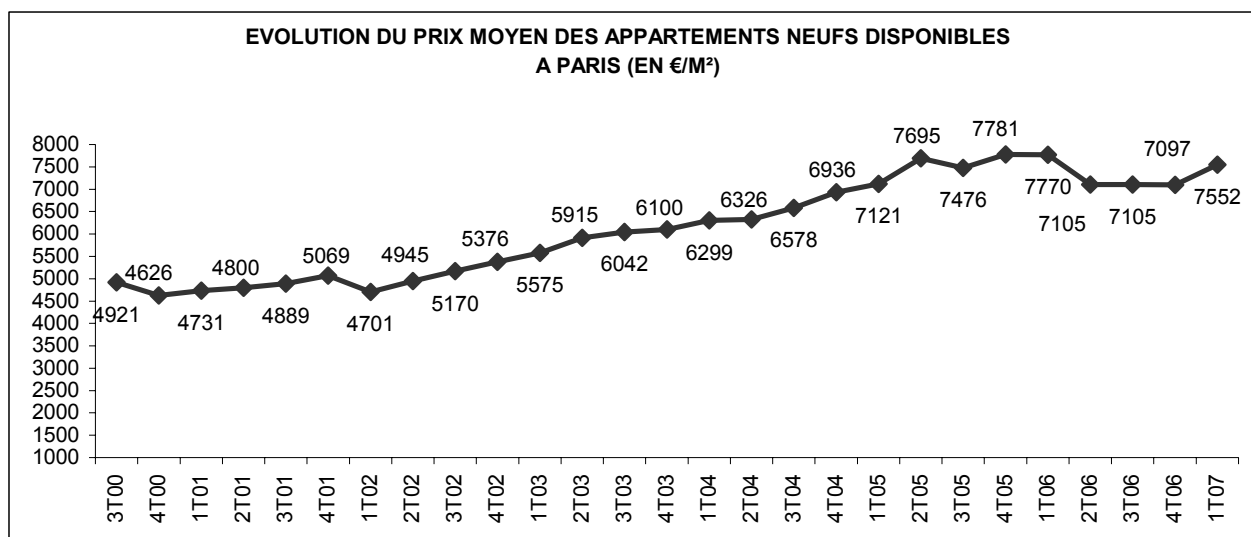
Les transactions progressent peu (+2%/an) mais se consolident tout de même à un niveau élevé (4800 unités). Le coup de frein est plus net pour les commercialisations qui se réajustent au rythme de ventes : 4500 lots soit -10%/an. Quant à l'offre disponible, pas de bouleversement par rapport à la fin 2006. Elle parvient à se maintenir au dessus des 10 000 unités.

L'ensemble des départements se maintient au cours de ce 1^{er} trimestre à l'exception de ceux qui avaient brillé en 2006 : le Val-de-Marne et, dans une moindre mesure, de l'Essonne.

Du côté des prix, pas de pause. Ils continuent à monter, avec certes des hausses plus modérées déjà soulignées à la fin 2006. La pression reste plus marquée en petite couronne où les augmentations tournent autour des 10%/an, alors qu'en grande couronne, elles oscillent plutôt autour des 5%/an.

I – PARIS ET LA PETITE COURONNE

PARIS



VENTES

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	(*)
1TR	166	306	377	171	327	414	652	927	371	411	474	282	149	200	117	176	+50%
2TR	250	226	281	222	434	481	630	1 108	661	429	484	284	174	135	189		
3TR	234	327	213	171	265	320	526	471	495	241	262	140	118	117	218		
4TR	430	277	244	173	560	526	778	602	421	364	356	160	161	132	183		
Total	1 080	1 136	1 115	737	1 586	1 741	2 586	3 108	1 948	1 445	1 576	866	602	584	707		

(*)Variation de 2006 à 2007

MISES EN VENTE

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	(*)
1TR	265	61	270	435	417	357	639	937	191	375	283	263	194	252	222	163	-27%
2TR	192	194	235	382	392	451	690	998	997	487	249	81	216	130	279		
3TR	53	16	244	517	259	253	785	705	853	143	198	115	43	74	220		
4TR	201	305	513	336	297	677	565	602	394	374	123	39	175	105	336		
Total	711	576	1 262	1 670	1 365	1 738	2 679	3 242	2 435	1 379	853	498	628	561	1 057		

(*)Variation de 2006 à 2007

DISPONIBLES

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	(*)
1TR	2 788	1 718	1 142	1 582	1 962	1 373	1 280	1 306	991	1 506	1 169	614	310	343	364	596	+64%
2TR	2 711	1 537	1 234	1 610	1 903	1 309	1 305	1 142	1 323	1 552	935	411	352	334	454		
3TR	2 478	1 328	1 157	1 869	1 837	1 220	1 518	1 361	1 621	1 351	871	386	277	286	456		
4TR	2 145	1 249	1 387	1 879	1 453	1 339	1 296	1 203	1 566	1 334	640	265	291	259	609		

(*)Variation de 2006 à 2007

PARIS

VENTES

1T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	0	0	0	0
%	-	-	-	-	-	-	-
Variation annuelle	-	-	-	-	-	-	-
Collectif	28	43	46	42	15	2	176
%	16%	24%	26%	24%	9%	1%	100%
Variation annuelle	ns	ns	ns	ns	ns	ns	+59%

ns : non significatif

MISES EN VENTE

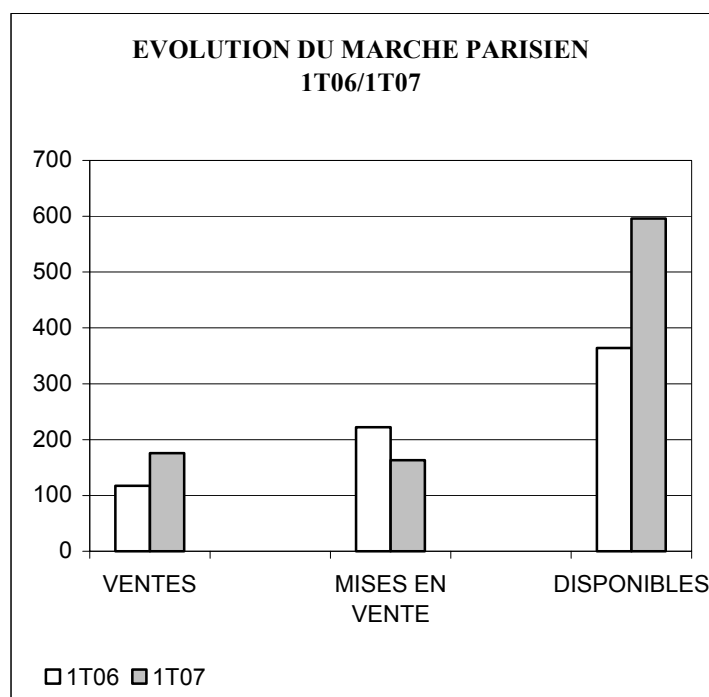
1T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	0	0	-1	-1
%	-	-	-	-	-	-	-
Variation annuelle	-	-	-	-	-	-	-
Collectif	36	31	46	38	12	1	164
%	22%	19%	28%	23%	7%	1%	100%
Variation annuelle	ns	ns	ns	ns	ns	ns	-26%

ns : non significatif

DISPONIBLES

1T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	0	1	3	4
%	-	-	-	-	ns	ns	ns
Variation annuelle	-	-	-	-	ns	ns	ns
Collectif	66	159	198	117	49	3	592
%	11%	27%	33%	20%	8%	1%	100%
Variation annuelle	+74%	+64%	+94%	+54%	ns	ns	+64%

ns : non significatif

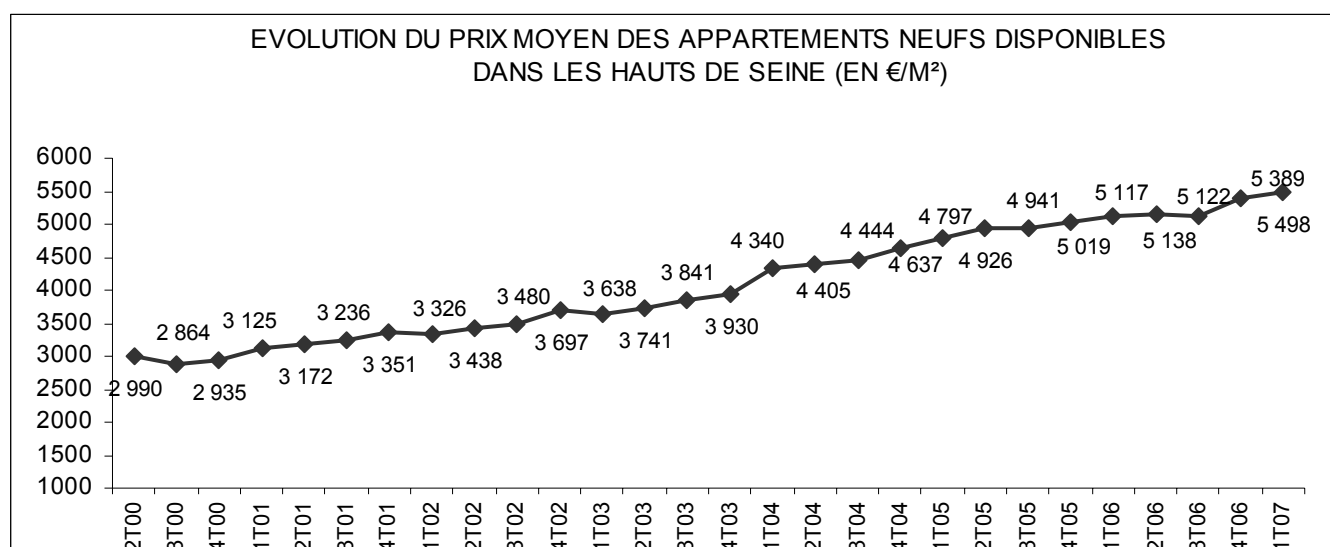


Le marché du logement neuf parisien continue à vivre.

L'offre disponible avoisine les 600 logements, sans grande modification avec la fin d'année 2006. Les transactions ont été peu nombreuses au cours de ce 1^{er} trimestre (180 ventes) tout comme les commercialisations (170 nouveaux lots). Ces dernières se répartissent pour moitié dans le 13^{ème} arrondissement où le prix moyen est porté à 8200 euros du m². Les 3^{ème} et 15^{ème} arrondissements accueillent l'autre partie des mises en vente et là les niveaux de prix sont supérieurs aux 9000 euros du m².

Le logement neuf parisien se confirme donc comme un bien rare et prestigieux à des coûts globalement à la hauteur de ces caractéristiques.

HAUTS-DE-SEINE



VENTES

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	(*)
1TR	299	594	672	427	715	891	1 400	1 897	1 165	1 200	1 057	1 031	1 094	1 114	941	1047	+11%
2TR	338	586	517	425	869	1 143	1 426	2 274	1 416	909	1 038	1 418	779	906	779		
3TR	320	378	379	490	579	1 056	1 521	926	743	804	633	851	622	671	489		
4TR	426	633	522	449	1 037	1 423	1 795	1 055	1 064	902	964	926	896	688	1163		
Total	1 383	2 191	2 090	1 791	3 200	4 513	6 142	6 152	4 388	3 815	3 692	4 226	3391	3379	3372		

(*)Variation de 2006 à 2007

MISES EN VENTE

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	(*)
1TR	275	324	653	904	1 125	811	1 283	2 037	844	1 697	728	975	1 065	1 526	805	854	+6%
2TR	418	434	1 028	1 266	1 055	1 673	1 510	1 825	1 522	1 092	1 005	1 081	1 010	840	1109		
3TR	156	257	454	352	336	1 000	1 807	746	773	748	504	639	500	421	532		
4TR	30	467	826	807	824	1 593	1 823	1 587	1 118	679	804	933	926	893	1331		
Total	879	1 482	2 961	3 329	3 340	5 077	6 423	6 195	4 257	4 216	3 041	3 628	3 501	3680	3777		

(*)Variation de 2006 à 2007

DISPONIBLES

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	(*)
1TR	4 484	3 034	2 235	3 205	4 261	3 286	3 574	3 547	2 869	3 294	2 748	2 083	1 461	1 906	1597	1944	+22%
2TR	4 353	2 754	2 516	3 967	4 250	3 768	3 541	2 995	2 927	3 421	2 684	1 739	1 636	1 840	1927		
3TR	4 074	2 606	2 556	3 803	3 978	3 653	3 675	2 777	2 840	3 284	2 550	1 527	1 472	1 590	1970		
4TR	3 332	2 369	2 792	3 962	3 386	3 736	3 622	3 217	2 936	2 965	2 370	1 534	1 494	1733	2137		

(*)Variation de 2006 à 2007

HAUTS-DE-SEINE

VENTES

1T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	22	12	2	36
%	0%	0%	0%	61%	33%	6%	100%
Variation annuelle	-	-	-	ns	ns	ns	+38%
Collectif	125	250	307	246	75	8	1 011
%	12%	25%	30%	24%	7%	1%	100%
Variation annuelle	+51%	-3%	+1%	+28%	-1%	ns	+10%

ns : non significatif

MISES EN VENTE

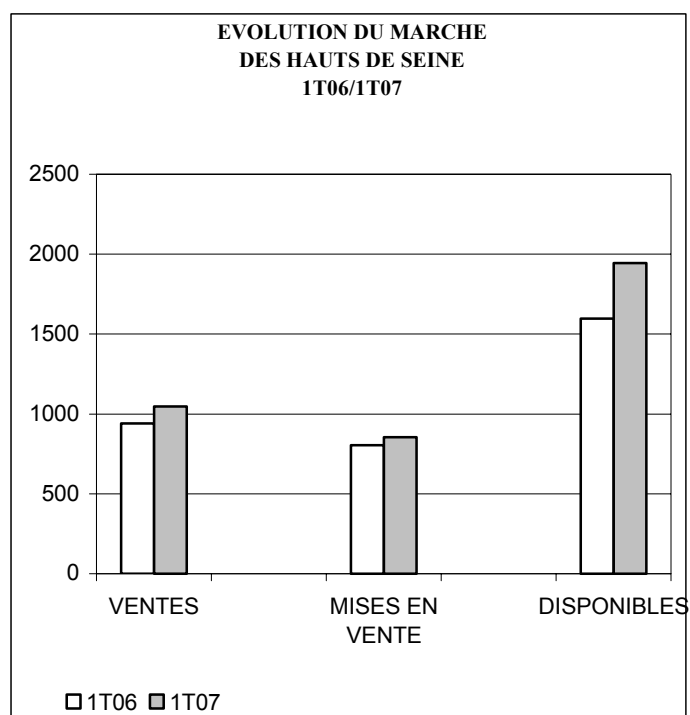
1T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	16	24	2	42
%	0%	0%	0%	38%	57%	5%	100%
Variation annuelle	-	-	-	ns	ns	ns	>+100%
Collectif	140	233	246	148	41	4	812
%	17%	29%	30%	18%	5%	0%	100%
Variation annuelle	+71%	+4%	+11%	-18%	-33%	ns	+4%

ns : non significatif

DISPONIBLES

1T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	4	13	27	12	56
%	0%	0%	7%	23%	48%	21%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	ns	ns	ns	-11%
Collectif	136	430	699	479	135	9	1 888
%	7%	23%	37%	25%	7%	0%	100%
Variation annuelle	+53%	+40%	+32%	+15%	-17%	-44%	+24%

ns : non significatif



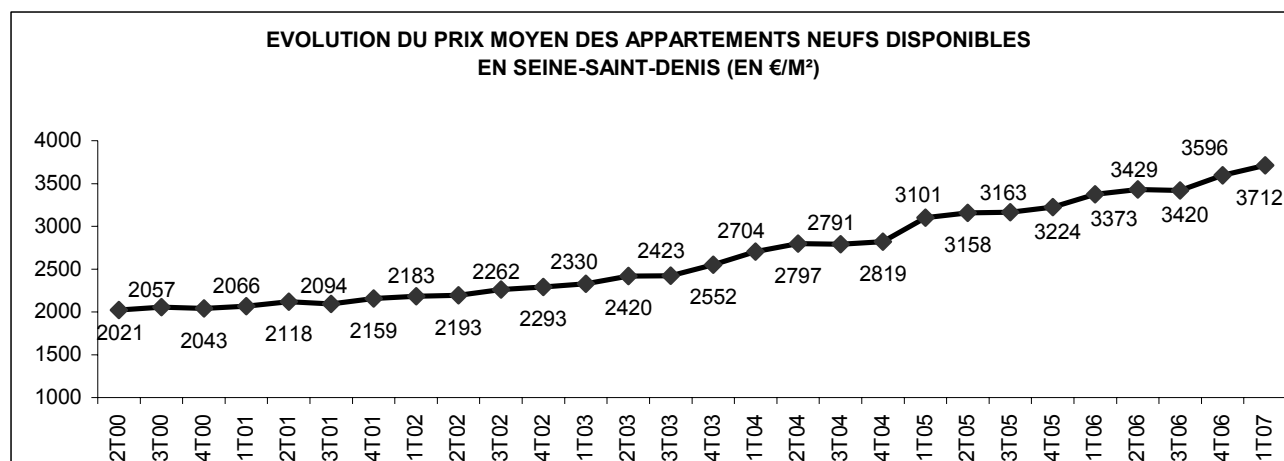
Les Hauts-de-Seine entament un bon début d'année 2007. Les ventes du trimestre franchissent à nouveau les 1000 unités affichant une nette progression annuelle (+11%/an). La reprise d'activité à Boulogne, favorisée par d'importantes mises en vente, a largement contribué à ces bons résultats.

Malgré une hausse de 6%/an, les commercialisations sont réduites pour un 1^{er} trimestre (850 lots), restriction à mettre probablement en rapport avec l'afflux de la fin d'année 2006.

Ce décalage avec le rythme des ventes se ressent directement sur le niveau de l'offre qui redescend en dessous des 2000 unités.

Dans ce contexte tendu, les prix continuent à progresser de façon soutenue encore (+7%/an) pour frôler les 5500€/m² à la fin mars 2007.

LA SEINE-SAINT-DENIS



VENTES

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	(*)
1TR	146	135	317	179	281	215	286	500	382	703	431	484	1 012	861	728	736	+1%
2TR	220	211	287	183	241	199	264	587	687	554	354	608	800	921	552		
3TR	124	206	139	168	187	269	384	313	335	364	279	553	607	463	297		
4TR	151	215	155	245	361	399	319	360	481	472	459	807	797	498	581		
Total	641	767	898	775	1 070	1 082	1 253	1 760	1 885	2 093	1 523	2 452	3 216	2 743	2 158		

(*)Variation de 2006 à 2007

MISES EN VENTE

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	(*)
1TR	96	189	296	297	318	195	206	625	538	645	451	339	888	667	833	777	-7%
2TR	225	202	345	448	219	236	287	815	870	198	187	921	713	866	405		
3TR	433	147	298	25	283	421	654	414	315	335	476	532	468	342	494		
714TR	160	232	116	374	309	520	335	611	605	433	441	849	1 028	648	697		
Total	914	770	1 055	1 144	1 129	1 372	1 482	2 465	2 328	1 611	1 555	2 641	3 097	2 523	2 429		

(*)Variation de 2006 à 2007

DISPONIBLES

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	(*)
1TR	980	1 373	1 012	1 156	1 267	1 090	1 146	1 316	1 786	1 827	1 322	1 106	1 197	1 008	1 068	1 211	+13%
2TR	1 045	1 258	1 026	1 325	1 232	1 120	1 155	1 482	1 963	1 423	1 114	1 334	1 110	952	921		
3TR	1 258	1 179	1 138	1 181	1 278	1 199	1 358	1 560	1 747	1 373	1 285	1 291	971	831	1 054		
4TR	1 310	1 179	1 046	1 261	1 179	1 355	1 259	1 630	1 897	1 302	1 267	1 333	1 202	957	1 170		

(*)Variation de 2006 à 2007

LA SEINE-SAINT-DENIS

VENTES

1T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	16	26	3	45
%	-	-	0%	36%	58%	7%	100%
Variation annuelle	-	-	-	-27%	+37%	ns	-2%
Collectif	28	195	310	140	18	0	691
%	4%	28%	45%	20%	3%	0%	100%
Variation annuelle	-70%	-17%	+28%	+46%	0%	-	1%

ns : non significatif

MISES EN VENTE

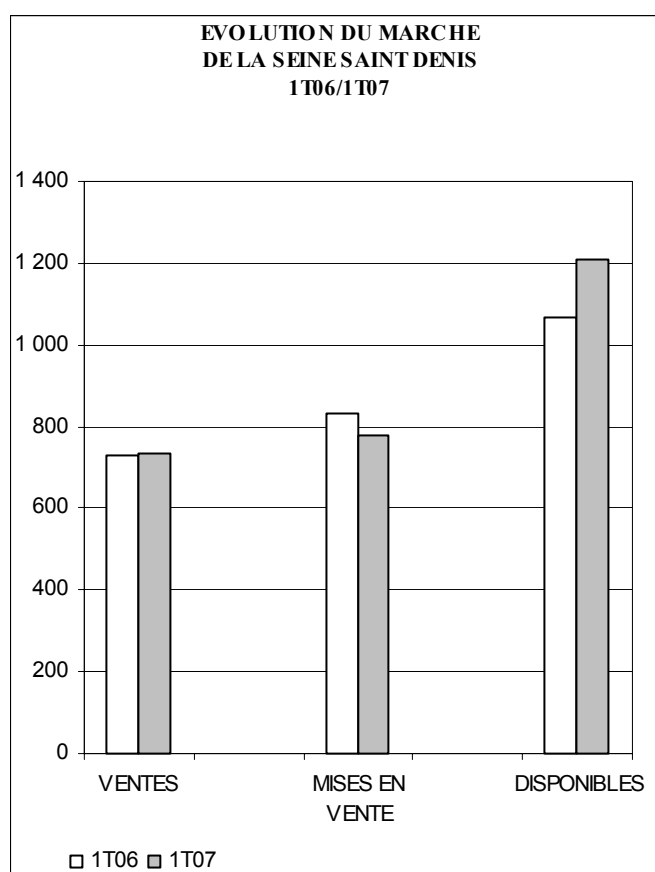
1T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	1	6	8	0	15
%	-	-	7%	40%	53%	0%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	-87%	-33%	-	-78%
Collectif	20	222	307	188	25	0	762
%	3%	29%	40%	25%	3%	0%	100%
Variation annuelle	-82%	-10%	0%	>+100%	+56%	-	0%

ns : non significatif

DISPONIBLES

1T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	2	45	18	10	75
%	-	-	3%	60%	24%	13%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	-15%	-18%	-17%	-15%
Collectif	33	264	467	318	53	1	1 136
%	3%	23%	41%	28%	5%	0%	100%
Variation annuelle	-41%	+6%	+9%	+48%	+71%	ns	+16%

ns : non significatif



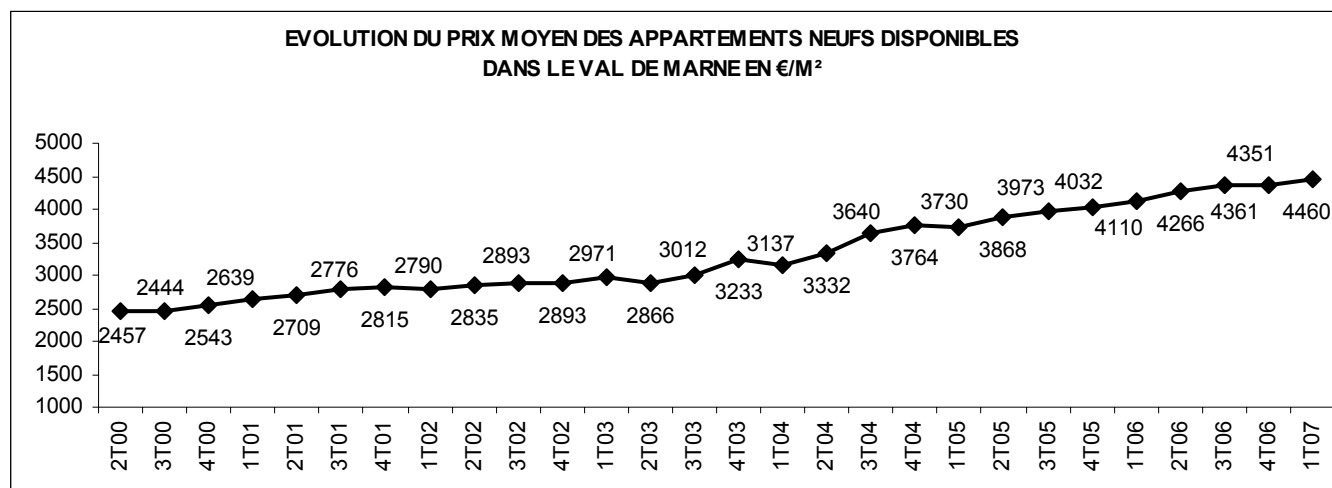
L'activité du marché reste stable sur l'année (+1%/an) avec un volume de transactions très honorable (740 unités cédées). Le 1^{er} trimestre est marqué par un engouement pour les logements de 3 pièces qui représentent 45% des ventes et progressent de 28%/an.

Saint-Denis confirme sa perte de vitesse signalée à la fin 2006 ; les acheteurs y sont deux fois moins nombreux qu'au début de l'année dernière. La commune se fait détrôner par La Courneuve qui, bénéficiant d'importantes commercialisations, prend la tête du classement avec plus de 100 ventes sur trois mois.

L'offre du département profite du rééquilibrage entre le rythme des ventes et celui des commercialisations (780 lots) pour franchir à nouveau le seuil des 1200 logements disponibles.

Cette détente n'apaise pas la hausse des prix, qui reste la plus soutenue d'Ile-de-France : +10%/an. Malgré ce rattrapage, la Seine-Saint-Denis se positionne encore à un niveau de prix similaire à ceux de la grande couronne.

LE VAL-DE-MARNE



VENTES

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	(*)
1TR	298	195	410	232	394	340	601	749	474	732	546	500	677	618	795	525	-34%
2TR	256	278	354	322	483	374	637	868	703	566	552	613	519	601	586		
3TR	199	236	365	127	387	395	326	424	350	382	430	476	342	412	432		
4TR	273	354	310	419	440	434	530	510	489	470	552	545	479	615	642		
Total	1 026	1 063	1 439	1 100	1 704	1 543	2 094	2 551	2 016	2 150	2 080	2 134	2 017	2 246	2 455		

(*)Variation de 2006 à 2007

MISES EN VENTE

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	(*)
1TR	399	73	284	350	390	468	678	869	673	565	413	500	605	697	927	233	-75%
2TR	224	357	574	352	323	341	891	841	685	778	491	499	393	825	624		
3TR	49	287	681	205	401	324	292	222	644	584	316	493	302	309	544		
4TR	331	289	376	419	506	341	515	735	494	491	518	322	513	889	548		
Total	1 003	1 006	1 915	1 326	1 620	1 474	2 376	2 667	2 496	2 418	1 738	1 814	1 813	2 720	2 643		

(*)Variation de 2006 à 2007

DISPONIBLES

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	(*)
1TR	2 081	1 608	1 377	1 896	1 805	1 616	1 356	1 488	1 478	1 408	1 541	1 264	862	777	1 277	1 041	-18%
2TR	1 836	1 655	1 558	1 881	1 596	1 611	1 591	1 397	1 404	1 564	1 456	1 150	736	1 001	1 315		
3TR	1 669	1 577	1 847	1 921	1 572	1 484	1 535	1 206	1 637	1 707	1 334	1 167	696	898	1 427		
4TR	1 757	1 495	1 725	1 885	1 520	1 329	1 456	1 372	1 640	1 641	1 297	934	710	1 145	1 333		
Total	7 343	6 355	6 307	7 583	6 492	6 340	5 938	5 462	6 159	6 000	5 628	4 615	3 006	3 621	5 352	4 425	

(*)Variation de 2006 à 2007

LE VAL-DE-MARNE

VENTES

1T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	2	36	2	40
%	-	-	0%	5%	90%	5%	100%
Variation annuelle	-	-	-	ns	ns	ns	-5%
Collectif	56	115	174	109	30	1	485
%	12%	24%	36%	22%	6%	0%	100%
Variation annuelle	-8%	-56%	-27%	-32%	-3%	ns	-36%

ns : non significatif

MISES EN VENTE

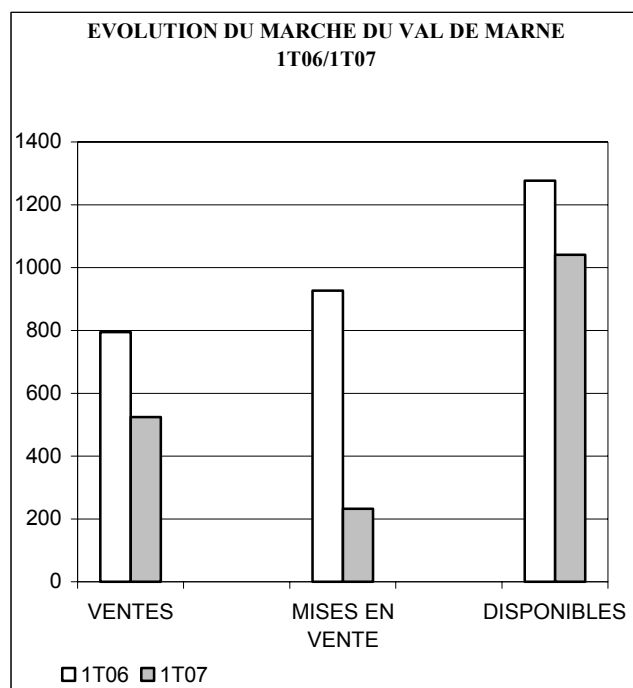
1T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	0	-10	0	-10
%	-	-	0%	0%	100%	0%	100%
Variation annuelle	-	-	-	-	ns	-	ns
Collectif	45	49	91	46	12	0	243
%	19%	20%	37%	19%	5%	0%	100%
Variation annuelle	-46%	-83%	-71%	-71%	-73%	-	-73%

ns : non significatif

DISPONIBLES

1T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	2	27	42	0	71
%	-	-	3%	38%	59%	0%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	ns	ns	-	-25%
Collectif	130	202	364	220	53	1	970
%	13%	21%	38%	23%	5%	0%	100%
Variation annuelle	>+100%	-41%	-25%	-1%	-16%	ns	-18%

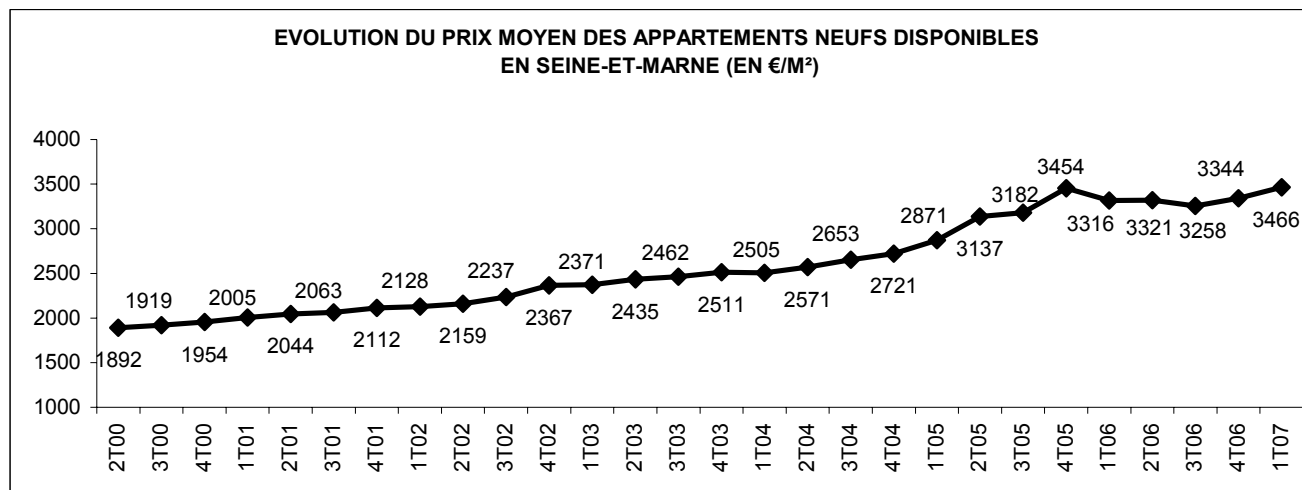
ns : non significatif



Après deux années fastes, le département est victime d'un brutal coup de frein en ce début d'année. Les ventes dépassent tout juste les 500 unités enregistrant une chute de plus de 30%/an. Du côté des commercialisations, c'est le véritable désert. A peine plus de 200 nouveaux logements ont été mis sur le marché, soit 75% de moins qu'il y a un an ! En conséquence, l'offre du département redescend à un niveau très bas : environ 1000 logements disponibles à la fin mars. Dans ce contexte de rareté des biens, la pression sur les prix est l'une des plus fortes de la région : +9%/an. Un appartement neuf dans le Val-de-Marne coûte désormais en moyenne près de 4500 €/m², mais la gamme de prix du département reste très étendue, allant de 3100€/m² (Orly) à près de 6000€/m² à Charenton-le-Pont.

I – LA GRANDE COURONNE

LA SEINE-ET-MARNE



VENTES

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	(*)
1TR	308	274	383	400	554	498	519	671	325	583	539	718	781	929	850	975	+15%
2TR	263	296	667	567	465	352	444	645	728	435	712	942	810	934	643		
3TR	262	314	336	347	329	385	448	321	409	398	451	803	701	699	628		
4TR	201	514	396	477	567	477	520	403	618	392	792	851	814	960	933		
Total	1 034	1 398	1 782	1 791	1 915	1 712	1 931	2 040	2 080	1 808	2 494	3 314	3 106	3 522	3 054		

(*)Variation de 2006 à 2007

MISES EN VENTE

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	(*)
1TR	315	274	871	723	514	529	580	319	169	569	435	711	532	811	859	1012	+18%
2TR	380	371	996	889	761	434	469	678	970	490	1 028	1 303	812	1 109	656		
3TR	196	256	680	346	227	569	643	404	519	733	528	418	907	688	1 057		
4TR	185	550	576	314	453	449	511	542	701	483	957	894	536	961	1 479		
Total	1 076	1 451	3 123	2 272	1 955	1 981	2 203	1 943	2 359	2 275	2 948	3 326	2 787	3 569	4 051		

(*)Variation de 2006 à 2007

DISPONIBLES

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	(*)
1TR	2 025	1 891	2 155	2 671	2 201	1 706	1 739	1 302	1 270	1 525	1 644	1 882	1 642	1 454	1 561	2 564	+64%
2TR	1 977	1 907	2 290	2 810	2 328	1 690	1 711	1 323	1 477	1 459	1 917	2 234	1 644	1 629	1 574		
3TR	1 980	1 747	2 538	2 674	2 180	1 833	1 855	1 417	1 561	1 739	1 930	1 848	1 850	1 596	1 981		
4TR	1 934	1 752	2 528	2 235	1 791	1 749	1 684	1 451	1 630	1 686	2 074	1 891	1 572	1 597	2 527		

(*)Variation de 2006 à 2007

LA SEINE-ET-MARNE

VENTES

1T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	2	85	163	39	289
%	0%	0%	1%	29%	56%	13%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	-40%	-4%	-49%	-26%
Collectif	24	248	303	81	25	5	686
%	3%	36%	44%	12%	4%	1%	100%
Variation annuelle	0%	+44%	+59%	+17%	>+100%	ns	+48%

ns : non significatif

MISES EN VENTE

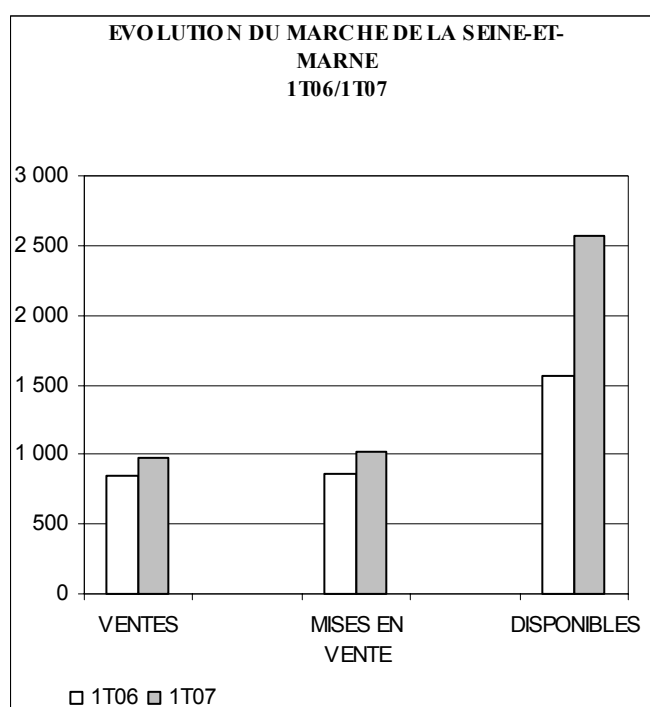
1T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	5	77	168	56	306
%	0%	0%	2%	25%	55%	18%	100%
Variation annuelle	-	ns	ns	-34%	-20%	-18%	-22%
Collectif	29	261	261	106	39	10	706
%	4%	37%	37%	15%	6%	1%	100%
Variation annuelle	-22%	+85%	+25%	+61%	>+100%	ns	+52%

ns : non significatif

DISPONIBLES

1T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	6	159	467	119	751
%	-	1%	1%	21%	62%	16%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	+23%	+47%	-6%	31%
Collectif	49	485	893	320	56	10	1 813
%	3%	27%	49%	18%	3%	1%	100%
Variation annuelle	+40%	>+100%	+79%	+53%	+17%	>+100%	+80%

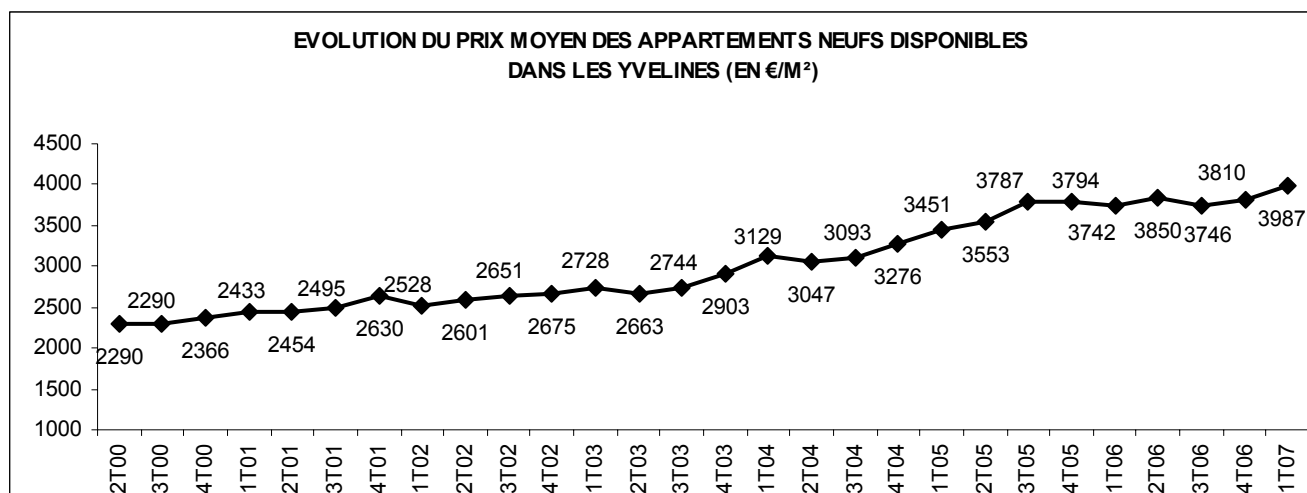
ns : non significatif



La Seine-et-Marne résiste bien au tassement ambiant. Le 1^{er} trimestre atteint un niveau record : 975 ventes, soit +15%/an. La répartition géographique des transactions s'est nettement modifiée. Le ralentissement d'activité dans la zone de Marne la Vallée se confirme (260 ventes pour 480 il y a un an) au profit de Sénart où les acquéreurs se sont multipliés par 4 (220 ventes pour ce début d'année)

Du côté des commercialisations, même dynamique : plus de 1000 unités ont été mises sur le marché, soit +18%/an. Cet équilibre entre l'activité du marché et son approvisionnement permet au département de conserver de loin, le stock le plus important de la région (2600 logements dont 30% de maisons). Cette fluidité apaise les tensions sur les prix qui n'augmentent « que » de 5%/an pour atteindre tout de même les 3470€/m² à la fin mars 2007.

LES YVELINES



VENTES

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	(*)
1TR	266	198	549	364	480	630	505	625	363	504	408	530	657	739	441	470	+7%
2TR	272	292	418	351	406	457	346	476	392	414	415	561	648	594	584		
3TR	244	344	281	264	349	496	531	286	281	278	355	487	414	481	507		
4TR	305	400	395	504	614	589	451	313	430	458	375	405	702	532	497		
Total	1 087	1 234	1 643	1 483	1 849	2 172	1 833	1 700	1 466	1 654	1 553	1 983	2 421	2 346	2 029		

(*)Variation de 2006 à 2007

MISES EN VENTE

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	(*)
1TR	282	207	598	420	595	333	378	463	453	481	483	583	725	365	363	461	+27%
2TR	311	582	590	732	496	520	268	334	308	682	374	314	645	717	681		
3TR	230	117	444	312	364	540	377	291	448	204	530	475	600	699	620		
4TR	348	422	515	377	499	539	505	491	500	488	454	382	620	444	395		
Total	1 171	1 328	2 147	1 841	1 954	1 932	1 528	1 579	1 709	1 855	1 841	1 754	2 590	2 225	2 059		

(*)Variation de 2006 à 2007

DISPONIBLES

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	(*)
1TR	1 770	1 868	1 734	1 937	1 987	1 504	1 338	975	968	983	1 167	1 367	1 137	841	962	1059	+10%
2TR	1 816	2 143	2 538	2 295	1 982	1 568	1 257	772	882	1 129	1 090	1 101	1 134	942	1 059		
3TR	1 813	1 909	2 049	2 294	1 984	1 582	1 095	762	1 055	1 077	1 265	1 089	1 320	1 160	1 172		
4TR	1 881	1 753	1 984	1 998	1 819	1 485	1 109	895	1 013	1 060	1 337	1 069	1 238	1 040	1 068		

(*)Variation de 2006 à 2007

LES YVELINES

VENTES

1T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	57	48	22	127
%	0%	0%	0%	45%	38%	17%	100%
Variation annuelle	-	-	-	>+100%	+50%	+5%	+48%
Collectif	9	84	137	89	22	2	343
%	3%	24%	40%	26%	6%	1%	100%
Variation annuelle	-71%	-18%	-6%	+35%	+83%	ns	-3%

ns : non significatif

MISES EN VENTE

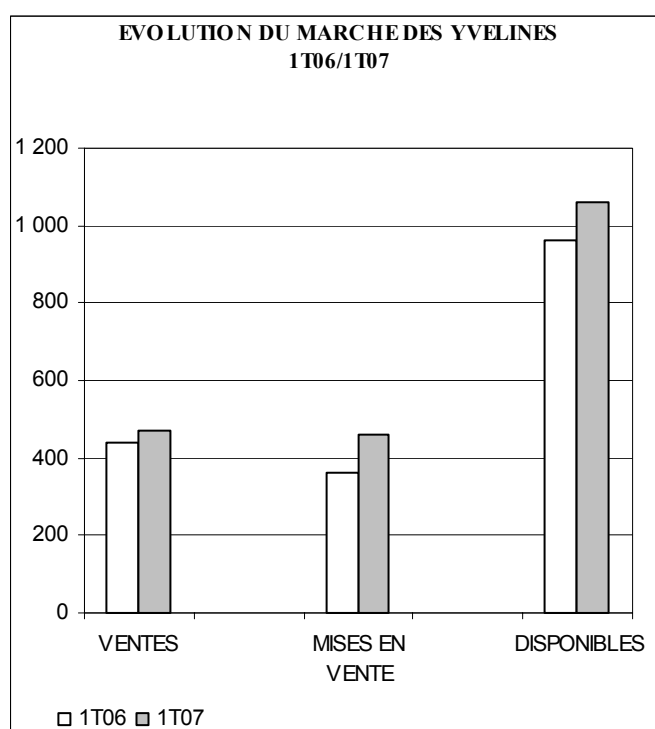
1T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	22	9	13	44
%	0%	0%	3%	50%	20%	30%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	>+100%	-59%	-82%	-58%
Collectif	35	140	163	69	2	8	417
%	8%	34%	39%	17%	0%	2%	100%
Variation annuelle	+9%	+73%	+70%	+50%	ns	ns	62%

ns : non significatif

DISPONIBLES

1T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	1	66	70	50	187
%	0%	0%	1%	35%	37%	27%	100%
Variation annuelle	-	-	-67%	+14%	-22%	-55%	-29%
Collectif	50	239	351	192	30	10	872
%	6%	27%	40%	22%	3%	1%	100%
Variation annuelle	>+100%	+58%	+28%	-5%	-32%	ns	+25%

ns : non significatif

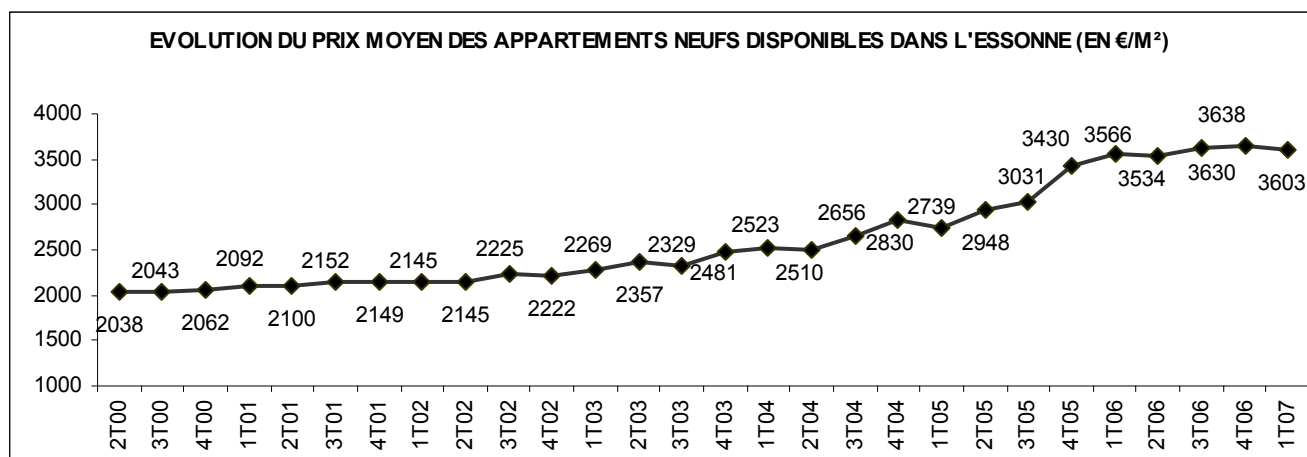


Le niveau des transactions est correct pour un début d'année (470 lots cédés) même s'il est sans commune mesure avec ceux de 2004 et 2005. En revanche, les commercialisations reprennent nettement (+27%/an), franchissant largement les 450 lots sur 3 mois. Le développement du marché du logement neuf dans la commune de Mantes la jolie (124 mises en vente) est pour beaucoup dans ce redémarrage.

L'offre reste stable par rapport à la fin 2006, mais elle ne parvient pas à dépasser significativement les 1000 unités, seuil encore assez faible.

Le prix moyen pratiqué est toujours très élevé pour un département de grande couronne. Proche des 4000 €/m², il subit l'une des plus fortes hausses de la région (+7%/an) entretenant l'écart avec les autres zones de la grande couronne.

L'ESSONNE



VENTES

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	(*)
1TR	407	214	377	257	420	315	462	508	366	541	572	438	491	437	374	382	+3%
2TR	282	252	286	206	366	360	433	457	513	376	476	516	500	369	374		
3TR	163	304	185	254	251	339	466	311	268	412	373	422	312	290	446		
4TR	294	316	253	398	275	389	410	405	419	408	413	508	388	385	545		
Total	1 146	1 086	1 101	1 115	1 312	1 403	1 771	1 681	1 566	1 737	1 834	1 884	1 691	1 481	1 739		

(*)Variation de 2006 à 2007

MISES EN VENTE

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	(*)
1TR	215	185	357	369	380	485	509	578	265	514	364	234	261	478	644	312	-52%
2TR	162	267	504	570	378	419	478	621	605	449	421	342	427	341	512		
3TR	121	121	238	65	161	315	365	240	278	548	383	454	271	427	628		
4TR	259	374	401	302	345	523	359	704	498	453	587	415	252	572	848		
Total	757	947	1 500	1 306	1 264	1 742	1 711	2 143	1 646	1 964	1 755	1 445	1 211	1 818	2 632		

(*)Variation de 2006 à 2007

DISPONIBLES

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	(*)
1TR	1 781	1 321	1 031	1 449	1 308	1 217	1 261	1 076	1 250	1 328	1 340	1 143	678	451	837	1 347	+61%
2TR	1 602	1 313	1 303	1 783	1 283	1 253	1 250	1 181	1 313	1 421	1 249	969	605	423	975		
3TR	1 477	1 120	1 285	1 588	1 132	1 152	1 068	1 077	1 287	1 475	1 258	1 001	564	542	1 123		
4TR	1 381	1 062	1 445	1 440	1 066	1 254	1 011	1 366	1 358	1 504	1 363	908	411	608	1 417		

(*)Variation de 2006 à 2007

L'ESSONNE

VENTES

1T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	2	4	25	3	34
%	0%	0%	2%	12%	74%	9%	100%
Variation annuelle	-	ns	ns	ns	ns	ns	-51%
Collectif	25	119	158	24	20	2	348
%	7%	34%	45%	7%	6%	1%	100%
Variation annuelle	+47%	+40%	+18%	-50%	-5%	ns	+14%

ns : non significatif

MISES EN VENTE

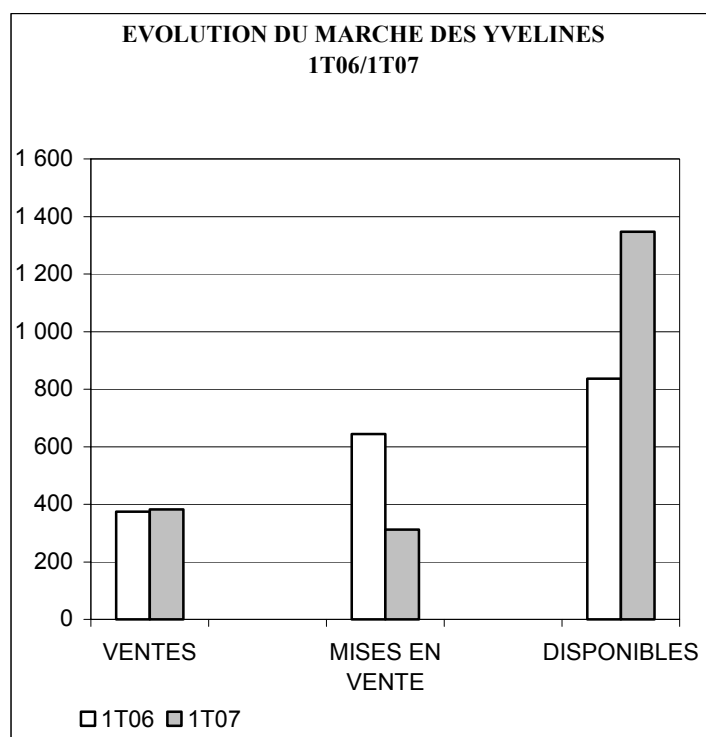
1T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	3	7	17	1	28
%	0%	0%	11%	25%	61%	4%	100%
Variation annuelle	-	ns	ns	ns	ns	ns	-71%
Collectif	10	99	110	56	9	0	284
%	4%	35%	39%	20%	3%	0%	100%
Variation annuelle	-89%	-42%	-47%	-19%	-31%	-100%	-48%

ns : non significatif

DISPONIBLES

1T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	3	20	61	19	103
%	0%	0%	3%	19%	59%	18%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	-72%	-44%	+19%	-47%
Collectif	89	369	541	206	37	2	1 244
%	7%	30%	43%	17%	3%	0%	100%
Variation annuelle	+13%	>+100%	>+100%	+67%	-24%	ns	+94%

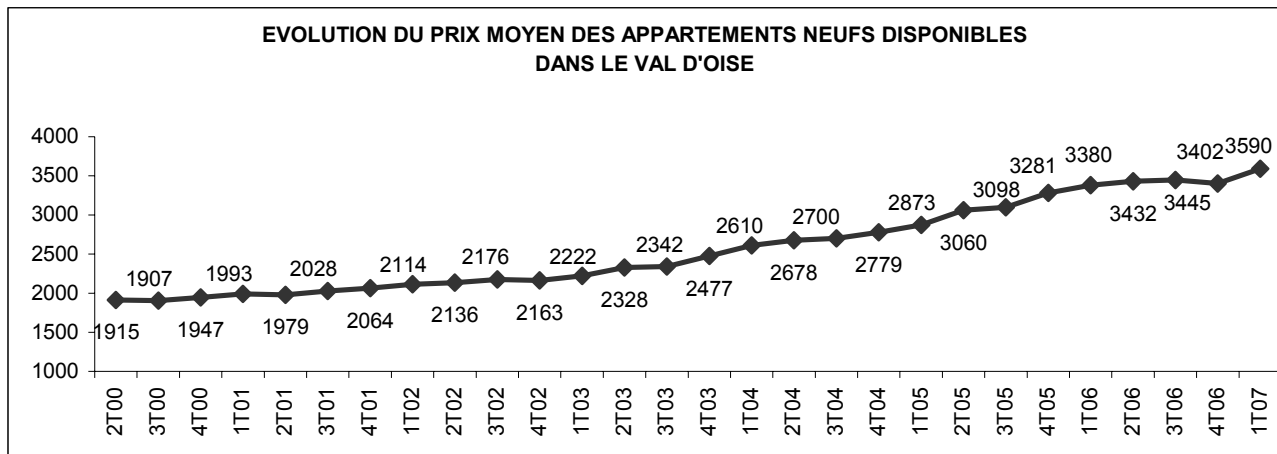
ns : non significatif



C'est un début d'année mitigé qu'entame l'Essonne. Du côté des ventes, le score des 380 unités cédées est plutôt faible mais similaire à celui du 1^{er} trimestre 2006 largement rattrapé au cours de l'année. Les commercialisations sont bien plus préoccupantes, franchissant tout juste les 300 lots. Cette accalmie fait suite à l'explosion des nouveaux programmes enregistrée sur la fin 2006.

Pour l'instant, cet assèchement des mises en vente est sans grande répercussion sur le stock disponible qui s'était largement regonflé l'année dernière. Le prix moyen a d'ailleurs très peu évolué dans l'Essonne (+1%/an), se stabilisant autour des 3600€/m² depuis trois trimestres consécutifs.

VAL D'OISE



VENTES

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	(*)
1TR	290	384	560	436	469	358	339	569	303	392	382	486	533	657	479	495	+3%
2TR	331	497	478	363	582	405	352	520	387	325	300	718	627	403	349		
3TR	294	330	327	326	310	333	560	343	204	278	359	573	293	345	452		
4TR	416	523	448	599	464	468	466	362	317	412	405	475	471	610	359		
TOTAL	1 331	1 734	1 813	1 724	1 825	1 564	1 717	1 794	1 211	1 407	1 446	2 252	1 924	2 015	1 639		

(*) Variation de 2006 à 2007

MISES EN VENTE

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	(*)
1TR	590	229	695	480	436	453	215	488	207	358	478	452	522	369	388	718	+85%
2TR	424	554	607	730	782	304	653	532	591	499	210	755	746	408	576		
3TR	122	193	513	246	233	296	489	456	72	307	395	257	302	430	439		
4TR	395	466	530	543	397	337	527	364	393	610	437	197	639	752	149		
TOTAL	1 531	1 442	2 345	1 999	1 848	1 390	1 884	1 840	1 263	1 774	1 520	1 661	2 209	1 959	1 552		

(*) Variation de 2006 à 2007

DISPONIBLES

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	(*)
1TR	2 402	1 989	1 776	1 986	2 029	1 815	1 114	1 105	980	943	1 392	1 273	698	706	794	1021	+29%
2TR	2 620	1 977	1 855	2 324	2 188	1 641	1 375	1 104	1 118	1 083	1 264	1 306	817	681	1 021		
3TR	2 205	1 789	1 935	2 273	2 071	1 497	1 256	1 151	962	1 021	1 280	990	826	766	1 008		
4TR	2 157	1 661	1 901	2 112	1 794	1 314	1 229	1 076	978	1 180	1 312	709	994	899	798		

(*) Variation de 2006 à 2007

VAL D'OISE

VENTES

1T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	2	46	28	4	80
%	0%	0%	3%	58%	35%	5%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	-12%	-52%	ns	-33%
Collectif	10	182	153	68	2	0	415
%	2%	44%	37%	16%	0%	0%	100%
Variation annuelle	-55%	+30%	+20%	+26%	-88%	-	+15%

ns : non significatif

MISES EN VENTE

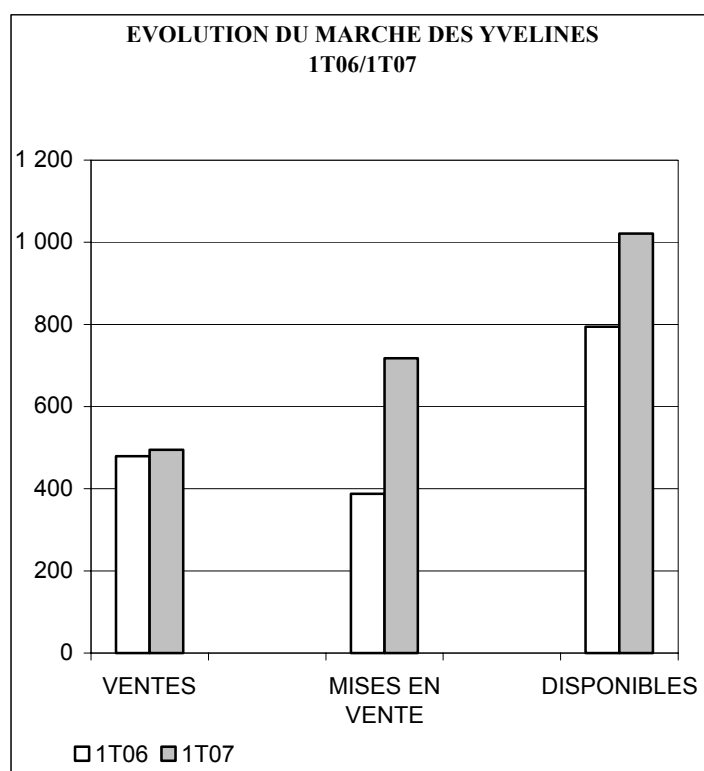
1T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	23	33	0	56
%	0%	0%	0%	41%	59%	0%	100%
Variation annuelle	-	-	-	-52%	-37%	-	-45%
Collectif	30	273	263	85	11	0	662
%	5%	41%	40%	13%	2%	0%	100%
Variation annuelle	>+100%	>+100%	>+100%	+21%	+38%	-	>+100%

ns : non significatif

DISPONIBLES

1T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	4	33	93	0	130
%	0%	0%	3%	25%	72%	0%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	-30%	+31%	-100%	-6%
Collectif	27	241	368	200	55	0	891
%	3%	27%	41%	22%	6%	0%	100%
Variation annuelle	>+100%	+53%	+36%	+14%	+49%	-	+36%

ns : non significatif



Le niveau des transactions, proche des 500 lots sur 3 mois, est très honorable. La reprise d'activité dans le secteur de Cergy-Pontoise y est pour beaucoup : un peu plus de 200 lots cédés contre environ 100 l'année dernière. Les rives de Seine continuent aussi à prouver leur vitalité avec 110 transactions dont 70% dans la commune d'Argenteuil.

Après une année 2006 difficile, les nouveaux projets refont surface. Les commercialisations sont particulièrement nombreuses ce 1^{er} trimestre (720 unités) et encore une fois, quasiment exclusivement composées de logements collectifs (90%), et plus particulièrement de T2 et T3 (80%).

Le stock disponible fait alors un bond au dessus des 1000 unités. Les acquéreurs du département ont peu de choix quant à la nature de leur logement neuf puisque 90% de l'offre est faite de logements collectifs. Ils doivent en moyenne compter 3590€/m² pour pouvoir réaliser leur achat, soit 6% de plus qu'il y a un an.