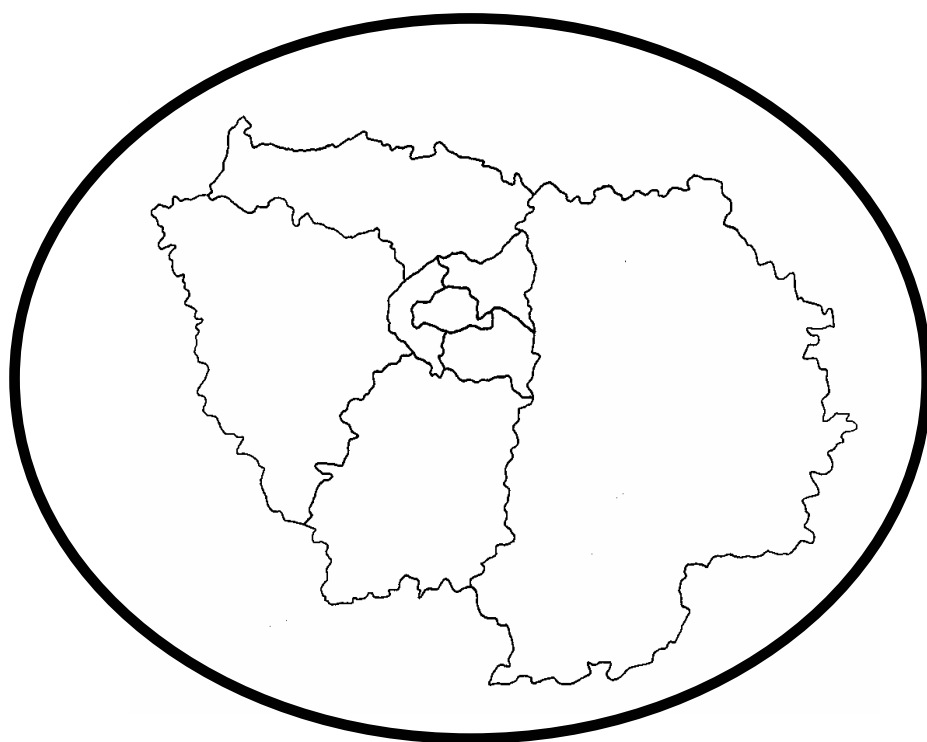


LE MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF

Conjoncture du 2ème trimestre 2007



Ile-de-France

Septembre 2007



ASSOCIATION DEPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT
46 bis, boulevard Edgar Quinet – 75014 Paris- Tél : 01.42.79.50.50- Fax : 01.42.79.83.93
Association régie par la loi de 1901 – Agréé par l'ANIL – N° SIRET 315 483 727 00048 – code APE : 913E

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 2ème trimestre 2007 correspondant à une période d'enquête du 1^{er} avril au 30 juin 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.

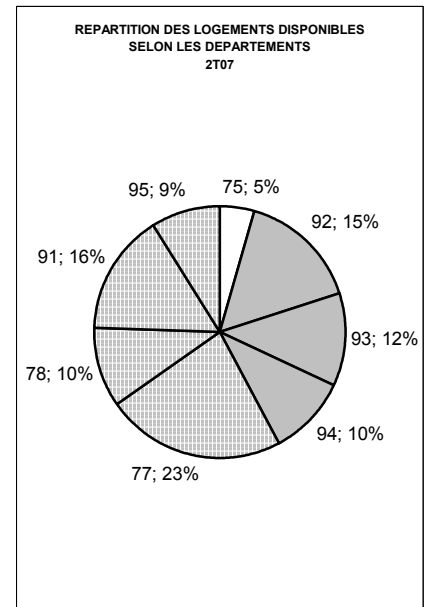
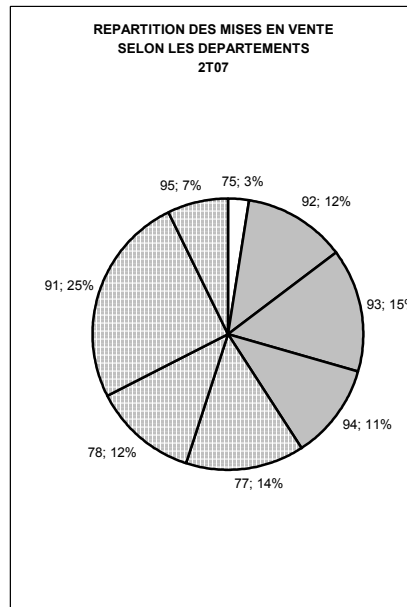
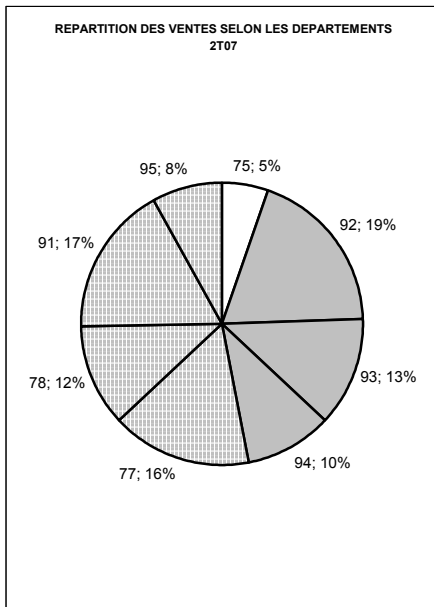
La base de données ne prend pas en compte les immeubles vendus en bloc destinés à la location, les résidences avec services comme celles pour les personnes âgées ou les centres d'affaires, les maisons individuelles en secteur diffus, et divers logements ne passant pas par les canaux habituels de commercialisation comme par exemple les datations. 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	4177	+3%
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	4123	-15%
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	10663	+15%
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

2T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	13	166	241	83	503
%	0%	0%	3%	33%	48%	17%	100%
Variation annuelle	-	-	+30%	-22%	0%	-6%	-9%
Collectif	318	1 122	1 353	705	170	6	3 674
%	9%	31%	37%	19%	5%	0%	100%
Variation annuelle	+6%	-4%	+10%	+11%	0%	-45%	+5%

ns : non significatif

MISES EN VENTE

2T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	11	310	319	79	719
%	0%	0%	2%	43%	44%	11%	100%
Variation annuelle	-	-	-21%	+99%	+4%	+65%	+37%
Collectif	218	1 048	1 315	609	194	20	3 404
%	6%	31%	39%	18%	6%	1%	100%
Variation annuelle	-39%	-29%	-15%	-20%	+10%	>+100%	-21%

ns : non significatif

DISPONIBLES

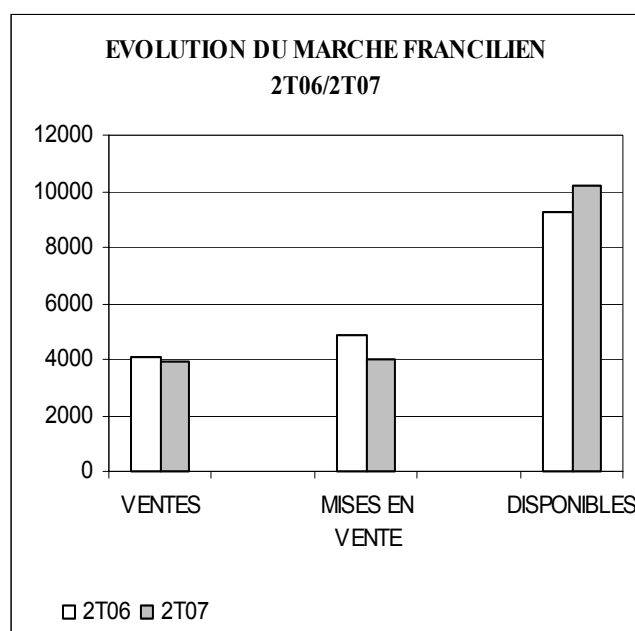
2T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	20	497	857	209	1 583
%	0%	0%	1%	31%	54%	13%	100%
Variation annuelle	-	-	+25%	+37%	+15%	-26%	+13%
Collectif	471	2 298	3 829	1 942	490	50	9 080
%	5%	25%	42%	21%	5%	1%	100%
Variation annuelle	+5%	+18%	+22%	+10%	+2%	+35%	+16%

ns : non significatif

Le 2^{ème} trimestre confirme les tendances du début d'année. L'activité du marché reste stable, les transactions régionales sont tout aussi nombreuses que l'année passée (+3%/an). Seul le Val-de-Marne enregistre un très fort ralentissement (-30%/an), contrebalancé par les exceptionnelles performances de l'Essonne où le marché explose littéralement.

Les commercialisations continuent à se réduire légèrement tout en présentant un volume encore très honorable : près de 8700 nouveaux lots depuis janvier (soit -12%/an). Toutefois, deux départements subissent un véritable coup de frein : les Hauts-de-Seine (-29%/an sur le semestre), et surtout le Val-de-Marne où les mises en ventes se sont divisées en deux (sur 6 mois).

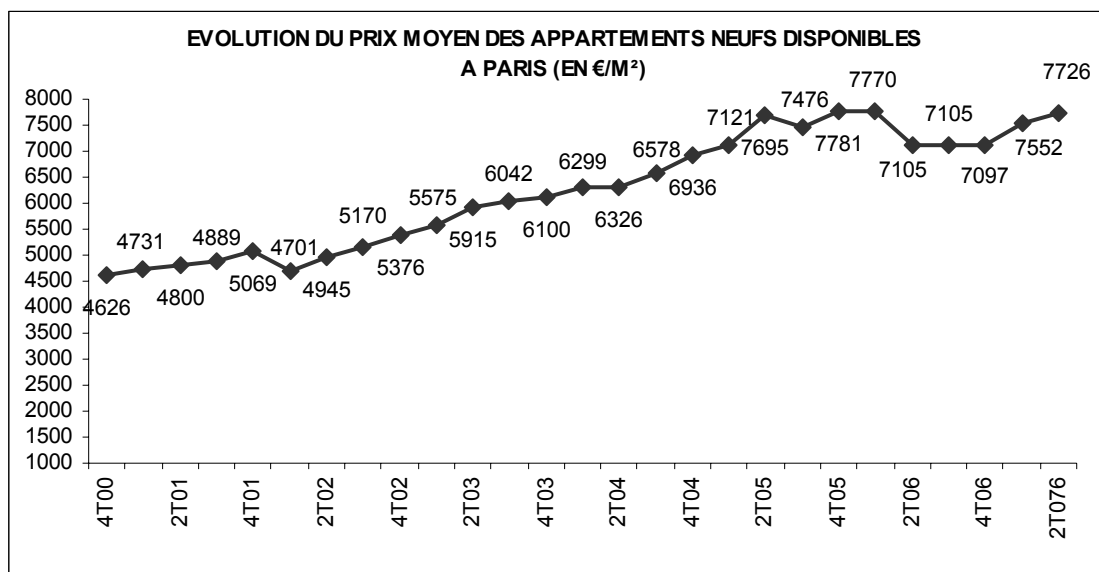
Dans ce contexte, l'offre de logements neufs de la région parvient tout de même à se stabiliser autour des 10 500 unités, grâce à l'abondance des commercialisations de l'année dernière. Le délai moyen d'écoulement à l'échelle régionale ne s'est que très peu modifié (7 mois à la fin juin 2007 pour 6,32 il y a un an). Toutefois, en Seine-et-Marne et dans l'Essonne, l'allongement des délais de commercialisation est notable tout en restant sur un rythme très honorable (passant d'environ 6 mois à 9 en un an).



Du côté des prix, pas de grand changement. La hausse reste partout présente et plus limitée comme au cours des derniers trimestres : autour de +8% en petite couronne et en dessous de +5% en grande couronne.

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	220	+16%
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	108	-61%
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	484	+7%
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

2T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	0	0	1	1
%	-	-	-	-	-	100%	100%
Variation annuelle	-	-	-	-	-	ns	ns
Collectif	27	62	75	36	18	1	219
%	12%	28%	34%	16%	8%	0%	100%
Variation annuelle	-25%	-18%	+79%	+38%	>+100%	ns	+16%

ns : non significatif

MISES EN VENTE

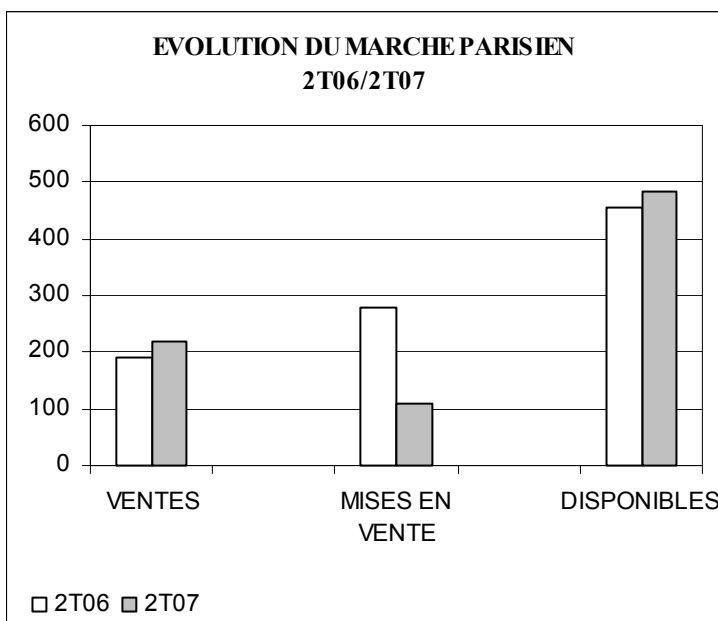
2T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	0	-1	0	-1
%	-	-	-	-	100%	-	100%
Variation annuelle	-	-	-	-	ns	-	ns
Collectif	13	39	26	14	17	0	109
%	12%	36%	24%	13%	16%	0%	100%
Variation annuelle	-58%	-64%	-71%	-64%	>+100%	ns	-61%

ns : non significatif

DISPONIBLES

2T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	0	0	2	2
%	-	-	-	-	0%	100%	100%
Variation annuelle	-	-	-	-	-	ns	ns
Collectif	52	136	149	95	48	2	482
%	11%	28%	31%	20%	10%	0%	100%
Variation annuelle	+58%	+6%	0%	+7%	+23%	-78%	+8%

ns : non significatif

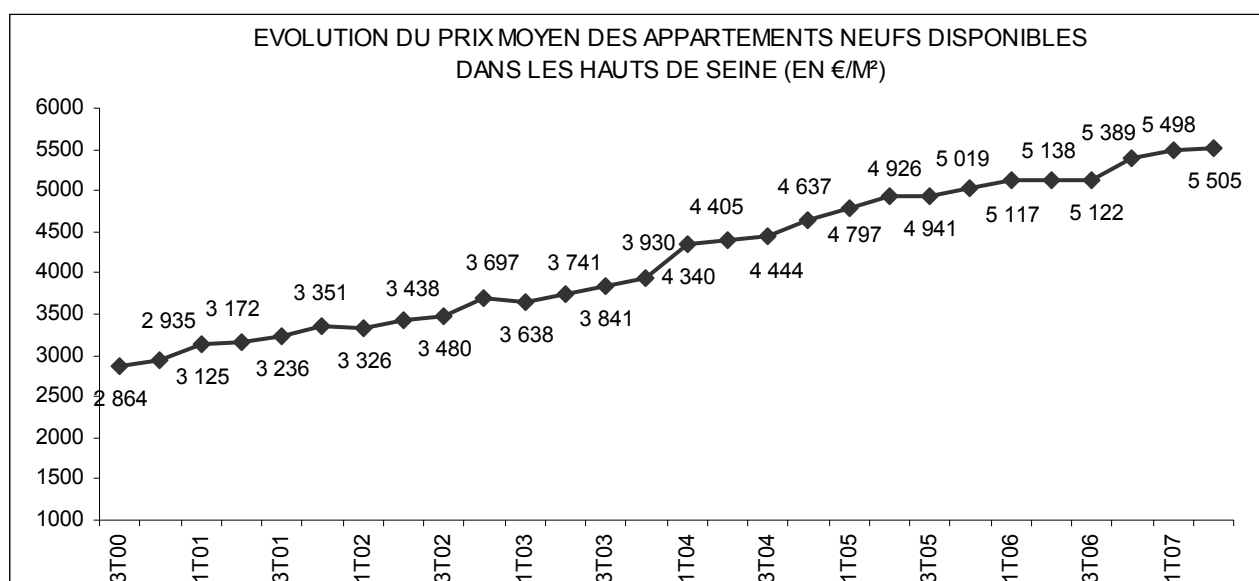


Le marché du logement neuf parisien se limite toujours à une activité résiduelle.

L'offre reste encore très discrète (moins de 500 unités disponibles) et le ralentissement des commercialisations ce trimestre (seulement une centaine de lots) ne permet pas de détendre le marché.

Cette conjoncture ne peut ternir la courbe croissante des prix qui montent encore de 9% sur l'année. Notons que cette hausse a été contenue par les nouveautés du 19^{ème} arrondissement où 87 logements ont été proposés à un prix moyen compris entre 6400 et 6700€/m².

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	1 047	+11%
2TR	338	586	517	425	869	1 143	1 426	2 274	1 416	909	1 038	1 418	779	906	779	800	+3%
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	1 163		
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	3 391	3 379	3 372		

(*)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	1 109	496	-55%
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	1 331		
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	3 680	3 777		

(*)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	1 597	1 944	+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	1 927	1 640	-15%
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	1 970		
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	1 733	2 137		

(*)Variation de 2006 à 2007

HAUTS-DE-SEINE

VENTES

2T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	9	11	0	20
%	0%	0%	0%	45%	55%	0%	100%
Variation annuelle	-	-	-	>+100%	-8%	-100%	-20%
Collectif	75	184	292	171	55	3	780
%	10%	24%	37%	22%	7%	0%	100%
Variation annuelle	+19%	-11%	+26%	-2%	-21%	-67%	+3%

ns : non significatif

MISES EN VENTE

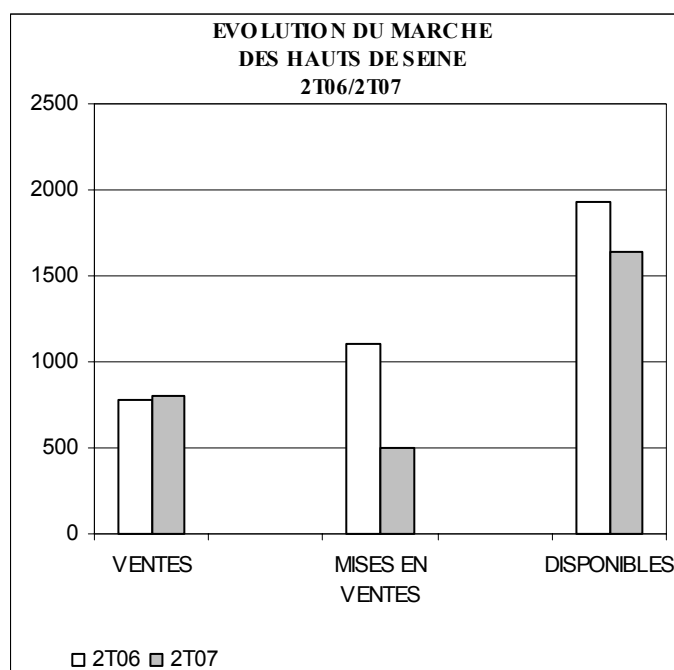
2T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	2	25	-4	23
%	0%	0%	0%	9%	109%	-17%	100%
Variation annuelle	-	-	-	-71%	+32%	>-100%	-21%
Collectif	39	99	177	108	50	0	473
%	8%	21%	37%	23%	11%	0%	100%
Variation annuelle	-38%	-68%	-51%	-56%	-45%	-100%	-56%

ns : non significatif

DISPONIBLES

2T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	4	6	41	8	59
%	0%	0%	7%	10%	69%	14%	100%
Variation annuelle	-	-	+33%	-79%	+24%	-47%	-25%
Collectif	100	345	584	416	130	6	1 581
%	6%	22%	37%	26%	8%	0%	100%
Variation annuelle	+12%	-16%	-12%	-15%	-29%	-45%	-14%

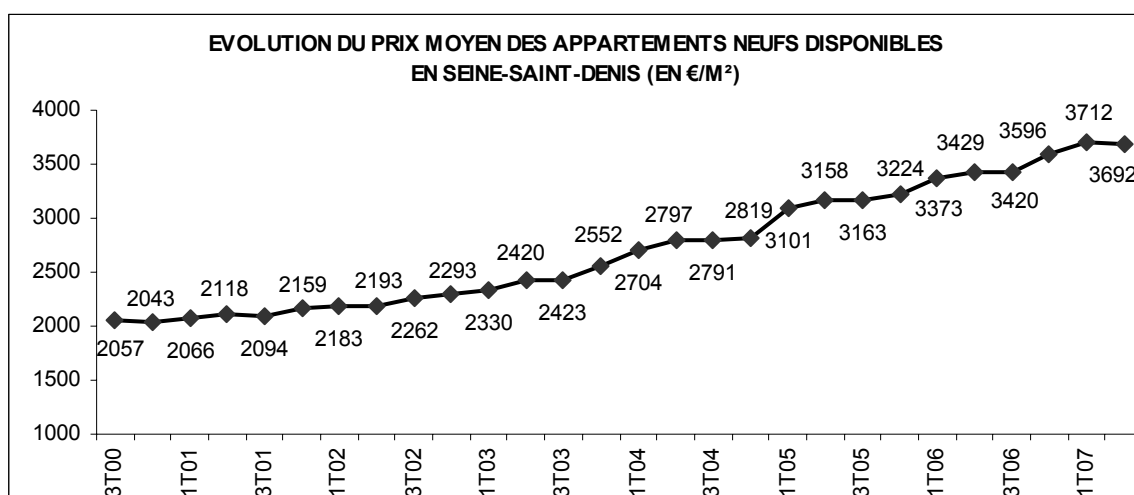
ns : non significatif



Bon début d'année pour les Hauts-de-Seine qui affichent même une augmentation du nombre des ventes sur l'ensemble du premier semestre (+7%). Toutefois, un coup d'arrêt brutal sévit, ce trimestre, sur les commercialisations qui se divisent par deux en un an. Les communes dernièrement les plus actives du marché du logement neuf, voient tarir leurs programmes (Châtillon, Le Plessis, et Rueil-Malmaison notamment) sans véritable relais ce trimestre.

Quant à l'offre disponible, elle reste encore correcte (environ 1600 unités à la fin juin), malgré une baisse de 15% /an. Toutefois, sans une reprise rapide des mises en vente, le niveau du stock pourrait très rapidement virer au rouge. Les prix, forts de ces circonstances, conservent leur cadence haussière de 7%/an, rythme constant depuis trois trimestres consécutifs. Les acquéreurs du département doivent désormais prévoir un coût moyen de 5500€/m², même si ce prix varie toujours fortement selon les zones (de 3600€/m² à plus de 8000€/m²).

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	527	-5%
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	614	+52%
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	1 275	+38%
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

2T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	2	22	10	3	37
%	-	-	5%	59%	27%	8%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	+5%	>+100%	-40%	+16%
Collectif	28	113	190	124	35	0	490
%	6%	23%	39%	25%	7%	0%	100%
Variation annuelle	-61%	-40%	+10%	+48%	>+100%	ns	-6%

ns : non significatif

MISES EN VENTE

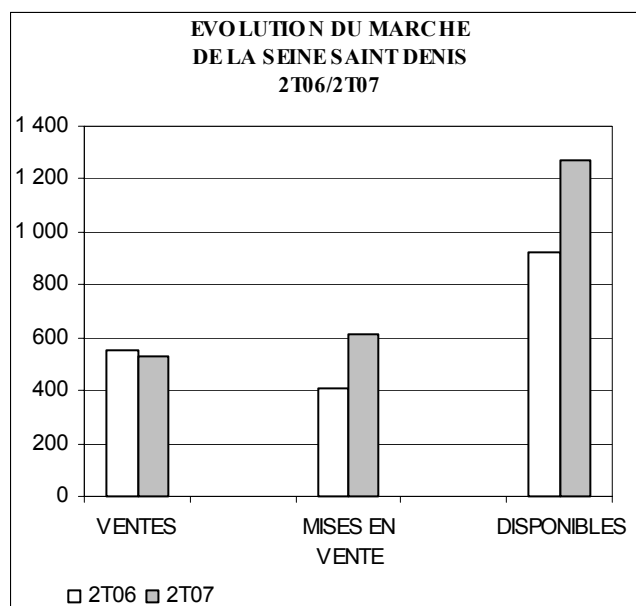
2T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	45	11	0	56
%	-	-	0%	80%	20%	0%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	>+100%	+38%	-	+100%
Collectif	47	105	229	124	52	1	558
%	8%	19%	41%	22%	9%	0%	100%
Variation annuelle	-11%	-14%	+75%	>+100%	>+100%	ns	+48%

ns : non significatif

DISPONIBLES

2T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	63	19	7	89
%	-	-	0%	71%	21%	8%	100%
Variation annuelle	-	-	-	24%	-27%	0%	+6%
Collectif	45	254	504	311	70	2	1 186
%	4%	21%	42%	26%	6%	0%	100%
Variation annuelle	+18%	+39%	+30%	+65%	+75%	ns	+42%

ns : non significatif

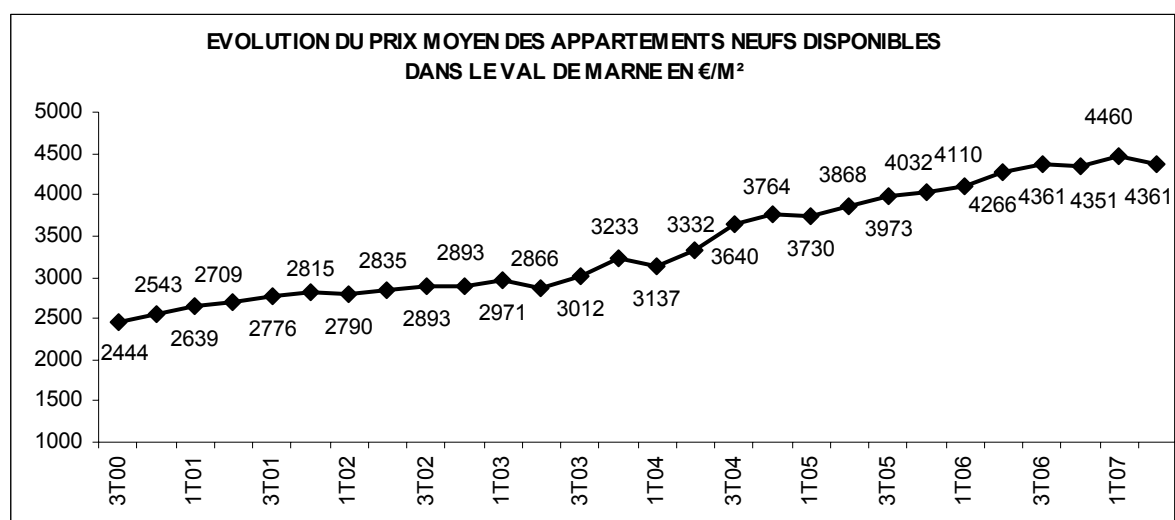


Relative stabilité pour le marché de la Seine-Saint-Denis avec un volume de transactions semestriel similaire à celui de l'année dernière (-1%). L'engouement signalé au premier trimestre pour les appartements dits « familiaux » (trois et quatre pièces) perdue, les commercialisations prenant ce pli ce trimestre.

La dynamique est bonne aussi du côté des nouveaux programmes : +52%/an soit un peu plus de 600 lots. La commune de Saint-Denis, en profite largement. Avec 31% des mises en vente du département, son marché retrouve sa vitalité la propulsant à nouveau en tête du classement.

Le stock continue à s'étoffer doucement passant de 1200 lots fin mars à près de 1300 unités fin juin. Pour autant l'offre ne se disperse pas, essentiellement portée par trois leaders (Saint-Denis, Drancy et Les Pavillons-sous-Bois). Pas d'effet non plus sur les prix qui poursuivent leur ascension de +8% en un an.

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	410	-30%
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	464	-26%
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	1 095	-17%
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		

(*)Variation de 2006 à 2007

LE VAL-DE-MARNE

VENTES

2T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	4	9	0	13
%	0%	0%	0%	31%	69%	0%	100%
Variation annuelle	-	-	-	-91%	-59%	ns	-80%
Collectif	86	115	119	63	13	1	397
%	22%	29%	30%	16%	3%	0%	100%
Variation annuelle	>+100%	-42%	-35%	-17%	-52%	>-100%	-24%

ns : non significatif

MISES EN VENTE

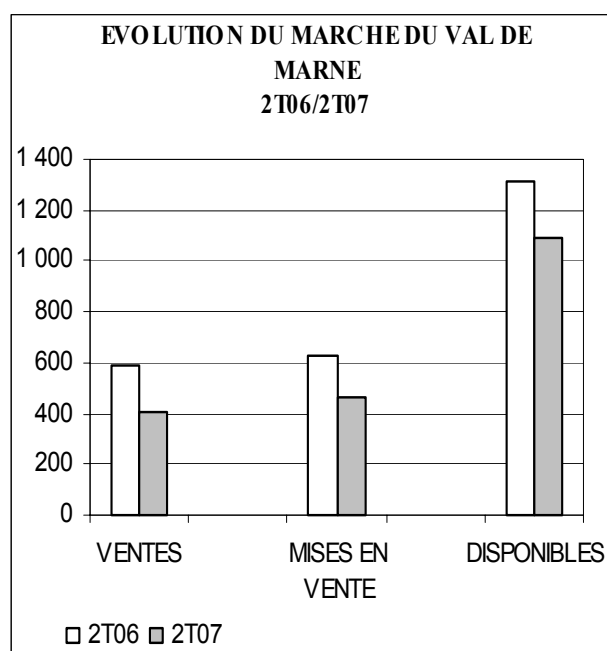
2T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	7	20	0	27
%	0%	0%	0%	26%	74%	0%	100%
Variation annuelle	-	-	-	-74%	-75%	-	-75%
Collectif	19	124	166	94	15	19	437
%	4%	28%	38%	22%	3%	4%	100%
Variation annuelle	-79%	-27%	+2%	+13%	+50%	-	-15%

ns : non significatif

DISPONIBLES

2T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	2	30	53	0	85
%	0%	0%	2%	35%	62%	0%	100%
Variation annuelle	-	-	-	+88%	-50%	ns	-38%
Collectif	63	211	411	251	55	19	1 010
%	6%	21%	41%	25%	5%	2%	100%
Variation annuelle	-42%	-34%	-12%	+10%	+20%	>+100%	-14%

ns : non significatif



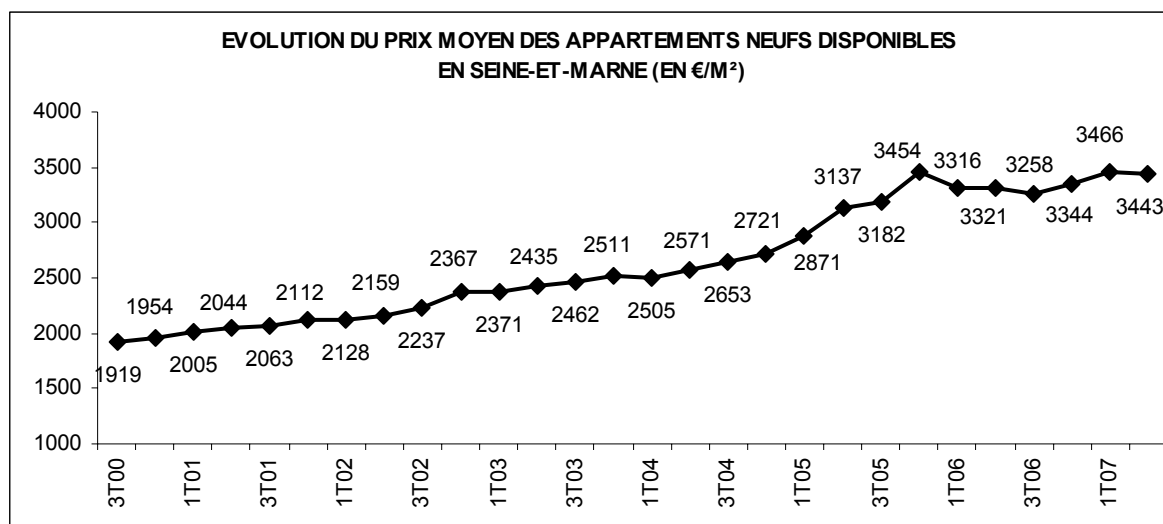
L'essoufflement du marché, déjà constaté au premier trimestre, s'accroît. Du côté des ventes, la réduction d'activité est de 30%/an. Pour les commercialisations, l'assèchement a aussi perduré plongeant les résultats semestriels dans le rouge (-55%/an soit pas plus de 700 nouvelles unités depuis janvier). Ici aussi, il n'y a pas de projets urbains matures pour prendre la relève des communes porteuses de l'année dernière.

Cette atonie est corrélée d'une certaine stabilité des prix (+2% en an) propre au Val-de-Marne. De plus, les quelques nouveaux programmes du trimestre ont contenu cette hausse, proposant des prix bien inférieurs à la moyenne départementale (4400€/m²).

Pas de surprise pour l'offre de logements disponibles qui logiquement se tarit (-17%/an). Le stock s'éloigne dangereusement du niveau qui avait assuré le succès du département au cours de l'année précédente : à peine 1100 unités pour plus de 1300 il y a un an...

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	675	+5%
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	586	-11%
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	2 475	+57%
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

2T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	6	51	110	51	218
%	0%	0%	3%	23%	50%	23%	100%
Variation annuelle	-	-	-	-35%	+26%	+2%	+1%
Collectif	19	158	179	81	19	1	457
%	4%	35%	39%	18%	4%	0%	100%
Variation annuelle	-39%	+31%	-2%	+7%	+12%	ns	+7%

ns : non significatif

MISES EN VENTE

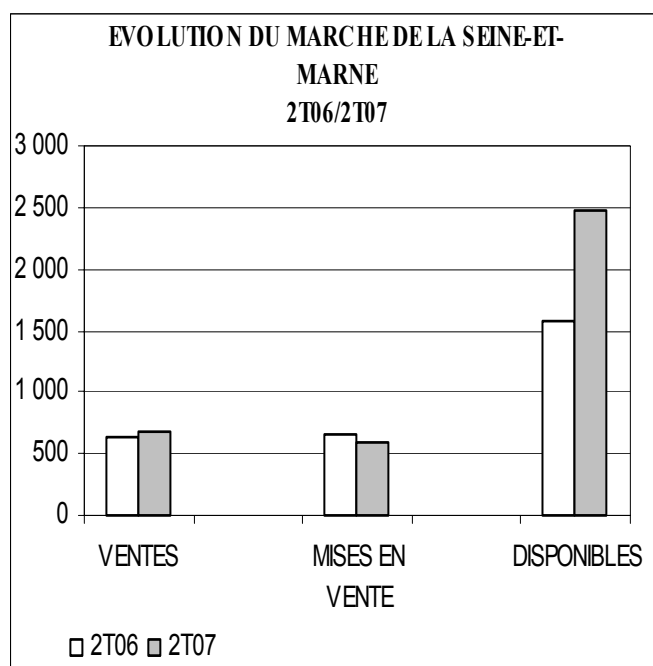
2T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	9	81	47	20	157
%	0%	0%	6%	52%	30%	13%	100%
Variation annuelle	-	-	-	+59%	-50%	-59%	-19%
Collectif	10	144	186	75	14	0	429
%	2%	34%	43%	17%	3%	0%	100%
Variation annuelle	-77%	-17%	+22%	-1%	+8%	ns	-7%

ns : non significatif

DISPONIBLES

2T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	9	189	404	88	690
%	-	0%	1%	27%	59%	13%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	+85%	+25%	-30%	+25%
Collectif	40	471	900	314	51	9	1 785
%	2%	26%	50%	18%	3%	1%	100%
Variation annuelle	-13%	+89%	+92%	+50%	+16%	+80%	+75%

ns : non significatif

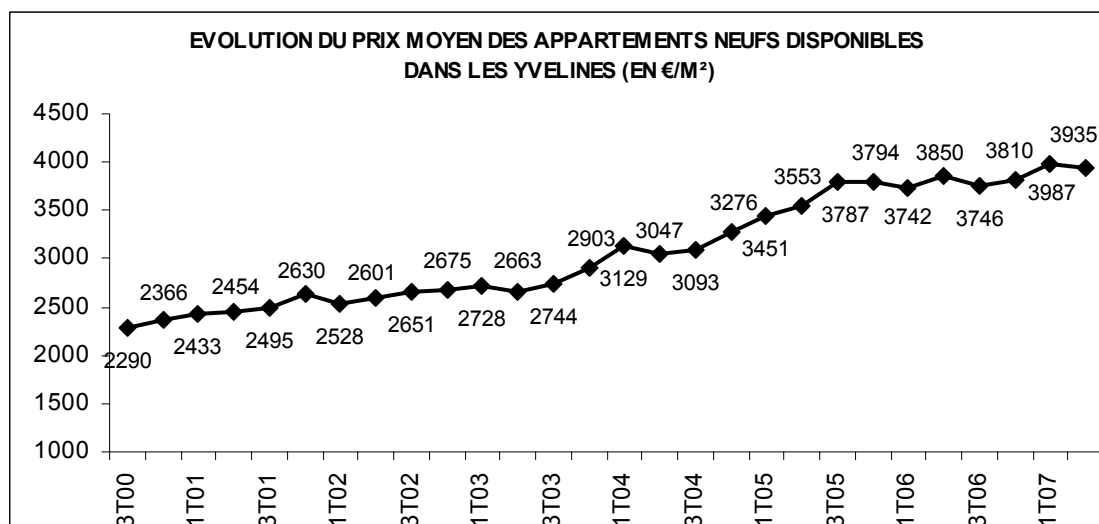


La Seine-et-Marne a retrouvé toute sa vigueur. Le nombre de ventes augmente encore ce trimestre (+5%/an). Marne-la-vallée reprend la tête du classement, mais d'autres pôles tentent de rivaliser : Sénart (104 ventes) et Meaux (123 ventes).

Pour les commercialisations, le trimestre n'a pas été très porteur mais les nombreux lancements du début d'année remontent le déficit. Au total, sur six mois, le département affiche une avance de 5% par rapport à 2006. Toutefois, au regard du gonflement du stock de logements disponibles (2400 lots, soit +57%/an), ces piètres résultats du trimestre peuvent aussi correspondre à l'attentisme des professionnels. Si le délai de commercialisation reste très correct (environ 9 mois si on considère le rythme de vente semestriel), il s'est considérablement allongé (6,35 mois il y a un an).

L'abondance des biens joue probablement sur la hausse des prix qui reste relativement contenue : (+4%/an). Avec un prix moyen de 3400€/m², la Seine-et-Marne est de loin le département le moins cher de la région.

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	494	-15%
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	2346	2029		

(*)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	515	-24%
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	2059		

(*)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	1080	+2%
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	1068		

(*)Variation de 2006 à 2007

LES YVELINES

VENTES

2T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	3	53	34	14	104
%	0%	0%	3%	51%	33%	13%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	>+100%	-28%	-52%	+4%
Collectif	31	127	143	77	12	0	390
%	8%	33%	37%	20%	3%	0%	100%
Variation annuelle	+35%	-16%	-26%	-21%	-37%	ns	-19%

ns : non significatif

MISES EN VENTE

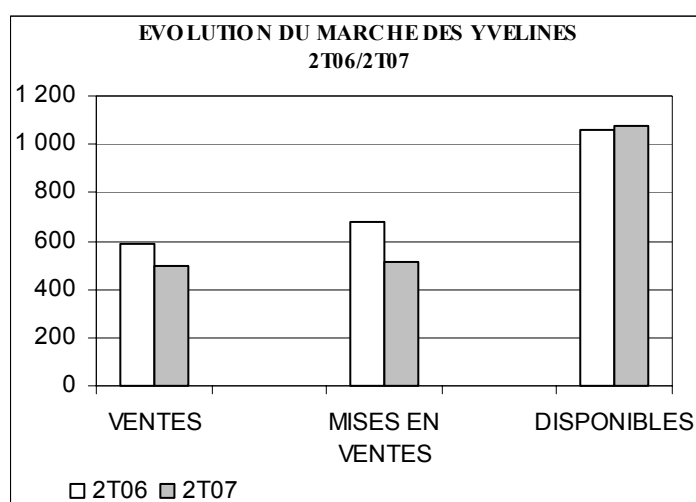
2T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	2	83	59	12	156
%	0%	0%	2%	53%	38%	8%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	>+100%	+51%	ns	>+100%
Collectif	28	127	131	62	11	0	359
%	8%	35%	36%	17%	3%	0%	100%
Variation annuelle	+17%	-41%	-49%	-44%	-54%	ns	-43%

ns : non significatif

DISPONIBLES

2T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	96	95	48	239
%	0%	0%	0%	40%	40%	20%	100%
Variation annuelle	-	-	-	+96%	+16%	-42%	+12%
Collectif	47	239	339	177	29	10	841
%	6%	28%	40%	21%	3%	1%	100%
Variation annuelle	+88%	+11%	0%	-17%	-41%	>+100%	stable

ns : non significatif

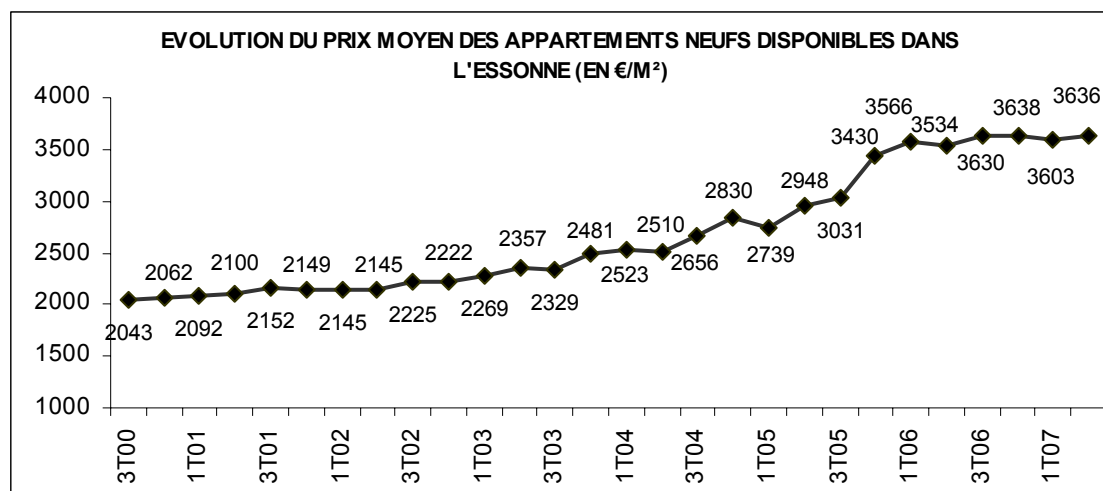


Activité en demi teinte pour les Yvelines ce trimestre. Le niveau des transactions est faible (pas même 500 lots cédés) comme celui des commercialisations. Le bilan des six premiers mois de l'année montre un déficit de 6% pour les transactions comme pour les mises en vente. Ce recul peut, certes, encore être compensé dans les mois à venir, surtout si de nouveaux projets voient le jour.

Le repli d'activité freine la reconstitution du stock qui peine à se maintenir autour des 1000 unités. Mantes-la-Jolie est la seule commune à dépasser les 100 lots disponibles, concentrant à elle seule 13% du stock de logements neufs des Yvelines à la fin juin.

La hausse des prix est ici aussi très modérée (+2% en un an), certainement contenue par les nouveaux logements programmés dans des communes des plus abordables du département (Bonnières-sur-Seine, Magnanville et Trappes).

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	+2%
2TR	282	252	286	206	366	360	433	457	513	376	476	516	500	369	374	709	+90%
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	1042	>>+100%
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	1 659	+70%
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

2T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	15	36	14	65
%	0%	0%	0%	23%	55%	22%	100%
Variation annuelle	-	-	-	-38%	+24%	ns	+23%
Collectif	41	249	255	84	15	0	644
%	6%	39%	40%	13%	2%	0%	100%
Variation annuelle	>+100%	>+100%	>+100%	+35%	-21%	ns	>+100%

ns : non significatif

MISES EN VENTE

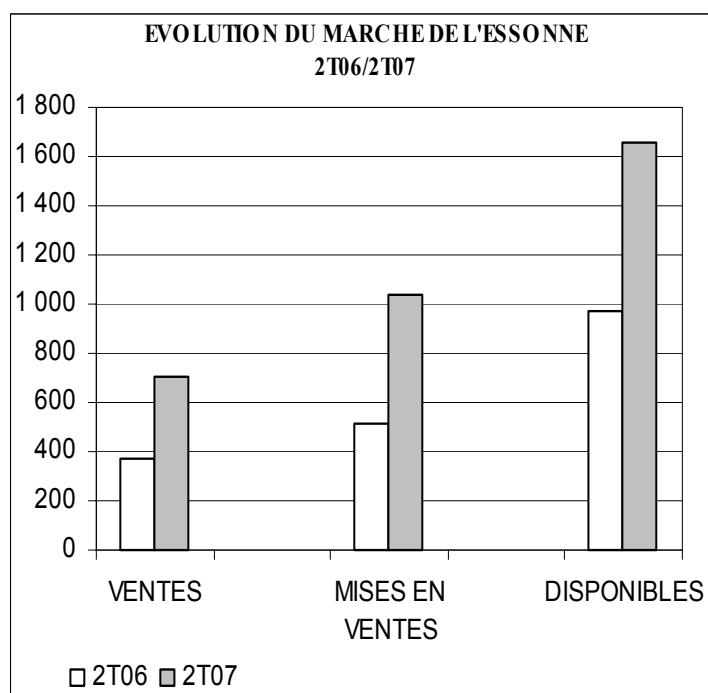
2T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	79	116	38	233
%	0%	0%	0%	34%	50%	16%	100%
Variation annuelle	-	-	-	>+100%	>+100%	>-100%	>+100%
Collectif	57	306	313	104	29	0	809
%	7%	38%	39%	13%	4%	0%	100%
Variation annuelle	>+100%	+64%	+61%	+39%	>+100%	ns	+66%

ns : non significatif

DISPONIBLES

2T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	3	79	141	43	266
%	0%	0%	1%	30%	53%	16%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	+34%	+47%	>+100%	+59%
Collectif	104	420	592	226	49	2	1 393
%	7%	30%	42%	16%	4%	0%	100%
Variation annuelle	+16%	+96%	+79%	+66%	+40%	ns	+72%

ns : non significatif



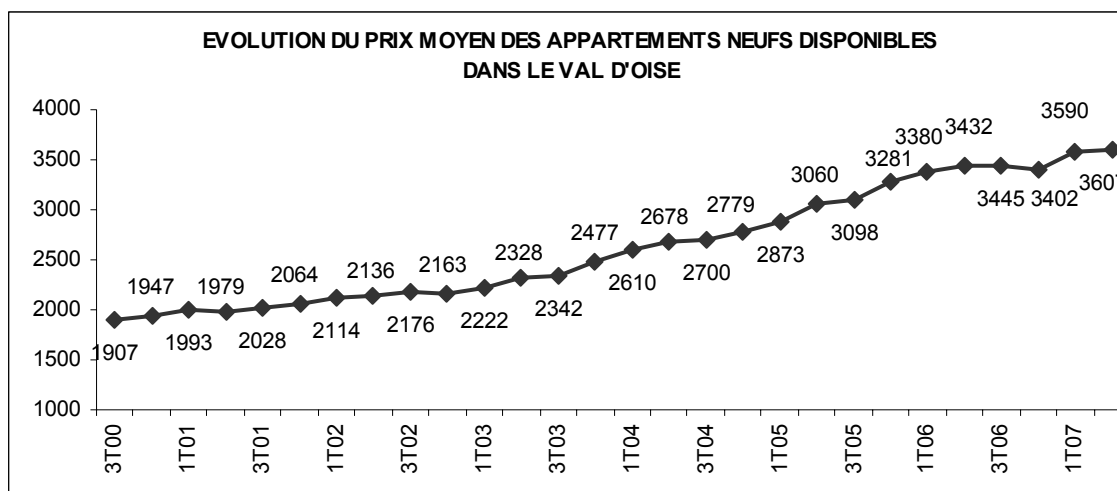
C'est une véritable explosion qui touche l'ensemble du marché de l'Essonne.

Du jamais vu : les ventes atteignent les 700 lots cédés (soit +90% en un an), stimulées par d'importantes commercialisations. Au cours de ce trimestre, plus de 1000 logements sont venus abreuver le marché. Les projets urbains de certaines communes ont largement contribué à ce dynamisme : Corbeil-Essonnes, Massy, Morangis et surtout Vigneux-sur-Seine qui regroupent à elles quatre 60% des mises en vente.

Cette activité permet de développer considérablement l'offre de logements disponibles du département qui dépasse les 1650 unités à la fin juin. Vigneux-sur-Seine se distingue particulièrement avec plus de 400 lots à vendre.

Ici aussi, la richesse du stock contient la hausse des prix, ces derniers ne subissant qu'une hausse annuelle de +3%.

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	342	-2%
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	298	-48%
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	1 021	+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	955	-6%
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

2T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	2	12	31	0	45
%	0%	0%	4%	27%	69%	0%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	-29%	-21%	-100%	-25%
Collectif	11	114	100	69	3	0	297
%	4%	38%	34%	23%	1%	0%	100%
Variation annuelle	-48%	+12%	-17%	+73%	-40%	-100%	+3%

ns : non significatif

MISES EN VENTE

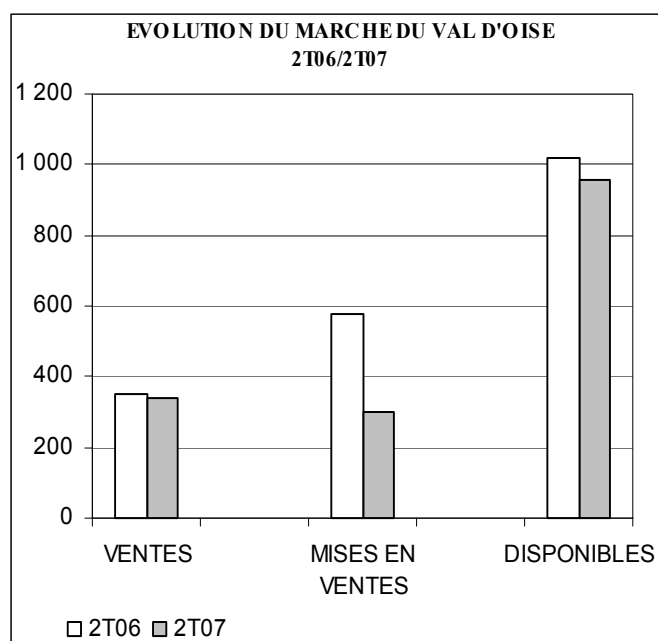
2T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	13	42	13	68
%	0%	0%	0%	19%	62%	19%	100%
Variation annuelle	-	-	-100%	-54%	-14%	ns	-22%
Collectif	5	104	87	28	6	0	230
%	2%	45%	38%	12%	3%	0%	100%
Variation annuelle	-81%	-41%	-55%	-65%	-50%	ns	-53%

ns : non significatif

DISPONIBLES

2T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	2	34	104	13	153
%	0%	0%	1%	22%	68%	8%	100%
Variation annuelle	-	-	-78%	-41%	+28%	-28%	-8%
Collectif	20	222	350	152	58	0	802
%	2%	28%	44%	19%	7%	0%	100%
Variation annuelle	+5%	-4%	+1%	-29%	+32%	ns	-6%

ns : non significatif



Le marché du Val d'Oise évolue en dents de scie, avec des trimestres porteurs entrecoupés de périodes désertiques.

Le deuxième trimestre a été particulièrement aride. Seuls 350 ventes ont été enregistrées ce deuxième trimestre, alors même que l'on s'attendait à une reprise d'activité en réponse aux abondantes commercialisations du début d'année.

De ce côté, même constat : les nouveaux programmes du trimestre se résument à 300 lots répartis sur seulement 7 communes du département. En conséquence, l'offre du département replonge en dessous des 1000 logements disponibles.

Cette tension se ressent sur l'évolution des prix, le Val d'Oise enregistrant la plus forte hausse de la grande couronne : +5%/an. Le prix moyen franchit ainsi ce trimestre les 3600€/m², s'alignant sur la moyenne de l'Essonne.