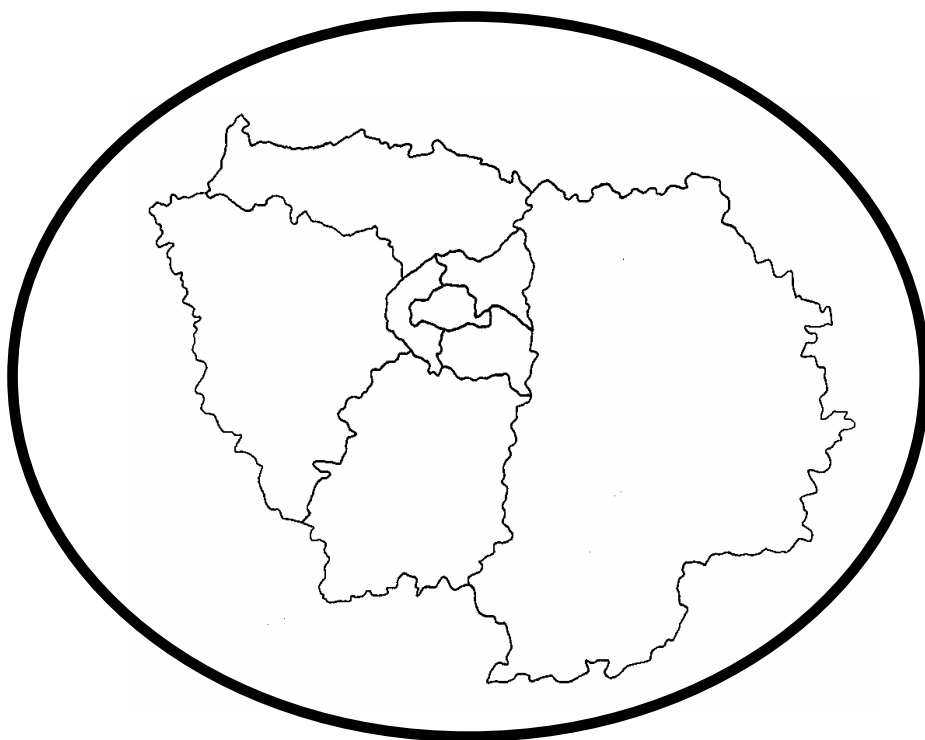


# LE MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF

Conjoncture du 3ème trimestre 2007



**Ile-de-France**

décembre 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 – Agrée par l'ANIL – N° SIRET 315 483 727 00048 – code APE : 913E

**D**epuis 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 3ème trimestre 2007 correspondant à une période d'enquête du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 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**

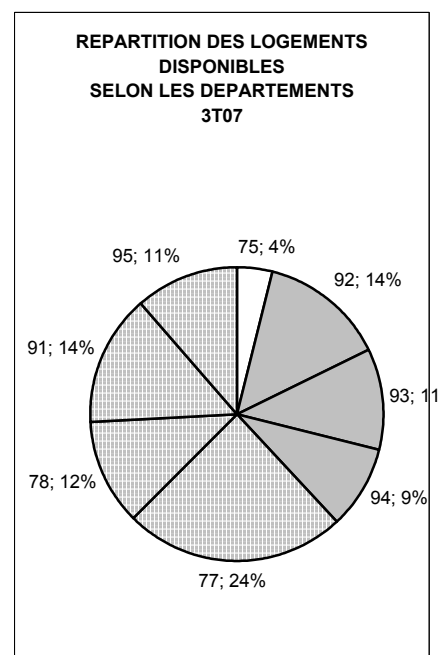
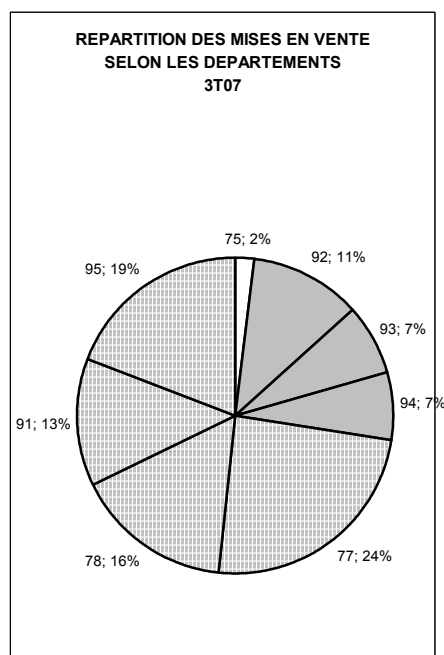
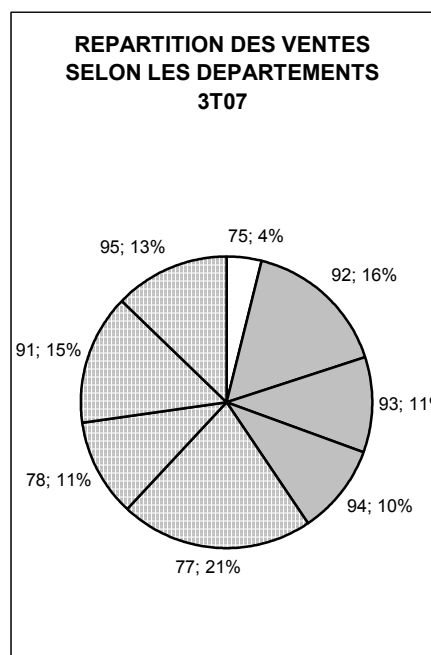
La base de données couvre environ 85% du marché de l'immobilier de l'accession à la propriété. La base d'enquête repose essentiellement sur les listes de permis de construire autorisés, complétées par les annonces de la presse spécialisée. L'enquête est réalisée mensuellement auprès des promoteurs et 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](mailto: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	(*)
<b>1TR</b>	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%
<b>2TR</b>	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%
<b>3TR</b>	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	3151	-9%
<b>4TR</b>	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		
<b>Total</b>	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	(*)
<b>1TR</b>	2437	1542	4024	3978	4139	3758	4488	6346	3340	5217	3635	4057	4792	5165	5041	4530	-10%
<b>2TR</b>	2336	2961	4879	5 69	4412	4449	5246	6644	6556	4681	3965	5296	4962	5236	4842	4123	-15%
<b>3TR</b>	1360	1394	3552	2068	2224	3705	5412	3478	3902	3602	3330	3383	3393	3390	4534	3562	-21%
<b>4TR</b>	1909	3105	3853	3496	3 465	4979	5260	5636	4860	3992	4321	4031	4689	5264	5783		
<b>Total</b>	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	(*)
<b>1TR</b>	18311	14801	12462	15882	16867	13735	12808	12639	11592	12832	12323	10732	7985	7486	8460	10783	+27%
<b>2TR</b>	17960	14544	13739	17995	16863	14059	13185	11396	12407	12975	11709	10244	8034	7802	9246	10663	+15%
<b>3TR</b>	16954	13255	14496	17603	16054	13586	13349	11311	12710	13027	11773	9299	7976	7669	10191	10946	+7%
<b>4TR</b>	15897	12520	14808	16837	14062	13561	12737	12210	13026	12672	11660	8643	7912	8238	11059		

(\*) Variation de 2006 à 2007

# ILE-DE-FRANCE

## VENTES

3T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	5	109	175	53	342
%	0%	0%	1%	32%	51%	15%	100%
Variation annuelle	-	-	-74%	-57%	-32%	-47%	-46%
Collectif	212	926	1 103	456	108	4	2 809
%	8%	33%	39%	16%	4%	0%	100%
Variation annuelle	-15%	0%	4%	-5%	-11%	0%	-1%

ns : non significatif

## MISES EN VENTE

3T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	4	129	300	72	505
%	0%	0%	1%	26%	59%	14%	100%
Variation annuelle	-	-	-84%	-56%	-22%	26%	-34%
Collectif	217	1 042	1 180	540	72	6	3 057
%	7%	34%	39%	18%	2%	0%	100%
Variation annuelle	-38%	-10%	-20%	-16%	-51%	>100%	-19%

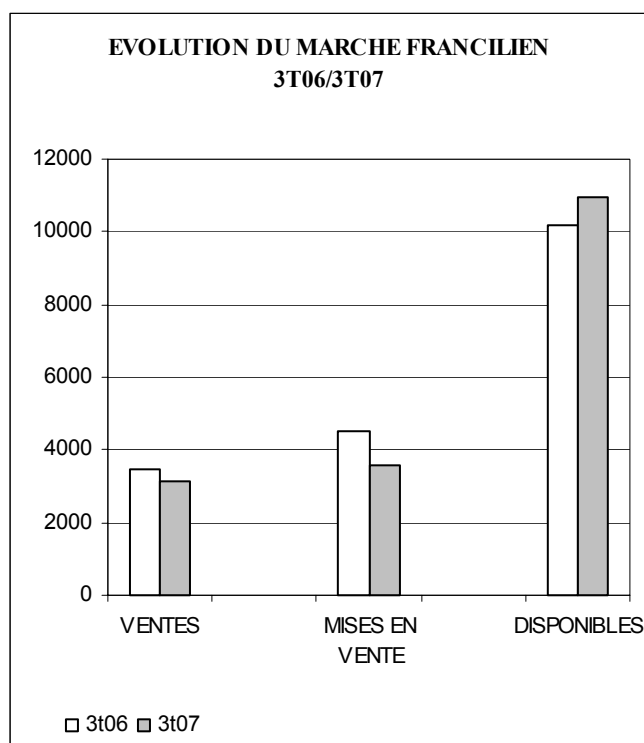
ns : non significatif

## DISPONIBLES

3T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	19	523	1 011	254	1 807
%	0%	0%	1%	29%	56%	14%	100%
Variation annuelle	-	-	-10%	30%	16%	7%	18%
Collectif	391	2 367	3 905	2 025	425	26	9 139
%	4%	26%	43%	22%	5%	0%	100%
Variation annuelle	-28%	11%	11%	6%	-16%	-26%	6%

ns : non significatif

Le troisième trimestre confirme les signes de tension pressentis en début d'année. Les ventes, qui s'étaient alors péniblement maintenues, s'inclinent au cours de la période estivale : -9%/an. Si le bilan des neuf premiers mois de l'année reste encore quasiment à l'équilibre (12130 transactions enregistrées entre janvier et septembre 2007 soit -1%/an), les résultats annuels devraient réaffirmer le tassement d'activité souligné en 2006. En effet, seul un dernier trimestre exceptionnel, correspondant à plus de 5000 réservations, permettrait d'égaliser les ventes de 2006. Le scénario d'un atterrissage en douceur pour l'activité du marché du logement neuf, soutenu par de nombreux analystes depuis deux à trois ans, semble donc bien se confirmer. La zone centrale résiste mal à cette ambiance. Le très fort repli du marché du Val-de-Marne entraîne les résultats de la zone dans le rouge (-7%/an pour les neuf premiers mois de l'année).



*A l'opposé, la grande couronne tire son épingle du jeu avec une progression de 5% de ses transactions (sur la même période), grâce à la vitalité des marchés de la Seine-et-Marne et de l'Essonne.*

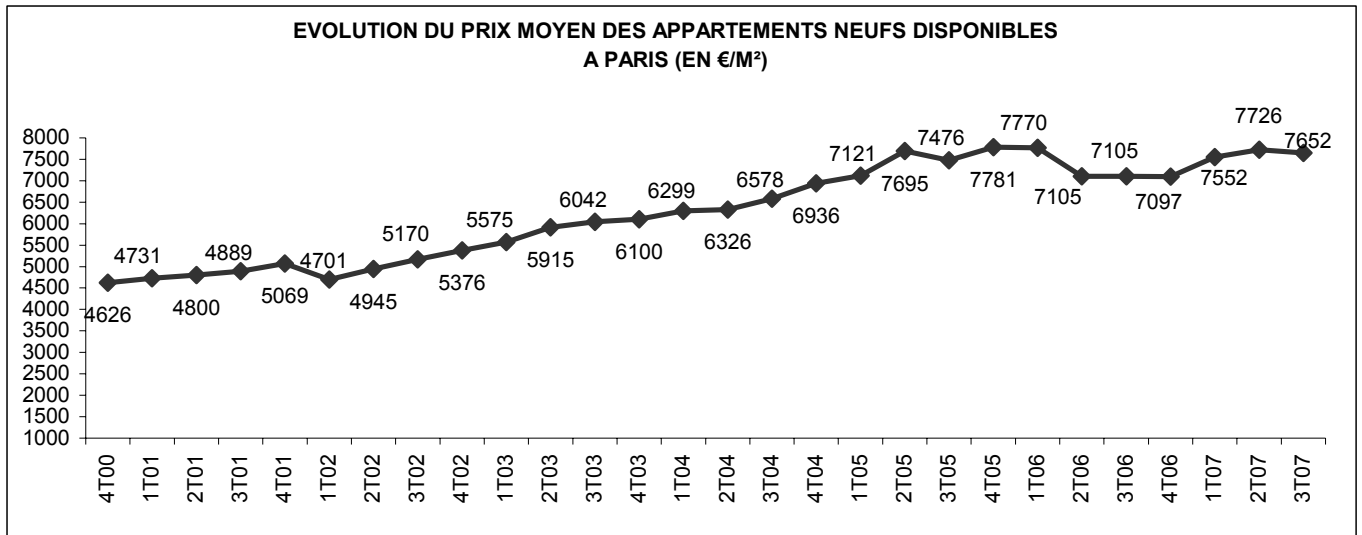
*Pour les commercialisations, le ralentissement est encore plus net. Sur l'année écoulée, le bilan est de 15% inférieur à celui de l'année antérieure, cru exceptionnel cependant. L'année 2007 comptabilise d'ores et déjà un déficit de 2200 lots par rapport à 2006, creux incombant uniquement à la zone centrale. En effet, alors qu'en grande couronne, la situation est à la stabilité (7500 unités mises en vente depuis janvier), la zone centrale subit un véritable coup d'arrêt avec un recul annuel de 33% des nouveaux projets depuis janvier (environ 4700 nouveaux lots pour 7000 il y a un an).*

*Malgré cet appauvrissement, le volume des commercialisations (12200 lots) parvient toujours à couvrir l'activité du marché (12150 ventes). L'offre de logements neufs de la région reste donc stable, avoisinant presque les 11 000 unités à la fin septembre 2007. Seuls deux départements de la grande couronne, la Seine-et-Marne et l'Essonne, observent des hausses très significatives de leur stock (respectivement +35%/an et +41%/an) sans pour autant s'accompagner d'allongement notable des durées de commercialisation.*

*Du côté des prix, les tensions observées ça et là n'ont pas d'effet immédiat à l'exception du Val-de-Marne où l'atonie du marché semble se traduire par un tassement des prix. Ailleurs, les courbes s'orientent toujours à la hausse avec des cadences annuelles tout de même inférieures aux 10%.*

# **I – PARIS ET LA PETITE COURONNE**

# PARIS



## VENTES

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	(*)
<b>1TR</b>	166	306	377	171	327	414	652	927	371	411	474	282	149	200	117	176	+50%
<b>2TR</b>	250	226	281	222	434	481	630	1 108	661	429	484	284	174	135	189	220	+16%
<b>3TR</b>	234	327	213	171	265	320	526	471	495	241	262	140	118	117	218	123	-44%
<b>4TR</b>	430	277	244	173	560	526	778	602	421	364	356	160	161	132	183		
<b>Total</b>	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	(*)
<b>1TR</b>	265	61	270	435	417	357	639	937	191	375	283	263	194	252	222	163	-27%
<b>2TR</b>	192	194	235	382	392	451	690	998	997	487	249	81	216	130	279	108	-61%
<b>3TR</b>	53	16	244	517	259	253	785	705	853	143	198	115	43	74	220	65	-70%
<b>4TR</b>	201	305	513	336	297	677	565	602	394	374	123	39	175	105	336		
<b>Total</b>	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	(*)
<b>1TR</b>	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%
<b>2TR</b>	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%
<b>3TR</b>	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	426	-7%
<b>4TR</b>	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

3T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	0	0	2	2
%	-	-	-	-	-	100%	100%
Variation annuelle	-	-	-	-	-	ns	ns
Collectif	20	52	26	16	7	0	121
%	17%	43%	21%	13%	6%	0%	100%
Variation annuelle	-58%	-24%	-54%	-48%	0%	-100%	-43%

ns : non significatif

## MISES EN VENTE

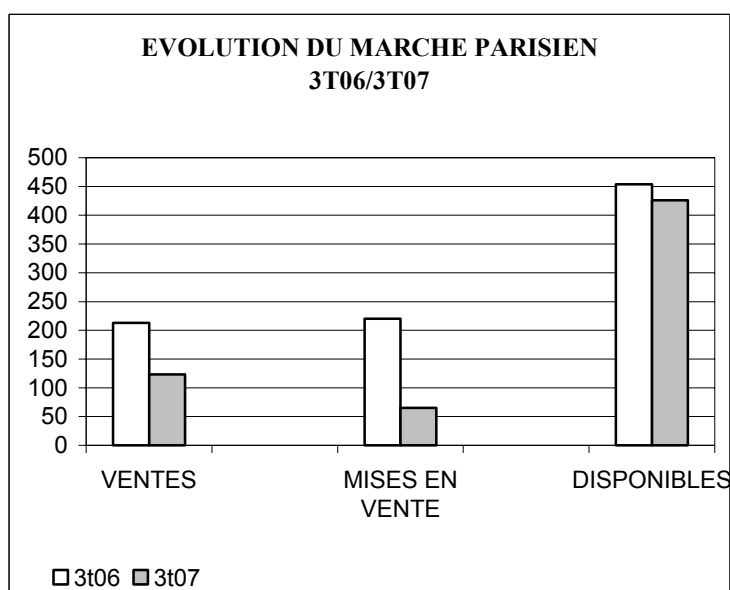
3T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	0	0	0	0
%	-	-	-	-	-	-	-
Variation annuelle	-	-	-	-	-	-	-
Collectif	23	31	4	8	-1	0	65
%	35%	48%	6%	12%	-2%	0%	100%
Variation annuelle	-56%	-54%	-93%	-76%	-109%	-100%	-70%

ns : non significatif

## DISPONIBLES

3T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	0	0	0	0
%	-	-	-	-	-	-	-
Variation annuelle	-	-	-	-	-	-	-
Collectif	55	115	127	87	40	2	426
%	13%	27%	30%	20%	9%	0%	100%
Variation annuelle	49%	-10%	-15%	-4%	-7%	-60%	-6%

ns : non significatif

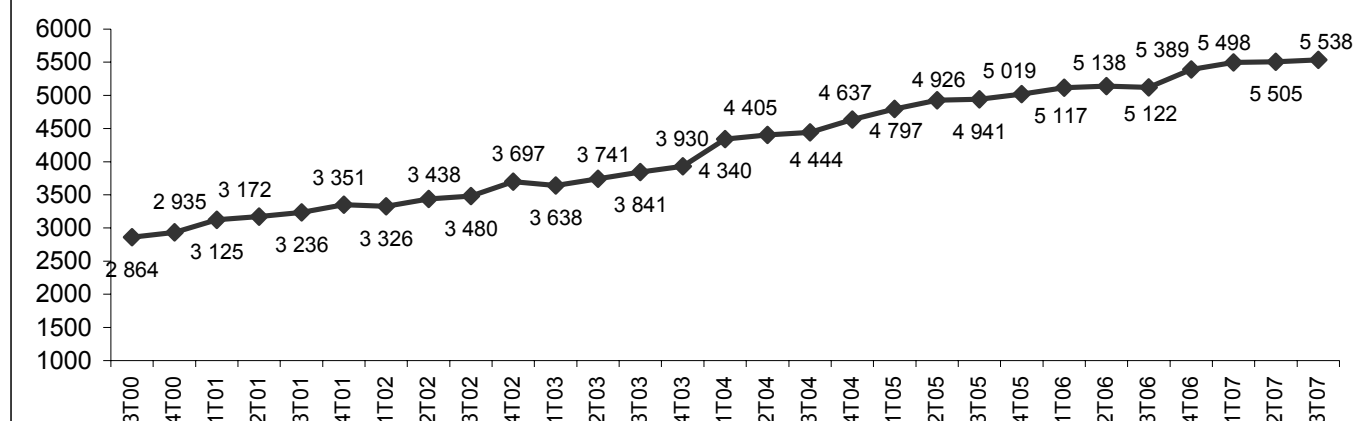


Le troisième trimestre est particulièrement aride pour la capitale, tant du côté des ventes que des commercialisations. Le stock de logements disponibles, constitué d'environ 400 lots, s'effrite de 7% /an.

Le bilan de l'année écoulée montre malgré tout une demande constante pour le logement neuf de la capitale. En effet, malgré la très forte diminution de nouveaux produits (-53%/an), les ventes se maintiennent (519 lots, soit -1%/an).

# HAUTS-DE-SEINE

EVOLUTION DU PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS NEUFS DISPONIBLES  
DANS LES HAUTS DE SEINE (EN €/M<sup>2</sup>)



## VENTES

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	(*)
<b>1TR</b>	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%
<b>2TR</b>	338	586	517	425	869	1 143	1 426	2 274	1 416	909	1 038	1 418	779	906	779	800	+3%
<b>3TR</b>	320	378	379	490	579	1 056	1 521	926	743	804	633	851	622	671	489	510	+4%
<b>4TR</b>	426	633	522	449	1 037	1 423	1 795	1 055	1 064	902	964	926	896	688	1 163		
<b>Total</b>	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	(*)
<b>1TR</b>	275	324	653	904	1 125	811	1 283	2 037	844	1 697	728	975	1 065	1 526	805	854	+6%
<b>2TR</b>	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%
<b>3TR</b>	156	257	454	352	336	1 000	1 807	746	773	748	504	639	500	421	532	405	-24%
<b>4TR</b>	30	467	826	807	824	1 593	1 823	1 587	1 118	679	804	933	926	893	1 331		
<b>Total</b>	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	(*)
<b>1TR</b>	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%
<b>2TR</b>	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%
<b>3TR</b>	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	1 535	-22%
<b>4TR</b>	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

3T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	0	11	5	16
%	0%	0%	0%	0%	69%	31%	100%
Variation annuelle	-	-	-	-	ns	ns	-16%
Collectif	48	128	173	114	32	-1	494
%	10%	26%	35%	23%	6%	0%	100%
Variation annuelle	45%	0%	7%	10%	-27%	ns	5%

ns : non significatif

## MISES EN VENTE

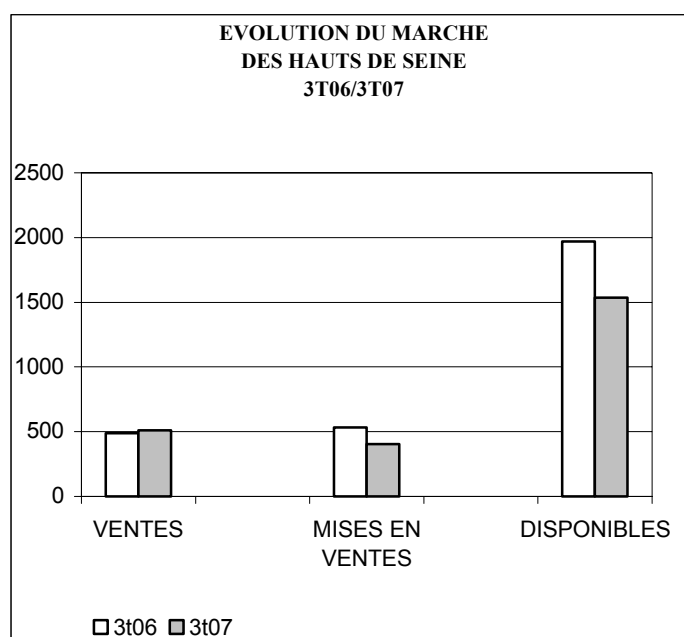
3T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	-1	9	4	12
%	0%	0%	0%	-8%	75%	33%	100%
Variation annuelle	-	-	-	ns	ns	ns	20%
Collectif	53	116	106	101	13	4	393
%	13%	30%	27%	26%	3%	1%	100%
Variation annuelle	43%	-17%	-50%	1%	-61%	ns	-25%

ns : non significatif

## DISPONIBLES

3T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	4	5	39	7	55
%	0%	0%	7%	9%	71%	13%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	ns	ns	ns	-21%
Collectif	105	333	517	403	111	11	1 480
%	7%	23%	35%	27%	8%	1%	100%
Variation annuelle	13%	-21%	-27%	-17%	-35%	-8%	-22%

ns : non significatif

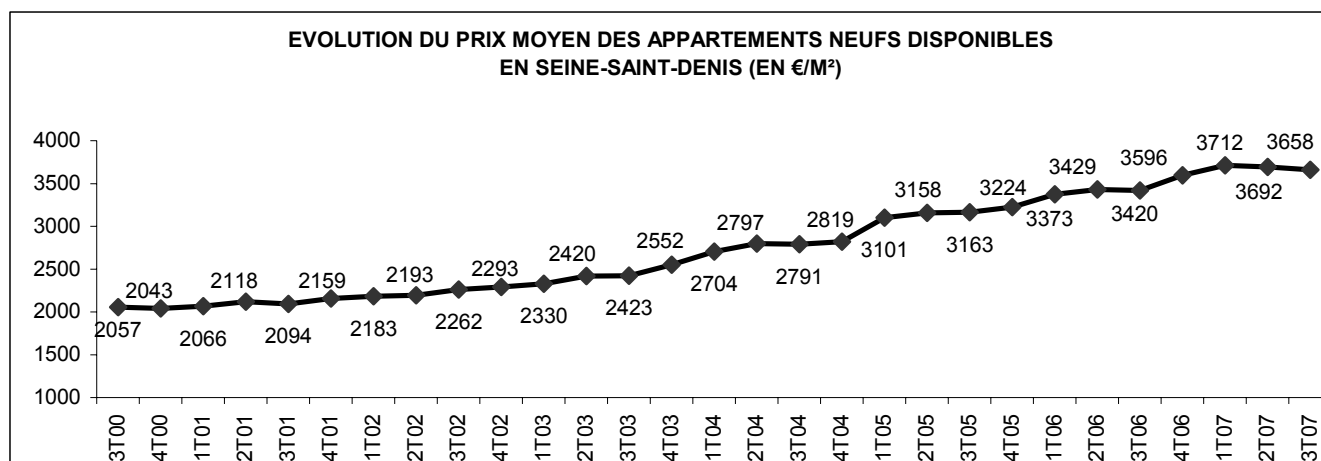


Le marché du logement neuf des Hauts-de-Seine résiste bien à la morosité ambiante. Les ventes sont en progression, que ce soit sur ce trimestre (+4%/an) ou sur l'ensemble de l'année écoulée (+6,7%/an). Ce sont les réservations d'appartements familiaux qui progressent (+12%/an pour les 3 et 4 pièces sur les neufs mois écoulés de l'année) alors que celles des petites surfaces stagnent.

Pour les commercialisations, l'ambiance est bien différente. Les nouveaux produits sont rares et le déséquilibre avec la demande est criant. Depuis janvier, 1750 logements ont été commercialisés (soit -30%/an environ) pour 2350 vendus... Toutes les tailles d'appartements sont affectées par cette baisse de programmation dans les mêmes proportions (autour de -30%/an), à l'exception des studios qui sont quasiment aussi « nombreux » (près de 200 lots depuis janvier).

Dans ce contexte, l'offre du département se réduit sensiblement : -22%/an. La demande restant forte, les prix continuent à monter : +8%/an.

# LA SEINE-SAINT-DENIS



## VENTES

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	(*)
<b>1TR</b>	146	135	317	179	281	215	286	500	382	703	431	484	1 012	861	728	736	+1%
<b>2TR</b>	220	211	287	183	241	199	264	587	687	554	354	608	800	921	552	527	-5%
<b>3TR</b>	124	206	139	168	187	269	384	313	335	364	279	553	607	463	297	333	+12%
<b>4TR</b>	151	215	155	245	361	399	319	360	481	472	459	807	797	498	581		
<b>Total</b>	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	(*)
<b>1TR</b>	96	189	296	297	318	195	206	625	538	645	451	339	888	667	833	777	-7%
<b>2TR</b>	225	202	345	448	219	236	287	815	870	198	187	921	713	866	405	614	+52%
<b>3TR</b>	433	147	298	25	283	421	654	414	315	335	476	532	468	342	494	264	-47%
<b>714TR</b>	160	232	116	374	309	520	335	611	605	433	441	849	1 028	648	697		
<b>Total</b>	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	(*)
<b>1TR</b>	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%
<b>2TR</b>	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%
<b>3TR</b>	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	1 206	+14%
<b>4TR</b>	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

3T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	26	1	1	28
%	-	-	0%	93%	4%	4%	100%
Variation annuelle	-	-	-	ns	ns	ns	0%
Collectif	22	97	101	73	12	0	305
%	7%	32%	33%	24%	4%	0%	100%
Variation annuelle	10%	26%	-11%	40%	71%	ns	13%

ns : non significatif

## MISES EN VENTE

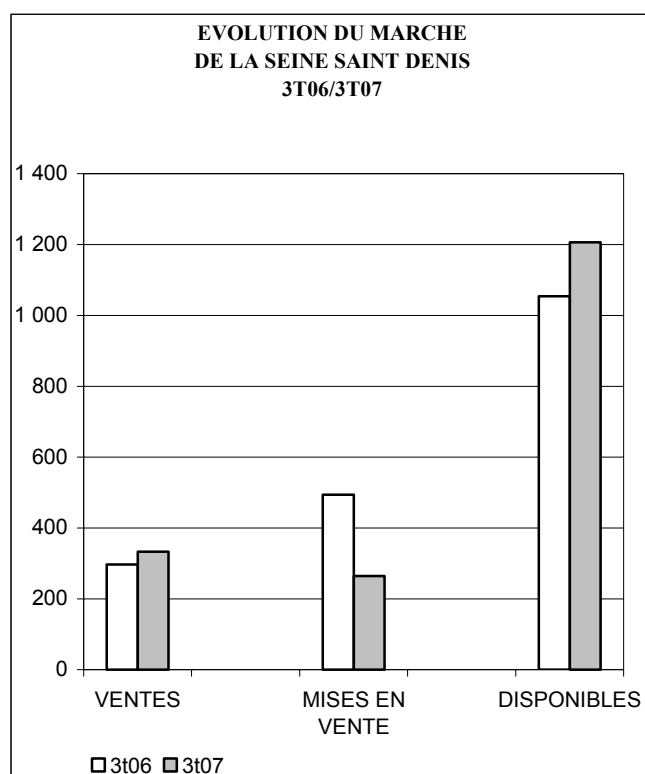
3T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	10	12	0	22
%	-	-	0%	45%	55%	0%	100%
Variation annuelle	-	-	-	ns	ns	-	-63%
Collectif	4	76	92	64	6	0	242
%	2%	31%	38%	26%	2%	0%	100%
Variation annuelle	-83%	-42%	-46%	-35%	-40%	-	-44%

ns : non significatif

## DISPONIBLES

3T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	47	30	6	83
%	-	-	0%	57%	36%	7%	100%
Variation annuelle	-	-	-	ns	ns	ns	-25%
Collectif	27	233	495	302	64	2	1 123
%	2%	21%	44%	27%	6%	0%	100%
Variation annuelle	-36%	12%	16%	33%	56%	ns	19%

ns : non significatif

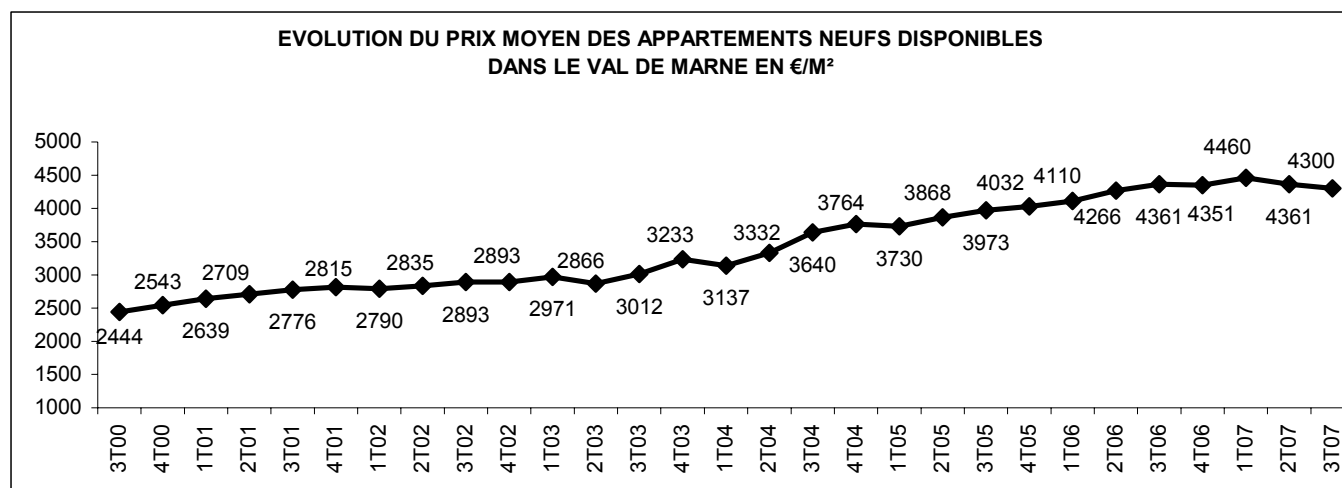


La Seine-Saint-Denis est le département de la zone centrale qui traverse le mieux cette période d'affaiblissement du marché. Les ventes sont stables (près de 1600 lots depuis janvier, soit +1%/an), et les commercialisations n'enregistrent qu'un très léger recul (1655 lots mis en vente depuis janvier, soit -5%/an environ).

Le bilan des neuf premiers mois de l'année confirme le glissement du marché vers une demande plus familiale. Alors que les transactions de studios et 2 pièces sont en perte de vitesse (respectivement -37% et -20%/an), celles des T3 augmentent de 14%/an, et celles des T4 et + de 55%/an. Cette modification est concomitante à des efforts de programmation sur les grands logements observés depuis le deuxième trimestre.

Les prix enregistrent encore une hausse annuelle de 7%. Mais, depuis le début de l'année 2007, la courbe des prix semble se stabiliser autour des 3700€/m<sup>2</sup>. D'ailleurs, pour le deuxième trimestre consécutif, la variation trimestrielle est légèrement négative.

# LE VAL-DE-MARNE



## VENTES

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	(*)
<b>1TR</b>	298	195	410	232	394	340	601	749	474	732	546	500	677	618	795	525	-34%
<b>2TR</b>	256	278	354	322	483	374	637	868	703	566	552	613	519	601	586	410	-30%
<b>3TR</b>	199	236	365	127	387	395	326	424	350	382	430	476	342	412	432	316	-27%
<b>4TR</b>	273	354	310	419	440	434	530	510	489	470	552	545	479	615	642		
<b>Total</b>	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	(*)
<b>1TR</b>	399	73	284	350	390	468	678	869	673	565	413	500	605	697	927	233	-75%
<b>2TR</b>	224	357	574	352	323	341	891	841	685	778	491	499	393	825	624	464	-26%
<b>3TR</b>	49	287	681	205	401	324	292	222	644	584	316	493	302	309	544	243	-55%
<b>4TR</b>	331	289	376	419	506	341	515	735	494	491	518	322	513	889	548		
<b>Total</b>	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	(*)
<b>1TR</b>	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%
<b>2TR</b>	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%
<b>3TR</b>	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	1 012	-29%
<b>4TR</b>	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

3T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	1	6	9	16
%	0%	0%	0%	6%	38%	56%	100%
Variation annuelle	-	-	-	ns	ns	ns	-50%
Collectif	27	73	134	51	15	0	300
%	9%	24%	45%	17%	5%	0%	100%
Variation annuelle	-56%	-43%	-9%	-7%	114%	-	-25%

ns : non significatif

## MISES EN VENTE

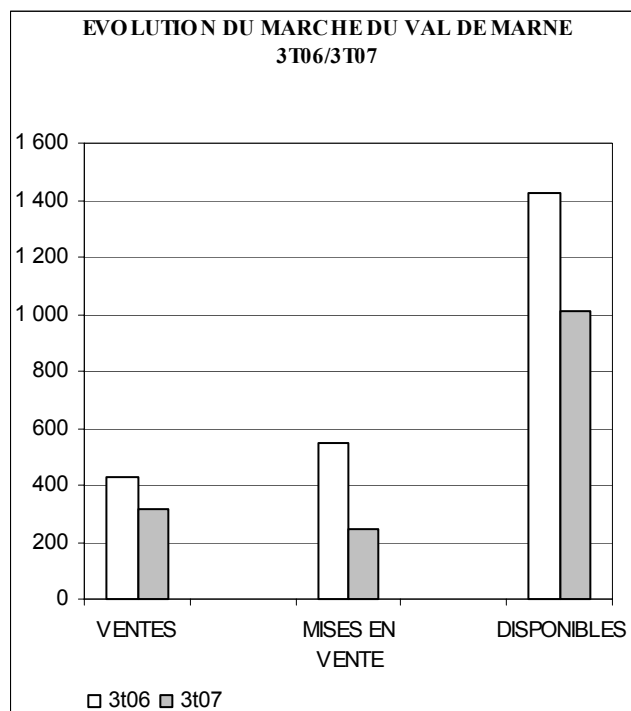
3T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	2	5	2	9
%	0%	0%	0%	22%	56%	22%	100%
Variation annuelle	-	-	-	ns	ns	ns	-82%
Collectif	7	77	129	22	-1	0	234
%	3%	33%	55%	9%	0%	0%	100%
Variation annuelle	-95%	-43%	-5%	-65%	-105%	-	-53%

ns : non significatif

## DISPONIBLES

3T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	2	31	52	12	97
%	0%	0%	2%	32%	54%	12%	100%
Variation annuelle	-	-	-	ns	ns	ns	-38%
Collectif	34	214	406	222	39	0	915
%	4%	23%	44%	24%	4%	0%	100%
Variation annuelle	-82%	-34%	-11%	-6%	-36%	-	-28%

ns : non significatif

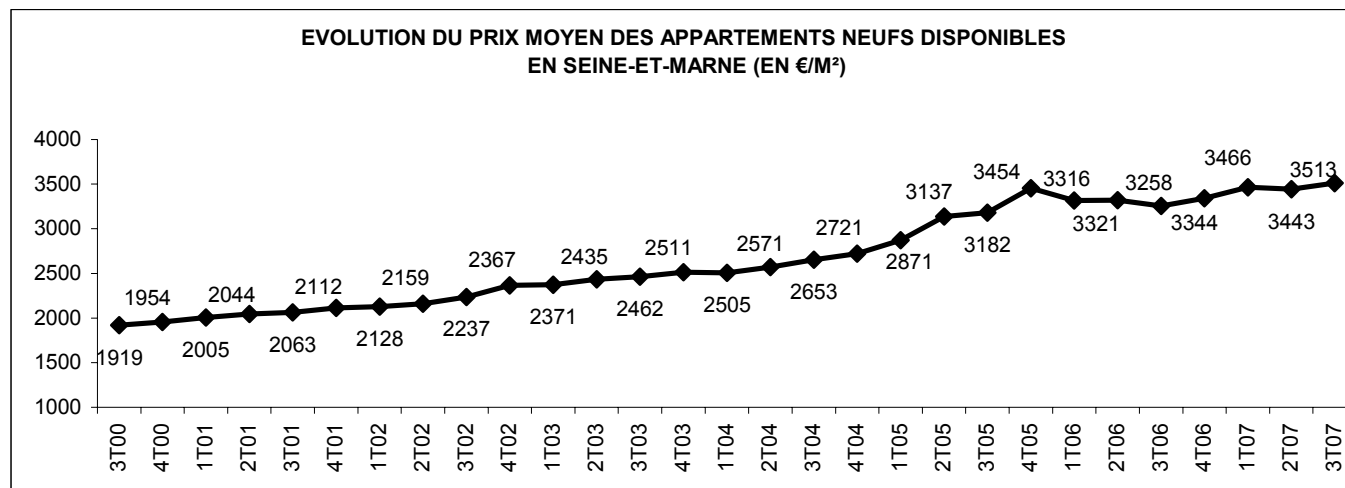


*Le Val-de-Marne est le premier responsable des médiocres résultats de la zone centrale. Le marché est en perte de vitesse inquiétante avec un repli des transactions de 30%/an sur les neuf premiers mois de l'année. Le sévère tarissement des nouveaux projets dans le département explique en grande partie l'atonie du marché. Depuis le début de l'année, à peine 950 logements ont été commercialisés pour près de 2100 en 2006 sur la même période !*

*Ce ramollissement d'activité se ressent nettement sur l'évolution des prix. Le Val-de-Marne est le seul département où la courbe des prix semble commencer à s'orienter à la baisse. Les prix n'ont pas évolué sur l'année (-1%/an), et semblent avoir amorcé une baisse depuis la fin mars 2007, passant de 4460€/m<sup>2</sup> à 4300 à la fin septembre.*

# **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	(*)
<b>1TR</b>	308	274	383	400	554	498	519	671	325	583	539	718	781	929	850	975	+15%
<b>2TR</b>	263	296	667	567	465	352	444	645	728	435	712	942	810	934	643	675	+5%
<b>3TR</b>	262	314	336	347	329	385	448	321	409	398	451	803	701	699	628	672	+7%
<b>4TR</b>	201	514	396	477	567	477	520	403	618	392	792	851	814	960	933		
<b>Total</b>	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	(*)
<b>1TR</b>	315	274	871	723	514	529	580	319	169	569	435	711	532	811	859	1012	+18%
<b>2TR</b>	380	371	996	889	761	434	469	678	970	490	1 028	1 303	812	1 109	656	586	-11%
<b>3TR</b>	196	256	680	346	227	569	643	404	519	733	528	418	907	688	1 057	868	-18%
<b>4TR</b>	185	550	576	314	453	449	511	542	701	483	957	894	536	961	1 479		
<b>Total</b>	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	(*)
<b>1TR</b>	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%
<b>2TR</b>	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%
<b>3TR</b>	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	2 671	+35%
<b>4TR</b>	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

3T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	3	29	73	9	114
%	0%	0%	3%	25%	64%	8%	100%
Variation annuelle	-	-	-	-57%	-23%	-82%	-46%
Collectif	29	207	283	33	4	2	558
%	5%	37%	51%	6%	1%	0%	100%
Variation annuelle	61%	41%	65%	-47%	-78%	ns	34%

ns : non significatif

## MISES EN VENTE

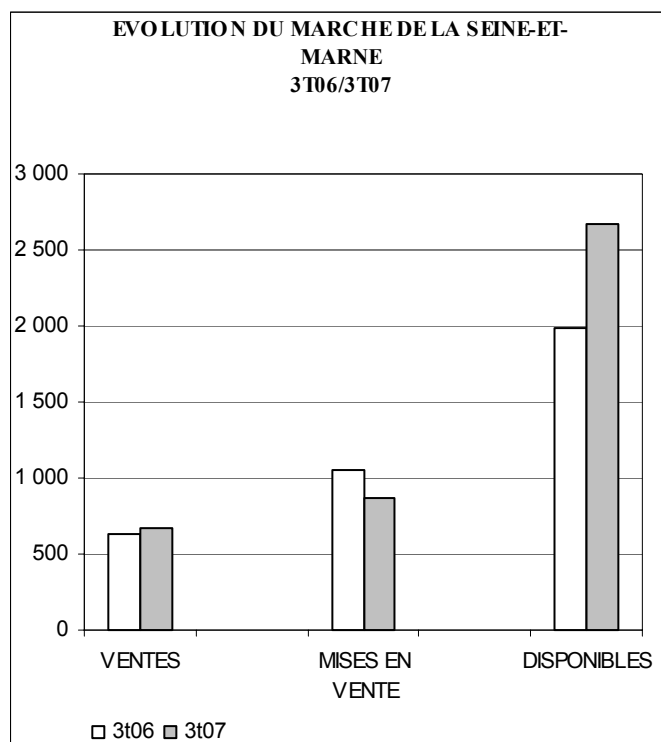
3T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	21	123	7	151
%	0%	0%	0%	14%	81%	5%	100%
Variation annuelle	-	-	-	-71%	-37%	-72%	-48%
Collectif	55	310	282	59	11	0	717
%	8%	43%	39%	8%	2%	0%	100%
Variation annuelle	267%	20%	-21%	-49%	-45%	-	-6%

ns : non significatif

## DISPONIBLES

3T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	6	186	468	93	753
%	-	0%	1%	25%	62%	12%	100%
Variation annuelle	-	-	-	72%	10%	-9%	19%
Collectif	66	574	899	335	44	0	1 918
%	3%	30%	47%	17%	2%	0%	100%
Variation annuelle	53%	67%	38%	29%	-4%	-	42%

ns : non significatif

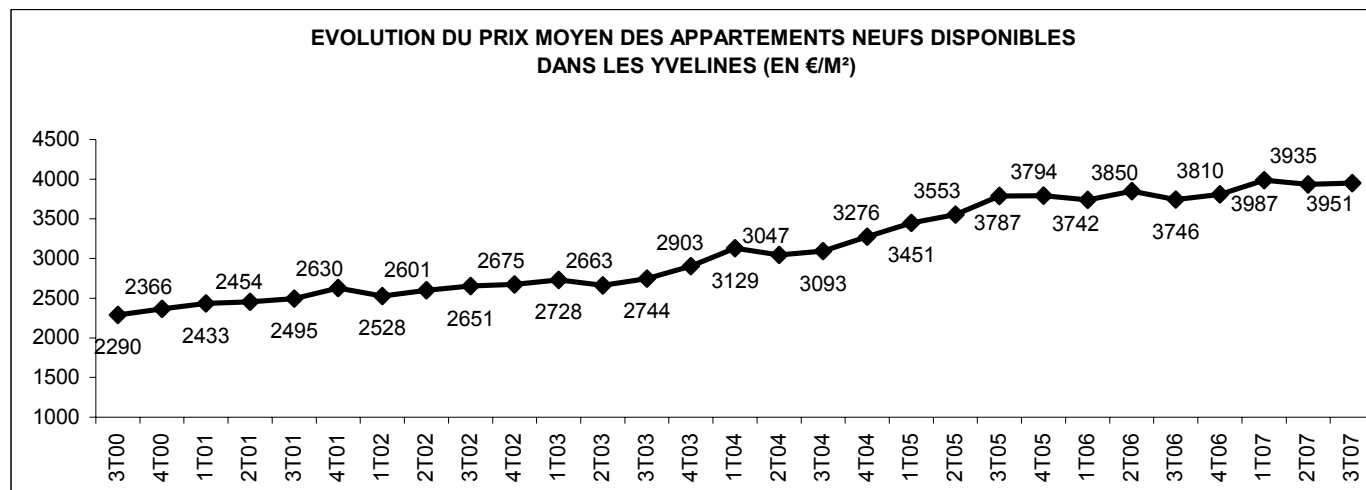


Avec le prix moyen le plus faible de la région, la Seine-et-Marne continue d'attirer de plus en plus d'acquéreurs, échappant à la morosité estivale. Les résultats du trimestre sont bons (+7%/an), et le bilan de l'année écoulée prouve toute la vitalité du département (+9%/an).

L'abondance des nouveaux produits favorise cette dynamique. Depuis janvier, près de 2500 logements ont été commercialisés, soit 4% de moins qu'en 2006, année exceptionnellement prolifique. Quelques communes ont été avantagées depuis janvier 2007 : Montévrain et Meaux comme en 2006 (avec respectivement 200 et 300 lots), mais aussi Combs-la-Ville et Brie-Comte-Robert avec 240 unités chacune.

L'offre du département n'a jamais été aussi importante, la plus conséquente d'Ile-de-France d'ailleurs. La Seine-et-Marne propose près de 2700 logements neufs (soit +35%/an), alors que les autres départements de la région (hors Paris) en proposent entre 1000 et 1600. Le délai moyen d'écoulement des programmes s'est un peu allongé tout en restant satisfaisant, passant de 8 à 10 mois (selon le rythme des ventes observé sur l'année).

# LES YVELINES



## VENTES

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	(*)
<b>1TR</b>	266	198	549	364	480	630	505	625	363	504	408	530	657	739	441	470	+7%
<b>2TR</b>	272	292	418	351	406	457	346	476	392	414	415	561	648	594	584	494	-15%
<b>3TR</b>	244	344	281	264	349	496	531	286	281	278	355	487	414	481	507	336	-34%
<b>4TR</b>	305	400	395	504	614	589	451	313	430	458	375	405	702	532	497		
<b>Total</b>	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	(*)
<b>1TR</b>	282	207	598	420	595	333	378	463	453	481	483	583	725	365	363	461	+27%
<b>2TR</b>	311	582	590	732	496	520	268	334	308	682	374	314	645	717	681	515	-24%
<b>3TR</b>	230	117	444	312	364	540	377	291	448	204	530	475	600	699	620	572	-8%
<b>4TR</b>	348	422	515	377	499	539	505	491	500	488	454	382	620	444	395		
<b>Total</b>	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	(*)
<b>1TR</b>	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	1 059	+10%
<b>2TR</b>	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	1 080	+2%
<b>3TR</b>	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	1 279	+9%
<b>4TR</b>	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

3T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	19	24	13	56
%	0%	0%	0%	34%	43%	23%	100%
Variation annuelle	-	-	-	-60%	-48%	-41%	-51%
Collectif	26	103	97	36	16	2	280
%	9%	37%	35%	13%	6%	1%	100%
Variation annuelle	63%	-28%	-38%	-42%	14%	ns	-29%

ns : non significatif

## MISES EN VENTE

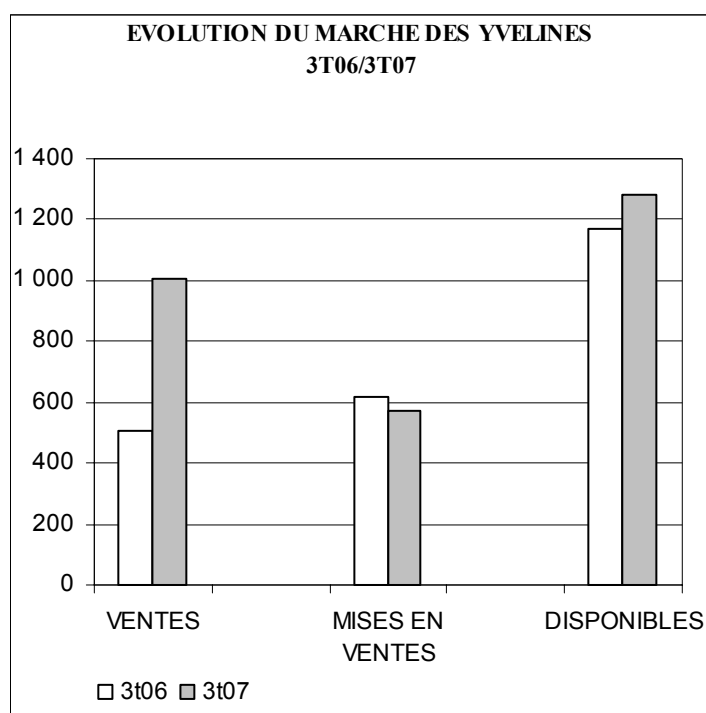
3T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	2	54	74	15	145
%	0%	0%	2%	37%	51%	10%	100%
Variation annuelle	-	-	-	-25%	45%	-	10%
Collectif	42	121	178	70	16	0	427
%	10%	28%	42%	16%	4%	0%	100%
Variation annuelle	14%	-24%	-7%	-9%	-24%	-	-13%

ns : non significatif

## DISPONIBLES

3T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	2	131	145	50	328
%	0%	0%	1%	40%	44%	15%	100%
Variation annuelle	-	-	-	77%	67%	-29%	42%
Collectif	45	238	420	211	29	8	951
%	5%	25%	44%	22%	3%	1%	100%
Variation annuelle	-2%	3%	12%	-8%	-48%	ns	1%

ns : non significatif

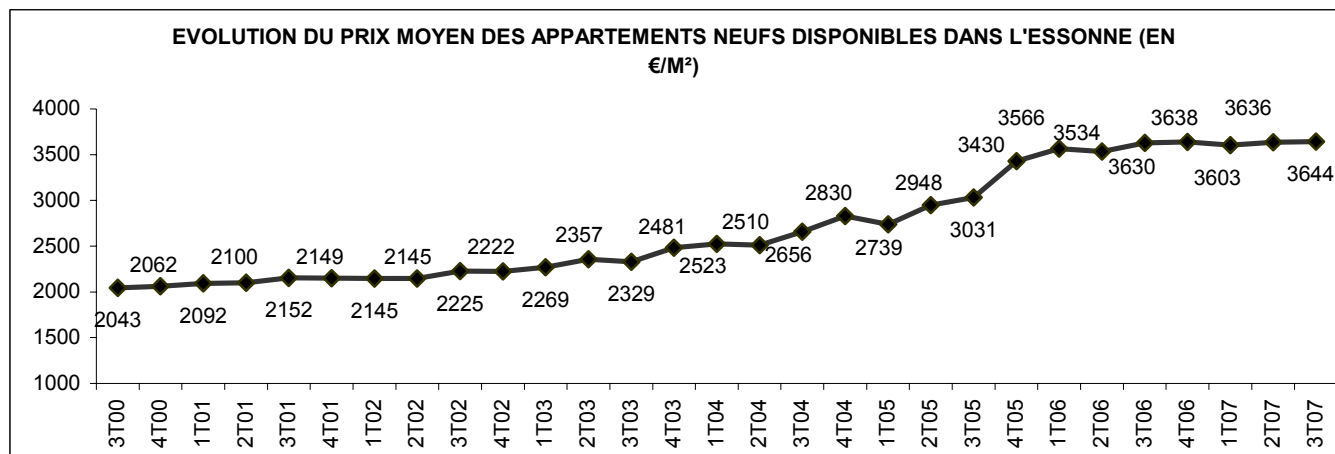


Les difficultés soulignées en début d'année se sont précisées au cours du troisième trimestre. Le marché a été peu attractif cet été avec à peine plus de 300 transactions, soit -35%/an. Le volume des ventes pour l'ensemble de l'année n'atteindra très probablement pas les 1900 unités.

Même tendance pour les commercialisations qui se réduisent toutefois moins vite. Un peu plus de 1500 unités ont été mises sur le marché depuis janvier (soit -7%/an) pour 1300 transactions répertoriées sur cette période (soit -15%/an).

Ce déséquilibre a pour seul avantage de favoriser une remontée du stock de logements offerts. Il avoisine désormais les 1300 unités (soit +9%/an). Toutefois, ce niveau reste faible au regard des cadences (mêmes réduites) des ventes, puisqu'il ne correspond qu'à neuf mois de transactions (en moyenne depuis janvier).

# L'ESSONNE



## VENTES

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	(*)
<b>1TR</b>	407	214	377	257	420	315	462	508	366	541	572	438	491	437	374	382	+2%
<b>2TR</b>	282	252	286	206	366	360	433	457	513	376	476	516	500	369	374	709	+90%
<b>3TR</b>	163	304	185	254	251	339	466	311	268	412	373	422	312	290	446	458	+3%
<b>4TR</b>	294	316	253	398	275	389	410	405	419	408	413	508	388	385	545		
<b>Total</b>	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	(*)
<b>1TR</b>	215	185	357	369	380	485	509	578	265	514	364	234	261	478	644	312	-52%
<b>2TR</b>	162	267	504	570	378	419	478	621	605	449	421	342	427	341	512	1042	>+100%
<b>3TR</b>	121	121	238	65	161	315	365	240	278	548	383	454	271	427	628	465	-26%
<b>4TR</b>	259	374	401	302	345	523	359	704	498	453	587	415	252	572	848		
<b>Total</b>	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	(*)
<b>1TR</b>	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%
<b>2TR</b>	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%
<b>3TR</b>	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	1 580	+41%
<b>4TR</b>	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

3T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	12	22	12	46
%	0%	0%	0%	26%	48%	26%	100%
Variation annuelle	-	-	-	-76%	-62%	ns	-62%
Collectif	20	152	170	56	13	1	412
%	5%	37%	41%	14%	3%	0%	100%
Variation annuelle	-20%	31%	44%	14%	-13%	ns	27%

ns : non significatif

## MISES EN VENTE

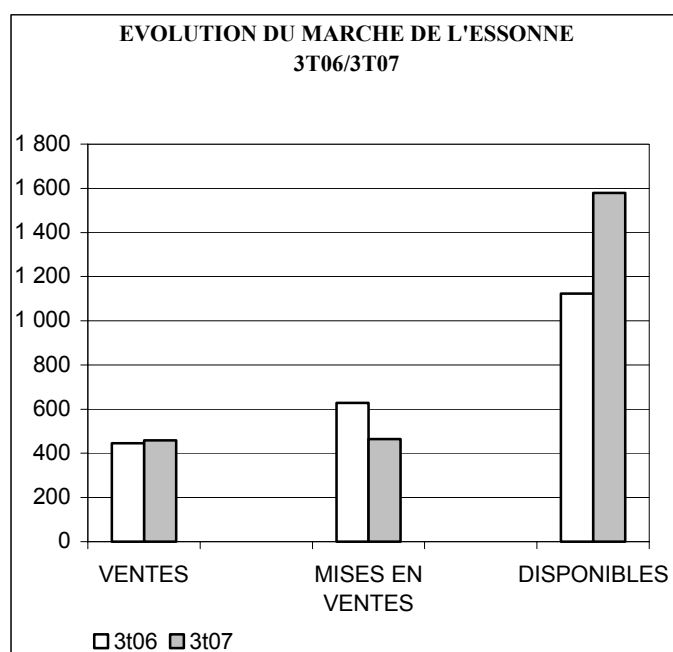
3T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	1	28	18	32	79
%	0%	0%	1%	35%	23%	41%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	65%	-71%	>100%	-20%
Collectif	15	110	164	69	27	1	386
%	4%	28%	42%	18%	7%	0%	100%
Variation annuelle	-50%	-33%	-25%	-22%	13%	ns	-27%

ns : non significatif

## DISPONIBLES

3T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	4	95	137	63	299
%	0%	0%	1%	32%	46%	21%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	>100%	37%	>100%	>100%
Collectif	41	351	585	239	63	2	1 281
%	3%	27%	46%	19%	5%	0%	100%
Variation annuelle	-54%	38%	40%	40%	43%	0%	31%

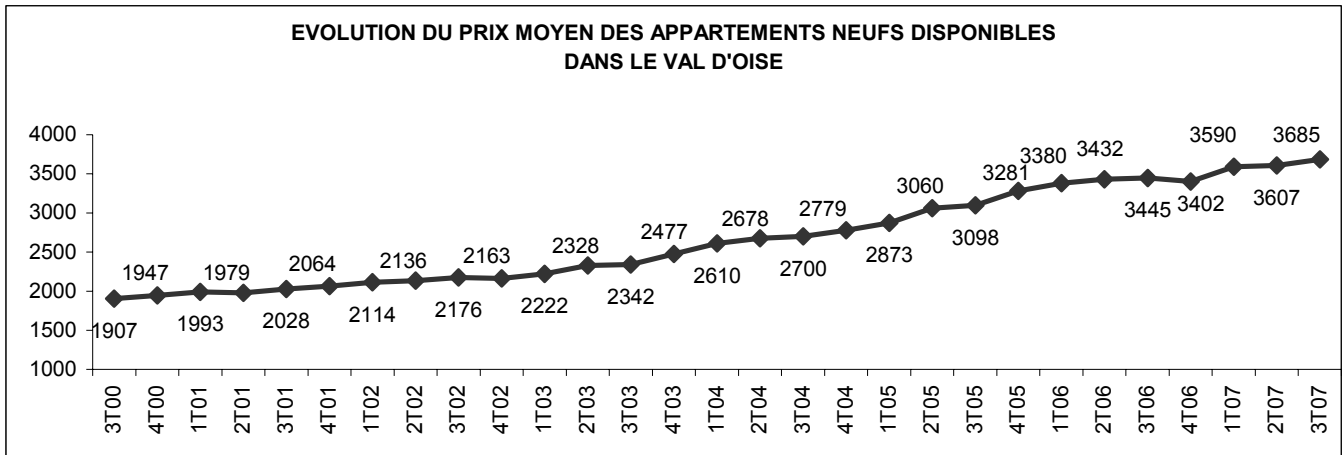
ns : non significatif



La vitalité du marché de l'Essonne est comparable à celle de la Seine-et-Marne, même si l'ampleur des deux marchés n'est pas comparable. Depuis janvier, les ventes dans le département explosent. Avec 1500 transactions répertoriées depuis le début de l'année, les résultats sont en progression de +30%/an. Deux communes jouent un rôle prépondérant dans cette envolée : Massy janvier et Vigneux-sur-Seine qui ont enregistré chacune entre 200 et 250 transactions depuis janvier.

Malgré les maigres résultats de ce troisième trimestre, le bilan des commercialisations est très satisfaisant sur l'année écoulée. Environ 1800 lots ont été mis sur le marché, largement de quoi couvrir l'activité du marché. Le stock gonfle de façon impressionnante (+41%/an) pour ce département qui n'avait pas franchi le seuil des 1600 logements disponibles depuis 1992. Toutefois, le volume de l'offre reste adaptée à la demande, ne correspondant qu'à un peu plus de neuf mois de transactions (selon le rythme observé depuis janvier).

# VAL D'OISE



## VENTES

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	(*)
<b>1TR</b>	290	384	560	436	469	358	339	569	303	392	382	486	533	657	479	495	+3%
<b>2TR</b>	331	497	478	363	582	405	352	520	387	325	300	718	627	403	349	342	-2%
<b>3TR</b>	294	330	327	326	310	333	560	343	204	278	359	573	293	345	452	403	-11%
<b>4TR</b>	416	523	448	599	464	468	466	362	317	412	405	475	471	610	359		
<b>TOTAL</b>	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	(*)
<b>1TR</b>	590	229	695	480	436	453	215	488	207	358	478	452	522	369	388	718	+85%
<b>2TR</b>	424	554	607	730	782	304	653	532	591	499	210	755	746	408	576	298	-48%
<b>3TR</b>	122	193	513	246	233	296	489	456	72	307	395	257	302	430	439	680	+55%
<b>4TR</b>	395	466	530	543	397	337	527	364	393	610	437	197	639	752	149		
	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	(*)
<b>1TR</b>	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%
<b>2TR</b>	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%
<b>3TR</b>	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	1 237	+23%
<b>4TR</b>	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

3T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	2	22	38	2	64
%	0%	0%	3%	34%	59%	3%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	-63%	19%	ns	-35%
Collectif	20	114	119	77	9	0	339
%	6%	34%	35%	23%	3%	0%	100%
Variation annuelle	-23%	-1%	-14%	18%	-10%	-	-4%

ns : non significatif

## MISES EN VENTE

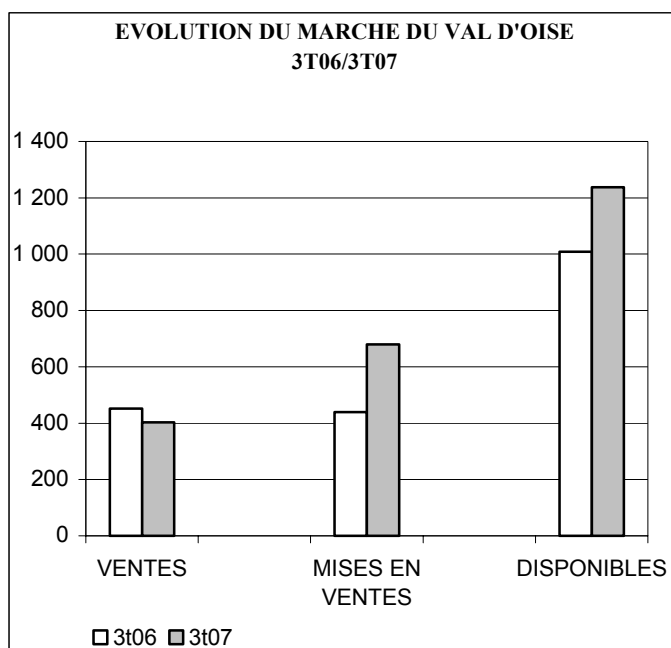
3T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	1	15	59	12	87
%	0%	0%	1%	17%	68%	14%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	-71%	84%	ns	1%
Collectif	18	201	225	147	1	1	593
%	3%	34%	38%	25%	0%	0%	100%
Variation annuelle	13%	91%	79%	71%	-95%	ns	68%

ns : non significatif

## DISPONIBLES

3T07	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	1	28	140	23	192
%	0%	0%	1%	15%	73%	12%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	-45%	73%	44%	25%
Collectif	18	309	456	226	35	1	1 045
%	2%	30%	44%	22%	3%	0%	100%
Variation annuelle	100%	39%	37%	-4%	-35%	ns	22%

ns : non significatif



Malgré l'afflux de nouveaux produits (+21%/an sur les 9 mois écoulés de l'année), le marché du Val d'Oise ne parvient pas à décoller. Le volume des ventes de l'année 2007 devrait être aussi décevant que celui atteint en 2006 (environ 1500 lots).

L'offre du département gonfle grâce au déséquilibre entre le rythme des réservations (1240 depuis janvier) et celui des mises en vente (1700 environ). Un peu plus de 1200 logements neufs sont disponibles à la fin septembre dans tout le Val d'Oise, soit 23% de plus qu'il y a un an... Mais cette progression n'empêche pas le département de figurer parmi les zones les moins bien dotées de la région. En outre, ce stock ne représente qu'à peine 9 mois de transactions...

Argenteuil est la commune du département qui offre le choix le plus large de logements neufs : environ 270 lots à la fin du troisième trimestre. Le prix moyen des appartements (3840€/m<sup>2</sup>) est très supérieur à la moyenne départementale (3685€/m<sup>2</sup>) ce qui n'affecte pas pour autant le succès de la commune où les ventes ont doublé en un an (264 lots cédés depuis janvier pour 132 en 2006).