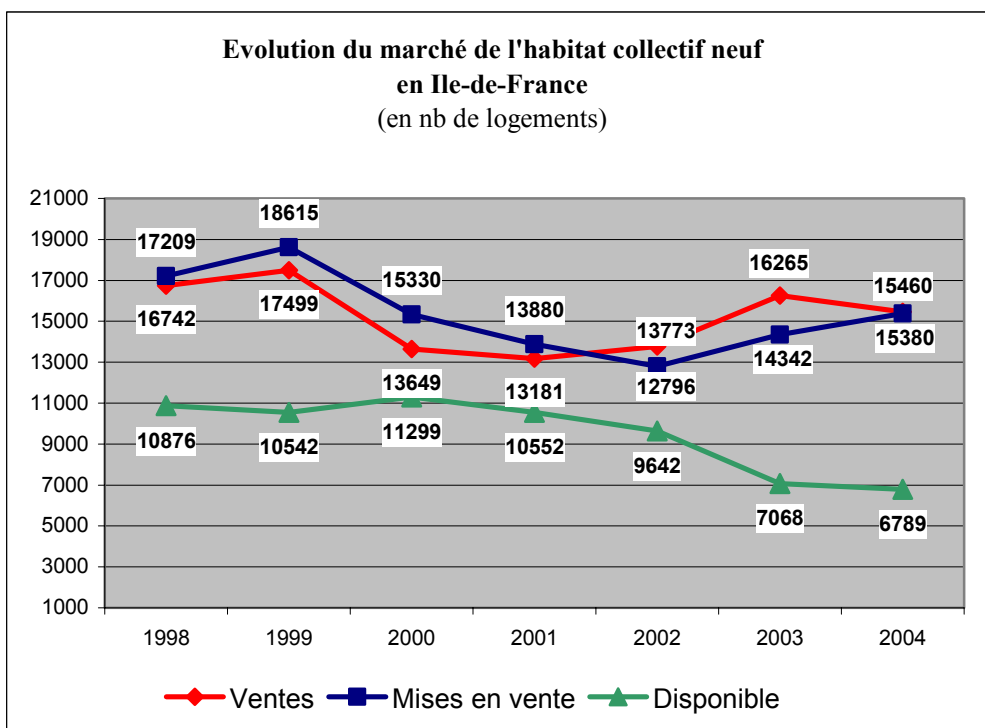


***LE MARCHE DE
L'APPARTEMENT NEUF***



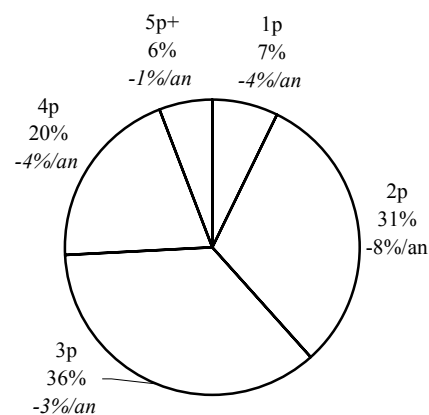
LES VENTES

Ventes 2004	Zone centrale				Grande couronne			
	75	92	93	94	77	78	91	95
nb de ventes	585	3 308	2 973	1 769	2 231	1 930	1 101	1 563
%	4%	21%	19%	11%	14%	12%	7%	10%
Variation annuelle	-32%	-18%	29%	-9%	-11%	24%	-4%	-18%
Total	8 635				6 825			
%	56%				44%			
Variation annuelle	-5%				-4%			

Le marché du logement neuf en Ile-de-France est toujours très largement celui du secteur collectif. Comme en 2004, plus de 80% des ventes de logements neufs portent sur des appartements.

Après une année d'euphorie, le marché s'infléchit légèrement en 2004 où l'on enregistre une petite baisse d'activité : -5%/an. Toutefois, le niveau des ventes atteint cette année demeure encore très satisfaisant (15 500 unités cédées sur l'année), surtout compte tenu des tensions qui pèsent sur le marché, à la fois en termes de prix et de limitation de l'offre.

Répartition des ventes d'appartements neufs selon leur taille



Le fléchissement d'activité est général, affectant tant la zone centrale (-5%/an) que la grande couronne (-4%/an), et toutes les tailles de logements dans quasiment les mêmes proportions.

Notons que le marché se porte tout de même toujours très largement sur les appartements de petites tailles, les studios et T2 constituant 38% des transactions et les T3, 35%... Ce constat est sans doute lié à une présence toujours soutenue des investisseurs sur ce marché, surtout là où les prix sont encore modérés (Seine-Saint-Denis tout particulièrement cette année).

Les transactions d'appartements se font toujours pour plus de la moitié en zone centrale (56%) où les situations départementales sont, par contre, très hétérogènes cette année. L'extraordinaire dynamisme de la Seine-Saint-Denis comble largement les ralentissements d'activité, parfois sévères (Paris et Hauts-de-Seine), constatés ailleurs.

En grande couronne, même phénomène : les résultats des Yvelines permettent d'éponger les déficits observés chez les voisins, notamment dans le Val d'Oise (-18%/an).

LES MISES EN VENTE

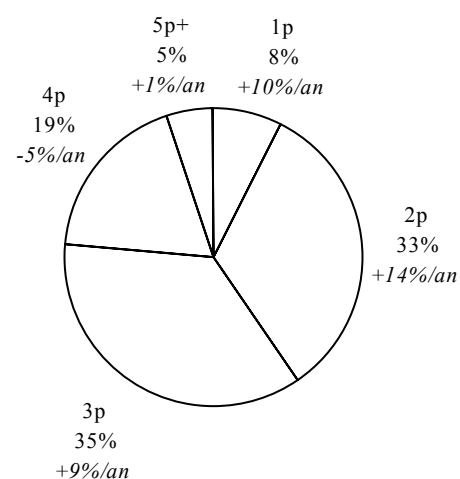
Mises en vente	Zone centrale				Grande couronne				
	2004	75	92	93	94	77	78	91	95
nb de ventes	598	3 392	2 855	1 672	2 114	1 988	847	1 914	
%	4%	22%	19%	11%	14%	13%	6%	12%	
Variation annuelle	22%	-4%	15%	7%	-16%	35%	-11%	44%	
Total		8 517				6 863			
%		55%				45%			
Variation annuelle		6%				9%			

La progression des commercialisations observée en 2003 s'est poursuivie tout au long de l'année 2004. Cette accélération a permis au marché de retrouver son équilibre : il s'est vendu quasiment autant d'appartements (15460) qu'il en a été commercialisé au cours de l'année (15380). De surcroît, la répartition des nouveaux programmes respecte celles des transactions. La zone centrale qui attire 56% de la clientèle, accueille aussi 55% des mises en vente annuelles.

Le développement des nouveaux programmes profite à quasiment tous les départements. Seul l'Essonne se distingue véritablement avec une baisse des commercialisations persistante depuis trois années consécutives. Les diminutions observées en Seine-et-Marne, et dans une moindre mesure, dans les Hauts-de-Seine, apparaissent davantage comme une contrepartie des importants volumes comptabilisés en 2003.

Les efforts de commercialisations ont tout particulièrement été portés sur les logements de petites tailles (1,2 et 3 pièces) qui, victimes de leur succès, faisaient particulièrement défaut dans le stock de la fin d'année dernière.

Répartition des mises en vente d'appartements neufs selon leur taille



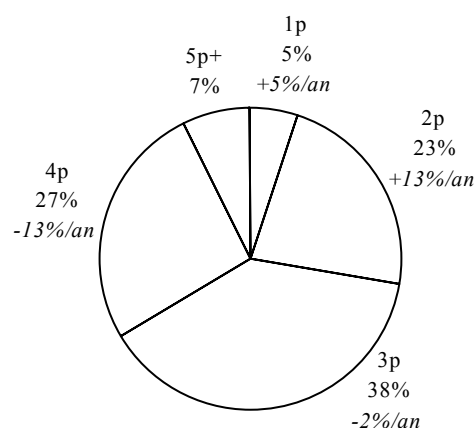
L'OFFRE DISPONIBLE

Offre disponible fin12/04	Zone centrale				Grande couronne			
	75	92	93	94	77	78	91	95
nb de ventes	272	1 432	1 127	662	1 247	918	283	848
%	4%	21%	17%	10%	18%	14%	4%	12%
Variation annuelle	5%	-4%	-10%	-15%	-9%	7%	-49%	71%
Total	3 493				3 296			
%	51%				49%			
Variation annuelle	-8%				1%			

La progression des commercialisations reste insuffisante pour absorber les creux des deux années précédentes. L'offre continue donc à s'effriter, mais à un rythme nettement ralenti : -4% en un an (contre -27%/an fin 2003).

Cette érosion ne persiste qu'en zone centrale où le stock diminue de 8% en un an. L'extinction du marché du logement neuf parisien, où l'offre est désormais résiduelle, pèse lourd dans ce bilan. Les commercialisations des autres départements de la zone qui souvent ne suffisent pas à absorber leur propre demande (surtout pour la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne) sont très loin de combler le défaut de produits dans la capitale...

Répartition de l'offre d'appartements neufs disponibles au 31/12/04 selon leur taille



En grande couronne, l'offre se maintient autour des 3300 logements. Mais les disparités sont très fortes entre les départements. L'Essonne où la production ne redémarre pas, atteint un seuil d'offre critique (pas même 300 unités à la fin décembre 2004). Le Val d'Oise comme les Yvelines profitent d'une embellie pour se refaire une santé, et la Seine-et-Marne prospère observant juste légère diminution des produits neufs à vendre.

Par taille d'appartements, le constat est rassurant. L'assouplissement du dispositif Besson en avril 2003 avait provoqué un très sévère appauvrissement du stock des appartements de petite taille l'année dernière. Cette année, les promoteurs ont su écouter et répondre à cette très forte demande en fournissant un effort particulier sur la production de logements de 1 à 3 pièces qui constituent, rappelons le, l'essentiel du marché régional (74% des ventes d'appartements). Cet effort se ressent sur la composition de l'offre à la fin décembre 2004, même si l'effet est rendu timide par des rythmes de ventes encore très soutenus.

LES PRIX

Départements	2002		2003		2004	
	Prix en €/m ² (1)	Variation annuelle	Prix en €/m ² (1)	Variation annuelle	Prix en €/m ² (1)	Variation annuelle
75	5 376	+6%	6 100	+13%	6 936	+14%
92	3 697	+10%	3 930	+6%	4 637	+18%
93	2 293	+6%	2 552	+11%	2 819	+10%
94	2 893	+3%	3 233	+12%	3 764	+16%
77	2 367	+12%	2 511	+6%	2 721	+8%
78	2 675	+2%	2 903	+9%	3 276	+13%
91	2 222	+3%	2 481	+12%	2 830	+14%
95	2 163	+5%	2 477	+15%	2 779	+12%

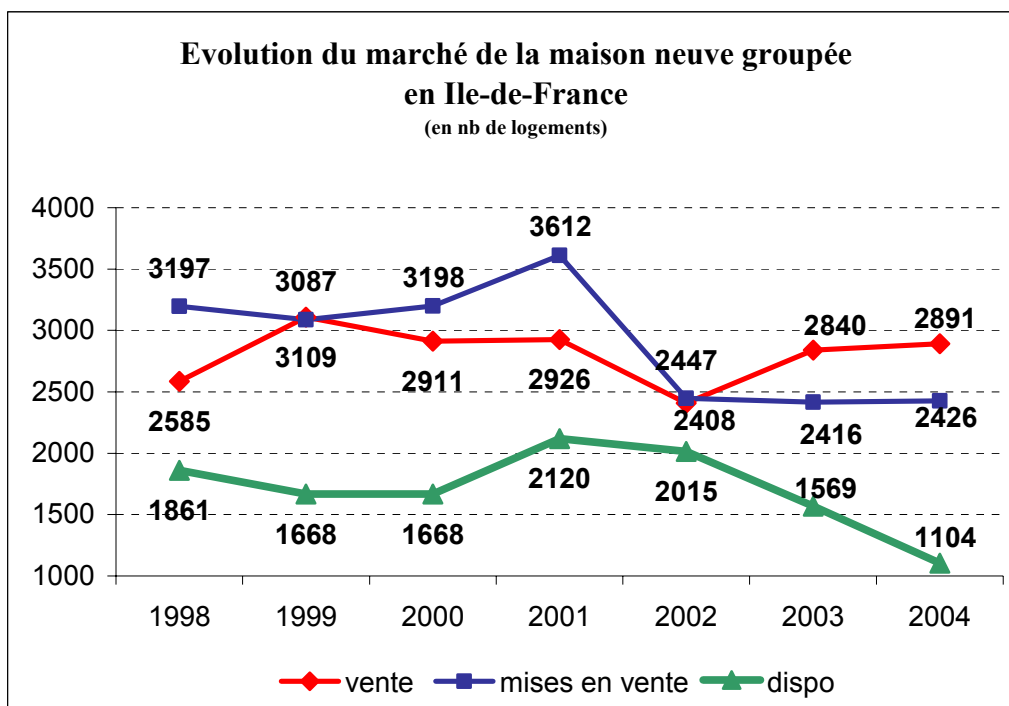
(1) prix des appartements neufs disponibles au 31/12 de l'année

Les prix continuent à grimper dans tous les départements. La pression est même quasiment partout supérieure à celle observée l'année dernière, exception faite de la Seine-Saint-Denis et du Val d'Oise où un important effet de rattrapage avait déjà été opéré en 2003.

La zone centrale subit globalement des augmentations plus soutenues (de 10 à 18%/an) qui apparaissent comme la conséquence de l'assèchement des stocks. La rareté rend les produits plus précieux : c'est une évidence au moins dans la capitale, et dans les niches traditionnelles des Hauts de Seine et du Val-de-Marne. En Seine-Saint-Denis, la situation est particulière. La hausse doit davantage être analysée, tout d'abord, comme un rattrapage avec les niveaux de prix pratiqués en zone centrale, et puis aussi bien sûr, comme une contrepartie du succès de ce nouveau vivier de produits de proche couronne.

En grande couronne, les hausses sont moins fortes mais néanmoins tout aussi soutenues, comprises entre 8 et 14%/an. Elles sont surtout le reflet de marchés très actifs et tendus, notamment par un afflux de clientèle de la première couronne. L'Essonne déroge toutefois à ce constat général. La forte flambée des prix exprime avant tout cette année les difficultés du département confronté à une pénurie de biens inquiétante.

***LE MARCHE DE LA MAISON NEUVE
GROUPEE***



LES VENTES

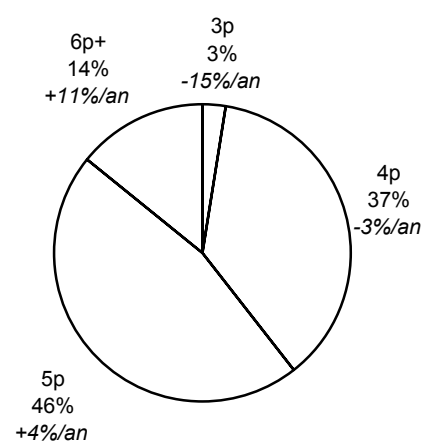
Ventes	Petite couronne			Grande couronne			
	92	93	94	77	78	91	95
nb de ventes	83	243	248	875	491	590	361
%	3%	8%	9%	30%	17%	20%	12%
Variation annuelle	-55%	+57%	+25%	+9%	+15%	-20%	+6%
Total	574			2 317			
%	20%			80%			
Variation annuelle	+7%			STABLE			

Le marché de la maison neuve groupée a bien du mal à se développer en région parisienne. Les ventes stagnent n'enregistrant qu'une infime augmentation cette année : +2%/an.

Néanmoins, les résultats varient selon les tailles de maisons. Comme en 2003, les petites surfaces sont abandonnées au profit des plus grandes. Les transactions de 3 et 4 pièces diminuent de 4% en un an tandis que les maisons de plus de 5 pièces progressent de 6% en un an.

Le développement du marché de la maison neuve en Seine-Saint-Denis cette année, permet à la petite couronne d'afficher une progression des ventes de 7%/an. Toutefois, son activité reste mineure sur ce marché qui s'exprime toujours très majoritairement en grande couronne (80% des transactions annuelles).

Répartition des ventes de maisons neuves groupées selon les types de pièces



Dans cette zone, pas de modifications majeures cette année, si ce n'est l'inquiétant ramollissement du marché en Essonne : -20%/an. Les résultats des autres départements compensent ce déficit, et particulièrement ceux des Yvelines (+15%/an). La Seine-et-Marne occupe toujours la pôle position avec 30% des ventes régionales du secteur.

Par ailleurs, la conjoncture du marché des maisons individuelles en secteur diffus réalisées par l'UNCM (Union Nationale des Constructeurs de Maisons individuelles), indique les mêmes tendances. Le marché régional, pénalisé par le manque d'offre foncière, a du mal à décoller, observant un léger recul de -2%/an. Par ailleurs, l'analyse des Notaires d'Ile-de-France, qui porte sur le marché des maisons neuves ou récentes vendues libres, révèle elle, une progression annuelle sensible des transactions (+11,2%/an, 4390 ventes), et notamment en Essonne, là où le secteur du neuf au sens strict, est en grande difficulté... La maison récente pourrait bien constituer un produit de substitution quand l'offre neuve fait cruellement défaut...

LES MISES EN VENTE

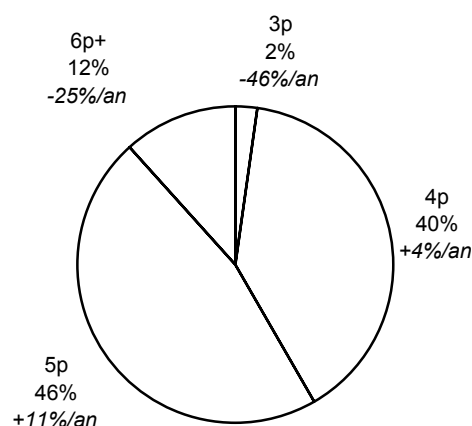
Mises en vente	Petite couronne			Grande couronne			
	92	93	94	77	78	91	95
Nb de logements	109	242	141	673	602	364	295
%	4%	10%	6%	28%	25%	15%	12%
Variation annuelle	+18%	+56%	-44%	-17%	>+100%	-26%	-11%
Total	492			1 934			
%	20%			80%			
Variation annuelle	-2%			1%			

Les commercialisations stagnent aussi : 2426 nouvelles unités contre 2416 en 2003. Pour la deuxième année consécutive, elles demeurent très inférieures à la demande, ce qui suffit d'ailleurs à expliquer le manque de dynamisme du marché.

Même la grande couronne qui offre des prix de foncier plus abordables ne parvient pas au global à développer davantage de nouveaux projets. Ses résultats se maintiennent cette année uniquement grâce au dynamisme des Yvelines qui après deux années de vache maigre, retrouvent un niveau de commercialisations plus habituel (environ 600 lots par an).

D'une façon générale, il semblerait que la hausse des prix, même dans les zones les plus éloignées, complique le montage de ces opérations jugées peu rentables.

Répartition des mises en vente de maisons neuves groupées selon les types de pièces



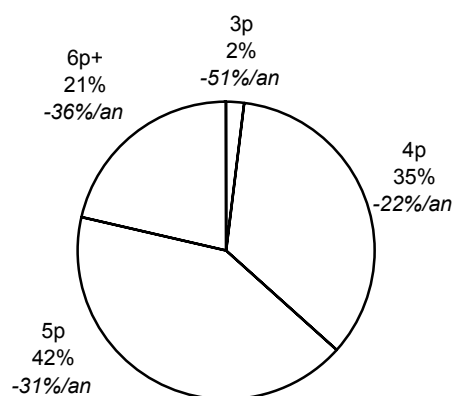
L'OFFRE DISPONIBLE

Offre fin 12/04	Petite couronne			Grande couronne			
	92	93	94	77	78	91	95
Nb de logements	62	75	48	325	320	128	146
%	6%	7%	4%	29%	29%	12%	13%
Variation annuelle	+72%	-1%	-69%	-38%	53%	-64%	-31%
Total	185			919			
%	17%			83%			
Variation annuelle	-31%			-29%			

Le déséquilibre entre le rythme des ventes et celui des commercialisations se fait nettement ressentir sur le niveau de l'offre. Elle diminue de près de 30% en un an, et se réduit à 1100 maisons neuves groupées pour l'ensemble de la région, à la fin décembre 2004.

Dans le contexte actuel, les perspectives du secteur individuel en Ile-de-France semblent maigres. Certains départements, et tout particulièrement l'Essonne, en paient déjà les frais.

Répartition des maisons neuves groupées disponibles au 31/12/04 selon les types de pièces

**LES PRIX DES LOGEMENTS DISPONIBLES FIN 12/04**

Départements	2002	2003	2004	Variation 2003/2004
Seine-et-Marne				
Prix moyen par lot	242 450 €	273 313 €	280 268 €	
Prix moyen au m ²	2 150 €/m ²	2 330 €/m ²	2 579 €/m ²	+11%
Surface moyenne	111 m ²	116 m ²	108 m ²	
Yvelines				
Prix moyen par lot	357 100 €	382 158 €	390 260 €	
Prix moyen au m ²	2 731 €/m ²	2 813 €/m ²	3 293 €/m ²	+17%
Surface moyenne	127 m ²	135 m ²	117 m ²	
Essonne				
Prix moyen par lot	234 600 €	249 717 €	362 482 €	
Prix moyen au m ²	2 185 €/m ²	2 339 €/m ²	2 622 €/m ²	+12%
Surface moyenne	107 m ²	106 m ²	134 m ²	
Val d'Oise				
Prix moyen par lot	215 700 €	242 923 €	306 243 €	
Prix moyen au m ²	2 109 €/m ²	2 421 €/m ²	2 683 €/m ²	+11%
Surface moyenne	102 m ²	100 m ²	115 m ²	

Départements	2002	2003	2004	Variation 2003/2004
Hauts-de-Seine				
Prix moyen par lot	467 200 €	518 427 €	619 030 €	
Prix moyen au m ²	3 749 €/m ²	3 837 €/m ²	4 504 €/m ²	+17%
Surface moyenne	123 m ²	133 m ²	135 m ²	
Seine-Saint-Denis				
Prix moyen par lot	177 700 €	203 881 €	232 887 €	
Prix moyen au m ²	2 069€/m ²	2 307 €/m ²	2 598 €/m ²	+13%
Surface moyenne	86 m ²	87 m ²	88m ²	
Val-de-Marne				
Prix moyen par lot	324 000 €	289 086 €	423 862 €	
Prix moyen au m ²	2 847 €/m ²	2 934 €/m ²	3 542 €/m ²	+21%
Surface moyenne	114m ²	98 m ²	117m ²	

Les hausses de prix au m² des maisons neuves groupées sont globalement aussi marquées que celle des appartements, sauf dans les Yvelines et le Val-de-Marne où elles sont encore plus soutenues.

La Seine-Saint-Denis, la Seine-et-Marne, l'Essonne et le Val d'Oise proposent des prix semblables, les plus bas de la région, oscillant entre 2600 et 2700€/m². Cependant, les maisons étant en moyenne de plus petite taille en Seine-et-Marne et en Seine-Saint-Denis, le budget y est largement plus abordable (entre 233 000 et 280 300 € contre plus de 300 000 € en Essonne ou dans le Val d'Oise).

Les Yvelines enregistrent une très forte poussée des prix (+17%/an) qui n'a pas, pour autant, dissuadé les acquéreurs...Le prix moyen pratiqué (3300€/m²) se rapproche toujours davantage de ceux observés en petite couronne, notamment dans Val-de-Marne (3500€/m²). Mais à la différence du Val-de-Marne ou encore des Hauts-de-Seine où le marché de la maison neuve groupée a un rôle très mineur voire résiduel, celui des Yvelines est cette année très dynamique (17% des ventes et près de 30% de l'offre région).