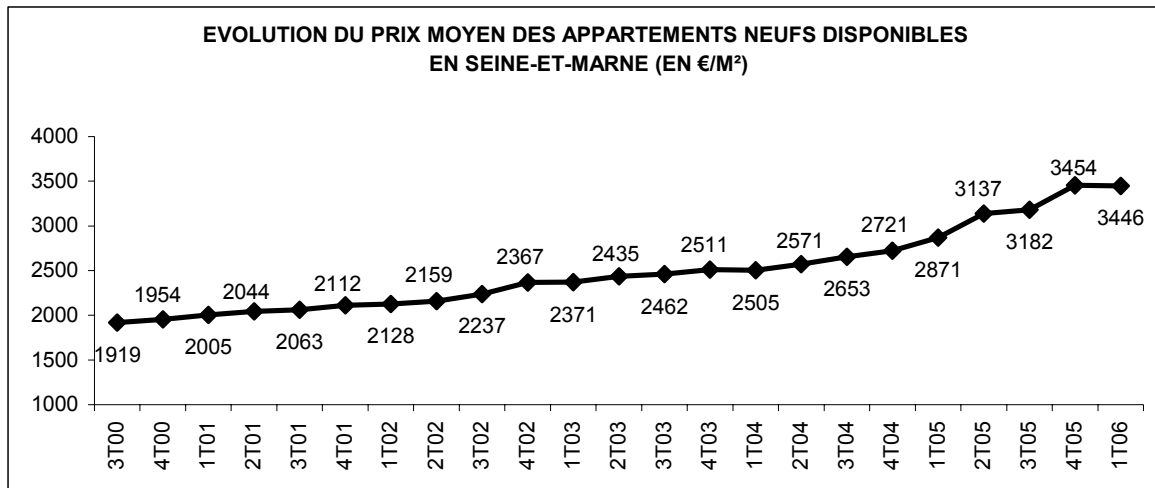


II – LA GRANDE COURONNE

LA SEINE-ET-MARNE



Un peu de calme après la tempête. Après l'envolée fulgurante de la fin 2005, les prix stagnent ce trimestre (-0,2%). Toutefois, avec une croissance annuelle de +20%, il faut tout de même compter un bon 3400€ le m², en moyenne, pour acquérir un logement neuf en Seine-et-Marne. Le département offre la gamme la plus large, en terme de prix, de la grande couronne, allant de 2500€ à plus de 6100€ le m² (respectivement, La-Ferté-sous-Jouarre et Chessy).

LES VENTES

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	(*)
1TR	308	274	383	400	554	498	519	671	325	583	539	718	781	929	873	-6%
2TR	263	296	667	567	465	352	444	645	728	435	712	942	810	934		
3TR	262	314	336	347	329	385	448	321	409	398	451	803	701	699		
4TR	201	514	396	477	567	477	520	403	618	392	792	851	814	960		
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		

(*)Variation de 2005 à 2006

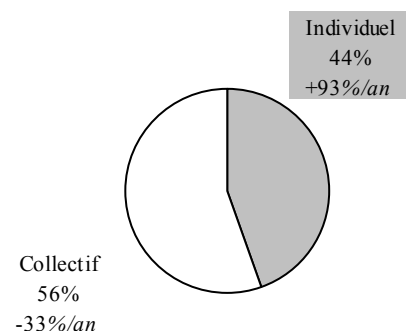
1T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	142	170	76	388
%	0%	0%	0%	37%	44%	20%	100%
Variation annuelle	-	-	-	>100%	83%	>100%	93%
Collectif	38	181	190	69	7	0	485
%	8%	37%	39%	14%	1%	0%	100%
Variation annuelle	-24%	-25%	-30%	-55%	-53%	-	-33%

ns : non significatif

Les ventes connaissent un petit ralentissement ce trimestre (-6% en un an) mais leur nombre reste très satisfaisant, dépassant les 870 unités en trois mois. Le secteur collectif, locomotive habituelle en 2005 (hausse de ses ventes de 20%, en moyenne, sur l'année 2005) est touché par ce repli d'activité qui est global, affectant toutes les surfaces. Seul le secteur des maisons individuelles connaît une embellie et gagne des parts de marché, passant à 44% alors qu'il se situe habituellement autour de 25%.

Au niveau de la répartition géographique, les villes nouvelles concentrent toujours la majorité des ventes (58%). Le secteur ville nouvelle Marne-La-Vallée devance largement le secteur Sénart avec ses 451 lots cédés (contre 52). Hors de ces ensembles, seule Melun se distingue avec ses 90 transactions, soit 10% des ventes à elle seule.

1ER TRIMESTRE 2006
Répartition des logements vendus
selon le type d'habitat



LES MISES EN VENTE

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	(*)
1TR	315	274	871	723	514	529	580	319	169	569	435	711	532	811	859	+6%
2TR	380	371	996	889	761	434	469	678	970	490	1 028	1 303	812	1 109		
3TR	196	256	680	346	227	569	643	404	519	733	528	418	907	688		
4TR	185	550	576	314	453	449	511	542	701	483	957	894	536	961		
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		

(*)Variation de 2005 à 2006

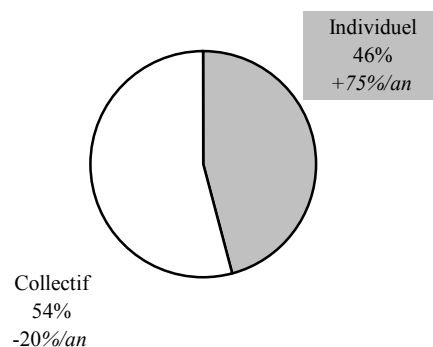
1T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	116	209	68	393
%	0%	0%	0%	30%	53%	17%	100%
Variation annuelle	-	-	-	>100%	56%	31%	75%
Collectif	37	141	208	66	14	0	466
%	8%	30%	45%	14%	3%	0%	100%
Variation annuelle	-27%	-32%	1%	-31%	-46%	ns	-20%

ns : non significatif

Les commercialisations restent importantes en ce début d'année (+6% en un an), rattrapant presque le volume des transactions. L'accent est mis sur le secteur de l'individuel, bénéficiant de l'afflux des mises en vente. Il atteint presque 400 lots en trois mois, fait qui n'avait pas été constaté depuis début 2003. A contrario, le secteur du collectif connaît un repli (-20%) qui affecte toutes les surfaces.

Les villes nouvelles de Marne-la-Vallée et de Sénart comptabilisent 51% des mises en vente, Chelles et Melun, situées hors de ce secteur, se distinguent particulièrement (22% des commercialisations à elles deux).

1ER TRIMESTRE 2006
Répartition des logements mis en vente
selon le type d'habitat



LES LOGEMENTS DISPONIBLES

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	(*)
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	1 583	+9%
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		
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		
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		

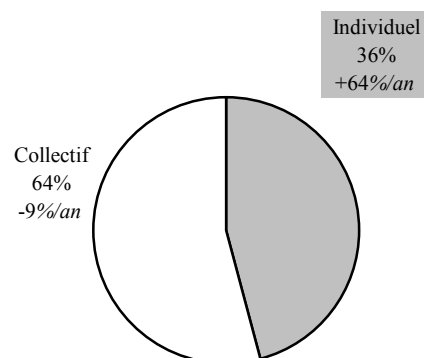
(*)Variation de 2005 à 2006

1T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	129	317	127	573
%	-	-	0%	23%	55%	22%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	32%	81%	69%	64%
Collectif	35	216	500	209	48	2	1 010
%	3%	21%	50%	21%	5%	0%	100%
Variation annuelle	-44%	10%	0%	-32%	26%	-	-9%

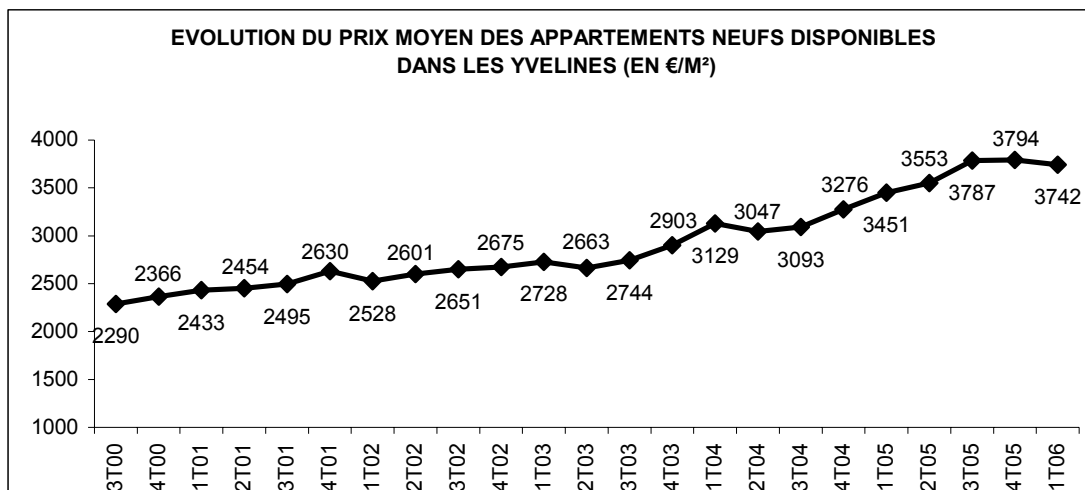
ns : non significatif

La Seine-et-Marne est le département le plus en forme de la grande couronne : des ventes importantes, des commercialisations qui rivalisent bien et le tout en quasi équilibre de sorte que l'offre parvienne à se maintenir, chose devenue rare en deuxième couronne. Le secteur de l'individuel résiste bien, ce qui n'est pas trop le cas du collectif qui, lui, voit son stock fondre de 9% en un an.

1ER TRIMESTRE 2006
Répartition des logements disponibles
selon le type d'habitat



LES YVELINES



La croissance soutenue des prix, amorcée au quatrième trimestre 2004, semble marquer une petite pause ce trimestre (-1,4%). Le département des Yvelines est le seul de la grande couronne à connaître une hausse annuelle à un seul chiffre (+8% en un an). La pression se relâche un peu mais le coût d'un appartement neuf demeure particulièrement élevé pour un département de la grande couronne : autour des 3700€ le m².

LES VENTES

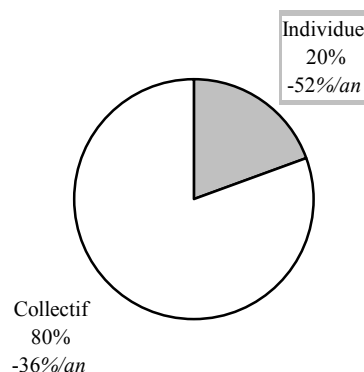
	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	(*)
1TR	266	198	549	364	480	630	505	625	363	504	408	530	657	739	441	-40%
2TR	272	292	418	351	406	457	346	476	392	414	415	561	648	594		
3TR	244	344	281	264	349	496	531	286	281	278	355	487	414	481		
4TR	305	400	395	504	614	589	451	313	430	458	375	405	702	532		
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		

(*)Variation de 2005 à 2006

1T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	12	21	32	21	86
%	0%	0%	14%	24%	37%	24%	100%
Variation annuelle	-	-	>100%	-71%	-57%	-28%	-52%
Collectif	31	102	145	66	12	-1	355
%	9%	29%	41%	19%	3%	0%	100%
Variation annuelle	-18%	-40%	-31%	-44%	-45%	ns	-36%

ns : non significatif

1ER TRIMESTRE 2006
Répartition des logements vendus
selon le type d'habitat



Après deux années de fort succès, l'accalmie frappe le département en ce premier trimestre. De ce fait, les résultats sont décevants : à peine plus de 440 lots cédés, soit une baisse annuelle prononcée (-40% en un an).

Le coupable semble être le secteur de l'individuel dont les transactions s'effondrent littéralement (-52% en un an). Le secteur du collectif ne parvient pas à compenser et connaît, lui aussi, un repli important pour toutes ses surfaces (-36% en un an).

LES MISES EN VENTE

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	(*)
1TR	282	207	598	420	595	333	378	463	453	481	483	583	725	365	375	+3%
2TR	311	582	590	732	496	520	268	334	308	682	374	314	645	717		
3TR	230	117	444	312	364	540	377	291	448	204	530	475	600	699		
4TR	348	422	515	377	499	539	505	491	500	488	454	382	620	444		
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		

(*)Variation de 2005 à 2006

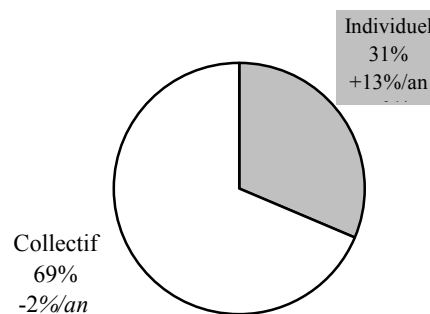
1T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	8	12	25	73	118
%	0%	0%	0%	10%	21%	62%	100%
Variation annuelle	-	-	>100%	-73%	-34%	>100%	13%
Collectif	32	81	96	46	2	0	257
%	12%	32%	37%	18%	1%	0%	100%
Variation annuelle	7%	-1%	17%	-4%	-89%	ns	-2%

ns : non significatif

Les commercialisations ne suivent plus. Elles ont déjà eu du mal à suivre le rythme explosif des ventes en 2005 et ce trimestre, seuls 375 logements ont été mis sur le marché. Un petit effort a été fait sur les maisons neuves groupées qui composent 31% des mises en vente (+13% en un an). Le secteur du collectif, quant à lui, se maintient quelque peu.

Géographiquement, les nouveaux programmes sont très concentrés et se répartissent sur seulement 12 communes, Aubergenville représentant à elle seule 20% des commercialisations.

1ER TRIMESTRE 2006
Répartition des logements mis en vente
selon le type d'habitat



LES LOGEMENTS DISPONIBLES

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	(*)
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	974	+16%
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		
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		
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		

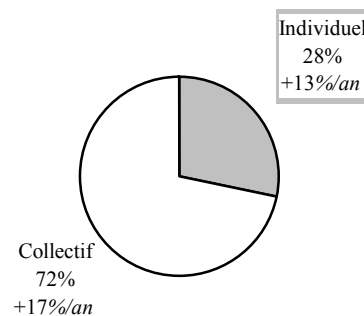
(*)Variation de 2005 à 2006

1T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	8	62	93	112	275
%	0%	0%	3%	23%	34%	41%	100%
Variation annuelle	-	-	>100%	-10%	-29%	>100%	13%
Collectif	24	151	275	202	44	3	699
%	3%	22%	39%	29%	6%	0%	100%
Variation annuelle	-20%	62%	28%	11%	-41%	0%	17%

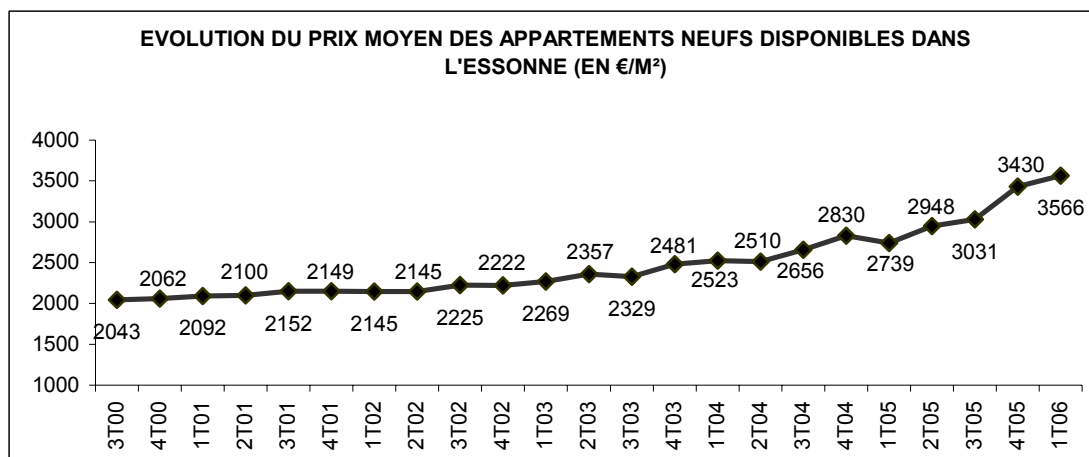
ns : non significatif

Le stock s'étoffe quelque peu par rapport à la fin mars 2005 (+16% en un an). Toutefois, le département n'offre à ses acquéreurs potentiels que 970 logements. Le succès actuel des Yvelines ne laisse pas présager un retrait durable des commercialisations mais il faut attendre les résultats du prochain trimestre pour en être certain.

1ER TRIMESTRE 2006
Répartition des logements disponibles
selon le type d'habitat



L'ESSONNE



Les prix poursuivent leur envolée et dépassent allégrement les 3500€ le m² à la fin mars, soit un saut de 30% en un an. C'est la hausse annuelle la plus forte de toute la région. Ce bond semble lié aux commercialisations du trimestre dont plus d'un tiers sont localisées dans des communes où les prix dépassent largement les 3500€ le m² : Cerny (4156€/m²), Massy (3819€/m²), Les Ulis (3847€/m²) et Vigneux-sur-Seine (3805€/m²).

LES VENTES

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	(*)
1TR	407	214	377	257	420	315	462	508	366	541	572	438	491	437	379	-13%
2TR	282	252	286	206	366	360	433	457	513	376	476	516	500	369		
3TR	163	304	185	254	251	339	466	311	268	412	373	422	312	290		
4TR	294	316	253	398	275	389	410	405	419	408	413	508	388	385		
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		

(*)Variation de 2005 à 2006

1T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	52	22	0	74
%	0%	0%	0%	70%	30%	0%	100%
Variation annuelle	-	-	-	-4%	-74%	-100%	-53%
Collectif	17	85	134	48	21	0	305
%	6%	28%	44%	16%	7%	0%	100%
Variation annuelle	>100%	-28%	31%	2%	>100%	-	9%

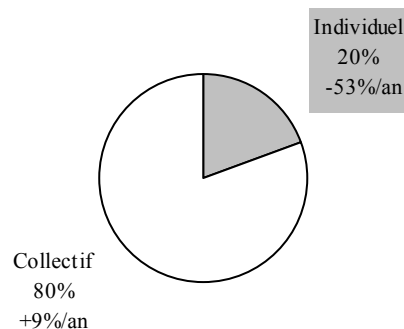
ns : non significatif

Après une année timide, les ventes continuent à s'incliner : -13% en un an. Les résultats ne parviennent pas à décoller et seuls 380 logements ont été vendus.

C'est encore le secteur individuel qui pêche, avec seulement 74 ventes en trois mois. Il ne représente plus que 20% des parts de marché, contre 36% en 2005 et 41% en 2004. Ici le problème semble davantage résider dans le manque de produits (seulement une centaine de lots commercialisés ce trimestre) que dans l'absence d'acquéreurs.

Le marché des appartements conserve son activité et enregistre même une hausse de 9% en un an, franchissant le seuil des 300 logements cédés.

1ER TRIMESTRE 2006
Répartition des logements vendus selon le type d'habitat



LES MISES EN VENTE

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	(*)
1TR	215	185	357	369	380	485	509	578	265	514	364	234	261	478	649	+36%
2TR	162	267	504	570	378	419	478	621	605	449	421	342	427	341		
3TR	121	121	238	65	161	315	365	240	278	548	383	454	271	427		
4TR	259	374	401	302	345	523	359	704	498	453	587	415	252	572		
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		

(*)Variation de 2005 à 2006

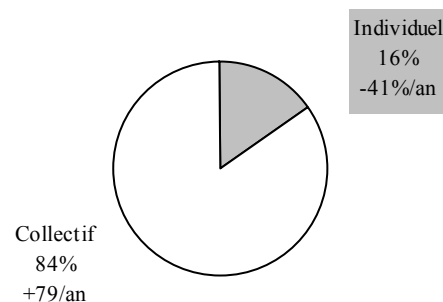
1T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	90	15	-4	101
%	0%	0%	0%	89%	15%	-4%	100%
Variation annuelle	-	-	-	23%	-80%	100%	-41%
Collectif	88	170	206	69	13	2	548
%	16%	31%	38%	13%	2%	0%	100%
Variation annuelle	>100%	34%	53%	>+100%	ns	ns	79%

ns : non significatif

Enfin l'Essonne semble présenter un regain d'intérêt : près de 650 lots sont commercialisés en ce début d'année, soit 36% de plus en un an. Il faut remonter jusqu'en 2000 pour voir ce seuil des 600 unités franchi.

Curieusement, le marché ne parvient pas à se réveiller. Les prix sont assez élevés et dissuasifs pour bon nombre de ménages mais surtout, la demande ne trouve pas satisfaction. Les mises en vente sont concentrées sur 13 communes. Lisses et Cerny rassemblent à elles deux 37% des commercialisations du trimestre. De plus, le département traditionnellement porté par le secteur de l'individuel voit ce dernier se réduire et se cantonner à une centaine de lots.

1ER TRIMESTRE 2006
Répartition des logements mis en vente selon le type d'habitat



LES LOGEMENTS DISPONIBLES

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	(*)
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	+86%
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		
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		
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		

(*)Variation de 2005 à 2006

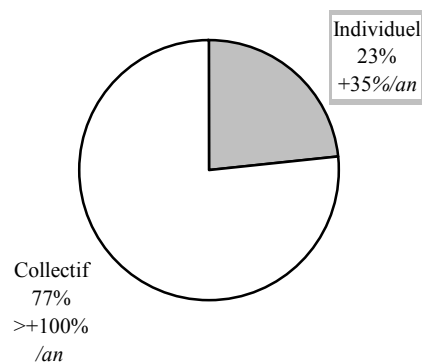
1T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	71	108	16	195
%	0%	0%	0%	36%	55%	8%	100%
Variation annuelle	-	-	-	39%	>100%	-61%	35%
Collectif	79	146	241	123	49	4	642
%	12%	23%	38%	19%	8%	1%	100%
Variation annuelle	>100%	>100%	51%	>100%	75%	ns	>100%

ns : non significatif

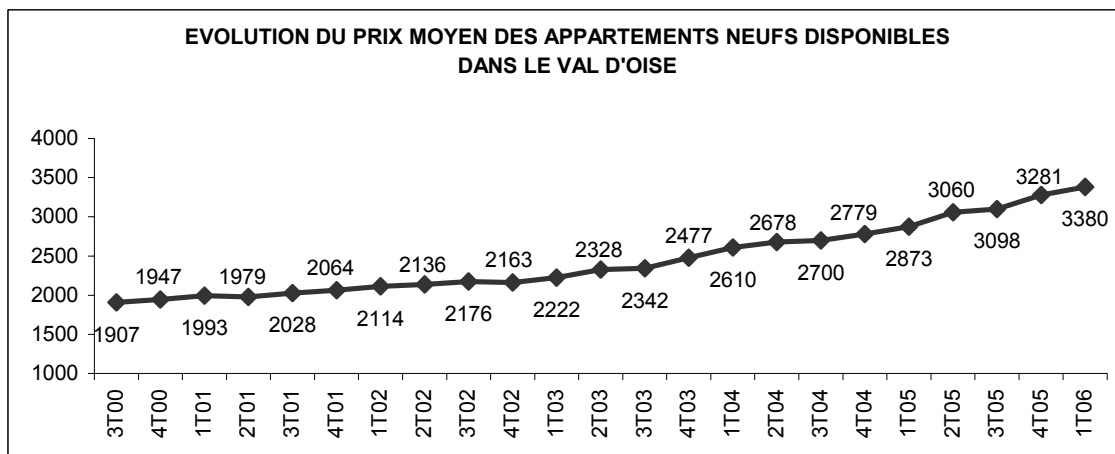
Grâce aux efforts de commercialisations, le stock semble se reconstituer, du moins il relève la tête après une longue traversée du désert. Avec près de 840 lots disponibles à la fin mars (+86% en un an), l'Essonne pourrait connaître un renouveau si cette tendance se confirme.

Les logements collectifs bénéficient de commercialisations abondantes et de ce fait résistent bien à la demande. A contrario, la maison neuve groupée ne constitue plus que 23% du stock contre 32% il y a un an et 42% en 2004.

1ER TRIMESTRE 2006
Répartition des logements disponibles selon le type d'habitat



LE VAL D'OISE



Les prix gardent le rythme et continuent leur ascension. Le Val d'Oise s'approche brutalement des 3400€ le m², soit une hausse annuelle de 18%, confirmant l'envolée des prix en grande couronne. Comme en Essonne, ce sont les produits commercialisés ce trimestre qui tirent le coût d'un appartement neuf vers le haut : 86% des nouveaux logements sont situés dans des communes où les prix s'échelonnent de 3400€ le m² à 4300€ le m² (Argenteuil, Bezons, Montmorency, Saint-Leu-La-Forêt et Sannois).

LES VENTES

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	(*)
1TR	290	384	560	436	469	358	339	569	303	392	382	486	533	657	479	-27%
2TR	331	497	478	363	582	405	352	520	387	325	300	718	627	403		
3TR	294	330	327	326	310	333	560	343	204	278	359	573	293	345		
4TR	416	523	448	599	464	468	466	362	317	412	405	475	471	619		
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	2024		

(*)Variation de 2005 à 2006

1T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	5	52	58	4	119
%	0%	0%	4%	44%	49%	3%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	18%	87%	-85%	18%
Collectif	22	140	127	54	17	0	360
%	6%	39%	35%	15%	5%	0%	100%
Variation annuelle	-21%	-21%	-44%	-50%	89%	ns	-35%

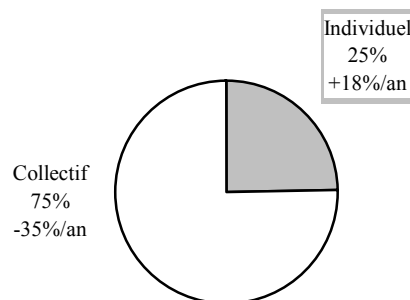
ns : non significatif

Un repli d'activité se fait sentir dans le Val d'Oise. Avec seulement 480 lots cédés sur le trimestre, le recul est de -27% en un an. Toutefois, ce résultat se rapproche de ceux habituellement constatés au cours des années antérieures.

Le secteur collectif semble être le principal responsable avec seulement 360 ventes, soit un repli de -35% en un an. Les maisons neuves groupées attirent un peu plus et constituent 25% des ventes alors qu'elles se cantonnent habituellement autour des 15%.

Géographiquement, la pause se ressent aussi nettement. La ville nouvelle de Cergy-Pontoise reste la zone la plus « dynamique » du département mais avec seulement 92 ventes pour ce trimestre contre 292 il y a un an.

1ER TRIMESTRE 2006
Répartition des logements vendus
selon le type d'habitat



LES MISES EN VENTE

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	(*)
1TR	590	229	695	480	436	453	215	488	207	358	478	452	522	369	388	+5%
2TR	424	554	607	730	782	304	653	532	591	499	210	755	746	408		
3TR	122	193	513	246	233	296	489	456	72	307	395	257	302	430		
4TR	395	466	530	543	397	337	527	364	393	610	437	197	639	752		
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		

(*)Variation de 2005 à 2006

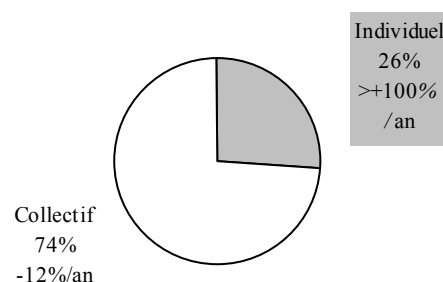
1T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	1	48	52	0	101
%	0%	0%	1%	48%	51%	0%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	>100%	>100%	ns	>100%
Collectif	10	94	105	70	8	0	287
%	3%	33%	37%	24%	3%	0%	100%
Variation annuelle	-47%	-22%	-14%	23%	-11%	ns	-12%

ns : non significatif

Pour les commercialisations, le début d'année n'est pas très riche. Pas même 400 logements ont été mis sur le marché en ces trois premiers mois.

Contrairement à l'Essonne, c'est la production de logements collectifs qui s'est ralentie : seulement 287 lots (-12% en un an) alors que les maisons neuves occupent 26% des mises en vente ce trimestre. La ville nouvelle de Cergy-Pontoise, qui ne regroupe que 10 nouveaux logements, est largement dépassée par Argenteuil, Garges-lès-Gonesses et Sannois qui, à elles trois, représentent 48% des commercialisations (soit 239 lots).

IER TRIMESTRE 2006
Répartition des logements mis en vente
selon le type d'habitat



LES LOGEMENTS DISPONIBLES

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	(*)
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	+12%
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		
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		
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		

(*)Variation de 2005 à 2006

1T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	1	47	71	20	139
%	0%	0%	1%	34%	51%	14%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	>100%	>100%	-52%	60%
Collectif	13	158	271	175	37	1	655
%	2%	24%	41%	27%	6%	0%	100%
Variation annuelle	-28%	5%	2%	27%	-18%	ns	6%

ns : non significatif

L'offre semble se reconstituer et frôle les 800 lots à la fin mars, soit une hausse de 12% en un an. Les deux secteurs d'activités se défendent ; les appartements, porteurs habituels du marché, se maintiennent et affichent même une petite hausse de 6% en un an et les maisons neuves groupées relèvent quelque peu la tête avec près de 140 unités disponibles.

IER TRIMESTRE 2006
Répartition des logements disponibles
selon le type d'habitat

