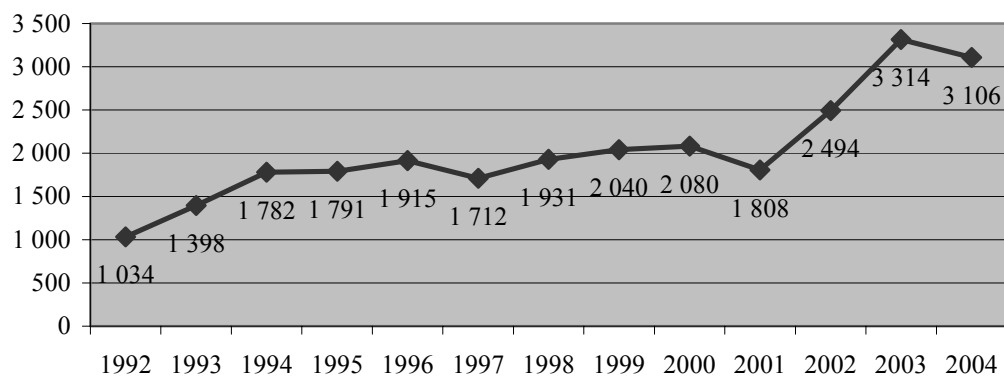


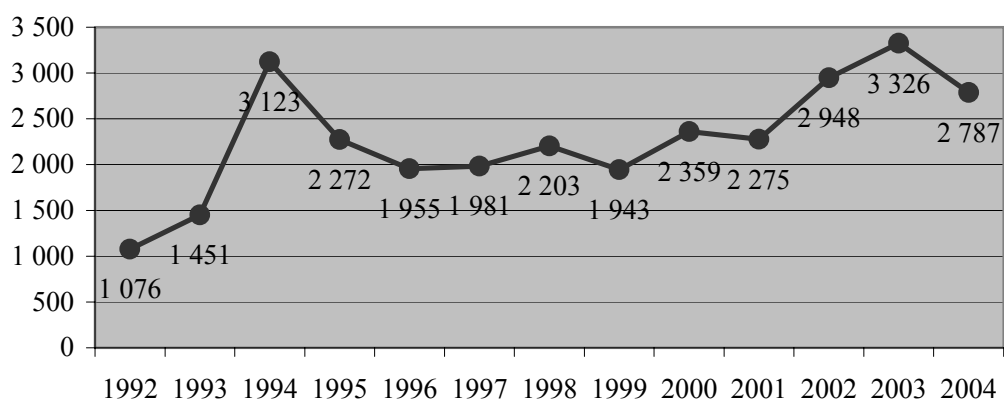
II – LA GRANDE COURONNE

LA SEINE-ET-MARNE

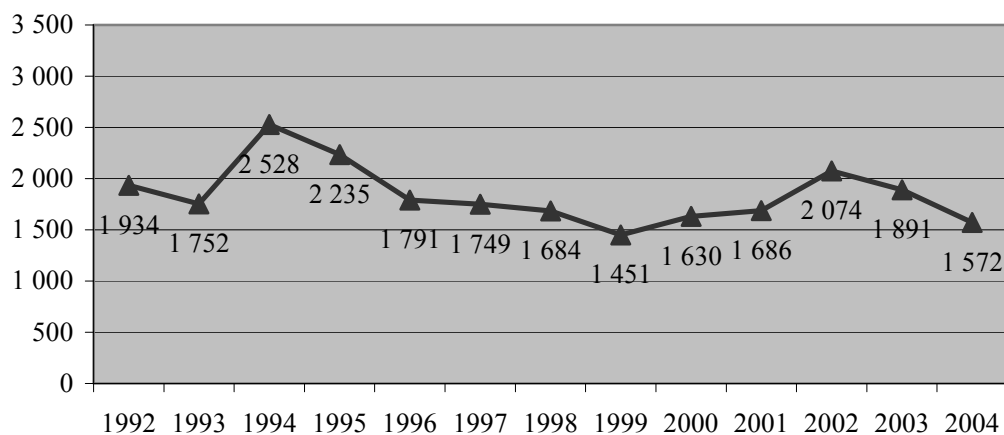
Evolution annuelle des ventes de logements neufs



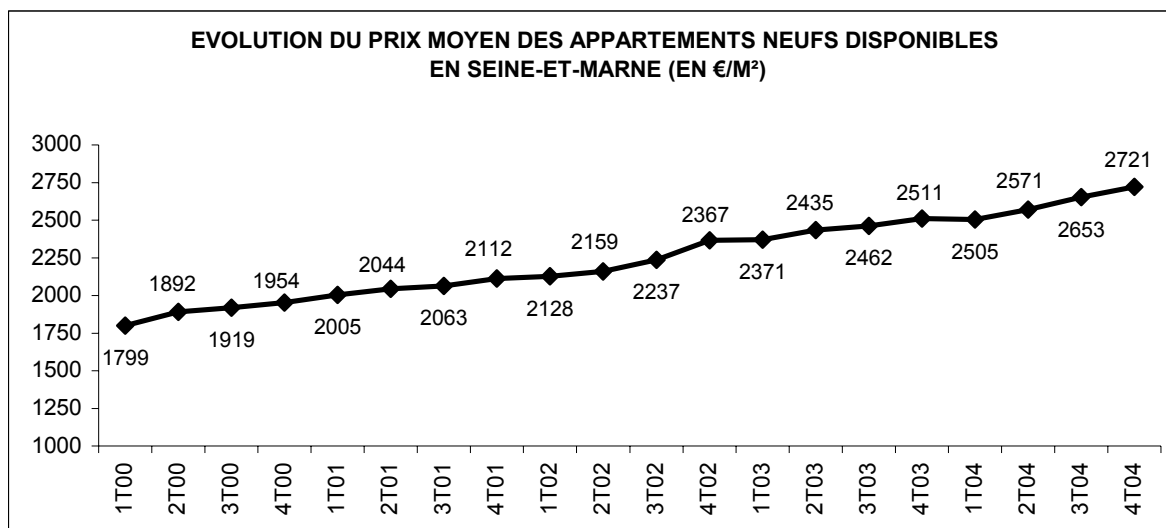
Evolution annuelle des mises en vente de logements neufs



Evolution annuelle de l'offre de logements neufs (fin décembre)



LA SEINE-ET-MARNE



Pour la deuxième année consécutive, la Seine-et-Marne enregistre la hausse de prix la plus modérée de la région. C'est d'ailleurs le seul département qui affiche une variation annuelle à un seul chiffre : +8%/an. Il faut désormais en moyenne compter 2700€/m² pour acquérir un logement neuf dans la Seine-et-Marne. La gamme de prix offerte reste relativement plus homogène que dans les autres départements de la grande couronne, même si pour la première fois, la commune la plus chère dépasse largement les 3000€/m² (Lagny-sur-Marne, 3400€/m²).

LES VENTES

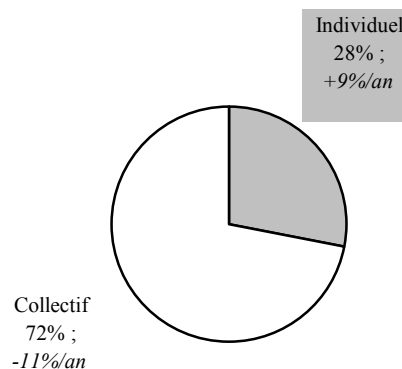
	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	(*)
1TR	308	274	383	400	554	498	519	671	325	583	539	718	781	+9%
2TR	263	296	667	567	465	352	444	645	728	435	712	942	810	-14%
3TR	262	314	336	347	329	385	448	321	409	398	451	803	701	-13%
4TR	201	514	396	477	567	477	520	403	618	392	792	851	814	-4%
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	3106	-6%

(*)Variation de 2003 à 2004

Année 2004	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	18	289	414	154	875
%	0%	0%	2%	33%	47%	18%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	-16%	17%	66%	9%
Collectif	166	744	842	400	79	0	2 231
%	7%	33%	38%	18%	4%	0%	100%
Variation annuelle	38%	-25%	-11%	5%	27%	ns	-11%

ns : non significatif

Année 2004
Répartition des logements vendus
selon le type d'habitat



Malgré une variation annuelle négative, 2004 reste un cru plus que honorable. Le marché de la Seine-et-Marne continue à très bien se porter avec un niveau de transactions dépassant une nouvelle fois les 3000 lots/an.

Le secteur collectif, qui avait beaucoup progressé l'année dernière, accuse un léger repli (-11%/an) essentiellement lié à une désaffection pour les 2 et 3 pièces dont les ventes reculent de près de 20%/an. La faiblesse des commercialisations et la réduction de l'offre de ce type de produits qui s'en est suivi cette année, suffisent à expliquer ce déclin.

Le secteur de la maison neuve groupée reste très minoritaire dans le marché du logement neuf du département (près de 900 ventes en un an), même si, cette année, il enregistre un petit regain d'activité (+9%/an).

Les villes nouvelles continuent à assurer l'essentiel du marché du logement neuf du département. Marne-la-Vallée mène toujours la barque avec 57% des ventes de l'année (53% en 2003). Bussy-Saint-Georges demeure la commune la plus active de cette zone, avec 650 transactions annuelles, soit près de 40% du marché de la ville nouvelle !

Sénart dont le dynamisme avait surpris l'année dernière, ne réédite pas son exploit en 2004, mais capitalise tout même 14% des ventes départementales (18% en 2003).

Enfin, en dehors de ces deux zones de prédilection du logement neuf, Chelles continue à rivaliser avec les plus grandes villes bâtisseuses de la Seine-et-Marne, comptant plus de 400 transactions sur l'année. Après de longues années de calme plat, le lancement de la ZAC de l'Aulnoy, friche ferroviaire de 20 ha, qui centralise désormais l'essentiel de l'activité, a permis à la commune de séduire bon nombre d'acquéreurs.

LES MISES EN VENTE

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	(*)
1TR	315	274	871	723	514	529	580	319	169	569	435	711	532	-25%
2TR	380	371	996	889	761	434	469	678	970	490	1 028	1 303	812	-38%
3TR	196	256	680	346	227	569	643	404	519	733	528	418	907	>100%
4TR	185	550	576	314	453	449	511	542	701	483	957	894	536	-40%
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	-16%

(*)Variation de 2003 à 2004

Année 2004	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	12	271	305	85	673
%	0%	0%	2%	40%	45%	13%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	-14%	-12%	-37%	-17%
Collectif	180	696	843	342	53	0	2 114
%	9%	33%	40%	16%	3%	0%	100%
Variation annuelle	65%	-22%	-9%	-38%	10%	ns	-16%

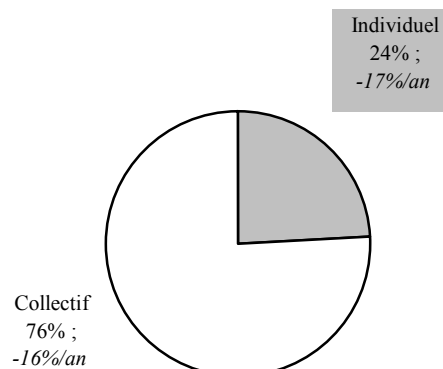
ns : non significatif

Sur le plan des commercialisations, les résultats sont cette année assez décevants. Pour la première fois depuis 1999, elles ne font plus face à la demande.

Près de 2800 logements neufs ont été mis sur le marché alors que dans le même temps, 3100 ont été vendus... Les deux secteurs d'habitat sont affectés par ce repli, et dans les mêmes proportions (environ -16%).

Toutefois, cette petite faiblesse peut aussi n'être qu'une simple contrepartie des exceptionnelles commercialisations enregistrées l'année dernière, le niveau des mises en vente de 2004 étant tout de même très loin d'être catastrophique.

Année 2004
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	(*)
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	-13%
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	-26%
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	0%
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	-17%

(*)Variation de 2003 à 2004

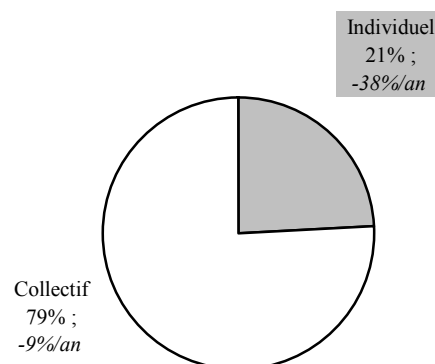
Année 2004	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	2	129	134	60	325
%	-	-	1%	40%	41%	18%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	-12%	-45%	ns	-38%
Collectif	61	228	565	366	27	0	1 247
%	5%	18%	45%	29%	2%	0%	100%
Variation annuelle	30%	-17%	0%	-14%	-49%	ns	-9%

ns : non significatif

Le déficit des mises en vente se fait immédiatement ressentir sur le volume du stock de logements neufs qui diminue de 17% en un an. Il s'établit à environ 1600 logements à la fin 2004, restant tout de même le plus important de la région, toujours devant celui des Hauts-de-Seine.

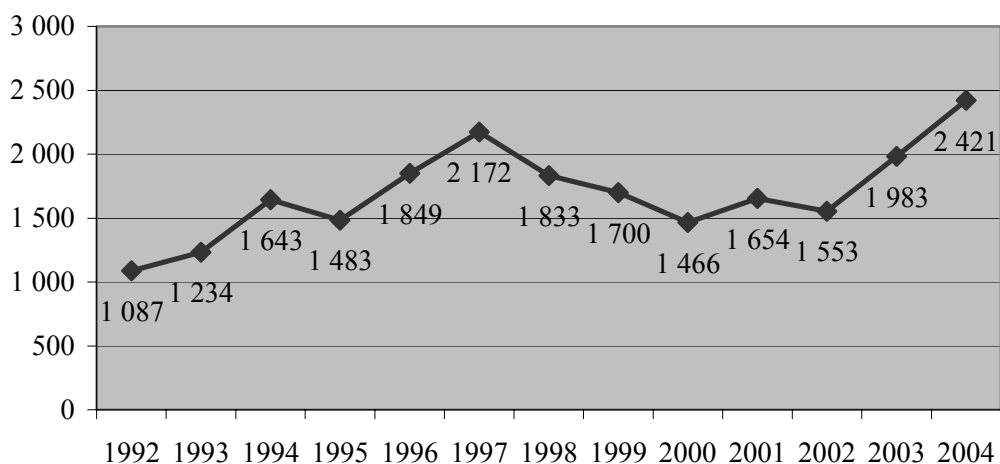
L'offre de logements individuels est la plus sévèrement touchée : -38%/an. Le département ne propose plus que 325 maisons neuves à la fin décembre 2004 contre traditionnellement environ 500 unités à la même période les années précédentes. Même dans ce département au foncier des plus abordables, ce type de programmes dévoreur d'espace, commence à avoir du mal à voir le jour.

Année 2004
Répartition des logements disponibles
selon le type d'habitat

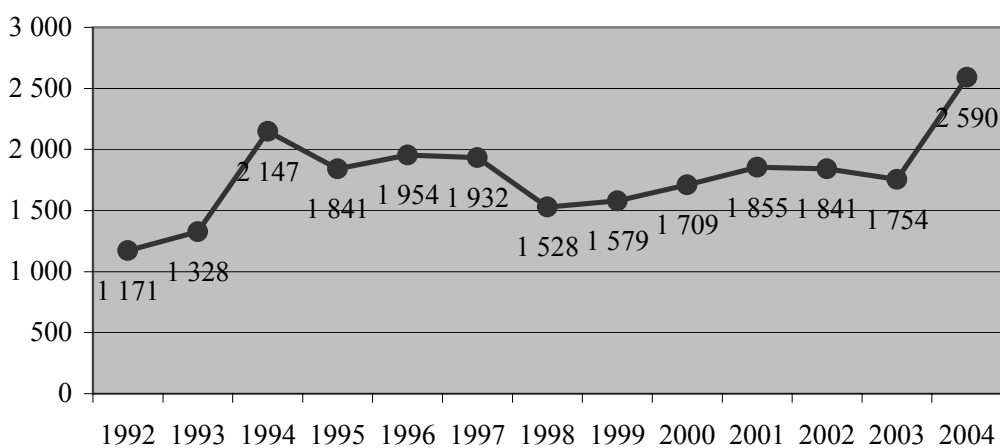


LES YVELINES

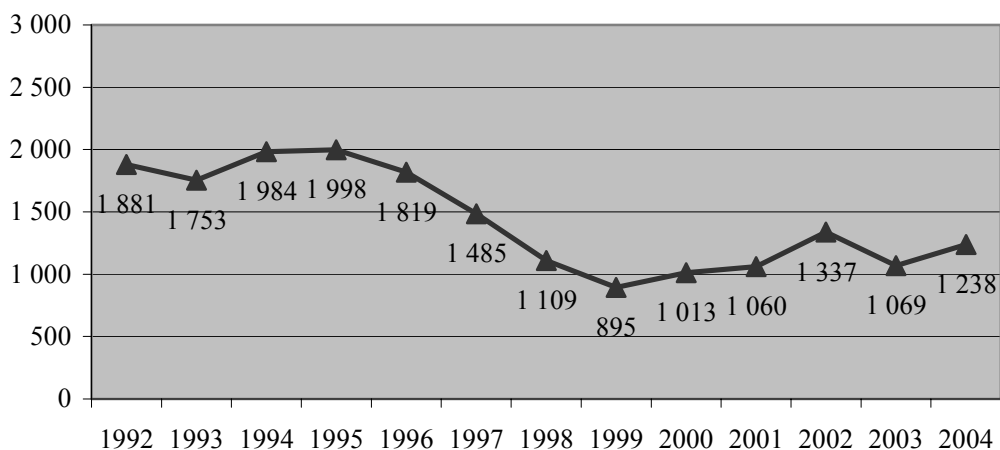
Evolution annuelle des ventes de logements neufs



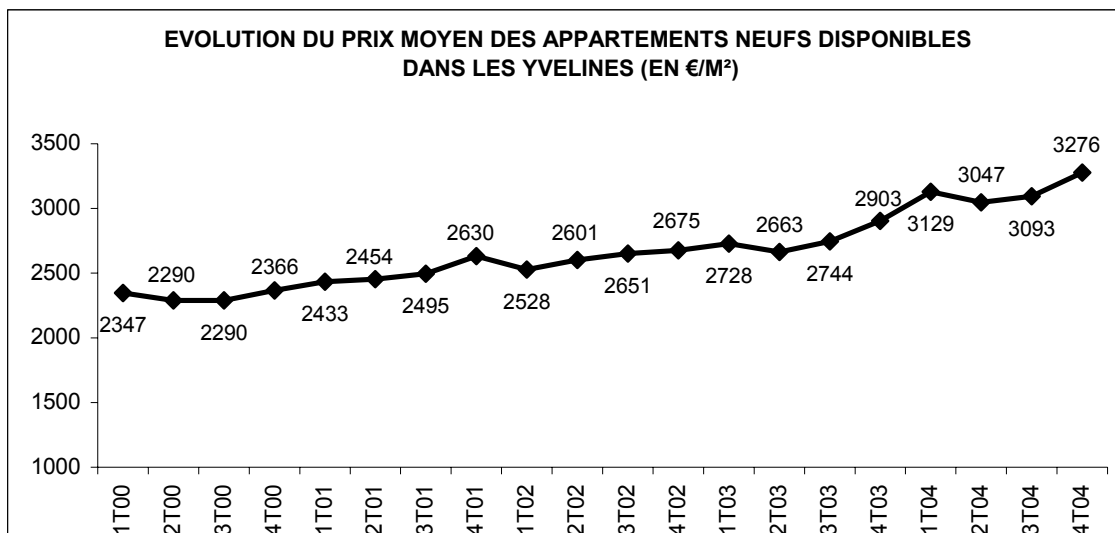
Evolution annuelle des mises en vente de logements neufs



Evolution annuelle de l'offre de logements neufs (fin décembre)



LES YVELINES



Après une période d'accalmie en début d'année, les prix repartent très fortement à la hausse au cours du 4^{ème} trimestre. Sur l'année, le département enregistre une progression sensible : +13%/an. Le prix moyen d'un appartement neuf s'établit à près de 3300€/m², plaçant toujours les Yvelines largement devant les autres départements de la grande couronne.

LES VENTES

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	(*)
1TR	266	198	549	364	480	630	505	625	363	504	408	530	657	+24%
2TR	272	292	418	351	406	457	346	476	392	414	415	561	648	+16%
3TR	244	344	281	264	349	496	531	286	281	278	355	487	414	-15%
4TR	305	400	395	504	614	589	451	313	430	458	375	405	702	+73%
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	+22%

(*)Variation de 2003 à 2004

Année 2004	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	6	147	253	85	491
%	0%	0%	1%	30%	52%	17%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	-13%	48%	4%	15%
Collectif	175	574	692	397	86	6	1 930
%	9%	30%	36%	21%	4%	0%	100%
Variation annuelle	79%	10%	24%	35%	18%	-45%	24%

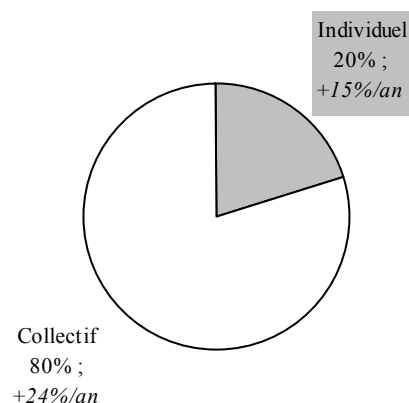
ns : non significatif

La hausse des prix ne dissuade pas. Bien au contraire, le marché des Yvelines continue à prouver son attractivité en 2004. Plus de 2400 logements neufs ont été vendus, soit 22% de plus que l'année précédente ! Les Yvelines sont d'ailleurs l'un des deux seuls départements de la région à présenter un bilan excédentaire.

Tout s'écoule : appartements et maisons se vendent encore plus vite que l'année passée, même si l'engouement pour le logement collectif est plus net (+24%/an).

Le dynamisme de la commune de Saint-Cyr-L'École a pesé lourd dans ce fabuleux bilan. La commune dont le plan local d'urbanisme vient d'être adopté, va faire l'objet d'un important remaniement avec le lancement de trois importantes opérations (Parc de l'Abbaye, ZAC Santos-Dumont et future ZAC de la zone aérienne). Elle a déjà cette année réalisé plus de 400 transactions (contre à peine 120 en 2003) prouvant largement ses potentialités futures.

Année 2004
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	(*)
1TR	282	207	598	420	595	333	378	463	453	481	483	583	725	+24%
2TR	311	582	590	732	496	520	268	334	308	682	374	314	645	>+100%
3TR	230	117	444	312	364	540	377	291	448	204	530	475	600	+26%
4TR	348	422	515	377	499	539	505	491	500	488	454	382	620	+62%
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	+48%

(*)Variation de 2003 à 2004

Année 2004	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	15	211	317	59	602
%	0%	0%	0%	35%	53%	10%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	>100%	>100%	13%	>100%
Collectif	157	593	740	386	110	2	1 988
%	8%	30%	37%	19%	6%	0%	100%
Variation annuelle	33%	28%	43%	24%	>100%	ns	35%

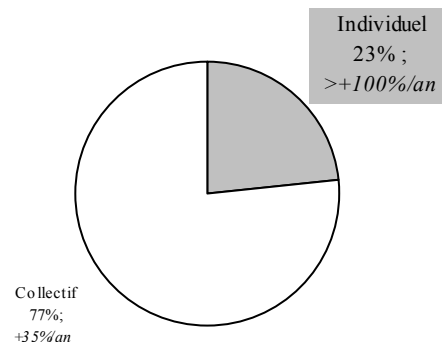
ns : non significatif

Les commercialisations suivent le pas. Elles explosent même littéralement, atteignant un niveau très exceptionnel pour le département : 2600 logements mis sur le marché, soit une hausse de 48%/an ! Elles s'équilibrent de surcroît très bien avec le rythme des ventes, ce qui confère, aussi sur ce point cette année, une place très atypique au département dans l'ensemble de la région.

L'essentiel des nouveaux projets concerne des immeubles d'appartements (77%), même si un effort singulier a été porté sur les programmes de maisons neuves (600 unités contre à peine 300 en 2003).

Saint-Cyr-l'École est la commune qui profite le plus de ce dynamisme, capitalisant à elle seule 14% des commercialisations du département (372 logements). Poissy vient juste ensuite avec près de 350 appartements commercialisés cette année. Elancourt et Mantes-la-Jolie se partagent le 3^{ème} rang, avec chacune un peu plus de 200 nouvelles unités mises sur le marché au cours de 2004.

Année 2004
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	(*)
1TR	1 770	1 868	1 734	1 937	1 987	1 504	1 338	975	968	983	1 167	1 367	1 137	-17%
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	+3%
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	+21%
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	+16%

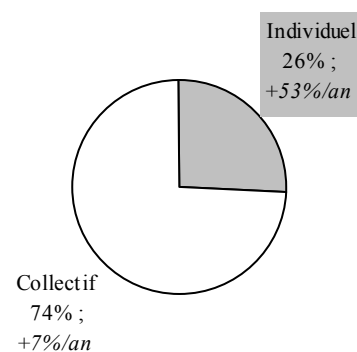
(*)Variation de 2003 à 2004

Année 2004	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	10	96	169	45	320
%	0%	0%	3%	30%	53%	14%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	>100%	61%	-37%	53%
Collectif	41	187	352	255	79	4	918
%	4%	20%	38%	28%	9%	0%	100%
Variation annuelle	-31%	11%	16%	-4%	44%	-50%	7%

ns : non significatif

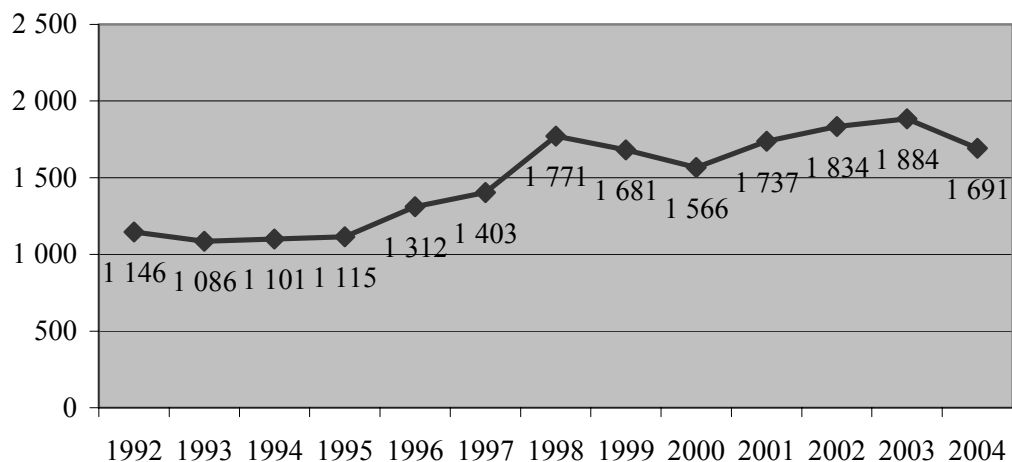
A la fin décembre 2004, le département offre environ 1250 logements neufs à la vente. Ce stock a gonflé de 16% en un an, constituant désormais 16% de l'offre régionale (12% en 2003). Le marché des Yvelines est bien équilibré, jouissant cette année d'une position très privilégiée dans le paysage régional qui place 2005 sous de bons augures.

Année 2004
Répartition des logements disponibles
selon le type d'habitat

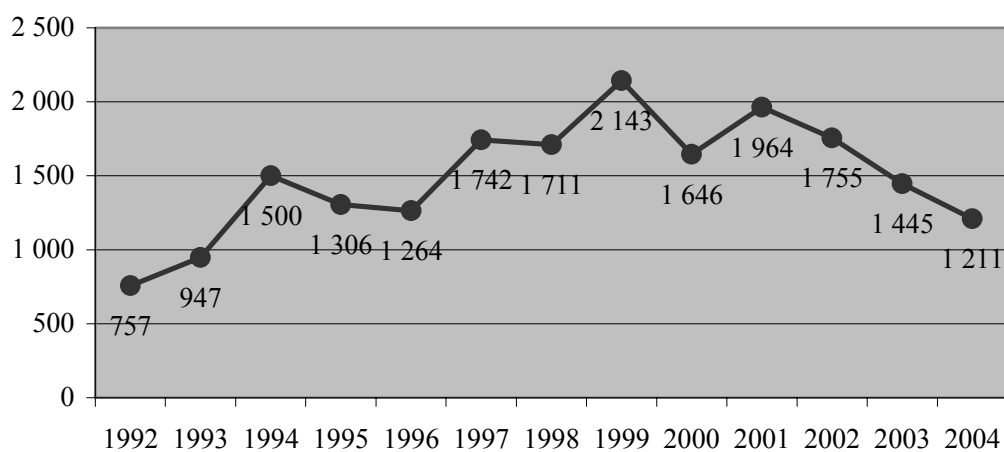


L'ESSONNE

Evolution annuelle des ventes de logements neufs

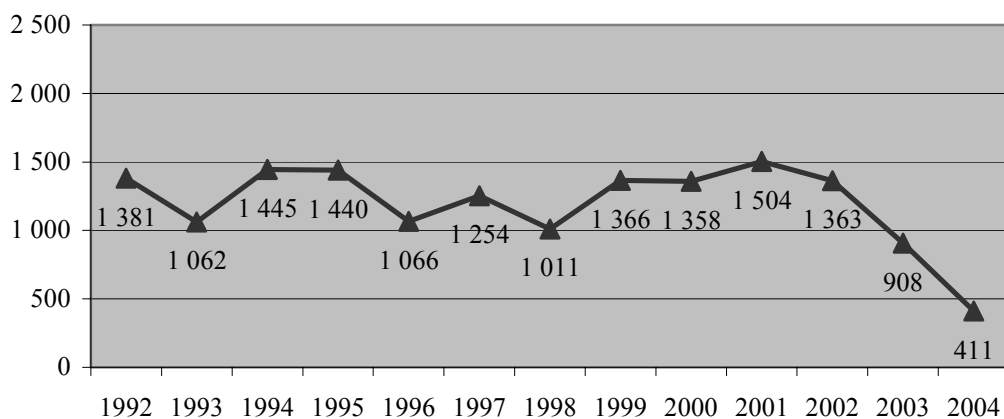


Evolution annuelle des mises en vente de logements neufs

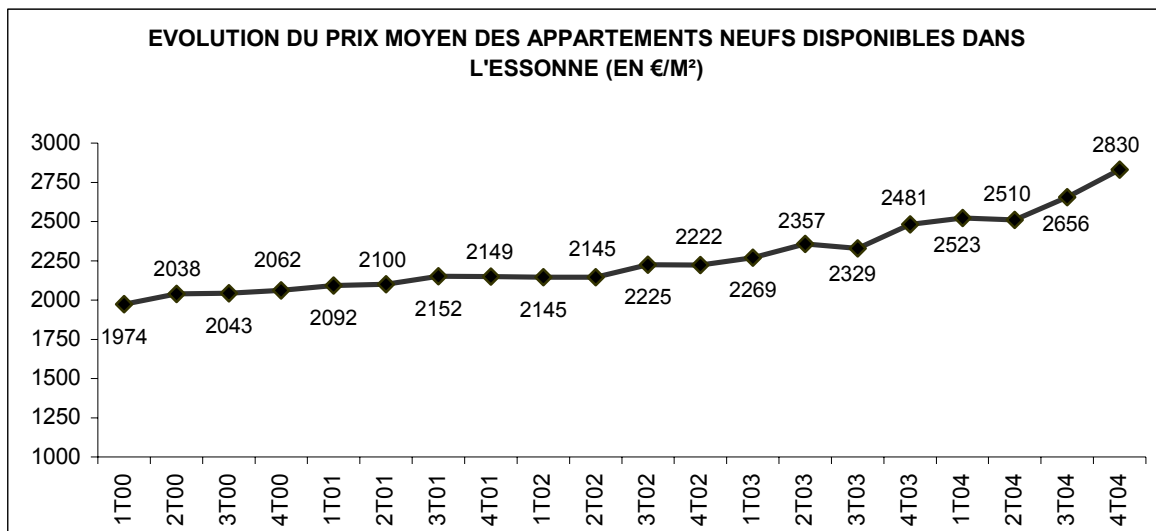


Evolution annuelle de l'offre de logements neufs

(fin décembre)



L'ESSONNE



Après un léger ralentissement en début d'année, l'Essonne connaît une très forte poussée des prix en fin d'année, qui s'impute à quelques commercialisations dans des communes onéreuses (Massy, Morsang-sur-Orge et Viry-Châtillon). La hausse annuelle globale est très soutenue (+14%/an), la plus forte observée en grande couronne. Le prix moyen des logements neufs disponibles s'établit à 2830 €/m² à la fin décembre 2004, faisant de l'Essonne l'un des départements les plus chers de la grande couronne après les Yvelines.

LES VENTES

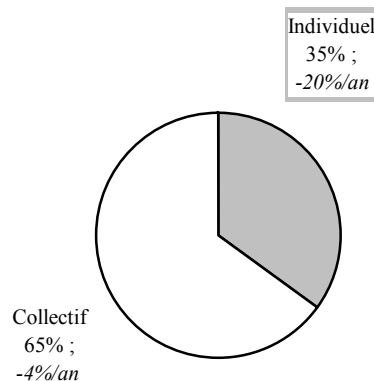
	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	(*)
1TR	407	214	377	257	420	315	462	508	366	541	572	438	491	+12%
2TR	282	252	286	206	366	360	433	457	513	376	476	516	500	-3%
3TR	163	304	185	254	251	339	466	311	268	412	373	422	312	-26%
4TR	294	316	253	398	275	389	410	405	419	408	413	508	388	-24%
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	-10%

(*)Variation de 2003 à 2004

Année 2004	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	7	189	319	75	590
%	0%	0%	8%	32%	54%	13%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	-34%	-12%	9%	-20%
Collectif	48	385	463	163	40	2	1101
%	4%	35%	42%	15%	4%	0%	100%
Variation annuelle	-37%	-7%	0%	-8%	100%	ns	-4%

ns : non significatif

Année 2004
Répartition des logements vendus selon le type d'habitat



L'activité du marché du logement neuf fléchit cette année : -10%/an. Les ventes retombent à environ 1700 unités mais restent cependant satisfaisantes pour le département.

La faiblesse du marché des maisons neuves groupées pèse lourd dans ce bilan. Le département, traditionnellement porté par ce secteur, accuse un repli fort de ces transactions : -20%/an. Le manque de produits (-64%/an) semble être la cause la plus évidente de cet effondrement de marché.

Du côté des appartements, pas de bouleversement majeur. Les transactions se maintiennent quasiment : environ 1100 unités cédées contre 1150 il y a un an. **Le dynamisme de Corbeil-Essonnes et Massy joue un rôle important dans ce relatif équilibre.** Ces deux communes qui comptabilisent 36% des ventes d'appartements du département, ont en effet bénéficié d'importantes commercialisations qui ont renforcé leur attractivité.

LES MISES EN VENTE

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	(*)
1TR	215	185	357	369	380	485	509	578	265	514	364	234	261	+12%
2TR	162	267	504	570	378	419	478	621	605	449	421	342	427	+25%
3TR	121	121	238	65	161	315	365	240	278	548	383	454	271	-40%
4TR	259	374	401	302	345	523	359	704	498	453	587	415	252	-39%
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	-16%

(*)Variation de 2003 à 2004

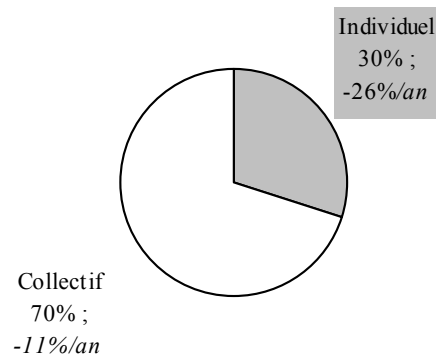
Année 2004	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	5	113	206	40	364
%	0%	0%	1%	31%	57%	11%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	-45%	-3%	-35%	-26%
Collectif	37	342	324	106	36	2	847
%	4%	40%	38%	13%	4%	0%	100%
Variation annuelle	-34%	2%	-27%	7%	71%	ns	-11%

ns : non significatif

Alors que quasiment partout ailleurs en région Ile-de-France les nouveaux programmes se sont multipliés, ici, les commercialisations ne parviennent pas à décoller. **Le département se démarque avec un déficit annuel important : -16%/an.** Seuls 1200 lots ont été mis sur le marché, pas même de quoi couvrir les ventes de l'année (1700 environ) ! Ce déséquilibre se répète pour la deuxième année consécutive. Les difficultés soulignées l'année dernière pour produire de l'habitat individuel se confirment à nouveau en 2004. **Le volume de maisons neuves commercialisées continue à se restreindre dans ce département où la clientèle a toujours été très friande de logements individuels : à peine 360 mises en vente en 2004, près de 500 en 2003 et autour de 700 les années précédentes...**

La relève n'est pas assurée par le secteur collectif qui propose très peu de nouveaux grands logements susceptibles d'absorber la clientèle déçue par l'offre de maisons neuves. A peine 150 logements de 4 pièces et plus ont été mis sur le marché cette année pour l'ensemble du département ! L'essentiel des nouveaux projets concerne des logements de une à trois pièces : 82% des mises en vente de 2004. **La rareté des biens, cumulée à une probable inadéquation des produits à la demande, constitue une explication majeure à l'atonie du marché.**

Année 2004
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	(*)
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	-41%
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	-38%
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	-44%
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	-55%

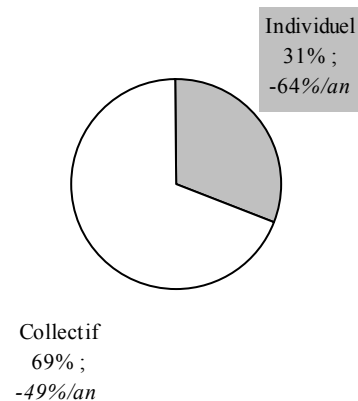
(*)Variation de 2003 à 2004

Année 2004	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	32	61	35	128
%	0%	0%	0%	25%	48%	27%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	-70%	-65%	-50%	-64%
Collectif	5	62	127	55	34	0	283
%	2%	22%	45%	19%	12%	0%	100%
Variation annuelle	-69%	-48%	-53%	-51%	-11%	ns	-49%

ns : non significatif

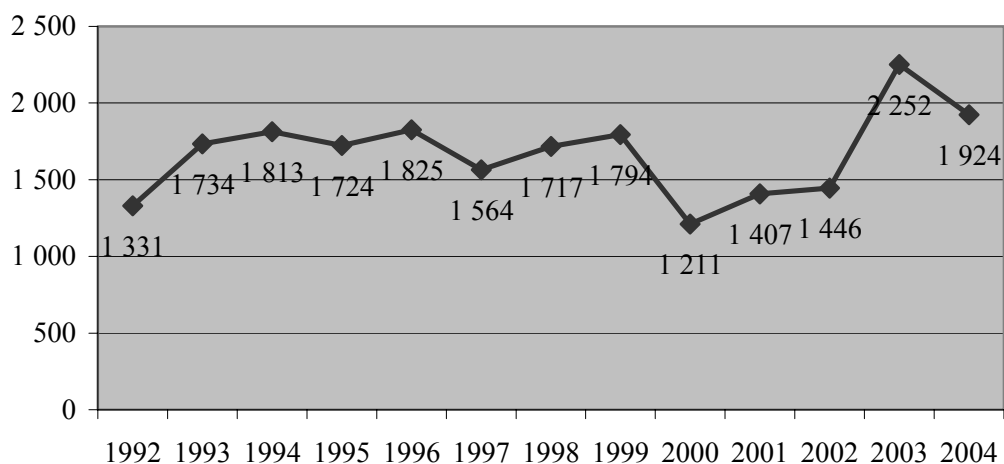
L'Essonne est en grande difficulté. Son offre se réduit de moitié en un an pour ne proposer qu'à peine plus de 400 logements neufs à vendre à la fin décembre 2004 ! **Le marché a bien résisté cette année, mais à bien y regarder, ce sont surtout les deux premiers trimestres qui ont permis de maintenir l'activité. Les résultats de fin d'année sont très annonciateurs d'une récession.** Dans un contexte régional de demande soutenue, le défaut de produits, et notamment de maisons neuves, semble être la première cause des maux du département.

Année 2004
Répartition des logements disponibles
selon le type d'habitat

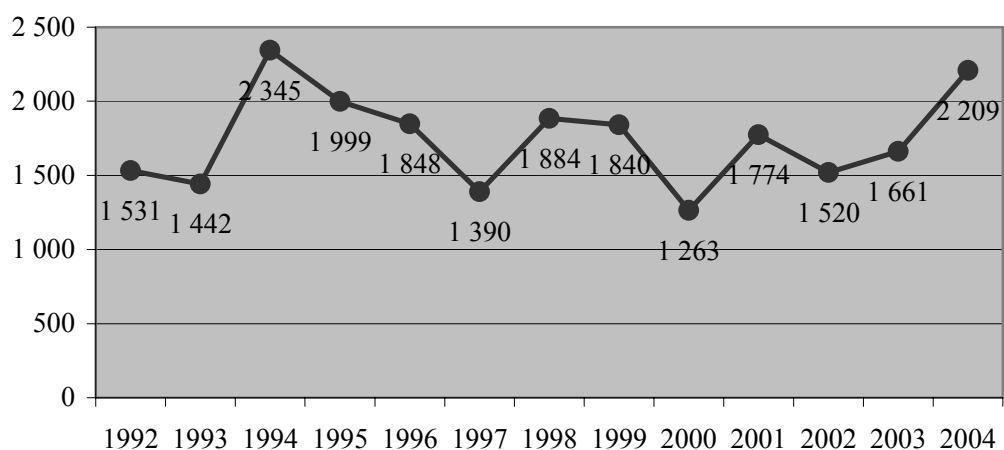


LE VAL D'OISE

Evolution annuelle des ventes de logements neufs

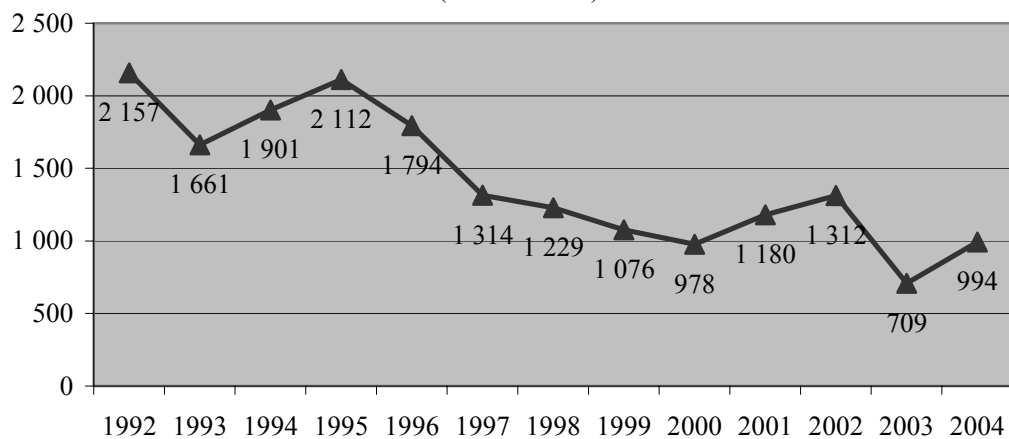


Evolution annuelle des mises en vente de logements neufs

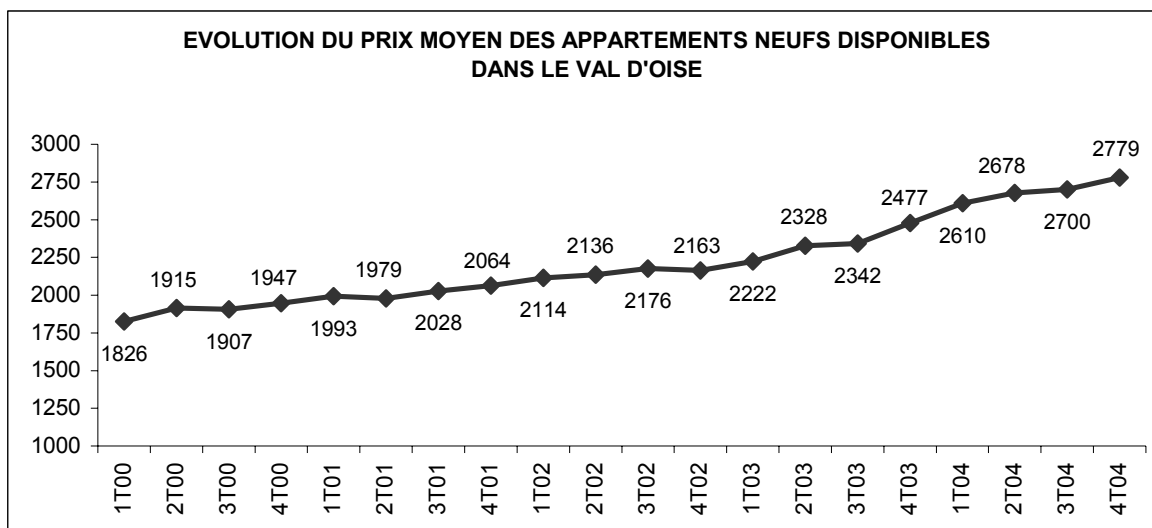


Evolution annuelle de l'offre de logements neufs

(fin décembre)



LE VAL D'OISE



Les prix continuent à grimper fortement dans le département : +12% en un an, faisant passer la moyenne des appartements neufs à près de 2800€/m². Le Val d'Oise continue à offrir une gamme de prix très variée, allant de 2100€/m² pour la commune la moins chère (Le Thillay), à plus de 3000€/m² dans les zones les plus onéreuses (Deuil-la-Barre, Eaubonne, Franconville, Montigny-les-Cormeilles, Montmorency, Sannois et Taverny).

LES VENTES

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	(*)
1TR	290	384	560	436	469	358	339	569	303	392	382	486	533	+10%
2TR	331	497	478	363	582	405	352	520	387	325	300	718	627	-13%
3TR	294	330	327	326	310	333	560	343	204	278	359	573	293	-49%
4TR	416	523	448	599	464	468	466	362	317	412	405	475	471	-1%
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	-15%

(*)Variation de 2003 à 2004

Année 2004	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	16	138	164	43	361
%	0%	0%	4%	38%	45%	12%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	50%	-14%	5%	6%
Collectif	81	563	562	300	53	4	1 563
%	5%	36%	36%	19%	3%	0%	100%
Variation annuelle	-8%	-9%	-30%	-15%	15%	ns	-18%

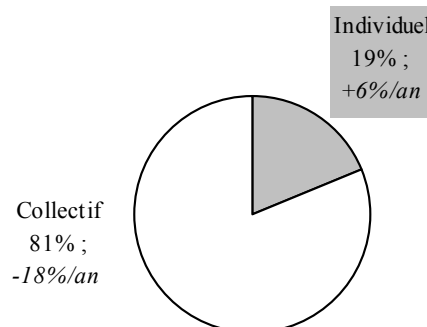
ns : non significatif

2004 ne parvient pas à égaler les exploits de l'année précédente. Mais, le Val d'Oise enregistre tout même plus de 1900 ventes sur l'année, score très honorable pour le département.

Ce sont les transactions d'appartements qui ont freiné ce bilan, enregistrant une régression de 18% en un an.

Les réservations de maisons neuves groupées ont elles, bien résisté (+6%/an), mais elles demeurent très minoritaires dans le marché de ce département de grande couronne (seulement 19% des transactions).

Année 2004
Répartition des logements vendus
selon le type d'habitat



Géographiquement, le marché du logement neuf se polarise toujours autour des trois mêmes secteurs.

La ville nouvelle de Cergy-Pontoise reste la zone de prédilection du marché. Elle totalise environ 40% des ventes de l'année (781 lots contre 813 en 2003) et se distingue par une très forte concentration des ventes sur la commune de Cergy (60% des ventes de la ville nouvelle).

La vallée de Montmorency où l'activité est plus homogène, réalise 26% des réservations du département (500 lots cédés contre 446 en 2003) ;

Enfin, les rives de Seine, marquées par un net repli d'activité cette année (-18% :an), comptabilisent 21% des ventes annuelles du département, dont la moitié pour la seule commune d'Argenteuil.

LES MISES EN VENTE

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	(*)
1TR	590	229	695	480	436	453	215	488	207	358	478	452	522	+15%
2TR	424	554	607	730	782	304	653	532	591	499	210	755	746	-1%
3TR	122	193	513	246	233	296	489	456	72	307	395	257	302	+18%
4TR	395	466	530	543	397	337	527	364	393	610	437	197	639	>+100%
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	+33%

(*)Variation de 2003 à 2004

Année 2004	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	111	138	46	295
%	0%	0%	0%	38%	47%	16%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	44%	-15%	-31%	-11%
Collectif	97	659	765	321	61	11	1 914
%	5%	34%	40%	17%	3%	1%	100%
Variation annuelle	59%	49%	58%	10%	24%	ns	44%

ns : non significatif

Le Val d'Oise a connu cette année un très important développement des commercialisations venant contrebalancer les creux observé en 2002, puis en 2003. Elles atteignent les 2200 unités enregistrant une très forte augmentation annuelle (+33%/an). Le logement individuel reste le parent pauvre du département avec pas même 300 nouveaux lots. Le secteur collectif profite seul de la dynamique ambiante, gagnant environ 1900 appartements.

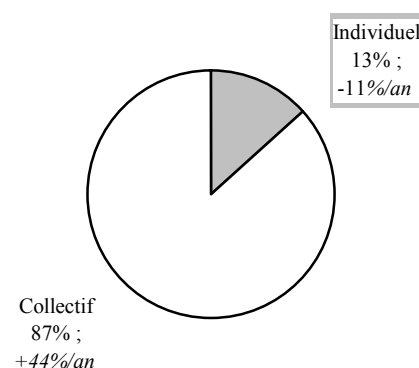
La ville nouvelle de Cergy-Pontoise a aspiré 38% des nouveaux programmes, soit 840 logements (contre environ 500 l'année dernière). La Vallée de Montmorency a su capter près de 600 nouveaux logements lui permettant de conserver une activité soutenue. Par contre, le déclin du marché des Rives de Seine trouve sa cause dans la sensible diminution de ses commercialisations : à peine 300 cette année contre 550 en 2003 ! Ce sont essentiellement l'achèvement des projets à Bezons et Herblay qui se font ici ressentir.

LES LOGEMENTS DISPONIBLES

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	(*)
1TR	2 402	1 989	1 776	1 986	2 029	1 815	1 114	1 105	980	943	1 392	1 273	698	-45%
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	-37%
3TR	2 205	1 789	1 935	2 273	2 071	1 497	1 256	1 151	962	1 021	1 280	990	826	-17%
4TR	2 157	1 661	1 901	2 112	1 794	1 314	1 229	1 076	978	1 180	1 312	709	994	+40%

(*)Variation de 2003 à 2004

Année 2004
Répartition des logements mis en vente
selon le type d'habitat



Année 2004	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	54	40	52	146
%	0%	0%	0%	37%	27%	36%	100%
Variation annuelle	-	-	-	-33%	-39%	6%	-31%
Collectif	27	208	371	190	45	7	848
%	3%	25%	44%	22%	5%	1%	100%
Variation annuelle	>100%	86%	>100%	12%	22%	ns	71%

ns : non significatif

L'érosion du stock du département est stoppée. Il remonte à quasiment 1000 unités à la fin décembre 2004. Toutefois, ce niveau reste faible et donc fragile... Seules des commercialisations soutenues sur les mois à venir permettront de stabiliser durablement la situation et d'assurer le dynamisme du marché.

Année 2004
Répartition des logements disponibles
selon le type d'habitat

