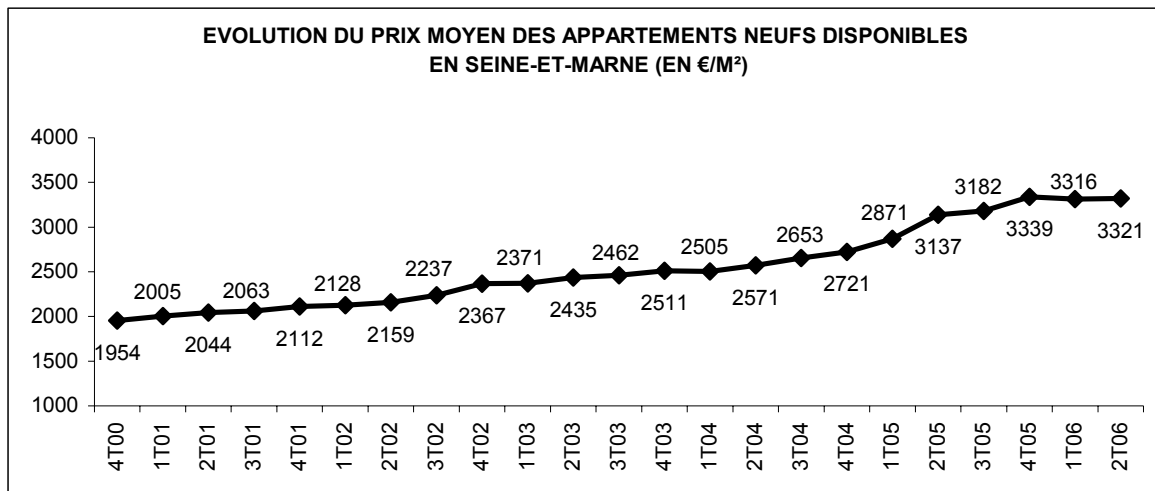


II – LA GRANDE COURONNE

LA SEINE-ET-MARNE



Depuis deux trimestres consécutifs, les prix semblent se stabiliser et se maintiennent à plus de 3300€ le m² (+0,2% de hausse trimestrielle). La Seine-et-Marne demeure le département où le coût d'un appartement neuf est le moins cher de la région Ile-de-France.

LES VENTES

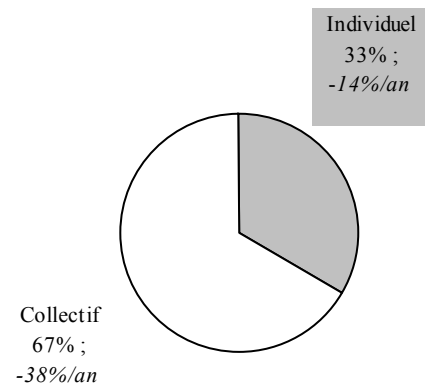
	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	(*)
1TR	308	274	383	400	554	498	519	671	325	583	539	718	781	929	873	-6%
2TR	263	296	667	567	465	352	444	645	728	435	712	942	810	934	643	-31%
3TR	262	314	336	347	329	385	448	321	409	398	451	803	701	699		
4TR	201	514	396	477	567	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

2T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	78	87	50	215
%	0%	0%	0%	36%	40%	23%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	-34%	5%	6%	-14%
Collectif	31	121	183	76	17	0	428
%	7%	28%	43%	18%	4%	0%	100%
Variation annuelle	-48%	-40%	-37%	-37%	13%	ns	-38%

ns : non significatif

2ème trimestre 2006
Répartition des logements vendus
selon le type d'habitat



Le ralentissement amorcé en début d'année s'intensifie ce trimestre. Les ventes enregistrent un recul de -31% en un an, atteignant seulement les 640 lots cédés. Sur le premier semestre, le ralentissement d'activité est non négligeable avec 325 lots cédés de moins qu'en 2005 (soit -18%/an). Le secteur collectif est le seul responsable de ce repli, enregistrant une baisse des transactions de 35%/an. En revanche, la maison reste un produit à succès : 600 ventes sur le semestre, soit une hausse de 34%/an.

Géographiquement, les villes nouvelles regroupent près de la moitié des lots cédés (49% des ventes). La ville nouvelle de Marne-la-Vallée devance toujours très largement le secteur Sénart avec ses 258 transactions (contre 60). Hors de ces ensembles, seule Chelles se distingue, concentrant à elle seule, 9% de l'ensemble des ventes du trimestre (60 unités).

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	656	-41%
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

2T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	51	94	49	194
%	0%	0%	0%	26%	48%	25%	100%
Variation annuelle	-	-	-	-73%	2%	-25%	-44%
Collectif	44	174	152	76	13	3	462
%	10%	38%	33%	16%	3%	1%	100%
Variation annuelle	-30%	-33%	-56%	-3%	-24%	ns	-39%

ns : non significatif

Le repli d'activité est bien plus prononcé du côté des commercialisations : -41%/an. Au semestre, la Seine-et-Marne affiche un déficit de 405 logements en un an (-21%). Ce manque de projets pèse de tout son poids sur le seul secteur collectif, expliquant ainsi l'atonie de ce marché. Les projets d'appartements se sont réduits de 30% en un an, alors que les maisons neuves groupées se développent au même rythme quasiment que l'année précédente (+3%/an, soit environ 580 lots environ lancés sur les six premiers mois de l'année).

L'ensemble de ces constatations ne doivent pas inquiéter, pour l'instant du moins. Les comparaisons avec 2005, année d'activité très soutenue pour le département, font apparaître des variations plus impressionnantes qu'alarmantes, les volumes de ventes et des commercialisations restant très honorables.

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	1 574	-3%
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		

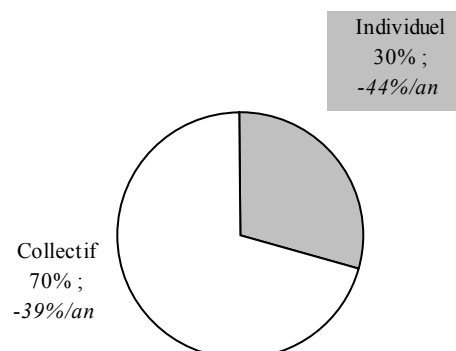
(*)Variation de 2005 à 2006

2T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	102	324	126	552
%	0%	0%	0%	18%	59%	23%	100%
Variation annuelle	-	-	-	-40%	76%	35%	23%
Collectif	46	249	469	209	44	5	1 022
%	5%	24%	46%	20%	4%	0%	100%
Variation annuelle	-29%	-2%	-16%	-21%	10%	ns	-14%

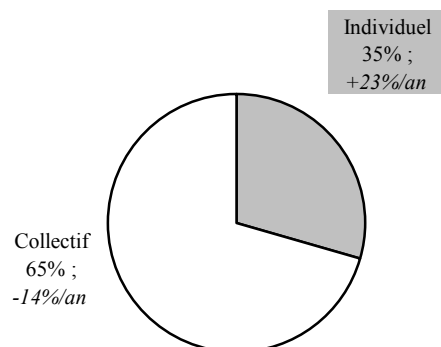
ns : non significatif

La Seine-et-Marne voit son stock se maintenir délicatement au-dessus des 1500 logements à la fin juin 2006. L'offre du secteur collectif s'érode quelque peu (-14% en un an) au profit de celle des maisons neuves groupées. Ces dernières résistent bien (+23% en un an), constituant 35% du stock.

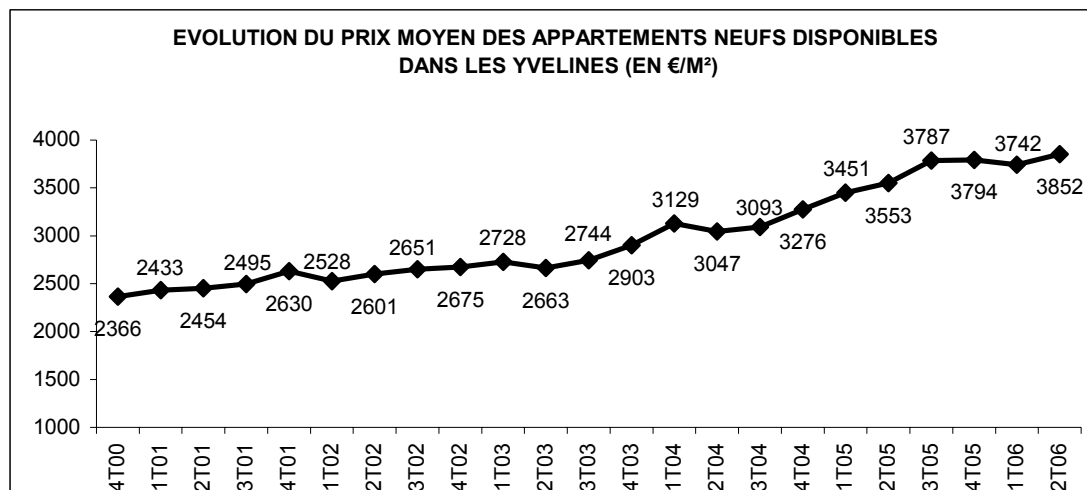
2ème trimestre 2006
Répartition des logements mis en vente
selon le type d'habitat



2ème trimestre 2006
Répartition des logements disponibles
selon le type d'habitat



LES YVELINES



Après une petite accalmie au début de l'année, la hausse des prix est repartie (+2,9% en un trimestre). Les Yvelines conservent une croissance annuelle soutenue (+8%), tirant les prix à plus de 3800€ le m². Le département présente toujours la moyenne la plus élevée de la grande couronne, halée par quelques communes très huppées : Chatou, Le Chesnay, Saint Cyr l'Ecole, Saint-Germain-en-Laye, Versailles.

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	574	-3%
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	2 346		

(*)Variation de 2005 à 2006

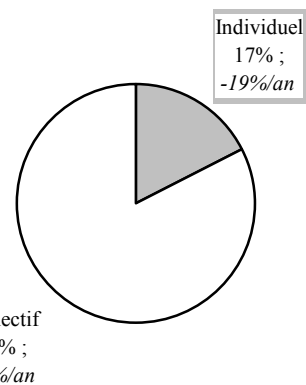
2T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	3	21	47	29	100
%	0%	0%	3%	21%	47%	29%	100%
Variation annuelle	-	-	-40%	-30%	-38%	>+100%	-19%
Collectif	23	165	176	95	15	0	474
%	5%	35%	37%	20%	3%	0%	100%
Variation annuelle	-32%	5%	18%	4%	-62%	ns	1%

ns : non significatif

Le deuxième trimestre ne permet pas de compenser l'atrophie du début d'année. Le bilan semestriel est terne : les ventes chutent de -24%/an, une des plus fortes récessions observée en région Ile-de-France.

Pour les appartements, dont l'offre nouvelle reste constante, le niveau des prix atteint pourrait commencer à dissuader quelques acquéreurs. Quant aux maisons, la pénurie de produits paraît davantage responsable du repli d'activité : 186 ventes sur le 1^{er} semestre 2006 pour plus de 300 en 2005 (-39%/an).

2ème 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	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	681	-5%
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

2T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	12	39	0	51
%	0%	0%	0%	24%	76%	0%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	-20%	-52%	-100%	-55%
Collectif	24	238	241	107	20	0	630
%	4%	38%	38%	17%	3%	0%	100%
Variation annuelle	-47%	18%	-1%	19%	-13%	-	4%

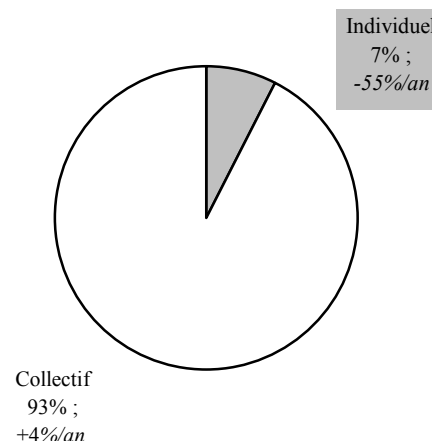
ns : non significatif

Malgré la variation annuelle négative (-5%), les résultats restent satisfaisants pour la période, avec près de 680 logements mis en vente. Le marché délaisse, ce trimestre, le secteur individuel (-55% en un an) qui ne représente plus que 7% des mises en vente contre un bon 20% en moyenne sur les deux dernières années.

Géographiquement, les nouveaux programmes restent relativement groupés, se concentrant sur une quinzaine de communes. Soulignons que Saint Cyr l'Ecole et Sartrouville représentent à elles seules 35% des commercialisations.

Sur le semestre, la situation reste quasi stable avec 1050 logements mis en vente depuis janvier 2006. L'année 2006 se place pour le moment sous de bons augures.

2ème 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	1 068	+13%
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		

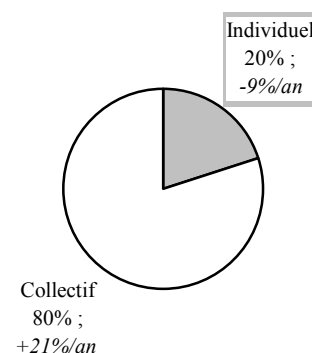
(*)Variation de 2005 à 2006

2T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	49	82	83	214
%	0%	0%	0%	23%	38%	39%	100%
Variation annuelle	-	-	-	-9%	-40%	93%	-9%
Collectif	25	224	340	213	49	3	854
%	3%	26%	40%	25%	6%	0%	100%
Variation annuelle	-32%	71%	13%	20%	-17%	50%	21%

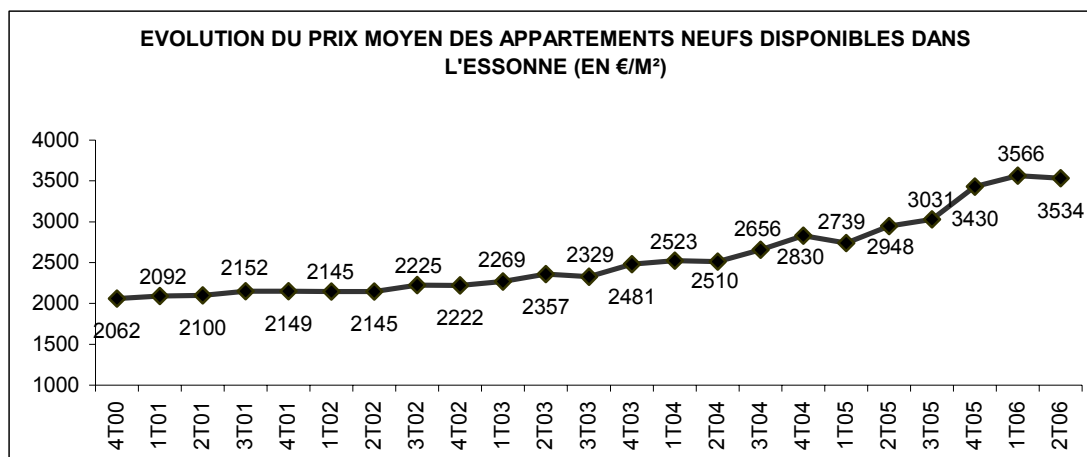
ns : non significatif

Le stock commence à s'étoffer à la fin juin 2006, dépassant à nouveau le seuil des 1000 lots. Le secteur collectif se gonfle de nouveaux logements (+21% en un an), alimentant essentiellement les surfaces intermédiaires (T2, T3 et T4). A contrario, le secteur individuel voit son stock s'éroder (-9%) et ne constitue plus que 20% de l'offre.

2ème trimestre 2006
Répartition des logements disponibles
selon le type d'habitat



L'ESSONNE



Après deux trimestres consécutifs de fortes pressions, les prix se stabilisent en Essonne autour des 3500€ le m². La croissance annuelle reste très soutenue (+20%), la plus forte de la région Ile-de-France.

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	375	+2%
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

2T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	24	29	1	54
%	0%	0%	0%	44%	54%	2%	100%
Variation annuelle	-	-	-	100%	-52%	-92%	-36%
Collectif	14	119	105	62	19	2	321
%	4%	37%	33%	19%	6%	1%	100%
Variation annuelle	40%	21%	-19%	>+100%	12%	ns	13%

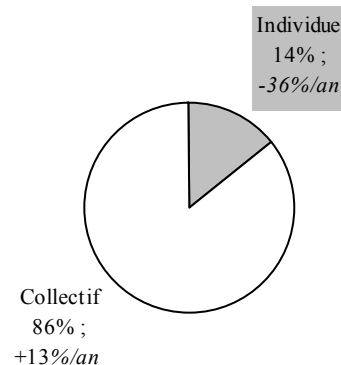
ns : non significatif

Les ventes ne parviennent toujours pas à décoller et aboutissent à un bilan semestriel inquiétant. Seuls 754 logements ont été vendus en six mois, soit encore 6% de moins qu'en 2005, année déjà médiocre.

Le secteur de l'individuel ne cesse de régresser (encore -36% en un an ce trimestre), ne constituant plus que 14% des ventes contre 37% il y a deux ans. Il est vrai que l'absence de nouveaux produits fait cruellement défaut aux maisons neuves. A l'inverse, le secteur collectif, qui bénéficie lui du développement de nouveaux programmes, attire progressivement un peu plus les acquéreurs (+13% en un an).

Géographiquement, les ventes restent bien plus étalées que dans les autres départements. Il n'y a pas ici de commune « star » du marché du neuf, aucune ne bénéficiant de nouvelles opérations immobilières d'envergure.

2^{ème} 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	516	+51%
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		

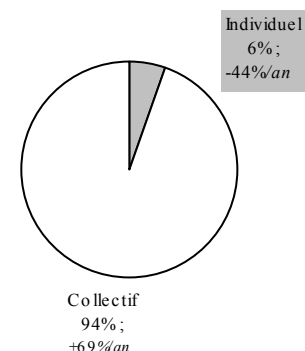
(*)Variation de 2005 à 2006

2T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	12	17	0	29
%	0%	0%	0%	41%	59%	0%	100%
Variation annuelle	-	-	-	>+100%	-58%	ns	-44%
Collectif	25	187	195	75	5	0	487
%	5%	38%	40%	15%	1%	0%	100%
Variation annuelle	92%	>+100%	56%	60%	-72%	ns	69%

ns : non significatif

En revanche, les mises en vente continuent leur progression (+51% en un an). Plus de 500 lots ont été mis sur le marché ce trimestre, soit un score très honorable pour le département. Même constat pour la première moitié de l'année : 1165 nouveaux lots contre 819 l'année dernière, soit 42% de plus. Le lancement de ces programmes n'a pas encore eu son écho sur le marché : question de temps ou de produits ? La question est légitime quand on constate un effondrement des commercialisations de maisons, alors même que cet habitat a longtemps joué un rôle clé dans le marché du département.

2ème 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	975	>+100%
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

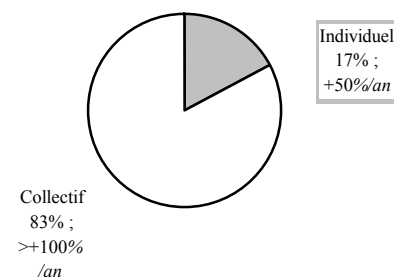
2T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	59	96	12	167
%	0%	0%	0%	35%	57%	7%	100%
Variation annuelle	-	-	-	48%	>+100%	-70%	50%
Collectif	90	214	331	136	35	2	808
%	11%	26%	41%	17%	4%	0%	100%
Variation annuelle	>+100%	>+100%	>+100%	>+100%	21%	ns	>+100%

ns : non significatif

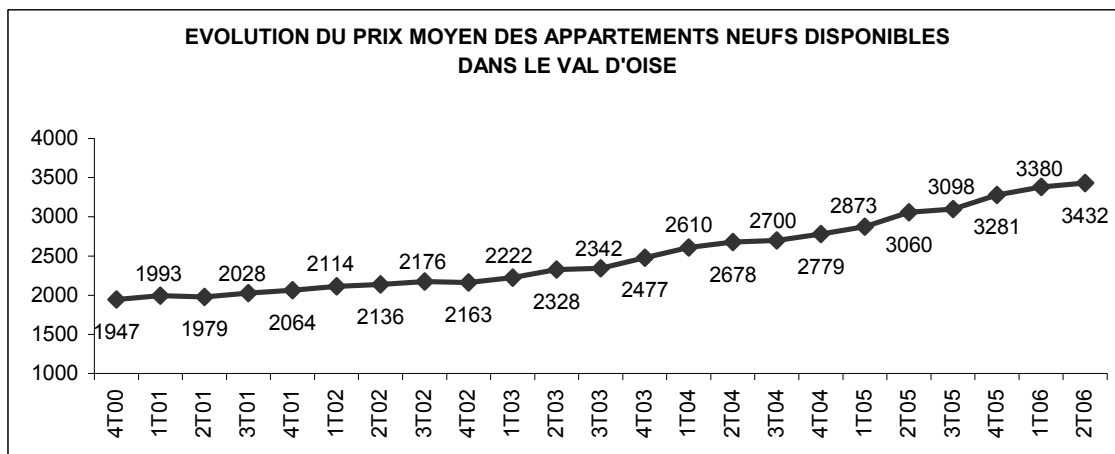
Enfin le nombre de logements disponibles se regonfle ! Enfin, le stock approche les 1000 lots. L'Essonne reste toutefois, le département le plus pauvre en lots disponibles de la grande couronne.

Les appartements voient leur offre s'étoffer massivement (plus de 800 lots) alors que le secteur individuel présente encore moins de 200 unités.

2ème trimestre 2006
Répartition des logements disponibles selon le type d'habitat



LE VAL D'OISE



Petite accalmie pour le Val d'Oise aussi. Mais l'augmentation trimestrielle de 1,5% suffit à tirer les prix à plus de 3400€ le m². Le département reste l'un des plus abordables de la région (la Seine-et-Marne étant à 3321€ le m² et la Seine-Saint-Denis à 3400€ le m²) et conserve un éventail de prix assez large : de 2600€ à 5400€ le m², respectivement Villiers-le-Bel et Enghien-les-Bains.

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	349	-13%
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

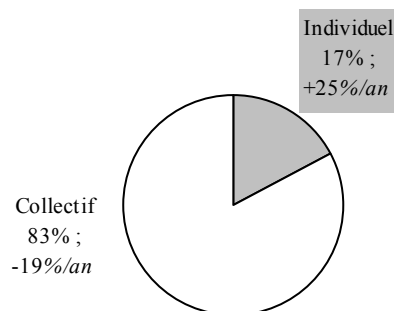
2T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	2	17	39	2	60
%	0%	0%	3%	28%	65%	3%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	-29%	>+100%	-80%	25%
Collectif	21	102	120	40	5	1	289
%	7%	35%	42%	14%	2%	0%	100%
Variation annuelle	-43%	-11%	-4%	-40%	-55%	ns	-19%

ns : non significatif

Le repli d'activité amorcé au premier trimestre se poursuit. Avec près de 350 lots vendus, le Val d'Oise enregistre un recul du nombre de ses ventes (-13% en un an). Comme au trimestre précédent, le secteur collectif semble être le responsable de ce ralentissement (-19% en un an). Même si le secteur individuel enregistre une forte progression trimestrielle (+25%), son activité demeure dérisoire avec seulement 60 ventes en trois mois.

La répartition communale des ventes ne fait pas émerger de nouveaux marchés. Cergy-Pontoise, malgré une petite baisse de régime, conserve sa première place dans le marché du neuf du département avec 100 unités cédées sur 3 mois. Les Rives de Seine parviennent du coup à rivaliser avec tout autant de transactions, grâce à l'attrait des programmes d'Argenteuil (75% des ventes du secteur pour le trimestre).

**2ème 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	576	+41%
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

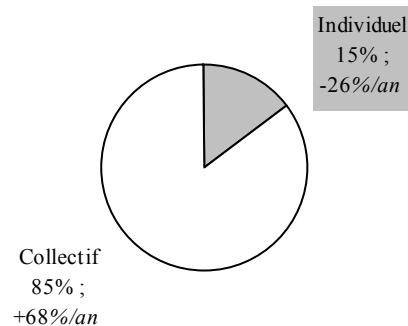
2T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	10	28	49	0	87
%	0%	0%	11%	32%	56%	0%	100%
Variation annuelle	-	-	43%	-33%	-28%	-	-26%
Collectif	27	176	195	79	12	0	489
%	6%	36%	40%	16%	2%	0%	100%
Variation annuelle	-27%	>+100%	60%	>+100%	0%	-	68%

ns : non significatif

Après un début d'année un peu frileux, les commercialisations augmentent de 41% en un an (près de 580 nouveaux lots). Le bilan semestriel est donc satisfaisant, en progression de 24% par rapport à 2005 (964 lots en 2006 pour 777 en 2005).

Géographiquement, les nouveaux programmes sont assez concentrés, se regroupant sur 9 communes ; Argenteuil et Deuil-la-Barre se distinguant particulièrement, avec la moitié des commercialisations à elles seules (respectivement 181 unités et 114 lots).

2^{ème} 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	1 021	+50%
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

2T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	9	58	81	18	166
%	0%	0%	5%	35%	49%	11%	100%
Variation annuelle	-	-	29%	71%	3%	-44%	9%
Collectif	19	232	346	214	44	0	855
%	2%	27%	40%	25%	5%	0%	100%
Variation annuelle	6%	>+100%	38%	>+100%	-4%	ns	62%

ns : non significatif

L'offre semble se reconstituer et franchit le seuil des 1000 lots à la fin juin, soit une hausse de 50% en un an ! Un tel niveau des stocks n'avait pas été atteint depuis 2003.

Les deux secteurs d'habitat bénéficient de cette embellie, même si les appartements, porteurs habituels du marché, en profitent tout particulièrement (+62% en un an).

2^{ème} trimestre 2006
Répartition des logements disponibles
selon le type d'habitat

