

LE MARCHE DU LOGEMENT NEUF

La conjoncture du 1er trimestre 2006

Depuis 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 1er trimestre 2006 correspondant à une période d'enquête du 1^{er} janvier au 31 mars 2006. 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.

Juin 2006

Note méthodologique

L'échantillon observé 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'échantillon ne comprend pas 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 prises en compte.

Les résultats communiqués ne font l'objet d'aucun redressement statistique.

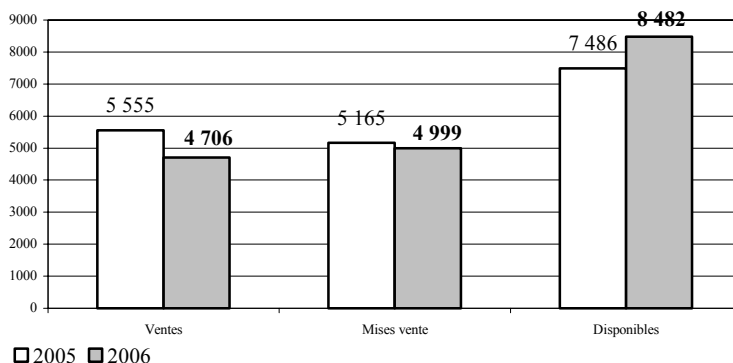
Retrouvez l'ADIL75 sur <http://www.adil75.org>

- Des fiches pratiques sur les financements
- De nombreux outils financiers
- Des analyses

Nous contacter : contact@adil75.org

L'ILE DE FRANCE

Le marché du logement neuf en Ile de France 1er trimestre 2006



LES VENTES

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	(*)
1TR	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	5 555	4 706	-15%
2TR	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	4 863		
3TR	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	3 478		
4TR	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	4 429		
Total	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	18 310		

(*)Variation de 2005 à 2006

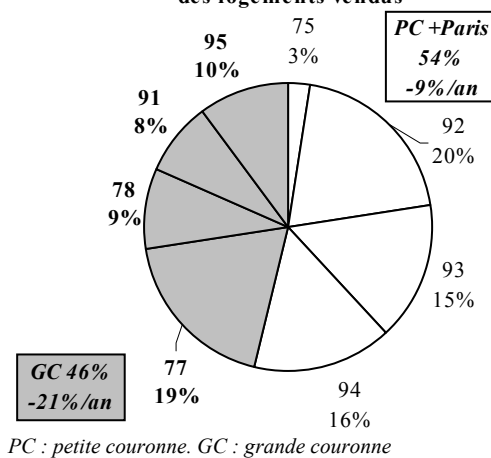
1T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	21	311	346	110	788
%	0%	0%	3%	39%	44%	14%	100%
Variation annuelle	-	-	62%	0%	7%	-21%	0%
Collectif	357	1 286	1 382	695	194	4	3 918
%	9%	33%	35%	18%	5%	0%	100%
Variation annuelle	3%	-15%	-19%	-27%	-13%	-81%	-18%

ns : non significatif

C'est une accalmie du marché qui marque ce premier trimestre, l'activité restant, toutefois, élevée. Le volume des ventes dépasse légèrement le seuil des 4700 unités sur trois mois, enregistrant une baisse de 15% sur un an.

Le fléchissement de l'activité est plus fermement ressenti en grande couronne (-21% sur un an) qu'en zone centrale (-9% en un an). La grande couronne pâtit des médiocres résultats des Yvelines (-40% en un an) et du Val d'Oise (-27% en un an). En zone centrale, seul le Val-de-Marne connaît une hausse sensible du nombre de ses ventes (+21% en un an).

1er trimestre 2006 Répartition géographique des logements vendus



PC : petite couronne. GC : grande couronne

LES MISES EN VENTE

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	(*)
1TR	2 437	1 542	4 024	3 978	4 139	3 758	4 488	6 346	3 340	5 217	3 635	4 057	4 792	5 165	4 999	-3%
2TR	2 336	2 961	4 879	5 369	4 412	4 449	5 246	6 644	6 556	4 681	3 965	5 296	4 962	5 236		
3TR	1 360	1 394	3 552	2 068	2 224	3 705	5 412	3 478	3 902	3 602	3 330	3 383	3 393	3 390		
4TR	1 909	3 105	3 853	3 496	3 465	4 979	5 260	5 636	4 860	3 992	4 321	4 031	4 689	5 251		
Total	8 042	9 002	16 308	14 911	14 240	16 891	20 406	22 104	18 658	17 492	15 251	16 767	17 836	19 042		

(*)Variation de 2005 à 2006

1T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	10	332	337	157	836
%	0%	0%	1%	40%	40%	19%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	47%	8%	22%	26%
Collectif	484	1 290	1 495	698	180	16	4 163
%	12%	31%	36%	17%	4%	0%	100%
Variation annuelle	49%	-13%	-9%	-13%	-26%	60%	-8%

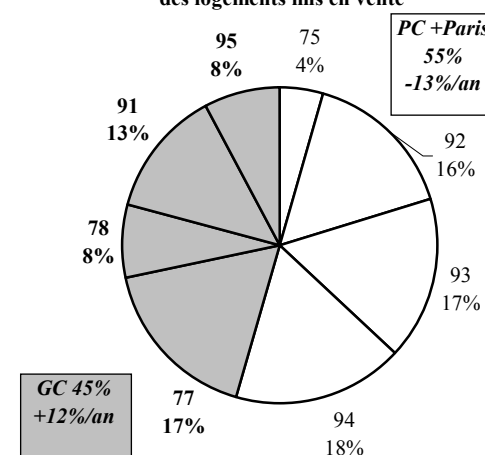
ns : non significatif

Les commercialisations arrivent au seuil des 5000 lots, absorbant l'activité du marché. Les efforts observés depuis quelques mois pour parvenir à répondre à la demande en logements neufs se maintiennent ce trimestre (-3% en un an).

A l'exception de deux départements, tous les départements bénéficient de cette évolution favorable, plus ou moins marquée, certes. Paris conserve son activité résiduelle et au coup par coup (-12% en un an) et les Hauts-de-Seine subissent un fort déclin de leurs commercialisations après une année d'euphorie (-48% en un an).

La grande couronne accueille un peu plus de mises en vente que l'année précédente (+12% en un an), tirée surtout par les brillantes prestations de la Seine-et-Marne (+46% en un an) et de l'Essonne qui semble connaître, enfin, un regain d'intérêt (+36% en un an).

1er trimestre 2006
Répartition géographique
des logements mis en vente



PC : petite couronne. GC : grande couronne

LES LOGEMENTS DISPONIBLES

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	(*)
1TR	18 311	14 801	12 462	15 882	16 867	13 735	12 808	12 639	11 592	12 832	12 323	10 732	7 985	7 486	8482	13%
2TR	17 960	14 544	13 739	17 995	16 863	14 059	13 185	11 396	12 407	12 975	11 709	10 244	8 034	7 802		
3TR	16 954	13 255	14 496	17 603	16 054	13 586	13 349	11 311	12 710	13 027	11 773	9 299	7 976	7 669		
4TR	15 897	12 520	14 808	16 837	14 062	13 561	12 737	12 210	13 026	12 672	11 660	8 643	7 912	8240		

(*)Variation de 2005 à 2006

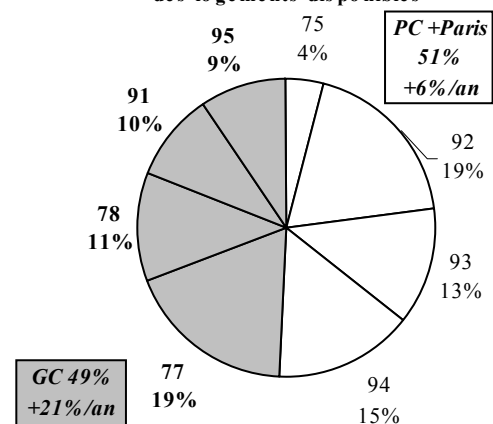
1T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	12	419	680	321	1 432
%	0%	0%	1%	29%	47%	22%	100%
Variation annuelle	-	-	>100%	40%	46%	39%	43%
Collectif	394	1 669	2 835	1 640	473	39	7 050
%	6%	24%	40%	23%	7%	1%	100%
Variation annuelle	24%	12%	12%	0%	1%	63%	9%

ns : non significatif

L'afflux des nouveaux programmes permet d'espérer un renouveau de l'offre de logements neufs en Ile-de-France. Enfin, elle enregistre une hausse véritable (+13% en un an). Toutefois, le nombre de logements disponibles reste bas pour la région (près de 8500 lots à la fin mars).

Les appartements constituent toujours la majeure partie du stock (83%) et la répartition géographique est équilibrée entre la petite et la grande couronne.

1er trimestre 2006
Répartition géographique
des logements disponibles



PC : petite couronne. GC : grande couronne

LES PRIX

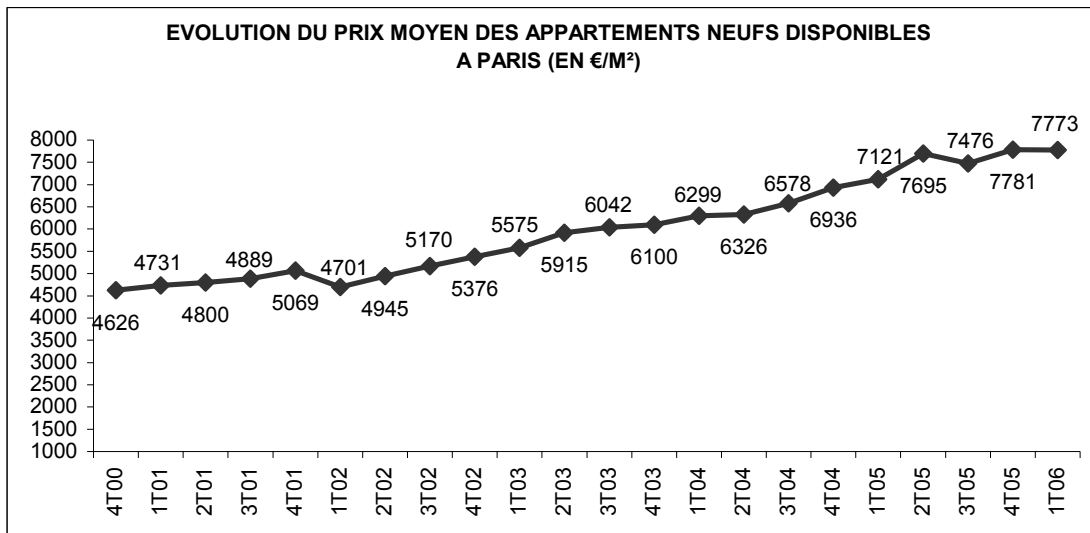
Départements	1er trimestre 2005			1er trimestre 2006		
	Prix en €/m ² (1)	Variation trimestrielle	Variation annuelle	Prix en €/m ² (1)	Variation trimestrielle	Variation annuelle
75	7121	+2.7%	+13%	7773	-0.1%	+9%
92	4797	+3.5%	+11%	5117	+2%	+7%
93	3101	+10%	+15%	3373	+4.6%	+9%
94	3730	-0.9%	+19%	4110	+1.9%	+10%
77	2871	+5.5%	+15%	3446	-0.2%	+20%
78	3451	+5.3%	+10%	3742	-1.4%	+8%
91	2739	-3.2%	+9%	3566	+4%	+30%
95	2873	+3.4%	+10%	3380	+3%	+18%

(1) prix des appartements neufs disponibles au 31/03 de l'année

La comparaison annuelle des prix montre une croissance généralisée du coût d'un logement neuf en Ile-de-France. Les variations sont encore soutenues. En petite couronne, elles sont repassées en dessous du seuil des 10% mais elles en restent quand même voisines. C'est en grande couronne que la pression reste la plus forte : de 18 à 30% en un an. Exception faite des Yvelines qui n'enregistrent « que » 8% de hausse pour ses prix, les trois autres départements poursuivent l'ascension sur un rythme très appuyé et voient leurs prix au m² grimper.

I – PARIS ET LA PETITE COURONNE

PARIS



Les prix semblent marquer une pause ce trimestre, se maintenant à 7770€ le m². Toutefois, l'évolution annuelle reste forte même si, pour la première fois depuis un an et demi, celle-ci est inférieure à 10% (+9% en un an).

LES VENTES

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	(*)
1TR	166	306	377	171	327	414	652	927	371	411	474	282	149	200	118	-41%
2TR	250	226	281	222	434	481	630	1 108	661	429	484	284	174	135		
3TR	234	327	213	171	265	320	526	471	495	241	262	140	118	117		
4TR	430	277	244	173	560	526	778	602	421	364	356	160	161	132		
Total	1 080	1 136	1 115	737	1 586	1 741	2 586	3 108	1 948	1 445	1 576	866	602	584		

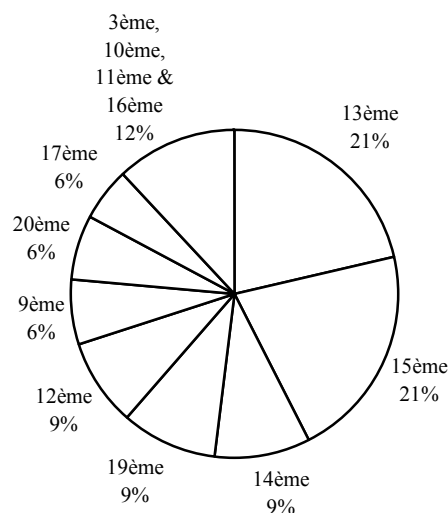
(*) Variation de 2005 à 2006

1T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	1	6	0	7
%	-	-	-	14%	86%	0%	100%
Variation annuelle	-	-	-	ns	ns	ns	>100%
Collectif	13	40	18	26	12	2	111
%	12%	36%	16%	23%	11%	2%	100%
Variation annuelle	-68%	-22%	-54%	-32%	-52%	-67%	-44%

ns : non significatif

Le marché reste résiduel et tributaire des quelques produits lancés au coup par coup. Le nombre de ventes fléchit à nouveau (-41% en un an), passant en dessous des 120 lots cédés. Les 13^{ème} et le 15^{ème} arrondissements concentrent à eux seuls 42% des ventes de ce trimestre.

1ER TRIMESTRE 2006 Répartition géographique des logements vendus



LES MISES EN VENTE

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	(*)
1TR	265	61	270	435	417	357	639	937	191	375	283	263	194	252	223	-12%
2TR	192	194	235	382	392	451	690	998	997	487	249	81	216	130		
3TR	53	16	244	517	259	253	785	705	853	143	198	115	43	74		
4TR	201	305	513	336	297	677	565	602	394	374	123	39	175	105		
Total	711	576	1 262	1 670	1 365	1 738	2 679	3 242	2 435	1 379	853	498	628	561		

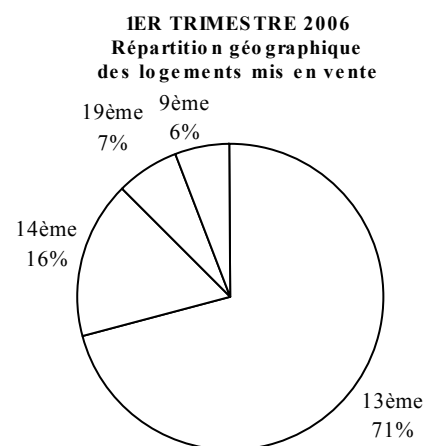
(*)Variation de 2005 à 2006

1T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	1	1	0	0	2
%	-	-	50%	50%	0%	0%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	ns	ns	ns	stable
Collectif	39	58	54	45	21	4	221
%	18%	26%	24%	20%	10%	2%	100%
Variation annuelle	8%	-21%	-31%	32%	-22%	100%	-12%

ns : non significatif

Même constat pour les commercialisations : peu nombreuses et soumises aux quelques programmes du moment. Avec seulement 220 lots, le volume reste très faible pour relancer véritablement le marché de la capitale.

Le 13^{ème} arrondissement concentre l'essentiel des mises en vente, avec des programmes importants par leur nombre de lots, situés près de la Seine et dans le sud de l'arrondissement, là où le foncier présente encore des disponibilités.



LES LOGEMENTS DISPONIBLES

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	(*)
1TR	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	+6%
2TR	2 711	1 537	1 234	1 610	1 903	1 309	1 305	1 142	1 323	1 552	935	411	352	334		
3TR	2 478	1 328	1 157	1 869	1 837	1 220	1 518	1 361	1 621	1 351	871	386	277	286		
4TR	2 145	1 249	1 387	1 879	1 453	1 339	1 296	1 203	1 566	1 334	640	265	291	259		

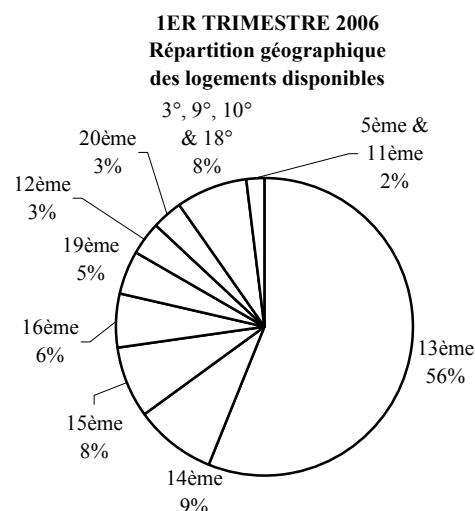
(*)Variation de 2005 à 2006

1T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	1	0	0	3	4
%	-	-	25%	-	-	75%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	ns	-100%	-50%	-80%
Collectif	38	97	102	76	39	8	360
%	11%	27%	28%	21%	11%	2%	100%
Variation annuelle	>100%	8%	1%	1%	11%	100%	11%

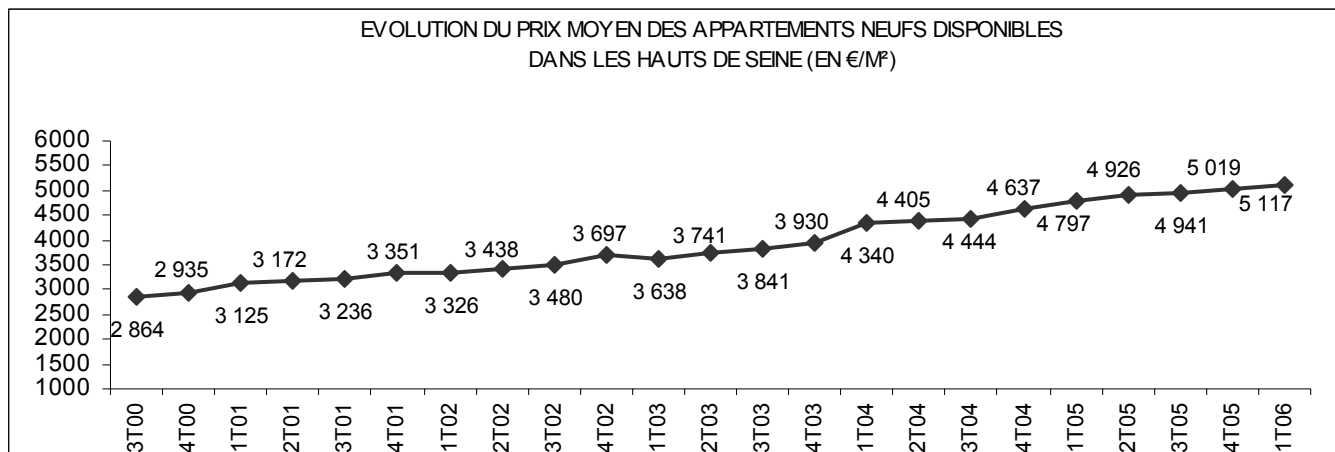
ns : non significatif

A la fin mars 2006, l'offre de logements neufs parisiens remonte légèrement : le seuil des 360 unités est franchi. Ce niveau reste faible même avec 6% de hausse annuelle.

Les biens sont toujours précieux par leur haut standing (les surfaces allant de 54m² à 123m²) et par leurs prix même dans les quartiers considérés traditionnellement comme plus abordables (dans le 20^{ème}, par exemple, il y a un an, il fallait compter 5300€ par m² pour acquérir un bien, actuellement, le m² est à près de 6600€).



LES HAUTS-DE-SEINE



Les prix continuent leur ascension mais de manière beaucoup plus « douce ». L'augmentation annuelle est la plus basse de l'Ile-de-France (+7%) mais tire tout de même le prix moyen à plus de 5100€ le m², soit une hausse trimestrielle de +2%. La gamme des prix s'étend, les produits les moins chers restant sensiblement au même prix qu'il y a un an, débutant à 3500€ le m² (Gennevilliers) et les plus onéreux sont encore à Neuilly avec une moyenne de 10 200€ le m² (contre 8100€ l'année dernière).

LES VENTES

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	(*)
1TR	299	594	672	427	715	891	1 400	1 897	1 165	1 200	1 057	1 031	1 094	1 114	941	-16%
2TR	338	586	517	425	869	1 143	1 426	2 274	1 416	909	1 038	1 418	779	906		
3TR	320	378	379	490	579	1 056	1 521	926	743	804	633	851	622	671		
4TR	426	633	522	449	1 037	1 423	1 795	1 055	1 064	902	964	926	896	688		
Total	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		

(*)Variation de 2005 à 2006

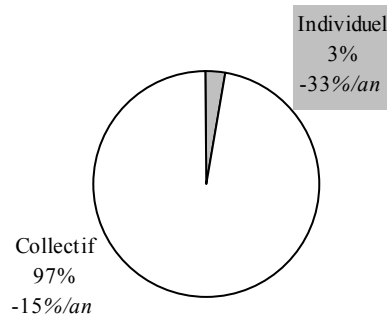
1T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	13	6	7	26
%	0%	0%	0%	50%	23%	27%	100%
Variation annuelle	-	-	-	>100%	-50%	-70%	-33%
Collectif	83	257	305	192	76	2	915
%	9%	28%	33%	21%	8%	0%	100%
Variation annuelle	-13%	-10%	-14%	-19%	-21%	-71%	-15%

ns : non significatif

Un ralentissement d'activité frappe les Hauts-de-Seine en ce premier trimestre, avec une baisse des ventes de 16%. Seuls 940 logements neufs ont été cédés sur cette période. Le repli d'activité est global, affectant tous les types d'habitat quelque soit la taille des logements.

La commune du Plessis-Robinson continue à faire fureur avec près de 150 ventes sur à peine 3 mois. Au deuxième rang, on retrouve toujours Issy-les-Moulineaux, mais avec un score excédant, de peu, la centaine de transactions.

IER 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	275	324	653	904	1 125	811	1 283	2 037	844	1 697	728	975	1 065	1 526	793	-48%
2TR	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		
3TR	156	257	454	352	336	1 000	1 807	746	773	748	504	639	500	421		
4TR	30	467	826	807	824	1 593	1 823	1 587	1 118	679	804	933	926	893		
Total	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		

(*)Variation de 2005 à 2006

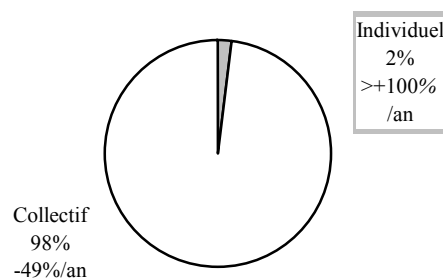
1T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	1	8	6	15
%	0%	0%	0%	7%	53%	40%	100%
Variation annuelle	-	-	-	0%	ns	20%	>100%
Collectif	82	224	221	180	61	10	778
%	11%	29%	28%	23%	8%	1%	100%
Variation annuelle	-21%	-46%	-61%	-40%	-51%	67%	-49%

ns : non significatif

Pour les commercialisations, le ralentissement est bien présent : -48% en un an. Les 790 unités atteintes en ce début d'année font grise mine face aux niveaux des trois dernières années. Peut-être s'agit-il d'un rééquilibrage face aux belles performances de 2005 ?

Les nouveaux programmes sont concentrés à Colombes qui se distingue particulièrement ce trimestre avec plus de 180 lots mis en vente et de l'inévitable Plessis-Robinson, bénéficiant de 104 mises en vente.

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	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	1 585	-17%
2TR	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		
3TR	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		
4TR	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		

(*)Variation de 2005 à 2006

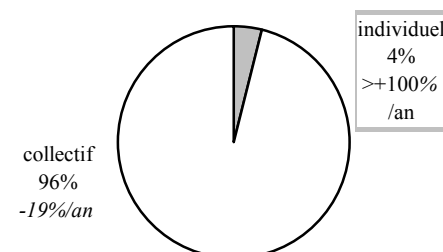
1T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	1	21	23	18	63
%	0%	0%	2%	33%	37%	29%	100%
Variation annuelle	-	-	-	>100%	>100%	38%	>100%
Collectif	89	307	530	418	162	16	1 522
%	6%	20%	35%	27%	11%	1%	100%
Variation annuelle	-8%	-26%	-24%	-13%	-10%	100%	-19%

ns : non significatif

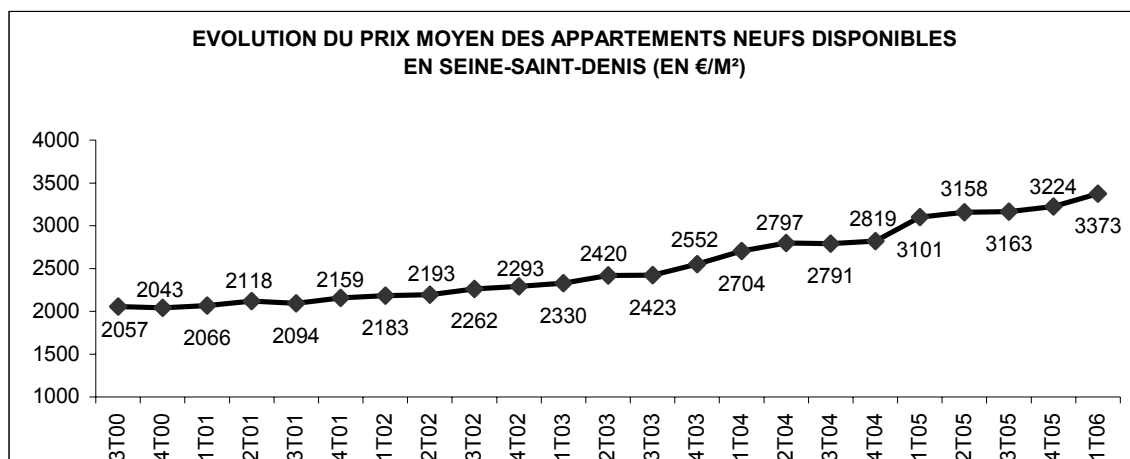
L'offre se fragilise et affiche une baisse de -17% en un an, passant sous le seuil des 1600 logements à la fin mars. Le rythme des commercialisations ne soutient pas la cadence des ventes qui connaît pourtant un ralentissement ce trimestre.

Les Hauts-de-Seine conservent leur particularité : cinq communes détiennent 54% du stock du département. Le Plessis-Robinson arrive en tête avec ses 314 unités, suivi d'Antony, affichant 148 lots, puis Colombes se distingue encore avec 138 logements, enfin, Issy-Les-Moulineaux et Chatenay-Malabry présentent elles aussi un volume non négligeable (respectivement, 133 et 123 unités).

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



LA SEINE-SAINT-DENIS



Après une hausse trimestrielle continue mais cantonnée à moins de 2% ces neuf derniers mois, la Seine-Saint-Denis voit ses prix croître de près de 5% en ce début d'année, franchissant ainsi le seuil des 3300€ le m². Elle reste, toutefois, le département le plus abordable de l'Île-de-France offrant de surcroît un éventail de prix variés, s'échelonnant de 2700€ le m² (Stains) à 4400€ le m² aux portes de Paris (Le Pré Saint Gervais).

LES VENTES

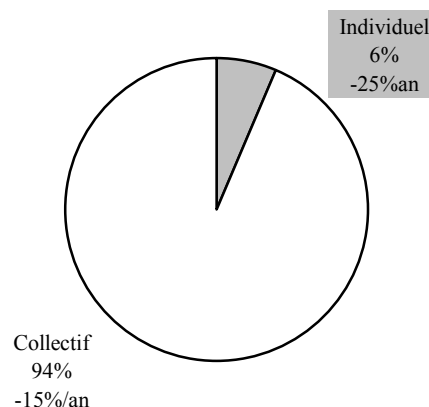
	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	(*)
1TR	146	135	317	179	281	215	286	500	382	703	431	484	1 012	861	728	-15%
2TR	220	211	287	183	241	199	264	587	687	554	354	608	800	921		
3TR	124	206	139	168	187	269	384	313	335	364	279	553	607	463		
4TR	151	215	155	245	361	399	319	360	481	472	459	807	797	498		
Total	641	767	898	775	1 070	1 082	1 253	1 760	1 885	2 093	1 523	2 452	3 216	2 743		

(*)Variation de 2005 à 2006

1T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	4	22	19	1	46
%	-	-	9%	48%	41%	2%	100%
Variation annuelle	-	-	-50%	-49%	>100%	0%	-25%
Collectif	92	234	242	96	18	0	682
%	13%	34%	35%	14%	3%	0%	100%
Variation annuelle	77%	-3%	-25%	-41%	-14%	ns	-15%

ns : non significatif

1ER TRIMESTRE 2006
Répartition des ventes de logements neufs selon le type d'habitat



Le marché ne réédite pas les bonnes performances de l'année dernière (plus de 860 ventes en 3 mois) mais réalise un trimestre correct avec 720 transactions. Les ventes d'appartements ont été un peu moins dynamiques (-15% en un an) mais continuent à séduire la quasi-totalité des acquéreurs du département (94% des ventes). Les produits phares restent les logements de deux et trois pièces qui attirent toujours 70% de la clientèle.

Saint-Denis reste l'égérie du département avec 147 ventes à elle seule en trois mois. Aucune autre commune du département ne parvient à rivaliser, le deuxième rang est occupé par Saint-Ouen, qui ne comptabilise que 69 unités cédées sur la même période.

LES MISES EN VENTE

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	(*)
1TR	96	189	296	297	318	195	206	625	538	645	451	339	888	667	833	25%
2TR	225	202	345	448	219	236	287	815	870	198	187	921	713	866		
3TR	433	147	298	25	283	421	654	414	315	335	476	532	468	342		
714TR	160	232	116	374	309	520	335	611	605	433	441	849	1 028	648		
Total	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		

(*)Variation de 2005 à 2006

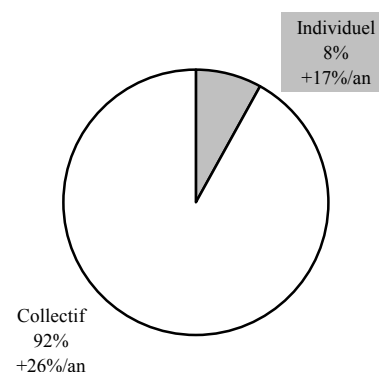
1T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	47	12	9	68
%	-	-	-	69%	18%	13%	100%
Variation annuelle	-	-	-	42%	-50%	>100%	17%
Collectif	112	247	308	82	16	0	765
%	15%	32%	40%	11%	2%	0%	100%
Variation annuelle	>100%	29%	32%	-41%	7%	ns	26%

ns : non significatif

Un regain d'activité se ressent au niveau des commercialisations qui connaissent une hausse de 25% en un an. Environ 830 logements ont été mis sur le marché dont 92% d'appartements, collant ainsi à la demande des acquéreurs.

Au niveau géographique, Noisy-le-Grand se distingue particulièrement, concentrant à elle seule 21% des mises en vente d'appartements du département (164 unités pour 80 à Pavillons-sous-Bois qui arrive en deuxième position).

1ER TRIMESTRE 2006
Répartition des mises en vente de logements neufs selon le type d'habitat



LES LOGEMENTS DISPONIBLES

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	(*)
1TR	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	+6%
2TR	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		
3TR	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		
4TR	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		

(*)Variation de 2005 à 2006

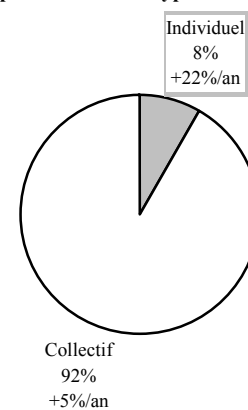
1T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	1	53	22	12	88
%	-	-	1%	60%	25%	14%	100%
Variation annuelle	-	-	0%	29%	-19%	>100%	22%
Collectif	56	249	429	215	31	0	980
%	6%	25%	44%	22%	3%	0%	100%
Variation annuelle	14%	7%	21%	-18%	-18%	-	5%

ns : non significatif

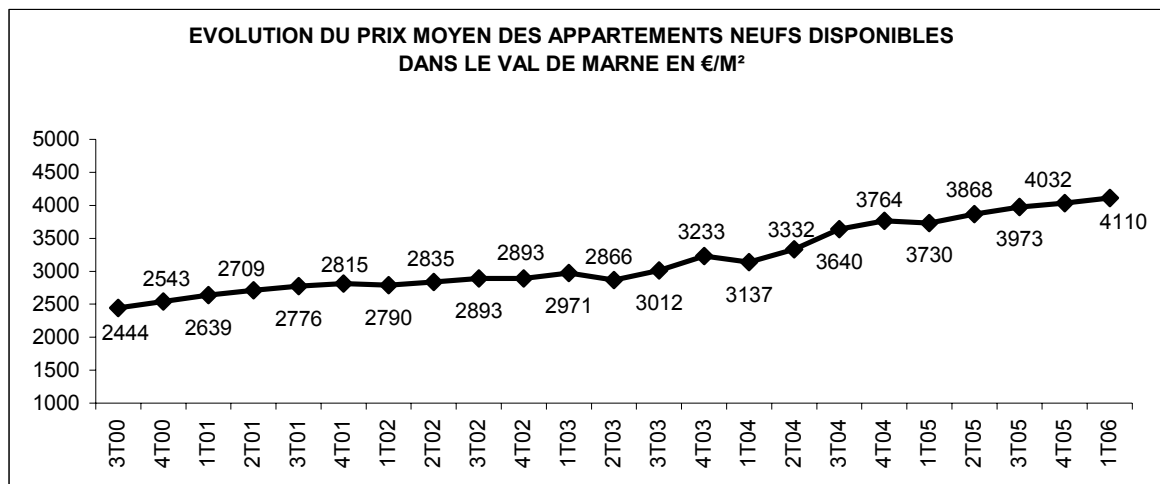
Le stock du département, avec 1 068 lots disponibles, connaît une petite hausse (+6% en un an). Il semble se reconstituer grâce à la supériorité numérique des mises en vente sur les ventes de ce trimestre. Toutefois, ce score reste éloigné de celui des années fastes, l'effort fait sur les commercialisations devrait se poursuivre pour consolider le stock.

L'offre se concentre essentiellement sur trois pôles : Saint Denis (179 logements neufs disponibles), Noisy-le-Grand et Aubervilliers (101 lots chacune).

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



LE VAL-DE-MARNE



Le Val de Marne voit la progression de ses prix se poursuivre (plus de 4100€ le m² à la fin mars), seul département de la petite couronne à avoir une hausse annuelle à deux chiffres (+10%). Cette croissance peut s'expliquer par « l'effet escargot » qui tire les prix de la région vers le haut avec un réajustement de ceux-ci dans les programmes. L'éventail des prix est toujours aussi large allant de 2300€ le m² à Orly jusqu'à près de 5400€ le m² à Saint-Maur-des-Fossés.

LES VENTES

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	(*)
1TR	298	195	410	232	394	340	601	749	474	732	546	500	677	618	747	+21%
2TR	256	278	354	322	483	374	637	868	703	566	552	613	519	601		
3TR	199	236	365	127	387	395	326	424	350	382	430	476	342	412		
4TR	273	354	310	419	440	434	530	510	489	470	552	545	479	615		
Total	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	2246		

(*)Variation de 2005 à 2006

1T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	8	33	1	42
%	-	-	-	19%	79%	2%	100%
Variation annuelle	-	-	-	-67%	>100%	-80%	-7%
Collectif	61	247	221	144	31	1	705
%	9%	35%	31%	20%	4%	0%	100%
Variation annuelle	65%	6%	21%	57%	15%	ns	23%

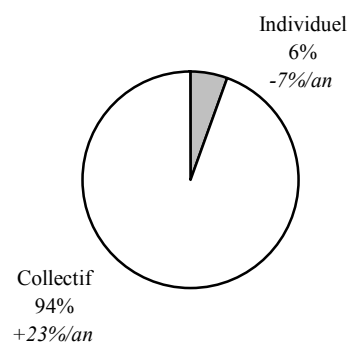
ns : non significatif

Le Val de Marne est le seul département de la région à enregistrer une hausse du nombre de ses ventes (+21% en un an). Les résultats sont particulièrement bons, portant le score à près de 750 lots cédés en trois mois.

Le secteur individuel reste résiduel (42 unités cédées) compensé par le secteur collectif qui voit, quant à lui, ses ventes augmenter (+23% en un an). Cette vitalité est tirée par les appartements de taille moyenne, les T2 et T3 (66% des ventes) qui peuvent séduire les jeunes ménages mais aussi les investisseurs.

Ce trimestre, Créteil se dégage particulièrement, concentrant à elle seule 122 ventes. Associée à Choisy-le-Roi et à Alfortville, ces trois communes regroupent 40% de l'ensemble des ventes du département.

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	399	73	284	350	390	468	678	869	673	565	413	500	605	697	879	+26%
2TR	224	357	574	352	323	341	891	841	685	778	491	499	393	825		
3TR	49	287	681	205	401	324	292	222	644	584	316	493	302	309		
4TR	331	289	376	419	506	341	515	735	494	491	518	322	513	889		
Total	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		

(*)Variation de 2005 à 2006

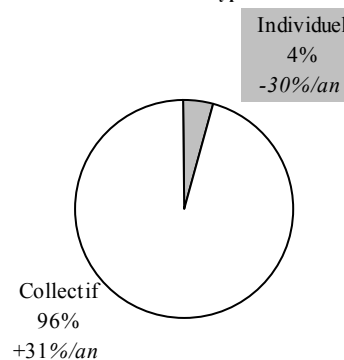
1T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	17	16	5	38
%	-	-	-	45%	42%	13%	100%
Variation annuelle	-	-	-	-41%	-16%	-17%	-30%
Collectif	84	275	297	140	45	0	841
%	10%	33%	35%	17%	5%	0%	100%
Variation annuelle	79%	5%	39%	41%	>100%	ns	31%

ns : non significatif

Toute la vitalité à venir du marché du Val-de-Marne se pressent à la lecture des résultats des commercialisations. Déjà très soutenues l'année dernière, elles conservent cette cadence, atteignant les 880 lots à la fin mars.

Les logements collectifs bénéficient largement de ces nouveaux programmes, augmentant de 31% en un an et occupant 96% des mises en vente. Plus d'un tiers de ces appartements se localise à Créteil où 313 nouveaux logements ont été lancés.

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	2 081	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	+64%
2TR	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		
3TR	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		
4TR	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		

Variation de 2005 à 2006

1T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	36	46	13	95
%	-	-	-	38%	48%	14%	100%
Variation annuelle	-	-	-	80%	77%	18%	67%
Collectif	60	345	487	222	63	5	1 182
%	5%	29%	41%	19%	5%	0%	100%
Variation annuelle	58%	43%	>100%	38%	>100%	-29%	64%

ns : non significatif

L'offre du département gonfle brutalement. Elle dépasse les 1270 lots, ce qui n'avait plus été constaté depuis début 2003. Cette bouffée d'air profite aux deux types d'habitat. Toutefois, le secteur du collectif assure l'essentiel du marché du neuf (93% du marché ce trimestre). A l'exception des très grands logements (6 pièces et plus) qui se font rares, toutes les tailles de logements bénéficient de cette « détente », et en particulier les 2, 3 et 4 pièces.

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

