

**2004**

**LE MARCHE DE L'IMMOBILIER NEUF  
EN ILE-DE-FRANCE**

Mars 2005

Etude réalisée par :  
Hélène Fouquet  
Avec la collaboration des ADIL d'Ile-de-France

*Depuis 1985, les ADIL d'Ile-de-France étudient le marché du logement neuf destiné à l'accèsion à la propriété. 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 étude présente la conjoncture de l'année 2003 correspondant à une période d'enquête du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2004.*

*L'enquête sur laquelle repose cette analyse, est réalisée mensuellement auprès des promoteurs. Les programmes sont essentiellement identifiés par les annonces de la presse spécialisée et les permis de construire autorisés.*

*L'enquête couvre environ 85% du marché de l'immobilier de l'accèsion à la propriété. Elle ne comprend pas les immeubles vendus en bloc destinés à la location, les résidences avec services pour les personnes âgées ou autre population ciblée, les maisons individuelles en secteur diffus, et divers logements ne passant pas par les canaux habituels de commercialisation comme par exemple les dations. En revanche, les pré commercialisations sont prises en compte.*

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

### **Plan de l'étude**

#### **◆ La conjoncture en Ile-de-France**

Les ventes

Les mises en vente

L'offre de logements disponibles

Les prix

#### **◆ La conjoncture par département**

##### ***Paris et la petite couronne***

Paris

Les Hauts-de-Seine

La Seine-Saint-Denis

Le Val-de-Marne

##### ***La Grande Couronne***

La Seine-et-Marne

Les Yvelines

L'Essonne

Le Val d'Oise

#### **◆ Le marché de l'appartement en Ile-de-France**

Les ventes

Les mises en vente

L'offre de logements disponibles

Les prix

#### **◆ Le marché de la maison neuve groupée en Ile-de-France**

Les ventes

Les mises en vente

L'offre de logements disponibles

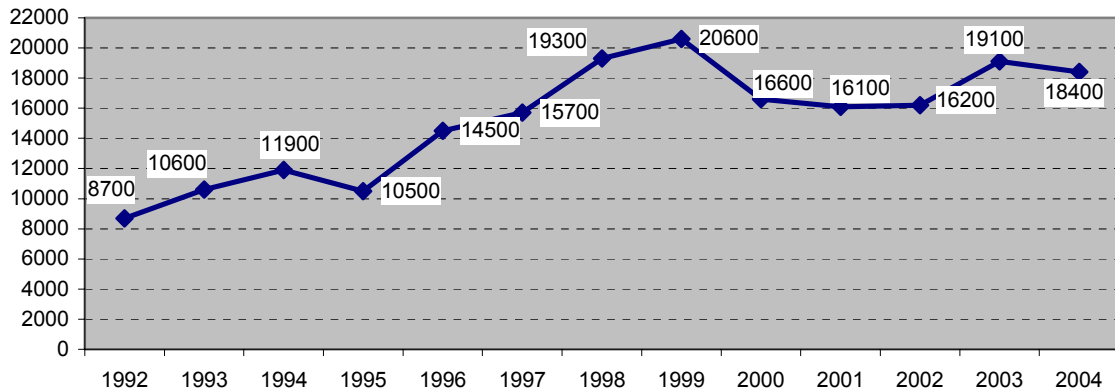
Les prix

#### **◆ Les perspectives pour 2005**

# ILE DE FRANCE

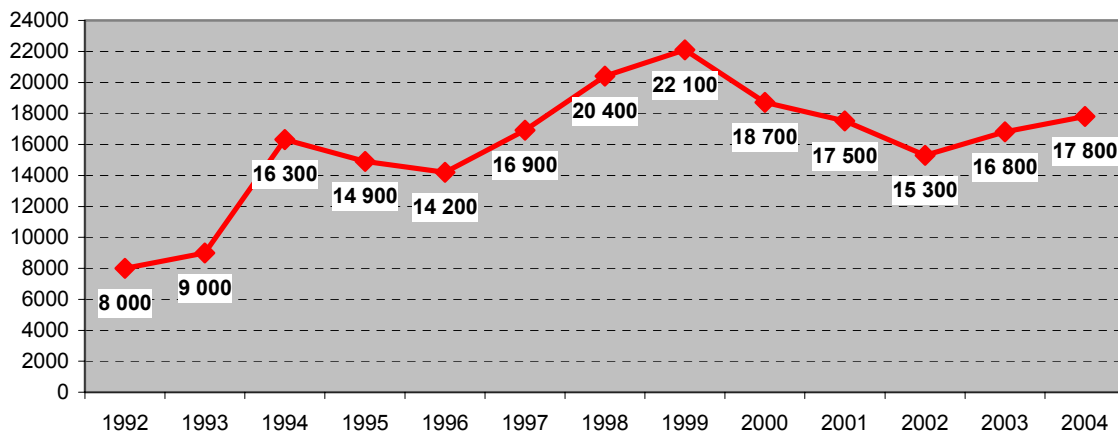
## Evolution annuelle des ventes de logements neufs

(en nb de logements)



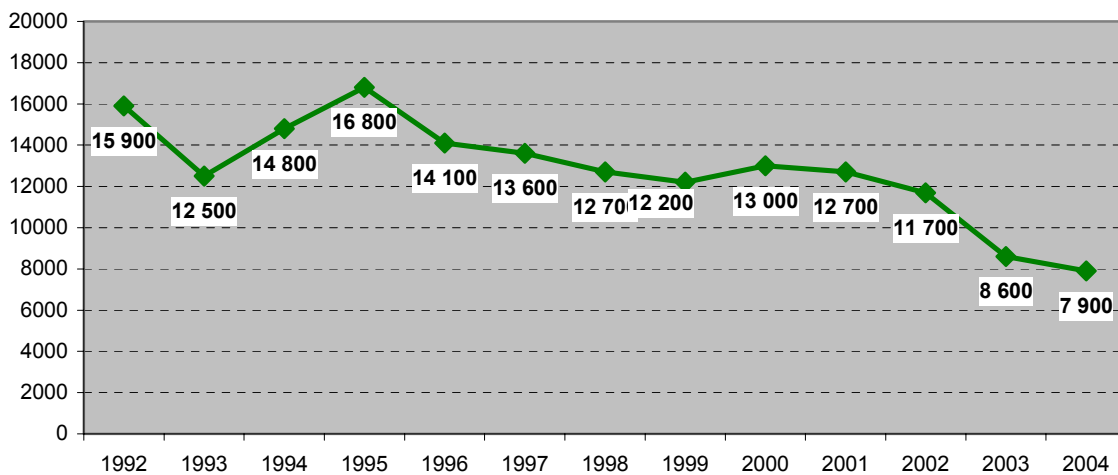
## Evolution annuelle des mises en vente de logements neufs

(en nb de logements)



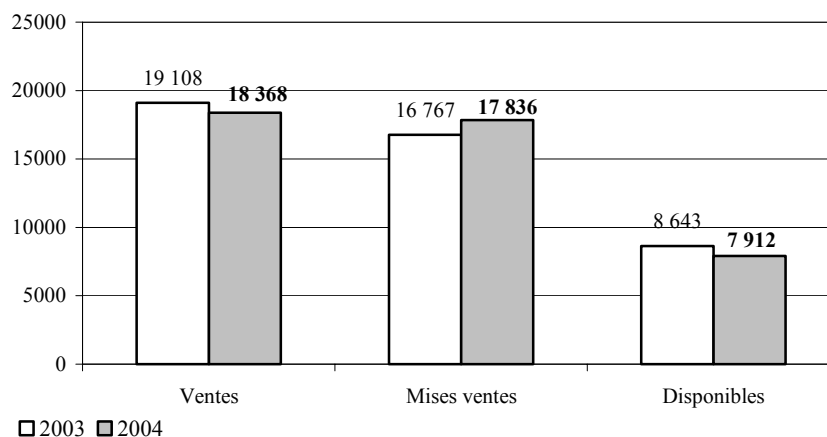
## Evolution annuelle de l'offre de logements neufs

(en nb de logements)



# L'ILE DE FRANCE

## Le marché du logement neuf en Ile de France année 2004



### LES VENTES

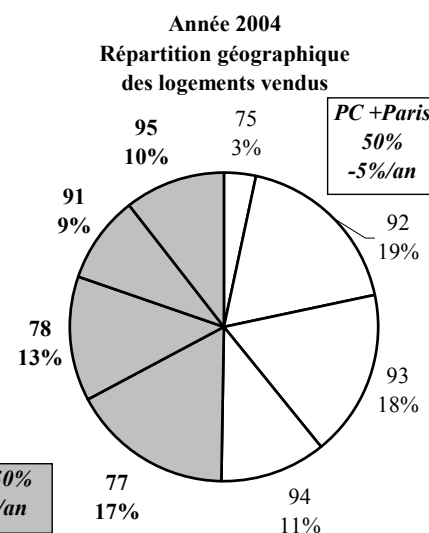
	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	(*)
<b>1TR</b>	2 180	2 300	3 645	2 466	3 602	3 658	4 764	6 446	3 749	5 067	4 409	4 469	5 394	+21%
<b>2TR</b>	2 212	2 638	3 288	2 639	3 866	3 728	4 532	6 935	5 490	4 036	4 331	5 660	4 857	-14%
<b>3TR</b>	1 840	2 439	2 225	2 147	2 665	3 591	4 762	3 395	3 085	3 157	3 142	4 305	3 409	-21%
<b>4TR</b>	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	+1%
<b>Total</b>	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	-4%

(\*)Variation de 2003 à 2004

Année 2004	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	73	1 072	1 345	418	2 908
%	0%	0%	3%	37%	46%	14%	100%
Variation annuelle	-	-	-15%	-2%	4%	12%	2%
Collectif	1 126	4 789	5 560	3 100	820	65	15 460
%	7%	31%	36%	20%	5%	0%	100%
Variation annuelle	-4%	-8%	-3%	-4%	1%	-26%	-5%

Le bilan de l'année 2004 confirme la vitalité du marché du neuf en Ile-de-France... Malgré un léger repli, l'activité reste toujours très dynamique sur le marché du neuf. Les résultats atteints sont honorables, restant sur la tendance des bonnes années. Près de 18 400 logements neufs ont été réservés en 2004, soit à peine 4% de moins qu'en 2003.

Ces moindres résultats de l'année s'imputent aux seules transactions d'appartements qui continuent toutefois à assurer l'essentiel du marché du neuf en région Ile-de-France (85%). 15 460 logements collectifs ont été cédés en 2004, contre 16 265 l'année dernière, soit -5% en un an. Ce très léger ralentissement affecte toutes les tailles d'appartement, apparaissant ainsi comme un simple rajustement de la folle activité de l'année antérieure où les ventes d'appartement avaient littéralement explosé (+18%).



PC : petite couronne. GC : grande couronne

Les petites surfaces restent toujours très largement les plus prisées dans le marché régional : studios, T2 et T3 représentent 74% des ventes en collectif, signe de la forte présence des investisseurs sur le marché.

A l'échelle départementale, l'analyse doit être nuancée. Les Yvelines et de la Seine-Saint-Denis, qui sont les vedettes de l'année à tout point, échappent à ce petit ralentissement.

Ailleurs en zone centrale, la baisse d'activité est plus inquiétante apparaissant davantage comme les conséquences d'un assèchement des ressources. C'est le cas indéniable de Paris où le marché du neuf n'est plus que résiduel, et dans une moindre mesure des Hauts-de-Seine (-18%/an) et du Val-de-Marne (-9%/an) où les niveaux de prix vertigineux et la faiblesse de l'offre commencent à se faire ressentir sur le dynamisme traditionnel du secteur collectif.

En grande couronne, les situations sont moins préoccupantes. Si la Seine-et-Marne et le Val d'Oise affichent des variations négatives sensibles (respectivement -11% et -18%/an), il ne semble s'agir que du contre coup de la forte expansion enregistrée en 2003, les niveaux de transactions atteints restant plus que satisfaisants. L'Essonne reste un cas à part : zone privilégiée de la maison, il ne subit aucune variation des transactions d'appartements qui se maintiennent au fil des années, quel que soit le contexte régional.

Malgré la hausse des prix, la rareté de l'offre, et le sombre contexte de l'emploi, les résultats montrent que, globalement, la demande des ménages a continué à s'exprimer pleinement au cours de l'année 2004. La persistance de cette effervescence repose sur trois éléments fondamentaux :

- **une très forte demande en logements** soutenue par une volonté croissante d'être propriétaire. L'inquiétude face au financement des retraites, les tensions sur le parc locatif privé et les aléas de la Bourse contribuent tous à alimenter ce désir. Cette demande est aussi accrue par l'augmentation des besoins en logements liée aux évolutions démographiques et sociologiques (vieillesse de la population, décohabitation et le développement des familles monoparentales notamment).

- **les conditions de financement extrêmement favorables** incitent aussi beaucoup à saisir une occasion unique de devenir propriétaire. Les taux de crédit sont restés à des niveaux historiquement bas. Une aubaine pour les acquéreurs qui ont pu souscrire des crédits à moins de 3,70% au cours de l'année ! A cela s'ajoute un allongement des durées de prêts avec le développement des crédits de longue durée (20-25 ans) permettant de compenser la surchauffe immobilière. Mais il ne faut pas s'y tromper. Ces conditions permettent à très peu d'acquéreurs d'acheter plus grand, mais simplement d'acheter tout court, et d'ailleurs souvent grâce à une aide financière familiale (parents ou grands parents souvent sous la forme de donation).

- enfin, le dynamisme du marché du neuf persiste aussi en grande partie grâce à la **forte adhésion au dispositif Robien** dont les modalités d'application ont été assouplies en avril 2003.

## LES MISES EN VENTE

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	(*)
<b>1TR</b>	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	+18%
<b>2TR</b>	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	-6%
<b>3TR</b>	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	0%
<b>4TR</b>	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	+16%
<b>Total</b>	8 042	9 002	16 308	14 911	14 240	16 891	20 406	22 104	18 658	17 492	15 251	16 767	<b>17 836</b>	<b>+6%</b>

(\*)Variation de 2003 à 2004

Année 2004	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	51	966	1150	289	2 456
%	0%	0%	2%	39%	47%	12%	100%
Variation annuelle	-	-	-46%	5%	11%	-23%	1%
Collectif	1 164	5 033	5 568	2 867	697	51	15 380
%	8%	33%	36%	19%	5%	0%	100%
Variation annuelle	10%	14%	9%	-5%	2%	-15%	7%

Les efforts de commercialisations soulignés en 2003 ont persisté au cours de l'année 2004, témoins aussi de la bonne tenue du marché. Pour la deuxième année consécutive, les mises en vente progressent en Ile-de-France, atteignant pratiquement 17 850 logements pour l'année écoulée (soit +6%/an).

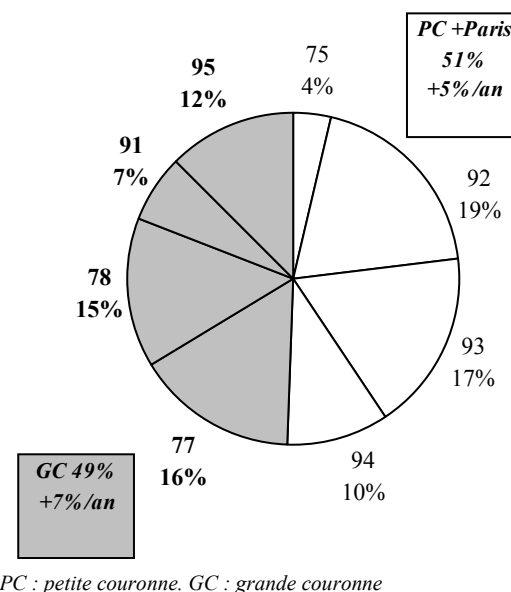
Cette progression profite tant à la zone centrale (+5%/an) qu'à la grande couronne (+7%/an). La répartition des nouveaux programmes entre les deux zones géographiques demeure inchangée. La zone centrale accueille 51% des mises en vente essentiellement encore cette année, grâce à l'attractivité de la Seine-Saint-Denis (+17%/an) qui compense le déficit parisien désormais chronique.

En grande couronne, l'Essonne est le seul véritable parent pauvre de cette dynamique. Depuis trois ans, les commercialisations ne cessent de dégringoler, n'atteignant plus que 1200 logements pour l'année 2004 contre 1900 à 2000 unités les années les plus fastes... Cet important repli est ici contrebalancé par le développement soutenu des nouveaux projets dans les Yvelines (+48%/an) et le Val d'Oise (+33%/an).

Par type d'habitat, les efforts de commercialisations sont très contrastés. Le secteur individuel profite peu de la dynamique ambiante (+1%/an) et se contente toujours d'une maigre part : 14% des mises en vente de l'année. Le secteur collectif, qui séduit davantage sur notre territoire de part la diversité de son offre et de ses prix aussi, enregistre pour la deuxième année consécutive une progression significative des nouveaux projets (+7%/an). Ces bons résultats incombent une nouvelle fois en grande partie aux trois protagonistes de l'année : La Seine-Saint-Denis (+15%/an), les Yvelines (+35%/an) et le Val d'Oise (+44%/an). Notons toutefois qu'en volume, ce sont toujours les Hauts-de-Seine qui attirent de loin le plus grand nombre de commercialisations d'appartements de l'année (3400 logements environ soit 22% des mises en vente de logements collectifs de la région).

Malgré ce développement global des commercialisations, leur niveau demeure inférieur à celui des ventes, et cela pour la troisième année consécutive. Les difficultés de production persistent en Ile-de-France et leur causes majeures sont bien identifiées : augmentation des prix du foncier, raréfaction de l'offre de terrain aggravée par la transformation des POS en PLU qui prend du temps et qui freine la libération des opportunités, augmentation des prix de certaines matières premières...

Année 2004  
Répartition géographique  
des logements mis en vente



## LES LOGEMENTS DISPONIBLES

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	(*)
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	-26%
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	-22%
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	-14%
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	-8%

(\*)Variation de 2003 à 2004

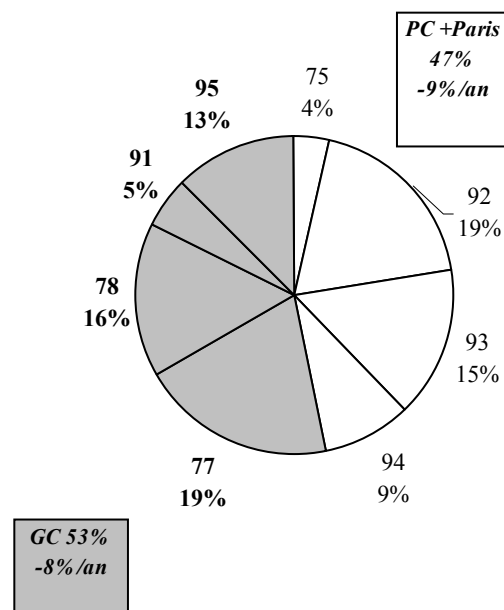
Année 2004	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	21	385	476	241	1 123
%	0%	0%	2%	34%	42%	21%	100%
Variation annuelle	-	-	-51%	-22%	-29%	-35%	-29%
Collectif	350	1 540	2 612	1 801	450	36	6 789
%	5%	23%	38%	27%	7%	1%	100%
Variation annuelle	5%	13%	-2%	-13%	-22%	-28%	-4%

L'accélération de la production de nouveaux programmes permet tout juste de contenir l'effritement de l'offre de logements neufs en région Ile-de-France. Elle demeure extrêmement faible (7900 logements à la fin décembre 2004) et continue à se réduire (-8%/an) à un rythme nettement ralenti certes.

L'hémorragie semble surtout freinée dans le secteur collectif grâce aux importants efforts de mises en vente de l'année et notamment pour les logements de petites tailles qui faisaient cruellement défaut dans les stocks à la fin 2003.

Pour l'individuel, l'érosion perdure et s'accélère : -29%/an cette année, -22%/an en 2003 et -5%/an en 2002. Dans le contexte actuel de flambée des prix du foncier, les perspectives d'embellie sont minces pour ces opérations consommatrices d'espace

Année 2004  
Répartition géographique  
des logements disponibles



PC : petite couronne. GC : grande couronne

Géographiquement, les stocks des deux grandes zones de la région subissent des rétrécissements comparables, mais cela cache bien des disparités départementales. En zone centrale, à l'exception de la Seine-Saint-Denis où l'offre se maintient, partout ailleurs les niveaux de stock sont très faibles et n'amorcent pas de reconstitution (Paris, Hauts-de-Seine et Val-de-Marne). En grande couronne, seul l'Essonne connaît une position critique ne proposant plus que 400 logements neufs environ à la fin de l'année. Dans le Val d'Oise où un seuil critique avait été atteint l'année dernière, la recomposition de l'offre est nettement entamée cette année : +40%/an. Le volume de produits offerts à la fin de l'année n'en demeure pas moins encore très faible et l'équilibre du marché fragile...

## LES PRIX

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

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

Les prix poursuivent leur progression rapide partout. La faiblesse des stocks, qui est la résultante à la fois d'une pénurie de terrains constructibles et d'une importante demande insatisfaite, est l'une des principales causes à incriminer. C'est d'ailleurs là où les situations sont les plus tendues, que les plus fortes pressions sur les prix sont observées.

*En zone centrale, où l'offre ne parvient plus à se reconstituer, ronronnant au mieux à des niveaux très réduits, les hausses sont les plus vigoureuses, comprises entre 14 et 18%/an ! La Seine-Saint-Denis échappe à ce mouvement avec une évolution des plus modérées (+10%/an), contenue par un marché mieux équilibré. En grande couronne, l'Essonne se place en tête et l'envolée constatée (+14%/an) est sans nul doute à mettre en relation avec le sévère assèchement de l'offre.*

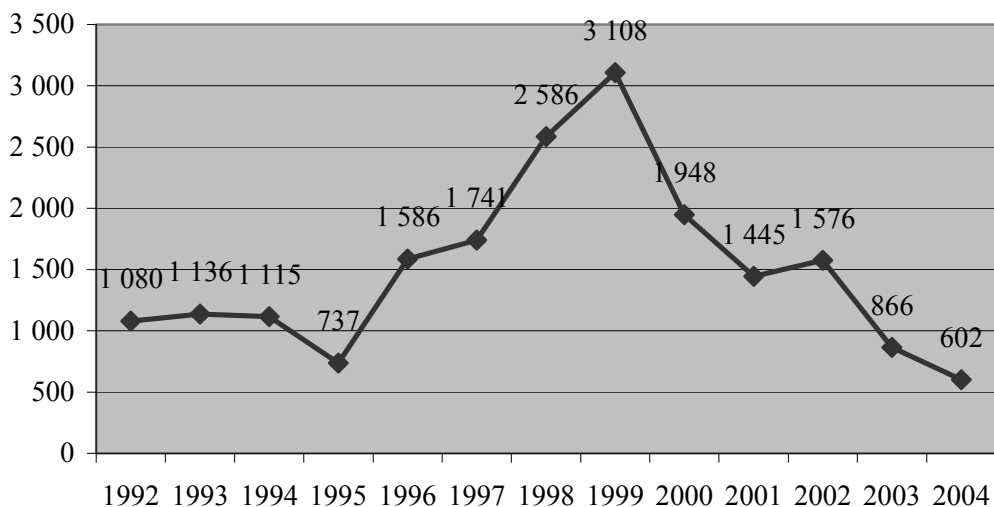
*D'autres éléments entrent en jeu dans cette folle progression des prix et notamment les règles techniques très strictes et les coûts de construction qui eu aussi grimpent avec la cherté de certaines matières premières (pétrole et acier notamment).*

*Dans ce contexte, la hausse s'annonce durable, même si l'amorce du relèvement des taux d'intérêt engagée courant 2004, permettra peut être d'assagir le rythme des évolutions en 2005.*

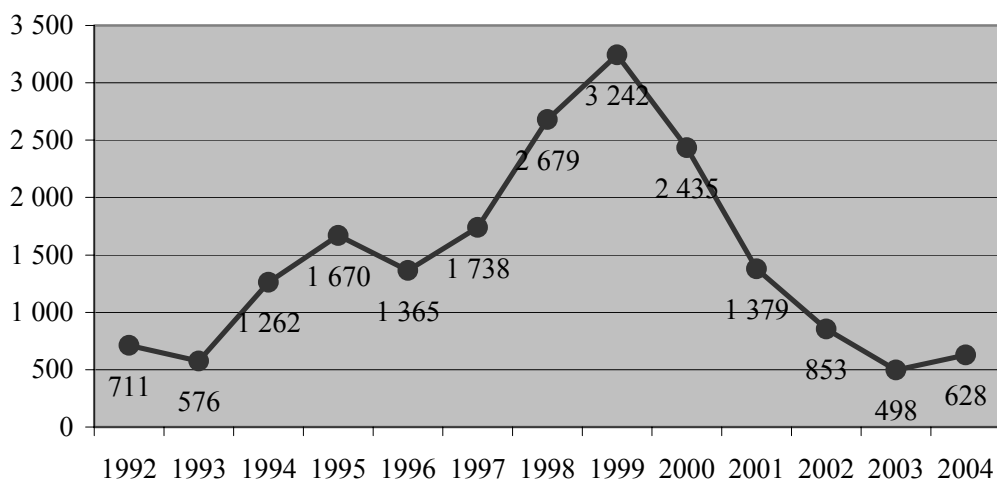
# **I – PARIS ET LA PETITE COURONNE**

# PARIS

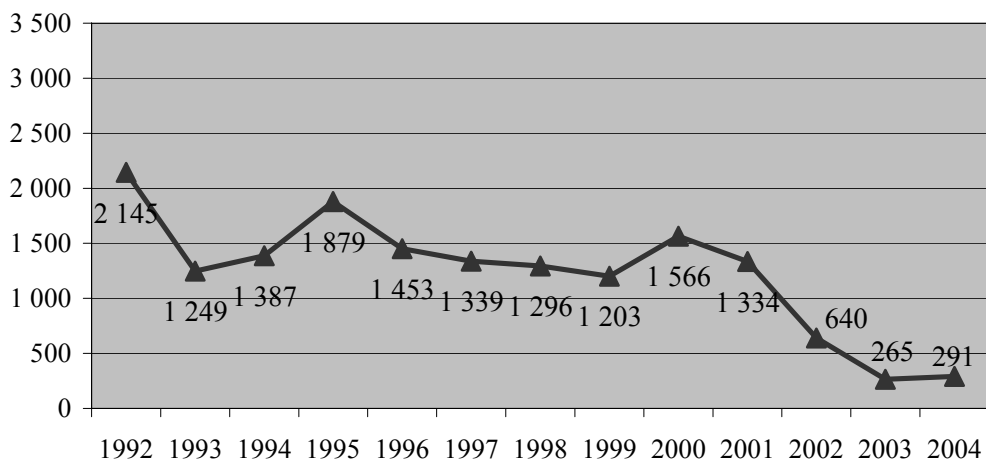
## Evolution annuelle des ventes de logements neufs



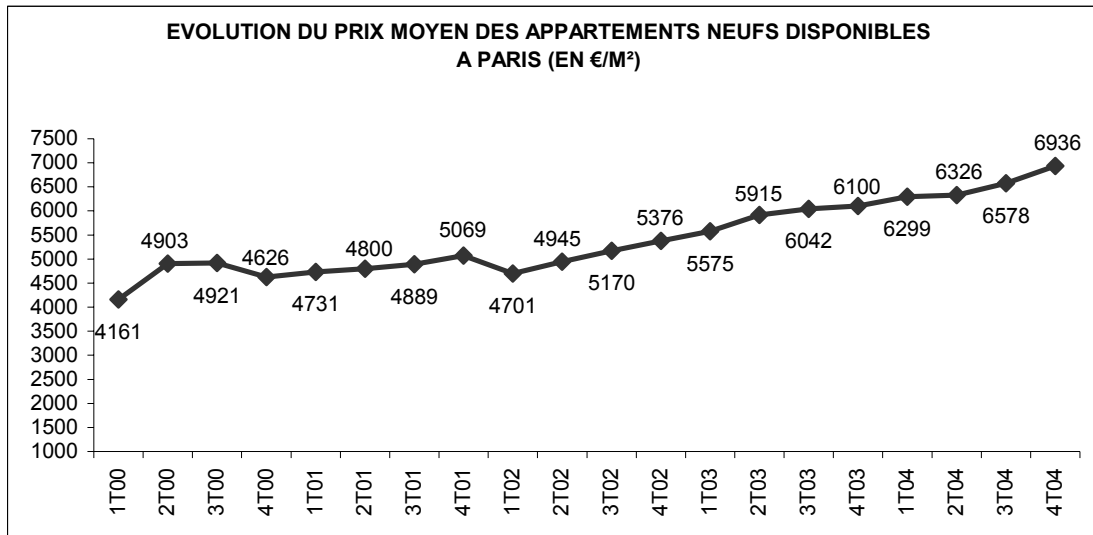
## Evolution annuelle des mises en vente de logements neufs



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



# PARIS



*A la fin 2004, le prix moyen au m<sup>2</sup> des logements neufs disponibles dans la capitale se rapproche sensiblement des 7000€/m<sup>2</sup>, enregistrant ainsi une hausse annuelle de 14%. Cette moyenne est toujours tirée vers le haut par les appartements à vendre localisés dans les arrondissements les plus onéreux de la capitale où les prix s'envolent au dessus des 9 000€/m<sup>2</sup> (16<sup>ème</sup> surtout, 5<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup>). A l'opposé, dans les quartiers les plus abordables, les biens neufs s'écoulent entre 4 700 et 5 300€/m<sup>2</sup> (18<sup>ème</sup>, 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> arrondissements).*

*D'une façon générale, la montée des prix est aussi liée à la rareté des biens, elle même issue du manque crucial de terrains dans la capitale. Quand un projet parvient alors à se concrétiser, les promoteurs rivalisent d'idées pour le valoriser, jouant surtout sur le cadre de vie offert : terrasses, jardins intérieurs, sécurité d'accès, appartements spacieux pouvant aller jusqu'à la maison sur le toit.*

## LES VENTES

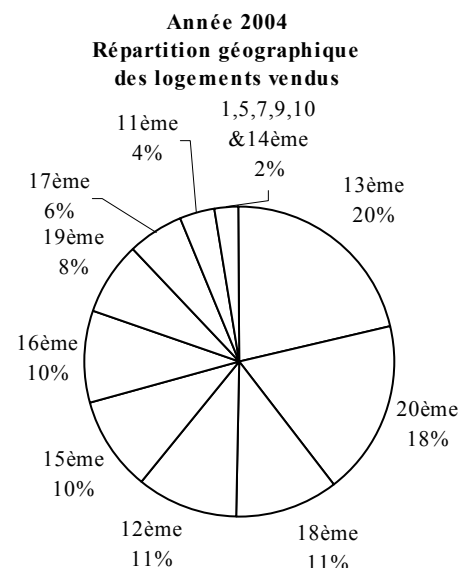
	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	(*)
<b>1TR</b>	166	306	377	171	327	414	652	927	371	411	474	282	149	-47%
<b>2TR</b>	250	226	281	222	434	481	630	1 108	661	429	484	284	174	-39%
<b>3TR</b>	234	327	213	171	265	320	526	471	495	241	262	140	118	-16%
<b>4TR</b>	430	277	244	173	560	526	778	602	421	364	356	160	161	+1%
<b>Total</b>	1 080	1 136	1 115	737	1 586	1 741	2 586	3 108	1 948	1 445	1 576	866	<b>602</b>	<b>-30%</b>

(\*)Variation de 2003 à 2004

Année 2004	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	5	7	5	17
%	-	-	-	-	ns	ns	ns
Variation annuelle	-	-	-	-	ns	ns	ns
Collectif	75	170	149	127	52	12	585
%	13%	29%	25%	22%	9%	2%	100%
Variation annuelle	-21%	2%	-41%	-42%	-54%	-20%	-32%

ns : non significatif

*Le marché des logements neufs dans la capitale demeure extrêmement réduit en 2004. Environ 600 logements se sont écoulés en un an, soit 30% de moins qu'en 2003, année déjà très maigre...Ce marché est plus que jamais un marché d'exception où se vendent des biens de prestige comme en témoigne le prix moyen pratiqué et les surfaces constatées : près de 80m<sup>2</sup> en moyenne !*



## LES MISES EN VENTE

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	(*)
<b>1TR</b>	265	61	270	435	417	357	639	937	191	375	283	263	194	-26%
<b>2TR</b>	192	194	235	382	392	451	690	998	997	487	249	81	216	>+100%
<b>3TR</b>	53	16	244	517	259	253	785	705	853	143	198	115	43	-63%
<b>4TR</b>	201	305	513	336	297	677	565	602	394	374	123	39	175	>+100%
<b>Total</b>	711	576	1 262	1 670	1 365	1 738	2 679	3 242	2 435	1 379	853	498	<b>628</b>	<b>+26%</b>

(\*)Variation de 2003 à 2004

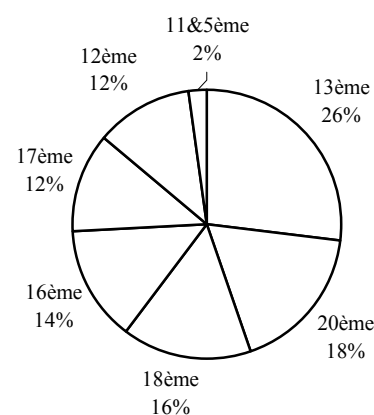
Année 2004	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	5	17	8	30
%	-	-	-	-	ns	ns	ns
Variation annuelle	-	-	-	-	ns	ns	ns
Collectif	79	211	148	117	39	4	598
%	13%	35%	25%	20%	7%	1%	100%
Variation annuelle	23%	>100%	6%	-8%	-24%	-67%	22%

ns : non significatif

Les commercialisations sont toujours très maigres même si elles affichent une progression significative par rapport à 2003. Les 600 logements neufs supplémentaires à vendre de l'année font sourire face à la demande parisienne !

Le peu d'emplacements disponibles et le coût élevé du foncier sont les deux responsables les plus souvent incriminés. Lorsque les opportunités sont encore présentes, les programmes voient le jour. C'est le cas du 13<sup>ème</sup> arrondissement qui accueille 26% des logements neufs à vendre de l'année, et qui devrait continuer à absorber une bonne partie des commercialisations dans les mois futurs avec son vaste chantier Paris Rive Gauche.

Année 2004  
Répartition géographique  
des logements mis en vente



## LES LOGEMENTS DISPONIBLES

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	(*)
<b>1TR</b>	2 788	1 718	1 142	1 582	1 962	1 373	1 280	1 306	991	1 506	1 169	614	310	-50%
<b>2TR</b>	2 711	1 537	1 234	1 610	1 903	1 309	1 305	1 142	1 323	1 552	935	411	352	-14%
<b>3TR</b>	2 478	1 328	1 157	1 869	1 837	1 220	1 518	1 361	1 621	1 351	871	386	277	-28%
<b>4TR</b>	2 145	1 249	1 387	1 879	1 453	1 339	1 296	1 203	1 566	1 334	640	265	<b>291</b>	<b>+10%</b>

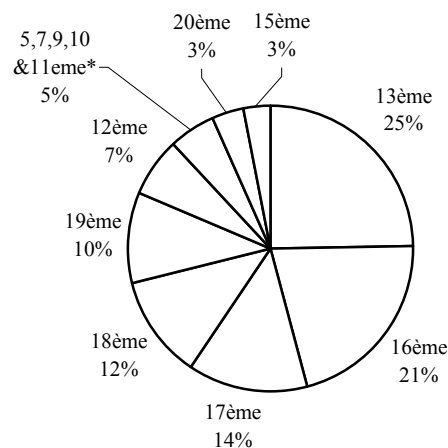
(\*)Variation de 2003 à 2004

Année 2004	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	0	14	5	19
%	-	-	-	-	ns	ns	ns
Variation annuelle	-	-	-	-	ns	ns	ns
Collectif	22	68	62	79	33	8	272
%	8%	25%	23%	29%	12%	3%	100%
Variation annuelle	22%	>100%	-2%	-11%	-28%	-50%	5%

ns : non significatif

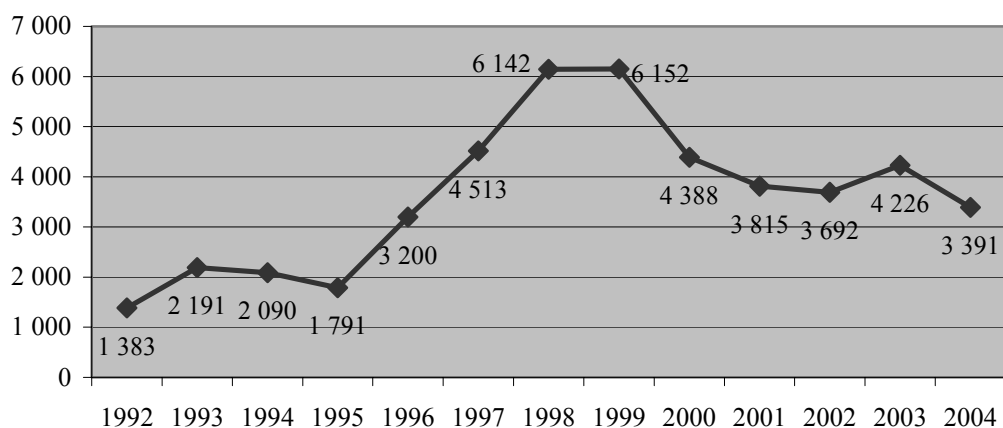
A la fin décembre 2004, Paris propose toujours moins de 300 logements neufs, confirmant le caractère résiduel de ce marché. La clientèle parisienne est contrainte de se tourner vers d'autres marchés, dont celui de l'ancien mais aussi celui des « ventes à la découpe » qui prolifèrent ces derniers mois. Il s'agit de la mise en vente par des institutionnels, d'immeubles entiers ou de quelques lots seulement. Les produits offerts, libres ou occupés, présentent souvent l'avantage d'être très bien entretenus, quand ils n'ont pas été intégralement réhabilités.

Année 2004  
Répartition géographique  
des logements disponibles

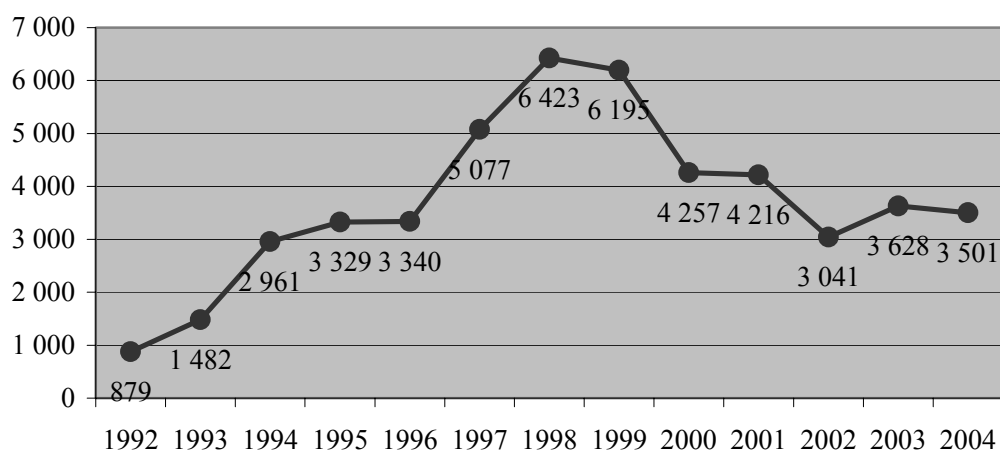


# LES HAUTS-DE-SEINE

## Evolution annuelle des ventes de logements neufs

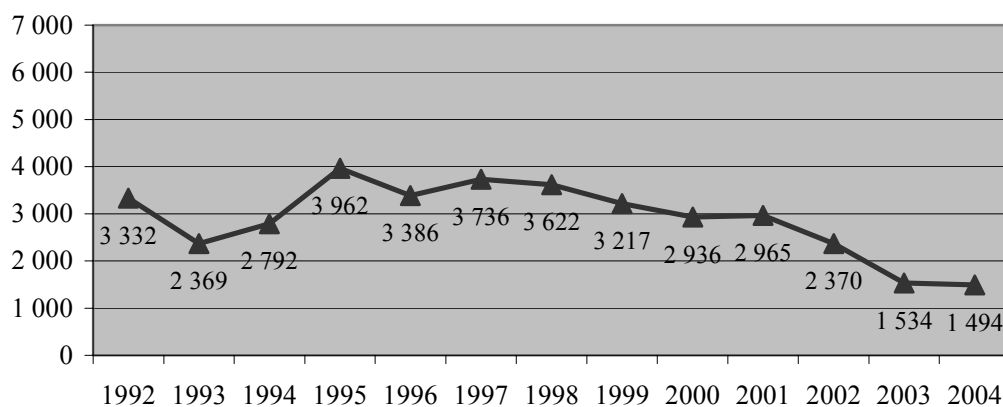


## Evolution annuelle des mises en vente de logements neufs

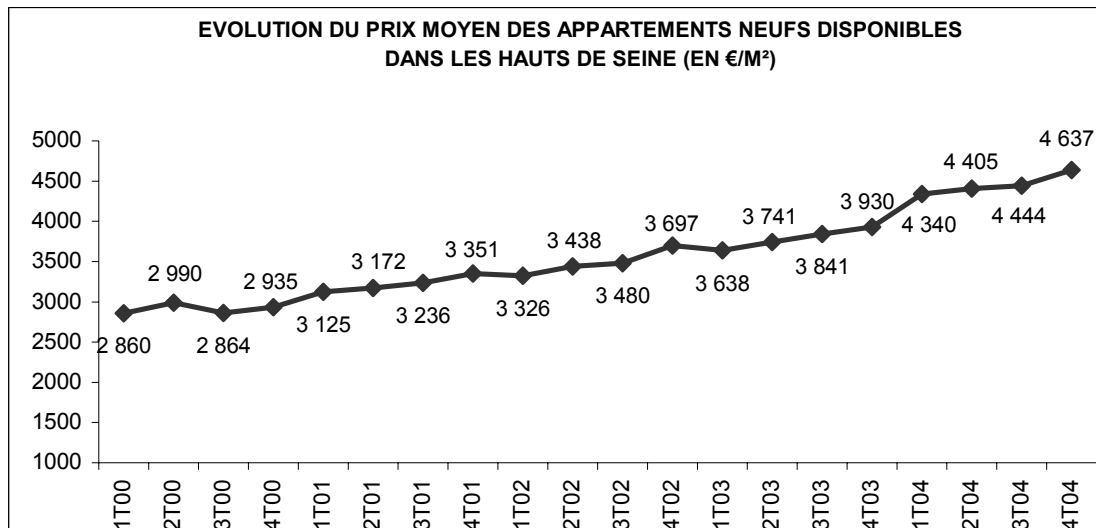


## Evolution annuelle de l'offre de logements neufs

(fin décembre)



# LES HAUTS-DE-SEINE



Après une période de « moindre hausse » en 2003 (+6%/an), les prix flambent littéralement en 2004. Tout à l'inverse de l'année précédente, les Hauts-de-Seine enregistrent la plus forte hausse annuelle de la région (+18%/an). Le prix moyen s'établit à 4 600€/m<sup>2</sup> demeurant très supérieur à ceux observés en petite couronne (2 800€/m<sup>2</sup> pour la Seine-Saint-denis et 3 800€/m<sup>2</sup> pour le Val-de-Marne).

Cette poussée incombe pour beaucoup aux commercialisations massives à Issy-les-Moulineaux (près de 650 lots pour 2004), notamment dans l'important projet des Jardins du Carrousel associant trois grands promoteurs. Le prix moyen dans la commune atteint les 5 400€/m<sup>2</sup> alors qu'il n'était que de 4 450€/m<sup>2</sup> à la fin 2003. Bien que moins nombreux, les produits mis en vente à Boulogne et Courbevoie ont aussi pesé dans la balance, avec des moyennes de prix comprises entre 5 300€/m<sup>2</sup> et 5 900€/m<sup>2</sup> !

## LES VENTES

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	(*)
<b>1TR</b>	299	594	672	427	715	891	1 400	1 897	1 165	1 200	1 057	1 031	1094	+10%
<b>2TR</b>	338	586	517	425	869	1 143	1 426	2 274	1 416	909	1 038	1 418	779	-43%
<b>3TR</b>	320	378	379	490	579	1 056	1 521	926	743	804	633	851	622	-27%
<b>4TR</b>	426	633	522	449	1 037	1 423	1 795	1 055	1 064	902	964	926	896	-3%
<b>Total</b>	1 383	2 191	2 090	1 791	3 200	4 513	6 142	6 152	4 388	3 815	3 692	4 226	<b>3391</b>	<b>-20%</b>

(\*) Variation de 2003 à 2004

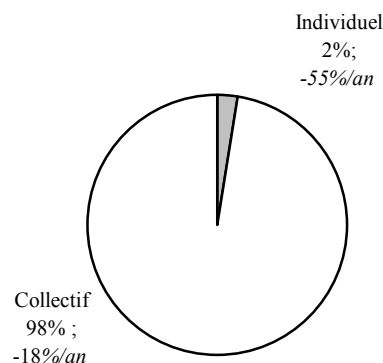
Année 2004	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	13	40	30	83
%	0%	0%	0%	16%	48%	36%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	ns	ns	ns	-55%
Collectif	285	893	989	792	321	28	3 308
%	9%	27%	30%	24%	10%	1%	100%
Variation annuelle	-36%	-19%	-17%	-14%	-4%	-42%	-18%

ns : non significatif

Après une année 2003 prometteuse, les résultats affichés en 2004 sont décevants. Avec 3400 transactions sur l'année, l'activité du département retombe à un niveau réduit, proche de ceux observés entre 2001 et 2002.

Le marché de l'individuel traditionnellement peu porteur se contracte fortement : seuls 80 lots ont été cédés contre près de 200 l'année passée... Le secteur collectif qui assure la quasi intégralité du marché des Hauts-de-Seine subit aussi un repli notable : -18%/an.

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



**Les appartements de petites surfaces souffrent tout particulièrement de cette diminution d'activité.** Alors qu'ils avaient dopé le marché l'année dernière représentant près de 60% des transactions d'appartements, leurs ventes tombent en chute libre cette année pour atteindre seulement 36% des parts de ce marché. La cherté du département, du moins pour ce type de produits souvent destiné à l'investissement locatif, semble la première responsable de ce désaveu, d'autant plus que du côté de l'offre les produits sont un plus nombreux qu'en 2003...

**Géographiquement, le marché s'est un peu modifié même si globalement on retrouve toujours les mêmes leaders...** Au premier rang figure Issy-les-Moulineaux dont l'activité avait été plus discrète que d'habitude en 2003. La commune redevient la « star » du département avec 500 lots vendus sur un an (seulement 200 en 2003). Ensuite, réapparaissent quelques zones d'essor soulignées en 2003 même si parfois les niveaux de transactions sont un peu inférieurs à ceux de l'an passé : Clichy, Boulogne et le Plessis-Robinson. A l'inverse quelques communes à l'apogée en 2003, voit leur activité dégringoler cette année : Colombes (163 ventes pour 386 en 2003), Puteaux (126 ventes pour 241 il y a un an) et Suresnes (191 ventes pour 291 en 2003).

## LES MISES EN VENTE

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	(*)
<b>1TR</b>	275	324	653	904	1 125	811	1 283	2 037	844	1 697	728	975	1 065	+9%
<b>2TR</b>	418	434	1 028	1 266	1 055	1 673	1 510	1 825	1 522	1 092	1 005	1 081	1 010	-7%
<b>3TR</b>	156	257	454	352	336	1 000	1 807	746	773	748	504	639	500	-22%
<b>4TR</b>	30	467	826	807	824	1 593	1 823	1 587	1 118	679	804	933	926	-1%
<b>Total</b>	879	1 482	2 961	3 329	3 340	5 077	6 423	6 195	4 257	4 216	3 041	3 628	<b>3 501</b>	<b>-4%</b>

(\*)Variation de 2003 à 2004

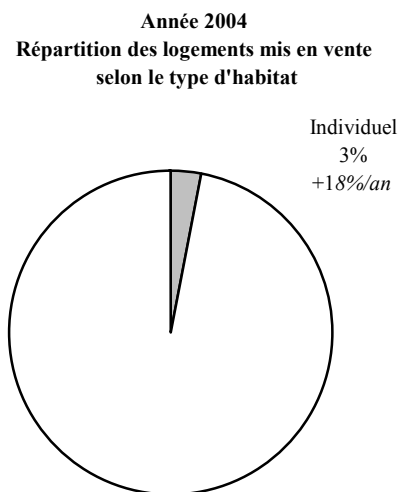
Année 2004	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	19	53	37	109
%	0%	0%	0%	0%	49%	34%	100%
Variation annuelle	-	-	-	-	ns	ns	18%
Collectif	291	981	1 062	778	263	17	3 392
%	9%	29%	31%	23%	8%	1%	100%
Variation annuelle	-30%	5%	-2%	0%	-8%	-47%	-4%

ns : non significatif

Les commercialisations subissent peu de variation. **Elles se stabilisent autour des 3500 logements, niveau tout de même très loin de celui des années fastes.** Par type de logement, le secteur collectif reste prédominant avec 97% des mises en vente de l'année. La désaffection de la demande pour les petites surfaces a eu son écho dans les programmations : -26% de studios et 2 pièces sur l'année.

Issy-les-Moulineaux bat encore ici tous les records avec plus de 600 logements neufs mis en vente sur l'année.

Ensuite, vient Le Plessis-Robinson, commune plus modeste, mais qui rivalise très bien cette année avec plus de 300 logements mis en vente sur seulement 4 programmes. L'année 2005 s'annonce aussi très porteuse pour la commune, avec le lancement de la commercialisation de la ZAC Cité-Jardins prévoyant à terme 1200 logements... Dans la même lignée, on trouve enfin Antony qui, après une année de creux en 2003, connaît le lancement de 5 programmes totalisant plus de 300 logements neufs en 2004.



## LES LOGEMENTS DISPONIBLES

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	(*)
<b>1TR</b>	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	-30%
<b>2TR</b>	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	-6%
<b>3TR</b>	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	-4%
<b>4TR</b>	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	-3%

(\*)Variation de 2003 à 2004

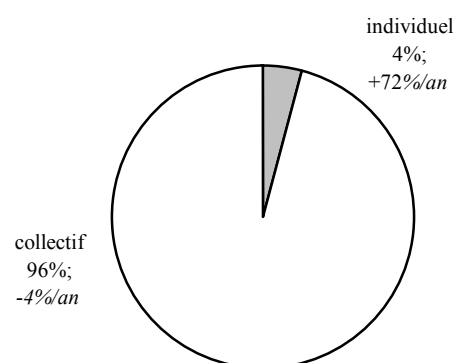
Année 2004	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	8	23	31	62
%	0%	0%	0%	13%	37%	50%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	ns	ns	ns	72%
Collectif	88	290	478	416	151	9	1 432
%	6%	20%	33%	29%	11%	1%	100%
Variation annuelle	-8%	19%	5%	-12%	-29%	-55%	-4%

ns : non significatif

L'offre se maintient à un niveau très faible pour le département : environ 1500 logements neufs disponibles à la vente à la fin décembre 2004. Cette pénurie alimentant aussi la poussée des prix suffit à expliquer le bilan en demi-teinte constaté cette année.

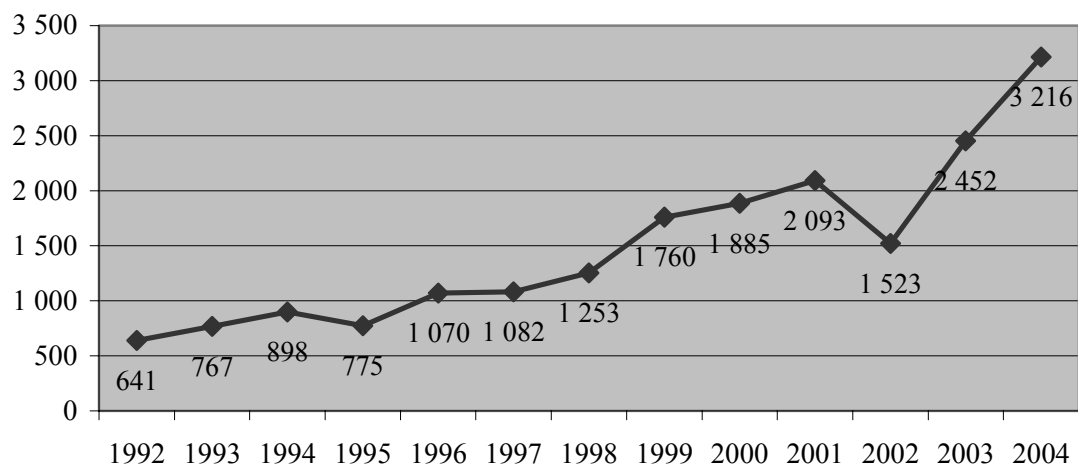
Le stock de maisons neuves groupées s'est étoffé mais reste très résiduel (une soixantaine de lots à la fin décembre 2004). Pour les appartements, la variation de l'offre globale est mineure (-4%/an) mais par type de pièces, on observe une diminution plus sensible des appartements familiaux (4 pièces et plus).

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

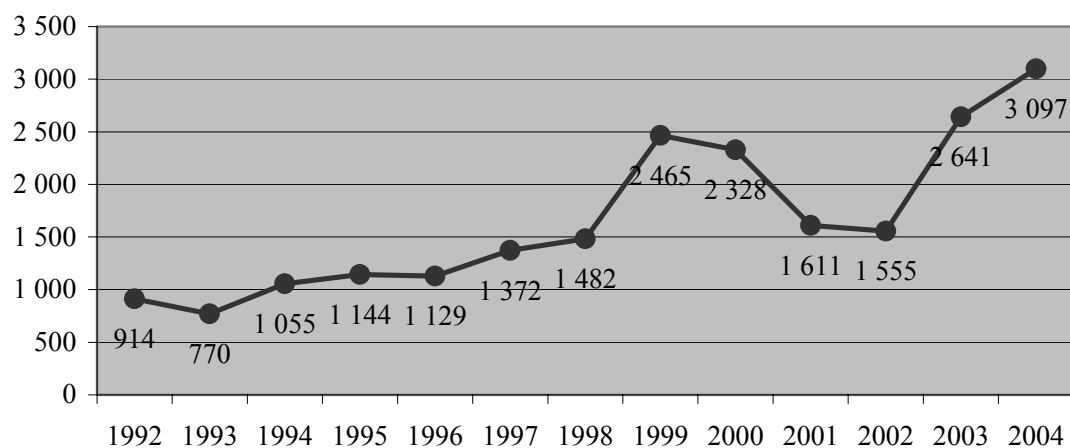


# LA SEINE-SAINT-DENIS

## Evolution annuelle des ventes de logements neufs

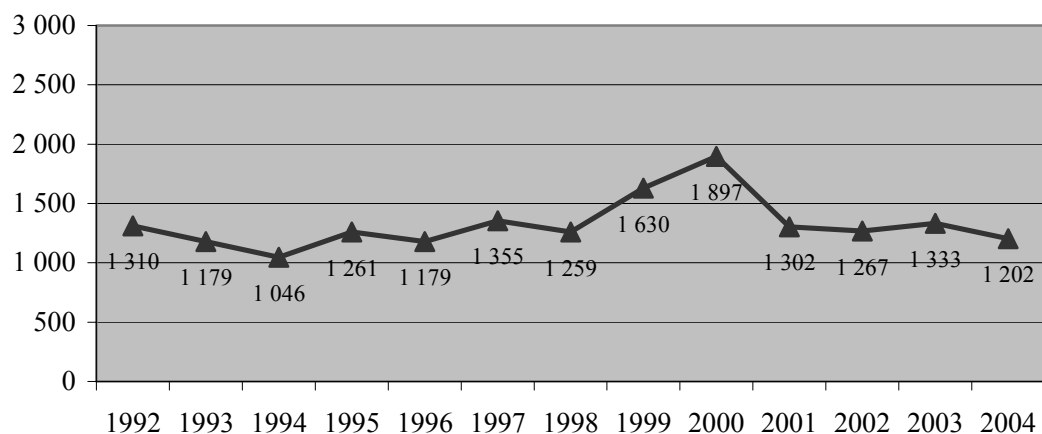


## Evolution annuelle des mises en vente de logements neufs

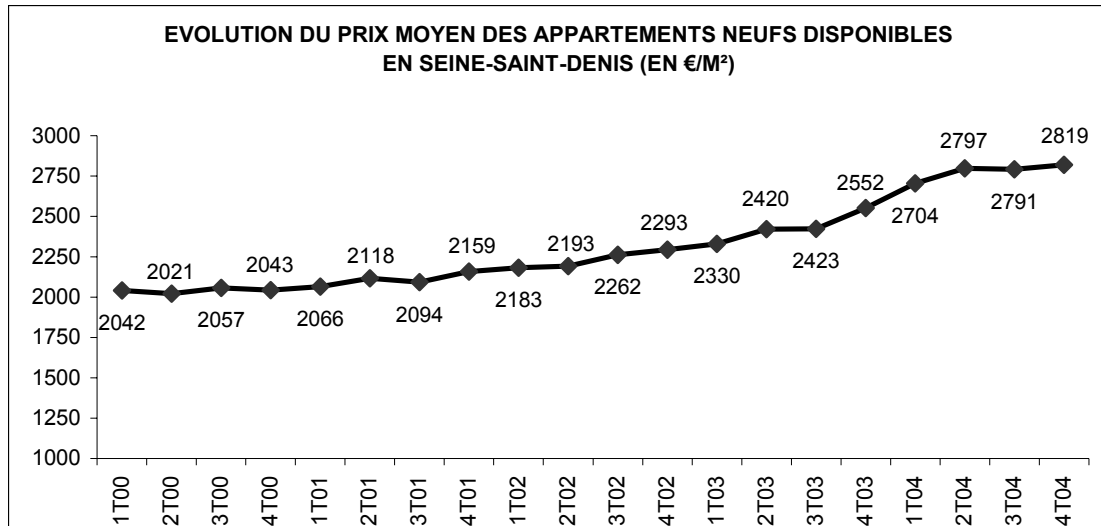


## Evolution annuelle de l'offre de logements neufs

(fin décembre)



# LA SEINE-SAINT-DENIS



2800€/m<sup>2</sup> c'est désormais ce qu'il faut en moyenne déboursier pour acquérir un logement neuf en Seine-Saint-Denis. Il y a bien sûr des écarts appréciables d'une commune à l'autre, la gamme de prix du département variant de 2200€/m<sup>2</sup> (Villetaneuse) à près de 3900€/m<sup>2</sup> (Aulnay-sous-Bois). L'augmentation annuelle des prix reste soutenue (+10%/an) mais elle reste une des plus limitées de la région. Le département propose des prix attractifs comparables à ceux pratiqués en deuxième couronne qui séduisent bon nombre de ceux qui souhaitent rester plus proches de la capitale.

## LES VENTES

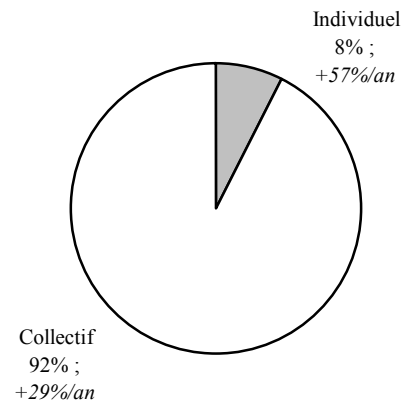
	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	(*)
<b>1TR</b>	146	135	317	179	281	215	286	500	382	703	431	484	1 012	>+100%
<b>2TR</b>	220	211	287	183	241	199	264	587	687	554	354	608	800	+32%
<b>3TR</b>	124	206	139	168	187	269	384	313	335	364	279	553	607	+10%
<b>4TR</b>	151	215	155	245	361	399	319	360	481	472	459	807	797	-1%
<b>Total</b>	641	767	898	775	1 070	1 082	1 253	1 760	1 885	2 093	1 523	2 452	<b>3 216</b>	<b>+31%</b>

(\*)Variation de 2003 à 2004

Année 2004	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	18	157	62	6	243
%	-	-	7%	65%	26%	2%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	85%	19%	ns	57%
Collectif	197	910	1 208	562	95	1	2 973
%	7%	31%	41%	19%	3%	0%	100%
Variation annuelle	66%	19%	40%	15%	44%	ns	29%

ns : non significatif

**Année 2004**  
Répartition des ventes de logements  
neufs selon le type d'habitat



**La Seine-Saint-Denis continue à battre les records.** Déjà surprenante en 2003, elle fait encore mieux cette année en dépassant les 3000 ventes. C'est l'un des deux départements de la région à enregistrer, cette année, une nette progression des transactions : +31%/an. Elle réalise 18% des ventes régionales contre 13% l'année dernière, et à peine 9% en 2002.

Ce département en pleine mutation attire de nombreux investisseurs et propriétaires occupants surtout grâce à ses prix relativement bas pour sa situation géographique.

Les petites comme les grandes surfaces rencontrent le succès comme en témoignent les fabuleuses variations annuelles par type de pièces. Du côté des maisons, même scénario malgré le très faible volume des ventes uniquement freinées par la faiblesse de l'offre.

**La dynamique du marché ne profite pas uniformément à l'ensemble du département.** Au contraire, elle paraît encore plus localisée cette année. **La star du département demeure de très loin Saint-Denis** qui avec 850 ventes sur l'année devient même l'égérie de la région !!! Vient juste ensuite **Saint-Ouen** avec cependant un volume bien moindre mais tout à fait notable : 300 lots cédés sur l'année. Ces deux communes sont mises en valeur par la transformation du tissu urbain opérée dans le département. Elles dévoilent ainsi leurs atouts : proches de Paris, bien desservies, offrant des prix plus que compétitifs. Les projets s'y développent et savent séduire : les chiffres parlent d'eux même.

## LES MISES EN VENTE

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	(*)
<b>1TR</b>	96	189	296	297	318	195	206	625	538	645	451	339	888	>+100%
<b>2TR</b>	225	202	345	448	219	236	287	815	870	198	187	921	713	-23%
<b>3TR</b>	433	147	298	25	283	421	654	414	315	335	476	532	468	-12%
<b>4TR</b>	160	232	116	374	309	520	335	611	605	433	441	849	1 028	+21%
<b>Total</b>	914	770	1 055	1 144	1 129	1 372	1 482	2 465	2 328	1 611	1 555	2 641	<b>3 097</b>	<b>+17%</b>

(\*)Variation de 2003 à 2004

Année 2004	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	17	176	47	2	242
%	-	-	7%	73%	19%	1%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	>100%	-8%	ns	56%
Collectif	225	904	1 130	509	85	2	2 855
%	8%	32%	40%	18%	3%	0%	100%
Variation annuelle	81%	20%	18%	>100%	5%	ns	15%

ns : non significatif

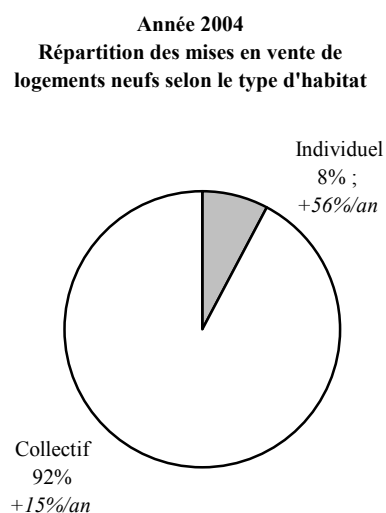
Les nouveaux projets se multiplient aussi. En hausse de 17% par rapport à 2003, les commercialisations atteignent aussi un score historique pour le département : près de 3100 unités sur l'année. Il s'agit toujours en très grande majorité (92%) de logements collectifs même si les nouveaux programmes de maisons neuves groupées se sont aussi sensiblement multipliés (242 lots soit +56%/an).

Localement, les mises en vente de l'année se centralisent massivement dans les quelques communes les plus actives du département à commencer bien sûr par Saint-Denis où les programmes poussent comme des champignons (812 lots).

Saint-Ouen et Aubervilliers se disputent le deuxième rang avec toutes les deux 300 nouveaux logements pour l'année 2004. Enfin, on trouve ensuite Le Bourget et Noisy-le-Grand avec respectivement 240 mises en vente. A elles seules, ces cinq communes totalisent 60% des commercialisations du département !

## LES LOGEMENTS DISPONIBLES

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	(*)
<b>1TR</b>	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	+8%
<b>2TR</b>	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	-17%
<b>3TR</b>	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	-25%
<b>4TR</b>	1 310	1 179	1 046	1 261	1 179	1 355	1 259	1 630	1 897	1 302	1 267	1 333	<b>1 202</b>	<b>-10%</b>

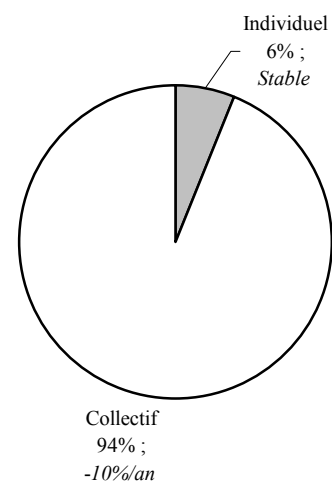


Année 2004	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	9	51	12	3	75
%	-	-	12%	68%	16%	4%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	59%	-56%	ns	-1%
Collectif	73	280	444	285	44	1	1 127
%	6%	25%	39%	25%	4%	0%	100%
Variation annuelle	59%	-3%	-16%	-16%	-19%	ns	-10%

ns : non significatif

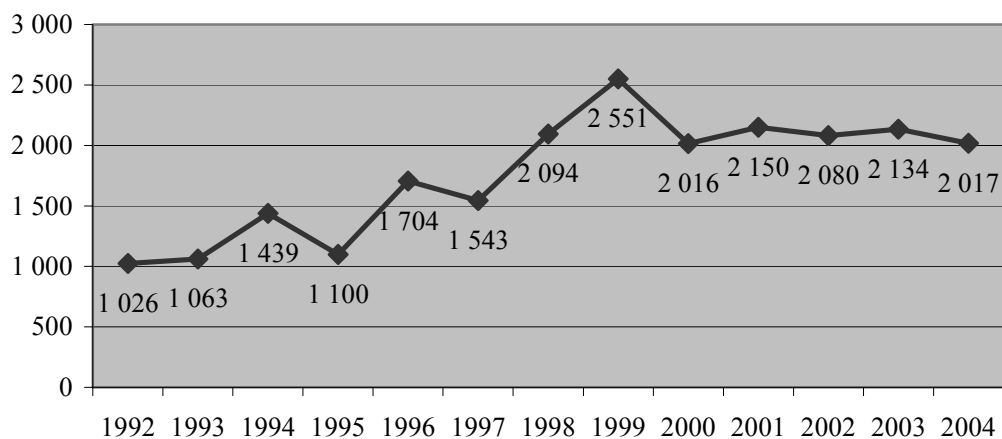
Les commercialisations restent malheureusement insuffisantes pour permettre à l'offre du département de se développer. Le département ne parvient pas à faire face à son succès. Son stock n'équivaut plus qu'à 4,5 mois de ventes alors qu'à la fin 2003 il représentait 6,5 mois, et 10 mois environ en décembre 2002...L'engouement pour les appartements pèse particulièrement dans la balance, entraînant une réduction de l'offre de 10% en un an. Toutefois, cette tension ne semble pas encore affecter la tonicité du marché.

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

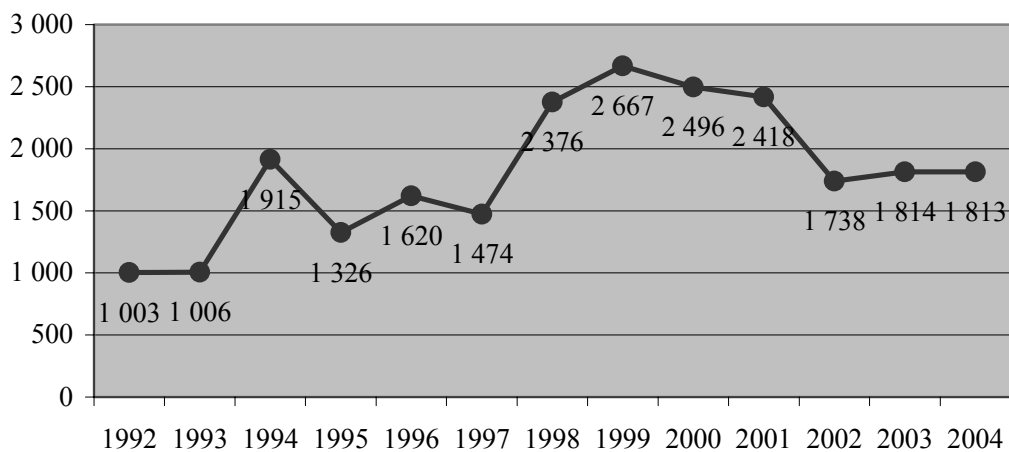


# LE VAL-DE-MARNE

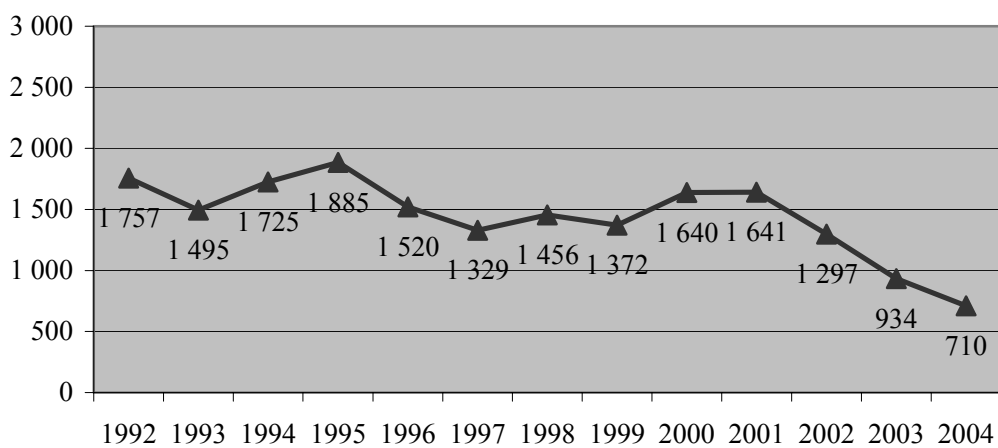
## Evolution annuelle des ventes de logements neufs



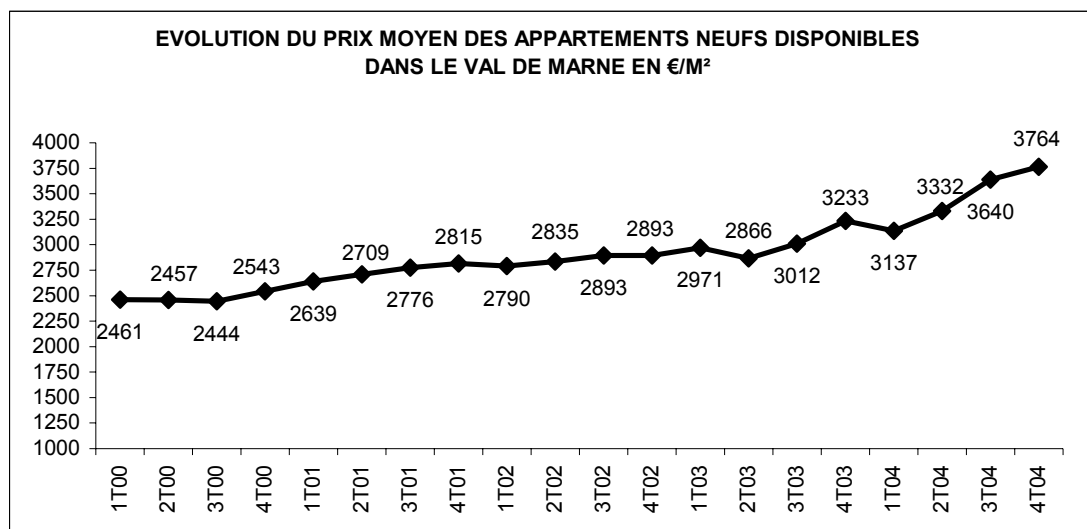
## Evolution annuelle des mises en vente de logements neufs



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



# LE VAL-DE-MARNE



Le Val-de-marne subit l'une des plus fortes augmentations de la région. Avec une hausse de 16%/an, le prix moyen des appartements neufs frôle les 3800 euros/m<sup>2</sup> à la fin décembre 2004. Mais, le département continue à proposer une gamme de prix très étendue variant de 2150€/m<sup>2</sup> à 5000€/m<sup>2</sup>.

## LES VENTES

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	(*)
<b>1TR</b>	298	195	410	232	394	340	601	749	474	732	546	500	677	+35%
<b>2TR</b>	256	278	354	322	483	374	637	868	703	566	552	613	519	-15%
<b>3TR</b>	199	236	365	127	387	395	326	424	350	382	430	476	342	-28%
<b>4TR</b>	273	354	310	419	440	434	530	510	489	470	552	545	479	-12%
<b>Total</b>	1 026	1 063	1 439	1 100	1 704	1 543	2 094	2 551	2 016	2 150	2 080	2 134	<b>2 017</b>	<b>-5%</b>

(\*)Variation de 2003 à 2004

Année 2004	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	8	134	86	20	248
%	-	-	3%	54%	35%	8%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	84%	2%	ns	25%
Collectif	99	550	655	359	94	12	1 769
%	6%	31%	37%	20%	5%	1%	100%
Variation annuelle	-22%	-15%	-1%	-8%	0%	9%	-9%

ns : non significatif

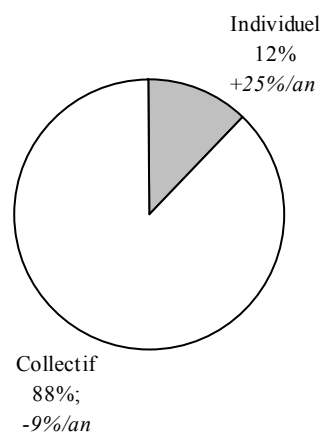
Comme en 2003, le marché du Val de Marne ne connaît pas de bouleversement majeur. Les ventes se maintiennent autour des 2000 lots/an.

Seules les variations par type d'habitat introduisent une nuance : les transactions de maisons neuves progressent nettement (+25%/an) tandis que les ventes d'appartements sont en déclin cette année (-9%/an).

Comme dans les Hauts-de-Seine, l'écoulement des petites surfaces est encore plus laborieux en 2004, confirmant une nouvelle fois les difficultés du Val-de-Marne à attirer les investisseurs et les très jeunes ménages. Le niveau des prix pratiqués suffit à expliquer à lui seul cette désertion.

La répartition géographique des transactions est toujours aussi atypique dans ce département. Elles demeurent toujours beaucoup mieux dispersées que dans les autres départements de la petite couronne, où, la plupart du temps, seule une poignée de communes fait la loi.

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



Parmi les communes les plus actives du département, pas de grande nouveauté cette année, si ce n'est l'apparition au 3<sup>ème</sup> rang de Choisy-le-Roi avec 140 ventes. Alfortville reste la commune la plus attractive avec 180 ventes, suivie de très près par Villejuif (170 ventes). Juste derrière, on retrouve Thiais qui avait révélé son dynamisme en 2003, puis Vincennes et Vitry-sur-Seine.

## LES MISES EN VENTE

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	(*)
<b>1TR</b>	399	73	284	350	390	468	678	869	673	565	413	500	605	+21%
<b>2TR</b>	224	357	574	352	323	341	891	841	685	778	491	499	393	-21%
<b>3TR</b>	49	287	681	205	401	324	292	222	644	584	316	493	302	-39%
<b>4TR</b>	331	289	376	419	506	341	515	735	494	491	518	322	513	+59%
<b>Total</b>	1 003	1 006	1 915	1 326	1 620	1 474	2 376	2 667	2 496	2 418	1 738	1 814	<b>1 813</b>	<b>0%</b>

(\*)Variation de 2003 à 2004

Année 2004	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	2	60	67	12	141
%	-	-	1%	43%	48%	9%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	-54%	-25%	ns	-44%
Collectif	98	647	556	308	50	13	1 672
%	6%	39%	33%	18%	3%	1%	100%
Variation annuelle	-12%	28%	0%	9%	-49%	ns	7%

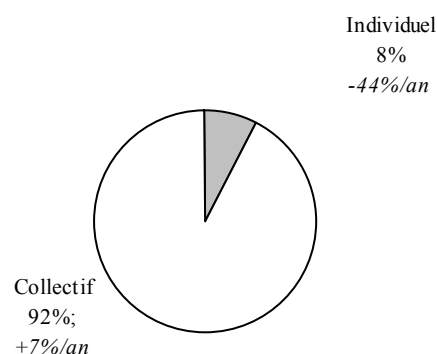
ns : non significatif

Les commercialisations sont stables aussi. Mais là, par type d'habitat c'est la tendance inverse qui s'installe : les logements collectifs se sont accrus (+7%) alors que les nouveaux programmes de maisons neuves ont fait défaut (-44%/an).

Au total, environ 1800 logements neufs ont été commercialisés dans l'ensemble du département, volume qui malgré sa constance, ne permet pas d'absorber l'activité du marché. Le décalage devient chronique, se répétant pour la troisième année consécutive.

Géographiquement, les commercialisations ont profité aux communes les plus actives (Villejuif, Choisy-le-Roi, Alfortville et Vitry-sur-Seine). Toutefois, certaines communes aux marchés moins porteurs cette année ont bénéficié d'importantes mises en vente en fin d'année, qui devraient leur assurer une certaine tonicité au moins au cours des six mois à venir : L'Hay-les-Roses et Maisons-Alfort (une centaine de lots chacune environ).

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	(*)
<b>1TR</b>	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	-32%
<b>2TR</b>	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	-36%
<b>3TR</b>	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	-40%
<b>4TR</b>	1 757	1 495	1 725	1 885	1 520	1 329	1 456	1 372	1 640	1 641	1 297	934	<b>710</b>	<b>-24%</b>

Variation de 2003 à 2004

Année 2004	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	15	23	10	48
%	-	-	0%	31%	48%	21%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	ns	ns	ns	-69%
Collectif	33	217	213	155	37	7	662
%	5%	33%	32%	23%	6%	1%	100%
Variation annuelle	-18%	68%	-33%	-25%	-54%	ns	-15%

ns : non significatif

*Le déséquilibre entre les ventes et les nouveaux programmes se fait nettement ressentir sur l'offre du département. Elle plonge littéralement en cette fin d'année pour atteindre à peine plus de 700 logements ! Le Val-de-Marne est l'un des départements le plus touché par la pénurie de produits neufs après Paris (291 logements disponibles) et l'Essonne (411 logements).*

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

