

LE MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF

La conjoncture du 2ème 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 2ème trimestre 2006 correspondant à une période d'enquête du 1^{er} avril au 30 juin 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.

Septembre 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.

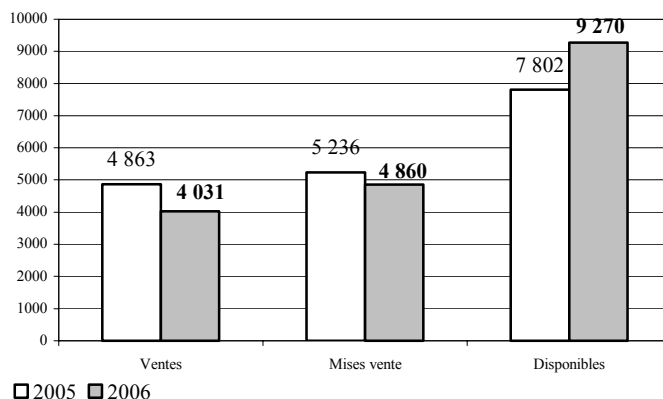
Retrouvez l'ADIL75 sur <http://www.adil75.org>

- 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 2ème 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	4 031	-17%
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

2T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	10	212	240	88	550
%	0%	0%	2%	39%	44%	16%	100%
Variation annuelle	-	-	43%	-8%	-13%	-15%	-11%
Collectif	296	1 173	1 209	628	164	11	3 481
%	9%	34%	35%	18%	5%	0%	100%
Variation annuelle	-10%	-15%	-20%	-23%	-18%	>+100%	-18%

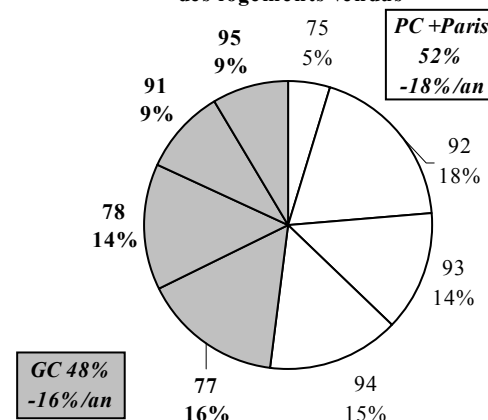
ns : non significatif

L'accalmie signalée au premier trimestre se poursuit au deuxième. Avec un volume de ventes légèrement supérieur à 4000 unités sur trois mois, la baisse enregistrée est de -17% en un an.

La petite et la grande couronne subissent ce ralentissement à part relativement égale. En zone centrale, la Seine-Saint-Denis enregistre un fort recul du nombre de ses ventes (-40% en un an) qui ne se trouve pas compensé par les résultats en demi-teinte de ses voisins (-16% pour les Hauts-de-Seine, -2% pour le Val-de-Marne). En grande couronne, le ralentissement est plus limité (entre -13% et +2 selon les départements), exception faite de la Seine-et-Marne qui connaît un fort recul de -31% en un an.

Toutefois, le bilan semestriel ne présente pas un nombre de ventes alarmant ; avec près de 8740 lots cédés, les résultats se rapprochent de ceux de 2002, les trois dernières années étant exceptionnelles.

2ème 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	4999	-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	4860	-7%
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

2T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	14	156	307	52	529
%	0%	0%	3%	29%	58%	10%	100%
Variation annuelle	-	-	-18%	-49%	-10%	-54%	-32%
Collectif	356	1 494	1 532	767	173	9	4 331
%	8%	34%	35%	18%	4%	0%	100%
Variation annuelle	-4%	8%	-11%	-4%	-6%	-18%	-3%

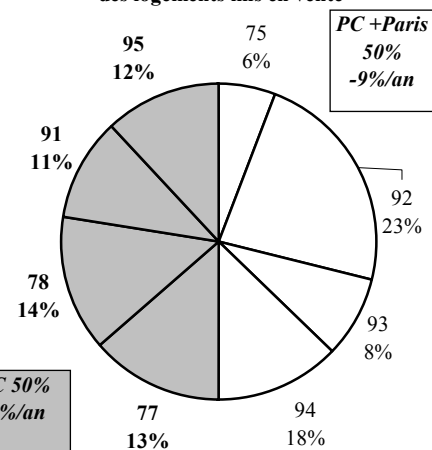
ns : non significatif

Les commercialisations repassent en dessous du seuil des 5000 lots, enregistrant une baisse de -7% en un an. Toutefois, elles parviennent encore à absorber l'activité du marché, compensant les 4000 ventes du trimestre.

Ce ralentissement affecte particulièrement trois départements ; en zone centrale, la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne connaissent un violent déclin de leurs mises en vente, contrepartie probable des belles performances précédentes (respectivement, -53% et -24% en un an). En grande couronne, seule la Seine-et-Marne enregistre une baisse de ses nouveaux programmes (-41% en un an), suite, là aussi, à une année d'euphorie. L'Essonne et le Val d'Oise présentent, quant à eux, une forte hausse de leurs commercialisations (respectivement, +51% et +41% en un an), alimentant ainsi un marché qui en a bien besoin.

Par type d'habitat, le secteur collectif résiste plutôt bien (-3% en un an) au détriment des maisons groupées frappées par ce déclin (-32% en un an).

2ème 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	9270	+19%
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

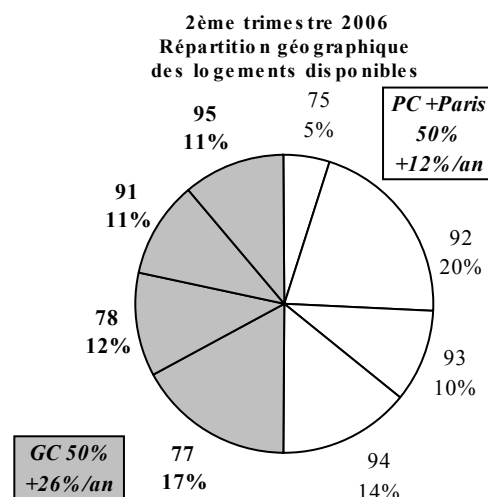
2T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	16	363	747	282	1 408
%	0%	0%	1%	26%	53%	20%	100%
Variation annuelle	-	-	7%	-3%	42%	17%	22%
Collectif	449	1 967	3 156	1 773	480	37	7 862
%	6%	25%	40%	23%	6%	0%	100%
Variation annuelle	26%	33%	16%	10%	6%	19%	18%

ns : non significatif

Le niveau de l'offre bénéficie du dynamisme du marché et son hémorragie semble se cautériser. Avec une hausse de 19% en un an, le seuil des 9300 logements disponibles à la fin juin est presque atteint. Toutefois, ce niveau reste encore fragile pour la région.

Le secteur collectif constitue toujours la majorité du stock (à 85%) quant aux maisons neuves groupées leur nombre semble s'étoffer quelque peu (+22% en un an).

Enfin, l'offre se répartit équitablement entre la petite et la grande couronne, cette dernière bénéficiant toutefois d'une hausse un peu plus soutenue de son stock (+26% en un an).



PC : petite couronne. GC : grande couronne

LES PRIX

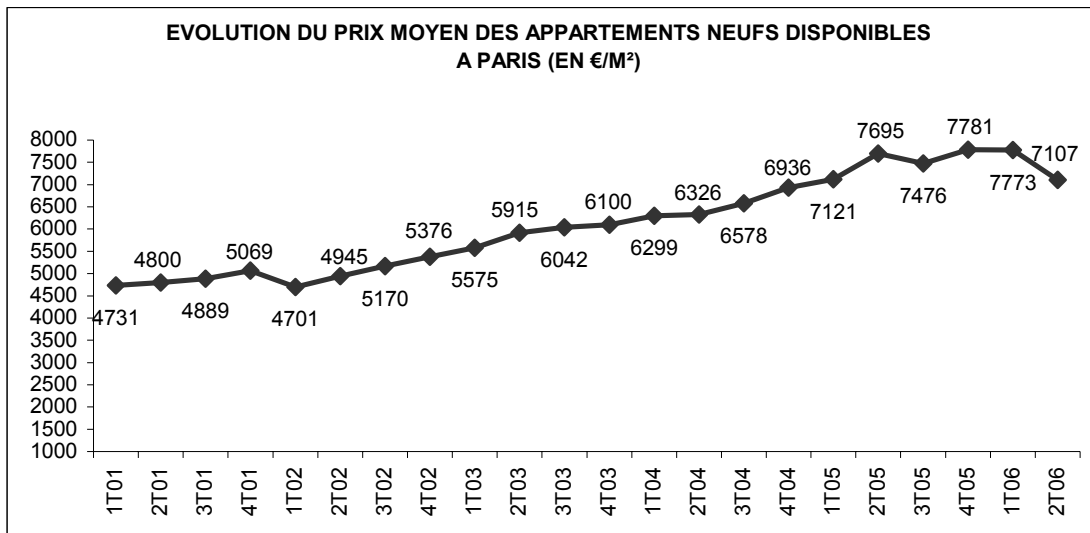
Départements	2ème trimestre 2005			2ème trimestre 2006		
	Prix en €/m ² (1)	Variation trimestrielle	Variation annuelle	Prix en €/m ² (1)	Variation trimestrielle	Variation annuelle
75	7695	+8.1%	+22%	7107	-8.6%	-8%
92	4926	+2.7%	+12%	5141	+0.5%	+4%
93	3158	+1.8%	+13%	3429	+1.7%	+9%
94	3868	+3.7%	+16%	4266	+3.8%	+10%
77	3137	+9.3%	+22%	3321	+0.2%	+6%
78	3553	+3.0%	+17%	3852	+2.9%	+8%
91	2948	+7.6%	+17%	3534	-0.9%	+20%
95	3060	+6.5%	+14%	3432	+1.5%	+12%

(1) prix des appartements neufs disponibles au 30/06 de l'année

La comparaison annuelle des prix montre encore, pour ce trimestre, une croissance généralisée du coût d'un logement neuf en Ile-de-France. Les variations semblent commencer à être un peu plus modérées. En petite couronne, seuls les Hauts-de-Seine enregistrent une hausse annuelle « basse » (+4%) conservant toutefois, des prix forts élevés. Pour les deux autres départements, la variation reste voisine du seuil des 10%. C'est en grande couronne que la pression reste encore assez forte, avec une hausse à deux chiffres pour le Val d'Oise (+12%) et l'Essonne (+20%).

I – PARIS ET LA PETITE COURONNE

PARIS



Le prix moyen d'un appartement neuf à Paris redescend à 7100€/m². La baisse observée (-8%/an) incombe très largement à la localisation des produits commercialisés ce trimestre. Les 18^{ème}, 19^{ème} et 20^{ème} arrondissements accueillent 80% des commercialisations dont les prix se situent entre 5200€/m² et 6500€/m².

LES VENTES

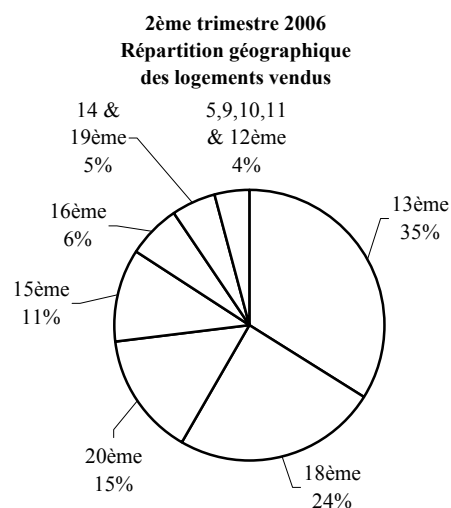
	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	(*)
1TR	166	306	377	171	327	414	652	927	371	411	474	282	149	200	118	-41%
2TR	250	226	281	222	434	481	630	1 108	661	429	484	284	174	135	189	+40%
3TR	234	327	213	171	265	320	526	471	495	241	262	140	118	117		
4TR	430	277	244	173	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

2T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	0	0	0	0
%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Variation annuelle	-	-	-	-	ns	ns	ns
Collectif	36	76	42	26	8	1	189
%	19%	40%	22%	14%	4%	1%	100%
Variation annuelle	>+100%	69%	14%	13%	-27%	ns	47%

ns : non significatif

Le marché demeure résiduel malgré la hausse de 40% en un an du nombre des ventes ; seuls 189 lots ont été cédés en trois mois. Trois arrondissements concentrent l'essentiel des transactions (74%) : le 13^{ème}, le 18^{ème} et le 20^{ème} (respectivement 64, 46 et 28 ventes).



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	279	>+100%
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

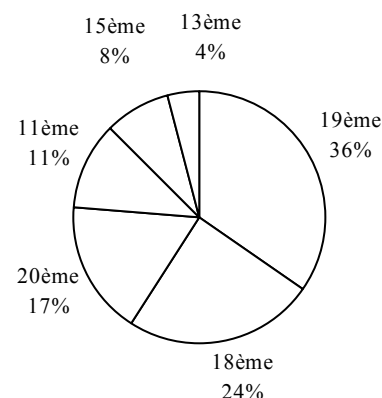
2T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	3	0	0	0	3
%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	-	-	ns	ns
Collectif	31	107	89	39	8	2	276
%	11%	39%	32%	14%	3%	1%	100%
Variation annuelle	>+100%	>+100%	>+100%	63%	-43%	-50%	116%

ns : non significatif

La « forte » progression du nombre de mises en vente de ce trimestre (279 lots) permet au premier semestre 2006 de présenter un bilan relativement correct au regard des années précédentes ; il faut remonter jusqu'en 2002 pour retrouver un niveau similaire (502 mises en vente en 2006 contre 532 en 2002).

L'essentiel des commercialisations correspond au lancement de trois programmes de 20 à 93 lots situés dans les 19^{ème}, 18^{ème} et 20^{ème}.

2^{ème} trimestre 2006
Répartition géographique
des logements mis en vente



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	454	+36%
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		

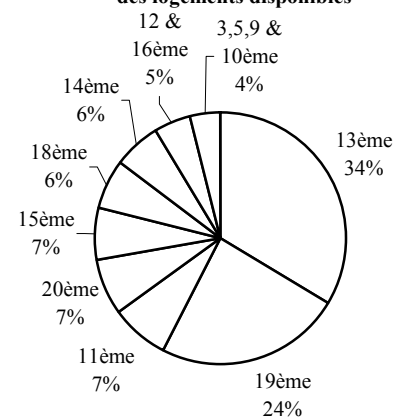
(*)Variation de 2005 à 2006

2T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	4	0	0	3	7
%	0%	0%	57%	0%	0%	43%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	-	ns	ns	-56%
Collectif	33	128	149	89	39	9	447
%	7%	29%	33%	20%	9%	2%	100%
Variation annuelle	>+100%	56%	49%	17%	3%	13%	41%

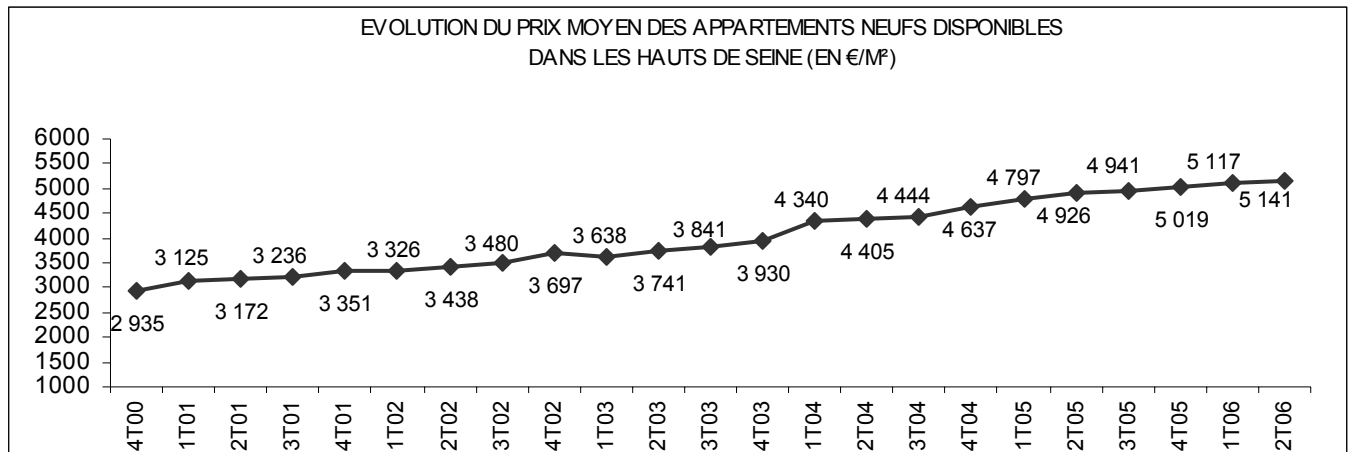
ns : non significatif

Le stock s'améliore quelque peu à la fin juin (+36% en un an). Avec plus de 450 lots, l'offre bénéficie d'une petite bouffée d'air. Les 13^{ème} et 19^{ème} concentrent à eux seuls 58% du stock.

2^{ème} trimestre 2006
Répartition géographique
des logements disponibles



LES HAUTS-DE-SEINE



Les prix continuent à augmenter de façon modérée dans ce département (+4%/an). A l'exception de la capitale, le coût d'un appartement neuf reste malgré tout le plus élevé de la région : 5100€/m². La gamme des prix est semblable au trimestre précédent, toujours la plus vaste de l'Île-de-France, s'étalant de 3400€ à 10300€ le m² (respectivement Gennevilliers et Neuilly-sur-Seine).

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	763	-16%
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

2T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	3	4	12	5	24
%	0%	0%	13%	17%	50%	21%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	>+100%	>+100%	25%	>+100%
Collectif	60	204	229	169	68	9	739
%	8%	28%	31%	23%	9%	1%	100%
Variation annuelle	-18%	-20%	-24%	-17%	10%	>+100%	-18%

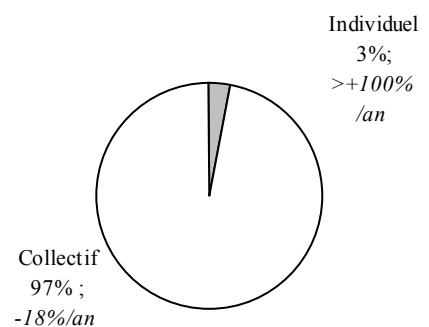
ns : non significatif

Le ralentissement d'activité amorcé au premier trimestre 2006 se poursuit au deuxième. Les Hauts-de-Seine enregistrent moins de 800 ventes en trois mois, soit 16% de moins en un an. Le premier semestre est terne avec un déficit de 300 transactions.

Seule la commune du Plessis-Robinson affiche encore un nombre supérieur à 100 unités trimestrielles, cachant néanmoins une très forte réduction d'activité sur l'année (de l'ordre de 50%). Même tendance à Issy-les-Moulineaux, avec un score inhabituellement bas : seulement 68 ventes.

Une question de prix ou de produits ? La réponse n'est pas uniforme. Après l'engouement de l'année précédente causé par le lancement des multiples projets, le Plessis semble juste aujourd'hui retrouver une activité plus raisonnable. Tandis qu'à Issy-les-Moulineaux, les prix, qui ont augmenté de 9% en un an, semblent être plus coupables, l'offre ne subissant pas de variation notable.

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	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	1 123	+34%
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		

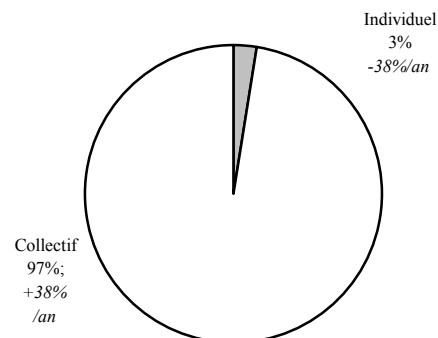
(*)Variation de 2005 à 2006

2T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	7	19	3	29
%	0%	0%	0%	24%	66%	10%	100%
Variation annuelle	-	-	-	-46%	-32%	-25%	-38%
Collectif	63	319	366	251	91	4	1 094
%	6%	29%	33%	23%	8%	0%	100%
Variation annuelle	-43%	56%	56%	29%	>+100%	0%	38%

ns : non significatif

Malgré la hausse annuelle de 34%, le nombre de mises en vente reste insuffisant pour pallier les piètres résultats du premier trimestre. Le bilan des six premiers mois de l'année est plus qu'éloquent : 450 logements de moins qu'en 2005 où le premier semestre avait été très largement porté par le lancement des importantes commercialisations du Plessis-Robinson (905 logements).

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	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	1 942	+6%
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

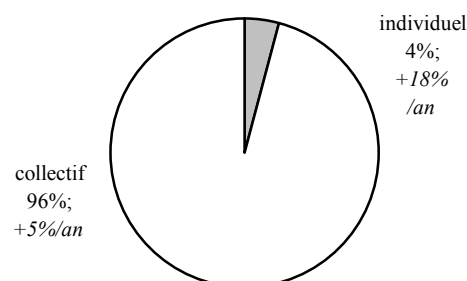
2T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	3	28	33	16	80
%	0%	0%	4%	35%	41%	20%	100%
Variation annuelle	-	-	50%	65%	-8%	23%	18%
Collectif	89	419	665	495	183	11	1 862
%	5%	23%	36%	27%	10%	1%	100%
Variation annuelle	-34%	15%	5%	6%	13%	10%	5%

ns : non significatif

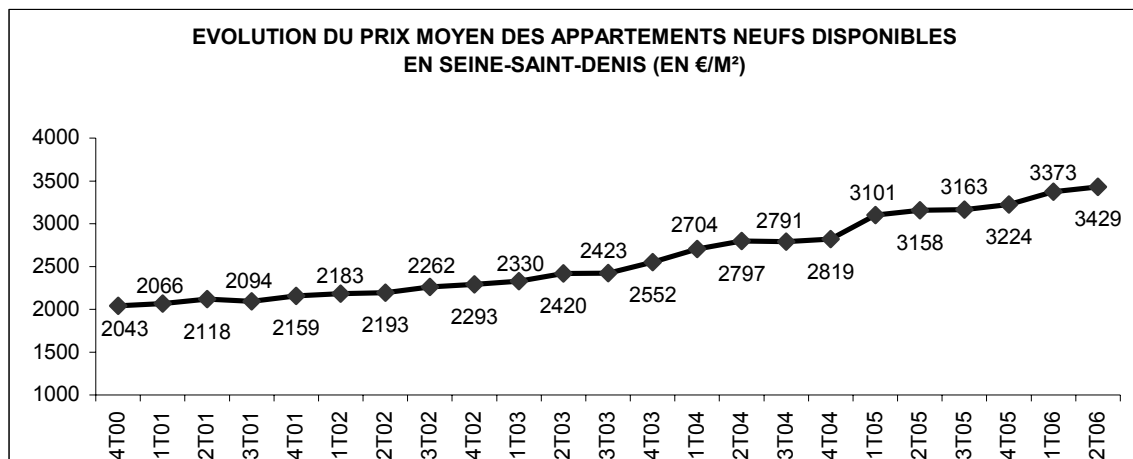
L'érosion du stock s'interrompt surtout grâce au ralentissement du rythme des transactions. Toutefois, la situation n'en demeure pas moins fragile, l'offre restant très limitée (1900 lots) au regard de celle des années fastes (bien plus de 3000 lots).

Comme toujours, le stock est très centralisé : six communes détiennent à elles seules 61% de l'offre de l'ensemble du département, avec en tête Le Plessis-Robinson et Rueil-Malmaison (respectivement 370 et 233 lots), suivis d'Antony (178), Issy-les-Moulineaux (141), Châtillon (138) et Châtenay-Malabry (132).

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



LA SEINE-SAINT-DENIS



Comme en 2005, après une augmentation marquée en début d'année, la progression est bien plus lente au cours du deuxième trimestre (+1,7% de hausse trimestrielle). Le seuil des 3400€/m² est malgré tout franchi. L'éventail des prix proposés est toujours aussi varié et aurait même tendance à s'étendre davantage : de 2900€/m² (Sevrans) à 5000€/m² (Les Lilas).

LES VENTES

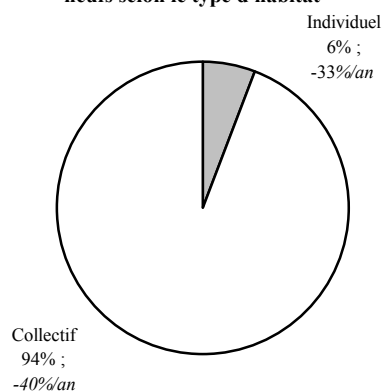
	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	(*)
1TR	146	135	317	179	281	215	286	500	382	703	431	484	1 012	861	728	-15%
2TR	220	211	287	183	241	199	264	587	687	554	354	608	800	921	552	-40%
3TR	124	206	139	168	187	269	384	313	335	364	279	553	607	463		
4TR	151	215	155	245	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

2T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	2	21	4	5	32
%	0%	0%	6%	66%	13%	16%	100%
Variation annuelle	-	-	>+100%	-19%	-79%	>+100%	-33%
Collectif	71	188	172	84	5	0	520
%	14%	36%	33%	16%	1%	0%	100%
Variation annuelle	-8%	-27%	-45%	-57%	-81%	-	-40%

ns : non significatif

**2ème trimestre 2006
Répartition des ventes de logements
neufs selon le type d'habitat**



Le repli d'activité observé sur l'année 2005 se retrouve nettement ce trimestre. Avec à peine 550 ventes en trois mois, la Seine-Saint-Denis enregistre un recul de -40% en un an.

Cette chute affecte lourdement le bilan du premier semestre : 500 ventes de moins qu'en 2005, soit le plus fort ralentissement observé en région Ile-de-France.

2006 annonce pour le marché du neuf du département, un retour à rythme plus « traditionnel », qui ne devrait pas excéder les 2200 à 2300 ventes annuelles. Reste à savoir si cette accalmie sera passagère, le temps que de nouveaux projets éclosent, ou bien plus pérenne...

Géographiquement, l'égérie du département ne tient plus sa place : Saint-Denis enregistre seulement 55 ventes sur le trimestre pour 240 il y a un an. Coté prix, pas d'envolée spectaculaire, au contraire, la commune se situe en dessous de la moyenne départementale : 3250€/m² soit +4%/an. En revanche, le fort repli des nouveaux projets, deux fois moins nombreux qu'en 2005 sur la 1^{ère} moitié de l'année, pourrait expliquer l'atonie du marché.

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	405	-53%
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		

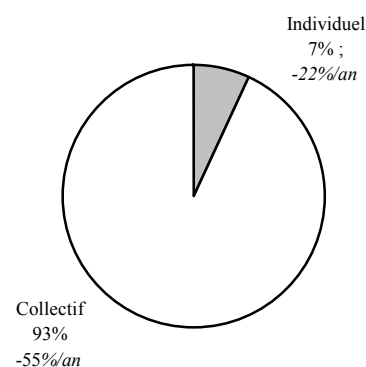
(*)Variation de 2005 à 2006

2T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	1	19	8	0	28
%	0%	0%	4%	68%	29%	0%	100%
Variation annuelle	-	-	-83%	-17%	60%	ns	-22%
Collectif	53	122	131	57	14	0	377
%	14%	32%	35%	15%	4%	0%	100%
Variation annuelle	-5%	-50%	-59%	-70%	-48%	-	-55%

ns : non significatif

Les commercialisations se sont divisées par deux en un an. Le département n'accueille pas beaucoup plus de 400 nouveaux lots. Malgré un début d'année porteur, ce brusque assèchement pèse sur le bilan du premier semestre 2006 : -19%/an, soit environ 300 logements de moins qu'il y a un an. Ici encore, Saint Denis paraît comme la première responsable. Elle comptabilise 180 nouveaux lots entre janvier et juillet 2006 pour 400 l'année passée.

2ème 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	921	-3%
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		

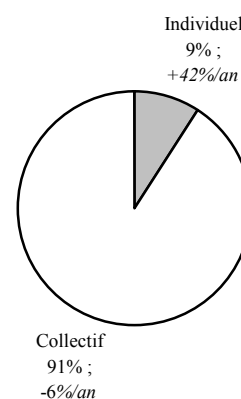
(*)Variation de 2005 à 2006

2T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	51	26	7	84
%	0%	0%	0%	61%	31%	8%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	34%	>+100%	>+100%	42%
Collectif	38	183	388	188	40	0	837
%	5%	22%	46%	22%	5%	0%	100%
Variation annuelle	36%	-15%	8%	-26%	5%	-	-6%

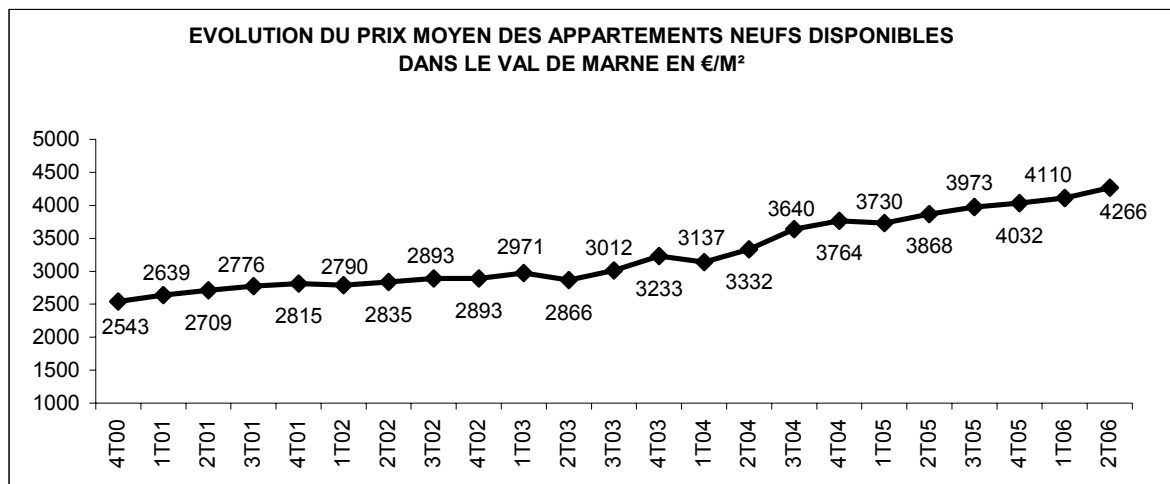
ns : non significatif

L'offre du département se maintient tant bien que mal entre 900 et 1000 unités. Jusqu'à présent la justesse du stock n'avait pas entravé le dynamisme du marché, les commercialisations arrivant toujours quasiment à absorber les ventes. Mais le brutal ralentissement observé ce trimestre, ainsi aussi sur la première moitié de l'année, attire notre vigilance.

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



LE VAL-DE-MARNE



La hausse des prix se poursuit de plus belle, dépassant les 4200€ le m² ; pas de pause pour le Val-de-Marne dont les prix absorbent une forte poussée trimestrielle : + 4%.

Le réajustement des prix sur l'ensemble des programmes en cours de commercialisations et surtout, les coûteux nouveaux produits, peuvent expliquer cette envolée. Dans cette logique, Charenton-le-Pont propose ce trimestre des logements à plus de 6000€ le m².

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	586	-2%
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		

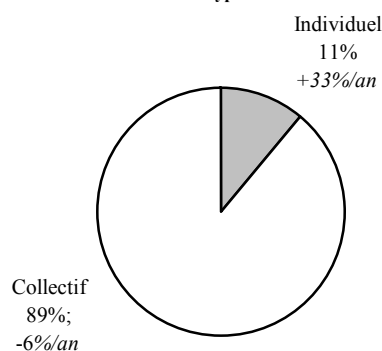
(*)Variation de 2005 à 2006

2T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	47	22	-4	65
%	0%	0%	0%	72%	34%	-6%	100%
Variation annuelle	-	-	-	>+100%	38%	>	33%
Collectif	40	198	182	76	27	-2	521
%	8%	38%	35%	15%	5%	0%	100%
Variation annuelle	60%	-19%	5%	-14%	42%	ns%	-6%

ns : non significatif

Le département échappe à la morosité régionale. Les résultats du trimestre affichent un maintien d'activité avec 590 lots cédés. Sur le semestre, le bilan est même positif (+9%/an) alors que partout ailleurs en Ile-de-France, le premier semestre accuse un recul plus ou moins marqué (de -8% pour Paris à -28% pour la Seine-Saint-Denis).

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



Géographiquement, Créteil se distingue toujours, alignant 80 ventes en trois mois, activité soutenue par des nouveaux programmes à moins de 4000€ le m². Comme d'habitude, Villejuif et Choisy-le-Roi arrivent dans le peloton de tête avec une cinquantaine de lots cédés chacune.

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	624	-24%
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		

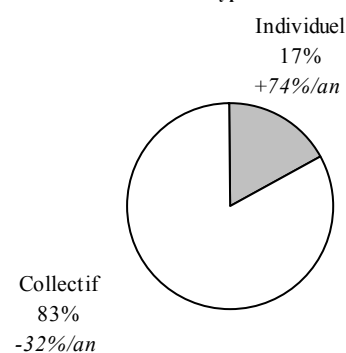
(*)Variation de 2005 à 2006

2T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	27	81	0	108
%	0%	0%	0%	25%	75%	0%	100%
Variation annuelle	-	-	-	29%	>+100%	ns	74%
Collectif	89	171	163	83	10	0	516
%	17%	33%	32%	16%	2%	0%	100%
Variation annuelle	>+100%	-35%	-44%	-41%	-66%	ns	-32%

ns : non significatif

Le net ralentissement observé ce trimestre (-24%/an) apparaît comme la seule contrepartie des excellents résultats du début d'année. D'ailleurs, sur le premier semestre, les mises en vente sont à la stabilité. Le développement des nouveaux produits, entamés en 2005, se poursuit et devrait assurer une tonicité constante du marché pour 2006.

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	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	1 315	+31%
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

2T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	16	105	17	138
%	0%	0%	0%	12%	76%	12%	100%
Variation annuelle	-	-	-	-27%	>+100%	42%	97%
Collectif	109	318	468	229	46	7	1 177
%	9%	27%	40%	19%	4%	1%	100%
Variation annuelle	>+100%	23%	31%	7%	12%	-13%	26%

ns : non significatif

Avec une hausse de 31% au deuxième trimestre, l'offre continue à se reconstruire. Cette embellie alimente le secteur du collectif (+26% en un an) soignant particulièrement les petites surfaces (T1, T2 et T3). Le secteur de l'individuel profite de la même tendance, mais le stock reste très maigre : (138 lots disponibles constituant 10% de l'offre.

Quatre communes se distinguent, constituant à elles seules 40% de l'offre départementales : Créteil (223 lots), Choisy-le-Roi (109), Vitry-sur-Seine (103) et Limeil-Brévannes (97).

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

