

LE MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF

La conjoncture du 3ème 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 3ème trimestre 2006 correspondant à une période d'enquête du 1^{er} juillet au 30 septembre 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.

Novembre 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.

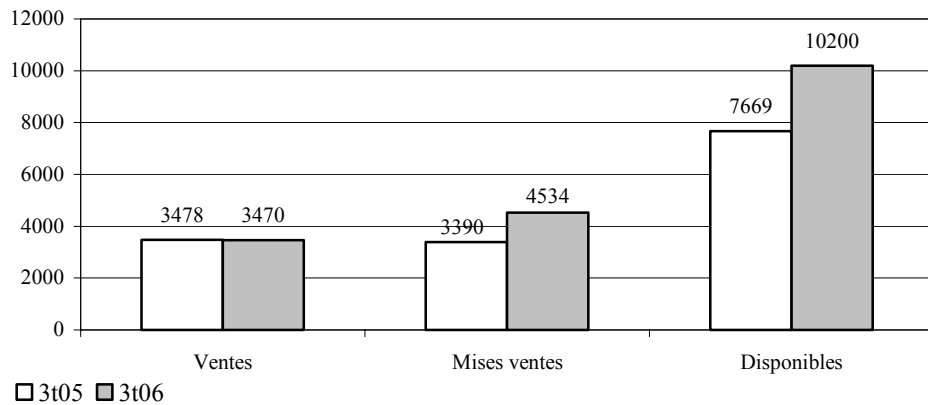
Les résultats communiqués ne font l'objet d'aucun redressement statistique.

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

Le marché du logement neuf en Ile de France 3ème 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	3 470	0%
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

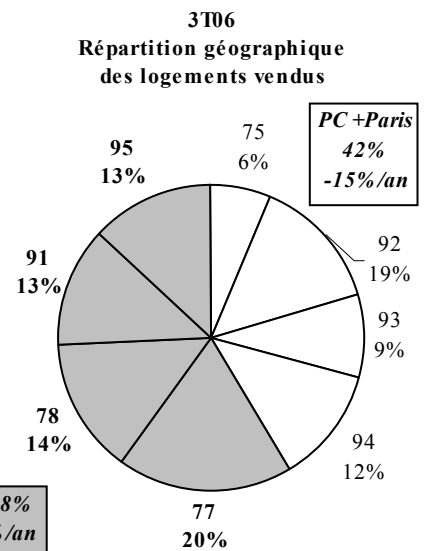
3T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	19	256	256	99	630
%	0%	0%	3%	41%	41%	16%	100%
Variation annuelle	-	-	138%	50%	16%	15%	30%
Collectif	248	925	1 061	480	122	4	2 840
%	9%	33%	37%	17%	4%	0%	100%
Variation annuelle	6%	4%	-8%	-12%	-25%	-71%	-5%

ns : non significatif

Le troisième trimestre est stable avec environ 3500 ventes réalisées entre juillet et septembre. La grande couronne a attiré près de 60% des acquéreurs de cette période estivale et il n'est d'ailleurs pas étonnant de noter une accélération des transactions de maisons (+30%/an).

Malgré ce troisième trimestre résistant, l'année 2006 reste marquée par le ralentissement d'activité du 1^{er} semestre. Entre janvier et septembre, les ventes avoisinent les 12200 unités contre près de 13900 en 2005, soit une baisse de 14% en un an. Ce fléchissement n'atteint pour l'instant que le secteur collectif (-14,7%/an sur les 9 premiers mois de l'année). La maison individuelle reste une valeur sûre, les ventes progressant même légèrement (+4%/an sur la même période).

Pour la répartition géographique, pas de bouleversement entre les deux grands secteurs qui se partagent encore le gâteau à parts égales (résultats janvier-septembre 2006). Par département, seuls le Val-de-Marne et l'Essonne arrivent à tirer leur tête hors de l'eau (respectivement +4% et +9%/an sur les neuf premiers mois de l'année). Partout ailleurs (à l'exception du cas particulier de Paris), c'est la dégringolade, et tout particulièrement en Seine-Saint-Denis (-30%/an).



PC : petite couronne. GC : grande couronne

Quant aux types de surfaces écoulées, pas de surprise : les petites surfaces, du studios au 3 pièces, représentent toujours les trois quarts des transactions (janvier-septembre 2006). Le fléchissement est bien moins prononcé pour ces surfaces (-12%/an) que pour les grands appartements (T4et +, -20%/an).

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	4 860	-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	4 534	+34%
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

3T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	25	276	373	57	731
%	0%	0%	3%	38%	51%	8%	100%
Variation annuelle	-	-	14%	42%	56%	-53%	27%
Collectif	348	1 163	1 467	662	161	2	3 803
%	9%	31%	39%	17%	4%	0%	100%
Variation annuelle	87%	37%	50%	18%	-21%	-94%	35%

ns : non significatif

Le troisième trimestre rattrape les retards accumulés au 1^{er} semestre avec plus de 4500 logements mis sur le marché. Le bilan de l'année en cours reste donc positif avec un excédent de 4% (entre janvier et septembre).

Les efforts entamés en 2005 se poursuivent, mais, profitent essentiellement cette année à la grande couronne (7450 lots commercialisés depuis janvier soit +8,6%/an), et tout particulièrement à L'Essonne qui jusqu'à alors avait bien du mal à décoller.

En zone centrale, la balance est à l'équilibre avec un bilan de près de 7000 logements commercialisés. Ici, ce sont les bons résultats du Val-de-Marne (+12%/an) qui dissimulent les replis des Hauts-de-Seine (-12%/an) et de la Seine-Saint-Denis (-7%/an).

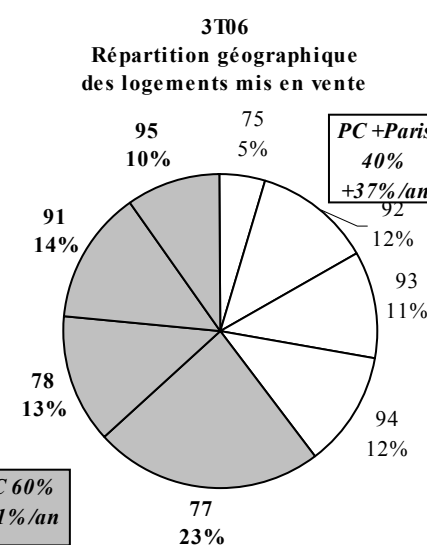
LES LOGEMENTS DISPONIBLES

	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	8 482	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	9 270	+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	10 200	+33%
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	8 240		

(*)Variation de 2005 à 2006

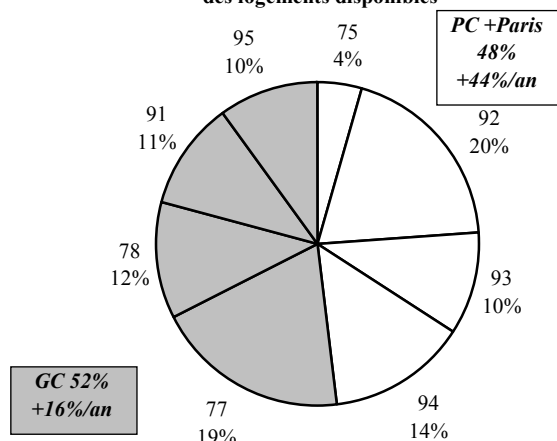
3T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	21	383	859	239	1 502
%	0%	0%	1%	25%	57%	16%	100%
Variation annuelle	-	-	-28%	0%	59%	-14%	22%
Collectif	544	2 144	3 521	1 937	517	35	8 698
%	6%	25%	40%	22%	6%	0%	100%
Variation annuelle	76%	51%	39%	18%	4%	-31%	35%

ns : non significatif



PC : petite couronne. GC : grande couronne

3T06
Répartition géographique
des logements disponibles



PC : petite couronne GC : grande couronne

Le ralentissement du marché associé à la poursuite des efforts de commercialisation a un net effet sur le niveau de l'offre. Il parvient à dépasser les 10 000 logements, seuil qui n'avait plus été franchi depuis 2003.

Cette tendance est générale, exception faite des Yvelines où les mises en vente se sont bien réduites. Reste encore la capitale qui malgré une nette remontée, ne parvient qu'à proposer 450 logements à la fin septembre

LES PRIX

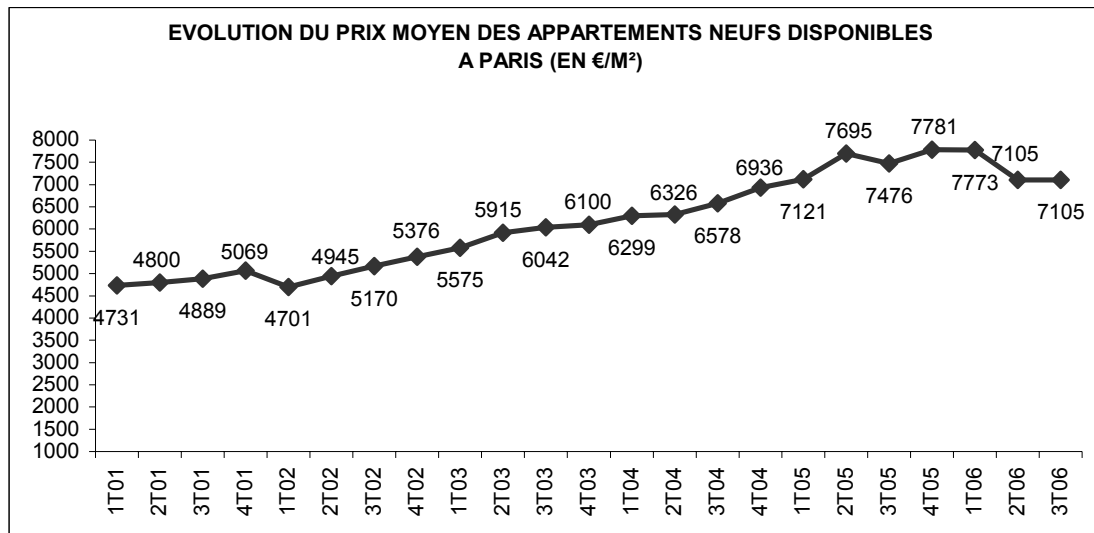
Départements	3ème trimestre 2005			3ème trimestre 2006		
	Prix en €/m ² (1)	Variation trimestrielle	Variation annuelle	Prix en €/m ² (1)	Variation trimestrielle	Variation annuelle
75	7 476	-2,8%	+14%	7 105	0,0%	-5%
92	4 943	+0,3%	+11%	5 115	-0,4%	+4%
93	3 163	+0,2%	+13%	3 420	-0,3%	+8%
94	3 973	+2,7%	+9%	4 361	+2,2%	+10%
77	3 182	+1,4%	+20%	3 258	-1,9%	+2%
78	3 787	+6,6%	+22%	3 748	-2,7%	-1%
91	3 031	+2,8%	+14%	3 630	+2,7%	+20%
95	3 098	+1,2%	+15%	3 433	0,0%	11%

(1) prix des appartements neufs disponibles au 30/09 de l'année

La comparaison des variations sur l'année est sans équivoque : les prix continuent globalement à augmenter mais de façon beaucoup plus ralentie. Les augmentations à deux chiffres se font plus rares et bien plus modérées (exception faite de l'Essonne dont le réveil du marché est presque surprenant dans la conjoncture actuelle). Pas de méprise sur les évolutions trimestrielles négatives qui, pour l'heure, ne semble pas annoncer une baisse des prix, mais davantage un léger réajustement d'un trimestre à l'autre.

I – PARIS ET LA PETITE COURONNE

PARIS



La courbe des prix s'incline pour la capitale. Mais attention, compte tenu du très faible volume de logements neufs, les fluctuations sont essentiellement liées à la localisation des produits. Près de 30% d'entre eux se situent dans le 19^{ème} arrondissement où le prix moyens pratiqués n'excède pas les 5700 €/m².

LES VENTES

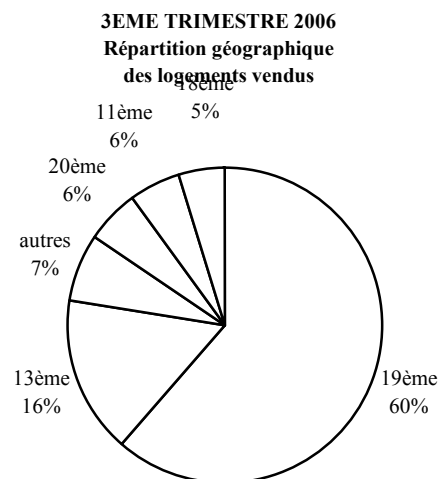
	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	(*)
1TR	166	306	377	171	327	414	652	927	371	411	474	282	149	200	118	-41%
2TR	250	226	281	222	434	481	630	1 108	661	429	484	284	174	135	189	+40%
3TR	234	327	213	171	265	320	526	471	495	241	262	140	118	117	218	+86%
4TR	430	277	244	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

3T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	4	0	0	1	5
%	-	-	ns	-	ns	ns	ns
Variation annuelle	-	-	ns	-	ns	ns	ns
Collectif	48	68	56	31	7	3	213
%	23%	32%	26%	15%	3%	1%	100%
Variation annuelle	ns	ns	ns	ns	ns	ns	87%

ns : non significatif

Du côté des ventes : pas de changement. Le marché du logement neuf reste mineur. Un peu plus de 200 lots ont été vendus au cours de la période écoulée, dont 60% localisés dans le 19^{ème} arrondissement.



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	220	>+100%
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		

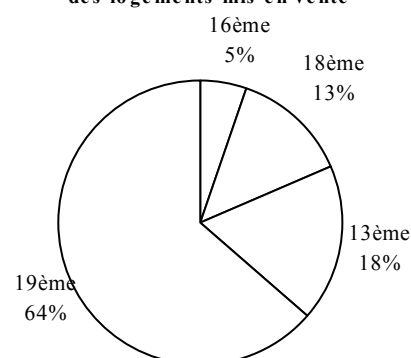
(*)Variation de 2005 à 2006

3T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	0	0	0	0
%	-	-	-	-	-	-	ns
Variation annuelle	-	-	-	-	-	-	ns
Collectif	52	68	57	33	11	-1	220
%	24%	31%	26%	15%	5%	0%	100%
Variation annuelle	ns	ns	ns	ns	ns	ns	>100%

ns : non significatif

Les efforts de commercialisations se poursuivent, avec à nouveau plus de 200 logements mis en vente dans Paris au cours du trimestre. Le 19^{ème} arrondissement est le 1^{er} bénéficiaire accueillant un très gros programmes de 149 logements.

3EME 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	456	+59%
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		

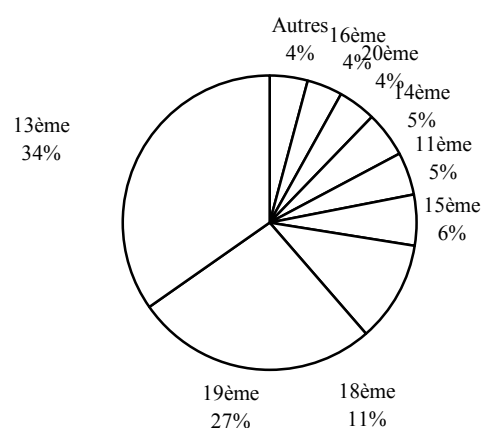
(*)Variation de 2005 à 2006

3T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	0	0	2	2
%	-	-	-	-	-	ns	ns
Variation annuelle	-	-	-	-	-	ns	ns
Collectif	37	128	150	91	43	5	454
%	8%	28%	33%	20%	9%	1%	100%
Variation annuelle	ns	ns	ns	ns	ns	ns	66%

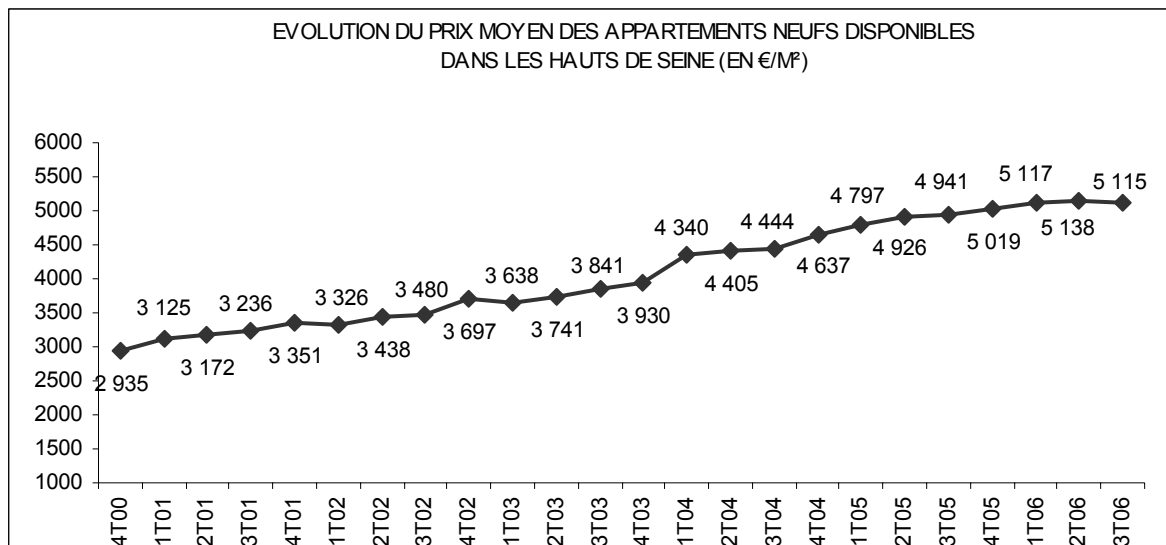
ns : non significatif

Le stock s'améliore peu à peu même s'il demeure maigre au regard de la demande. L'essentiel des logements disponibles se regroupe dans le 13^{ème} et le 19^{ème} arrondissements, ce qui offre peu de choix de localisation aux amateurs de logements neufs.

3EME TRIMESTRE 2006
Répartition géographique
des logements disponibles



LES HAUTS-DE-SEINE



Pour le troisième trimestre consécutif, la hausse des prix est extrêmement réduite : +4%/an. La courbe à tendance à se tasser autour des 5000€/m². Toutefois, le troisième trimestre a été peu productif et les commercialisations se situent largement dans une catégorie de prix inférieure à la moyenne (Le Plessis et Châtillon accueillent 40% des programmes lancés au cours du trimestre et proposent des prix moyens compris entre 4600 et 4800 €/m²).

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	495	-26%
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		

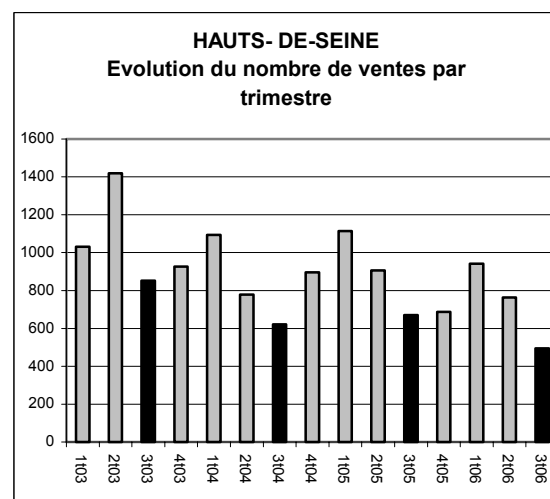
(*)Variation de 2005 à 2006

3T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	-1	7	11	2	19
%	0%	0%	-5%	37%	58%	11%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	ns	ns	ns	-34%
Collectif	34	130	162	106	44	0	476
%	7%	27%	34%	22%	9%	0%	100%
Variation annuelle	-50%	-12%	-26%	-28%	-24%	ns	-26%

ns : non significatif

Le volume des ventes est très réduit ce trimestre. Pas même 500 logements neufs se sont écoulés entre juillet et septembre. Dorénavant c'est certain, l'année 2006 s'inclinera à la baisse. Reste à savoir quelle sera son ampleur ? Pour l'heure, c'est un retard annuel de 18% qui s'est accumulé sur les 9 premiers mois de l'année. Mais, le quatrième trimestre, qui a pris pour habitude de surprendre, pourrait contenir les dégâts.

Par type de pièce, aucun bien n'est épargné. Le tassement est quasi équivalent du studio au 4 pièces (entre -17 et -21%/an entre janvier et septembre 2006), et, est un peu moins prononcé pour les plus grands appartements (-14%/an pour les T5 et +).



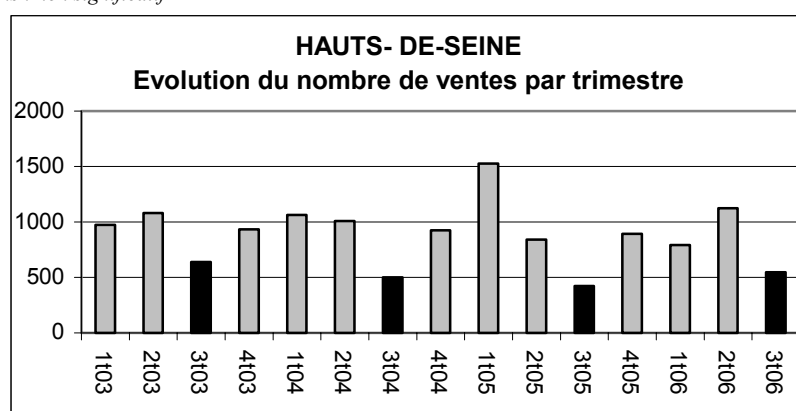
LES MISES EN VENTE

	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	545	+29%
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

3T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	2	4	4	10
%	0%	0%	0%	0%	40%	40%	100%
Variation annuelle	-	-	-	ns	ns	ns	ns
Collectif	39	141	218	103	33	1	535
%	7%	26%	41%	19%	6%	0%	100%
Variation annuelle	-20%	47%	66%	17%	-23%	ns	29%

ns : non significatif



Les commercialisations sont peu importantes. Toutefois, elles s'alignent sur les volumes enregistrés au cours des derniers troisièmes trimestres précédents.

Au global, depuis le début de l'année, près de 2500 logements ont été mis sur le marché, soit 12% de moins qu'en 2005 sur la même période ou l'équivalent d'environ 300 logements. Le département ressent maintenant la fin des commercialisations dans la commune du Plessis-Robinson où près de 1000 lots avaient été mis sur le marché juste sur l'année 2005 (un peu moins de 400 sur les neuf mois écoulés de 2006).

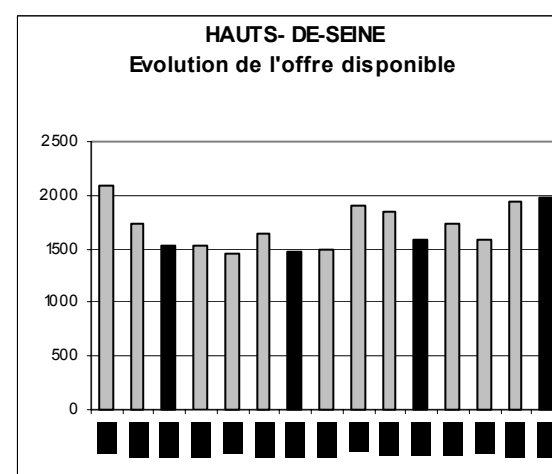
LES LOGEMENTS DISPONIBLES

	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	1 977	+24%
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

3T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	4	23	26	17	70
%	0%	0%	6%	33%	37%	24%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	ns	ns	ns	56%
Collectif	94	424	717	488	172	12	1 907
%	5%	22%	38%	26%	9%	1%	100%
Variation annuelle	-18%	35%	32%	19%	17%	-20%	23%

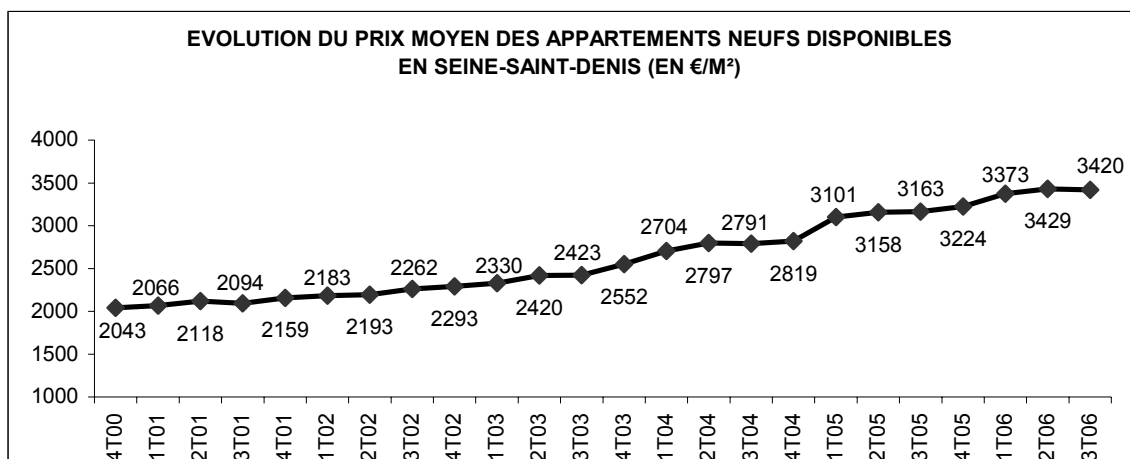
ns : non significatif



L'offre du département frôle les 2000 unités à la fin septembre 2006. Le stock se reconstitue lentement profitant surtout de l'accalmie du marché.

Le Plessis-Robinson reste de loin la 1^{ère} commune du département avec une offre considérable de logements neufs : 400 lots à la fin septembre. Rueil et Châtillon la secondent mais avec moitié moins de biens (autour de 200 unités), et ensuite quatre communes se talonnent avec chacune entre 100 et 150 logements disponibles (Antony, Châtenay, Colombes et Issy-les-Moulineaux).

LA SEINE-SAINT-DENIS



Même si elle s'est considérablement réduite, la hausse annuelle reste encore ce trimestre significative : 8%/an. En revanche, comme dans l'ensemble des départements, la courbe a tendance à s'aplanir depuis quelques mois autour des 3400€/m².

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	297	-36%
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

3T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	17	9	2	28
%	-	-	-	61%	32%	7%	100%
Variation annuelle	-	-	-	ns	ns	ns	-48%
Collectif	20	77	113	52	7	0	269
%	7%	29%	42%	19%	3%	0%	100%
Variation annuelle	-13%	-45%	-29%	-29%	-42%	ns	-34%

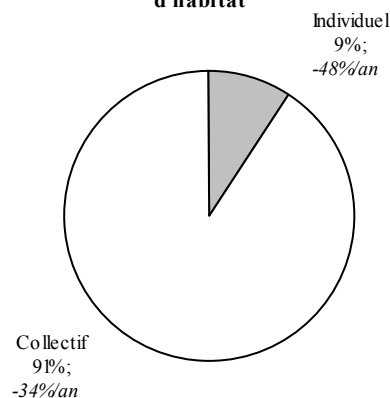
ns : non significatif

Les résultats du troisième trimestre confirment la dégringolade du marché du logement neuf de la Seine-Saint-Denis. L'été a été calme et n'a fait qu'enfoncer le retard accumulé en début d'année. Au total, depuis janvier, le département accuse une baisse d'activité de l'ordre de 30% représentant 700 logements.

Saint-Denis, vedette jusqu'alors du département, est une des premières victimes de cette brutale récession. Les transactions ont été tout simplement divisées par deux passant de 550 en 2005, à seulement 235 cette année (sur 9 mois, de janvier à septembre).

Pourtant dans cette commune, l'offre reste constante (180 lots fin septembre pour 200 l'année dernière). Du côté des prix, la progression est très modérée (+5%/an), mais le prix moyen atteint (3300 euros/m²) a pu devenir dissuasif. Pour les autres communes phares du logement neuf : même scénario de restriction pour 2006. Mais, il semble qu'ailleurs, certains marchés peinent davantage par manque de produits, comme c'est le cas à Saint-Ouen ou au Bourget, communes qui se talonnaient le deuxième rang en 2005.

3EME TRIMESTRE 2006
Répartition des ventes de
logements neufs selon le type
d'habitat



LES MISES EN VENTE

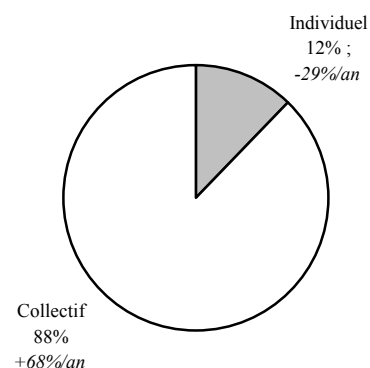
	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	(*)
1TR	96	189	296	297	318	195	206	625	538	645	451	339	888	667	833	25%
2TR	225	202	345	448	219	236	287	815	870	198	187	921	713	866	405	-53%
3TR	433	147	298	25	283	421	654	414	315	335	476	532	468	342	494	+44%
714TR	160	232	116	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

3T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	2	24	26	8	60
%	-	-	3%	40%	43%	13%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	ns	ns	ns	-29%
Collectif	24	132	169	99	10	0	434
%	6%	30%	39%	23%	2%	0%	100%
Variation annuelle	60%	100%	44%	94%	11%	ns	68%

ns : non significatif

3EME TRIMESTRE 2006
Répartition des mises en vente de
logements neufs selon le type d'habitat



Les commercialisations ne sont pas perturbées. Le troisième trimestre parvient à un score très honorable avec près de 500 logements mis sur le marché. Mais, ce volume ne suffit pas à combler totalement le retard accumulé au deuxième trimestre. Les mises en vente cumulées des neufs premiers mois de l'année demeurent déficitaires de 7% par rapport à l'année dernière.

LES LOGEMENTS DISPONIBLES

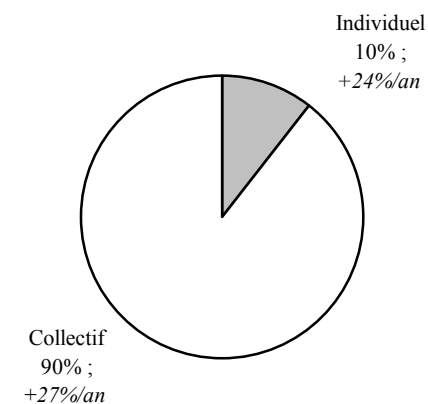
	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	(*)
1TR	980	1 373	1 012	1 156	1 267	1 090	1 146	1 316	1 786	1 827	1 322	1 106	1 197	1 008	1 068	+6%
2TR	1 045	1 258	1 026	1 325	1 232	1 120	1 155	1 482	1 963	1 423	1 114	1 334	1 110	952	921	-3%
3TR	1 258	1 179	1 138	1 181	1 278	1 199	1 358	1 560	1 747	1 373	1 285	1 291	971	831	1 054	+27%
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

3T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	1	58	38	13	110
%	-	-	1%	53%	35%	12%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	ns	ns	ns	24%
Collectif	42	208	426	227	41	0	944
%	4%	22%	45%	24%	4%	0%	100%
Variation annuelle	>100%	49%	35%	-2%	17%	ns	27%

ns : non significatif

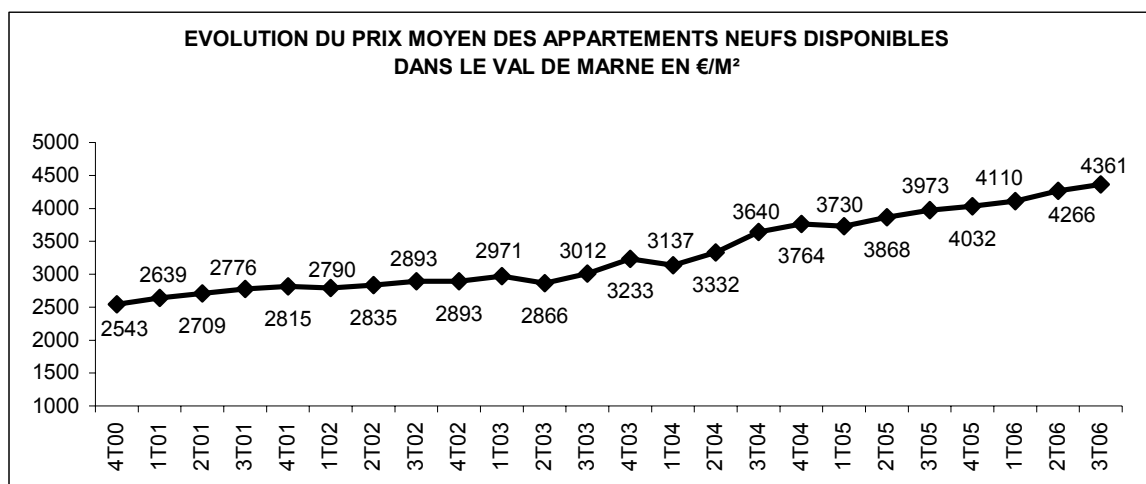
3EME TRIMESTRE 2006
Répartition des logements neufs disponibles
selon le type d'habitat



Depuis quelques trimestres consécutifs, l'offre oscille entre 900 et 1000 unités. Alors que partout ailleurs en Ile-de-France, les stocks ont tendance à s'étoffer significativement, la Seine-Saint-Denis a, elle, bien du mal à retrouver son souffle, faute de commercialisations suffisantes.

Saint-Denis reste la commune du département qui propose l'offre la plus abondante (179 logements). Elle est suivie d'Aubervilliers où 119 logements sont disponibles à la fin septembre. Ensuite, l'offre se répartit entre 28 communes du département.

LE VAL-DE-MARNE



Pas de pause dans le Val-de-Marne. C'est en effet l'un des seuls départements de la région (avec l'Essonne) où la courbe des prix ne tend pas à la stagnation. La hausse trimestrielle est bien positive (+2,2%), et l'augmentation annuelle à deux chiffres persiste (+10%/an). Ces évolutions sont certes moins importantes qu'au cours de l'année 2004, mais elles restent bien plus prononcées qu'ailleurs, accompagnant un marché bien tonique.

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	431	+5%
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

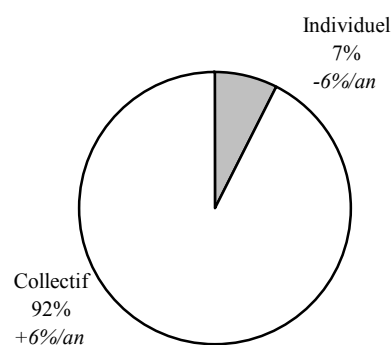
3T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	7	8	5	12	32
%	-	-	-	25%	16%	38%	100%
Variation annuelle	-	-	-	ns	ns	ns	-6%
Collectif	62	128	148	55	7	-1	399
%	16%	32%	37%	14%	2%	0%	100%
Variation annuelle	>100%	-7%	20%	-33%	40%	ns	6%

ns : non significatif

Le département échappe, une nouvelle fois, à la morosité régionale. Les ventes du trimestre sont correctes, en légère progression même (430 lots cédés soit +5%/an). Au global, sur les neufs mois écoulés, les ventes augmentent de 4%/an atteignant quasiment les 1800 lots. Le Val-de-Marne continue à résister aux fluctuations du marché régional, continuant, un peu comme les années passées, à faire bande à part.

Géographiquement, le marché du logement neuf est aussi assez atypique. Ici pas de villes hégémoniques dégageant des scores de ventes trimestrielles supérieures à 100 unités. Les plus importantes transactions n'excèdent pas au troisième trimestre les 50 lots (Alfortville, Choisy-le-roi).

3EME 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	624	-24%
3TR	49	287	681	205	401	324	292	222	644	584	316	493	302	309	544	+76%
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		

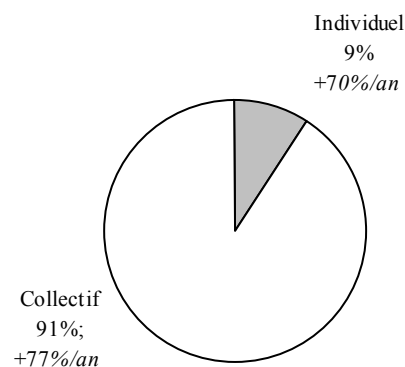
(*)Variation de 2005 à 2006

3T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	12	36	3	0	51
%	-	-	-	71%	6%	0%	100%
Variation annuelle	-	-	-	ns	ns	ns	70%
Collectif	137	135	136	63	22	0	493
%	28%	27%	28%	13%	4%	0%	100%
Variation annuelle	>100%	-4%	>100%	21%	83%	ns	77%

ns : non significatif

Du côté des commercialisations : même constat. Les projets se bousculent, atteignant quasiment les 550 logements sur le troisième trimestre. Le bilan des neuf mois écoulés est très bon : environ 2050 unités mises en vente, soit une hausse de 12%/an. Quelques communes ont largement profité de ce dynamisme : Alfortville, Choisy-le-Roi où les ventes ont instantanément gonflé, mais aussi Vincennes, et dans une moindre mesure, Maisons-Alfort et Villeneuve-Saint-Georges.

3EME 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	1 428	+59%
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

3T06	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	5	44	103	5	157
%	-	-	-	28%	66%	3%	100%
Variation annuelle	-	-	-	ns	ns	ns	>100%
Collectif	184	325	456	237	61	8	1 271
%	14%	26%	36%	19%	5%	1%	100%
Variation annuelle	>100%	24%	51%	29%	27%	ns	53%

ns : non significatif

Le dynamisme ambiant n'empêche pas le département de restaurer son offre. Les nouveaux programmes sont suffisamment nombreux pour absorber les ventes, si bien que le stock du Val-de-Marne se remplume pour le 4^{ème} trimestre consécutif.

La part de maisons retrouve son pourcentage plus habituel, même si le volume est maigre (160 lots environ pour 70 il y a un an). Quant aux appartements, le choix s'est nettement diversifié, le département proposant à la fin septembre près de 1300 logements (seulement 800 en 2005).

3EME TRIMESTRE 2006
Répartition des logements disponibles
selon le type d'habitat

