

# LE MARCHE DU LOGEMENT NEUF

## *La conjoncture du 1er trimestre 2004*

Depuis 1985, les ADIL d'Ile-de-France étudient **le marché du logement neuf destiné à l'accession à la propriété** en Ile-de-France. Cette analyse donne lieu, chaque trimestre, à la rédaction de notes de conjoncture, ainsi qu'à un bilan annuel résumant les tendances de l'année écoulée.

**Cette note présente la conjoncture du 1er trimestre 2004 correspondant à une période d'enquête du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2004. 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.**

Mai 2004

### *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.

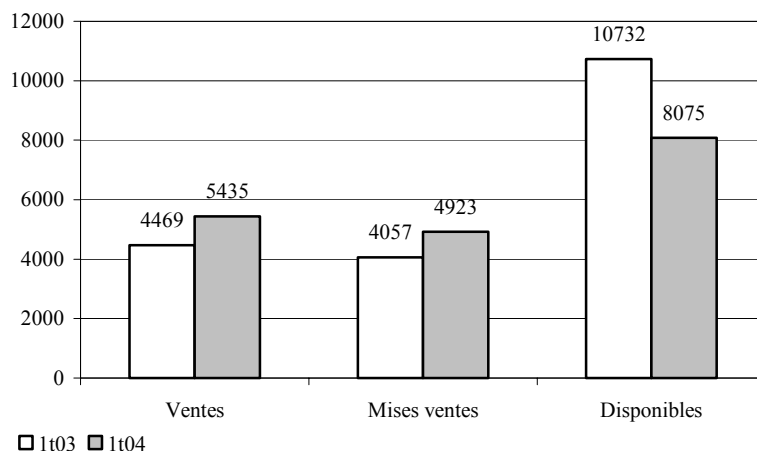
Retrouvez l'ADIL75 sur <http://www.adil75.org>

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

Nous contacter : [contact@adil75.org](mailto:contact@adil75.org)

# L'ILE DE FRANCE

Le marché du logement neuf en Ile de France  
1er trimestre 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	5 435	+22%
<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		
<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		
<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		
<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		

(\*)Variation de 2003 à 2004

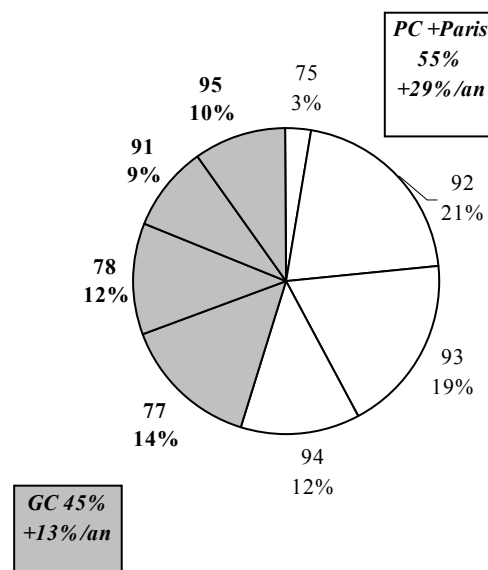
1T04	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	29	293	339	111	772
%	0%	0%	4%	38%	44%	14%	100%
Variation annuelle	-	-	45%	20%	22%	13%	21%
Collectif	369	1 343	1 661	982	291	17	4 663
%	8%	29%	36%	21%	6%	0%	100%
Variation annuelle	6%	11%	27%	34%	39%	-15%	22%

Les résultats du début d'année confirment l'excellente santé du marché du logement neuf observée sur l'année 2003. Les ventes progressent très fortement pour un premier trimestre (+22%/an) et dépassent même les 5 000 lots sur trois mois.

Contrairement à la tendance observée sur l'ensemble de l'année 2003, ce sont, ce trimestre, les réservations d'appartements familiaux qui profitent le plus de cette accélération du marché, enregistrant des hausses supérieures à 30%/an.

La zone centrale qui a su attirer plus de la moitié des acquéreurs du trimestre, voit ses transactions bondir de 29% sur un an (2973 lots). Ce dynamisme s'attribue essentiellement à la Seine-Saint-Denis, où les acheteurs ont été deux fois plus nombreux qu'il y a un an.

1T04  
Répartition géographique  
des logements vendus



PC : petite couronne. GC : grande couronne

**Le marché de la grande couronne se porte tout aussi bien avec cependant des résultats moins exceptionnels... Les ventes progressent de 13% en un an et atteignent 2462 lots cédés sur trois mois. Cette tendance s'exprime dans tous les départements, avec néanmoins plus d'acuité dans les Yvelines où la hausse des transactions est plus marquée (24%/an).**

## 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	<b>4 923</b>	<b>+21%</b>
<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		
<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		
<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		
<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		

(\*)Variation de 2003 à 2004

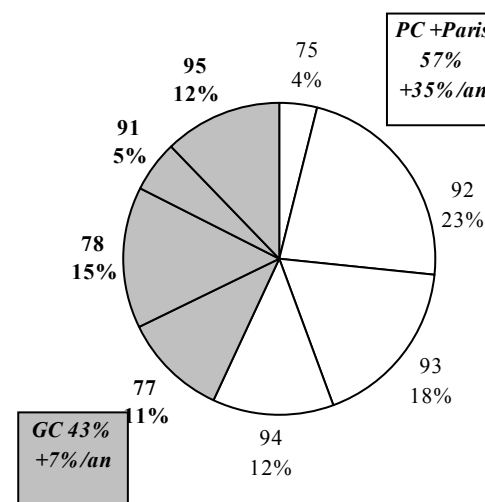
1T04	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	12	206	289	99	606
%	0%	0%	2%	34%	48%	16%	100%
Variation annuelle	-	-	50%	17%	80%	38%	45%
Collectif	328	1 370	1 580	798	224	17	4 317
%	8%	32%	37%	18%	5%	0%	100%
Variation annuelle	-9%	30%	24%	5%	28%	13%	19%

**Les commercialisations ont suivi la tendance du marché en ce début d'année : un peu plus de 4900 logements ont été mis sur le marché, soit 21% de plus que l'année dernière.**

**Cette prolifération de nouveaux programmes est particulièrement notable en zone centrale où les mises en vente grimpent de 35%/an. Encore une fois, ces résultats s'imputent à la Seine-Saint-Denis où les commercialisations ont plus que doublé en un an.**

**Le trimestre se caractérise aussi par une forte progression des mises en vente de maisons neuves groupées : +45% sur un an. Toutefois, en volume, elles demeurent très minoritaires par rapport aux commercialisations de logements collectifs (606 maisons pour 4317 appartements !).**

**1T04**  
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	(*)
<b>1TR</b>	18 311	14 801	12 462	15 882	16 867	13 735	12 808	12 639	11 592	12 832	12 323	10 732	<b>8 075</b>	<b>-25%</b>
<b>2TR</b>	17 960	14 544	13 739	17 995	16 863	14 059	13 185	11 396	12 407	12 975	11 709	10 244		
<b>3TR</b>	16 954	13 255	14 496	17 603	16 054	13 586	13 349	11 311	12 710	13 027	11 773	9 299		
<b>4TR</b>	15 897	12 520	14 808	16 837	14 062	13 561	12 737	12 210	13 026	12 672	11 660	8 643		

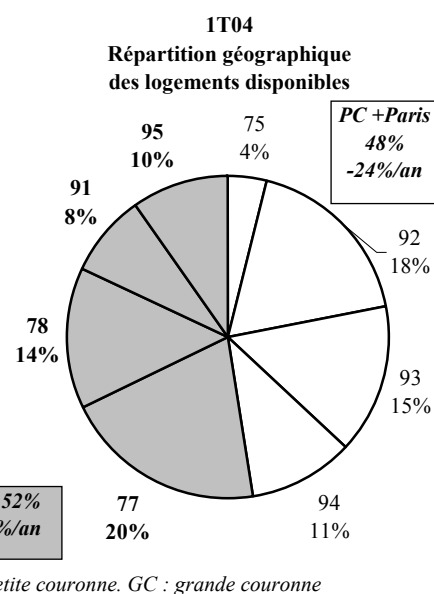
(\*)Variation de 2003 à 2004

1T04	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	26	404	621	358	1 409
%	0%	0%	2%	29%	44%	25%	100%
Variation annuelle	-	-	18%	-33%	-25%	5%	-21%
Collectif	287	1 382	2 562	1 877	508	50	6 666
%	4%	21%	38%	28%	8%	1%	100%
Variation annuelle	-38%	-33%	-23%	-20%	-25%	-32%	-25%

Malgré l'augmentation sensible des commercialisations ce trimestre, le stock de logements neufs de la région continue à se contracter. **Le rythme trop soutenu des ventes depuis de nombreux mois ne permet pas de reconstitution de l'offre de la région, qui est, à la fin mars 2004, à peine supérieure aux 8000 lots.**

Le secteur individuel comme celui du collectif sont affectés par cette pénurie, et cela dans des proportions semblables : (entre -20% et -25%/an).

Géographiquement, les stocks se contractent dans les mêmes mesures en grande couronne et en zone centrale (environ -25%/an). Tous les départements sont touchés par cette diminution de produits, à l'exception de la Seine-Saint-Denis, qui connaît une fois de plus, une situation singulière.



## LES PRIX

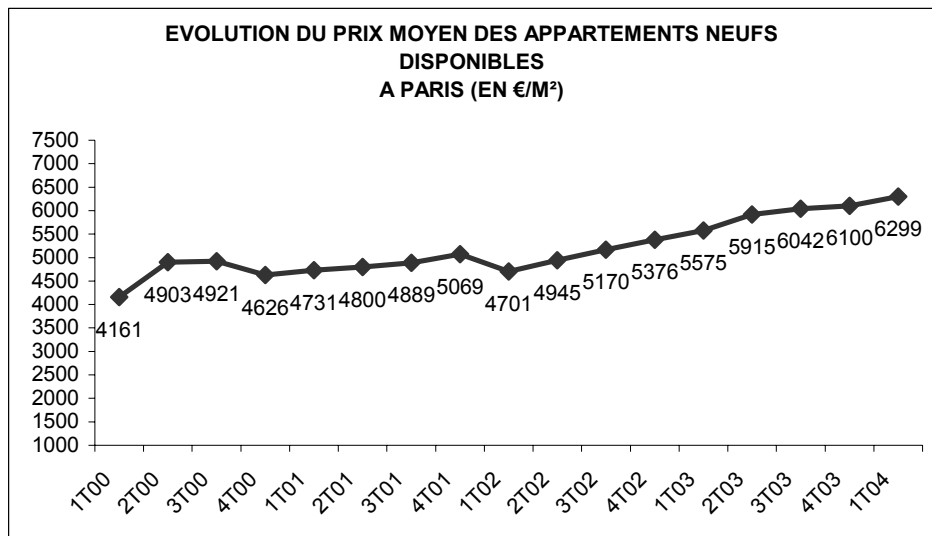
1 <sup>er</sup> trimestre 2004		
Départements	Prix en €/m <sup>2</sup> (1)	Variation annuelle
75	6 299	+13%
92	4 337	+19%
93	2 695	+16%
94	3 137	+6%
77	2 505	+6%
78	3 129	+15%
91	2 523	+11%
95	2 598	+17%

(1) prix des appartements neufs disponibles au 31/03/04

**Les prix continuent à grimper, et de façon très soutenue quasiment partout.**

A l'exception du Val-de-Marne et de la Seine-et-Marne, tous les autres départements de la région connaissent en ce début d'année une véritable flambée des prix. **Les hausses varient entre 6 et 19% en un an, et contredisent toutes les prédictions de stabilisation.**

# PARIS



*Les prix continuent à augmenter fortement à Paris. Ils frisent les 6300€/m<sup>2</sup>, enregistrant ainsi une hausse de 13% sur un an. Cette tension peut être mise en rapport avec l'extrême rareté des biens neufs dans la capitale, mais aussi avec leurs localisations. En effet, 15% des logements disponibles se situent dans le 16<sup>ème</sup> arrondissement, où la moyenne des prix s'établit à près de 9500€/m<sup>2</sup>.*

## 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		
<b>3TR</b>	234	327	213	171	265	320	526	471	495	241	262	140		
<b>4TR</b>	430	277	244	173	560	526	778	602	421	364	356	160		
<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		

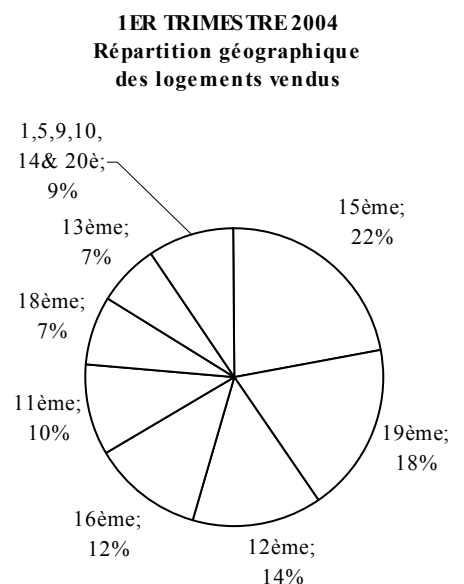
(\*)Variation de 2003 à 2004

1er trimestre 04	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	0	2	0	2
%	-	-	-	-	ns	-	ns
Variation annuelle	-	-	-	-	ns	-	ns
Collectif	20	29	34	40	21	3	147
%	14%	20%	23%	27%	14%	2%	100%
Variation annuelle	-38%	-37%	-59%	-49%	-45%	-25%	-48%

ns : non significatif

*Le marché de la capitale reste au point mort. Les ventes oscillent depuis trois trimestres consécutifs autour des 150 lots, et ne peuvent décoller au delà compte tenu des disponibilités (environ 300 logements disponibles).*

*L'essentiel de l'activité se localise dans seulement 5 des 20 arrondissements (15<sup>ème</sup>, 19<sup>ème</sup>, 12<sup>ème</sup>, 16<sup>ème</sup> et 10<sup>ème</sup> arrondissements), et seuls les 15<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> arrondissements comptabilisent une trentaine de ventes sur trois mois.*



## 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	<b>194</b>	<b>-26%</b>
<b>2TR</b>	192	194	235	382	392	451	690	998	997	487	249	81		
<b>3TR</b>	53	16	244	517	259	253	785	705	853	143	198	115		
<b>4TR</b>	201	305	513	336	297	677	565	602	394	374	123	39		
<b>Total</b>	711	576	1 262	1 670	1 365	1 738	2 679	3 242	2 435	1 379	853	498		

(\*)Variation de 2003 à 2004

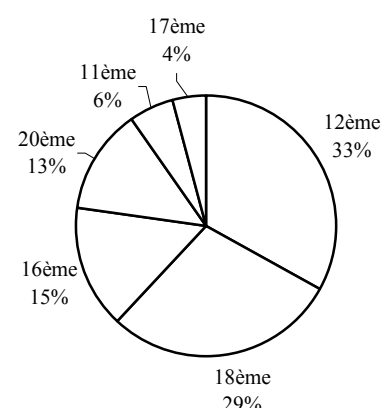
1er trimestre 04	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	0	8	0	8
%	-	-	-	-	ns	-	ns
Variation annuelle	-	-	-	-	ns	-	ns
Collectif	24	74	54	19	13	2	186
%	13%	40%	29%	10%	7%	1%	100%
Variation annuelle	-33%	45%	-28%	-65%	-64%	-71%	-28%

ns : non significatif

**Les commercialisations demeurent très maigres.** Près de 200 logements neufs ont été mis sur le marché au cours de ce 1<sup>er</sup> trimestre 2004, soit une chute de 26%/an.

Toutefois, ce volume est en augmentation sensible au regard des trois trimestres précédents. Il ne faut pas pour autant y voir un véritable redémarrage des commercialisations qui resteront limitées par la rareté foncière de la capitale.

**1ER TRIMESTRE 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	<b>310</b>	<b>-50%</b>
<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		
<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		
<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		

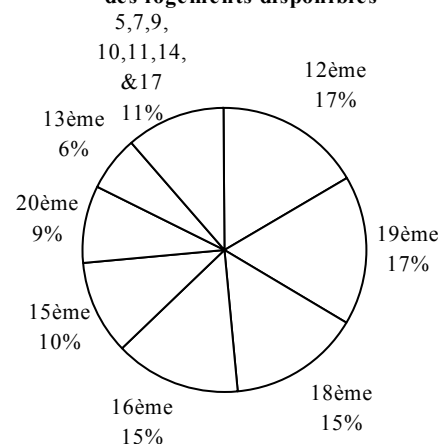
(\*)Variation de 2003 à 2004

1er trimestre 04	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	0	10	2	12
%	-	-	-	-	ns	ns	ns
Variation annuelle	-	-	-	-	ns	ns	ns
Collectif	22	72	83	68	38	15	298
%	7%	24%	28%	23%	13%	5%	100%
Variation annuelle	-58%	-30%	-50%	-57%	-64%	-32%	-51%

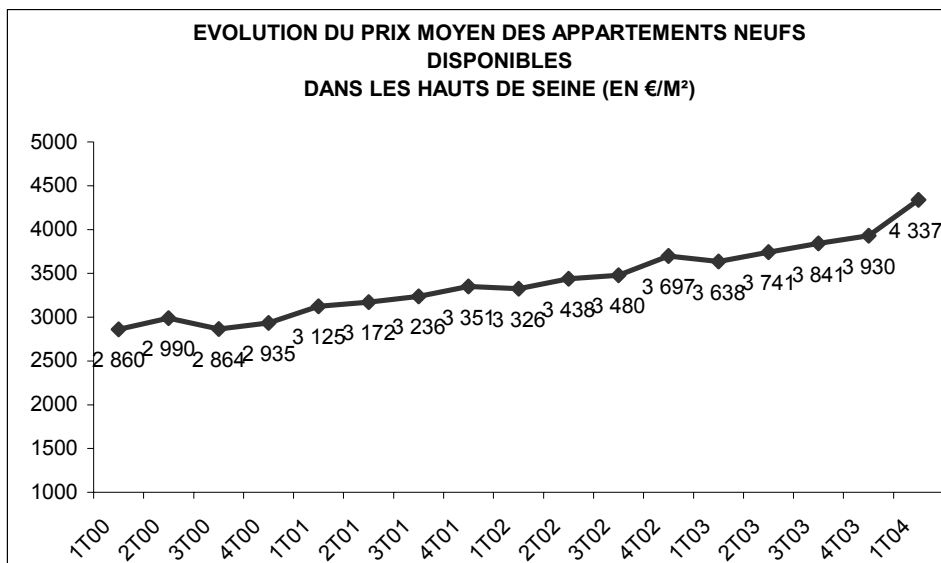
ns : non significatif

**Le stock de logements neufs de la capitale se compose à la fin mars 2004 d'un peu plus de 300 unités.** Cette offre s'est divisée par deux en l'espace d'un an ! Toutefois, la très légère augmentation des commercialisations ce trimestre permet au stock de se stabiliser par rapport à la fin de l'année 2003. Néanmoins, l'extrême rareté des biens demeure et les perspectives du marché du logement neuf de la capitale restent bien moroses.

**1ER TRIMESTRE 2004**  
Répartition géographique  
des logements disponibles



# LES HAUTS-DE-SEINE



**La hausse des prix dans les Hauts-de-Seine bat tous les records de la région : +19% en un an et +10% d'un trimestre à l'autre !!! Cette pression sur les prix est liée aux nombreuses mises en vente sur les mois de février et mars, dans les communes de Courbevoie, Issy-les-Moulineaux, Vanves, et même Clichy.**

Le prix moyen de tous ces programmes débute à 4100€/m² à Clichy et va jusqu'à 5200€/m² à Issy-les-Moulineaux. Il s'agit dans tous les cas de logements aux prestations prestigieuses, parfois originales (comme le programme « bio concept habitat » à Courbevoie), localisés en centre ville ou à proximité des transports en commun (gare ou métro), et dotés de jardins et parcs intérieurs.

## 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	1 135	+10%
<b>2TR</b>	338	586	517	425	869	1 143	1 426	2 274	1 416	909	1 038	1 418		
<b>3TR</b>	320	378	379	490	579	1 056	1 521	926	743	804	633	851		
<b>4TR</b>	426	633	522	449	1 037	1 423	1 795	1 055	1 064	902	964	926		
<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		

(\*)Variation de 2003 à 2004

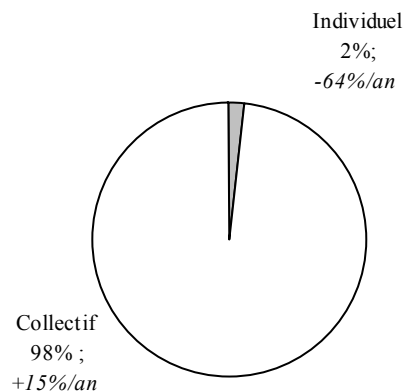
1er trimestre 04	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	3	7	11	21
%	0%	0%	0%	14%	33%	52%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	ns	ns	ns	-64%
Collectif	102	271	326	276	130	9	1 114
%	9%	24%	29%	25%	12%	1%	100%
Variation annuelle	-32%	-3%	30%	43%	48%	-25%	15%

ns : non significatif

Le marché des Hauts-de-Seine conserve toute sa tonicité en ce début d'année. Il dépasse, comme à l'accoutumée, les 1000 lots vendus entre les mois de janvier et mars, affichant une progression annuelle de 10%.

Contrairement à la tendance observée ces derniers mois, les ventes de petits logements baissent ou stagnent (-32%/an pour les studios, -3%/an pour les 2 pièces).

**1ER TRIMESTRE 2004**  
Répartition des logements vendus selon le type d'habitat



Cette inversion de tendance est elle liée à un attentisme des investisseurs en début d'année, ou bien à la réduction du choix des produits ? Les mois à venir nous le diront...

Ce sont donc les acquisitions de logements plus familiaux qui ont dynamisé le marché du département ce trimestre. Les transactions de 3,4, et 5 pièces constituent 66% des ventes d'appartements contre 55% il y a un an.

Les trois communes les plus attractives du trimestre se localisent toutes dans la partie sud du département : Châtillon, Le Plessis-Robinson et Issy-les-Moulineaux. Avec plus de 100 transactions chacune sur trois mois, elles regroupent à elles seules, près de 30% des ventes d'appartements du département.

## 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	1 112	+14%
<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		
<b>3TR</b>	156	257	454	352	336	1 000	1 807	746	773	748	504	639		
<b>4TR</b>	30	467	826	807	824	1 593	1 823	1 587	1 118	679	804	933		
<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		

(\*)Variation de 2003 à 2004

1er trimestre 04	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	4	7	0	11
%	0%	0%	0%	0%	64%	0%	100%
Variation annuelle	-	-	-	-	ns	ns	-78%
Collectif	127	328	317	224	93	12	1 101
%	12%	30%	29%	20%	8%	1%	100%
Variation annuelle	-33%	40%	34%	20%	26%	100%	19%

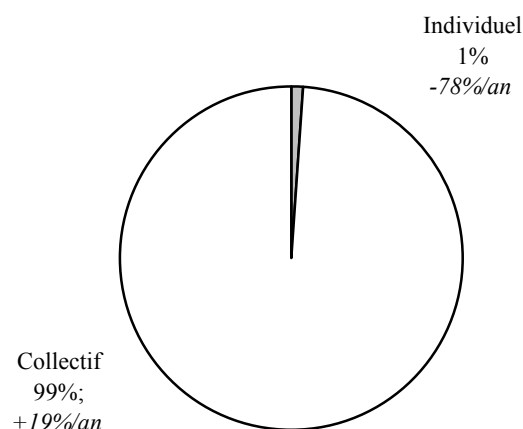
ns : non significatif

Les commercialisations continuent à se développer dans le département. Les 1100 logements neufs qui ont été mis sur le marché contrastent avec les faibles volumes enregistrés en début d'année depuis deux années consécutives.

Seul le secteur collectif profite du renouvellement de l'offre, la quasi intégralité des mises en vente de ce 1<sup>er</sup> trimestre lui étant dédié (99%). Ainsi, les commercialisations absorbent quasiment les ventes de la période : 1 114 appartements cédés pour 1 101 mis sur le marché...

Les commercialisations de ce début d'année se caractérisent par leur extrême concentration. 92% d'entre elles se localisent dans seulement 6 communes du département : Boulogne, Châtillon, Clichy, Courbevoie, le Plessis-Robinson et Issy-les-Moulineaux. Notons que cette dernière accueille à elle seule 1/3 des mises en vente du département.

1ER TRIMESTRE 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>	4 484	3 034	2 235	3 205	4 261	3 286	3 574	3 547	2 869	3 294	2 748	2 083	1 467	<b>-30%</b>
<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		
<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		
<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		

(\*)Variation de 2003 à 2004

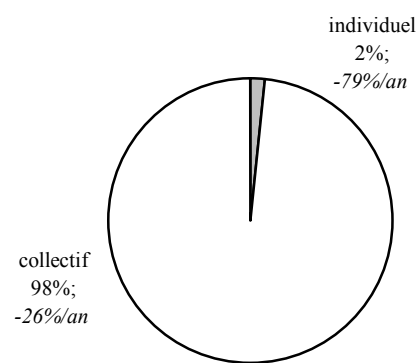
1er trimestre 04	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	3	10	13	26
%	0%	0%	0%	12%	38%	50%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	ns	ns	ns	-79%
Collectif	117	294	428	405	174	23	1 441
%	8%	20%	30%	28%	12%	2%	100%
Variation annuelle	-29%	-20%	-21%	-33%	-30%	-23%	-26%

ns : non significatif

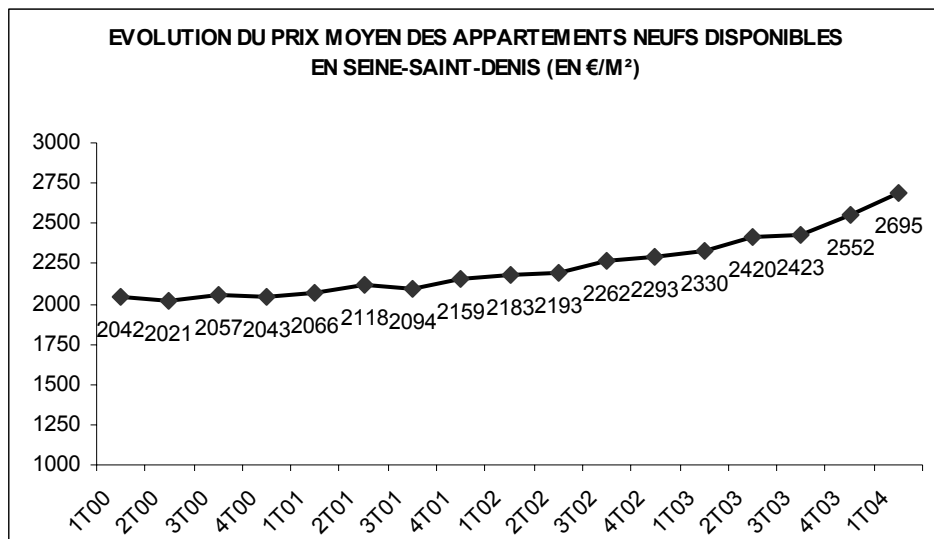
**Le développement des nouveaux programmes ne suffit pas à bloquer l'effritement du stock de logements neufs...L'offre du département se réduit de 30% en un an et passe en dessous des 1500 unités à la fin mars 2004.**

**Toutefois, la diminution des réserves du département semble s'effectuer désormais à un rythme beaucoup moins soutenu.** Alors qu'au cours des trois premiers trimestres de l'année 2003, le stock s'amputait de plus de 10% d'un trimestre à l'autre, depuis le 4<sup>ème</sup> trimestre, les baisses sont inférieures à 5%. Cette tendance laisse espérer une prochaine reconstitution du stock du département, à condition, bien entendu, que les commercialisations à venir tiennent, comme en ce début d'année, la cadence des ventes...

**1ER TRIMESTRE 2004**  
Répartition des logements disponibles selon le type d'habitat



# LA SEINE-SAINT-DENIS



Le prix moyen des logements neufs disponibles en Seine-Saint-Denis avoisine les 2700€/m<sup>2</sup> à la fin mars 2004. La hausse observée dans ce département est l'une des plus fortes de la région : +16%/an. Elle est due, comme dans les Hauts-de-Seine, aux nouvelles réalisations commercialisées ce trimestre notamment à Saint Denis, Saint Ouen, Aubervilliers, Noisy-le-Grand, et les Lilas. Les prix moyens pour ces nouveaux programmes varient entre 2700€/m<sup>2</sup> et plus de 4100€/m<sup>2</sup> aux Lilas...

## LES VENTES

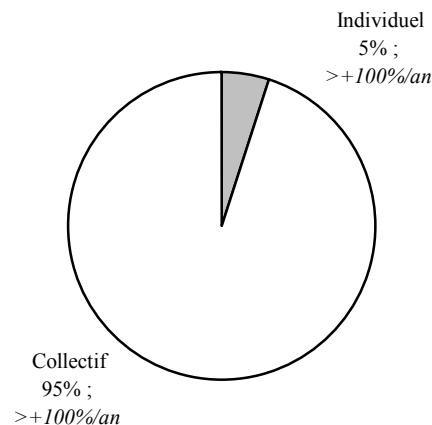
	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	(*)
<b>1TR</b>	146	135	317	179	281	215	286	500	382	703	431	484	1 012	>+100%
<b>2TR</b>	220	211	287	183	241	199	264	587	687	554	354	608		
<b>3TR</b>	124	206	139	168	187	269	384	313	335	364	279	553		
<b>4TR</b>	151	215	155	245	361	399	319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

(\*)Variation de 2003 à 2004

1er trimestre 04	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	6	25	17	3	51
%	-	-	12%	49%	33%	6%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	ns	ns	ns	113%
Collectif	59	324	374	180	24	0	961
%	6%	34%	39%	19%	2%	0%	100%
Variation annuelle	127%	106%	104%	137%	33%	-	109%

ns : non significatif

**1ER TRIMESTRE 2004**  
Répartition des ventes de logements neufs selon le type d'habitat



L'extraordinaire santé du marché dyonésien se confirme encore en ce début d'année 2004. Les ventes trimestrielles n'ont jamais été aussi volumineuses depuis 1992 : plus de 1000 lots cédés entre janvier et mars de cette année !

Cette tendance profite aux deux secteurs d'habitat mais, le marché de la maison neuve groupée demeure très minoritaire, représentant à peine 5% des transactions totales.

La clientèle du département se porte donc toujours très majoritairement sur les appartements, et notamment les 2 et 3 pièces constituant 73% des ventes. Le département, qui offre les prix les plus modérés de la proche banlieue, continue d'attirer primo accédants et investisseurs.

Le dynamisme de la commune de Saint-Denis perdure, et de façon très criante ce 1<sup>er</sup> trimestre où les ventes avoisinent les 330 unités. Mais, c'est le marché d'Aubervilliers qui crée la surprise en ce début d'année, réalisant en trois mois plus de transactions que sur l'ensemble de l'année 2003 (179 ventes au 1<sup>er</sup> trimestre 2004 contre 114 pour l'année 2003).

## 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		
<b>3TR</b>	433	147	298	25	283	421	654	414	315	335	476	532		
<b>4TR</b>	160	232	116	374	309	520	335	611	605	433	441	849		
<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		

(\*)Variation de 2003 à 2004

1er trimestre 04	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	31	3	1	35
%	-	-	0%	89%	9%	3%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	ns	ns	ns	13%
Collectif	57	295	353	135	13	0	853
%	7%	35%	41%	16%	2%	0%	100%
Variation annuelle	148%	255%	154%	>100%	117%	-	177%

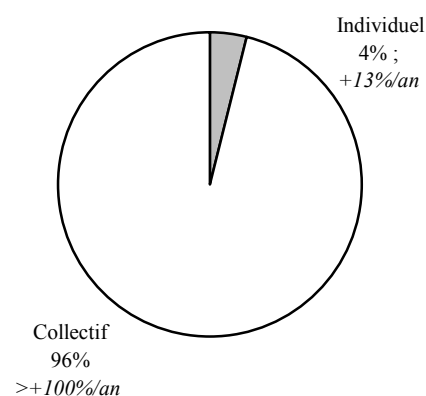
ns : non significatif

Les commercialisations suivent la même ascension que les ventes. Près de 900 logements neufs ont été mis sur le marché ce trimestre, soit 2,5 fois plus qu'il y a un an !

Toutefois, cette prolifération des nouveaux programmes profite peu au secteur individuel qui ne s'enrichit que d'une trentaine de lots sur le trimestre.

Les mises en vente d'appartements sont, en revanche, très conséquentes (environ 850 lots), mais ne parviennent pas à suivre la cadence des ventes 950 lots environ). Par ailleurs, elles ont la particularité d'être extrêmement centralisées. La moitié d'entre elles se localisent dans les deux communes les plus actives du trimestre : Saint-Denis et Aubervilliers.

**1ER TRIMESTRE 2004**  
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	(*)
<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		
<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		
<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		

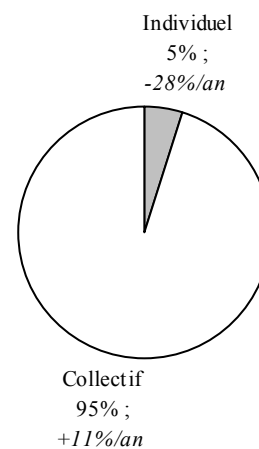
(\*)Variation de 2003 à 2004

1er trimestre 04	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	4	38	13	5	60
%	-	-	7%	63%	22%	8%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	ns	ns	ns	-28%
Collectif	43	257	501	293	43	0	1 137
%	4%	23%	44%	26%	4%	0%	100%
Variation annuelle	-2%	-6%	17%	18%	48%	ns	11%

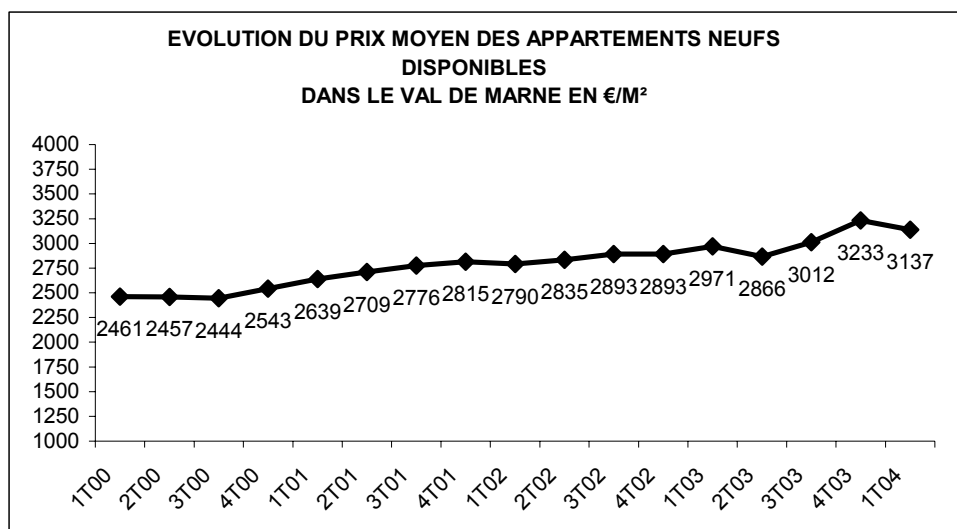
ns : non significatif

Alors que partout ailleurs l'offre de logements neufs se réduit et parfois très sévèrement, la Seine-Saint-Denis connaît la situation inverse. Son stock s'étoffe de 8% sur un an, se constituant à la fin mars 2004 de près de 1200 logements. Si l'on observe quelques variations négatives d'un trimestre à l'autre, elles demeurent minimales, et le marché du département semble avoir trouvé son équilibre.

#### 1ER TRIMESTRE 2004 Répartition des logements neufs disponibles selon le type d'habitat



# LE VAL-DE-MARNE



La hausse des prix des logements neufs dans le Val-de-Marne est l'une des plus modérées de la région : +6% /an. Le prix moyen repasse même en dessous des 3200€/m<sup>2</sup>, observant ainsi un très léger recul par rapport à la fin 2003 (-3%). Ce fléchissement s'impute aux mises en vente du trimestre qui se localisent très largement (77%) dans des communes aux prix moyens inférieurs à 2800€/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		
<b>3TR</b>	199	236	365	127	387	395	326	424	350	382	430	476		
<b>4TR</b>	273	354	310	419	440	434	530	510	489	470	552	545		
<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		

(\*)Variation de 2003 à 2004

1er trimestre 04	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	8	51	21	9	89
%	-	-	9%	57%	24%	10%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	ns	ns	ns	187%
Collectif	40	155	240	114	35	4	588
%	7%	26%	41%	19%	6%	1%	100%
Variation annuelle	29%	19%	46%	-8%	94%	100%	25%

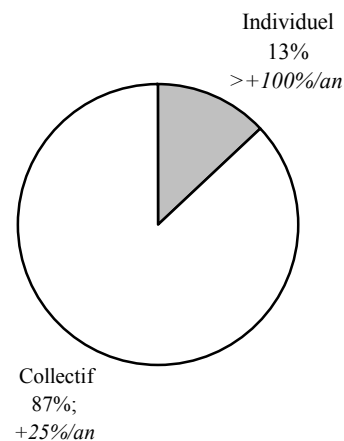
ns : non significatif

Après une année de stagnation, le Val-de-Marne débute 2004 sur les chapeaux de roue. Alors que les ventes du 1<sup>er</sup> trimestre avoisinaient depuis deux années consécutives les 500 unités, cette année, elles dépassent largement les 650 lots sur trois mois, enregistrant ainsi une progression de 35%/an !

Le secteur individuel profite très largement de ce dynamisme, prenant une part de marché inhabituelle dans ce département de petite couronne : 13% des ventes.

Toutefois, le secteur collectif reste très largement majoritaire (87% des ventes) même si sa progression annuelle est bien moindre (+25%/an).

**1ER TRIMESTRE 2004**  
Répartition des logements vendus selon le type d'habitat



Les ventes de petits logements se développent en ce 1<sup>er</sup> trimestre, alors qu'au cours de l'année 2003, le Val de marne avait été le seul département où ce type de transactions était resté au point mort.

Par contre, l'activité du marché reste beaucoup mieux répartie sur l'ensemble du territoire du Val-de-Marne que dans les autres départements de la petite couronne, où seules quelques communes constituent l'essentiel des transactions. Certaines communes comme Alfortville, Choisy-le-Roi, Vincennes se détachent tout de même du lot avec plus de 50 transactions sur trois mois, mais on reste bien en dessous des scores communaux enregistrés dans les départements voisins.

## 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		
<b>3TR</b>	49	287	681	205	401	324	292	222	644	584	316	493		
<b>4TR</b>	331	289	376	419	506	341	515	735	494	491	518	322		
<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		

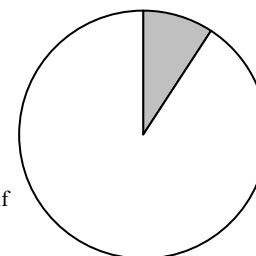
(\*)Variation de 2003 à 2004

1er trimestre 04	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	2	20	24	10	56
%	-	-	4%	36%	43%	18%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	ns	ns	ns	>100%
Collectif	13	177	200	131	26	2	549
%	2%	32%	36%	24%	5%	0%	100%
Variation annuelle	-62%	20%	25%	19%	0%	ns	14%

ns : non significatif

### 1ER TRIMESTRE 2004 Répartition des logements mis en vente selon le type d'habitat

Individuel  
9%  
>+100%/an



Les commercialisations suivent le pas : plus de 600 logements neufs commercialisés en trois mois, soit une hausse substantielle de 21%/an. Les mises en vente trimestrielles du département n'avaient plus atteint ce volume depuis le 2<sup>ème</sup> trimestre 2001...

Le secteur collectif profite de la quasi totalité de ces nouveaux programmes (91%). Les studios sont délaissés (2% des mises en ventes) pour les logements de 2 et 3 pièces qui composent les 2/3 des commercialisations du trimestre.

Géographiquement, les mises en vente sont beaucoup moins éparpillées que les ventes. La commune de Choisy-le-Roi a ainsi bénéficié de 150 nouveaux logements, Le Plessis-Trévisse de 67, Fresnes de 59 et Vitry sur Seine de 54. Ces quatre communes totalisent 55% des logements mis sur le marché au cours du 1<sup>er</sup> trimestre...

## 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		
<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		
<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		

Variation de 2003 à 2004

1er trimestre 04	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	58	45	19	122
%	-	-	0%	48%	37%	16%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	ns	ns	ns	27%
Collectif	13	151	277	223	72	4	740
%	2%	20%	37%	30%	10%	1%	100%
Variation annuelle	-78%	-48%	-34%	-26%	-14%	-71%	-37%

ns : non significatif

Malgré l'afflux des nouveaux programmes, le stock de logements neufs du département continue à s'éroder...Il se compose à la fin mars 2004 d'un peu plus de 850 unités soit environ 1/3 de moins qu'il y a un an...

Seule l'offre d'appartements est affectée par cette récession. Elle accuse une sévère amputation, proche de 40% sur un an, à mettre en rapport avec le déséquilibre chronique entre rythme de ventes et de commercialisations depuis deux années consécutives (2002 et 2003).

### 1ER TRIMESTRE 2004 Répartition des logements disponibles selon le type d'habitat

