

- I - LES VOLUMES ET CHIFFRES D’AFFAIRES

Résultats comparés entre le 2^{ème} trimestre 2006 et le 2^{ème} trimestre 2005

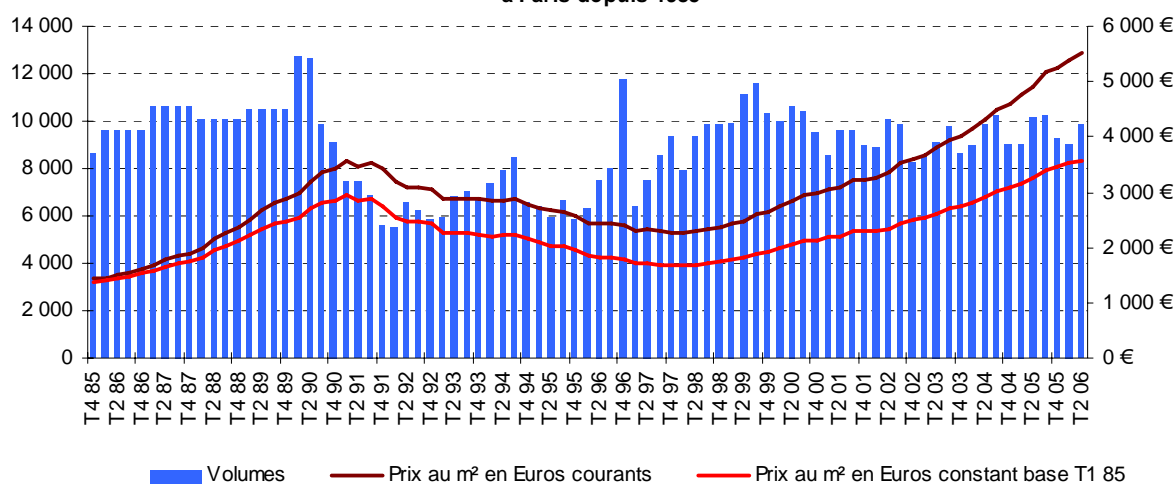
1) Les appartements anciens libres

a) Volume: - 2,4%

Il s’est conclu 29 479 ventes d’appartements anciens en Ile-de-France au 2^{ème} trimestre 2006, soit 2,4% de moins que l’an dernier sur la même période. La Grande Couronne est la première à pâtir de cette baisse, suivie de Paris, alors que la Petite Couronne fait preuve d’une bonne résistance. Ce panorama général masque cependant de fortes disparités départementales.

Paris	- 3,5%
Petite Couronne	+ 1,6%
Hauts-de-Seine	+ 4,4%
Seine-Saint-Denis	+ 1,3%
Val-de-Marne	- 2,7%
Grande Couronne	- 6,2%
Seine-et-Marne	+ 15,6%
Yvelines	- 11,8%
Essonne	- 9,5%
Val d’Oise	- 10,7%

Evolution des volumes et des prix au m² des appartements anciens à Paris depuis 1985



Avec respectivement 9 824 et 5 551 unités vendues, Paris et les Hauts-de-Seine demeurent, loin devant les autres départements, les premiers marchés des appartements anciens, en captant plus de la moitié des 29 479 transactions enregistrées sur la région au 2^{ème} trimestre. L'activité de la Grande Couronne, qui représente 27% des ventes (8 047 unités), est portée par la seule vitalité de la Seine-et-Marne, département occupant la dernière position sur ce segment de marché (1 706 ventes), juste derrière le Val d'Oise (1 740 ventes) et l'Essonne (2 027 ventes).

b) Montant cumulé des ventes : + 7,9%

Le montant cumulé des ventes réalisé sur ce marché a progressé de 7,9% au 2^{ème} trimestre, hausse qui concerne tous les départements, à l'exception des Yvelines, dont les résultats sont en ligne avec la baisse des volumes enregistrée sur ce département.

Paris	+ 5,8%
Petite Couronne	+ 13,5%
Hauts-de-Seine	+ 16,1%
Seine-Saint-Denis	+ 19,4%
Val-de-Marne	+ 4,9%
Grande Couronne	+ 3,7%
Seine-et-Marne	+ 30,6%
Yvelines	- 6,5%
Essonne	+ 6,7%
Val d'Oise	+ 4,5%

Ainsi, le montant cumulé des ventes réalisé sur le marché des appartements anciens a atteint 7,12 milliards d'euros au 2^{ème} trimestre, dont près de 47% à Paris avec 3,32 milliards d'euros.

2) Les appartements neufs ou récents vendus libres

a) Volume : - 13,3%

Les trimestres se suivent mais ne se ressemblent pas. Après avoir enregistré une hausse de 8,8% au 1^{er} trimestre, la marché francilien des appartements neufs accuse une baisse de 13,3% au 2^{ème} trimestre, laquelle masque là encore des résultats très contrastés entre Paris, la Petite et la Grande Couronne, ainsi qu'au sein même de ces deux dernières zones géographiques.

Paris	+ 9,4%
Petite Couronne	- 21,0%
Hauts-de-Seine	- 25,1%

Seine-Saint-Denis	- 41,0%
Val-de-Marne	+ 20,5%
Grande Couronne	- 5,9%
Seine-et-Marne	- 2,2%
Yvelines	- 38,4%
Essonne	+ 2,2%
Val d'Oise	+ 27,4%

Avec 2 278 ventes enregistrées au 2^{ème} trimestre, contre 2 885 un an plus tôt, la Petite Couronne cède, à la Grande Couronne (2 401 ventes), la première place qu'elle occupe traditionnellement sur le marché francilien des appartements neufs (4 858 ventes au total). Le département des Hauts-de-Seine (967 ventes) est désormais talonné par la Seine-et-Marne (925 ventes). La hausse des transactions conclues à Paris n'appelle pas de commentaires particuliers, si ce n'est pour signaler une nouvelle fois le caractère confidentiel du marché des appartements neufs (180 unités vendues).

b) Montant cumulé des ventes : - 2,9%

Le montant des transactions réalisé sur ce segment de marché a baissé, pour la première fois depuis de nombreuses années, sur l'ensemble de la région : - 2,9% au 2^{ème} trimestre, soit 1,15 milliard d'euros, contre 1,18 un an plus tôt. Cette baisse est principalement le fait de la Seine-Saint-Denis et des Hauts-de-Seine, où le produit des ventes a chuté de 100 millions d'euros d'une année sur l'autre.

Paris	+13,0%
Petite Couronne	- 10,0%
Hauts-de-Seine	- 11,6%
Seine-Saint-Denis	- 35,7%
Val-de-Marne	+28,7%
Grande Couronne	+5,5%
Seine-et-Marne	+8,3%
Yvelines	- 18,4%
Essonne	+10,5%
Val d'Oise	+37,1%

3) Les maisons anciennes vendues libres

a) Volume : +4,5%

Les maisons anciennes sont, de tous les segments du marché immobilier francilien, les seules à connaître une progression des ventes au 2^{ème} trimestre (+4,5%). La Petite Couronne est la première bénéficiaire de cette hausse, alors que la Grande Couronne enregistre une progression plus modérée de son activité en raison des baisses enregistrées en Essonne et dans le Val d'Oise, comme l'indiquent les évolutions suivantes.

Paris	NS
Petite Couronne	+12,0%
Hauts-de-Seine	- 2,90%
Seine-Saint-Denis	+19,8%
Val-de-Marne	+12,0%
Grande Couronne	+2,10%
Seine-et-Marne	+3,80%
Yvelines	+11,5%
Essonne	- 4,7%
Val d'Oise	- 3,8%

Deuxième marché immobilier francilien après celui des appartements anciens, le segment des maisons anciennes est l'apanage des départements de la Grande Couronne, où il s'est conclu plus de 70% des ventes régionales au 2^{ème} trimestre (9 098 unités sur un total de 12 656), avec dans l'ordre la Seine-et-Marne (3 053 ventes), les Yvelines (2 346 ventes), le Val d'Oise (1 993 ventes) et l'Essonne (1 706 ventes). La Petite Couronne (3 516 ventes) est tirée par l'activité de la Seine-Saint-Denis (1 615 transactions) et, dans une moindre mesure par celle du Val-de-Marne (1 216 ventes).

b) Montant cumulé des ventes : + 16,5%

Exception faite de Paris, où il ne s'est vendu que 42 maisons individuelles, tous les départements ont enregistré une progression du montant cumulé des transactions de maisons anciennes (+16,5%), qui ressort à 3,9 milliards d'euros au 2^{ème} trimestre.

Paris	- 17,2%
Petite Couronne	+ 27,4%
Hauts-de-Seine	+ 18,8%
Seine-Saint-Denis	+ 43,6%
Val-de-Marne	+ 22,0%
Grande Couronne	+ 12,6%
Seine-et-Marne	+ 15,4%
Yvelines	+ 13,2%
Essonne	+ 8,0%
Val d'Oise	+ 12,3%

4) Les maisons neuves ou récentes vendues libres

a) Volume : - 4,7%

Le marché de la maison neuve affiche un recul de ses ventes de 4,7% au 2^{ème} trimestre. Seine-et-Marne mis à part, les départements de la Grande Couronne sont les seuls à être affectés par cette baisse qui épargne la Petite Couronne.

Paris	NS
Petite Couronne	+ 23,3%
Hauts-de-Seine	+ 50,9%
Seine-Saint-Denis	+ 20,5%
Val-de-Marne	+ 9,0%
Grande Couronne	- 10,3%
Seine-et-Marne	+15,1%
Yvelines	- 2,3%
Essonne	- 51,8%
Val d'Oise	- 19,9%

Le plus petit segment de marché du logement de la région n'a représenté que 1 003 transactions sur les 47 996 transactions d'appartements et maisons tous secteurs confondus conclues au 2^{ème} trimestre. Cette étroitesse du marché soumet ce produit immobilier à des fluctuations erratiques d'un trimestre à l'autre, notamment en Petite Couronne où il ne s'est conclu que 215 ventes au 2^{ème} trimestre, contre 789 en Grande Couronne, soutenue par le dynamisme de la Seine-et-Marne (407 transactions).

b) Montant cumulé des ventes : + 13,8%

En dépit du tassement global du volume des transactions, le montant cumulé des ventes a enregistré une progression de 13,8%, à 358 millions d'euros, laquelle est constatée sur l'ensemble des départements, exception faite de l'Essonne et du Val d'Oise.

Paris	NS
Petite Couronne	+ 38,0%
Hauts-de-Seine	+ 42,5%
Seine-Saint-Denis	+ 57,4%
Val-de-Marne	+ 22,4%
Grande Couronne	+ 7,3%
Seine-et-Marne	+ 43,6%
Yvelines	+ 18,4%
Essonne	- 51,2%
Val d'Oise	- 3,40%

5) Les chambres de service : - 2,7% en volume, + 9% en montant cumulé des ventes

La baisse globale des transactions des chambres de service enregistrée au 2^{ème} trimestre (-2,7%) affecte moins Paris (-0,8%), où se concentrent les ¾ des ventes, que l'ensemble des départements de la Petite Couronne (-13,2%, à 145 transactions) ; les résultats de la Grande Couronne (+8,4%) étant peu significatifs tant ce marché y est confidentiel (50 ventes au 2^{ème}

trimestre). Le montant cumulé des ventes s'établit à 36,2 millions d'euros, soit une progression de 9%, que l'on doit principalement à Paris (+12,1%, à 28,4 millions d'euros).

6) Les parkings et garages individuels : - 0,6% en volume, + 10,6% en montant cumulé des ventes

Avec 3 071 transactions, contre 3 090 un an plus tôt, le marché des parkings et garages individuels s'est tassé de 0,6% au 2^{ème} trimestre. Tassement qui est le fait de Paris (-6%, avec 1 138 ventes) et de la Grande Couronne (-7,3%, soit 631 ventes), tandis que la Petite Couronne affiche une hausse de 8,6%, avec 1 302 unités vendues. Cette évolution se traduit néanmoins par une progression de 10,6% du montant cumulé des ventes, dont près de 55% réalisé à Paris (31,4 millions, soit + 10,4%).

7) Les terrains : - 0,9% en volume, - 0,2% en montant cumulé des ventes

Dans le prolongement des résultats du 1^{er} trimestre, le marché foncier s'est contracté de 0,9% en Ile-de-France, où il s'est négocié 2 929 terrains, dont 80% en Grande Couronne (2 346 transactions en baisse de 1,2%). Avec 580 transactions, la Petite Couronne affiche une progression de ses ventes de 2,4%.

Paris	NS
Petite Couronne	+2,40%
Hauts-de-Seine	- 2,70%
Seine-Saint-Denis	+2,40%
Val-de-Marne	+6,60%
Grande Couronne	-1,20%
Seine-et-Marne	- 2,60%
Yvelines	- 22,4%
Essonne	+28,1%
Val d'Oise	- 11,1%

Le montant cumulé des ventes s'est stabilisé (-0,2%) pour représenter 802 millions d'euros au 2^{ème} trimestre, dont 414 millions réalisés en Grande Couronne (+35,4%), 372 en petite Couronne (-8,7%).

8) Les immeubles entiers : -20,6% en volume, -45,5% en montant cumulé des ventes

Le nombre d'immeubles vendus au 2^{ème} trimestre s'est élevé à 754 unités, soit une baisse globale de 20,6%, qui touche l'ensemble des départements de l'Ile-de-France, à l'exception de l'Essonne. La Grande Couronne arrive en tête des transactions avec 415 unités, suivie de la Petite Couronne (267 unités) et de Paris (72 unités).

Paris	- 41,4%
Petite Couronne	- 27,6%
Hauts-de-Seine	- 13,3%
Seine-Saint-Denis	- 36,4%
Val-de-Marne	- 29,8%
Grande Couronne	- 9,3%
Seine-et-Marne	- 13,5%
Yvelines	- 15,6%
Essonne	+19,7%
Val d'Oise	- 26,5%

La baisse des volumes se traduit par une chute significative du montant cumulé des ventes (-45,5%, à 1,62 milliard d'euros), principalement imputable à Paris (-80%, à 318 millions d'euros) et aux départements de la Petite Couronne (-13,8%, à 889 millions d'euros).