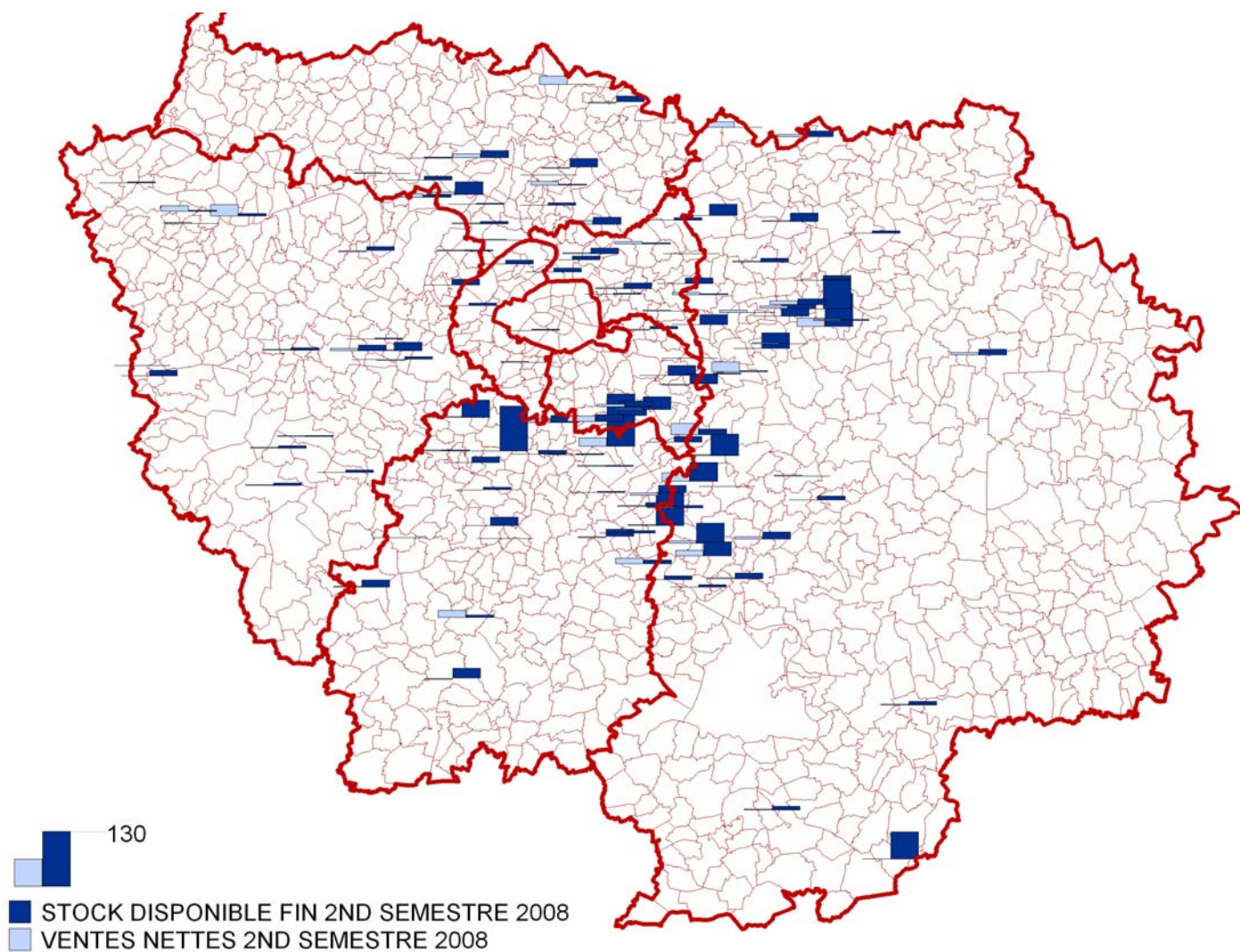
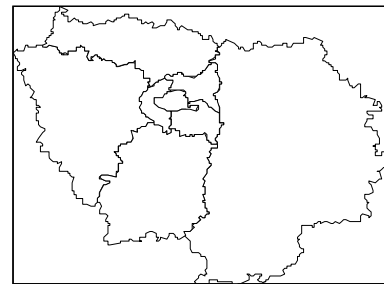


LES MAISONS NEUVES EN VILLAGE AU 2nd SEMESTRE 2008**ILE-DE-FRANCE**

LES MAISONS NEUVES EN VILLAGE AU 2nd SEMESTRE 2008

ILE-DE-FRANCE



Le marché de la maison individuelle groupée ne cesse de se rétrécir en Ile-de-France, depuis 2005, mais pour des raisons structurelles que la crise actuelle n'a que peu amplifiées.

Car, paradoxalement une grande majorité des français aspire toujours à l'habitat individuel, et 56 % des logements neufs construits en France sont des maisons individuelles. En particulier, l'accession à la propriété se réalise, pour les 3/4 des ménages, avec une maison individuelle.

Mais c'est naturellement moins le cas en Ile-de-France, compte tenu du coût du foncier, ce qui a conduit une partie de cette demande à se reporter vers les départements limitrophes du Nord (Oise) et de l'Ouest notamment (Eure, Eure-et-Loir).

Car à 371 000 € en moyenne, l'offre francilienne en habitat groupé ne peut, évidemment, répondre à la demande des primo-accédants. Et ce sont les petites surfaces (3 et 4 pièces) qui ont le mieux résisté, et qui représentent plus de la moitié des ventes, contre 40% seulement du stock.

Aujourd'hui, plusieurs mesures prises dans le cadre du plan de relance visent particulièrement cette clientèle : doublement du PTZ et Pass-Foncier se conjuguent à la baisse des taux d'intérêt pour résoudre les primo-accédants, tandis que le dispositif Scellier incite les investisseurs à revenir sur ce marché, compte tenu du plafond de 300 000 € retenu.

Cela explique le net redressement des visites et des réservations en février 2009.

LES MAISONS NEUVES EN VILLAGE AU 2nd SEMESTRE 2008

ILE-DE-FRANCE

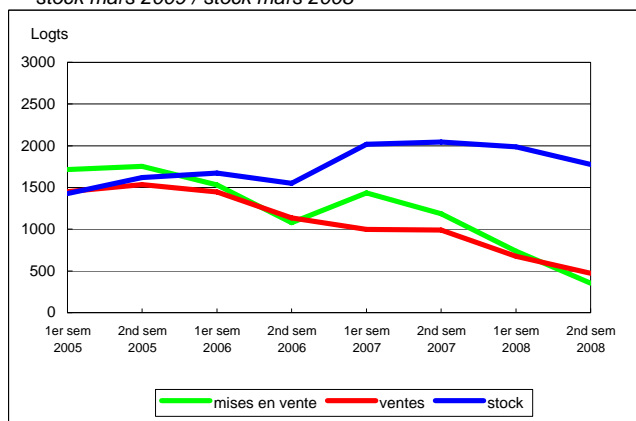
Evolution du Marché

Maisons	2nd sem 2008	évo./sem.	évo./an.*
Mises en vente	354	-52%	-58%
Ventes	472	-30%	-42%
Stock fin période **	1 776	-11%	-13%

Source : Observatoire Immobilier de l'Habitat du GRECAM

* évol entre périodes mars 2008 - mars 2009 / mars 2007 - mars 2008

** stock mars 2009 / stock mars 2008



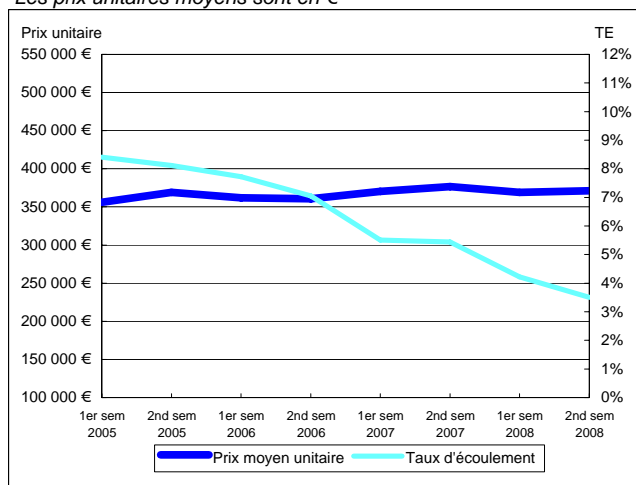
Source : Observatoire Immobilier de l'Habitat du GRECAM

Evolution des écoulements et des prix

	mars 2008	Sept 2008	Mars 2009
Nbre programmes	190	190	171
Taille programme	29	28	27
Ventes/prog/mois	0,87	0,59	0,46
Prix unit. moy. dispo.	376 814 €	369 218 €	371 251 €
Taux d'écoulement	5,43%	4,22%	3,50%

Source : Observatoire Immobilier de l'Habitat du GRECAM

Les prix unitaires moyens sont en €



Source : Observatoire Immobilier de l'Habitat du GRECAM

L'activité des différents secteurs d'Ile-de-France au 2nd semestre 2008

	VENTES *	% de IDF *
Seine-et-Marne	220	47%
Yvelines	76	16%
Essonne	71	15%
Val-d'Oise	64	14%
Seine-Saint-Denis	19	4%
Val-de-Marne	19	4%
Hauts-de-Seine	4	1%

L'offre des différents secteurs d'Ile-de-France au 2nd semestre 2008

	STOCK	% de IDF *
Seine-et-Marne	753	42%
Essonne	480	27%
Yvelines	148	8%
Val-de-Marne	164	9%
Val-d'Oise	131	7%
Seine-Saint-Denis	78	4%
Hauts-de-Seine	19	1%
Paris	3	1%

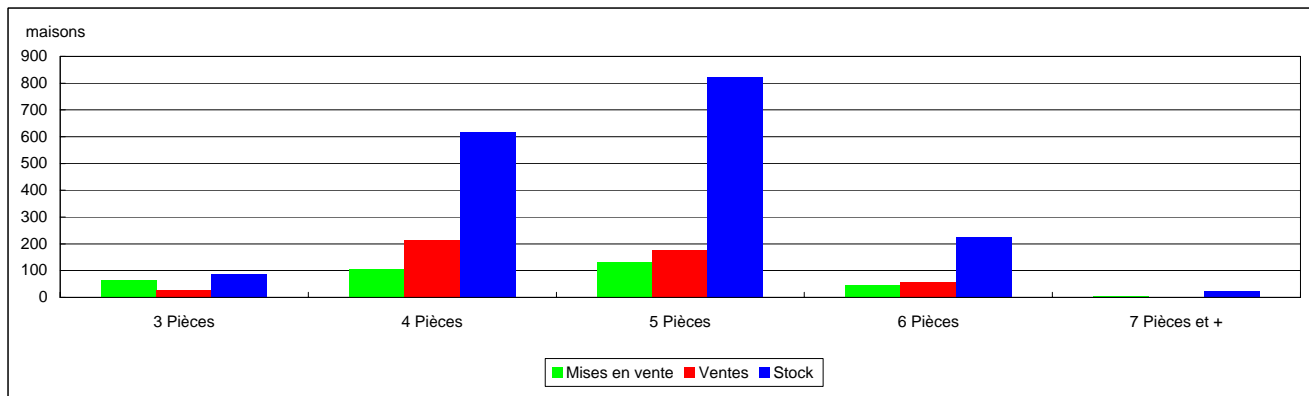
* Les chiffres des ventes correspondent aux « ventes nettes », c'est à dire à la différence entre réservations et désistements. Certaines communes peuvent donc afficher des ventes négatives.

LES MAISONS NEUVES EN VILLAGE AU 2nd SEMESTRE 2008 / ILE-DE-FRANCE

Analyse du marché par types de logements

	3 Pièces	4 Pièces	5 Pièces	6 Pièces	7 Pièces et +	Total
Mises en vente	65	107	133	45	4	354
évo. sur six mois	NS	-68%	-53%	-55%	ND	-52%
Ventes	26	214	176	56	0	472
évo. sur six mois	NS	-13%	-45%	-40%	-100%	-30%
Stock	86	619	822	224	25	1 776
évo. sur six mois	+83%	-18%	-9%	-12%	+19%	-11%
Nb mois écoulement	14	16	19	22	16	18
évo. sur six mois	-7%	+12%	+27%	+51%	+6%	+21%
Prix unitaire moyen	242 641 €	302 222 €	391 277 €	511 073 €	611 560 €	371 251 €
évo. sur six mois	-11%	-0%	+1%	+3%	-2%	+1%

Source : Observatoire Immobilier de l'Habitat du GRECAM

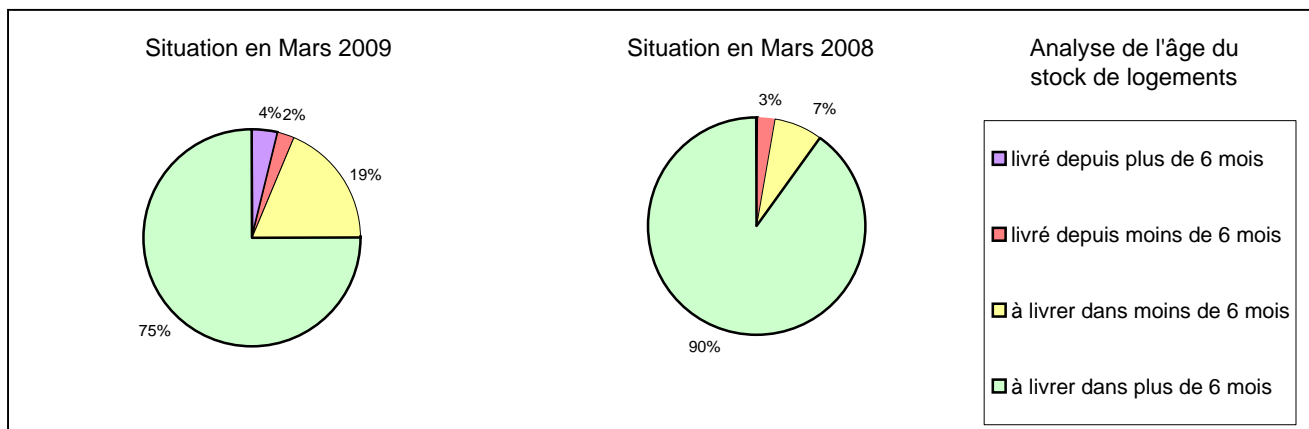


Source : Observatoire Immobilier de l'Habitat du GRECAM

Analyse de l'âge du stock de logements

	stock livré depuis		stock à livrer dans		Total Stock
	+ 6 mois	- 6 mois	- 6 mois	+ 6 mois	
Situation en Mars 2009	68	44	333	1 331	1 776
Situation en Mars 2008	5	54	143	1844	2046
Nb mois écoulement	8	8	17	20	18
évo. sur un an (en mois)	+0	+1	+4	-9	-7
Prix unitaire moyen	420 653 €	372 364 €	350 022 €	374 002 €	371 251 €
évo. sur un an	+31%	-11%	-12%	-0%	-1%

Source : Observatoire Immobilier de l'Habitat du GRECAM



Source : Observatoire Immobilier de l'Habitat du GRECAM