

LES APPARTEMENTS NEUFS AU 2nd SEMESTRE 2010

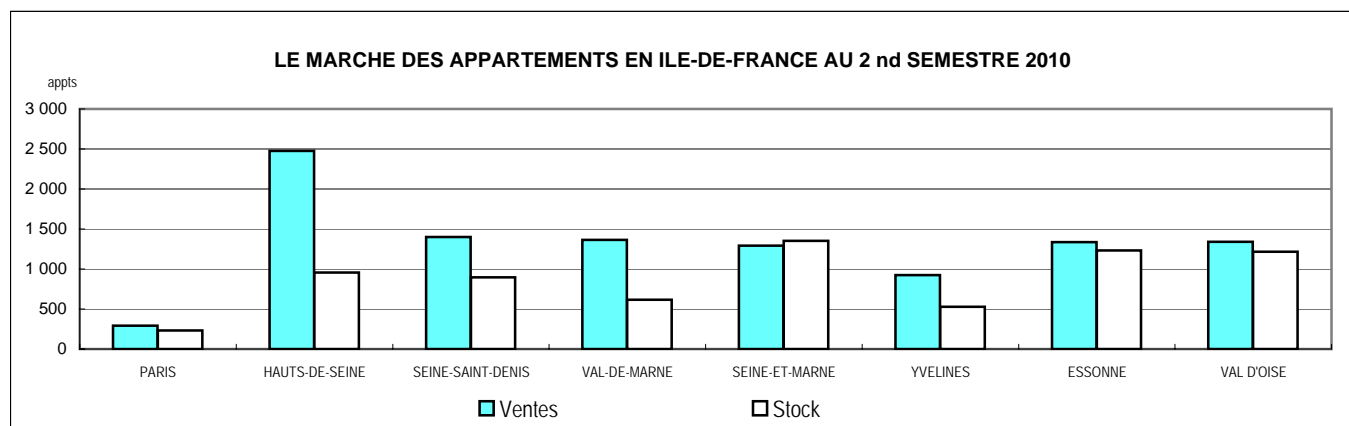
LES CHIFFRES-CLES EN ILE-DE-FRANCE

	Mises en vente	évo./an*	Ventes	évo./an*	Stock fin période	évo./an*
75	223	+22%	292	-3%	234	-7%
92	1 987	+36%	2 478	+29%	956	-35%
93	1 142	+105%	1 399	+42%	896	-12%
94	1 090	+14%	1 363	+16%	615	-31%
PC	4 219	+43%	5 240	+28%	2 467	-27%
77	1 402	+58%	1 294	+9%	1 353	+2%
78	671	+10%	926	+4%	527	-41%
91	1 041	+45%	1 338	+27%	1 232	-4%
95	1 653	+110%	1 340	+14%	1 216	+42%
GC	4 767	+53%	4 898	+14%	4 328	-1%
IDF	9 209	+48%	10 430	+20%	7 017	-12%

* évol entre périodes mars 2010 - mars 2011 / mars 2009 - mars 2010

	Prix moyen au m ² **	évo./an	Taux d'écoul.	Ventes/prog/ mois
75	10 226 €	+27%	8,33%	1,74
92	7 074 €	+15%	12,03%	2,89
93	4 028 €	-1%	10,16%	2,45
94	5 036 €	+3%	11,48%	2,67
PC	5 460 €	+5%	11,33%	2,70
77	3 861 €	+7%	8,15%	1,93
78	4 053 €	-13%	10,62%	2,24
91	4 007 €	+8%	8,68%	2,08
95	3 993 €	+9%	8,74%	2,35
GC	3 963 €	+2%	8,85%	2,13
IDF	4 687 €	+3%	9,94%	2,37

** Les prix moyens s'entendent parking inclus



LES APPARTEMENTS NEUFS AU 2nd SEMESTRE 2010

TVA RÉDUITE, PTZ+ : QUEL IMPACT SUR LA PRIMO ACCESSION ?

Même si le Pass Foncier a disparu, la dynamique insufflée par les conventions de rénovation urbaine de l'ANRU ne cesse de se confirmer. La possibilité d'acheter en TVA à 5,5% - réduisant ainsi l'investissement de 12% - s'est ajouté à des taux d'intérêt historiquement bas pour permettre de résoudre une partie des primo-accédants, tout en favorisant la mixité sociale dans des quartiers jusqu'ici peu recherchés.

Cette dynamique a été particulièrement profitable à Argenteuil où plus de 75% des ventes du semestre continuent d'être réalisées en TVA réduite, de même qu'à Aubervilliers, Gennevilliers ... encore peu recherchés par les investisseurs, à la différence de Nanterre ou Saint-Denis.

Au total, plus de 18% des ventes du semestre auront été réalisées dans ce cadre, ce qui est encore peu au regard de la pression de la demande. S'y ajoute l'impact de politiques de prix « maîtrisés » qu'imposent certaines communes de proche périphérie, de plus en plus sous pression, comme Saint-Ouen, Nanterre, Ivry

<i>Communes</i>	<i>Département</i>	<i>Ventes total semestre des programmes proposant la TVA réduite</i>	<i>% du nombre de ventes total du semestre en TVA réduite</i>
ARGENTEUIL	95	412	76%
CORBEIL-ESSONNES	91	270	49%
VIGNEUX-SUR-SEINE	91	195	78%
DRANCY	93	173	74%
SAINT-DENIS	93	128	60%
MANTES-LA-JOLIE	78	108	40%
DAMMARIÉ-LES-LYS	77	94	80%
TRAPPES	78	89	80%
NANTERRE	92	86	29%
GARGES-LES-GONESSE	95	82	80%

Source : Observatoire Immobilier de l'Habitat du Grecom

ILE-DE-FRANCE

Après le rebond amorcé en 2009, l'année 2010 aura été d'autant plus exceptionnelle pour le marché immobilier qu'on avait craint le pire, fin 2008, et qu'ensuite l'embellie ne durerait pas. Or elle s'est belle et bien confirmée : même si les ventes ne se sont pas maintenues, au second semestre 2010, au niveau du premier semestre, la progression sur un an ressort néanmoins à près de 20%.

Toutefois les mises en vente, qui avaient été fortement relancées au premier semestre 2010 n'ont pas réussi à tenir le même rythme au second, si bien que le stock à la vente a continué de se réduire, et ne représente plus, début 2011, que 4 mois de commercialisation au rythme actuel. Le taux moyen d'écoulement de l'offre est ainsi à son plus haut niveau depuis longtemps, approchant les 10%, alors même que le prix moyen de l'offre neuve francilienne se stabilisait autour de 4 600 €/m² Pl.

Mais cette stabilité cache de profondes différences, qui ne font que se creuser : Paris et les Hauts-de-Seine voient leurs prix flamber, alors que ceux du reste de la région évoluent peu.

Certes, dans Paris la rareté est telle que la pression de la demande pousse naturellement les prix à la hausse : la barre des 10 000 €/m² a été franchie et certains programmes approchent même celle des 15 000 €/m². Mais Paris ne représente qu'à peine 3% des ventes franciliennes, alors que les Hauts-de-Seine représentent près de 25%, et affichent le meilleur taux d'écoulement moyen, à plus de 12%. Pourtant le prix moyen de l'offre y a progressé de 15% en un an, dépassant les 7 000 €/m².

Issy-les-Moulineaux continue de se maintenir en tête avec près de 400 ventes au second semestre, grâce au succès de la ZAC du Fort d'Issy à 6 900 €/m², et Boulogne-Billancourt continue d'écouler sans difficultés près de 300 appartements par semestre, tant sur les terrains Renault que dans le reste de la Ville.

Aussi l'offre en stock est-elle particulièrement réduite début 2011, représentant à peine plus de 2 mois de commercialisation au rythme actuel.

Cette pression de la demande sur Paris et les Hauts-de-Seine tient naturellement au contexte économique qui incite de plus en plus à privilégier des valeurs refuges, donc l'immobilier bien placé, même au prix de renoncements en terme de rentabilité immédiate. Plus de 50% des ventes sont en effet le fait d'investisseurs, même dans les Hauts-de-Seine.

Dans les autres Départements de Petite Couronne, c'est en Seine-Saint-Denis que la dynamique s'est la mieux rétablie, grâce à une stabilité du prix moyen autour de 4 000 €/m², et à l'impact de la rénovation urbaine, rendant une grande partie de l'offre éligible à la TVA réduite ; plus d'un tiers des ventes ont été ainsi réalisées auprès de primo-accédants, contre 15% dans les Hauts-de-Seine.

En Grande Couronne c'est le marché de l'Essonne qui affiche les meilleurs résultats, grâce à l'importante relance de l'offre neuve enregistrée, notamment au premier semestre 2010. A lui seul le marché de Massy a ainsi réalisé le quart des ventes du Département.

Mais c'est dans le Val d'Oise que les mises en vente ont le plus progressé, notamment à Argenteuil qui a concentré plus de 20% des ventes du semestre. L'impact de la rénovation urbaine est déterminant, puisque plus de 40% des acquéreurs du semestre sont des primo-accédants éligibles à la TVA réduite en zones ANRU.

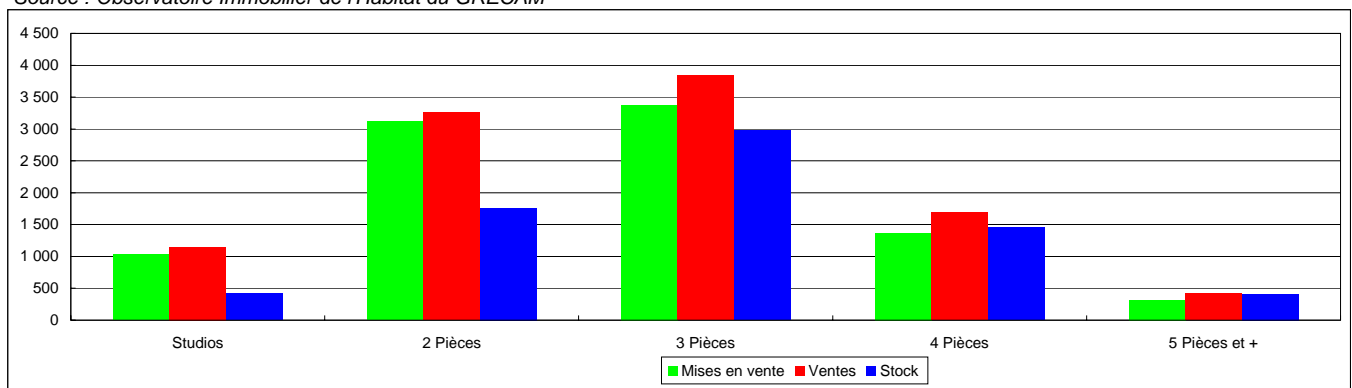
* Tous les prix indiqués pour chacun des programmes enquêtés dans l'Observatoire Immobilier d'Habitat du Grecom sont en TVA 19,6%.

LES APPARTEMENTS NEUFS AU 2nd SEMESTRE 2010 / ILE-DE-FRANCE

Analyse du marché par types de logements

	Studios	2 Pièces	3 Pièces	4 Pièces	5 Pièces et +	Total
Mises en vente	1 032	3 115	3 376	1 371	315	9 209
évo. sur six mois	-28%	-27%	-29%	-26%	-37%	-28%
Ventes	1 150	3 261	3 843	1 690	416	10 360
évo. sur six mois	-19%	-22%	-9%	-0%	-6%	-13%
Stock	420	1 760	2 978	1 449	410	7 017
évo. sur six mois	-27%	-14%	-17%	-22%	-25%	-19%
Nb mois écoulement	2	2	4	5	11	3
évo. sur six mois	+1%	-5%	-10%	+11%	+33%	-5%
Prix unitaire moyen	178k€	217k€	283k€	367k€	490k€	290k€
évo. sur six mois	+8%	+6%	2%	+0%	+2%	+2%

Source : Observatoire Immobilier de l'Habitat du GRECAM



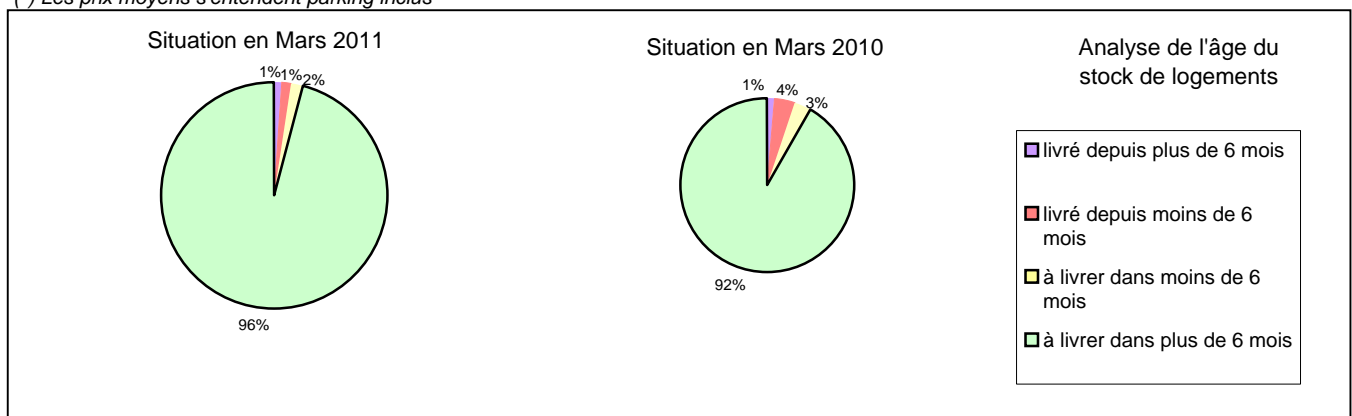
Source : Observatoire Immobilier de l'Habitat du GRECAM

Analyse de l'âge du stock de logements

	stock livré depuis		stock à livrer dans		Total Stock	Mises en Vente
	+ 6 mois	- 6 mois	- 6 mois	+ 6 mois		
sept-10	75	93	123	6 726	7 017	9 209
sept-09	110	301	265	7 311	7 987	7 257
Nb mois écoulement	13	8	7	3	3	
évo. sur un an (en mois)	+6	-6	+0	+0	-0	
prix/m ² habitable (*)	3 888 €	4 497 €	4 000 €	4 711 €	4 687 €	3 879 €
évo. sur un an	+2%	+5%	-7%	+3%	+3%	-8%

Source : Observatoire Immobilier de l'Habitat du GRECAM

(*) Les prix moyens s'entendent parking inclus



Source : Observatoire Immobilier de l'Habitat du GRECAM

LES APPARTEMENTS NEUFS AU 2nd SEMESTRE 2010

ILE-DE-FRANCE

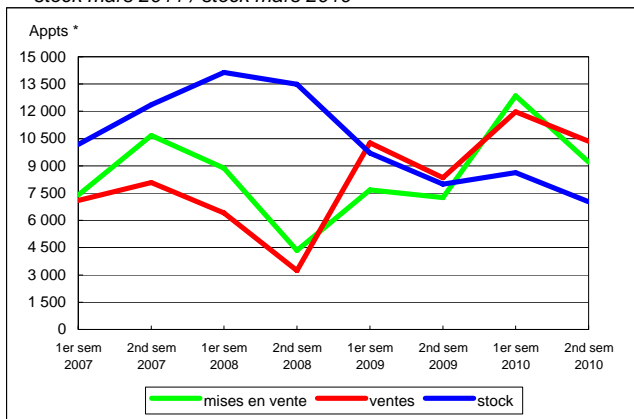
Evolution du Marché

Logements	2 nd sem. 2010	évo./sem.	évo./an.*
Mises en vente	9 209	-28%	+48%
Ventes	10 360	-13%	+20%
Stock fin période **	7 017	-19%	-12%

Source : Observatoire Immobilier de l'Habitat du GRECAM

* évol entre périodes mars 2010 - mars 2011 / mars 2009 - mars 2010

** stock mars 2011 / stock mars 2010



Source : Observatoire Immobilier de l'Habitat du GRECAM

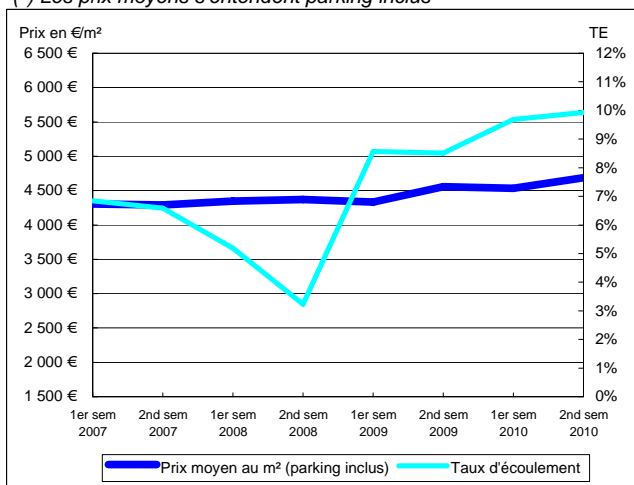
* échelle différente selon les départements

Evolution des écoulements et des prix

	mars-10	sept-10	mars-11
Nbre programmes	767	791	734
Taille programme	48	53	55
Ventes/prog/mois	1,81	2,52	2,35
Prix moyen au m ² (*)	4 557 €	4 532 €	4 687 €
Taux d'écoulement	8,51%	9,68%	9,94%

Source : Observatoire Immobilier de l'Habitat du GRECAM

(*) Les prix moyens s'entendent parking inclus



Source : Observatoire Immobilier de l'Habitat du GRECAM

L'activité des différents départements d'Ile-de-France au 2nd semestre 2010

	VENTES	% de IDF
Hauts-de-Seine	2478	23,9%
Seine-Saint-Denis	1399	13,5%
Val-de-Marne	1363	13,2%
Val-d'Oise	1340	12,9%
Essonne	1338	12,9%
Seine-et-Marne	1294	12,5%
Yvelines	926	8,9%
Paris	292	2,1%

L'offre des différents départements d'Ile-de-France au 2nd semestre 2010

	STOCK	% de IDF
Seine-et-Marne	1353	19,3%
Essonne	1232	17,6%
Val-d'Oise	1216	17,3%
Hauts-de-Seine	956	13,6%
Seine-Saint-Denis	896	12,8%
Val-de-Marne	615	8,8%
Yvelines	527	7,5%
Paris	222	3,2%