

LES VOLUMES ET CHIFFRES D'AFFAIRES

Résultats du 3ème trimestre et tendances au 4ème trimestre 2003



Les appartements anciens libres

- Volume: -1%

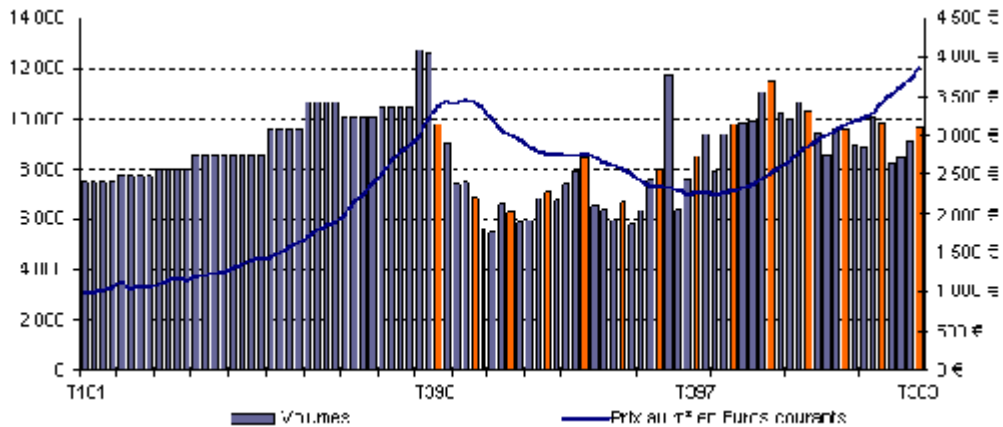
Après la forte baisse enregistrée au 2ème trimestre de l'année, le marché des appartements anciens libres (plus de cinq ans) s'est ressaisi à Paris et en Petite Couronne, où les transactions affichent une relative stabilité au 3ème trimestre (-1%), par rapport à la période correspondante de 2002 :

- Paris - 1,6%
- Hauts-de-Seine +2,3%
- Seine-Saint-Denis - 2,2%
- Val-de-Marne - 3,5%

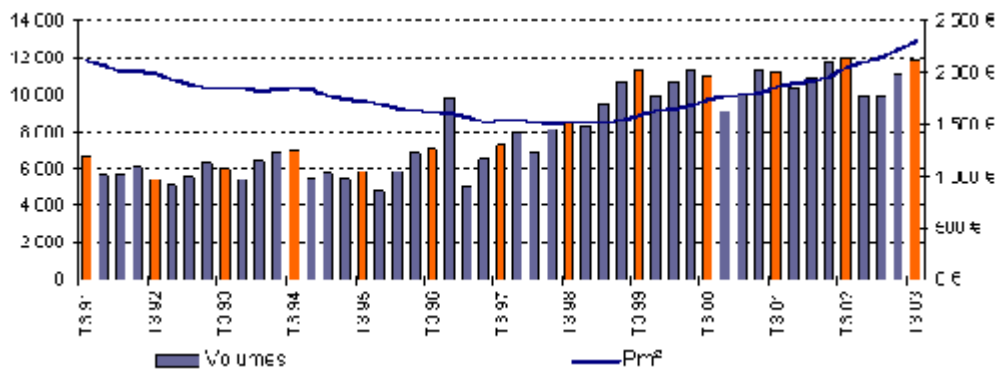
Ce segment de marché a représenté 21 620 transactions au 3ème trimestre, dont 9 699 dans Paris intra-muros (45% des ventes).

Les départements de la Grande Couronne ont, quant à eux, connu une progression significative de leur activité (+7,4%), avec 9 016 transactions conclues au cours de la même période.

Le marché des appartements anciens a globalement augmenté de 1,3% en Ile-de-France, avec 30 636 transactions.



Evolution des volumes et des prix au m² des appartements anciens à Paris depuis 1981



Evolution des volumes et des prix au m² des appartements anciens

- Chiffre d'affaires : +12%

Le chiffre d'affaires réalisé sur ce segment de marché a progressé de 12%, hausse qui concerne tous les départements :

- Paris +11,4%
- Hauts-de-Seine +14,1%
- Seine-Saint-Denis +13,6%

- Val-de-Marne +9,1%

Au 3ème trimestre, le chiffre d'affaires s'est élevé à près de 4 milliards d'euros à Paris et en Petite Couronne, dont plus de la moitié dans la capitale (2,2 milliards d'euros).

Les appartements neufs ou récents vendus libres

- **Volume : +28,7%**

Trimestre après trimestre, le dynamisme du marché des appartements neufs ne se dément pas, puisque les ventes ont fortement progressé au 3ème trimestre (28,7%). Progression qui s'est toutefois montrée plus vive dans les départements de la Petite Couronne qu'à Paris :

- Paris +3,9%
- Hauts-de-Seine +24,8%
- Seine-Saint-Denis +45,5%
- Val-de-Marne +40,9%

Avec 3 112 transactions, Paris et la Petite Couronne captent 64% des ventes d'appartements neufs réalisées en Ile-de-France (4 888).

Les départements de la Grande Couronne ont enregistré de leur côté une augmentation de 18,4% du nombre des transactions, soit 1 776 ventes conclues au 3ème trimestre.

- **Chiffre d'affaires : +38,9%**

L'augmentation du chiffre d'affaires, dont le montant s'est élevé à 740 millions d'euros réalisés au 3ème trimestre à Paris et en Petite Couronne, est proportionnellement plus élevée dans les départements où la hausse des volumes des ventes est la plus faible, comme en témoigne les évolutions suivantes :

- Paris +31,0%
- Hauts-de-Seine +33,6%
- Seine-Saint-Denis +58,9%
- Val-de-Marne +55,5%

Les maisons anciennes vendues libres

- **Volume : - 0,8%**

A l'instar de celui des appartements anciens, le marché des maisons individuelles a fait preuve de stabilité au 3ème trimestre (-0,8%), mais enregistre des évolutions variables selon les départements :

- Paris +10,3%
- Hauts-de-Seine - 7,8%
- Seine-Saint-Denis +1,9%
- Val-de-Marne +0,7%

Le marché des départements de la Grande Couronne, qui représente les trois quarts des ventes réalisées sur l'Ile-de-France (12 100 contre 16 021) connaît, quant à lui, une augmentation de 3,8% par rapport au 3ème trimestre de 2002.

- **Chiffre d'affaires : +18%**

Le chiffre d'affaires réalisé sur ce segment de marché enregistre, en revanche, une progression à deux chiffres (+18%), avec des amplitudes très marquées d'un département à l'autre :

- Paris +94,0%
- Hauts-de-Seine +26,7%
- Seine-Saint-Denis -0,1%
- Val-de-Marne +18,8%

Les maisons neuves ou récentes vendues libres

- **Volume : +13,5%**

A l'image du marché des appartements neufs, le secteur groupé de la maison individuelle affiche une progression globale de 13,5%, qui repose néanmoins sur la seule vitalité du département des Hauts-de-Seine :

- Paris NS
- Hauts-de-Seine +58,3%
- Seine-Saint-Denis - 9,0%
- Val-de-Marne - 1,5%

Le nombre de ventes explose dans les départements de la Grande Couronne, où il s'est vendu 909 maisons individuelles (+52,7%) sur les 1 098 transactions réalisées en Ile-de-France au 3ème trimestre de l'année.

- **Chiffre d'affaires : + 35,8%**

La pression de la demande s'est traduite, au 3ème trimestre, par une augmentation de 35,8% du chiffre d'affaires qui s'établit à 60,5 millions d'euros et recouvre là aussi de fortes disparités comme l'indiquent les pourcentages indiqués ci-dessous :

- Paris NS
- Hauts-de-Seine +60,1%
- Seine-Saint-Denis +4,8%
- Val-de-Marne +24,6%

En phase avec l'évolution des volumes de ventes, le chiffre d'affaires a fortement progressé dans les départements de la Grande Couronne (+72,1%), pour s'élever à 209 millions d'euros, sur les 269 millions réalisés en Ile-de-France.

Les chambres de service

- **+ 0,1% en volume, + 6,9% en chiffre d'affaires**

Le marché des chambres de service, qui paraissait promis à une chute inexorable de son activité depuis la publication des dispositions de la loi SRU, semble désormais entrer, après un premier sursaut au 1er trimestre de l'année, dans une phase de stabilisation, comme l'attestent les chiffres du 3ème trimestre, durant lequel il s'est conclu 759 transactions (+0,1%), dont 80% réalisées à Paris (605 ventes). Avec 24,5 millions d'euros, le chiffre d'affaires a progressé sur la même période de 6,9%.

Avec plus de 2 milliards d'euros, le chiffre d'affaires bondit de 85,4%, avec un pic de 159,4% à Paris, mais une chute de 32,3% en Seine-Saint-Denis.

Les parkings et garages individuels

- **+ 8% en volume, + 10,8% en chiffre d'affaires**

Avec 1 951 transactions, dont près de la moitié à Paris (883 ventes), le nombre de parkings et de garages individuels vendus dans les quatre départements enregistre une progression de 8% au 3ème trimestre, correspondant à un chiffre d'affaires de 33,9 millions d'euros (+10,8%).

Les terrains

- **- 4,2% en volume, - 25,3% en chiffre d'affaires**

Dans le prolongement de la baisse enregistrée au 2ème trimestre de l'année, le nombre des transactions foncières (466 ventes) à Paris et en Petite Couronne a de nouveau chuté au 3ème trimestre (-4,2%), avec toutefois de fortes amplitudes départementales :

- Paris NS (10 ventes)
- Hauts-de-Seine + 31,2%
- Seine-Saint-Denis + 16,3%
- Val-de-Marne - 32,7%

Cette baisse des volumes s'accompagne d'une contraction du chiffre d'affaires (- 25,3%) réalisé à Paris et sur la petite

couronne (163 millions d'euros), avec des résultats fortement contrastés selon les départements :

- Paris NS
- Hauts-de-Seine - 42,3%
- Seine-Saint-Denis + 19,0%
- Val-de-Marne - 46,8%

Avec 1 834 transactions, le marché des départements de la Grande Couronne fait preuve d'une plus grande stabilité (-0,4%) en termes de volume, mais baisse en termes de chiffres d'affaires (-13,4% à 186 millions d'euros).

Les immeubles entiers

- **+ 24,2% en volume, + 85,4% en chiffre d'affaires**

Avec 438 transactions au 3ème trimestre, le nombre d'immeubles entiers vendus à Paris et en Petite Couronne s'inscrit en hausse de 24,2%, progression uniforme sur l'ensemble des départements :

- Paris + 25,5%
- Hauts-de-Seine + 23,5%
- Seine-Saint-Denis + 24,9%
- Val-de-Marne + 22,6%

Avec plus de 2 milliards d'euros, le chiffre d'affaires bondit de 85,4%, avec un pic de 159,4% à Paris, mais une chute de 32,3% en Seine-Saint-Denis.

Montant moyen des chambre des services à Paris

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Montant Moyen	20 321 €	21 522 €	21 811 €	24 860 €	26 562 €	28 953 €
Evolution annuelle	/	6%	1%	14%	7%	9%

Calculs effectués sur les mutations des 6 derniers mois arrêté au 30 septembre de chaque année