

LES VOLUMES ET CHIFFRES D'AFFAIRES

Résultats comparés entre le 3ème trimestre 2002 et le 3ème trimestre 2001



Les appartements anciens libres

- **Volume: + 2%**

Au cours du 3ème trimestre de l'année, le marché des appartements anciens libres (plus de cinq ans) sur Paris et la petite couronne a augmenté de 2%, avec néanmoins de fortes fluctuations d'un département à l'autre :

- Paris - 2,3%
- Hauts-de-Seine + 11,2%
- Seine-Saint-Denis + 0,3%
- Val-de-Marne + 2,1%

Le marché du logement ancien a représenté 21 600 transactions au 3ème trimestre, dont 9 620 dans Paris intra-muros (-2,3%). Avec une progression de 11,2%, le département des Hauts-de-Seine confirme son dynamisme depuis le début de l'année (+10,1%) et caracole en tête loin devant les deux autres départements de la petite couronne, dont les ventes n'ont augmenté que de 0,4% pour la Seine-Saint-Denis et de 2,7% pour le Val-de-Marne.

Les départements de la grande couronne enregistrent de leur côté une très forte augmentation du nombre des transactions tant au 3ème trimestre (+ 14,3% à 8 469 ventes) que depuis le début de l'année (+10,5%).

- **Chiffre d'affaires : + 13,5%**

Le chiffre d'affaires réalisé sur ce segment de marché enregistre une forte progression dans tous les départements :

- Paris + 10,5%
- Hauts-de-Seine + 20,7%
- Seine-Saint-Denis + 11,0%
- Val-de-Marne + 14,7%

Le chiffre d'affaires réalisé au 3ème trimestre sur ce marché s'est élevé à 3,6 milliards d'euros.

Les appartements neufs ou récents vendus libres



- **Volume : + 11,3%**

Le marché des appartements neufs enregistre au 3ème trimestre avec 2 534 ventes une augmentation très sensible des transactions (+11,3%), seul le Val-de-Marne accusant un recul d'activité :

- Paris + 2,3%
- Hauts-de-Seine + 19,8%
- Seine-Saint-Denis + 23,5%
- Val-de-Marne - 9,1%

Alors que ce segment de marché se dégradait de trimestre en trimestre à Paris et en petite couronne, il connaît un regain d'activité au 3ème trimestre dû principalement à la vitalité de deux départements, les Hauts-de-Seine et la Seine-Saint-Denis, qui affichent depuis le début de l'année une croissance respective des ventes de 15,9% et de 10,5% et captent à eux seuls près de 70% du marché (4 981 transactions sur 7 223 ventes).

Mais c'est sur les départements de la grande couronne que la progression est la plus spectaculaire, avec 28,9% au 3ème trimestre et 8,1% sur les neuf premiers mois de l'année.

- **Chiffre d'affaires : + 17,3%**

Le chiffre d'affaires se situe dans la veine du volume des ventes réalisées, avec des amplitudes sensiblement différentes :

- Paris - 7,9%
- Hauts-de-Seine + 32,9%
- Seine-Saint-Denis + 39,6%
- Val-de-Marne + 1,6%

Les maisons anciennes vendues libres

- **Volume : + 6,1%**

Les transactions de maisons individuelles anciennes ont progressé de 6,1% au cours du 3ème trimestre, selon les variations suivantes :

- **Paris + 33,5%**
- **Hauts-de-Seine + 4,7%**
- **Seine-Saint-Denis + 1,1%**
- **Val-de-Marne + 12,2%**

98% de ce segment de marché (4 166 ventes) est situé dans les départements de la petite couronne, Paris ne représentant que 59 ventes au cours du 3ème trimestre.

Les départements de la grande couronne ont, quant à eux, enregistré une augmentation sensiblement supérieure, avec 11 766 transactions (+7,8%) au cours de la même période.

- **Chiffre d'affaires : +11,7%**

L'augmentation du chiffre d'affaires réalisé sur ce segment de marché durant la période considérée est le double de celle enregistrée par le volume des ventes :

- Paris + 91,8%
- Hauts-de-Seine + 3,9%
- Seine-Saint-Denis + 10,9%
- Val-de-Marne + 14,7%

Les maisons neuves ou récentes vendues libres

- **Volume : + 3,7%**

Le secteur groupé de la maison individuelle neuve enregistre une hausse modérée d'activité (3,7%) sur un marché où il n'a été toutefois vendu que 174 unités d'habitation au 3ème trimestre :

- **Paris NS**
- **Hauts-de-Seine - 22,2%**
- **Seine-Saint-Denis + 36,0%**
- **Val-de-Marne - 8,3%**

Avec 672 maisons neuves vendues, soit près de 80% du marché de la région Ile-de-France, les départements de la grande couronne ont, en revanche, enregistré une baisse de 2,9% du nombre de leurs transactions.

- **Chiffre d'affaires : + 4,4%**

La hausse du volume des ventes s'est traduite par une évolution parallèle du montant du chiffre d'affaires, qui s'élève à 529 millions d'euros au 3ème trimestre.

- **Paris NS**
- **Hauts-de-Seine + 3,0%**
- **Seine-Saint-Denis + 30,9%**

- **Val-de-Marne - 10,0%**

Les chambres de service

- **- 23,8% en volume,**
- **- 15,8% en chiffre d'affaires**

Le marché des chambres de service, qui concerne essentiellement Paris (85% du marché, soit 556 transactions) a poursuivi et amplifié sa chute d'activité au cours du 3ème trimestre (-23,8%). Rappelons que cette baisse est directement liée aux dispositions de la loi SRU et du décret sur le logement décent.

Depuis le début de l'année, le nombre des transactions s'est élevé à 2 266, accusant un recul de 17,4%.

Les parkings et garages individuels

- **- 3,3% en volume,**
- **- 9,3% en chiffre d'affaires**

Avec 1 849 transactions, dont près de la moitié à Paris, le nombre de parkings et de garages individuels vendus dans les quatre départements enregistre une baisse de 3,3% au 3ème trimestre, correspondant à un chiffre d'affaires de 30,5 millions d'euros (- 9,3%).

Les terrains

- **+ 16,6% en volume,**
- **+ 62,6% en chiffre d'affaires**

Le nombre des transactions foncières a progressé de 16,6% au cours du 3ème trimestre de l'année, avec de fortes disparités départementales :

- **Paris + 65,7%**
- **Hauts-de-Seine - 20,0%**
- **Seine-Saint-Denis + 0,1%**
- **Val-de-Marne + 55,9%**

Dans un contexte de pénurie de terrains à bâtir, dont se font régulièrement l'écho des professionnels de la construction, la progression des ventes enregistrée à Paris (+65,7%), intervenant après celle du 2ème trimestre (+90%) est à souligner, même si elle ne représente sur le 3ème trimestre que 30 lots.

Le chiffre d'affaires s'est élevé, au 3ème trimestre, à 415 millions d'euros, dont 190 millions d'euros (+158,7%) réalisé dans le Paris intra-muros, soit 46% du chiffre d'affaires global, alors que la capitale ne représente que 6% du nombre de transactions.

Les immeubles entiers

- **- 19,4% en volume,**
- **- 7% en chiffre d'affaires**

328 immeubles ont été vendus au cours du 3ème trimestre 2002 dans les quatre départements, soit une baisse de 19,4% du nombre des transactions qui a affecté l'ensemble des départements :

- **Paris - 22,7%**
- **Hauts-de-Seine - 11,6%**
- **Seine-Saint-Denis - 19,4%**
- **Val-de-Marne - 23,8%**

Alors que le nombre des ventes se répartit de manière sensiblement égale entre les quatre départements, il est réalisé à Paris 56% du chiffre d'affaires (577 millions d'euros sur 1,02Md€).

Les tendances sur les mois d'octobre et de novembre

Selon l'enquête permanente réalisée auprès des notaires, le marché immobilier a connu, en octobre et en novembre, les évolutions suivantes :

Actes de vente	octobre	novembre
----------------	---------	----------

Paris	- 1,6%	- 2,0%
Hauts-de-Seine	+ 1,7%	- 6,5%
Seine-Saint-Denis	- 4,7%	- 6,0%
Val-de-Marne	+ 7,8%	+ 1,0%

Le cumul des ventes réalisées dans les quatre départements est étale en octobre (-0,2%) et fléchit en novembre (-2,9%).