LA NOTE DE CONJONCTURE

N° 30

Novembre 2019

adil
Agence Départementale d'Information sur le Logement du Val-de-Marne

SOMM-AIRE

Editorial p.5

1. Les transactions immobilières dans le marché de l'ancien p.6

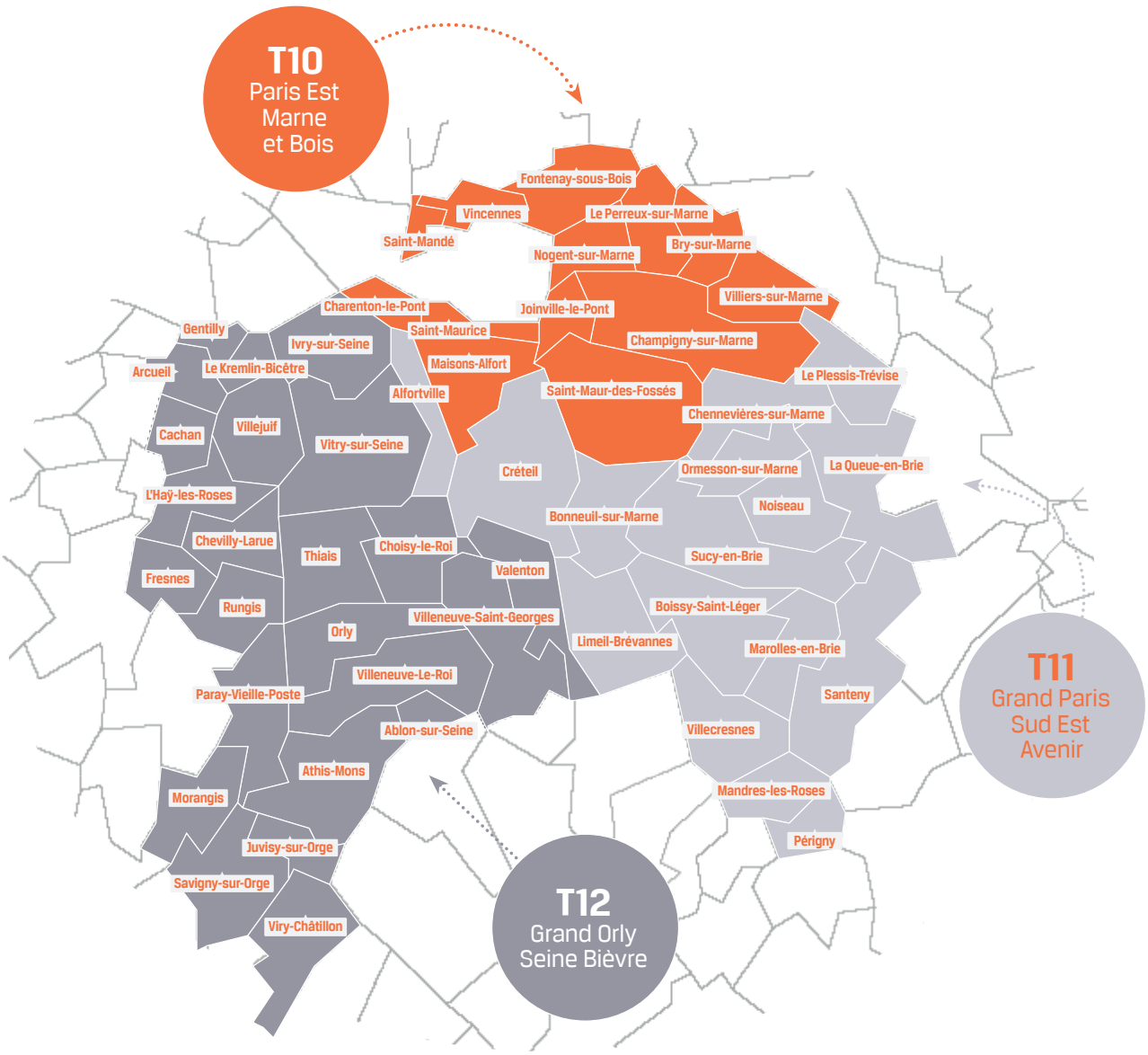
- Les ventes de logements anciens en 2018 : les grandes tendances
- Évolution du volume des ventes
- Parts du marché du neuf et de l'existant
- Les prix de vente dans l'ancien
- Les vendeurs et les acquéreurs

2. La promotion immobilière neuve p.14

- Les ventes de logements neufs : les grandes tendances
- Les ventes
- Les mises en vente
- Les logements disponibles à la vente en fin d'année
- Les prix d'offre des logements neufs disponibles

3. La construction neuve p.22

- La construction neuve : les grandes tendances
- La typologie des logements neufs


T10
Paris Est
Marne
et Bois
Fontenay-sous-Bois
Vincennes
Le Perreux-sur-Marne
Saint-Mandé
Bry-sur-Marne
Nogent-sur-Marne
Villiers-sur-Marne
Charenton-le-Pont
Joinville-le-Pont
Gentilly
Saint-Maurice
Ivry-sur-Seine
Champigny-sur-Marne
Maisons-Alfort
Arcueil
Le Kremlin-Bicêtre
Le Plessis-Trévise
Alfortville
Saint-Maur-des-Fossés
Chennevières-sur-Marne
Villejuif
Cachan
Vitry-sur-Seine
Créteil
Ormesson-sur-Marne
La Queue-en-Brie
L'Haÿ-les-Roses
Noiseau
Bonneuil-sur-Marne
Chevilly-Larue
Thiais
Choisy-le-Roi
Sucy-en-Brie
Valenton
Fresnes
Rungis
Boissy-Saint-Léger
Villeneuve-Saint-Georges
Orly
Limeil-Brévannes
Marolles-en-Brie
Villeneuve-Le-Roi
Paray-Vieille-Poste
Santeny
Ablon-sur-Seine
Villecresnes
Athis-Mons
Morangis
Mandres-les-Roses
Juvisy-sur-Orge
Périgny
Savigny-sur-Orge
Viry-Châtillon
T11
Grand Paris
Sud Est
Avenir
T12
Grand Orly
Seine Bièvre

EDITO-RIAL

L'ADIL et son Observatoire du logement présentent un large panorama actualisé de la conjoncture des marchés immobiliers dans notre département au cours de l'année 2018.

Après une année 2017 particulièrement dynamique, l'activité immobilière dans le Val-de-Marne et l'Ile-de-France s'est maintenue en 2018, bien que la situation soit variable selon les marchés du logement.

Ainsi, le marché val-de-marnais présente une légère baisse du nombre de transactions dans l'ancien (-4 %) mais une baisse beaucoup plus marquée dans le neuf (-19 %). Quant aux mises en chantier, elles excèdent en 2018 le seuil des 11 000 unités, soit une progression de plus de 10% sur un an.

2016 avait été marquée par l'avènement de la Métropole du Grand Paris. Depuis le 1er janvier 2016, cette institution, subdivisée en douze établissements publics territoriaux (EPT), dispose des compétences en matière d'aménagement et de politique locale de l'habitat. Il nous est donc apparu opportun d'intégrer dans notre publication les territoires des EPT du Grand Paris présents dans le département (le T10 Paris Est Marne et Bois au nord du Val-de-Marne, le T11 Grand Paris Sud Est Avenir au sud-est et le T12 Grand Orly Seine Bièvre, au sud-ouest, incluant six communes de l'Essonne). Ces EPT disposent notamment des compétences d'élaboration des plans locaux d'urbanisme (PLU) et de la politique de la ville ; ils exercent la tutelle sur les offices publics de l'habitat (OPH).

Nous espérons que cette publication contribuera à enrichir la connaissance du Val-de-Marne et des territoires qui l'entourent en matière de logement.

Les données par commune sont disponibles sur le site Internet de l'ADIL www.adil94.org dans la rubrique Observatoire du logement.

Mathias LEVY-NOGUERES
Président de l'ADIL du Val-de-Marne

1.

LES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES DANS L'ANCIEN

Les ventes de logements anciens

En 2018, l'activité en Ile-de-France a été presque aussi dynamique qu'en 2017, année record avec des volumes de transactions historiquement élevés. Ainsi, les ventes dans l'ancien s'établissent à plus de 177 000 unités (-2%). Contrepartie de ce niveau des ventes, les prix ont progressé au cours de l'année de 4,5 %, pour un montant moyen en fin d'année de 5 970 €/m . Cette activité s'explique principalement par l'attractivité des taux de crédits dédiés au logement - très bas mais qui tendent à légèrement augmenter et donc à déclencher l'achat – couplée à une volonté toujours aussi forte d'accéder à la propriété.

Le Val-de-Marne a connu quant à lui une légère baisse du nombre de ventes dans l'ancien en 2018 (-4%). Le bilan s'établit à plus de 19 500 unités vendues. Dans ce contexte, les prix augmentent de plus de 4 % sur un an. À la fin 2018, le prix standardisé d'un appartement s'élève à 4 230 €/m ; celui d'une maison à 396 000 € en moyenne par lot.

Au premier trimestre 2019, les prix dans le département sont stables aussi bien sur un trimestre (-1%) que sur un an (+2%).

Sans surprise, les villes jouxtant Paris affichent les niveaux de prix les plus élevés, à l'image de Charenton-le-Pont, Saint-Mandé et Vincennes (plus de 7 200 €/m à la fin 2018).

Concernant les évolutions annuelles, les communes d'Arcueil, Noiseau, Saint-Mandé et Villiers-sur-Marne présentent les augmentations les plus sensibles, comprises entre 10 % et 12 %.

/ Evolution des volumes et des prix de vente de 1998 au 1er trimestre 2019 dans le Val-de-Marne (source : Notaires Paris Île-de-France – Base BIEN) /

	Nombre de ventes de logements anciens	Prix de vente standardisés des appartements (en €/m²)	Prix de vente standardisés des maisons (en K€/lot)
1er trimestre 2019	4 624	4 170	388,4
2018	19 591	4 230	396
2017	20 433	4 060	380
2016	17 793	3 880	362
2015	16 479	3 910	355,5
2014	14 288	4 010	364
2013	14 936	4 100	361
2012	14 297	4 140	370
2011	16 828	4 060	374
2010	18 237	3 730	345
2009	13 134	3 450	310
2008	15 202	3 650	350
2007	17 828	3 550	350
2006	17 431	3 240	324
2005	17 956	3 060	314
2004	17 683	2 428	292
2003	17 724	2 159	242
2002	18 203	1 978	223
2001	16 926	1 686	194
2000	17 684	1 587	180
1999	17 724	1 503	165
1998	13 594	1 446	153

Évolution du volume des ventes

19 591 logements anciens ont été vendus en 2018, soit une légère baisse de 4 % par rapport à 2017. Cette baisse touche autant les appartements (-4 %) que les maisons individuelles (-3 %). Hormis le Centre Val-de-Marne et l'OIN Sud qui progressent (+2 % et +5 % respectivement), tous les secteurs du Val-de-Marne fléchissent. Les reculs sont compris entre -4% (Val-de-Bièvre) et -20 % (Plateau Briard). En volume, les communes de Champigny-sur-Marne, Créteil, Saint-Maur-des-Fossés, Villejuif, Vincennes et Vitry-sur-Seine comptabilisent chacune plus de 800 ventes, soit un tiers de l'ensemble des transactions val-de-marnaises.

/ Répartition des ventes de logements anciens par secteur du Val-de-Marne et par type en 2017 et 2018 (source : Notaires Paris Île-de-France – Base BIEN) /

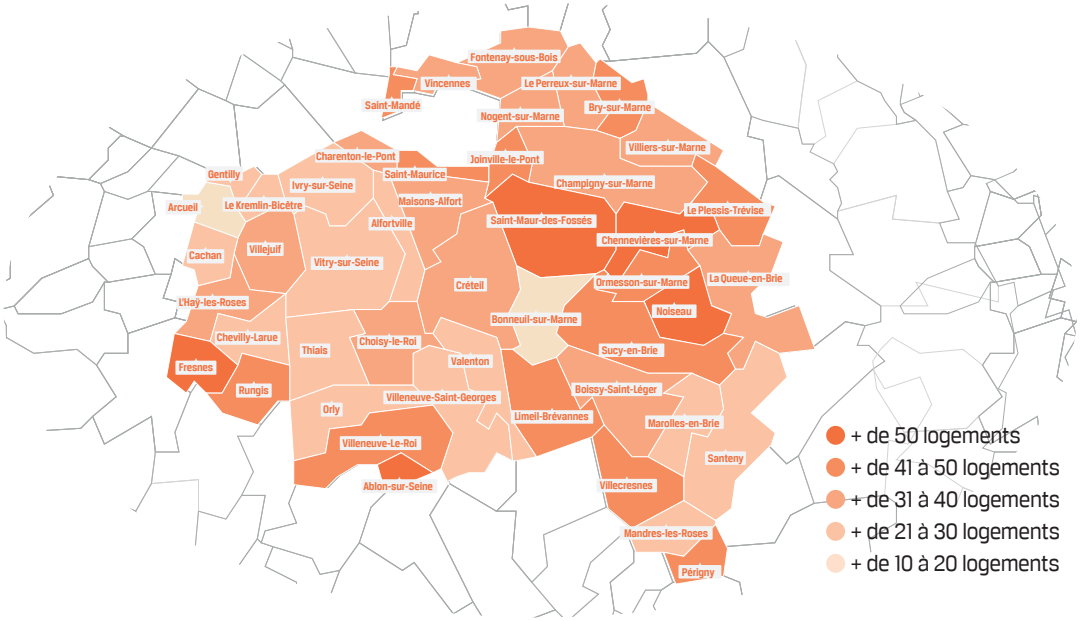
	Nombre de logements vendus		Variation 2017-2018	
	2018	2017	absolue	relative
Boucle de la Marne	2 209	2 365	⊖ 156	⊖ 7 %
Centre Val-de-Marne	4 310	4 208	⊕ 102	⊕ 2 %
Haut Val-de-Marne	1 759	1 933	⊖ 174	⊖ 9 %
OIN Nord	2 664	2 732	⊖ 68	⊖ 2 %
OIN Sud	1 692	1 609	⊕ 83	⊕ 5 %
Plateau Briard	336	420	⊖ 84	⊖ 20 %
Tour du Bois	3 810	4 263	⊖ 453	⊖ 11 %
Val-de-Bièvre	2 759	2 864	⊖ 105	⊖ 4 %
Ensemble	**19 539**	**17 763**	⊖ 855	⊖ 4 %

Le total par année peut ici être différent d'une variable à l'autre : la répartition appartement/maison comptabilise l'ensemble des logements vendus, tandis que les regroupements par secteur ne prennent en compte les ventes que lorsqu'elles dépassent 5 logements par commune.

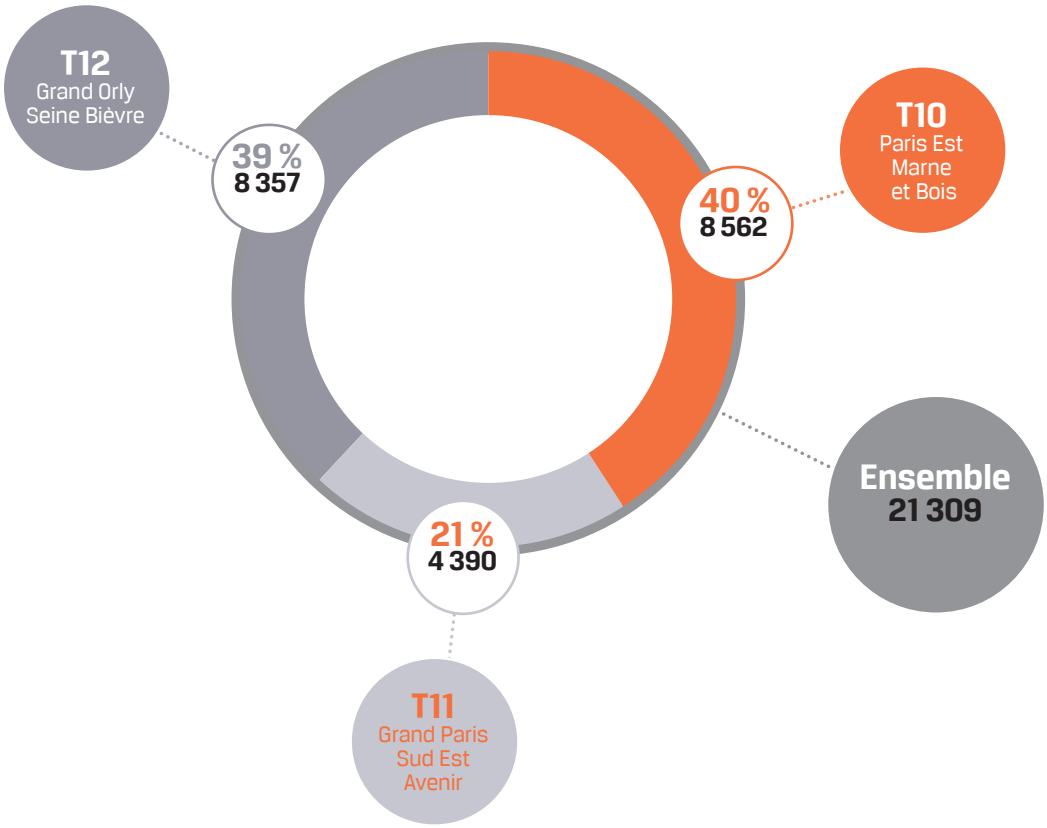
	Nombre de logements vendus		Variation 2017-2018	
	2018	2017	absolue	relative
Appartement	14 469	15 129	⊖ 660	⊖ 4 %
Maison individuelle	5 122	5 304	⊖ 182	⊖ 3 %
Ensemble	**19 591**	**20 433**	⊖ 842	⊖ 4 %

/ Volume de ventes par commune en 2018 pour 1 000 résidences principales

(source : Notaires Paris Ile-de-France, Base BIEN, INSEE, RP 2014) /



/ Répartition des ventes de logements anciens par EPT en 2018 (source : Notaires Paris Île-de-France – Base BIEN) /



Nombre de logements vendus :
Le total par année peut ici être différent d'une variable à l'autre : la répartition appartement/maison comptabilise l'ensemble des logements vendus, tandis que les regroupements par secteur ne prennent en compte les ventes que lorsqu'elles dépassent 5 logements par commune.

	Nombre de logements vendus en 2018		
	Appartement	Maison	Ensemble
T10 - Paris Est Marne et Bois	6 631	1 931	**8 562**
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	2 840	1 550	**4 390**
T12 - Grand Orly Seine Bièvre	5 855	2 502	**8 357**
Ensemble	**15 326**	**5 983**	**21 309**

En 2018, le nombre de logements anciens vendus au sein des trois EPT du département s'élève à 21 309 unités, soit plus de 1 700 de plus que pour l'ensemble du Val-de-Marne, du fait de la présence de six communes de l'Essonne. Avec plus de 8 350 transactions enregistrées, le T10 et le T12 ont attiré le plus d'acheteurs (respectivement 40 % et 39 % de l'ensemble des ventes).

Globalement, 72 % des ventes de logements anciens sont des appartements, soit 15 326 unités. Le volume des ventes de maisons individuelles représente quant à lui près de 6 000 unités.

En proportion, les transactions en individuel pur sont élevées au sein du T11 situé dans le sud-est de la Métropole : 35 % des ventes y sont en effet des maisons (contre 28 % pour l'ensemble des trois territoires).

Parts de marché du neuf et de l'existant

Le Val-de-Marne se caractérise par une prédominance du marché de l'ancien par rapport à celui de la promotion neuve. Ainsi, 85% des ventes enregistrées concernent l'existant. Cette proportion est assez stable d'une année sur l'autre, même si la part des ventes de logements neufs a diminué en 2018. Dans certains secteurs du Val-de-Marne, la promotion neuve représente près du quart de l'ensemble des ventes : 26% de logements neufs vendus dans la Boucle de la Marne, 20% dans le Haut Val-de-Marne et l'OIN Sud.

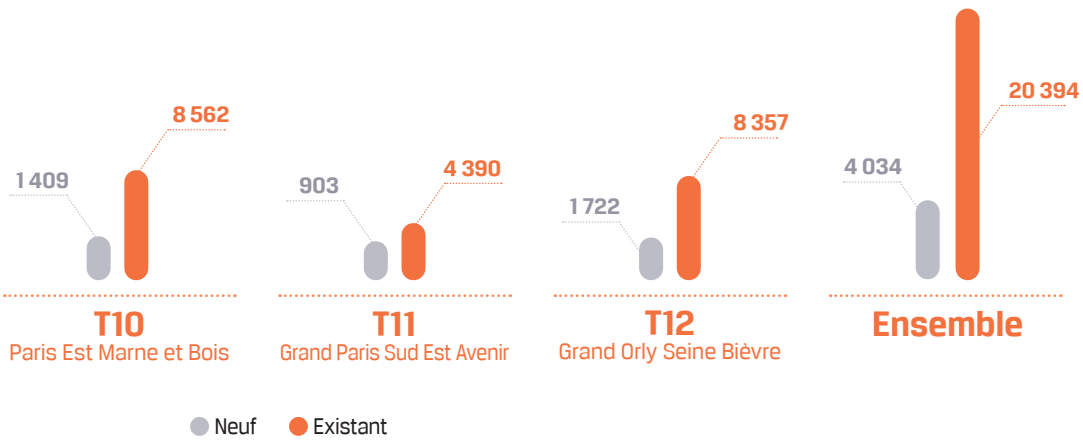
/ Comparaison des transactions dans l'existant avec la promotion neuve par secteur du Val-de-Marne en 2017 et 2018 (source : ADIL Ile-de-France, ECLAIR; Notaires Paris Ile-de-France, Base BIEN)

	Nombre de logements vendus en 2018		Nombre de logements vendus en 2017	
	neuf	existant	neuf	existant
Boucle de la Marne	782	2 209	638	2 365
Centre Val-de-Marne	492	4 310	797	4 208
Haut Val-de-Marne	444	1 759	403	1 933
OIN Nord	504	2 664	751	2 732
OIN Sud	427	1 692	519	1 609
Plateau Briard	80	336	24	420
Tour du Bois	257	3 810	538	4 263
Val-de-Bièvre	546	2 759	706	2 864
Ensemble	**3 532**	**19 539**	**4 376**	**20 394**

Pour l'ensemble des EPT du Val-de-Marne, à l'image du département, les transactions de logements anciens représentent également l'écrasante majorité (84%) des ventes de logements en 2018.

Les ventes dans l'ancien dominent très fortement au sein du T10 Paris Est Marne et Bois (86% de la totalité des ventes du territoire). Les territoires T11 Grand Paris Sud Est Avenir et T12 Grand Orly Seine Bièvre présentent quant à eux un taux de vente de logements neufs légèrement plus élevés que pour l'ensemble des EPT (17% contre 16% pour les trois EPT réunis).

/ Comparaison des transactions dans l'existant avec la promotion neuve par EPT en 2018 (source : ADIL Ile-de-France, ECLAIR; Notaires Paris Ile-de-France, Base BIEN) /



Les prix de vente dans l'ancien

Après une croissance continue de 2009 à 2012, les prix de vente des logements anciens avaient baissé jusqu'en 2016. Depuis 2017, ils connaissent une nette reprise, qui se confirme en 2018. Ils atteignent 4 200 euros/m pour les appartements et 3 750 euros/m pour les maisons individuelles, soit 396 000 euros en moyenne par lot. Entre 2016 et 2017, les prix des appartements ont crû de 4,2 % en moyenne. La hausse du prix des maisons est quant à elle plus mesurée (+3,3 % sur un an). Le 1er trimestre 2019 affiche une poursuite de la hausse par rapport au 1er trimestre 2018 : +1,7% pour les appartements et +4,9% pour les maisons.

On constate une gradation des prix qui s'effectue selon une logique nord-sud, le sud du département affichant un prix de vente médian nettement plus faible que le nord. En effet, les communes limitrophes de Paris présentent des prix au mètre carré bien supérieurs à la moyenne départementale, jusqu'à 8 080 euros/m à Vincennes et 8 160 euros/m à Saint-Mandé.

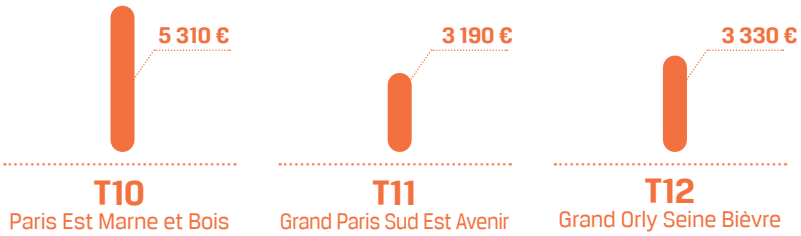
/ Evolution des prix de vente standardisés des appartements et maisons individuelles dans le Val-de-Marne (marché de l'ancien) (source : Notaires Paris Île-de-France – Base BIEN) /

	Appartements		Maisons	
	en euros	en euros/m²	en euros/lot	en euros/m²
2018	210 000	4 230	396 000	3 750
2017	206 000	4 060	380 000	3 630
2016	198 000	3 880	362 000	3 540
2015	202 000	3 910	355 500	3 500

/ Évolution des prix de vente standardisés en euros/m² des appartements selon la taille dans le Val-de-Marne (marché de l'ancien) (source : Notaires Paris Ile-de-France - Base BIEN)

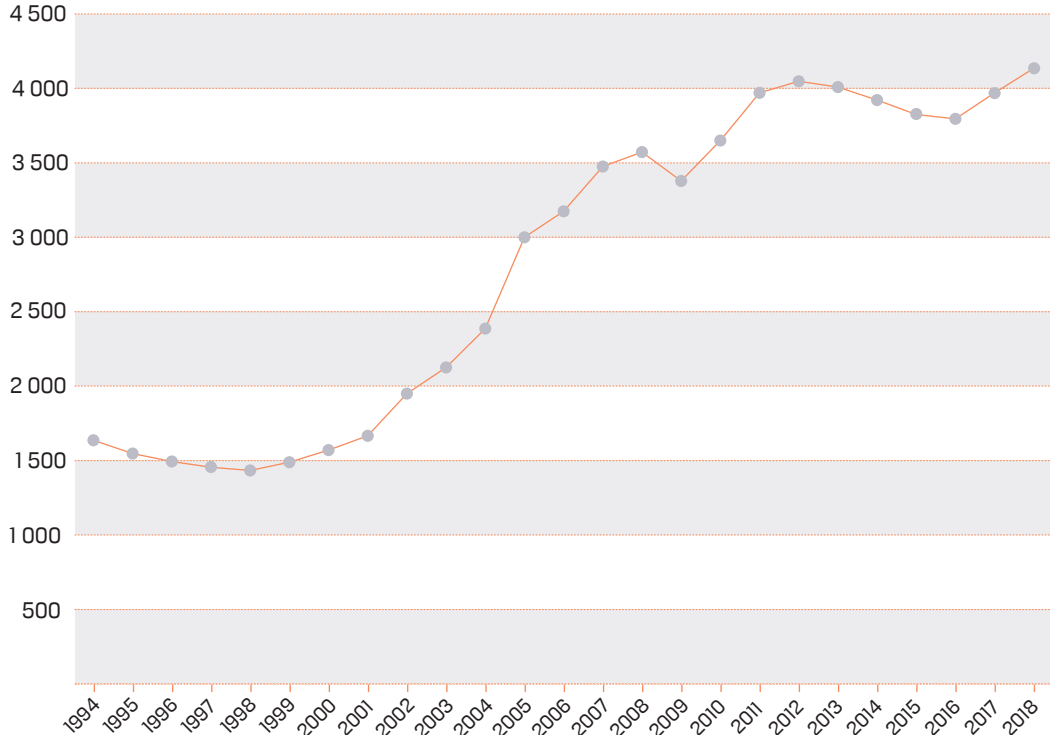
	2015	2016	2017	2018	% évolution 2017-2018
studio	4 620	4 660	4 970	5 140	⊕ 3 %
2 pièces	4 150	4 110	4 310	4 540	⊕ 5 %
3 pièces	3 770	3 660	3 880	3 960	⊕ 2 %
4 pièces	3 410	3 300	3 330	3 460	⊕ 4 %
5 pièces et plus	3 640	3 590	3 870	4 100	⊕ 6 %
Ensemble	3 910	3 880	4 060	4 230	⊕ 4 %

/ Prix de vente moyens en euros/m² des appartements par EPT en 2018 (marché de l'ancien)
(source : Notaires Paris Ile-de-France - Base BIEN) /

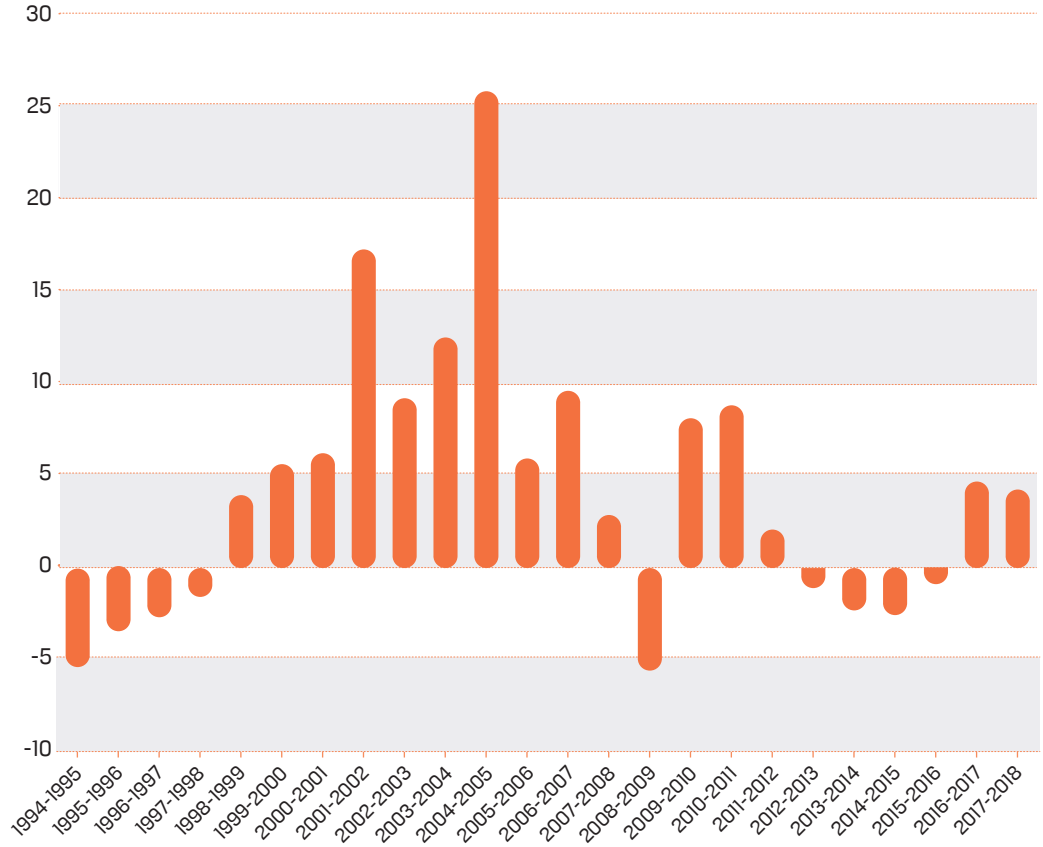


En 2018, les prix moyens en collectif au sein des EPT du Val-de-Marne varient de 3 190 euros/m pour le T11 Grand Paris Sud Est Avenir à 5 310 euros/m pour le T10 Paris Est Marne et Bois. Le T12 Grand Orly Seine Bièvre, qui agglomère également six communes de l'Essonne, affiche quant à lui un prix moyen de 3 330 euros/m .

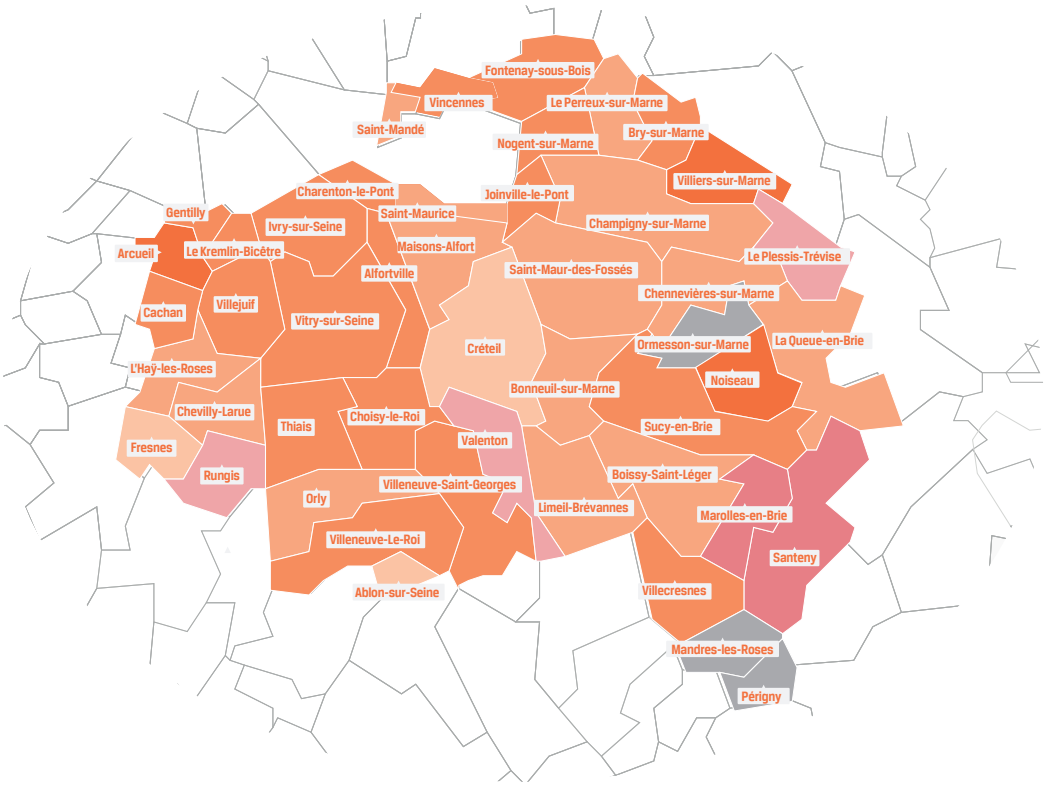
/ Evolution des prix de vente standardisés des appartements dans le Val-de-Marne en euros/m² (source : Notaires Paris Ile-de-France - Base BIEN) /



/ Taux d'évolution annuelle des prix de vente standardisés d'appartements anciens dans le Val-de-Marne (source : Notaires Paris Île-de-France – Base BIEN) /



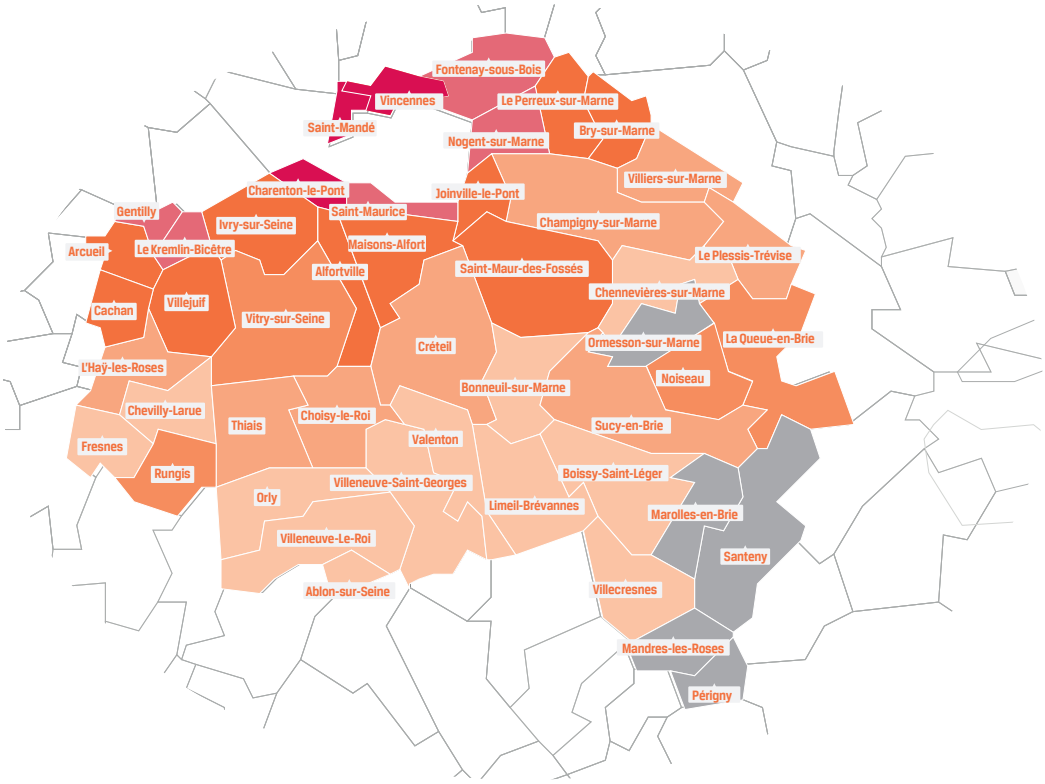
/ Taux d'évolution des prix de vente standardisés des appartements anciens par commune entre 2017 et 2018 (source : Notaires Paris Ile-de-France - Base BIEN) /



hausse
- + 10 % à + 15 %
- + 5 % à + 9 %
- 0 % à + 4 %
- stable

baisse
- - 4 % à 0 %
- - 9 % à - 5 %
- supérieure à - 10 %
- non significatif

/ Prix de vente standardisés des appartements dans le Val-de-Marne en euros/m² en 2018 (marché de l'ancien) (source : Notaires Paris Ile-de-France - Base BIEN) /



- + de 6 000 €
- de 5 000 € à 5 999 €
- de 4 000 € à 4 999 €
- de 3 500 € à 3 999 €
- de 3 000 € à 3 499 €
- moins de 3 000 €
- non significatif

Les vendeurs et les acquéreurs

Les caractéristiques des vendeurs et des acquéreurs en termes de lieu de résidence, de catégorie socio-professionnelle et d'âge du chef de ménage sont stables d'une année à l'autre.

Au moment de la transaction, **une grande majorité des vendeurs et acquéreurs résident déjà dans le Val-de-Marne**, c'est le cas pour 61 % des acquéreurs et pour 67 % des vendeurs dont près de 60 % sont originaires de la même commune.

Après le département du Val-de-Marne, Paris constitue le deuxième lieu de provenance des acquéreurs (16 %) et la province, le second lieu de résidence des vendeurs (14 %).

/ Lieu de résidence des vendeurs et des acquéreurs de logement ancien dans le Val-de-Marne en 2018 (source : Notaires Paris Ile-de-France - Base BIEN) **/**

	Vendeurs		Acquéreurs	
	Nombre	%	Nombre	%
Val-de-Marne	13 215	67 %	12 049	61 %
dont même commune	11 637	59 %	6 154	31 %
autre commune	1 578	8 %	5 895	30 %
Paris	1 050	5 %	3 072	16 %
Petite Couronne (Hauts-de-Seine et Seine-St-Denis)	762	4 %	1 937	10 %
Province	2 788	14 %	837	4 %
Dom-Tom	125	1 %	91	0 %
Etranger	387	2 %	228	1 %
Ensemble	**19 591**	**100 %**	**19 593**	**100 %**

Etant surreprésentées aussi bien chez les acquéreurs que chez les vendeurs, **les catégories socio-professionnelles des cadres, professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires rassemblent 45 % des vendeurs et 66 % des acquéreurs,** soit des proportions quasi-similaires à celles observées en 2017 (46 % des vendeurs et 66 % des acquéreurs).

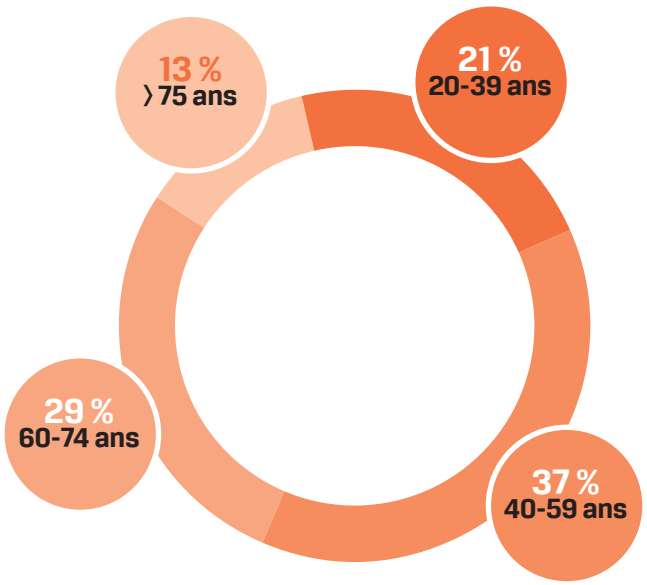
/ Catégories socio-professionnelles des vendeurs et des acquéreurs de logement ancien dans le Val-de-Marne en 2018 (source : Notaires Paris Ile-de-France - Base BIEN) **/**

	Vendeurs		Acquéreurs	
	Nombre	%	Nombre	%
Agriculteur	20	0 %	5	0 %
Artisan, commerçant, chef d'E.	1 025	6 %	1 199	7 %
CPIS *	4 355	24 %	6 342	35 %
Profession intermédiaire	3 791	21 %	5 630	31 %
Employé	1 680	9 %	2 304	13 %
Ouvrier	667	4 %	1 167	6 %
Retraité	5 903	33 %	1 291	7 %
Sans activité	484	3 %	248	1 %
Non renseigné	ns	ns	ns	ns
Ensemble	**17 925**	**100 %**	**18 186**	**100 %**

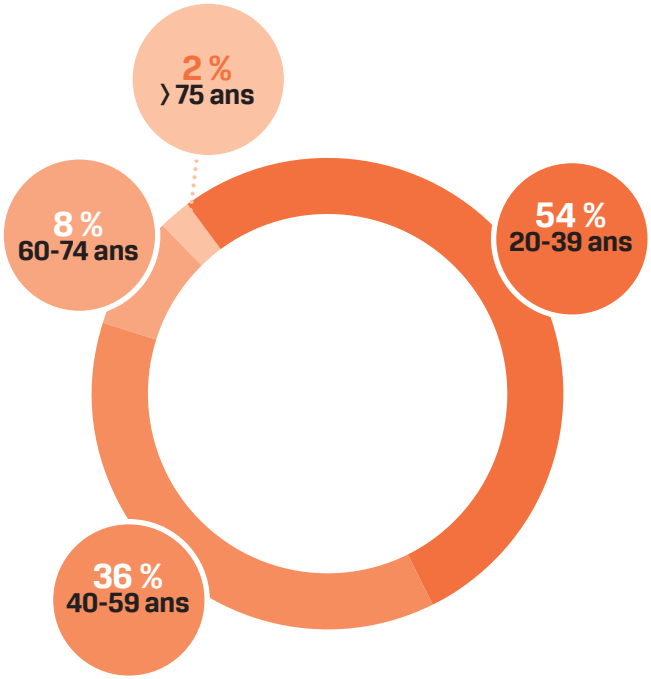
** Cadres et Professions Intellectuelles Supérieures*

37 % des ménages qui vendent leur bien ont entre 40 et 59 ans, et 42 % ont 60 ans ou plus. Ainsi, la proportion de vendeurs âgés de plus de 40 ans est de 79 % alors que les ménages de plus de 40 ans ne représentent que 46 % des acquéreurs.
L'âge et la situation professionnelle des vendeurs et des acquéreurs témoignent de parcours résidentiels classiques, où les jeunes actifs rachètent à leurs aînés, notamment les retraités, des logements acquis plusieurs décennies auparavant. Certains de ces vendeurs ayant choisi de déménager en province.

/ Âge des vendeurs de logements anciens dans le Val-de-Marne en 2018
(source : Notaires Paris Ile-de-France - Base BIEN) /



/ Âge des acquéreurs de logements anciens dans le Val-de-Marne en 2018
(source : Notaires Paris Ile-de-France - Base BIEN) /



2.

LE MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF

Les ventes de logements neufs

Après deux années marquées par une forte hausse, les ventes de logements neufs continuent leur ascension en 2018 en Ile-de-France. Ainsi, la région enregistre 38 795 transactions soit une hausse annuelle de 10%, portée par le collectif qui représente 95% des ventes et augmente de 10% sur un an. Cette progression est notamment due à l'attractivité des taux de crédits dédiés à l'habitat encore très bas ou encore la prolongation du PTZ et du dispositif d'investissement Pinel. Avec plus de 36 500 logements introduits sur le marché (dont 95% d'appartements), les mises en vente sont également plus nombreuses que l'an passé (+ 4,6%), réparties plus particulièrement dans la zone centrale (56%) et la Grande Couronne (44%). En revanche, au 1er semestre 2019, les mises en vente connaissent un net ralentissement.

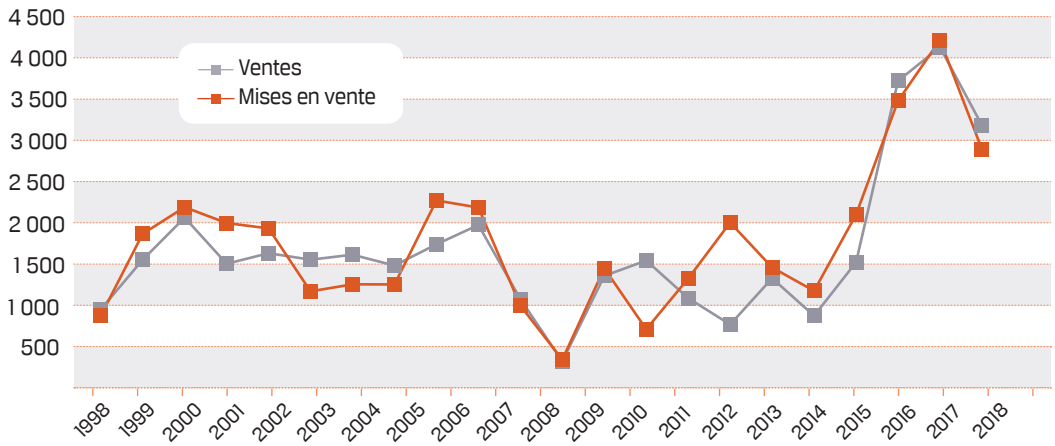
Dans ce contexte francilien, le Val-de-Marne tient une place importante et s'inscrit dans cette dynamique positive. En effet, le département concentre 13% des ventes et 13% des mises en vente de l'Ile-de-France. Cependant, contrairement à la région, il connaît une baisse significative de l'activité par rapport à 2017. Le prix moyen reste toutefois identique à celui de l'année précédente. Au 31 décembre 2018, le prix moyen d'un logement neuf en collectif s'établit à 5 211 €/m , soit un euro de moins qu'il y a un an. Avec des montants supérieurs à 8 700 €/m , les communes de Charenton-le-Pont et Vincennes, limitrophes de Paris, demeurent les plus chères du département.

/ Evolution des ventes, mises en vente et stocks en fin d'année ou de trimestre dans le Val-de-Marne (source : ADIL Ile-de-France - Base ECLAIR) /

	Ventes	Mises en vente	Stock en fin de période
2ème trimestre 2019	730	744	1 922
1er trimestre 2019	1 004	750	1 908
2018	3 532	3 272	2 162
2017	4 376	4 452	2 422
2016	4 010	3 795	2 346
2015	2 052	2 567	2 771
2014	1 474	1 743	2 256
2013	1 880	1 996	1 988
2012	1 380	2 481	1 876
2011	1 665	1 877	775
2010	2 071	1 329	563
2009	1 905	1 988	1 332
2008	982	1 000	1 249
2007	1 655	1 584	1 231
2006	2 455	2 643	1 333
2005	2 246	2 720	1 145
2004	2 017	1 813	710
2003	2 134	1 814	934
2002	2 080	1 738	1 297
2001	2 150	2 418	1 641
2000	2 036	2 476	1 648
1999	2 535	2 647	1 372
1998	2 080	2 360	1 453
1997	1 543	1 474	1 328
1996	1 704	1 620	1 520

/ Évolution des ventes et mises en vente en fin d'année dans le Val-de-Marne

(source : ADIL Ile-de-France - Base ECLAIR) /



En 2017, le Val-de-Marne avait connu des volumes de ventes jamais atteints jusqu'alors. 2018 est marquée par un recul de 19%, pour un total de 3 532 logements, dont 99 % en collectif.

Les communes de Champigny-sur-Marne, Alfortville et Villiers-sur-Marne se sont montrées les plus actives et enregistrent respectivement plus de 250 transactions, soit plus du quart (26 %) de l'ensemble des ventes du Val-de-Marne. Ces communes figurent également en tête du classement pour les commercialisations et rassemblent 30 % des mises en vente départementales.

Globalement, les logements nouvellement introduits sur le marché en 2018 passent sous le seuil des 3 500 unités, soit un volume en chute par rapport à 2017 (-26%). Dans ce contexte, le stock de logements neufs diminue de 10 % sur un an.

Les ventes

/ Répartition des ventes de logements neufs dans le Val-de-Marne en 2018

(source : ADIL Ile-de-France - Base ECLAIR) /

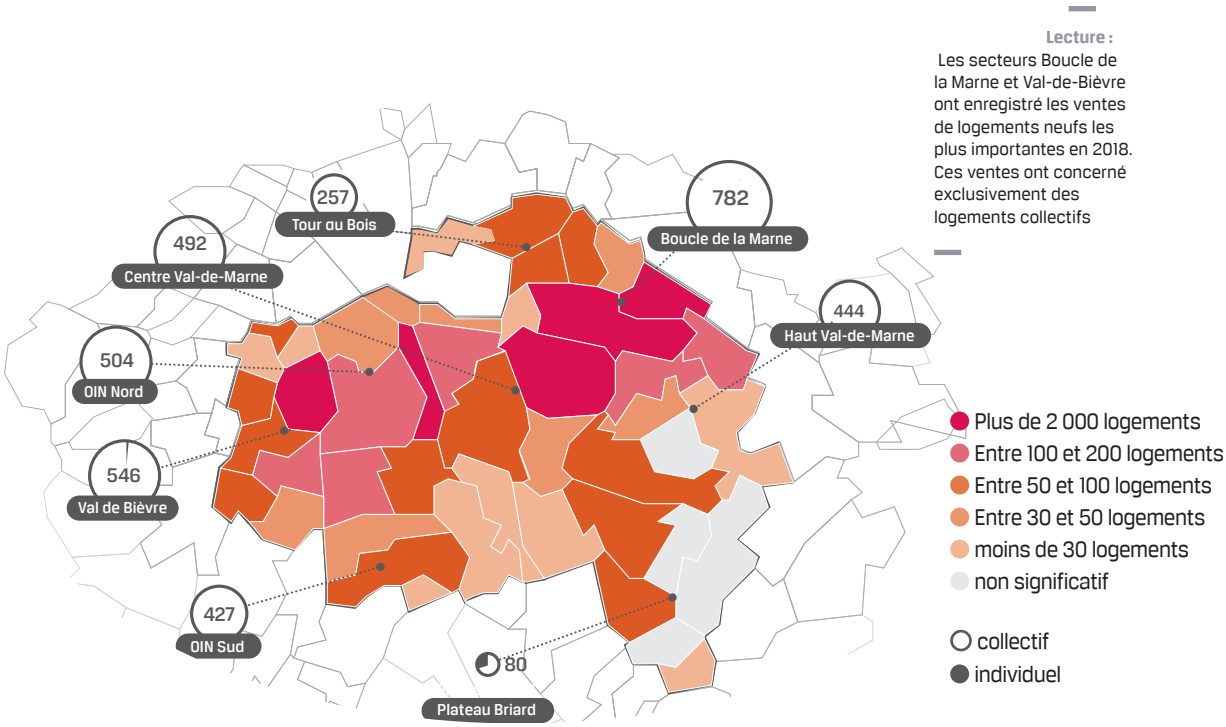
	Nombre de logements vendus en 2018	Variation 2017-2018	
		Absolue	Relative
Boucle de la Marne	782	+ 144	+ 23%
Centre Val-de-Marne	492	− 305	− 38 %
Haut Val-de-Marne	444	+ 41	+ 10 %
OIN Nord	504	− 247	− 33 %
OIN Sud	427	− 92	− 18 %
Plateau Briard	80	+ 56	+ >100 %
Tour du Bois	257	− 281	− 52
Val-de-Bièvre	546	− 160	− 23
Ensemble	**3 532**	**− 844**	**− 19 %**

/ Ventes de logements en 2016, 2017 et 2018 selon le type de logement dans le Val-de-Marne

(source : ADIL Ile-de-France - Base ECLAIR) /

	Nombre de logements neufs vendus			Variation 2017-2018	
	2016	2017	2018	Absolue	Relative
Appartement	3 934	4 345	3 507	− 838	− 19 %
Maison	76	31	25	− 6	− 19 %
Ensemble	**4 010**	**4 376**	**3 532**	− 844	− 19 %

/ Nombre de logements neufs vendus en 2018 par commune et par secteur
(sources : ADIL Ile-de-France - Base ECLAIR) /



Avec 1 722 ventes enregistrées en 2018, le territoire T12, à l'ouest du département, enregistre les volumes les plus importants parmi les EPT du Val-de-Marne, suivi par le T10 Paris Est Marne et Bois (1 409 transactions dans le neuf).

En revanche, rapporté à 1 000 résidences principales, le T11 Grand Paris Sud Est Avenir (903 ventes) affiche la proportion la plus significative de logements neufs vendus, avec 7,3 ventes pour 1 000 résidences principales.

/ Ventes de logements neufs par EPT en 2018 **(sources : ADIL Ile-de-France - Base ECLAIR, INSEE, RP2015)**

	Nombre de logements vendus en 2018	Résidences principales 2015	Ventes pour 1 000 résidences principales
T10 - Paris Est Marne et Bois	1 409	223 026	6,3
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	903	123 988	7,3
T12 - Grand Orly Seine Bièvre	1 722	285 150	6,0

Les mises en vente

Les mises en vente sont les lots nouvellement proposés à la vente par les promoteurs au cours de l'année étudiée. Ces commercialisations correspondent à l'apparition sur le marché de nouveaux programmes de logements neufs et à l'ajout de nouvelle(s) tranche(s) sur certains programmes existants. Dans le Val-de-Marne, 3 532 logements ont été commercialisés en 2018, soit une régression de 26% sur un an. Cette baisse est portée par le collectif, lequel domine largement le marché.

Les communes du département dont le volume de commercialisations est supérieur à 150 logements sont Alfortville, Bry-sur-Marne, Champigny-sur-Marne, Chevilly-Larue, Saint-Maur-des-Fossés, Villejuif et Villiers-sur-Marne. Celles-ci concentrent la moitié (50 %) des mises en vente du département.

/ Evolution du volume de mises en vente de logements neufs par secteur du Val-de-Marne entre 2017 et 2018 (sources : ADIL Ile-de-France - Base ECLAIR) /

	Nombre de logements vendus en 2018	Variation 2017-2018	
		Absolue	Relative
Boucle de la Marne	883	⊕ 53	⊕ 6 %
Centre Val-de-Marne	239	⊖ 332	⊖ 58 %
Haut Val-de-Marne	478	⊖ 44	⊖ 8 %
OIN Nord	448	⊖ 363	⊖ 45 %
OIN Sud	448	⊕ 70	⊕ 19 %
Plateau Briard	110	⊕ 109	⊕ >100 %
Tour du Bois	187	⊖ 240	⊖ 56 %
Val-de-Bièvre	479	⊖ 433	⊖ 47 %
Ensemble	**3 272**	**⊖ 1 180**	**⊖ 27 %**

Selon les secteurs qui composent le Val-de-Marne, le volume des mises en vente est compris entre 110 (Plateau Briard) et 883 unités (Val-de-Bièvre). Le Plateau Briard, l'OIN Sud et la Boucle de la Marne sont les trois seuls secteurs à avoir augmenté leur volume par rapport à 2017. Le Centre-Val-de-Marne, la Tour du Bois, l'OIN Nord et le Val-de-Bièvres connaissent les variations baissières les plus fortes.

/ Evolution du volume de mises en vente de logements neufs selon le type de logement dans le Val-de-Marne (source : ADIL Ile-de-France - Base ECLAIR) /

	Nombre de logements neufs vendus			Variation 2017-2018	
	2016	2017	2018	Absolue	Relative
Appartement	3 760	4 411	3 256	⊖ 1 155	⊖ 26 %
Maison	35	41	16	⊖ 25	⊖ 61 %
Ensemble	**3 795**	**4 452**	**3 272**	⊖ 1 180	⊖ 27 %

99% des mises en vente concernent des logements en collectif. Les deux et trois pièces constituent l'essentiel de la production nouvelle (66% des mises en vente départementales, soit plus de 2 100 commercialisations). Avec 16 unités nouvellement introduites sur le marché, le marché des maisons neuves régresse quant à lui de 61% sur un an, plus encore que celui des appartements (-26%).

Dans le Val-de-Marne, 6,1 logements neufs en moyenne ont été mis en vente en 2018 pour 1 000 résidences principales existantes.

/ Evolution du volume de mises en vente de logements neufs selon le type de logement dans le Val-de-Marne en 2018 (source : ADIL Ile-de-France - Base ECLAIR, INSEE, RP2015) /

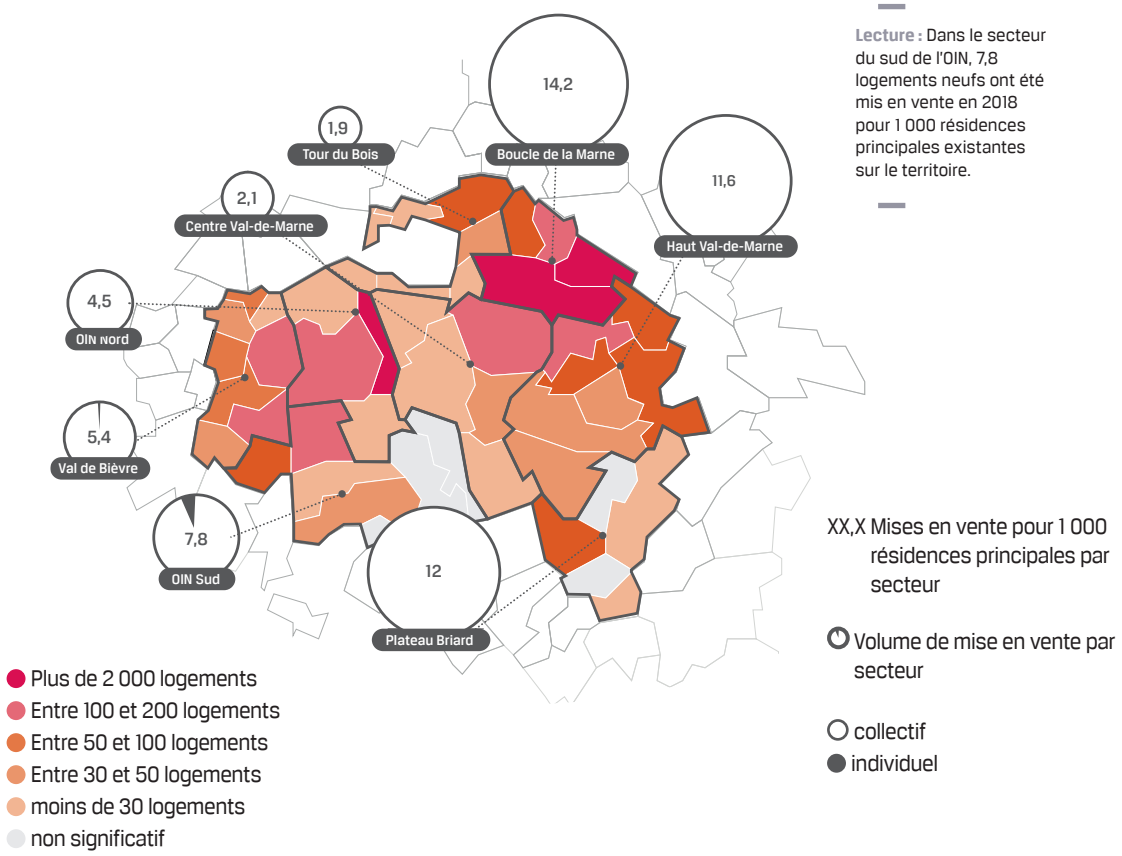
	Mises en vente neuf 2018	Résidences principales 2015	Mises en vente pour 1 000 RP
T10 - Paris Est Marne et Bois	1 254	223 026	5,6
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	942	123 988	7,6
T12 - Grand Orly Seine Bièvre	1 592	285 150	5,6

À l'échelle des territoires du Grand Paris, le T12 Grand Orly Seine Bièvre, à l'ouest du Val-de-Marne, figure comme le plus attractif auprès des promoteurs en 2018, en termes de volumes (1 592 mises en vente).

Proportionnellement au nombre de résidences principales, le T11 Grand Paris Sud Est Avenir présente en revanche le meilleur ratio (7,6 commercialisations pour 1 000 RP).

/ Nombre de logements neufs mis en vente en 2018 par commune et par secteur

(source : ADIL Ile-de-France - Base ECLAIR, INSEE, RP2015) /



En 2018, plus de 800 logements ont été introduits sur le marché dans le secteur de Boucle de la Marne. Proportionnellement au nombre de résidences principales, les secteurs les plus dynamiques en matière de commercialisations sont Boucle de la Marne, Plateau Briard et Haut Val-de-Marne, avec plus de 11 logements mis en vente pour 1 000 résidences principales.

Les logements disponibles à la vente en fin d'année

Le nombre de logements disponibles correspond à la fois à un nombre de logements construits, mais non encore vendus et à des projets en phase de commercialisation.

Du fait d'un nombre de mises en vente supérieur à celui des ventes, le stock de logements neufs disponibles en Ile-de-France à la fin 2018 est en légère hausse de 2% par rapport à 2017. La zone centrale (Paris et la Petite Couronne) concentre 51% du volume disponible dans la région.

Dans le Val-de-Marne, l'offre disponible est quant à elle en baisse de 11% par rapport à 2017. Au total, au 31 décembre 2018, le département compte 2 162 logements neufs toujours en vente.

À la même date, le délai moyen d'écoulement s'élève à 9,2 mois pour l'ensemble de l'Ile-de-France et 7,3 mois dans le Val-de-Marne, où la durée moyenne de commercialisation tend à augmenter par rapport à 2017.

/ Répartition des stocks de logements neufs disponibles par secteur du Val-de-Marne et délais moyens d'écoulement en décembre 2018 (source : ADIL Ile-de-France - Base ECLAIR) /

	Nombre de logements disponibles		Variation par rapport à 2017		Délai moyen d'écoulement en mois
	Décembre 2018	Décembre 2017	Absolue	Relative	
Boucle de la Marne	669	568	+ 101	+ 18 %	10,3
Centre Val-de-Marne	142	395	− 253	− 64 %	3,5
Haut Val-de-Marne	324	290	+ 34	+ 12 %	8,8
OIN Nord	246	302	− 56	− 19 %	5,9
OIN Sud	344	323	+ 21	+ 7 %	9,7
Plateau Briard	31	1	+ 30	+ >100 %	4,7
Tour du Bois	123	193	− 70	− 36 %	5,7
Val-de-Bièvre	283	350	− 67	− 19 %	6,2
Ensemble	**2 162**	**2 422**	**− 260**	**− 11 %**	**7,3**

Tous les secteurs géographiques ne connaissent pas le même sort quant à la variation annuelle du stock disponible. Ainsi, à l'image du département, Centre Val-de-Marne (-64%), OIN Nord (-19%), Tour du Bois (-36%) et Val-de-Bièvre (-19%) ont vu leur nombre de logements disponibles diminuer sur un an. En outre, pour tous les secteurs, il faut théoriquement moins d'un an pour absorber la totalité des logements disponibles ; les délais d'écoulement étant compris entre 3,5 mois (Centre Val-de-Marne) et 10,3 mois (Boucle de la Marne où le volume du stock est le plus important du département).

/ Les logements neufs disponibles à la vente et le délai d'écoulement selon le type de logement dans le Val-de-Marne (Source : ADIL Ile-de-France - Base ECLAIR) /

	Nombre de logements neufs vendus			Variation 2017-2018	
	2016	2017	2018	Absolue	Relative
Appartement	2 334	2 400	2 149	− 251	− 10 %
Maison	12	22	13	− 9	− 41 %
Ensemble	**2 346**	**2 422**	**2 162**	− 260	− 11 %
Délai moyen d'écoulement (en mois)	7	6,6	7,3	-	-

Entre 2017 et 2018, le nombre de logements neufs disponibles a diminué (-11%), davantage pour l'individuel groupé (-41%) que pour le collectif (-10%), majoritaire.

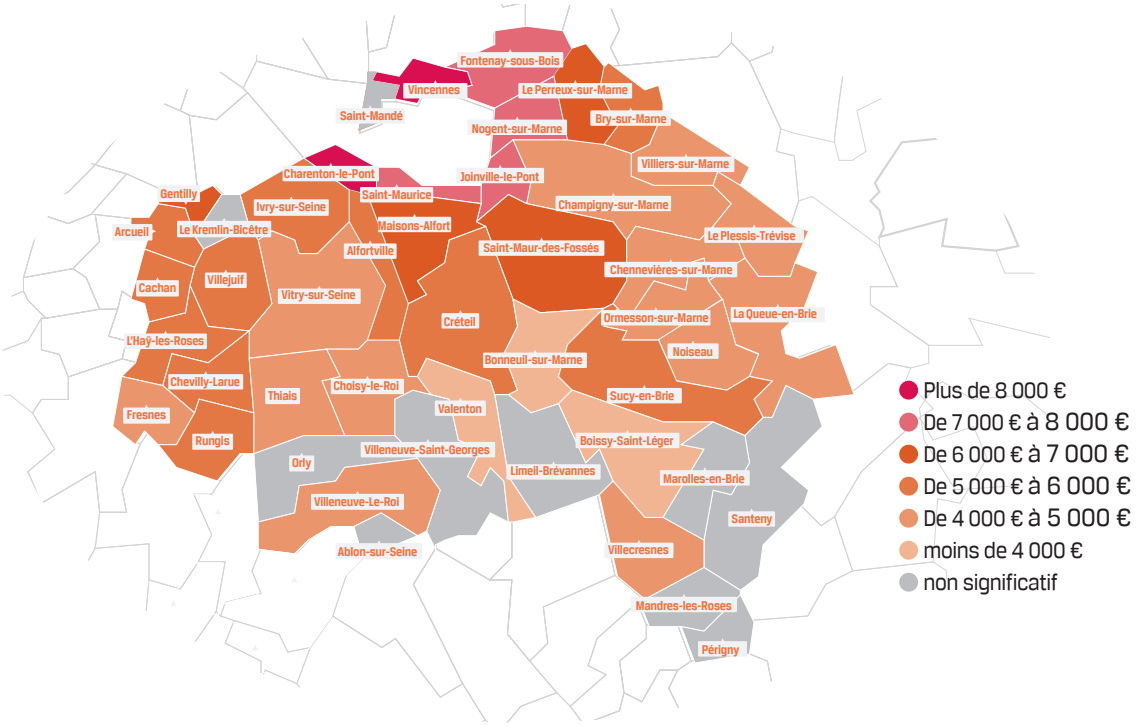
Les prix d'offre des logements neufs disponibles

Avec un prix moyen des logements en collectif disponibles de 5 211 €/m, le Val-de-Marne s'inscrit comme le 3ème département le plus cher d'Ile-de-France, après Paris et les Hauts-de-Seine. À partir du 1er trimestre 2018, les prix n'ont cessé d'augmenter jusqu'au 3ème trimestre pour baisser légèrement à la fin de l'année. À la fin 2018, ces derniers sont stables par rapport à la fin 2017.

/ Prix moyens des logements neufs disponibles à la vente par secteur du Val-de-Marne fin décembre 2018 (source : ADIL Ile-de-France - Base ECLAIR) /

	Appartements (en euros/m²)	Maisons (en euros/m²)
Boucle de la Marne	5 037	-
Centre Val-de-Marne	5 828	ns
Haut Val-de-Marne	4 522	-
OIN Nord	5 049	-
OIN Sud	4 961	4 721
Plateau Briard	4 035	-
Tour du Bois	7 675	-
Val-de-Bièvre	5 615	-
Ensemble	**5 211**	**5 077**

/ Prix moyens des logements neufs disponibles à la vente par commune dans le Val-de-Marne fin décembre 2018 (source : ADIL Ile-de-France - Base ECLAIR) /



Au 1er trimestre 2019, dans le Val-de-Marne un appartement neuf est disponible en moyenne au prix de 5 299 euros/m .

Le marché du neuf présente des prix variant du simple au triple selon les secteurs géographiques et les communes qui les composent.

Ainsi, Vincennes (9 361 €/m) et Charenton-le-Pont (8 715 €/m), tous deux en bordure de Paris, présentent les prix moyens les plus élevés du département. À l'opposé, on trouve Champigny-sur-Marne (4 076 €/m) et Villeneuve-Saint-Georges (3 497 €/m).

/ Prix moyens des logements disponibles par EPT (en €/m²) fin décembre 2018 (source : ADIL Ile-de-France - Base ECLAIR) /

	Collectif	Individuel
T10 - Paris Est Marne et Bois	5 545	ns
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	4 705	ns
T12 - Grand Orly Seine Bièvre	4 890	4 721

3.

LA CONSTRUCTION NEUVE

La construction neuve

En 2018, 75 661 logements ont été mis en chantier en Ile-de-France, dont 11 058 dans le Val-de-Marne. Parmi ces derniers, on recense 7 684 logements ordinaires (hors résidences), dont 7 002 en collectif.

Depuis le début des années 2000, le Val-de-Marne a été marqué par des périodes de nette croissance, notamment au cours des années 2005, 2006, puis 2011 et 2012 (5 000 à 6 000 logements commencés). Les années 2013 et 2014 ont connu une baisse notable des constructions neuves, passant sous le seuil des 5 000 mises en chantier. Depuis 2015, les volumes ne cessent d'augmenter ; l'année 2018 dépassant le record de la décennie atteint l'année précédente, avec une progression de + 10,5 % en un an.

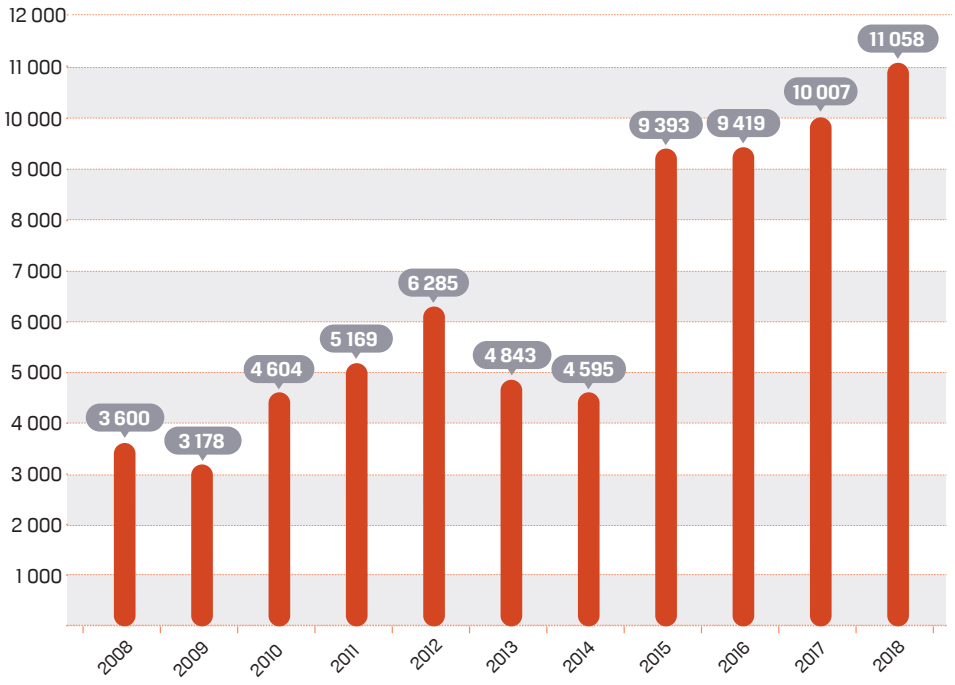
Pour les deux premiers trimestres de 2019, le département connaît un recul de 9 % par rapport à l'an passé, soit un recul moins marqué que pour l'ensemble de la Petite Couronne (-11 %) et de l'Ile-de-France (-11 %). Le nombre de mises en chantier reste toutefois conséquent dans le Val-de-Marne (plus de 4 200 au 1er semestre 2019).

Chaque année, la répartition géographique des constructions neuves est relativement hétérogène. En effet, certains secteurs, et plus particulièrement quelques communes, concentrent à eux seuls une part importante des mises en chantier avec des opérations immobilières de grandes dimensions. Quatre communes ont accueilli plus de 800 nouveaux logements en 2018 et rassemblent 36 % de la production : Le Perreux-sur-Marne (885), Villejuif (909), Champigny-sur-Marne (965) et Ivry-sur-Seine (1 169).

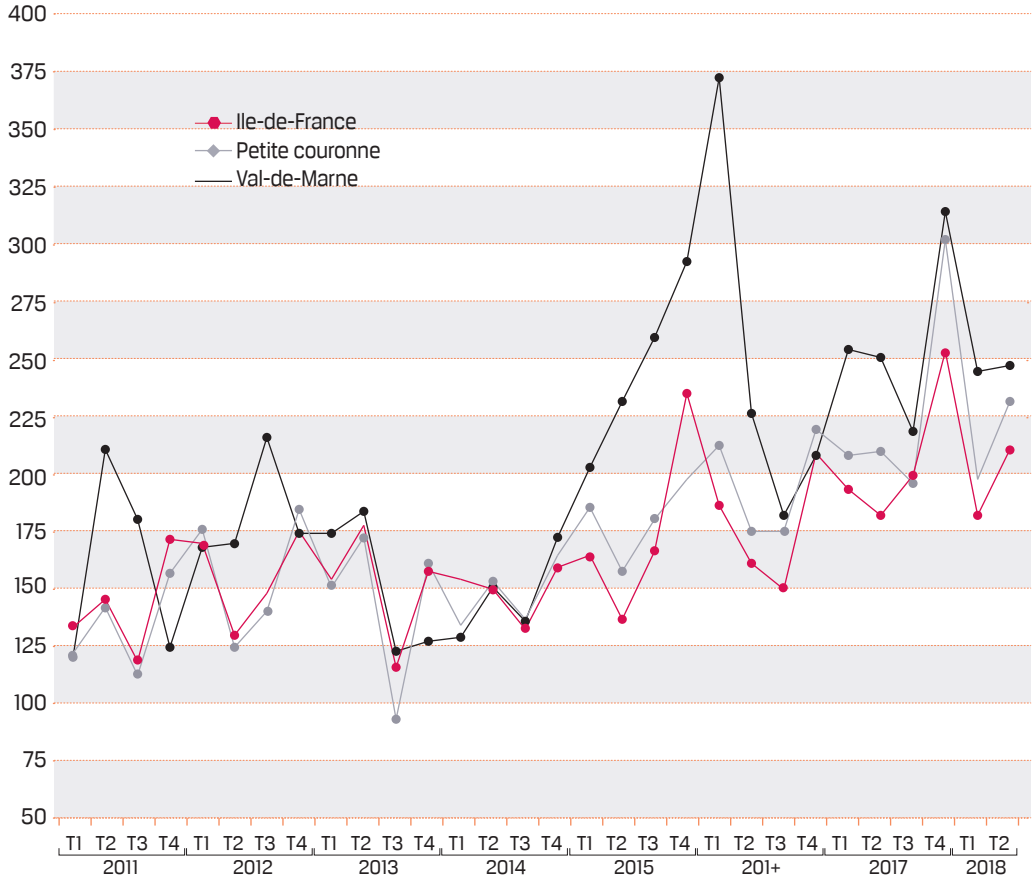
Enfin, sur les 11 058 mises en chantier de 2018, 3 374 concernent des logements en résidences, soit 31 % de l'ensemble. Des opérations totalisant de 25 à plus de 700 logements pour certaines communes ont été amorcées dans quatorze communes du département.

/ Evolution du volume annuel de mises en chantier dans le Val-de-Marne

(source : DRIEA–SIT@DEL2 en date de prise en compte) /



/ Evolution du nombre de mises en chantier par trimestre de 2010 au 2ème trimestre 2018 (source : DRIEA-SIT@DEL2 - base 100 au 1er tr. 2010 en date de prise en compte) /



/ La construction neuve par secteur du Val-de-Marne en 2018

(source : DRIEA-SIT@DEL2 en date de prise en compte) /

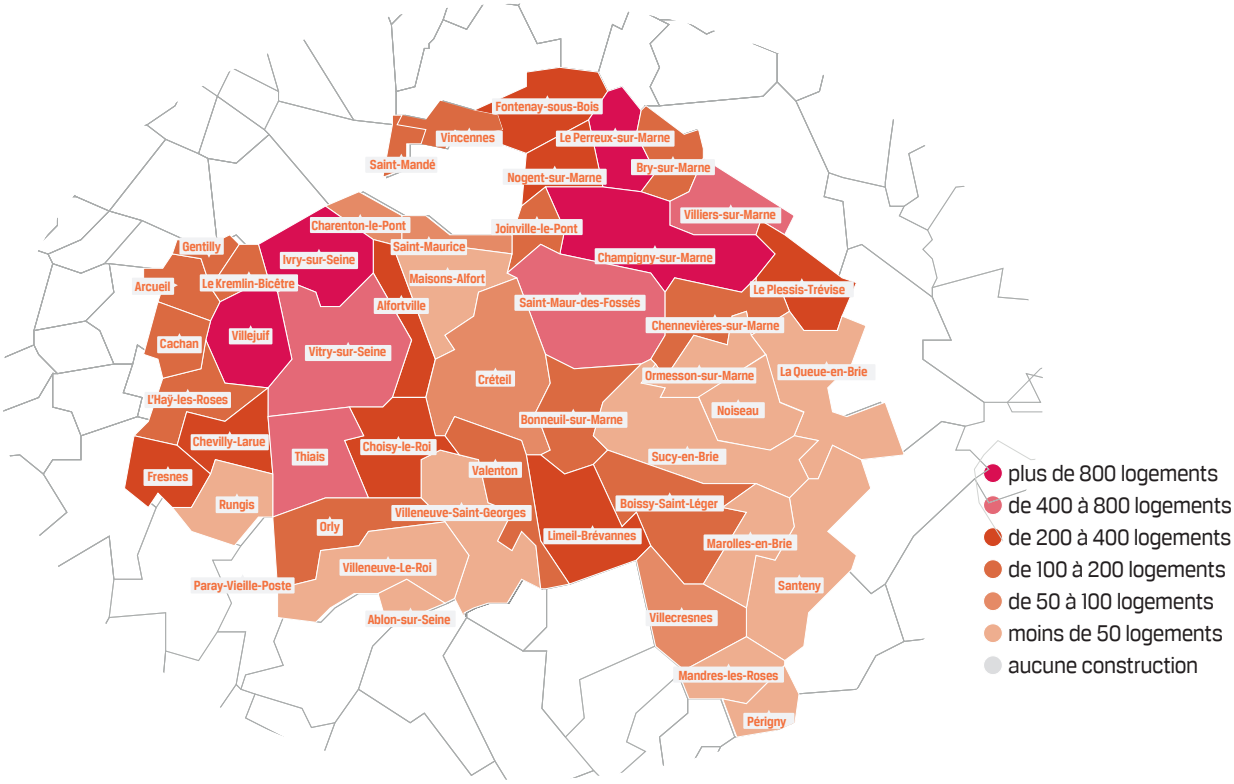
	Nombre de logements commencés 2017	Nombre de logements commencés 2018	% du total départemental 2018	Evolution 2017-2018
Boucle de la Marne	1 503	2 627	24%	⊕ 75%
Centre Val-de-Marne	1 000	1 004	9%	0 %
Haut Val-de-Marne	724	689	6%	⊖ 5 %
OIN Nord	2 429	2 111	19%	⊖ 13 %
OIN Sud	1 413	1 268	11%	⊖ 10 %
Plateau Briard	142	80	1%	⊖ 44 %
Tour du Bois	647	1 290	12%	⊕ 99 %
Val-de-Bièvre	2 149	1 989	18%	⊖ 7 %
Ensemble	**10 007**	**11 058**	**100%**	**⊕ 11 %**

En 2018, près des deux tiers (61%) des constructions neuves du département reposent sur les secteurs de l'OIN Nord, du Val-de-Bièvre et surtout de Boucle de la Marne, qui à lui seul représente près d'un quart (24%) des mises en chantier.

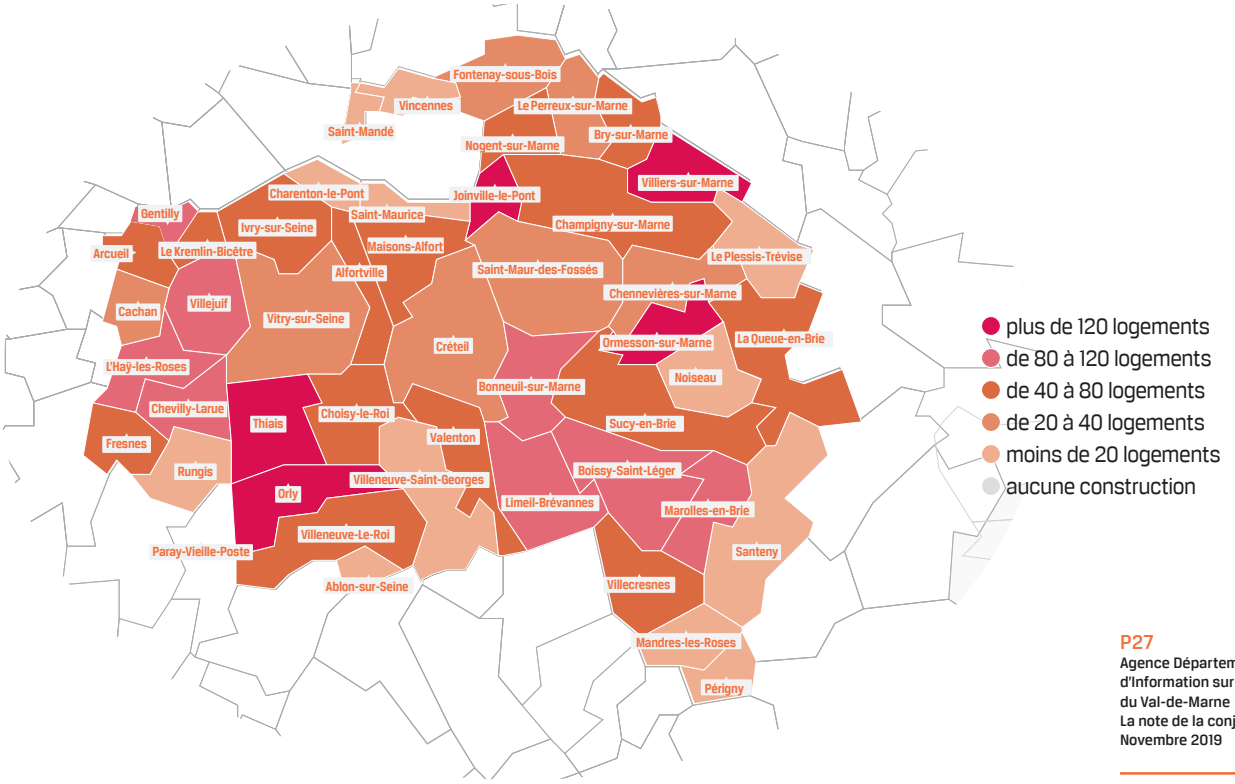
Par rapport à 2017, les volumes de constructions sont en hausse dans les secteurs Boucle de la Marne (+75%) et de Tour du Bois (+99%) ; ces deux secteurs étant donc les moteurs de la croissance du volume de construction du département. En revanche, les autres territoires, hormis Centre Val-de-Marne qui est stable, connaissent une baisse des constructions comprise entre -5% (Haut Val-de-Marne) et -44% (Plateau Briard).

/ Volume de la construction neuve par commune en 2018

(source : DRIEA-SIT@DEL2 en date de prise en compte)/



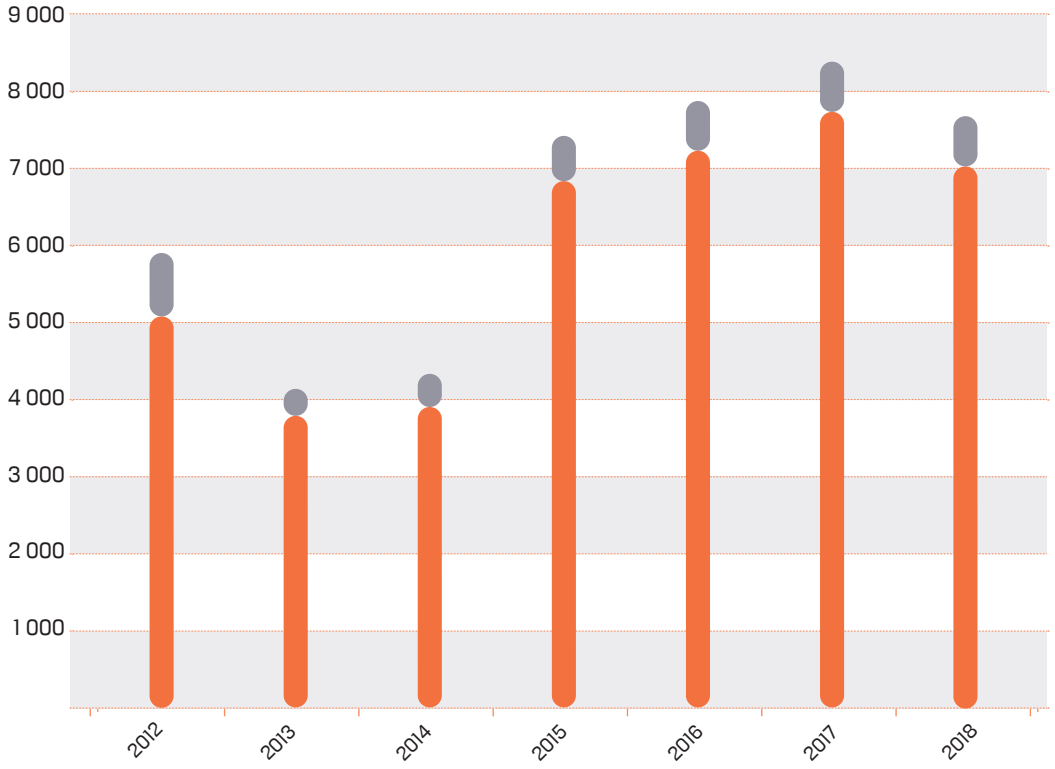
/ Volume de la construction neuve par commune entre 2016 et 2018 pour 1 000 résidences principales (source : DRIEA-SIT@DEL2 en date de prise en compte, INSEE-RP 2015) /



La typologie des logements neufs

En 2018, les mises en chantier dans le Val-de-Marne sont constituées essentiellement de logements collectifs, à hauteur de 91% de la production. Pour les maisons individuelles (plus de 680 logements), 51% de la construction a été réalisée dans le cadre d'opérations groupées et 49% sont de l'individuel pur.

/ Evolution de la typologie des logements ordinaires commencés
(source : DRIEA-SIT@DEL2 en date de prise en compte) /



/ Typologie des logements neufs en 2018 par secteur d'étude du Val-de-Marne
(source : DRIEA-SIT@DEL2 en date de prise en compte) /

	Collectif	Individuel groupé	Individuel pur
Boucle de la Marne	96 %	1 %	4 %
Centre Val-de-Marne	89 %	4 %	7 %
Haut Val-de-Marne	95 %	1 %	4 %
OIN Nord	97 %	2 %	1 %
OIN Sud	82 %	15 %	3 %
Plateau Briard	61 %	4 %	35 %
Tour du Bois	86 %	12 %	3 %
Val-de-Bièvre	89 %	3 %	8 %
Ensemble	**91 %**	**5 %**	**4 %**

En 2018, près de quatre constructions neuves sur dix au sein du Plateau Briard sont des maisons individuelles.

Dans le reste des secteurs, le collectif domine nettement, allant de 82% (OIN Sud) à 97% (OIN Nord).

/ La construction neuve par EPT en 2018 (source : DRIEA-SIT@DEL2 - en date de prise en compte) /

	Nombre de logements commencés en 2017	Nombre de logements commencés en 2018	Evolution 2017-2018
T10 - Paris Est Marne et Bois	2 774	4 539	⊕ 64 %
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	1 631	1 457	⊖ 11 %
T12 - Grand Orly Seine Bièvre	6 637	6 023	⊖ 9 %
Ensemble	**11 042**	**12 019**	**⊕ 9 %**

En 2018, plus de 12 000 logements sont sortis de terre au sein des trois EPT du département, soit 9% de plus qu'en 2017. En volumes, malgré un fléchissement de 9%, le T12 concentre la moitié des mises en chantier. Le T11 est également en baisse (-11%) et compte 1 457 nouveaux logements. Enfin, avec 4 539 mises en chantier, soit une progression de plus de 60% par rapport à l'an passé, le T10 se positionne en 2018 comme le territoire le plus dynamique du département.

/ Typologie des logements neufs par EPT en 2018
(source : DRIEA-SIT@DEL2 - en date de prise en compte) /

	Collectif	Individuel groupé	Individuel pur
T10 - Paris Est Marne et Bois	93 %	4 %	4 %
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	91 %	2 %	7 %
T12 - Grand Orly Seine Bièvre	90 %	5 %	5 %
Ensemble	**91 %**	**4 %**	**5 %**

Hors résidences, 8 645 logements ont été commencés en 2018 au sein des différents territoires du Val-de-Marne. Le T12 détient la part la plus importante en logements individuels (10%). Le T10 et le T11 présentent quant à eux un taux de logements collectifs de 93% et 91%.

-Les sources de données-

DRIEA - SIT@DEL2

Les statistiques de la construction neuve sont élaborées à partir du fichier des permis de construire SIT@DEL2 (Système Informatique de Traitement Automatisé des Données Elémentaires sur les Logements et de locaux) de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Equipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France (DRIEA).

Une opération de construction correspond à un dossier de demande de permis de construire.
Ces statistiques n'exploitent que les permis de construire autorisés créant de la surface de plancher. La collecte de l'information s'effectue à l'issue de la procédure d'instruction des permis de construire. Les données utilisées au sein de cette publication sont les logements commencés.

Notaires Paris Ile-de-France - Base BIEN

La Base d'Informations Economiques Notariales (BIEN) est élaborée et commercialisée par les notaires de Paris Ile-de-France, et permet d'obtenir une vision précise des transactions portant sur des biens immobiliers et fonciers.
La base BIEN est le fruit d'une action menée par les notaires d'Ile-de-France, qui a pour objet la collecte et le traitement des données des actes de mutation enregistrés par l'ensemble des études franciliennes. Certaines transactions portant sur des biens situés en Ile-de-France peuvent toutefois être enregistrées par des notaires de province et ne font ainsi pas partie de la base.

ADIL d'Ile-de-France - Base ECLAIR

Une enquête trimestrielle est réalisée conjointement depuis 1985 par les ADIL d'Ile-de-France auprès des promoteurs immobiliers ayant engagé des opérations de construction neuve destinées à la vente.
La base ECLAIR (Etude sur la Commercialisation des Logements neufs par les Agences d'Information de la Région Ile-de-France) couvre environ 80 % du marché de l'immobilier de l'accession à la propriété, et ne prend en compte que les programmes de plus de 5 lots. Les pré-commercialisations sont prises en compte. Les prix moyens indiqués ici sont les prix d'offre des promoteurs pour les logements disponibles sur le marché (mis en vente et non encore vendus). L'enquête ne comprend pas les immeubles vendus en bloc destinés à la location, les résidences avec services pour les personnes âgées ou autre population spécifique, les maisons individuelles en secteur diffus, divers logements ne passant pas par les canaux habituels de commercialisation, comme par exemple les dations.

Retrouvez le recueil des données communales sur le site Internet de l'ADIL du Val-de-Marne :

https://www.adil94.org/documentations-et-publications/

AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT DU VAL-DE-MARNE
48 avenue Pierre Brossolette – 94000 Créteil
T 01 48 98 03 48 – F 01 48 99 35 02
www.adil94.org

—

Président : Mathias LEVY-NOGUERES
Directrice : Hélène LE GALL
Rédaction : Clémence ROUHAUD
Conseiller scientifique : Jean-Claude DRIANT, Professeur à l'Ecole d'Urbanisme de Paris (EUP)
Graphisme : Ludovic BOULIOL

—

La note de conjoncture nº 30 – novembre 2019

adil
Agence Départementale d'Information sur le Logement du Val-de-Marne