

LE MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF EN ILE-DE-FRANCE

2020



Données **ECLN** / Avec le concours de la **DRIEA** & **ECLAIR** / issues de l'enquête **ADIL**

MARS 2021

Étude réalisée par l'ADIL de Paris

Note méthodologique

L'ADIL de Paris propose désormais une note de conjoncture plus étoffée, croisant les données ECLN fournies par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement (DRIEA) d'après SDES, avec la base ECLAIR des ADIL. L'objectif est ainsi de proposer une vision plus précise et exhaustive du marché immobilier de l'accession à la propriété privée en Ile-de-France. Ainsi, les données présentes dans la note reposent d'une part sur les données régionales et départementales de volume ECLN (ventes, mises en vente, encours disponible) et d'autre part sur la base ECLAIR (données sur les marchés locaux, les surfaces et les prix).

Avertissement sur la validité de certaines données : les valeurs et évolutions trimestrielles doivent être analysées avec circonspection (prix, surfaces et marché) s'agissant souvent de segments restreints (individuel, ou collectif de grande taille) qui peuvent connaître des effets qualité qu'il n'est pas possible de neutraliser.

Les données ECLN

Source et Champ :

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) est réalisée chaque trimestre à partir des informations sur les permis de construire issues de la base Sit@del2. Ces informations sont complétées par des projets immobiliers connus au travers de la presse, d'internet ou d'autres éléments publicitaires. Les promoteurs immobiliers sont interrogés sur les caractéristiques et la commercialisation éventuelle de leur projet. L'enquête est exhaustive sur son champ : programmes immobiliers et permis de construire de cinq logements et plus destinés à la vente aux particuliers quel que soit le mode de financement ou leur utilisation finale (résidence principale, secondaire, achat en vue d'une location). Ce champ exclut les réservations en globalité (à des bailleurs sociaux ou autres), les réservations en multipropriété et les logements construits pour être loués directement par le promoteur ou le donneur d'ordre comme des logements sociaux (destinés à la location ou à la location accession) mais aussi des logements de fonction.

Avertissement sur la précision des données :

Compte tenu des délais de remontée de l'information dans Sit@del2, certains programmes immobiliers sont enquêtés postérieurement au démarrage de leur commercialisation. Ceci génère des révisions significatives pour les mises en vente, en particulier entre la première et la deuxième estimation. À compter de la publication du troisième trimestre 2015, ces indicateurs sont partiellement corrigés de ce biais de collecte à partir des révisions observées entre les deux premières estimations du même trimestre un an plus tôt. Les données départementales concernant les mises en vente et les encours proposés à la vente, relatives au dernier trimestre diffusé, sont calées sur l'estimation régionale produite par le SDES ; pour ce faire, l'écart entre la donnée régionale brute et la donnée régionale corrigée est réparti au prorata de la valeur départementale brute. Le secret statistique est appliqué à chaque typologie dont le total des réservations est inférieur à 12 unités.

Définitions :

Mises en vente : nouveaux logements proposés à la commercialisation au cours du trimestre.

Réservations : réservations à la vente avec dépôt d'arrhes.

Encours de logements proposés à la vente : en fin de trimestre, logements proposés à la vente non encore réservés.

La base ECLAIR des ADIL

Source et Champ :

La base de données couvre environ 80% du marché immobilier de l'accession à la propriété privée dans le secteur neuf. Elle inclut les programmes en accession sociale à la propriété. La base d'enquête repose sur le croisement des données obtenues par les partenariats des ADIL et des données des annonces de la presse spécialisée. L'enquête est réalisée mensuellement auprès des promoteurs et commercialisateurs. Les programmes neufs retenus concernent le collectif et l'individuel groupé. La base de données ne prend pas en compte les immeubles vendus en bloc destinés à la location, les résidences avec services comme celles pour les personnes âgées ou les centres d'affaires, les maisons individuelles en secteur diffus, et divers logements ne passant pas par les canaux habituels de commercialisation comme par exemple les datations. Les résultats communiqués ne font l'objet d'aucun redressement statistique.

Précisions sur les indicateurs retenus dans la base ECLAIR :

Les ventes correspondent aux ventes de logements réservés ou optionnés.

Les mises en vente correspondent aux nouveaux logements proposés à la commercialisation au cours du trimestre. Elles intègrent les précommercialisations.

Les prix indiqués correspondent aux prix moyens des logements disponibles à une date donnée et sont exprimés dans la mesure du possible en TVA 20%, parking compris. Les prix diffèrent donc des prix ECLN publiés par ailleurs par le SDES et la DRIEA qui portent sur les réservations.

Les surfaces indiquées correspondent aux surfaces moyennes des logements disponibles à une date donnée. Les surfaces diffèrent donc des surfaces ECLN publiées par ailleurs par le SDES et la DRIEA qui portent sur les réservations.

Sommaire

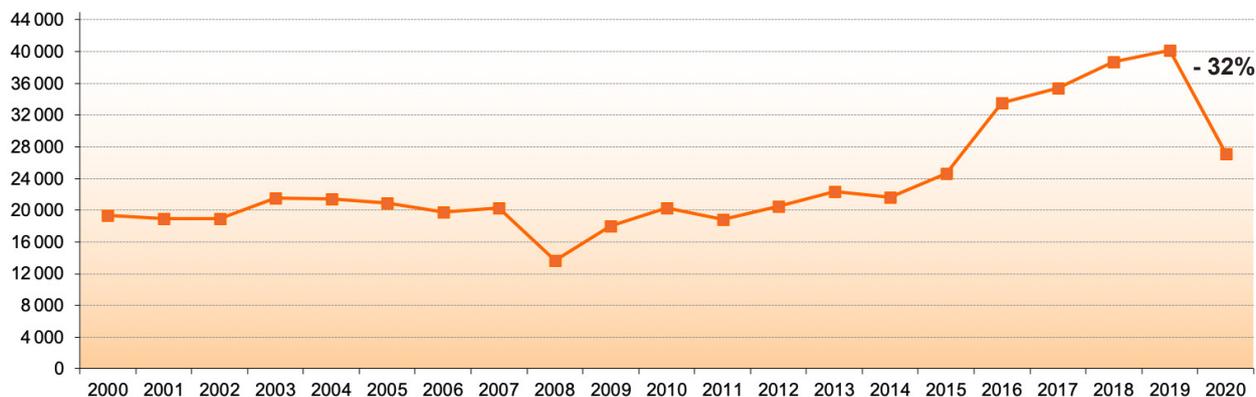
	La conjoncture en Ile-de-France	p.5
	<ul style="list-style-type: none">• État des lieux du logement neuf en Ile-de-France• Le marché de l'appartement neuf• Le marché de la maison groupée neuve	<p>p.6</p> <p>p.12</p> <p>p.14</p>
	Paris et la Petite Couronne	p.17
	<ul style="list-style-type: none">• Paris• Les Hauts-de-Seine• La Seine-Saint-Denis• Le Val-de-Marne	<p>p.18</p> <p>p.22</p> <p>p.26</p> <p>p.30</p>
	La Grande Couronne	p.35
	<ul style="list-style-type: none">• La Seine-et-Marne• Les Yvelines• L'Essonne• Le Val-d'Oise	<p>p.36</p> <p>p.40</p> <p>p.44</p> <p>p.48</p>
	Les perspectives pour 2021	p.52

La conjoncture en Ile-de-France



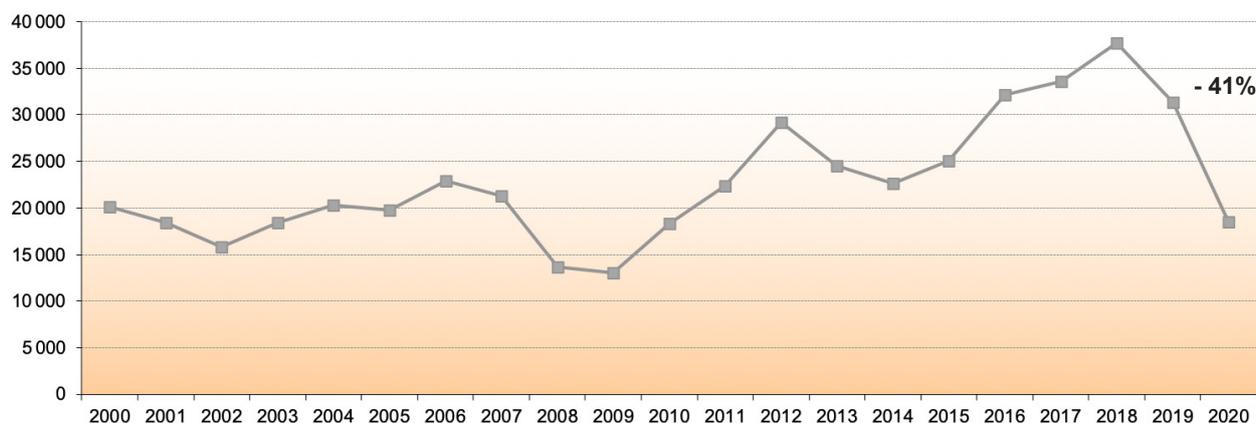
État des lieux du logement neuf en Ile-de-France

Évolution annuelle des ventes de logements neufs en Ile-de-France
(en nombre de logements)



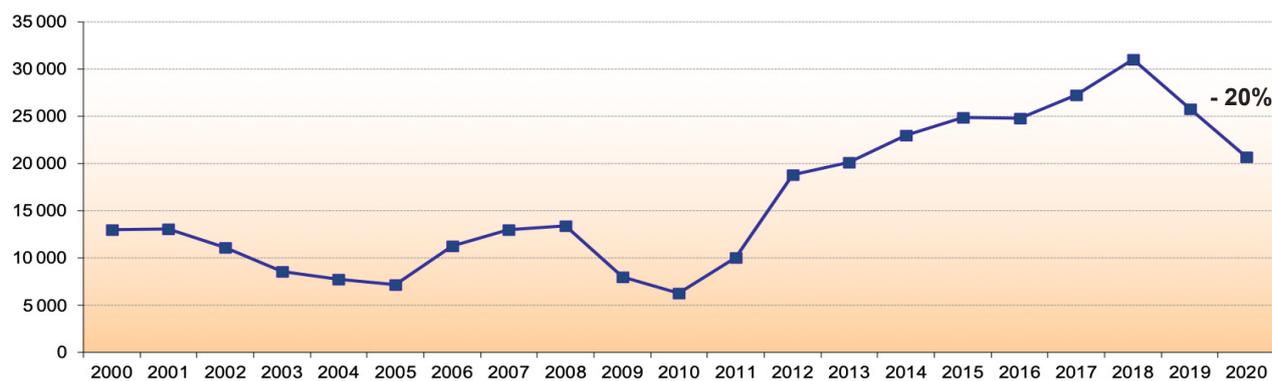
Source : SDES - ECLIN

Évolution annuelle des mises en vente de logements neufs en Ile-de-France
(en nombre de logements)



Source : SDES - ECLIN

Évolution annuelle de l'offre de logements neufs disponibles en Ile-de-France
(en nombre de logements)



Source : SDES - ECLIN

Les ventes

Évolution trimestrielle du nombre de ventes de logements en Ile-de-France

V	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Var 2019/2020
1T	4 954	4 448	4 564	5 628	5 588	5 742	7 954	8 786	9 562	10 274	8 052	-21,6%
2T	5 598	5 007	5 441	6 424	5 458	6 459	8 979	8 747	10 431	11 288	6 170	-45,3%
3T	4 785	4 714	4 800	4 807	4 517	5 386	6 842	7 825	8 289	8 210	6 221	-24,2%
4T	4 965	4 711	5 679	5 558	6 028	7 111	9 962	9 863	10 459	10 355	6 664	-35,6%
Total	20 302	18 880	20 484	22 417	21 591	24 698	33 737	35 221	38 741	40 127	27 107	-32,4%

Source : SDES - ECLN

Répartition des ventes par type de pièces en 2020

Après une hausse continue depuis 2014 et une année record en 2019, le niveau des transactions enregistrées en Ile-de-France chute en 2020 (-32%) pour s'établir à 27 107 unités vendues. C'est lors du premier trimestre, période la moins touchée par la crise sanitaire, que la région engrange le volume de ventes le plus élevé (8 052) malgré une baisse de 22% par rapport au 1^{er} trimestre 2019. À l'inverse, c'est au 2^{ème} et 4^{ème} trimestres 2020, tous deux marqués par un confinement, que les plus fortes variations baissières sont constatées.

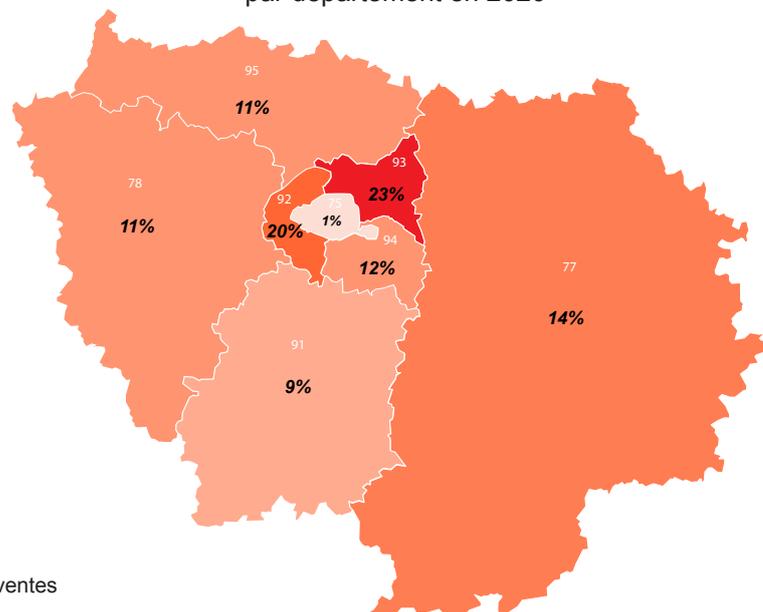
2020	1P	2P	3P	4P	5P	6P+	TOTAL
Individuel	0	0	12	600	349	0	961
%	-	-	1%	62%	36%	-	100%
variation annuelle	-	-	-76%	-32%	-27%	-	-32%
Collectif	2 291	8 424	9 744	4 712	975	0	26 146
%	9%	32%	37%	18%	4%	-	100%
variation annuelle	-35%	-36%	-31%	-29%	-20%	-	-32%

Source : SDES - ECLN

Aussi bien le collectif (96% des ventes totales) que l'individuel ont attiré moins d'acheteurs en 2020, et ce quelle que soit la typologie. Les appartements de 1 et de 2 pièces, qui représentent quatre biens neufs vendus sur dix, ont été particulièrement délaissés : -35% et -36% respectivement. Les maisons de 3 pièces déclinent le plus fortement (-76% sur un an).

Géographiquement, la Petite Couronne (Paris inclus) conserve son attractivité auprès des acheteurs franciliens et comptabilise plus de 15 000 ventes annuelles, soit 55% des transactions régionales. La Seine-Saint-Denis se positionne en tête (6 156 unités vendues) suivie par les Hauts-de-Seine (5 333). La Seine-et-Marne se distingue grâce à un volume de ventes de près de 3 800 unités, soit 31% des ventes de Grande Couronne. Il s'agit d'ailleurs du seul département de cette zone géographique à enregistrer plus de 3 000 contrats conclus.

Répartition des ventes en Ile-de-France par département en 2020



Paris + Petite Couronne : 15 019 ventes
Grande Couronne : 12 088 ventes

Cartographie : ADIL de Paris

Les mises en vente

Évolution trimestrielle du nombre de mises en vente de logements en Ile-de-France

V	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Var 2019/2020
1T	3 257	4 688	6 256	7 868	5 347	5 104	7 002	8 462	9 007	7 552	5 007	-33,7%
2T	6 588	6 355	9 389	7 423	5 930	8 055	10 396	10 804	11 485	9 710	4 908	-49,5%
3T	4 277	5 596	7 471	3 717	4 836	5 696	5 897	6 248	8 483	6 694	3 855	-42,4%
4T	4 191	5 755	6 096	5 545	6 506	6 363	9 292	9 465	8 709	7 363	4 778	-35,1%
Total	18 313	22 394	29 212	24 553	22 619	25 218	32 587	34 979	37 684	31 319	18 548	-40,8%

Source : SDES - ECLIN

Répartition des mises en vente par type de pièces en 2020

2020	1P	2P	3P	4P	5P	6P+	TOTAL
Individuel	0	0	44	285	191	34	554
%	-	-	8%	51%	34%	6%	100%
variation annuelle	-100%	-100%	-37%	-39%	-42%	62%	-39%
Collectif	2 129	5 910	6 366	2 963	595	31	17 994
%	12%	33%	35%	16%	3%	0%	100%
variation annuelle	-12%	-40%	-43%	-47%	-57%	ns	-41%

Source : SDES - ECLIN

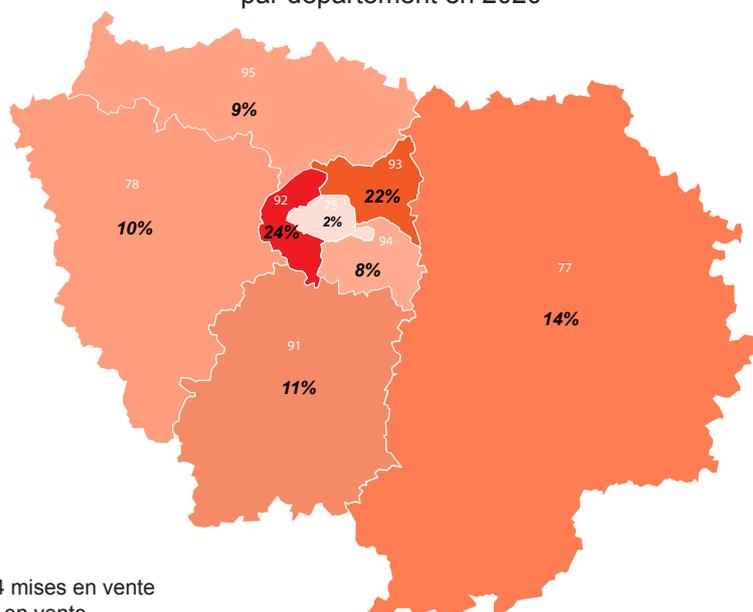
2019 avait déjà été marquée par une baisse des mises en vente (-22%), 2020 confirme cette tendance : les mises en vente s'effondrent de 41% sur un an dans la région francilienne. Le nombre de nouveaux logements introduits sur le marché repasse sous le seuil des 20 000 unités et retrouve son niveau le plus bas depuis 2010. La conjonction des élections municipales et de la pandémie de Covid-19

ont eu un impact sur l'ensemble des trimestres de 2020, particulièrement aux 2^{ème} et 3^{ème} trimestres, en baisse de 49% et 42% sur un an.

De même que pour les ventes, tant les commercialisations en individuel (-39%) qu'en collectif (-41%) ont décliné. Les appartements entre 2 et 4 pièces, soit la majorité des mises en vente globales, reculent entre 40% et 47% par rapport à 2019. Seules les maisons neuves de 6 pièces et plus augmentent sur un an mais cela ne suffit pas à rattraper le désintérêt des promoteurs pour les maisons de 4 et 5 pièces (-39% et -42% respectivement).

Le Grand Paris rassemble 56% des nouveaux logements introduits en Ile-de-France, soit quatre points de moins qu'en 2019. En volume, les Hauts-de-Seine (4 415 commercialisations) repassent devant la Seine-Saint-Denis (4 036) tandis que le Val-d'Oise (1 710) et le Val-de-Marne (1 559) se caractérisent par les plus faibles niveaux de mises en vente de la région.

Répartition des mises en vente en Ile-de-France par département en 2020



Paris + Petite Couronne : 10 414 mises en vente
Grande Couronne : 8 134 mises en vente

Cartographie : ADIL de Paris

Les logements disponibles

Évolution trimestrielle du nombre de logements disponibles en Ile-de-France

V	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Var 2019/2020
1T	6 326	6 520	11 895	20 775	20 439	22 537	24 455	25 939	29 722	29 377	23 985	-18,4%
2T	7 378	7 936	15 789	21 036	21 434	24 297	26 519	28 879	31 111	28 592	21 985	-23,1%
3T	7 036	8 841	18 553	20 116	22 076	25 105	25 266	27 983	32 077	27 705	21 250	-23,3%
4T	6 310	10 052	18 867	20 217	23 024	25 016	25 251	29 353	31 022	25 781	20 704	-19,7%

Source : SDES - ECLN

Répartition des logements disponibles par type de pièces au 31.12.2020

Au 31 décembre 2020, l'encours de logements en Ile-de-France s'établit à 20 704 unités, soit une baisse de 20% du volume par rapport à la fin de l'année 2019. En lien avec l'important recul des mises en vente au cours des 2^{ème} et 3^{ème} trimestres, c'est lors des mêmes périodes que le stock de logements neufs s'amoindrit le plus.

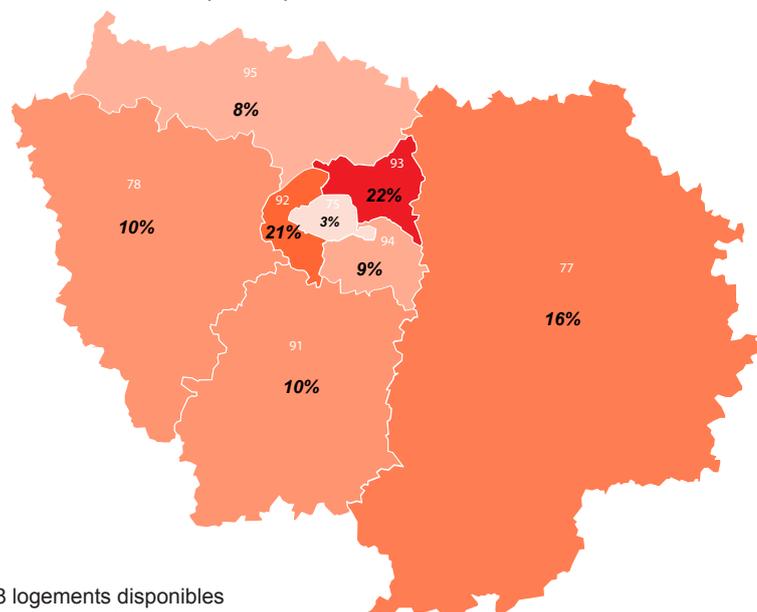
2020	1P	2P	3P	4P	5P	6P+	TOTAL
Individuel	0	0	53	269	210	33	565
%	-	0%	9%	48%	37%	6%	100%
variation annuelle	-	-100%	-4%	-48%	-42%	22%	-41%
Collectif	1 698	4 908	7 936	4 619	946	32	20 139
%	8%	24%	39%	23%	5%	0%	100%
variation annuelle	13%	-20%	-22%	-21%	-19%	ns	-19%

Source : SDES - ECLN

À cette même date, seulement 565 maisons neuves sont encore proposées à la vente dans l'ensemble de la région francilienne, soit moins de 3% du stock disponible. L'encours en individuel (-41%) s'est réduit plus brutalement qu'en collectif (-19%). Sur l'ensemble des typologies, les maisons de 6 pièces et plus (+22%) et les studios (+13%) sont les deux seules typologies à être plus disponibles fin 2020 que fin 2019. Les appartements de 2 à 4 pièces, qui représentent 84% des logements neufs disponibles, baissent en moyenne de 20% sur un an.

Territorialement, l'encours est plus élevé en zone centrale (55%) qu'en deuxième périphérie. Plus de quatre logements neufs disponibles sur dix se situent en Seine-Saint-Denis (4 549 unités) et dans les Hauts-de-Seine (4 420). Le stock disponible en Seine-et-Marne (3 354) représente toujours 16% de l'encours régional. A contrario, moins de 2 000 logements sont à acquérir dans le Val-de-Marne (1 864) et dans le Val-d'Oise (1 756).

Répartition des logements disponibles en Ile-de-France par département au 31.12.2020



Paris + Petite Couronne : 11 468 logements disponibles
Grande Couronne : 9 236 logements disponibles

Cartographie : ADIL de Paris

Les prix

Évolution annuelle du prix moyen des appartements neufs en Ile-de-France (au 31.12 de chaque année)

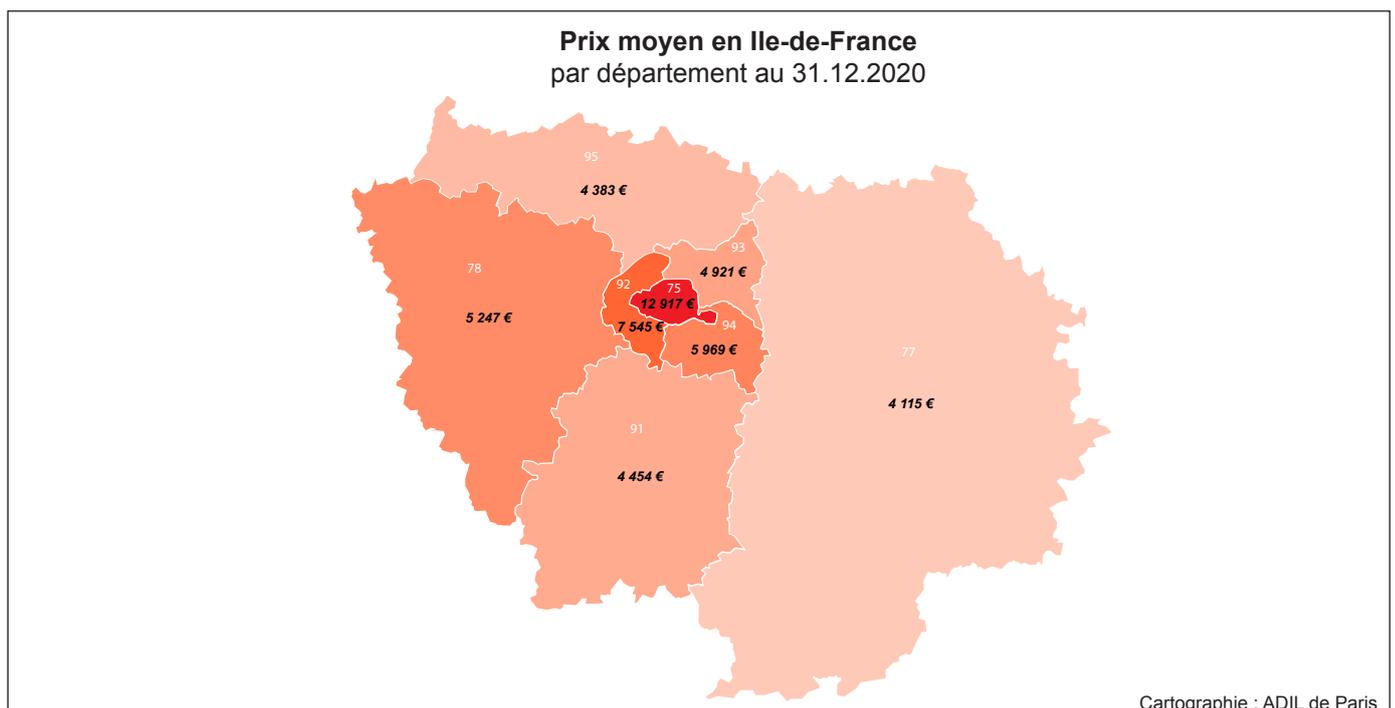
	2015		2016		2017		2018		2019		2020	
	prix en €/m ²	var / an	prix en €/m ²	var / an	prix en €/m ²	var / an	prix en €/m ²	var / an	prix en €/m ²	var / an	prix en €/m ²	var / an
75	10 710	4,3%	12 374	15,5%	10 697	-13,6%	12 910	20,7%	12 863	-0,4%	12 917	0,4%
92	6 677	3,0%	6 504	-2,6%	6 771	4,1%	7 061	4,3%	7 108	0,7%	7 545	6,1%
93	4 013	-0,7%	4 334	8,0%	4 345	0,3%	4 594	5,7%	4 642	1,0%	4 921	6,0%
94	4 843	4,8%	5 033	3,9%	5 212	3,6%	5 211	0,0%	5 628	8,0%	5 969	6,1%
77	3 752	0,6%	3 720	-0,9%	3 856	3,7%	3 988	3,4%	3 967	-0,5%	4 115	3,7%
78	4 314	-1,6%	4 295	-0,4%	4 656	8,4%	4 667	0,2%	5 139	10,1%	5 247	2,1%
91	3 761	0,1%	3 663	-2,6%	3 960	8,1%	4 133	4,4%	4 373	5,8%	4 454	1,9%
95	3 822	-2,8%	4 004	4,8%	4 001	-0,1%	4 104	2,6%	4 110	0,1%	4 383	6,6%

Source : Base ECLAIR, ADIL

Globalement, à la fin de l'année 2020, le prix moyen de l'immobilier neuf en Ile-de-France s'établit à 5 630 €/m² et progresse de plus de 6% par rapport à la même période en 2019.

La croissance du prix moyen dans le neuf s'observe particulièrement dans les départements de Petite Couronne. Les Hauts-de-Seine (7 545 €/m²), la Seine-Saint-Denis (4 921 €/m²) et le Val-de-Marne (5 969 €/m²) enregistrent tous des hausses de leur prix moyen d'au moins 6% sur un an. Mais, c'est en Grande Couronne que le plus fort renchérissement de prix est constaté : +6,6% dans le Val-d'Oise (4 383 €/m²). Le reste des départements franciliens voient leur prix moyen croître dans une moindre mesure, entre 1,9% en Essonne (4 454 €/m²) et 3,7% en Seine-et-Marne (5 247 €/m²). Paris se distingue par une stabilité de son prix moyen dans le neuf.

En valeur, il faut compter 12 917 €/m² pour acquérir un appartement neuf dans la capitale, soit le prix le plus élevé de la région francilienne. Les Hauts-de-Seine (7 545 €/m²) et le Val-de-Marne (5 969 €/m²) se positionnent ensuite comme les départements les plus onéreux tandis que la Seine-Saint-Denis conserve le prix moyen (4 921 €/m²) le plus abordable de zone centrale. En Grande Couronne, les Yvelines (5 247 €/m²) restent la zone géographique la plus chère. De même, la Seine-et-Marne (4 115 €/m²) demeure le territoire le plus abordable de deuxième périphérie bien que le département dépasse pour la première fois le seuil des 4 000 €/m².



Le marché des appartements et des maisons



Le marché de l'appartement neuf

Les ventes

Répartition des ventes d'appartements neufs par département en 2020

Ventes	Zone centrale				Grande Couronne				TOTAL
	75	92	93	94	77	78	91	95	
Nombre	346	5 322	6 156	3 184	3 574	2 694	2 208	2 662	26 146
%	1%	20%	24%	12%	14%	10%	8%	10%	100%
variation annuelle	-17%	-37%	-30%	-39%	-21%	-32%	-33%	-34%	-32%
Par zone	15 008				11 138				
%	57%				43%				
variation annuelle	-35%				-29%				

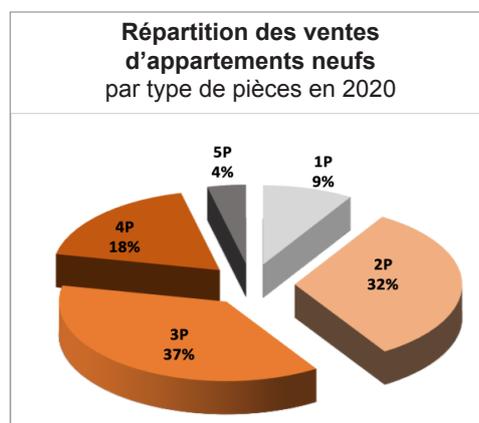
Source : SDES - ECLN

26 146 appartements neufs se sont vendus en 2020 dans l'ensemble de la région francilienne, soit une chute de 32% sur un an. Le déclin du collectif est particulièrement visible en zone centrale (-35%) qui agrège 57% de l'ensemble des ventes.

À l'échelle départementale, les variations baissières sont plus ou moins marquées. Alors que les ventes d'appartements neufs diminuent de 17% à Paris et 21% en Seine-et-Marne, les Hauts-de-Seine et le Val-de-Marne chutent de 37% et 39% respectivement. En volume, la Seine-Saint-Denis a été le département le plus dynamique avec plus de 6 000 transactions.

En Ile-de-France, environ sept appartements neufs vendus sur dix sont des 2 et 3 pièces.

Répartition des ventes d'appartements neufs par type de pièces en 2020



Les mises en vente

Répartition des mises en vente d'appartements neufs par département en 2020

Mises en ventes	Zone centrale				Grande Couronne				TOTAL
	75	92	93	94	77	78	91	95	
Nombre	404	4 349	4 001	1 526	2 598	1 682	1 831	1 603	17 994
%	2%	24%	22%	8%	14%	9%	10%	9%	100%
variation annuelle	-23%	-34%	-46%	-64%	-38%	-47%	2%	-34%	-41%
Par zone	10 280				7 714				
%	57%				43%				
variation annuelle	-45%				-33%				

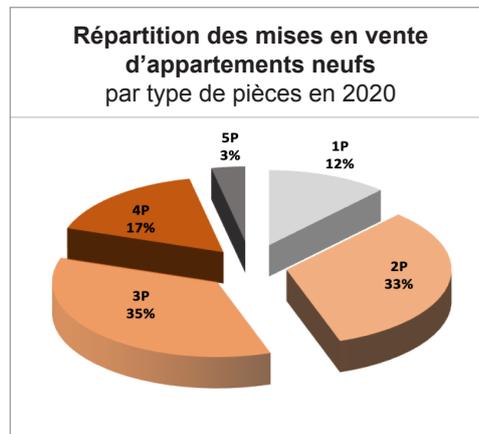
Source : SDES - ECLN

En recul de plus de 40% par rapport à 2019, le nombre de nouveaux logements introduits en collectif s'établit à 17 994 unités en 2020. Tout comme les ventes, le nombre de mises en vente en zone centrale, soit 57% de l'ensemble régional, chute plus brutalement qu'en Grande Couronne, -45% et -33% respectivement.

Cela s'explique en partie par l'effondrement des commercialisations en collectif en Seine-Saint-Denis (-46%) et surtout dans le Val-de-Marne (-64%). Avec 4 349 nouveaux logements, les Hauts-de-Seine repassent en tête des territoires les plus privilégiés par les promoteurs. En deuxième périphérie, la Seine-et-Marne (-38%) essuie la plus forte baisse tandis que l'Essonne (+2%) est le seul département de la région à enregistré une légère augmentation.

Les 2 et 3 pièces (68%) constituent la majorité des appartements mis en vente.

Répartition des mises en vente d'appartements neufs par type de pièces en 2020



Les logements disponibles

Répartition des appartements neufs disponibles par département en 2020

Offre dispo au 31/12	Zone centrale				Grande Couronne				TOTAL
	75	92	93	94	77	78	91	95	
Nombre	634	4 372	4 526	1 833	3 220	1 907	1 994	1 653	20 139
%	3%	22%	22%	9%	16%	9%	10%	8%	100%
variation annuelle	36%	-5%	-22%	-34%	-16%	-36%	-4%	-28%	-19%
Par zone	11 365				8 774				
%	56%				44%				
variation annuelle	-17%				-22%				

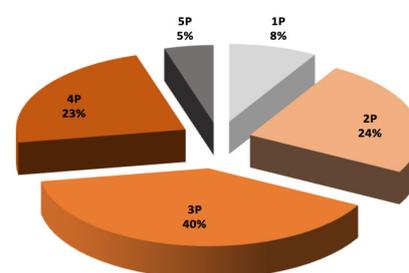
Source : SDES - ECLN

Un peu plus de 20 000 logements neufs sont toujours disponibles à la vente à la fin de l'année 2020, soit un volume qui s'effrite de 19% sur un an. Au contraire des ventes et des mises en vente, c'est en Grande Couronne (-22%) que le stock recule le plus.

L'encours diminue dans l'ensemble des départements franciliens, exception faite de Paris (+36%). La Seine-Saint-Denis (4 526 unités) garde la réserve de logements la plus élevée alors que désormais cinq départements disposent d'un stock inférieur à 2 000 unités au lieu de deux (Paris et Val-d'Oise) l'an passé à la même période.

Les appartements de 3 pièces représentent 40% des logements neufs disponibles et les 2 et 4 pièces agrègent respectivement presque un quart de l'encours.

Répartition de l'offre d'appartements neufs disponibles par type de pièces au 31.12.20



Les prix

Évolution annuelle du prix moyen des appartements neufs en Ile-de-France au 31.12 de chaque année

	2016	var/an	2017	var/an	2018	var/an	2019	var/an	2020	var/an
Paris										
prix moyen/m ²	12 374 €	16%	10 697 €	-14%	12 910 €	21%	12 863 €	0%	12 917 €	0%
surface moyenne	59 m ²	9%	60 m ²	2%	65 m ²	8%	66 m ²	2%	70 m ²	6%
Hauts-de-Seine										
prix moyen/m ²	6 504 €	-3%	6 771 €	4%	7 061 €	4%	7 108 €	1%	7 545 €	6%
surface moyenne	68 m ²	-1%	66 m ²	-3%	66 m ²	0%	70 m ²	6%	68 m ²	-3%
Seine-Saint-Denis										
prix moyen/m ²	4 334 €	8%	4 345 €	0%	4 594 €	6%	4 642 €	1%	4 921 €	6%
surface moyenne	60 m ²	-3%	61 m ²	2%	61 m ²	0%	65 m ²	7%	63 m ²	-3%
Val-de-Marne										
prix moyen/m ²	5 033 €	4%	5 212 €	4%	5 211 €	0%	5 628 €	8%	5 969 €	6%
surface moyenne	62 m ²	3%	62 m ²	0%	62 m ²	0%	64 m ²	3%	63 m ²	-2%
Seine-et-Marne										
prix moyen/m ²	3 720 €	-1%	3 856 €	4%	3 988 €	3%	3 967 €	-1%	4 115 €	4%
surface moyenne	57 m ²	-2%	57 m ²	0%	60 m ²	5%	61 m ²	2%	62 m ²	2%
Yvelines										
prix moyen/m ²	4 295 €	0%	4 656 €	8%	4 667 €	0%	5 139 €	10%	5 247 €	2%
surface moyenne	62 m ²	2%	61 m ²	-2%	62 m ²	2%	64 m ²	3%	64 m ²	0%
Essonne										
prix moyen/m ²	3 663 €	-3%	3 960 €	8%	4 133 €	4%	4 373 €	6%	4 454 €	2%
surface moyenne	58 m ²	-2%	58 m ²	0%	61 m ²	5%	62 m ²	2%	63 m ²	2%
Val-d'Oise										
prix moyen/m ²	4 004 €	5%	4 001 €	0%	4 104 €	3%	4 110 €	0%	4 383 €	7%
surface moyenne	58 m ²	-2%	60 m ²	3%	61 m ²	2%	62 m ²	2%	62 m ²	0%

Source : Base ECLAIR, ADIL

Le marché de la maison groupée neuve

Les ventes

Répartition des ventes de maisons neuves par département en 2020

Ventes	Zone centrale				Grande Couronne				TOTAL
	75	92	93	94	77	78	91	95	
Nombre	0	11	0	0	224	170	325	231	961
%	-	1%	-	-	23%	18%	34%	24%	100%
variation annuelle	-	-8%	-100%	-	-46%	-45%	0%	-28%	-32%
Par zone	11				950				
%	1%				99%				
variation annuelle	-77%				-31%				

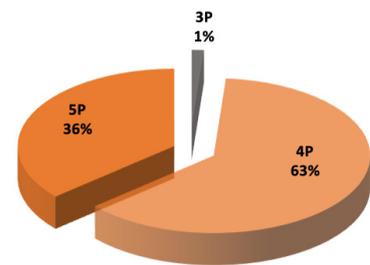
Source : SDES - ECLN

Le marché des maisons neuves subit la même baisse que le secteur collectif et chute de 32% sur un an. Un peu moins de 1 000 maisons neuves se sont vendues en Ile-de-France en 2020.

La zone centrale (-77%) n'a enregistré que 11 transactions annuelles ce qui représente 1% de l'ensemble régional. L'essentiel des ventes concerne donc la Grande Couronne (-31%) au sein de laquelle le plus grand volume de transactions a été observé en Essonne (325 unités), seul département où les ventes sont stables sur un an. La Seine-et-Marne (-46%) et les Yvelines (-45%) ont le moins bien résisté à ce déclin.

99% des maisons neuves vendues sont des 4 et 5 pièces. Les acheteurs ont plus favorisé ces typologies que l'an passé (94% en 2019).

Répartition des ventes de maisons neuves par type de pièces en 2020



Les mises en vente

Répartition des mises en vente de maisons neuves par département en 2020

Mises en ventes	Zone centrale				Grande Couronne				TOTAL
	75	92	93	94	77	78	91	95	
Nombre	0	66	35	33	49	116	148	107	554
%	0%	12%	6%	6%	9%	21%	27%	19%	100%
variation annuelle	-50%	57%	> 100%	57%	-85%	-17%	-26%	-36%	-39%
Par zone	134				420				
%	24%				76%				
variation annuelle	100%				-50%				

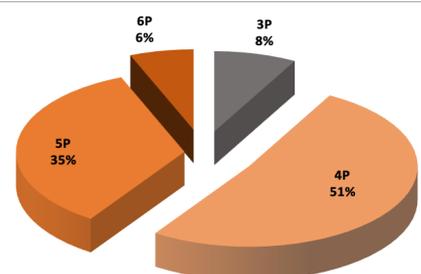
Source : SDES - ECLN

En Ile-de-France, 554 maisons neuves ont été introduites sur le marché en 2020, soit un recul de 39% sur un an. Cependant, les évolutions sont contrastées entre la Petite Couronne où les commercialisations individuelles ont doublé et la Grande Couronne où celles-ci ont diminué de moitié.

Ces évolutions contraires amènent la zone centrale à accueillir près du quart des mises en vente en individuel contre 8% en 2019. Hormis à Paris, le nombre de maisons neuves bondit dans les départements du Grand Paris. Ainsi, la Grande Couronne a attiré moins de promoteurs que l'année précédente, notamment la Seine-et-Marne dont les volumes chutent de 85%.

En ce qui concerne les typologies, leur répartition varie peu : les 4 et 5 pièces (86%) représentent toujours la majorité des nouvelles maisons.

Répartition des mises en vente de maisons neuves par type de pièces en 2020



Les logements disponibles

Répartition des maisons neuves disponibles par département en 2020

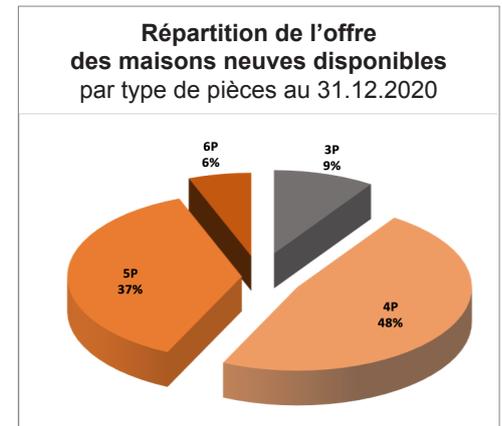
Offre dispo au 31/12	Zone centrale				Grande Couronne				TOTAL
	75	92	93	94	77	78	91	95	
Nombre	1	48	23	31	134	131	94	103	565
%	0%	8%	4%	5%	24%	23%	17%	18%	100%
variation annuelle	0%	37%	> 100%	29%	-46%	-36%	-60%	-51%	-41%
Par zone	103				462				
%	18%				82%				
variation annuelle	54%				-49%				

Source : SDES - ECLN

Au 31 décembre 2020, l'encours en individuel s'élève à 565 unités, soit un effondrement de 41% par rapport à la même date en 2019. 18% du stock de maisons neuves se situent en zone centrale, ce qui représente une centaine de logements individuels.

Grâce au regain des mises en vente dans cette zone géographique, le nombre de maisons neuves disponibles en Petite Couronne augmente de 54%. À l'inverse, l'encours chute en Grande Couronne (-49%), notamment en Essonne et dans le Val-d'Oise qui cumulent à eux deux moins de 200 maisons toujours disponibles à la vente.

Enfin, les maisons neuves de 4 pièces (48%) et 5 pièces (37%) composent l'essentiel des logements disponibles.



Les prix

Évolution annuelle du prix moyen des maisons neuves en Ile-de-France au 31.12 de chaque année

Le nombre de maisons neuves disponibles étant anecdotique, le prix moyen à Paris ne sera pas communiqué.

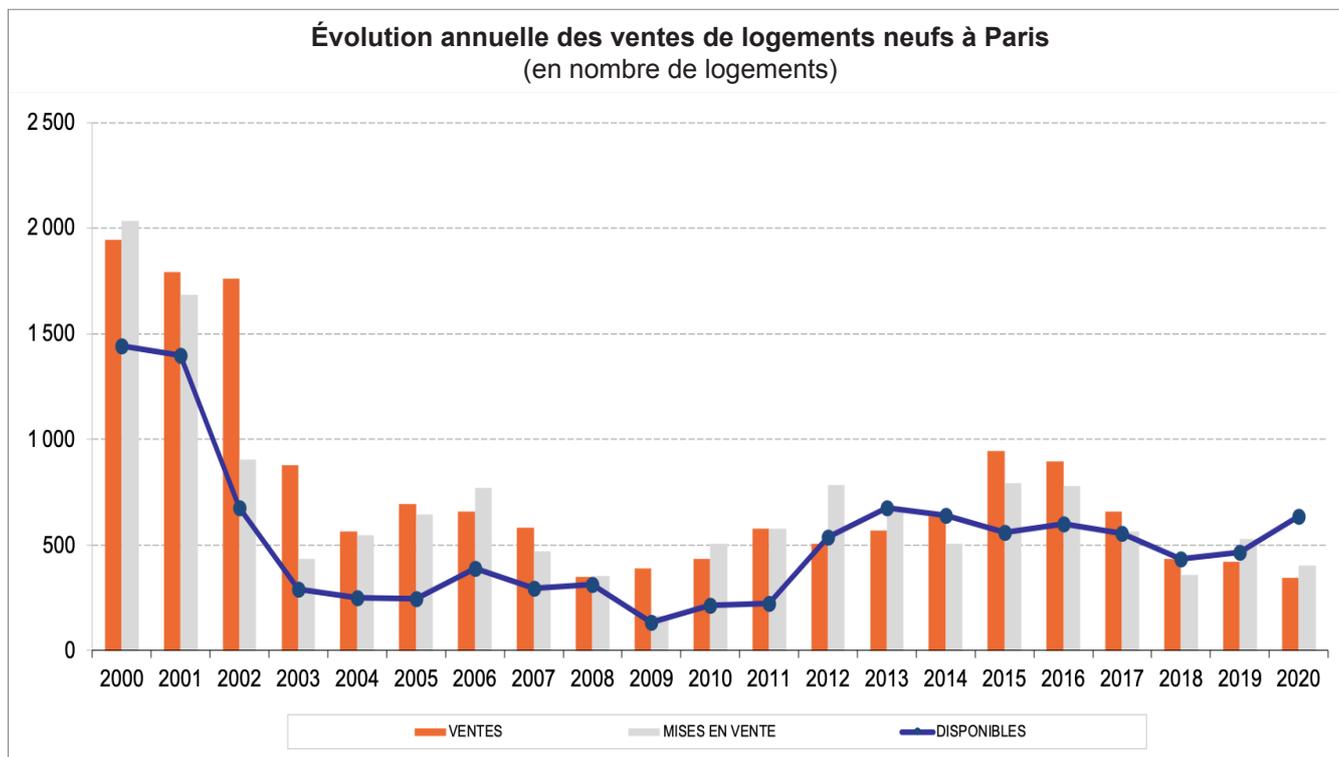
	2016	var/an	2017	var/an	2018	var/an	2019	var/an	2020	var/an
Hauts-de-Seine										
prix moyen/m ²	6 387 €	-3%	6 227 €	-3%	7 409 €	19%	7 375 €	0%	7 482 €	1%
surface moyenne	117 m ²	-10%	111 m ²	-5%	119 m ²	7%	114 m ²	-4%	112 m ²	-2%
Seine-Saint-Denis										
prix moyen/m ²	4 218 €	5%	4 348 €	3%	3 547 €	-18%	3 855 €	9%	4 808 €	25%
surface moyenne	89 m ²	6%	90 m ²	1%	80 m ²	-11%	87 m ²	9%	88 m ²	1%
Val-de-Marne										
prix moyen/m ²	3 906 €	0%	4 673 €	20%	5 077 €	9%	7 368 €	45%	6 613 €	-10%
surface moyenne	92 m ²	14%	102 m ²	11%	91 m ²	-11%	106 m ²	16%	86 m ²	-19%
Seine-et-Marne										
prix moyen/m ²	3 413 €	4%	3 459 €	1%	3 882 €	12%	3 978 €	2%	4 042 €	2%
surface moyenne	89 m ²	3%	82 m ²	-8%	89 m ²	9%	94 m ²	6%	96 m ²	2%
Yvelines										
prix moyen/m ²	4 105 €	-4%	4 188 €	6%	4 060 €	-3%	4 380 €	8%	4 291 €	-2%
surface moyenne	104 m ²	2%	98 m ²	-6%	95 m ²	-3%	100 m ²	5%	102 m ²	2%
Essonne										
prix moyen/m ²	3 535 €	8%	3 534 €	0%	3 639 €	3%	3 757 €	3%	3 766 €	0%
surface moyenne	84 m ²	-10%	82 m ²	-2%	87 m ²	6%	92 m ²	6%	86 m ²	-6%
Val-d'Oise										
prix moyen/m ²	3 846 €	3%	3 721 €	-3%	3 872 €	4%	3 622 €	-6%	4 790 €	32%
surface moyenne	93 m ²	0%	92 m ²	-1%	99 m ²	8%	101 m ²	2%	108 m ²	7%

Source : Base ECLAIR, ADIL

Paris et la Petite Couronne



La conjoncture à Paris



À Paris, l'activité immobilière dans le neuf fléchit en 2020. Bien que les deux premiers trimestres soient marqués par une hausse de 10% et 5% cela ne suffit pas à amortir les chutes observées au 2nd semestre (-48% au 2^{ème} trimestre et -34% au 4^{ème} trimestre). Sur l'année, 346 ventes - exclusivement en collectif- ont été enregistrées, soit un volume en baisse de 17% par rapport à 2019. L'ensemble des typologies a été moins prisé, notamment les studios (-30%) et les appartements de 4 pièces (-24%). Les 2 et 3 pièces constituent toujours six ventes sur dix malgré une diminution de -6% et -11% respectivement. Avec plus de 200 ventes enregistrées dans le neuf en 2020, le 13^{ème} arrondissement concentre plus de 40% des ventes parisiennes. Le 15^{ème} et le 20^{ème} sont les deux autres arrondissements les plus vendeurs en totalisant plus du quart des transactions de la capitale.

Le niveau des mises en vente est lui aussi en baisse : -23% sur l'année. Après un début d'année dynamique (>100%), seuls 404 nouveaux appartements ont vu le jour dans la capitale au cours de 2020. Moins de 100 nouveaux logements sont rentrés sur le marché au 2^{ème} trimestre (-65%) et aucune commercialisation n'a été répertoriée au 3^{ème} trimestre, phénomène inédit depuis le 1^{er} trimestre 2018. La remontée de 46% des mises en vente en fin d'année laisse espérer un regain d'activité par la suite. Toutes les typologies d'appartement ont été délaissées par les promoteurs et déclinent entre -11% pour les 3 pièces et -40% pour les studios. De même que pour les ventes, le 13^{ème} se démarque en 2020 : plus de 50% des nouveaux logements introduits sur le marché se situent dans cet arrondissement. Dans une moindre mesure, le 20^{ème} a également été plébiscité pour l'implantation de nouveaux projets immobiliers.

Au 31 décembre 2020, 635 logements sont disponibles à la vente dans la capitale, soit un renchérissement du stock de 36% par rapport à 2019. Paris se distingue ainsi des autres départements franciliens qui enregistrent tous une diminution de leur encours. Un seul logement individuel est disponible tandis que 634 appartements restent à acquérir, essentiellement des 2 et 3 pièces (60% de l'ensemble du stock) dont les volumes sont en hausse de 36% et 47% respectivement.

À cette date, le prix moyen d'un bien neuf en collectif s'élève à 12 917 €/m² dans la capitale. Ce prix est stable aussi bien sur un trimestre (-0,6%) que sur un an (+0,4%) et dépasse les 10 000 €/m² dans l'ensemble des arrondissements parisiens, à l'exception du 14^{ème} (9 892 €/m²). Ce prix se situe entre 10 000 €/m² et 11 000 €/m² dans le croissant Nord-Est de Paris (18^{ème}, 19^{ème} et 20^{ème}) tandis qu'il avoisine plutôt les 12 000 €/m² à 13 000 €/m² dans le 12^{ème} et le 13^{ème}. Sans conteste, le 16^{ème} (15 339 €/m²) et le 17^{ème} (15 072 €/m²) affichent les prix dans le neuf les plus élevés de la capitale.

Les ventes

Évolution trimestrielle du nombre de ventes de logements à Paris

V	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Var 2019/2020
1T	172	130	78	104	190	98	222	190	149	109	120	10%
2T	67	181	174	174	148	305	318	154	133	85	89	5%
3T	106	161	130	129	136	209	180	149	52	86	45	-48%
4T	89	105	126	161	163	333	174	167	100	139	92	-34%
Total	434	577	508	568	637	945	894	660	434	419	346	-17%

Source : SDES - ECLN

Répartition du nombre de ventes de logements neufs à Paris par type de pièces en 2020

2020	1P	2P	3P	4P	5P	6P+	TOTAL
Individuel	0	0	0	0	0	0	0
%	-	-	-	-	-	-	-
variation annuelle	-	-	-	-	-	-	-
Collectif	85	116	94	51	0	0	346
%	25%	34%	27%	15%	-	-	100%
variation annuelle	-30%	-6%	-11%	-24%	-	-	-17%

Source : SDES - ECLN

Les mises en vente

Évolution trimestrielle du nombre de mises en vente de logements à Paris

MeV	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Var 2019/2020
1T	149	68	94	349	113	8	137	84	0	64	134	>100%
2T	69	311	323	153	277	642	542	139	47	159	56	-65%
3T	52	199	312	22	47	0	33	88	87	157	0	-100%
4T	237	0	55	142	68	142	66	254	224	147	214	46%
Total	507	578	784	666	505	792	778	565	358	527	404	-23%

Source : SDES - ECLN

Répartition du nombre de mises en vente de logements neufs à Paris par type de pièces en 2020

2020	1P	2P	3P	4P	5P	6P+	TOTAL
Individuel	0	0	0	0	0	0	0
%	-	-	-	-	-	-	-
variation annuelle	-	-	-	-	-	-	-
Collectif	72	124	119	61	26	2	404
%	18%	31%	29%	15%	6%	0%	100%
variation annuelle	-40%	-19%	-11%	-30%	-13%	ns	-23%

Source : SDES - ECLN

Les logements disponibles

Évolution trimestrielle du nombre de logements neufs disponibles à Paris

D	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Var 2019/2020
1T	104	152	249	741	636	561	561	506	409	310	489	58%
2T	113	282	404	769	788	922	798	497	313	384	511	33%
3T	64	327	588	675	709	726	678	457	318	467	475	2%
4T	214	224	537	675	640	559	600	555	436	467	635	36%

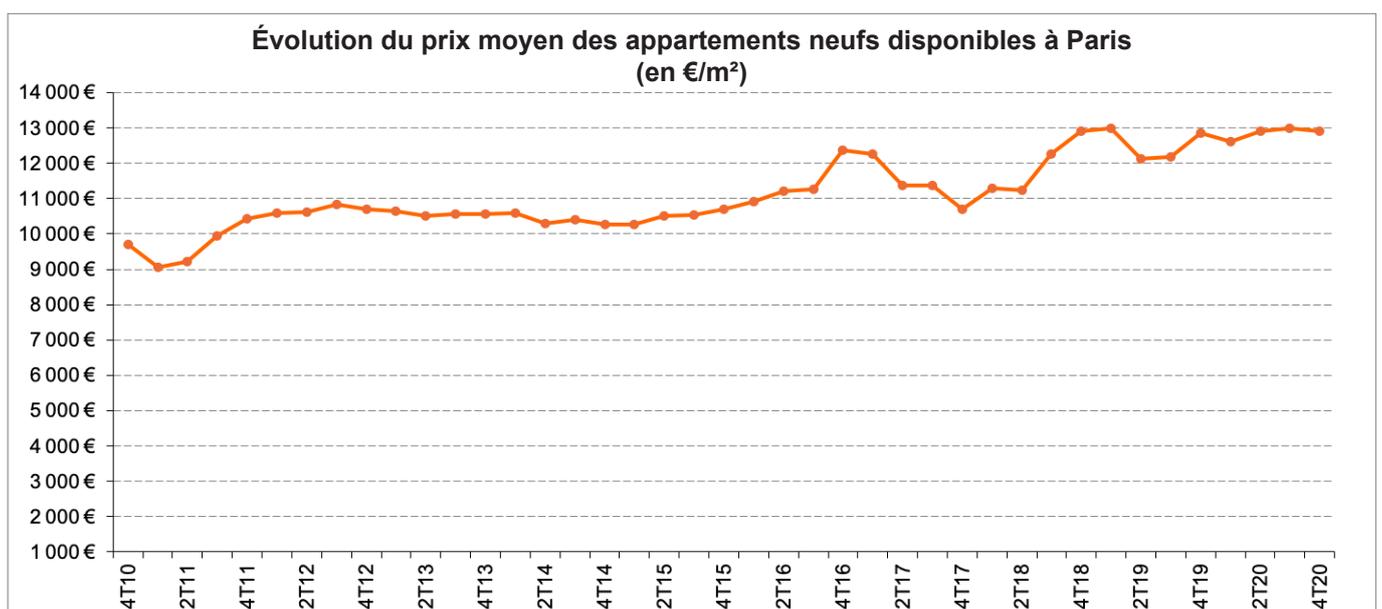
Source : SDES - ECLN

Répartition du nombre de logements neufs disponibles à Paris par type de pièces au 31.12.2020

2020	1P	2P	3P	4P	5P	6P+	TOTAL
Individuel	0	0	0	0	1	0	1
%	-	-	-	-	100%	-	100%
variation annuelle	-	-	-	-	ns	-	ns
Collectif	109	175	206	113	29	2	634
%	17%	28%	32%	18%	5%	0%	100%
variation annuelle	35%	36%	47%	24%	21%	ns	36%

Source : SDES - ECLN

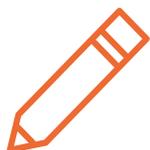
Les prix



Source : Base ECLAIR, ADIL

LA CONJONCTURE À PARIS EN 2020

EN RÉSUMÉ



346
ventes



404
commercialisations

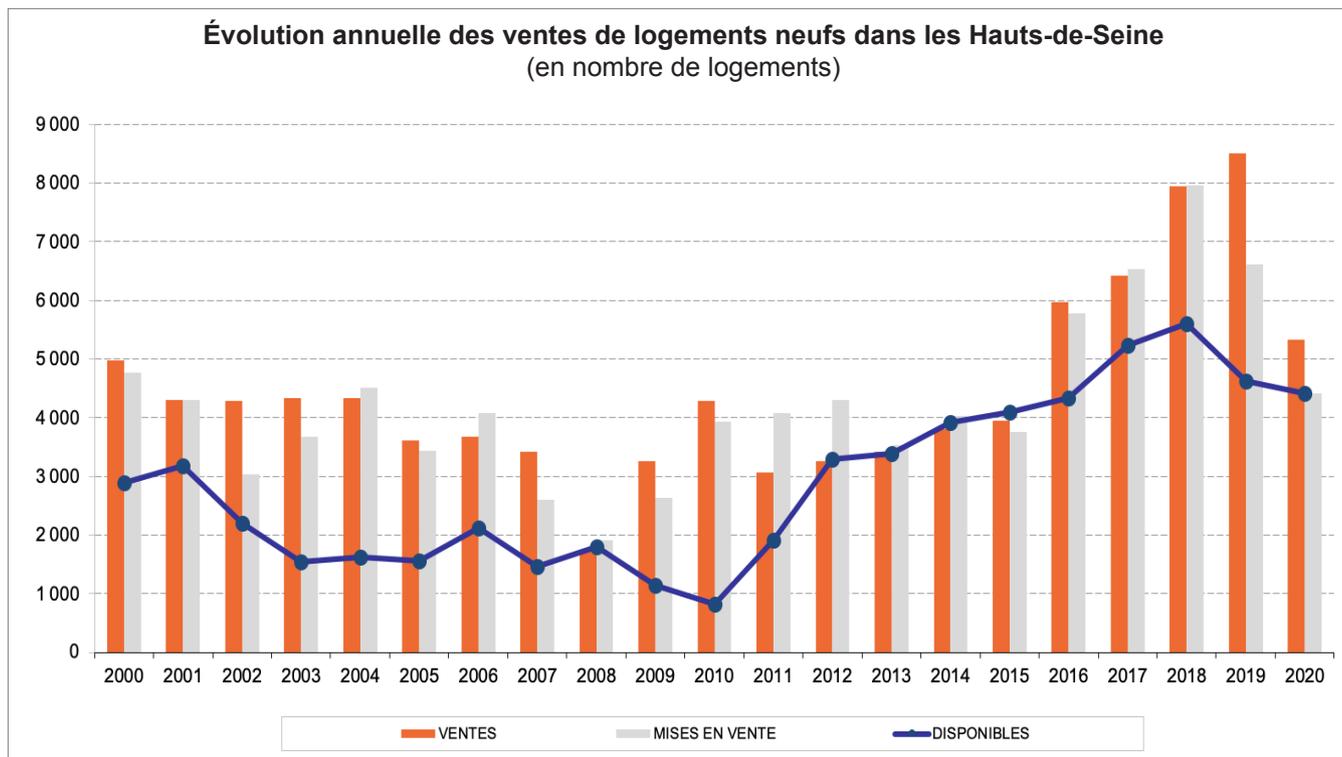


635
logements disponibles



12 917 €/m² en moyenne
pour un appartement neuf

La conjoncture dans les Hauts-de-Seine



Dans les Hauts-de-Seine, la conjoncture immobilière neuve marque le pas en 2020. Après quatre années records en termes de ventes, le nombre de transactions fléchit de 37% par rapport à 2019 pour s'établir à 5 333 unités, soit le niveau le plus bas depuis 2015. Les plus fortes dépréciations sont constatées au 2^{ème} trimestre (-50%) et au 4^{ème} trimestre (-36%). Aussi bien le secteur individuel (-8%) que le secteur collectif (-37%) régressent. C'est notamment le cas des appartements de petites surfaces qui chutent entre -37% pour les 3 pièces et -45% pour les studios. Selon la base ECLAIR, deux villes se distinguent en cumulant près du quart des ventes départementales : Clamart et Rueil-Malmaison. Asnières-sur-Seine et Colombes agrègent quant à elles 20% des ventes dans les Hauts-de-Seine.

Le constat est similaire en ce qui concerne les mises en vente qui diminuent de 33% sur un an. Le 2^{ème} trimestre affiche les plus mauvais résultats (-65%) et n'a donné lieu qu'à 864 nouveaux logements alors que c'est traditionnellement le 2^{ème} trimestre de chaque année qui est le plus pourvoyeur en commercialisations. Cependant, sur l'ensemble de l'année, 4 415 logements neufs sont sortis de terre, soit le plus haut volume d'Ile-de-France, devant la Seine-Saint-Denis pourtant très dynamique ces dernières années. Bien que ne représentant que 1% de l'ensemble des commercialisations, le secteur individuel repart à la hausse (+57%) portée par les maisons neuves de 4 et 5 pièces, en hausse de plus de 100% et 19% respectivement. Le collectif (-34%) se rétracte, excepté les studios dont la production est stable (+1%). Les appartements de 2 à 4 pièces, typologies les plus présentes sur le marché, déclinent entre -35% et -38%. Trois commercialisations sur dix ont vu le jour dans l'une des communes suivantes : Asnières-sur-Seine, Colombes et Rueil-Malmaison. Châtenay-Malabry, Clichy et Clamart se positionnent comme les autres villes du département les plus attractives avec plus de 300 mises en vente sur leur territoire respectif.

Le niveau des ventes et des mises en vente étant tous les deux en recul, le stock de logements disponibles se maintient à un niveau correct (4 420 unités) suite à une légère baisse annuelle de 4%. 48 maisons neuves (+37%) sont toujours disponibles à la vente à la fin de l'année 2020. La majorité de l'encours est composé d'appartements de 3 et 4 pièces dont la disponibilité s'est effritée de -11% et -20% par rapport à 2019.

Suite à une hausse annuelle de 6,1%, le prix moyen d'un appartement neuf monte à 7 545 €/m² dans les Hauts-de-Seine. Levallois-Perret (12 232 €/m²) et Boulogne-Billancourt (12 096 €/m²) affichent les prix dans le neuf les plus élevés du département. Globalement, les communes limitrophes de la capitale (Issy-les-Moulineaux, Neuilly-sur-Seine et Puteaux) présentent des prix supérieurs à 10 000 €/m². À l'inverse, Bagneux (4 918 €/m²) demeure la commune la plus accessible.

Les ventes

Évolution trimestrielle du nombre de ventes de logements dans les Hauts-de-Seine

V	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Var 2019/2020
1T	1 199	800	709	834	922	1 025	1 325	1 656	2 073	2 167	1 585	-27%
2T	1 365	862	907	930	906	967	1 698	1 550	1 988	2 445	1 211	-50%
3T	857	627	633	738	966	876	1 080	1 211	1 686	1 741	1 159	-33%
4T	860	785	1 013	917	1 008	1 073	1 871	2 005	2 203	2 146	1 378	-36%
Total	4 281	3 074	3 262	3 419	3 802	3 941	5 974	6 422	7 950	8 499	5 333	-37%

Source : SDES - ECLN

Répartition du nombre de ventes de logements neufs dans les Hauts-de-Seine par type de pièces en 2020

2020	1P	2P	3P	4P	5P	6P+	TOTAL
Individuel	0	0	0	11	0	0	11
%	-	-	-	100%	-	-	100%
variation annuelle	-	-	-	> 100%	-100%	-	-8%
Collectif	480	1 423	1 841	1 199	379	0	5 322
%	9%	27%	35%	23%	7%	-	100%
variation annuelle	-45%	-40%	-37%	-33%	-31%	-	-37%

Source : SDES - ECLN

Les mises en vente

Évolution trimestrielle du nombre de mises en vente de logements dans les Hauts-de-Seine

MeV	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Var 2019/2020
1T	1 050	821	943	1 092	1 000	538	1 522	1 476	1 761	1 828	1 321	-28%
2T	1 441	869	1 282	785	544	1 237	1 854	1 923	2 535	2 457	864	-65%
3T	619	724	862	828	1 801	1 260	823	1 369	1 813	1 015	1 179	16%
4T	821	1 660	1 218	820	684	716	1 573	1 762	1 852	1 317	1 051	-20%
Total	3 931	4 074	4 305	3 525	4 029	3 751	5 772	6 530	7 961	6 617	4 415	-33%

Source : SDES - ECLN

Répartition du nombre de mises en vente de logements neufs dans les Hauts-de-Seine par type de pièces en 2020

2020	1P	2P	3P	4P	5P	6P+	TOTAL
Individuel	0	0	1	28	31	6	66
%	-	-	2%	42%	47%	9%	100%
variation annuelle	-	-	ns	> 100%	19%	-50%	57%
Collectif	542	1 162	1 425	952	251	17	4349
%	12%	27%	33%	22%	6%	0%	100%
variation annuelle	1%	-35%	-37%	-38%	-44%	-29%	-34%

Source : SDES - ECLN

Les logements disponibles

Évolution trimestrielle du nombre de logements neufs disponibles dans les Hauts-de-Seine

D	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Var 2019/2020
1T	993	858	2 174	3 444	3 541	3 478	4 412	4 416	4 899	5 611	4 609	-18%
2T	1 063	885	2 686	3 286	3 233	3 856	4 688	4 995	5 502	5 754	4 169	-28%
3T	851	1 008	3 072	3 457	4 165	4 409	4 480	5 249	5 703	5 178	4 487	-13%
4T	825	1 908	3 289	3 379	3 913	4 096	4 340	5 238	5 596	4 621	4 420	-4%

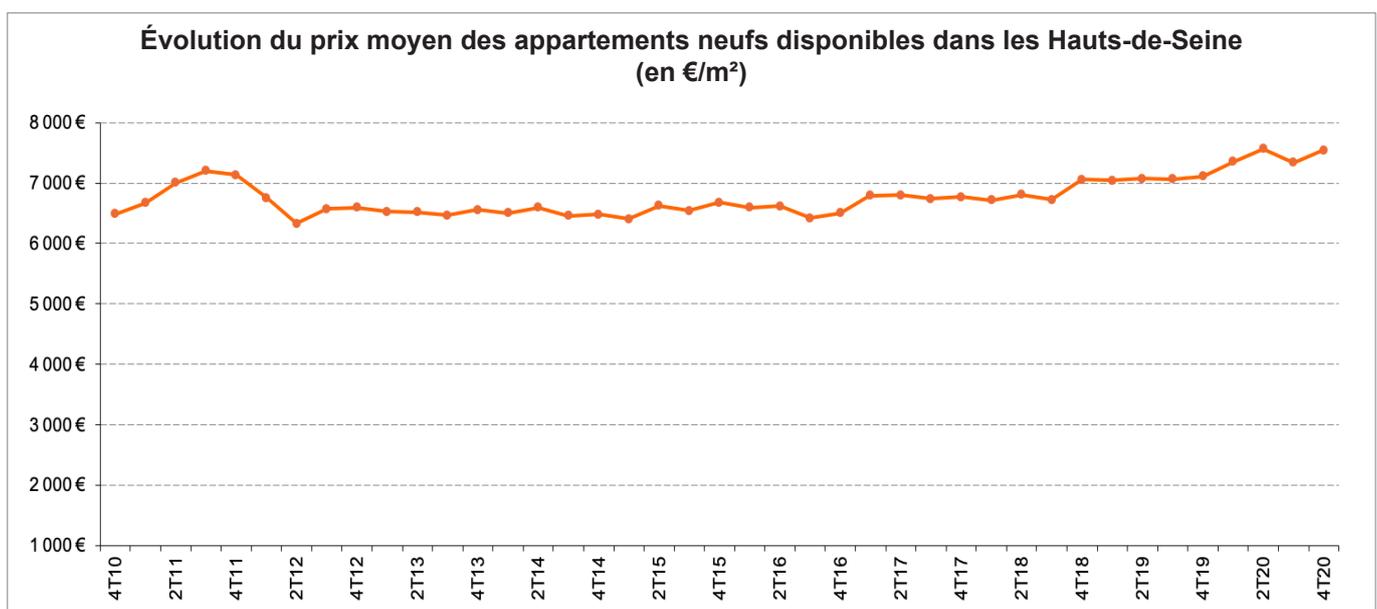
Source : SDES - ECLN

Répartition du nombre de logements neufs disponibles dans les Hauts-de-Seine par type de pièces au 31.12.2020

2020	1P	2P	3P	4P	5P	6P+	TOTAL
Individuel	0	0	0	12	32	4	48
%	-	-	-	25%	67%	8%	100%
variation annuelle	-	-	-	100%	33%	-20%	37%
Collectif	444	911	1 527	1 209	260	21	4 372
%	10%	21%	35%	28%	6%	0%	100%
variation annuelle	77%	2%	-12%	-11%	-20%	24%	-5%

Source : SDES - ECLN

Les prix



Source : Base ECLAIR, ADIL

LA CONJONCTURE DANS LES HAUTS-DE-SEINE EN 2020

EN RÉSUMÉ



5 333
ventes



4 415
commercialisations

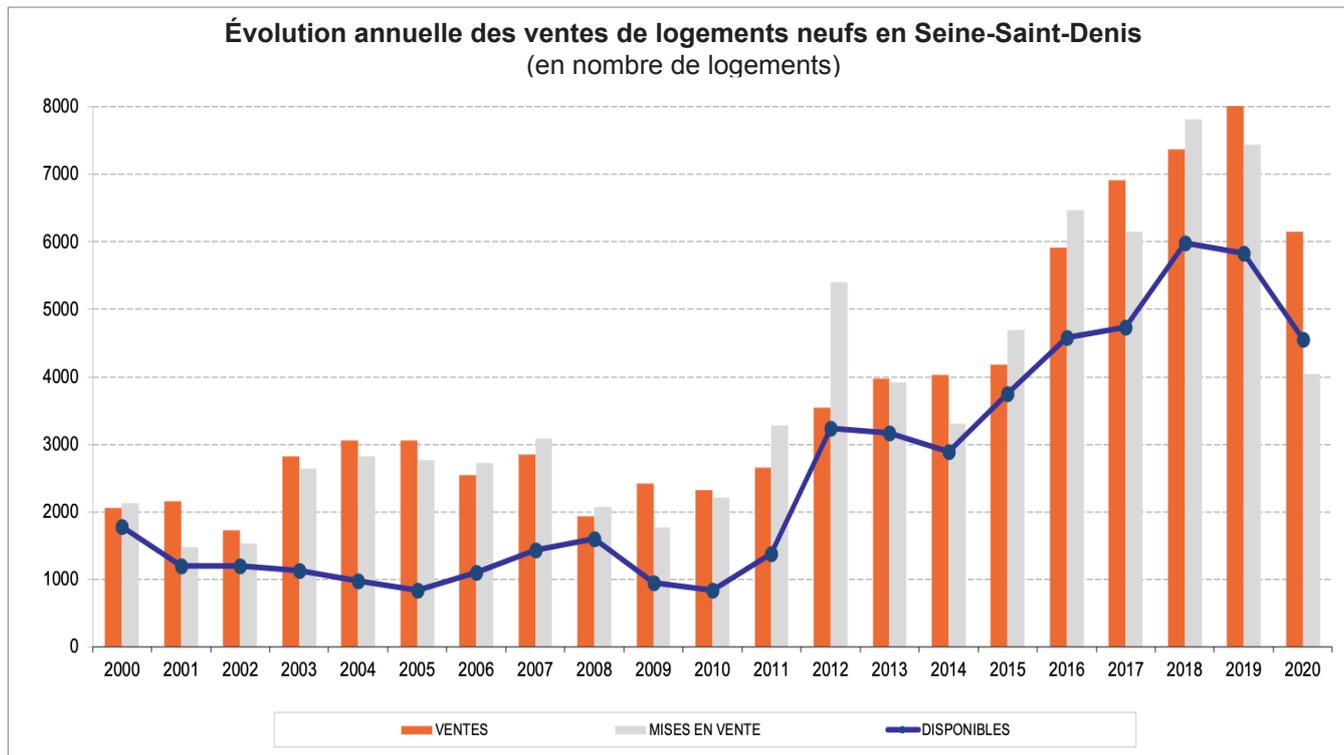


4 420
logements disponibles



7 545 €/m² en moyenne
pour un appartement neuf

La conjoncture en Seine-Saint-Denis



Avec 6 156 ventes enregistrées entre janvier et décembre 2020, la Seine-Saint-Denis conserve son statut de territoire le plus attractif de la région francilienne. Malgré une chute de 30% de son volume de ventes annuelles, le département agrège 23% du total des transactions régionales. Comme pour beaucoup de départements, et en lien avec les deux confinements successifs, c'est au 2^{ème} et au 4^{ème} trimestre que les ventes fléchissent le plus, -52% et -35% respectivement. L'ensemble des acheteurs ont opté pour un bien en collectif. Sur ce secteur, les appartements de petite taille ont le plus régressé (-40% pour les studios et -35% pour les 2 pièces) tandis que les 5 pièces ont été plus privilégiés que l'an passé (+17%). Environ un logement neuf sur quatre s'est vendu dans seulement deux communes de Seine-Saint-Denis ; il s'agit du Blanc-Mesnil et de Saint-Ouen qui ont engrangé plus de 500 ventes sur leur territoire respectif.

En 2020, la Seine-Saint-Denis perd sa place de département le plus commercialisateur, au profit des Hauts-de-Seine, et encaisse une chute de 46% des mises en vente en un an. Un peu plus de 4 000 nouveaux logements ont été introduits sur le territoire séquanodionysien dont 99% en collectif. Les baisses trimestrielles observées s'échelonnent entre -39% au 1^{er} trimestre et -34% au dernier trimestre avec un pic à -60% au 2^{ème} trimestre. Sectoriellement, l'individuel progresse (>100%) après une année blanche en 2019 tandis que le collectif dévisse fortement (-46%). Les appartements de 2 et 3 pièces qui agrègent 70% des commercialisations régressent de -45% et -48% respectivement. Les promoteurs ont surtout délaissé les grandes surfaces, entre -48% pour les 4 pièces et -80% pour les 6 pièces et plus. Tout comme pour les ventes, le Blanc-Mesnil et Saint-Ouen s'illustrent comme les communes les plus privilégiées pour implanter de nouveaux logements neufs. À celles-ci s'ajoutent Drancy et Noisy-le-Grand qui comptabilisent plus de 300 mises en vente chacune (source : base ECLAIR).

La chute drastique des mises en vente a pour conséquence un appauvrissement de l'encours départemental. Au 31 décembre 2020, 4 549 logements restent disponibles à la vente, dont 99% en collectif. Hormis le stock de maisons neuves (>100%) et de studios (+38%), le reste des typologies en collectif est moins disponible que l'an passé à la même date.

En hausse constante depuis le 4^{ème} trimestre 2019, le prix moyen dans le neuf en Seine-Saint-Denis (4 921 €/m²) s'approche petit à petit du seuil des 5 000 €/m². En tête des villes les plus onéreuses se trouvent deux communes qui jouxtent la capitale : Les Lilas (9 827 €/m²) et Le Pré-Saint-Gervais (8 740 €/m²). Avec un prix inférieur de plus de moitié, Stains (3 233 €/m²) se caractérise par son coût le plus abordable du département.

Les ventes

Évolution trimestrielle du nombre de ventes de logements en Seine-Saint-Denis

V	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Var 2019/2020
1T	579	494	863	912	1 020	985	1 318	1 739	1 562	2 268	1 934	-15%
2T	576	606	948	1 001	1 187	1 120	1 655	1 808	1 954	2 445	1 177	-52%
3T	598	725	868	929	840	789	1 117	1 502	1 596	1 721	1 495	-13%
4T	571	832	858	1 126	979	1 284	1 828	1 866	2 253	2 373	1 550	-35%
Total	2 324	2 657	3 537	3 968	4 026	4 178	5 918	6 915	7 365	8 807	6 156	-30%

Source : SDES - ECLN

Répartition du nombre de ventes de logements neufs en Seine-Saint-Denis par type de pièces en 2020

2020	1P	2P	3P	4P	5P	6P+	TOTAL
Individuel	0	0	0	0	0	0	0
%	-	-	-	-	-	-	-
variation annuelle	-	-	-	-100%	-	-	-100%
Collectif	474	1 972	2 367	1 120	223	0	6 156
%	8%	32%	38%	18%	4%	-	100%
variation annuelle	-40%	-35%	-29%	-20%	17%	-	-30%

Source : SDES - ECLN

Les mises en vente

Évolution trimestrielle du nombre de mises en vente de logements en Seine-Saint-Denis

MeV	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Var 2019/2020
1T	432	466	1 141	1 122	805	1 157	909	1 777	1 466	1 380	847	-39%
2T	757	764	2 082	1 118	981	1 406	1 771	1 932	2 261	1 900	755	-60%
3T	586	1 152	1 151	540	544	916	1 292	898	2 451	1 954	980	-50%
4T	442	897	1 029	1 135	983	1 210	2 500	1 548	1 636	2 206	1 454	-34%
Total	2 217	3 279	5 403	3 915	3 313	4 689	6 472	6 155	7 814	7 440	4 036	-46%

Source : SDES - ECLN

Répartition du nombre de mises en vente de logements neufs en Seine-Saint-Denis par type de pièces en 2020

2020	1P	2P	3P	4P	5P	6P+	TOTAL
Individuel	0	0	4	18	13	0	35
%	-	-	11%	51%	37%	-	100%
variation annuelle	-	-	> 100%	> 100%	> 100%	-	> 100%
Collectif	470	1 311	1 474	625	120	1	4 001
%	12%	33%	37%	16%	3%	0%	100%
variation annuelle	-20%	-45%	-48%	-54%	-55%	-80%	-46%

Source : SDES - ECLN

Les logements disponibles

Évolution trimestrielle du nombre de logements neufs disponibles en Seine-Saint-Denis

D	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Var 2019/2020
1T	804	803	1 667	3 399	2 996	3 074	3 394	4 752	5 064	5 461	5 030	-8%
2T	984	957	2 823	3 499	2 898	3 481	3 675	5 090	5 207	5 227	4 538	-13%
3T	999	1 340	3 095	3 128	2 762	3 753	3 755	4 657	6 241	5 667	4 307	-24%
4T	844	1 385	3 242	3 172	2 893	3 754	4 577	4 736	5 988	5 831	4 549	-22%

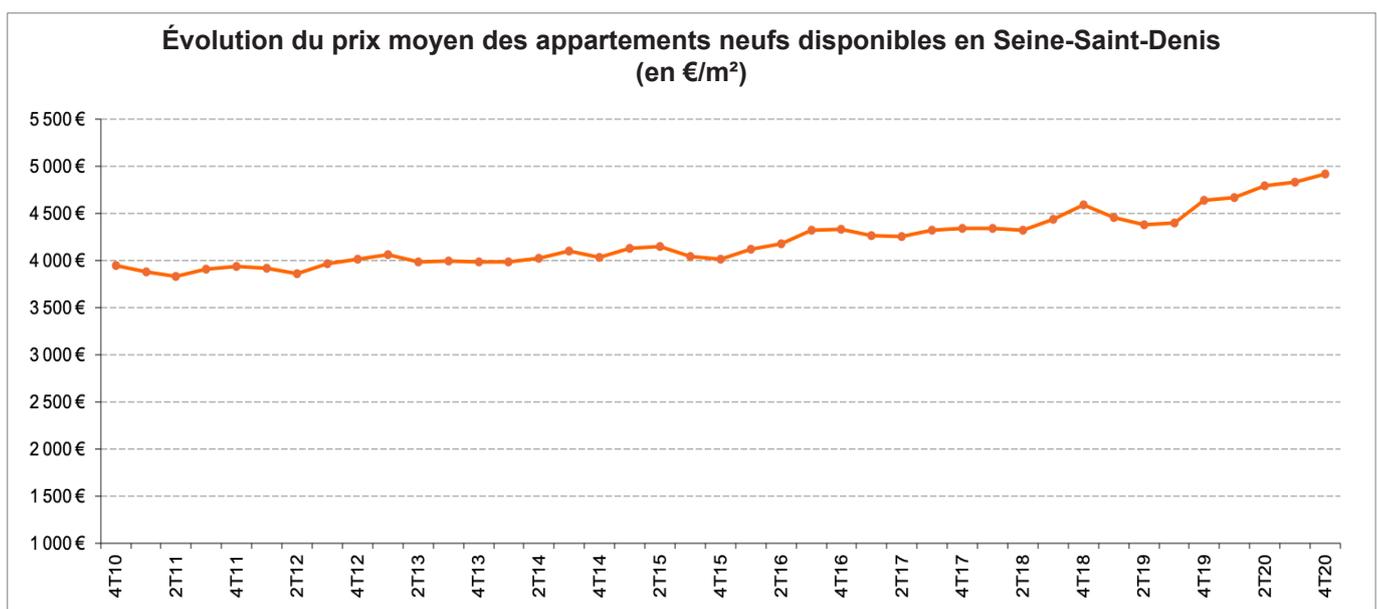
Source : SDES - ECLN

Répartition du nombre de logements neufs disponibles en Seine-Saint-Denis par type de pièces au 31.12.2020

2020	1P	2P	3P	4P	5P	6P+	TOTAL
Individuel	0	0	5	16	2	0	23
%	-	-	-	70%	9%	-	100%
variation annuelle	-	-	-	> 100%	ns	-	> 100%
Collectif	455	1 082	1 836	978	174	1	4 526
%	10%	24%	41%	22%	4%	0%	100%
variation annuelle	38%	-24%	-24%	-31%	-28%	ns	-22%

Source : SDES - ECLN

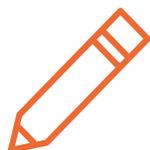
Les prix



Source : Base ECLAIR, ADIL

LA CONJONCTURE EN SEINE-SAINT-DENIS EN 2020

EN RÉSUMÉ



6 156
ventes



4 036
commercialisations

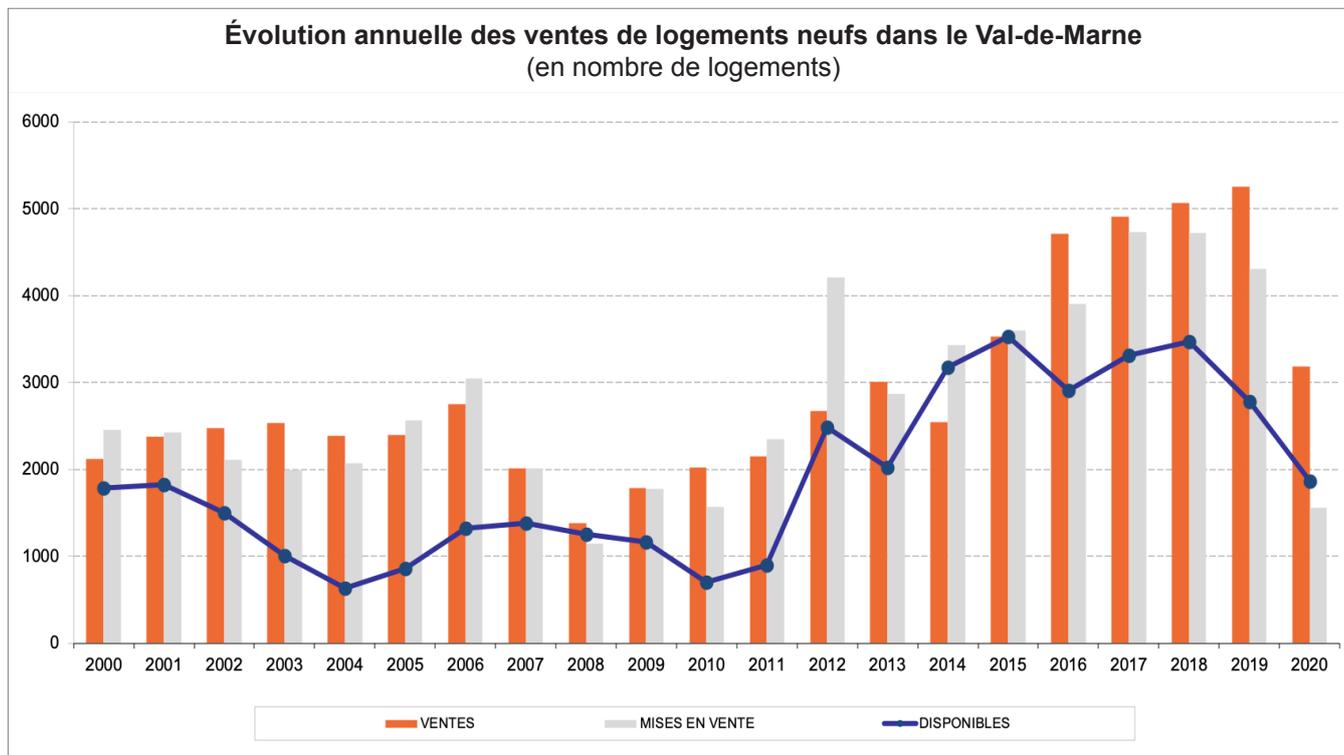


4 549
logements disponibles



4 921 €/m² en moyenne
pour un appartement neuf

La conjoncture dans le Val-de-Marne



Dans le Val-de-Marne, le marché immobilier neuf ne résiste pas aux effets de la crise sanitaire apparue au cours de l'année 2020 : le département affiche les dégradations les plus marquées de deux indicateurs conjoncturels sur trois. C'est le cas du niveau des ventes qui dégringole de 39% sur un an pour atteindre un niveau jamais aussi bas depuis 2014 avec 3 184 unités. Cette baisse va crescendo au fur et à mesure de l'année (-21% au 1^{er} trimestre jusqu'à -49% au 4^{ème} trimestre) ce qui laisse présager un avenir morose. Toutes les typologies d'appartement se sont moins vendues que l'an passé, notamment les petites surfaces : -42% pour les studios et -44% pour les deux pièces. Avec plus de 200 ventes conclues sur leur territoire, Champigny-sur-Marne, Saint-Maur-des-Fossés, Thiais et Villiers-sur-Marne ont attiré le plus d'acheteurs souhaitant investir dans le Val-de-Marne en 2020.

Quant aux commercialisations, leur niveau se détériore drastiquement, moins de 2 000 nouveaux logements ont été introduits sur le marché val-de-marnais en 2020. Avec 1 559 mises en vente, il s'agit du niveau le plus bas jamais enregistré depuis 2010 cette fois. Cela représente une chute de 64% (la plus forte d'Ile-de-France) par rapport à 2019 et concerne tous les trimestres. Dans le détail, le secteur individuel, qui représente une part marginale de l'ensemble des commercialisations, s'est développé (+57%) tandis que le collectif a plongé (-64%), et ce quelle que soit la typologie. Les nouveaux appartements de 4 et 5 pièces ont eu beaucoup moins de succès qu'en 2019, -71% et -83% respectivement. À l'image des ventes, près d'une mise en vente sur deux se situe dans l'une des quatre communes suivantes : Champigny-sur-Marne, Saint-Maur-des-Fossés, Thiais et Villiers-sur-Marne (source : base ECLAIR). Toutes ces communes dénombrent entre 200 et 300 nouveaux logements.

Dans ce contexte, l'encours essuie une chute annuelle de 33% et se compose de 1 864 logements (dont 98% en collectif) à la fin de l'année 2020. Le stock de maisons neuves s'est élargi (+29%) à la différence du nombre d'appartements neufs disponibles (-34%). Dans le Val-de-Marne, près de neuf logements disponibles sur dix sont des appartements de 2 à 4 pièces.

Il faut compter 5 969 €/m² en moyenne pour faire l'acquisition d'un appartement neuf sur le territoire val-de-marnais, soit un renchérissement de 6,1% par rapport au prix enregistré en décembre 2019. Commune la plus accessible du Val-de-Marne, La-Queue-en-Brie affiche un prix moyen dans le neuf de 4 312 €/m². Saint-Mandé (10 622 €/m²) et Saint-Maurice (8 232 €/m²) se positionnent comme les villes les plus onéreuses du département.

Les ventes

Évolution trimestrielle du nombre de ventes de logements dans le Val-de-Marne

V	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Var 2019/2020
1T	539	614	499	858	603	741	1 252	1 178	1 241	1 309	1 040	-21%
2T	522	595	632	830	626	809	1 162	1 166	1 361	1 407	803	-43%
3T	521	404	655	580	420	920	960	1 330	1 094	1 127	615	-45%
4T	439	543	886	737	897	1 059	1 342	1 236	1 368	1 415	726	-49%
Total	2 021	2 156	2 672	3 005	2 546	3 529	4 716	4 910	5 064	5 258	3 184	-39%

Source : SDES - ECLN

Répartition du nombre de ventes de logements neufs dans le Val-de-Marne par type de pièces en 2020

2020	1P	2P	3P	4P	5P	6P+	TOTAL
Individuel	0	0	0	0	0	0	0
%	-	-	-	-	-	-	-
variation annuelle	-	-	-	-	-	-	-
Collectif	300	1 033	1 156	613	82	0	3 184
%	9%	32%	36%	19%	3%	-	100%
variation annuelle	-42%	-44%	-39%	-30%	-41%	-	-39%

Source : SDES - ECLN

Les mises en vente

Évolution trimestrielle du nombre de mises en vente de logements dans le Val-de-Marne

MeV	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Var 2019/2020
1T	269	714	871	1 078	479	500	862	852	1 223	1 259	377	-70%
2T	557	426	844	838	657	709	1 390	1 561	1 347	1 236	587	-53%
3T	467	478	1 067	314	790	920	570	982	1 038	919	269	-71%
4T	275	732	1 431	642	1 508	1 476	1 081	1 338	1 113	900	326	-64%
Total	1 568	2 350	4 213	2 872	3 434	3 605	3 903	4 733	4 721	4 314	1 559	-64%

Source : SDES - ECLN

Répartition du nombre de mises en vente de logements neufs dans le Val-de-Marne par type de pièces en 2020

2020	1P	2P	3P	4P	5P	6P+	TOTAL
Individuel	0	0	0	13	20	0	33
%	-	-	0%	39%	61%	-	100%
variation annuelle	-	-	-100%	18%	> 100%	-	57%
Collectif	143	534	563	248	37	1	1 526
%	9%	35%	37%	16%	2%	0%	100%
variation annuelle	-69%	-59%	-61%	-71%	-83%	ns	-64%

Source : SDES - ECLN

Les logements disponibles

Évolution trimestrielle du nombre de logements neufs disponibles dans le Val-de-Marne

D	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Var 2019/2020
1T	886	795	1 290	2 665	1 975	3 041	3 203	2 770	3 461	3 610	2 250	-38%
2T	925	634	1 548	2 359	2 099	2 970	3 522	3 312	3 603	3 384	2 102	-38%
3T	879	718	1 979	2 148	2 480	2 998	3 039	3 067	3 640	3 164	2 050	-35%
4T	700	904	2 483	2 024	3 174	3 532	2 910	3 317	3 473	2 786	1 864	-33%

Source : SDES - ECLN

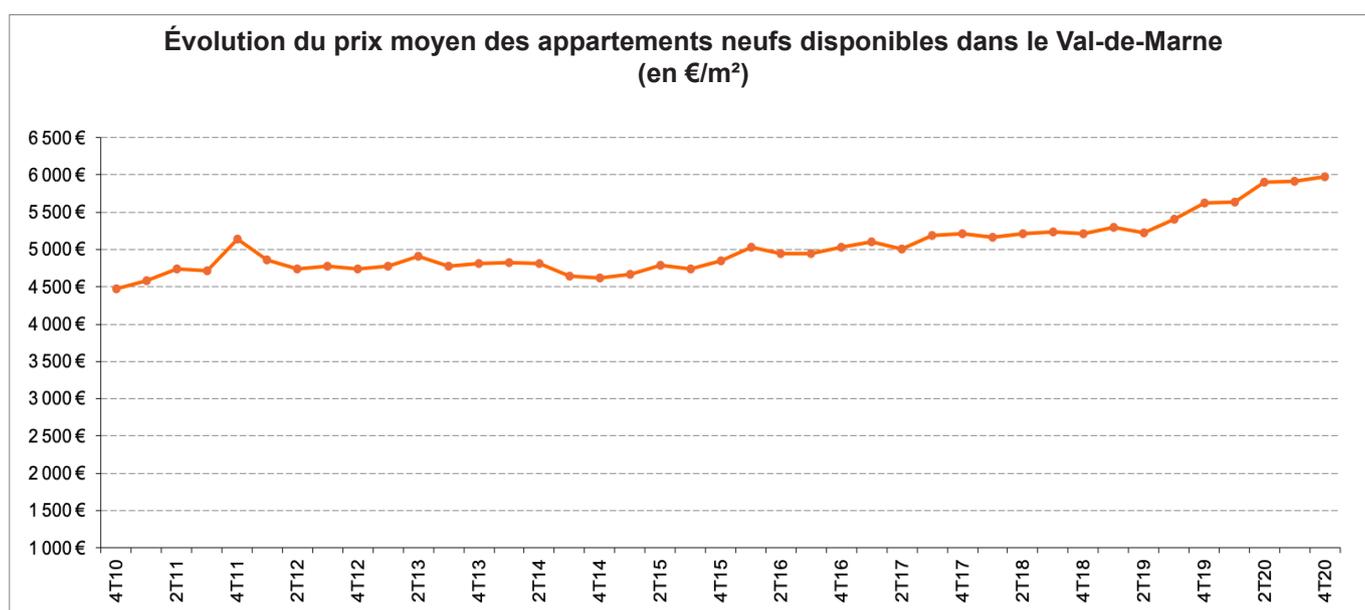
Répartition du nombre de logements neufs disponibles dans le Val-de-Marne par type de pièces au 31.12.2020

2020	1P	2P	3P	4P	5P	6P+	TOTAL
Individuel	0	0	1	10	20	0	31
%	-	-	3%	32%	65%	-	100%
variation annuelle	-	-	-50%	-29%	> 100%	-	29%
Collectif	143	438	762	422	68	0	1 833
%	8%	24%	42%	23%	4%	-	100%
variation annuelle	-33%	-35%	-31%	-36%	-41%	-	-34%

Source : SDES - ECLN

Les prix

Évolution du prix moyen des appartements neufs disponibles dans le Val-de-Marne (en €/m²)



Source : Base ECLAIR, ADIL

LA CONJONCTURE DANS LE-VAL-DE-MARNE EN 2020

EN RÉSUMÉ



3 184
ventes



1 559
commercialisations



1 864
logements disponibles

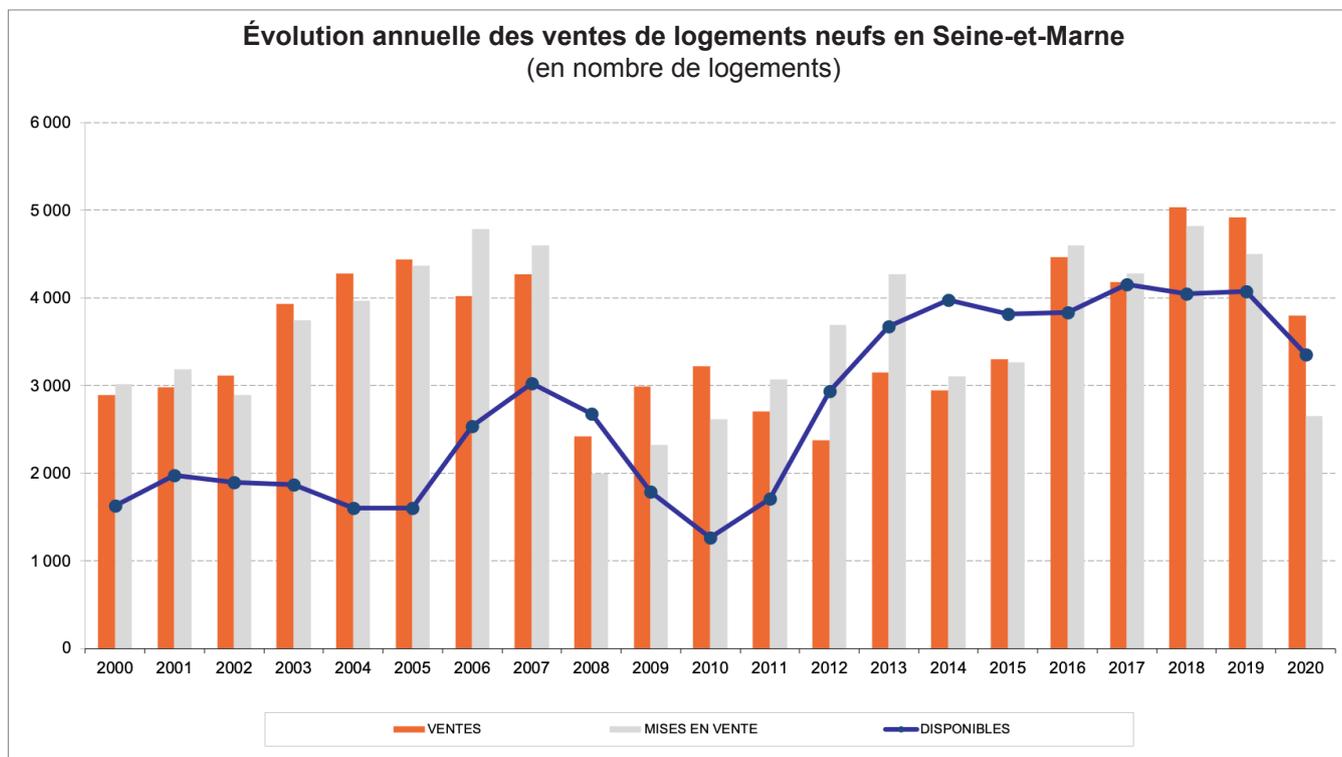


5 969 €/m² en moyenne
pour un appartement neuf

La Grande Couronne



La conjoncture en Seine-et-Marne



En Seine-et-Marne, la conjoncture immobilière neuve fait preuve de résistance en 2020, et ce malgré l'affaiblissement des indicateurs. Le département enregistre le plus haut volume de ventes (3 798 unités) de Grande Couronne, soit 31% des transactions totales de cette zone géographique. En baisse sur tous les trimestres, le nombre de contrats conclus s'affaisse surtout en individuel (-46%) tandis que le collectif (-21%) encaisse mieux les chocs de la demande observés en cours d'année. Sur le marché des appartements, les acheteurs ont délaissés l'ensemble des typologies, excepté les 5 pièces (+77%) qui ne représentent que 3% des ventes. Huit transactions sur dix concernent les 2 et 3 pièces, en recul de -53% et -14% respectivement. Selon les chiffres de l'ADIL, Bussy-Saint-Georges et Melun sont les deux seules villes à avoir enregistré plus de 300 contrats de vente au cours de l'année, soit près de 20% des transactions du département. Dammarie-les-Lys et Meaux complètent ce palmarès des villes les plus attractives avec plus de 200 ventes sur leur territoire respectif.

2 647 nouveaux logements ont alimenté le marché seine-et-marnais en 2020, un flux qui dégringole de 41% par rapport à 2019. Le département reste le troisième département le plus commercialisateur d'Ile-de-France et le premier de Grande Couronne. L'année 2020 a été rythmée par des fluctuations plus ou moins marquées : -61% et -71% aux 1^{er} et 3^{ème} trimestres contre -8% et -3% aux 2^{ème} et 4^{ème} trimestres. De nouveau, le secteur individuel (-85%) pâtit le plus des dégradations économiques liées à la crise sanitaire, moins de 50 maisons neuves ont été commercialisées. Le collectif (-38%) n'est pas en reste et voit l'ensemble de ces typologies régresser. Les appartements de 2 et 3 pièces ont été les plus prisées par les promoteurs malgré un recul de -38% et -35% sur un an. Un nouveau logement sur dix se situe à Meaux qui a accueilli plus de 400 mises en vente au cours de l'année. Les promoteurs ont également favorisé Bussy-Saint-Georges, Chelles, Coupvray, Melun, Ozoir-la-Ferrière et Serris pour implanter leur nouveau projet immobilier.

À la fin de l'année 2020, 3 354 logements restent à acquérir en Seine-et-Marne dont 96% en collectif. En baisse annuelle de 18%, il s'agit du niveau enregistré le plus bas depuis 2013. Toutes les typologies sont moins disponibles qu'en 2019, exception faite des appartements de 5 pièces (+5%).

Après avoir franchi le seuil des 4 000 €/m² à la fin du 1^{er} trimestre, la Seine-et-Marne affiche un prix moyen de 4 115 €/m² fin 2020, soit une hausse de 3,7% sur un an. À l'échelle des communes, Émerainville (5 735 €/m²) et Fontainebleau (5 705 €/m²) figurent parmi les villes les plus onéreuses tandis que Villeparisis (3 385 €/m²) et Provins (3 142 €/m²) s'illustrent comme les territoires les plus accessibles du territoire seine-et-marnais.

Les ventes

Évolution trimestrielle du nombre de ventes de logements en Seine-et-Marne

V	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Var 2019/2020
1T	683	717	552	790	859	826	1 053	969	1 204	1 198	1 027	-14%
2T	804	780	678	902	697	817	1 086	996	1 423	1 302	925	-29%
3T	868	629	539	688	619	772	1 038	997	1 221	1 105	923	-16%
4T	862	574	603	770	769	885	1 284	1 222	1 185	1 314	923	-30%
Total	3 217	2 700	2 372	3 150	2 944	3 300	4 461	4 184	5 033	4 919	3 798	-23%

Source : SDES - ECLN

Répartition du nombre de ventes de logements neufs en Seine-et-Marne par type de pièces en 2020

2020	1P	2P	3P	4P	5P	6P+	TOTAL
Individuel	0	0	0	156	68	0	224
%	-	-	0%	70%	30%	-	100%
variation annuelle	-	-	ns	-37%	-51%	-	-46%
Collectif	171	1 449	1 400	453	101	0	3 574
%	5%	41%	39%	13%	3%	-	100%
variation annuelle	-53%	-14%	-22%	-24%	77%	-	-21%

Source : SDES - ECLN

Les mises en vente

Évolution trimestrielle du nombre de mises en vente de logements en Seine-et-Marne

MeV	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Var 2019/2020
1T	161	824	732	984	849	531	952	1 058	1 436	1 344	519	-61%
2T	1 032	1 158	1 176	1 675	888	916	1 299	1 382	1 855	887	815	-8%
3T	784	565	1 003	776	503	1 050	1 365	694	842	1 294	370	-71%
4T	634	520	778	834	863	771	986	1 146	691	974	943	-3%
Total	2 611	3 067	3 689	4 269	3 103	3 268	4 602	4 280	4 824	4 499	2 647	-41%

Source : SDES - ECLN

Répartition du nombre de mises en vente de logements neufs en Seine-et-Marne par type de pièces en 2020

2020	1P	2P	3P	4P	5P	6P+	TOTAL
Individuel	0	0	2	21	26	0	49
%	-	-	4%	43%	53%	-	100%
variation annuelle	ns	ns	-95%	-87%	-77%	ns	-85%
Collectif	110	1 007	1 014	401	59	7	2 598
%	4%	39%	39%	15%	2%	0%	100%
variation annuelle	-64%	-38%	-35%	-26%	-47%	ns	-38%

Source : SDES - ECLN

Les logements disponibles

Évolution trimestrielle du nombre de logements neufs disponibles en Seine-et-Marne

D	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Var 2019/2020
1T	1 285	1 335	1 925	3 049	3 644	3 534	3 707	3 977	4 391	4 461	3 776	-15%
2T	1 535	1 700	2 330	3 683	3 839	3 433	4 028	4 183	4 913	4 126	3 415	-17%
3T	1 478	1 651	2 823	3 681	3 791	3 798	4 115	3 996	4 802	4 368	3 184	-27%
4T	1 263	1 710	2 938	3 676	3 975	3 815	3 831	4 149	4 048	4 074	3 354	-18%

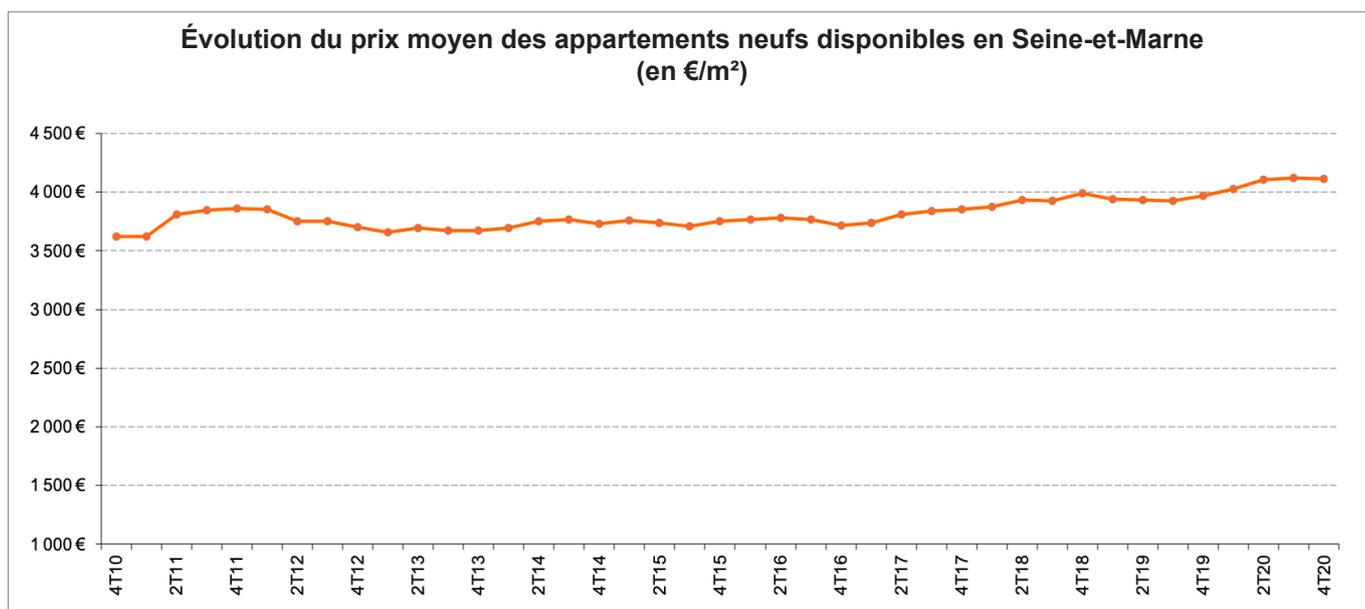
Source : SDES - ECLN

Répartition du nombre de logements neufs disponibles en Seine-et-Marne par type de pièces au 31.12.2020

2020	1P	2P	3P	4P	5P	6P+	TOTAL
Individuel	0	0	10	68	56	0	134
%	-	-	7%	51%	42%	-	100%
variation annuelle	-	ns	-50%	-54%	-25%	ns	-46%
Collectif	128	899	1 398	656	137	2	3 220
%	4%	28%	43%	20%	4%	0%	100%
variation annuelle	-20%	-25%	-16%	-4%	5%	ns	-16%

Source : SDES - ECLN

Les prix



Source : Base ECLAIR, ADIL

LA CONJONCTURE EN SEINE-ET-MARNE EN 2020

EN RÉSUMÉ



3 798
ventes



2 647
commercialisations

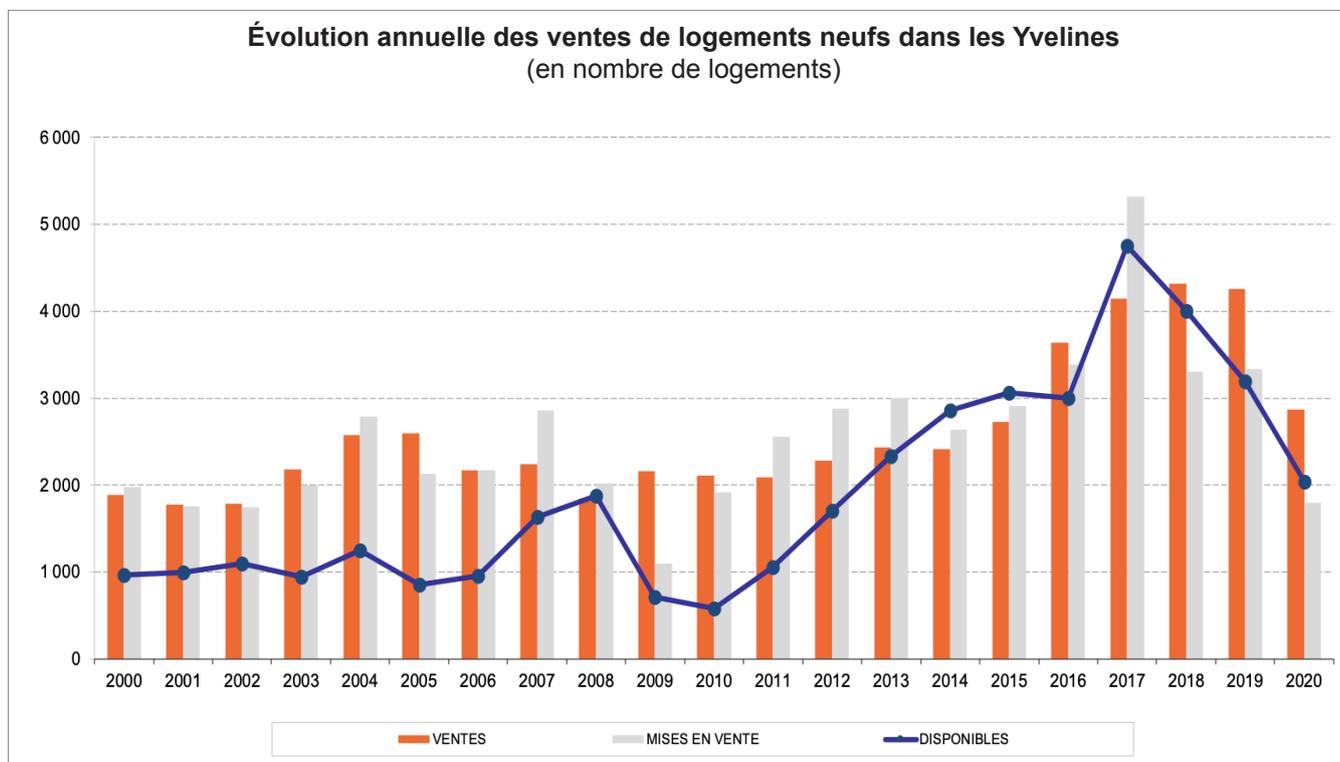


3 354
logements disponibles



4 115 €/m² en moyenne
pour un appartement neuf

La conjoncture dans les Yvelines



L'activité immobilière neuve s'essouffle dans les Yvelines en 2020. Après trois années marquées par une croissance continue du niveau des ventes, le département accuse un recul de 33% sur un an et enregistre 2 868 transactions annuelles. Aucun trimestre ne fait état d'un bilan supérieur à 1 000 unités vendues et les 2^{ème} et 4^{ème} trimestres sont particulièrement moroses avec des reculs de -43% et -42% respectivement. 6% des acheteurs souhaitant investir dans le département ont choisi un bien en individuel (170 unités), un volume inférieur à 2019 (-45% sur un an). Le reste des achats concerne donc le secteur collectif (-32%) sur lequel toutes les typologies ont été moins plébiscitées. Les ventes d'appartements de 2 à 4 pièces qui agrègent la majorité des ventes dans le neuf chutent entre -26% (3 pièces) et -42% (2 pièces). Grâce à plus de 200 ventes engrangées sur leur territoire respectif, les villes de Saint-Cyr-l'École et Sartrouville ont attiré plus de 15% des acheteurs souhaitant investir dans les Yvelines.

Marquée par la plus forte baisse des commercialisations observée en Grande Couronne et la 3^{ème} au niveau régional, le bilan des mises en vente dans les Yvelines est peu réjouissant en 2020. 1 798 nouveaux logements sont sortis de terre au cours de l'année, soit un net recul de 46% par rapport à 2019. L'évolution positive observée au 1^{er} trimestre (+84%) ne s'est pas concrétisée aux trimestres suivants où les volumes s'écroulent et s'explique plutôt par un 1^{er} trimestre 2019 catastrophique (371 unités). Ce niveau descend même encore plus bas au cours des deux derniers trimestres de l'année où moins de 300 commercialisations ont été enregistrées. A contrario des ventes, le secteur individuel (-17%) résiste un peu mieux que le collectif (-47%). En individuel, les maisons neuves de 3 pièces (+100%) et de plus de 6 pièces (+50%) font exception aux baisses observées sur les autres typologies mais ne pèsent que très peu dans le total des mises en vente. Par contre, en collectif, les studios qui agrègent un nouveau logement sur cinq font preuve de résilience avec une croissance exceptionnelle de 96%. Pourtant, cela ne suffit pas pour compenser les chutes du reste des typologies d'appartement comprises entre -55% pour les 2 et 4 pièces et -67% pour les 5 pièces. Près de la moitié des commercialisations départementales se concentre dans six villes : Guyancourt, Maisons-Laffitte, Poissy, Saint-Cyr-L'École, Sartrouville et Viroflay. Toutes ces communes comptabilisent entre 100 et 300 nouveaux logements introduits au cours de l'année (source : base ECLAIR).

Le stock de logements disponibles baisse alors inéluctablement (-36%) et se compose de 131 maisons neuves et 1 907 appartements neufs, soit environ 1 000 logements de moins qu'en 2019.

Avec un prix moyen de 5 247 €/m², les Yvelines restent le département le plus cher de Grande Couronne. Les prix sont très disparates au sein du département et s'échelonnent du simple au triple. Saint-Germain-en-Laye (8 874 €/m²) et Versailles (8 514 €/m²) font la course en tête tandis que Freneuse (3 260 €/m²) et Limay (2 582 €/m²) ferment la marche des villes les moins chères.

Les ventes

Évolution trimestrielle du nombre de ventes de logements dans les Yvelines

V	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Var 2019/2020
1T	427	404	561	587	657	653	817	1 009	1 095	1 019	801	-21%
2T	565	467	579	771	641	787	1 009	1 004	1 154	1 252	718	-43%
3T	398	655	595	492	484	502	736	900	914	847	686	-19%
4T	720	568	550	588	632	785	1 078	1 227	1 157	1 138	663	-42%
Total	2 110	2 094	2 285	2 438	2 414	2 727	3 640	4 140	4 320	4 256	2 868	-33%

Source : SDES - ECLN

Répartition du nombre de ventes de logements neufs dans les Yvelines par type de pièces en 2020

2020	1P	2P	3P	4P	5P	6P+	TOTAL
Individuel	0	0	0	97	73	0	170
%	-	-	-	57%	43%	-	100%
variation annuelle	-	-	-	-44%	-47%	-	-45%
Collectif	299	791	1 029	509	66	0	2 694
%	11%	29%	38%	19%	2%	-	100%
variation annuelle	-6%	-42%	-26%	-31%	-49%	-	-32%

Source : SDES - ECLN

Les mises en vente

Évolution trimestrielle du nombre de mises en vente de logements dans les Yvelines

MeV	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Var 2019/2020
1T	309	392	832	972	581	620	748	1 539	601	371	683	84%
2T	771	687	706	853	1 094	1 189	1 402	1 416	1 209	1 160	580	-50%
3T	331	791	890	445	302	611	664	1 117	812	778	239	-69%
4T	508	680	448	735	655	487	570	1 250	686	1 021	296	-71%
Total	1 919	2 550	2 876	3 005	2 632	2 907	3 384	5 322	3 308	3 330	1 798	-46%

Source : SDES - ECLN

Répartition du nombre de mises en vente de logements neufs dans les Yvelines par type de pièces en 2020

2020	1P	2P	3P	4P	5P	6P+	TOTAL
Individuel	0	0	14	73	17	12	116
%	-	-	12%	63%	15%	10%	100%
variation annuelle	-	-	100%	-3%	-65%	50%	-17%
Collectif	359	511	517	253	41	1	1 682
%	21%	30%	31%	15%	2%	0%	100%
variation annuelle	96%	-55%	-56%	-55%	-67%	ns	-47%

Source : SDES - ECLN

Les logements disponibles

Évolution trimestrielle du nombre de logements neufs disponibles dans les Yvelines

D	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Var 2019/2020
1T	612	577	1 369	2 156	2 398	2 813	3 090	3 678	4 267	3 224	3 192	-1%
2T	816	807	1 526	2 206	2 946	3 198	3 536	4 254	4 440	3 239	2 716	-16%
3T	776	934	1 821	2 219	2 821	3 281	3 473	4 486	4 449	3 167	2 367	-25%
4T	581	1 059	1 706	2 336	2 854	3 059	3 005	4 754	4 006	3 194	2 038	-36%

Source : SDES - ECLN

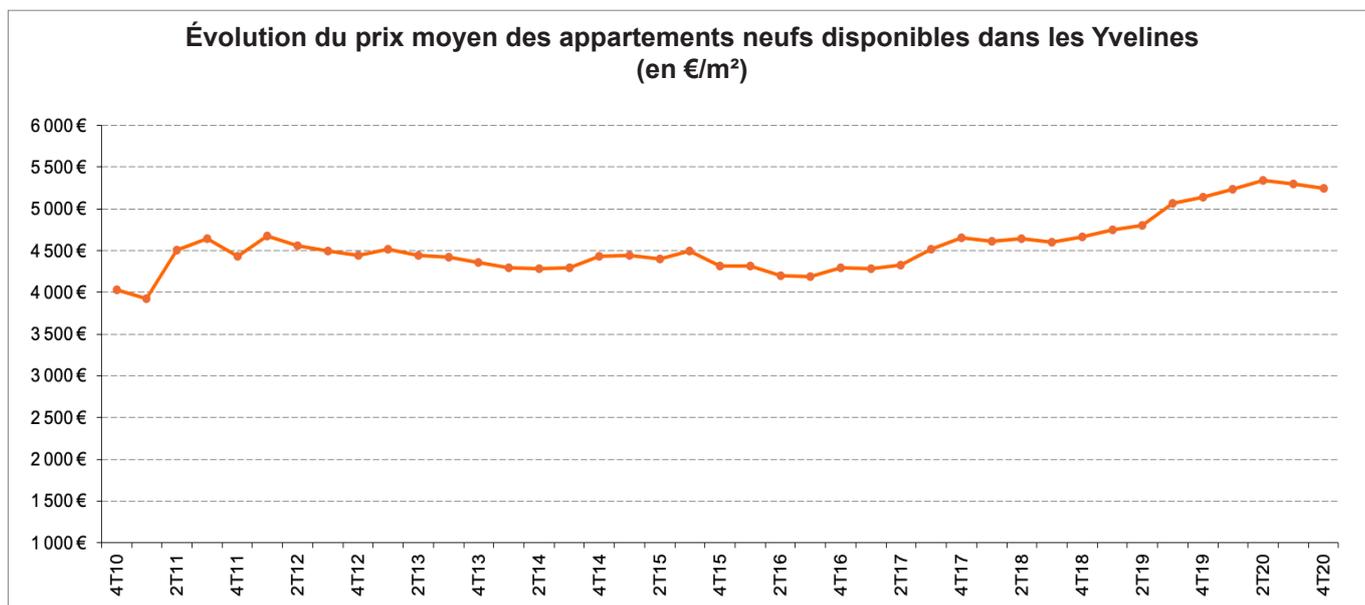
Répartition du nombre de logements neufs disponibles dans les Yvelines par type de pièces au 31.12.2020

2020	1P	2P	3P	4P	5P	6P+	TOTAL
Individuel	0	0	26	67	18	20	131
%	-	-	20%	51%	14%	15%	100%
variation annuelle	-	-	73%	-34%	-75%	33%	-36%
Collectif	201	439	699	478	87	3	1 907
%	11%	23%	37%	25%	5%	0%	100%
variation annuelle	-26%	-44%	-39%	-29%	-22%	ns	-36%

Source : SDES - ECLN

Les prix

Évolution du prix moyen des appartements neufs disponibles dans les Yvelines (en €/m²)



Source : Base ECLAIR, ADIL

LA CONJONCTURE DANS LES YVELINES EN 2020

EN RÉSUMÉ



2 868
ventes



1 798
commercialisations

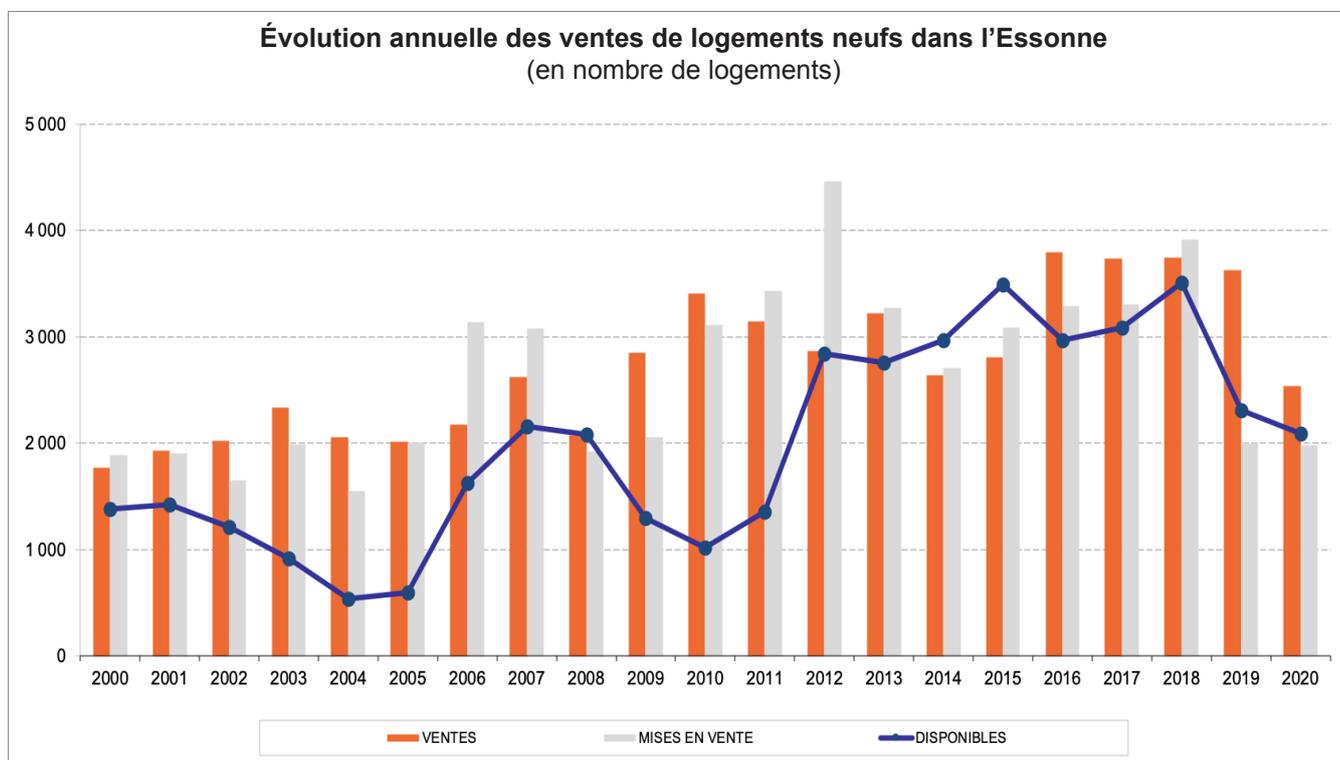


2 038
logements disponibles



5 247 €/m² en moyenne
pour un appartement neuf

La conjoncture dans l'Essonne



En 2020, l'immobilier neuf dans le département de l'Essonne continue de se dégrader tout en se stabilisant après une année 2019 déjà en net recul. 2 533 contrats ont été signés, soit un déclin de 30% sur un an. Le 1^{er} et le 2^{ème} trimestre présentent les chutes les plus importantes, -43% et -47% respectivement. Le 2nd semestre enregistre les plus hauts volumes de ventes malgré de légers fléchissements (-3% au 3^{ème} trimestre et -12% au 4^{ème} trimestre). Le total de maisons neuves écoulées est stable étant donné que la désaffection des acheteurs pour les maisons de 4 pièces (-14%) est compensée par l'engouement pour les maisons de 3 et 5 pièces, en hausse de +9% et +26% respectivement. Le constat est tout autre en collectif (-33%) puisque toutes les typologies ont trouvé moins d'acquéreurs que l'an passé, notamment les studios (-45%) et les grandes surfaces (-38% pour les 4 pièces et -52% pour les 5 pièces). Près d'un quart des ventes de logement neuf dans l'Essonne se situe à Corbeil-Essonnes, Savigny-sur-Orge et surtout Massy, commune qui à elle seule concentre 10% des transactions départementales (220 unités vendues).

Le bilan est bien meilleur concernant les mises en vente : l'Essonne se positionne comme le 4^{ème} département de la région le plus privilégié par les promoteurs. Avec 1 979 commercialisations engrangées, soit un volume stable (-1%) par rapport à 2019, le département comptabilise plus d'un nouveau logement francilien sur dix en 2020. Cette croissance est portée par le collectif (+2%), unique secteur modestement plus actif que l'an passé, qui enregistre de bons résultats pour les studios (+21%) et les 2 pièces (+20%). Les 5 pièces chutent drastiquement (-76%) mais ne renversent pas la tendance globale par leur faible poids dans le total départemental. D'après les données recueillies par l'ADIL, cinq communes ont accueilli entre 120 et 150 nouveaux logements sur leur territoire. Il s'agit de Bondoufle, Évry, Massy, Montlhéry et Savigny-sur-Orge.

L'encours se réduit (-10% sur un an) mais reste au dessus du seuil des 2 000 logements disponibles (2 088 précisément). C'est principalement le nombre de maisons neuves (-60%) qui est plus restreint qu'en 2019. Le stock d'appartements de 2 pièces (+12%) est quant à lui plus conséquent.

Le prix moyen dans le neuf en Essonne suit la tendance générale à la hausse et se fixe à 4 454 €/m² (+1,9% sur un an) au 31 décembre 2020. Territorialement, le prix moyen dans le neuf est diamétralement opposé entre Épinay-sous-Sénart (2 788 €/m²), commune limitrophe du Sud-Est du Val-de-Marne, et la ville de Bièvres (5 901 €/m²) qui jouxte les Hauts-de-Seine et les Yvelines.

Les ventes

Évolution trimestrielle du nombre de ventes de logements dans l'Essonne

V	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Var 2019/2020
1T	828	665	522	873	684	651	953	1 025	1 078	1 038	594	-43%
2T	1 052	882	794	993	677	793	885	891	1 052	1 168	624	-47%
3T	742	923	669	683	519	593	761	791	720	673	656	-3%
4T	786	670	883	668	755	768	1 193	1 025	893	749	659	-12%
Total	3 408	3 140	2 868	3 217	2 635	2 805	3 792	3 732	3 743	3 628	2 533	-30%

Source : SDES - ECLN

Répartition du nombre de ventes de logements neufs dans l'Essonne par type de pièces en 2020

2020	1P	2P	3P	4P	5P	6P+	TOTAL
Individuel	0	0	12	182	131	0	325
%	-	-	4%	56%	40%	-	100%
variation annuelle	-	-	9%	-14%	26%	-	0%
Collectif	151	776	922	309	50	0	2 208
%	7%	35%	42%	14%	2%	-	100%
variation annuelle	-45%	-33%	-27%	-38%	-52%	-	-33%

Source : SDES - ECLN

Les mises en vente

Évolution trimestrielle du nombre de mises en vente de logements dans l'Essonne

MeV	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Var 2019/2020
1T	474	795	781	1 190	663	767	773	770	1 126	499	500	0%
2T	1 357	1 183	1 376	1 172	1 038	1 035	861	1 066	862	841	714	-15%
3T	513	935	1 394	483	321	485	686	382	916	248	408	65%
4T	764	520	908	428	681	799	970	1 090	1 005	412	357	-13%
Total	3 108	3 433	4 459	3 273	2 703	3 086	3 290	3 308	3 909	2 000	1 979	-1%

Source : SDES - ECLN

Répartition du nombre de mises en vente de logements neufs dans l'Essonne par type de pièces en 2020

2020	1P	2P	3P	4P	5P	6P+	TOTAL
Individuel	0	0	20	70	56	2	148
%	-	-	14%	47%	38%	1%	100%
variation annuelle	-	ns	54%	-43%	-11%	ns	-26%
Collectif	122	703	739	243	23	1	1 831
%	7%	38%	40%	13%	1%	0%	100%
variation annuelle	21%	20%	-5%	0%	-76%	ns	2%

Source : SDES - ECLN

Les logements disponibles

Évolution trimestrielle du nombre de logements neufs disponibles dans l'Essonne

D	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Var 2019/2020
1T	905	1 168	1 636	2 971	2 724	3 180	3 208	2 820	3 283	3 067	2 364	-23%
2T	1 227	1 476	2 037	3 069	3 138	3 510	3 179	3 138	3 075	2 871	2 401	-16%
3T	1 021	1 492	2 802	2 881	2 950	3 396	3 146	2 758	3 290	2 633	2 237	-15%
4T	1 014	1 359	2 837	2 752	2 970	3 486	2 968	3 085	3 504	2 308	2 088	-10%

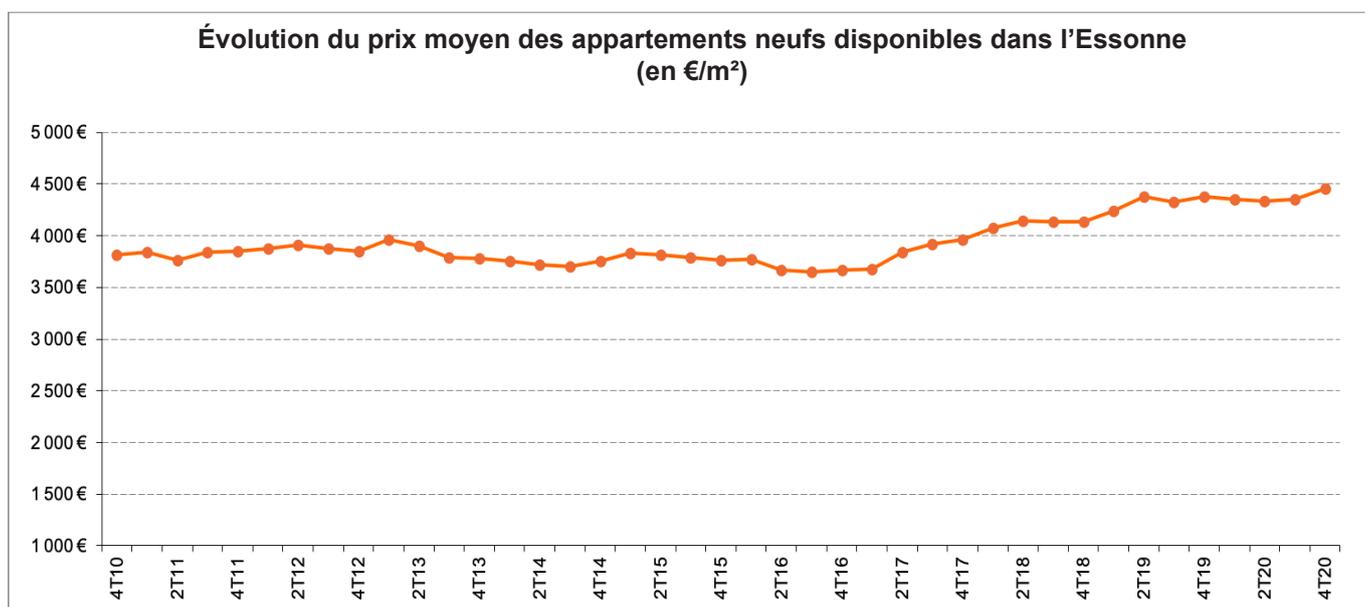
Source : SDES - ECLN

Répartition du nombre de logements neufs disponibles dans l'Essonne par type de pièces au 31.12.2020

2020	1P	2P	3P	4P	5P	6P+	TOTAL
Individuel	0	0	6	47	41	0	94
%	-	-	6%	50%	44%	-	100%
variation annuelle	-	ns	-63%	-61%	-56%	ns	-60%
Collectif	105	560	828	397	102	2	1 994
%	5%	28%	42%	20%	5%	0%	100%
variation annuelle	-13%	12%	-8%	-8%	-17%	ns	-4%

Source : SDES - ECLN

Les prix



Source : Base ECLAIR, ADIL

LA CONJONCTURE DANS L'ESSONNE EN 2020

EN RÉSUMÉ



2 533
ventes



1 979
commercialisations

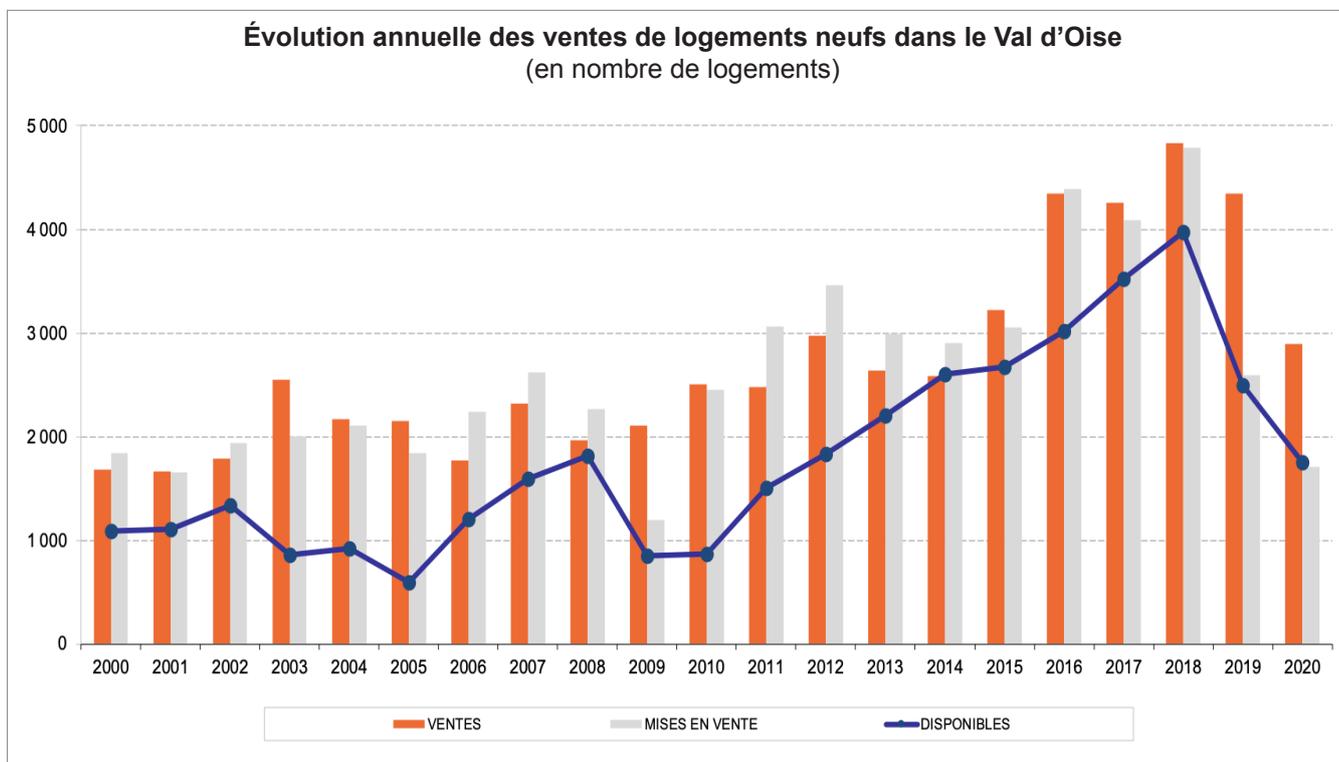


2 088
logements disponibles



4 454 €/m² en moyenne
pour un appartement neuf

La conjoncture dans le Val-d'Oise



Les indicateurs du marché immobilier neuf suivent tous la même tendance dans le Val-d'Oise : un net recul de l'ordre de 30% entre 2019 et 2020. Bien que le département soit le deuxième territoire le plus vendeur de Grande Couronne avec 2 893 logements écoulés sur l'année, ce volume est en baisse de 33% par rapport à 2019. Il est à noter que moins de 1 000 acheteurs se sont manifestés au 1^{er} trimestre et moins de 700 durant le reste des trimestres de l'année. Le marché des maisons neuves s'affaiblit (-28%) et ne concerne que des maisons de 4 et 5 pièces. En collectif (-34%), les studios et les 5 pièces font exception suite à un regain annuel de 22% et 32%. En revanche, les appartements de 2 à 4 pièces - 84% de l'ensemble des transactions - se déprécient fortement entre -30% et -43%. À l'échelle communale, à l'instar de 2019, Cergy se démarque à nouveau en 2020 avec plus de 300 ventes conclues sur la commune. Argenteuil, Pontoise et Sarcelles ont quant à elles attiré respectivement plus de 100 acheteurs.

Dans le Val-d'Oise, les nouveaux projets immobiliers se raréfient. 1 710 commercialisations ont été répertoriées dans le département en 2020, soit une dévaluation annuelle de 34%. La première partie de l'année a été beaucoup moins prolifique qu'en 2019 (-38% par rapport au 1^{er} semestre 2019) puisque seulement 1 163 nouveaux logements ont vu le jour. Les résultats du 3^{ème} trimestre, pourtant en hausse de 25%, n'ont pas suffi à compenser l'effondrement du 4^{ème} trimestre (-65%). L'individuel (-36%) et le collectif (-34%) suivent la même tendance négative. Plus précisément, les mises en vente des typologies majoritaires, c'est-à-dire les maisons de 4 et 5 pièces (84% de l'ensemble en individuel) et les appartements de 2 et 3 pièces (67% en collectif), se sont fortement resserrées. Toutefois, les maisons d'au moins 6 pièces et surtout les studios ont plus que doublés. Semblablement aux ventes, Argenteuil et Cergy ont été particulièrement dynamiques en ce qui concerne les commercialisations puisque plus d'un quart des nouveaux logements introduits sur le territoire valdoisien se situe dans ces deux communes. En termes de volume, cela représente environ 500 mises en vente dans l'année.

Avec 1 756 logements toujours proposés à la vente, le département dispose de l'encours le plus restreint d'Ile-de-France, exception faite de Paris. Deux fois moins de maisons sont disponibles qu'en 2019 et seul le stock de studio s'est renchérit (+51%).

Caractérisé par la plus forte croissance annuelle (+6,6%), le prix moyen dans le neuf bondit à 4 383 €/m² dans le Val-d'Oise à la fin du 4^{ème} trimestre 2020. Courdimanche (3 434 €/m²) présente le prix moyen le plus abordable du département alors que la ville d'Enghien-les-Bains se caractérise par un prix plus de deux fois supérieur (7 501 €/m²).

Les ventes

Évolution trimestrielle du nombre de ventes de logements dans le Val-d'Oise

V	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Var 2019/2020
1T	527	624	780	667	653	749	1 014	1 020	1 160	1 166	951	-18%
2T	647	634	729	815	576	850	1 166	1 178	1 366	1 184	627	-47%
3T	695	590	709	568	533	710	970	945	1 006	910	642	-29%
4T	638	634	758	591	825	911	1 192	1 115	1 300	1 081	673	-38%
Total	2 507	2 482	2 976	2 641	2 587	3 220	4 342	4 258	4 832	4 341	2 893	-33%

Source : SDES - ECLN

Répartition du nombre de ventes de logements neufs dans le Val-d'Oise par type de pièces en 2020

2020	1P	2P	3P	4P	5P	6P+	TOTAL
Individuel	0	0	0	154	77	0	231
%	-	-	-	67%	33%	-	100%
variation annuelle	-	-	ns	-29%	-13%	-	-28%
Collectif	331	864	935	458	74	0	2 662
%	12%	32%	35%	17%	3%	-	100%
variation annuelle	22%	-43%	-38%	-30%	32%	-	-34%

Source : SDES - ECLN

Les mises en vente

Évolution trimestrielle du nombre de mises en vente de logements dans le Val-d'Oise

MeV	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Var 2019/2020
1T	413	608	862	1 081	857	952	1 099	906	1 394	807	626	-22%
2T	604	957	1 600	795	451	921	1 277	1 385	1 369	1 070	537	-50%
3T	925	752	768	309	528	482	464	718	524	329	410	25%
4T	510	746	229	809	1 064	701	1 546	1 077	1 502	386	137	-65%
Total	2 452	3 063	3 459	2 994	2 900	3 056	4 386	4 086	4 789	2 592	1 710	-34%

Source : SDES - ECLN

Répartition du nombre de mises en vente de logements neufs dans le Val-d'Oise par type de pièces en 2020

2020	1P	2P	3P	4P	5P	6P+	TOTAL
Individuel	0	0	3	62	28	14	107
%	-	-	3%	58%	26%	13%	100%
variation annuelle	-	-	-63%	-32%	-59%	> 100%	-36%
Collectif	311	558	515	180	38	1	1 603
%	19%	35%	32%	11%	2%	0%	100%
variation annuelle	>100%	-40%	-46%	-50%	-46%	ns	-34%

Source : SDES - ECLN

Les logements disponibles

Évolution trimestrielle du nombre de logements neufs disponibles dans le Val-d'Oise

D	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Var 2019/2020
1T	737	832	1 585	2 350	2 525	2 856	2 880	3 020	3 948	3 633	2 275	-37%
2T	715	1 195	2 435	2 165	2 493	2 927	3 093	3 410	4 058	3 607	2 133	-41%
3T	968	1 371	2 373	1 927	2 398	2 772	2 580	3 313	3 634	3 061	2 143	-30%
4T	869	1 503	1 835	2 203	2 605	2 677	3 020	3 519	3 971	2 500	1 756	-30%

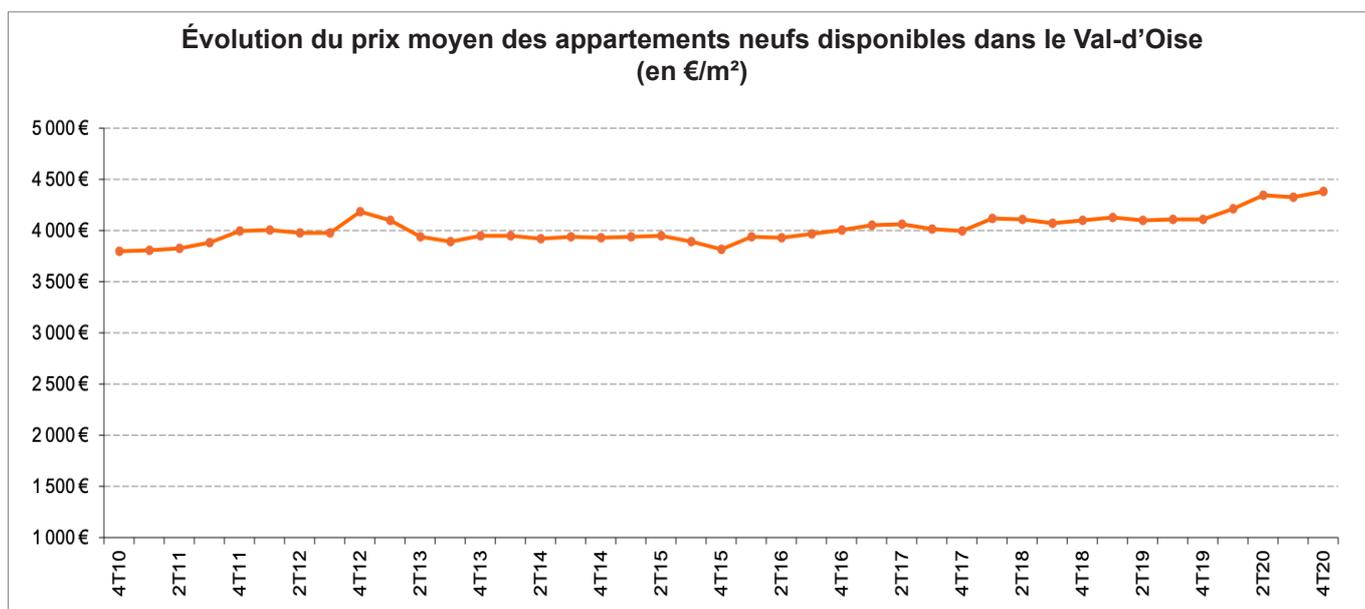
Source : SDES - ECLN

Répartition du nombre de logements neufs disponibles dans le Val-d'Oise par type de pièces au 31.12.2020

2020	1P	2P	3P	4P	5P	6P+	TOTAL
Individuel	0	0	5	49	40	9	103
%	-	-	5%	48%	39%	9%	100%
variation annuelle	-	-	> 100%	-59%	-55%	> 100%	-51%
Collectif	113	404	680	366	89	1	1 653
%	7%	24%	41%	22%	5%	0%	100%
variation annuelle	51%	-28%	-33%	-33%	-11%	ns	-28%

Source : SDES - ECLN

Les prix



Source : Base ECLAIR, ADIL

LA CONJONCTURE DANS LE VAL-D'OISE EN 2020

EN RÉSUMÉ



**2 893
ventes**



**1 710
commercialisations**



**1 756
logements disponibles**



**4 383 €/m² en moyenne
pour un appartement neuf**

Les perspectives pour 2021

L'année 2020 s'achève sur un bilan morose du marché immobilier neuf en Ile-de-France. L'ensemble des indicateurs de la conjoncture neuve se sont détériorés au fil des trimestres alors que 2019 avait déjà montré de premiers signes de fléchissement. Au cours de l'année écoulée, les ventes ont chuté d'un tiers après quatre années de croissance exceptionnelle et se retrouvent au même niveau qu'en 2015. Les commercialisations suivent quant à elles la même tendance qu'en 2019 mais de façon beaucoup plus marquée et il faudra plusieurs années pour retrouver un niveau de mises en vente aussi élevé qu'entre 2016 et 2018.

Malgré le contexte très incertain dû à la crise sanitaire de la COVID-19 apparue en mars 2020, plusieurs éléments ont permis d'atténuer le repli de l'immobilier neuf dans la région. C'est notamment le cas de la persistance des taux d'intérêts à des niveaux très favorables offrant une possibilité d'emprunt élargie aux acheteurs. Par ailleurs, le Prêt à Taux Zéro (PTZ) pour les primo-accédants ou encore le dispositif « Pinel » pour les investisseurs ont joué leur rôle d'incitation à l'achat.

Mais qu'en sera-t-il en 2021 ?

Au 1^{er} trimestre 2021, les conditions d'emprunt demeurent très favorables avec des taux proches des plus bas historiques ce qui devrait alimenter le désir d'accéder à la propriété, déjà particulièrement prégnant en Ile-de-France. Cela est d'autant plus vrai qu'elles s'inscrivent dans un contexte où le Haut conseil de stabilité financière a fait évoluer depuis janvier 2021 la référence pour le taux d'effort de 33 à 35 %. Par ailleurs, la « pierre » est toujours considérée comme une valeur refuge en termes d'investissement, notamment au regard de la volatilité actuelle des marchés financiers. Enfin, l'approche des Jeux Olympiques de 2024 et la progression du Grand Paris Express devraient rassurer les promoteurs quant à leur futur projet.

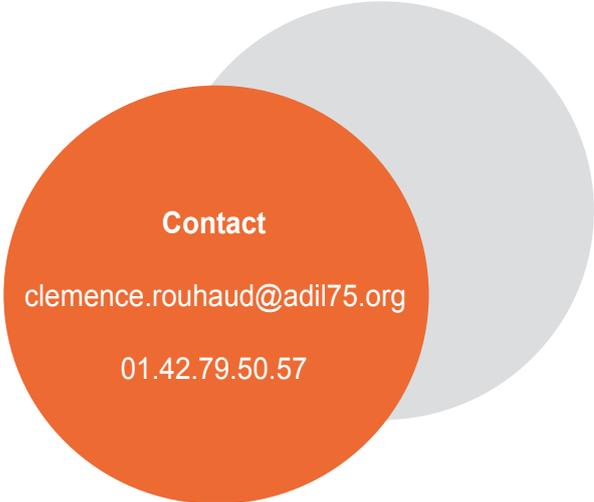
Néanmoins, l'incertitude dans laquelle nous plonge la crise sanitaire risque de ternir les premiers résultats de l'année. Celle-ci pourrait déclencher un certain attentisme des acheteurs, dont une partie commence à douter de la nécessité de concrétiser leur projet immobilier dans une zone aussi urbanisée que la région francilienne alors que lieu de travail et lieu de vie sont de plus en plus indépendants. La hausse continue des prix moyens dans le neuf, conséquence du déséquilibre entre l'offre et la demande, laisse également présager la mise à l'écart des ménages aux revenus les plus modestes.

En définitive, après une année marquée par une crise sanitaire inédite dont les conséquences seront visibles durant plusieurs années, il est difficile de croire que le marché immobilier neuf échappera à la crise économique et sociale qui s'amorce. La conjoncture ne devrait donc pas retrouver son niveau d'avant-crise en 2021 et sa dynamique dépendra au moins en partie du renouveau de l'offre immobilière et du rééquilibrage des prix.

Depuis 1985, les ADIL d'Ile-de-France étudient le marché du logement neuf destiné à l'accèsion à la propriété en Ile-de-France. Cette analyse donne lieu, chaque trimestre, à la rédaction de notes de conjoncture, ainsi qu'à un bilan annuel résumant les tendances de l'année écoulée.

Cette étude présente le bilan annuel de l'année 2020 correspondant à une période d'enquête du 1^{er} janvier au 31 décembre 2020. Elle se compose d'une synthèse régionale faisant le point sur les ventes et les commercialisations de la période, ainsi que sur l'état du stock de logements disponibles en Ile-de-France à la fin du trimestre. Puis, elle se décline par département selon les mêmes thèmes (ventes, commercialisations et stock).

Les données sont issues d'une part de l'Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ECLN) et d'autre part de la base ECLAIR des ADIL.



Contact

clemence.rouhaud@adil75.org

01.42.79.50.57