

*Observatoire
du Logement Neuf
des ADIL d'Ile-de-France*

Le marché de l'immobilier neuf en Ile-de-France

2010





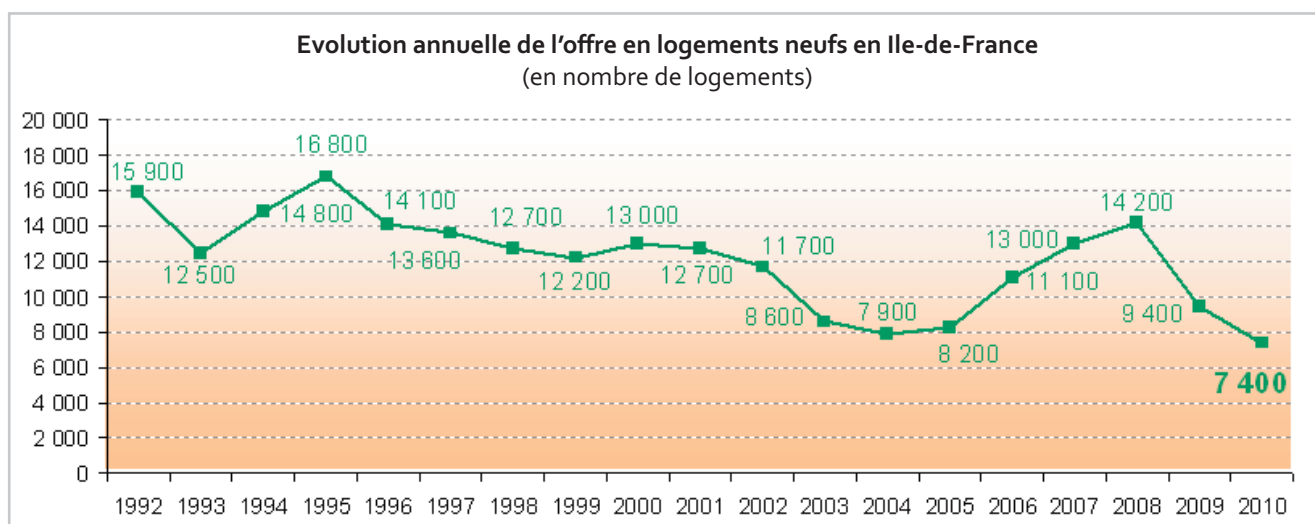
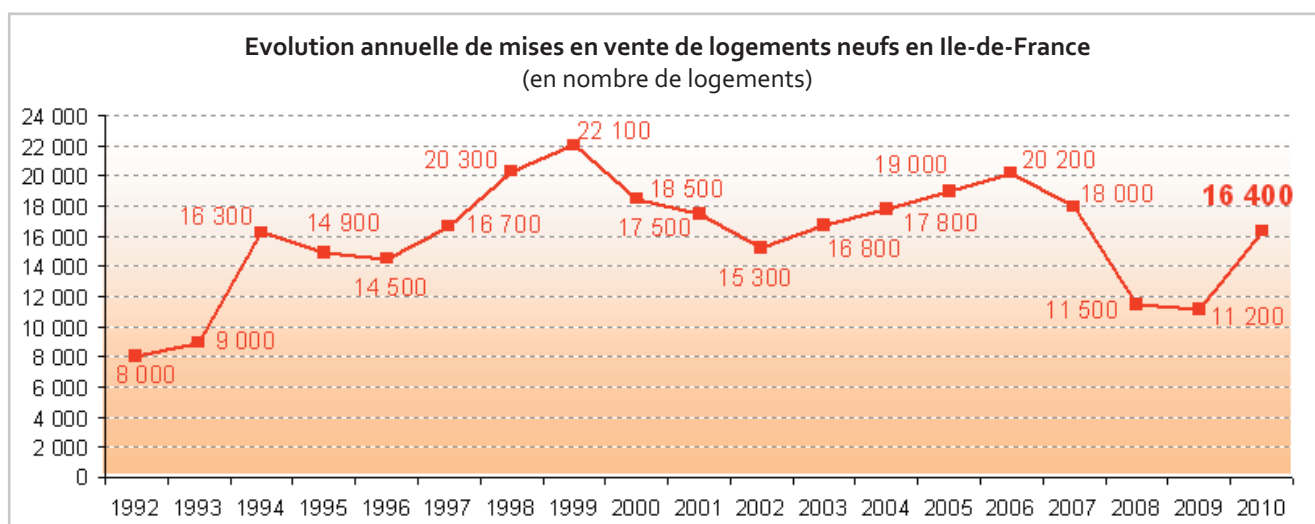
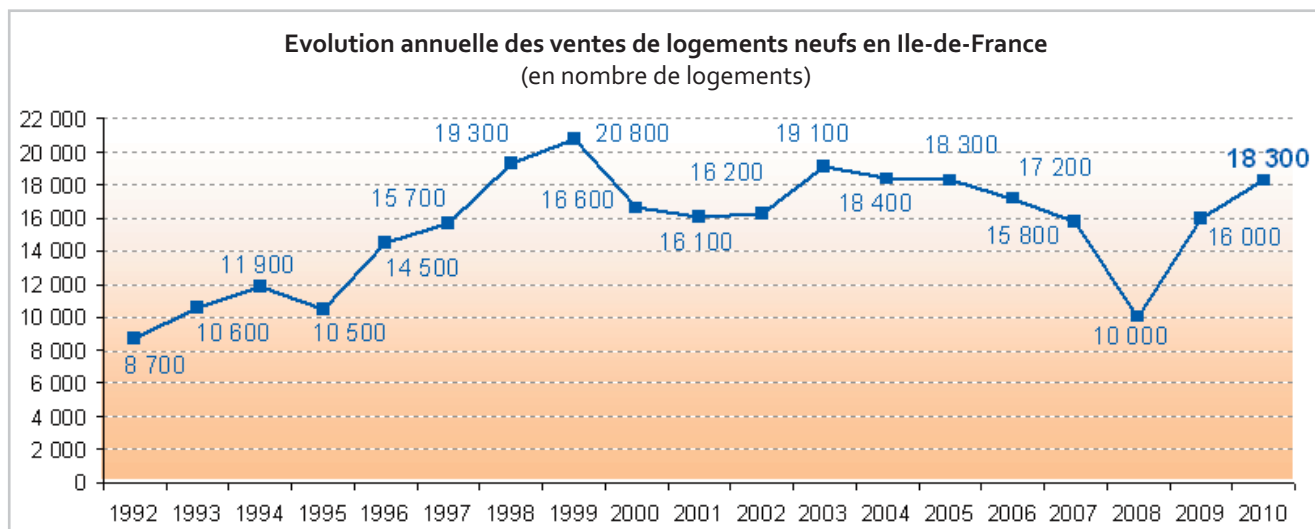
Sommaire

● La conjoncture en Ile-de-France	p.1
• Etat des lieux de l'immobilier neuf en Ile-de-France	p.2
• Le marché de l'appartement neuf en Ile-de-France	p.8
• Le marché de la maison neuve en Ile-de-France	p.10
● Paris et la Petite Couronne	p.13
• Paris	p.14
• Les Hauts-de-Seine	p.20
• La Seine-Saint-Denis	p.26
• Le Val-de-Marne	p.32
● La Grande Couronne	p.39
• La Seine-et-Marne	p.40
• Les Yvelines	p.48
• L'Essonne	p.56
• Le Val d'Oise	p.62
● Les perspectives pour 2011	p.71



Ile-de-France

Etat des lieux de l'immobilier neuf en Ile-de-France



Les ventes

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

V	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Var 2009/2010
1T	3 749	5 067	4 409	4 469	5 394	5 555	4 725	4 755	3 286	3 749	3 681	-2%
2T	5 487	4 011	4 331	5 660	4 857	4 863	4 056	4 120	2 963	4 135	5 368	30%
3T	3 085	3 157	3 142	4 305	3 409	3 478	3 469	3 104	2 346	3 051	4 347	42%
4T	4 239	3 878	4 316	4 677	4 708	4 414	4 903	3 755	1 386	5 063	4 918	-3%
TOTAL	16 560	16 113	16 198	19 111	18 368	18 310	17 153	15 734	9 981	15 998	18 314	14%

Le marché semble reparti avec des volumes de vente qui avoisinent ceux de 2004 et 2005. Sur l'ensemble de l'année 2010, les ventes dans l'immobilier neuf en Ile-de-France sont à la hausse, 18 300 lots ont été vendus, soit 14% de plus que l'année précédente. Cette croissance est continue depuis la crise de 2008, avec une augmentation des ventes de 83% en deux ans.

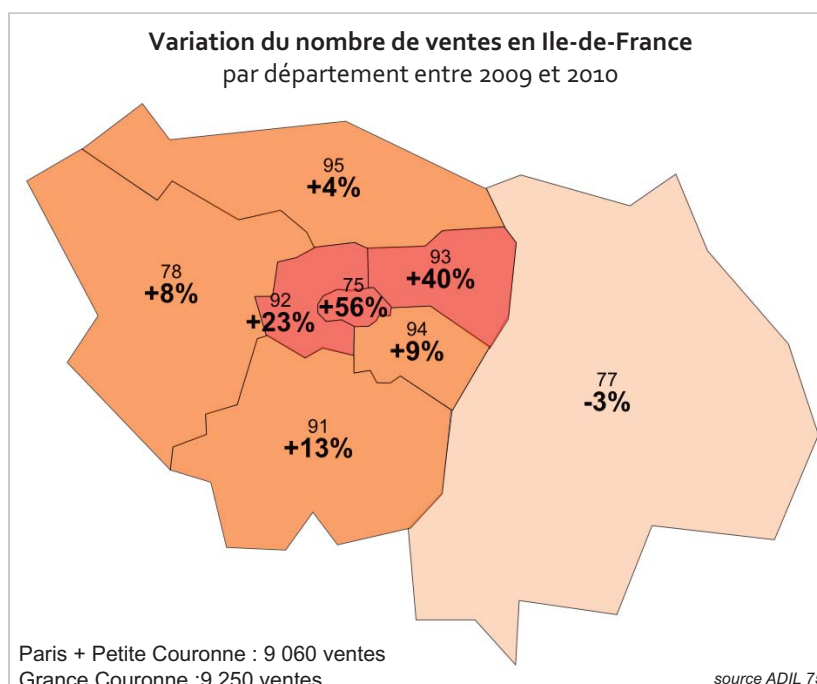
Répartition des ventes par type de pièces en 2010

2010	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	73	596	539	157	1 365
%	-	-	5%	44%	39%	12%	100%
<i>Variation annuelle</i>	-	-	-14%	-6%	-22%	41%	-11%
Collectif	2 177	5 367	5 990	2 700	695	20	16 949
%	13%	32%	35%	15,9%	4%	0,1%	100%
<i>Variation annuelle</i>	46%	13%	11%	19%	33%	5%	17%

Les taux d'intérêt, historiquement bas, ainsi que les dispositifs fiscaux incitatifs ont fortement stimulé les ventes. La fin de l'année a notamment été marquée par la vente de nombreux logements qui connaissaient jusqu'alors des difficultés à être écoulés.

La majorité des ventes porte sur des logements collectifs (16 950 unités), essentiellement des petites surfaces (67% des appartements vendus sont des 2 et 3 pièces). Les investisseurs sont visibles avec le bond de 46% qu'a connu la vente de studios.

Les ventes se répartissent équitablement entre la Petite et la Grande Couronne. C'est à Paris, dans les Hauts-de-Seine et en Seine-Saint-Denis que les variations sur un an sont les plus importantes. Seule la Seine-et-Marne accuse une légère baisse des ventes de 3% sur un an, essentiellement imputable à la diminution des ventes de logements individuels.



Les mises en vente

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

MeV	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Var 2009/2010
1T	3 340	5 204	3 635	4 057	4 792	5 165	5 041	4 419	3 197	845	2 159	156%
2T	6 548	4 675	3 965	5 296	4 962	5 236	4 842	4 109	4 134	3 041	6 689	119%
3T	3 902	3 602	3 330	3 383	3 393	3 390	4 534	3 412	2 865	2 003	3 621	81%
4T	4 703	4 011	4 321	4 031	4 689	5 251	5 783	5 902	1 249	5 307	3 904	-26%
TOTAL	18 493	17 492	15 251	16 767	17 836	19 042	20 200	17 842	11 445	11 196	16 353	46%

Répartition des mises en vente par type de pièces au 31.12. 2010

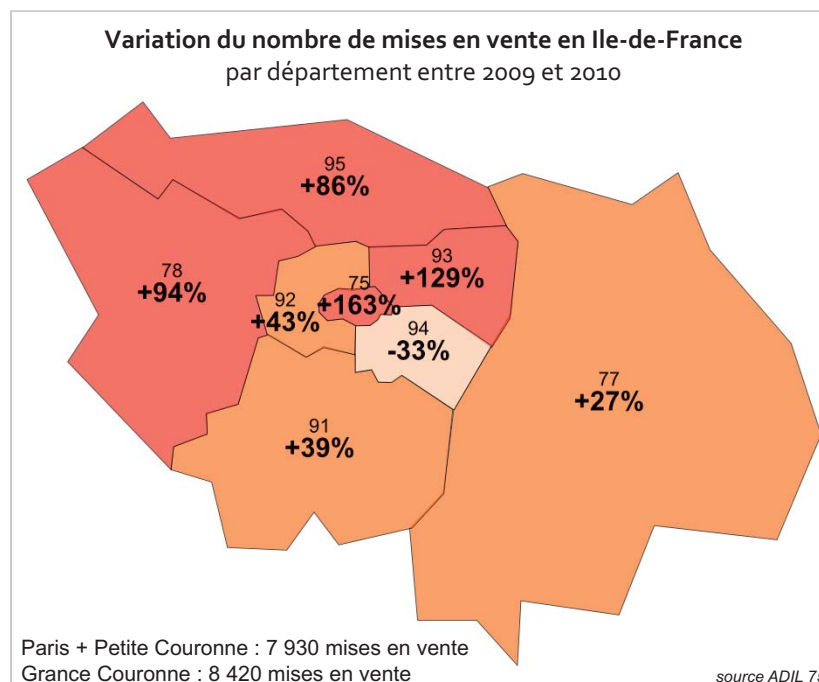
2010	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	4	72	401	271	97	845
%	-	0,5%	8,5%	47%	32%	11%	100%
Variation annuelle	- <-100%		-1%	-23%	-15%	7%	-16%
Collectif	1 864	4 950	5 647	2 432	591	24	15 508
%	12%	32%	36%	16%	3,8%	0,2%	100%
Variation annuelle	27%	46%	57%	75%	51%	>100%	52%

En un an, les mises en vente ont presque été multipliées par 1,5, avec 16 350 logements commercialisés. Le niveau n'a pas encore rattrapé celui d'avant crise mais témoigne d'un reprise nette de l'activité, du dynamisme et de la confiance du marché.

Le deuxième trimestre a été particulièrement prolifique, avec plus un volume de ventes qui a plus que doublé par rapport à 2009.

Les commercialisations favorisent encore largement les appartements, qui composent 95% des mises en vente. Le marché des 2-3 pièces est le plus important (68% des mises en vente d'appartements), mais c'est celui des 4 pièces qui a connu la plus forte hausse. Le nombre de maisons en vente sur le marché est, quant à lui, en baisse de 16% sur un an.

De même que pour les ventes, les mises en ventes sont réparties homogènement sur le territoire francilien. Le Val-de-Marne est le seul département à subir une baisse du nombre de logements mis sur le marché par rapport à la très bonne reprise en 2009. A l'inverse, les Yvelines et le Val d'Oise ont connu une très bonne année 2010 en terme de commercialisations.



Les logements disponibles

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

D	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Var 2009/2010
1T	11 592	12 814	12 323	10 732	7 985	7 486	8 460	10 610	12 804	11 328	7 881	-30%
2T	12 407	13 052	11 709	10 244	8 034	7 802	9 246	10 533	13 893	10 211	9 185	-10%
3T	12 710	13 027	11 773	9 299	7 976	7 669	10 191	10 841	14 379	9 153	8 459	-8%
4T	13 018	12 672	11 660	8 643	7 912	8 195	11 059	12 910	14 242	9 403	7 372	-22%

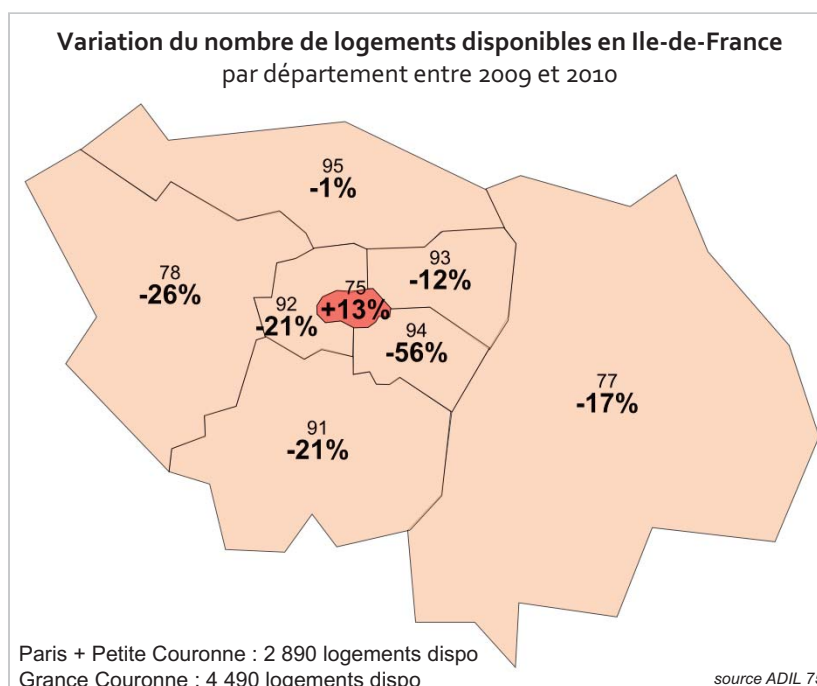
L'encours de logements disponibles est à la baisse. Au 31 décembre 2010, il ne reste que 7 370 lots disponibles, soit une baisse de 22% comparativement avec 2009. Ce chiffre démontre la vitalité retrouvée du marché, mais augure dans le même temps, la pénurie de l'offre face à la demande grandissante de logements. Ce volume est le plus faible atteint depuis dix ans.

Répartition des logements disponibles par type de pièces au 31.12.2010

2010	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	4	59	394	331	141	929
%	-	0,4%	6%	42%	35,6%	15%	100%
<i>Variation annuelle</i>	-	ns	-2%	-35%	-47%	-31%	-38%
Collectif	409	1 494	2 694	1 484	370	12	6 443
%	6%	23%	41,8%	23%	6%	0,2%	100%
<i>Variation annuelle</i>	-43%	-22%	-12%	-16%	-23%	50%	-19%

Les stocks se composent essentiellement d'appartements, les 3 pièces sont majoritaires. Seulement 13% de logements disponibles sont des maisons.

Au niveau régional, seul Paris présente une variation positive en un an, ce chiffre est toutefois à relativiser compte-tenu de la singularité du micro marché de la capitale. Tous les autres départements accusent une baisse, le Val-de-Marne est le plus concerné. 61% des logements disponibles en Ile-de-France se situent en Grande Couronne.



Les prix

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

	2005		2006		2007		2008		2009		2010	
	prix en	var. an	prix en	var. an	prix en	var. an	prix en	var. an	prix en	var. an	prix en	var. an
75	7 805	12,5%	7 098	-9,1%	8 338	17,5%	8 112	-2,7%	8 202	1,1%	9 672	17,9%
92	5 234	13,0%	5 387	2,9%	5 741	6,6%	5 867	2,2%	6 021	2,6%	6 468	7,4%
93	3 224	14,4%	3 596	11,5%	3 629	0,9%	3 543	-2,4%	3 667	3,5%	3 946	7,6%
94	4 032	7,1%	4 342	7,7%	4 453	2,6%	4 527	1,7%	4 339	-4,2%	4 486	3,4%
77	3 347	23,0%	3 344	-0,1%	3 545	6,0%	3 583	1,1%	3 581	-0,1%	3 617	1,0%
78	3 794	15,8%	3 810	0,4%	4 034	5,9%	4 209	4,3%	4 053	-3,7%	4 025	-0,7%
91	3 430	21,2%	3 584	4,5%	3 649	1,8%	3 660	0,3%	3 699	1,1%	3 848	4,0%
95	3 281	18,1%	3 404	3,7%	3 633	6,7%	3 687	1,5%	3 636	-1,4%	3 789	4,2%

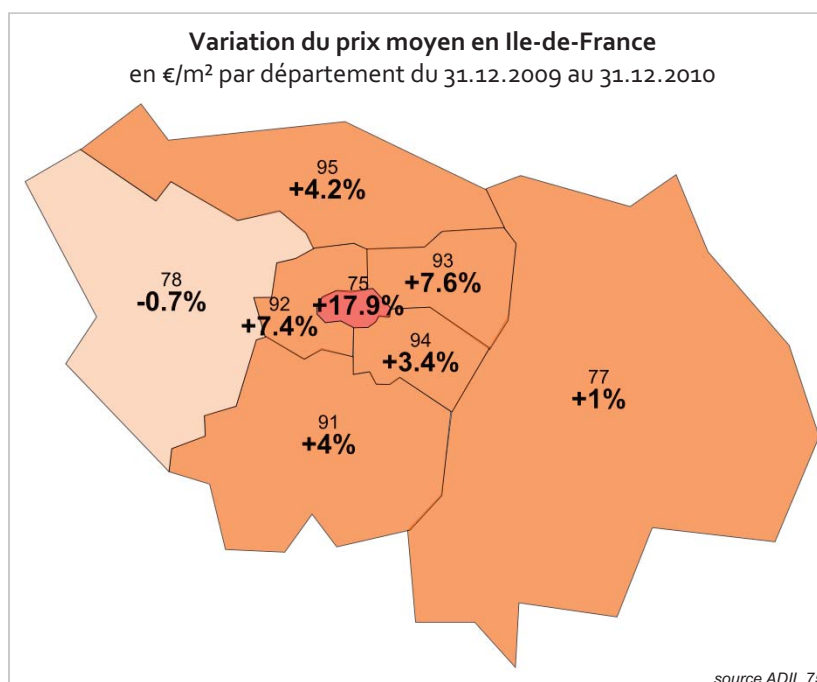
La hausse des prix se poursuit une année de plus. Les prix moyens sont plus élevés à mesure qu'on se rapproche de Paris. La capitale a dépassé le seuil des 9 600 €/m², soit une hausse de près de 18% en un an et de 19% par rapport à 2008. Dans le neuf, en Ile-de-France, tous les départements présentent dorénavant des prix moyens franchissant les 3 500 €/m².

Hormis les Yvelines, dont de nombreux programmes se situent en territoire aidé, les prix ont augmenté sur toute la région, surtout en Première Couronne.

Imputable aux dispositifs d'aide à l'accession, aux normes environnementales de plus en plus contraignantes ou uniquement à la pression du marché, il est à espérer que cette hausse ralentisse.

Notons que cette croissance des prix dans le neuf suit la même évolution, voire plus faiblement, que ceux dans l'immobilier ancien.

Hormis Paris qui subit une hausse entre 17,9% pour le neuf et 17,5% pour l'ancien, tous les autres départements voient leurs prix augmenter, de manière plus accentuée encore dans l'ancien. Bien que les prix moyens des appartements restent plus abordables dans l'ancien, la variation en un an a été plus forte que dans le neuf.



Le marché de l'appartement neuf

Les ventes

Répartition des ventes d'appartements neufs par département en 2010

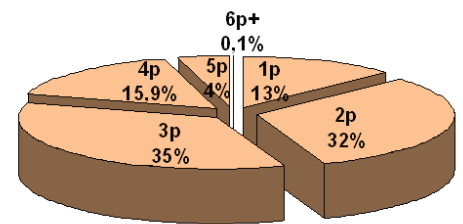
Ventes	Zone centrale				Grande couronne				TOTAL
	75	92	93	94	77	78	91	95	
nb	650	3 763	2 514	1 973	1 828	1 713	2 500	2 008	16 949
%	4%	22%	15%	12%	11%	10%	15%	12%	100%
Variation annuelle	56%	23%	47%	10%	2%	4%	16%	6%	17%
Total	8 900				8 049				16 949
%	53%				47%				100%
Variation annuelle	30%				8%				17%

Majoritaires en Ile-de-France, les ventes d'appartements totalisent 93% de l'ensemble des ventes de logements de l'année. Les volumes retrouvent les niveaux de ceux de 2003.

Contrairement à l'année passée, les ventes d'appartements neufs ont été plus nombreuses à Paris et la Petite Couronne qu'en Grande Couronne, notamment dans les Hauts-de-Seine, qui centralisent 42% des ventes en Petite Couronne.

Les 2 et 3 pièces continuent d'être les biens les plus vendus (67% des ventes). Ces chiffres portent la marque des conséquences des dispositifs d'aides à l'investissement.

Répartition des ventes d'appartements neufs par type de pièces en 2010



Les mises en vente

Répartition des mises en vente d'appartements neufs par département en 2010

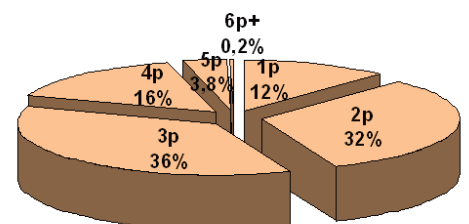
Mises en vente	Zone centrale				Grande couronne				TOTAL
	75	92	93	94	77	78	91	95	
nb	685	3 488	2 361	1 299	1 744	1 810	2 281	2 040	15 508
%	4%	22%	15%	8%	11%	10%	15%	13%	100%
Variation annuelle	96%	65%	61%	38%	80%	25%	40%	19%	52%
Total	7 833				7 675				15 508
%	51%				49%				100%
Variation annuelle	40%				66%				52%

Cette année, les commercialisations d'appartements ont augmenté de 50% et se répartissent pareillement entre la zone centrale et la Grande Couronne.

Ces hauts volumes rattrapent ceux de 2004.

La typologie par pièces reste favorable aux surfaces moyennes. Les 3 et 4 pièces ont vu leur nombre fortement augmenter en un an, respectivement de 57 et 75%.

Répartition des mises en vente d'appartements neufs par type de pièces en 2010



Les logements disponibles

Répartition des appartements neufs disponibles par département au 31.12.2010

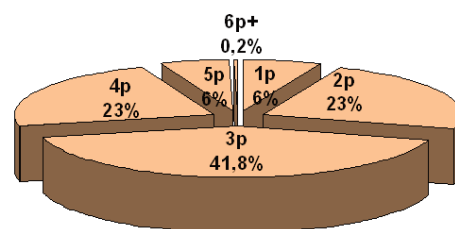
Offre dispo fin 12/10	Zone centrale				Grande couronne				TOTAL
	75	92	93	94	77	78	91	95	
nb	226	1 054	914	526	1 233	537	1 023	930	6 443
%	4%	16%	14%	8%	19%	8%	16%	14%	100%
Variation annuelle	-37%	-46%	-49%	-53%	-36%	-65%	-42%	-47%	-19%
Total	2 720				3 723				6 443
%	42%				58%				100%
Variation annuelle	-29%				-9%				-19%

L'offre en appartements disponibles est en baisse de 19% par rapport à 2009 et de 47% par rapport à 2008. C'est en Grande Couronne que le stock de logements disponibles est le plus important, bien qu'en retrait.

La Seine-et-Marne compte le plus grand nombre d'appartements disponibles.

En Ile-de-France, ce sont surtout les 3 pièces qui composent la majorité des stocks disponibles.

Répartition de l'offre d'appartements neufs disponibles par type de pièces au 31.12.2010



Les prix

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

	2005	Var. an	2006	Var. an	2007	Var. an	2008	Var. an	2009	Var. an	2010	Var. an
Paris												
prix moyen/lot	625 126 €	10%	501 162 €	-20%	566 878 €	13%	572 226 €	1%	572 240 €	0%	623 267 €	9%
prix moyen/m ²	7 805 €	13%	7 098 €	-9%	8 338 €	17%	8 112 €	-3%	8 202 €	1%	9 672 €	18%
surface moyenne	78 m ²	-1%	69 m ²	-12%	68 m ²	-1%	70 m ²	3%	71 m ²	1%	64 m ²	-10%
Hauts-de-Seine												
prix moyen/lot	360 732 €	6%	385 320 €	7%	395 737 €	3%	401 674 €	2%	391 953 €	-2%	444 508 €	13%
prix moyen/m ²	5 020 €	8%	5 387 €	7%	5 741 €	7%	5 867 €	2%	6 021 €	3%	6 468 €	7%
surface moyenne	72 m ²	-1%	71 m ²	-1%	69 m ²	-3%	68 m ²	-1%	65 m ²	-6%	69 m ²	6%
Seine-Saint-Denis												
prix moyen/lot	201 497 €	16%	228 285 €	13%	232 042 €	2%	224 190 €	-3%	224 441 €	0%	230 529 €	3%
prix moyen/m ²	3 224 €	14%	3 596 €	12%	3 629 €	1%	3 543 €	-2%	3 667 €	3%	3 946 €	8%
surface moyenne	63 m ²	2%	64 m ²	2%	64 m ²	0%	64 m ²	0%	62 m ²	-3%	60 m ²	-3%
Val-de-Marne												
prix moyen/lot	257 297 €	8%	261 109 €	1%	279 269 €	7%	289 631 €	4%	262 683 €	-9%	285 774 €	9%
prix moyen/m ²	4 032 €	7%	4 342 €	8%	4 453 €	3%	4 527 €	2%	4 339 €	-4%	4 486 €	3%
surface moyenne	64 m ²	0%	62 m ²	-3%	63 m ²	2%	64 m ²	2%	61 m ²	-5%	64 m ²	5%
Seine-et-Marne												
prix moyen/lot	214 402 €	22%	206 123 €	-4%	214 853 €	4%	213 647 €	-1%	215 992 €	1%	222 734 €	3%
prix moyen/m ²	3 347 €	23%	3 344 €	0%	3 545 €	6%	3 583 €	1%	3 581 €	0%	3 617 €	1%
surface moyenne	65 m ²	0%	62 m ²	-5%	61 m ²	-2%	60 m ²	-2%	61 m ²	2%	62 m ²	2%
Yvelines												
prix moyen/lot	261 476 €	15%	254 123 €	-3%	266 556 €	5%	271 261 €	2%	276 576 €	2%	265 094 €	-4%
prix moyen/m ²	3 794 €	16%	3 810 €	0%	4 034 €	6%	4 209 €	4%	4 053 €	-4%	4 025 €	-1%
surface moyenne	69 m ²	0%	67 m ²	-3%	66 m ²	-1%	65 m ²	-2%	67 m ²	3%	66 m ²	-1%
Essonne												
prix moyen/lot	247 400 €	33%	219 297 €	-11%	226 686 €	3%	223 924 €	-1%	216 721 €	-3%	237 772 €	10%
prix moyen/m ²	3 430 €	21%	3 584 €	4%	3 649 €	2%	3 660 €	0%	3 699 €	1%	3 848 €	4%
surface moyenne	72 m ²	9%	61 m ²	-14%	62 m ²	2%	62 m ²	0%	60 m ²	-3%	62 m ²	3%
Val d'Oise												
prix moyen/lot	207 465 €	19%	223 317 €	8%	222 282 €	0%	225 225 €	1%	232 703 €	3%	230 297 €	-1%
prix moyen/m ²	3 281 €	18%	3 404 €	4%	3 633 €	7%	3 687 €	1%	3 636 €	-1%	3 789 €	4%
surface moyenne	64 m ²	0%	66 m ²	3%	62 m ²	-6%	61 m ²	-2%	65 m ²	7%	61 m ²	7%

Le marché de la maison groupée neuve

Les ventes

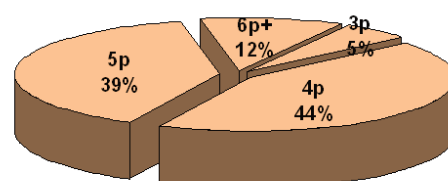
Répartition des ventes de maisons neuves par département en 2010

Ventes	Zone centrale				Grande couronne				TOTAL
	75	92	93	94	77	78	91	95	
nb	8	46	11	98	420	288	350	144	1 365
%	1%	3%	1%	7%	31%	21%	26%	11%	100%
Variation annuelle	100%	24%	-88%	-16%	-19%	40%	-3%	-25%	-11%
Total	163				1 202				1 365
%	12%				88%				100%
Variation annuelle	-35%				-6%				-11%

La vente de maisons neuves est en baisse en 2010. Ce marché, de fait minoritaire, l'est encore plus cette année en cumulant à peine 7% du total des ventes. Cette baisse peut être attribuée aux dispositifs fiscaux qui ont largement favorisé l'achat de logements collectifs.

La Grande Couronne concentre le marché de la maison individuelle et c'est en Seine-et-Marne que les ventes de maisons sont les plus importantes, bien qu'en baisse de 19 % sur un an.

Répartition des ventes des maisons neuves par type de pièces en 2010



Les mises en vente

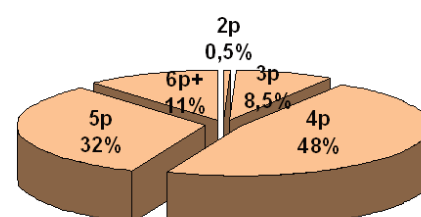
Répartition des mises en vente de maisons neuves par département en 2010

Mises en vente	Zone centrale				Grande couronne				TOTAL
	75	92	93	94	77	78	91	95	
nb	0	31	39	30	199	190	250	106	845
%	0%	4%	5%	4%	24%	22%	30%	13%	100%
Variation annuelle	ns	15%	0%	-75%	-40%	7%	30%	0%	-16%
Total	100				745				845
%	12%				88%				100%
Variation annuelle	-48%				-8%				-16%

Le nombre de commercialisations de maisons est en baisse de 16% sur l'année 2010.

La plus importante baisse concerne la zone centrale, le Val-de-Marne notamment. En Grande Couronne, c'est en Essonne que le nombre de maisons mises en vente en un an a été le plus élevé.

Répartition des mises en vente des maisons neuves par type de pièces en 2010



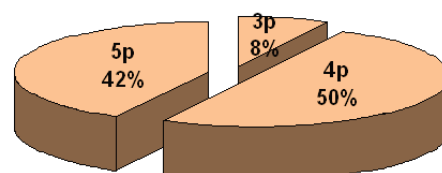
Les logements disponibles

Répartition des maisons neuves disponibles par département au 31.12.2010

Offre dispo fin 12/10	Zone centrale				Grande couronne				TOTAL
	75	92	93	94	77	78	91	95	
nb	2	47	53	84	358	143	157	105	929
%	0%	5%	6%	7%	39%	15%	17%	11%	100%
Variation annuelle	-80%	-24%	112%	-52%	-41%	-45%	-39%	-27%	-38%
Total	186				763				929
%	18%				82%				100%
Variation annuelle	-28%				-40%				-38%

Le nombre de maisons disponibles est lui aussi en baisse. Seule la Seine-Saint-Denis a multiplié son stock par deux, mais reste dans des proportions faibles (6% du total des ventes de la région). Le reste de l'Ile-de-France a vu ses volumes décroître depuis 2009.

Répartition de l'offre de maisons neuves disponibles au 31.12.2010 par type de pièces



Les prix

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

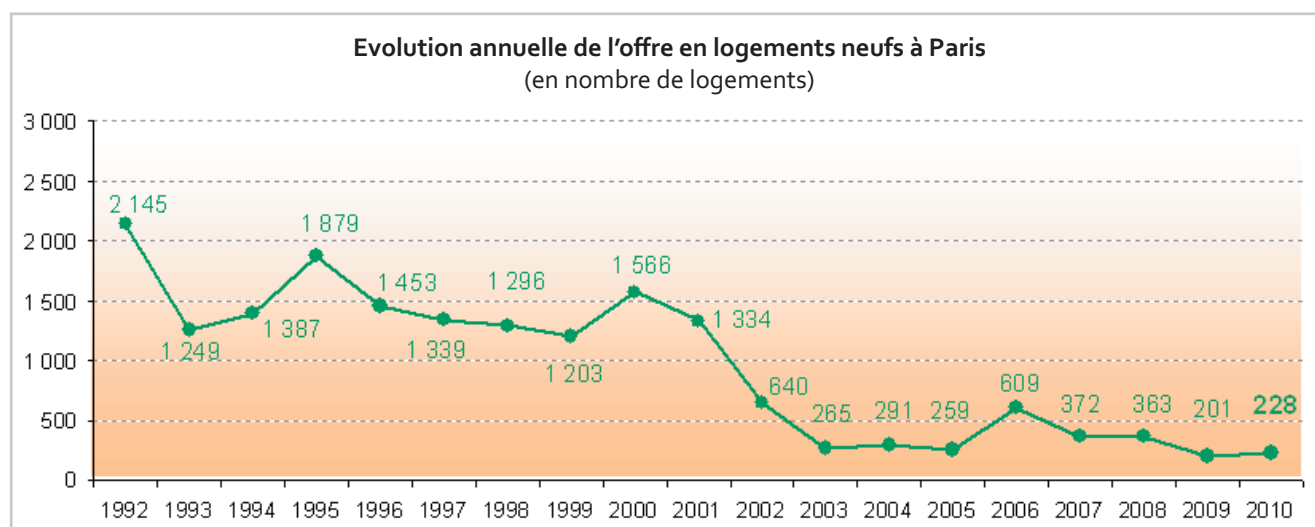
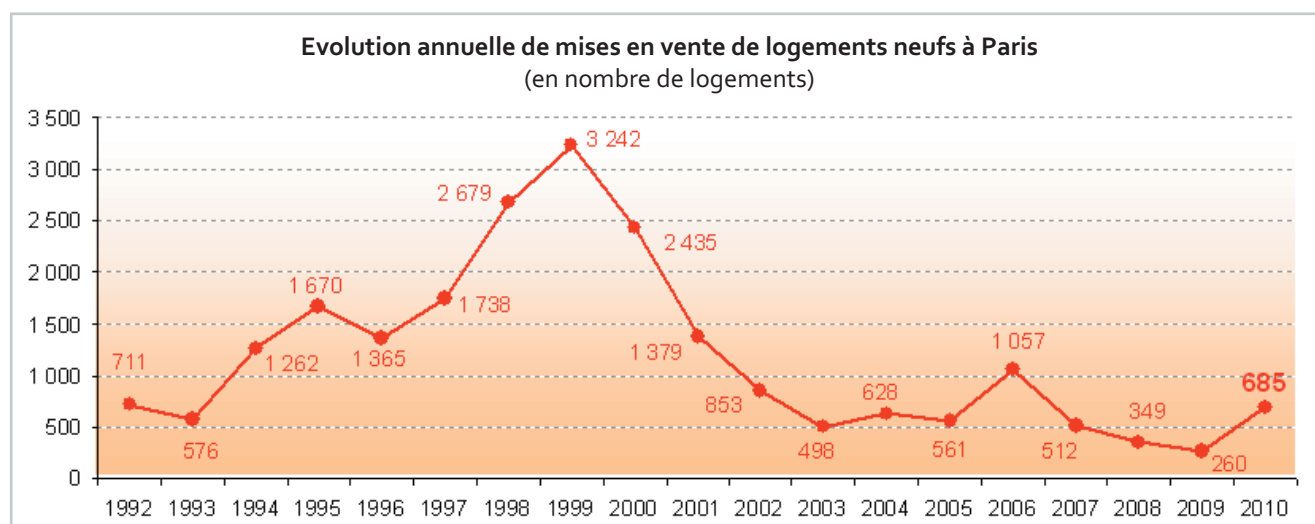
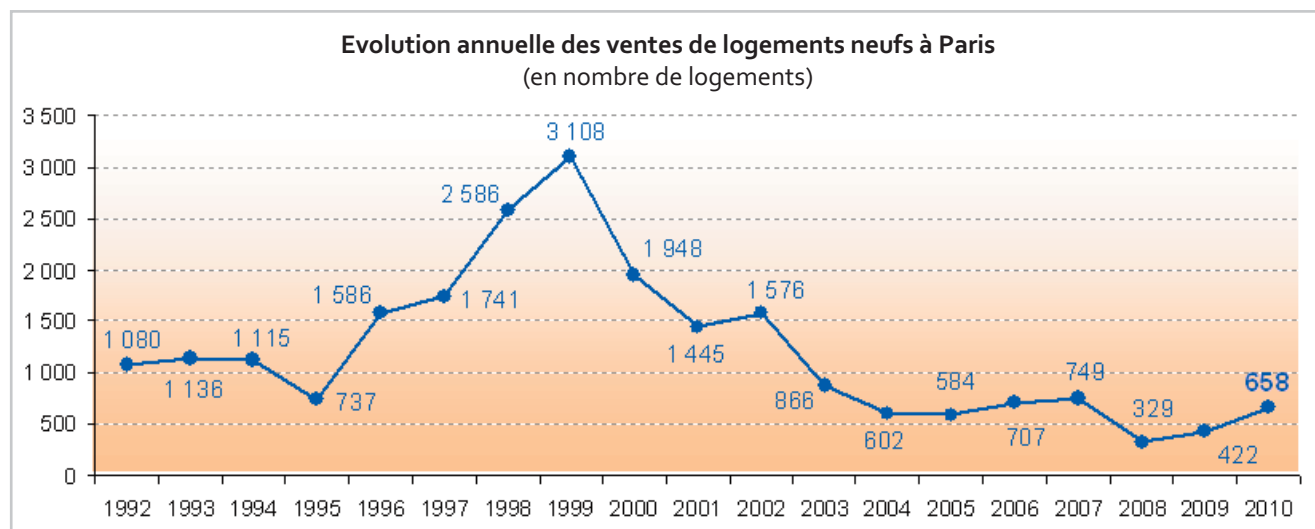
Avec seulement deux maisons neuves disponibles sur son territoire, le prix moyen à Paris ne sera pas communiqué.

	2005	Var. an	2006	Var. an	2007	Var. an	2008	Var. an	2009	Var. an	2010	Var. an
Hauts-de-Seine												
prix moyen/lot	469 988 €	-24%	527 560 €	12%	605 272 €	-13%	693 440 €	15%	703 005 €	1%	722 251 €	3%
prix moyen/m²	4 260 €	-5%	4 753 €	12%	5 223 €	-9%	5 908 €	13%	6 896 €	17%	6 221 €	-10%
surface moyenne	109 m²	-19%	110 m²	-1%	115 m²	5%	116 m²	1%	123 m²	6%	116 m²	-6%
Seine-Saint-Denis												
prix moyen/lot	293 235 €	26%	331 822 €	13%	351 618 €	6%	296 156 €	-16%	320 630 €	8%	241 023 €	-25%
prix moyen/m²	3 185 €	23%	3 407 €	7%	3 687 €	8%	3 688 €	0%	3 424 €	-7%	3 119 €	-9%
surface moyenne	92 m²	5%	97 m²	5%	97 m²	0%	81 m²	-16%	95 m²	17%	78 m²	-18%
Val-de-Marne												
prix moyen/lot	402 728 €	-5%	484 990 €	20%	375 351 €	-23%	414 899 €	11%	326 941 €	-21%	358 473 €	10%
prix moyen/m²	3 622 €	2%	3 746 €	3%	3 660 €	-2%	3 957 €	8%	3 575 €	-10%	3 747 €	5%
surface moyenne	111 m²	-5%	130 m²	17%	104 m²	-20%	105 m²	1%	87 m²	-17%	92 m²	6%
Seine-et-Marne												
prix moyen/lot	355 172 €	27%	366 440 €	3%	356 136 €	-3%	368 540 €	3%	352 758 €	-4%	346 271 €	-2%
prix moyen/m²	2 933 €	14%	3 008 €	3%	3 093 €	3%	3 162 €	2%	3 258 €	3%	3 189 €	-2%
surface moyenne	121 m²	12%	121 m²	0%	115 m²	-5%	116 m²	1%	108 m²	-7%	109 m²	1%
Yvelines												
prix moyen/lot	473 556 €	21%	394 629 €	-17%	441 810 €	12%	445 622 €	1%	409 630 €	-8%	406 164 €	-1%
prix moyen/m²	3 792 €	15%	3 349 €	-12%	3 825 €	14%	3 949 €	3%	3 671 €	-7%	3 873 €	6%
surface moyenne	127 m²	9%	116 m²	-9%	114 m²	-2%	112 m²	-2%	111 m²	-1%	104 m²	-6%
Essonne												
prix moyen/lot	340 508 €	-6%	404 988 €	19%	393 625 €	-3%	391 869 €	0%	369 962 €	-6%	353 619 €	-4%
prix moyen/m²	3 100 €	18%	3 660 €	18%	3 472 €	-5%	3 591 €	3%	3 556 €	-1%	3 504 €	-1%
surface moyenne	110 m²	-18%	110 m²	0%	114	4%	109 m²	-4%	104 m²	-5%	100 m²	-4%
Val d'Oise												
prix moyen/lot	347 497 €	13%	305 241 €	-12%	373 747 €	22%	361 503 €	-3%	318 784 €	-12%	323 874 €	2%
prix moyen/m²	3 135 €	17%	3 147 €	0%	3 491 €	11%	3 423 €	-2%	3 245 €	-5%	3 251 €	0%
surface moyenne	113 m²	-2%	97 m²	-14%	108 m²	11%	106 m²	-2%	98 m²	-8%	100 m²	2%



Paris et la Petite Couronne

La conjoncture à Paris



Le marché du neuf à Paris est dans une dynamique croissante, mais relative. La capitale est en effet soumise à une conjoncture propre, comparable à aucune autre ville française.

Les ventes ont augmenté de 56% sur l'ensemble de l'année 2010, s'établissant ainsi à 660 logements vendus. Le troisième trimestre, avec 200 ventes, a été le plus fructueux, doublant les ventes du même trimestre de l'année précédente. Les biens vendus sont en écrasante majorité des appartements, seules deux opérations proposent des maisons à la vente en 2010 (dans le 15e et le 19e arrondissement). Les petites surfaces sont largement préférées, 67% des ventes concernent des T1 au T3, ce sont notamment les studios qui ont été le plus vendus.

Les mises en vente ont, quant à elles, presque triplé en un an, pour retrouver les niveaux de 2004. 690 lots ont été mis en vente sur 2010, de manière équitable tout au long de l'année. Cette hausse traduit un regain de l'immobilier neuf à Paris, avec de nombreux nouveaux programmes qui voient le jour, douze au total, exclusivement collectifs. Deux grosses opérations, dans le 7e et le 11e arrondissement offrent des programmes de plus de 100 logements.

Le stock de logements disponibles est de 230 au 31 décembre 2010 et a fluctué autour de 200 logements en moyenne pendant l'année.

Enfin, le prix moyen d'un appartement s'établit autour à 9 670 €/m², soit une hausse de 18% en un an. Les opérations présentent de plus en plus de programmes BBC, avec des prestations de qualité, notamment celui du 7e arrondissement, qui, c'est un record, s'élève à 14 768 €/m² (mais le faible nombre de logements disponibles n'interfère que peu sur le prix moyen total de Paris).

Les ventes

Evolution trimestrielle du nombre de ventes de logements neufs à Paris

V	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Var 2009/2010
1T	371	411	474	282	149	200	117	176	103	104	180	73%
2T	661	428	484	284	174	135	189	219	125	132	144	9%
3T	495	241	262	140	118	117	218	119	40	78	197	153%
4T	421	364	356	160	161	132	183	235	61	108	137	27%
TOTAL	1 948	1 445	1 576	866	602	584	707	749	329	422	658	56%

Répartition du nombre de ventes de logements neufs à Paris par type de pièces en 2010

2010	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	2	3	2	1	8
%	-	-	25%	38%	25%	13%	100%
Variation annuelle	-	-	ns	-25%	ns	ns	100%
Collectif	175	171	154	95	48	7	650
%	27%	26%	24%	15%	7%	1%	100%
Variation annuelle	>100%	12%	44%	46%	>100%	>100%	56%

Les mises en vente

Evolution trimestrielle du nombre de mises en vente de logements neufs à Paris

MeV	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Var 2009/2010
1T	191	375	283	263	194	252	222	163	98	56	168	200%
2T	997	487	249	81	216	130	279	97	212	83	151	82%
3T	853	143	198	115	43	74	220	65	11	26	176	577%
4T	394	374	123	39	175	105	336	187	28	95	190	100%
TOTAL	2 435	1 379	853	498	628	561	1 057	512	349	260	685	163%

Répartition du nombre de mises en vente de logements neufs à Paris par type de pièces en 2010

2010		1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
	Individuel	0	0	0	0	0	0	0
	%	-	-	-	-	-	-	-
	Variation annuelle	-	-	-	-	-	-	-
	Collectif	189	193	153	96	45	9	685
	%	28%	28%	22%	14%	7%	1%	100%
	Variation annuelle	>100%	75%	>100%	>100%	>100%	ns	>100%

Les logements disponibles

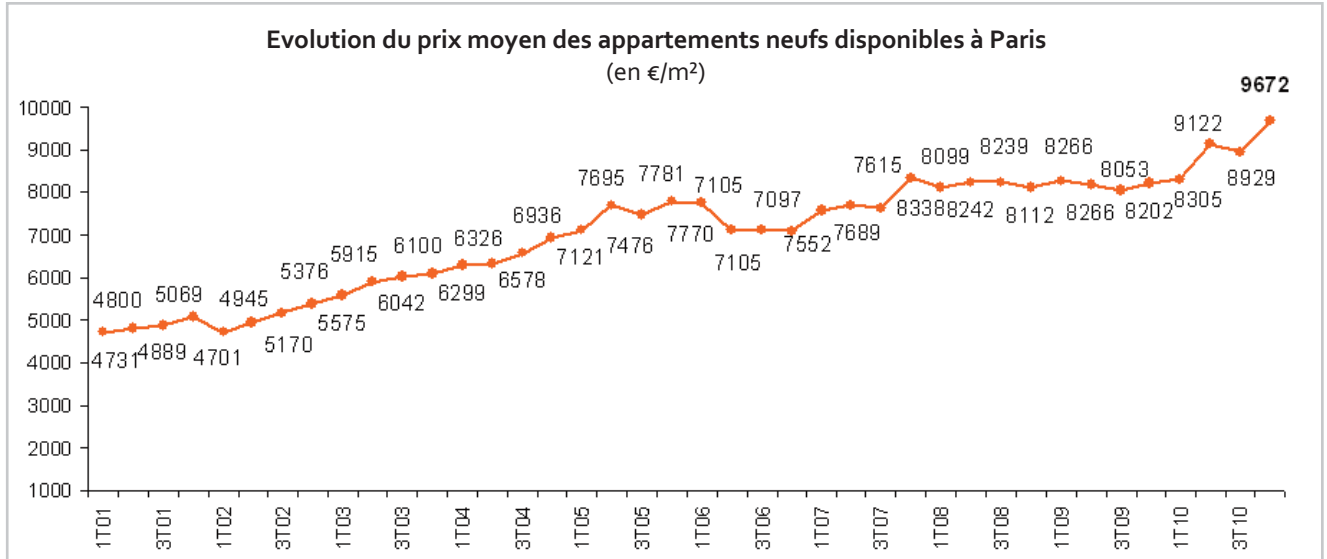
Evolution trimestrielle du nombre de logements neufs disponibles à Paris

D	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Var 2009/2010
1T	991	1 506	1 169	614	310	343	364	596	367	315	189	-40%
2T	1 323	1 552	935	411	352	334	454	474	425	265	196	-28%
3T	1 621	1 351	871	386	277	286	456	420	396	214	175	-18%
4T	1 566	1 334	640	265	291	259	609	372	363	201	228	13%

Répartition du nombre de logements neufs disponibles à Paris par type de pièces en 2010

2010		1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
	Individuel	0	0	0	1	1	0	2
	%	-	-	-	50%	50%	-	100%
	Variation annuelle	-	-	-	-75%	-67%	-	-80%
	Collectif	37	65	63	47	11	3	226
	%	16%	29%	28%	21%	5%	1%	100%
	Variation annuelle	61%	51%	-2%	2%	-21%	>100%	18%

Les prix



L'immobilier neuf à Paris en 2010

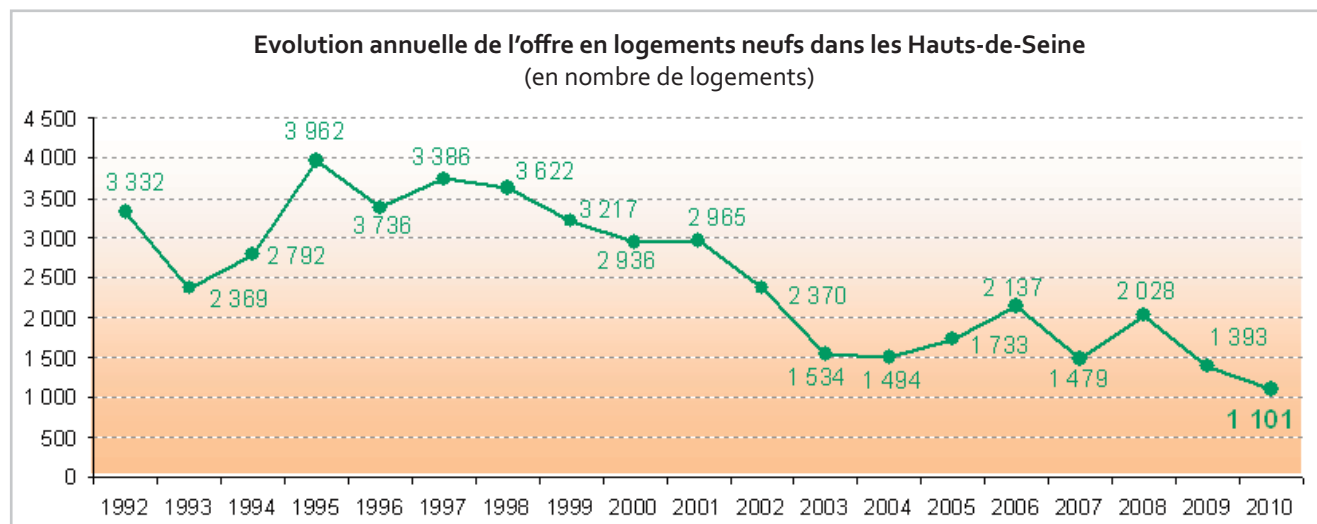
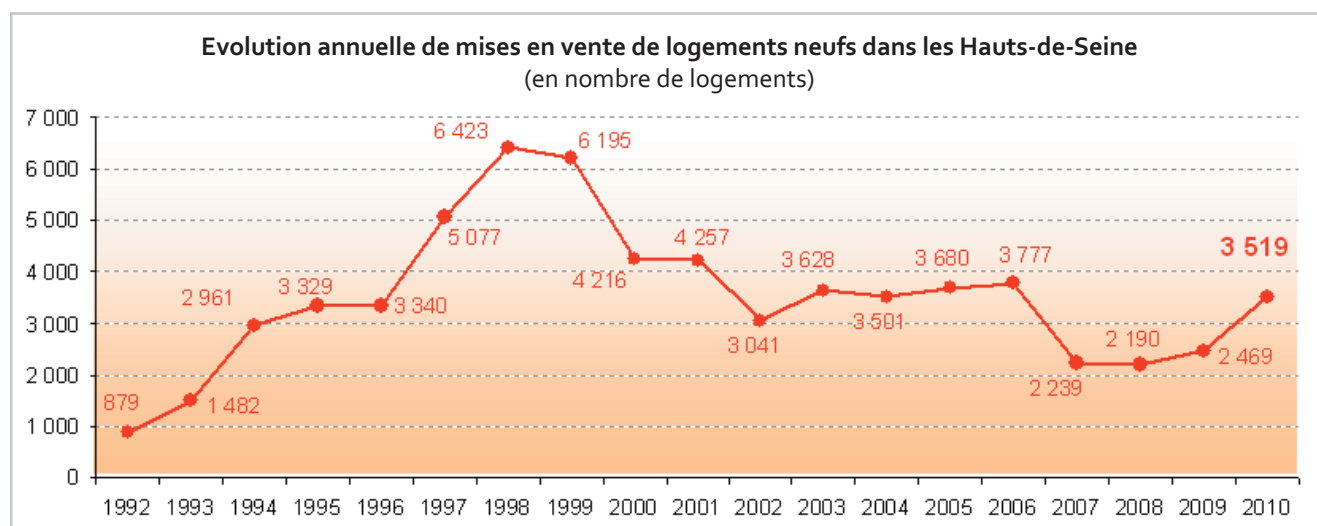
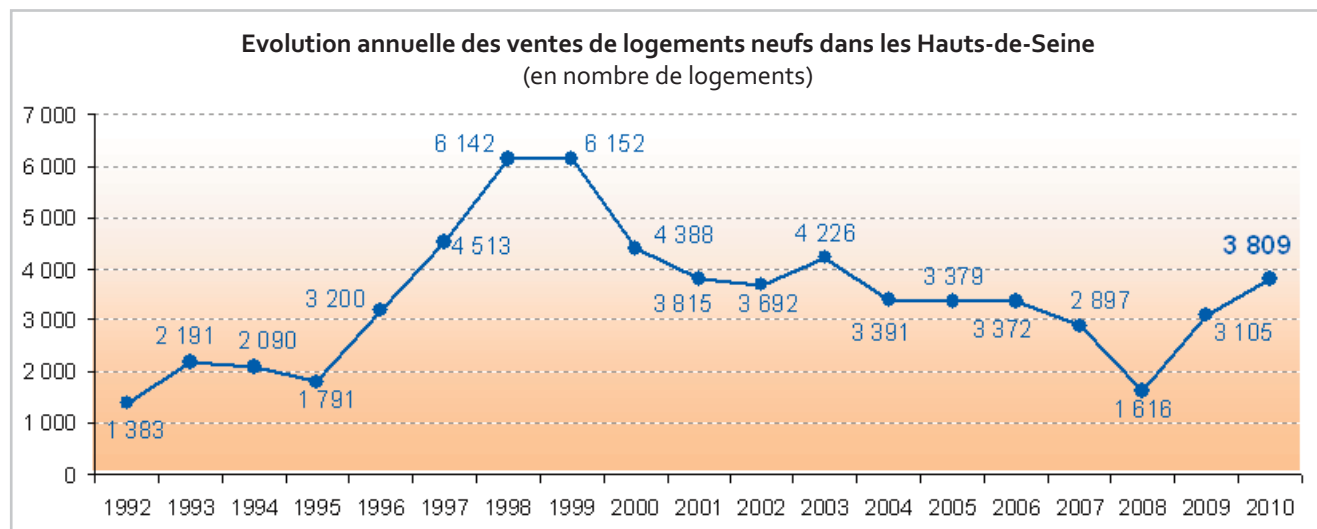
* Le prix moyen au m² correspond à la moyenne des prix des logements disponibles au 31.12.2010

** La surface moyenne correspond à la moyenne des surfaces des logements disponibles au 31.12.2010

ns = non significatif, nombre de logements disponibles < 5 lots

	Nb de logements disponibles	Nb de logements mis en vente	Nb de logements vendus	Prix moyen en €/m ^{2*}	Surface moyenne en m ^{2**}
3ème					
Collectif	7	0	10	9 648	65
Individuel	0	0	0	-	-
7ème					
Collectif	6	123	117	14 768	92
Individuel	0	0	0	-	-
8ème					
Collectif	0	0	8	-	-
Individuel	0	0	0	-	-
10ème					
Collectif	1	21	20	ns	ns
Individuel	0	0	0	-	-
11ème					
Collectif	98	131	36	10 565	58
Individuel	0	0	0	-	-
12ème					
Collectif	20	26	9	9 309	76
Individuel	0	0	0	-	-
13ème					
Collectif	1	55	77	ns	ns
Individuel	0	0	0	-	-
14ème					
Collectif	0	0	3	ns	ns
Individuel	0	0	0	-	-
15ème					
Collectif	11	75	95	10 027	69
Individuel	0	0	1	-	-
16ème					
Collectif	1	0	-1	ns	ns
Individuel	0	0	0	-	-
17ème					
Collectif	4	95	92	ns	ns
Individuel	0	0	0	-	-
18ème					
Collectif	55	109	84	8 856	58
Individuel	0	0	0	-	-
19ème					
Collectif	11	50	74	6 547	77
Individuel	2	0	2	ns	ns
20ème					
Collectif	11	0	26	6 669	70
Individuel	0	0	5	-	-
TOTAL DEPARTEMENT					
Collectif	226	685	650	9 672	64
Individuel	2	0	8	ns	ns
Total	228	685	658		

La conjoncture dans les Hauts-de-Seine



Le département des Hauts-de-Seine connaît un net regain du marché de l'immobilier neuf en 2010, avec tous les indicateurs à la hausse.

Le volume des ventes présente une augmentation de 23%, totalisant 3 810 ventes sur l'année, se rapprochant ainsi des volumes d'avant-crise. Dans une large majorité, les biens vendus sont des appartements, de 2 et 3 pièces (60%).

Les commercialisations, elles aussi, sont en hausse, 3 520 lots ont été mis en vente, soit 43% de plus que l'année précédente. Elles ont été particulièrement nombreuses au deuxième trimestre, qui totalise 45% de l'ensemble des mises en vente de l'année. Six communes ont dépassé les 200 commercialisations, généralement concentrées dans des opérations d'urbanisme d'envergure. Issy-les-Moulineaux détient le record de la commune la plus prolifique d'Ile-de-France en nombre de commercialisations (1 024).

En revanche, le stock de logements disponibles a subi une baisse de près de 21% en un an. Les Hauts-de-Seine ne proposaient plus que 1 100 logements à la vente à la fin de l'année 2010. Cette différence entre le taux de commercialisation et celui de l'encours disponible illustre la tension que subit ce département, soumis à une forte demande.

Le prix moyen est lui aussi en hausse et s'établit à 6 470 €/m² (+7,4% en un an). Plusieurs communes concentrent des programmes phares, notamment Boulogne-Billancourt, avec la ZAC Rives de Seine et Issy-les-Moulineaux avec le projet d'urbanisme du Fort de la commune.

Les ventes

Evolution trimestrielle du nombre de ventes de logements neufs dans les Hauts-de-Seine

V	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Var 2009/2010
1T	1 185	1 200	1 057	1 031	1 094	1 114	941	1 009	547	650	716	10%
2T	1 416	909	1 038	1 418	779	906	779	800	513	824	1 261	53%
3T	743	804	633	851	622	671	489	488	380	684	1 036	51%
4T	1 084	902	964	926	896	688	1 163	600	176	947	796	-16%
TOTAL	4 388	3 815	3 692	4 226	3 391	3 379	3 372	2 897	1 616	3 105	3 809	23%

Répartition du nombre de ventes de logements neufs dans les Hauts-de-Seine par type de pièces en 2010

2010	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	2	11	25	8	46
%	-	-	4%	24%	54%	17%	100%
Variation annuelle	-	-	100%	ns	9%	>100%	24%
Collectif	648	1 150	1 084	673	204	4	3 763
%	17%	31%	29%	17,9%	5%	0,1%	100%
Variation annuelle	41%	23%	18%	18%	21%	-56%	23%

Les mises en vente

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

MeV	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Var 2009/2010
1T	844	1 697	728	975	1 065	1 526	805	831	563	331	662	100%
2T	1 522	1 092	1 005	1 081	1 010	840	1 109	493	942	602	1 581	163%
3T	773	748	504	639	500	421	532	370	440	284	684	141%
4T	1 118	679	804	933	926	893	1 331	545	245	1 252	592	-53%
TOTAL	4 257	4 216	3 041	3 628	3 501	3 680	3 777	2 239	2 190	2 469	3 519	43%

Répartition du nombre de mises en vente de logements neufs dans les Hauts-de-Seine par type de pièces en 2010

2010		1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
	Individuel	0	0	3	11	12	5	31
	%	-	-	10%	35%	39%	16%	100%
	Variation annuelle	-	-	ns	< -100 %	-37%	-44%	15%
	Collectif	521	1 078	1 081	603	201	4	3 488
	%	14,9%	31%	31%	17%	6%	0,1%	100%
	Variation annuelle	11%	41%	59%	55%	48%	100%	43%

Les logements disponibles

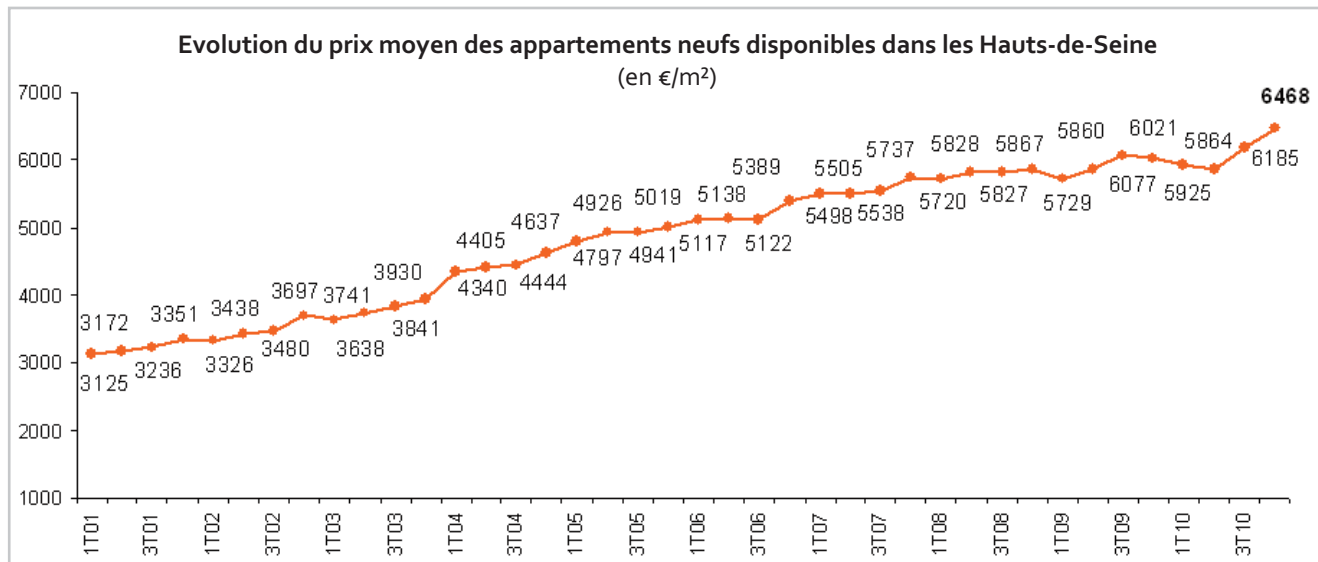
Evolution trimestrielle du nombre de logements neufs disponibles dans les Hauts-de-Seine

D	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Var 2009/2010
1T	2 869	3 294	2 748	2 083	1 461	1 906	1 597	1 959	1 495	1 709	1 339	-22%
2T	2 927	3 421	2 684	1 739	1 636	1 840	1 927	1 652	1 913	1 487	1 662	12%
3T	2 840	3 284	2 550	1 527	1 472	1 590	1 970	1 534	1 959	1 087	1 310	21%
4T	2 936	2 965	2 370	1 534	1 494	1 733	2 137	1 479	2 028	1 393	1 101	-21%

Répartition du nombre de logements neufs disponibles dans les Hauts-de-Seine par type de pièces en 2010

2010		1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
	Individuel	0	0	1	16	21	9	47
	%	-	-	2%	34%	45%	19%	100%
	Variation annuelle	-	-	ns	0%	-38%	-25%	-24%
	Collectif	76	194	409	266	108	1	1 054
	%	7%	18%	38,9%	25%	10%	0,1%	100%
	Variation annuelle	-63%	-27%	-1%	-21%	-4%	0%	-21%

Les prix



L'immobilier neuf dans les Hauts-de-Seine en 2010

* Le prix moyen au m² correspond à la moyenne des prix des logements disponibles au 31.12.2010

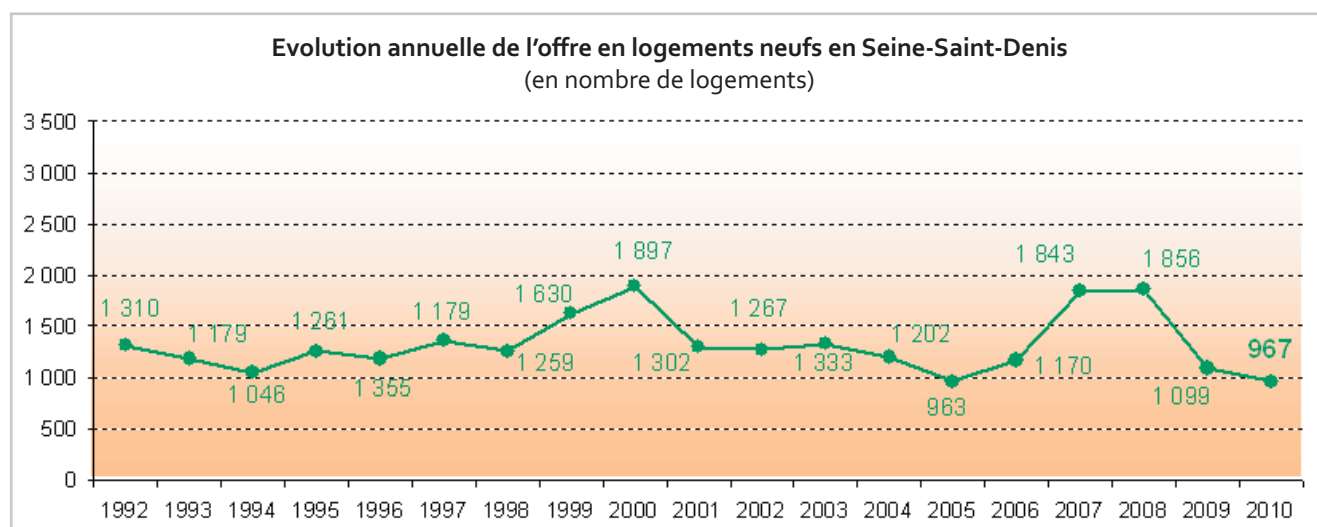
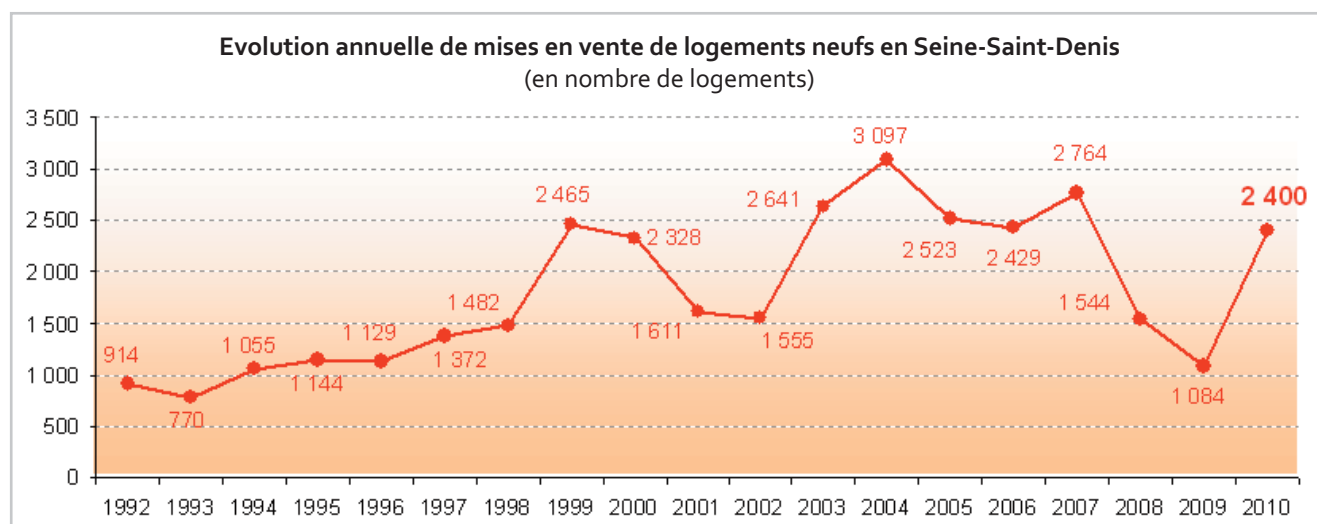
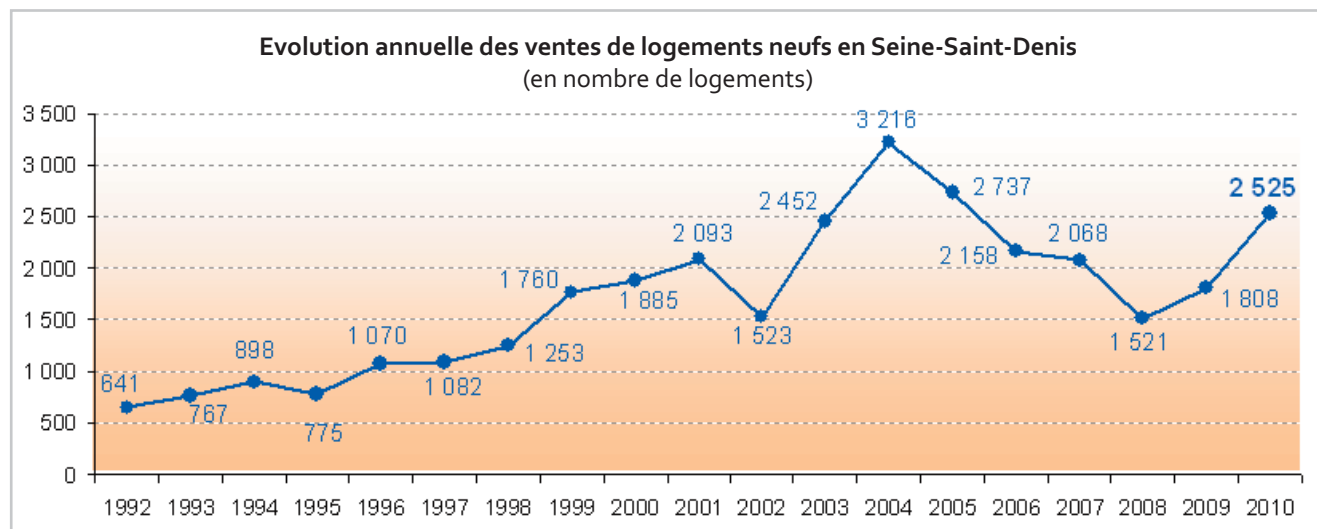
** La surface moyenne correspond à la moyenne des surfaces des logements disponibles au 31.12.2010

ns = non significatif, nombre de logements disponibles < 5 lots

	Nb de logements disponibles	Nb de logements mis en vente	Nb de logements vendus	Prix moyen en €/m ² *	Surface moyenne en m ² **
ANTONY					
Collectif	83	198	139	5 158	73
Individuel	5	5	0	5 876	97
ASNIERES SUR SEINE					
Collectif	25	117	147	5 013	76
Individuel	0	0	0	-	-
BAGNEUX					
Collectif	10	70	65	4 728	55
Individuel	0	0	0	-	-
BOIS COLOMBES					
Collectif	9	0	33	5 645	83
Individuel	0	0	2	-	-
BOULOGNE BILLANCOURT					
Collectif	138	360	484	7 776	75
Individuel	1	0	0	ns	ns
BOURG LA REINE					
Collectif	5	0	15	5 854	80
Individuel	1	0	2	ns	ns
CHATENAY MALABRY					
Collectif	42	220	225	5 906	71
Individuel	2	0	0	ns	ns
CHATILLON					
Collectif	54	113	128	5 561	64
Individuel	6	2	5	5 736	114
CHAVILLE					
Collectif	3	17	34	ns	ns
Individuel	4	0	2	ns	ns
CLAMART					
Collectif	5	0	35	6 073	41
Individuel	0	0	0	-	-
CLICHY					
Collectif	16	0	16	5 838	71
Individuel	0	0	0	-	-
COLOMBES					
Collectif	42	50	13	5 200	66
Individuel	0	0	10	-	-
COURBEVOIE					
Collectif	112	163	90	6 484	70
Individuel	0	0	0	-	-
GARCHES					
Collectif	24	46	48	7 520	74
Individuel	6	0	4	6 873	137
LA GARENNE COLOMBES					
Collectif	60	222	175	6 669	70
Individuel	0	0	1	-	-
GENNEVILLIERS					
Collectif	3	55	54	4 419	85
Individuel	0	0	0	-	-
ISSY LES MOULINEAUX					
Collectif	222	1024	833	7 217	67
Individuel	2	0	0	ns	ns
LEVALLOIS PERRET					
Collectif	3	19	40	ns	ns
Individuel	0	0	0	-	-
MALAKOFF					
Collectif	10	23	28	6 446	50
Individuel	4	9	5	ns	ns
MEUDON					
Collectif	26	73	52	7 429	68
Individuel	4	10	6	ns	ns
MONTRouGE					
Collectif	4	51	64	6 127	80
Individuel	0	0	1	-	-
NANTERRE					
Collectif	48	302	330	4 474	69
Individuel	2	0	0	ns	ns

	Nb de logements disponibles	Nb de logements mis en vente	Nb de logements vendus	Prix moyen en €/m ² *	Surface moyenne en m ² **
NEUILLY SUR SEINE					
Collectif	0	0	2	-	-
Individuel	0	0	0	-	-
LE PLESSIS ROBINSON					
Collectif	5	43	82	4 954	78
Individuel	0	0	0	-	-
PUTEAUX					
Collectif	27	54	70	6 821	60
Individuel	0	0	4	-	-
RUEIL MALMAISON					
Collectif	1	0	1	ns	ns
Individuel	2	0	4	ns	ns
ST CLOUD					
Collectif	11	46	76	8 538	75
Individuel	0	0	0	-	-
SCEAUX					
Collectif	1	0	9	ns	ns
Individuel	0	0	0	-	-
SURESNES					
Collectif	61	222	314	6 132	66
Individuel	5	5	0	6 193	117
VANVES					
Collectif	3	0	148	ns	ns
Individuel	3	0	0	ns	ns
VILLENEUVE LA GARENNE					
Collectif	1	0	13	ns	ns
Individuel	0	0	0	-	-
TOTAL DEPARTEMENT					
Collectif	1 054	3 488	3 763	6 468	69
Individuel	47	31	46	6 221	116
Total	1 101	3 519	3 809		

La conjoncture en Seine-Saint-Denis



La Seine-Saint-Denis a connu une année 2010 très dynamique au niveau de l'immobilier neuf.

Les ventes ont bondi de 40% en un an, avec un volume de 2 530 logements vendus, soit un niveau qui avoisine celui de 2007. Les ventes ont été équitables tout au long de l'année, avec environ 630 ventes par trimestre.

2 400 lots ont été commercialisés, représentant plus d'un doublement des mises en vente par rapport à 2009. Cet essor témoigne du dynamisme du département. Et son attractivité est visible par la baisse de l'encours de logements disponibles. A la fin de l'année 2010, plus que 970 lots sont sur le marché (-12% en un an). Les communes les plus prolifiques sont Drancy et Saint-Denis, avec plus de 350 logements mis en vente, et dans une moindre mesure, Noisy-le-Grand et Romainville, avec 250 et 200 lots commercialisés.

Une part écrasante du marché repose sur les logements collectifs (99,6% des ventes et 98,4% des mises en vente). La Seine-Saint-Denis devient ainsi le département qui vend et construit le plus de logements collectifs de l'ensemble de l'Ile-de-France. Les deux et trois pièces sont largement privilégiés.

Le prix moyen d'un appartement en Seine-Saint-Denis est de 3 950 €/m², soit une hausse de 7,5% en un an.

Les ventes

Evolution trimestrielle du nombre de ventes de logements neufs en Seine-Saint-Denis

V	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Var 2009/2010
1T	382	703	431	484	1 012	861	728	736	525	608	535	-12%
2T	687	554	354	608	800	921	552	527	453	473	654	38%
3T	335	364	279	553	607	463	297	333	282	310	571	84%
4T	481	472	459	807	797	492	581	472	261	417	765	83%
TOTAL	1 885	2 093	1 523	2 452	3 216	2 737	2 158	2 068	1 521	1 808	2 525	40%

Répartition du nombre de ventes de logements neufs en Seine-Saint-Denis par type de pièces en 2010

2010	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	3	4	4	0	11
%	-	-	27%	36%	36%	-	100%
<i>Variation annuelle</i>	-	-	-86%	-91%	-82%	-	-88%
Collectif	286	847	910	372	99	0	2 514
%	11%	34%	36%	15%	4%	-	100%
<i>Variation annuelle</i>	93%	63%	37%	18%	41%	-	47%

Les mises en vente

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

MeV	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Var 2009/2010
1T	538	645	451	339	888	667	833	777	433	118	304	158%
2T	870	198	187	921	713	866	405	614	427	206	859	317%
3T	315	335	476	532	468	342	494	219	426	113	646	472%
4T	605	433	441	849	1 028	648	697	1 154	258	609	591	-3%
TOTAL	2 328	1 611	1 555	2 641	3 097	2 523	2 429	2 764	1 544	1 046	2 400	129%

Répartition du nombre de mises en vente de logements neufs en Seine-Saint-Denis par type de pièces en 2010

2010		1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
	Individuel	0	4	20	13	2	0	39
	%	-	10%	51%	33%	5%	-	100%
	Variation annuelle	-	ns	>100 %	-50%	-67%	-	0%
	Collectif	269	852	888	286	66	0	2 361
	%	11%	36%	38%	12%	3%	-	100%
	Variation annuelle	88%	>100 %	>100 %	75%	>100 %	-	>100%

Les logements disponibles

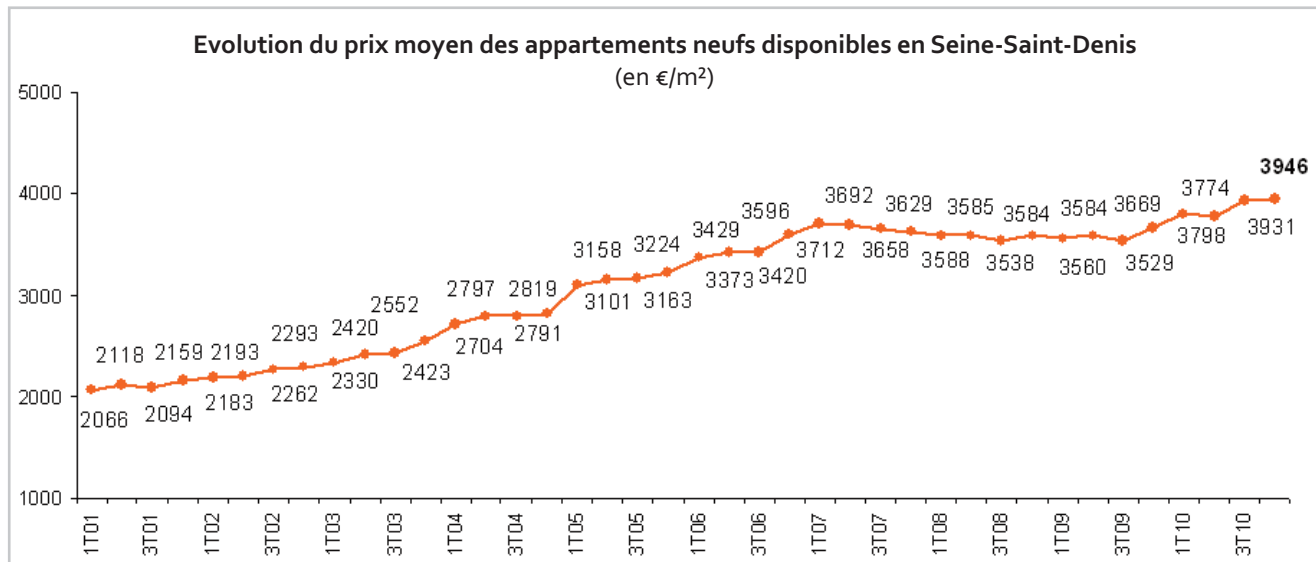
Evolution trimestrielle du nombre de logements neufs disponibles en Seine-Saint-Denis

D	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Var 2009/2010
1T	1 786	1 827	1 322	1 106	1 197	1 008	1 068	1 211	1 751	1 366	868	-36%
2T	1 963	1 423	1 114	1 334	1 110	952	921	1 275	1 715	1 099	1 073	-2%
3T	1 747	1 373	1 285	1 291	971	831	1 054	1 161	1 859	902	1 148	27%
4T	1 897	1 302	1 267	1 333	1 202	963	1 170	1 843	1 856	1 099	967	-12%

Répartition du nombre de logements neufs disponibles en Seine-Saint-Denis par type de pièces en 2010

2010		1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
	Individuel	0	4	19	21	9	0	53
	%	-	8%	36%	40%	17%	-	100%
	Variation annuelle	-	ns	>100%	75%	-18%	-	>100%
	Collectif	67	273	389	169	16	0	914
	%	7%	30%	43%	18%	2%	-	100%
	Variation annuelle	-20%	1%	-6%	-38%	-70%	-	-16%

Les prix



L'immobilier neuf en Seine-Saint-Denis en 2010

* Le prix moyen au m² correspond à la moyenne des prix des logements disponibles au 31.12.2010

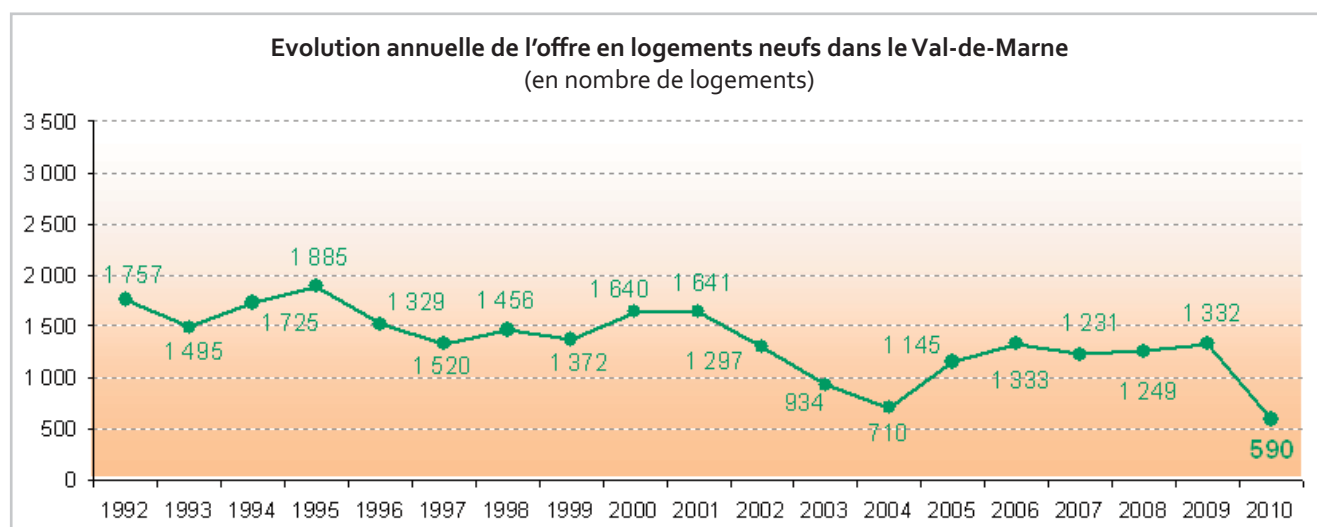
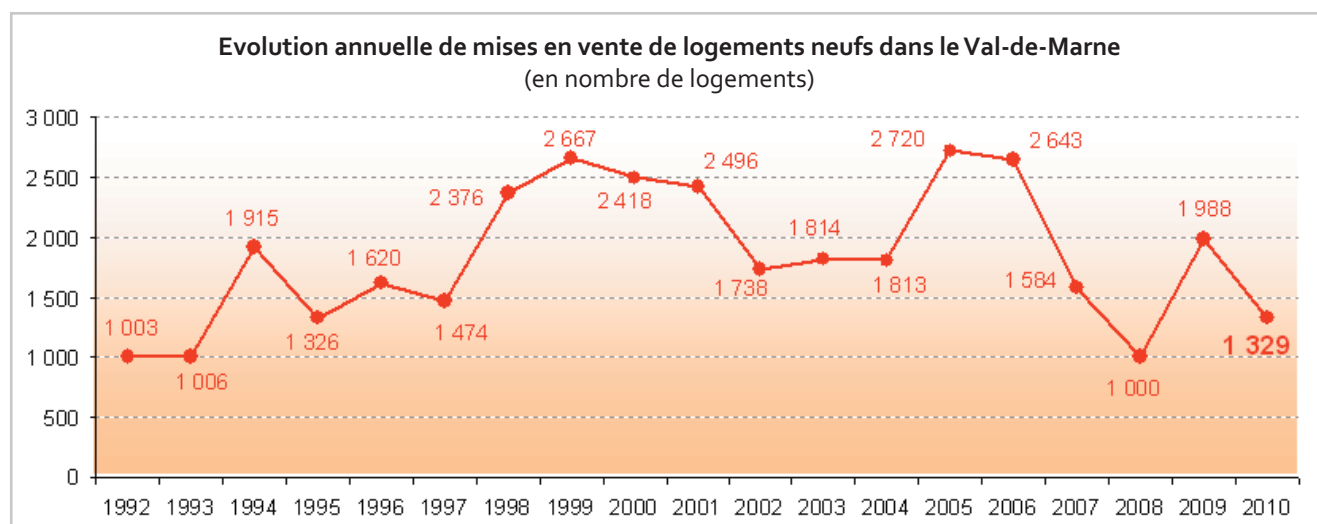
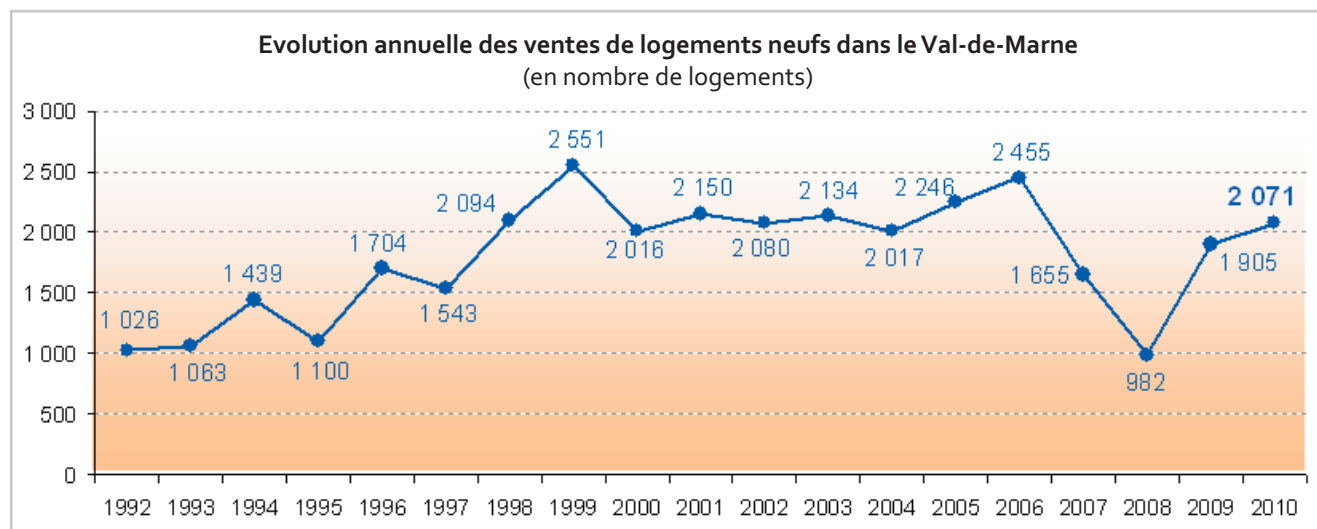
** La surface moyenne correspond à la moyenne des surfaces des logements disponibles au 31.12.2010

ns = non significatif, nombre de logements disponibles < 5 lots

	Nb de logements disponibles	Nb de logements mis en vente	Nb de logements vendus	Prix moyen en €/m ² *	Surface moyenne en m ² **
AUBERVILLIERS					
Collectif	32	100	116	4 513	55
Individuel	1	0	2	ns	ns
AULNAY SOUS BOIS					
Collectif	3	0	5	ns	ns
Individuel	0	0	0	-	-
BAGNOLET					
Collectif	2	51	54	ns	ns
Individuel	0	0	0	-	-
LE BLANC MESNIL					
Collectif	78	146	74	3 703	52
Individuel	0	0	0	-	-
BOBIGNY					
Collectif	31	28	84	3 543	65
Individuel	0	0	0	-	-
BONDY					
Collectif	3	0	11	ns	ns
Individuel	1	0	1	ns	ns
LE BOURGET					
Collectif	12	0	74	3 572	73
Individuel	0	0	0	-	-
CLICHY SOUS BOIS					
Collectif	1	0	2	ns	ns
Individuel	3	0	0	ns	ns
LA COURNEUVE					
Collectif	14	135	130	3 413	67
Individuel	0	0	0	-	-
DRANCY					
Collectif	186	387	252	3 891	56
Individuel	2	3	1	ns	ns
EPINAY SUR SEINE					
Collectif	53	80	59	3 584	60
Individuel	4	0	1	ns	ns
GAGNY					
Collectif	0	0	1	-	-
Individuel	0	0	0	-	-
GOURNAY SUR MARNE					
Collectif	0	0	1	-	-
Individuel	0	0	1	-	-
L ILE ST DENIS					
Collectif	22	87	65	3 719	72
Individuel	0	0	0	-	-
LES LILAS					
Collectif	5	48	54	5 894	54
Individuel	0	0	0	-	-
MONTFERMEIL					
Collectif	28	0	103	2 774	68
individuel	0	0	0	-	-
MONTREUIL					
Collectif	24	98	93	5 477	57
individuel	2	0	2	ns	ns
NEUILLY PLAISANCE					
Collectif	15	0	0	4 227	48
Individuel	0	0	0	-	-
NEUILLY SUR MARNE					
Collectif	34	177	172	3 474	59
Individuel	0	0	0	-	-
NOISY LE GRAND					
Collectif	66	253	243	4 582	47
Individuel	0	0	0	-	-
NOISY LE SEC					
Collectif	2	20	39	ns	ns
Individuel	0	0	0	-	-
LES PAVILLONS SOUS BOIS					
Collectif	0	0	3	-	-
Individuel	0	0	0	-	-

	Nb de logements disponibles	Nb de logements mis en vente	Nb de logements vendus	Prix moyen en €/m ^{2*}	Surface moyenne en m ^{2**}
PIERREFITTE SUR SEINE					
Collectif	3	0	8	ns	ns
Individuel	0	0	0	-	-
LE PRE ST GERVAIS					
Collectif	1	0	4	ns	ns
Individuel	0	0	0	-	-
LA PLAINE ST DENIS					
Collectif	0	64	64	-	-
Individuel	0	0	0	-	-
LE RAINCY					
Collectif	1	0	3	ns	ns
Individuel	1	0	1	ns	ns
ROMAINVILLE					
Collectif	61	206	313	4 619	59
Individuel	0	0	0	-	-
ROSNY SOUS BOIS					
Collectif	50	90	129	3 985	58
Individuel	0	0	0	-	-
ST DENIS					
Collectif	146	349	313	3 814	69
Individuel	3	0	0	ns	ns
ST OUEN					
Collectif	0	0	3	-	-
Individuel	0	0	2	-	-
STAINS					
Collectif	4	4	0	ns	ns
Individuel	36	36	0	3 062	72
TREMBLAY EN FRANCE					
Collectif	1	0	0	ns	ns
Individuel	0	0	0	-	-
VAUJOURS					
Collectif	0	0	7	-	-
Individuel	0	0	0	-	-
VILLEMOMBLE					
Collectif	28	0	3	3 900	73
Individuel	0	0	0	-	-
VILLEPINTE					
Collectif	8	38	32	3 489	63
Individuel	0	0	0	-	-
TOTAL DEPARTEMENT					
Collectif	914	2 361	2 514	3 946	60
Individuel	53	39	11	3 119	78
Total	967	2 400	2 525		

La conjoncture dans le Val-de-Marne



Suite à la bonne année 2009, le Val-de-Marne a connu, en 2010, des résultats plus modestes.

Les volumes de ventes sont certes en hausse, mais dans une mesure moindre par rapport aux autres départements de Petite Couronne, 2 070 lots vendus, pour une hausse de 9%.

Les mises en vente ont essuyé une forte baisse de 33% en un an, avec uniquement 1 330 lots commercialisés en 2010. Seules quatre communes ont mis plus de 100 logements en vente.

La chute la plus importante concerne le stock de logements disponibles, -56%. Au 31 décembre 2010, seulement 590 lots étaient disponibles dans le département. Ces résultats attestent l'inadéquation entre la demande et l'offre existante dans le Val-de-Marne.

Le prix moyen connaît une hausse de 3.4% en un an et se rapproche du seuil des 4 500 €/m², avec des fluctuations tout au long de l'année.

Les ventes

Evolution trimestrielle du nombre de ventes de logements neufs dans le Val-de-Marne

V	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Var 2009/2010
1T	474	732	546	500	677	618	795	527	344	403	652	62%
2T	703	566	552	613	519	601	586	379	320	365	536	47%
3T	350	382	430	476	342	412	432	315	223	385	470	22%
4T	489	470	552	545	479	615	642	434	95	752	413	-45%
Total	2 016	2 150	2 080	2 134	2 017	2 246	2 455	1 655	982	1 905	2 071	9%

Répartition du nombre de ventes de logements neufs dans le Val-de-Marne par type de pièces en 2010

2010	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	18	51	27	2	98
%	-	-	18%	52%	28%	2%	100%
Variation annuelle	-	-	-14%	-24%	-23%	<-100%	-16%
Collectif	225	622	740	313	71	2	1 973
%	11%	32%	38%	15,9%	4%	0,1%	100%
Variation annuelle	50%	0%	7%	15%	31%	<-100%	10%

Les mises en vente

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

MeV	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Var 2009/2010
1T	673	565	413	500	605	697	927	204	409	161	207	29%
2T	685	778	491	499	393	825	624	464	332	388	468	21%
3T	644	584	316	493	302	309	544	243	221	210	367	75%
4T	494	491	518	322	513	889	548	673	38	1 229	287	-77%
Total	2 496	2 418	1 738	1 814	1 813	2 720	2 643	1 584	1 000	1 988	1 329	-33%

Répartition du nombre de mises en vente de logements neufs dans le Val-de-Marne par type de pièces en 2010

2010		1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
	Individuel	0	0	3	24	3	0	30
	%	-	-	10%	80%	10%	-	100%
	Variation annuelle	-	-	-92%	-63%	-92%	-	-75%
	Collectif	151	408	501	206	32	1	1 299
	%	12%	31%	39%	15,9%	2%	0,1%	100%
	Variation annuelle	-20%	-36%	-32%	-16%	-43%	ns	-31%

Les logements disponibles

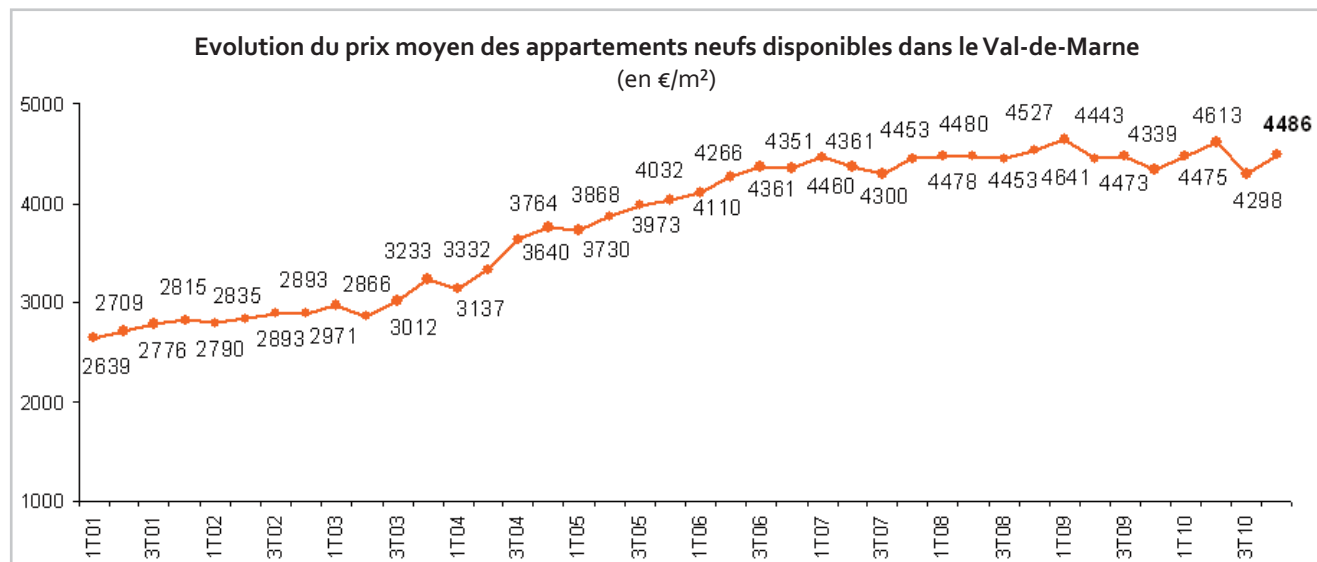
Evolution trimestrielle du nombre de logements neufs disponibles dans le Val-de-Marne

D	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Var 2009/2010
1T	1 478	1 408	1 541	1 264	862	777	1 277	1 000	1 296	1 007	887	-12%
2T	1 404	1 564	1 456	1 150	736	1 001	1 315	1 085	1 308	1 030	819	-20%
3T	1 637	1 707	1 334	1 167	696	898	1 427	1 013	1 306	855	716	-16%
4T	1 640	1 641	1 297	934	710	1 145	1 333	1 231	1 249	1 332	590	-56%

Répartition du nombre de logements neufs disponibles dans le Val-de-Marne par type de pièces en 2010

2010		1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
	Individuel	0	0	11	27	12	14	64
	%	-	-	17%	42%	19%	22%	100%
	Variation annuelle	-	-	-58%	-50%	-67%	-13%	-52%
	Collectif	34	89	246	126	31	0	526
	%	6%	17%	47%	24%	6%	-	100%
	Variation annuelle	-69%	-71%	-49%	-46%	-56%	-	-56%

Les prix



L'immobilier neuf dans le Val-de-Marne en 2010

* Le prix moyen au m² correspond à la moyenne des prix des logements disponibles au 31.12.2010

** La surface moyenne correspond à la moyenne des surfaces des logements disponibles au 31.12.2010

ns = non significatif, nombre de logements disponibles < 5 lots

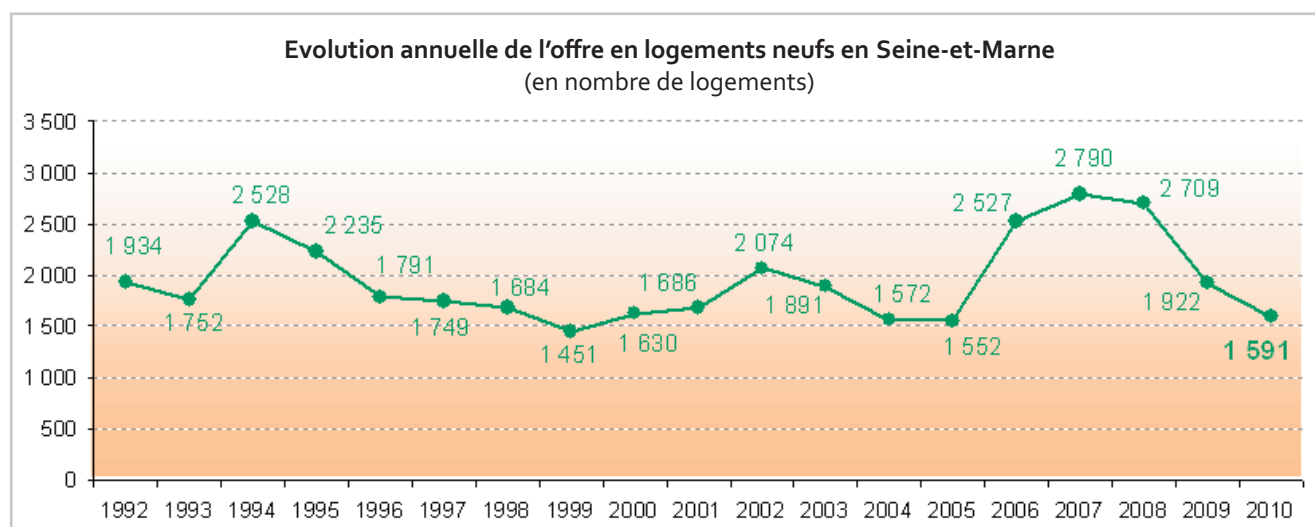
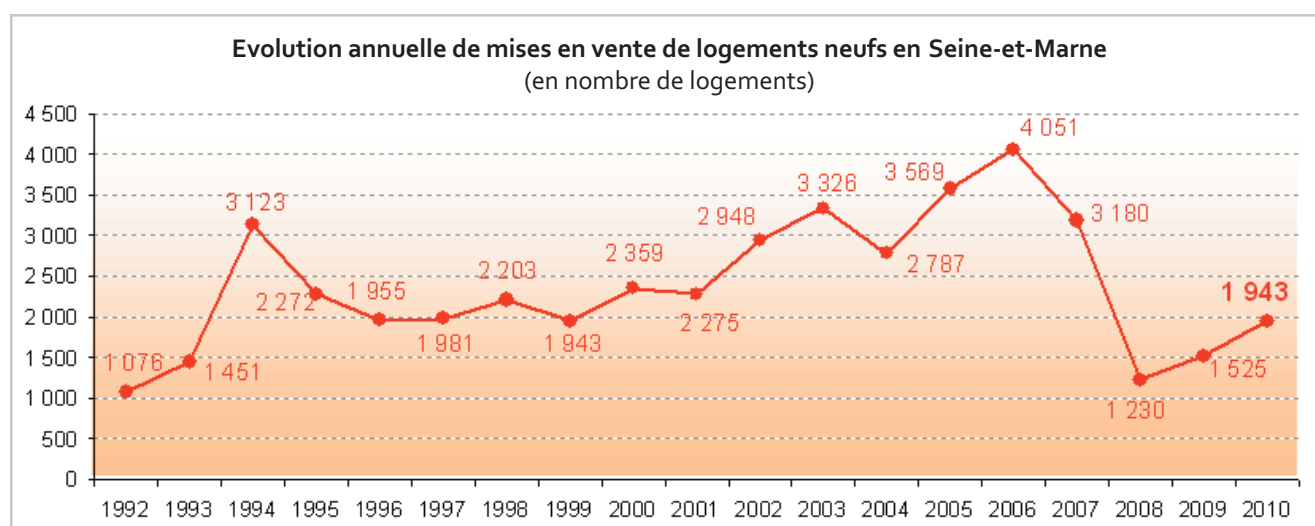
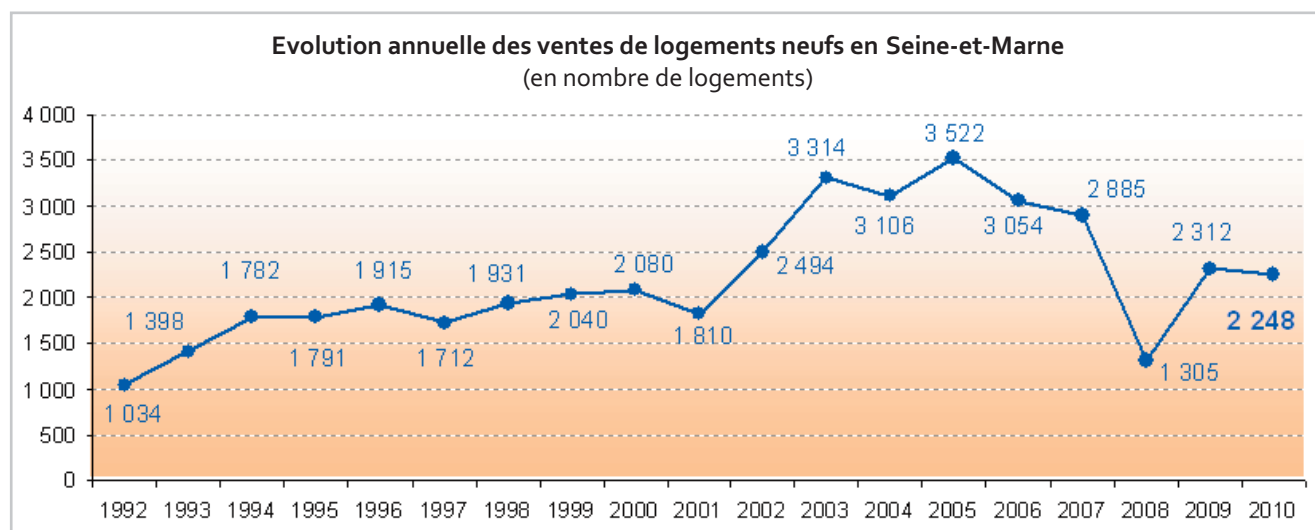
		Nb de logements disponibles	Nb de logements mis en vente	Nb de logements vendus	Prix moyen en €/m ^{2*}	Surface moyenne en m ^{2**}
ALFORTVILLE						
	Collectif	0	0	7	-	-
	Individuel	0	0	0	-	-
ARCUEIL						
	Collectif	3	74	71	4 344	77
	Individuel	0	0	0	-	-
BRY SUR MARNE						
	Collectif	26	40	14	5 572	51
	Individuel	3	10	7	ns	ns
CACHAN						
	Collectif	4	0	12	5 206	78
	Individuel	0	0	0	-	-
CHARENTON LE PONT						
	Collectif	27	60	156	7 195	70
	Individuel	0	0	0	-	-
CHENNEVIERES SUR MARNE						
	Collectif	0	0	10	-	-
	Individuel	2	0	6	ns	ns
CHEVILLY LARUE						
	Collectif	5	0	17	4 654	69
	Individuel	0	0	0	-	-
CHOISY LE ROI						
	Collectif	40	122	181	4 349	58
	Individuel	0	0	0	-	-
CRETEIL						
	Collectif	5	0	90	4 075	76
	Individuel	0	0	0	-	-
FRESNES						
	Collectif	2	25	23	3 182	85
	Individuel	0	0	0	-	-
GENTILLY						
	Collectif	0	0	3	-	-
	Individuel	0	0	0	-	-
L HAY LE S ROSES						
	Collectif	27	27	2	4 638	45
	Individuel	0	0	0	-	-
IVRY SUR SEINE						
	Collectif	1	66	65	ns	ns
	Individuel	0	0	0	-	-
JOINVILLE LE PONT						
	Collectif	60	54	23	5 612	68
	Individuel	0	0	0	-	-
LIMEIL BREVANNES						
	Collectif	36	59	262	3 250	63
	Individuel	21	0	38	3 075	70
LE PERREUX SUR MARNE						
	Collectif	9	47	87	4 786	68
	Individuel	5	0	3	5 494	134
LE PLESSIS TREVISE						
	Collectif	31	39	36	4 736	69
	Individuel	1	0	0	ns	ns
LA QUEUE EN BRIE						
	Collectif	0	0	0	-	-
	Individuel	12	0	4	3 600	110
MAISONS ALFORT						
	Collectif	6	0	51	5 926	62
	Individuel	0	0	0	-	-
NOGENT SUR MARNE						
	Collectif	5	46	62	6 187	76
	Individuel	1	0	1	ns	ns
ORLY						
	Collectif	35	62	69	2 920	72
	Individuel	0	0	0	-	-
ORMESSON SUR MARNE						
	Collectif	0	0	0	-	-
	Individuel	0	0	1	-	-

		Nb de logements disponibles	Nb de logements mis en vente	Nb de logements vendus	Prix moyen en €/m ^{2*}	Surface moyenne en m ^{2**}
RUNGIS						
	Collectif	1	0	0	ns	ns
	Individuel	0	0	0	-	-
ST MANDE						
	Collectif	4	0	9	ns	ns
	Individuel	0	0	0	-	-
ST MAUR DES FOSSES						
	Collectif	1	20	21	ns	ns
	Individuel	0	0	0	-	-
ST MAURICE						
	Collectif	3	0	4	ns	ns
	Individuel	0	0	0	-	-
SUCY EN BRIE						
	Collectif	19	52	33	4 027	67
	Individuel	0	0	0	-	-
THIAIS						
	Collectif	58	114	152	3 961	55
	Individuel	0	0	0	-	-
VALENTON						
	Collectif	41	154	113	3 578	58
	Individuel	8	20	12	3 397	92
VILLECRESNES						
	Collectif	4	13	9	ns	ns
	Individuel	0	0	0	-	-
VILLEJUIF						
	Collectif	2	65	87	ns	ns
	Individuel	0	0	0	-	-
VILLENEUVE LE ROI						
	Collectif	25	0	30	3 481	79
	Individuel	5	0	9	3 341	99
VILLENEUVE ST GEORGES						
	Collectif	8	0	1	3 672	71
	Individuel	3	0	8	3 919	74
VILLIERS SUR MARNE						
	Collectif	8	35	62	4 741	63
	Individuel	3	0	9	ns	ns
VITRY SUR SEINE						
	Collectif	30	125	211	4 026	74
	Individuel	0	0	0	-	-
TOTAL DEPARTEMENT						
	Collectif	526	1 299	1 973	4 486	64
	Individuel	64	30	98	3 747	92
	Total	590	1 329	2 071		



Grande Couronne

La conjoncture en Seine-et-Marne



La Seine-et-Marne, en 2010, a connu un marché plutôt stable.

2 250 lots ont été vendus, soit une baisse légère, de 3% comparativement à 2009. En revanche, les commercialisations ont été plus nombreuses, 1 940 logements ont été mis en vente, soit une hausse de 27%. Les volumes de commercialisation continuent leur hausse, sans pour autant retrouver les niveaux d'avant crise. Seules quatre communes ont dépassé les 100 commercialisations à l'année, mais c'est surtout Meaux qui se démarque, avec près de 243 appartements et 24 maisons mis en vente en 2010.

Malgré le caractère traditionnellement rural du département, les mises en vente concernent à 90% des logements collectifs, du 2 au 4 pièces notamment. Pourtant, il est à souligner, que plus de 18% des ventes portent sur des maisons. Bien que faible et en baisse, ce taux est pourtant le plus important de la région, qui ne compte que 7% de ventes de maisons.

L'encourt de logements disponibles continue sa baisse. 1 590 logements étaient disponibles à la fin de l'année, ce qui représente huit mois de vente en moyenne.

Le prix moyen d'un appartement reste, une année de plus, stable, avec un augmentation de 1%. Il est de 3 617 €/m² et demeure le plus faible de l'Ile-de-France.

Les ventes

Evolution trimestrielle du nombre de ventes de logements neufs en Seine-et-Marne

V	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Var 2009/2010
1T	325	584	539	718	781	929	850	975	457	481	485	1%
2T	728	436	712	942	810	934	643	675	361	611	725	19%
3T	409	398	451	803	701	699	628	663	297	379	412	9%
4T	618	392	792	851	814	960	933	572	190	841	626	-26%
TOTAL	2 080	1 810	2 494	3 314	3 106	3 522	3 054	2 885	1 305	2 312	2 248	-3%

Répartition du nombre de ventes de logements neufs en Seine-et-Marne par type de pièces en 2010

2010	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	16	166	187	51	420
%	-	-	4%	40%	45%	12%	100%
Variation annuelle	-	-	-16%	-1%	-37%	46%	-19%
Collectif	137	624	745	283	39	0	1 828
%	7%	34%	41%	15%	2%	-	100%
Variation annuelle	1%	-3%	4%	12%	-11%	-	2%

Les mises en vente

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

MeV	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Var 2009/2010
1T	169	569	435	711	532	811	859	1 012	313	-32	205	-741%
2T	970	490	1 028	1 303	812	1 109	656	586	359	579	876	51%
3T	519	733	528	418	907	888	1 057	849	360	479	381	-20%
4T	701	483	957	894	536	961	1 479	733	198	499	481	-4%
TOTAL	2 359	2 275	2 948	3 326	2 787	3 569	4 051	3 180	1 230	1 525	1 943	27%

Répartition du nombre de mises en vente de logements neufs en Seine-et-Marne par type de pièces en 2010

2010		1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
	Individuel	0	0	22	79	74	24	199
	%	-	-	11%	40%	37%	12%	100%
	Variation annuelle	-	-	>100%	-54%	-37%	-38%	-40%
	Collectif	101	583	720	299	35	6	1 744
	%	5,7%	33%	41%	17%	2%	0,3%	100%
	Variation annuelle	-30%	43%	56%	98%	21%	ns	46%

Les logements disponibles

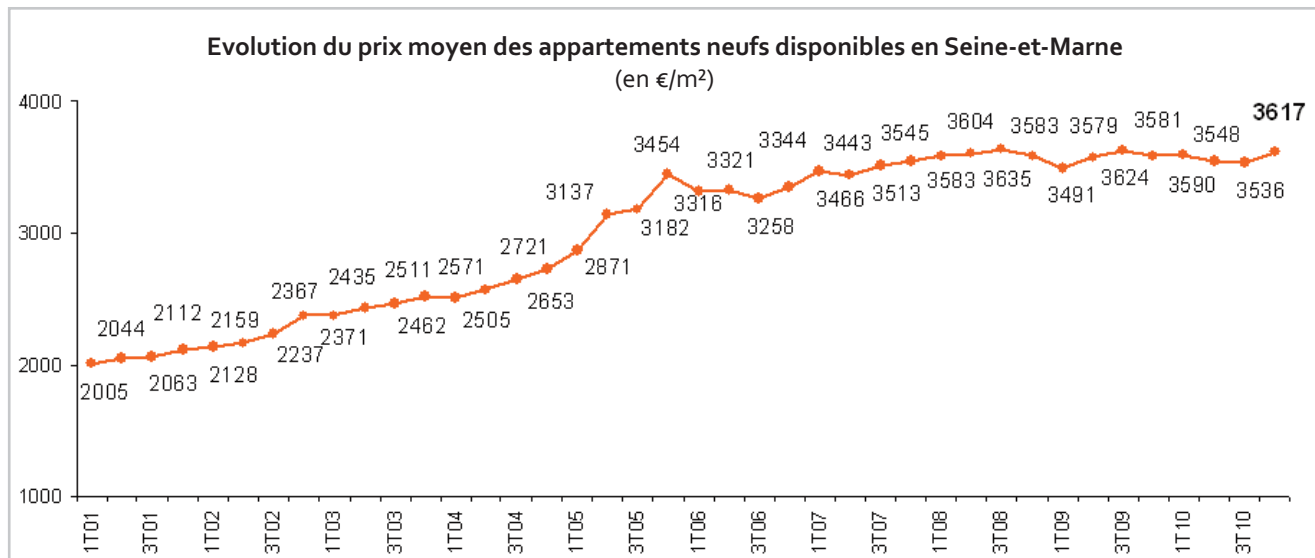
Evolution trimestrielle du nombre de logements neufs disponibles en Seine-et-Marne

D	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Var 2009/2010
1T	1 270	1 525	1 644	1 882	1 642	1 454	1 561	2 564	2 646	2 196	1 642	-25%
2T	1 477	1 459	1 917	2 234	1 644	1 629	1 574	2 475	2 638	2 164	1 793	-17%
3T	1 561	1 739	1 930	1 848	1 850	1 596	1 981	2 661	2 701	2 264	1 762	-22%
4T	1 630	1 686	2 074	1 891	1 572	1 552	2 527	2 790	2 709	1 922	1 591	-17%

Répartition du nombre de logements neufs disponibles en Seine-et-Marne par type de pièces en 2010

2010		1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
	Individuel	0	0	17	147	133	61	358
	%	-	-	5%	41%	37%	17%	100%
	Variation annuelle	-	-	55%	-41%	-48%	-31%	-41%
	Collectif	41	307	582	263	34	6	1 233
	%	3%	25%	47%	21,5%	3%	0,5%	100%
	Variation annuelle	-47%	-12%	-4%	6%	-11%	-	-6%

Les prix



L'immobilier neuf en Seine-et-Marne en 2010

* Le prix moyen au m² correspond à la moyenne des prix des logements disponibles au 31.12.2010

** La surface moyenne correspond à la moyenne des surfaces des logements disponibles au 31.12.2010

ns = non significatif, nombre de logements disponibles < 5 lots

	Nb de logements disponibles	Nb de logements mis en vente	Nb de logements vendus	Prix moyen en €/m ² *	Surface moyenne en m ² **
AVON					
Collectif	0	0	2	-	-
Individuel	0	0	0	-	-
BAILLY ROMAINVILLIERS					
Collectif	17	29	61	4 039	55
Individuel	20	-2	37	3 550	149
BRIE COMTE ROBERT					
Collectif	5	4	24	3 736	90
Individuel	5	0	8	2 827	111
BUSSY ST GEORGES					
Collectif	89	86	14	4 133	56
Individuel	0	0	0	-	-
CESSON					
Collectif	0	0	1	-	-
Individuel	60	37	24	2 967	116
CHAMPS SUR MARNE					
Collectif	44	0	19	3 793	67
Individuel	0	0	5	-	-
CHANTELOUP EN BRIE					
Collectif	22	138	116	3 219	72
Individuel	12	24	46	3 692	109
CHARNY					
Collectif	0	0	0	-	-
Individuel	3	0	5	3 018	95
CHELLES					
Collectif	26	9	27	3 684	51
Individuel	0	0	0	-	-
CHESSY					
Collectif	73	93	47	4 293	61
Individuel	0	0	0	-	-
CHEVRY COSSIGNY					
Collectif	0	0	0	-	-
Individuel	0	0	2	-	-
COLLEGIEN					
Collectif	13	15	2	2 619	63
Individuel	45	61	16	3 085	94
COMBS LA VILLE					
Collectif	28	47	40	3 650	69
Individuel	32	4	3	3 274	86
COUBERT					
Collectif	1	0	14	ns	ns
Individuel	0	0	0	-	-
COULOMMIERS					
Collectif	8	0	8	2 752	72
Individuel	0	0	0	-	-
COUPVRAY					
Collectif	9	18	9	4 564	44
Individuel	0	0	0	-	-
COUTEVROULT					
Collectif	2	0	1	ns	ns
individuel	3	0	1	ns	ns
DAMMARIÉ LES LYS					
Collectif	62	91	117	2 744	59
Individuel	0	0	0	-	-
DAMMARTIN EN GOELE					
Collectif	0	0	6	-	-
Individuel	10	10	29	3 023	87
EMERAINVILLE					
Collectif	1	0	0	ns	ns
Individuel	0	0	0	-	-
EVRY GREGY SUR YERRE					
Collectif	0	0	0	-	-
Individuel	0	0	15	-	-
FERRIÈRES EN BRIE					
Collectif	11	0	18	3 822	79
Individuel	6	0	31	3 668	105

	Nb de logements disponibles	Nb de logements mis en vente	Nb de logements vendus	Prix moyen en €/m ^{2*}	Surface moyenne en m ^{2**}
FONTENAY TRESIGNY					
Collectif	0	0	0	-	-
Individuel	1	4	5	ns	ns
GREGY SUR YERRES					
Collectif	0	0	0	-	-
Individuel	0	26	14	-	-
GRETZ ARMAINVILLIERS					
Collectif	5	20	15	3 556	58
Individuel	0	0	0	-	-
GUIGNES RABUTIN					
Collectif	0	0	0	-	-
Individuel	0	0	1	-	-
LAGNY SUR MARNE					
Collectif	33	0	43	3 946	70
Individuel	0	0	0	-	-
LIEUSAIN					
Collectif	22	79	62	3 031	67
Individuel	2	8	13	ns	ns
LOGNES					
Collectif	20	30	10	4 086	56
Individuel	0	0	0	-	-
MAGNY LE HONGRE					
Collectif	13	48	121	3 600	71
Individuel	66	2	87	3 463	136
MEAUX					
Collectif	97	243	191	3 055	66
Individuel	29	8	4	3 064	99
MELUN					
Collectif	48	66	34	3 486	56
Individuel	0	0	0	-	-
MITRY MORY					
Collectif	0	0	0	-	-
Individuel	7	0	5	3 882	68
MOISSY CRAMAYEL					
Collectif	8	0	27	2 884	68
Individuel	0	0	0	-	-
MONTEREAU FAULT YONNE					
Collectif	9	0	4	2 397	54
Individuel	2	0	10	ns	ns
MONTEVRAIN					
Collectif	62	150	214	4 259	69
Individuel	0	0	0	-	-
MORMANT					
Collectif	23	0	1	3 172	53
Individuel	28	0	6	2 619	93
NANTEUIL LES MEAUX					
Collectif	3	24	21	ns	ns
Individuel	0	0	0	-	-
NOISIEL					
Collectif	76	92	77	3 756	62
Individuel	0	0	0	-	-
OZOIR LA FERRIERE					
Collectif	0	0	14	-	-
Individuel	0	0	0	-	-
PONTAULT COMBAULT					
Collectif	73	55	127	3 835	60
Individuel	0	0	1	-	-
PRINGY					
Collectif	0	4	20	-	-
Individuel	0	0	0	-	-
ST FARGEAU PONTIERRY					
Collectif	20	21	13	3 666	66
Individuel	10	6	2	2 962	113
ST GERMAIN LAXIS					
Collectif	0	0	0	-	-
Individuel	3	0	13	ns	ns

L'immobilier neuf en Seine-et-Marne en 2010 - suite

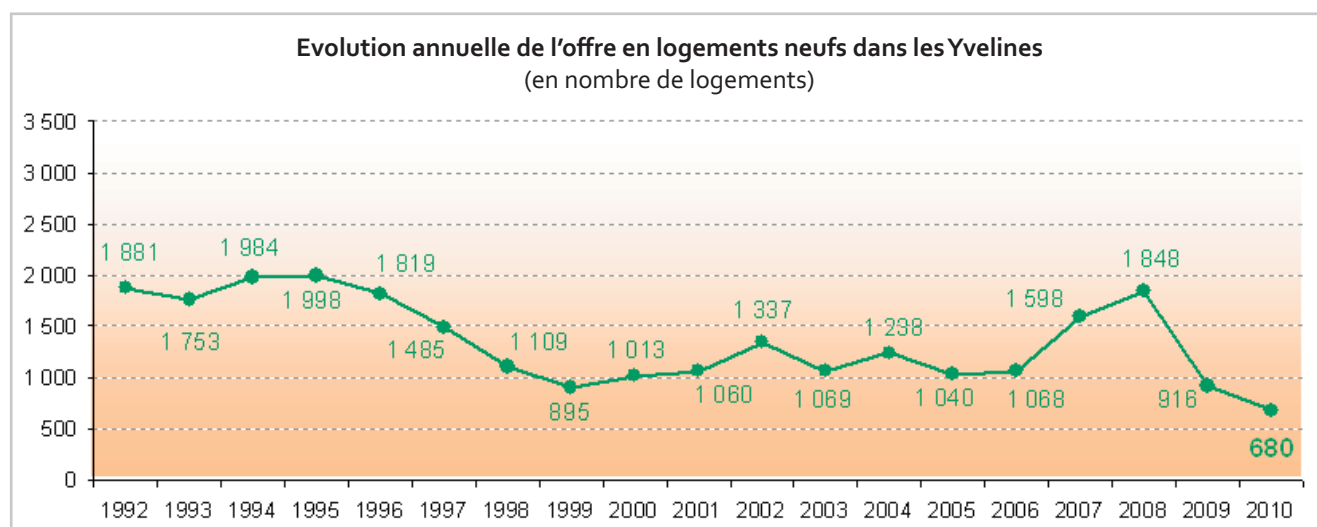
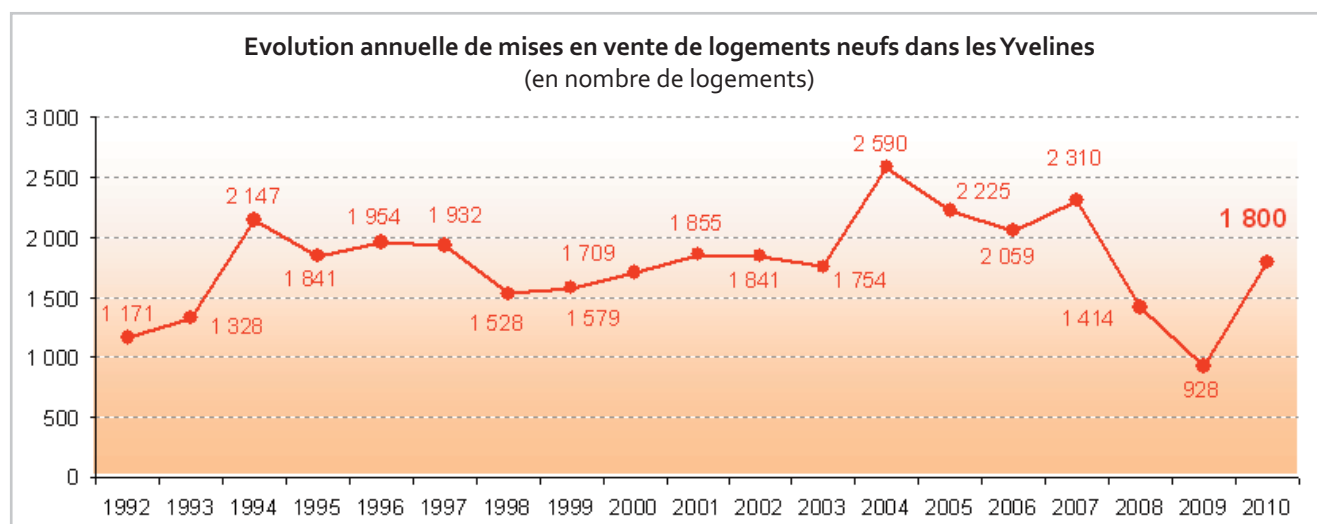
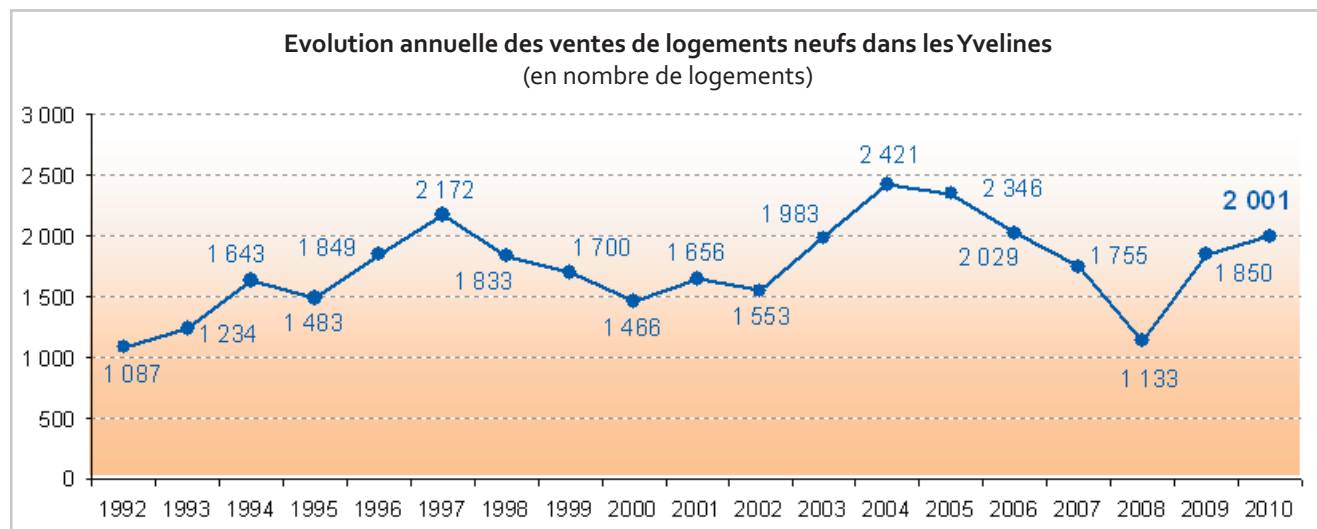
* Le prix moyen au m² correspond à la moyenne des prix des logements disponibles au 31.12.2010

** La surface moyenne correspond à la moyenne des surfaces des logements disponibles au 31.12.2010

ns = non significatif, nombre de logements disponibles < 5 lots

	Nb de logements disponibles	Nb de logements mis en vente	Nb de logements vendus	Prix moyen en €/m ^{2*}	Surface moyenne en m ^{2**}
ST PATHUS					
Collectif	0	0	0	-	-
Individuel	0	0	8	-	-
SAVIGNY LE TEMPLE					
Collectif	116	190	99	3 277	55
Individuel	5	0	19	3 089	84
SERRIS					
Collectif	61	98	108	4 040	77
Individuel	8	11	3	3 885	96
SIVRY COUNTRY					
Collectif	6	0	-2	2 391	92
Individuel	0	0	0	-	-
THORIGNY SUR MARNE					
Collectif	6	21	15	4 040	70
Individuel	0	0	0	-	-
TORCY					
Collectif	20	20	33	3 394	64
Individuel	1	0	7	ns	ns
TOURNAN					
Collectif	0	0	11	-	-
Individuel	0	0	0	-	-
VAIRES SUR MARNE					
Collectif	53	0	0	3 984	52
Individuel	0	0	0	-	-
VAUX LE PENIL					
Collectif	4	6	2	ns	ns
Individuel	0	0	0	-	-
VILLENY					
Collectif	32	47	15	3 294	53
Individuel	0	0	0	-	-
VILLEPARISIS					
Collectif	12	0	27	2 869	71
Individuel	0	0	0	-	-
TOTAL DEPARTEMENT					
Collectif	1233	1744	1828	3 617	62
Individuel	358	199	420	3 189	109
Total	1591	1943	2248		

La conjoncture dans les Yvelines



Participant à la reprise générale du marché, les Yvelines ont connu une bonne année 2010.

Les ventes, en hausse de 8%, rattrapent, avec 2 000 ventes, les volumes de 2006. Sauf au premier trimestre, le nombre de ventes a été homogène tout au long des trois derniers trimestres.

Le fait marquant de 2010 réside dans le bond des commercialisations, qui ont pratiquement été multipliées par deux en un an. Avec 1 800 logements mis en vente, le département témoigne de la reprise assurée du marché. Les communes de Fontenay-le-Fleury et de Mantes-la-Jolie, notamment, ont commercialisé respectivement 206 et 236 appartements.

Les logements disponibles sont, quant à eux, au plus bas. Au 31 décembre, seuls 680 logements étaient disponibles dans le département, soit quatre mois de vente.

Les logements les plus vendus sont les 2 et 3 pièces (56,5% des ventes), ce sont également ces appartements qui sont les plus nombreux à être mis en vente.

Le plus élevé de la Grande Couronne, le prix moyen des Yvelines est de 4 025 €/m². En légère baisse depuis un an (-0,7%) le prix moyen se maintient autour de 4 000 €/m² grâce à des programmes importants dont le prix moyen est inférieur à la moyenne du département, comme à Mantes-la-Jolie, Trappes, ou Vernouillet.

Les ventes

Evolution trimestrielle du nombre de ventes de logements neufs dans les Yvelines

V	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Var 2009/2010
1T	363	504	408	530	657	739	441	468	397	437	295	-32%
2T	392	416	415	561	648	594	584	478	299	483	573	19%
3T	281	278	355	487	414	481	507	325	338	403	534	33%
4T	430	458	375	405	702	532	497	484	99	527	599	14%
TOTAL	1 466	1 656	1 553	1 983	2 421	2 346	2 029	1 755	1 133	1 850	2 001	8%

Répartition du nombre de ventes de logements neufs dans les Yvelines par type de pièces en 2010

2010	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	7	140	99	42	288
%	-	-	2%	49%	34%	15%	100%
Variation annuelle	-	-	40%	35%	52%	31%	40%
Collectif	215	518	612	296	66	6	1 713
%	12,6%	30%	36%	17%	4%	0,4%	100%
Variation annuelle	40%	-1%	-5%	18%	0%	20%	4%

Les mises en vente

Evolution trimestrielle du nombre de mises en vente de logements neufs dans les Yvelines

MeV	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Var 2009/2010
1T	453	481	483	583	725	365	363	402	377	-30	358	> 100%
2T	308	682	374	314	645	717	681	515	640	525	810	54%
3T	448	204	530	475	600	699	620	521	446	119	317	166%
4T	500	488	454	382	620	444	395	872	-49	314	315	0%
TOTAL	1 709	1 855	1 841	1 754	2 590	2 225	2 059	2 310	1 414	928	1 800	94%

Répartition du nombre de mises en vente de logements neufs dans les Yvelines par type de pièces en 2010

2010		1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
	Individuel	0	0	13	89	58	30	190
	%	-	-	7%	47%	31%	16%	100%
	Variation annuelle	-	-	ns	7%	5%	-23%	7%
	Collectif	218	479	570	274	65	4	1 610
	%	14%	29,8%	35%	17%	4%	0,2%	100%
	Variation annuelle	80%	99% >100%	>100%	>100%	>100%	-33%	>100%

Les logements disponibles

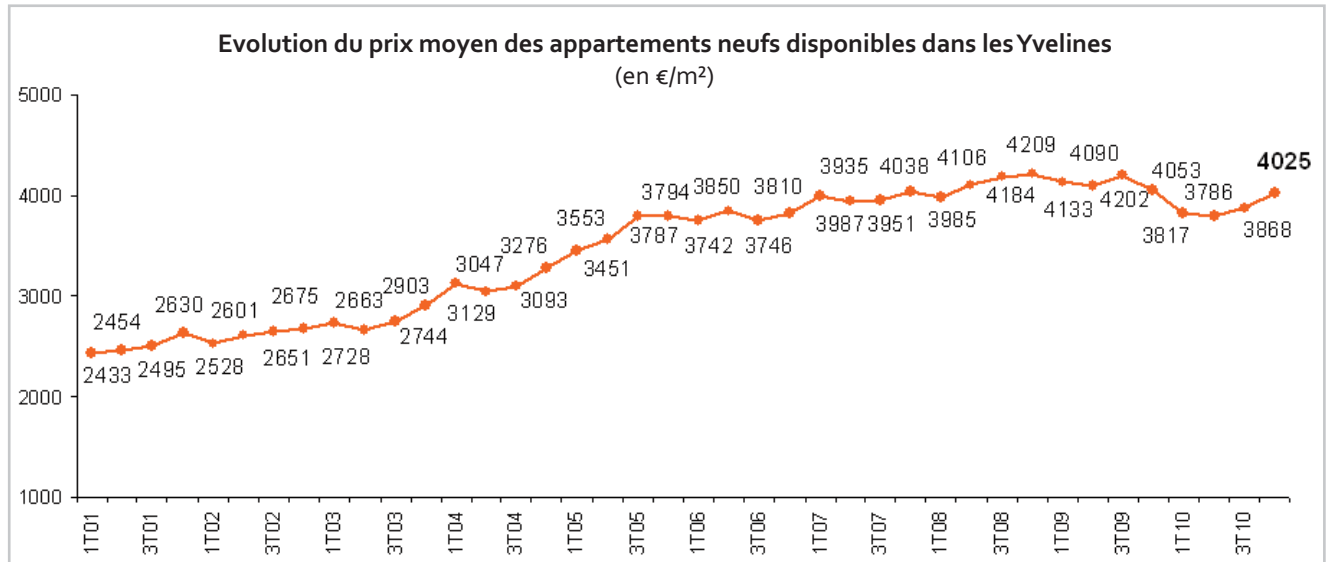
Evolution trimestrielle du nombre de logements neufs disponibles dans les Yvelines

D	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Var 2009/2010
1T	968	983	1 167	1 367	1 137	841	962	1 002	1 578	1 371	979	-29%
2T	882	1 129	1 090	1 101	1 134	942	1 059	1 039	1 907	1 413	1 216	-14%
3T	1 055	1 077	1 265	1 089	1 320	1 160	1 172	1 235	1 996	1 129	999	-12%
4T	1 013	1 060	1 337	1 069	1 238	1 040	1 068	1 598	1 848	916	680	-26%

Répartition du nombre de logements neufs disponibles dans les Yvelines par type de pièces en 2010

2010		1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
	Individuel	0	0	8	53	51	31	143
	%	-	-	6%	37%	36%	22%	100%
	Variation annuelle	-	-	>100%	-50%	-53%	-31%	-45%
	Collectif	46	99	190	165	35	2	537
	%	8,6%	18%	35%	31%	7%	0,4%	100%
	Variation annuelle	7%	-28%	-21%	-14%	-3%	-50%	-18%

Les prix



L'immobilier neuf dans les Yvelines en 2010

* Le prix moyen au m² correspond à la moyenne des prix des logements disponibles au 31.12.2010

** La surface moyenne correspond à la moyenne des surfaces des logements disponibles au 31.12.2010

ns = non significatif, nombre de logements disponibles < 5 lots

		Nb de logements disponibles	Nb de logements mis en vente	Nb de logements vendus	Prix moyen en €/m ² *	Surface moyenne en m ² **
ACHERES	Collectif	16	61	51	4 129	67
	Individuel	0	0	3	-	-
ANDRESY	Collectif	7	55	48	4 236	57
	Individuel	2	3	1	ns	ns
BOIS D ARCY	Collectif	2	57	61	ns	ns
	Individuel	4	10	52	ns	ns
BONNIERES SUR SEINE	Collectif	0	0	0	-	-
	Individuel	0	0	5	-	-
BOUGIVAL	Collectif	10	35	25	6 268	43
	Individuel	0	0	0	-	-
BUC	Collectif	6	33	53	4 695	71
	Individuel	0	0	0	-	-
BUHELAY	Collectif	0	0	29	-	-
	Individuel	0	0	3	-	-
CERNAY LA VILLE	Collectif	0	0	0	-	-
	Individuel	1	0	5	ns	ns
CHANTELOUP LES VIGNES	Collectif	19	59	42	2 798	50
	Individuel	0	0	0	-	-
CHATOU	Collectif	5	-2	0	4 727	113
	Individuel	0	0	0	-	-
LE CHESNAY	Collectif	5	0	5	6 343	110
	Individuel	0	0	0	-	-
CHEVREUSE	Collectif	8	26	18	4 937	68
	Individuel	0	0	0	-	-
LES CLAYES SOUS BOIS	Collectif	39	55	41	4 500	63
	Individuel	0	0	13	-	-
CONFLANS ST HONORINE	Collectif	0	0	0	-	-
	Individuel	1	0	7	ns	ns
CROISSY SUR SEINE	Collectif	14	31	17	7 205	51
	Individuel	0	0	0	-	-
ECQUEVILLY	Collectif	20	24	4	3 170	70
	Individuel	3	12	9	ns	ns
LES ESSARTS LE ROI	Collectif	0	0	0	-	-
	Individuel	4	12	8	ns	ns
FONTENAY LE FLEURY	Collectif	35	206	195	4 326	64
	Individuel	6	0	8	4 257	90
FRENEUSE	Collectif	0	0	0	-	-
	Individuel	2	0	15	ns	ns
GUYANCOURT	Collectif	3	0	1	ns	ns
	Individuel	1	0	4	ns	ns
HOUILLES	Collectif	6	64	69	5 295	55
	Individuel	0	0	0	-	-
LIMAY	Collectif	0	0	0	-	-
	Individuel	1	24	23	ns	ns

		Nb de logements disponibles	Nb de logements mis en vente	Nb de logements vendus	Prix moyen en €/m ² *	Surface moyenne en m ² **
MAISONS LAFFITTE						
	Collectif	5	0	12	7 149	84
	Individuel	0	0	0	-	-
MANTES LA JOLIE						
	Collectif	92	236	284	3 008	67
	Individuel	0	0	0	-	-
MANTES LA VILLE						
	Collectif	0	0	21	-	-
	Individuel	0	0	0	-	-
MAULETTE						
	Collectif	0	0	0	-	-
	Individuel	7	0	0	3 209	119
LE MESNIL ST DENIS						
	Collectif	0	8	8	-	-
	Individuel	8	13	5	4 065	87
MONTIGNY LE BRETONNEUX						
	Collectif	1	1	18	ns	ns
	Individuel	0	0	0	-	-
MORAINVILLIERS						
	Collectif	0	0	0	-	-
	Individuel	11	19	8	3 751	91
LES MUREAUX						
	Collectif	48	28	44	3 164	66
	Individuel	0	0	3	-	-
PLAISIR						
	Collectif	0	0	0	-	-
	Individuel	27	40	45	3 495	119
PORCHEVILLE						
	Collectif	0	0	0	-	-
	Individuel	3	0	0	ns	ns
LE PORT MARLY						
	Collectif	11	60	49	5 033	63
	Individuel	0	0	0	-	-
RAMBOUILLET						
	Collectif	7	41	39	3 972	88
	Individuel	0	0	0	-	-
ST CYR L ECOLE						
	Collectif	2	114	145	ns	ns
	Individuel	0	0	4	-	-
ST GERMAIN EN LAYE						
	Collectif	20	31	39	5 246	75
	Individuel	17	7	13	5 971	132
ST REMY LES CHEVREUSE						
	Collectif	0	0	7	-	-
	Individuel	0	0	0	-	-
SARTROUVILLE						
	Collectif	14	24	18	4 412	56
	Individuel	2	0	2	ns	ns
THOIRY						
	Collectif	0	0	0	-	-
	Individuel	12	3	8	2 890	89
TOUSSUS LE NOBLE						
	Collectif	0	0	1	-	-
	Individuel	1	0	7	ns	ns
TRAPPES						
	Collectif	98	166	114	3 440	67
	Individuel	2	0	2	ns	ns
TRIEL SUR SEINE						
	Collectif	0	12	16	-	-
	Individuel	0	0	0	-	-
VAUX SUR SEINE						
	Collectif	1	0	10	ns	ns
	Individuel	0	0	0	-	-
VELIZY						
	Collectif	20	68	87	4 700	63
	Individuel	0	0	0	-	-

L'immobilier neuf dans les Yvelines en 2010 - suite

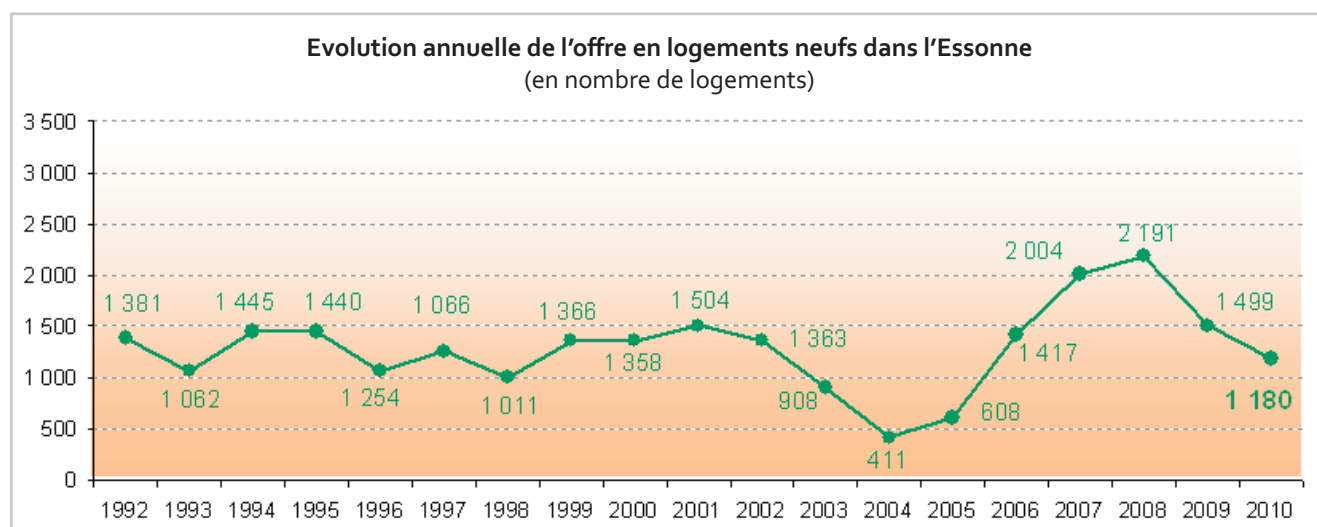
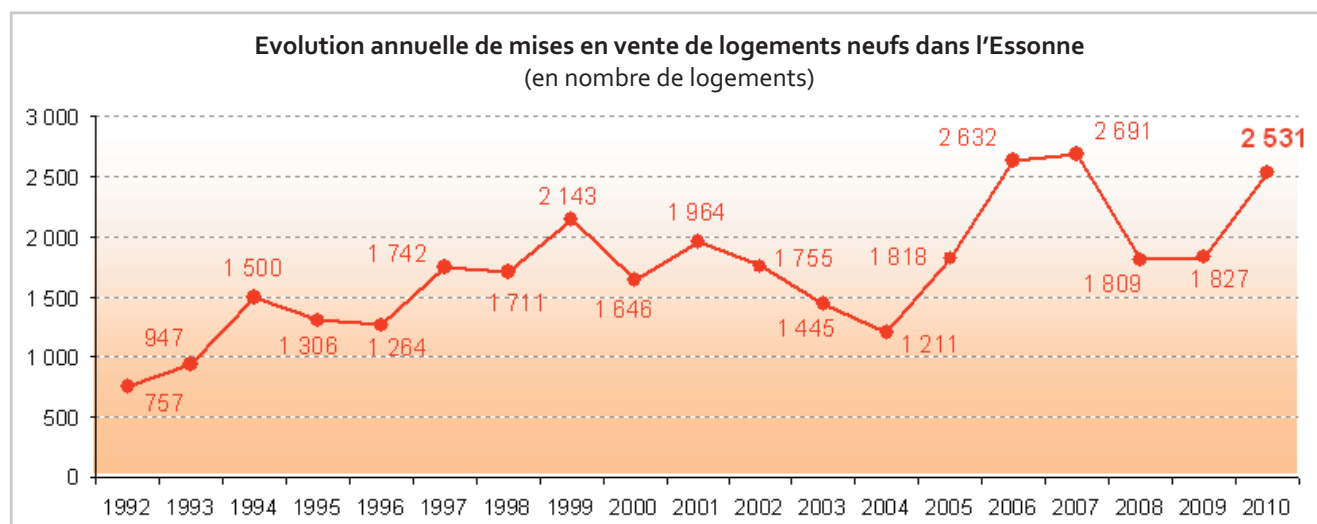
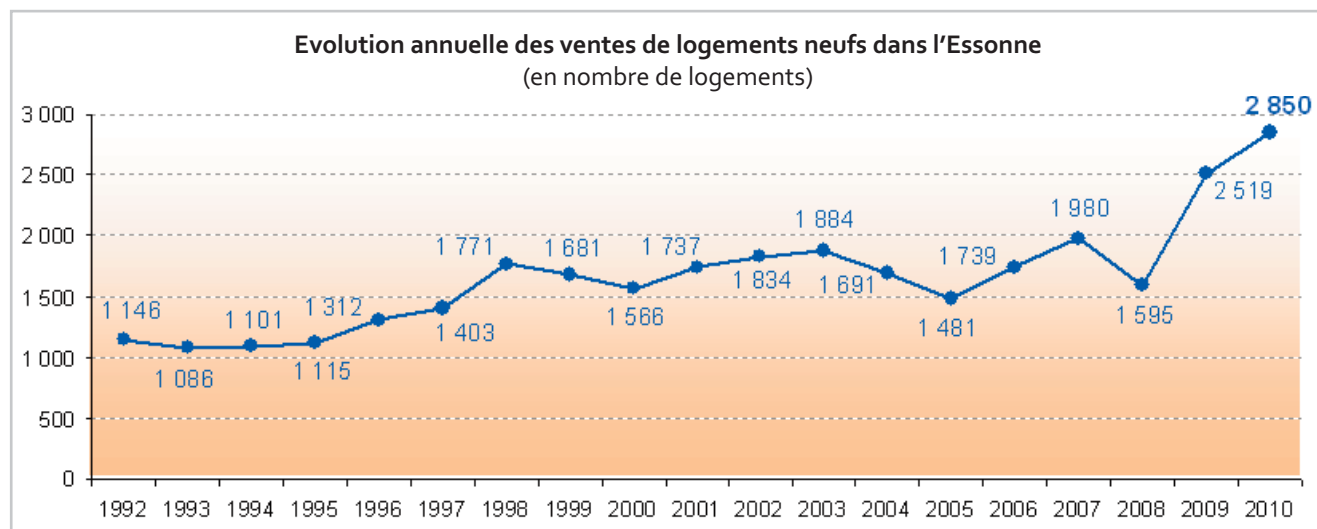
* Le prix moyen au m² correspond à la moyenne des prix des logements disponibles au 31.12.2010

** La surface moyenne correspond à la moyenne des surfaces des logements disponibles au 31.12.2010

ns = non significatif, nombre de logements disponibles < 5 lots

	Nb de logements disponibles	Nb de logements mis en vente	Nb de logements vendus	Prix moyen en €/m ^{2*}	Surface moyenne en m ^{2**}
VERNOUILLET					
Collectif	16	117	101	3 564	52
Individuel	24	43	34	3 402	93
VERSAILLES					
Collectif	7	0	18	8 885	108
Individuel	0	0	0	-	-
VILLENES SUR SEINE					
Collectif	0	0	0	-	-
Individuel	0	0	1	-	-
VIROFLAY					
Collectif	0	0	23	-	-
Individuel	4	4	0	ns	ns
TOTAL DEPARTEMENT					
Collectif	537	1 610	1 713	4 025	66
Individuel	143	190	288	3 873	104
Total	680	1 800	2 001		

La conjoncture dans l'Essonne



Le département de l'Essonne, continue son envolée amorcée l'année dernière, avec 2 850 lots vendus, le département affiche 2 530 commercialisations.

La hausse de 13% des ventes place l'Essonne dans des volumes jamais atteints par le passé (augmentation de 44% par rapport à 2007, la meilleure année).

De même les mises en ventes ont augmenté de 39% en un an, et flirtent avec les volumes de 2006 et 2007. Les communes d'Athis-Mons et de Corbeil-Essonnes ont proposé chacune plus de 200 nouveaux logements, tandis que la commune de Massy a mis 478 logements sur le marché, basés sur des grands projets communaux. Ces très bons chiffres confirment l'attractivité grandissante du département.

88% des logements vendus et 90% des logements proposés à la vente sont des appartements. L'offre porte essentiellement sur les petites surfaces.

L'encourt en logements disponibles est à la baisse depuis 2008. Fin 2010, 1 180 logements étaient disponibles à la vente, soit une baisse de 21% en un an.

L'Essonne propose des appartements à 3 848 €/m² en moyenne.

Les ventes

Evolution trimestrielle du nombre de ventes de logements neufs dans l'Essonne

V	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Var 2009/2010
1T	366	541	572	438	491	437	374	389	454	605	557	-8%
2T	513	376	476	516	500	369	374	705	507	589	916	56%
3T	268	412	373	422	312	290	446	458	441	479	507	6%
4T	419	408	413	508	388	385	545	448	193	846	870	3%
TOTAL	1 566	1 737	1 834	1 884	1 691	1 481	1 739	1 980	1 595	2 519	2 850	13%

Répartition du nombre de ventes de logements neufs dans l'Essonne par type de pièces en 2010

2010	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	23	146	129	52	350
%	-	-	7%	42%	37%	15%	100%
<i>Variation annuelle</i>	-	-	>100%	-15%	-10%	33%	-3%
Collectif	328	781	947	342	102	0	2 500
%	13%	31%	38%	14%	4%	-	100%
<i>Variation annuelle</i>	39%	14%	9%	18%	31%	-	16%

Les mises en vente

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

MeV	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Var 2009/2010
1T	265	514	364	234	261	478	644	312	510	73	217	197%
2T	605	449	421	342	427	341	512	1 042	699	338	1 193	253%
3T	278	548	383	454	271	427	628	465	503	585	193	-67%
4T	498	453	587	415	252	572	848	872	97	831	928	12%
TOTAL	1 646	1 964	1 755	1 445	1 211	1 818	2 632	2 691	1 809	1 827	2 531	39%

Répartition du nombre de mises en vente de logements neufs dans l'Essonne par type de pièces en 2010

2010		1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
	Individuel	0	0	11	131	70	38	250
	%	-	-	4%	52%	28%	15%	100%
	Variation annuelle	-	-	-35%	34%	17%	>100%	30%
	Collectif	245	679	898	358	101	0	2 281
	%	11%	30%	39%	16%	4%	-	100%
	Variation annuelle	-5%	29%	53%	87%	38%	-	40%

Les logements disponibles

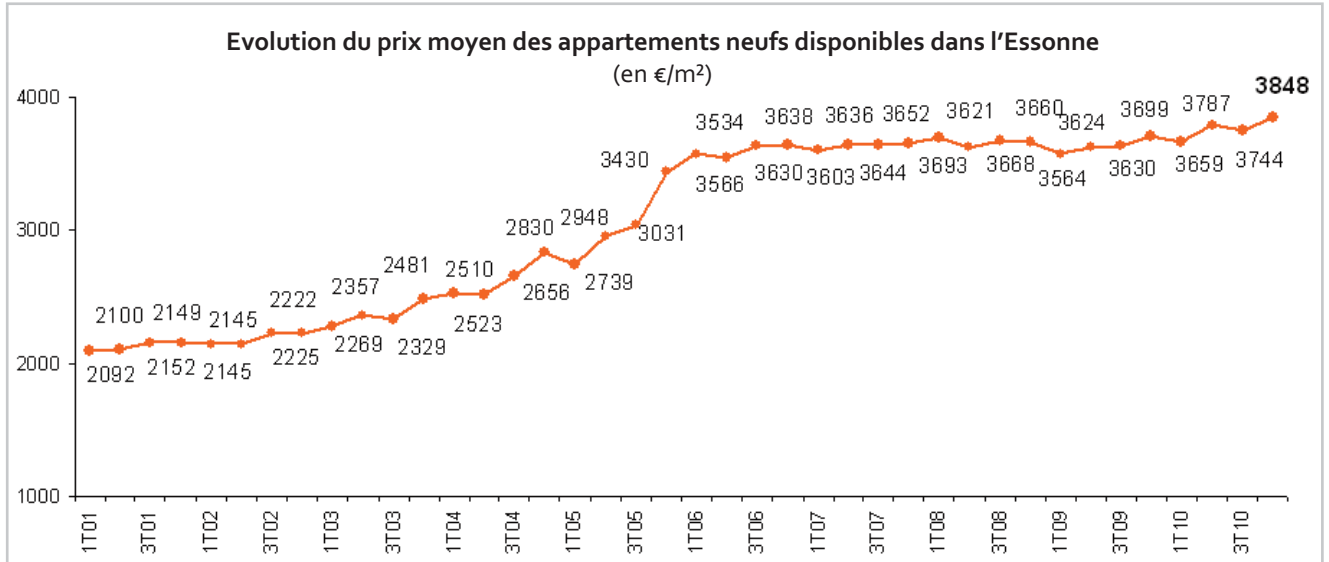
Evolution trimestrielle du nombre de logements neufs disponibles dans l'Essonne

D	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Var 2009/2010
1T	1 250	1 328	1 340	1 143	678	451	837	1 257	2 043	1 659	1 159	-30%
2T	1 313	1 421	1 248	969	605	423	975	1 573	2 225	1 408	1 436	2%
3T	1 287	1 475	1 258	1 001	564	542	1 123	1 580	2 287	1 514	1 122	-26%
4T	1 358	1 504	1 363	908	411	608	1 417	2 004	2 191	1 499	1 180	-21%

Répartition du nombre de logements neufs disponibles dans l'Essonne par type de pièces en 2010

2010		1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
	Individuel	0	0	1	68	64	24	157
	%	-	-	1%	43%	41%	15%	100%
	Variation annuelle	-	-	-92%	-18%	-48%	-37%	-39%
	Collectif	61	238	407	232	85	0	1 023
	%	6%	23%	40%	23%	8%	-	100%
	Variation annuelle	-58%	-30%	-11%	7%	-1%	-	-18%

Les prix



L'immobilier neuf dans l'Essonne en 2010

Le prix moyen au m² correspond à la moyenne des prix des logements disponibles au 31.12.2010

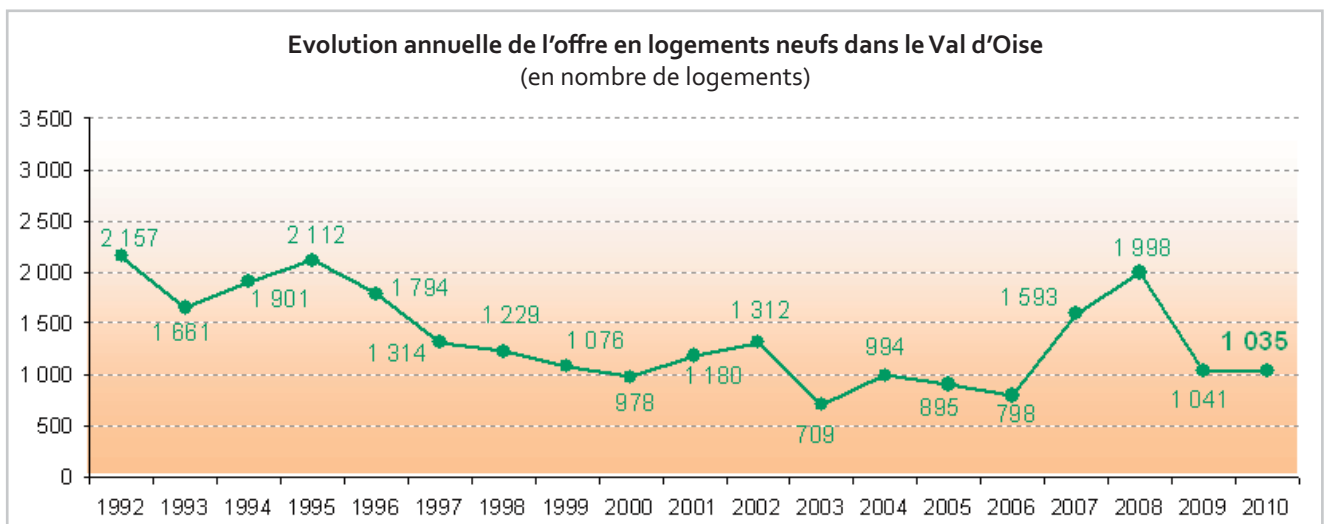
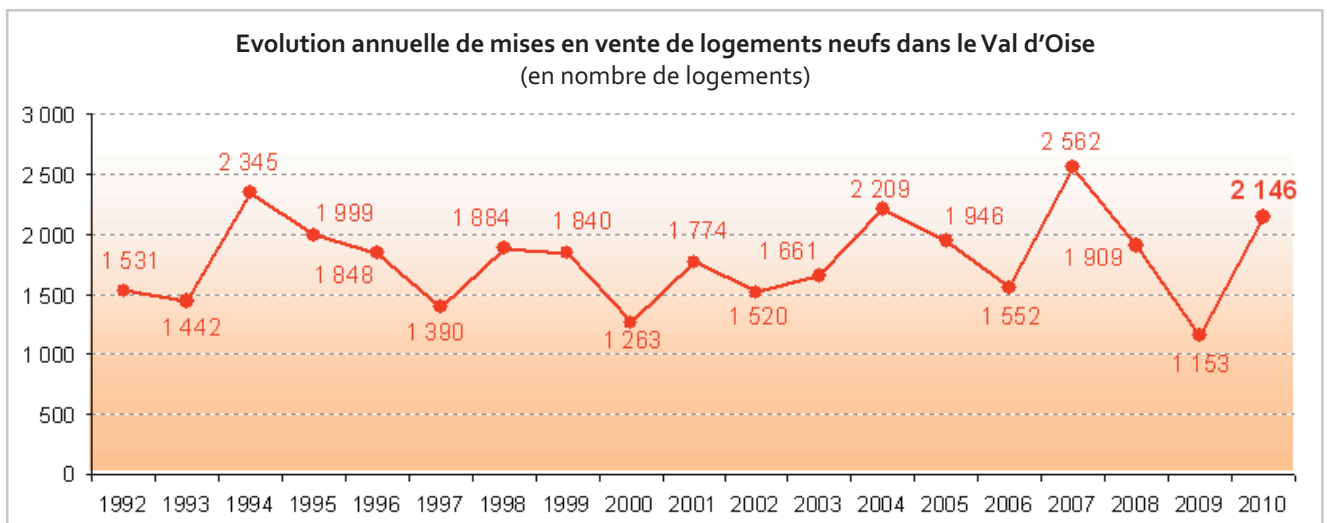
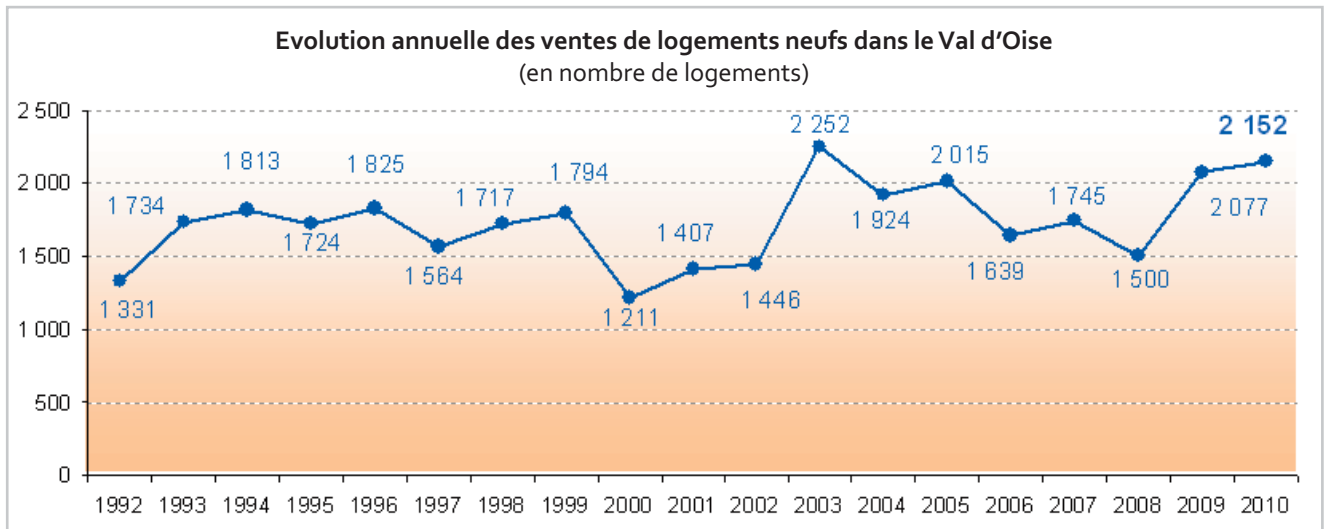
*** La surface moyenne correspond à la moyenne des surfaces des logements disponibles au 31.12.2010*

ns = non significatif, nombre de logements disponibles < 5 lots

		Nb de logements disponibles	Nb de logements mis en vente	Nb de logements vendus	Prix moyen en €/m ² *	Surface moyenne en m ² **
ARPAJON						
	Collectif	5	0	22	4 328	75
	Individuel	0	0	3	-	-
ATHIS-MONS						
	Collectif	168	240	127	3 627	58
	Individuel	0	0	0	-	-
BOUSSY ST ANTOINE						
	Collectif	2	28	26	ns	ns
	Individuel	20	29	9	3 183	90
BRETIGNY SUR ORGE						
	Collectif	2	0	-1	ns	ns
	Individuel	0	0	0	-	-
BURES SUR YVETTE						
	Collectif	2	0	13	5 096	105
	Individuel	0	0	0	-	-
CHILLY MAZARIN						
	Collectif	1	31	30	4 629	35
	Individuel	9	11	2	3 460	109
CORBEIL ESSONNES						
	Collectif	95	273	520	3 303	56
	Individuel	2	0	6	ns	ns
CROSNE						
	Collectif	3	0	4	ns	ns
	Individuel	0	0	0	-	-
DOURDAN						
	Collectif	18	0	7	3 763	64
	Individuel	18	25	16	2 766	89
DRAVEIL						
	Collectif	38	80	44	4 248	37
	Individuel	14	38	27	3 559	89
EPINAY SUR ORGE						
	Collectif	20	54	34	4 845	41
	Individuel	0	0	0	-	-
ETAMPES						
	Collectif	46	-2	-2	3 558	68
	Individuel	5	0	6	3 333	101
ETRECHY						
	Collectif	0	0	0	-	-
	Individuel	0	0	3	-	-
EVRY						
	Collectif	61	69	55	3 381	66
	Individuel	0	0	0	-	-
GIF SUR YVETTE						
	Collectif	20	53	33	5 106	64
	Individuel	13	8	2	4 590	100
JUVISY SUR ORGE						
	Collectif	16	34	24	3 628	72
	Individuel	0	0	1	-	-
LINAS						
	Collectif	11	0	39	4 068	54
	Individuel	0	0	0	-	-
LISSES						
	Collectif	1	0	0	ns	ns
	Individuel	1	0	0	ns	ns
LONGJUMEAU						
	Collectif	3	0	14	ns	ns
	Individuel	7	0	3	2 879	99
MARCOUSSIS						
	Collectif	0	0	2	-	-
	Individuel	0	0	6	-	-
MAROLLES EN HUREPOIX						
	Collectif	1	0	3	ns	ns
	Individuel	14	16	8	2 830	120
MASSY						
	Collectif	204	478	508	4 320	71
	Individuel	0	0	0	-	-

		Nb de logements disponibles	Nb de logements mis en vente	Nb de logements vendus	Prix moyen en €/m ^{2*}	Surface moyenne en m ^{2**}
MONTLHERY						
	Collectif	1	0	28	ns	ns
	Individuel	0	0	0	-	-
MORANGIS						
	Collectif	5	0	4	3 792	96
	Individuel	0	0	0	-	-
MORSANG SUR ORGE						
	Collectif	0	0	8	-	-
	Individuel	0	0	0	-	-
ORSAY						
	Collectif	5	0	0	5 743	98
	Individuel	0	0	0	-	-
PALaiseau						
	Collectif	31	151	120	4 342	71
	Individuel	0	0	0	-	-
LE PLESSIS PATE						
	Collectif	2	0	13	ns	ns
	Individuel	0	0	0	-	-
QUINCY SOUS SENART						
	Collectif	31	89	58	3 737	63
	Individuel	0	0	0	-	-
RIS ORANGIS						
	Collectif	29	79	50	3 661	61
	Individuel	3	0	0	ns	ns
SACLAY						
	Collectif	0	0	6	-	-
	Individuel	21	36	63	4 833	119
ST GERMAIN LES ARPAJON						
	Collectif	15	24	9	3 626	45
	Individuel	7	16	9	2 840	107
ST GERMAIN LES CORBEIL						
	Collectif	4	28	24	ns	ns
	Individuel	0	0	4	-	-
ST MICHEL SUR ORGE						
	Collectif	17	52	35	3 919	55
	Individuel	0	0	0	-	-
ST PIERRE DU PERRAY						
	Collectif	40	40	49	3 485	62
	Individuel	0	9	47	-	-
SAINTRY SUR SEINE						
	Collectif	32	0	0	4 003	59
	Individuel	0	0	0	-	-
SAVIGNY SUR ORGE						
	Collectif	18	52	34	3 358	73
	Individuel	0	0	0	-	-
TIGERY						
	Collectif	0	6	14	-	-
	Individuel	0	0	25	-	-
LES ULIS						
	Collectif	17	14	43	3 497	75
	Individuel	1	0	9	ns	ns
VERRIERES LE BUISSON						
	Collectif	0	0	0	-	-
	Individuel	0	0	1	-	-
VERT LE GRAND						
	Collectif	0	0	0	-	-
	Individuel	8	18	10	3 070	90
VIGNEUX SUR SEINE						
	Collectif	33	162	202	3 572	54
	Individuel	0	0	45	-	-
LA VILLE DU BOIS						
	Collectif	0	0	0	-	-
	Individuel	9	20	11	3 406	85
WISSOUS						
	Collectif	10	166	237	3 622	70
	Individuel	5	24	34	4 052	116
YERRES						
	Collectif	16	80	64	3 548	65
	Individuel	0	0	0	-	-
TOTAL DEPARTEMENT						
	Collectif	1 023	2 281	2 500	3 848	62
	Individuel	157	250	350	3 504	100
	TOTAL	1 180	2 531	2 850		

La conjoncture dans le Val d'Oise



Le Val d'Oise a repris de la vigueur en terme immobilier en 2010.

Les ventes ont connu une hausse de 4% en an, cumulant 2 150 ventes sur l'ensemble de l'année, avec un rythme de plus en plus soutenu au fur et à mesure des trimestres. Les 2 et 3 pièces sont largement privilégiés (67% de l'ensemble des ventes). Les ventes retrouvent ainsi les niveaux de 2005 (+6,8%).

Les mises en vente, quant à elles, ont subi un bond de 86% de leur volume. Après des baisses successives depuis 2008, le département affiche une franche reprise, avec un total de 2 150 logements commercialisés. Six communes ont construit plus de 100 logements sur leurs territoires en 2010, Argenteuil se démarque très nettement avec plus de 680 nouveaux logements.

A la fin de l'année, seulement 1 040 logements neufs étaient disponibles dans le Val d'Oise, soit une petite baisse de 1% par rapport à 2009. Mais ce taux est très bas compte tenu des niveaux des transactions.

Le prix moyen est de 3 789 €/m², soit 4,2% de plus qu'en 2009.

Les ventes

Evolution trimestrielle du nombre de ventes de logements neufs dans le Val d'Oise

V	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Var 2009/2010
1T	303	392	382	486	533	657	479	495	459	481	261	-43%
2T	387	325	300	718	627	403	349	337	385	658	559	-15%
3T	204	278	359	573	293	345	452	403	345	333	620	86%
4T	317	412	405	475	471	610	359	510	311	625	712	14%
Total	1 211	1 407	1 446	2 252	1 924	2 015	1 639	1 745	1 500	2 077	2 152	4%

Répartition du nombre de ventes de logements neufs dans le Val d'Oise par type de pièces en 2010

2010	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	2	75	66	1	144
%	-	-	1%	52%	46%	1%	100%
Variation annuelle	-	-	-82%	6%	-35%	-86%	-25%
Collectif	163	654	798	326	66	1	2 008
%	8%	33%	40%	16%	3%	0,05%	100%
Variation annuelle	19%	-4%	0%	31%	>100%	ns	6%

Les mises en vente

Evolution trimestrielle du nombre de mises en vente de logements neufs dans le Val d'Oise

MeV	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Var 2009/2010
1T	207	358	478	452	522	369	388	718	494	168	38	-77%
2T	591	499	210	755	746	408	576	298	523	320	731	128%
3T	72	307	395	257	302	430	439	680	458	187	857	358%
4T	393	610	437	197	639	739	149	866	434	478	520	9%
Total	1 263	1 774	1 520	1 661	2 209	1 946	1 552	2 562	1 909	1 153	2 146	86%

Répartition du nombre de mises en vente de logements neufs dans le Val d'Oise par type de pièces en 2010

2010		1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
	Individuel	0	0	0	54	52	0	106
	%	-	-	-	51%	49%	-	100%
	Variation annuelle	-	-	-	-30%	>100%	-	0%
	Collectif	170	678	836	310	46	0	2 040
	%	8%	33%	41%	15%	2%	-	100%
	Variation annuelle	93%	84%	98%	>100%	-2%	-	95%

Les logements disponibles

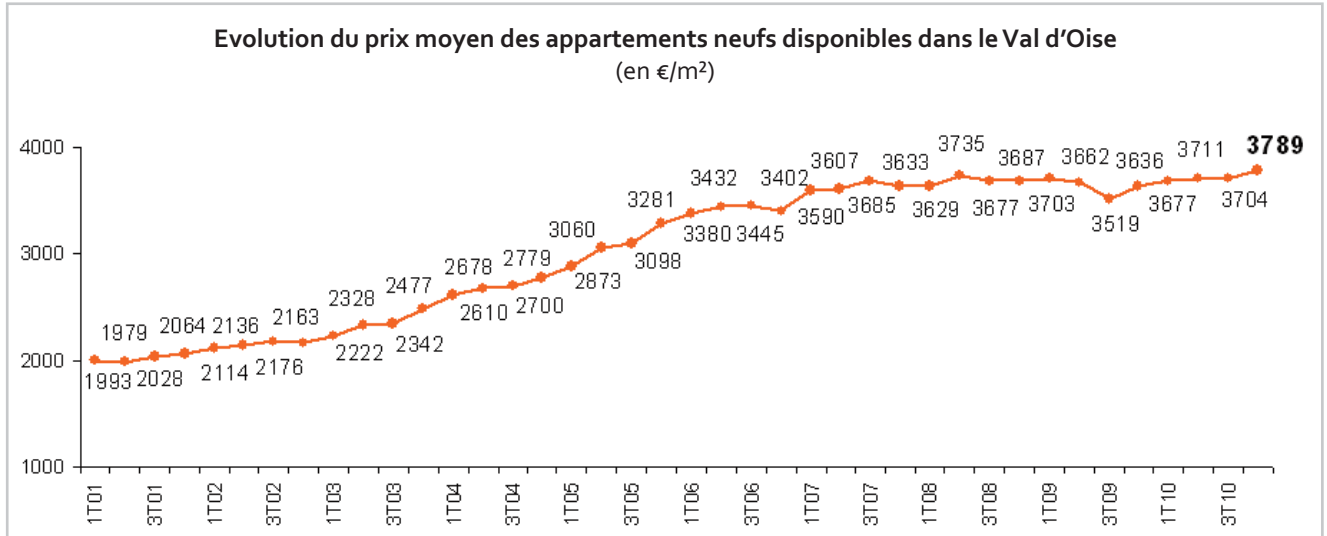
Evolution trimestrielle du nombre de logements neufs disponibles dans le Val d'Oise

D	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Var 2009/2010
1T	980	943	1 392	1 273	698	706	794	1 021	1 628	1 705	818	-52%
2T	1 118	1 083	1 264	1 306	817	681	1 021	960	1 762	1 345	990	-26%
3T	962	1 021	1 280	990	826	766	1 008	1 237	1 875	1 188	1 227	3%
4T	978	1 180	1 312	709	994	895	798	1 593	1 998	1 041	1 035	-1%

Répartition du nombre de logements neufs disponibles dans le Val d'Oise par type de pièces en 2010

2010		1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
	Individuel	0	0	2	61	40	2	105
	%	-	-	2%	58%	38%	2%	100%
	Variation annuelle	-	-	-50%	-26%	-26%	-33%	-27%
	Collectif	47	229	408	196	50	0	930
	%	5%	25%	44%	21%	5%	-	100%
	Variation annuelle	18%	12%	10%	-8%	-29%	-	4%

Les prix



L'immobilier neuf dans le Val d'Oise en 2010

* Le prix moyen au m² correspond à la moyenne des prix des logements disponibles au 31.12.2010

** La surface moyenne correspond à la moyenne des surfaces des logements disponibles au 31.12.2010

ns = non significatif, nombre de logements disponibles < 5 lots

	Nb de logements disponibles	Nb de logements mis en vente	Nb de logements vendus	Prix moyen en €/m ² *	Surface moyenne en m ² **
ABLEIGES					
Collectif	0	0	0	-	-
Individuel	13	28	15	3 087	101
ARGENTEUIL					
Collectif	219	688	517	3 698	58
Individuel	0	0	11	-	-
BAILLET EN FRANCE					
Collectif	1	0	2	ns	ns
Individuel	0	0	0	-	-
BEAUMONT SUR OISE					
Collectif	1	0	0	ns	ns
Individuel	0	0	0	-	-
BELLOY EN FRANCE					
Collectif	0	0	5	-	-
Individuel	0	0	0	-	-
BERNES SUR OISE					
Collectif	3	6	3	ns	ns
Individuel	7	53	46	3 184	88
BEZONS					
Collectif	33	120	96	4 025	56
Individuel	0	0	0	-	-
BONNEUIL EN FRANCE					
Collectif	12	63	51	3 179	53
Individuel	0	0	0	-	-
BRUYERES SUR OISE					
Collectif	12	0	18	2 782	101
Individuel	28	0	27	2 883	98
CERGY					
Collectif	66	148	324	3 489	67
Individuel	0	0	0	-	-
CORMEILLES EN PARISIS					
Collectif	37	48	11	4 336	50
Individuel	1	0	1	ns	ns
DEUIL LA BARRE					
Collectif	28	0	5	3 860	68
Individuel	0	0	0	-	-
EAUBONNE					
Collectif	25	29	4	4 166	56
Individuel	0	0	0	-	-
ENGHIEN LES BAINS					
Collectif	0	0	2	ns	ns
Individuel	0	0	0	-	-
ENNERY					
Collectif	0	0	0	-	-
Individuel	21	25	4	3 258	106
ERAGNY					
Collectif	10	38	28	351	56
Individuel	0	0	10	-	-
ERMONT					
Collectif	41	181	142	4 367	61
Individuel	0	0	0	-	-
EZANVILLE					
Collectif	8	0	-3	3 992	80
Individuel	8	0	0	3 839	74
FRANCONVILLE					
Collectif	9	92	105	3 663	77
Individuel	0	0	0	-	-
FREPILLON					
Collectif	0	0	0	-	-
Individuel	0	0	1	-	-
GARGES LES GONESSE					
Collectif	59	126	136	3 061	54
Individuel	0	0	2	-	-
GONESSE					
Collectif	3	0	14	ns	ns
Individuel	0	0	0	-	-

		Nb de logements disponibles	Nb de logements mis en vente	Nb de logements vendus	Prix moyen en €/m ^{2*}	Surface moyenne en m ^{2**}
GOUSSAINVILLE						
	Collectif	0	0	1	-	-
	Individuel	0	0	0	-	-
HERBLAY						
	Collectif	9	32	53	3 744	72
	Individuel	6	0	6	3 567	108
L ISLE ADAM						
	Collectif	15	21	10	5 342	56
	Individuel	0	0	0	-	-
LOUVRES						
	Collectif	56	100	44	3 843	58
	Individuel	0	0	0	-	-
MAGNY EN VEXIN						
	Collectif	4	0	2	ns	ns
	Individuel	0	0	0	-	-
MARINES						
	Collectif	0	0	3	-	-
	Individuel	0	0	0	-	-
MERIEL						
	Collectif	2	0	6	ns	ns
	Individuel	0	0	0	-	-
MONTIGNY LES CORMEILLES						
	Collectif	3	40	37	4 450	52
	Individuel	0	0	0	-	-
MONTMAGNY						
	Collectif	0	0	10	-	-
	Individuel	2	0	5	ns	ns
PERSAN						
	Collectif	65	61	49	3 492	58
	Individuel	0	0	0	-	-
PISCOP						
	Collectif	0	0	0	-	-
	Individuel	0	0	4	-	-
LE PLESSIS						
	Collectif	0	0	0	ns	ns
	Individuel	0	0	4	3 840	132
PONTOISE						
	Collectif	1	0	32	ns	ns
	Individuel	7	0	4	3 840	132
ST GRATIEN						
	Collectif	0	0	7	-	-
	Individuel	0	0	0	-	-
ST OUEN L AUMONE						
	Collectif	107	147	107	3501	55
	Individuel	12	0	0	3 371	95
ST WITZ						
	Collectif	1	0	8	ns	ns
	Individuel	0	0	0	-	-
SARCELLES						
	Collectif	9	0	22	3 031	66
	Individuel	0	0	4	-	-
SOISY SOUS MONTMORENCY						
	Collectif	84	89	77	4 684	77
	Individuel	0	0	0	-	-
SURVILLIERS						
	Collectif	2	0	31	ns	ns
	Individuel	0	0	0	-	-
TAVERNY						
	Collectif	0	0	1	ns	ns
	Individuel	0	0	0	-	-
VAUREAL						
	Collectif	0	0	1	ns	ns
	Individuel	0	0	0	-	-
VEMARS						
	Collectif	0	0	3	ns	ns
	Individuel	0	0	0	-	-

L'immobilier neuf dans le Val d'Oise en 2010 - suite

* Le prix moyen au m² correspond à la moyenne des prix des logements disponibles au 31.12.2010

** La surface moyenne correspond à la moyenne des surfaces des logements disponibles au 31.12.2010

ns = non significatif, nombre de logements disponibles < 5 lots

	Nb de logements disponibles	Nb de logements mis en vente	Nb de logements vendus	Prix moyen en €/m ^{2*}	Surface moyenne en m ^{2**}
VIARMES					
Collectif	5	11	36	3 432	72
Individuel	0	0	0	-	-
VILLIERS LE BEL					
Collectif	0	0	8	-	-
Individuel	0	0	0	-	-
TOTAL DEPARTEMENT					
Collectif	930	2 040	2 008	3 789	61
Individuel	105	106	144	3 251	100
Total	1 035	2 146	2 152		

Les perspectives pour 2011

L'activité du marché immobilier neuf du début d'année, traditionnellement calme, subit un ralentissement. Les ventes sont en recul de 48% (entre janvier 2011 et décembre 2010) et de 15% sur un an. Les mises en vente comptabilisées sur le premier mois de 2011 montrent, elles aussi, une baisse de 34% par rapport aux chiffres de décembre 2010. Les prix, quant à eux, continuent leur lente ascension.

En 2011, la conjoncture amorcée laisse présager une poursuite de la montée des prix.

La hausse des taux des crédits immobiliers, amorcée depuis la fin de l'année 2010 pourrait entraîner une baisse du pouvoir d'achat logement des ménages. A l'heure actuelle, elle ne semble pas encore suffisante pour déstabiliser le marché. Toutefois, les professionnels estiment que les taux pourraient augmenter d'un point d'ici la fin de l'année. Cet accroissement provoquerait une diminution du nombre de ventes et sera particulièrement dommageable pour les primo accédants. La pierre restant une valeur refuge, le marché des investisseurs, sera, quant à lui, toujours vivace, mais plus retenu qu'en 2010, compte tenu de l'abaissement des avantages fiscaux depuis le 1er janvier 2011.

La mise en place du PTZ+ devrait stimuler l'achat et peut-être permettre de compenser la hausse des taux d'intérêt. Son impact sera toutefois limité à Paris et dans les communes les plus chères où seuls des ménages aisés peuvent envisager d'accéder à la propriété, et où par ailleurs l'offre de logements neufs est restreinte. Or c'est pour les achats dans le neuf que le PTZ+ est le plus fortement solvabilisateur. En Ile-de-France, il sera très vraisemblablement plus employé sur les territoires les moins onéreux. Mais il est encore trop tôt pour mesurer efficacement son impact, bien qu'il soit évident que ce dispositif bénéficiera d'abord, dans les logements les plus coûteux, aux accédants pourvus d'apport personnel. De plus, l'avantage de ce prêt augmente avec la performance énergétique du logement. La production s'est adaptée au renforcement des exigences en la matière, de sorte que les bâtiments BBC représentent désormais l'essentiel de l'offre mais au surcoût répercuté sur les prix de vente. Toutefois, chacun a conscience qu'une hausse excessive des prix aurait un impact direct sur la demande, même dans la capitale. Les ménages, qui consacrent déjà 27% de leurs revenus à leurs logements (source : INSEE), ne pourraient plus supporter une nouvelle hausse.

Les prix sont en effet sous pression dans les zones tendues, où le déséquilibre entre l'offre et la demande est structurel, notamment à Paris et en Petite Couronne. Pour parer le risque de hausse, il est souhaitable que les commercialisations se poursuivent de manière soutenue afin de répondre à la demande croissante mais aussi de l'anticiper. Les projections actuelles comptabilisent une hausse du nombre de ménages sur l'ensemble de l'Ile-de-France, dans les dix prochaines années (source : BIPE).

Cette insuffisance de l'offre en biens immobiliers conjuguée à la problématique du coût du foncier pose la question de la constructibilité sur le territoire francilien. Le Grand Paris esquisse le visage de l'agglomération de demain, notamment sur les projets de transports. Ces débats mettent en lumière l'importance des choix de la localisation des futures zones d'attractivité et à terme de production immobilière.

Depuis 1985, les ADIL d'Ile-de-France étudient le marché du logement neuf destiné à l'accession 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 2010 correspondant à une période d'enquête du 1^{er} janvier au 31 décembre 2010. 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). Pour chaque département, le détail communal des mouvements et prix pratiqués du trimestre est annexé.

Note méthodologique

La base de données couvre environ 85% du marché de l'immobilier de l'accession à la propriété privée dans le secteur neuf. 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.

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 datons. En revanche, les pré commercialisations sont intégrées.

Les résultats communiqués ne font l'objet d'aucun redressement statistique.



Observatoire
du Logement Neuf des
ADIL d'Ile-de-France

Contact

diane.durand@adil75.org
01.42.79.50.57