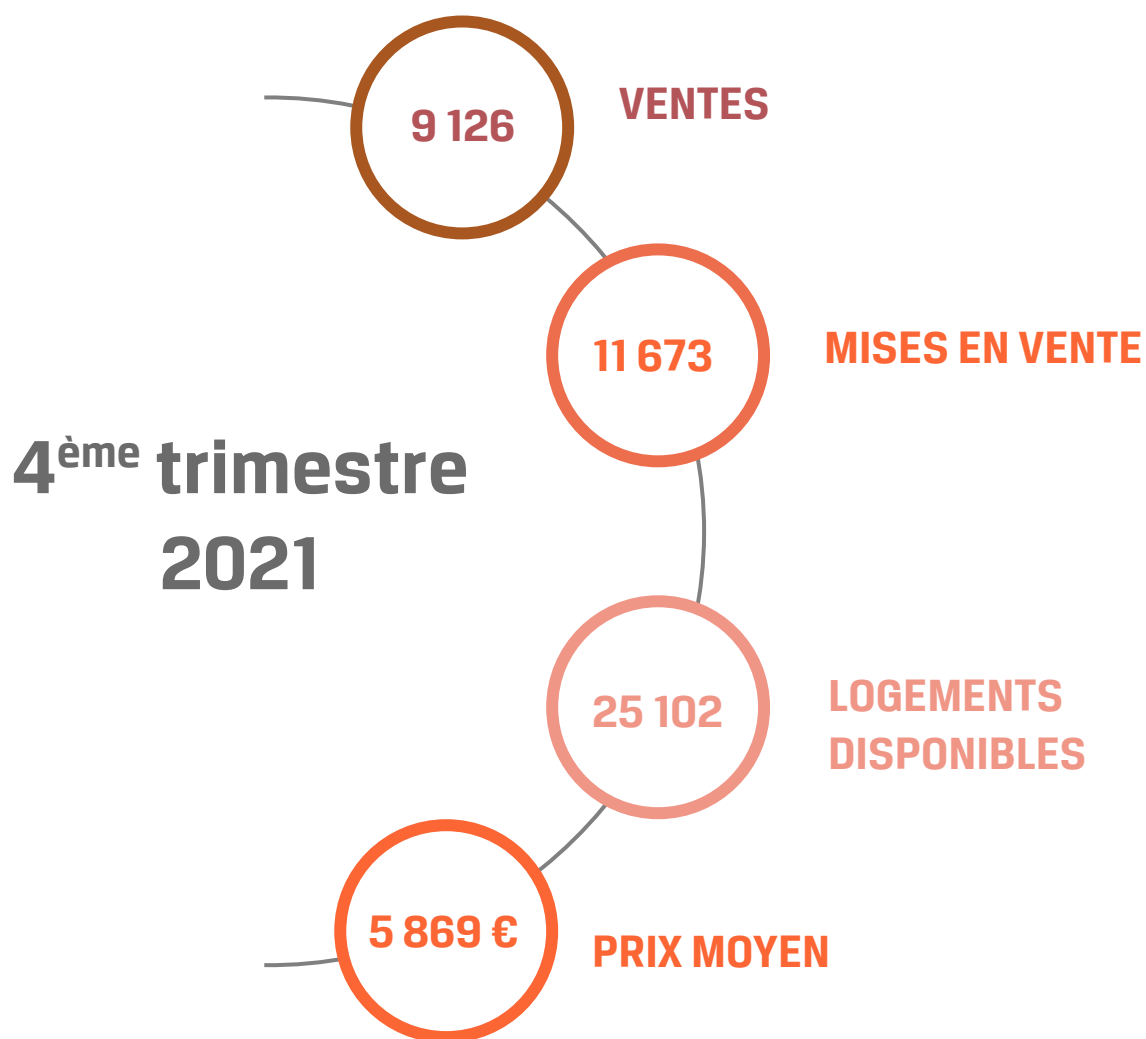


Les indicateurs du marché du logement neuf en Ile-de-France



LES VENTES

En augmentation de plus de 50% par rapport au 4^{ème} trimestre 2020, le nombre de transactions enregistrées entre octobre et décembre 2021 en Ile-de-France s'établit à 9 246 unités (dont 96% d'appartements). Cette croissance s'explique essentiellement par les ralentissements constatés l'an passé à la même période lors de laquelle un deuxième confinement avait été mis en place.

Tous les départements connaissent cette même dynamique positive, notamment le Val-de-Marne (>100%) et les Yvelines (+76%). Globalement les ventes en Petite Couronne (+57% sur un an) ont augmenté plus franchement qu'en deuxième périphérie (+44%).

À Paris, 120 transactions ont été répertoriées au cours du 4^{ème} trimestre 2021, soit une hausse de 22% sur un an ; la plus faible au niveau régional. Le 13^{ème} arrondissement reste le territoire le plus attractif auprès des acheteurs et concentre 55% des ventes de la capitale.

En hausse de 45%, les ventes dans les Hauts-de-Seine se redressent pour atteindre 1 841 unités vendues au cours du trimestre, soit le volume le plus élevé de la région. Cette attractivité territoriale s'observe à l'échelle communale puisque sept communes des Hauts-de-Seine figurent dans le top 20 des villes les plus vendeuses.

Porté par la dynamique du Blanc-Mesnil (251 ventes), la Seine-Saint-Denis enregistre 1 737 contrats de vente au cours du dernier trimestre 2021 (+47% sur un an).

Dans la continuité du 2^{ème} et 3^{ème} trimestre, le Val-de-Marne a accueilli de nombreux acheteurs entre octobre et décembre 2021 : 1 324 ventes ont été comptabilisées dans le département, soit plus du double qu'au 4^{ème} trimestre 2020. Saint-Maur-des-Fossés (175) et Chennevières-sur-Marne (161) ont été les plus actives.

Département le plus vendeur de Grande Couronne et 3^{ème} au niveau régional, la Seine-et-Marne voit son niveau des ventes croître de 30% avec 1 463 unités vendues au cours du trimestre. Trois appartements sur dix se sont vendus dans l'une des villes suivantes : Meaux, Melun et Chelles.

Près de 1 200 contrats de vente ont été recensés dans les Yvelines (+76% sur un an), dont 20% dans les communes de Carrières-sous-Poissy et Voisins-le-Bretonneux.

L'Essonne affiche le plus bas niveau des ventes (hors Paris) au niveau régional : 777 unités écoulées malgré une hausse de 42% par rapport au 4^{ème} trimestre 2020. Massy (122) est la seule ville du département qui figure parmi les villes les plus vendeuses.

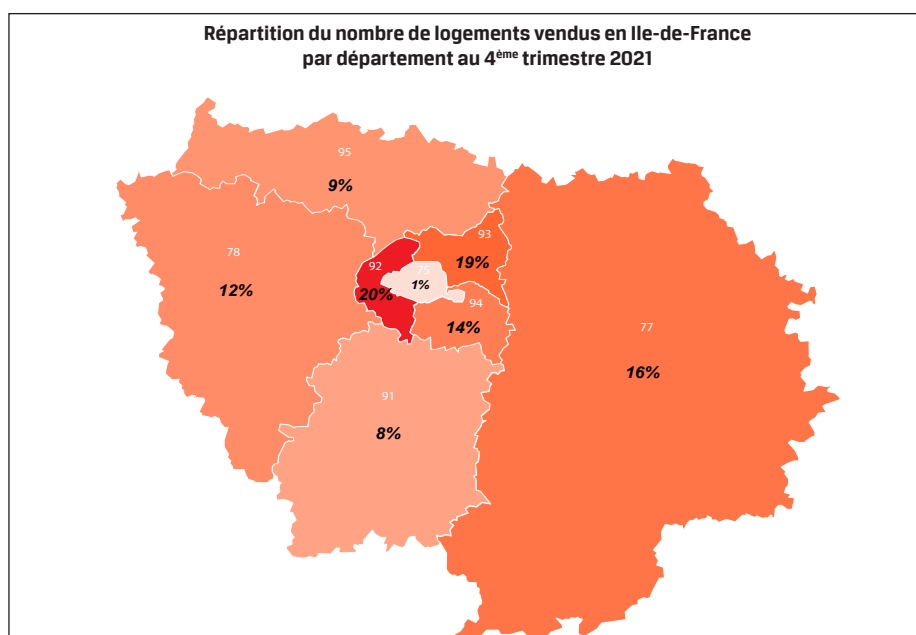
En hausse également de 35%, les transactions dans le Val-d'Oise avoisinent 850 unités dont 121 à Cergy.

Évolution du nombre de ventes de logements en Ile-de-France au 4^{ème} trimestre 2021

4T21	Ventes	Variation de 4T20 à 4T21	
75	120	22%	↗
92	1 841	45%	↗
93	1 737	47%	↗
94	1 324	>100%	↗
77	1 463	30%	↗
78	1 146	76%	↗
91	777	42%	↗
95	838	35%	↗
IDF	9 246	51%	↗

Top 20 des communes au 4^{ème} trimestre 2021

Communes	Dép.	Ventes
Le Blanc-Mesnil	93	251
Châtenay-Malabry	92	232
Meaux	77	192
Le Plessis-Robinson	92	185
Saint-Maur-des-Fossés	94	175
Chennevières-sur-Marne	94	161
Aulnay-sous-Bois	93	154
Clichy	92	153
Asnières-sur-Seine	92	145
Villiers-sur-Marne	94	135
Melun	77	128
Voisins-le-Bretonneux	78	127
Neuilly-Plaisance	93	126
Chelles	77	126
Clamart	92	124
Massy	91	122
Bagneux	92	121
Cergy	95	121
Carrières-sous-Poissy	78	109
Colombes	92	104



LES MISES EN VENTE

Évolution du nombre de mises en vente en Ile-de-France au 4^{ème} trimestre 2021

4T21	MeV	Variation de 4T20 à 4T21	
75	192	59%	↗
92	2 328	60%	↗
93	2 014	48%	↗
94	1 920	>100%	↗
77	2 117	>100%	↗
78	1 192	>100%	↗
91	976	>100%	↗
95	1 187	>100%	↗
IDF	11 926	>100%	↗

Top 20 des communes au 4^{ème} trimestre 2021

Communes	Dép.	MeV
Saint-Maur-des-Fossés	94	445
Le Plessis-Robinson	92	356
Châtenay-Malabry	92	304
Meaux	77	277
Lognes	77	252
Chennevières-sur-Marne	94	244
Aulnay-sous-Bois	93	226
Clichy	92	224
Neuilly-Plaisance	93	213
Voisins-le-Bretonneux	78	195
Franconville	95	195
Bagneux	92	185
Rueil-Malmaison	92	179
Noisy-le-Grand	93	173
Chelles	77	161
Bobigny	93	157
Cergy	95	156
Pantin	93	149
Fontenay-sous-Bois	94	143
Villiers-sur-Marne	94	141

Sur un an, le nombre de nouveaux logements mis en vente dans la région double et dépasse de nouveau le seuil des 10 000 unités. Au cours du 4^{ème} trimestre 2021, 11 926 logements sont sortis de terre, dont plus de 330 maisons. Comme pour les ventes, l'ampleur de cette croissance tient aux ralentissements du marché liés à la crise sanitaire en fin d'année 2020.

L'ensemble des départements franciliens a été plus actif que l'an passé, notamment les territoires de deuxième périphérie et surtout le Val-de-Marne où les mises en vente sont près de quatre fois plus nombreuses.

Paris totalise 192 mises en vente, soit un regain de 59% sur un an. Celles-ci se situent principalement dans le 13^{ème} arrondissement (44% de l'ensemble), mais aussi dans le 19^{ème} et 20^{ème}.

Premier département commercialisateur de la région, les **Hauts-de-Seine** cumulent 2 328 nouveaux logements au cours du dernier trimestre. Le Plessis-Robinson (356) et Châtenay-Malabry (304) occupent la deuxième et troisième place des villes les plus attractives auprès des promoteurs.

La **Seine-Saint-Denis** (2 014) enregistre la hausse annuelle la plus modérée en Ile-de-France avec tout de même un niveau de mises en vente en augmentation de 48%. Aulnay-sous-Bois et Neuilly-Plaisance agrègent respectivement plus de 200 commercialisations.

Ce trimestre, le **Val-de-Marne** se démarque par l'intensification de la production immobilière neuve sur son territoire : 1 920 logements ont vu le jour dans le département dont près d'un quart à Saint-Maur-des-Fossés (445 unités).

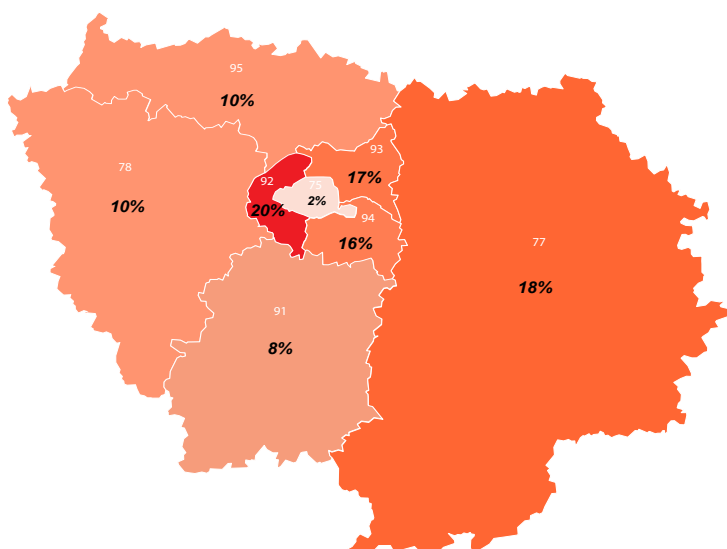
La **Seine-et-Marne** a également été particulièrement prolifique avec plus de 2 100 logements nouvellement introduits sur le marché. Trois villes (Meaux, Lognes et Chelles) du département apparaissent dans le top 20 des villes les plus prisées par les promoteurs.

Le volume de commercialisations double également dans les **Yvelines** (1 192 unités), notamment grâce au dynamisme de villes telles que Voisins-le-Bretonneux (195) et Sartrouville (107).

976 commercialisations ont été recensées en **Essonne** au cours du 4^{ème} trimestre 2021. Excepté Massy (133 unités), aucune commune ne se démarque particulièrement.

Le **Val-d'Oise** suit la même tendance à la hausse (>100%) qu'au niveau régional et comptabilise près de 1 200 mises en vente. Plus d'un nouveau logement sur dix se situe dans la commune de Cergy.

Répartition du nombre de logements mis en vente en Ile-de-France par département au 4^{ème} trimestre 2021



LE STOCK DE LOGEMENTS DISPONIBLES

À la fin décembre 2021, plus de 25 000 logements neufs sont disponibles en Ile-de-France, soit un renouvellement de 48% du stock par rapport à la même période l'an passé. Tout comme les autres indicateurs du marché neuf, tous les départements franciliens voient leur encours se renchérir sur un an.

Paris dispose d'un stock de 666 logements disponibles à la fin de l'année 2021, soit une augmentation annuelle de 27%. Le 13^{ème}, le 15^{ème} et le 20^{ème} agrègent sept logements disponibles sur dix.

Avec 5 386 logements disponibles à la vente à la fin du 4^{ème} trimestre (dont 99% en collectif), les **Hauts-de-Seine** se distinguent par l'encours régional le plus conséquent (+36% sur un an). C'est d'ailleurs la ville de Châtenay-Malabry qui compte le plus grand nombre de logements disponibles (717 unités).

Disposant de la deuxième offre commerciale (4 499 unités), la **Seine-Saint-Denis** a également bénéficié d'un accroissement de 20% de l'encours par rapport à l'an passé

Après une année 2020 particulièrement morose sur le marché immobilier neuf, le **Val-de-Marne** retrouve une dynamique positive et comptabilise plus de 3 200 logements disponibles à la fin de l'année, soit plus du double qu'au 4^{ème} trimestre 2020.

16% du stock francilien se situe en **Seine-et-Marne** (4 067 unités). Notamment grâce à son étendue géographique, le département regroupe un nombre important de maisons neuves (255), principalement à Coupvray et Serris.

Près de 3 000 logements restent à acquérir dans les **Yvelines**, soit une augmentation de 58% par rapport au 4^{ème} trimestre 2020. Plus de 200 logements sont disponibles à Poissy et Saint-Cyr-l'École.

L'Essonne bénéficie également d'un regain de l'encours (+60% sur un an) : 2 474 logements sont disponibles à la fin de l'année 2021, dont 314 maisons, soit le stock en individuel le plus élevé d'Ile-de-France.

Exception faite de Paris, le **Val-d'Oise** se caractérise par l'offre disponible la plus restreinte avec un peu plus de 2 000 logements disponibles au dernier trimestre 2021. Cergy (253) parvient tout de même à se hisser en dernière place du classement des 20 villes pourvues de l'offre la plus conséquente.

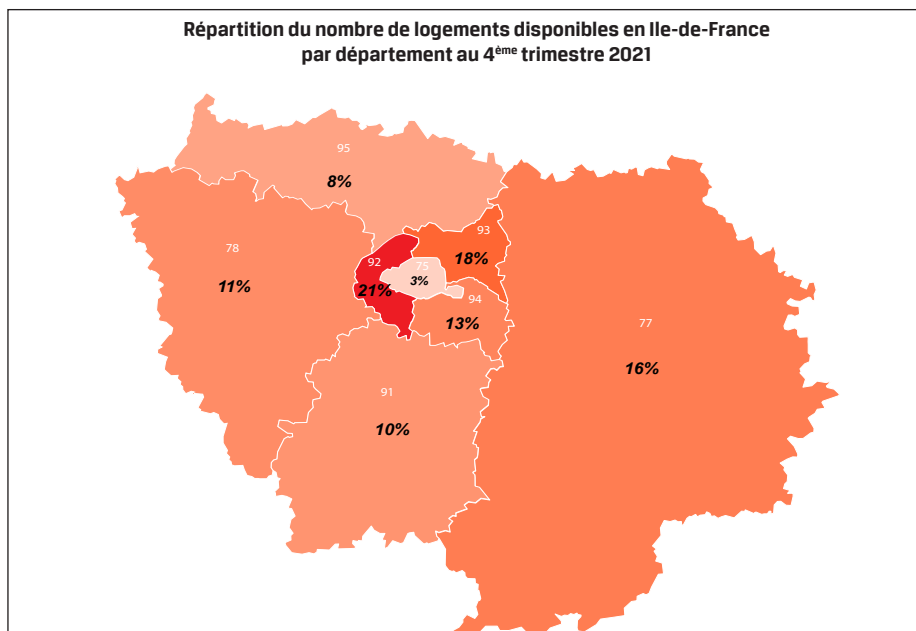
Évolution du nombre de logements disponibles en Ile-de-France à la fin du 4^{ème} trimestre 2021

4T21	Stock	Variation de 4T20 à 4T21	
75	666	27%	↗
92	5 386	36%	↗
93	4 499	20%	↗
94	3 270	>100%	↗
77	4 067	59%	↗
78	2 826	58%	↗
91	2 474	60%	↗
95	2 047	41%	↗
IDF	25 235	48%	↗

Top 20 des communes au 4^{ème} trimestre 2021

Communes	Dép.	Stock
Châtenay-Malabry	92	717
Le Blanc-Mesnil	93	659
Saint-Maur-des-Fossés	94	622
Le Plessis-Robinson	92	581
Clamart	92	494
Saint-Ouen	93	441
Colombes	92	404
Noisy-le-Grand	93	375
Bussy-Saint-Georges	77	360
Melun	77	357
Bobigny	93	335
Rueil-Malmaison	92	332
Clichy	92	297
Paris 13e	75	292
Le Perreux-sur-Marne	94	286
Antony	92	284
Neuilly-Plaisance	93	264
Meaux	77	254
Vanves	92	254
Cergy	95	253

Répartition du nombre de logements disponibles en Ile-de-France par département au 4^{ème} trimestre 2021



Évolution des prix des logements neufs en collectif en Ile-de-France au 4^{ème} trimestre 2021

4T21	Prix (€/m ²)	Variation de 4T20 à 4T21	
75	13 462	2,7%	↗
92	7 683	2,1%	↗
93	5 141	4,5%	↗
94	6 498	8,9%	↗
77	4 292	4,3%	↗
78	5 502	4,9%	↗
91	4 359	-2,1%	↘
95	4 682	6,8%	↗

Top 20 des communes au 4^{ème} trimestre 2021

Communes	Dép.	Prix (€/m ²)
Neuilly-sur-Seine	92	14 515
Paris *	75	13 462
Levallois-Perret	92	13 455
Charenton-le-Pont	94	12 038
Boulogne-Billancourt	92	11 569
Vincennes	94	11 323
Issy-les-Moulineaux	92	11 302
Saint-Mandé	94	10 815
Saint-Cloud	92	10 656
Puteaux	92	10 626
Vanves	92	9 976
Montrouge	92	9 758
La Garenne-Colombes	92	9 749
Sceaux	92	9 651
Versailles	78	9 269
Sèvres	92	9 228
Ville-d'Avray	92	9 168
Courbevoie	92	8 930
Marnes-la-Coquette	92	8 904
Maisons-Laffitte	78	8 891

* Le détail des prix moyens par arrondissement n'est pas représenté afin de pouvoir comparer à l'échelle communale

Stable sur un trimestre (+1%), le prix moyen d'un appartement neuf en Ile-de-France augmente légèrement sur un an (+3,2%) et atteint 5 906€/m² au 31 décembre 2021.

Hormis l'Essonne, l'ensemble des départements franciliens connaît une hausse plus ou moins significative du prix moyen dans le neuf.

Avec un prix moyen de 13 462 €/m² pour un appartement neuf (+2,7% sur un an), **Paris** conserve son statut de ville la plus chère de la région. Au sein de la capitale, les prix oscillent entre 11 781 €/m² dans le 20^{ème} arrondissement et 23 459 €/m² dans le 7^{ème}.

Les **Hauts-de-Seine** (7 683 €/m²) affiche une légère hausse annuelle du prix moyen dans le neuf de l'ordre de 2%. Parmi les 20 communes les plus onéreuses d'Ile-de-France, 14 se situent dans le département. En moyenne, il faut compter plus de 11 500 €/m² pour acquérir un bien neuf à Neuilly-sur-Seine (14 515 €/m²), Levallois-Perret (13 455 €/m²) et Boulogne-Billancourt (11 569 €/m²).

Suite à une croissance de 4,5% par rapport au 4^{ème} trimestre 2020, le prix moyen dans le neuf en **Seine-Saint-Denis** (5 541 €/m²) dépasse désormais le seuil des 5 000 €/m². À l'échelle communale, Le Pré-Saint-Gervais (8 711 €/m²) et Saint-Ouen (7 600 €/m²) affichent les prix les plus élevés tandis que Stains (3 279 €/m²) et La Courneuve (3 426 €/m²) demeurent les villes les plus abordables.

De nouveau, le **Val-de-Marne** (+8,9%) enregistre le renchérissement de prix le plus conséquent sur l'année et présente un prix moyen de 6 498 €/m². L'attractivité des communes en périphérie parisienne perdure et se répercute sur les prix de communes telles que Charenton-le-Pont (12 038 €/m²) et Vincennes (11 323 €/m²).

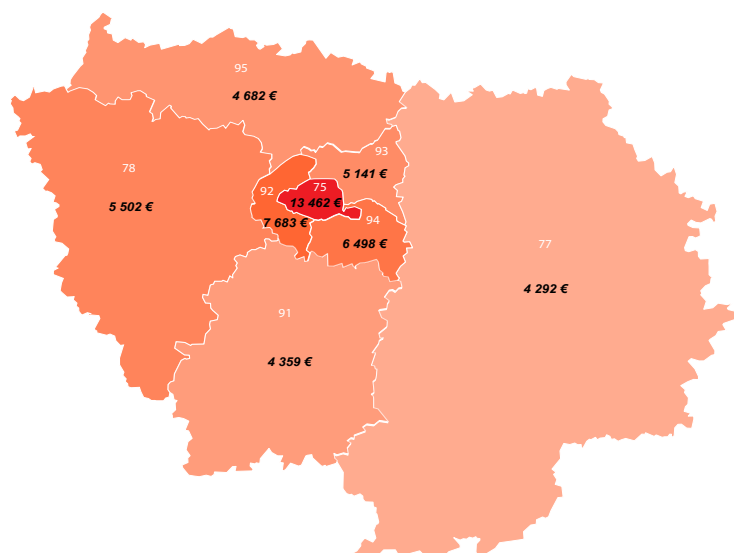
En Grande Couronne, la **Seine-et-Marne** reste le département le plus accessible malgré une hausse de 4,3% du prix moyen (4 292 €/m²). Les prix s'échelonnent entre 5 645 €/m² à Vaires-sur-Marne et 3 010 €/m² à Provins.

Fin 2021, il faut compter en moyenne 5 502 €/m² pour l'achat d'un bien neuf en collectif dans les **Yvelines** (+4,9%). Géographiquement, les prix sont toujours aussi hétérogènes. Alors que Versailles affiche un prix de 9 269 €/m², le prix moyen à Limay ne dépasse pas 2 500 €/m².

L'**Essonne** (4 359 €/m²) est le seul département dont le prix régresse sur un an : -2,1%. Verrières-le-Buisson (6 850 €/m²) et Palaiseau (6 597 €/m²) se positionnent comme les villes les plus onéreuses tandis que Grigny (2 436 €/m²) et Cerny (3 473 €/m²) sont les communes les moins chères.

Enfin, le **Val-d'Oise** (4 682 €/m²) enregistre la progression la plus élevée de deuxième périphérie (+6,8%). Les prix moyens dans le département sont compris entre 3 468 €/m² (Beauchamp) et 7 784 €/m² (Enghien-les-Bains).

Prix moyen (en €/m²) d'un appartement neuf en Ile-de-France par département au 4^{ème} trimestre 2021



Notre mission : toute l'information logement

L'ADIL de Paris propose **gratuitement** à l'ensemble des locataires, propriétaires, copropriétaires ou candidats à l'accession, des conseils complets, neutres et gratuits sur l'ensemble des aspects juridiques, financiers et fiscaux liés au logement.

L'**ADIL de Paris** assure au bénéfice de ses partenaires professionnels des actions de **formation**, de **conseil** et d'**expertise juridique**, ainsi que d'**observation** et d'**études** liées à leur domaine d'activité. Elle dispose d'un Observatoire du logement et propose des publications adaptées aux préoccupations des acteurs du logement de Paris, de la Métropole du Grand Paris et de la région Ile-de-France : logement social, conjoncture immobilière, marché du logement neuf, prévention des expulsions, habitat indigne, etc.

www.adil75.org

Note méthodologique base ECLAIR de l'ADIL de Paris

La base de données couvre environ 80% 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 des 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.



Contact

clemence.rouhaud@adil75.org

01.42.79.50.34