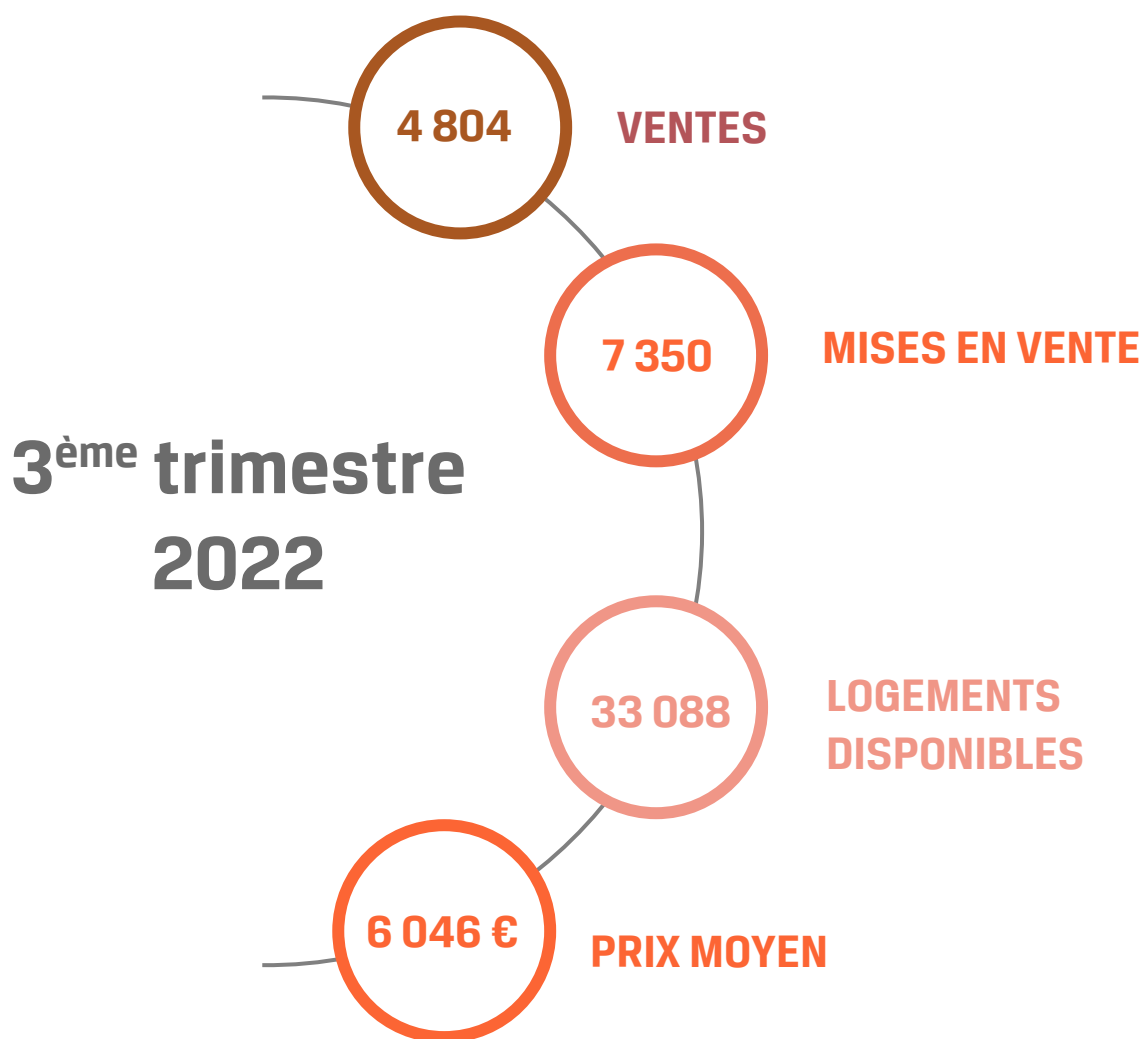


Les indicateurs du marché du logement neuf en Ile-de-France



LES VENTES

Entre juillet et septembre 2022, seuls 4 804 logements ont été vendus en Ile-de-France, soit une baisse de 8% sur un an. De même, sur un trimestre, les ventes ont chuté de 36%. Conséquence directe de la remontée des taux bancaires, cette tendance risque de se poursuivre au 4^{ème} trimestre 2022.

Les évolutions sont très disparates selon les départements. Globalement, le volume de transactions s'est réduit plus fortement en Grande Couronne (-12%) qu'en Petite Couronne (-4%), notamment en raison des ralentissements observés en Seine-et-Marne.

Le nombre de ventes enregistrées à **Paris** s'abaisse de 60% sur un an pour un total de 96 unités. Ce trimestre, le 15^{ème} arrondissement a été le plus attractif avec quatre ventes parisiennes sur dix à son actif.

Deuxième département de zone centrale dont les ventes reculent (-8%), les **Hauts-de-Seine** totalisent 910 transactions au cours du 3^{ème} trimestre 2022. Châtenay-Malabry et Colombes ont comptabilisé un quart des ventes départementales.

Département le plus vendeur de la région, la **Seine-Saint-Denis** a accueilli de nombreux acheteurs entre juillet et septembre 2022 : 970 ventes ont été effectuées, soit un volume en hausse de 9% sur un an. Toujours aussi dynamique, Le Blanc-Mesnil (234 unités) a de nouveau porté le secteur du neuf ce trimestre.

Après plusieurs trimestres de très forte reprise, l'activité immobilière neuve ralentit dans le **Val-de-Marne** où 802 ventes ont été répertoriées. Saint-Maur-des-Fossés (127), Chennevières-sur-Marne (99) et Champigny-sur-Marne (84) figurent toujours dans le top 10 des villes les plus vendeuses de la région.

La **Seine-et-Marne**, avec 784 ventes enregistrées, affiche une hausse de 8% de son volume de transactions. En raison de la taille du département, les ventes sont très dispersées sur l'ensemble du territoire. Bussy-Saint-George, Chessy et Livry-sur-Seine ont engrangé une cinquantaine de transactions.

La conjoncture immobilière neuve se dégrade fortement dans les **Yvelines** au cours du 3^{ème} trimestre 2022 : les transactions ont régressé de 55% sur un an. Seules 275 ventes ont été recensées dans le département, dont 35 uniquement dans la ville de Sartrouville.

De même, les transactions se réduisent en **Essonne** sur un an (-11%) comme sur un trimestre (-6%). Montlhéry et Saint-Pierre-du-Perray ont été les villes les plus actives.

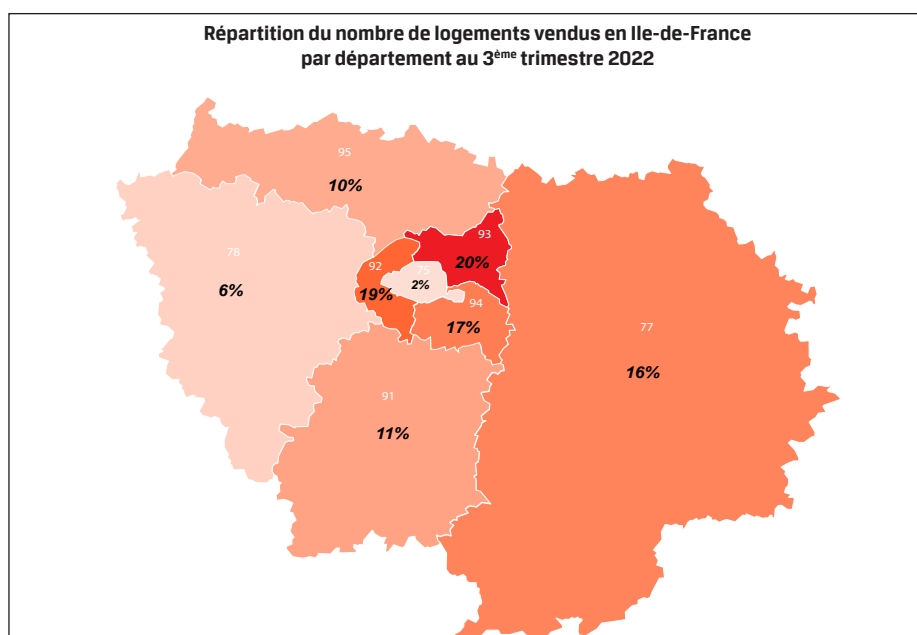
Suite à une croissance annuelle de 15%, le **Val-d'Oise** se positionne comme le département le plus dynamique ce trimestre. Bezons (123) a été la quatrième ville la plus prisée par les acheteurs franciliens.

Évolution du nombre de ventes de logements en Ile-de-France au 3^{ème} trimestre 2022

3T22	Ventes	Variation de 3T21 à 3T22	
75	96	-60%	↘
92	910	-8%	↘
93	970	9%	↗
94	802	1%	▬
77	784	8%	↗
78	275	-55%	↘
91	507	-11%	↘
95	460	15%	↗
IDF	4 804	-8%	↘

Top 20 des communes au 3^{ème} trimestre 2022

Communes	Dép.	Ventes
Le Blanc-Mesnil	93	234
Saint-Maur-des-Fossés	94	127
Colombes	92	124
Bezons	95	123
Aubervilliers	93	112
Châtenay-Malabry	92	102
Chennevières-sur-Marne	94	99
Stains	93	88
Champigny-sur-Marne	94	84
Clichy	92	82
Le Plessis-Robinson	92	70
Fontenay-aux-Roses	92	68
Le Perreux-sur-Marne	94	65
Noisy-le-Grand	93	62
Corneilles-en-Parisis	95	61
Issy-les-Moulineaux	92	61
Villiers-sur-Marne	94	61
Romainville	93	59
Clamart	92	58
Rueil-Malmaison	92	58



LES MISES EN VENTE

Évolution du nombre de mises en vente en Ile-de-France au 3^{ème} trimestre 2022

3T22	MeV	Variation de 3T21 à 3T22	
75	60	-69%	↘
92	1 188	-29%	↘
93	1 945	66%	↗
94	1 466	10%	↗
77	1 140	-11%	↘
78	448	-54%	↘
91	403	-44%	↘
95	700	67%	↗
IDF	7 350	-5%	↘

Top 20 des communes au 3^{ème} trimestre 2022

Communes	Dép.	MeV
Le Blanc-Mesnil	93	432
Noisy-le-Grand	93	340
Aubervilliers	93	334
Stains	93	263
Chennevières-sur-Marne	94	238
Ivry-sur-Seine	94	176
Livry-sur-Seine	77	169
Cormeilles-en-Parisis	95	167
Bagneux	92	165
Le Perreux-sur-Marne	94	159
Fontainebleau	77	155
Issy-les-Moulineaux	92	153
Boulogne-Billancourt	92	141
Champigny-sur-Marne	94	133
Argenteuil	95	125
Saint-Cyr-l'École	78	122
Lagny-sur-Marne	77	121
Le Mée-sur-Seine	77	115
Antony	92	109
Le Bourget	93	101

Alors que les mises en vente ont fortement augmenté depuis plus d'un an, la conjoncture se retourne au 3^{ème} trimestre 2022 et le nombre de commercialisations régresse de 5%. L'effet de rattrapage observé depuis le début de l'année 2021 s'étiole ainsi progressivement depuis la fin du 2^{ème} trimestre 2022.

De même que pour les ventes, tous les départements n'ont pas connu les mêmes dynamiques. Tandis que la promotion immobilière neuve a progressé en Petite Couronne (+7%), elle s'est affaïssée en deuxième périphérie (-21%). Près des deux tiers des commercialisations ont été lancées en zone centrale ce trimestre contre 56% au 3^{ème} trimestre 2021.

Paris totalise 60 mises en vente, soit une chute de 69% sur un an, la plus forte observée à l'échelle régionale. Tout comme au 2^{ème} trimestre, cette dépréciation s'explique notamment par le manque d'activité observé dans le 13^{ème} arrondissement, principal pourvoyeur de logements neufs dans la capitale depuis plusieurs années.

Suite à une chute annuelle de 29%, les **Hauts-de-Seine** ont enregistré moins de 1 200 mises en vente entre juillet et septembre 2022.

Après avoir perdu sa place de premier département commercialisateur au trimestre précédent, le département ne représente plus que 16% des mises en vente régionales au 3^{ème} trimestre 2022.

A contrario, la conjoncture immobilière neuve a été particulièrement dynamique en **Seine-Saint-Denis** : +66% de nouveaux logements introduits sur le territoire pour un volume total de 1 945 unités (26% du total francilien). Le Blanc-Mesnil (432), Noisy-le-Grand (340), Aubervilliers (334) et Stains (263) occupent les quatres premières places du top 20 des communes.

Les commercialisations se sont également intensifiées dans le **Val-de-Marne** (+10%) qui regroupe 20% des mises en vente régionales. Plus de 200 mises en vente ont été répertoriées dans la seule ville de Chennevières-sur-Marne.

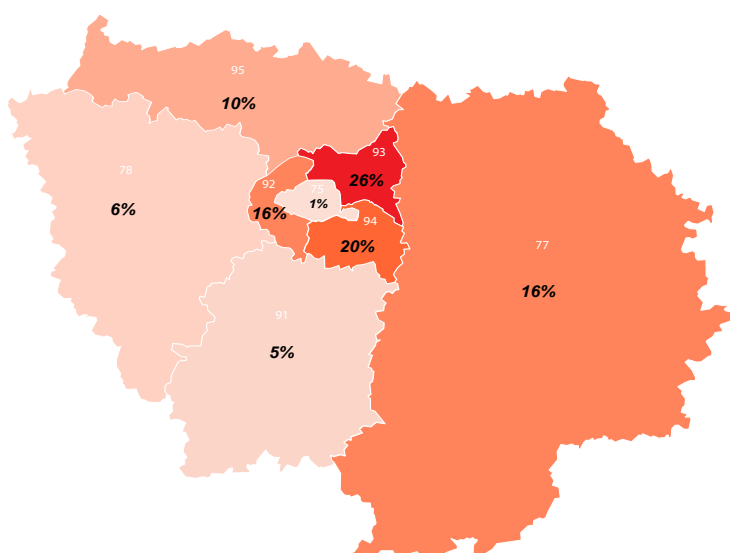
Avec 1 140 commercialisations recensées entre juillet et septembre, la **Seine-et-Marne** se positionne comme le département le plus dynamique de Grande Couronne, et ce malgré une baisse annuelle de 11% des volumes. Livry-sur-Seine (169) est la seule ville seine-et-marnaise a figuré dans le top 10 des communes privilégiées par les promoteurs.

Même constat que pour les ventes, les mises en vente dans les **Yvelines** (448) chutent de 54% par rapport au 3^{ème} trimestre 2021. Plus d'un quart des commercialisations a été répertorié à Saint-Cyr-l'École.

L'**Essonne** (403) se distingue par le plus faible volume de nouveaux logements de la région, exception faite de Paris. 20% desancements de programme se situaient à Sainte-Geneviève-des-Bois.

700 commercialisations ont été comptabilisées dans le **Val-d'Oise** qui bénéficie d'une progression annuelle de 67%, la plus importante d'Ile-de-France. Cette dynamique a notamment été portée par les villes de Cormeilles-en-Parisis (167) et Argenteuil (125).

Répartition du nombre de logements mis en vente en Ile-de-France par département au 3^{ème} trimestre 2022



LE STOCK DE LOGEMENTS DISPONIBLES

Au 30 septembre 2022, 33 088 logements neufs sont disponibles en Ile-de-France, soit un renchérissement du stock de 47% par rapport au 3^{ème} trimestre 2021. À cette date, 4,5% de l'encours est composé de maisons individuelles (1 380 unités). Le plus faible recul des mises en vente par rapport aux ventes a maintenu le stock de logements neufs à un haut niveau. L'ensemble des départements dispose d'un encours plus élevé qu'à la même période en 2021, notamment en Petite Couronne.

Près de 700 logements neufs sont disponibles à **Paris** à la fin du 3^{ème} trimestre 2022, soit une hausse annuelle de 15%. Le 13^{ème} arrondissement bénéficie toujours du plus grand stock avec 185 logements disponibles.

Malgré un recul des mises en vente, les **Hauts-de-Seine** dispose de l'encours le plus élevé de la région. Plus de 6 700 logements neufs sont disponibles à la fin septembre 2022, soit une hausse de 38% sur un an. Neuf villes du département figurent dans le top 20 des communes, Châtenay-Malabry en tête avec 759 unités.

Disposant de la deuxième offre commerciale, la **Seine-Saint-Denis** totalise près de 20% des logements disponibles à l'échelle régionale avec 6 217 logements neufs. Un tiers de ces logements se situe dans l'une de ces trois communes : Le Blanc-Mesnil, Noisy-le-Grand et Aubervilliers.

Depuis un an, le **Val-de-Marne** enregistre chaque trimestre les hausses de stock les plus conséquentes. Le 3^{ème} trimestre 2022 ne fait pas exception avec une envolée des logements disponibles de 95% par rapport à la même période en 2021. Toujours aussi prolifique, la ville de Saint-Maur-des-Fossés dispose d'un encours de 741 unités à la fin du trimestre.

14% du stock total francilien se situe en **Seine-et-Marne** (4 677 unités) et 21% du stock en individuel (290). Melun et Bussy-Saint-Georges figurent parmi les villes franciliennes les plus pourvues en immobilier neuf.

Bien que de très fortes baisses des ventes et des mises en vente aient été enregistrées, l'encours des **Yvelines** progresse (+32% sur un an) et atteint 3 680 unités à la fin septembre. Grâce aux lancements de nouveaux programmes au cours de la période, c'est à Saint-Cyr-l'École que le stock est le plus important.

L'**Essonne** a également bénéficié d'un regain de l'encours, bien que plus mesuré que dans les autres départements. 2 877 logements sont disponibles, dont 337 maisons neuves, soit le stock en individuel le plus élevé d'Ile-de-France.

Près de 3 000 logements restent disponibles à l'acquisition dans le **Val-d'Oise** au 3^{ème} trimestre 2022, soit une croissance de 74%. Cormeilles-en-Parisis (473 unités) se hisse dans le top 10 des villes les mieux dotées en termes d'encours.

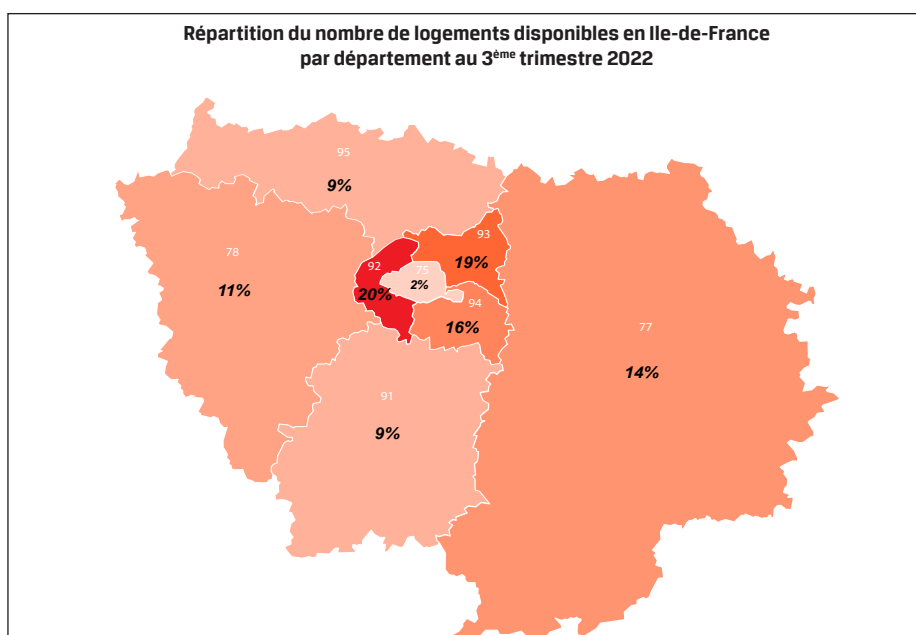
Évolution du nombre de logements disponibles en Ile-de-France à la fin du 3^{ème} trimestre 2022

3T22	Stock	Variation de 3T21 à 3T22	
75	683	15%	↗
92	6 774	38%	↗
93	6 217	47%	↗
94	5 224	95%	↗
77	4 677	37%	↗
78	3 680	32%	↗
91	2 877	26%	↗
95	2 956	74%	↗
IDF	33 088	47%	↗

Top 20 des communes au 3^{ème} trimestre 2022

Communes	Dép.	Stock
Le Blanc-Mesnil	93	949
Châtenay-Malabry	92	759
Saint-Maur-des-Fossés	94	741
Noisy-le-Grand	93	673
Clamart	92	641
Aubervilliers	93	604
Le Plessis-Robinson	92	594
Colombes	92	540
Asnières-sur-Seine	92	482
Cormeilles-en-Parisis	95	473
Saint-Ouen	93	431
Melun	77	404
Saint-Cyr-l'École	78	372
Rueil-Malmaison	92	370
Le Perreux-sur-Marne	94	362
Bussy-Saint-Georges	77	361
Antony	92	348
Chennevières-sur-Marne	94	339
Bagneux	92	335
Clichy	92	323

Répartition du nombre de logements disponibles en Ile-de-France par département au 3^{ème} trimestre 2022



Évolution des prix des logements neufs en collectif en Ile-de-France au 3^{ème} trimestre 2022

3T22	Stock	Variation de 3T21 à 3T22	
75	14 641	6,9%	↗
92	8 003	6,1%	↗
93	5 178	2,7%	↗
94	6 395	-1,7%	↘
77	4 571	7,7%	↗
78	5 525	2,0%	↗
91	4 601	2,8%	↗
95	5 184	14,6%	↗
IDF	6 046	4,1%	↗

Top 20 des communes au 3^{ème} trimestre 2022

Communes	Dép.	Prix (€/m ²)
Paris*	75	14 641
Saint-Mandé	94	14 591
Boulogne-Billancourt	92	13 433
Levallois-Perret	92	13 072
Neuilly-sur-Seine	92	12 269
Charenton-le-Pont	94	11 759
Issy-les-Moulineaux	92	11 196
Saint-Cloud	92	11 162
Vincennes	94	10 585
Puteaux	92	10 465
Montrouge	92	10 363
Joinville-le-Pont	94	10 208
Vanves	92	9 867
La Garenne-Colombes	92	9 822
Sceaux	92	9 440
Ville-d'Avray	92	9 230
Sèvres	92	9 228
Suresnes	92	8 930
Courbevoie	92	8 884
Saint-Maurice	94	8 859

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

Depuis la fin du 2^{ème} trimestre 2022, le prix moyen d'un logement neuf en collectif dépasse les 6 000 €/m² en moyenne en Ile-de-France. À la fin septembre, il faut compter 6 046 €/m² pour acquérir un appartement dans le neuf, soit un prix stable sur un trimestre mais en progression sur un an (+4,1%).

Hormis le Val-de-Marne, tous les départements de la région connaissent une hausse plus ou moins significative du prix moyen dans le neuf.

Conséquence directe de la rareté de ce type de bien, le prix moyen à Paris dépasse 14 600 €/m² dans le neuf à la fin du trimestre, soit une hausse de 6,9%. Alors que le 3^{ème} arrondissement affiche un prix de 10 945 €/m² en raison du lancement d'une opération en nue-propriété, les prix grimpent jusqu'à 25 386 €/m² dans le 7^{ème}.

Département le plus onéreux de Petite Couronne, les Hauts-de-Seine voient leur prix se renchérir de l'ordre de 6,1% sur un an. Celui-ci dépasse désormais le seuil des 8 000 €/m². Parmi les 20 communes les plus onéreuses d'Ile-de-France, 14 se situent dans le département, Boulogne-Billancourt (13 433 €/m²) et Levallois-Perret (13 072 €/m²) en tête.

Après une augmentation conséquente en 2021, le prix moyen dans le neuf en Seine-Saint-Denis tend à se stabiliser autour de 5 200 €/m². À l'échelle communale, les prix oscillent entre 3 341 €/m² à Clichy-sous-Bois et 7 578 €/m² à Saint-Ouen.

Seul département à voir son prix légèrement fléchir, le Val-de-Marne (6 395 €/m²) reste tout de même le 3^{ème} département le plus cher d'Ile-de-France. La proximité à la capitale demeure le facteur déterminant du prix. Ainsi, Saint-Mandé (14 591 €/m²), notamment suite au lancement d'un programme pensé par un architecte renommé, s'illustre en tant que deuxième ville la plus onéreuse de la région après Paris pris dans son ensemble.

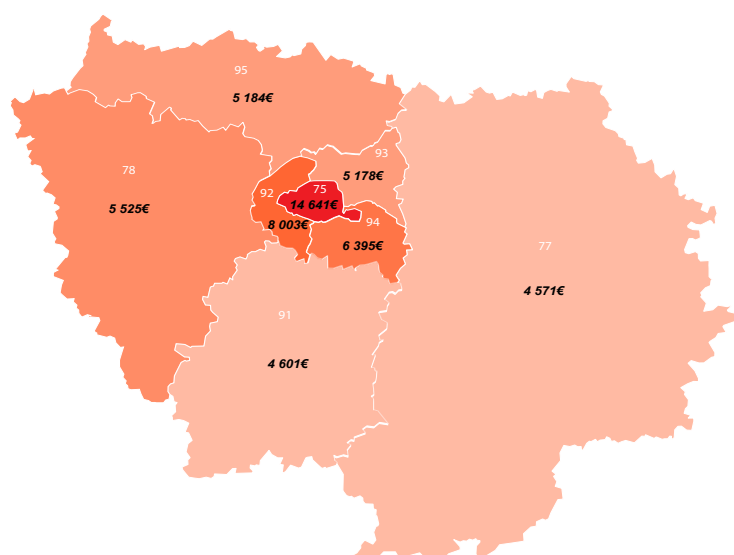
En Grande Couronne, la Seine-et-Marne se positionne comme le territoire francilien le plus accessible et présente un prix de 4 571 €/m² (+7,7% sur un an). Territorialement, les prix s'échelonnent entre 3 059 €/m² à Provins et 6 786 €/m² à Fontainebleau.

Le prix dans le neuf est relativement stable dans les Yvelines (+2%) pour un montant moyen de 5 525 €/m² à la fin septembre 2022. Derrière ce prix moyen se cachent des prix très hétérogènes selon les secteurs : entre 2 402 €/m² à Limay et 8 755 €/m² à Maisons-Laffitte.

Après une baisse observée en début d'année, les prix repartent à la hausse en Essonne, et le 3^{ème} trimestre 2022 ne fait pas exception : +2,8% sur un an pour un prix moyen de 4 601 €/m². Géographiquement les prix varient entre 2 436 €/m² à Grigny et 8 000 €/m² à Verrières-le-Buisson.

Il faut compter en moyenne 5 184 €/m² pour acquérir un appartement neuf dans le Val-d'Oise à la fin septembre 2022. De nouveau, et ce depuis la fin de l'année 2021, le département enregistre la plus forte hausse annuelle de prix (+14,6%). Osny (3 766 €/m²) présente les prix les moins chers tandis que Montmorency (7 453 €/m²) se positionne en tant que ville la plus onéreuse.

Prix moyen (en €/m²) d'un appartement neuf en Ile-de-France par département au 3^{ème} trimestre 2022



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** dont l'objectif est d'éclairer et d'orienter les politiques en matière de logement et d'habitat par la production de statistiques et d'études. Centre d'analyse et de veille statistique, il constitue un outil d'information à l'attention des professionnels, des décideurs publics et des particuliers.

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 datations. En revanche, les pré-commercialisations sont intégrées. Les résultats communiqués ne font l'objet d'aucun redressement statistique.



Contact

clemence.rouhaud@adil75.org

01.42.79.50.57