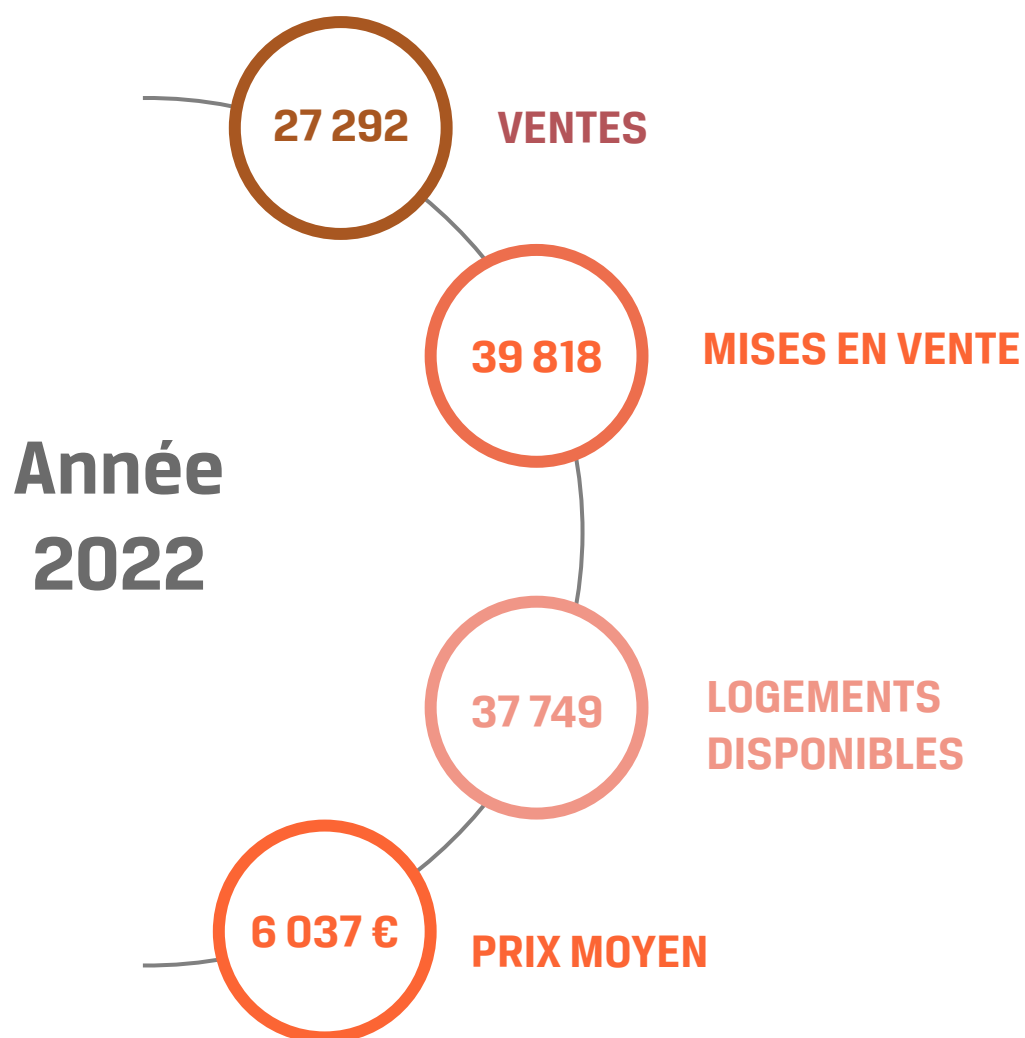


Les indicateurs du marché du logement neuf en Ile-de-France



LES VENTES

Entre janvier et décembre 2022, plus de 27 000 ventes de logements neufs ont été recensées en Ile-de-France, soit un volume stable par rapport à 2021. Ces résultats s'expliquent par la dynamique des deux premiers trimestres suivie d'un deuxième semestre marqué par la contraction des crédits bancaires.

Cette stabilité régionale masque de fortes disparités à l'échelle départementale puisque les évolutions sont comprises entre -12% (Seine-et-Marne) et +27% (Val-de-Marne).

À **Paris**, le nombre de logements neufs est en hausse par rapport à l'année précédente avec un volume de 748 unités écoulées. Le 13^{ème} arrondissement reste le territoire le plus vendeur de la capitale avec près de 200 appartements neufs vendus. Le 19^{ème} et le 20^{ème} concentrent quant à eux 40% des ventes départementales.

Dans la continuité des années précédentes, les **Hauts-de-Seine** sont toujours aussi attractifs dans l'immobilier neuf (18% des ventes régionales). 4 972 contrats de ventes ont été comptabilisés sur l'ensemble de l'année 2022, soit une baisse annuelle de 7%. Clamart, Colombes, Châtenay-Malabry et Asnières-sur-Seine dénombrent plus de 400 ventes à leur actif.

Deuxième département le plus vendeur de la région Ile-de-France, la **Seine-Saint-Denis** totalisent 4 914 ventes au cours de l'année 2022, et ce malgré un déclin de 11% par rapport à 2021. Le Blanc-Mesnil (819 ventes), Noisy-le-Grand (571) et Aubervilliers (521) ont largement contribué à la dynamique départementale (+68% sur un an) et se positionnent comme les trois villes les plus vendeuses de 2022.

Suite à deux premiers trimestres de forte reprise en 2022, le **Val-de-Marne** a vu son volume de ventes augmenter de 27% sur un an pour un total de 4 322 logements neufs écoulés. Saint-Maur-des-Fossés a été la ville la plus dynamique, 521 ventes ont été recensées dans cette commune.

Avec 3 511 transactions enregistrées entre janvier et décembre 2022, la **Seine-et-Marne** se positionne comme le territoire le plus attractif de Grande Couronne. Trois villes se démarquent particulièrement et concentrent 20% des ventes départementales. Il s'agit de Bussy-Saint-Georges, Meaux et Melun.

Dans les **Yvelines**, la conjoncture immobilière neuve a été peu dynamique en 2022 (+4% sur un an). 3 305 logements neufs se sont vendus de manière assez homogène sur l'ensemble du département.

2 500 ventes ont été recensées en **Essonne** au cours de l'année. Il s'agit du volume le plus bas de la région, exception faite de Paris. Entre 2021 et 2022, les transactions ont régressé de 7%. Massy (203 unités vendues) a attiré le plus d'acheteurs cette année.

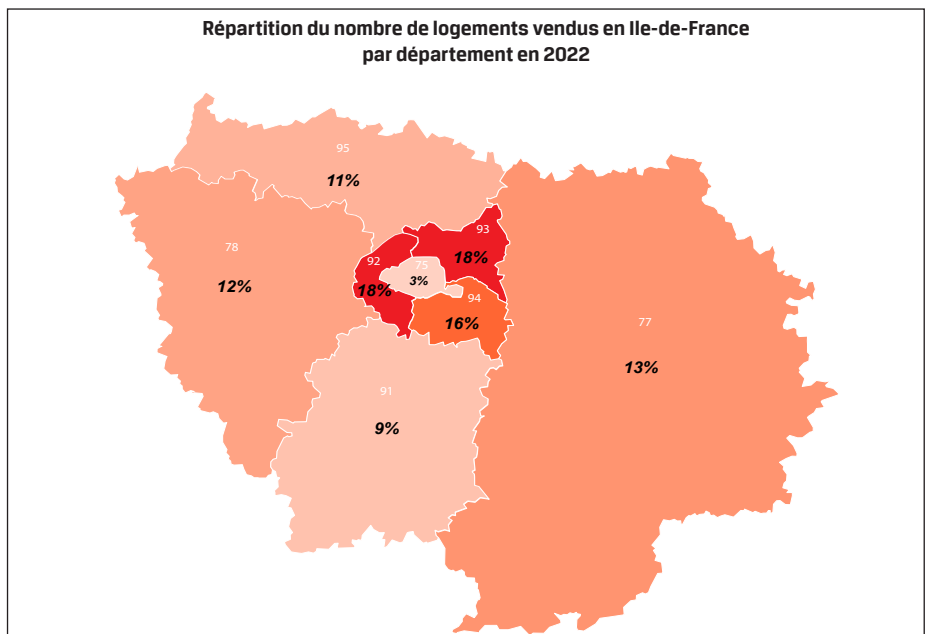
En hausse de 21%, les ventes dans le **Val-d'Oise** se redressent et dépassent le seuil des 3 000 unités écoulées en un an. Cormeilles-en-Parisis et Bezons sont les deux seules villes du département à figurer parmi le top 20 des communes les plus dynamiques.

Évolution du nombre de ventes de logements en Ile-de-France en 2022

2022	Stock	Variation de 2021 à 2022	
75	748	13%	↗
92	4 972	-7%	↘
93	4 914	-11%	↘
94	4 322	27%	↗
77	3 511	-12%	↘
78	3 305	4%	↗
91	2 500	-7%	↘
95	3 020	21%	↗
IDF	27 292	0%	▬

Top 20 des communes en 2022

Communes	Dép.	Ventes
Le Blanc-Mesnil	93	819
Noisy-le-Grand	93	571
Aubervilliers	93	521
Saint-Maur-des-Fossés	94	516
Clamart	92	468
Colombes	92	457
Châtenay-Malabry	92	441
Asnières-sur-Seine	92	436
Cormeilles-en-Parisis	95	418
Bussy-Saint-Georges	77	416
Villiers-sur-Marne	94	394
Le Plessis-Robinson	92	388
Le Perreux-sur-Marne	94	366
Meaux	77	364
Saint-Ouen	93	326
Carrières-sous-Poissy	78	314
Bezons	95	313
Champigny-sur-Marne	94	295
Melun	77	293
Chennevières-sur-Marne	94	276



LES MISES EN VENTE

Évolution du nombre de mises en vente en Ile-de-France en 2022

2022	MeV	Variation de 2021 à 2022	
75	751	-6%	↘
92	6 874	2%	↔
93	7 963	27%	↗
94	7 475	43%	↗
77	4 562	-17%	↘
78	4 636	10%	↗
91	3 140	-13%	↘
95	4 417	43%	↗
IDF	39 818	12%	↗

Top 20 des communes en 2022

Communes	Dép.	MeV
Aubervilliers	93	1 244
Le Blanc-Mesnil	93	1 162
Noisy-le-Grand	93	1 072
Cormeilles-en-Parisis	95	846
Clamart	92	739
Asnières-sur-Seine	92	656
Saint-Maur-des-Fossés	94	646
Colombes	92	607
Bezons	95	522
Ivry-sur-Seine	94	510
Villiers-sur-Marne	94	507
Champigny-sur-Marne	94	486
Le Plessis-Robinson	92	468
Saint-Ouen	93	460
Châtenay-Malabry	92	458
Bagneux	92	457
Chennevières-sur-Marne	94	456
Issy-les-Moulineaux	92	456
Le Perreux-sur-Marne	94	427
Bondy	93	420

Sur un an, les mises en vente ont progressé de 12% par rapport à 2021 pour un un nombre total de 39 818 nouveaux logements introduits en Ile-de-France. Dans le détail, le volume des commercialisations a régressé au fur et à mesure de l'année.

Comme pour les ventes, les évolutions sont contrastées en fonction des territoires. Les commercialisations se sont notamment intensifiées dans les départements de Petite Couronne, qui concentrent 58% des commercialisations régionales.

Seul département de zone centrale à connaître un recul des mises en vente (-6%), **Paris** recense 751 nouveaux logements en 2022. Le 19^{ème} et 20^{ème} arrondissement concentrent le plus grand nombre de logements neufs (54%).

Le marché immobilier neuf est atone dans les **Hauts-de-Seine** (+2% sur un an). 6 874 logements sont sortis de terre en 2022, ce qui représente 17% de l'ensemble régional. Clamart (739 unités), Asnières-sur-Seine (656) et Colombes (607) figurent tout de même parmi les villes privilégiées par les promoteurs.

En 2022, un nouveau logement sur cinq se situait en **Seine-Saint-Denis**. En augmentation de 27% sur un an, le département dénombre près de 8 000 nouveaux logements. À l'image des ventes, Aubervilliers (1 244 mises en vente), Le Blanc-Mesnil (1 162) et Noisy-le-Grand (1 072) figurent dans le top 3 des communes les plus attractives.

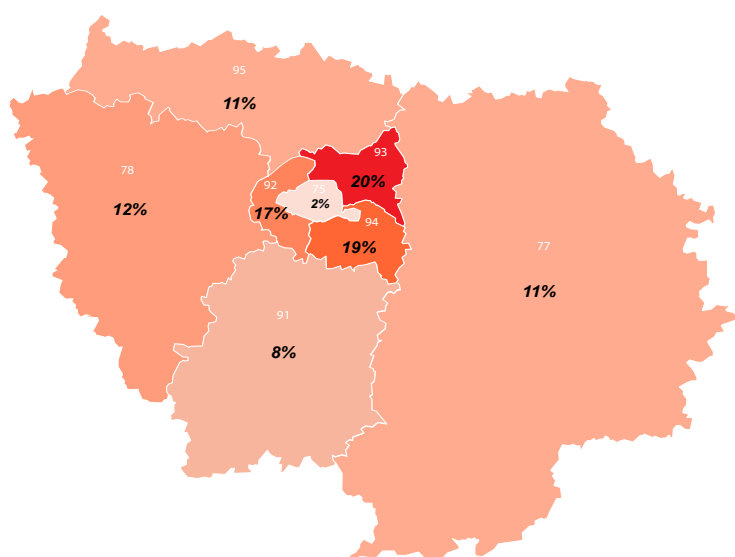
En croissance de 43% sur un an, la promotion immobilière neuve s'est intensifiée dans le **Val-de-Marne** (7 475 commercialisations). Plus de 646 mises en vente ont été répertoriées dans la seule ville de Saint-Maur-des-Fossés.

En **Seine-et-Marne**, la conjoncture est plus morose puisque le département affiche la baisse la plus importante de la région : -17% de commercialisations sur un an. Alors qu'à la fin de l'année 2021, les mises en vente du département représentaient 18% de l'ensemble régional, elles ne représentent plus que 11% en 2022. Un quart des commercialisations se situe dans seulement trois villes : Bussy-Saint-Georges, Meaux et Melun.

L'**Essonne** se distingue par le plus faible volume de nouveaux logements en Grande Couronne, en raison notamment d'un recul de 13% par rapport aux volumes de 2021. Près de 10% des lancements de programme se situaient à Montlhéry.

Avec 4 417 commercialisations, le **Val-d'Oise** affiche une forte progression de 43% sur un an. Cette dynamique a notamment été portée par les villes de Cormeilles-en-Parisis (846 nouveaux logements), Bezons (522) et Sannois (300).

Répartition du nombre de logements mis en vente en Ile-de-France par département en 2022



LE STOCK DE LOGEMENTS DISPONIBLES

Au 31 décembre 2022, 37 749 logements sont disponibles à la vente en Ile-de-France, soit une progression de 50% par rapport au 31 décembre 2021. Cette évolution découle d'une augmentation des mises en vente par rapport aux ventes. À cette date, l'encours était composé d'environ 1 500 maisons neuves, soit 4% du stock total. L'ensemble des départements dispose d'un encours plus élevé qu'à la même période en 2021, notamment en zone centrale (+59% sur un an).

Paris est le seul département dont le stock de logements neufs est stable (+1%). Fin 2022, 665 logements étaient toujours à la vente dans la capitale, essentiellement dans le 13^{ème} arrondissement (141 unités) et le 20^{ème} (189).

Disposant de la deuxième offre commerciale, les **Hauts-de-Seine** ont bénéficié d'un accroissement de 35% de l'encours par rapport à l'an passé. 7 281 logements, dont 100 maisons, étaient disponibles dans le département au 31 décembre 2022.

Avec un stock total de 7 545 unités (dont 98% en collectif), la **Seine-Saint-Denis** se distingue par l'encours régional le plus conséquent (+68% sur un an). Le Blanc-Mesnil est la seule ville qui bénéficie d'un stock de plus de 1 000 logements neufs disponibles.

Grâce à une forte progression des mises en vente, l'encours dans le **Val-de-Marne** fin 2022 (6 423 unités) est près de deux fois supérieur à celui de 2021. Saint-Maur-des-Fossés, et dans une moindre mesure Champigny-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne et Maisons-Alfort disposent des encours les plus conséquents du département.

14% du stock francilien se situe en **Seine-et-Marne** (5 118 unités). Le département concentre notamment 21% du stock francilien en individuel avec plus de 320 maisons neuves disponibles. Melun est en tête des communes avec le plus grand encours en collectif tandis qu'il s'agit de Coupvray et Serris en individuel.

Plus de 4 000 logements restent à acquérir dans les **Yvelines**, soit une augmentation de 47% par rapport au 31 décembre 2021. Avec une quinzaine de programmes disponibles actuellement sur le territoire, Saint-Cyr-l'École concentre plus de 400 logements disponibles.

À la fin du 4^{ème} trimestre 2022, un peu plus de 3 000 logements étaient disponibles en **Essonne**, dont près de 12% de maisons neuves. Arpajon et Massy rassemblent environ 15% de l'encours.

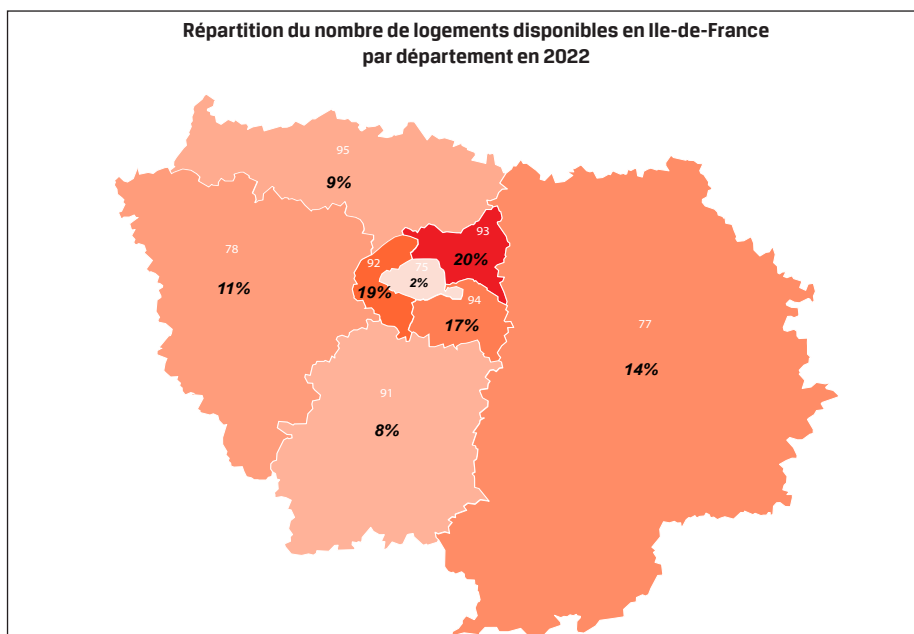
Le **Val-d'Oise** a bénéficié d'un important renchérissement de stock : +68% sur un an avec un total de 3 443 logements toujours à la vente. Fin décembre 2022, plus de 500 appartements neufs étaient disponibles à Cormeilles-en-Parisis.

Évolution du nombre de logements disponibles en Ile-de-France en 2022

2022	Ventes	Variation de 2021 à 2022	
75	665	1%	↗
92	7 281	35%	↗
93	7 545	68%	↗
94	6 423	96%	↗
77	5 118	26%	↗
78	4 157	47%	↗
91	3 117	26%	↗
95	3 443	68%	↗
IDF	37 749	50%	↗

Top 20 des communes en 2022

Communes	Dép.	Stock
Le Blanc-Mesnil	93	1 010
Aubervilliers	93	901
Noisy-le-Grand	93	897
Clamart	92	767
Saint-Maur-des-Fossés	94	761
Châtenay-Malabry	92	744
Le Plessis-Robinson	92	661
Saint-Ouen	93	584
Colombes	92	558
Cormeilles-en-Parisis	95	527
Bagneux	92	471
Asnières-sur-Seine	92	440
Saint-Cyr-l'École	78	436
Champigny-sur-Marne	94	421
Melun	77	411
Drancy	93	399
Chennevières-sur-Marne	94	392
Maisons-Alfort	94	383
Issy-les-Moulineaux	92	382
Antony	92	363



LES PRIX

Évolution des prix des logements neufs en collectif en Ile-de-France au 31 décembre 2022

2022	Stock	Variation de 2021 à 2022	
75	14 335	6,7%	↗
92	8 073	4,9%	↗
93	5 253	2,3%	↗
94	6 381	-1,8%	↘
77	4 574	6,1%	↗
78	5 557	2,2%	↗
91	4 587	4,8%	↗
95	5 283	11,9%	↗
IDF	6 065	2,9%	↗

Top 20 des communes en 2022

Communes	Dép.	Prix (€/m ²)
Neuilly-sur-Seine	92	16 092
Saint-Mandé	94	14 622
Paris*	75	14 335
Boulogne-Billancourt	92	14 020
Levallois-Perret	92	13 064
Vincennes	94	11 849
Charenton-le-Pont	94	11 703
Issy-les-Moulineaux	92	11 431
Les Lilas	93	11 048
Saint-Cloud	92	10 954
Montrouge	92	10 457
La Garenne-Colombes	92	10 309
Puteaux	92	10 293
Vanves	92	9 913
Joinville-le-Pont	94	9 774
Sceaux	92	9 417
Sèvres	92	9 228
Bourg-la-Reine	92	9 059
Garches	92	9 019
Suresnes	92	8 982

* 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. Stable sur un trimestre, le prix moyen d'un appartement neuf s'établit à 6 065 €/m² à la fin de l'année 2022. Sur un an, le prix moyen francilien s'est renchéri de près de 3%.

Exception faite du Val-de-Marne qui avait enregistré de fortes hausses de prix en 2021, tous les départements de la région connaissent une hausse plus ou moins significative du prix moyen dans le neuf.

Il faut compter en moyenne 14 335 €/m² pour un appartement neuf à **Paris** (+6,7% sur un an), soit le prix départemental le plus cher de la région. Le 19^{ème} arrondissement (11 724 €/m²) demeure le plus abordable tandis que le 7^{ème} affiche un prix moyen record de 27 114 €/m² suite aux lancements de programme immobilier très haut de gamme.

Les **Hauts-de-Seine** (8 073 €/m²) se positionnent comme le département le plus onéreux après la capitale. En hausse de près de 5% sur un an, le prix moyen a franchi le seuil des 8 000 €/m² à partir de juillet 2022. 14 des communes les plus chères d'Ile-de-France se situent dans le département. Neuilly-sur-Seine, où le marché de

l'immobilier de luxe est florissant, a même dépassé le prix moyen à Paris avec un prix de 16 092 €/m² fin 2022.

Département le plus abordable de Petite Couronne, la **Seine-Saint-Denis** voit son prix légèrement progresser sur un an (+2,3%) pour un prix moyen de 5 253 €/m². L'attractivité parisienne se retrouve dans les prix des villes situées en périphérie telles que Les Lilas (11 048 €/m²) et, dans une moindre mesure, Saint-Ouen (7 582 €/m²).

Seul département à voir son prix légèrement fléchir, le **Val-de-Marne** affiche tout de même un prix moyen de 6 381 €/m², soit le 3^{ème} département le plus cher d'Ile-de-France. Les communes limitrophes à la capitale se distinguent par les prix les plus élevés du département. Ainsi, Saint-Mandé (14 622 €/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.

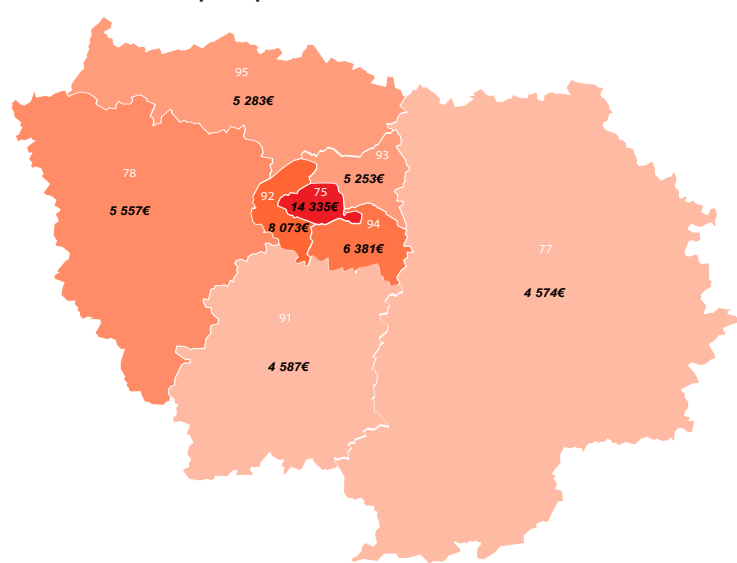
En deuxième périphérie, la **Seine-et-Marne** demeure le département le plus accessible et présente un prix de 4 574 €/m² (+6,1% sur un an). Fontainebleau (6 779 €/m²) affiche les prix les plus élevés tandis que Provins (3 394 €/m²) est la ville la moins chère.

Le prix dans le neuf a peu évolué dans les **Yvelines** (+2,2%) pour un montant moyen de 5 557 €/m². Territorialement, les prix sont très hétérogènes et oscillent entre 2 402 €/m² à Limay et 8 852 €/m² à Maisons-Laffitte.

Malgré un début d'année marquée par un recul du prix, l'**Essonne** (4 587 €/m²) affiche finalement une hausse annuelle de 4,8% du prix moyen sur un an. Avec un prix de 2 574, Grigny fait partie des villes les plus abordables de la région.

Depuis la fin de l'année 2021, le **Val-d'Oise** enregistre le renchérissement de prix le plus conséquent, et la fin de l'année 2022 ne fait pas exception. À cette date, le prix moyen dans le département (5 283 €/m²) a progressé de 11,9% sur un an.

Prix moyen (en €/m²) d'un appartement neuf en Ile-de-France par département au 31 décembre 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 dations. 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

Agence Départementale d'Information sur le Logement

Février 2022

Directrice de la publication : Hélène **LE GALL**, Directrice de l'ADIL 75 et de l'ADIL 94

Rédaction et conception graphique : Clémence **ROUHAUD**, Responsable de l'Observatoire de l'ADIL 75