



LA NOTE DE CONJONCTURE

N° 29

Novembre 2018



SOMM- AIRE

Editorial _____ p.5

1. Les transactions immobilières dans
le marché de l'ancien _____ p.6

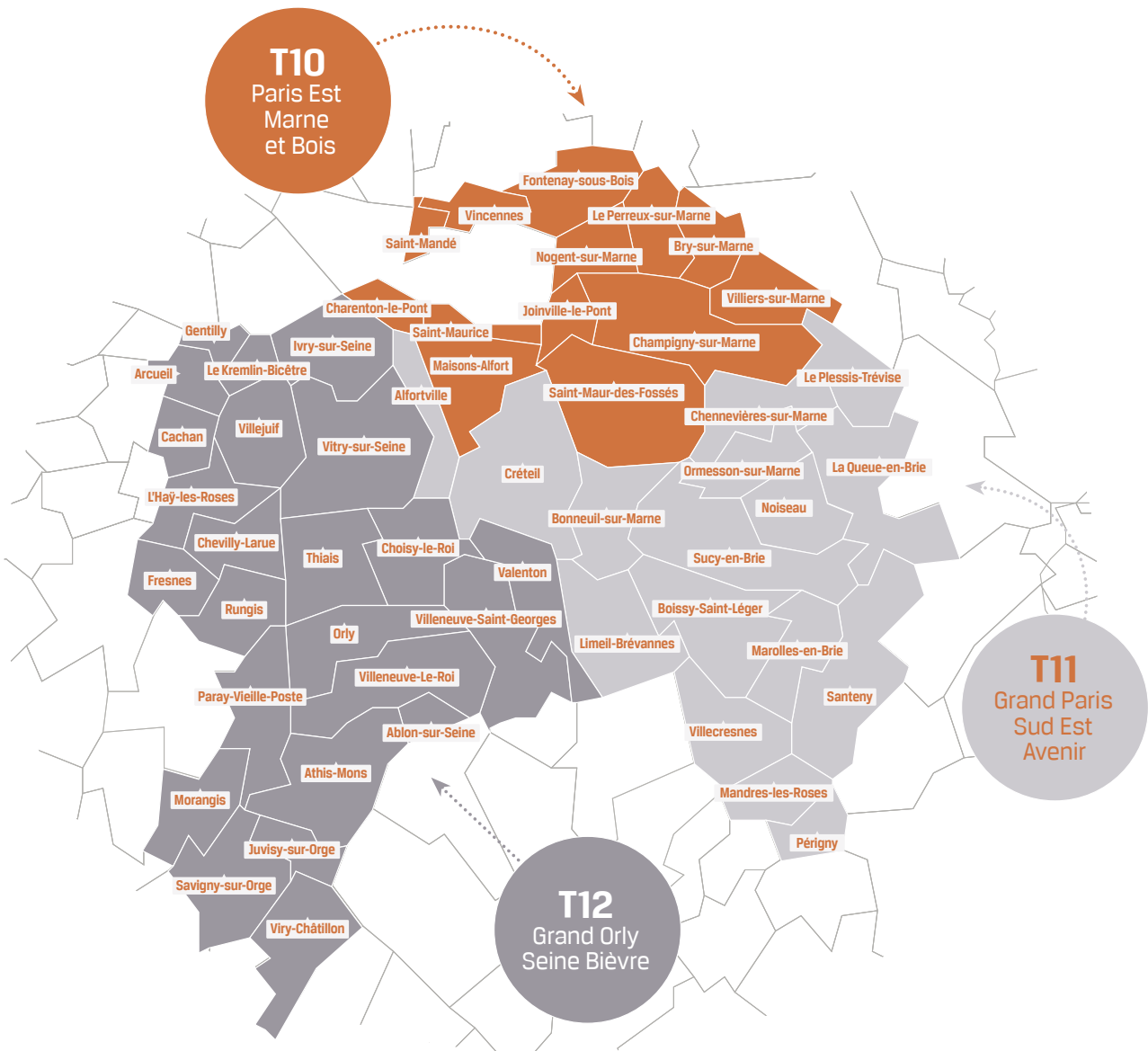
- Les ventes de logements anciens en 2017 : les grandes tendances
- Évolution du volume des ventes
- Parts du marché du neuf et de l'existant
- Les prix de vente dans l'ancien
- Les vendeurs et les acquéreurs

2. La promotion immobilière neuve _____ p.14

- Les ventes de logements neufs : les grandes tendances
- Les ventes
- Les mises en vente
- Les logements disponibles à la vente en fin d'année
- Les prix d'offre des logements neufs disponibles

3. La construction neuve _____ p.22

- La construction neuve : les grandes tendances
- La typologie des logements neufs



EDITORIAL

L'ADIL et son Observatoire du logement présentent un large panorama actualisé de la conjoncture des marchés immobiliers dans notre département au cours de l'année 2017.

Après une année 2016 particulièrement dynamique, l'activité immobilière dans le Val-de-Marne et l'Ile-de-France continue sa progression.

Ainsi, le marché val-de-marnais présente une hausse du nombre de transactions dans l'ancien (+15 %) et dans le neuf (+9 %). Quand aux mises en chantier, elles excèdent en 2017 le seuil des 10 000 unités.

2016 avait été marquée par l'avènement de la Métropole du Grand Paris. Depuis le 1^{er} janvier 2016, cette institution, subdivisée en douze établissements publics territoriaux (EPT), dispose des compétences en matière d'aménagement et de politique locale de l'habitat. Il nous est donc apparu opportun d'intégrer dans notre publication les territoires des EPT du Grand Paris présents dans le département (le T10 Paris Est Marne et Bois au nord du Val-de-Marne, le T11 Grand Paris Sud Est Avenir au sud-est et le T12 Grand Orly Seine Bièvre, au sud-ouest, incluant six communes de l'Essonne). Ces EPT disposent notamment des compétences d'élaboration des plans locaux d'urbanisme (PLU) et de la politique de la ville ; ils exercent la tutelle sur les offices publics de l'habitat (OPH).

Nous espérons que cette publication contribuera à enrichir la connaissance du Val-de-Marne et des territoires qui l'entourent en matière de logement.

Les données par commune sont disponibles sur le site Internet de l'ADIL www.adil94.org dans la rubrique Observatoire du logement.

Mathias LEVY-NOGUERES

Président de l'ADIL du Val-de-Marne

1.

LES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES DANS LE MARCHÉ DE L'ANCIEN



Les ventes de logements anciens

L'Île-de-France a connu en 2017 des volumes de transactions historiquement hauts, après une année 2016 déjà synonyme de record. Ainsi, les ventes dans l'ancien augmentent de 18 % par rapport à l'an dernier. Contrepartie de cette embellie des ventes, les prix ont progressé au cours de l'année de 6 %, pour un montant en fin d'année de 5 710 €/m². Ce regain d'activité s'explique principalement par l'attractivité des taux de crédits dédiés au logement – très bas mais qui tendent à légèrement augmenter et donc à déclencher l'achat – couplée à une volonté toujours aussi forte d'accéder à la propriété.

Le Val-de-Marne a connu quant à lui une hausse de 15 % de nombre de ventes dans l'ancien en 2017. Le bilan s'établit à plus de 20 400 unités vendues. Dans ce contexte, les prix grimpent de près de 5 % sur un an. À la fin 2017, le prix standardisé d'un appartement s'élève à 4 020 €/m² ; celui d'une maison à 380 000 € en moyenne par lot.

Au premier trimestre 2018, les prix dans le département continuent d'augmenter (+0,5 % sur un trimestre et + 2 % sur un an).

Sans surprise, les villes jouxtant Paris affichent les niveaux de prix les plus élevés, à l'image de Charenton-le-Pont, Saint-Mandé et Vincennes (plus de 6 600 €/m² à la fin 2017).

Concernant les évolutions annuelles, les communes du Plessis-Tréville, de Valenton, Bonneuil-sur-Marne, Cachan et Villejuif présentent les augmentations les plus sensibles, comprises entre 8 % et 12 %.

/ Evolution des volumes et des prix de vente de 1997 au 1^{er} trimestre 2018 dans le Val-de-Marne (source : Notaires Paris Île-de-France – Base BIEN) /

| | Nombre de ventes de logements anciens | Prix de vente standardisés des appartements (en €/m ²) | Prix de vente standardisés des maisons (en K€/lot) |
|--------------------------------|---------------------------------------|--|--|
| 1 ^{er} trimestre 2018 | 4 422 | 4 100 | 370,3 |
| 2017 | 20 433 | 4 060 | 380 |
| 2016 | 17 793 | 3 880 | 362 |
| 2015 | 16 479 | 3 910 | 355,5 |
| 2014 | 14 288 | 4 010 | 364 |
| 2013 | 14 936 | 4 100 | 361 |
| 2012 | 14 297 | 4 140 | 370 |
| 2011 | 16 828 | 4 060 | 374 |
| 2010 | 18 237 | 3 730 | 345 |
| 2009 | 13 134 | 3 450 | 310 |
| 2008 | 15 202 | 3 650 | 350 |
| 2007 | 17 828 | 3 550 | 350 |
| 2006 | 17 431 | 3 240 | 324 |
| 2005 | 17 956 | 3 060 | 314 |
| 2004 | 17 683 | 2 428 | 292 |
| 2003 | 17 724 | 2 159 | 242 |
| 2002 | 18 203 | 1 978 | 223 |
| 2001 | 16 926 | 1 686 | 194 |
| 2000 | 17 684 | 1 587 | 180 |
| 1999 | 17 724 | 1 503 | 165 |
| 1998 | 13 594 | 1 446 | 153 |
| 1997 | 11 741 | 1 468 | 146 |

Évolution du volume des ventes

20 433 logements anciens ont été vendus en 2017, soit une hausse de 15 % comparé à 2016. Il s'agit du volume le plus élevé jamais enregistré jusqu'alors. Cette hausse touche autant les appartements (+16 %) que les maisons individuelles (+11 %). Hormis l'OIN Sud qui recule très légèrement (-1 %), tous les secteurs du Val-de-Marne

sont en croissance sur un an. Les progressions sont comprises entre +2 % (OIN Nord) et +26 % (Val-de-Bièvre). En volume, les communes de Champigny-sur-Marne, Vincennes, Créteil et Saint-Maur-des-Fossées comptabilisent chacune plus de 1 000 ventes, soit le quart de l'ensemble des transactions val-de-marnaises.

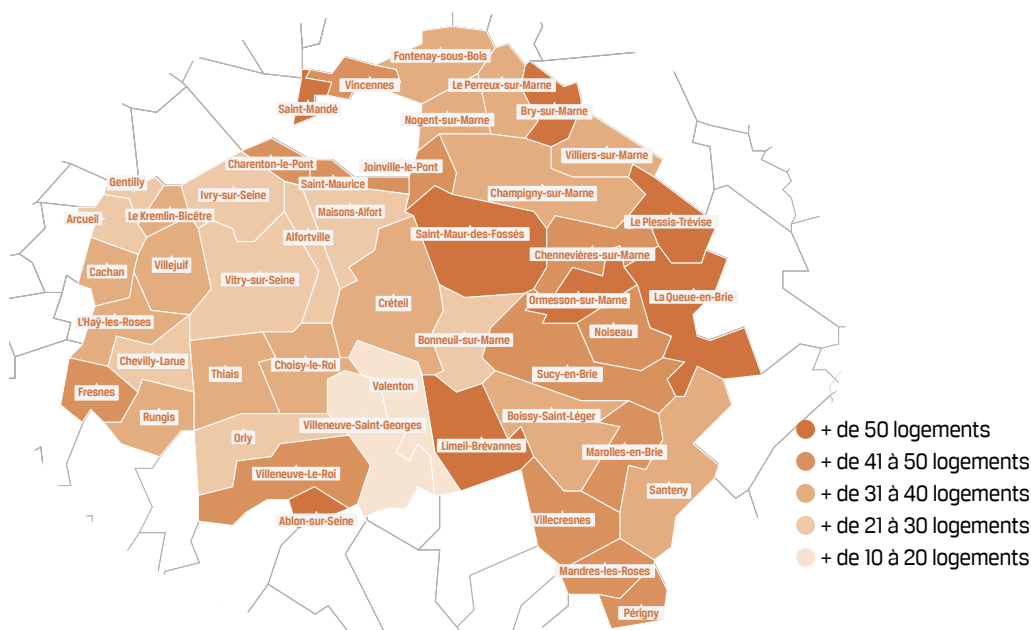
/ Répartition des ventes de logements anciens par secteur du Val-de-Marne et par type en 2016 et 2017 (source : Notaires Paris Île-de-France – Base BIEN) /

| | Nombre de logements vendus | | Variation 2016-2017 | |
|---------------------|----------------------------|---------------|---------------------|---------------|
| | 2017 | 2016 | absolue | relative |
| Boucle de la Marne | 2 365 | 1 944 | + 421 | + 22 % |
| Centre Val-de-Marne | 4 208 | 3 688 | + 520 | + 14 % |
| Haut Val-de-Marne | 1 933 | 1 659 | + 274 | + 17 % |
| OIN Nord | 2 732 | 2 669 | + 63 | + 2 % |
| OIN Sud | 1 609 | 1 620 | - 11 | - 1 % |
| Plateau Briard | 420 | 360 | + 60 | + 17 % |
| Tour du Bois | 4 263 | 3 556 | + 707 | + 20 % |
| Val-de-Bièvre | 2 864 | 2 267 | + 597 | + 26 % |
| Ensemble | 20 394 | 17 763 | + 2 631 | + 15 % |

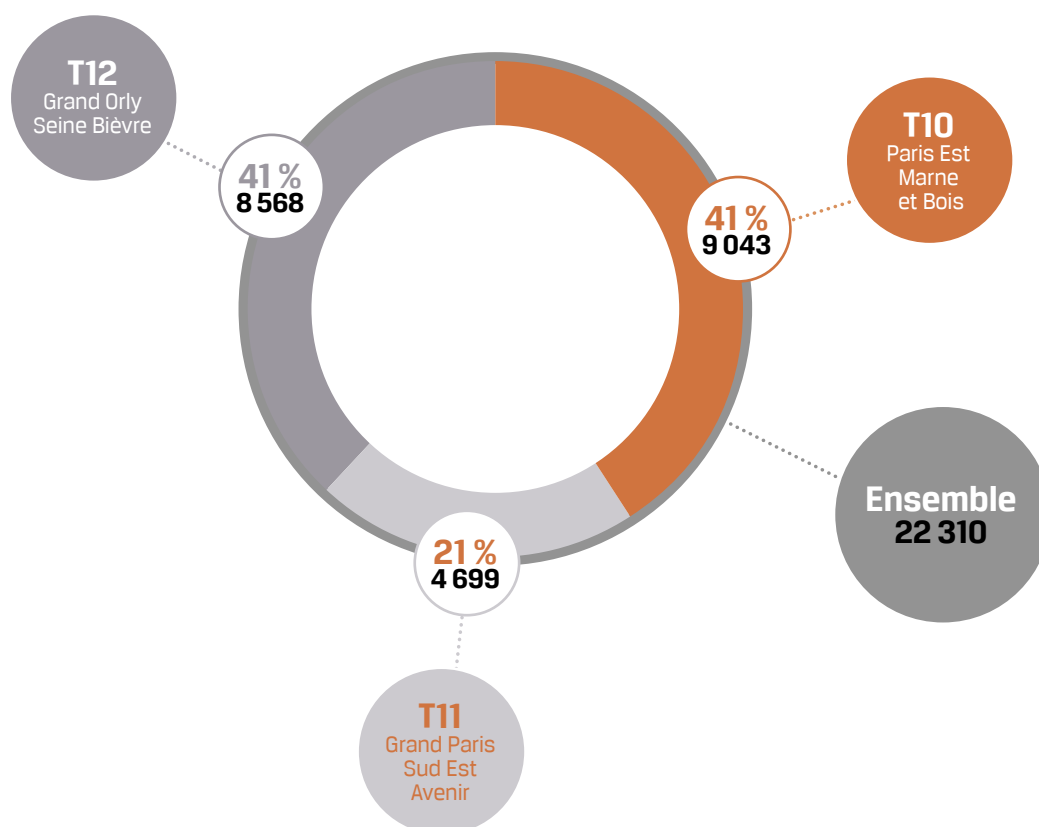
Le total par année peut ici être différent d'une variable à l'autre : la répartition appartement/maison comptabilise l'ensemble des logements vendus, tandis que les regroupements par secteur ne prennent en compte les ventes que lorsqu'elles dépassent 5 logements par commune.

| | Nombre de logements vendus | | Variation 2016-2017 | |
|---------------------|----------------------------|---------------|---------------------|---------------|
| | 2017 | 2016 | absolue | relative |
| Appartement | 15 129 | 13 014 | + 2 115 | + 16 % |
| Maison individuelle | 5 304 | 4 779 | + 525 | + 11 % |
| Ensemble | 20 433 | 17 793 | + 2 640 | + 15 % |

/ Volume de ventes par commune en 2017 pour 1 000 résidences principales (source : Notaires Paris Ile-de-France, Base BIEN, INSEE, RP 2014) /



/ Répartition des ventes de logements anciens par EPT en 2017 (source : Notaires Paris Île-de-France – Base BIEN) /



Nombre de logements vendus :
Le total par année peut ici être différent d'une variable à l'autre : la répartition appartement/ maison comptabilise l'ensemble des logements vendus, tandis que les regroupements par secteur ne prennent en compte les ventes que lorsqu'elles dépassent 5 logements par commune.

| | Nombre de logements vendus en 2017 | | |
|----------------------------------|------------------------------------|--------------|---------------|
| | Appartement | Maison | Ensemble |
| T10 - Paris Est Marne et Bois | 7 067 | 1 976 | 9 043 |
| T11 - Grand Paris Sud Est Avenir | 2 977 | 1 722 | 4 699 |
| T12 - Grand Orly Seine Bièvre | 5 987 | 2 581 | 8 568 |
| Ensemble | 16 031 | 6 279 | 22 310 |

En 2017, le nombre de logements anciens vendus au sein des trois EPT du département s'élève à 22 310 unités, soit près de 1 880 de plus que pour l'ensemble du Val-de-Marne, du fait de la présence de six communes de l'Essonne. Avec plus de 8 500 transactions enregistrées, le T10 et le T12 ont attiré le plus d'acheteurs (respectivement 41 % et 38 % de l'ensemble des ventes).

Globalement, 72 % des ventes de logements anciens sont des appartements, soit 16 031 unités. Le volume des ventes de maisons individuelles représente quant à lui près de 6 300 unités.

En proportion, les transactions en individuel pur sont élevées au sein du T11 situé dans le sud-est de la Métropole : 37 % des ventes y sont en effet des maisons (contre 28 % pour l'ensemble des trois territoires).

Parts de marché du neuf et de l'existant

Le Val-de-Marne se caractérise par une prédominance du marché de l'ancien par rapport à celui de la promotion neuve. Ainsi, 82 % des ventes enregistrées concernent l'existant. Cette proportion est assez stable d'une année sur l'autre, même si la part des ventes de lo-

gements neufs a progressé en 2017. Dans certains secteurs du Val-de-Marne, la promotion neuve représente près du quart de l'ensemble des ventes : 21 % de logements neufs vendus dans la Boucle de la Marne, 22 % dans l'OIN Nord et 24 % dans l'OIN Sud.

/ Comparaison des transactions dans l'existant avec la promotion neuve par secteur du Val-de-Marne (source : ADIL Ile-de-France, ECLAIR; Notaires Paris Ile-de-France, Base BIEN) /

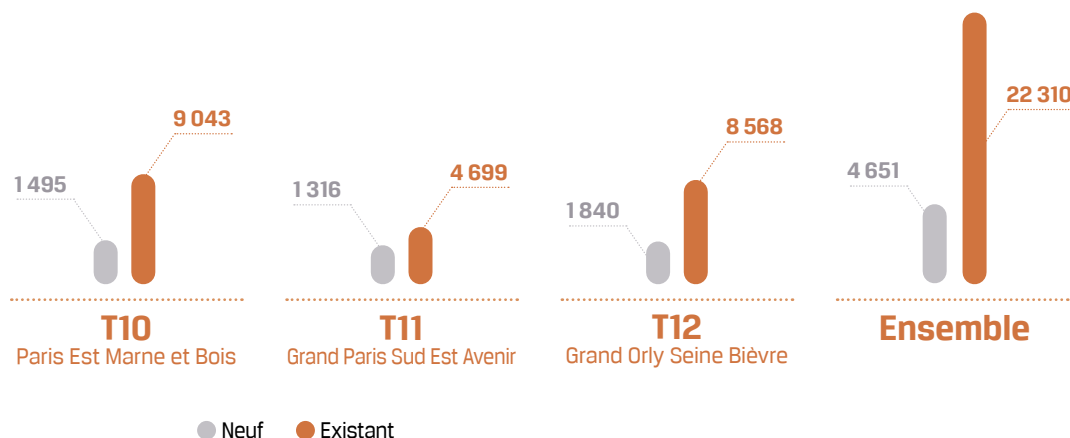
| | Nombre de logements vendus en 2017 | | Nombre de logements vendus en 2016 | |
|---------------------|------------------------------------|---------------|------------------------------------|---------------|
| | neuf | existant | neuf | existant |
| Boucle de la Marne | 638 | 2 365 | 637 | 1 944 |
| Centre Val-de-Marne | 797 | 4 208 | 925 | 3 688 |
| Haut Val-de-Marne | 403 | 1 933 | 214 | 1 659 |
| OIN Nord | 751 | 2 732 | 509 | 2 669 |
| OIN Sud | 519 | 1 609 | 567 | 1 620 |
| Plateau Briard | 24 | 420 | 224 | 360 |
| Tour du Bois | 538 | 4 263 | 490 | 3 556 |
| Val-de-Bièvre | 706 | 2 864 | 444 | 2 267 |
| Ensemble | 4 376 | 20 394 | 4 010 | 17 763 |

Pour l'ensemble des EPT du Val-de-Marne, à l'image du département, les transactions de logements anciens représentent également l'écrasante majorité (83 %) des ventes de logements en 2017.

Les ventes dans l'ancien dominent largement au sein du T10 Paris Est Marne et Bois (86 %

de la totalité des ventes du territoire). Les territoires T11 Grand Paris Sud Est Avenir et T12 Grand Orly Seine Bièvre présentent quant à eux un taux de logements neufs plus élevés que pour l'ensemble des EPT (respectivement 22 % et 18 % contre 17 % pour les trois EPT réunis).

/ Comparaison des transactions dans l'existant avec la promotion neuve par EPT (source : ADIL Ile-de-France, ECLAIR; Notaires Paris Ile-de-France, Base BIEN) /



Les prix de vente dans l'ancien

Après une croissance continue des prix de vente de 2009 à 2012, les prix ont baissé jusqu'en 2016. Ils connaissent en 2017 une nette remontée et atteignent désormais le seuil des 4 000 euros/m² pour les appartements et 3 630 euros/m² pour les maisons individuelles, soit 380 000 euros en moyenne par lot. Entre 2016 et 2017, les prix des appartements ont crû de 4,6 % en moyenne. La hausse du prix des maisons est quant à elle plus mesurée (+2,5 % sur un an). Le 1^{er} trimestre 2018 affiche une poursuite de la

hausse par rapport au 1^{er} trimestre 2017 : +2 % pour les appartements et +1 % pour les maisons individuelles.

On constate une gradation des prix qui s'effectue selon une logique nord-sud, le sud du département affichant un prix de vente médian nettement plus faible que le nord. En effet, les communes limitrophes de Paris présentent des prix au mètre carré bien supérieurs à la moyenne départementale, jusqu'à 7 400 euros/m² à Saint-Mandé et 7 500 euros/m² à Vincennes.

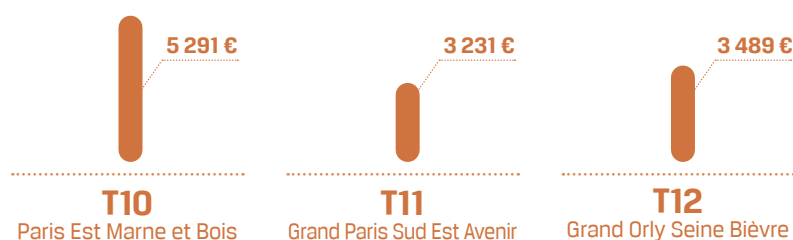
/ Evolution des prix de vente standardisés des appartements et maisons individuelles dans le Val-de-Marne (marché de l'ancien) (source : Notaires Paris Île-de-France – Base BIEN) /

| | Appartements | | Maisons | |
|------|--------------|-------------------------|--------------|-------------------------|
| | en euros | en euros/m ² | en euros/lot | en euros/m ² |
| 2017 | 206 000 | 4 060 | 380 000 | 3 630 |
| 2016 | 198 000 | 3 880 | 362 000 | 3 540 |
| 2015 | 202 000 | 3 910 | 355 500 | 3 500 |
| 2014 | 202 000 | 4 010 | 364 400 | 3 680 |

/ Prix de vente standardisés en euros/m² des appartements selon la taille dans le Val-de-Marne (marché de l'ancien) (source : Notaires Paris Île-de-France - Base BIEN)

| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | % évolution 2016-2017 |
|------------------|-------|-------|-------|-------|-----------------------|
| studio | 4 790 | 4 620 | 4 660 | 4 970 | + 7 % |
| 2 pièces | 4 230 | 4 150 | 4 110 | 4 310 | + 5 % |
| 3 pièces | 3 830 | 3 770 | 3 660 | 3 880 | + 6 % |
| 4 pièces | 3 360 | 3 410 | 3 300 | 3 330 | + 1 % |
| 5 pièces et plus | 3 510 | 3 640 | 3 590 | 3 870 | + 8 % |
| Ensemble | 4 010 | 3 910 | 3 880 | 4 060 | + 5 % |

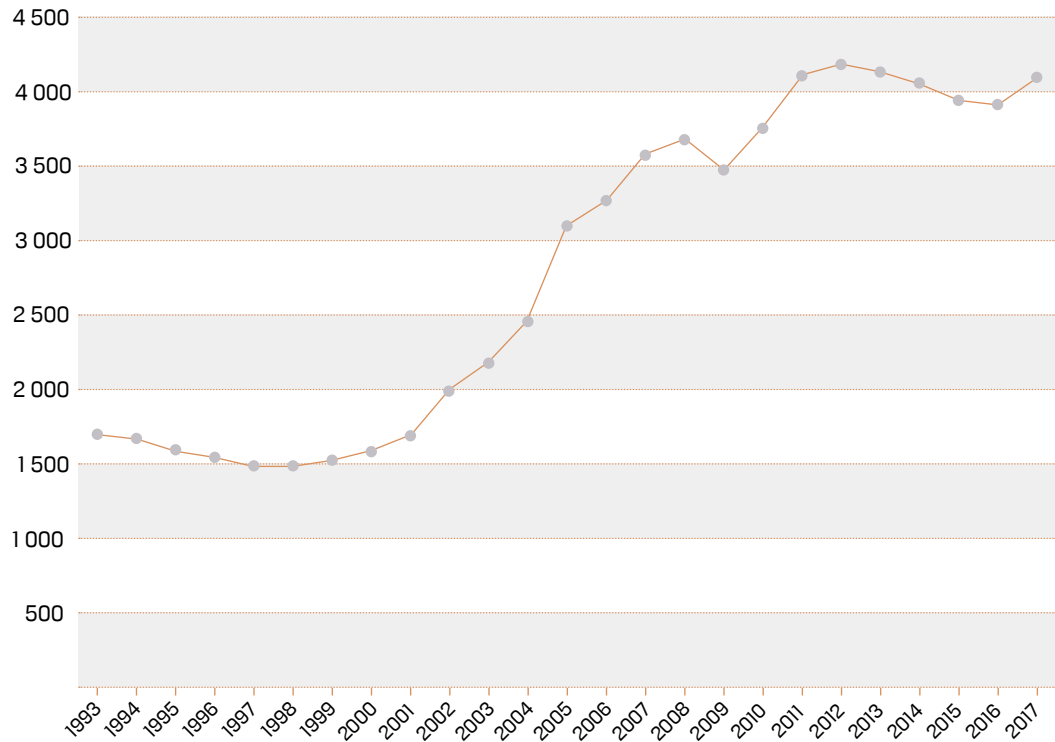
/ Prix de vente moyens en euros/m² des appartements par EPT en 2017 (marché de l'ancien) (source : Notaires Paris Île-de-France - Base BIEN) /



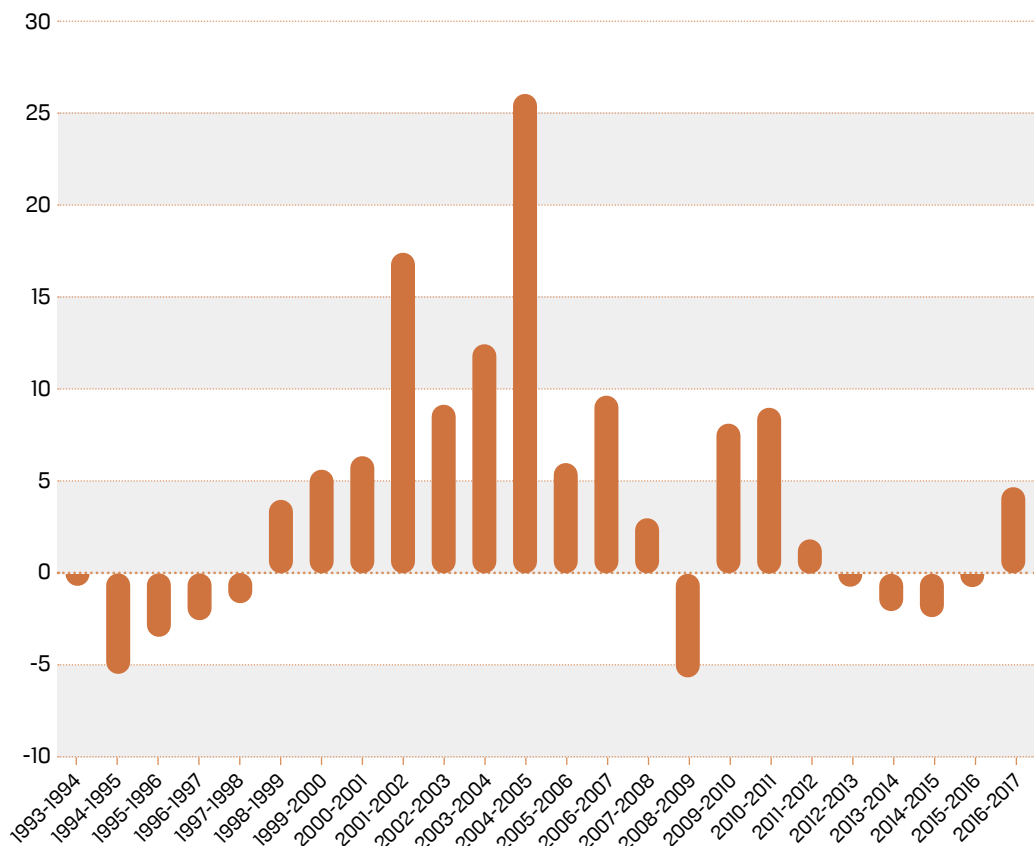
En 2017, les prix moyens en collectif au sein des EPT du Val-de-Marne varient de 3 231 euros/m² pour le T11 Grand Paris Sud Est Avenir à 5 291 euros/m² pour le T10 Paris Est Marne et Bois. Le T12

Grand Orly Seine Bièvre, qui agglomère également six communes de l'Essonne, affiche quant à lui un prix moyen de 3 489 euros/m².

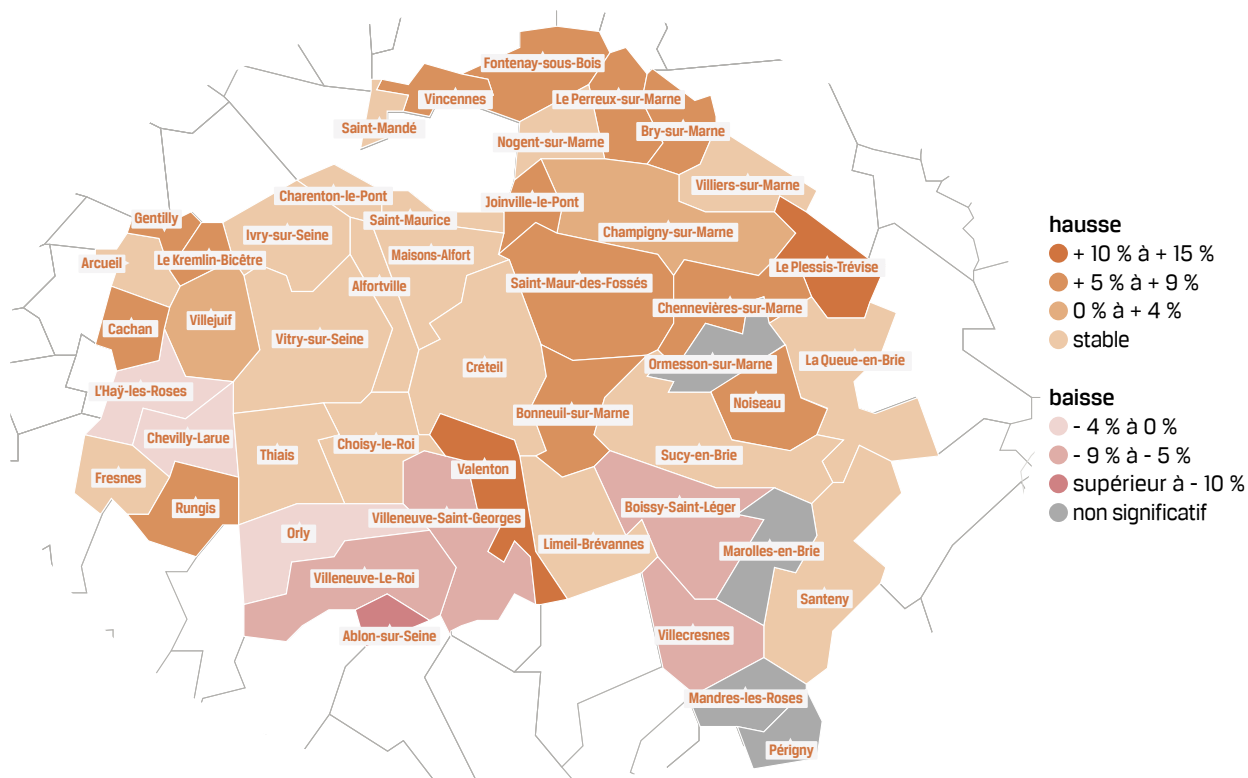
/ Evolution des prix de vente standardisés des appartements dans le Val-de-Marne en euros/m² (source : Notaires Paris Ile-de-France - Base BIEN) /



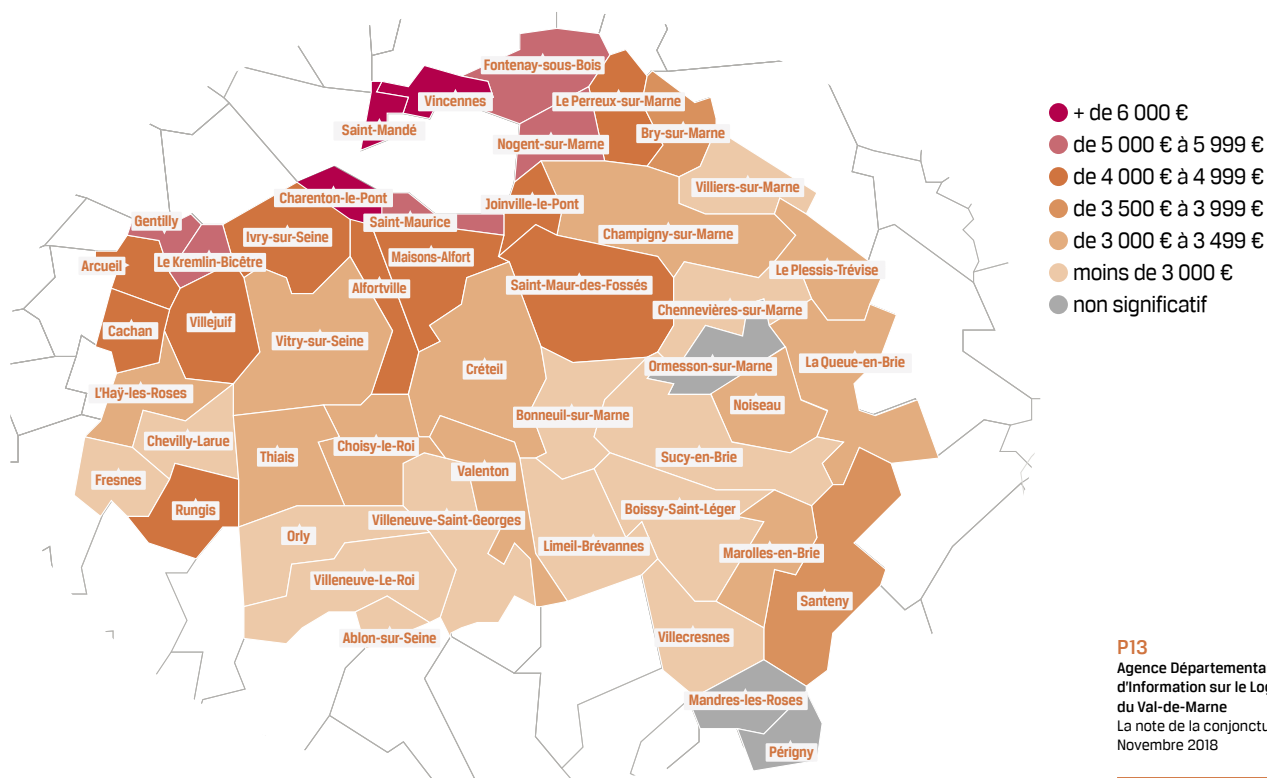
/ Taux d'évolution annuelle des prix de vente standardisés d'appartements anciens dans le Val-de-Marne (source : Notaires Paris Île-de-France - Base BIEN) /



/ Taux d'évolution des prix de vente standardisés des appartements anciens par commune entre 2016 et 2017 (source : Notaires Paris Ile-de-France - Base BIEN) /



/ Prix de vente standardisés des appartements dans le Val-de-Marne en euros/m² en 2017 (marché de l'ancien) (source : Notaires Paris Ile-de-France - Base BIEN) /



Les vendeurs et les acquéreurs

Les caractéristiques des vendeurs et des acquéreurs en termes de lieu de résidence, de catégorie socio-professionnelle et d'âge du chef de ménage sont stables d'une année à l'autre.

Au moment de la transaction, **une grande majorité des vendeurs et acquéreurs résident déjà dans le Val-de-Marne**, c'est le cas pour

62 % des acquéreurs et pour 69 % des vendeurs dont 60 % sont originaires de la même commune.

Après le département du Val-de-Marne, Paris constitue le deuxième lieu de provenance des acquéreurs (15 %) et la province, le second lieu de résidence des vendeurs (14 %).

/ Lieu de résidence des vendeurs et des acquéreurs dans le Val-de-Marne en 2017 (marché de l'ancien) (source : Notaires Paris Ile-de-France - Base BIEN) /

| | Vendeurs | | Acquéreurs | |
|---|---------------|--------------|---------------|--------------|
| | Nombre | % | Nombre | % |
| Val-de-Marne | 13 986 | 69 % | 12 699 | 62 % |
| dont même commune | 12 338 | 60 % | 6 756 | 33 % |
| autre commune | 1 648 | 8 % | 5 943 | 29 % |
| Paris | 1 189 | 6 % | 3 133 | 15 % |
| Petite Couronne (Hauts-de-Seine et Seine-St-Denis) | 719 | 4 % | 1 956 | 10 % |
| Province | 2 831 | 14 % | 921 | 5 % |
| Dom-Tom | 99 | 0 % | 72 | 0 % |
| Etranger | 387 | 2 % | 213 | 1 % |
| Ensemble | 20 432 | 100 % | 20 432 | 100 % |

Etant surreprésentées aussi bien chez les acquéreurs que chez les vendeurs, **les catégories socio-professionnelles des cadres, professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires rassemblent**

46 % des vendeurs et 66 % des acquéreurs, soit des proportions quasi-similaires à celles observées en 2016 (44 % des vendeurs et 63 % des acquéreurs).

/ Catégories socio-professionnelles des vendeurs et des acquéreurs dans le Val-de-Marne en 2017 (marché de l'ancien) (source : Notaires Paris Ile-de-France - Base BIEN) /

| | Vendeurs | | Acquéreurs | |
|--------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| | Nombre | % | Nombre | % |
| Agriculteur | 10 | 0 % | ns | ns |
| Artisan, commerçant, chef d'E. | 983 | 5 % | 1 067 | 6 % |
| CPIS * | 4 318 | 23 % | 6 346 | 33 % |
| Profession intermédiaire | 4 257 | 23 % | 6 347 | 33 % |
| Employé | 1 953 | 10 % | 2 531 | 13 % |
| Ouvrier | 802 | 4 % | 1 268 | 7 % |
| Retraité | 5 900 | 32 % | 1 232 | 7 % |
| Sans activité | 530 | 3 % | 254 | 1 % |
| Non renseigné | ns | ns | ns | ns |
| Ensemble | 18 753 | 100 % | 19 045 | 100 % |

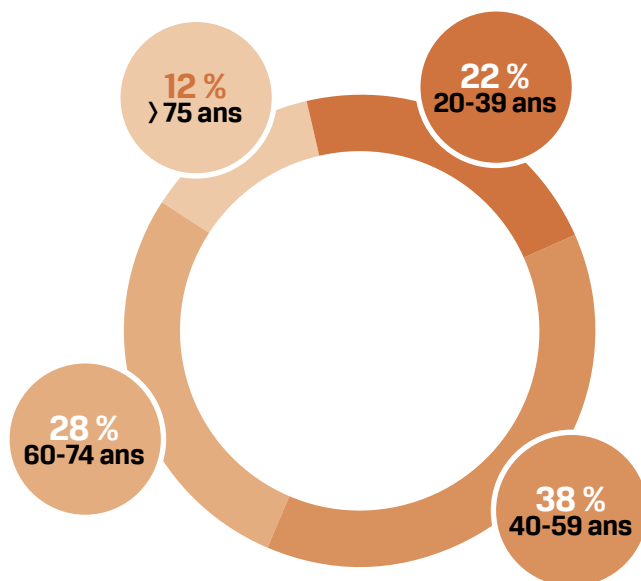
* Cadres et Professions Intellectuelles Supérieures

38 % des ménages qui vendent leur bien ont entre 40 et 59 ans, et 40 % ont plus de 60 ans. Ainsi, la proportion de vendeurs âgés de plus de 40 ans est de 78 % alors que les ménages de plus de 40 ans ne représentent que 47 % des acquéreurs.

L'âge et la situation professionnelle des vendeurs et des acquéreurs témoignent de parcours résidentiels classiques, où les jeunes actifs rachètent à leurs aînés, notamment les retraités, des logements acquis plusieurs décennies auparavant ; certains de ces vendeurs ayant choisi de déménager en province.

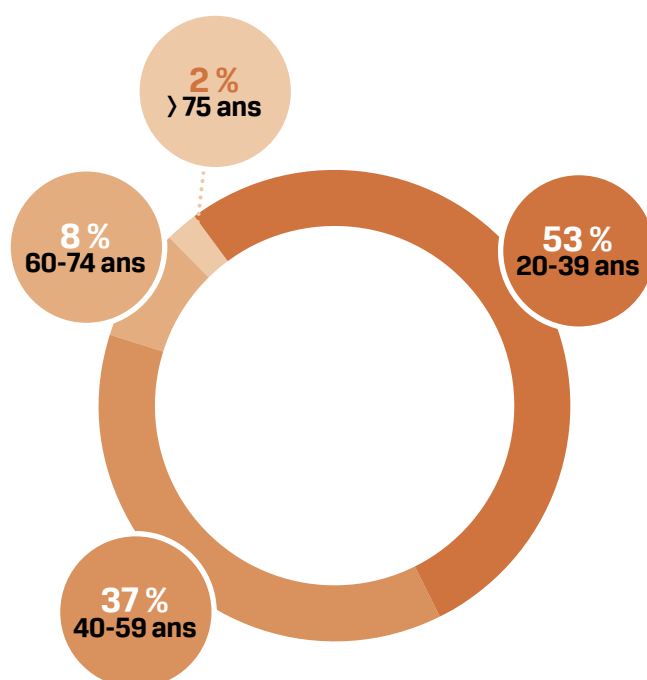
/ Âge des vendeurs dans le Val-de-Marne en 2017 (marché de l'ancien)

(source : Notaires Paris Ile-de-France - Base BIEN) /



/ Âge des vendeurs dans le Val-de-Marne en 2017 (marché de l'ancien)

(source : Notaires Paris Ile-de-France - Base BIEN) /



2.

LA PROMOTION IMMOBILIÈRE NEUVE



Les ventes de logements neufs

Après une année 2016 synonyme de record, les ventes de logements neufs continuent leur ascension en 2017 en Ile-de-France. Ainsi, la région enregistre 28 579 transactions soit une hausse annuelle de 8,6 %, portée par le collectif qui représente 95 % des ventes et augmente de 10 % sur un an. Cette progression est notamment due à l'attractivité des taux de crédits dédiés à l'habitat encore très bas ou encore la prolongation du PTZ et du dispositif d'investissement Pinel. Avec plus de 32 500 logements introduits sur le marché (dont 95 % d'appartements), les mises en vente sont également plus nombreuses que l'an passé (+ 26 %), réparties assez équitablement entre la zone centrale (51 %) et la Grande Couronne (49 %). En revanche, au 1^{er} semestre 2018, les mises en vente connaissent un net ralentissement.

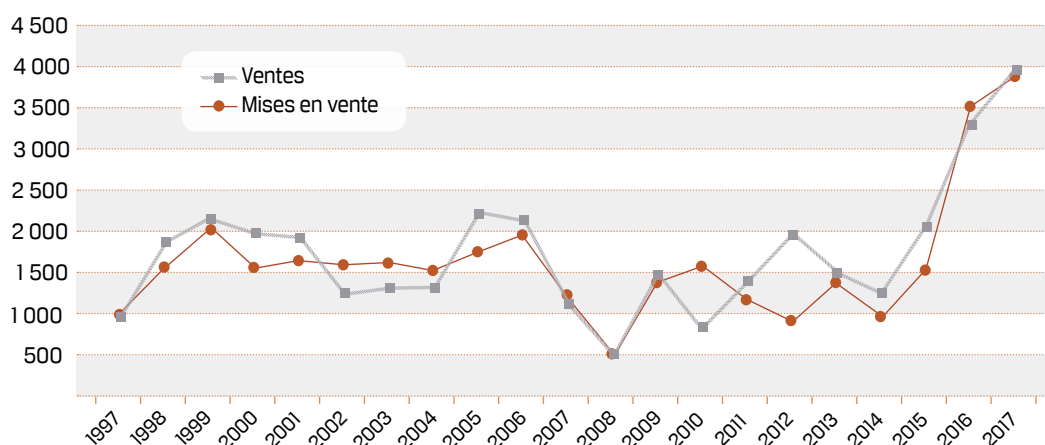
Dans ce contexte francilien, le Val-de-Marne tient une place importante et s'inscrit dans cette dynamique positive. En effet, le département concentre 15 % des ventes et 14 % des mises en vente de l'Ile-de-France. De même, à l'image de la région, il connaît une recrudescence du nombre des transactions et des commercialisations par rapport à 2016. Cette hausse de l'activité a eu pour conséquence un renchérissement des prix. Au 31 décembre 2017, le prix moyen d'un logement neuf en collectif excède le seuil des 5 200 €/m², soit une hausse de près de 4 % sur un an. Avec des montants supérieurs à 8 600 €/m², les communes de Charenton-le-Pont et Vincennes, limitrophes de Paris, demeurent les plus chères du département.

/ Evolution des ventes, mises en vente et stocks en fin d'année ou de trimestre dans le Val-de-Marne (source : ADIL Ile-de-France - Base ECLAIR) /

| | Ventes | Mises en vente | Stock en fin de période |
|---------------------------------|--------|----------------|-------------------------|
| 2 ^{ème} trimestre 2018 | 1 052 | 938 | 2 142 |
| 1 ^{er} trimestre 2018 | 948 | 782 | 2 256 |
| 2017 | 4 376 | 4 452 | 2 422 |
| 2016 | 4 010 | 3 795 | 2 346 |
| 2015 | 2 052 | 2 567 | 2 771 |
| 2014 | 1 474 | 1 743 | 2 256 |
| 2013 | 1 880 | 1 996 | 1 988 |
| 2012 | 1 380 | 2 481 | 1 876 |
| 2011 | 1 665 | 1 877 | 775 |
| 2010 | 2 071 | 1 329 | 563 |
| 2009 | 1 905 | 1 988 | 1 332 |
| 2008 | 982 | 1 000 | 1 249 |
| 2007 | 1 655 | 1 584 | 1 231 |
| 2006 | 2 455 | 2 643 | 1 333 |
| 2005 | 2 246 | 2 720 | 1 145 |
| 2004 | 2 017 | 1 813 | 710 |
| 2003 | 2 134 | 1 814 | 934 |
| 2002 | 2 080 | 1 738 | 1 297 |
| 2001 | 2 150 | 2 418 | 1 641 |
| 2000 | 2 036 | 2 476 | 1 648 |
| 1999 | 2 535 | 2 647 | 1 372 |
| 1998 | 2 080 | 2 360 | 1 453 |
| 1997 | 1 543 | 1 474 | 1 328 |
| 1996 | 1 704 | 1 620 | 1 520 |
| 1995 | 1 100 | 1 326 | 1 885 |

/ Ventes et mises en vente en fin d'année dans le Val-de-Marne

(source : ADIL Ile-de-France - Base ECLAIR) /



En 2016, le département avait connu des volumes de ventes jamais atteints jusqu'alors. L'année 2017 poursuit cette dynamique positive et enregistre un accroissement de 9 % par rapport à l'an passé, pour un total de 4 376 logements, dont 95 % en collectif.

Les communes de Villejuif, Alfortville et Villiers-sur-Marne se sont montrées les plus actives et enregistrent respectivement plus de 400 transactions sur leur territoire, soit près

d'un tiers (30 %) des ventes du Val-de-Marne. Ces mêmes communes figurent également en tête du classement pour les commercialisations et rassemblent 31 % des mises en vente départementales.

Globalement, les logements nouvellement introduits sur le marché en 2017 atteignent près de 4 500 unités, soit un bilan record sur les vingt dernières années. Dans ce contexte, le stock de logements neufs grimpe de 3 % sur un an.

Les ventes

/ Répartition des ventes de logements neufs dans le Val-de-Marne en 2017

(source : ADIL Ile-de-France - Base ECLAIR) /

| | Nombre de logements vendus en 2017 | Variation 2016-2017 | |
|---------------------|------------------------------------|---------------------|--------------|
| | | Absolue | Relative |
| Boucle de la Marne | 638 | + 1 | 0 % |
| Centre Val-de-Marne | 797 | - 128 | - 4 % |
| Haut Val-de-Marne | 403 | + 189 | + 88 % |
| OIN Nord | 751 | + 243 | + 48 % |
| OIN Sud | 519 | + 48 | + 8 % |
| Plateau Briard | 24 | - 200 | - 89 % |
| Tour du Bois | 538 | + 48 | + 10 % |
| Val-de-Bièvre | 706 | + 262 | + 59 % |
| Ensemble | 4 376 | + 367 | + 9 % |

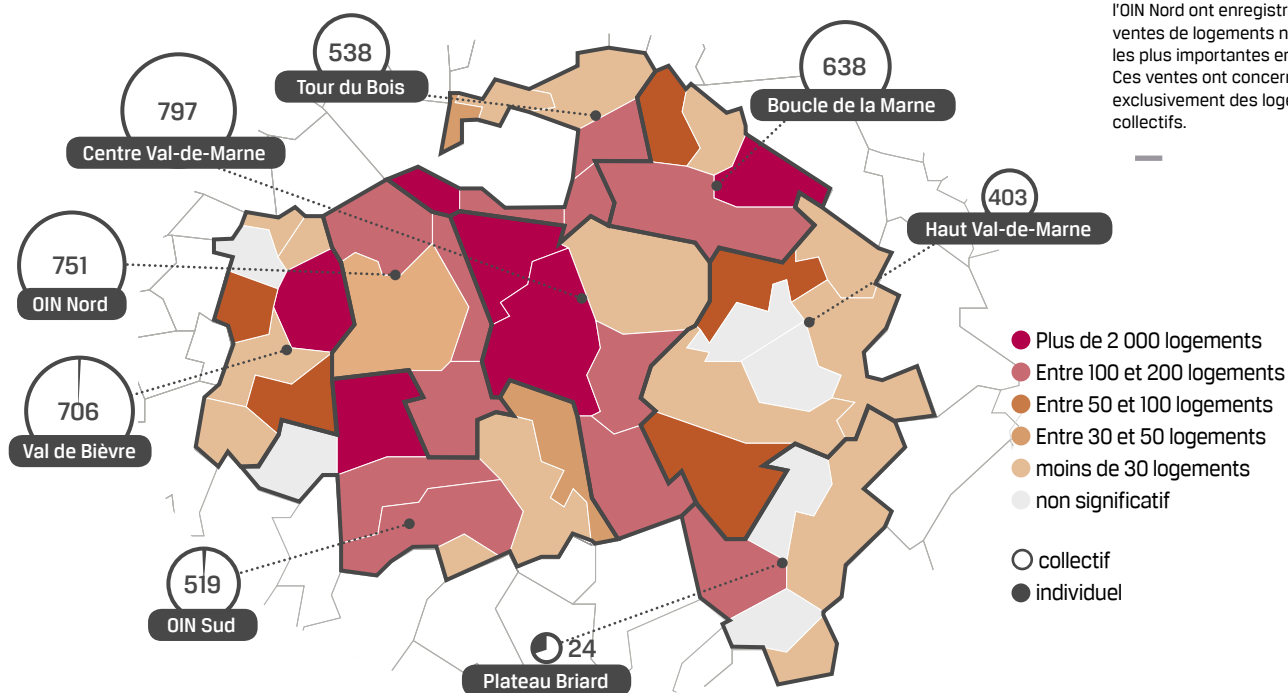
/ Ventes de logements en 2015, 2016 et 2017 selon le type de logement dans le Val-de-Marne

(source : ADIL Ile-de-France - Base ECLAIR) /

| | Nombre de logements neufs vendus | | | Variation 2016-2017 | |
|-----------------|----------------------------------|--------------|--------------|---------------------|--------------|
| | 2015 | 2016 | 2017 | Absolue | Relative |
| Appartement | 2 017 | 3 934 | 4 345 | + 411 | + 10 % |
| Maison | 35 | 76 | 31 | - 45 | - 59 % |
| Ensemble | 2 052 | 4 010 | 4 376 | + 366 | + 9 % |

/ Nombre de logements neufs vendus en 2017 par commune et par secteur

(sources : ADIL Ile-de-France - Base ECLAIR) /



—
Lecture : Les secteurs du Centre Val-de-Marne et de l'OIN Nord ont enregistré les ventes de logements neufs les plus importantes en 2017. Ces ventes ont concerné exclusivement des logements collectifs.
 —

Avec 1 840 ventes enregistrées en 2017, le territoire T12, à l'ouest du département, enregistre les volumes les plus importants parmi les EPT du Val-de-Marne, suivi par le T10 Paris Est Marne et Bois (1 495 transactions dans le neuf).

En revanche, rapporté à 1 000 résidences principales, le T11 Grand Paris Sud Est Avenir (1 316 ventes) affiche la proportion la plus significative de logements neufs vendus, avec 10,7 ventes pour 1 000 résidences principales.

/ Ventes de logements neufs par EPT (sources : ADIL Ile-de-France - Base ECLAIR, INSEE, RP2014) /

| | Nombre de logements vendus en 2017 | Résidences principales 2014 | Ventes pour 1 000 résidences principales |
|----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|--|
| T10 - Paris Est Marne et Bois | 1 495 | 222 168 | 6,7 |
| T11 - Grand Paris Sud Est Avenir | 1 316 | 123 208 | 10,7 |
| T12 - Grand Orly Seine Bièvre | 1 840 | 282 285 | 6,5 |

Les mises en vente

Les mises en vente sont les lots nouvellement proposés à la vente par les promoteurs au cours de l'année étudiée. Ces commercialisations correspondent à l'apparition sur le marché de nouveaux programmes de logements neufs et à l'ajout de nouvelle(s) tranche(s) sur certains programmes existants. Dans le Val-de-Marne, 4 452 logements ont été commercialisés en 2017, soit une progression de 17 % sur un an. Cette hausse est portée par le collectif, lequel domine largement le marché.

Les communes du département dont le volume de commercialisations est supérieur à 200 logements sont Villejuif, Alfortville, Villiers-sur-Marne, Vitry-sur-Seine, Chennevières-sur-Marne, Créteil, Champigny-sur-Marne, Thiais et Le Perreux-sur-Marne. Celles-ci concentrent près des deux tiers (61 %) des mises en vente du département.

/ Evolution du volume de mises en vente de logements neufs par secteur du Val-de-Marne entre 2016 et 2017 (sources : ADIL Ile-de-France - Base ECLAIR) /

| | Nombre de logements vendus en 2017 | Variation 2016-2017 | |
|---------------------|------------------------------------|---------------------|---------------|
| | | Absolue | Relative |
| Boucle de la Marne | 830 | + 140 | + 20 % |
| Centre Val-de-Marne | 571 | - 375 | - 40 % |
| Haut Val-de-Marne | 522 | + 363 | + 228 % |
| OIN Nord | 811 | + 460 | + 131 % |
| OIN Sud | 378 | - 346 | - 48 % |
| Plateau Briard | 1 | - 109 | - 99 % |
| Tour du Bois | 427 | - 69 | - 14 % |
| Val-de-Bièvre | 912 | + 593 | + 186 % |
| Ensemble | 4 452 | + 657 | + 17 % |

Selon les secteurs qui composent le Val-de-Marne, le volume des mises en vente est compris entre 1 (Plateau Briard) et 912 unités (Val-de-Bièvre). Le Haut-Val-de-Marne, l'OIN Nord et le

Val-de-Bièvre ont a minima doublé leur volume par rapport à 2016. À l'inverse, le Centre-Val-de-Marne, l'OIN Sud et le Plateau Briard connaissent les variations baissières les plus fortes.

/ Evolution du volume de mises en vente de logements neufs selon le type de logement dans le Val-de-Marne (source : ADIL Ile-de-France - Base ECLAIR) /

| | Nombre de logements neufs vendus | | | Variation 2016-2017 | |
|-----------------|----------------------------------|--------------|--------------|---------------------|---------------|
| | 2015 | 2016 | 2017 | Absolue | Relative |
| Appartement | 2 519 | 3 760 | 4 411 | + 651 | + 17 % |
| Maison | 48 | 35 | 41 | + 6 | + 17 % |
| Ensemble | 2 567 | 3 795 | 4 452 | + 657 | + 17 % |

99 % des mises en vente concernent des logements en collectif. Les deux et trois pièces constituent l'essentiel de la production nouvelle (66 % des mises en vente départementales, soit plus de 2 900 commercialisations). Avec 41 unités nouvellement introduites sur le marché, le marché des maisons neuves croît

quant à lui de 17 % sur un an, tout comme celui des appartements (+17 %).

Dans le Val-de-Marne, 7,8 logements neufs en moyenne ont été mis en vente en 2017 pour 1 000 résidences principales existantes.

/ Evolution du volume de mises en vente de logements neufs selon le type de logement dans le Val-de-Marne (source : ADIL Ile-de-France - Base ECLAIR) /

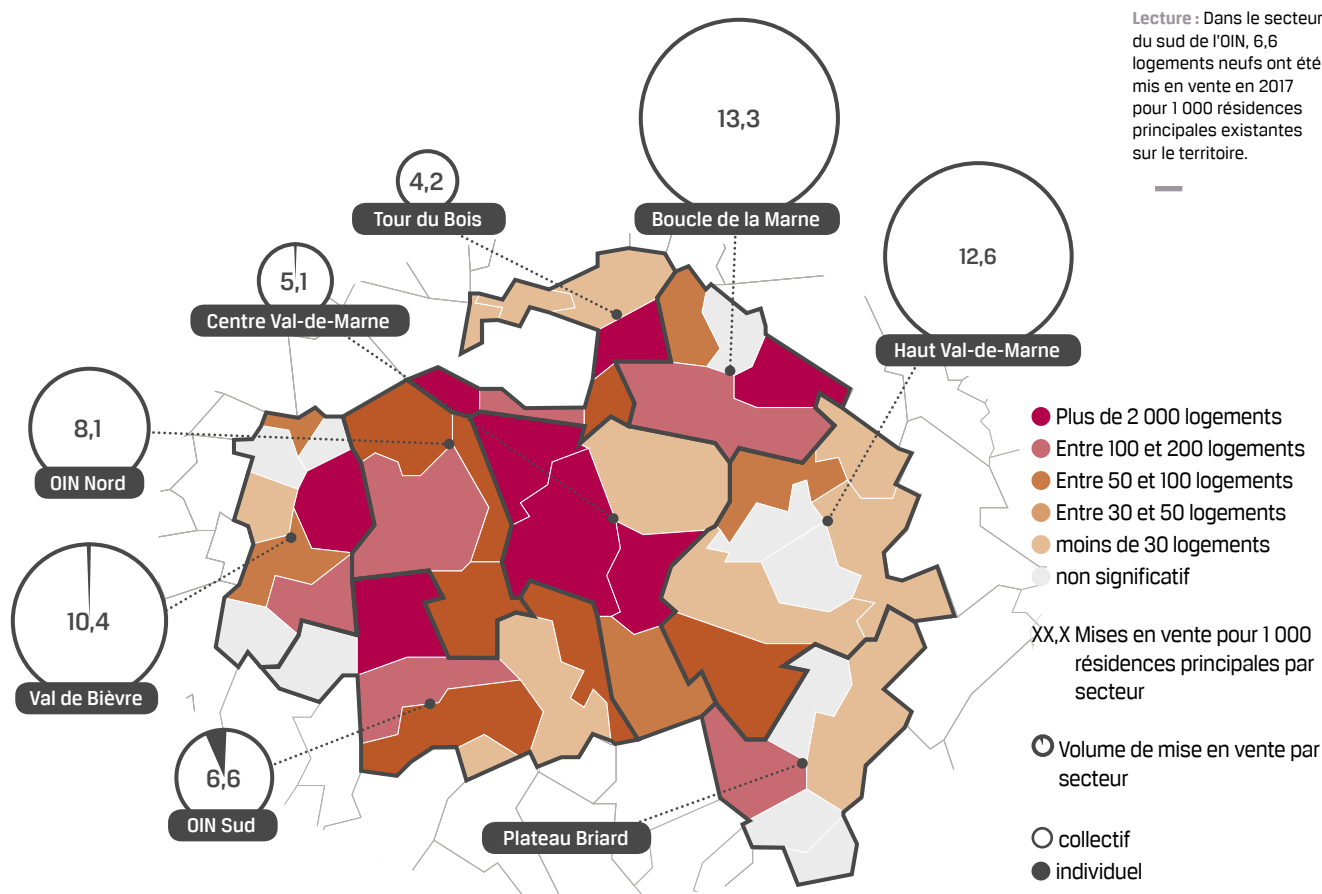
| | Mises en vente neuf 2017 | Résidences principales 2014 | Mises en vente pour 1 000 RP |
|----------------------------------|--------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| T10 - Paris Est Marne et Bois | 1 534 | 222 168 | 6,9 |
| T11 - Grand Paris Sud Est Avenir | 1 261 | 123 208 | 10,2 |
| T12 - Grand Orly Seine Bièvre | 2 173 | 282 285 | 7,7 |

À l'échelle des territoires du Grand Paris, le T12 Grand Orly Seine Bièvre, à l'ouest du Val-de-Marne, figure comme le plus attractif auprès des promoteurs en 2017, en termes de volumes (2 173 mises en vente). Proportionnel-

lement au nombre de résidences principales, le T11 Grand Paris Sud Est Avenir présente en revanche le meilleur ratio (10,2 commercialisations pour 1 000 RP).

/ Nombre de logements neufs mis en vente en 2017 par commune et par secteur

(source : ADIL Ile-de-France - Base ECLAIR, INSEE, RP2014) /



En 2017, plus de 900 logements ont été introduits sur le marché dans le secteur du Val-de-Bièvre. Mais proportionnellement au nombre de résidences principales, les secteurs les

plus dynamiques en matière de commercialisations sont Boucle de la Marne et Haut Val-de-Marne, avec plus de 12 logements mis en vente pour 1 000 résidences principales.

Les logements disponibles à la vente en fin d'année

Le nombre de logements disponibles correspond à la fois à un nombre de logements construits, mais non encore vendus et à des projets en phase de commercialisation.

Du fait d'un nombre de mises en vente supérieur à celui des ventes, le stock de logements neufs disponibles en Ile-de-France à la fin 2017 est en croissance de 23 % par rapport à 2016. La zone centrale (Paris et la Petite Couronne) détient 46 % du volume disponible dans la région.

Dans le Val-de-Marne, l'offre disponible est également en hausse mais dans une moindre mesure, avec une hausse de 3 % par rapport à 2016. Au total, au 31 décembre 2017, le département compte 2 422 logements neufs toujours en vente.

À la même date, le délai moyen d'écoulement s'élève à 8,8 mois pour l'ensemble de l'Ile-de-France et 6,6 mois dans le Val-de-Marne, où la durée moyenne de commercialisation tend à se réduire par rapport à 2016.

/ Répartition des stocks de logements neufs disponibles par secteur du Val-de-Marne et délais moyens d'écoulement en décembre 2017 (source : ADIL Ile-de-France - Base ECLAIR) /

| | Nombre de logements disponibles | | Variation par rapport à 2016 | | Délai moyen d'écoulement en mois |
|---------------------|---------------------------------|---------------|------------------------------|--------------|----------------------------------|
| | Décembre 2017 | Décembre 2016 | Absolue | Relative | |
| Boucle de la Marne | 568 | 376 | + 192 | + 51 % | 10,7 |
| Centre Val-de-Marne | 395 | 621 | - 226 | - 36 % | 5,9 |
| Haut Val-de-Marne | 290 | 171 | + 119 | + 70 % | 8,6 |
| OIN Nord | 302 | 242 | + 60 | + 25 % | 4,8 |
| OIN Sud | 323 | 464 | - 141 | - 30 % | 7,5 |
| Plateau Briard | 1 | 24 | - 23 | - 96 % | 0,5 |
| Tour du Bois | 193 | 304 | - 111 | - 37 % | 4,3 |
| Val-de-Bièvre | 350 | 144 | + 206 | + 143 % | 5,9 |
| Ensemble | 2 422 | 2 346 | + 76 | + 3 % | 6,6 |

Tous les secteurs géographiques ne connaissent pas le même sort quant à la variation annuelle du stock disponible. Ainsi, à l'image du département, Centre Val-de-Marne (+ 51 %), Haut Val-de-Marne (+70 %), OIN Nord (+25 %) et Val-de-Bièvre (+143 %) ont vu leur nombre de logements disponibles augmenter

sur un an. En outre, pour tous les secteurs, il faut théoriquement moins d'un an pour absorber la totalité des logements disponibles ; les délais d'écoulement étant compris entre 0,5 mois pour un volume infime (Plateau Briard) et 10,7 mois (Boucle de la Marne où le volume du stock est le plus important du département).

/ Les logements neufs disponibles à la vente et le délai d'écoulement selon le type de logement dans le Val-de-Marne (Source : ADIL Ile-de-France - Base ECLAIR) /

| | Nombre de logements neufs vendus | | | Variation 2016-2017 | |
|------------------------------------|----------------------------------|--------------|--------------|---------------------|--------------|
| | 2015 | 2016 | 2017 | Absolue | Relative |
| Appartement | 2 718 | 2 334 | 2 400 | + 66 | + 3 % |
| Maison | 53 | 12 | 22 | + 10 | + 83 % |
| Ensemble | 2 771 | 2 346 | 2 422 | + 76 | + 3 % |
| Délai moyen d'écoulement (en mois) | 16,2 | 7 | 6,6 | - | - |

Entre 2016 et 2017, le nombre de logements neufs disponibles a légèrement augmenté (+ 3 %),

davantage pour l'individuel groupé (+83 %) que pour le collectif (+ 3 %), majoritaire.

Les prix d'offre des logements neufs disponibles

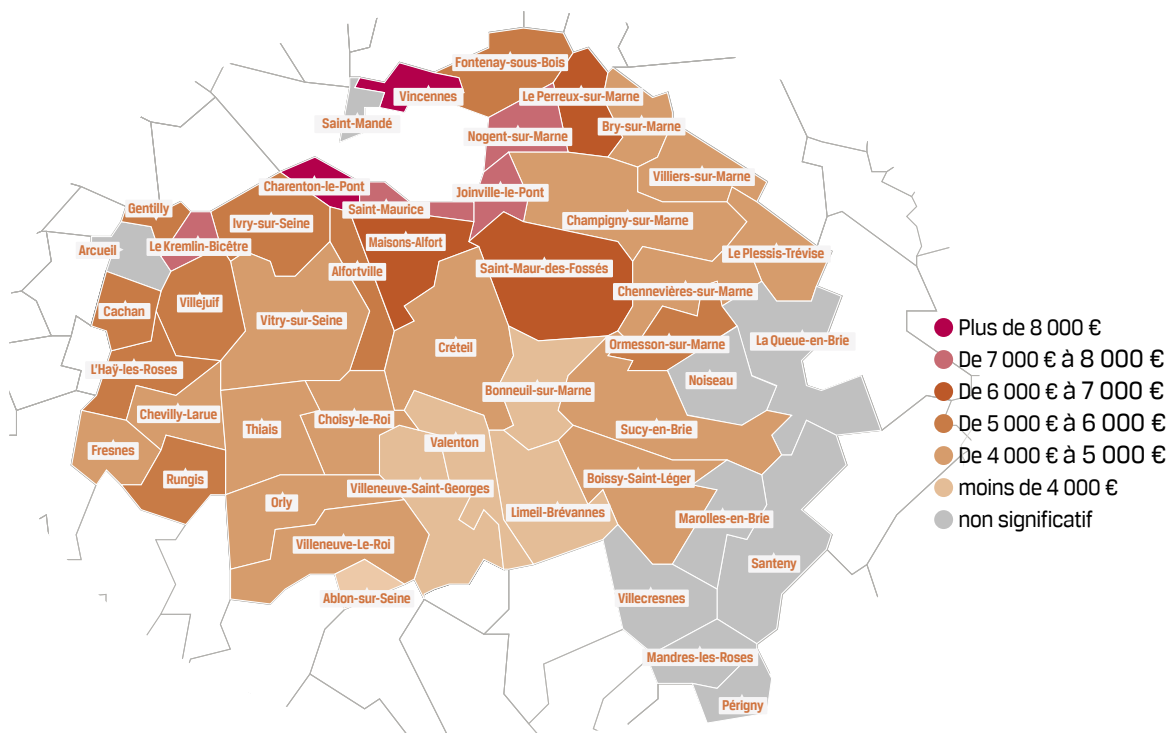
Avec un prix moyen des logements en collectif disponibles de 5 212 €/m², le Val-de-Marne s'inscrit comme le 3^{ème} département le plus cher d'Ile-de-France, après Paris et les Hauts-

de-Seine. À partir du 2^{ème} trimestre 2017, les prix n'ont cessé d'augmenter. À la fin 2017, ces derniers sont en hausse de +3,6 % par rapport à la fin 2016.

/ Prix moyens des logements neufs disponibles à la vente par secteur du Val-de-Marne fin décembre 2017 (source : ADIL Ile-de-France - Base ECLAIR) /

| | Appartements (en euros/m ²) | Maisons (en euros/m ²) |
|---------------------|---|------------------------------------|
| Boucle de la Marne | 4 784 | - |
| Centre Val-de-Marne | 6 043 | ns |
| Haut Val-de-Marne | 4 467 | - |
| OIN Nord | 4 730 | - |
| OIN Sud | 4 379 | 4 682 |
| Plateau Briard | 3 828 | - |
| Tour du Bois | 7 469 | - |
| Val-de-Bièvre | 5 494 | - |
| Ensemble | 5 212 | 4 673 |

/ Prix moyens des logements neufs disponibles à la vente par commune dans le Val-de-Marne fin décembre 2017 (source : ADIL Ile-de-France - Base ECLAIR) /



Au 1^{er} trimestre 2018, un appartement neuf est disponible en moyenne au prix de 5 164 euros/m² dans le Val-de-Marne.

Le marché du neuf présente des prix variant du simple au triple selon les secteurs géographiques

et les communes qui les composent. Ainsi, Charenton-le-Pont (8 555 €/m²) et Saint-Mandé (10 013 €/m²), tous deux en bordure de Paris, présentent les prix moyens les plus élevés du département. À l'opposé, on trouve Bonneuil-sur-Marne (3 663 €/m²) et Valenton (3 577 €/m²).

/ Prix moyens des logements disponibles par EPT (en €/m²) fin décembre 2017

(source : ADIL Ile-de-France - Base ECLAIR) /

| | Collectif | Individuel |
|----------------------------------|-----------|------------|
| T10 - Paris Est Marne et Bois | 5 753 | ns |
| T11 - Grand Paris Sud Est Avenir | 4 677 | ns |
| T12 - Grand Orly Seine Bièvre | 4 711 | 4 536 |

3.

LA CONSTRUCTION NEUVE



La construction neuve

En 2017, 75 581 logements ont été mis en chantier en Ile-de-France, dont 10 007 dans le Val-de-Marne. Parmi ces derniers, on recense 8 368 logements ordinaires (hors résidences), dont 7 696 en collectif.

Depuis le début des années 2000, le Val-de-Marne a été marqué par des périodes de nette croissance, notamment au cours des années 2005, 2006, puis 2011 et 2012 (5 000 à 6 000 logements commencés). Les années 2013 et 2014 ont connu une baisse notable des constructions neuves, passant sous le seuil des 5 000 mises en chantier. Depuis 2015, les volumes ne cessent d'augmenter ; l'année 2017 dépassant le record de la décennie atteint l'an passé, avec une progression de + 6,2 % en un an.

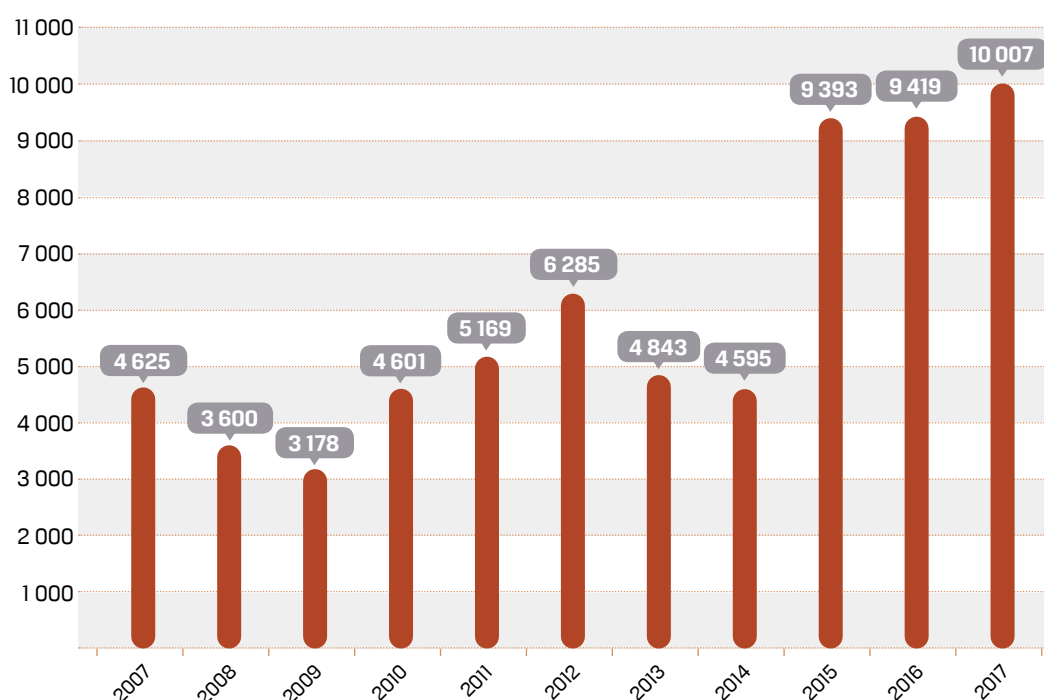
Pour les deux premiers trimestres de 2018, le département connaît un recul de 3 % par rapport à l'an passé, contrairement à l'ensemble de la Petite Couronne (+4 %) et à l'Ile-de-France (+6 %). Le nombre de mises en chantier reste toutefois conséquent dans le Val-de-Marne (près de 4 700 au 1^{er} semestre 2018).

Chaque année, la répartition géographique des constructions neuves est relativement hétérogène. En effet, certains secteurs, et plus particulièrement quelques communes, concentrent à eux seuls une part conséquente des mises en chantier avec d'importantes opérations immobilières. Quatre communes ont accueilli plus de 600 nouveaux logements en 2017 et rassemblent 37 % de la production : Villejuif (941), Thiais (779), Villiers-sur-Marne (710) et Ivry-sur-Seine (662).

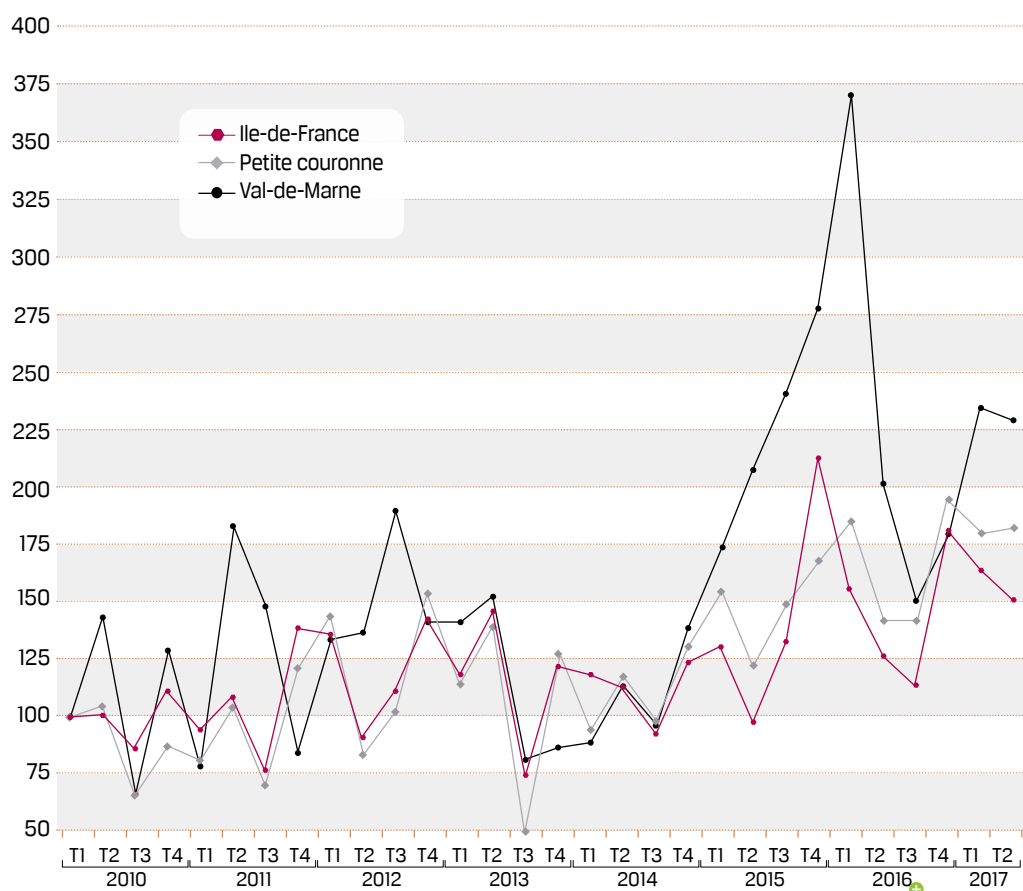
Enfin, sur les 10 007 mises en chantier de 2017, 1 639 concernent des logements en résidences, soit 16 % de l'ensemble. Des opérations totalisant 80 à plus de 460 logements pour certaines communes ont été amorcées dans huit communes du département.

/ Evolution du volume annuel de mises en chantier dans le Val-de-Marne

(source : DRIEA-SIT@DEL2 en date de prise en compte) /



/ Evolution du nombre de logements commencés par trimestre de 2010 au 2^{ème} trimestre 2017 (source : DRIEA-SIT@DEL2 - base 100 au 1^{er} tr. 2010 en date de prise en compte) /



/ La construction neuve par secteur du Val-de-Marne en 2017

(source : DRIEA-SIT@DEL2 en date de prise en compte) /

| | Nombre de logements commencés 2016 | Nombre de logements commencés 2017 | % du total départemental 2017 | Evolution 2016-2017 |
|---------------------|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|---------------------|
| Boucle de la Marne | 1 652 | 1 503 | 15 % | ⊖ 9 % |
| Centre Val-de-Marne | 1 729 | 1 000 | 10 % | ⊖ 42 % |
| Haut Val-de-Marne | 713 | 724 | 7 % | + 2 % |
| OIN Nord | 1 416 | 2 429 | 24 % | + 72 % |
| OIN Sud | 697 | 1 413 | 14 % | + 103 % |
| Plateau Briard | 74 | 142 | 1 % | + 92 % |
| Tour du Bois | 775 | 647 | 6 % | ⊖ 17 % |
| Val-de-Bièvre | 2 363 | 2 149 | 21 % | ⊖ 9 % |
| Ensemble | 9 419 | 10 007 | 100 % | + 6 % |

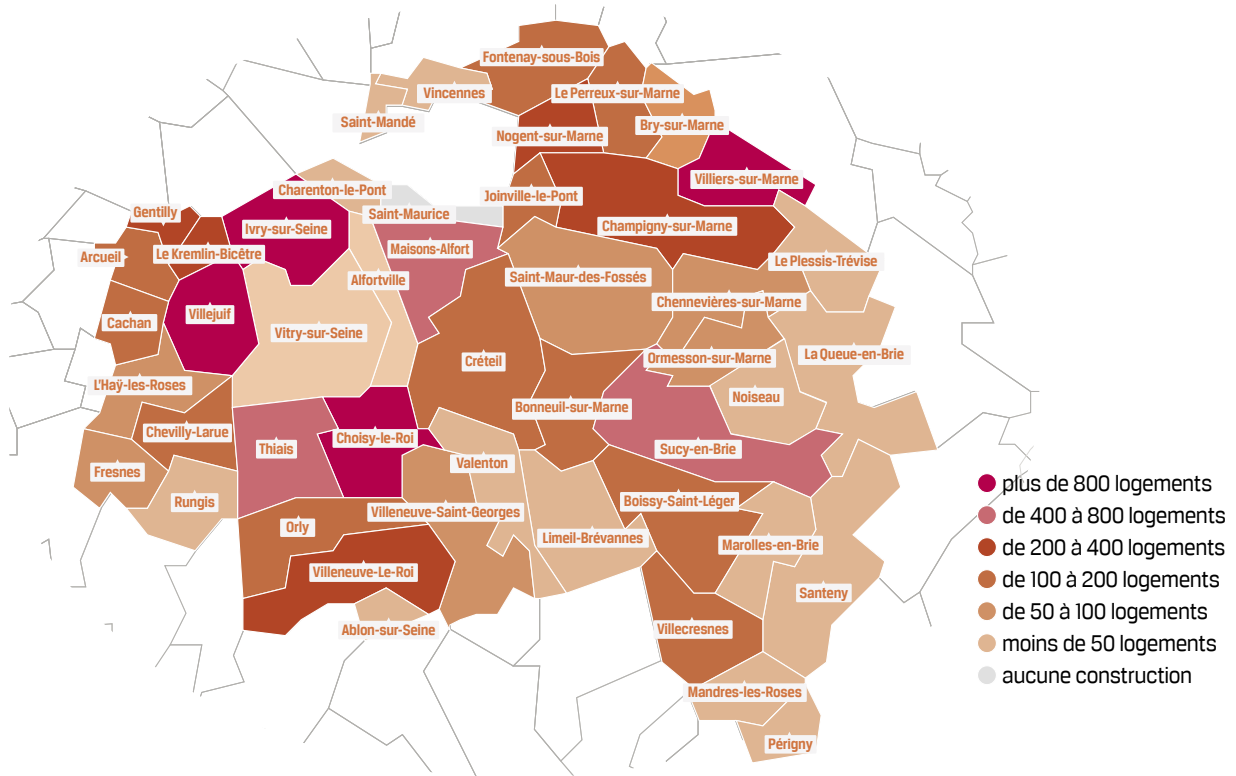
En 2017, près des deux tiers (60 %) des constructions neuves du département reposent sur les secteurs de la Boucle de la Marne, du Val-de-Bièvre et surtout de l'OIN Nord, qui à lui seul représente près d'un quart (24 %) des mises en chantier.

Par rapport à 2016, les volumes de constructions sont en hausse dans les secteurs

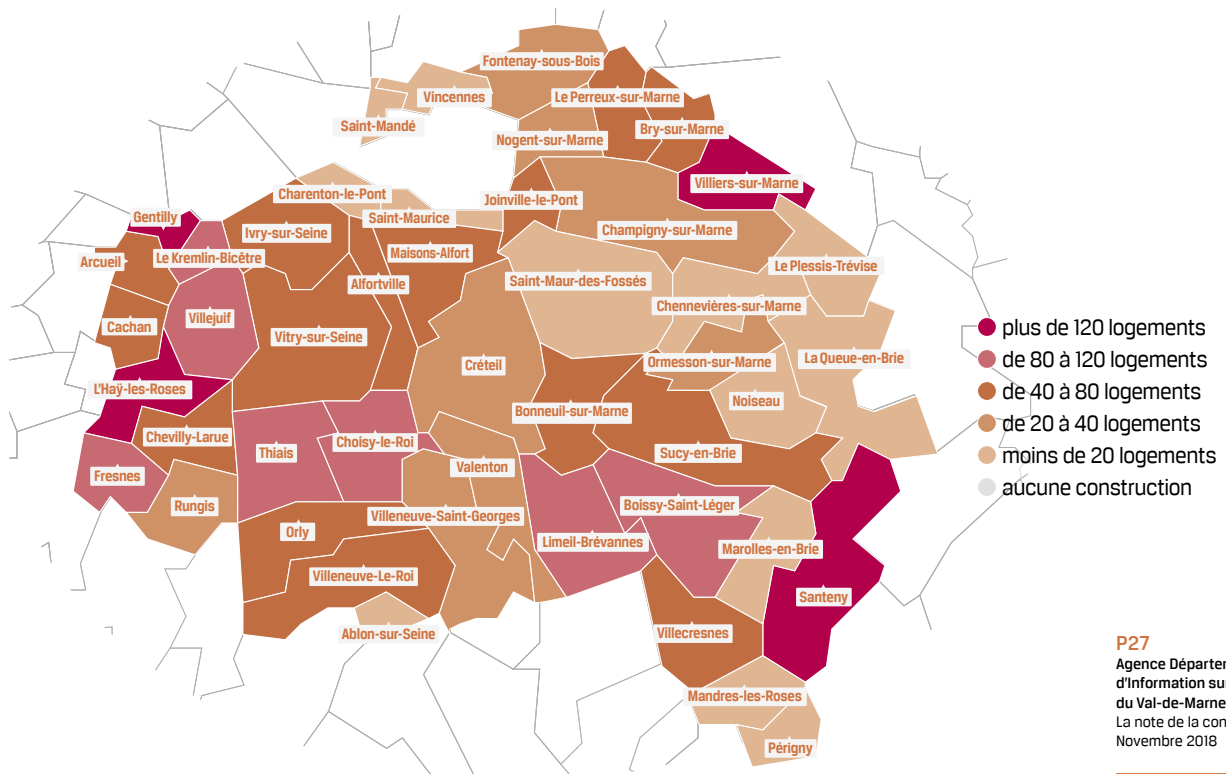
du Haut Val-de-Marne (+ 2 %), de l'OIN Nord (+72 %) ainsi que l'OIN Sud et le Plateau Briard ; ces derniers connaissant un doublement des volumes sur un an. En revanche, la Boucle de la Marne, le Val-de-Bièvre (respectivement - 9 %), Tour du Bois (-17 %) et Centre Val-de-Marne essuie une baisse des constructions.

/ Volume de la construction neuve par commune en 2017

(source : DRIEA-SIT@DEL2 en date de prise en compte)/



/ Volume de la construction neuve par commune entre 2015 et 2017 pour 1 000 résidences principales (source : DRIEA-SIT@DEL2 en date de prise en compte, INSEE-RP 2014) /



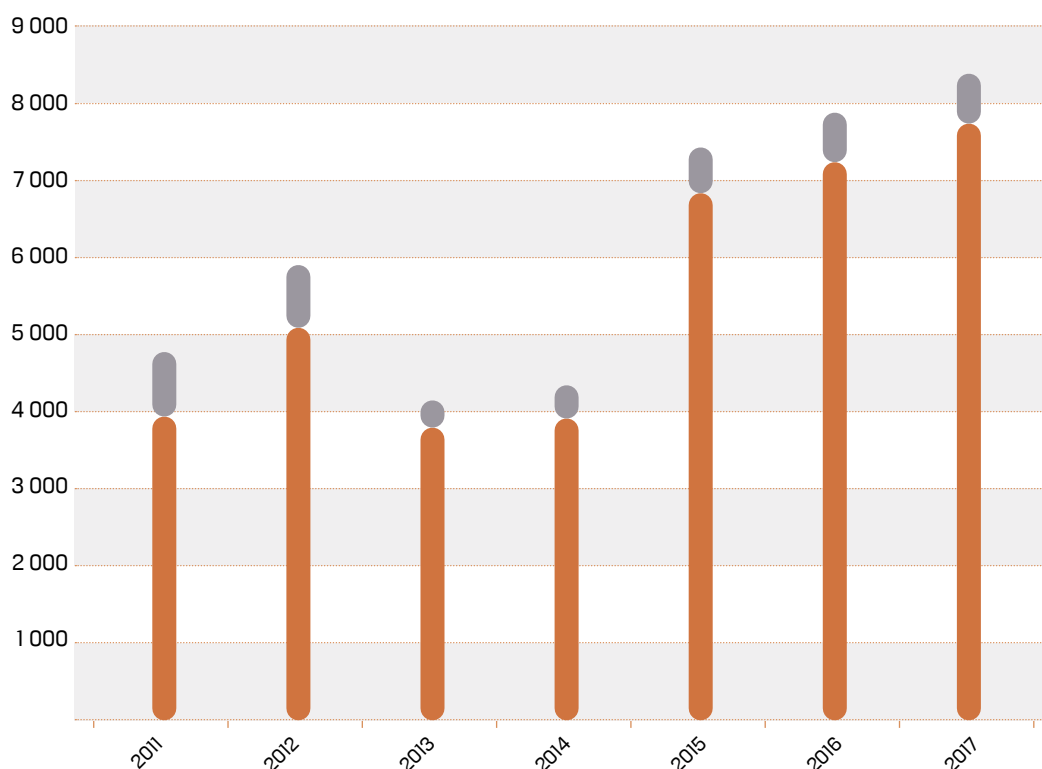
La typologie des logements neufs

En 2017, les mises en chantier dans le Val-de-Marne sont constituées essentiellement de logements collectifs, à hauteur de 92 % de la production. Pour les maisons individuelles

(plus de 670 logements), 48 % de la construction a été réalisée dans le cadre d'opérations groupées et 52 % sont de l'individuel pur.

/ Evolution de la typologie des logements ordinaires commencés

(source : DRIEA-SIT@DEL2 en date de prise en compte) /



/ Typologie des logements neufs en 2017 par secteur d'étude du Val-de-Marne

(source : DRIEA-SIT@DEL2 en date de prise en compte) /

| Secteur | Collectif | Individuel groupé | Individuel pur |
|---------------------|-------------|-------------------|----------------|
| Boucle de la Marne | 91 % | 2 % | 7 % |
| Centre Val-de-Marne | 93 % | 1 % | 5 % |
| Haut Val-de-Marne | 93 % | 1 % | 7 % |
| OIN Nord | 96 % | 2 % | 2 % |
| OIN Sud | 90 % | 7 % | 3 % |
| Plateau Briard | 10 % | 70 % | 20 % |
| Tour du Bois | 93 % | 3 % | 4 % |
| Val-de-Bièvre | 96 % | 1 % | 3 % |
| Ensemble | 92 % | 4 % | 4 % |

En 2017, neuf constructions neuves sur dix au sein du Plateau Briard concerne des maisons individuelles.

Dans les autres secteurs, le collectif domine nettement, allant de 90 % (OIN Sud) à 96 % (OIN Nord et Val-de-Bièvre).

/ La construction neuve par EPT en 2017 (source : DRIEA-SIT@DEL2 - en date de prise en compte) /

| | Nombre de logements commencés en 2016 | Nombre de logements commencés en 2017 | Evolution 2016-2017 |
|----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------|
| T10 - Paris Est Marne et Bois | 2 667 | 2 774 | + 4 % |
| T11 - Grand Paris Sud Est Avenir | 2 662 | 1 631 | - 39 % |
| T12 - Grand Orly Seine Bièvre | 4 777 | 6 637 | + 39 % |
| Ensemble | 10 106 | 11 042 | + 9 % |

En 2017, plus de 11 000 logements sont sortis de terre au sein des trois EPT du département, soit 9 % de plus qu'en 2016. En volume, le T12 concentre près des deux tiers des mises en chantier (+60 %) et progresse de 39 % sur un

an. Le T10 est également en hausse (+ 4 %) et compte 2 774 nouveaux logements. Enfin, avec 1 631 mises en chantier, le T11 recule de 39 % par rapport à 2016.

/ Typologie des logements neufs par EPT en 2017

(source : DRIEA-SIT@DEL2 - en date de prise en compte) /

| | Collectif | Individuel groupé | Individuel pur |
|----------------------------------|-------------|-------------------|----------------|
| T10 - Paris Est Marne et Bois | 92 % | 2 % | 5 % |
| T11 - Grand Paris Sud Est Avenir | 86 % | 7 % | 6 % |
| T12 - Grand Orly Seine Bièvre | 94 % | 3 % | 3 % |
| Ensemble | 92 % | 4 % | 4 % |

Hors résidences, 9 403 logements ont été commencés en 2017 au sein des différents territoires du Val-de-Marne. Le T11, territoire le plus excentré, détient la part la plus impor-

tante en logements individuels (13 %). Le T10 et le T12 présentent quant à eux un taux de logements collectifs de 92 % et 94 %.

-Les sources de données-

DRIEA - SIT@DEL2

Les statistiques de la construction neuve sont élaborées à partir du fichier des permis de construire SIT@DEL2 (Système Informatique de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et de locaux) de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France (DRIEA).

Une opération de construction correspond à un dossier de demande de permis de construire. Ces statistiques n'exploitent que les permis de construire autorisés créant de la surface de plancher. La collecte de l'information s'effectue à l'issue de la procédure d'instruction des permis de construire. Les données utilisées au sein de cette publication sont les logements commencés.

Notaires Paris Ile-de-France - Base BIEN

La Base d'Informations Economiques Notariales (BIEN) est élaborée et commercialisée par les notaires de Paris Ile-de-France, et permet d'obtenir une vision précise des transactions portant sur des biens immobiliers et fonciers. La base BIEN est le fruit d'une action menée par les notaires d'Ile-de-France,

qui a pour objet la collecte et le traitement des données des actes de mutation enregistrés par l'ensemble des études franciliennes. Certaines transactions portant sur des biens situés en Ile-de-France peuvent toutefois être enregistrées par des notaires de province et ne font ainsi pas partie de la base.

ADIL d'Ile-de-France - Base ECLAIR

Une enquête trimestrielle est réalisée conjointement depuis 1985 par les ADIL d'Ile-de-France auprès des promoteurs immobiliers ayant engagé des opérations de construction neuve destinées à la vente. La base ECLAIR (Etude sur la Commercialisation des Logements neufs par les Agences d'Information de la Région Ile-de-France) couvre environ 80 % du marché de l'immobilier de l'accession à la propriété, et ne prend en compte que les programmes de plus de 5 lots. Les pré-commercialisations

sont prises en compte. Les prix moyens indiqués ici sont les prix d'offre des promoteurs pour les logements disponibles sur le marché (mis en vente et non encore vendus). L'enquête ne comprend pas les immeubles vendus en bloc destinés à la location, les résidences avec services pour les personnes âgées ou autre population spécifique, les maisons individuelles en secteur diffus, divers logements ne passant pas par les canaux habituels de commercialisation, comme par exemple les datations.



Retrouvez le recueil des données communales sur
le site Internet de l'ADIL du Val-de-Marne :

www.adil94.org

/ Rubrique / Observatoire du logement



**AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT DU VAL-DE-MARNE**

48 avenue Pierre Brossolette – 94000 Créteil
T 01 48 98 03 48 – F 01 48 99 35 02
www.adil94.org

—

Président : Mathias LEVY-NOGUERES
Directrice : Hélène LE GALL
Rédaction : Florent GARCIA-ARENAS
Conseiller scientifique : Jean-Claude DRIANT,
Professeur à l'Ecole d'Urbanisme de Paris (EUP)
Graphisme : Ludovic BOULIOL

—

La note de conjoncture n° 29 – novembre 2018