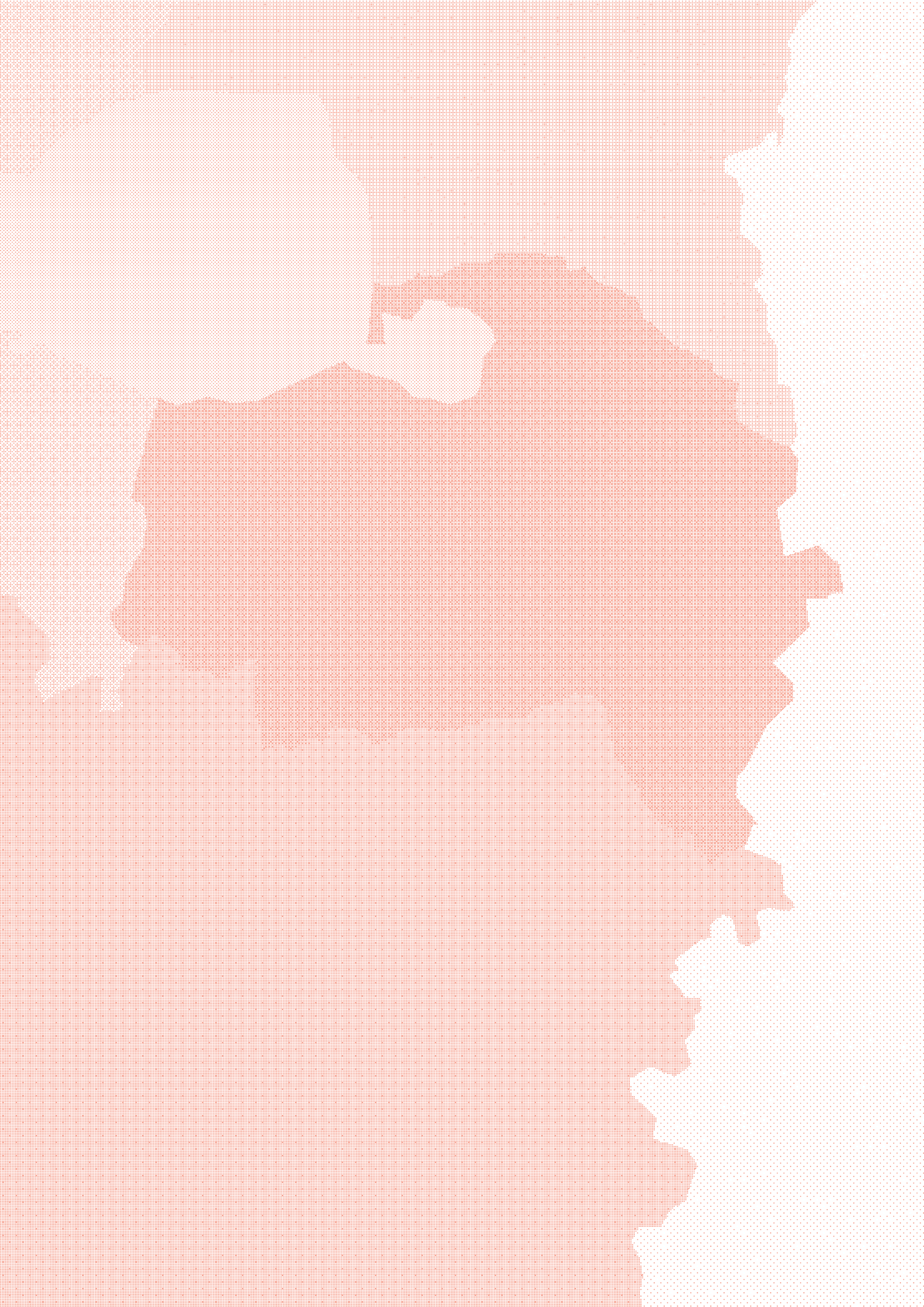


## **La note de conjoncture n° 27 – novembre 2016**



# Sommaire

## Editorial

page 5

## 1. Les transactions immobilières dans le marché de l'ancien

page 6

- Les ventes de logements anciens en 2015 : les grandes tendances
- Evolution 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

page 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

page 22

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

Les données ont été dans la mesure du possible traitées et présentées à l'échelle des Etablissements Publics Territoriaux de la Métropole du Grand Paris. Cette échelle pourra être davantage mobilisée dans la note de conjoncture présentant les données 2016 et qui sera diffusée en 2017, avec notamment l'exploitation de la base BIEN des Notaires Paris-Ile-de-France.



## Éditorial

2015 marque une reprise importante de l'activité immobilière dans le Val-de-Marne et la région francilienne.

Le marché val-de-marnais s'est redressé avec une évolution à la hausse du nombre de transactions de 15 % dans l'ancien, une croissance de 39 % des ventes de logements neufs, et un volume de logements commencés qui a presque doublé pour atteindre 9 393 logements mis en chantier en 2015 (7 390 hors résidences).

Les communes du Tour du Bois, du Val-de-Bièvre et du Centre Val-de-Marne se sont révélées les plus dynamiques sur le marché de l'ancien, tandis que le nord de l'OIN mais également le Val-de-Bièvre ont enregistré les volumes de ventes de logements neufs les plus importants.

La construction de logements neufs a dépassé les niveaux connus depuis le début des années 2000 dans la région comme dans le département, et cette tendance positive est encore favorable début 2016.

L'ADIL et son Observatoire du logement vous présentent un large panorama actualisé de la conjoncture des marchés immobiliers dans notre département, et intègre cette année les territoires des Etablissements Publics Territoriaux du Grand Paris.

Vous retrouverez les données par commune sur le site Internet de l'ADIL [www.adil94.org](http://www.adil94.org) dans la rubrique Observatoire du logement.

### **Dominique Giry**

*Président de l'ADIL du Val-de-Marne*

*Président du Conseil de développement du Val-de-Marne*

1.

Les transactions

immobilières

dans le marché de l'ancien

## Les ventes de logements anciens : les grandes tendances

En Ile-de-France, les ventes de logements anciens ont connu une progression de 17 % entre 2014 et 2015, avec une certaine stabilité des prix (-1%), dont la médiane atteint 5 260 euros/m<sup>2</sup> en fin d'année. La fin de l'attentisme des ménages, les taux d'intérêt historiquement bas et l'érosion des prix ont redonné un certain pouvoir d'achat aux acquéreurs. Ce dynamisme se poursuit début 2016, les moteurs de l'activité portant toujours sur le niveau exceptionnellement attractif des taux de crédits pratiqués, poussant de nombreux acquéreurs potentiels à concrétiser leur opération.

Le Val-de-Marne suit cette même évolution, avec +15,3 % de ventes supplémentaires en 2015, soit l'une des hausses les plus significatives de la petite couronne après les Hauts-de-Seine, pour atteindre 16 479 transactions dans l'année. Le Val-de-Marne, comme les autres départements du coeur d'agglomération, a connu une tendance légèrement baissière en fin d'année avec -2,5 % des niveaux de prix de vente pratiqués. Cette tendance est observée depuis 2012. La bonne tenue de l'activité cette année n'a pas eu d'impact sur les prix.

Le prix du collectif s'est établi à 3 890 euros/m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> trimestre 2016 dans le département, tandis que le prix médian des maisons individuelles atteint 3 440 euros/m<sup>2</sup> soit 350 000 euros par lot.

Les communes limitrophes à Paris sont celles qui présentent les niveaux de prix des transactions les plus élevés, avec Charenton-le-Pont, Saint-Mandé et Vincennes toujours en tête. Les communes ayant connu les plus fortes augmentations de prix sont elles plus éloignées de l'hypercentre de l'agglomération, avec notamment Rungis, Valenton et le Plessis-Trévisé qui présentent des évolutions supérieures à 10 %.

### – Evolution des volumes et des prix de vente de 1994 au 1<sup>er</sup> trimestre 2016 dans le Val-de-Marne (source : Notaires Paris Île-de-France – Base BIEN)

	Nombre de ventes de logements anciens	Prix de vente médians des appartements (en €/m <sup>2</sup> )	Prix de vente médians des maisons (en K€/lot)
1 <sup>er</sup> trimestre 2016	3 780	3 890	350
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
1996	13 831	1 508	144
1995	9 750	1 563	144
1994	11 257	1 655	150

## Evolution du volume des ventes

L'activité du marché immobilier ancien dans le Val-de-Marne a évolué à la hausse entre 2014 et 2015, retrouvant le niveau connu en 2011 : 16 479 logements anciens ont été vendus en 2015, soit une augmentation de 15,3 %.

Le volume des ventes est en hausse pour les appartements anciens (+15 %) comme pour les maisons individuelles (+16%).

Tous les secteurs du Val-de-Marne ont montré un certain dynamisme. Le Val-de-Bièvre (+32 %), le sud de l'OIN (+25 %) et le Plateau Briard (+23 %) ont présenté les évolutions les plus importantes. En volume, les communes situées autour du Bois de Vincennes comptabilisent près de 22 % de l'ensemble des transactions val-de-marnaises.

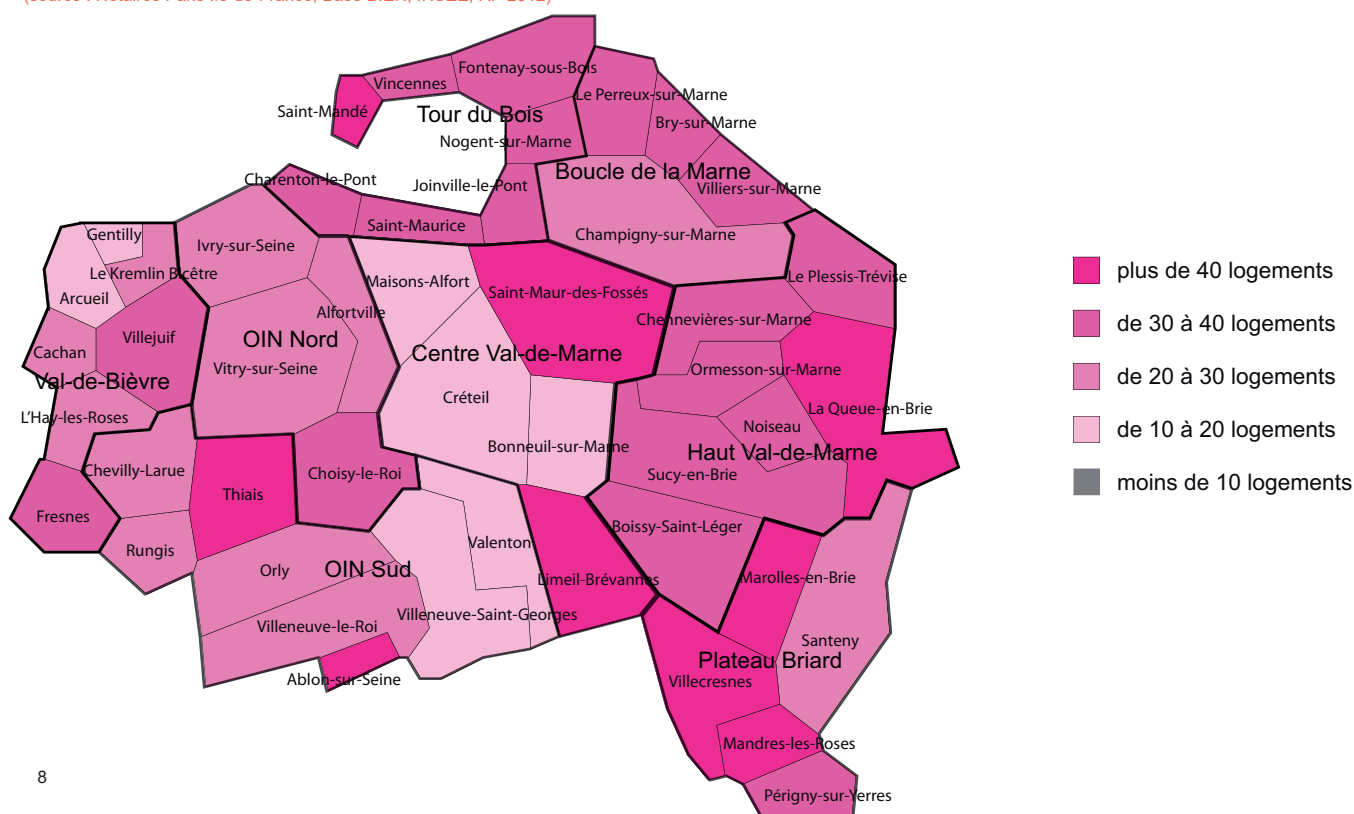
### — Répartition des ventes de logements anciens par secteur du Val-de-Marne et par type en 2014 et 2015 (source : Notaires Paris Île-de-France – Base BIEN)

	Nombre de logements vendus		Variation 2014 - 2015	
	2014	2015		
Boucle de la Marne	1 584	1 756	+172	+11 %
Centre Val-de-Marne	2 990	3 160	+170	+6 %
Haut Val-de-Marne	1 325	1 482	+157	+12 %
OIN Nord	1 956	2 202	+246	+13 %
OIN Sud	1 253	1 564	+311	+25 %
Plateau Briard	298	367	+69	+23 %
Tour du Bois	3 063	3 580	+517	+17 %
Val-de-Bièvre	1 768	2 328	+560	+32 %
Ensemble	14 237	16 439	+2 202	+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 2014 - 2015	
	2014	2015		
Appartement	10 478	12 053	+ 1575	+15 %
Maison individuelle	3 810	4 426	+ 616	+16 %
Ensemble	14 288	16 479	+2 191	+15 %

### — Volume de ventes par commune en 2015 pour 1 000 résidences principales (source : Notaires Paris Ile-de-France, Base BIEN, INSEE, RP 2012)



## Parts du marché du neuf et de l'existant

Dans le Val-de-Marne, le marché est caractérisé par une prédominance du marché de l'ancien sur la promotion neuve. Ainsi, près de 90 % des ventes enregistrées concernent l'existant. Cette proportion est stable d'une année à l'autre et varie selon les secteurs du département. En volume, le territoire de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand Orly Seine Bièvre (T12) concentre une part importante de la promotion neuve val-de-marnaise, et représente près de 18 % des transactions sur le territoire.

Le Plateau Briard a vu ses ventes de logements neufs bondir. Elles représentent en 2015 près de 18 % de l'ensemble des ventes de logements.

### — 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 2014		Nombre de logements vendus en 2015	
	neuf	existant	neuf	existant
Boucle de la Marne	113	1 584	126	1 756
Centre Val-de-Marne	141	2 990	219	3 160
Haut Val-de-Marne	128	1 325	170	1 482
OIN Nord	458	1 956	471	2 202
OIN Sud	275	1 253	317	1 564
Plateau Briard	1	298	82	367
Tour du Bois	114	3 063	180	3 580
Val-de-Bièvre	244	1 768	390	2 328
Ensemble	1 474	14 237	2 052	16 439

## Les prix de vente dans l'ancien

Après une croissance ininterrompue des prix de vente de 2009 à 2012, les prix reculent chaque année sensiblement pour atteindre 3 910 euros/m<sup>2</sup> pour les appartements en 2015 et 3 500 euros/m<sup>2</sup> pour les maisons individuelles, soit 355 500 euros en moyenne par lot. Entre 2014 et 2015, les prix des appartements ont chuté en moyenne de 2,5 % et les maisons de 2,3 %. Le 1<sup>er</sup> trimestre 2016 poursuit cette dynamique : par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2015, on observe -0,8 % pour les appartements et -2,8 % 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 6 970 euros/m<sup>2</sup> à Saint-Mandé.

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2016, on retrouve des écarts entre les établissements publics territoriaux : 4 710 euros/m<sup>2</sup> en moyenne dans le T10, 3 090 euros/m<sup>2</sup> dans le T11, et 3 340 euros/m<sup>2</sup> dans le T12 (partie Val-de-Marne uniquement).

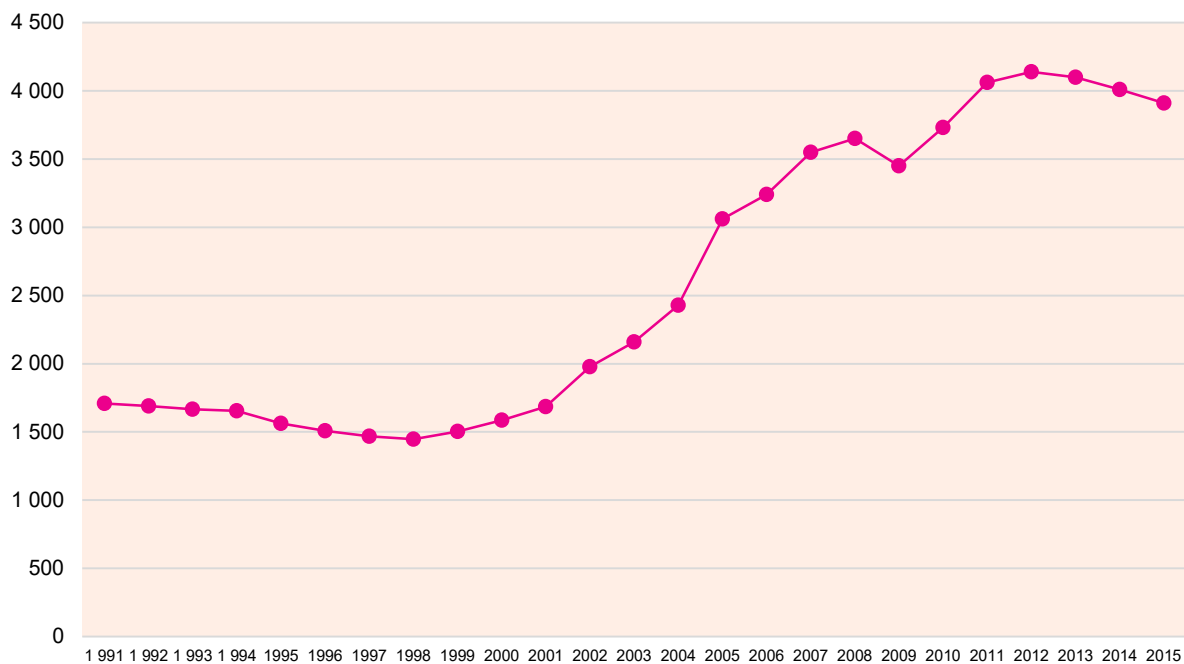
### — Evolution des prix de vente médians des appartements et maisons individuelles dans le Val-de-Marne (marché de l'ancien) (source : Notaires Paris Île-de-France – Base BIEN)

	Appartements		Maisons	
	en euros	en euros/m <sup>2</sup>	en euros/lot	en euros/m <sup>2</sup>
2015	202 000	3 910	355 500	3 500
2014	202 000	4 010	364 400	3 680
2013	210 000	4 100	361 000	3 740
2012	209 000	4 140	370 000	3 770

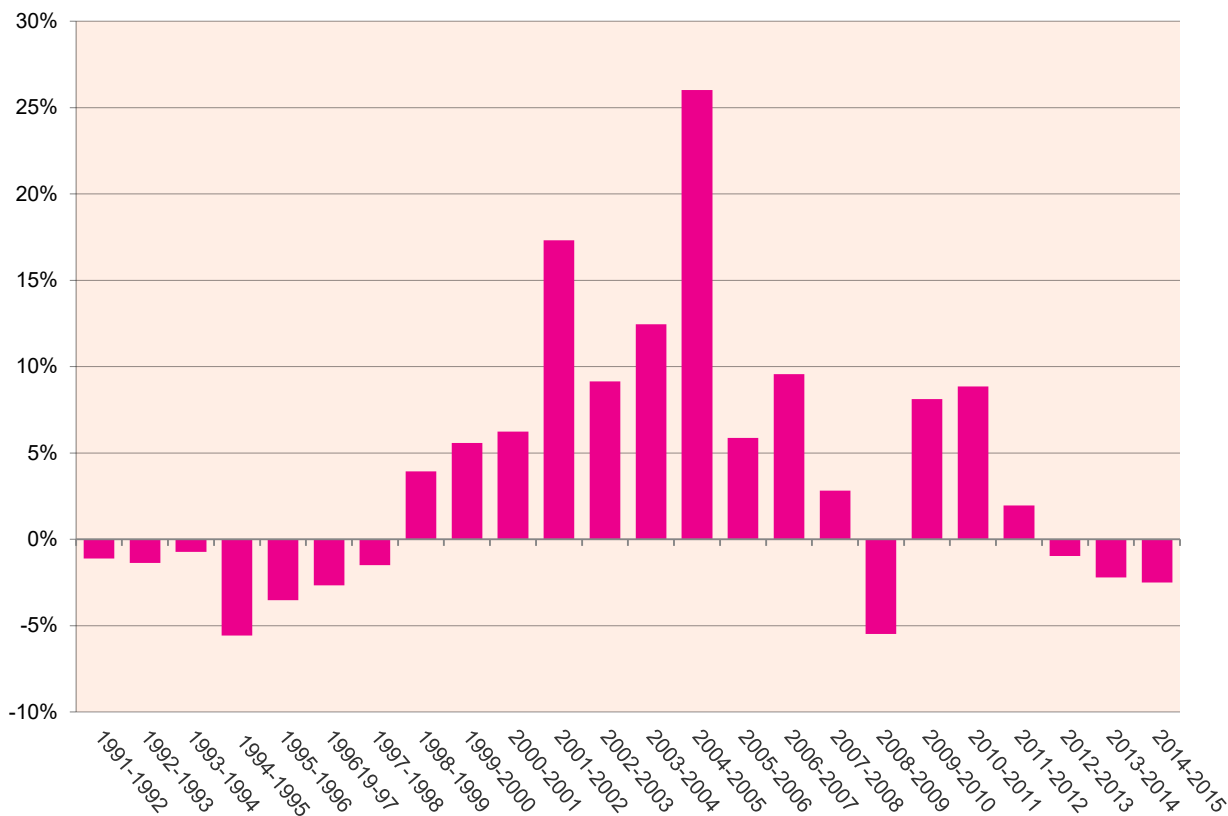
### — Prix de vente médians en euros/m<sup>2</sup> des appartements selon la taille dans le Val-de-Marne (marché de l'ancien) (source : Notaires Paris Ile-de-France – Base BIEN)

	2012	2013	2014	2015
studio	4 960	4 930	4 790	4 620
2 pièces	4 380	4 320	4 230	4 150
3 pièces	3 920	3 910	3 830	3 770
4 pièces	3 560	3 550	3 360	3 410
5 pièces et plus	3 740	3 800	3 510	3 640

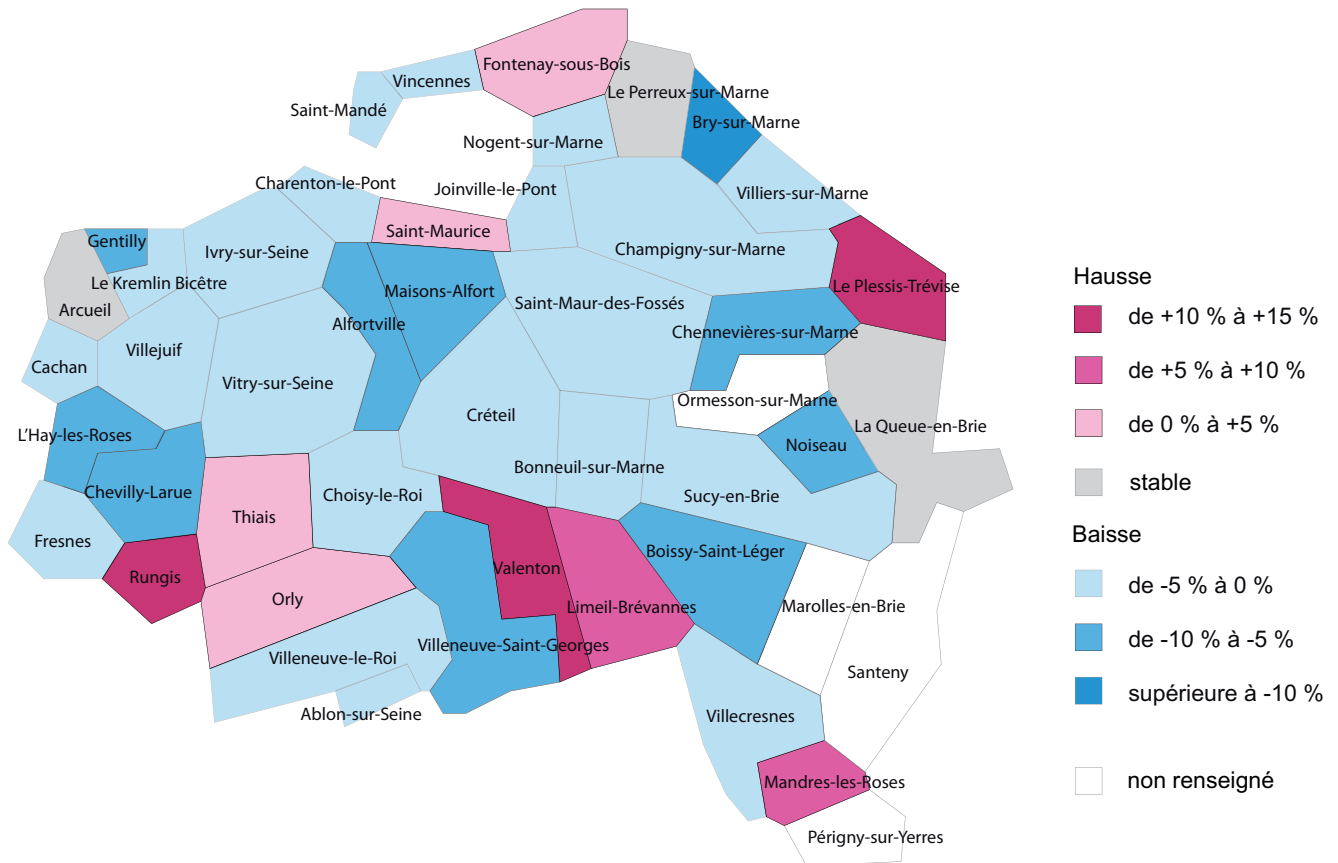
— Evolution des prix de vente médians des appartements dans le Val-de-Marne en euros/m<sup>2</sup>  
 (marché de l'ancien) (source : Notaires Paris Ile-de-France — Base BIEN)



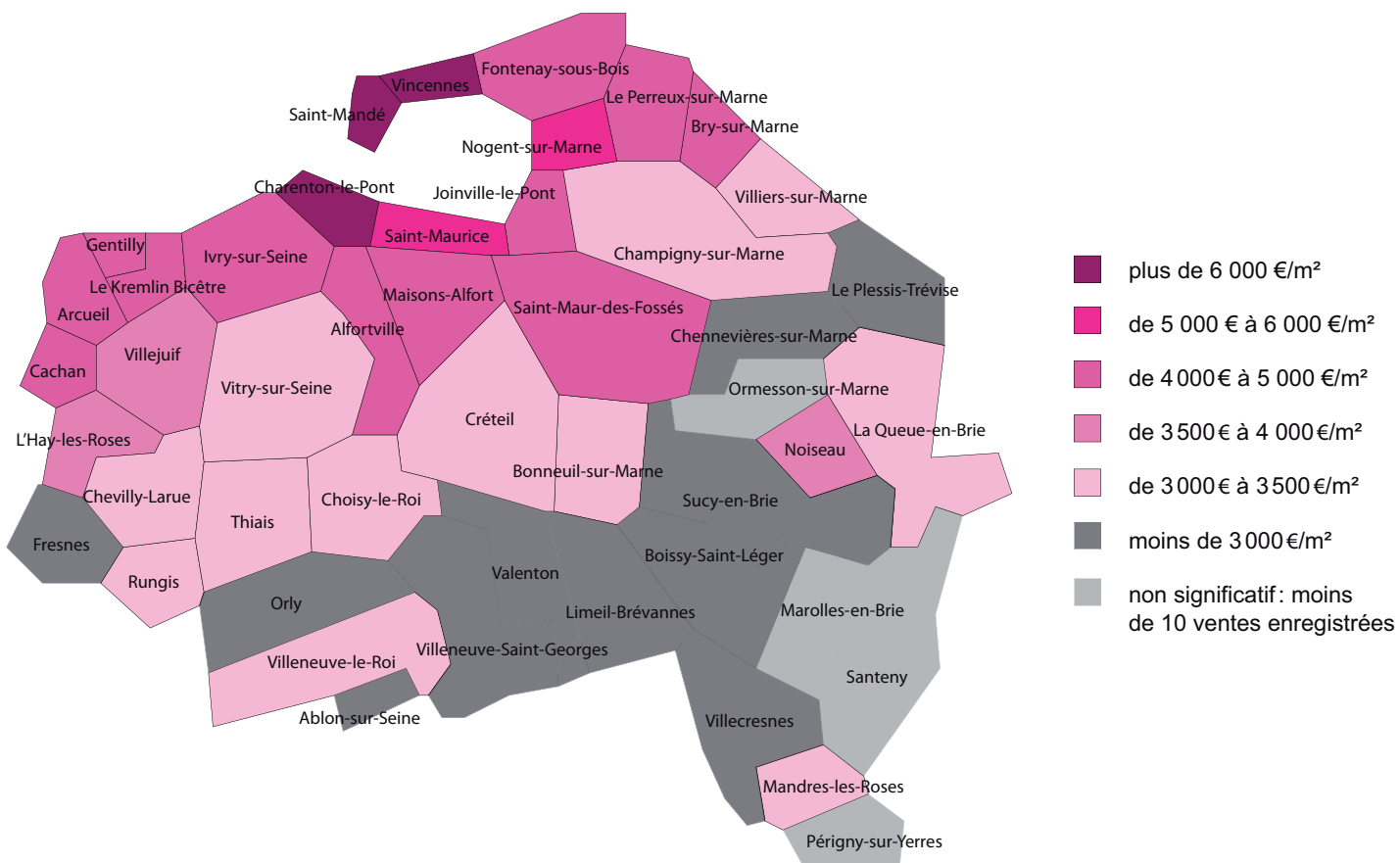
— Taux d'évolution annuelle des prix de vente médians d'appartements anciens dans le Val-de-Marne  
 (source : Notaires Paris Île-de-France — Base BIEN)



**– Taux d'évolution des prix de vente médians des appartements anciens par commune entre 2014 et 2015** (source : Notaires Paris Île-de-France – Base BIEN)



**– Prix de vente médians des appartements dans le Val-de-Marne en euros/m<sup>2</sup> en 2015 (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 64 % des acquéreurs et pour 69 % des vendeurs dont 88 % sont originaires de la même commune.

Après le département du Val-de-Marne, Paris constitue le deuxième lieu de provenance des acquéreurs (14 %) 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 2015 (marché de l'ancien) (source : Notaires Paris Ile-de-France – Base BIEN)

	Vendeurs		Acquéreurs	
	Nombre	%	Nombre	%
Val-de-Marne	11 347	69%	10 561	64%
dont				
même commune	9 973	61%	5 589	34%
autre commune	1 374	8%	4 972	30%
Paris	805	5%	2 382	14%
Petite Couronne (Hauts-de-Seine et Seine-St-Denis)	568	3%	1 429	9%
Province	2 349	14%	798	5%
Dom-Tom	88	1%	64	0%
Etranger	304	2%	172	1%
Ensemble	16 481	100%	16 480	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 plus de 45 % des vendeurs et 64 % des acquéreurs**. Ces proportions sont en augmentation cette année puisqu'en 2014, ils représentaient 40 % des vendeurs et 57 % des acquéreurs.

### – Catégories socio-professionnelles des vendeurs et des acquéreurs dans le Val-de-Marne en 2015 (marché de l'ancien) (source : Notaires Paris Ile-de-France – Base BIEN)

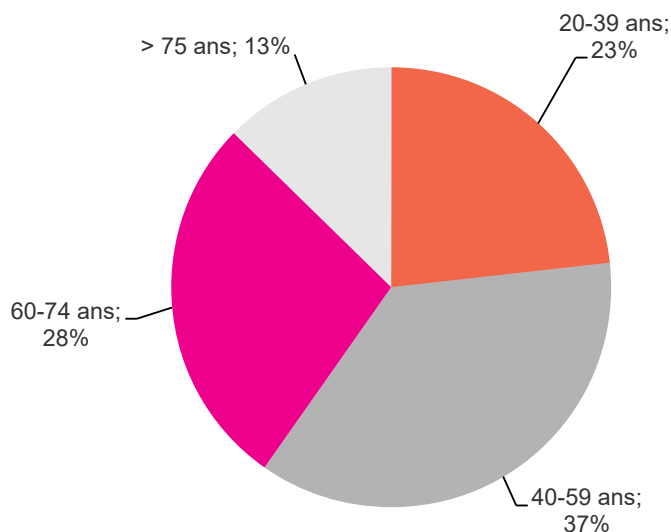
	Vendeurs		Acquéreurs	
	Nombre	%	Nombre	%
Agriculteur	9	0,1%	5	NS
Artisan, commerçant, chef d'E.	795	5%	908	6%
CPIS *	3 541	23%	4 910	32%
Profession intermédiaire	3 299	22%	4 823	32%
Employé	1 675	11%	2 203	15%
Ouvrier	607	4%	1 024	7%
Retraité	4 811	32%	1 036	7%
Sans activité	420	3%	259	2%
Non renseigné	NS	NS	NS	NS
Ensemble	15 157	100%	15 168	100%

\* Cadres et Professions Intellectuelles Supérieures

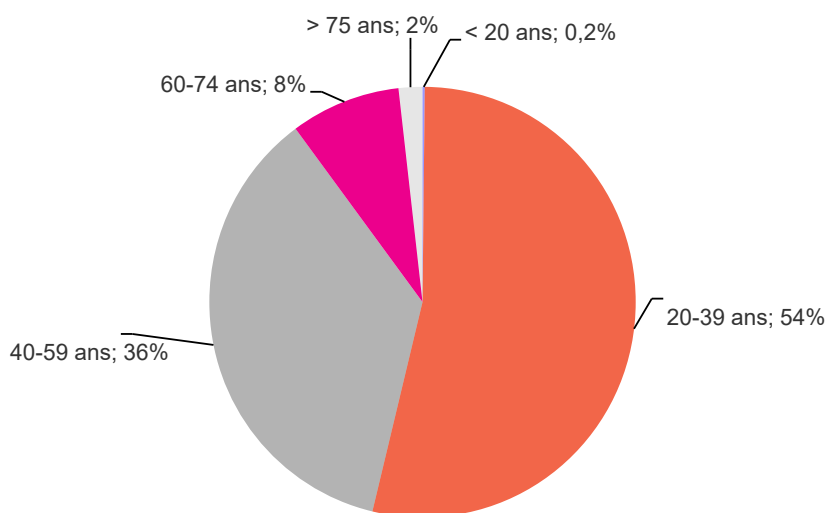
Concernant la moyenne d'âge des vendeurs, 37 % des ménages qui vendent leur bien ont entre 40 et 59 ans, et 41 % ont plus de 60 ans. Ainsi, la proportion de vendeurs âgés de plus de 40 ans est de 78 % alors que les ménages de plus de 40 ans ne représentent que 46 % des acquéreurs.

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 2015  
(marché de l'ancien)** (source : Notaires Paris Ile-de-France — Base BIEN)



**— Âge des acquéreurs dans le Val-de-Marne en 2015  
(marché de l'ancien)** (source : Notaires Paris Ile-de-France — Base BIEN)



**2.**

**La promotion immobilière**  
**neuve**

## Les ventes de logements neufs : les grandes tendances

L'Ile-de-France a connu une embellie au cours de l'année 2015 avec 15 343 logements neufs vendus, soit 18 % de plus qu'en 2014 (+59 % aux 1<sup>er</sup> et 4<sup>ème</sup> trimestres).

Les ventes de logements collectifs (+19 %), comme celles de maisons individuelles (+12%), ont connu une évolution positive. Les volumes de petits logements sont ceux qui ont le plus progressé, cibles des petits investisseurs concernés par les dispositifs publics d'incitations fiscales. Dans le Val-de-Marne, l'activité des transactions dans le neuf a repris, avec 39 % d'augmentation sur un an, pour atteindre 2 052 ventes en 2015.

En 2015, de nombreux nouveaux programmes ont été commercialisés, 17 056 logements sur la région soit un regain de 33 %. 93 % d'entre eux sont des logements de type collectif. L'individuel groupé mis en vente est en expansion cette année avec 1 180 maisons neuves commercialisées. Le coeur de l'agglomération concentre près de la moitié des logements commercialisés.

Au 31 décembre 2015, 18 962 logements sont en attente d'un acquéreur en Ile-de-France, soit 10 % de plus qu'en 2014.

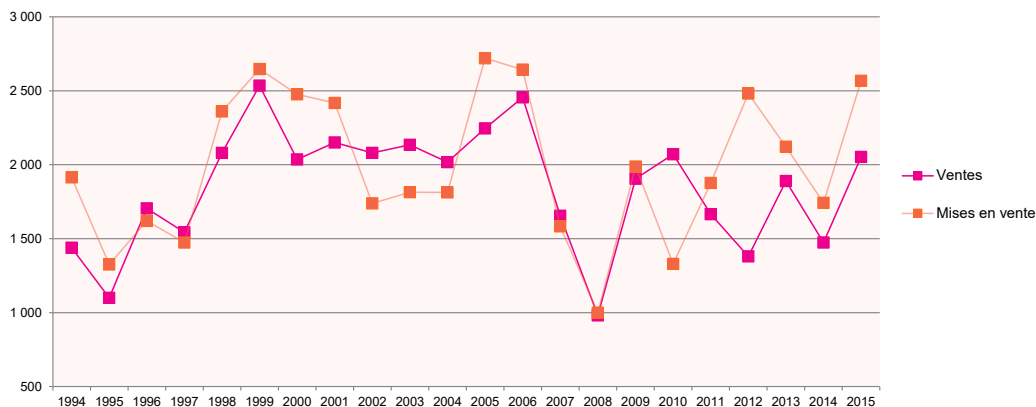
Dans le Val-de-Marne, le prix moyen d'un logement neuf dépasse désormais la barre des 4 800 euros/m<sup>2</sup>, avec une augmentation de 4,8 % cette année.

### – 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 <sup>ème</sup> trimestre 2016	869	842	2 643
1 <sup>er</sup> trimestre 2016	1 010	1 028	2 667
2015	2 052	2 567	2 771
2014	1 474	1 743	2 256
2013	1 890	2 122	2 110
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
1994	1 439	1 915	1 725

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

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



## Les ventes

Après un volume de ventes sous la barre des 1 500 transactions en 2014, le niveau des ventes repart à la hausse en 2015 et atteint 2 052 unités vendues dans l'année. Six communes se sont montrées particulièrement attractives pour les promoteurs et les acquéreurs et concentrent 40 % des ventes de logements neufs dans le département : Ivry-sur-Seine (106 ventes), Orly (115), Villejuif (120), Créteil (124), Thiais (131) et surtout Choisy-le-Roi (218 transactions). Ces communes comptent d'importantes opérations d'urbanisme et de renouvellement urbain.

Les 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> trimestres 2016 poursuivent la dynamique engagée, marqués par une recrudescence des ventes, mises en vente et volumes de stocks disponibles dans le Val-de-Marne.

## – Répartition des ventes de logements neufs dans le Val-de-Marne en 2015

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

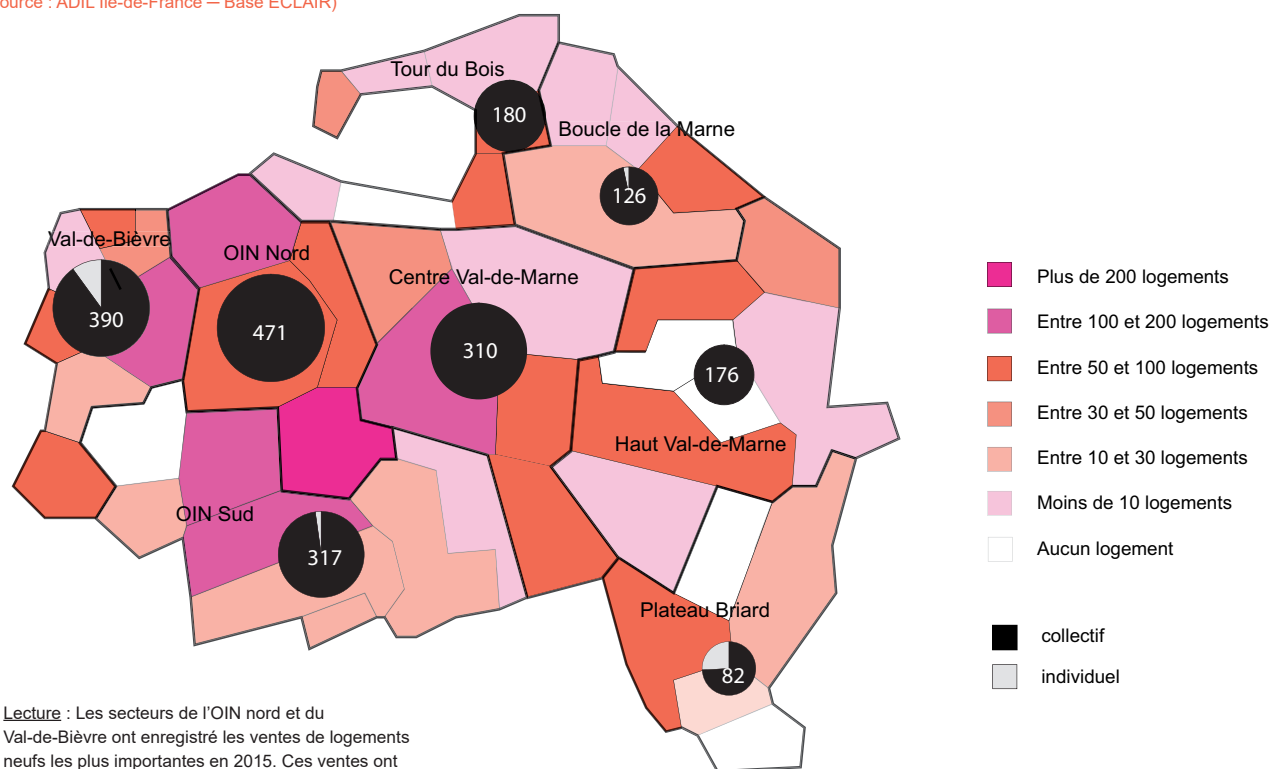
	Nombre de logements vendus en 2015	Variation 2014-2015	
		Absolue	Relative
Boucle de la Marne	126	+13	+12%
Centre Val-de-Marne	310	+169	+120%
Haut Val-de-Marne	176	+48	+38%
OIN Nord	471	+13	+3%
OIN Sud	317	+42	+15%
Plateau Briard	82	+81	+8100%
Tour du Bois	180	+66	+58%
Val-de-Bièvre	390	+146	+60%
Ensemble	2052	+578	+39%

## – Ventes de logements en 2013, 2014 et 2015 selon le type de logement dans le Val-de-Marne (source : ADIL Ile-de-France – Base ECLAIR)

	Nombre de logements neufs vendus			Variation 2014-2015	
	2013	2014	2015	Absolue	Relative
Appartement	1 879	1 454	2 017	+563	+39 %
Maison	11	20	35	+15	+75 %
Ensemble	1 890	1 474	2 052	+578	+39 %

## – Nombre de logements neufs vendus en 2015 par commune et par secteur

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



**Lecture :** Les secteurs de l'OIN nord et du Val-de-Bievre ont enregistré les ventes de logements neufs les plus importantes en 2015. Ces ventes ont concerné, pour une grande partie d'entre elles, des logements collectifs.

A l'échelle des territoires du Grand Paris dans le Val-de-Marne, c'est le T12 à l'ouest, le plus grand de ces territoires, qui présente le plus important volume de ventes de logements neufs. Rapportées à 1000 résidences principales, le T11 Grand Paris Est Avenir est celui qui compte la plus importante proportion de logements neufs vendus dans l'année, soit 5,2 ventes pour 1000 résidences principales, contre 1,6 ventes pour 1000 résidences principales dans le T10 Paris Est Marne et Bois.

## – Ventes de logements neufs par EPT du Grand Paris (source : ADIL Ile-de-France – Base ECLAIR, INSEE, RP2012)

	Nombre de logements vendus en 2015	Résidences principales 2012	Ventes pour 1000 résidences principales
T10 - Paris Est Marne et Bois	344	221 002	1,6
T11 - Grand Paris Est Avenir	621	119 901	5,2
T12 - Grand Orly Seine Bièvre	1 257	275 636	4,6

## 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 la sortie sur le marché de nouveaux programmes de logements neufs et à l'ajout de nouvelle(s) tranche(s) sur certains programmes existants.

Au niveau régional, les mises en vente ont augmenté de 33% cette année, avec 17 056 logements commercialisés en 2015. Cette dynamique a été très forte dans le Val-de-Marne (+46 %), avec 2 567 logements commercialisés, contre 1 743 logements en 2014. Les commercialisations ont notamment bondi au 1<sup>er</sup> trimestre 2015, après un 1<sup>er</sup> trimestre 2014 complètement vierge de toute mise en vente.

Les communes du Val-de-Marne enregistrant un volume de commercialisations supérieur à 150 logements sont Créteil, Villejuif, Villiers-sur-Marne, Cachan et Maisons-Alfort.

– Variation du volume de mises en vente de logements neufs par secteur du Val-de-Marne entre 2014 et 2015 (source : ADIL Ile-de-France – Base ECLAIR)

	Nombre de logements mis en vente en 2015	Variation 2014-2015	
		Absolue	Relative
Boucle de la Marne	232	101	+77%
Centre Val-de-Marne	621	465	+298%
Haut Val-de-Marne	248	127	+105%
OIN Nord	388	-141	-27%
OIN Sud	197	-293	-60%
Plateau Briard	112	91	+433%
Tour du Bois	338	275	+437%
Val-de-Bièvre	431	199	+86%
Ensemble	2 567	824	+47%

Au cours de l'année, 621 logements ont été commercialisés dans le centre du département (+298 %), 431 dans le Val-de-Bièvre (+86 %) et 388 dans le nord de l'OIN (-27 %). L'OIN voit les commercialisations sur son territoire en net recul (-27 % dans le nord et -60 % dans le sud, les volumes de commercialisation les années précédentes ayant été très importants). Le Tour du Bois et le Plateau Briard connaissent les évolutions relatives les plus importantes puisque les mises en vente ont été multipliées par plus de 5 cette année.

– Evolution des mises en vente de logements selon le type de logement dans le Val-de-Marne (source : ADIL Ile-de-France – Base ECLAIR)

	Nombre de logements neufs mis en vente			Variation 2014-2015	
	2013	2014	2015	Absolue	Relative
Appartement	2 081	1 730	2 519	789	+46 %
Maison	41	13	48	35	+269 %
Ensemble	2 122	1 743	2 567	824	+47 %

Les mises en vente favorisent encore largement les appartements dans le Val-de-Marne (97 %), le marché des deux et trois pièces étant le plus important.

La commercialisation des appartements a fortement augmenté cette année (+47 %), ce qui porte son volume à 2 519 lots mis sur le marché en 2015.

Le volume des maisons individuelles commercialisées a été multiplié par plus de 3 pour atteindre 48 lots en 2015.

Dans le Val-de-Marne, 4,6 logements neufs en moyenne ont été mis en vente en 2015 pour 1 000 résidences principales existantes.

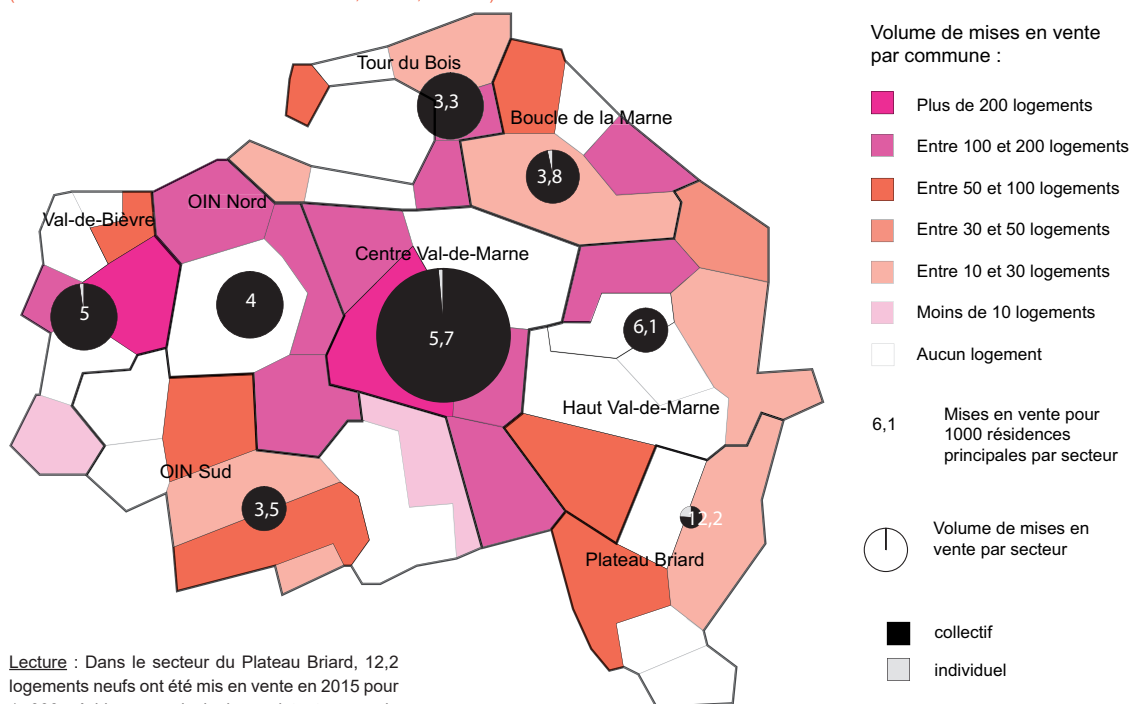
– Mises en vente de logements neufs par EPT du Grand Paris (source : ADIL Ile-de-France – Base ECLAIR, INSEE, RP2012)

	Mises en vente neuf	Résidences principales	Mises en vente
	2015	2012	pour 1000 RP
T10 - Paris Est Marne et Bois	725	221 002	3,3
T11 - Grand Paris Est Avenir	960	119 901	8,0
T12 - Grand Orly Seine Bièvre	963	275 636	3,5

Par territoire du Grand Paris, c'est le T11 Grand Paris Est Avenir, avec 8 logements mis en vente pour 1000 résidences principales, qui compte proportionnellement le plus grand nombre de commercialisations.

## – Nombre de logements neufs mis en vente en 2015 par commune et par secteur

(source : ADIL Ile-de-France – Base ECLAIR, INSEE, RP2012)



**Lecture :** Dans le secteur du Plateau Briard, 12,2 logements neufs ont été mis en vente en 2015 pour 1 000 résidences principales existantes sur le territoire.

Rapporté au volume des résidences principales par secteur géographique, le nombre de logements mis sur le marché a été particulièrement important dans les secteurs du Plateau Briard et du Centre Val-de-Marne.

## 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 également à des projets en phase de commercialisation.

Le stock de logements neufs disponibles en Ile-de-France a présenté une croissance continue et progressive depuis 2010, atteignant 18 962 logements neufs disponibles en fin d'année 2015, soit une augmentation de 10 % sur la dernière année. Au cours des cinq dernières années, ce stock a été multiplié par 2,7.

Dans le Val-de-Marne, la croissance a été bien plus importante encore, avec 22 % de logements disponibles en plus en une année, comptabilisant 2 771 lots neufs en stock au 31 décembre 2015. En cinq ans, le stock a été multiplié par plus de 5 dans le département.

Plus de la moitié des logements disponibles en Ile-de-France se situe en grande couronne, et 48 % au sein des territoires du Grand Paris.

A la fin 2015, la durée moyenne de commercialisation était de 15 mois dans l'ensemble de l'Ile-de-France et de 16 mois dans le Val-de-Marne, où la durée moyenne d'écoulement s'est allongée ces dernières années.

## – Répartition des stocks de logements neufs disponibles par secteur du Val-de-Marne et délais moyens d'écoulement en décembre 2015

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

	Nombre de logements disponibles		Variation du stock par rapport à 2014		Délai moyen d'écoulement en mois
	Décembre 2014	Décembre 2015	Absolue	Relative	
Boucle de la Marne	256	362	106	+41%	34,5
Centre Val-de-Marne	286	542	256	+90%	21,0
Haut Val-de-Marne	225	297	72	+32%	20,3
OIN Nord	483	400	-83	-17%	10,2
OIN Sud	427	307	-120	-28%	11,6
Plateau Briard	108	138	30	+28%	20,2
Tour du Bois	140	298	158	+113%	19,9
Val-de-Bièvre	331	372	41	+12%	11,4
Ensemble	2 256	2 771	515	+23%	16,2

On observe en 2015 des écarts entre certains secteurs géographiques comme les territoires de l'OIN caractérisés par un délai d'écoulement parmi les plus courts (moins d'un an) et un stock en baisse, et le secteur de la Boucle de la Marne avec un délai de près de 3 ans.

## – 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 disponibles			Variation 2013-2014	
	2013	2014	2015	Absolue	Relative
Appartement	2 190	2 216	2 718	502	23%
Maison	50	40	53	13	33%
Ensemble	2 240	2 256	2 771	515	23%
Délai moyen d'écoulement (en mois)	14,2	18,4	16,2	/	/

Entre 2014 et 2015, l'offre d'appartements neufs disponibles dans le Val-de-Marne a augmenté de 23 %, celle de maisons individuelles de 33 %.

## Les prix d'offre des logements neufs disponibles

Le Val-de-Marne tient la 3<sup>ème</sup> position des prix les plus élevés d'Ile-de-France avec 4 843 euros/m<sup>2</sup> en moyenne en fin d'année 2015. Il est également celui qui a connu la progression la plus importante avec +4,8 % d'augmentation en une année.

Il se peut que la typologie, le standing et les localisations des logements disponibles induisent ces écarts statistiques entre les années étudiées.

## – Prix moyens des logements neufs disponibles à la vente par secteur du Val-de-Marne fin décembre 2015 (source : ADIL Ile-de-France – Base ECLAIR)

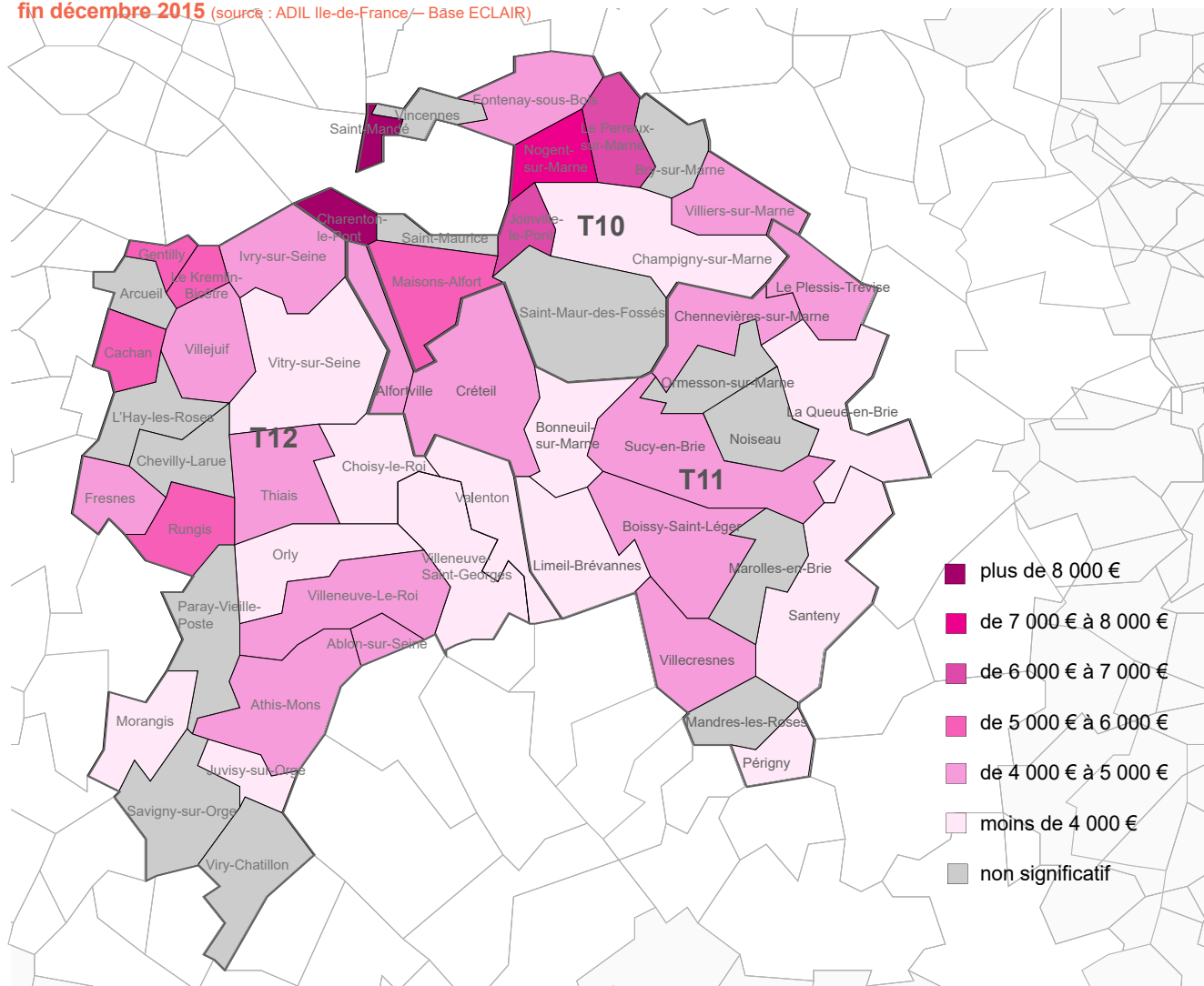
	Appartements (en euros/m <sup>2</sup> )
Boucle de la Marne	4 758
Centre Val-de-Marne	4 651
Haut Val-de-Marne	4 249
OIN Nord	4 157
OIN Sud	4 179
Plateau Briard	3 970
Tour du Bois	7 417
Val-de-Bièvre	4 775
Ensemble	4 843

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2016, un appartement neuf est disponible en moyenne au prix de 4 945 euros/m<sup>2</sup> dans le Val-de-Marne.

A l'instar du marché de l'ancien, le marché du neuf présente des prix variant du simple au double selon les secteurs géographiques, le plus onéreux restant le Tour du Bois avec Charenton-le-Pont (10 441€/m<sup>2</sup>), Saint-Mandé (10 190€/m<sup>2</sup>), Nogent-sur-Marne (7 390€/m<sup>2</sup>) et Joinville-le-Pont (6 884€/m<sup>2</sup>).

A l'inverse, les plus accessibles restent Villeneuve-Saint-Georges (3 044€/m<sup>2</sup>), Santeny (3 678€/m<sup>2</sup>), Bonneuil-sur-Marne (3 717€/m<sup>2</sup>), Orly (3 718€/m<sup>2</sup>) et Limeil-Brévannes (3 722 €/m<sup>2</sup>).

**– Prix moyens des logements neufs disponibles à la vente par commune dans le Val-de-Marne fin décembre 2015** (source : ADIL Ile-de-France – Base ECLAIR)



**– Prix moyens des logements disponibles par EPT du Grand Paris (en €/m<sup>2</sup>)**

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

	Collectif	Individuel
T10 - Paris Est Marne et Bois	5 956	4 327
T11 - Grand Paris Est Avenir	4 219	3 544
T12 - Grand Orly Seine Bièvre	4 271	4 169

**3.**

**La construction**

**neuve**

## La construction neuve : les grandes tendances

En 2015, 60 370 logements ont été mis en chantier en Ile-de-France, dont 9 393 dans le Val-de-Marne. Parmi ceux-ci, dans le département, on dénombre 7 390 logements ordinaires (hors résidences), dont 6 823 collectifs.

Depuis le début des années 2000, le Val-de-Marne a été marqué par des périodes de nettes croissances, 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 sensible baisse des constructions neuves, passant sous la barre des 5 000 mises en chantier. L'année 2015 est celle qui présente le niveau le plus haut de constructions depuis plus de 10 ans, le volume de logements commencés ayant plus que doublé en une année. En comparaison, en Ile-de-France, l'augmentation a été de 28 % en un an.

Le 1<sup>er</sup> trimestre de l'année 2016 semble préfigurer la poursuite du dynamisme de 2015, avec 3 864 mises en chantier contre 1 817 au 1<sup>er</sup> trimestre 2015. Le 2<sup>ème</sup> trimestre 2016 montre une certaine stabilité par rapport à 2015, avec 2 103 logements mis en chantier.

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 importante des mises en chantier avec d'importantes opérations immobilières.

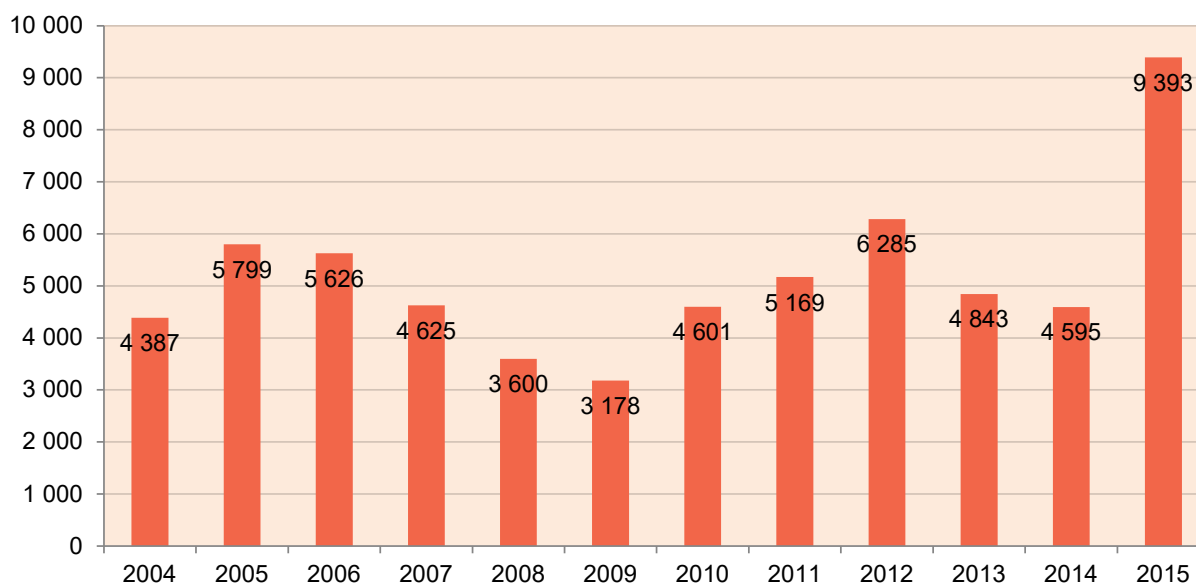
En 2015, les volumes de constructions neuves les plus élevés s'observaient à Vitry-sur-Seine avec 758 logements mis en chantier, Choisy-le-Roi avec 735 logements, Maisons-Alfort avec 654 logements et Villejuif avec 610 logements. Trois de ces communes s'inscrivent dans le territoire Grand Orly Seine Bièvre (T12), qui a accueilli en 2015 près de 6 700 logements mis en chantier au sein des 24 communes qui le composent. Par ailleurs, 2 110 logements ont été mis en chantier dans le T10 Paris Est Marne et Bois, et 1 139 dans le T11 Grand Paris Est Avenir au cours de cette même année.

On notera que parmi les 9 393 mises en chantier pendant l'année, 2 003 concernent des logements en résidences, soit 21 % de la production. Des opérations de 100 à 200 logements ont été démarrés dans une dizaine de communes du département.

En 2014, ils ne représentaient que 6 % des logements commencés (266 logements).

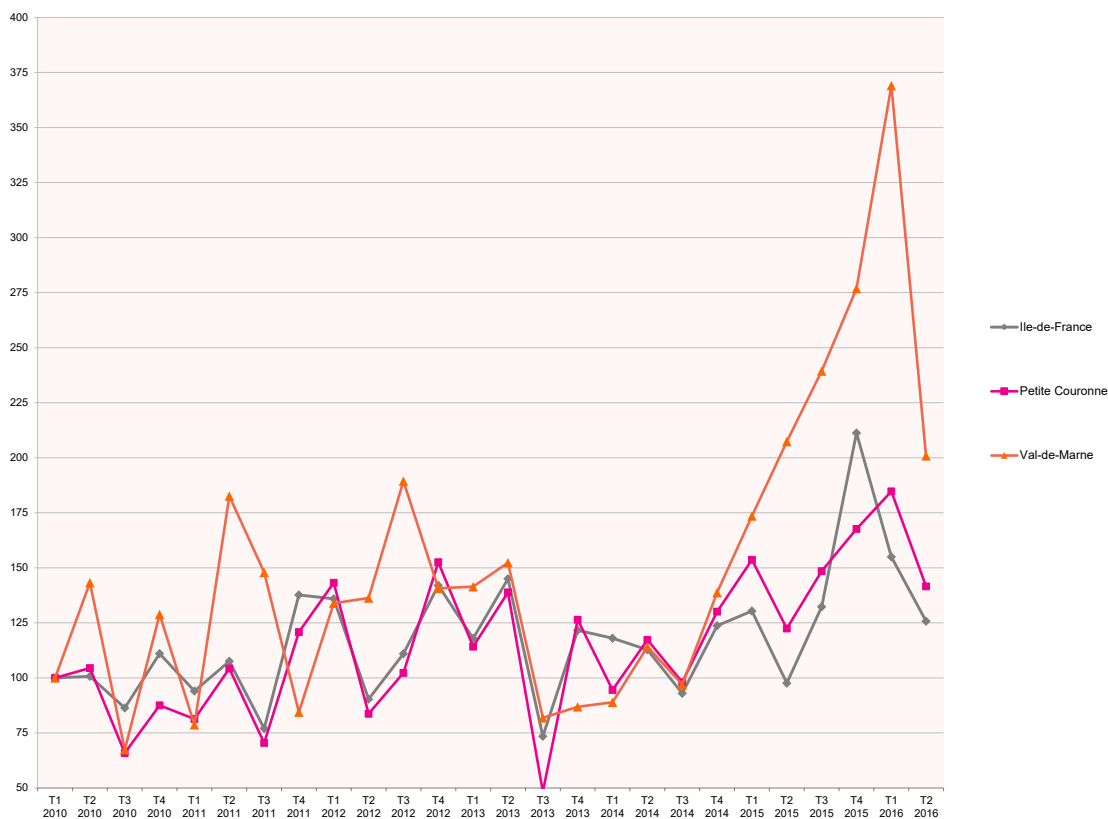
### – Evolution du volume annuel de mises en chantier dans le Val-de-Marne

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



## – Evolution du nombre de logements commencés par trimestre de 2009

au 2<sup>ème</sup> trimestre 2016 (source : DRIEA-SIT@DEL2 - base 100 au 1<sup>er</sup> tr. 2009 en date de prise en compte)



## – La construction neuve par secteur du Val-de-Marne en 2015

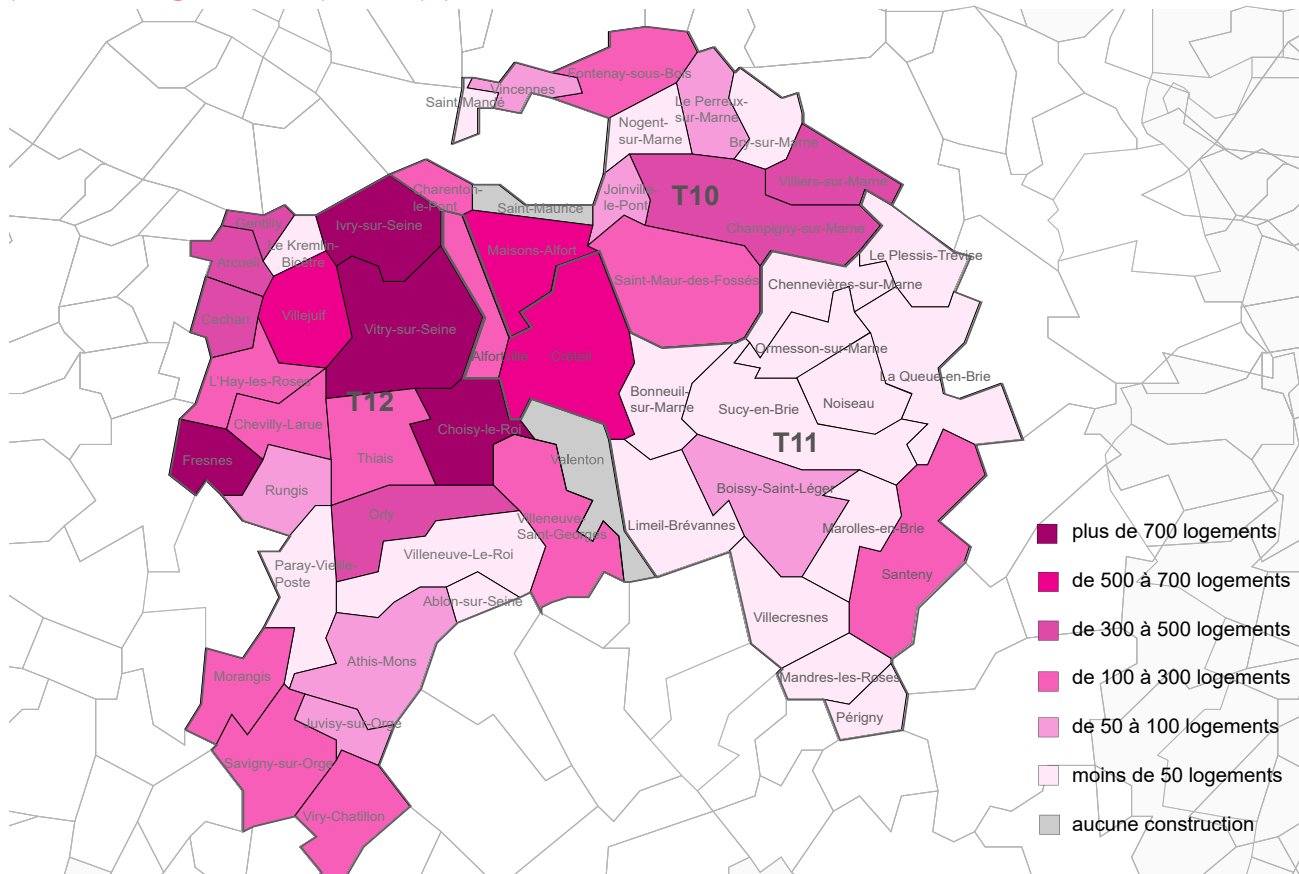
(source : DRIEA-SIT@DEL2 en date de prise en compte)

	Nombre de logements commencés 2014	Nombre de logements commencés 2015	% du total départemental 2015	Evolution 2014-2015
Boucle de la Marne	535	909	10 %	70 %
Centre Val-de-Marne	712	1 396	15 %	96 %
Haut Val-de-Marne	194	164	2 %	-15 %
OIN nord	2 031	2 528	27 %	24 %
OIN sud	438	1 061	11 %	142 %
Plateau Briard	35	210	2 %	500 %
Tour du Bois	277	421	4 %	52 %
Val-de-Bièvre	373	2 704	29 %	625 %
Ensemble	4 595	9 393	100 %	104 %

Le Val-de-Bièvre et le nord de l'OIN portent cette année plus de la moitié des constructions neuves du département. Seul le Haut Val-de-Marne, à l'est du département, n'a pas connu d'augmentation de volume de constructions entre 2014 et 2015.

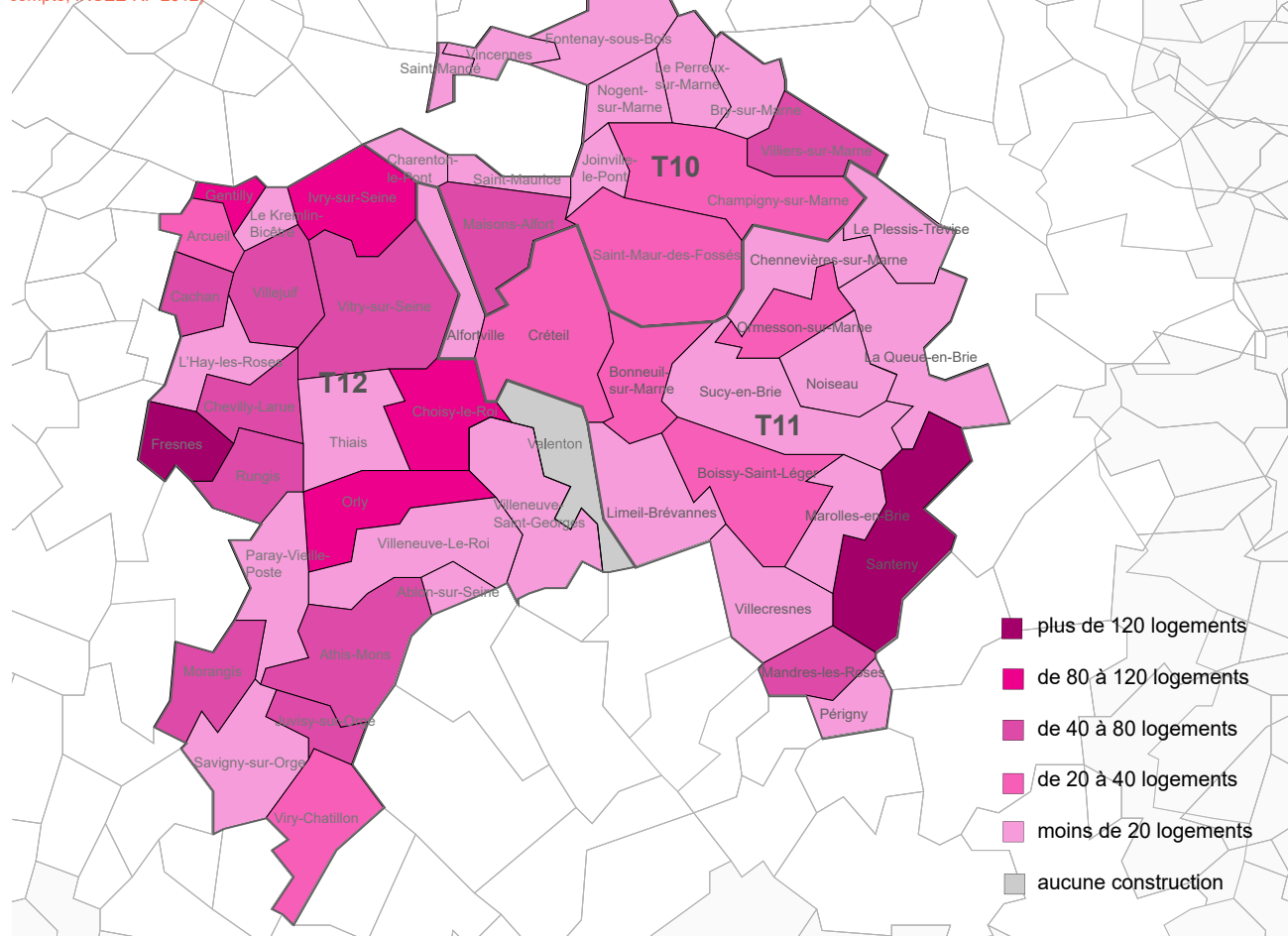
## — Volume de la construction neuve par commune en 2015

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



## — Volume de la construction neuve par commune entre 2012 et 2015

pour 1000 résidences principales (source: DRIEA-SIT@DEL2 en date de prise en compte, INSEE-RP 2012)

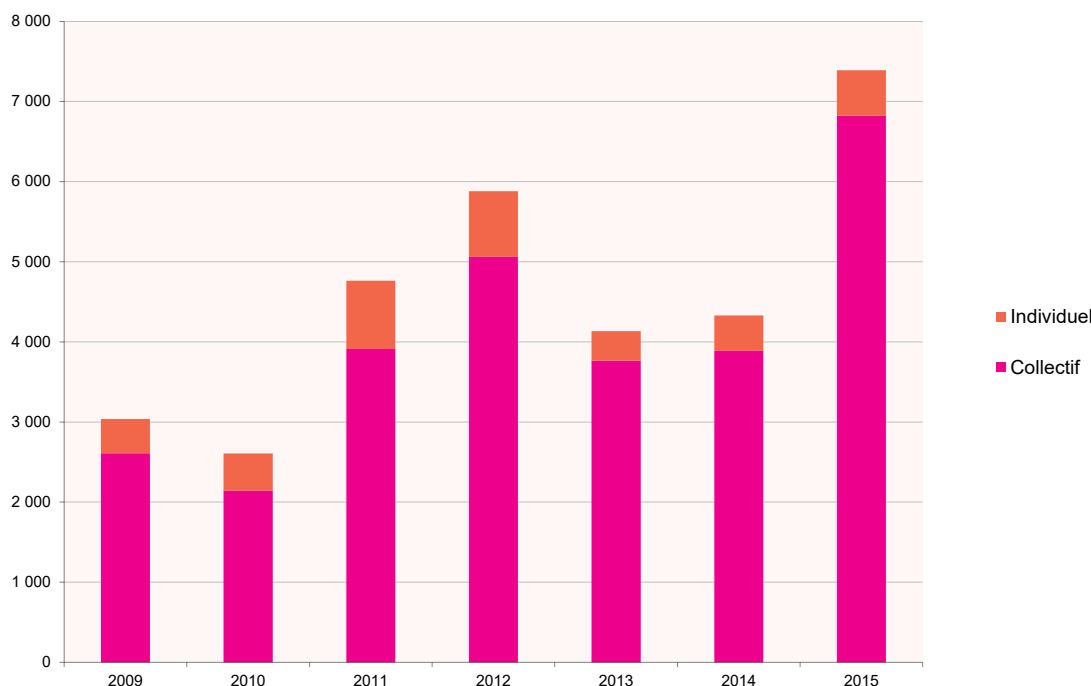


## La typologie des logements neufs

En 2015, la construction neuve dans le Val-de-Marne est composée à 92 % de logements collectifs. Concernant la construction de maisons individuelles, 61 % a été réalisée dans le cadre d'opérations isolées et 39 % dans le cadre d'opérations groupées.

### — Evolution de la typologie des logements ordinaires commencés

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



### — Typologie des logements neufs en 2015 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	78 %	10 %	12 %
Centre Val-de-Marne	97 %	1 %	2 %
Haut Val-de-Marne	73 %	7 %	20 %
OIN nord	95 %	4 %	2 %
OIN sud	96 %	2 %	3 %
Plateau Briard	57 %	30 %	13 %
Tour du Bois	96 %	0,2 %	4 %
Val-de-Bièvre	92 %	1 %	6 %
Ensemble	92 %	3 %	5 %

Comme chaque année, le secteur du Plateau Briard présente la proportion de logements individuels la plus importante avec 43 % de maisons individuelles.

Les autres secteurs sont quant à eux caractérisés par une part de collectif qui s'étend de 73 % dans le Haut Val-de-Marne à 97 % dans le Centre Val-de-Marne.

## 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 SHON strictement positive.

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 85 % 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 datons.

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

**[www.adil94.org](http://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 0820 16 94 94 – f 01 48 99 35 02**

**[www.adil94.org](http://www.adil94.org)**

Agence Départementale  
d'Information sur le Logement  
du Val-de-Marne

Président : Dominique Giry

Directrice : Hélène Le Gall

Responsable de l'Observatoire du logement : Mélanie Richard

Conseiller scientifique : Jean-Claude Driant, Professeur à l'Ecole d'Urbanisme de Paris (EUP)

La note de conjoncture n° 27 – novembre 2016