



# LA NOTE DE CONJONCTURE

N° 34

Novembre 2023



# SOMM- AIRE

Editorial \_\_\_\_\_ p.5

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

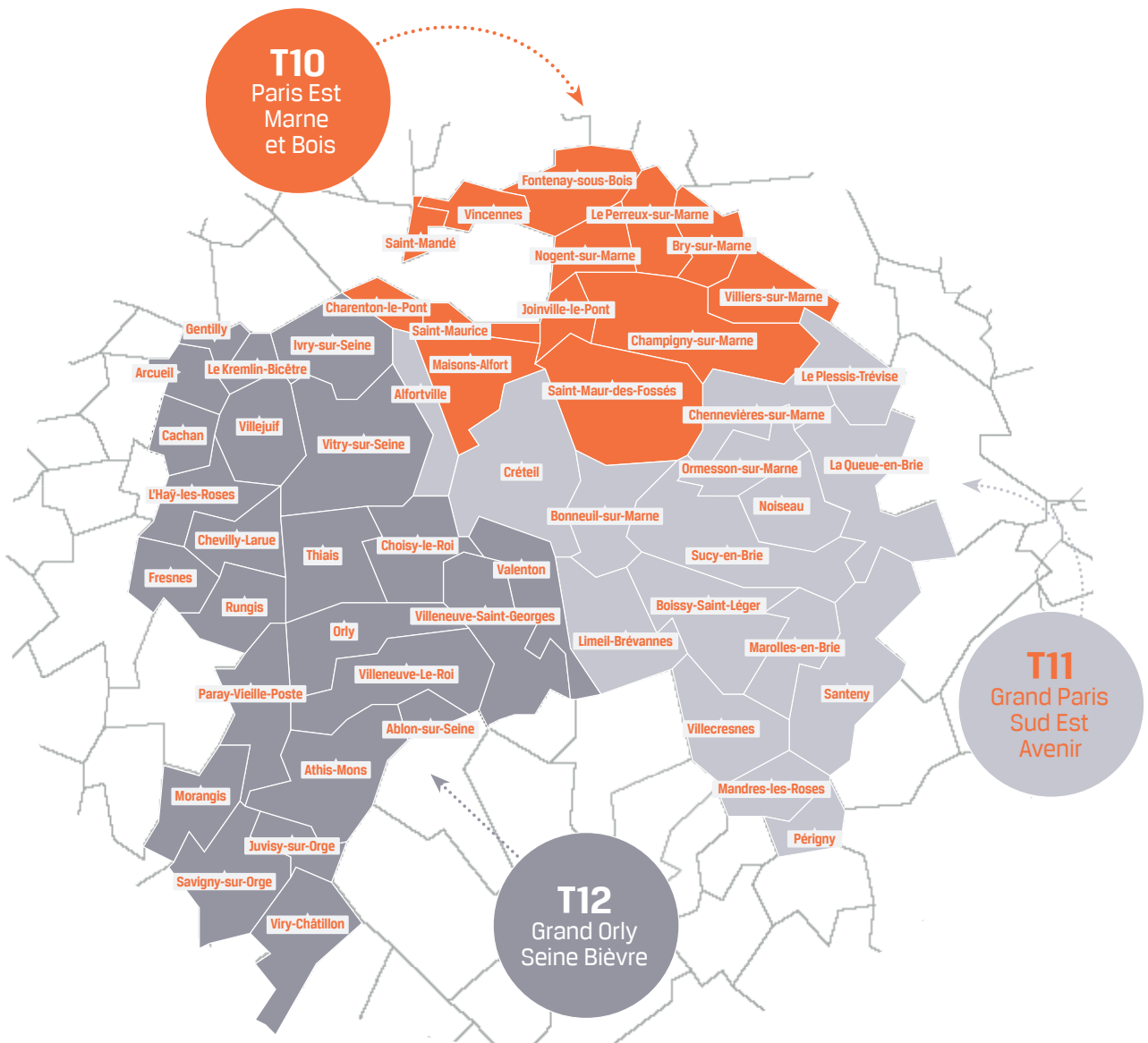
- Les ventes de logements anciens : les grandes tendances
- Évolution du volume des ventes
- Parts du marché du neuf et de l'existant
- Les prix de vente dans l'ancien
- Les vendeurs et les acquéreurs

2. La promotion immobilière neuve \_\_\_\_\_ p.16

- 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.23

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



# ÉDITO- RIAL

L'ADIL du Val-de-Marne vous présente un large panorama actualisé de la conjoncture des marchés immobiliers dans notre département au cours de l'année 2022.

Ces dernières années, le marché immobilier dans le Val-de-Marne a suivi des évolutions très contrastées. Fragilisée par la crise sanitaire en 2020, la conjoncture s'était largement redressée en 2021, sans toutefois retrouver les niveaux d'avant-crise. En 2022, l'activité immobilière s'est de nouveau intensifiée, et ce sur l'ensemble des marchés.

Ainsi, le marché val-de-marnais présente une hausse du nombre de transactions aussi bien dans l'ancien (+3%) que dans le neuf (+27%). De même, les promoteurs ont privilégié le département qui agrège 19% des commercialisations régionales en 2022 (+43% sur un an). Les mises en chantier (8 123 unités) sont également reparties à la hausse, notamment grâce au regain du secteur collectif (+32% sur un an).

Cette progression globale masque toutefois une année ambivalente lors de laquelle la conjoncture s'est progressivement dégradée. En effet, dans un contexte économique et géopolitique instable, l'accès au crédit est de plus en plus restreint et la solvabilité des ménages s'est fortement détériorée. L'activité observée depuis le début de l'année 2023 confirme cette évolution et peu de facteurs d'amélioration semblent émerger alors que les besoins en logement sont toujours importants.

Nous espérons que cette publication contribuera à enrichir la connaissance du Val-de-Marne et de ses territoires, et notamment les enjeux liés au logement et à l'habitat auxquels le département est confronté.

Les données par commune sont disponibles sur le site Internet de l'ADIL [www.adil94.org](http://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 L'ANCIEN



# Les ventes de logements anciens

Après une année 2021 marquée par le plus haut niveau d'activité jamais atteint en Ile-de-France, le nombre de logements anciens vendus dans la région en 2022 s'est maintenu à un niveau exceptionnel (186 600 ventes), marquant un léger recul de 1% sur un an. 2022 s'est articulée en deux temps très différents : un marché très dynamique au 1<sup>er</sup> semestre et un ralentissement de l'activité au 2<sup>ème</sup> semestre. Le resserrement des conditions d'accès au crédit dans un contexte inflationniste persistant explique notamment ce retournement de conjoncture. La hausse des prix a donc été modérée par ce fléchissement du marché dans la deuxième partie de l'année. Le prix des maisons s'est renchéri de 3,3% sur un an (contre 6,6% au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021) tandis que le prix des appartements est resté stable en Ile-de-France.

Dans le Val-de-Marne, le nombre de ventes a augmenté de 3,1% sur un an pour un volume total de 19 120 unités, soit un niveau similaire à celui observé avant la crise du COVID-19. De même, les prix aussi bien en collectif (+4,2%) qu'en individuel (+3,7%) ont connu une nette croissance sur un an. À la fin du 4<sup>ème</sup> trimestre 2022, le prix moyen d'un appartement s'établit à 5 190 €/m<sup>2</sup> ; celui d'une maison à 500 000 euros. Au 1<sup>er</sup> trimestre 2023, les prix moyens au m<sup>2</sup> dans le département sont relativement stables aussi bien en collectif (-1% sur un an) qu'en individuel (-0,9%) mais semblent amorcer une première baisse.

Territorialement, les prix moyens oscillent entre 2 760 €/m<sup>2</sup> à Villeneuve-Saint-Georges, située au sud du département, et 9 300 €/m<sup>2</sup> à Vincennes, commune limitrophe à la capitale.

En termes d'évolutions annuelles, Orly et Chevilly-Larue, deux communes au prix moyen de 3 470 et 3 800 €/m<sup>2</sup>, ont enregistré les plus fortes hausses de prix (+15% et +14% respectivement) tandis que dans des villes beaucoup plus onéreuses telles que Vincennes et Saint-Mandé, les prix ont reculé de 3% sur un an.

LES GRANDES  
TENDANCES

## / Evolution des volumes et des prix de vente de 2002 au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 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 <sup>2</sup> )	Prix de vente standardisés des maisons (en K€/lot)
1 <sup>er</sup> trimestre 2023	3 769	5 160	474
2022	19 120	5 190	500
2021	18 553	4 980	482
2020	17 172	4 740	455
2019	19 247	4 280	405
2018	19 591	4 230	396
2017	20 433	4 060	380
2016	17 793	3 880	362
2015	16 479	3 910	355
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

# Évolution du volume des ventes

19 120 logements anciens ont été vendus en 2022, soit une légère croissance de 3% par rapport à 2021 (18 546 unités). Cette hausse tient notamment au dynamisme du collectif (+5%) alors que le marché des maisons individuelles, qui représente près de 25% des ventes totales du département, a reculé de 3%.

En revanche, rapporté à 1 000 résidences principales, ce sont les villes de Nogent-sur-Marne et Le Perreux-sur-Marne qui comptabilisent le plus grand nombre de transactions, respectivement 46,4 et 51,7 ventes pour 1 000 résidences principales.

En volume, plus d'un quart des transactions s'est conclu dans cinq communes : Saint-Maur-des-Fossés (1 521 unités), Vincennes (1 109), Créteil (937), Champigny-sur-Marne (892) et Vitry-sur-Seine (870).

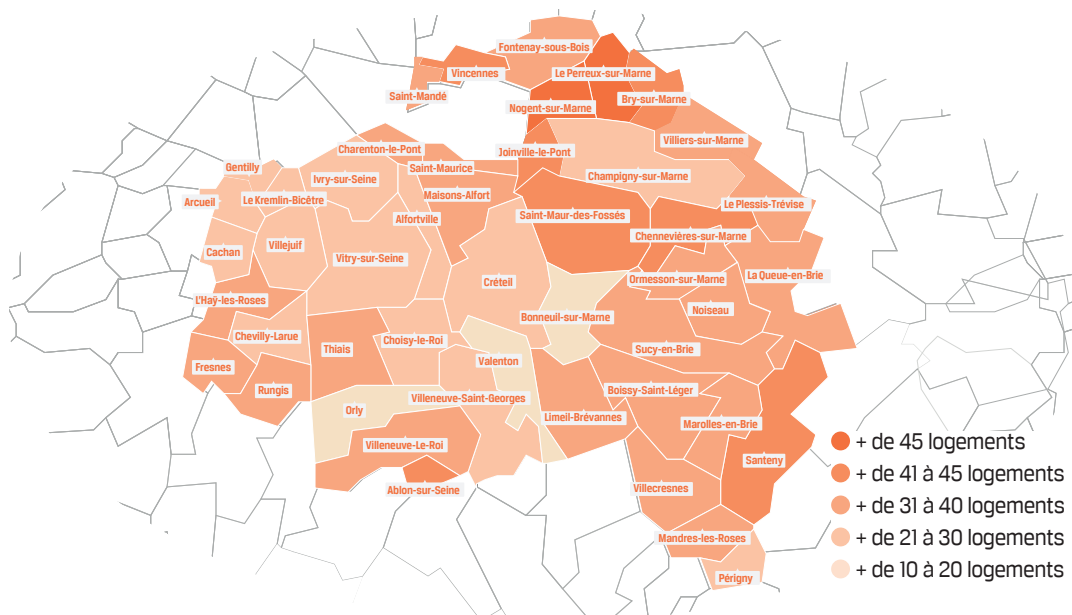
## / Répartition des ventes de logements anciens par type en 2021 et 2022

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

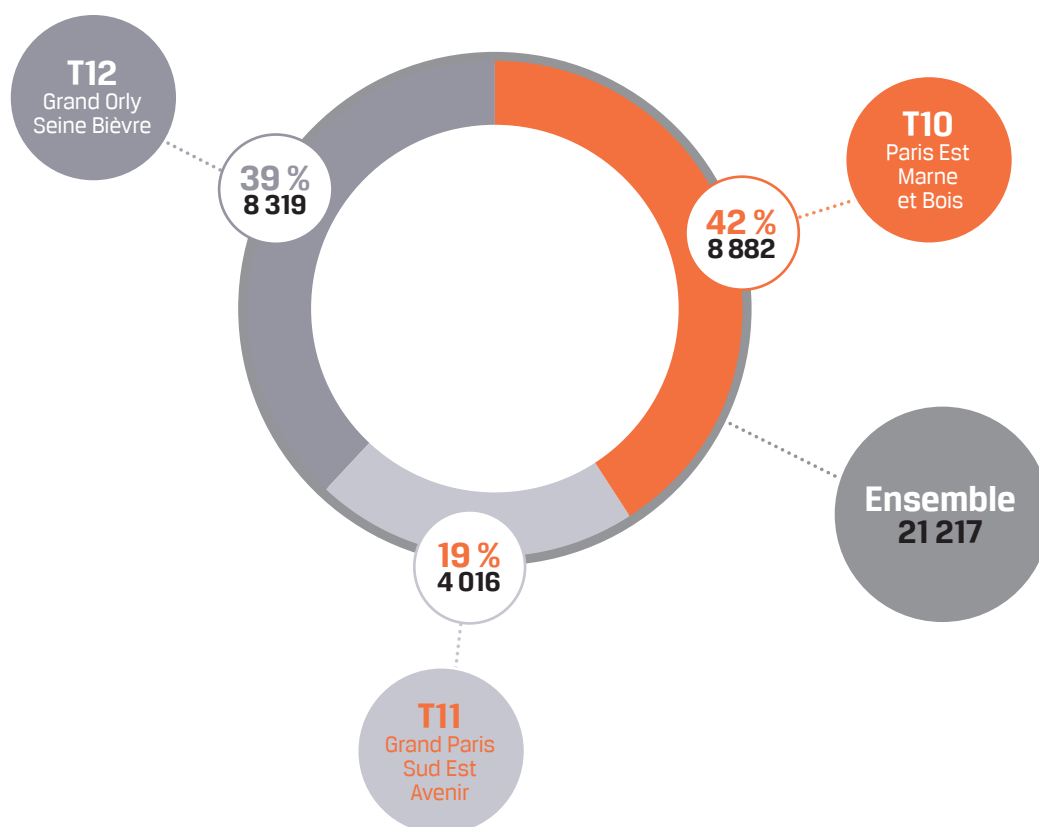
	Nombre de logements vendus		Variation 2021-2022	
	2022	2021	absolue	relative
Appartement	14 475	13 755	+ 720	+ 5%
Maison individuelle	4 645	4 791	- 146	- 3%
<b>Ensemble</b>	<b>19 120</b>	<b>18 546</b>	<b>+ 574</b>	<b>+ 3%</b>

## / Volume de ventes par commune en 2022 pour 1 000 résidences principales

(source : Notaires Paris Ile-de-France, Base BIEN, INSEE, RP 2020) /



**/ Répartition des ventes de logements anciens par EPT en 2022** (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 2022		
	Appartement	Maison	Ensemble
T10 - Paris Est Marne et Bois	6 993	1 889	<b>8 882</b>
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	2 709	1 307	<b>4 016</b>
T12 - Grand Orly Seine Bièvre	5 908	2 411	<b>8 319</b>
<b>Ensemble</b>	<b>15 610</b>	<b>5 607</b>	<b>21 217</b>

En 2022, le nombre de logements anciens vendus au sein des trois EPT du département s'élève à 21 217 unités, soit environ 2 000 unités de plus que pour l'ensemble du Val-de-Marne, du fait de la présence de six communes de l'Essonne dans le T12.

Paris Est Marne et Bois (T10) et Grand Orly Seine Bièvre (T12) enregistrent les plus hauts volumes avec respectivement 8 882 et 8 319 transactions sur leur territoire, soit 81% de l'ensemble des ventes.

Globalement, 74 % des ventes de logements anciens (2% de plus qu'en 2021) sont des appartements, soit 15 610 unités. Le volume des ventes de maisons individuelles représente quant à lui 5 607 unités.

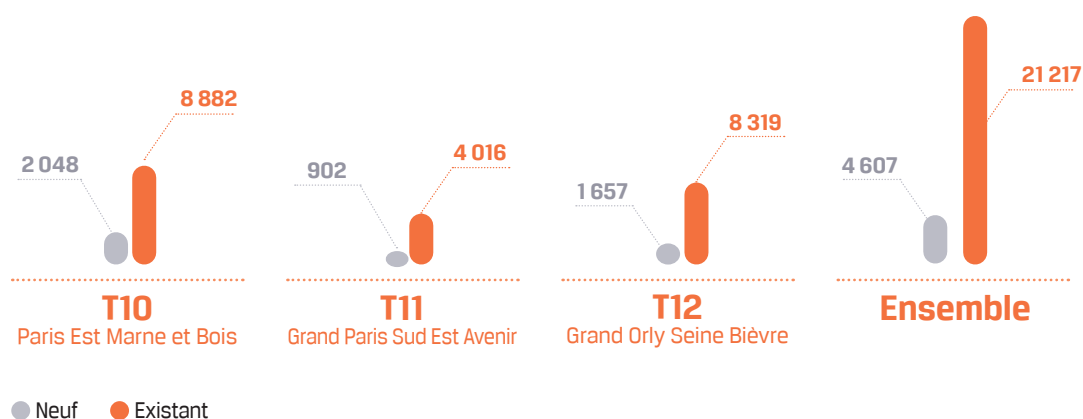
En proportion, c'est au sein de Grand Paris Sud Est Avenir (T11) que les transactions en individuel pur sont les plus élevées : 32% des ventes sont des maisons (-1% sur un an). Dans l'ensemble des territoires, l'individuel représente 26% des transactions.

# 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, dans le contexte post-crise sanitaire, la part des ventes de logements neufs a légèrement augmenté en 2021 (+1,5 points) et en 2022 (+3 points).

## / Comparaison des transactions dans l'existant avec la promotion neuve par EPT en 2022 (source : ADIL Ile-de-France, ECLAIR; Notaires Paris Ile-de-France, Base BIEN) /



Pour l'ensemble des EPT du Val-de-Marne, à l'image du département, les transactions de logements anciens représentent également l'écrasante majorité (82%) des ventes de logements en 2022.

19% des ventes au sein du T10 Paris Est Marne et Bois sont des logements neufs, soit 2 points de plus sur un an. De même, dans le T11 et le T12, la part des biens neufs a augmenté et s'élève à 18% et 17% respectivement.

## Les prix de vente dans l'ancien

Après une croissance continue de 2009 à 2012, les prix de vente moyens des logements anciens dans le Val-de-Marne avaient baissé jusqu'en 2016. Depuis 2017, ils connaissent une nette reprise, et l'année 2022 a été marquée par une amplification de ce phénomène. S'agissant de prix moyens, ces évolutions s'expliquent notamment par des changements dans la spatialisation des ventes. Les prix de vente atteignent 5 190 €/m<sup>2</sup> pour les appartements et 4 850 €/m<sup>2</sup> pour les maisons individuelles, soit 500 000 euros en moyenne par lot.

Entre 2021 et 2022, les prix des appartements augmentent de 4,2% tandis que le prix moyen des maisons enregistre un renchérissement de 7,7%.

La gradation des prix selon une logique nord-sud est toujours aussi présente, 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 bien supérieurs à la moyenne départementale, jusqu'à 9 230 €/m<sup>2</sup> à Saint-Mandé et 9 300 €/m<sup>2</sup> 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) /

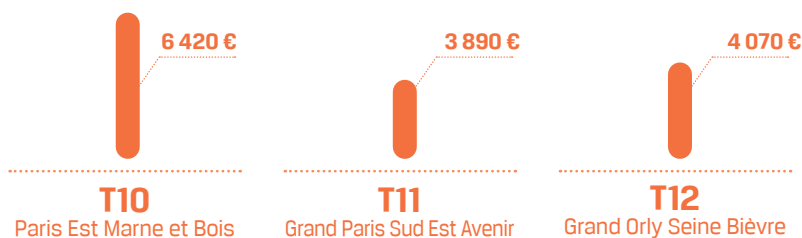
	Appartements		Maisons	
	en euros/lot	en euros/m <sup>2</sup>	en euros/lot	en euros/m <sup>2</sup>
2022	253 100	5 190	500 000	4 850
2021	248 000	4 980	482 000	4 500
2020	235 200	4 740	455 000	4 140
2019	216 500	4 280	405 000	3 880

**/ Évolution des prix de vente standardisés en euros/m<sup>2</sup> des appartements selon leur taille dans le Val-de-Marne (marché de l'ancien)** (source : Notaires Paris Ile-de-France - Base BIEN) /

	2019	2020	2021	2022	% évolution 2021-2022
studio	5 260	5 710	6 110	<b>6 090</b>	0%
2 pièces	4 630	5 140	5 330	<b>5 520</b>	+4%
3 pièces	4 050	4 460	4 600	<b>4 910</b>	+7%
4 pièces	3 540	3 820	4 170	<b>4 390</b>	+5%
5 pièces et plus	3 810	4 100	4 700	<b>4 830</b>	+3%
Ensemble	4 280	4 740	4 980	<b>5 190</b>	+4%

**/ Prix de vente moyens en euros/m<sup>2</sup> des appartements par EPT en 2022 (marché de l'ancien)**

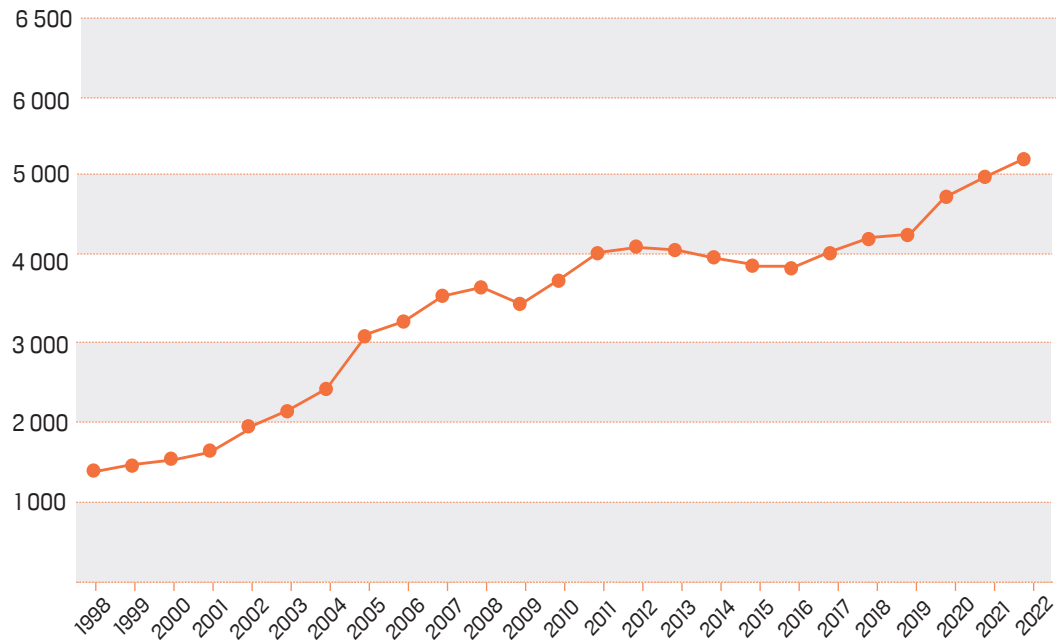
(source : Notaires Paris Ile-de-France - Base BIEN) /



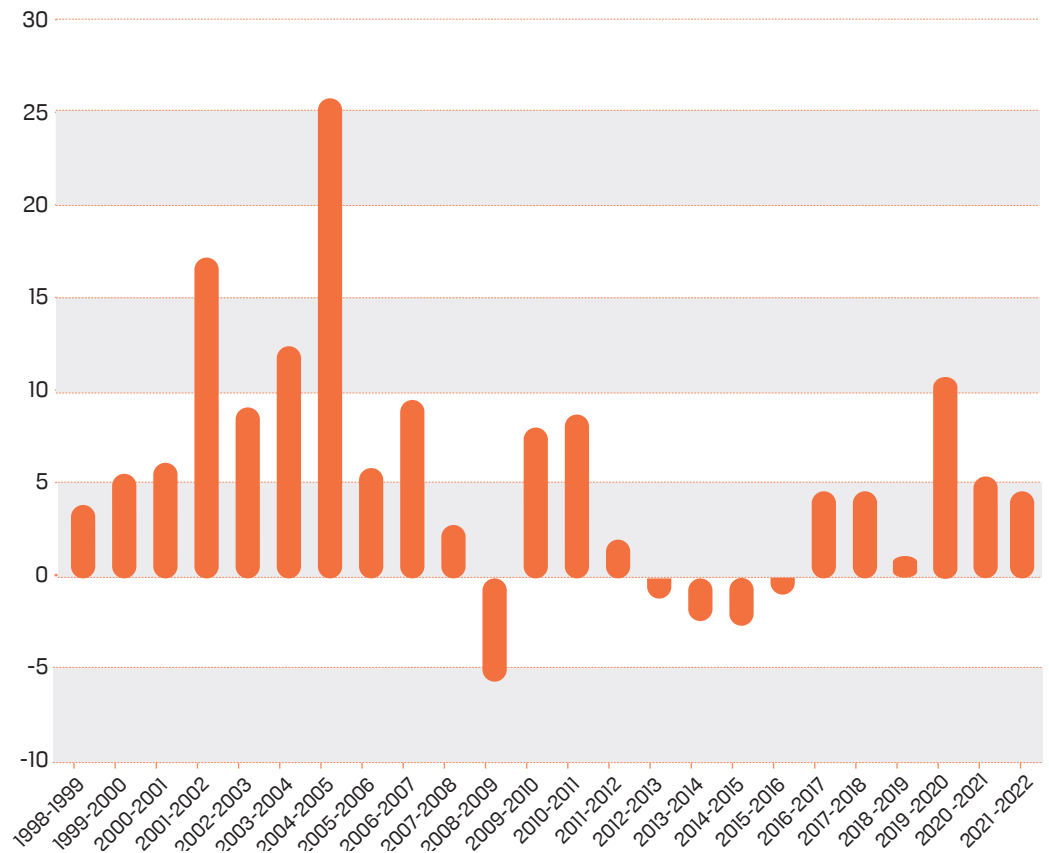
En 2022, les prix moyens en collectif au sein des EPT du Val-de-Marne varient de 3 890 euros/m<sup>2</sup> pour le T11 Grand Paris Sud Est Avenir (+4% sur un an) à 6 420 euros/m<sup>2</sup> pour le T10 Paris Est

Marne et Bois (+2,7%). Le T12 Grand Orly Seine Bièvre, qui comprend également six communes de l'Essonne, affiche quant à lui un prix moyen de 4 070 euros/m<sup>2</sup> (+4,6%).

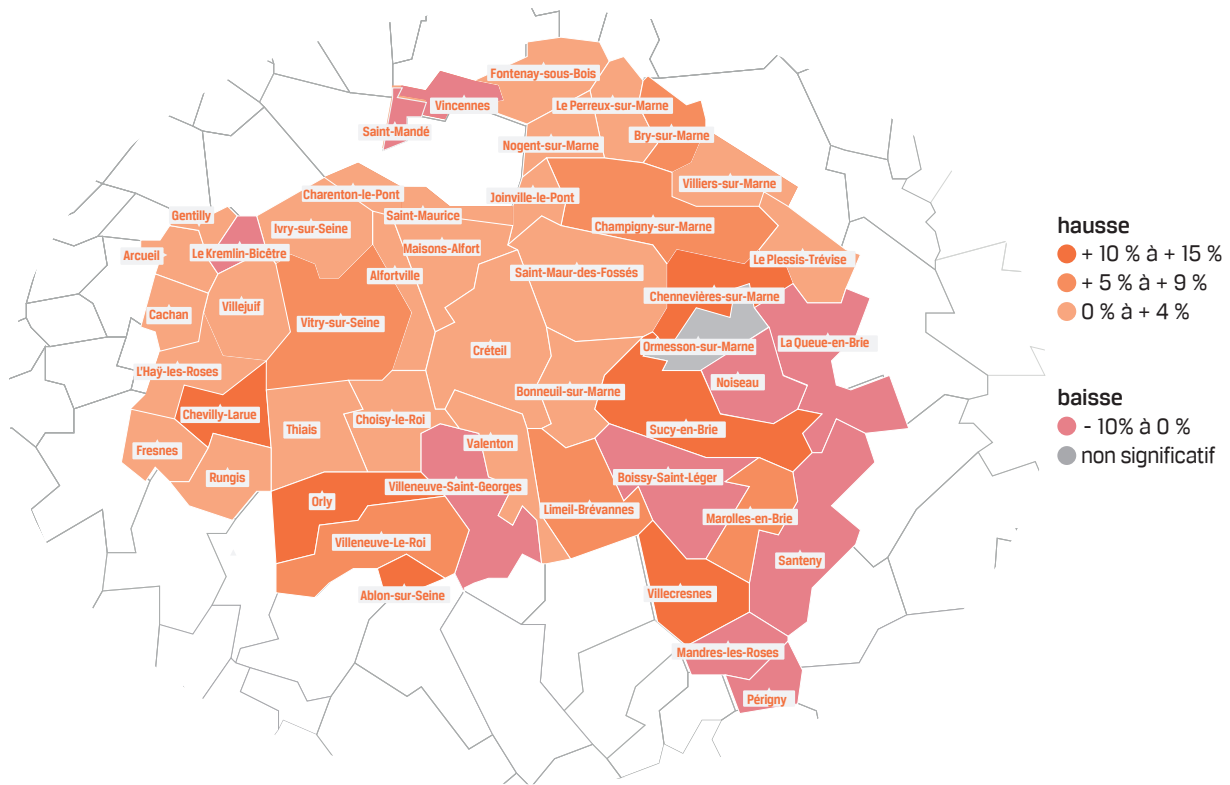
**/ Evolution des prix de vente standardisés des appartements dans le Val-de-Marne  
en euros/m<sup>2</sup> (source : Notaires Paris Ile-de-France - Base BIEN) /**



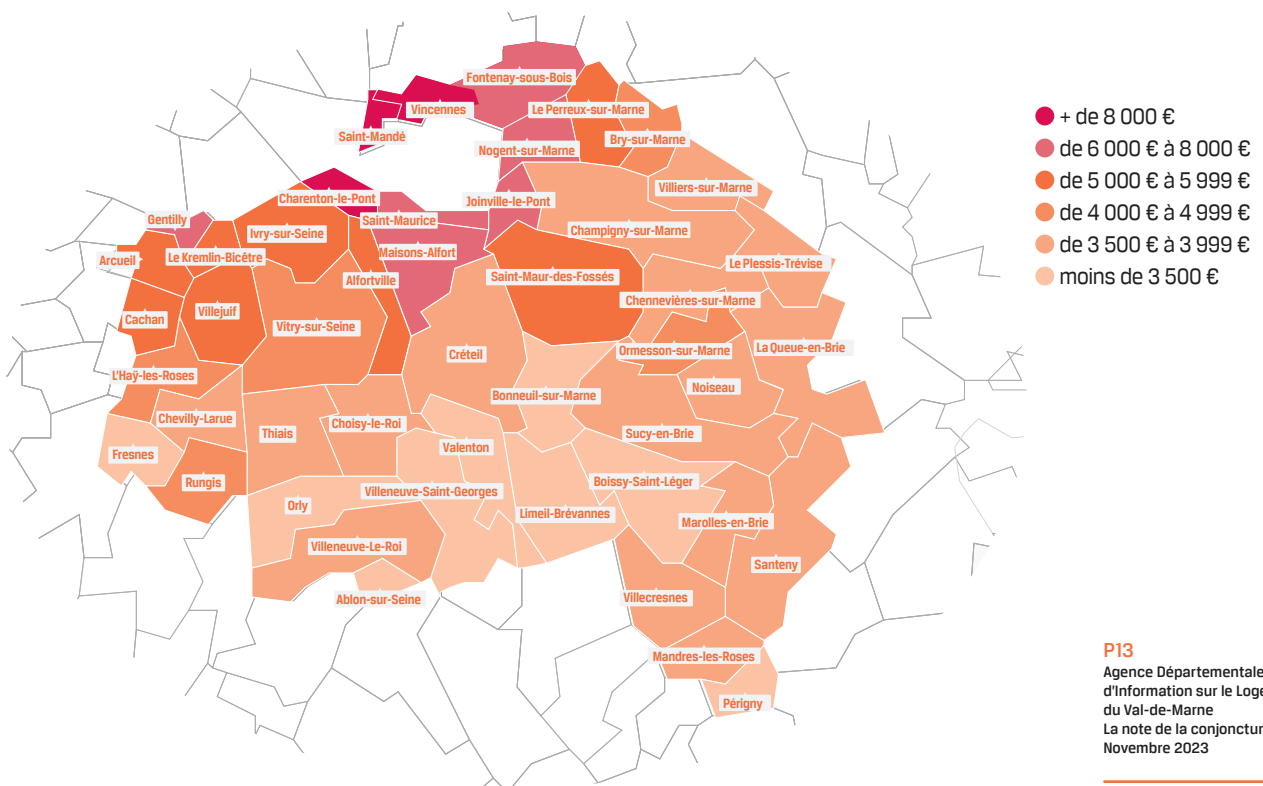
**/ Taux d'évolution annuelle des prix de vente standardisés d'appartements anciens dans le  
Val-de-Marne (source : Notaires Paris Ile-de-France - Base BIEN) /**



**/ Taux d'évolution des prix de vente standardisés des appartements anciens par commune entre 2021 et 2022 (source : Notaires Paris Ile-de-France - Base BIEN) /**



**/ Prix de vente standardisés des appartements dans le Val-de-Marne en euros/m<sup>2</sup> en 2022 (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

58% des acquéreurs et pour 65% des vendeurs dont 57% sont originaires de la même commune.

Après le département du Val-de-Marne, Paris constitue le deuxième lieu de provenance des acquéreurs (16 %) et la province, le second lieu de résidence des vendeurs (15 %).

## / Lieu de résidence des vendeurs et des acquéreurs de logement ancien dans le Val-de-Marne en 2022 (source : Notaires Paris Ile-de-France - Base BIEN) /

	Vendeurs		Acquéreurs	
	Nombre	%	Nombre	%
Val-de-Marne	12 411	65%	11 181	58%
<i>dont même commune</i>	10 815	57%	5 795	30%
<i>autre commune du département</i>	1 596	8%	5 386	28%
Paris	903	5%	3 011	16%
Petite Couronne	732	4%	1 921	10%
Grande Couronne	1 118	6%	1 164	6%
Province	2 915	15%	981	5%
Dom-Tom	97	1%	89	0%
Etranger	944	5%	773	4%
<b>Ensemble</b>	<b>19 120</b>	<b>100%</b>	<b>19 120</b>	<b>100%</b>

Etant surreprésentées aussi bien chez les vendeurs que chez les acquéreurs, les catégories socio-professionnelles des cadres, professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires rassemblent 43% des vendeurs et 64% des acquéreurs.

Depuis la crise sanitaire et l'accentuation de la hausse des prix, les candidats les moins aisés s'écartent de plus en plus de l'accession à la propriété et la transformation sociale du département se poursuit sous l'effet du marché immobilier.

## / Catégories socio-professionnelles des vendeurs et des acquéreurs de logement ancien dans le Val-de-Marne en 2022 (source : Notaires Paris Ile-de-France - Base BIEN) /

	Vendeurs		Acquéreurs	
	Nombre	%	Nombre	%
Agriculteur	13	0%	7	0%
Artisan, commerçant, chef d'E.	1 070	6%	1 285	7%
CPIS *	4 551	24%	7 021	37%
Profession intermédiaire	3 631	19%	5 179	27%
Employé	1 467	8%	1 728	9%
Ouvrier	646	3%	836	4%
Retraité	5 640	30%	1 055	6%
Sans activité	464	2%	211	1%
Personne morale	1 628	9%	1 781	9%
<b>Ensemble</b>	<b>19 110</b>	<b>100%</b>	<b>19 103</b>	<b>100%</b>

\* Cadres et Professions Intellectuelles Supérieures

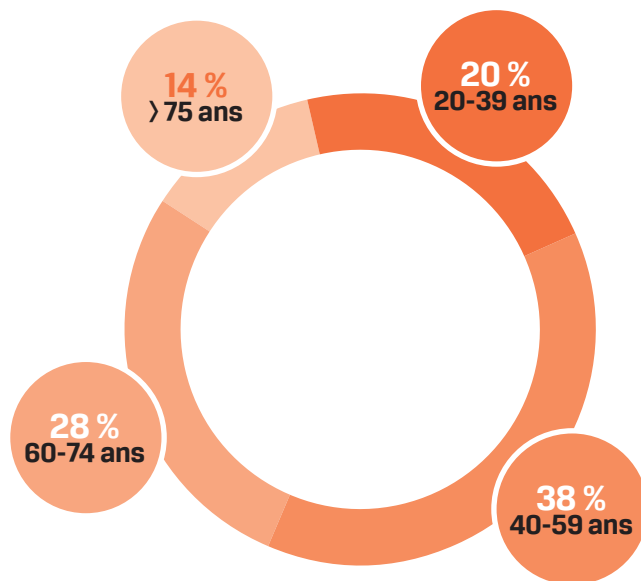
38 % des ménages qui vendent leur bien ont entre 40 et 59 ans, et 42 % ont 60 ans ou plus. Ainsi, la proportion de vendeurs âgés de plus de 40 ans est de 80 % alors que les ménages de plus de 40 ans ne représentent que 45 % des acquéreurs.

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.

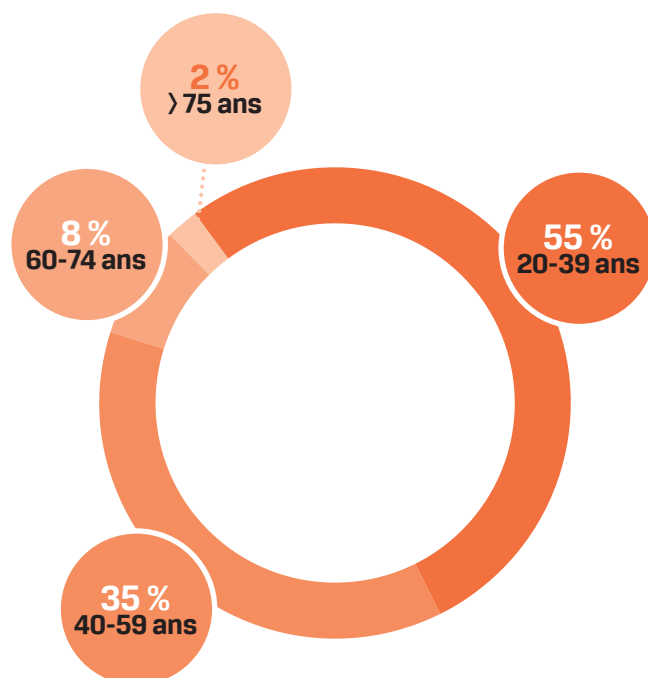
### / Âge des vendeurs de logements anciens dans le Val-de-Marne en 2022

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



### / Âge des acquéreurs de logements anciens dans le Val-de-Marne en 2022

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



# 2.

## LE MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF



# Les ventes de logements neufs

Après une hausse continue depuis 2014 et une année record en 2019, le nombre de ventes dans le neuf en Ile-de-France avait chuté en 2020 (-22%) avant de bénéficier d'un effet de rattrapage en 2021 (+11%). En 2022, le marché du neuf s'est stabilisé : 27 292 logements neufs vendus, soit un niveau quasi identique à 2021. En revanche, le nombre de commercialisations a continué de progresser (+12% sur un an) pour atteindre un total de près de 40 000 unités. À l'instar des ventes, les évolutions sont contrastées en fonction des territoires et les volumes ont régressé au fur et à mesure de l'année. Les mises en vente se sont notamment intensifiées dans les départements de Petite Couronne qui concentrent 58% des commercialisations régionales (contre 54% en 2021). Comme dans l'ancien, le début de l'année 2023 s'inscrit dans la continuité des mois précédents et le recul des ventes et des mises en vente s'accroît.

Dans le Val-de-Marne, la conjoncture immobilière neuve a été très favorable en 2022, notamment en ce qui concerne les mises en vente en augmentation de 43% sur un an. Grâce à cette dynamique positive, le département tient une place importante sur le marché du logement francilien (16% des ventes et 19% des commercialisations). Après deux ans de forte hausse du prix moyen (+9% en 2021), le département s'est distingué par la seule baisse annuelle observée dans la région (-1,8%) pour un prix moyen de 6 381 €/m<sup>2</sup> à la fin décembre 2022. Les villes qui jouxtent Paris demeurent les plus onéreuses, en témoignent les prix observés à Saint-Mandé (14 622 €/m<sup>2</sup>) et Vincennes (11 849 €/m<sup>2</sup>). Santeny (3 498 €/m<sup>2</sup>) est la seule commune dont le prix moyen n'a pas dépassé le seuil des 3 500 €/m<sup>2</sup>.

LES GRANDES  
TENDANCES

## / 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 ; SDES, ECLN) /

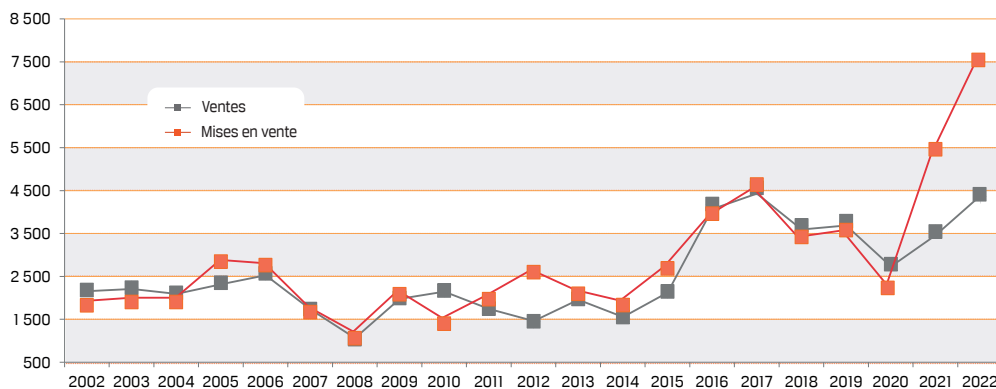
	Ventes	Mises en vente	Stock en fin de période
2 <sup>ème</sup> trimestre 2023*	785	1 141	5 692
1 <sup>er</sup> trimestre 2023*	875	1 114	5 441
2022	4 322	7 475	6 423
2021	3 397	5 243	3 270
2020	2 664	2 129	1 425
2019	3 629	3 427	1 960
2018	3 532	3 272	2 162
2017	4 376	4 452	2 422
2016	4 010	3 795	2 346
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

P17  
Agence Départementale  
d'Information sur le Logement  
du Val-de-Marne  
La note de la conjoncture n°34  
Novembre 2023

\* À partir du 1<sup>er</sup> trimestre 2023, les données issues de l'Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ECLN) seront désormais utilisées à la place de celles issues de la base ECLAIR de l'ADIL

## / Évolution des ventes et mises en vente en fin d'année dans le Val-de-Marne

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



Après une forte chute des ventes dans le neuf en 2020 en raison de la crise sanitaire du Covid-19, le niveau des transactions était reparti à la hausse en 2021. Avec 4 322 logements neufs écoulés dans le Val-de-Marne en 2022, cette dynamique s'est poursuivie (+27% sur un an).

Par conséquent, le stock de logements neufs a presque doublé sur un an (+96%) pour atteindre son niveau le plus élevé depuis plus de vingt ans.

Suite à une hausse annuelle de 43%, le nombre de commercialisations (7 475 unités) dépasse le niveau déjà record observé en 2021.

## Les ventes

Bien qu'il ne représente que 3% des ventes totales, le secteur individuel a bénéficié d'un regain remarquable et le nombre de transactions de maisons neuves (134 unités) a plus que doublé sur un an.

Il s'agit par ordre d'attractivité de Saint-Maur-des-Fossés, Villiers-sur-Marne, Le Perreux-sur-Marne, Champigny-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, et L'Haÿ-les-Roses. La plupart de ces communes sont concernées par l'arrivée du Grand Paris Express.

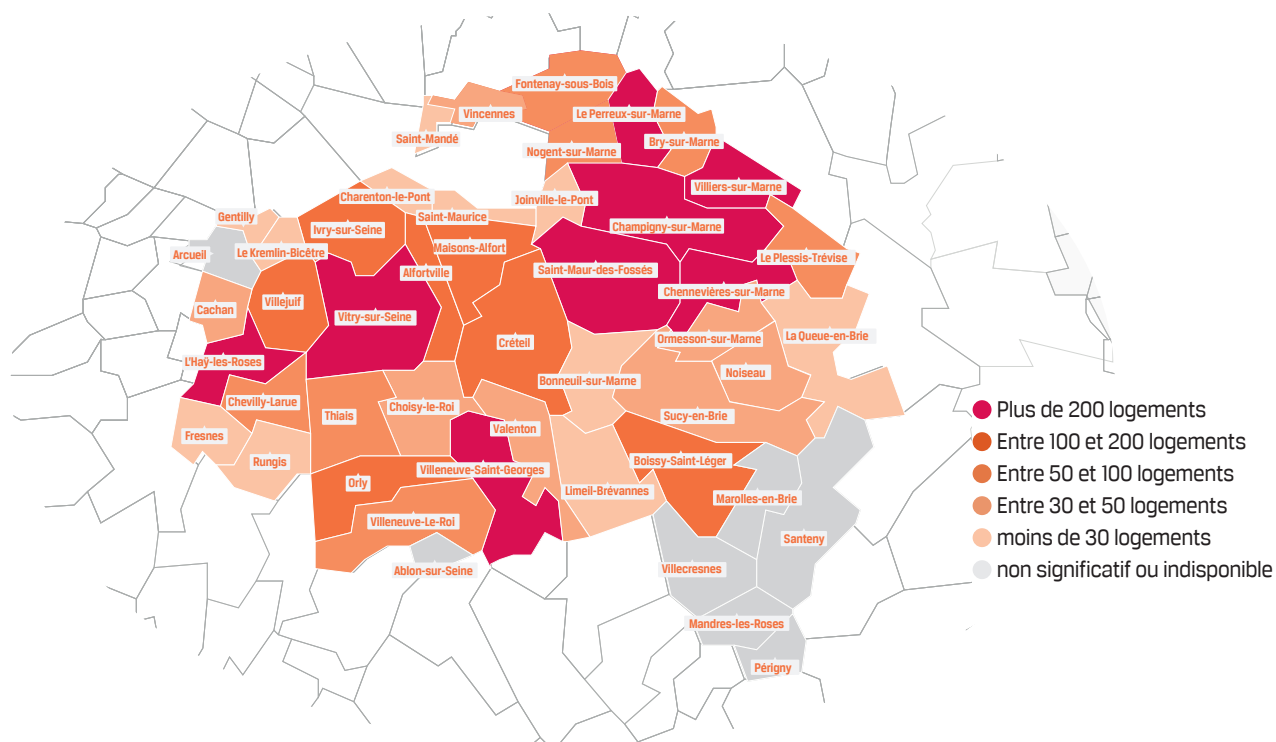
Comme en 2021, les ventes sont fortement concentrées dans quelques communes. En effet, près de la moitié des ventes (47%) ont été enregistrées dans seulement six villes, situées notamment en bords de Marne.

## / Ventes de logements en 2020, 2021 et 2022 selon le type de logement dans le Val-de-Marne (source : ADIL Ile-de-France - Base ECLAIR) /

	Nombre de logements neufs vendus			Variation 2021-2022	
	2020	2021	2022	Absolue	Relative
Appartement	2 613	3 351	4 188	+ 837	+ 25%
Maison	51	46	134	+ 88	+ 191%
<b>Ensemble</b>	<b>2 664</b>	<b>3 397</b>	<b>4 322</b>	<b>+ 925</b>	<b>+ 27%</b>

## / Nombre de logements neufs vendus en 2022 par commune

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



Les deux plus grands territoires (en termes de résidences principales) du Val-de-Marne, le T10 et le T12, ont de nouveau enregistré le plus grand nombre de ventes, respectivement 2 048 et 1 657 unités. En revanche, rapporté

à 1 000 résidences principales, ce sont le T10 et le T11 qui affichent les proportions les plus significatives de logements neufs vendus, avec 9 et 6,8 ventes pour 1 000 résidences principales (contre 6,9 et 6,3 ventes l'an passé).

## / Ventes de logements neufs par EPT en 2022 (sources : ADIL Ile-de-France - Base ECLAIR, INSEE, RP2020)

	Nombre de logements vendus en 2022	Résidences principales 2020	Ventes pour 1 000 résidences principales
T10 - Paris Est Marne et Bois	2 048	228 446	9,0
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	902	132 140	6,8
T12 - Grand Orly Seine Bièvre	1 657	302 999	5,5

## 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, 7 475 logements ont été commercialisés en 2022, soit plus de 2 000 unités supplémentaires par rapport à 2021 (5 243 unités).

Après une année 2020 sinistrée par le contexte sanitaire, de nombreux programmes neufs ont été lancés par effet de rattrapage depuis 2021. 97,5% des mises en vente ont concerné le secteur collectif et près de 200 maisons ont vu le jour. Saint-Maur-des-Fossés, Ivry-sur-Seine, Villiers-sur-Marne et Champsigny-sur-Marne ont accueilli sur leur territoire près de 30% des commercialisations départementales.

**/ 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 mis en vente			Variation 2021-2022	
	2020	2021	2022	Absolute	Relative
Appartement	2 057	5 178	7 289	+ 2 111	+ 41%
Maison	72	65	186	+ 121	+ 186%
<b>Ensemble</b>	<b>2 129</b>	<b>5 243</b>	<b>7 475</b>	<b>+ 2 232</b>	<b>+ 43%</b>

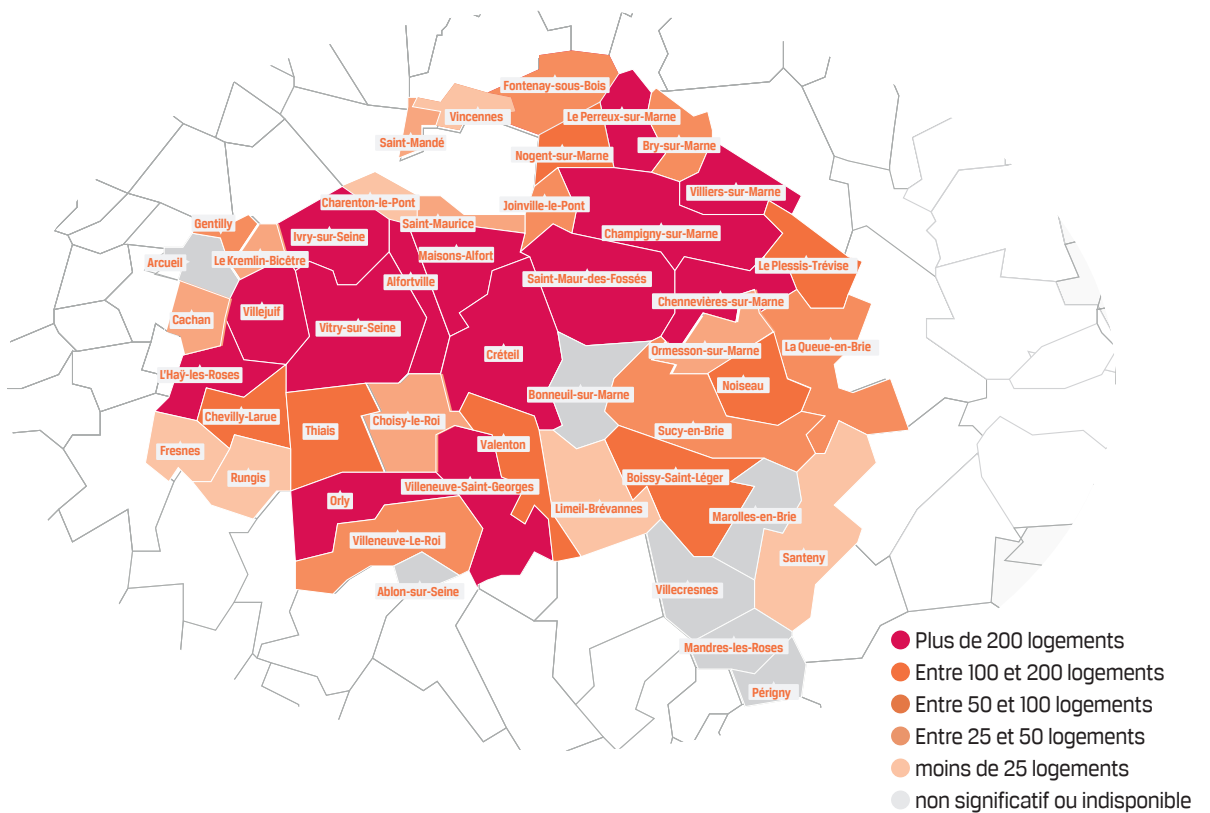
Les promoteurs continuent de privilégier le secteur collectif (97,5% des mises en vente totales) bien que le nombre de maisons neuves introduites sur le marché soit près de trois fois supérieur à celui de 2021 (+186% sur un an). Les deux et trois pièces constituent l'essentiel de la production nouvelle (65% des mises

en vente départementales, soit près de 5 000 commercialisations).

Dans le Val-de-Marne, en moyenne, 12,4 logements neufs ont été mis en vente pour 1 000 résidences principales existantes en 2022 (contre 8,8 en 2021).

**/ Nombre de logements neufs mis en vente en 2022 par commune**

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



Comme en 2021, Saint-Maur-des-Fossés, avec 646 mises en vente à son actif, a été la ville la plus privilégiée par les promoteurs.

En revanche, la géographie des commercialisations est plus diffuse que l'an passé et se concentre dans une quinzaine de ville (contre moins d'une dizaine en 2021).

## / Mises en vente de logements neufs par EPT en 2022

(source : ADIL Ile-de-France - Base ECLAIR, INSEE, RP2020) /

	Mises en vente dans le neuf en 2022	Résidences principales 2020	Mises en vente pour 1 000 RP
T10 - Paris Est Marne et Bois	2 864	228 446	12,5
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	1 756	132 140	13,3
T12 - Grand Orly Seine Bièvre	3 290	302 999	10,9

À l'échelle des territoires du Grand Paris, le T12 Grand-Orly Seine Bièvre, à l'ouest du Val-de-Marne, a comptabilisé le plus grand nombre de commercialisations en 2022 avec 3 290 mises en vente enregistrées. Ivry-sur-Seine, Villejuif, l'Haÿ-les-Roses et Vitry-

sur-Seine concentrent l'essentiel des mises en vente du T12 (70%).

Cependant, le T11 présente le ratio le plus élevé de mises en vente pour 1 000 résidences principales (13,3).

# 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.

À la fin de l'année 2022, dans un contexte où le nombre de ventes et surtout celui des mises en vente augmentent, le stock de logements neufs disponibles s'amplifie de 50% en Ile-de-France, comme en 2021. La zone centrale (Paris et la Petite Couronne) concentre 58% du volume disponible dans la région.

Dans le Val-de-Marne, l'offre disponible s'amplifie encore plus par rapport à 2021 (+96%), alors que la tendance était à la baisse depuis 2017. Au total, au 31 décembre 2022,

le département compte 6 423 logements neufs toujours en vente.

À la même date, le délai moyen d'écoulement s'élève à 17,8 mois dans le Val-de-Marne, soit 6,2 mois de plus qu'en 2021, ce qui témoigne d'une baisse de la tension observée sur le marché immobilier neuf dans le département.

L'ampleur du stock observé à la fin de l'année 2022 atteint un niveau inédit depuis plus de vingt ans. Toutefois, cela pourrait se traduire par de nombreux invendus voire même par des opérations immobilières abandonnées, étant donné le ralentissement observé sur les marchés en 2023.

## / Nombre de logements neufs disponibles à la vente et 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 2021-2022	
	2020	2021	2022	Absolue	Relative
Appartement	1 387	3 214	6 315	+ 3 101	+ 96%
Maison	38	56	108	+ 52	+ 93%
<b>Ensemble</b>	<b>1 425</b>	<b>3 270</b>	<b>6 423</b>	<b>+ 3 153</b>	<b>+ 96%</b>
Délai moyen d'écoulement (en mois)	6,5	11,6	17,8	-	-

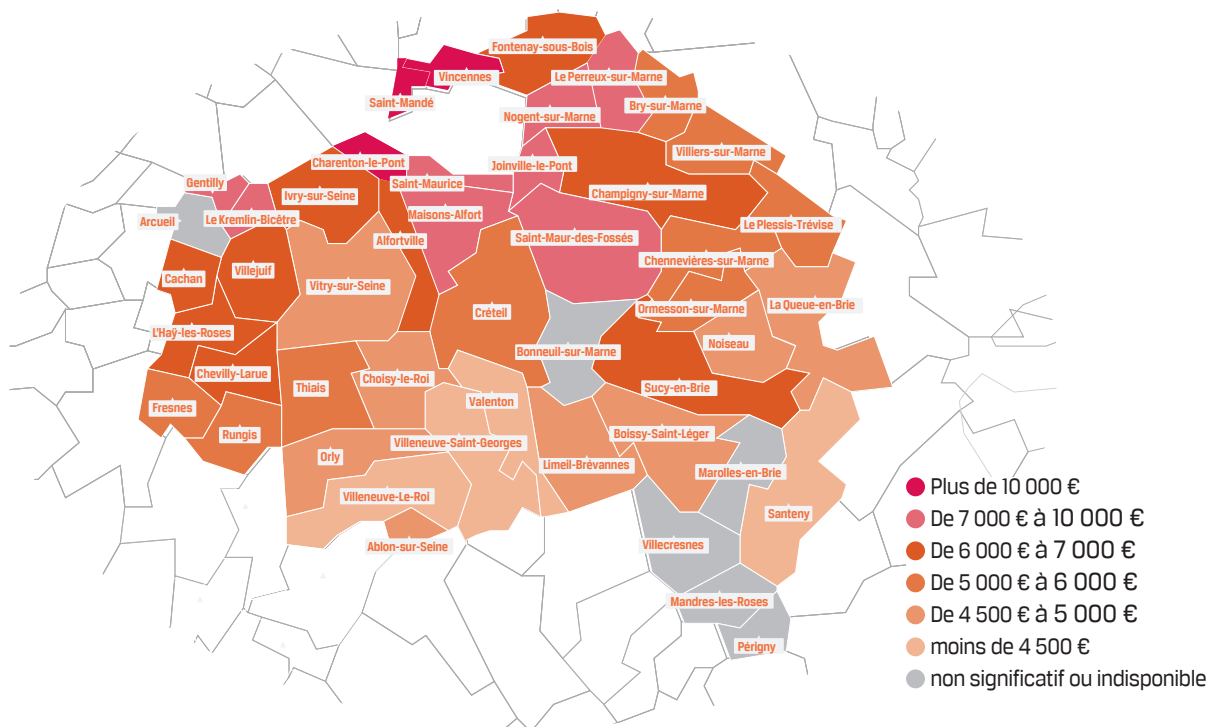
**P21**  
Agence Départementale  
d'Information sur le Logement  
du Val-de-Marne  
La note de la conjoncture n°34  
Novembre 2023

# Les prix d'offre des logements neufs disponibles

Après s'être rapproché du seuil des 6 500 €/m<sup>2</sup> en 2021, il faut compter en moyenne 6 381 €/m<sup>2</sup> à la fin de l'année 2022 pour acquérir un logement neuf en collectif dans le Val-de-Marne.

À partir du 2<sup>ème</sup> trimestre 2022, les prix ont régulièrement baissé jusqu'à la fin de l'année. Au 31 décembre 2022, le prix moyen en collectif a diminué de 1,8% sur un an.

## / Prix moyens en collectif des logements neufs disponibles à la vente par commune dans le Val-de-Marne fin décembre 2022 (source : ADIL Ile-de-France - Base ECLAIR) /



À l'instar du marché de l'ancien, le marché du neuf présente des prix variant du simple au triple selon les secteurs géographiques et les communes qui les composent. Ainsi, Saint-Mandé (14 622 €/m<sup>2</sup>), Vincennes (11 849 €/m<sup>2</sup>) et Charenton-le-Pont (11 703 €/m<sup>2</sup>) affichent des prix supérieurs à certains arrondissements parisiens.

À l'opposé, Santeny (3 498 €/m<sup>2</sup>) et Villeneuve-Saint-Georges (3 996 €/m<sup>2</sup>) sont les communes les plus accessibles. Logiquement, c'est dans le T10 que les prix moyens aussi bien en collectif (7 349 €/m<sup>2</sup>) qu'en individuel (7 286 €/m<sup>2</sup>) sont les plus élevés.

## / Prix moyens des logements disponibles par EPT (en €/m<sup>2</sup>) fin décembre 2022

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

	Collectif	Individuel
T10 - Paris Est Marne et Bois	7 349	7 286
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	5 530	5 738
T12 - Grand Orly Seine Bièvre	5 622	5 503

P22

Agence Départementale  
d'Information sur le Logement  
du Val-de-Marne  
La note de la conjoncture n°34  
Novembre 2023

# 3.

## LA CONSTRUCTION NEUVE



## La construction neuve

En 2022, 61 633 logements ont été mis en chantier en Ile-de-France, dont 8 123 dans le Val-de-Marne. Parmi ces derniers, on recense 7 681 logements ordinaires (hors résidences), dont 7 267 en collectif.

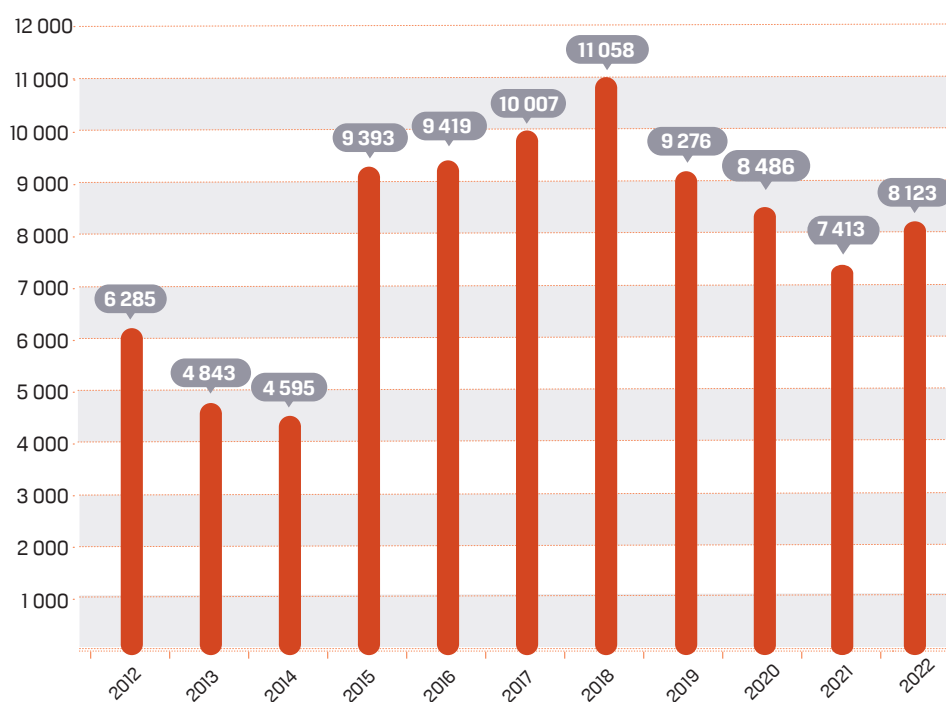
Depuis 2014, le volume moyen des mises en chantier dans le Val-de-Marne s'établit entre 8 000 et 9 000 unités, soit une moyenne bien plus élevée que celle du début des années 2000. Cependant, depuis 2019, année marquée par un niveau jamais atteint (11 058), les volumes s'amoindrissent. En 2022, la tendance s'est inversée et la construction neuve a été bien plus dynamique qu'en 2021. 8 123 logements sont sortis de terre dans le département, soit une hausse de près de 10% sur un an. Cette dynamique est d'autant plus remarquable que les volumes ont régressé de 12% en Petite Couronne.

Chaque année, la répartition géographique des constructions neuves est relativement hétérogène puisque certains secteurs concentrent à eux seuls une part importante des mises en chantier avec des opérations immobilières de grandes dimensions. En 2022, la répartition géographique des mises en chantier a été plus concentrée dans certains territoires que l'année précédente. En effet, les constructions neuves dans les cinq villes les plus prolifiques, Saint-Maur-des-Fossés (873 unités), Le Perreux-sur-Marne (787), Vitry-sur-Seine (756), Fontenay-sous-Bois (631) et Créteil (567), représentent 44% de l'ensemble des constructions (contre 37% en 2021).

Sur un an, les évolutions des volumes de constructions sont contrastées. Alors que des communes du sud du département telles que Fresnes, Valenton ou encore Limeil-Brevannes ont enregistré des volumes plus de dix fois supérieur à l'an passé, certaines communes en périphérie de la capitale (Saint-Mandé, Gentilly, Vincennes) ont quant à elles vu le nombre de mises en chantier drastiquement baisser.

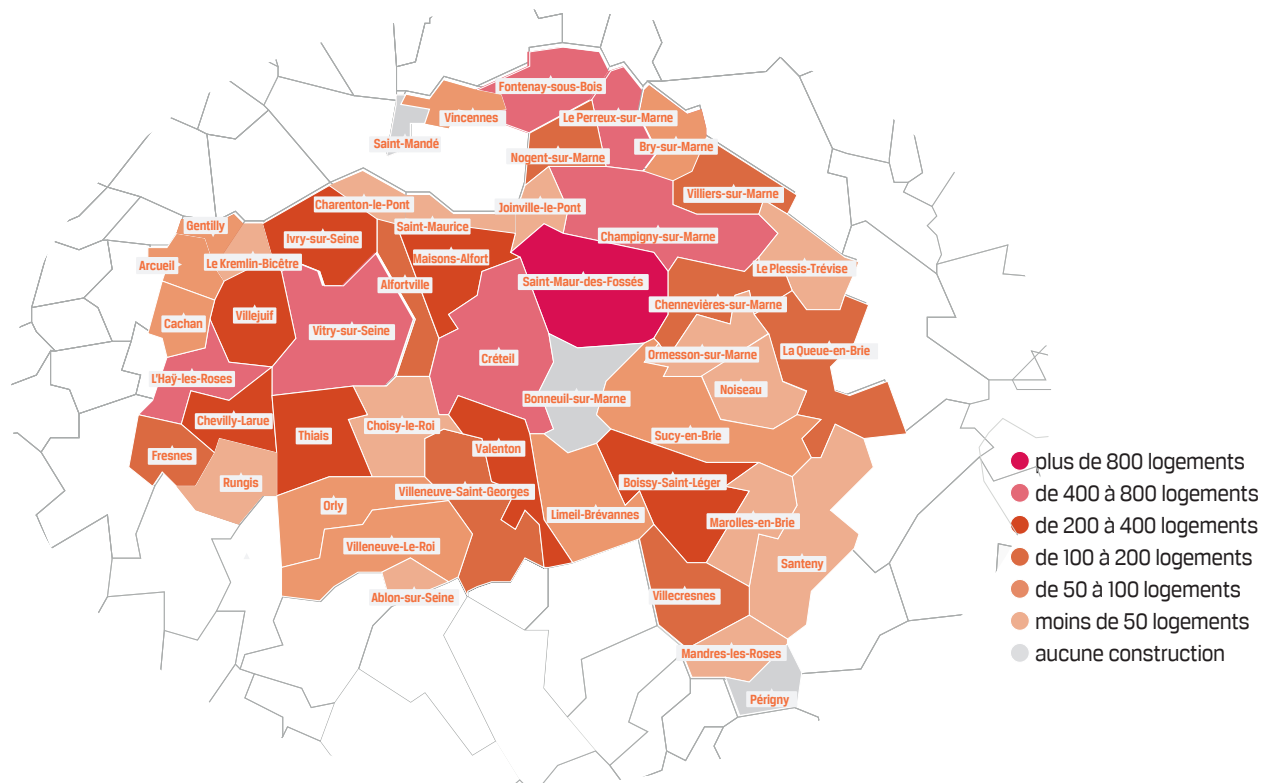
### / Evolution du volume annuel de mises en chantier dans le Val-de-Marne

(source : DRIEAT-SIT@DEL2, logements commencés en date de prise en compte) /

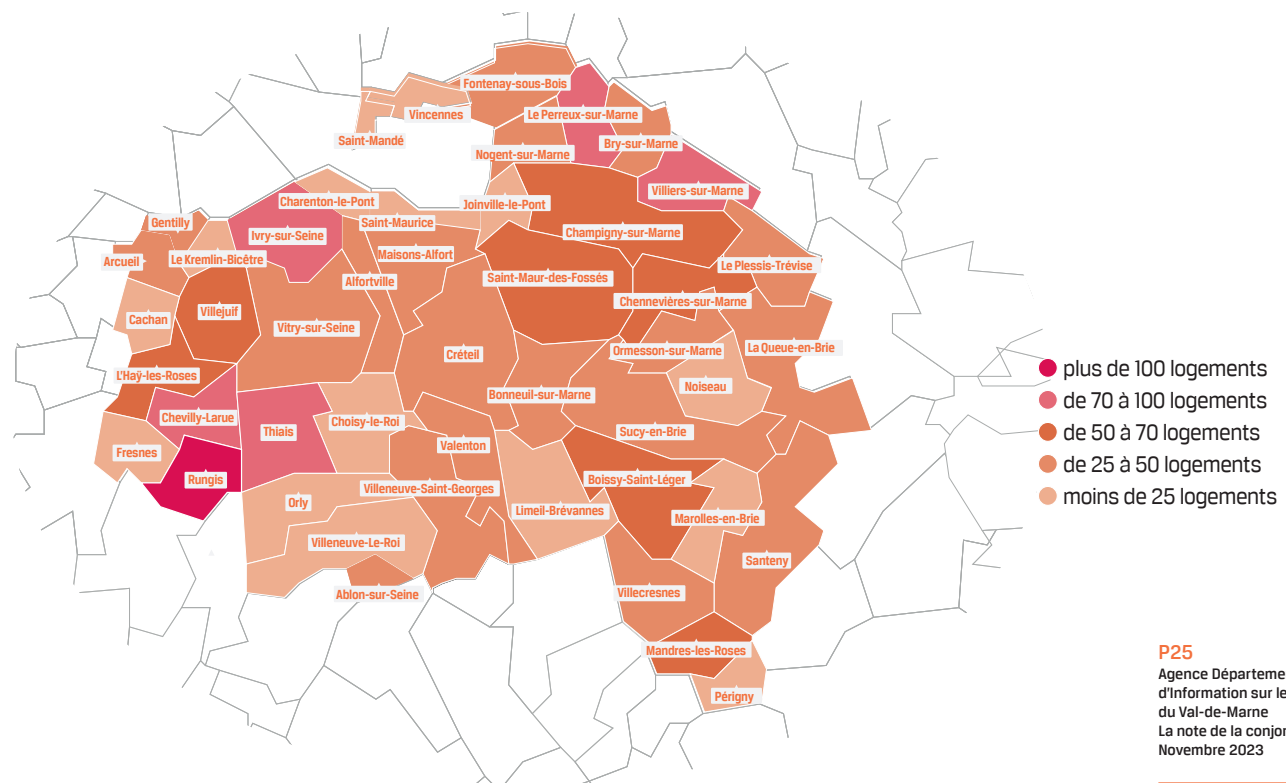


## / Volume de la construction neuve par commune en 2022

(source : DRIEAT-SIT@DEL2, logements commencés en date de prise en compte)/



## / Volume de la construction neuve par commune entre 2020 et 2022 pour 1 000 résidences principales (source : DRIEAT-SIT@DEL2, logements commencés en date de prise en compte, INSEE-RP 2020) /



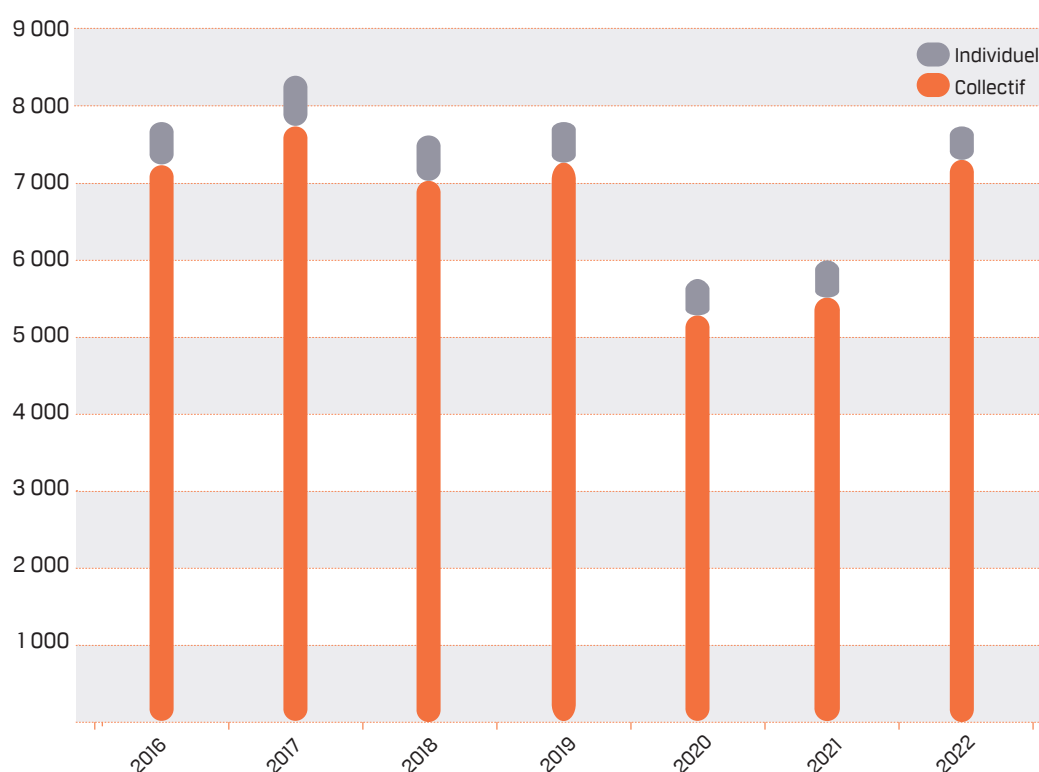
# La typologie des logements neufs

En 2022, la construction neuve dans le Val-de-Marne est composée à 95% de logements collectifs (contre 92% en 2021). Pour les maisons individuelles (plus de 400 logements),

27% de la construction a été réalisée dans le cadre d'opérations groupées et 73% sont de l'individuel pur.

## / Evolution de la typologie des logements hors résidences commencés

(source : DRIEAT-SIT@DEL2, logements commencés en date de prise en compte) /



## / La construction neuve par EPT en 2022

(source : DRIEAT-SIT@DEL2, logements commencés en date de prise en compte) /

	Nombre de logements commencés en 2021	Nombre de logements commencés en 2022	Evolution 2021-2022
T10 - Paris Est Marne et Bois	2 764	3 494	+26%
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	1 323	1 610	+22%
T12 - Grand Orly Seine Bièvre	4 559	3 838	-16%
<b>Ensemble</b>	<b>8 646</b>	<b>8 942</b>	<b>+3%</b>

En 2022, 8 942 logements sont sortis de terre, soit une légère progression de 3% sur un an. Cependant, cette croissance masque des évolutions très contrastées selon les territoires.

En volume, le T12, seul EPT ayant pourtant enregistré une baisse annuelle (-16%), agrège près de la moitié des mises en chantier (43%). A contrario, des hausses significatives de 26% et 22% ont été observées respectivement dans le T10 et le T11.

## / Typologie des logements neufs hors résidences par EPT en 2022

(source : DRIEAT-SIT@DEL2, logements commencés en date de prise en compte) /

	Collectif	Individuel groupé	Individuel pur
T10 - Paris Est Marne et Bois	95%	1%	4%
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	93%	1%	6%
T12 - Grand Orly Seine Bièvre	94%	2%	4%
<b>Ensemble</b>	<b>94%</b>	<b>1%</b>	<b>4%</b>

Hors résidences, 8 500 logements ont été commencés en 2022 au sein des différents territoires du Val-de-Marne. Le T11 détient la part la plus importante en logements individuels (7% contre 14% en 2021).

Le T10 et le T12 présentent quant à eux un taux de logements collectifs de 95% et 94%.

## / Part des résidences dans la construction neuve dans le Val-de-Marne

(source : DRIEAT-SIT@DEL2, logements commencés en date de prise en compte) /

	2018	2019	2020	2021	2022
Nombre total de logements en résidence	3 374	1 463	2 716	1 427	442
Part des logements en résidence dans l'ensemble des constructions neuves	<b>31%</b>	<b>16%</b>	<b>32%</b>	<b>19%</b>	<b>5%</b>

Entre 2018 et 2021, la part des logements en résidence dans l'ensemble des constructions neuves était très variable et oscillait entre 16% et 32%.

En 2022, le nombre de logements commencés en résidence a fortement régressé (-70% sur un an) pour un volume de moins de 500 unités, soit 5% de la construction neuve.

Seules cinq villes ont accueilli des logements en résidence. Il s'agit de Saint-Maur-des-Fossés, Créteil, Cachan et surtout l'Haÿ-les-Roses et Chevilly-Larue qui concentrent à elles deux 83% de la production de logements en résidence du département en 2022.

# -Les sources de données-

## DRIEAT - 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'Environnement, de l'Aménagement et des Transports (DRIEAT).

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 en date de prise en compte.

## 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 traite-

ment 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 :

<https://www.adil94.org/ladil-du-val-de-marne/observatoire-du-logement/presentation-de-observatoire/>



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

48 avenue Pierre Brossolette – 94000 Créteil  
T 01 48 98 03 48  
[www.adil94.org](http://www.adil94.org)

—

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

—

La note de conjoncture n° 34 – novembre 2023