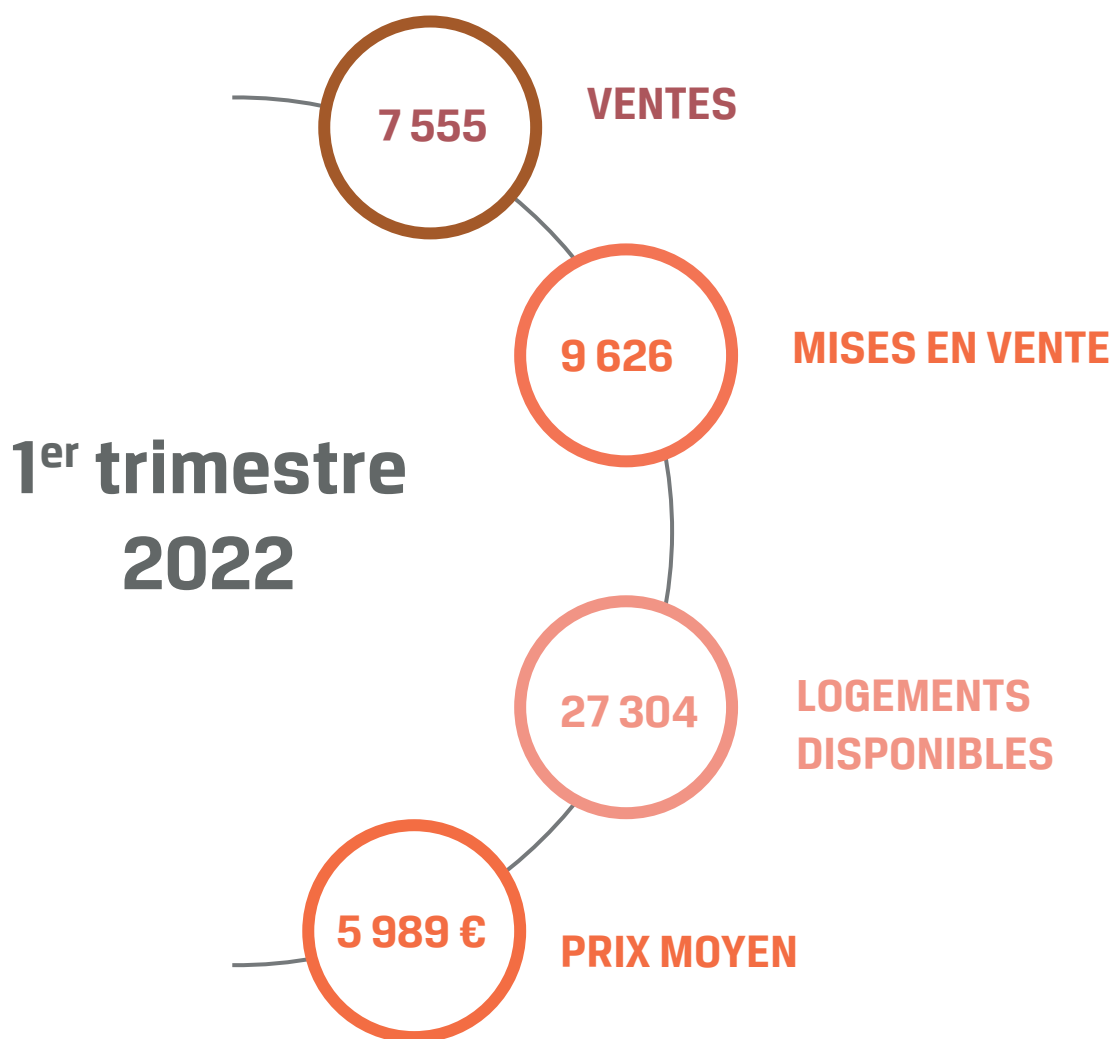


# Les indicateurs du marché du logement neuf en Ile-de-France



# LES VENTES

Entre janvier et mars 2022, plus de 7 500 logements neufs se sont vendus en Ile-de-France, soit une croissance de 16% sur un an. Cependant, sur un trimestre, la tendance s'inverse : -18% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021, période très dynamique qui a bénéficié de la prévision de remontée des taux prévue pour 2022.

À l'échelle départementale, les niveaux des ventes sont tous en hausse, excepté en Seine-Saint-Denis (-1%). De nouveau, la Petite Couronne a attiré une majorité d'acheteurs (56% des ventes franciliennes).

Plus de deux fois plus de contrats de vente ont été signés à **Paris** ce trimestre (234 unités) par rapport à l'an passé à la même période. 60% des biens vendus se situent dans le 13<sup>ème</sup> et le 20<sup>ème</sup> arrondissement.

Département le plus vendeur de la région, les **Hauts-de-Seine** totalisent 1 581 ventes au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2022, soit un volume en hausse de 20% sur un an. Asnières-sur-Seine (252), Châtenay-Malabry (164) et Le Plessis-Robinson (164) figurent parmi les cinq villes les plus prisées d'Ile-de-France.

Avec un niveau stable par rapport à l'an passé (-1%), la **Seine-Saint-Denis** enregistre 1 433 transactions entre janvier et mars 2022, soit 19% du volume régional. Géographiquement, 30% des ventes se situent dans seulement deux villes : Le Blanc-Mesnil (245) et Noisy-le-Grand (179).

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2022, le **Val-de-Marne** poursuit sa bonne dynamique entamée au cours de l'année 2021. En hausse de 40%, les ventes atteignent 998 unités. Saint-Maur-des-Fossés (155) est la seule ville du département à dépassé le seuil des 100 logements vendus.

La **Seine-et-Marne** regroupe quant à elle 15% des ventes régionales ce trimestre (1 103 unités) et enregistre la croissance la moins élevée de la région (+7% sur un an). Classé à la 3<sup>ème</sup> place du top 20 des communes les plus dynamiques, Bussy-Saint-Georges (199) s'est particulièrement distinguée ce trimestre.

Deuxième département le plus vendeur de Grande Couronne, les **Yvelines** engrangent 802 ventes au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2022, soit une hausse annuelle de 11%.

Plus de 700 contrats de ventes ont été recensés en **Essonne** (+35% sur un an). Les ventes sont très dispersées sur l'ensemble du territoire.

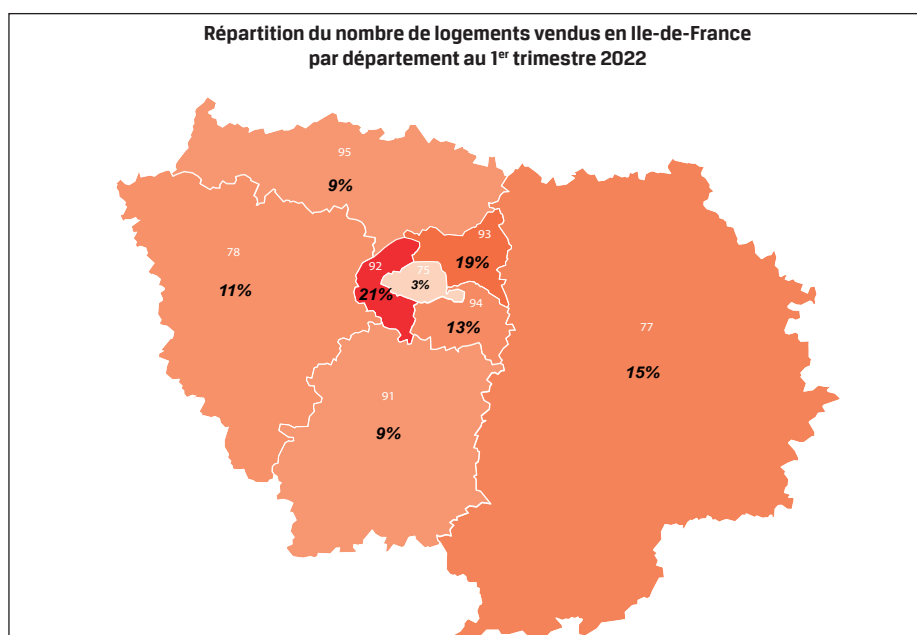
Porté par la dynamique de Cergy (127 ventes), le **Val-d'Oise** enregistre 694 ventes entre janvier et mars 2022, soit une croissance de près de 10% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2021.

Évolution du nombre de ventes de logements en Ile-de-France au 1<sup>er</sup> trimestre 2022

1T22	Ventes	Variation de 1T21 à 1T22	
75	234	> 100%	↗
92	1 581	20%	↗
93	1 433	-1%	▬
94	998	40%	↗
77	1 103	7%	↗
78	802	11%	↗
91	710	35%	↗
95	694	9%	↗
<b>IDF</b>	<b>7 555</b>	<b>16%</b>	↗

Top 20 des communes au 1<sup>er</sup> trimestre 2022

Communes	Dép.	Ventes
Asnières-sur-Seine	92	252
Le Blanc-Mesnil	93	245
Bussy-Saint-Georges	77	199
Noisy-le-Grand	93	179
Châtenay-Malabry	92	164
Le Plessis-Robinson	92	164
Saint-Maur-des-Fossés	94	155
Clamart	92	134
Cergy	95	127
Bobigny	93	104
Issy-les-Moulineaux	92	104
Meaux	77	104
Saint-Ouen	93	104
Voisins-le-Bretonneux	78	104
Colombes	92	100
Chennevières-sur-Marne	94	97
Romainville	93	97
Aubervilliers	93	96
Clichy	92	95
Paris 13 <sup>ème</sup>	75	93



# LES MISES EN VENTE

## Évolution du nombre de mises en vente en Ile-de-France au 1<sup>er</sup> trimestre 2022

1T22	MeV	Variation de 1T21 à 1T22	
75	294	> 100%	↗
92	2 242	86%	↗
93	1 969	56%	↗
94	1 349	70%	↗
77	1 121	-5%	↘
78	1 053	9%	↗
91	958	39%	↗
95	640	39%	↗
<b>IDF</b>	<b>9 626</b>	<b>45%</b>	↗

## Top 20 des communes au 1<sup>er</sup> trimestre 2022

Communes	Dép.	MeV
Asnières-sur-Seine	92	452
Aubervilliers	93	322
Le Blanc-Mesnil	93	282
Romainville	93	237
Noisy-le-Grand	93	228
Clichy	92	219
Bussy-Saint-Georges	77	217
Voisins-le-Bretonneux	78	213
Alfortville	94	213
Bondy	93	212
Issy-les-Moulineaux	92	208
Champigny-sur-Marne	94	200
Châtenay-Malabry	92	182
Paris 20 <sup>ème</sup>	75	182
Clamart	92	169
Villeneuve-Saint-Georges	94	166
Cormeilles-en-Parisis	95	158
Le Plessis-Robinson	92	150
Saint-Maur-des-Fossés	94	138
Colombes	92	135

En augmentation de 45% sur un an, les mises en vente explosent en Ile-de-France et frôlent de nouveau le seuil des 10 000 unités. Prémices des conséquences de la crise sanitaire ou simple reprise du secteur individuel, le nombre de nouvelles maisons s'amplifie. Plus de 700 maisons neuves sont sorties de terre au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2022, contre moins de 250 unités un an plus tôt.

Les commercialisations se sont intensifiées dans la majorité des départements franciliens, notamment en zone centrale. La baisse constatée en Seine-et-Marne a atténué les dynamiques observées en Essonne et dans le Val-d'Oise.

Avec près de 300 mises en vente sur le trimestre, **Paris** enregistre la plus forte croissance annuelle (>100%), d'autant plus que ces nouveaux logements sont répartis dans 13 des 20 arrondissements parisiens. Avec plus de 180 commercialisations, le 20<sup>ème</sup> détrône pour la première fois depuis de nombreuses années le 13<sup>ème</sup> arrondissement.

Avec près d'un quart des nouveaux

logements de la région (23%), les **Hauts-de-Seine** ont attiré encore plus de promoteurs que l'an passé (+86%) pour un total de 2 242 mises en vente. Il s'agit de la hausse la plus conséquente après Paris. Tout comme pour les ventes, Asnières-sur-Seine (452 unités) a été la commune la plus active d'Ile-de-France.

En hausse annuelle de 56%, la **Seine-Saint-Denis** comptabilise près de 2 000 mises en vente. À l'échelle communale, Aubervilliers (322), Le Blanc-Mesnil (282), Romainville (237) et Noisy-le-Grand (228) occupent les 5 premières places du top 20 des communes.

Toujours aussi dynamique qu'en 2021, le **Val-de-Marne** (+70%) engrange 1 349 commercialisations au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2022. Trois nouveaux logements sur dix se situent à Alfortville et Champigny-sur-Marne.

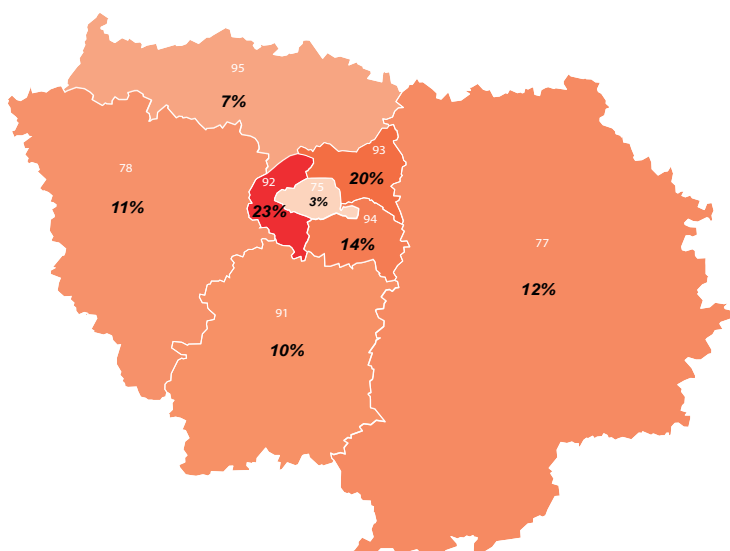
En chute annuelle (-5%) et trimestrielle (-47%), la **Seine-et-Marne** peine à se démarquer au début de l'année 2022. 1 121 logements sont sortis de terre, dont 217 à Bussy-Saint-Georges.

La promotion immobilière neuve marque le pas dans les **Yvelines** (+9%) mais reste tout de même soutenue avec 1 053 commercialisations recensées entre janvier et mars 2022. De nouveau, Voisins-le-Bretonneux s'illustre avec 213 logements neufs.

L'**Essonne** enregistre une augmentation de son volume de mises en vente de 39% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2021. Dans le détail, le secteur individuel explose et passe d'un volume de 30 maisons en 2021 à 130 unités en 2022.

Le même phénomène s'observe dans le **Val-d'Oise** qui totalise le plus grand nombre de commercialisations de maisons neuves en Ile-de-France (176 unités). Plus globalement, le département totalise 640 mises en vente, soit une hausse de 39% sur un an.

Répartition du nombre de logements mis en vente en Ile-de-France par département au 1<sup>er</sup> trimestre 2022



# LE STOCK DE LOGEMENTS DISPONIBLES

Au 31 mars 2022, 27 304 logements sont toujours disponibles à la vente en Ile-de-France, soit une hausse annuelle de 59%. Après une baisse conséquente en 2020 suite à la pandémie de COVID-19, le stock s'est renchéri progressivement au début de l'année 2021 et de plus en plus intensément depuis la fin de l'année 2021 et le début de l'année 2022. À la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2022, plus de 1 200 maisons neuves sont disponibles contre 570 en 2021. Tous les départements franciliens ont bénéficié de ce renchérissement du stock.

Plus de 700 logements restent à acquérir à **Paris** à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2022 (+48% sur un an). Près des trois quarts de l'encours se situent dans le 13<sup>ème</sup>, 15<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> arrondissements de la capitale.

Avec plus de 6 000 logements disponibles et une hausse annuelle de 57%, les **Hauts-de-Seine** détiennent l'encours régional le plus conséquent. Châtenay-Malabry (745 unités), Le Plessis-Robinson (567) et Clamart (538) sont particulièrement prisées par les promoteurs et totalisent ainsi 30% du stock départemental.

Talonnant les Hauts-de-Seine, la **Seine-Saint-Denis** dispose d'un encours de 5 035 logements à la fin mars 2022 (+41%). De nombreux logements sont disponibles dans les villes en périphérie immédiate de Paris telles que Clichy (421), Aubervilliers (403) ou encore Saint-Ouen (385).

Conséquence de la forte croissance des mises en vente, le stock disponible dans le **Val-de-Marne** a plus que doublé par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2021 et s'établit à 3 621 unités. C'est à Saint-Maur-des-Fossés (614 unités) que le plus grand nombre de logements disponibles du département se situe.

À la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2022, la **Seine-et-Marne** agrège 15% du stock francilien total et 20% du stock en individuel. Melun (401), Bussy-Saint-Georges (387) et Serris (245) disposent toujours des stocks les plus élevés du département.

L'**Essonne** a bénéficié du plus important renchérissement de stock en Grande Couronne et le deuxième au niveau régional (après le Val-de-Marne) : +60% sur un an avec un total de 2 725 logements disponibles à la fin mars 2022. À cette date, il reste 330 maisons neuves à acquérir sur le territoire, soit 200 unités de plus que l'an passé.

Un peu moins de 2 000 logements neufs sont disponibles dans le **Val-d'Oise**, et ce malgré une hausse de 52% sur un an. Argenteuil (199) et Franconville (194) sont en tête des communes avec le plus grand encours en collectif tandis qu'il s'agit de Villiers-le-Bel (34) et Luzarches (30) en individuel.

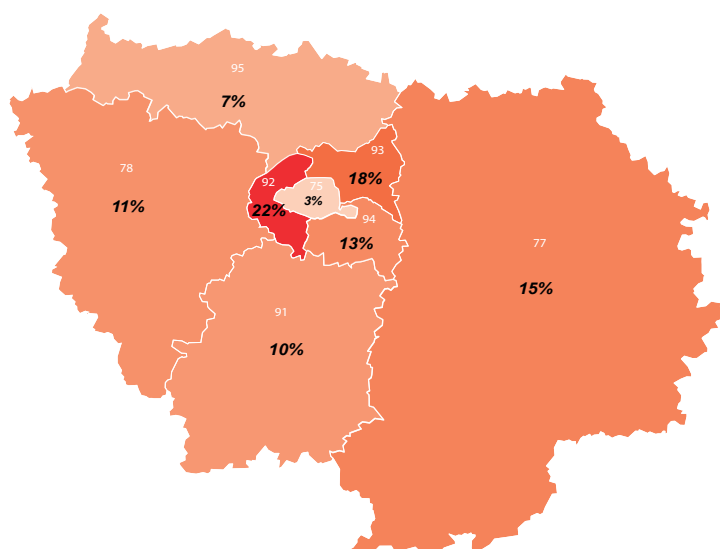
Évolution du nombre de logements disponibles en Ile-de-France à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2022

1T22	Stock	Variation de 1T21 à 1T22	
75	721	48%	↗
92	6 047	57%	↗
93	5 035	41%	↗
94	3 621	> 100%	↗
77	4 085	51%	↗
78	3 077	51%	↗
91	2 725	60%	↗
95	1 993	52%	↗
<b>IDF</b>	<b>27 304</b>	<b>59%</b>	↗

Top 20 des communes au 1<sup>er</sup> trimestre 2022

Communes	Dép.	Stock
Châtenay-Malabry	92	745
Le Blanc-Mesnil	93	704
Saint-Maur-des-Fossés	94	614
Le Plessis-Robinson	92	567
Clamart	92	538
Noisy-le-Grand	93	445
Colombes	92	443
Clichy	93	421
Asnières-sur-Seine	92	420
Aubervilliers	93	403
Melun	77	401
Bussy-Saint-Georges	77	387
Saint-Ouen	93	385
Le Perreux-sur-Marne	94	349
Champigny-sur-Marne	94	339
Rueil-Malmaison	92	295
Romainville	93	294
Issy-les-Moulineaux	92	294
Neuilly-Plaisance	93	291
Vanves	92	277

Répartition du nombre de logements disponibles en Ile-de-France par département au 1<sup>er</sup> trimestre 2022



## Évolution des prix des logements neufs en collectif en Ile-de-France au 1<sup>er</sup> trimestre 2022

1T22	Stock	Variation de 1T21 à 1T22	
75	13 520	4,1%	↗
92	7 820	5,1%	↗
93	5 118	3,8%	↗
94	6 402	4,2%	↗
77	4 376	4,5%	↗
78	5 525	5,3%	↗
91	4 438	-3,5%	↘
95	4 851	9,5%	↗
<b>IDF</b>	<b>5 989</b>	<b>5,0%</b>	↗

### Top 20 des communes au 1<sup>er</sup> trimestre 2022

Communes	Dép.	Prix (€/m <sup>2</sup> )
Paris *	75	13 520
Levallois-Perret	92	13 282
Neuilly-sur-Seine	92	12 394
Charenton-le-Pont	94	11 959
Boulogne-Billancourt	92	11 760
Vincennes	94	11 262
Issy-les-Moulineaux	92	10 763
Saint-Cloud	92	10 698
Puteaux	92	10 639
Saint-Mandé	94	10 317
Montrouge	92	10 278
La Garenne-Colombes	92	9 953
Vanves	92	9 882
Sceaux	92	9 686
Saint-Maurice	94	9 267
Ville-d'Avray	92	9 230
Sèvres	92	9 228
Versailles	78	9 059
Courbevoie	92	8 926
Marnes-la-Coquette	92	8 904

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

Par rapport au début de l'année 2021, le prix moyen dans le neuf en Ile-de-France augmente de 5% pour se fixer à 5 989 €/m<sup>2</sup> à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2022.

Globalement l'ensemble des départements suit cette tendance dans les mêmes proportions, exception faite de l'Essonne (-3,5%) et du Val-d'Oise (+9,5%).

Il faut compter en moyenne 13 520 €/m<sup>2</sup> pour un appartement neuf à **Paris** (+4,1% sur un an). Le 19<sup>ème</sup> arrondissement (11 709 €/m<sup>2</sup>) se positionne comme le territoire le plus abordable tandis que le 7<sup>ème</sup>, caractérisé par des programmes immobiliers haut de gamme, affichent un prix de 23 032 €/m<sup>2</sup>.

En hausse de 5,1%, le prix moyen dans les **Hauts-de-Seine** grimpe à 7 820 €/m<sup>2</sup> à la fin mars 2022. Le prix départemental est notamment poussé à la hausse par l'attractivité des villes limitrophes de Paris dont les prix s'envolent, Levallois-Perret (13 282 €/m<sup>2</sup>) et Neuilly-sur-Seine (12 394 €/m<sup>2</sup>) en tête.

La **Seine-Saint-Denis** (5 118 €/m<sup>2</sup>) présente une variation de prix positive de 3,8% par rapport au début de l'année 2021. Territorialement, les prix varient entre 3 251 €/m<sup>2</sup> à Stains et 7 439 €/m<sup>2</sup> à Saint-Ouen.

Après des hausses significatives (entre 8% et 10%), le prix moyen dans le **Val-de-Marne** (6 402 €/m<sup>2</sup>) tend à se stabiliser (+4,2% sur un an). Tout comme dans les autres départements de la Métropole du Grand Paris, le prix varie selon la distance à la capitale. En effet, Charenton-le-Pont (11 959 €/m<sup>2</sup>), affichent des prix supérieurs certains arrondissements parisiens. A contrario, Villeneuve-Saint-Georges (4 096 €/m<sup>2</sup>) se caractérise comme la ville la moins chère du département.

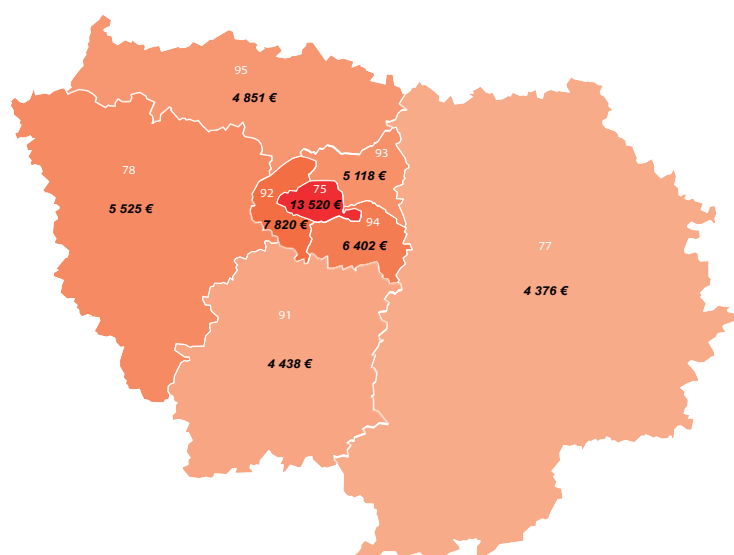
La **Seine-et-Marne** (4 376 €/m<sup>2</sup>) enregistre une hausse annuelle de 4,5% du prix moyen. À l'échelle communale, Fontainebleau (7 053 €/m<sup>2</sup>) affiche les prix les plus élevés tandis que Melun (3 598 €/m<sup>2</sup>) et Noisiel (3 523 €/m<sup>2</sup>) demeurent les villes les plus abordables.

Département le plus onéreux de Grande Couronne, le prix moyen dans le neuf en collectif s'établit à 5 525 €/m<sup>2</sup> dans les **Yvelines** (+5,3%). Les prix sont très disparates selon les secteurs : alors que le prix monte à 9 059 €/m<sup>2</sup> à Versailles, il reste sous le seuil des 2 500 €/m<sup>2</sup> à Limay (2 402 €/m<sup>2</sup>).

De nouveau, l'**Essonne** enregistre une baisse de prix (-3,5%) pour une moyenne de 4 438 €/m<sup>2</sup>. Ces baisses consécutives depuis le milieu de l'année 2021 pourrait faire de l'Essonne le département le moins cher d'Ile-de-France si cette tendance se poursuit. Géographiquement, les prix s'échelonnent entre 2 436 €/m<sup>2</sup> (Grigny) et 6 850 €/m<sup>2</sup> (Verrières-le-Buisson).

Enregistrant le renchérissement de prix le plus important de la région (+9,5%), le **Val-d'Oise** affiche un prix de 4 851 €/m<sup>2</sup> au 31 mars 2022. À cette date, Boissy-le-Caen (8 241 €/m<sup>2</sup>) se positionne comme la ville la plus chère tandis que Beauchamp (3 468 €/m<sup>2</sup>) reste la commune la plus abordable.

Prix moyen (en €/m<sup>2</sup>) d'un appartement neuf en Ile-de-France par département au 1<sup>er</sup> trimestre 2022



## Notre mission : toute l'information logement

L'ADIL de Paris propose **gratuitement** à l'ensemble des locataires, propriétaires, copropriétaires ou candidats à l'accession, des conseils complets, neutres et gratuits sur l'ensemble des aspects juridiques, financiers et fiscaux liés au logement.

L'**ADIL de Paris** assure au bénéfice de ses partenaires professionnels des actions de **formation**, de **conseil** et d'**expertise juridique**, ainsi que d'**observation** et d'**études** liées à leur domaine d'activité. Elle dispose d'un Observatoire du logement et propose des publications adaptées aux préoccupations des acteurs du logement de Paris, de la Métropole du Grand Paris et de la région Ile-de-France : logement social, conjoncture immobilière, marché du logement neuf, prévention des expulsions, habitat indigne, etc.

[www.adil75.org](http://www.adil75.org)

### *Note méthodologique base ECLAIR de l'ADIL de Paris*

La base de données couvre environ 80% du marché de l'immobilier de l'accession à la propriété privée dans le secteur neuf. La base d'enquête repose sur le croisement des données obtenues par les partenariats des ADIL et des données des annonces de la presse spécialisée. L'enquête est réalisée mensuellement auprès des promoteurs et des commercialisateurs.

La base de données ne prend pas en compte les immeubles vendus en bloc destinés à la location, les résidences avec services comme celles pour les personnes âgées ou les centres d'affaires, les maisons individuelles en secteur diffus, et divers logements ne passant pas par les canaux habituels de commercialisation comme par exemple les datons. En revanche, les pré-commercialisations sont intégrées. Les résultats communiqués ne font l'objet d'aucun redressement statistique.



#### Contact

[clemence.rouhaud@adil75.org](mailto:clemence.rouhaud@adil75.org)

01.42.79.50.34