

*Observatoire
du Logement Neuf
des ADIL d'Ile-de-France*

Le marché du logement neuf en Ile-de-France

2012



Sommaire

- La conjoncture en Ile-de-France p.1
 - État des lieux du logement neuf en Ile-de-France p.2
 - Le marché de l'appartement neuf p.8
 - Le marché de la maison groupée neuve p.10

- Paris et la petite couronne p.13
 - Paris p.14
 - Les Hauts-de-Seine p.18
 - La Seine-Saint-Denis p.24
 - Le Val-de-Marne p.30

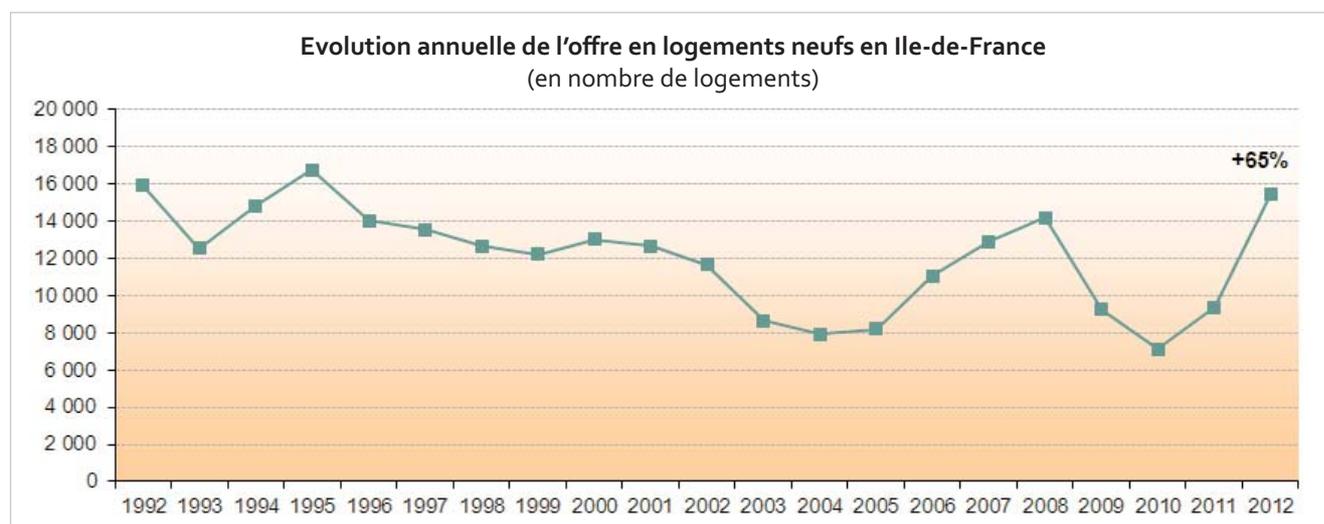
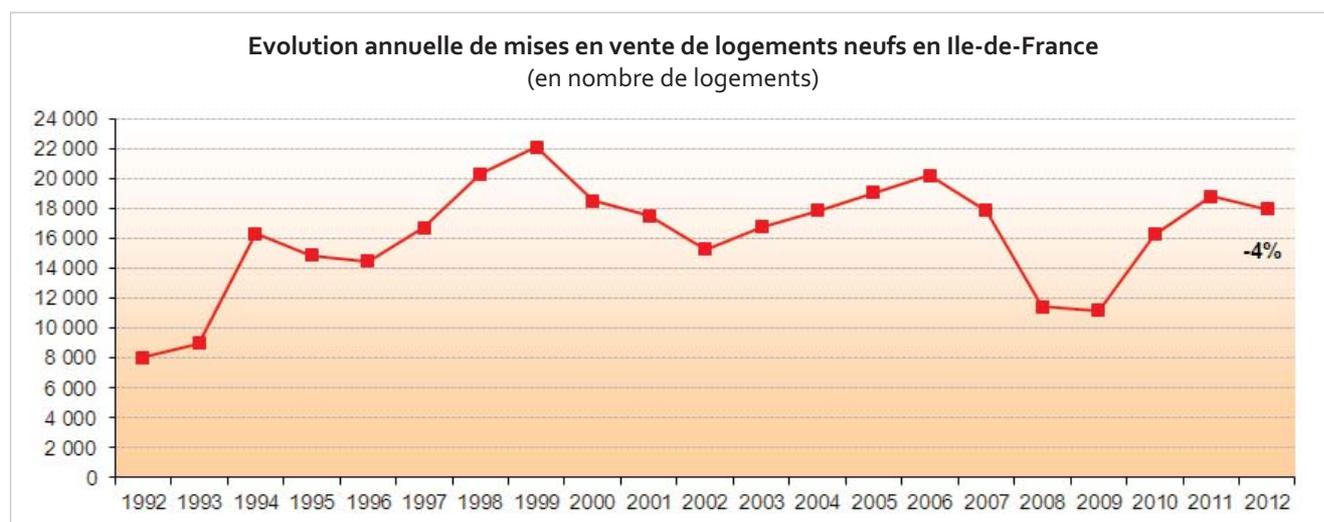
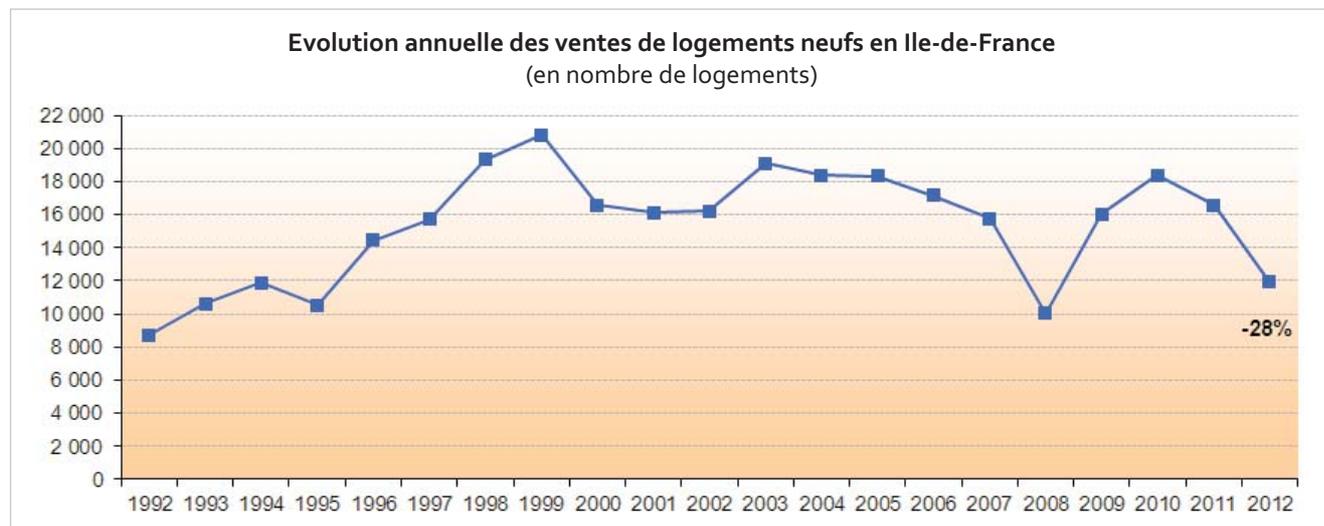
- La grande couronne p.37
 - La Seine-et-Marne p.38
 - Les Yvelines p.44
 - L'Essonne p.50
 - Le Val-d'Oise p.56

- Les perspectives pour 2013 p.63



La conjoncture en Ile-de-France

Etat des lieux du logement neuf en Ile-de-France



Les ventes

Evolution trimestrielle du nombre de ventes de logements en Ile-de-France

V	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Var 2011/2012
1T	4 409	4 469	5 394	5 555	4 725	4 755	3 286	3 742	3 679	3 978	3 103	-22%
2T	4 331	5 660	4 857	4 863	4 056	4 120	2 963	4 135	5 354	3 847	3 893	1%
3T	3 142	4 305	3 409	3 478	3 469	3 104	2 346	3 050	4 347	2 276	2 118	-7%
4T	4 316	4 677	4 708	4 414	4 903	3 755	1 444	5 109	4 978	6 451	2 799	-57%
TOTAL	16 198	19 111	18 368	18 310	17 153	15 734	10 039	16 036	18 358	16 552	11 913	-28%

L'année 2012 marque un recul net des ventes de logements neufs en Ile-de-France. Alors que depuis la chute sévère en 2008, la croissance des ventes était repartie, 2012 marque un repli brutal des transactions. Supérieur de 19% au niveau de 2008, le nombre de ventes en 2012 est inférieur, et de loin (-30%), à la moyenne des trois années 2009, 2010, 2011. C'est ainsi 11 913 logements neufs qui ont été vendus en 2012, à 95% des appartements.

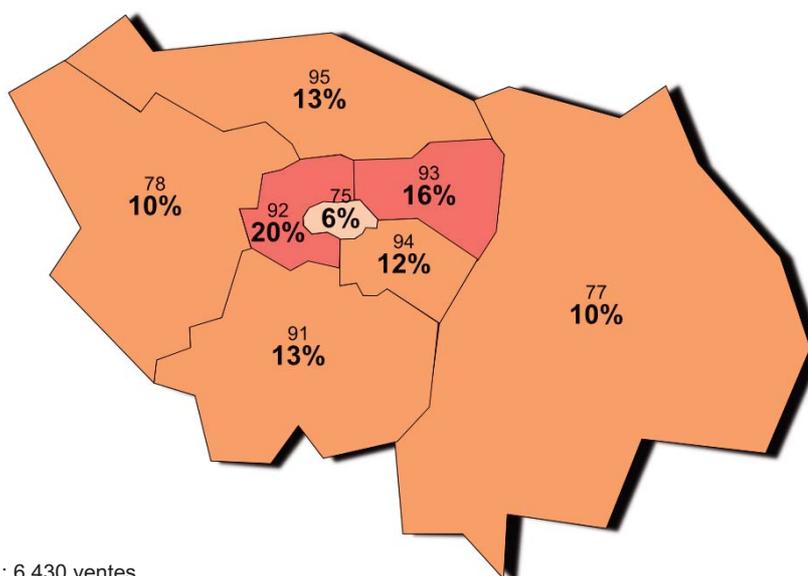
Répartition des ventes par type de pièces en 2012

2012	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	2	51	324	194	80	651
%	-	0%	8%	50%	30%	12%	100%
variation annuelle	-	-88%	-75%	-59%	-63%	-59%	-62%
Collectif	1 315	3 403	4 021	1 983	529	11	11 262
%	12%	30%	36%	18%	5%	0%	100%
variation annuelle	-25%	-24%	-24%	-23%	-28%	-21%	-24%

Le contexte économique des plus moroses et l'attentisme lié à la période électorale ont freiné les intentions d'achat. La baisse des avantages fiscaux a eu raison de l'engouement à l'oeuvre de la part des investisseurs depuis 2008. Même le prolongement du dispositif Scellier, déjà raboté au début de 2012, jusque fin mars 2013 pour les signataires d'une promesse de vente avant le 31 décembre 2012 n'aura pas particulièrement stimulé les ventes. Alors que traditionnellement, le quatrième trimestre clôt l'année sur un bon résultat, cette année, les départements franciliens ont connu, à l'inverse, une baisse des ventes sur le dernier trimestre. De nombreux désistements ont été constatés, notamment en fin d'année.

Sur l'année 2012, le département des Hauts-de-Seine a été le meilleur vendeur de la région. La petite couronne, qui a concentré 48% des ventes de logements de l'année, est en recul de 14% en un an. Le constat est encore plus dur pour la grande couronne, puisque ses ventes ont baissé de 40%.

Répartition des ventes en Ile-de-France par département en 2012



Paris + petite couronne : 6 430 ventes
grande couronne : 5 483 ventes

source : ADIL 75

Les mises en vente

Evolution trimestrielle du nombre de mises en vente de logements en Ile-de-France

MeV	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Var 2011/2012
1T	3 635	4 057	4 792	5 165	5 041	4 419	3 197	844	2 159	4 046	3 570	-12%
2T	3 965	5 296	4 962	5 236	4 842	4 109	4 134	3 041	6 586	5 955	6 826	15%
3T	3 330	3 383	3 393	3 390	4 534	3 412	2 865	2 003	3 621	3 294	3 561	8%
4T	4 321	4 031	4 689	5 251	5 783	5 902	1 250	5 283	3 904	5 505	4 020	-27%
TOTAL	15 251	16 767	17 836	19 042	20 200	17 842	11 446	11 171	16 270	18 800	17 977	-4%

Répartition des mises en vente par type de pièces au 31.12.2012

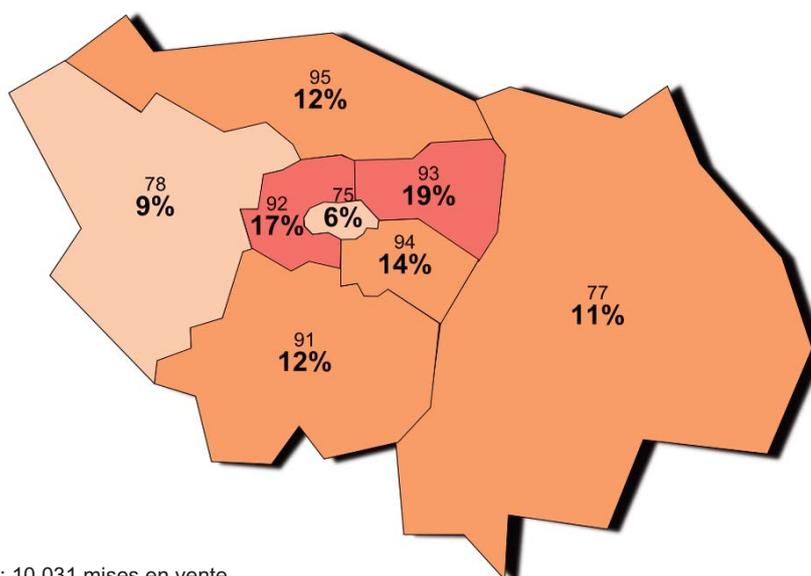
2012	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	39	295	234	56	624
%	-	-	6%	47%	38%	9%	100%
variation annuelle	-	-	-81%	-63%	-50%	-60%	-62%
Collectif	1 696	4 884	6 863	3 181	719	10	17 353
%	10%	28%	40%	18%	4%	0%	100%
variation annuelle	-15%	-8%	11%	10%	-5%	0%	1%

Bien qu'en baisse de 4% en un an, les mises en vente connaissent cette année un résultat élevé. Aussi faut-il rappeler que 2011 avait été une année particulièrement prolifique. Ainsi, par rapport à 2010, les mises en vente sont en hausse de 10%. Concernant les deux secteurs du marché, le collectif connaît une légère hausse de 1% alors que l'individuel pour sa part, s'enfonce.

Les promoteurs tentent de suivre les objectifs de construction de la région, mais les choix des ménages, compte-tenu du contexte économique et des niveaux de prix, entraînent une baisse des ventes. En parallèle, la profession reste prudente pour éviter d'avoir des stocks trop importants. C'est visible avec la baisse de 27% du nombre de logements proposés entre le dernier trimestre et celui un an plus tôt. En outre, les promoteurs connaissent des difficultés pour financer leur opérations, face à des banques de plus en plus frileuses. Ce double constat fait craindre une baisse de la production de logements en 2013, alors même que la région est demandeuse.

La région, justement, connaît des différences notables avec ses départements. En effet, six départements sur les huit franciliens ont suivi le mouvement général de baisse des commercialisations. Mais la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne font exception avec une croissance marquée du nombre de logements neufs lancés cette année sur leur département.

Répartition du nombre de mises en vente en Ile-de-France par département en 2012



Paris + petite couronne : 10 031 mises en vente
grande couronne : 7 946 mises en vente

source ADIL 75

Les logements disponibles

Evolution trimestrielle du nombre de logements disponibles en Ile-de-France

D	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Var 2011/2012
1T	12 323	10 732	7 985	7 486	8 460	10 610	12 804	11 271	7 733	7 194	9 835	37%
2T	11 709	10 244	8 034	7 802	9 246	10 533	13 893	10 154	8 983	9 290	12 765	37%
3T	11 773	9 299	7 976	7 669	10 191	10 841	14 379	9 097	8 257	10 312	14 211	38%
4T	11 660	8 643	7 912	8 195	11 059	12 910	14 185	9 258	7 102	9 368	15 432	65%

Dans ce contexte où les ventes chutent largement plus que les commercialisations, le stock de logements disponibles grossit. C'est un niveau rarement atteint, où le seuil des 15 000 logements est dépassé. Ce sont en effet 15 432 logements, dont 95% d'appartements, qui attendent un acquéreur à la fin décembre 2012. En un an, l'offre commerciale compte 6 064 biens en plus sur le marché. Ce stock représente près de 20 mois de commercialisation contre 5 mois un an plus tôt.

Répartition des logements disponibles par type de pièces au 31.12.2012

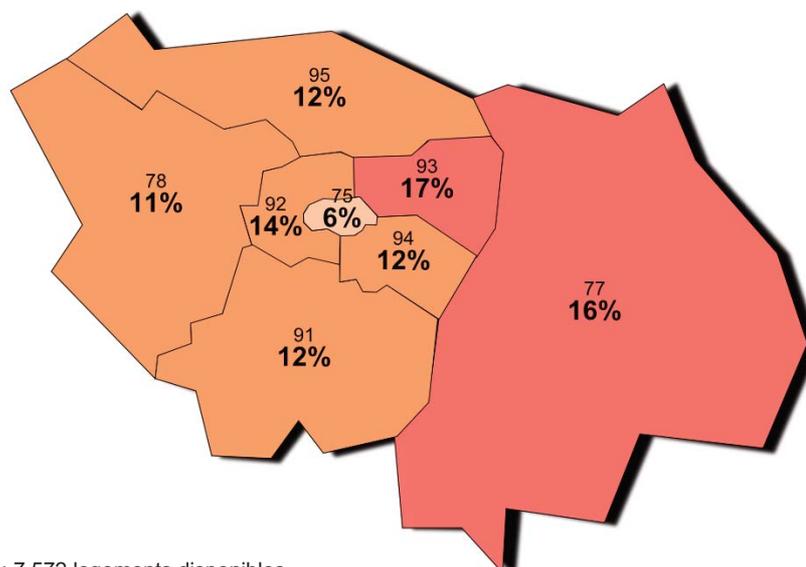
2012	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	46	335	300	57	738
%	-	-	6%	45%	41%	8%	100%
variation annuelle	-	-	-21%	-8%	15%	-30%	-4%
Collectif	1 022	3 751	6 393	2 942	579	7	14 694
%	7%	26%	44%	20%	4%	0%	100%
variation annuelle	59%	65%	80%	70%	50%	-13%	71%

Mais les promoteurs restent prudents et réajustent l'offre de leur programme en profitant du fait que les travaux n'ont pas démarré. En effet, les ventes se faisant sur plan, lorsque les difficultés se font sentir, les promoteurs les retirent du marché.

Alors que la demande en logement est toujours aussi forte en Ile-de-France, il semblerait que la désertion des investisseurs et les niveaux de prix trop élevés pour les primo-accédants, renflouent les stocks. Une baisse des prix ou des aides en soutien à l'accession comme à l'investissement permettrait de fluidifier le marché.

Géographiquement, on constate que 45% de l'offre est concentrée dans les départements à l'Est de la capitale. Tous les départements sont touchés par cette hausse, la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne compte-tenu de leur niveau de commercialisations ont vu leur stock plus que doubler.

Répartition du nombre de logements disponibles en Ile-de-France par département en 2012



Paris + petite couronne : 7 572 logements disponibles
grande couronne : 7 860 logements disponibles

source ADIL 75

Les prix

Evolution annuelle du prix moyen des appartements en Ile-de-France (au 31.12 de chaque année)

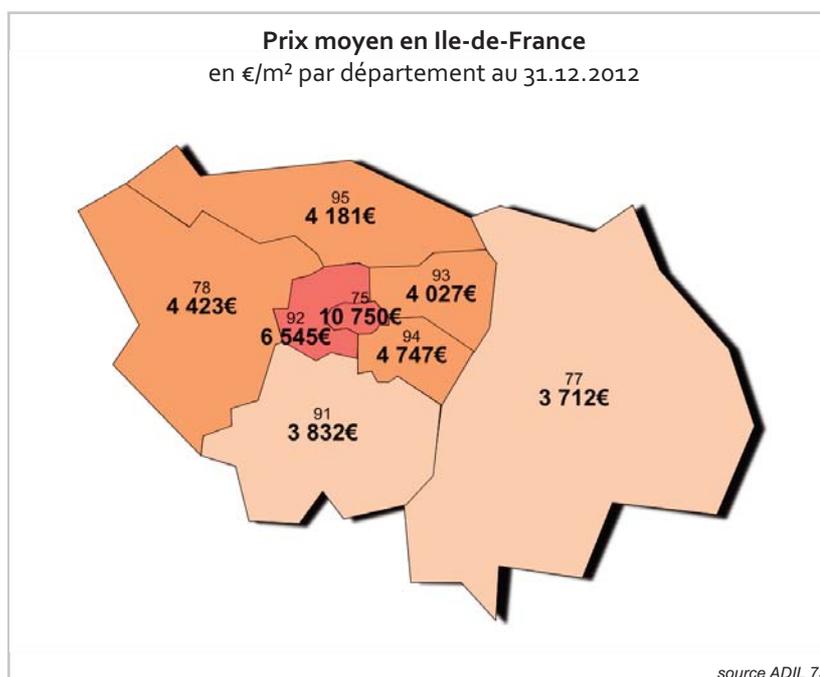
	2007		2008		2009		2010		2011		2012	
	prix en €/m ²	var / an	prix en €/m ²	var / an	prix en €/m ²	var / an	prix en €/m ²	var / an	prix en €/m ²	var / an	prix en €/m ²	var / an
75	8 338 €	17,5%	8 112 €	-2,7%	8 202 €	1,1%	9 672 €	17,9%	10 492 €	8,5%	10 750 €	2,5%
92	5 737 €	6,5%	5 867 €	2,3%	6 021 €	2,6%	6 468 €	7,4%	7 103 €	9,8%	6 545 €	-7,9%
93	3 629 €	0,9%	3 543 €	-1,2%	3 667 €	2,4%	3 946 €	7,5%	4 019 €	1,8%	4 027 €	0,2%
94	4 453 €	2,3%	4 527 €	1,7%	4 339 €	-4,2%	4 486 €	3,4%	5 133 €	14,4%	4 747 €	-7,5%
77	3 545 €	6,0%	3 583 €	1,1%	3 581 €	-0,1%	3 617 €	1,0%	3 855 €	6,6%	3 712 €	-3,7%
78	4 038 €	6,0%	4 209 €	4,2%	4 053 €	-3,7%	4 025 €	-0,7%	4 431 €	10,1%	4 423 €	-0,2%
91	3 652 €	0,4%	3 660 €	0,2%	3 699 €	1,1%	3 848 €	4,0%	3 837 €	-0,3%	3 832 €	-0,1%
95	3 633 €	6,8%	3 687 €	1,5%	3 636 €	-1,4%	3 789 €	4,2%	3 969 €	4,8%	4 181 €	5,3%

La hausse des prix paraît avoir atteint sa limite en 2011 et un léger retour à la raison semble s'être opéré cette année. En effet, tout au long de l'année 2012, les prix ont été particulièrement stables et ont même fini, pour la majorité des départements franciliens, sur une baisse.

Paris domine toujours avec 10 750€/m² pour un appartement neuf. Ce prix est certes en hausse sur un an, mais une hausse plus contenue que les années précédentes.

Les Hauts-de-Seine et le Val-de-Marne sont, pour leur part, repassés sous le seuil de 7 000€/m² et 5 000€/m². A l'inverse du Val-d'Oise, qui en dépassant la barre des 4 000€/m², est le département qui a connu la variation la plus élevée. La Seine-et-Marne, à la différence de l'année dernière, est redevenue le département le plus abordable.

Or malgré cette baisse de prix et des taux d'intérêt à un niveau historiquement bas, les ventes sont en berne. Le pouvoir d'achat des primo-accédants, notamment, reste limité au regard de la fourchette des prix et contraint par un PTZ à l'avantage moindre qu'en 2011.



Le marché de l'appartement neuf

Les ventes

Répartition des ventes d'appartements neufs par département en 2012

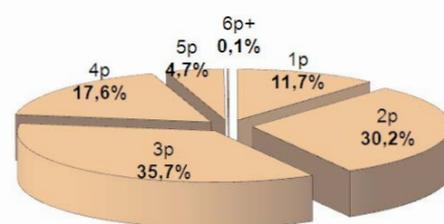
Ventes	Zone centrale				Grande couronne				TOTAL
	75	92	93	94	77	78	91	95	
Nombre	721	2 369	1 916	1 356	972	1 059	1 375	1 494	11 262
%	6%	21%	17%	12%	9%	9%	12%	13%	100%
<i>variation annuelle</i>	-14%	-14%	-3%	-16%	-50%	-23%	-39%	-28%	-24%
Par zone	6 362				4 900				
%	56%				44%				
<i>variation annuelle</i>	-11%				-36%				

Les ventes d'appartements neufs baissent de 24% en 2012. C'est un niveau largement en-dessous de ceux des trois dernières années mais supérieur à l'année 2008, la plus mauvaise.

La zone centrale de la région est moins touchée par ce recul que la grande couronne. Particulièrement la Seine-et-Marne qui, en un an, a divisé par deux son nombre de ventes d'appartements. A l'inverse, ce sont les Hauts-de-Seine qui ont vendu le plus d'appartements, suivis de la Seine-Saint-Denis, qui est par ailleurs le département qui a connu la baisse la plus faible du nombre de transactions.

Cette année encore, ce sont les trois pièces qui ont eu le plus de succès et les les cinq pièces qui ont été les plus affectés.

Répartition des ventes d'appartements neufs par type de pièces en 2012



Les mises en vente

Répartition des mises en vente d'appartements neufs par département en 2012

Mises en vente	Zone centrale				Grande couronne				TOTAL
	75	92	93	94	77	78	91	95	
Nombre	1 018	3 043	3 414	2 475	1 914	1 513	1 950	2 026	17 353
%	6%	18%	20%	14%	11%	9%	11%	12%	100%
<i>variation annuelle</i>	-12%	-5%	58%	33%	-7%	-21%	-20%	-15%	1%
Par zone	9 950				7 403				
%	57%				43%				
<i>variation annuelle</i>	19%				-16%				

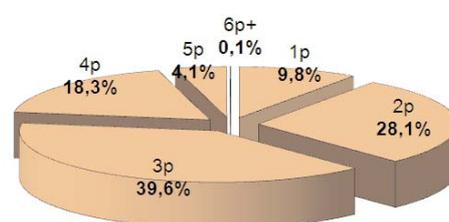
En 2012, les commercialisations d'appartements sont en légère hausse, de l'ordre de 1%. Pour la deuxième année consécutive, le niveau est élevé, au-delà de 17 000 appartements.

Alors que la zone centrale a amélioré le nombre de nouveaux appartements mis sur son marché, la grande couronne recule.

Les Hauts-de-Seine et la Seine-Saint-Denis concentrent 38% des mises en ventes de la région. A l'inverse, les Yvelines constituent le département le plus touché par la baisse.

Comme pour les ventes, les trois pièces ont eu le plus de succès, près de 40% de l'ensemble des appartements mis en vente.

Répartition des mises en vente d'appartements neufs par type de pièces en 2012



Les logements disponibles

Répartition des appartements neufs disponibles par département au 31.12.2012

Offre dispo au 31/12	Zone centrale				Grande couronne				TOTAL
	75	92	93	94	77	78	91	95	
Nombre	842	2 163	2 591	1 865	2 197	1 548	1 773	1 715	14 694
%	6%	15%	18%	13%	15%	11%	12%	12%	100%
variation annuelle	54%	45%	137%	150%	75%	41%	48%	45%	71%
Par zone	7 461				7 233				
%	51%				49%				
variation annuelle	92%				53%				

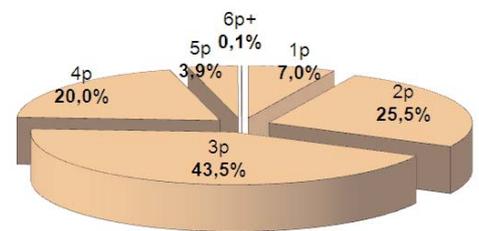
Dans ce contexte de chute de ventes et de maintien des mises en vente, le stock augmente fortement. En effet, à la fin décembre, le nombre d'appartements disponibles est supérieur de 71% à celui un an plus tôt.

La répartition par département et par pièce suit les évolutions déjà vues. La zone centrale compte plus de la moitié du stock de la région et a presque doublé en un an.

Les deux et trois pièces représentent 69% du stock.

Répartition de l'offre d'appartements neufs disponibles

par type de pièces au 31.12.2012



Les prix

Evolution annuelle du prix moyen des appartements en Ile-de-France (au 31.12 de chaque année)

	2008	var/an	2009	var/an	2010	var/an	2011	var/an	2012	var/an
Paris										
prix moyen/lot	576 110 €	2%	583 178 €	1%	631 443 €	8%	707 319 €	12%	687 804 €	-3%
prix moyen/m ²	8 131 €	-2%	8 265 €	2%	9 691 €	17%	10 492 €	8%	10 750 €	2%
surface moyenne	70 m ²	3%	72 m ²	3%	64 m ²	-11%	66 m ²	3%	64 m ²	-6%
Hauts-de-Seine										
prix moyen/lot	401 674 €	2%	384 089 €	-4%	444 020 €	16%	467 557 €	5%	450 446 €	-4%
prix moyen/m ²	5 867 €	2%	5 998 €	2%	6 469 €	8%	7 103 €	10%	6 545 €	-8%
surface moyenne	68 m ²	-1%	64 m ²	-6%	69 m ²	8%	67 m ²	-3%	69 m ²	3%
Seine-Saint-Denis										
prix moyen/lot	224 190 €	-3%	224 587 €	0%	230 755 €	3%	235 680 €	2%	245 316 €	4%
prix moyen/m ²	3 543 €	-2%	3 671 €	4%	3 953 €	8%	4 025 €	2%	4 027 €	0%
surface moyenne	64 m ²	0%	62 m ²	3%	60 m ²	-3%	60 m ²	0%	62 m ²	3%
Val-de-Marne										
prix moyen/lot	289 631 €	4%	262 683 €	-9%	285 774 €	9%	330 295 €	16%	293 834 €	-11%
prix moyen/m ²	4 527 €	2%	4 339 €	-4%	4 486 €	3%	5 133 €	14%	4 747 €	-8%
surface moyenne	64 m ²	2%	61 m ²	-5%	64 m ²	5%	64 m ²	0%	62 m ²	-3%
Seine-et-Marne										
prix moyen/lot	213 605 €	-1%	216 004 €	1%	222 482 €	3%	222 464 €	0%	212 623 €	-4%
prix moyen/m ²	3 583 €	1%	3 584 €	0%	3 629 €	1%	3 869 €	7%	3 712 €	-4%
surface moyenne	60 m ²	-2%	61 m ²	2%	62 m ²	2%	59 m ²	-5%	58 m ²	-2%
Yvelines										
prix moyen/lot	271 261 €	2%	276 576 €	2%	265 094 €	-4%	271 229 €	2%	270 783 €	0%
prix moyen/m ²	4 209 €	4%	4 053 €	-4%	4 025 €	-1%	4 431 €	10%	4 423 €	0%
surface moyenne	65 m ²	-2%	67 m ²	3%	66 m ²	-1%	62 m ²	-6%	62 m ²	0%
Essonne										
prix moyen/lot	223 924 €	-1%	217 204 €	-3%	238 632 €	10%	231 899 €	-3%	222 698 €	-4%
prix moyen/m ²	3 660 €	0%	3 700 €	1%	3 851 €	4%	3 848 €	0%	3 832 €	0%
surface moyenne	62 m ²	0%	60 m ²	-3%	63	5%	61 m ²	-2%	59 m ²	-3%
Val-d'Oise										
prix moyen/lot	225 225 €	1%	230 735 €	2%	231 069 €	0%	236 992 €	3%	234 594 €	-1%
prix moyen/m ²	3 687 €	1%	3 581 €	-3%	3 789 €	6%	3 975 €	5%	4 181 €	5%
surface moyenne	61 m ²	-2%	65 m ²	7%	61 m ²	-6%	60 m ²	-2%	58 m ²	-3%

Le marché de la maison groupée neuve

Les ventes

Répartition des ventes de maisons neuves par département en 2012

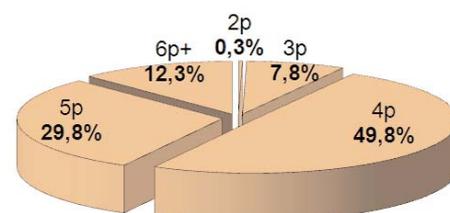
Ventes	Zone centrale				Grande couronne				TOTAL
	75	92	93	94	77	78	91	95	
Nombre	3	13	28	24	247	158	124	54	651
%	0%	2%	4%	4%	38%	24%	19%	8%	100%
<i>variation annuelle</i>	-50%	-84%	-77%	-55%	-66%	-54%	-57%	-53%	-62%
Par zone	68				583				
%	10%				90%				
<i>variation annuelle</i>	-74%				-60%				

Le secteur de la maison individuelle, encore plus fortement que le collectif, a connu une baisse significative de ses ventes en 2012. En retrait de 62% en un an, tous les départements sont concernés.

Comme attendu, c'est en grande couronne que se concentrent les ventes de maisons, à près de 90%. La Seine-et-Marne comptabilise à elle seule 38% des ventes de la région.

Les maisons vendues sont composées pour moitié de quatre pièces.

Répartition des ventes des maisons neuves par type de pièces en 2012



Les mises en vente

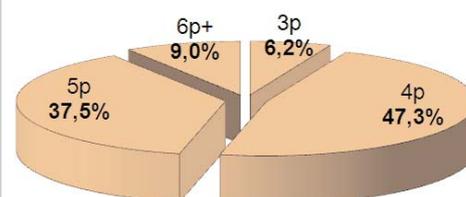
Répartition des mises en vente de maisons neuves par département en 2012

Mises en vente	Zone centrale				Grande couronne				TOTAL
	75	92	93	94	77	78	91	95	
Nombre	3	17	55	6	143	160	154	86	624
%	0%	3%	9%	1%	23%	26%	25%	14%	100%
<i>variation annuelle</i>	-63%	-70%	-50%	-67%	-82%	-54%	-35%	48%	-62%
Par zone	81				543				
%	13%				87%				
<i>variation annuelle</i>	-58%				-27%				

Comme les ventes, les commercialisations se sont effondrées en 2012. En étant inférieur à la barre de 700 commercialisations, le marché de maisons connaît cette année le niveau le plus bas jamais atteint. En recul de 62%, la zone centrale, même si elle ne représente que 13% de la production de maisons, a été plus durement touchée.

Traditionnellement, la Seine-et-Marne est le département le plus actif sur le secteur des maisons, mais cette année elle a été rattrapé par les Yvelines, qui fournissent 26% des maisons neuves de la région.

Répartition des mises en vente des maisons neuves par type de pièces en 2012



Les logements disponibles

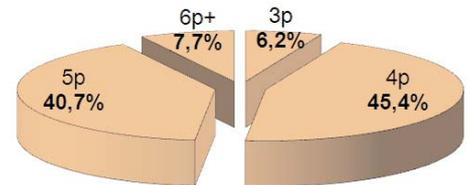
Répartition des maisons neuves disponibles par département au 31.12.2012

Offre dispo au 31/12	Zone centrale				Grande couronne				TOTAL
	75	92	93	94	77	78	91	95	
Nombre	4	31	65	11	263	154	131	79	738
%	0,5%	4%	6%	1,5%	36%	21%	18%	11%	100%
variation annuelle	0%	15%	71%	-62%	-28%	1%	30%	68%	-4%
Par zone	111				627				
%	15%				85%				
variation annuelle	13%				-6%				

Depuis 2010, le niveau des maisons disponibles a chuté. Il est cette année encore très faible, ne franchissant pas le seuil des 800 biens. Avec 4% de baisse en un an, le secteur individuel recule.

85% des maisons disponibles se situent en grande couronne et pourtant le stock a diminué de 6% en un an.

Répartition de l'offre de maisons neuves disponibles au 31.12.2012 par type de pièces



Les prix

Evolution annuelle du prix moyen des maisons en Ile-de-France (au 31.12 de chaque année)

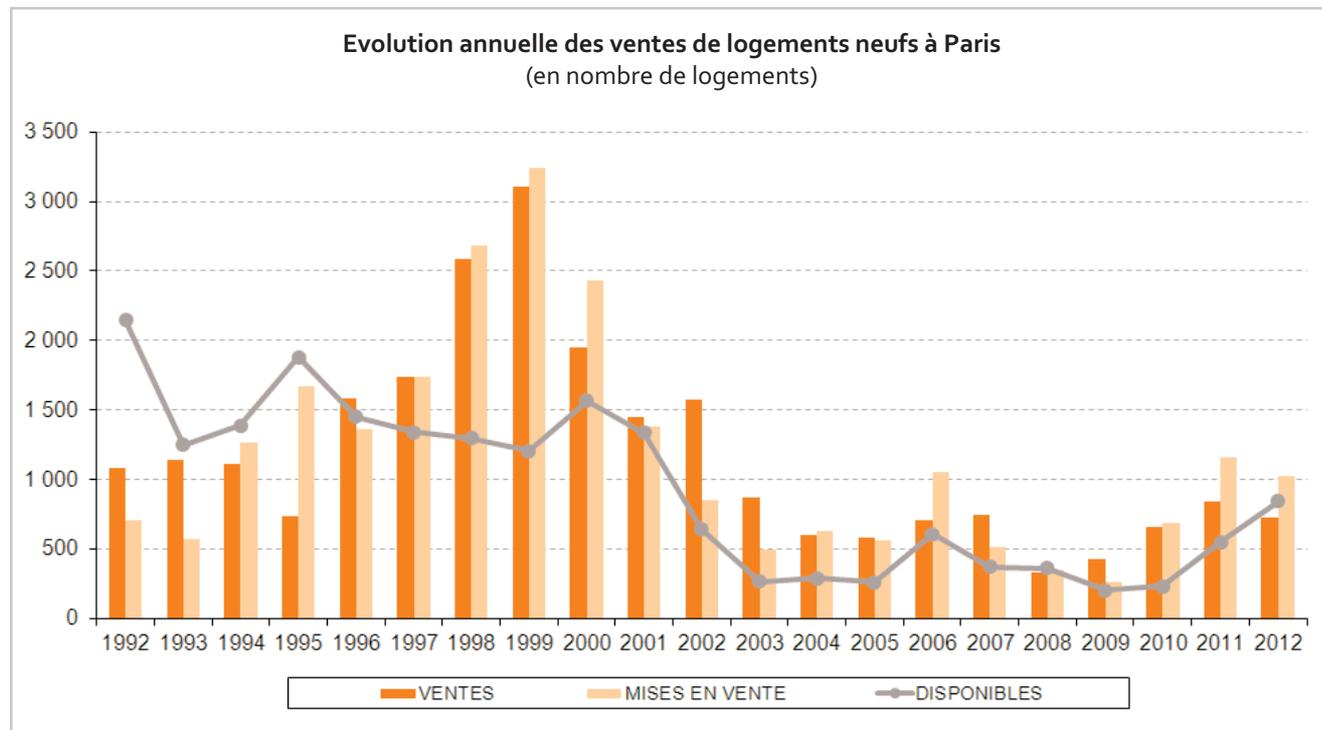
Avec seulement quatre maisons neuves disponibles sur son territoire, le prix moyen à Paris ne sera pas communiqué.

	2008	var/an	2009	var/an	2010	var/an	2011	var/an	2012	var/an
Hauts-de-Seine										
prix moyen/lot	693 440 €	15%	703 005 €	1%	722 251 €	3%	754 539 €	4%	797 729 €	6%
prix moyen/m ²	5 908 €	13%	5 696 €	-4%	6 221 €	9%	6 784 €	9%	6 899 €	2%
surface moyenne	116 m ²	1%	123 m ²	6%	116 m ²	-6%	110 m ²	-5%	116 m ²	5%
Seine-Saint-Denis										
prix moyen/lot	296 156 €	-16%	320 630 €	8%	241 023 €	-25%	364 769 €	51%	399 719 €	10%
prix moyen/m ²	3 688 €	0%	3 424 €	-7%	3 119 €	-9%	3 757 €	20%	4 083 €	9%
surface moyenne	81 m ²	-16%	95 m ²	17%	78 m ²	-18%	90 m ²	15%	95 m ²	6%
Val-de-Marne										
prix moyen/lot	414 899 €	11%	326 941 €	-21%	358 473 €	10%	331 757 €	-7%	309 523 €	-7%
prix moyen/m ²	3 957 €	8%	3 575 €	-10%	3 747 €	5%	3 763 €	0%	3 637 €	-3%
surface moyenne	105 m ²	1%	87 m ²	-17%	92 m ²	6%	87 m ²	-5%	84 m ²	-3%
Seine-et-Marne										
prix moyen/lot	372 482 €	5%	356 161 €	-4%	351 222 €	-1%	313 881 €	-11%	325 690 €	4%
prix moyen/m ²	3 154 €	2%	3 254 €	3%	3 167 €	-3%	3 323 €	5%	3 389 €	2%
surface moyenne	117	2%	109	-7%	110	2%	93	-15%	95 m ²	2%
Yvelines										
prix moyen/lot	445 622 €	1%	409 630 €	-8%	406 164 €	-1%	358 020 €	-12%	348 857 €	-3%
prix moyen/m ²	3 949 €	3%	3 671 €	-7%	3 873 €	6%	3 654 €	-6%	3 755 €	3%
surface moyenne	112 m ²	-2%	111 m ²	-1%	104 m ²	-6%	98 m ²	-6%	93 m ²	-5%
Essonne										
prix moyen/lot	391 869 €	0%	366 737 €	-6%	347 482 €	-5%	311 994 €	-10%	300 249 €	-4%
prix moyen/m ²	3 591 €	3%	3 533 €	-2%	3 462 €	-2%	3 577 €	3%	3 425 €	-4%
surface moyenne	109 m ²	-4%	104 m ²	-5%	100 m ²	-4%	88 m ²	-12%	88 m ²	0%
Val-d'Oise										
prix moyen/lot	361 503 €	-3%	318 784 €	-12%	323 874 €	2%	358 072 €	11%	335 015 €	-6%
prix moyen/m ²	3 423 €	-2%	3 245 €	-5%	3 251 €	0%	3 293 €	1%	3 472 €	5%
surface moyenne	106 m ²	-2%	98 m ²	-8%	100 m ²	2%	110 m ²	10%	97 m ²	-12%



Paris et la petite couronne

La conjoncture à Paris



Après l'effondrement de 2008, les transactions immobilières sont reparties à la hausse à Paris, tant en termes de ventes que de mises en vente. Or l'année 2012, et notamment le dernier trimestre, a stoppé cette croissance continue. Le niveau annuel de ventes est plus faible que celui de 2011 (-14%) mais reste supérieur à celui de 2010 (+10%), grâce à des projets d'envergure qui ont soutenu la construction dans la capitale. En effet, le lien entre la localisation des ventes et celles des mises en vente montre que lorsque Paris construit, même à des prix toujours élevés, les logements trouvent preneur, bien que le niveau de stock en fin d'année soit élevé.

724 ventes ont eu lieu durant l'année 2012 et concernent pour une quasi exclusivité le marché des appartements. Trois arrondissements ont dépassé la centaine de ventes : les XI^e, XVII^e et XIX^e arrondissements. Ils comptabilisent à eux trois, près de 64% des ventes de la capitale cette année. Ces volumes de vente sont à mettre en rapport avec les commercialisations. Les XVII^e et XIX^e portent en effet sur leur territoire les plus importants projets de Paris, qui sont les quartiers de Clichy-Batignolles et Paris Nord-Est. Ces deux arrondissements représentent 51% des mises en vente de logements neufs à Paris pour 2012. Les XI^e, XIII^e (Paris Rive Gauche) et XV^e (Beaugrenelle) arrondissements ont, eux aussi, été constructeurs, respectivement 117, 83 et 159 appartements lancés sur le marché, soit 35% de l'ensemble des commercialisations. De vastes programmes ont été mis en place dans ces territoires en reconstruction. Le dynamisme urbain de ces quartiers périphériques de la capitale a entraîné un foisonnement de programmes de logements. En tout, ce sont treize arrondissements sur les vingt de Paris, qui ont lancé au moins un programme. Pourtant le nombre de commercialisations est en recul de 12% par rapport à l'année 2011. Mais il est à rappeler l'exceptionnelle année 2011 pour Paris. Hormis l'année dernière, il faut remonter jusqu'en 2006 pour que la capitale commercialise sur son territoire plus de mille logements neufs. Dans ce contexte, le stock de logements à progressé de 54% en un an, avec 846 logements disponibles sur le marché.

Concernant les prix, le dernier trimestre a connu une légère baisse. A la fin décembre 2012, un appartement neuf à Paris valait 10 750€/m², soit une baisse de 1,2% par rapport au troisième trimestre. En revanche, en un an, le prix moyen a augmenté de 2,5%. C'est certes élevé, mais 2012 montre les signes d'une augmentation plus modérée au regard des années précédentes. La courbe des prix a oscillé autour de 10 700€ tout au long de l'année. En revanche, les différences entre arrondissements sont, elles, visibles. Le VI^e arrondissement avec un programme d'exception culmine à 19 100€/m², à l'inverse, le XIX^e est en dessous de la moyenne parisienne avec 8 579€/m².

Les ventes

Evolution trimestrielle du nombre de ventes de logements neufs à Paris

V	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Var 2011/2012
1T	474	282	149	200	117	176	103	104	180	124	177	43%
2T	484	284	174	135	189	219	125	132	144	364	283	-22%
3T	262	140	118	117	218	119	40	78	197	89	186	109%
4T	356	160	161	132	183	235	61	108	137	268	78	-71%
TOTAL	1 576	866	602	584	707	749	329	422	658	845	724	-14%

Répartition du nombre de ventes de logements neufs à Paris par type de pièces en 2012

2012	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	1	2	0	3
%	-	-	-	33%	67%	-	100%
variation annuelle	-	-	-	0%	-60%	-	-50%
Collectif	145	184	214	128	48	2	721
%	20%	26%	30%	18%	7%	0%	100%
variation annuelle	-24%	-24%	-6%	-2%	7%	-33%	-14%

Les mises en vente

Evolution trimestrielle du nombre de mises en vente de logements neufs à Paris

MeV	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Var 2011/2012
1T	283	263	194	252	222	163	98	56	168	269	201	-25%
2T	249	81	216	130	279	97	212	83	151	547	564	3%
3T	198	115	43	74	220	65	11	26	176	152	108	-29%
4T	123	39	175	105	336	187	28	95	190	193	148	-23%
TOTAL	853	498	628	561	1 057	512	349	260	685	1 161	1 021	-12%

Répartition du nombre de mises en vente de logements neufs à Paris par type de pièces en 2012

2012	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	1	1	1	0	3
%	-	-	33%	33%	33%	-	100%
variation annuelle	-	-	ns	0%	-83%	-	-63%
Collectif	218	262	285	199	53	1	1 018
%	21%	26%	28%	20%	5%	0%	100%
variation annuelle	-8%	-22%	-7%	-1%	-25%	0%	-12%

Les logements disponibles

Evolution trimestrielle du nombre de logements neufs disponibles à Paris

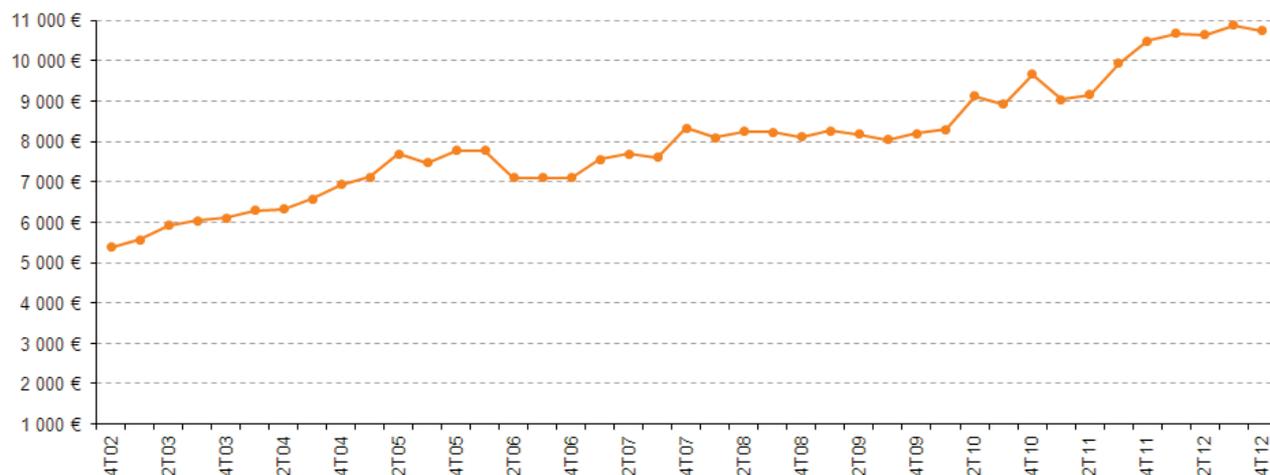
D	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Var 2011/2012
1T	1 169	614	310	343	364	596	367	315	189	378	573	52%
2T	935	411	352	334	454	474	425	265	196	551	854	55%
3T	871	386	277	286	456	420	396	214	175	623	776	25%
4T	640	265	291	259	609	372	363	201	233	549	846	54%

Répartition du nombre de logements neufs disponibles à Paris par type de pièces en 2012

2012	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	1	1	1	1	4
%	-	-	25%	25%	25%	25%	100%
variation annuelle	-	-	ns	0%	-50%	0%	0%
Collectif	160	237	212	190	43	0	842
%	19%	28%	25%	23%	5%	-	100%
variation annuelle	84%	49%	50%	60%	13%	-	54%

Les prix

Evolution du prix moyen des appartements neufs disponibles à Paris
(en €/m²)



L'immobilier neuf à Paris en 2012

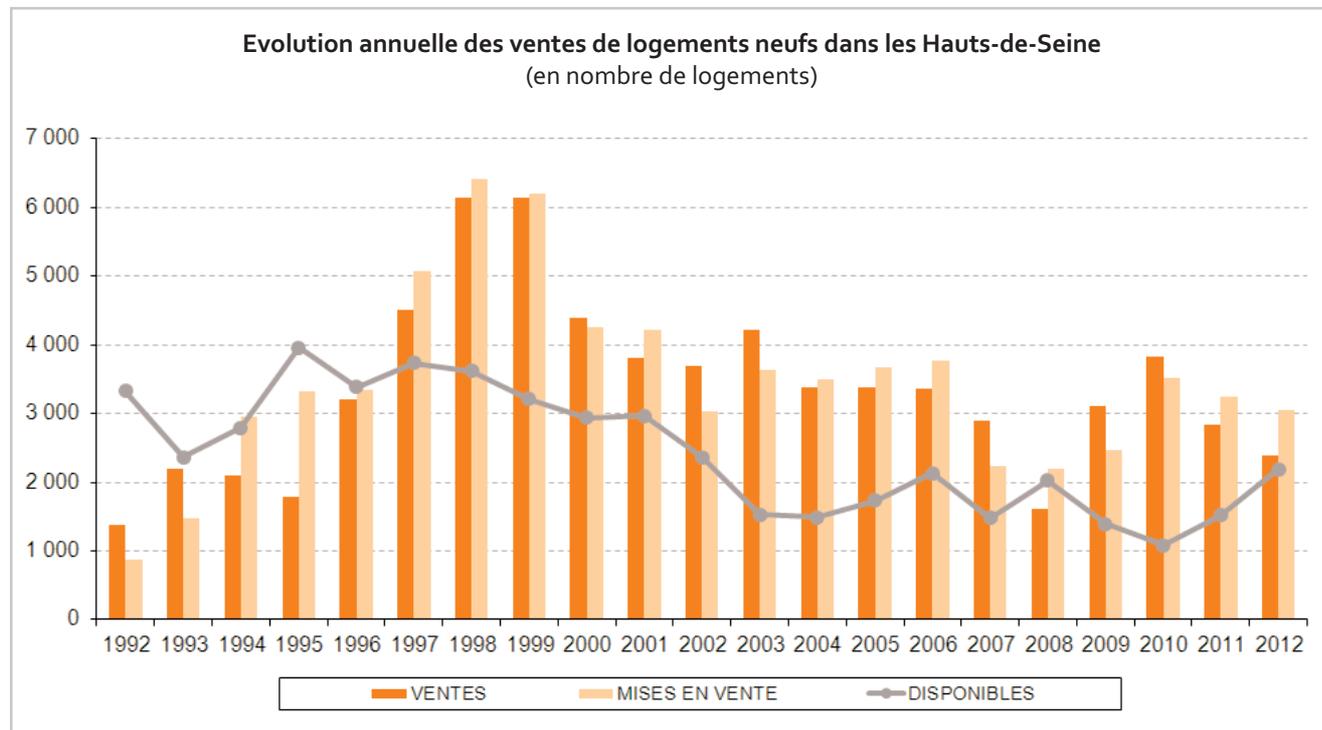
* Le prix moyen au m² correspond à la moyenne des prix des logements disponibles au 31.12.2012

** La surface moyenne correspond à la moyenne des surfaces des logements disponibles au 31.12.2012

ns = non significatif, nombre de logements disponibles < 5 lots

		Nb de logements disponibles	Nb de logements mis en vente	Nb de logements vendus	Prix moyen en €/m ² *	Surface moyenne en m ² **
2ème	Collectif	7	18	11	12 818	50
	Individuel	0	0	0	-	-
3ème	Collectif	8	8	0	13 459	51
	Individuel	0	0	0	-	-
4ème	Collectif	19	15	24	13 242	81
	Individuel	0	0	0	-	-
6ème	Collectif	8	4	1	19 096	42
	Individuel	0	0	0	-	-
7ème	Collectif	21	14	16	15 839	83
	Individuel	0	0	0	-	-
8ème	Collectif	2	1	9	ns	ns
	Individuel	1	0	1	ns	ns
11ème	Collectif	122	117	103	11 182	67
	Individuel	0	0	0	-	-
12ème	Collectif	1	0	5	ns	ns
	Individuel	0	0	0	-	-
13ème	Collectif	54	83	51	10 502	71
	Individuel	0	0	0	-	-
15ème	Collectif	116	159	75	13 290	62
	Individuel	0	0	0	-	-
16ème	Collectif	3	7	4	ns	ns
	Individuel	0	0	0	-	-
17ème	Collectif	148	233	153	11 077	67
	Individuel	0	0	1	-	-
18ème	Collectif	33	0	22	8 862	48
	Individuel	0	0	0	-	-
19ème	Collectif	227	286	210	8 579	62
	Individuel	3	3	1	ns	ns
20ème	Collectif	73	73	37	9 306	55
	Individuel	0	0	0	-	-
TOTAL DÉPARTEMENT						
	Collectif	842	1 018	721	10 750	64
	Individuel	4	3	3	ns	ns
	Total	846	1 021	724		

La conjoncture dans les Hauts-de-Seine



Depuis l'année faste de 2010, le dynamisme immobilier des Hauts-de-Seine s'affaiblit. Et cette année, les ventes comme les mises en vente ont reculé.

2 382 logements ont été vendus, à 99% des appartements. Ce volume est inférieur de 16% à celui de 2011. Le troisième trimestre, comme l'année passée, a été faible en termes de ventes, mais le rééquilibrage traditionnel avec le dernier trimestre n'a pas eu lieu cette année. Le quatrième trimestre 2012 présente en effet une baisse de 39% des ventes en un an. Même si elles sont en baisse, les Hauts-de-Seine restent le département le plus vendeur de la région, le seul, d'ailleurs, à dépasser le seuil des 2 000 ventes. Cinq communes ont vendu plus de 200 logements, Issy-les-Moulineaux en tête, suivie par Gennevilliers, Colombes, Boulogne-Billancourt et Chaville. Elles comptabilisent 40% des ventes du département. Ces communes sont aussi celles qui ont mis en vente le plus grand nombre de programmes. Bien que le volume de commercialisation soit en baisse cette année (-6%), il reste élevé. 3 060 logements ont été mis sur le marché. Colombes, avec le lancement de 435 appartements, a été la commune la plus bâtitrice, notamment autour de son futur éco-quartier la Marine.

Concernant le marché de l'individuel, il est en net recul. Seules 13 maisons neuves ont été vendues, contre 80 en 2011. Les communes de Clichy, Clamart et La Garenne-Colombes sont les seules à avoir lancé des programmes de maisons individuelles. Au total, ce sont 17 maisons qui ont été commercialisées, contre 57 un an auparavant.

Les ventes de logements ayant été inférieures aux mises en vente, le stock continue sa progression. 2 194 logements attendaient un acquéreur à la fin de mois de décembre 2012. En hausse de 44% en un an, il égale le niveau de 2006. Alors que le nombre de maisons disponibles sur le marché est stable, autour d'une trentaine, celui des appartements a nettement augmenté, notamment au deuxième trimestre, là où les mises en vente ont été nombreuses.

Le prix moyen d'un appartement alto-séquanais est de 6 545€/m² à la fin de l'année 2012. Après le pic de l'année dernière où la moyenne était passée au-delà de 7 000€/m², cette année, les prix semblent s'assagir. Ainsi en un an, le prix moyen a perdu 7,9% et depuis le troisième trimestre, il se stabilise autour de 6 500€/m². Neuilly-sur-Seine est la commune la plus chère (11 765€/m²) et à l'inverse se trouve Gennevilliers (4 717€/m²).

Les ventes

Evolution trimestrielle du nombre de ventes de logements neufs dans les Hauts-de-Seine

V	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Var 2011/2012
1T	1 057	1 031	1 094	1 114	941	1 009	547	650	716	950	719	-24%
2T	1 038	1 418	779	906	779	800	513	824	1 277	385	622	62%
3T	633	851	622	671	489	488	380	684	1 033	352	333	-5%
4T	964	926	896	688	1 163	600	176	947	796	1 153	708	-39%
TOTAL	3 692	4 226	3 391	3 379	3 372	2 897	1 616	3 105	3 822	2 840	2 382	-16%

Répartition du nombre de ventes de logements neufs dans les Hauts-de-Seine par type de pièces en 2012

2012	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	1	3	7	2	13
%	-	-	8%	23%	54%	15%	100%
variation annuelle	-	-	ns	-93%	-76%	-75%	-84%
Collectif	356	633	728	479	167	6	2 369
%	15%	27%	31%	20%	7%	0%	100%
variation annuelle	-13%	-19%	-17%	-3%	-17%	0%	-14%

Les mises en vente

Evolution trimestrielle du nombre de mises en vente de logements neufs dans les Hauts-de-Seine

MeV	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Var 2011/2012
1T	728	975	1 065	1 526	805	831	563	331	662	929	871	-6%
2T	1 005	1 081	1 010	840	1 109	493	942	602	1 581	580	1 137	96%
3T	504	639	500	421	532	370	440	284	684	380	286	-25%
4T	804	933	926	893	1 331	545	245	1 252	592	1 364	766	-44%
TOTAL	3 041	3 628	3 501	3 680	3 777	2 239	2 190	2 469	3 519	3 253	3 060	-6%

Répartition du nombre de mises en vente de logements neufs dans les Hauts-de-Seine par type de pièces en 2012

2012	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	2	-3	14	4	17
%	-	-	12%	-18%	82%	24%	100%
variation annuelle	-	-	ns	-108%	-7%	0%	-70%
Collectif	335	747	1 053	654	245	9	3 043
%	11%	25%	35%	21%	8%	0%	100%
variation annuelle	-36%	-15%	8%	4%	33%	29%	-5%

Les logements disponibles

Evolution trimestrielle du nombre de logements neufs disponibles dans les Hauts-de-Seine

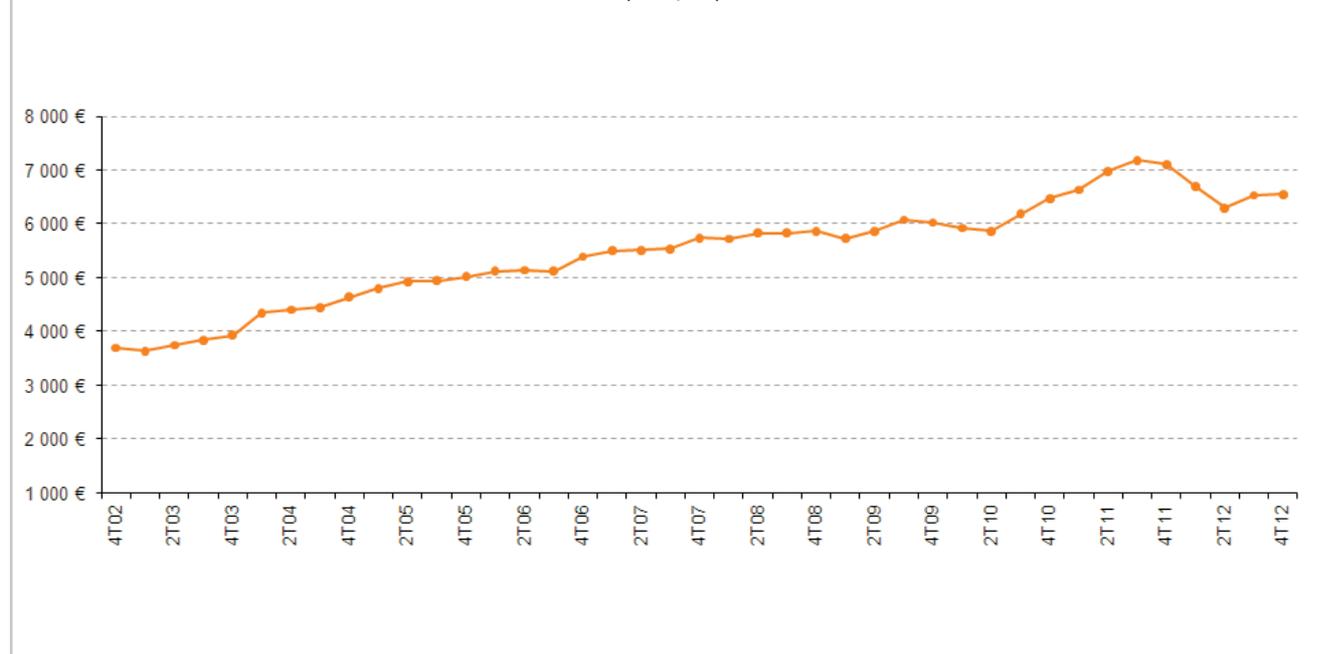
D	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Var 2011/2012
1T	2 748	2 083	1 461	1 906	1 597	1 959	1 495	1 709	1 334	1 082	1 671	54%
2T	2 684	1 739	1 636	1 840	1 927	1 652	1 913	1 487	1 656	1 279	2 183	71%
3T	2 550	1 527	1 472	1 590	1 970	1 534	1 959	1 087	1 307	1 304	2 136	64%
4T	2 370	1 534	1 494	1 733	2 137	1 479	2 028	1 393	1 086	1 519	2 194	44%

Répartition du nombre de logements neufs disponibles dans les Hauts-de-Seine par type de pièces en 2012

2012	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	2	5	17	7	31
%	-	-	6%	16%	55%	23%	100%
variation annuelle	-	-	100%	-55%	70%	40%	15%
Collectif	168	407	840	575	168	5	2 163
%	8%	19%	39%	27%	8%	0%	100%
variation annuelle	-13%	39%	63%	44%	87%	150%	45%

Les prix

Evolution du prix moyen des appartements neufs disponibles dans les Hauts-de-Seine
(en €/m²)



L'immobilier neuf dans les Hauts-de-Seine en 2012

* Le prix moyen au m² correspond à la moyenne des prix des logements disponibles au 31.12.2012

** La surface moyenne correspond à la moyenne des surfaces des logements disponibles au 31.12.2012

ns = non significatif, nombre de logements disponibles < 5 lots

	Nb de logements disponibles	Nb de logements mis en vente	Nb de logements vendus	Prix moyen en €/m ² *	Surface moyenne en m ² **
ANTONY					
Collectif	163	196	88	6 056	70
Individuel	0	0	1	-	-
ASNIÈRES SUR SEINE					
Collectif	81	112	87	6 195	63
Individuel	0	0	0	-	-
BAGNEUX					
Collectif	102	254	177	5 082	63
Individuel	0	0	0	-	-
BOIS COLOMBES					
Collectif	100	96	53	5 849	68
Individuel	0	0	5	-	-
BOULOGNE BILLANCOURT					
Collectif	304	418	229	8 445	72
Individuel	0	0	0	-	-
BOURG LA REINE					
Collectif	0	0	1	-	-
Individuel	0	0	0	-	-
CHÂTENAY MALABRY					
Collectif	111	190	90	5 091	72
Individuel	4	0	2	ns	ns
CHÂTILLON					
Collectif	25	0	9	4 970	69
Individuel	0	0	0	-	-
CHAVILLE					
Collectif	177	232	209	6 955	67
Individuel	3	0	2	6 446	112
CLAMART					
Collectif	0	0	0	-	-
Individuel	3	5	2	ns	ns
CLICHY					
Collectif	12	19	7	6 660	42
Individuel	8	9	1	6 444	113
COLOMBES					
Collectif	317	435	240	5 099	68
Individuel	0	0	0	-	-
COURBEVOIE					
Collectif	36	108	161	8 211	71
Individuel	7	0	-1	7 887	110
GARCHES					
Collectif	0	0	0	-	-
Individuel	0	0	1	-	-
LA GARENNE COLOMBES					
Collectif	12	0	53	6 224	94
Individuel	2	3	1	ns	ns
GENNEVILLIERS					
Collectif	94	305	244	4 717	72
Individuel	0	0	0	-	-
ISSY LES MOULINEAUX					
Collectif	69	110	271	8 533	68
Individuel	0	0	0	-	-
LEVALLOIS PERRET					
Collectif	47	44	25	9 412	74
Individuel	0	0	0	-	-
MALAKOFF					
Collectif	1	0	0	ns	ns
Individuel	1	0	0	ns	ns
MEUDON					
Collectif	2	0	2	ns	ns
Individuel	0	0	0	-	-
MONTRouGE					
Collectif	70	65	42	7 874	65
Individuel	0	0	0	-	-
NANTERRE					
Collectif	64	145	137	4 996	72
Individuel	0	0	0	-	-

L'immobilier neuf dans les Hauts-de-Seine en 2012

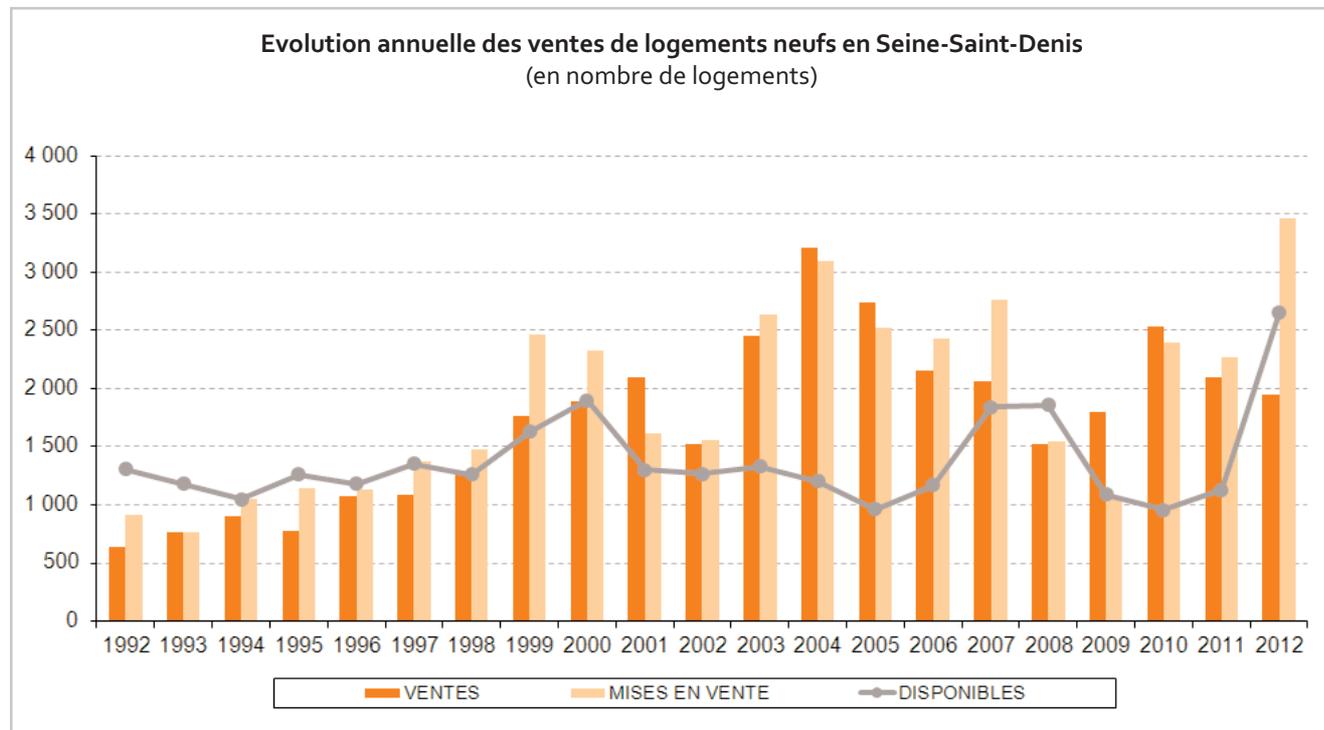
* Le prix moyen au m² correspond à la moyenne des prix des logements disponibles au 31.12.2012

** La surface moyenne correspond à la moyenne des surfaces des logements disponibles au 31.12.2012

ns = non significatif, nombre de logements disponibles < 5 lots

	Nb de logements disponibles	Nb de logements mis en vente	Nb de logements vendus	Prix moyen en €/m ² *	Surface moyenne en m ² **
NEUILLY SUR SEINE					
Collectif	18	18	0	11 765	84
Individuel	0	0	0	-	-
LE PLESSIS ROBINSON					
Collectif	75	0	7	6 041	68
Individuel	0	0	0	-	-
PUTEAUX					
Collectif	85	0	18	7 245	74
Individuel	2	0	-1	ns	ns
RUEIL MALMAISON					
Collectif	13	33	43	7 889	97
Individuel	0	0	0	-	-
ST CLOUD					
Collectif	19	0	-4	8 369	59
Individuel	0	0	0	-	-
SÈVRES					
Collectif	12	13	44	7 862	79
Individuel	0	0	0	-	-
SURESNES					
Collectif	44	109	105	7 179	65
Individuel	1	0	0	ns	ns
VANVES					
Collectif	79	107	28	6 851	56
Individuel	0	0	0	-	-
VILLENEUVE LA GARENNE					
Collectif	31	34	3	4 869	70
Individuel	0	0	0	-	-
TOTAL DÉPARTEMENT					
Collectif	2 163	3 043	2 369	6 545	69
Individuel	31	17	13	6 899	116
Total	2 194	3 060	2 382		

La conjoncture en Seine-Saint-Denis



Cette année a été remarquable pour la Seine-Saint-Denis. Alors que les ventes ont reculé, les mises en vente ont, pour leur part, explosé.

Les ventes, au nombre de 1 944, sont en baisse de 7% par rapport à 2011. Les ventes d'appartements n'ont reculé que de 3%, alors que celles des maisons de 77%. Drancy, Sait-Denis, Aubervilliers et Saint-Ouen ont vendu plus de 150 appartements. Le deuxième trimestre s'est démarqué par un volume de ventes élevé. Le secteur de l'individuel, alors qu'il était reparti l'année dernière, stagne et est peu remarquable cette année.

En revanche, les mises en vente ont été considérables en 2012. La Seine-Saint-Denis est le département d'Ile-de-France à connaître un volume et une croissance aussi marqués du nombre de commercialisations. 3 469 logements ont été mis sur le marché, dont 55 maisons. Les deuxième et troisième trimestres cumulent 69% de l'ensemble des mises en vente de 2012. La commune de Saint-Ouen, avec 526 appartements et 6 maisons a été la plus constructrice de la région, notamment grâce à son projet d'éco-quartier des Docks. Aubervilliers et Saint-Denis, avec respectivement 408 et 382 nouveaux logements ont aussi été prolifiques. Le marché de l'individuel, avec six programmes neufs répartis sur cinq communes, est en recul comparativement à 2011 mais meilleur qu'en 2009 et 2010.

Etant donné que les ventes ont baissé alors que les mises en vente ont explosé, le stock de logements disponibles a fait un bond. Il a augmenté de trimestre en trimestre, au point de plus que doubler en une année. Il s'établit à la fin de l'année à 2 656 logements, dont 98% d'appartements.

Un appartement neuf à la fin décembre valait 4 027€/m². Alors que durant toute l'année, le prix a oscillé entre 3 900 et 4 000€/m², au dernier trimestre il repasse au-dessus de la barre des 4 000€/m². A la différence d'autres départements, la Seine-Saint-Denis est plutôt homogène en termes de prix entre les différentes communes. Le Pré-Saint-Gervais, avec deux programmes sur son territoire est la commune la plus chère (6 324€/m²), alors qu'un appartement neuf à Stains vaut 3 003€/m².

Les ventes

Evolution trimestrielle du nombre de ventes de logements neufs en Seine-Saint-Denis

V	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Var 2011/2012
1T	431	484	1 012	861	728	736	525	608	535	512	445	-13%
2T	354	608	800	921	552	527	453	473	654	416	770	85%
3T	279	553	607	463	297	333	282	309	578	304	374	23%
4T	459	807	797	492	581	472	261	407	765	860	355	-59%
TOTAL	1 523	2 452	3 216	2 737	2 158	2 068	1 521	1 797	2 532	2 092	1 944	-7%

Répartition du nombre de ventes de logements neufs en Seine-Saint-Denis par type de pièces en 2012

2012	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	5	11	5	7	28
%	-	-	18%	39%	18%	25%	100%
variation annuelle	-	-	-80%	-83%	-77%	0%	-77%
Collectif	185	592	758	308	73	0	1 916
%	10%	31%	40%	16%	4%	-	100%
variation annuelle	-25%	-4%	11%	-13%	9%	-	-3%

Les mises en vente

Evolution trimestrielle du nombre de mises en vente de logements neufs en Seine-Saint-Denis

MeV	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Var 2011/2012
1T	451	339	888	667	833	777	433	118	304	514	483	-6%
2T	187	921	713	866	405	614	427	206	859	642	1 560	143%
3T	476	532	468	342	494	219	426	113	646	537	841	57%
4T	441	849	1 028	648	697	1 154	258	609	591	571	585	2%
TOTAL	1 555	2 641	3 097	2 523	2 429	2 764	1 544	1 046	2 400	2 264	3 469	53%

Répartition du nombre de mises en vente de logements neufs en Seine-Saint-Denis par type de pièces en 2012

2012	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	21	29	5	55
%	-	-	-	38%	53%	9%	100%
variation annuelle	-	-	-	-65%	21%	-55%	-50%
Collectif	249	918	1 477	641	129	0	3 414
%	7%	27%	43%	19%	4%	-	100%
variation annuelle	4%	39%	83%	76%	55%	-	58%

Les logements disponibles

Evolution trimestrielle du nombre de logements neufs disponibles en Seine-Saint-Denis

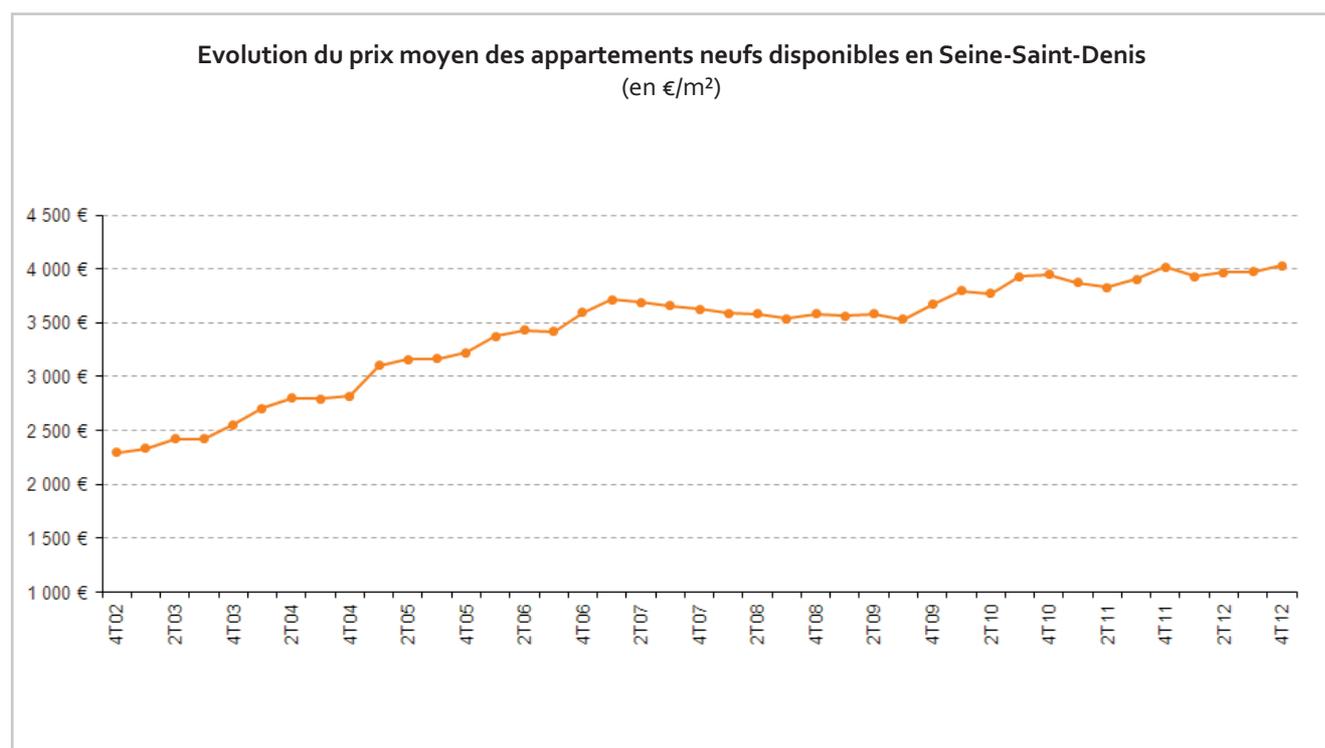
D	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Var 2011/2012
1T	1 322	1 106	1 197	1 008	1 068	1 211	1 751	1 366	860	961	1 169	22%
2T	1 114	1 334	1 110	952	921	1 275	1 715	1 099	1 065	1 190	1 959	65%
3T	1 285	1 291	971	831	1 054	1 161	1 859	903	1 133	1 420	2 426	71%
4T	1 267	1 333	1 202	963	1 170	1 843	1 856	1 091	959	1 131	2 656	135%

Répartition du nombre de logements neufs disponibles en Seine-Saint-Denis par type de pièces en 2012

2012	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	3	25	35	2	65
%	-	-	5%	38%	54%	3%	100%
variation annuelle	-	-	-63%	67%	218%	-50%	71%
Collectif	125	640	1 227	511	88	0	2 591
%	5%	25%	47%	20%	3%	-	100%
variation annuelle	105%	104%	142%	187%	175%	-	137%

Les prix

Evolution du prix moyen des appartements neufs disponibles en Seine-Saint-Denis
(en €/m²)



L'immobilier neuf en Seine-Saint-Denis en 2012

* Le prix moyen au m² correspond à la moyenne des prix des logements disponibles au 31.12.2012

** La surface moyenne correspond à la moyenne des surfaces des logements disponibles au 31.12.2012

ns = non significatif, nombre de logements disponibles < 5 lots

	Nb de logements disponibles	Nb de logements mis en vente	Nb de logements vendus	Prix moyen en €/m ² *	Surface moyenne en m ² **
AUBERVILLIERS					
Collectif	218	408	199	4 016	69
Individuel	0	0	0	-	-
AULNAY SOUS BOIS					
Collectif	113	146	79	3 674	51
Individuel	0	0	0	-	-
BAGNOLET					
Collectif	64	47	46	4 590	58
Individuel	0	0	0	-	-
LE BLANC MESNIL					
Collectif	10	7	35	4 066	53
Individuel	0	0	0	-	-
BOBIGNY					
Collectif	73	151	84	3 408	60
Individuel	0	0	2	-	-
LE BOURGET					
Collectif	9	0	9	4 258	49
Individuel	0	0	0	-	-
CLICHY SOUS BOIS					
Collectif	0	0	0	-	-
Individuel	10	10	0	3 353	87
LA COURNEUVE					
Collectif	27	67	42	3 340	61
Individuel	0	0	0	-	-
DRANCY					
Collectif	217	338	254	4 040	55
Individuel	15	20	7	3 809	85
ÉPINAY SUR SEINE					
Collectif	195	260	126	3 526	60
Individuel	7	4	1	3 462	81
GAGNY					
Collectif	4	0	4	ns	ns
Individuel	0	0	0	-	-
L ILE ST DENIS					
Collectif	14	0	4	3 442	81
Individuel	0	0	0	-	-
LES LILAS					
Collectif	1	0	3	ns	ns
Individuel	0	0	0	-	-
LIVRY GARGAN					
Collectif	6	16	10	4 383	47
individuel	0	0	0	-	-
MONTFERMEIL					
Collectif	47	23	14	3 453	52
individuel	4	0	1	ns	ns
MONTREUIL					
Collectif	7	0	29	4 578	68
individuel	0	0	2	-	-
NEUILLY SUR MARNE					
Collectif	78	70	6	3 654	62
Individuel	0	0	0	-	-
NOISY LE GRAND					
Collectif	113	108	15	4 604	56
Individuel	0	0	0	-	-
NOISY LE SEC					
Collectif	55	94	43	4 367	58
Individuel	1	0	1	ns	ns
PANTIN					
Collectif	30	34	30	4 205	77
Individuel	0	0	0	-	-
LES PAVILLONS SOUS BOIS					
Collectif	59	55	32	4 084	67
Individuel	0	0	0	-	-
PIERREFITTE SUR SEINE					
Collectif	55	43	45	3 347	66
Individuel	2	0	-1	ns	ns

L'immobilier neuf en Seine-Saint-Denis en 2012

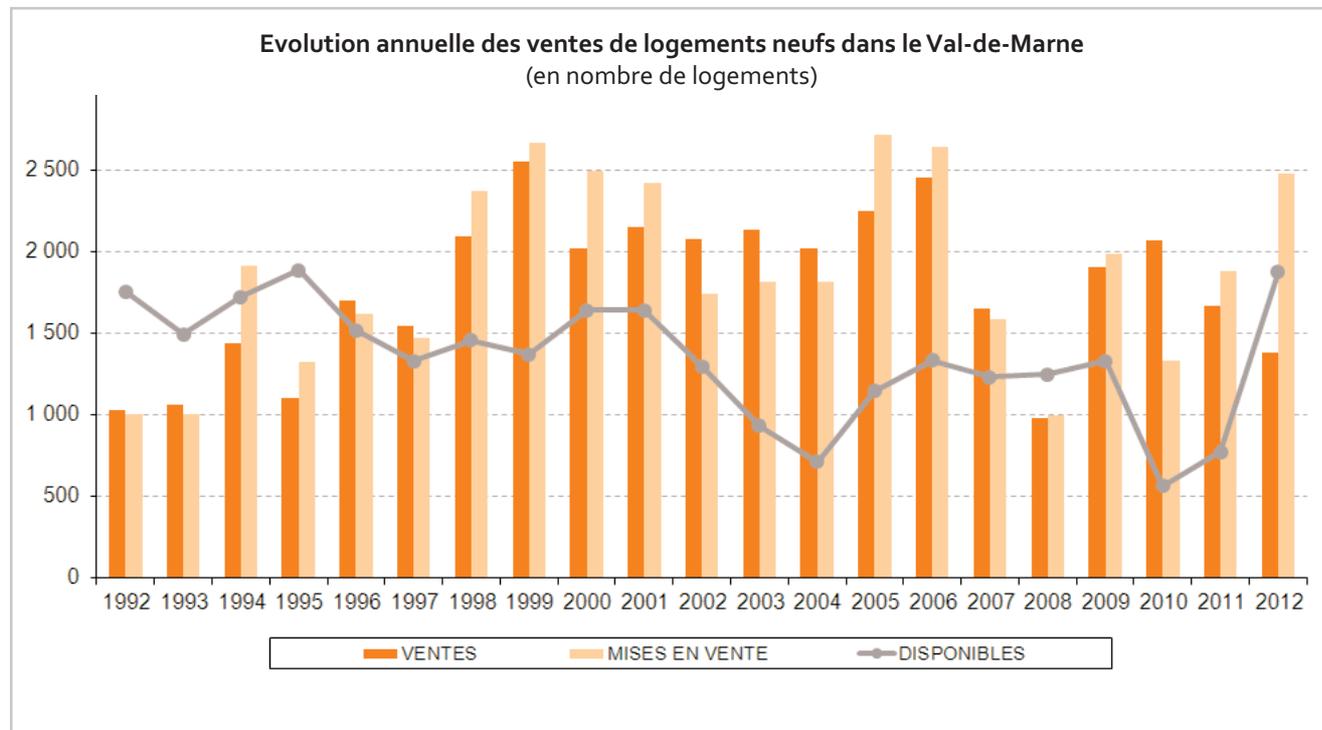
* Le prix moyen au m² correspond à la moyenne des prix des logements disponibles au 31.12.2012

** La surface moyenne correspond à la moyenne des surfaces des logements disponibles au 31.12.2012

ns = non significatif, nombre de logements disponibles < 5 lots

	Nb de logements disponibles	Nb de logements mis en vente	Nb de logements vendus	Prix moyen en €/m ² *	Surface moyenne en m ² **
LE PRÉ ST GERVAIS					
Collectif	17	69	52	6 324	58
Individuel	0	0	0	-	-
LE RAINCY					
Collectif	65	70	5	4 777	62
Individuel	15	15	4	5 417	130
ROMAINVILLE					
Collectif	190	203	108	4 540	58
Individuel	5	0	0	3 991	69
ROSNY SOUS BOIS					
Collectif	127	139	90	4 364	57
Individuel	0	0	0	-	-
ST DENIS					
Collectif	290	382	241	3 899	65
Individuel	0	0	0	-	-
ST OUEN					
Collectif	347	526	179	4 276	68
Individuel	4	6	2	ns	ns
SEVRAN					
Collectif	32	15	10	3 362	57
Individuel	2	0	0	ns	ns
STAINS					
Collectif	98	55	56	3 003	68
Individuel	0	0	9	-	-
VILLEMOMBLE					
Collectif	2	0	6	ns	ns
Individuel	0	0	0	-	-
VILLEPINTE					
Collectif	28	88	60	4 356	50
Individuel	0	0	0	-	-
TOTAL DÉPARTEMENT					
Collectif	2 591	3 414	1 916	4 027	62
Individuel	65	55	28	4 083	95
Total	2 656	3 469	1 944		

La conjoncture dans le Val-de-Marne



Comme l'année dernière, le Val-de-Marne, de même que la Seine-Saint-Denis limitrophe, sont les deux seuls départements à avoir subi une baisse des ventes en même temps qu'une nette augmentation des commercialisations.

1 380 logements ont été vendus cette année, soit un recul de 7% par rapport à 2011. C'est la deuxième année de baisse consécutive des transactions sur le marché du logement neuf val-de-marnais. Quatre communes ont été actives sur ce plan, Vitry-sur-Seine, Limeil-Brévannes, Maisons Alfort et Fresnes qui ont chacune écoulé plus d'une centaine de logements. Le marché des maisons n'a jamais été aussi faible. Seules 24 ventes ont eu lieu.

En parallèle de ce constat plutôt morose se révèle une activité foisonnante du côté des commercialisations. En effet, avec le lancement de 2 481 logements, les mises en vente ont bondi de 32% en un an. Trois communes ont même dépassé 300 nouveaux logements sur leur circonscription. Parmi elles, se trouvent logiquement les plus vendeuses. Vitry-sur-Seine, entre son Programme de Renouvellement Urbain et son intégration dans un des Contrats de Développement Territorial du Grand Paris, est la commune la plus bâtitrice du département. Elle est suivie de près par Limeil-Brévannes, qui, par son projet du secteur Pasteur, requalifie une partie de son territoire. Enfin Fresnes a lancé 321 appartements en 2012.

Le secteur de l'individuel est décidément gravement touché cette année dans le Val-de-Marne. Un unique programme à Sucy-en-Brie a été commercialisé.

Le stock de logements disponibles sur le marché a bondi et plus que doublé en un an. Alors que les maisons disponibles reculent de moitié, les appartements, eux, explosent. Au 31 décembre, 1 865 appartements neufs étaient sur le marché.

Alors que la fin d'année 2011 se finissait sur un pic du prix moyen jamais atteint (en dépassant le seuil de 5 000€/m²), l'année 2012 a été particulièrement constante. Les trois derniers trimestres ont oscillé autour de 4 700€/m². La fin d'année s'est achevée sur 4 747€/m². Les communes encadrant le Bois de Vincennes sont les plus cotées, Vincennes (7 922€/m²), Joinville-le-Pont (6 446€/m²), Saint-Maurice (6 331€/m²). A l'inverse, les communes limitrophes de l'Essonne et la Seine-et-Marne sont les plus accessibles, Santeny (3 614€/m²), Valenton (3 588€/m²), Limeil-Brévannes (3 583€/m²).

Les ventes

Evolution trimestrielle du nombre de ventes de logements neufs dans le Val-de-Marne

V	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Var 2011/2012
1T	546	500	677	618	795	527	344	403	652	457	340	-26%
2T	552	613	519	601	586	379	320	365	536	356	415	17%
3T	430	476	342	412	432	315	223	385	470	229	269	17%
4T	552	545	479	615	642	434	95	752	413	623	356	-43%
TOTAL	2 080	2 134	2 017	2 246	2 455	1 655	982	1 905	2 071	1 665	1 380	-17%

Répartition du nombre de ventes de logements neufs dans le Val-de-Marne par type de pièces en 2012

2012	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	4	7	10	3	24
%	-	-	17%	29%	42%	13%	100%
variation annuelle	-	-	-50%	-75%	67%	-73%	-55%
Collectif	118	417	543	232	46	0	1 356
%	9%	31%	40%	17%	3%	-	100%
variation annuelle	-30%	-5%	-13%	-20%	-48%	-	-16%

Les mises en vente

Evolution trimestrielle du nombre de mises en vente de logements neufs dans le Val-de-Marne

MeV	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Var 2011/2012
1T	413	500	605	697	927	204	409	161	207	619	582	-6%
2T	491	499	393	825	624	464	332	388	468	338	921	172%
3T	316	493	302	309	544	243	221	210	367	298	615	106%
4T	518	322	513	889	548	673	38	1 229	287	622	363	-42%
TOTAL	1 738	1 814	1 813	2 720	2 643	1 584	1 000	1 988	1 329	1 877	2 481	32%

Répartition du nombre de mises en vente de logements neufs dans le Val-de-Marne par type de pièces en 2012

2012	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	0	6	0	6
%	-	-	-	-	100%	-	100%
variation annuelle	-	-	-	-	ns	-	-67%
Collectif	177	725	1 013	465	95	0	2 475
%	7%	29%	41%	19%	4%	-	100%
variation annuelle	-3%	44%	37%	35%	6%	-	33%

Les logements disponibles

Evolution trimestrielle du nombre de logements neufs disponibles dans le Val-de-Marne

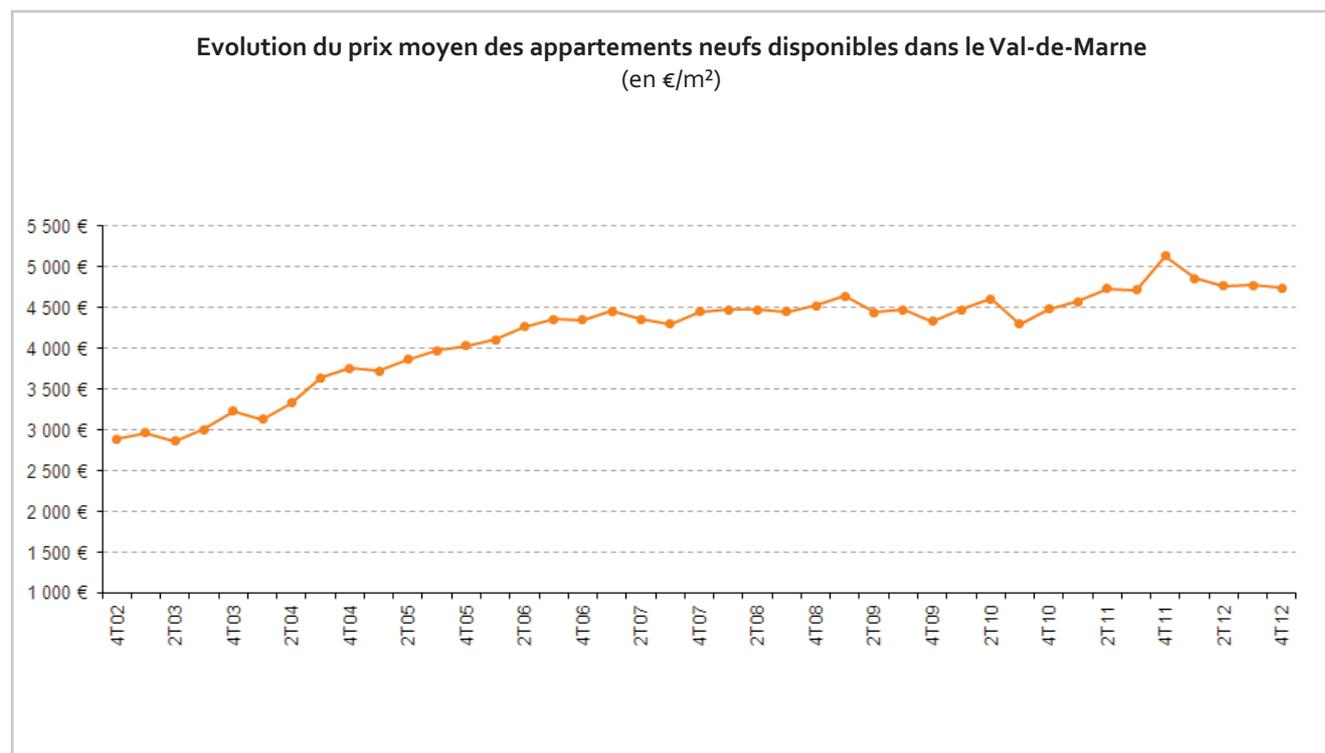
D	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Var 2011/2012
1T	1 541	1 264	862	777	1 277	1 000	1 296	1 007	887	725	1 017	40%
2T	1 456	1 150	736	1 001	1 315	1 085	1 308	1 030	819	707	1 523	115%
3T	1 334	1 167	696	898	1 427	1 013	1 306	855	716	776	1 869	141%
4T	1 297	934	710	1 145	1 333	1 231	1 249	1 332	563	775	1 876	142%

Répartition du nombre de logements neufs disponibles dans le Val-de-Marne par type de pièces en 2012

2012	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	3	6	2	0	11
%	-	-	27%	55%	18%	-	100%
variation annuelle	-	-	-57%	-54%	-67%	-	-62%
Collectif	101	450	820	412	82	0	1 865
%	5%	24%	44%	22%	4%	-	100%
variation annuelle	140%	217%	134%	130%	148%	-	150%

Les prix

Evolution du prix moyen des appartements neufs disponibles dans le Val-de-Marne
(en €/m²)



L'immobilier neuf dans le Val-de-Marne en 2012

* Le prix moyen au m² correspond à la moyenne des prix des logements disponibles au 31.12.2012

** La surface moyenne correspond à la moyenne des surfaces des logements disponibles au 31.12.2012

ns = non significatif, nombre de logements disponibles < 5 lots

	Nb de logements disponibles	Nb de logements mis en vente	Nb de logements vendus	Prix moyen en €/m ² *	Surface moyenne en m ² **
ABLON SUR SEINE					
Collectif	41	51	10	4 411	51
Individuel	0	0	0	-	-
ALFORTVILLE					
Collectif	37	4	33	5 739	63
Individuel	0	0	0	-	-
ARCUEIL					
Collectif	17	19	19	5 362	70
Individuel	0	0	0	-	-
BOISSY ST LÉGER					
Collectif	2	0	5	ns	ns
Individuel	0	0	0	-	-
BONNEUIL SUR MARNE					
Collectif	54	60	6	3 072	64
Individuel	0	0	0	-	-
BRY SUR MARNE					
Collectif	3	0	1	ns	ns
Individuel	0	0	2	-	-
CACHAN					
Collectif	75	76	35	4 992	69
Individuel	0	0	0	-	-
CHAMPIGNY SUR MARNE					
Collectif	4	21	17	ns	ns
Individuel	0	0	0	-	-
CHARENTON LE PONT					
Collectif	4	2	23	ns	ns
Individuel	0	0	0	-	-
CHENNEVIERES SUR MARNE					
Collectif	6	30	24	4 280	51
Individuel	0	0	6	-	-
CHEVILLY LARUE					
Collectif	12	28	16	4 388	54
Individuel	0	0	0	-	-
CHOISY LE ROI					
Collectif	29	37	23	4 778	59
Individuel	0	0	0	-	-
CRÉTEIL					
Collectif	1	0	25	ns	ns
Individuel	0	0	0	-	-
FRESNES					
Collectif	215	321	106	4 557	59
Individuel	0	0	0	-	-
GENTILLY					
Collectif	66	74	13	5 431	57
Individuel	0	0	0	-	-
L HAY LES ROSES					
Collectif	34	1	30	4 922	62
Individuel	0	0	0	-	-
IVRY SUR SEINE					
Collectif	26	16	75	4 664	82
Individuel	0	0	0	-	-
JOINVILLE LE PONT					
Collectif	124	191	71	6 446	71
Individuel	0	0	0	-	-
LE KREMLIN BICÈTRE					
Collectif	10	17	7	6 006	57
Individuel	0	0	0	-	-
LIMEIL BRÉVANNES					
Collectif	226	365	147	3 583	59
Individuel	3	0	1	ns	ns
MAISONS ALFORT					
Collectif	113	92	117	5 571	72
Individuel	0	0	0	-	-
NOGENT SUR MARNE					
Collectif	21	20	15	6 365	46
Individuel	0	0	0	-	-

L'immobilier neuf dans le Val-de-Marne en 2012

* Le prix moyen au m² correspond à la moyenne des prix des logements disponibles au 31.12.2012

** La surface moyenne correspond à la moyenne des surfaces des logements disponibles au 31.12.2012

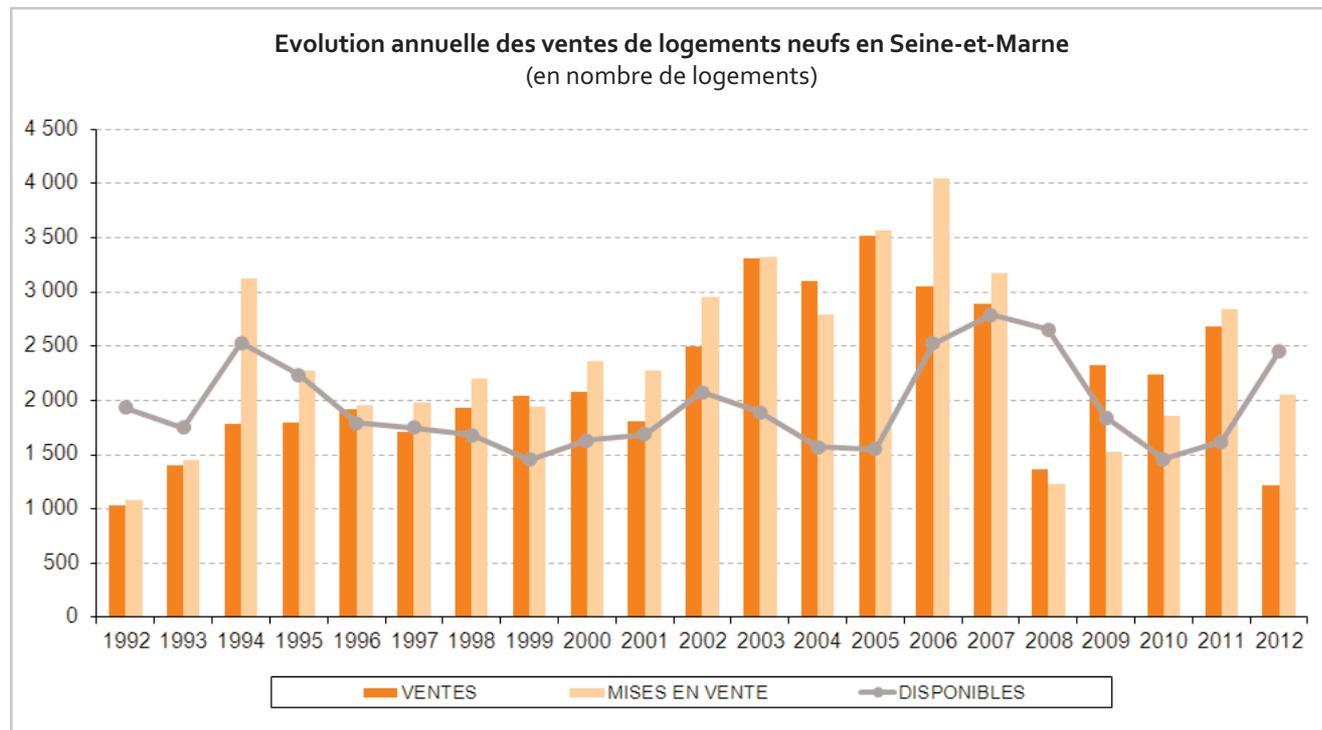
ns = non significatif, nombre de logements disponibles < 5 lots

	Nb de logements disponibles	Nb de logements mis en vente	Nb de logements vendus	Prix moyen en €/m ² *	Surface moyenne en m ² **
ORLY					
Collectif	0	0	11	-	-
Individuel	0	0	0	-	-
PÉRIGNY SUR YERRES					
Collectif	19	27	8	3 906	54
Individuel	0	0	0	-	-
LE PERREUX SUR MARNE					
Collectif	85	124	61	6 042	64
Individuel	0	0	1	-	-
LE PLÉSSIS TRÉVISE					
Collectif	61	102	46	4 288	60
Individuel	0	0	0	-	-
LA QUEUE EN BRIE					
Collectif	0	0	0	-	-
Individuel	0	0	2	-	-
RUNGIS					
Collectif	2	0	0	ns	ns
Individuel	0	0	0	-	-
ST MAUR DES FOSSÉS					
Collectif	8	0	0	7 312	49
Individuel	0	0	0	-	-
ST MAURICE					
Collectif	10	23	13	6 331	76
Individuel	0	0	0	-	-
SANTENY					
Collectif	12	18	6	3 614	61
Individuel	0	0	0	-	-
SUCY EN BRIE					
Collectif	35	60	37	4 933	68
Individuel	0	5	5	-	-
THIAIS					
Collectif	68	72	34	4 215	51
Individuel	0	0	0	-	-
VALENTON					
Collectif	34	107	74	3 588	59
Individuel	2	0	4	ns	ns
VILLECRESNES					
Collectif	0	0	1	-	-
Individuel	0	0	0	-	-
VILLEJUIF					
Collectif	34	52	22	5 351	62
Individuel	0	0	0	-	-
VILLENEUVE LE ROI					
Collectif	41	16	-7	4 307	51
Individuel	2	0	3	ns	ns
VILLIERS SUR MARNE					
Collectif	78	52	65	4 123	56
Individuel	3	0	0	ns	ns
VINCENNES					
Collectif	15	28	13	7 922	46
Individuel	0	0	0	-	-
VITRY SUR SEINE					
Collectif	243	369	154	4 401	65
Individuel	1	1	0	ns	ns
TOTAL DÉPARTEMENT					
Collectif	1 865	2 475	1 356	4 747	62
Individuel	11	6	24	3 637	84
Total	1 876	2 481	1 380		



La grande couronne

La conjoncture en Seine-et-Marne



Alors que la conjoncture donnait des signes de nette amélioration en 2011 en Seine-et-Marne, l'année 2012 est marquée par un recul des ventes comme des mises en vente, les plus importants de la région.

En baisse de 55% en un an, les ventes de logements neufs en Seine-et-Marne sont au plus bas. Au total 1 219 ventes ont eu lieu et les marchés du collectif comme de l'individuel ont pâti cette année. Même si elle reste le département le plus vendeur de maisons neuves d'Ile-de-France, la Seine-et-Marne a connu un sérieux coup de frein des transactions. Au regard de 2011 qui a été une bonne année pour l'individuel, la baisse est brutale, mais l'elle est aussi par rapport aux années antérieures. Même 2008 a connu un meilleur score. Concernant les appartements, la chute est sévère, de près de moitié. Aucune commune ne se démarque véritablement, hormis Lieusaint qui atteint péniblement la centaine de ventes.

Du côté des commercialisations, le constat est moins rude. 2 057 logements ont été mis en vente, dont 93% d'appartements. Bien qu'en recul de 28% par rapport à 2011, le niveau des commercialisations est pourtant supérieur à celui des années précédentes. Moissy-Cramayel est la commune la plus batisseuse, avec 205 appartements et 12 maisons lancés. S'en suivent six communes qui ont commercialisé plus de cent logements sur leur territoire. En revanche, pour les maisons, le nombre de mises sur le marché est faible. En effet seules huit communes ont lancé des programmes de maisons.

Comme la chute des ventes a été plus marquée que celles des commercialisations, le stock a explosé et flirte avec le niveau de 2008. Toutefois, ce ne sont que les appartements qui gonflent ce chiffre, le nombre de maisons disponibles, pour sa part, recule de 28% sur une année. Au 31 décembre, ce sont 2 460 logements, dont 89% d'appartements, qui attendent un acquéreur.

Comme la plupart des départements, 2012 montre des signes de baisse continue du prix moyen des appartements neufs. Alors que l'année dernière se clôturait à 3 855 €/m², cette année le prix moyen en fin d'année est de 3 712€/m², soit une baisse de près de 4% en un an. Avec 4 691€/m², la commune de Lagny-sur-Marne est la plus coûteuse. Montereau-Fault-Yonne, pour sa part, est la commune la plus accessible (2 397€/m²).

Les ventes

Evolution trimestrielle du nombre de ventes de logements neufs en Seine-et-Marne

V	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Var 2011/2012
1T	539	718	781	929	850	975	457	473	483	638	310	-51%
2T	712	942	810	934	643	675	361	611	695	786	397	-49%
3T	451	803	701	699	628	663	297	379	408	431	199	-54%
4T	792	851	814	960	933	572	248	863	656	830	313	-62%
TOTAL	2 494	3 314	3 106	3 522	3 054	2 885	1 363	2 326	2 242	2 685	1 219	-55%

Répartition du nombre de ventes de logements neufs en Seine-et-Marne par type de pièces en 2012

2012	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	13	126	74	34	247
%	-	-	5%	51%	30%	14%	100%
variation annuelle	-	-	-84%	-59%	-67%	-67%	-66%
Collectif	85	321	380	166	17	3	972
%	9%	33%	39%	17%	2%	0%	100%
variation annuelle	-58%	-51%	-52%	-40%	-43%	0%	-50%

Les mises en vente

Evolution trimestrielle du nombre de mises en vente de logements neufs en Seine-et-Marne

MeV	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Var 2011/2012
1T	435	711	532	811	859	1 012	313	-33	205	491	193	-61%
2T	1 028	1 303	812	1 109	656	586	359	579	793	1 178	815	-31%
3T	528	418	907	688	1 057	849	360	479	381	335	348	4%
4T	957	894	536	961	1 479	733	199	499	481	842	701	-17%
TOTAL	2 948	3 326	2 787	3 569	4 051	3 180	1 231	1 524	1 860	2 846	2 057	-28%

Répartition du nombre de mises en vente de logements neufs en Seine-et-Marne par type de pièces en 2012

2012	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	2	75	51	15	143
%	-	-	1%	52%	36%	10%	100%
variation annuelle	-	-	-98%	-80%	-79%	-81%	-82%
Collectif	143	608	834	294	35	0	1 914
%	7%	32%	44%	15%	2%	-	100%
variation annuelle	-36%	-19%	3%	18%	46%	-	-7%

Les logements disponibles

Evolution trimestrielle du nombre de logements neufs disponibles en Seine-et-Marne

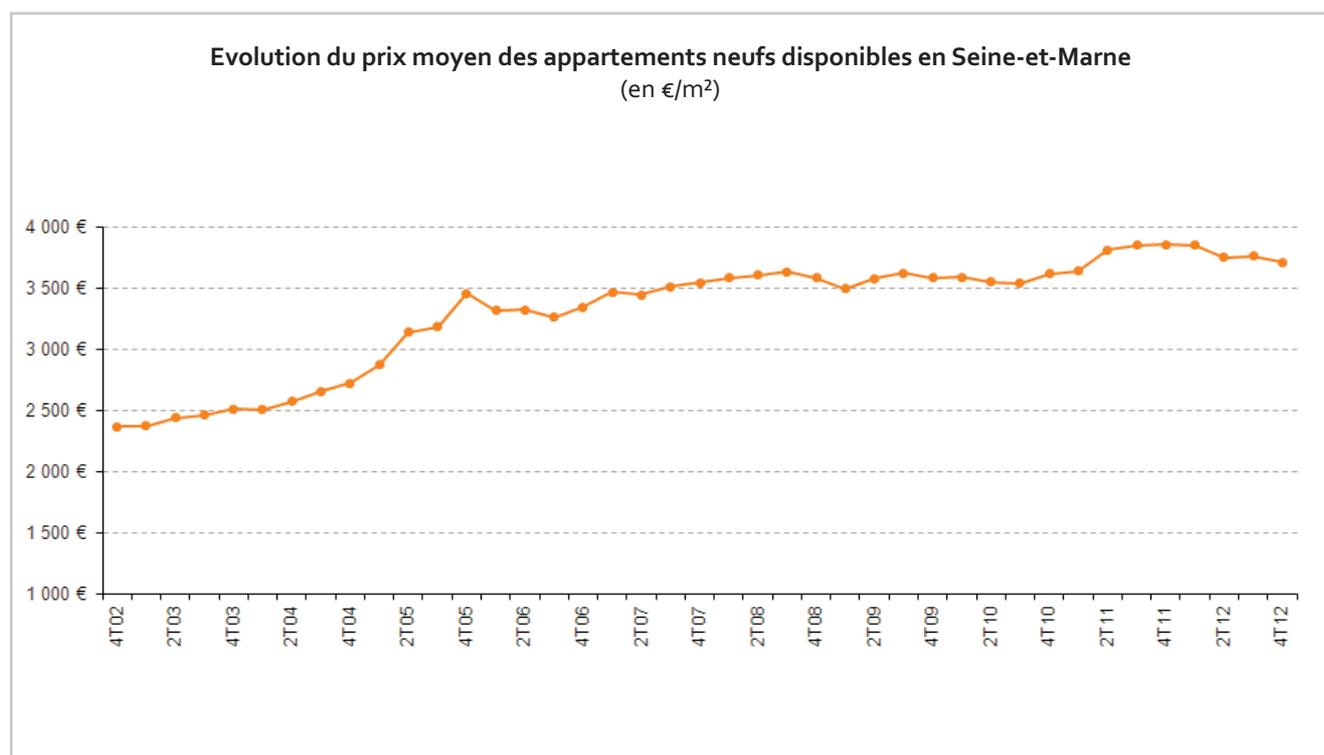
D	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Var 2011/2012
1T	1 644	1 882	1 642	1 454	1 561	2 564	2 646	2 139	1 565	1 314	1 505	15%
2T	1 917	2 234	1 644	1 629	1 574	2 475	2 638	2 107	1 663	1 706	1 923	13%
3T	1 930	1 848	1 850	1 596	1 981	2 661	2 701	2 207	1 636	1 610	2 072	29%
4T	2 074	1 891	1 572	1 552	2 527	2 790	2 652	1 843	1 461	1 622	2 460	52%

Répartition du nombre de logements neufs disponibles en Seine-et-Marne par type de pièces en 2012

2012	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	12	121	118	12	263
%	-	-	5%	46%	45%	5%	100%
variation annuelle	-	-	-48%	-30%	-16%	-61%	-28%
Collectif	118	682	1 033	317	46	1	2 197
%	5%	31%	47%	14%	2%	0%	100%
variation annuelle	97%	73%	78%	68%	64%	-75%	75%

Les prix

Evolution du prix moyen des appartements neufs disponibles en Seine-et-Marne
(en €/m²)



L'immobilier neuf en Seine-et-Marne en 2012

* Le prix moyen au m² correspond à la moyenne des prix des logements disponibles au 31.12.2012

** La surface moyenne correspond à la moyenne des surfaces des logements disponibles au 31.12.2012

ns = non significatif, nombre de logements disponibles < 5 lots

	Nb de logements disponibles	Nb de logements mis en vente	Nb de logements vendus	Prix moyen en €/m ² *	Surface moyenne en m ² **
BAILLY ROMAINVILLIERS					
Collectif	2	0	0	ns	ns
Individuel	5	0	-1	4 531	211
BRIE COMTE ROBERT					
Collectif	106	117	29	3 784	54
Individuel	2	0	0	ns	ns
BUSSY ST GEORGES					
Collectif	56	45	31	4 117	64
Individuel	0	0	0	-	-
CESSON					
Collectif	34	53	43	3 289	68
Individuel	13	7	29	3 233	93
CHAMPS SUR MARNE					
Collectif	15	0	0	3 733	77
Individuel	0	0	0	-	-
CHANTELOUP EN BRIE					
Collectif	14	0	8	4 164	57
Individuel	35	0	6	3 659	92
CHELLES					
Collectif	103	132	44	4 019	62
Individuel	0	0	0	-	-
CHESSY					
Collectif	77	49	41	3 907	65
Individuel	6	12	15	3 423	118
CHEVRY COSSIGNY					
Collectif	27	0	0	3 925	55
Individuel	0	0	0	-	-
CLAYE SOULLY					
Collectif	72	101	76	3 674	60
Individuel	23	15	34	3 351	98
COLLÉGIEN					
Collectif	0	0	1	-	-
Individuel	1	0	0	ns	ns
COMBS LA VILLE					
Collectif	8	0	1	3 603	83
Individuel	1	0	3	ns	ns
COULOMMIERS					
Collectif	15	22	7	3 509	56
Individuel	0	0	0	-	-
COUPVRAY					
Collectif	17	5	1	4 117	54
Individuel	2	0	4	ns	ns
COUDEVROULT					
Collectif	2	0	0	ns	ns
Individuel	2	0	0	ns	ns
DAMMARIÉ LÈS LYS					
Collectif	94	115	65	3 293	58
Individuel	0	0	0	-	-
DAMMARTIN EN GOËLE					
Collectif	0	0	0	-	-
Individuel	2	0	-1	ns	ns
ESBLY					
Collectif	53	53	0	4 053	58
Individuel	0	0	0	-	-
FAREMOUTIERS					
Collectif	3	10	15	ns	ns
Individuel	7	14	26	2 896	84
FERRIÈRES EN BRIE					
Collectif	79	0	5	4 567	53
Individuel	19	0	0	4 026	116
FONTAINEBLEAU					
Collectif	36	0	-2	2 895	79
Individuel	0	0	0	-	-
FONTENAY TRESIGNY					
Collectif	41	50	9	3 196	64
Individuel	0	0	0	-	-

L'immobilier neuf en Seine-et-Marne en 2012

* Le prix moyen au m² correspond à la moyenne des prix des logements disponibles au 31.12.2012

** La surface moyenne correspond à la moyenne des surfaces des logements disponibles au 31.12.2012

ns = non significatif, nombre de logements disponibles < 5 lots

	Nb de logements disponibles	Nb de logements mis en vente	Nb de logements vendus	Prix moyen en €/m ² *	Surface moyenne en m ² **
FUBLAINES					
Collectif	0	0	0	-	-
Individuel	17	0	-7	2 957	94
FRESNES SUR MARNE					
Collectif	10	10	0	3 467	54
Individuel	0	0	0	-	-
GRETZ ARMAINVILLIERS					
Collectif	2	0	0	ns	ns
Individuel	0	0	0	-	-
GRISY SUISNES					
Collectif	33	33	0	3 627	52
Individuel	0	0	0	-	-
GUIGNES RABUTIN					
Collectif	25	38	13	2 770	61
Individuel	13	41	28	3 030	77
LAGNY SUR MARNE					
Collectif	8	0	0	4 691	53
Individuel	4	0	12	ns	ns
LIEUSAIN					
Collectif	168	156	101	3 639	57
Individuel	0	0	0	-	-
LOGNES					
Collectif	9	81	74	3 517	81
Individuel	0	0	0	-	-
MAGNY LE HONGRE					
Collectif	0	0	6	-	-
Individuel	23	0	31	3 488	89
MEAUX					
Collectif	124	126	34	3 287	59
Individuel	0	0	2	-	-
LE MÉE SUR SEINE					
Collectif	28	42	14	3 119	61
Individuel	9	9	0	3 742	101
MELUN					
Collectif	55	65	50	3 642	58
Individuel	0	0	0	-	-
MOISSY CRAMAYEL					
Collectif	190	205	37	3 622	60
Individuel	3	12	9	ns	ns
MONTEREAU FAULT YONNE					
Collectif	9	0	0	2 397	54
Individuel	8	0	0	2 088	92
MONTEVRAIN					
Collectif	17	30	65	4 123	58
Individuel	17	20	18	3 831	94
MORMANT					
Collectif	4	0	14	ns	ns
Individuel	2	0	19	ns	ns
NANGIS					
Collectif	51	71	20	3 123	47
Individuel	0	0	0	-	-
NANTEUIL LÈS MEAUX					
Collectif	10	37	27	3 273	70
Individuel	0	0	0	-	-
NEMOURS					
Collectif	0	0	0	-	-
Individuel	7	0	8	2 674	79
POMPONNE					
Collectif	116	0	9	4 452	46
Individuel	0	0	0	-	-
PONTAULT COMBAULT					
Collectif	13	0	8	3 810	64
Individuel	0	0	0	-	-
LA ROCHETTE					
Collectif	26	0	0	4 051	64
Individuel	0	0	0	-	-

L'immobilier neuf en Seine-et-Marne en 2012

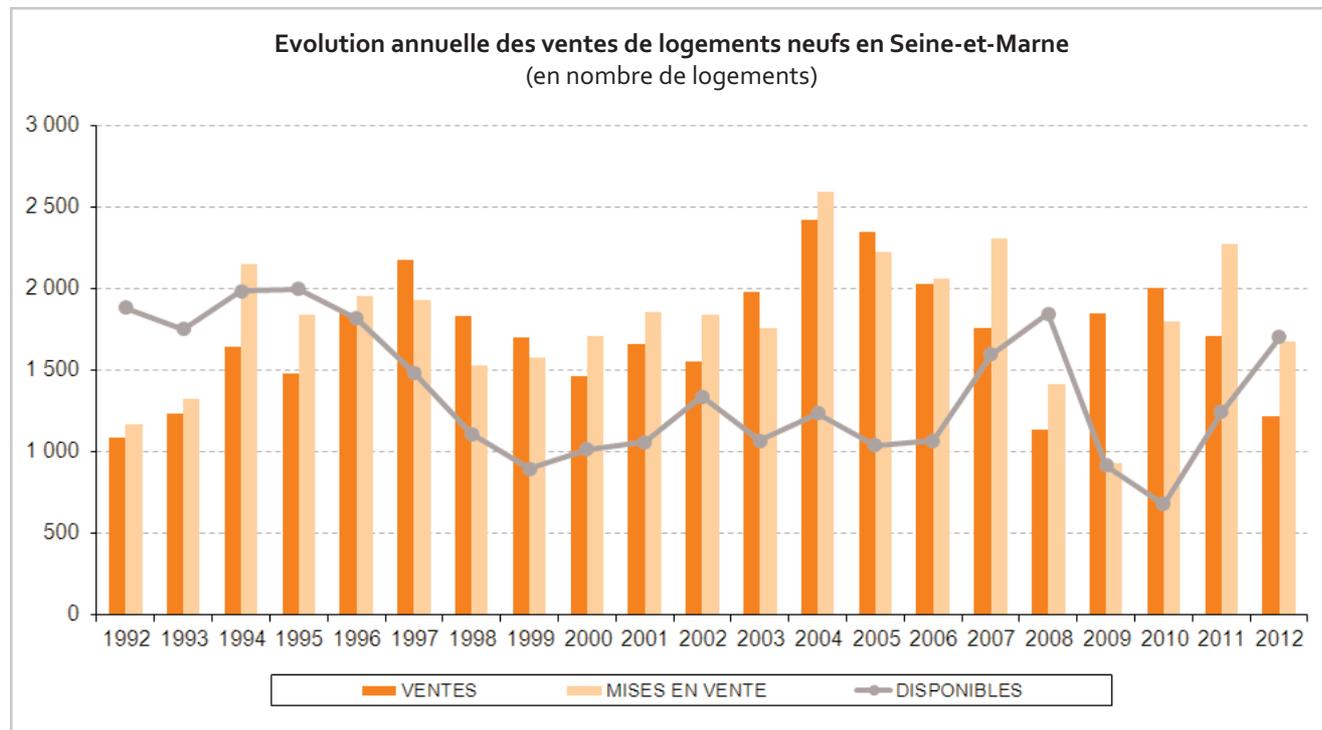
* Le prix moyen au m² correspond à la moyenne des prix des logements disponibles au 31.12.2012

** La surface moyenne correspond à la moyenne des surfaces des logements disponibles au 31.12.2012

ns = non significatif, nombre de logements disponibles < 5 lots

	Nb de logements disponibles	Nb de logements mis en vente	Nb de logements vendus	Prix moyen en €/m ² *	Surface moyenne en m ² **
ROUVRES					
Collectif	0	0	0	-	-
Individuel	2	0	8	ns	ns
ST FARGEAU PONTIERRY					
Collectif	2	0	6	ns	ns
Individuel	1	0	5	ns	ns
ST GERMAIN SUR MORIN					
Collectif	4	11	7	3 819	47
Individuel	0	0	0	-	-
ST THIBAULT DES VIGNES					
Collectif	10	0	0	4 019	69
Individuel	0	0	0	-	-
SAVIGNY LE TEMPLE					
Collectif	68	46	12	3 645	62
Individuel	0	0	0	-	-
SERRIS					
Collectif	17	24	35	4 120	65
Individuel	0	0	0	-	-
THORIGNY SUR MARNE					
Collectif	4	0	1	ns	ns
Individuel	0	0	0	-	-
TORCY					
Collectif	82	0	0	3 750	57
Individuel	18	0	0	3 575	89
TOURNAN EN BRIE					
Collectif	24	0	0	4 230	49
Individuel	0	0	0	-	-
VAIRES SUR MARNE					
Collectif	90	78	41	4 266	59
Individuel	0	0	0	-	-
VARENNES SUR SEINE					
Collectif	20	0	4	2 814	61
Individuel	5	0	-1	2 528	76
VAUX LE PENIL					
Collectif	1	0	0	ns	ns
Individuel	3	0	0	ns	ns
VERT ST DENIS					
Collectif	37	37	0	3 234	46
Individuel	13	13	0	3 389	82
VILLENOY					
Collectif	72	72	11	3 230	56
Individuel	0	0	0	-	-
VILLEPARISIS					
Collectif	14	0	9	3 734	53
Individuel	0	0	0	-	-
TOTAL DÉPARTEMENT					
Collectif	2 197	1 914	972	3 712	58
Individuel	263	143	247	3 389	95
Total	2 460	2 057	1 219		

La conjoncture dans les Yvelines



Les Yvelines ont connu une année 2012 difficile. Les ventes reculent de 29% et les mises en vente de 26%.

1 217 ventes ont été réalisées sur l'ensemble de l'année, soit un niveau similaire à celui de la Seine-et-Marne. Plus précisément, 1 059 appartements et 158 maisons ont été vendus. Ce volume est à rapprocher de celui de 2008. Alors que justement, depuis l'effondrement de 2008, les transactions avaient repris, en 2012 la baisse est de retour. Dans le détail, les secteurs collectif (-54%) comme individuel (-29%) sont concernés. Les ventes aux troisième et quatrième trimestres ont été particulièrement faibles (350 transactions à eux deux). Trappes est la commune la plus vendeuse des Yvelines, cette année, pour un total plutôt bas, de 106 logements neufs.

Les mises en vente, elles aussi, ont connu des volumes en baisse. 1 673 logements ont été commercialisés en 2012, ce qui représente le niveau le plus bas de la région. De même que pour les ventes, les maisons comme les appartements reculent, respectivement de 21% et de 54%. Carrières-sous-Poissy et Trappes sont les deux seules communes à avoir franchi le seuil de 100 nouveaux logements lancés sur le marché en 2012. Six communes ont commercialisé des programmes de logement individuel, dont trois ont même dépassé la trentaine de maisons, Le Mesnil-Saint-Denis, Dammarville-en-Serve et Houdan.

Depuis l'arrivée sur le marché de nombreux programmes l'année dernière et face à des ventes en berne, le stock grossit. A la fin décembre, il atteint 1 702 logements. En un an, cela représente 37% de hausse, et 15% rien qu'en un trimestre. Le stock de maisons est particulièrement stable, alors que celui des appartements a augmenté de 41%.

A la fin décembre, un appartement yvelinois neuf vaut 4 423€/m². Tout au long de 2012, le prix moyen a baissé de trimestre en trimestre. Il est actuellement inférieur de 4% à celui du premier trimestre et de -1% à celui du troisième trimestre. Les communes les plus onéreuses sont celles limitrophes aux Hauts-de-Seine, Versailles (7 759€/m²), Croissy-sur-Seine (7 423€/m²), ou encore Le Chesnay (6 799€/m²). A l'inverse, Chanteloup-les-Vignes (2 870€/m²) et Trappes (3 077€/m²) sont les communes les plus abordables.

Les ventes

Evolution trimestrielle du nombre de ventes de logements neufs dans les Yvelines

V	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Var 2011/2012
1T	408	530	657	739	441	468	397	437	295	335	382	14%
2T	415	561	648	594	584	478	299	483	573	438	485	11%
3T	355	487	414	481	507	325	338	403	534	260	113	-57%
4T	375	405	702	532	497	484	99	527	599	675	237	-65%
TOTAL	1 553	1 983	2 421	2 346	2 029	1 755	1 133	1 850	2 001	1 708	1 217	-29%

Répartition du nombre de ventes de logements neufs dans les Yvelines par type de pièces en 2012

2012	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	2	17	73	44	22	158
%	-	1%	11%	46%	28%	14%	100%
variation annuelle	-	-71%	-47%	-55%	-60%	-21%	-54%
Collectif	108	338	365	189	59	0	1 059
%	10%	32%	34%	18%	6%	-	100%
variation annuelle	-34%	-21%	-14%	-35%	-2%	-	-23%

Les mises en vente

Evolution trimestrielle du nombre de mises en vente de logements neufs dans les Yvelines

MeV	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Var 2011/2012
1T	483	583	725	365	363	402	377	-30	358	268	394	47%
2T	374	314	645	717	681	515	640	525	810	815	601	-26%
3T	530	475	600	699	620	521	446	119	317	579	218	-62%
4T	454	382	620	444	395	872	-49	314	315	612	460	-25%
TOTAL	1 841	1 754	2 590	2 225	2 059	2 310	1 414	928	1 800	2 274	1 673	-26%

Répartition du nombre de mises en vente de logements neufs dans les Yvelines par type de pièces en 2012

2012	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	20	72	48	20	160
%	-	-	13%	45%	30%	13%	100%
variation annuelle	-	-	-38%	-59%	-57%	-9%	-54%
Collectif	132	457	578	281	65	0	1 513
%	9%	30%	38%	19%	4%	-	100%
variation annuelle	-25%	-26%	-17%	-24%	2%	-	-21%

Les logements disponibles

Evolution trimestrielle du nombre de logements neufs disponibles dans les Yvelines

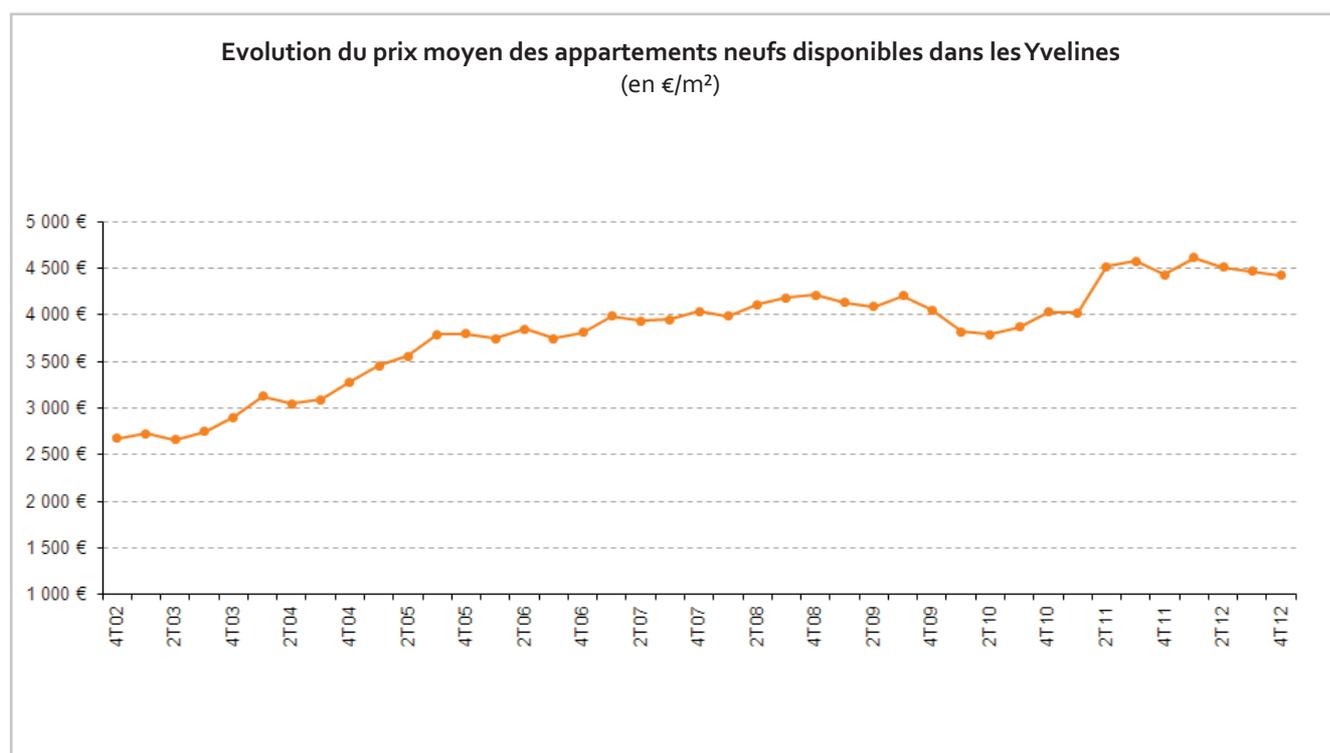
D	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Var 2011/2012
1T	1 167	1 367	1 137	841	962	1 002	1 578	1 371	979	613	1 258	105%
2T	1 090	1 101	1 134	942	1 059	1 039	1 907	1 413	1 216	990	1 374	39%
3T	1 265	1 089	1 320	1 160	1 172	1 235	1 996	1 129	999	1 309	1 479	13%
4T	1 337	1 069	1 238	1 040	1 068	1 598	1 848	916	680	1 246	1 702	37%

Répartition du nombre de logements neufs disponibles dans les Yvelines par type de pièces en 2012

2012	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	11	64	56	23	154
%	-	-	7%	42%	36%	15%	100%
variation annuelle	-	-	38%	-2%	8%	-8%	1%
Collectif	83	407	679	334	45	0	1 548
%	5%	26%	44%	22%	3%	-	100%
variation annuelle	41%	41%	46%	38%	15%	-	41%

Les prix

Evolution du prix moyen des appartements neufs disponibles dans les Yvelines
(en €/m²)



L'immobilier neuf dans les Yvelines en 2012

* Le prix moyen au m² correspond à la moyenne des prix des logements disponibles au 31.12.2012

** La surface moyenne correspond à la moyenne des surfaces des logements disponibles au 31.12.2012

ns = non significatif, nombre de logements disponibles < 5 lots

		Nb de logements disponibles	Nb de logements mis en vente	Nb de logements vendus	Prix moyen en €/m ² *	Surface moyenne en m ² **
ABLIS	Collectif	0	0	0	-	-
	Individuel	3	0	14	ns	ns
ACHÈRES	Collectif	63	84	59	4 319	57
	Individuel	2	2	0	ns	ns
ANDRÉSY	Collectif	19	36	52	4 838	49
	Individuel	2	0	0	ns	ns
BOIS D ARCY	Collectif	37	57	74	4 411	65
	Individuel	4	0	9	ns	ns
BOUGIVAL	Collectif	1	0	1	ns	ns
	Individuel	0	0	0	-	-
BUC	Collectif	34	60	26	5 748	48
	Individuel	0	0	0	-	-
BUHELAY	Collectif	13	0	3	3 086	62
	Individuel	2	0	7	ns	ns
CARRIÈRES SOUS POISSY	Collectif	63	147	88	4 031	65
	Individuel	15	15	0	3 750	84
CHANTELOUP LES VIGNES	Collectif	7	0	0	2 870	46
	Individuel	0	0	0	-	-
CHATOU	Collectif	36	52	16	5 958	60
	Individuel	0	0	0	-	-
LE CHESNAY	Collectif	18	16	0	6 799	89
	Individuel	0	0	0	-	-
CHEVREUSE	Collectif	5	0	0	4 859	80
	Individuel	0	0	0	-	-
LES CLAYES SOUS BOIS	Collectif	39	27	11	4 415	55
	Individuel	1	6	5	ns	ns
CROISSY SUR SEINE	Collectif	11	0	7	7 423	62
	Individuel	0	0	0	-	-
DAMMARTIN EN SERVE	Collectif	0	0	0	-	-
	Individuel	16	37	21	2 957	89
ECQUEVILLY	Collectif	15	0	0	3 172	69
	Individuel	0	0	1	-	-
ÉLANCOURT	Collectif	19	82	63	3 740	83
	Individuel	0	0	0	-	-
FONTENAY LE FLEURY	Collectif	0	0	2	-	-
	Individuel	1	0	0	ns	ns
GARGENVILLE	Collectif	4	0	4	ns	ns
	Individuel	0	0	0	-	-
GUYANCOURT	Collectif	43	53	14	4 880	73
	Individuel	0	0	0	-	-
HARDRICOURT	Collectif	0	0	0	-	-
	Individuel	2	0	5	ns	ns
HOUDAN	Collectif	14	36	22	3 463	59
	Individuel	26	30	4	3 728	63

L'immobilier neuf dans les Yvelines en 2012

* Le prix moyen au m² correspond à la moyenne des prix des logements disponibles au 31.12.2012

** La surface moyenne correspond à la moyenne des surfaces des logements disponibles au 31.12.2012

ns = non significatif, nombre de logements disponibles < 5 lots

		Nb de logements disponibles	Nb de logements mis en vente	Nb de logements vendus	Prix moyen en €/m ² *	Surface moyenne en m ² **
HOUILLES						
	Collectif	19	21	37	5 789	51
	Individuel	0	0	0	-	-
MAISONS LAFFITTE						
	Collectif	1	0	2	ns	ns
	Individuel	0	0	0	-	-
MANTES LA JOLIE						
	Collectif	202	75	73	3 493	59
	Individuel	0	0	0	-	-
MARLY LE ROI						
	Collectif	65	0	0	7 230	64
	Individuel	0	0	0	-	-
LE MESNIL ST DENIS						
	Collectif	12	30	18	4 617	51
	Individuel	16	38	22	4 325	97
MORAINVILLIERS						
	Collectif	0	0	0	-	-
	Individuel	12	0	5	4 142	104
LES MUREAUX						
	Collectif	155	68	13	3 399	55
	Individuel	0	0	0	-	-
NEAUPHLE LE CHÂTEAU						
	Collectif	29	39	10	3 801	78
	Individuel	11	27	16	3 982	87
NOISY LE ROI						
	Collectif	4	0	0	ns	ns
	Individuel	0	0	0	-	-
ORVILLIERS						
	Collectif	0	0	0	-	-
	Individuel	6	0	4	3 135	99
PLAISIR						
	Collectif	31	0	29	4 421	72
	Individuel	26	0	28	3 726	115
POISSY						
	Collectif	14	47	33	5 054	56
	Individuel	0	0	0	-	-
LE PORT MARLY						
	Collectif	0	0	1	-	-
	Individuel	0	0	0	-	-
RAMBOUILLET						
	Collectif	83	86	3	4 033	60
	Individuel	0	0	0	-	-
ROSNY SUR SEINE						
	Collectif	38	38	0	3 357	56
	Individuel	0	0	0	-	-
ST CYR L ÉCOLE						
	Collectif	44	14	20	5 294	63
	Individuel	0	0	0	-	-
ST GERMAIN EN LAYE						
	Collectif	18	32	22	4 530	70
	Individuel	0	0	2	-	-
ST REMY L HONORÉ						
	Collectif	1	0	9	ns	ns
	Individuel	0	0	0	-	-
SARTROUVILLE						
	Collectif	59	65	66	4 647	60
	Individuel	3	0	4	ns	ns
THOIRY						
	Collectif	0	0	0	-	-
	Individuel	0	0	4	-	-
TRAPPES						
	Collectif	121	125	100	3 077	69
	Individuel	1	0	6	ns	ns
TRIEL SUR SEINE						
	Collectif	0	0	0	-	-
	Individuel	5	5	0	3 657	121

L'immobilier neuf dans les Yvelines en 2012

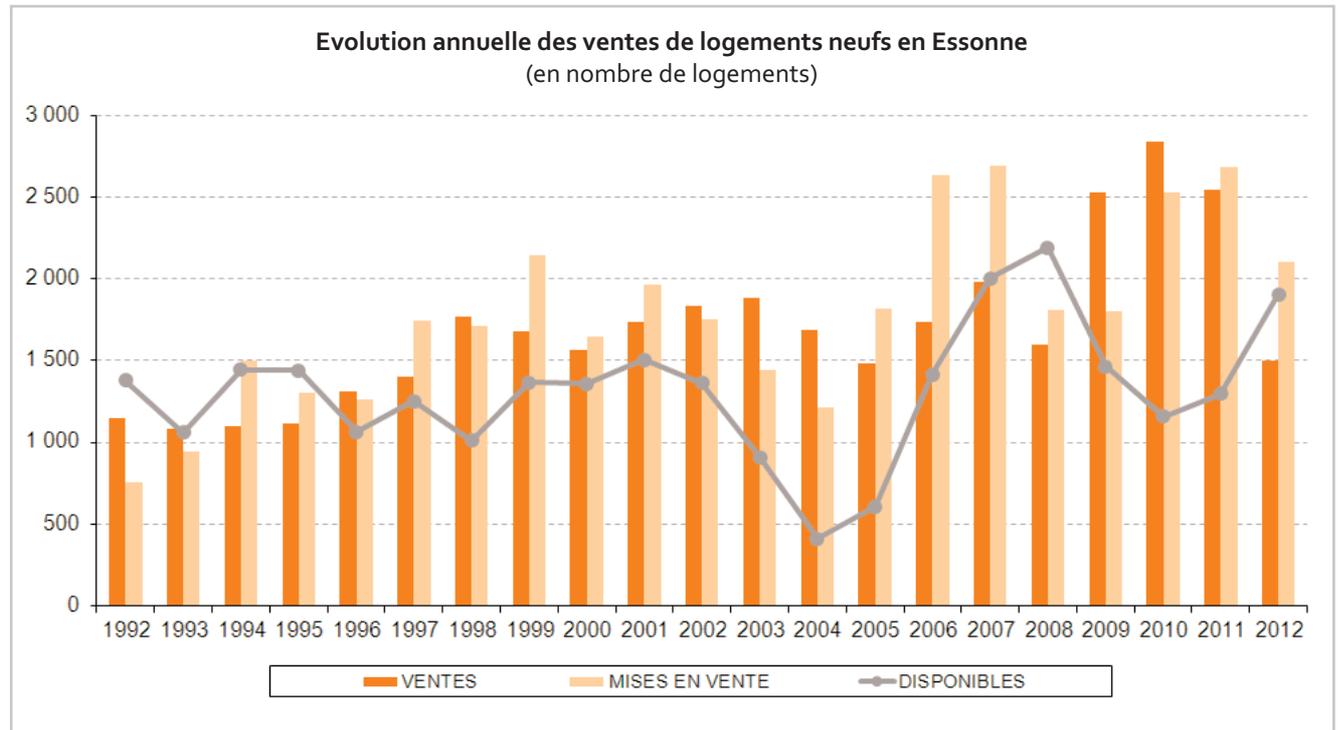
* Le prix moyen au m² correspond à la moyenne des prix des logements disponibles au 31.12.2012

** La surface moyenne correspond à la moyenne des surfaces des logements disponibles au 31.12.2012

ns = non significatif, nombre de logements disponibles < 5 lots

	Nb de logements disponibles	Nb de logements mis en vente	Nb de logements vendus	Prix moyen en €/m ² *	Surface moyenne en m ² **
VÉLIZY VILLACOUBLAY					
Collectif	65	37	71	5 251	64
Individuel	0	0	0	-	-
VERNEUIL SUR SEINE					
Collectif	34	73	65	4 656	63
Individuel	0	0	0	-	-
VERNOUILLET					
Collectif	3	0	2	3 952	36
Individuel	0	0	0	-	-
VERSAILLES					
Collectif	12	12	22	7 759	57
Individuel	0	0	0	-	-
LE VÉSINET					
Collectif	24	36	20	7 622	57
Individuel	0	0	0	-	-
VILLENES SUR SEINE					
Collectif	24	24	0	5 057	71
Individuel	0	0	0	-	-
VIROFLAY					
Collectif	8	0	1	6 328	64
Individuel	0	0	1	-	-
VOISINS LE BRETONNEUX					
Collectif	41	41	0	4 827	59
Individuel	0	0	0	-	-
TOTAL DÉPARTEMENT					
Collectif	1 548	1 513	1 059	4 423	62
Individuel	154	160	158	3 755	93
Total	1 702	1 673	1 217		

La conjoncture dans l'Essonne



Après les deux dernières très bonnes années pour le logement neuf en Essonne, l'année 2012 est en retrait. Les ventes ont reculé de 41% en un an et les mises en vente sont également en perte de vitesse, mais moins fortement, de l'ordre de 22%.

L'Essonne a enregistré 1 499 ventes sur l'ensemble de l'année. Il faut remonter à 2008 pour être dans de telles proportions. Alors que les années d'après-crise ont été remarquables en termes de ventes, cette année, elles repassent sous le seuil de 1 500 biens. Le marché des appartements, qui se maintenait au-dessus des 2 000 unités vendues par an, a été particulièrement touché par la baisse des transactions, -39% en un an. Mais le secteur individuel, qui peine à atteindre les 130 ventes, l'a été encore plus. C'est en effet un recul de 57% des ventes de maisons qui a été noté. Trois communes se sont démarquées par leur nombre de ventes, qui découle évidemment de leurs nombreuses commercialisations : Athis-Mons, Saint-Pierre-du-Perray et Corbeil-Essonnes.

Les mises en vente, elles aussi en baisse, ralentissent moins fortement que les ventes. En 2012, l'Essonne a perdu 22% de commercialisations par rapport à 2011. 2 104 logements ont été lancés sur le marché. Et là encore, l'individuel a été touché encore plus durement que le collectif. Alors que les mises en vente de maisons reculent de 35%, celles des appartements se limitent à 20%. Même si la baisse est visible, il est à noter que le volume des commercialisations reste supérieur à celui de 2009 et a fortiori à celui de 2008, à la différence des ventes. Les communes les plus bâtisseuses sont, sans surprise celles déjà citées, ayant enregistré un grand nombre de ventes, auxquelles s'ajoutent Evry, Massy et Saint-Genevève-des-Bois.

Alors que depuis trois ans, les ventes ont été presque systématiquement supérieures aux commercialisations, cette année, le phénomène s'inverse et permet donc au stock de se reconstituer. A la fin décembre, ce sont 1 904 logements neufs qui sont disponibles en Essonne.

Comme pour les Yvelines, la courbe des prix essonniers en 2012 a doucement baissé de trimestre en trimestre. A la fin de l'année, il est de 3 832€/m² pour un appartement neuf.

Les ventes

Evolution trimestrielle du nombre de ventes de logements neufs en Essonne

V	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Var 2011/2012
1T	572	438	491	437	374	369	454	606	557	448	430	-4%
2T	476	516	500	369	374	705	507	589	916	671	506	-25%
3T	373	422	312	290	446	458	441	479	507	435	316	-27%
4T	413	508	388	385	545	448	193	855	860	988	247	-75%
TOTAL	1 834	1 884	1 691	1 481	1 739	1 980	1 595	2 529	2 840	2 542	1 499	-41%

Répartition du nombre de ventes de logements neufs en Essonne par type de pièces en 2012

2012	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	9	79	25	11	124
%	-	-	7%	64%	20%	9%	100%
variation annuelle	-	-	-84%	-29%	-72%	-67%	-57%
Collectif	162	405	513	240	55	0	1 375
%	12%	29%	37%	17%	4%	-	100%
variation annuelle	-17%	-41%	-36%	-40%	-68%	-	-39%

Les mises en vente

Evolution trimestrielle du nombre de mises en vente de logements neufs en Essonne

MeV	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Var 2011/2012
1T	364	234	261	478	644	312	510	73	217	413	575	39%
2T	421	342	427	341	512	1 042	699	338	1 193	1 154	555	-52%
3T	383	454	271	427	628	465	503	585	193	626	489	-22%
4T	587	415	252	572	848	872	97	807	928	491	485	-1%
TOTAL	1 755	1 445	1 211	1 818	2 632	2 691	1 809	1 803	2 531	2 684	2 104	-22%

Répartition du nombre de mises en vente de logements neufs en Essonne par type de pièces en 2012

2012	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	14	85	46	9	154
%	-	-	9%	55%	30%	6%	100%
variation annuelle	-	-	-78%	-25%	-2%	-40%	-35%
Collectif	191	588	803	319	49	0	1 950
%	10%	30%	41%	16%	3%	-	100%
variation annuelle	-19%	-26%	-8%	-20%	-68%	-	-20%

Les logements disponibles

Evolution trimestrielle du nombre de logements neufs disponibles dans l'Essonne

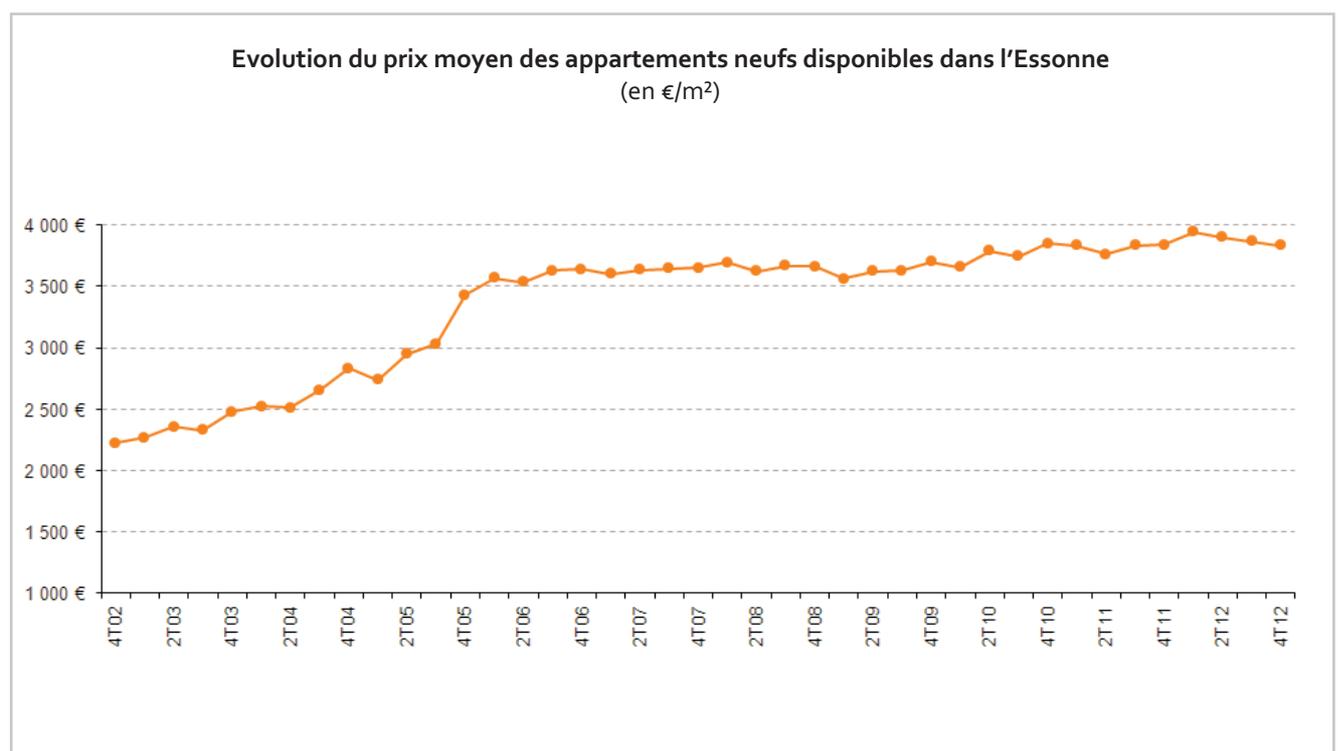
D	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Var 2011/2012
1T	1 340	1 143	678	451	837	1 257	2 043	1 659	1 126	1 122	1 444	29%
2T	1 249	969	605	423	975	1 573	2 225	1 408	1 403	1 605	1 493	-7%
3T	1 258	1 001	564	542	1 123	1 580	2 287	1 514	1 089	1 796	1 666	-7%
4T	1 363	908	411	608	1 417	2 004	2 191	1 466	1 157	1 299	1 904	47%

Répartition du nombre de logements neufs disponibles dans l'Essonne par type de pièces en 2012

2012	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	14	72	41	4	131
%	-	-	11%	55%	31%	3%	100%
variation annuelle	-	-	56%	9%	105%	-33%	30%
Collectif	123	518	766	309	57	0	1 773
%	7%	29%	43%	17%	3%	-	100%
variation annuelle	31%	55%	61%	34%	-10%	-	48%

Les prix

Evolution du prix moyen des appartements neufs disponibles dans l'Essonne
(en €/m²)



L'immobilier neuf dans l'Essonne en 2012

* Le prix moyen au m² correspond à la moyenne des prix des logements disponibles au 31.12.2012

** La surface moyenne correspond à la moyenne des surfaces des logements disponibles au 31.12.2012

ns = non significatif, nombre de logements disponibles < 5 lots

		Nb de logements disponibles	Nb de logements mis en vente	Nb de logements vendus	Prix moyen en €/m ² *	Surface moyenne en m ² **
ARPAJON						
	Collectif	19	16	0	4 247	59
	Individuel	0	0	0	-	-
ATHIS MONS						
	Collectif	112	156	181	3 874	61
	Individuel	0	0	0	-	-
BALLAINVILLIERS						
	Collectif	0	0	0	-	-
	Individuel	7	0	15	3 713	82
BIÈVRES						
	Collectif	3	0	9	ns	ns
	Individuel	0	0	0	-	-
BOUSSY ST ANTOINE						
	Collectif	0	0	0	-	-
	Individuel	0	0	1	-	-
BOISSY SOUS ST YON						
	Collectif	0	0	0	-	-
	Individuel	4	9	5	ns	ns
BOUTIGNY SUR ESSONNE						
	Collectif	22	0	-1	3 426	46
	Individuel	0	0	0	-	-
BRÉTIGNY SUR ORGE						
	Collectif	19	0	52	3 666	69
	Individuel	7	0	8	3 686	81
BRUNOY						
	Collectif	11	25	14	4 619	53
	Individuel	0	0	0	-	-
CHEPTAINVILLE						
	Collectif	0	0	0	-	-
	Individuel	30	44	14	3 449	93
CHILLY MAZARIN						
	Collectif	37	49	18	5 018	51
	Individuel	0	0	0	-	-
CORBEIL ESSONNES						
	Collectif	221	195	109	3 492	55
	Individuel	0	0	0	-	-
CROSNE						
	Collectif	39	0	20	4 064	64
	Individuel	0	0	0	-	-
DOURDAN						
	Collectif	1	0	1	ns	ns
	Individuel	0	0	1	-	-
DRAVEIL						
	Collectif	14	0	6	4 840	37
	Individuel	0	0	0	-	-
ÉPINAY SUR ORGE						
	Collectif	53	64	21	4 415	52
	Individuel	0	0	0	-	-
ÉTAMPES						
	Collectif	3	0	1	ns	ns
	Individuel	0	0	0	-	-
ÉVRY						
	Collectif	159	172	97	3 268	60
	Individuel	0	0	0	-	-
FLEURY MÉROGIS						
	Collectif	103	95	48	3 020	58
	Individuel	11	8	10	3 483	82
FONTENAY LÈS BRIIS						
	Collectif	0	0	0	-	-
	Individuel	10	11	1	3 366	118
GIF SUR YVETTE						
	Collectif	3	0	2	ns	ns
	Individuel	3	1	2	ns	ns
JUVISY SUR ORGE						
	Collectif	39	55	29	3 900	60
	Individuel	0	0	0	-	-

L'immobilier neuf dans l'Essonne en 2012

* Le prix moyen au m² correspond à la moyenne des prix des logements disponibles au 31.12.2012

** La surface moyenne correspond à la moyenne des surfaces des logements disponibles au 31.12.2012

ns = non significatif, nombre de logements disponibles < 5 lots

	Nb de logements disponibles	Nb de logements mis en vente	Nb de logements vendus	Prix moyen en €/m ² *	Surface moyenne en m ² **
LEUVILLE SUR ORGE					
Collectif	1	14	13	ns	ns
Individuel	1	0	7	ns	ns
LINAS					
Collectif	3	0	0	ns	ns
Individuel	0	0	0	-	-
LISSES					
Collectif	8	28	20	4 168	47
Individuel	0	0	0	-	-
LONGJUMEAU					
Collectif	11	0	7	4 531	60
Individuel	0	0	0	-	-
MAROLLES EN HUREPOIX					
Collectif	0	0	0	-	-
Individuel	2	0	0	ns	ns
MASSY					
Collectif	103	122	91	4 831	60
Individuel	0	0	0	-	-
MENNECY					
Collectif	31	0	11	3 957	70
Individuel	0	0	0	-	-
MONTGERON					
Collectif	28	30	2	3 094	62
Individuel	0	0	0	-	-
MONTLHÉRY					
Collectif	19	0	0	4 444	58
Individuel	0	0	0	-	-
MORANGIS					
Collectif	32	31	40	3 943	70
Individuel	0	0	0	-	-
NOZAY					
Collectif	3	21	18	ns	ns
Individuel	1	7	6	ns	ns
ORSAY					
Collectif	41	45	4	5 003	64
Individuel	0	0	0	-	-
PALaiseau					
Collectif	71	86	23	4 316	61
Individuel	0	0	0	-	-
QUNICY SOUS SÉNART					
Collectif	36	46	29	3 888	56
Individuel	0	0	0	-	-
RIS ORANGIS					
Collectif	48	46	92	3 772	63
Individuel	0	0	0	-	-
SACLAY					
Collectif	8	31	23	4 001	58
Individuel	0	0	0	-	-
STE GENEVIÈVE DES BOIS					
Collectif	66	102	36	3 958	58
Individuel	10	23	13	3 609	86
ST GERMAIN LÈS ARPAJON					
Collectif	1	0	3	ns	ns
Individuel	18	18	1	2 934	79
ST GERMAIN LÈS CORBEIL					
Collectif	32	31	1	3 705	56
Individuel	0	0	0	-	-
ST MICHEL SUR ORGE					
Collectif	4	0	0	ns	ns
Individuel	0	0	0	-	-
ST PIERRE DU PERRAY					
Collectif	183	294	145	3 573	60
Individuel	10	25	15	3 239	86
SAINTRY SUR SEINE					
Collectif	33	24	5	3 497	61
Individuel	0	0	0	-	-

L'immobilier neuf dans l'Essonne en 2012

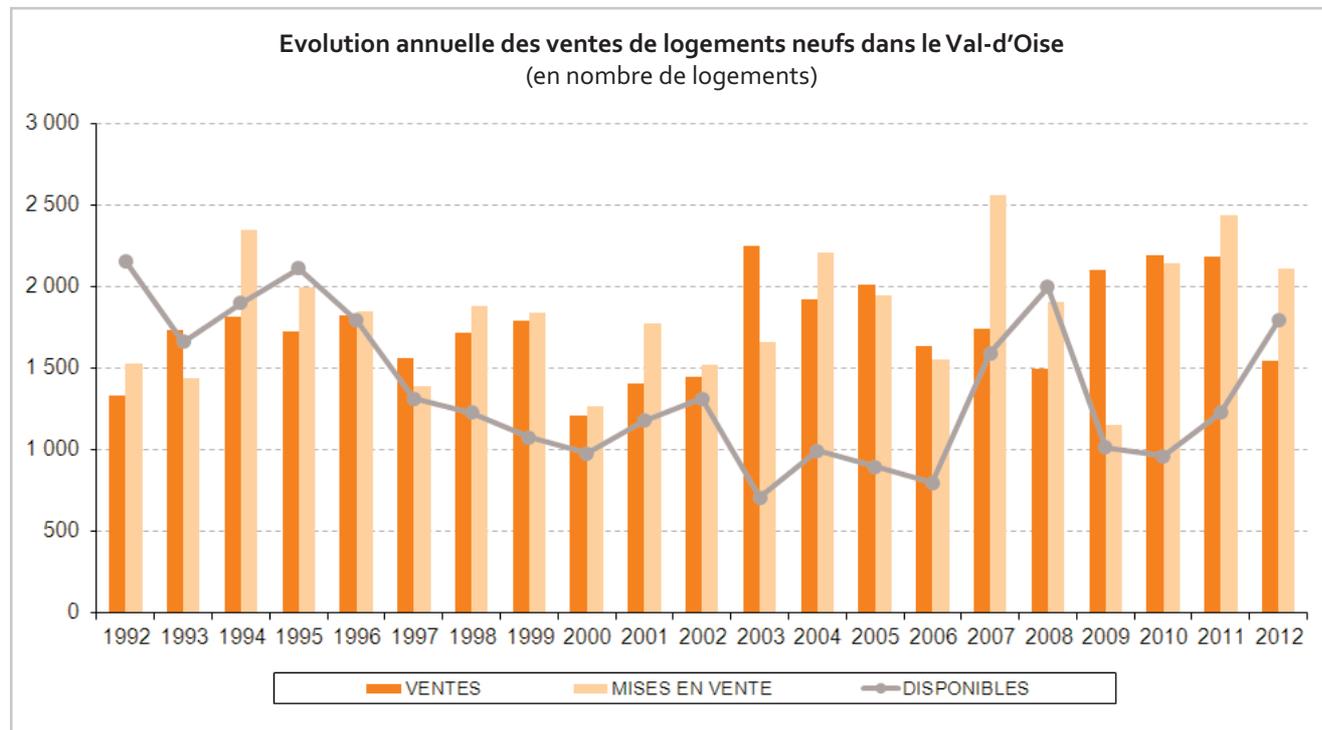
* Le prix moyen au m² correspond à la moyenne des prix des logements disponibles au 31.12.2012

** La surface moyenne correspond à la moyenne des surfaces des logements disponibles au 31.12.2012

ns = non significatif, nombre de logements disponibles < 5 lots

	Nb de logements disponibles	Nb de logements mis en vente	Nb de logements vendus	Prix moyen en €/m ² *	Surface moyenne en m ² **
ST VRAIN					
Collectif	13	0	20	3 986	58
Individuel	0	0	0	-	-
SAVIGNY SUR ORGE					
Collectif	2	0	1	ns	ns
Individuel	0	0	0	-	-
TIGERY					
Collectif	11	28	17	3 516	66
Individuel	2	8	6	ns	ns
VERT LE GRAND					
Collectif	0	0	0	-	-
Individuel	0	0	6	-	-
VIGNEUX SUR SEINE					
Collectif	39	36	41	3 592	53
Individuel	0	0	0	-	-
VILLABÉ					
Collectif	2	0	4	ns	ns
Individuel	0	0	0	-	-
LA VILLE DU BOIS					
Collectif	0	0	0	-	-
Individuel	4	0	4	ns	ns
VILLEJUST					
Collectif	4	0	6	ns	ns
Individuel	0	0	0	-	-
VILLEMOISSON SUR ORGE					
Collectif	21	36	15	3 755	55
Individuel	0	0	0	-	-
VILLIERS SUR ORGE					
Collectif	0	0	0	-	-
Individuel	7	0	0	3 825	60
WISSOUS					
Collectif	1	0	2	ns	ns
Individuel	0	0	0	-	-
YERRES					
Collectif	27	31	4	4 131	63
Individuel	0	0	0	-	-
LES ULIS					
Collectif	33	41	95	3 670	62
Individuel	4	0	9	ns	ns
TOTAL DÉPARTEMENT					
Collectif	1 773	1 950	1 375	3 832	59
Individuel	131	154	124	3 425	88
TOTAL	1 904	2 104	1 499		

La conjoncture dans le Val-d'Oise



Dans une conjoncture tendue, le Val-d'Oise a connu une année difficile en terme de transactions immobilières. Tant les ventes que les mises en vente ont connu une baisse, même si celle-ci est à relativiser.

Le Val-d'Oise a comptabilisé 1 548 ventes de logements, constituées à 97% d'appartements. Ce secteur, le collectif, a chuté de 23% en un an, alors que les ventes de maisons ont, quant à elles, été divisées par deux. A la différence des autres départements franciliens, les ventes du dernier trimestre ont été meilleures que les trois premiers, représentant près d'un tiers des ventes de l'année. Deux communes font exception, Cergy et Argenteuil, qui ont chacune vendu plus de 200 logements, respectivement 309 et 201 logements. Ces communes sont également celles qui ont commercialisé le plus grand nombre de programmes de logements neufs (339 et 337). Elles sont suivies par Herblay, Deuil-la-Barre, Bezons, Franconville et Brice-sous-Forêt qui ont mis sur le marché plus d'une centaine de logements chaune.

Pourtant le nombre total de mises en vente est en baisse, de 13% par rapport à 2011. Mais bien qu'en baisse, ce volume est similaire à celui de 2010 et se maintient parmi les années d'importantes commercialisations. Ce sont ainsi 2 112 logements qui ont été mis sur le marché en 2012, dont 4% de maisons. Le secteur individuel qui reculait d'année en année, est cette fois en hausse (+48%) mais reste sous le seuil de 100 maisons. Sept communes ont proposé au moins un programme de logements individuels sur leur territoire.

Dans cette conjoncture, le stock augmente. Avec 1 794 logements disponibles sur le marché, le stock est en hausse de 46%.

Après un pic au deuxième trimestre, le prix moyen dans le Val-d'Oise s'est stabilisé sous la barre des 4 200€/m². Ainsi un appartement neuf vaut, à la fin de l'année, 4 181€/m², soit une hausse de 5,3% en un an mais un ralentissement de 0,4% en un trimestre. Le Val-d'Oise est le département qui enregistre la hausse annuelle la plus forte.

Les ventes

Evolution trimestrielle du nombre de ventes de logements neufs dans le Val-d'Oise

V	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Var 2011/2012
1T	382	486	533	657	479	495	459	461	261	514	300	-42%
2T	300	718	627	403	349	337	385	658	559	431	415	-4%
3T	359	573	293	345	452	403	345	333	620	176	328	86%
4T	405	475	471	610	359	510	311	650	752	1 061	505	-52%
TOTAL	1 446	2 252	1 924	2 015	1 639	1 745	1 500	2 102	2 192	2 182	1 548	-29%

Répartition du nombre de ventes de logements neufs dans le Val-d'Oise par type de pièces en 2012

2012	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	2	24	27	1	54
%	-	-	4%	44%	50%	2%	100%
variation annuelle	-	-	0%	-67%	-31%	-67%	-53%
Collectif	156	513	520	241	64	0	1 494
%	10%	34%	35%	16%	4%	-	100%
variation annuelle	-12%	-20%	-39%	-26%	-11%	-	-28%

Les mises en vente

Evolution trimestrielle du nombre de mises en vente de logements neufs dans le Val-d'Oise

MeV	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Var 2011/2012
1T	478	452	522	369	388	718	494	168	38	543	271	-50%
2T	210	755	746	408	576	298	523	320	731	701	673	-4%
3T	395	257	302	430	439	680	458	187	857	388	656	69%
4T	437	197	639	739	149	866	434	478	520	807	512	-37%
TOTAL	1 520	1 661	2 209	1 946	1 552	2 562	1 909	1 153	2 146	2 439	2 112	-13%

Répartition du nombre de mises en vente de logements neufs dans le Val-d'Oise par type de pièces en 2012

2012	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	44	39	3	86
%	-	-	-	51%	45%	3%	100%
variation annuelle	-	-	-	38%	129%	-57%	48%
Collectif	251	579	820	328	48	0	2 026
%	12%	29%	40%	16%	2%	-	100%
variation annuelle	36%	-24%	-18%	-5%	-45%	-	-15%

Les logements disponibles

Evolution trimestrielle du nombre de logements neufs disponibles dans le Val-d'Oise

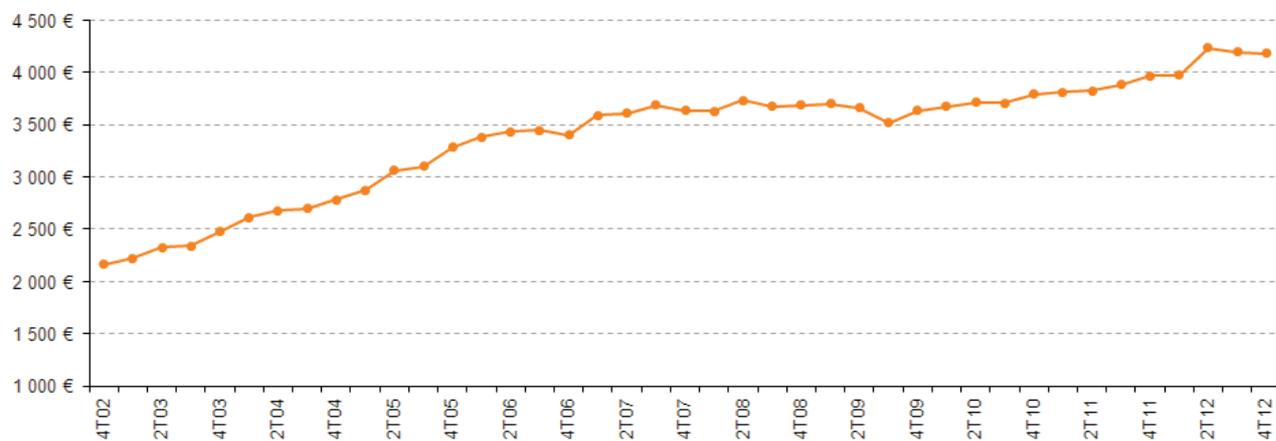
D	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Var 2011/2012
1T	1 392	1 273	698	706	794	1 021	1 628	1 705	793	999	1 198	20%
2T	1 264	1 306	817	681	1 021	960	1 762	1 345	965	1 262	1 456	15%
3T	1 280	990	826	766	1 008	1 237	1 875	1 188	1 202	1 474	1 787	21%
4T	1 312	709	994	895	798	1 593	1 998	1 016	963	1 227	1 794	46%

Répartition du nombre de logements neufs disponibles dans le Val-d'Oise par type de pièces en 2012

2012	1p	2p	3p	4p	5p	6p+	TOTAL
Individuel	0	0	0	41	30	8	79
%	-	-	-	52%	38%	10%	100%
variation annuelle	-	-	-	95%	67%	33%	68%
Collectif	144	410	816	294	50	1	1 715
%	8%	24%	48%	17%	3%	0%	100%
variation annuelle	194%	19%	55%	48%	-21%	0%	45%

Les prix

Evolution du prix moyen des appartements neufs disponibles dans le Val-d'Oise
(en €/m²)



L'immobilier neuf dans le Val-d'Oise en 2012

* Le prix moyen au m² correspond à la moyenne des prix des logements disponibles au 31.12.2012

** La surface moyenne correspond à la moyenne des surfaces des logements disponibles au 31.12.2012

ns = non significatif, nombre de logements disponibles < 5 lots

		Nb de logements disponibles	Nb de logements mis en vente	Nb de logements vendus	Prix moyen en €/m ² *	Surface moyenne en m ² **
ABLEIGES						
	Collectif	0	0	0	-	-
	Individuel	2	0	0	ns	ns
ARGENTEUIL						
	Collectif	219	337	201	5 707	49
	Individuel	0	0	0	-	-
BEAUMONT SUR OISE						
	Collectif	21	25	4	3 541	57
	Individuel	0	0	0	-	-
BERNES SUR OISE						
	Collectif	0	0	1	-	-
	Individuel	0	0	3	-	-
BEZONS						
	Collectif	31	131	137	3 698	60
	Individuel	2	0	2	ns	ns
BONNEUIL EN FRANCE						
	Collectif	2	0	10	ns	ns
	Individuel	0	0	0	-	-
BRUYERES SUR OISE						
	Collectif	0	0	12	-	-
	Individuel	0	0	7	-	-
CERGY						
	Collectif	321	310	298	3 717	59
	Individuel	18	29	11	3 510	89
CORMEILLES EN PARISIS						
	Collectif	42	38	24	4 397	56
	Individuel	3	4	1	ns	ns
DEUIL LA BARRE						
	Collectif	126	148	35	3 951	61
	Individuel	0	0	0	-	-
DOMONT						
	Collectif	25	24	17	4 570	60
	Individuel	5	0	7	3 195	132
EAUBONNE						
	Collectif	38	52	64	4 616	60
	Individuel	2	0	1	ns	ns
ENNERY						
	Collectif	0	0	0	-	-
	Individuel	1	0	6	ns	ns
ÉRAGNY						
	Collectif	24	58	36	3 820	57
	Individuel	0	0	0	-	-
ERMONT						
	Collectif	38	76	97	4 519	72
	Individuel	0	0	0	-	-
ÉZANVILLE						
	Collectif	10	20	10	3 943	54
	Individuel	0	0	0	-	-
FRANCONVILLE						
	Collectif	174	125	36	4 332	65
	Individuel	1	4	3	ns	ns
GARGES LÈS GONESSE						
	Collectif	22	0	15	2 977	61
	Individuel	0	0	0	-	-
GONESSE						
	Collectif	11	17	24	3 924	52
	Individuel	0	0	0	-	-
HERBLAY						
	Collectif	92	158	67	3 955	59
	Individuel	9	16	7	3 669	105
L ISLE ADAM						
	Collectif	14	15	5	5 576	66
	Individuel	0	0	0	-	-
LOUVRES						
	Collectif	14	8	35	3 810	68
	Individuel	0	0	0	-	-

L'immobilier neuf dans le Val-d'Oise en 2012

* Le prix moyen au m² correspond à la moyenne des prix des logements disponibles au 31.12.2012

** La surface moyenne correspond à la moyenne des surfaces des logements disponibles au 31.12.2012

ns = non significatif, nombre de logements disponibles < 5 lots

	Nb de logements disponibles	Nb de logements mis en vente	Nb de logements vendus	Prix moyen en €/m ² *	Surface moyenne en m ² **
MAFFLIERS					
Collectif	57	63	25	4 195	52
Individuel	13	13	0	3 019	87
MAGNY EN VEXIN					
Collectif	1	0	0	ns	ns
Individuel	0	0	0	-	-
MARLY LA VILLE					
Collectif	1	0	11	ns	ns
Individuel	0	0	0	-	-
MENUCOURT					
Collectif	10	11	1	3 426	52
Individuel	10	13	3	3 593	88
MÉRY SUR OISE					
Collectif	26	26	0	3 924	54
Individuel	0	0	0	-	-
MONTIGNY LÈS CORMELLES					
Collectif	23	32	9	3 602	63
Individuel	0	0	0	-	-
MONTLIGNON					
Collectif	54	85	31	4 275	48
Individuel	0	0	0	-	-
MONTMAGNY					
Collectif	1	0	21	ns	ns
Individuel	3	7	4	ns	ns
MONTMORENCY					
Collectif	19	6	18	6 138	75
Individuel	0	0	0	-	-
PERSAN					
Collectif	48	0	30	3 175	59
Individuel	0	0	0	-	-
ST BRICE SOUS FORÊT					
Collectif	47	103	56	4 028	60
Individuel	0	0	0	-	-
ST LEU LA FORÊT					
Collectif	4	16	12	ns	ns
Individuel	0	0	0	-	-
ST OUEN L AUMÔNE					
Collectif	43	44	24	3 581	61
Individuel	0	0	0	-	-
SANNOIS					
Collectif	2	0	5	ns	ns
Individuel	0	0	0	-	-
SARCELLES					
Collectif	39	0	24	3 747	56
Individuel	10	0	-1	3 376	103
SOISY SOUS MONTMORENCY					
Collectif	3	0	26	ns	ns
Individuel	0	0	0	-	-
SURVILLIERS					
Collectif	12	12	0	3 606	56
Individuel	0	0	0	-	-
VAURÉAL					
Collectif	30	0	50	3 953	61
Individuel	0	0	0	-	-
VÉMARS					
Collectif	8	0	0	5 052	47
Individuel	0	0	0	-	-
VILLIERS LE BEL					
Collectif	63	86	23	3 037	62
Individuel	0	0	0	-	-
TOTAL DÉPARTEMENT					
Collectif	1 715	2 026	1 494	4 181	58
Individuel	79	86	54	3 472	97
Total	1 794	2 112	1 548		

Les perspectives pour 2013

Depuis l'effondrement des transactions en 2008, l'immobilier neuf francilien a repris de la vigueur d'année en année. D'un côté, les promoteurs ont investi et construit, de l'autre les acquéreurs ont pu, grâce à un contexte fiscal avantageux acheter et participer à la relance du secteur.

Or cette année, cet envol a été stoppé, pour plusieurs raisons. Premièrement, 2012 a été l'année des élections présidentielles, entraînant une cristallisation des projets d'achat en l'attente d'annonce de lois. 2012 a également été l'année où l'investissement locatif s'est retrouvé amoindri dans sa rentabilité, de même que l'avantage du PTZ+. Cet ensemble de facteurs cumulé à une baisse du moral des français et au scepticisme quant à l'amélioration de l'économie du pays ont contribué à cette constriction des transactions, en l'attente d'un contexte meilleur.

Pourtant les taux de crédit sont à des niveaux historiquement très favorables. Or, malgré cette possibilité d'emprunt élargie, les acquéreurs sont absents. C'est donc bien sur les prix que les évolutions doivent avoir lieu, pour attirer de nouveaux la clientèle. Et justement, les prix ont semblé cette année, non seulement arrêté leur croissance folle, mais surtout montré des signes de stabilité, voire de baisse. Il est à espérer que le nouveau dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif Duflot, mis en place depuis le 1er janvier 2013, répondra au manque laissé par la fin du Scellier.

C'est bien la réforme sur le logement et urbanisme, attendue au printemps, qui tracera les grandes lignes de l'immobilier de demain. Une série de réflexions émane déjà de la profession dans ce sens.

Un allègement des contraintes et règles en matière de construction devrait donner plus de souplesse aux promoteurs, aujourd'hui contraints entre des banques méfiantes et des réglementations toujours plus nombreuses.

La cession gratuite du foncier public pourrait également impulser une bouffée d'air pour la mise en place de nouveaux programmes.

La réflexion sur des documents d'urbanisme à l'échelle intercommunale permettrait également de mutualiser certaines données.

Réattirer les investisseurs institutionnels dans le giron du logement permettrait de soutenir la construction et fluidifier le secteur locatif, particulièrement tendu dans la région capitale.

Enfin, le projet du Grand Paris et la mise en lumière des différents enjeux contribue à mieux connaître le territoire et ses enjeux. Sur le plan du transport, la Grand Paris Express promeut des espaces en manque de connexion. La mise en réseau de communes à potentiel participe à une nouvelle échelle de réflexion et stimule la création de logements.

Depuis 1985, les ADIL d'Ile-de-France étudient le marché du logement neuf destiné à l'accession à la propriété en Ile-de-France. Cette analyse donne lieu, chaque trimestre, à la rédaction de notes de conjoncture, ainsi qu'à un bilan annuel résumant les tendances de l'année écoulée.

Cette étude présente le bilan annuel de l'année 2012 correspondant à une période d'enquête du 1^{er} janvier au 31 décembre 2012. Elle se compose d'une synthèse régionale faisant le point sur les ventes et les commercialisations de la période, ainsi que sur l'état du stock de logements disponibles en Ile-de-France à la fin du trimestre. Puis, elle se décline par département selon les mêmes thèmes (ventes, commercialisations et stock). Pour chaque département, le détail communal des mouvements et prix pratiqués du trimestre est annexé.

Note méthodologique

La base de données couvre environ 85% 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 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 datations. En revanche, les pré commercialisations sont intégrées.

Les résultats communiqués ne font l'objet d'aucun redressement statistique.

