

La commercialisation des logements neufs en Île-de-France

Au cours de l'année de 2020, la mise en vente des logements neufs baisse de 40 %

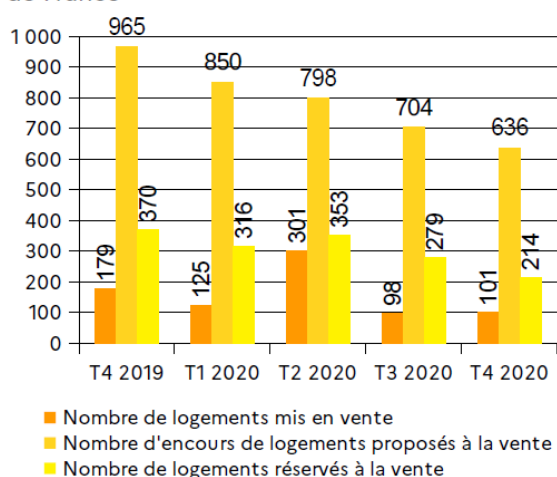
En Île-de-France, les mises en vente de logements neufs reculent, à l'instar de l'ensemble du territoire

Par rapport au dernier trimestre 2019, l'ensemble des données sur la commercialisation des logements neufs (individuels et collectifs) affiche un recul en France au 4^e trimestre 2020 : -19 % pour les mises en vente des logements neufs (soit 22 200 logements), -24 % pour les réservations à la vente (soit 26 600 logements) et -9 % pour l'encours des logements proposés à la vente également (soit 94 800 logements). La mise en vente et les réservations des maisons individuelles poursuivent leurs tendances baissières, diminuant pour la 2^e année consécutive. Tandis que la mise en vente et les réservations d'appartements marquent l'arrêt de leur progression, alors constante depuis 2014.

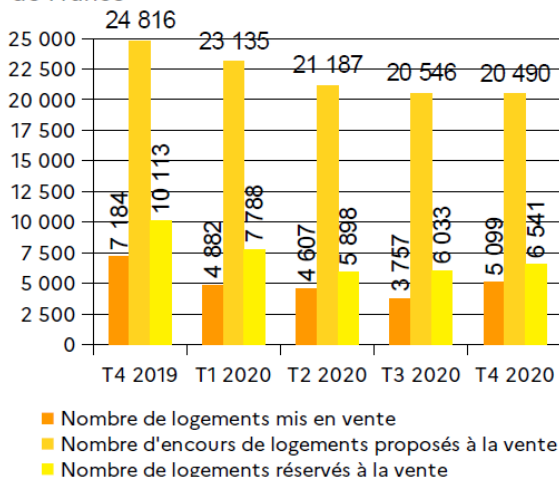
Au cours de l'année 2020, 27 400 logements neufs (individuels et collectifs) ont été réservés en Île-de-France, soit 33 % de moins que l'année précédente (40 600 en 2019). Dans le même temps, les mises en vente se sont repliées de 40 % (avec 19 000 logements mis en vente). L'encours de logements proposés à la vente baisse également de 18 % (avec 21 100 logements). Au quatrième trimestre 2020, les nouveaux logements proposés à la commercialisation chutent de 44 % pour les individuels et de 29 % pour les collectifs par rapport au dernier trimestre 2019 (Graphiques 1a et 1b).

Les réservations à la vente entre le dernier trimestre 2019 et le dernier trimestre 2020 diminuent de 42 % pour les logements individuels et de 35 % pour les logements collectifs. De même, les logements proposés à la vente encore non réservés baissent de 34 % pour les logements individuels et de 17 % pour les logements collectifs.

Graphique 1a : Logements individuels neufs en Île-de-France



Graphique 1b : Logements collectifs neufs en Île-de-France



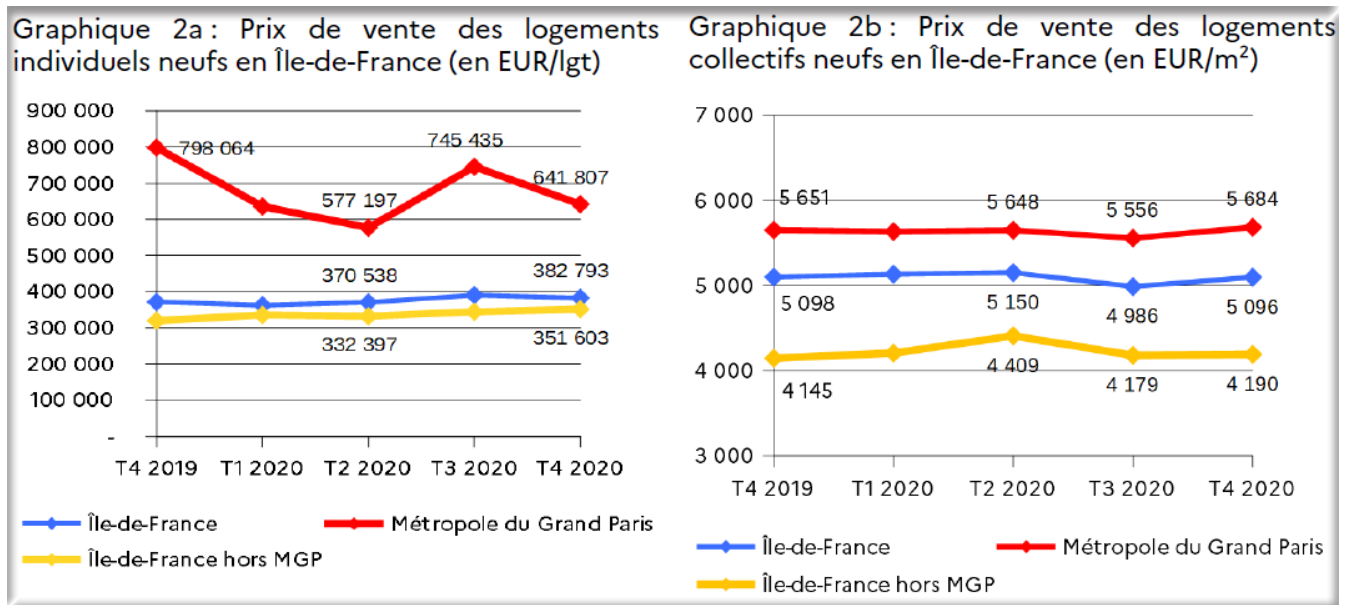
Source : SDES – ECLN – données à fin mars 2021. Traitement : DRIEAT/DDGS/équipe statistique

Note de lecture : au quatrième trimestre 2020, le nombre de logements individuels mis en vente s'élevait à 101 en Île-de-France.

Le prix moyen des ventes 2020 en Île-de-France est en en légère hausse par rapport à 2019

La hausse des prix de vente en Île-de-France (amorcée en 2016 pour les individuels et en 2015 pour les collectifs) continue. Le volume des ventes chute en 2020 pour les logements individuels et est en recul depuis 2018 pour les logements collectifs.

Entre le dernier trimestre 2019 et le dernier trimestre 2020, le prix moyen des ventes a légèrement progressé pour les logements individuels (+ 3 %) et est resté stable pour les logements collectifs. A l'exception des logements individuels de la Métropole du Grand Paris (MGP), la crise sanitaire semble ne pas avoir eu d'impact significatif sur les prix de vente des logements neufs à l'échelle de l'Île-de-France (Graphiques 2a et 2b).



Source : SDES – ECLN – données à fin mars 2021. Traitement : DRIEAT/DDGS/équipe statistique

Note de lecture : au quatrième trimestre 2020, le prix de vente des logements individuels neufs s'élevait à 382 793 € par maison en Île-de-France.

Dans la Métropole du Grand Paris, les mises en vente reculent plus fortement pour les logements collectifs

Entre le 4^e trimestre 2019 et le 4^e trimestre 2020, les mises en vente des logements fléchissent de 13 % pour les logements individuels et de 31 % pour les logements collectifs au sein de la Métropole du Grand Paris (MGP). Dans ce même temps, les réservations (ventes) déclinent également (- 43 % pour les individuels, - 38 % pour les collectifs). Enfin, au dernier trimestre 2020, en comparaison avec le dernier trimestre 2019, seul le nombre d'encours de logements individuels proposés à la vente augmente (+ 47 %), tandis que le nombre d'encours de logements collectifs baisse (- 16 %).

Le prix moyen des maisons individuelles neuves de la MGP chute de 20 % au 4^e trimestre 2020 par rapport au dernier trimestre 2019.

Au dernier trimestre 2020, les mises en vente, les réservations et les encours se replient dans la majorité des départements franciliens

Données des logements individuels

Au niveau départemental, aucune mise en vente de logements individuels n'est faite lors du dernier trimestre 2020 à Paris, dans les Yvelines, l'Essonne, la Seine-Saint-Denis, le Val-de-Marne et le Val-d'Oise. 21 mises en vente ont été faites en Seine-et-Marne (contre 73 au dernier trimestre 2019) et 9 dans les Hauts-de-Seine (contre 11 au dernier trimestre 2019).

Les logements individuels réservés à la vente reculent par rapport au dernier trimestre 2020 dans les Yvelines (- 54 %), dans le Val-d'Oise (- 53 %), en Seine-et-Marne (- 51 %), dans l'Essonne (- 15%) et dans les Hauts-de-Seine (passant de 23 à 9 logements). L'évolution de l'encours de logements proposés à la vente est contrasté entre la Grande et la Petite Couronne avec une baisse dans les Yvelines (- 28 %), en Seine-et-Marne (- 39 %), dans le Val-d'Oise (- 45 %) et dans l'Essonne (- 55 %) et une augmentation par rapport au dernier trimestre 2019 en Seine-Saint-Denis (passant de 7 à 26 logements), dans les Hauts-de-Seine (passant de 35 à 54 logements) et le Val-de-Marne (passant de 24 à 35). Paris dispose d'un seul logement proposé à la vente.

Données des logements collectifs

Le nombre de logements collectifs mis en vente diminue fortement par rapport au dernier trimestre 2019 dans les Yvelines (- 68 %), le Val-d'Oise (- 62 %) et le Val-de-Marne (- 61 %), de façon plus modérée en Seine-Saint-Denis (- 29%) et dans les Hauts-de-Seine (- 14 %), et augmente dans l'Essonne (+ 8 %) et la Seine-et-Marne (+ 10 %). À Paris, le nombre de logements collectifs mis en vente augmente de 59 %, passant de 145 à 230 logements.

L'encours de logements collectifs proposés à la vente augmente de 39 % à Paris, diminue légèrement dans l'Essonne (- 2 %) et les Hauts-de-Seine (- 3 %) et décroît plus nettement dans les autres départements : (- 14 % en Seine-et-Marne, - 21 % en Seine-Saint-Denis, - 26 % dans le Val-d'Oise, - 32 % dans le Val-de-Marne et - 35 % dans les Yvelines).

Les réservations à la vente de logements collectifs diminuent pour tous les départements d'Île-de-France par rapport au dernier trimestre 2019. La baisse la plus importante est dans le Val-de-Marne (- 49 %), suivi du Val-d'Oise (- 38%), des Yvelines (- 37 %), des Hauts-de-Seine (- 36%), de Paris (- 36 % également), de la Seine-Saint-Denis (- 35 %), et de la Seine-et-Marne (- 30 %). La baisse la plus faible est dans l'Essonne (- 12 %).

Les logements neufs à la commercialisation gagnent en surfaces

Pour les logements individuels, seule l'Essonne enregistre une surface de logements neufs commercialisés sensiblement plus petite (- 2 %) au dernier trimestre 2020 par comparaison avec le dernier trimestre 2019. Dans les autres départements, la surface des logements individuels augmente avec + 1 % en Seine-Saint-Denis, + 2 % dans le Val-d'Oise, + 4 % dans le Val-de-Marne, les Yvelines et la Seine-et-Marne, + 10 % dans les Hauts-de-Seine et un maximum de + 13 % à Paris.

Pour les logements collectifs, la surface des logements neufs à la commercialisation diminue dans le Val-de-Marne (- 11 %, passant de 98 à 88 m²) et dans l'Essonne (- 3 %). Elle reste stable dans les Hauts-de-Seine (passant de 133 à 132 m²) et la Seine-et-Marne (86 m²). Elle augmente en Seine-Saint-Denis (+ 6 %), dans le Val-d'Oise (+ 14 %) et les Yvelines (+ 17 %, passant de 94 à 110 m²).

Au sein de la MGP, les surfaces de logements individuels diminuent entre le T4 2019 et le T4 2020, alors que la surface moyenne des logements collectifs reste stable. L'évolution est inverse en dehors de la MGP et pour l'ensemble de l'Île-de-France où l'on observe une progression des surfaces de logements individuels et une stabilité des logements collectifs (Tableau 1).

Tableau 1 : Volume des logements neufs en Île-de-France par trimestre entre le 4^e trimestre 2019 et le 4^e trimestre 2020

	Trimestre	logements individuels		logements collectifs	
		Surface moyenne (en m ²)	nombre	Surface moyenne (en m ²)	nombre
Métropole du Grand Paris	T4 2019	116	40	59	6 305
	T1 2020	102	28	60	4 921
	T2 2020	100	55	61	3 416
	T3 2020	114	32	60	3 444
	T4 2020	106	23	60	3 905
Île-de-France hors MGP	T4 2019	89	330	57	3 808
	T1 2020	89	288	56	2 867
	T2 2020	91	298	56	2 482
	T3 2020	90	247	56	2 589
	T4 2020	94	191	56	2 636
Île-de-France	T4 2019	92	370	58	10 113
	T1 2020	90	316	59	7 788
	T2 2020	93	353	59	5 898
	T3 2020	93	279	58	6 033
	T4 2020	95	214	59	6 541

Source : SDES / ECLN / données à fin mars 2021.
Traitement : DRIAT/DDGS/équipe statistique

Source

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) est réalisée chaque trimestre à partir des informations sur les permis de construire issues de la base Sit@del2. Ces informations sont complétées par des projets immobiliers connus au travers de la presse, d'internet ou d'autres éléments publicitaires. Les promoteurs immobiliers sont interrogés sur les caractéristiques et la commercialisation éventuelle de leur projet.

Champ

L'enquête est exhaustive sur son champ : programmes immobiliers et permis de construire de cinq logements et plus destinés à la vente aux particuliers quel que soit le mode de financement ou leur utilisation finale (résidence principale, secondaire, achat en vue d'une location). Ce champ exclut les réservations en globalité (à des bailleurs sociaux ou autres), les réservations en multipropriété et les logements construits pour être loués directement par le promoteur ou le donneur d'ordre comme des logements sociaux (destinés à la location ou à la location-accession) mais aussi des logements de fonction.

Définitions

Mises en vente : nouveaux logements proposés à la commercialisation au cours du trimestre.

Réservations : réservations à la vente avec dépôts d'arrhes.

Encours de logements proposés à la vente : logements proposés à la vente non encore réservés (stock).

Prix : prix à la réservation hors frais de notaire et frais divers. Les prix de vente sont en milliers d'euros pour une maison et en euros/m² pour un appartement. Tous les prix sont ici des prix moyens.

Les **taux d'évolution** sont calculés selon la formule suivante :

$$\text{Taux d'évolution} = (\text{Valeur année } n - \text{Valeur année } n-1) / \text{Valeur année } n-1 * 100$$

En savoir plus

- Voir la [présentation de l'enquête](#) sur le site de la DRIEAT
- La note de [conjoncture nationale](#) du SDES