

Note de conjoncture trimestrielle Résultats au 3^e trimestre 2021

La commercialisation des logements neufs en Île-de-France

Le marché francilien poursuit sa progression, mais reste toujours sous son niveau d'avant crise sanitaire

En France métropolitaine, avec 22 200¹ logements mis en vente, l'offre progresse de 9 % au troisième trimestre 2021, mais reste inférieure de 12 % à son niveau du troisième trimestre 2019, avant la crise sanitaire.

Au troisième trimestre 2021, le nombre de logements réservés à la vente en France métropolitaine est inférieur de 10 % à son niveau du troisième trimestre 2020, qui était caractérisé par une reprise des réservations après le premier confinement 2020. Cependant, avec 23 200 réservations, ce trimestre est également inférieur au troisième trimestre 2019 de 5 800 unités, soit - 20 %.

Après une baisse régulière depuis le troisième trimestre 2019, l'encours de logements proposés à la vente augmente (+ 1 % par rapport au deuxième trimestre 2021), mais reste en dessous des niveaux des années passées (- 4 % par rapport au troisième trimestre 2020 et - 14 % par rapport au troisième trimestre 2019).

En Île-de-France, l'offre et la demande de logement ne retrouvent pas leurs niveaux d'avant crise tandis que le stock de logement augmente au troisième trimestre 2021

Au troisième trimestre 2021, les mises en vente de logements en Île-de-France progressent de 33 % par rapport au troisième trimestre 2020, avec 180 mises en vente de maisons individuelles, soit + 44 % et 5 200 mises en vente d'appartement, soit + 33 %. En comparaison avec les niveaux d'avant crise, seules les mises en ventes de maisons individuelles progressent avec + 23 % par rapport au troisième trimestre 2019 contre - 22 % pour les mises en vente d'appartements (- 21 % de mises en vente tous logements confondus).

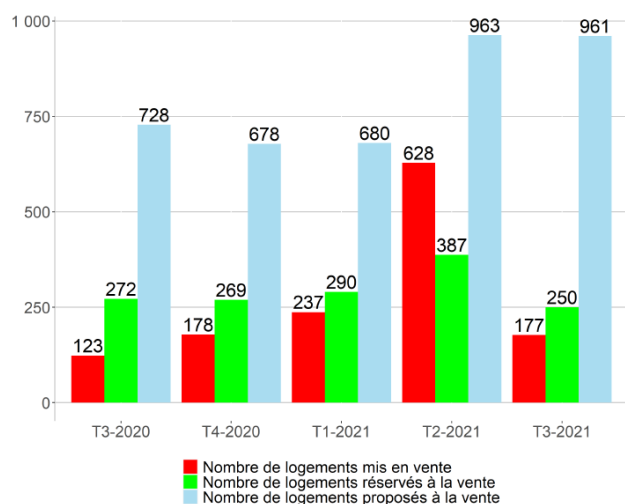
Au troisième trimestre 2021, 5 300 logements sont réservés à la vente en Île-de-France. Les réservations sont inférieures de 16 % par rapport au troisième trimestre 2020 et de 37 % par rapport au troisième trimestre 2019. Les réservations reculent à la fois pour les maisons individuelles, - 8 % et pour les appartements, - 16 % par rapport au troisième trimestre 2020. Par rapport au troisième trimestre 2019, elles reculent également pour les maisons individuelles, - 22 %, et pour les appartements, (- 38 %), soit - 37 % de réservations tous logements confondus.

Le stock de logements augmente de 9 % entre le troisième trimestre 2020 et le troisième trimestre 2021, avec 23 800 unités. Cette hausse est plus marquée pour l'encours de maisons individuelles, + 32 %, que pour l'encours d'appartements, + 8 %. En revanche, en comparaison avec les seuils d'avant crise, l'encours de logements est une nouvelle fois à la baisse, avec - 15 % aussi bien pour les maisons individuelles que pour les appartements (Graphiques 1a et 1b).

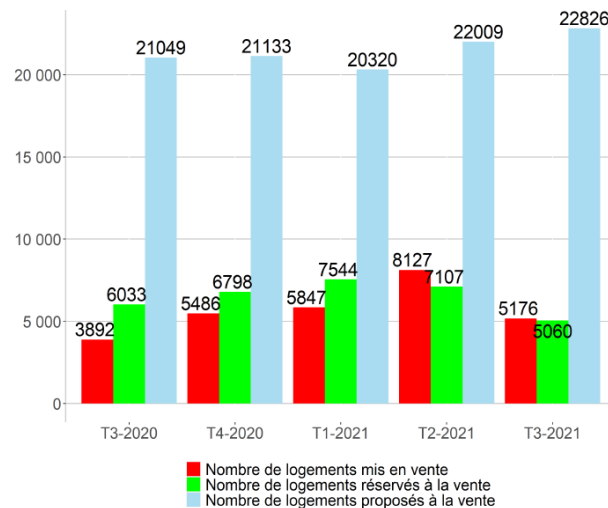
¹ Les données dont l'ordre de grandeur est le millier ou plus sont arrondies à la centaine. Les données dont l'ordre de grandeur est inférieur sont arrondies à la dizaine. Les calculs d'évolution sont effectués à partir des données exactes, non arrondies. Ainsi, les calculs d'évolution effectués à partir des valeurs arrondies présentées dans cette note peuvent conduire à des résultats différents.

Ainsi, bien qu'en Île-de-France l'offre s'est accélérée entre le troisième trimestre 2020 et le troisième trimestre 2021, le retour aux niveaux d'avant crise (troisième trimestre 2019) se fait moins rapidement qu'à l'échelle nationale.

Graphique 1a : Commercialisation des maisons individuelles neuves en Île-de-France



Graphique 1b : Commercialisation des appartements neufs en Île-de-France



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

Note de lecture : au quatrième trimestre 2020, le nombre de logement individuel mis en vente s'élevait à 178 en Île-de-France.

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

Sur le territoire de la Métropole du Grand Paris (MGP), les mises en vente de logements progressent au troisième trimestre 2021 par rapport au troisième trimestre 2020, passant de 20 à 50 pour les maisons individuelles et de 2 300 à 3 500 pour les appartements. En revanche, les réservations diminuent : - 9 % pour les maisons individuelles passant de 33 à 30 et - 14 % pour les appartements passant de 3 400 à 2 900. Le niveau de l'offre étant supérieur à celui de la demande, l'encours de logements est un peu plus important que celui du trimestre précédent : + 5 % pour les maisons individuelles passant de 120 à 180 et + 7 % pour les appartements passant de 11 900 à 14 000.

Hors du territoire de la MGP, les mises en vente de logement augmentent à la fois pour les maisons individuelles passant de 100 à 130 (+ 27 %) et pour les appartements passant de 1 600 à 1 700¹ (+ 10 %). Les réservations à la vente en dehors de la MGP enregistrent une diminution pour les maisons passant de 240 à 220 (- 8 %) et pour les appartements passant de 2 600 à 2 100 (- 19 %). Le stock global de logement hors MGP recule légèrement entre le deuxième et troisième trimestre 2021 (- 2 % passant de 9 800 à 9 600).

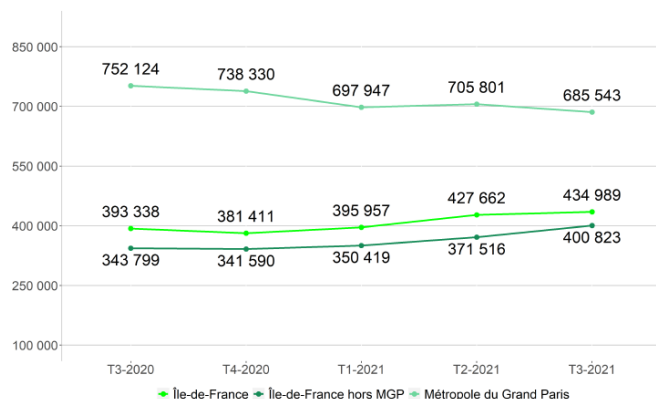
Les prix moyens régionaux des logements neufs poursuivent leur hausse

Le prix moyen des logements neufs franciliens est en hausse par rapport au troisième trimestre 2020 : + 11 % (en EUR par maison) pour les maisons individuelles (deuxième trimestre consécutif de hausse) et + 4 % (en EUR par m²) pour les appartements (troisième trimestre consécutif de hausse).

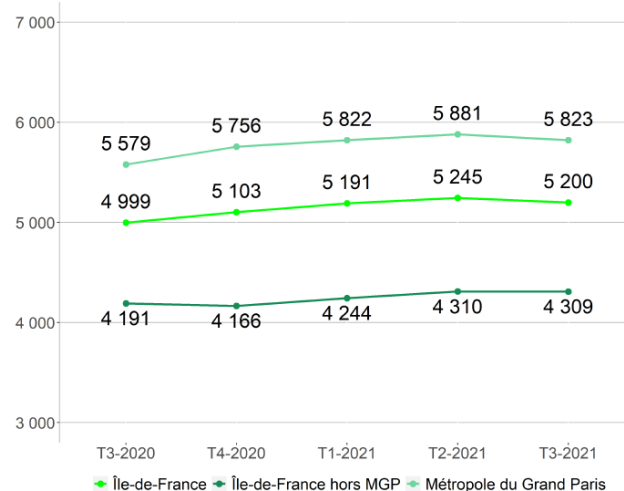
Sur le territoire de la Métropole du Grand Paris (MGP), la situation est plus contrastée avec une diminution des prix moyens des logements neufs de 9 % pour les maisons individuelles (dont le volume est faible), et une hausse pour les appartements avec + 4 %. En dehors de la MGP, les prix moyens des logements neufs augmentent à la fois pour les maisons, + 17 %, et les appartements, + 3 % (Graphiques 2a et 2b).

¹ Les données dont l'ordre de grandeur est le millier ou plus sont arrondies à la centaine. Les données dont l'ordre de grandeur est inférieur sont arrondies à la dizaine. Les calculs d'évolution sont effectués à partir des données exactes, non arrondies. Ainsi, les calculs d'évolution effectués à partir des valeurs arrondies présentées dans cette note peuvent conduire à des résultats différents.

Graphique 2a : Prix de vente des maisons individuelles neuves en Île-de-France (en EUR/lgt)



Graphique 2b : Prix de vente des appartements neufs en Île-de-France (en EUR/m²)



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

Note de lecture : au quatrième trimestre 2020, le prix de vente des maisons individuelles neuves s'élevait à 381 411 EUR par maison en Île-de-France.

Les réservations diminuent dans la plupart des départements et les stocks se stabilisent

À l'échelle départementale, l'offre de logement progresse majoritairement entre le troisième trimestre 2020 et le troisième trimestre 2021, particulièrement pour les mises en vente de maisons individuelles.

Les mises en vente de maisons individuelles neuves ont été multipliées par plus de deux dans les départements de la Seine-et-Marne (passant de 30 à 70) et du Val-d'Oise (passant 20 de à 50). Elles doublent dans les Yvelines (volume faible, non communiqué) et en Seine-Saint-Denis (passant de 13 à 21¹). Les mises en ventes de maisons individuelles dans les Hauts-de-Seine passent de 0 à 24. À Paris, dans l'Essonne, et dans le Val-de-Marne, aucune mise en vente de maisons neuves individuelles ne se réalise au cours du troisième trimestre 2021. Ainsi, ces évolutions ne concernent que de faibles quantités. Le volume le plus important se trouve en Seine-et-Marne (70 mises en vente), qui est par ailleurs, le département avec la plus forte évolution. En ce qui concerne les mises en ventes d'appartements, il est constaté un recul dans les Hauts-de-Seine (passant de 1 000 à 960), en Seine-Saint-Denis (passant de 960 à 840), dans le Val-d'Oise (passant de 500 à 410) et dans l'Essonne (passant de 360 à 170). L'offre explose dans le Val-de-Marne (passant de 300 à 1 600), progresse de 53 % dans la Seine-et-Marne (passant de 500 à 760) et passe de 0 à 33 à Paris.

Au troisième trimestre 2021, la réservation de logements diminue dans la quasi-totalité des départements franciliens par rapport au troisième trimestre 2020.

La plus forte baisse est à Paris avec - 44 % de logements réservés (passant de 60 à 30). La Seine-Saint-Denis enregistre également un important recul avec - 33 % de logements réservés (- 43 % pour les maisons (volume faible, non communiqué) et - 33 % pour les appartements, passant de 1 500 à 990), suivie par la Seine-et-Marne avec - 24 % de logements réservés (passant de 40 à 70 pour les maisons mais de 900 à 650 pour les appartements), l'Essonne avec - 23 % de logements réservés (passant respectivement de 100 à 50 et de 570 à 470), les Yvelines avec - 20 % de logements réservés (passant respectivement de 50 à 70 et de 670 à 490) et les Hauts-de-Seine avec - 15 % de logements réservés (passant respectivement de 16 à 142 et 1 100 à 980). Enfin, la baisse de la demande de logements est limitée dans le Val-d'Oise grâce aux réservations d'appartements : - 4 % de logements réservés au total, passant de 60 à 30 pour les maisons mais de 570 à 580 pour les appartements. Seul le Val-de-Marne affiche une augmentation de ses réservations entre le troisième trimestre 2020 et le troisième trimestre 2021 avec + 37 % de logements réservés, + 43 % pour les maisons (volume faible, non communiqué) et + 37 % pour les appartements (passant de 640 à 880).

Entre le deuxième et troisième trimestre 2021, les départements franciliens enregistrent principalement une augmentation de leur stock de logements. Ainsi, l'encours de logements est marqué par une forte hausse, dans le Val-de-Marne (+ 28 % de logements), plus modérée à Paris et en Seine-et-Marne (respectivement + 6 % et + 4 % de logements).

1 Ces données n'ont pas été arrondies. Si tel avait été le cas, elles n'auraient pu être communiquées car devenues trop faibles

Les stocks se stabilisent dans les départements de la Seine-Saint-Denis, les Hauts-de-Seine, le Val-d'Oise et les Yvelines (entre 0 et + 1 %). En Essonne, le stock de logements diminue de 8 % entre le deuxième et troisième trimestre 2021.

Au troisième trimestre 2021, les logements neufs franciliens sont plus grands

Au troisième trimestre 2021, les maisons individuelles neuves commercialisées en Île-de-France gagnent en surface par rapport au troisième trimestre 2020, passant de 94 m² à 96 m² en moyenne, tandis que les appartements neufs restent de taille égale à 58 m² en moyenne.

Au sein de la MGP, les logements neufs commercialisés ne suivent pas cette tendance avec une perte de surface pour les maisons individuelles, passant de 116 m² à 108 m² (n=180²), et pour les appartements passant de 60 m² à 59 m² (n=3 000). Hors du territoire de la MGP, les surfaces commercialisées sont plus grandes pour les maisons individuelles, passant de 90 m² à 94 m² (n=780) et restent stables pour les appartements à l'image de la région, à 57 m² (n=2 100).

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.

En savoir plus

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

2 n : nombre d'observations pour un critère donné.