



PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale et interdépartementale
de l'environnement, de l'aménagement
et des transports d'Île-de-France

Note de conjoncture semestrielle
Résultats au 1^{er} semestre 2021

La commercialisation des logements neufs en Île-de-France

Le marché francilien repart au deuxième trimestre 2021, sans toutefois retrouver son niveau haut d'avant crise sanitaire

Au niveau national, les mises en vente de logements neufs (maisons individuelles et appartements) progressent au premier trimestre 2021, avec 23 600 logements commercialisés (+ 11,8 %), ainsi qu'au deuxième trimestre avec 30 800 logements (+ 45,8 %) par rapport aux mêmes périodes en 2020.

Après plusieurs trimestres de recul, **les logements réservés** à la vente bondissent de + 20,0 % au premier trimestre (T1) 2021 par rapport au T1 2020, avec 31 600 réservations. Ce rebond est conforté au second trimestre (T2) 2021 avec 30 200 logements réservés à la vente, soit une augmentation de + 39,9 % par rapport aux 21 600 réservations du T2 2020, point bas marqué par la crise sanitaire.

Au T1 2021, avec 91 600 logements, l'encours a atteint son niveau le plus bas (depuis le T2 2012, 88 200 réservations), puis amorce une augmentation au T2 2021 (avec 94 500 logements, sans toutefois retrouver son niveau (T2 2020, avec 101 400 unités, soit - 6,8 %).

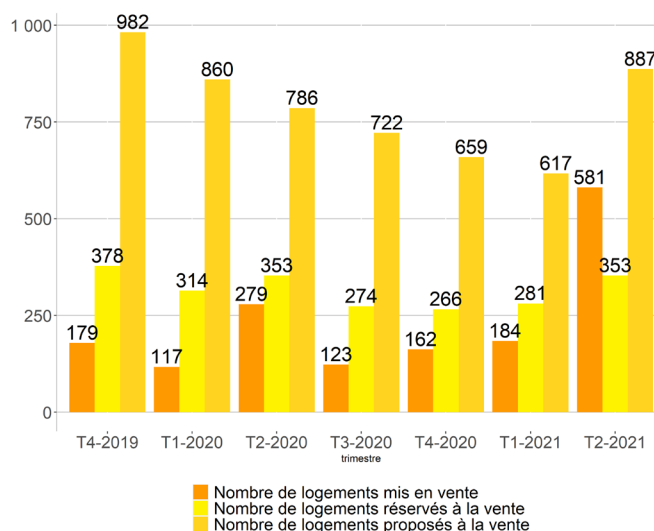
Après un premier trimestre mitigé, la commercialisation de logements neufs en Île-de-France rebondit au deuxième trimestre 2021

Au T1 2021, les mises en vente de maisons individuelles progressent **en Île-de-France** avec + 57 % par rapport au T1 2020. Cette progression continue au T2 2021 (+ 108 %), dépassant même son niveau d'avant la crise (+ 120 % par rapport au T2 2019). Les mises en vente d'appartements suivent la même tendance avec + 15 % et + 82 % aux T1 et T2 2021 (par rapport aux T1 et T2 2020), cependant, elles ne parviennent pas à retrouver leurs niveaux de 2019 (- 10 % et - 23 % par rapport aux T1 et T2 2019) (**Graphiques 1a et 1b**).

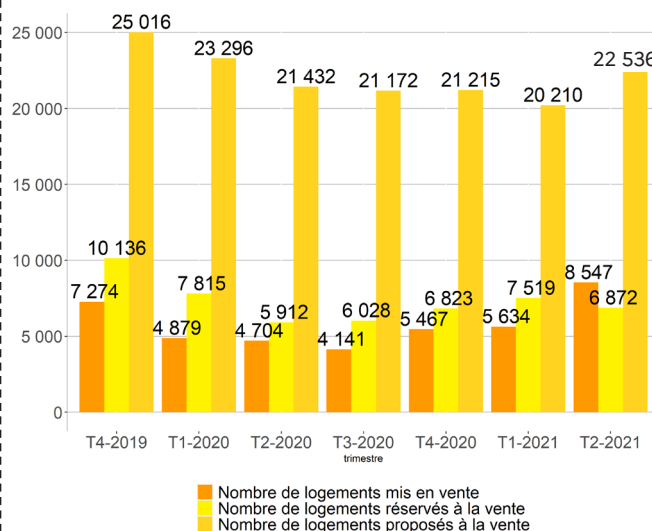
Tandis qu'au T1 2021, **les réservations franciliennes** enregistrent un nouveau recul (- 4 % par rapport au T1 2020), le T2 2021 marque, avec 7 200 logements réservés, la première hausse depuis fin 2019.

Après un neuvième trimestre consécutif de baisse, l'encours de logement neuf proposé à la vente en Île-de-France atteint son plus bas niveau depuis le T1 2014 avec 20 800 unités, avant de se redresser au T2 2021 avec 23 400 logements (soit + 5 % par rapport au T2 2020). Ce sursaut est plus marqué pour les maisons individuelles (+ 12,9 %) que pour les appartements (+ 5,2 %).

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 juin 2021. Traitement : DRIAT/SCDD/DDGS/équipe statistique.

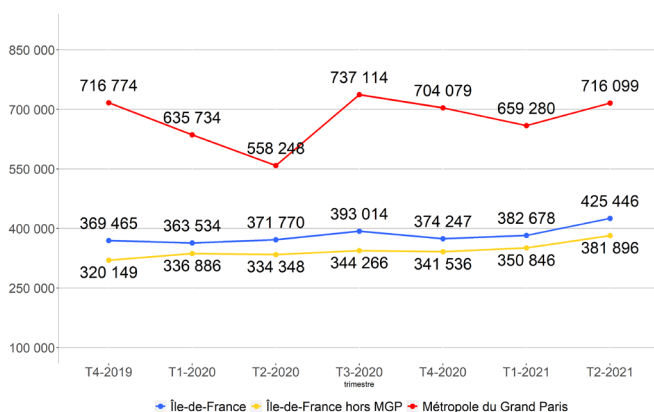
Note de lecture : au quatrième trimestre 2020, le nombre de maisons individuelles mises en vente s'élevait à 123 en Île-de-France.

Les prix moyens régionaux augmentent plus rapidement que les prix moyens nationaux

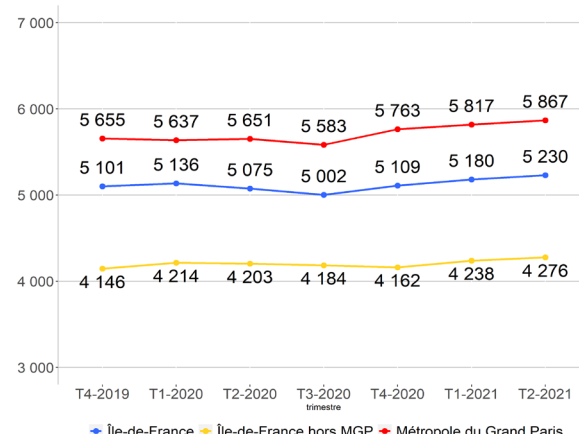
Au T1 et T2 2021, le prix moyen national des logements neufs vendus est en croissance pour les maisons individuelles (respectivement + 9,3 % et + 7,7 %) et quasi stable, pour les appartements (respectivement + 0,9 % et + 1,8 %) par rapport aux mêmes trimestres en 2020.

Au niveau régional, l'évolution du prix moyen augmente plus rapidement qu'au national : au T1 2021, le prix moyen est quasi stable pour les appartements (+ 0,9 %), et en légère hausse pour les maisons individuelles (+ 3,1 %). Aussi, contrairement à l'évolution nationale, le prix moyen des maisons individuelles en Île-de-France progresse au T1 et T2 2021 avec respectivement + 5,3 % et + 14,4 % (**Graphiques 2a et 2b**).

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



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



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

Note de lecture : au quatrième trimestre 2020, le prix de vente des maisons individuelles neuves s'élevait à 374 247 EUR par maison en Île-de-France.

Alors que les mises en vente de logements se raréfient pour les maisons individuelles, elles augmentent fortement pour les appartements

Que ce soit au T1 2021 (par rapport au T1 2020) ou au T2 2021 (par rapport au T2 2020), les mises en vente et les réservations reculent majoritairement pour les maisons individuelles, tandis qu'elles progressent pour les appartements. La situation est plus contrastée concernant l'encours de logement (**Tableau 1**).

Les mises en vente de logement retrouvent leur niveau d'avant crise du T1 2019, dans les Yvelines pour les maisons individuelles et les appartements et dans les Hauts-de-Seine pour les maisons individuelles ; et leur niveau d'avant crise du T2 2019 uniquement pour les mises en vente collectives dans l'Essonne, le Val-de-Marne, et le Val-d'Oise.

Les réservations de logements regagnent leurs seuils d'avant crise du T1 2019, dans le Val-de-Marne pour les maisons et la Seine-et-Marne pour les appartements et leurs seuils du T2 2019 seulement pour les appartements à Paris.

Concernant l'encours de logement, les seuils d'avant crise (T1 2019) sont rattrapés uniquement pour les maisons individuelles dans le Val-de-Marne. Aucun département francilien ne retrouve les niveaux d'encours d'appartements d'avant crise (T1 et T2 2019).

Tableau 1 : Commercialisation des logements neufs par département francilien au premier et deuxième trimestre 2021

Libellé du département	Trimestre	Maisons individuelles				Appartements			
		Mis en vente	Réservés à la vente	Encours proposés à la vente	Prix moyen des ventes (en EUR/logt)	Mis en vente	Réservés à la vente	Encours proposés à la vente	Prix moyen des ventes (en EUR/m ²)
Paris	T1 2021	-	-	nd	-	11	42	615	12 183
	T1 2021/2020	0 %	0 %	0 %	0 %	-92 %	-67 %	25 %	2 %
	T2 2021	-	-	nd	-	121	98	665	11 636
	T2 2021/2020	0 %	0 %	0 %	0 %	26 %	1 %	21 %	-7 %
Seine-et-Marne	T1 2021	81	78	212	328 599	732	1 240	3 362	4 023
	T1 2021/2020	100 %	-4 %	2 %	-5 %	41 %	30 %	-6 %	3 %
	T2 2021	-	75	225	358 944	577	975	3 044	4 015
	T2 2021/2020	-100 %	-19 %	62 %	8 %	-32 %	16 %	-9 %	-1 %
Yvelines	T1 2021	54	53	127	464 433	468	718	1 800	5 034
	T1 2021/2020	-10 %	-15 %	-40 %	13 %	-25 %	-7 %	-41 %	6 %
	T2 2021	-	129	218	426 620	901	673	2 143	5 090
	T2 2021/2020	-100 %	108 %	14 %	7 %	70 %	1 %	-17 %	7 %
Essonne	T1 2021	28	85	107	294 437	275	575	1 862	3 920
	T1 2021/2020	100 %	4 %	-39 %	0 %	100 %	12 %	-14 %	-4 %
	T2 2021	-	73	209	310 953	859	614	2 074	3 920
	T2 2021/2020	-100 %	-26 %	28 %	5 %	40 %	17 %	-7 %	2 %
Hauts-de-Seine	T1 2021	21	17	56	758 716	1 623	1 774	4 727	6 912
	T1 2021/2020	-22 %	-11 %	27 %	-2 %	27 %	12 %	4 %	1 %
	T2 2021	-	32	38	810 220	1 978	1 426	5 462	7 075
	T2 2021/2020	-100 %	52 %	-38 %	6 %	151 %	19 %	35 %	4 %
Seine-Saint-Denis	T1 2021	-	nd	25	316 342	1 254	1 679	4 085	4 574
	T1 2021/2020	-100 %	0 %	14 %	-17 %	40 %	-13 %	-21 %	0 %
	T2 2021	-	nd	29	277 235	1 390	1 445	4 245	4 536
	T2 2021/2020	-100 %	-85 %	32 %	-36 %	87 %	21 %	-8 %	4 %
Val-de-Marne	T1 2021	-	8	24	611 145	659	744	1 915	5 632
	T1 2021/2020	0 %	167 %	50 %	93 %	75 %	-29 %	-15 %	9 %
	T2 2021	-	9	71	595 593	1 585	934	2 601	5 559
	T2 2021/2020	-100 %	-10 %	78 %	-12 %	156 %	13 %	23 %	8 %
Val-d'Oise	T1 2021	-	38	65	364 199	612	747	1 844	4 033
	T1 2021/2020	-100 %	-42 %	-64 %	19 %	2 %	-15 %	-12 %	-3 %
	T2 2021	-	33	97	414 739	1 137	707	2 303	4 179
	T2 2021/2020	-100 %	-41 %	-42 %	30 %	142 %	25 %	18 %	3 %

- : non concerné

nd : non diffusible

Source : SDES/SCLN/données à fin juin 2021 Traitement : DRIEAT/SCDD/DDGS/équipe statistique

Malgré le rebond du marché au deuxième trimestre 2021, le niveau haut d'avant crise n'est pas rattrapé

Après un T1 2021 contrasté entre la Métropole du Grand Paris (MGP) et le reste de l'Île-de-France, le marché de la construction neuve progresse au T2 2021 sur l'ensemble du territoire francilien. (**Tableau 2**).

Tableau 2 : Commercialisation de logement neufs en Île-de-France aux premier et deuxième trimestre 2021 (détail pour la MGP et l'Île-de-France hors MGP)

Territoire	Trimestre	Maisons individuelles				Appartements			
		Mis en vente	Réservés à la vente	Encours proposés à la vente	Prix moyen des ventes *	Mis en vente	Réservés à la vente	Encours proposés à la vente	Prix moyen des ventes **
Métropole du Grand Paris	T1 2021	21	29	113	659 280	3 771	4 364	11 910	5 817
	T1 2021/2020	-55 %	4 %	6 %	4 %	28 %	-11 %	-9 %	3 %
	T2 2021	66	46	143	716 099	5 186	4 058	13 450	5 867
	T2 2021/2020	-1 %	-22 %	8 %	28 %	121 %	18 %	12 %	4 %
Île-de-France hors MGP	T1 2021	163	252	504	350 846	1 863	3 155	8 300	4 238
	T1 2021/2020	133 %	-12 %	-33 %	4 %	-4 %	9 %	-19 %	1 %
	T2 2021	515	307	744	381 896	3 361	2 814	9 086	4 276
	T2 2021/2020	143 %	4 %	14 %	14 %	43 %	14 %	-4 %	2 %

* : en EUR/igt

** : en EUR/m²

Source : SDES - ECLN - données à fin juin 2021. Traitement : DRIAT/SCDD/DDGS/équipe statistique.

Pour les maisons individuelles, on observe un effet de rattrapage, plus nuancé au sein de la MGP avec des volumes plus faibles que dans le reste de l'Île-de-France (66 mises en vente et 46 réservations). Concernant les appartements, cet effet rattrapage est plus important dans la métropole avec, à l'inverse des maisons individuelles, des volumes plus important que dans le reste de la région.

Enfin, en comparaison avec les niveaux élevés des deux premiers trimestres 2019, les appartements ne récupèrent pas leurs valeurs d'avant crise.

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.

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 DRIAT
- La [note de conjoncture](#) du SDES


**PRÉFET
 DE LA RÉGION
 D'ÎLE-DE-FRANCE**

Liberté
 Égalité
 Fraternité

Direction régionale et interdépartementale
 de l'Environnement, de l'Aménagement et
 des Transports d'Île-de-France

21/23 rue Miollis
 75732 Paris cedex 15
 Tél. 01 40 61 80 80

www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr
www.drieie.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

Rédacteur : Joan REYBAUD - DRIAT IF/SCDD/DDGS
 Mise en page : Sandrine PHEMIUS - DRIAT IF/SCDD/MVA
 Dépôt légal : Janvier 2022
 ISSN : 978-2-11-151873-5