



Note de conjoncture trimestrielle Résultats au 4^e trimestre 2021

La commercialisation des logements neufs en Île-de-France

Les mises en vente et réservations augmentent sans rattraper le niveau d'avant crise

En France métropolitaine, avec 25 600¹ logements nouvellement commercialisés, l'offre progresse de 10 % entre le quatrième trimestre 2020 et le quatrième trimestre 2021, mais reste inférieure à celle du quatrième trimestre 2019 de 7 %.

Le nombre de logements réservés à la vente progresse également de 3,2 % entre le quatrième trimestre 2020 et le quatrième trimestre 2021. Cependant, avec 28 800 réservations, ce trimestre est aussi inférieur au quatrième trimestre 2019 de 18 % avec 6 443 réservations de moins.

Après une baisse régulière entre le troisième trimestre 2019 et le premier trimestre 2021, l'encours de logements proposés à la vente est quasiment stable sur les trois derniers trimestres et s'établit à 95 200 logements au quatrième trimestre 2021.

En Île-de-France, au cours du dernier trimestre 2021, l'offre de logements tend à se redresser alors que la demande de logements recule légèrement

Au quatrième trimestre 2021, les mises en vente de logements en Île-de-France progressent de 8 % par rapport au quatrième trimestre 2020. Cette progression est portée par les mises en vente d'appartements en hausse de 8 % tandis que les mises en vente de maisons individuelles reculent de 2 %. En comparaison avec les niveaux d'avant crise, le nombre de logements nouvellement commercialisés est inférieur de 3 % pour les maisons individuelles et de 19 % pour les appartements (- 19 % de mises en vente totale).

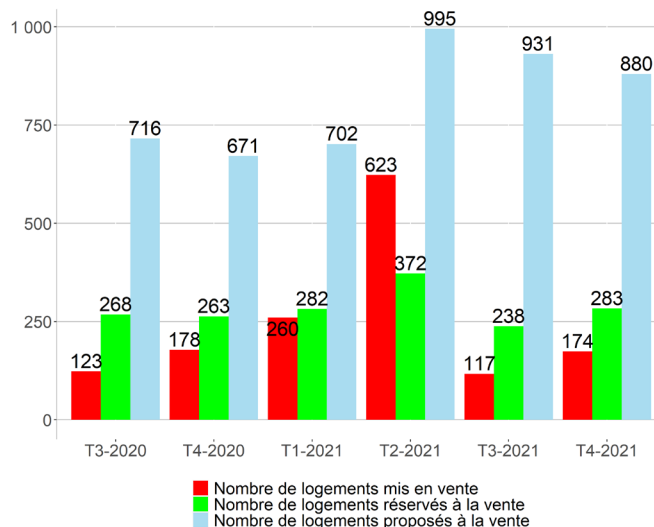
Au quatrième trimestre 2021, 7 000 logements sont réservés à la vente en Île-de-France, légèrement moins que le troisième trimestre 2020 (7 050). Ainsi, malgré une nette hausse pour les maisons individuelles (280 réservations, soit + 8 % par rapport au quatrième trimestre 2020), c'est le volume des réservations d'appartements (6 700 réservations, soit - 1 % par rapport au quatrième trimestre 2020) qui ramène les réservations totales à la baisse. En comparaison avec le quatrième trimestre 2019, les réservations à la vente sont moins nombreuses à la fois pour les maisons individuelles de 22 % et pour les appartements de 34 % (- 33 % de réservations totales).

Le stock de logements augmente de 6 % entre le quatrième trimestre 2020 et le quatrième trimestre 2021, avec 23 300 unités. Cette hausse est plus marquée pour l'encours de maisons individuelles (31 %) que pour l'encours d'appartements (5 %). En revanche, en comparaison avec les seuils d'avant crise, l'encours de logements est plus bas, aussi bien pour les maisons individuelles (- 9 %) que pour les appartements (- 11 %) (*Graphiques 1a et 1b*).

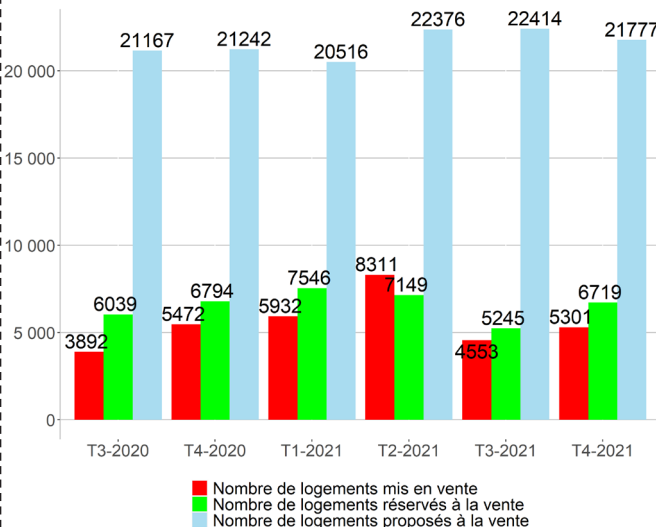
Au cours de l'année 2021, l'offre de logements a augmenté plus rapidement que la demande de logements en Île-de-France. La région enregistre un stock de logements neufs commercialisables légèrement plus important fin 2021 que fin 2020, sans toutefois retrouver son niveau de fin 2019.

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 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 décembre 2021. Traitement : DRIEAT/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.

Les mises en vente de logements sont concentrées en dehors de la Métropole du Grand Paris

Entre le quatrième trimestre 2021 et le quatrième trimestre 2020, sur le territoire de la Métropole du Grand Paris (MGP), les mises en vente de logements sont en recul de 70 % pour les maisons individuelles, passant de 29 à 9, mais progressent de 18 % pour les appartements, passant de 2 960 à 3 480. En revanche, les réservations de logement progressent aussi bien pour les maisons individuelles, en augmentation de 46 %, que pour les appartements, en augmentation de 2 %. L'encours de logements, relativement stable par rapport à celui du trimestre de l'année précédente (+ 1 %), diminue pour les maisons individuelles (- 6 %) et progresse pour les appartements (+ 2 %).

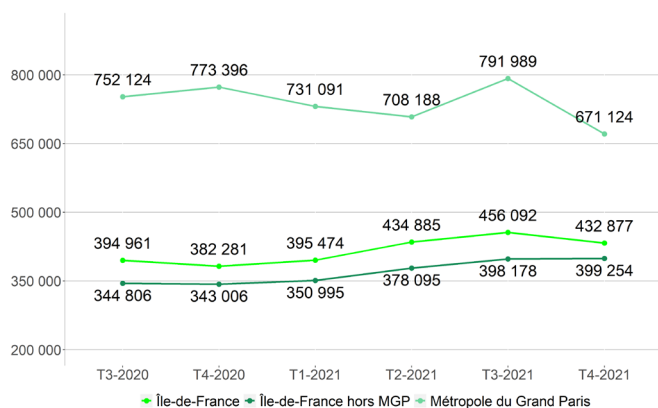
Hors du territoire de la MGP, les mises en vente de logements augmentent seulement pour les maisons individuelles (+ 11 %, passant de 150 à 170). Elles diminuent pour les appartements (- 2 %, passant de 2 510 à 2 450). Le nombre de réservations à la vente augmente également pour les maisons individuelles (+ 4 %) et diminue pour les appartements (- 6 %). L'encours de logements hors du territoire de la MGP diminue entre le troisième et le quatrième trimestre 2021 (- 3 % passant de 9 600 à 9 400).

Les prix moyens des logements neufs sont toujours à la hausse en Île-de-France

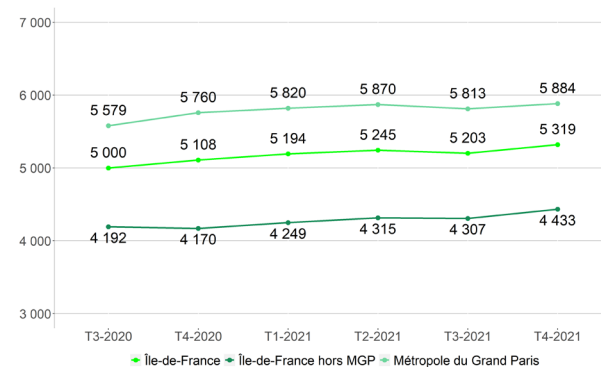
Le prix moyen des logements neufs franciliens a augmenté entre le quatrième trimestre 2020 et le quatrième trimestre 2021 : + 13 % (en EUR par maison) pour les maisons individuelles (dixième hausse consécutive) et + 4 % (en EUR par m²) pour les appartements (sans baisse depuis le troisième trimestre 2017).

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 13 % pour les maisons individuelles (pour 35 unités) et une hausse pour les appartements avec + 2 %. Hors de la MGP, les prix moyens des logements neufs augmentent à la fois pour les maisons, + 16 %, et les appartements, + 6 % (*Graphiques 2a et 2b*).

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 décembre 2021. Traitement : DRIAT/DDGS/équipe statistique

Note de lecture : au quatrième trimestre 2020, le prix de vente des maisons individuelles neuves s'élevait à 382 281 EUR par maison en Île-de-France.

Dans les départements franciliens, entre le quatrième trimestre 2020 et le quatrième trimestre 2021, les mises en vente de logements augmentent tandis que les réservations sont globalement à la baisse

Les mises en vente de maisons individuelles progressent dans l'Essonne (passant de 40 à 60), et recule en Seine-et-Marne (passant de 100 à 70). Dans les Yvelines, en Seine-Saint-Denis, les Hauts-de-Seine et le Val-d'Oise, le volume des mises en vente de maisons individuelles neuves est trop faible pour observer une réelle tendance. Aucune mise en vente de maisons neuves individuelles ne se réalise au cours du quatrième trimestre 2021 à Paris et dans le Val-de-Marne. Le nombre de mises en vente d'appartements neufs progresse dans les Yvelines (passant de 350 à 540), dans l'Essonne (passant de 460 à 630), dans les Hauts-de-Seine (passant de 1 300 à 14 00), dans le Val-de-Marne (passant de 330 à 830) et dans le Val-d'Oise (passant de 210 à 490). En revanche, il recule à Paris (passant de 154 à 24), en Seine-et-Marne (passant de 1 500 à 870) et en Seine-Saint-Denis (passant de 1 200 à 1 100).

Entre les quatrièmes trimestres 2020 et 2021, le nombre total de logements réservés (individuel et collectif) diminue dans la plupart des départements franciliens à l'exception des Hauts-de-Seine (hausse de 5 %) et du Val-de-Marne (hausse de 33 %). Ces hausses sont portées par le volume des réservations collectives, respectivement + 5 % et + 33 %. Le nombre de réservations de maisons individuelles diminue de 8 % dans les Hauts-de-Seine (passant de 13 à 12) de 25 % dans l'Essonne (passant 75 à 56) et de 28 % dans le Val-d'Oise (passant 43 à 31), et augmente dans les Yvelines et en Seine-et-Marne (respectivement 97 % et 10 %). Ce volume est trop faible à Paris et en Seine-Saint-Denis pour observer une tendance. Le volume d'appartements neufs réservés diminuent à Paris, en Seine-et-Marne, dans les Yvelines, en Seine-Saint-Denis et dans le Val-d'Oise (respectivement - 66 %, - 13 %, - 11 % et - 10 %) et augmentent en Essonne (+ 3 %).

Au quatrième trimestre 2021, l'encours de logements est plus important qu'au troisième trimestre 2021 dans la plupart des départements franciliens à l'exception de Paris où il recule de 15 %. L'encours augmente de 38 % dans les Hauts-de-Seine, de 36 % en Seine-et-Marne, de 32 % en Seine-Saint-Denis, de 26 % dans les Yvelines et l'Essonne, de 16 % dans le Val-de-Marne et de 15 % dans le Val-d'Oise.

Les surfaces moyennes des maisons individuelles et appartements neufs commercialisés sont stables entre fin 2020 et fin 2021 dans la Métropole du Grand Paris et en dehors

Au quatrième trimestre 2021, la surface moyenne des logements neufs commercialisés en Île-de-France est sensiblement la même qu'au quatrième trimestre 2020, tant pour les maisons individuelles avec 95 m² que pour les appartements avec 59 m².

Il en est de même pour les appartements neufs commercialisés sur le territoire de la MGP, avec une surface moyenne de 60 m². Hors de la MGP, les surfaces moyennes des maisons individuelles et des appartements neufs ne progressent pas non plus, avec respectivement 93 m² et 57 m² en moyenne.

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