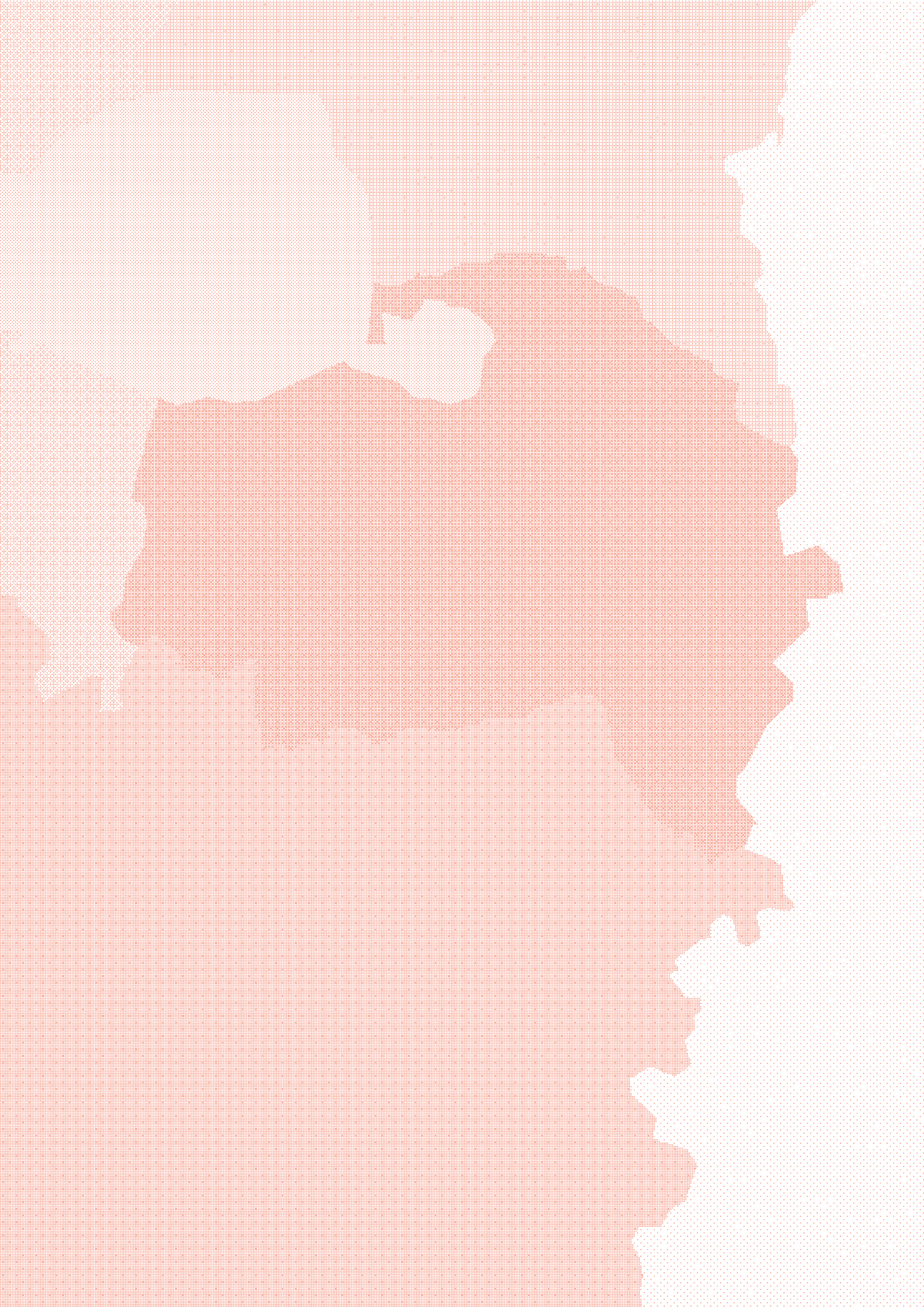


**Agence Départementale
d'Information sur le Logement
du Val-de-Marne**

La note de conjoncture n° 25 – octobre 2014



Sommaire

- page 5 **Editorial**
- page 6 **1. Les transactions immobilières dans le marché de l'ancien**
- Les ventes de logements anciens en 2013 : les grandes tendances
 - Evolution du volume des ventes
 - Parts du marché du neuf et de l'existant
 - Les prix de vente
 - Les vendeurs et les acquéreurs
- page 14 **2. La promotion immobilière**
- Les ventes de logements neufs : les grandes tendances
 - Les mises en vente
 - Les logements disponibles à la vente en fin d'année
 - Les prix d'offre des logements neufs disponibles
- page 21 **3. La construction neuve**
- La construction neuve dans le département
 - La typologie des logements neufs
 - La destination des logements neufs

Éditorial

Dans le Val-de-Marne, le marché du logement a connu en 2013 un regain de dynamisme. Près de 15 000 ventes de logements anciens (soit +4,5 % en un an) et 1 890 transactions de biens immobiliers neufs (+37 % en un an) ont été dénombrées dans le département. Dans le secteur du neuf, le Val-de-Marne concentre 14 % des ventes franciliennes et presque autant des mises sur le marché de biens neufs. Le stock de logements disponibles en fin d'année reste élevé, en hausse de 12 % au cours de la dernière année, pour atteindre plus de 2 100 logements.

Stables dans l'ancien, en sensible hausse dans le neuf, les prix sont toujours élevés, atteignant respectivement 4 100 €/m² et 4 840 €/m² en collectif.

En matière de construction neuve, les mises en chantier passent à nouveau sous la barre des 5 000 logements commencés dans l'année, après trois années de dynamique positive. Le nord de l'Opération d'Intérêt National Orly Rungis Seine Amont (OIN ORSA) reste cette année encore le secteur moteur du département, puisqu'il concentre un tiers de la construction neuve du Val-de-Marne.

L'ADIL et son Observatoire du logement vous présentent un large panorama actualisé de la conjoncture des marchés immobiliers dans notre département.

Vous retrouverez les données par commune sur le site Internet de l'ADIL www.adil94.org dans la rubrique Observatoire du logement.

Dominique Giry

Président de l'ADIL du Val-de-Marne

Président du Conseil de développement du Val-de-Marne

1. Les transactions immobilières dans le marché de l'ancien

Les ventes de logements anciens : les grandes tendances

Après une hausse importante au début de la décennie, le volume des transactions de logements anciens a décliné en 2008-2009, puis en 2011 et 2012, pour retrouver une légère augmentation de 4,5 % en 2013.

Le Val-de-Marne se positionne comme un département médian entre les Hauts-de-Seine et la Seine-Saint-Denis depuis le milieu des années 1990. En effet, dans la région, les volumes des ventes suivent cette même dynamique, augmentant de 5 % entre 2012 et 2013. Le niveau des ventes reste malgré tout assez bas par rapport aux années 2000. Les prix restent quasiment stables cette année pour les appartements, et en légère baisse pour les maisons individuelles.

Concernant les dernières évolutions observées, au 1^{er} trimestre 2014, 3 842 logements ont été vendus dans le département, soit une augmentation de 15 % par rapport au même trimestre en 2013. Une stabilisation des prix est observée au 1^{er} trimestre 2014, avec même une baisse sensible pour les maisons individuelles.

Pour l'ensemble de l'Île-de-France, un léger recul des prix est observé au 1^{er} trimestre 2014.

En 2013, les prix de vente médians dans le collectif atteignent 4 100 euros/m² dans le département. Cette stabilité intervient après une hausse continue observée après l'année 2008. Les prix des maisons individuelles sont en baisse de 2,5 % cette année, après une croissance continue depuis le milieu des années 1990, pour atteindre 361 000 euros/lot en 2013.

– Evolution des volumes et des prix de vente de 1993 au 1^{er} trimestre 2014 dans le Val-de-Marne (source : Notaires Paris Île-de-France – Base BIEN)

	Nombre de ventes de logements anciens	Prix moyens des appartements (en €/m ²)	Prix moyens des maisons (en K€/lot)
1 ^{er} trimestre 2014	3 842	4 110	350
2013	14 936	4 100	361
2012	14 297	4 140	370
2011	16 828	4 060	374
2010	18 237	3 730	345
2009	13 134	3 450	310
2008	15 202	3 650	350
2007	17 828	3 550	350
2006	17 431	3 240	324
2005	17 956	3 060	314
2004	17 683	2 428	292
2003	17 724	2 159	242
2002	18 203	1 978	223
2001	16 926	1 686	194
2000	17 684	1 587	180
1999	17 724	1 503	165
1998	13 594	1 446	153
1997	11 741	1 468	146
1996	13 831	1 508	144
1995	9 750	1 563	144
1994	11 257	1 655	150
1993	9 693	1 667	142

Evolution du volume des ventes

Avec une évolution à la hausse de 5 % entre 2012 et 2013, le volume des transactions val-de-marnaises reste sous la barre des 15 000 logements. (+ 6 % pour les appartements, + 1 % pour les maisons individuelles).

Une grande partie des territoires du département suit cette évolution générale : le Plateau Briard (+14 %), la Boucle de la Marne (+ 11 %) et l'OIN Nord (+ 10 %) ont connu les évolutions les plus importantes.

Rapportées aux résidences principales par commune, ce sont les communes du sud-est et de l'est qui connaissent le plus de transactions. Les secteurs du Tour du Bois et du Centre Val-de-Marne sont les plus lotis en logements collectifs anciens, et cumulent ainsi plus de 3 000 ventes chacun.

— Répartition des ventes de logements anciens par secteur du Val-de-Marne et par type en 2012 et 2013 (source : Notaires Paris Île-de-France – Base BIEN)

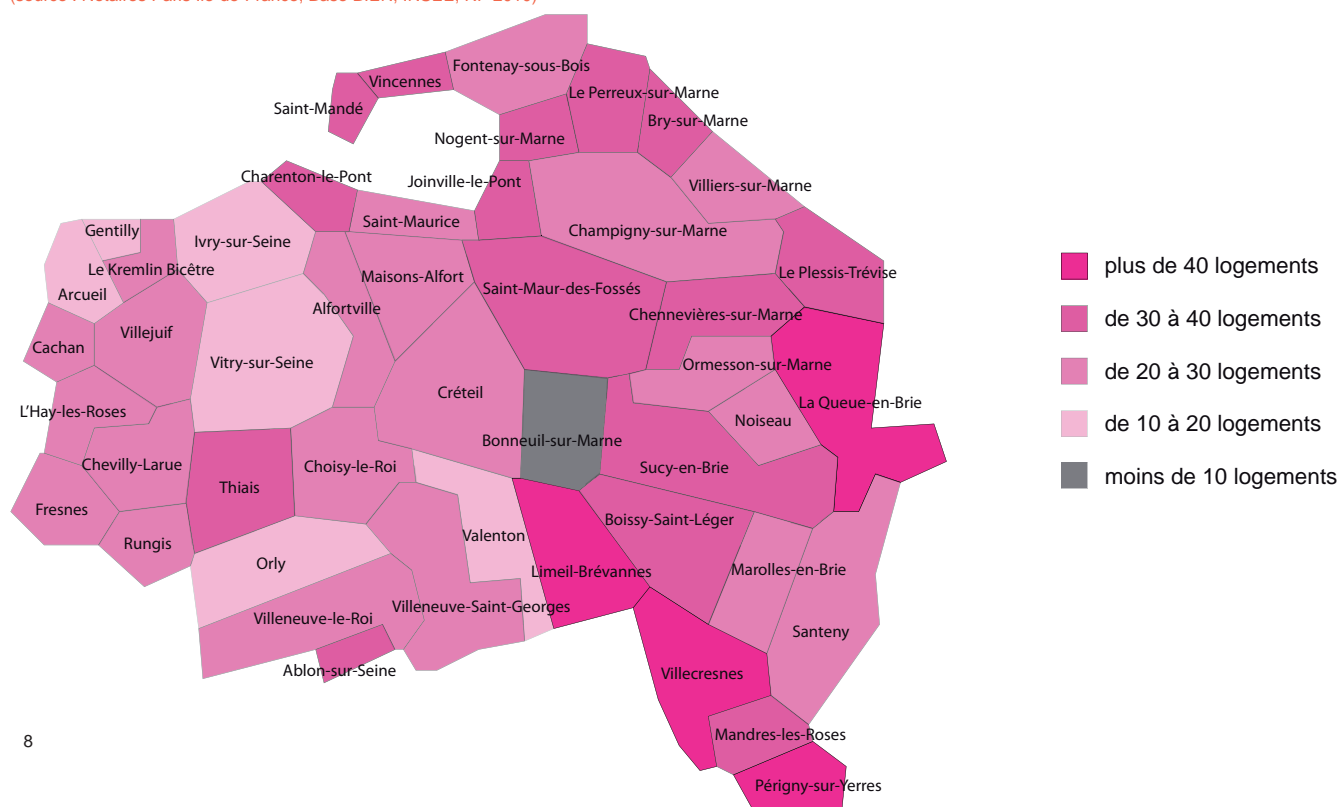
	Nombre de logements vendus		Variation 2012-2013	
	2012	2013		
Boucle de la Marne	1 560	1 728	+ 168	+11%
Centre Val-de-Marne	3 014	3 168	+ 154	+ 5%
Haut Val-de-Marne	1 317	1 272	- 45	- 3%
OIN Nord	1 811	1 999	+ 188	+ 10%
OIN Sud	1 377	1 334	- 43	- 3%
Plateau Briard	277	317	+ 40	+ 14%
Tour du Bois	3 230	3 277	+ 47	+ 1%
Val-de-Bièvre	1 659	1 813	+ 154	+ 9%
Ensemble	14 245	14 908	+ 663	+ 5%

Le total par année peut ici être différent d'une variable à l'autre : la répartition appartement/maison comptabilise l'ensemble des logements vendus, tandis que les regroupements par secteur ne prennent en compte les ventes que lorsqu'elles dépassent 5 logements par commune.

	Nombre de logements vendus		Variation 2012 - 2013	
	2012	2013		
Appartement	10 555	11 169	+ 614	+ 6%
Maison individuelle	3 742	3 767	+ 25	+ 1%
Ensemble	14 297	14 936	+ 639	+ 4%

— Volume de ventes par commune pour 1 000 résidences principales

(source : Notaires Paris Ile-de-France, Base BIEN, INSEE, RP 2010)



Parts du marché du neuf et de l'existant

Chaque année dans le Val-de-Marne et dans chacun des secteurs géographiques d'étude du département, la quasi totalité des ventes concerne des logements existants (90 %). Néanmoins, à l'ouest du département, dans la moitié nord du secteur de l'Opération d'Intérêt National Orly-Rungis Seine-Amont et dans le Val-de-Bièvre, la part des logements neufs vendus en 2013 représente 20 % à 24 % de l'ensemble des transactions. Cette tendance se confirme depuis plusieurs années. A l'inverse, dans le Tour du Bois, la Boucle de la Marne et le Plateau Briard, les logements neufs ne représentent que 4 % à 5 % des ventes.

— Comparaison des transactions dans l'existant avec la promotion neuve par secteur du Val-de-Marne (source : ADIL Ile-de-France, ECLAIR; Notaires Paris Ile-de-France, Base BIEN)

	Nombre de logements vendus en 2012		Nombre de logements vendus en 2013	
	neuf	existant	neuf	existant
Boucle de la Marne	147	1 560	98	1 728
Centre Val-de-Marne	296	3 014	348	3 168
Haut Val-de-Marne	125	1 317	142	1 272
OIN Nord	285	1 811	491	1 999
OIN Sud	145	1 377	245	1 334
Plateau Briard	15	277	17	317
Tour du Bois	135	3 230	116	3 277
Val-de-Bièvre	232	1 659	433	1 813
Ensemble	1 380	14 245	1 890	14 908

Les prix de vente

Le prix médian des appartements anciens vendus dans le département est passé de 192 000 euros en 2010 à 210 000 euros en 2013, soit une augmentation de plus de 9 % en trois ans. D'après la Chambre des Notaires de Paris Ile-de-France, les prix de vente ont été multipliés par 2,5 depuis le milieu des années 1990 dans le Val-de-Marne, à l'image de ce qui a été observé en moyenne dans la région. Un ralentissement se fait sentir sur les maisons individuelles depuis les deux dernières années, le prix médian atteignant 361 000 euros par lot, soit une phase de stabilisation des prix.

Toutes les communes du nord du département, les plus proches de Paris présentent des prix au mètre carré bien supérieurs, dépassant 6 000 €/m² dans certaines communes du Tour du Bois.

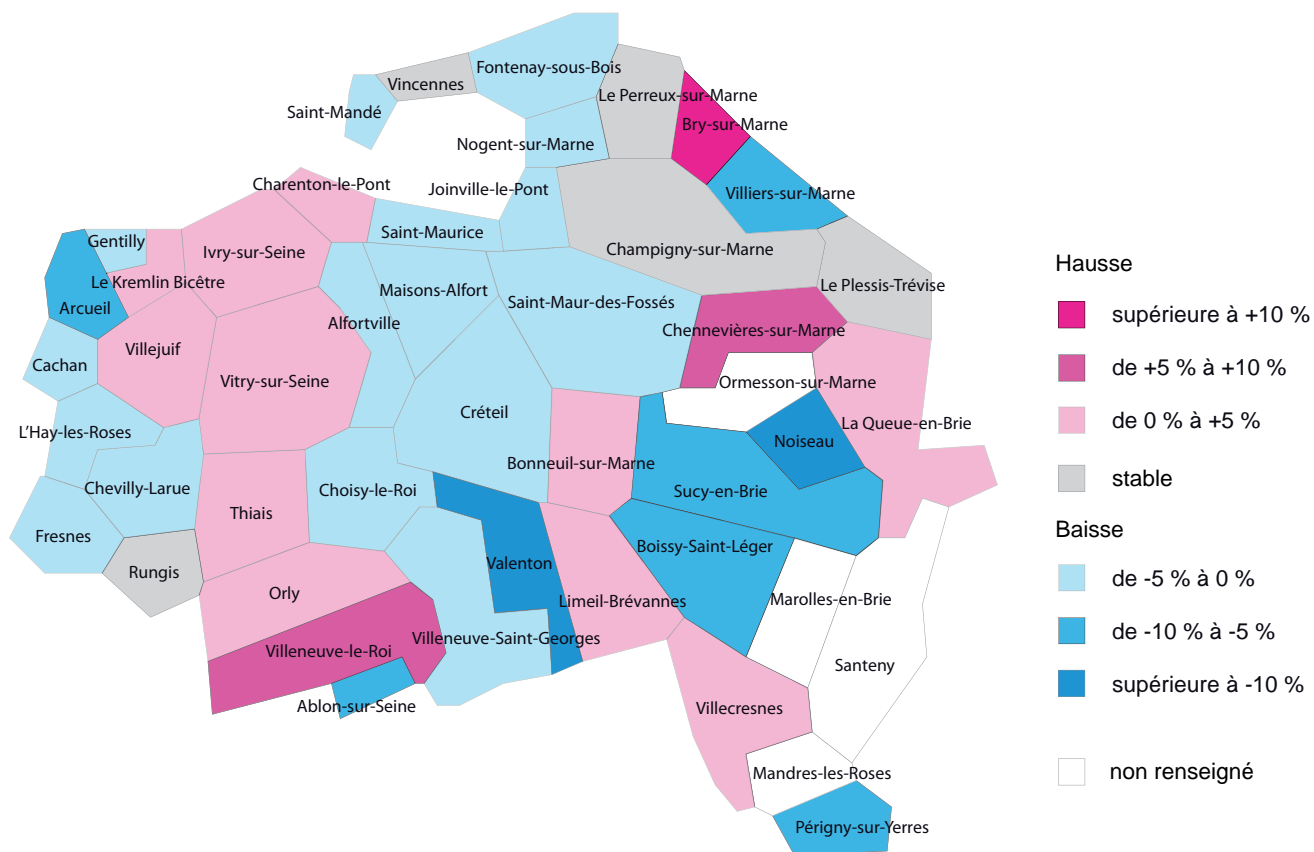
— Evolution des prix de vente médians des appartements et maisons individuelles dans le Val-de-Marne (marché de l'ancien) (source : Notaires Paris Ile-de-France – Base BIEN)

	Appartements		Maisons
	en euros	en euros/m ²	en euros/lot
2013	210 000	4 100	361 000
2012	209 000	4 140	370 000
2011	205 500	4 060	374 300
2010	192 000	3 730	345 000

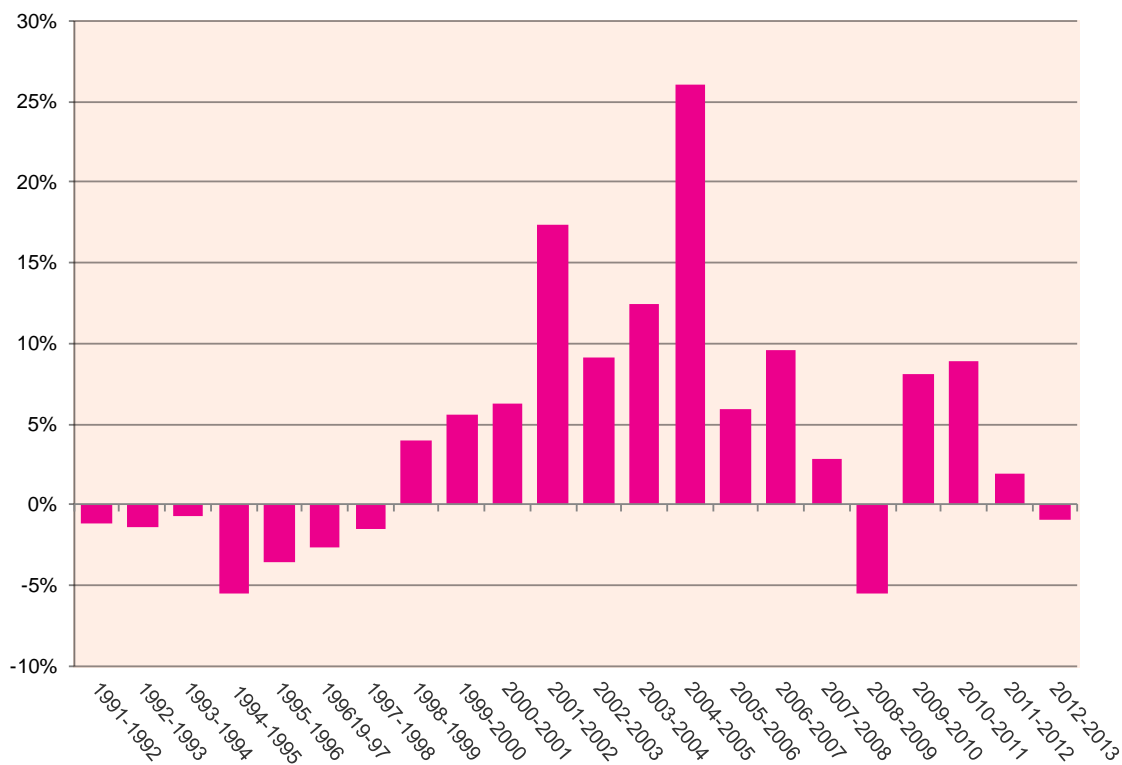
— Prix de vente médians en euros/m² des appartements selon la taille dans le Val-de-Marne (marché de l'ancien) (source : Notaires Paris Ile-de-France – Base BIEN)

	2010	2011	2012	2013
studio	4 440	4 920	4 960	4 930
2 pièces	4 000	4 350	4 380	4 320
3 pièces	3 550	3 840	3 920	3 910
4 pièces	3 240	3 400	3 560	3 550
5 pièces et plus	3 390	3 700	3 740	3 800

— Evolution des prix de vente médians des appartements anciens par commune entre 2012 et 2013 (source : Notaires Paris Île-de-France – Base BIEN)

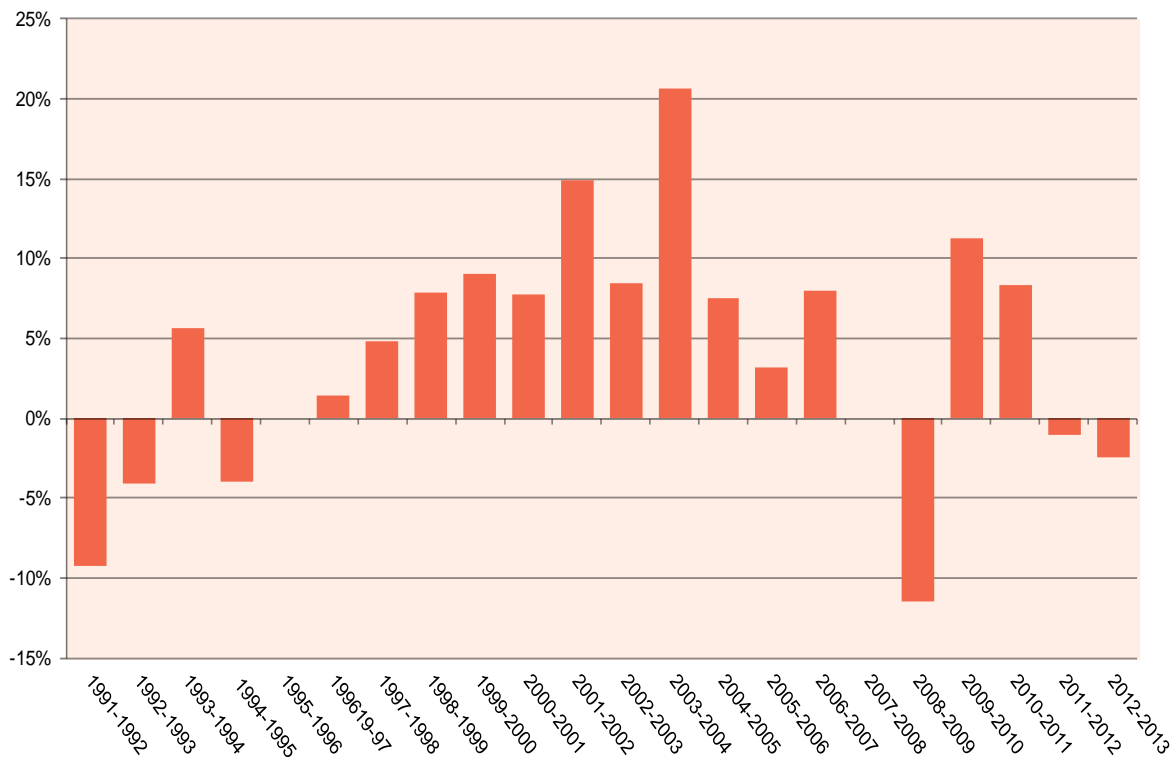


— Evolution annuelle des prix médians de vente d'appartements anciens dans le Val-de-Marne (source : Notaires Paris Île-de-France – Base BIEN)



— Evolution annuelle des prix médians de vente des maisons anciennes dans le

Val-de-Marne (source: Notaires Paris Île-de-France – Base BIEN)



Les vendeurs et les acquéreurs

Les caractéristiques des vendeurs et des acquéreurs en termes de lieu de résidence, de catégorie socio-professionnelle et d'âge du chef de ménage sont stables d'une année à l'autre. Ils sont en très grande majorité déjà installés sur le territoire départemental et résident le plus souvent dans la même commune.

L'âge et la situation professionnelle des vendeurs et des acquéreurs témoignent du parcours résidentiel type, où les jeunes actifs rachètent à leurs aînés retraités notamment, des logements acquis plusieurs décennies auparavant, certains d'entre eux ayant choisi de déménager en province.

69 % des vendeurs sont val-de-marnais, et 12 % originaires d'une commune de province. 33 % des ménages ont entre 40 et 59 ans, et 34 % plus de 60 ans.

Ils sont près de 60 % à être actifs et 36 % sont des cadres, professions intellectuelles supérieures, et professions intermédiaires. 27 % des vendeurs sont des retraités.

Les acquéreurs sont, pour 69 % d'entre eux, val-de-marnais (62 % en 2012).

16 %, soit plus de 2 300 ménages, sont de nouveaux arrivants sur le territoire provenant de Paris.

Les acquéreurs sont assez jeunes, puisque la moitié d'entre eux ont moins de 39 ans, suivis à 33 % des 40-59 ans. Ils sont près de 75 % à être actifs ; 26 % sont des cadres et professions intellectuelles supérieures et 23 % des professions intermédiaires.

Les employés représentent 16 % des acquéreurs du département, les ouvriers seulement 6 %.

– Lieu de résidence des vendeurs et des acquéreurs dans le Val-de-Marne en 2013 (marché de l'ancien) (source : Notaires Paris Ile-de-France – Base BIEN)

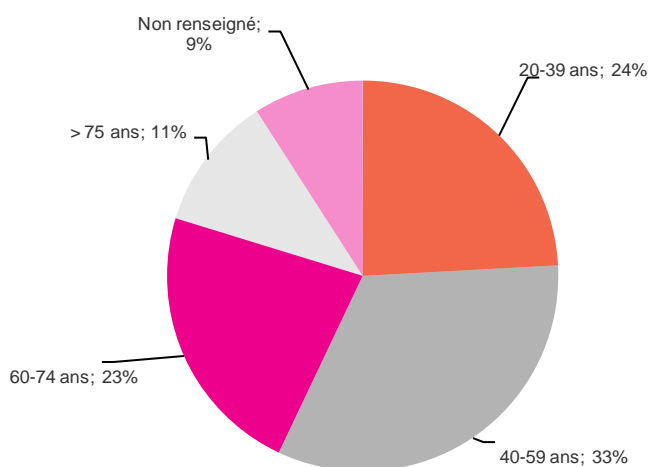
	Vendeurs		Acquéreurs	
	Nombre	%	Nombre	%
Paris	830	6 %	2 326	16 %
Petite Couronne (Hauts-de-Seine et Seine-St-Denis)	484	3 %	1 237	8 %
Val-de-Marne	10 378	69 %	9 419	63 %
dont				
même commune	9 254	62 %	5 099	29 %
autre commune	1 124	8 %	4 320	0 %
Grande Couronne	886	6 %	948	6 %
Province	1 745	12 %	494	3 %
Dom-Tom	53	0 %	47	0 %
Etranger	234	2 %	124	1 %
Non renseigné	326	2 %	340	2 %
Ensemble	14 936	100 %	14 935	100 %

– Catégorie socio-professionnelle des vendeurs et des acquéreurs dans le Val-de-Marne en 2013 (marché de l'ancien) (source : Notaires Paris Ile-de-France – Base BIEN)

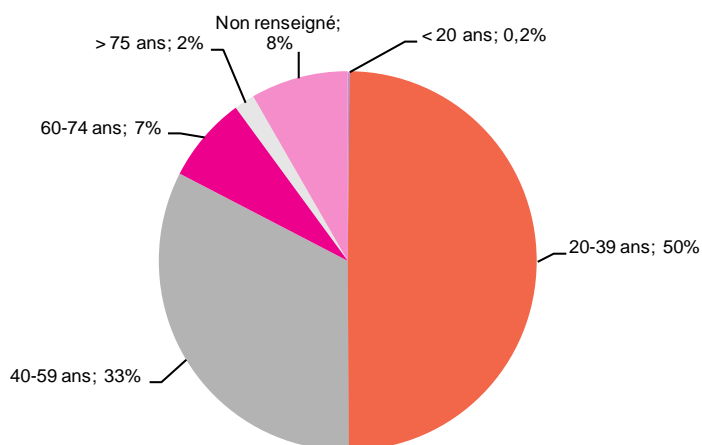
	Vendeurs		Acquéreurs	
	Nombre	%	Nombre	%
Agriculteur	6	0 %	NS	NS
Artisan, commerçant, chef d'E.	476	3 %	542	4 %
CPIS *	2 751	18 %	3 943	26 %
Profession intermédiaire	2 627	18 %	3 440	23 %
Employé	1 849	12 %	2 403	16 %
Ouvrier	513	3 %	859	6 %
Retraité	4 095	27 %	1 013	7 %
Sans activité	358	2 %	191	1 %
Personne morale	NS	NS	NS	NS
Non renseigné	2 259	15 %	2 542	17 %
Val-de-Marne	14 934	100 %	14 933	100 %

* Cadres et Professions Intellectuelles Supérieures

– Age des vendeurs dans le Val-de-Marne en 2013 (marché de l'ancien) (source : Notaires Paris Ile-de-France – Base BIEN)



– Age des acquéreurs dans le Val-de-Marne en 2013 (marché de l'ancien) (source : Notaires Paris Ile-de-France – Base BIEN)



2. La promotion immobilière

Les ventes de logements neufs : les grandes tendances

L'année 2013 est marquée par une hausse des ventes, atteignant 1 890 transactions, soit une évolution de +37 % en un an, en raison notamment des très bons deuxième et troisième trimestres. Ces ventes ont principalement concerné les logements collectifs, les ventes de maisons individuelles se faisant encore plus rares que l'an passé.

Dans l'ensemble de l'Ile-de-France, 13 000 logements neufs ont été vendus en 2013 contre 11 880 en 2012, soit une hausse de 9 % (+ 4 % à Paris, - 14 % dans les Hauts-de-Seine, et + 4 % en Seine-Saint-Denis en petite couronne).

Les ventes de logements neufs dans le Val-de-Marne représentent cette année 14 % de l'ensemble des ventes franciliennes de logements neufs.

Le niveau des mises en vente, très important l'année dernière, est cette année en baisse (- 14 %), mais avec 2 122 lots commercialisés dans l'année, le Val-de-Marne reste à un des niveaux les plus hauts connus depuis les baisses de 2007 et 2008.

En moyenne en Ile-de-France, les mises en vente ont chuté de 13 %. Après plusieurs années consécutives de baisse, le niveau des mises en vente franciliennes est au plus bas depuis l'après-crise. Le département se démarque ainsi de la moyenne francilienne.

Depuis 2010, le stock de logements disponibles en Ile-de-France ne cesse d'augmenter, atteignant un niveau record de 18 191 logements disponibles en décembre 2013. Le Val-de-Marne compte 12 % des logements disponibles de la région, avec 2 110 unités soit une hausse de 12 % par rapport à la fin d'année 2012.

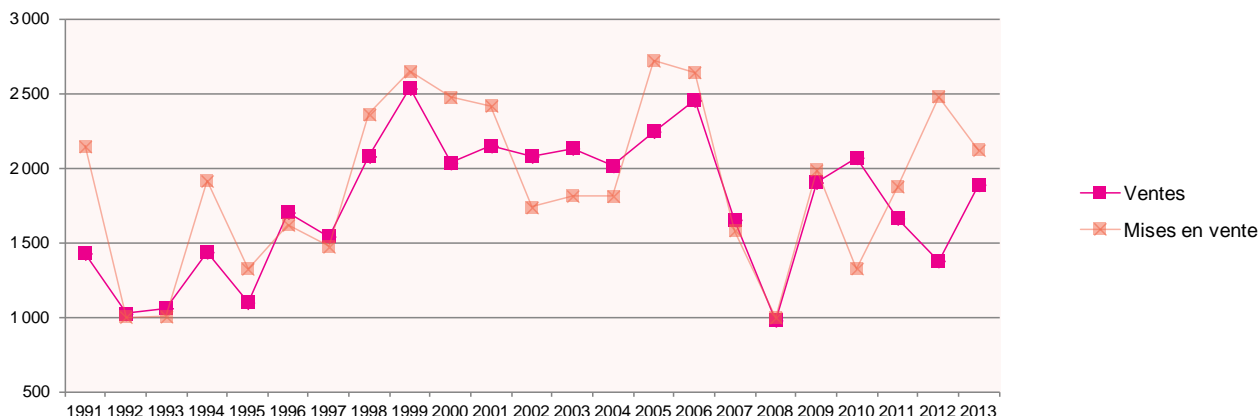
Après un 1^{er} trimestre 2014 particulièrement maussade, le 2^{ème} trimestre marque lui aussi une baisse annuelle importante en matière de ventes et mises en vente.

– Evolution des ventes, mises en vente et stocks en fin d'année ou de trimestre dans le Val-de-Marne (source : ADIL Ile-de-France – Base ECLAIR)

	Ventes	Mises en vente	Stock en fin de période
2 ^{ème} trimestre 2014	584	780	2 171
1 ^{er} trimestre 2014	127	- 8	2 107
2013	1 890	2 122	2 110
2012	1 380	2 481	1 876
2011	1 665	1 877	775
2010	2 071	1 329	563
2009	1 905	1 988	1 332
2008	982	1 000	1 249
2007	1 655	1 584	1 231
2006	2 455	2 643	1 333
2005	2 246	2 720	1 145
2004	2 017	1 813	710
2003	2 134	1 814	934
2002	2 080	1 738	1 297
2001	2 150	2 418	1 641
2000	2 036	2 476	1 648
1999	2 535	2 647	1 372
1998	2 080	2 360	1 453
1997	1 543	1 474	1 328
1996	1 704	1 620	1 520
1995	1 100	1 326	1 885
1994	1 439	1 915	1 725
1993	1 063	1 006	1 495

– Ventes, mises en vente et stocks en fin d'année dans le Val-de-Marne

(source : ADIL Ile-de-France – Base ECLAIR)



Après la reprise connue en 2009 et 2010, le niveau des ventes est reparti à la baisse en 2011 et 2012, et connaît en 2013 un rebond important atteignant 1 890 transactions dans l'année. Au 1^{er} trimestre 2014, le volume de ventes s'écroule, avec seulement 127 ventes enregistrées, soit une chute de près de 60 % par rapport au 1^{er} trimestre 2013.

Les mises en vente reculent cette année, avec 2 122 lots mis sur le marché.

A l'échelle départementale, l'analyse desancements des programmes immobiliers masque toujours de profondes disparités selon les secteurs géographiques et selon les types de logements commercialisés (individuel / collectif).

L'activité des promoteurs immobiliers reste fortement concentrée sur certains secteurs du département. Vitry-sur-Seine (OIN Nord), Cachan (Val-de-Bièvre), Ivry-sur-Seine (OIN Nord), Limeil-Brévannes (Centre Val-de-Marne), Maisons-Alfort (Centre Val-de-Marne) et Fresnes (Val-de-Bièvre) sont les communes qui ont écoulé le nombre le plus important de logements neufs en 2013. Ces quatre secteurs du département sont les plus dynamiques, avec une progression importante des ventes dans le secteur du Val de Bièvre.

Les ventes

– Répartition des ventes de logements neufs dans le Val-de-Marne en 2013

(source : ADIL Ile-de-France – Base ECLAIR)

	Nombre de logements vendus en 2013	Variation 2012-2013	
		Absolue	Relative
Boucle de la Marne	98	- 49	- 33 %
Centre Val-de-Marne	348	+ 52	+ 18 %
Haut Val-de-Marne	142	+17	+ 14 %
OIN Nord	491	+ 206	+ 72 %
OIN Sud	245	+ 100	+ 69 %
Plateau Briard	17	+ 2	+ 13 %
Tour du Bois	116	- 19	- 14 %
Val-de-Bièvre	433	+ 201	+ 87 %
Ensemble	1 890	+ 510	+ 37 %

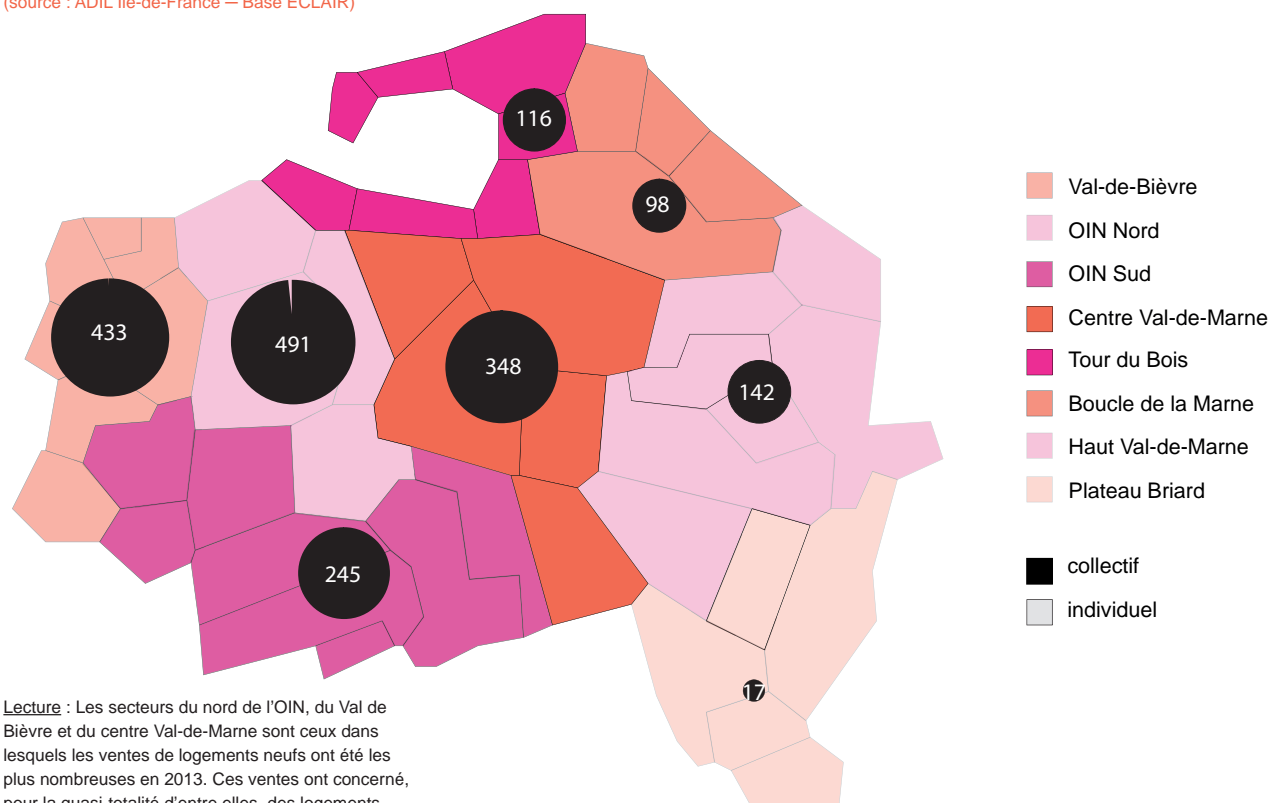
D'importants écarts sont également à noter en termes de volumes de logements neufs vendus à l'échelle départementale selon les types de biens. Les volumes de logements individuels vendus sont chaque année très faibles et réduits de moitié en 2013. Les transactions d'appartements sont elles en hausse de 39 % soit 523 logements supplémentaires vendus.

– Ventes de logements en 2011, 2012 et 2013 selon le type de logement dans le Val-de-Marne (source : ADIL Ile-de-France – Base ECLAIR)

	Nombre de logements neufs vendus			Variation 2012-2013	
	2011	2012	2013	Absolue	Relative
Appartement	1 612	1 356	1 879	+ 523	+ 39 %
Maison	53	24	11	- 13	- 54 %
Ensemble	1 665	1 380	1 890	+ 510	+ 37 %

— Nombre de logements neufs vendus en 2013 selon le type de logement

(source : ADIL Ile-de-France — Base ECLAIR)



Lecture : Les secteurs du nord de l'OIN, du Val de Bièvre et du centre Val-de-Marne sont ceux dans lesquels les ventes de logements neufs ont été les plus nombreuses en 2013. Ces ventes ont concerné, pour la quasi-totalité d'entre elles, des logements collectifs.

Les mises en vente

Les mises en vente présentées ici correspondent aux lots nouvellement proposés à la vente par les promoteurs, au cours de l'année étudiée. Ces commercialisations correspondent à la sortie sur le marché de nouveaux programmes de logements neufs et à l'ajout de nouvelle(s) tranche(s) sur certains programmes existants.

Au niveau régional, les mises en vente ont baissé de 13 % cette année, avec 15 720 logements commercialisés en 2013.

Le quatrième trimestre, le plus dynamique, n'a pas permis de remonter le modeste niveau des commercialisations franciliennes.

Les mises en vente favorisent encore largement les appartements, dans la région comme dans le Val-de-Marne (plus de 90 %), le marché des deux et trois pièces étant le plus important.

2 122 logements ont été mis en vente en 2013 dans le Val-de-Marne (contre 2 481 en 2012), soit un recul de 14 %.

Plusieurs communes du Val-de-Marne enregistrent plus de 150 mises en vente durant l'année : Ivry-sur-Seine, Cachan, Choisy-le-Roi, Orly et Vitry-sur-Seine.

— Variation du volume de mises en vente de logements neufs par secteur du Val-de-Marne entre 2012 et 2013 (source : ADIL Ile-de-France — Base ECLAIR)

	Nombre de logements mis en vente en 2013	Variation 2012-2013	
		Absolue	Relative
Boucle de la Marne	169	- 28	- 14 %
Centre Val-de-Marne	225	- 292	- 56 %
Haut Val-de-Marne	316	+ 119	+ 60 %
OIN Nord	590	+ 163	+ 38 %
OIN Sud	256	- 18	- 7 %
Plateau Briard	74	+ 29	+ 64 %
Tour du Bois	167	- 97	- 37 %
Val-de-Bièvre	325	- 235	- 42 %
Ensemble	2 122	- 359	- 14 %

Le nord de l'OIN, le Val-de-Bièvre et le Haut Val-de-Marne sont les secteurs qui comptent le plus de logements neufs commercialisés. Dans le Nord OIN, 590 logements ont été commercialisés dans l'année (+38 %). Les secteurs du Haut Val-de-Marne (+ 60 %), le Plateau Briard (+ 64 %) mais aussi le Centre Val-de-Marne (- 56 %) et le Val-de-Bièvre (- 42 %) ont connu d'importantes variations entre 2012 et 2013.

– Evolution des mises en vente de logements selon le type de logement dans le Val-de-Marne (source : ADIL Ile-de-France – Base ECLAIR)

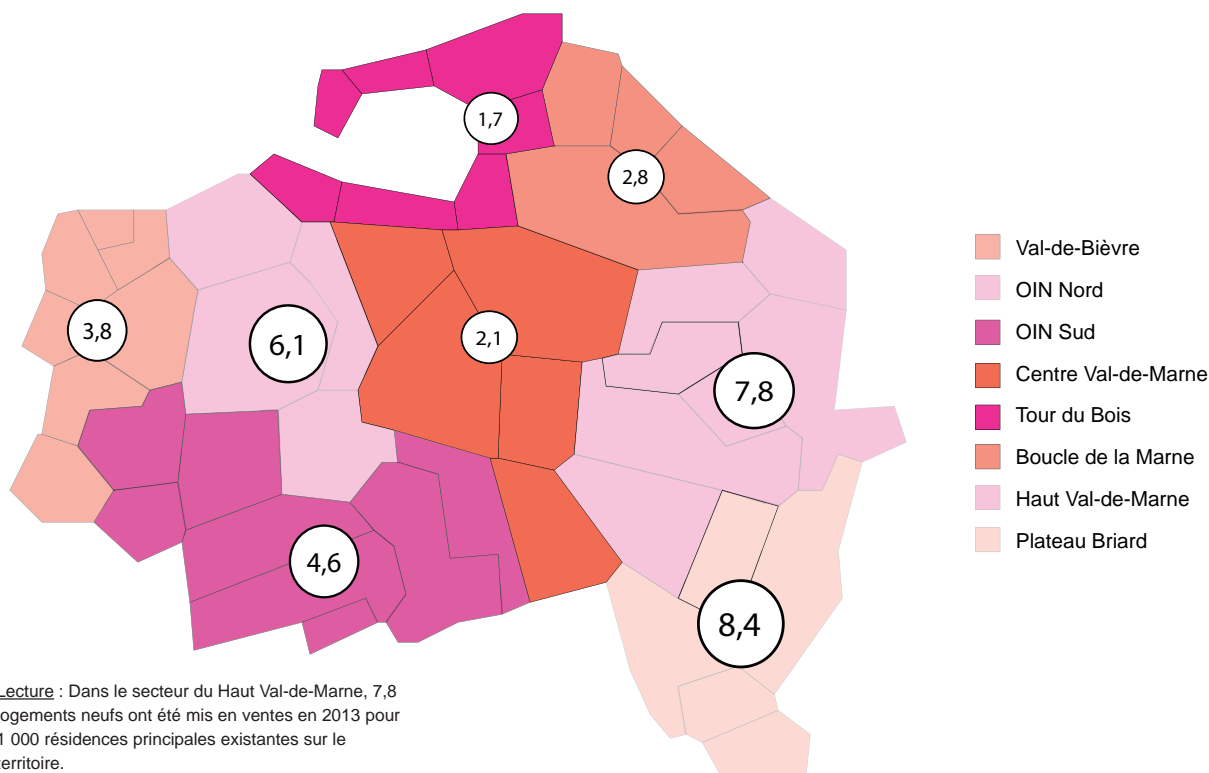
	Nombre de logements neufs mis en vente			Variation 2012-2013	
	2011	2012	2013	Absolute	Relative
Appartement	1 859	2 475	2 081	- 394	- 16 %
Maison	18	6	41	+ 35	+ 583 %
Ensemble	1 877	2 481	2 122	- 359	- 14 %

Avec un volume très faible de maisons individuelles commercialisées, une forte évolution est observée en raison des 35 nouvelles mises en vente de maisons individuelles dans le département par les promoteurs immobiliers.

La commercialisation des appartements a elle chuté de 16 %, atteignant 2 081 lots mis sur le marché en 2013.

Dans le Val-de-Marne, 3,8 logements neufs en moyenne ont été mis en vente en 2013 pour 1 000 résidences principales existantes.

– Nombre de logements neufs mis en vente en 2013 pour 1 000 résidences principales (source : ADIL Ile-de-France – Base ECLAIR, INSEE, recensement 2010)



Rapporté au volume des résidences principales par secteur géographique, le nombre de logements mis sur le marché a été important dans le secteur du Plateau Briard, du Haut Val-de-Marne et du nord de l'OIN cette année.

Les logements disponibles à la vente en fin d'année

En Ile-de-France, le stock de logements neufs en fin d'année a atteint 18 191 logements, soit une augmentation de 18 % par rapport à 2012, plus modérée que celle connue dans la région entre 2011 et 2012 (+ 65 %).

Au 31 décembre 2013, 2 110 lots étaient disponibles dans le Val-de-Marne, soit une augmentation de 12 %, inférieure à la moyenne régionale.

Les volumes de logements disponibles dans les autres départements sont disparates, l'Essonne et les Yvelines en grande couronne connaissant les plus fortes augmentations des stocks : - 4 % à Paris, +23 % dans les Hauts-de-Seine, +4 % en Seine-Saint-Denis, +3 % en Seine-et-Marne, +35 % dans les Yvelines, +42 % en Essonne et +22 % dans le Val d'Oise. Le Val-de-Marne se situe ainsi à un niveau moyen en Ile-de-France.

Le nombre de logements disponibles ne correspond pas seulement à un nombre de logements construits mais également à des projets en phase de commercialisation. A la fin de l'année 2013, la durée moyenne de commercialisation était de près de 17 mois dans l'ensemble de l'Ile-de-France, et seulement de 13 mois dans le Val-de-Marne.

– Répartition des stocks de logements neufs disponibles par secteur du Val-de-Marne et délais moyens d'écoulement en décembre 2013 (source : ADIL

Ile-de-France – Base ECLAIR)

	Nombre de logements disponibles		Variation du stock par rapport à 2012		Délai moyen d'écoulement en mois
	Décembre 2013	Décembre 2012	Absolue	Relative	
Boucle de la Marne	244	173	+ 71	+ 41 %	29,9
Centre Val-de-Marne	281	405	- 124	- 31 %	9,7
Haut Val-de-Marne	281	104	+ 177	+ 170 %	23,7
OIN Nord	435	336	+ 99	+ 29 %	10,6
OIN Sud	213	202	+ 11	+ 5 %	10,4
Plateau Briard	88	31	+ 57	+ 184 %	62,1
Tour du Bois	225	174	+ 51	+ 29 %	23,3
Val-de-Bièvre	343	451	- 108	- 24 %	9,5
Ensemble	2 110	1 876	+ 234	+ 12 %	13,4

On observe en 2013 des écarts entre les secteurs géographiques allant de près de 10 mois dans le Centre Val-de-Marne et le Val-de-Bièvre à près de 30 mois en moyenne dans le secteur de la Boucle de la Marne et même plus de 5 années pour le Plateau Briard.

– Les logements neufs disponibles à la vente et le délai d'écoulement selon le type de logement dans le Val-de-Marne (Source : ADIL Ile-de-France – Base ECLAIR)

	Nombre de logements neufs disponibles			Variation 2012-2013	
	2011	2012	2013	Absolue	Relative
Appartement	746	1 865	2 060	+ 195	+ 11 %
Maison	29	11	50	+ 39	+ 355 %
Ensemble	775	1 876	2 110	+ 234	+ 12 %
Délai moyen d'écoulement (en mois)	5,6	16,3	13,4	/	/

L'offre disponible d'appartements neufs dans le Val-de-Marne a augmenté de 9 % entre 2012 et 2013. L'offre disponible de maisons individuelles a, elle, nettement augmenté même si l'on reste sur des effectifs modestes (+ 355 % dans le Val-de-Marne contre + 25 % en moyenne en Ile-de-France).

3. La construction neuve

La construction neuve : les grandes tendances

En 2013, 48 392 logements ont été mis en chantier en Ile-de-France, dont 4 843 dans le Val-de-Marne. Parmi ceux-ci, 4 135 sont des logements ordinaires (hors résidences). Au cours des 15 dernières années, on constate les évolutions suivantes : après des niveaux élevés atteints du milieu des années 1990 aux années 2000 (entre 4 000 et 5 000 nouveaux logements par an), le niveau de production a faibli de 2001 à 2004 (4 000 mises en chantier annuelles) pour à nouveau reprendre en 2005 et 2006 (plus de 5 600 logements neufs par an). Ces dernières années, la construction neuve a subi les effets de la crise avec une chute importante du volume de logements commencés entre 2007 et 2009 (3 178 nouveaux logements en 2009).

La reprise fragile connue en 2010 avec 4 600 logements commencés, s'accélère en 2011 (+12 %), et se poursuit en 2012 avec 6 285 logements commencés (+22 %). Mais en 2013, la chute est à nouveau importante, avec -23 % de logements commencés dans le Val-de-Marne, soit une évolution bien plus marquée à la baisse qu'en moyenne en Ile-de-France (- 4 %). Les 3 premiers trimestres 2014 marquent une chute de 30 % de la construction neuve par rapport à 2013.

Chaque année, la construction n'est pas uniforme sur le territoire mais se concentre dans certains secteurs voire certaines communes.

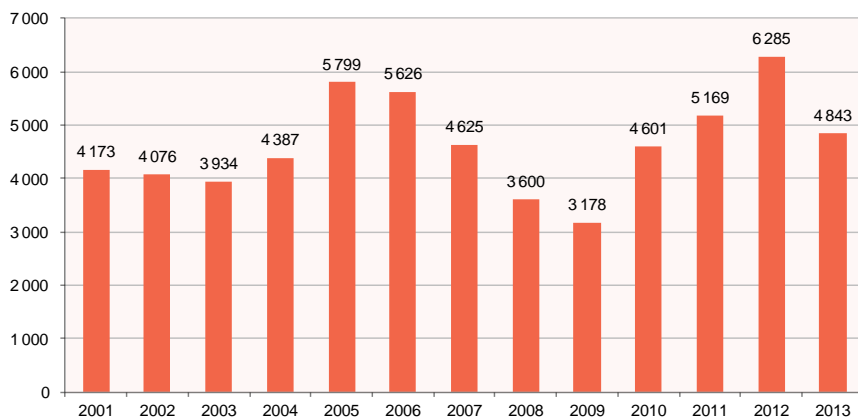
En 2013, les volumes les plus élevés de construction de logements s'observent à Ivry-sur-Seine avec 732 mises en chantier, Vitry-sur-Seine avec 570 mises en chantier, Fresnes avec 505 mises en chantier.

Vitry-sur-Seine et Ivry-sur-Seine sont les communes qui ont connu la plus importante production à l'échelle communale sur la période 2007-2013. 33 % de la production neuve du Val-de-Marne est concentrée dans les communes du secteur de l'OIN Nord (42 % en 2012).

A l'inverse, 14 communes ont connu en 2013, un faible nombre de mises en chantier avec moins de 10 logements commencés.

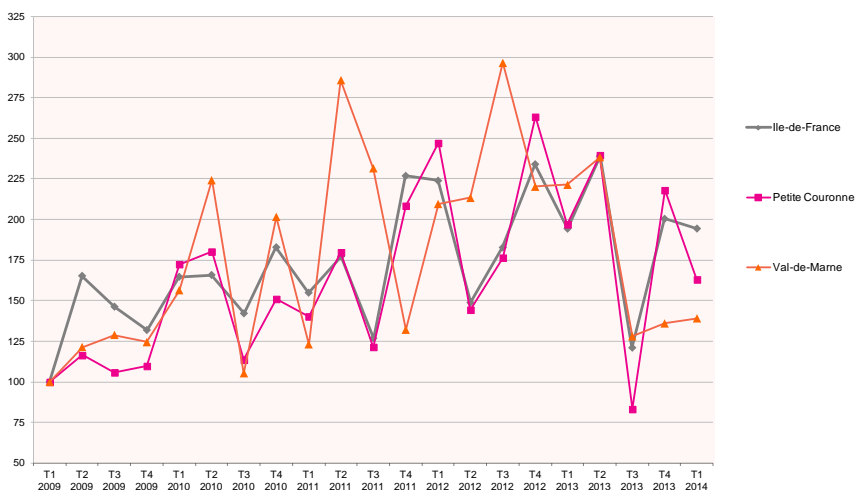
— Evolution du volume annuel de mises en chantier dans le Val-de-Marne

(source : DRIEA-SIT@DEL2 en date de prise en compte)



— Evolution du nombre de logements commencés par trimestre de 2009 au 1^{er} trimestre 2014

(source : DRIEA-SIT@DEL2 - base 100 au 1^{er} tr. 2009 en date de prise en compte)



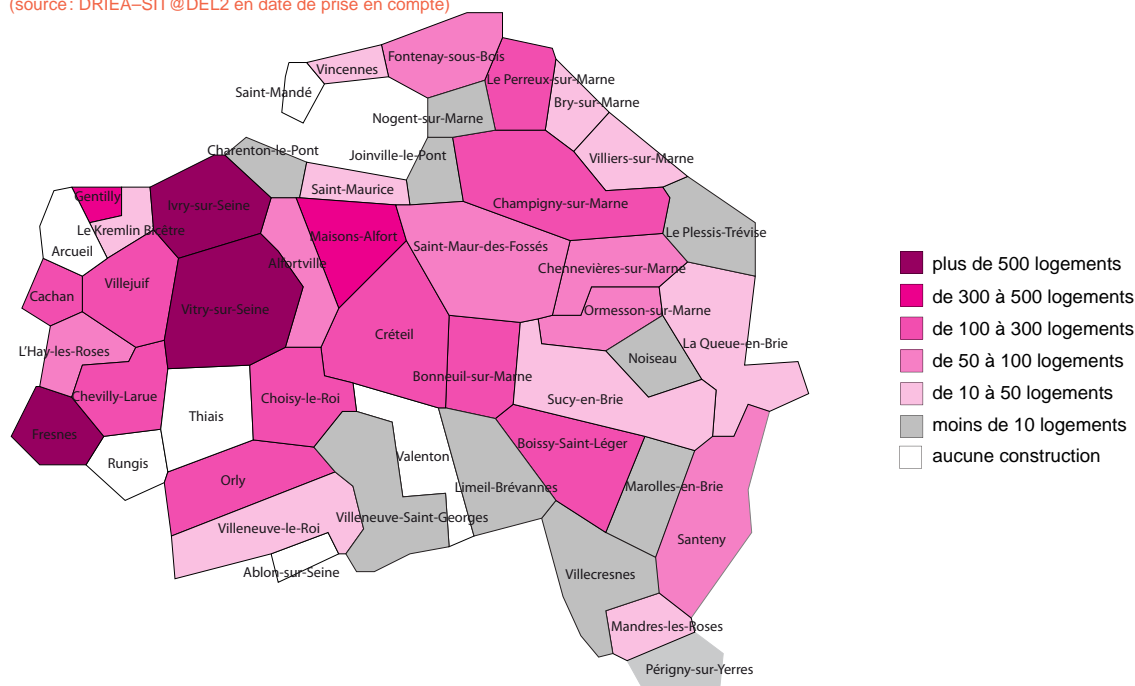
– La construction neuve par secteur du Val-de-Marne en 2013

(source : DRIEA-SIT@DEL2 en date de prise en compte)

	Nombre de logements commencés	% du total départemental
Boucle de la Marne	309	6 %
Centre Val-de-Marne	768	16 %
Haut Val-de-Marne	312	6 %
OIN nord	1 603	33 %
OIN sud	330	7 %
Plateau Briard	107	2 %
Tour du Bois	123	3 %
Val-de-Bièvre	1 291	27 %
Ensemble	4 843	100 %

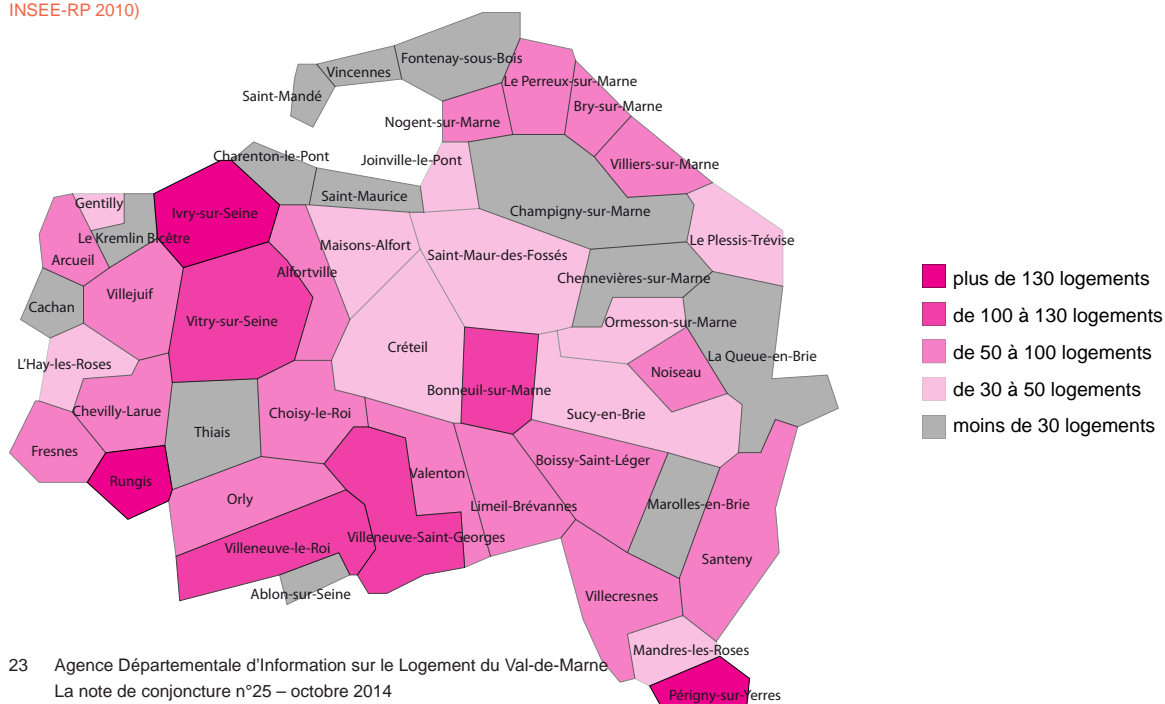
– Volume de la construction neuve par commune en 2013

(source : DRIEA-SIT@DEL2 en date de prise en compte)



– Volume de la construction neuve par commune entre 2007 et 2013

pour 1000 résidences principales (source : DRIEA-SIT@DEL2 en date de prise en compte, INSEE-RP 2010)

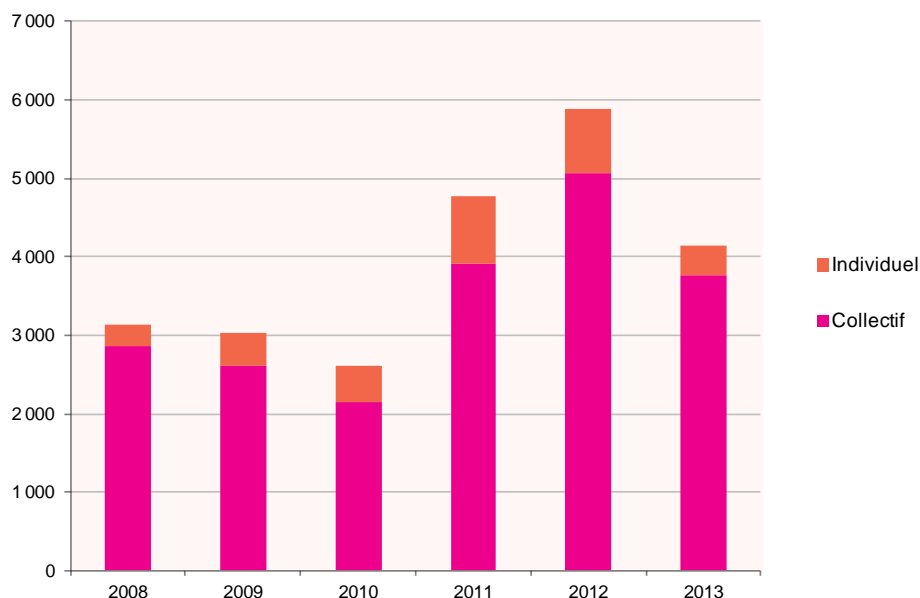


La typologie des logements neufs

En 2013, la construction neuve dans le Val-de-Marne est composée à 78 % de logements collectifs. Plus de la moitié des maisons individuelles ont été construites dans le cadre d'opérations groupées.

— Evolution de la typologie des logements ordinaires commencés

(source : DRIEA-SIT@DEL2 en date de prise en compte)



La part des logements collectifs dans la construction neuve est toujours prédominante dans le département et ce, quelle que soit l'année de construction.

— Typologie des logements neufs en 2013 par secteur d'étude du Val-de-Marne

(source : DRIEA-SIT@DEL2 en date de prise en compte)

Secteur	Collectif	Individuel groupé	Individuel pur
Boucle de la Marne	86 %	4 %	9 %
Centre Val-de-Marne	82 %	13 %	4 %
Haut Val-de-Marne	88 %	1 %	11 %
OIN nord	97 %	2 %	1 %
OIN sud	92 %	2 %	6 %
Plateau Briard	50 %	34 %	16 %
Tour du Bois	83 %	5 %	12 %
Val-de-Bièvre	98 %	0 %	2 %
Ensemble	91 %	5 %	4 %

Cette année, le secteur du Plateau Briard se démarque du profil départemental quant à la typologie des logements neufs, avec 50 % de constructions neuves collectives, et 50 % de constructions individuelles.

Dans les autres secteurs, la part de collectif s'étend de 82 % dans le Centre Val-de-Marne à 97 % dans le nord de l'OIN.

Les sources de données

DRIEA - SIT@DEL2

Les statistiques de la construction neuve sont élaborées à partir du fichier des permis de construire SIT@DEL2 (Système Informatique de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et de locaux) de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France (DRIEA).

Une opération de construction correspond à un dossier de demande de permis de construire.

Ces statistiques n'exploitent que les permis de construire autorisés créant de la SHON strictement positive.

La collecte de l'information s'effectue à l'issue de la procédure d'instruction des permis de construire.

Les données utilisées au sein de cette publication sont les logements commencés.

Notaires Paris Ile-de-France - Base BIEN

La Base d'Informations Economiques Notariales (BIEN) est élaborée et commercialisée par les notaires de Paris Ile-de-France, et permet d'obtenir une vision précise des transactions portant sur des biens immobiliers et fonciers.

La base BIEN est le fruit d'une action menée par les notaires d'Ile-de-France, qui a pour objet la collecte et le traitement des données des actes de mutation enregistrés par l'ensemble des études franciliennes.

Certaines transactions portant sur des biens situés en Ile-de-France peuvent toutefois être enregistrées par des notaires de province et ne font ainsi pas partie de la base.

ADIL d'Ile-de-France - Base ECLAIR

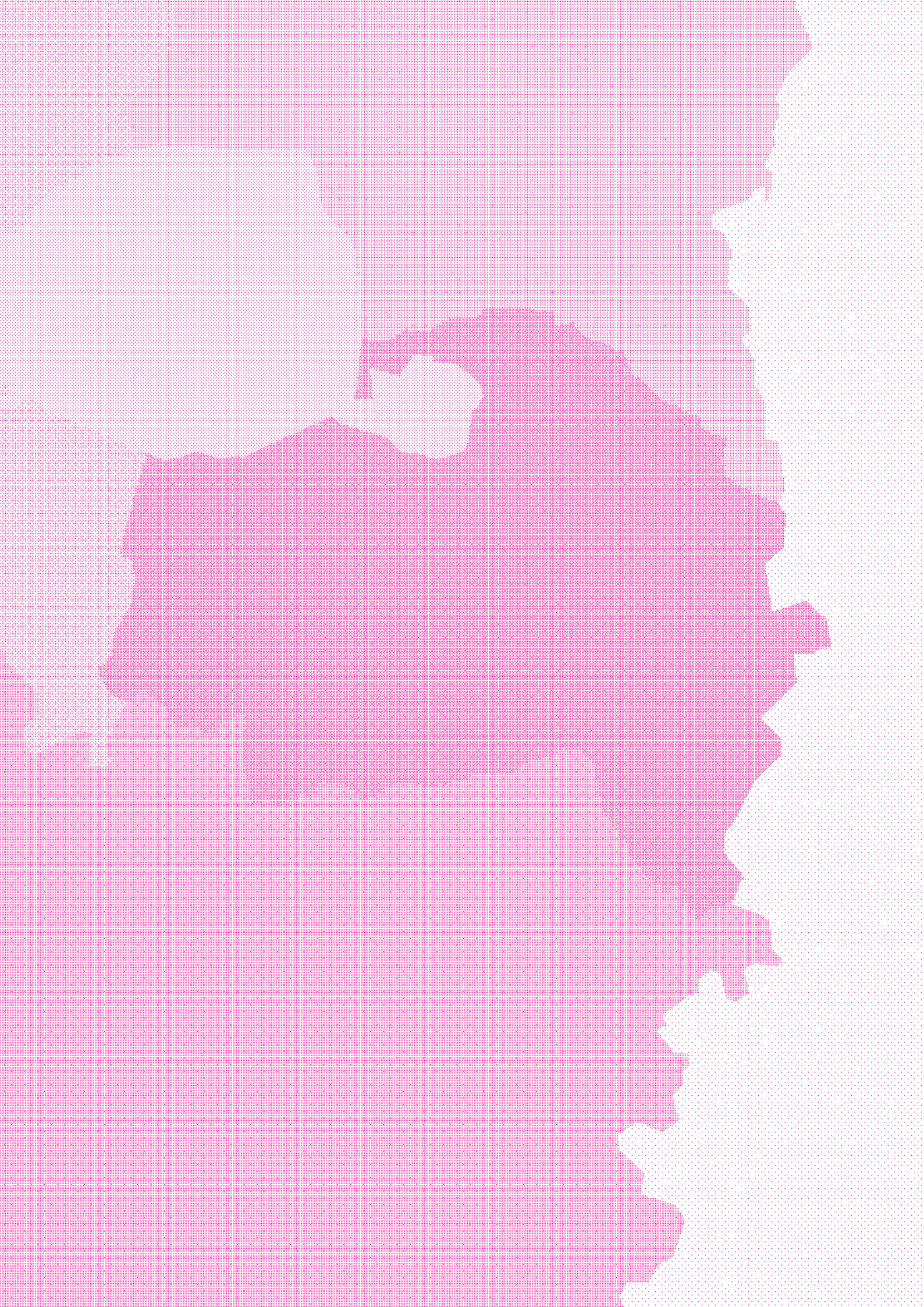
Une enquête trimestrielle est réalisée conjointement depuis 1985 par les ADIL d'Ile-de-France auprès des promoteurs immobiliers ayant engagé des opérations de construction neuve destinées à la vente.

La base ECLAIR (Etude sur la Commercialisation des Logements neufs par les Agences d'Information de la Région Ile-de-France) couvre environ 85 % du marché de l'immobilier de l'accession à la propriété, et ne prend en compte que les programmes de plus de 5 lots. Les pré-commercialisations sont prises en compte. Les prix moyens indiqués ici sont les prix d'offre des promoteurs pour les logements disponibles sur le marché (mis en vente et non encore vendus). L'enquête ne comprend pas les immeubles vendus en bloc destinés à la location, les résidences avec services pour les personnes âgées ou autre population spécifique, les maisons individuelles en secteur diffus, divers logements ne passant pas par les canaux habituels de commercialisation, comme par exemple les datations.

**Retrouvez le recueil des données communales
sur le site Internet de l'ADIL du Val-de-Marne :**

www.adil94.org

Rubrique Observatoire du logement



**Agence Départementale
d'Information sur le Logement
du Val-de-Marne**

48 avenue Pierre Brossolette – 94000 Créteil

t 0820 16 94 94 – f 01 48 99 35 02

 www.adil94.org

Agence Départementale
d'Information sur le Logement
du Val-de-Marne

Président : Dominique Giry

Directrice : Lise Berthelemy

Responsable de l'Observatoire du logement : Mélanie Richard

Conseiller scientifique : Jean-Claude Driant, Professeur à l'Institut d'Urbanisme de Paris (IUP)

La note de conjoncture n° 25 – octobre 2014