

HABITER MARNE-LA-VALLÉE

La commercialisation des logements neufs en accession à la propriété : analyse des grandes tendances



Note de conjoncture : octobre - novembre - décembre 2017

Direction de la Stratégie
Epamarne - Epafrance
5, boulevard Pierre Carle - BP 01 - Noisiel - 77448 Marne-la-Vallée Cedex 2
Téléphone : 01 64 62 43 36 - mail : www.epa-marnelavallee.fr

Edition mars 2018

Table des matières

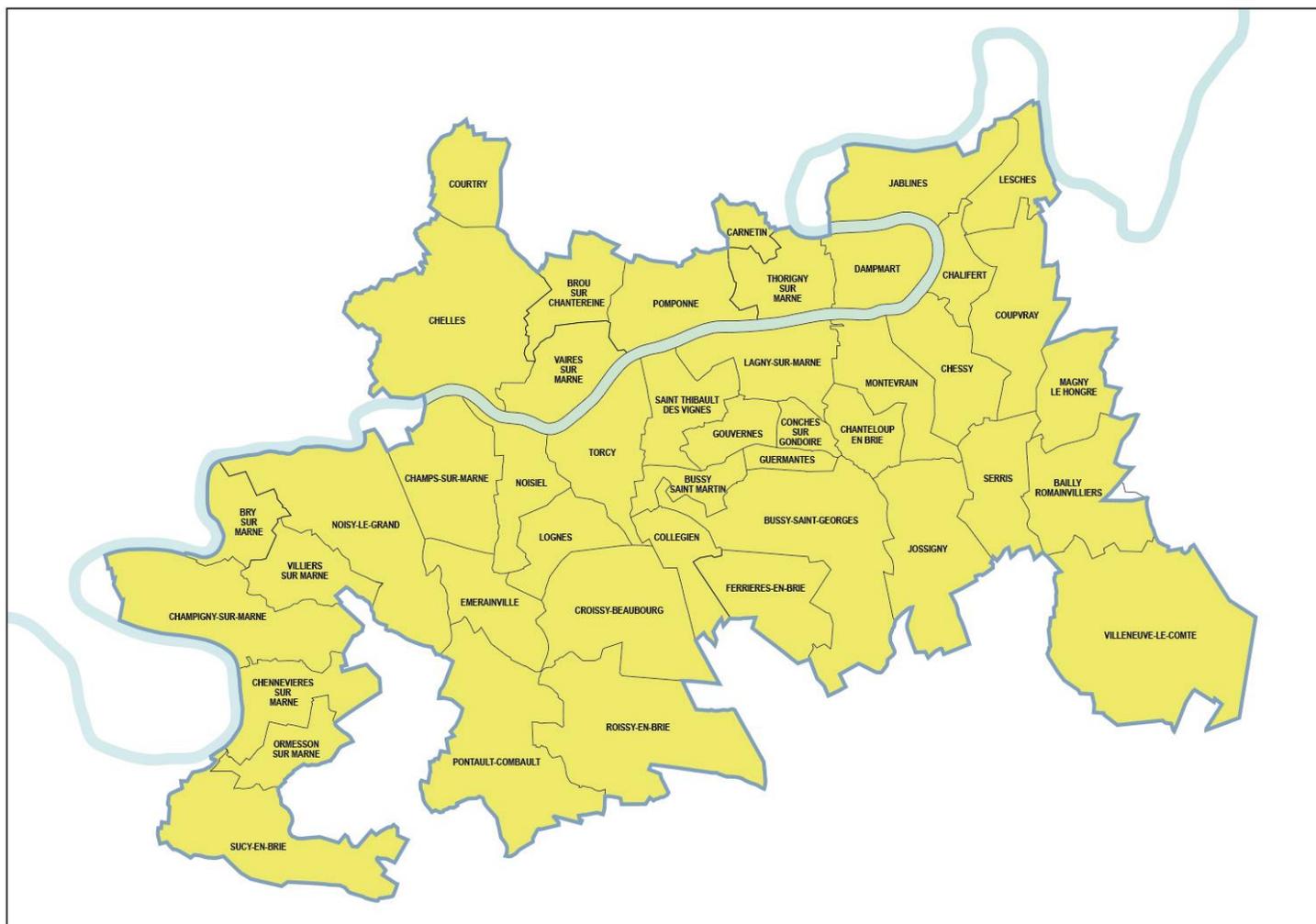
I. Première partie : l'activité résidentielle au quatrième trimestre 2017 sur le nouveau périmètre d'intervention des EPA	6
Introduction : résumé de l'activité du quatrième trimestre 2017 à travers les principaux chiffres :	7
I. Caractéristiques des ventes entre octobre et fin décembre 2017	9
1) Evolution des ventes nettes par trimestre, entre janvier et fin décembre 2017.	9
2) Répartition des ventes nettes par mois et par typologie des logements entre octobre et fin décembre 2017.	10
3) Détail mensuel des ventes par type de logements.....	10
4) Répartition des ventes nettes par territoire, par type, entre octobre et fin décembre 2017.....	11
5) Répartition des ventes par territoire et par typologie de logement, entre octobre et fin décembre 2017.	12
6) Répartition des ventes de collectifs par typologie de logement et par territoire entre octobre et fin décembre 2017.	15
7) Répartition des ventes par commune et par type de logement entre octobre et fin décembre 2017.....	16
8) Meilleurs résultats au mois de décembre 2017.....	18
9) Résultat des ventes de logements neufs au quatrième trimestre 2017 au niveau régional : encore de bons résultats *	19
10) Résultat des ventes au quatrième trimestre 2017 au niveau national : l'encours de logements neufs se stabilise*	19
11) Résultat des ventes 2017 au niveau national : la demande de logements neufs est restée forte *	20
12) L'avis de la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) pour 2018 : un rôle-clef des pouvoirs publics pour encourager une croissance plus durable de la construction neuve*	20
II. Caractéristiques des offres à la fin décembre 2017.	21
1) Evolution des offres entre fin octobre et fin décembre 2017.	21
2) Répartition des offres par type et par typologie, à fin décembre 2017.	22
3) Répartition des offres, par territoire et par typologie de logement, à la fin du mois de décembre 2017.....	25
4) Répartition des offres en collectif par territoire et par typologie à la fin du mois de décembre 2017.....	27
5) Répartition des offres en individuel par territoire et par typologie à la fin du mois de décembre 2017.....	29
6) Zoom sur les six opérations en PSLA.....	30
7) Zoom sur les quatre opérations développées par Habx : vers un habitat choisi ?.....	32
8) Comparaison offres/ventes sur le quatrième trimestre 2017.....	35

9)	Nouvelles mises en commercialisation entre octobre et fin décembre 2017.....	38
10)	La part des « petits logements collectifs » dans les nouvelles mises en commercialisation de collectifs entre octobre et fin décembre 2017.....	41
11)	Répartition en % et par commune des typologies des encours de collectifs à fin décembre 2017.....	43
12)	Répartition en valeur absolue et par commune des typologies des encours de collectifs à fin décembre 2017.....	45
13)	Répartition en % et par commune des typologies des encours d'individuels à fin décembre 2017.....	47
14)	Répartition en valeur absolue et par commune des typologies des encours d'individuels à fin décembre 2017.....	48
15)	Surfaces moyennes par type et typologie de logements en stock en m ² à fin décembre 2017.....	49
16)	Résultats des autorisations et mises en chantier au quatrième trimestre 2017 au niveau national : fléchissement des autorisations et contraction des mises en chantier par rapport au troisième trimestre 2017*.....	51
17)	Résultats des autorisations et mises en chantier en 2017 au niveau national : des résultats meilleurs par rapport à 2016*.....	51
III. Focus sur les prix de vente		52
1)	Prix de vente moyens d'opération au m ² par territoire à fin décembre 2017.....	52
2)	Prix de vente moyens des opérations au m ² par commune à fin décembre 2017.....	53
3)	Prix de vente moyen des T3 dans le collectif par commune à fin décembre 2017.....	54
4)	Focus sur les dix opérations de T3 en collectif les plus chères au m ² et sur les dix les moins chères toujours au m ² au 31 décembre 2017.....	57
5)	Evolution des prix de vente moyens dans le collectif entre la fin mars et la fin décembre 2017 par territoire.....	59
6)	Evolution des prix de vente moyens dans l'individuel entre la fin mars et la fin décembre 2017 par territoire.....	60
III. Conclusion : les principales tendances à la fin décembre 2017.....		61
1)	Au quatrième trimestre 2017 des ventes sont en très forte augmentation, portées par les collectifs, eux-mêmes composés majoritairement et à égalité de T2 (<i>petits logements</i>) et de T3 (<i>petits logements familiaux</i>) et dont 48% des ventes totales de logements neufs ont été effectués à l'Ouest du territoire et précisément sur Grand Paris Est avec surtout Noisy-le-Grand puis Villiers-sur-Marne en communes leaders.....	61
2)	Les caractéristiques des offres à fin décembre 2017 : elles sont encore en augmentation, constituées principalement de logements familiaux collectifs portées par les T3, réparties de façon bipolaire et spécialisée entre Grand Paris Est/ Paris Vallée de la Marne pour le collectif et Marne & Gondoire/Val d'Europe Agglomération pour l'individuel.....	61
3)	Des prix moyens qui restent plus élevés au m ² dans le collectif dans tous les territoires.....	62
II. Deuxième partie : l'activité résidentielle au quatrième trimestre 2017 sur le périmètre « historique » de Marne-la-Vallée		63
Introduction : résumé de l'activité du quatrième trimestre 2017 à travers les principaux chiffres :		64
I. Caractéristiques des ventes entre octobre et fin décembre 2017		66
1)	Evolution des ventes nettes sur un an par trimestre, entre janvier 2017 et fin décembre 2017.....	66

2)	Répartition des ventes nettes par mois et par typologie des logements entre octobre et fin décembre 2017.	67
3)	Répartition des ventes nettes par territoire, par type entre octobre et fin décembre 2017.....	68
4)	Répartition des ventes, par typologie de logement et par territoire, entre octobre et fin décembre 2017.	69
5)	Répartition des ventes par commune et par type de logement entre octobre et fin décembre 2017.....	72
6)	Meilleurs résultats au mois de décembre 2017.....	73
7)	Détail des types de logements et comparaison avec les quatrièmes trimestres 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 et 2017.	74
8)	Comparaison des ventes nettes des quatrièmes trimestres 2007 à 2017.....	76
II.	Caractéristiques des offres à la fin décembre 2017.	78
1)	Evolution des offres sur un an, entre fin mars et fin décembre 2017.	78
2)	Répartition des offres par type et par typologie, à la fin du mois de décembre 2017.....	80
3)	Répartition des offres, par territoire et par typologie de logement, à la fin du mois de décembre 2017.....	82
4)	Répartition des offres en collectif par territoire et par typologie à la fin du mois de décembre 2017.....	85
5)	Répartition des offres en individuel par territoire et par typologie à la fin du mois de décembre 2017.....	87
6)	Comparaison des offres et des ventes sur un an, entre janvier et la fin décembre 2017.	89
7)	Nouvelles mises en commercialisation entre octobre et fin décembre 2017.	91
8)	La part des « petits logements collectifs » dans les nouvelles mises en commercialisation de collectifs entre octobre et fin décembre 2017.....	94
9)	Evolution des offres et des ventes entre janvier 2013 et fin décembre 2017.....	96
10)	Répartition en % et par commune des typologies des encours de collectifs à fin décembre 2017.....	97
11)	Répartition en valeur absolue et par commune des typologies des encours de collectifs à fin décembre 2017.	98
12)	Répartition en % et par commune des typologies des encours d'individuels à fin décembre 2017.....	99
13)	Répartition en valeur absolue et par commune des typologies des encours d'individuels à fin décembre 2017.....	100
14)	Surfaces moyennes par type et typologie de logements en stock en m ² à fin décembre 2017.....	101
15)	Comparaison des offres au quatrième trimestre 2017 avec les quatrièmes trimestres 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 & 2016.....	102
III.	Focus sur les prix de vente	104
1)	Prix de vente moyens d'opération au m ² par territoire à fin décembre 2017.	104
2)	Prix de vente moyens d'opération au m ² par commune à fin décembre 2017.....	105
3)	Prix de vente moyen des T3 dans le collectif par commune à fin décembre 2017.	107

4) Focus sur les dix opérations de T3 en collectif les plus chères au m ² et sur les dix les moins chères toujours au m ² au 31 décembre 2017.....	109
5) Evolution des prix de vente moyens dans le collectif entre la fin mars et la fin décembre 2017 par territoire.	111
6) Evolution des prix de vente moyens dans l'individuel entre la fin mars et la fin décembre 2017 par territoire.	112
7) Comparaison des prix de vente moyens d'opération au m ² par territoire, à la fin décembre 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 et 2017 en collectif et en individuel.	113
III. Troisième partie : les apports des communes dans les nouveaux territoires au quatrième trimestre 2017	115
1) La part prise par le « périmètre historique » dans le nouveau périmètre au quatrième trimestre 2017, pour les ventes, offres et nouvelles mises en commercialisation (sur les 44 communes).	116
2) Des apports contrastés des nouvelles communes sur la dynamique du territoire de référence pour le nouveau périmètre d'EPAMarne (sans EPAFRANCE).	118
3) Un exemple d'apport essentiel des nouvelles communes à la dynamique résidentielle du territoire de référence : les quatre communes de Marne et Chantereine et les deux de la Brie francilienne dans la CA Paris Vallée de la Marne	120
IV. Conclusion : les principales tendances à la fin décembre 2017.	121
1) Au quatrième trimestre 2017, forte hausse des ventes portées par les collectifs, eux-mêmes composés majoritairement et à égalité de T2 (<i>petits logements</i>) et de T3 (<i>petits logements familiaux</i>), dont la moitié des ventes totales de logements neufs a été effectuée à l'Ouest du territoire et précisément sur les Portes de Paris avec Noisy-le-Grand qui tient la pole position.....	121
2) Les caractéristiques des offres au quatrième trimestre 2017 : elles sont au plus haut sur les douze derniers mois, toujours constituées principalement de logements familiaux collectifs, portées par les T3, localisées à égalité sur les Portes de Paris et le Val de Bussy avec 37% chacun, traduction d'une répartition bipolaire des offres sur le territoire.....	122
3) Des prix moyens qui restent plus élevés au m ² dans le collectif dans tous les secteurs	123
4) Les apports des communes dans les nouveaux territoires au quatrième trimestre 2017, pour les ventes, offres et nouvelles mises en commercialisation.....	123
V. Annexes : extraits de documents de l'ADIL 77 (octobre/novembre/décembre 2017)	123

I. Première partie : l'activité résidentielle au quatrième trimestre 2017 sur le nouveau périmètre d'intervention des EPA



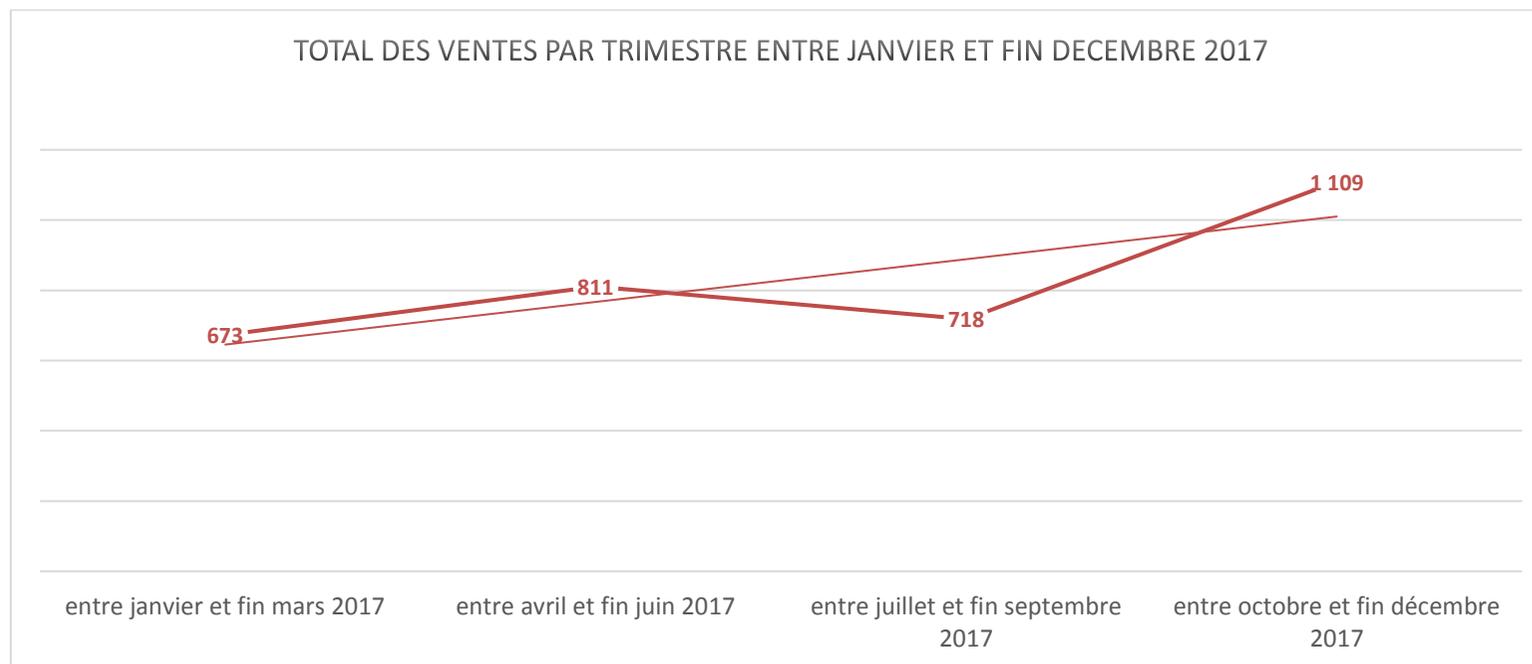
Introduction : résumé de l'activité du quatrième trimestre 2017 à travers les principaux chiffres :

- **1.109 ventes** ce trimestre réparties comme suit :
 - **octobre** : **447** ventes nettes, dont 397 en collectifs et 50 en individuels
 - **novembre** : **455** ventes nettes, dont 423 en collectifs et 32 en individuels
 - **décembre** : **207** ventes nettes, dont 204 en collectifs et 3 en individuels
- Dans une **tendance haussière**, le **volume des ventes du quatrième trimestre 2017** avec 1.109, **n'a jamais été atteint au cours de 2017**.
- Des ventes **portées par le collectif** : ces **1.109 logements vendus** sont ventilés en **92% de collectifs (1.024)** et **8% d'individuels (85)**.
- Sur le total des **ventes** de la période, les **typologies se vendant le mieux** sont les **T3** et les **T2** avec pour chacun **35%** des ventes, pour une **offre** majoritairement composée de **T3 (44% des offres)**.
- En **valeur absolue**, les **ventes de T3** et de **T2** franchissent la barre des 380 logements avec **389** et **388 vendus**, les autres typologies étant également en hausse.
- **48% du total des ventes** ont été réalisées sur le territoire de **Grand Paris Est**, loin devant **Marne et Gondoire** avec **23%**, **Paris Vallée de la Marne** pointe encore en troisième position avec **18%** des cessions et **Val d'Europe Agglomération** ferme toujours la marche avec **11%**.
- L'ordre est encore le même pour les **logements collectifs** avec **la moitié (51%)** sur le territoire de **Grand Paris Est**, très loin devant **Marne et Gondoire** avec **22%**, **18%** pour **Paris Vallée de la Marne** et **Val d'Europe Agglomération** avec **9%**.
- Dans les **ventes d'individuels**, **Val d'Europe Agglomération** conserve la pole position avec **38%**, **Marne et Gondoire** qui en concentre **38%** reste deuxième, devant avec **16%** **Paris Vallée de la Marne** et **Grand Paris Est** avec **12%**.
- **Au total 169 programmes actifs à fin décembre 2017 (89% de collectifs et 11% d'individuels)** dont **63 programmes**, soit **37%** ayant **moins de 10 logements restant en vente**.
- Le nombre de **désistements explose à fin décembre 2017** et s'élève à **326** vs 175 fin septembre, dont **311** en **logements collectifs** et 15 en individuels et le **taux moyen de désistements sur les trois derniers mois** tourne autour de **23%** vs 22% fin septembre.
- Les **326 désistements** se répartissent de la façon suivante : **126** sur **Grand Paris Est**, **94** à **Paris Vallée de la Marne**, **78** sur **Marne et Gondoire** et **28** sur **Val d'Europe Agglomération**.
- **3,2 fois plus d'offres que de ventes** en cette fin de quatrième trimestre 2017, soit **3.546 logements en stock** vs **1.109 ventes**.
- **31 communes** sont concernées par les **ventes de collectifs** et **11 communes** par celles **d'individuels** ce trimestre.
- La **répartition géographique** nous montre une ventilation des **offres** qui sont pour **41%** localisées sur le territoire de **Grand Paris Est**, devant de **Marne et Gondoire** et **Paris Vallée de la Marne** avec **chacune 26%** et **Val d'Europe Agglomération (7%)**.
- L'**offre de T3** pour le **collectif** est **largement majoritaire (46%)** devant les T2 (**30%**) et l'**encours d'individuels** est composé à **48% de T4**, devant les T5/6.

- **Six opérations** localisées sur les **quatre territoires** proposent des logements en accession en **PSLA** à la fin décembre 2017.
- **36 nouveaux programmes** vs 23 au cours du troisième trimestre - soit **une hausse de 57%** - totalisent **1.713 logements** (vs 1.045) dont **1.491** dans des **programmes complètement nouveaux** et **222** dans une **tranche supplémentaire** et sont composés à **95% de collectifs**.
- **En valeur relative**, la **part du collectif** dans les nouvelles commercialisations reste de **95%, soit 1.619 appartements**.
- **Grand Paris Est accueille 55% des nouvelles mises en commercialisation**, devant Paris Vallée de la Marne et Marne & Gondoire.
- **Noisy-le-Grand** et **Champigny-sur-Marne**, **accueillent chacune 20% des nouveaux logements** commercialisés.
- 3.546 logements sont disponibles à la vente à fin décembre 2017 et 3.311 logements ont été vendus au cours de 2017 : si l'on prend en compte les rythmes mensuels des ventes de ces douze mois soit 276 logements, **l'offre à fin décembre 2017 représente 12,8 mois de commercialisation** : un marché est considéré comme sain et équilibré par les promoteurs, quand le délai est de 12 mois.

I. Caractéristiques des ventes entre octobre et fin décembre 2017

1) Evolution des ventes nettes par trimestre, entre janvier et fin décembre 2017.



- Dans une tendance haussière sur l'année 2017, on enregistre 55,4% de ventes en plus au quatrième trimestre par rapport au troisième.
- La moyenne sur l'année tourne autour de 828 logements vendus par trimestre.

➡ **Sur l'année 2017, les ventes ont atteint 3.311 logements.**

2) Répartition des ventes nettes par mois et par typologie des logements entre octobre et fin décembre 2017.

oct-17				
Typologie	Nombre	% des ventes	% de l'offre totale en début de mois	Répartition individuels/collectifs
T1	39	9%	1%	coll
T2	129	29%	4%	coll
T3	172	38%	6%	171 coll + 1 ind
T4	88	20%	3%	58 coll + 30 ind
T5/6	19	4%	1%	ind
Total	447	100%	17%	
nov-17				
Typologie	Nombre	% des ventes	% de l'offre totale en début de mois	Répartition individuels/collectifs
T1	46	10%	1%	coll
T2	192	42%	7%	coll
T3	137	30%	5%	130 coll + 7 ind
T4	65	14%	2%	51 coll + 14 ind
T5/6	15	3%	1%	4 coll + 11 ind
Total	455	100%	17%	
déc-17				
Typologie	Nombre	% des ventes	% de l'offre totale en début de mois	Répartition individuels/collectifs
T1	37	18%	1%	coll
T2	67	32%	3%	coll
T3	80	39%	4%	coll
T4	19	9%	1%	17 coll + 2 ind
T5/6	4	2%	0%	3 coll + 1 ind
Total	207	100%	12%	

➤ Après des ventes dépassant les 400 réalisations en octobre et novembre, une chute autour de 200 en décembre.

3) Détail mensuel des ventes par type de logements.

Années	Mois	Collectif	Individuel	Total collectif	Total individuel	Total général	% collectif	% individuel
2017	octobre	397	50	1 024	85	1109	92%	8%
2017	novembre	423	32					
2017	décembre	204	3					

➤ 9,2 logements vendus sur 10 sont des collectifs.

➤ Dans des volumes largement plus conséquents qu'au troisième trimestre, la répartition en % des ventes maintient la part du collectif.

4) Répartition des ventes nettes par territoire, par type, entre octobre et fin décembre 2017.

Territoire	oct-17				nov-17				déc-17				Total collectif	% coll	Total individuel	% ind
	Collectif	Individuel	% coll/total coll	% ind/total ind	Collectif	Individuel	% coll/total coll	% ind/total ind	Collectif	Individuel	% coll/total coll	% ind/total ind				
Grand Paris Est*	162	-2	41%	-4%	220	12	52%	38%	139	0	68%	0%	521	51%	10	12%
Paris Vallée de la Marne	115	14	29%	28%	50	0	12%	0%	20	0	10%	0%	185	18%	14	16%
Marne & Gondoire (sans Pontcarré)	91	11	23%	22%	117	16	28%	50%	19	2	9%	67%	227	22%	29	34%
Val d'Europe Agglomération (avec Villeneuve-le-Comte)	29	27	7%	54%	36	4	9%	13%	26	1	13%	33%	91	9%	32	38%
Total périmètre élargi	397	50	100%	100%	423	32	100%	100%	204	3	100%	100%	1024	100%	85	100%

*désistements

- Au quatrième trimestre, avec **51% des ventes de collectifs**, le territoire de **Grand Paris Est** fait un bond (+9%) et s'empare du leadership, devançant très largement **Marne et Gondoire** (22%) qui chute en % par rapport au trimestre précédent (43%), talonné par Paris Vallée de la Marne avec 18%.
- En valeur absolue, les volumes de **ventes de collectifs** sont **orientés à la hausse** sur **Grand Paris Est** (+80%), le Val Maubée (x 2,3) et au Val d'Europe (x3,3). Seul Marne et Gondoire a vu ses ventes baisser au cours de ce trimestre avec -23,5%.
- Dans des volumes de **ventes d'individuels** également **en hausse** par rapport au troisième trimestre, **Val d'Europe Agglomération** conserve la tête avec **38%**, **Marne & Gondoire** avec 34%, restant derrière.
- En valeur absolue, les **volumes d'individuels** vendus sur Paris Vallée de la Marne et sur Grand Paris Est demeurent plus faibles, bien qu'en augmentation.

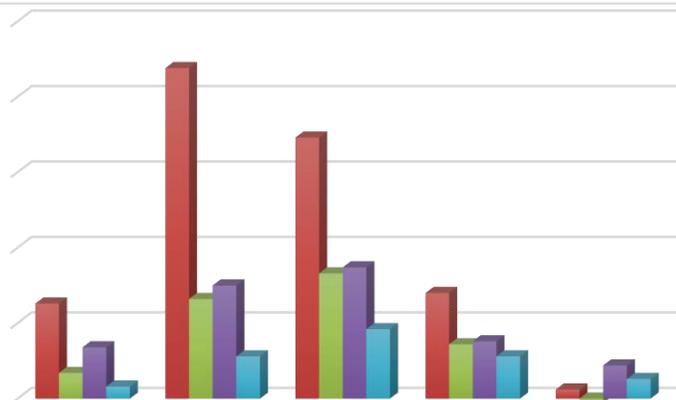
- **Dans des volumes globaux en forte hausse, trois territoires raflent la mise :**
 - **Une vente de collectifs sur deux s'est produite sur Grand Paris Est**
 - **Près des trois quarts des individuels ont été vendus sur Val d'Europe Agglomération et sur Marne & Gondoire**

5) Répartition des ventes par territoire et par typologie de logement, entre octobre et fin décembre 2017.

Territoire	Répartition des ventes par typologie de logements entre octobre et fin décembre 2017					Nombre	%
	T1	T2	T3	T4	T5/6		
Grand Paris Est	63	219	173	70	6	531	48%
Paris Vallée de la Marne*	17	66	83	36	-3	199	18%
Marne & Gondoire (sans Pontcarré)	34	75	87	38	22	257	23%
Val d'Europe Agglomération (avec Villeneuve-le-Comte)	8	28	46	28	13	122	11%
Total périmètre élargi	122	388	389	172	38	1 109	100%

*désistements

- Les **T2+T3** représentent près des **trois quarts des cessions** du trimestre avec des **T2** et des **T3 qui font jeu égal (389 vs 388)**.
- Loin derrière arrivent les **T4 (16%)** et les **T1** avec 11%.
- Les **T5** sont en dernière position avec 3%.
- **4,8 ventes sur 10** ont été réalisées sur le territoire de **Grand Paris Est** loin devant **Marne et Gondoire, (23%)**, **Paris Vallée de la Marne (18%)** et **Val d'Europe Agglomération** avec 11% termine dernier.
- Concernant les **T1, T2, T3** et **T4** c'est sur **Grand Paris Est** qu'a été réalisé le nombre le plus élevé de cessions ; **Marne et Gondoire** n'arrivant plus en tête que pour les **T5/T6**.
- Dans **Grand Paris Est**, **51%** des **T1+T2+T3** et **36%** des **T4+T5+T6** ont été cédés.
 - ➡ **A lui seul, Grand Paris Est a concentré la moitié des ventes allant du T1 au T3 et plus du tiers de celles allant du T4 au T6.**
 - ➡ **En valeur absolue, on a enregistré une hausse du nombre de T1, T2, T4 et T5/6 vendus plus marquée que pour les T3.**
 - ➡ **Près d'une vente totale sur deux (48%), toutes typologies confondues a été réalisées sur le territoire de Grand Paris Est.**

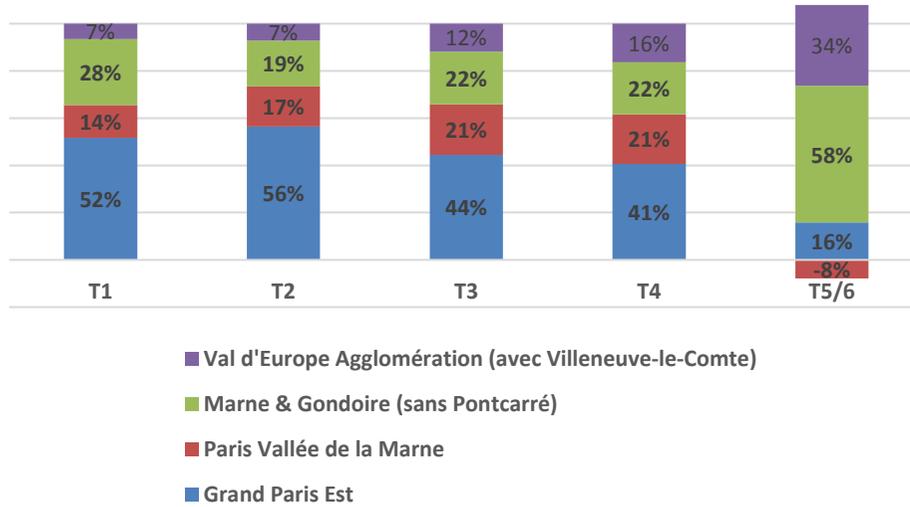


Répartition des ventes par typologie de logements entre octobre et fin décembre 2017

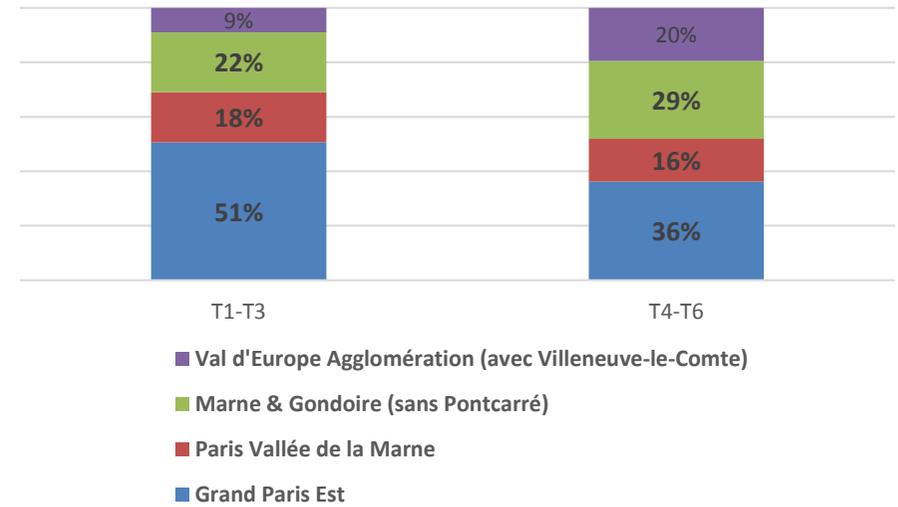
	T1	T2	T3	T4	T5/6
■ Grand Paris Est	63	219	173	70	6
■ Paris Vallée de la Marne	17	66	83	36	-3
■ Marne & Gondoire (sans Pontcarré)	34	75	87	38	22
■ Val d'Europe Agglomération (avec Villeneuve-le-Comte)	8	28	46	28	13

- **Les ventes de ce trimestre sont restées centrées sur les petits logements (T2) et les petits logements familiaux (T3) avec 70% des cessions totales.**
- **Les petits logements restent toujours très largement portés par les T2 avec 35% des offres contre 11% pour les T1.**
- **La partition entre petits logements (T1+T2) et logements familiaux (T3+T4+T5/6) révèle une prépondérance des logements familiaux avec 54% contre 57% à la fin septembre 2017, traduction de la hausse des ventes moins marquée de la petite typologie familiale (T3) constatée plus haut.**

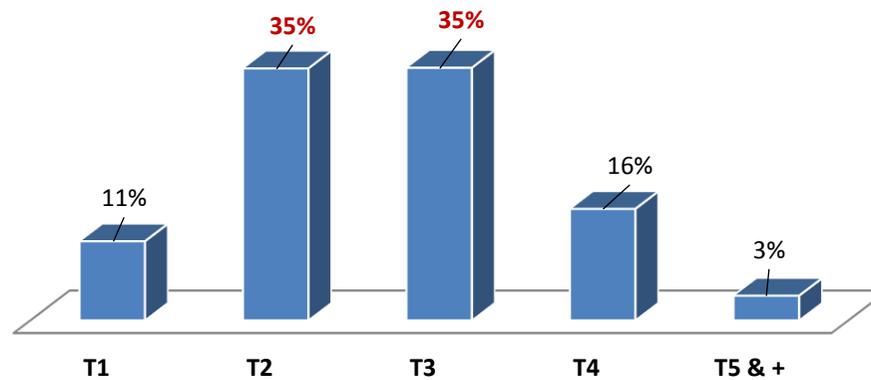
Part des typologies par territoire



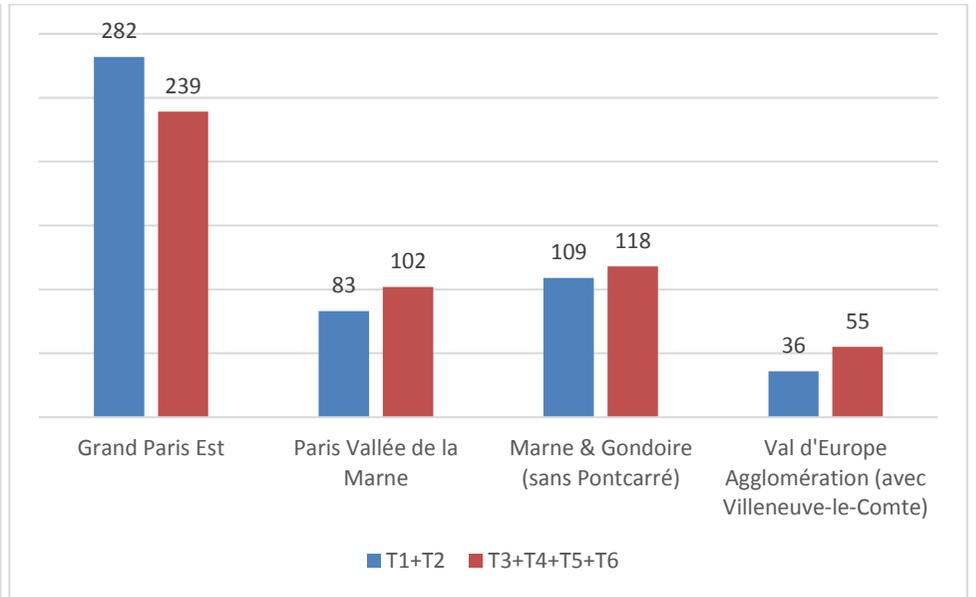
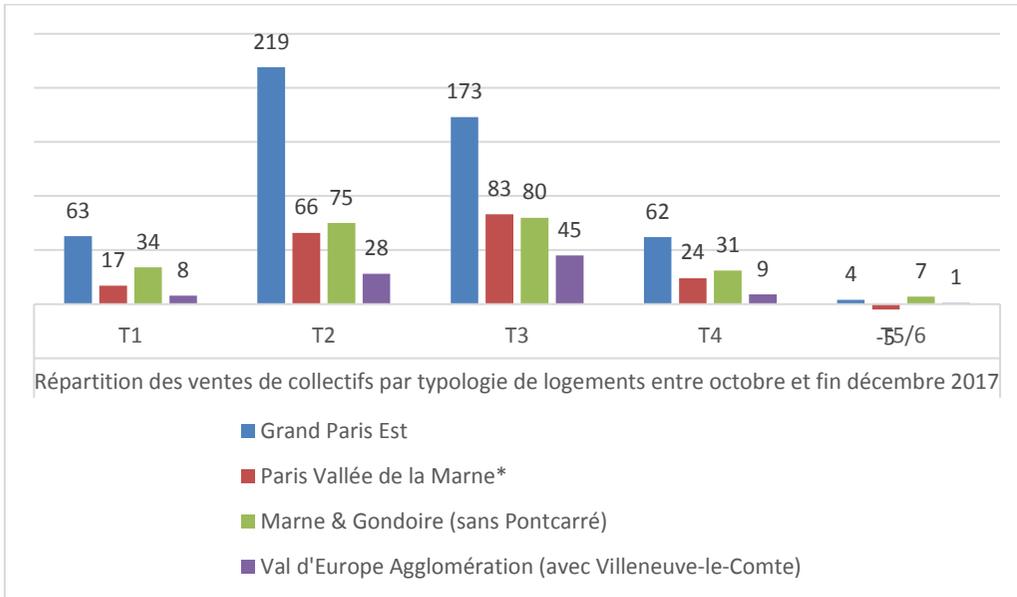
Part des T1, T2 & T3 et des T4, T5 & T6 par territoire



% des typologies des ventes entre octobre et fin décembre 2017



6) Répartition des ventes de collectifs par typologie de logement et par territoire entre octobre et fin décembre 2017.



- Les cessions de logements collectifs familiaux que sont les T3/4/5/6 et les T1+T2 font jeu égal ce trimestre au global, mais avec des nuances suivant le territoire.
- En effet, sur Paris Vallée de la Marne, Marne & Gondoire et Val d'Europe Agglomération, dominent les ventes de logements familiaux, tandis que sur Grand Paris Est se sont vendus davantage de petits logements.
- 51% des ventes de collectifs ont été réalisées sur Grand Paris Est.
- Les ventes de collectifs ont été portées par les T2 et les T3.
- Ce sont les T3 dans les logements familiaux qui arrivent en tête.

7) Répartition des ventes par commune et par type de logement entre octobre et fin décembre 2017.

Communes	oct-17		nov-17		déc-17		Total 4è trimestre 2017				
	Nombre de logements vendus	Collectifs	Individuels	Nombre de logements vendus	Collectifs	Individuels	Collectifs	Individuels			
Bry-sur-marne*	447	0	0	455	1	0	207	-3	0	-2	0
Noisy-le-Grand*		50	-2		159	12		52	0	261	10
Villiers-sur-marne		86	aucun programme		23	aucun programme		27	aucun programme	136	aucun programme
Champigny-sur-Marne		15	aucun programme		12	aucun programme		25	aucun programme	52	aucun programme
Chennevières-sur-Marne		12	aucun programme		21	aucun programme		35	aucun programme	68	aucun programme
Ormesson-sur-Marne		aucun programme	aucun programme		aucun programme	aucun programme		1	aucun programme	1	aucun programme
Sucy-en-Brie*		-1	aucun programme		4	aucun programme		2	aucun programme	5	aucun programme
Champs-sur-Marne		aucun programme	aucun programme		aucun programme	0		aucun programme	0	aucun programme	0
Emerainville		1	aucun programme		5	aucun programme		1	aucun programme	7	aucun programme
Lognes		40	aucun programme		11	aucun programme		1	aucun programme	52	aucun programme
Noisiel		21	aucun programme		16	aucun programme		3	aucun programme	40	aucun programme
Torcy		6	aucun programme		7	aucun programme		2	aucun programme	15	aucun programme
Brou-sur-Chantereine		2	aucun programme		0	aucun programme		1	aucun programme	3	aucun programme
Chelles*		3	aucun programme		1	aucun programme		-3	aucun programme	1	aucun programme
Courtry		4	13		0	aucun programme		0	0	4	13
Pontault-Combault		16	1		7	0		4	0	27	1
Roissy-en-Brie		0	aucun programme		3	aucun programme		3	aucun programme	6	aucun programme
Vaires-sur-marne		22	aucun programme		0	aucun programme		8	aucun programme	30	aucun programme
Bussy-St-Georges		36	3		55	9		10	2	101	14
Chanteloup-en-Brie*		4	aucun programme		6	aucun programme		-5	aucun programme	5	aucun programme
Ferrières-en-Brie	4	aucun programme	6	aucun programme	4	aucun programme	14	aucun programme			
Lagny-sur-marne	9	0	13	1	8	aucun programme	30	1			
Montévrain*	18	7	-1	5	3	1	20	13			
St-Thibault-des-vignes	8	aucun programme	1	aucun programme	0	aucun programme	9	aucun programme			
Chalifert*	11	aucun programme	37	aucun programme	-1	aucun programme	47	aucun programme			
Dampmart*	1	1	0	1	0	-1	1	1			
Thorigny-sur-marne*	1	aucun programme	aucun programme	aucun programme	0	aucun programme	1	aucun programme			
Bailly-Romainvilliers*	4	aucun programme	0	aucun programme	15	aucun programme	19	aucun programme			
Magny-le-Hongre*	2	aucun programme	0	aucun programme	1	aucun programme	3	aucun programme			
Chessy	4	aucun programme	1	aucun programme	3	aucun programme	8	aucun programme			
Coupvray	17	9	5	6	0	0	22	15			
Serris*	1	13	30	2	7	-1	38	14			
Villeneuve-le-Comte*	aucun programme	5	aucun programme	-4	aucun programme	2	aucun programme	3			
TOTAL		397	50		423	32		204	3	1 024	85

*désistements

- Sur les 44 communes étudiées, **33 développent** (vs 30 à la fin septembre 2017) un **marché résidentiel** avec un ou/et des programmes.
 - A la fin décembre, sur ces 33 communes, **21 ne proposent à la vente aucun individuel groupé et deux n'ont pas de programmes de collectifs.**
 - A **Bry-sur-Marne toujours aucune vente** relevée en collectifs.
 - A **Bry-sur-Marne et Champs-sur-Marne, pas une seule vente en individuels** n'a été réalisée durant ce trimestre.
 - La commune de **Noisy-le-Grand** a porté **25% des ventes de collectifs**, soit 261 appartements vendus en trois mois, devant **Villiers-sur-Marne** avec 136 (13%) et **Bussy-Saint-Georges** avec 101 (10%).
 - **Avec des ventes mieux réparties, Coupvray**, a totalisé **18% des ventes d'individuels (15)**, devant **Montévrain** et **Bussy-Saint-Georges** avec **16% chacune (14 maisons)** et **Courtry** avec **15%** et 13 maisons.
-
- ➡ **Dans les ventes de collectifs, trois communes se détachent nettement du lot ce trimestre et Noisy et Villiers sont repassées devant Bussy et restent moteur dans l'Ouest du territoire.**
 - ➡ **Au total, près de la moitié (49%) des ventes de collectifs ont été portées par ces trois communes alors que les ventes d'individuels sont davantage dispersées.**

8) Meilleurs résultats au mois de décembre 2017.

➤ Collectifs :

Territoire	Promoteur	Nombre de ventes/commune	Nom du programme	Date de mise en commercialisation
Grand Paris Est	Nexity	26 ventes à Chennevières-sur-Marne	Villas des coteaux	Février 2017
Paris Vallée de la Marne	Nafilan et Partners	9 ventes à Vaires-sur-Marne	Les terrasses de la Marne	Septembre 2017
Marne & Gondoire (sans Pontcarré)	Crédit Agricole Immobilier	6 ventes à Lagny-sur-Marne	Carré Balzac	Janvier 2017
Val d'Europe Agglomération (avec Villeneuve-le-Comte)	Résidé étude	15 ventes à Bailly-Romainvilliers	Le clos Bailly	Décembre 2016

- Sur quatre programmes ayant enregistré les meilleurs résultats, un bénéficie d'un effet de lancement et deux ont des mises en commercialisation datant du début 2017.
- Le dernier à Bailly-Romainvilliers est en vente depuis décembre 2016.

➤ Individuels :

Territoire	Promoteur	Nombre de ventes/commune	Nom du programme	Date de mise en commercialisation
Grand Paris Est	Montoit	1 vente à Noisy-Le-Grand	Maisons Paul Vaillant-Couturier	Mai 2017
Paris Vallée de la Marne	Aucune vente	Aucune vente	Aucune vente	Aucune vente
Marne & Gondoire (sans Pontcarré)	Crédit Agricole Immobilier	1 vente à Bussy-St-Georges	Livin' Bussy	Mai 2017
Marne & Gondoire (sans Pontcarré)	Kaufman & Broad	1 vente à Bussy-St-Georges	Jardins des cerisiers	Juin 2017
Marne & Gondoire (sans Pontcarré)	Sully	1 vente à Montévrain	Open square	Juin 2015
Val d'Europe Agglomération (avec Villeneuve-le-Comte)	Bouygues Immobilier	2 ventes à Villeneuve-le-Comte	Les allées de Villeneuve	Septembre 2017

- Le programme « Open square » à Montévrain est en vente depuis juin 2015 et comportait 6 maisons.
- Les quatre autres bénéficient également d'un effet de lancement 2017.

➡ **Un effet de lancement 2017, est constaté tant dans les ventes de collectifs que dans celles d'individuels.**

9) Résultat des ventes de logements neufs au quatrième trimestre 2017 au niveau régional : encore de bons résultats *

- En Ile de France, les **ventes** tournent autour de **9.925 logements** avec **95% de collectifs** et sont en augmentation par rapport au troisième trimestre 2017.
- Les mises en vente du trimestre s'élèvent à 8.837 logements.
- Les réservations à investisseurs représentent 43% des réservations au détail du dernier trimestre 2017.
- L'encours proposé est de 27.293 logements.

10) Résultat des ventes au quatrième trimestre 2017 au niveau national : l'encours de logements neufs se stabilise*

- Au quatrième trimestre 2017, **34.700 logements neufs** ont été vendus soit - **3,8%** par rapport au quatrième trimestre 2016 : cette baisse est portée à la fois par le collectif (-2,9%) et l'individuel (-12,9%).
- Ce trimestre, les promoteurs ont procédé à un **net ralentissement** de leurs **mises en vente** (-13,2%), par rapport au quatrième trimestre 2016 avec 29.100 logements.
- Les **annulations** restent à des niveaux très élevés, en hausse de 31,9% par rapport au quatrième trimestre 2016 et correspondent à 10,9% des réservations.
- L'**encours de logements** proposés à la vente à la fin 2017 est stable par rapport au niveau observé à la fin 2016.
- Les **ventes d'appartements** s'élèvent à 32.000 unités, en repli de 2,9% par rapport au quatrième trimestre 2016, avec un recul plus prononcé pour les studios (-11,6%).
- L'**encours d'appartements** proposés à la vente est de **95.100** et enregistre une **hausse de 1,1%** par rapport au quatrième trimestre 2016.
- Le **délai moyen d'écoulement d'un appartement** se maintient et s'établit à **3,2 trimestres** vs 3,4 au trimestre précédent.
- Les **réservations de maisons individuelles** sont **en net repli**, - 12,9% par rapport au quatrième trimestre 2016.
- L'ajustement à cette conjoncture se traduit par un **fort recul des mises en vente**, soit -22,9% par rapport au quatrième trimestre 2016.
- En conséquence, l'encours de logements diminue (-6,7%).

11) Résultat des ventes 2017 au niveau national : la demande de logements neufs est restée forte *

- La tendance annuelle des ventes de logements reste orientée à la hausse avec + 2,1% en 2017, par rapport à 2016.
- Le recul des ventes d'appartements est de - 4,3% entre 2017 et 2016.
- Par rapport à 2016, les réservations d'appartements sont en hausse de 2,6% et celles de maisons individuelles ont diminué de 3,1%.
- La demande de logements neufs est restée forte mais elle a stagné en 2017 pour les ménages (+1,1%), tandis qu'augmentaient les ventes en bloc de logements sociaux aux organismes HLM.

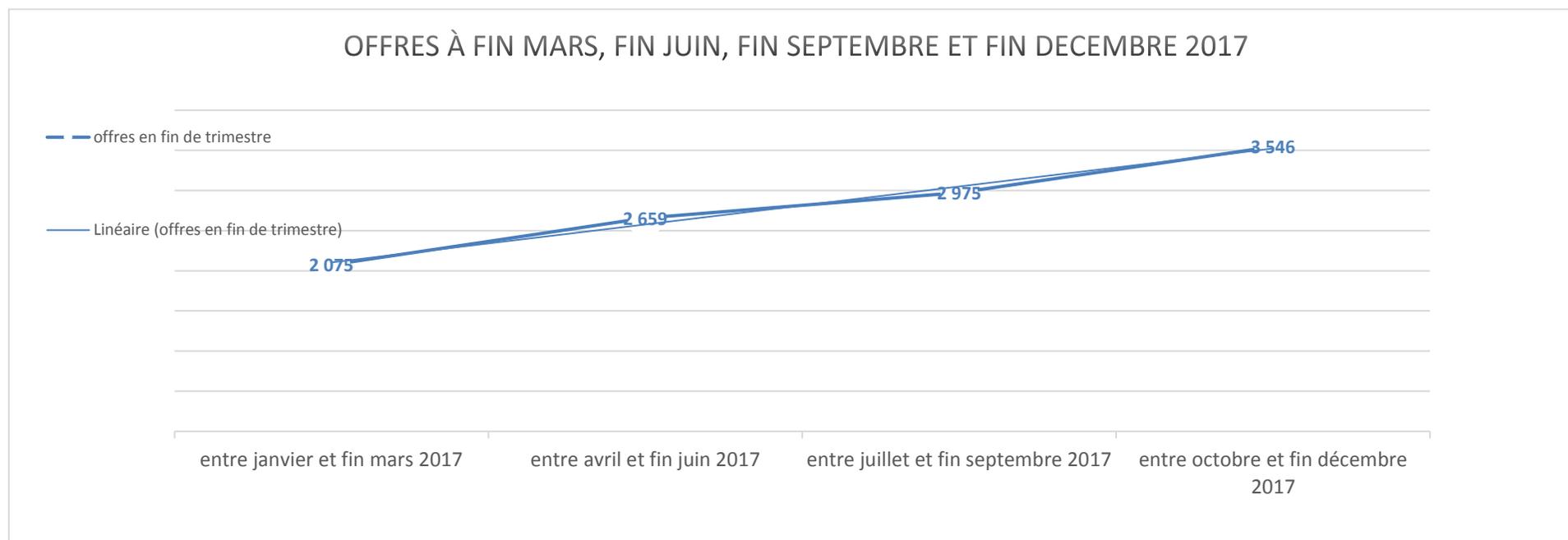
12) L'avis de la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) pour 2018 : un rôle-clef des pouvoirs publics pour encourager une croissance plus durable de la construction neuve*

- *« Les fondamentaux de la demande sont plutôt bien orientés pour 2018, notamment grâce aux décisions du gouvernement sur le Pinel et le PTZ en zones tendues, mais plusieurs facteurs pourraient jouer aussi en sens inverse : évolution des taux d'intérêt, recentrage géographique des aides, etc.*
- *Il faut veiller à ce que la croissance du marché neuf soit durable et soutenable : cela implique de résoudre les déséquilibres qui l'affectent, à savoir :*
 - *Les ventes augmentent mais principalement sous l'effet des cessions au secteur HLM, qui s'opèrent à un niveau de prix trop bas*
 - *L'offre se reconstitue mais trop lentement faute de pouvoir faire aboutir rapidement des projets immobiliers*
 - *Les prix de vente aux particuliers sont stables, grâce aux volumes vendus, mais à un niveau trop élevé pour de nombreux ménages*
- *Afin de remédier à ces déséquilibres, l'action des pouvoirs publics nationaux comme locaux est fondamentale :*
 - *Elle doit s'articuler autour d'un unique objectif : produire du logement privé plus accessible, grâce à la simplification, la libération du foncier, la lutte contre les recours abusifs ou la maîtrise des coûts de construction.*
 - *C'est en ce sens que le projet de loi ELAN est attendu par les professionnels. »*

*Sources : St@tinfo n°78 de février 2018 (statistiques ministère de la transition écologique et solidaire), les chiffres du logement neuf, 4è trimestre 2017 (FPI)

II. Caractéristiques des offres à la fin décembre 2017.

1) Evolution des offres entre fin octobre et fin décembre 2017.



➤ Dans des **volumes globaux en forte hausse** (+19%) par rapport au trimestre précédent, l'encours est au plus haut sur 2017.

➡ Dans des volumes en hausse continue depuis le début de l'année, le stock total passe au-dessus de la barre des 3.500 logements à la fin décembre 2017.

2) Répartition des offres par type et par typologie, à fin décembre 2017.

Répartition des offres en valeur absolue par type de logements à fin décembre 2017						
	Total	T1	T2	T3	T4	T5 & +
Collectif	3 396	166	1014	1 552	558	106
Individuel	150	0	0	22	72	56

Collectifs en valeur absolue :

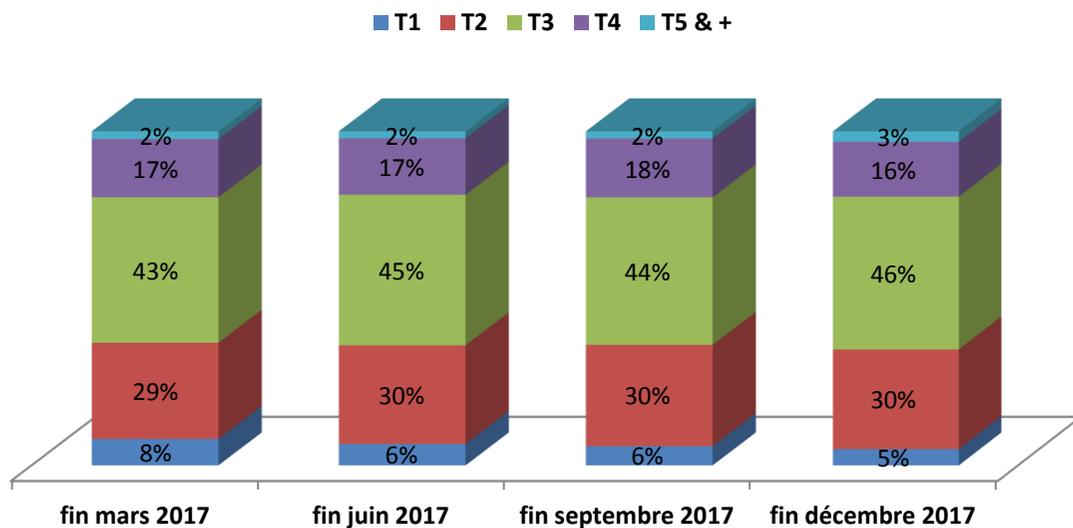
- Dans des volumes globaux en forte hausse (+20%), l'offre en collectifs représente **96% du stock** (3.396) /3.546)
- Les **T3** totalisent **46%** du collectif (1.552/3.396), devant les **T2** avec **30% des offres** (1.014/3.396).
- **Le stock de T3 est le plus élevé avec 1.552 appartements attendant acquéreurs, vs 1.250 à fin septembre 2017, soit une hausse de 24%.**
- L'offre de **T2** est toujours en deuxième position avec 1.014 logements, (vs 861), en **hausse de 18%**
- L'offre de **T4** avec 558 (vs 499) appartements conserve la troisième place et enregistre une **hausse de 12%**
- L'offre de **T1** est avant-dernière avec 166 (vs 163) studios à la vente et son volume **se maintient**
- L'encours de **T5/6** bien qu'en très forte augmentation, ferme toujours la marche avec 106 (vs 61) appartements, soit **+74%**.

Individuels en valeur absolue :

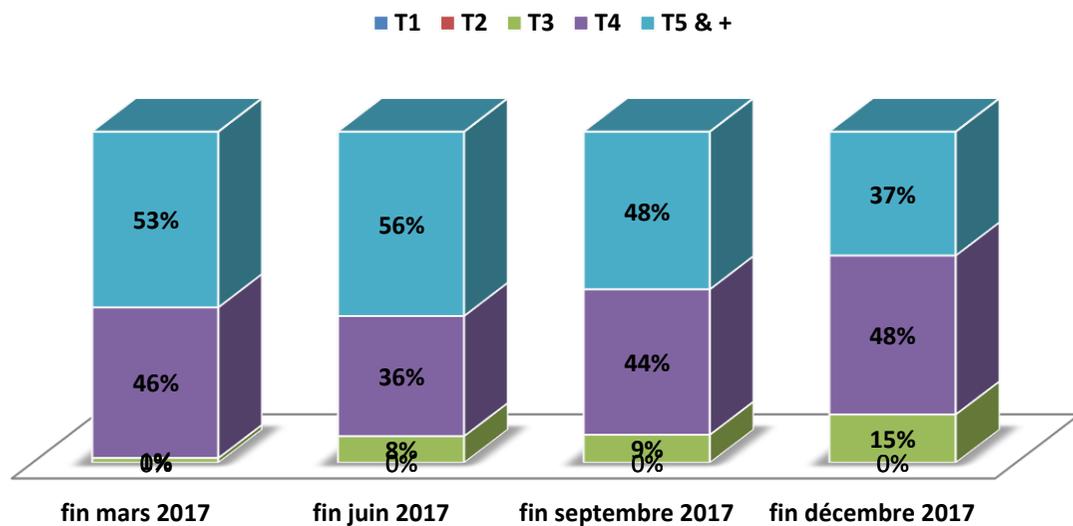
- Dans des volumes globaux quasiment constants, l'encours est composé à **15%** de **T3** (22/150), **48%** de **T4** (72/150) et **37%** de **T5/T6** (56/150).
- Ce sont les **T3** et en passant de 12 à 22 (+83%) qui ont **boosté les offres d'individuels accompagnés** par les **T4** avec +16% (72 vs 62).
- Le nombre de **T5/6** a chuté en passant de 67 à 56, soit **-16,5%**.
- Six opérations totalisant 94 maisons sont venues s'ajouter au stock en cours de trimestre.

- ➡ **A la fin décembre 2017 dans le collectif, l'encours en volume reste orienté vers les T3 et dans l'individuel les T4 ont dépassé les grandes maisons que sont les T5&+.**
- ➡ **Deux confirmations concernant les individuels : le retour des T3 et la montée en puissance continue des T4.**

Offre par type de logement à fin mars, fin juin, fin septembre et fin décembre 2017 en collectif



Offre par type de logement à fin mars, fin juin, fin septembre et fin décembre 2017 en individuel



- En **valeur relative** et en **collectif entre les quatre trimestres de 2017 la répartition ne diffère guère entre les typologies** :
 - Le stock de **T3** représente autour de **45%** des encours de collectifs
 - Celui de **T2**, autour de **30%**.
 - **Les T4** autour **17%/18%**
 - **Les T5/6** de **2%**
 - Et les **T1** entre **5% et 8%**.

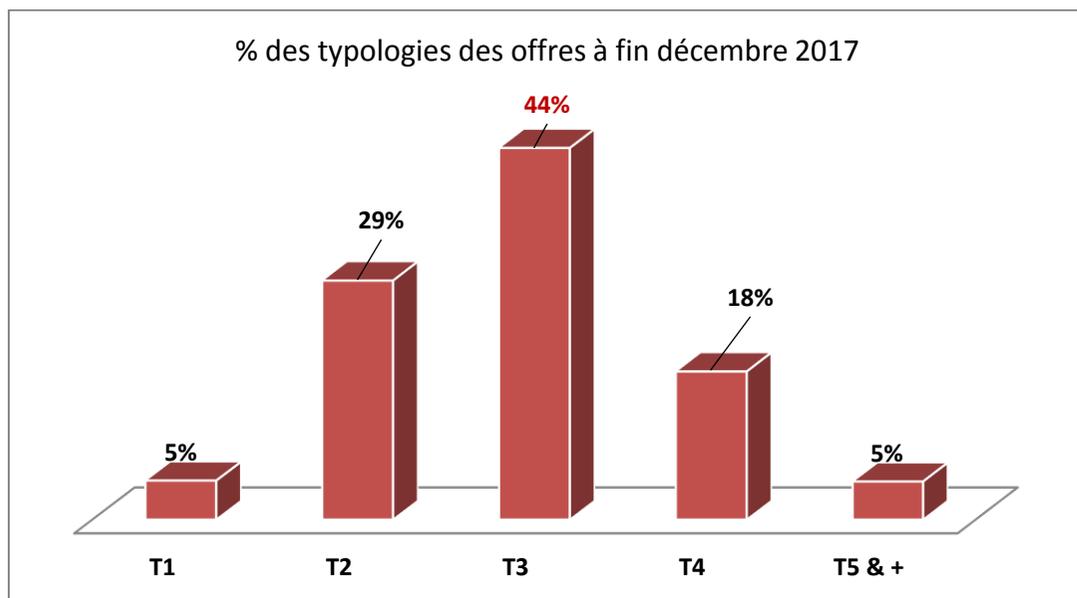
 - Dans **l'individuel** et en **valeur relative sur 2017** :
 - Montée continue de l'offre de **T3** encore plus présente ce trimestre avec **15%**.
 - La part des **T4** est à son maximum à la fin décembre 2017 avec près de la moitié des offres d'individuels.
-
- ➡ Dans des volumes en hausse de 20% des offres en collectifs par rapport à la fin septembre 2017, les T3 accentuent leur domination.

 - ➡ Dans des volumes constants des offres en individuels par rapport à la fin septembre 2017, les T4 ont dépassé les T5/6.

3) Répartition des offres, par territoire et par typologie de logement, à la fin du mois de décembre 2017.

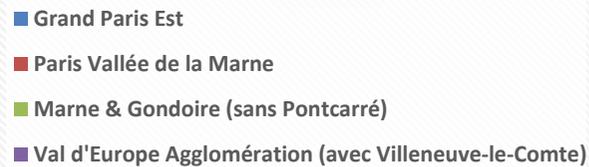
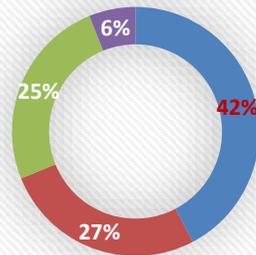
Territoire	Répartition des offres en valeur absolue par typologie de logements à fin décembre 2017					Nombre
	T1	T2	T3	T4	T5/6	
Grand Paris Est	85	417	653	253	44	1 452
Paris Vallée de la Marne	28	301	411	141	33	914
Marne & Gondoire (sans Pontcarré)	50	225	420	165	61	921
Val d'Europe Agglomération (avec Villeneuve-le-Comte)	3	71	90	71	24	259
Total	166	1 014	1 574	630	162	3 546

- Les **T3** représentent l'offre la plus élevée dans chacun des quatre territoires démontrant qu'ils sont bien toujours **le produit type en collectif**.
- Le nombre de **mises en vente de produits ciblés « investisseurs » T1+T2 toujours portée par les T2, totalise 1.180 logements, soit un tiers du total des encours et en hausse de 15% par rapport au 30 septembre 2017.**

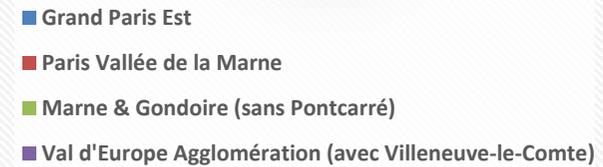
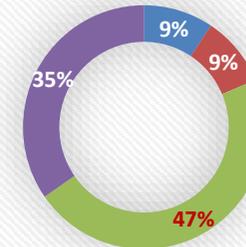


- **Sur le total des encours, les T3 représentent 4,4 logements sur 10.**
- **Malgré la mise sur le marché de produits ciblés « investisseurs » la répartition des offres par typologie continuent de privilégier les logements familiaux (T3 et au-delà), avec 67% contre 37% pour les petits logements (T1+T2).**

% secteur sur total des offres en collectif à fin décembre 2017



% secteur sur total des offres en individuel à fin décembre 2017

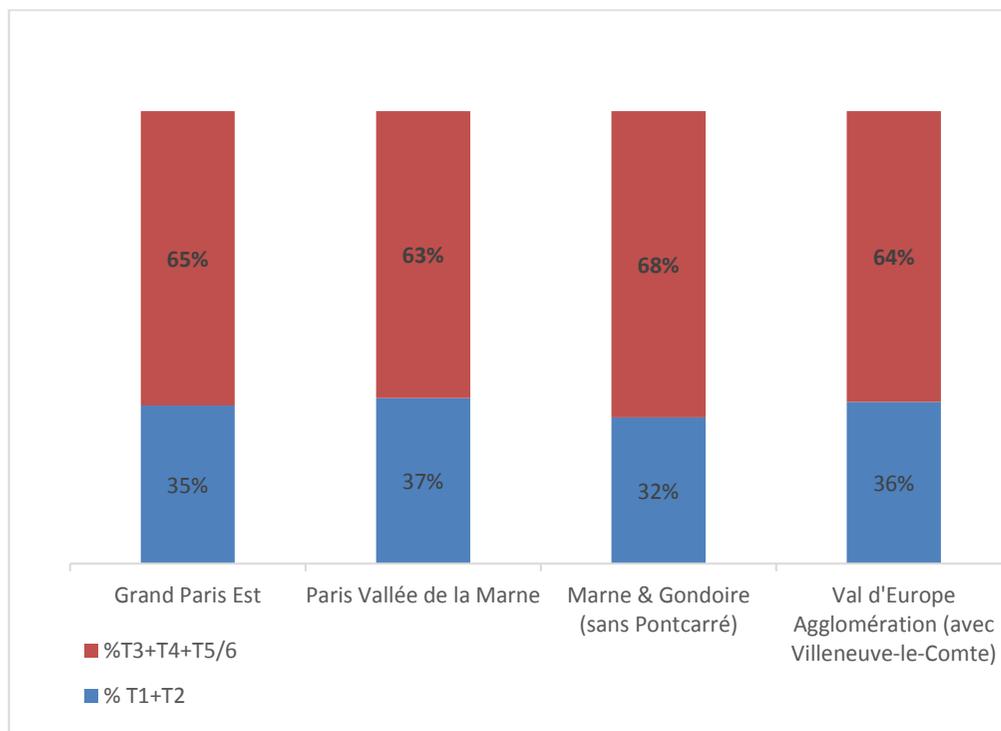


- En cette fin décembre 2017, **Grand Paris Est** avec **42%** (vs 35%) des mises en vente **d'appartements** devance **Paris Vallée de la Marne** avec **27%** qui passe devant Marne & Gondoire (25%).
- **Marne & Gondoire** accentue sa domination du marché des **individuels** avec **47%** vs 40%, devant **Val d'Europe Agglomération** avec **35%**.

- **L'Ouest du territoire totalise 69% des encours de collectifs, tiré par Grand Paris Est.**
- **La répartition géographique nous montre que l'Est du territoire se partage, 82% des offres d'individuels.**
- **En cette fin 2017, l'encours total est réparti de façon bipolaire et spécialisé entre Grand Paris Est/Paris Vallée de la Marne pour le collectif et Marne & Gondoire/Val d'Europe Agglomération pour l'individuel.**

4) Répartition des offres en collectif par territoire et par typologie à la fin du mois de décembre 2017.

Territoire	Répartition des offres de collectifs par typologie de logements à fin décembre 2017					Nombre
	T1	T2	T3	T4	T5/6	
Grand Paris Est	85	417	653	244	39	1 438
Paris Vallée de la Marne	28	301	411	132	28	900
Marne & Gondoire (sans Pontcarré)	50	225	399	143	34	851
Val d'Europe Agglomération (avec Villeneuve-le-Comte)	3	71	89	39	5	207
Total	166	1 014	1 552	558	106	3 396



- **Grand Paris Est** domine toujours le marché de l'encours de collectif avec **1.438 appartements**, mais devant **Paris Vallée de la Marne** avec **900 appartements**.
- **Marne & Gondoire** a le % le moins élevé de petits logements (T1+T2) sur le total de son offre, avec **32%** et **6,8 logements sur 10** sont donc à destination des familles (T3+T4+T5/6) avec une **dominante T3**.
- **Les trois autres territoires** avec **36%** ou **37%** de petits logements ont une **répartition du même ordre**.

Répartition des offres de collectifs par typologie de logements à fin décembre 2017

Territoire	T1	T2	T3	T4	T5/6	TOTAL	T1+T2	T2+T3	T3+T4+T5
	% de T1 sur total de l'offre totale du secteur	% de T2 sur total de l'offre totale du secteur	% de T3 sur total de l'offre totale du secteur	% de T4 sur total de l'offre totale du secteur	% de T5 sur total de l'offre totale du secteur	Total en %			
Grand Paris Est	6%	29%	45%	17%	3%	100%	35%	74%	65%
Paris Vallée de la Marne	3%	33%	46%	15%	3%	100%	37%	79%	63%
Marne & Gondoire (avec Ferrières)	6%	26%	47%	17%	4%	100%	32%	73%	68%
Val d'Europe Agglomération (avec Villeneuve-le-Comte)	1%	34%	43%	19%	2%	100%	36%	77%	64%

- **Grand Paris Est cible les petites familles et les jeunes ménages avec 7,4 logements sur 10** qui sont des **petits logements familiaux (T2+T3)** avec une prépondérance des **T3**.
- Sur **Paris Vallée de la Marne ciblage de façon plus marquée des petites familles et des jeunes ménages avec 7,9 logements sur 10** qui sont des **petits logements familiaux (T2+T3)** avec une **dominante T3**.
- Sur **Marne & Gondoire, ciblage des petites familles et des jeunes ménages avec 7,3 appartements sur 10** qui sont des **T2+T3, mais aussi les familles plus « grandes » avec 6,8 sur 10 de T3 et plus**.
- **Val d'Europe Agglomération avec 7,7 appartements sur 10** qui sont des **T2+T3**, attire les **petites familles et des jeunes ménages (petits logements familiaux avec dominante T3)**.

➡ **Dans le collectif, Grand Paris Est domine toujours le marché des encours.**

5) Répartition des offres en individuel par territoire et par typologie à la fin du mois de décembre 2017.

Territoire	Répartition des offres d'individuels par typologie de logements à fin décembre 2017					Nombre
	T1	T2	T3	T4	T5/6	
Grand Paris Est				9	5	14
Paris Vallée de la Marne				9	5	14
Marne & Gondoire (sans Pontcarré)			21	22	27	70
Val d'Europe Agglomération (avec Villeneuve-le-Comte)			1	32	19	52
Total			22	72	56	150

- **Marne & Gondoire** est toujours leader sur le marché de l'encours d'individuels en proposant **47% des 150 maisons** à la vente.

Territoire	Répartition des offres d'individuels par typologie de logements à fin septembre 2017			
	T3	T4	T5/6	TOTAL
	% de T3 sur total de l'offre totale du secteur	% de T4 sur total de l'offre totale du secteur	% de T5 sur total de l'offre totale du secteur	Total en %
Grand Paris Est	sans objet	64%	36%	100%
Paris Vallée de la Marne	sans objet	64%	36%	100%
Marne & Gondoire (avec Ferrières)	30%	31%	39%	100%
Val d'Europe Agglomération (avec Villeneuve-le-Comte)	2%	62%	37%	100%

- Sur **Grand Paris Est et Paris, Vallée de la Marne** et au **Val d'Europe Agglomération** les **T4** sont en tête avec près **des deux tiers des offres**.
- L'offre reste la **plus diversifiée** sur **Marne & Gondoire**.

➡ **Dans les encours d'individuels, c'est encore Marne & Gondoire qui est en pole position.**

6) Zoom sur les six opérations en PSLA

Commune	Promoteur	Nom du programme	Date de mise en commercialisation	Date prévisionnelle de livraison	Répartition des offres de collectifs en PSLA par typologie de logements à fin décembre 2017					Nombre	Prix moyens au m ²
					T1	T2	T3	T4	T5/6		
Champigny-sur-Marne	Coopimmo	Le ru de la lande	juil-17	juin-19		2	8	1	1	12	3 724 €
Villiers-sur-Marne	Coopimmo	Les jardins de Cassandre	janv-17	janv-19		1	4	0		5	3 925 €
Roissy-en-Brie	Coopimmo	Le clos de la soprano	2012	2014	0	0	8	5	1	14	3 257 €
Bussy-St-Georges	Sagement/Quadrance	Bo'Bussy	juin-17	déc-19	n.c*	n.c*	n.c*	n.c*	n.c*	n.c*	n.c*
Chanteloup-en-Brie	Terralia	woodway	juin-17	déc-19	n.c*	n.c*	n.c*	n.c*	n.c*	n.c*	n.c*
Chessy	Pierre et Lumière	La marnière	sept-15	déc-17	0	2	2	1		5	3 647 €
Total					0	5	22	7	2	36	

*non communiqué

- **Six opérations** localisées sur les **quatre territoires** proposent des logements en accession en **PSLA** à la fin décembre 2017.
- « **Le ru de la lande, les jardins de Cassandre et le clos de la soprano** » correspondent à des opérations en VEFA de la coopérative **HLM Coopimmo**, spécialisée dans la construction de programmes d'accession sociale en Ile-de-France et faisant partie du groupe **IDF Habitat**.
- Dans l'opération sise à **Champigny-sur-Marne** située à proximité de la future gare « Champigny centre » de la ligne 15 et commercialisée depuis juin 2017, il reste 12 logements sur les 24 en vente au total, commercialisés autour de 3.700€/m² avec une **livraison attendue pour la mi 2019**.
- Le programme situé à **Villiers-sur-Marne**, en vente depuis janvier 2017 pour une **livraison attendue début 2019**, est composé au départ de 17 logements dont les locataires-propriétaires peuvent accéder au PTZ et à la Garantie de Rachat et de relogement et il reste encore cinq appartements à la vente.
- « **Le Clos de la Soprano** » est également une opération de la coopérative **HLM Coopimmo** située à **Roissy-en-Brie**, comptait à l'origine 28 logements qui sont **livrés depuis 2014**.
- Il reste toujours à la vente, 14 appartements pour un prix moyen de 3.257€/m² parking inclus.
- A **Bussy-St-Georges**, un nouveau programme baptisé « **Bo'Bussy** », proposé par **Sagement/Quadrance**, en vente depuis juin 2017, compte 25 appartements PSLA compris dans un ensemble plus vaste de 169 logements qui seront **livrés fin 2019**.
- « **Woodway** » à **Chanteloup-en-Brie**, réalisé par **Terralia**, a mis en vente depuis juin 2017, 14 appartements commercialisés en PSLA dans un programme de 62 logements dans une résidence à énergie positive, première de Marne-la-Vallée « BIM, Bois, Bepos ».
- La **livraison** est prévue pour la **fin 2019**.
- La **coopérative Terralia** favorise le parcours résidentiel en développant des projets d'accession à la propriété en direction de familles aux revenus modestes, contractualise ses objectifs avec les collectivités locales : définition du projet, prix de vente, modalité de commercialisation ...

- « La **Marnière** » à **Chessy**, proposée par **Pierre & Lumières** est en vente depuis septembre 2015 se composait à l'origine de deux programmes : un collectif de 20 logements allant du T2 au T4 et de cinq maisons individuelles (*T4 et T5*) dont les **livraisons étaient attendues pour la fin 2017**.
- Restent disponibles à fin décembre 2017, cinq appartements dont le prix moyen s'élève à **3.647/m²** parking inclus.

NB : Afin de ne pas « fausser » les résultats statistiques financiers (prix au m², prix de vente), les données relatives à ces six opérations n'ont été prises en compte que dans les analyses portant sur les volumes de logements en vente et de logements vendus.

7) Zoom sur les quatre opérations développées par Habx : vers un habitat choisi ?

➤ Le concept :

- La startup Habx a été créée en janvier 2016 et via sa plateforme numérique connecte les futurs propriétaires, les promoteurs et les acteurs du territoire dans les opérations de logements.
- Cette plate-forme numérique et un modèle commercial permettent de recruter les futurs acquéreurs d'un logement neuf en les aidant à trouver la meilleure localisation pour leur investissement et en leur permettant de définir eux-mêmes ses caractéristiques et son agencement intérieur.
Sa plateforme, leur permet tout d'abord, en moulinant des données, de trouver un programme immobilier neuf correspondant à leurs impératifs géographiques : travail, éducation, loisirs...
- Cette précieuse donnée récoltée, triée et stockée est « du pain bénit » pour les promoteurs qui n'ont plus besoin de courir après leurs clients ou pour les collectivités qui vendent des terrains.
- « Nous allons repérer les offres foncières des villes et les programmes des promoteurs et faire coïncider tous ces souhaits avec la demande qui remontera de la plate-forme », précise Benjamin Delaux le fondateur.
- Une fois les habitants identifiés, le promoteur ne court plus aucun risque en achetant son terrain et en lançant la construction du programme. Il peut donc diminuer sa marge tout en se concentrant sur la meilleure manière de baisser ses coûts techniques et réfléchir à des espaces adaptés aux desiderata des futurs occupants. En apportant dans la foulée des acheteurs fermes à ces projets (avec jusqu'à 100 demandes par appartement), Habx parvient donc faire baisser les prix de 15% à 30%, y compris dans les zones tendues.
- Les futurs propriétaires peuvent moduler leurs appartements, en choisissant entre petit bureau ou grande entrée, implantation des chambres et du salon, etc. Néanmoins, il n'est pas possible de demander aux habitants de dessiner leur logement et de remplacer l'architecte, l'équipe proposant plusieurs configurations types.
- La conséquence est que les programmes vendus ne correspondent pas forcément en nombre, surfaces et typologies aux compositions initiales, les futurs acquéreurs intervenant dans les « rendus finaux » des logements.

➤ Les deux opérations développées en collectif : un bon démarrage pour l'un et des ventes qui ne décollent pas pour l'autre

Commune	Promoteur	Nom du programme	Date de mise en commercialisation	Date prévisionnelle de livraison	Répartition initiale des offres de collectifs par typologie de logements					Nombre	Prix moyens au m ²
					T1	T2	T3	T4	T5/6		
Noisy-le-Grand	Habx / Foncière Résidence	La porte du clos	mai-17	juin-19	5	10	14	10	3	42	3 956 €
					Répartition des ventes de collectifs par typologie de logements à fin décembre 2017						
					5	4	7	2	3	21	
					Répartition des offres de collectifs par typologie de logements à fin décembre 2017						
					0	6	7	8	0	21	4 401 €
Bussy-St-Georges	Habx / Philia promotion	Le hameau du chêne	juil-17	juin-20	Répartition initiale des offres de collectifs par typologie de logements						
					6	7	7	5	5	30	3 782 €
					Répartition des ventes de collectifs par typologie de logements à fin décembre 2017						
					0	0	0	0	0	0	
					Répartition des offres de collectifs par typologie de logements à fin décembre 2017						
					6	7	7	5	5	30	3 782 €

➤ Les deux opérations développées en individuel : une refonte des « produits » en termes de typologie pour l'un et des ventes qui ne décollent pas pour l'autre

Commune	Promoteur	Nom du programme	Date de mise en commercialisation	Date prévisionnelle de livraison	Répartition initiale des offres d'individuels par typologie de logements					Nombre	Prix moyens au m ²
					T1	T2	T3	T4	T5/6		
Noisy-le-Grand	Habx / Foncière Résidence	La porte du clos	mai-17	juin-19					8	8	3 625 €
					Répartition des ventes d'individuels par typologie de logements à fin décembre 2017						
								9	2	11	
Bussy-St-Georges	Habx / Philia promotion	Le hameau du chêne	juil-17	juin-20	Répartition initiale des offres d'individuels par typologie de logements						
							3	3	4	10	4 120 €
					Répartition des ventes d'individuels par typologie de logements à fin décembre 2017						
			0	0	0	0					
Répartition des offres d'individuels par typologie de logements à fin décembre 2017											
			7	7	8	22	4 123 €				

La porte du clos à Noisy à l'origine

LE PROGRAMME PROPOSÉ PAR HABX
50 logements uniques à personnaliser



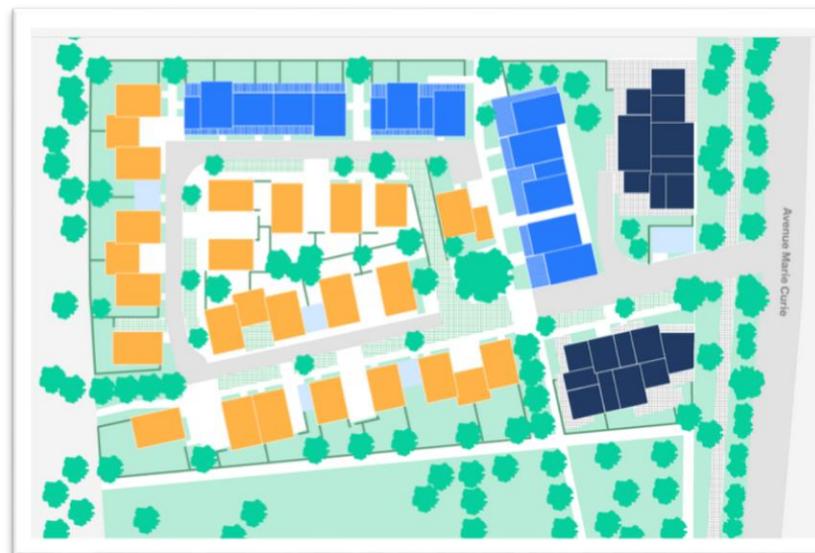
Les 42 appartements

- > Possibilité de balcon sur terrasse avec vue dégagée
- > Place de parking
- > Ascenseur

Les 8 maisons individuelles

- o Pleine propriété
- o Jardin privatif
- o Place de parking
- o Chaudière individuelle gaz à condensation et ballon solaire couplé à des panneaux solaires en toiture

Le hameau du chêne à Bussy



➤ **Les caractéristiques des opérations**

- Situé dans la **ZAC du Clos d'Ambert à Noisy-le-Grand**, le programme « **La porte du clos** » comprenait initialement 42 appartements et 8 maisons individuelles.
- 21 appartements ont été vendus sur les 42 et les maisons sont passées de 8 T5 à 9 T4 et 2 T5 vendus, et ce, de façon à répondre aux besoins des acquéreurs.
- **Le Hameau du Chêne** est un projet de construction neuve de 86 logements, *(36 appartements, 28 appartements indépendants et 22 maisons individuelles)* situé dans l'**écoquartier du Sycomore à Bussy-Saint-Georges**.

➡ **Le programme sur Noisy a su adapter son offre d'individuels et les collectifs se vendent bien avec 50% de ventes en 6 mois.**

➡ **L'opération mixte *(collectifs + individuels)* sur Bussy semble peiner à trouver son public.**

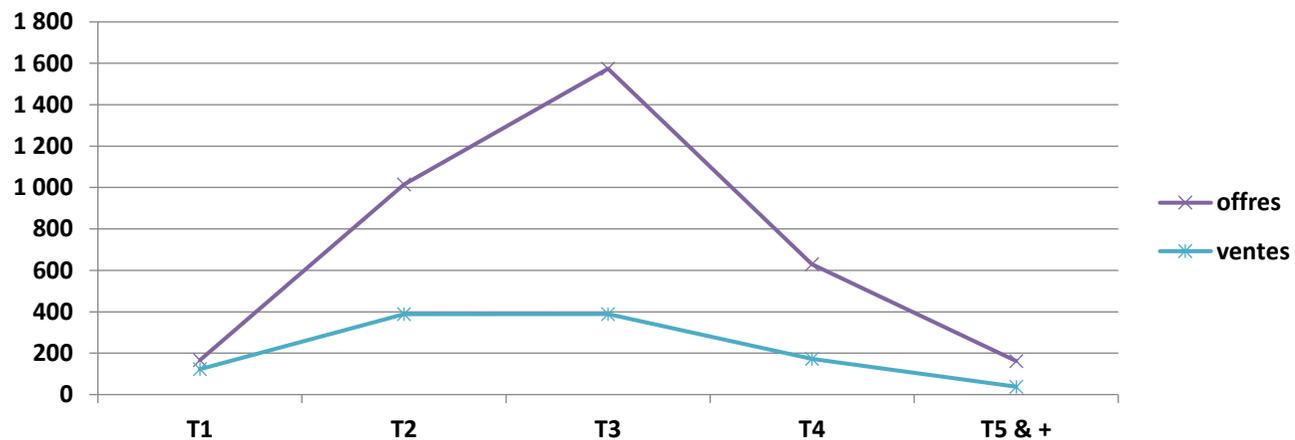
8) Comparaison offres/ventes sur le quatrième trimestre 2017.

- **A la fin décembre 2017**, on comptabilise **3.546 logements** en stock pour **1.109 ventes** sur ce quatrième trimestre.

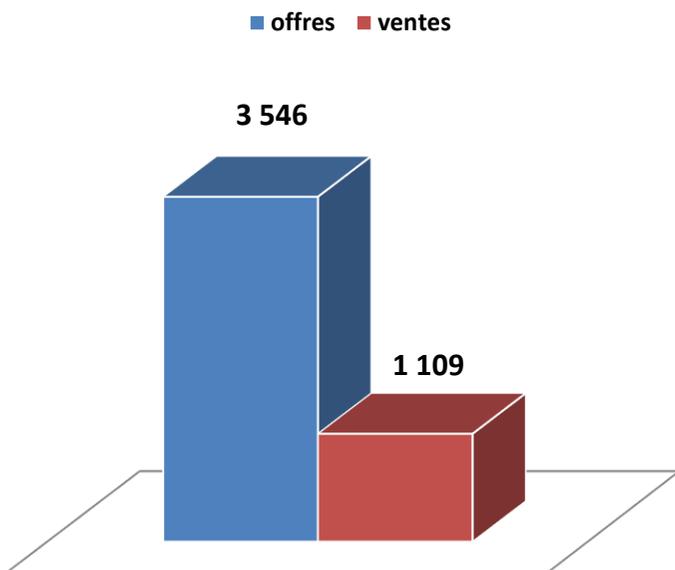
Part des ventes sur le stock : offres à fin décembre 2017 & ventes par typologie entre octobre et fin décembre 2017						
	Total	T1	T2	T3	T4	T5 & +
Offres	3 546	166	1 014	1 574	630	162
Ventes	1 109	122	388	389	172	38
Différences offres - ventes	2 437	44	626	1 185	458	124
Ventes/offres en %	31%	73%	38%	25%	27%	23%
Offres/ventes en valeur absolue	3,2	1,4	2,6	4,0	3,7	4,3

- Le **ratio offres à la fin décembre 2017/ventes sur le quatrième trimestre 2017** est en baisse et égal à **3,2** (vs 4,1 au 30 septembre 2017).
- Dans le détail :
 - Les **typologies en-dessous de ce ratio** correspondent aux **T1** et **T2**.
 - Les **T3, T4** et les **T5/6** sont **au-dessus**.
- En moyenne, la **part des ventes sur le stock** est de **31%** vs 25% au 30 septembre 2017.
- Dans le détail et corrélé aux ratios cités plus haut :
 - Les **typologies en-dessus de ce ratio** correspondent aux **T3, T4** et **T5/6**
 - Les **T1** et **T2** sont **au-dessous**.

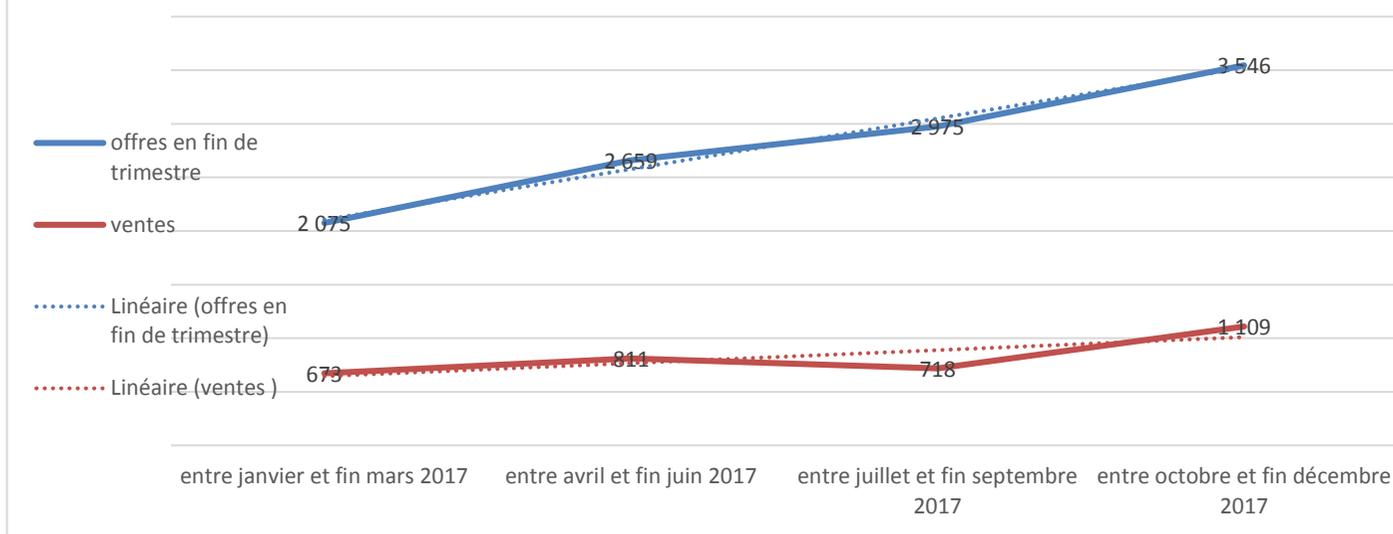
Offres à fin décembre 2017 et ventes par typologie entre octobre et fin décembre 2017



total des offres à fin décembre 2017 et total des ventes entre octobre et fin décembre 2017



Comparaison offres et ventes sur l'année 2017



- **3.546 logements sont disponibles à la vente à fin décembre 2017 et 3.311 logements ont été vendus au cours de 2017 : si l'on prend en compte le rythme moyen mensuel des ventes, soit 276, l'offre à fin 2017 représente 12,8 mois de commercialisation.**
- **Un délai de 12 mois est généralement considéré par les promoteurs comme équilibré et sain pour être en mesure de répondre à la demande.**

9) Nouvelles mises en commercialisation entre octobre et fin décembre 2017.

Promoteur	Nature de l'opération	Commune	Nom de l'opération	Territoire	TVA réduite
Woodeum	36 appartements	Bry-sur-Marne	Abélia	Grand Paris Est	
Demathieu Bard Immobilier	48 appartements	Champigny-sur-Marne	76 Salvador Allende	Grand Paris Est	5,5%
Lymo	24 appartements	Champigny-sur-Marne	Villa Rosiers	Grand Paris Est	5,5%
REI Habitat	21 appartements	Champigny-sur-Marne	Le Black Pearl	Grand Paris Est	
Cogedim	148 appartements	Champigny-sur-Marne	Parenthèse verte	Grand Paris Est	5,5%
Altan	99 appartements	Champigny-sur-Marne	Les terrasses du marais	Grand Paris Est	5,5%
Tagerim Promotion	19 appartements	Chennevières-sur-Marne	Cœur de Marne	Grand Paris Est	
Green City Immobilier	20 appartements	Chennevières-sur-Marne	Le hameau du fort	Grand Paris Est	
Green City Immobilier	30 appartements	Chennevières-sur-Marne	Le Riviera	Grand Paris Est	
Nexity/Nacarat	+ 29 appartements	Chennevières-sur-Marne	Les villas des coteaux	Grand Paris Est	
SCCV Bry Résidence	19 appartements	Chennevières-sur-Marne	Les hauts de Chennevières	Grand Paris Est	
La Promotion	18 appartements	Noisy-Le-Grand	Le petit orme	Grand Paris Est	5,5%
BNP Paribas Immobilier	+ 5 appartements	Noisy-Le-Grand	Arpège	Grand Paris Est	5,5%
Bouygues Immobilier	+ 46 appartements	Noisy-Le-Grand	Noisy en l'île	Grand Paris Est	5,5%
Pietrogiovanna Promotion	+ 9 appartements	Noisy-Le-Grand	Résidence Eléa	Grand Paris Est	
Cogedim	110 appartements	Noisy-Le-Grand	Sur parc	Grand Paris Est	
Pichet Immobilier	78 appartements	Noisy-Le-Grand	Vizion	Grand Paris Est	5,5%
HABX	+ 5 maisons	Noisy-Le-Grand	Porte du clos	Grand Paris Est	5,5%
SCCV Médéric	34 appartements	Noisy-Le-Grand	Résidence les hêtres	Grand Paris Est	5,5%
Montoit	44 appartements	Noisy-Le-Grand	Côté parc	Grand Paris Est	
SVM Promotion	15 appartements	Ormesson-sur-Marne	Le Bellevue	Grand Paris Est	
Nexity	43 appartements	Villiers-sur-Marne	Cœur Villaria	Grand Paris Est	
Nexity	46 appartements	Villiers-sur-Marne	Allegria	Grand Paris Est	
Panhard Développement	25 appartements + 8 maisons	Champs-sur-Marne	Domaine de Malnoue	Paris Vallée de la Marne	
Bouygues Immobilier	52 appartements	Chelles	Villa Louise Adélaïde	Paris Vallée de la Marne	
Nexity	35 appartements	Chelles	Les terrasses de l'abbaye	Paris Vallée de la Marne	
Pitch Promotion	114 appartements	Lognes	Résidence En(vert)gure	Paris Vallée de la Marne	
France Pierre	46 appartements	Pontault-Combault	Les jardins d'Emilie	Paris Vallée de la Marne	
Nexity	50 appartements	Roissy-en-Brie	Inédit	Paris Vallée de la Marne	5,5%
Pichet Immobilier	68 appartements + 30 maisons	Bussy-St-Georges	Central Garden	Marne & Gondoire (sans Pontcarré)	
Sagement/Quadrance immobilier	+ 45 appartements	Bussy-St-Georges	Bo'Bussy	Marne & Gondoire (sans Pontcarré)	
HABX/Philia	+ 12 maisons	Bussy-St-Georges	Le hameau du chêne	Marne & Gondoire (sans Pontcarré)	5,5%
Groupe Edouard Denis	92 appartements	Chalifert	Résidence plein ciel	Marne & Gondoire (sans Pontcarré)	
Sully Promotion	51 appartements	St-Thibault-des-Vignes	Ambiance	Marne & Gondoire (sans Pontcarré)	
Artenova	45 appartements + 26 maisons	Couprvray	Green Valley	Val d'Europe Agglomération (avec Villeneuve-le-Comte)	
Nouveaux Constructeurs	+ 56 appartements + 13 maisons	Serris	Le Domaine régence	Val d'Europe Agglomération (avec Villeneuve-le-Comte)	

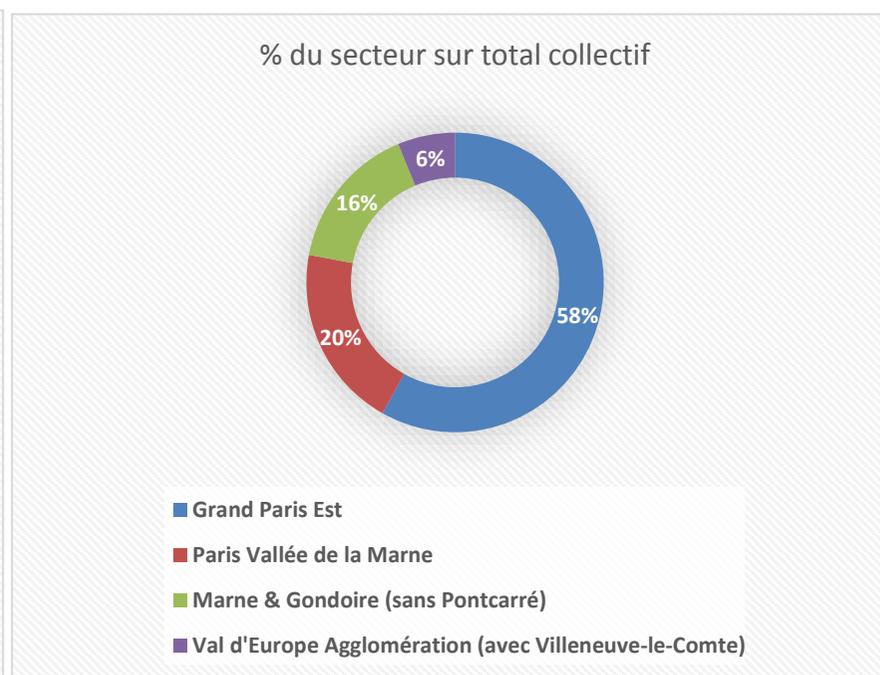
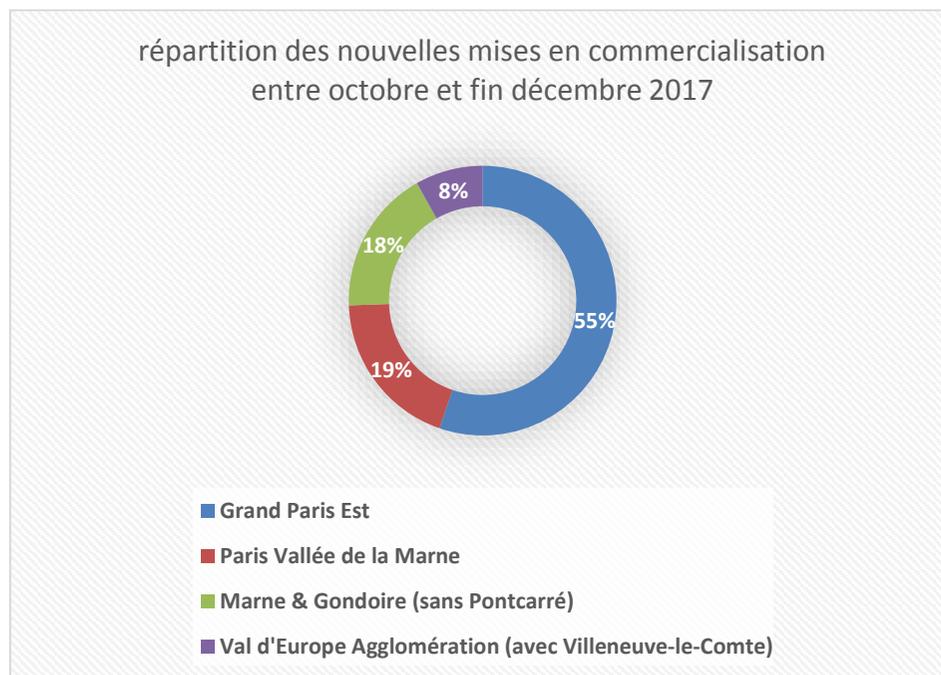
- **36 nouveaux programmes** vs 23 au cours du troisième trimestre, - soit **une hausse de 57%** - totalisent **1.713 logements** (vs 1.045) soit **une multiplication par 1,6 des volumes**, dont **1.491** dans des **programmes complètement nouveaux** et **222** dans une **tranche supplémentaire**.
- **Onze programmes, soit 31% sont en TVA réduite, représentant un tiers (32%) du total des nouvelles mises en commercialisation et sont situées principalement sur Grand Paris Est.**

- **Noisy-le-Grand et Champigny-sur-Marne, accueillent chacune 20% des nouveaux logements** commercialisés.
- **En valeur relative, la part du collectif** dans les nouvelles commercialisations reste de **95%, soit 1.619 appartements.**

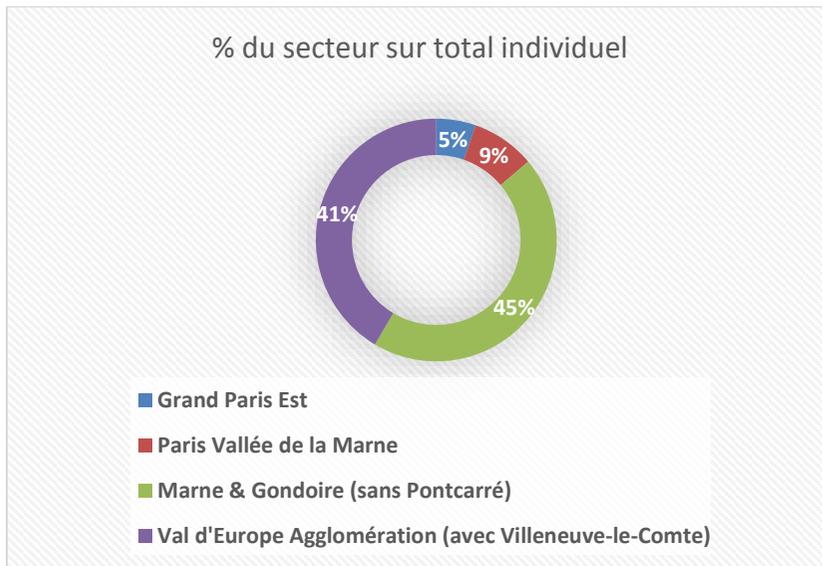
Territoire	Nombre de logements entre octobre et fin décembre 2017		Nombre de programmes entre octobre et fin décembre 2017 *		Nombre de logements entre juillet et fin septembre 2017		Nombre de programmes entre juillet et fin septembre 2017 *	
	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel
Grand Paris Est	941	5	23	1	325	0	8	0
Paris Vallée de la Marne	321	8	6	1	302	0	6	0
Marne & Gondoire (sans Pontcarré)	256	42	4	2	278	20	7	2
Val d'Europe Agglomération (avec Villeneuve-le-Comte)	101	39	2	2	64	56	1	2
Total	1 619	94	35	6	969	76	22	4

*les programmes mixtes (collectif + individuel) sont comptabilisés chacun une fois dans chacune des deux colonnes

- Sur le territoire de **Grand Paris Est** a été développée plus de la moitié des programmes (57%), devant **Paris Vallée de la Marne, Marne & Gondoire** et **Val d'Europe Agglomération**.
- Un nouveau programme localisé à Champs-sur-Marne, un à Bussy et à Montévrain, un autre à Serris et un dernier à Coupvray développés **en collectif et en individuel**.



- **Grand Paris Est**, accueille plus de la moitié **des nouvelles mises en commercialisation**.
- Idem pour le **collectif** : ce trimestre, **Grand Paris Est écrase les autres territoires avec 58%**.
- Val d'Europe Agglomération avec 101 nouveaux appartements, ferme la marche avec 6% du total.
- **Marne & Gondoire est en tête dans l'individuel** avec **4,5 sur 10 nouvelles mises en commercialisation**, mais suivi de très près par **Val d'Europe Agglomération avec 41%**.
- **Un seul nouveau programme d'individuels** été développé sur **Grand Paris Est** et un sur **Paris Vallée de la Marne**.

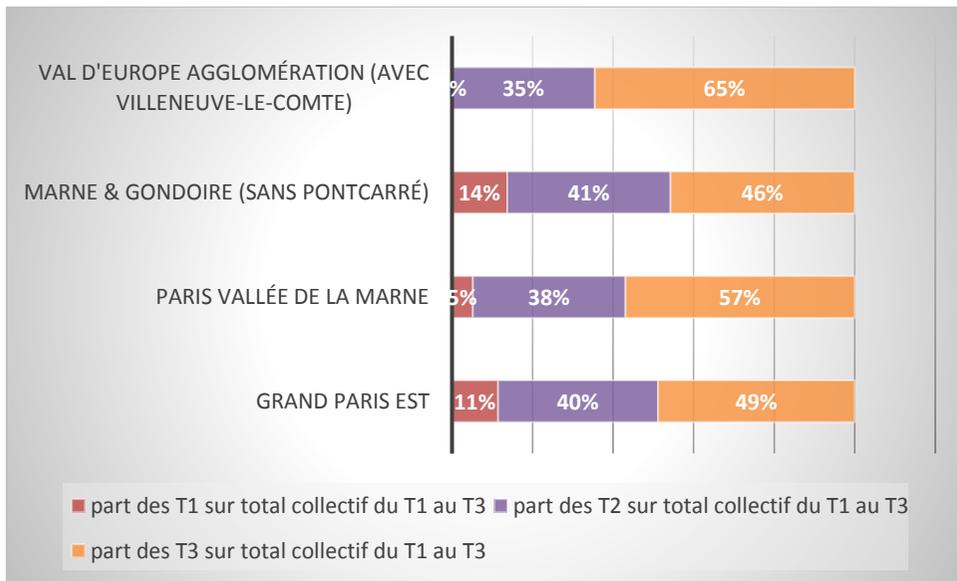


- **Une offre en très forte augmentation par rapport au troisième trimestre 2017, tant en termes de programmes que de volumes de logements.**
- **Un tiers des nouvelles mises en commercialisation sont en TVA réduite : un type de production de logements non négligeable surtout dans les Portes de Paris permettant avec le PTZ notamment, de multiplier les possibilités d'acquérir pour les primo-accédants.**
- **Une distribution des nouvelles mises en vente pour le collectif à nouveau très largement en faveur de Grand Paris Est.**
- **En revanche, une répartition entre Marne & Gondoire et Val d'Europe Agglomération pour l'individuel qui assoie la domination des territoires les plus à l'Est dans cette gamme de logements.**

10) La part des « petits logements collectifs » dans les nouvelles mises en commercialisation de collectifs entre octobre et fin décembre 2017.

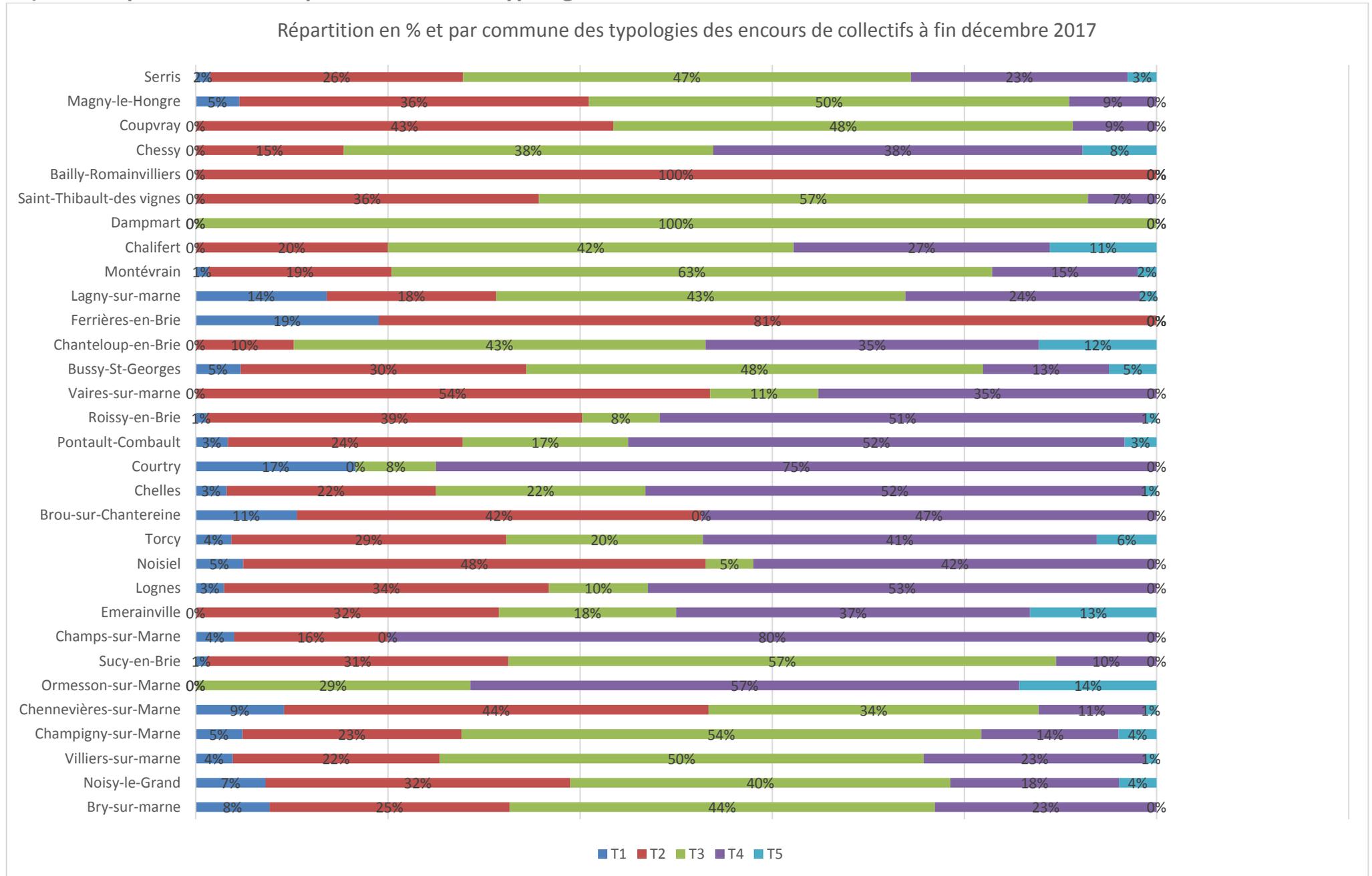
Répartition des nouvelles mises en commercialisation de collectifs entre juillet et fin septembre 2017					
Territoire	Nombre de T1	Nombre de T2	Nombre de T3	Total en valeur absolue	Part du secteur
Grand Paris Est	97	338	415	850	61%
Paris Vallée de la Marne	15	109	164	288	21%
Marne & Gondoire (sans Pontcarré)	24	71	80	175	13%
Val d'Europe Agglomération (avec Villeneuve-le-Comte)	0	28	51	79	6%
Total	136	546	710	1 392	100%

- L'offre nouvelle en collectif allant du T1 au T3 est de **1.392 appartements** (contre 815 au troisième trimestre 2017) en progression de 71% et représente 86% (vs 84%) du total des nouveaux collectifs.
 - Dans le détail :
 - Une offre très largement portée par Paris Vallée de la Marne avec 61% (vs 33% des offres nouvelles de ce segment à la fin septembre), loin devant Paris Vallée de la Marne avec 21% et Marne & Gondoire avec 13% : à l'image de la répartition des collectifs, on observe une distribution des nouvelles mises en vente de petits logements à nouveau très largement en faveur de Grand Paris Est
- Si l'on regarde les **compositions des nouveaux programmes en valeur relative** on notera que :
 - Les T3 sont toujours les plus nombreux avec la moitié des offres
 - L'offre purement « investisseurs » (T1) remonte en passant de 8,5% à 10%.
- Si l'on regarde les **compositions des nouveaux programmes en valeur absolue** on relèvera que les trois typologies sont en augmentation, mais avec des nuances :
 - Les T1 passent de 69 à 136 studios nouveaux en vente (+97%),
 - Les T2 de 341 à 546, soit +60%,
 - Et T3 de 405 à 710, soit +75%.



- Une offre sur ces segments en très nette progression par rapport au troisième trimestres 2017, mais qui conserve en valeur relative, sa part dans la production totale de collectifs, soit 80%.
- L'offre purement « investisseurs » (T1) remonte en % et en valeur absolue.
- Les T3 représentent au minimum près de la moitié des nouvelles mises en commercialisation sur ces trois typologies et ce, quel que soit le territoire.
- Sur Grand Paris Est les promoteurs continuent de mettre à part égale, la mise en commercialisation d'appartements destinés aux investisseurs avec principalement les T2 (40%) ajoutés aux T1 (11%) et aux petits ménages avec les T3 (49%).
- Sur Paris Vallée de la Marne, ils ont privilégié la mise sur le marché d'appartements destinés d'abord aux petits ménages (57%) avec principalement les T3 vs les T2 au trimestre précédent.
- La tendance sur Marne & Gondoire reste orientée mais de façon moins marquée, vers des logements destinés aux petits ménages avec 46% de T3 et une percée des T2 avec 41%.
- La tendance sur Val d'Europe Agglomération s'accroît à destination des petits ménages avec deux tiers de T3.

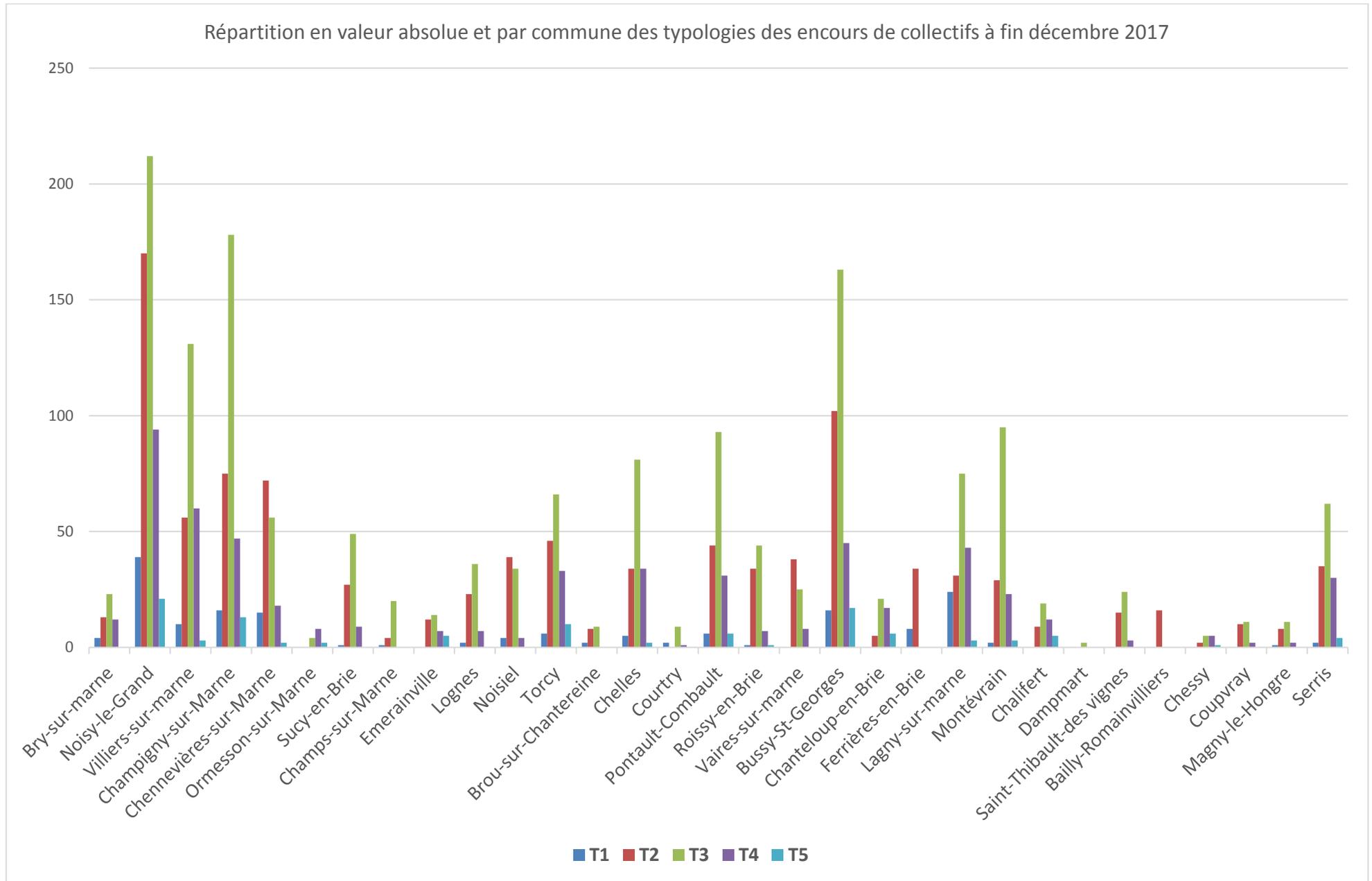
11) Répartition en % et par commune des typologies des encours de collectifs à fin décembre 2017.



- **32** communes sur 44 sont concernées fin décembre 2017 par la **vente de collectifs et la moitié d'entre elles ont un profil assez ciblé** :
 - A **Vaires, Ferrières et Bailly-Romainvilliers**, plus de la moitié des encours sont des **T2**.
 - Le stock à **Villiers-sur-Marne, Champigny, Sucy, Montévrain, Dampmart et St-Thibault** est composée de **T3** à plus de 50%.
 - A **Ormesson, Champs, Lognes, Chelles, Courtry, Pontault-Combault et Roissy-en-Brie** plus de la moitié des collectifs en vente sont des **T4**.

- **Les 16 autres communes ont des programmes de collectifs moins « typés ».**

12) Répartition en valeur absolue et par commune des typologies des encours de collectifs à fin décembre 2017.

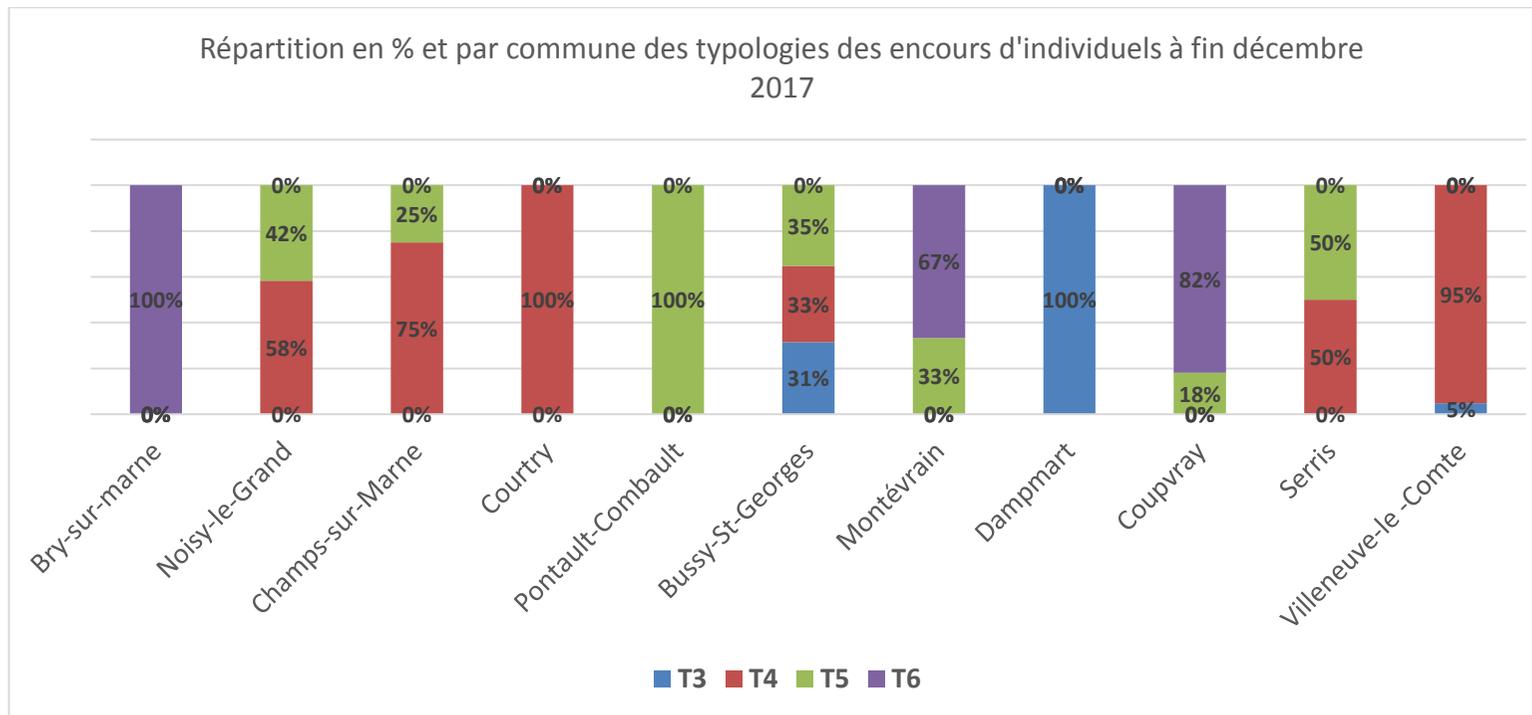


- **Les stocks les plus importants par typologie sont situés pour les :**
- **T1 = Noisy** avec 39 et **Lagny** avec 24 totalisent **38%** de l'encours total de T1,
 - **T2 = Noisy** avec 170 et **Bussy** avec 102 représentent **27%** des T2,
 - **T3 = Noisy** avec 212 et **Champigny** avec 178 totalisent **25%**,
 - **T4 = Noisy** avec 94 et **Villiers** avec 60 représentent **27%**,
 - **T5 = Noisy** avec 21 devant **Bussy** avec 17 totalisent **37%** de l'encours total.

Commune	Nombre total de collectifs
Bry-sur-marne	52
Noisy-le-Grand	536
Villiers-sur-marne	260
Champigny-sur-Marne	329
Chennevières-sur-Marne	163
Ormesson-sur-Marne	14
Sucy-en-Brie	86
Champs-sur-Marne	25
Emerainville	38
Lognes	68
Noisiel	81
Torcy	161
Brou-sur-Chantereine	19
Chelles	156
Courtry	12
Pontault-Combault	180
Roissy-en-Brie	87
Vaires-sur-marne	71
Bussy-St-Georges	343
Chanteloup-en-Brie	49
Ferrières-en-Brie	42
Lagny-sur-marne	176
Montévrain	152
Chalifert	45
Dampmart	2
Saint-Thibault-des vignes	42
Bailly-Romainvilliers	16
Chessy	13
Coupvray	23
Magny-le-Hongre	22
Serris	133
Total	3396
10 valeurs les plus hautes	

- **Noisy-Le-Grand, truste la première place quelle que soit la typologie en termes d'appartements en vente en cette fin décembre 2017.**
- **Elle « pèse » à elle-seule, 16% des collectifs en stock à fin 2017.**
- **Trois communes, Noisy, Champigny et Bussy-Saint-Georges représentent un tiers des encours de collectifs à la fin décembre 2017.**

13) Répartition en % et par commune des typologies des encours d'individuels à fin décembre 2017.

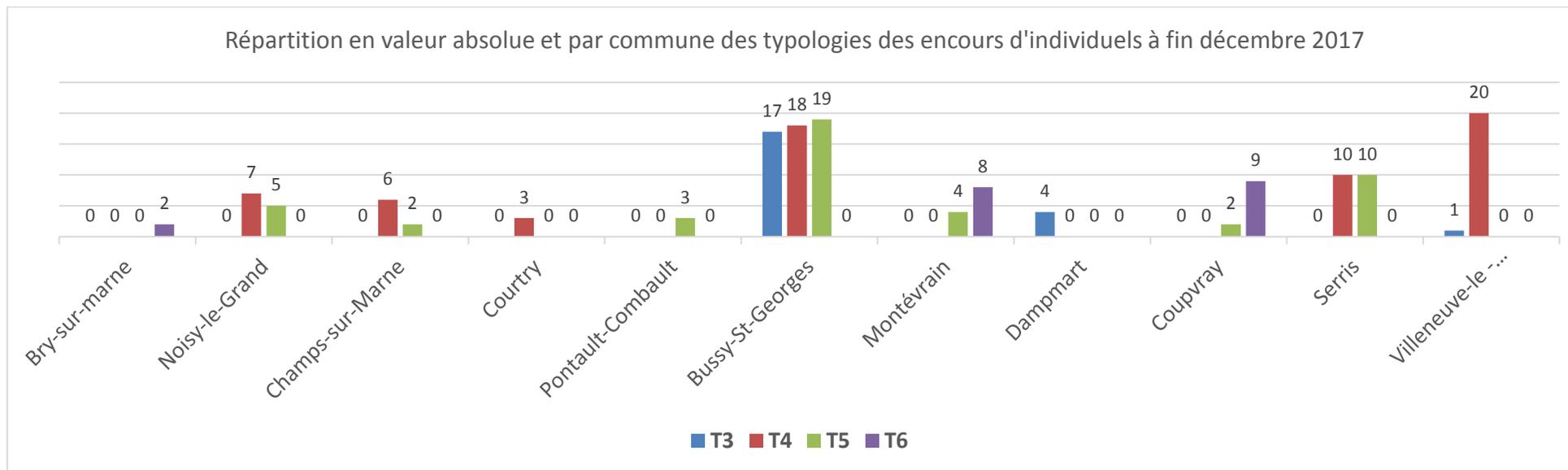


➤ 11 communes sont concernées par la vente d'individuels dont plus du tiers sont « mono-produits » :

- A **Dampmart** 100% de T3 répartis dans un seul programme.
- A **Courtry**, 100% de T4 répartis dans un seul programme.
- A **Pontault-Combault** les T5 représentent 100% de l'offre répartis dans un seul programme.
- A **Bry**, les T6 correspondent à 100% de l'offre toujours répartis dans un seul programme.

➡ Sur les 11 communes commercialisant des maisons, quatre ne proposent plus qu'une seule typologie à la vente et elle est contenue dans un seul programme.

14) Répartition en valeur absolue et par commune des typologies des encours d'individuels à fin décembre 2017.



➤ Les stocks les plus importants par typologie sont situés pour les :

- **T3 = Bussy-Saint-Georges** totalise **77%** de l'encours de T3,
- **T4 = Villeneuve-le-Comte** avec 20, soit **31%**,
- **T5 = Bussy-Saint-Georges**, **42%**,
- **T6 = Coupvray** avec 9, soit **47%**.

Communes	Nombre total d'individuels
Bry-sur-Marne	2
Noisy-le-Grand	12
Champs-sur-Marne	8
Courtry	3
Pontault-Combault	3
Bussy-St-Georges	54
Montévrain	12
Dampmart	4
Coupvray	11
Serris	20
Villeneuve-le-Comte	21
Total	150

➡ En cette fin de dernier trimestre 2017, Bussy-Saint-Georges accueille le nombre total d'individuels en stock le plus élevé, soit un peu plus d'un tiers.

15) Surfaces moyennes par type et typologie de logements en stock en m² à fin décembre 2017.

Surface moyenne par type et typologie de logement en m ² en stock									
Commune	Fin décembre 2017								
	Collectif					Individuel			
Typologie	T1	T2	T3	T4	T5/6	T3	T4	T5/6	
Bry-sur-marne	28	48	61	89				147	
Noisy-le-Grand	31	43	64	81	100		87	88	
Villiers-sur-marne	31	43	63	79	102				
Champigny-sur-Marne	17	46	64	79	99				
Chennevières-sur-Marne	34	43	62	87	90				
Ormesson-sur-Marne			66	99	105				
Sucy-en-Brie	28	44	62	76					
Moyenne	28	44	63	84	99		87	118	
Champs-sur-Marne	32	45	61				84	106	
Emerainville		39	67	82	146				
Lognes	32	49	66	80					
Noisiel	37	43	66	81					
Torcy	32	43	61	79	89				
Brou-sur-Chantereine	27	45	60						
Chelles	29	45	64	87	100				
Courtry	30		59	75			86		
Pontault-Combault	29	44	61	81	97			105	
Roissy-en-Brie	35	44	62	81					
Vaires-sur-marne		42	61	83					
Moyenne	31	44	63	81	108		85	106	
Bussy-St-Georges	29	44	64	82	94	69	85	100	
Chanteloup-en-Brie		46	67	84	96				
Ferrières-en-Brie	25	49							
Lagny-sur-marne	30	44	64	80	97				
Montévrain	24	45	61	77	96		87	117	
St-Thibault-des-vignes		40	58	77					
Chalifert		51	65	85	98				
Dampmart			66			76			
Moyenne	27	46	64	81	96	73	86	108	
Bailly-Romainvilliers		40							
Chessy		44	60	81	95				
Coupvray		49	63	83			95	113	
Magny-le-Hongre	24	45	64	81					
Serris	32	45	62	84	104		89	104	
Villeneuve-le-Comte						66	81		
Moyenne	28	45	62	82	100	66	88	108	

➤ En **collectif** :

- Pour les T1, les superficies moyennes vont de 27 à 31m²,
- Pour les T2, de 44 à 46m²,
- Pour les T3 elles sont comprises entre 62 et 64m²,
- Pour les T4, entre 81 et 84m², suivant le territoire,
- Pour les T5 elles passent de 96 à 108m² témoignant d'une grande disparité entre les programmes.

➤ En **individuel** :

- Pour les T3 elles vont de 66 à 73m²,
- Pour les T4 elles sont comprises entre 85 et 88m², suivant le territoire,
- Pour les T5 elles passent de 106 à 118m².

16) Résultats des autorisations et mises en chantier au quatrième trimestre 2017 au niveau national : fléchissement des autorisations et contraction des mises en chantier par rapport au troisième trimestre 2017*.

- Au cours du **quatrième trimestre 2017**, le **nombre de logements autorisés à la construction** en France **fléchissent de 4,8%** par rapport au troisième trimestre 2017 et s'élève à **124.900 logements**.
- Les **autorisations de logements collectifs** (*y compris en résidence*) **se replient nettement (-12,4%)** après une hausse de 4,3% au troisième trimestre.
- Les **logements individuels voient leur activité poursuivre leur reprise (+7,6%)**.
- Les **mises en chantier se contractent -2,9%** après +0,3% au trimestre dernier et s'élèvent à **118.800 logements**.
- La **baisse des mises en chantier de logements individuels** s'accroît -0,7% et celle des **collectifs se maintient avec - 2,9%**, après une baisse de même ampleur le trimestre précédent (-2,7%).

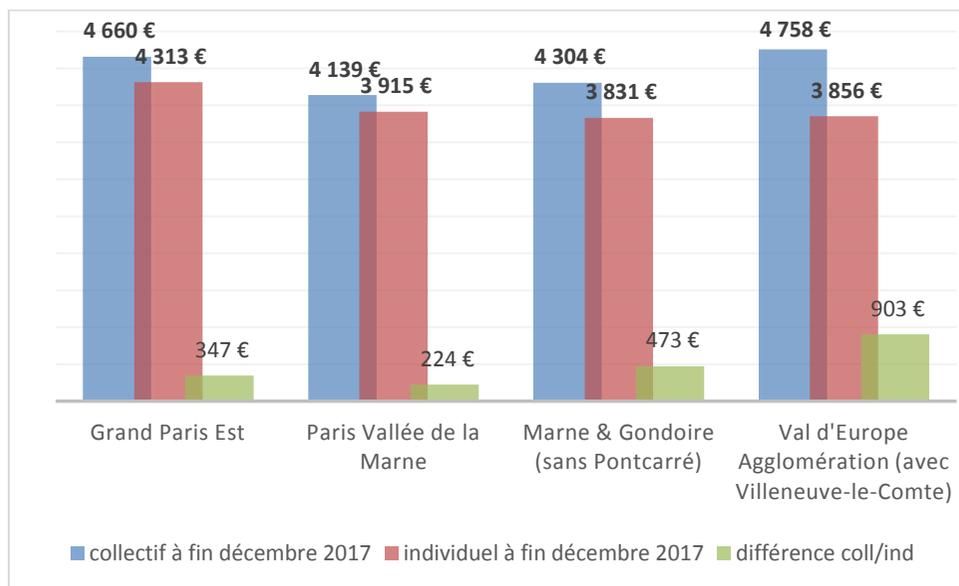
17) Résultats des autorisations et mises en chantier en 2017 au niveau national : des résultats meilleurs par rapport à 2016*.

- En 2017, 497.000 logements (en données brutes) ont été autorisés à la construction et 418.900 logements ont été mis en chantier, soit une augmentation respectivement de 8,2% et de 15,7% par rapport à l'année 2016.
- Les **autorisations de logements collectifs** (*y compris en résidence*) **augmentent de 6,4%** avec une croissance plus forte pour les logements ordinaires collectifs (+6,8%), que pour les logements en résidence (+3,7%).
- Les **autorisations de logements individuels progressent de 11,1%** : la hausse est plus marquée pour les **autorisations d'individuels purs (+13,5%)** que celle des **groupés (+4,5%)**.
- La **hausse des mises en chantier avec +13,4%** est plus marquée pour les **logements individuels (+14,9%)**, que celle des **groupés (+8,5%)**.
- Les mises en chantier de **logements collectifs y compris en résidence progressent fortement (+ 17,3%)** : celle des **logements ordinaires collectifs sont particulièrement dynamiques (+19,1%)** ; Celle des **logements en résidence augmentent plus modérément de 4,4%**.

*Sources : st@tinfo n°74 de janvier 218 (Ministère de la transition écologique et solidaire juillet 2017)

III. Focus sur les prix de vente

1) Prix de vente moyens d'opération au m² par territoire à fin décembre 2017.



Collectifs :

- **Val d'Europe Agglomération** passe devant Grand Paris Est et devient le territoire **le plus cher au m²**, à cause d'une opération vendue à près de 6.000€/m², puis Marne & Gondoire et enfin Paris Vallée de la Marne.

Individuels :

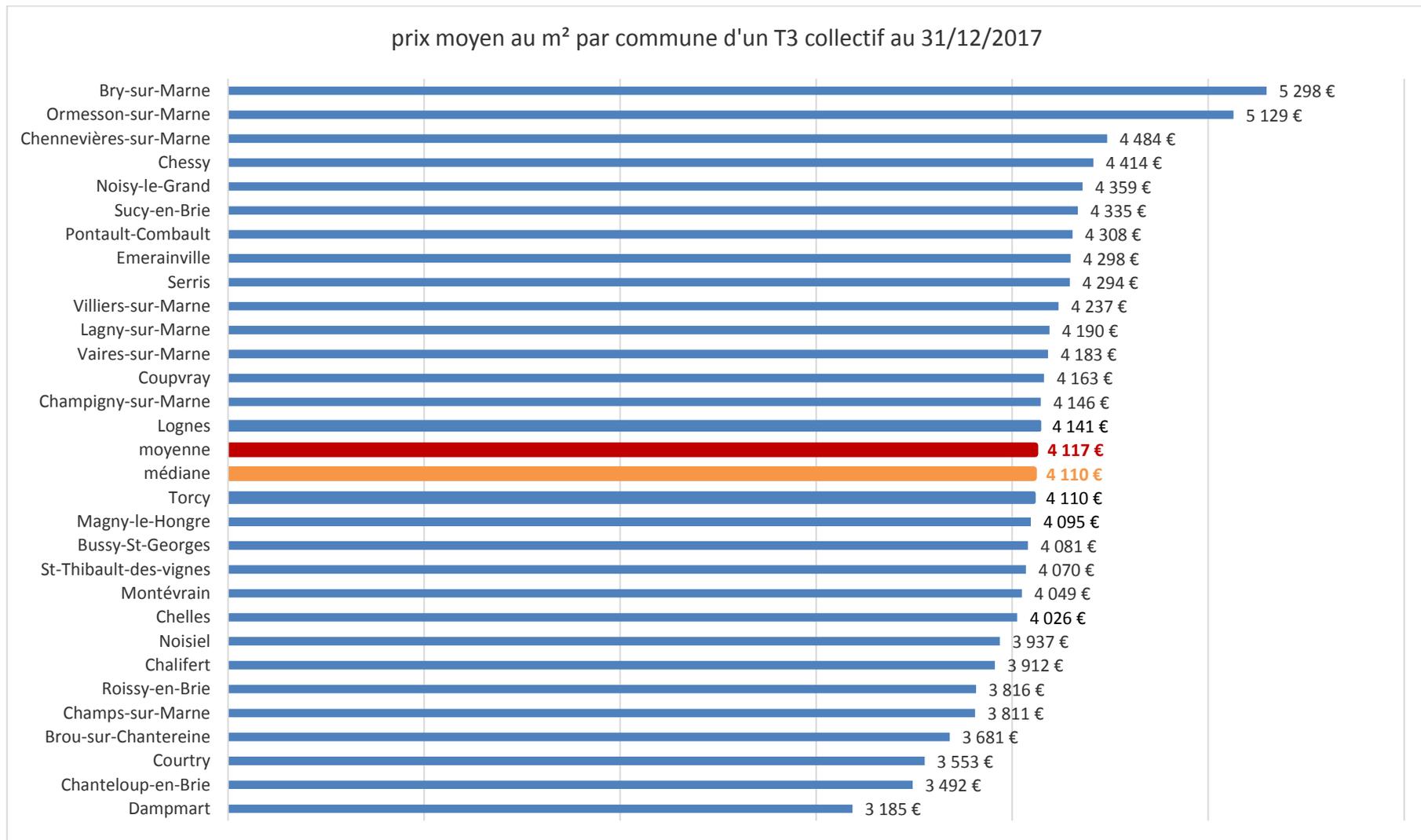
- **Grand Paris Est** reste le territoire **le plus cher au m²**, devant Paris Vallée de la Marne, Val d'Europe Agglomération et Marne & Gondoire.

- ➡ **Tous secteurs confondus, les prix moyens dans le collectif sont toujours plus élevés au m² que dans l'individuel.**
- ➡ **Les écarts les plus forts en % entre le collectif et l'individuel se trouvent sur le Val d'Europe avec +23% devant Marne & Gondoire avec +12%.**

2) Prix de vente moyens des opérations au m² par commune à fin décembre 2017.

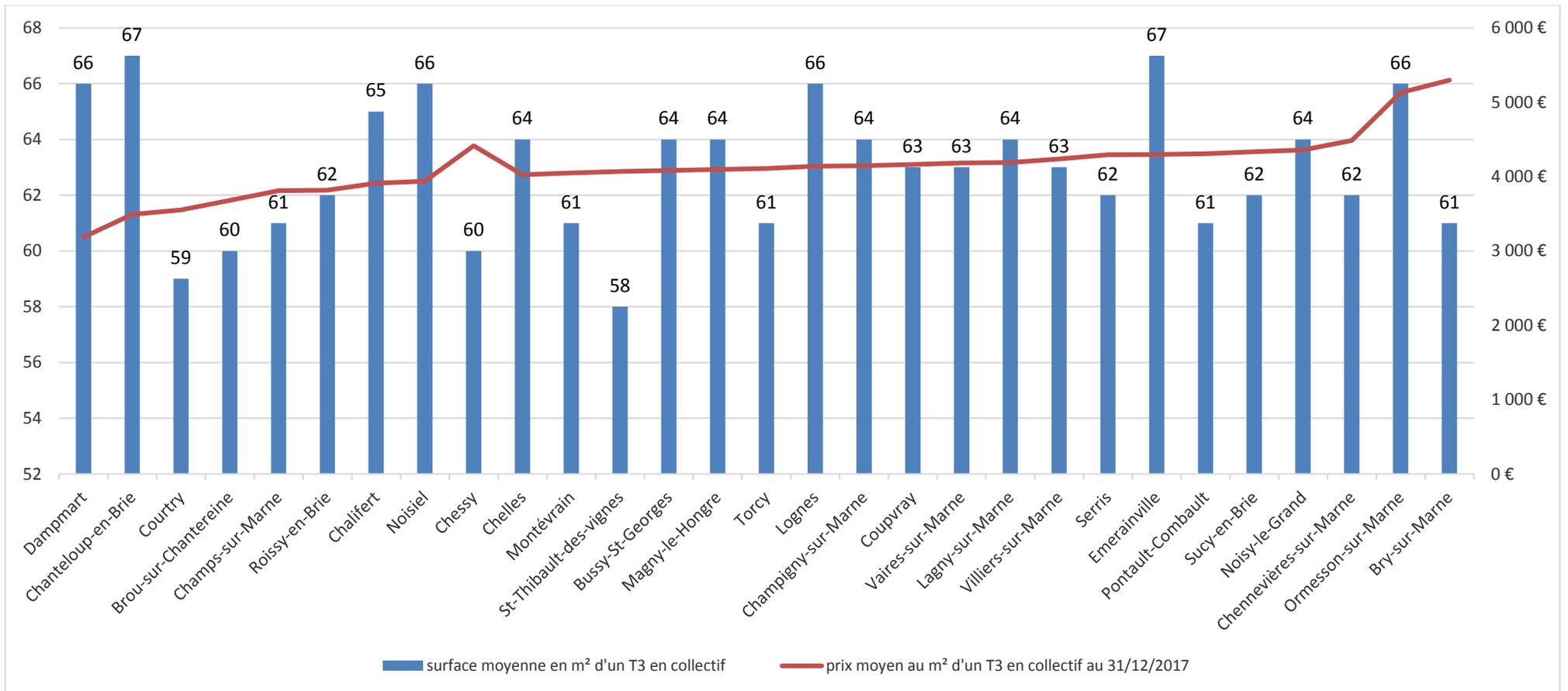
Prix moyen m ²		
Commune	Décembre-17	
	Collectif	Individuel
Bry-sur-marne	5 617 €	4 255 €
Noisy-le-Grand	4 412 €	4 371 €
Villiers-sur-marne	4 412 €	
Champigny-sur-Marne	3 786 €	
Chennevières-sur-Marne	4 853 €	
Ormesson-sur-Marne	5 189 €	
Sucy-en-Brie	4 355 €	
moyenne	4 660 €	4 313 €
Champs-sur-Marne	3 913 €	3 998 €
Emerainville	4 318 €	
Lognes	4 365 €	
Noisiel	4 052 €	
Torcy	4 311 €	
Brou-sur-Chantereine	3 953 €	
Chelles	4 298 €	
Courtry	3 780 €	3 608 €
Pontault-Combault	4 399 €	4 139 €
Roissy-en-Brie	3 952 €	
Vaires-sur-marne	4 192 €	
moyenne	4 139 €	3 915 €
Bussy-St-Georges	4 161 €	4 012 €
Ferrières-en-Brie	5 094 €	
Lagny-sur-marne	4 262 €	
Montévrain	4 308 €	4 021 €
St-Thibault-des-vignes	4 164 €	
Chalifert	3 837 €	
Dampmart	3 185 €	3 460 €
moyenne	4 144 €	3 831 €
Bailly-Romainvilliers	5 954 €	
Chessy	4 363 €	
Coupvray	4 276 €	3 534 €
Magny-le-Hongre	4 440 €	
Serris	4 496 €	4 343 €
Villeneuve-le-Comte		3 690 €
moyenne	4 706 €	3 856 €

3) Prix de vente moyen des T3 dans le collectif par commune à fin décembre 2017.



➤ Des **prix moyens au m²** qui révèlent un **écart de 66%** entre **Bry-sur-Marne**, commune où les **prix de vente au m² des T3** sont en moyenne les plus élevés et **Dampmart** où ils sont les plus abordables en cette fin décembre 2017.

➡ **La médiane se situe à 4.110€/m² et la moyenne à 4.117€/m² : elles sont en très légère baisse par rapport à la fin septembre 2017, où elles étaient de 4.169€/m² et 4.255€/m² tout en se maintenant au-delà des 4.000€/m² l'une comme l'autre.**



➤ Des T3 dont les superficies s'échelonnent de **58m²** à St-Thibault-des-vignes **67m²** à Emerainville et Chanteloup-en-Brie.

➡ **La moyenne est de 62m² et la médiane 63 m² vs 62m² fin septembre.**

St-Thibault-des-vignes	
Courtry	
Brou-sur-Chantereine	
Chessy	
Champs-sur-Marne	
Montévrain	
Torcy	
Pontault-Combault	
Bry-sur-Marne	
Roissy-en-Brie	
Serris	
Sucy-en-Brie	
Chennevières-sur-Marne	
Coupvray	
Vaires-sur-Marne	
Villiers-sur-Marne	
Chelles	
Bussy-St-Georges	
Magny-le-Hongre	
Champigny-sur-Marne	
Lagny-sur-Marne	
Noisy-le-Grand	
Chalifert	
Dampmart	
Noisiel	
Lognes	
Ormesson-sur-Marne	
Chanteloup-en-Brie	
Emerainville	

Légende	Surface moyenne = 62m ²	Prix moyen = 4 117 €
	Surface moyenne inférieure ou égale à la moyenne et prix moyen supérieur à la moyenne au m ²	
	Surface moyenne supérieure à la moyenne et prix moyen inférieur à la moyenne au m ²	
	Surface moyenne inférieure ou égale à la moyenne et prix moyen inférieur à la moyenne au m ²	
	Surface moyenne supérieure à la moyenne et prix moyen supérieur à la moyenne au m ²	

➤ **Quatre types de communes se dégagent :**

- A **Chelles, Bussy, Magny, Chalifert, Dampmart, Noisiel et Chanteloup** : Surface > ou égale à la Moyenne et Prix au m² < la Moyenne : **corrélation entre grandes surfaces et prix au m² moins élevés**
- A **St-Thibault-des-vignes, Courtry, Brou-sur-Chantereine, Champs-sur-Marne, Montévrain, Torcy, Serris et Roissy-en-Brie** : Surface < ou égale à la Moyenne et Prix au m² < la Moyenne : **corrélation entre petites surfaces et prix au m² moins élevés**
- A **Pontault-Combault, Bry, Serris, Chessy, Sucy-en-Brie et Chennevières** : Surface < ou égale à la Moyenne et Prix au m² > la Moyenne : **corrélation entre petites surfaces et prix au m² plus élevés**
- A **Coupvray, Vaires-sur-Marne, Villiers-sur-Marne, Champigny-sur-Marne, Lagny-sur-Marne, Noisy-le-Grand, Lognes, Ormesson-sur-Marne et Emerainville** : Surface > ou égale à la Moyenne et Prix au m² > la moyenne : **corrélation entre grandes surfaces et prix au m² élevés**

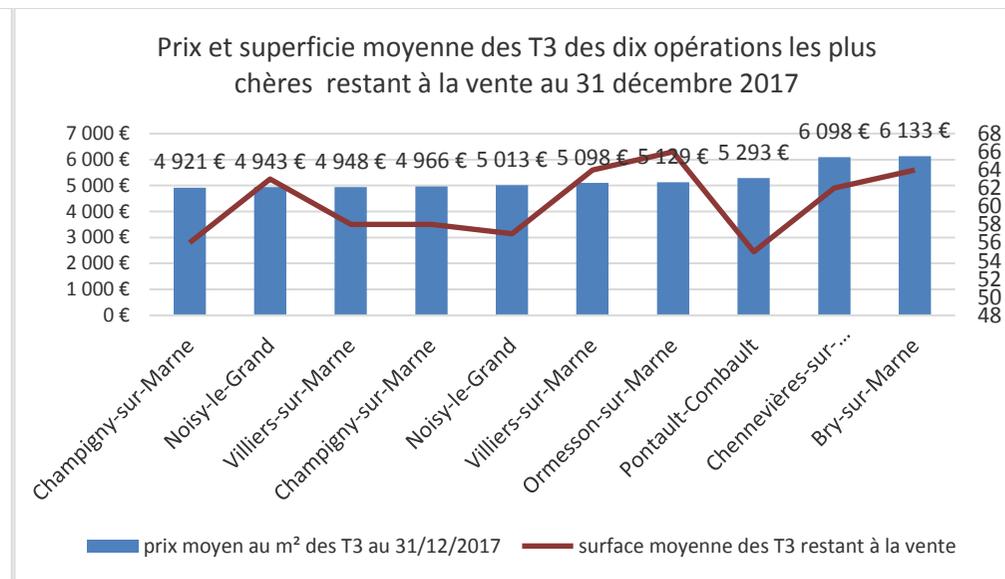
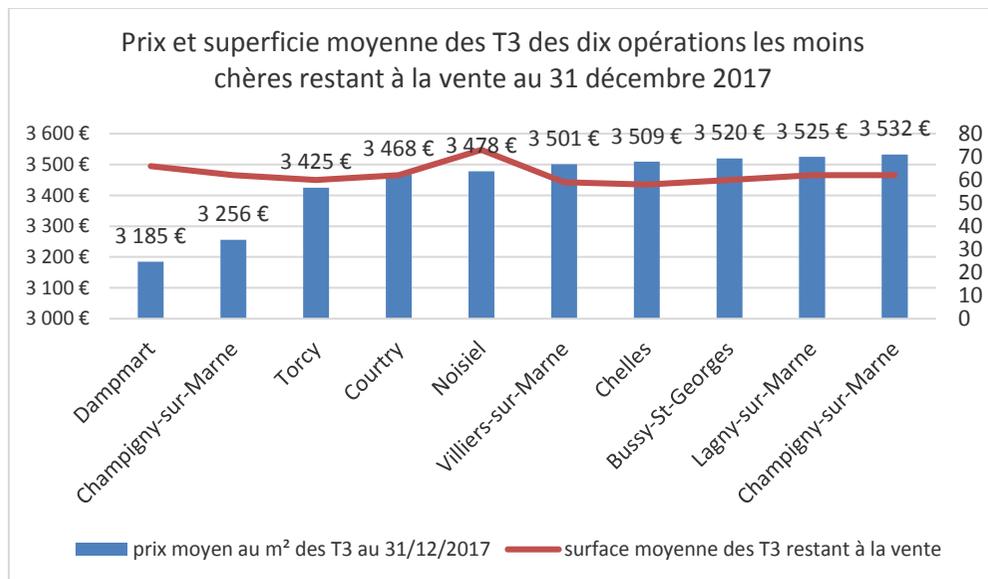
4) Focus sur les dix opérations de T3 en collectif les plus chères au m² et sur les dix les moins chères toujours au m² au 31 décembre 2017.

Commune	Prix moyen au m ² des T3 au 31/12/2017	Surface moyenne des T3 restant à la vente	Promoteur	TVA réduite	Nom de l'opération
Dampmart	3 185 €	66	Novastrada		
Champigny-sur-Marne	3 256 €	62	Demathieu Bard Immobilier	TVA 5,5%	76 S. Allende
Torcy	3 425 €	60	CFH/LNC	TVA 5,5%	Le clos de l'arche
Courtry	3 468 €	62	Novastrada		
Noisiel	3 478 €	73	ELGEA		
Villiers-sur-Marne	3 501 €	59	LNC		
Chelles	3 509 €	58	Nexity		
Bussy-St-Georges	3 520 €	60	Pichet immobilier		
Lagny-sur-Marne	3 525 €	62	MDH	TVA 5,5%	Le domaine de Boiléa
Champigny-sur-Marne	3 532 €	62	Crosswood		
Champigny-sur-Marne	4 921 €	56	REI Habitat		
Noisy-le-Grand	4 943 €	63	Bouygues Immobilier	TVA 5,5%	Noisy en l'île
Villiers-sur-Marne	4 948 €	58	Béryl Investissement		
Champigny-sur-Marne	4 966 €	58	Cogedim		
Noisy-le-Grand	5 013 €	57	Senioriales		
Villiers-sur-Marne	5 098 €	64	Emerige résidentiel	TVA 5,5%	Avenue Lecomte
Ormesson-sur-Marne	5 129 €	66	SVM Promotion		
Pontault-Combault	5 293 €	55	France Pierre		
Chennevières-sur-Marne	6 098 €	62	France Pierre		
Bry-sur-Marne	6 133 €	64	Axone promotion		

Grand Paris Est
Paris Vallée de la Marne
Marne & Gondoire (sans Pontcarré)
Val d'Europe Agglomération (avec Villeneuve-le-Comte)

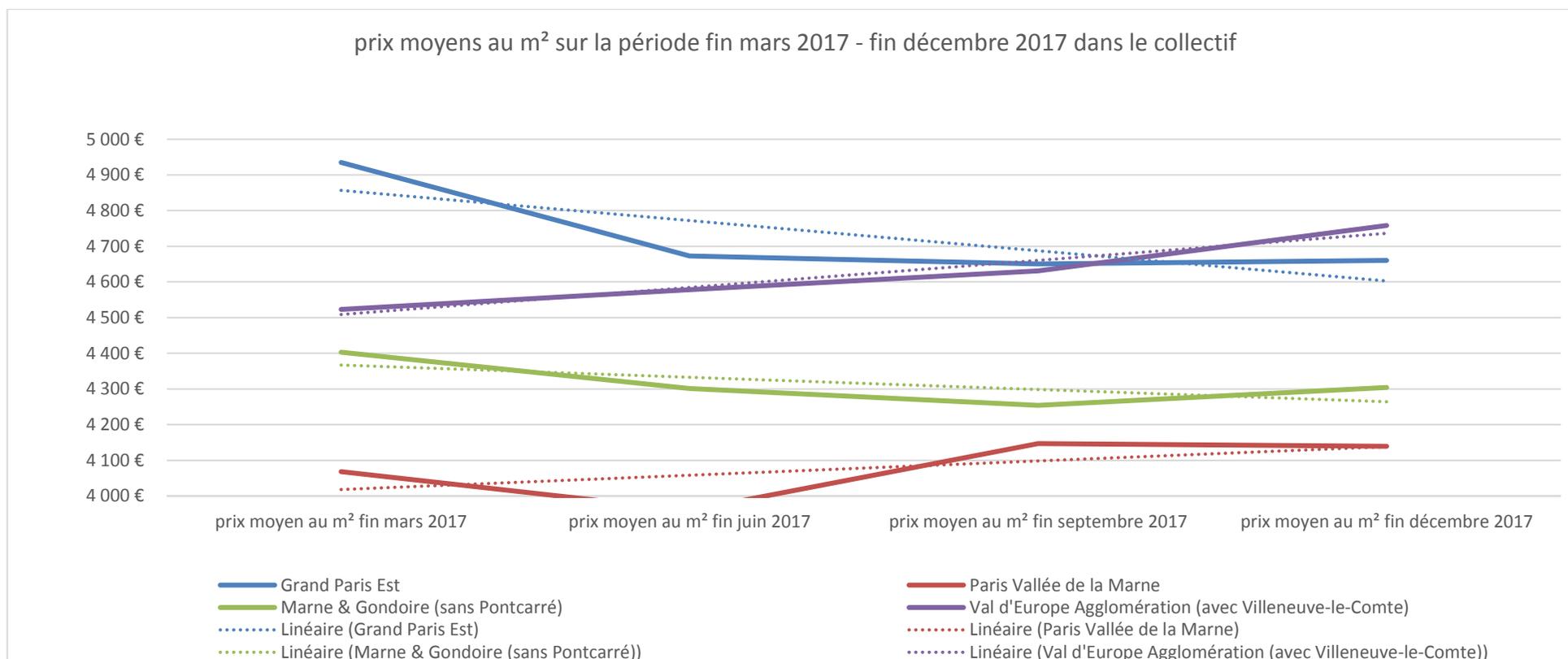
- Une domination de **Paris Vallée de la Marne** car sur les **dix opérations contenant des T3 en collectif les moins chères au m²**, quatre y sont localisées.
- Aucun programme sur Val d'Europe Agglomération ne fait partie des dix moins chers.
- Les prix moyens s'échelonnent de **3.185/m²** à Dampmart à **3.532€/m²** à **Champigny-sur-Marne**.
- Trois parmi les dix les moins chères bénéficient de **TVA réduite (5,5%)** car localisées dans un Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) ou dans la bande des 300m d'un QPV.
 - à **Champigny**, l'opération « 76 S. Allende » est située dans la bande des 300m du QPV des Mordacs,
 - à **Torcy** « le clos de l'arche » dans le QPV de l'Arche Guédon,
 - à **Lagny** « le domaine de Boiléa » dans la bande des 300m du QPV Orly Parc.

- Une écrasante domination de **Grand Paris Est**, puisque sur les **dix opérations contenant des T3 en collectif les plus chères au m², neuf** sont y sont localisées.
- Aucun programme sur le Val de Bussy et Val d'Europe Agglomération ne fait partie des dix plus chers.
- Les prix moyens varient de **4.921€/m²** à **Champigny-sur-Marne** à **6.133€/m²** à **Bry-sur-Marne**.
- Deux parmi les dix les plus chères bénéficient de **TVA réduite (5,5%)** car localisées dans un Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) ou dans la bande des 300m/500m d'un QPV.
 - à **Noisy**, l'opération « Noisy en l'île » est située dans la bande des 500m du QPV Mont d'Est Palaccio,
 - à **Villiers**, « avenue Lecomte » est localisée dans la bande des 300m du QPV des Portes de Paris Hautes Noues.



- Une surface médiane de **61m²** pour les dix opérations les moins chères et de **60 m²** pour les plus chères.
- Toujours aucune opération au Val d'Europe Agglomération parmi les moins chères
- Trois des dix opérations les moins chères sont en **TVA réduite**, ainsi que deux parmi les plus chères

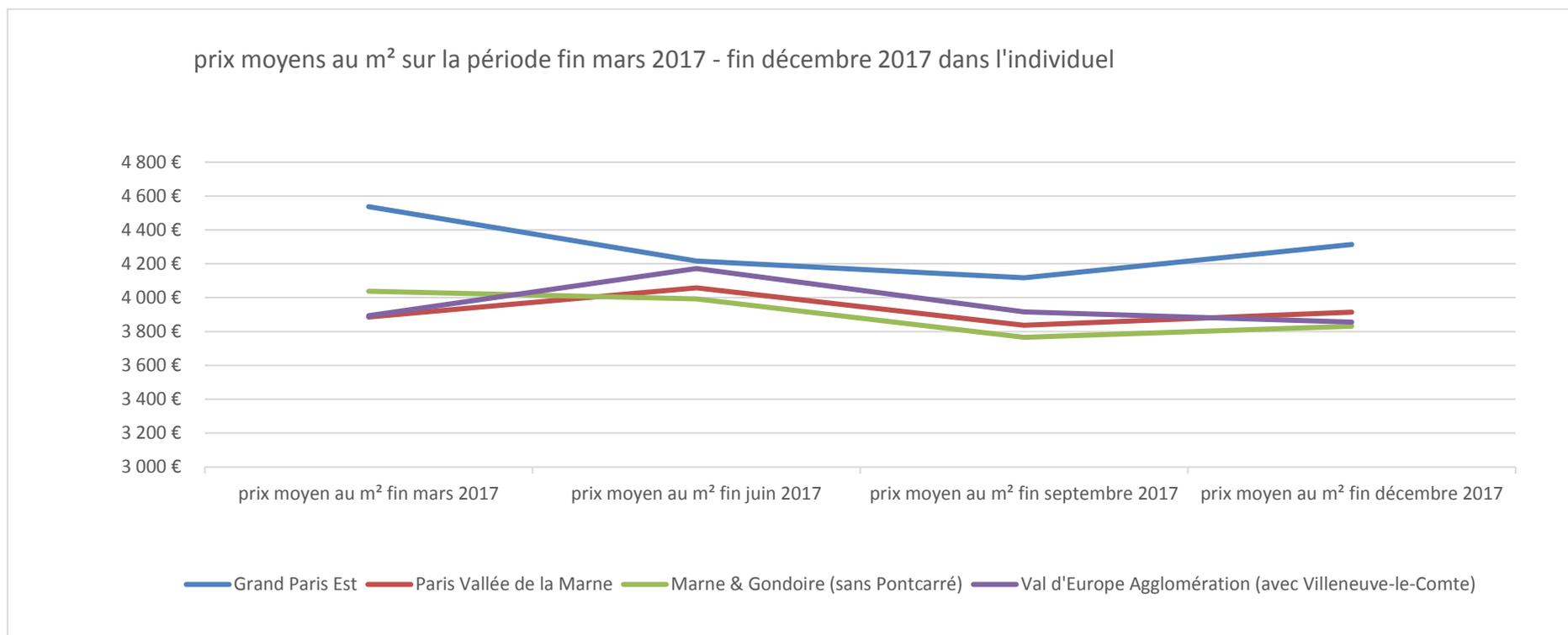
5) Evolution des prix de vente moyens dans le collectif entre la fin mars et la fin décembre 2017 par territoire.



Territoire	Prix moyen au m ² fin mars 2017	Prix moyen au m ² fin juin 2017	Prix moyen au m ² fin septembre 2017	Prix moyen au m ² fin décembre 2017
Grand Paris Est	4 935 €	4 673 €	4 650 €	4 660 €
Paris Vallée de la Marne	4 068 €	3 959 €	4 147 €	4 139 €
Marne & Gondoire (sans Pontcarré)	4 403 €	4 301 €	4 254 €	4 304 €
Val d'Europe Agglomération (avec Villeneuve-le-Comte)	4 523 €	4 578 €	4 631 €	4 758 €

➡ Sur un an, tendance haussière des prix moyens pour Paris Vallée de la Marne et Val d'Europe Agglomération, baissière pour Grand Paris Est et Marne & Gondoire.

6) Evolution des prix de vente moyens dans l'individuel entre la fin mars et la fin décembre 2017 par territoire.



Territoire	Prix moyen au m ² fin mars 2017	Prix moyen au m ² fin juin 2017	Prix moyen au m ² fin septembre 2017	Prix moyen au m ² fin décembre 2017
Grand Paris Est	4 537 €	4 216 €	4 117 €	4 313 €
Paris Vallée de la Marne	3 886 €	4 058 €	3 837 €	3 915 €
Marne & Gondoire (sans Pontcarré)	4 038 €	3 993 €	3 766 €	3 831 €
Val d'Europe Agglomération (avec Villeneuve-le-Comte)	3 893 €	4 172 €	3 917 €	3 856 €

➔ Sur un an, tendance à la baisse des prix moyens pour tous les territoires.

III. Conclusion : les principales tendances à la fin décembre 2017.

1) Au quatrième trimestre 2017 des ventes sont en très forte augmentation, portées par les collectifs, eux-mêmes composés majoritairement et à égalité de T2 (*petits logements*) et de T3 (*petits logements familiaux*) et dont 48% des ventes totales de logements neufs ont été effectués à l'Ouest du territoire et précisément sur Grand Paris Est avec surtout Noisy-le-Grand puis Villiers-sur-Marne en communes leaders

- Dans une tendance annuelle haussière, avec 1.109 ventes des résultats en très forte augmentation par rapport au troisième trimestre :
 - Dans un contexte de très forte hausse par rapport au trimestre précédent (+55%), les ventes ont au mois d'octobre et novembre ont dépassé les 400 réalisations.
- Portées par les collectifs : Noisy et Villiers virent en tête, reléguant Bussy à la troisième place
 - Les logements collectifs ont représenté 92% des cessions.
 - Une vente sur deux de collectifs s'est produite sur Grand Paris Est.
 - La commune de Noisy-le-Grand a porté 25% des ventes de collectifs, soit 261 appartements vendus en trois mois, devant Villiers-sur-Marne avec 136 (13%) et Bussy-Saint-Georges qui décroche avec 10% (101 ventes).
- Composés majoritairement de T2 (*petits logements*) et de T3 (*petits logements familiaux*) : ce trimestre les T2 et les T3 font jeu égal et totalisent 70% des cessions
 - Les ventes de ce trimestre ont été centrées sur les petits logements avec les T2 et les petits familiaux avec les T3 avec 35% chacun des cessions totales.
 - La partition entre logements familiaux (T3+T4+T5/T6) et petits logements (T1+T2), est davantage en faveur des logements familiaux avec 54%, traduction de hausse des ventes moins marquée de la petite typologie familiale que constituent les T3.
 - Les petits logements reposent toujours très largement sur les T2 avec 35% du total des offres vs 11% pour les T1.
- Et dont 48% des ventes totale de logements neufs ont été effectués à l'Ouest du territoire et précisément sur Grand Paris Est avec surtout Noisy-le-Grand puis Villiers-sur-Marne en communes leaders
 - Noisy-le-Grand a porté à elle seule un quart du total des ventes au cours du quatrième trimestre 2017, devant Villiers-sur-Marne avec 12% et Bussy-Saint-Georges qui cède la pole position avec 10%.

2) Les caractéristiques des offres à fin décembre 2017 : elles sont encore en augmentation, constituées principalement de logements familiaux collectifs portées par les T3, réparties de façon bipolaire et spécialisée entre Grand Paris Est/ Paris Vallée de la Marne pour le collectif et Marne & Gondoire/Val d'Europe Agglomération pour l'individuel

- Des offres au-delà des 3.500 logements : l'encours est au plus haut sur 2017
 - 3.546 logements sont disponibles à la vente à la fin décembre 2017 et 3.311 logements ont été vendus au cours de 2017 : si l'on prend le rythme moyen mensuel des ventes de ces douze mois, soit 276 logements, l'offre à fin décembre représente 12,8 mois de commercialisation et donc un marché sain, selon les promoteurs.

- ➔ **Toujours constituées principalement de logements familiaux collectifs et soutenues par les T3 : 44% de l'encours total**
 - Malgré la mise sur le marché de produits ciblés « investisseurs », les offres par typologie privilégient les logements familiaux (*T3 et au-delà*) avec 67% contre 33% pour les petits logements (*T1+T2*).
 - Dans le collectif, l'encours reste orienté vers les T3 et dans l'individuel vers les grandes maisons que sont les T4 (48%) déjà très présents à la fin du trimestre dernier et qui doublent les T5&+ (37%).

- ➔ **Réparties de façon bipolaire et spécialisée entre Grand Paris Est/ Paris Vallée de la Marne pour le collectif et Marne & Gondoire/Val d'Europe Agglomération pour l'individuel**
 - Grand Paris Est domine plus nettement l'encours de collectif avec 42% devant Paris Vallée de la Marne et Marne & Gondoire.
 - Marne & Gondoire celui des stocks dans l'individuel avec 47% devant Val d'Europe Agglomération : l'Est est en tête pour l'individuel de façon plus marquée

- ➔ **Concernant les nouvelles mises en commercialisation : dans un contexte de forte augmentation des volumes (*X 1,6*), un seul territoire au premier rang pour le collectif Grand Paris Est et une partition égale à l'Est**
 - Deux communes gagnantes ce trimestre : Noisy-le-Grand et Champigny-sur-Marne avec chacune 20% des nouvelles offres.
 - Marne & Gondoire et Val d'Europe Agglomération écrasent les mises en commercialisation d'individuels en totalisant 85% des nouvelles maisons.
 - Un tiers de ces nouvelles mises en commercialisation correspondent à des programmes avec TVA réduite (*quartiers ou périmètre de quartiers prioritaires de la ville*) : un type de production de logements non négligeable surtout dans les Portes de Paris, permettant avec le PTZ notamment, de multiplier les possibilités d'acquérir pour les primo-accédants.

- ➔ **Concernant toujours les nouvelles mises en commercialisation : le segment des petits logements (*du T1 au T3*) est en nette progression (+71%) entre le troisième et le quatrième trimestre**
 - Ce segment représente 86% du total des nouveaux collectifs mis en vente sur le trimestre.
 - Les promoteurs ont encore mis sur le marché majoritairement des T3 qui représentent la moitié de ces trois typologies.
 - L'offre purement « investisseurs » que sont les T1 remonte et atteint 10% des offres nouvelles de ce segment contre 8,5% à la fin septembre 2017.

3) Des prix moyens qui restent plus élevés au m² dans le collectif dans tous les territoires

- ➔ **Dans le collectif ce trimestre :**
 - Les programmes en vente sur Val d'Europe Agglomération restent en moyenne plus chers au m².

- ➔ **Dans le collectif et l'individuel :**
 - Les programmes en vente sur Grand Paris Est restent en moyenne plus chers au m² en individuel.

II. Deuxième partie : l'activité résidentielle au quatrième trimestre 2017 sur le périmètre « historique » de Marne-la-Vallée



Introduction : résumé de l'activité du quatrième trimestre 2017 à travers les principaux chiffres :

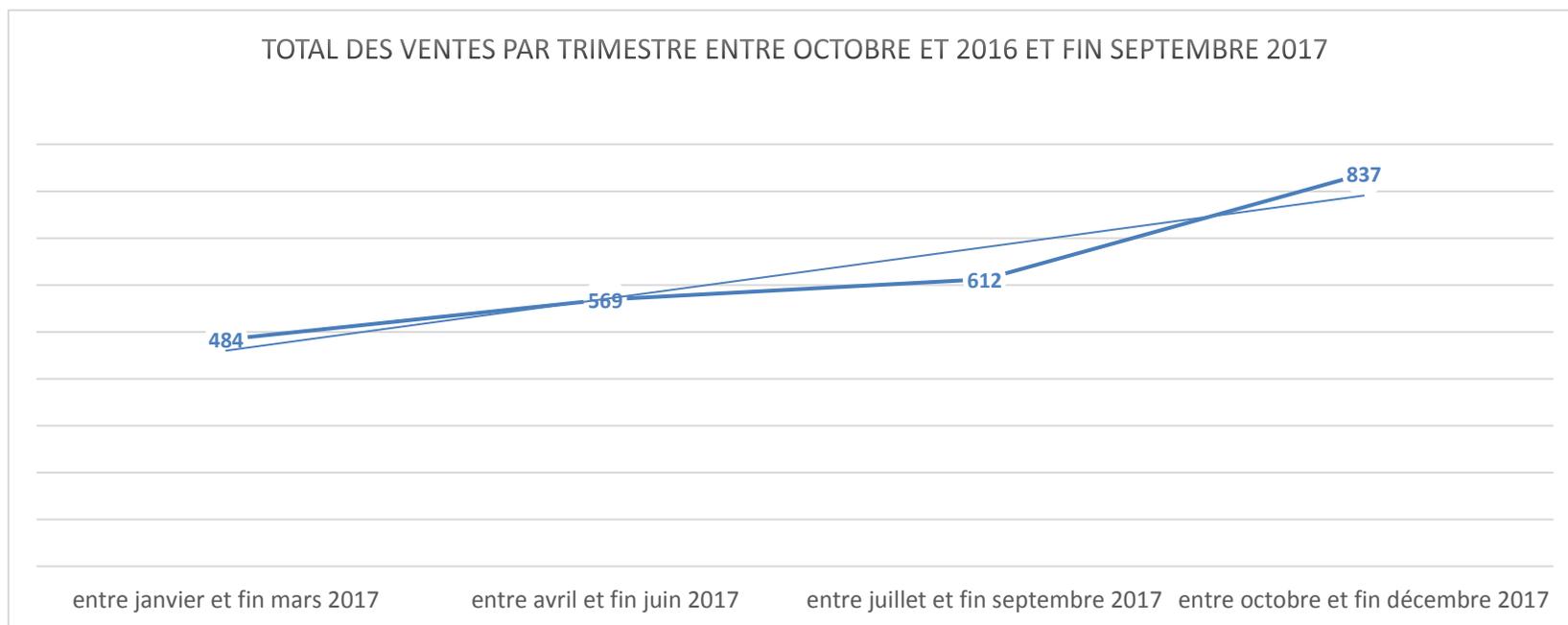
- **837 ventes** ce trimestre réparties comme suit :
 - **octobre** : **332** ventes nettes, dont 311 en collectifs et 21 en individuels
 - **novembre** : **373** ventes nettes, dont 338 en collectifs et 35 en individuels
 - **décembre** : **132** ventes nettes, dont 130 en collectifs et 2 en individuels
- Dans une **tendance haussière**, le **volume des ventes** du quatrième trimestre 2017 avec 837, **n'a jamais été atteint même au cours de 2016**.
- Ces **837** logements vendus sont ventilés en **93% de collectifs (779)** et **7% d'individuels (58)** soit **+37% par rapport au troisième trimestre 2017** qui avait totalisé 612 ventes.
- Des **ventes qui augmentent** dans le **collectif** de 30% (779 vs 599) et **dans les individuels** qui en passant de 21 à 58, sont multipliées par 2,8.
- Sur le total des **ventes** de la période, les **typologies se vendant le mieux** sont les **T3** et les **T2** avec chacune **35%** des ventes, pour une **offre** toujours majoritairement composée de **T3 (43% des offres)**.
- En **valeur absolue**, les **ventes de T3 passent la barre des 290 logements vendus**, les **T2 restent juste au-dessous avec 289 ventes** et les **T4 sont au-dessus des 120 logements vendus**.
- **Comme durant la majeure partie de 2016 et 2017, les Portes de Paris** reviennent en tête des ventes, en totalisant **49%**, le **Val de Bussy** avec 25% repasse à la seconde place en perdant 22%.
- Les deux autres territoires profitent de la baisse du Val de Bussy et par rapport au trimestre précédent, le **Val Maubuée** avec **14% vs 8%** **poursuit sa remontée** et le **Val d'Europe** avec **13% reprend du terrain (vs 7%)**.
- Ce trimestre **les Portes de Paris** avec **la moitié (51%) des ventes de collectifs** récupère la première place, au détriment du **Val de Bussy** qui ne confirme pas ses bons résultats du début 2017 avec **23%**.
- Le **collectif** continue d'être le plus vendu sur Marne la Vallée avec **9,3 ventes sur 10** et poursuit sa remontée pour retrouver des niveaux de la fin 2016.
- Dans des **volumes de ventes d'individuels orientés à la hausse** par rapport au trimestre dernier, le **Val de Bussy** en **totalise 48%** et repasse devant Val d'Europe (34%).
- **117 vs 115 programmes** sont **actifs** à fin décembre 2017, (**85% de collectifs et 15% d'individuels**) dont 45 - **soit 39%** - ont **moins de 10 logements restant en vente**.
- Le nombre de **désistements** à fin décembre 2017 **augmente** de 12,5% en passant de 192 à **216**, avec **209** en **collectifs** et le **taux moyen de désistement sur les trois derniers mois, en baisse (-11%)** tourne autour de **20,5% vs 23%** à fin septembre 2017.
- Les **192 désistements** se répartissent de la façon suivante : 89 sur les Portes de Paris, 8 au Val Maubuée, 61 sur le Val de Bussy et 34 sur le Val d'Europe.
- **2,8 fois plus d'offres que de ventes** en cette fin décembre 2017, soit **2.388 logements en stock vs 837 ventes** contre 3,5 fois à la fin septembre 2017 : **le volume des offres a augmenté de 3% par rapport à la fin septembre 2017 (2.388 vs 2.274)** et **les ventes sont toujours orientées à la hausse (837 vs 643) avec +37, amenuisant le rapport entre les deux**.
- **19 communes** sont concernées par des programmes **de collectifs** et **8 communes** sont concernées par de **l'individuel** ce trimestre.
- La **répartition géographique** nous montre que les offres proposées sur le territoire restent largement en faveur des **Portes de Paris** et du **Val de Bussy avec 37% chacun** devant le Val Maubuée (15%) et le Val d'Europe (10%) : c'est à la fois la traduction du **maintien au premier plan du Val de Bussy** mais avec **en cette fin d'année, la remontée des Portes de Paris**.

- Il est à noter que le Val Maubuée n'est toujours plus dernier.
- Contrairement à 2013, 2014 et 2015, le **Val de Bussy ne concentre plus le plus grand nombre de programmes actifs de collectifs**, car il est **dépassé depuis mars 2016** par les **Portes de Paris avec en cette fin décembre 2017, 49 contre 30**, mais **conserve toujours sa place de leader pour les programmes d'individuels (7)**.
- L'**offre de T3** pour le **collectif** continue de rester **largement majoritaire** et celle **T4 passe devant** les T5&+ pour l'**individuel** à fin décembre 2017.
- **20 nouveaux programmes**, chiffre **équivalent** au trimestre précédent, totalisent **776 logements (vs 762)** dans **13 programmes complètement nouveaux** et **191** dans une **tranche supplémentaire**, soit **967 logements au total**, (*14% de plus qu'à fin septembre 2017*) et sont composés de **90% de collectifs**, soit **873 nouveaux appartements mis sur le marché**.
- Les **Portes de Paris** concentrent seules **l'essentiel en volume des nouveaux programmes**.
- Une commune écrase toutes les autres ce trimestre : **Noisy-le-Grand avec 36% (349/967)** du total des offres nouvelles.
- 2.338 logements sont donc disponibles à la vente à fin décembre 2017 et 2.502 logements ont été vendus au cours de 2017 : si l'on prend en compte les rythmes mensuels des ventes de ces douze mois soit 208 logements, **l'offre à fin décembre 2017 représente 11,2 mois de commercialisation** : un marché est considéré comme sain et équilibré par les promoteurs, quand le délai est de 12 mois.
- Au cours de 2017, **2.502 logements ont été vendus**, contre 2.627 ventes en 2016 : **en 2017 le niveau des ventes est donc de 95% des réalisations de 2016 qui avait été une excellente année**.

I. Caractéristiques des ventes entre octobre et fin décembre 2017

1) Evolution des ventes nettes sur un an par trimestre, entre janvier 2017 et fin décembre 2017.

- Dans une **tendance haussière des ventes sur les 12 derniers mois, les volumes du quatrième trimestre 2017 sont au plus haut.**
- La **moyenne sur un an tourne autour de 625 logements vendus par trimestre** vs 657 log/mois sur 2016.
- La **moyenne mensuelle de 2017** est de **208 logements vendus** vs 219 en 2016 qui a été une excellente année.



- **Une hausse des ventes de 37% par rapport au troisième trimestre 2017.**
- **Au cours de 2017, 2.502 logements ont été vendus contre 2.627 ventes en 2016 : en 2017 le niveau des ventes est donc de 95% des réalisations de 2016 qui avait été une excellente année.**

2) Répartition des ventes nettes par mois et par typologie des logements entre octobre et fin décembre 2017.

oct-17				
Typologie	Nombre	% des ventes	% de l'offre totale en début de mois	Répartition individuels/collectifs
T1	27	8%	1%	coll
T2	107	32%	5%	coll
T3	128	39%	6%	coll
T4	56	17%	3%	46 coll + 10 ind
T5/6	14	4%	1%	3 coll + 11 ind
Total	332	100%	15%	
nov-17				
Typologie	Nombre	% des ventes	% de l'offre totale en début de mois	Répartition individuels/collectifs
T1	44	12%	2%	coll
T2	148	40%	7%	coll
T3	105	28%	5%	99 coll + 6 ind
T4	62	17%	3%	44 coll + 18 ind
T5/6	14	4%	1%	3 coll + 11 ind
Total	373	100%	25%	
déc-17				
Typologie	Nombre	% des ventes	% de l'offre totale en début de mois	Répartition individuels/collectifs
T1	28	21%	1%	coll
T2	34	26%	1%	coll
T3	60	45%	3%	coll
T4	4	3%	0%	3 coll + 1 ind
T5/6	6	5%	0%	5 coll + 1 ind
Total	132	100%	6%	

- Ce trimestre, **les mois d'octobre et novembre ont concentré 84% des ventes totales.**
 - Les T1, 3 et 5/6 sont en-dessous
 - Les T2 et T4 sont au-dessus
- ➡ **Après des cessions dépassant les 330 réalisations en octobre et novembre, une chute autour de 130 en décembre.**
 - ➡ **Néanmoins, les ventes trimestrielles continuent d'être orientées à la hausse, malgré un mois de décembre beaucoup plus faible.**
 - ➡ **Les ventes de T1 et surtout de T2 se sont effondrés au mois de décembre : faut-il y voir un effet de l'annonce de la poursuite du dispositif Pinel au-delà du 31 décembre 2017 ?**

3) Répartition des ventes nettes par territoire, par type entre octobre et fin décembre 2017.

Territoire	oct-17				nov-17				déc-17				Total collectif	% coll	Total individuel	% ind
	Collectif	Individuel	% coll/total coll	% ind/total ind	Collectif	Individuel	% coll/total coll	% ind/total ind	Collectif	Individuel	% coll/total coll	% ind/total ind				
Portes de Paris*	136	-2	44%	-10%	183	12	54%	34%	77	0	59%	0%	396	51%	10	17%
Val Maubuée	68	0	22%	0%	39	0	12%	0%	7	0	5%	0%	114	15%	0	0%
Val de Bussy*	79	10	25%	48%	80	15	24%	43%	20	3	15%	150%	179	23%	28	48%
Val d'Europe (avec Villeneuve-le-Comte) *	28	13	9%	62%	36	8	11%	23%	26	-1	20%	-50%	90	12%	20	34%
Total périmètre historique	311	21	100%	100%	338	35	100%	100%	130	2	100%	100%	779	100%	58	100%

*désistements

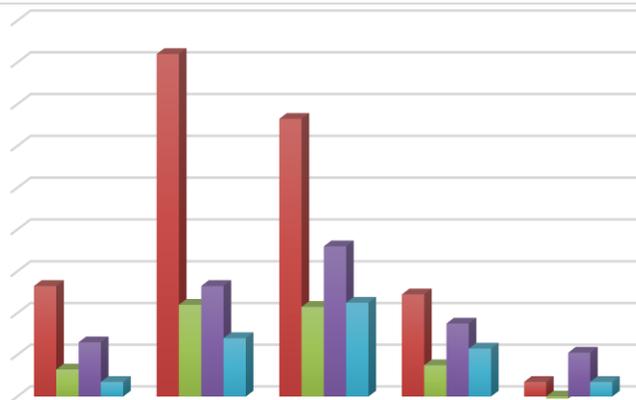
- Ce trimestre, **les Portes de Paris avec la moitié des ventes de collectifs** renouent avec la première place, au détriment du **Val de Bussy** qui passe de 47% à 23%.
- Dans des volumes de **ventes d'individuels en hausse** par rapport au trimestre précédent (58 vs 28), le **Val de Bussy** en totalise **48%** et repasse devant le **Val d'Europe** (34%).
- **9,3 logements vendus sur 10** sont des **collectifs**.
 - ➡ **Les ventes ont encore progressé dans le collectif : +30% par rapport au troisième trimestre.**
 - ➡ **Elles ont été multipliées par 3,4 dans l'individuel (28 vs 34)**
 - ➡ **Deux territoires continuent de se détacher : les Portes de Paris et le Val de Bussy.**
 - ➡ **Le Val Maubuée reste très en retrait ce trimestre.**

4) Répartition des ventes, par typologie de logement et par territoire, entre octobre et fin décembre 2017.

Ventes entre octobre et fin décembre 2017						Nombre	% du total
Territoire	T1	T2	T3	T4	T5/6		
Portes de Paris	53	164	133	49	7	406	49%
Val Maubuée*	13	44	43	15	-1	114	14%
Val de Bussy	26	53	72	35	21	207	25%
Val d'Europe (avec Villeneuve-le-Comte)	7	28	45	23	7	110	13%
Total périmètre historique	99	289	293	122	34	837	

*désistements

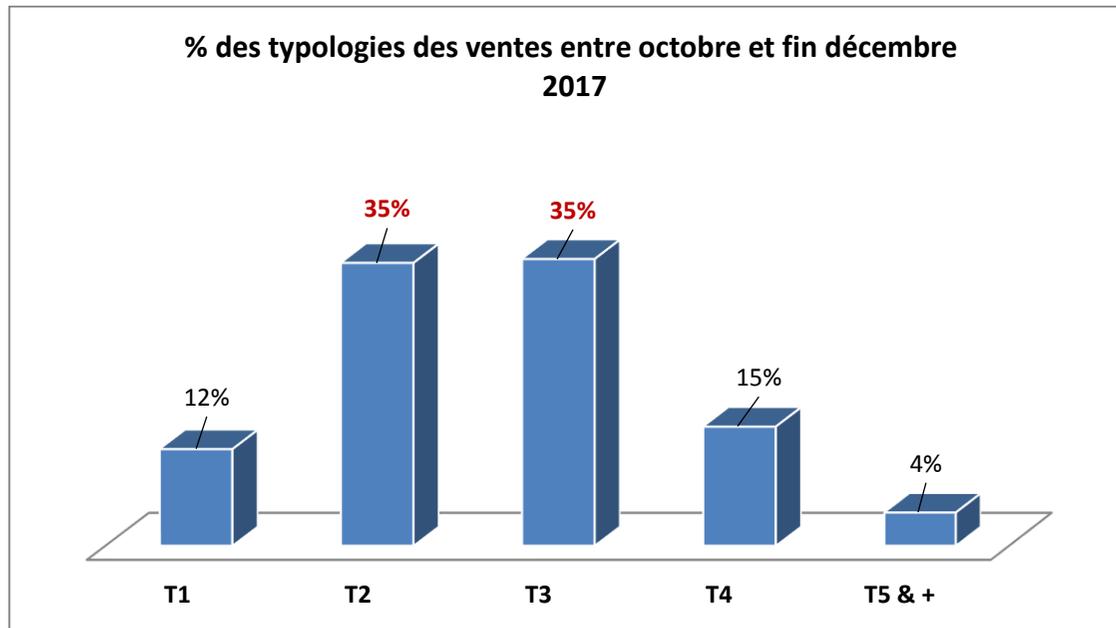
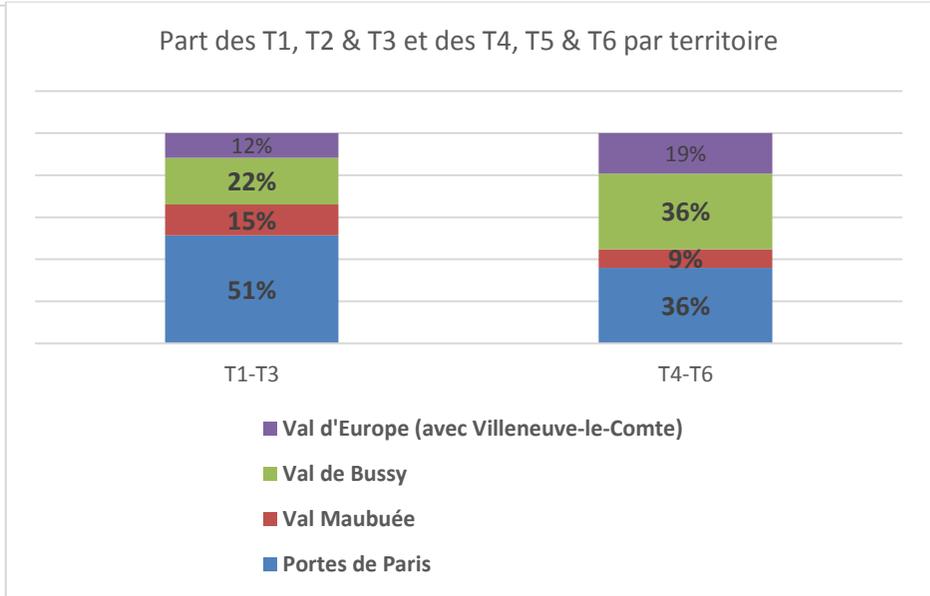
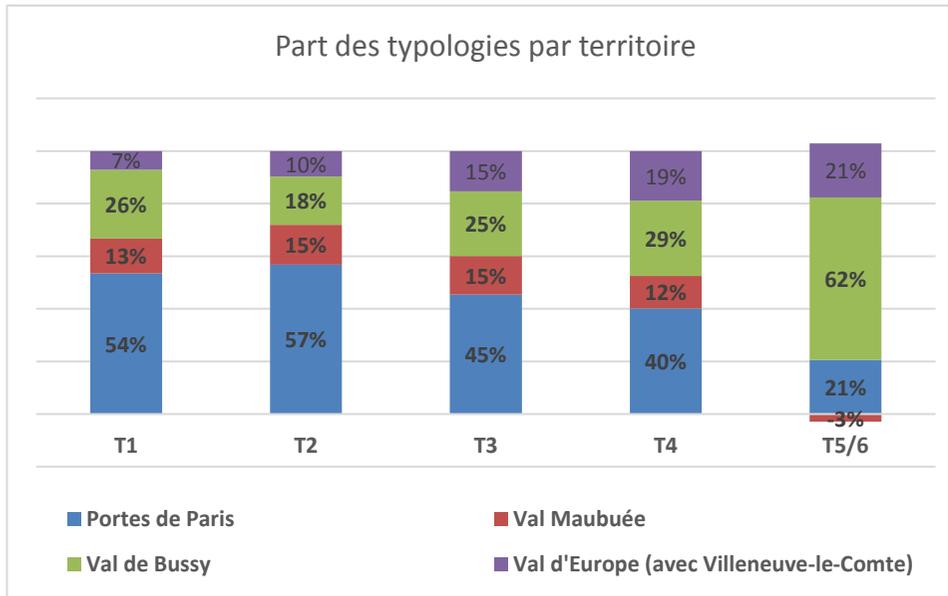
- Au cours du **quatrième trimestre**, par rapport au troisième de 2017 et en **valeur absolue**, **toutes les typologies voient leurs ventes augmenter** :
 - Les typologies extrêmes (*T1 et T5/6*) affichent les plus fortes progressions avec +77% et +62%.
 - Les T2 et T4 avec +37% et +40% enregistrent une belle hausse.
 - Le nombre de T3 n'augmente « que de » 8,6%.
- **Les T3 doivent partager ce trimestre avec les T2 la première place avec 35% des ventes chacun.**
- **Comme durant la majeure partie de 2016 et 2017, les Portes de Paris reviennent en tête des ventes**, devant le Val de Bussy.
- Changement dans le classement sur le segment des **petits logements** : **les Portes de Paris retrouvent la première place dans le nombre le plus élevé de cessions sur des T1 au T3.**
- Concernant les **logements familiaux**, **les Portes de Paris étendent leur domination aux T4 ne concédant le leadership au Val de Bussy que les T5/T6.**
- **Dans les Portes de Paris ont été vendus la moitié des T1+T2+T3 et 36% des T4+T5+T6 : c'est le secteur qui débouche en tête ce trimestre.**
- En **valeur relative**, **baisse très significative** de la part des **T3** avec **passage de 42% à 35% des ventes**, **hausse** de la part des **T2 (32% vs 35%)** et des **T1 (9% vs 12%)** et **maintien des autres typologies.**



Répartition des ventes par typologie de logements entre octobre et fin décembre 2017

	T1	T2	T3	T4	T5/6
■ Portes de Paris	53	164	133	49	7
■ Val Maubuée	13	44	43	15	-1
■ Val de Bussy	26	53	72	35	21
■ Val d'Europe (avec Villeneuve-le-Comte)	7	28	45	23	7

- ➔ **Dans une tendance haussière des volumes des ventes, les Portes de Paris reprennent la tête ce trimestre pour les typologies allant du T1 au T4.**
- ➔ **Les ventes de ce trimestre ont été davantage centrées sur les petits logements familiaux avec les T3 et les petits logements avec les T2 (70% des cessions au total, vs 74%), poursuivant l'évolution dans la composition typologique amorcée à la fin 2015.**



➡ La partition entre petits logements (T1+T2) et logements familiaux (T3+T4+T5/6) révèle une baisse de la part prise par les logements familiaux avec 54% contre 59% à la fin septembre 2017, traduction de la hausse des ventes de T2 et de T1 constatée plus haut.

5) Répartition des ventes par commune et par type de logement entre octobre et fin décembre 2017.

Communes	oct-17		nov-17		déc-17		Total 4 ^e trimestre 2017				
	Nombre de logements vendus	Collectifs	Individuels	Nombre de logements vendus	Collectifs	Individuels	Nombre de logements vendus	Collectifs	Individuels		
Bry-sur-marne*	332	0	0	373	1	0	132	-3	0	-2	0
Noisy-le-Grand*		50	-2		159	12		53	0	262	10
Villiers-sur-marne		86	aucun programme		23	aucun programme		27	aucun programme	136	aucun programme
Champs-sur-Marne		aucun programme	aucun programme		aucun programme	0		aucun programme	0	aucun programme	0
Emerainville		1	aucun programme		5	aucun programme		1	aucun programme	7	aucun programme
Lognes		40	aucun programme		11	aucun programme		1	aucun programme	52	aucun programme
Noisiel		21	aucun programme		16	aucun programme		3	aucun programme	40	aucun programme
Torcy		6	aucun programme		7	aucun programme		2	aucun programme	15	aucun programme
Bussy-St-Georges		36	3		55	9		10	2	101	14
Chanteloup-en-Brie*		4	aucun programme		6	aucun programme		-5	aucun programme	5	aucun programme
Ferrières-en-Brie		4	aucun programme		6	aucun programme		4	aucun programme	14	aucun programme
Lagny-sur-marne		9	0		13	1		8	aucun programme	30	1
Montévrain*		18	7		-1	5		3	1	20	13
St-Thibault-des-vignes		8	aucun programme		1	aucun programme		0	aucun programme	9	aucun programme
Bailly-Romainvilliers*		4	aucun programme		0	aucun programme		15	aucun programme	19	aucun programme
Magny-le-Hongre*		2	aucun programme		0	aucun programme		1	aucun programme	3	aucun programme
Chessy		4	aucun programme		1	aucun programme		3	aucun programme	8	aucun programme
Coupvray	17	4	5	6	0	0	22	10			
Serris*	1	7	30	6	7	-1	38	12			
Villeneuve-le-Comte*	aucun programme	2	aucun programme	-4	aucun programme	0	aucun programme	-2			
TOTAL		311	21		338	35		130	2	779	58

- **11 communes** n'ont **aucun programme d'individuels en vente** ce trimestre.
- **Champs-sur-Marne et Villeneuve-le-Comte** n'en n'ont **aucun en collectif**.
- **A Bry et Champs pas une seule vente en individuel** durant ce trimestre malgré la présence de programmes et **aucune vente en collectif à Bry**.
 - **Conformément au quatrième trimestre 2016 et au premier semestre 2017, l'Ouest du territoire est moteur des ventes avec Noisy et Villiers.**
 - **La commune de Noisy avec 262 ventes a porté 34% des ventes de collectifs, devant Villiers-sur-Marne avec 17,5% et Bussy avec 13% : ces trois communes totalisent près des deux tiers (64,5%) des ventes de collectifs.**
 - **Bussy avec 14 maisons vendues sur 58, soit 24%, devance Serris (12 cessions) et Coupvray avec 10 ventes : elles ont représenté à elles trois, 62% du total des ventes, faisant d'elles les locomotives de l'Est des individuels vendus.**
 - **Finalement, les ventes totales de ce quatrième trimestre ont reposé sur les épaules de trois communes : Noisy, Villiers et Bussy qui comptabilisent 62,5% des cessions.**

6) Meilleurs résultats au mois de décembre 2017.

➤ Collectifs :

Territoire	Promoteur	Nombre de ventes/commune	Nom du programme	Date de mise en commercialisation
Portes de Paris	Cogedim	19 ventes à Noisy-le-Grand	Sur parc	Septembre 2017
Val Maubuée	Pitch Promotion	4 ventes à Torcy	Nature et coteaux	Septembre 2017
Val de Bussy (sans Pontcarré)	Crédit Agricole Immobilier	6 ventes à Lagny-sur-Marne	Carré Balzac	Janvier 2017
Val d'Europe Agglomération (avec Villeneuve-le-Comte)	Résidé étude	15 ventes à Bailly-Romainvilliers	Le clos Bailly	Décembre 2016

- Les programmes « Sur parc » et « Nature et coteaux » bénéficient d'un effet de lancement.
- Celui localisé à Bailly-Romainvilliers proposait au départ 100 logements et il n'en reste que 16 en vente.

➤ Individuels :

Territoire	Promoteur	Nombre de ventes/commune	Nom du programme	Date de mise en commercialisation
Grand Paris Est	Montoit	1 vente à Noisy-Le-Grand	Maisons Paul Vaillant-Couturier	Mai 2017
Paris Vallée de la Marne	Aucune vente	Aucune vente	Aucune vente	Aucune vente
Marne & Gondoire (sans Pontcarré)	Crédit Agricole Immobilier	1 vente à Bussy-St-Georges	Livin' Bussy	Mai 2017
Marne & Gondoire (sans Pontcarré)	Kaufman & Broad	1 vente à Bussy-St-Georges	Jardins des cerisiers	Juin 2017
Marne & Gondoire (sans Pontcarré)	Sully	1 vente à Montévrain	Open square	Juin 2015
Val d'Europe Agglomération (avec Villeneuve-le-Comte)	Bouygues Immobilier	2 ventes à Villeneuve-le-Comte	Les allées de Villeneuve	Septembre 2017

- Le programme « Open square » à Montévrain est en vente depuis juin 2015 et comportait 6 maisons.
- Les quatre autres bénéficient également d'un effet de lancement 2017.

➤ **Un effet de lancement 2017, est constaté tant dans les ventes de collectifs que dans celles d'individuels.**

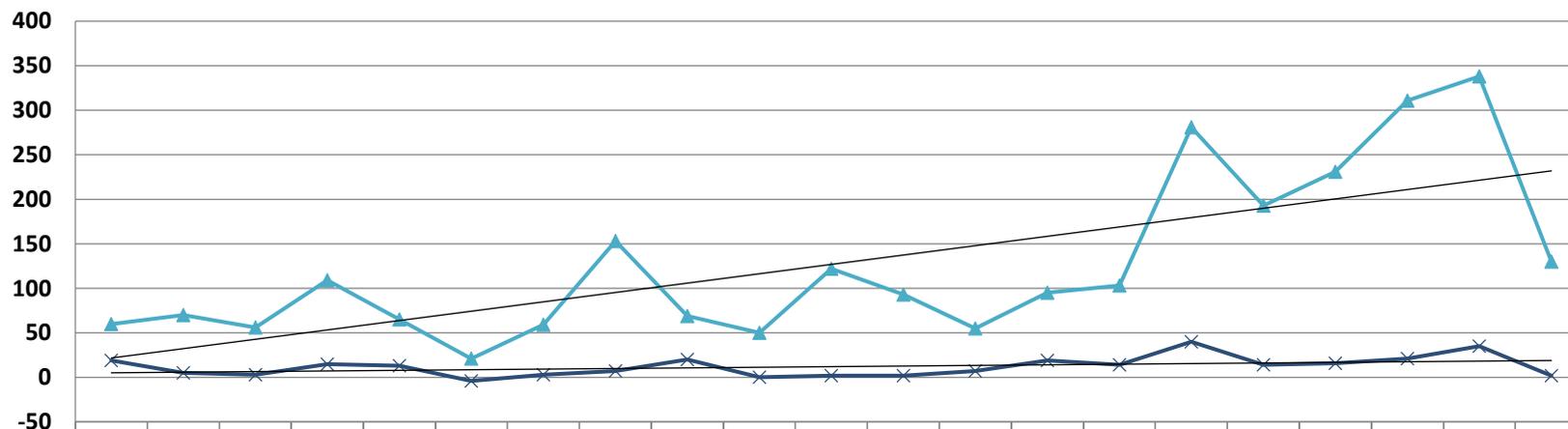
7) Détail des types de logements et comparaison avec les quatrièmes trimestres 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 et 2017.

- Les **ventes totales** de ce quatrième trimestre 2017, sont **largement supérieures** à celles de tous les quatrièmes trimestres précédents.
- Dans une **tendance haussière depuis 2012**, avec **779 logements**, le nombre **de collectifs** vendus est **très supérieur aux valeurs de tous les autres quatrièmes trimestres et dépasse le chiffre déjà très bon de 2016**.
- Dans une **tendance orientée à la hausse**, le nombre d'**individuels** vendus est **supérieur aux valeurs des quatrièmes trimestres excepté 2016**.

Années	Mois	Collectif	Individuel	Total coll	tot ind	tot général	% coll	% ind
2011	o	60	19	186	27	213	87%	13%
2011	n	70	5					
2011	d	56	3					
2012	o	109	15	195	24	219	89%	11%
2012	n	65	13					
2012	d	21	-4					
2013	o	59	3	281	30	311	90%	10%
2013	n	153	7					
2013	d	69	20					
2014	o	50	0	265	4	269	99%	1%
2014	n	122	2					
2014	d	93	2					
2015	o	55	7	253	40	293	86%	14%
2015	n	95	19					
2015	d	103	14					
2016	o	281	40	705	70	775	91%	9%
2016	n	193	14					
2016	d	231	16					
2017	o	311	21	779	58	837	93%	7%
2017	n	338	35					
2017	d	130	2					

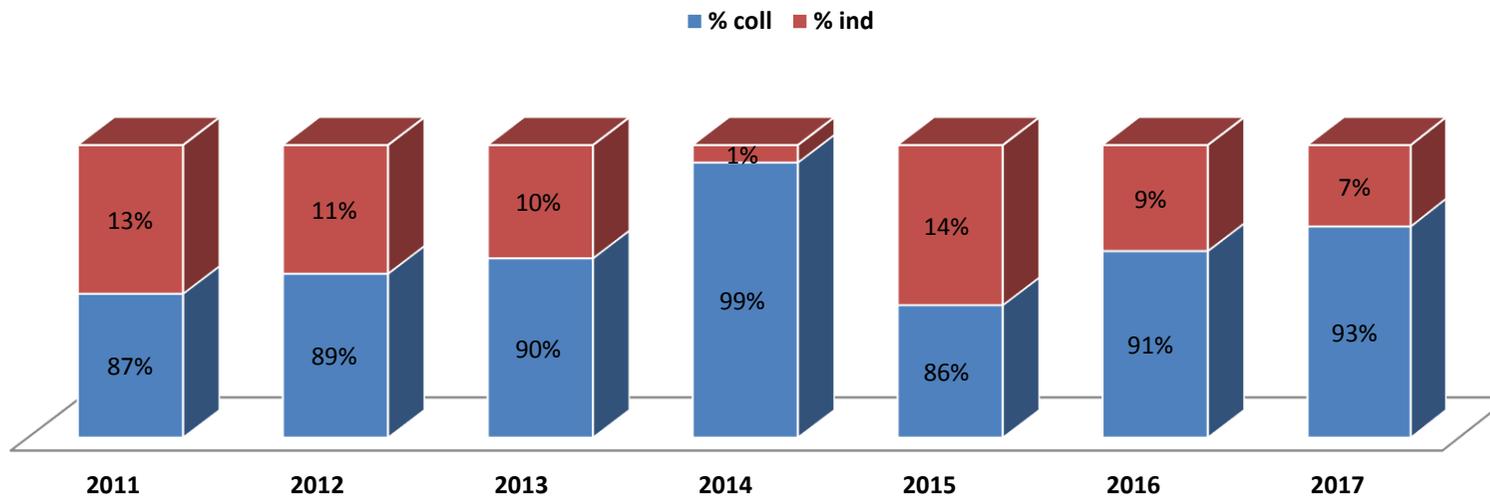
- **Dans des volumes totaux de ventes largement plus élevés, les ventes de collectifs de ce quatrième trimestre, sont à un niveau jamais atteint sur aucun quatrième trimestre depuis 2011.**

ventes nettes et répartition collectif/individuel aux quatrièmes trimestres de 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 & 2017



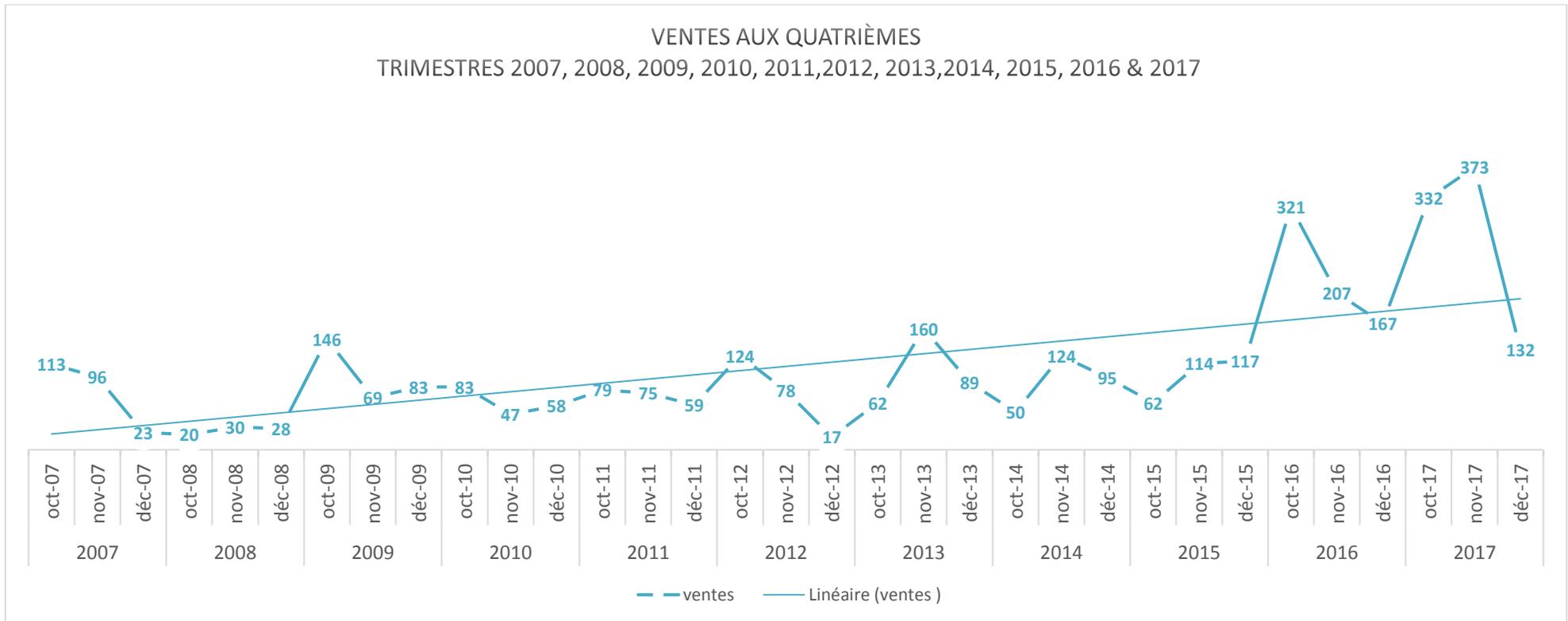
	o	n	d	o	n	d	o	n	d	o	n	d	o	n	d	o	n	d	o	n	d
	2011	2011	2011	2012	2012	2012	2013	2013	2013	2014	2014	2014	2015	2015	2015	2016	2016	2016	2017	2017	2017
▲ collectif	60	70	56	109	65	21	59	153	69	50	122	93	55	95	103	281	193	231	311	338	130
× individuel	19	5	3	15	13	-4	3	7	20	0	2	2	7	19	14	40	14	16	21	35	2

Répartition en % des ventes entre collectifs et individuels aux quatrièmes trimestres 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 et 2017



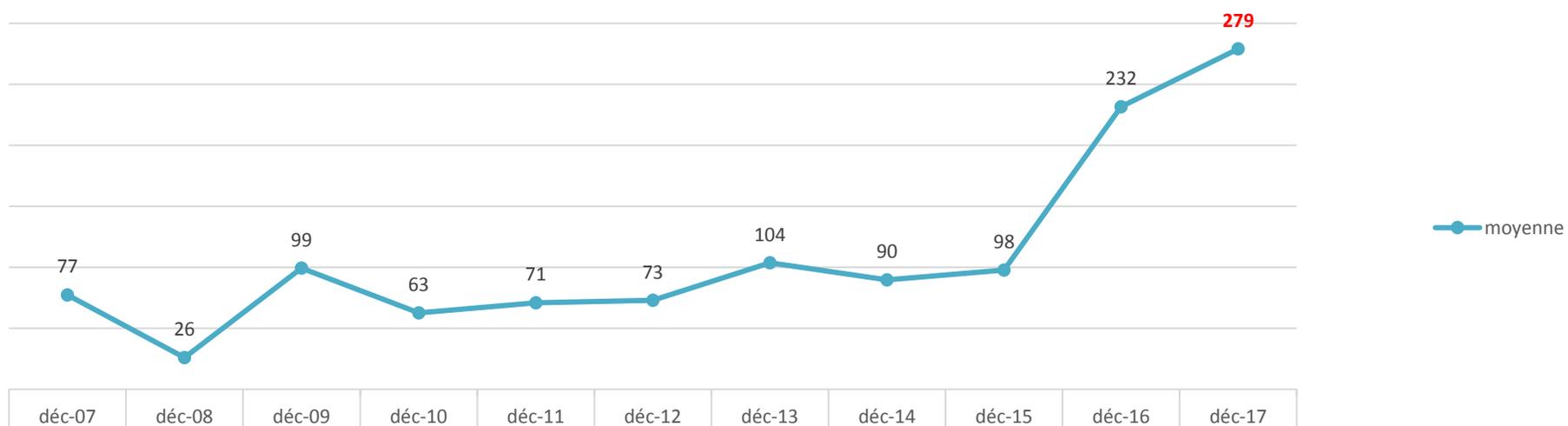
8) Comparaison des ventes nettes des quatrièmes trimestres 2007 à 2017.

- Sur la durée, les ventes sont en dents de scie, alternant des mois supérieurs à 100 ventes, 200 voire 300 avec d'autres inférieurs à ce total, cependant **la courbe de tendance reste haussière.**



- ➡ **Sur ce dernier trimestre 2017, deux mois (octobre et novembre) ont dépassé les 300 ventes, ce qui n'était jamais arrivé depuis 2007 sur cette période de l'année.**

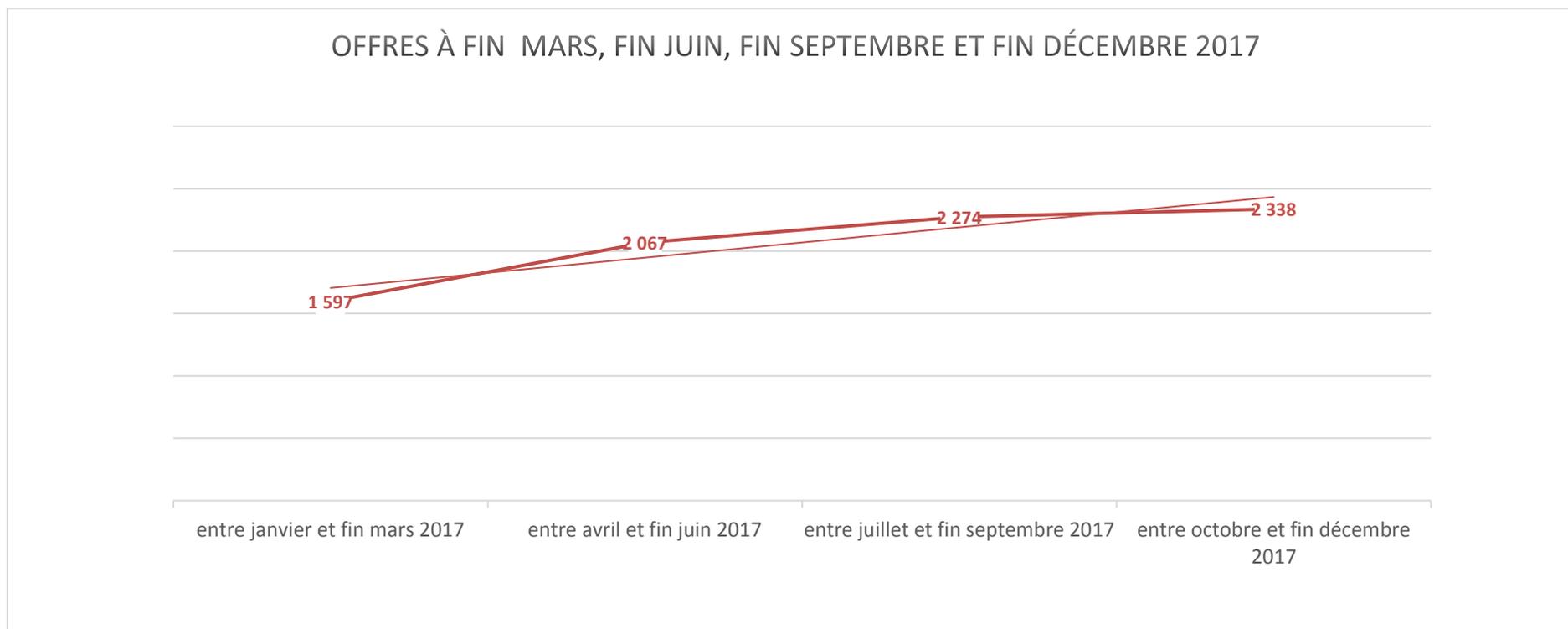
moyenne mensuelle des ventes aux quatrièmes trimestres 2007 à 2017



➡ Dans la continuité du trimestre précédent - avec 214 ventes mensuelles - la moyenne du quatrième trimestre 2017 avec 279 ventes, est la plus élevée des quatrièmes trimestres des onze dernières années.

II. Caractéristiques des offres à la fin décembre 2017.

1) Evolution des offres sur un an, entre fin mars et fin décembre 2017.



- Avec 2.330, un encours au plus haut sur les douze derniers mois, avec un stock mensuel supérieur à 2.200 logements et une moyenne mensuelle sur le trimestre de 2.310.
- Dans une tendance haussière en 2017, multiplication par 1,5 des encours entre fin mars et fin décembre : le territoire a été jugé attractif par les promoteurs.

	Total	T1	T2	T3	T4	T5 & +
Répartition des offres par type de logements à fin mars 2017						
Collectif	1 543	137	447	648	274	37
Individuel	54	0	0	1	21	32
Répartition des offres par type de logements à fin juin 2017						
Collectif	1 999	140	590	881	345	43
Individuel	68	0	0	0	18	50
Répartition des offres par type de logements à fin septembre 2017						
Collectif	2 158	141	646	937	385	49
Individuel	116	0	0	7	47	62
Répartition des offres par type de logements à fin décembre 2017						
Collectif	2 219	118	650	987	391	73
Individuel	119	0	0	17	49	53

- Dans des **volumes globaux en hausse**, en **valeur absolue** et en **collectif sur les douze derniers mois**, les **typologies au plus haut** sont :
 - Les **T2** avec **650** logements,
 - Les **T3** avec **987** appartements,
 - Les **T4** avec **391** appartements,
 - Les **T5/6** avec **73** appartements.

- Sur un an, confirmation **de la remontée** ce trimestre par rapport au début 2017, en **valeur absolue** et en **individuel de** :
 - L'offre de **T3** avec **17** maisons,
 - Celle de **T4** avec **49** maisons,

➡ **En collectif et excepté les T1, une offre au plus haut sur les douze derniers mois.**

➡ **En individuel, confirmation de l'augmentation des volumes mis en vente et de la place des T3 et T4.**

2) Répartition des offres par type et par typologie, à la fin du mois de décembre 2017.

Répartition des offres en valeur absolue par type de logements à fin décembre 2017

	Total	T1	T2	T3	T4	T5 & +
Collectif	2 219	118	650	987	391	73
Individuel	119	0	0	17	49	53

Collectifs en valeur absolue :

- L'offre en collectif représente **95% du stock** (2.119/2.338), se maintient par rapport à la fin du troisième trimestre 2017 mais est **en hausse (+13%) en valeur absolue**.
- Les **petites typologies** : les **T1 perdent 16%**, les **T2 se maintiennent** au même niveau (646 vs 650).
- Les **logements familiaux** : les **T3 augmentent +5,4%**, tout comme les **T4 avec +1,6%**
- Le nombre de **T5&+** enregistre une **hausse de 49%**.

Individuels en valeur absolue :

- L'offre en **individuel** avec 119 maisons en vente se maintient à **5% du stock** et varie très faiblement en **valeur absolue** (119 vs 116) par rapport à la fin septembre 2017.
- Elle est composée majoritairement de **T5/T6 (53/119)** bien qu'étant en baisse (53 vs 62) puis de **T4 (49/119)** qui voit **leur nombre se maintenir** et de **T3 qui sont multipliés par 2,5**.
- **Six opérations nouvelles totalisant 94 maisons** sont venues s'ajouter au stock en cours de trimestre, en hausse par rapport aux volumes mis en vente le trimestre précédent (94 vs 83).

➡ **A la fin décembre 2017, dans le collectif, l'encours en volume est orienté vers les T3 et dans l'individuel toujours vers les grandes maisons que sont les T5&+.**

Répartition des offres en % par type de logements à fin décembre 2017

Type	Total	T1	T2	T3	T4	T5 & +
Collectif	100%	5%	29%	44%	18%	3%
Individuel	100%	0%	0%	14%	41%	45%

Collectifs en valeur relative :

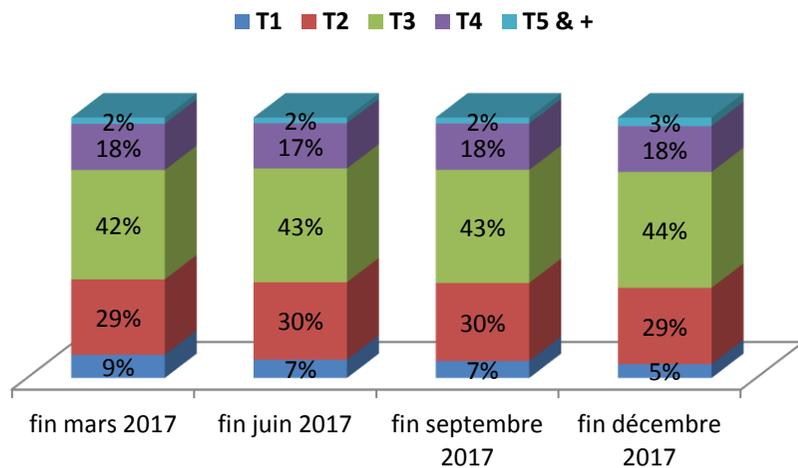
- Pas de changements notables dans la répartition par typologie des encours, les T3 sont toujours les plus nombreux.

Individuels en valeur relative :

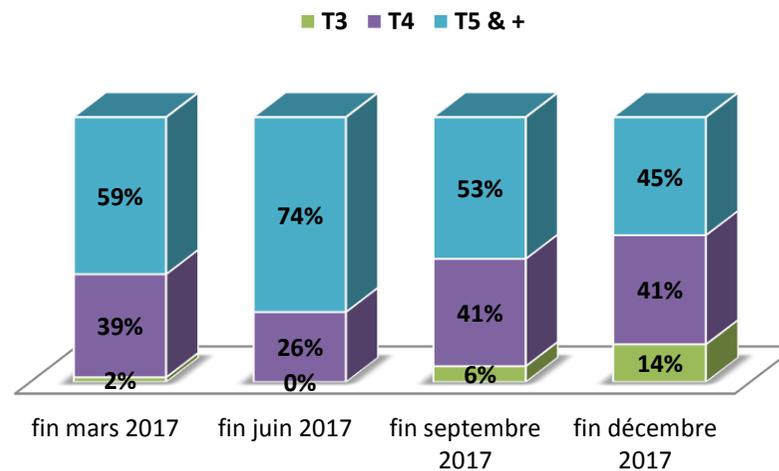
- L'arrivée de programmes contenant des T3 modifie à la baisse, la part prise par les **T5/6** en passant de 53% à **45%** mais ils restent **le produit le plus représenté en individuel en stock en cette fin décembre 2017**, devant les **T4** qui restent à **41%** et les **T3** qui bondissent de 6% à **14%**, conséquence de leur multiplication par 2,5.

➡ **A la fin septembre 2017 dans le collectif, la part prise par les T3 et dans l'individuel celle prise par les T5&+, en font les deux produits phares de leur type de logements.**

Offre par type de logement entre fin mars 2017 et fin décembre 2017 en collectif



Offre par type de logement entre fin mars 2017 et fin décembre 2017 en individuel



- Dans le **collectif** et en **valeur relative sur les douze derniers mois** :
 - **Confirmation de la baisse de la part des T1, de la stabilisation de celle des T5/6 et des fluctuations à la marge de celle des T2, T3 et T4.**

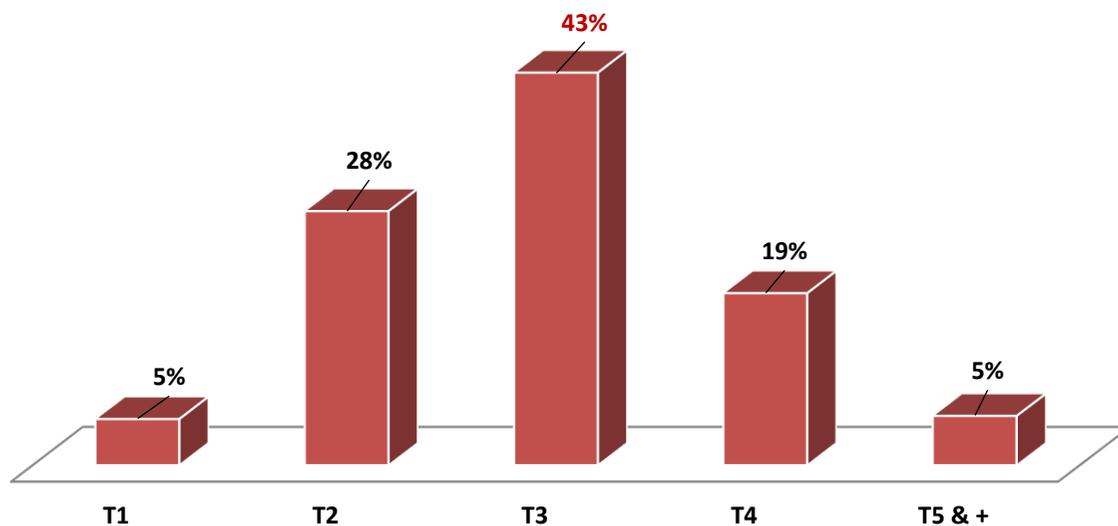
- Dans l'**individuel** et en **valeur relative sur un an** :
 - **La part des T5&+ reste prépondérante, mais de façon plus ou moins marquée suivant la présence ou non de T3 et le poids pris par les T4.**

3) Répartition des offres, par territoire et par typologie de logement, à la fin du mois de décembre 2017.

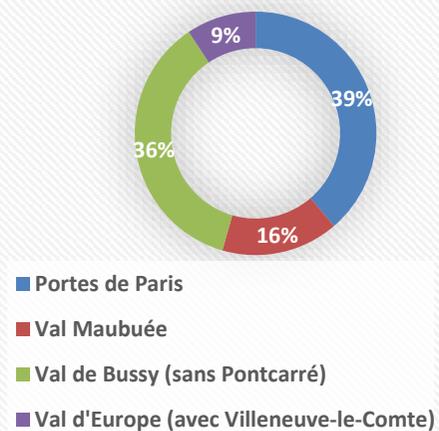
Territoire	Répartition des offres en valeur absolue par typologie de logements à fin décembre 2017					Nombre	%
	T1	T2	T3	T4	T5/6		
Portes de Paris	53	243	370	179	29	874	37%
Val Maubuée	12	120	150	57	17	356	15%
Val de Bussy (sans Pontcarré)	50	216	395	153	56	870	37%
Val d'Europe (avec Villeneuve-le-Comte)	3	71	89	51	24	238	10%
Total	118	650	1 004	440	126	2 338	100%

- Par rapport à la fin septembre 2017, des **offres encore en hausse (+3%)** avec **2.338** vs 2.274 et des **stocks plus importants** pour les T1 et les T3, les T2 et les T4 sont quasiment au même niveau et les T5/6 sont en baisse.
 - La **répartition géographique** nous montre que les offres restent proposées sur le territoire largement en faveur des **Portes de Paris** et du **Val de Bussy** avec **37% chacun** et **devant** le Val Maubuée (15%) et le Val d'Europe (10%) : c'est à la fois la traduction du **maintien au premier plan du Val de Bussy** mais avec en fin d'année, la remontée des **Portes de Paris**.
 - En **valeur relative**, le **partage par typologie** reste pratiquement inchangé.
 - En **valeur absolue** et par rapport à la fin du troisième trimestre 2017, on constate une **hausse des offres sur deux territoires** :
 - Dans les **Portes de Paris** avec **+9%**
 - Au **Val Maubuée** avec **+2,3%**
 - Couplée à une **stagnation des offres sur les deux autres territoires** :
 - Au **Val de Bussy**, avec **+1,3%**
 - Au **Val d'Europe**, avec **-1,3%**
- ➡ **Une augmentation des encours portée par les Portes de Paris.**
- ➡ **Le rééquilibrage géographique des offres entre les secteurs 1+2 et les secteurs 3+4 amorcé à la fin juin 2015 s'atténue quelque peu, puisque nous sommes à 53% vs 47% en cette fin décembre 2017, mais le Val Maubuée continue de peser peu côté Ouest tout comme le Val d'Europe côté Est.**

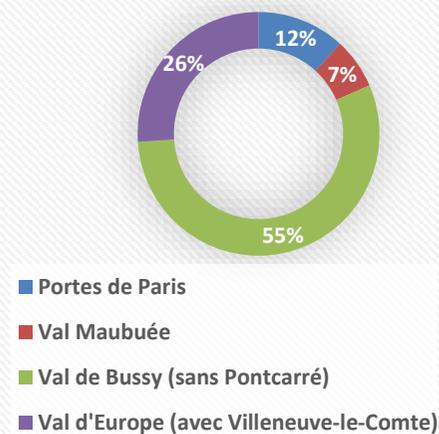
% des typologies des offres à fin décembre 2017



% secteur sur total des offres en collectif à fin décembre 2017



% secteur sur total des offres en individuel à fin décembre 2017

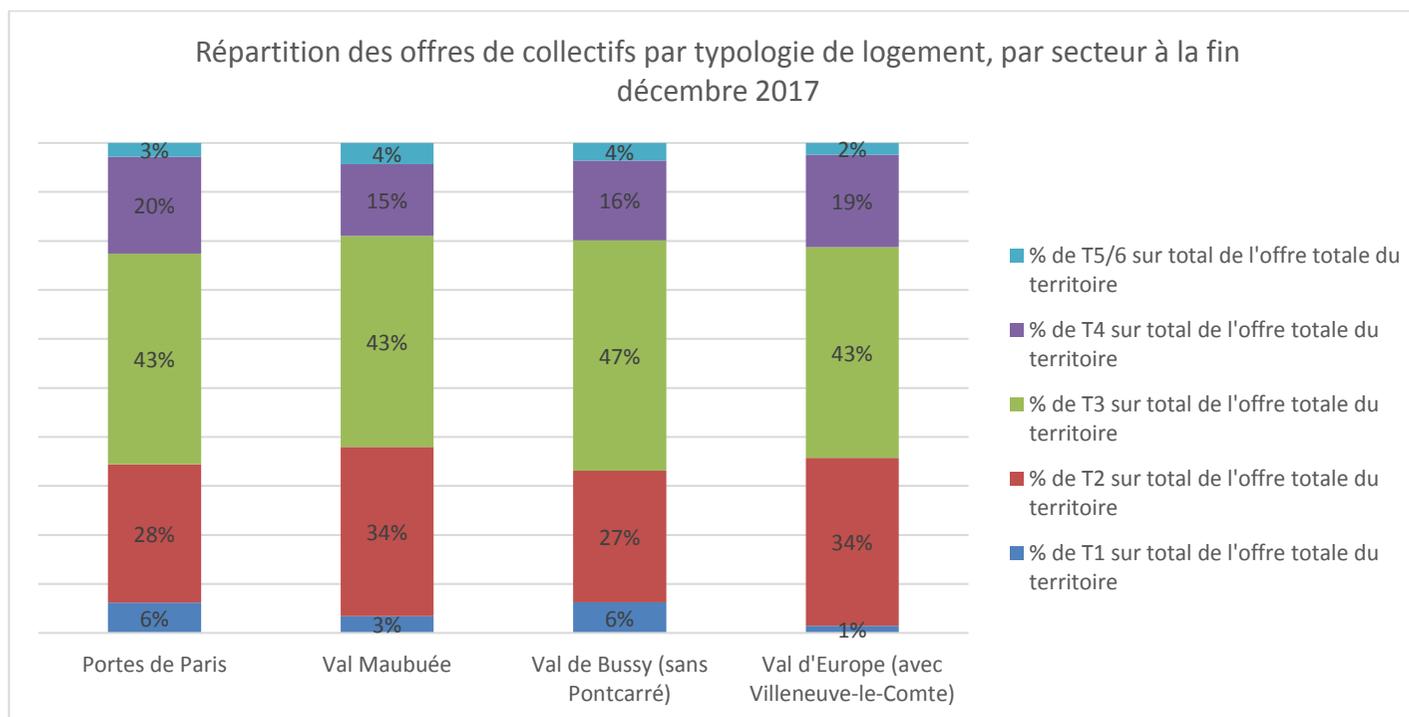


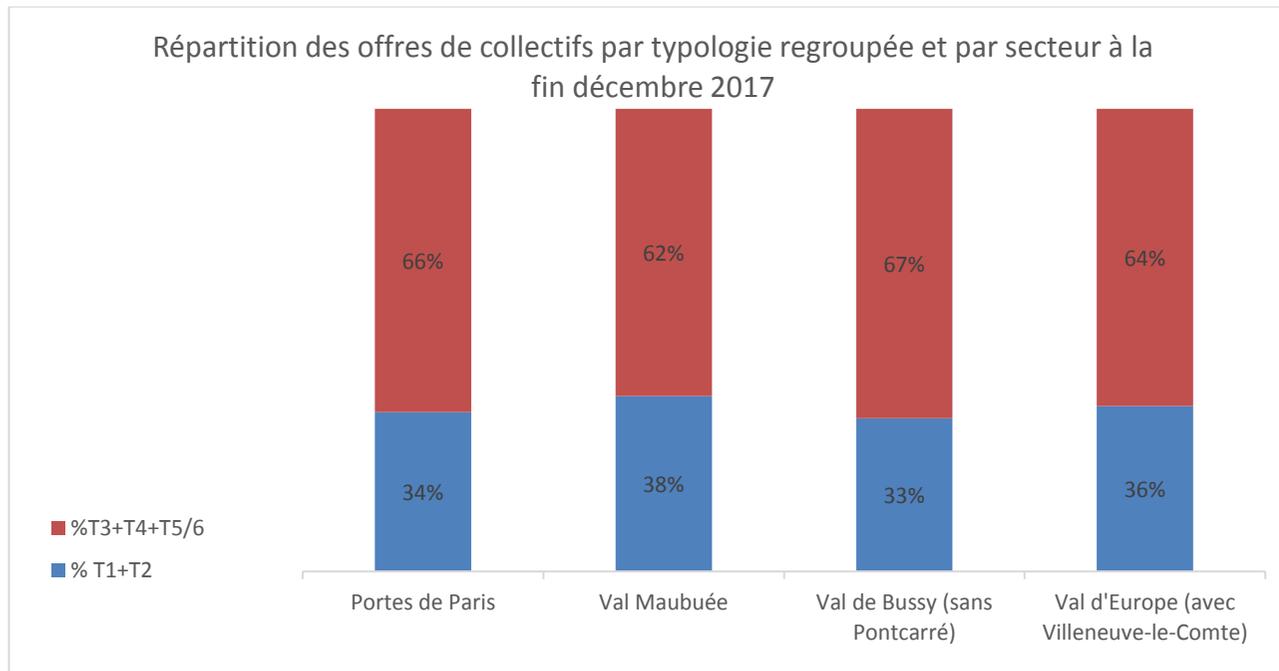
- Contrairement à 2013, 2014 et 2015, le **Val de Bussy ne concentre plus le plus grand nombre de programmes actifs de collectifs**, car il est **dépassé depuis mars 2016** par les **Portes de Paris** avec en cette **fin décembre 2017, 49 contre 30**, mais **conserve toujours sa place de leader pour les programmes d'individuels (7)**.
- En cette fin de quatrième trimestre 2017, les **Portes de Paris** doublent le Val de Bussy avec **39% des mises en vente d'appartements vs 36%**, comme **territoire où l'offre de collectifs est la plus importante**.
- Le **Val de Bussy** qui **assoit sa domination sur le marché des individuels** avec **55% (vs 45% fin septembre 2017)** des offres fin décembre 2017, couplé au **retour du Val Maubuée** ont pour conséquence le recul du **Val d'Europe** qui voit **sa part nettement baisser** en passant de 39 à **26%**.
- L'**offre** de manière générale, reste majoritairement composée de **T3 (43%)** spécialement sur les **secteurs 3** avec **39% du stock (395 sur 1.004)** et sur le secteur **1** avec **37%** en cette fin décembre 2017.
- Le nombre des **mises en vente de produits ciblés « investisseurs » T1+T2 toujours largement portées par les T2 avec 768 offres totales**, contre 787 fin septembre 2017 soit -2,5%, marque le pas.
 - **Dans des volumes globaux en hausse et malgré la poursuite de la mise sur le marché de produits ciblés « investisseurs », la répartition des offres par typologie montre toujours une domination des logements familiaux (T3 et au-delà) avec 67% contre 33% pour les petits logements (T1+T2) sur le dernier trimestre 2017.**
 - **On note le retour en force des Portes de Paris devant le Val de Bussy, dans tous les « compartiments » de la production de collectifs, excepté les T3.**
 - **Et en même temps, on remarque la montée en puissance du Val de Bussy dans l'individuel et ce, au détriment du Val d'Europe.**

4) Répartition des offres en collectif par territoire et par typologie à la fin du mois de décembre 2017.

Territoire	Répartition des offres de collectifs par typologie de logements à fin décembre 2017					Nombre
	T1	T2	T3	T4	T5/6	
Portes de Paris	53	243	370	170	24	860
Val Maubuée	12	120	150	51	15	348
Val de Bussy (sans Pontcarré)	50	216	378	131	29	804
Val d'Europe (avec Villeneuve-le-Comte)	3	71	89	39	5	207
Total	118	650	987	391	73	2 219

- Les Portes de Paris **proposent à la fin décembre 2017, l'offre de collectifs la plus importante avec 860 appartements, soit 39% du total.**
- Les **T3** représentent **44,5%** de l'encours de collectifs (987/2.219).





➤ **Un seul profil de territoire** ce trimestre :

- Une partition **deux tiers de logements familiaux/un tiers de petits logements** avec **une domination des T3** dans les logements familiaux plutôt à destination **des jeunes ménages**.

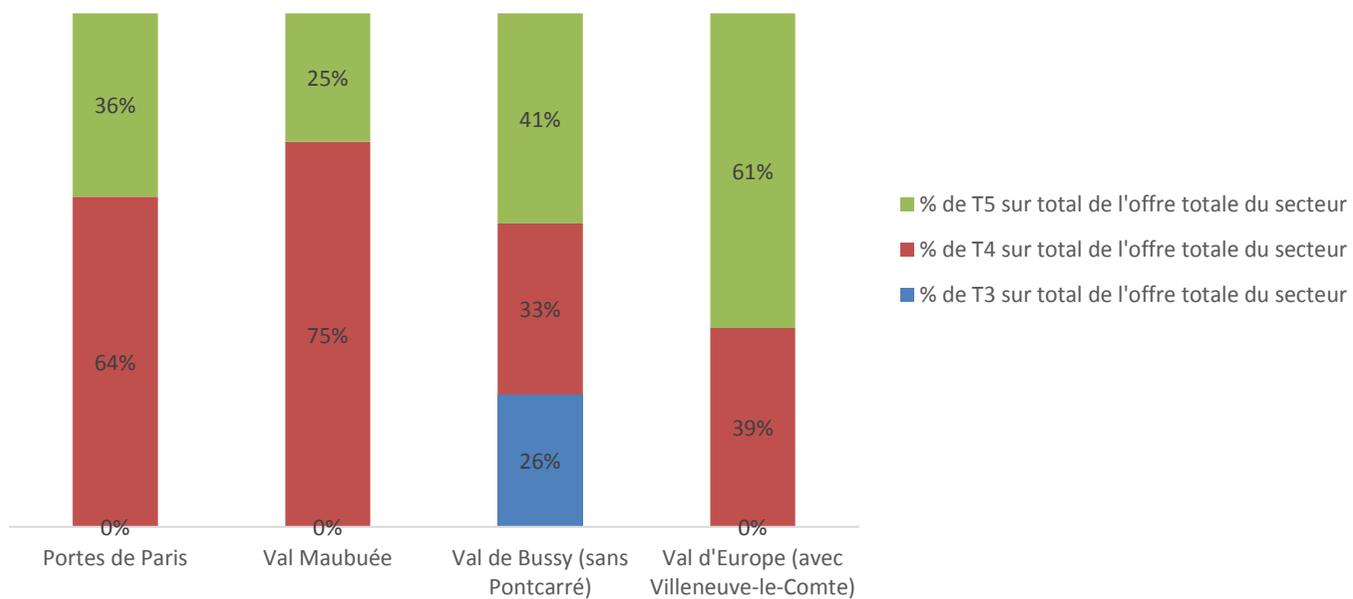
➡ **Dans le collectif, domination des logements familiaux portés par les T3.**

5) Répartition des offres en individuel par territoire et par typologie à la fin du mois de décembre 2017.

Territoire	Répartition des offres d'individuels par typologie de logements à fin décembre 2017					Nombre
	T1	T2	T3	T4	T5/6	
Portes de Paris				9	5	14
Val Maubuée				6	2	8
Val de Bussy (sans Pontcarré)			17	22	27	66
Val d'Europe (avec Villeneuve-le-Comte)				12	19	31
Total			17	49	53	119

- **Un nouveau programme** sur les **Portes de Paris** et trois lancés au second trimestre déroulent leurs offres avec des **T4** et **T5** encore disponibles.
- Au **Val Maubée** un **nouveau programme localisé à Champs-sur-Marne**.
- Le **Val de Bussy** a sur le marché du neuf l'intégralité des encours de T3 et 45% des T4 conservant ainsi sa place de secteur géographique de Marne-la-Vallée **leader dans la maison individuelle**.
- **Mais le Val d'Europe** possède la moitié des **T5/6** grâce notamment à l'opération développée à **Villeneuve-le-Comte** en septembre 2017, à laquelle sont venus s'ajouter en octobre un programme à Coupvray et un autre à Serris en novembre.
- Toute la gamme des typologies est présente au Val de Bussy.

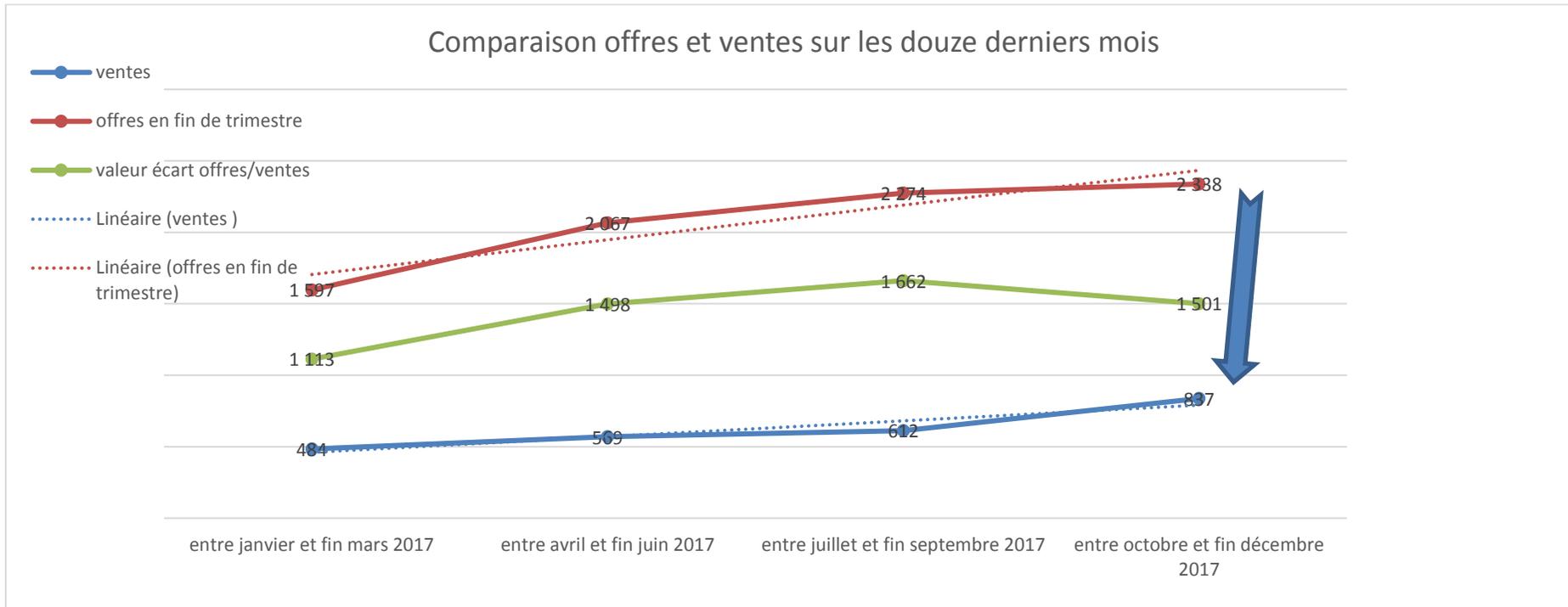
répartition des offres d'individuels par typologie de logement, par secteur en % à fin décembre 2017



- **Le Val de Bussy domine les deux autres territoires pour l'offre d'individuels et conforte ainsi sa place de leader en proposant des produits dans toute la gamme allant des T3 aux T5/6.**
- **Le Val Maubuée revient dans la course grâce à un programme.**
- **Les Portes de Paris et le Val d'Europe étoffent leur offre.**

6) Comparaison des offres et des ventes sur un an, entre janvier et la fin décembre 2017.

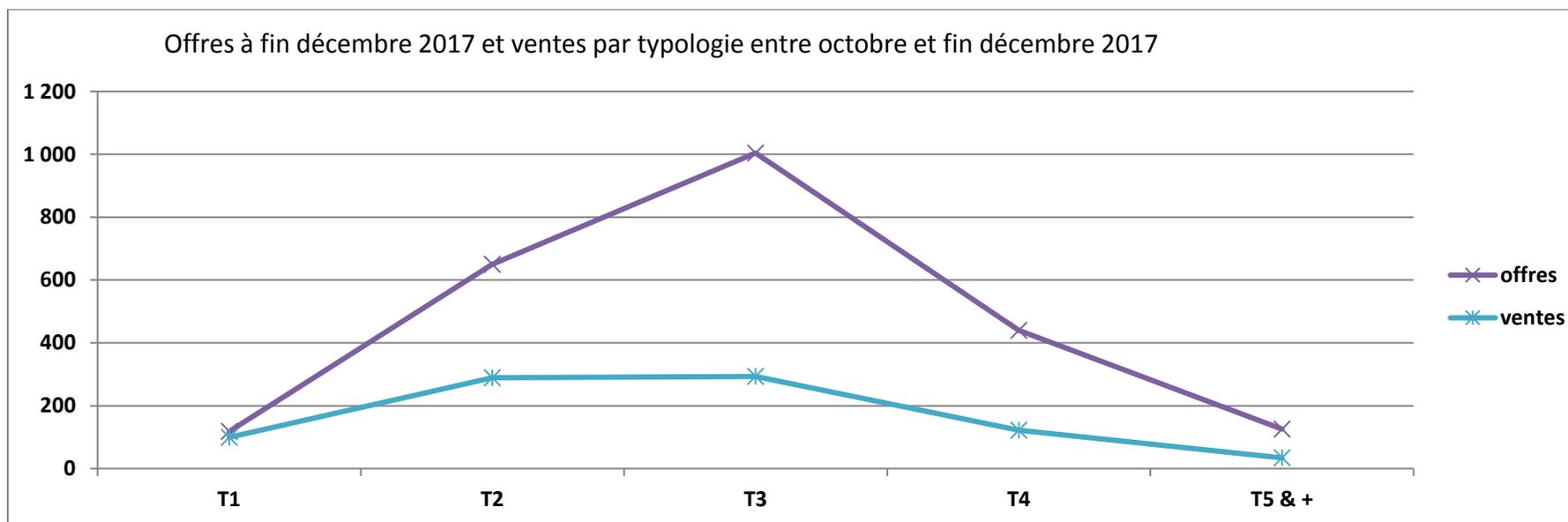
- **A la fin décembre 2017**, on comptabilise **2.338 logements en stock** pour **837 ventes** entre octobre et fin décembre 2017, avec des **ventes qui repartent (+37%)** et un **stock qui gonfle plus faiblement (+3%) par rapport à la fin septembre 2017** : « l'effet de « ciseau » s'amenuise.



Part des ventes sur le stock : offres à fin décembre 2017 & ventes par typologie entre octobre et fin décembre 2017

	Total	T1	T2	T3	T4	T5 & +
Offres	2 338	118	650	1 004	440	126
Ventes	837	99	289	293	122	34
Différences offres - ventes	1 501	19	361	711	318	92
Ventes/offres en %	36%	84%	44%	29%	28%	27%
Offres/ventes en valeur absolue	2,8	1,2	2,2	3,4	3,6	3,7

- En effet, le **ratio offres à la fin décembre 2017/ventes en valeur absolue sur le quatrième trimestre 2017** est égal à **2,8** vs 3,5 à la fin septembre 2017.
 - Dans le détail :
 - Les **typologies en-dessous de ce ratio** correspondent aux **T1 et T2**.
 - Les **T3, T4, T5/6** sont au-dessus.
- En moyenne, **la part des ventes sur le stock est de 28%**.
 - Dans le détail et corrélé au % cité ci-dessus :
 - Les **typologies en-dessous de 28%** correspondent aux **T3, T4, T5/6**
 - Les **T1 et T2** sont **au-dessus**.



- ➡ **A la fin décembre 2017, l'écart entre l'encours et les ventes au quatrième trimestre s'amenuise du fait de l'augmentation en % plus élevée des ventes.**
- ➡ **2.338 logements sont donc disponibles à la vente à fin décembre 2017 et 2.502 logements ont été vendus au cours de 2017 : si l'on prend en compte le rythme moyen mensuel des ventes de 2017, soit 208 logements, l'offre à fin 2017 représente 11,2 mois de commercialisation : un marché est considéré comme sain et équilibré par les promoteurs quand le délai est de 12 mois.**

7) Nouvelles mises en commercialisation entre octobre et fin décembre 2017.

Promoteur	Nature de l'opération	Commune	Nom de l'opération	Territoire
Woodeum	36 appartements	Bry-sur-Marne	Abélia	Portes de Paris
La Promotion	18 appartements	Noisy-Le-Grand	Le petit orme	Portes de Paris
BNP Paribas Immobilier	+ 5 appartements	Noisy-Le-Grand	Arpège	Portes de Paris
Bouygues Immobilier	+ 46 appartements	Noisy-Le-Grand	Noisy en l'île	Portes de Paris
Pietrogiovanna Promotion	+ 9 appartements	Noisy-Le-Grand	Résidence Eléa	Portes de Paris
Cogedim	110 appartements	Noisy-Le-Grand	Sur parc	Portes de Paris
Pichet Immobilier	78 appartements	Noisy-Le-Grand	Vizion	Portes de Paris
HABX	+ 5 maisons	Noisy-Le-Grand	Porte du clos	Portes de Paris
SCCV Médéric	34 appartements	Noisy-Le-Grand	Résidence les hêtres	Portes de Paris
Montoit	44 appartements	Noisy-Le-Grand	Côté parc	Portes de Paris
Nexity	43 appartements	Villiers-sur-Marne	Cœur Villaria	Portes de Paris
Nexity	46 appartements	Villiers-sur-Marne	Allegría	Portes de Paris
Panhard Développement	25 appartements + 8 maisons	Champs-sur-Marne	Domaine de Malnoue	Val Maubuée
Pitch Promotion	114 appartements	Lognes	Résidence En(vert)gure	Val Maubuée
Pichet Immobilier	68 appartements + 30 maisons	Bussy-St-Georges	Central Garden	Marne & Gondoire (sans Pontcarré)
Sagement/Quadrance immobilier	+ 45 appartements	Bussy-St-Georges	Bo'Bussy	Marne & Gondoire (sans Pontcarré)
HABX/Philia	+ 12 maisons	Bussy-St-Georges	Le hameau du chêne	Marne & Gondoire (sans Pontcarré)
Sully Promotion	51 appartements	St-Thibault-des -Vignes	Ambiance	Marne & Gondoire (sans Pontcarré)
Artenova	45 appartements + 26 maisons	Coupray	Green Valley	Val d'Europe (avec Villeneuve-le-Comte)
Nouveaux Constructeurs	+ 56 appartements + 13 maisons	Serris	Le Domaine régence	Val d'Europe (avec Villeneuve-le-Comte)

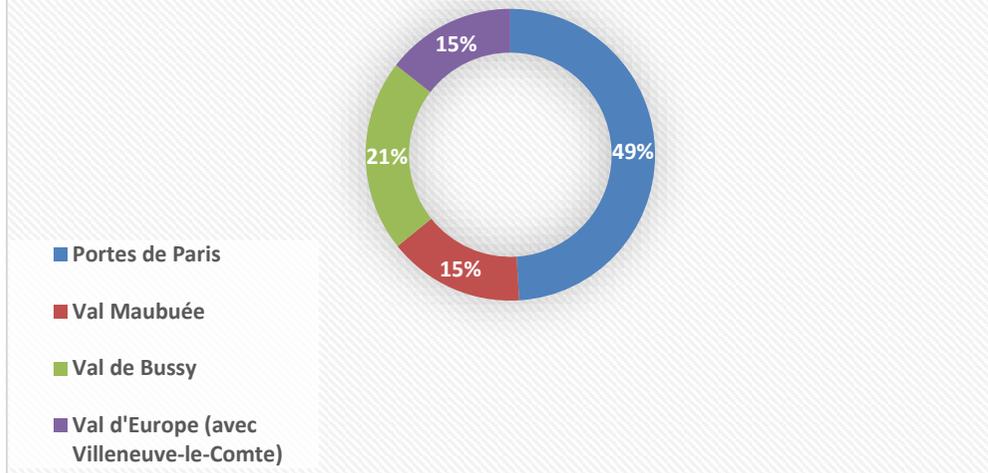
- **20 nouveaux programmes** vs 20 au trimestre précédent, totalisent **776 logements** dans **13 programmes complètement nouveaux** et **191** dans une **tranche supplémentaire**, soit **967 logements au total** (vs 850).
- **En valeur relative, baisse continue de la part du collectif** dans les nouvelles commercialisations avec **90%**, soit **873 appartements** vs 91% à la fin septembre et 95,5% à la fin juin 2017.

Territoire	Nombre de logements entre octobre et fin décembre 2017		Nombre de logements entre juillet et fin septembre 2017		Nombre de programmes entre octobre et fin décembre 2017*		Nombre de programmes entre juillet et fin septembre 2017*	
	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel
Portes de Paris	469	5	246	0	11	1	5	0
Val Maubuée	139	8	186	0	2	1	3	0
Val de Bussy (sans Pontcarré)	164	42	278	20	3	2	7	2
Val d'Europe (avec Villeneuve-le-Comte)	101	39	64	56	2	2	1	2
Total	873	94	774	76	18	6	16	4

*Ies programmes mixtes (collectif + individuel) sont comptabilisés chacun une fois dans chacune des deux colonnes

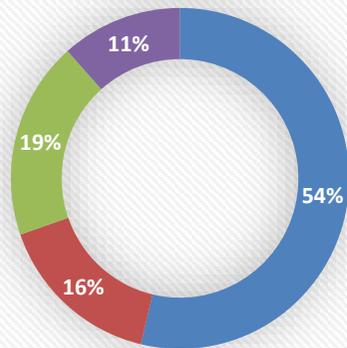
- **Des volumes de production supérieurs au trimestre dernier (+14%).**
- **Les Portes de Paris concentrent encore l'essentiel en volume des nouveaux programmes.**

répartition des nouvelles mises en commercialisations entre
octobre et fin décembre 2017



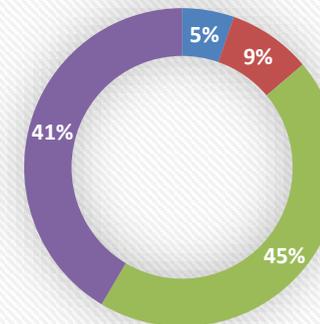
- Des offres nouvelles qui reposent exclusivement sur le collectif avec 9 mises en vente sur 10, mais avec des individuels plus présents.
- Deux territoires continuent de se partager les nouvelles mises en commercialisation avec la moitié situées dans les Portes de Paris et un cinquième au Val de Bussy.
- Une commune écrase toutes les autres ce trimestre : Noisy-le-Grand avec 36% du total des nouvelles offres (349/967).

% du secteur sur total collectif



■ Portes de Paris
■ Val de Bussy
■ Val Maubuée
■ Val d'Europe (avec Villeneuve-le-Comte)

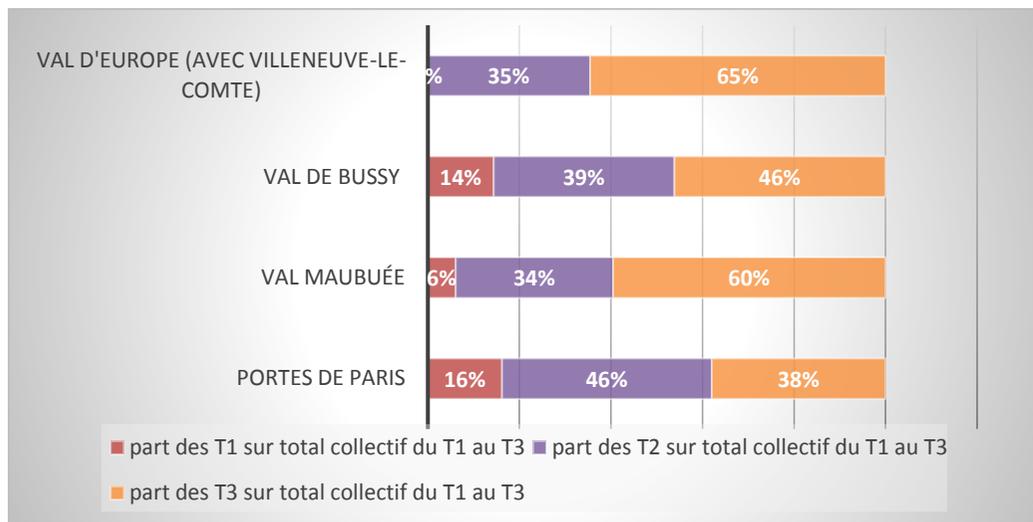
% du secteur sur total individuel



■ Portes de Paris
■ Val Maubuée
■ Val de Bussy
■ Val d'Europe (avec Villeneuve-le-Comte)

- ➔ Un territoire domine largement les trois autres en termes d'offres nouvelles de collectifs : les Portes de Paris avec plus de la moitié (54%).
- ➔ Une commune gagnante en termes de collectifs ce trimestre : Noisy-le-Grand avec 39%.
- ➔ Le retour d'un nouveau programme d'individuels au Val Maubuée et une domination partagée entre le Val de Bussy et le Val d'Europe.

8) La part des « petits logements collectifs » dans les nouvelles mises en commercialisation de collectifs entre octobre et fin décembre 2017.



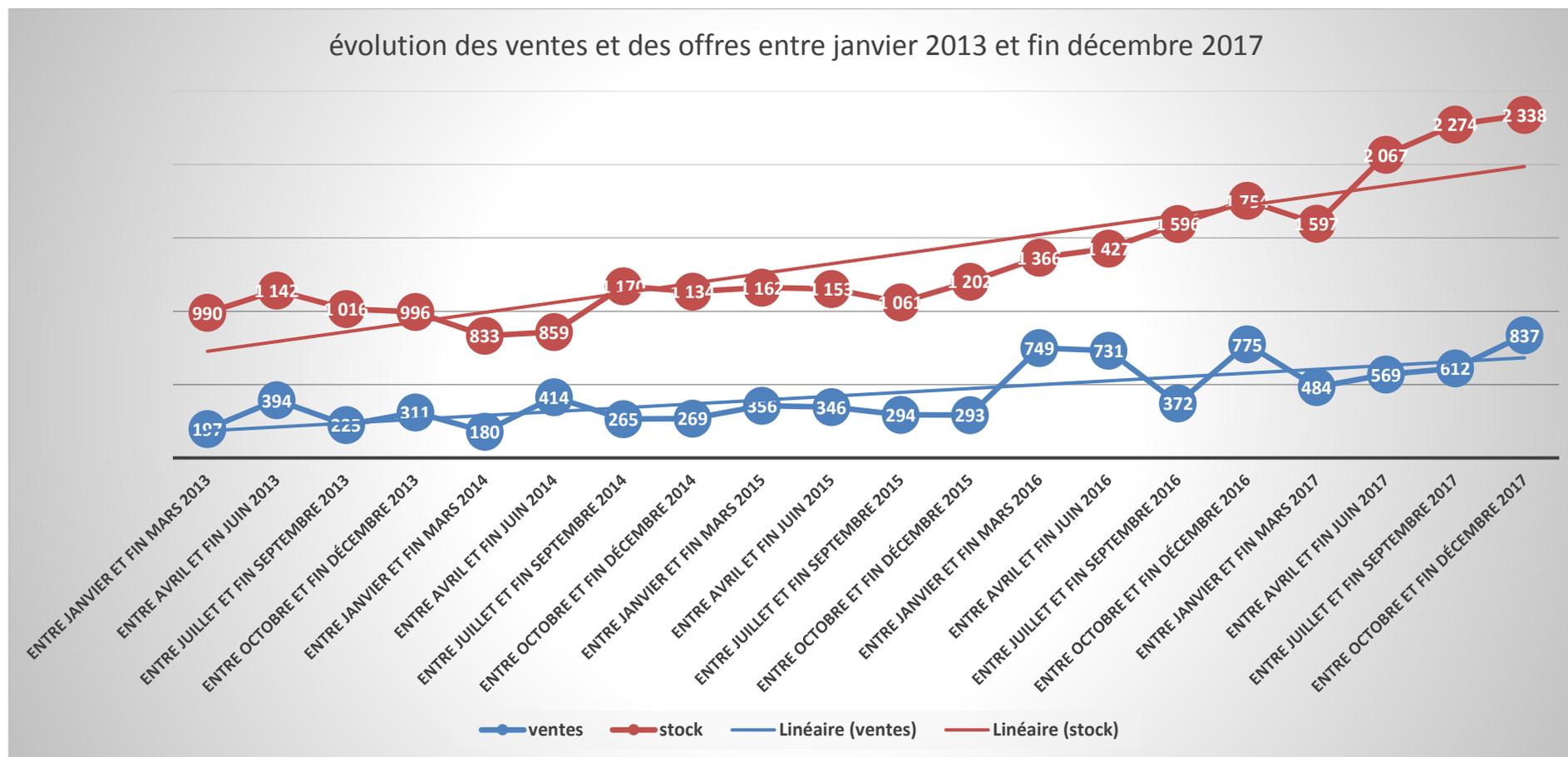
- En valeur absolue, **l'offre nouvelle en collectif allant du T1 au T3** est de **696** entre octobre et fin décembre contre 678 entre juillet et fin septembre : une **offre en légère hausse avec +3% par rapport au troisième trimestre**.
- **Ces 696 appartements représentent 80% du total des nouveaux collectifs, même proportion** qu'à fin septembre : **dans des volumes en légère hausse, ils conservent une part très importante dans les mises en commercialisation de collectifs**.
- Si l'on regarde les **compositions des nouveaux programmes en collectif du T1 au T3 sur le quatrième trimestre 2017** et que l'on compare avec les chiffres du **troisième trimestre 2017** on notera que :
 - En **valeur absolue**, le **nombre des mises en vente dans chacune des typologies a évolué de façons différentes** :
 - L'offre de **T1** a augmenté fortement avec **+31%**
 - Le nombre de **T2** plus « modestement » avec **+9%**
 - Celui des **T3** a baissé de **7,5%**
- Si l'on regarde les **compositions des nouveaux programmes en collectif du T1 au T3 sur le quatrième trimestre 2017 par secteur géographique et par rapport à celles du troisième trimestre 2017**, on s'apercevra que :
 - Les **Portes de Paris** : elles **totalisent plus de la moitié des nouvelles mises en commercialisation et ont vu leur offre bondir de 69% !**
 - En %, les **promoteurs ont choisi de mettre en vente prioritairement des T2 (46%)** et des **T3 (38%)**.
 - En **valeur absolue** le nombre de **T1 a été multiplié par 4** en passant de 15 à 62, celui des **T2 par 1,8** en passant de 99 à 175 et celui des **T3 a augmenté de 30%** en passant de 112 à 145.

- Au **Val Maubuée** : le nombre de nouvelles mises en commercialisation de collectifs au quatrième trimestre 2017 a baissé de 6,5%.
 - o En %, la domination des **T3 s'est accentuée en passant de 48% à 60%** des offres.
 - o En **valeur absolue**, seuls les T3 **voient leur offre augmenter**.
- Au **Val de Bussy** : **104 vs 225 petits logements collectifs mis en vente**, soit une **chute de moitié** et **passage de 33% à 15% en valeur relative**.
 - o En %, la part des **T3** sur le reste des petits logements **baisse** et descend sous les 50% avec **46%**.
 - o En **valeur absolue**, le nombre de **T1 chute de 44%** en passant de 27 à 15, celui des **T2** a été **divisé par 2 (41 vs 80)** et celui des **T3 par 2,5 (48 vs 118)**.
- Sur le **Val d'Europe** : **79 appartements** mis en vente, soit 9% de moins qu'au trimestre précédent.
 - o En %, les deux tiers des **logements collectifs nouvellement commercialisés sont des T3 (65%)**.
 - o En **valeur absolue**, **aucun T1**, passage de 35 à 28 T2 et **maintien** du nombre des **T3**.

Répartition des nouvelles mises en commercialisation de T1, T2 et T3 en collectifs entre octobre et fin décembre 2017									
Territoire	Nombre de T1	Part des T1 sur total collectif du T1 au T3	Nombre de T2	Part des T2 sur total collectif du T1 au T3	Nombre de T3	Part des T3 sur total collectif du T1 au T3	Total en valeur absolue	Total en %	Part du secteur
Portes de Paris	62	16%	175	46%	145	38%	382	100%	55%
Val Maubuée	8	6%	45	34%	78	60%	131	100%	19%
Val de Bussy	15	14%	41	39%	48	46%	104	100%	15%
Val d'Europe (avec Villeneuve-le-Comte)	0	0%	28	35%	51	65%	79	100%	11%
Total	85	12%	289	42%	322	46%	696	100%	100%

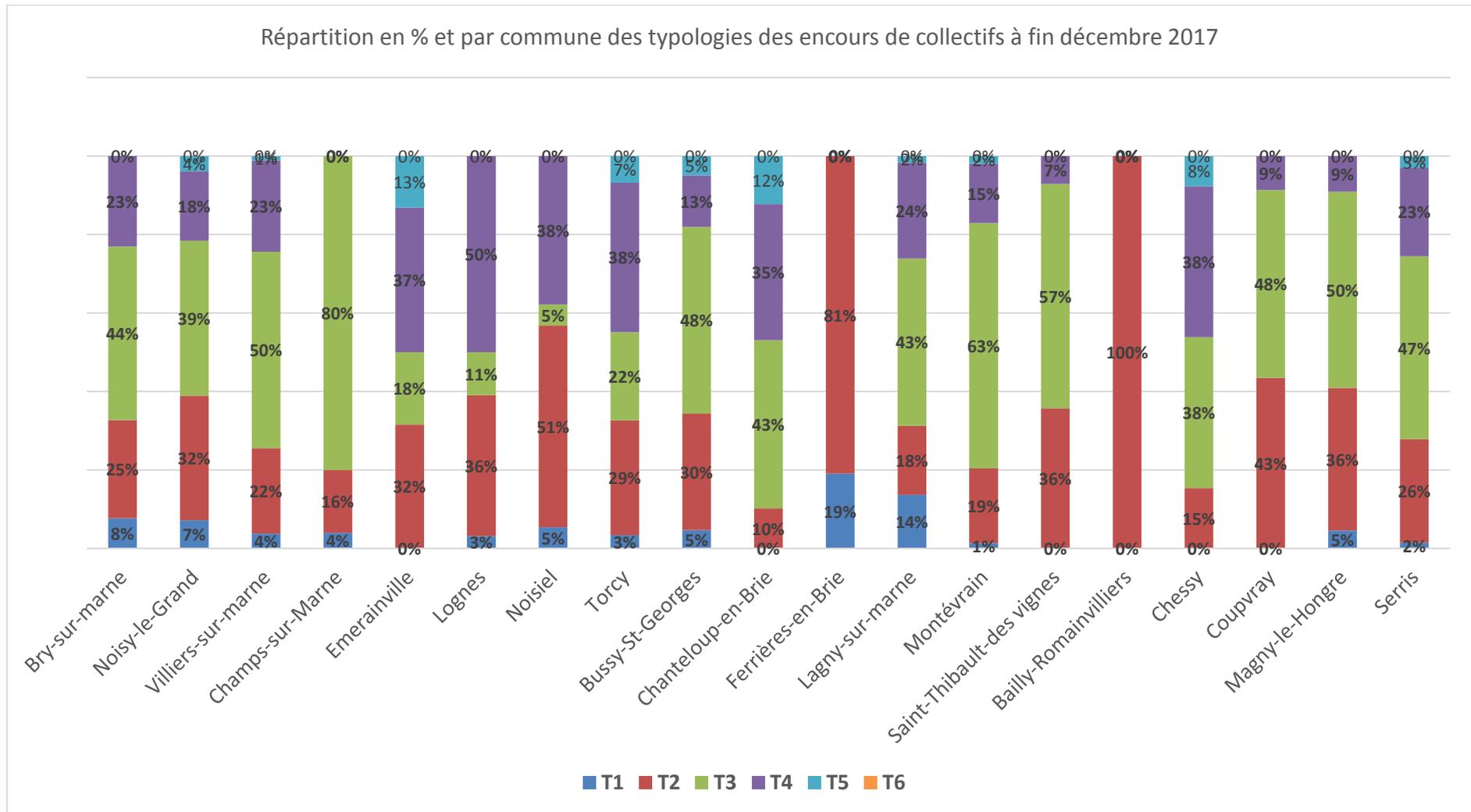
- Une offre globale de petits logements et petits logements familiaux nouveaux en légère hausse.
- Les offres de T1 et surtout de T2 ont progressé par rapport au trimestre précédent, celle des T3 a baissé.
- Une redistribution des nouvelles mises en commercialisation au bénéfice des seules Portes de Paris qui en prennent la moitié laissant loin derrière le Val de Bussy alors même qu'ils faisaient jeu égal au trimestre dernier avec un tiers chacun.
- Le Val Maubuée et le Val d'Europe en font également les frais, mais de façon moins marquée.
- Les secteurs 2 et 4 sont ce trimestre davantage orientés « petits logements familiaux » avec la domination des T3 sur les deux autres typologies.
- Sur les Portes de Paris, les promoteurs ont choisi de poursuivre la mise en commercialisation d'appartements destinés aux « investisseurs » en misant surtout les T2 et après sur les T1.
- Dans des volumes en hausse, les petits logements et les petits logements familiaux conservent une part décisive dans les mises en commercialisation de collectifs.

9) Evolution des offres et des ventes entre janvier 2013 et fin décembre 2017.



- Depuis le troisième trimestre 2014, le **niveau du stock** se maintient au-delà des 1.000 logements dans une **tendance haussière** sur les quatre dernières années et a dépassé les 2.000 logements sur les trois derniers trimestres de 2017.
- Dans une **tendance également haussière**, le **volume des ventes** du quatrième trimestre 2017 avec 837, n'a jamais été atteint même au cours de 2016.
 - ➡ En cette fin décembre 2017 et ce, depuis la fin mars 2016, l'encours passe la barre des 1.300 logements en fin de trimestre.
 - ➡ La nouveauté c'est que nous sommes à trois trimestres consécutifs au-delà de 2.000 logements en stock sur l'année 2017, niveau jamais atteint depuis mars 2013.

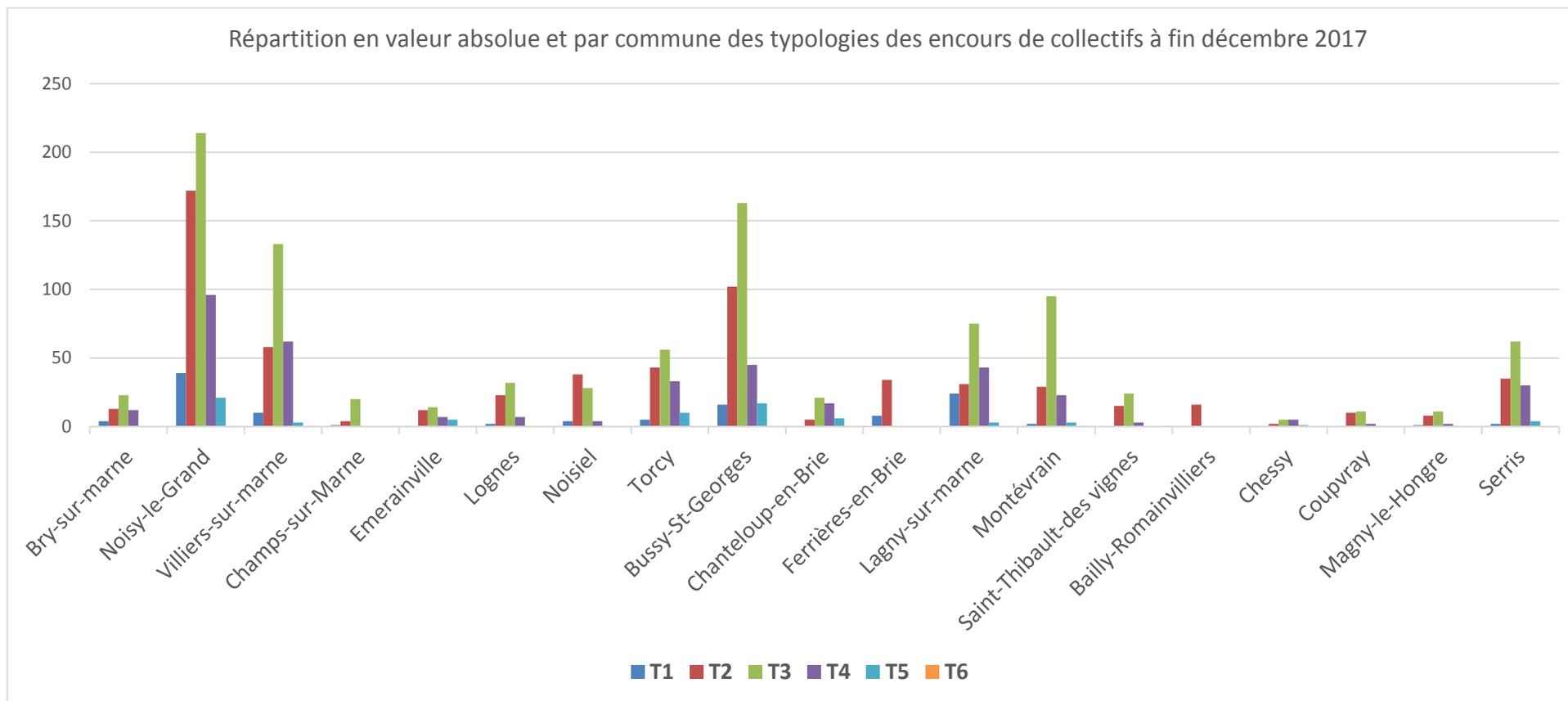
10) Répartition en % et par commune des typologies des encours de collectifs à fin décembre 2017.



➤ **19 communes** sont concernées fin décembre 2017 par la vente de collectifs :

- La part des T1 varie de 0% à 19% à Ferrières-en-Brie
- Celle des T2 de 10% à 81% à Ferrières-en-Brie
- Celle des T3 de 0% à 80% à Champs-sur-Marne
- Celle des T4 de 0% à 50% à Lognes
- Celle des T5 de 0% à 13% à Emerainville

11) Répartition en valeur absolue et par commune des typologies des encours de collectifs à fin décembre 2017.

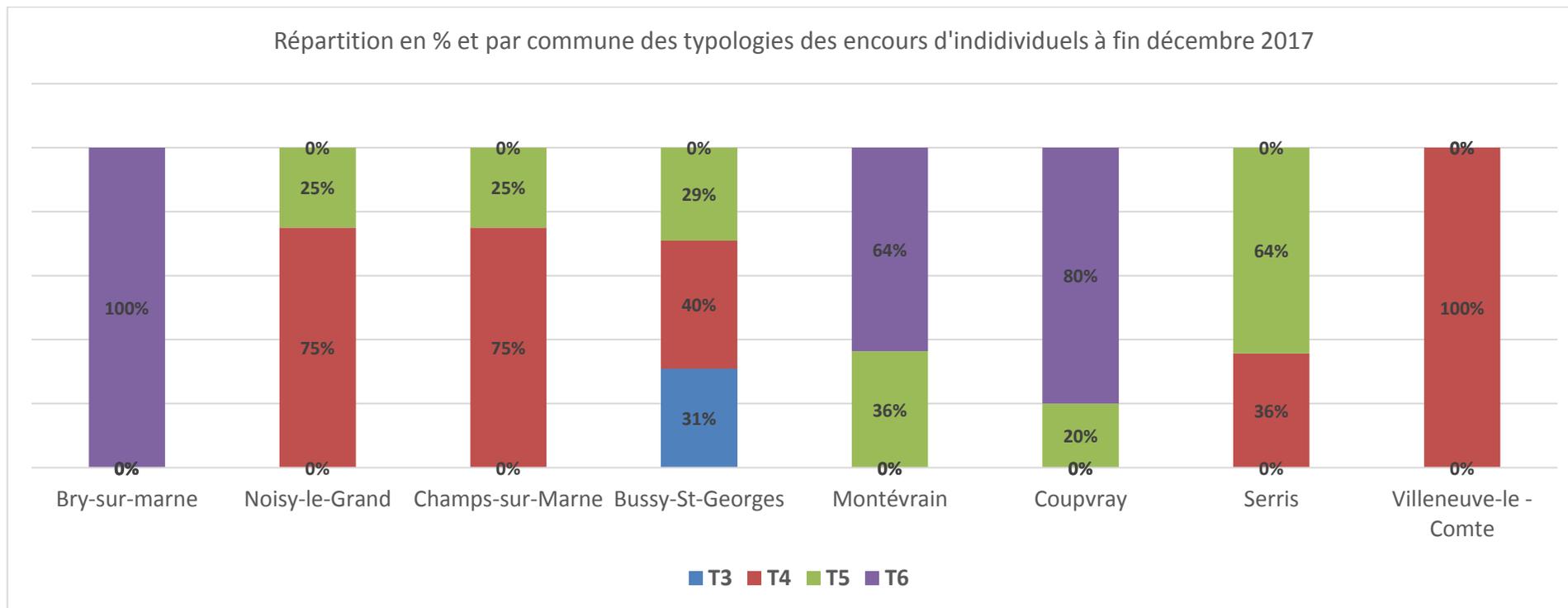


➤ Les stocks les plus importants par typologie sont pour les :

- **T1** = Noisy avec 39, Lagny avec 24 et Bussy avec 16, totalisent **67%** de l'encours total de T1.
- **T2** = Noisy avec 172, Bussy avec 102 et Villiers avec 58 représentent **51%** du stock total de T2.
- **T3** = Noisy avec 214, Bussy avec 163 et Villiers avec 133 représentent **52%** du stock total de T3.
- **T4** = Noisy avec 96, Villiers avec 62 et Bussy avec 45 totalisent **52%** de l'encours total de T4.
- **T5** = Noisy avec 21, Bussy avec 17 et Torcy avec 10 représentent **66%** du stock total de T5.

➡ Noisy-Le-Grand et dans une moindre mesure Villiers-sur-Marne, Bussy-St-Georges et Lagny-sur-Marne sont encore les communes « leaders » en termes d'appartements en vente en cette fin décembre 2017 et Noisy trône la première place des T2 aux T5/6.

12) Répartition en % et par commune des typologies des encours d'individuels à fin décembre 2017.

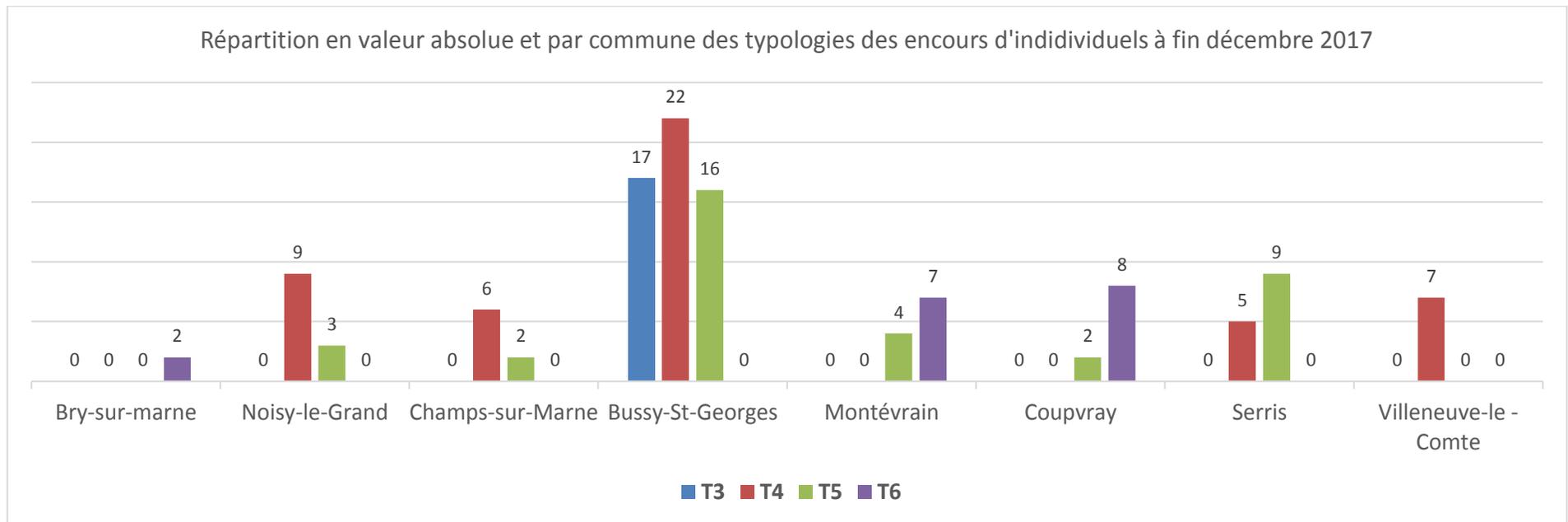


➤ Huit communes sont concernées par les encours d'individuels :

- A **Bry** les **T6** correspondent à 100% de l'offre dans un seul programme.
- A **Villeneuve-le-Comte**, les **T4** représentent 100% de l'offre dans un seul programme.
- **Seule Bussy propose une gamme** plus étendue de maisons avec domination des T4.
- Les autres présentent un **panachage de T4/T5 ou T5/6**.

🔄 **Sur les huit communes commercialisant des maisons, deux ne proposent plus qu'une seule typologie à la vente contenue dans un seul programme.**

13) Répartition en valeur absolue et par commune des typologies des encours d'individuels à fin décembre 2017.



➤ Les stocks les plus importants par typologie sont pour les :

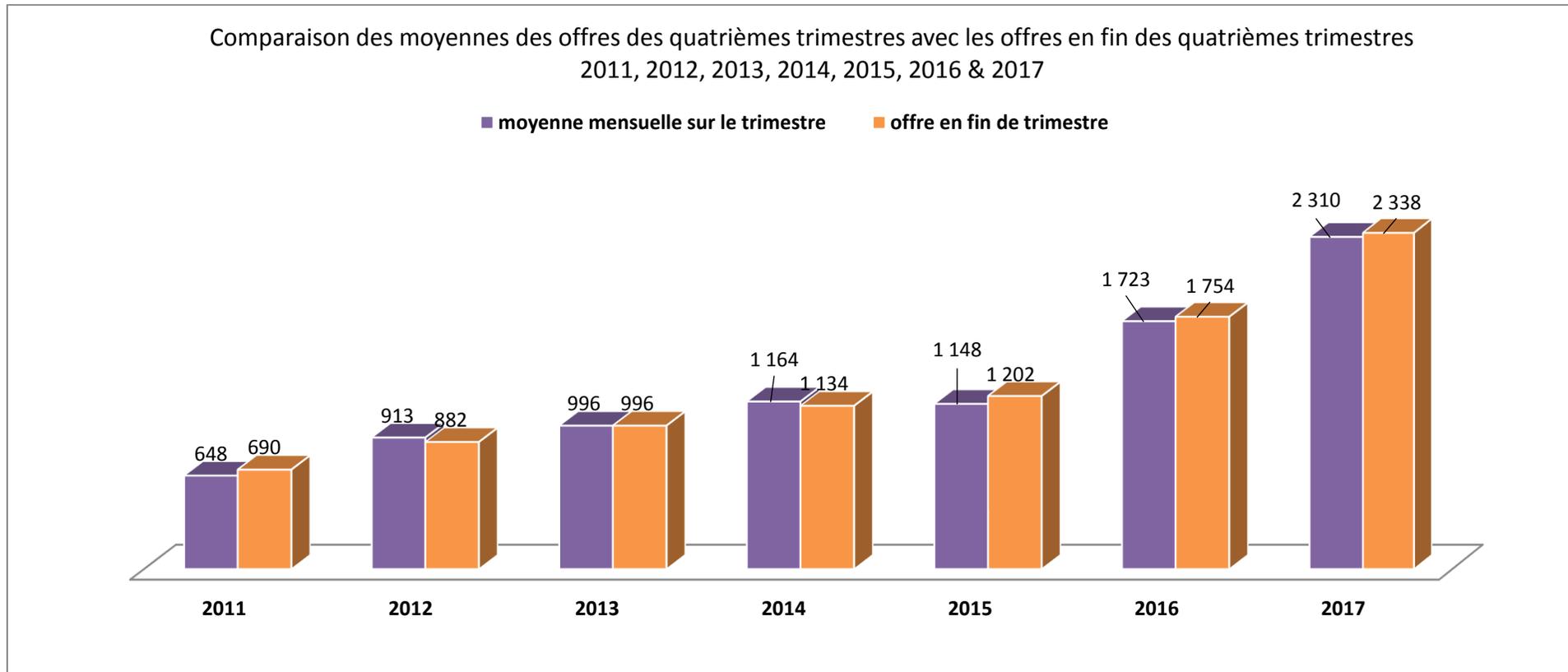
- T3 = Bussy avec 17, soit 100% de l'encours total de T3.
- T4 = Bussy avec 22 soit 45% de l'encours total de T4.
- T5 = Bussy avec 16, soit 44% de l'encours total de T5.
- T6 = Coupray avec 8, soit 47%, de l'encours total de T6.

➡ Bussy-Saint-Georges domine sans partage le stock d'individuels en cette fin décembre 2017.

14) Surfaces moyennes par type et typologie de logements en stock en m² à fin décembre 2017.

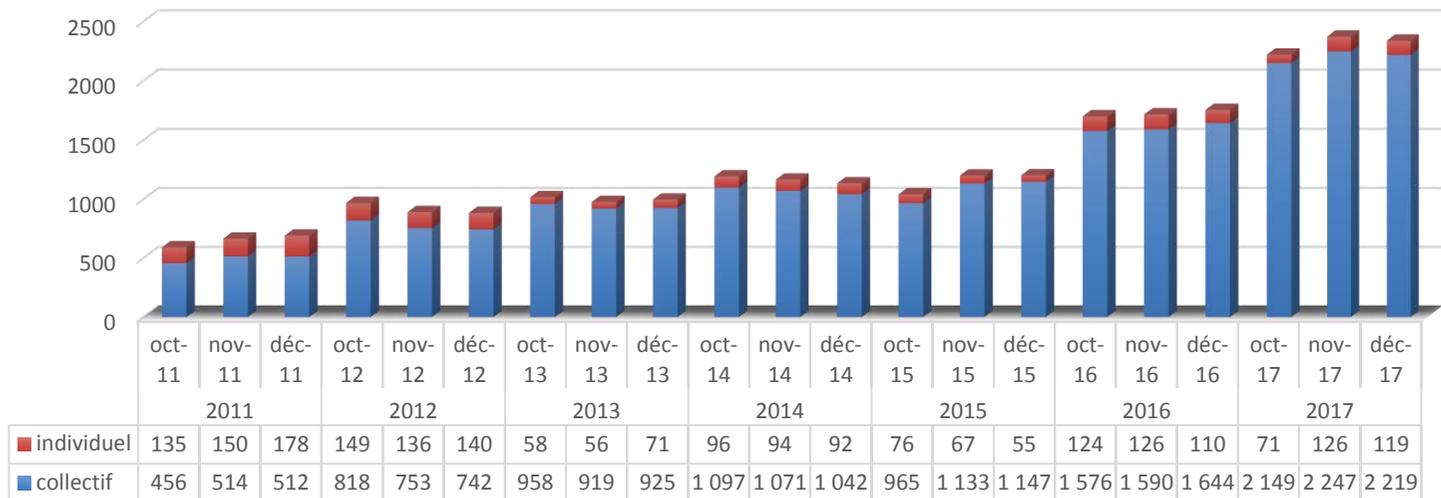
Surface moyenne par type et typologie de logement en m ² en stock								
Commune	Fin décembre 2017							
Type	Collectif					Individuel		
Typologie	T1	T2	T3	T4	T5/6	T3	T4	T5/6
Bry-sur-marne	28	48	61	89				147
Noisy-le-Grand	31	43	64	81	100		87	88
Villiers-sur-marne	31	43	63	79	102			
Moyenne	30	45	63	83	101		87	118
Champs-sur-Marne	32	45	61				84	106
Emerainville		39	67	82	146			
Lognes	32	49	66	80				
Noisiel	37	43	66	81				
Torcy	32	43	61	79	89			
Moyenne	33	44	64	80	118		84	106
Bussy-St-Georges	29	44	64	82	94	69	85	100
Chanteloup-en-Brie		46	67	84	96			
Ferrières-en-Brie	25	49						
Lagny-sur-marne	30	44	64	80	97			
Montévrain	24	45	61	77	96		87	117
St-Thibault-des-vignes		40	58	77				
Moyenne	27	45	63	80	96	69	86	108
Bailly-Romainvilliers		40						
Chessy		44	60	81	95			
Coupvray		49	63	83			95	113
Magny-le-Hongre	24	45	64	81				
Serris	32	45	62	84	104		89	104
Villeneuve-le-Comte						66	81	
Moyenne	28	45	62	82	100	66	88	108

15) Comparaison des offres au quatrième trimestre 2017 avec les quatrième trimestres 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 & 2016.

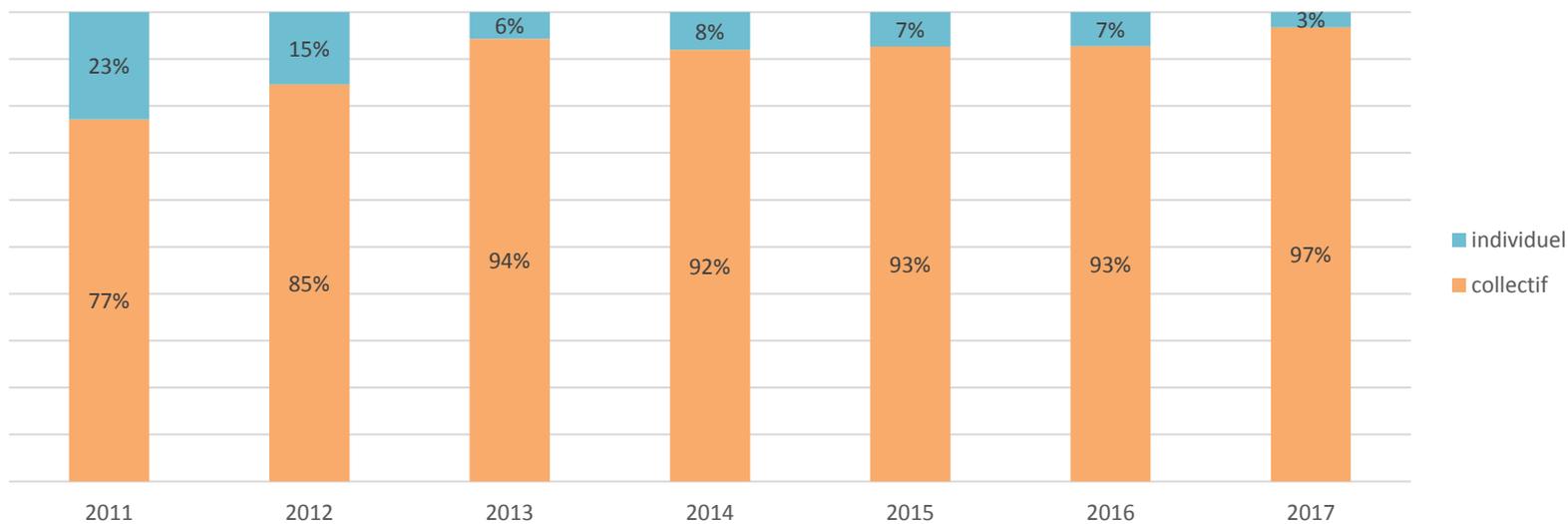


- Au cours du quatrième trimestre 2017, le **stock mensuel total** a été constamment **supérieur à 2.000 logements** et la **moyenne mensuelle sur le trimestre est de 2.310** : des chiffres **jamais atteints au cours des quatrième trimestres des six autres années.**
- L'**encours mensuel en collectifs est resté supérieur à 2.200 logements** au quatrième trimestre 2017, ce qui n'a jamais été le cas au cours des quatrième trimestres des six dernières années.
- Une **multiplication par 3,4 des stocks** entre la fin décembre 2011 et la fin décembre 2017, avec une **multiplication par 3,6 de la moyenne trimestrielle.**
 - **Des encours supérieurs au quatrième trimestre 2017 à ceux des quatrième trimestres des six années antérieures.**
 - **Une affirmation continue du collectif avec des valeurs relatives supérieures ou égales à 90% depuis décembre 2013.**

répartition collectif/individuel des offres aux quatrièmes trimestres de 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 & 2017

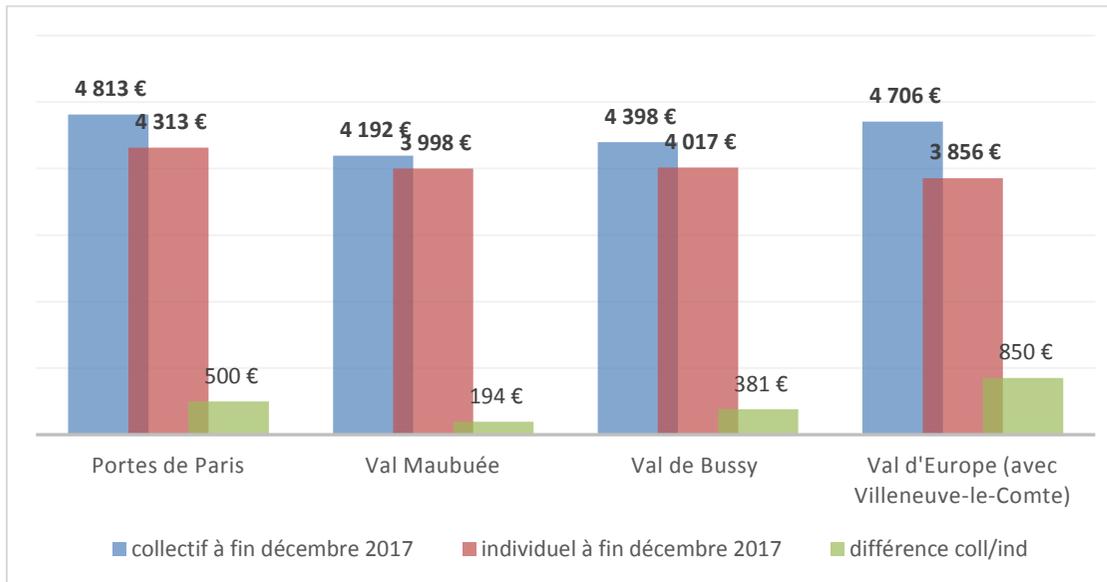


Répartition des offres en % entre collectif et individuel en décembre 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 & 2017



III. Focus sur les prix de vente

1) Prix de vente moyens d'opération au m² par territoire à fin décembre 2017.



Collectifs :

- Le **secteur 1** reste **le plus cher au m²** en matière de logements collectifs, suivi du Val d'Europe, Val de Bussy et Val Maubuée.
- Par rapport à la fin du troisième trimestre 2017 :
 - les prix moyens augmentent pour le Val d'Europe, baissent pour les Portes de Paris, le Val Maubuée et le Val de Bussy.

Individuels :

- Le **secteur 1** reste **le plus cher au m²** en matière de logements individuels, suivi du Val de Bussy, Val Maubuée et du Val d'Europe.
- Les **prix moyens au m² augmentent sur les trois secteurs qui développaient déjà des programmes d'individuels.**
- L'opération est nouvelle au **Val Maubuée.**

- ➡ **Dans le collectif, les prix moyens restent toujours plus élevés au m² que dans l'individuel et augmentent seulement à l'Est du territoire : au Val d'Europe**
- ➡ **Les écarts les plus forts en % entre le collectif et l'individuel se trouvent au Val d'Europe avec +22% devant les Portes de Paris avec +12%.**
- ➡ **Les prix des programmes en vente dans l'individuel sont orientés à la hausse par rapport au trimestre précédent.**

2) Prix de vente moyens d'opération au m² par commune à fin décembre 2017.

Prix moyen m ²		
Commune	Décembre-17	
	Collectif	Individuel
Bry-sur-marne	5 617 €	4 255 €
Noisy-le-Grand	4 412 €	4 371 €
Villiers-sur-marne	4 412 €	
Moyenne	4 813 €	4 313 €
Champs-sur-Marne	3 913 €	3 998 €
Emerainville	4 318 €	
Lognes	4 365 €	
Noisiel	4 052 €	
Torcy	4 311 €	
Moyenne	4 192 €	3 998 €
Bussy-St-Georges	4 161 €	4 012 €
Ferrières-en-Brie	5 094 €	
Lagny-sur-marne	4 262 €	
Montévrain	4 308 €	4 021 €
St-Thibault-des-vignes	4 164 €	
Moyenne	4 398 €	4 017 €
Bailly-Romainvilliers	5 954 €	
Chessy	4 363 €	
Coupvray	4 276 €	3 534 €
Magny-le-Hongre	4 440 €	
Serris	4 496 €	4 343 €
Villeneuve-le-Comte		3 690 €
Moyenne	4 706 €	3 856 €

Collectifs :

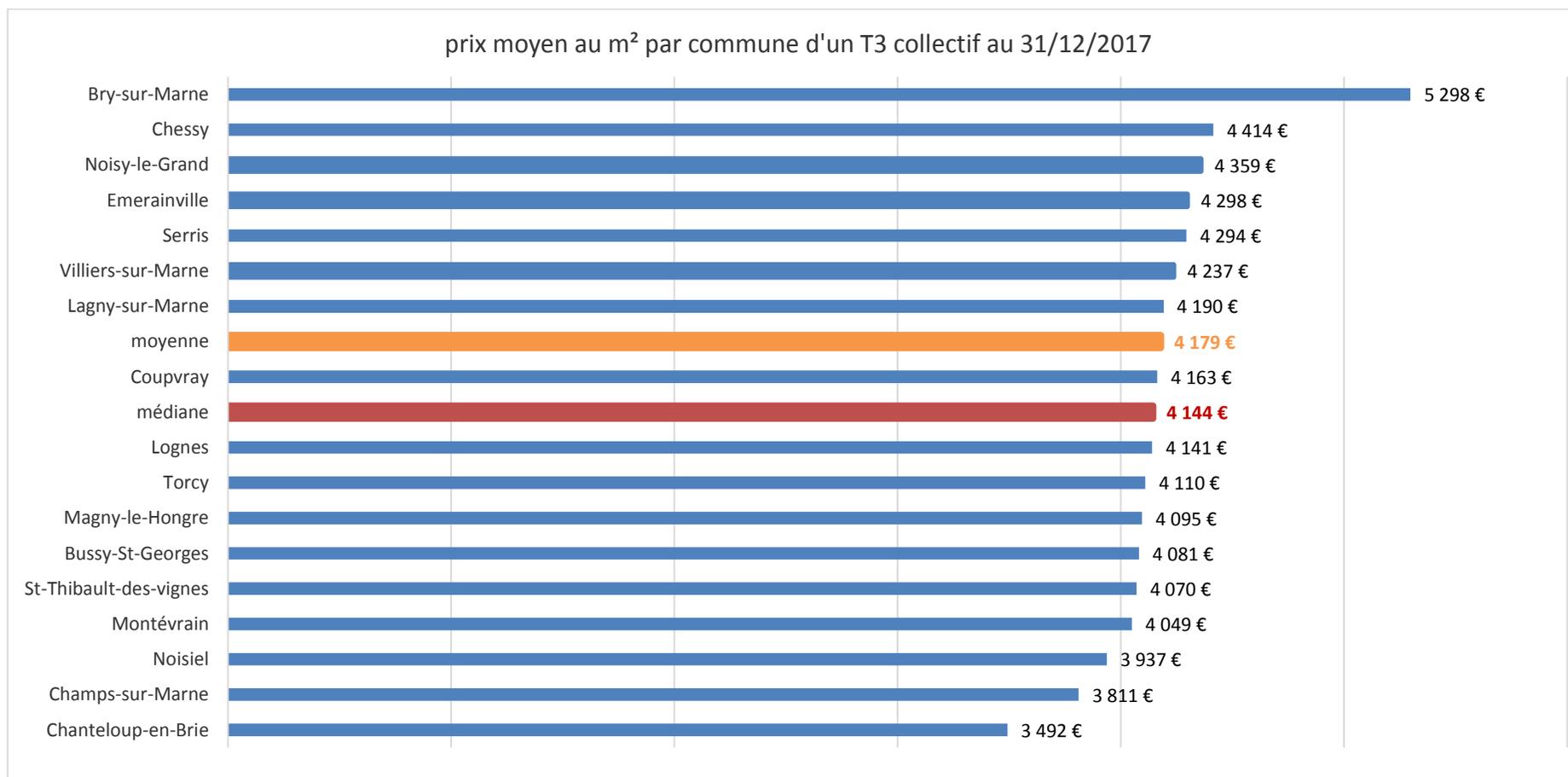
- Dans les **Portes de Paris** le **prix moyen** descend sous les **5.000€/m²**, la commune de Bry-sur-Marne étant en moyenne à 5.617€/m² dans deux opérations, tire les prix vers le haut, Noisy-le-Grand est en moyenne à 4.212€/m² et Villiers-sur-Marne à 4.412€/m². Comme précédemment, à Villiers deux opérations dépassent les 5.000€/m² moyens et une à Noisy.

- Sur le **Val Maubuée**, le **prix moyen** en cette fin décembre 2017 est **en baisse** de 2,5% et aux environs de **4.200€/m²**.
 - Les communes de **Champs** et **Noisiel** sont **en dessous du prix moyen**.
 - **Les trois autres** sont **au-dessus de la moyenne**.
- Sur le **Val de Bussy**, la moyenne descend à **4.400€/m²**, **tirée vers le haut** par **Ferrières-en-Brie** avec **5.094€/m²** et **Bussy** est rejointe par **St-Thibault** comme **communes les plus abordables en moyenne** avec **4.160€/m²**.
- Sur le **Secteur 4**, le prix moyen **augmente** et passe la barre des **4.700€/m²** avec les explications suivantes :
 - Les prix à **Chessy**, **Coupray**, **Serris**, **Magny** restent en deçà.
 - La commune de **Bailly-Romainvilliers** avec les **5.954€/m²** de l'opération « **Le Clos Bailly** » avec 16 T2 encore en vente, fait grimper « artificiellement » la moyenne du secteur.

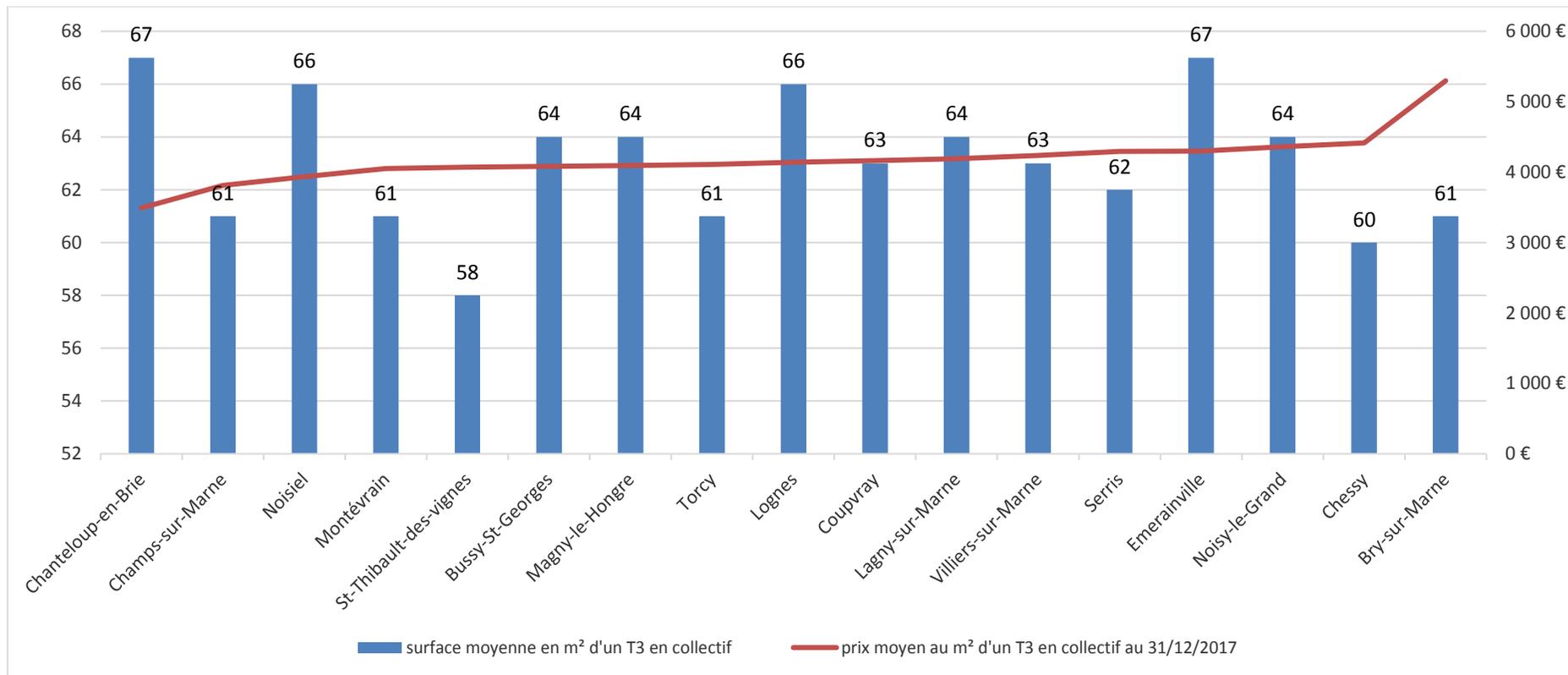
Individuels :

- **Seulement quatre programmes d'individuels sur les Portes de Paris** (*trois à Noisy et un à Bry*) servent de référence de prix et **la moyenne augmente en passant de 4.117€/m² à 4.313€/m²**.
- Sur le **Val Maubuée**, **nouveau programme à Champs-sur-Marne** lancé en novembre avec six T4 et deux T2 autour de **4.000€/m² moyen**.
- Sur le **Val de Bussy**, le **prix moyen en très légère hausse** tourne autour de **4.000€/m²** vs 3.900€/m² **au trimestre précédent** et ne concerne plus que **deux communes** :
 - A **Bussy-St-Georges**, un programme nouveau commercialisé depuis octobre porte le total de l'offre à **54 maisons** réparties dans quatre opérations à la fin 2017.
 - A **Montévrain**, deux opérations lancées en 2016 :
 - Le « **Domaine des élégantes** » où il y a encore en stock, trois T5 à **4.543€/m² en moyenne**.
 - « **Summerside Park** » avec quatre maisons autour de **4.230€/m² moyen**.
 - Dans les **misés en vente récentes**, dans l'opération « **les jardins et terrasses** » en vente depuis septembre 2017, il faut trouver preneur pour les **cinq individuels qui sont vendus 3.291€/m² moyen**.
- Sur le **Secteur 4**, le **prix moyen en hausse** affiche **3.856€/m²** vs 3.917€/m² et concerne **trois opérations** :
 - Une sur **Serris** avec « **Domaine Régence** » où une nouvelle tranche de 13 maisons en vente depuis novembre au-dessus du prix moyen a regonflé les stocks,
 - Un programme de 39 maisons à **Villeneuve-le-Comte**, « **les allées de Villeneuve** » lui aussi commercialisé en septembre et dont il reste 21 biens à acquérir allant du T3 au T4 pour un prix moyen de **3.690€/m²**
 - Enfin, à **Coupray** commercialisée depuis octobre 2017, « **Green Valley** » où il reste encore 26 maisons vendues autour de **3.534€/m² moyens**.

3) Prix de vente moyen des T3 dans le collectif par commune à fin décembre 2017.



- Des **prix au m²** qui révèlent un **écart de 52%** entre **Bry-sur-Marne**, commune où les **prix de vente au m² des T3 sont toujours en moyenne les plus élevés** et **Chanteloup** où ils sont les plus abordables en cette fin décembre 2017.
- **La médiane baisse (-5,4%)** et passe de 4.365€/m² à **4.144€/m²**, tout comme la **moyenne avec 4.179€/m²** contre 4.462€/m², soit **-6,4%**.
 - ➡ **Bry-sur-Marne conserve sa place de commune la plus chère et Chessy reste positionnée en haut de graphique.**
 - ➡ **Sur les cinq dernières communes, seules Noisiel et Montévrain étaient déjà présentes à la fin du trimestre précédent.**



- La médiane des surfaces est de 63 m², mais l'éventail va de 58 à 67m², soit une différence de 18%.
- Les **plus petits logements** en moyenne sont situés à **St-Thibault-des-vignes, Bry-sur-Marne et Chessy.**
- Les **plus grands T3** sont à **Emerainville, Chanteloup-en-Brie, Noisiel et Lognes.**

4) Focus sur les dix opérations de T3 en collectif les plus chères au m² et sur les dix les moins chères toujours au m² au 31 décembre 2017.

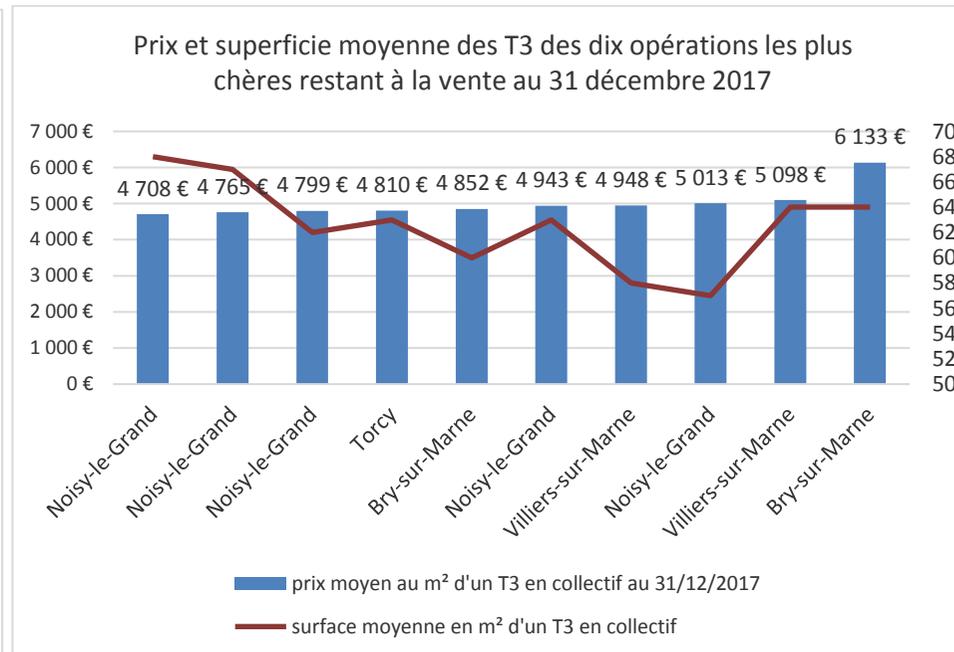
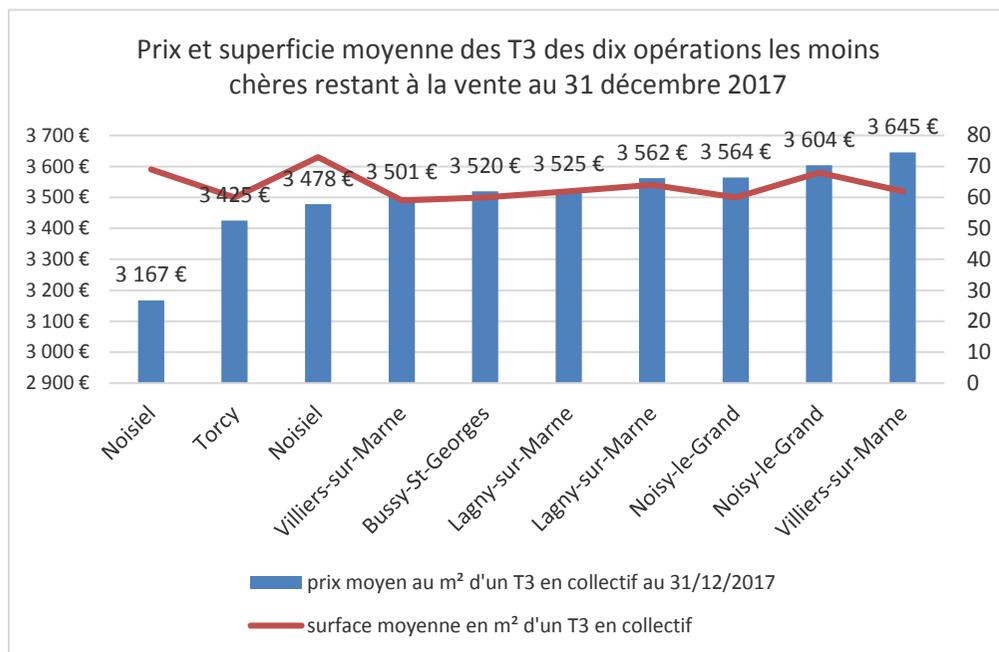
Commune	Prix moyen au m ² d'un T3 en collectif au 31/12/2017	Surface moyenne en m ² d'un T3 en collectif	Promoteur	TVA Réduite
Noisiel	3 167 €	69	Groupe Gambetta	
Torcy	3 425 €	60	CFH/LNC	TVA 5,5% Le Clos de l'arche
Noisiel	3 478 €	73	ELGEA	
Villiers-sur-Marne	3 501 €	59	LNC	
Bussy-St-Georges	3 520 €	60	Pichet immobilier	
Lagny-sur-Marne	3 525 €	62	MDH	TVA 5,5% Le Domaine de Boiléa
Lagny-sur-Marne	3 562 €	64	Coopievoy	
Noisy-le-Grand	3 564 €	60	Arcade	TVA 5,5% Osmose
Noisy-le-Grand	3 604 €	68	BNP Paribas Immobilier	TVA 7% Via verte
Villiers-sur-Marne	3 645 €	62	Arcade	TVA 5,5% Novae
Noisy-le-Grand	4 708 €	68	Projets promotion	TVA 5,5% NLG Mairie
Noisy-le-Grand	4 765 €	67	Cogedim	
Noisy-le-Grand	4 799 €	62	Pietrogiovanna	
Torcy	4 810 €	63	Safir	
Bry-sur-Marne	4 852 €	60	Woodeum	
Noisy-le-Grand	4 943 €	63	Bouygues Immobilier	TVA 5,5% Noisy en l'île
Villiers-sur-Marne	4 948 €	58	Béryl Investissement	
Noisy-le-Grand	5 013 €	57	Senioriales	
Villiers-sur-Marne	5 098 €	64	Emerige résidentiel	TVA 5,5% avenue Lecomte
Bry-sur-Marne	6 133 €	64	Axone promotion	

10 valeurs les plus hautes 10 valeurs les plus basses

Portes de Paris
Val Maubuée
Val de Bussy
Val d'Europe (avec Villeneuve-le-Comte)

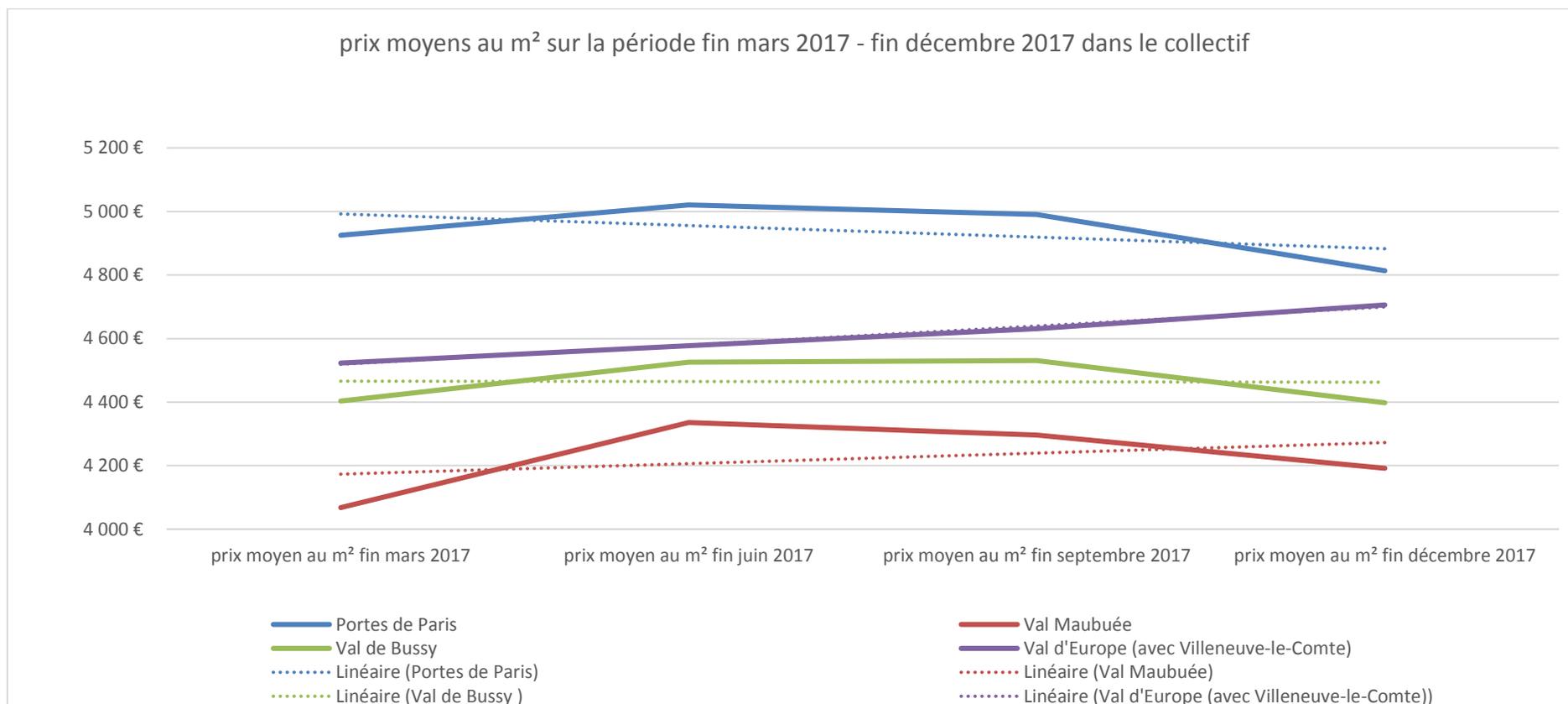
- C'est toujours à l'Ouest que les **dix opérations contenant des T3 en collectif les moins chères au m²** sont localisées, avec sept sur les **Portes de Paris** et **une** au **Val Maubée**.
- Les prix moyens s'échelonnent de **3.167€/m²** à **Noisiel** à **3.645/m²** à **Villiers-sur-Marne**, soit un écart de **15%**.
- Quatre parmi les dix bénéficient de **TVA réduite (5,5%)** car localisées dans un QPV ou dans la bande des 300m d'un QPV :
 - à Torcy « le clos de l'arche » dans le QPV de l'Arche Guédon,
 - à Lagny « le domaine de Boiléa » dans la bande des 300m du QPV Orly Parc.
 - A Noisy, « Osmose » est dans la bande des 300m de la zone ANRU « Champy - Hauts Bâtons.
 - A **Villiers**, « Novae » dans le QPV des Portes de Paris Hautes Noues.
- Une parmi les dix bénéficie de TVA réduite (7%) car situés au sein d'une zone dite ANRU, ou dans un périmètre de 301 à 500 mètres autour de cette zone :
 - à **Noisy**, « Via verte » est dans la bande des 500m de la zone ANRU « Champy - Hauts Bâtons » dans le quartier du Clos d'Ambert.

- C'est toujours à l'Ouest que sont principalement localisées les **dix opérations contenant des T3 en collectif les plus chères au m²**, avec neuf sur les **Portes de Paris**.
- Les prix moyens varient de **4.708€/m² à Noisy** à **6.133€/m² à Bry-sur-Marne, soit 30% d'écart**.
- L'opération « les senioriales » développe un programme à destination exclusivement des seniors, permettant également de bénéficier d'un produit d'investissement locatif Pinel.
- Deux parmi les dix bénéficient de **TVA réduite (5,5%)** car localisées dans un QPV ou dans la bande des 300m d'un QPV :
 - A Noisy, « Noisy en l'île » est située dans la bande des 500m du QPV Mont d'Est Palaccio,
 - A Villiers, « avenue Lecomte » dans la bande des 300m du QPV des Portes de Paris Hautes Noues.



- Une surface médiane de 62m² pour les dix opérations les moins chères et de 63 m² pour les plus chères.
- Il n'y a toujours aucune opération au Val d'Europe Agglomération ayant l'un des dix programmes les plus abordables.
- Egalement aucun programme sur Marne et Gondoire et au Val d'Europe Agglomération dans les programmes les plus chers.
- La moitié des dix opérations les moins chères sont en TVA réduite.

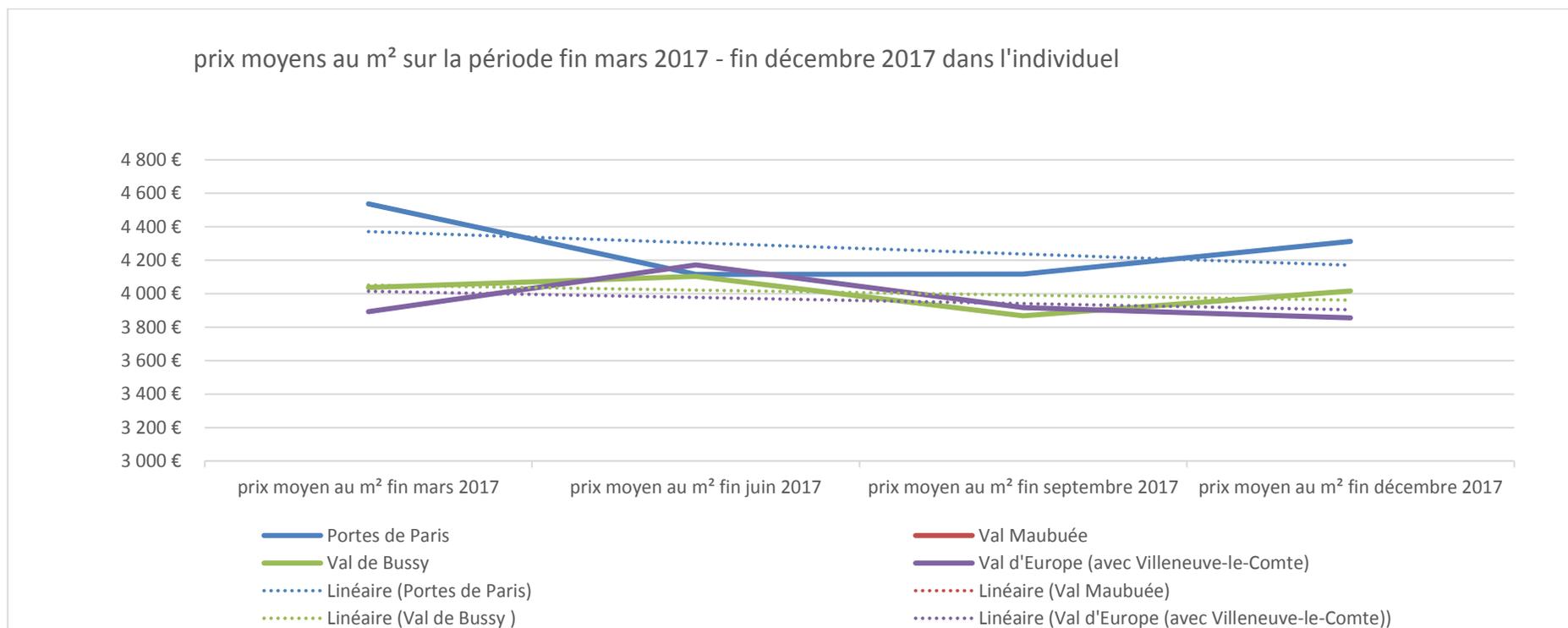
5) Evolution des prix de vente moyens dans le collectif entre la fin mars et la fin décembre 2017 par territoire.



Territoire	Prix moyen au m ² fin mars 2017	Prix moyen au m ² fin juin 2017	Prix moyen au m ² fin septembre 2017	Prix moyen au m ² fin décembre 2017
Portes de Paris	4 925 €	5 021 €	4 991 €	4 813 €
Val Maubuée	4 068 €	4 336 €	4 296 €	4 192 €
Val de Bussy	4 403 €	4 526 €	4 531 €	4 398 €
Val d'Europe (avec Villeneuve-le-Comte)	4 523 €	4 578 €	4 631 €	4 706 €

➡ Sur un an, tendance à la baisse pour les Portes de Paris, à la stagnation le Val d'Europe et haussière pour le Val Maubuée et le Val de Bussy.

6) Evolution des prix de vente moyens dans l'individuel entre la fin mars et la fin décembre 2017 par territoire.



Territoire	Prix moyen au m ² fin mars 2017	Prix moyen au m ² fin juin 2017	Prix moyen au m ² fin septembre 2017	Prix moyen au m ² fin décembre 2017
Portes de Paris	4 537 €	4 116 €	4 117 €	4 313 €
Val Maubuée	3 455 €	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Val de Bussy	4 038 €	4 104 €	3 868 €	4 017 €
Val d'Europe (avec Villeneuve-le-Comte)	3 893 €	4 172 €	3 917 €	3 856 €

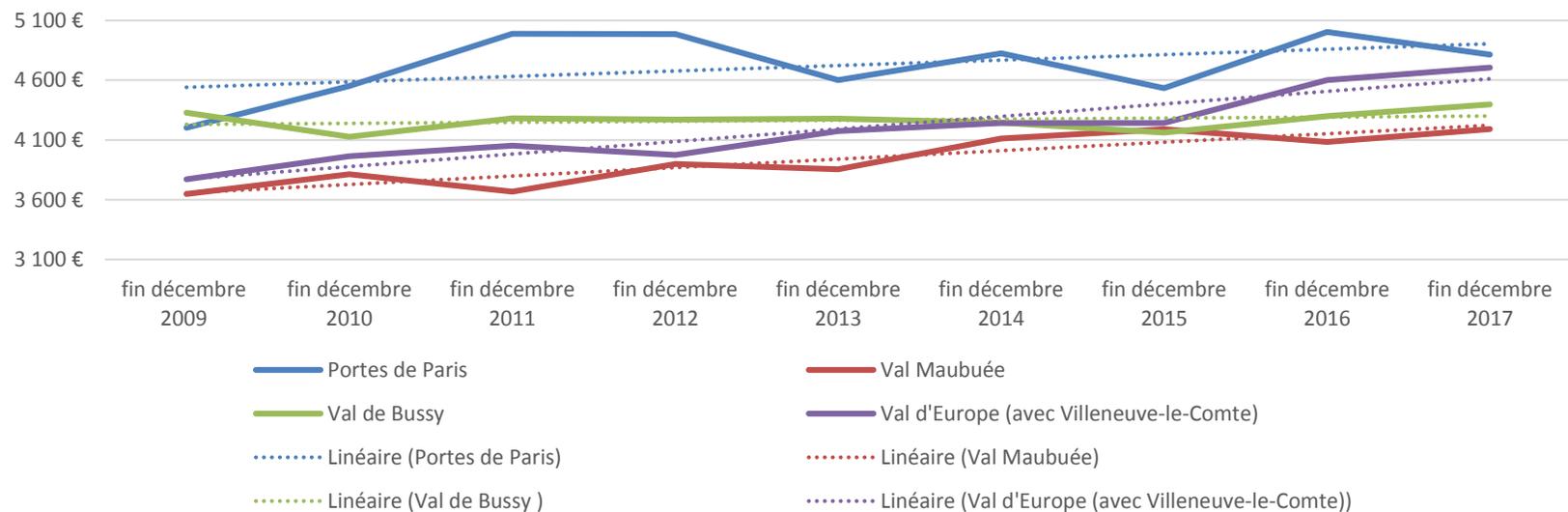
➡ Des prix moyens depuis 12 mois dont la tendance est à la baisse.

7) Comparaison des prix de vente moyens d'opération au m² par territoire, à la fin décembre 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 et 2017 en collectif et en individuel.

➤ **Collectifs :**

- Sur le **secteur des Portes de Paris**, les prix moyens pratiqués à fin décembre 2017 sont **en hausse** par rapport à la fin décembre 2009 (+15%) : c'est le **retour de programmes sur Bry-sur-Marne** qui explique cette hausse (prix moyens sur Bry autour de 5.617€/m²).
- Sur le **Val Maubuée**, on enregistre une **hausse de 15%**.
- Sur le **Val de Bussy**, une **très faible augmentation de 2% avec les mêmes communes concernées**.
- Sur le **Val d'Europe** est constatée la **plus forte hausse avec +25%** et le passage de 3.771€/m² à fin décembre 2009 à 4.706€/m² à fin décembre 2017.

Prix moyens au m² par secteur pour le collectif à fin décembre 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 et 2017

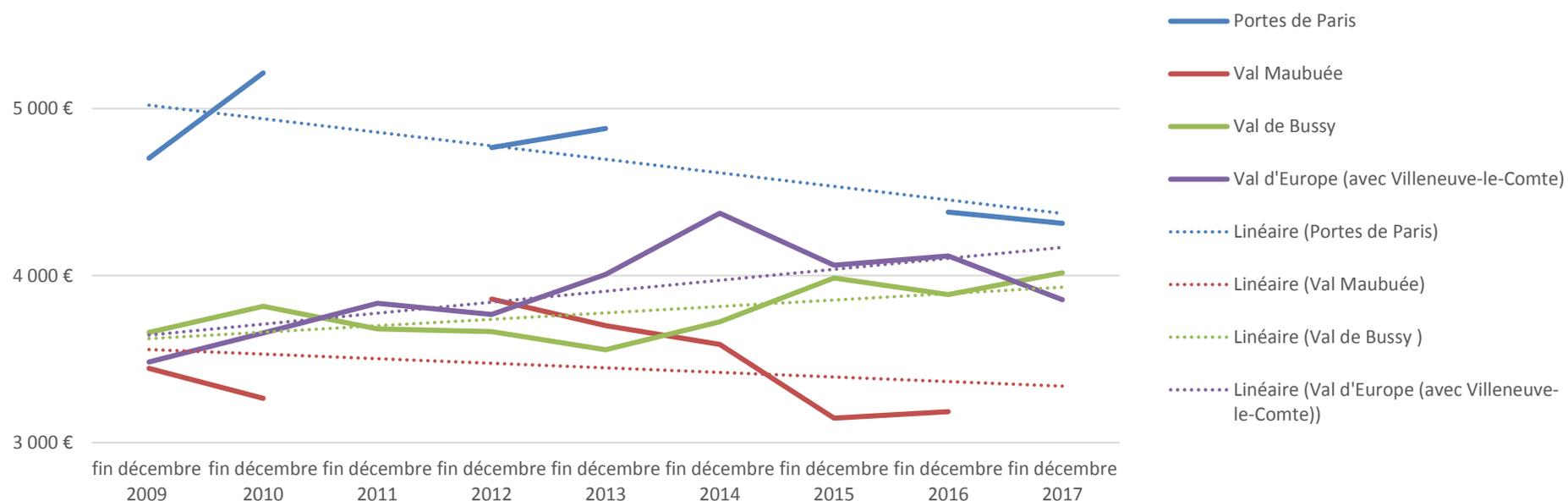


Territoire	Différence prix moyens fin décembre 2017/fin décembre 2009 en €	% d'augmentation ou de baisse	Observations
Portes de Paris	611 €	+ 15%	Le Val d'Europe a vu ses prix moyens progresser plus fortement que sur les Portes de Paris, au Val de Maubuée et au Val de Bussy
Val Maubuée	543 €	+ 15%	
Val de Bussy	69 €	+ 2%	
Val d'Europe (avec Villeneuve-le-Comte)	935 €	+ 25%	

➤ **Individuels :**

- Sur les **Portes de Paris** : les prix moyens pratiqués à fin décembre 2017 sont **en baisse de 8%** mais la **série est très incomplète**.
- Sur le **Val Maubuée**, les prix moyens pratiqués à fin décembre 2017 enregistre **la plus forte hausse avec 16%** mais la **série est également très incomplète**.
- Les prix ont **augmenté** sur le **Val de Bussy** de **10%** et flirtent avec les 4.000€/m² à la fin décembre 2017.
- Les prix moyens sur le **Val d'Europe** enregistrent **+11%**, passant de 3.5483€/m² à 3.856€/m².

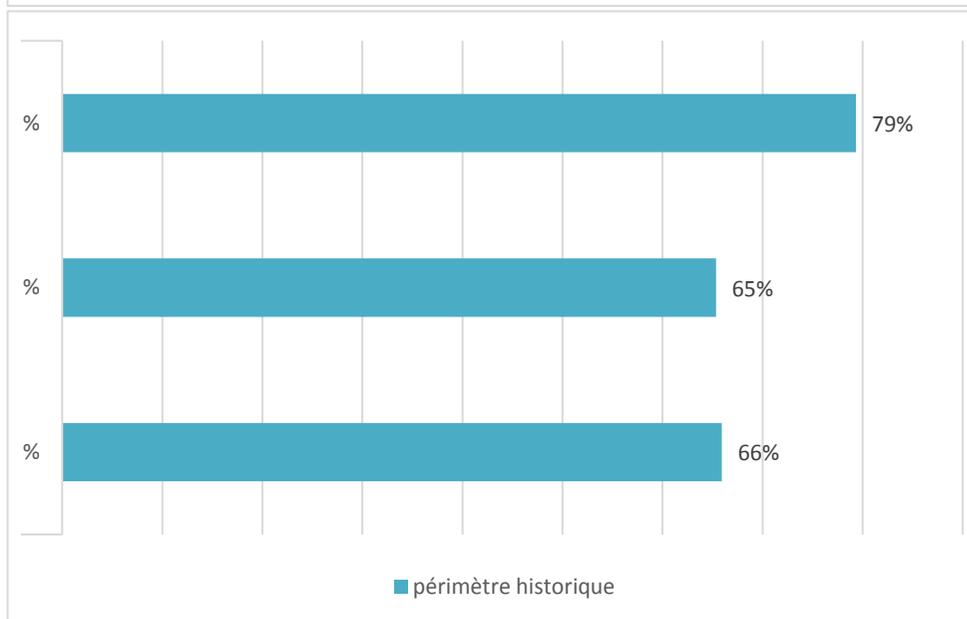
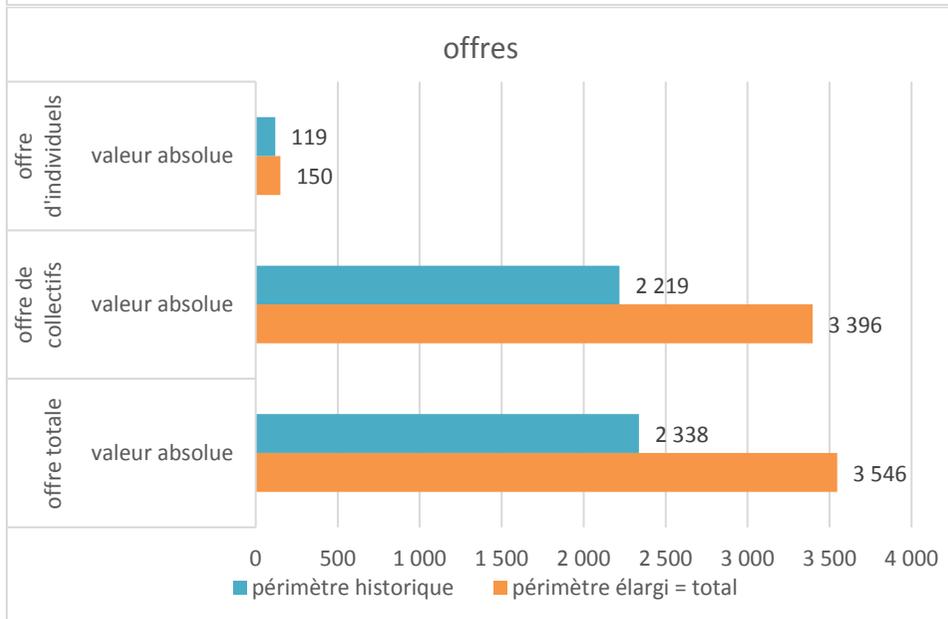
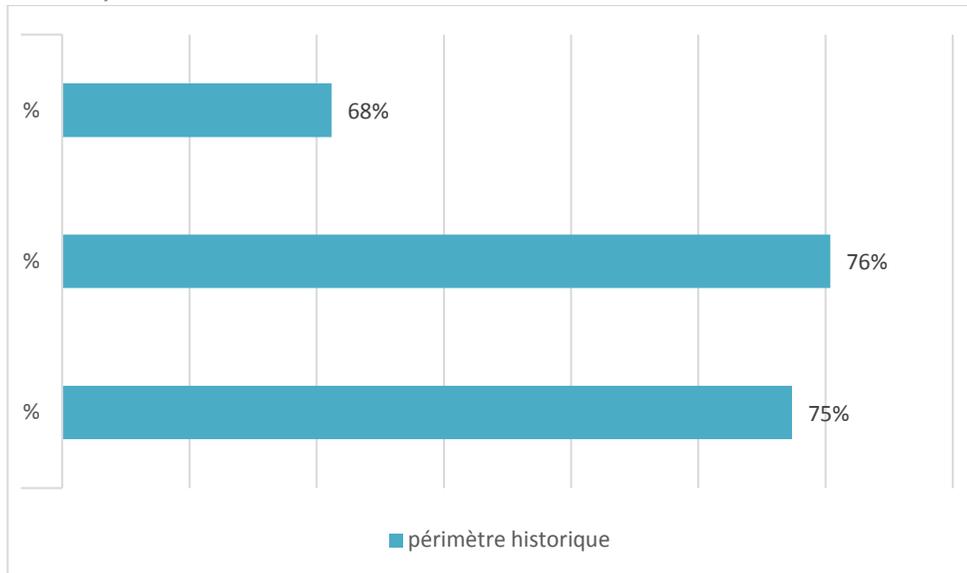
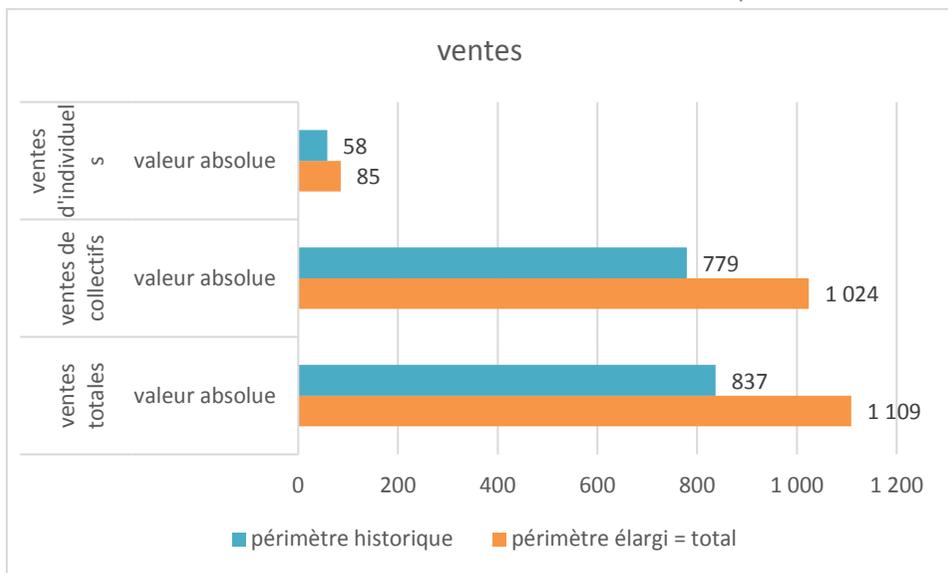
Prix moyens au m² par secteur pour l'individuel à fin décembre 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 et 2017

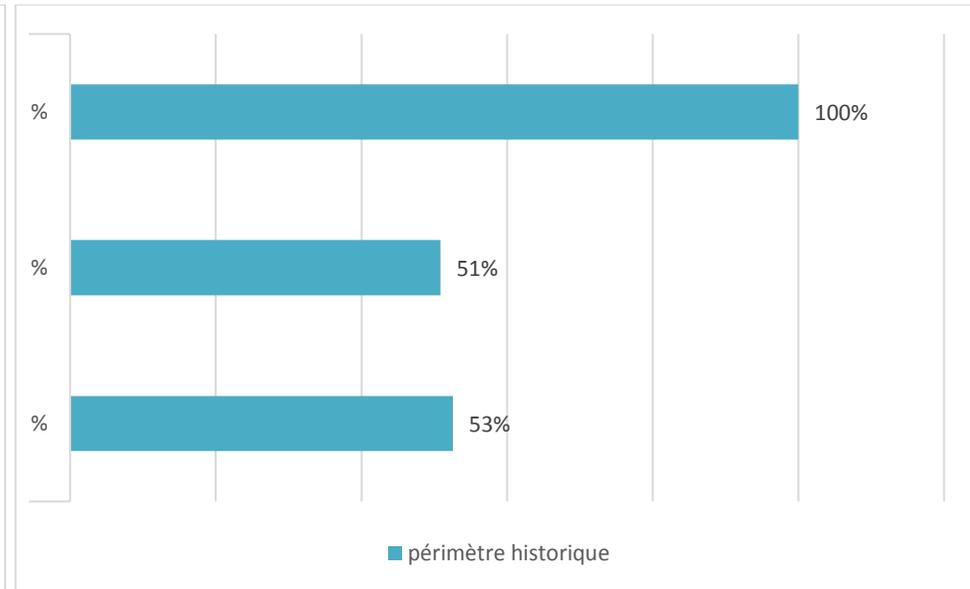
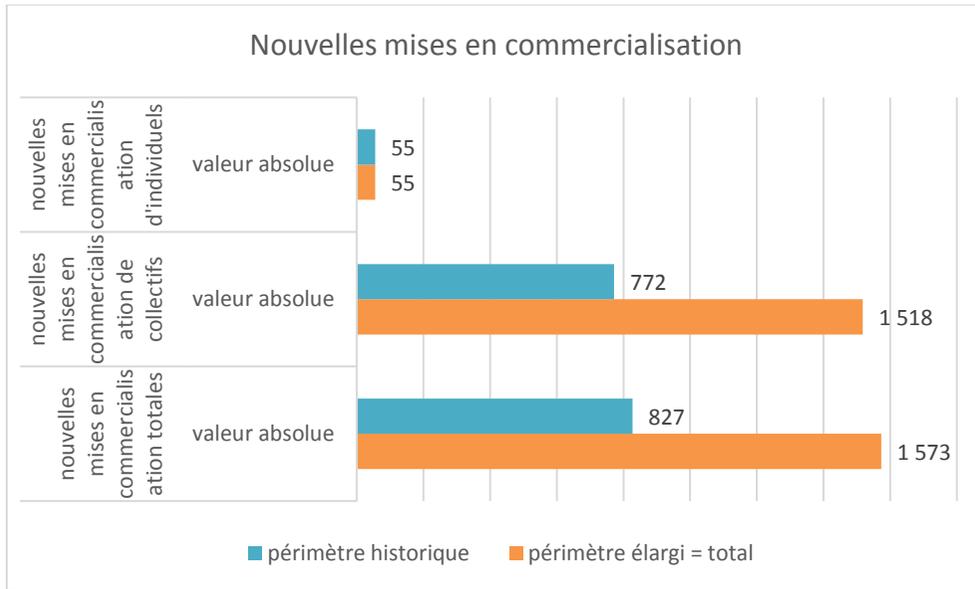


Territoire	Différence prix moyens fin décembre 2017/fin décembre 2009 en €	% d'augmentation ou de baisse	Observations
Portes de Paris	-390 €	- 8%	Le Val Maubuée a vu ses prix moyens progresser plus fortement que sur les secteurs 3 et 4 et les Portes de Paris ont vu leurs baisser. (à noter que les séries sont incomplètes pour les secteurs 1 et 2)
Val Maubuée	554€	+ 16%	
Val de Bussy (avec Ferrières)	357€	+ 10%	
Val d'Europe (avec Villeneuve-le-Comte)	373 €	+ 11%	

III. Troisième partie : les apports des communes dans les nouveaux territoires au quatrième trimestre 2017

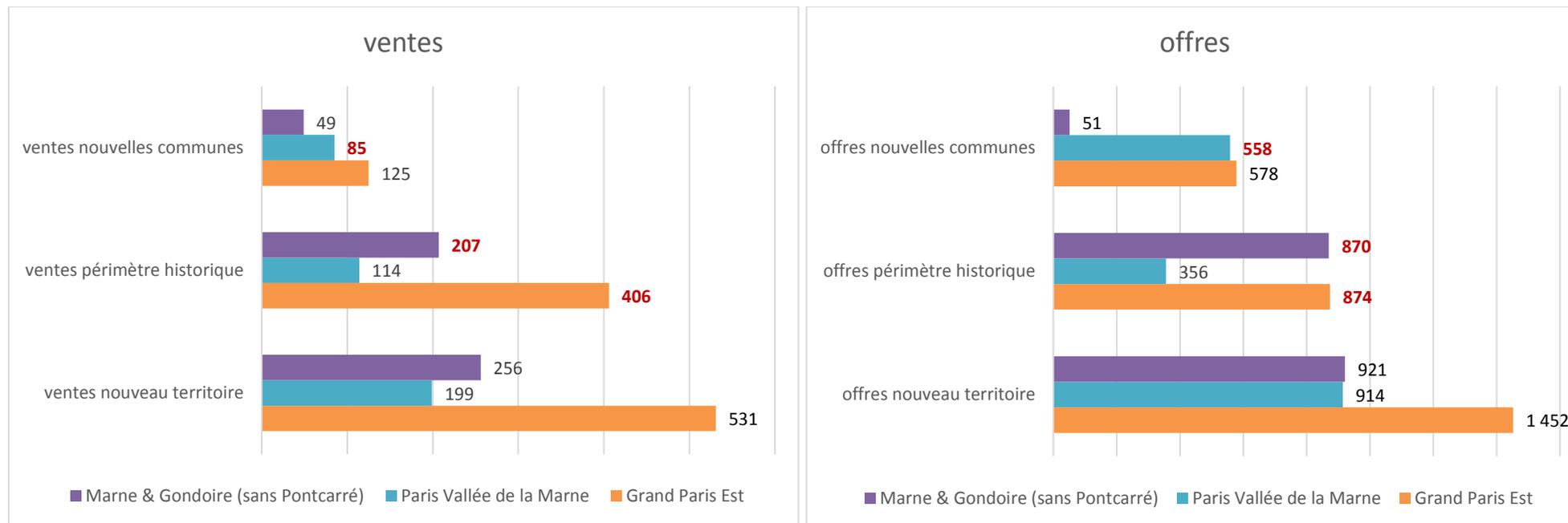
1) La part prise par le « périmètre historique » dans le nouveau périmètre au quatrième trimestre 2017, pour les ventes, offres et nouvelles mises en commercialisation (sur les 44 communes).





- Une domination du périmètre « historique » dans les ventes, les offres et les mises en commercialisation du quatrième trimestre 2017.
- Le périmètre « historique » de Marne-la-Vallée, représente 75% des ventes totales du trimestre, 66% de l'encours à fin décembre 2017 et 53% des nouvelles mises en commercialisation du quatrième trimestre 2017, mais avec des contrastes suivant le territoire de référence.

2) Des apports contrastés des nouvelles communes sur la dynamique du territoire de référence pour le nouveau périmètre d'EPAMarne (sans EPAFRANCE).



➤ Les ventes : une domination moins flagrante des territoires « historiques » par rapport au troisième trimestre

- Sur **Marne et Gondoire**, les communes « historiques » restent leaders avec 207 ventes sur 256, soit 81%, vs 97% précédemment.
- Sur le territoire de **Paris Vallée de la Marne** l'apport de communes nouvelles reste minoritaire dans les ventes avec une part prise de 85 ventes sur 199, soit 43%, vs 38%.
- Dans **Grand Paris Est**, une domination des communes « historiques » avec 406 ventes sur 531, soit 76%, vs 84%.

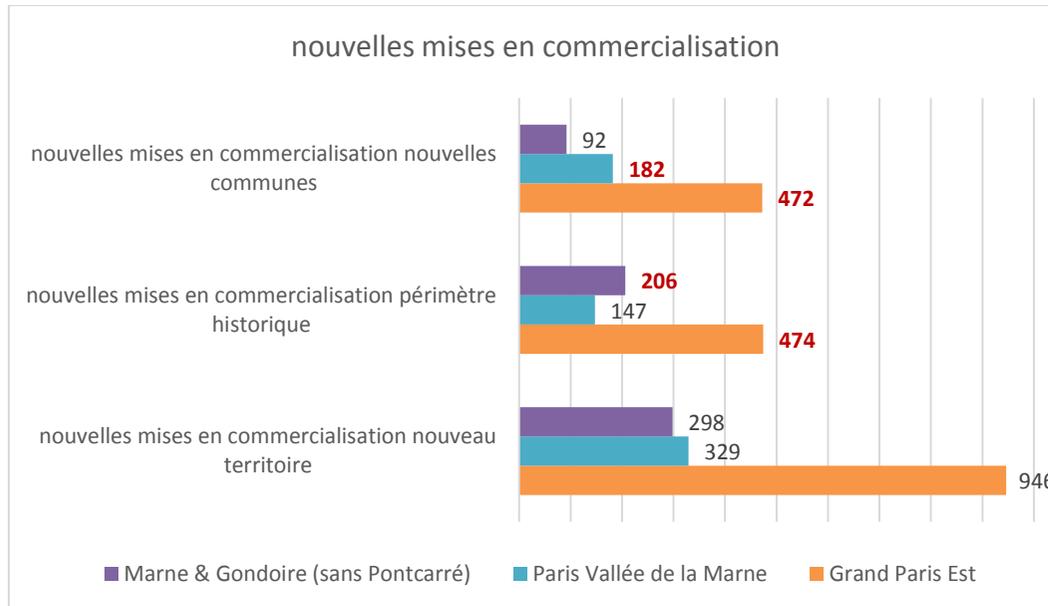
➤ Les offres : une domination moins flagrante des territoires « historiques » par rapport au troisième trimestre

- Sur **Marne et Gondoire**, les communes « historiques » se taillent la part du lion avec 870 logements en stock sur 921 (96%).
- En revanche, sur le territoire de **Paris Vallée de la Marne** l'apport de communes nouvelles a gonflé l'encours avec une part prise de 61% (558/914).
- Dans **Grand Paris Est** également, une domination des communes « historiques » avec 874 sur 1.452, soit 60%.

- ➡ **En cette fin décembre 2017, les deux phénomènes constatés depuis le début d'année tant en termes de ventes que d'offres se perpétuent à savoir : le poids du territoire « historique » pour Grand Paris Est et Marne et Gondoire dans des proportions plus faibles cependant et l'apport des communes nouvelles pour Paris Vallée de la Marne et ce, dans des proportions comparables.**

➤ Les nouvelles mises en commercialisation : deux confirmations et un changement

- Ce trimestre, conformément aux deux premiers de 2017, c'est encore l'apport des communes nouvelles qui a dynamisé les nouvelles mises en commercialisation sur le territoire **de Paris Vallée de la Marne** puisque la part prise par ces communes est de 55% (182/329).
- Sur **Marne et Gondoire**, c'est encore sur les communes « historiques » que se trouvent localisée plus des deux tiers des nouvelles offres (206/298).
- Dans **Grand Paris Est**, une partition moitié/moitié, traduit une évolution par rapport au troisième trimestre où la part belle allait aux communes « historiques ».



- ➡ **En cette fin décembre 2017, une évolution dans les nouvelles mises en commercialisation : le poids du territoire « historique » n'est plus prépondérant pour Grand Paris Est au bénéfice des nouvelles communes.**

3) Un exemple d'apport essentiel des nouvelles communes à la dynamique résidentielle du territoire de référence : les quatre communes de Marne et Chantereine et les deux de la Brie francilienne dans la CA Paris Vallée de la Marne

Commune	Ventes totales sur le quatrième trimestre 2017		Stock au 31 décembre 2017		Nouvelles mises en commercialisation au quatrième trimestre 2017		Ventes totales sur le troisième trimestre 2017		Stock au 30 septembre 2017		Nouvelles mises en commercialisation au troisième trimestre 2017		Ventes totales sur le deuxième trimestre 2017		Stock au 30 juin 2017		Nouvelles mises en commercialisation au deuxième trimestre 2017		Ventes totales sur le premier trimestre 2017		Stock au 31 mars 2017		Nouvelles mises en commercialisation au premier trimestre 2017	
Brou-sur-Chantereine	48	8,5%	19	2%			4	5%	22	3%			9	6%	26	4%			32	19%	35	7%	67	15%
Chelles*	48	8,5%	183	20%	84	28%	-9		98	12,5%	7	2,5%	34	23%	83	14%	44	33%	27	16%	71	13%	34	7%
Courtry	38	7%	12	1,3%			1	1%	32	4%			10	7%	31	5%			30	18%	17	3%	38	8%
Pontault-Combault	140	25%	180	20%	46	16%	16	20%	165	21%	15	5%	48	32%	166	28%	47	35%	49	29%	167	30%	165	35%
Roissy-en-Brie	26	5%	87	9%	50	17%	16	20%	43	5,5%					16	3%	27	20%	4	2%	16	3%		
Vaires-sur-Marne	63	11%	71	8%			5	6%	101	13%	94	31%	26	17%	12	2%			2	1%	38	7%		
Total 6 communes	363	64%	552	60%	180	60%	33	40%	461	58%	116	38,5%	127	85%	318	54%	118	88%	144	86%	344	63%	304	65%
Total Paris Vallée de la Marne	569		925		298		82		789		302		149		590		134		168		549		467	

*désistement

- Au sein de la CA Paris Vallée de la Marne un retour à la situation du premier semestre s'est opéré ce trimestre : ce sont de nouveau les communes « nouvelles » qui donnent le « la » en matière de ventes et de mises en commercialisation, la valeur des encours étant toujours boostée par les nouvelles communes.
- Parmi ces nouvelles communes, Pontault-Combault est seule en tête pour les ventes, partage avec Chelles le niveau des encours et Vaires-sur-Marne cède sa première place à Chelles pour les mises en commercialisation.
- L'arrivée des nouvelles communes, continue de permettre à la CA Paris Vallée de la Marne de renouer avec une dynamique résidentielle qui n'était plus visible dans les communes du Val Maubuée.
- Néanmoins, la situation constatée en début d'année très favorable aux nouvelles communes, a évolué au fil des trimestres avec le développement de programmes de collectifs à Noisiel, Torcy, Lognes, et Champs-sur-Marne qui ont redonné des couleurs au Val Maubuée : aujourd'hui un rééquilibrage de la dynamique résidentielle est bien en cours dans le périmètre de la CA Paris Vallée de la Marne.

IV. Conclusion : les principales tendances à la fin décembre 2017.

1) Au quatrième trimestre 2017, forte hausse des ventes portées par les collectifs, eux-mêmes composés majoritairement et à égalité de T2 (*petits logements*) et de T3 (*petits logements familiaux*), dont la moitié des ventes totales de logements neufs a été effectuée à l'Ouest du territoire et précisément sur les Portes de Paris avec Noisy-le-Grand qui tient la pole position

➤ Hausse des ventes : un niveau trimestriel (837) jamais atteint

- Un quatrième trimestre avec un score jamais atteint, 837 ventes et des mois d'octobre et de novembre dépassant les 330.
- Toutes les typologies ont vu leurs ventes augmenter et les T1 et T5/6 affichent les hausses les plus marquées.
- Les mois d'octobre et de novembre 2017, ont enregistré le plus grand nombre de ventes sur les quatrièmes trimestres des 11 dernières années.
- Dans la continuité du trimestre précédent - avec 214 ventes mensuelles - la moyenne du quatrième trimestre 2017 avec 279 ventes, est la plus élevée des quatrièmes trimestres des 11 dernières années.
- Au cours de 2017, 2.502 logements ont été vendus, contre 2.627 ventes en 2016 : en 2017 le niveau des ventes est donc de 95% des réalisations de 2016 qui avait été une excellente année.

➤ Toujours portées par les collectifs : l'hégémonie des Portes de Paris dans quatre typologies avec Noisy-le-Grand en commune support

- De façon légèrement moins marquée avec 93% vs 96% au troisième trimestre 2017, les ventes de collectifs dominent toujours le marché.
- La moitié des ventes ont été réalisées sur les Portes de Paris, qui « double » le Val de Bussy (25%).
- Les Portes de Paris reprennent la tête des cessions ce trimestre, en ayant vendu davantage de logements du T1 au T4 que les autres territoires.
- A Noisy-le-Grand, ont été effectués un tiers du total des ventes du dernier trimestre.

➤ Composés majoritairement et à égalité de T2 (*petits logements*) et de T3 (*petits logements familiaux*) : ce trimestre les T2 et les T3 font jeu égal et totalisent 70% des cessions

- Les ventes de ce trimestre ont été davantage centrées sur les petits logements avec les T2 et les petits logements familiaux avec les T3 (70% des cessions au total, vs 74%), poursuivant l'évolution dans la composition typologique amorcée à la fin 2015.
- La partition entre petits *logements* (T1+T2) et logements familiaux (T3+T4+T5/6) révèle une baisse de la part prise par les logements familiaux avec 54% contre 59% à la fin septembre 2017, traduction de la hausse des ventes de T2 et de T1.

➤ Dont la moitié des ventes totales de logements neufs a été effectuée à l'Ouest du territoire et précisément sur les Portes de Paris :

- Ce trimestre, l'Est du territoire perd la tête puisque la moitié des ventes ont été réalisées sur les Portes de Paris.

➤ Noisy-le-Grand tient la pole position :

- A Noisy-le-Grand, ont été effectués un tiers du total des cessions du dernier trimestre.
- Pour finir, les ventes totales de ce quatrième trimestre ont reposé sur les épaules de trois communes : Noisy, Villiers Bussy qui totalisent 62,5% des cessions.

2) Les caractéristiques des offres au quatrième trimestre 2017 : elles sont au plus haut sur les douze derniers mois, toujours constituées principalement de logements familiaux collectifs, portées par les T3, localisées à égalité sur les Portes de Paris et le Val de Bussy avec 37% chacun, traduction d'une répartition bipolaire des offres sur le territoire

- ➔ **Des offres au plus haut sur les douze derniers mois : l'encours est au-delà des 2.330 logements**
 - Dans une tendance haussière, avec 2.330, un encours au plus haut sur les douze derniers mois avec un stock mensuel supérieur à 2.200 logements et une moyenne mensuelle sur le trimestre de 2.310.
 - Une multiplication par 1,5 des encours entre fin mars et fin décembre : le territoire a été jugé attractif par les promoteurs.
 - 2.338 logements sont donc disponibles à la vente à fin décembre 2017 et 2.502 logements ont été vendus au cours de 2017 : si l'on prend en compte le rythme moyen mensuel des ventes de 2017, soit 208 logements, l'offre à fin 2017 représente 11,2 mois de commercialisation : un marché est considéré comme sain et équilibré par les promoteurs quand le délai est de 12 mois.
 - Une augmentation des encours portée par les Portes de Paris.

- ➔ **Toujours constituées principalement de logements familiaux collectifs portées par les T3 : 43% de l'encours total**
 - En valeur relative, le partage par typologie confirme les T3 qui se maintiennent à 43% de l'offre totale, devant les T2.
 - Dans le collectif, la part prise par les T3 et dans l'individuel celle prise par les T5/6, en font toujours les deux produits phares de leur type de logements.
 - Dans des volumes globaux en hausse et malgré la poursuite de la mise sur le marché de produits ciblés « investisseurs », la répartition des offres par typologie montre toujours une domination des logements familiaux (*T3 et au-delà*) avec 67% contre 33% pour les petits logements (*T1+T2*) sur le dernier trimestre 2017.

- ➔ **Localisées à égalité sur les Portes de Paris et le Val de Bussy avec 37% chacun, traduction d'une répartition bipolaire des offres sur le territoire :**
 - On note le retour en force des Portes de Paris devant le Val de Bussy, dans tous les « compartiments » de la production de collectifs, excepté les T3.
 - Et en même temps, on remarque la montée en puissance du Val de Bussy dans l'individuel et ce, au détriment du Val d'Europe.
 - Le rééquilibrage géographique des offres entre les secteurs 1+2 et les secteurs 3+4 amorcé à la fin juin 2015 s'atténue quelque peu, puisque nous sommes à 53% vs 47% en cette fin décembre 2017, mais le Val Maubuée continue de peser peu côté Ouest tout comme le Val d'Europe côté Est.
 - Dans le collectif, un seul profil de territoire ce trimestre avec une partition deux tiers de logements familiaux/un tiers de petits logements avec domination des T3 dans les logements familiaux plutôt à destination des jeunes ménages.
 - Le Val de Bussy domine les deux autres territoires pour l'offre d'individuels et conforte ainsi sa place de leader en proposant des produits dans toute la gamme allant des T3 aux T5/6.

- ➔ **Concernant les nouvelles mises en commercialisation : des volumes supérieurs qu'au cours du troisième trimestre 2017 et toujours la part belle faite aux collectifs**
 - Les Portes de Paris concentrent encore l'essentiel en volume des nouveaux programmes.
 - Une commune gagnante ce trimestre : Noisy-le-Grand avec un tiers des nouvelles offres.
 - Un territoire écrase les autres en nombre de nouveaux collectifs : les Portes de Paris sur lesquelles a été développée plus de la moitié des offres.
 - Une commune gagnante en termes de collectifs ce trimestre : Noisy-le-Grand avec 39% des offres nouvelles.
 - A noter, le retour d'un nouveau programme d'individuels au Val Maubuée et une domination partagée entre le Val de Bussy et le Val d'Europe.

- ➔ **Concernant toujours les nouvelles mises en commercialisation : des offres de petits logements en collectif (du T1 au T3) en hausse et une redistribution géographique en faveur des seules Portes de Paris.**
 - Les offres de T1 et surtout de T2 ont progressé par rapport au trimestre précédent, celle des T3 a baissé.

- Une redistribution des nouvelles mises en commercialisation au bénéfice des seules Portes de Paris qui en prennent la moitié, laissant loin derrière le Val de Bussy alors même qu'ils faisaient jeu égal au trimestre dernier avec un tiers chacun.
- Le Val Maubuée et le Val d'Europe en font également les frais, mais de façon moins marquée.
- Les secteurs 2 et 4 sont ce trimestre davantage orientés « petits logements familiaux » avec la domination des T3 sur les deux autres typologies.
- Sur les Portes de Paris, les promoteurs ont choisi de poursuivre la mise en commercialisation d'appartements destinés aux « investisseurs » en misant surtout les T2 et après sur les T1.
- Dans des volumes en hausse, les petits logements et les petits logements familiaux conservent une part décisive dans les mises en commercialisation de collectifs.

3) Des prix moyens qui restent plus élevés au m² dans le collectif dans tous les secteurs

➔ Dans le collectif :

- Sur un an, tendance à la baisse pour les Portes de Paris, à la stagnation le Val d'Europe et haussière pour le Val Maubuée et le Val de Bussy.

➔ Dans l'individuel :

- Des prix moyens depuis 12 mois dont la tendance est à la baisse.

4) Les apports des communes dans les nouveaux territoires au quatrième trimestre 2017, pour les ventes, offres et nouvelles mises en commercialisation

- En cette fin décembre 2017, les deux phénomènes constatés depuis le début d'année tant en termes de ventes que d'offres se perpétuent à savoir : le poids du territoire « historique » pour Grand Paris Est et Marne et Gondoire dans des proportions plus faibles cependant et l'apport des communes nouvelles pour Paris Vallée de la Marne et ce, dans des proportions comparables.
- En revanche, on note une évolution dans les nouvelles mises en commercialisation : le poids du territoire « historique » n'est plus prépondérant pour Grand Paris Est et ce, au bénéfice des nouvelles communes.
- Au sein de la CA Paris Vallée de la Marne, un retour à la situation du premier semestre s'est opéré ce trimestre : ce sont de nouveau les communes « nouvelles » qui donnent le « la » en matière de ventes et de mises en commercialisation, la valeur des encours étant toujours boostée par les nouvelles communes.
- Parmi ces nouvelles communes, Pontault-Combault est seule en tête pour les ventes, partage avec Chelles le niveau des encours et Vaires-sur-Marne cède sa première place à Chelles pour les mises en commercialisation.
- L'arrivée des nouvelles communes, continue de permettre à la CA Paris Vallée de la Marne de renouer avec une dynamique résidentielle qui n'était plus visible dans les communes du Val Maubuée.
- Néanmoins, la situation constatée en début d'année très favorable aux nouvelles communes, a évolué au fil des trimestres avec le développement de programmes de collectifs à Noisiel, Torcy, Lognes, et Champs-sur-Marne qui ont redonné des couleurs au Val Maubuée : aujourd'hui un rééquilibrage de la dynamique résidentielle est bien en cours dans le périmètre de la CA Paris Vallée de la Marne.

V. Annexes : extraits de documents de l'ADIL 77 (octobre/novembre/décembre 2017)

ECOULEMENT DES PROGRAMMES

SECTEUR 1 - PORTES DE PARIS ELARGI																	COLLECTIF							
Opération	Parc	Offre en fin de mois	Cumul avant 2015	2015	Ventes nettes												Année de livraison prévue	Promoteur						
					2016					2017														
					trimestre				TOT	J	F	M	A	M	J	J/A			S	O	N	D	TOT	
1	2	3	4																					
BRY-SUR-MARNE																								
Jardins de Pierrus	27	16							5	5	0	0	0	6	2	0	0	0	0	1	-3	6	2019	Axone Promotion
Abélia	36	36																			0	0	2020	WOODEUM
Total Bry-sur-Marne	63	52						5	5	0	0	0	6	2	0	0	0	0	0	1	-3	6		
CHAMPIGNY-SUR-MARNE																								
Villa Prairial	69	4								58	4	0	1	0	0	0	4	-6	1	-1	4	7	2015	Crosswood
Connex'ion	81	4								65	0	-3	1	2	2	5	4	0	1	-1	1	12	2019	Cogedim
Tandem	61	11								44	2	1	2	0	-2	0	2	4	-1	2	-4	6	2019	Bouygues Immobilier
Les Terrasses	40	0								31	7	0	0	0	0	0	0	2				9	2017	Nouv. Constructeurs
Villa Delacroix	9	0																				9	2018	Euro Développement
147 Parc	14	3																				11	2018	Promège
Le Ru de la Lande	24	12																				12	2019	Coopimmo
76 Salvador Allende	48	36																				12	2019	Demathieu Bard Immo.
Villa des Rosiers	24	14																				10	2018	Lymo
Le Black Pearl	21	16																				5	2019	REI Habitat
Parenthèse Verte	148	147																				1	2020	COGEDIM
Les Terrasses du Marais	99	82																				17	2020	Atland
Total Champigny-sur-Marne	638	329	0	0	0	0	0	0	167	13	1	4	4	0	5	13	19	15	12	25	111			
CHENNEVIÈRES-SUR-MARNE																								
Jardin d'intérieur	24	0								17	2	4	0	0	0	0	-1	0	0	2		7	2016	Exelia Promotion
Villa 48	40	0								31	3	1	0	2	-1	3	0	0	0	1		9	2018	Bouygues Immobilier
Villas des Coteaux	86	34																				52	2019	Nexity
Résidence Bellevue	58	4								50	0	0	0	0	1	0	3	0	0	0	0	4	2017	France Pierre
L'Ecrin du Coteau	31	19																				12	2019	Paris Pierre
Cœur de Marne	19	12																				7	2019	Tagerim Promotion
Le Ô de Chennevières	60	51																				9	2019	SCCV Bry Résidence
Le Hameau du Fort	20	18																				2	2019	Green City Immobilier
Le Riviera	30	25																				5	2019	Green City Immobilier
Total Chennevières-sur-Marne	368	163	0	0	0	0	0	0	531	5	7	3	4	3	6	7	4	12	21	35	107			
NOISY-LE-GRAND																								
En Aparté	72	2		20	12	14	-3	6	29	1	3	0	0	2	3	10	3	0	-1	0		21	2018	Icade
46 Rimbaud	52	0		22	14	10	3	-1	26	1	0	0	0	1	2	-2	1	1				4	2017	C.Agricole Immobilier
Le Lina	35	0			22	10	-1	3	34	1												1	2016	Pietro Giovanna Prom.
Résidence Laura	45	7			0	9	5	8	22	5	5	0	0	5	0	3	-2	0	0	0		16	2018	Pietro Giovanna Prom.
Résidence Elea	118	29			0	20	16	5	41	5	7	0	0	8	2	6	4	3	8	5		48	2018	Pietro Giovanna Prom.
Duo Bry Noisy 2	21	0			17	2	0	19	0	2												2	2017	GBI
Emergence	69	1			40	8	7	55	2	4	-5	0	2	1	2	5	0	2	0			13	2018	Bricqueville
My Horizon	73	21			28	28	1	6	4	0	2	2	2	5	-3	2	-1	6				24	2019	Nexity
Perspective	84	9			32	32	12	5	4	4	2	2	-1	7	1	7	0					43	2019	Gogeprom
Via Verde	100	8			38	38	6	7	6	10	4	0	14	3	2	1	1					54	2019	BNP Paribas Immob.
Osmose	59	19			28	28	7	-4	3	1	1	1	1	2	-2	2	0					12	2019	Arcade
Le Parc Cossonneau	26	1			12	12	0	4	0	4	0	-1	1	0	3	1	1					13	2018	Montoit
Panorama Parc	31	3			7	7	6	5	3	0	3	7	-7	1	1	1	1					21	2019	Kaufman & Broad

ECOULEMENT DES PROGRAMMES

Neo Park	60	10				15	15	14	12	-5	2	-1	8	4	1	0	0	0	35	2019	Icade
La Nina	11	5									0	0	1	4	1	0	0	0	6	2019	Orpi-Agence Ploton
Sénioriales en ville	73	18									10	3	4	0	4	33	1	55	2019	Sénioriales	
Porte du Clos	42	21									0	0	0	0	0	21	0	21	2019	HABX/Foncière Résid.	
10-12 Chilpéric	22	0									6	2	10	4				22	2018	La Promotion	
58 Vaquier	23	7									12	7	-2	-1	0	0	0	16	2019	SF Foncière	
Neo Park 2	22	2									4	7	3	6	0	0	0	20	2019	Icade	
L'Eclat	41	7									7	11	6	3	5	2		34	2019	Edouard Denis	
Arpège	117	99									3	4	4	7	0			18	2019	BNP Paribas Immob.	
Noisy-le-Grand Mairie	8	8									0	0	0	0	0	0	0	0	2019	Projets Promotion	
Noisy en l'île	92	79												2	4	5	2	13	2020	Bouygues Immobilier	
40 Clémenceau	15	4												0	11	0	0	11	2019	LA-PROMOTION	
Le Petit Orme	18	11												7	0	0		7	2019	LA-PROMOTION	
Sur Parc	110	58														33	19	52	2020	COGEDIM	
Vizion	78	43														35	0	35	2020	Pichet Immobilier	
Résidence Les Hêtres	34	26															8	8	2019	SSCV MEDERIC	
Côté Parc	42	36																6	2019	Montoit	
Total Noisy-le-Grand	1593	534	42	48	90	30	188	386	61	56	10	21	57	51	73	41	50	159	52	631	
ORMESSON-SUR-MARNE																					
Le Bellevue	15	14																1	1	2019	SVM Promotion
Total Ormesson-sur-Marne	15	14																1	1		
SUCY-EN-BRIE																					
Les Jardins de Van Gogh	74	0						73	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	2016	Icade
L'O	69	17						49	0	0	0	2	0	3	-3	0	1	0	3	2018	Diagonal Prom.Constr.
Affinity	79	39						30	0	0	2	6	0	0	-1	5	-2	0	10	2019	Promogim
Les Villas du Fort	52	16									28	-1	3	-1	2	1	3	1	36	2018	CFD Immobilier
Les Toiles	56	14									9	27	5	1	-1	1	0	42	2019	Icade	
Total Sucy-en-Brie	330	86	0	0	0	0	0	152	0	0	2	36	8	33	0	8	-1	4	2	92	

ÉCOULEMENT DES PROGRAMMES

Opération	Parc	Offre en fin de mois	Cumul avant 2015	2015	Ventes nettes																	Année de livraison prévue	Promoteur	
					2016					2017														
					trimestre				TOT	J	F	M	A	M	J	J/A	S	O	N	D	TOT			
1	2	3	4																					
ROISSY-EN-BRIE																								
Le Clos de la Soprano	28	14								8	0	4	0	0	0	0	2	-2	0	2	0	6	2014	Copimmo
Villa Appolina	43	28												0	0	0	16	0	0	-1	15	2019	Eliance Promotion	
Inédit	50	45																		1	4	5	2019	Nexity
Total Roissy-en-Brie	121	87	0	0	0	0	0	0	0	8	0	4	0	0	0	0	2	14	0	3	3	26		
TORCY																								
Côté Jardin	67	11	31	9	12	5	0	-3	14	0	0	-2	0	0	2	0	5	0	-2	-1	2	2014	Safir	
My Garden	14	0		12	0	0	0	0	0	0	1	0	1								2	2016	Agency Promotion	
Le Clos de l'Arche	69	41				20	3	4	27	1	-2	3	0	0	-3	2	-2	0	0	2	1	2019	CFH/Nouveaux Const.	
Villa Parisienne	15	14								0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	-4	1	2017	La Belle Bâtisse Parisienne	
Nature et Coteaux	78	56														5	13	0	4	22	2019	Pitch Promotion		
Le Bivouac	46	39														9	-7	4	1	7	2019	Rei Habitat		
Total Torcy	289	161	0	12	0	20	3	4	27	1	-1	1	1	0	-1	2	17	6	7	2	35			
VAIRES-SUR-MARNE																								
Arc Liberté	105	3							92	0	0	0	5	0	1	0	0	4	1	-1	10	2017	Groupe Arc Promot.	
Un air de liberté	27	2							0	2	0	0	9	8	3	0	-2	3	2	0	25	2018	Groupe Arc Promot.	
Les Terrasses de la Marne	94	66														7	15	-3	9	28	2019	Nafilyan et Partners		
Total Vaires-sur-Marne	226	71	0	0	0	0	0	0	92	2	0	0	14	8	4	0	5	22	0	8	63			
TOTAL SECTEUR 2	2365	925	149	88	13	60	28	59	600	60	35	63	56	46	43	15	66	115	50	20	569			

SECTEUR 3 - MARNE ET GONDOIRE + FERRIERES

COLLECTIF

Opération	Parc	Offre en fin de mois	Cumul avant 2015	2015	Ventes nettes																	Année de livraison prévue	Promoteur
					2016					2017													
					trimestre				TOT	J	F	M	A	M	J	J/A	S	O	N	D	TOT		
1	2	3	4																				
BUSSY-SAINT-GEORGES																							
Villa Saint-Georges	48	0	34	10	3	-1	1	0	3	0	0	1									1	2015	Edouard Denis
Ferme du Génitoy	110	86	0	0	13	7	0	5	25	0	0	-1	3	3	1	-5	1	-4	1	0	-1	2019	France Pierre
Villa Saint-James	57	19		26	0	0	0	0	0	3	0	0	0	7	-3	4	0	-2	2	1	12	2019	Edouard Denis
Liv'in Bussy-St-Georges	60	11			9	9	8	3	29	3	2	2	4	5	5	0	-1	2	-1	-1	20	2020	Crédit Agricole Immob.
Résidence Harmonie	77	17					8	22	30	1	0	4	1	6	2	7	2	5	2	0	30	2018	Altarea Cogedim
Emergence	32	0											4	1	24	3					32	2019	Nexity
Bo'Bussy	169	53												29	0	52	14	19	2	116	2019	Sagemont/Quadrance	
Jardins des Cerisiers	64	27												3	12	6	12	-1	5	37	2019	Kaufman & Broad	
Liv'in Bussy 2	57	12													42	0	2	-2	3	45	2019	Crédit Agricole Immob.	
Green Life	77	37													12	21	5	2	0	40	2020	Nouveaux Construct.	
Hameau du Chêne	30	30													0	0	0	0	0	0	2020	HABX / Philia	
Cosy Village	20	16													0	2	2	0	0	4	2019	Eliance Promotion	
Central Garden	68	35																	33	0	33	2019	Pichet Immobilier
Total Bussy-Saint-Georges	869	343	34	36	25	15	17	30	87	7	2	6	8	25	38	96	86	36	55	10	369		

ÉCOULEMENT DES PROGRAMMES

CHALIFERT																										
Résidence Plein Ciel	92	45														11	37	-1	47	2020	Edouard Denis					
Total Chalifert	92	45	0	0	0	0	0	0	0	11	37	-1	47													
CHANTELOUP-EN-BRIE																										
Woodway	62	49														3	4	1	4	6	-5	13	2019	Terralia		
Total Chanteloup-en-Brie	62	49	0	0	0	0	0	0	3	4	1	4	6	-5	13											
DAMPMART																										
Les Cottages sur Marne	11	2														4	0	2	0	2	1	0	0	9	2018	Novastrada
Total Dampmart	11	2	0	0	0	0	0	0	4	0	2	0	2	1	0	0	9									
FERRIERES-EN-BRIE																										
Jardins de l'Impératrice	155	42		12	9	8	12	21	50	2	7	3	6	3	4	9	3	4	6	4			51	2018	Accelis Promotion	
Total Ferrières-en-Brie	155	42	0	12	9	8	12	21	50	2	7	3	6	3	4	9	3	4	6	4			51			
LAGNY-SUR-MARNE																										
Terrasses et Jardins	112	17	65	4	0	19	6	0	25	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0			1	2017	Chapal Immobilier	
Les Jardins de Lagny	18	7		0	0	1	0	10	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			0	2017	Coopievoy	
Le Domaine de Boiléa	38	4			20	1	8	29	-1	2	0	0	1	0	1	0	1	1	0				5	2018	MDH	
Altana	42	25				5	5	10	0	0	0	5	0	2	0	0	0	0	0				7	2018	Novastrada	
Clos Latinus	27	8					5	5	2	0	0	5	0	0	5	1	0	-1	2				14	2019	Axone Promotion	
Carré Balzac	92	31							31	12	6	2	-1	1	4	-2	2	0	6				61	2019	Crédit Agricole Immob.	
Terrasses de Lagny	21	3									0	0	1	0	1	0	2	14	0				18	2018	ELGEA	
Les Chemins du Parc	46	39											1	0	3	4	0	-1	0				7	2020	OGIC	
Attraction	35	0											17	0	18								35	2020	OGIC	
Bel Air	49	42														4	3	0	0				7	2019	Arc Promotion	
Total Lagny-sur-Marne	480	176	65	4	0	40	12	28	80	32	14	6	12	2	20	14	25	9	13	8			155			
MONTEVRAIN																										
Urbanature	70	0	32	26	3	5	0	2	10	0	1	0	0	1									2	2014	Fulton	
Domaine de l'Orangerie	48	0	8	-1	2	1	6	24	33	1	0	1	2	1	1	0	0	2					8	2018	Nouveaux Constr.	
Open Square	79	2		26	4	14	8	9	35	0	4	0	1	0	1	9	0	1	0	0			16	2018	Sully	
Duo Verde	79	2		23	13	7	7	0	27	0	0	9	1	1	2	8	2	2	1	1			27	2018	Nexity	
Résidence Delphine	171	59		16	60	17	15	-9	83	0	0	0	0	0	8	3	-4	6	0	0			13	2019	Archi France Promot.	
Cœur du Mont	86	8				10	14	9	33	3	1	3	4	10	8	10	4	3	-2	1			45	2019	Nexity	
Summerside Park	48	0					20	7	27	0	9	0	8	1	3								21	2018	Artenova	
Terrasses et Jardin	84	31					17	15	32	0	0	0	3	2	10	4	-1	3	-1	1			21	2018	Promogim	
Résidence Vivaldi	27	15										7	-1	3	1	2	0	-1	1	0			12	2019	SEMM	
Les Jardins Terrasses de Montevrain	38	35														1	2	0	0				3	2019	Elgéa Promotion	
Total Montevrain	730	152	40	90	82	54	87	57	280	4	15	20	18	19	34	36	2	18	-1	3			168			
POMPONNE																										
Les Rives de Pomponne	115	0							107	7	0	0	0	0	1								8	2015	Nacarat	
Les Reflets de Lagny	47	0							45	0	0	0	0	0	0	0	2						2	2016	Nacarat	
Total Pomponne	162	0	0	0	0	0	0	0	152	7	0	0	0	0	1	0	2	0	0	0			10			
SAINT-THIBAUT-DES-VIGNES																										
Ambiance	51	42																	8	1	0		9	2019	Sully Promotion	
Total Saint-Thibault-des-Vignes	51	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	1	0		9									
THORIGNY-SUR-MARNE																										
Les Bords de Marne	51	0							48	0	0	0	3	-4	3	0	0	1					3	2017	Edouard Denis	

ECOULEMENT DES PROGRAMMES

<i>Total Thorigny-sur-Marne</i>	51	0	0	0	0	0	0	0	0	48	0	0	0	3	-4	3	0	0	1	0	0	3	
TOTAL SECTEUR 3	2663	851	139	142	116	117	128	136	697	52	38	35	51	45	105	159	121	92	117	19	834		

ÉCOULEMENT DES PROGRAMMES

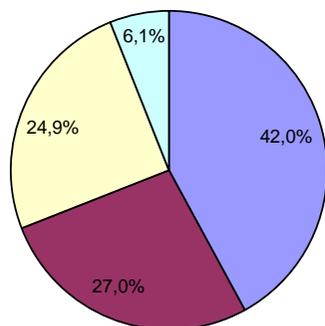
SECTEUR 4 - VAL D'EUROPE AGGLOMERATION																	COLLECTIF								
Opération	Parc	Offre en fin de mois	Cumul avant 2015	2015	Ventes nettes																	Année de livraison prévue	Promoteur		
					2016					2017															
					trimestre				TOT	J	F	M	A	M	J	J/A	S	O	N	D	TOT				
1	2	3	4																						
BAILLY-ROMAINVILLIERS																									
Cityzen	55	0		24	6	7	4	1	18	0	6	2	-3	2	-3	4	1	4		13	2018	Icade			
Le Clos Bailly	100	16						30	30	28	5	-5	0	8	0	5	-2	0	0	15	54	2019	Résidé Etudes		
Total Bailly-Romainvilliers	155	16	0	24	6	7	4	31	48	28	11	-3	-3	10	-3	9	-1	4	0	15	67				
CHESSY																									
Le Swing	48	0	23	10	3	10	0	1	14	0	1										1	2016	Icade Promotion		
Le Charleston	53	0	18	15	2	5	3	7	17	2	1										3	2017	Eiffage Immobilier		
Le Majestic	43	0		31	7	2	2	0	11	1											1	2017	Artenova Immobilier		
Le Madison	47	0		40	1	1	0	3	5	-1	3										2	2017	Nacarat		
La Marnière	20	5		7	0	0	3	1	4	0	5	0	0	0	3	-4	0	0	0	0	4	2017	Pierre et Lumières		
Le Charleston 2	34	0		4	14	5	1	5	25	3	1	-1	2								5	2017	Eiffage Immobilier		
Carré 30	59	3			16	10	9		35	3	1	3	7	3	2	1	0	1	0	0	21	2018	Pitch Promotion		
Foxtrot	45	1					12	13	25	0	9	0	1	4	0	2	-1	2	1	1	19	2018	Axone Promotion		
Les Jardins d'Orsonville	71	4						31	31	2	10	9	5	4	-1	2	2	1	0	2	36	2018	MDH		
Total Bailly-Romainvilliers	420	13	41	107	27	39	31	70	167	10	31	11	15	11	4	1	1	4	1	3	92				
COUPVRAY																									
Green Valley	45	23																		17	5	0	22	2020	Artenova
Total Coupvray	45	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17	5	0	22			
MAGNY-LE-HONGRE																									
Le Brie'Art	32	22						11	11	0	8	0	0	3	0	-14	-1	2	0	1	-1	2019	Axone Promotion		
Total Magny-le-Hongre	32	22	0	0	0	0	0	11	11	0	8	0	0	3	0	-14	-1	2	0	1	-1				
SERRIS																									
Garden Alley	56	0				26	12	3	41	1	3	2	-2	5	2	2	0	2			15	2018	Icade		
Victoria Park	72	2						36	36	0	-1	7	0	3	0	13	6	-10	16	0	34	2019	Legendre Immobilier		
Domaine Régence	208	131												0	36	9	2	9	14	7	77	2020	Nouveaux Construct.		
Total Serris	336	133	0	0	0	26	12	39	77	1	2	9	-2	8	38	24	8	1	30	7	126				
TOTAL SECTEUR 4	988	207	41	131	33	72	47	151	303	39	52	17	10	32	39	20	7	28	36	26	306				

ÉCOULEMENT DES PROGRAMMES

RECAPITULATIF													COLLECTIF										
Opération	Parc	Offre en fin de mois	Cumul avant 2015	2015	Ventes nettes																		
					2016					2017													TOT
					trimestre					J	F	M	A	M	J	J/A	S	O	N	D			
					1	2	3	4	TOT														
Secteur 1 - Portes de Paris élargi	4209	1438	10	130	254	178	70	281	1663	96	92	25	94	101	145	187	109	162	220	139	1370		
Secteur 2 - Paris Vallée de la Marne	2365	925	149	88	13	60	28	59	600	60	35	63	56	46	43	15	66	115	50	20	569		
Secteur 3 - Marne et Gondoire + Fe	2663	851	139	142	116	117	128	136	697	52	38	35	51	45	105	159	121	92	117	19	834		
Secteur 4 - Val d'Europe Agglom.	988	207	41	131	33	72	47	151	303	39	52	17	10	32	39	20	7	28	36	26	306		
TOTAL	10225	3421	339	491	416	427	273	627	3263	247	217	140	211	224	332	381	303	397	423	204	3079		

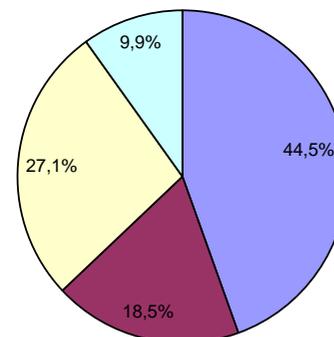
ECOULEMENT DES PROGRAMMES

**Offre en fin de mois
Collectif**



- Secteur 1 - Portes de Paris élargi
- Secteur 2 - Paris Vallée de la Marne
- Secteur 3 - Marne et Gondoire + Fer.
- Secteur 4 - Val d'Europe Agglom.

**Ventes nettes de l'année
Collectif**



- Secteur 1 - Portes de Paris élargi
- Secteur 2 - Paris Vallée de la Marne
- Secteur 3 - Marne et Gondoire + Fer.
- Secteur 4 - Val d'Europe Agglom.

ECOULEMENT DES PROGRAMMES

SECTEUR 1 - PORTES DE PARIS ELARGI																INDIVIDUEL							
Opération	Parc	Offre en fin de mois	Cumul avant 2015	2015	Ventes nettes																Année de livraison prévue	Promoteur	
					2016					2017													
					trimestre					J	F	M	A	M	J	J/A	S	O	N	D			TOT
1	2	3	4	TOT																			
BRY-SUR-MARNE																							
Moines Saint-Martin	7	0			2	2	0	1	5	1	0	0	0	1							2	2018	Projets Promot. Immob.
La Garenne	2	2												0	0	0	0	0	0	0	2018	Projets Promot. Immob.	
Total Bry-sur-Marne	9	2	0	0	2	2	0	1	5	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0			
CHENNEVIÈRES-SUR-MARNE																							
Les Villas des Coteaux	7	0									3	0	0	1	2	1					7	2019	Nexity
Total Chennevières-sur-Marne	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	1	2	1	0	0	0	0			
NOISY-LE-GRAND																							
Les Jardins de Marie	6	0					0	0	0	0	4	2									6	2018	GBI Immobilier
Le Parc Cossonneau	10	0						0	0	5	1	1	0	0	2	1					10	2018	Montoit
Panorama Parc	6	2					2	2	2	1	2	0	-1	0	0	2	0	-2	1	-1	2	2019	Kaufman & Broad
Maisons Paul Vaillant-Couturier	10	8												0	1	0	0	0	0	1	2	2019	Montoit
HABX Noisy	13	2												0	0	0	0	0	11	0	11	2019	HABX/Foncière Réf.
Total Noisy-le-Grand	45	12	0	0	0	0	0	2	2	6	7	3	-1	0	3	3	0	-2	12	0			
TOTAL SECTEUR 1	61	14	0	0	2	2	0	3	7	7	10	3	-1	2	5	4	0	-2	12	0	40		

ECOULEMENT DES PROGRAMMES

SECTEUR 2 - PARIS VALLEE DE LA MARNE																	INDIVIDUEL				
Opération	Parc	Offre en fin de mois	Cumul avant 2015	2015	Ventes nettes														Année de livraison prévue	Promoteur	
					2016				2017												
					trimestre				J	F	M	A	M	J	J/A	S	O	N			D
1	2	3	4	TOT																	
CHAMPS-SUR-MARNE																					
Le Lizard	4	0									3	1							4	2017	Montoit
Domaine de la Malnoue	8	8															0	0	0	2019	Panhard Développement
Total Champs-sur-Marne	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	1	0	0	0	0	0	0	4		
CHELLES																					
Le Clos Sempin	15	0							13	0	1	1							2	2019	Nexity
Central Park	3	0									0	0	2	0	0	0	1		3	2019	M et S Développement
Total Chelles	18	0	0	0	0	0	0	0	13	0	1	1	2	0	0	0	1	0	5		
COUNTRY																					
Bella Vista	7	3									4	0	0	0	0	0	0	0	4	2017	Bellavista Leclerc
Villas Cambridge	14	0											1	0	0	0	13		14	2018	Novastrada
Total Country	21	3	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0	1	0	0	0	13	0	18		
PONTAULT-COMBAULT																					
Résidence Lirio	4	3								0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	2018	Agencity Pontault
Total Pontault-Combault	4	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1		
TORCY																					
Côté Jardin	20	0	11	7	-1	0	0	2	1	0	0	0	0	0	1				1	2014	Safir
Total Torcy	20	0	11	7	-1	0	0	2	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1		
TOTAL SECTEUR 2	67	6	11	7	-1	0	0	2	14	0	8	2	3	0	1	0	1	14	29		

ÉCOULEMENT DES PROGRAMMES

SECTEUR 3 - MARNE ET GONDOIRE + FERRIERES																		INDIVIDUEL					
Opération	Parc	Offre en fin de mois	Cumul avant 2015	2015	Ventes nettes													Année de livraison prévue	Promoteur				
					2016					2017													
					trimestre				TOT	J	F	M	A	M	J	J/A	S			O	N	D	TOT
1	2	3	4																				
BUSSY-SAINT-GEORGES																							
Liv'in Bussy-St-Georges	44	7			15	8	-1	3	25	3	4	5	5	0	0	-5	-1	0	0	1	12	2018	Crédit Agricole Immob.
Résidence Harmonie	19	0						3	15	18	-1	1	1								1	2018	Altarea Cogedim
Emergence	4	0												0	0	0	4				4	2019	Nexity
Jardins des Cerisiers	11	4												1	-1	3	3	0	1		7	2019	Kaufman & Broad
Le Hameau du Chêne	22	22													0	0	0	0	0		0	2020	HABX / Philia Promotion
Central Garden	30	21															0	9	0		9	2019	Pichet Immobilier
Total Bussy-Saint-Georges	130	54	0	0	15	8	2	18	43	2	5	6	5	0	1	-6	6	3	9	2	33		
CONCHES-SUR-GONDOIRE																							
Evergreen	15	0		9	0	4	0	0	4	0	0	0	1	0	0	0	1				2	2017	Agency Promotion
Total Conches-sur-Gondaire	15	0	0	9	0	4	0	0	4	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	2		
DAMP MART																							
Cottages sur Marne	13	4							0	0	0	0	3	0	1	0	4	1	1	-1	9	2018	Novastrada
Total Dampmart	13	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	1	0	4	1	1	-1	9			
FERRIERES-EN-BRIE																							
Jardins de l'Impératrice	91	0	76	0	0	2	6	4	12	0	0	0	0	0	0	3					3	2018	Accelis Promotion
Le Clos de Ferrières	20	0	6	2	4	0	-3	10	11	1											1	2016	Pierreval
Total Ferrières-en-Brie	111	0	82	2	4	2	3	14	23	1	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	4		
LAGNY-SUR-MARNE																							
Le Domaine de Boiléa	5	0							0	3	0	3	0	1	0	0	0	0	0	1	2	2018	MDH
Attraction	5	0													5						5	2020	OGIC
Total Lagny-sur-Marne	10	0	0	0	0	0	3	0	3	0	1	0	0	0	5	0	0	0	1	0	7		
MONTEVRAIN																							
Domaine de l'Orangerie	107	0	19	54	1	-2	9	10	18	-1	0	7	2	1	1	-1	0	5	2		16	2018	Nouveaux Constr.
Open Square	6	0		2	1	2	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	2018	Sully
Domaine des Élégantes	15	3				2	6	-1	7	0	0	1	0	0	1	0	2	1	0	0	5	2018	SEMM
Summerside Park	26	4					4	7	11	0	3	0	3	2	0	0	2	0	1	0	11	2018	Artenova
Duo Verde	4	0					0	1	1	1	0	0	2								3	2018	Nexity
Les Jardins Terrasses de Montevrain	10	5														2	1	2	0	5	2019	Elgéa Promotion	
Total Montevrain	168	12	19	56	2	2	19	17	40	0	3	8	7	3	2	-1	6	7	5	1	36		
TOTAL	434	70	101	67	21	16	27	49	113	3	9	14	16	3	9	-4	17	11	16	2	91		

ECOULEMENT DES PROGRAMMES

SECTEUR 4 - VAL D'EUROPE AGGLOMERATION																	INDIVIDUEL						
Opération	Parc	Offre en fin de mois	Cumul avant 2015	2015	Ventes nettes													Année de livraison prévue	Promoteur				
					2016					2017													
					trimestre				TOT	J	F	M	A	M	J	J/A	S			O	N	D	TOT
1	2	3	4																				
CHESSY																							
Le Majestic	5	0		2	1	0	0	1	2	0	0	0	1					1	2017	Artenova Immobilier			
La Marnière	5	0		3	0	0	0	1	1	0	1							1	2017	Pierre et Lumières			
Carré 30	6	0			0	0	2	2	3	0	1							4	2018	Pitch Promotion			
Total Chessy	16	0	0	5	1	0	0	4	5	3	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	6		
COUPVRAY																							
Green Valley	26	11															9	6	0	15	2020	Artenova	
Total Coupvray	26	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	6	0	15			
SERRIS																							
Garden Alley	14	0				4	4	2	10	4										4	2018	Icade	
Victoria Park	12	0						6	6	0	1	3	0	2						6	2019	Legendre Immobilier	
Domaine Régence	38	20											2	1	1	0	13	2	-1	18	2020	Nouveaux Construct.	
Total Serris	64	20	0	0	0	4	4	8	16	4	1	3	0	4	1	1	0	13	2	-1	28		
VILLENEUVE-LE-COMTE																							
Les Allées de Villeneuve	39	21															15	5	-4	2	18	2019	Bouygues Immobilier
Total Villeneuve-le-Comte	39	21															15	5	-4	2	18		
TOTAL	145	52	0	5	1	4	4	12	21	7	2	4	1	4	1	1	15	27	4	1	67		

ECOULEMENT DES PROGRAMMES

RECAPITULATIF										INDIVIDUEL											
Opération	Parc	Offre en fin de mois	Cumul avant 2015	2015	Ventes nettes																
					2016					2017											
					trimestre				TOT	J	F	M	A	M	J	J/A	S	O	N	D	TOT
1	2	3	4																		
Secteur 1 - Portes de Paris élargi	61	14	0	0	2	2	0	3	7	7	10	3	-1	2	5	4	0	-2	12	0	40
Secteur 2 - Paris Vallée de la Marne	67	6	11	7	-1	0	0	2	14	0	8	2	3	0	1	0	1	14	0	0	29
Secteur 3 - Marne et Gondoire + Fe	434	70	101	67	21	16	27	49	113	3	9	14	16	3	9	-4	17	11	16	2	96
Secteur 4 - Val d'Europe Agglom.	145	52	0	5	1	4	4	12	21	7	2	4	1	4	1	1	15	27	4	1	67
TOTAL	707	142	112	79	23	22	31	66	155	17	29	23	19	9	16	1	33	50	32	3	232

ECOULEMENT DES PROGRAMMES

