

HABITER MARNE-LA-VALLÉE

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



Note de conjoncture : janvier - février - mars 2018

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 juin 2018

Table des matières

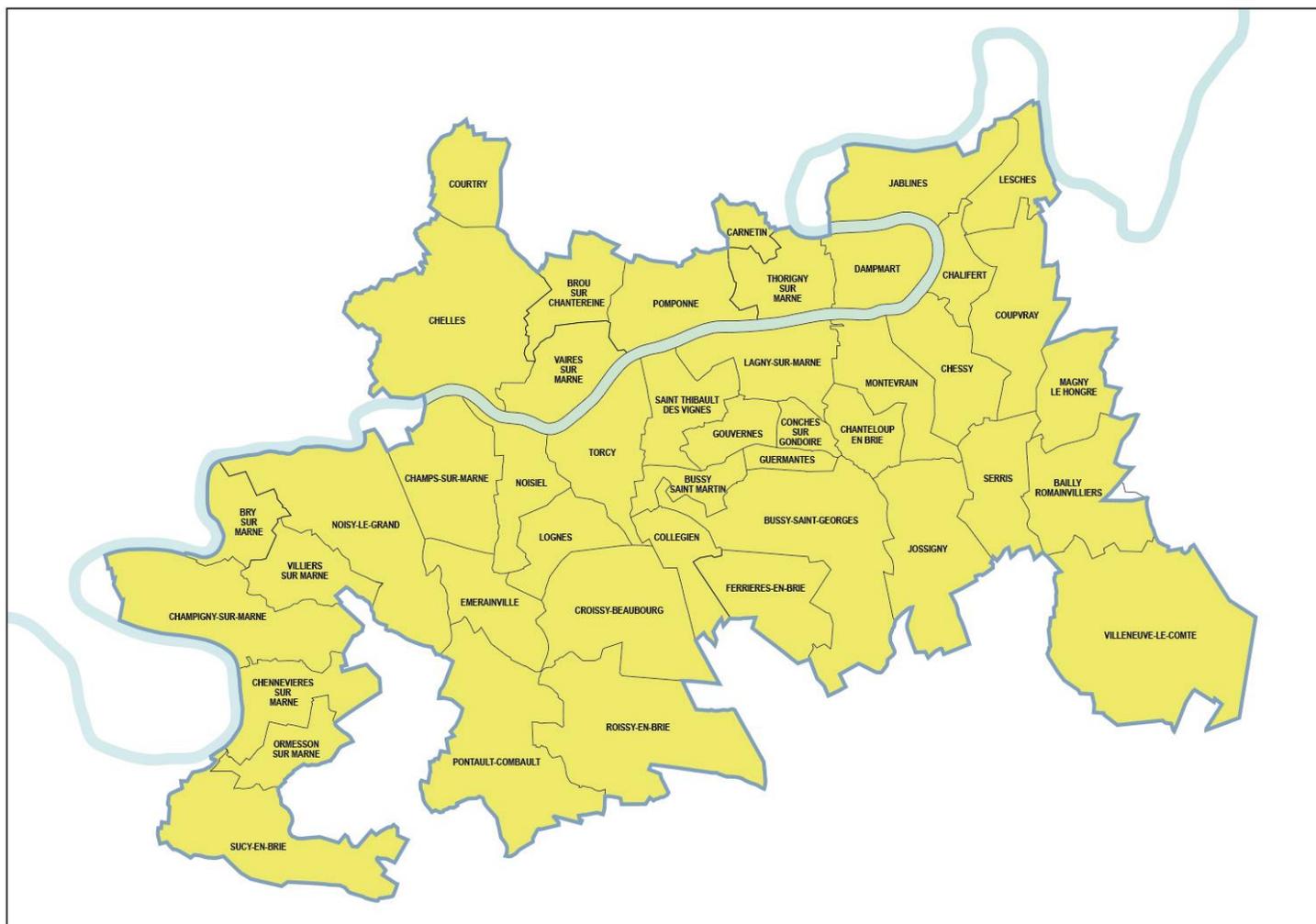
I. Première partie : l'activité résidentielle au premier trimestre 2018 sur le nouveau périmètre d'intervention des EPA	6
Introduction : résumé de l'activité du premier trimestre 2018 à travers les principaux chiffres :	7
I. Caractéristiques des ventes entre janvier et fin mars 2018	9
1) Evolution des ventes nettes sur un an par trimestre, entre avril 2017 et fin mars 2018.....	9
2) Répartition des ventes nettes par mois et par typologie des logements entre janvier et fin mars 2018.	10
3) Répartition des ventes nettes par territoire, par type, entre janvier et fin mars 2018.....	11
4) Répartition des ventes par typologie de logement et par territoire, entre janvier et fin mars 2018.	12
5) Répartition des ventes de collectifs par typologie de logement et par territoire entre janvier et fin mars 2018.	15
6) Répartition des ventes d'individuels par typologie de logement et par territoire entre janvier et fin mars 2018.	17
7) Répartition des ventes par commune et par type de logement entre janvier et fin mars 2018.....	18
8) Meilleurs résultats au mois de mars 2018 par secteur géographique.	20
9) Détail des types de logements et comparaison avec le premier trimestre 2017.	21
10) Comparaison des ventes nettes des premiers trimestres 2017 et 2018.	22
11) Résultat des ventes de logements neufs au premier trimestre 2018 au niveau régional : encore de bons résultats *	23
12) Résultat des ventes au premier trimestre 2018 au niveau national : elles restent élevées mais marquent le pas*	23
II. Caractéristiques des offres à la fin mars 2018	24
1) Evolution des offres entre fin juin 2017 et fin mars 2018.	24
2) Répartition des offres par type et par typologie, à fin mars 2018.....	26
3) Répartition des offres, par territoire et par typologie de logement, à la fin du mois de mars 2018.	29
4) Répartition des offres en collectif par territoire et par typologie à la fin du mois de mars 2018.	31
5) Répartition des offres en individuel par territoire et par typologie à la fin du mois de mars 2018.....	33
6) Zoom sur les six opérations en PSLA.....	34
7) Zoom sur les quatre opérations développées par Habx : vers un habitat choisi ?.....	36
8) Comparaison offres/ventes sur un an, entre avril 2017 et la fin mars 2018.	39
9) Nouvelles mises en commercialisation entre janvier et fin mars 2018.	41
10) La part des « petits logements collectifs » dans les nouvelles mises en commercialisation de collectifs entre janvier et fin mars 2018.	44

11)	Evolution des offres et des ventes entre janvier 2017 et fin mars 2018.	46
12)	Répartition en % et par commune des typologies des encours de collectifs à fin mars 2018.	47
13)	Répartition en valeur absolue et par commune des typologies des encours de collectifs à fin mars 2018.	48
14)	Répartition en % et par commune des typologies des encours d'individuels à fin mars 2018.	50
15)	Répartition en valeur absolue et par commune des typologies des encours d'individuels à fin mars 2018.	51
16)	Surfaces moyennes par type et typologie de logements en stock en m ² à fin mars 2018.	52
1)	Comparaison des moyennes mensuelles des offres des premiers trimestres avec les offres en fin des premiers trimestres 2017 & 2018.	54
17)	Résultats des autorisations et mises en chantier au premier trimestre 2018 au niveau national : augmentation des autorisations et contraction des mises en chantier par rapport au quatrième trimestre 2017*	56
18)	En Ile de France, persistance d'une difficulté croissante pour renouveler l'offre*	56
III. Focus sur les prix de vente		57
1)	Prix de vente moyens d'opération au m ² par territoire à fin mars 2018.....	57
2)	Prix de vente moyens des opérations au m ² par commune à fin mars 2018.	58
3)	Prix de vente moyen des T3 dans le collectif par commune à fin mars 2018.....	59
4)	Focus sur les dix opérations de T3 en collectif les moins chères au m ² et sur les dix les plus chères au m ² au 31 mars 2018.....	63
5)	Evolution des prix de vente moyens dans le collectif entre la fin juin 2017 et la fin mars 2018 par territoire.....	65
6)	Evolution des prix de vente moyens dans l'individuel entre la fin juin 2017 et la fin mars 2018 par territoire.	66
III. Conclusion : les principales tendances à la fin mars 2018.....		67
1)	Au premier trimestre 2018 le niveau élevé des ventes se maintient, elles restent portées par les collectifs, eux-mêmes composés majoritairement de T2 (<i>petits logements</i>) et de T3 (<i>petits logements familiaux</i>) et avec 40% des ventes totales de logements neufs qui ont été effectués à l'Ouest du territoire et précisément sur Grand Paris Est avec Noisy-le-Grand en commune leader.....	67
2)	Les caractéristiques des offres à fin mars 2018 : elles sont en baisse, constituées principalement de logements familiaux collectifs portées par les T3, toujours 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	68
3)	Des prix moyens qui restent plus élevés au m ² dans le collectif à l'exception de Grand Paris Est, ce qui constitue une nouveauté	69
II. Deuxième partie : l'activité résidentielle au premier trimestre 2018 sur le périmètre « historique » de Marne-la-Vallée		70
Introduction : résumé de l'activité du premier trimestre 2018 à travers les principaux chiffres :		71
I. Caractéristiques des ventes entre janvier et fin mars 2018		73
1)	Evolution des ventes nettes sur un an par trimestre, entre avril 2017 et fin mars 2018.....	73

2)	Répartition des ventes nettes par mois et par typologie des logements entre janvier et fin mars 2018.	74
3)	Répartition des ventes nettes par territoire, par type entre janvier et fin mars 2018.	75
4)	Répartition des ventes, par typologie de logement et par territoire, entre janvier et fin mars 2018.	76
5)	Répartition des ventes de collectifs par typologie de logement et par territoire entre janvier et fin mars 2018.	79
6)	Répartition des ventes d'individuels par typologie de logement et par territoire entre janvier et fin mars 2018.	80
7)	Répartition des ventes par commune et par type de logement entre janvier et fin mars 2018.	81
8)	Meilleurs résultats au mois de mars 2018 par secteur géographique.	83
9)	Détail des types de logements et comparaison avec les premiers trimestres 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 et 2018.	84
10)	Comparaison des ventes nettes des premiers trimestres 2007 à 2018.	86
II.	Caractéristiques des offres à la fin mars 2018.	88
2)	Evolution des offres sur un an, entre fin juin 2017 et fin mars 2018.	88
3)	Répartition des offres par type et par typologie, à la fin du mois de mars 2018.	90
4)	Répartition des offres, par territoire et par typologie de logement, à la fin du mois de mars 2018.	92
5)	Répartition des offres en collectif par territoire et par typologie à la fin du mois de mars 2018.	95
6)	Répartition des offres en individuel par territoire et par typologie à la fin du mois de mars 2018.	97
7)	Comparaison des offres et des ventes sur un an, entre avril 2017 et la fin mars 2018.	99
8)	Nouvelles mises en commercialisation entre janvier et fin mars 2018.	101
9)	La part des « petits logements collectifs » dans les nouvelles mises en commercialisation de collectifs entre janvier et fin mars 2018.	104
10)	Evolution des offres et des ventes entre janvier 2013 et fin mars 2018.	106
11)	Répartition en % et par commune des typologies des encours de collectifs à fin mars 2018.	107
12)	Répartition en valeur absolue et par commune des typologies des encours de collectifs à fin mars 2018.	108
13)	Répartition en % et par commune des typologies des encours d'individuels à fin mars 2018.	109
14)	Répartition en valeur absolue et par commune des typologies des encours d'individuels à fin mars 2018.	110
15)	Surfaces moyennes par type et typologie de logements en stock en m ² à fin mars 2018.	111
16)	Comparaison des moyennes mensuelles des offres des premiers trimestres avec les offres en fin des premiers trimestres 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 & 2018.	112
III.	III. Focus sur les prix de vente	114
1)	Prix de vente moyens d'opération au m ² par territoire à fin mars 2018.	114

2) Prix de vente moyens d'opération au m ² par commune à fin mars 2018.	115
3) Prix de vente moyen des T3 dans le collectif par commune à fin mars 2018.....	117
4) Focus sur les dix opérations de T3 en collectif les moins chères au m ² et sur les dix les plus chères toujours au m ² au 31 mars 2018.	119
5) Evolution des prix de vente moyens dans le collectif entre la fin juin 2017 et la fin mars 2018 par territoire.....	121
6) Evolution des prix de vente moyens dans l'individuel entre la fin juin 2017 et la fin mars 2018 par territoire.	122
7) Comparaison des prix de vente moyens d'opération au m ² par territoire, à la fin mars 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 et 2018 en collectif et en individuel.	123
III. Troisième partie : les apports des communes dans les nouveaux territoires au premier trimestre 2018	125
1) La part prise par le « périmètre historique » dans le nouveau périmètre au premier trimestre 2018, pour les ventes, offres et nouvelles mises en commercialisation (sur les 44 communes).	126
2) Des apports contrastés des nouvelles communes sur la dynamique du territoire de référence pour le nouveau périmètre d'EPAMarne (sans EPAFRANCE).	128
IV. Conclusion : les principales tendances à la fin mars 2018.	130
1) Au premier trimestre 2018, un volume des ventes qui reste au plus haut, portées par les collectifs, eux-mêmes composés majoritairement de T3 (<i>petits logements familiaux</i>) et de T2 (<i>petits logements</i>), avec un tiers des ventes totales de logements neufs qui a été effectuée à l'Ouest du territoire et précisément sur les Portes de Paris, mais avec un partage territorial en grignotant l'hégémonie.....	130
2) Les caractéristiques des offres au premier trimestre 2018 : elles se maintiennent à un niveau élevé, toujours constituées majoritairement de logements familiaux collectifs, portées par les T3, localisées principalement au Val de Bussy devant les Portes de Paris, traduction d'une répartition bipolaire Ouest/Est des offres	131
3) Des prix moyens qui restent plus élevés au m ² dans le collectif dans tous les secteurs.....	132
4) Les apports des communes dans les nouveaux territoires au premier trimestre 2018, pour les ventes, offres et nouvelles mises en commercialisation.....	132
V. Annexes : extraits de documents de l'ADIL 77 (janvier/février/mars 2018)	132

I. Première partie : l'activité résidentielle au premier trimestre 2018 sur le nouveau périmètre d'intervention des EPA



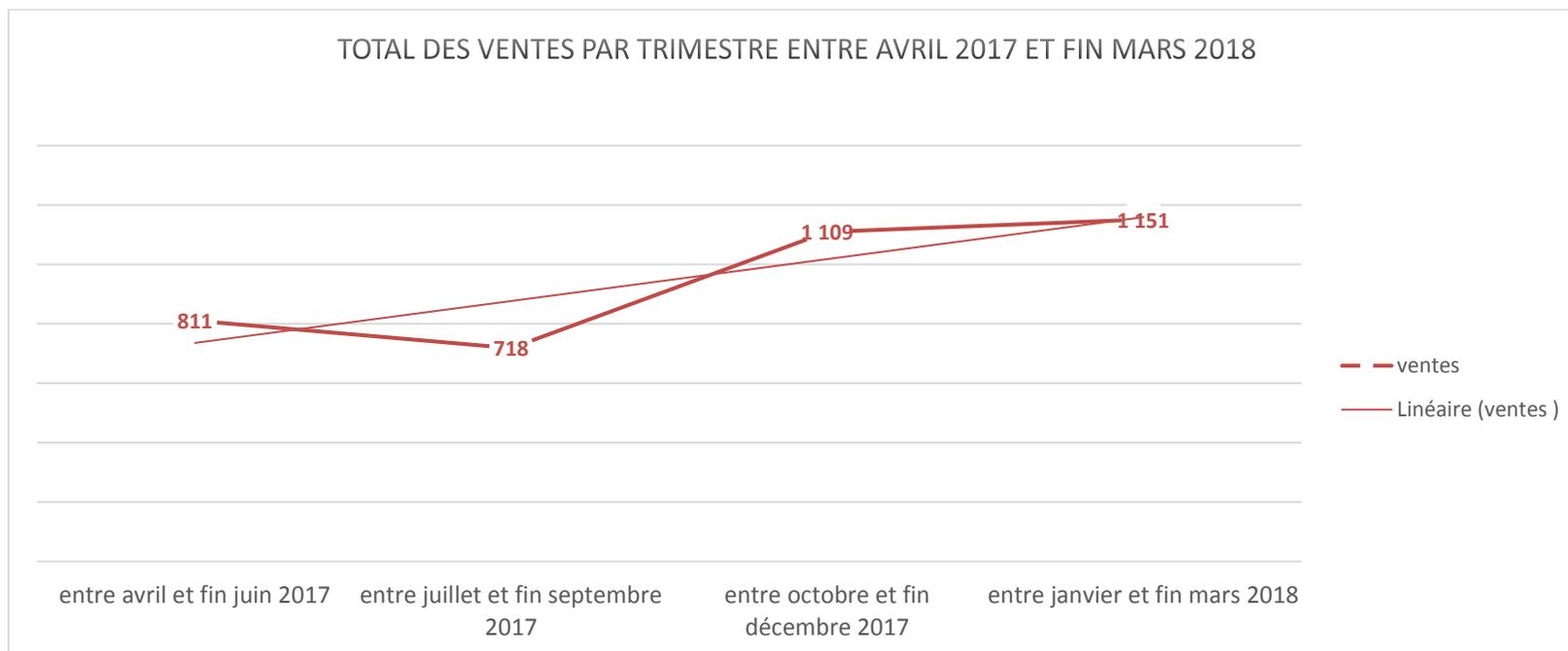
Introduction : résumé de l'activité du premier trimestre 2018 à travers les principaux chiffres :

- **1.151 ventes** ce trimestre réparties comme suit :
 - **janvier** : 379 ventes nettes, dont 350 en collectifs et 29 en individuels
 - **février** : 282 ventes nettes, dont 273 en collectifs et 9 en individuels
 - **mars** : 490 ventes nettes, dont 452 en collectifs et 38 en individuels
- Dans une **tendance haussière sur les douze derniers mois**, le **volume des ventes du premier trimestre 2018** avec **1.151**, n'avait jamais été atteint.
- Des **ventes portées par le collectif** : ces **1.151 logements vendus** sont ventilés en **93% de collectifs (1.075)** et **7% d'individuels (76)**.
- Sur le total des **ventes** de la période, les **typologies se vendant le mieux** sont les **T2** et les **T3** avec respectivement **36%** et **35%** des ventes, pour une **offre** majoritairement composée de **T3 (46% des offres)**.
- En **valeur absolue**, les **ventes de T2** et de **T3** franchissent la barre des 400 logements avec respectivement **417** et **404 vendus ce trimestre**.
- **40% du total des ventes** ont été réalisées sur le territoire de **Grand Paris Est**, loin devant **Marne et Gondoire** avec **24%**, **Paris Vallée de la Marne** pointe encore en troisième position avec **19%** des cessions et **Val d'Europe Agglomération** ferme toujours la marche avec **17%**.
- L'ordre est encore le même pour les **logements collectifs** avec **42%** vendus sur le territoire de **Grand Paris Est**, très loin devant **Marne et Gondoire** avec **23%**, **21%** pour **Paris Vallée de la Marne** et **Val d'Europe Agglomération** avec **14%**.
- Dans les **ventes d'individuels**, **Val d'Europe Agglomération** conserve la pole position avec **la moitié (54%)**, **Marne et Gondoire** qui en concentre **36%** reste deuxième, devant avec **7%** **Paris Vallée de la Marne** et **Grand Paris Est** avec **4%**.
- **Au total 178 programmes actifs à fin mars 2018 (87% de collectifs et 13% d'individuels)** dont **77 programmes**, soit **43%** ayant **moins de 10 logements restant en vente**.
- Le nombre de **désistements redescend à fin mars 2018** et s'élève à **263** vs 326 fin décembre 2017, dont **258** en **logements collectifs** et **5** en **individuels** et le **taux moyen de désistements en nette baisse sur les trois derniers mois**, tourne autour de **15%** vs 23% fin décembre 2017.
- Les **263 désistements** se répartissent de la façon suivante : **119** sur **Grand Paris Est**, **53** à **Paris Vallée de la Marne**, **74** sur **Marne et Gondoire** et **17** sur **Val d'Europe Agglomération**.
- **2,8 fois plus d'offres que de ventes** en cette fin de premier trimestre 2018, soit **3.251 logements en stock** vs **1.151 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 **38%** localisées sur le territoire de **Grand Paris Est**, devant de **Marne et Gondoire** avec **30%**, **Paris Vallée de la Marne** avec **25%** et **Val d'Europe Agglomération (7%)**.
- L'**offre de T3** pour le **collectif** est **largement majoritaire (46%)** devant les T2 (26%) 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 mars 2018.
- **28 nouveaux programmes** vs 36 au cours du quatrième trimestre 2017 - soit **une baisse de 22%** - totalisent **843 logements** (vs 1.713) dont **669** dans des **programmes complètement nouveaux** et **174** dans une **tranche supplémentaire** et sont composés à **89% de collectifs**.
- **Marne & Gondoire**, accueille **41% des nouvelles mises en commercialisation**.
- **Sur la commune de Montévrain se trouvent 20% des nouveaux logements** commercialisés.
- 3.251 logements sont disponibles à la vente à fin mars 2018 et 3.789 logements ont été vendus au cours des douze derniers mois : si l'on prend en compte le rythme moyen mensuel des ventes, soit 316, **l'offre à fin mars 2018 représente 10,2 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 : **il y a donc urgence à alimenter le marché !**

I. Caractéristiques des ventes entre janvier et fin mars 2018

1) Evolution des ventes nettes sur un an par trimestre, entre avril 2017 et fin mars 2018.



- Dans une tendance haussière sur les douze derniers mois, le premier trimestre 2018 enregistre le plus haut niveau des ventes et maintient des ventes deux trimestres consécutifs au-dessus des 1.100 logements.
- Sur un an, 42% de ventes en plus et un total de 3.789 logements cédés.
- La moyenne sur les douze derniers mois tourne autour de 947 logements vendus par trimestre.
- La **moyenne mensuelle en progression**, est de **384 logements** contre 370 au trimestre précédent.

➡ Dans une tendance haussière sur les douze derniers mois, le niveau des ventes avec 1.151 logements au premier trimestre 2018 est au plus haut.

2) Répartition des ventes nettes par mois et par typologie des logements entre janvier et fin mars 2018.

janv-18				
Typologie	Nombre	% des ventes	% de l'offre totale en début de mois	Répartition individuels/collectifs
T1	26	7%	1%	coll
T2	119	31%	3%	coll
T3	123	32%	3%	121 coll + 2 ind
T4	86	23%	2%	72 coll + 14 ind
T5/6	25	7%	1%	12 coll + 13 ind
Total	379	100%	11%	
févr-18				
Typologie	Nombre	% des ventes	% de l'offre totale en début de mois	Répartition individuels/collectifs
T1	24	9%	1%	coll
T2	110	39%	3%	coll
T3	86	30%	3%	85 coll + 1 ind
T4	54	19%	2%	49 coll + 5 ind
T5/6	8	3%	0%	5 coll + 3 ind
Total	282	100%	8%	
mars-18				
Typologie	Nombre	% des ventes	% de l'offre totale en début de mois	Répartition individuels/collectifs
T1	22	4%	1%	coll
T2	188	38%	6%	coll
T3	195	40%	6%	186 coll + 11ind
T4	68	14%	2%	49 coll + 19 ind
T5/6	17	3%	1%	7 coll + 10 ind
Total	490	100%	15%	

➡ Des mois aux résultats inégaux avec un mois de mars 2018 frôlant les 500 ventes.

3) Répartition des ventes nettes par territoire, par type, entre janvier et fin mars 2018.

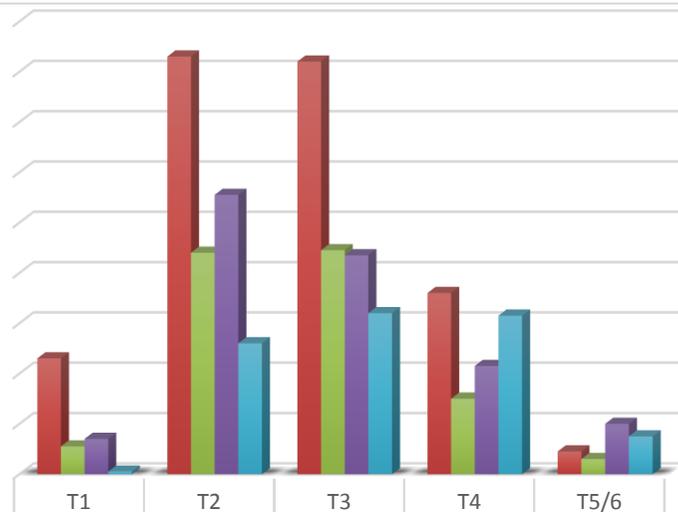
Territoire	janv-18				févr-18				mars-18				Total collectif	% coll	Total individuel	% ind
	Collectif	Individuel	% coll/total coll	% ind/total ind	Collectif	Individuel	% coll/total coll	% ind/total ind	Collectif	Individuel	% coll/total coll	% ind/total ind				
Grand Paris Est	148	3	42%	10%	148	0	54%	0%	156	2	35%	5%	452	42%	5	7%
Paris Vallée de la Marne	64	0	18%	0%	73	0	27%	0%	84	3	19%	8%	221	21%	3	4%
Marne & Gondoire (sans Pontcarré)	54	8	15%	28%	49	6	18%	67%	145	13	32%	34%	248	23%	27	36%
Val d'Europe Agglomération (avec Villeneuve-le-Comte)	84	18	24%	62%	3	3	1%	33%	67	20	15%	53%	154	14%	41	54%
Total périmètre élargi	350	29	100%	100%	273	9	100%	100%	452	38	100%	100%	1075	100%	76	100%

- Au premier trimestre 2018, avec **42% des ventes de collectifs**, le territoire de **Grand Paris Est** perd du terrain (-9%) conserve néanmoins le leadership, devant toujours largement **Marne et Gondoire (23%)** qui se maintient en % par rapport au trimestre précédent (22%), talonné par Paris Vallée de la Marne avec 21% en progression.
 - En **valeur absolue**, les volumes de **ventes de collectifs** sont **orientés à la baisse** sur **Grand Paris Est (-13%)** et à **la hausse** sur **Paris Vallée de la Marne (+19,5%)**, à **Marne et Gondoire** avec +9% et surtout **Val d'Europe Agglomération (+69%)**.
 - Dans des volumes de **ventes d'individuels en baisse** par rapport au quatrième trimestre 2017, **Val d'Europe Agglomération** conserve la tête et accentue sa domination avec **plus de la moitié des cessions (54%)**, devant **Marne & Gondoire** avec **36%**.
 - En **valeur absolue**, les **volumes d'individuels** vendus sur Paris Vallée de la Marne et sur Grand Paris Est sont « anecdotiques ».
- ➡ **Dans des volumes globaux en légère hausse (+4%) deux territoires raflent la mise :**
- **42% des ventes de collectifs se sont produits sur Grand Paris Est**
 - **Plus de la moitié des individuels ont été vendus sur Val d'Europe Agglomération**

4) Répartition des ventes par typologie de logement et par territoire, entre janvier et fin mars 2018.

Ventes entre janvier et fin mars 2018						Nombre	% du total
Territoire	T1	T2	T3	T4	T5/6		
Grand Paris Est	46	166	164	72	9	457	40%
Paris Vallée de la Marne	11	88	89	30	6	224	19%
Marne & Gondoire (sans Pontcarré)	14	111	87	43	20	275	24%
Val d'Europe Agglomération (avec Villeneuve-le-Comte)	1	52	64	63	15	195	17%
Total périmètre élargi	72	417	404	208	50	1 151	100%

- Les **T2+T3** représentent près des **trois quarts des cessions** du trimestre avec des **T2** et des **T3 qui continuent de faire jeu égal (417 vs 404)**.
 - Loin derrière arrivent les T4 (18%) et les T1 avec 6,3% : la part des T4 est plus importante ce trimestre et celle des T1.
 - Les T5 pointent en dernière position avec 4%.
 - **4 ventes sur 10** ont été réalisées sur le territoire de **Grand Paris Est** loin devant **Marne et Gondoire (24%)**, **Paris Vallée de la Marne (19%)** et **Val d'Europe Agglomération** avec 17% termine dernier : l'ordre reste inchangé mais la baisse de la part de **Grand Paris Est profite à Paris Vallée de la Marne** et à **Val d'Europe Agglomération**.
 - Concernant les **T1, T2, T3** et **T4** c'est encore sur **Grand Paris Est** qu'a été réalisé le nombre le plus élevé de cessions ; **Marne et Gondoire** arrivant encore en tête pour les **T5/T6**.
 - Dans **Grand Paris Est**, **42%** des **T1+T2+T3** ont été cédés.
 - **En revanche**, avec **31%** des **T4+T5+T6** il est talonné par **Val d'Europe Agglomération** qui en totalise **30%**.
- ➡ **A lui seul, Grand Paris Est a concentré 40% des ventes allant du T1 au T3 et un tiers de celles allant du T4 au T6.**
 - ➡ **En valeur absolue, on a enregistré une hausse du nombre de T2, T3, T4 et T5/6 et une baisse des T1.**
 - ➡ **40% des ventes totales toutes typologies confondues ont été réalisées sur le territoire de Grand Paris Est contre 48% au cours du dernier trimestre 2017 : ce territoire cède du terrain et la situation profite à Val d'Europe Agglomération.**

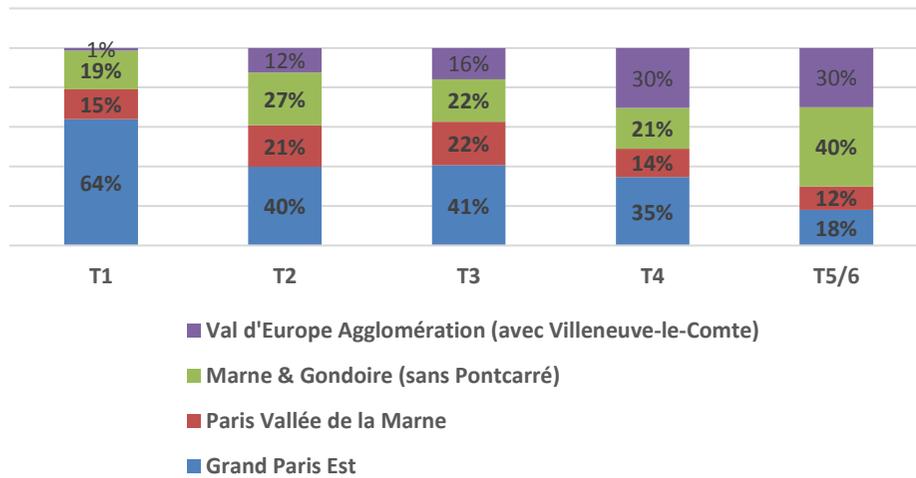


Répartition des ventes par typologie de logements entre janvier et fin mars 2018

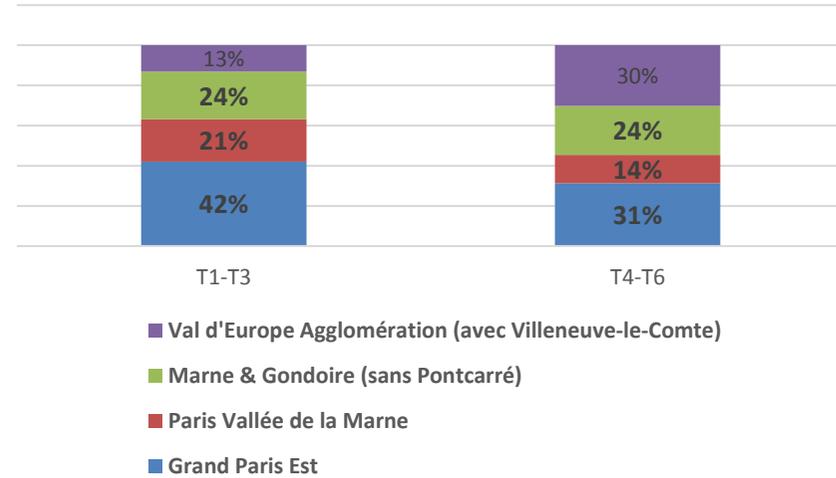
■ Grand Paris Est	46	166	164	72	9
■ Paris Vallée de la Marne	11	88	89	30	6
■ Marne & Gondoire (sans Pontcarré)	14	111	87	43	20
■ Val d'Europe Agglomération (avec Villeneuve-le-Comte)	1	52	64	63	15

- **Les ventes de ce trimestre sont restées centrées sur les petits logements (T2) et les petits logements familiaux (T3) avec 71% des cessions totales.**
- **Les petits logements restent toujours très largement portés par les T2 avec 36% des ventes contre 6% pour les T1.**
- **La partition entre petits logements (T1+T2) et logements familiaux (T3+T4+T5/6) révèle une prépondérance des logements familiaux avec 58% contre 54% à la fin décembre 2017, traduction de la hausse des ventes marquée de la typologie familiale (T4) et de la baisse de celles des T1 constatées plus haut.**

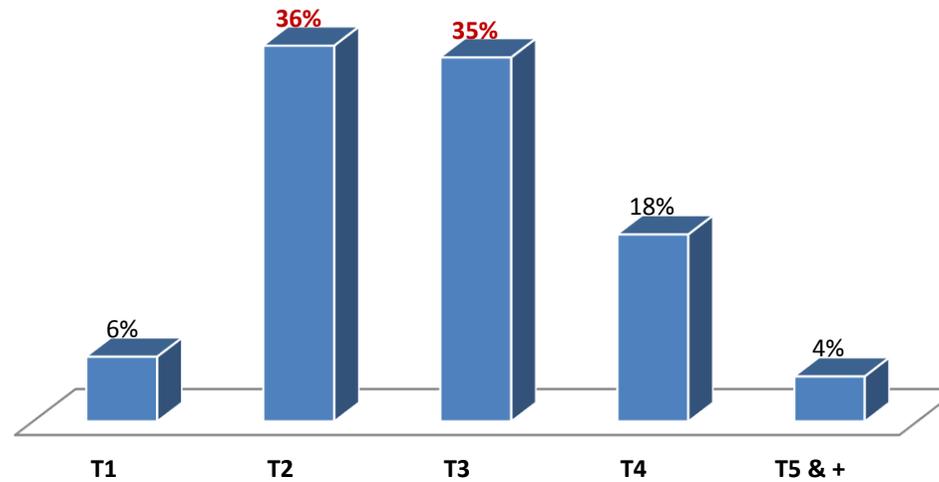
Part des typologies par territoire



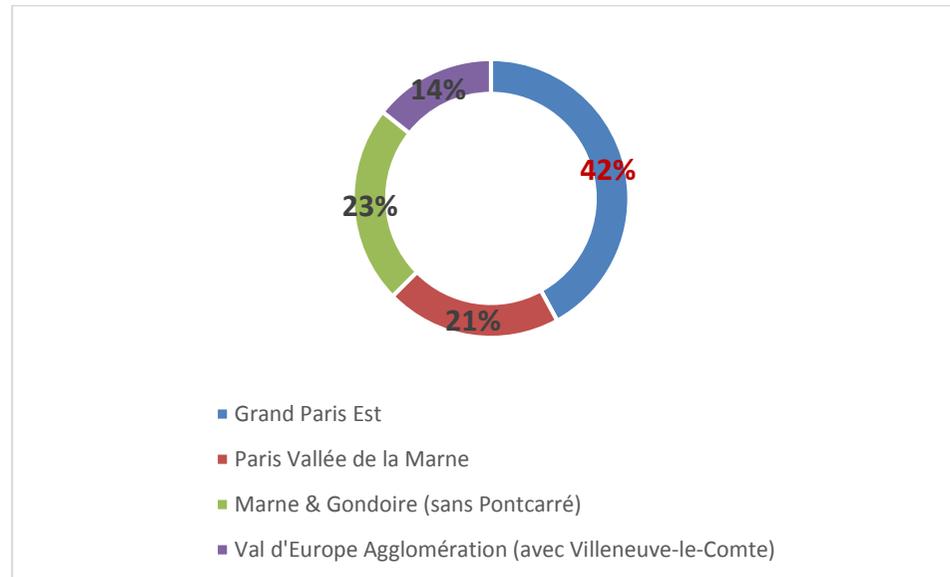
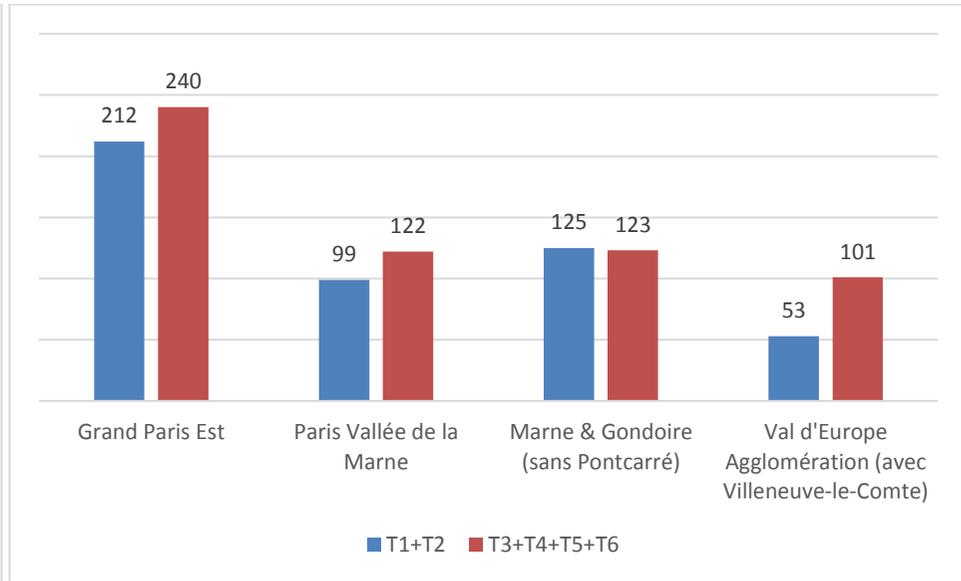
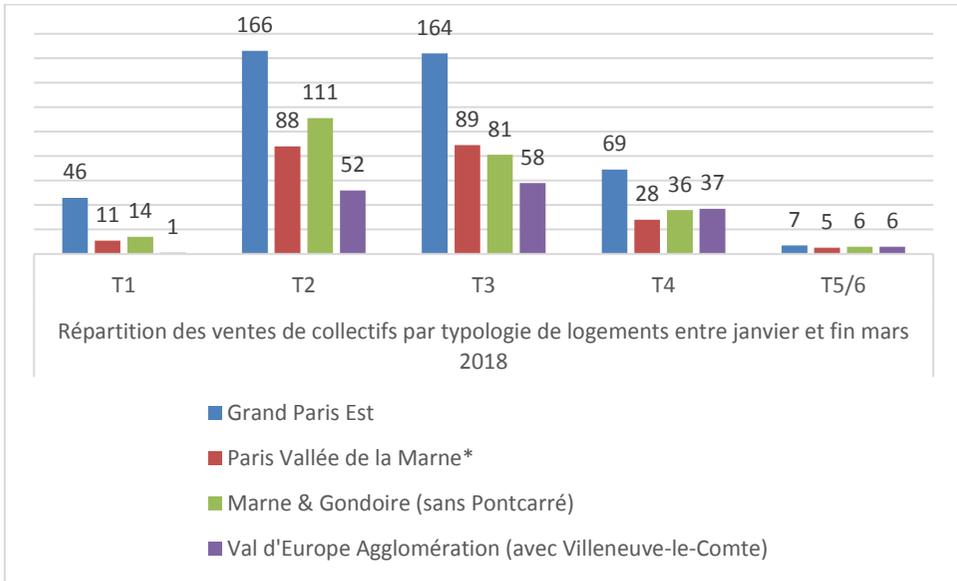
Part des T1, T2 & T3 et des T4, T5 & T6 par territoire



% des typologies des ventes entre janvier et fin mars 2018



5) Répartition des ventes de collectifs par typologie de logement et par territoire entre janvier et fin mars 2018.



- Ce trimestre, les cessions de collectifs sont en faveur des logements familiaux (T3/4/5/6) avec 55% mais avec des nuances suivant le territoire.
- En effet, sur Grand Paris Est, Paris Vallée de la Marne et Val d'Europe Agglomération, dominant les ventes de logements familiaux, tandis que sur Marne & Gondoire se sont vendus davantage de petits logements.
- 42% des ventes de collectifs ont été réalisées sur Grand Paris Est, loin devant les autres territoires.
- Les ventes de collectifs ont été portées par les T2 et les T3.
- Ce sont les T3 dans les logements familiaux collectifs qui arrivent en tête.

6) Répartition des ventes d'individuels par typologie de logement et par territoire entre janvier et fin mars 2018.

Territoire	Répartition des ventes d'individuels par typologie de logements entre janvier et fin mars 2018					Nombre	%
	T1	T2	T3	T4	T5/6		
Portes de Paris				3	2	5	7%
Val Maubuée				2	1	3	4%
Val de Bussy			6	7	14	27	36%
Val d'Europe (avec Villeneuve-le-Comte)			6	26	9	41	54%
Total périmètre historique			12	38	26	76	100%
%			16%	50%	34%		

- 54% des ventes d'individuels ont été réalisées à Val d'Europe Agglomération.
- Une vente d'individuels sur deux est un T4.
- Les T3 sont présents uniquement à l'Est du territoire.

7) Répartition des ventes par commune et par type de logement entre janvier et fin mars 2018.

Communes	janv-18		févr-18		mars-18		Total 1er trimestre 2018				
	Nombre de logements vendus	Collectifs	Individuels	Nombre de logements vendus	Collectifs	Individuels	Collectifs	Individuels			
Bry-sur-Marne	379	3	1	282	0	0	490	6	1	9	2
Noisy-le-Grand		46	2		79	0		55	1	180	3
Villiers-sur-Marne		35	aucun programme		41	aucun programme		15	0	91	0
Champigny-sur-Marne		34	aucun programme		20	aucun programme		35	aucun programme	89	aucun programme
Chennevières-sur-Marne		11	aucun programme		7	aucun programme		36	aucun programme	54	aucun programme
Ormesson-sur-Marne*		8	aucun programme		-1	aucun programme		4	aucun programme	11	aucun programme
Sucy-en-Brie		11	aucun programme		2	aucun programme		5	aucun programme	18	aucun programme
Champs-sur-Marne		0	0		0	0		11	3	11	3
Emerainville		3	aucun programme		4	aucun programme		2	aucun programme	9	aucun programme
Lognes		0	0		3	0		3	0	6	0
Noisiel		10	aucun programme		1	aucun programme		16	aucun programme	27	aucun programme
Torcy		13	aucun programme		11	0		8	0	32	0
Brou-sur-Chantereine		1	aucun programme		2	aucun programme		0	aucun programme	3	aucun programme
Chelles		15	aucun programme		20	aucun programme		7	aucun programme	42	aucun programme
Courtry		3	0		0	0		0	0	3	0
Pontault-Combault		8	0		21	0		16	0	45	0
Roissy-en-Brie		2	aucun programme		7	aucun programme		11	aucun programme	20	aucun programme
Vaires-sur-Marne		9	aucun programme		4	aucun programme		10	aucun programme	23	aucun programme
Bussy-St-Georges		23	4		24	6		31	6	78	16
Chanteloup-en-Brie*		16	0		5	0		-8	0	13	0
Ferrières-en-Brie		5	aucun programme		5	aucun programme		1	aucun programme	11	aucun programme
Lagny-sur-Marne*		-5	aucun programme		5	aucun programme		17	aucun programme	17	aucun programme
Montévrain		6	4		12	0		94	2	112	6
St-Thibault-des-vignes		0	0		1	0		3	1	4	1
Chalifert*		10	aucun programme		-3	aucun programme		6	aucun programme	13	aucun programme
Dampmart*		-1	0		0	0		1	4	0	4
Bailly-Romainvilliers*		-4	aucun programme		0	aucun programme		11	aucun programme	7	aucun programme
Magny-le-Hongre		3	aucun programme		1	aucun programme		1	aucun programme	5	aucun programme
Chessy		14	aucun programme		1	aucun programme		2	aucun programme	17	aucun programme
Coupvray		0	0		0	0		0	6	0	6
Serris		71	14		1	0		53	8	125	22
Villeneuve-le-Comte		aucun programme	4		aucun programme	3		aucun programme	6	aucun programme	13
TOTAL		350	29		273	9		452	38	1 075	76

*désistements

- Sur les 44 communes étudiées, **32 développent** (vs 33 à la fin décembre 2017) **un marché résidentiel** dans un seul ou plusieurs programmes.
- A la fin mars 2018 sur ces 32 communes, **16 ne proposent à la vente aucun individuel groupé** et **une n'a pas de programmes de collectifs**.
- A **Couvray aucune vente** relevée en collectifs.
- A **Villiers-sur-Marne, Lognes, Torcy, Courtry, Pontault-Combault et Chanteloup-en-Brie, pas une seule vente en individuels** n'a été réalisée durant ce trimestre.
- La commune de **Noisy-le-Grand** a porté **17% des ventes de collectifs**, soit 180 appartements vendus en trois mois, devant **Serris** avec **125 (12%)** et **Montévrain** avec **112 (10%)**
- **Avec des ventes réparties majoritairement sur deux communes, Serris** a totalisé **22% des ventes d'individuels (22)** et **Bussy-St-Georges 21%** avec 16 maisons.
 - **Dans les ventes de collectifs, trois communes en totalisent 39% avec Noisy en tête de pont pour l'Ouest du territoire.**
 - **Les ventes d'individuels sont portées pour moitié par deux communes situées à l'Est.**

8) Meilleurs résultats au mois de mars 2018 par secteur géographique.

➤ Collectifs :

Territoire	Promoteur	Nombre de ventes/commune	Nom du programme	Date de mise en commercialisation
Grand Paris Est	Cogedim	15 ventes à Champigny-sur-Marne	Villas des coteaux	Décembre 2017
Paris Vallée de la Marne	Kaufman & Broad	13 ventes à Pontault-Combault	Les terrasses du parc	Février 2017
Marne & Gondoire (sans Pontcarré)	Vinci Immobilier	56 ventes à Montévrain	Les allées de Montévrain	Mars 2018
Val d'Europe Agglomération (avec Villeneuve-le-Comte)	Artenova	47 ventes à Serris	Park lane	Mars 2018

- Sur quatre programmes ayant enregistré les meilleurs résultats, deux bénéficient d'un effet de lancement et une a été mise en commercialisation fin 2017.

➤ 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
Grand Paris Est	Projets Promotion Immobilière	1 vente à Bry-sur-Marne	Libération	Mai 2017
Paris Vallée de la Marne	Penhard Développement	3 ventes à Champs-sur-Marne	Domaine de la Malnoue	Octobre 2017
Marne & Gondoire (sans Pontcarré)	Novastrada	4 ventes à Dampmart	Les cottages sur Marne	Octobre 2016
Val d'Europe Agglomération (avec Villeneuve-le-Comte)	BPD Maignan	6 ventes à Coupvray	Armonia Belle époque	Septembre 2017
Val d'Europe Agglomération (avec Villeneuve-le-Comte)	Bouygues Immobilier	6 ventes à Villeneuve-le-Comte	Les allées de Villeneuve	Mars 2018

- Le programme « Les cottages de la Marne » à Dampmart en vente depuis octobre 2016, comportait 28 maisons.
- La majorité des meilleures ventes se trouvent dans des opérations commercialisées courant 2017 et mars 2018.

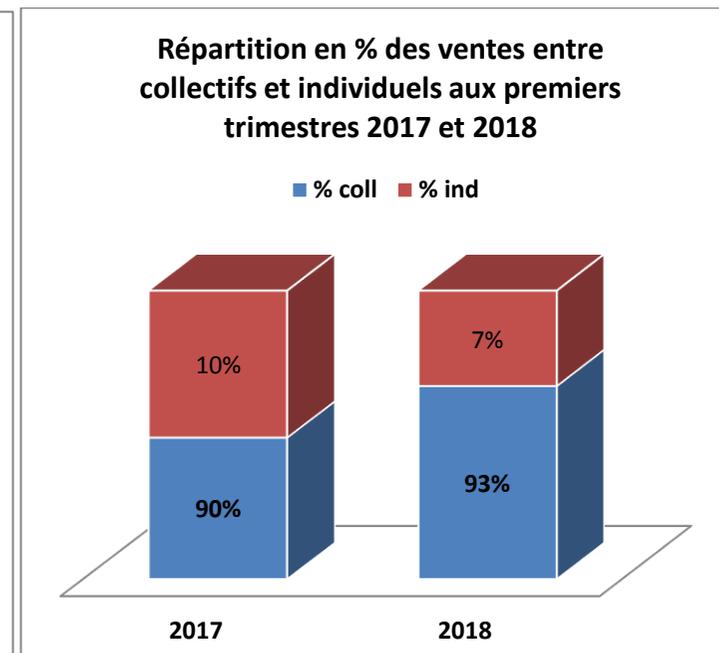
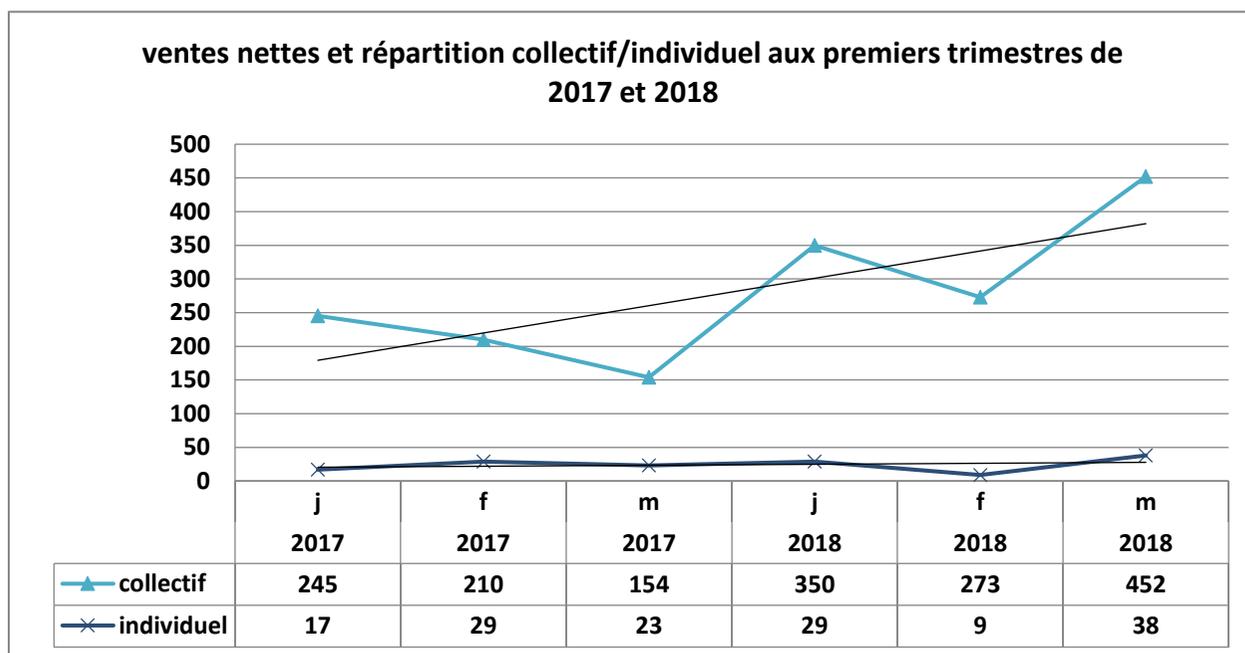
➡ **Un effet de lancement 2018 est constaté dans les ventes de collectifs, alors que dans celles d'individuels se mêlent un programme commercialisé depuis 17 mois et majoritairement des opérations vendues depuis 2017 et une depuis mars 2018.**

9) Détail des types de logements et comparaison avec le premier trimestre 2017.

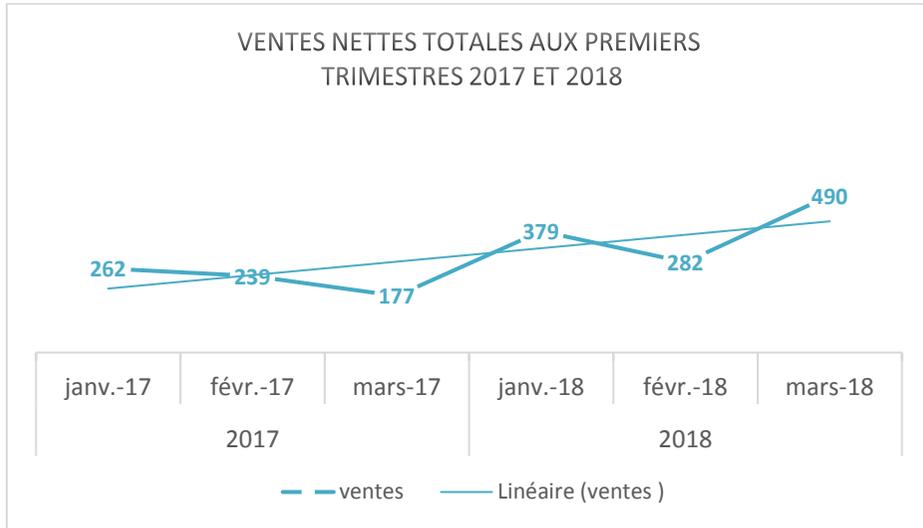
Années	Mois	Collectif	Individuel	Total coll	tot ind	tot général	% coll	% ind
2017	j	245	17	609	69	678	90%	10%
2017	f	210	29					
2017	m	154	23					
2018	j	350	29	1 075	76	1151	93%	7%
2018	f	273	9					
2018	m	452	38					

➤ 9,3 logements vendus sur 10 sont des collectifs.

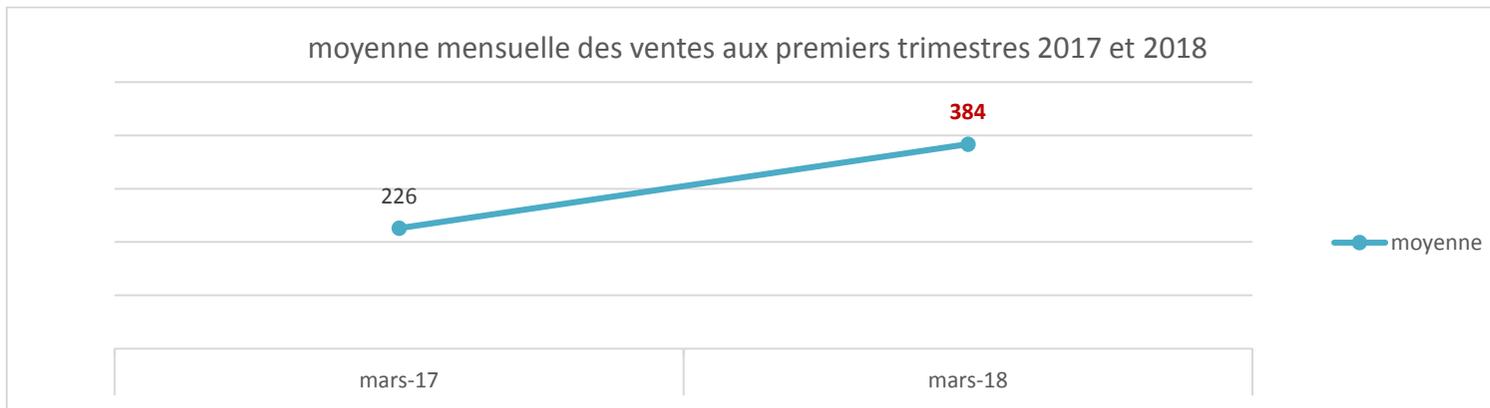
➡ Dans des volumes largement plus conséquents qu'au premier trimestre 2017 (une multiplication par 1,7), la répartition en % des ventes accentue la part du collectif.



10) Comparaison des ventes nettes des premiers trimestres 2017 et 2018.



- ➡ Sur ce premier trimestre 2018, chaque mois a totalisé davantage de ventes qu'au cours du premier trimestre 2017 et deux mois (janvier et mars) ont dépassé les 370 ventes.



- ➡ La moyenne mensuelle des ventes du premier trimestre 2018 avec 384 réalisations, est supérieure de 70% à celle du premier trimestre 2017 : l'année 2018 démarre donc sous de très bons auspices !

11) Résultat des ventes de logements neufs au premier trimestre 2018 au niveau régional : encore de bons résultats *

- En Ile de France, les **ventes** tournent autour de **9.210 logements** avec **96% de collectifs** et sont en augmentation par rapport au premier trimestre 2017.
- Les mises en vente du trimestre s'élèvent à 9.075 logements.
- L'encours proposé est de 31.060 logements.

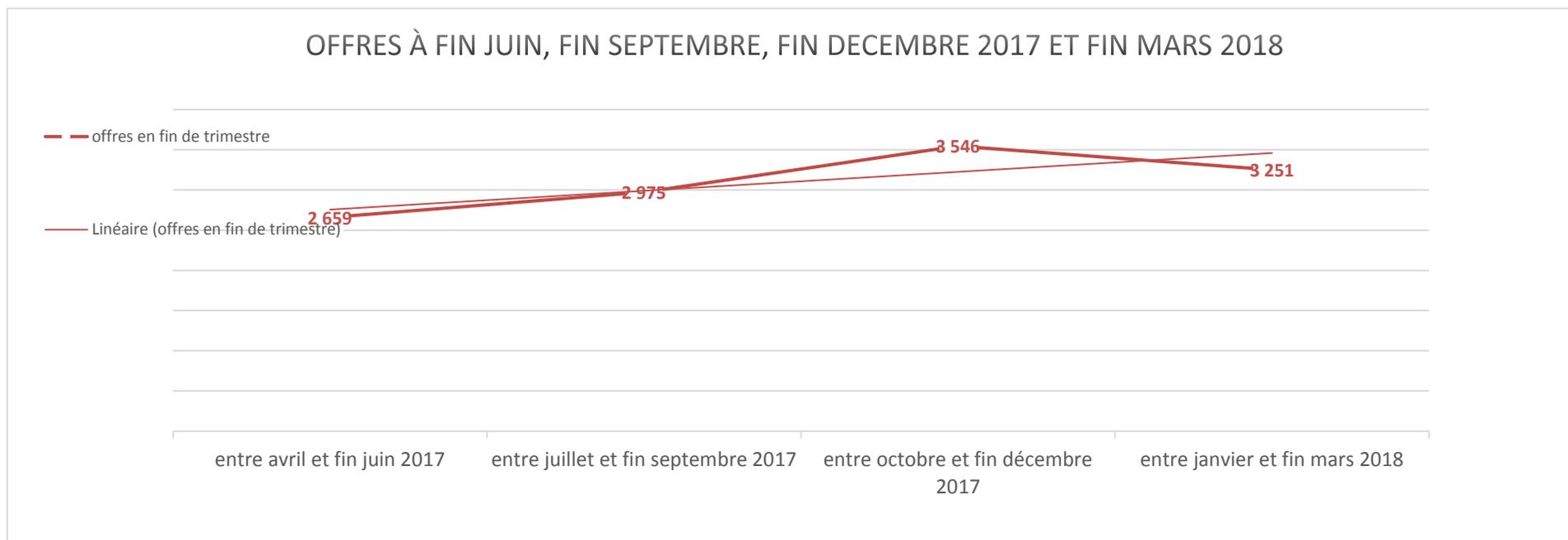
12) Résultat des ventes au premier trimestre 2018 au niveau national : elles restent élevées mais marquent le pas*

- Au premier trimestre 2018, **30.100 logements neufs** ont été vendus soit **-5,1%** par rapport au premier trimestre 2017 : cette baisse concerne particulièrement les ventes en bloc.
- Les deux principaux facteurs d'explication sont une baisse conjoncturelle après les fortes ventes aux organismes HLM en fin d'année 2017 et la réorganisation en cours du secteur HLM qui reconfigure sa politique d'investissement.
- Les ventes au détail, quant à elles, baissent de 9,4% par rapport au premier trimestre 2017 : la demande des particuliers reste forte mais se tasse tant pour les investisseurs que pour les accédants.
- Pourtant les données de marché n'ont pas significativement évolué début 2018 (*stabilité des taux, prorogation des soutiens de la demande*). L'explication est probablement à rechercher dans le niveau des prix qui augmente de 3% par rapport au premier trimestre 2017.
- Les **réservations en TVA réduite** représentent 15% des réservations au détail en accession, soit une augmentation de près de 5% entre les premiers trimestres 2017 et 2018.
- Les **ventes d'appartements** s'élèvent à **27.700 unités, en repli** de 4,5% par rapport au premier trimestre 2017, avec un recul plus prononcé pour les studios (-11,6%).
- L'**encours d'appartements** proposés à la vente est de **99.100** et enregistre une **hausse de 3,8%** par rapport au premier trimestre 2017.
- Les **réservations de maisons individuelles** sont **en net repli**, - 11,7% par rapport au premier trimestre 2017 et s'élèvent à 2.400 unités.
- En revanche, **les mises en vente enregistrent un net rebond** (+17,3%) par rapport au premier trimestre 2017 : finalement, **l'encours de maisons individuelles** disponibles à la vente **augmente légèrement** (+1,3%) et atteint **9.400 unités**.

*Sources : St@tinfo n°99 mai 2018 commercialisation des logements neufs (Ministère de la transition écologique et solidaire), CGEDD), Conjoncture immobilière n°75 de juin 2018 (CESER), Les chiffres du logement neuf 1^{er} trimestre 2018 (FPI)

II. Caractéristiques des offres à la fin mars 2018.

1) Evolution des offres entre fin juin 2017 et fin mars 2018.



➤ Dans une tendance haussière sur un an, des volumes en baisse (-8%) par rapport au trimestre précédent, mais **l'encours se maintient au-delà des 3.250 offres.**

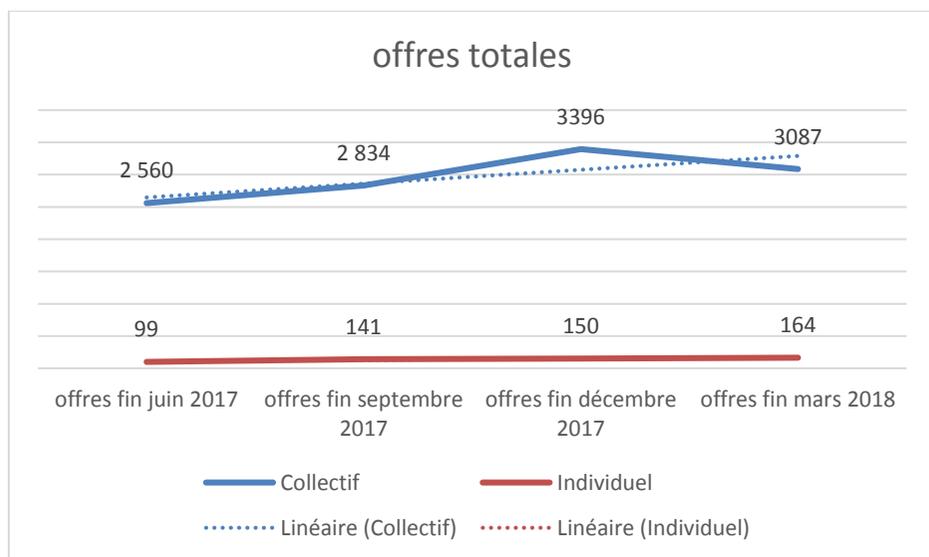
➡ **Dans des volumes en baisse par rapport à la fin 2017, le stock total se maintient au-delà des 3.250 offres à la fin mars 2018.**

➤ Dans des **volumes globaux en baisse**, en **valeur absolue** et en **collectif sur les douze derniers mois** :

- Les **T1** avec **148** logements sont à leur niveau le plus bas,
- Les **T2** sont nettement moins nombreux qu'à la fin décembre 2017, (-15%)
- Tout comme les **T5/6** avec -16%.

	Total	T1	T2	T3	T4	T5 & +
Répartition des offres par type de logements à fin juin 2017						
Collectif	2 560	164	757	1153	433	53
Individuel	99	0	0	8	36	55
Répartition des offres par type de logements à fin septembre 2017						
Collectif	2 834	163	861	1250	499	61
Individuel	141	0	0	12	62	67
Répartition des offres par type de logements à fin décembre 2017						
Collectif	3 396	166	1014	1552	558	106
Individuel	150	0	0	22	72	56
Répartition des offres par type de logements à fin mars 2018						
Collectif	3 087	148	861	1 484	505	89
Individuel	164	0	0	19	78	67

- Sur un an, confirmation **de la remontée** ce trimestre par rapport à la mi-2017, en **valeur absolue des individuels** :
- L'offre de **T5/6** avec **67** maisons égale le niveau le plus haut,
 - Celle de **T4** avec **78** maisons est au plus haut,
 - L'encours de **T3** avec **19** maisons reste bien présent.



- En collectif, la différence de volume avec la fin décembre 2017, se fait sur une offre plus faible à la fin mars 2018, aux deux extrêmes, à savoir les T1 et T5/6.
- En individuel, confirmation de l'augmentation des volumes mis en vente pour toutes les typologies.

2) Répartition des offres par type et par typologie, à fin mars 2018.

Répartition des offres en valeur absolue par type de logements à fin mars 2018						
	Total	T1	T2	T3	T4	T5 & +
Collectif	3 087	148	861	1 484	505	89
Individuel	164	0	0	19	78	67

Collectifs en valeur absolue :

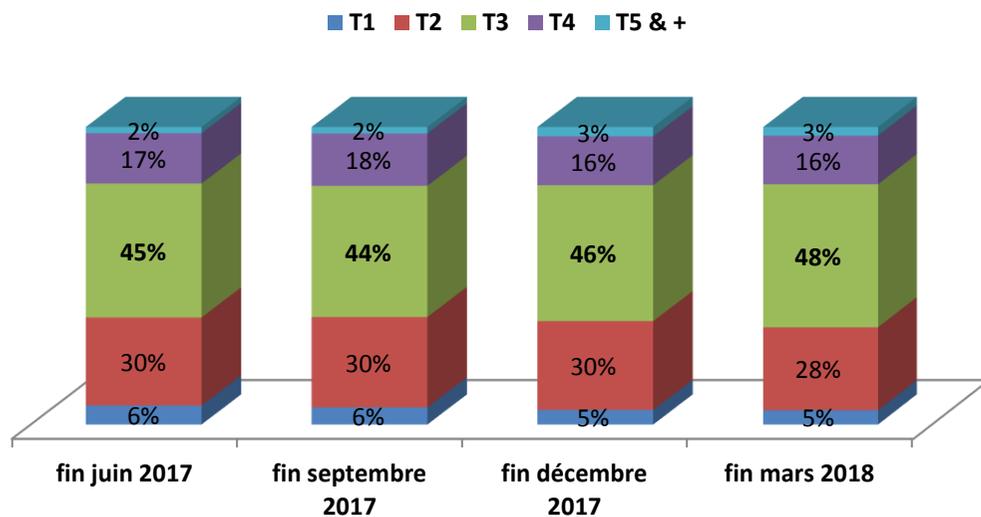
- Dans des **volumes en baisse (-9%)** par rapport à la fin décembre 2017, l'offre en **collectifs** représente **95% du stock** (3.087)/3.251)
- Les **T3** totalisent **48%** du collectif (1.484/3.087), devant les **T2** avec **28% des offres** (861/3.087).
- **Le stock de T3 est le plus élevé avec 1.484 appartements attendant acquéreurs**, vs 1.552 à fin décembre 2017, soit une **baisse de 4%**.
- L'offre de **T2** est toujours en deuxième position avec 861 logements, (vs 1.014), en **chute de 15%**.
- L'offre de **T4** avec 505 (vs 558) appartements conserve la troisième place et enregistre une **baisse de 9,5%**.
- 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 chute de 16%** et ferme toujours la marche avec 89 (vs 106) appartements.

Individuels en valeur absolue :

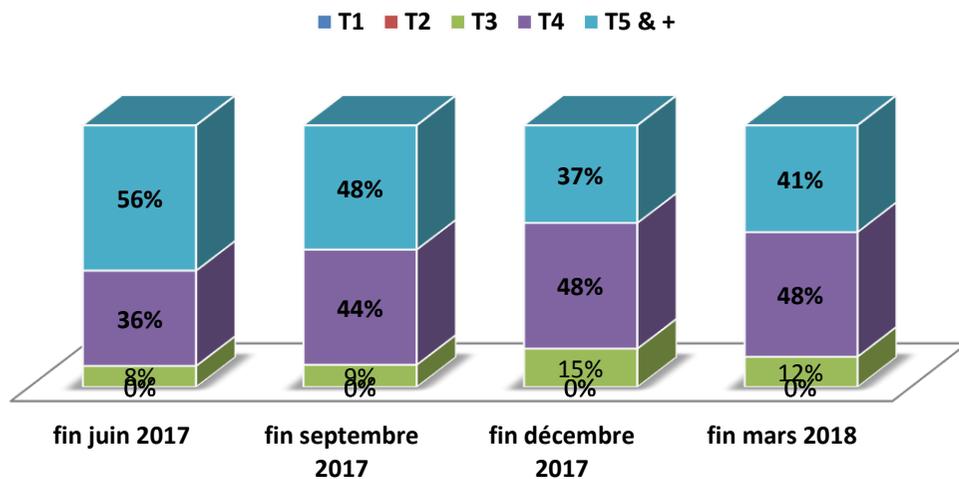
- Dans des **volumes en hausse de 9%**, par rapport à la fin décembre 2017, l'encours est composé à **12%** de **T3** (19/164), **48%** de **T4** (78/164) et **41%** de **T5/T6** (67/164).
- Ce sont les **T5/6** en passant de 56 à 67 (+20%) qui ont **boosté les offres d'individuels accompagnés** par les **T4** avec **+8%** (78 vs 72).
- Le nombre de **T3** a chuté en passant de 22 à 19, soit **-14%**.
- Dix opérations nouvelles et augmentation du stock de programmes existants totalisant 92 maisons, sont venues s'ajouter au stock en cours de trimestre.

- **A la fin mars 2018 dans le collectif, l'encours en volume en baisse reste orienté vers les T3 et dans l'individuel les T4 continuent de dépasser les grandes maisons que sont les T5&+.**
- **Les T2 et T5/6 ont vu leur encours chuter davantage que les trois autres typologies.**
- **Concernant les individuels : montée en puissance des T5/6 et confirmation de celle des T4.**

Offre par type de logement à fin juin, fin septembre, fin décembre 2017 et fin mars 2018 en collectif



Offre par type de logement à fin juin, fin septembre, fin décembre 2017 et fin mars 2018 en individuel



En valeur relative et en collectif entre les quatre derniers trimestres la répartition ne diffère guère entre les typologies :

- Le stock de **T3** varie entre **45** et **48%** des encours de collectifs
- Celui de **T2**, entre **28** et **30%**.
- Les **T4** entre **16** et **18%**
- Les **T5/6** entre **2** et **3%**
- Et les **T1** entre **5** et **6%**.

Dans l'individuel et en valeur relative entre les quatre derniers trimestres :

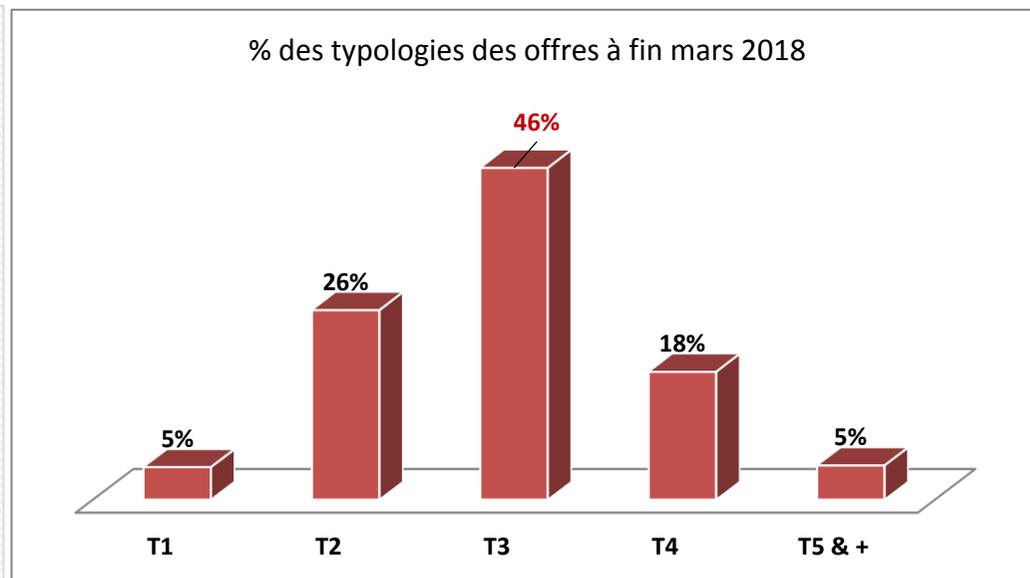
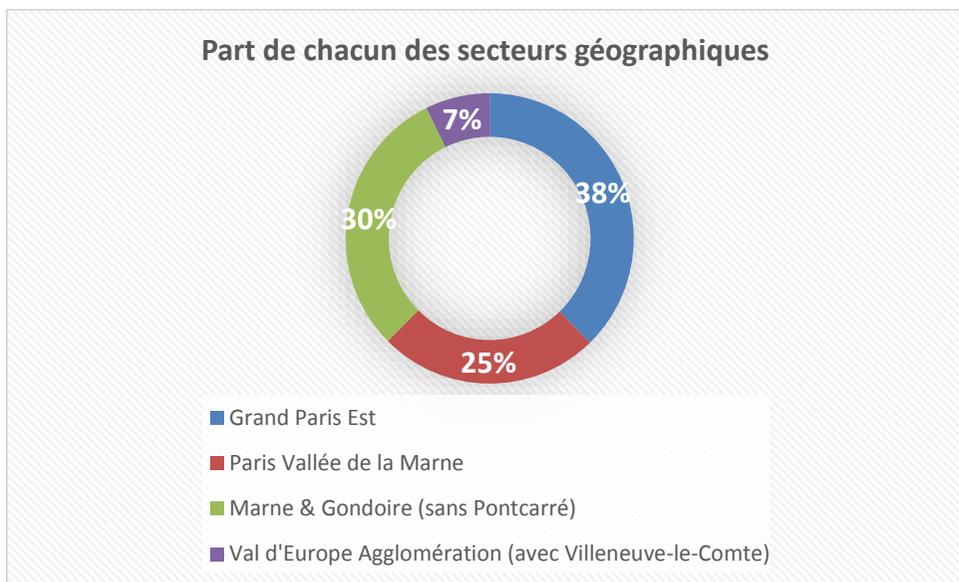
- Ralentissement de la montée continue de l'offre de **T3** ce trimestre avec **12%**.
- La part des **T4** reste à son maximum avec près de la moitié des offres d'individuels.
- Celle des **T5/6** remonte.

- **Dans des volumes en baisse de 9% des offres en collectifs par rapport à la fin décembre 2017, les T3 accentuent leur domination.**
- **Dans des volumes en hausse de 9% des offres en individuels par rapport à la fin décembre 2017, les T4 restent à leur maximum avec près de la moitié des offres d'individuels.**

3) Répartition des offres, par territoire et par typologie de logement, à la fin du mois de mars 2018.

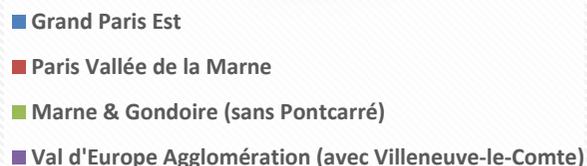
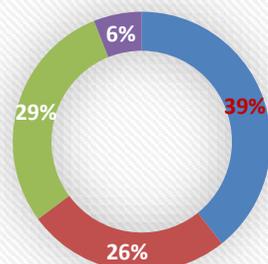
Territoire	Répartition des offres en valeur absolue par typologie de logements à fin mars 2018					Nombre
	T1	T2	T3	T4	T5/6	
Grand Paris Est	70	332	572	216	38	1 228
Paris Vallée de la Marne	25	248	379	118	34	804
Marne & Gondoire (sans Pontcarré)	50	216	456	203	59	984
Val d'Europe Agglomération (avec Villeneuve-le-Comte)	3	65	96	46	25	235
Total	148	861	1 503	583	156	3 251

- 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 1.009 logements, soit un petit tiers du total des encours mais est en baisse de 14,5% par rapport au 31 décembre 2017.

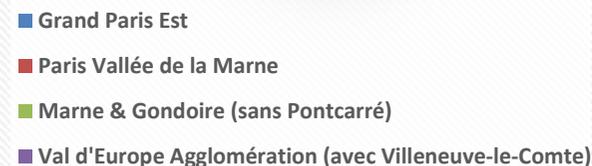
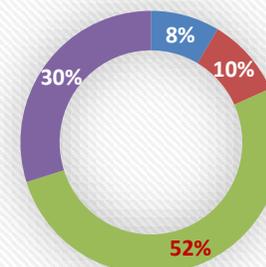


- La répartition géographique nous montre une ventilation des offres qui sont pour 38% localisées sur le territoire de Grand Paris Est, devant Marne et Gondoire avec 30%, Paris Vallée de la Marne avec 25% et Val d'Europe Agglomération (7%).
- Sur le total des encours, les T3 représentent 4,6 logements 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 69% contre 31% pour les petits logements (T1+T2) et la tendance est même accentuée par rapport à la fin 2017 où elle était de 67 vs 33%.

% secteur sur total des offres en collectif à fin mars 2018



% secteur sur total des offres en individuel à fin mars 2018



➤ **Dans le collectif**

- **Grand Paris Est** concentre le plus grand nombre de programmes actifs de collectifs soit **74**, **Paris Vallée de la Marne** avec 39 est second, devant **Marne & Gondoire** avec 33 et **Val d'Europe Agglomération** avec 9.
- En cette fin mars 2018, **Grand Paris Est** avec **39%** (vs 42%) des mises en vente d'appartements devance **Marne & Gondoire** avec **29%** qui repasse devant **Paris Vallée de la Marne** (26%).

➤ **Dans l'individuel**

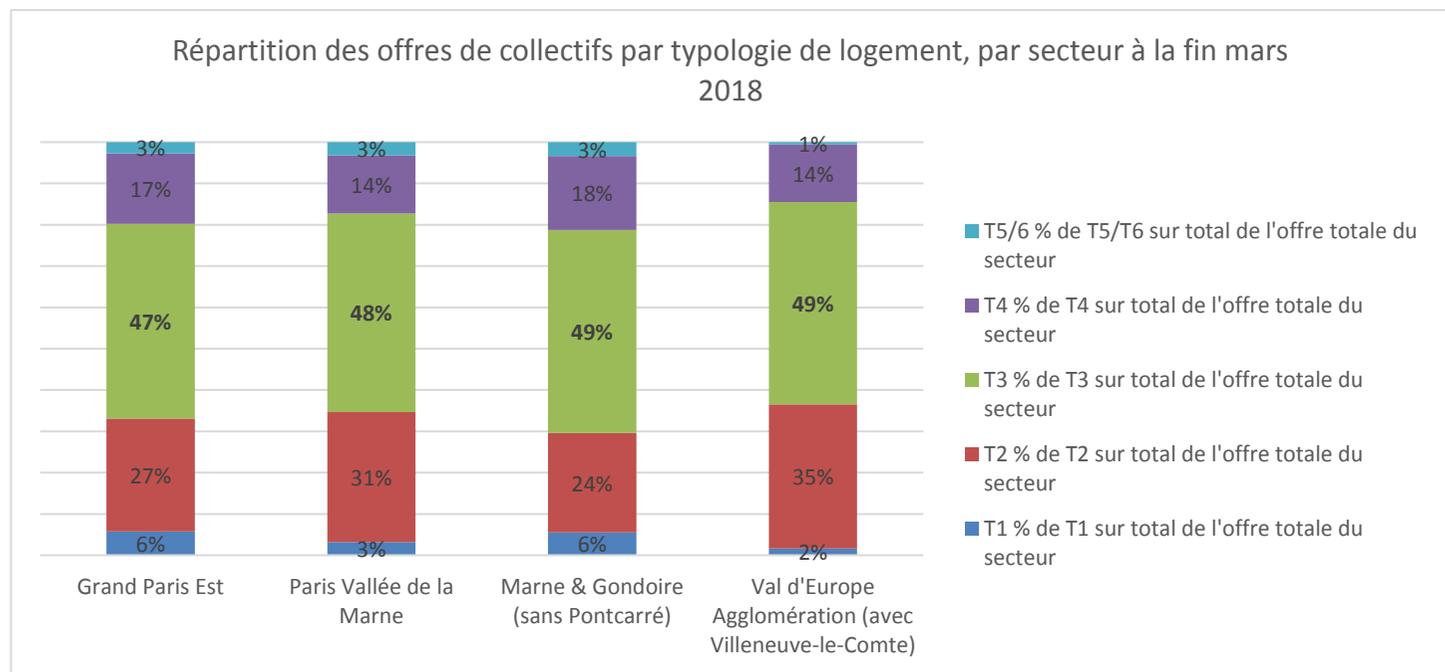
- Côté programmes d'individuels, **Marne & Gondoire** est leader avec 9 opérations, devant exæquo **Paris Vallée de la Marne** et **Val d'Europe Agglomération** avec 5 chacun et enfin, **Grand Paris Est** avec 4.
- **Marne & Gondoire** poursuit et accentue sa domination du marché des individuels avec **52%** vs 47%, devant **Val d'Europe Agglomération** avec **30%** qui recule de 5%.

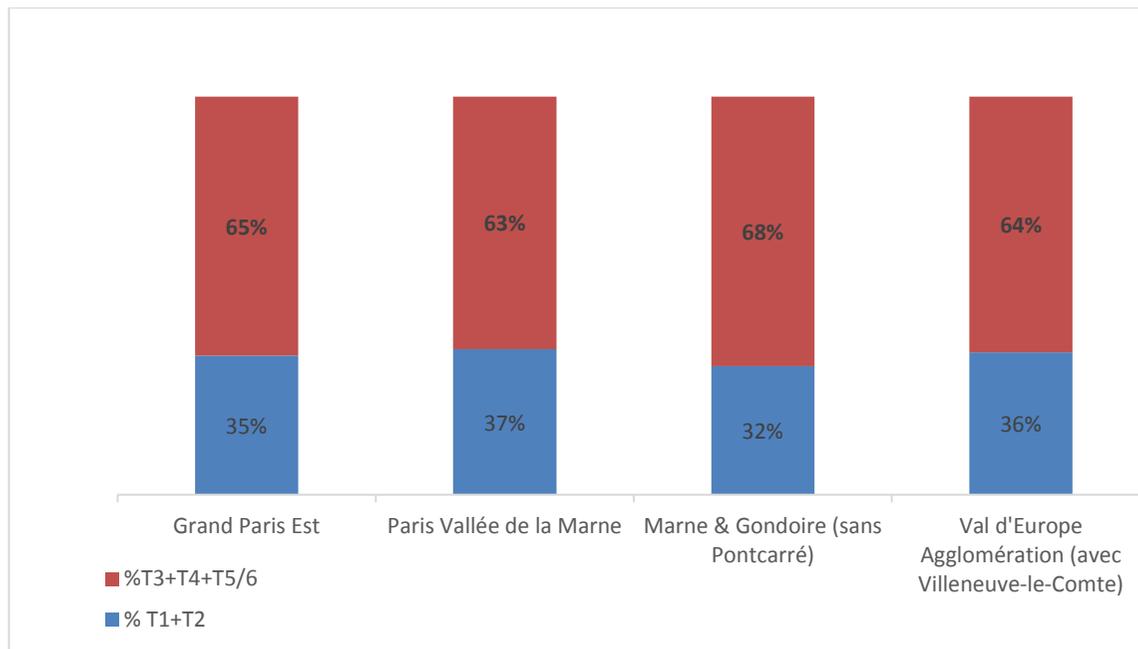
- ➡ **L'Ouest du territoire totalise 65% des encours de collectifs, tiré par Grand Paris Est.**
- ➡ **La répartition géographique nous montre que l'Est du territoire se partage, 82% des offres d'individuels.**
- ➡ **En cette fin mars 2018, l'encours total est encore réparti de façon bipolaire et spécialisé 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 mars 2018.

Territoire	Répartition des offres de collectifs par typologie de logements à fin mars 2018					Nombre
	T1	T2	T3	T4	T5/6	
Grand Paris Est	70	332	572	207	33	1 214
Paris Vallée de la Marne	25	248	379	111	25	788
Marne & Gondoire (sans Pontcarré)	50	216	442	161	30	899
Val d'Europe Agglomération (avec Villeneuve-le-Comte)	3	65	91	26	1	186
Total	148	861	1 484	505	89	3 087
%	5%	28%	48%	16%	3%	100%

- Grand Paris Est propose à la fin mars 2018, l'offre de collectifs la plus importante avec 1.214 appartements, soit 39% du total.
- Les T3 représentent 48% de l'encours de collectifs (1.484/3.087).



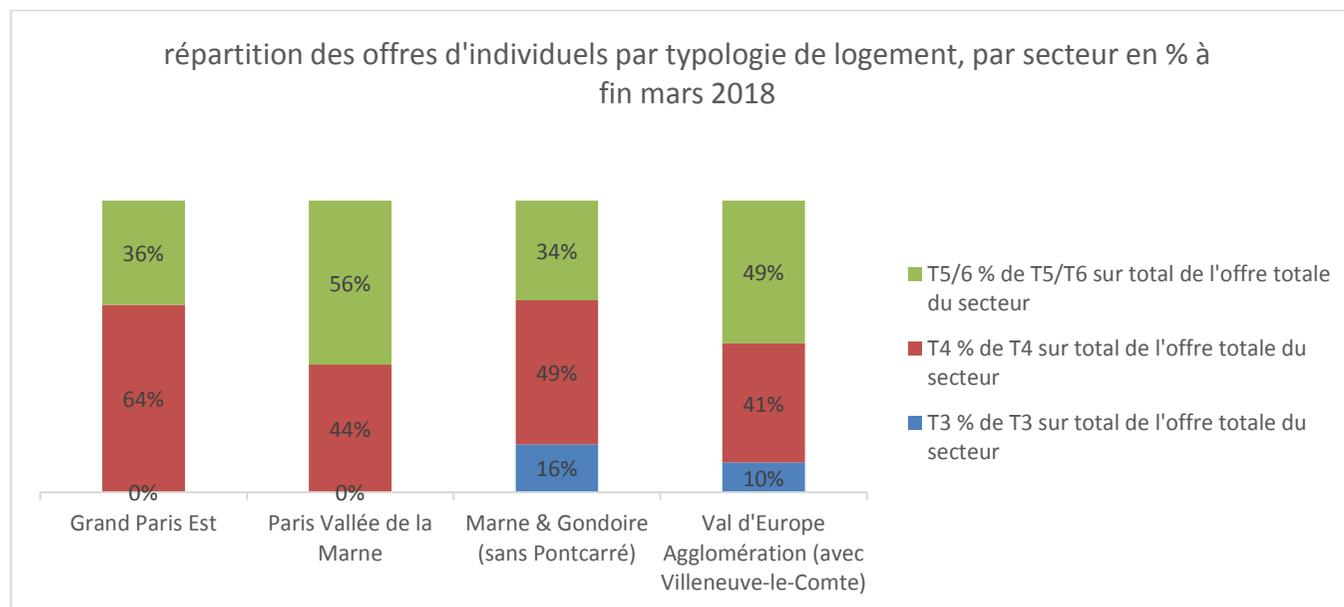


- **Grand Paris Est** domine toujours le marché de l'encours de collectif avec **1.214 appartements**, mais devant **Marne & Gondoire** avec **899 appartements**.
 - **Marne & Gondoire** a le **% le moins élevé de petits logements (T1+T2)** sur le total de son offre, avec **32%** et **6,8 logements sur 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**.
 - **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 **8 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 **7 sur 10 de T3 et plus**.
 - **Val d'Europe Agglomération** avec **8,4 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 largement, le marché des encours.**

5) Répartition des offres en individuel par territoire et par typologie à la fin du mois de mars 2018.

Territoire	Répartition des offres d'individuels par typologie de logements à fin mars 2018					Nombre
	T1	T2	T3	T4	T5/6	
Grand Paris Est				9	5	14
Paris Vallée de la Marne				7	9	16
Marne & Gondoire (sans Pontcarré)			14	42	29	85
Val d'Europe Agglomération (avec Villeneuve-le-Comte)			5	20	24	49
Total			19	78	67	164
%			12%	48%	41%	100%

- **Marne & Gondoire** est toujours leader sur le marché de l'encours d'individuels en proposant **52% des 164 maisons** à la vente.
- Les **T4** représentent **48%** de l'encours de collectifs (78/164).



- Sur **Grand Paris Est** les **T4** sont en tête avec près **des deux tiers des offres**.
- Sur **Paris Vallée de la Marne** ce sont les **T5/6** qui regroupent **un peu plus de la moitié des encours d'individuels**
- L'offre reste la **plus diversifiée** sur **Marne & Gondoire** et au **Val d'Europe Agglomération**.

➡ **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 mars 2018					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		0	2	0		2	3 536 €
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*	25	n.c*
Chanteloup-en-Brie	Terralia	woodway	juin-17	déc-19	n.c*	n.c*	n.c*	n.c*	n.c*	14	n.c*
Chessy	Pierre et Lumière	la marnière	sept-15	déc-17	0	2	5	1		8	3 773 €
Total					0	4	23	7	2	75	

*non communiqué

- **Six opérations** localisées sur les **quatre territoires** proposent des logements en accession en **PSLA** à la fin mars 2018.
- « **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 juillet 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 deux 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 mars 2018, huit appartements dont le prix moyen s'élève à **3.773/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 le premier et des ventes qui ont peiné à décoller pour le second

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 mars 2018						
					5	4	7	2	3	21	
					Répartition des offres de collectifs par typologie de logements à fin mars 2018						
Bussy-St-Georges	Habx / Philia	Le hameau du chêne	juil-17	juin-20	0	6	7	8	0	21	4 401 €
					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 mars 2018						
					1	1	7	7	1	17	
					Répartition des offres de collectifs par typologie de logements à fin mars 2018						
					5	19	8	5	4	41	4 058 €

- Pour le programme à **Noisy-le-Grand** : la moitié du programme initial a été vendue en 10 mois.
- Pour celui situé à **Bussy** : après des débuts difficiles, il semble avoir trouvé « son public » avec 57% du programme initial vendu en 9 mois.
- Les deux opérations ont déjà fait l'objet d'ajustements par rapport à la composition des typologies d'origine.
- Les mises en vente ont également été augmenté pour atteindre à terme, les volumes envisagés.

➤ Les deux opérations développées en individuel : une refonte des « produits » en termes de typologie afin « de coller » davantage à la demande

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 mars 2018							9	2	11	
					Répartition des offres d'individuels par typologie de logements à fin mars 2018							2		2	4 027 €
Bussy-St-Georges	Habx / Philia	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 mars 2018							0	3	3	
Répartition des offres d'individuels par typologie de logements à fin mars 2018							14	5	19	4 012 €					

La porte du clos à Noisy à l'origine

LE PROGRAMME PROPOSE PAR HABX

50 logements uniques à personnaliser



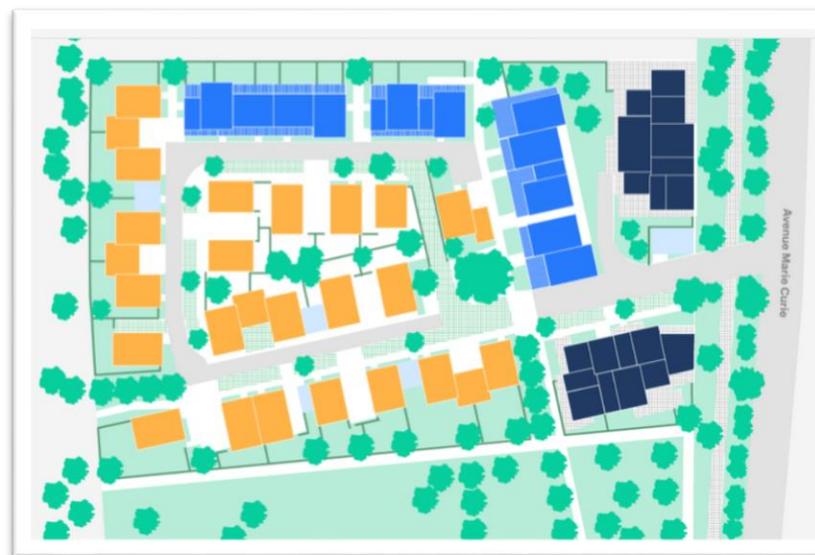
Les 42 appartements

- > 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.

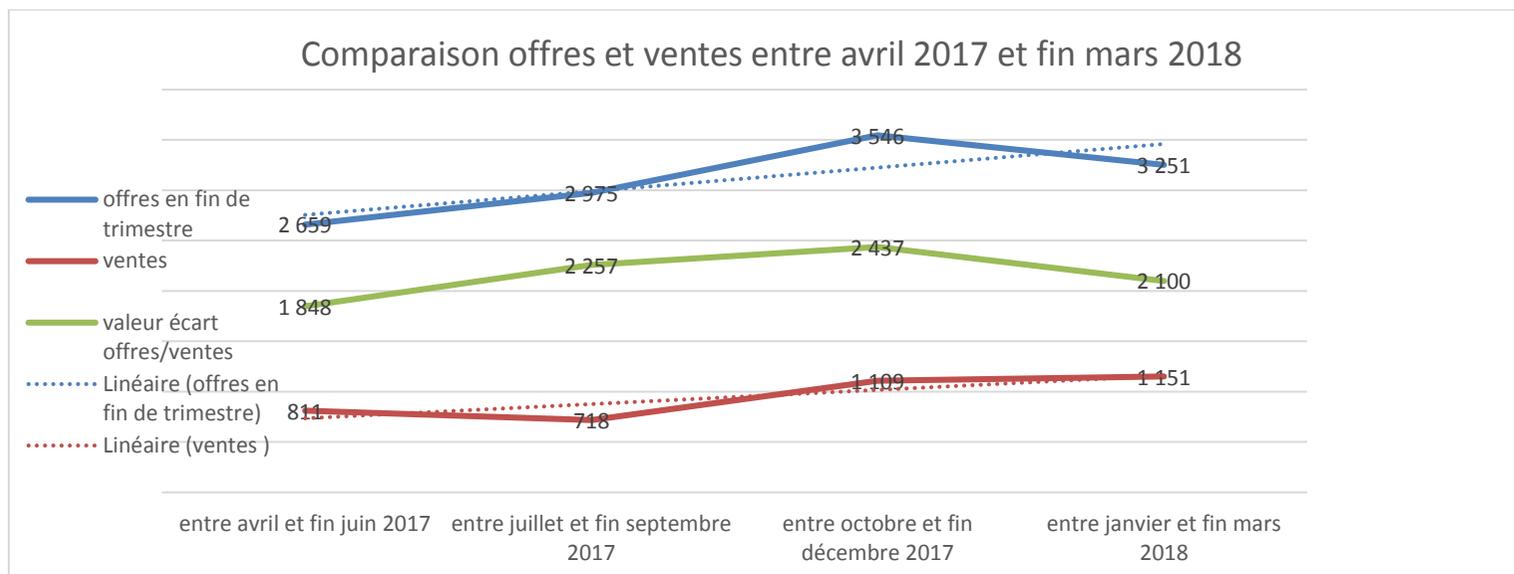
- **Le Hameau du Chêne** est un projet de construction neuve de 86 logements, (36 appartements, 28 appartements indépendants et 22 maisons individuelles) situé dans l'**écoquartier du Sycomore à Bussy-Saint-Georges**.
- 17 appartements ont été vendus sur les 30 et les maisons sont passées de 3T3, 3T4 et 4T5 à une nouvelle distribution de 14T4 et 5T5, et ce, de façon à répondre aux désirs des acquéreurs.

➡ **Les programmes ont su adapter leur offre et s'écoulent désormais à un rythme satisfaisant.**

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

8) Comparaison offres/ventes sur un an, entre avril 2017 et la fin mars 2018.

- **A la fin mars 2018**, on comptabilise **3.251 logements en stock** pour **1.151 ventes** au cours de ce premier trimestre.



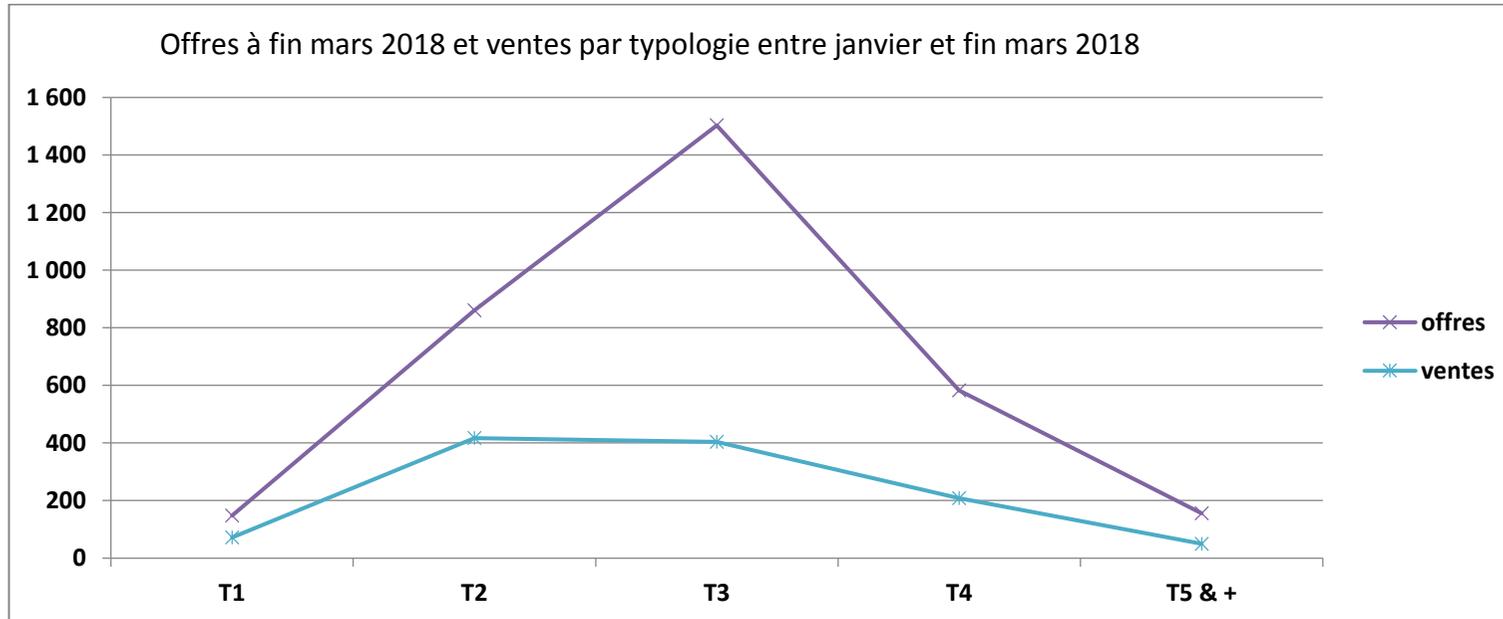
Part des ventes sur le stock : offres à fin mars 2018 et ventes par typologie entre janvier et fin mars 2018

	Total	T1	T2	T3	T4	T5 & +
Offres	3 251	148	861	1 503	583	156
Ventes	1 151	72	417	404	208	50
Différences offres - ventes	2 100	76	444	1 099	375	106
Ventes/offres en %	35%	49%	48%	27%	36%	32%
Offres/ventes en valeur absolue	2,8	2,1	2,1	3,7	2,8	3,1

- Le **ratio offres à la fin mars 2018/ventes sur le premier trimestre 2018** est en **baisse** et égal à **2,8** (vs 3,2 au 31 décembre 2017).
- Dans le détail :
 - Les **typologies en-dessous de ce ratio** correspondent aux **T1** et **T2**.
 - Les **T4** sont à ce niveau.
 - Les **T3** et les **T5/6** sont **au-dessus**.
- En moyenne, **la part des ventes sur le stock** est de **35%** vs 31% au 31 décembre 2017.

- Dans le détail et corrélé aux ratios cités plus haut :
 - Les **T3 et T5/6** sont en-**dessous**.
 - Les **typologies au-dessus de ce ratio** correspondent aux **T1 et T2 et T4**.

➡ **L'écart entre l'encours et les ventes est de 2.100 logements et au plus bas sur les neuf derniers mois.**



- ➡ **3.251 logements sont disponibles à la vente à fin mars 2018 et 3.789 logements ont été vendus au cours des douze derniers mois : si l'on prend en compte le rythme moyen mensuel des ventes, soit 316, l'offre à fin mars 2018 représente 10,2 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 : il y a donc urgence à alimenter le marché !**

9) Nouvelles mises en commercialisation entre janvier et fin mars 2018.

Promoteur	Nature de l'opération	Commune	Nom de l'opération	Territoire	TVA réduite
MDH Promotion	42 appartements	Bry-sur-Marne	Les rives de la Marne	Grand Paris Est	5,5%
EGCR	19 appartements	Champigny-sur-Marne	Le régent 1	Grand Paris Est	
SL Foncière	+ 4 appartements	Noisy-Le-Grand	Mairie bains douches	Grand Paris Est	5,5%
Cogedim	+ 41 appartements	Noisy-Le-Grand	Sur parc	Grand Paris Est	
GBI	42 appartements	Noisy-Le-Grand	Villa Talia	Grand Paris Est	
Laurent & Partners	2 appartements + 4 maisons	Noisy-Le-Grand	La villa des Yvris	Grand Paris Est	
Constell Patrimoine et Prévoyance	10 appartements	Ormesson-sur-Marne	L'écrin	Grand Paris Est	
Century 21 agence HL	21 appartements	Villiers-sur-Marne	Villa Montmartre	Grand Paris Est	
Le kiosque immobilier	6 appartements + 1 maison	Villiers-sur-Marne	Domaine des Morvrains	Grand Paris Est	
Projea immobilier	40 appartements	Villiers-sur-Marne	Laureline	Grand Paris Est	
Emerige résidentiel	+ 1 appartement	Villiers-sur-Marne	Avenue Lecomte	Grand Paris Est	5,5%
Pitch Promotion	+ 2 maisons	Lognes	Résidence En(vert)gure	Paris Vallée de la Marne	
Pitch Promotion	+ 6 appartements	Torcy	Nature & coteaux	Paris Vallée de la Marne	
Projim	47 appartements + 5 maisons	Torcy	Le clos des maraîchers	Paris Vallée de la Marne	
Immoventis	13 appartements	Vaires-sur-Marne	Le pavillon du lac	Paris Vallée de la Marne	
Nafilyan & Partners	+ 18 appartements	Vaires-sur-Marne	Les terrasses de la Marne	Paris Vallée de la Marne	
LNC	+ 41 appartements	Bussy-St-Georges	Greenlive	Marne & Gondoire (sans Pontcarré)	
HABX/Philia	+ 28 appartements	Bussy-St-Georges	Le hameau du chêne	Marne & Gondoire (sans Pontcarré)	5,5%
CFH/LNC	+ 18 maisons	Bussy-St-Georges	Les naturelles	Marne & Gondoire (sans Pontcarré)	
Groupe Edouard Denis	+15 appartements	Chalifert	Résidence plein ciel	Marne & Gondoire (sans Pontcarré)	
Expansiel promotion	55 appartements + 10 maisons	Chanteloup-en-Brie	Néo	Marne & Gondoire (sans Pontcarré)	5,5%
Agency promotion	76 appartements	Montévrain	Dame square	Marne & Gondoire (sans Pontcarré)	
Axone promotion	9 appartements	Montévrain	Le Silver	Marne & Gondoire (sans Pontcarré)	
Vinci immobilier	82 appartements	Montévrain	Les allées de Montévrain	Marne & Gondoire (sans Pontcarré)	
Agency promotion	14 maisons	St-Thibault-des -Vignes	Wood village	Marne & Gondoire (sans Pontcarré)	5,5%
BPD Marignan	32 maisons	Coupvray	Armonia belle époque	Val d'Europe Agglomération (avec Villeneuve-le-Comte)	
Pierre et lumières	28 appartements	Chessy	La ferme d'Orsonville	Val d'Europe Agglomération (avec Villeneuve-le-Comte)	
Artenova	105 appartements + 6 maisons	Serris	Park lane	Val d'Europe Agglomération (avec Villeneuve-le-Comte)	

- **28 nouveaux programmes** vs 36 au cours du quatrième trimestre 2017, - soit **une baisse de 22%** - totalisent **843 logements** (vs 1.713) soit **une division par 2 des volumes**, dont **669** dans des **programmes complètement nouveaux** et **174** dans une **tranche supplémentaire**.
- **Six programmes, soit 21,5%** sont en **TVA réduite**, représentant **18% du total des nouvelles mises en commercialisation** et sont situés principalement sur le territoire de **Marne & Gondoire**.
- **Montévrain accueille 20% des nouveaux logements** commercialisés.
- **En valeur relative**, la **part du collectif** dans les nouvelles commercialisations est de **89%**, **en baisse** significative par rapport à la fin 2017 où elle était de 95%.

Territoire	Nombre de logements entre janvier et fin mars 2018		Nombre de programmes entre janvier et fin mars 2018 *		Nombre de logements entre octobre et fin décembre 2017		Nombre de programmes entre octobre et fin décembre 2017 *	
	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel
Grand Paris Est	228	5	11	2	941	5	23	1
Paris Vallée de la Marne	84	7	4	2	321	8	6	1
Marne & Gondoire (sans Pontcarré)	306	42	7	3	256	42	4	2
Val d'Europe Agglomération (avec Villeneuve-le-Comte)	133	38	2	2	101	39	2	2
Total	751	92	24	9	1 619	94	35	6

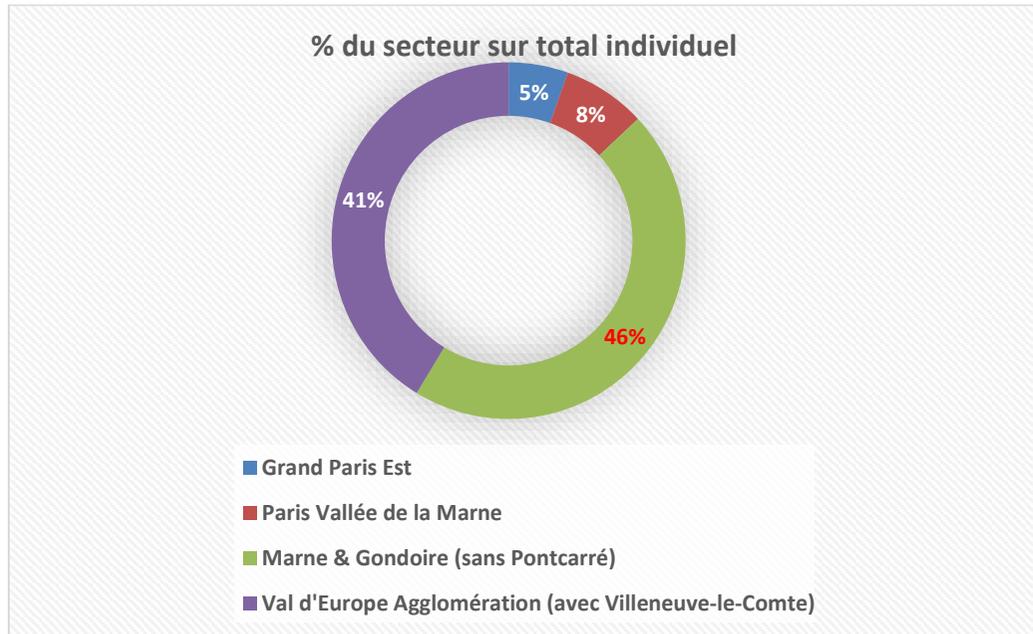
*les programmes mixtes (collectif + individuel) sont comptabilisés chacun une fois dans chacune des deux colonnes

- Sur le territoire de **Grand Paris Est** ont été développés **39% des programmes** (soit 13 sur 33), devant Marne & Gondoire, Paris Vallée de la Marne et Val d'Europe Agglomération.
- **46% des programmes de collectifs** (soit 11 sur 24) recensés sur **Grand Paris est**, devant Marne & Gondoire, Paris Vallée de la Marne et Val d'Europe Agglomération.



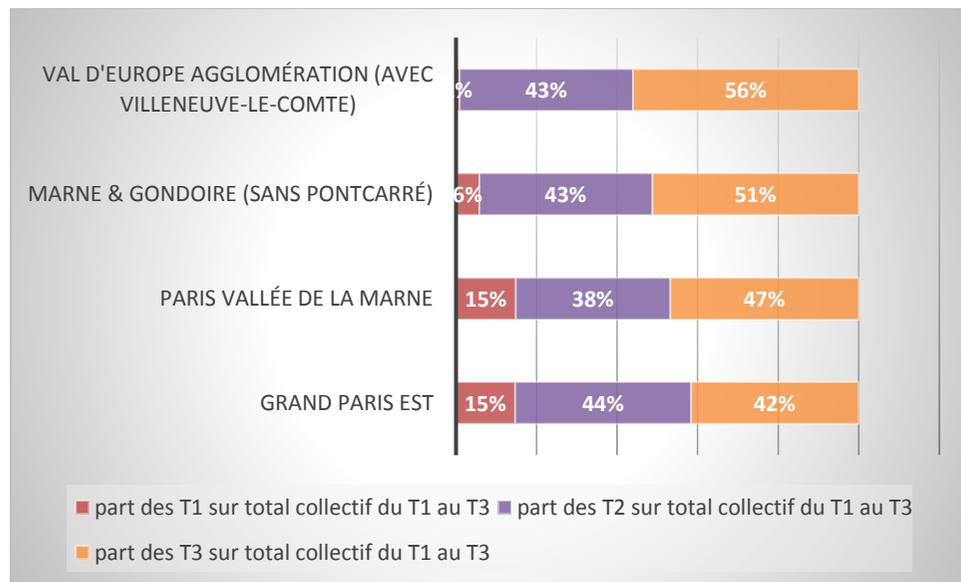
- **Marne & Gondoire** accueille **41% des nouvelles mises en commercialisation**.
- Idem pour le **collectif** : ce trimestre, **Marne & Gondoire domine les autres territoires avec 41%**.

- **Paris Vallée de la Marne** avec 84 nouveaux appartements, ferme la marche avec 11% du total.
- **Marne & Gondoire** est également en tête dans l'individuel avec 4,6 sur 10 nouvelles mises en commercialisation, mais suivi toujours de très près par Val d'Europe Agglomération avec 41%.



- Une offre en forte baisse par rapport au quatrième trimestre 2017, tant en termes de programmes que de volumes de logements.
- Un quart des programmes et 18% du volume de logements des nouvelles mises en commercialisation sont en TVA réduite : un type de production de logements non négligeable surtout sur Marne & Gondoire 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 très largement en faveur de Marne & Gondoire ce trimestre qui prend la pole position à Grand Paris Est, même si sur Grand Paris Est ont été développés 46% des programmes collectifs mais qui comprenaient un nombre moins important de logements que ceux développés à l'Est.
- Une répartition entre Marne & Gondoire et Val d'Europe Agglomération pour l'individuel qui conforte 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 janvier et fin mars 2018.



Répartition des nouvelles mises en commercialisation de collectifs entre janvier et fin mars 2018					
Territoire	Nombre de T1	Nombre de T2	Nombre de T3	Total en valeur absolue	Part du secteur
Grand Paris Est	29	86	82	197	33%
Paris Vallée de la Marne	7	18	22	47	8%
Marne & Gondoire (sans Pontcarré)	14	103	123	240	41%
Val d'Europe Agglomération (avec Villeneuve-le-Comte)	1	46	60	107	18%
Total	51	253	287	591	

➤ L'offre nouvelle en collectifs allant du T1 au T3 est de **591 appartements** (contre 1.392 au quatrième trimestre 2017) en chute de moitié et représente **79%** (vs 86%) du total des nouveaux collectifs.

- Dans le détail :

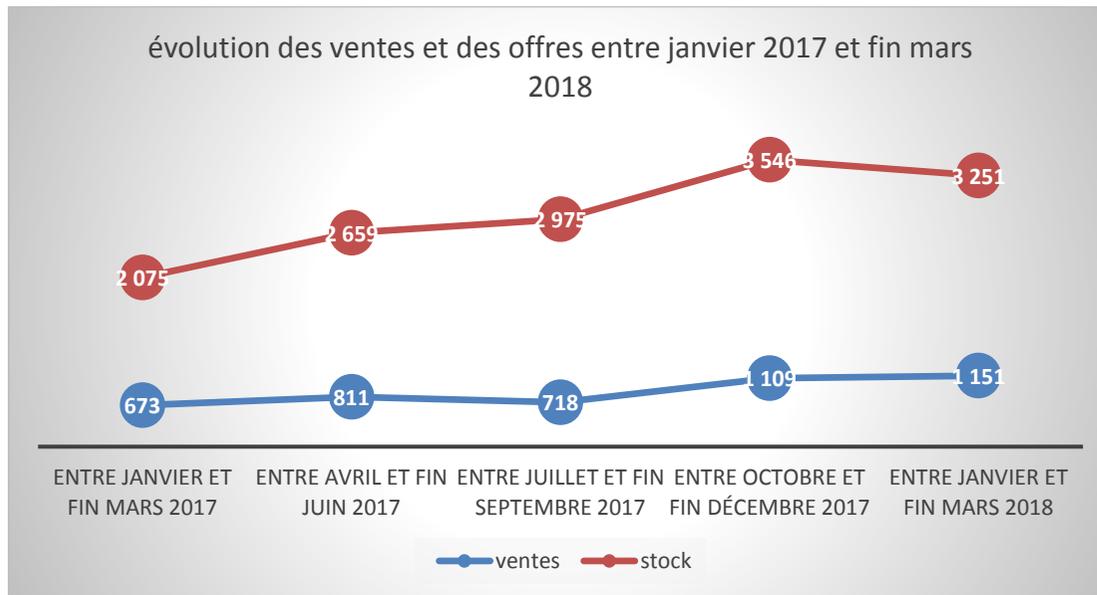
- Une offre largement portée par **Marne & Gondoire** avec **41%** (vs 13% des offres nouvelles de ce segment à la fin décembre 2017), loin devant Grand Paris Est avec 33% : à l'image de la répartition du total des collectifs, on observe une distribution des nouvelles mises en vente de petits logements très largement en faveur de Marne & Gondoire

- Si l'on regarde les **compositions des nouveaux programmes en valeur relative** on notera que :
 - Les **T3** sont toujours les plus nombreux avec près de la moitié des offres (49%),
 - Mais avec des T2 qui passent de 40 à 43%,
 - **L'offre purement « investisseurs » (T1)** repasse sous la barre des 10% avec 9%.

- Si l'on regarde les **compositions des nouveaux programmes en valeur absolue** on relèvera que les trois typologies sont en baisse, mais avec des nuances :
 - Les **T1** passent de 136 à 51 studios nouveaux en vente (-62,5%),
 - Les **T2** de 546 à 253, soit -54%,
 - Et **T3** de 710 à 287, soit -60%.

- Une offre sur ces segments en très nette régression par rapport au quatrième trimestre 2017 et qui baisse aussi en valeur relative, sa part passant de 86% à 79%.
- L'offre purement « investisseurs » (T1) chute en % et en valeur absolue.
- Les T3 représentent plus de la moitié des nouvelles mises en commercialisation sur ces trois typologies dans les territoires les plus à l'Est.
- Sur Grand Paris Est les promoteurs ont privilégié ce trimestre, la mise en commercialisation d'appartements destinés aux investisseurs avec principalement les T2 (44%) ajoutés aux T1 (15%).
- Sur Paris Vallée de la Marne, ils ont privilégié la mise sur le marché d'appartements destinés d'abord aux petits ménages (47%) avec principalement les T3, mais en accordant une place grandissante aux produits investisseurs car en additionnant T1 +T2 on arrive à 53%.
- La tendance sur Marne & Gondoire reste orientée vers des logements destinés aux petits ménages avec 51% de T3 et une percée des T2 avec 43%.
- La tendance sur Val d'Europe Agglomération à destination des petits ménages régresse, en passant des deux tiers de T3 à la fin 2017, à un peu plus de la moitié.

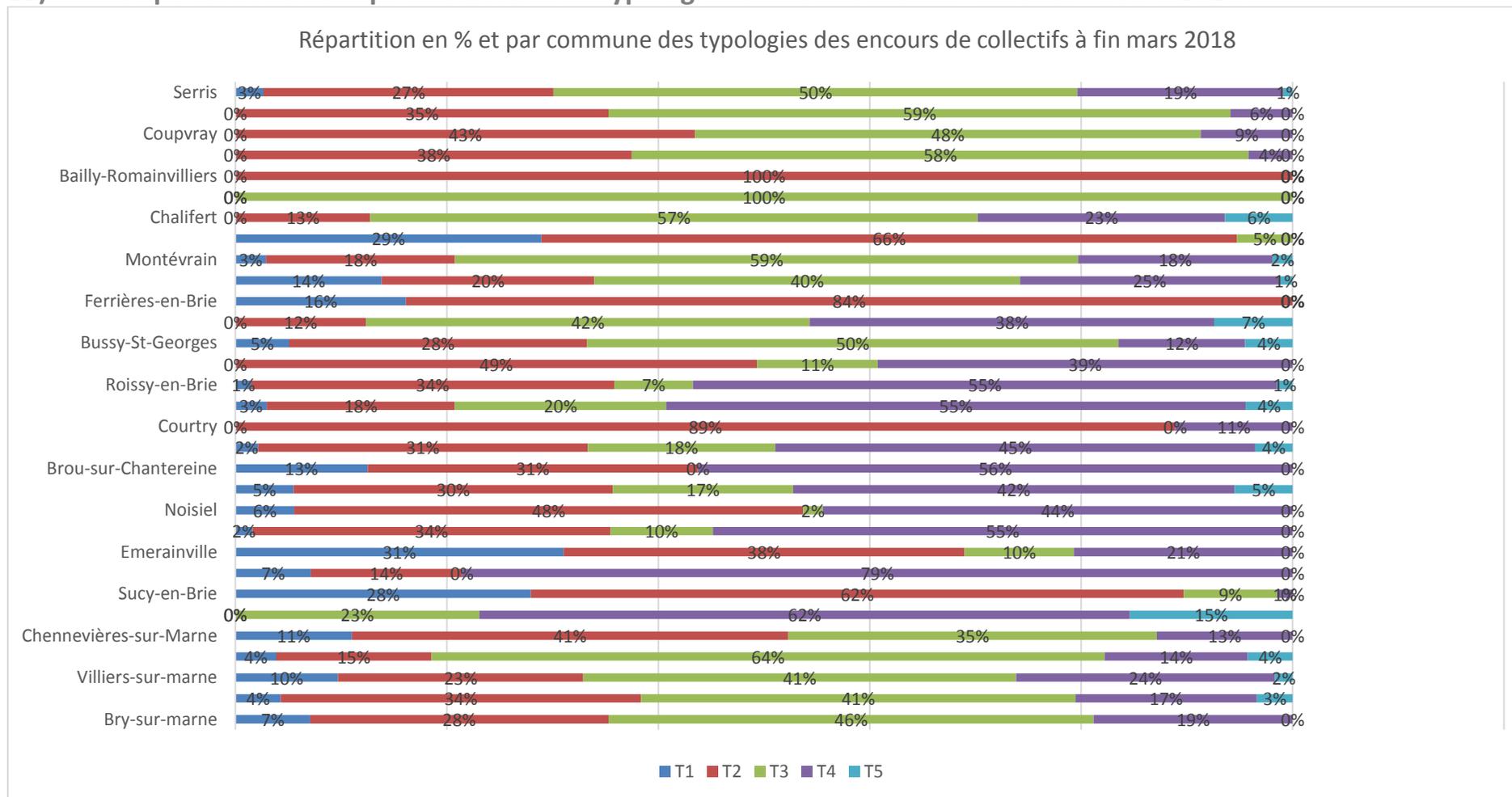
11) Evolution des offres et des ventes entre janvier 2017 et fin mars 2018.



- Depuis le début 2017, le **niveau du stock** se maintient au-delà des 2.000 logements dans une **tendance haussière** et a dépassé les 2.900 logements sur les trois derniers trimestres.
- Dans une **tendance également haussière**, le **volume des ventes** du premier trimestre 2018 avec 1.151, n'avait jamais été atteint depuis le début 2017.

➡ **La nouveauté c'est que nous sommes à deux trimestres consécutifs au-delà de 3.200 logements en stock, niveau jamais atteint sur les douze derniers mois.**

12) Répartition en % et par commune des typologies des encours de collectifs à fin mars 2018.

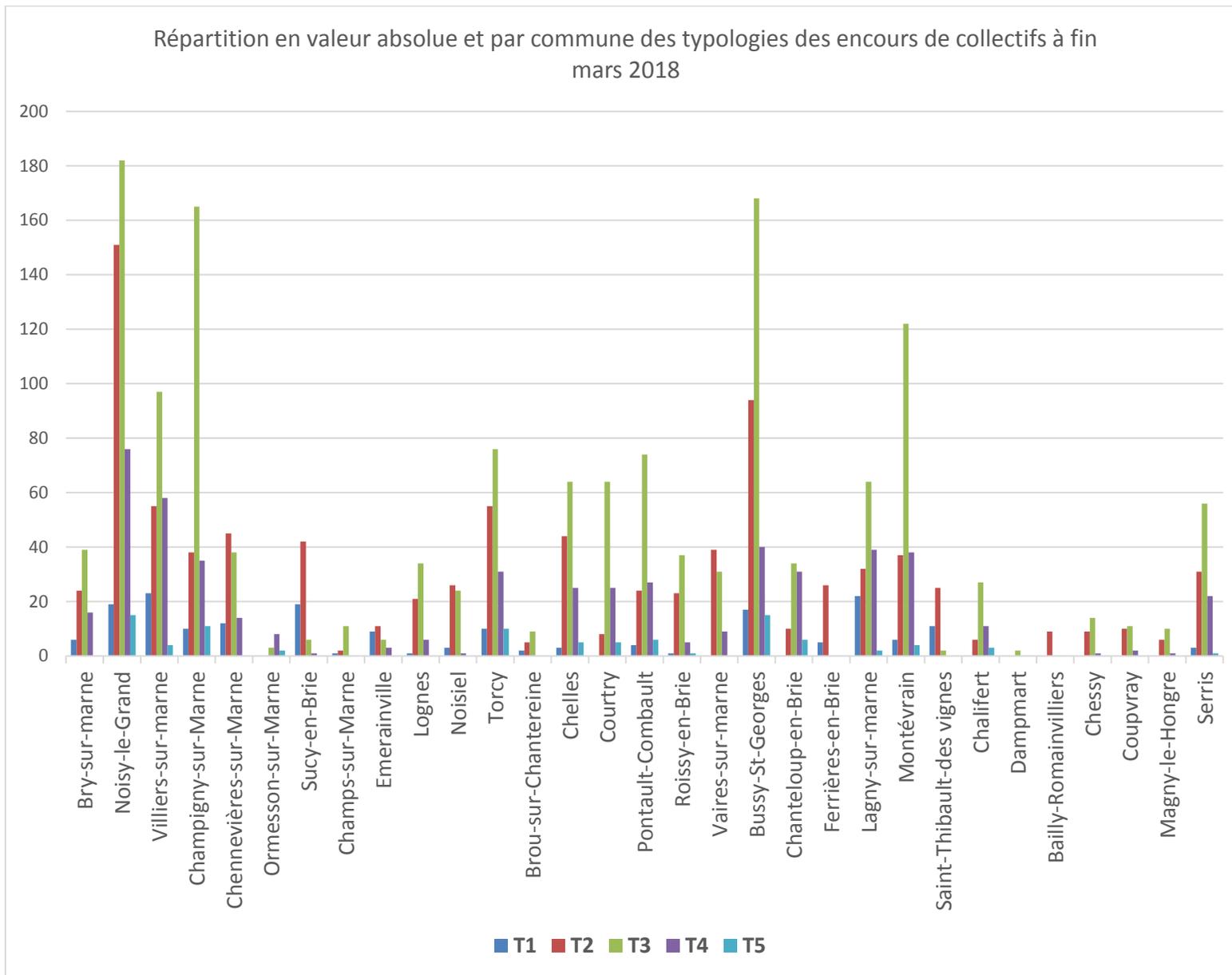


➤ **31 communes sur 44 sont concernées fin mars 2018 par la vente de collectifs et la moitié d'entre elles ont un profil assez ciblé :**

- **A Sucy, Courtry, Ferrières, St-Thibault et Bailly-Romainvilliers, plus de 60% des encours sont des T2.**
- **Le stock à Champigny, Bussy, Montévrain, Chalifert, Chessy et Magny est composé de T3 à plus de 50%.**
- **A Ormesson, Champs, Lognes, Brou, Pontault-Combault et Roissy-en-Brie plus de 55% des collectifs en vente sont des T4.**

➤ **Les 14 autres communes ont des programmes de collectifs moins « typés ».**

13) Répartition en valeur absolue et par commune des typologies des encours de collectifs à fin mars 2018.

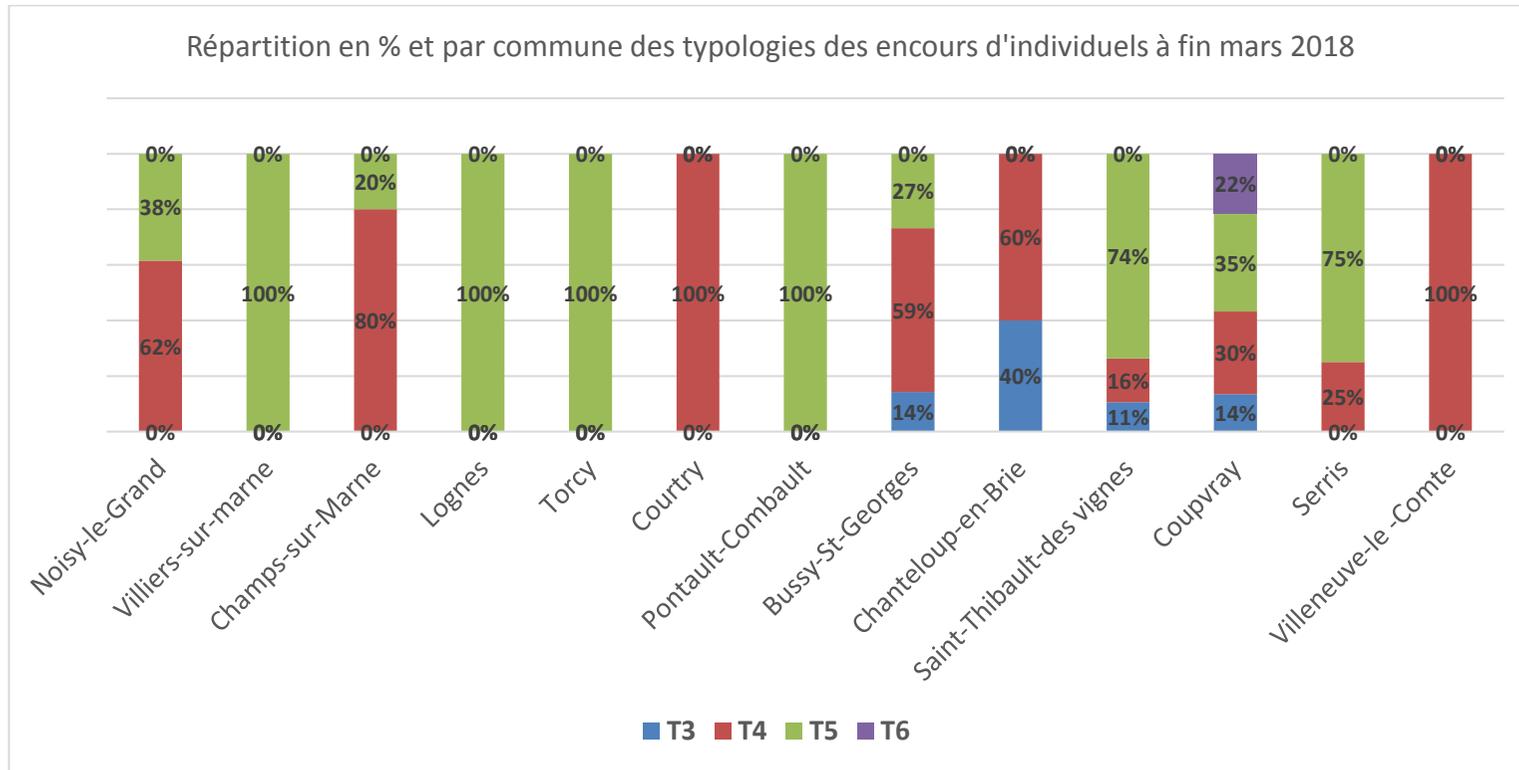


- **Les stocks les plus importants par typologie sont situés pour les :**
- **T1 = Villiers** avec 23 et **Lagny** avec 22 totalisent **24%** de l'encours total de T1,
 - **T2 = Noisy** avec 151 et **Bussy** avec 94 représentent **27%** des T2,
 - **T3 = Noisy** avec 182 et **Bussy** avec 168 totalisent **24%**,
 - **T4 = Noisy** avec 76 et **Villiers** avec 58 représentent **26%**,
 - **T5 = Noisy** et **Bussy** avec 15 chacune totalisent **33%** de l'encours total de T5.

Commune	Nombre total de collectifs
Bry-sur-Marne	85
Noisy-le-Grand	443
Villiers-sur-Marne	237
Champigny-sur-Marne	259
Chennevières-sur-Marne	109
Ormesson-sur-Marne	13
Sucy-en-Brie	68
Champs-sur-Marne	14
Emerainville	29
Lognes	62
Noisiel	54
Torcy	182
Brou-sur-Chantereine	16
Chelles	141
Courtry	102
Pontault-Combault	135
Roissy-en-Brie	67
Vaires-sur-Marne	79
Bussy-St-Georges	334
Chanteloup-en-Brie	81
Ferrières-en-Brie	31
Lagny-sur-Marne	159
Montévrain	207
Saint-Thibault-des vignes	38
Chalifert	47
Dampmart	2
Bailly-Romainvilliers	9
Chessy	24
Coupvray	23
Magny-le-Hongre	17
Serris	113
Total	3 180
10 valeurs les plus hautes	

- **Concernant les appartements en vente en cette fin mars 2018, Noisy-Le-Grand truste la première place pour les typologies allant du T2 au T5/6.**
- **Elle « pèse » à elle-seule, 14% des collectifs en stock à la fin du premier trimestre 2018.**
- **Deux communes représentent un quart des encours de collectifs à la fin mars 2018 : Noisy-le-Grand et Bussy-Saint-Georges.**

14) Répartition en % et par commune des typologies des encours d'individuels à fin mars 2018.

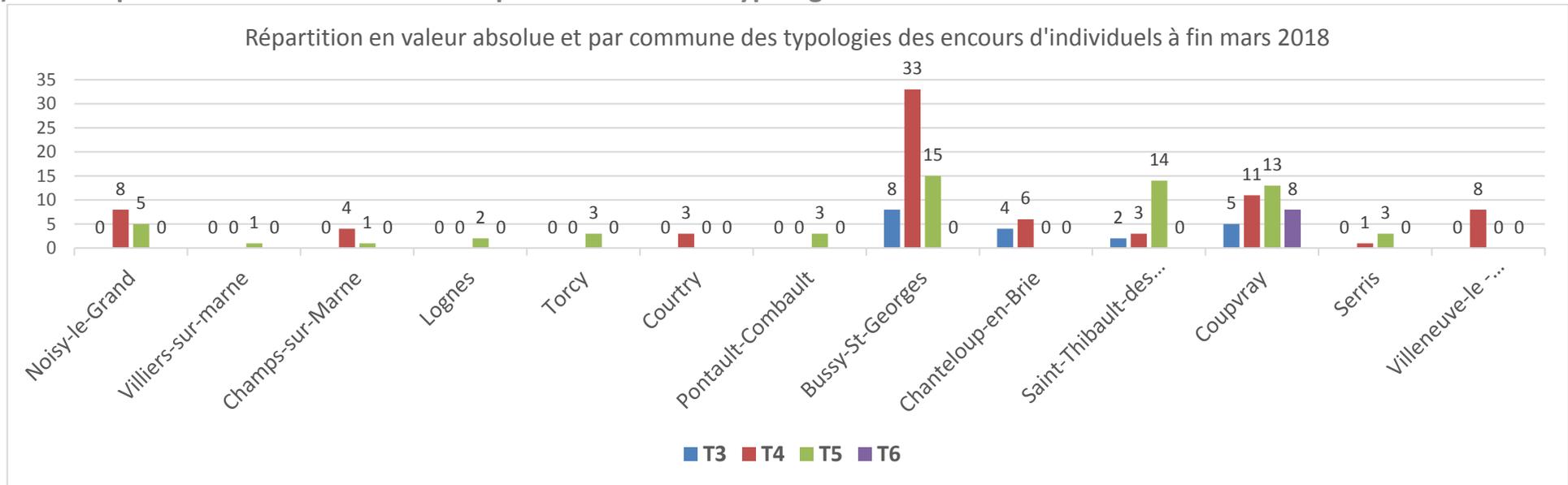


➤ 11 communes sont concernées par la vente d'individuels dont six sont « mono-produits » :

- A Courtry, 100% de T4.
- A Villiers, Lognes, Torcy et Pontault-Combault les T5 représentent 100% du stock d'individuels.
- A Villeneuve-le-Comte, les T6 correspondent à 100% de l'offre.

➡ Sur les 13 communes commercialisant des maisons, six ne proposent plus qu'une seule typologie à la vente contenue dans un seul programme.

15) Répartition en valeur absolue et par commune des typologies des encours d'individuels à fin mars 2018.



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

- T3 = Bussy-Saint-Georges totalise 42% de l'encours de T3,
- T4 = Bussy-Saint-Georges avec 33, soit 43%,
- T5 = Bussy-Saint-Georges, 25%,
- T6 = Villeneuve-le-Comte avec 8, soit 100%.

Commune	Nombre total d'individuels
Noisy-le-Grand	13
Villiers-sur-Marne	1
Champs-sur-Marne	5
Lognes	2
Torcy	3
Courtry	3
Pontault-Combault	3
Bussy-St-Georges	56
Chanteloup-en-Brie	10
Saint-Thibault-des vignes	19
Coupvray	37
Serris	4
Villeneuve-le -Comte	8
Total	164

➡ En cette fin de premier trimestre 2018, Bussy-Saint-Georges accueille encore le nombre total d'individuels en stock le plus élevé, soit un peu plus d'un tiers.

16) Surfaces moyennes par type et typologie de logements en stock en m² à fin mars 2018.

Surface moyenne par type et typologie de logement en m ² en stock								
Commune	Fin mars 2018							
Type	Collectif					Individuel		
Typologie	T1	T2	T3	T4	T5/6	T3	T4	T5/6
Bry-sur-Marne	29	49	63	86				
Noisy-le-Grand	30	44	62	82	101		87	100
Villiers-sur-Marne	31	47	63	79	102			74
Champigny-sur-Marne	26	46	64	79	99			
Chennevières-sur-Marne	29	43	60	87				
Ormesson-sur-Marne			69	104	105			
Sucy-en-Brie		42	63	78	94			
Moyenne	29	45	63	85	100		87	90
Champs-sur-Marne	32	45	61				87	106
Emerainville		39	67	82	146			
Lognes	32	50	66	80				125
Noisiel	37	43	65	74				
Torcy	31	45	62	79	90			105
Brou-sur-Chantereine	27	45	60					
Chelles	30	45	63	86	104			
Courtry			59	75			86	
Pontault-Combault	30	45	61	81	97			105
Roissy-en-Brie	35	45	64	78	92			
Vaires-sur-Marne		42	61	81				
Moyenne	32	44	63	80	106		87	110
Bussy-St-Georges	31	44	65	84	97	61	84	101
Chanteloup-en-Brie		43	65	82	96	63	83	
Ferrières-en-Brie	25	49						
Lagny-sur-Marne	31	45	63	80	103			
Montévrain	32	44	64	80	97	71	74	109
St-Thibault-des-vignes		40	58	77				
Chalifert		52	66	85	98			
Dampmart			65					
Moyenne	30	45	64	81	98	65	80	105
Bailly-Romainvilliers		40						
Chessy		44	63	83				
Coupvray		49	63	83		76	90	109
Magny-le-Hongre		45	64	78				
Serris	31	48	64	83	98		104	116
Villeneuve-le-Comte							81	
Moyenne	31	45	63	82	98	76	92	113

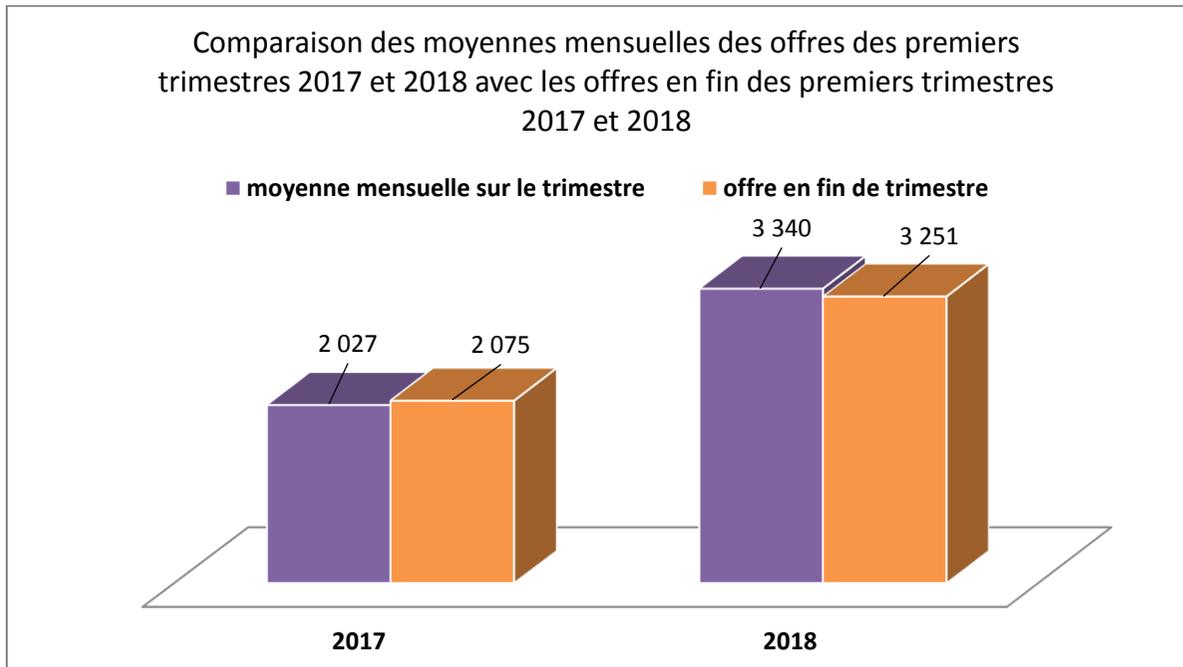
➤ En **collectif** :

- Pour les T1, les superficies moyennes vont de 29 à 32m²,
- Pour les T2, de 44 à 45m²,
- Pour les T3 elles sont comprises entre 63 et 64m²,
- Pour les T4, entre 80 et 85m², suivant le territoire,
- Pour les T5 elles passent de 98 à 106m² témoignant d'une grande disparité entre les programmes et à l'intérieur même des communes.

➤ En **individuel** :

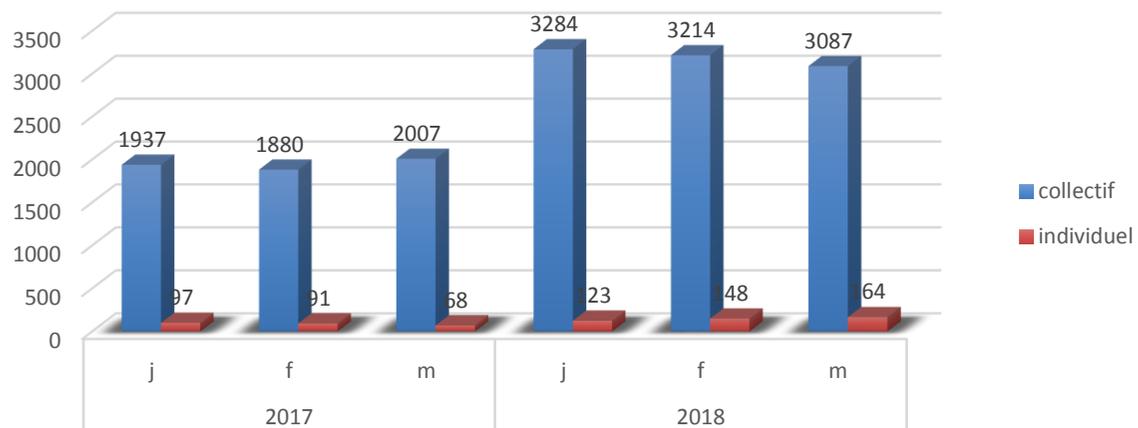
- Pour les T3 elles vont de 65 à 76m²,
- Pour les T4 elles sont comprises entre 80 et 92m², suivant le territoire,
- Pour les T5 elles passent de 90 à 113m² témoignant d'une grande disparité entre les programmes.

1) Comparaison des moyennes mensuelles des offres des premiers trimestres avec les offres en fin des premiers trimestres 2017 & 2018.



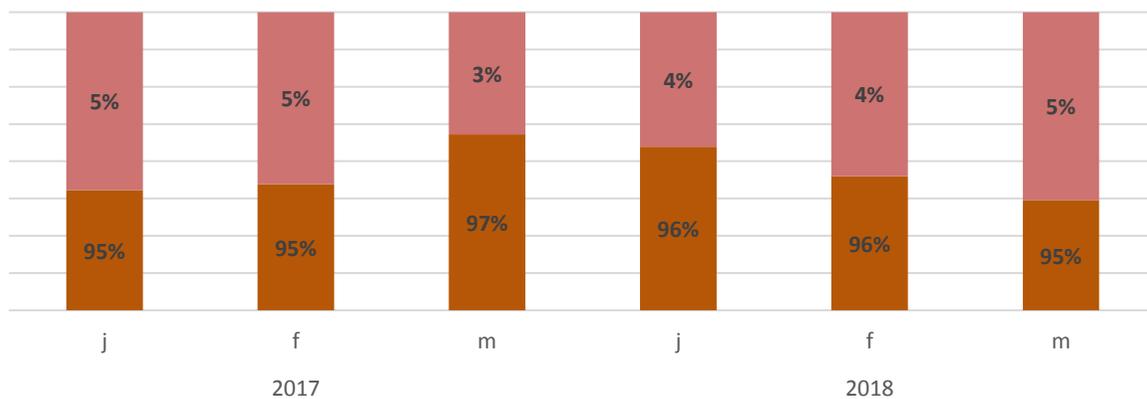
- Une offre en léger recul à la fin mars 2018 par rapport à la moyenne des encours du premier trimestre 2018.
- Dans des volumes 1,6 supérieurs en 2018, l'écart entre les moyennes mensuelles des offres 2018 et les offres en fin de trimestre 2018 et l'écart entre les moyennes mensuelles des offres 2017 et les offres en fin de trimestre 2017 tournent autour de 1 : les volumes ont augmenté mais le rapport entre les deux paramètres n'a pas changé sur un an.

répartition collectif/individuel en fin de mois des offres aux premiers trimestres 2017 et 2018



- Des offres mensuelles en collectif très nettement supérieures à celles du premier trimestre 2017 et dépassant sur chacun des mois les 3.000 logements.

Répartition des offres en fin de mois en % entre collectif et individuel aux premiers trimestres 2017 et 2018



- Une répartition en % entre collectif et individuel qui évolue à la marge entre les deux trimestres

17) Résultats des autorisations et mises en chantier au premier trimestre 2018 au niveau national : augmentation des autorisations et contraction des mises en chantier par rapport au quatrième trimestre 2017*.

- Au cours du **premier trimestre 2018, le nombre de logements autorisés à la construction** en France augmente de 3,4% par rapport au quatrième trimestre 2017 et s'élève à **113.600 logements**.
- Les **autorisations de logements collectifs** (*y compris en résidence*) **se redressent** (+6,5%) après un repli de 12,1%.
- Les **logements individuels se contractent légèrement** (-0,9%).
- Au mois de mars 2018, le **taux d'annulation** des logements individuels autorisés à la construction est de 10,5% et de 24,1% dans le collectif (*y compris en résidence*).
- Les **mises en chantier accentuent leur repli** (- 2,5% après - 0,4%) **en raison de la forte baisse du collectif y compris en résidence** (- 6,1% après 0%).
- L'individuel se redresse avec +2,6% mais ne compense pas la baisse du collectif.
- Le nombre total de logements commencé s'élève à **97.800 logements**.

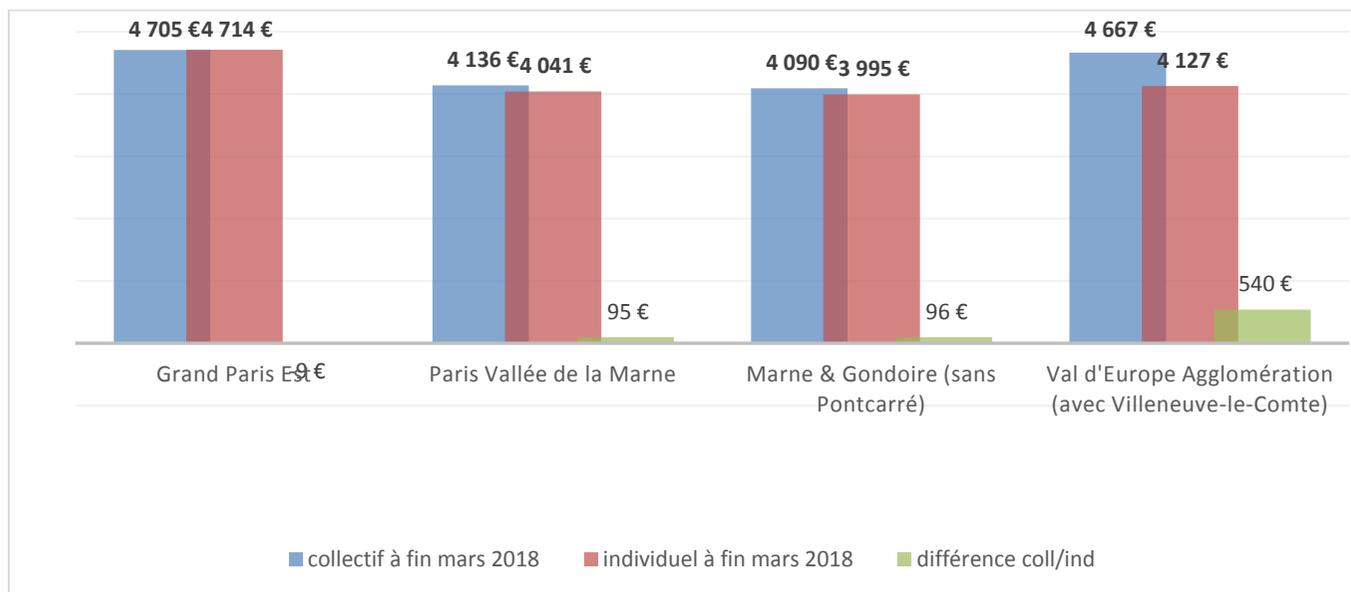
18) En Ile de France, persistance d'une difficulté croissante pour renouveler l'offre*.

- Seulement 4.000 logements tous types d'habitats confondus ont été mis en vente sur le premier trimestre 2018, volume quasiment divisé par deux par rapport à la même période l'an passé.
- L'offre au 31 mars 2018 s'établit à 25.600 unités avec 23.500 appartements classiques, 1.200 résidences avec services et 900 maisons.

*Sources : st@tinfn n°95 d'avril 2018 construction de logements (CGEDD Ministère de la transition écologique et solidaire), Les chiffres du logement neuf 1^{er} trimestre 2018 (FPI)

III. Focus sur les prix de vente

1) Prix de vente moyens d'opération au m² par territoire à fin mars 2018.



Collectifs :

- **Grand Paris Est** repasse devant Val d'Europe Agglomération et redevient le territoire **le plus cher au m²**, grâce à une opération vendue à près de 6.000€/m².
- Paris Vallée de la Marne « double » Marne & Gondoire en cette fin mars 2018.

Individuels :

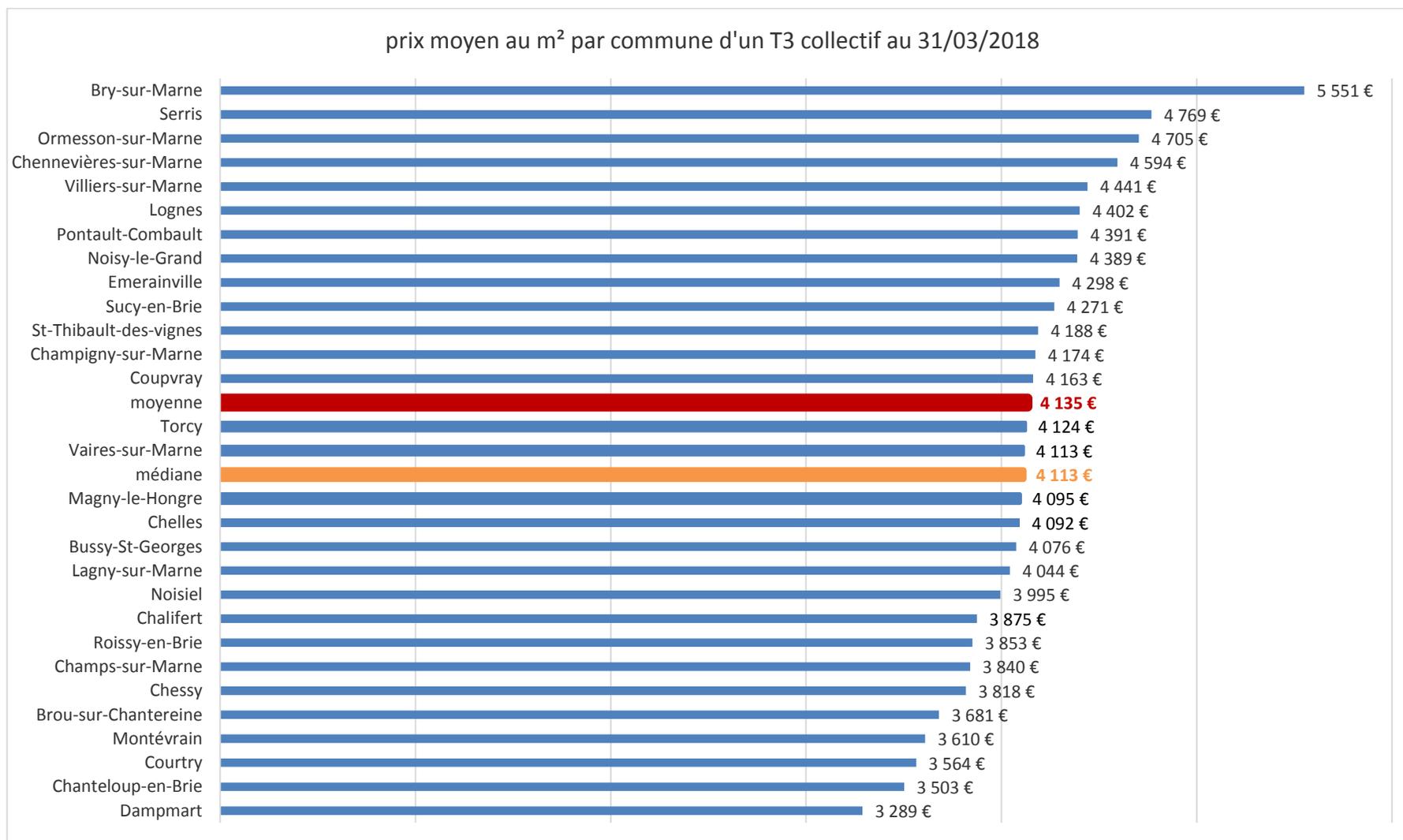
- **Grand Paris Est** reste le territoire **le plus cher au m²**, devant Val d'Europe Agglomération, Paris Vallée de la Marne et Marne & Gondoire.
- **Le prix moyen en individuel sur Grand Paris Est est supérieur au prix moyen en collectif.**

- ➡ **Les prix moyens dans le collectif sont plus élevés au m² que dans l'individuel, à l'exception de Grand Paris Est, ce qui constitue une nouveauté.**
- ➡ **Les écarts les plus forts en % entre le collectif et l'individuel se trouvent sur le Val d'Europe avec +13%.**

2) Prix de vente moyens des opérations au m² par commune à fin mars 2018.

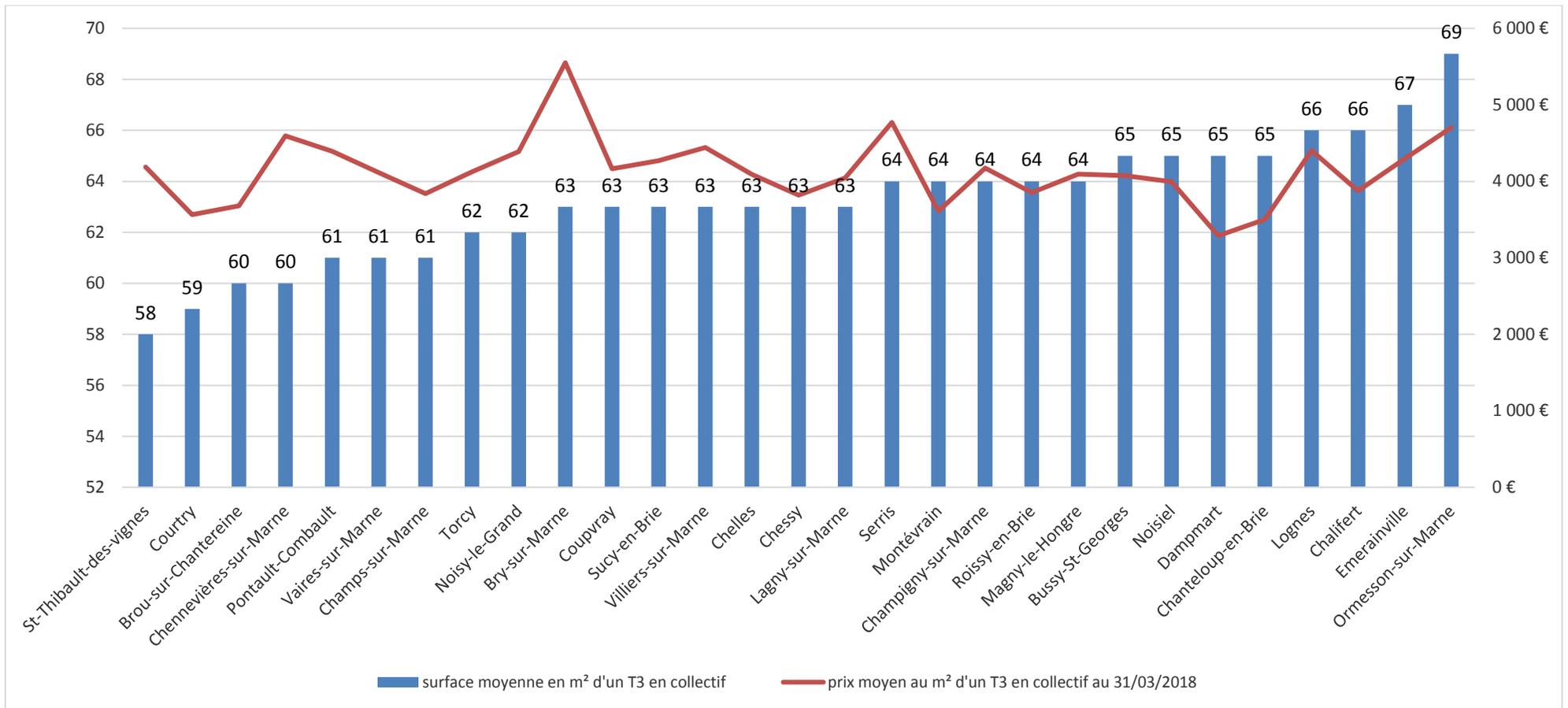
Prix moyen m ²		
Commune	mars-18	
	Collectif	Individuel
Bry-sur-Marne	5 692 €	
Noisy-le-Grand	4 394 €	4 537 €
Villiers-sur-Marne	4 506 €	5068 €
Champigny-sur-Marne	4 264 €	
Chennevières-sur-Marne	4 860 €	
Ormesson-sur-Marne	4 902 €	
Sucy-en-Brie	4 318 €	
Moyenne	4 705 €	4 714 €
Champs-sur-Marne	4 001 €	3 992 €
Emerainville	4 319 €	
Lognes	4 393 €	3 771 €
Noisiel	4 227 €	
Torcy	4 242 €	4 695 €
Brou-sur-Chantereine	3 998 €	
Chelles	4 246 €	
Courtry	3 625 €	3 608 €
Pontault-Combault	4 401 €	4 139 €
Roissy-en-Brie	3 956 €	
Vaires-sur-Marne	4 094 €	
Moyenne	4 136 €	4 041 €
Bussy-St-Georges	4 175 €	4 020 €
Chanteloup-en-Brie	3 529 €	3 834 €
Ferrières-en-Brie	5 059 €	
Lagny-sur-Marne	4 256 €	
Montévrain	4 303 €	4 130 €
St-Thibault-des-vignes	4 295 €	
Chalifert	3 817 €	
Dampmart	3 289 €	
Moyenne	4 090 €	3 995 €
Bailly-Romainvilliers	5 949 €	
Chessy	4 042 €	
Coupvray	4 276 €	3 896 €
Magny-le-Hongre	4 376 €	
Serris	4 693 €	4 760 €
Villeneuve-le-Comte		3 726 €
Moyenne	4 667 €	4 127 €

3) Prix de vente moyen des T3 dans le collectif par commune à fin mars 2018.



➤ Des **prix moyens au m²** qui révèlent un **écart de 69%** 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 mars 2018.

↻ La médiane se situe à **4.113€/m²** et la moyenne à **4.135€/m²** : elles se maintiennent au-delà des **4.000€/m²**.



➤ Des T3 dont les superficies moyennes s'échelonnent de **58m²** à St-Thibault-des-vignes **69m²** à Ormesson-sur-Marne.

➡ **La moyenne et la médiane sont de 63 m².**

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

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 **St-Thibault-des-vignes, Chennevières-sur-Marne, Pontault-Combault, Vaires-sur-Marne, Torcy, Noisy-le-Grand, Bry-sur-Marne, Coupvray, Sucy-en-Brie, Villiers-sur-Marne et Chelles** : Surface moyenne \leq la Moyenne et Prix moyen au $m^2 >$ la Moyenne : **corrélation entre petites surfaces et prix au m^2 plus élevés**
- A **Serris, Montévrain, Roissy-en-Brie, Magny-le-Hongre, Bussy-St-Georges, Noisiel, Dampmart, Chanteloup-en-Brie et Chalifert** : Surface moyenne $>$ ou égale à la Moyenne et Prix moyen au $m^2 <$ la Moyenne : **corrélation entre grandes surfaces et prix au m^2 moins élevés**
- A **Courtry, Brou-sur-Chantereine, Champs-sur-Marne, Chessy et Lagny-sur-Marne** : Surface moyenne \leq la Moyenne et Prix moyen au $m^2 <$ la Moyenne : **corrélation entre petites surfaces et prix au m^2 moins élevés**
- A **Champigny-sur-Marne, Lognes, Emerainville et Ormesson-sur-Marne** : Surface moyenne $>$ ou égale à la Moyenne et Prix moyen au $m^2 >$ la moyenne : **corrélation entre grandes surfaces et prix au m^2 élevés**

4) Focus sur les dix opérations de T3 en collectif les moins chères au m² et sur les dix les plus chères au m² au 31 mars 2018.

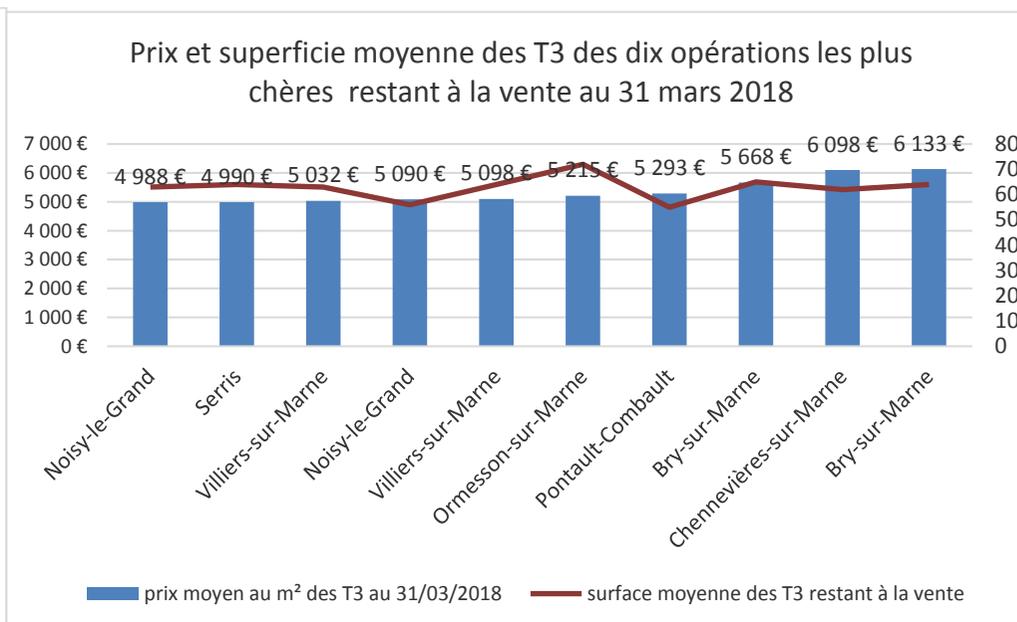
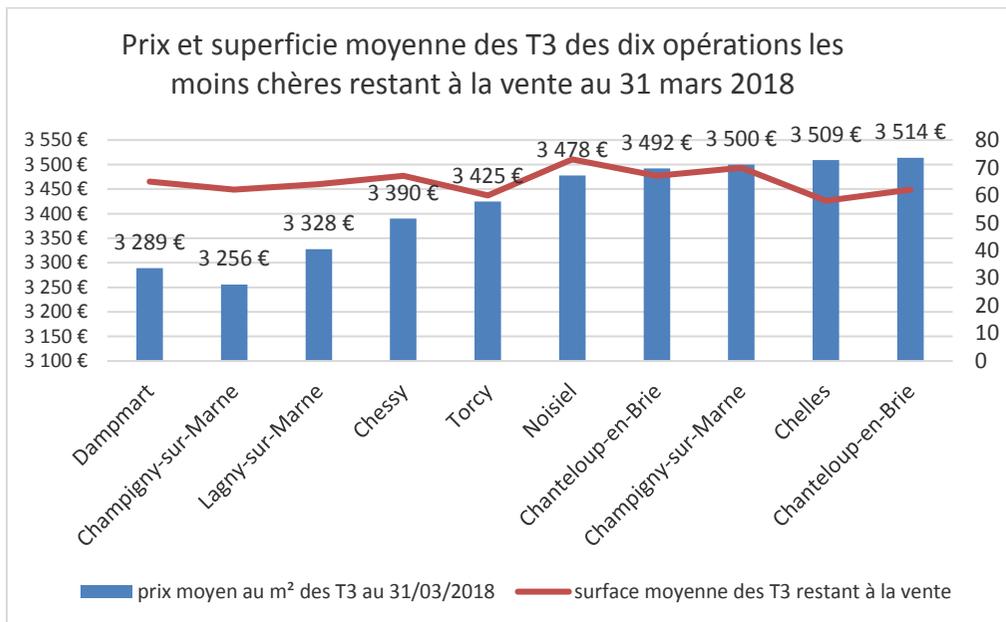
Commune	Prix moyen au m ² des T3 au 31/03/2018	Surface moyenne des T3 restant à la vente	Promoteur	Nom programme	TVA réduite
Dampmart	3 289 €	65	Novastrada	Les cottages de la Marne	
Champigny-sur-Marne	3 256 €	62	Demathieu Bard Immobilier	S. Allende	TVA 5,5%
Lagny-sur-Marne	3 328 €	64	MDH	Le Domaine de Boiléa	TVA 5,5%
Chessy	3 390 €	67	Pierre et Lumières	La Ferme d'Orsonville	
Torcy	3 425 €	60	CFH/LNC	Le Clos de l'arche	TVA 5,5%
Noisiel	3 478 €	73	Elgéa	Les terrasses de Noisiel	
Chanteloup-en-Brie	3 492 €	67	Terralia	Woodway	14 lots en accession coopérative TVA 5,5%
Champigny-sur-Marne	3 500 €	70	Bouygues Immobilier	Tandem	TVA 5,5%
Chelles	3 509 €	58	Nexity	Le clos Sempin	
Chanteloup-en-Brie	3 514 €	62	Expensiel Promotion	Néo	TVA 5,5% possible sur certains lots en PSLA
Moyenne	3 418 €	65			
Noisy-le-Grand	4 988 €	63	Bouygues Immobilier	Noisy en l'île	TVA 5,5%
Serris	4 990 €	64	Artenova	Park Lane	
Villiers-sur-Marne	5 032 €	63	Nexity	Allegría	
Noisy-le-Grand	5 090 €	56	Les senioriales	Senoiriales en ville	
Villiers-sur-Marne	5 098 €	64	Emerige résidentiel	avenue Lecomte	TVA 5,5%
Ormesson-sur-Marne	5 215 €	72	Constell patrimoine & prévoyance	L'écrin	
Pontault-Combault	5 293 €	55	France Pierre	Villa Pontelloise	
Bry-sur-Marne	5 668 €	65	MDH Promotion	Les rives de la Marne	
Chennevières-sur-Marne	6 098 €	62	France Pierre	Résidence Bellevue	
Bry-sur-Marne	6 133 €	64	Axone promotion	Jardins de pierrus	
Moyenne	5 361 €	63			
Grand Paris Est					
Paris Vallée de la Marne					
Marne & Gondoire (sans Pontcarré)					
Val d'Europe Agglomération (avec Villeneuve-le-Comte)					
10 valeurs les plus hautes	10 valeurs les plus basses				

Les dix opérations contenant des T3 en collectif les moins chères au m² :

- Une domination de **Marne & Gondoire** car sur les dix opérations contenant des T3 en collectif les moins chères au m², quatre y sont localisées.
- Les prix moyens s'échelonnent de **3.289€/m²** à Dampmart à **3.514€/m²** à Chanteloup-en-Brie, soit un écart de 7%.
- Six 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, ou proposant des lots en PSLA ou en accession coopérative.
 - à **Champigny**, l'opération « 76 S. Allende » est située dans la bande des 300m du QPV des Mordacs,
 - à **Lagny** « le domaine de Boiléa » dans la bande des 300m du QPV Orly Parc,
 - à **Torcy** « le clos de l'arche » dans le QPV de l'Arche Guédon,
 - à **Chanteloup-en-Brie**, « Woodway » est un programme d'accession coopérative, comportant 14 lots en PSLA
 - à **Champigny**, l'opération « Tandem » est située dans la bande des 300m du QPV Bois l'abbé,
 - à **Chanteloup-en-Brie**, « Néo » est un programme qui comprend des lots en PSLA.

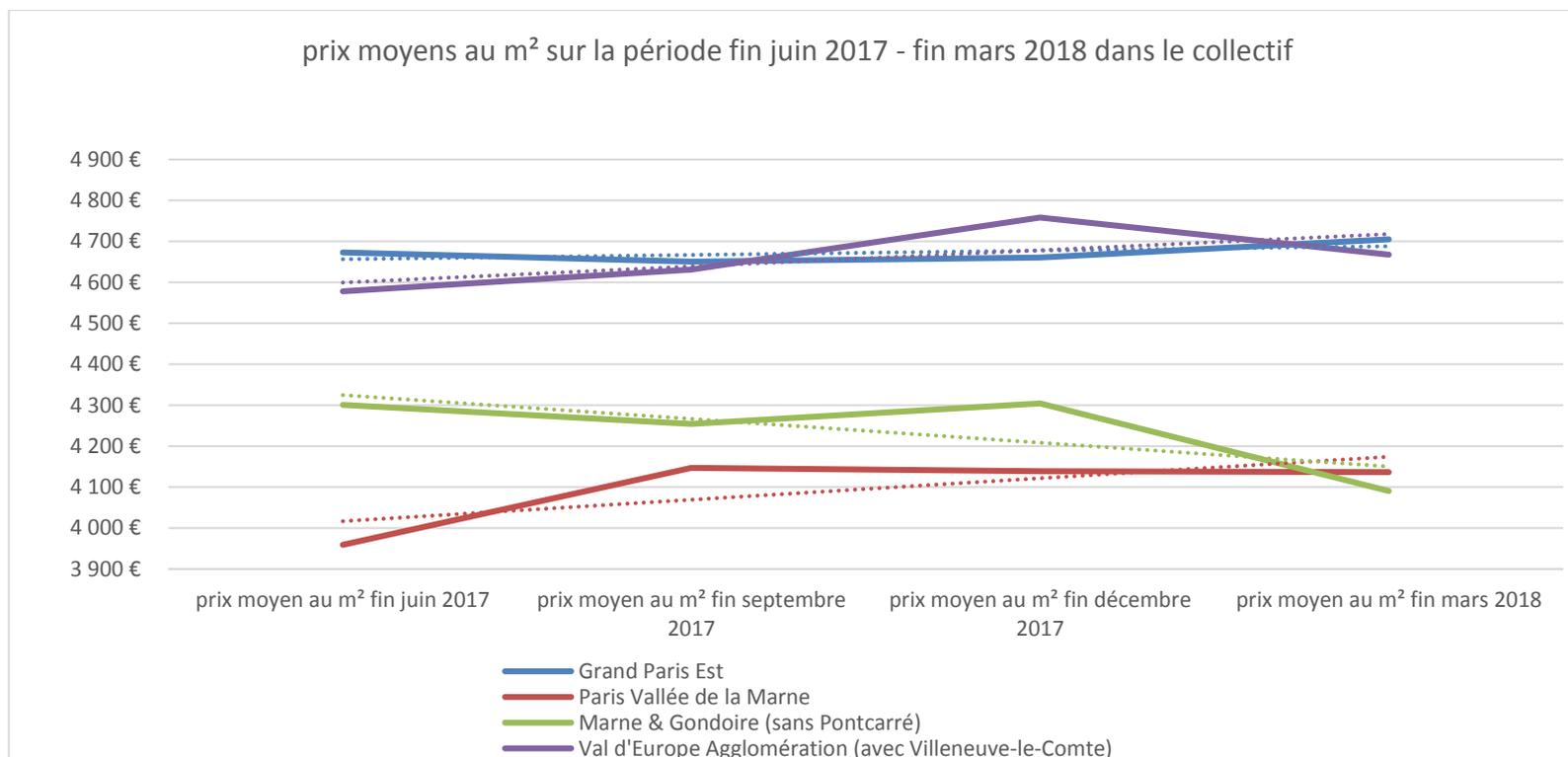
Les dix opérations contenant des T3 en collectif les plus chères au m² :

- Une écrasante domination de **Grand Paris Est**, puisque sur les **dix opérations contenant des T3 en collectif les plus chères au m²**, huit sont y sont localisées.
- Aucun programme sur le Val de Bussy ne fait partie des dix plus chers.
- Les prix moyens varient de **4.988€/m²** à **Noisy-le-Grand** à **6.133€/m²** à **Bry-sur-Marne**.
- Deux parmi les dix les plus chères bénéficient de **TVA réduite (5,5%)** car localisées 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 moyenne de 65m² pour les dix opérations les moins chères et de 63 m² pour les plus chères.
- L'arrivée d'une opération au Val d'Europe Agglomération parmi les moins chères à Chessy.
- Six des dix opérations les moins chères sont en TVA réduite, ainsi que deux parmi les plus chères.

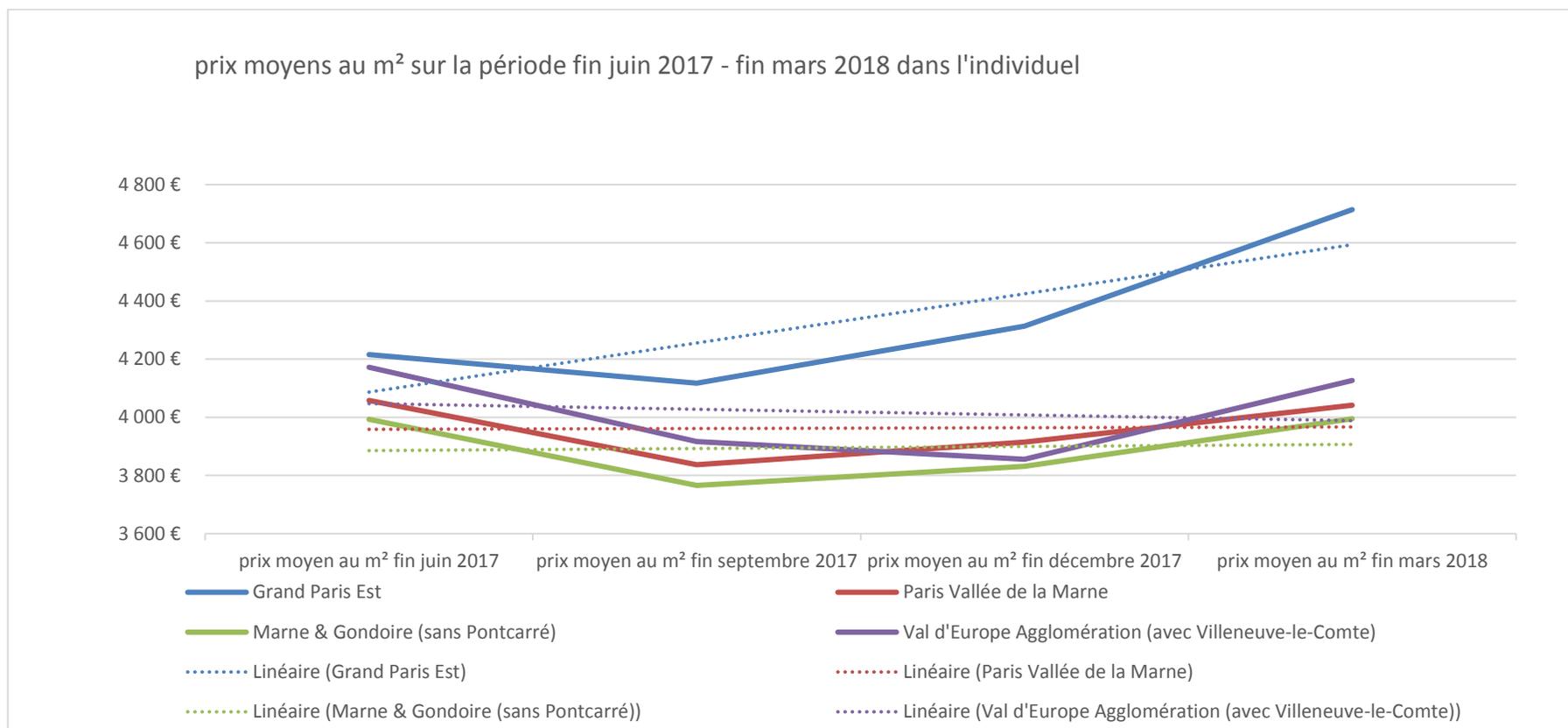
5) Evolution des prix de vente moyens dans le collectif entre la fin juin 2017 et la fin mars 2018 par territoire.



Territoire	Prix moyen au m ² fin juin 2017	Prix moyen au m ² fin septembre 2017	Prix moyen au m ² fin décembre 2017	Prix moyen au m ² fin mars 2018
Grand Paris Est	4 673 €	4 650 €	4 660 €	4 705 €
Paris Vallée de la Marne	3 959 €	4 147 €	4 139 €	4 136 €
Marne & Gondoire (sans Pontcarré)	4 301 €	4 254 €	4 304 €	4 090 €
Val d'Europe Agglomération (avec Villeneuve-le-Comte)	4 578 €	4 631 €	4 758 €	4 667 €

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

6) Evolution des prix de vente moyens dans l'individuel entre la fin juin 2017 et la fin mars 2018 par territoire.



Territoire	Prix moyen au m ² fin juin 2017	Prix moyen au m ² fin septembre 2017	Prix moyen au m ² fin décembre 2017	Prix moyen au m ² fin mars 2018
Grand Paris Est	4 216 €	4 117 €	4 313 €	4 714 €
Paris Vallée de la Marne	4 058 €	3 837 €	3 915 €	4 041 €
Marne & Gondoire (sans Pontcarré)	3 993 €	3 766 €	3 831 €	3 995 €
Val d'Europe Agglomération (avec Villeneuve-le-Comte)	4 172 €	3 917 €	3 856 €	4 127 €

➔ Sur un an, tendance à la hausse des prix moyens pour Grand Paris Est, à la baisse Val d'Europe Agglomération et à la stagnation pour Paris Vallée de la Marne et Marne & Gondoire.

III. Conclusion : les principales tendances à la fin mars 2018.

1) Au premier trimestre 2018 le niveau élevé des ventes se maintient, elles restent portées par les collectifs, eux-mêmes composés majoritairement de T2 (*petits logements*) et de T3 (*petits logements familiaux*) et avec 40% des ventes totales de logements neufs qui ont été effectués à l'Ouest du territoire et précisément sur Grand Paris Est avec Noisy-le-Grand en commune leader

- ➔ Dans une tendance haussière sur les douze derniers mois, le niveau des ventes atteint 1.151 logements et se situe dans la lignée du très bon dernier trimestre 2017 :
 - Maintien des ventes au-dessus des 1.100 logements deux trimestres consécutifs, avec un mois de mars qui a enregistré 490 cessions.
- ➔ Portées par les collectifs : Noisy vire en tête devant Serris et Montévrain, traduction qu'aucun territoire ne domine vraiment les autres
 - Les logements collectifs ont représenté 93% des cessions.
 - 42% des ventes de collectifs ont été réalisées sur Grand Paris Est, loin devant les trois autres territoires.
 - La commune de Noisy-le-Grand a porté 17% des ventes de collectifs, soit 180 appartements vendus en trois mois, devant Serris avec 125 (21%) et Montévrain qui décroche avec 10% (112 ventes).
 - Sur Grand Paris Est, Paris Vallée de la Marne et Val d'Europe Agglomération, dominent les ventes de logements familiaux, tandis que sur Marne & Gondoire se sont vendus davantage de petits logements.
- ➔ Collectifs composés majoritairement de T2 (*petits logements*) et de T3 (*petits logements familiaux*) : ce trimestre les T2 et les T3 font encore jeu égal et totalisent 71% des cessions totales :
 - Les ventes de ce trimestre ont encore été centrées sur les petits logements avec les T2 et les petits familiaux avec les T3 avec respectivement 36% et 35% des cessions totales.
 - La partition entre petits logements (T1+T2) et logements familiaux (T3+T4+T5/6) révèle une prépondérance des logements familiaux avec 58% contre 54% à la fin décembre 2017, traduction de la hausse des ventes marquée de la typologie familiale (T4) et de la baisse de celles des T1.
 - Les petits logements reposent toujours très largement sur les T2 avec 36% du total des ventes vs 6% pour les T1.
- ➔ Avec 40% des ventes totales de logements neufs effectués à l'Ouest du territoire et précisément sur Grand Paris Est avec Noisy-le-Grand en commune leader :
 - Noisy-le-Grand a porté à elle seule 16% du total des ventes vs un quart au cours du quatrième trimestre 2017, devant Serris avec 13% et Montévrain avec 10%.
 - La domination de la commune de Noisy-le-Grand s'effrite et d'autres communes apparaissent dans le peloton de tête des ventes et elles sont situées à l'Est du territoire.

2) Les caractéristiques des offres à fin mars 2018 : elles sont en baisse, constituées principalement de logements familiaux collectifs portées par les T3, toujours 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 3.200 logements : dans des volumes en baisse par rapport à la fin 2017, le niveau de l'encours reste élevé**
 - 3.251 logements sont disponibles à la vente à fin mars 2018 et 3.789 logements ont été vendus au cours des douze derniers mois : si l'on prend en compte le rythme moyen mensuel des ventes, soit 316, l'offre à fin mars 2018 représente 10,2 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 : il y a donc urgence à alimenter le marché !
- **Toujours constituées principalement de logements familiaux collectifs et soutenues par les T3 : 48% 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 69% contre 31% pour les petits logements (T1+T2).
 - Dans le collectif, l'encours reste orienté vers les T3 (46%) et dans l'individuel vers les grandes maisons que sont les T4 (48%) qui étaient déjà en tête à la fin du trimestre dernier.
- **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 nettement l'encours de collectif avec 39% devant Marne & Gondoire et Paris Vallée de la Marne.
 - Marne & Gondoire celui des stocks dans l'individuel avec 52% devant Val d'Europe Agglomération : l'Est est en tête pour l'individuel de façon encore plus marquée.
- **Concernant les nouvelles mises en commercialisation : dans un contexte de baisse des volumes, Marne & Gondoire se place au premier rang tant pour le collectif que pour l'individuel**
 - Avec 41% des nouvelles mises en commercialisation, Marne & Gondoire écrase les autres territoires en termes de production de logements nouveaux.
 - Une commune gagnante ce trimestre : Montévrain avec 20% des nouvelles offres.
 - Une distribution des nouvelles mises en vente pour le collectif très largement en faveur de Marne & Gondoire qui prend la pole position à Grand Paris Est, même si sur Grand Paris Est ont été développés 46% des programmes collectifs mais qui comprenaient un nombre moins important de logements que ceux développés à l'Est.
 - Une répartition entre Marne & Gondoire et Val d'Europe Agglomération pour l'individuel qui conforte la domination des territoires les plus à l'Est dans cette gamme de logements.
 - Un quart des programmes et 18% du volume de logements de ces nouvelles mises en commercialisation, sont en TVA réduite : un type de production de logements non négligeable.
- **Concernant toujours les nouvelles mises en commercialisation : le segment des petits logements (du T1 au T3) est en nette régression (une division par 2,4) entre le quatrième trimestre 2017 et le premier de 2018 :**
 - Ce segment représente 79% vs 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 plus de la moitié de ces trois typologies.
 - L'offre purement « investisseurs » que sont les T1 chute en% et en valeur absolue.

3) Des prix moyens qui restent plus élevés au m² dans le collectif à l'exception de Grand Paris Est, ce qui constitue une nouveauté

➔ Dans le collectif ce trimestre :

- Les programmes en vente sur Grand Paris Est restent en moyenne plus chers au m².

➔ Dans l'individuel ce trimestre :

- Les programmes en vente sur Grand Paris Est restent en moyenne plus chers au m².

II. Deuxième partie : l'activité résidentielle au premier trimestre 2018 sur le périmètre « historique » de Marne-la-Vallée



Introduction : résumé de l'activité du premier trimestre 2018 à travers les principaux chiffres :

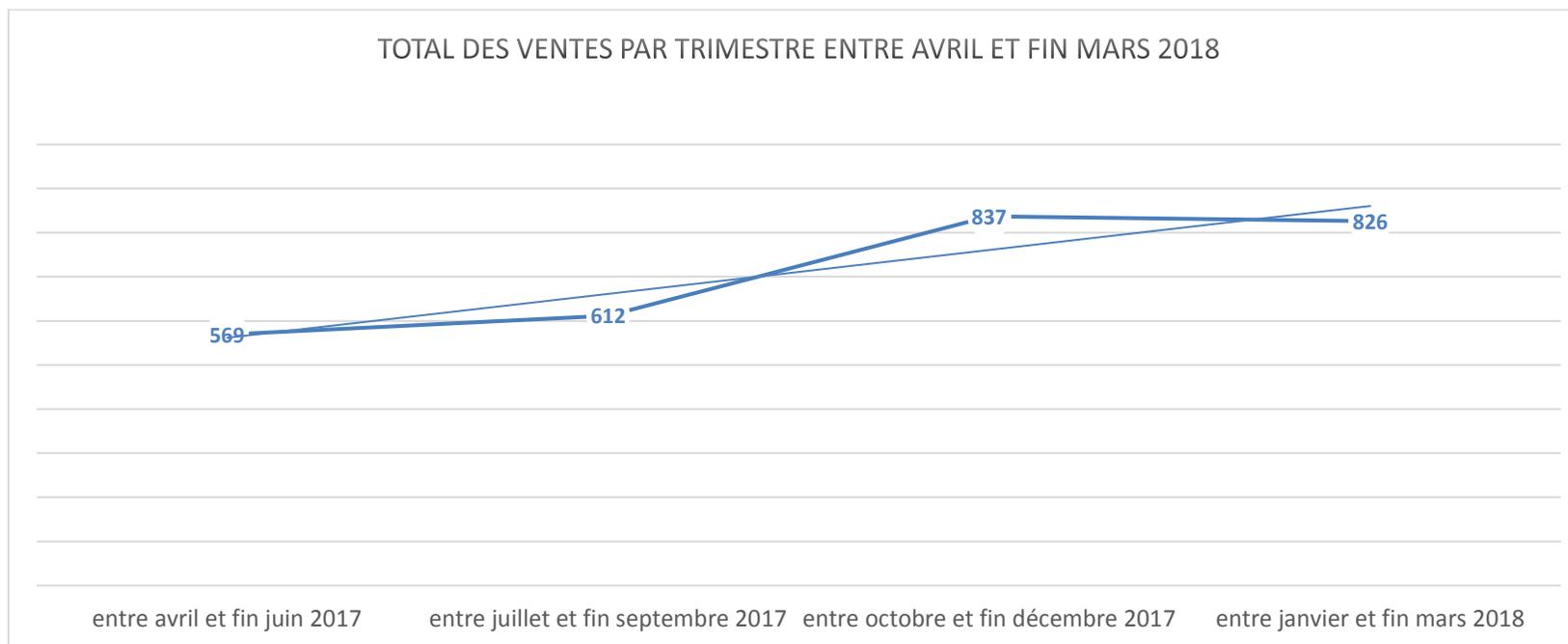
- **826 ventes** ce trimestre réparties comme suit :
 - **janvier** : 268 ventes nettes, dont 239 en collectifs et 29 en individuels
 - **février** : 203 ventes nettes, dont 194 en collectifs et 9 en individuels
 - **mars** : 355 ventes nettes, dont 321 en collectifs et 34 en individuels
- Dans une **tendance haussière sur les douze derniers mois**, le **volume des ventes** du premier trimestre 2018 avec 826 reste au plus haut.
- Ces **826 logements** vendus sont ventilés en **91% de collectifs (754)** et **9% d'individuels (72)** soit le maintien de l'ordre de grandeur des ventes du **quatrième trimestre 2017** qui avait totalisé 837 ventes.
- Des **ventes qui baissent très légèrement** dans le **collectif** avec -3% (754 vs 779) et qui progressent fortement **dans l'individuel** en passant de 58 à 72, soit **+24%**.
- Sur le total des **ventes** de la période, les **typologies se vendant le mieux** sont les **T3** et les **T2** avec respectivement **35%** et **33%** des ventes, pour une **offre** toujours majoritairement composée de **T3 (44% des offres)**.
- En **valeur absolue**, les **ventes de T3** restent autour des **290 logements vendus**, les **T2 sont toujours en-dessous avec 275 ventes** et les **T4 passent au-dessus des 160 logements vendus**.
- **Comme durant la majeure partie de 2016 et 2017**, les **Portes de Paris** reviennent en tête des ventes, mais en totalisant **35% vs 49%** au trimestre précédent et pâtissent des bons résultats des trois autres secteurs.
- Ainsi, le **Val de Bussy** avec 31% vs 25% conforte sa seconde place, le **Val d'Europe** avec **21% regagne du terrain (vs 13%)** et le **Val Maubuée** avec **11% vs 14% perd des parts**.
- Ce trimestre les **Portes de Paris** passent de la moitié **des ventes de collectifs** à 37% mais conservent la première place, tandis que le **Val de Bussy** rebondit en totalisant **31% vs 23%** au cours du dernier trimestre de 2017.
- Le **collectif** continue d'être le plus vendu sur Marne la Vallée avec **9,1 ventes sur 10** et poursuit sa remontée pour retrouver les niveaux de la fin 2016.
- Dans des **volumes de ventes d'individuels encore orientés à la hausse** par rapport au trimestre dernier, c'est le **Val d'Europe** avec **57%** repasse devant le Val de Bussy (32%).
- **125 vs 117 programmes** sont **actifs** à fin mars 2018, (**83% de collectifs et 17% d'individuels**) dont 53 - **soit 42%** - ont **moins de 10 logements restant en vente**.
- Le nombre de **désistements** à fin mars 2018 **redescend** en passant de 216 à **184**, dont **180 en collectif** et 4 en individuel et le **taux moyen de désistement sur les trois derniers mois, en baisse** tourne autour de **18% vs 20,5%** à fin décembre 2017.
- Les **184 désistements** se répartissent de la façon suivante : 86 sur les Portes de Paris, 22 au Val Maubuée, 60 sur le Val de Bussy et 16 sur le Val d'Europe.
- **2,8 fois plus d'offres que de ventes** en cette fin mars 2018, soit **2.300 logements en stock vs 826 ventes indice égal à la fin décembre 2017** : avec des **ventes (-1,4%)** et un **stock (-1,7%) qui diminue faiblement par rapport à la fin décembre 2017**, « l'effet de « ciseau » s'infléchit très légèrement.
- **19 communes** sont concernées par des programmes **de collectifs** et **11 communes** par de **l'individuel** ce trimestre.

- La **répartition géographique** montre une ventilation des offres qui sont pour 41% localisées sur le territoire du **Val de Bussy**, devant les **Portes de Paris** avec 34%, le Val Maubuée avec 15% et le Val d'Europe (10%).
- 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 mars 2018, 51 contre 31**, mais **conserve toujours sa place de leader pour les programmes d'individuels (9)**.
- L'**offre de T3** pour le **collectif** continue de rester **largement majoritaire** et celle des **T4 se maintient devant** les T5&+ pour l'**individuel**.
- **23 nouveaux programmes** vs 20 au trimestre précédent, totalisent **627 logements (vs 776)** dans **15 programmes complètement nouveaux** et **141** dans une **tranche supplémentaire**, soit **768 logements au total, (-21%)** et sont composés de **88% de collectifs, soit 676 nouveaux appartements mis sur le marché**.
- Les Portes de Paris ne concentrent plus l'essentiel en volume des **nouvelles mises en vente** et sont dépassées par le **Val de Bussy** qui en totalise **43%**.
- Une commune écrase toutes les autres ce trimestre : **Montévrain** avec **22%** du total des offres nouvelles.
- 2.300 logements sont donc disponibles à la vente à fin mars 2018 et 2.844 logements ont été vendus au cours des douze derniers mois : si l'on prend en compte le rythme moyen mensuel des ventes, soit 237 logements, **l'offre à fin mars 2018 représente 12 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 janvier et fin mars 2018

1) Evolution des ventes nettes sur un an par trimestre, entre avril 2017 et fin mars 2018.

- Dans une **tendance haussière des ventes sur les 12 derniers mois, les volumes du premier trimestre 2018 restent au plus haut.**
- La **moyenne sur les douze derniers mois tourne autour de 711 logements vendus par trimestre** vs 625 logements/mois sur 2017.
- La **moyenne mensuelle** est de **275 logements vendus** vs 208 en 2017 qui a été une très bonne année.



- **Un démarrage des ventes sur le début 2018 qui se situe dans la continuité du très bon dernier trimestre 2017.**

2) Répartition des ventes nettes par mois et par typologie des logements entre janvier et fin mars 2018.

janv-18				
Typologie	Nombre	% des ventes	% de l'offre totale en début de mois	Répartition individuels/collectifs
T1	18	7%	1%	coll
T2	69	26%	3%	coll
T3	85	32%	4%	83 coll + 2 ind
T4	75	28%	3%	60 coll + 14 ind
T5/6	21	8%	1%	7 coll + 14 ind
Total	268	100%	11%	
févr-18				
Typologie	Nombre	% des ventes	% de l'offre totale en début de mois	Répartition individuels/collectifs
T1	23	11%	1%	coll
T2	73	36%	3%	coll
T3	62	31%	3%	61 coll + 1 ind
T4	35	17%	2%	30 coll + 5 ind
T5/6	10	5%	0%	7 coll + 3 ind
Total	203	100%	9%	
mars-18				
Typologie	Nombre	% des ventes	% de l'offre totale en début de mois	Répartition individuels/collectifs
T1	11	3%	1%	coll
T2	133	37%	6%	coll
T3	143	40%	7%	138 coll + 5 ind
T4	55	15%	3%	42 coll + 13 ind
T5/6	13	4%	1%	2 coll + 11 ind
Total	355	100%	17%	

➤ Au cours de ce premier trimestre 2018, **le mois de mars a concentré 43% des ventes totales.**

- **Après des cessions en-deçà des 300 réalisations en janvier et février 2018, une reprise en mars autour de 350 ventes.**
- **Les ventes de T1 restent faibles : 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 janvier et fin mars 2018.

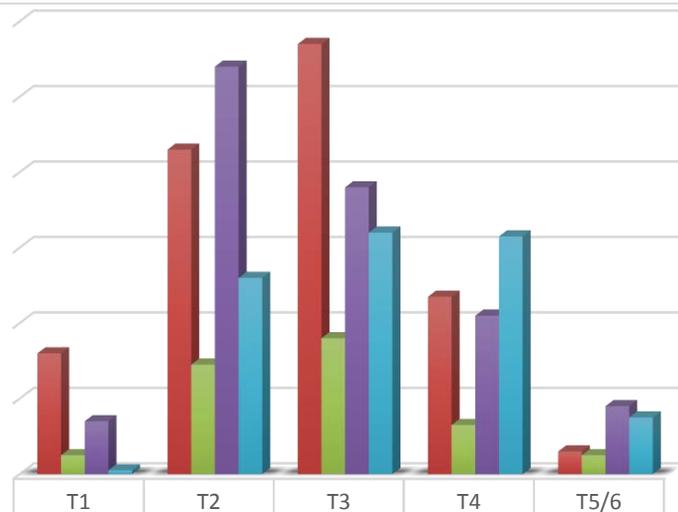
Territoire	janv-18				févr-18				mars-18				Total collectif	% coll	Total individuel	% ind
	Collectif	Individuel	% coll/total coll	% ind/total ind	Collectif	Individuel	% coll/total coll	% ind/total ind	Collectif	Individuel	% coll/total coll	% ind/total ind				
Portes de Paris	84	3	35%	10%	120	0	62%	0%	76	2	24%	6%	280	37%	5	7%
Val Maubuée	26	0	11%	0%	19	0	10%	0%	40	3	12%	9%	85	11%	3	4%
Val de Bussy	45	8	19%	28%	52	6	27%	67%	138	9	43%	26%	235	31%	23	32%
Val d'Europe (avec Villeneuve-le-Comte)	84	18	35%	62%	3	3	2%	33%	67	20	21%	59%	154	20%	41	57%
Total périmètre historique	239	29	100%	100%	194	9	100%	100%	321	34	100%	100%	754	100%	72	100%

- Ce trimestre, **les Portes de Paris avec 37% des ventes de collectifs** conservent la première place, toujours devant le **Val de Bussy** avec 31%.
- Dans des volumes de **ventes d'individuels** encore **en hausse** par rapport au trimestre précédent (72 vs 58), le **Val d'Europe en totalise 57%** et repasse devant le **Val de Bussy (32%)**.
- **9,1 logements vendus sur 10** sont des **collectifs**.
 - ➡ **Par rapport au quatrième trimestre 2017, les ventes ont légèrement baissé dans le collectif (-3%).**
 - ➡ **Mais elles ont fortement augmenté dans l'individuel avec + 24% (72 vs 58)**
 - ➡ **Double mouvement de légère baisse du nombre de ventes de collectifs couplée à une forte hausse des ventes d'individuels ce qui explique le maintien du niveau global des ventes, équivalent à celui du dernier trimestre 2017.**
 - ➡ **Le Val Maubuée est encore très en retrait ce trimestre.**

4) Répartition des ventes, par typologie de logement et par territoire, entre janvier et fin mars 2018.

Ventes entre janvier et fin mars 2018						Nombre	% du total
Territoire	T1	T2	T3	T4	T5/6		
Portes de Paris	32	86	114	47	6	285	35%
Val Maubuée	5	29	36	13	5	88	11%
Val de Bussy	14	108	76	42	18	258	31%
Val d'Europe (avec Villeneuve-le-Comte)	1	52	64	63	15	195	24%
Total périmètre historique	52	275	290	165	44	826	

- Au cours du **premier trimestre 2018**, par rapport au quatrième de 2017 et en **valeur absolue**, les **petites typologies voient leurs ventes baisser et les typologies à destination des familles les leurs augmenter** :
 - Les T1 enregistrent la plus forte baisse avec -47,5%.
 - Les T2 avec -5% limitent la baisse.
 - Les T3 restent au même niveau.
 - Les T4 affichent une belle hausse, avec +35%, tout comme les T5/6 avec +29,5%.
- **Les T3 d'une courte tête sont seuls à la première place ce trimestre avec 35% des ventes, devant les T2 avec 30%.**
- **Comme durant la majeure partie de 2016 et 2017, les Portes de Paris reviennent en tête des ventes, mais en totalisant 35% vs 49% au trimestre précédent et pâtissent des bons résultats des trois autres secteurs.**
- **Changement dans le classement sur le segment des petits logements : les Portes de Paris conservent la première place dans le nombre le plus élevé de cessions de T1 et de T3, mais le Val de Bussy prend la tête pour les T2.**
- Concernant les **grands logements familiaux**, le **Val d'Europe domine les cessions de T4, devant les Portes de Paris.**
- **Pour les T5/6, c'est le Val de Bussy qui tient la pole position, devant le Val d'Europe.**
- En **valeur relative**, **maintien** de la part des **T3 avec 35% des ventes**, très **légère augmentation** de la part des **T2 (33% vs 32%)** et des **T5/6 (5% vs 4%)**, **baisse** des **T1 (6% vs 9%)** et **augmentation** de celle des **T4 (20% vs 15%)**.

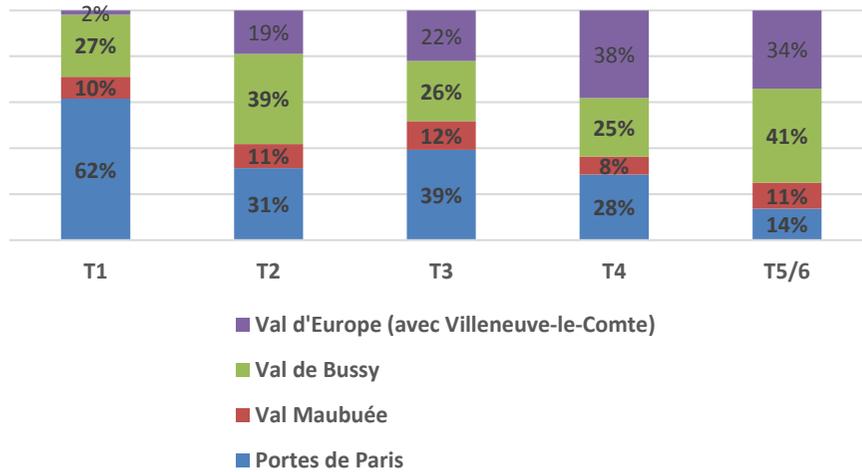


Répartition des ventes par typologie de logements entre janvier et fin mars 2018

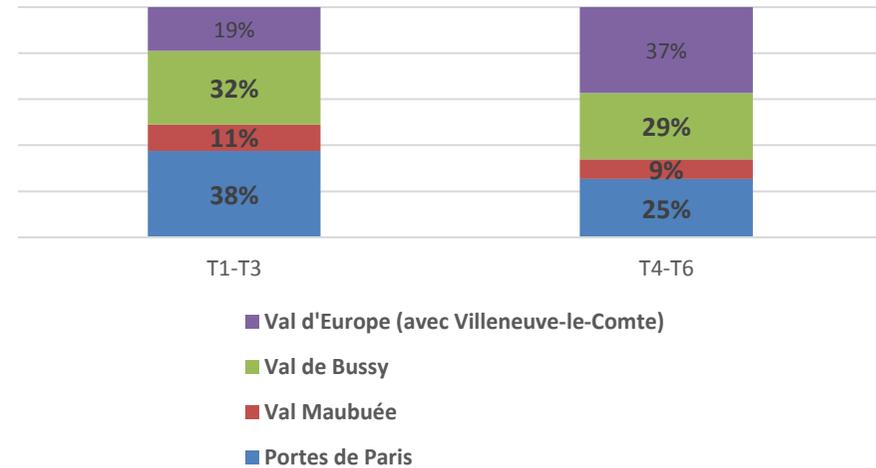
■ Portes de Paris	32	86	114	47	6
■ Val Maubuée	5	29	36	13	5
■ Val de Bussy	14	108	76	42	18
■ Val d'Europe (avec Villeneuve-le-Comte)	1	52	64	63	15

- Dans une tendance au maintien élevé des volumes des ventes, les Portes de Paris conservent la première place dans le nombre le plus élevé de cessions de T1 et de T3, mais cèdent leur pole position pour les T2 au Val de Bussy et pour les T4 au Val d'Europe.
- Résultat : un partage territorial des meilleures ventes par typologie qui met fin à l'hégémonie des Portes de Paris qui avait été constatée au cours de la fin 2017.
- Deux tendances se dégagent ce trimestre en termes d'évolution en volume des typologies vendues : forte chute des ventes des petits logements (T1) et forte hausse des ventes des grands logements familiaux que sont les T4/5/6.
- Néanmoins, les ventes de ce trimestre sont restées centrées sur les petits logements familiaux avec les T3 et les petits logements avec les T2 (68% des cessions au total, vs 70%), poursuivant l'évolution dans la composition typologique amorcée à la fin 2015.

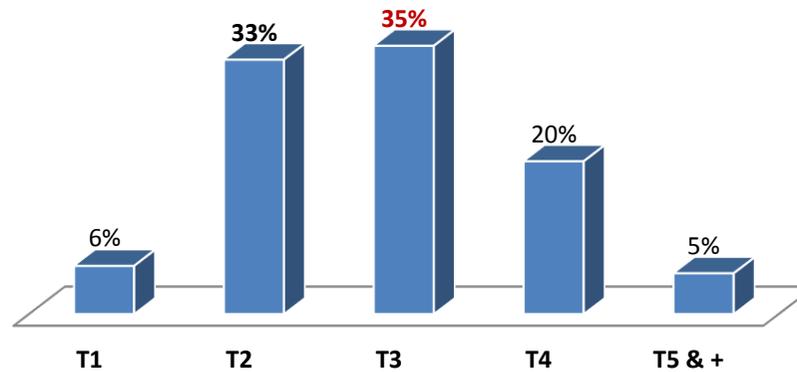
Part des typologies par territoire



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



% des typologies des ventes entre janvier et fin mars 2018

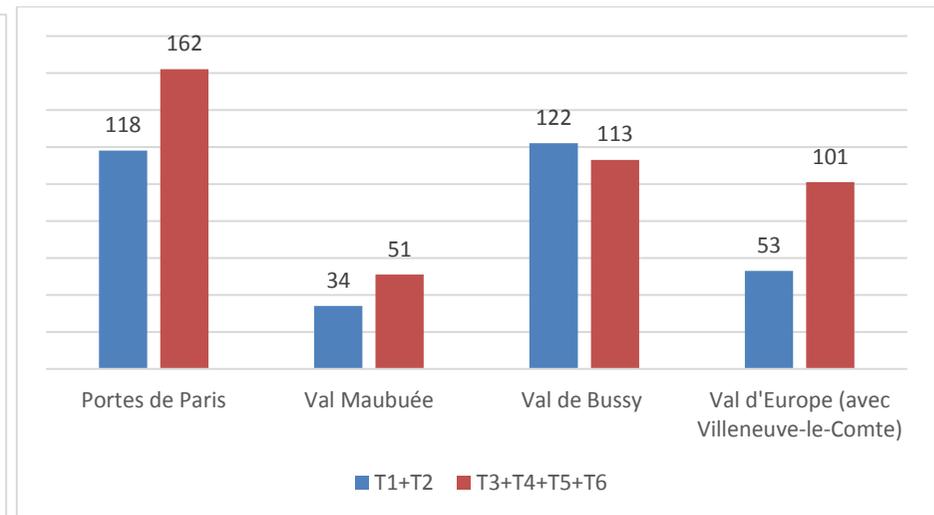
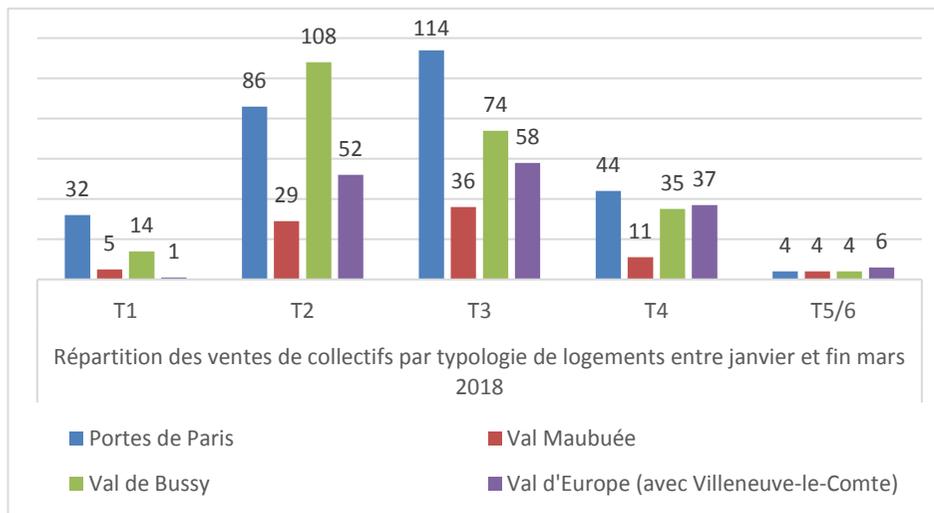


- ➔ La partition entre petits logements (T1+T2) et logements familiaux (T3+T4+T5/6) révèle une hausse de la part prise par les logements familiaux avec 60% contre 54% à la fin décembre 2017, traduction de la hausse des ventes de T4/5/6 constatée plus haut, conjuguée à la baisse de celle des T1.

5) Répartition des ventes de collectifs par typologie de logement et par territoire entre janvier et fin mars 2018.

Territoire	Répartition des ventes de collectifs par typologie de logements entre janvier et fin mars 2018					Nombre	%
	T1	T2	T3	T4	T5/6		
Portes de Paris	32	86	114	44	4	280	37%
Val Maubuée	5	29	36	11	4	85	11%
Val de Bussy	14	108	74	35	4	235	31%
Val d'Europe (avec Villeneuve-le-Comte)	1	52	58	37	6	154	20%
Total périmètre historique	52	275	282	127	18	754	100%

- Les cessions de logements collectifs familiaux que sont les T3/4/5/6 dépassent celles des T1+T2 ce trimestre au global, mais avec des nuances suivant le territoire :
 - En effet, sur les Portes de Paris, le Val Maubuée et le Val d'Europe, dominent les ventes de logements familiaux, tandis que sur Val de Bussy se sont vendus davantage de petits logements.
- Les Portes de Paris sont en tête des ventes de T1, T3 et T4, le Val de Bussy de T2 et le Val d'Europe de T5&+.



- 37% des ventes de collectifs ont été réalisées sur les Portes de Paris, devant le Val de Bussy avec 31%.
- Les ventes de collectifs ont été portées par les T3 et les T2.
- Ce sont les T3 dans les logements familiaux qui arrivent en tête.

6) Répartition des ventes d'individuels par typologie de logement et par territoire entre janvier et fin mars 2018.

Territoire	Répartition des ventes d'individuels par typologie de logements entre janvier et fin mars 2018					Nombre	%
	T1	T2	T3	T4	T5/6		
Portes de Paris				3	2	5	7%
Val Maubuée				2	1	3	4%
Val de Bussy			2	7	14	23	32%
Val d'Europe (avec Villeneuve-le-Comte)			6	26	9	41	57%
Total périmètre historique			8	38	26	72	100%
%			11%	53%	36%		

➤ Le Val d'Europe est en tête des ventes de T3 et T4, le Val de Bussy de T5&+.

- 57% des ventes d'individuels ont été réalisées au Val d'Europe, devant le Val de Bussy avec 32%.
- Une vente d'individuel sur deux est un T4.
- Les T3 sont présents à l'Est du territoire.

7) Répartition des ventes par commune et par type de logement entre janvier et fin mars 2018.

Communes	janv-18		févr-18		mars-18		total 1er trimestre 2018				
	Nombre de logements vendus	Collectifs	Individuels	Nombre de logements vendus	Collectifs	Individuels	Collectifs	Individuels			
Bry-sur-Marne	268	3	1	203	0	0	355	6	1	9	2
Noisy-le-Grand		46	2		79	0		55	1	180	3
Villiers-sur-Marne		35	aucun programme		41	aucun programme		15	0	91	0
Champs-sur-Marne		0	0		0	0		11	3	11	3
Emerainville		3	aucun programme		4	aucun programme		2	aucun programme	9	aucun programme
Lognes		0	0		3	0		3	0	6	0
Noisiel		10	aucun programme		1	aucun programme		16	aucun programme	27	aucun programme
Torcy		13	aucun programme		11	0		8	0	32	0
Bussy-St-Georges		23	4		24	6		31	6	78	16
Chanteloup-en-Brie*		16	0		5	0		-8	0	13	0
Ferrières-en-Brie		5	aucun programme		5	aucun programme		1	aucun programme	11	aucun programme
Lagny-sur-Marne*		-5	aucun programme		5	aucun programme		17	aucun programme	17	aucun programme
Montévrain		6	4		12	0		94	2	112	6
St-Thibault-des-vignes		0	0		1	0		3	1	4	1
Bailly-Romainvilliers*		-4	aucun programme		0	aucun programme		11	aucun programme	7	aucun programme
Magny-le-Hongre		3	aucun programme		1	aucun programme		1	aucun programme	5	aucun programme
Chessy		14	aucun programme		1	aucun programme		2	aucun programme	17	aucun programme
Coupvray		0	0		0	0		0	6	0	6
Serris		71	14		1	0		53	8	125	22
Villeneuve-le-Comte		aucun programme	4		aucun programme	3		aucun programme	6	aucun programme	13
TOTAL		239	29		194	9		321	34	754	72

*désistements

- **7 communes n'ont aucun programme d'individuels en vente** ce trimestre.
- **Villeneuve-le-Comte n'en n'a aucun en collectif.**
- **A Villiers-sur-Marne, Champs-sur-Marne, Chanteloup-en-Brie et Torcy pas une seule vente en individuel** durant ce trimestre et ce, malgré la présence de programmes et **aucune vente en collectif à Coupvray.**
- **Noisy-le-Grand, Montévrain et Serris totalisent plus de la moitié des ventes de collectifs (55%).**

➤ **Bussy-St-Georges, Montévrain et Serris** concentrent 61% des cessions **d'individuels**.

- **Noisy-le-Grand se retrouve un peu seule à l'Ouest et l'Est du territoire revient en force avec Bussy-St-Georges, Montévrain et Serris.**
- **La commune de Noisy avec 180 ventes a porté près d'un quart des ventes de collectifs.**
- **Serris avec 22 maisons vendues sur 72, soit 24%, devance Bussy-St-Georges avec 16 ventes, soit 22% : elles ont représenté les locomotives de l'Est des individuels vendus.**
- **Finalement, les ventes totales de ce premier trimestre 2018 ont reposé sur les épaules de quatre communes : Noisy-le-Grand, Bussy-St-Georges, Montévrain et Serris qui comptabilisent 66% des cessions.**

8) Meilleurs résultats au mois de mars 2018 par secteur géographique.

➤ Collectifs :

Territoire	Promoteur	Nombre de ventes/commune	Nom du programme	Date de mise en commercialisation
Portes de Paris	Cogedim	14 ventes à Noisy-Le-Grand	Sur parc	Novembre 2017
Val Maubuée	LNC	12 ventes à Noisiel	Central garden	Septembre 2017
Val de Bussy (sans Pontcarré)	Vinci Immobilier	56 ventes à Montévrain	Les allées de Montévrain	Mars 2018
Val d'Europe (avec Villeneuve-le-Comte)	Artenova	47 ventes à Serris	Park lane	Mars 2018

- Les programmes « Les allées de Montévrain » et « Park Lane » bénéficient d'un effet de lancement.
- Les deux autres correspondent à des mises en commercialisation de la fin 2017.

➤ Individuels :

Territoire	Promoteur	Nombre de ventes/commune	Nom du programme	Date de mise en commercialisation
Portes de Paris	Montoit	1 vente à Noisy-Le-Grand	Maisons Paul Vaillant-Couturier	Mai 2017
Portes de Paris	Projets Promotion Immobilière	1 vente à Bry-sur-Marne	Libération	Mai 2017
Val Maubuée	Penhard Développement	3 ventes à Champs-sur-Marne	Domaine de la Malnoue	Octobre 2017
Val de Bussy (sans Pontcarré)	HABX/Philia promotion	3 ventes à Bussy-St-Georges	Le hameau du chêne	Juillet 2017
Val de Bussy (sans Pontcarré)	Artenova	3 ventes à Montévrain	Summerside Park	Juillet 2016
Val d'Europe (avec Villeneuve-le-Comte)	BPD Marignan	6 ventes à Coupvray	Armonia Belle époque	Septembre 2017
Val d'Europe (avec Villeneuve-le-Comte)	Bouygues Immobilier	6 ventes à Villeneuve-le-Comte	Les allées de Villeneuve	Mars 2018

- Le programme « Summerside Park » à Montévrain est en vente depuis juillet 2016 et comportait 26 maisons.
- Cinq programmes ont été lancés en 2017.
- L'opération « Les allées de Villeneuve » sur la commune de Villeneuve-le-Comte, bénéficie d'un effet de lancement 2018.

➤ **La majorité des opérations ayant réalisé les meilleures ventes au mois de mars 2018, tant dans le collectif que dans l'individuel, ont été mises sur le marché au milieu de 2017 et après.**

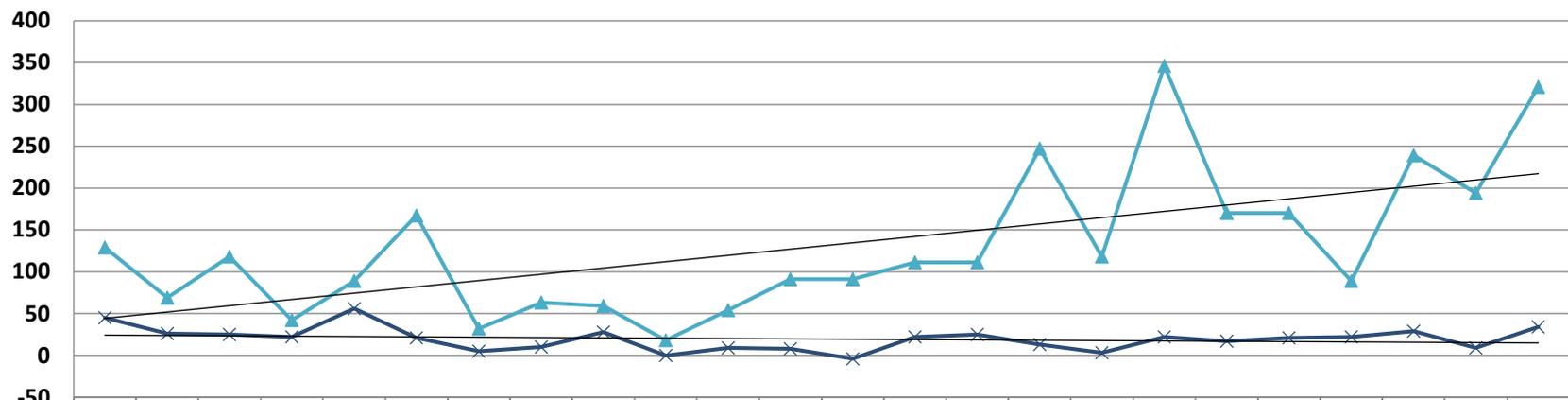
9) Détail des types de logements et comparaison avec les premiers trimestres 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 et 2018.

- Les **ventes totales** de ce premier trimestre 2018, sont **largement supérieures** à celles de tous les premiers trimestres des sept dernières années.
- Dans une **tendance haussière depuis 2011**, avec **754 logements**, le nombre **de collectifs** vendus est **très supérieur aux valeurs de tous les autres premiers trimestres et dépasse le total déjà très bon de 2016.**
- Dans une **tendance orientée à la baisse**, le nombre d'**individuels vendus remonte mais sans atteindre les niveaux des premiers trimestres 2011 et 2012.**

Années	Mois	Collectif	Individuel	total coll	tot ind	tot général	% coll	% ind
2011	j	129	45	316	96	412	77%	23%
2011	f	69	26					
2011	m	118	25					
2012	j	42	22	298	99	397	75%	25%
2012	f	89	56					
2012	m	167	21					
2013	j	32	5	154	43	197	78%	22%
2013	f	63	10					
2013	m	59	28					
2014	j	18	0	163	17	180	91%	9%
2014	f	54	9					
2014	m	91	8					
2015	j	91	-4	313	43	356	88%	12%
2015	f	111	22					
2015	m	111	25					
2016	j	247	13	711	38	749	95%	5%
2016	f	118	3					
2016	m	346	22					
2017	j	170	17	429	60	489	88%	12%
2017	f	170	21					
2017	m	89	22					
2018	j	239	29	754	72	826	91%	9%
2018	f	194	9					
2018	m	321	34					

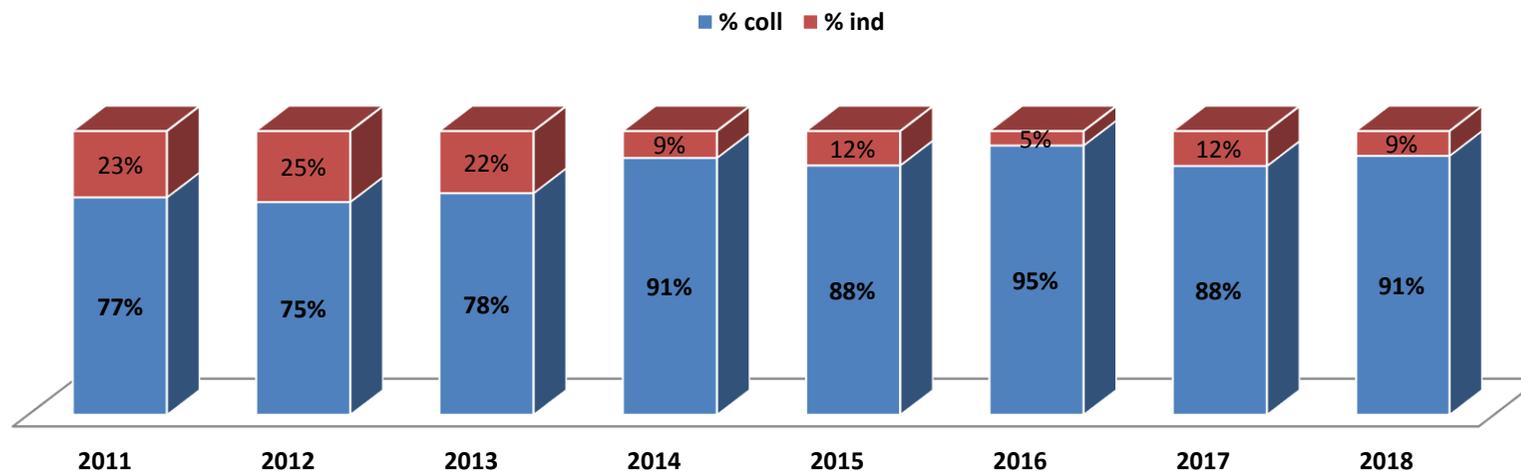
- ➡ Dans des volumes totaux de ventes largement plus élevés, les ventes de collectifs de ce premier trimestre, sont à un niveau jamais atteint sur aucun premier trimestre au cours des sept dernières années.

ventes nettes et répartition collectif/individuel aux premiers trimestres de 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 & 2018



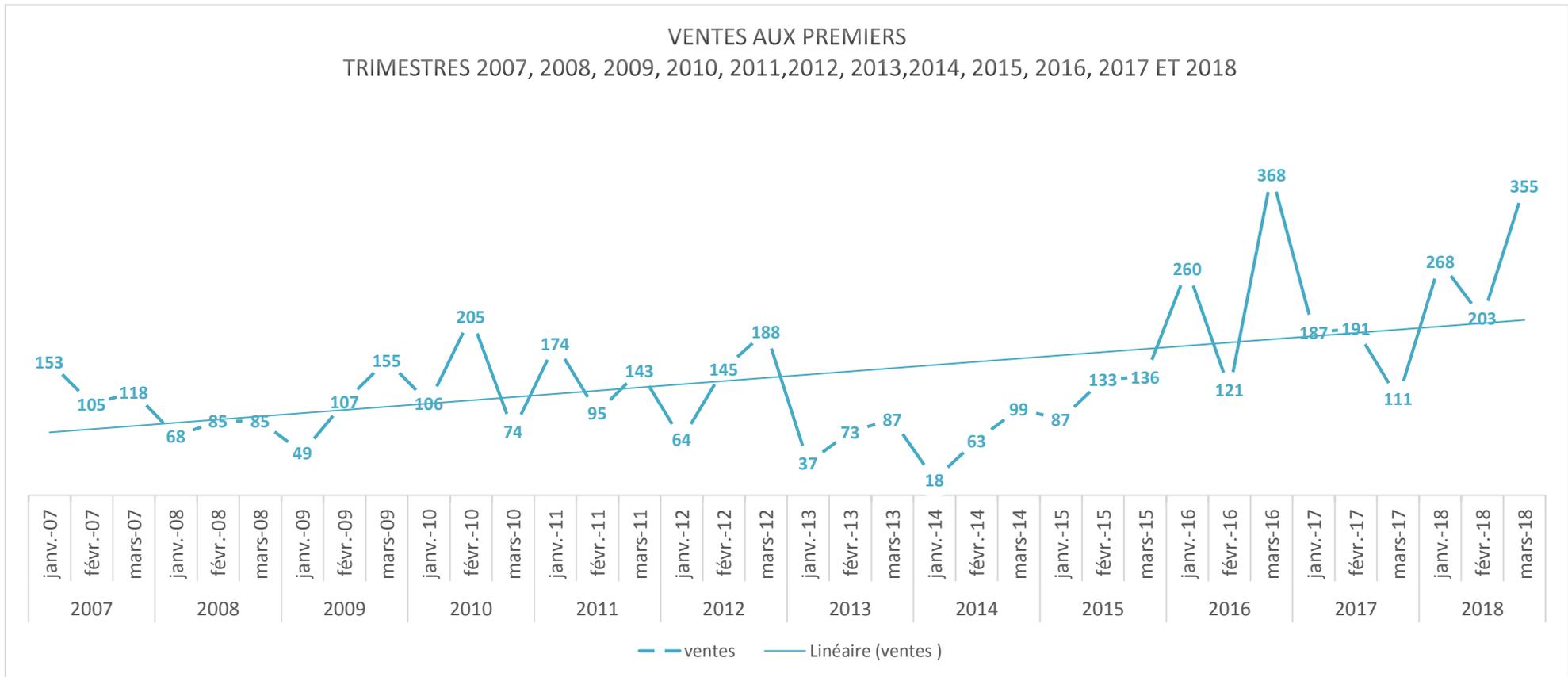
	j	f	m	j	f	m	j	f	m	j	f	m	j	f	m	j	f	m	j	f	m	j	f	m
	2011	2011	2011	2012	2012	2012	2013	2013	2013	2014	2014	2014	2015	2015	2015	2016	2016	2016	2017	2017	2017	2018	2018	2018
▲ collectif	129	69	118	42	89	167	32	63	59	18	54	91	91	111	111	247	118	346	170	170	89	239	194	321
× individuel	45	26	25	22	56	21	5	10	28	0	9	8	-4	22	25	13	3	22	17	21	22	29	9	34

Répartition en % des ventes entre collectifs et individuels aux premiers trimestres 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 et 2018



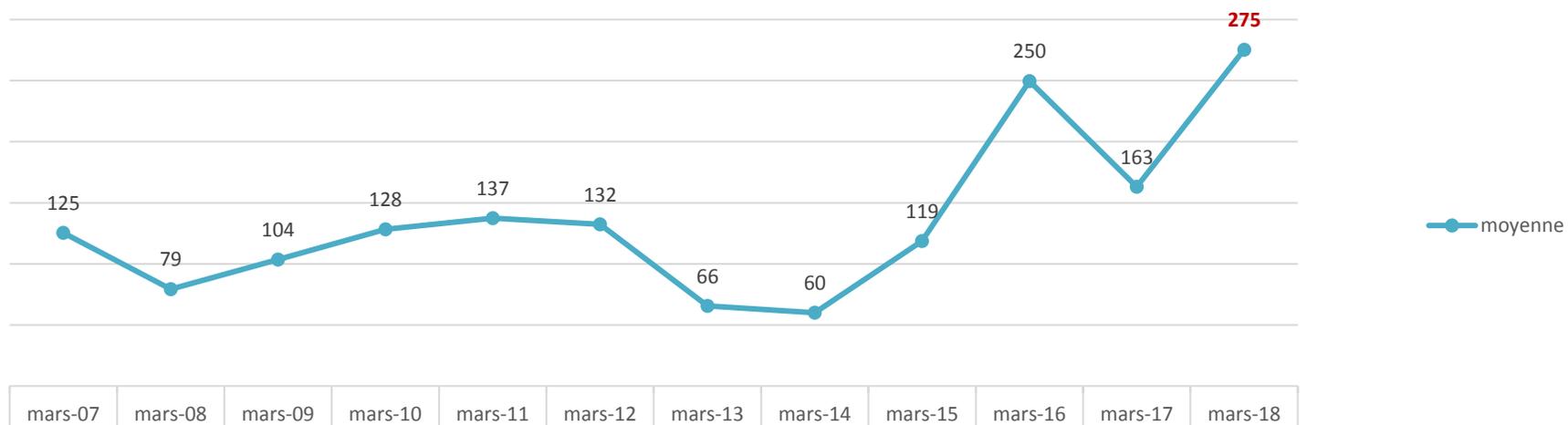
10) Comparaison des ventes nettes des premiers trimestres 2007 à 2018.

- 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 premier trimestre 2018, un mois (mars) a dépassé les 350 ventes, se positionnant ainsi au même niveau que le mois de mars 2016, mois d'année record s'il en est.**

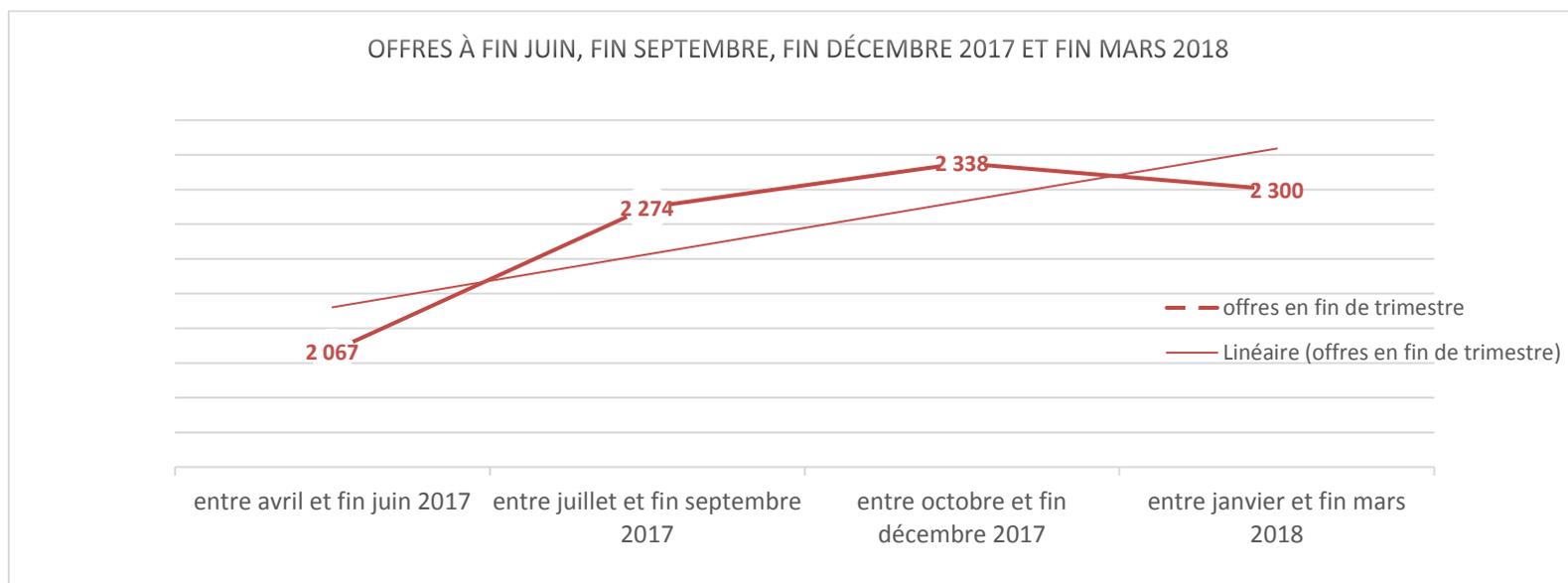
moyenne mensuelle des ventes aux premiers trimestres 2007 à 2018



➡ Dans la continuité du trimestre précédent - avec 279 ventes mensuelles - la moyenne du premier trimestre 2018 avec 275 ventes, est la plus élevée des premiers trimestres des onze dernières années.

II. Caractéristiques des offres à la fin mars 2018.

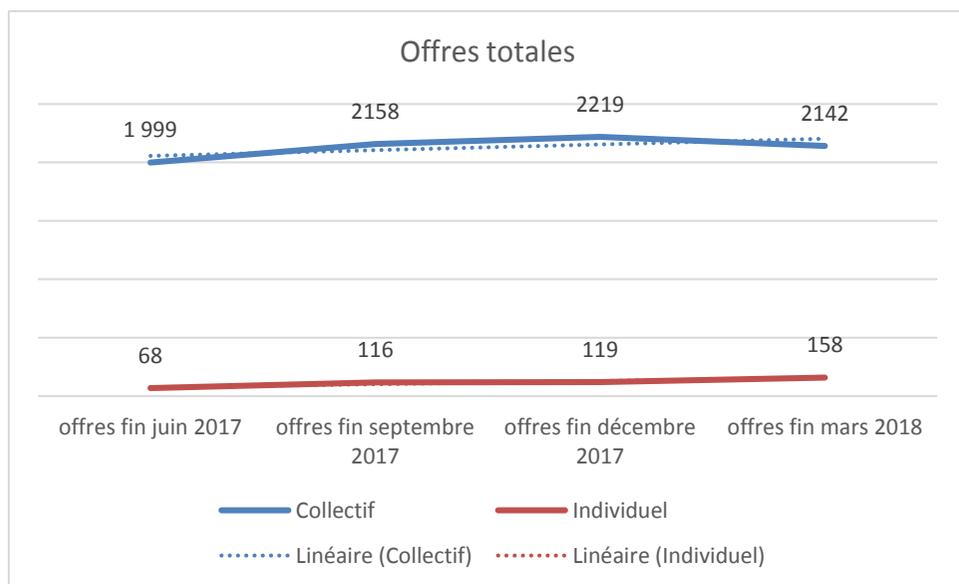
2) Evolution des offres sur un an, entre fin juin 2017 et fin mars 2018.



- Avec 2.300 offres, un encours fin mars 2018, qui se maintient à un niveau élevé, avec un stock mensuel supérieur à 2.270 logements et une moyenne mensuelle sur le trimestre de 2.285.
- Dans une tendance haussière, une augmentation de 11% des encours entre fin juin 2017 et fin mars 2018 : le territoire continue d'être jugé attractif par les promoteurs.

- Dans une tendance haussière globale sur les douze derniers mois, en **valeur absolue** et en **collectif**, les **typologies à la fin mars 2018 ont tendance à :**
 - Etre au plus bas pour les T1 avec **116 studios**,
 - En baisse depuis la fin septembre 2017 pour les **T2** avec **618** logements,
 - Se maintenir autour de **980** pour les **T3**,
 - En baisse par rapport à la fin décembre 2017 pour les **T4** avec **364** logements,
 - En baisse par rapport à la fin décembre 2017 pour les **T5/6** avec **60** logements.
- Sur un an, confirmation **de la remontée** ce trimestre par rapport au début 2017, en **valeur absolue** et en **individuel de toutes les typologies :**
 - L'offre de **T3** est au plus haut avec **19** maisons,
 - Celle de **T4** avec **75** maisons,
 - Celle de **T5** avec **64** maisons,

	Total	T1	T2	T3	T4	T5 & +
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
Répartition des offres par type de logements à fin mars 2018						
Collectif	2 142	116	618	984	364	60
Individuel	158	0	0	19	75	64



- En collectif, une offre en légère baisse par rapport à la fin décembre 2017, dans chacune des typologies excepté les T3 où elle se maintient.
- En individuel, confirmation de l'augmentation des volumes mis en vente et de la place des T3, T4 et T5/6.

3) Répartition des offres par type et par typologie, à la fin du mois de mars 2018.

Répartition des offres en valeur absolue par type de logements à fin mars 2018						
	Total	T1	T2	T3	T4	T5 & +
Collectif	2 142	116	618	984	364	60
Individuel	158	0	0	19	75	64

Collectifs en valeur absolue :

- L'offre en collectif représente **93% du stock** (2.141/2.300), perd 2% par rapport à la fin du quatrième trimestre 2017 et **recule de 3,5% en valeur absolue**.
- Les **petites typologies** : les **T1 se maintiennent** au même niveau (116 vs 118), les T2 **perdent 5%**, les T2.
- Les **petits logements familiaux** : les **T3 se maintiennent** au même niveau (984 vs 987).
- Les **grands logements familiaux** : les **T4 baissent de 7%** et les **T5&+ enregistrent la plus forte diminution avec -18%**.

Individuels en valeur absolue :

- L'offre en individuel avec 158 maisons en vente passe de 5 à **7% du stock** et augmente fortement en **valeur absolue avec +33%** (158 vs 119) par rapport à la fin décembre 2017.
- Elle est composée majoritairement de **T4 (75/158)** dont les volumes ont été **multipliés par 1,5**.
- Puis de **T5/T6 (64/158)** avec là aussi un stock en forte augmentation (+21%)
- Et enfin les T3 (19/158) qui voit **leur nombre augmenter de 12%**.
- **Neuf opérations nouvelles totalisant 92 maisons** sont venues s'ajouter au stock en cours de trimestre, en très légère baisse (-2,2%) par rapport aux volumes des nouvelles mises en vente le trimestre précédent (94 vs 92).

➡ **A la fin mars 2018, dans le collectif, l'encours en volume est orienté vers les T3 et dans l'individuel toujours vers les grandes maisons que sont les T4.**

Répartition des offres en % par type de logements à fin mars 2018						
Type	Total	T1	T2	T3	T4	T5 & +
Collectif	100%	5%	29%	46%	17%	3%
Individuel	100%	0%	0%	12%	47%	41%

Collectifs en valeur relative :

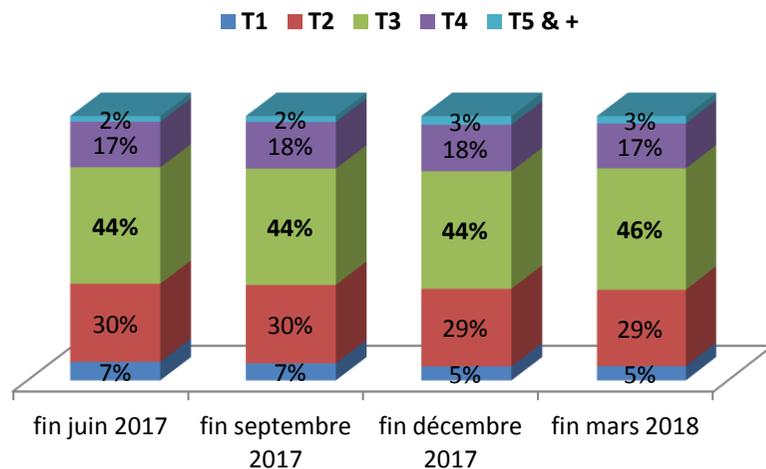
- La part des **T1, T2 et T5/6 se maintient**.
Celle des **T3 augmente** (46% vs 44%) et celle des **T4 baisse** très légèrement (17% vs 18%) par rapport à la fin décembre 2017.

Individuels en valeur relative :

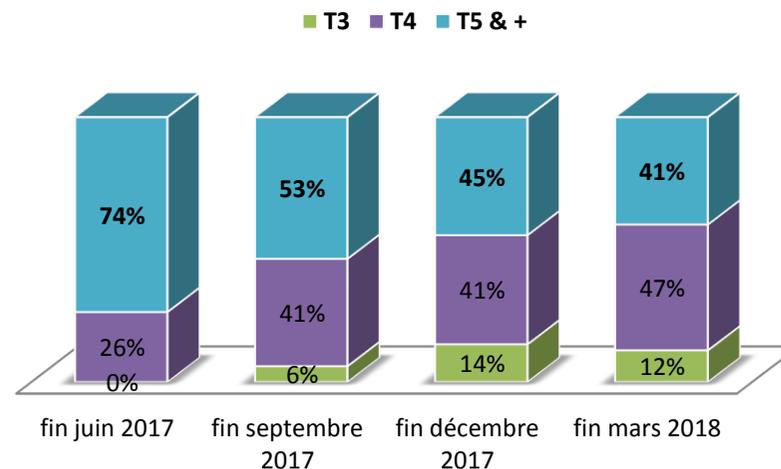
- Les **T4 totalisent presque la moitié des encours (47%)** et passent devant les T5/6 dont **la part descend** de 45% à **41%**, tout comme celle des T3 avec le passage de 14% à **12%**.

➡ **A la fin mars 2018 dans le collectif, la part prise par les T3 et dans l'individuel celle prise par les T4, en font les deux produits phares de leur type de logements.**

Offre par type de logement entre fin juin 2017 et fin mars 2018 en collectif



Offre par type de logement entre fin juin 2017 et fin mars 2018 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.**

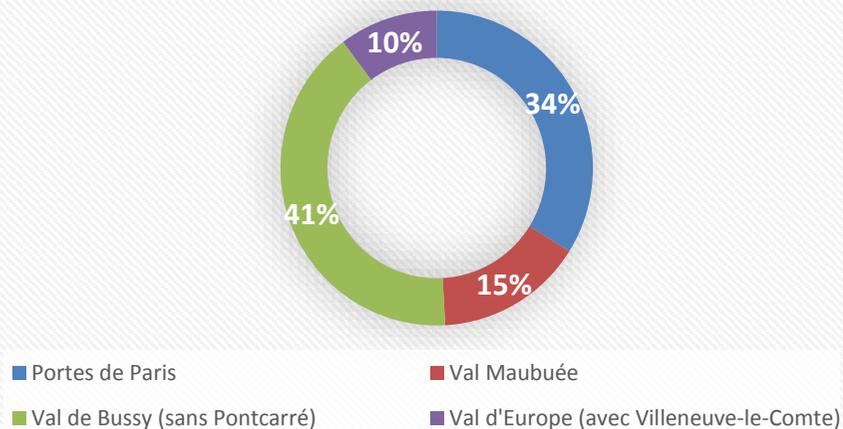
- Dans l'**individuel** et en **valeur relative sur un an** :
 - **Baisse continue de la part des T5&+ couplée à une montée en puissance de celles des T3 et des T4.**

4) Répartition des offres, par territoire et par typologie de logement, à la fin du mois de mars 2018.

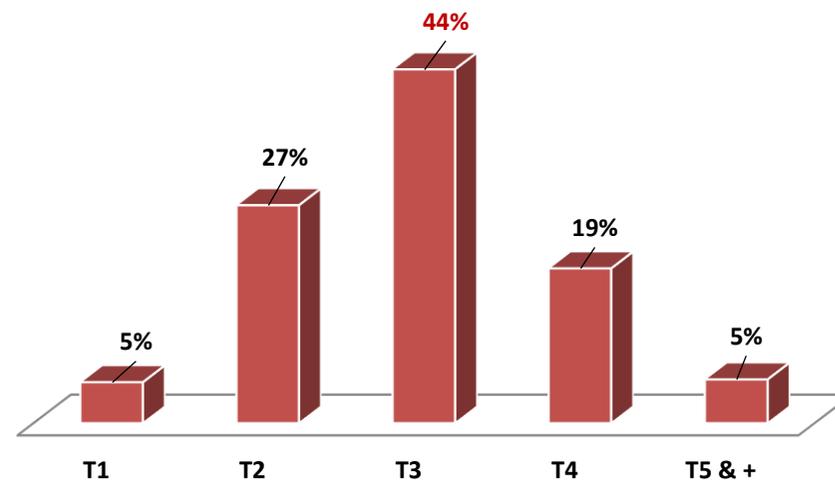
Territoire	Répartition des offres en valeur absolue par typologie de logements à fin mars 2018					Nombre
	T1	T2	T3	T4	T5/6	
Portes de Paris	48	230	324	153	24	779
Val Maubuée	15	113	156	48	19	351
Val de Bussy (sans Pontcarré)	50	210	427	192	56	935
Val d'Europe (avec Villeneuve-le-Comte)	3	65	96	46	25	235
Total	116	618	1 003	439	124	2 300

- Par rapport à la fin décembre 2017, des **offres en très légère baisse (-1,7%)** avec **2.300** vs 2.338 et des **stocks dont le niveau se maintient quasiment** pour les T1, T3, les T4 et T5/6.
 - Seuls **les T2 baissent (-5%)** et sont donc à **l'origine du très léger décrochage des volumes d'encours entre la fin 2017 et la fin mars 2018.**
 - La **répartition géographique** montre que les offres restent proposées en faveur du **Val de Bussy** avec **41%**, devant les **Portes de Paris** avec **34%**, le Val Maubuée (**15%**) et le Val d'Europe (**10%**) : c'est à la fois la traduction de la confirmation du **maintien au premier plan du Val de Bussy et de la place occupée par le Val Maubuée et le Val d'Europe.**
 - S'ajoute ce trimestre, la **perte de vitesse des Portes de Paris** qui amplifie le phénomène d'augmentation des offres au Val de Bussy.
 - En **valeur relative, le partage par typologie reste inchangé pour les T1, T4 et T5/6** et évolue à la **marge** pour les **T2 (+1%)** et les **T3** avec -1%.
 - En **valeur absolue** et par rapport à la fin du quatrième trimestre 2017, on constate une **hausse des offres sur un territoire** :
 - Au **Val de Bussy**, avec +7,5%
 - Couplée à une **stagnation des offres sur deux territoires** :
 - Au **Val Maubuée**
 - Au **Val d'Europe**
 - Couplée à une baisse **des offres sur un territoire** :
 - Dans les **Portes de Paris** avec -11%
- ➡ **Une stabilisation des encours portée par le Val de Bussy et une baisse remarquable des offres dans les Portes de Paris.**
- ➡ **Conséquence de la montée des offres au Val de Bussy : le rééquilibrage géographique des offres entre les secteurs 1+2 et les secteurs 3+4 amorcé à la fin juin 2015, se précise puisque nous sommes à 49% vs 51% en cette fin mars 2018, mais le Val Maubuée continue de peser « peu » côté Ouest tout comme le Val d'Europe côté Est.**

Part de chacun des secteurs géographiques

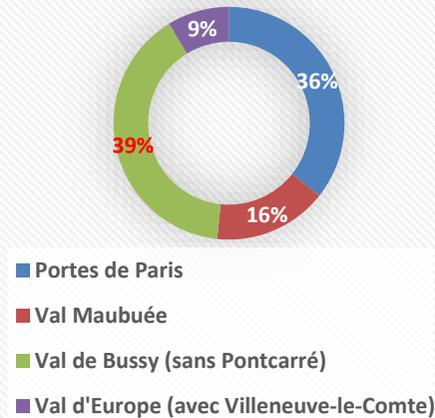


% des typologies des offres à fin mars 2018

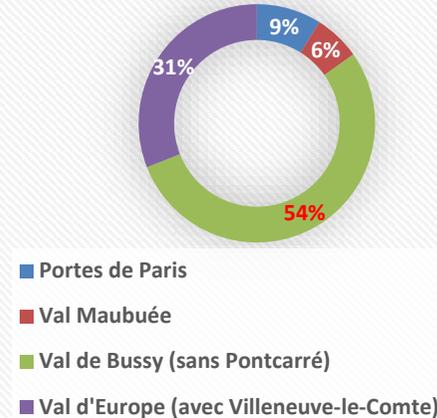


- La répartition géographique nous montre une ventilation des offres qui sont pour 41% localisées sur le territoire du Val de Bussy, devant les Portes de Paris avec 34%, le Val Maubuée avec 15% et le Val d'Europe (10%), traduction d'une répartition bipolaire Ouest/Est des offres sur le territoire.
- L'offre de manière générale, reste majoritairement composée de T3 (44%) spécialement sur les secteurs 3 avec 41% du stock (427 sur 1.003) et sur le secteur 1 avec 32% en cette fin mars 2018.
- Le nombre des mises en vente de produits ciblés « investisseurs » T1+T2 toujours largement portées par les T2 avec 734 offres totales, - contre 768 fin décembre 2017 - soit -4,5%, continue de marquer le pas.

% secteur sur total des offres en collectif à fin mars 2018



% secteur sur total des offres en individuel à fin mars 2018



➤ Dans le **collectif** :

- 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 mars 2018, 51 contre 31**, mais **conserve toujours sa place de leader pour les programmes d'individuels (9)**.
- En cette fin de premier trimestre 2018, le Val de Bussy double les **Portes de Paris** avec **39% des mises en vente d'appartements vs 36%**, comme **territoire où l'offre de collectifs est la plus importante** : la situation était inversée à la fin 2017.

➤ Dans l'**individuel** :

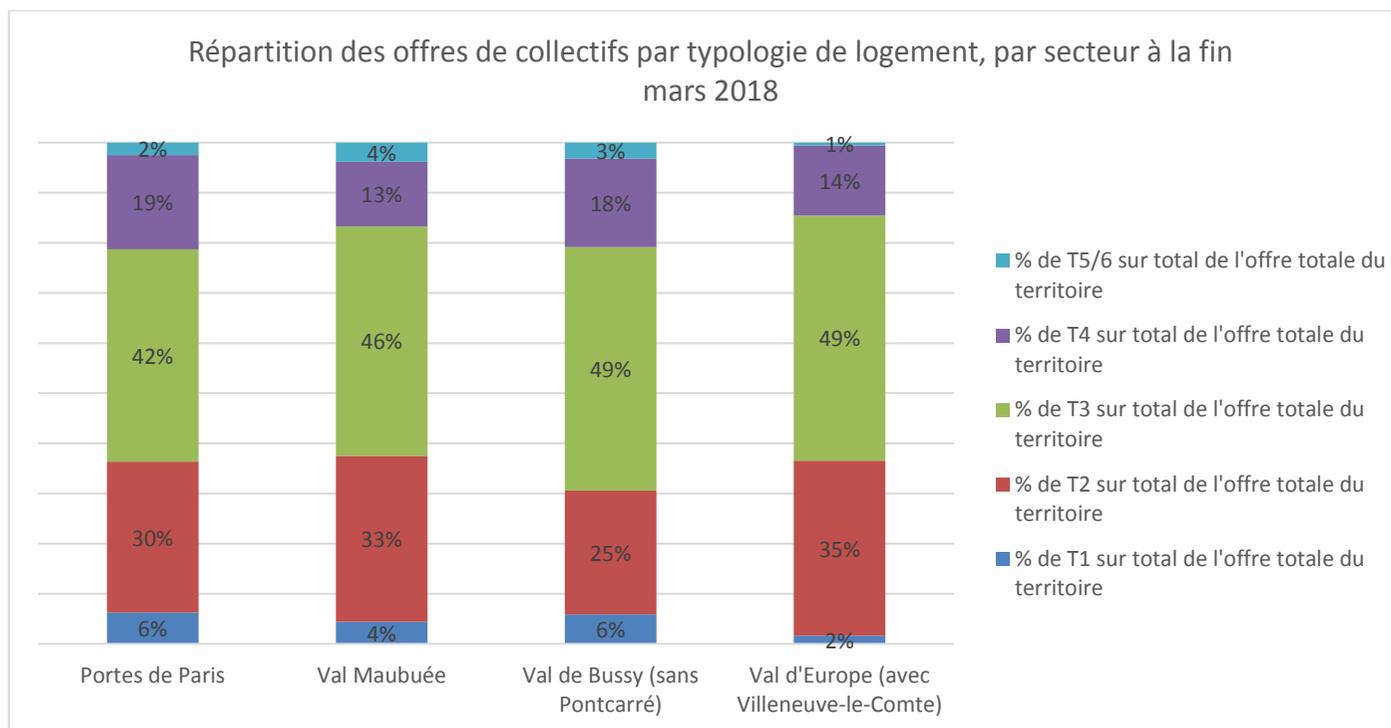
- Le **Val de Bussy assoit sa domination sur le marché des individuels** avec **54%** des offres fin mars 2018 et le **retour du Val d'Europe** avec sa **part qui augmente nettement** en passant de **26% à 31%**, ont pour conséquence le recul des **Portes de Paris et du Val Maubuée**.

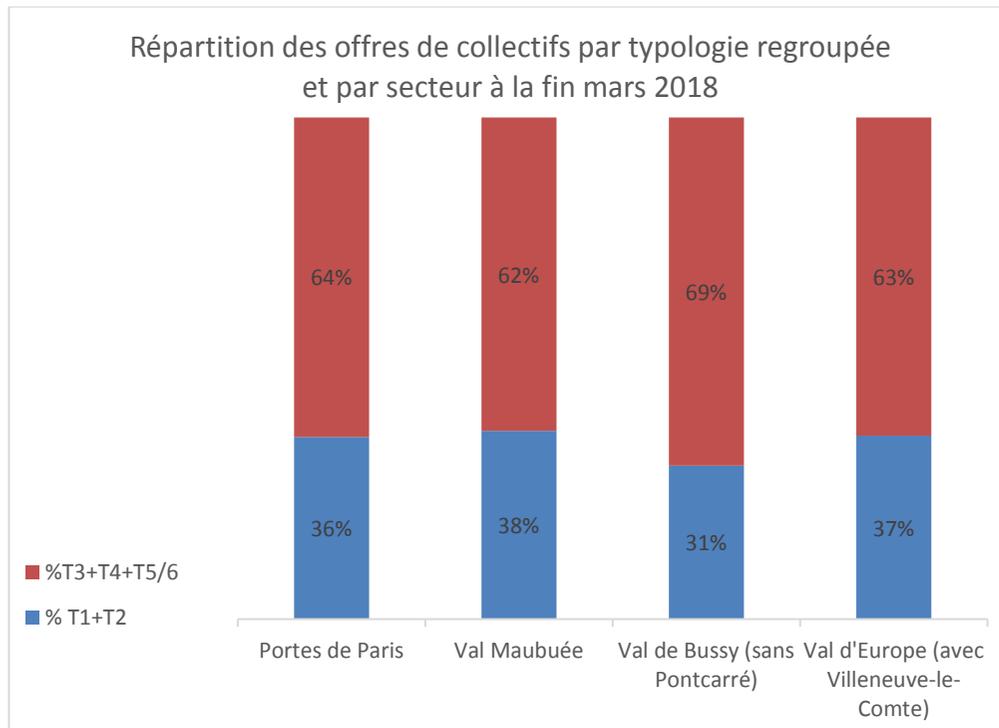
- ➡ **Dans des volumes globaux en hausse et malgré la poursuite de la mise sur le marché de produits ciblés « investisseurs », la répartition des offres par typologie montre toujours une domination des logements familiaux (T3 et au-delà) avec 68% contre 32% pour les petits logements (T1+T2) sur le premier trimestre 2018.**
- ➡ **On note le retour en force du Val de Bussy devant les Portes de Paris, dans tous les « compartiments » de la production de logements qu'ils soient collectifs ou individuels.**

5) Répartition des offres en collectif par territoire et par typologie à la fin du mois de mars 2018.

Territoire	Répartition des offres de collectifs par typologie de logements à fin mars 2018					Nombre
	T1	T2	T3	T4	T5/6	
Portes de Paris	48	230	324	144	19	765
Val Maubuée	15	113	156	44	13	341
Val de Bussy (sans Pontcarré)	50	210	413	150	27	850
Val d'Europe (avec Villeneuve-le-Comte)	3	65	91	26	1	186
Total	116	618	984	364	60	2 142
%	5%	29%	46%	17%	3%	100%

- Le Val de Bussy propose à la fin mars 2018, l'offre de collectifs la plus importante avec 850 appartements, soit 40% du total et occupe la première place qui était celle des Portes de Paris à la fin 2017.
- Les T3 représentent 46% de l'encours de collectifs (984/2.142).





➤ **Encore 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**.
- Une nuance cependant : au Val de Bussy, la part des logements familiaux est plus importante (69%).

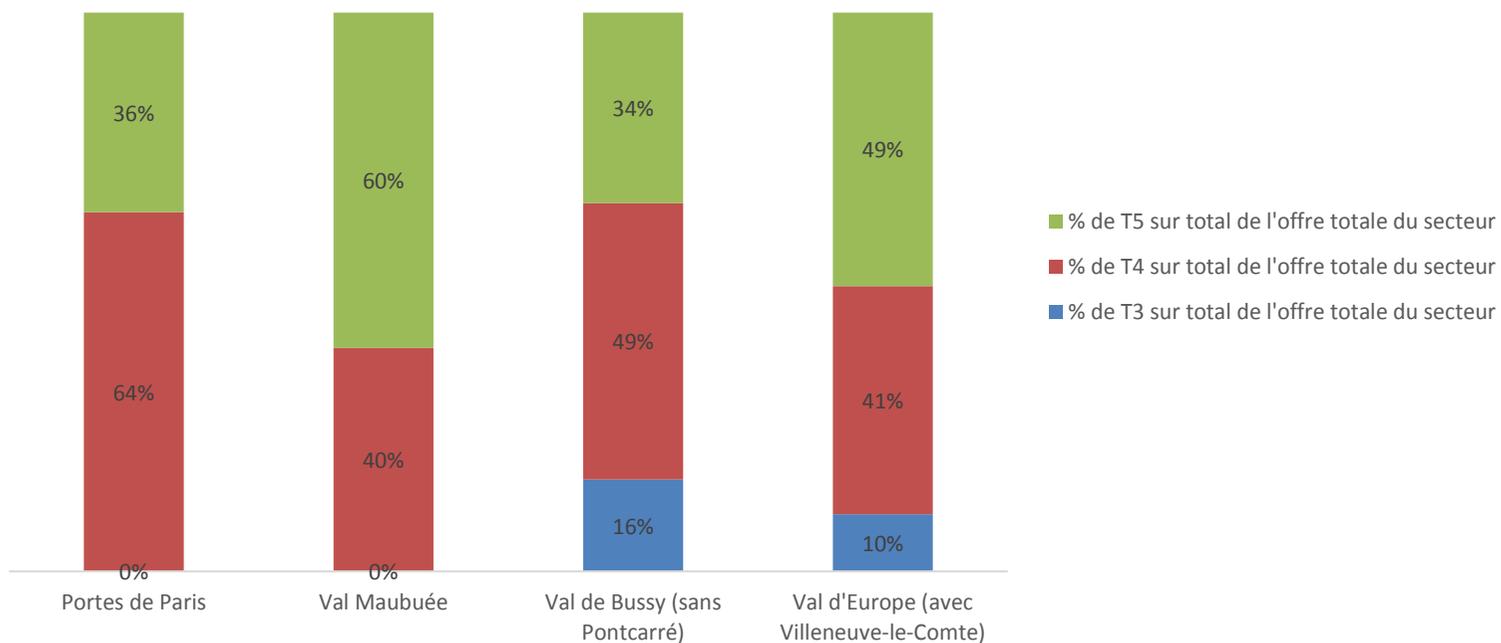
➡ **Dans le collectif, domination des logements familiaux portés par les T3.**

6) Répartition des offres en individuel par territoire et par typologie à la fin du mois de mars 2018.

Territoire	Répartition des offres d'individuels par typologie de logements à fin mars 2018					Nombre
	T1	T2	T3	T4	T5/6	
Portes de Paris				9	5	14
Val Maubuée				4	6	10
Val de Bussy (sans Pontcarré)			14	42	29	85
Val d'Europe (avec Villeneuve-le-Comte)			5	20	24	49
Total			19	75	64	158
%			12%	47%	41%	100%

- Les **T4** représentent **47%** de l'encours de collectifs (75/158).
- Le Val de Bussy propose à la fin mars 2018, **l'offre d'individuels la plus importante avec 85 maisons**, soit **54%** du total devant le **Val d'Europe avec 31%**.
- **Deux nouveaux programmes** 2018 sur les **Portes de Paris** et trois lancés au second trimestre 2017 déroulent leurs offres avec des **T4** et **T5** encore disponibles.
- Au **Val Maubée** on notera **un nouveau programme localisé à Torcy** et **un autre à Lognes** mais avec des volumes en ventes peu conséquents : 5 maisons d'un côté et deux de l'autre.
- Le **Val de Bussy** a sur le marché du neuf 74% des encours de T3, 56% des T4 et 45% des T5&+ accentuant ainsi sa place de secteur géographique de Marne-la-Vallée **leader sur le marché de la maison individuelle**.
- **Le Val d'Europe** possède 37,5% des **T5/6** grâce notamment à l'opération développée à **Villeneuve-le-Comte** en septembre 2017, à laquelle sont venus s'ajouter en mars un programme à Coupvray et un autre à Serris.
- Toute la gamme des typologies est présente sur deux des quatre territoires : au Val de Bussy et au Val d'Europe.

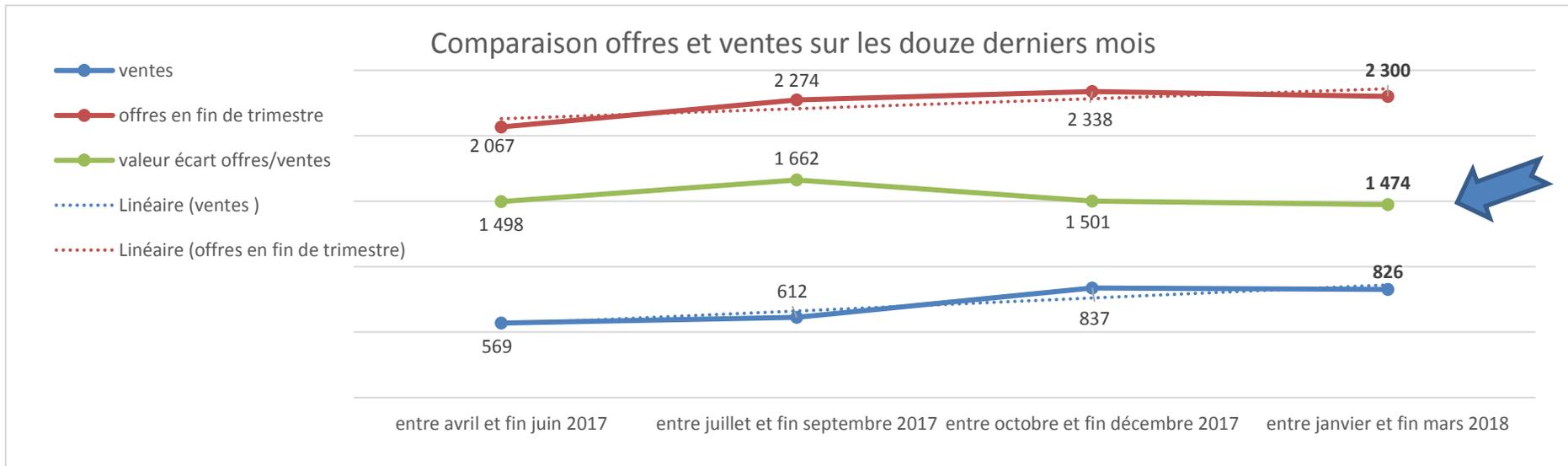
répartition des offres d'individuels par typologie de logement, par secteur en % à fin mars 2018



- **Le Val de Bussy avec plus de la moitié des encours, domine les trois autres territoires pour les 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 et les Portes de Paris restent dans la course mais avec un portefeuille d'offres peu garni.**
- **Quant au Val d'Europe il augmente son encours de T4 et T5/6 et se diversifie en mettant en vente des T3.**

7) Comparaison des offres et des ventes sur un an, entre avril 2017 et la fin mars 2018.

- **A la fin mars 2018**, on comptabilise **2.300 logements en stock** pour **826 ventes** entre janvier et fin mars 2018, avec des **ventes (-1,4%)** et un **stock (-1,7%) qui diminuent faiblement par rapport à la fin décembre 2017**, « l'effet de « ciseau » s'infléchit très légèrement.

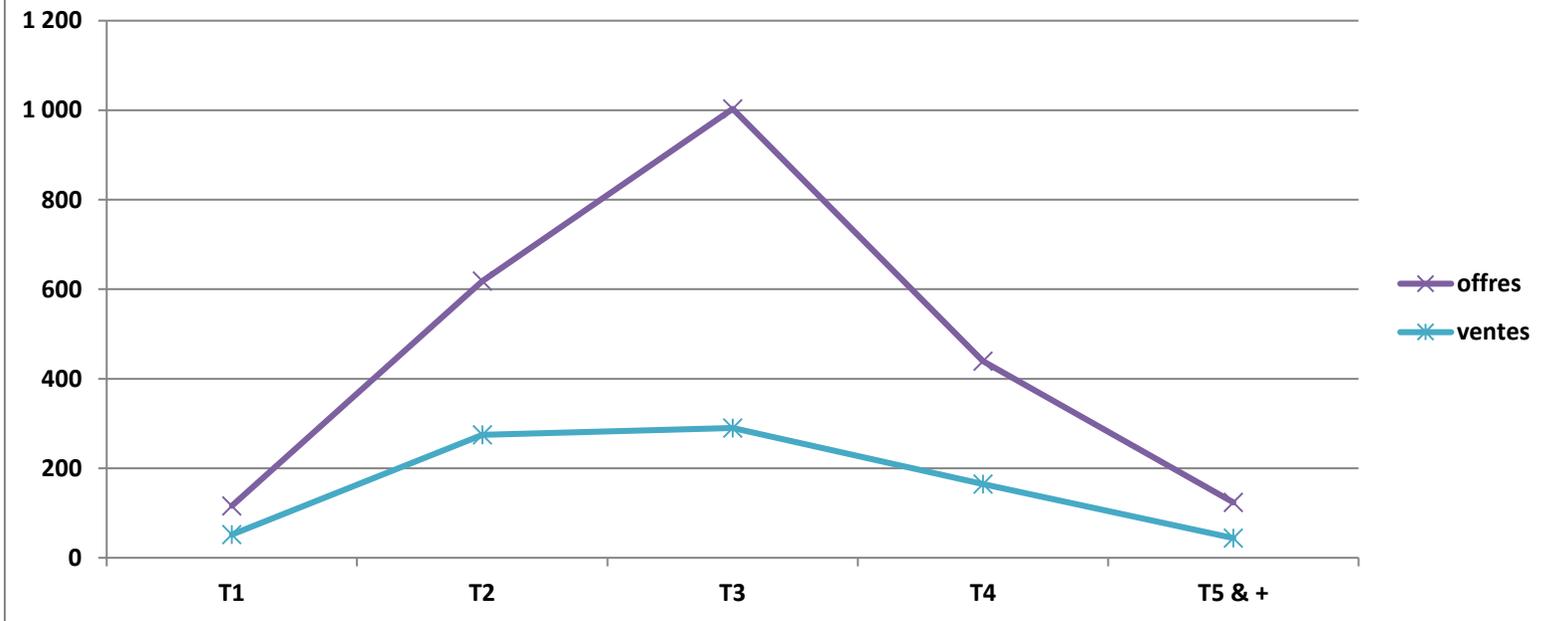


Part des ventes sur le stock : offres à fin mars 2018 & ventes par typologie entre janvier et fin mars 2018

	Total	T1	T2	T3	T4	T5 & +
Offres	2 300	116	618	1 003	439	124
Ventes	826	52	275	290	165	44
Différences offres - ventes	1 474	64	343	713	274	80
Ventes/offres en %	36%	45%	44%	29%	38%	35%
Offres/ventes en valeur absolue	2,8	2,2	2,2	3,5	2,7	2,8

- En effet, le **ratio offres à la fin mars 2018/ventes en valeur absolue sur le premier trimestre 2018** est égal à **2,8**, le même qu'à la fin décembre 2017.
 - Dans le détail :
 - Les **typologies en-dessous de ce ratio** correspondent aux **T1, T2 et T4**.
 - Les **T3** sont **au-dessus**.
 - Les **T5/6** sont **au même niveau**.
- En moyenne, la **part des ventes sur le stock est de 36%**.
 - Dans le détail et corrélé au % cité ci-dessus :
 - Les **typologies en-dessous de 36%** correspondent aux **T3 et T5/6**
 - Les **T1, T2 et T4** sont **au-dessus**.

Offres à fin mars 2018 et ventes par typologie entre janvier et fin mars 2018



- A la fin mars 2018, l'écart entre l'encours et les ventes au premier trimestre 2018 s'amenuise très légèrement, du fait de la diminution en % plus élevée des encours.
- 2.300 logements sont donc disponibles à la vente à fin mars 2018 et 2.844 logements ont été vendus au cours des douze derniers mois : si l'on prend en compte le rythme moyen mensuel des ventes, soit 237 logements, l'offre à fin mars 2018 représente 12 mois de commercialisation : un marché est considéré comme sain et équilibré par les promoteurs quand le délai est de 12 mois.

8) Nouvelles mises en commercialisation entre janvier et fin mars 2018.

Promoteur	Nature de l'opération	Commune	Nom de l'opération	Territoire	TVA réduite
MDH Promotion	42 appartements	Bry-sur-Marne	Les rives de la Marne	Portes de Paris	5,5%
SL Foncière	+ 4 appartements	Noisy-Le-Grand	Mairie bains douches	Portes de Paris	5,5%
Cogedim	+ 41 appartements	Noisy-Le-Grand	Sur parc	Portes de Paris	
GBI	42 appartements	Noisy-Le-Grand	Villa Talia	Portes de Paris	
Laurent & Partners	2 appartements + 4 maisons	Noisy-Le-Grand	La villa des Yvris	Portes de Paris	
Century 21 agence HL	21 appartements	Villiers-sur-Marne	Villa Montmartre	Portes de Paris	
Le kiosque immobilier	6 appartements + 1 maison	Villiers-sur-Marne	Domaine des Morvraux	Portes de Paris	
Projea immobilier	40 appartements	Villiers-sur-Marne	Laureline	Portes de Paris	
Emerige résidentiel	+ 1 appartement	Villiers-sur-Marne	Avenue Lecomte	Portes de Paris	5,5%
Pitch Promotion	+ 2 maisons	Lognes	Résidence En(ver)ture	Val Maubuée	
Pitch Promotion	+ 6 appartements	Torcy	Nature & coteaux	Val Maubuée	
Projim	47 appartements + 5 maisons	Torcy	Le clos des maraîchers	Val Maubuée	
LNC	+ 41 appartements	Bussy-St-Georges	Greenlive	Val de Bussy	
HABX/Philia	+ 28 appartements	Bussy-St-Georges	Le hameau du chêne	Val de Bussy	5,5%
CFH/LNC	+ 18 maisons	Bussy-St-Georges	Les naturelles	Val de Bussy	
Expansiel promotion	55 appartements + 10 maisons	Chanteloup-en-Brie	Néo	Val de Bussy	5,5%
Agencity promotion	76 appartements	Montévrain	Dame square	Val de Bussy	
Axone promotion	9 appartements	Montévrain	Le Silver	Val de Bussy	
Vinci immobilier	82 appartements	Montévrain	Les allées de Montévrain	Val de Bussy	
Agencity promotion	14 maisons	St-Thibault-des -Vignes	Wood village	Val de Bussy	5,5%
BPD Marignan	32 maisons	Coupry	Armonia belle époque	Val d'Europe (avec Villeneuve-le-Comte)	
Pierre et lumières	28 appartements	Chessy	La ferme d'Orsonville	Val d'Europe (avec Villeneuve-le-Comte)	
Artenova	105 appartements + 6 maisons	Serris	Park lane	Val d'Europe (avec Villeneuve-le-Comte)	

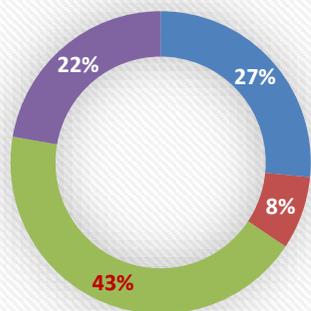
- **23 nouveaux programmes** vs 20 au trimestre précédent, totalisent **627 logements** dans **15 programmes complètement nouveaux** et **141** dans une **tranche supplémentaire**, soit **768 logements au total** (vs 967).
- **Six programmes**, soit **26%** sont en **TVA réduite**, représentant **20% du total des nouvelles mises en commercialisation** et sont situés dans les Portes de Paris et sur le territoire du Val de Bussy.
- **Montévrain accueille 22% des nouveaux logements** commercialisés vs 20% au dernier trimestre 2017.
- **En valeur relative, baisse continue de la part du collectif** dans les nouvelles commercialisations avec **88%**, soit **676 appartements** vs 90% à la fin décembre, 91% à la fin septembre et 95,5% à la fin juin 2017.

Territoire	Nombre de logements entre janvier et fin mars 2018		Nombre de programmes entre janvier et fin mars 2018 *		Nombre de logements entre octobre et fin décembre 2017		Nombre de programmes entre octobre et fin décembre 2017 *	
	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel
Portes de Paris	199	5	9	2	469	5	11	0
Val Maubuée	53	7	2	2	139	8	2	0
Val de Bussy (sans Pontcarré)	291	42	6	3	164	42	3	2
Val d'Europe (avec Villeneuve-le-Comte)	133	38	2	2	101	39	2	2
Total	676	92	19	9	873	94	18	4

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

- Sur le territoire de **Grand Paris Est** ont été développés **39% des programmes** (soit 11 sur 28), devant Marne & Gondoire, Paris Vallée de la Marne et Val d'Europe Agglomération.
- Des volumes de production très inférieurs au trimestre dernier (-21%).
- Les Portes de Paris ne concentrent plus l'essentiel en volume des **nouvelles mises en vente** et sont dépassées par le **Val de Bussy** qui en totalise **43%**.

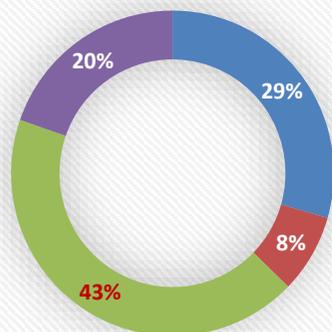
répartition des nouvelles mises en commercialisations entre janvier et fin mars 2018



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

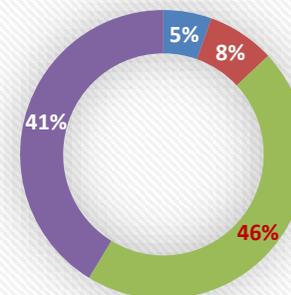
- Des offres nouvelles qui reposent sur le collectif avec 8,8 mises en vente sur 10, mais avec des individuels de plus en plus présents.
- Le Val de Bussy règne sans partage ce trimestre avec 43% des nouvelles mises en commercialisation laissant loin derrière avec 27% les Portes de Paris et Val d'Europe avec un cinquième.
- Une commune domine les autres ce trimestre : Montévrain avec 22% du total des nouvelles offres (187/768).

% du secteur sur total collectif



■ Portes de Paris ■ Val Maubuée ■ Val de Bussy ■ 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)

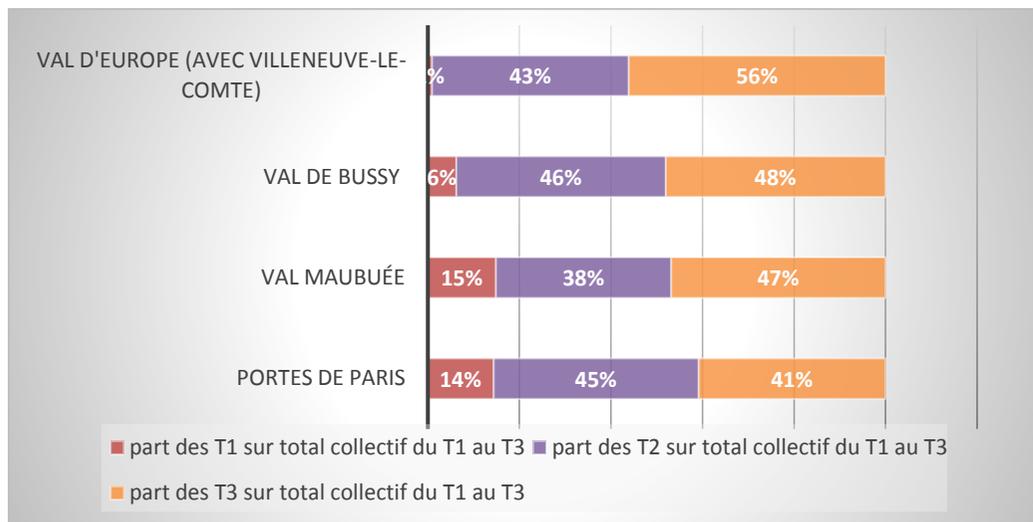
➤ Dans le **collectif** :

- Un territoire domine largement les trois autres en termes d'offres nouvelles de collectifs : le **Val de Bussy** avec 43% loin devant le deuxième les Portes de Paris avec 29%.
- Une commune gagnante en termes de collectifs ce trimestre : **Montévrain avec 28%**.

➤ Dans l'**individuel** :

- Le secteur des individuels est là aussi « sous la coupe » du **Val de Bussy avec 46%**, mais avec le **Val d'Europe** qui tire son épingle du jeu avec 41%.

9) La part des « petits logements collectifs » dans les nouvelles mises en commercialisation de collectifs entre janvier et fin mars 2018.



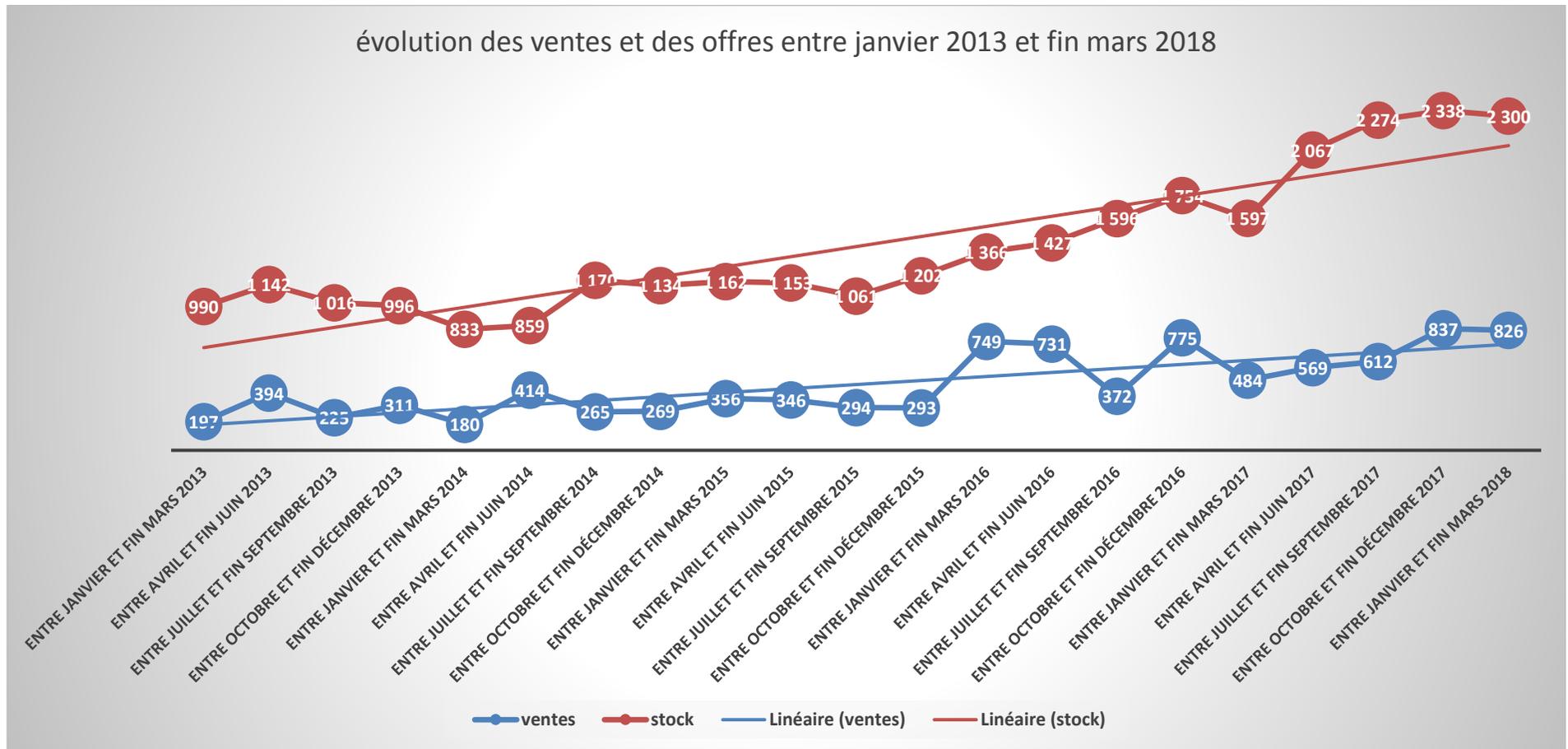
- En valeur absolue, l'offre nouvelle en collectif allant du T1 au T3 est de 553 contre 696 entre octobre et fin décembre 2017 : une offre en baisse notable avec -21% par rapport au quatrième trimestre 2017.
- Ces 553 appartements représentent 82% du total des nouveaux collectifs, vs 80% au dernier trimestre 2017 : dans des volumes en baisse, ils augmentent leur part dans les mises en commercialisation de collectifs.
- Si l'on regarde les compositions des nouveaux programmes en collectif du T1 au T3 sur le premier trimestre 2018 et que l'on compare avec les chiffres du dernier trimestre 2017 on notera que :
 - En valeur absolue, le nombre des mises en vente dans chacune des typologies a chuté, mais de façon inégale :
 - L'offre de T1 a connu la plus forte baisse avec -45%
 - Le nombre de T2 a plus « modestement » chuté avec -15%
 - Celui des T3 a baissé de 19%
- Si l'on regarde les compositions des nouveaux programmes en collectif du T1 au T3 sur le premier trimestre 2018 par secteur géographique et par rapport à celles du quatrième trimestre 2017, on s'apercevra que :
 - Les Portes de Paris : elles totalisent 31% des nouvelles mises en commercialisation et ont vu leur offre divisée par 2,2 !
 - En %, les promoteurs ont choisi de mettre en vente prioritairement des T2 (45%) et des T3 (41%).
 - En valeur absolue le nombre de T1 a été divisé par 2,5 en passant de 62 à 25, celui des T2 par 2,2 en passant de 175 à 78 et celui des T3 par 2 en passant de 145 à 71.

- Au **Val Maubuée** : le nombre de nouvelles mises en commercialisation de collectifs au premier trimestre 2018 a été divisé par 2,8 !
 - o En %, rééquilibrage des offres avec augmentation significative de la part des T1 (15% vs 6%), couplée à la baisse de celle des T3 en passant de 60% à 47% des offres.
 - o En valeur absolue, division par 2,5 du nombre de T2 et par 3,5 de celui des T3, les T1 se maintiennent.
- Au **Val de Bussy** : 225 vs 104 petits logements collectifs mis en vente, soit une multiplication par 2,2 et une part de 41% de ce créneau d'appartements.
 - o En %, la part des T3 sur le reste des petits logements se maintient sous les 50% avec 48%.
 - o En valeur absolue, le nombre de T1 est au même niveau avec 14 vs 15, celui des T2 est multiplié par 2,5 (103 vs 41) et celui des T3 par 2,2 (108 vs 48).
- Sur le **Val d'Europe** : 107 appartements mis en vente, soit une multiplication par 1,3.
 - o 56% des logements collectifs nouvellement commercialisés sont des T3.
 - o En valeur absolue, un seul T1, passage de 28 à 46 T2 (+64%) et de 51 à 60 T3.

Répartition des nouvelles mises en commercialisation de T1, T2 et T3 en collectifs entre janvier et fin mars 2018				
Territoire	Nombre de T1	Nombre de T2	Nombre de T3	Total en valeur absolue
Portes de Paris	25	78	71	174
Val Maubuée	7	18	22	47
Val de Bussy	14	103	108	225
Val d'Europe (avec Villeneuve-le-Comte)	1	46	60	107
Total	47	245	261	553

- Une offre globale de petits logements et petits logements familiaux nouveaux en forte baisse avec -21%.
- Une baisse qui a surtout touché les studios avec une offre qui a fondu de 47% !
- Les T2 s'en sortent moins mal avec -15% et l'offre de T3 continue de décliner (-19%).
- Une redistribution des nouvelles mises en commercialisation au bénéfice du Val de Bussy qui avec 41% laisse loin derrière les Portes de Paris avec 31% qui viraient largement en tête au dernier trimestre 2017.
- Le Val Maubuée en fait également les frais en voyant sa part divisée par 2,4, tandis que celle du Val d'Europe passe de 11% à 19%.
- C'est à l'Est du territoire que les promoteurs ont choisi de mettre en vente 60% des nouveaux logements sur ces segments « petits logements et petits logements familiaux. »
- Les secteurs 1 et 2 sont ce trimestre, davantage orientés « petits logements » avec la domination des T2 sur les studios : les promoteurs ont choisi de poursuivre la mise en commercialisation d'appartements destinés aux « investisseurs ».
- Dans des volumes pourtant en baisse, les petits logements et les petits logements familiaux conservent une part décisive dans les mises en commercialisation de collectifs.

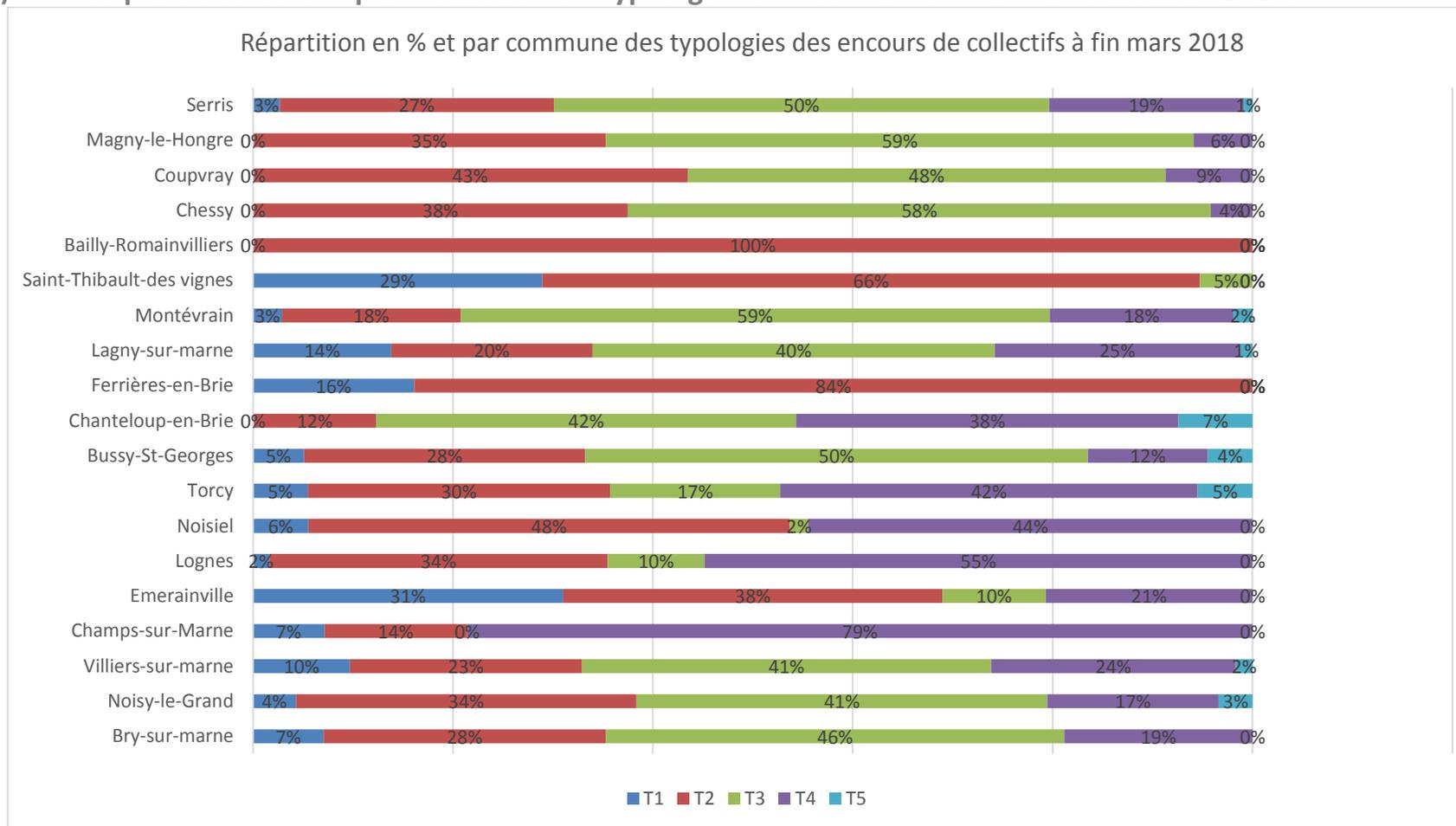
10) Evolution des offres et des ventes entre janvier 2013 et fin mars 2018.



- 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** depuis le troisième trimestre de 2017, soit **quatre trimestres consécutifs**.
- Dans une **tendance également haussière**, le **volume des ventes** du premier trimestre 2018 avec **826**, reste au-delà de 800 deux trimestres de suite, ce qui ne s'est jamais produit depuis le premier trimestre 2013.

- ➡ **En cette fin mars 2018 et ce, depuis la fin juin 2017, l'encours passe la barre des 2.000 logements en fin de trimestre.**
- ➡ **La nouveauté c'est que nous sommes à quatre trimestres consécutifs au-delà de 2.000 logements en stock sur l'année 2017, niveau jamais atteint depuis mars 2013.**

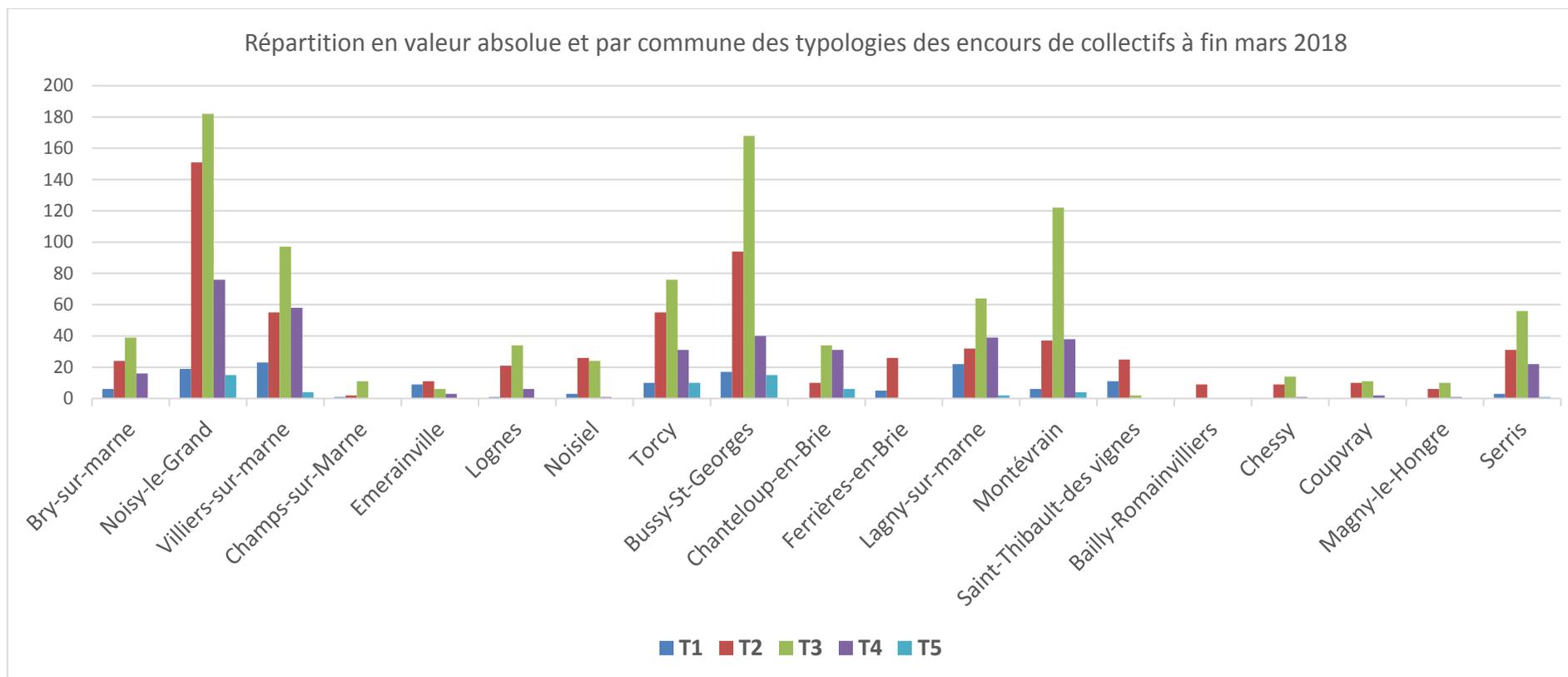
11) Répartition en % et par commune des typologies des encours de collectifs à fin mars 2018.



➤ 19 communes sont concernées fin mars 2018 par la vente de collectifs :

- La part des T1 varie de 0% à 31%
- Celle des T2 de 12% à 100%
- Celle des T3 de 0% à 100%
- Celle des T4 de 0% à 79%
- Celle des T5 de 0% à 7%

12) Répartition en valeur absolue et par commune des typologies des encours de collectifs à fin mars 2018.

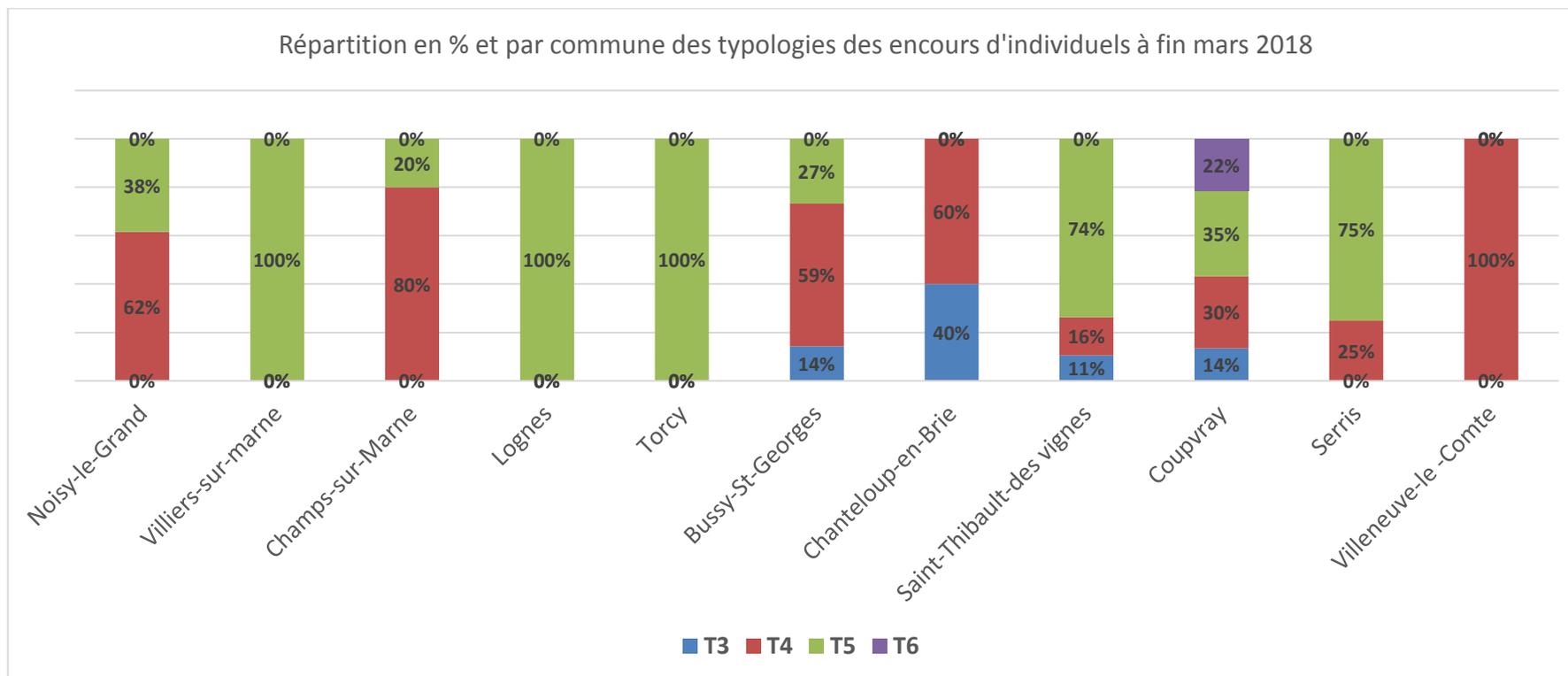


➤ Les stocks les plus importants par typologie sont pour les :

- **T1** = Villiers avec 23, Lagny avec 22 et Noisy avec 19, totalisent **47%** de l'encours total de T1.
- **T2** = Noisy avec 151, Bussy avec 94, Villiers avec 55 et Bussy avec 55 représentent **56%** du stock total de T2.
- **T3** = Noisy avec 182, Bussy avec 168 et Montévrain avec 122 représentent **50%** du stock total de T3.
- **T4** = Noisy avec 76, Villiers avec 58 et Bussy avec 40 totalisent **48%** de l'encours total de T4.
- **T5** = Noisy avec 15, Bussy avec 17 et Torcy avec 10 représentent **70%** du stock total de T5.

➡ **Noisy-Le-Grand et dans une moindre mesure Villiers-sur-Marne et Bussy-St-Georges sont encore les communes « leaders » en termes d'appartements en vente en cette fin mars 2018 et Noisy trône toujours la première place des T2 aux T5/6.**

13) Répartition en % et par commune des typologies des encours d'individuels à fin mars 2018.

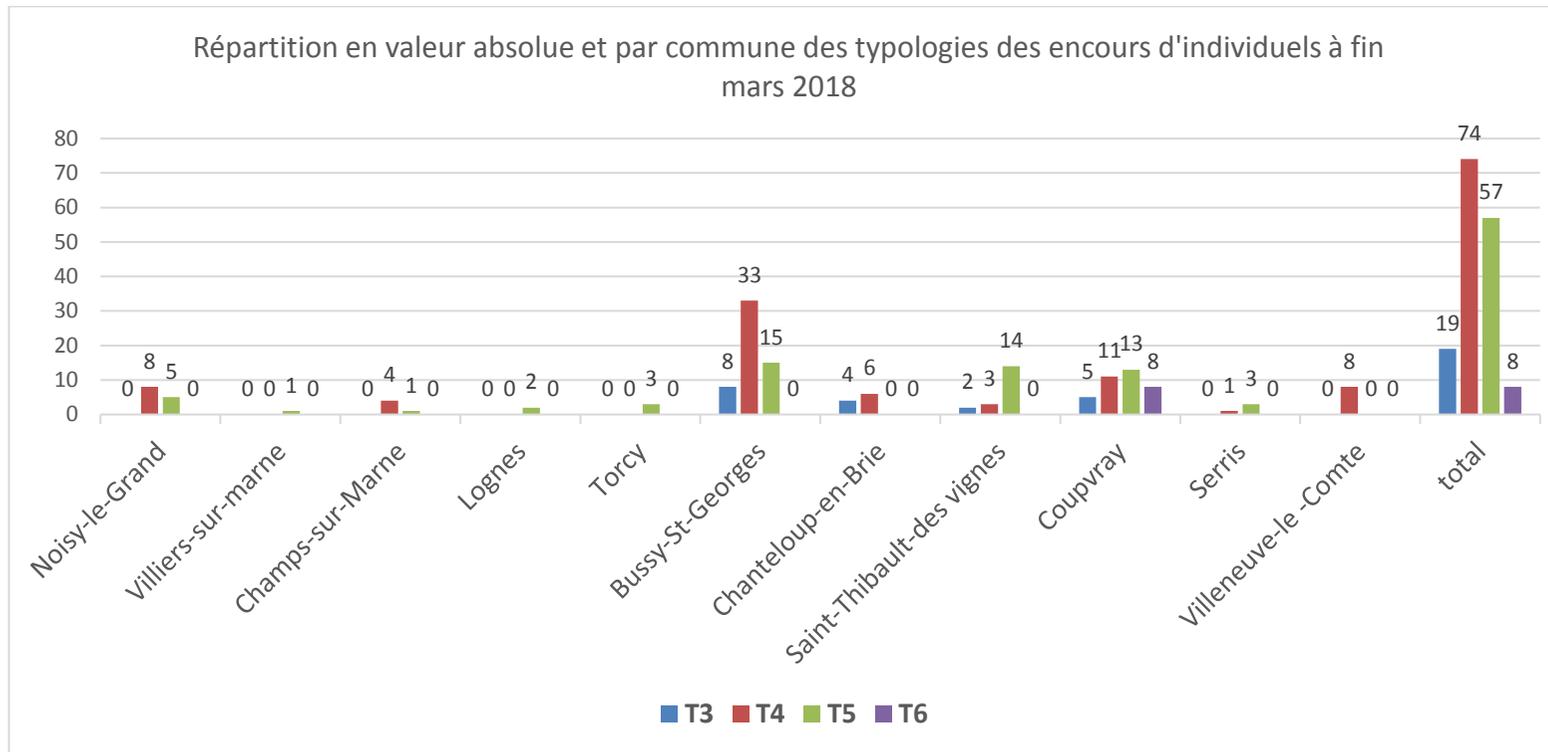


➤ **Onze communes sont concernées par les encours d'individuels :**

- A **Villiers, Lognes et Torcy** les **T5** correspondent à 100% de l'offre dans un seul programme.
- A **Villeneuve-le-Comte**, les **T4** représentent 100% de l'encours dans un seul programme.
- **Bussy, St-Thibault et surtout Coupvray proposent une gamme** plus étendue de typologies de maisons.
- Les autres présentent un **panache de T3/4 ou T4/T5**.

➡ **Sur les onze communes commercialisant des maisons, quatre ne proposent plus qu'une seule typologie à la vente contenue dans un seul programme et trois une gamme étendue de typologies.**

14) Répartition en valeur absolue et par commune des typologies des encours d'individuels à fin mars 2018.



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

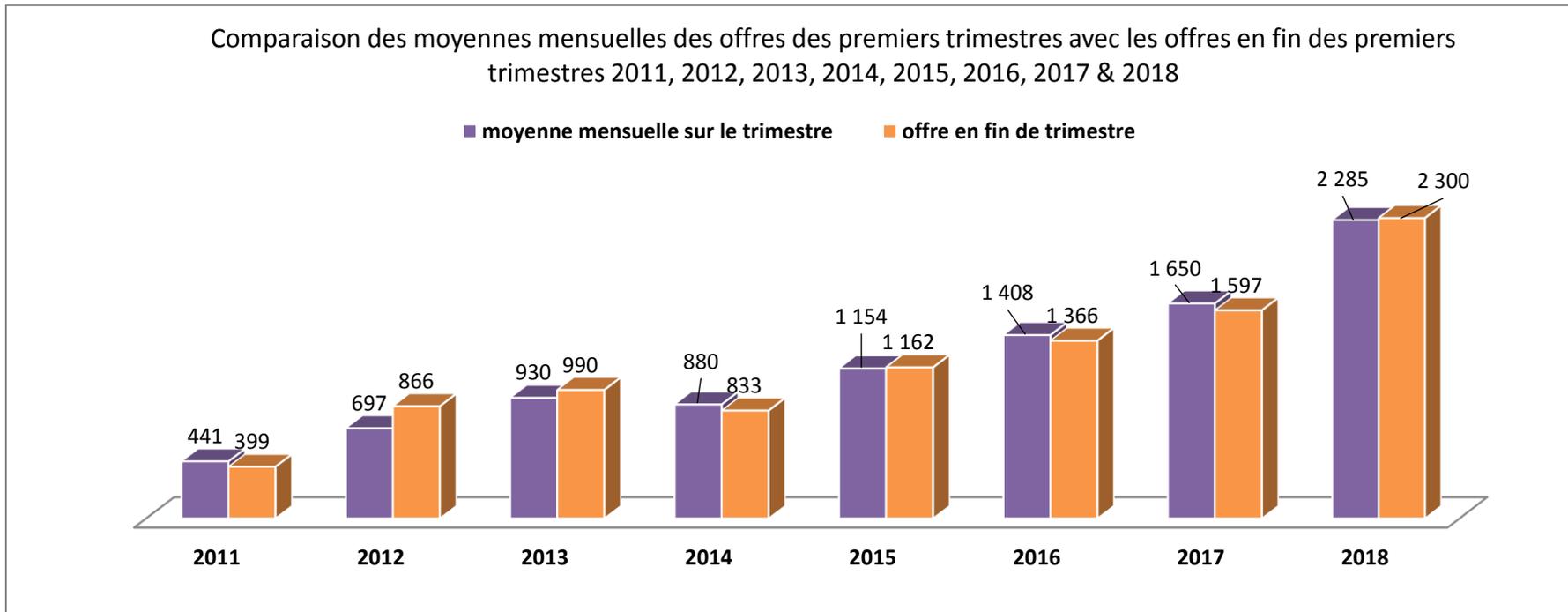
- **T3** = Bussy avec 8, soit **42%** de l'encours total de T3.
- **T4** = Bussy avec 33 soit **45%** du stock total de T4.
- **T5** = Bussy avec 15, **St-Thibault** avec 14 et **Coupvray** avec 13, soit **74%** de l'encours total de T5.
- **T6** = **Coupvray** avec 8, soit **100%**, du stock total de T6.

➡ **Bussy-Saint-Georges domine le stock d'individuels des T3 et T4, mais cède du terrain pour les T5 où elle doit partager le premier rang, avec deux autres communes en cette fin mars 2018.**

15) Surfaces moyennes par type et typologie de logements en stock en m² à fin mars 2018.

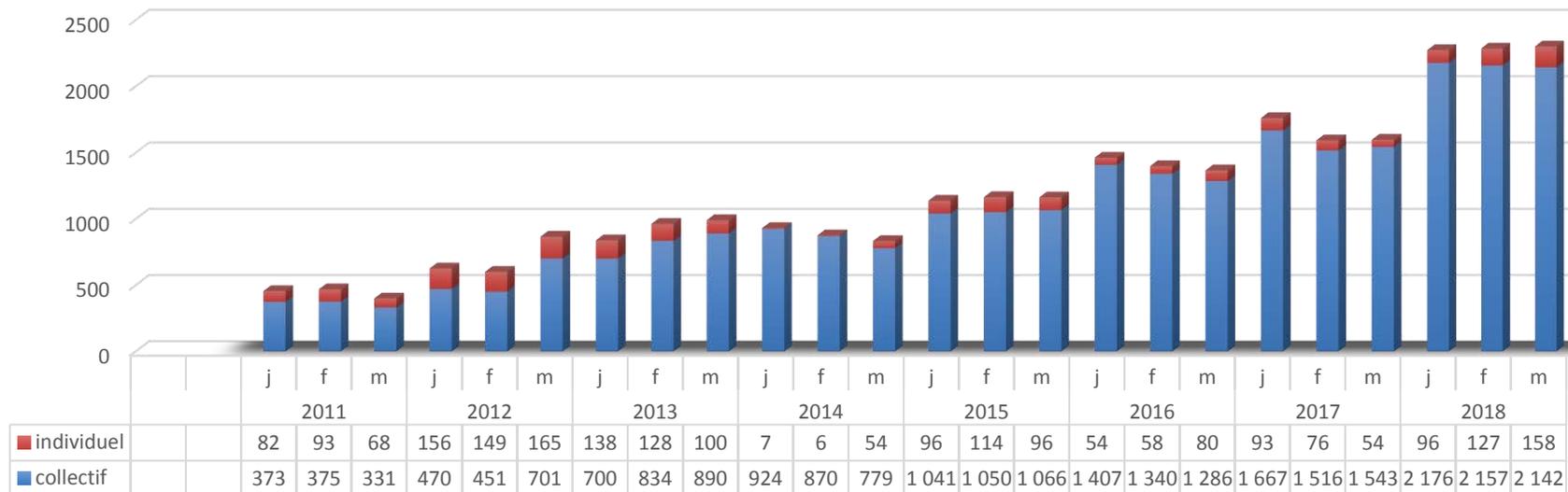
Surface moyenne par type et typologie de logement en m ² en stock								
Commune	Fin mars 2018							
Type	Collectif					Individuel		
Typologie	T1	T2	T3	T4	T5/6	T3	T4	T5/6
Bry-sur-Marne	29	49	63	86				
Noisy-le-Grand	30	44	62	82	101		87	106
Villiers-sur-Marne	31	47	63	79	102			74
Moyenne	30	47	63	82	101		87	90
Champs-sur-Marne	32	45	61				87	106
Emerainville		39	67	82	146			
Lognes	32	50	66	80				125
Noisiel	37	43	65	74				
Torcy	31	45	62	79	90			105
Moyenne	33	44	64	79	118		87	112
Bussy-St-Georges	31	44	65	84	97	61	84	101
Chanteloup-en-Brie		43	65	82	96	63	83	
Ferrières-en-Brie	25	49						
Lagny-sur-Marne	31	45	63	80	103			
Montévrain	32	44	64	80	97	71	74	109
St-Thibault-des-vignes		40	58	77				
Moyenne	30	44	63	80	98	65	80	105
Bailly-Romainvilliers		40						
Chessy		44	63	83				
Coupvray		49	63	83		76	90	109
Magny-le-Hongre		45	64	78				
Serris	31	48	64	83	98		104	116
Villeneuve-le-Comte							81	
Moyenne	31	45	63	82	98	76	92	113

16) Comparaison des moyennes mensuelles des offres des premiers trimestres avec les offres en fin des premiers trimestres 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 & 2018.

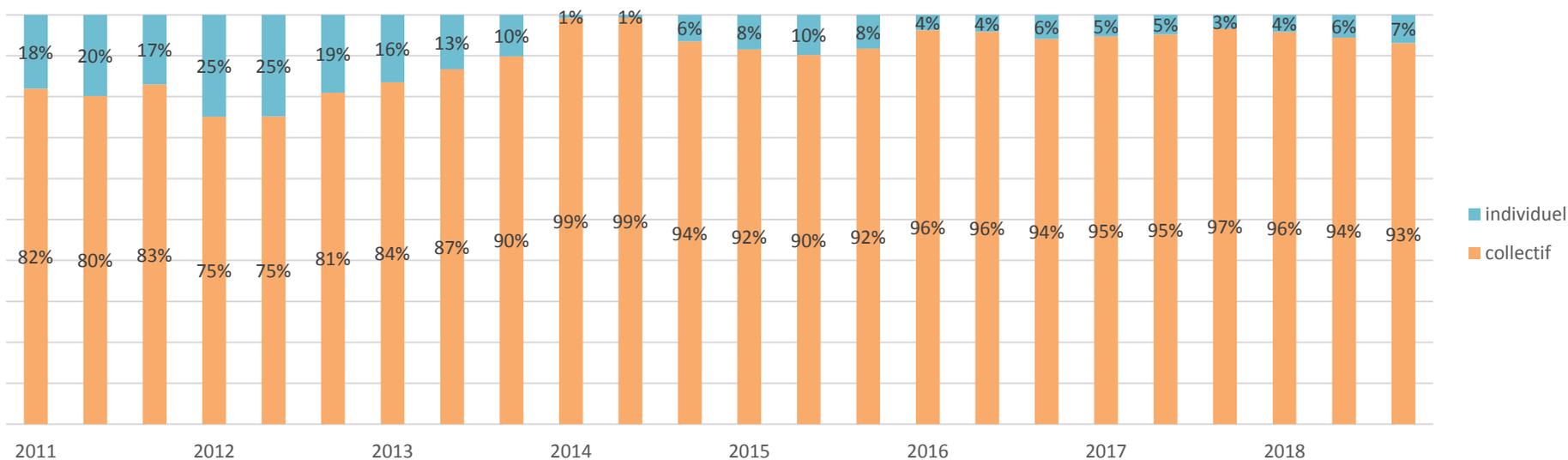


- Au cours du premier trimestre 2018, le **stock mensuel total** a été constamment **supérieur à 2.270 logements** et la **moyenne mensuelle sur le trimestre est de 2.285** : des chiffres **jamais atteints au cours des premiers trimestres des sept autres années.**
- L'**encours mensuel en collectifs** est resté **supérieur à 2.100 logements** au premier trimestre 2018, ce qui n'a jamais été le cas au cours des premiers trimestres des sept dernières années.
- Une **multiplication par 5,8 des stocks** entre la fin mars 2011 et la fin mars 2018, avec une **multiplication par 5,2 de la moyenne trimestrielle.**
 - **Des encours supérieurs au premier trimestre 2018 à ceux des premiers trimestres des sept années antérieures.**
 - **Une affirmation continue du collectif avec des valeurs relatives supérieures ou égales à 90% depuis mars 2013.**

répartition collectif/individuel des offres aux premiers trimestres de 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 & 2018

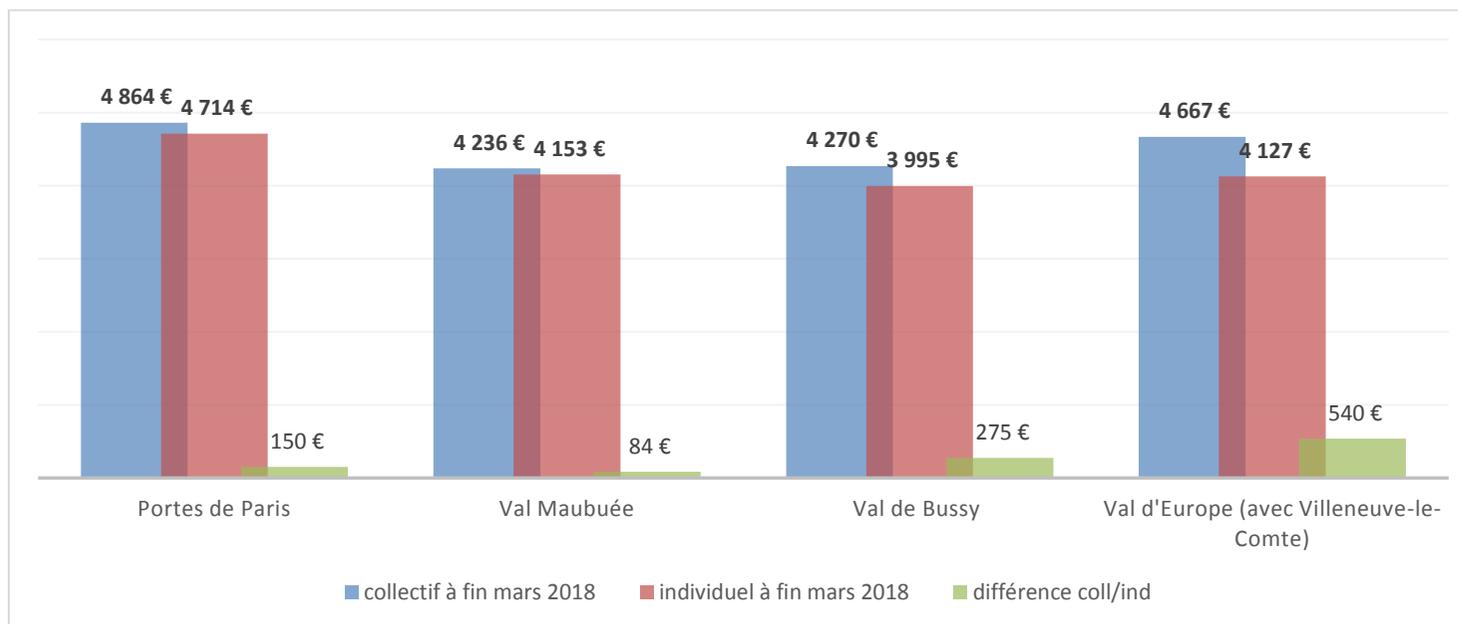


Répartition des offres en % entre collectif et individuel aux premiers trimestres en 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 et 2018



III. Focus sur les prix de vente

1) Prix de vente moyens d'opération au m² par territoire à fin mars 2018.



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 quatrième trimestre 2017 :
 - Les **prix moyens augmentent** pour les **Portes de Paris** et le **Val Maubuée** (+1,1% pour chaque secteur) et **baissent** pour le **Val de Bussy** (-3%) et le **Val d'Europe** (-0,9%).

Individuels :

- Le **secteur 1** reste le **plus cher au m²** en matière de logements individuels, suivi du Val Maubuée, Val d'Europe et Val de Bussy.
- Par rapport à la fin du quatrième trimestre 2017 :
 - Les **prix moyens au m² augmentent** sur les **Portes de Paris** (+9,3%) au **Val Maubuée** (+3,9%) et au **Val d'Europe** (+7,1%), ils se maintiennent au Val de Bussy.

- **Dans le collectif, les prix moyens restent toujours plus élevés au m² que dans l'individuel et augmentent à l'Ouest du territoire et baissent à l'Est.**
- **Les écarts les plus forts en % entre le collectif et l'individuel se trouvent au Val d'Europe avec +13% devant le Val de Bussy avec +6,7%.**
- **Les prix des programmes en vente dans l'individuel sont globalement orientés à la hausse par rapport au trimestre précédent.**

2) Prix de vente moyens d'opération au m² par commune à fin mars 2018.

Prix moyen m ²		
Commune	mars-18	
	Collectif	Individuel
Bry-sur-Marne	5 692 €	
Noisy-le-Grand	4 394 €	4 537 €
Villiers-sur-Marne	4 506 €	5 068 €
Moyenne	4 864 €	4 714 €
Champs-sur-Marne	4 001 €	3 992 €
Emerainville	4 319 €	
Lognes	4 393 €	3 771 €
Noisiel	4 227 €	
Torcy	4 242 €	4 695 €
Moyenne	4 236 €	4 153 €
Bussy-St-Georges	4 175 €	4 020 €
Chanteloup-en-Brie	3 529 €	3 834 €
Ferrières-en-Brie	5 059 €	
Lagny-sur-Marne	4 256 €	
Montévrain	4 303 €	4 130 €
St-Thibault-des-vignes	4 295 €	
Moyenne	4 270 €	3 995 €
Bailly-Romainvilliers	5 949 €	
Chessy	4 042 €	
Coupvray	4 276 €	3 896 €
Magny-le-Hongre	4 376 €	
Serris	4 693 €	4 760 €
Villeneuve-le-Comte		3 726 €
Moyenne	4 667 €	4 127 €

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 **5.692€/m²** dans trois opérations dont les prix varient de 4.169€/m² à 6.377€/m², tire les prix vers le haut,
 - **Noisy-le-Grand** est en moyenne à **4.394€/m²** et comme précédemment deux opérations dépassent les 5.000€/m² moyens.
 - **Villiers-sur-Marne** à **4.506€/m²** et comme à la fin 2017, trois opérations sont au-delà des 5.000€/m² moyens.

- Sur le **Val Maubuée**, le **prix moyen** en cette fin mars 2018 se maintient aux environs de **4.230€/m²**.
 - Les communes de **Champs** et **Noisiel** sont toujours **en dessous du prix moyen**.
 - **Les trois autres** sont **au-dessus**.

- Sur le **Val de Bussy**, la valeur moyenne continue de descendre et passe de 4.400€/m² à **4.270€/m²** encore tirée vers le haut par **Ferrières-en-Brie** avec **5.059€/m²** et **Bussy, Lagny et St-Thibault** sont rejointes par **Chanteloup**, comme **communes les plus abordables en moyenne**.

- Sur le **Secteur 4**, le prix moyen **redescend** sous la barre des 4.700€/m² avec **4.667€/m²** avec les explications suivantes :
 - Les prix à **Chessy, Coupvray, Magny** restent en deçà et Serris flirte avec le prix moyen.
 - La commune de **Bailly-Romainvilliers** avec les **5.949€/m² de l'opération « Le Clos Bailly »** avec 9 T2 encore en vente, fait grimper « artificiellement » la valeur moyenne du secteur.

Individuels :

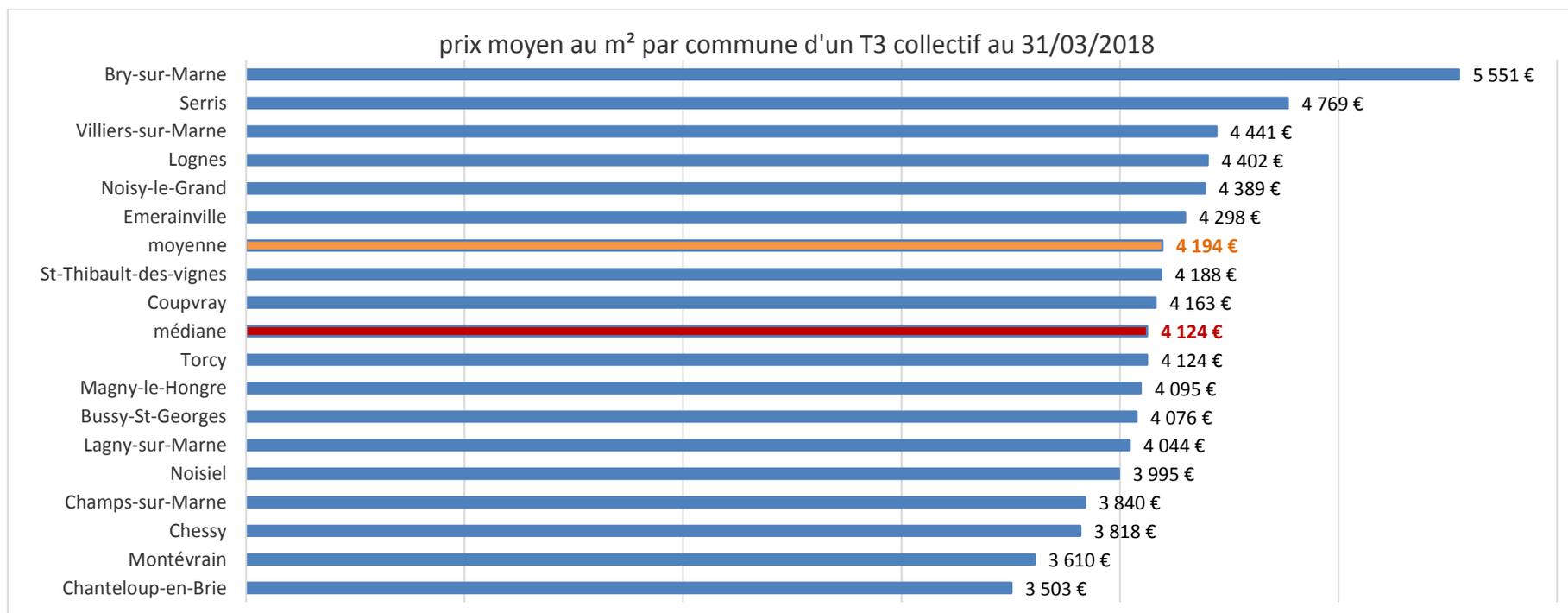
- **Seulement quatre programmes d'individuels** sur les **Portes de Paris** (*trois à Noisy et un à Villiers*) servent de référence de prix et **la valeur moyenne augmente** en passant de 4.313€/m² à **4.714€/m²**.

- Sur le **Val Maubuée**, **deux nouveaux programmes**, **l'un à Lognes et l'autre à Torcy** complètent celui de **Champs-sur-Marne** avec au total, 4 T4 et 6 T5 pour un prix autour de **4.100€/m² moyen**.

- Sur le **Val de Bussy**, le **prix moyen est juste sous les 4.000€/m²** et ne concerne que **trois communes** :
 - A **Bussy-St-Georges**, un programme nouveau commercialisé depuis février 2018 porte le total de l'offre à **56 maisons** réparties dans quatre opérations à la fin mars 2018.
 - A **Montévrain**, une opération commercialisée depuis mars 2018 « Wood village » comprend encore 13 maisons du T3 au T5 à 3.865€/m² moyens
 - A **Chanteloup**, le programme « Néo », en vente depuis février 2018 a mis en vente dix maisons au prix moyen de 3.834€/m² moyens

- Sur le **Secteur 4**, le **prix moyen en hausse** affiche **4.127€/m²** en hausse par rapport à la fin 2017 et concerne **cinq opérations** :
 - Deux sur **Serris** avec « **Domaine Régence** » dans laquelle il reste en vente 2 T5 au-dessus du prix moyen et avec une lancée en mars 2018 « **Park Lane** » où un T4 et un T5 attendent preneur,
 - Un programme de 39 maisons à **Villeneuve-le-Comte**, « **les allées de Villeneuve** » commercialisé en septembre 2017 et dont il reste 8 T4 à acquérir pour un prix moyen de **3.726€/m²**,
 - Enfin, à **Coupvray** commercialisée depuis octobre 2017 « **Green Valley** » où il reste encore 11 maisons vendues autour de **3.534€/m² moyens** à laquelle s'est ajoutée en mars 2018, « **Armonia – Belle Epoque** » dans laquelle 26 maisons sur les 32 commercialisées initialement sont encore en vente pour **4.257€/m² moyens**.

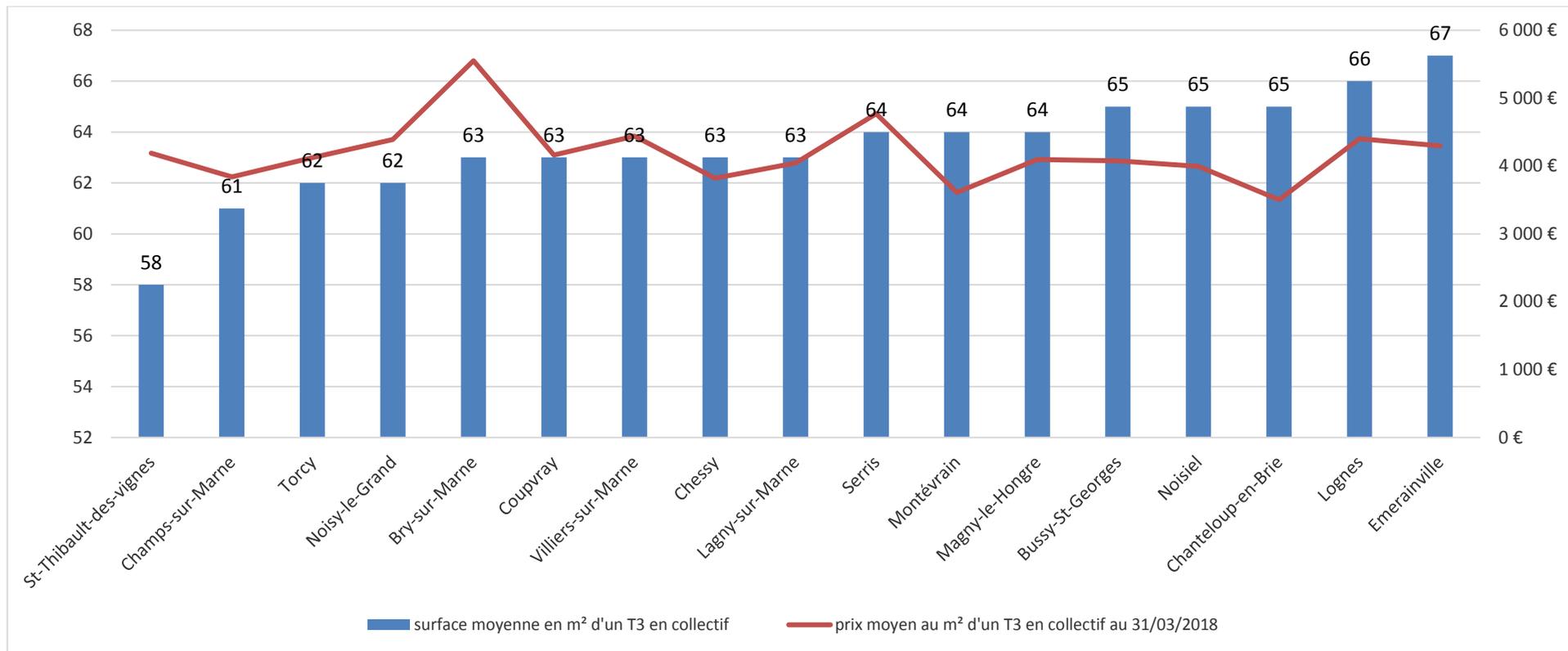
3) Prix de vente moyen des T3 dans le collectif par commune à fin mars 2018.



➤ Des **prix au m²** qui révèlent un **écart de 58,5%** 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 mars 2018.

➤ **La médiane se stabilise ce trimestre (-0,5%)** en passant de 4.144€/m² à **4.142€/m²**, tout comme la moyenne avec **4.194€/m²** contre 4.179€/m², soit +0,4%.

- **Bry-sur-Marne conserve sa place de commune la plus chère et Chanteloup reste positionnée en bas de graphique.**
- **Sur les cinq communes développant les programmes les moins chers en moyenne au m², quatre étaient déjà présentes à la fin du trimestre précédent : Noisiel, Champs, Chanteloup et Montévrain.**
- **Sur les cinq communes développant les programmes les plus chers en moyenne au m², trois figuraient à la fin 2017 : Bry-sur-Marne, Noisy-le-Grand et Serris.**



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

4) Focus sur les dix opérations de T3 en collectif les moins chères au m² et sur les dix les plus chères toujours au m² au 31 mars 2018.

Commune	Prix moyen au m ² d'un T3 en collectif au 31/03/2018	Surface moyenne en m ² d'un T3 en collectif	Promoteur	Nom programme	TVA réduite
Lagny-sur-Marne	3 328 €	64	MDH	Le Domaine de Boiléa	TVA 5,5%
Chessy	3 390 €	67	Pierre et Lumières	La Ferme d'Orsonville	
Torcy	3 425 €	60	CFH/LNC	Le Clos de l'arche	TVA 5,5%
Noisiel	3 478 €	73	Elgéa	Les terrasses de Noisiel	
Chanteloup-en-Brie	3 492 €	67	Terralia	Woodway	14 lots TVA 5,5%
Chanteloup-en-Brie	3 514 €	62	Expensiel Promotion	Néo	TVA 5,5%
Bussy-St-Georges	3 520 €	61	Pichet immobilier	Central garden	
Lagny-sur-Marne	3 562 €	64	Coopievoy	Les jardins de Lagny	
Noisy-le-Grand	3 605 €	59	Arcade promotion	Osmose	TVA 5,5%
Bussy-St-Georges	3 645 €	65	Cogedim	Résidence harmonie	
Villiers-sur-Marne	4 948 €	58	Béryl investissement	Cottage du parc	
Villiers-sur-Marne	4 954 €	60	Le kiosque immobilier	Domaine des morvrains	
Villiers-sur-Marne	4 976 €	63	Projea immobilier	Laureline	
Noisy-le-Grand	4 988 €	63	Bouygues Immobilier	Noisy en l'île	TVA 5,5% sous condition
Serris	4 990 €	64	Artenova	Park Lane	
Villiers-sur-Marne	5 032 €	63	Nexity	Allegría	
Noisy-le-Grand	5 090 €	56	Les senioriales	Senoiriales en ville	
Villiers-sur-Marne	5 098 €	64	Emerige résidentiel	Avenue Lecomte	TVA 5,5% possible
Bry-sur-Marne	5 668 €	65	MDH Promotion	Les rives de la Marne	
Bry-sur-Marne	6 133 €	64	Axone promotion	Les jardins de Pierrus	

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)

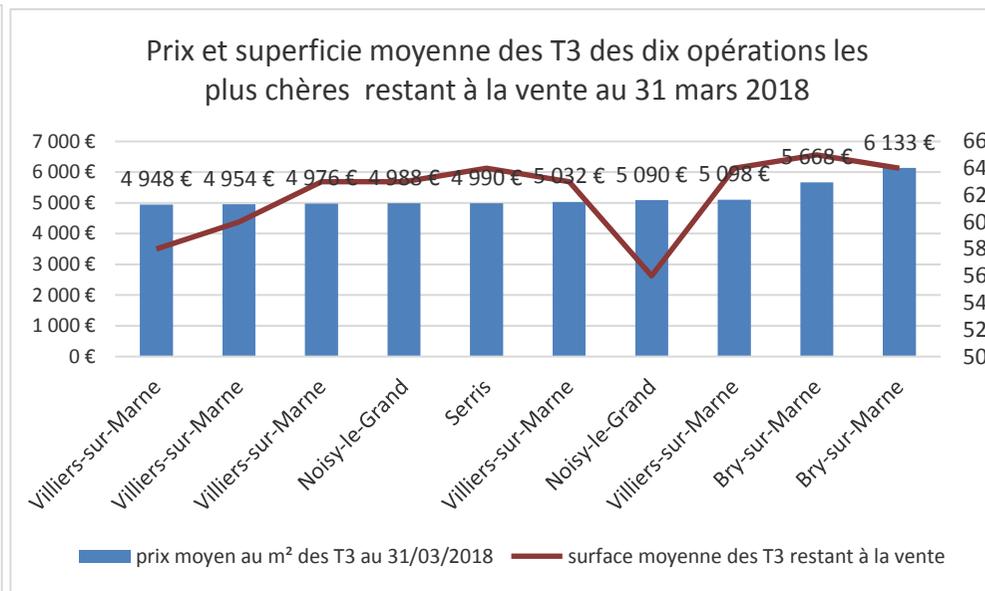
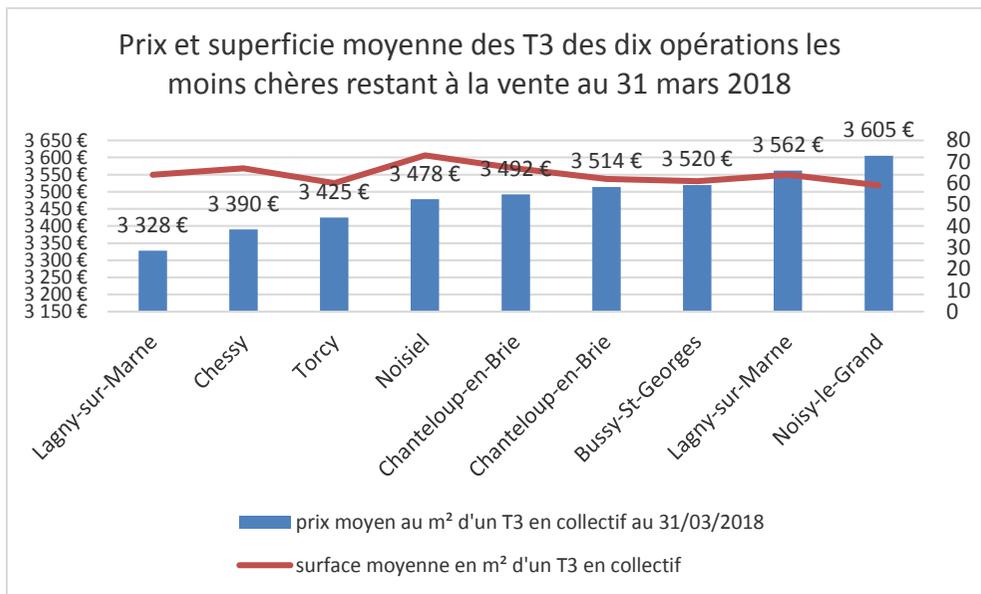
Les dix opérations contenant des T3 en collectif les moins chères au m² :

- Ce n'est plus à l'Ouest ce trimestre, que les **dix opérations contenant des T3 en collectif les moins chères au m²** sont localisées, mais à l'Est avec cinq dans le **Val de Bussy** et une au Val d'Europe.
- Les prix moyens s'échelonnent de **3.328€/m²** à **Noisiel** à **3.645/m²** à **Bussy-St-Georges**, soit un écart de **9,6%**.
- **Cinq** 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**, proposent des lots en **PSLA** ou en **accession coopérative**.

- à **Lagny** « le domaine de Boiléa » dans la bande des 300m du QPV Orly Parc,
- à **Torcy** « le clos de l'arche » dans le QPV de l'Arche Guédon,
- à **Chanteloup-en-Brie**, « Woodway » est un programme d'accession coopérative,
- à **Chanteloup-en-Brie**, « Néo » est un programme avec PSLA possibles,
- A **Noisy**, « Osmose » est dans la bande des 300m de la zone ANRU « Champy - Hauts Bâtons.

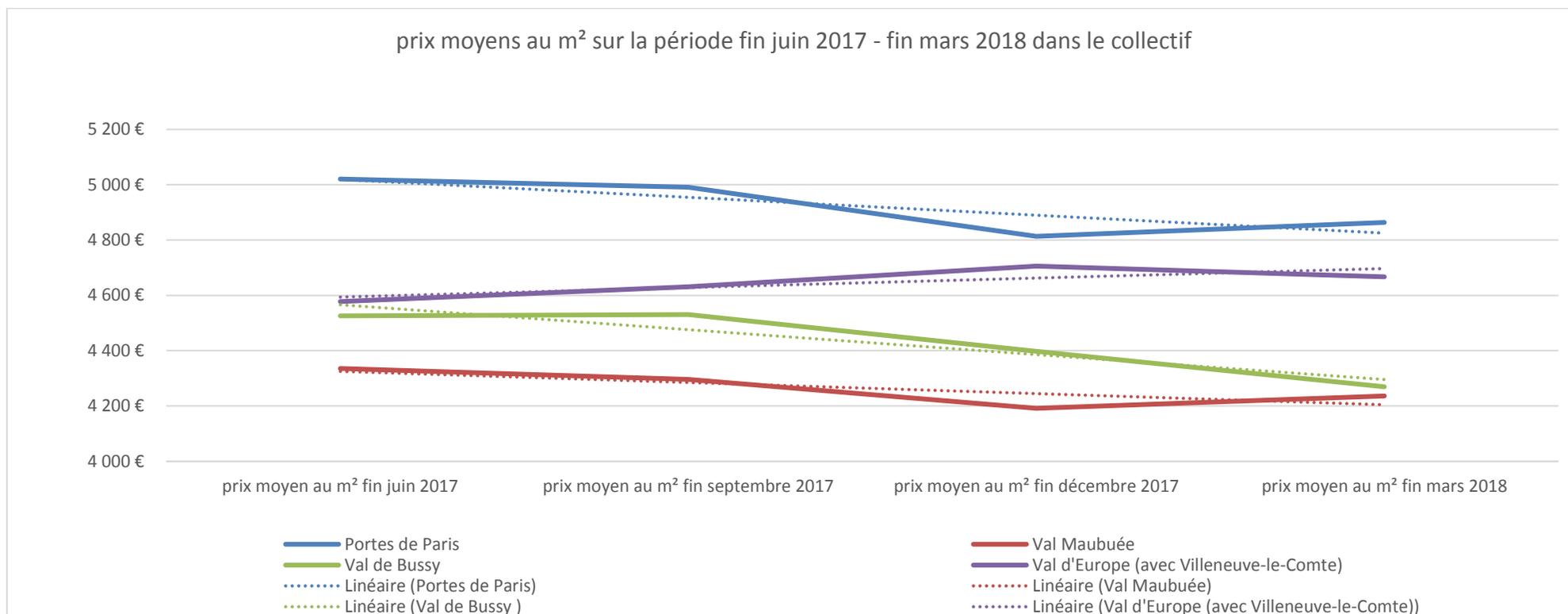
Les dix opérations contenant des T3 en collectif les plus chères au m² :

- Une écrasante domination des **Portes de Paris**, puisque sur les **dix opérations contenant des T3 en collectif les plus chères au m²**, **neuf** sont y sont localisées.
- Le dernier est situé au Val d'Europe.
- Les prix moyens varient de **4.988€/m²** à **Noisy-le-Grand** 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 **64m²** pour les dix opérations les moins chères et de **62 m²** pour les plus chères.
- Les programmes les plus chers programmes sont quasi exclusivement situés dans les **Portes de Paris**.
- La moitié des dix opérations les moins chères sont en **TVA réduite**.

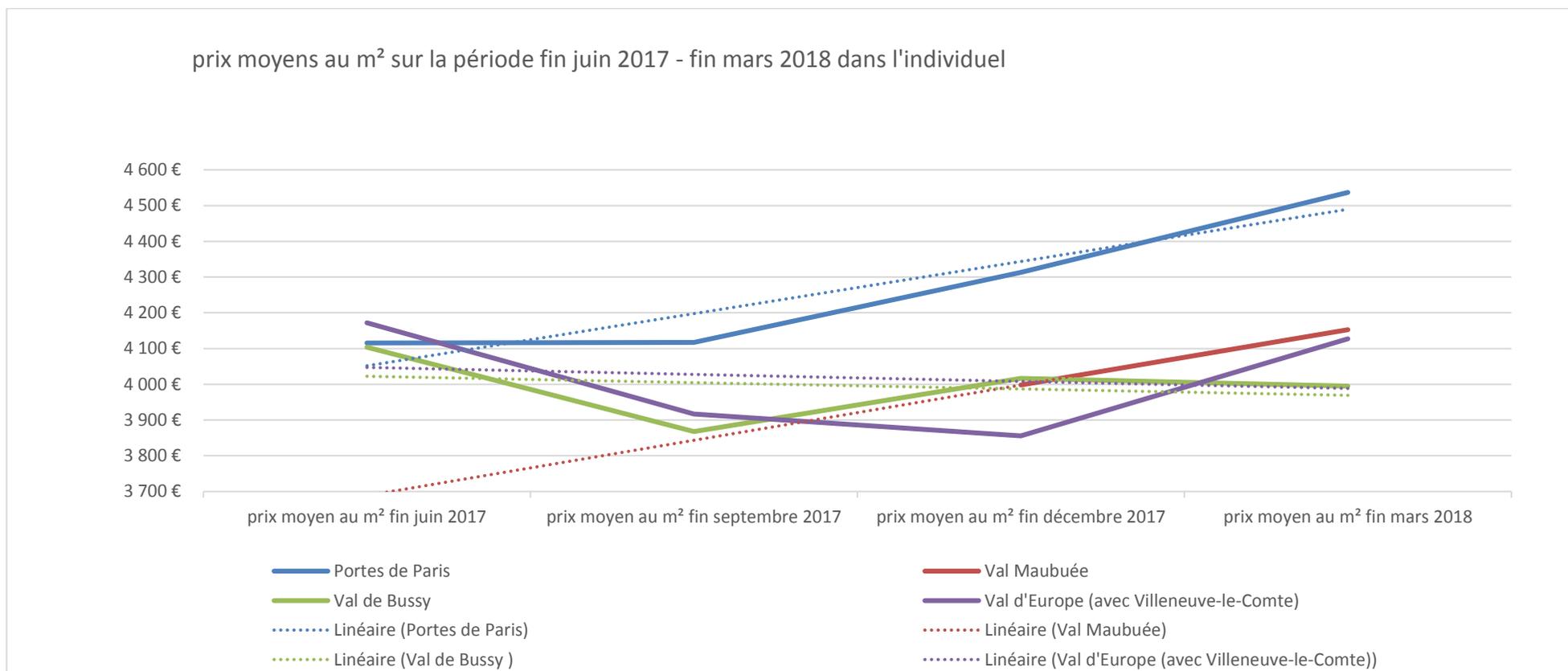
5) Evolution des prix de vente moyens dans le collectif entre la fin juin 2017 et la fin mars 2018 par territoire.



Territoire	Prix moyen au m ² fin juin 2017	Prix moyen au m ² fin septembre 2017	Prix moyen au m ² fin décembre 2017	Prix moyen au m ² fin mars 2018
Portes de Paris	5 021 €	4 991 €	4 813 €	4 864 €
Val Maubuée	4 336 €	4 296 €	4 192 €	4 236 €
Val de Bussy	4 526 €	4 531 €	4 398 €	4 270 €
Val d'Europe (avec Villeneuve-le-Comte)	4 578 €	4 631 €	4 706 €	4 667 €

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

6) Evolution des prix de vente moyens dans l'individuel entre la fin juin 2017 et la fin mars 2018 par territoire.



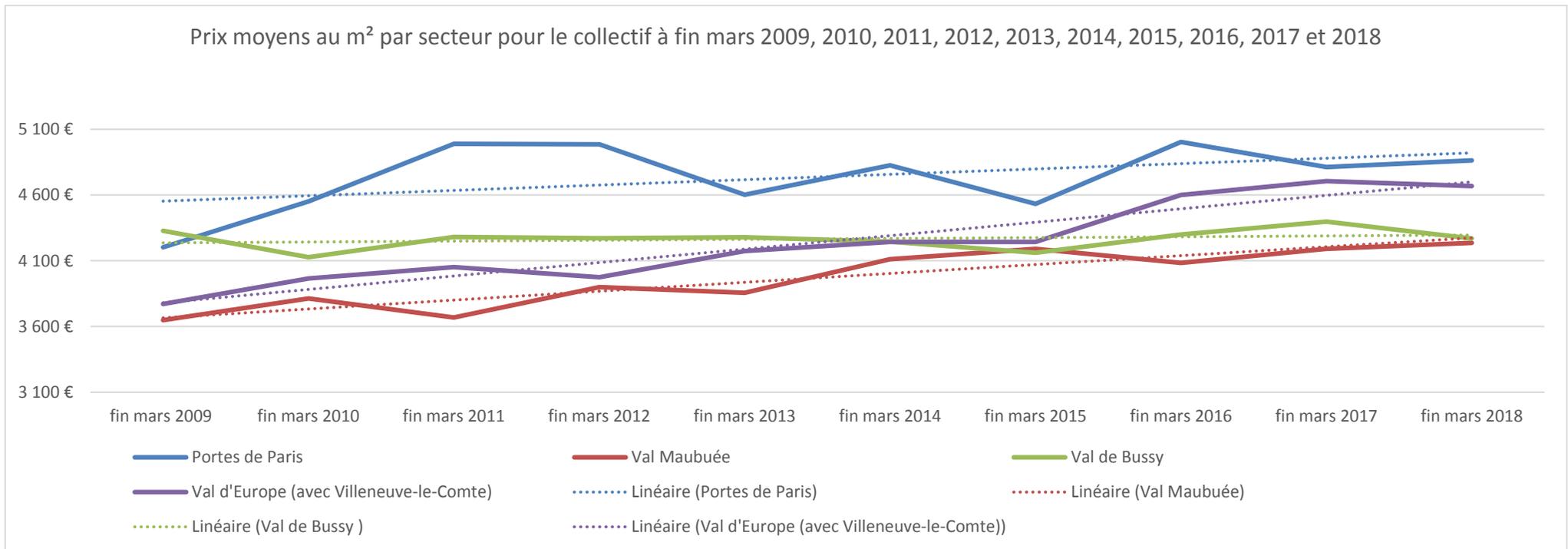
Territoire	Prix moyen au m ² fin juin 2017	Prix moyen au m ² fin septembre 2017	Prix moyen au m ² fin décembre 2017	Prix moyen au m ² fin mars 2018
Portes de Paris	4 116 €	4 117 €	4 313 €	4 537 €
Val Maubuée	Sans objet	Sans objet	3 398 €	4 153 €
Val de Bussy	4 104 €	3 868 €	4 017 €	3 995 €
Val d'Europe (avec Villeneuve-le-Comte)	4 172 €	3 917 €	3 856 €	4 127 €

➔ Des prix moyens depuis 12 mois dont la tendance est à la baisse au Val de Bussy et au Val d'Europe et à la hausse pour les Portes de Paris.

7) Comparaison des prix de vente moyens d'opération au m² par territoire, à la fin mars 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 et 2018 en collectif et en individuel.

➤ **Collectifs :**

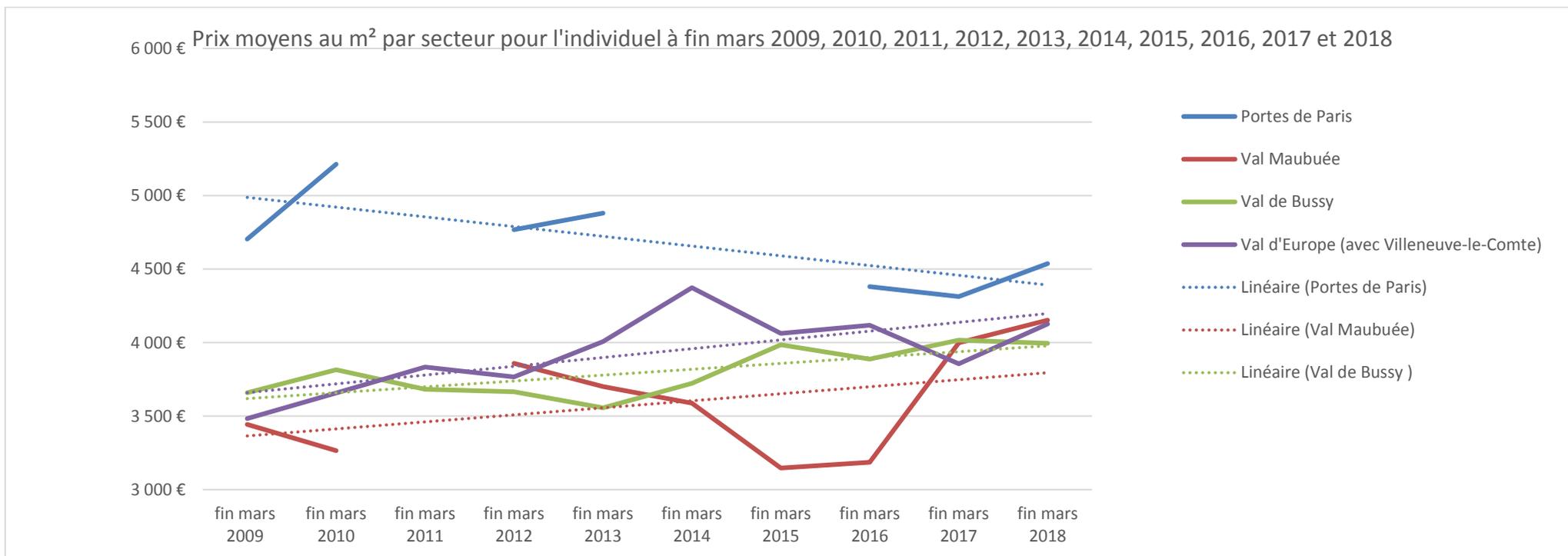
- Sur le **secteur des Portes de Paris**, les prix moyens pratiqués à fin mars 2018 sont **en hausse** par rapport à la fin mars 2009 (+14%) : c'est le **retour de programmes sur Bry-sur-Marne** qui explique cette hausse (*prix moyens sur Bry autour de 5.690€/m²*).
- Sur le **Val Maubuée**, on enregistre une **hausse de 14%**.
- Sur le **Val de Bussy**, une **très faible baisse de 1% avec les mêmes communes concernées**.
- Sur le **Val d'Europe** est constatée la **plus forte hausse avec +19%** et le passage de 3.771€/m² à fin mars 2009 à 4.706€/m² à fin mars 2018.



Territoire	Différence prix moyens fin mars 2018/fin mars 2009 en €	% d'augmentation ou de baisse	Observations
Portes de Paris	661€	14%	Le Val d'Europe a vu ses prix moyens progresser plus fortement que sur les Portes de Paris, au Val de Maubuée. Prix constants au Val de Bussy.
Val Maubuée	588€	14%	
Val de Bussy	-59€	-1%	
Val d'Europe (avec Villeneuve-le-Comte)	896€	19%	

➤ **Individuels :**

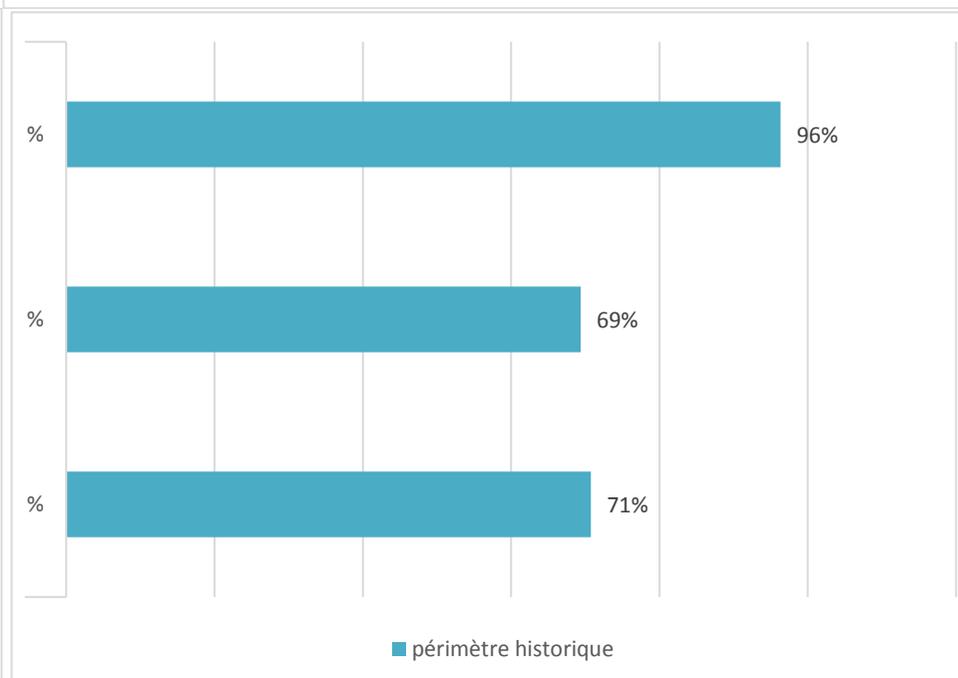
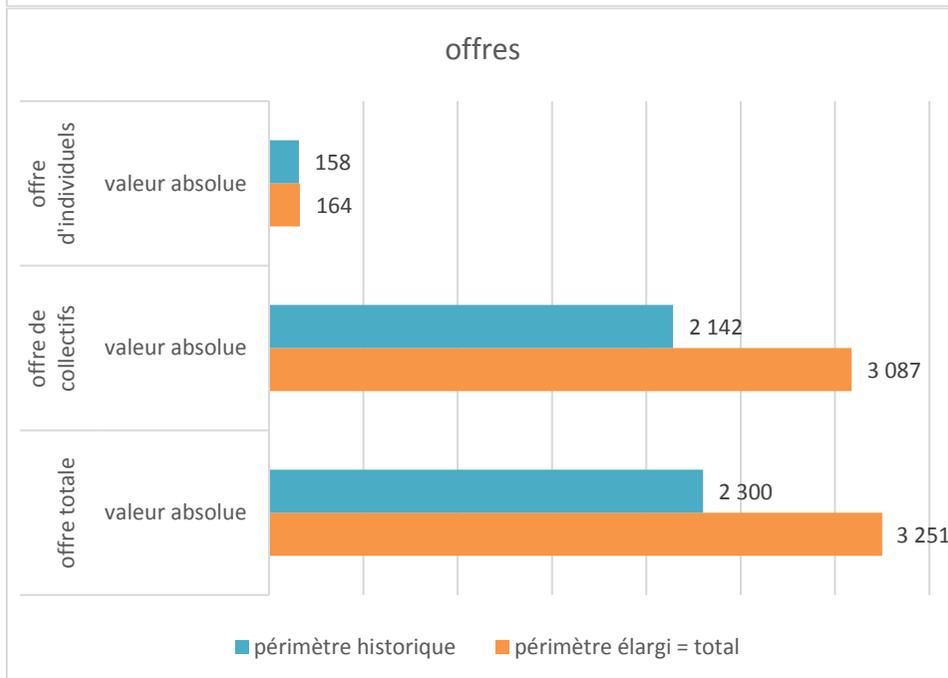
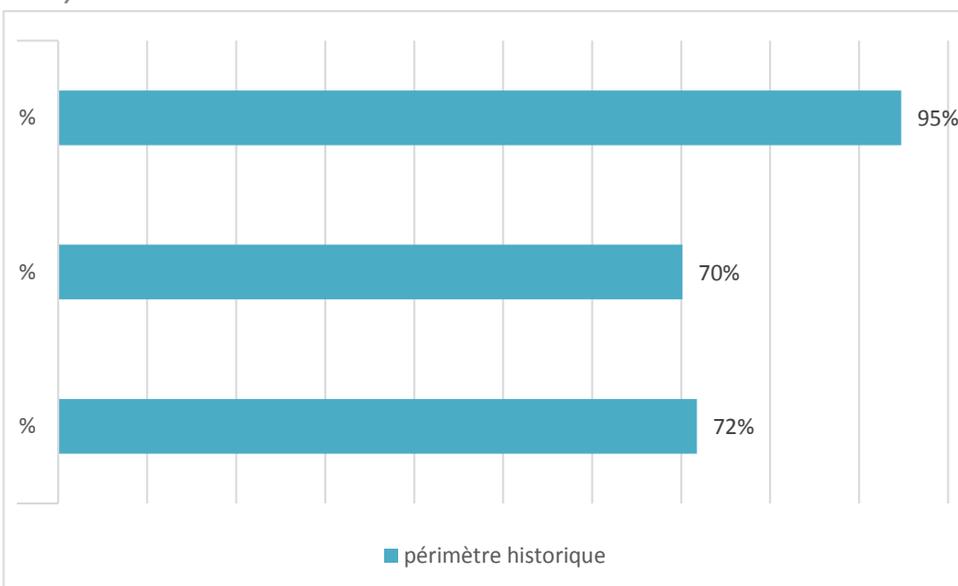
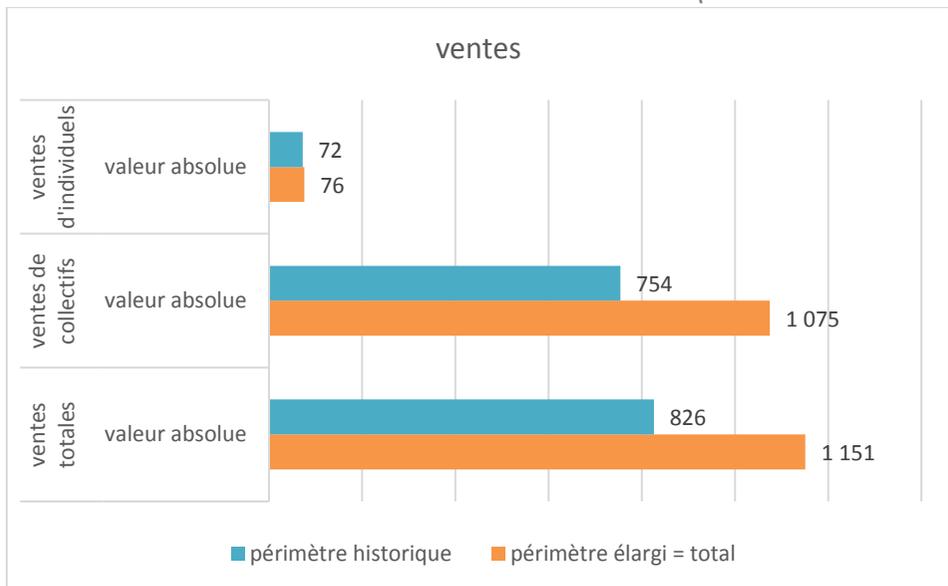
- Sur les **Portes de Paris** : les prix moyens pratiqués à fin mars 2018 sont **en baisse de 4%** mais la **série est très incomplète**.
- Sur le **Val Maubuée**, les prix moyens pratiqués à fin mars 2018 enregistre **la plus forte hausse avec +17%** mais la **série est également incomplète**.
- Les prix ont **augmenté** sur le **Val de Bussy** de **8%** et flirtent avec les 4.000€/m² à la fin mars 2018.
- Les prix moyens sur le **Val d'Europe** enregistrent **+16%**, passant de 3.483€/m² à 3.856€/m².

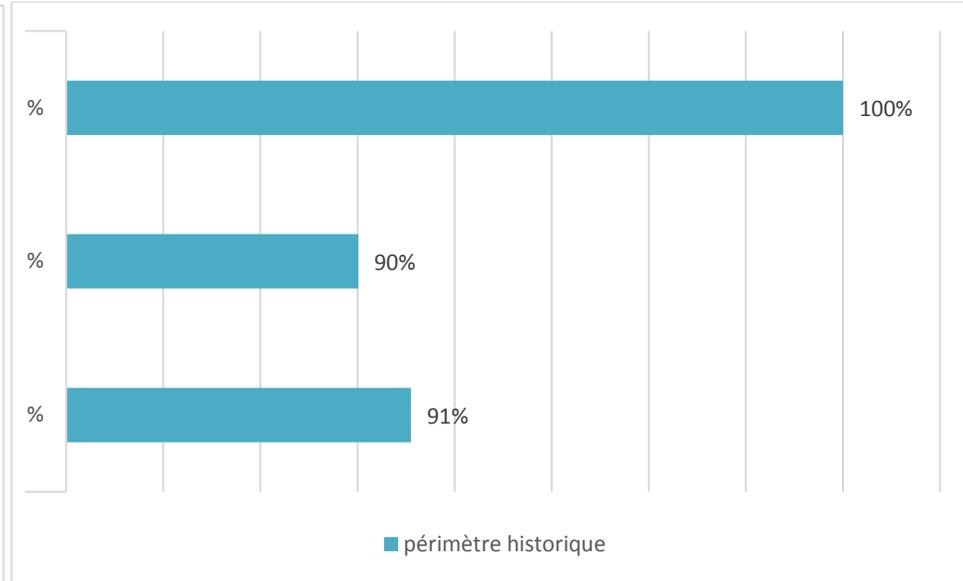
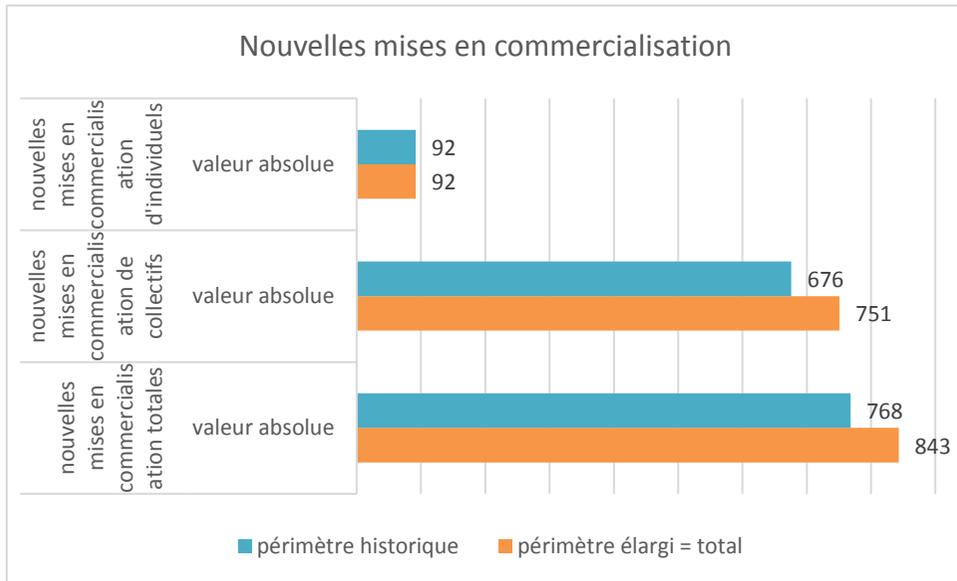


Territoire	Différence prix moyens fin mars 2018/fin mars 2009 en €	% d'augmentation ou de baisse	Observations
Portes de Paris	-166 €	- 4%	Le Val Maubuée a vu ses prix moyens progresser plus fortement que sur les secteurs 3 et 4 et les Portes de Paris ont vu leurs baisser. (à noter que les séries sont incomplètes pour les secteurs 1 et 2)
Val Maubuée	709€	+ 17%	
Val de Bussy (avec Ferrières)	335€	+ 8%	
Val d'Europe (avec Villeneuve-le-Comte)	644 €	+ 16%	

III. Troisième partie : les apports des communes dans les nouveaux territoires au premier trimestre 2018

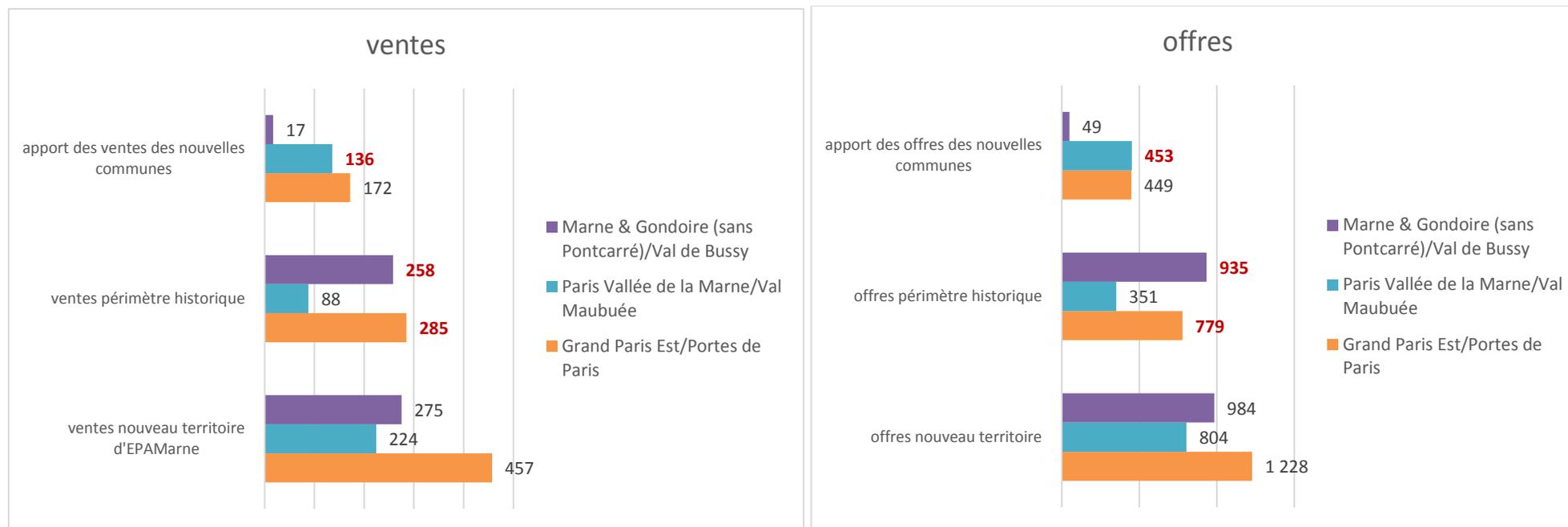
1) La part prise par le « périmètre historique » dans le nouveau périmètre au premier trimestre 2018, pour les ventes, offres et nouvelles mises en commercialisation (sur les 44 communes).





- Une très large domination du périmètre « historique » dans les ventes, les offres et les mises en commercialisation du premier trimestre 2018.
- Le périmètre « historique » de Marne-la-Vallée, représente 72% des ventes totales du trimestre, 71% de l'encours à fin mars 2018 et 91% des nouvelles mises en commercialisation du premier trimestre 2018, 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 des territoires « historiques » contrastée :

- Sur **Marne et Gondoire**, les communes « historiques » restent leaders avec 258 ventes sur 275, soit **94%**, vs 81% au quatrième trimestre 2017, accentuant leur domination.
- Sur le territoire de **Paris Vallée de la Marne** l'apport de communes nouvelles reste minoritaire dans les ventes avec une part prise de 88 ventes sur 224, soit **39%**, vs 43% et voient même leur influence baisser.
- Dans **Grand Paris Est**, une domination des communes « historiques » avec 285 ventes sur 457, soit **62%**, vs 76%, avec là aussi, un impact qui diminue.

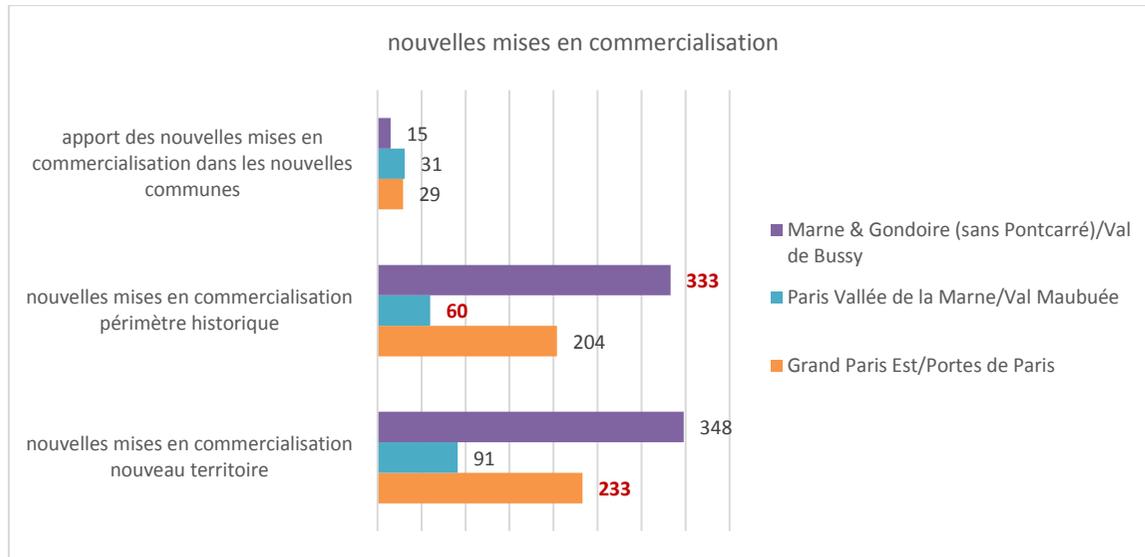
➤ Les offres : une domination des territoires « historiques » contrastée :

- Sur **Marne et Gondoire**, les communes « historiques » se taillent la part du lion avec 935 logements en stock sur 984 (**95%**).
- 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 **56%** (453/804).
- Dans **Grand Paris Est** également, une domination des communes « historiques » avec 779 sur 1.228, soit **63%**.

➡ **En cette fin mars 2018, les deux phénomènes constatés depuis le début d'année 2017 tant en termes de ventes que d'offres se perpétuent à savoir : le poids du territoire « historique » pour Grand Paris Est - dans des proportions plus faibles cependant - et Marne et Gondoire - en augmentation - et l'apport des communes nouvelles pour Paris Vallée de la Marne et ce, dans des proportions en baisse.**

➤ Les nouvelles mises en commercialisation : une confirmation et deux changements

- Sur **Marne et Gondoire**, c'est encore **sur les communes « historiques »** que se trouvent localisées pour **96%** les nouvelles offres (333/348).
- Ce trimestre, en opposition avec la majeure partie de l'année 2017, **c'est l'apport des communes historiques 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 **66%** (60/91).
- Dans **Grand Paris Est**, **88%** des apports de nouveaux programmes sont situés sur le **périmètre historique** actant un retour à la situation du troisième trimestre 2017, où la part belle allait aux communes « historiques ».



- ➡ **En cette fin mars 2018, une évolution dans les nouvelles mises en commercialisation : le poids du territoire « historique » est redevenu prépondérant pour Paris Vallée de la Marne.**
- ➡ **En effet, la situation constatée en début d'année 2017 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 mars 2018.

1) Au premier trimestre 2018, un volume des ventes qui reste au plus haut, portées par les collectifs, eux-mêmes composés majoritairement de T3 (*petits logements familiaux*) et de T2 (*petits logements*), avec un tiers des ventes totales de logements neufs qui a été effectuée à l'Ouest du territoire et précisément sur les Portes de Paris, mais avec un partage territorial en grignotant l'hégémonie

- ➔ Dans une tendance haussière sur les douze derniers mois : un niveau trimestriel (826) qui reste au plus haut
 - Un premier trimestre 2018 qui s'inscrit dans la continuité de la fin 2017 avec un mois de mars dépassant les 350 ventes.
 - Double mouvement : légère baisse du nombre de ventes de collectifs couplée à une forte hausse des ventes d'individuels qui expliquent le maintien du niveau global équivalent à celui du dernier trimestre 2017.
 - Au cours du premier trimestre 2018, par rapport au quatrième de 2017 et en valeur absolue, les petites typologies voient leurs ventes baisser et les typologies à destination des familles les leurs augmenter.
 - Dans la continuité du trimestre précédent - avec 279 ventes moyennes mensuelles - la moyenne du premier trimestre 2018 avec 275 ventes, est la plus élevée des premiers trimestres des onze dernières années.

- ➔ Des ventes toujours portées par les collectifs : la domination des Portes de Paris certes moins marquée mais encore présente pour trois typologies sur cinq
 - De façon légèrement moins marquée avec 91% vs 93% au quatrième trimestre 2017, les ventes de collectifs dominant toujours le marché.
 - Dans des volumes totaux de ventes largement plus élevés, les ventes de collectifs de ce premier trimestre, sont à un niveau jamais atteint sur aucun premier trimestre au cours des sept dernières années.
 - Un « gros » tiers des ventes totale vs la moitié fin 2017, ont été réalisées sur les Portes de Paris, qui se maintient devant le Val de Bussy (31% vs 25%) : les Portes de Paris perdent du terrain au profit du Val de Bussy.
 - Les Portes de Paris conservent la tête des cessions ce trimestre, en ayant vendu davantage de logements du T1, T3 et T4 que les autres territoires.
 - A Noisy-le-Grand, ont été effectués 24% du total des ventes vs un tiers au dernier trimestre 2017.

- ➔ Collectifs composés majoritairement de T3 (*petits logements familiaux*) et de T2 (*petits logements*) : ce trimestre les T2 et les T3 totalisent 68% des cessions totales
 - Les ventes de ce trimestre ont été davantage centrées les petits logements familiaux avec les T3 et sur les petits logements avec les T2 (68% des cessions au total, vs 70%), 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 60% contre 54% à la fin décembre 2017, traduction de la hausse des ventes des T4/5/6 conjuguée à la baisse de celles des T1.

- ➔ Avec un tiers des ventes totales de logements neufs effectuée à l'Ouest du territoire et précisément sur les Portes de Paris, mais avec un partage territorial en contestant l'hégémonie
 - Noisy-le-Grand où a été effectué près d'un quart du total des cessions du premier trimestre 2018, se retrouve un peu seule à l'Ouest et l'Est du territoire revient en force.
 - Finalement, les ventes totales de ce premier trimestre 2018 ont reposé sur les épaules de quatre communes : Noisy-le-Grand, Bussy-St-Georges, Montévrain et Serris qui comptabilisent 66% des cessions.

2) Les caractéristiques des offres au premier trimestre 2018 : elles se maintiennent à un niveau élevé, toujours constituées majoritairement de logements familiaux collectifs, portées par les T3, localisées principalement au Val de Bussy devant les Portes de Paris, traduction d'une répartition bipolaire Ouest/Est des offres

➤ Dans une tendance haussière sur les douze derniers mois : l'encours de 2.300 logements reste au plus haut

- Un premier trimestre qui s'inscrit dans la continuité de la fin 2017, avec 2.300 logements proposés à la vente, avec un stock mensuel supérieur à 2.270 logements et une moyenne mensuelle sur le trimestre de 2.285 : le territoire est toujours jugé attractif par les promoteurs.
- 2.300 logements sont donc disponibles à la vente à fin mars 2018 et 2.844 logements ont été vendus au cours des douze derniers mois : si l'on prend en compte le rythme moyen mensuel des ventes, soit 237 logements, l'offre à fin mars 2018 représente 12 mois de commercialisation : un marché est considéré comme sain et équilibré par les promoteurs quand le délai est de 12 mois.

➤ Toujours constituées principalement de logements familiaux collectifs portées par les T3 : 44% de l'encours total

- En valeur relative, le partage par typologie confirme les T3 qui se maintiennent avec 44% de l'offre totale, devant les T2.
- Dans le collectif, la part prise par les T3 et dans l'individuel celle prise par les T4, en font les deux produits phares de leur type de logements les T4 détrônent les T5&+ ce trimestre.
- 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 68% contre 32% pour les petits logements (*T1+T2*) sur le premier trimestre 2018.

➤ Localisées à égalité au Val de Bussy devant les Portes de Paris, traduction d'une répartition bipolaire Ouest/Est des offres sur le territoire :

- On note le retour en force du Val de Bussy devant les Portes de Paris, dans tous les « compartiments » de la production de logements qu'ils soient collectifs ou individuels.
- Conséquence de la montée des offres au Val de Bussy : le rééquilibrage géographique des offres entre les secteurs 1+2 et les secteurs 3+4 amorcé à la fin juin 2015, se précise puisque nous sommes à 49% vs 51% en cette fin mars 2018, mais le Val Maubué 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 mais avec au Val de Bussy, la part des logements familiaux qui est plus importante (69%).
- Le Val de Bussy avec plus de la moitié des encours, 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 très inférieurs (-21%) qu'au cours du dernier trimestre 2017 et toujours la part belle faite aux collectifs

- Le Val de Bussy règne sans partage ce trimestre avec 43% des nouvelles mises en commercialisation laissant loin derrière avec 27% les Portes de Paris et un cinquième au Val d'Europe.
- Une commune gagnante ce trimestre : Montévrain avec 22% des nouvelles offres.
- Un territoire écrase les autres en nombre de nouveaux collectifs : le Val de Bussy sur lequel ont été développés 43% des offres.
- Une commune gagnante en termes de collectifs ce trimestre Montévrain avec 28% des nouvelles offres.
- Le secteur des individuels est là aussi « sous la coupe » du Val de Bussy avec 46%, mais le Val d'Europe tire son épingle du jeu avec 41%.

➤ Concernant toujours les nouvelles mises en commercialisation : des offres de petits logements en collectif (du T1 au T3) en forte baisse (-21%) et une redistribution géographique en faveur du seul Val de Bussy.

- Une baisse qui a surtout touché les studios avec une offre qui a fondu de 47% !
- Les T2 s'en sortent moins mal avec -15% et l'offre de T3 continue de décliner (-19%).

- Une redistribution des nouvelles mises en commercialisation au bénéfice du Val de Bussy qui avec 41% laisse loin derrière les Portes de Paris avec 31%, qui viraient largement en tête au dernier trimestre 2017.
- Le Val Maubuée en fait également les frais en voyant sa part divisée par 2,4, tandis que celle du Val d'Europe passe de 11% à 19%.
- C'est à l'Est du territoire que les promoteurs ont choisi de mettre en vente 60% des nouveaux logements sur ces segments « petits logements et petits logements familiaux ».
- Les secteurs 1 et 2 sont ce trimestre, davantage orientés « petits logements » avec la domination des T2 sur les studios : les promoteurs ont choisi de poursuivre la mise en commercialisation d'appartements destinés en partie aux « investisseurs ».
- Dans des volumes pourtant en baisse, 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 baissière pour les Portes de Paris, le Val Maubuée, le Val de Bussy et haussière pour le Val d'Europe.

➤ Dans l'individuel :

- Des prix moyens depuis 12 mois dont la tendance est à la baisse au Val de Bussy et au Val d'Europe et à la hausse pour les Portes de Paris.

4) Les apports des communes dans les nouveaux territoires au premier trimestre 2018, pour les ventes, offres et nouvelles mises en commercialisation

- Le périmètre « historique » de Marne-la-Vallée, représente 72% des ventes totales du trimestre, 71% de l'encours à fin mars 2018 et 91% des nouvelles mises en commercialisation du premier trimestre 2018, mais avec des contrastes suivant le territoire de référence.
- En cette fin mars 2018, les deux phénomènes constatés depuis le début d'année 2017 tant en termes de ventes que d'offres se perpétuent à savoir : le poids du territoire « historique » pour Grand Paris Est - dans des proportions plus faibles cependant - et Marne et Gondoire - en augmentation - et l'apport des communes nouvelles pour Paris Vallée de la Marne et ce, dans des proportions en baisse.
- En cette fin mars 2018, une évolution dans les nouvelles mises en commercialisation : le poids du territoire « historique » est redevenu prépondérant pour Paris Vallée de la Marne.
- En effet, la situation constatée en début d'année 2017 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 (janvier/février/mars 2018)

ÉCOULEMENT DES PROGRAMMES

SECTEUR 1 - PORTES DE PARIS ELARGI																	COLLECTIF						
Opération	Parc	Offre en fin de mois	Cumul avant 2016	2016	Ventes nettes												Année de livraison prévue	Promoteur					
					2017					2018													
					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	12		5	0	8	0	-2	6	3	0	1						4	2019	Axone Promotion			
Abélia	36	36						0	0	0	0	0						0	2020	WOODEUM			
Les Rives de la Marne	42	37										5						5	2020	MDH Promotion			
Total Bry-sur-Marne	105	85		5	0	8	0	-2	6	3	0	6	0	0	0	0	0	0	0	9			
CHAMPIGNY-SUR-MARNE																							
Villa Prairial	69	1		58	5	0	-2	4	7	2	0	1						3	2015	Crosswood			
Connexion	81	0		65	-2	9	4	1	12	2	1	1						4	2019	Cogedim			
Tandem	61	4		44	5	-2	6	-3	6	5	-1	3						7	2019	Bouygues Immobilier			
147 Parc	14	3						11	0	11	1	0	-1					0	2018	Promège			
Le Ru de la Lande	24	12						4	8	12	0	0	0					0	2019	Coopimmo			
76 Salvador Allende	48	35						6	6	12	0	0	1					1	2019	Demathieu Bard Immo.			
Villa des Rosiers	24	11						10	10	1	0	2						3	2018	Lymo			
Le Black Pearl	21	11						5	5	1	0	4						5	2019	REI Habitat			
Parenthèse Verte	148	108						1	1	12	12	15						39	2020	COGEDIM			
Les Terrasses du Marais	99	55						17	17	10	8	9						27	2020	Atland			
Le Régent 1	19	19										0						0	2019	EGCR			
Total Champigny-sur-Marne	608	259	0	167	8	7	29	49	93	34	20	35	0	0	0	0	0	0	0	0	89		
CHENNEVIÈRES-SUR-MARNE																							
Résidence Bellevue	58	4		50	0	1	3	0	4	0	0	0						0	2017	France Pierre			
L'Ecrin du Coteau	31	14						3	3	6	12	-1	0	6				5	2019	Paris Pierre			
Villas des Coteaux	86	27			5	5	6	36	52	-3	3	7						7	2019	Nexity			
Cœur de Marne	19	7						7	7	3	0	2						5	2019	Tagerim Promotion			
Le Ô de Chennevières	60	43						9	9	8	0	0						8	2019	SCCV Bry Résidence			
Le Hameau du Fort	20	4						2	2	4	2	8						14	2019	Green City Immobilier			
Le Riviéra	30	10						5	5	0	2	13						15	2019	Green City Immobilier			
Total Chennevières-sur-Marne	304	109	0	50	5	9	12	65	91	11	7	36	0	0	0	0	0	0	0	0	54		
NOISY-LE-GRAND																							
En Aparté	72	0	20	29	4	5	13	-1	21	0	2							2	2018	Icade			
Résidence Laura	45	4		22	10	5	1	0	16	0	3	0						3	2018	Pietro Giovanna Prom.			
Résidence Elea	118	23		41	12	10	10	16	48	0	6	0						6	2018	Pietro Giovanna Prom.			
Emergence	69	0		55	1	3	7	2	13	0	1							1	2018	Bricqueville			
My Horizon	73	12		28	11	4	2	7	24	5	0	4						9	2019	Nexity			
Perspective	84	2		32	21	8	6	8	43	1	0	6						7	2019	Gogeprom			
Via Verde	100	2		38	19	14	17	4	54	4	1	1						6	2019	BNP Paribas Immob.			
Osmose	59	12		28	6	3	3	0	12	1	2	4						7	2019	Arcade			
Le Parc Cossonneau	26	1		12	4	3	1	5	13	0	0	0						0	2018	Montoit			
Panorama Parc	31	0		7	14	10	-6	3	21	-1	2	2						3	2019	Kaufman & Broad			
Neo Park	60	4		15	21	9	5	0	35	0	2	4						6	2019	Icade			
La Nina	11	5						1	5	0	0	0						0	2019	Orpi-Agence Ploton			
Sénioriales en ville	73	19						13	4	38	55	-8	1	6				-1	2019	Sénioriales			
Porte du Clos	42	21						0	0	21	21	0	0	0				0	2019	HABX/Foncière Résid.			
58 Vaquier	23	7						19	-3	0	16	0	0	0				0	2019	SF Foncière			

ÉCOULEMENT DES PROGRAMMES

Opération	Parc	Offre en fin de mois	Cumul avant 2016	2016	Ventes nettes																	Année de livraison prévue	Promoteur
					2017					2018													
					trimestre				TOT	J	F	M	A	M	J	J/A	S	O	N	D	TOT		
					1	2	3	4															
VILLIERS-SUR-MARNE																							
Villa Foch	29	2	14	0	3	9	-1	2	13	1	-1	0							0	2017	Capella Patrimoine		
Villa Belles Vues	19	1	5	5	1	4	1	1	7	1	0	0							1	2018	Valerimmo		
Les Jardins de Julia	62	3	19	35	-1	1	5	0	5	0	0	0							0	2017	ARV Groupe		
Symphonie	72	4	17	32	1	1	5	0	7	4	5	3							12	2017	Nafilyan & Partners		
Idéal	168	9		95	15	20	5	17	57	1	8	-2							7	2019	Nexity		
Hestia	36	0		29	1	2	3	0	6	0	0	1							1	2017	Revimmob		
In Extenso	71	13		41	-1	7	12	-3	15	0	2	0							2	2017	Groupe Capelli		
Citad'in	39	4		32	-1	0	3	-1	1	0	1	1							2	2019	EDELIS Promotion		
Les Terrasses du Mail	70	3		54	-1	6	-1	11	15	-1	0	-1							-2	2018	Nouveaux Constr.		
Les Jardins d'Opaline	57	1		29	-1	9	3	14	25	1	0	1							2	2018	Nouveaux Constr.		
Le Domaine de Villiers	53	11		14	14	2	-4	8	20	8	0	0							8	2019	Bouygues Immobilier		
Villa Atelia	11	7		0	3	0	1	0	4	0	0	0							0	2018	Vincennes Invest.		
Esprit Mansart	55	3		6	9	25	13	53	-1	-1	1								-1	2019	Kaufman & Broad		
Jardins de Cassandre	17	2		0	3	5	4	12	0	3	0								3	2019	Copimmo		
Avenue Lecomte	40	34		4	6	0	0	10	0	0	-4								-4	2020	Emerige Résidentiel		
Cœur Villiers	28	4		5	13	0	18	1	3	2									6	2019	Coffim		
Cottage du Parc	42	3		8	26	4	38	0	1	0									1	2019	Beryl Investissement		
Novae	57	20		6	10	8	24	4	6	3									13	2019	Arcade		
La Closerie	65	24				11	27	38	3	0	0								3	2019	Promogim		
Cœur Villaria	43	10					22	22	2	8	1								11	2020	Nexity		
Allégria	46	26					8	8	2	4	6								12	2020	Nexity		
Villa Montmartre	21	8						9	2	2									13	2019	Century 21 Agence HL		
Domaine des Morvraux	6	6																	0	2018	Kiosque Immobilier		
Laureline	40	39									1								1	2020	Projéa Immobilier		
Total Villiers-sur-Marne	1147	237	55	366	39	96	128	135	398	35	41	15	0	91									
TOTAL SECTEUR 1	3997	1214	75	974	177	315	278	512	1282	148	148	156	0	452									
SECTEUR 2 - PARIS VALLEE DE LA MARNE																				COLLECTIF			
Opération	Parc	Offre en fin de mois	Cumul avant 2016	2016	Ventes nettes																	Année de livraison prévue	Promoteur
					2017					2018													
					trimestre				TOT	J	F	M	A	M	J	J/A	S	O	N	D	TOT		
					1	2	3	4															
BROU-SUR-CHANTEREINE																							
Les Jardins d'Angelys	67	16			32	9	4	3	48	1	2	0								3	2019	MDH	
Total Brou-sur-Chantereine	67	16	0	0	32	9	4	3	48	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	3			
CHAMPS-SUR-MARNE																							
Domaine de la Malnoue	25	14						0	0	0	0	11								11	2019	MDH	
Total Champs-sur-Marne	25	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11	0	11									
CHELLES																							
Esprit Ville	67	55		47	5	-7	-15	-17	-34	-2	0	1								-1	2018	Nafilyan Partners	
Domaine d'Arsonval	29	2		12	10	4	-3	3	14	1	-1	1								1	2018	Severini Pierres et L.	
Le Clos Sempin	47	9		10	6	12	2	4	24	1	1	2								4	2019	Nexity	

ECOULEMENT DES PROGRAMMES

Central Park	32	11			0	11	6	3	20	0	1	0								1	2019	M et S Développement
Résidence Cala	24	3				9	0	0	9	0	12	0								12	2018	Seixo Habitat
Les Grandes Terrasses	7	7						0	0	0	0	0								0	2018	Century 21 agence H.L.
Villa Louise Adélaïde	52	35						4	4	5	4	4								13	2020	Bouygues Immobilier
Les Terrasses de l'Abbaye	35	19						4	4	10	3	-1								12	2019	Nexity
Total Chelles	293	141	0	69	21	29	-10	1	41	15	20	7	0	42								
COUNTRY																						
Bella Vista	31	9				22	0	-3	3	22	0	0	0							0	2017	Bellavista/Leclerc
Résidence Victoria	20	0		10		0	6	0	1	7	3									3	2018	Novastrada
Total Courtry	31	9	0	10	22	6	-3	4	29	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3		
EMERAINVILLE																						
Domaine du Château	200	29	124	16	5	8	4	5	22	3	4	2								9	2018	France Pierre
Total Emerainville	200	29	124	16	5	8	4	5	22	3	4	2	0	9								
LOGNES																						
Origami	41	5		21	0	7	7	0	14	0	1	0								1	2019	Maevy Développement
Résidence En(vert)gure	114	57						52	52	0	2	3								5	2020	Pitch Promotion
Total Lognes	155	62	0	21	0	7	7	52	66	0	3	3	0	6								
NOISIEL																						
Les Balcons d'Hélios	99	13		51	0	-3	7	28	32	1	2	0								3	2019	CFH/Nouv. Constr.
Les Terrasses de Noisiel	57	21		11	8	9	1	1	19	3	-1	4								6	2019	ELGEA
Central Garden	62	20					13	11	24	6	0	12								18	2020	Les Nouv. Const.
Total Noisiel	218	54	0	62	8	6	21	40	75	10	1	16	0	27								
PONTAULT-COMBAULT																						
Le Clos du Parc	70	8		40	6	1	-2	11	16	1	5	0								6	2019	Kaufman & Broad
Résidence Lirio	12	9			5	0	0	-2	3	0	0	0								0	2018	Agency Pontault
Terrasses du Parc	65	26			7	6	0	1	14	0	12	13								25	2019	Kaufman & Broad
Résidence Sans Gêné	14	1			6	2	3	2	13	0	0	0								0	2018	Rouxel Immo
Villa Pontelloise	36	19			12	7	-2	0	17	0	0	0								0	2018	France Pierre
Les Meulières	31	16			0	1	8	2	11	0	1	3								4	2019	Bouygues Immobilier
Villa Central Park	17	1				13	1	1	15	0	1	0								1	2018	Eliance Promotion
Villa Central Square	15	6				5	1	3	9	1	0	-1								0	2019	Eliance Promotion
Résidence Mathis	15	5				6	-1	2	7	1	1	1								3	2018	Orpi Ag.Lebreton
Villa Lisa	15	7					4	-1	3	5	0	0								5	2019	Eliance Promotion
Les Jardins d'Emilie	46	37						8	8	0	1	0								1	2019	France Pierre
Total Pontault-Combault	336	135	0	40	36	41	12	27	116	8	21	16	0	45								

ECOULEMENT DES PROGRAMMES

Opération	Parc	Offre en fin de mois	Cumul avant 2016	2016	Ventes nettes																	Année de livraison prévue	Promoteur
					2017					2018													
					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	4	0	0	2	6	0	0	0							0	2014	Copimmo		
Villa Appolina	43	25				0	16	-1	15	0	0	3							3	2019	Eliance Promotion		
Inédit	50	28							5	5	2	7	8						17	2019	Nexity		
Total Roissy-en-Brie	121	67	0	8	4	0	16	6	26	2	7	11	0	0	0	0	0	0	20				
TORCY																							
Côté Jardin	67	10	40	14	-2	2	5	-3	2	1	0	0							1	2014	Safir		
Le Clos de l'Arche	69	26		27	2	-3	0	2	1	4	11	0							15	2019	CFH/Nouveaux Const.		
Villa Parisienne	15	8			0	0	0	1	1	0	0	6							6	2017	La Belle Bâtisse Parisienne		
Nature et Coteaux	84	64					5	17	22	-4	0	2							-2	2019	Pitch Promotion		
Le Bivouac	46	27					9	-2	7	12	0	0							12	2019	Rei Habitat		
Le Clos des Maraîchers	47	47									0	0							0	2020	Projim		
Total Torcy	328	182	40	41	0	-1	19	15	33	13	11	8	0	0	0	0	0	0	32				
VAIRES-SUR-MARNE																							
Arc Liberté	105	0		92	0	6	0	4	10	1	0	2							3	2017	Groupe Arc Promot.		
Un air de liberté	27	0		0	2	20	-2	5	25	2									2	2018	Groupe Arc Promot.		
Les Terrasses de la Marne	112	66					7	21	28	6	4	8							18	2019	Nafilyan et Partners		
Le Pavillon du Lac	13	13									0	0							0	2019	Immoventis		
Total Vaires-sur-Marne	257	79	0	92	2	26	5	30	63	9	4	10	0	0	0	0	0	0	23				
TOTAL SECTEUR 2	2031	788	164	359	130	131	75	183	519	64	73	84	0	0	0	0	0	0	221				
SECTEUR 3 - MARNE ET GONDOIRE + FERRIERES																				COLLECTIF			
Opération	Parc	Offre en fin de mois	Cumul avant 2016	2016	Ventes nettes																	Année de livraison prévue	Promoteur
					2017					2018													
					trimestre				TOT	J	F	M	A	M	J	J/A	S	O	N	D	TOT		
					1	2	3	4															
BUSSY-SAINT-GEORGES																							
Ferme du Génitoy	110	80	0	25	-1	7	-4	-3	-1	0	3	3							6	2019	France Pierre		
Villa Saint-James	57	18	26	0	3	4	4	1	12	1	0	0							1	2019	Edouard Denis		
Liv'in Bussy-St-Georges	60	5		29	7	14	-1	0	20	1	3	2							6	2020	Crédit Agricole Immob.		
Résidence Harmonie	77	9		30	5	9	9	7	30	3	3	2							8	2018	Altarea Cogedim		
Bo'Bussy	169	55				29	52	35	116	-2	0	0							-2	2019	Sagemont/Quadrance		
Jardins des Cerisiers	64	21				3	18	16	37	0	6	0							6	2019	Kaufman & Broad		
Liv'in Bussy 2	57	11					42	3	45	-2	2	1							1	2019	Crédit Agricole Immob.		
Green Life	118	52					33	7	40	15	7	4							26	2020	Nouveaux Construct.		
Hameau du Chêne	58	41					0	0	0	0	0	17							17	2020	HABX / Philia		
Cosy Village	20	7					2	2	4	7	0	2							9	2019	Eliance Promotion		
Central Garden	68	35							33	0	0	0							0	2019	Pichet Immobilier		
Total Bussy-Saint-Georges	858	334	26	84	14	66	155	101	336	23	24	31	0	0	0	0	0	0	78				

ÉCOULEMENT DES PROGRAMMES

CHALIFERT																				
Résidence Plein Ciel	107	47							47	47	10	-3	6				13	2020	Edouard Denis	
Total Chalifert	107	47	0	0	0	0	0	0	47	47	10	-3	6	0	0	0	0	0	0	
CHANTELOUP-EN-BRIE																				
Woodway	62	42						3	5	5	13	16	-1	-8				7	2019	Terralia
Néo	45	39											6	0				6	2020	Expansiel Promotion
Total Chanteloup-en-Brie	107	81	0	0	0	3	5	5	13	16	5	-8	0							
DAMP MART																				
Les Cottages sur Marne	11	2						6	2	1	9	-1	0	1				0	2018	Novastrada
Total Dampmart	11	2	0	0	0	6	2	1	9	-1	0	1	0							
FERRIERES-EN-BRIE																				
Les Jardins d'Eugénie	155	31	12	50	12	13	12	14	51	5	5	1						11	2018	Accelis Promotion
Total Ferrières-en-Brie	155	31	12	50	12	13	12	14	51	5	5	1	0							
LAGNY-SUR-MARNE																				
Terrasses et Jardins	112	9	69	25	0	0	0	1	1	0	1	7						8	2017	Chapal Immobilier
Les Jardins de Lagny	18	7	0	11	0	0	0	0	0	0	0	0						0	2017	Coopievoy
Le Domaine de Boiléa	38	1		29	1	1	1	2	5	2	1	0						3	2018	MDH
Altana	42	24		10	0	7	0	0	7	-1	0	2						1	2018	Novastrada
Clos Latinus	27	7		5	2	5	6	1	14	-1	1	1						1	2019	Axone Promotion
Carré Balzac	92	24			49	2	2	8	61	0	2	5						7	2019	Crédit Agricole Immob.
Terrasses de Lagny	21	3			0	1	1	16	18	0	0	0						0	2018	ELGEA
Les Chemins du Parc	46	45					1	7	-1	7	-5	0	-1					-6	2020	OGIC
Bel Air	49	39						4	3	7	0	0	3					3	2019	Arc Promotion
Total Lagny-sur-Marne	445	159	69	80	52	17	21	30	120	-5	5	17	0							
MONTEVRAIN																				
Open Square	79	0	26	35	4	2	9	1	16	0	0	2						2	2018	Sully
Duo Verde	79	0	23	27	9	4	10	4	27	-1	2	1						2	2018	Nexity
Résidence Delphine	171	50	16	83	0	8	-1	6	13	0	0	9						9	2019	Archi France Promot.
Cœur du Mont	86	7		33	7	22	14	2	45	2	0	-1						1	2019	Nexity
Terrasses et Jardin	84	24		32	0	15	3	3	21	0	0	7						7	2018	Promogim
Résidence Vivaldi	27	15			7	3	2	0	12	-1	1	0						0	2019	SEMM
Les Jardins Terrasses de Montévrain	38	34						1	2	3	0	0	1					1	2019	Elgéa Promotion
Dame Square	76	51								6	0	19						25	2020	Agency Promotion
Le Silver	9	0								0	9							9	2019	Axone Promotion
Les Allées de Montévrain	82	26										56						56	2020	Vinci Immobilier
Total Montévrain	731	207	65	210	27	54	38	18	137	6	12	94	0							
SAINT-THIBAUT-DES-VIGNES																				
Ambiance	51	38							9	9	0	1	3					4	2019	Sully Promotion
Total Saint-Thibault-des-Vignes	51	38	0	0	0	0	0	9	9	0	1	3	0							
TOTAL SECTEUR 3	2465	899	172	424	105	159	233	225	722	54	49	145	0							

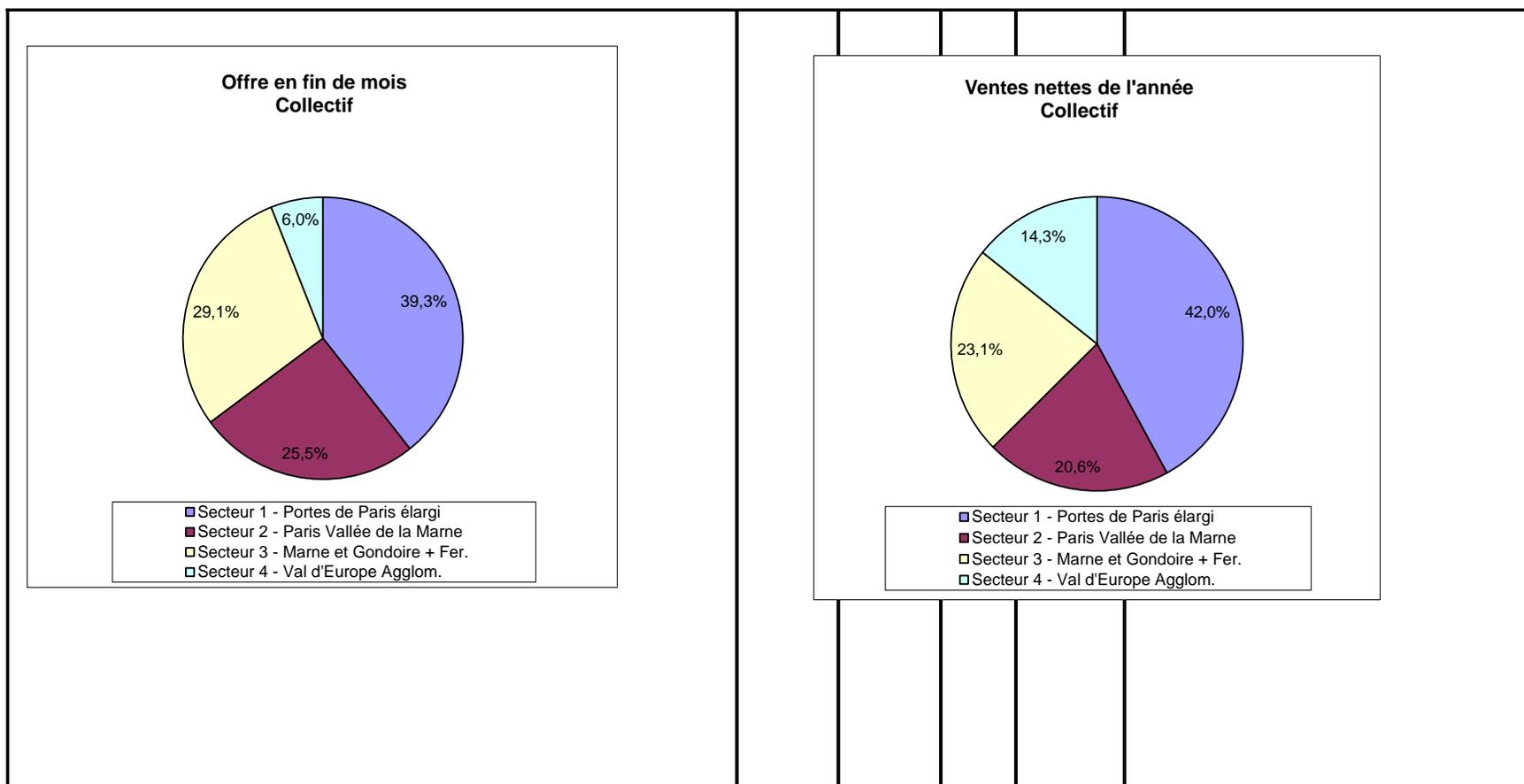
ECOULEMENT DES PROGRAMMES

SECTEUR 4 - VAL D'EUROPE AGGLOMERATION															COLLECTIF									
Opération	Parc	Offre en fin de mois	Cumul avant 2016	2016	Ventes nettes															Année de livraison prévue	Promoteur			
					2017					2018														
					trimestre					J	F	M	A	M	J	J/A	S	O	N			D	TOT	
1	2	3	4	TOT																				
BAILLY-ROMAINVILLIERS																								
Le Clos Bailly	100	9		30	28	8	3	15	54	-4	0	11							7	2019	Résidé Etudes			
Total Bailly-Romainvilliers	100	9	0	30	28	8	3	15	54	-4	0	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7		
CHESSY																								
La Marnière	20	8	7	4	5	3	-4	0	4	-3	0	0							-3	2017	Pierre et Lumières			
Carré 30	59	0		35	7	12	1	1	21	2	0	1							3	2018	Pitch Promotion			
Foxtrot	45	0		25	9	5	1	4	19	1									1	2018	Axone Promotion			
Les Jardins d'Orsonville	71	3		31	21	8	4	3	36	0	1	0							1	2018	MDH			
La Ferme d'Orsonville	28	13								14	0	1							15					
Total Bailly-Romainvilliers	223	24	7	95	42	28	2	8	80	14	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17		
COUPVRAY																								
Green Valley	45	23						22	22	0	0	0							0	2020	Artenova			
Total Coupvray	45	23	0	0	0	0	0	22	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
MAGNY-LE-HONGRE																								
Le Brie'Art	32	17		11	8	3	-15	3	-1	3	1	1							5	2019	Axone Promotion			
Total Magny-le-Hongre	32	17	0	11	8	3	-15	3	-1	3	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5		
SERRIS																								
Victoria Park	72	2		36	6	3	19	6	34	0	0	0							0	2019	Legendre Immobilier			
Domaine Régence	208	53			36	11	30	77	71	1	6							78	2020	Nouveaux Construct.				
Park Lane	105	58									47							47	2020	Artenova				
Total Serris	385	113	0	36	6	39	30	36	111	71	1	53	0	0	0	0	0	0	0	0	0	125		
TOTAL SECTEUR 4	785	186	7	172	84	78	20	84	266	84	3	67	0	0	0	0	0	0	0	0	0	154		

ECOULEMENT 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															
Secteur 1 - Portes de Paris élargi	3997	1214	75	974	177	315	278	512	1282	148	148	156	0	0	0	0	0	0	0	0	0	452	
Secteur 2 - Paris Vallée de la Marne	2031	788	164	359	130	131	75	183	519	64	73	84	0	0	0	0	0	0	0	0	0	221	
Secteur 3 - Marne et Gondoire + Fe	2465	899	172	424	105	159	233	225	722	54	49	145	0	0	0	0	0	0	0	0	0	248	
Secteur 4 - Val d'Europe Agglom.	785	186	7	172	84	78	20	84	266	84	3	67	0	0	0	0	0	0	0	0	0	154	
TOTAL	9278	3087	418	1929	496	683	606	1004	2789	350	273	452	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1075	

ECOULEMENT DES PROGRAMMES



ECOULEMENT DES PROGRAMMES

SECTEUR 1 - PORTES DE PARIS ELARGI																INDIVIDUEL								
Opération	Parc	Offre en fin de mois	Cumul avant 2016	2016	Ventes nettes																Année de livraison prévue	Promoteur		
					2017					2018														
					trimestre				TOT	J	F	M	A	M	J	J/A	S	O	N	D			TOT	
1	2	3	4																					
BRY-SUR-MARNE																								
Libération	2	0				0	0	0	0	0	1	0	1					2	2018	SL Foncière				
Total Bry-sur-Marne	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	2			
NOISY-LE-GRAND																								
Panorama Parc	6	0		2	3	-1	2	-2	2	2								2	2019	Kaufman & Broad				
Maisons Paul Vaillant-Couturier	10	7				1	0	1	2	0	0	1						1	2019	Montoit				
La Porte du Clos	13	2				0	0	11	11	0	0	0						0	2019	HABX/Européquipements				
La Villa des Yvris	4	4									0	0						0	2019	Laurent et Partners				
Total Noisy-le-Grand	33	13	0	2	3	0	2	10	15	2	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3		
VILLIERS-SUR-MARNE																								
Domaine des Morvrains	1	1											0					0	2018	Kiosque Immobilier				
Total Villiers-sur-Marne	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
TOTAL SECTEUR 1	36	14	0	2	3	0	2	10	15	3	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5		

ECOULEMENT DES PROGRAMMES

SECTEUR 2 - PARIS VALLEE DE LA MARNE															INDIVIDUEL								
Opération	Parc	Offre en fin de mois	Cumul avant 2016	2016	Ventes nettes															Année de livraison prévue	Promoteur		
					2017					2018													
					trimestre				TOT	J	F	M	A	M	J	J/A	S	O	N			D	TOT
1	2	3	4	J	F	M	A	M	J	J/A	S	O	N	D	TOT								
CHAMPS-SUR-MARNE																							
Domaine de la Malnoue	8	5							0	0	0	0	3								3	2019	Panhard Développement
Total Champs-sur-Marne	8	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	3		
COURTRY																							
Bella Vista	7	3			4	0	0	0	4	0	0	0									0	2017	Bellavista Leclerc
Total Courtry	7	3	0	0	4	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
LOGNES																							
Résidence Envertgure	2	2							0	0	0	0									0	2020	Pitch Promotion
Total Lognes	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
PONTAULT-COMBAULT																							
Résidence Lirio	4	3			0	0	0	1	1	0	0	0									0	2018	Agency Pontault
Total Pontault-Combault	4	3	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
TORCY																							
Le Clos des Maraichers	3	3								0	0										0	2020	Projim
Total Torcy	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
TOTAL SECTEUR 2	24	16	0	0	4	0	0	1	5	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	3		

ECOULEMENT DES PROGRAMMES

SECTEUR 4 - VAL D'EUROPE AGGLOMERATION																									INDIVIDUEL	
Opération	Parc	Offre en fin de mois	Cumul avant 2016	2016	Ventes nettes																			Année de livraison prévue	Promoteur	
					2017					2018																
					trimestre				TOT	J	F	M	A	M	J	J/A	S	O	N	D	TOT					
1	2	3	4	TOT																						
COUPVRAY																										
Green Valley	26	11						15	15	0	0	0									0	2020	Artenova			
Armonia - Belle Epoque	32	26										6									6	2020	BPD Marignan			
Total Coupvray	58	37	0	0	0	0	0	15	15	0	0	6	0	6												
SERRIS																										
Domaine Régence	38	2					3	1	14	18	14	0	4								18	2020	Nouveaux Construct.			
Park Lane	6	2										4									4	2020	Artenova			
Total Serris	44	4	0	0	0	0	3	1	14	18	14	0	8	0	22											
VILLENEUVE-LE-COMTE																										
Les Allées de Villeneuve	39	8						15	3	18	4	3	6								13	2019	Bouygues Immobilier			
Total Villeneuve-le-Comte	39	8	0	0	0	0	0	15	3	18	4	3	6	0	13											
TOTAL	141	49	0	0	0	3	16	32	51	18	3	20	0	41												

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	36	14	0	2	3	0	2	10	15	3	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5
Secteur 2 - Paris Vallée de la Marne	24	16	0	0	4	0	0	1	5	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
Secteur 3 - Marne et Gondoire + Fe	213	85	0	43	16	16	5	21	58	8	6	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27
Secteur 4 - Val d'Europe Agglom.	141	49	0	0	0	3	16	32	51	18	3	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41
TOTAL	414	164	0	45	23	19	23	64	129	29	9	38	0	76								

ÉCOULEMENT DES PROGRAMMES

