

La commercialisation des logements neufs en accession à la propriété : analyse des grandes tendances des six aires de marché immobilier sur le premier trimestre 2019

Note de conjoncture du premier trimestre 2019
(janvier - février - mars)

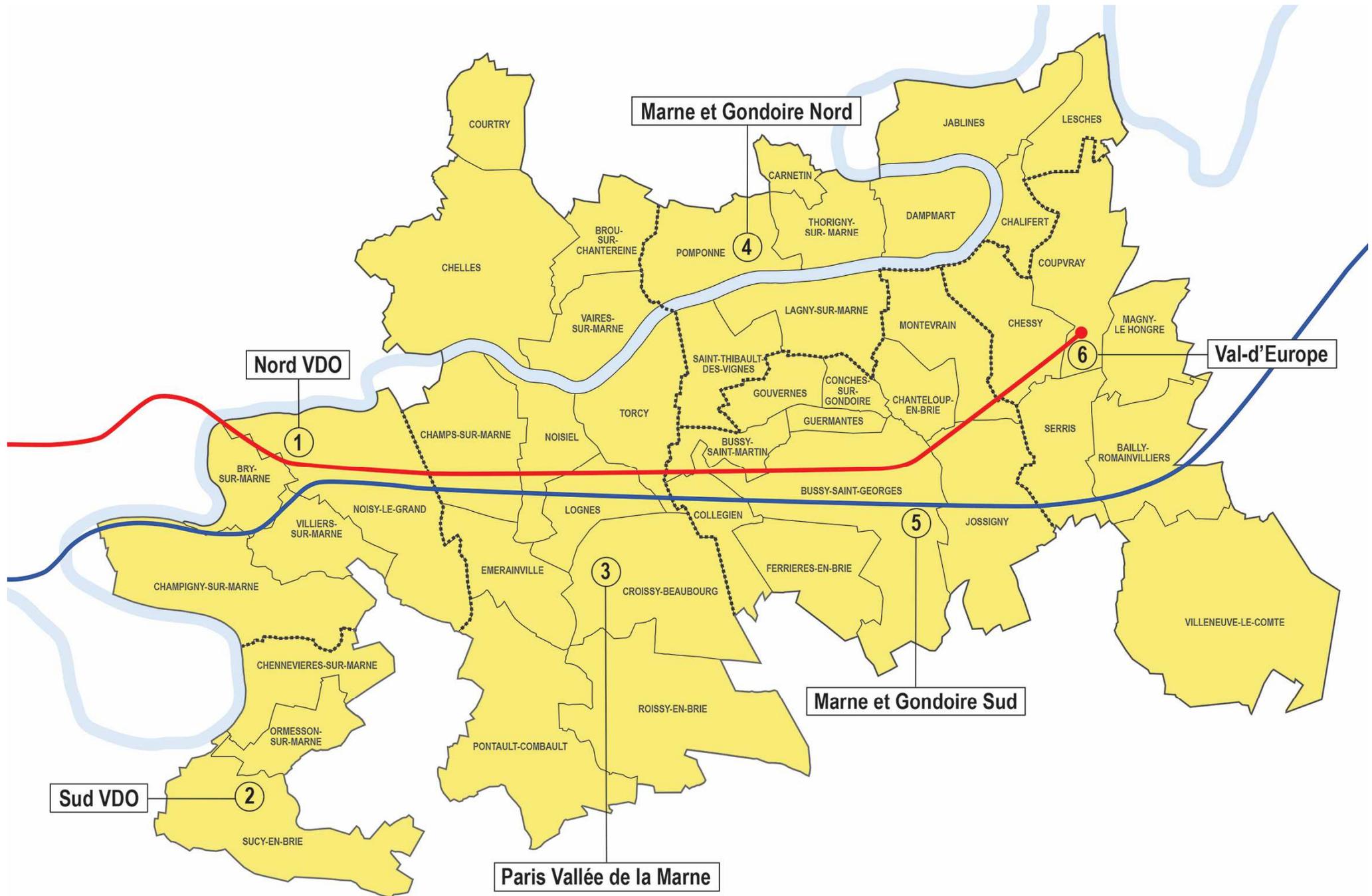


Direction de la Stratégie
Epamarne - Epafrance
5, boulevard Pierre Carle - BP 01 - Noisiel - 77448 Marne-la-Vallée Cedex 2
Téléphone : 01 64 62 43 36 - mail : www.epa-marnelavallee.fr

Edition mai 2019

| | |
|---|-----------|
| Préambule : les raisons de ce nouveau découpage | 5 |
| 1) La composition communale des six aires de marché immobilier* : | 5 |
| 2) Les caractéristiques des marchés immobiliers des communes* : | 6 |
| Introduction : résumé de l'activité du premier trimestre 2019 à travers les principaux chiffres : | 7 |
| I. Caractéristiques des ventes..... | 9 |
| 1) Evolution des ventes nettes sur un an par trimestre, entre avril 2018 et fin mars 2019. | 9 |
| 2) Répartition des ventes nettes par mois et par typologie des logements entre janvier et fin mars 2019. | 10 |
| 3) Répartition des ventes nettes par territoire, par type, entre janvier et fin mars 2019..... | 11 |
| 4) Répartition des ventes par typologie de logement et par territoire, entre janvier et fin mars 2019. | 13 |
| 5) Répartition des ventes de collectifs par typologie de logement et par territoire entre janvier et fin mars 2019. | 16 |
| 6) Répartition des ventes d'individuels par typologie de logement et par territoire entre janvier et fin mars 2019. | 18 |
| 7) Répartition des ventes par commune et par type de logement entre janvier et fin mars 2019..... | 19 |
| 8) Détail des types de logements et comparaison avec les premiers trimestres 2017 et 2018. | 21 |
| 9) Comparaison des moyennes des ventes des premiers trimestres 2017, 2018 et 2019. | 22 |
| 10) Résultat des ventes de logements neufs au premier trimestre 2019 au niveau régional : par rapport au premier trimestre 2018 on constate une augmentation des réservations et une contraction des mises en vente * | 23 |
| 11) Résultat des ventes de logements neufs au premier trimestre 2019 au niveau national : par rapport au premier trimestre 2018, des ventes qui se maintiennent, des mises en vente en net repli et un encours qui baisse * | 23 |
| II. Caractéristiques des offres..... | 24 |
| 1) Evolution des offres entre fin juin 2018 et fin mars 2019. | 24 |
| 2) Répartition des offres par type et par typologie, à fin mars 2019..... | 26 |
| 3) Répartition des offres, par territoire et par typologie de logement, à la fin du mois de mars 2019. | 28 |
| 4) Répartition des offres en collectif par territoire et par typologie à la fin du mois de mars 2019. | 31 |
| 5) Répartition des offres en individuel par territoire et par typologie à la fin du mois de mars 2019..... | 33 |
| 6) Répartition des offres par commune à la fin du mois de mars 2019..... | 34 |
| 7) Surfaces moyennes par type et typologie de logements en stock en m ² à fin mars 2019. | 36 |
| 8) Nouvelles mises en commercialisation entre janvier et fin mars 2019. | 38 |

| | |
|--|-----------|
| 9) La part des « petits logements collectifs » dans les nouvelles mises en commercialisation de collectifs entre janvier et fin mars 2019..... | 41 |
| 10) Comparaison offres/ventes sur un an, entre juin 2018 et fin mars 2019..... | 43 |
| 11) Comparaison des moyennes mensuelles des offres des premiers trimestres 2017, 2018 et 2019 avec les offres en fin des premiers trimestres 2017, 2018 et 2019. 45 | |
| 12) Evolution des offres et des ventes entre janvier 2017 et fin mars 2019. | 47 |
| 13) Les résultats en Ile de France au 31 mars 2019* | 48 |
| 14) Résultats des autorisations et mises en chantier au premier trimestre 2019 au niveau national : baisse moins marquée qu’au quatrième trimestre 2018 des autorisations de logements à la construction et poursuite de la baisse des mises en chantier* | 48 |
| III. Focus sur les prix de vente | 49 |
| 1) Prix de vente moyens d’opération au m ² par territoire à fin mars 2019..... | 49 |
| 2) Prix de vente moyens des opérations au m ² par commune à fin mars 2019. | 51 |
| 3) Les opérations en TVA réduite dans les quartiers de politique de la ville et en NPRNU. | 52 |
| 4) Evolution des prix de vente moyens dans le collectif entre la fin juin 2018 et la mars 2019 par territoire..... | 54 |
| 5) Evolution des prix de vente moyens dans l’individuel entre la fin juin 2018 et la mars 2019 par territoire par territoire..... | 55 |
| IV. Conclusion : les principales tendances des six aires de marché immobilier sur le premier trimestre 2019..... | 56 |
| 1) Au premier trimestre 2019 on enregistre une hausse du niveau des ventes, toujours portées par les collectifs, majoritairement composées de T2 (<i>petits logements</i>) et de T3 (<i>petits logements familiaux</i>), avec 45% des cessions totales effectuées sur Nord VDO et avec toujours une seule commune se détachant : Noisy-le-Grand | 56 |
| 2) Les caractéristiques des offres au 31 mars 2019 : elles continuent de fléchir, sont constituées principalement de logements familiaux collectifs portées par les T3, toujours réparties de façon bipolaire et spécialisées entre VDO Nord et Sud/CAPVM pour le collectif et CAMG Nord et Sud/VEA pour l’individuel, mais avec une domination net de VDO Nord pour le collectif et un partage équilibré entre CAMG Nord et VEA pour l’individuel. | 57 |
| 3) Les prix moyens dans le collectif restent plus élevés au m ² que dans l’individuel pour Nord et Sud VDO, CAPVM et VEA, alors qu’ils sont plus faibles pour CAMG Nord et Sud. | 58 |



Préambule : les raisons de ce nouveau découpage

1) La composition communale des six aires de marché immobilier* :

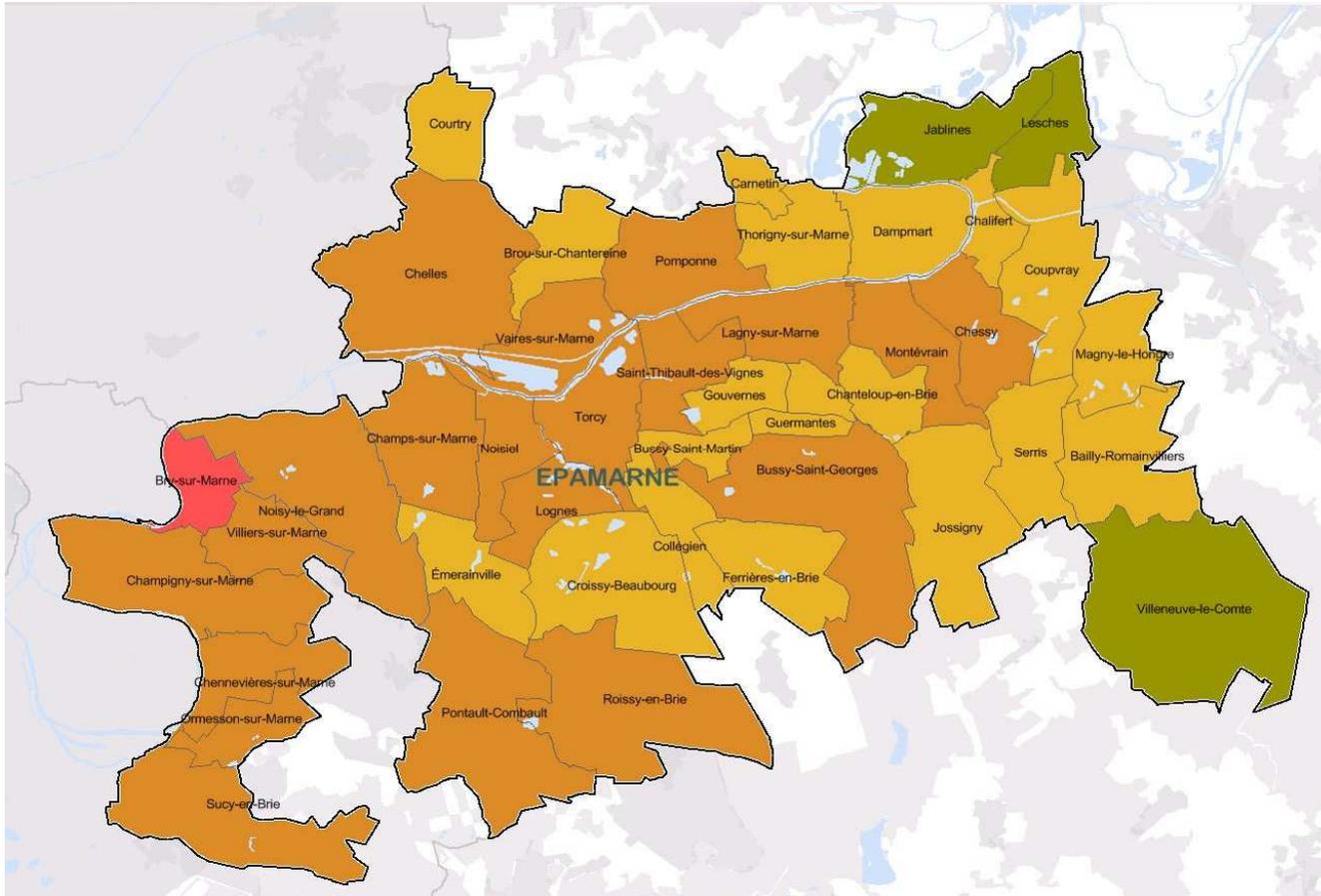
➤ Six périmètres identifiés sur la base de l'analyse croisée de cinq grands indicateurs :

- desserte TC,
- dynamique constructive,
- profils de marché,
- part de CSP+ et revenus moyens des ménages,
- niveau de concentration d'emploi.

| Périmètre n°1 : Nord VDO (4 communes) | | Périmètre n°2 : Sud VDO (3 communes) | | Périmètre n°3 : CAPVM (12 communes) | | Périmètre n°4 : Marne & Gondoire Nord (9 communes) | | Périmètre n°5 : Marne & Gondoire Sud (10 communes) | | Périmètre n°6 : VEA (6 communes) | |
|---------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|--------------------|--|--------------------|--|--------------------|----------------------------------|--------------------|
| Commune | Type de territoire | Commune | Type de territoire | Commune | Type de territoire | Commune | Type de territoire | Commune | Type de territoire | Commune | Type de territoire |
| Bry-sur-Marne | Couronne métropolitaine | Chennevières-sur-Marne | Périphérie | Brou-sur-Chantereine | Périurbain | Chalifert | Périurbain | Bussy-St-Georges | Périphérie | Bailly-Romainvilliers | Périurbain |
| Noisy-le-Grand | Périphérie | Ormesson-sur-Marne | Périphérie | Chelles | Périphérie | Carnetin | Périurbain | Bussy-St-Martin | Périurbain | Magny-le-Hongre | Périurbain |
| Villiers-sur-Marne | Périphérie | Sucy-en-Brie | Périphérie | Courtry | Périurbain | Dampmart | Périurbain | Chanteloup-en-Brie | Périurbain | Chessy | Périphérie |
| Champigny-sur-Marne | Périphérie | | | Vaires-sur-Marne | Périphérie | Jablins | Rural Polarisé | Collégien | Périurbain | Couvray | Périurbain |
| | | | | Champs-sur-Marne | Périphérie | Lagny-sur-Marne | Périphérie | Conches-sur-Gondoire | Périurbain | Serris | Périurbain |
| | | | | Croissy-Beaubourg | Périurbain | Lesches | Rural Polarisé | Ferrières-en-Brie | Périurbain | Villeneuve-le-Comte | Rural Polarisé |
| | | | | Emerainville | Périurbain | Pomponne | Périphérie | Gouvernes | Périurbain | | |
| | | | | Lognes | Périphérie | Thorigny-sur-Marne | Périurbain | Guermantes | Périurbain | | |
| | | | | Noisiel | Périphérie | St-Thibault-des-vignes | Périphérie | Jossigny | Périurbain | | |
| | | | | Torcy | Périphérie | | | Montévrain | Périphérie | | |
| | | | | Pontault-Combault | Périphérie | | | | | | |
| | | | | Roissy-en-Brie | Périphérie | | | | | | |

*Source : étude Adéquation 09/2018

2) Les caractéristiques des marchés immobiliers des communes* :



*Source : étude Adéquation 09/2018

➤ Quatre types de marchés :

- **Couronne métropolitaine** : des territoires acceptant des volumes élevés en logement social et promotion immobilière dans des gammes de prix immédiatement inférieures à celles pratiquées en cœur de marché.
- **Périphérie** : des territoires constitutifs des pôles urbains ou métropolitains, actifs en production groupées de logements et notamment en promotion immobilière lorsqu'il est possible de travailler une gamme de prix en dessous des valeurs de la petite couronne ou de la ville-centre. Des enjeux d'accessibilité financière du logement neuf par rapport au cœur de marché.
- **Périurbain** : des territoires de détente des pôles urbains où le mode de production dominant du logement neuf est le pavillonnaire. Des enjeux majeurs de densification et d'introduction de produits groupés au sein des opérations en lot aménagé.
- **Rural Polarisé** : des territoires où le mode de production dominant du logement neuf est le pavillonnaire. Des enjeux d'éco-lotissement et de revitalisation des centre-bourgs *via* la réhabilitation du patrimoine

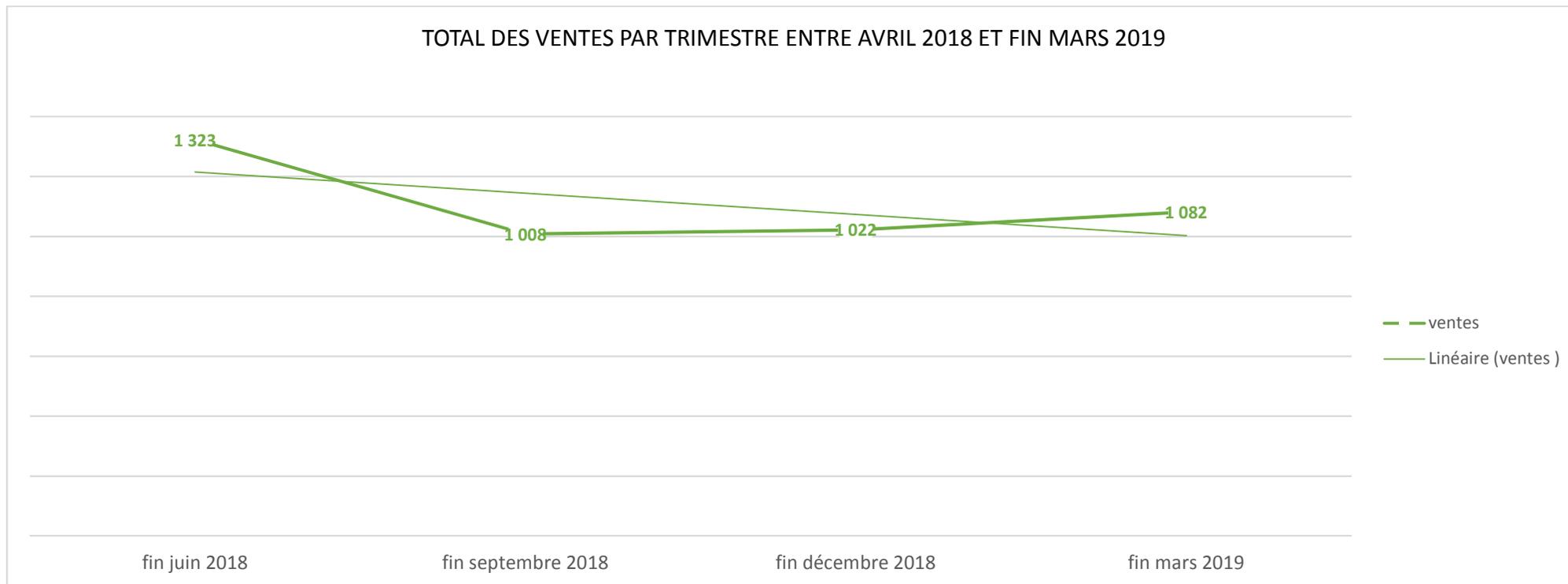
Introduction : résumé de l'activité du premier trimestre 2019 à travers les principaux chiffres :

- **1.082 ventes** ce trimestre réparties comme suit :
 - **janvier** : 341 ventes nettes, dont 329 en collectifs et 13 en individuels
 - **février** : 267 ventes nettes, dont 262 en collectifs et 5 en individuels
 - **mars** : 474 ventes nettes, dont 444 en collectifs et 30 en individuels
- Dans une **tendance baissière sur les douze derniers mois**, le **niveau des ventes avec 1.082 logements au premier trimestre 2019, confirme la poursuite de la remontée des volumes amorcée au cours du quatrième trimestre 2018.**
- Des **ventes portées par le collectif** : ces **1.082 logements vendus** sont ventilés en **96% de collectifs (1.034)** et **4% d'individuels (48)**.
- Sur le total des **ventes** de la période, les **typologies se vendant le mieux** restent les **T2 et les T3** avec respectivement **38%** et **37%** des ventes, pour une **offre** majoritairement composée de **T3 (42% des offres)**.
- En **valeur absolue**, les **ventes de T2** sont remontées autour de 400 logements (*vs 340 fin décembre 2018*) et celles des T3 **reste tout juste positionnée** au-dessus des 400 appartements vendus ce trimestre avec **402 vs 430** mais sont en baisse.
- **4,5 ventes sur 10** ont été réalisées sur le territoire du **Nord VDO**, devant la **CAPVM (20%)**, **CAMG Sud** avec 14% et **VEA** avec 13% : **la hausse de la part de VEA modifie les équilibres internes précédents.**
- **47% des ventes de collectifs** ont été réalisés sur **Nord VDO**, loin devant les autres territoires.
- Dans des **volumes en hausse de 9%**, (*48 vs 44*) on enregistre un **net repli de CAMG Sud avec 40% des ventes d'individuels vs 70%** au trimestre dernier qui cède sa première place à **VEA avec 48%**.
- **Au total 177 programmes sont actifs à fin mars 2019 (vs 184 fin 2018)**, partagés en 88% de collectifs et 12% d'individuels dont **63 soit 36%**, ayant **moins de 10 logements restant en vente.**
- Le nombre de **désistements est orienté à la baisse à la fin mars 2019** et redescend à **262 vs 323 fin décembre 2018**, dont **245 en logements collectifs et 17 en individuels** et le **taux moyen de désistements repasse sous les 20% avec 19,5%**.
- Les **262 désistements** se répartissent de la façon suivante : **105 sur Nord VDO, 12 sur Sud VDO, 57 sur la CAPVM, 11 sur la CAMG Nord, 73 sur la CAMG Sud, et 4 au VEA.**
- **2,7 fois plus d'offres que de ventes** en cette fin de premier trimestre 2019, soit **2.879 logements en stock vs 1.082 ventes.**
- **La répartition géographique nous montre une ventilation des offres** qui ont été pour **35% localisées** sur le territoire de **Nord VDO**, devant la **CAPVM avec 26%** et plus loin derrière la **CAMG Sud avec 15%**.
- **29 communes** sont concernées par les **offres de collectifs** et **15 communes** par celles **d'individuels** ce trimestre.

- L'offre de T3 pour le collectif est toujours **largement majoritaire (44,5%)** devant les T2 (26%) et l'encours d'individuels est composé à **pour moitié de T5/6**.
- **32 nouveaux programmes** vs 20 au cours du quatrième trimestre 2018 - soit **une augmentation de 60%** - totalisent **728 logements (vs 435)** soit **une hausse de 67%**.
- **528 logements sont commercialisés** dans des **programmes complètement nouveaux** et **200** dans une **tranche supplémentaire**.
- La commune de **Noisy-le-Grand accueille la moitié des nouveaux logements** commercialisés.
- **Trois nouveaux programmes, soit 9%, sont en TVA réduite dans un QPV ou sa bande des 300 mètres, représentant 17% du total des nouvelles mises en commercialisation** et sont localisée sur **Nord VDO** et la **CAPVM**.
- **2.879 logements sont disponibles à la vente au 31 mars 2019** et **4.435 logements ont été vendus au cours des douze derniers mois** : si l'on prend en compte le **rythme moyen mensuel des ventes, soit 370 logements, l'offre à fin mars 2019 représente 7,8 mois de commercialisation**.
- Un délai de 12 mois est généralement considéré par les promoteurs comme équilibré et sain pour être en mesure de répondre à la demande.
 - **A la fin décembre 2018, il restait à la vente 9 mois de commercialisation, à la fin mars 2019 il en reste 7,8 : le stock n'a donc pas été reconstitué.**
 - **Ce qui signifie que le territoire serait potentiellement en « sous offre » si le rythme de commercialisation du premier trimestre 2019 était reconduit au deuxième !**

I. Caractéristiques des ventes

1) Evolution des ventes nettes sur un an par trimestre, entre avril 2018 et fin mars 2019.



- Dans une tendance baissière sur les douze derniers mois, le **premier trimestre 2019 avec 1.082 ventes confirme la poursuite de la remontée des volumes amorcée au cours du quatrième trimestre 2018.**
- Cependant, les ventes restent juste au-dessus de la barre des **1.000 logements.**
- La **moyenne mensuelle des ventes en hausse, s'élève à 361 logements** ce trimestre, contre 341 au trimestre précédent.
- La **moyenne sur une année glissante tourne autour de 1.109 logements vendus** par trimestre vs 1.125 sur les douze mois précédents, soit **un maintien du volume (-1,5%).**

➡ **Dans une tendance baissière sur les douze derniers mois, le niveau des ventes avec 1.082 logements au premier trimestre 2019, confirme la poursuite de la remontée des volumes amorcée au cours du quatrième trimestre 2018.**

2) Répartition des ventes nettes par mois et par typologie des logements entre janvier et fin mars 2019.

| janv-19 | | | |
|--------------|------------|--------------|------------------------------------|
| Typologie | Nombre | % des ventes | Répartition individuels/collectifs |
| T1 | 17 | 5% | coll |
| T2 | 117 | 34% | coll |
| T3 | 153 | 45% | 151 coll + 2 ind |
| T4 | 46 | 13% | 40 coll + 6 ind |
| T5 | 4 | 1% | 3 coll + 1 ind |
| T6 | 4 | 1% | ind |
| Total | 341 | 100% | |
| févr-19 | | | |
| Typologie | Nombre | % des ventes | Répartition individuels/collectifs |
| T1 | 23 | 9% | coll |
| T2 | 128 | 48% | coll |
| T3 | 74 | 28% | coll |
| T4 | 37 | 14% | 32 coll + 5 ind |
| T5 | 6 | 2% | 5 coll + 1 ind |
| T6* | -1 | 0% | ind |
| Total | 267 | 100% | |
| mars-19 | | | |
| Typologie | Nombre | % des ventes | Répartition individuels/collectifs |
| T1 | 41 | 9% | coll |
| T2 | 165 | 35% | coll |
| T3 | 175 | 37% | 173 coll + 2 ind |
| T4 | 65 | 14% | 46 coll + 19 ind |
| T5 | 25 | 5% | 19 coll + 6 ind |
| T6 | 3 | 1% | ind |
| Total | 474 | 100% | |

*désistements

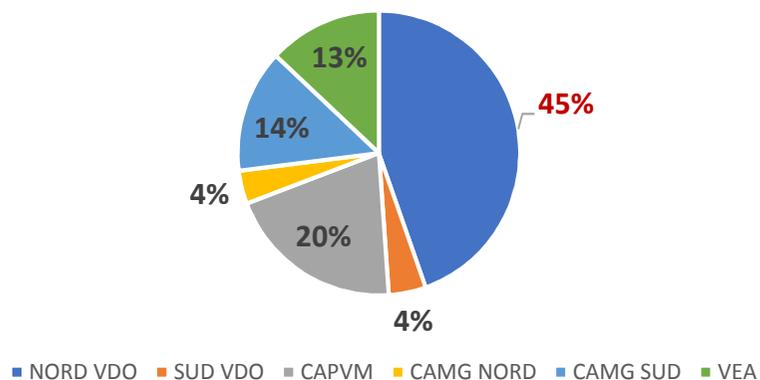
➔ Un mois de février en deçà des deux autres avec moins de 300 ventes enregistrées.

3) Répartition des ventes nettes par territoire, par type, entre janvier et fin mars 2019.

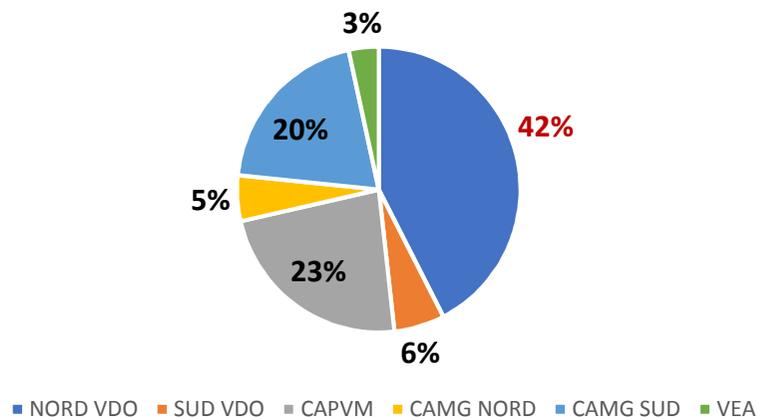
| territoire | janv-19 | | | | févr-19 | | | | mars-19 | | | | total collectif | % coll | total individuel | % ind | total général |
|-------------------|------------|------------|-------------------|-----------------|------------|------------|-------------------|-----------------|------------|------------|-------------------|-----------------|-----------------|-------------|------------------|-------------|---------------|
| | collectif | individuel | % coll/total coll | % ind/total ind | collectif | individuel | % coll/total coll | % ind/total ind | collectif | individuel | % coll/total coll | % ind/total ind | | | | | |
| NORD VDO* | 170 | 0 | 52% | 0% | 142 | -2 | 54% | -40% | 169 | 4 | 38% | 13% | 481 | 47% | 2 | 4% | 483 |
| SUD VDO* | 5 | -1 | 2% | -8% | 28 | -3 | 11% | -60% | 14 | 3 | 3% | 10% | 47 | 5% | -1 | -2% | 46 |
| CAPVM | 72 | 0 | 22% | 0% | 57 | 2 | 22% | 40% | 89 | 0 | 20% | 0% | 218 | 21% | 2 | 4% | 220 |
| CAMG NORD* | 7 | 3 | 2% | 23% | 15 | 1 | 6% | 20% | 16 | -1 | 4% | -3% | 38 | 4% | 3 | 6% | 41 |
| CAMG SUD | 66 | 6 | 20% | 46% | 13 | 7 | 5% | 140% | 53 | 6 | 12% | 20% | 132 | 13% | 19 | 40% | 151 |
| VEA | 8 | 5 | 2% | 38% | 7 | 0 | 3% | 0% | 103 | 18 | 23% | 60% | 118 | 11% | 23 | 48% | 141 |
| Total | 328 | 13 | 100% | 100% | 262 | 5 | 100% | 100% | 444 | 30 | 100% | 100% | 1 034 | 100% | 48 | 100% | 1 082 |

*désistements

part de chaque périmètre sur le total des ventes du trimestre



Part de chaque périmètre en valeur relative dans les ventes du quatrième trimestre 2018



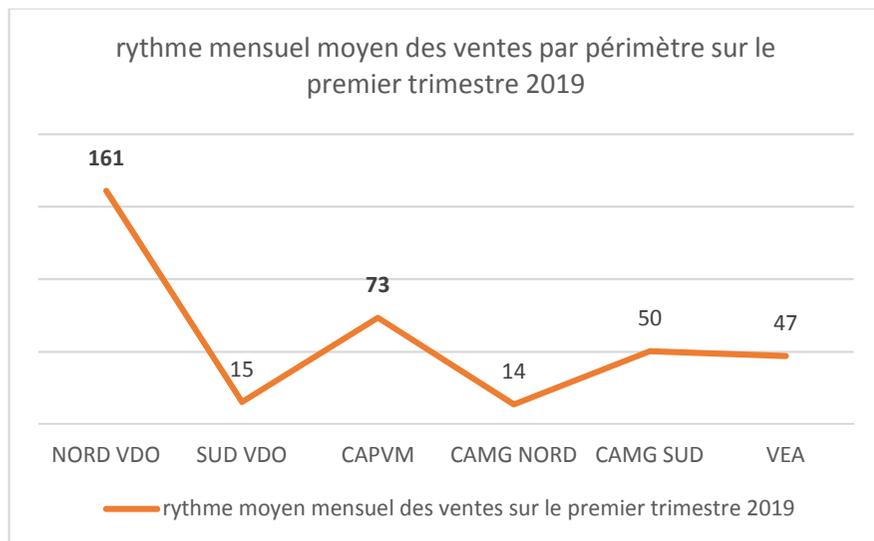
➤ Au premier trimestre 2019, dans **des volumes en hausse (+6%)**, par rapport au quatrième trimestre 2018 des changements de tendances :

- Un territoire conforte sa position de leader :
 - avec **45% des ventes**, le **Nord VDO** gagne 3%
- Un territoire regagne du terrain :
 - avec **13%** des ventes vs 3%, **VEA** n'est plus dernier
- Quatre territoires où les cessions sont en repli :

- le **Sud VDO** perd 2% en passant de 6% à **4%**
- Tout comme la **CAPVM** qui abandonne 3% et se retrouve à **20%**
- La **CAMG Nord** qui passe de 5% à **4%**
- Mais surtout la **CAMG Sud** qui chute de 20% à **14%**

➡ **Dans des volumes de ventes de collectifs en hausse de 6% par rapport au quatrième trimestre 2018, Nord VDO avec 47% reste devant les cinq autres.**

- En **valeur absolue**, les volumes de **ventes de collectifs** sont **orientés à la hausse** sur **VEA** avec une **multiplication par quatre** de ses cessions et **Nord VDO** avec **+11%**.
- Les quatre autres périmètres voient leur volume baisser :
 - avec **-24% CAMG Sud** est le plus sévèrement touché, devant avec **-21% CAMG Nord** et **Sud VDO (-20%)**.
- Dans des volumes de **ventes d'individuels en hausse de 9%** par rapport au quatrième trimestre 2018, **VEA** avec **près de la moitié des cessions (48%)**, devance **CAMG Sud** avec **40%**, **qui dominait ce marché au trimestre dernier**.
- Un territoire fait une percée remarquable, **VEA qui voit ses ventes d'individuels multipliées par 3,8**



- En lien avec les volumes vendus, des rythmes moyens mensuels plus soutenus sur le **Nord VDO** et la **CAPVM**.
 - ➡ **Sur ce premier trimestre 2019, dans des volumes globaux en hausse de 6%, c'est la répartition interne qui évolue sans pour autant détrôner le Nord VDO qui conforte sa première place et qui représente 45% des cessions totales, devant la CAPVM pourtant en baisse avec un quart.**
 - ➡ **Un territoire poursuit sa progression, un se redresse mais les quatre autres chutent :**
 - **Près de la moitié des ventes de collectifs se sont produites sur le Nord VDO qui conforte sa position**
 - **4,8 maisons sur 10 ont été vendues sur le territoire de VEA**

- Sud VDO, la CAPVM et CAMG Nord et surtout Sud perdent du terrain

4) Répartition des ventes par typologie de logement et par territoire, entre janvier et fin mars 2019.

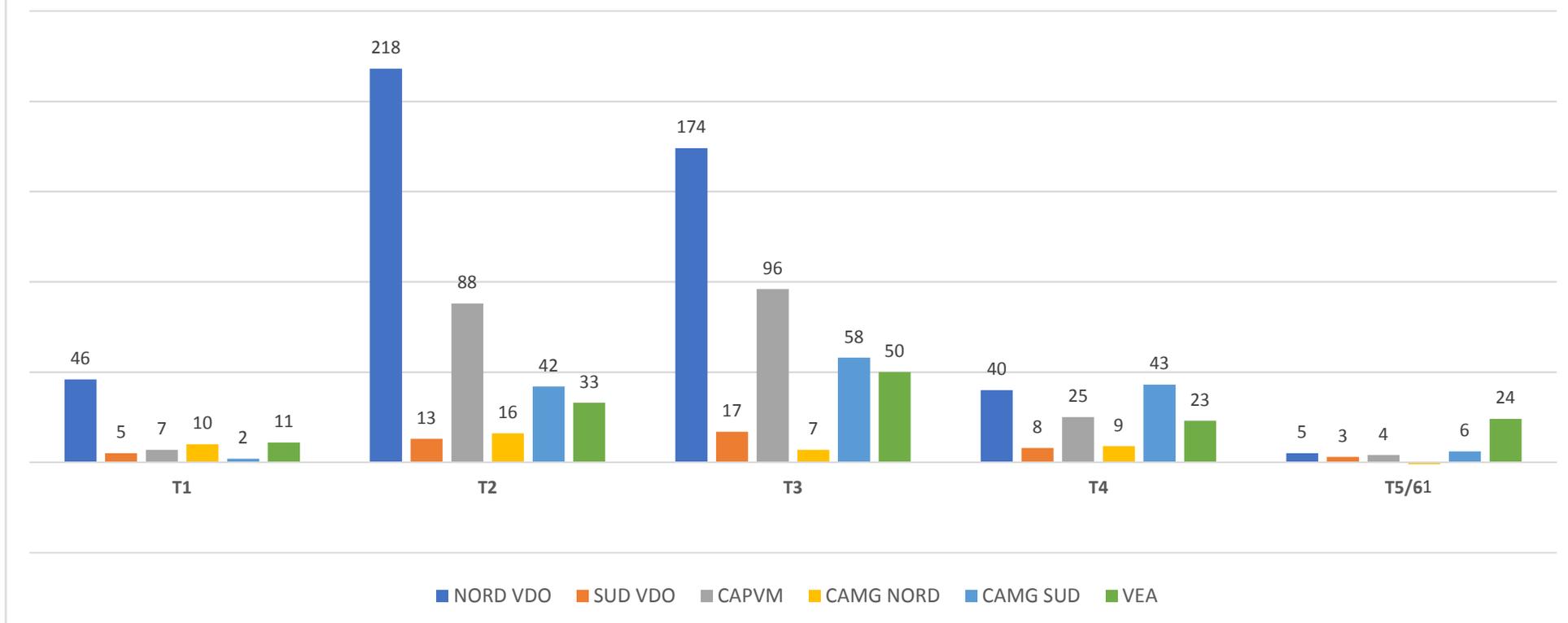
| ventes entre janvier et fin mars 2019 | | | | | | nombre | % du total |
|---------------------------------------|-----------|------------|------------|------------|-----------|--------------|------------|
| territoire | T1 | T2 | T3 | T4 | T5/6 | | |
| NORD VDO | 46 | 218 | 174 | 40 | 5 | 483 | 45% |
| SUD VDO | 5 | 13 | 17 | 8 | 3 | 46 | 4% |
| CAPVM | 7 | 88 | 96 | 25 | 4 | 220 | 20% |
| CAMG NORD | 10 | 16 | 7 | 9 | -1 | 41 | 4% |
| CAMG SUD | 2 | 42 | 58 | 43 | 6 | 151 | 14% |
| VEA | 11 | 33 | 50 | 23 | 24 | 141 | 13% |
| Total | 81 | 410 | 402 | 148 | 41 | 1 082 | 100% |
| % | 7% | 38% | 37% | 14% | 4% | 100% | |

- Les **T2+T3** représentent encore les **trois quarts des cessions** du trimestre mais les **T3 abandonnent de justesse leur première place au bénéfice des T2**.
- Loin derrière arrivent les **T1** avec **7%** et les **T4 (14%)** : la part des T4 reste plus importante que celle des T1.
- Les **T5/6** sont toujours les moins présents avec **4%**.
- **4,5 ventes sur 10** ont été réalisées sur le territoire du **Nord VDO**, devant la **CAPVM (20%)**, **CAMG Sud** avec 14% et **VEA** avec 13% : **la hausse de la part de VEA modifie les équilibres internes précédents**.
- Concernant les **T1, T2 et T3** ce trimestre, c'est sur **Nord VDO** qu'a été réalisé le nombre le plus élevé de cessions ; **CAMG Sud** se positionnant sur les **T4** et **VEA** sur les **T5/T6**.
- Sur **Nord VDO**, la **moitié** des **T1+T2+T3** ont été cédés confortant sa place dans ce créneau des petits logements et petits logements familiaux.
- **CAMG Sud** et **Nord** se partagent la **moitié** des cessions de **T4+T5+T6**, mais doivent faire face ce trimestre, à une « poussée » de **VEA** qui totalise **26%** des « parts de marché » sur les grands logements familiaux.

🔄 Des changements dans les ventes par typologie de logement et par territoire par rapport au trimestre précédent :

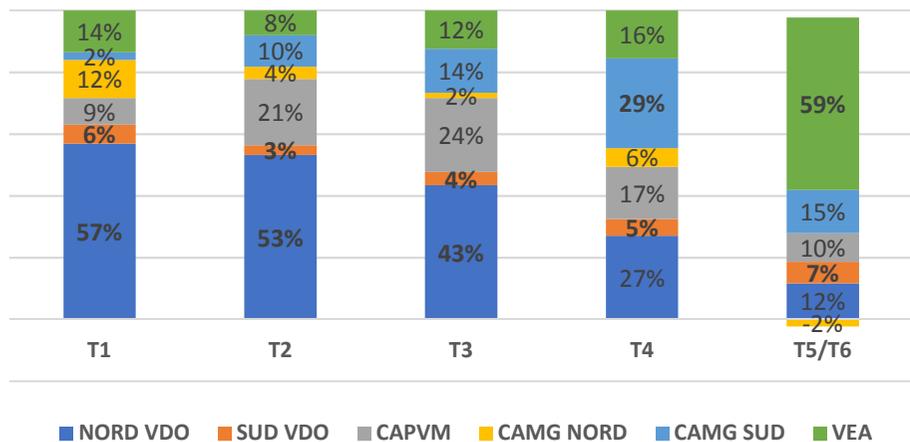
- En valeur absolue, on a enregistré une forte augmentation du nombre des **T2 (+21%)**, des **T1 (+9,5%)** et des **T4 avec +13%** et une baisse dans les deux autres typologies.
- A lui seul, **Nord VDO a concentré 49%** des ventes allant du **T1 au T3** et si l'on ajoute **Sud VDO**, on dépasse la moitié des cessions avec **53%** : l'Ouest du territoire conforte sa place dans ce créneau des petits logements et petits logements familiaux.
- **CAMG Sud** et **Nord** se partagent la moitié des cessions de **T4+T5+T6**, mais doivent faire face ce trimestre, à une « percée » de **VEA** qui totalise **26%** des ventes de grands logements familiaux.

ventes nettes par typologie au premier trimestre 2019

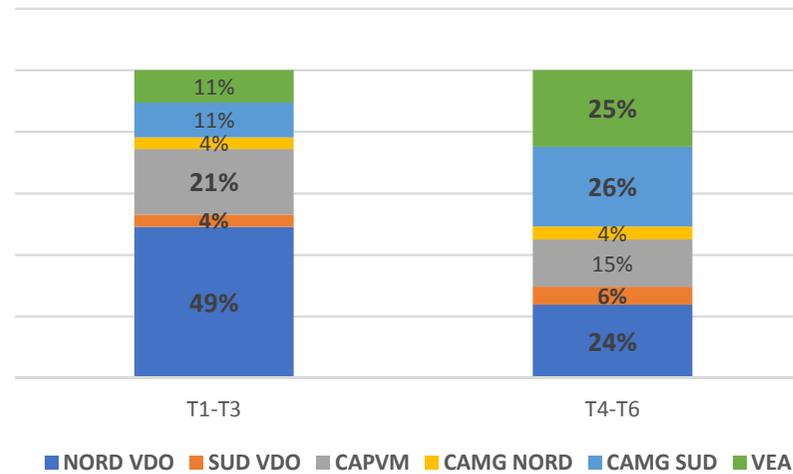


- Les ventes de ce trimestre sont toujours centrées sur les petits logements (T2) et les petits logements familiaux (T3) avec 75% des cessions totales mais avec des T3 qui cèdent leur première place d'extrême justesse aux T2.
- Les petits logements restent toujours très largement portés par les T2 avec 38% des ventes (vs 33%) et 7% (vs 7%) pour les T1 : la répartition entre ces deux typologies reste stable.
- Avec l'augmentation du volume de T2 vendus, la partition entre petits logements (T1+T2) et logements familiaux (T3+T4+T5/6) affaiblit la domination des logements familiaux avec 55% vs 59% constatée sur toute l'année 2018.

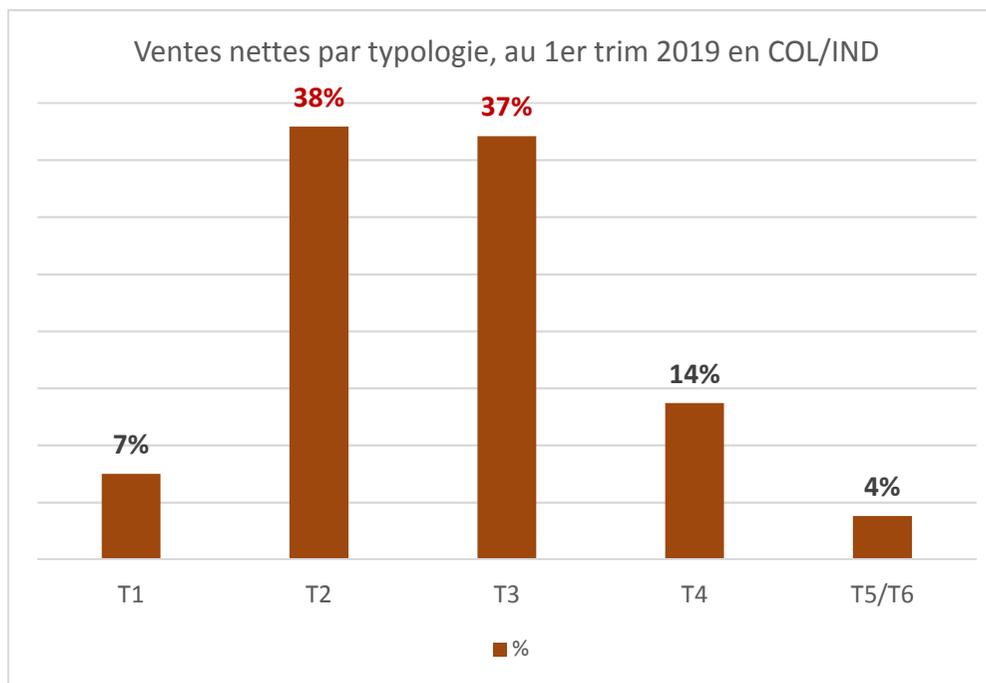
Ventes nettes part des typologies [%] par aire de marché, au 2019 en COL/IND



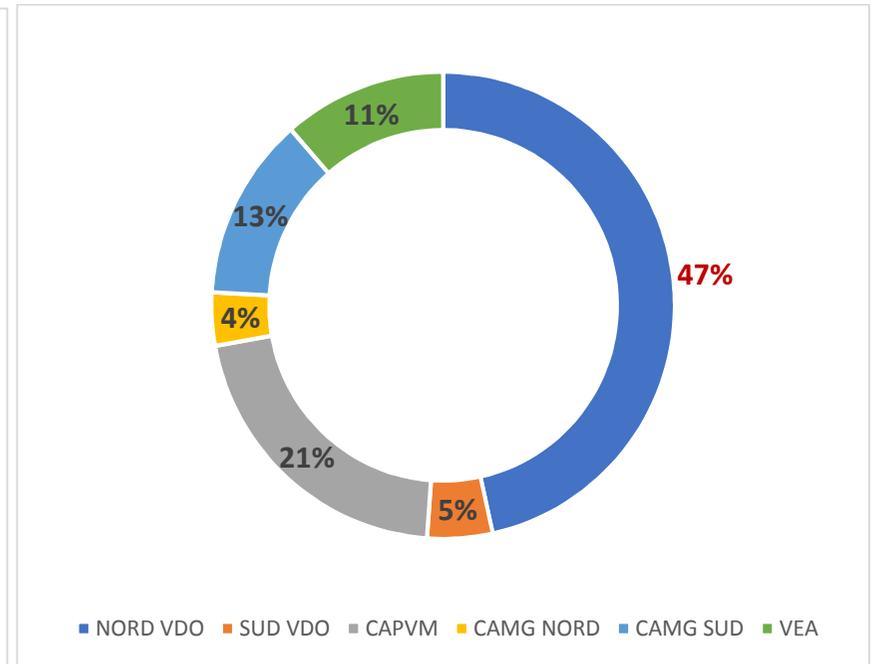
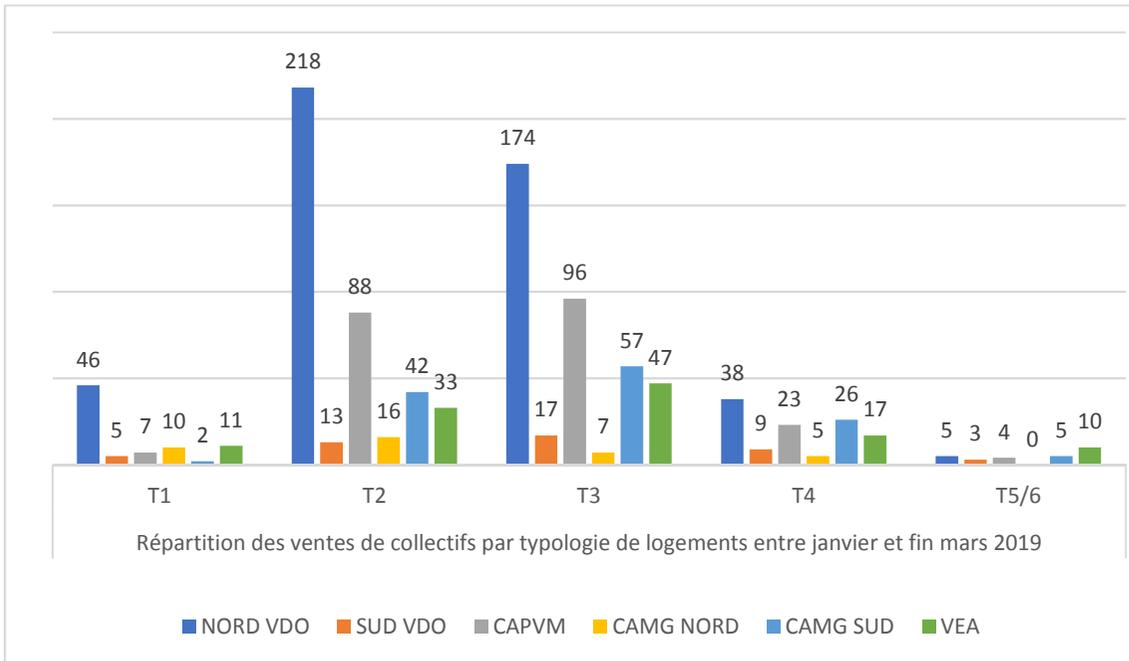
Part des T1, T2 & T3 et des T4, T5 & T6 par territoire



Ventes nettes par typologie, au 1er trim 2019 en COL/IND

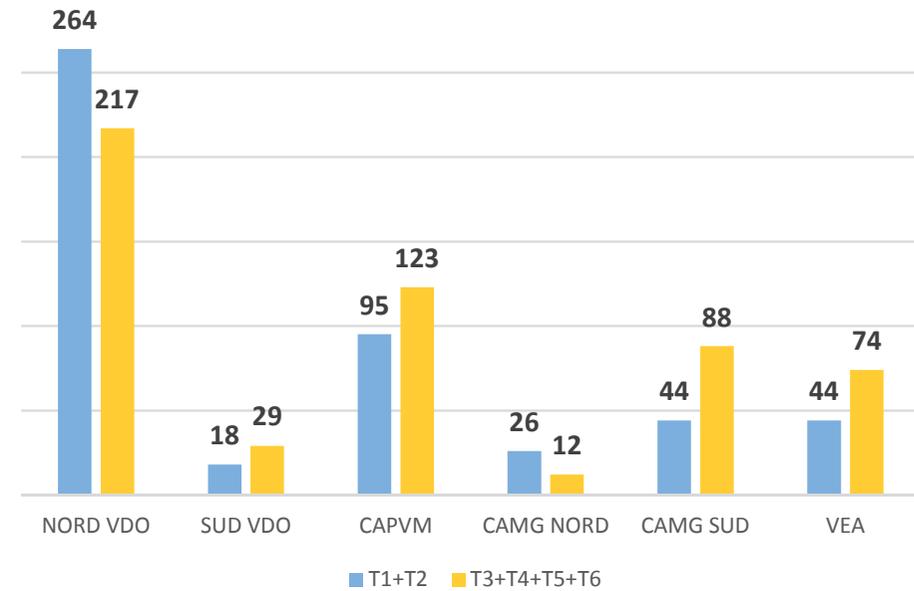
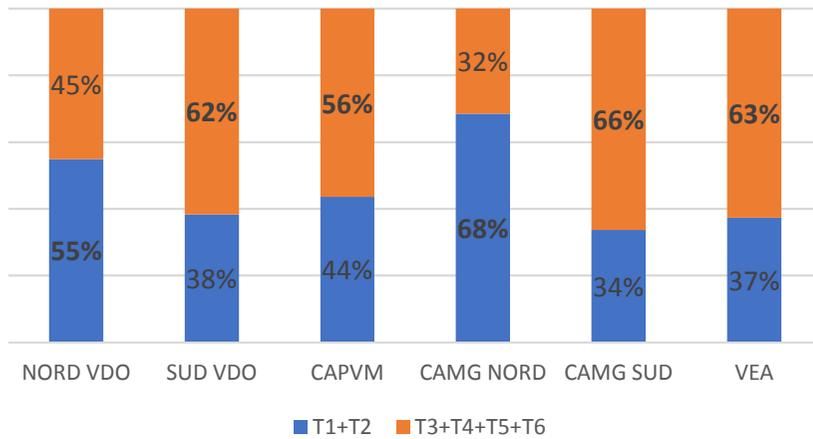


5) Répartition des ventes de collectifs par typologie de logement et par territoire entre janvier et fin mars 2019.



- 47% des ventes de collectifs ont été réalisés sur Nord VDO, loin devant les autres territoires.
- Les ventes de collectifs ont été portées par les T2 (40%) et les T3 (38%).
- Ce sont les T3 dans les logements familiaux collectifs qui arrivent en tête avec 38%.

Répartition entre petits logements et logements familiaux par territoire en collectif

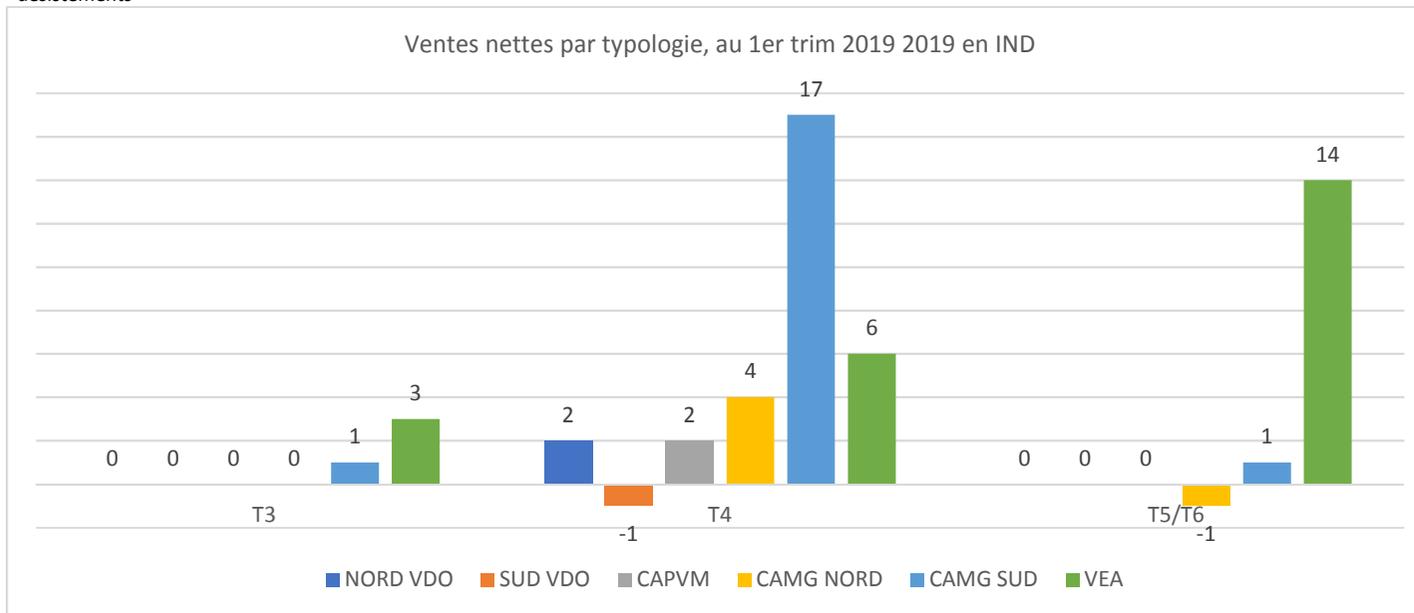


- Ce trimestre encore, les cessions de collectifs restent en faveur des logements familiaux (T3/4/5/6) mais avec 52% vs 58% au dernier trimestre 2018 et avec des nuances suivant le territoire.
- En effet, sur Nord VDO et CAMG Nord, dominent les cessions de petits logements, tandis que sur Sud VDO, CAPVM, CAMG Sud et VEA se sont vendus davantage de logements familiaux que de petits logements.

6) Répartition des ventes d'individuels par typologie de logement et par territoire entre janvier et fin mars 2019.

| territoire | Répartition des ventes d'individuels par typologie de logements entre janvier et fin mars 2019 | | | | | Nombre | % |
|--------------|--|----|----------|-----------|-----------|-----------|-------------|
| | T1 | T2 | T3 | T4 | T5/6 | | |
| NORD VDO | | | | 2 | | 2 | 4% |
| SUD VDO* | | | | -1 | | -1 | -2% |
| CAPVM | | | | 2 | 0 | 2 | 4% |
| CAMG NORD* | | | | 4 | -1 | 3 | 6% |
| CAMG SUD | | | 1 | 17 | 1 | 19 | 40% |
| VEA | | | 3 | 6 | 14 | 23 | 48% |
| Total | | | 4 | 30 | 14 | 48 | 100% |
| % | | | 8% | 63% | 29% | | |

*désistements



➤ Les désistements expliquent les chiffres négatifs sur Sud VDO et CAMG Nord.

- Dans des volumes en hausse de 9%, (48 vs 44) on enregistre un net repli de Marne & Gondoire Sud avec 40% des ventes d'individuels vs 70% au trimestre dernier qui cède sa première place à VEA avec 48%.
- Un retour en force des T4 au détriment des T5/6 qui représentent 63% des ventes.
- Des T3 qui ne sont présents que sur deux périmètres.

7) Répartition des ventes par commune et par type de logement entre janvier et fin mars 2019

| communes | janv-19 | | févr-19 | | mars-19 | | total 1er trimestre 2019 | | | | |
|-------------------------|----------------------------|-----------------|-----------------|----------------------------|-----------------|-----------------|--------------------------|-----------------|-----------------|--------------|-----------------|
| | nombre de logements vendus | Collectifs | Individuels | nombre de logements vendus | Collectifs | Individuels | Collectifs | Individuels | | | |
| Bry-sur-Marne | 341 | 27 | aucun programme | 267 | 20 | aucun programme | 474 | 36 | aucun programme | 83 | aucun programme |
| Noisy-le-Grand* | | 84 | 0 | | 87 | -2 | | 91 | 4 | 262 | 2 |
| Villiers-sur-Marne | | 20 | aucun programme | | 30 | aucun programme | | 16 | aucun programme | 66 | aucun programme |
| Champigny-sur-Marne | | 39 | aucun programme | | 5 | aucun programme | | 26 | aucun programme | 70 | aucun programme |
| Chennevières-sur-Marne* | | 1 | -1 | | 6 | -3 | | 10 | 3 | 17 | -1 |
| Ormesson-sur-Marne | | 1 | aucun programme | | 21 | aucun programme | | 2 | aucun programme | 24 | aucun programme |
| Sucy-en-Brie | | 3 | aucun programme | | 1 | aucun programme | | 2 | aucun programme | 6 | aucun programme |
| Champs-sur-Marne* | | 2 | 0 | | 8 | 1 | | -3 | 1 | 7 | 2 |
| Emerainville | | 0 | aucun programme | | 0 | aucun programme | | 0 | aucun programme | 0 | aucun programme |
| Lognes | | 19 | 0 | | 7 | 1 | | 6 | aucun programme | 32 | 1 |
| Noisiel | | 0 | aucun programme | | 3 | aucun programme | | 4 | aucun programme | 7 | aucun programme |
| Torcy* | | 11 | 0 | | 14 | 0 | | 31 | -1 | 56 | -1 |
| Brou-sur-Chantereine* | | -1 | aucun programme | | 6 | aucun programme | | 9 | aucun programme | 14 | aucun programme |
| Chelles | | 9 | aucun programme | | 5 | aucun programme | | 16 | aucun programme | 30 | aucun programme |
| Courtry | | 0 | 0 | | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pontault-Combault* | | 5 | 0 | | 7 | 0 | | 8 | 0 | 20 | 0 |
| Roissy-en-Brie* | | 24 | aucun programme | | 7 | aucun programme | | 10 | aucun programme | 41 | aucun programme |
| Vaires-sur-Marne | | 3 | aucun programme | | 0 | aucun programme | | 8 | aucun programme | 11 | aucun programme |
| Bussy-St-Georges | | 21 | 2 | | 8 | 7 | | 27 | 6 | 56 | 15 |
| Chanteloup-en-Brie | | 3 | aucun programme | | 4 | aucun programme | | 10 | aucun programme | 17 | aucun programme |
| Ferrières-en-Brie | aucun programme | 6 | aucun programme | 0 | aucun programme | 0 | aucun programme | 6 | | | |
| Lagny-sur-Marne* | 3 | 3 | 13 | 1 | 12 | -1 | 28 | 3 | | | |
| Montévrain* | 42 | -2 | 1 | 0 | 16 | 0 | 59 | -2 | | | |
| St-Thibault-des-vignes* | 1 | 0 | 2 | 0 | -5 | 0 | -2 | 0 | | | |
| Chalifert | 2 | aucun programme | 0 | aucun programme | 6 | aucun programme | 8 | aucun programme | | | |
| Dampmart | 1 | aucun programme | aucun programme | aucun programme | aucun programme | aucun programme | 1 | aucun programme | | | |
| Pomponne | 0 | aucun programme | 0 | aucun programme | 3 | aucun programme | 3 | aucun programme | | | |
| Chessy | 0 | aucun programme | 1 | aucun programme | 75 | 5 | 76 | 5 | | | |
| Coupvray* | 4 | 5 | 1 | -1 | 1 | 10 | 6 | 14 | | | |
| Magny-le-Hongre* | 1 | 0 | 0 | 0 | 11 | 0 | 12 | 0 | | | |
| Serris | 3 | 0 | 5 | 1 | 16 | 3 | 24 | 4 | | | |
| Villeneuve-le-Comte | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | |
| TOTAL | | 328 | 13 | | 262 | 5 | | 444 | 30 | 1 034 | 48 |

*désistements

➤ Sur les 44 communes étudiées, **32** (vs 33 à la fin décembre 2018) **développent un marché résidentiel**, soit dans un seul, soit dans plusieurs programmes.

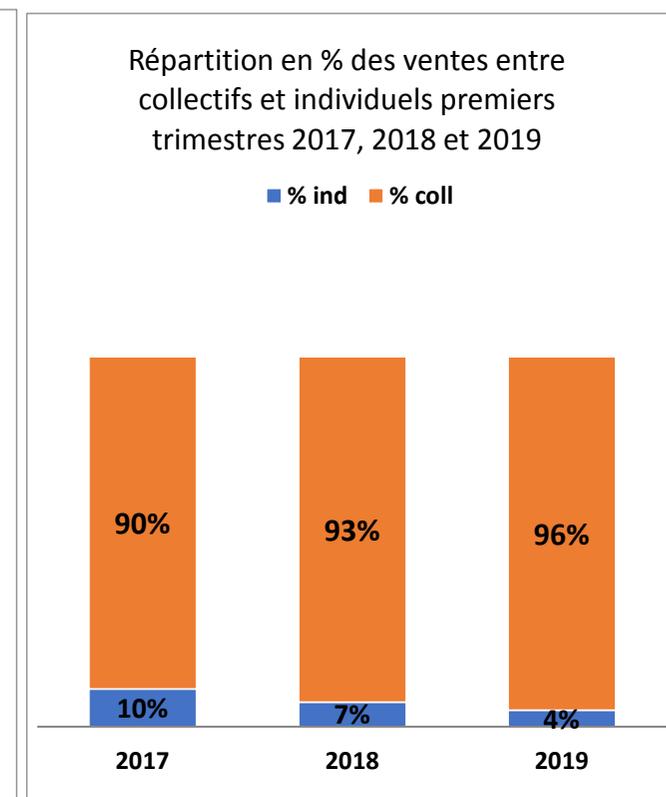
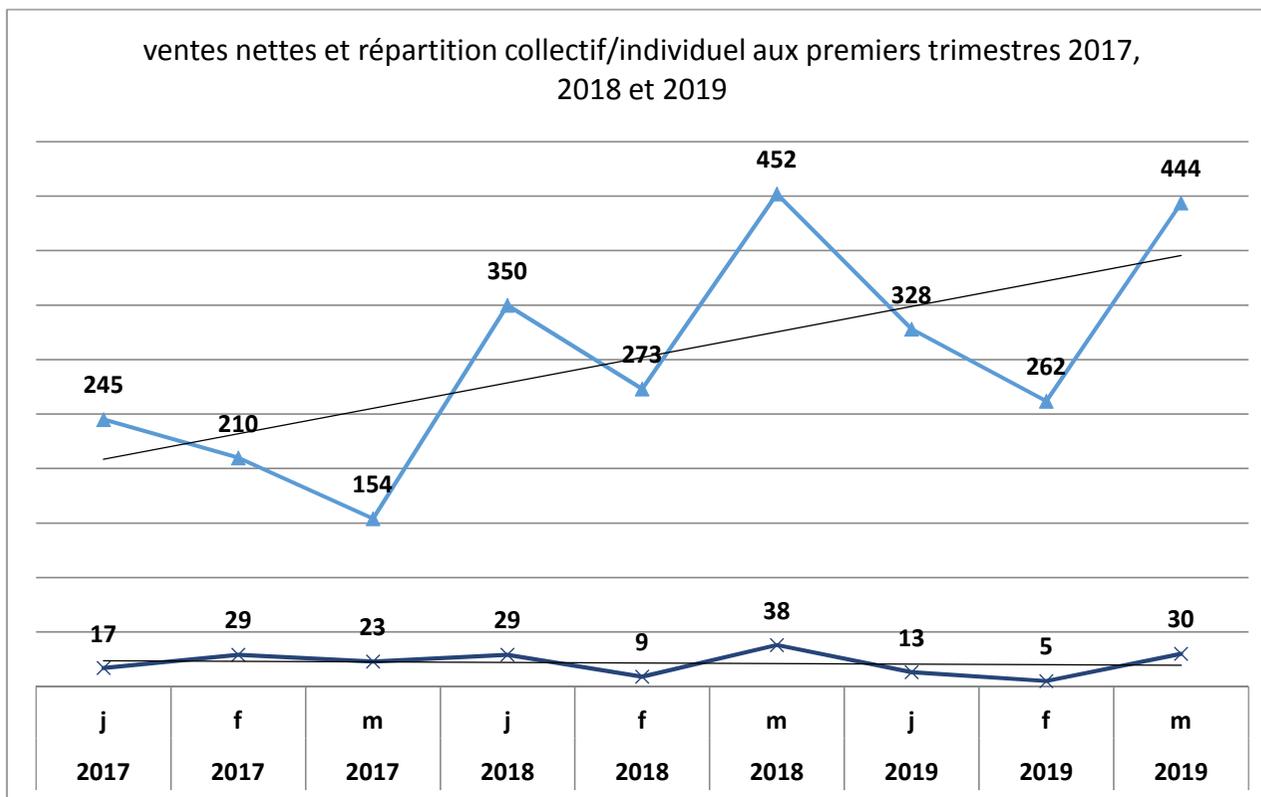
- A la fin mars 2019 sur ces 32 communes, **16 ne proposent à la vente aucun individuel groupé et une n'a pas de programmes de collectifs** : Ferrières-en-Brie.
- A Courtry, Emerainville et Villeneuve-le-Comte aucune vente en collectifs n'a été effectuée.
- A Courtry, Pontault-Combault, St-Thibault-des-Vignes et Magny-le-Hongre et Villeneuve-le-Comte , aucune **vente en individuels** réalisée durant ce trimestre.
- **Noisy-le-Grand** a porté à elle seule **24% du total des ventes** vs 21% au cours du quatrième trimestre 2018, très loin devant **Chessy** avec **7,5%**, **Champigny-sur-Marne** avec 6,5% et **Villiers-sur-Marne** avec 6%.
- **Noisy-le-Grand** avec **25% des ventes de collectifs**, soit 262 appartements vendus en trois mois, conforte sa position de leader.
- **Bussy-Saint-Georges** doit partager ce trimestre le leadership avec **Coupvray** avec respectivement **31%** et **29% des ventes d'individuels**.
 - ➡ **Noisy-le-Grand a porté à elle seule un quart du total des ventes du premier trimestre 2019 : elle conforte sa position de commune leader.**
 - ➡ **Dans les ventes de collectifs, Noisy-Le-Grand avec un quart du total, laisse les autres communes dans des volumes de ventes non comparables.**
 - ➡ **Les commercialisations d'individuels sont portées pour 60% par deux communes située à l'Est : Bussy-St-Georges et Coupvray très loin devant les 16 autres.**

8) Détail des types de logements et comparaison avec les premiers trimestres 2017 et 2018.

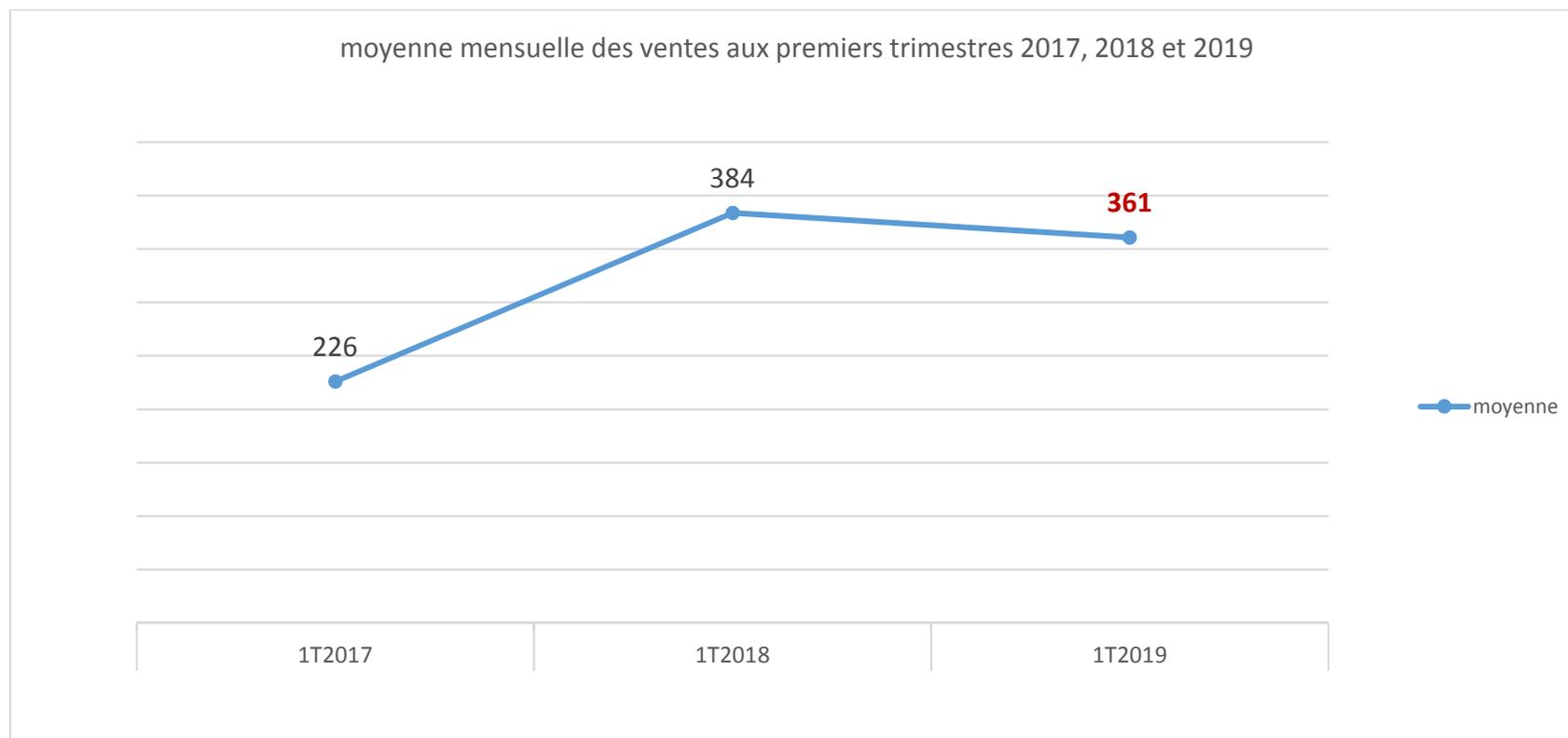
| année | mois | collectif | individuel | total collectif | total individuel | total général |
|-------|------|-----------|------------|-----------------|------------------|---------------|
| 2017 | j | 245 | 17 | 609 | 69 | 678 |
| 2017 | f | 210 | 29 | | | |
| 2017 | m | 154 | 23 | | | |
| 2018 | j | 350 | 29 | 1 075 | 76 | 1151 |
| 2018 | f | 273 | 9 | | | |
| 2018 | m | 452 | 38 | | | |
| 2019 | j | 328 | 13 | 1 034 | 48 | 1082 |
| 2019 | f | 262 | 5 | | | |
| 2019 | m | 444 | 30 | | | |

➤ 9,6 logements vendus sur 10 sont des collectifs.

↻ Dans des volumes plus faibles (-4%) que ceux du premier trimestre 2018, mais nettement plus importants qu'au premier trimestre 2017 (+60%), la répartition en % des ventes montre une baisse continue de la part de l'individuel.



9) Comparaison des moyennes des ventes des premiers trimestres 2017, 2018 et 2019.



- ➔ La moyenne mensuelle des ventes du premier trimestre 2019 avec 361 réalisations est inférieure de 6% à celle du premier trimestre 2018 : après la baisse constatée (-8%) entre le quatrième trimestre 2018 et le quatrième trimestre 2017, il faudra voir si cette baisse est confirmée au deuxième trimestre 2019.

10) Résultat des ventes de logements neufs au premier trimestre 2019 au niveau régional : par rapport au premier trimestre 2018 on constate une augmentation des réservations et une contraction des mises en vente *

- En Ile de France, les **ventes** tournent autour de **10.070 logements** avec **96% de collectifs** et sont en **légère baisse de 3%** par rapport au quatrième trimestre 2018 (*vs 10.390*).
- Les **mises en vente** du trimestre s'élèvent à **6.503 logement** (*vs 8.649*) et sont également **en fort repli avec -25%**.
- L'**encours** proposé orienté à la **baisse**, est de **27.774 logements** vs 29.884, **soit -7%**.

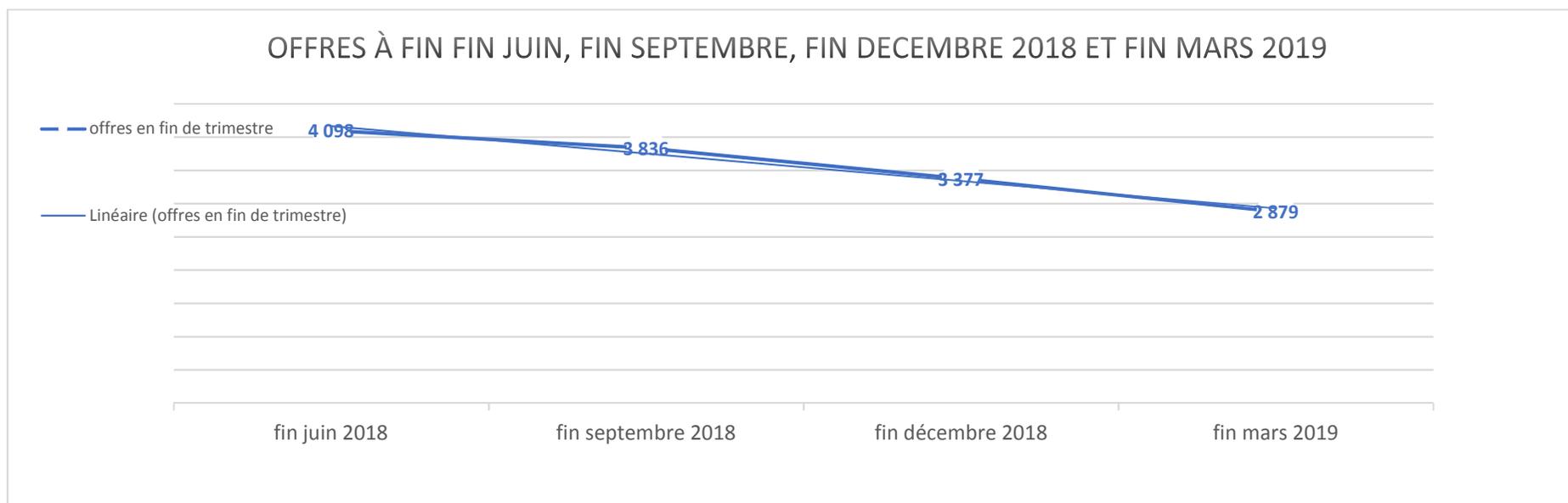
11) Résultat des ventes de logements neufs au premier trimestre 2019 au niveau national : par rapport au premier trimestre 2018, des ventes qui se maintiennent, des mises en vente en net repli et un encours qui baisse *

- Au premier trimestre 2019, **30.900 logements neufs** ont été vendus soit **-0,4%** par rapport au premier trimestre 2018 : le niveau est donc comparable à celui observé au cours du premier trimestre 2018.
- Près de **23.900 logements ont été mis en vente**, soit un niveau très inférieur à celui du premier trimestre 2018 avec **-30,9%**.
- Avec une demande peu dynamique et une forte réduction de l'offre, **l'encours de logements neufs en fin de trimestre se contracte** et s'établit à **105.900 unités**.
- Les **réservations d'appartements** restent à un niveau stable par rapport premier trimestre 2018 et s'établissent à **28.800 unités (+0,2%)**.
- La **baisse des réservations des studios et des T3&+** est compensée par la hausse de celles des appartements de taille intermédiaire.
- **L'ensemble des réservations diminue néanmoins par rapport au trimestre précédent avec -10,8%**.
- **Parallèlement, les mises en vente d'appartements** se maintiennent à **un niveau bas** en dessous de 25.000 logements avec ce trimestre **22.300**, soit **-8,8%** par rapport au trimestre précédent.
- Ce repli concerne tous les types d'appartements mais est particulièrement prononcé pour les **T1 avec -58,8%** par rapport au premier trimestre 2018.
- **L'encours des appartements** proposés à la vente, soit **97.500 logements** à la fin du premier trimestre 2019 se réduit (**-6,4%**) par rapport à la fin du premier trimestre 2018.
- Les **réservations de maisons individuelles**, soit **2.100 unités** au premier trimestre 2019, sont **en repli** par rapport au premier trimestre 2018 (**-8,1%**).
- **Les mises en vente**, qui s'établissent à **1.600 maisons** au premier trimestre 2019, enregistrent une très forte contraction avec **-45,5%**.
- Le recul des mises en vente étant plus prononcé que celui des réservations, **l'encours des maisons individuelles** disponibles à la vente **se réduit (-10,1% par rapport à la fin du premier trimestre 2018)** pour atteindre **8.300 unités**.

*Sources : St@tinfo°188 mai 2019 commercialisation des logements neufs résultats au premier trimestre 2019 (ministère de la transition écologique et solidaire statistiques développement durable)

II. Caractéristiques des offres.

1) Evolution des offres entre fin juin 2018 et fin mars 2019.



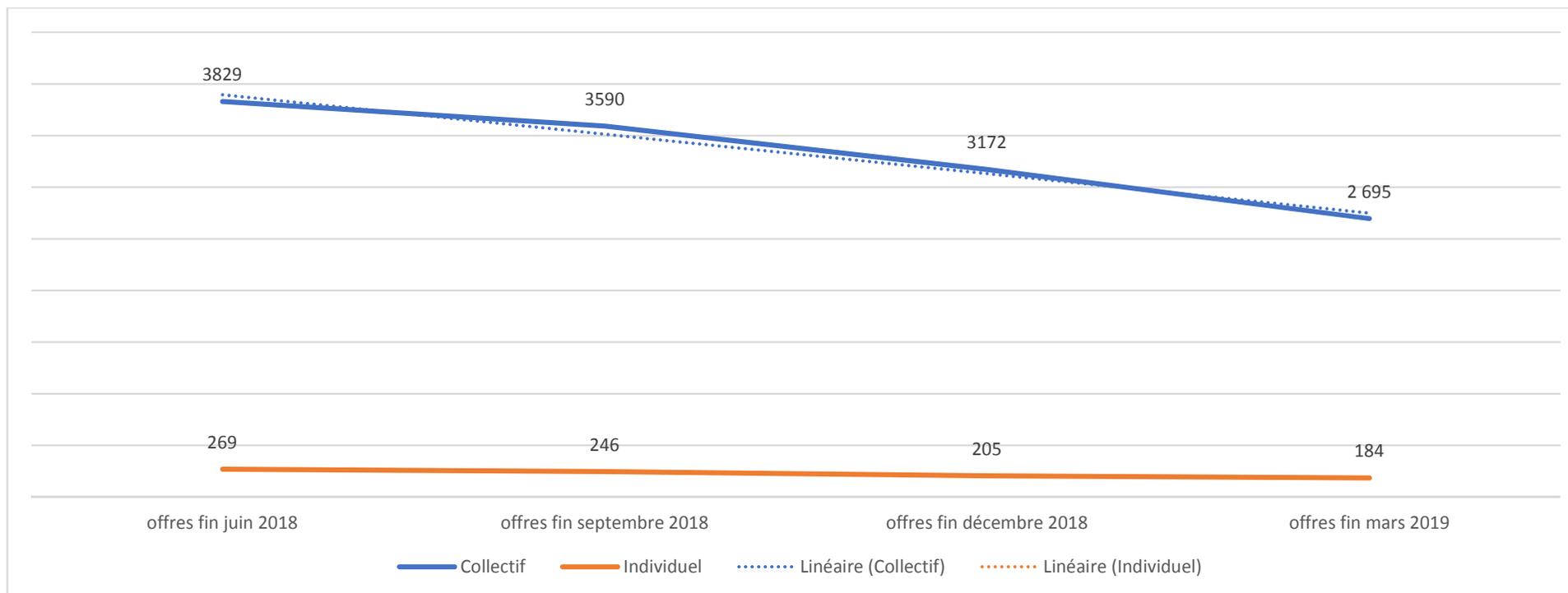
➤ Dans une tendance nettement baissière sur un an, des volumes plus faibles (-15%) qu'au trimestre précédent et des **encours** qui passent **sous les 3.000 offres**.

➡ Dans des volumes en baisse continue par rapport à la fin juin 2018 (-30%), le stock total passe sous les 3.000 offres à la fin mars 2019.

| | Total | T1 | T2 | T3 | T4 | T5 & + |
|--|-------|-----|------|------|-----|--------|
| Répartition des offres par type de logements à fin juin 2018 | | | | | | |
| Collectif | 3 829 | 187 | 1196 | 1724 | 627 | 95 |
| Individuel | 269 | 0 | 0 | 22 | 131 | 116 |
| Répartition des offres par type de logements à fin septembre 2018 | | | | | | |
| Collectif | 3 590 | 176 | 1079 | 1609 | 617 | 109 |
| Individuel | 246 | 0 | 0 | 14 | 127 | 105 |
| Répartition des offres par type de logements à fin décembre 2018 | | | | | | |
| Collectif | 3 172 | 147 | 973 | 1366 | 582 | 104 |
| Individuel | 205 | 0 | 0 | 12 | 110 | 83 |
| Répartition des offres par type de logements à fin mars 2019 | | | | | | |
| Collectif | 2 695 | 121 | 692 | 1198 | 580 | 104 |
| Individuel | 184 | 0 | 0 | 7 | 85 | 92 |

- **Sur les douze derniers mois**, dans une tendance baissière des **volumes globaux en fort repli à la fin mars 2019**, en **collectif** et en **valeur absolue** :
 - Les **T1, T2, T3 et T4** sont à leur plus bas niveau,
 - Les **T5/6** sont au même niveau qu'à la fin décembre 2018 et se stabilisent.

- Sur **un an**, dans une **tendance également baissière** depuis la fin juin 2018 (-32%), les chiffres du premier trimestre de l'encours d'**individuels sont les plus faibles enregistrés** :
 - L'encours de **T3** avec **7** maisons est au plus bas
 - Celle de **T4** avec **85** maisons également,
 - L'offre de **T5/6** avec **92** maisons remonte par rapport à la fin 2018.



- **Jusqu'au T4, tant en collectif qu'en individuel, l'offre est plus faible qu'à la fin décembre 2018.**
- **De plus, en collectif, les offres de T1, T2, T3 et T4 sont à leur niveau le plus bas sur un an, tout comme en individuel, le stock de T3 et T4.**
- **Des stocks tant en collectif qu'en individuel au plus bas sur les douze derniers mois.**

2) Répartition des offres par type et par typologie, à fin mars 2019.

| Répartition des offres en valeur absolue par type de logements à fin mars 2019 | | | | | | |
|--|-------|-----|-----|------|-----|--------|
| | Total | T1 | T2 | T3 | T4 | T5 & + |
| collectif | 2 695 | 121 | 692 | 1198 | 580 | 104 |
| Individuel | 184 | 0 | 0 | 7 | 85 | 92 |

Collectifs en valeur absolue :

- Dans des **volumes encore orientés à la baisse (-15%)** par rapport à la fin décembre 2018, l'offre en **collectifs** représente **94% du stock** (2.695) /2.879)
- Les **T3** totalisent **44,5%** du collectif (1.198/2.695), devant les **T2** avec **26%** (692/2.695).
- **Le stock de T3 est le plus élevé avec 1.198 appartements attendant acquéreurs**, vs 1.366 à fin décembre 2018, soit quand même une **baisse significative de 12%**.
- L'offre de **T2** est toujours en deuxième position avec 692 logements, (vs 973) et **enregistre la plus forte baisse avec -29%**.
- Le stock de **T4** avec 580 appartements (vs 582) conserve la troisième place avec le même volume.
- L'offre de **T1** est avant-dernière avec 121 (vs 147) studios à la vente et son volume **perd 18%**.
- L'encours de **T5/6** se maintient à 104 appartements et ferme toujours la marche.

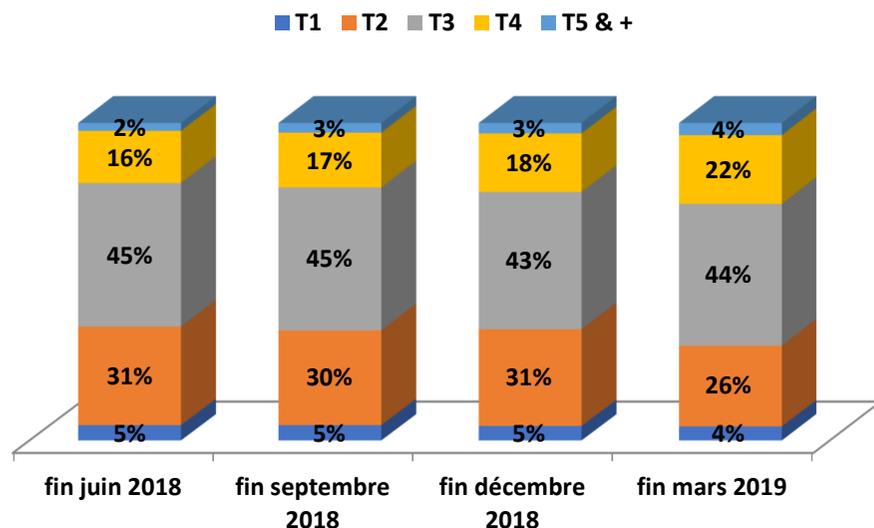
Individuels en valeur absolue :

- Dans des **volumes en baisse (-10%)** par rapport à la fin décembre 2018, l'encours est composé à **4%** de **T3** (7/184), **46%** de **T4** (85/184) et **50%** de **T5/T6** (92/184).
- Seuls les **T5/6** en passant de 83 à 92 (+11%) voit leur volume augmenter, alors que les **T3** avec **-42%** (7 vs 12) et les **T4** (85 vs 110), avec **-23%** sont en net repli.
- **Seules trois opérations** sont venues augmenter le stock d'individuels en cours de trimestre.

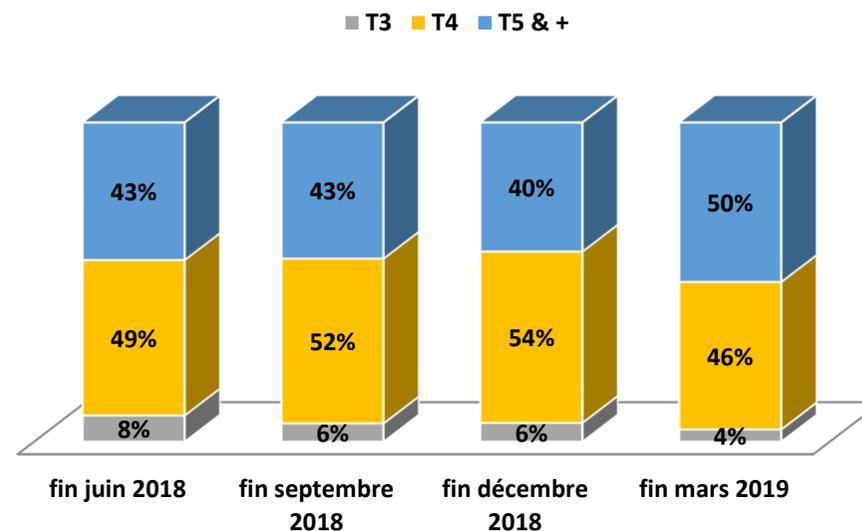
➡ **A la fin mars 2019 dans le collectif, l'encours en volume en baisse reste orienté vers les T3 et dans l'individuel les T5/6 ont dépassé les T4.**

➡ **La chute des offres d'individuels ce trimestre encore, s'explique par la poursuite de la très forte baisse des nouvelles mises en commercialisation constatée depuis la fin mars 2018.**

Offre par typologie de logement à fin juin, fin septembre, fin décembre 2018 et fin mars 2019 en collectif



Offre par typologie de logement à fin juin, fin septembre, fin décembre 2018 et fin mars 2019 en individuel



En valeur relative et en collectif entre les quatre derniers trimestres stabilisation de la part des T3, variation de celle des T2 et montée régulière de celle des T4/T5/6 :

- Le stock de **T3** varie entre **43%** et **45%** des encours de collectifs.
- Celui de **T2**, entre **26%** et **31%** est au plus bas sur la période.
- Les **T4** entre **16%** et **22%** sont au plus haut à la fin mars 2019
- Les **T5/6** entre **2%** et **4%** sont également au plus haut.
- Et les **T1** varient entre **4%** et **5%**.

Dans l'individuel et en valeur relative entre les quatre derniers trimestres la répartition inverse les dernières tendances :

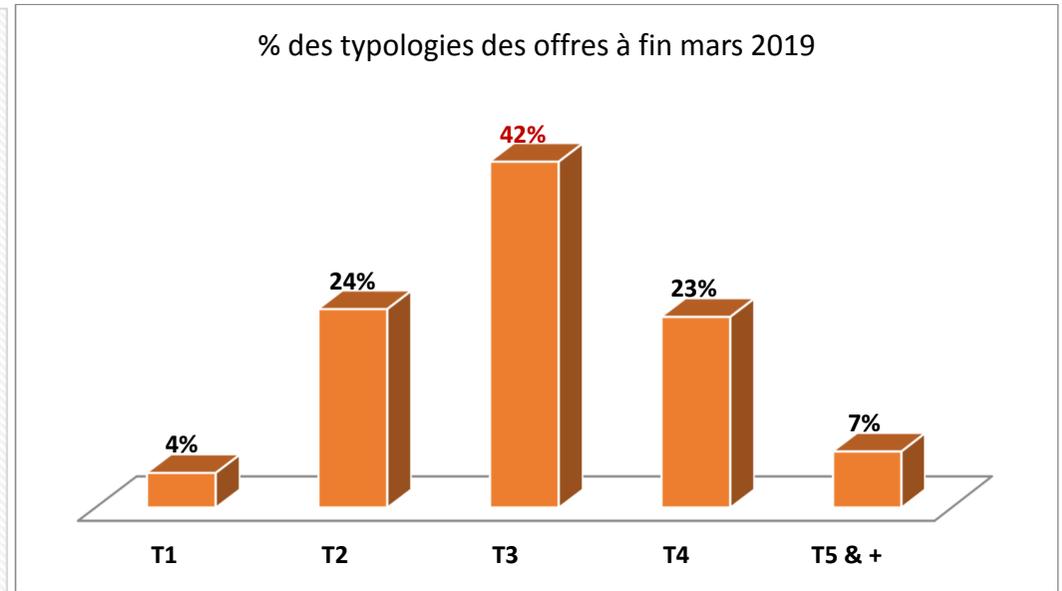
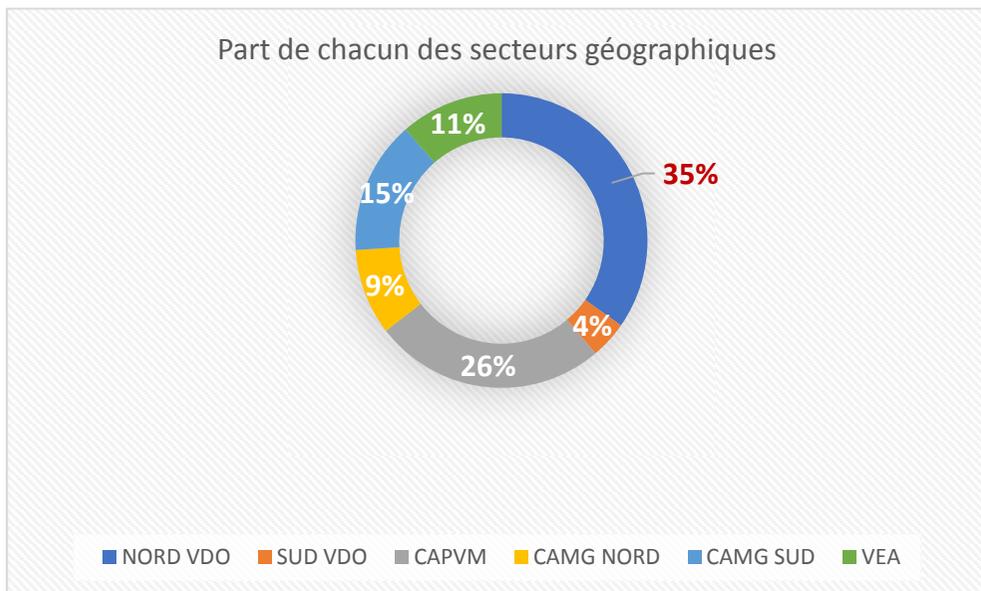
- En un an **division par deux** de la part de l'offre de **T3** avec **4%** ce trimestre.
- La part des **T4** chute ce trimestre après neuf mois de montée continue avec le % le plus faible enregistré sur un an, soit **46%**.
- *A contrario*, celle des **T5/6** avec la moitié des offres d'individuels est au plus haut sur les douze derniers mois.

- **Dans des volumes d'offres en collectifs encore orientés à la baisse (- 15% par rapport à la fin décembre 2018), les T3 restent la typologie la plus proposée sur le marché, devant les T2 eux-mêmes talonnés par les T4.**
- **Cependant, on note la chute des T2 ce trimestre et la montée régulière de la part des T4 sur un an.**
- **Dans des volumes d'offres en individuels qui poursuivent leur chute avec -10% par rapport à la fin décembre 2018, les T3 sont au plus bas avec 4% et les T5/6 sont à leur maximum sur un an, avec la moitié des encours proposés à la vente.**

3) Répartition des offres, par territoire et par typologie de logement, à la fin du mois de mars 2019.

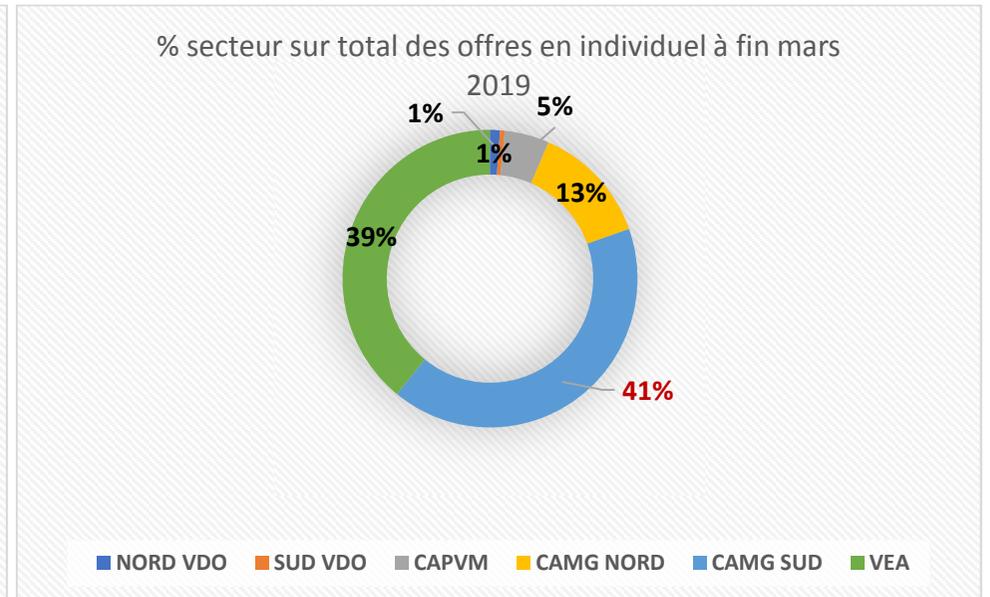
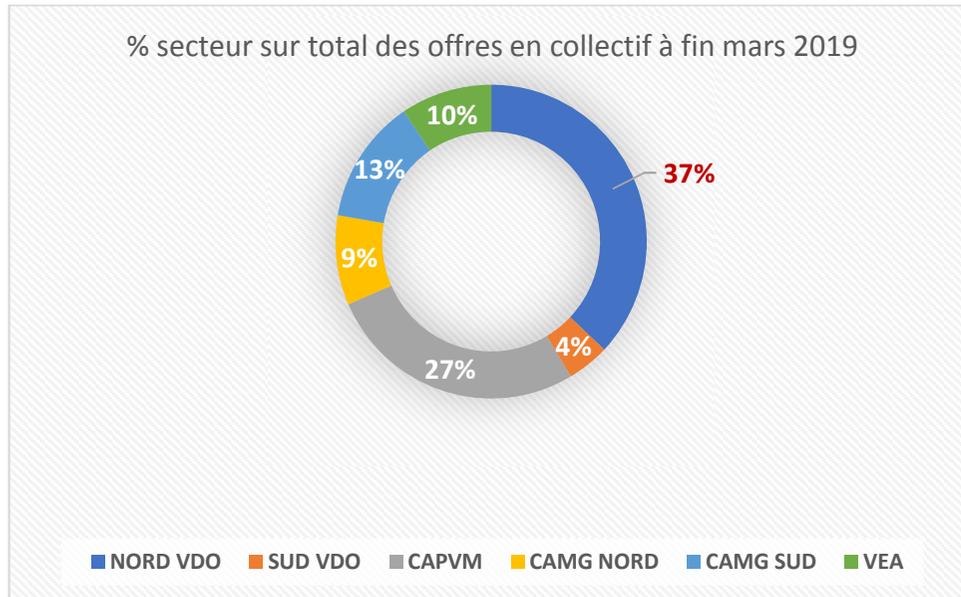
| territoire | Répartition des offres en valeur absolue par typologie de logements à fin mars 2019 | | | | | Nombre |
|--------------|---|------------|--------------|------------|------------|--------------|
| | T1 | T2 | T3 | T4 | T5/6 | |
| NORD VDO | 47 | 262 | 416 | 231 | 45 | 1001 |
| SUD VDO | 5 | 47 | 30 | 34 | 3 | 119 |
| CAPVM | 26 | 216 | 334 | 134 | 27 | 737 |
| CAMG NORD | 23 | 63 | 129 | 36 | 22 | 273 |
| CAMG SUD | 14 | 65 | 168 | 127 | 48 | 422 |
| VEA | 6 | 39 | 128 | 103 | 51 | 327 |
| Total | 121 | 692 | 1 205 | 665 | 196 | 2 879 |
| % | 4% | 24% | 42% | 23% | 7% | 100% |

- Les **T3** représentent l'offre la plus élevée dans cinq territoires sur six (*excepté Sud VDO où les T2 dominent*) démontrant qu'ils sont bien toujours **le produit type en collectif**.
- Les mises en vente de produits ciblés « investisseurs » T1+T2 toujours portée par les T2, totalisent 813 logements, soit **28% du total des encours** et perdent 5 % par rapport à la fin décembre 2018.



- La répartition géographique nous montre une ventilation des offres qui sont pour **35% localisées sur le territoire de Nord VDO**, devant la CAPVM avec 26% et plus loin derrière la CAMG Sud avec 15%.

- Sur le total des encours, les T3 représentent 4,2 logements sur 10.
- Malgré la mise continue sur le marché de produits ciblés « investisseurs » la répartition des offres par typologie privilégie les logements familiaux (T3 et au-delà), avec 72% vs 67% fin 2018, contre 28% vs 33% pour les petits logements (T1+T2) dans une tendance à l'accroissement du phénomène par rapport à la fin 2018.



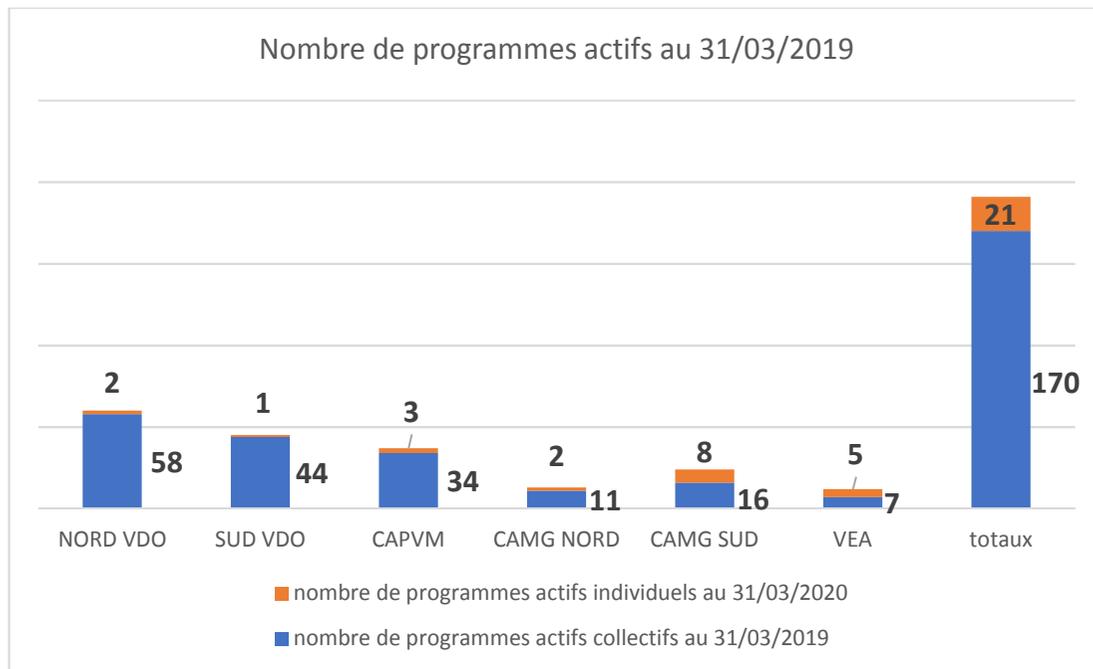
➤ Dans le collectif

- En cette fin mars 2019, **Nord VDO** avec **37%** des mises en vente d'appartements devance la **CAPVM** avec **27%** qui conforte sa deuxième place, devant la **CAMG Sud** (13%).

➤ Dans l'individuel

- **La CAMG Sud** domine le marché des **individuels** avec **41%** des offres talonnée par **VEA** avec **39%** qui poursuit sa remontée (+3%), les autres territoires étant loin derrière.

- En additionnant Nord VDO avec Sud VDO c'est 41% des collectifs en stock : la frange Ouest du territoire privilégie les ventes d'appartements.
- En additionnant CAMG Sud avec CAMG Nord et VEA c'est 93% des individuels en stock : c'est bien à l'Est du territoire que sont localisées les maisons à vendre.
- En cette fin mars 2019, l'encours total est encore réparti de façon bipolaire et spécialisé entre VDO Nord et Sud/CAPVM pour le collectif et CAMG Nord et Sud/VEA pour l'individuel, mais avec une domination net de VDO Nord pour le collectif et un partage équilibré entre CAMG Nord et VEA pour l'individuel.



➤ **Dans le collectif**

- Nord VDO concentre le plus grand nombre de programmes actifs de collectifs soit 58, la CAPVM avec 34 est seconde, devant CAMG Sud avec 16.

➤ **Dans l'individuel**

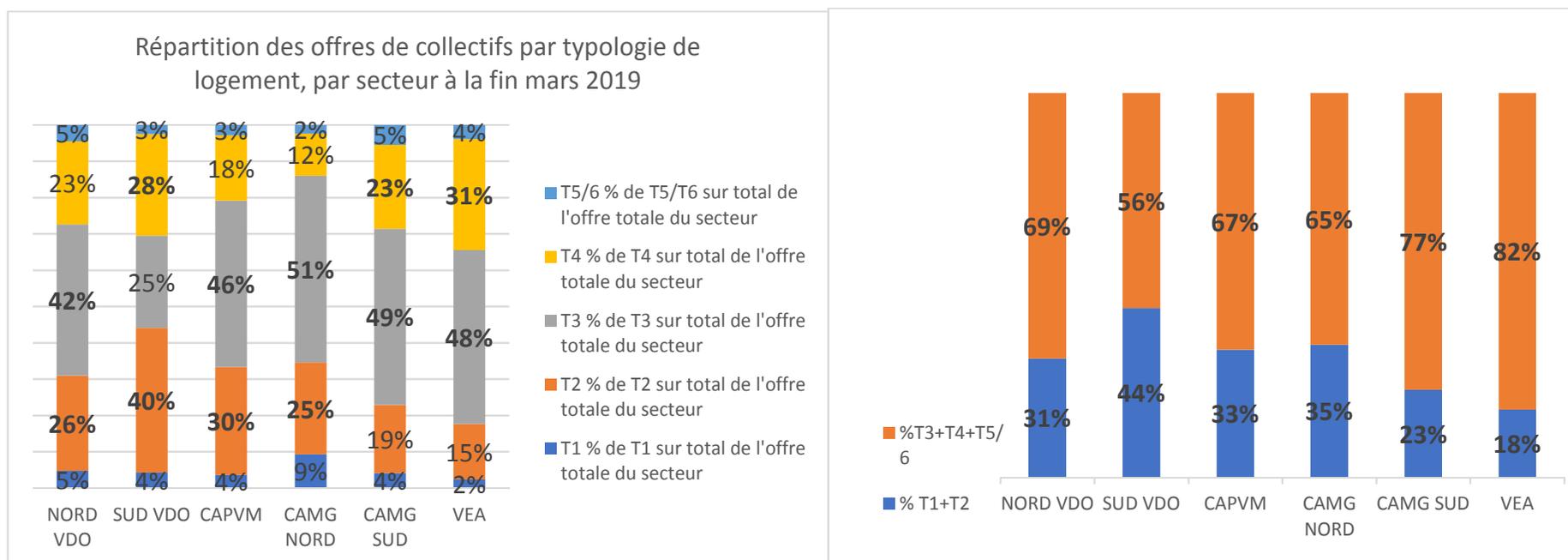
- Côté programmes d'individuels, la CAMG Sud avec huit devance VEA avec cinq.

➡ **170 programmes de collectifs et 21 programmes d'individuels contenant 2.695 appartements et 184 maisons disponibles à la vente sont actifs à la fin mars 2019.**

4) Répartition des offres en collectif par territoire et par typologie à la fin du mois de mars 2019.

| territoire | Répartition des offres de collectifs par typologie de logements à fin mars 2019 | | | | | Nombre |
|--------------|---|------------|--------------|------------|------------|--------------|
| | T1 | T2 | T3 | T4 | T5/6 | |
| NORD VDO | 47 | 262 | 416 | 229 | 45 | 999 |
| SUD VDO | 5 | 47 | 30 | 33 | 3 | 118 |
| CAPVM | 26 | 216 | 334 | 131 | 21 | 728 |
| CAMG NORD | 23 | 63 | 128 | 29 | 6 | 249 |
| CAMG SUD | 14 | 65 | 168 | 80 | 19 | 346 |
| VEA | 6 | 39 | 122 | 78 | 10 | 255 |
| Total | 121 | 692 | 1 198 | 580 | 104 | 2 695 |

➤ Dans des volumes globaux en baisse (-15%), Nord VDO domine le marché de l'encours de collectif avec 999 appartements, devant la CAPVM avec 728.



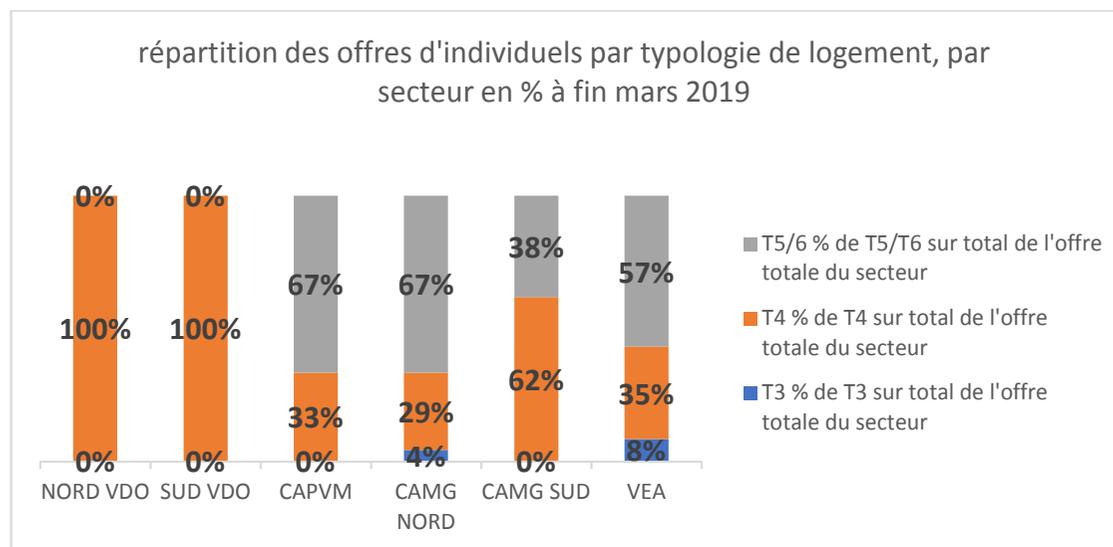
- Sur Nord VDO : une répartition T3+T2 à 68% avec T3 majoritaires ⇒ dominante petits logements familiaux + petits logements + produits investisseurs.
- Sur Sud VDO : une répartition T2+T4 à 68% avec T2 majoritaires ⇒ dominante petits logements + produits investisseurs + grands logements familiaux.
- Sur CAPVM : une répartition T3+T2 à 76% avec T3 majoritaires ⇒ dominante petits logements familiaux + petits logements + produits investisseurs.
- Sur CAMG Nord : une répartition T3+T2 à 76% avec T3 majoritaires ⇒ dominante petits logements familiaux + petits logements + produits investisseurs.
- Sur CAMG Sud : une répartition T3+T4 à 72% avec T3 majoritaires ⇒ dominante petits logements familiaux + grands logements familiaux.
- Sur VEA : une répartition T3+T4 à 72% avec T3 majoritaires ⇒ dominante petits logements familiaux + grands logements familiaux.

- Sur Nord VDO, les promoteurs ont choisi de privilégier les logements familiaux petits et grands (6,9 sur 10 en T3/4/5).
- Sur Sud VDO, ciblage de façon plus marquée des investisseurs avec 4,4 logements sur 10 qui sont des petits logements (T1+T2) avec une dominante T2.
- Les promoteurs sur la CAPVM adressent encore les petites familles et les jeunes ménages avec 7,6 logements sur 10 qui sont des petits logements familiaux (T2+T3) avec une prépondérance des T3.
- Sur CAMG Nord, ciblage également des petites familles et des jeunes ménages avec 7,6 appartements sur 10 qui sont des T2+T3, mais aussi les familles plus « grandes » avec 6,5 sur 10 de T3 et plus.
- Sur CAMG Sud, il a été privilégié les petites et grandes familles avec 7,7 appartements sur 10 qui sont des T3 et au-delà.
- VEA avec 8,8 appartements sur 10 en vente au-delà des T3, attire les grandes familles et également celles qui peuvent s'offrir des logements avec de confortables surfaces habitables par pièce.
- Sur l'ensemble du territoire les ménages visés par ces appartements n'ont très clairement pas le même profil, cette première approche liée à la diversité de l'offre garantit à la fois la présence de logements locatifs privés liés aux produits ciblés investisseurs et celle de biens en accession davantage destinés aux familles petites et grandes, du moins en termes de typologies et de types d'occupation.

5) Répartition des offres en individuel par territoire et par typologie à la fin du mois de mars 2019.

| territoire | Répartition des offres d'individuels par typologie de logements à fin mars 2019 | | | | | Nombre |
|--------------|---|----|----------|-----------|-----------|------------|
| | T1 | T2 | T3 | T4 | T5/6 | |
| NORD VDO | | | 0 | 2 | 0 | 2 |
| SUD VDO | | | 0 | 1 | 0 | 1 |
| CAPVM | | | 0 | 3 | 6 | 9 |
| CAMG NORD | | | 1 | 7 | 16 | 24 |
| CAMG SUD | | | 0 | 47 | 29 | 76 |
| VEA | | | 6 | 25 | 41 | 72 |
| Total | | | 7 | 85 | 92 | 184 |
| % | | | 4% | 46% | 50% | 100% |

- Dans des volumes globaux en baisse (-10%), la CAMG Sud avec 76 maisons et VEA avec 72 maisons à la vente, proposent 80,5% du stock total.



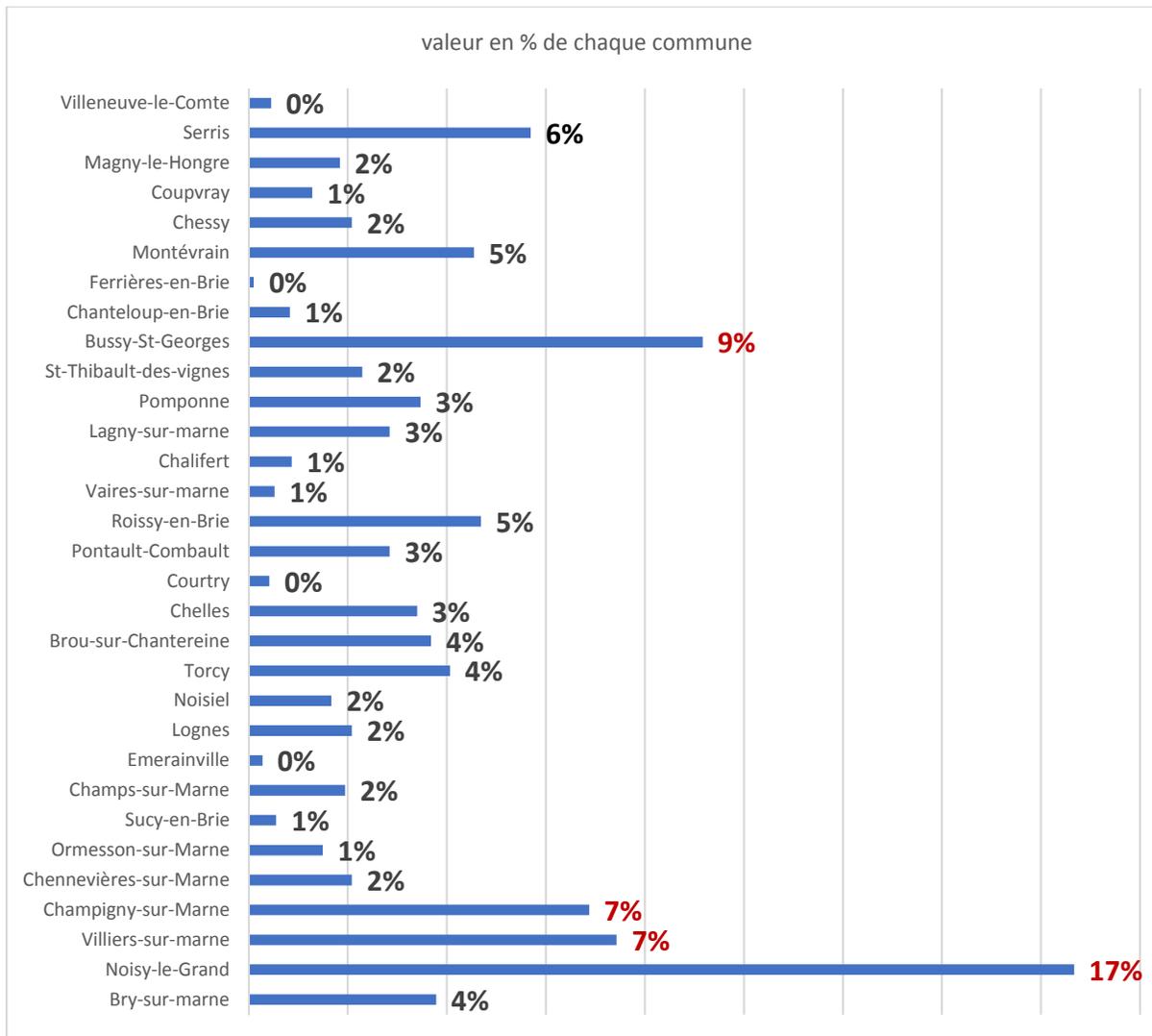
- Sur **Nord VDO** et **Sud VDO** : l'intégralité des encours est constituée de **T4**.
- Sur **CAPVM** : les **T5/6** sont encore les plus nombreux ce trimestre avec **67%** des offres devant en cela les **T4** (33%).
- Sur **CAMG Nord** : les **T5/6** dominent les offres avec **67%** et des **T3** sont encore en vente.
- Sur **CAMG Sud** : avec **62%** les **T4** sont les maisons les plus proposées à la vente.
- Sur **VEA** : l'offre se démarque et reste la **plus diversifiée allant du T3 au T5/6** et ce sont les **très grandes maisons (T5/6)** qui représentent **encore ce trimestre plus de la moitié des encours**.
- Les **T3** sont toujours présents dans **deux territoires** sur six ce trimestre.

➡ Dans les encours d'individuels, la CAMG Sud avec 76 maisons et VEA avec 72 maisons se partagent l'essentiel des biens disponibles à la vente.

6) Répartition des offres par commune à la fin du mois de mars 2019.

| communes et territoires | total collectifs | total individuels | total communal |
|-------------------------|------------------|-------------------|----------------|
| Bry-sur-Marne | 109 | | 109 |
| Noisy-le-Grand | 478 | 2 | 480 |
| Villiers-sur-Marne | 214 | | 214 |
| Champigny-sur-Marne | 198 | | 198 |
| NORD VDO | 999 | 2 | 1 001 |
| Chennevières-sur-Marne | 59 | 1 | 60 |
| Ormesson-sur-Marne | 43 | | 43 |
| Sucy-en-Brie | 16 | | 16 |
| SUD VDO | 118 | 1 | 119 |
| Champs-sur-Marne | 56 | | 56 |
| Emerainville | 8 | | 8 |
| Lognes | 60 | | 60 |
| Noisiel | 48 | | 48 |
| Torcy | 114 | 3 | 117 |
| Brou-sur-Chantereine | 106 | | 106 |
| Chelles | 98 | | 98 |
| Courtry | 9 | 3 | 12 |
| Pontault-Combault | 79 | 3 | 82 |
| Roissy-en-Brie | 135 | | 135 |
| Vaires-sur-Marne | 15 | | 15 |
| CAPVM | 728 | 9 | 737 |
| Chalifert | 25 | | 25 |
| Lagny-sur-Marne | 71 | 11 | 82 |
| Pomponne | 100 | | 100 |
| St-Thibault-des-vignes | 53 | 13 | 66 |
| CAMG NORD | 249 | 24 | 273 |
| Bussy-St-Georges | 196 | 68 | 264 |
| Chanteloup-en-Brie | 24 | | 24 |
| Ferrières-en-Brie | | 3 | 3 |
| Montévrain | 126 | 5 | 131 |
| CAMG SUD | 346 | 76 | 422 |
| Chessy | 57 | 3 | 60 |
| Coupvray | | 37 | 37 |
| Magny-le-Hongre | 49 | 4 | 53 |
| Serris | 144 | 20 | 164 |
| Villeneuve-le-Comte | 5 | 8 | 13 |
| VEA | 255 | 72 | 327 |
| totaux | 2 695 | 184 | 2 879 |

- La commune de **Noisy-Le-Grand** possède encore à la fin mars 2019, l'offre la plus grande de **collectifs** avec 478 appartements, soit **18% du total**.
- Derrière nous trouvons **Villiers-sur-Marne** avec 214 et **Bussy-St-Georges** avec 196 appartements.
- Sur **Bussy-St-Georges** se trouve toujours l'encours le plus important **d'individuels** avec 68 maisons représentant **37%** du total de l'individuel devant **Coupvray** avec **un quart**.



➤ Quatre commune Noisy, Bussy, Villiers et Champigny représentent 40% du total des offres à la fin mars 2019.

➡ La répartition reste inchangée par rapport à la fin 2018, avec Noisy qui possède l'offre la plus importante de logements devant Villiers, Champigny et Bussy

7) Surfaces moyennes par type et typologie de logements en stock en m² à fin mars 2019.

| surface moyenne par type et typologie de logement en m ² en stock | | | | | | | | |
|--|---------------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|-----------|------------|
| commune | fin mars 2019 | | | | | | | |
| type | collectif | | | | | individuel | | |
| typologie | T1 | T2 | T3 | T4 | T5/6 | T3 | T4 | T5/6 |
| Bry-sur-Marne | 36 | 45 | 63 | 90 | 100 | | | |
| Noisy-le-Grand | 36 | 44 | 64 | 83 | 101 | | 80 | |
| Villiers-sur-Marne | 30 | 45 | 60 | 80 | 92 | | | |
| Champigny-sur-Marne | 26 | 46 | 62 | 81 | 98 | | | |
| moyenne | 32 | 45 | 62 | 84 | 98 | | 80 | |
| Chennevières-sur-Marne | 29 | 43 | 58 | 83 | | | 84 | |
| Ormesson-sur-Marne | 31 | 43 | 63 | 90 | 99 | | | |
| Sucy-en-Brie | | 44 | 66 | 82 | 106 | | | |
| moyenne | 30 | 43 | 62 | 85 | 103 | | 84 | |
| Champs-sur-Marne | | 45 | 59 | 81 | 93 | | | |
| Lognes | | 45 | 65 | 85 | | | | |
| Noisiel | 37 | 43 | 66 | 85 | 91 | | | |
| Torcy | 34 | 44 | 61 | 82 | 93 | | | 105 |
| Brou-sur-Chantereine | 29 | 47 | 62 | 84 | | | | |
| Chelles | 25 | 42 | 60 | 88 | 100 | | | |
| Courtry | | | 59 | 75 | | | 86 | |
| Pontault-Combault | 32 | 45 | 61 | 82 | 94 | | | 105 |
| Roissy-en-Brie | 35 | 45 | 61 | 80 | | | | |
| Vaires-sur-Marne | | 47 | 63 | 83 | | | | |
| moyenne | 32 | 45 | 62 | 83 | 94 | | 86 | 105 |
| Chalifert | 34 | 49 | 69 | 84 | 91 | | | |
| Lagny-sur-Marne | 32 | 44 | 67 | 79 | 108 | | 78 | 109 |
| Pomponne | 30 | 47 | 61 | 81 | | | | |
| St-Thibault-des-vignes | 34 | 45 | 65 | 80 | 111 | 55 | 67 | 97 |
| moyenne | 33 | 46 | 66 | 81 | 103 | 55 | 73 | 103 |
| Bussy-St-Georges | 32 | 46 | 63 | 82 | 96 | | 84 | 100 |
| Chanteloup-en-Brie | | | 64 | 81 | 96 | | | |
| Ferrières-en-Brie | | | | | | | 116 | 185 |
| Montévrain | 30 | 45 | 63 | 79 | 90 | | 83 | 91 |
| moyenne | 31 | 46 | 63 | 81 | 94 | | 94 | 125 |
| Chessy | 33 | 45 | 66 | 78 | 102 | | | 113 |
| Coupvray | | | | | | 80 | 92 | 125 |
| Magny-le-Hongre | 36 | 41 | 61 | 82 | 93 | | | 100 |
| Serris | 35 | 46 | 71 | 84 | 104 | | 88 | 99 |
| Villeneuve-le-Comte | | | 70 | | | | 81 | 99 |
| moyenne | 35 | 44 | 67 | 81 | 100 | 80 | 87 | 107 |

- En **collectif** : des écarts entre les extrêmes plus forts toujours pour les T1
 - Pour les T1, les superficies moyennes vont de 30 à 35m², soit 17%
 - Pour les T2, de 43 à 46m²,
 - Pour les T3 elles sont comprises entre 62 et 67m²,
 - Pour les T4, entre 81 et 85m²,
 - Pour les T5/6 elles passent de 94 à 103m².

- En **individuel** : des écarts plus importants entre les valeurs extrêmes pour les T3
 - Pour les T3 elles vont de 55 à 80m², soit 45%
 - Pour les T4 elles sont comprises entre 73 et 94m²,
 - Pour les T5/6 elles passent de 103 à 125m².

8) Nouvelles mises en commercialisation entre janvier et fin mars 2019.

| | Nature de l'opération | Commune | Nom de l'opération | Territoire | collectif | individuel | Total collectif secteur | total individuel secteur | TVA 5,5% |
|---------------------------|-----------------------|----------------------|---------------------------|------------|-----------|------------|-------------------------|--------------------------|----------|
| Faubourg Immobilier | + 9 appartements | Bry-sur-Marne | Les terrasses de Bry | NORD VDO | 9 | | | | |
| Woodeum | + 28 appartements | Bry-sur-Marne | Abelia | NORD VDO | 28 | | | | |
| Groupe Vendôme | 33 appartement | Bry-sur-Marne | Esprit village | NORD VDO | 33 | | | | |
| Groupe Pierreval | + 39 appartements | Champigny-sur-Marne | 106 Stalingrad | NORD VDO | 39 | | | | X |
| AFC la promotion | 28 appartements | Champigny-sur-Marne | Harmony | NORD VDO | 28 | | | | |
| EGCR | 8 appartements | Champigny-sur-Marne | Le régent 2 | NORD VDO | 8 | | | | |
| La promotion | + 1 appartement | Noisy-Le-Grand | Les jardins du petit orme | NORD VDO | 1 | | | | |
| Constructea promotion | + 43 appartements | Noisy-Le-Grand | Yonis | NORD VDO | 43 | | | | |
| BPD Marignan | 65 appartements | Noisy-Le-Grand | Les jardins d'Abraxas | NORD VDO | 65 | | | | X |
| La promotion | + 1 appartement | Noisy-Le-Grand | Le nid | NORD VDO | 1 | | | | |
| SL Foncière | + 3 appartements | Noisy-Le-Grand | La providence | NORD VDO | 3 | | 258 | 0 | |
| MDH Promotion | 57 appartements | Brou-sur-Chantereine | Les jardins du parc | CAPVM | 57 | | | | |
| Bouygues immobilier | 41 appartements | Champs-sur-Marne | Arabesque | CAPVM | 41 | | | | |
| Arcade promotion | 24 appartements | Lognes | Onirism | CAPVM | 14 | | | | |
| Nexity | + 21 appartements | Roissy-en-Brie | Inédit | CAPVM | 21 | | | | X |
| LNC | 35 appartements | Roissy-en-Brie | Intimis't | CAPVM | 37 | | 170 | 0 | |
| Ogic | + 39 appartements | Bussy-St-Georges | Le clos des ormes | CAMG SUD | 39 | | | | |
| Ogic | + 5 maisons | Bussy-St-Georges | Le clos des ormes | CAMG SUD | | 5 | | | |
| Philia promotion | + 2 appartements | Bussy-St-Georges | Le hameau du chêne | CAMG SUD | 2 | | | | |
| Philia promotion | -1 maison | Bussy-St-Georges | Le hameau du chêne | CAMG SUD | | -1 | | | |
| Nexity | + 11 appartements | Bussy-St-Georges | Emergence | CAMG SUD | 11 | | | | |
| Nexity | + 2 maisons | Bussy-St-Georges | Emergence | CAMG SUD | | 2 | | | |
| Demathieu Bard immobilier | + 5 appartements | Bussy-St-Georges | Gardenwood | CAMG SUD | 5 | | | | |
| Vinci immobilier | + 23 appartements | Montévrain | Les allées de Montévrain | CAMG SUD | 23 | | 80 | 6 | |
| Groupe Edouard Denis | + 12 appartements | Chalifert | Résidence plein ciel | CAMG NORD | 12 | | 12 | 0 | |
| Pichet immobilier | 113 appartements | Chessy | Le Ravel Le Debussy | VEA | 113 | | | | |
| Pichet immobilier | 8 maisons | Chessy | Le Ravel Le Debussy | VEA | | 8 | | | |
| Bouygues immobilier | 32 appartements | Magny-le-Hongre | Résidence green view | VEA | 32 | | | | |
| Groupe Edouard Denis | 31 appartements | Serris | Les cottages d'Amilly | VEA | 31 | | | | |
| Groupe Edouard Denis | 5 maisons | Serris | Les cottages d'Amilly | VEA | | 5 | | | |
| Groupe Capelli | 5 appartements | Villeneuve-le-Comte | Les jardins de Villeneuve | VEA | 5 | | | | |
| Groupe Capelli | 8 maisons | Villeneuve-le-Comte | Les jardins de Villeneuve | VEA | | 8 | 181 | 21 | |
| TOTAL | | | | | 701 | 27 | 701 | 27 | |

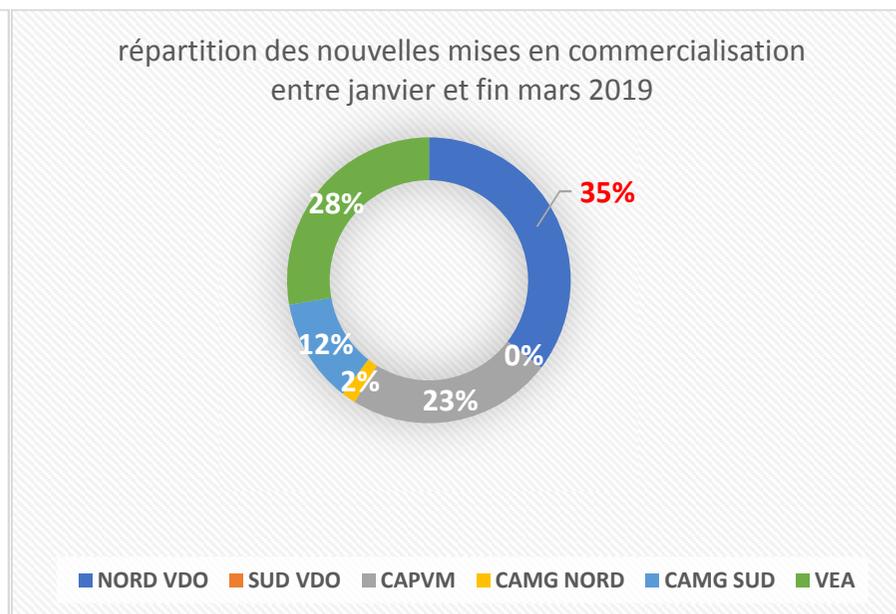
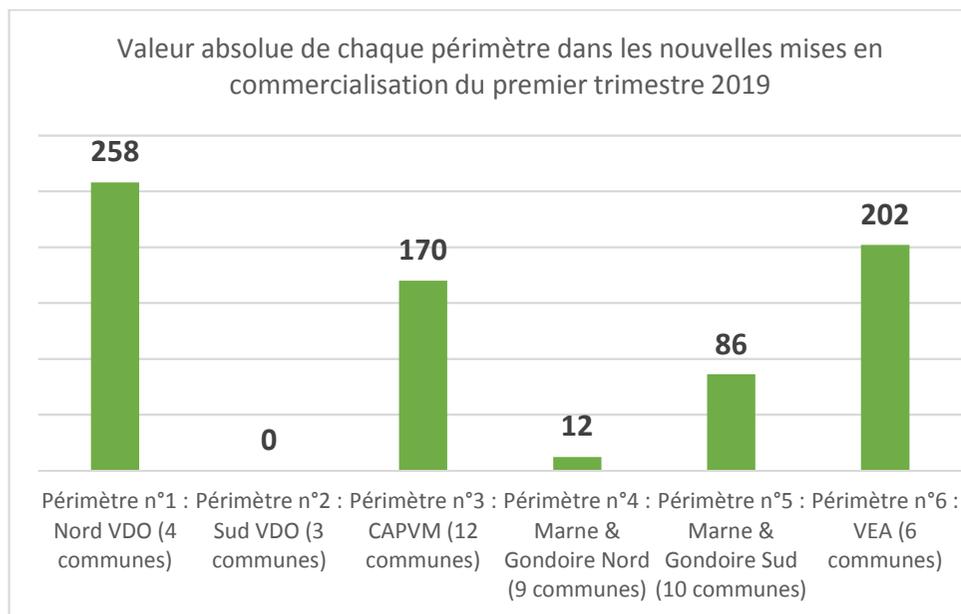
- **32 nouveaux programmes** vs 20 au cours du quatrième trimestre 2018, - soit **une hausse de 60%** - totalisent **728 logements** (vs 435) soit **une augmentation de 67%**.
- **528 logements sont commercialisés** dans des **programmes complètement nouveaux** et **200** dans une **tranche supplémentaire**.
- Sur la commune de **Chessy** ont été mis 121 nouveaux appartements au cours du trimestre soit 18% du total, devant **Noisy-Le-Grand** avec 113, soit 16%.

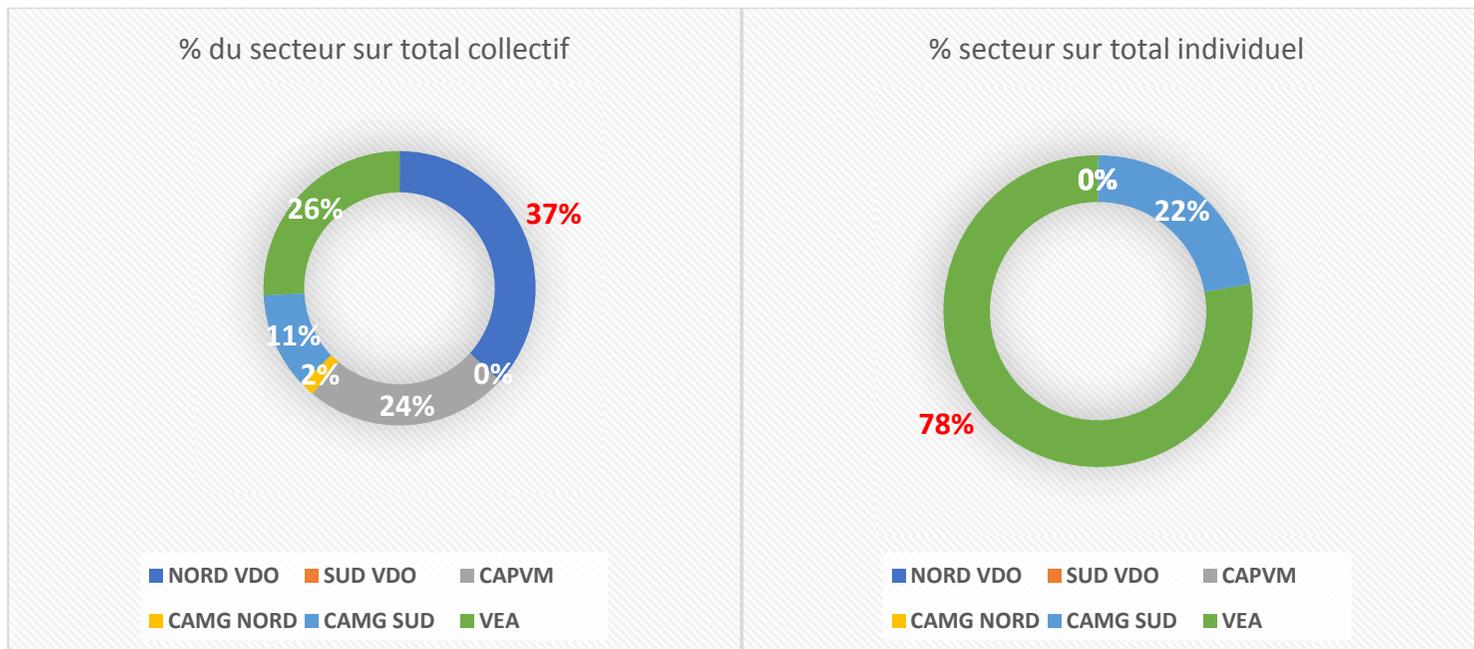
- En valeur relative, la **part du collectif** dans les nouvelles commercialisations s'élève à **96%** et est en baisse (vs 99,6%) après avoir connu une constante augmentation depuis la fin juin 2018.
- **Trois programmes sur trente-deux, soit 9% (vs 6%) sont en TVA réduite, il représente 17% (vs 9%) de la production totale** et sont situés sur **Nord VDO et CAPVM**.

| Territoire | Nombre de logements entre janvier et fin mars 2019 | | Nombre de programmes entre janvier et fin mars 2019* | | Nombre de logements entre octobre et fin décembre 2018 | | Nombre de programmes entre octobre et fin décembre 2018* | |
|--------------|--|------------|--|------------|--|------------|--|------------|
| | Collectif | Individuel | Collectif | Individuel | Collectif | Individuel | Collectif | Individuel |
| NORD VDO | 258 | 0 | 11 | 0 | 320 | 0 | 9 | 0 |
| SUD VDO | 0 | 0 | 0 | 0 | 15 | 0 | 1 | 0 |
| CAPVM | 170 | 0 | 5 | 0 | 96 | 0 | 7 | 0 |
| CAMG SUD | 80 | 6 | 5 | 3 | 1 | 2 | 1 | 1 |
| CAMG NORD | 12 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 |
| VEA | 181 | 21 | 4 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total | 701 | 27 | 26 | 6 | 433 | 2 | 19 | 1 |

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

- Le territoire de **Nord VDO** a accueilli **34% des nouveaux programmes (11/32)**, devant la **CAMG Sud** avec huit et **aucun programme nouveau n'a été mis en vente sur Sud VDO**.
- **42% des programmes de collectifs (soit 11 sur 26)** sont recensés sur **Nord VDO**, devant la **CAPVM** et **CAMG Sud** exæquo avec 19%.
- L'écrasante majorité des **nouveaux logements** ont été développés sur **Nord VDO avec 258 (35%)** : loin derrière sont positionnés **VEA (202)** avec **28%** et la **CAPVM (170)** avec **23%**.





➤ **Pour le collectif :**

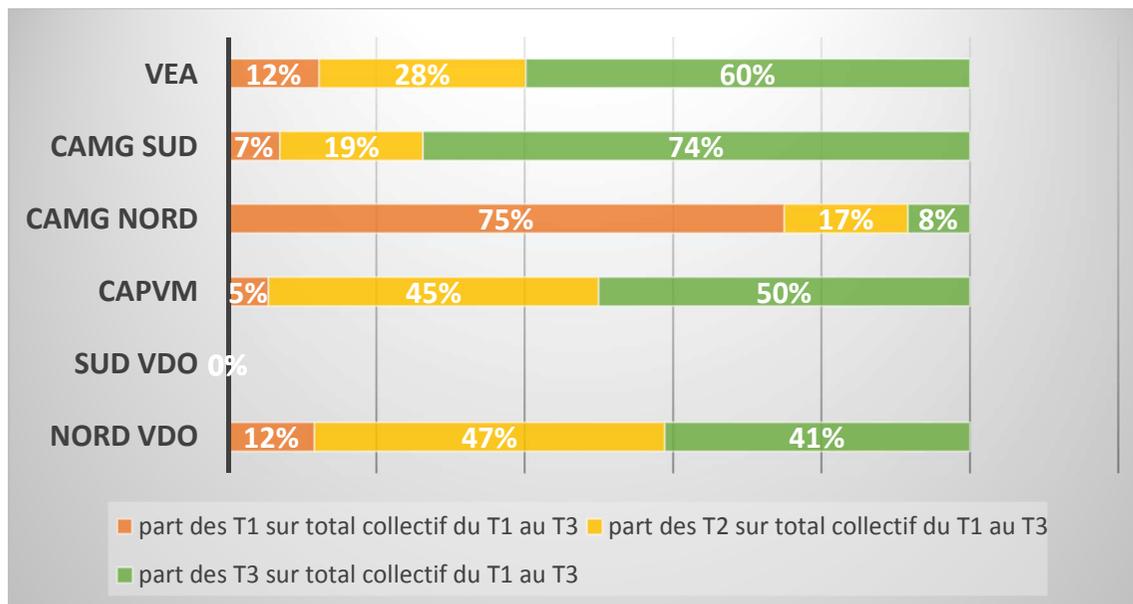
- Ce trimestre, **Nord VDO** avec **37%** devance **VEA** avec **26%** et la **CAPVM** (24%).
- Sur **Sud VDO aucune opération nouvelle de collectifs** n'a été développée ce trimestre .

➤ **Dans l'individuel :**

- L'essentiel des nouvelles opérations d'individuels a été développé sur **VEA avec 78%** du total, complétées par la **CAMG Sud avec 22%**.

- **Une offre nouvelle en très forte augmentation par rapport au dernier trimestre 2018, tant en termes de programmes que de volumes de logements proposés à la vente.**
- **La répartition des offres nouvelles se fait quasi exclusivement au bénéfice du collectif, même si la part de l'individuel remonte (+4%).**
- **Ce trimestre, deux territoires se partagent les nouvelles mises en commercialisation de collectifs : Nord VDO et VEA « écrasant » celles des individuels.**
- **Trois programmes sont en TVA réduite : ils sont situés sur Nord VDO et CAPVM et permettent avec le PTZ notamment, de multiplier les possibilités d'acquérir pour les primo-accédants dans des quartiers prioritaires de la politique de la ville ou dans leur périmètre.**

9) La part des « petits logements collectifs » dans les nouvelles mises en commercialisation de collectifs entre janvier et fin mars 2019.



| Répartition des nouvelles mises en commercialisation de collectifs entre janvier et fin mars 2019 | | | | | |
|---|--------------|--------------|--------------|-------------------------|-----------------|
| territoire | nombre de T1 | nombre de T2 | nombre de T3 | total en valeur absolue | part du secteur |
| NORD VDO | 23 | 93 | 81 | 197 | 37% |
| SUD VDO | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| CAPVM | 8 | 65 | 73 | 146 | 27% |
| CAMG NORD | 9 | 2 | 1 | 12 | 2% |
| CAMG SUD | 4 | 11 | 42 | 57 | 11% |
| VEA | 15 | 34 | 73 | 122 | 23% |
| total | 59 | 205 | 270 | 534 | 100% |

- L'offre nouvelle en collectifs allant du T1 au T3 est de 534 appartements (contre 330 au quatrième trimestre 2018) soit une très forte hausse de 62% et représente 73% (vs 76%) du total des nouveaux collectifs.
 - Dans le détail : deux phénomènes
 - on enregistre une répartition plus étalée de l'offre nouvelle avec certes la domination de Nord VDO avec 3,7 sur 10 appartements nouveaux allant du T1 au T3, mais également la production d'une offre sur la CAPVM avec 27%
 - une offre nouvelle de petits logements présente aussi à l'Est du territoire avec VEA et ses 23%

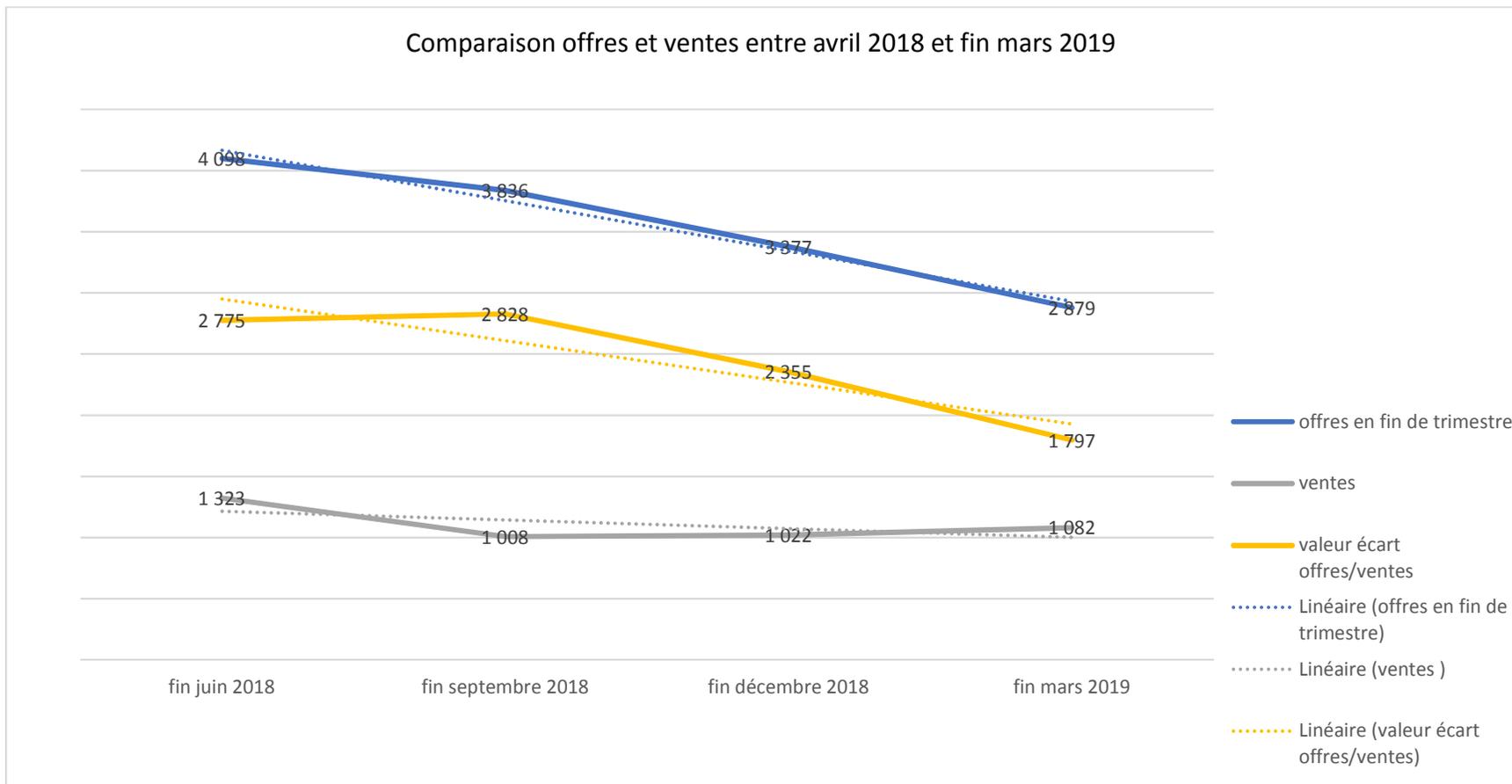
- Si l'on regarde les **compositions des nouveaux programmes en valeur relative** on note que :
 - Les **T3 redeviennent les plus nombreux avec 51% des offres** (vs 41%),
 - les **T2 chutent** de 11 points en passant de 49% à **38%**,
 - **L'offre purement « investisseurs » (T1)** se maintient autour de 10% avec **11%**.

- Si l'on s'attarde sur les **compositions des nouveaux programmes en valeur absolue** on relève que :
 - Les **T1** passent de 34 à **59** studios nouveaux en vente soit une **multiplication par 1,7**,
 - Les **T2** de 162 à **205**, soit une **multiplication par 1,2**,
 - Et les **T3** de 134 à **270**, soit une **multiplication par 2**.

- Si l'on étudie les **compositions des nouveaux programmes en valeur absolue** par territoire :
 - Sur **Nord VDO** : les promoteurs ont plutôt privilégié ce trimestre, la mise en commercialisation d'appartements destinés aux investisseurs et petits ménages avec **47% de T2**.
 - Sur la **CAPVM** : ils ont préféré mettre sur le marché des appartements plutôt destinés petits ménages avec **50% de T3**.
 - Sur **CAMG Nord** : la tendance est très clairement orientée investisseurs avec **75 % de T1**.
 - Sur **CAMG Sud** : des logements destinés aux petits ménages avec **74% de T3**.
 - A **VEA** : des logements destinés aux petits ménages avec **60% de T3**.
 - Sur **Sud VDO** : **aucun appartement nouveau** n'a été mis en vente.
 - ➡ **Une offre sur ces segments en très forte hausse en valeur absolue par rapport au quatrième trimestre 2018 mais avec un léger fléchissement en valeur relative dans le total des nouveaux collectifs 73% vs 76%.**
 - ➡ **L'offre ciblant les investisseurs (T1) est multipliée par 1,7 par rapport quatrième trimestre 2018.**
 - ➡ **L'offre ciblant en grande partie les investisseurs (T2) est celle qui est la moins marquée par la hausse avec « seulement » une multiplication par 1,2.**
 - ➡ **Avec une multiplication par deux, l'offre de T3 est celle qui bénéficie le plus de l'augmentation des mises en commercialisation.**
 - ➡ **Les T3 représentent la moitié des nouvelles mises en commercialisation sur ces trois typologies vs les T2 à la fin 2018 : les petits logements familiaux prennent l'ascendant sur les produits davantage orientés « investisseurs ».**
 - ➡ **Trois types de dominantes sur les territoires ayant développé de nouveaux programmes ce trimestre :**
 - **Une majorité de T1 : un seul territoire la CAMG Nord adressant des investisseurs**
 - **Une domination des T2 : un seul territoire Nord VDO à visées investisseurs et petits ménages**
 - **Une domination des T3 : trois territoires la CAPVM, la CAMG Sud et VEA avec des objectifs de peuplement plus clairement familiaux**

10) Comparaison offres/ventes sur un an, entre juin 2018 et fin mars 2019.

➤ A la fin mars 2019, on comptabilise **2.879 logements en stock** pour **1.082 ventes** au cours de ce premier trimestre.

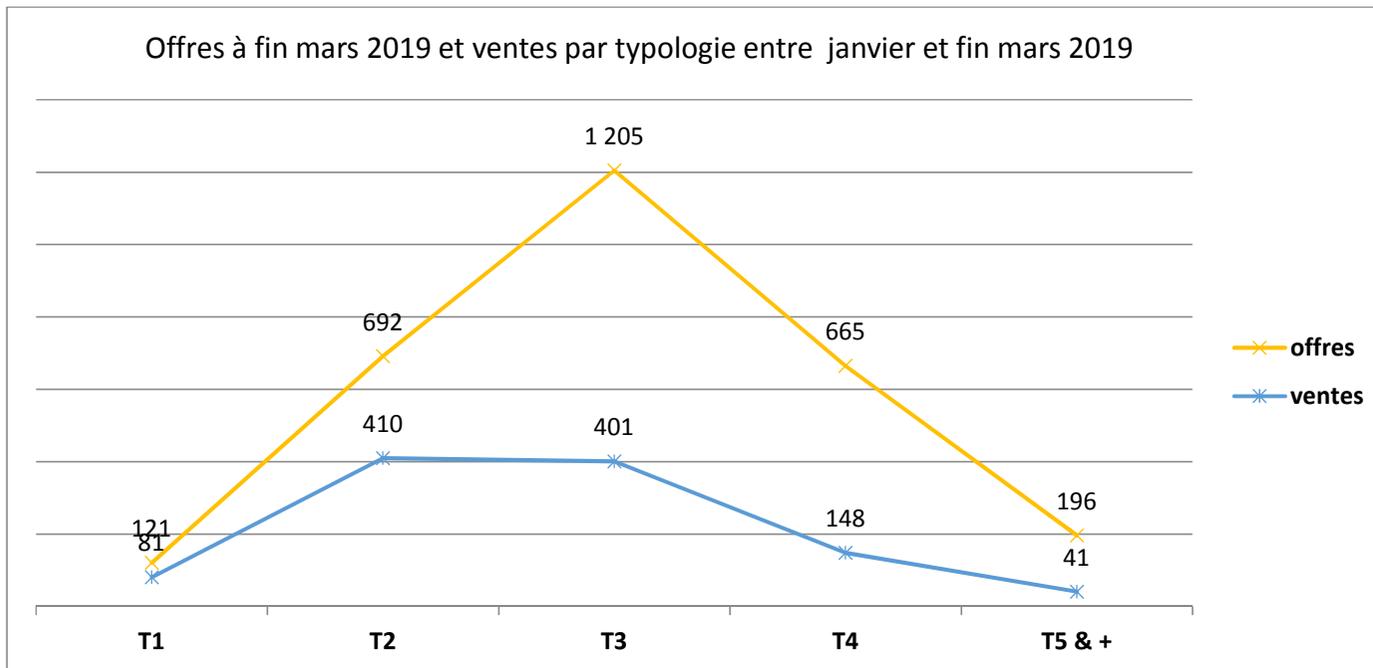


| part des ventes sur le stock : offres à fin mars 2019 et ventes par typologie entre janvier fin mars 2019 | | | | | | |
|---|-------|-----|-----|-------|-----|--------|
| | Total | T1 | T2 | T3 | T4 | T5 & + |
| offres | 2 879 | 121 | 692 | 1 205 | 665 | 196 |
| ventes | 1 081 | 81 | 410 | 401 | 148 | 41 |
| ventes/offres en % | 38% | 67% | 59% | 33% | 22% | 21% |
| offres/ventes en valeur absolue | 2,7 | 1,5 | 1,7 | 3,0 | 4,5 | 4,8 |

➡ Dans une tendance baissière sur un an, les encours sont au plus bas, alors que les volumes des ventes poursuivent leur remontée en ce début 2019.

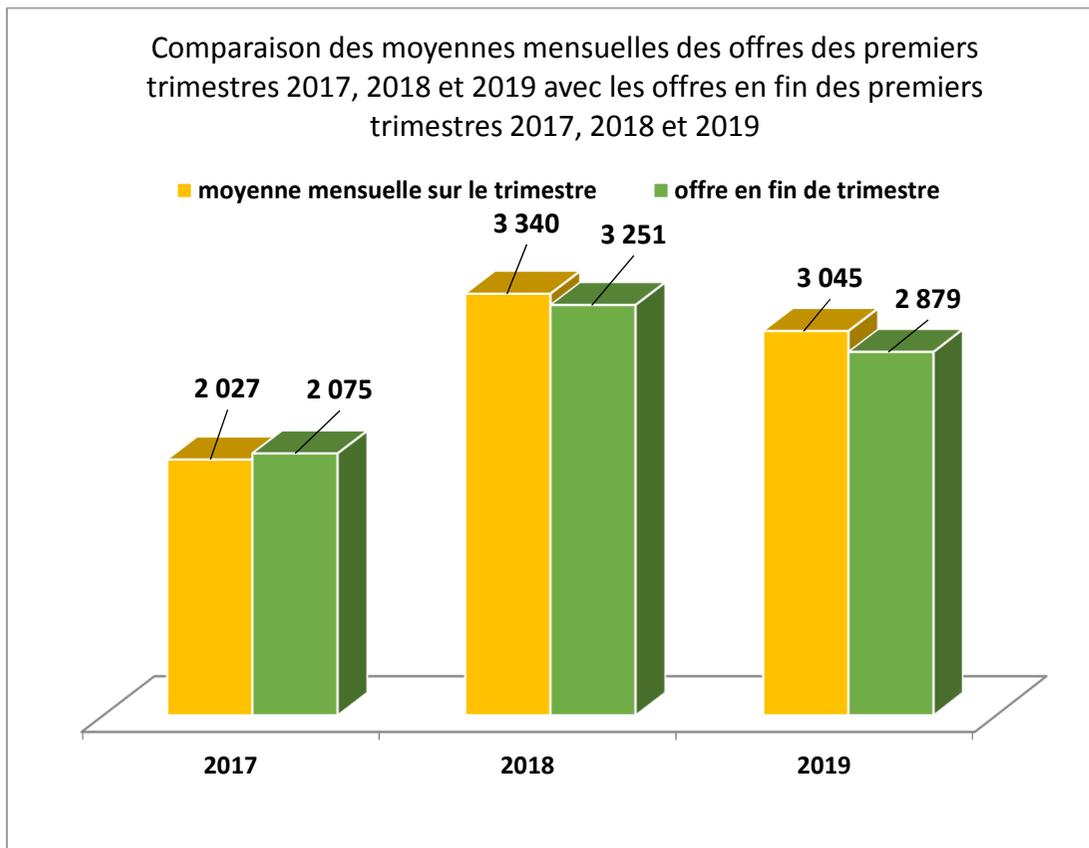
- Le **ratio offres à la fin mars 2019/ventes sur le premier trimestre 2019** est encore en baisse et égal à **2,7** (vs 3,3 au 31 décembre 2018).
- Dans le détail :
 - Les **typologies en-dessous de ce ratio** restent les **T1 et T2**.
 - Les **T3, T4 et T5/6** sont toujours **au-dessus**.
- En moyenne, **la part des ventes sur le stock** est en hausse et passe de 30% au 31 décembre 2018 à 38%.
- Dans le détail et corrélé aux ratios cités plus haut :
 - Les **T3, T4 et T5/6** sont **en-dessous**,
 - Les **typologies au-dessus de ce ratio** correspondent aux **T1 et T2**.

➡ **L'écart entre l'encours et les ventes de logements est de 1.797 et encore orienté à la baisse par rapport à la fin décembre 2018 (2.355).**



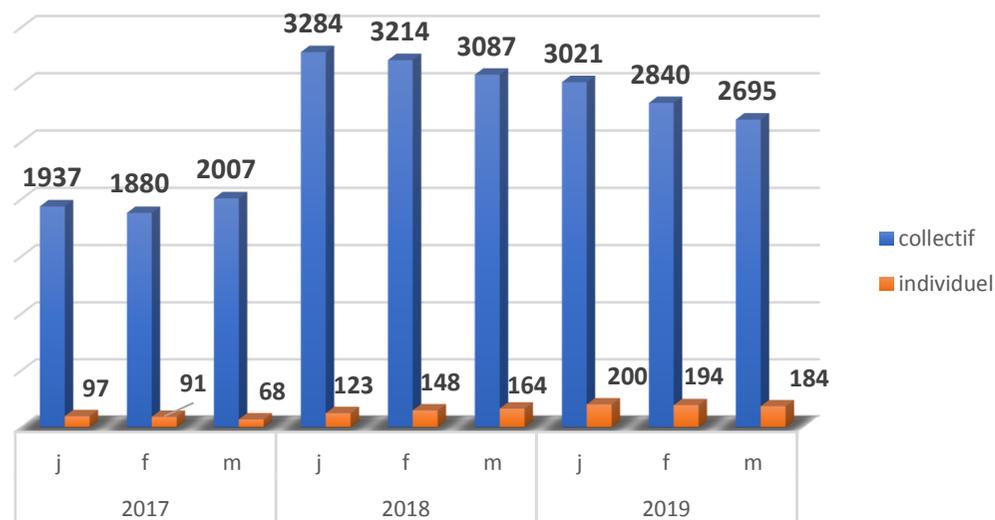
- ➡ **2.879 logements sont disponibles à la vente au 31 mars 2019 et 4.435 logements ont été vendus au cours des douze derniers mois : si l'on prend en compte le rythme moyen mensuel des ventes, soit 370, l'offre à fin mars 2019 représente 7,8 mois de commercialisation.**
- ➡ **Un délai de 12 mois est généralement considéré par les promoteurs comme équilibré et sain pour être en mesure de répondre à la demande.**
- ➡ **A la fin décembre 2018, il restait à la vente 9 mois de commercialisation, à la fin mars 2019 il en reste 7,8 : le stock n'a donc pas été reconstitué.**

11) Comparaison des moyennes mensuelles des offres des premiers trimestres 2017, 2018 et 2019 avec les offres en fin des premiers trimestres 2017, 2018 et 2019.

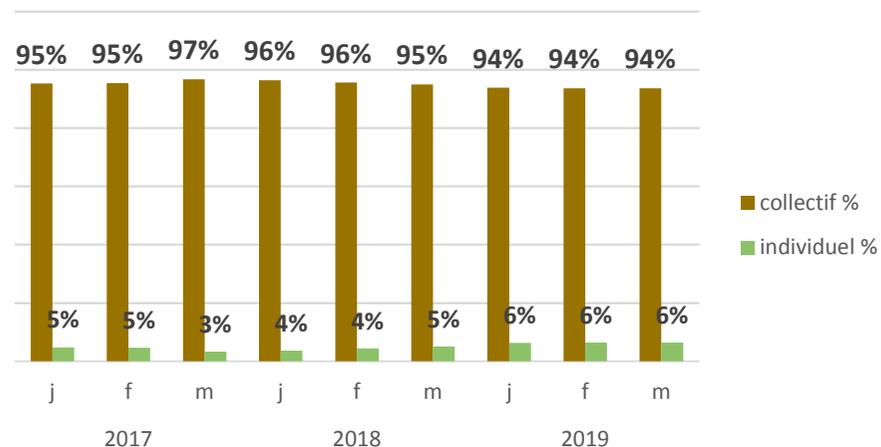


- L'offre à la fin mars 2019 est en baisse de 11,5% par rapport à celle de la fin mars 2018, mais en hausse de 39% par rapport à celle du 31 mars 2017.
 - La moyenne mensuelle des offres du premier trimestre 2019 est inférieure de 9% à celle du premier trimestre 2018 et supérieure de moitié à celle du premier trimestre 2017.
- ➡ Un encours à fin mars 2019 en baisse de 11,5% et des moyennes mensuelles en baisse de 9% par rapport au premier trimestre 2018.

répartition collectif/individuel en fin de mois des offres aux premiers trimestres 2017, 2018 et 2019



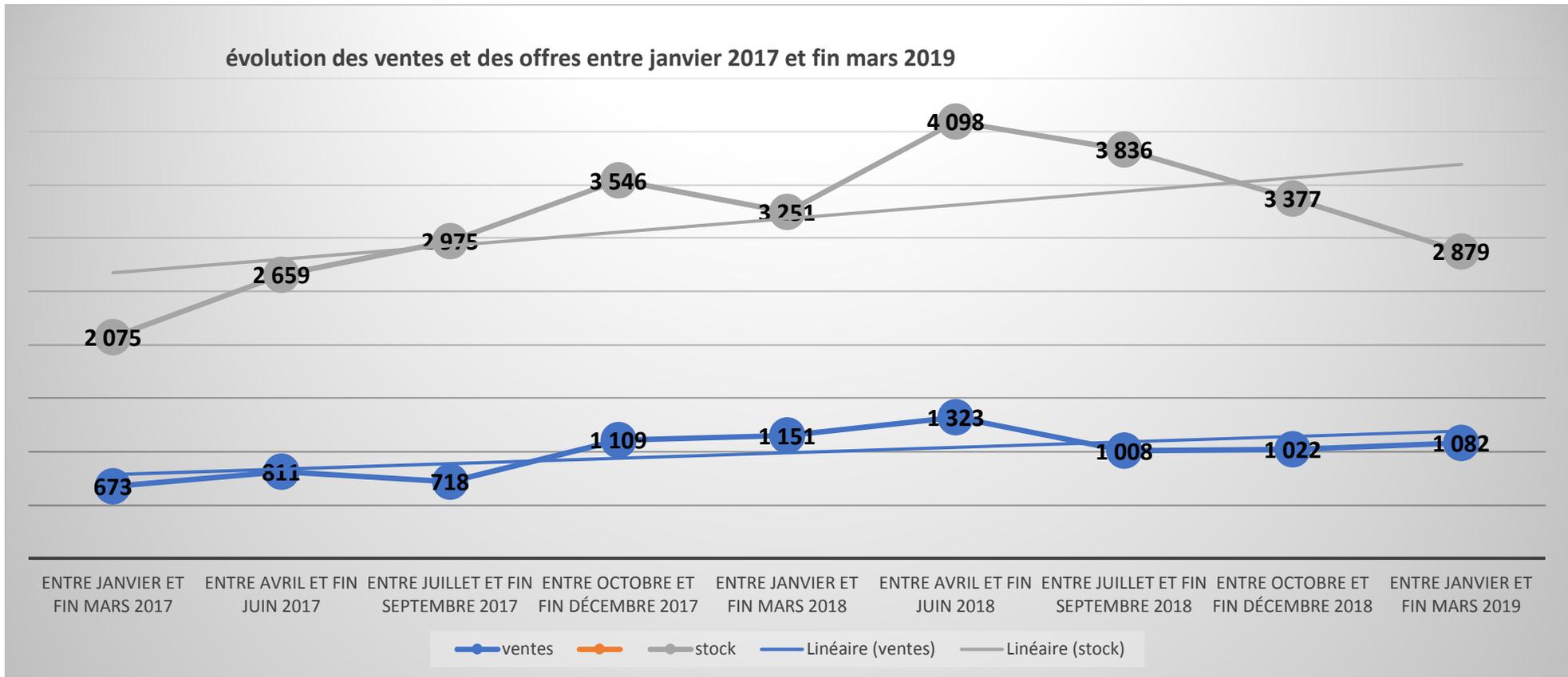
Répartition des offres en fin de mois en % entre collectif et individuel aux premiers trimestres 2017, 2018 et 2019



- Des offres mensuelles en **collectif** supérieures à celles du premier trimestre 2017, mais inférieures à celles du premier trimestre 2018 et descendant en février et mars 2019 sous la barre des 2.900 logements.
- En %, le poids du collectif en baisse se maintient à 94% sur les trois premiers mois de 2019.
- Une remontée de la part de l'**individuel** au premier trimestre 2019 par rapport au premier trimestre 2018, avec un volume de 200 maisons en vente en janvier 2019.
- Cependant, sur le premier trimestre 2019, la tendance est baissière et le stock repasse sous les 200 logements dès le mois de février.
- En %, le poids de l'individuel se maintient à 6% sur ces trois premiers mois de 2019.

➔ **Dans une tendance globale baissière sur trois mois, des offres en collectifs à fin mars 2019 en repli par rapport au premier trimestre 2018 et un stock d'individuels en hausse.**

12) Evolution des offres et des ventes entre janvier 2017 et fin mars 2019.



- Depuis le début 2017, dans une **tendance haussière**, le **niveau du stock** se maintient au-delà des 2.000 logements pour atteindre son maximum de 4.000 à la fin juin 2018 et redescend régulièrement depuis pour retomber sous les **3.000 logements à la fin mars 2019**.
- Dans une **tendance également haussière**, le **volume des ventes** du premier trimestre 2019 avec 1.082 reste positionné au-delà de 1.000 cessions.
 - ➡ Le volume de l'encours diminue régulièrement depuis le pic de la fin juin 2018 et repasse en cette fin mars 2019, sous la barre des 3.000 logements.
 - ➡ Nous sommes à six trimestres consécutifs au-delà de 1.000 logements vendus, situation inédite depuis le début 2017.

13) Les résultats en Ile de France au 31 mars 2019*.

- 90.900 logements dont 11.00 individuels ont été autorisés sur les douze derniers mois.
- 83.900 logements dont 10.100 individuels ont vu leur construction commencer sur les douze derniers mois.

14) Résultats des autorisations et mises en chantier au premier trimestre 2019 au niveau national : baisse moins marquée qu'au quatrième trimestre 2018 des autorisations de logements à la construction et poursuite de la baisse des mises en chantier*

➤ Par rapport au quatrième trimestre 2018 :

- Au cours du **premier trimestre 2019, le nombre de logements autorisés à la construction** en France diminue (-0,9%) et s'élève à **100.600 logements** vs 112.600 logements.
- Les **autorisations de logements collectifs (y compris en résidence) se redressent +1% (vs -5,3%)** et représentent **49.600 unités + 6.800 en résidence**.
- Celles des **logements individuels se replient avec -3,6%** après +4,2% au quatrième trimestre 2018, soit **44.200 maisons** .
- Les **mises en chantier (90.200)** continuent de **baisser (- 4,6%)** tant dans l'individuel (**40.100**) à un rythme modéré (-0,5%) que dans le collectif (**44.200**) y compris en résidence (-7,2%) totalisant 5.900 unités.

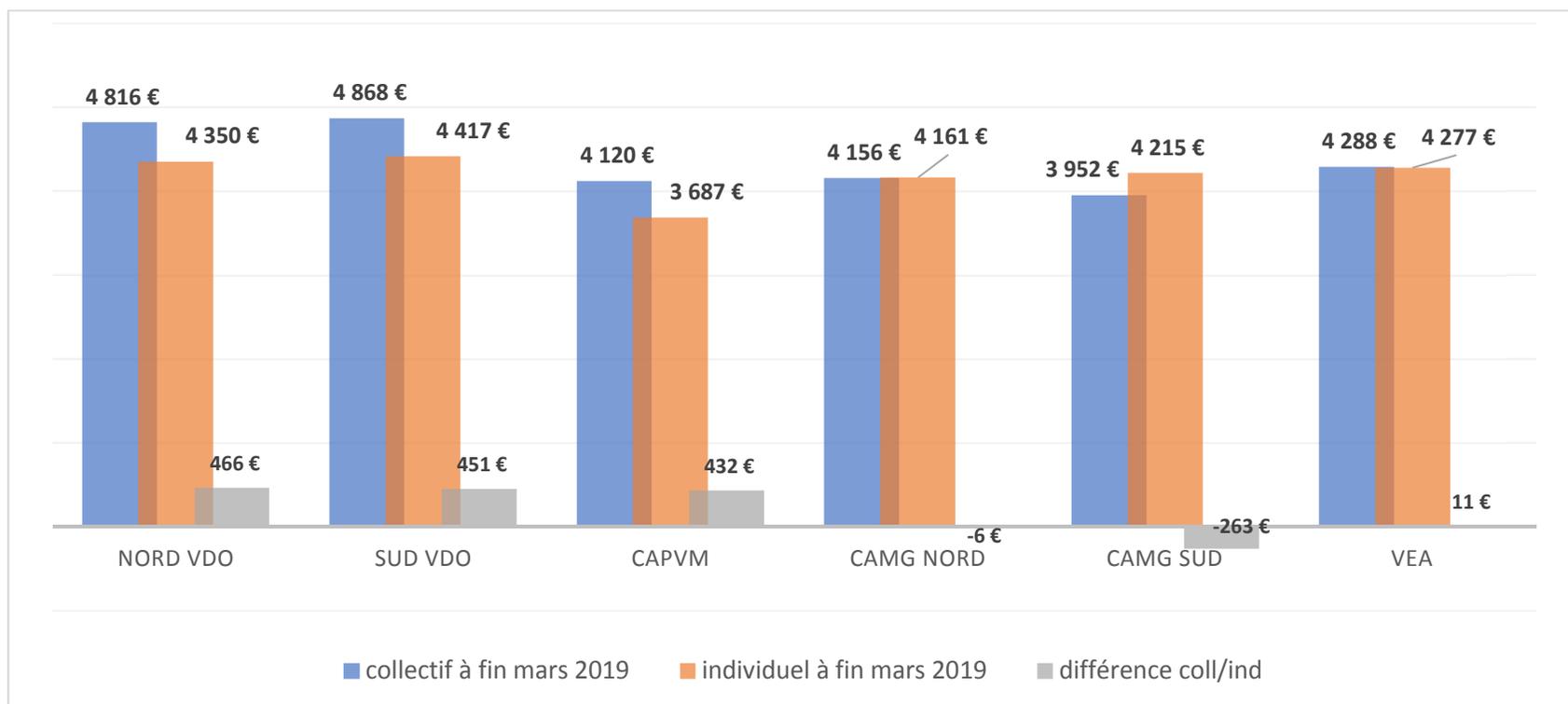
➤ Sur un an :

- Les **permis de construire ont décliné (-8,2%)**.
 - o Les **autorisations de logements individuels** fléchissent (-7,9%) et le repli dans l'individuel pur (-9,4%), est plus marqué que dans l'individuel groupé (-3%).
 - o Les **autorisations de logements collectifs** y compris en résidence se contractent (-8,5%) : -9,6% pour les logements collectifs ordinaires et +0,1% pour ceux en résidence.
- Les **mises en chantier de logements neufs ont reculé** de 5,2%.
 - o Les mises en chantier des **logements individuels diminuent (-7,4%)** : la baisse concerne aussi bien l'individuel pur (-8,2%) que l'individuel groupé (-5,0%).
 - o Les mises en chantier de **logements collectifs y compris en résidence reculent (-3,7%)** : de façon plus marquée pour les logements en résidence (-13,1%) que pour les logements collectifs ordinaires (-2,3%).

*Sources : St@tinfo n°185 avril 2019 construction de logements (Ministère de la transition écologique et solidaire)

III. Focus sur les prix de vente

1) Prix de vente moyens d'opération au m² par territoire à fin mars 2019.



Collectifs :

- **Sud VDO (Chennevières et Sucy)** devant **Nord VDO (avec Bry, Champigny, Noisy et Villiers)**, sont les territoires **les plus chers au m² avec des prix moyens au-delà de 4.800€/m²**, grâce à onze opérations vendues au-delà de 5.000€/m² et trois autour de 6.000€/m².
- **Il se dégage trois groupes de marchés immobiliers pour les collectifs :**
 - Nord VDO et Sud VDO au-delà de 4.800 €/m²
 - Les prix de CAPVM, CAMG Nord et VEA sont positionnés entre 4.120€/m² et 4.290€/m²
 - CAMG Sud autour de 4.000€/m²

Individuels :

➤ **Sud VDO** devant **Nord VDO** grâce à une seule opération en vente par territoire avec des prix au m² dépassant les **4.300€/m²** sont les plus chers.

➤ **Également trois groupes de marchés immobiliers pour les individuels :**

- Nord VDO et Sud VDO au-delà de 4.300 €/m²
- CAMG Nord et Sud, VEA entre 4.160€/m² et 4.280€/m²
- Les prix de CAPVM tournent autour de 3.700€/m²

- ➡ **Les prix moyens dans le collectif restent plus élevés au m² que dans l'individuel pour Nord et Sud VDO, CAPVM et VEA, alors qu'ils sont plus faibles pour CAMG Nord et Sud.**
- ➡ **Les écarts au m² les plus forts en % entre le collectif et l'individuel, se trouvent ce trimestre encore, à l'Ouest avec Nord et Sud VDO et la CAPVM et tournent autour de 440€/m².**

2) Prix de vente moyens des opérations au m² par commune à fin mars 2019.

| prix moyen m ² * | | |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| commune | mars-19 | |
| | collectif | individuel |
| Bry-sur-Marne | 5 607 € | |
| Noisy-le-Grand | 4 538 € | 4 350 € |
| Villiers-sur-Marne | 4 810 € | |
| Champigny-sur-Marne | 4 307 € | |
| moyenne | 4 816 € | 4 350 € |
| Chennevières-sur-Marne | 4 935 € | 4 417 € |
| Ormesson-sur-Marne | 4 667 € | |
| Sucy-en-Brie | 5 002 € | |
| moyenne | 4 868 € | 4 417 € |
| Champs-sur-Marne | 3 983 € | |
| Emerainville | | |
| Lognes | 4 491 € | |
| Noisiel | 3 954 € | |
| Torcy | 4 094 € | 3 719 € |
| Brou-sur-Chantereine | 4 155 € | |
| Chelles | 4 721 € | |
| Courtry | 3 568 € | 3 608 € |
| Pontault-Combault | 4 409 € | 3 735 € |
| Roissy-en-Brie | 3 761 € | |
| Vaires-sur-Marne | 4 061 € | |
| moyenne | 4 120 € | 3 687 € |
| Chalifert | 4 358 € | |
| Dampmart | | |
| Lagny-sur-Marne | 4 503 € | 4 468 € |
| Pomponne | 3 837 € | |
| St-Thibault-des-vignes | 3 924 € | 3 854 € |
| moyenne | 4 156 € | 4 161 € |
| Bussy-St-Georges | 4 190 € | 4 281 € |
| Conches -sur-Gondoire | | |
| Chanteloup-en-Brie | 3 308 € | |
| Ferrières-en-Brie | | 4 302 € |
| Montévrain | 4 357 € | 4 061 € |
| moyenne | 3 952 € | 4 215 € |
| Chessy | 4 062 € | 4 185 € |
| Coupvray | | 4 290 € |
| Magny-le-Hongre | 4 517 € | 4 684 € |
| Serris | 4 651 € | 4 505 € |
| Villeneuve-le-Comte | 3 921 € | 3 721 € |
| moyenne | 4 288 € | 4 277 € |

*NB : Les prix au m² des opérations en TVA réduites ont été prises en compte dans les calculs.

3) Les opérations en TVA réduite dans les quartiers de politique de la ville et en NPRNU.

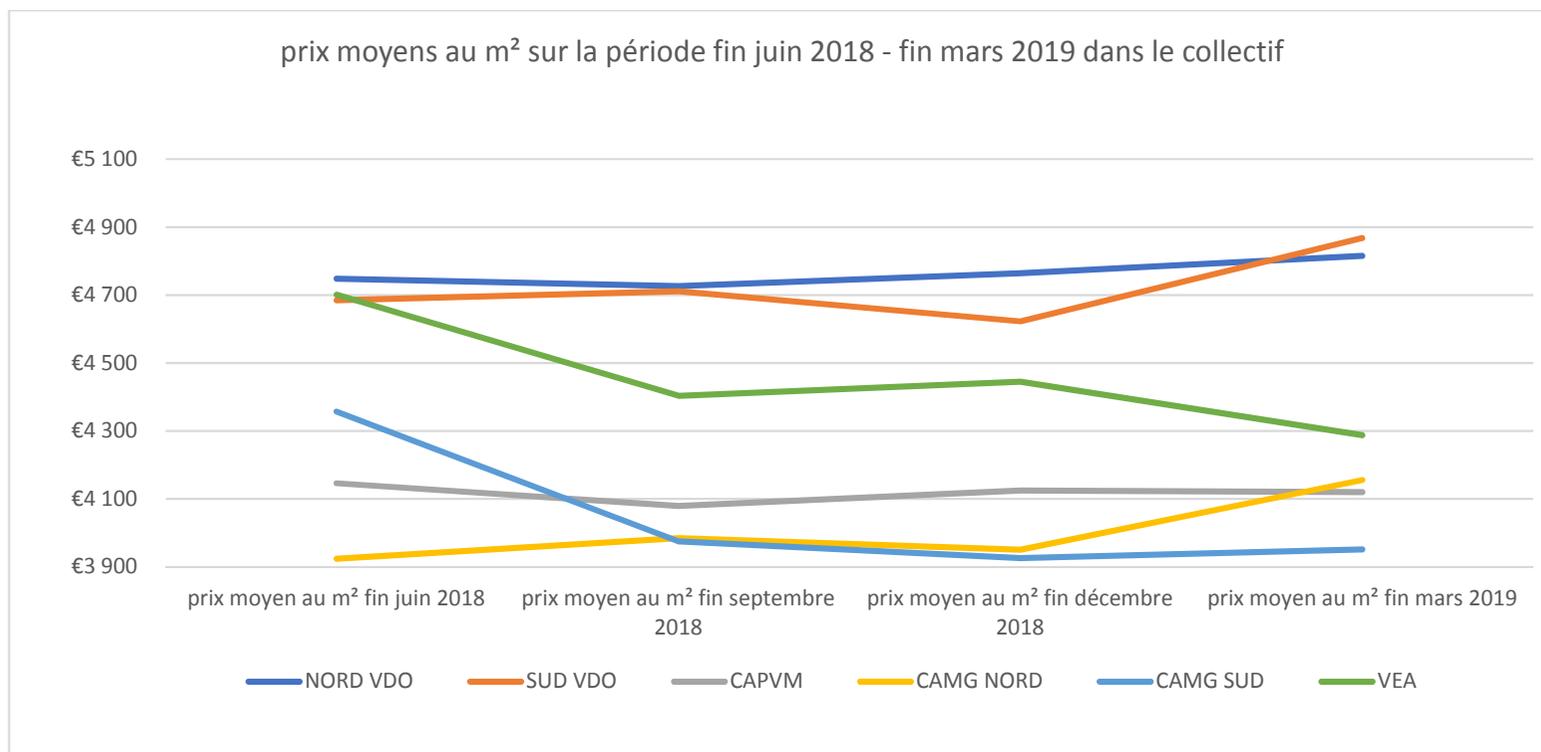
| commune | nom du programme | nom de promoteur | nombre total de logements du programme connu au 31/03/2019 | date de mise en commercialisation | date prévisionnelle de livraison | nombre de logements restant en vente au 31/03/2019 | prix moyen de l'opération au 31/03/2019 | Zonage géographique de la commune | Plafonds de prix ou de construction en 2019 (en euros hors taxes par mètres carré de surface utile) | taux de TVA à 5,5% | COLL/IND | quartier concerné | bande de 300m | bande de 500m | contrat concerné | observations | adresse/n° de lot | |
|------------------------|-------------------------|---|--|-----------------------------------|----------------------------------|--|---|-----------------------------------|---|--------------------|----------|-----------------------|---------------|---------------|------------------|-------------------|-------------------------------------|-------|
| Champigny-sur-Marne | 76 Salvador Allende | Demathieu Bard Immobilier | 48 | sept-17 | fin 2019 | 25 | 3 710 € | A | 3 602 € | 5,50% | COLL | Bois l'abbé | oui | | QP094027 | | | |
| Champigny-sur-Marne | parenthèse verte | Cogedim | 148 | déc-17 | fin 2020 | 42 | 4 612 € | A | 3 602 € | 5,50% | COLL | Les quatre cités | oui | | QP094024 | | | |
| Champigny-sur-Marne | Les terrasses du marais | Atland | 99 | déc-17 | mi 2020 | 16 | 4 641 € | A | 3 602 € | 5,50% | COLL | Les quatre cités | oui | | QP094024 | | | |
| Champigny-sur-Marne | Open 7 | Nexity | 41 | oct-18 | mi 2021 | 21 | 4 704 € | A | 3 602 € | 5,50% | COLL | Les quatre cités | oui | | QP094024 | | | |
| Champigny-sur-Marne | Carré Colombe | Coopimmo | 25 | juin-18 | début 2021 | 18 | 3 194 € | A | 3 602 € | 5,50% | COLL | les Mordacs | oui | | QP094026 | | | |
| Champigny-sur-Marne | 106 Stalingrad | Groupe Pierreval | 97 | juin-18 | juil-05 | 30 | 3 898 € | A | 3 602 € | 5,50% | COLL | Les quatre cités | oui | | QP094024 | | | |
| Chennevières-sur-Marne | le jardin d'Elide | Expansiel promotion | 31 | juin-18 | fin 2020 | 10 | 4 195 € | A | 3 602 € | 5,50% | COLL | les Mordacs | oui | | QP094026 | | | |
| Noisy-le-Grand | La porte du clos | Foncière Référence (Groupe Euroéquipements)/HAB X | 74 | mai-17 | mi 2019 | 20 | 4 112 € | A | 3 602 € | 5,50% | COLL | Champy - Hauts bâtons | | oui | QP09361 | Clos d'Ambert | certaines lots habitat participatif | CL2B |
| Noisy-le-Grand | La porte du clos | Foncière Référence (Groupe Euroéquipements)/HAB X | 2 | mai-17 | mi 2019 | 1 | 4 350 € | A | 3 602 € | 5,50% | IND | Champy - Hauts bâtons | | oui | QP09361 | Clos d'Ambert | certaines lots habitat participatif | CL2B |
| Noisy-le-Grand | Arpège | BNP Paribas Immobilier | 123 | juil-17 | 2019 | 19 | 4 136 € | A | 3 602 € | 5,50% | COLL | Mont d'Est Palaccio | | oui | QP09359 | Mail Horizon Nord | certaines lots | C5 |
| Noisy-le-Grand | Noisy en l'île | Bouygues Immobilier | 112 | sept-17 | 1T2020 | 20 | 4 854 € | A | 3 602 € | 5,50% | COLL | Mont d'Est Palaccio | | oui | QP09360 | Mail Horizon Nord | | C4 |
| Noisy-le-Grand | Vizion | Pichet Immobilier | 165 | nov-17 | 2T2020 | 29 | non communiqué | A | 3 602 € | 5,50% | COLL | Mont d'Est Palaccio | oui | | QP09360 | Mail Horizon Nord | | B4p.p |
| Noisy-le-Grand | Sur parc | COGEDIM | 151 | nov-17 | 3T2020 | 22 | 4 377 € | A | 3 602 € | 5,50% | COLL | Champy - Hauts bâtons | | | QP09361 | Clos d'Ambert | certaines lots | CL3 |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|------------------------|------------------------|-----|---------|------------|----|---------|---|---------|-------|------|------------------------------|-----|-----|----------|-------------------|-------|-------|
| Noisy-le-Grand | Arpège 2 | BNP Paribas Immobilier | 38 | juin-18 | 4T2020 | 10 | 4 645 € | A | 3 602 € | 5,50% | COLL | Mont d'Est Palaccio | oui | | QP09360 | Mail Horizon Nord | | |
| Noisy-le-Grand | Les terrasses Magellan | Eiffage immobilier | 67 | sept-18 | 2T2021 | 31 | 4 138 € | A | 3 602 € | 5,50% | COLL | Mont d'Est Palaccio | oui | | QP09360 | Mail Horizon Nord | | B3D |
| Noisy-le-Grand | Les jardins d'Abraças | BNP Marignan | 65 | mars-19 | 3T2021 | 49 | 4 138 € | A | 3 602 € | 5,50% | COLL | Mont d'Est Palaccio | oui | | QP09360 | Mail Horizon Nord | | B4 |
| Villiers-sur-Marne | Avenue Lecomte | Emerige Résidentiel | 102 | mai-17 | début 2020 | 30 | 5 315 € | A | 3 602 € | 5,50% | COLL | Portes de Paris Hautes Noues | | oui | QP094026 | | | |
| Noisiel | Le jardin de Beauvoir | LNC | 50 | juin-18 | mi 2021 | 6 | 4 353 € | A | 3 602 € | 5,50% | COLL | Deux parcs / Luzard | oui | | QP077005 | dans le PRIR* | NPNRU | CQ2-4 |
| Noisiel | Domaine du parc | LogiH Polylogis | 39 | sept-18 | 4T2020 | 24 | 3 604 € | A | 3 602 € | 5,50% | COLL | Deux parcs / Luzard | oui | | QP077005 | dans le PRIR* | NPNRU | CQ2-4 |
| Roissy-en-Brie | Inédit | Nexity | 113 | nov-17 | 4T2020 | 32 | 4 115 € | A | 3 602 € | 5,50% | COLL | La renardière | oui | | QP077001 | | | |
| Torcy | Le clos de l'arche | CFH/LNC | 122 | juin-16 | 4T2019 | 9 | 3 580 € | A | 3 602 € | 5,50% | COLL | Arche Guédon | oui | | QP077006 | dans le PRIR* | NPNRU | L2 |
| Lagny-sur-Marne | Grand angle | Novastrada | 25 | mai-18 | 2T2020 | 20 | 3 999 € | A | 3 602 € | 5,50% | COLL | Orly parc | oui | | QP077004 | | | |

*Projet d'Intérêt Régional (PRIR)

- Les logements en vente en TVA réduite (5,5%) dans les quartiers de politique de la ville et en NPRNU se répartissent dans **21 programmes de collectifs et un individuel**.
- Ils sont composés au 31 mars 2019 de 483 appartements et d'une maison.
- Ils sont localisés pour **81%** d'entre eux dans **Nord VDO**.
- Ils sont situés dans un **quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV)** et/ou en NPRNU ou dans la **bande des 300 ou 500 mètres d'un QPV**.

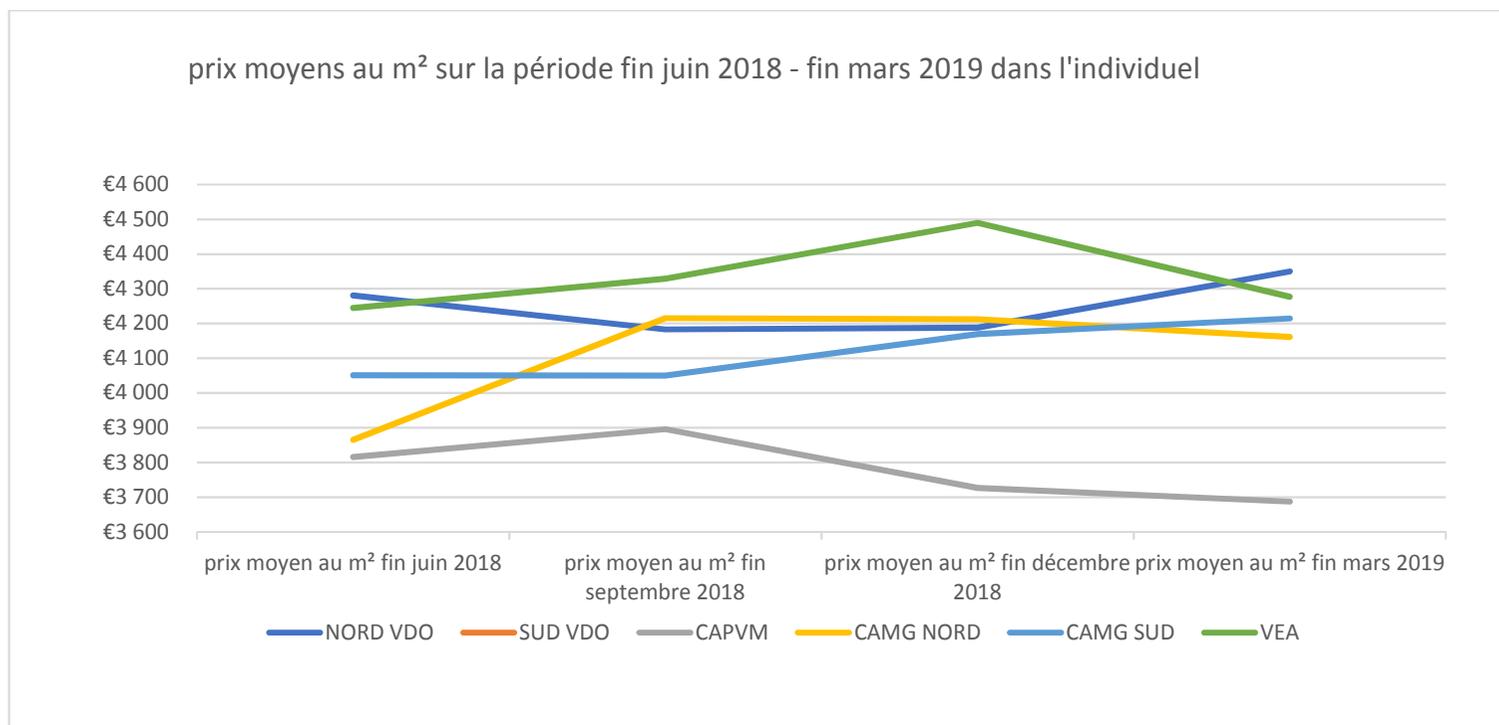
4) Evolution des prix de vente moyens dans le collectif entre la fin juin 2018 et la mars 2019 par territoire.



| territoire | prix moyen au m ² fin juin 2018 | prix moyen au m ² fin septembre 2018 | prix moyen au m ² fin décembre 2018 | prix moyen au m ² fin mars 2019 |
|------------|--|---|--|--|
| NORD VDO | 4 748 € | 4 727 € | 4 765 € | 4 816 € |
| SUD VDO | 4 685 € | 4 711 € | 4 623 € | 4 868 € |
| CAPVM | 4 146 € | 4 079 € | 4 124 € | 4 120 € |
| CAMG NORD | 3 924 € | 3 985 € | 3 950 € | 4 156 € |
| CAMG SUD | 4 357 € | 3 975 € | 3 926 € | 3 952 € |
| VEA | 4 701 € | 4 403 € | 4 445 € | 4 288 € |

➡ Sur un an, tendance haussière des prix moyens pour Nord VDO, Sud VDO, baissière pour CAMG Nord et Sud et VEA.

5) Evolution des prix de vente moyens dans l'individuel entre la fin juin 2018 et la mars 2019 par territoire par territoire.



| territoire | prix moyen au m ² fin juin 2018 | prix moyen au m ² fin septembre 2018 | prix moyen au m ² fin décembre 2018 | prix moyen au m ² fin mars 2019 |
|------------|--|---|--|--|
| NORD VDO | 4 281 € | 4 183 € | 4 188 € | 4 350 € |
| SUD VDO | | | | 4 417 € |
| CAPVM | 3 816 € | 3 896 € | 3 727 € | 3 687 € |
| CAMG NORD | 3 865 € | 4 216 € | 4 212 € | 4 161 € |
| CAMG SUD | 4 051 € | 4 050 € | 4 170 € | 4 215 € |
| VEA | 4 245 € | 4 330 € | 4 490 € | 4 277 € |

➡ Sur un an, tendance à la hausse des prix moyens pour Nord VDO, CAMG Nord et Sud VEA et à la baisse pour la CAPVM.

IV. Conclusion : les principales tendances des six aires de marché immobilier sur le premier trimestre 2019.

1) Au premier trimestre 2019 on enregistre une hausse du niveau des ventes, toujours portées par les collectifs, majoritairement composées de T2 (*petits logements*) et de T3 (*petits logements familiaux*), avec 45% des cessions totales effectuées sur Nord VDO et avec toujours une seule commune se détachant : Noisy-le-Grand

- Dans une tendance baissière sur les douze derniers mois, le niveau des ventes avec 1.082 logements au premier trimestre 2019, confirme la poursuite de la remontée des volumes amorcée au cours du quatrième trimestre 2018.
 - Un mois de février en deçà des deux autres avec moins de 300 ventes signées.
 - Avec 361 logements vendus ce trimestre, la moyenne mensuelle est supérieure de 7,5% à celle du dernier trimestre 2018 qui était de 336.
- Toujours portées par les collectifs : Noisy-Le-Grand conserve la tête très loin devant Chessy
 - Les logements collectifs ont représenté 9,6 cessions sur 10.
 - 47% des ventes de collectifs ont été réalisées sur Nord VDO loin devant les cinq autres territoires.
 - La commune de Noisy-le-Grand avec un quart des ventes de collectifs, soit 262 appartements vendus en trois mois, devance Chessy avec 7% (76 appartements) et Villiers-sur-Marne avec 7% (70 appartements).
- Majoritairement composés de T2 (*petits logements*) et de T3 (*petits logements familiaux*) :
 - Les ventes de ce trimestre sont toujours centrées sur les petits logements (T2) et les petits logements familiaux (T3) avec 75% des cessions totales mais avec des T3 qui cèdent leur première place d'extrême justesse aux T2.
 - Les petits logements restent toujours très largement portés par les T2 avec 38% des ventes (vs 33%) et 7% (vs 7%) pour les T1 : la répartition entre ces deux typologies reste stable.
 - Avec l'augmentation du volume de T2 vendus, la partition entre petits logements (T1+T2) et logements familiaux (T3+T4+T5/6) affaiblit la domination des logements familiaux avec 55% vs 59% constatée sur toute l'année 2018.
- 45% des cessions totales effectués sur Nord VDO, avec toujours une seule commune se détachant : Noisy-le-Grand
 - Un territoire poursuit sa progression, un se redresse mais les trois autres chutent :
 - Près de la moitié des ventes de collectifs se sont produites sur le Nord VDO qui conforte sa position
 - 4,8 maisons sur 10 ont été vendues sur le territoire de VEA et ce, au détriment de CAMG Sud
 - Sud VDO, la CAPVM et CAMG Nord et surtout Sud perdent du terrain
 - A lui seul, Nord VDO a concentré 49% des ventes allant du T1 au T3 et si l'on ajoute Sud VDO, on dépasse la moitié des cessions avec 53% : l'Ouest du territoire conforte sa place dans ce créneau des petits logements et petits logements familiaux.
 - CAMG Sud et Nord se partagent la moitié des cessions de T4+T5+T6, mais doivent faire face ce trimestre, à une « percée » de VEA qui totalise 26% des ventes de grands logements familiaux.
 - Noisy-le-Grand a porté à elle seule 24% du total des ventes au cours du premier trimestre 2019, très loin devant Chessy avec 7,5%, Champigny-sur-Marne avec 6,5% et Villiers-sur-Marne avec 6%.

- 2) Les caractéristiques des offres au 31 mars 2019 : elles continuent de fléchir, sont constituées principalement de logements familiaux collectifs portées par les T3, toujours réparties de façon bipolaire et spécialisées entre VDO Nord et Sud/CAPVM pour le collectif et CAMG Nord et Sud/VEA pour l'individuel, mais avec une domination net de VDO Nord pour le collectif et un partage équilibré entre CAMG Nord et VEA pour l'individuel.**
- ➔ **Dans des volumes en baisse continue depuis la fin juin 2018, le stock total passe sous les 3.000 offres à la fin mars 2019, dans une tendance baissière sur un an.**
 - Des stocks tant en collectif qu'en individuel au plus bas sur les douze derniers mois.
 - 170 programmes de collectifs et 21 programmes d'individuels contenant 2.695 appartements et 184 maisons sont actifs à la fin mars 2019.
 - 2.879 logements sont disponibles à la vente au 31 mars 2019 et 4.435 logements ont été vendus au cours des douze derniers mois : si l'on prend en compte le rythme moyen mensuel des ventes, soit 370, l'offre à fin mars 2019 représente 7,8 mois de commercialisation.
 - Un délai de 12 mois est généralement considéré par les promoteurs comme équilibré et sain pour être en mesure de répondre à la demande.
 - A la fin décembre 2018, il restait à la vente 9 mois de commercialisation, à la fin mars 2019 il en reste 7,8 : le stock n'a donc pas été reconstitué.
 - Ce qui signifie que le territoire serait potentiellement en « sous offre » si le rythme de commercialisation du premier trimestre 2019 était reconduit au deuxième !
 - ➔ **Toujours constituées principalement de logements familiaux collectifs et soutenues par les T3 : 42% de l'encours total**
 - Malgré la mise continue sur le marché de produits ciblés « investisseurs » la répartition des offres par typologie privilégie les logements familiaux (*T3 et au-delà*), avec 72% vs 67% fin 2018, contre 28% vs 33% pour les petits logements (*T1+T2*) dans une tendance à l'accentuation du phénomène par rapport à la fin 2018.
 - Dans des volumes d'offres en collectifs encore orientés à la baisse (*- 15% par rapport à la fin décembre 2018*), les T3 restent la typologie la plus proposée sur le marché, devant les T2 eux-mêmes talonnés par les T4.
 - Sur l'ensemble du territoire les ménages visés par ces appartements n'ont très clairement pas le même profil, cette première approche liée à la diversité de l'offre garantit à la fois la présence de logements locatifs privés liés aux produits ciblés investisseurs et celle de biens en accession davantage destinés aux familles petites et grandes, du moins en termes de typologies et de types d'occupation.
 - Dans des volumes d'offres en individuels qui poursuivent leur chute avec *-10%* par rapport à la fin décembre 2018, les T3 sont au plus bas avec 4% et les T5/6 sont à leur maximum sur un an, avec la moitié des encours proposés à la vente.
 - ➔ **En cette fin mars 2019, l'encours total est encore réparti de façon bipolaire et spécialisé entre VDO Nord et Sud/CAPVM pour le collectif et CAMG Nord et Sud/VEA pour l'individuel, mais avec une domination net de VDO Nord pour le collectif et un partage équilibré entre CAMG Nord et VEA pour l'individuel.**
 - En additionnant Nord VDO avec Sud VDO c'est 41% des collectifs en stock : la frange Ouest du territoire privilégie les programmes d'appartements.
 - En additionnant CAMG Sud avec CAMG Nord et VEA c'est 93% des individuels en stock : c'est bien à l'Est du territoire que sont localisées les maisons à vendre.
 - ➔ **Concernant les nouvelles mises en commercialisation : dans un contexte de forte hausse des volumes avec +60% bénéficiant au collectif, Nord VDO, la CAPVM et VEA accueillent 84% des nouvelles mises en commercialisation totales.**
 - Une offre nouvelle en très forte augmentation par rapport au dernier trimestre 2018, tant en termes de programmes que de volumes de logements proposés à la vente.
 - La répartition des offres nouvelles se fait quasi exclusivement au bénéfice du collectif, même si la part de l'individuel remonte (+4%).
 - Ce trimestre, deux territoires se partagent les nouvelles mises en commercialisation de collectifs : Nord VDO et VEA « écrasant » celles des individuels.
 - La commune de Noisy-le-Grand accueille 51% du total des nouveaux appartements commercialisés, devant Roissy-en-Brie avec 31%.
 - 9% des programmes et 17% du volume de logements de ces nouvelles mises en commercialisation, sont en TVA réduite : un type de production de logements en hausse ce trimestre et localisés sur VDO Nord et la CAPVM.

➤ **En corrélation avec la hausse des nouvelles mises en commercialisation, le segment des petits logements (du T1 au T3) se redresse très fortement (+62%) entre le quatrième 2018 et le premier trimestre 2019 :**

- Ce segment représente 73% vs 76% du total des nouveaux collectifs mis en vente sur le trimestre.
- Avec une multiplication par deux l'offre de T3 ciblant les petites familles, elle bénéficie le plus de l'augmentation des nouvelles mises en commercialisation : les petits logements familiaux prennent l'ascendant sur les produits davantage orientés « investisseurs ».
- Trois types de dominantes sur les territoires ayant développé de nouveaux programmes ce trimestre :
 - Une majorité de T1 : un seul territoire la CAMG Nord adressant des investisseurs
 - Une domination des T2 : un seul territoire Nord VDO à visées investisseurs et petits ménages
 - Une domination des T3 : trois territoires la CAPVM, la CAMG Sud et VEA avec des objectifs de peuplement plus clairement familiaux
 - Sur Sud VDO : aucun appartement nouveau n'a été mis en vente.

3) Les prix moyens dans le collectif restent plus élevés au m² que dans l'individuel pour Nord et Sud VDO, CAPVM et VEA, alors qu'ils sont plus faibles pour CAMG Nord et Sud.

➤ **Dans le collectif ce trimestre :**

- Sud VDO (*Chennevières et Sucy*) devant Nord VDO (*avec Bry, Champigny, Noisy et Villiers*), sont les territoires les plus chers au m² avec des prix moyens au-delà de 4.800€/m², grâce à onze opérations vendues au-delà de 5.000€/m² et trois autour de 6.000€/m².

➤ **Dans l'individuel ce trimestre :**

- Sud VDO devant Nord VDO grâce à une seule opération en vente par territoire avec des prix au m² dépassant les 4.300€/m² sont les plus chers.