

44
SUR
COMMUNES ET
3 DÉPARTEMENTS

Note de conjoncture

Mai 2020

Bilan 2019 : Les commercialisations de logements neufs

sur le périmètre d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance

En qualité d'aménageurs publics, EpaMarne et EpaFrance jouent un rôle majeur dans le développement d'une polarité forte à l'est du Grand Paris. Les opérations d'aménagement permettent de développer une offre de logements accessibles, en accession et en locatif, adaptée aux besoins et aux souhaits de parcours résidentiels des habitants.

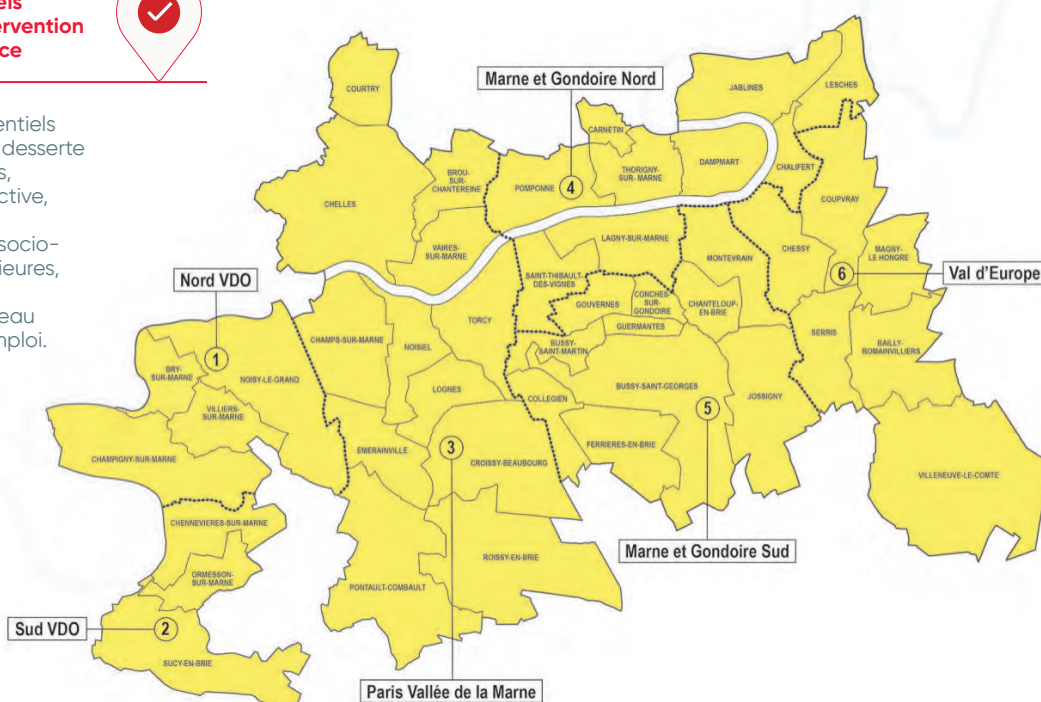
La première partie de cette étude dresse un bilan des ventes de logements neufs, décliné à l'échelle des 6 marchés résidentiels identifiés sur le périmètre d'intervention

d'EpaMarne-EpaFrance. La seconde met en perspective cette analyse au regard des tendances régionales et nationales.

Six marchés résidentiels sur le périmètre d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance

Ces six marchés résidentiels se différencient par la desserte en transports collectifs, la dynamique constructive, les profils de marchés, la part de catégories socio-professionnelles supérieures, les revenus moyens des ménages et le niveau de concentration d'emploi.

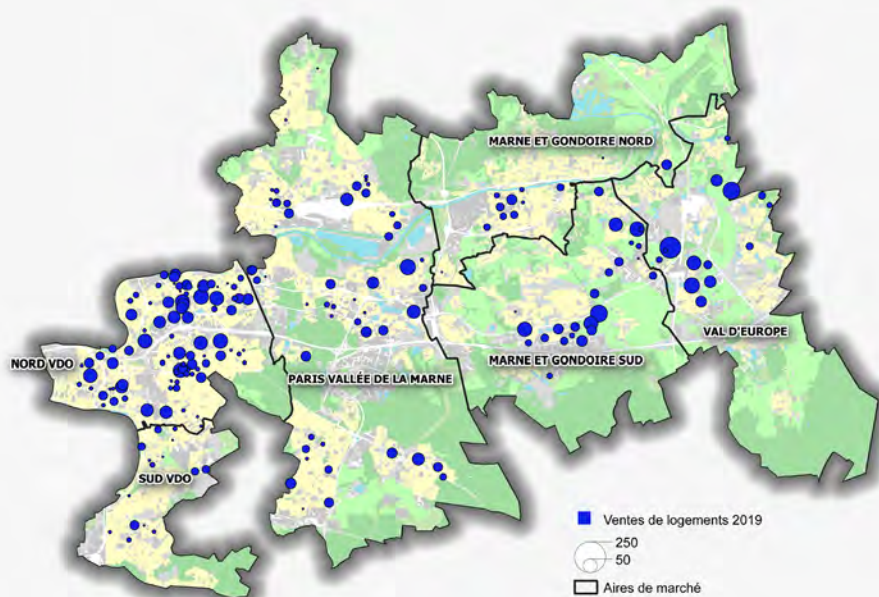
VDO : Voie de desserte orientale



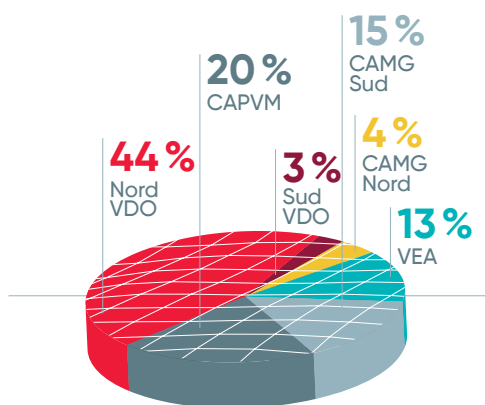
Bilan des ventes : l'essentiel

Sur le périmètre d'intervention d'EpaMarne EpaFrance, plusieurs tendances révèlent l'attractivité du territoire, en particulier au nord de la voie de desserte orientale (VDO), sur le territoire de la Métropole du Grand Paris :

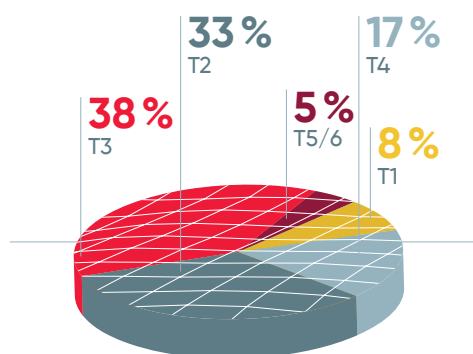
- au total, 3 774 logements ont été vendus sur le territoire, dont 38 % sont des T3 ;
- 44 % d'entre eux sont situés à l'ouest et au nord de la VDO ;
- le logement collectif reste très largement majoritaire avec 9,6 ventes sur 10.



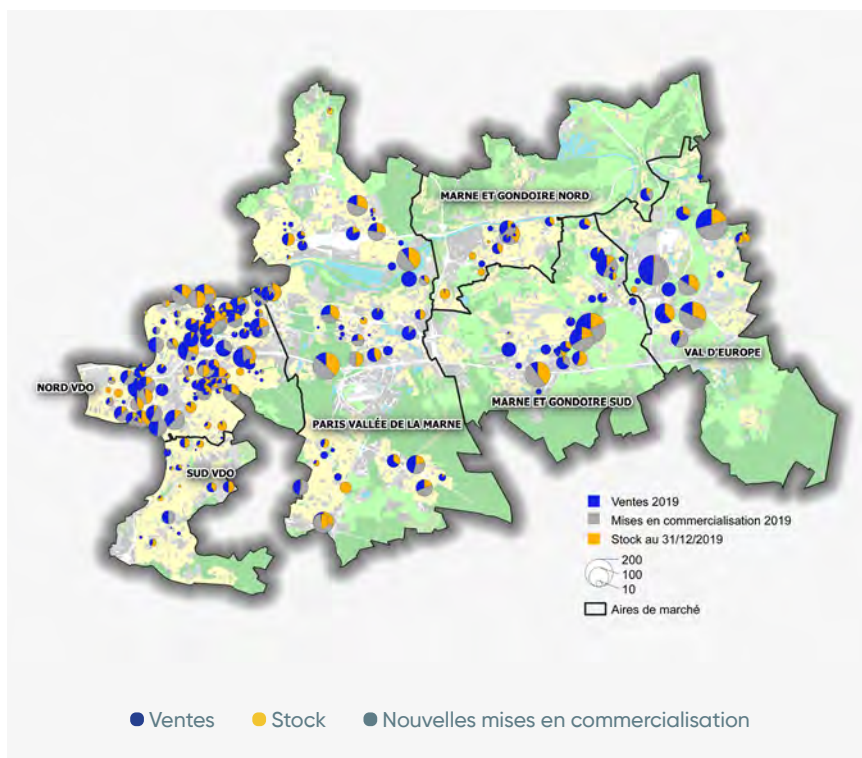
Répartition des ventes 2019 par territoire en %



Part de chaque typologie dans les ventes en 2019



L'offre en 2019 :
un territoire en sous-offre, lié à la faiblesse des nouvelles mises en commercialisation



Évolution des prix entre fin 2018 et fin 2019 par aire de marché : une maîtrise des prix de vente

Logements collectifs : quelle tendance ?

- Hausse des prix moyens sur le territoire du Nord VDO, du Sud VDO et de la Communauté d'agglomération Marne et Gondoire Nord (CAMG Nord) ;
- Stagnation des prix au niveau de Val d'Europe agglomération (VEA) ;
- Tendance baissière au niveau de la Communauté d'agglomération Paris - Vallée de la Marne (CAPVM) et de la Communauté d'agglomération Marne et Gondoire Sud (CAMG Sud).

Ainsi, sur les territoires de la petite couronne où EpaMarne n'intervient pas sur la production de logements, les prix ont augmenté respectivement de 5 et 9 % sur un an, alors que là où EpaMarne-EpaFrance sont à l'origine de plusieurs ZAC, les prix sont stables sur un an. C'est le cas au niveau de la CAMG Sud, qui regroupent les communes de Bussy Saint-Georges, Montévrain et du Val d'Europe.

La maîtrise de la hausse des prix de vente des appartements sur ces territoires est donc bien réelle.

Maisons individuelles : quelle tendance ?

- Hausse des prix moyens au niveau du Nord VDO et de Val d'Europe agglomération (VEA) ;
- Stagnation pour la CAPVM et la CAMG Sud ;
- Baisse pour la CAMG Nord.

Territoire	Collectif		Individuel	
	12/2018	12/2019	12/2018	12/2019
Nord VDO (petite couronne)	4 765 €	5 022 €	4 188 €	5 773 €
Sud VDO (petite couronne)	4 736 €	5 182 €	Pas de marché	
CAPVM (Seine-et-Marne)	4 124 €	4 034 €	3 727 €	3 742 €
CAMG Nord (Seine-et-Marne)	3 895 €	4 257 €	4 212 €	4 112 €
CAMG Sud (Seine-et-Marne)	3 926 €	3 836 €	4 170 €	4 198 €
VEA (Seine-et-Marne)	4 445 €	4 495 €	4 490 €	4 695 €

État des stocks

Le stock se caractérise par une baisse des volumes globaux de 42 % au cours de l'année 2019 :

- 43 % pour les appartements et 39 % pour les maisons ;
- Le stock est principalement localisé sur le territoire Nord VDO, à hauteur de 41 %, notamment à Noisy-le-Grand, et sur le territoire de la CAPVM, à hauteur de 27 %.

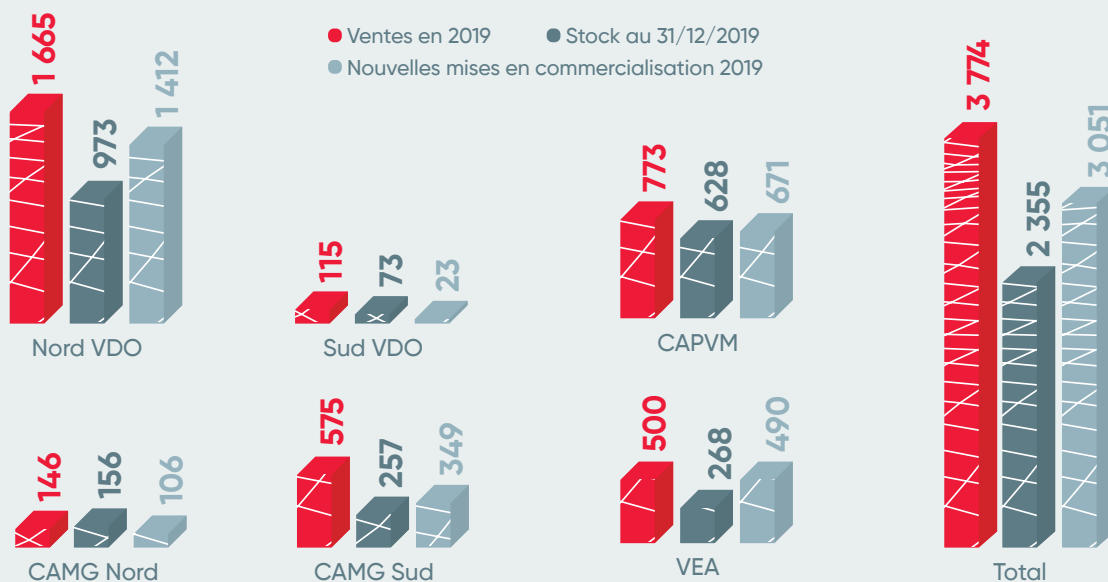
Le nombre de nouveaux logements mis sur le marché a chuté de 27 %, de 4 203 en 2018 à 3 051 en 2019 :

- 46 % d'entre eux sont situés sur le Nord VDO, à l'ouest du périmètre d'intervention ;
- 22 % au niveau de la CAPVM ;
- 16 % sur le territoire de VEA.

Les mises en vente 2019 sont en deçà du niveau des ventes de l'année ce qui entraîne un fort repli de l'offre disponible :

2 355 logements sont disponibles à la vente au 31 décembre 2019 et 3 774 logements ont été vendus au cours de l'année 2019. Si l'on prend en compte le rythme moyen mensuel des ventes, soit 315, l'offre à fin décembre 2019 représente 7,5 mois de commercialisation, elle s'élevait à 9 mois à la fin décembre 2018.

Or, un délai de 12 mois est généralement considéré par les promoteurs comme équilibré et sain pour être en mesure de répondre à la demande. À fin 2019, on peut donc parler d'un territoire en « sous-offre ».



Quels résultats pour 2019 ?

Au niveau national :

à la fois une demande en légère baisse mais toujours soutenue et une offre en net déclin

En 2019, le marché résidentiel a été marqué par un déséquilibre

entre une demande en légère baisse mais toujours soutenue (près de 160 000 logements vendus par les promoteurs, soit -3,3% par rapport à 2018) et une offre en net déclin.

Les raisons de cette baisse sont connues : moins de permis de construire (-6,7% sur un an pour les logements collectifs, la légère reprise de fin d'année restant à confirmer), des projets toujours plus longs à faire aboutir, des coûts de travaux trop élevés, un manque de disponibilité des entreprises du bâtiment ou encore les recours de voisinage.

Les mises en vente ont diminué de 14,2%, après cinq ans de hausse continue.

Le stock est inférieur à 9 mois de vente dans plusieurs métropoles majeures.

Inévitablement, **cette tension fait monter les prix** : le prix moyen national du logement neuf a augmenté de 4,6% en 2019.

Source : INSEE - commercialisation des logements neufs n° 257 février 2020, construction de logements n°254 janvier 2020.



©Compagnie de Phalsbourg

Au niveau régional :

un manque d'offres générateur de hausse des prix

Les ventes :

Le marché de l'immobilier neuf en Île-de-France progresse une nouvelle fois de 4% en 2019. Plus de 36 000 logements neufs ont été vendus à Paris et dans sa région en 2019, selon le bilan de la Fédération des Promoteurs Immobiliers.

Les nouveaux logements mis sur le marché :

Avec moins de 27 000 logements neufs nouveaux commercialisés, le recul est de 18% sur un an. Le rythme de mise en vente se situe donc bien en deçà de celui des ventes, ce qui entraîne un fort repli de l'offre disponible : -25% pour les appartements neufs et -37% pour les maisons neuves.

Le stock au 31 décembre 2019 :

Moins de 22 000 logements neufs en Île-de-France étaient en vente fin 2019, cela ne représente plus que 7,2 mois de stock, contre 10,2 mois fin 2018.

L'évolution des prix :

Le prix de vente moyen en collectif (habitable, hors parking) est de 5 419€/m² au 4^e trimestre 2019, soit une augmentation de +6,5% par rapport au 4^e trimestre 2018.

Sur l'ensemble de l'année 2019, le prix de vente moyen (5 187€/m²) est en hausse de +3,9% par rapport à celui de 2018.

Autrement dit, à fin décembre 2019, pour acquérir un logement de 60 m² (un T3) en Île-de-France, il faut déboursier 12 000 € de plus qu'à fin décembre 2018.

Dans un contexte de forte demande, le manque d'offre engendre une forte tension sur le marché résidentiel. La demande, qui était forte en 2019, risque d'être atténuée en 2020 sous l'effet de la pandémie (perte de confiance dans l'avenir, diminution du pouvoir d'achat).

Les enseignements de l'étude, un territoire sous tension

un stock à reconstituer pour proposer une offre diversifiée et pour contenir les prix de vente

Si les prix de vente restent contenus à l'est du territoire dans les ZAC historiquement développées par EpaMarne-EpaFrance, on observe une forte tension du marché résidentiel sur leur périmètre d'intervention : le stock d'offres de logements s'épuise tandis que la demande s'envole. L'offre à fin décembre 2019 représentant seulement 7,5 mois de commercialisation,

le territoire d'EpaMarne-EpaFrance peut être considéré sous tension. Pour répondre aux besoins de la population, il paraît donc crucial de développer une offre de logements diversifiée et accessible, à condition que les effets liés à la pandémie de coronavirus n'impactent pas durablement le marché résidentiel.