Publié le 17 mars 2023

Les ventes de logements neufs marquent le pas en Île-de-France et les stocks s’accumulent

L’écart entre les mises en vente de logements neufs, en hausse de 12 %, et les ventes effectives, stables sur un an, s’est creusé en 2022 sur la région francilienne, selon une note de l’Adil. Résultat, le stock disponible a progressé de 50 %, une tendance qui pourrait s’aggraver avec les hausses de prix quasi générales enregistrées sur l’ensemble du territoire. Ce constat est toutefois à nuancer, chacune de ces variables présentant d’importantes disparités départementales. Le Val-de-Marne et le Val d’Oise, notamment, affichent des progressions spectaculaires en termes de ventes et de mises en vente, même si la dynamique des prix à l’œuvre dans ces deux départements se situe aux deux extrémités du spectre.

La mécanique du marché de l’immobilier neuf se grippe et le stock de logement disponible explose. Tel est le principal enseignement de la note sur le logement neuf en Île-de-France que vient de publier l’Observatoire du logement de l’**ADIL de Paris** (Agence départementale d’information sur le logement). Les chiffres s’appuient sur une base de données qui couvre environ 80% du marché de l’immobilier de l’accession à la propriété privée dans le secteur neuf, mais qui ne prend pas en compte les immeubles vendus en bloc destinés à la location, les résidences avec services, les centres d’affaires ou encore les maisons individuelles en secteur diffus.

Inversion de tendance au second semestre 2022

L’Observatoire de l’Adil a recensé 27 292 ventes de logements neufs en Île-de-France en 2022, soit un volume stable par rapport à 2021, avec toutefois une inversion de tendance à la mi-2022, « la dynamique des deux premiers trimestres » ayant fait place à « un deuxième semestre marqué par la contraction des crédits bancaires ». Mais derrière l’apparente

stabilité des ventes à l'échelle régionale se dissimulent en réalité d'importantes disparités départementales, de -12% en Seine-et-Marne à +27% dans le Val-de-Marne.

Paris fait partie des territoires dynamiques, malgré un volume faible de 748 unités écoulées, avec des ventes en hausse de 13%. Trois arrondissements – les 13ème, 19ème et 20ème – concentrent à eux seuls près de 500 ventes, soit les deux-tiers du volume total.

Les Hauts-de-Seine sont le département le plus vendeur de la région, avec 4 972 ventes de logements neufs, en recul de 7%. Quatre villes locomotives – Clamart, Colombes, Châtenay-Malabry et Asnières-sur-Seine – flirtent avec la barre des 450 ventes annuelles et se classent dans le top 8 des communes les plus vendeuses.

Ventes en baisse en Seine-Saint-Denis et en forte hausse dans le Val-de-Marne

La Seine-Saint-Denis talonne les Hauts-de-Seine, avec 4 914 ventes, malgré une baisse de 11% sur un an. Trois communes – le Blanc-Mesnil, avec 819 ventes, Noisy-le-Grand, avec 571 ventes, et Aubervilliers, avec 521 ventes – trustent les trois premières places du top 20 des communes les plus vendeuses en 2022.

Mais c'est le Val-de-Marne qui tire le mieux son épingle du jeu, avec des ventes en hausse de 27% sur un an, à 4 322 unités, portées notamment par le dynamisme de Saint-Maur-des-Fossés, qui se classe en quatrième position des communes les plus attractives, avec 516 ventes réalisées en 2022.

Dans la grande couronne, les disparités sont tout aussi marquées. Le Val d'Oise enregistre des ventes en hausse de 21%, avec 3 020 unités écoulées, quand la Seine-et-Marne est en recul de 12%, avec un volume de 3 511 ventes. Entre les deux, les Yvelines tiennent le coup, avec 3 305 ventes, en progression de 4%, et l'Essonne enregistre le plus faible volume de ventes de la région, Paris exceptée, avec 2 500 ventes, un chiffre en recul de 7% par rapport à 2021.

Des niveaux de mises en vente très contrastés

Si les ventes ont stagné à l'échelle régionale, les mises en vente font preuve de dynamisme en 2022, en hausse de 12%, pour un total de 39 818 nouveaux logements introduits sur le marché francilien. Ce volume a toutefois « régressé au fur et à mesure de l'année ». Là encore, « les évolutions sont contrastées en fonction des territoires », souligne l'Adil, pointant le fait que « les commercialisations se sont notamment intensifiées dans les départements de la petite couronne qui concentrent 58% des commercialisations régionales ».

Le Val-de-Marne apparaît comme le territoire le plus dynamique, avec des mises en vente en hausse de 43% sur un an, à 7 475 unités. Un chiffre légèrement inférieur à celui de la Seine-Saint-Denis, 7 963 mises en vente, en progression de 27%. Dans les Hauts-de-Seine, « le marché immobilier neuf est atone » relève l'Adil, avec 6 874 logements sortis de terre en 2022, un chiffre en

hausse de 2%. À Paris, les volumes de mises en vente restent faibles, à 751 unités, en baisse de 6%.

Dans la grande couronne, les dynamiques observées en termes de ventes se retrouvent dans les chiffres des mises en vente. Le Val-d'Oise enregistre la plus forte hausse, +43%, avec 4 417 commercialisations, loin devant les Yvelines, en progression de 10%, avec 4 636 mises en vente. À l'inverse, la Seine-et-Marne enregistre la plus forte baisse à l'échelle régionale, avec des commercialisations en recul de 17%, à 4 562 logements, devant l'Essonne, en recul de 13% et qui enregistre le plus faible volume de logements neufs mis en vente, à 3 140 unités.

Le stock de logements disponibles double dans le Val-de-Marne

Dans ce contexte où le nombre de mises en vente a dépassé le nombre de ventes effectives, le stock de logements neuf a fortement progressé sur un an. On comptait 37 749 logements disponibles à la vente au 31 décembre 2022, un chiffre en hausse de 50% par rapport au 31 décembre 2021.

Si le stock de logements neufs parisien reste stable (+1%), celui du Val-de-Marne double quasiment, en hausse de 96% sur un an, à 6 423 unités. La hausse est un peu moins forte en Seine-Saint-Denis, à + 68% pour 7 545 logements disponibles, ainsi que dans les Hauts-de-Seine, à +35% pour 7 281 logements en stock. En deuxième couronne, tous les départements enregistrent une hausse du stock de logements neufs, relativement contenue en Seine-et-Marne et dans l'Essonne (+26%, avec respectivement 5 118 et 3 117 logements disponibles), mais fortement marquée dans les Yvelines (+47%, 4 157 logements) et surtout le Val d'Oise (+68%, à 3 443 unités).

Les prix de vente moyens passent la barre des 6 000 €/m² à la mi-2022

La hausse quasi générale des prix sur la région, avec un seul département, le Val-de-Marne, qui enregistre une baisse modeste de 1,8% en 2022, à 6 281 €/m², après de fortes hausses en 2021, explique en partie le grippage du marché de l'immobilier neuf. Le prix moyen d'un logement neuf en collectif a dépassé la barre des 6 000 €/m² en Île-de-France à la fin du deuxième trimestre 2022, pour s'établir à 6 065 €/m² en fin d'année.

Les prix du logement neuf battent des records à Paris, à 14 335 €/m² en moyenne, en progression de 6,7% sur un an, loin devant les Hauts-de-Seine, qui enregistrent une hausse de prix de 4,9% sur un an, pour s'établir à 8 073 €/m² en fin d'année. La Seine-Saint-Denis demeure le département le plus abordable de la petite couronne, avec un prix moyen de 5 253 €/m², en progression de 2,3% sur un an.

En grande couronne, la plus forte hausse est enregistrée dans le Val d'Oise, à +11,9%, pour un niveau de prix qui dépasse celui de la Seine-Saint-Denis, à 5 283 €/m². La progression est plus modeste dans les Yvelines (+ 2,2%, à 5 557 €/m²), l'Essonne (+ 4,8%, à 4 587 €/m²) et la Seine-et-

Marne (+ 6,1%, à 4 574 €/m²).

D'autres articles de Cadre de Ville peuvent vous intéresser, accessibles aux abonnés de la plateforme :

Roland Castro : un architecte de l'humain disparaît

Du BRS au BRSA, la CCI des Vosges et le bailleur Vosgelis envisagent de créer un OFS à vocation double

Cat Nat – Proposition d'instauration d'une présomption de dommage causé par le retrait-gonflement des sols