

# Immobilier et foncier : Les transactions immobilières (habitat) sur le territoire de GPSEA

## L'Observatoire

JUILLET 2020

L'étude des transactions immobilières sur Grand Paris Sud Est Avenir éclaire sur **la diversité des communes qui composent le territoire, mais aussi sur ses atouts par rapport à ses voisins**. Si elle ne peut résumer à elle-seule les facteurs qui conduisent un habitant à rester ou à arriver sur un territoire, l'offre de logements est un fort facteur d'attractivité.

Selon le recensement 2016, **31% des nouveaux habitants de GPSEA font l'acquisition d'un bien ancien ou neuf**. Le choix y est ouvert car ce territoire affirme **la proportion de logements neufs la plus élevée du département et la part la plus forte de maisons dans les transactions de l'ancien**.

Outre la diversité des biens, leurs prix concourent à l'attractivité du territoire. Ainsi, le **prix moyen au m<sup>2</sup> d'un logement ancien est inférieur aux moyennes départementales et régionales**. Cette tendance est identique pour **l'acquisition d'un logement neuf, dont le prix est inférieur aux territoires voisins**.



**4 449**

ventes dans l'ancien

**1 316**

ventes dans le neuf



**3 340 €/m<sup>2</sup>**

prix moyen  
(appartements anciens)

**4 677 €/m<sup>2</sup>**

prix moyen  
(appartements neufs)

## 4 449 logements anciens vendus sur GPSEA...

Territoire	Logements vendus	Total logements	% ventes
Créteil	1 185	38 309	3,1 %
Alfortville	519	21 856	2,4 %
Limeil-Brévannes	466	10 569	4,4 %
Sucy-en-Brie	422	10 908	3,9 %
Chennevières-sur-Marne	372	8 024	4,6 %
Le Plessis-Tréville	328	8 256	4,0 %
Boissy-Saint-Léger	221	6 609	3,3 %
Villecresnes	183	3 865	4,7 %
Ormesson-sur-Marne	169	4 094	4,1 %
La Queue-en-Brie	158	4 366	3,6 %
Bonneuil-sur-Marne	127	6 737	1,9 %
Noiseau	98	1 923	5,1 %
Mandres-les-Roses	60	1 718	3,5 %
Marolles-en-Brie	53	1 787	3,0 %
Périgny-sur-Yerres	47	1 030	4,6 %
Santeny	41	1 452	2,8 %
<b>TOTAL GPSEA</b>	<b>4 449</b>	<b>131 503</b>	<b>3,4 %</b>
Val-de-Marne	19 388	619 016	3,1 %
Ile-de-France	175 889	4 307 241	4,1 %



### CLÉ DE LECTURE

En 2018, les ventes de logements anciens représentent 3,4% des 131 503 logements du territoire.



### L'ANALYSE

4 communes représentent plus de la moitié des ventes de logements anciens sur le territoire.

L'importance du parc social dans le total des logements induit une plus faible part de ventes sur certaines communes (Bonneuil-sur-Marne par exemple)

### Part des maisons individuelles vendues dans l'ancien



Grand Paris  
Sud Est Avenir  
37 %



Grand Orly  
Seine Bièvre  
30 %



Paris Est  
Marne et Bois  
22 %

Sources : Paris Notaires Services 2018, INSEE 2015

## ... auxquels s'ajoutent 1 316 ventes de logements neufs



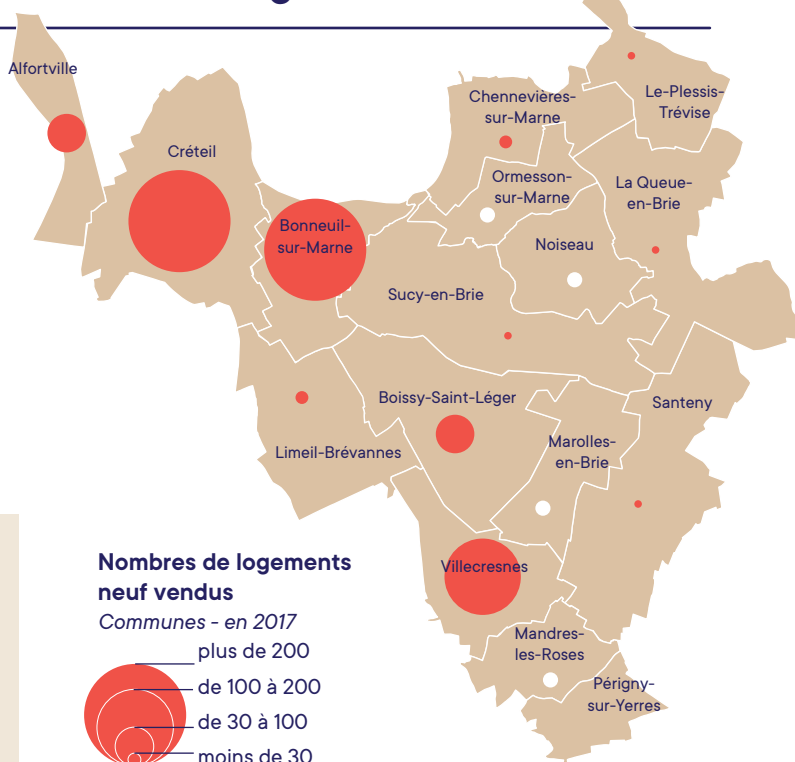
### CLÉ DE LECTURE

5 villes représentent plus de la majorité des ventes de logements neufs.



### L'ANALYSE

Les logements neufs vendus concernent presque exclusivement des logements collectifs hormis dans le sud du territoire où 1/3 de logements neufs vendus sont individuels.



### Taux de logements neufs par rapport au total des ventes de logements



Grand Paris  
Sud Est Avenir  
22 %



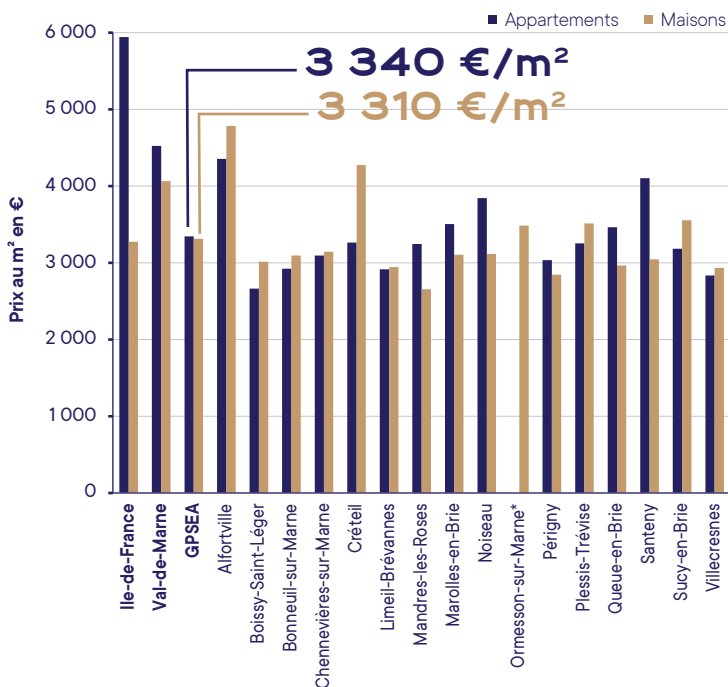
Paris Est  
Marne et Bois  
18 %



Grand Orly  
Seine Bièvre  
14 %

Sources : Base ECLAIR 2017 via ADIL

## Des prix attractifs pour les logements anciens...



### CLÉ DE LECTURE

Sur GPSEA, le prix moyen au m<sup>2</sup> d'un appartement (3 340 €) et d'une maison (3 310 €) est bien inférieur au prix moyen sur le Val-de-Marne et sur l'Île-de-France.

### L'ANALYSE

Le prix au m<sup>2</sup> d'une maison est plus élevé dans les communes urbaines denses où la pression foncière est forte (Alfortville, Créteil).

Sources : Paris Notaires Services 2018

\*A Ormesson-sur-Marne, les ventes d'appartements ne sont pas assez significatives pour définir un prix moyen

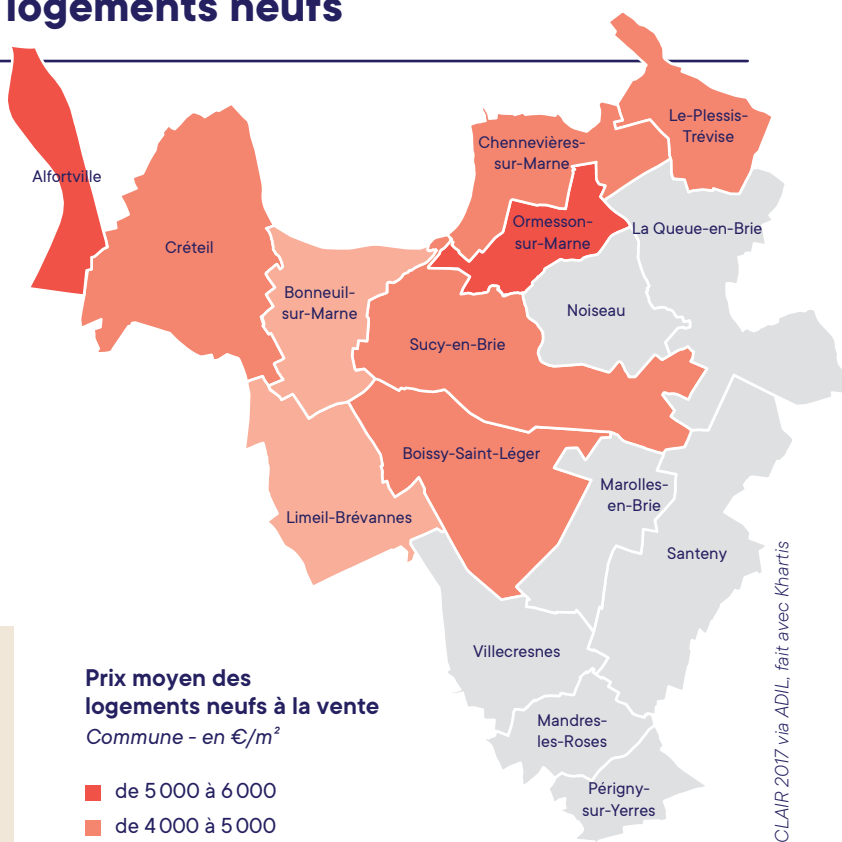
## ... et confirmés pour les logements neufs

### CLÉ DE LECTURE

Sur GPSEA, le prix moyen au m<sup>2</sup> d'un logement neuf est 4 677 €. 5 villes du territoire s'inscrivent dans cette tranche entre 4 000 et 5 000 €/m<sup>2</sup>

### L'ANALYSE

Les prix élevés peuvent s'expliquer par la proximité de Paris (Alfortville) ou par la rareté de l'offre.



### Prix moyen des logements neufs au m<sup>2</sup>



Paris Est Marne et Bois  
5 753 €



Grand Orly Seine Bièvre  
4 711 €



Grand Paris Sud Est Avenir  
4 677 €

### Prix moyen des logements neufs à la vente

Commune - en €/m<sup>2</sup>

- de 5 000 à 6 000
- de 4 000 à 5 000
- moins de 4 000
- non significatif\*

\* La quasi totalité des ventes de logements appartenant à l'ancien, les prix du neuf ne sont pas significatifs.

Sources : Base ECLAIR 2017 via ADIL, fait avec Khartis

## Pour aller plus loin

### À approfondir : évaluer avec une approche ciblée

La présente publication fournit des moyennes de prix qui apportent un éclairage sur le marché immobilier, en lien avec les compétences Aménagement et Habitat de Grand Paris Sud Est Avenir.

Si des moyennes (ou des médianes) fournissent des références intéressantes pour situer un territoire, une ville ou un quartier, la diversité au sein de ces ensembles est grande. Le prix d'un bien varie en fonction de son emplacement, de son ancienneté, de sa desserte, de sa composition précise, etc.

Nécessaires, elles ne sont pas suffisantes à l'évaluation préalable d'une opération d'acquisition, de construction ou d'aménagement.

Ainsi, en complément de ces données macro, il apparaît opportun d'adopter une approche ciblée, plus « micro ». Elle vise à comparer au cas par cas, selon les besoins, un bien immobilier ou foncier avec d'autres biens équivalents.

Cette méthodologie demande une fine connaissance du terrain pour identifier des biens comparables. Elle est utilisée par des structures de référence comme les établissements fonciers. Les explorateurs de données de valeur foncière (DVF), désormais ouverts au public en Open Data permettraient de nourrir ce type de travaux.

### À lire : des publications pour prolonger cette lecture

- **Portrait de territoire** (Juin 2020)
- **Qui sont les nouveaux habitants de GPSEA** (Décembre 2019)

## Méthodologie et définitions

**ADIL** : Agence Départementale d'Information sur le Logement du Val-de-Marne.

**Paris Notaires Services** : Le nombre de mutations indiquées dans la Base d'Informations Économiques Notariales (BIEN) est une estimation du nombre réel de mutations intervenues. Un coefficient de pondération est appliqué afin de coller au mieux à la réalité du marché.

**Logement ancien** : logement dont la construction date de plus de 5 ans ou qui a déjà fait l'objet d'une première mutation. Les données utilisées sont issues de la base BIEN et transmises pour les communes dans lesquelles au moins 5 ventes ont été enregistrées.

**Logement neuf** : logement défini par la loi comme une construction de moins de 5 ans et qui n'a pas subi de mutation. Il peut résulter d'une construction nouvelle ou de travaux importants (gros œuvre) portant sur un immeuble.

Les données utilisées sont issues de la base ECLAIR, nourrie par les promoteurs immobiliers et gérée par l'ADIL. Cette base couvre environ 80% du marché de l'immobilier de l'accession à la propriété et exclut les programmes de moins de 5 lots, les immeubles vendus en bloc et destinés à la location, les résidences pour personnes âgées ou autres populations spécifiques, et les maisons individuelles en secteur diffus.

Les transactions immobilières (habitat) sur le territoire de GPSEA

**Conception et rédaction** : Direction de l'Observatoire

[observatoire@gpsea.fr](mailto:observatoire@gpsea.fr)

**Source** : ADIL, Paris Notaires Services, INSEE

**Date** : juillet 2020

 [www.facebook.com/sudestavenir](https://www.facebook.com/sudestavenir)  [www.twitter.com/sudestavenir](https://www.twitter.com/sudestavenir)  [www.linkedin.com/company/27021702](https://www.linkedin.com/company/27021702)

**EUROPARC**

14, rue Le Corbusier  
94046 CRÉTEIL CEDEX  
01 41 94 31 63  
<https://sudestavenir.fr/>

