

# CAHIER THÉMATIQUE

## Logement

Mars 2021



# Sommaire

<b>Introduction .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Un parc de logements en mutation .....</b>	<b>4</b>
1.1. Une construction dynamique notamment dans les zones denses .....	4
1.2. Le plus fort taux de vacance de la grande couronne qui tend à se réduire avec une hausse du nombre de résidences principales la plus importante de la région .....	5
1.3. Un rééquilibrage du mode d'habiter de la maison vers l'appartement.....	7
1.4. Un parc composé de grands logements mais qui tend à se diversifier en accueillant davantage de logements de petite taille .....	11
1.5. Des seine-et-marnais propriétaires de leur maison mais locataires de leur appartement malgré un rééquilibrage lié à l'essor du marché de la vente d'appartements.....	13
1.6. Une demande de logement social concentrée dans les zones les plus denses .....	17
<b>2. Un marché de l'immobilier dynamique .....</b>	<b>20</b>
2.1. Des ventes de plus en plus nombreuses, notamment dans les communes densément peuplées	20
2.2. De plus en plus d'appartements vendus .....	22
2.3. Les appartements les moins chers de la région et un attrait des acheteurs pour les appartements de grande taille et les studios .....	24
2.4. Les maisons les moins chères de la région .....	25
2.5. Un marché traditionnellement caractérisé par les ventes de biens entre particuliers mais qui tend à se diversifier avec une hausse importante des ventes entre professionnels de l'immobilier.....	26
2.6. Les terrains à bâtir : un marché en baisse caractérisé par la construction de logements mixtes dans les communes denses et de maisons individuelles dans les communes peu denses.....	29

# Introduction

La Seine-et-Marne est un département à la **démographie dynamique**. La croissance de sa population est la plus forte connue en France métropolitaine depuis 50 ans avec une population qui a plus que doublé depuis 1968 pour compter en 2017 1 403 997 habitants. Encore aujourd'hui, le département est parmi l'un des plus attractifs d'Ile-de-France. **Ces évolutions démographiques se sont accompagnées d'une évolution rapide de son parc de logements.**

Le département est caractérisé par un parc majoritairement composé de **maisons de grande taille**. Néanmoins, depuis les 10 dernières années, le rythme **de construction s'accélère**, en particulier depuis 2016 où l'on compte dans le département plus de 8 000 logements neufs mis en chantier par an. Ce mouvement s'accompagne d'une **diversification de l'offre** avec un nombre de plus en plus important d'appartements et de logements de plus petite taille. Cette situation conduit à **un rééquilibrage dans la façon d'habiter entre maisons et appartements et entre grands et petits logements**. La Seine-et-Marne, comme le reste des départements de Grande Couronne, est **un département de propriétaires**, même si les locataires du privé se révèlent être de plus en plus nombreux. A l'inverse, le département présente le **plus faible taux de locataires HLM** d'Ile-de-France avec **une pression de la demande de logement social qui augmente moins rapidement que dans le reste de la région.**

La Seine-et-Marne connaît également **un marché de l'immobilier dynamique** avec une hausse de 38% du nombre de ventes depuis 2014 pour atteindre plus de 24 000 logements vendus en 2019. Ce sont les appartements qui se sont davantage vendus lors de ces 5 dernières années. Ce constat met en évidence qu'un nouveau marché prend de l'ampleur en Seine-et-Marne, et qu'un rééquilibrage s'opère entre ventes de maisons et d'appartements. **Cet essor peut s'expliquer par le faible coût des appartements seine-et-marnais qui sont les moins chers de la région Ile-de-France et les prix des maisons restent supérieurs à ceux des appartements.** La très grande majorité des transactions immobilières sont réalisées **entre particuliers**, notamment dans le cadre des ventes de maisons. Les promoteurs et aménageurs, avec la multiplication des programmes neufs, vendent davantage d'appartements. Le marché des terrains-à-bâtir, en ralentissement entre 2010 et 2015, est essentiellement **destiné à la construction de maisons** en particulier dans les zones les moins denses du département.

Cette étude appréhende ces différents phénomènes à travers **la grille communale de densité**. En effet, la Seine-et-Marne est caractérisée par **une inégale répartition de sa population** : 83% des Seine-et-Marnais habitent sur moins du tiers de la superficie du département. On distingue ainsi une frange à l'ouest du département allant de Mitry-Mory au nord à Fontainebleau au sud où se concentre la population. Aussi, cette densité est perceptible sur un axe ouest-est allant des limites de la Métropole du Grand Paris à Meaux, une grande partie de ce territoire correspondant à la ville nouvelle de Marne-la-Vallée. C'est enfin autour des 3 plus grandes villes du département (Meaux, Chelles et Melun) que l'on retrouve les concentrations de population les plus fortes. La grille communale de densité, zonage d'étude développée par l'INSEE et Eurostat, **permet de comparer le niveau de densité de population pour des communes de superficies différentes et d'analyser finement les territoires peu denses, comme en Seine-et-Marne.** Elle a été privilégiée à la simple distinction réalisée par l'INSEE entre communes urbaines (soit les communes appartenant à une unité urbaine ; on en compte 167 en Seine-et-Marne) et

communes rurales (soit les communes n'appartenant pas à une unité urbaine ; on en compte 340 en Seine-et-Marne).

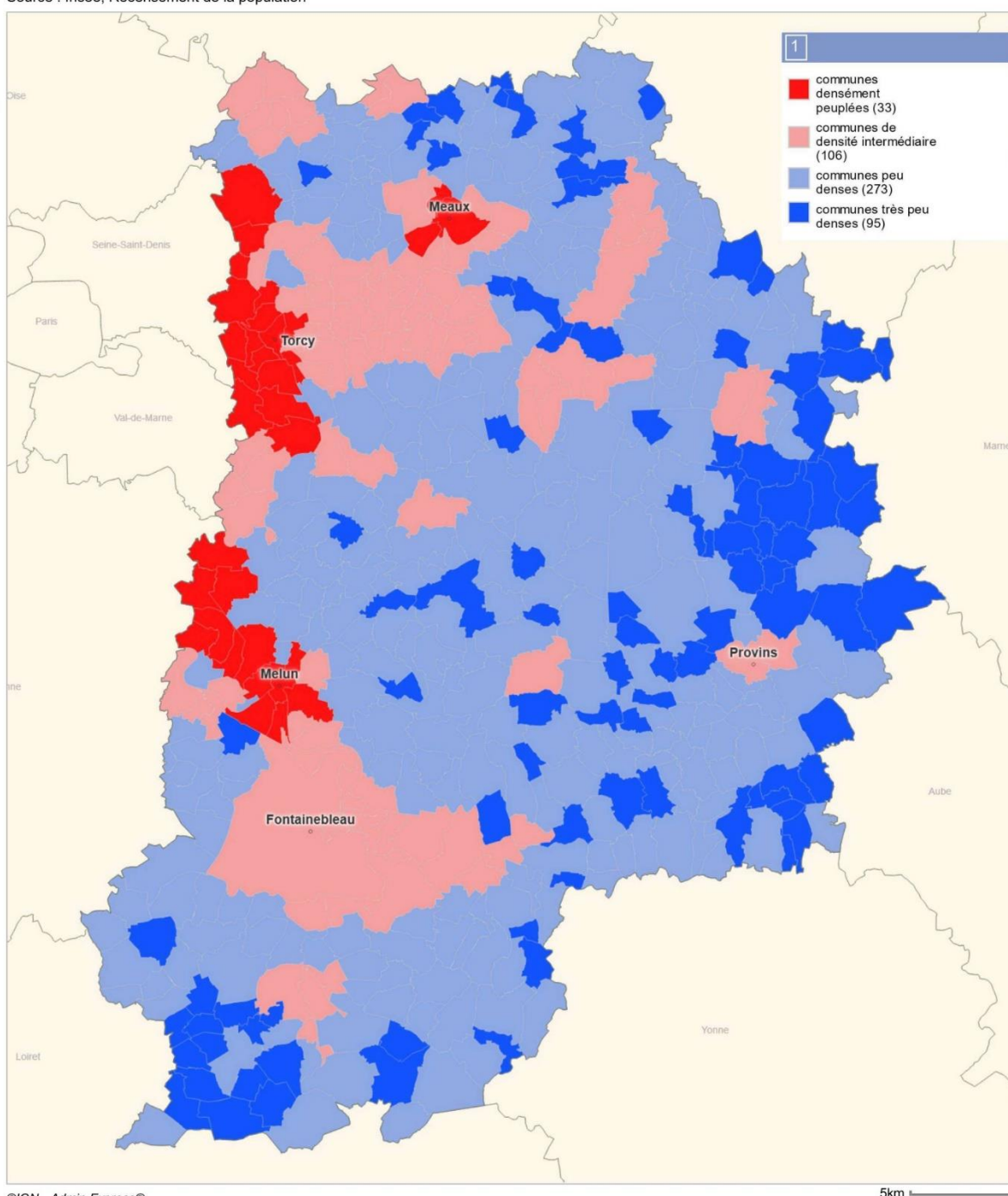
Selon cette typologie, dans le département, on compte :

- **33 communes densément peuplées**, dont Meaux, Chelles et Melun ainsi que 15 communes des 2 villes nouvelles comme Bussy-Saint-Georges ou Savigny-le-Temple
- **106 communes de densité intermédiaire**, dont Coulommiers, Fontainebleau, Nemours, Provins et 15 communes de Marne-la-Vallée dont Montévrain, Lagny-sur-Marne ou Chessy
- **273 communes peu denses** comme Souppes-sur-Loing ou Villeneuve-le-Comte
- **95 communes très peu denses** comme Aubepierre-Ozouer-le-Repos, Barcy et des communes majoritairement situées au sud et à l'est du département.

Grille communale de densité en Seine-et-Marne

**1** Grille communale de densité, 2019

Source : Insee, Recensement de la population



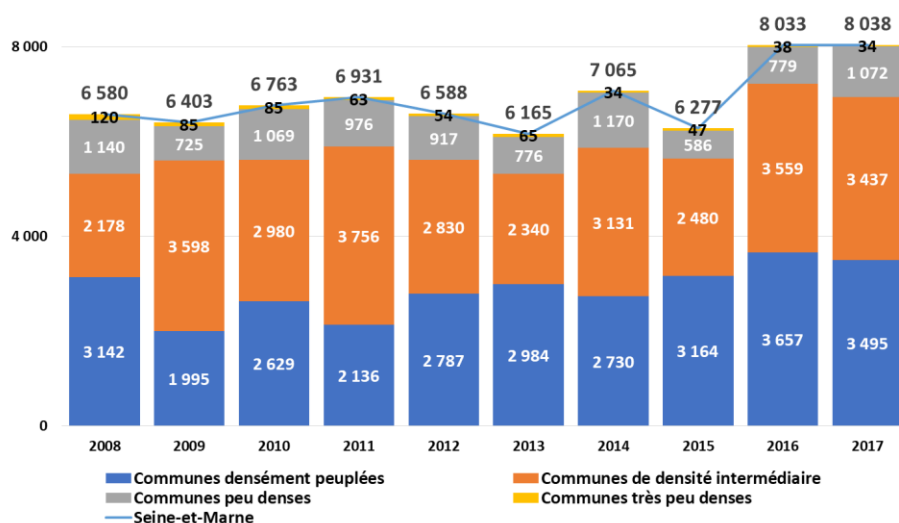
# 1. Un parc de logements en mutation

## 1.1. Une construction dynamique notamment dans les zones denses

A travers le nombre de logements commencés entre 2008 et 2017, les données issues de la base Sitadel (voir principes de fonctionnement en encart), permettent d'étudier les dynamiques de **construction de logements en Seine-et-Marne**. En France, le délai moyen entre le commencement d'un chantier et son achèvement se situe entre 11 et 12 mois pour une maison et entre 21 et 25 mois pour un immeuble.

Depuis 2008, la production actuelle dans le département ne s'est jamais révélée aussi forte. En effet, le nombre de logements commencés a augmenté de +22% entre 2008 et 2017 passant de 6 580 logements commencés en 2008 à 8 038 en 2017. On assiste en 2016 et 2017 à un emballement de la construction dans le département avec environ + 2 000 logements commencés par rapport à 2015 (+30% environ), soit plus de 8 000 logements mis en chantier par an.

Evolution du nombre de logements commencés en Seine-et-Marne entre 2008 et 2017



Source : Sitadel : 2008-2017

Beaucoup de chantiers de construction sont mis en œuvre partout en Seine-et-Marne hormis dans les communes très peu denses où les dynamiques sont très faibles. On observe 2 périodes dans la répartition des logements commencés sur le territoire seine-et-marnais. Jusqu'en 2014, les logements commencés se concentraient dans les communes de densité intermédiaire (entre 43% en 2012 et 56% en 2009). Depuis 2015, ce sont les communes densément peuplées qui comptent le plus grand nombre de constructions (jusqu'à 50% des logements commencés, soit 3 164 logements en 2015).

En 2017, les communes densément peuplées et les communes de densité intermédiaire concentrent 86% des logements commencés, soit 6 932 logements et les villes nouvelles concentrent le tiers des logements commencés en 2017 (soit 2 729 logements).

### L'étude des effets de la crise du Covid19 sur la construction en Seine-et-Marne

Cette étude s'attache à étudier l'évolution de la construction en Seine-et-Marne sur un temps long et permet de dégager des tendances générales sur les dynamiques immobilières. A ce titre, les effets de la crise du Covid19 (qui a toujours cours au moment de l'écriture de cette étude) ne peuvent donc être traités ici. Une étude rapide de l'Observatoire départementale est dédiée à ce sujet et permet d'apporter les 1ers éclairages en étudiant les impacts de la crise sur les ventes immobilières et la construction neuve pendant le 1<sup>er</sup> semestre 2020.

Qu'est-ce que Sitadel et comment cette base est-elle exploitée pour cette étude sur la construction de logements ?

**SITADEL est le « Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux », rattaché au Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire. Cette base de données recense l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation (logements) et à usage non résidentiel (locaux d'activité) soumises à la procédure d'instruction du permis de construire. Elle permet un suivi historique de la construction et est enrichie mensuellement.**

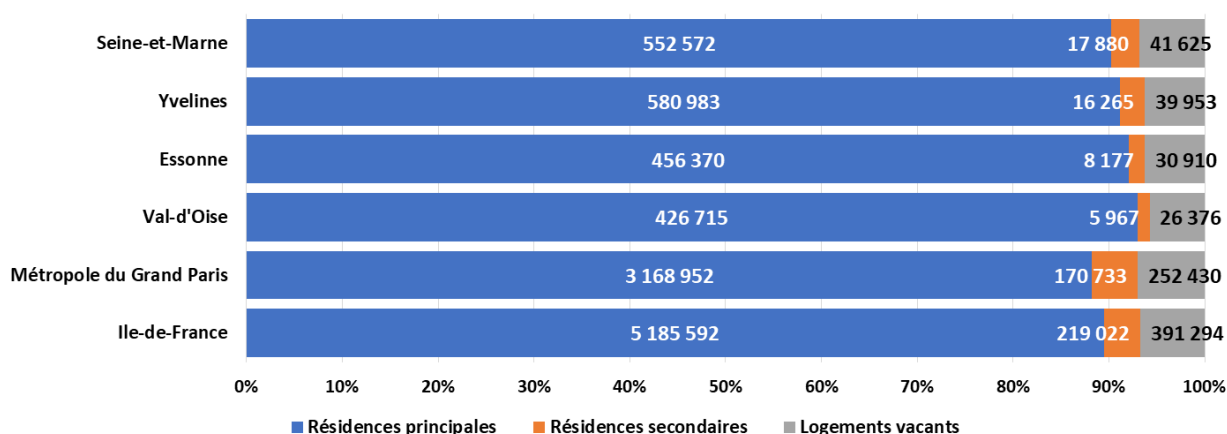
**Dans cette étude, est analysé le nombre de logements commencés qui constitue une des étapes de la construction d'un logement :**

- **La procédure d'autorisation de construction d'un nouveau logement commence par le dépôt du permis de construire en mairie**
- **Après le dépôt du permis de construire, celui-ci est instruit par les services de la mairie ou de l'intercommunalité qui va en autoriser ou non la construction : ceux qui sont acceptés sont considérés comme « logements autorisés ».**
- **Puis, tous les logements autorisés n'aboutissent pas nécessairement au démarrage de leur construction. Certains projets peuvent être en effet annulés en raison d'aléas (problèmes financiers du constructeur, aléas techniques...). Pour ceux dont la construction commence réellement (concrétisé par la remise d'un document aux services instructeurs se nommant « Déclaration d'Ouverture du Chantier »), ils sont comptés comme « logements commencés ».**

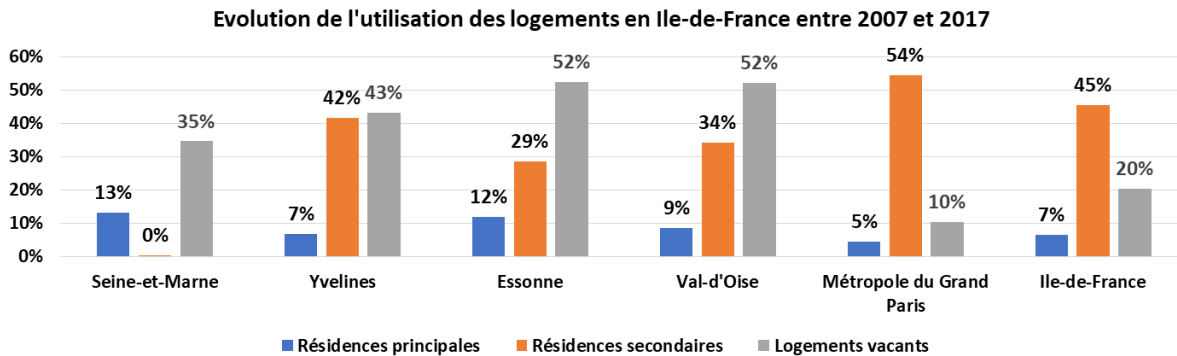
## 1.2. Le plus fort taux de vacance de la grande couronne qui tend à se réduire avec une hausse du nombre de résidences principales la plus importante de la région

En 2017, 9 logements seine-et-marnais sur 10 sont des résidences principales (552 572 logements sur 612 076), soit un taux légèrement inférieur aux 3 autres départements de Grande Couronne qui oscillent entre 91,2% (pour les Yvelines) et 93% (pour le Val-d'Oise). **Ce léger écart s'explique par une part plus importante de résidences secondaires** avec 2,9% des logements, soit 17 880 résidences secondaires, soit le 2<sup>ème</sup> plus fort taux après la Métropole du Grand Paris. **Le taux de logements vacants seine-et-marnais est également le plus élevé de Grande Couronne (6,8%).** Dans les autres départements de Grande Couronne la part des résidences secondaires varie entre 1,3% dans la Val-d'Oise et 2,6% dans les Yvelines et la part des logements vacants entre 5,7% dans le Val-d'Oise et 6,3% dans les Yvelines

Utilisation des logements en Ile-de-France en 2017

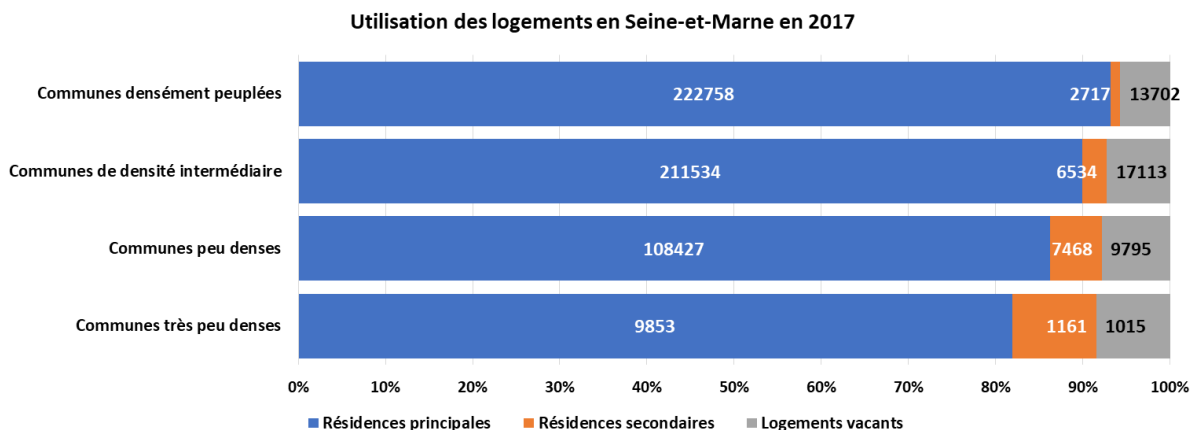


Source : INSEE - RP 2017



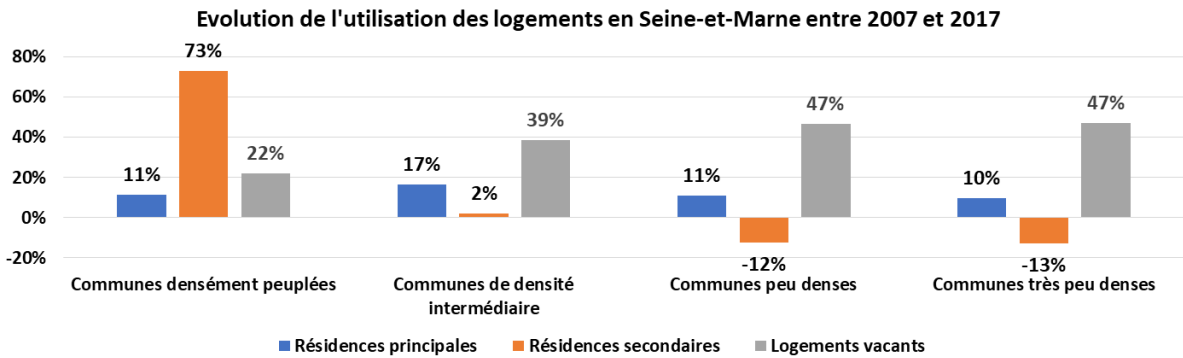
Source : INSEE - RP 2007-2017

Entre 2007 et 2017, la Seine-et-Marne connaît **la hausse la plus importante du nombre de résidences principales de la région** (+13%, soit +64 597 résidences principales, près de deux fois plus que dans la Métropole du Grand Paris), à rapprocher de la forte augmentation du nombre de logements et du dynamisme démographique du département. A l'inverse, le département est le seul à voir son nombre de résidences secondaires rester stable (+73 résidences secondaires entre 2007 et 2017) alors que leur augmentation est très importante dans le reste de la région (+29% pour l'Essonne à +54% dans la Métropole du Grand Paris). En revanche, **le nombre de logements vacants augmente moins vite que dans les autres départements de Grande Couronne** (+35% entre 2007 et 2017, soit +10 696 logements vacants).



Source : RP - INSEE 2017

On compte plus de 9 résidences principales sur 10 dans l'ensemble des communes du département, **hormis dans les communes peu denses et très peu denses qui cumulent de forts taux de résidences secondaires** (jusqu'à 9,7% des logements dans les communes très peu denses) **et de forts taux de vacance** (jusqu'à 9,7% dans les communes très peu denses). **On observe une forte vacance des logements à Meaux** (7,9%, soit 1 943 logements vacants) **et à Melun** (9,9%, soit 1 913 logements vacants). A l'inverse, ce sont dans les villes nouvelles que l'on observe les taux de vacance les plus faibles (4,7%, soit 6 085 logements vacants).



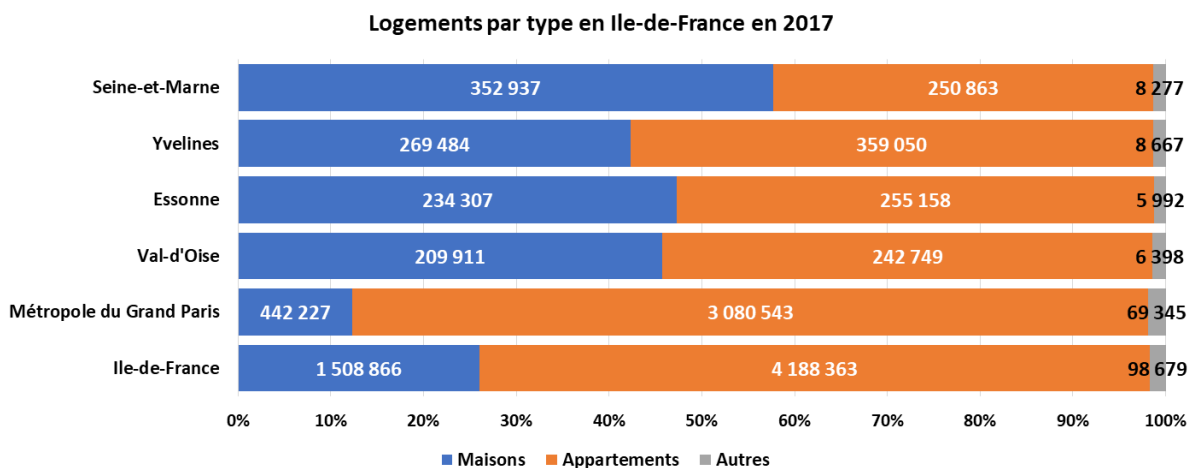
Source : INSEE - RP 2007-2017

Entre 2007 et 2017, le nombre de résidences principales a fortement augmenté dans les communes de densité intermédiaire (+17%, soit +30 258 résidences principales), à mettre en corrélation au nombre important de logements neufs construits (43% des logements commencés dans le département en 2017, soit 3 437 logements commencés).

En outre, le nombre de résidences secondaires baisse dans les communes peu denses (-12%, soit -1 036 résidences secondaires) et dans les communes très peu denses (-13%, soit -171 résidences secondaires), alors qu'il augmente dans les communes densément peuplées (+73%, soit +1 147 résidences secondaires).

Ce sont dans les communes peu denses et très peu denses que le nombre de logements vacants progresse le plus rapidement entre 2007 et 2017 (+47% dans les communes peu denses et très peu denses). Un phénomène corrélé à un fort taux de vacance observé et qui s'amplifie depuis 10 ans.

### 1.3. Un rééquilibrage du mode d'habiter de la maison vers l'appartement

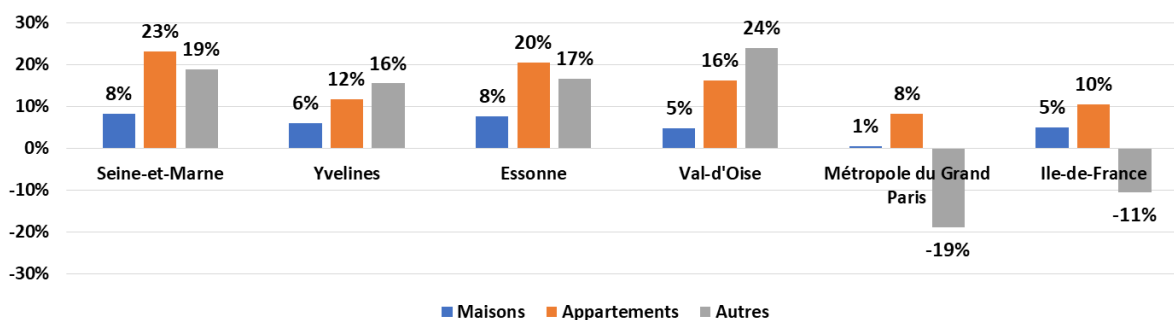


Source : INSEE - RP 2017

La Seine-et-Marne compte davantage de maisons (57,7%, soit 352 937 logements) que d'appartements (40%, soit 250 863 logements). Il s'agit d'une situation unique dans la région : le département est ainsi celui dont la part des maisons est la plus forte de la région (26% en moyenne en Ile-de-France).



Evolution des logements par type en Ile-de-France entre 2007 et 2017

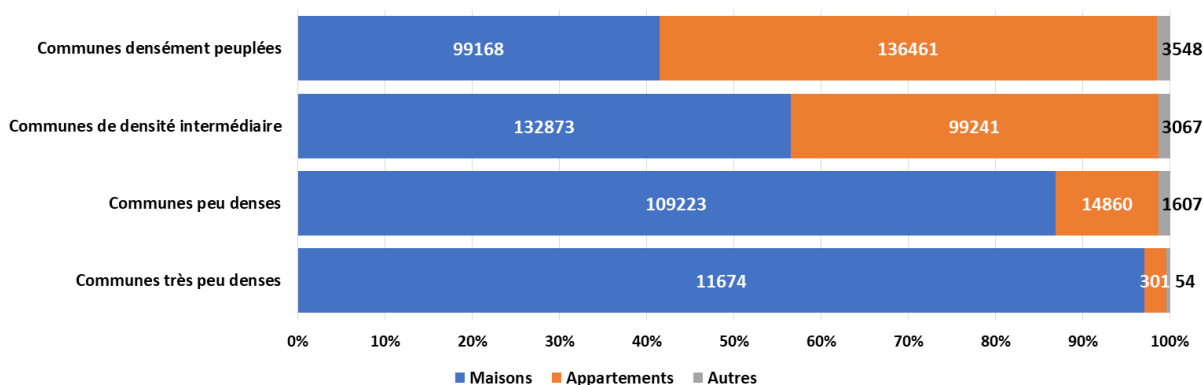


Source : INSEE - RP 2007-2017

Néanmoins, un rééquilibrage dans la façon d'habiter s'opère. En effet, il a été construit deux fois plus d'appartements (+23%, soit +47 103 appartements) que de maisons (+8%, soit +26 946 maisons) entre 2007 et 2017.

En tout état de cause, cette forte progression de la construction fait de la Seine-et-Marne le département d'Ile-de-France où il se construit le plus d'appartements et de maisons depuis 2007.

Logements par type en Seine-et-Marne en 2017

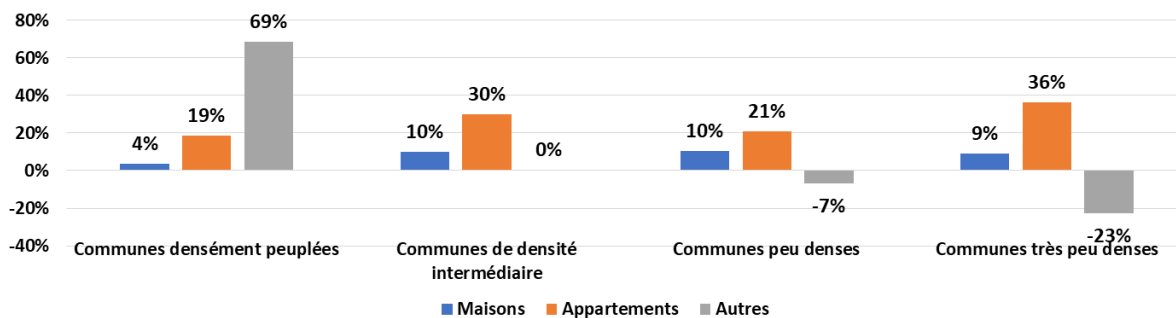


Source : INSEE - RP 2017

Au sein du département, on distingue 3 profils de communes :

- Dans les communes densément peuplées, le parc de logements est composé à majorité d'appartements (57,1%), avec des taux pouvant atteindre jusqu'à 85,5% à Melun (avec 16 544 appartements) et 79,1% à Meaux (avec 19 356 appartements)
- Les communes de densité intermédiaire où le parc de logements est relativement homogène : 42,2% des logements sont des appartements et 56,5% sont des maisons
- Les communes denses et très peu denses où le parc de logements est composé en grande majorité de maisons avec environ 9 logements sur 10 en 2017.

### Evolution des logements par type en Seine-et-Marne entre 2007 et 2017

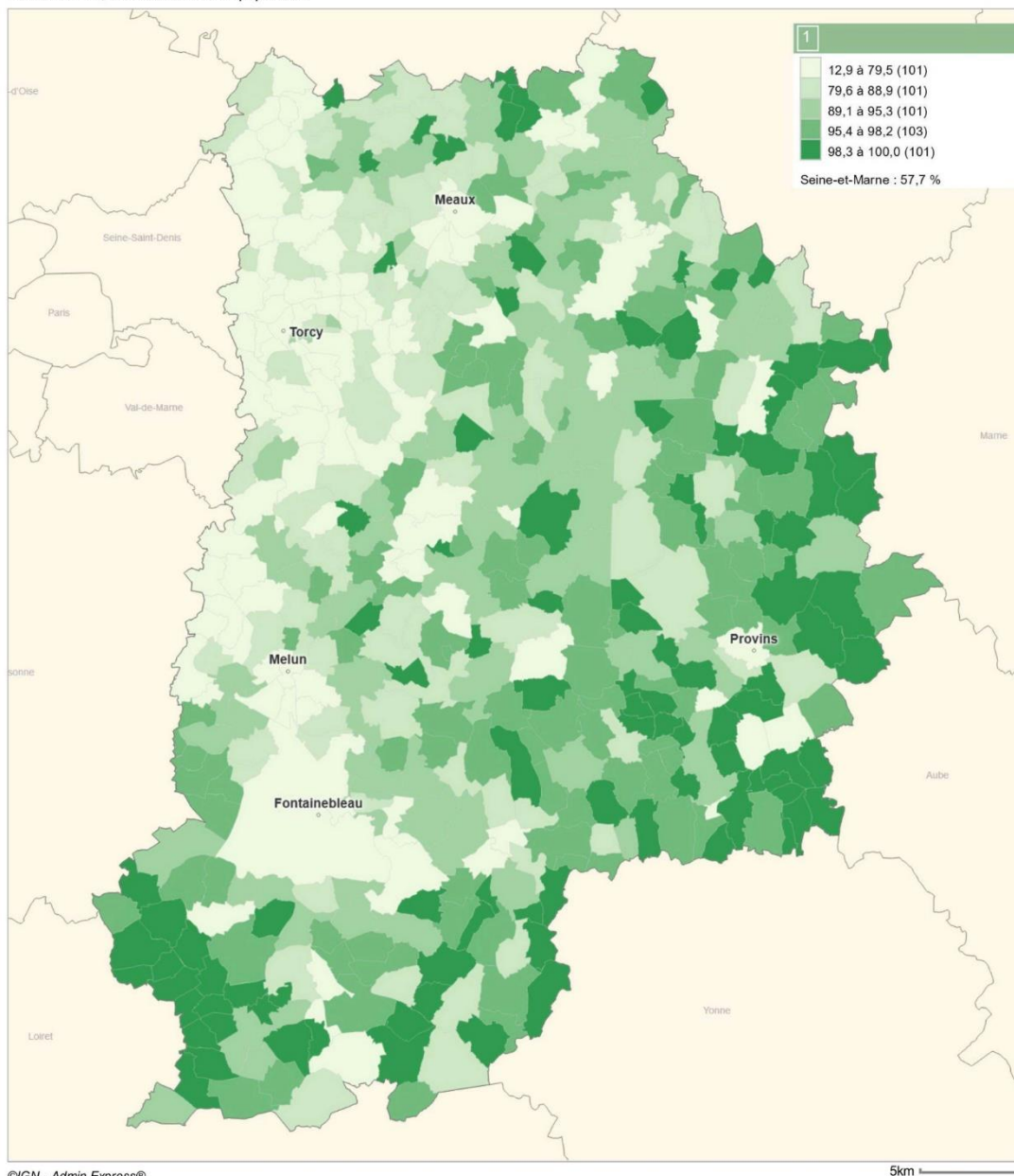


Source : INSEE - RP 2007-2017

Entre 2007 et 2017, on observe une progression relativement homogène du nombre de maisons sur l'ensemble du département (+8%, soit +26 945 maisons), hormis dans les communes densément peuplées où la hausse est plus faible (+4%, soit +3 477 maisons), en corrélation avec le parc composé en majorité d'appartements.

### Part des maisons par commune en Seine-et-Marne en 2017

Source : Insee, Recensement de la population



©IGN - Admin Express®

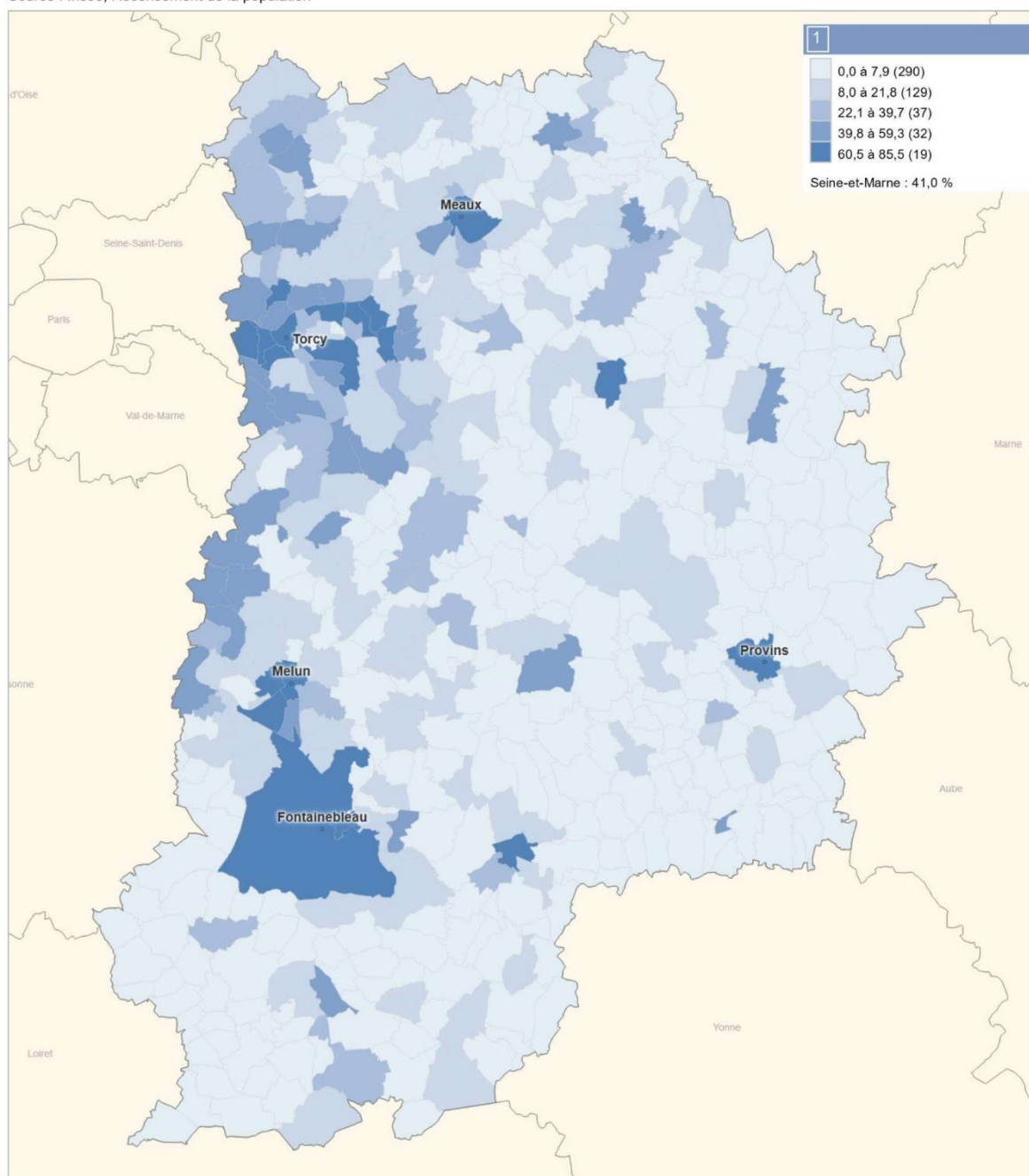
5km

Un bouleversement important s'est opéré en termes d'habitat dans les communes de densité intermédiaire depuis 10 ans, puisqu'il s'y est construit 22 903 appartements, soit 3 appartements pour 1 maison. Le parc d'appartements représentait 38,2% de la totalité du parc de logements en 2007 alors qu'il représente 42,2% du parc en 2017. On observe le même phénomène **dans les villes nouvelles avec une hausse de 34% du nombre d'appartements** (+18 578 appartements). Alors que les appartements représentaient 51% du parc en 2007, ils en représentent 55,8% en 2017.

On remarque enfin dans les communes très peu denses une hausse importante du nombre d'appartements (+36%, soit +80 appartements), une donnée à relativiser du fait que les appartements ne représentent en 2017 que 2,5% du parc de logements.

Part des appartements par commune en Seine-et-Marne en 2017

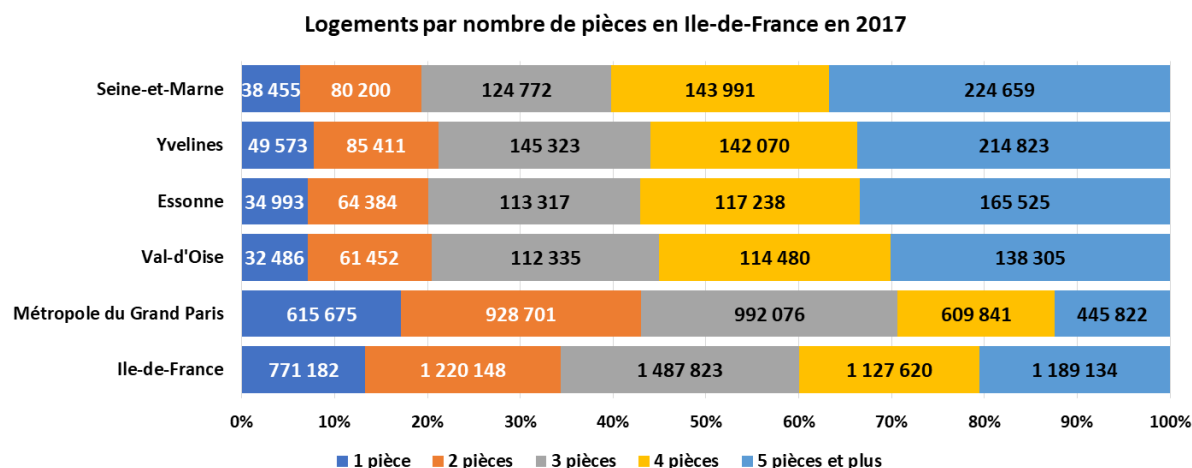
Source : Insee, Recensement de la population



©IGN - Admin Express®

5km

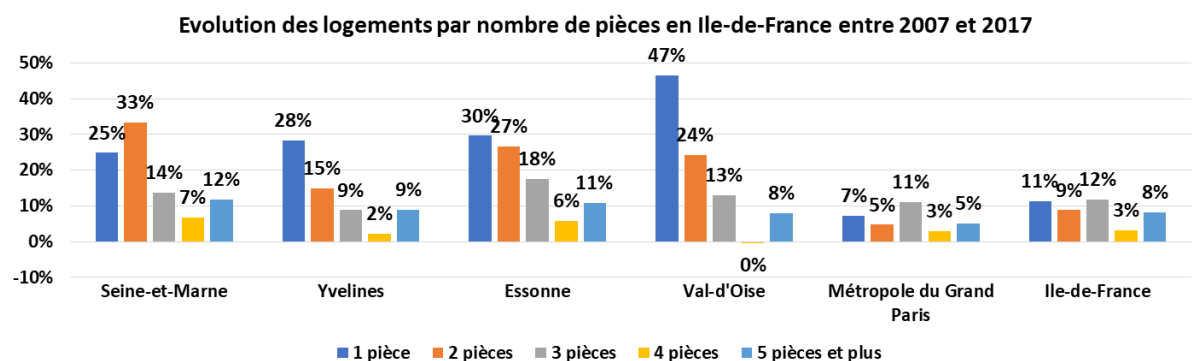
## 1.4. Un parc composé de grands logements mais qui tend à se diversifier en accueillant davantage de logements de petite taille



Source : INSEE - RP 2017

Les logements en Seine-et-Marne sont plus grands que dans le reste de la région Ile-de-France. En effet, 6 logements sur 10 sont composés d'au moins 4 pièces (soit 368 650 logements), contre seulement 4 sur 10 pour l'ensemble de la région. A contrario, seuls 6,3% des logements du département sont des T1 en 2017, contre 13,3% pour l'ensemble de l'Ile-de-France.

Comparé aux autres départements de Grande Couronne, la tendance est semblable même si les logements sont un peu plus grands que dans les Yvelines (56% de T4 et plus), l'Essonne (57,1%) et le Val-d'Oise (55%). Le parc de logements dans la Métropole du Grand Paris est au contraire composé de petits logements : près de 70% sont des logements de 3 pièces et moins.

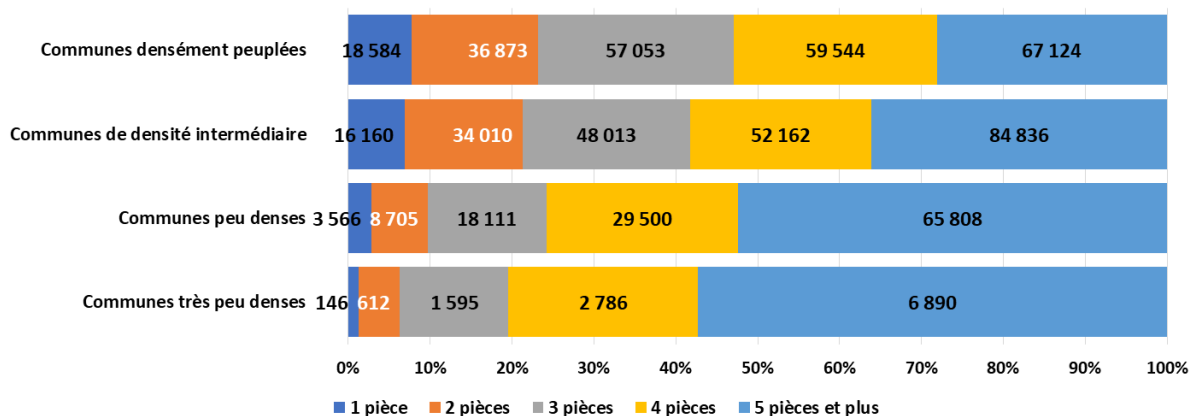


Source : INSEE - RP 2007-2017

Le développement de la construction dans le département s'accompagne d'une réduction de la taille des logements neufs. En effet, depuis 2007, la hausse du nombre de petits logements (+ 25% de T1, soit +7 647 logements et +33% de T2, soit +20 053 logements) s'avère plus importante que celle des grands logements (+14% de T3, soit +14 990 logements, +7% de T4, soit +9 157 logements et +12% de T5 et plus, soit +23 522 logements). Ainsi, entre 2007 et 2017, la part des T2 est celle qui a le plus progressé (+1,9 point) alors que celle des T4 a le plus baissé (-1,6 point).

Dans les autres départements de Grande Couronne, la construction des petits logements a également été soutenue entre 2007 et 2017. La dynamique observée en Essonne est proche de celle observée en Seine-et-Marne (+1,3 point pour les T2 et -1,9 point pour les T4). Dans les Yvelines et le Val-d'Oise, la part des T4 diminue aussi fortement (-1,5 point dans les Yvelines et -2,8 points dans le Val-d'Oise) au profit, en particulier, de logements d'1 pièce (+1,2 point dans les Yvelines et +1,7 point dans le Val-d'Oise).

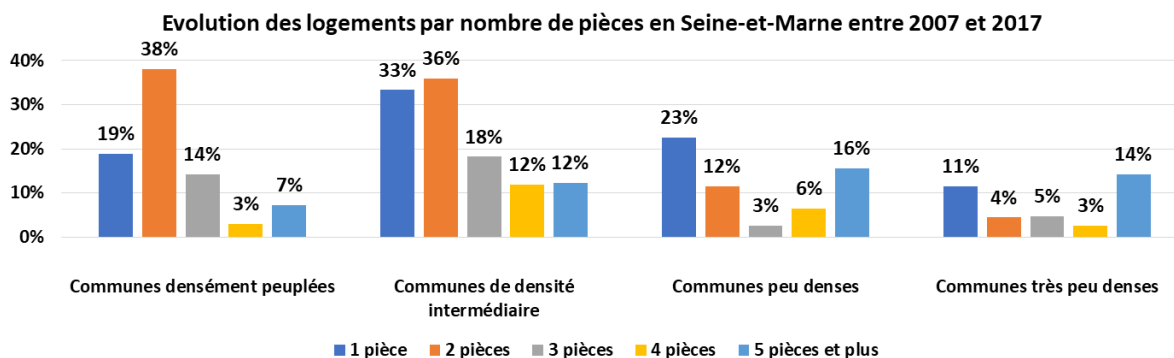
Logements par nombre de pièces en Seine-et-Marne en 2017



Source : INSEE - RP 2017

Au sein du département, les petits logements (T1 et T2) sont davantage situés dans les communes densément peuplées (23% de T1 et T2, soit 55 457 logements), les communes de densité intermédiaire (21% de T1 et T2, soit 50 170 logements) et les villes nouvelles (25% de T1 et T2, soit 32 212 logements). Ce sont d'ailleurs dans ces mêmes communes que le nombre de petits logements progresse le plus : on assiste à une concentration des petites surfaces dans les communes les plus denses. Ces taux restent inférieurs à ceux observés dans la Métropole du Grand Paris où les T1 et T2 représentent 43% du parc, soit le double de la part observée en Seine-et-Marne.

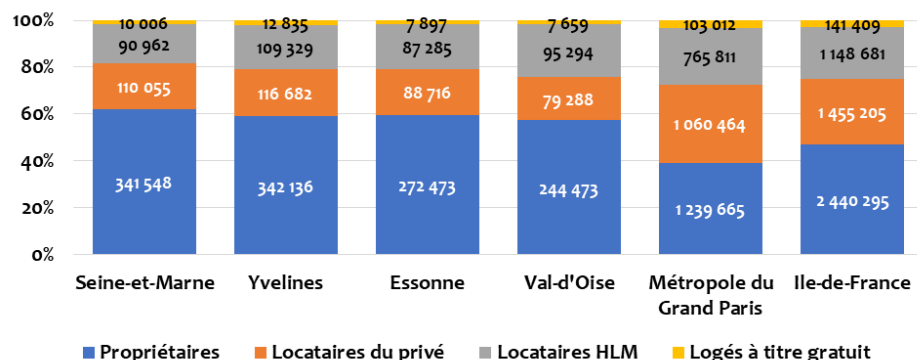
Dans les communes peu denses et très peu denses, le parc se compose de très grands logements, puisque les T5 et plus représentent plus de la moitié des logements dans ces communes. Une information qui est à rapprocher du fait qu'environ 9 logements sur 10 sont des maisons dans ces communes.



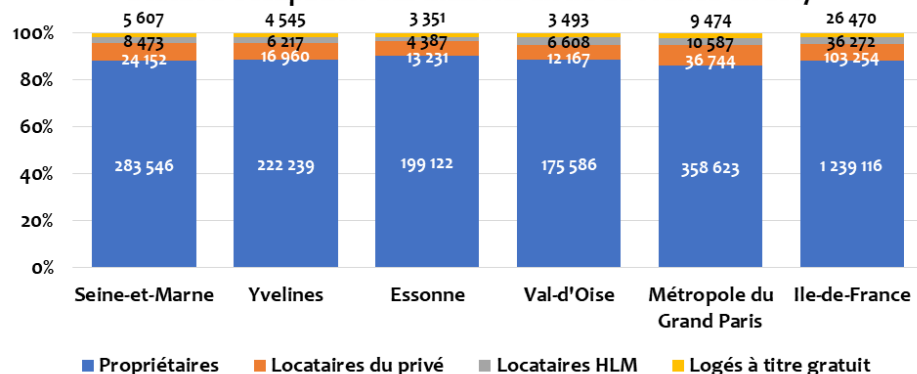
Source : INSEE - RP 2007-2017

## 1.5. Des seine-et-marnais propriétaires de leur maison mais locataires de leur appartement malgré un rééquilibrage lié à l'essor du marché de la vente d'appartements

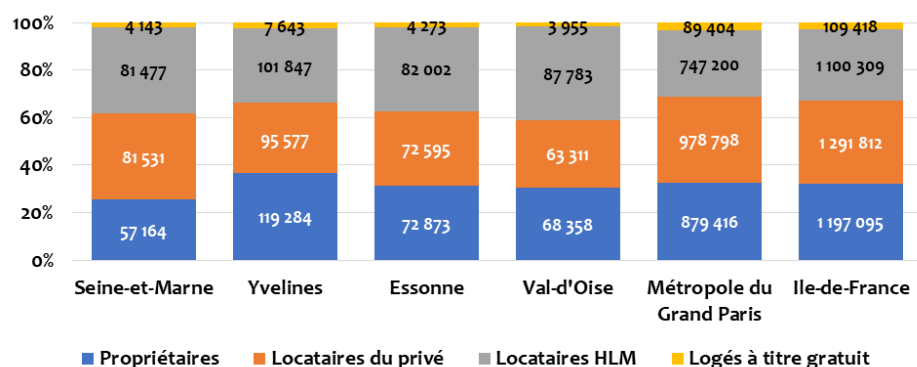
Statut d'occupation des logements en Ile-de-France en 2017



Statut d'occupation des maisons en Ile-de-France en 2017



Statut d'occupation des appartements en Ile-de-France en 2017



Source : INSEE - RP 2017

En revanche, les Seine-et-Marnais ne sont que peu propriétaires de leur appartement (seulement un quart d'entre eux, positionnant le département au dernier rang francilien). Ils sont en majorité locataires du privé (36,3% des appartements) ou locataires HLM (36,3%). Ces taux se révèlent être d'ailleurs parmi les plus élevés de la région (en moyenne 34,9% pour les locataires du privé et 29,7% pour les locataires HLM).

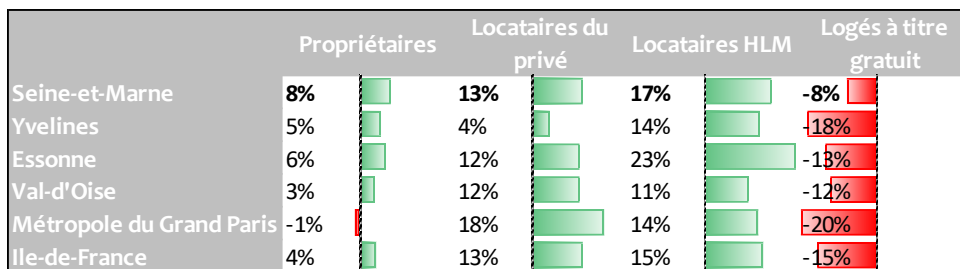
La Seine-et-Marne est un département de propriétaires (6 seine-et-marnais sur 10) Cette forte proportion est également perceptible dans les autres départements de Grande Couronne. La part des propriétaires est en revanche inférieure dans la Métropole du Grand Paris où seuls 4 ménages sur 10 sont propriétaires.

20% des Seine-et-Marnais sont locataires du privé (soit 110 055 locataires du privé). Ce taux est équivalent aux autres départements de Grande Couronne. Il est en revanche inférieur à celui observé dans la Métropole du Grand Paris où un tiers des ménages sont locataires du privé.

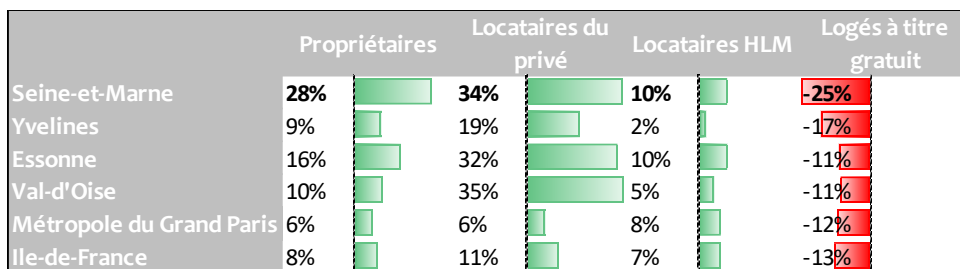
Aussi, la Seine-et-Marne présente le plus faible taux de locataires HLM de la région (16,5% contre 22,2% pour l'ensemble de la région).

En 2017, près de 9 maisons sur 10 sont occupées par des propriétaires dans le département (soit 283 546 maisons), un taux équivalent à l'ensemble de l'Ile-de-France.

## Evolution du nombre de maisons par statut d'occupation en Ile-de-France entre 2007 et 2017



## Evolution du nombre d'appartements par statut d'occupation en Ile-de-France entre 2007 et 2017



Source : INSEE - RP 2007-2017

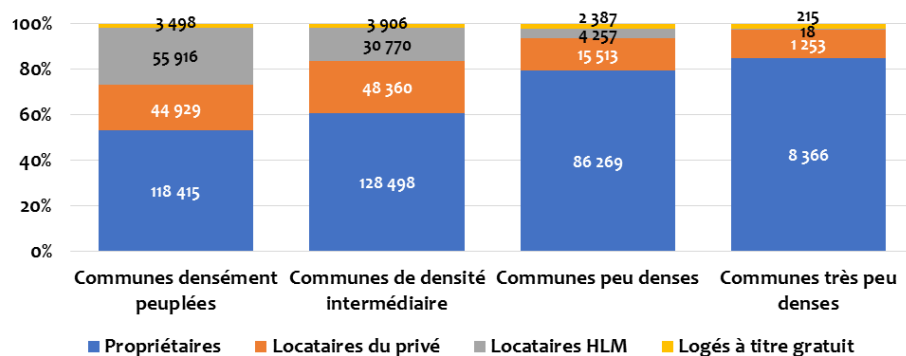
diversification du parc HLM dans le département.

**Pour les appartements, on observe la plus forte progression chez les locataires du privé (+34%, soit +20 758 appartements), ce qui conforte la 1<sup>ère</sup> place du département en Grande Couronne et permet d'afficher un taux équivalent à celui de la Métropole du Grand Paris où la progression n'a été que de 6% entre 2007 et 2017. Aussi, on compte de plus en plus de propriétaires de leur appartement (+28%, soit +12 364 appartements), croissance 2 fois plus importante que dans l'Essonne et trois fois plus que les autres départements d'Ile-de-France. Cette tendance vient renforcer la dynamique de département de propriétaires.**

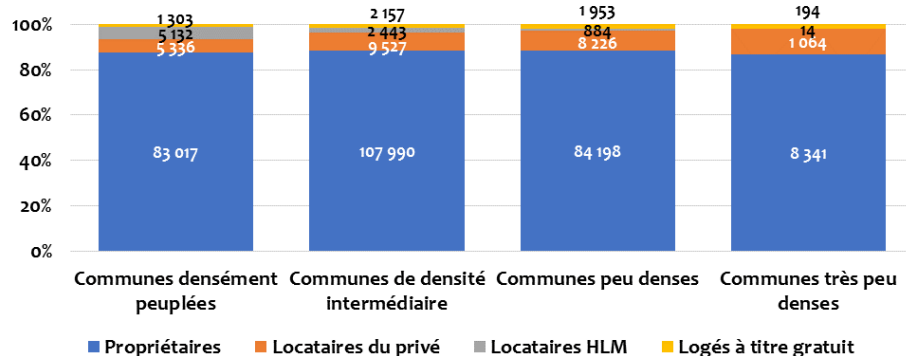
Entre 2007 et 2017, en Seine-et-Marne, le nombre de locataires du privé a progressé davantage que les nombres de propriétaires et de locataires HLM (respectivement +30%, contre +11% et +7%). Cette situation est comparable à celle du département de l'Essonne.

Pour les maisons, la progression la plus forte s'observe chez les locataires HLM (+17%, soit +1 223 maisons), phénomène marginal - car seuls 2,6% d'entre eux occupent une maison en Seine-et-Marne en 2017 - mais qui montre une

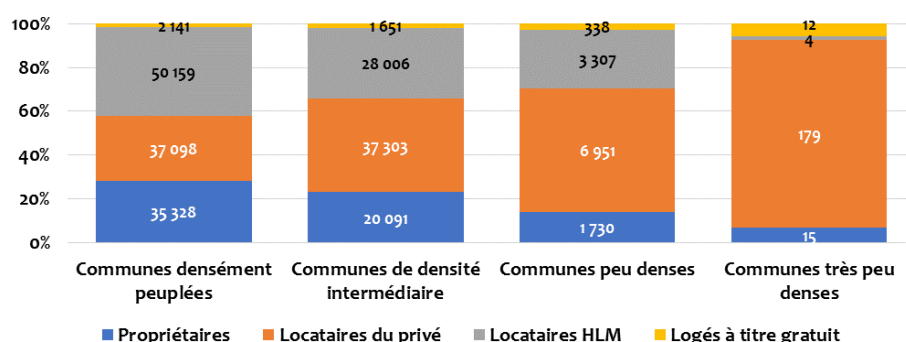
### Statut d'occupation des logements en Seine-et-Marne en 2017



### Statut d'occupation des maisons en Seine-et-Marne en 2017



### Statut d'occupation des appartements en Seine-et-Marne en 2017



Source : INSEE - RP 2017

Plus de 8 logements sur 10 sont occupés par des propriétaires dans les communes peu denses et très peu denses de Seine-et-Marne. En effet, dans ces communes, le parc de logements est composé à 90% de maisons et les Seine-et-Marnais sont dans 9 cas sur 10 propriétaires de leur maison.

Pour les appartements, la répartition par statut d'occupation est relativement homogène dans le département, hormis dans les communes peu denses et très peu denses. Dans ces communes, on observe de nombreux locataires du privé avec des taux pouvant atteindre 85,2% dans les communes très peu denses (soit 179 appartements), à mettre en parallèle avec la faible présence de logements sociaux (0,2% de l'ensemble des résidences principales, soit 18 locataires HLM).



## Evolution du nombre de maisons par statut d'occupation en Seine-et-Marne entre 2007 et 2017

	Propriétaires	Locataires du privé	Locataires HLM	Logés à titre gratuit
Communes densément peuplées	2%	10%	9%	-12%
Communes de densité intermédiaire	10%	13%	38%	-7%
Communes peu denses	10%	14%	14%	-3%
Communes très peu denses	10%	14%	17%	-28%

## Evolution du nombre d'appartements par statut d'occupation en Seine-et-Marne entre 2007 et 2017

	Propriétaires	Locataires du privé	Locataires HLM	Logés à titre gratuit
Communes densément peuplées	21%	40%	6%	-29%
Communes de densité intermédiaire	38%	33%	18%	-18%
Communes peu denses	69%	16%	6%	-31%
Communes très peu denses	50%	33%	NR	9%

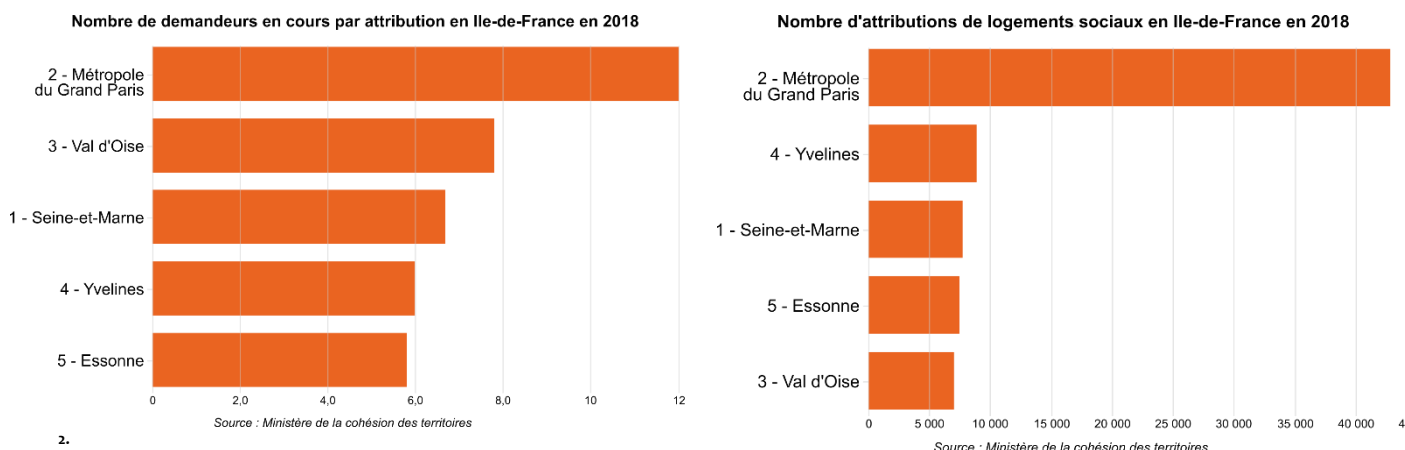
Source : INSEE - RP 2007-2017

logement (34,1%, soit 7 136 nouveaux arrivants) qu'à en louer un dans le privé (35,9%, soit 7 508 nouveaux arrivants). **Cette évolution serait plutôt à mettre en corrélation avec la baisse de la part des locataires HLM dans ces communes : des occupants de logements sociaux qui vont, dans le cadre de leur parcours résidentiel, louer dans le parc privé.**

**Dans les communes de densité intermédiaire, les habitants vivant en appartement sont eux de plus en plus souvent propriétaires (+38% entre 2007 et 2017).** Ainsi, leur part a augmenté de 1,9 point. **Néanmoins, on constate que la part de locataires du privé en appartements a également augmenté de 1,8 point.** En effet, dans ces communes, on observe qu'une part importante des nouveaux arrivants commence par s'installer en louant leur logement dans le privé (41% des nouveaux arrivants en 2017), mais aussi en tant que propriétaires de leur logement (35,8%). Ces choix résidentiels sont à corrélés avec une forte croissance démographique et une attractivité de ces communes pour les jeunes couples avec enfants faisant le choix de la location dans le privé ou de l'acquisition.

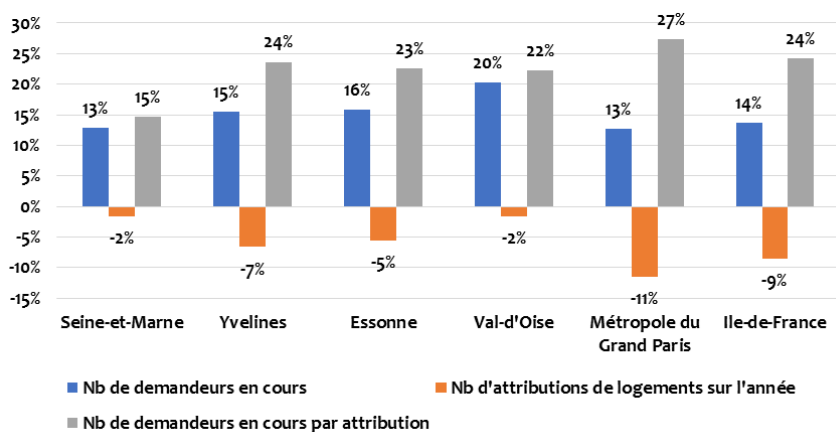
Dans les communes densément peuplées, les habitants vivant en appartement sont de plus en plus souvent locataires du privé (+40% entre 2007 et 2017). Leur part a augmenté de 4,7 points alors que celle des propriétaires n'a augmenté que de 0,7 point et celle des locataires HLM a baissé de 4,4 points. Ces évolutions ne peuvent pas être expliquées par les nouveaux arrivants car en 2017 ils sont aussi nombreux à acheter un

## 1.6. Une demande de logement social concentrée dans les zones les plus denses



Au 31 décembre 2018, on compte 51 734 personnes en attente d'un logement social en Seine-et-Marne. Rapporté au nombre de logements attribués en 2018, on compte dans le département 6,7 demandeurs en cours pour une attribution. Ce taux est équivalent aux autres départements de Grande Couronne avec des chiffres variant entre 6 demandeurs en cours pour une attribution dans les Yvelines et 7,8 dans le Val-d'Oise. Dans la Métropole du Grand Paris, on dénombre 12 demandeurs en cours pour une attribution en 2018.

### Evolution des demandes en cours et des attributions de logements sociaux en Ile-de-France entre 2015 et 2018



Source : Fichier de la demande de logement social - 2015-2018

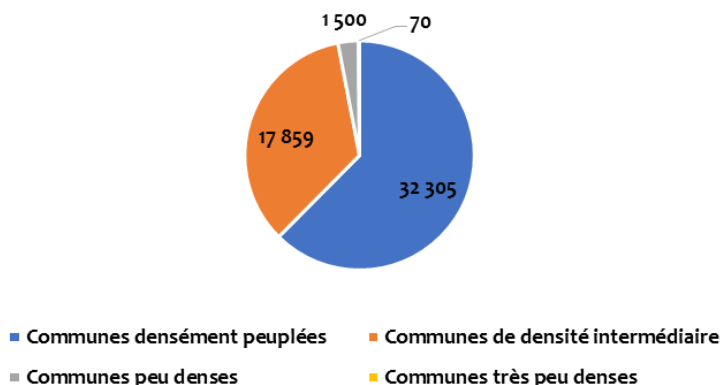
#### Qu'est-ce que le Fichier de la demande de logement social ?

Le fichier de la demande de logement social est mis à disposition par le Ministère de la Cohésion des Territoires. Cette base de données est issue du Système National d'Enregistrement de la demande de logement social (SNE) qui rassemble toutes les demandes de logement social dans un fichier national unique. Cette base contient donc des informations autant sur les demandeurs en cours (c'est-à-dire les demandeurs de logement social en attente de se voir attribuer un logement) que sur les demandes satisfaites (c'est-à-dire les demandeurs qui se sont vus attribuer un logement social).

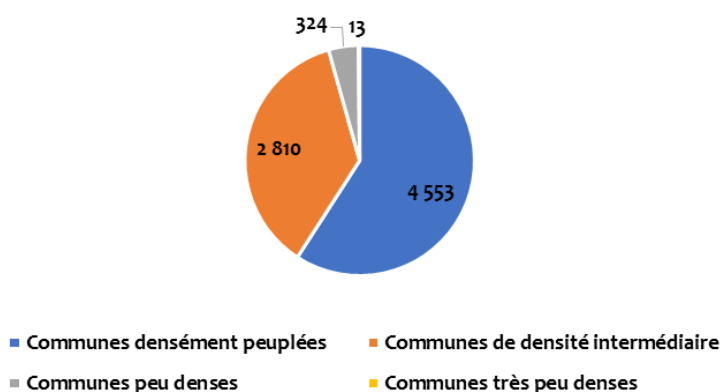
#### Comment est calculé le nombre de demandeurs en cours par attribution ?

Le nombre de demandeurs en cours par attribution pour une année N est égal au rapport entre le nombre de demandeurs en cours au 31 décembre de l'année N sur le nombre d'attributions de logements sociaux sur l'année N.

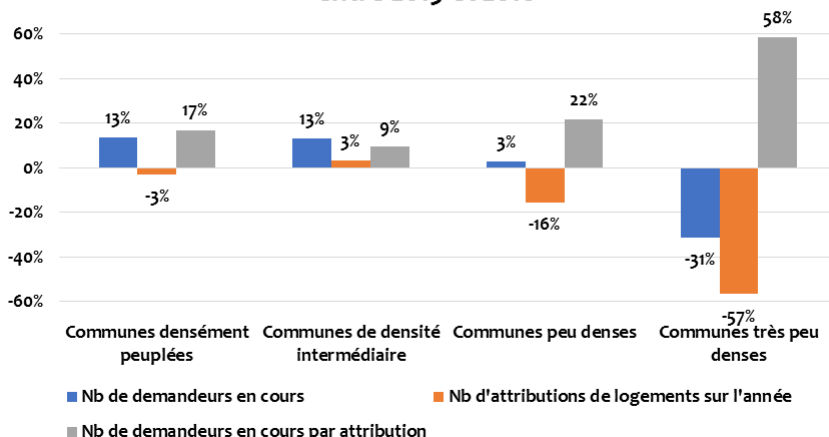
### Nombre de demandeurs en cours au 31 décembre 2018 en Seine-et-Marne



### Nombre d'attributions de logements sociaux en 2018 en Seine-et-Marne



### Evolution des demandes en cours et des attributions de logements sociaux en Seine-et-Marne entre 2015 et 2018



Source : Fichier de la demande de logement social - 2015-2018

communes de densité intermédiaire (6,4 demandes pour une attribution). Ce sont d'ailleurs dans ces mêmes communes que l'on constate entre 2015 et 2018 les plus fortes augmentations du nombre de demandeurs en cours (+13%, soit +3 832 demandes dans les communes densément peuplées et +13%, soit +2 050 demandes dans les communes de densité intermédiaire)

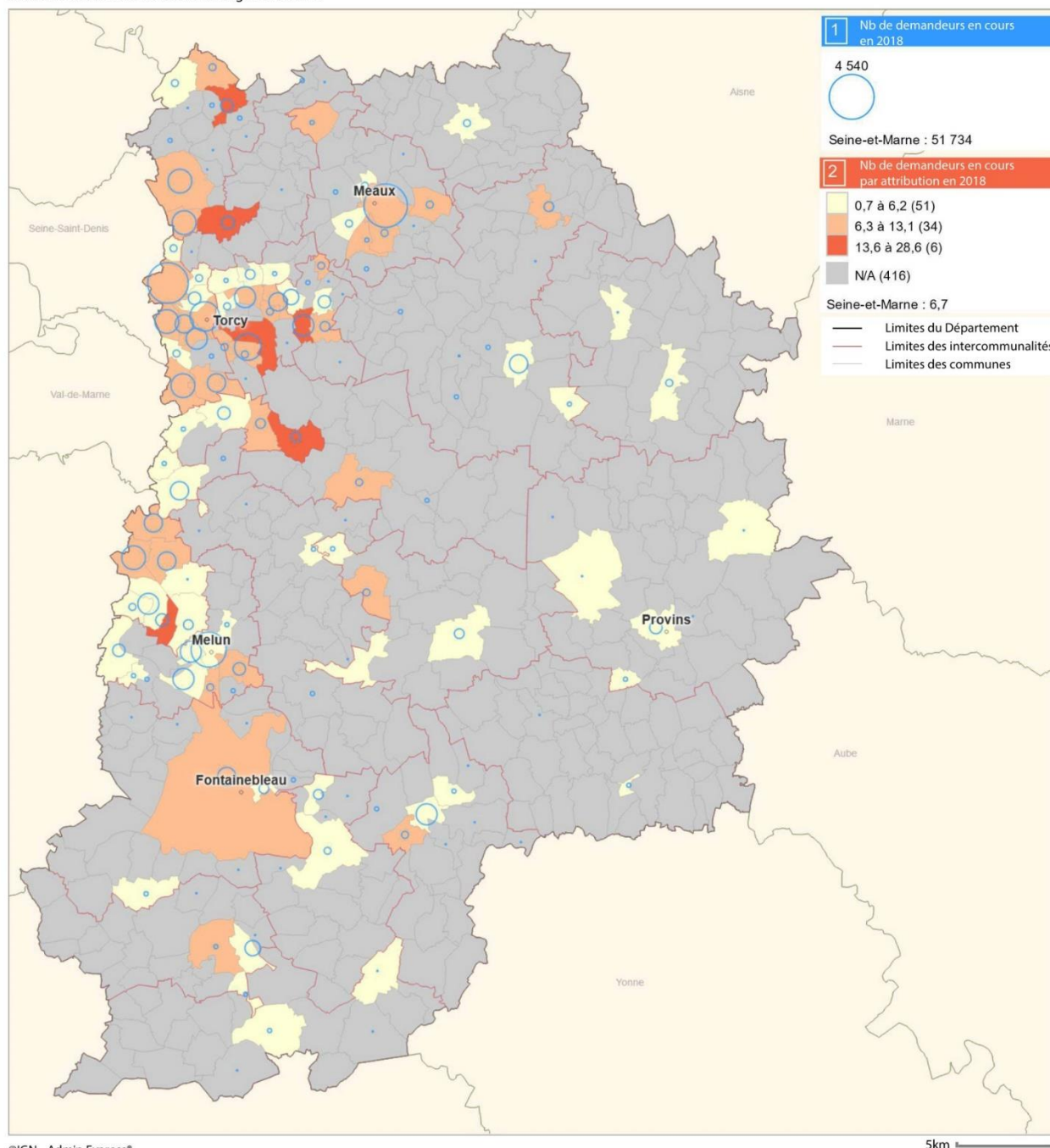
Dans le département, en 2018, les demandes de logement social sont concentrées dans les communes densément peuplées (62% des demandes) et dans les communes de densité intermédiaire (35% des demandes) là où se situe la majorité des logements sociaux du département.

Le nombre d'attributions reste stable dans le département (-2% entre 2015 et 2018, soit -126 attributions), notamment dans les communes densément peuplées (-3%, soit -136 attributions) et dans les communes de densité intermédiaire (+3%, soit +87 attributions). Dans les communes peu denses et très peu denses, on observe en revanche, entre 2015 et 2018, une baisse du nombre d'attributions (-16%, soit -60 attributions dans les communes peu denses et -57% soit -17 attributions dans les communes très peu denses). Néanmoins, dans ces communes, le parc de logement social ne représente que 4,7% des logements sociaux du département en 2017 et le nombre de logements sociaux y a progressé moins rapidement que dans l'ensemble du département entre 2007 et 2017 (+9%, soit +356 logements, contre +10,4% pour l'ensemble du département).

Rapporté au nombre d'attributions réalisées en 2018, la pression s'avère ainsi plus forte dans les communes densément peuplées (7,1 demandes pour une attribution) et dans les

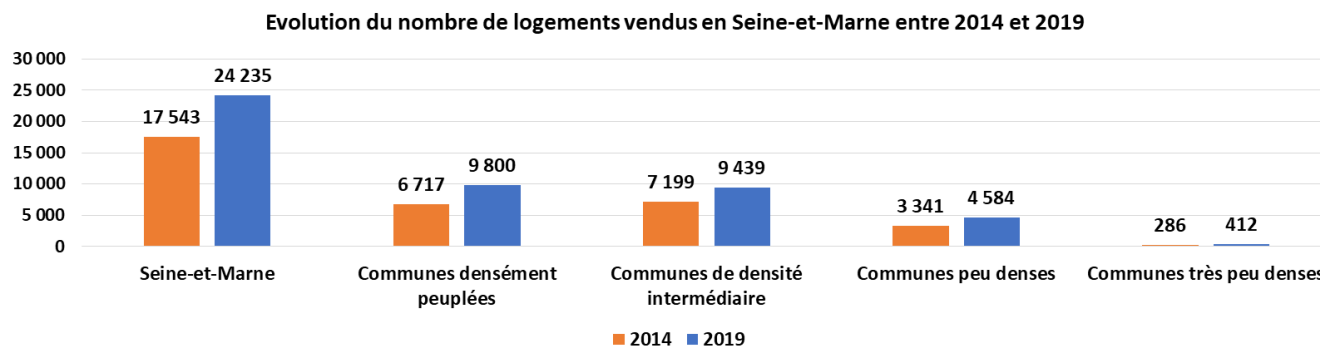
## Nombre de demandeurs en attente et niveau de la demande de logement social en 2018 en Seine-et-Marne

Source : Fichier de la demande de logement social



## 2. Un marché de l'immobilier dynamique

### 2.1. Des ventes de plus en plus nombreuses, notamment dans les communes densément peuplées



Source : DVF - 2014-2019

24 235 logements ont été vendus en Seine-et-Marne en 2019. Ces ventes se concentrent principalement dans les communes densément peuplées (40% des ventes) et dans les communes de densité intermédiaire (39% des ventes). Au sein des communes denses, les 3 grandes villes du département concentrent 30% des transactions (à Meaux, Chelles et Melun, soit 2 870 ventes). Les villes nouvelles concentrent 20% des ventes du département, soit 4 754 ventes.

Le nombre de logements vendus en Seine-et-Marne a augmenté de 38% entre 2014 et 2019, soit 6 692 ventes supplémentaires. On observe ce phénomène dans toute la Seine-et-Marne. Néanmoins, les plus importantes progressions se situent dans les communes densément peuplées (+46%, soit + 3 083 ventes), notamment à Meaux (+70%, soit +522 ventes) et à Melun (+80%, soit +332 ventes). Dans les communes très peu denses, l'augmentation du nombre de logements vendus est également supérieure à la moyenne départementale (+44%, soit +126 ventes). Néanmoins, seuls 1,7% des logements du département ont été vendus dans ces communes avec 412 ventes en 2019.

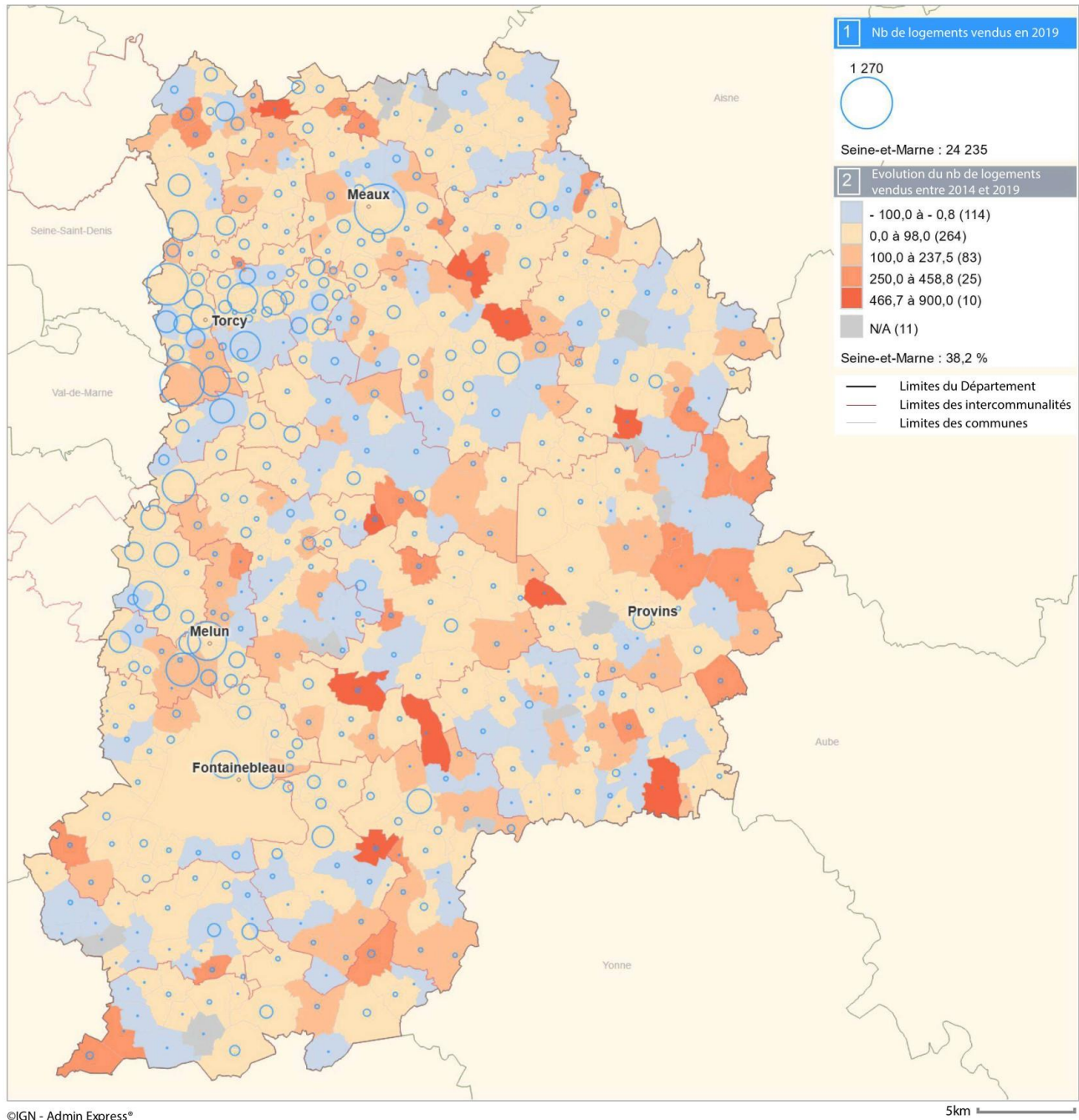
Qu'est-ce que DVF et DV3F et comment ces bases sont-elles exploitées pour cette étude sur le marché de l'immobilier?

Le fichier DVF « Demandes de valeurs foncières », est publié et produit par la direction générale des finances publiques. Il permet de connaître les transactions immobilières intervenues au cours des cinq dernières années sur le territoire métropolitain et les DOM-TOM, à l'exception de l'Alsace-Moselle et de Mayotte. Les données contenues sont issues des actes notariés et des informations cadastrales. Cette base est remise à jour tous les 6 mois.

Cette base a été enrichie par le Cerema (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement) qui met ainsi à disposition sous convention depuis 2020 la base DV3F en croisant la base DVF disponible en opendata avec les fichiers fonciers, à destination des collectivités territoriales et acteurs de l'aménagement. Ce traitement permet de disposer des informations sur les profils de vendeurs et acheteurs, l'âge du parc vendu, l'usage futur des logements vendus et le marché des terrains-à-bâtir.

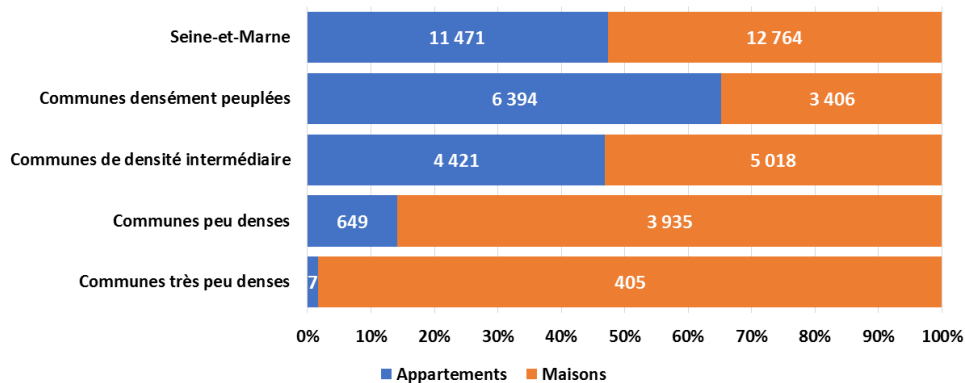
## Nombre de logements vendus en 2019 et évolution du nombre de logements vendus entre 2014 et 2019 par commune en Seine-et-Marne

Source : DVF Avril 2019

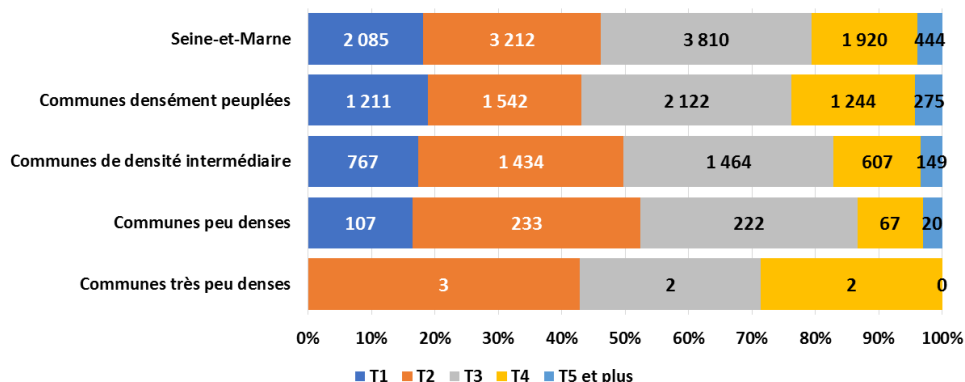


## 2.2. De plus en plus d'appartements vendus

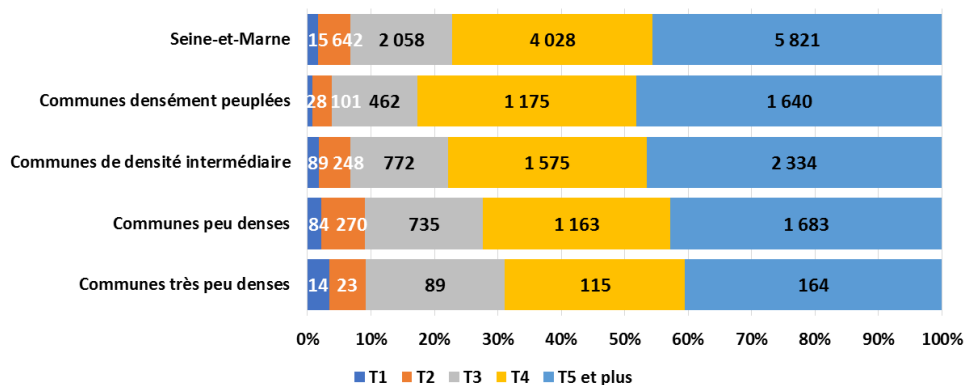
Logements vendus par type en Seine-et-Marne en 2019



Appartements vendus par typologie en Seine-et-Marne en 2019



Maisons vendues par typologie en Seine-et-Marne en 2019



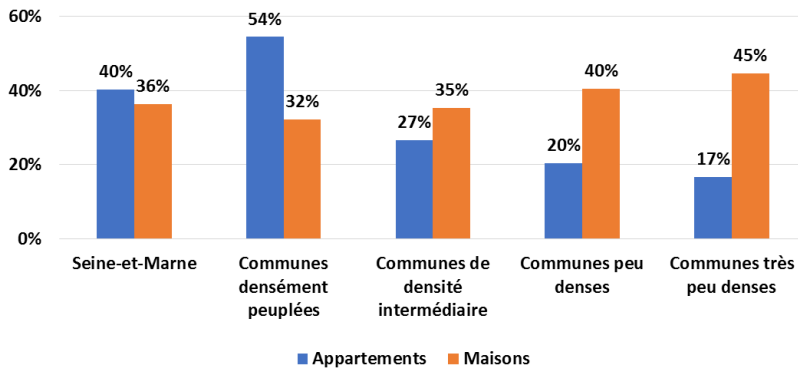
Source : DVF - 2019

typologies d'appartements vendus sont relativement homogènes dans le département.

En 2019, en Seine-et-Marne, il s'est quasiment vendu autant d'appartements (47% des logements vendus, soit 11 471 logements) que de maisons (53%, soit 12 764 logements). Néanmoins, selon les types de communes, cette répartition diffère. Les logements vendus sont majoritairement des appartements dans les communes densément peuplées (65% des logements vendus). Au contraire, dans les communes peu denses et très peu denses, ce sont les maisons qui sont les plus vendues (jusqu'à 98% dans les communes très peu denses). Ces tendances sont à mettre en parallèle à la composition même du parc de logements de chacune de ces communes.

En 2019, 61% des appartements vendus sont des T2 ou des T3 (3 212 T2 et 3 810 T3) et 77% des maisons vendues sont des T4 et plus (soit 9 849 logements). Les

Evolution du nombre de logements vendus par type en Seine-et-Marne entre 2014 et 2019

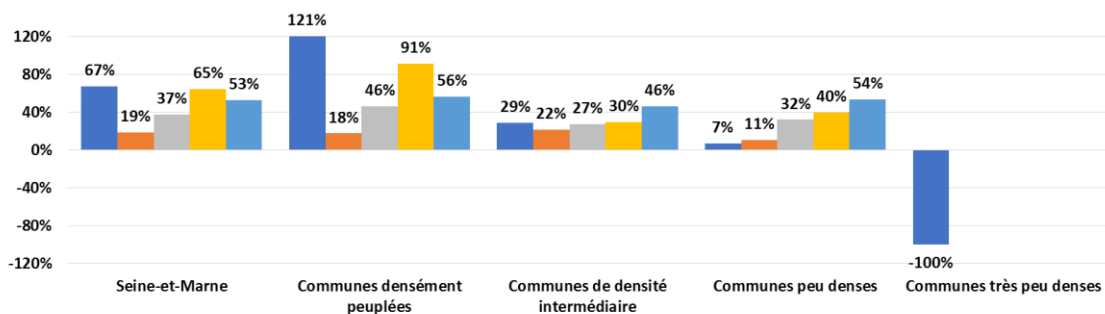


Source : DVF - 2014-2019

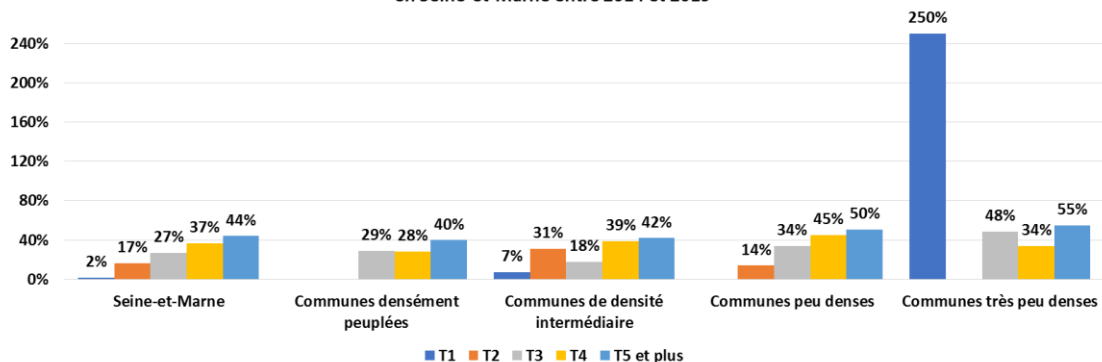
**Les plus fortes progressions de ventes ont porté sur les petits et grands appartements**, avec une hausse de 67%, soit 840 ventes supplémentaires pour les T1 et 65%, soit 753 ventes pour les T4. Ce phénomène s’observe avec beaucoup d’acuité **dans les communes densément peuplées** (+121% d’appartements d’1 pièce, soit +662 ventes et +91% d’appartements de 4 pièces, soit +593 ventes). **Parmi ces communes, la hausse du nombre de petits appartements vendus (T1) s’avère plus forte à Dammarie-les-Lys** (+277 ventes, soit +2131%), **Pontault-Combault** (+108 ventes, soit +225%), **Melun** (+91 ventes, soit +114%) et **Moissy-Cramayel** (+68 ventes, soit +850%). Ce type de logement peut intéresser de **jeunes célibataires actifs ou des étudiants** dans ces villes desservies par le RER. Aussi, **on vend de plus en plus de grands appartements (T4) à Meaux** (+189 ventes, soit +212%) et à **Pontault-Combault** (+181 ventes, soit +1293%). Dans ces 2 communes bien reliées à Paris (RER, Transilien, autoroutes), ce type de logement peut attirer **des familles qui s’agrandissent dans le cadre d’un 1<sup>er</sup> ou d’un 2<sup>nd</sup> achat**.

Le nombre de ventes de maisons a progressé de 36% dans le département (soit +3 397 ventes), notamment dans les zones où le parc est composé en grande majorité de maisons, **dans les communes peu denses** (+40%, soit +1 133 ventes) et **très peu denses** (+45%, soit +125 ventes).

Evolution du nombre d'appartements vendus par typologie en Seine-et-Marne entre 2014 et 2019



Evolution du nombre de maisons vendues par typologie en Seine-et-Marne entre 2014 et 2019



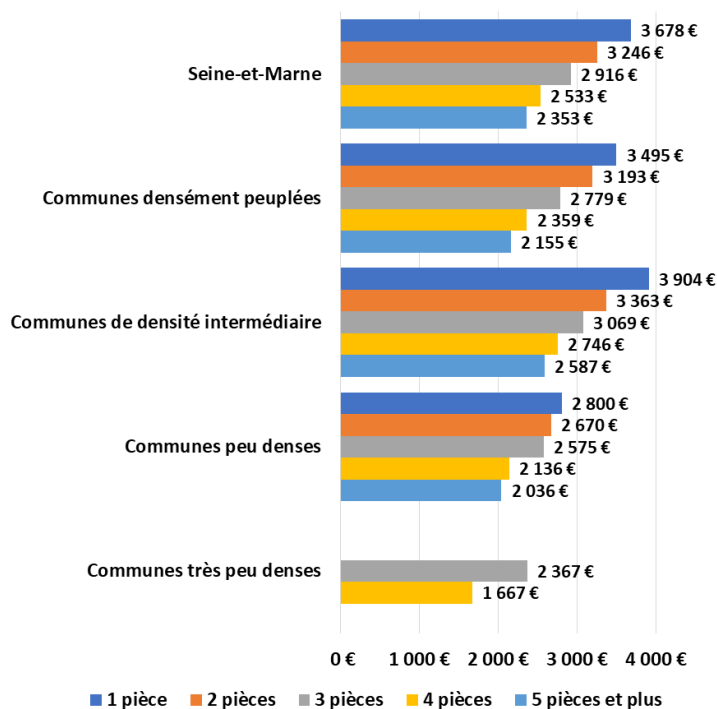
Source : DVF - 2014-2019

Entre 2014 et 2019, le nombre de ventes d’appartements a augmenté dans le département de 40% (soit +3 295 ventes). Cette hausse a été particulièrement importante **dans les communes densément peuplées** (+54%, soit +2 254 ventes), notamment dans les grandes villes du département, comme à **Meaux** (+75%, soit +463 ventes) et à **Melun** (+73%, soit +254 ventes).



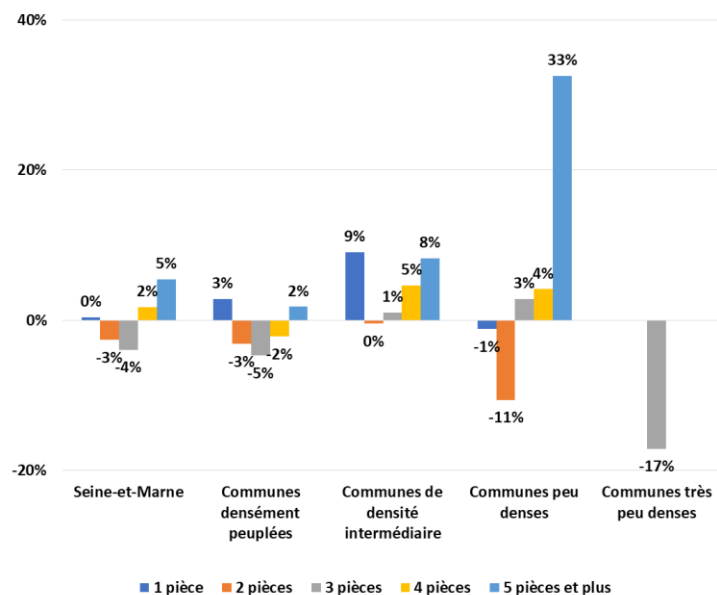
### 2.3. Les appartements les moins chers de la région et un attrait des acheteurs pour les appartements de grande taille et les studios

Prix moyen par m<sup>2</sup> des appartements en Seine-et-Marne en 2019



Source : DVF - 2019

Evolution du prix moyen par m<sup>2</sup> des appartements en Seine-et-Marne entre 2014 et 2019



Source : DVF - 2014-2019

Dans le département, en 2019, le prix de vente moyen d'un appartement de 3 pièces s'est élevé à 2 916 €/m<sup>2</sup>.

Comparé au reste de l'Ile-de-France, les appartements seine-et-marnais sont les moins chers de la région<sup>1</sup>. En Grande Couronne, les prix s'élèvent jusqu'à 3 930 €/m<sup>2</sup> dans les Yvelines et en Petite Couronne jusqu'à 10 220 €/m<sup>2</sup> (à Paris) au 4<sup>ème</sup> trimestre 2019. La moyenne en Ile-de-France s'élève à 6 310 €/m<sup>2</sup>.

Ce sont dans les communes de densité intermédiaire où l'immobilier est le plus attractif (hausse des ventes et hausse des prix) que les prix des appartements sont les plus élevés (3 069 €/m<sup>2</sup> pour un T3). Il s'agit des seules communes, où, quel que soit le nombre de pièces, on observe une augmentation des prix supérieure à la moyenne départementale entre 2014 et 2019 : par exemple, les prix des appartements de 3 pièces ont progressé de +5%, soit +32 €/m<sup>2</sup>. Ce sont d'ailleurs dans ces communes que la croissance de la population est la plus forte (+1,2%/an entre 2012 et 2017) et que l'on y observe la 2<sup>ème</sup> plus forte progression du nombre de ventes d'appartements après les communes densément peuplées (+27% entre 2014 et 2019, +930 ventes).

Les prix s'avèrent également supérieurs à la moyenne départementale dans les villes nouvelles (3 233 €/m<sup>2</sup> pour un T3). Dans les 3 grandes villes du département, on observe des situations diverses. Ainsi, les prix de ventes à Chelles (2 926 €/m<sup>2</sup>) sont relativement proches

<sup>1</sup> « Prix au m<sup>2</sup> des appartements anciens sous-jacents aux indices Notaires-INSEE » - Base BIEN – Paris Notaires Services – 2020. Est calculé ici le « prix standardisé » des appartements, c'est-à-dire le prix moyen pondéré en prenant en compte la taille du bien, l'époque de construction... Cette méthode permet de lisser les variations de prix liées aux seules caractéristiques des bien vendus. Seuls les appartements « anciens » au sens fiscal du terme sont pris en compte (c'est-à-dire non soumis en partie ou en totalité à la TVA) : les logements neufs et ceux ayant subi une rénovation lourde sont exclus, soit 11% des appartements vendus en Ile-de-France entre 2012 et 2016.

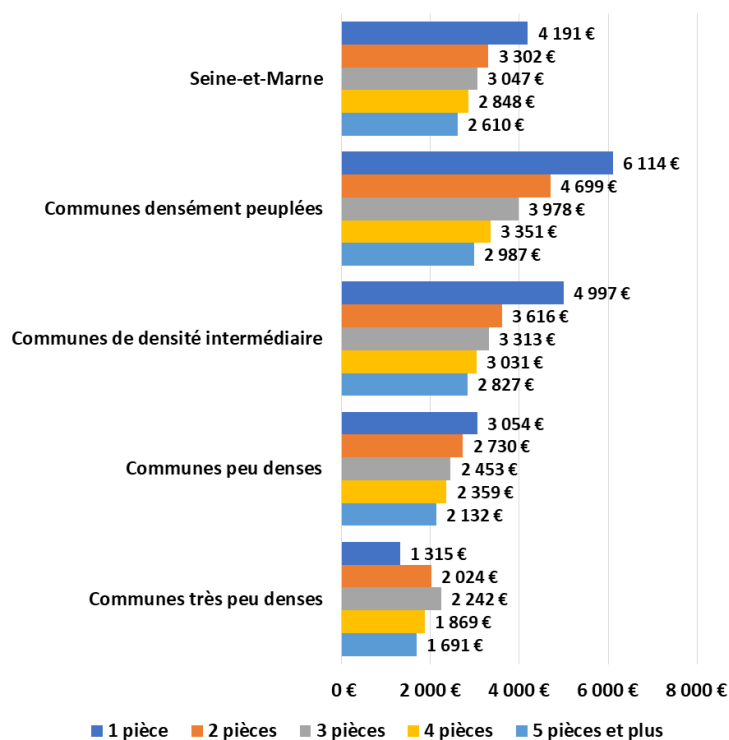
de la moyenne départementale. **Mais à Melun (2 435 €/m<sup>2</sup>) et Meaux (2 554 €/m<sup>2</sup>), ils s'avèrent plus faibles.**

Les appartements les moins chers se retrouvent **dans les communes peu denses (2 575 €/m<sup>2</sup>) et très peu denses (2 367 €/m<sup>2</sup>)**, là où le parc est peu doté de ce type de logements et où les ventes ont le moins progressé dans le département.

**Les appartements de grande taille, qui sont les plus demandés en Seine-et-Marne (entre 2014 et 2019, +65% de ventes pour les T4 et +53% de ventes les T5), sont ceux dont les prix ont le plus augmenté (+2%, soit +44€/m<sup>2</sup> pour les T4 et +5%, soit +121€/m<sup>2</sup> pour les T5). A l'inverse, le prix des T2 et T3, qui ont connu les plus faibles hausses de ventes dans le département (respectivement +19% et +37%), ont baissé de 3% pour les T2 (soit -88€/m<sup>2</sup>) et de 4% pour les T3 (soit -119€/m<sup>2</sup>).**

## 2.4. Les maisons les moins chères de la région

Prix moyen par m<sup>2</sup> des maisons en Seine-et-Marne en 2019



Source : DVF - 2019

Comparé au reste de l'Ile-de-France, les maisons seine-et-marnaises sont les moins chères de la région avec un prix moyen s'élevant à 2 394 000€. En Grande Couronne, les prix s'élèvent jusqu'à 379 000€ dans les Yvelines et en Petite Couronne jusqu'à 627 400€ (dans les Hauts-de-Seine) au 4ème trimestre 2019. La moyenne en Ile-de-France s'élève à 313 500€.

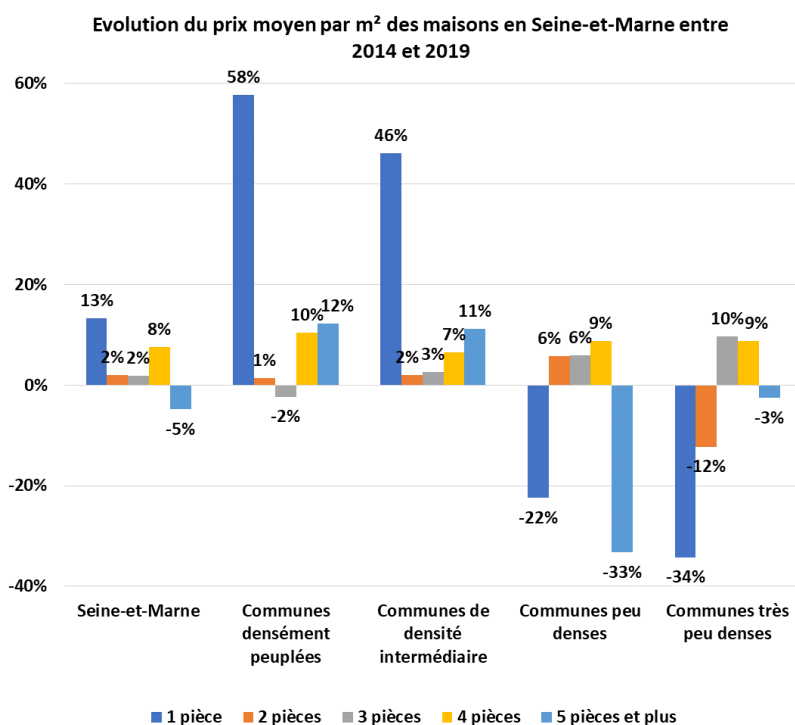
Dans le département, en 2019, les maisons de 4 pièces se sont vendues à un prix moyen de 2 848 €/m<sup>2</sup>. Quel que soit le nombre de pièces, le prix au m<sup>2</sup> des maisons est supérieur à celui des appartements.

Ce sont dans les communes densément peuplées que les prix des maisons sont les plus élevés (3 351 €/m<sup>2</sup> pour une maison de 4 pièces). Les prix sont également supérieurs à la moyenne départementale dans les villes

**nouvelles (3 371 €/m<sup>2</sup>), à Chelles (3 625 €/m<sup>2</sup>) et à Meaux (3 031 €/m<sup>2</sup>).** En revanche, à Melun (2 823 €/m<sup>2</sup>) ils s'avèrent plus faibles.

<sup>2</sup> « Prix au m<sup>2</sup> des maisons anciennes sous-jacents aux indices Notaires-INSEE » - Base BIEN – Paris Notaires Services – 2020. Est calculé ici le « prix standardisé » des maisons, c'est-à-dire le prix moyen pondéré en prenant en compte la taille du bien, l'époque de construction... Cette méthode permet de lisser les variations de prix liées aux seules caractéristiques des bien vendus. Seuls les maisons « anciennes » au sens fiscal du terme sont pris en compte (c'est-à-dire non soumis en partie ou en totalité à la TVA) : les logements neufs et ceux ayant subi une rénovation lourde sont exclus, soit 7% des maisons vendues en Ile-de-France entre 2012 et 2016.

Les maisons les moins chères se situent dans les communes peu denses (2 359 €/m<sup>2</sup>) et très peu denses (1 869 €/m<sup>2</sup>). Par rapport aux prix observés dans les communes densément peuplées, les maisons de 4 pièces sont moins chères de 30% dans les communes peu denses (992 €/m<sup>2</sup> d'écart) et de 44% dans les communes très peu denses (1 482 €/m<sup>2</sup> d'écart).



Les prix des maisons, quel que soit leur nombre de pièces, ont augmenté en Seine-et-Marne, hormis les T5 (-5%, soit -132 €/m<sup>2</sup>). Ce sont les prix des maisons de 1 pièce et de 4 pièces qui ont augmenté le plus dans le département (respectivement +13%, soit +494 €/m<sup>2</sup> et +8%, soit +200 €/m<sup>2</sup>).

Pour les 4 pièces, les hausses les plus fortes s'observent dans les communes densément peuplées (+10%, soit +318 €/m<sup>2</sup>). On remarque également des augmentations supérieures à la moyenne du département dans les villes nouvelles (+13%, soit +384 €/m<sup>2</sup>) et à Meaux (+12%, +320 €/m<sup>2</sup>).

Source : DVF - 2014-2019

## 2.5. Un marché traditionnellement caractérisé par les ventes de biens entre particuliers mais qui tend à se diversifier avec une hausse importante des ventes entre professionnels de l'immobilier

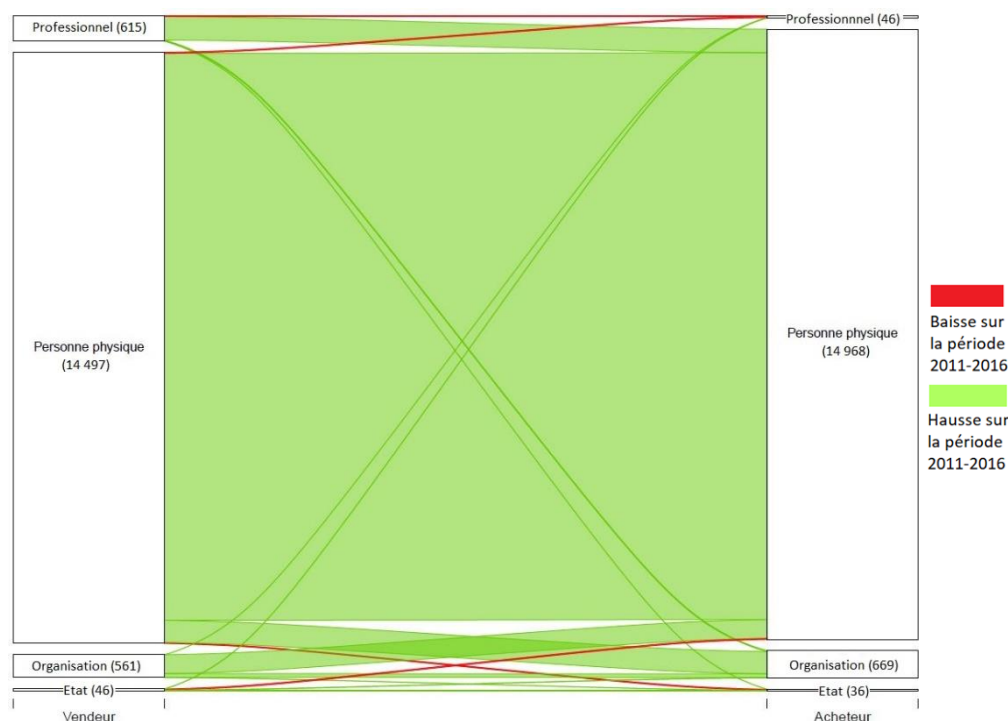
Cette analyse repose sur les caractéristiques des acheteurs et vendeurs disponibles dans la base DV3F. Ces données, qui ne sont pas renseignées d'origine dans le fichier DVF, sont rapatriées depuis les fichiers fonciers par le Cerema (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement). **Or, pour disposer de ces données à jour pour l'ensemble des ventes, il est nécessaire d'attendre 2 ou 3 millésimes de fichiers fonciers. C'est pourquoi cette analyse est réalisée sur l'année 2016 afin de bénéficier du recul nécessaire.**

**Les personnes physiques** (ou autrement dit les particuliers), **les organisations de gestion foncière et immobilière** (Société Civile Immobilière, copropriété), **les professionnels du foncier et de l'immobilier** (promoteur immobilier, aménageur), **l'Etat et les collectivités territoriales** sont les principaux acteurs du marché de l'immobilier en Seine-et-Marne. En 2016, **15 719 ventes ont été conclues entre eux, soit 85% des**

**transactions immobilières du département**, représentant les  $\frac{3}{4}$  des logements vendus en Seine-et-Marne (16 989 logements)<sup>3</sup>.

Parmi ces ventes, **4 segments de marché – correspondant à un ensemble de transactions réalisées entre une catégorie de vendeurs et d’acheteurs donnée - regroupent 98,5% des ventes** en 2016, dont **une très grande majorité réalisées entre particuliers** (88,5% des ventes, soit 13 905 ventes représentant 14 289 logements vendus). Puis suivent de loin les ventes de promoteurs ou aménageurs à des particuliers (3,7%, soit 577 ventes, représentant 586 logements). On retrouve enfin les ventes de particuliers à des SCI ou copropriétés (3,5%, soit 545 ventes, représentant 760 logements) et de SCI ou copropriétés à des particuliers (2,9%, soit 461 ventes, représentant 537 logements). Les autres segments de marché, dont ceux concernant les ventes réalisées avec l’Etat et les collectivités territoriales ne regroupent que 231 ventes sur 15 719, représentant 817 logements.

**Nombre de ventes par segment de marché en Seine-et-Marne en 2016 et évolution des ventes entre 2011 et 2016**



Source : DVF 2011-2016

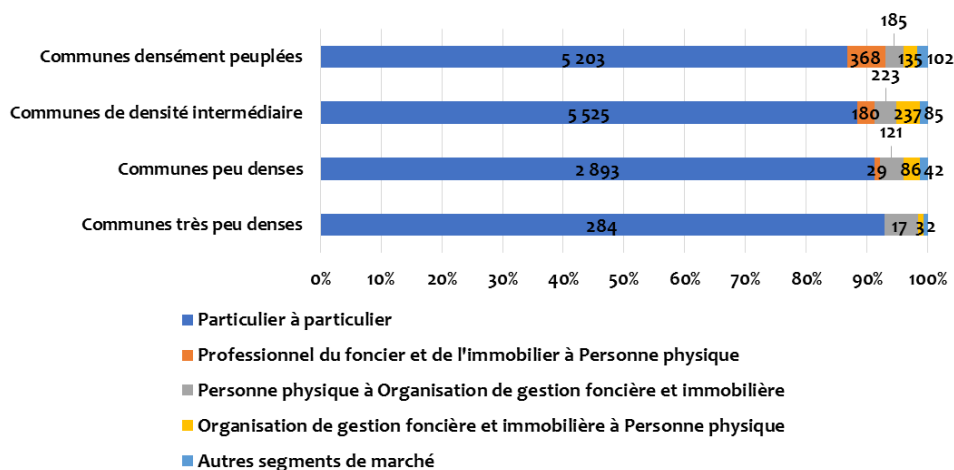
Professionnel \* : Professionnel du foncier et de l’immobilier  
 Organisation \* : Organisation de gestion foncière et immobilière  
 Etat \* : Etat et collectivité territoriale

**Le nombre de transactions conclues dans le cadre des 4 principaux segments de marché est croissant entre 2011 et 2016 dans le département**, notamment les ventes de logements de particuliers à des SCI ou copropriétés (+69%, soit +223 ventes, représentant +350 logements vendus), celles réalisées par des SCI ou copropriétés à des particuliers (+39%, soit +129 ventes, représentant +186 logements vendus) et celles réalisées par des promoteurs ou aménageurs à des particuliers (+42%, soit +170 ventes, représentant +174 logements vendus), à mettre en lien avec les

dynamiques de construction dans le département. Les ventes entre particuliers ne progressent que de 4%, soit +517 ventes, représentant +492 logements vendus.

<sup>3</sup> Dans cette analyse, seules les ventes réalisées entre ces 4 catégories d’acteurs sont prises en compte. De plus, sont exclues les ventes comptant plusieurs vendeurs et/ou plusieurs acheteurs (416 sur un total de 18 534 ventes en 2016). Aussi, ne sont pas analysées les ventes réalisées par les acteurs suivants (qui regroupent 2 815 ventes, soit 15% des ventes) : propriétaire et exploitant du foncier naturel, agricole ou forestier, propriétaire et exploitant de réseau, établissement d’enseignement, d’étude et de recherche, établissement de santé et structure sociale, établissement industriel et commercial, établissement de tourisme et structure de loisir sportive ou culturelle et personne morale autre.

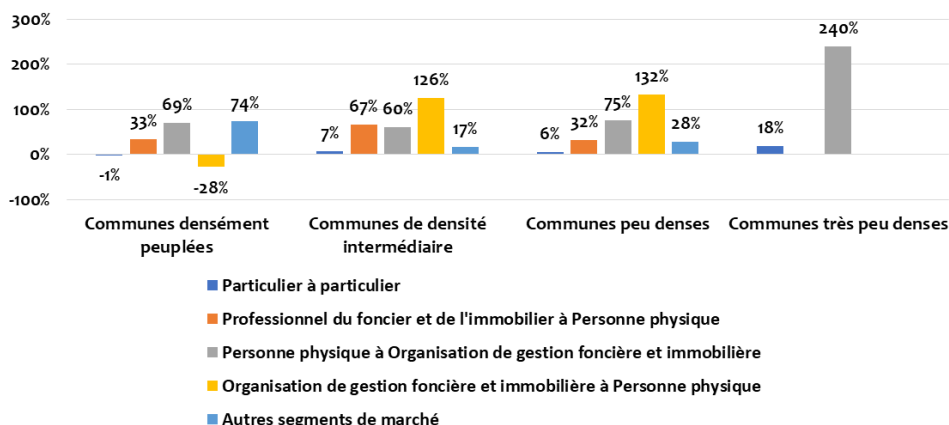
Nombre de ventes par segment de marché en Seine-et-Marne en 2016



Source : DVF 2016

densité intermédiaire, soit 2,9% des ventes alors qu'aucun logement n'a été vendu par des professionnels du foncier et de l'immobilier dans les communes très peu denses. **C'est en effet dans ces communes que se concentre la construction neuve dans le département.**

Evolution du nombre de ventes par segment de marché en Seine-et-Marne entre 2011 et 2016



Source : DVF 2011-2016

des promoteurs ou aménageurs à des particuliers ont le plus fortement progressé dans les communes densément peuplées (+33%, soit +91 ventes) et de densité intermédiaire (+67%, soit +72 ventes). **Ce sont en effet dans ces communes qu'a augmenté le nombre de logements commencés depuis 2016.**

Les ventes de logements réalisées par des SCI ou copropriétés à des particuliers augmentent notamment dans les communes de densité intermédiaire (+126%, soit +132 ventes) et dans les communes très peu denses (+132%, soit +49 ventes). Celles réalisées, à l'inverse, par des particuliers à des SCI ou copropriétés augmentent de manière homogène dans le département (entre +60% dans les communes de densité intermédiaire, soit +84 ventes et +75% dans les communes peu denses, soit +52 ventes), sauf dans les communes très peu denses où l'augmentation est plus forte (+240%), mais ce qui ne représente qu'une hausse de 12 ventes.

Le nombre de ventes de particuliers à particuliers représente environ 9 transactions sur 10 dans l'ensemble du département. En revanche, dans les zones les plus denses, les ventes de logements par des promoteurs ou aménageurs sont plus nombreuses. En 2016, on en compte 368 dans les communes densément peuplées, soit 6,1% des ventes et 180 dans les communes de

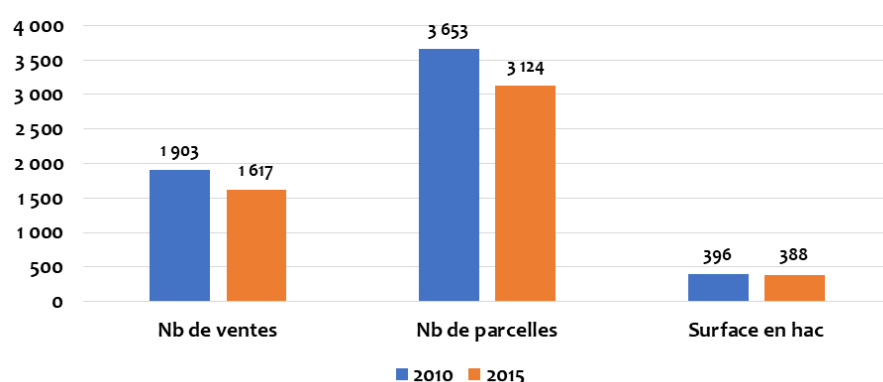
Entre 2011 et 2016, les ventes entre particuliers ont légèrement progressé dans l'ensemble du département (entre +6% dans les communes peu denses, soit +159 ventes et +18% dans les communes très peu denses, soit +44 ventes), **sauf dans les communes densément peuplées (-1%, soit -27 ventes).**

Sur cette période, les ventes de logements réalisées par

## 2.6. Les terrains à bâtir : un marché en baisse caractérisé par la construction de logements mixtes dans les communes denses et de maisons individuelles dans les communes peu denses

Cette étude repose sur la **définition des terrains-à-bâtir mise en place par le Cerema**, qui les considère comme « **des terrains acquis dans la perspective de pouvoir y construire immédiatement, avec/ou sans transformation, par l'acquéreur ou un tiers** ». Cette définition large inclut donc **les terrains nus et ceux déjà bâtis au préalable**. Aussi, **un recul d'au moins 4 ans est nécessaire** pour pouvoir déterminer avec certitude si le terrain a été acquis dans une perspective d'y construire dans le futur : c'est pourquoi sont mobilisées ici les ventes de terrains-à-bâtir réalisées en 2015.

Evolution du marché des terrains-à-bâtir en Seine-et-Marne entre 2010 et 2015



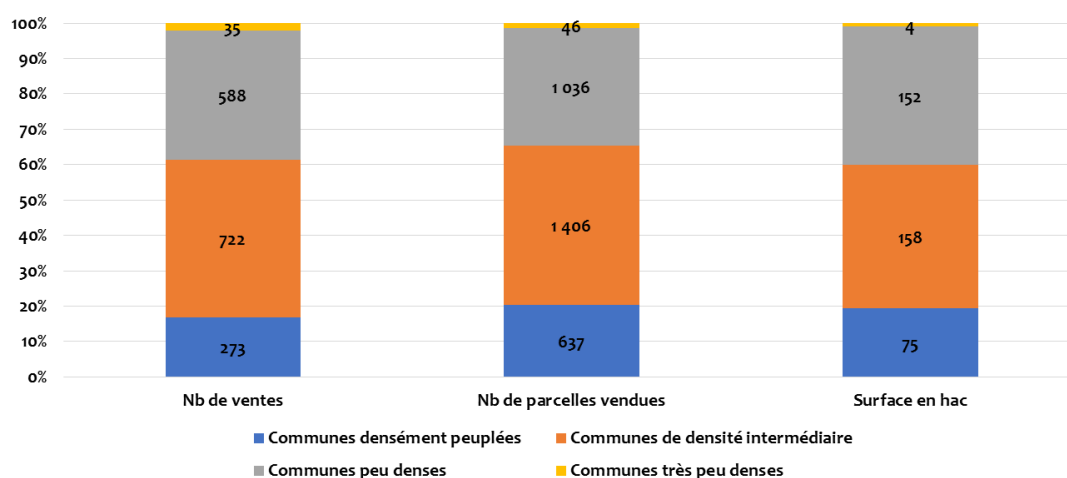
Source : DVF 2010-2015

En Seine-et-Marne, en 2015, **1 617 ventes ont concernées des terrains-à-bâtir, regroupant 3 124 parcelles, pour une surface totale de 388 hectares<sup>4</sup>**. Par rapport à 2010, on observe **une baisse de 15% des ventes** (- 286 ventes), représentant une baisse équivalente du nombre de parcelles vendues (-14,4%, soit -529 parcelles). En revanche la surface totale des terrains-à-bâtir vendus a diminué moins rapidement (-2%, soit -8 hectares). Les terrains vendus semblent donc moins nombreux mais plus grands en moyenne.

**8 terrains-à-bâtir sur 10 sont vendus dans les communes de densité intermédiaire et dans les communes peu denses** (1 310 ventes en 2015, représentant 2 442 parcelles et 310 hectares). Néanmoins, **dans les communes densément peuplées, le nombre de parcelles vendues par transaction et la surface moyenne**

**des terrains vendus sont plus importants** (17% des ventes représentant 20% des parcelles vendues et 19% de la surface).

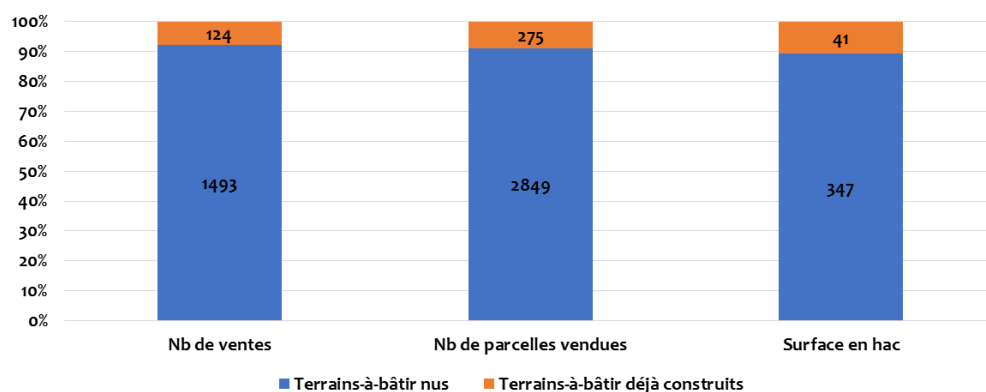
Marché des terrains-à-bâtir en Seine-et-Marne en 2015



Source : DVF 2015

<sup>4</sup> Est ici comptée la surface totale du terrain et non pas seulement la surface du terrain destinée à être construite.

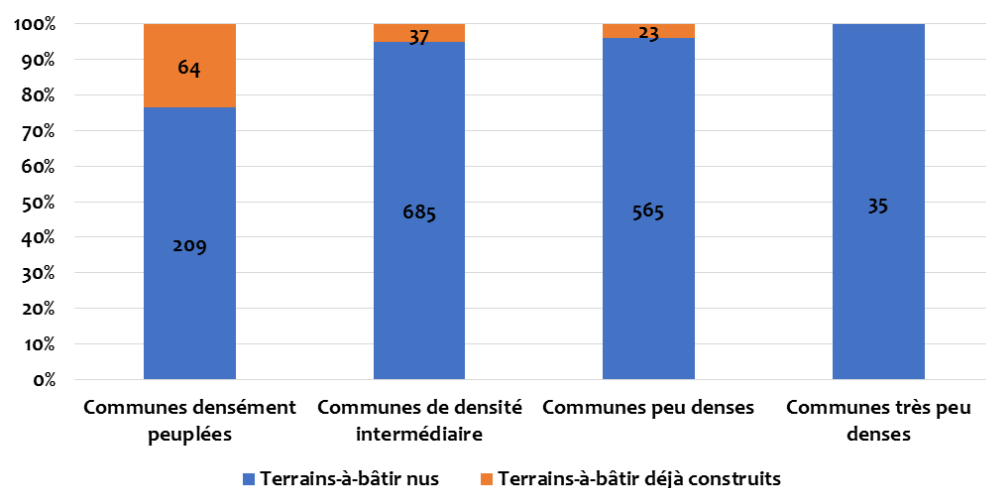
Marché des terrains-à-bâtir en fonction de leur état lors de la vente en Seine-et-Marne en 2015



Source : DVF 2015

(8% des ventes pour 9% des parcelles vendues et 11% de la surface).

Nb de ventes de terrains-à-bâtir en fonction de leur état lors de la vente en Seine-et-Marne en 2015



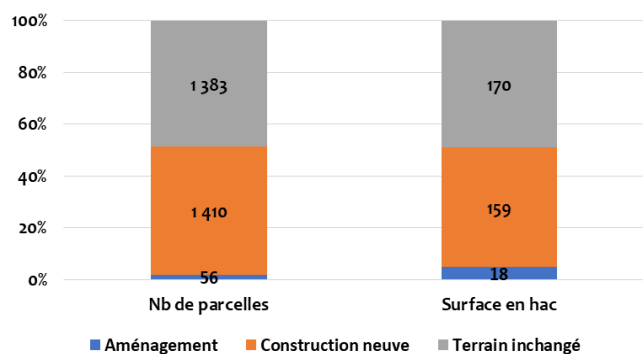
Source : DVF 2015

zones denses où le foncier libre de toute construction est plus rare (64 ventes dans les communes densément peuplées).

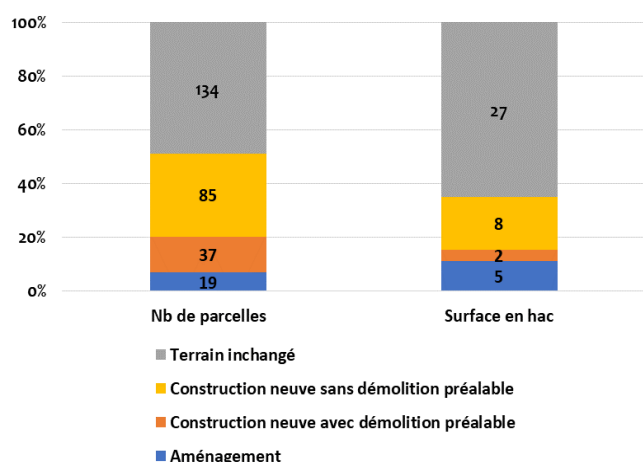
**9 terrains-à-bâtir sur 10 ont été vendus nus dans le département** (1 493 ventes), c'est-à-dire qu'ils ne comportaient aucune construction au moment de leur vente en 2015. Cependant dans le cadre de transactions de terrains déjà construits, le nombre moyen de parcelles vendues et leur surface moyenne sont supérieurs

**Il se vend davantage de terrains-à-bâtir nus dans les communes les moins denses où les enjeux de densification sont moindres.** Ainsi, en 2015, ils représentaient 100% des ventes de terrains dans les communes très peu denses (35 ventes) et 96% dans les communes peu denses (565 ventes). **A l'inverse, près du quart des terrains vendus sont déjà construits dans les**

Usage par l'acheteur après 4 ans des terrains-à-bâtir vendus nus en 2015 en Seine-et-Marne



Usage par l'acheteur après 4 ans des terrains-à-bâtir vendus déjà construits en 2015 en Seine-et-Marne



La moitié des terrains-à-bâtir vendus en 2015 n'ont connu aucune modification au bout de 4 ans : ni construction neuve, ni regroupement de parcelles n'y ont été réalisés. Cette situation concerne autant les terrains nus (1 383 parcelles) que les terrains déjà construits (134 parcelles).

Des constructions neuves ont été réalisées sur la plupart des parcelles restantes (49% pour les terrains nus et 44% pour les terrains déjà construits). Sur les terrains déjà construits, on compte 1 construction neuve avec démolition préalable (qu'elle soit totale ou partielle) pour 3 extensions du bâti en place.

La surface moyenne des parcelles destinées à être aménagées, c'est-à-dire réunies entre elles pour constituer des entités plus grandes, s'avère plus importante que pour les autres types d'usage (2% des parcelles pour 5% de la surface pour les terrains nus et 7% des parcelles, pour 11% de la surface pour les terrains déjà construits).

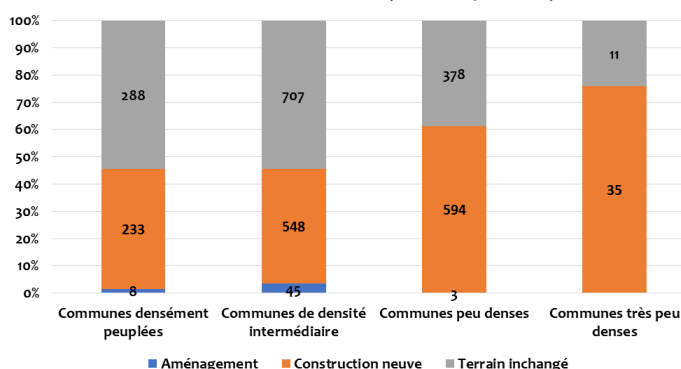
Qu'ils soient nus ou déjà construits lors de leur vente, plus de la moitié des terrains-à-bâtir des communes densément peuplées et de densité intermédiaire sont restés dans leur état original après 4 ans. Ce phénomène peut s'expliquer par les contraintes réglementaires et techniques qui pèsent davantage dans les zones les plus denses et rallongent ainsi les délais pour de nouvelles constructions.

Source : DVF - 2015

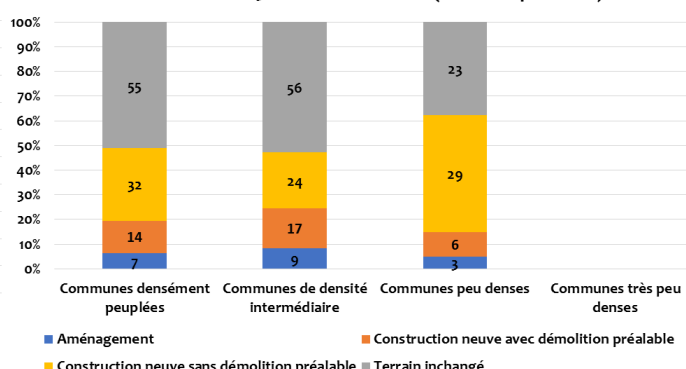
A l'inverse, dans les communes peu denses, 6 terrains nus sur 10 et dans les communes très peu denses, le ¾ des terrains nus ont été construits au bout de 4 ans.

Sur les terrains vendus déjà construits, les constructions ayant nécessité une démolition préalable sont plus nombreux dans les zones denses où le foncier libre de toute construction est plus rare (13% des parcelles dans les communes densément peuplées et 16% dans les communes de densité intermédiaire).

Usage par l'acheteur après 4 ans des terrains-à-bâtir vendus nus en 2015 en Seine-et-Marne (en nb de parcelles)



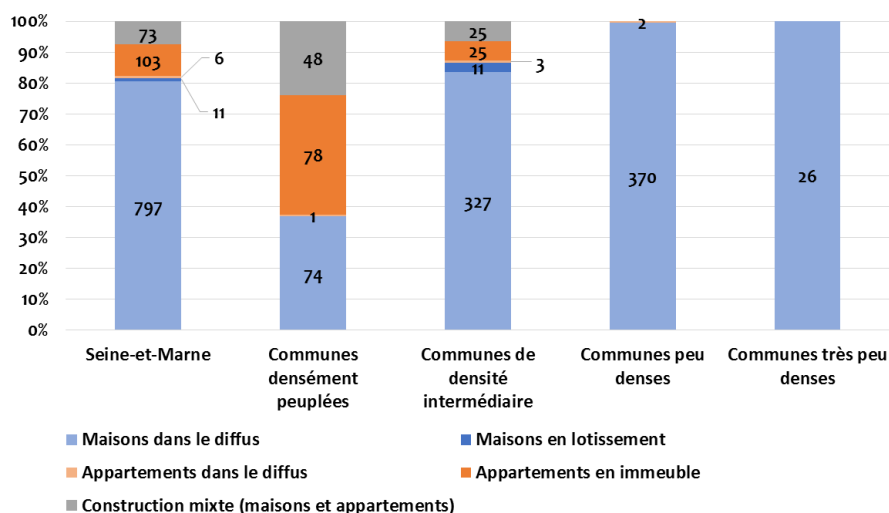
Usage par l'acheteur après 4 ans des terrains-à-bâtir vendus déjà construits en 2015 en Seine-et-Marne (en nb de parcelles)



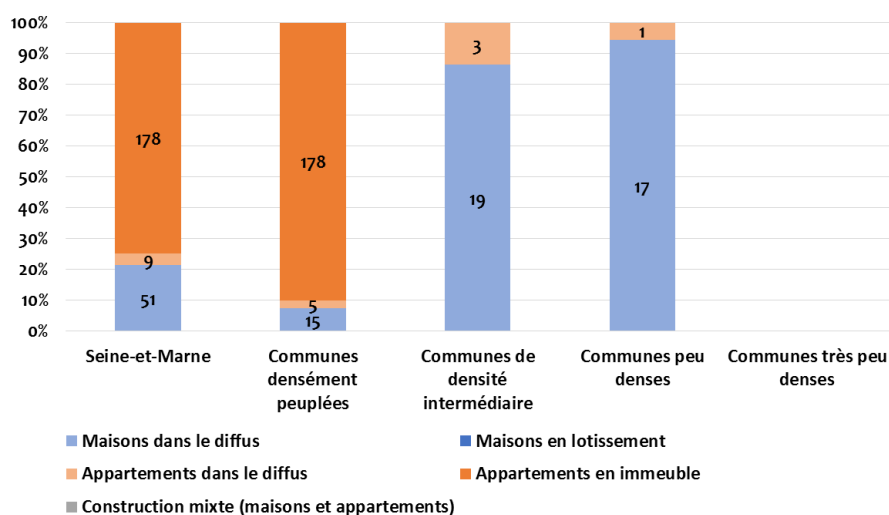
Source : DVF 2015



### Logements construits après 4 ans sur les terrains-à-bâtir vendus nus en 2015 en Seine-et-Marne



### Logements construits après 4 ans sur les terrains-à-bâtir vendus déjà construits en 2015 en Seine-et-Marne



Source : DVF - 2015

(187 logements). La quasi-totalité d'entre eux sont construits dans les communes densément peuplées. Dans les autres communes, moins denses, sont construites des maisons dans le diffus.

Sur les terrains-à-bâtir vendus en 2015 dans le département, 1 228 logements ont été construits dans les 4 années suivantes, dont 8 sur 10 sur des terrains nus (990 logements).

Plus de 80% des logements construits sur des terrains-à-bâtir nus en Seine-et-Marne sont des maisons (808 logements). Une très grande majorité d'entre elles (797 maisons) sont bâties dans le diffus<sup>5</sup>. On les trouve essentiellement dans les communes de densité intermédiaire, les communes peu denses et très peu denses où elles constituent entre 8 sur 10 et la totalité des logements construits sur les terrains nus. Dans les communes densément peuplées, on construit sur ces terrains autant de maisons dans le diffus que d'appartements.

Sur les terrains-à-bâtir vendus déjà construits, le tendance est inverse. 8 logements sur 10 qui y sont construits sont des appartements

<sup>5</sup> Selon le Cerema, pour qu'une construction neuve sans démolition préalable soit considérée « en lotissement » ou « en immeuble », le nombre de logements construits dans les 4 ans doit être supérieur à 4. Dans le cadre d'une nouvelle construction avec démolition préalable, la différence entre le nombre de logements construits et le nombre de locaux détruits doit être supérieure à 4. Les constructions en-dessous de ce seuil sont considérées comme « dans le diffus ».



# DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

Hôtel du Département | CS 50377 | 77010 MELUN CEDEX

---

**PUBLICATION RÉALISÉE PAR LE SERVICE DE L'OBSERVATOIRE DÉPARTEMENTAL  
DE LA DIRECTION GÉNÉRALE DES SERVICES (SG-DGS).**

Directeur de la publication : Christophe Deniot – Directeur Général des Services • Coordination :  
Ludovic Milic – Chef de service • Rédaction : Antoine Letort – Chargé d'études démographe

**Contact : [observatoire@departement77.fr](mailto:observatoire@departement77.fr) – 01 64 14 75 72**