

1<sup>er</sup> service en ligne  
d'études de concurrence  
immobilière

Forme urbaine : **Individuel & Collectif**

Période d'actualisation : **10/2020**

Généré le **07/01/2021 à 08:58**

Secteurs étudiés :  
- **Saint-Maur-des-Fossés**

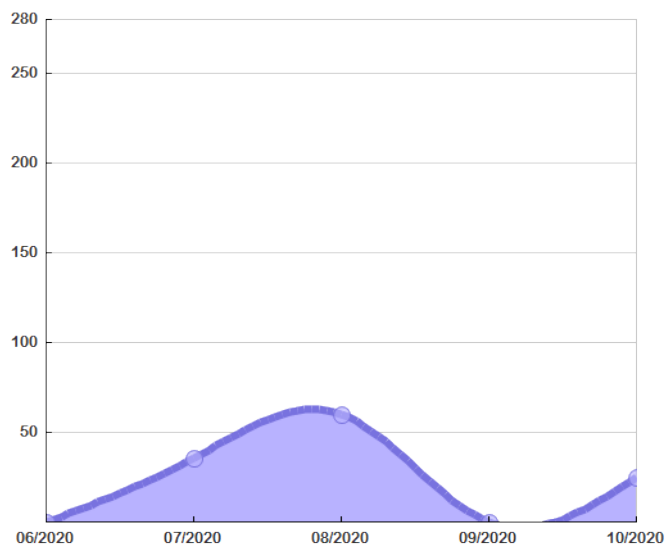


## 1 . Le marché est-il saturé, équilibré ou en situation de pénurie ?

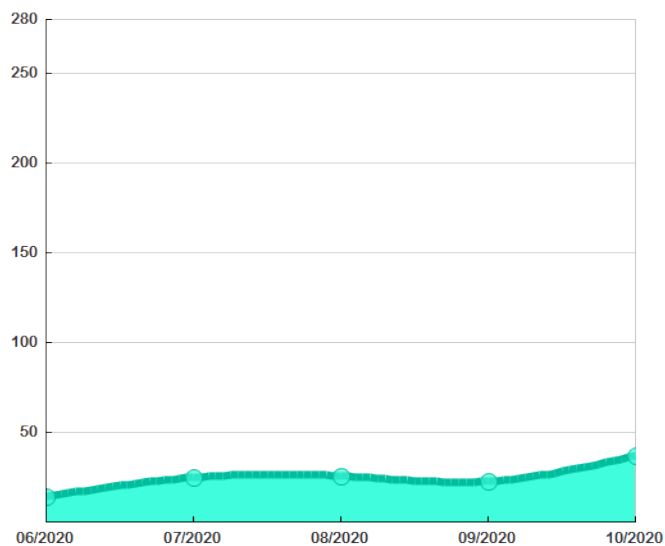
Historique sur 5 mois	06/2020	07/2020	08/2020	09/2020	10/2020
Nb Prog	17	17	17	17	17
Mises en vente (logement)	0	36	60	0	25
Ventes (logement)	14	25	26	23	37
Offre (logement)	212	223	257	234	214

Historique sur 3 trimestres	1T2020	2T2020	3T2020
Nb Prog	19	16	16
Mises en vente (logement)	17	0	60
Ventes (logement)	68	20	50
Offre (logement)	198	178	188

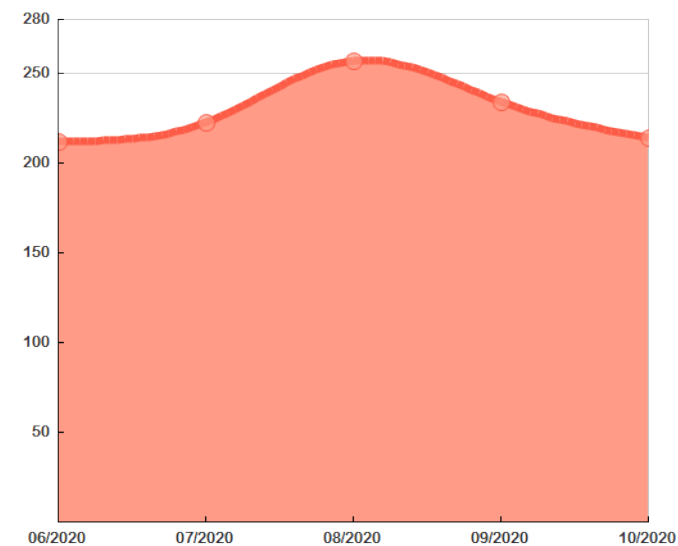
Evolution des mises en vente



Evolution des ventes



Evolution de l'offre commerciale



## 2 . Quels impacts des dispositifs d'investissement sur votre marché ?

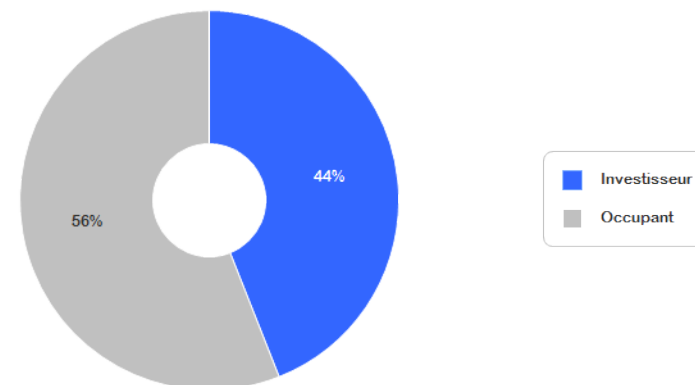
### Impact selon la destination des ventes

Historique sur 5 trimestres	06/2020	07/2020	08/2020	09/2020	10/2020
Investisseur	5	6	12	14	17
% investisseur	36 %	24 %	46 %	61 %	46 %
Occupant	9	19	14	9	20
% occupant	64 %	76 %	54 %	39 %	54 %

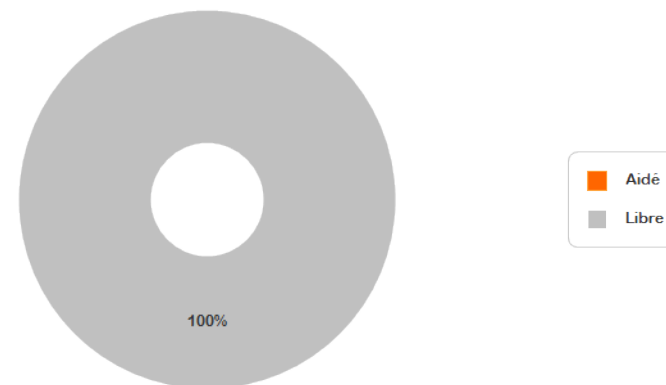
### Impact selon les dispositifs

Historique sur 5 trimestres	06/2020	07/2020	08/2020	09/2020	10/2020
dont "ventes aidées"	0	1	-1	-1	1
%	0 %	4 %	0 %	0 %	3 %
dont "ventes libres"	14	24	27	24	36
%	0 %	96 %	0 %	0 %	97 %

### Part investisseur lissée sur 1 an



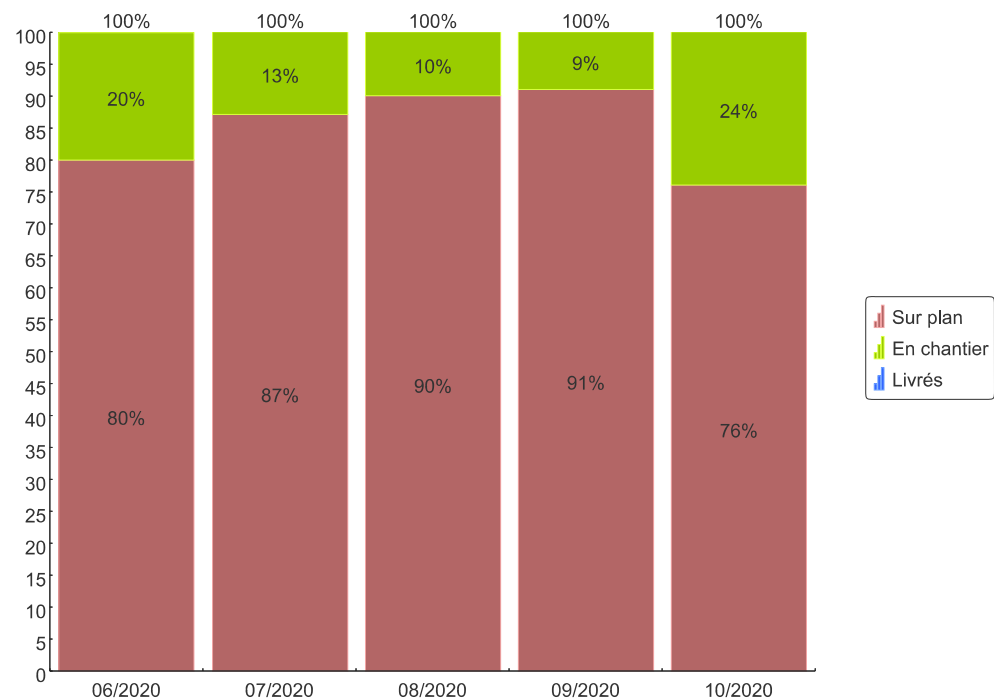
### Part des ventes aidées lissée sur 1 an



### 3 . L'offre disponible est-elle majoritairement composée de logements sur plan, en chantier ou livrée ?

#### Ventilation de l'offre

Historique sur 5 mois	06/2020	07/2020	08/2020	09/2020	10/2020
Sur Plan	170	193	231	212	163
En Chantier ...	42	30	26	22	51
... avec livraison < 3 mois	0	0	0	5	5
Livrée - non vendue	0	0	0	0	0



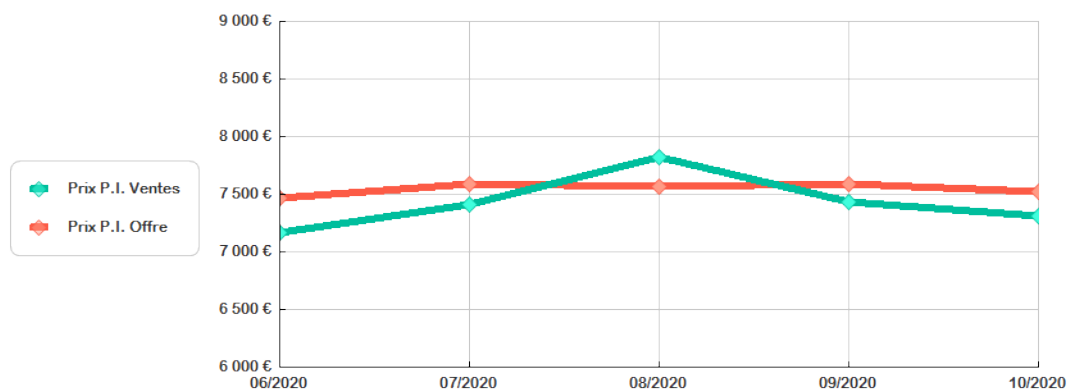
## 4. Y a-t'il une tension particulière sur les prix de vente ?

### Rythme de vente

Historique sur 5 mois	06/2020	07/2020	08/2020	09/2020	10/2020
Taux d'écoulement	5.5 %	5.6 %	5.8 %	5.7 %	7.5 %
Durée moyenne de com *	18 mois	18 mois	17 mois	17 mois	13 mois

### Prix parking inclus (trimestre)

Historique sur 5 mois	06/2020	07/2020	08/2020	09/2020	10/2020
Prix au m <sup>2</sup> des ventes	7 170 €	7 410 €	7 820 €	7 430 €	7 310 €
Evolution		3%	6%	-5%	-2%
Prix au m <sup>2</sup> de l'offre	7 470 €	7 590 €	7 570 €	7 590 €	7 520 €
Evolution		2%	0%	0%	-1%



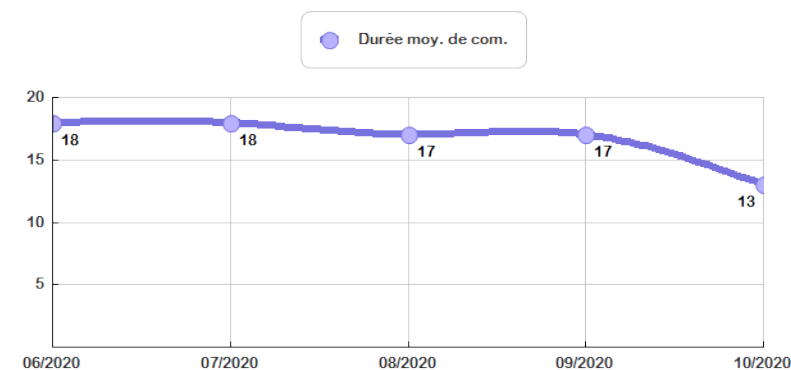
### Prix hors parking (trimestre)

Historique sur 5 mois	06/2020	07/2020	08/2020	09/2020	10/2020
Prix au m <sup>2</sup> des ventes	6 890 €	7 350 €	7 610 €	7 490 €	7 090 €
Evolution		7%	4%	-2%	-5%
Prix au m <sup>2</sup> de l'offre	7 230 €	7 420 €	7 400 €	7 390 €	7 320 €
Evolution		3%	0%	0%	-1%

\* Nombre de mois de commercialisation pour écouler le stock initial de la période

### Prix parking inclus (année)

Historique sur 3 trimestres	1T2020	2T2020	3T2020
Prix au m <sup>2</sup> des ventes	7 120 €	7 390 €	7 250 €
Evolution		4%	-2%
Prix au m <sup>2</sup> de l'offre	7 550 €	7 570 €	7 510 €
Evolution		0%	-1%



### Prix hors parking (année)

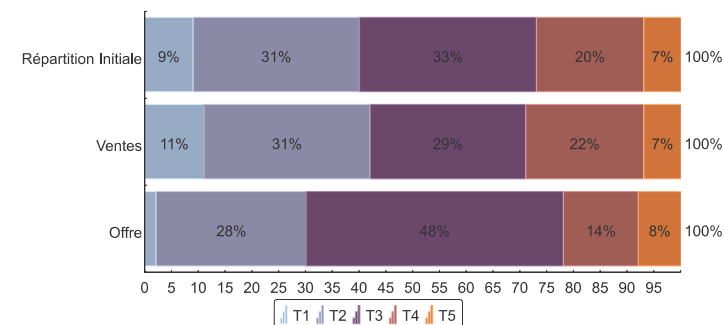
Historique sur 3 trimestres	1T2020	2T2020	3T2020
Prix au m <sup>2</sup> des ventes	6 880 €	7 140 €	7 040 €
Evolution		4%	-1%
Prix au m <sup>2</sup> de l'offre	7 290 €	7 310 €	7 250 €
Evolution		0%	-1%

## 5. Quelle est la répartition typologique et échelle résidentielle des programmes concurrents et pour quel écoulement ?

### Granulométrie issue de votre sélection de programmes

Typologie	Répartition Initiale		Ventes				Offre		Rythme	
	Nombre	%	Nombre	%	occ.	inv.	Nombre	%	Taux ec.	%
T1	57	9 %	55	11 %	16	39	2	2 %	16.6 %	7 mois
T2	190	31 %	158	31 %	66	92	32	28 %	9.1 %	11 mois
T3	200	33 %	146	29 %	96	50	54	48 %	6.9 %	15 mois
T4	126	20 %	110	22 %	95	12	16	14 %	13.7 %	8 mois
T5	42	7 %	33	7 %	25	0	9	8 %	10.2 %	10 mois

\* Nombre de mois de commercialisation pour écouler le stock initial de la période donnée.



### Echelle résidentielle issue de votre sélection de programmes

Echelle résidentielle	Répartition Initiale		Ventes				Offre		Rythme	
	Nombre	%	Nombre	%	occ.	inv.	Nombre	%	Taux ec.	%
< 34m <sup>2</sup>	40	7 %	38	8 %	12	26	2	2 %	18.6 %	6 mois
34m <sup>2</sup> - 39m <sup>2</sup>	28	5 %	28	6 %	4	24	0	0 %	17.9 %	6 mois
39m <sup>2</sup> - 44m <sup>2</sup>	64	10 %	47	9 %	7	40	17	15 %	12.2 %	9 mois
44m <sup>2</sup> - 47m <sup>2</sup>	80	13 %	70	14 %	35	35	10	9 %	8.5 %	12 mois
47m <sup>2</sup> - 50m <sup>2</sup>	26	4 %	25	5 %	19	6	1	1 %	15.1 %	7 mois
50m <sup>2</sup> - 56m <sup>2</sup>	22	4 %	13	3 %	7	6	9	8 %	13.4 %	8 mois
56m <sup>2</sup> - 62m <sup>2</sup>	58	9 %	42	8 %	15	27	16	14 %	8.6 %	12 mois
62m <sup>2</sup> - 72m <sup>2</sup>	122	20 %	93	19 %	74	19	29	26 %	6.6 %	16 mois
72m <sup>2</sup> - 78m <sup>2</sup>	33	5 %	28	6 %	25	3	5	4 %	7.7 %	14 mois
78m <sup>2</sup> - 84m <sup>2</sup>	27	4 %	23	5 %	18	4	4	4 %	9.9 %	11 mois
84m <sup>2</sup> - 89m <sup>2</sup>	36	6 %	34	7 %	32	1	2	2 %	11.2 %	9 mois
>= 89m <sup>2</sup>	79	13 %	61	12 %	50	2	18	16 %	8.2 %	13 mois

## 6 . Quelles surfaces et quels prix pratiqués par la concurrence (par typologie) ?

### Ventes en TVA pleine

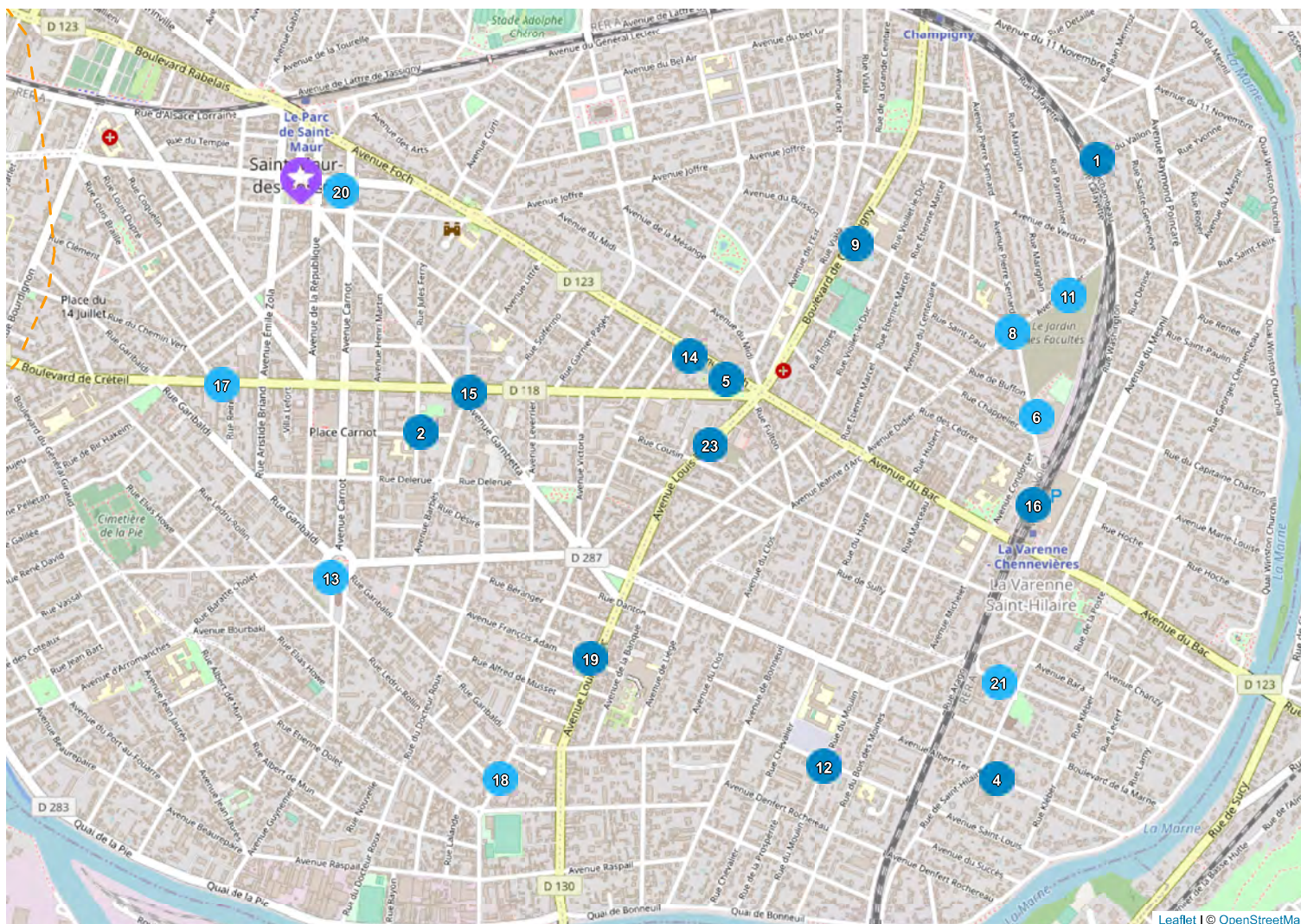
Typologie	Ventes	Surface	Libre		Aidé	
			PUM H.P.	PUM P.I.	PUM H.P.	PUM P.I.
<b>T1</b>	<b>11 %</b>	<b>30 m<sup>2</sup></b>	<b>230 367 €</b>	<b>184 483 €</b>		
T1 occ.	16	31 m <sup>2</sup>	240 781 €	209 050 €		
T1 inv.	39	30 m <sup>2</sup>	226 094 €	172 200 €		
<b>T2</b>	<b>32 %</b>	<b>44 m<sup>2</sup></b>	<b>324 875 €</b>	<b>337 218 €</b>		
T2 occ.	66	47 m <sup>2</sup>	338 783 €	351 596 €		
T2 inv.	92	43 m <sup>2</sup>	314 897 €	326 904 €		
<b>T3</b>	<b>30 %</b>	<b>63 m<sup>2</sup></b>	<b>428 106 €</b>	<b>448 688 €</b>		
T3 occ.	96	65 m <sup>2</sup>	435 785 €	456 950 €		
T3 inv.	50	60 m <sup>2</sup>	413 364 €	432 827 €		
<b>T4</b>	<b>22 %</b>	<b>85 m<sup>2</sup></b>	<b>587 016 €</b>	<b>623 431 €</b>		
T4 occ.	95	86 m <sup>2</sup>	590 075 €	625 870 €		
T4 inv.	12	80 m <sup>2</sup>	562 799 €	605 232 €		
<b>T5</b>	<b>5 %</b>	<b>108 m<sup>2</sup></b>	<b>829 021 €</b>	<b>897 845 €</b>		
T5 occ.	25	108 m <sup>2</sup>	829 021 €	897 845 €		
T5 inv.						

### Ventes en TVA réduite

Typologie	Ventes	Surface	PUM H.P.	PUM P.I.
<b>T1</b>	<b>0 %</b>			
T1 occ.				
T1 inv.				
<b>T2</b>	<b>0 %</b>			
T2 occ.				
T2 inv.				
<b>T3</b>	<b>0 %</b>			
T3 occ.				
T3 inv.				
<b>T4</b>	<b>0 %</b>			
T4 occ.				
T4 inv.				
<b>T5</b>	<b>0 %</b>			
T5 occ.				
T5 inv.				



## 7 . Cartographie des programmes sélectionnés

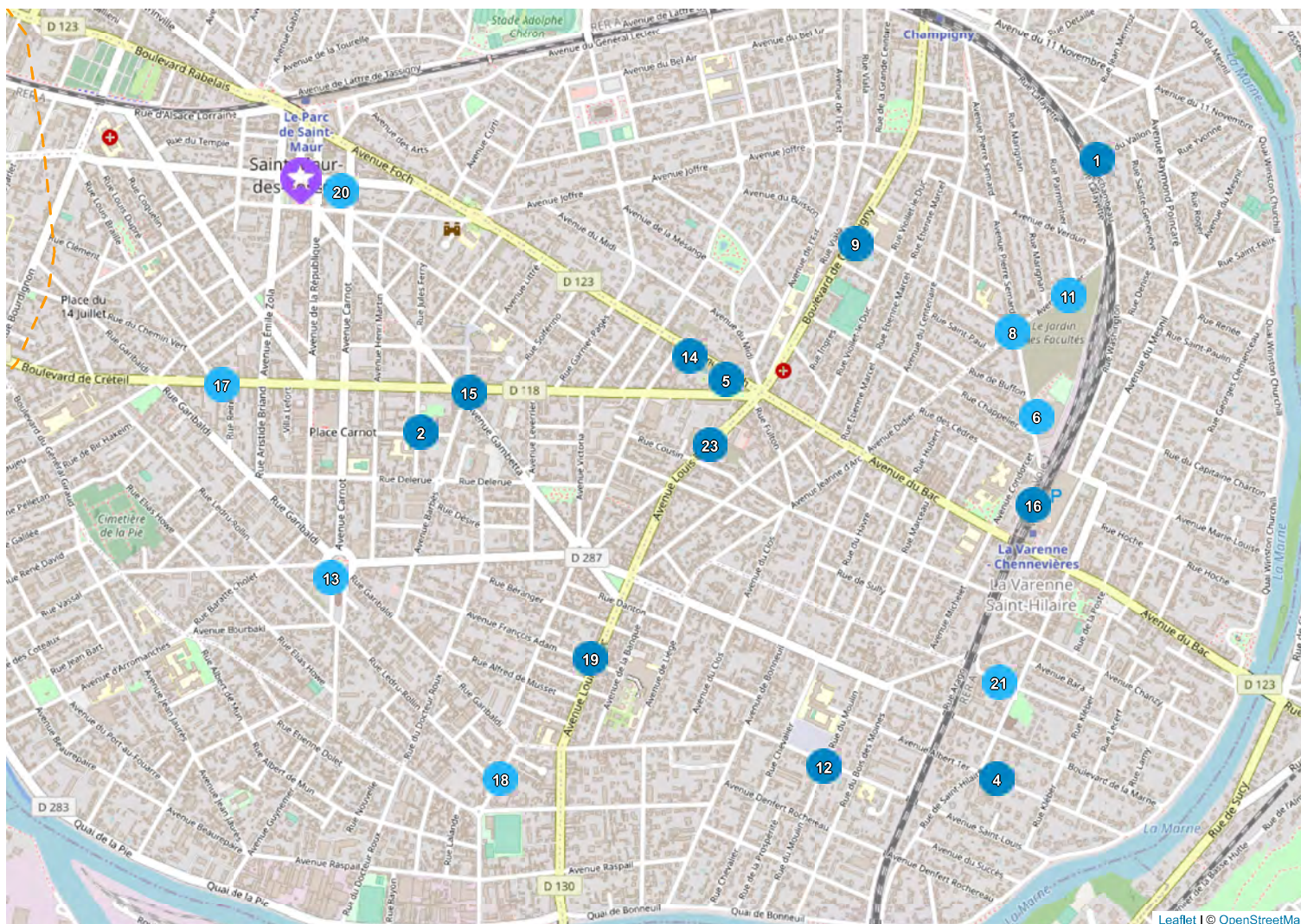


- 1** LA DEMEURE DU VALLON  
AFC PROMOTION
- 2** DAYLIGHT  
CAPELLI SA - OSCAR DEVELOPPEMENT
- 3** DOMAINE ALBERT 1ER  
CAPELLI SA - OSCAR DEVELOPPEMENT
- 4** DOMAINE ALBERT 1ER  
CAPELLI SA - OSCAR DEVELOPPEMENT
- 5** LE CLOS DES LYS  
CEFIMMO
- 6** LES TERRASSES DE LA VARENNE  
CFD IMMOBILIER - PROVINI
- 7** AMYTIS  
COGEDIM
- 8** AMYTIS  
COGEDIM
- 9** 1 RUE ROUSSEL  
EMERIGE
- 10** 60 AVENUE DIDIER  
EMERIGE - EXCELYA PROMOTION
- 11** 60 AVENUE DIDIER  
EMERIGE - EXCELYA PROMOTION
- 12** LE 26 SAINT LOUIS  
GREEN-CITY IMMOBILIER
- 13** SQUARE KENNEDY  
GREEN-CITY IMMOBILIER
- 14** L'ORÉE DU PARC  
GROUPE ACCUEIL

● Actif  
● Terminé



## 7 . Cartographie des programmes sélectionnés



- 15** LE CONFIDENTIEL JAFIM
- 16** CARRE VARENNE KAUFMAN & BROAD
- 17** VILLA ELISABETH MDH PROMOTION
- 18** VILLA D'ESTE NOVASTRADA
- 19** VILLA ADAM P2I
- 20** GARDEN COLLECTION PROMODIM
- 21** LA VILLA SAINT HILAIRE PROMODIM
- 22** REFLETS SOGEPROM
- 23** VILLA LOUIS BLANC SOGEPROM

● Actif    ● Terminé

## 8 . Synoptique de votre sélection de programmes

N°	Programme / Promoteur Adresse	Forme Urbaine	MEV	LIV	FIN	Offre / Stock Initial						V/M	% inv.	QPV	Prix m² TVA Réduite		Prix m² TVA Pleine	
						TOTAL	T1	T2	T3	T4	T5				Hors Parking	Parking Inclus	Hors Parking	Parking Inclus
<b>Saint-Maur-des-Fossés</b>																		
1	<b>LA DEMEURE DU VALLON</b> AFC PROMOTION 2 rue du vallon	COL	sep. 19	mar. 21	juil. 20	0/12	0/2	0/5	0/2	0/2	0/1	1	25 %				7 460 €	7 740 €
2	<b>DAYLIGHT</b> CAPELLI SA - OSCAR DEVELOPPEMENT 27 rue d'Inkemann	COL	mar. 18	sep. 21	fév. 20	0/11			0/9	0/2		0.4	27 %				6 550 €	6 710 €
3	<b>DOMAINE ALBERT 1ER</b> CAPELLI SA - OSCAR DEVELOPPEMENT 28, avenue Albert 1er	COL	mar. 19	déc. 20	nov. 19	0/3				0/3		0.3	0 %				8 430 €	8 540 €
4	<b>DOMAINE ALBERT 1ER</b> CAPELLI SA - OSCAR DEVELOPPEMENT 28, avenue Albert 1er	IND	mar. 19	déc. 20	aoû. 19	0/4					0/4	1	0 %					8 690 €
5	<b>LE CLOS DES LYS</b> CEFIMMO 140 Avenue Foch	COL	juin 19	sep. 21	mar. 20	0/23	0/1	0/9	0/9	0/4		1.4	35 %				6 890 €	7 140 €
6	<b>LES TERRASSES DE LA VARENNE</b> CFD IMMOBILIER - PROVINI 14 avenue Pierre Semard	COL	juin 19	déc. 22		16/65	1/3	3/29	10/23	2/7	0/3	2.8	51 %				7 600 €	7 930 €
7	<b>AMYTIS</b> COGEDIM Avenue Pierre Semard / Avenue Didier	IND	oct. 19	mar. 22		5/8				3/6	2/2	0.2	0 %					8 870 €
8	<b>AMYTIS</b> COGEDIM Avenue Pierre Semard / Avenue Didier	COL	oct. 19	mar. 22		3/50	0/1	1/14	2/19	0/11	0/5	1.9	28 %				7 400 €	7 760 €
9	<b>1 RUE ROUSSEL</b> EMERIGE 1 rue Roussel	COL	nov. 17	déc. 20	fév. 20	0/69	0/6	0/23	0/17	0/18	0/5	1.8	42 %				6 690 €	7 010 €
10	<b>60 AVENUE DIDIER</b> EMERIGE - EXCELYA PROMOTION 60 avenue Didier	IND	mar. 19	juin 22		4/8					4/8	0.2	0 %					7 590 €
11	<b>60 AVENUE DIDIER</b> EMERIGE - EXCELYA PROMOTION 60 avenue Didier	COL	mar. 19	juin 22		15/33	0/5	3/10	6/9	6/8	0/1	1.1	39 %				7 530 €	7 870 €
12	<b>LE 26 SAINT LOUIS</b> GREEN-CITY IMMOBILIER 26 avenue Saint-Louis / 15 bis rue du Moulin	COL	avr. 19	juin 21	jan. 20	0/16		0/2	0/10	0/4		1.7	25 %				7 020 €	7 380 €

- MEV : Mise en vente - LIV : Livraison - FIN : Fin de commercialisation - V/M : Ventes par mois - %Inv : pourcentage ventes à investisseur - QPV : Quartier prioritaire de la ville

## 8 . Synoptique de votre sélection de programmes

N°	Programme / Promoteur Adresse	Forme Urbaine	MEV	LIV	FIN	Offre / Stock Initial					V/M	% inv.	QPV	Prix m² TVA Réduite		Prix m² TVA Pleine	
						TOTAL	T1	T2	T3	T4				T5	Hors Parking	Parking Inclus	Hors Parking
13	<b>SQUARE KENNEDY</b> GREEN-CITY IMMOBILIER 2, avenue du marechal Iyautey	COL	aoû. 20	juin 23		42/60	0/3	21/28	21/24	0/3	0/2	0	61 %			7 340 €	7 620 €
14	<b>L'ORÉE DU PARC</b> GROUPE ACCUEIL 124 avenue Foch, 1 rue des Deux Boulevards	COL	fév. 19	mar. 22	déc. 19	0/29	0/9	0/6	0/10	0/4		3	55 %			6 030 €	6 440 €
15	<b>LE CONFIDENTIEL</b> JAFIM 166 Boulevard de Créteil	COL	juin 19	sep. 21	nov. 19	0/8	0/1		0/1	0/6		1.7	13 %			6 440 €	6 630 €
16	<b>CARRE VARENNE</b> KAUFMAN & BROAD 118-120 avenue du bac / 2-6 passage Monriot	COL	mai 19	déc. 21	oct. 19	0/24	0/1	0/8	0/3	0/9	0/3	7.7	25 %			9 040 €	9 380 €
17	<b>VILLA ELISABETH</b> MDH PROMOTION 71-73 boulevard de Créteil	COL	oct. 19	déc. 21		10/36	0/2	1/10	7/15	0/7	2/2	0.7	38 %			6 680 €	6 990 €
18	<b>VILLA D'ESTE</b> NOVASTRADA 13 Boulevard des Comeilles	COL	déc. 19	mar. 21		1/12		0/5	1/5	0/2		1	27 %			6 600 €	6 940 €
19	<b>VILLA ADAM</b> P2I 53 avenue Francois Adam	COL	jan. 20	sep. 21	sep. 20	0/17	0/1	0/4	0/6	0/4	0/2	1.8	24 %			5 890 €	6 150 €
20	<b>GARDEN COLLECTION</b> PROMODIM 86 Avenue Louis Blanc	COL	fév. 18	déc. 20		5/23	0/5	0/6	3/5	1/4	1/3	0.5	50 %			6 000 €	6 360 €
21	<b>LA VILLA SAINT HILAIRE</b> PROMODIM 5-7 Avenue du château	COL	déc. 18	juin 21		12/22	1/3	3/5	4/7	4/7		0.4	20 %			8 100 €	8 420 €
22	<b>REFLETS</b> SOGEPROM 18 et 19-21 avenue Louis Blanc	COL	nov. 17	déc. 20	mar. 19	0/67	0/13	0/24	0/17	0/12	0/1	4	52 %			6 860 €	7 120 €
23	<b>VILLA LOUIS BLANC</b> SOGEPROM 18 et 19-21 avenue Louis Blanc	COL	juil. 18	déc. 20	déc. 18	0/15	0/1	0/2	0/9	0/3		5	27 %			6 670 €	7 000 €

- MEV : Mise en vente - LIV : Livraison - FIN : Fin de commercialisation - V/M : Ventes par mois - %Inv : pourcentage ventes à investisseur - QPV : Quartier prioritaire de la ville