

Construction

Reprise de la construction et de la commercialisation de logements neufs en Ile-de-France

En 2015, l'activité sur le marché de la construction est plus dynamique qu'en 2014. Les autorisations de construction de logements dépassent l'objectif annuel de 70 000, tandis que les mises en chantiers de logements s'en rapprochent fortement. Les autorisations de locaux se redressent en raison d'une reprise des autorisations de bureaux. L'embellie se manifeste également sur la commercialisation de logements neufs.

Philippe Monier, DRIEA

Avec un volume de 72 200 logements autorisés, soit près de 20 % des permis de construire délivrés en France métropolitaine, la production francilienne de logements augmente de 12,4 % contre 3,8 % en France métropolitaine (*figure 1*). Elle renoue ainsi avec la croissance après deux années en demi-teinte. Cette reprise permet de retrouver un niveau proche de 2012, supérieur à l'objectif annuel de 70 000 logements, fixé par l'État dans la loi de 2010 du Grand Paris.

La situation est contrastée dans la région : l'évolution annuelle des permis de construire est particulièrement élevée dans les Yvelines et dans l'Essonne (+ 34,6 % et + 22,5 %), tandis qu'elle est négative dans le Val-d'Oise (- 11,3 %) (*figure 2*). La crise paraît résorbée : le volume d'autorisations régionales est supérieur de 62 % à celui de 2009, le plus bas de la décennie. Le différentiel est plus favorable en petite couronne (+ 77 %) qu'à Paris (+ 57 %) ou qu'en grande couronne (+ 50 %).

Redressement de la surface autorisée de locaux d'activité

Après deux années consécutives de baisse (de près de 20 % par an), la superficie autorisée des locaux d'activité se redresse de 16,9 % pour avoisiner 3,9 millions de m² de surface de plancher en 2015 (*figure 3*). Ce résultat s'explique en grande partie par la reprise des autorisations de bureaux (+ 50,7 %) après la forte baisse de 2014 (- 66 %). Ce poste représente, en 2015, le quart des surfaces de locaux autorisées comme les locaux de service public ou d'intérêt collectif dont les taux d'évolution sont toutefois nettement plus mesurés (+ 0,5 % en 2015). La

conjoncture est également favorable pour les locaux commerciaux et les entrepôts, dont les surfaces autorisées augmentent respectivement de 10,9 % et 2,3 %.

Niveau record du nombre de logements mis en chantier depuis 2000

Le volume des ouvertures de chantier estimées s'élève à 64 700 logements, soit un niveau record depuis 2000. Ce chiffre demeure néanmoins légèrement inférieur aux objectifs annuels de production. Le volume de logements mis en chantier dans la région dépasse de 53 % son niveau de 2009, année où il avait atteint le minimum de la décennie. Cet écart est encore plus élevé en petite couronne (+ 71 %). À Paris, il est proche de la moyenne régionale (+ 54 %) et plus modéré en grande couronne (+ 38 %). En France métropolitaine, le volume de mises en chantier en 2015 est identique à celui de 2009.

Transactions en hausse dans l'immobilier neuf francilien

De l'ordre de 25 000, les réservations de logements neufs atteignent, en 2015, un niveau record. Elles représentent près du quart des transactions enregistrées en France métropolitaine. La hausse annuelle constatée en Ile-de-France est cependant plus atténuée que celles des autres régions métropolitaines (+ 10,6 % contre + 20,5 %) (*figure 4*). Bien que les volumes de logements neufs mis en vente dans la région connaissent une progression plus faible que les réservations (+ 7,1 %), le stock de biens disponibles continue à progresser de 5 % ; il représente, en fin d'année 2015,

un volume légèrement inférieur à celui des ventes réalisées au cours de l'année (24 250).

En 2015, les ventes de maisons individuelles augmentent au même rythme que celles d'appartements. Elles représentent moins de 6 % des transactions en Ile-de-France contre près de 9 % dans le reste de la France métropolitaine. Leur prix moyen, en baisse pour la quatrième année consécutive, s'établit à 322 000 € (*figure 5*). Le prix moyen au m² des appartements neufs en Ile-de-France augmente de 1 % en 2015 et s'élève à 4 754 €/m², soit un niveau supérieur de 22 % au prix moyen constaté en France métropolitaine. ■

Méthodologie

La **base de données Sit@del2** rassemble les informations relatives aux autorisations de construire (permis accordés) et aux mises en chantier transmises par les services instructeurs (État, collectivités territoriales) au service statistique du ministère de l'Écologie, du développement durable et de l'énergie (MEDDE). Les mouvements relatifs à la vie du permis (dépôts, autorisations, annulations, modificatifs, déclarations d'ouverture de chantier, déclarations d'achèvement des travaux) sont exploités à des fins statistiques.

Les séries de la construction utilisées pour la conjoncture et le bilan économique sont élaborées à partir de cette base.

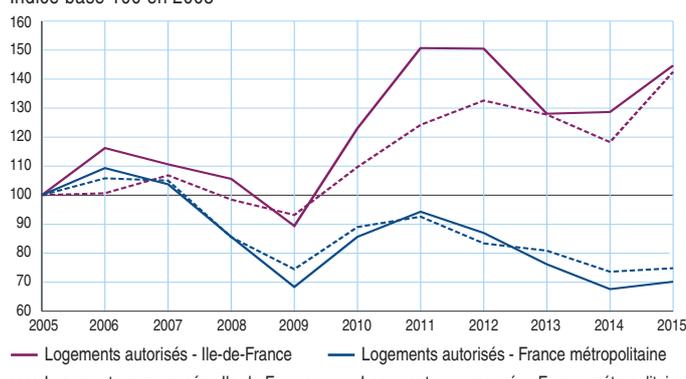
En matière de logement, les **séries d'estimations en date réelle** sont produites mensuellement pour évaluer le nombre d'autorisations et de mises en chantier. Elles visent à retracer dès le mois suivant l'ensemble des événements à leur date réelle. Sur la base des données collectées, les séries intègrent une estimation de l'information non encore remontée. Ces séries sont actualisées chaque mois pour prendre en compte les informations les plus récentes. Les estimations en date réelle corrigent des éventuels défauts de collecte des déclarations d'ouverture de chantier.

Pour en savoir plus

- Site de la DRIEA Ile-de-France : <http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr>

1 Évolution de la construction de logements

Indice base 100 en 2005



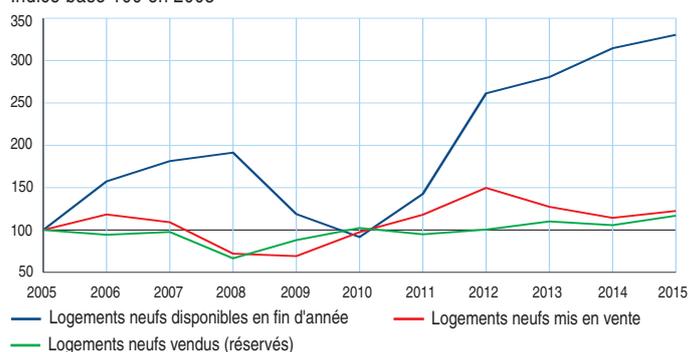
Données brutes provisoires arrondies à la centaine en date réelle.

Champ : logements individuels et collectifs.

Source : SOeS, Sit@del2, estimations au 13/04/16

4 Évolution de la commercialisation de logement neufs dans la région Ile-de-France

Indice base 100 en 2005



Données brutes.

Champ : permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers.

Source : SOeS, enquête ECLN

2 Logements autorisés par département

	Logements en 2015 (nombre)	Évolution 2015/2014 (en %)	Évolution annuelle moyenne 2014/2009 (1) (en %)
Paris	5 800	11,2	7,2
Seine-et-Marne	10 000	14,4	5,5
Yvelines	9 700	34,6	16,5
Essonne	8 000	22,5	-3,1
Hauts-de-Seine	9 000	7,3	5,2
Seine-Saint-Denis	13 000	11,4	13,7
Val-de-Marne	10 000	11,4	10,7
Val-d'Oise	6 400	-11,3	7,5
Ile-de-France	72 200	12,4	7,6
France métropolitaine	372 200	3,8	-0,2

(1) Taux d'évolution annuel qu'aurait connu la construction de logements, pour le département ou la région, si l'évolution avait été la même pour chaque année de la période considérée. Données brutes provisoires arrondies à la centaine en date réelle. Les évolutions sont calculées sur des données non arrondies.

Source : SOeS, Sit@del2, estimations au 13/04/16

3 Construction autorisée de locaux non résidentiels, selon le type

	Ile-de-France			France métropolitaine	
	Surfaces autorisées en 2015 (en milliers de m ²)	Évolution 2015/2014 (en %)	Évolution annuelle moyenne 2014/2009 (1) (en %)	Évolution 2015/2014 (en %)	Évolution annuelle moyenne 2014/2009 (1) (en %)
Artisanat	91	-13,3	13,6	-6,3	3,1
Bureaux	916	50,7	-8,6	4,7	-0,3
Commerce	601	10,9	7,2	1,9	-3,4
Entrepôt	604	2,3	4,6	8,2	1,4
Exploitation agricole ou forestière	103	33,1	6,9	15,4	-7,2
Hébergement hôtelier	310	64,4	8,8	32,8	-2,7
Industrie	249	20,0	-2,1	3,2	-3,6
Service public ou d'intérêt collectif	996	0,5	-0,9	-11,7	-5,5
Ensemble	3 871	16,9	0,0	5,2	-3,9

(1) Taux d'évolution annuel qu'aurait connu la construction de locaux, si l'évolution avait été la même pour chaque année de la période considérée.

Données brutes provisoires en date réelle.

Source : SOeS, Sit@del2, résultats au 13/04/16

5 Ventes des maisons et appartements neufs

	Ile-de-France			France métropolitaine		
	En 2015 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2015/2014 (en %)	Évolution annuelle moyenne 2014/2009 (2) (en %)	En 2015 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2015/2014 (en %)	Évolution annuelle moyenne 2014/2009 (2) (en %)
Maisons neuves						
Nombre de ventes (1)	1 398	10,6	-7,9	8 237	11,0	-12,3
Prix moyen par maison	322 303	-0,1	-0,5	9 315	-1,5	0,8
Appartements neufs						
Nombre de ventes (1)	23 556	10,6	4,8	94 301	18,6	-3,1
Prix moyen au m ²	4 754	1,0	2,4	3 892	0,6	2,8

(1) Réservations avec dépôt d'arrhes.

(2) Taux d'évolution annuel qu'auraient connu le nombre de ventes ou le prix moyen si l'évolution avait été la même pour chaque année de la période considérée.

Champ : permis de 5 logements ou plus destinés à la vente aux particuliers.

Source : SOeS, enquête ECLN