

Construction

2016, une très bonne année pour la construction et la commercialisation de logements neufs

En forte hausse en 2016, les autorisations et mises en chantier de logements confirment la reprise de la construction francilienne de logements, amorcée en 2015. Les ouvertures de chantier n'avaient pas été si élevées depuis les années 70 et dépassent désormais l'objectif annuel de 70 000 logements. La tendance est également très favorable pour la commercialisation de logements neufs. L'immobilier d'entreprise est plutôt dynamique, mais ne retrouve pas le niveau élevé de 2012.

Philippe Monier, DRIEA

En 2016, 90 300 permis de construire de logements ont été délivrés en Île-de-France. Ce chiffre confirme la reprise de la production francilienne de logements, amorcée en 2015. L'augmentation annuelle atteint 21,2 % dans la région, contre 14,8 % en France métropolitaine (*figure 1*). Elle est particulièrement élevée dans les départements du Val-d'Oise (+ 57,9 %), des Hauts-de-Seine (+ 54,3 %) et de Seine-Saint-Denis (+ 27,0 %). En revanche, ces autorisations diminuent de 27,3 % à Paris (*figure 2*).

Le volume des autorisations de logements est deux fois plus élevé en 2016 qu'en 2009, qui marque le point le plus bas des dix dernières années. Sur longue période, la Seine-Saint-Denis est le département qui connaît la plus forte progression : au début des années 2000, 10 % des autorisations régionales y étaient délivrées, cette part se rapproche désormais de 20 %.

Les logements autorisés dans la région francilienne représentent cette année 21 % des permis de construire délivrés en France métropolitaine.

Record du nombre de logements mis en chantier depuis 40 ans

En 2016, dans la région, le volume des ouvertures de chantier est estimé à 71 500 logements et dépasse pour la première fois l'objectif annuel fixé par l'État dans la loi du Grand Paris (70 000). Il n'avait pas atteint un tel niveau depuis 40 ans. Il dépasse ainsi de 70 % son niveau de 2009, année particulièrement morose. Entre 2009 et 2016, la dynamique de construction a davantage profité à la petite couronne qu'à

la grande couronne avec des mises en chantier en hausse respective de 105 % contre 53 %. À Paris, les mises en chantier sont restées assez stables sur la période (+ 3 %). En France métropolitaine, la conjoncture dans le domaine de la construction est moins favorable : le volume des mises en chantier progresse seulement de 9 % depuis 2009 et demeure inférieur au niveau d'avant crise (365 000 logements en 2016 contre 470 000 en 2007).

Légère augmentation de la surface autorisée de locaux d'activité

Après leur effondrement en 2014, les surfaces autorisées de bureaux continuent de se redresser : + 22,8 % en 2016. Elles constituent à nouveau le premier segment de construction non résidentielle (plus du quart de la construction régionale), juste devant les constructions de service public (*figure 3*). Les locaux destinés à l'industrie et ceux destinés au commerce sont les autres segments dynamiques (respectivement + 61,8 % et + 14,9 %). Globalement, les surfaces de locaux autorisées dans la région s'élèvent en 2016 à 4,3 millions de m², en progression de 6,3 % par rapport à 2015 ; elles représentent 12 % des surfaces autorisées en France métropolitaine.

Transactions en nette hausse dans l'immobilier neuf francilien

Les réservations de logements neufs en Île-de-France atteignent en 2016 un niveau record, de l'ordre de 33 000 transactions. Elles progressent plus fortement qu'en province (+ 30,0 % contre + 17,8 %) et représentent plus du quart des transactions enre-

gistrées en France métropolitaine (*figure 4*). Les mises en vente de logements neufs dans la région augmentent à un rythme plus modéré que les réservations (+ 21,8 %). Le stock de biens disponibles, réduit de 4 % en fin d'année, représente 70 % du volume des ventes réalisées (23 300 logements).

En 2016, les ventes de maisons neuves individuelles augmentent plus vite que celles des appartements neufs (+ 48,4 % contre + 28,3 %). Elles représentent seulement six transactions sur cent en Île-de-France contre neuf sur cent en moyenne dans les autres régions métropolitaines. Après quatre années de baisse, le prix moyen des maisons neuves progresse de 3,0 %. La hausse des prix est plus modérée pour les appartements (+ 1,2 %). ■

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'Environnement, de l'Énergie et de la Mer (MEEM). 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.

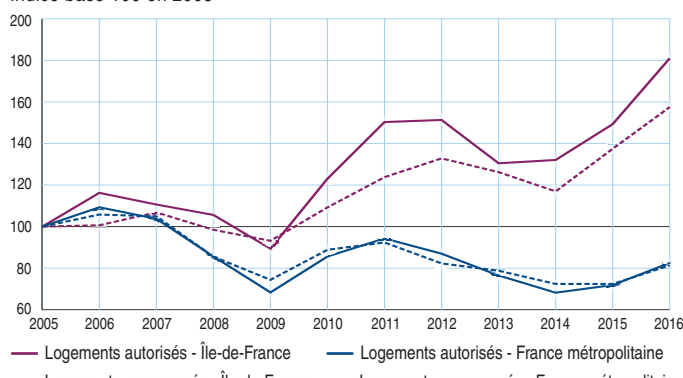
En matière de logement, les séries d'estimations en date réelle sont produites mensuellement pour évaluer le nombre d'autorisations et de mises en chantier. Elles visent à retracer dès le mois suivant l'ensemble des événements à leur date réelle. Sur la base des données collectées, les séries intègrent 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 Île-de-France : <http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr>

1 Évolution de la construction de logements

Indice base 100 en 2005



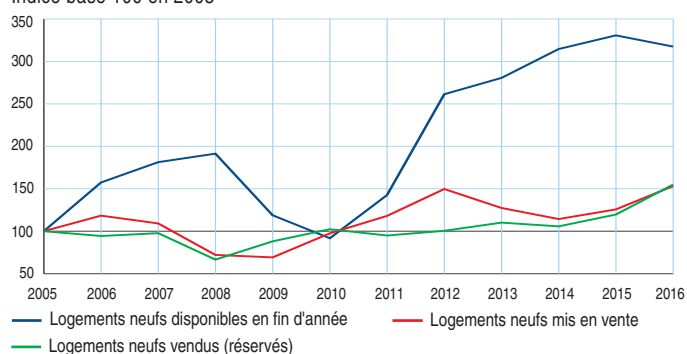
Données brutes provisoires arrondies à la centaine en date réelle.

Champ : logements individuels et collectifs.

Source : SOeS, Sit@del2, estimations au 30/03/17.

4 Évolution de la commercialisation de logement neufs dans la région Île-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 2016 (nombre)	Évolution 2016/2015 (en %)	Évolution annuelle moyenne 2015/2010 (1) (en %)
Paris	4 000	-27,3	15,5
Seine-et-Marne	11 600	17,0	2,0
Yvelines	9 900	5,1	7,6
Essonne	11 800	20,8	-0,3
Hauts-de-Seine	14 400	54,3	7,6
Seine-Saint-Denis	16 700	27,0	4,3
Val-de-Marne	11 300	6,3	4,8
Val-d'Oise	10 700	57,9	-2,7
Île-de-France	90 300	21,4	3,9
France métropolitaine	437 800	14,8	-3,4

(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.

Champ : France métropolitaine. 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 30/03/17.

3 Construction autorisée de locaux non résidentiels, selon le type

	Île-de-France			France métropolitaine	
	Surfaces autorisées en 2016 (en milliers de m ²)	Évolution 2016/2015 (en %)	Évolution annuelle moyenne 2015/2010 (1) (en %)	Évolution 2016/2015 (en %)	Évolution annuelle moyenne 2015/2010 (1) (en %)
Artisanat	123	6,6	8,0	0,5	-3,8
Bureaux	1 150	22,8	-0,2	8,6	0,2
Commerce	694	14,9	-0,2	8,5	-2,5
Entrepôt	449	-26,2	6,1	17,8	4,3
Exploitation agricole ou forestière	111	2,5	6,3	-10,7	-3,7
Hébergement hôtelier	309	-14,5	11,0	-6,6	2,2
Industrie	381	61,8	-18,6	8,3	-3,2
Service public ou d'intérêt collectif	1 034	0,6	-3,5	8,1	-8,7
Ensemble	4 250	6,3	-1,3	2,9	-2,9

(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 30/03/17.

5 Ventes des maisons et appartements neufs

	Île-de-France			France métropolitaine		
	En 2016 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2016/2015 (en %)	Évolution annuelle moyenne 2015/2010 (2) (en %)	En 2016 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2016/2015 (en %)	Évolution annuelle moyenne 2015/2010 (2) (en %)
Maisons neuves						
Nombre de ventes (1)	2 085	48,4	-8,7	10 212	22,4	-8,1
Prix moyen par maison	331 944	3,0	0,7	256 995	3,4	0,8
Appartements neufs						
Nombre de ventes (1)	30 987	28,3	4,2	114 846	20,4	-1,4
Prix moyen au m ²	4 822	1,2	0,9	3 993	2,3	1,8

(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.