

Construction

2017, une excellente année pour la construction et la commercialisation de logements neufs

La reprise de la construction francilienne se confirme en 2017 avec des niveaux records d'autorisations et de mises en chantier de logements, dépassant nettement l'objectif annuel de 70 000 logements. La commercialisation de logements neufs progresse. Les surfaces autorisées de locaux non résidentiels augmentent, notamment pour les entrepôts et les bureaux. La conjoncture est également favorable sur le marché de l'immobilier neuf, notamment pour les ventes d'appartements.

Philippe Monier, DRIEA

Avec un volume de 99 400 logements autorisés (un permis de construire sur cinq délivré en France métropolitaine), la production francilienne de logements confirme sa reprise, amorcée en 2015. En 2017, elle augmente de 12,6 % en Île-de-France contre 8,0 % en France métropolitaine (*figure 1*). Le nombre d'autorisations délivrées en 2017 dépasse même celui, cumulé, de 2008 et 2009, années les moins dynamiques de la décennie. La hausse est particulièrement élevée dans les départements de Seine-et-Marne (28,1 %) et du Val-de-Marne (26,9 %), en revanche, les autorisations fléchissent dans l'Essonne (- 6,2 %) (*figure 2*). La Seine-Saint-Denis est, sur longue période, le département ayant le plus bénéficié du dynamisme du marché du logement : les autorisations y étant délivrées représentent 17 % du total régional, contre 10 % au début des années 2000.

Record du nombre de logements mis en chantier depuis 40 ans

En Île-de-France, le volume annuel des ouvertures de chantier s'élève à 82 100 logements en 2017. Il est en hausse de 23,5 % par rapport à 2016 (+ 16,8 % en France métropolitaine) et dépasse l'objectif de 70 000 logements, fixé par l'État dans la loi du Grand Paris. L'évolution est plus favorable à Paris et en petite couronne (+ 28,5 % dans le cœur d'agglomération) qu'en grande couronne (+ 18,4 %). La construction francilienne représente près de 20 % des logements mis en chantier au niveau national, soit la part la plus importante depuis 2000.

Forte augmentation de la surface de locaux d'activité

Après le creux de 2014, la construction francilienne de locaux d'activité se redresse. En 2017, les surfaces autorisées augmentent de 21,3 % par rapport à 2016 (*figure 3*). Les autorisations des surfaces d'entrepôt progressent de 139,3 % et atteignent 1,3 million de m², un niveau record depuis 2000. Les entrepôts constituent cette année le deuxième segment de construction de locaux après les bureaux. Depuis 2014, la conjoncture est également plus favorable sur le marché des bureaux : leurs surfaces autorisées poursuivent leur remontée en 2017 (+ 13,5 %). Celles-ci s'établissent à 1,4 million de m², soit 14 % de plus que la moyenne des dix dernières années. En ce qui concerne les locaux de service public, les autorisations augmentent de 10,3 % (1,2 million de m²). Ces trois segments, qui représentent 70 % des surfaces autorisées (contre 44 % en France métropolitaine), dynamisent le marché régional de locaux avec 5,5 millions de m² au total.

Malgré le regain d'activité, les surfaces de locaux non résidentiels mis en chantier sont encore inférieures au niveau des 4 millions de m² annuels constatés avant la crise de 2008. La production francilienne de locaux représente près de 12 % de la production nationale.

Transactions en nette hausse dans l'immobilier neuf francilien

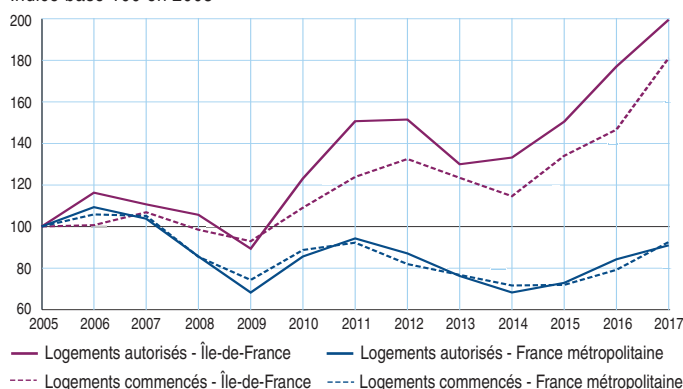
En 2017, les réservations de logements neufs en Île-de-France atteignent un niveau record avec 35 400 unités (*figures 4 et 5*). Elles progressent fortement dans la région par rapport à 2016 (+ 5,4 % contre + 2,1 % en France métropolitaine). Ces réservations représentent plus du quart des transactions enregistrées en France métropolitaine. Les ventes d'appartements neufs, qui pèsent à hauteur de 95 % des transactions en Île-de-France, expliquent la bonne tenue de l'immobilier neuf, les transactions diminuant nettement pour les maisons individuelles (- 22,2 %). Le prix moyen au m² des appartements neufs franciliens évolue peu (+ 0,3 % en 2017) et s'établit à 4 757 €/m². Le coût des logements est plus cher en Île-de-France, en revanche le différentiel de prix avec les autres régions s'est réduit au fil des ans : il est passé de 30 % il y a 15 ans à 20 % actuellement. Le prix des maisons a augmenté de 2,9 % en 2017 (339 300 € en moyenne). Le différentiel de prix avec le niveau national est de l'ordre de 30 % contre 40 % il y a encore 15 ans. Les mises en vente de logements neufs dans la région progressent de 4,6 %, à un rythme proche de celui des réservations. Le stock de biens disponibles, en hausse de 10,1 % en fin d'année, représente 77 % du volume des ventes réalisées (27 300 logements). ■

Pour en savoir plus

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

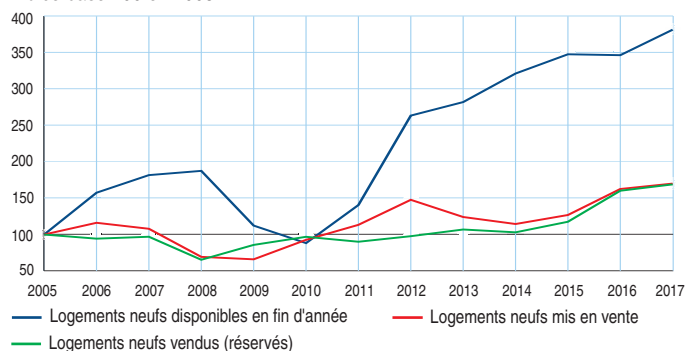
1 Évolution de la construction de logements

Indice base 100 en 2005



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

Indice base 100 en 2005



2 Logements autorisés par département

	Logements en 2017 (nombre)	Évolution 2017/2016 (en %)	Évolution annuelle moyenne 2016/2011 (1) (en %)
Paris	4 400	5,4	-10,4
Seine-et-Marne	14 700	28,1	1,3
Yvelines	11 500	15,8	1,6
Essonne	11 100	-6,2	4,2
Hauts-de-Seine	15 300	7,6	7,6
Seine-Saint-Denis	17 200	5,0	6,0
Val-de-Marne	13 200	26,9	2,9
Val-d'Oise	12 000	21,7	6,3
Île-de-France	99 400	12,6	3,3
France métropolitaine	482 600	8,0	-2,2

(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 : SDES, Sit@del2, estimations au 28 mars 2018.

3 Construction autorisée de locaux non résidentiels, selon le type

	Île-de-France			France métropolitaine	
	Surfaces autorisées en 2017 (en milliers de m ²)	Évolution 2017/2016 (en %)	Évolution annuelle moyenne 2016/2011 (1) (en %)	Évolution 2017/2016 (en %)	Évolution annuelle moyenne 2016/2011 (1) (en %)
Artisanat	134	10,0	0,7	5,1	-3,1
Bureaux	1 408	13,5	-5,7	7,9	-3,3
Commerce	726	5,0	8,2	-0,6	-0,5
Entrepôt	1 284	139,3	-1,4	-3,6	8,2
Exploitation agricole ou forestière	105	0,4	12,3	-5,4	-4,0
Hébergement hôtelier	349	7,0	9,0	11,7	2,2
Industrie	256	-35,2	10,4	-6,8	-1,8
Service public ou d'intérêt collectif	1 194	10,3	-4,1	0,6	-7,8
Ensemble	5 456	21,3	-0,7	-1,3	-2,3

(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 : SDES, Sit@del2, résultats au 28 mars 2018.

5 Ventes des maisons et des appartements neufs

	Île-de-France			France métropolitaine		
	En 2017 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2017/2016 (en %)	Évolution annuelle moyenne 2016/2011 (2) (en %)	En 2017 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2017/2016 (en %)	Évolution annuelle moyenne 2016/2011 (2) (en %)
Maisons neuves						
Nombre de ventes (1)	1 744	-22,2	10,7	10 639	-3,1	1,9
Prix moyen par maison	339 285	2,9	-0,3	260 898	2,1	0,8
Appartements neufs						
Nombre de ventes (1)	33 654	7,4	12,3	119 178	2,6	5,5
Prix moyen au m ²	4 757	0,3	-0,4	3 974	0,5	1,1

(1) Réservations avec dépôt d'arrhes.

(2) Taux d'évolution annuel qu'aurait 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 : SDES, enquête ECLN.