

Construction

Une activité toujours soutenue en 2018 malgré un fléchissement

Pour la première fois depuis quatre ans, les autorisations délivrées pour la construction de logements et locaux non résidentiels diminuent en 2018. Le volume des mises en chantier, stable cette année, pourrait s'en ressentir dès 2019. Cependant, le marché de l'immobilier reste dynamique, à l'image des transactions dans les logements neufs, qui enregistrent un niveau record en 2018.

Philippe Monier, DRIEA

Après quatre années d'augmentation soutenue, la dynamique francilienne de construction de logements fléchit en 2018 avec une baisse de 7,9 % des autorisations (*figure 1*). Avec 90 500 logements autorisés en 2018, la région concentre toujours près de 20 % des autorisations à l'échelle nationale et dépasse pour la quatrième année consécutive les objectifs de production de la loi Grand Paris, fixée à 70 000 logements. Par rapport à 2017, les évolutions diffèrent fortement selon les départements : de -25 % dans le Val-d'Oise et la Seine-et-Marne à +14,5 % dans les Hauts-de-Seine (*figure 2*).

Légère baisse des surfaces autorisées de locaux d'activité

En 2018, les surfaces autorisées de locaux non résidentiels diminuent également de 7,8 % en Île-de-France après trois années de hausse (*figure 3*). Avec près de 5 millions de m² (13,7 % des surfaces autorisées en France), elles demeurent néanmoins à un niveau parmi les plus élevés depuis 2008.

Avertissement

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 (date effective de l'autorisation ou date de la mise en chantier). 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.

Hors période de crise, les surfaces autorisées des locaux de service public restent les plus stables, avec 1,2 million de m² en 2018 (+0,9 %). Elles représentent le quart des surfaces régionales de locaux autorisés. Les surfaces autorisées de bureaux poursuivent leur remontée depuis 2015 (+12,7 % en 2018) et atteignent 1,6 million de m², presque le niveau maximum de la décennie. Trois m² de bureaux autorisés sur dix en France le sont dans la région. La surface d'entrepôts autorisée (700 000 m²), en baisse de 43,7 % après une année 2017 exceptionnelle, demeure l'une des plus importantes depuis 2000. Néanmoins, la place de l'Île-de-France tend à se réduire (11,2 % des surfaces nationales). Ces trois segments représentent 70 % des surfaces autorisées dans la région contre 48 % en France métropolitaine.

Stabilisation à un niveau élevé du nombre de logements mis en chantier

Après le record de 2017, le volume des ouvertures de chantier estimées (*Avertissement*) se stabilise à près de 85 000 logements. Il augmente en grande couronne (+5,4 %) mais diminue à Paris et en petite couronne (-5,7 % en moyenne).

En 2017, les surfaces de locaux d'activité mis en chantier progressent de 50 % et

retrouvent les niveaux d'avant 2008 (près de 4 millions de m²). La production francilienne représente 16 % de la production nationale, en hausse de 6,4 %.

Niveau record des transactions dans l'immobilier neuf francilien

En hausse de 10,1 % en 2018 (*figure 4*), les réservations en Île-de-France atteignent un niveau record avec des ventes de 38 800 logements neufs. Elles représentent 30 % des transactions enregistrées en France métropolitaine, qui baissent de 1,9 % au niveau national. Les ventes d'appartements (95 % des transactions régionales) et de maisons augmentent dans des proportions similaires. Le prix moyen au m² des appartements neufs (+1,3 % en 2018) atteint 4 812 euros/m², près de 20 % de plus qu'en moyenne nationale. Ce différentiel de prix s'est cependant réduit : il était de plus de 30 % il y a 15 ans. De même, pour les maisons individuelles, dont le prix moyen s'établit à 332 700 euros, le différentiel atteint 26 % contre 40 % il y a 15 ans (*figure 5*).

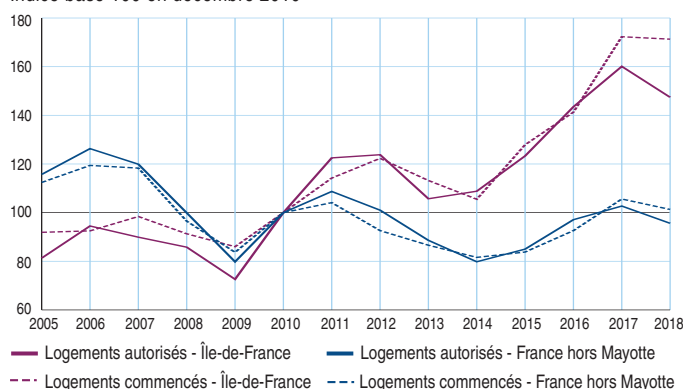
Les mises en vente de logements neufs (36 600 logements) progressent de 4,6 %. Le stock de biens disponibles, en augmentation de 1,8 % en fin d'année 2018, représente 77 % du volume des ventes réalisées (29 900 logements). ■

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 décembre 2010



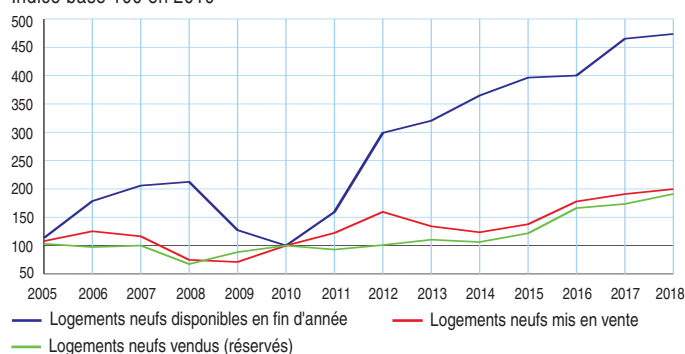
Données estimées provisoires arrondies à la centaine en date réelle.

Champ : logements individuels, collectifs et en résidence.

Source : SDES, Sit@del2, estimations au 27 mars 2019.

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

Indice base 100 en 2010



Données 2018 redressées pour les logements neufs disponibles et mis en vente.

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

Source : SDES, enquête ECLN.

2 Logements autorisés par département

| | Logements en 2018 (nombre) | Évolution 2018/2017 (en %) | Évolution annuelle moyenne 2017/2012* (en %) |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|--|
| Paris | 4 100 | -5,7 | -4,3 |
| Seine-et-Marne | 11 200 | -24,5 | 8,1 |
| Yvelines | 9 900 | -13,5 | 3,2 |
| Essonne | 12 000 | 5,8 | 2,1 |
| Hauts-de-Seine | 17 000 | 14,5 | 8,2 |
| Seine-Saint-Denis | 17 300 | 1,1 | 5,5 |
| Val-de-Marne | 10 500 | -19,7 | 7,0 |
| Val-d'Oise | 8 500 | -24,6 | 6,7 |
| Île-de-France | 90 500 | -7,9 | 5,3 |
| France hors Mayotte | 455 600 | -6,9 | 0,3 |

* 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 données non arrondies. En raison des arrondis, des totaux peuvent légèrement différer de la somme des éléments qui les composent.

Source : SDES, Sit@del2, estimations au 27 mars 2019.

3 Construction autorisée de locaux non résidentiels, selon le type

| | Île-de-France | | | France entière | |
|---------------------------------------|---|-------------------------------|---|-------------------------------|---|
| | Surfaces autorisées en 2018 (en milliers de m ²) | Évolution 2018/2017 (en %) | Évolution annuelle moyenne 2017/2012* (en %) | Évolution 2018/2017 (en %) | Évolution annuelle moyenne 2017/2012* (en %) |
| Artisanat | 174 | 34,6 | 6,4 | 11,6 | -0,4 |
| Bureaux | 1 558 | 12,7 | -3,0 | 11,6 | -0,3 |
| Commerce | 516 | -25,4 | 2,7 | -23,6 | -0,1 |
| Entrepôt | 701 | -43,7 | 2,6 | 1,5 | 1,8 |
| Exploitation agricole ou forestière | 125 | 20,9 | -0,3 | -11,8 | -2,5 |
| Hébergement hôtelier | 283 | -20,6 | 9,2 | -11,8 | 4,9 |
| Industrie | 375 | 47,6 | -1,5 | 4,7 | -2,2 |
| Service public ou d'intérêt collectif | 1 244 | 0,9 | 1,0 | 0,2 | -3,0 |
| Ensemble | 4 975 | -7,8 | 0,8 | -3,8 | -1,0 |

* 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 27 mars 2019.

5 Ventes des maisons et des appartements neufs

| | Île-de-France | | | France métropolitaine | | |
|------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|--|-------------------------------------|-------------------------------|--|
| | En 2018 (nombre ou prix en euro) | Évolution 2018/2017 (en %) | Évolution annuelle moyenne 2017/2012 (2) (en %) | En 2018 (nombre ou prix en euro) | Évolution 2018/2017 (en %) | Évolution annuelle moyenne 2017/2012 (2) (en %) |
| Maisons neuves | | | | | | |
| Nombre de ventes (1) | 1 951 | 11,9 | 9,6 | 9 430 | -10,1 | 4,7 |
| Prix moyen par maison | 332 738 | -2,0 | 0,8 | 264 334 | 0,6 | 1,0 |
| Appartements neufs | | | | | | |
| Nombre de ventes (1) | 36 844 | 10,1 | 11,6 | 118 534 | -1,2 | 9,6 |
| Prix moyen au m ² | 4 812 | 1,3 | 0,0 | 4 084 | 3,0 | 0,6 |

(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 : SDES, enquête ECLN.