

Construction

Malgré un repli en 2019, la construction se maintient à un niveau élevé en Île-de-France

Pour la deuxième année consécutive, les autorisations délivrées pour la construction de logements et locaux non résidentiels en Île-de-France diminuent en 2019. Le volume des mises en chantier est également en repli mais moins nettement. Cependant, le marché de l'immobilier reste dynamique, les ventes de logements neufs enregistrant un nouveau record en 2019.

Mathieu Écoiffier (DRIEA)

Après avoir atteint un pic en 2017, la construction de logements fléchit de nouveau en 2019 avec une baisse de 10,4 % des autorisations (*figure 1*). Néanmoins, avec 82 000 logements autorisés en 2019, l'Île-de-France se caractérise toujours par un haut niveau de construction avec une évolution annuelle moyenne nettement plus forte qu'à l'échelle nationale depuis 2013. Le volume d'autorisations dépasse pour la cinquième année consécutive l'objectif de production de la loi Grand Paris, fixé à 70 000 logements. Les évolutions sur un an varient fortement selon les départements : de - 33,2 % dans l'Essonne à + 18,4 % en Seine-et-Marne (*figure 2*).

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

Après un volume record en 2017 et une stabilisation en 2018, le volume estimé des ouvertures de chantier (*Avertissement*) baisse de 1,9 % pour atteindre environ 80 900 logements. Toutefois, deux départements enregistrent une hausse, du fait notamment des travaux d'aménagement urbain autour des futures gares du Grand Paris Express : les Hauts-de-Seine (+ 41,4 %) et la Seine-Saint-Denis (+ 16,2 %). Les autres départements connaissent une diminution allant de 26,0 % pour la Seine-et-Marne à 5,1 % pour l'Essonne.

Légère baisse des surfaces autorisées de locaux d'activité

En 2019, les surfaces autorisées de locaux non résidentiels diminuent également (- 4,3 %) en Île-de-France (*figure 3*). Avec 4,8 millions de m², elles demeurent néanmoins à un niveau parmi les plus élevés depuis 2008.

Les surfaces autorisées des locaux de service public sont en nette baisse, - 17,0 %, avec un peu plus de 1 million de m² en 2019. Elles représentent environ un cinquième des surfaces régionales de locaux autorisés. Après un pic atteint en 2018, le volume des surfaces autorisées de bureaux se replie également (- 11,0 % en 2019) et atteint près de 1,4 million de m², soit presque un tiers du total régional des locaux autorisés. À l'inverse, le volume des surfaces d'entrepôts autorisées (900 000 m²) progresse fortement (+ 30,9 % en 2019). Ces trois segments représentent près de 70 % des surfaces autorisées dans la région contre environ la moitié en France.

Nouveau record des transactions dans l'immobilier neuf francilien

En hausse de 3,3 % en 2019 (*figure 4*), les réservations en Île-de-France atteignent un niveau record avec plus de 40 000 ventes de logements neufs, appartements et maisons confondus (*figure 5*). Elles représentent

31,1 % des transactions enregistrées en France métropolitaine, qui sont stables en 2019. Les ventes d'appartements neufs (95,7 % des transactions régionales) sont en hausse de 4,0 % alors que les ventes de maisons neuves baissent de 10,3 %. Le prix moyen au m² des appartements neufs continue d'augmenter en 2019 (+ 3,5 %) et atteint 4 979 €/m², soit 17 % de plus qu'en France métropolitaine. Cet écart s'est cependant réduit : il était de plus de 30 % en 2005. De même, pour les maisons individuelles, dont le prix moyen s'établit à 346 601 €, il est de 24 % contre 47 % il y a quinze ans.

En revanche, en ce qui concerne l'offre, l'année 2019 est marquée par un repli avec 30 200 logements mis en vente, soit une baisse de 20 % par rapport à 2018. Compte tenu du volume des réservations, le stock de biens disponibles a ainsi baissé de 20,5 % par rapport à 2018. Sept mois seulement sont nécessaires pour écouler le stock de logements neufs en Île-de-France, contre dix mois à la même période il y a un an. ■

Avertissement

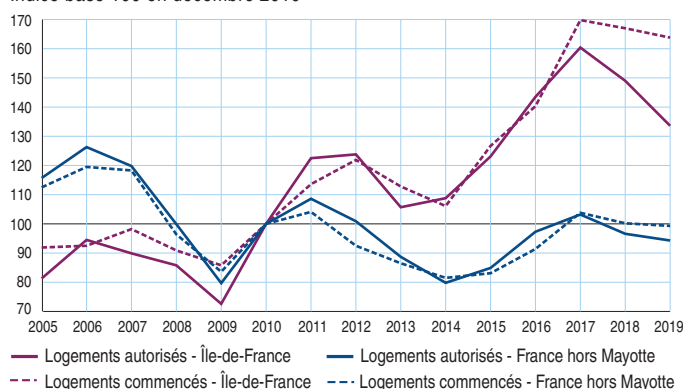
En matière de logement, les séries d'estimations en date réelle sont produites mensuellement pour évaluer le nombre d'autorisations et de mises en chantier. Elles visent à retracer, dès le mois suivant, l'ensemble des événements à leur date réelle (date effective de l'autorisation ou date de la mise 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.

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

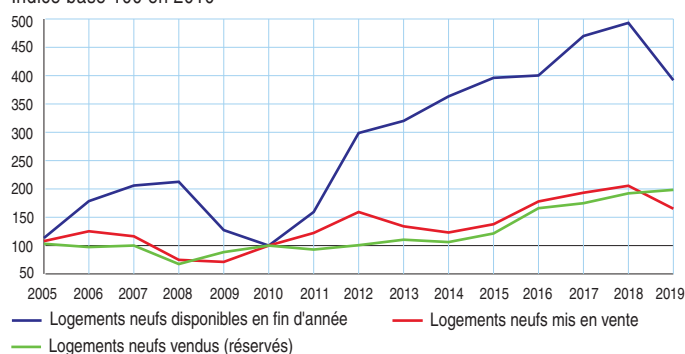
Indice base 100 en décembre 2010



Données estimées provisoires arrondies à la centaine en date réelle.
Champ : logements individuels, collectifs et en résidence.
Source : SDES, Sit@del2, estimations au 27 février 2020.

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

Indice base 100 en 2010



Données 2019 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 Construction autorisée de logements par département

	Logements en 2019 (nombre)	Évolution 2019/2018 (en %)	Évolution annuelle moyenne 2018/2013* (en %)
Paris	3 100	-24,5	6,2
Seine-et-Marne	12 800	18,4	0,1
Yvelines	9 300	-4,7	1,8
Essonne	8 300	-33,2	3,1
Hauts-de-Seine	11 800	-31,2	12,7
Seine-Saint-Denis	17 300	-4,7	12,6
Val-de-Marne	11 400	7,9	12,3
Val-d'Oise	8 000	-6,1	5,3
Île-de-France	82 000	-10,4	6,9
France hors Mayotte	449 400	-2,4	1,5

* 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.
Source : SDES, Sit@del2, estimations au 27 février 2020.

3 Construction autorisée de locaux non résidentiels, selon le type

	Île-de-France			France entière	
	Surfaces autorisées en 2019 (en milliers de m ²)	Évolution 2019/2018 (en %)	Évolution annuelle moyenne 2018/2013* (en %)	Évolution 2019/2018 (en %)	Évolution annuelle moyenne 2018/2013* (en %)
Artisanat	149	-22,7	19,4	-2,1	5,8
Bureaux	1 388	-11,0	2,6	3,6	4,9
Commerce	522	-2,0	6,2	-5,1	-1,9
Entrepôt	904	30,9	11,4	22,0	8,8
Exploitation agricole ou forestière	198	44,6	6,7	-5,1	-4,4
Hébergement hôtelier	248	-16,4	13,4	-1,3	8,8
Industrie	372	0,0	9,0	-1,0	4,0
Service public ou d'intérêt collectif	1 045	-17,0	5,7	-8,2	-2,0
Ensemble	4 826	-4,3	6,3	1,3	0,9

* 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, estimations au 27 février 2020.

5 Ventés des maisons et des appartements neufs

	Île-de-France			France métropolitaine		
	En 2019 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2019/2018 (en %)	Évolution annuelle moyenne 2018/2013 (2) (en %)	En 2019 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2019/2018 (en %)	Évolution annuelle moyenne 2018/2013 (2) (en %)
Maisons neuves						
Nombre de ventes (1)	1 722	-10,3	9,1	8 607	-8,9	2,3
Prix moyen par maison	346 601	2,2	1,1	278 795	4,8	1,7
Appartements neufs						
Nombre de ventes (1)	38 563	4,0	11,9	120 940	0,7	9,4
Prix moyen au m ²	4 979	3,5	0,7	4 250	4,1	1,2

(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.