

# En 2020, le repli de l'activité est plus marqué qu'en France, mais le poids régional reste élevé

En 2020 et pour la troisième année consécutive, les volumes autorisés de construction de logements diminuent en Île-de-France. Cette baisse amorcée en 2018 a toutefois été accentuée par la crise sanitaire et les deux trimestres de confinement en 2020. Les transactions dans l'immobilier neuf marquent également le pas, que ce soit pour les réservations ou les mises en vente.

En 2020, les autorisations pour la construction de logements ont baissé de 23,4 % en Île-de-France, bien plus fortement qu'en France hors Mayotte (- 13,9 %)

► **figure 1.** Pour la première fois depuis 2015, le volume de logements autorisés est en dessous de l'objectif de 70 000 logements par an pendant 25 ans fixé par la loi relative au Grand Paris de 2010. En effet, 62 900 logements ont été autorisés dans la région, ce qui représente 16,3 % des autorisations nationales.

La baisse des autorisations est moins marquée dans certains départements, notamment dans les Hauts-de-Seine (- 12,8 %) et en Seine-Saint-Denis (- 20,3 %), qui portent les grands projets d'aménagement de la région (Grand Paris Express et Jeux olympiques et paralympiques de Paris 2024) et représentent plus du tiers des autorisations franciliennes.

### Diminution du nombre de logements mis en chantier

Après une progression annuelle moyenne de 7,8 % entre 2014 et 2019, le volume des ouvertures de chantier estimées diminue fortement en 2020, de 17,4 %, à environ 62 700 logements, soit une baisse moins marquée que celle des autorisations

► **figure 2.** Tous les départements franciliens sont touchés par cette diminution, mais de manière très différente

#### ► 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.

entre Paris (- 41,3 %), l'Essonne (- 33,2 %) ou la Seine-et-Marne (- 2,6 %).

### Les surfaces autorisées de locaux d'activité à leur niveau le plus bas depuis 2014

En 2020, les surfaces autorisées de locaux non résidentiels chutent de 26,1 % en Île-de-France pour 3,8 millions de m<sup>2</sup>, soit une baisse similaire à celle de la France entière (- 23,3 %) ► **figure 3.** Cela marque la fin des fortes hausses mesurées entre 2014 et 2019 (+ 10,3 % par an en moyenne, contre + 5,1 % en France entière).

Les trois segments, bureaux, entrepôts et services publics, qui comptent le plus de surfaces autorisées en Île-de-France enregistrent de fortes baisses. Ainsi, les surfaces autorisées de bureaux diminuent nettement (- 28,0 %), après avoir connu une forte progression entre 2014 et 2019 (+ 22,8 % par an en moyenne); elles représentent près d'un tiers des surfaces régionales de locaux autorisés, soit 1,2 million de m<sup>2</sup>. Il est encore trop tôt pour juger si cette baisse est simplement un effet des restrictions sanitaires de 2020 ou si elle amorce une tendance plus durable en lien avec le développement du télétravail dans les entreprises franciliennes. Après un pic atteint en 2017, les surfaces autorisées d'entrepôts se replient également (- 37,2 % en 2020) et atteignent près de 588 000 m<sup>2</sup>, soit 15,4 % du total régional des locaux autorisés. Par ailleurs, les surfaces de locaux de services publics autorisées (818 000 m<sup>2</sup>) sont en baisse de 23,6 % en 2020.

En Île-de-France, seules les autorisations de surfaces d'hébergement hôtelier ne diminuent pas en 2020, passant de 260 000 m<sup>2</sup> en 2019 à 292 000 en 2020, soit dans le même ordre de grandeur des surfaces autorisées dans ce secteur ces cinq dernières années.

#### ► Pour en savoir plus

- Site de la DRIEAT : <http://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr>

### Chute des transactions dans l'immobilier neuf francilien

En 2020, les réservations en Île-de-France diminuent plus fortement qu'en France métropolitaine (- 32,5 % contre - 24,1 %)

► **figure 4.** Avec 27 400 ventes de logements neufs, appartements et maisons confondus, la région représente 28 % des transactions nationales. La baisse est aussi marquée pour les ventes d'appartements (96 % des transactions régionales) que pour les ventes de maisons (respectivement - 32,6 % et - 30,3 %) ► **figure 5.**

Malgré la crise sanitaire, le prix moyen au m<sup>2</sup> des appartements neufs continue d'augmenter en 2020 (+ 2,1 %) et atteint 5 094 euros/m<sup>2</sup>, soit 18 % de plus que la moyenne nationale. Ce différentiel de prix s'est cependant réduit : il était de plus de 31 % en 2000. De même, pour les maisons individuelles, dont le prix moyen progresse de 6,9 % en 2020 pour s'établir à 375 451 euros, l'écart avec la France métropolitaine atteint 29 % contre 40 % en 2000.

L'offre diminue pour la deuxième année consécutive avec 19 000 logements mis en vente, soit une baisse de 39,4 % par rapport à 2019. Avec un nombre de ventes supérieur à l'offre, les logements neufs disponibles en fin d'année reculent également de 18 % pour atteindre 21 000 logements. Ce stock de logements neufs reste toutefois 3,4 fois supérieur à son niveau de 2010.

Quant aux logements anciens, les volumes de ventes reculent de 12 % par rapport à 2019 mais ils restent encore supérieurs de 4 % à la moyenne de ces dix dernières années. Avec près de 160 000 logements anciens vendus en un an en Île-de-France, l'année 2020 retrouve des niveaux similaires à l'année 2016. Les prix sont restés en hausse annuelle, dans la continuité des évolutions passées pour les appartements et à un rythme plus soutenu pour les maisons (respectivement + 6,1 % et + 7 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2020). ●

Noémie Oswalt (DRIEAT)

## ► 1. Construction autorisée de logements par département

En %

	Logements en 2020 (nombre)	Évolution 2020/2019	Évolution annuelle moyenne 2019/2014*
Paris	3 000	-1,0	-10,2
Seine-et-Marne	10 200	-19,2	7,3
Yvelines	6 700	-30,4	5,7
Essonne	5 500	-34,4	2,3
Hauts-de-Seine	10 700	-12,8	7,6
Seine-Saint-Denis	13 600	-20,3	6,4
Val-de-Marne	7 600	-33,1	4,0
Val-d'Oise	5 700	-27,6	-0,3
<b>Île-de-France</b>	<b>62 900</b>	<b>-23,4</b>	<b>4,1</b>
<b>France hors Mayotte</b>	<b>386 800</b>	<b>-13,9</b>	<b>3,3</b>

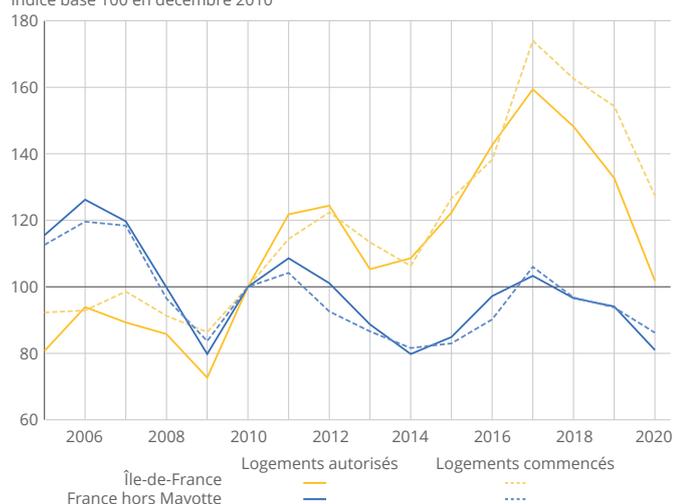
\* Taux d'évolution annuel qu'aurait connu la construction de logements, pour le département ou la région, si l'évolution avait été la même pour chaque année de la période considérée.

**Notes** : 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 30 avril 2021.

## ► 2. Évolution de la construction de logements

Indice base 100 en décembre 2010



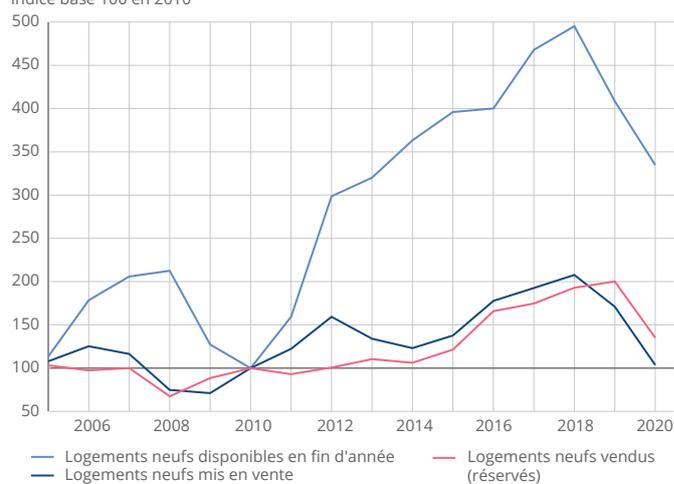
**Note** : données estimées provisoires arrondies à la centaine en date réelle.

**Champ** : logements individuels, collectifs et en résidence.

Source : SDES, Sit@del2, estimations au 30 avril 2021.

## ► 4. Évolution de la commercialisation de logements neufs - Île-de-France

Indice base 100 en 2010



**Note** : données 2020 redressées pour les logements neufs disponibles et mis en vente.

**Champ** : permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers ; France métropolitaine.

Source : SDES, enquête ECLN.

## ► 3. Construction autorisée de locaux non résidentiels, selon le type

En %

	Île-de-France			France entière	
	Surfaces autorisées en 2020 (milliers de m²)	Évolution 2020/2019	Évolution annuelle moyenne 2019/2014*	Évolution 2020/2019	Évolution annuelle moyenne 2019/2014*
Artisanat	153	-2,5	8,4	-8,0	5,7
Bureaux	1 151	-28,0	22,8	-25,2	10,3
Commerce	428	-22,5	4,2	-21,2	0,3
Entrepôt	588	-37,2	9,1	-32,9	14,0
Exploitation agricole ou forestière	162	-24,8	22,7	-19,1	-0,2
Hébergement hôtelier	292	12,2	7,9	-21,1	11,4
Industrie	239	-39,1	15,7	-20,7	5,9
Service public ou d'intérêt collectif	818	-23,6	1,6	-22,1	1,8
<b>Ensemble</b>	<b>3 831</b>	<b>-26,1</b>	<b>10,3</b>	<b>-23,3</b>	<b>5,1</b>

\* 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.

**Note** : données brutes provisoires en date réelle.

Source : SDES, Sit@del2, estimations au 30 avril 2021.

## ► 5. Ventes des maisons et des appartements neufs

En %

	Île-de-France			France métropolitaine		
	En 2020 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2020/2019	Évolution annuelle moyenne 2019/2014**	En 2020 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2020/2019	Évolution annuelle moyenne 2019/2014**
<b>Maisons neuves</b>						
Nombre de ventes*	1 162	-30,3	6,9	6 852	-22,0	4,0
Prix moyen par maison	375 451	6,9	1,8	290 896	4,5	2,0
<b>Appartements neufs</b>						
Nombre de ventes*	26 260	-32,6	13,9	92 663	-24,2	10,1
Prix moyen au m²	5 094	2,1	1,6	4 322	1,7	2,1

\* Réservations avec dépôt d'arrhes.

\*\* 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 et plus destinés à la vente aux particuliers ; France métropolitaine.

Sources : SDES, enquête ECLN.