

En 2021, la construction reprend en Île-de-France sans atteindre son niveau d'avant-crise sanitaire

En 2021, la construction de logements et de locaux reste marquée en Île-de-France par les effets de la crise sanitaire. Les volumes de logements autorisés en Île-de-France progressent mais ne retrouvent pas le niveau de 2019. Amorcée en 2018, la baisse de la construction de logements a été accentuée par les épisodes de confinement en 2020. Malgré une hausse des mises en vente, les réservations dans l'immobilier neuf n'ont pas repris, et ce dans un contexte de hausse des prix.

En 2021, les autorisations pour la construction de logements progressent de 13 % en Île-de-France par rapport à 2020, moins fortement qu'en France hors Mayotte (+ 19 %) ► **figure 1**. Avec 72 000 logements autorisés, le volume passe à nouveau au-dessus de l'objectif de 70 000 logements par an fixé par la loi relative au Grand Paris. Néanmoins, cette augmentation ne permet pas de rattraper les niveaux d'avant-crise sanitaire, contrairement à ce que l'on observe sur l'ensemble du territoire français : les autorisations restent inférieures de 12 % à celles de 2019 (+ 4,1 % au niveau national), et sont désormais inférieures de 27 % à celles du plus haut niveau observé en 2017 ► **figure 2**. Le poids de la région dans les autorisations nationales diminue pour la troisième année consécutive avec 15 % en 2021.

Le nombre de logements autorisés continue de baisser à Paris et en Seine-Saint-Denis au cours de l'année 2021 (- 14 % dans chacun de ces départements). Les autorisations progressent dans les autres départements, les plus dynamiques étant l'Essonne (+ 51 %) et les Yvelines (+ 31 %). Pour autant, hormis pour le département de l'Essonne, les volumes d'autorisations restent en deçà de ceux de 2019.

Les surfaces autorisées de locaux d'activité augmentent, sauf dans l'immobilier de bureaux

En 2021, les surfaces autorisées de locaux non résidentiels enregistrent un rebond de + 4,8 % en Île-de-France pour atteindre 4,0 millions de m², la hausse étant cependant moins marquée qu'au niveau national (+ 10,5 %) ► **figure 3**. Les niveaux d'autorisations restent inférieurs de 21 % à ceux de 2019 (contre - 11 %

pour la France entière), en rupture avec la forte progression observée entre 2014 et 2019 (+ 9,8 % par an en moyenne), deux fois plus importante que pour la France entière (+ 5,0 %).

Les trois principaux segments, bureaux, entrepôts et services publics, enregistrent des évolutions contrastées. Les surfaces autorisées de bureaux diminuent à nouveau de 15 % et sont désormais inférieures de plus d'un tiers au niveau de 2019, alors qu'elles progressent pour l'ensemble de la France (+ 2,4 % par rapport à 2020). Les bureaux représentent près du quart des surfaces régionales de locaux autorisés, soit 959 000 m². Les surfaces autorisées des entrepôts, après un pic atteint en 2017, puis une baisse en 2020, progressent de 51 % et atteignent près de 890 000 m², soit 22 % du total régional des locaux autorisés. Les surfaces de locaux de services publics autorisées (908 000 m²) sont en hausse de 8,5 % en 2021.

Seules les autorisations de surfaces de locaux d'industrie progressent suffisamment pour rattraper le niveau de 2019, passant de 320 000 m² en 2019 à 363 000 en 2021, au-dessus de la moyenne des surfaces autorisées dans ce secteur ces cinq dernières années.

Reprise des mises en vente dans l'immobilier neuf francilien

En 2021, avec 27 800 ventes de logements neufs, appartements et maisons confondus, les réservations franciliennes se maintiennent au niveau de 2020 (+ 0,2 %), niveau le plus bas depuis 2016 ► **figure 4**. Elles représentent désormais moins du quart des transactions enregistrées en France métropolitaine, lesquelles progressent de 15 % en 2021. Le

prix moyen au m² des appartements neufs continue d'augmenter en 2021 (+ 3 %) et atteint 5 241 euros/m², soit 19 % de plus que la moyenne nationale ► **figure 5**. Ce différentiel de prix s'est cependant réduit depuis vingt ans : il était de 31 % en 2000. De même, pour les maisons individuelles, dont le prix moyen progresse de 14 % en 2021 pour s'établir à 429 238 euros, le différentiel atteint 30 % contre 40 % en 2000.

L'offre progresse à nouveau avec 25 900 logements neufs mis en vente, soit une augmentation de 31 % par rapport à 2020. Malgré un nombre de ventes supérieure à l'offre, les logements neufs disponibles en fin d'année augmentent légèrement (+ 6 %) pour atteindre 23 300 logements. Le stock reste toutefois 3,7 fois supérieur à son niveau bas de 2010. ●

Noémie Oswald (DRIEAT)

► Avertissement

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 DRIEAT : <https://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr>

► 1. Construction autorisée de logements par département

en %

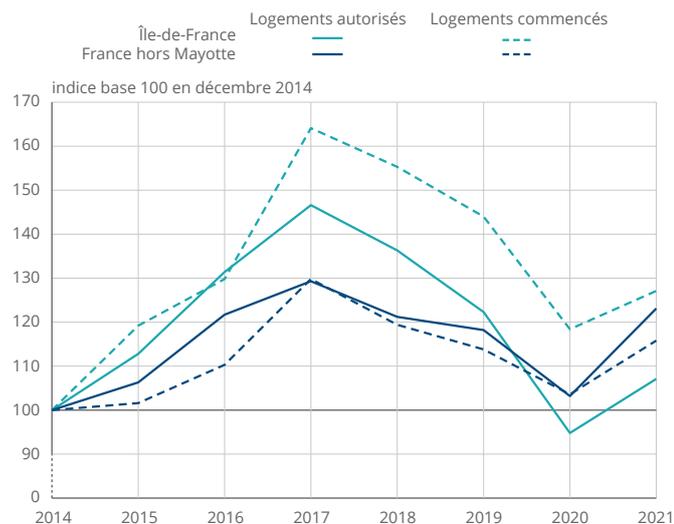
Zonage	Logements en 2021 (nombre)	Évolution 2021/2019	Évolution 2021/2020	Évolution annuelle moyenne 2019/2014 ¹
Paris	2 600	-13,8	-13,6	-10,7
Seine-et-Marne	12 700	-1,1	25,5	7,6
Yvelines	9 100	-5,3	31,3	5,8
Essonne	8 500	0,8	50,7	2,3
Hauts-de-Seine	11 900	-1,6	14,9	7,4
Seine-Saint-Denis	11 800	-30,3	-14,2	6,4
Val-de-Marne	8 600	-23,0	14,9	3,7
Val-d'Oise	6 800	-15,7	6,7	0,2
Île-de-France	72 000	-12,3	13,1	4,1
France hors Mayotte	470 000	4,1	19,2	3,4

¹ Évolution qui aurait été observée pour la construction autorisée de logements, pour chaque année de la période considérée, en supposant une évolution identique chaque année.

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.

► 2. Évolution de la construction de logements

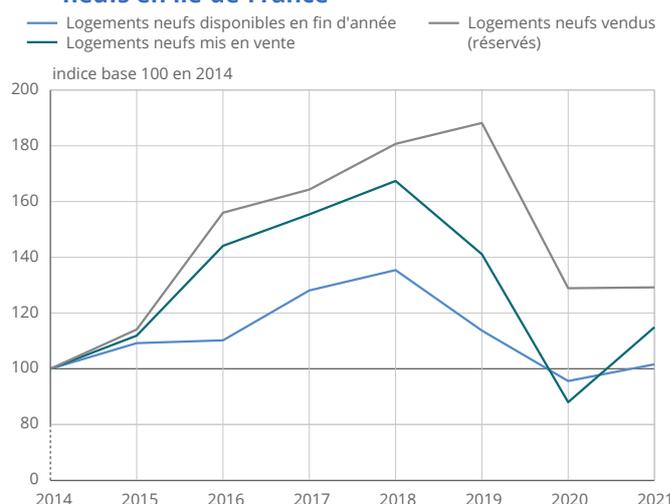


Note : données estimées provisoires arrondies à la centaine en date réelle.

Champ : logements individuels, collectifs et en résidence.

Source : SDES, Sit@del2.

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



Note : données 2021 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 %

Secteurs	Île-de-France				France entière		
	Surfaces autorisées en 2021 (milliers de m ²)	Évolution 2021/2019	Évolution 2021/2020	Évolution annuelle moyenne 2019/2014 ¹	Évolution 2021/2019	Évolution 2021/2020	Évolution annuelle moyenne 2019/2014 ¹
Artisanat	121	-24,3	-15,4	9,7	8,1	16,8	5,5
Bureaux	959	-35,7	-14,7	21,1	-20,7	2,4	9,7
Commerce	358	-34,0	-9,2	3,9	-14,6	6,3	0,1
Entrepôt	890	-10,7	51,3	10,5	-5,5	35,5	14,3
Exploitation agricole ou forestière	199	-7,8	21,3	22,8	-16,4	-3,0	0,2
Hébergement hôtelier	202	-18,1	-39,5	7,7	-28,2	-18,7	10,9
Industrie	363	13,3	55,9	11,1	2,9	22,9	5,2
Service public ou d'intérêt collectif	908	-15,6	8,5	1,7	-12,2	7,5	1,8
Ensemble	3 998	-20,8	4,8	9,8	-11,3	10,5	5,0

¹ Évolution qui aurait été observée pour la construction autorisée de locaux non résidentiels, pour chaque année de la période considérée, en supposant une évolution identique chaque année.

Note : données brutes provisoires en date réelle.

Source : SDES, Sit@del2, estimations au 30 avril 2022.

► 5. Ventes des maisons et des appartements neufs

en %

Type de logement	Île-de-France				France métropolitaine			
	En 2021 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2021/2019	Évolution 2021/2020	Évolution annuelle moyenne 2019/2014 ²	En 2021 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2021/2019	Évolution 2021/2020	Évolution annuelle moyenne 2019/2014 ²
Maisons neuves								
Nombre de ventes ¹	1 175	-27,9	-0,3	6,4	7 583	-13,7	8,0	4,0
Prix moyen par maison	429 238	21,1	13,5	2,0	329 942	18,6	12,9	2,0
Appartements neufs								
Nombre de ventes ¹	26 659	-31,5	0,3	13,9	109 131	-10,8	15,5	10,1
Prix moyen au m ²	5 241	4,9	3,0	1,6	4 420	4,0	2,5	2,1

¹ Réservations avec dépôt d'arrhes.

² Évolution qui aurait été observée pour les ventes des maisons et des appartements neufs, pour chaque année de la période considérée, en supposant une évolution identique chaque année.

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

Source : SDES, enquête ECLN.