

En 2022, les autorisations de construction augmentent, mais les mises en chantier et les ventes de logements neufs ne suivent pas

En 2022, la construction de logements et de locaux est marquée par une hausse des autorisations de logements collectifs, soutenues par des dispositifs d'État. Toutefois, les mises en chantier se font avec retard en lien avec des difficultés d'approvisionnement en matériaux et avec la hausse des coûts, ce qui entraîne une diminution du nombre de logements commencés. La commercialisation des logements neufs marque le pas, tant pour les mises en vente que pour les réservations à la vente, mais les prix augmentent encore légèrement.

En 2022, les autorisations pour la construction de logements ont progressé de 8,3 % en Île-de-France par rapport à 2021, plus fortement qu'en France hors Mayotte (+3,1 %) ► **figure 1**. Cette hausse est portée par le logement collectif, qui progresse de 10 % en Île-de-France et représente 86,8 % des autorisations dans la région (59,6 % au niveau national). Avec 77 100 logements autorisés, le volume des autorisations se situe en 2022 largement au-dessus de l'objectif de 70 000 logements par an fixé par la loi relative au Grand Paris. L'augmentation a été particulièrement marquée en août 2022, avec un nombre record d'autorisations observé à la veille de la date limite d'éligibilité au dispositif d'aide à la relance de la construction durable. De son côté, le nombre de mises en chantier a diminué de 9,9 % sur un an, en raison notamment de retards liés aux difficultés d'approvisionnement en matériaux et à la hausse des coûts (énergie et matériaux).

La dynamique des autorisations en Île-de-France est très contrastée selon les départements. Au cours de l'année 2022, le nombre de logements autorisés baisse dans les Hauts-de-Seine, en Seine-et-Marne et, dans une moindre mesure, dans l'Essonne (respectivement -16,0 %, -7,0 % et -1,8 %). À l'inverse, les autorisations progressent dans les autres départements et sont même extrêmement dynamiques dans le Val-de-Marne (+52,2 %) et les Yvelines (+22,4 %). En comparaison de 2019, ces derniers départements

enregistrent en 2022 un nombre d'autorisations supérieur. En revanche, les volumes d'autorisations restent en deçà de ceux de 2019 pour la majorité des autres départements, à l'exception de l'Essonne.

Les surfaces autorisées de locaux d'activité augmentent nettement

En 2022, les surfaces autorisées de locaux non résidentiels augmentent de 16,3 % en Île-de-France pour 4,8 millions de m², soit une hausse plus marquée qu'au niveau national (+5,3 %) ► **figure 2**. Toutefois, les niveaux d'autorisations restent inférieurs de 8,7 % à ceux de 2019 (contre -4,8 % pour la France entière), en rupture avec l'évolution observée entre 2016 et 2019, en Île-de-France comme en France (respectivement +2,7 % et +3,6 % par an en moyenne).

Les deux principaux segments, bureaux et entrepôts, enregistrent de fortes évolutions. Les surfaces autorisées de bureaux progressent de 26,9 %, plus fortement que pour l'ensemble de la France (+14,5 %), mais sont globalement en diminution depuis 2016. Les bureaux représentent plus du quart des surfaces régionales de locaux autorisés avec près de 1,3 million de m², contre 13 % en France. Les surfaces autorisées des entrepôts continuent de progresser avec +35,2 % et atteignent près de 1,1 million de m², soit 23 % du total régional des locaux autorisés.

Les surfaces autorisées de locaux d'industrie progressent en 2022 (+26,0 %) pour arriver à 464 000 m², au-dessus de la moyenne des surfaces autorisées dans ce secteur ces cinq dernières années.

Les réservations et mises en vente dans l'immobilier neuf francilien se replient à nouveau

En 2022, 26 000 logements neufs ont été vendus en Île-de-France, en recul de 15,3 % par rapport à 2021 (-14,9 % en France métropolitaine), en raison notamment de la hausse des taux d'intérêt, qui fragilise la capacité d'emprunt des ménages. Cette baisse est plus marquée pour les maisons (-19,4 %) qui ne représentent toutefois que 4 % des logements neufs commercialisés dans la région ► **figure 3**. L'offre diminue également à nouveau avec 26 500 logements neufs mis en vente, soit une baisse de 6,7 % par rapport à 2021. Avec un nombre de ventes légèrement inférieur à l'offre, les logements neufs disponibles en fin d'année augmentent de 16 % pour atteindre 28 900 logements. Le stock est cinq fois supérieur à son niveau bas de 2010.

Le prix moyen au m² des appartements neufs continue d'augmenter en 2022 par rapport à 2021 (+2,4 %) et atteint 5 398 euros/m², soit 16 % de plus que la moyenne nationale ► **figure 4**. Le différentiel de prix entre l'Île-de-France et l'ensemble de la France métropolitaine s'est cependant réduit depuis 20 ans : il était de 31 % en 2000. Pour les maisons individuelles, le prix moyen diminue de 1,6 % en 2022 en Île-de-France pour s'établir à 423 939 €. L'écart avec le niveau observé en France métropolitaine atteint 23 % contre 40 % en 2000. ●

Noémie Oswalt (DRIEAT)

► Avertissement sur la commercialisation de logements neufs

Les données diffusées sur la commercialisation des logements neufs incluent désormais les logements neufs rénovés et réhabilités, c'est-à-dire issus de la construction sur existant. Cela permet une meilleure représentativité du marché du logement neuf. En 2022, au niveau national, ces logements représentent 9 % du marché du logement neuf auprès des particuliers.

► 1. Construction autorisée de logements par département

en %

Zonage	Logements en 2022 (nombre)	Évolution 2022/2021	Évolution 2022/2019	Évolution annuelle moyenne 2016 - 2021 ¹
Paris	2 600	1,4	-14,7	-9,6
Seine-et-Marne	11 600	-7,0	-9,3	1,7
Yvelines	10 700	22,4	11,1	-3,2
Essonne	8 500	-1,8	1,7	-5,7
Hauts-de-Seine	9 700	-16,0	-19,6	-4,2
Seine-Saint-Denis	13 700	16,6	-19,2	-6,3
Val-de-Marne	13 300	52,2	18,6	-3,4
Val-d'Oise	7 000	4,0	-14,1	-7,4
Île-de-France	77 100	8,3	-6,2	-4,2
France hors Mayotte	483 300	3,1	7,1	0,2

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. Construction autorisée de locaux non résidentiels, selon le type

en %

Type de locaux	Île-de-France				France entière		
	Surfaces autorisées en 2022 (milliers de m ²)	Évolution 2022/2021	Évolution 2022/2019	Évolution annuelle moyenne 2016 - 2021 ¹	Évolution 2022/2021	Évolution 2022/2019	Évolution annuelle moyenne 2016 - 2021 ¹
Artisanat	130	1,9	-27,5	-3,2	-9,1	-3,8	7,0
Bureaux	1 263	26,9	-15,8	-5,6	14,5	-8,8	0,6
Commerce	513	34,8	-10,3	-13,2	28,6	8,9	-7,9
Entrepôt	1 084	35,2	7,2	6,8	10,1	3,4	6,6
Exploitation agricole ou forestière	154	-25,8	-30,2	10,5	-13,5	-23,9	-3,5
Hébergement hôtelier	235	-9,1	-10,3	-6,4	11,8	-5,8	0,0
Industrie	464	26,0	17,6	-2,7	13,3	16,4	3,2
Service public ou d'intérêt collectif	927	-3,6	-14,7	-2,6	2,9	-5,9	-0,1
Ensemble	4 771	16,3	-8,7	-3,2	5,3	-4,8	0,1

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 de prise en compte.

Source : SDES, Sit@del2.

► 3. Ventes des maisons et des appartements neufs

en %

Type de logement	Île-de-France				France métropolitaine			
	En 2022 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2022/2021	Évolution 2022/2019	Évolution annuelle moyenne 2017 - 2021 ²	En 2022 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2022/2021	Évolution 2022/2019	Évolution annuelle moyenne 2017 - 2021 ²
Maisons neuves								
Nombre de ventes ¹	1 008	-19,4	-41,0	-8,6	6 374	-22,6	-29,8	-6,3
Prix moyen par maison	423 939	-1,6	19,4	6,2	344 252	3,8	23,0	5,9
Appartements neufs								
Nombre de ventes ¹	24 947	-15,2	-39,2	-4,1	104 261	-14,4	-20,7	-0,8
Prix moyen au m ²	5 398	2,4	6,9	2,4	4 654	4,7	8,7	2,8

¹ Réservations avec dépôt d'arrhes.

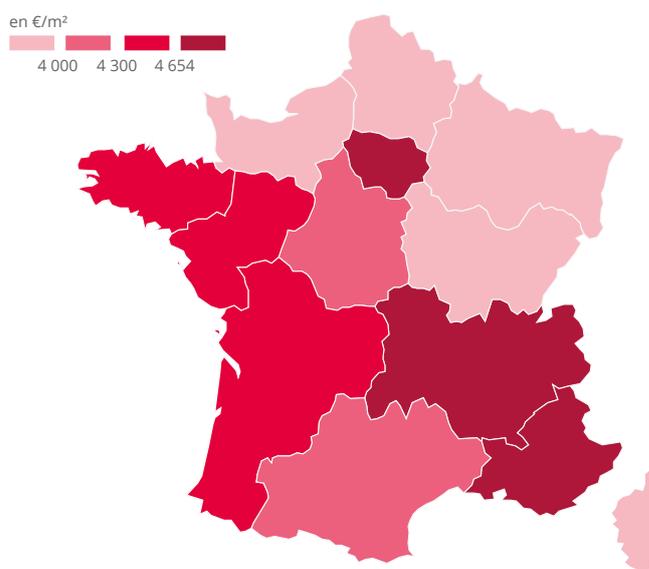
² Évolution qui aurait été observée pour les ventes des maisons et des appartements neufs, pour chaque année de la période considérée, en supposant une évolution identique chaque année.

Notes : données brutes. Le champ intègre désormais les logements neufs issus de la construction sur existant. Ces données sont disponibles uniquement depuis 2017.

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

Source : SDES, enquête ECLN.

► 4. Prix moyen des appartements neufs en 2022



Lecture : la borne 4 654 €/m² correspond à la valeur nationale.

Note : données brutes.

Champ : France métropolitaine.

Source : SDES, enquête ECLN.

► Pour en savoir plus

- Insee, « Au quatrième trimestre 2022, les coûts de production dans la construction augmentent de 0,2 % - Indices des coûts de production dans la construction - quatrième trimestre 2022 », *Informations Rapides* n° 73, mars 2023.
- Site de la DRIEAT : <https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr>
- Aide à la relance de la construction durable 2022 : <https://www.ecologie.gouv.fr/aide-relance-construction-durable-2022>