

En 2023, la construction neuve et la commercialisation des logements neufs sont en berne

L'embellie observée en 2021 et 2022 pour les autorisations de logements en Île-de-France est stoppée net en 2023 par un très fort recul. Les mises en chantier s'effondrent également après un repli en 2022. La construction neuve est à son plus bas niveau depuis 2009. De même, les mises en vente et les ventes réalisées se contractent nettement. En conséquence, le stock de logements disponibles à la vente est à son plus haut niveau et les prix des logements neufs amorcent une légère baisse. Par ailleurs, les surfaces autorisées de locaux non résidentiels se réduisent également en 2023, de façon particulièrement marquée pour les entrepôts et les bureaux.

En 2023, les autorisations pour la construction de logements se replient de 23,8 % en Île-de-France par rapport à 2022. Cette contraction est de même niveau qu'en France hors Mayotte (-24,1 %) ► **figure 1**. La baisse touche plus fortement le logement individuel (-30,8 %), qui représente 11,7 % des autorisations dans la région en 2023 (37,1 % au niveau national). Avec 59 600 unités, le volume de logements autorisés se situe en deçà de l'objectif de 70 000 logements par an fixé par la loi relative au Grand Paris. Cette diminution fait suite à deux années où les autorisations de construction de logements collectifs ont été soutenues par le dispositif de l'aide à la relance de la construction durable. Cependant, la bonne dynamique d'autorisations des deux dernières années ne s'est pas concrétisée au niveau des mises en chantier. Ainsi, 47 200 logements ont été mis en chantier en 2023, en chute de 26,0 % sur un an, après -6,7 % en 2022. Les mises en chantier ont été particulièrement pénalisées en 2023, comme elles l'avaient été en 2022, par des retards liés aux difficultés d'approvisionnement en matériaux et par la hausse des coûts (énergie et matériaux). L'écart entre autorisations et mises en chantier se creuse, le rapport entre la construction commencée et autorisée passant de 96 % en 2021 à 79 % en 2023. Que ce soient les autorisations ou les mises en chantier, la construction neuve en 2023 est à son niveau le plus bas depuis 2009.

À l'exception de l'Essonne (+0,5 %), le nombre de logements autorisés baisse

très fortement dans tous les départements franciliens en 2023. Dans quelques départements, le recul est plus prononcé qu'en moyenne dans la région : il s'agit de la Seine-et-Marne (-45,5 %), des Yvelines (-33,6 %) et des Hauts-de-Seine (-27,6 %). S'agissant des mises en chantier, la contraction est nette dans l'ensemble des départements sans exception, y compris dans l'Essonne (-25,9 %).

Les surfaces autorisées et commencées de locaux d'activité baissent fortement

En 2023, les surfaces autorisées de locaux non résidentiels se replient de 15,5 % en Île-de-France pour s'établir à 4,0 millions de m², soit une baisse plus marquée qu'au niveau national (-6,3 %) ► **figure 2**. Cette diminution touche plus particulièrement les surfaces d'entrepôt et de bureaux (respectivement -41,1 % et -37,8 % contre -6,6 % et -18,4 % en France). Avec 786 000 m² autorisés, les bureaux représentent un cinquième des surfaces régionales de locaux autorisées (12 % en France). *A contrario*, les surfaces autorisées de locaux d'industrie progressent pour la troisième année consécutive (+25,4 %) pour atteindre 582 000 m².

Les surfaces mises en chantier accusent une baisse deux fois plus importante dans la région qu'au niveau national (-30,1 % contre -15,0 %), pour tomber à 2,4 millions de m². Tous les types de locaux sont impactés, en particulier les entrepôts (-58,1 %).

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

En 2023, les ventes de logements neufs reculent pour la deuxième année consécutive : 18 600 logements neufs ont été vendus en Île-de-France, soit 28,4 % de moins qu'en 2022 (-37,1 % en France métropolitaine). Cela s'explique notamment par le maintien des taux d'intérêt plus élevés après leur hausse depuis 2021, ce qui fragilise la capacité d'emprunt des ménages. Cette baisse est légèrement plus marquée pour les maisons (-31,0 %), qui ne représentent toutefois que 3,8 % des logements neufs commercialisés dans la région ► **figure 3**. L'offre chute également avec 18 100 logements neufs mis en vente, soit une baisse de 36,1 % par rapport à 2022. En conséquence, les logements neufs disponibles à la vente en fin d'année sont stables (+0,5 %). Avec 31 300 logements, le stock est cinq fois supérieur à son niveau bas de 2010.

Après huit années de hausse, le prix moyen au m² des appartements neufs amorce une baisse en 2023 (-0,5 %) alors qu'il continue d'augmenter au niveau national. En Île-de-France, il s'établit en 2023 à 5 361 euros/m², soit 12 % de plus que la moyenne nationale ► **figure 4**. Le différentiel de prix entre l'Île-de-France et la France métropolitaine s'est considérablement réduit depuis l'année 2000 où il était de 31 %. Le prix moyen des maisons individuelles diminue également (-0,7 %) pour s'établir à 4 547 euros/m². Une maison neuve est ainsi vendue en moyenne à 425 000 euros. L'écart avec le niveau national s'amenuise également, passant de 40 % en 2000 à 21 % en 2023. ●

Noémie Oswalt (DRIEAT)

► Pour en savoir plus

- Insee, « Au quatrième trimestre 2023, les coûts de production dans la construction augmentent de 0,3 % - Indices des coûts de production dans la construction - quatrième trimestre 2023 », Informations Rapides n° 87, mars 2024.
- Site de la DRIEAT : <https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr>

