PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE

Liberté
Égalité
Fraternité

Le logement et la construction en Île-de-France

Bilan et chiffres clés 2021

Mars 2023

Rédaction
Joan REYBAUD - DRIEAT IF/SCDD/DDGS
Noémie OSWALT - DRIEAT IF/SCDD/DDGS

Maquettage, mise en page
Sandrine PHEMIUS - DRIEAT IF/SCDD/MVA

Illustrations
Adobe Stock

Avant-propos

Cette nouvelle série « bilan et chiffres clés sur la construction de logements et de locaux non résidentiels en Île-de-France » de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement, et des transports d'Île-de-France (DRIEAT) vise à rassembler l'essentiel des données disponibles sur la construction en Île-de-France. Elle pourra être enrichie d'autres données structurelles par la suite.

Elle décline pour la région Île-de-France, la Métropole du Grand Paris et la région hors Métropole[1], un panorama synthétique à la fois sur le logement et sur les locaux non résidentiels et aborde la construction neuve de logements, le marché de la commercialisation de logements neufs (en détaillant, l'offre, la demande et le stock), le parc locatif social, les prix des terrains à bâtir pour les maisons individuelles, la construction neuve de locaux non résidentiels et les agréments de bureaux.

Ce premier numéro confronte les données de l'année 2021 avec les deux années précédentes. En effet, l'année 2020 est une année exceptionnelle en raison des mesures prises pour lutter contre l'épidémie de COVID-19 et l'année 2019 est lue ici comme une référence « avant crise ».

Ces chiffres clé doivent permettre d'appréhender de façon synthétique la dynamique de construction dans la région, en lien avec les objectifs de relance rapide et massive de la construction de logements et la territorialisation de l'offre de logement et notamment son objectif ambitieux défini à l'article 1er de la loi relative au Grand Paris : la production de 70 000 logements par an.

En matière de logements, la région Île-de-France, qui représente 15 % des autorisations nationales de logements tous confondus et 28 % des autorisations de logements collectifs, a été plus marquée par la crise sanitaire de 2020 que la France entière avec une baisse des autorisations de 23 % contre 13 % pour l'échelle nationale. La reprise en 2021 a été également moins soutenue avec +13 % contre +19 % pour l'échelle nationale. Cette reprise est plus portée par la grande couronne, et reste mesurée au sein de la métropole du Grand Paris.

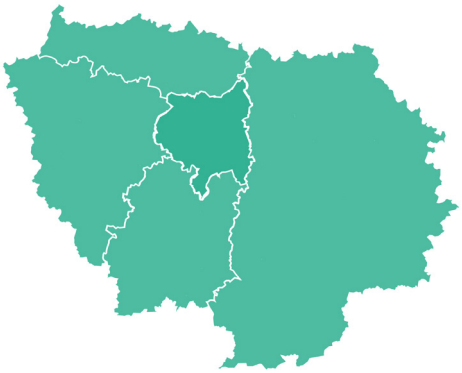
En ce qui concerne les locaux non résidentiels, en 2021 la région représente 11 % des surfaces autorisées en France entière tous locaux confondus et 21 % des surfaces de bureaux. La diminution des autorisations de locaux a été du même ordre en Île-de-France et en France, - 19 % entre 2019 et 2020, mais se poursuit dans la région en 2021 avec -3,7 % entre 2020 et 2021 tandis que la dynamique reprend sur la France entière avec +12 % sur la même période. Cette diminution est contenue par une légère reprise au sein de la grande couronne.

Ces éléments peuvent être complétés par d'autres publications de la DRIEAT et de ses partenaires qui analysent et détaillent finement une grande partie de ces phénomènes, elles sont citées dans la partie « En savoir plus ».

1 Les indicateurs sont déclinés ici uniquement à ces mailles structurantes en termes d'analyse territoriale. Pour les indicateurs et données par EPCI, consulter les publications citées dans « En savoir plus » ou nous contacter

Sommaire

Île-de-France 6
La reprise de la construction de logements ne rattrape pas les effets de la crise sanitaire 6
Après une forte baisse en 2020, la commercialisation de logements neufs se redresse timidement en 2021 7
Le coût global moyen des projets sur les terrains à bâtir pour une maison individuelle est en hausse en 2020 8
L'offre locative sociale a augmenté de 1,4 % entre le 1er janvier 2020 et le 1er janvier 2021 9
Un quart des surfaces autorisées de locaux non résidentiels sont des surfaces de bureaux 10
Le report des agréments est à nouveau en augmentation en 2021 11
Métropole du Grand Paris 12
La reprise des autorisations de logements est plus mesurée dans la Métropole du Grand Paris 12
Les prix des logements neufs nouvellement commercialisés sont deux fois plus élevés au sein de la métropole du Grand Paris 13
10 % des terrains à bâtir pour la construction d'une maison individuelle sont situés dans la Métropole du Grand Paris . . 14
Deux tiers du parc francilien de logements sociaux est situé dans la Métropole du Grand Paris 15
Le ralentissement des autorisations de locaux non résidentiels est plus important dans la MGP 16
Les surfaces agréées progressent fortement, quel que soit le secteur 17
Île-de-France hors de la Métropole du Grand Paris 18
La reprise des mises en chantier n'a pas eu lieu en 2021 18
En 2021, l'offre de logement neuf augmente 19
Les surfaces des terrains achetés et des maisons individuelles construites sont plus grandes hors de la MGP 20
L'offre locative sociale croît plus fortement que dans la MGP 21
La surface des locaux industriels en nette augmentation 22
La progression des surfaces d'agrément reste modérée 23
En savoir plus 24



Île-de-France

La reprise de la construction de logements ne rattrape pas les effets de la crise sanitaire

En 2021, 72 600 logements ont été autorisés en Île-de-France, soit 13 % de plus qu'en 2020. Dans le même temps, on estime que 64 300 logements ont été mis en chantier, soit 8 % de plus qu'en 2020. Ces chiffres reflètent un début de reprise par rapport à l'année 2020, particulièrement marquée par les mesures prises pour lutter contre l'épidémie de COVID-19, les autorisations avaient fortement reculé et de nombreux chantiers n'avaient pas pu démarrer.

72 600
autorisations

Tableau 1 : La construction de logements en Île-de-France de 2019 à 2021

	2021	2020	Évolution 2021-2020	2019	Évolution 2021-2019
Logements					
Logements autorisés totaux	**72 616**	**64 289**	**13 %**	**82 240**	**- 12 %**
Logements individuels autorisés	10 820	8 487	27 %	10 150	8 %
Logements collectifs et en résidences autorisés	61 796	55 802	11 %	72 090	- 14 %
Logements commencés totaux	**64 321**	**61 231**	**5 %**	**75 658**	**- 15 %**
Logements individuels commencés	8 410	7 201	17 %	9 385	- 10 %
Logements collectifs et en résidences commencés	55 911	54 030	3,5 %	66 273	- 16 %

Source : SDES, Sitadel, données à fin décembre 2021

Après une forte baisse en 2020, la commercialisation de logements neufs se redresse timidement en 2021

En 2021, les mises en vente de logements neufs commercialisés aux particuliers progresse de 31 % par rapport à 2020 (71 % pour les maisons individuelles et 29 % pour les appartements), tandis que la demande reste stable (+ 0,2 % avec - 0,3 % pour les maisons individuelles et + 0,3 % pour les appartements). L'encours total (maisons individuelles et appartements) de logements neufs augmente également de 6 % entre 2020 et 2021.

25 900
logements mis en vente

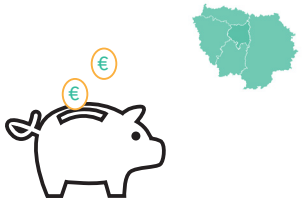
Tableau 2 : La commercialisation de logements neufs en Île-de-France de 2019 à 2021

	2021	2020	Évolution 2021-2020	2019	Évolution 2021-2019
Maisons individuelles					
Mis en vente	1 174	687	71 %	917	28 %
Réservé à la vente	1 175	1 179	- 0.3 %	1 630	- 28 %
Encours proposés à la vente	880	671	31 %	965	- 9 %
Surface moyenne (m²)	95	93	1.6 %	91	4.1 %
Prix moyen (EUR/lgt)	429 238	378 082	14 %	354 485	21 %
Appartements					
Mis en vente	24 729	19 140	29 %	30 885	- 20 %
Réservé à la vente	26 659	26 591	0.3 %	38 937	- 32 %
Encours proposés à la vente	22 409	21 242	5 %	25 099	- 11 %
Surface moyenne (m²)	59	59	0.4 %	58	1.8 %
Prix moyen (EUR/m²)	5 241	5 086	3 %	4 998	4.9 %

Source : SDES, ECLN, données à fin décembre 2021

Le coût global moyen des projets sur les terrains à bâtir pour une maison individuelle est en hausse en 2020

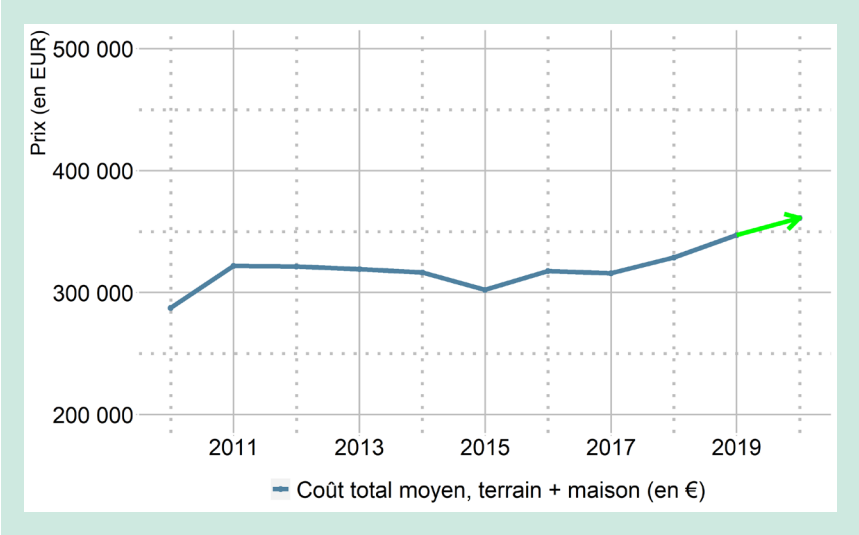
En Île-de-France, l'investissement total (achat de terrain et construction de maison individuelle) pour les terrains achetés au cours de la même année, passant de 347 300 EUR en 2019 à 361 300 EUR en 2020. Cet investissement s'élève en moyenne à 261 700 EUR en France entière en 2020.



+ 4 %

du coût global des projets

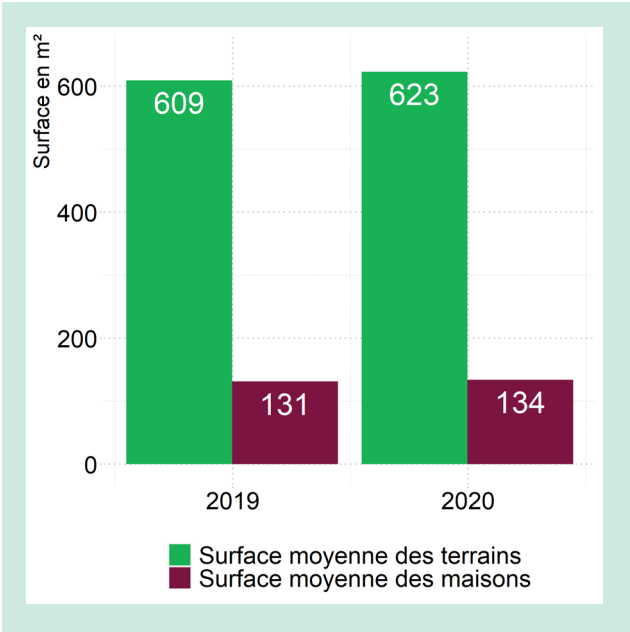
Graphique 1a : Prix d'investissement total en EUR (maison + terrain) en Île-de-France depuis 2010



Note de lecture : En 2020, le prix moyen total d'investissement (achat d'un terrain et construction d'une maison individuelle) en Île-de-France s'élève à 361 300 EUR.

Source : SDES, EPTB, données à fin décembre 2020

Graphique 1b : Surfaces moyennes (en m²) des maisons nouvellement construites et des terrains achetés en Île-de-France, en 2019 et 2020



Note de lecture : En 2020, la surface de plancher moyenne des maisons nouvellement construites en Île-de-France est de 134 m².

Source : SDES, EPTB, données à fin décembre 2020

L'offre locative sociale a augmenté de 1,4 % entre le 1er janvier 2020 et le 1er janvier 2021

Au 1er janvier 2021, l'offre locative sociale dans la région Île-de-France s'élève à 1 347 944 logements, soit une augmentation de 1,4 % depuis le 1er janvier 2020. La vacance structurelle (de plus de trois mois) augmente également et représente 1,3 % des logements loués ou proposés à la location, contre 0,9 % 1 an auparavant.

1,3 %
taux de vacance structurelle

Tableau 3 : Le parc locatif social en Île-de-France en 2021

	2021	2020	Évolution 2021-2020	2019	Évolution 2021-2019
Logement social					
Nombre de logements sociaux au 1er janvier	1 347 944	1 329 265	1.4 %	1 311 708	2.8 %
Taux de vacance structurelle (en %)	1.3	0.9	44 %	0.8	63 %
Loyer moyen (EUR/m^2)	7	6.8	2.9 %	6.8	2.9 %
Logement à classe de consommation d'énergie F ou G (en %)	2.3	2.3	0 %	3.1	- 26 %

Source : SDES, RPLS, données à fin décembre 2020

Un quart des surfaces autorisées de locaux non résidentiels sont des surfaces de bureaux

En 2021, la surface totale des locaux non résidentiels autorisés à la construction dans la région recule légèrement par rapport à 2020 (- 7 %) et beaucoup plus significativement par rapport à 2019 (- 22 %). Les secteurs de l'industrie et des entrepôts progressent en 2021 avec respectivement +35 % et +25 % de surfaces autorisées. La surface de bureaux autorisée diminue de 31 %, soit la plus forte baisse. Cette baisse peut s'expliquer par le faible nombre de mis en chantier en 2020, et donc une accumulation de dossier, l'engorgement des autorisations et donc leur baisse. Les autorisations de bureaux représente 24 % de la surface totale autorisée et 34 % de la surface totale commencée.

4 100 milliers
de m² de locaux non résidentiels autorisés

Tableau 4 : Données de surface relatives à construction de locaux non résidentiels (autorisation, mises en chantier) en Île-de-France de 2019 à 2021

	2021	2020	Évolution 2021-2020	2019	Évolution 2021-2019
Totale de la surface autorisée	4 095 158	4 381 785	- 7 %	5 262 843	- 22 %
Hébergement hôtelier	258 807	299 162	- 13 %	262 205	- 1.3 %
Bureaux	995 854	1 439 303	- 31 %	1 508 446	- 34 %
Commerce	381 335	453 280	- 16 %	594 529	- 36 %
Artisanat	127 548	158 307	- 19 %	179 545	- 29 %
Industrielle	368 508	273 516	35 %	394 818	- 7 %
Agricole	207 833	180 623	15 %	220 680	- 6 %
Entrepôt	808 259	646 684	25 %	1 015 311	- 20 %
Service public	947 014	930 910	1.7 %	1 087 309	- 13 %
Totale de la surface commencée	3 150 899	2 743 612	15 %	3 914 044	- 19 %
Hébergement hôtelier	172 826	196 893	-12 %	151 960	14 %
Bureaux	1 060 793	720 613	47 %	1 105 997	-4.1 %
Commerce	329 443	298 882	10 %	354 553	- 7 %
Artisanat	116 239	109 011	7 %	100 312	16 %
Industrielle	228 382	133 978	70 %	320 474	- 29 %
Agricole	89 152	90 487	- 1.5 %	79 246	13 %
Entrepôt	436 210	627 617	- 30 %	795 348	- 45 %
Service public	717 854	566 131	27 %	1 006 154	- 29 %

Source : SDES, Sitadel, données à fin décembre 2021

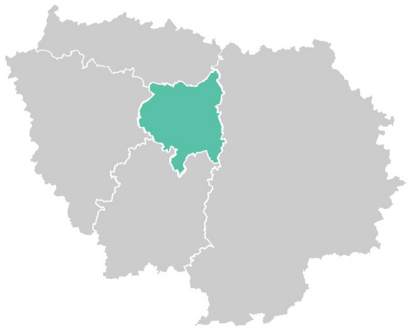
Le report des agréments est à nouveau en augmentation en 2021

En 2021, les surfaces de bureaux agréés ont considérablement augmenté (+ 39 % par rapport à 2020 et 2019). Cependant la moitié des surfaces agréées est issue de décisions prises lors des années antérieures pour ajuster les surfaces, changer le bénéficiaire de l'opération ou prolonger la validité des décisions. Le taux des surfaces agréés était déjà de 50 % en 2020, alors qu'en 2019, 24 % des dossiers avait fait l'objet de modifications. Cela pourrait traduire une position d'attente des promoteurs, compte tenu de l'évolution des modes de travail et des besoins.

Tableau 4bis : Données de surface de locaux non résidentiels agréée en Île-de-France de 2019 à 2021

	2021	2020	Évolution 2021-2020	2019	Évolution 2021-2019
Surface totale de bureaux agréée	2 233 143	1 611 995	39 %	1 610 894	39 %
Surface totale d'entrepôts agréée	923 870	790 440	17 %	872 740	6 %
Surface totale d'autres locaux agréée	540 122	330 127	64 %	461 777	17 %
Dont surface de bureaux déjà agréée les années précédentes	1 112 499	559 379	-	316 250	-
Dont surface d'entrepôts déjà agréée les années précédentes	301 150	194 950	-	68 000	-
Dont surface d'autres locaux déjà agréée les années précédentes	115 990	36 650	-	60 320	-

Source : DRIEAT, Agrément, données à fin décembre 2021



Métropole du Grand Paris

La reprise des autorisations de logements est plus mesurée dans la Métropole du Grand Paris

En 2021, les autorisations dans le territoire de la Métropole du Grand Paris (MGP) progressent de 4,7 %, bien en dessous de l'augmentation régionale (13 %). La Métropole représente la moitié des logements autorisés de la région avec près de 38 000 autorisations et 60 % des logements commencés avec 38 300 ouvertures de chantier.

38 000
autorisations

Tableau 5 : La construction de logements sur le territoire de la Métropole du Grand Paris de 2019 à 2021

	2021	2020	Évolution 2021-2020	2019	Évolution 2021-2019
Logements					
Logements autorisés totaux	37 980	36 277	4.7 %	45 100	- 16 %
Logements commencés totaux	38 331	35 176	9 %	44 485	- 14 %

Source : SDES, Sitadel, données à fin décembre 2021

Les prix des logements neufs nouvellement commercialisés sont deux fois plus élevés dans la Métropole du Grand Paris

Six logements neufs commercialisés sur dix sont situés dans la Métropole. De plus, l'offre total (maisons individuelles et appartements) de logements neufs proposés aux particuliers y augmente fortement en 2021 (+ 43 %, contre + 28 % pour les maisons individuelles et + 43 % pour les appartements) par rapport à 2020, mais reste inférieure à l'offre de 2019 (- 21 % entre 2019 et 2021, contre + 111 % pour les maisons individuelles et - 22 % pour les appartements). Le total des réservations à la vente (maisons individuelles et appartements) recule en 2020 (- 34 % par rapport à 2019, contre - 5 % pour les maisons individuelles et - 34 % pour les appartements) et ne remontent pas en 2021 (+ 0,1 %, contre + 25% pour les maisons individuelles et - 0,1 % pour les appartements).

15 500
logements mis en vente

Tableau 6 : La commercialisation de logement neuf sur le territoire de la Métropole du Grand Paris de 2019 à 2021

	2021	2020	Évolution 2021-2020	2019	Évolution 2021-2019
Maisons individuelles					
Mis en vente	188	147	28 %	89	111 %
Réservé à la vente	167	134	25 %	175	- 4.6 %
Encours proposés à la vente	167	120	39 %	85	96 %
Surface moyenne (m²)	108	107	0.3 %	105	3.1 %
Prix moyen (EUR/lgt)	722 509	671 113	8 %	603 153	20 %
Appartements					
Mis en vente	15 348	10 709	43 %	19 603	- 22 %
Réservé à la vente	15 700	15 721	- 0.1 %	23 818	- 34 %
Encours proposés à la vente	13 744	11 881	16 %	14 324	- 4 %
Surface moyenne (m²)	60	60	- 0.3 %	59	2.5 %
Prix moyen (EUR/m²)	5 848	5 660	3.3 %	5 557	5 %

Source : SDES, ECLN, données à fin décembre 2021

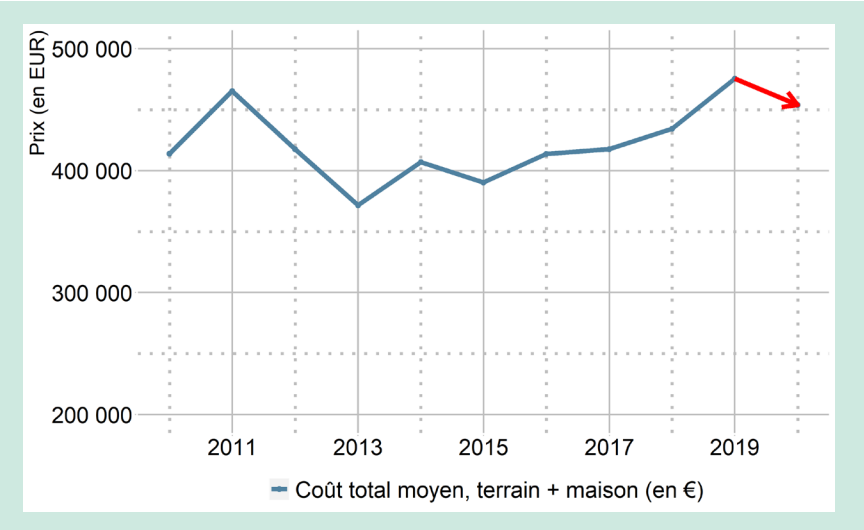
10 % des terrains à bâtir pour la construction d'une maison individuelle sont situés dans la Métropole du Grand Paris

- 4,5 %

du coût global des projets

En 2020, au sein du territoire de la MGP, le coût total moyen des projets (achat de terrain et construction de maison individuelle) recule de 5 % par rapport à 2019, passant de 475 400 EUR en 2019 à 453 900 EUR en 2020. Ces projets de construction représentent 18 % des projets franciliens. Les maisons y sont en moyenne plus grandes (150 m² dans la MGP versus 134 m² pour l'ensemble de la région) sur des terrains légèrement plus petits (passant de 399m² en 2019 à 396m² en 2020).

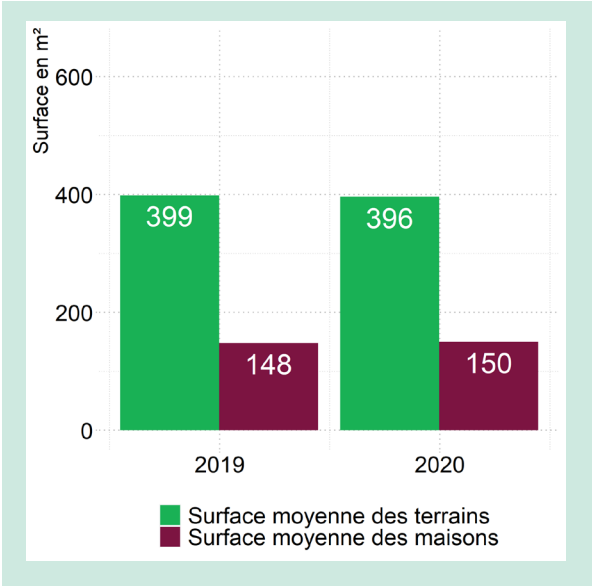
Graphique 2a : Prix d'investissement total en EUR (terrain + maison) sur le territoire de la MGP depuis 2010



Note de lecture : En 2020, le prix moyen total d'investissement (achat d'un terrain et construction d'une maison individuelle) sur le territoire de la MGP s'élève à 453 900 EUR.

Source : SDES, EPTB, données à fin décembre 2020

Graphique 2b : Surfaces moyennes (en m²) des maisons nouvellement construites et des terrains achetés sur le territoire de la MGP en 2019 et 2020



Note de lecture : En 2020, la surface de plancher moyenne des maisons nouvellement construites sur le territoire de la MGP est de 150 m².

Source : SDES, EPTP, données à fin décembre 2020

Deux tiers du parc francilien de logements sociaux est situé dans la Métropole du Grand Paris

Le parc locatif social de la Métropole représente 66 % du parc francilien. Il a progressé de 1,3 % entre 2020 et 2021. La vacance structurelle (de plus de trois mois) augmente également et représente 1,3 % des logements loués ou proposés à la location, contre 0,8 % un an auparavant.

+ 1,3 %
de taux de vacance structurelle

Tableau 7 : Le parc locatif social sur le territoire de la Métropole du Grand Paris de 2019 à 2021

	2021	2020	Évolution 2021-2020	2019	Évolution 2021-2019
Logement social					
Nombre de logements sociaux au 1er janvier	884 153	873 070	1.3 %	864 701	2.2 %
Taux de vacance structurelle (en %)	1.3	0.8	63 %	0.9	44 %
Loyer moyen (EUR/m²)	7.3	7.1	2.8%	7.7	- 5.2 %
Logement à classe de consommation d'énergie F ou G (en %)	2	2	0 %	2.6	- 23 %

Source : SDES, RPLS, données à fin décembre 2020

Le ralentissement des autorisations de locaux non résidentiels est plus important dans la MGP

Au sein de la MGP, la construction de locaux non résidentiels diminue plus fortement qu'au niveau régional avec 15 % de surface autorisée en moins entre 2021 et 2020. Alors que les surfaces de locaux autorisées dans la région sont réparties pour moitié au sein de la Métropole et pour moitié en dehors, les bureaux sont sur-représentés dans la Métropole avec 3/4 des surfaces autorisées de la région et 85 % des surfaces mises en chantier. La superficie des entrepôts est en revanche sous-représentée dans la Métropole avec 1/5 des surfaces autorisées de la région et 2/5 des surfaces mises en chantiers.

1 960 milliers
de m² de locaux non résidentiels autorisés

Tableau 8 : Données de surface relatives à construction de locaux non résidentiels (autorisation, mises en chantier) sur le territoire de la Métropole du Grand Paris de 2019 à 2021

	2021	2020	Évolution 2021-2020	2019	Évolution 2021-2019
Totale de la surface autorisée	**1 960 057**	**2 317 094**	**- 15 %**	**2 555 128**	**- 23 %**
Hébergement hôtelier	148 790	192 606	- 23 %	161 693	- 8 %
Bureaux	747 786	1 165 622	- 36 %	1 068 396	- 30 %
Commerce	236 467	283 773	- 17 %	277 071	- 15 %
Artisanat	21 314	39 107	- 45 %	80 305	- 73 %
Industrielle	76 826	35 495	116 %	158 880	- 52 %
Agricole	17 538	17 364	1 %	26 562	- 34 %
Entrepôt	15 1467	70 173	116 %	281 920	- 46 %
Service public	559 869	512 954	9 %	500 301	12 %
Totale de la surface commencée	**1 850 099**	**1 297 743**	**43 %**	**2 068 905**	**- 11 %**
Hébergement hôtelier	134 455	134 060	0.3 %	97 775	38 %
Bureaux	897 961	557 388	61 %	879 209	2.1 %
Commerce	181 194	165 740	9 %	181 028	0.1 %
Artisanat	44 537	32 292	38 %	30 057	48 %
Industrielle	61 992	15 241	307 %	18 3077	- 66 %
Agricole	3 563	9 916	- 64 %	1 636	118 %
Entrepôt	171 573	123 411	39 %	174 702	- 1.8 %
Service public commencée	354 824	259 695	37 %	521 421	- 32 %

Source : SDES, Sitadel, données à fin décembre 2021

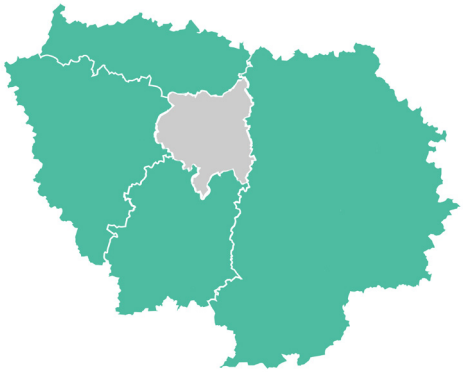
Les surfaces agréées progressent fortement, quel que soit le secteur

En 2021, la surface de bureaux agréée en 2021 augmente (+ 37 % par rapport à 2020 et + 66 % par rapport à 2019). La surface d'entrepôts agrée enregistre la plus forte hausse (+ 82 % par rapport à 2020 et + 31 % par rapport à 2019). Enfin la surface totale d'autres locaux progresse également, à la fois par rapport à 2020 (+ 35 %) et par rapport à 2019 (+ 13 %). Dans le tableau apparaissent également les modifications d'agrément en raison de l'évolution des surfaces ou du bénéficiaire ou encore pour prolonger la validité des décisions d'agrément initiales.

Tableau 8bis : Données de surface de locaux non résidentiels agréée sur le territoire de la Métropole du Grand Paris de 2019 à 2021

	2021	2020	Évolution 2021-2020	2019	Évolution 2021-2019
Surface totale de bureaux agréée	1 956 629	1 424 725	37 %	1 180 825	66 %
Surface totale d'entrepôts agréée	177 000	97 190	82 %	134 740	31 %
Surface totale d'autres locaux agréée	265 070	196 984	35 %	233 724	13 %
Dont surface de bureaux déjà agréée les années précédentes	1 060 699	541 529	-	292 000	-
Dont surface d'entrepôts déjà agréée les années précédentes	34 650	3 450	-	0	-
Dont surface d'autres locaux déjà agréée les années précédentes	97 240	23 300	-	55 420	-

Source : DRIEAT, Agrément, données à fin décembre 2021



Île-de-France hors de la Métropole du Grand Paris

La reprise des mises en chantier n'a pas eu lieu en 2021

En 2021, 34 600 logements ont été autorisés à la construction en Île-de-France hors Métropole du Grand Paris, soit 24 % de plus qu'en 2020. Cela représente 48 % des autorisations de logements franciliens. Dans le même temps, 26 000 logements ont été mis en chantier, soit le même niveau qu'en 2020, représentant 2/5 des mises en chantiers franciliennes.

34 600
autorisations

Tableau 9 : La construction de logements en Île-de-France hors Métropole du Grand Paris de 2019 à 2021

	2021	2020	Évolution 2021-2020	2019	Évolution 2021-2019
Logements					
Logements autorisés totaux	34 636	28 012	24 %	37 140	- 7 %
Logements commencés totaux	25 990	26 055	-0.2 %	31 173	- 17 %

Source : SDES, Sitadel, données à fin décembre 2021

En 2021, l'offre de logement neuf augmente

Les mises en vente d'appartements sont en hausse avec + 11 %. Les réservations à la vente (maisons individuelles et appartements), après un recul de 28 % entre 2019 et 2020, se stabilisent en 2021 (+ 0.4 %).

10 400
logements mis en vente

Tableau 10 : La commercialisation de logement neuf en Île-de-France hors Métropole du Grand Paris de 2019 à 2021

	2021	2020	Évolution 2021-2020	2019	Évolution 2021-2019
Maisons individuelles					
Mis en vente	986	540	83 %	828	19 %
Réservé à la vente	1 008	1 045	- 3.5 %	1 455	- 31 %
Encours proposés à la vente	713	551	29 %	880	- 19 %
Surface moyenne (m²)	92	91	1.3 %	89	3.5 %
Prix moyen (EUR/lgt)	380 651	340 507	12 %	324 577	17 %
Appartements					
Mis en vente	9 381	8 431	11 %	11 282	- 17 %
Réservé à la vente	10 959	10 870	0.8 %	15 119	- 28 %
Encours proposés à la vente	8 665	9 361	- 7 %	10 775	- 20 %
Surface moyenne (m²)	57	56	1.5 %	57	1 %
Prix moyen (EUR/m²)	4 324	4 195	3.1 %	4 083	6 %

Source : SDES, ECLN, données à fin décembre 2021

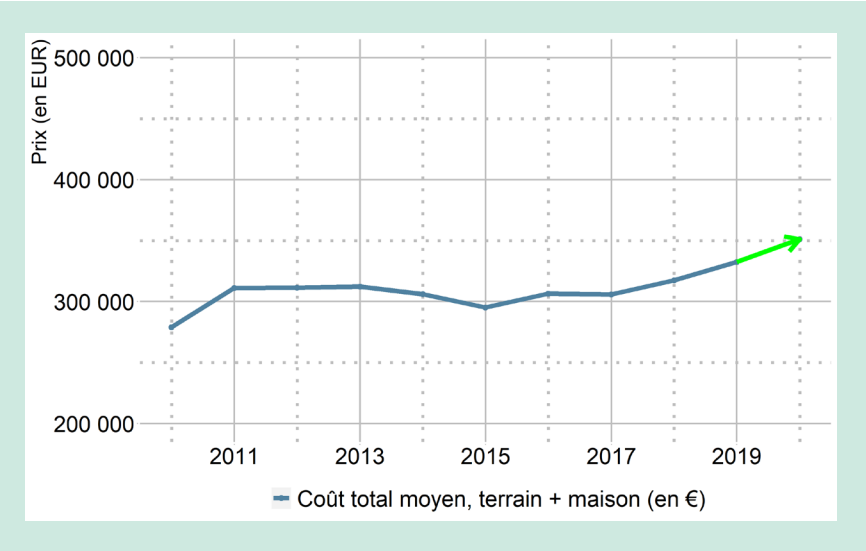
Les surfaces des terrains achetés et des maisons individuelles construites sont plus grandes hors de la MGP

Sur l'ensemble de l'année 2020 en Île-de-France hors MGP, la surface moyenne des terrains achetés pour la construction d'une maison individuelle est à la hausse par rapport à 2019, passant de 634 m² à 648 m² (soit + 2,2 %). Il en est de même pour la surface des maisons individuelles construites sur des terrains achetés en 2020 (+ 2,1 %, passant de 128 m² à 131 m²).

L'investissement total est en hausse de 5,6 %, passant de 332 500 EUR en 2019 à 351 300 EUR en 2020.

+ 5,6 %
du coût global des projets

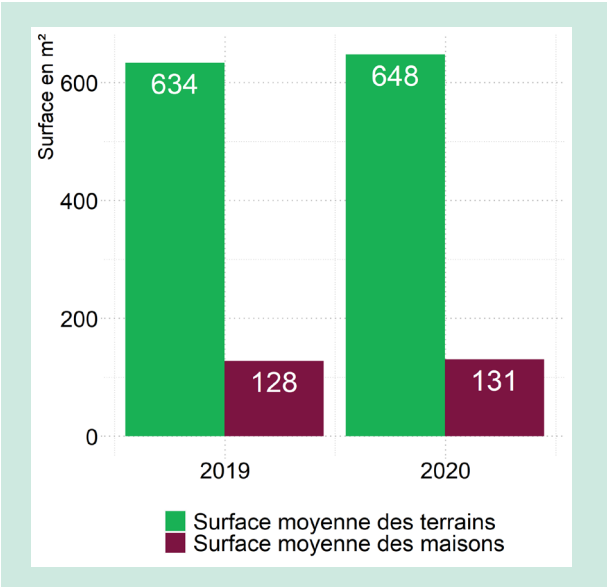
Graphique 3a : Prix d'investissement total en EUR (terrain + maison) en Île-de-France, hors du territoire de la MGP depuis 2010



Note de lecture : En 2020, le prix moyen total d'investissement (achat d'un terrain et construction d'une maison individuelle) en Île-de-France, hors du territoire de la MGP s'élève à 351 300 EUR.

Source : SDES, EPTB, données à fin décembre 2020

Graphique 3b : Surfaces moyennes (en m²) des maisons nouvellement construites et des terrains achetés en Île-de-France, hors du le territoire de la MGP, en 2019 et 2020

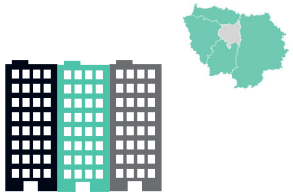


Note de lecture : En 2020, la surface de plancher moyenne des maisons nouvellement construites en Île-de-France, hors du territoire de la MGP est de 131 m².

Source : SDES, EPTP, données à fin décembre 2020

L'offre locative sociale croît plus fortement que dans la MGP

Sur le territoire d'Île-de-France hors métropole, le nombre de logement sociaux au 1er janvier 2021 augmente et le parc atteint 447 000 logements. C'est 1,7 % de plus que le nombre de logement sociaux présents sur ce territoire au 1er janvier 2020.



+ 1,4 %
de taux de vacance structurelle

Tableau 11 : Le parc locatif social en Île-de-France hors Métropole du Grand Paris de 2019 à 2021

	2021	2020	Évolution 2021-2020	2019	Évolution 2021-2019
Logement social					
Nombre de logements sociaux au 1er janvier	463 791	456 195	1.7 %	447 007	3.8 %
Taux de vacance structurelle (en %)	1,4	1	40 %	0,8	75 %
Loyer moyen (EUR/m²)	6,6	6,8	- 2,9 %	6,4	3,1 %
Logement à classe de consommation d'énergie F ou G (en %)	2,7	2,9	- 6,9 %	4,1	- 34 %

Source : SDES, RPLS, données à fin décembre 2020

La surface des locaux industriels en nette augmentation

Les surfaces de locaux non résidentiels autorisées en dehors de la Métropole du Grand Paris progressent de 3,4 % en 2021 mais restent 20 % en dessous de leur niveau de 2019. Les surfaces commencées diminuent de 10 % en 2021 et restent 30 % en dessous de leur niveau de 2019. En 2021, 31 % des surfaces de locaux autorisés hors MGP sont des surfaces d'entrepôts et 14 % sont des surfaces d'industries ; cette dernière progresse de 24 % par rapport à 2019.

2 135 milliers
de m² de locaux non résidentiels autorisés

Tableau 12 : Données de surface relatives à construction de locaux non résidentiels (autorisation, mises en chantier) en Île-de-France hors Métropole du Grand Paris de 2019 à 2021

	2021	2020	Évolution 2021-2020	2019	Évolution 2021-2019
Totale de la surface autorisée	2 135 101	2 064 691	3.4 %	2 707 715	- 21 %
Hébergement hôtelier	110 017	106 556	3.2 %	100 512	9 %
Bureaux	248 068	273 681	- 9 %	440 050	- 44 %
Commerce	144 868	169 507	- 15 %	317 458	- 54 %
Artisanat	106 234	119 200	- 11 %	99 240	7 %
Industrielle	291 682	238 021	23 %	235 938	24 %
Agricole	190 295	163 259	17 %	194 118	- 2 %
Entrepôt	656 792	576 511	14 %	733 391	- 10 %
Service public	387 145	417 956	- 7 %	587 008	- 34 %
Totale de la surface commencée	1 300 800	1 445 869	- 10 %	1 845 139	- 30 %
Hébergement hôtelier	38 371	62 833	- 39 %	54 185	- 29 %
Bureaux	162 832	163 225	- 0.2 %	226 788	- 28 %
Commerce	148 249	133 142	11 %	173 525	- 15 %
Artisanat	71 702	76 719	- 7 %	70 255	2.1 %
Industrielle	166 390	118 737	40 %	137 397	21 %
Agricole	85 589	80 571	6 %	77 610	10 %
Entrepôt	264 637	504 206	- 48 %	620 646	- 57 %
Service public commencée	363 030	306 436	18 %	484 733	-25 %

Source : SDES, Sitadel, données à fin décembre 2021

La progression des surfaces d'agrément reste modérée

En 2021, la surface de bureaux agréée en 2021 augmente de 48 % par rapport à 2020 mais ne rattrape pas son niveau de 2019 (- 36 %). La surface d'entrepôt agréée en 2021 croît de 8 % et dépasse même son niveau d'avant crise (+ 1,2 %). Enfin la surface totale d'autres locaux agréée est en forte augmentation (multiplié par deux par rapport à 2020 et + 21 % par rapport à 2019). Dans le tableau apparaissent également les modifications d'agrément en raison de l'évolution des surfaces ou du bénéficiaire ou encore pour prolonger la validité des décisions d'agrément initiales.

Tableau 12bis : Données de surface de locaux non résidentiels agréée en Île-de-France hors Métropole du Grand Paris de 2019 à 2021

	2021	2020	Évolution 2021-2020	2019	Évolution 2021-2019
Surface totale de bureaux agréée	276 514	187 270	48 %	430 069	- 36 %
Surface totale d'entrepôts agréée	746 870	693 250	8 %	738 000	1.2 %
Surface totale d'autres locaux agréée	275 052	133 143	107 %	228 053	21 %
Dont surface de bureaux déjà agréée les années précédentes	51 800	17 850	-	24 250	-
Dont surface d'entrepôts déjà agréée les années précédentes	266 500	191 500	-	68 000	-
Dont surface d'autres locaux déjà agréée les années précédentes	18 750	13 350	-	4 900	-

Source : DRIEAT, Agrément, données à fin décembre 2021

En savoir plus

SITADEL : Données à fin décembre 2021

La base Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux (SITADEL) rassemble pour :

– **les autorisations** : les informations contenues dans les formulaires de permis (permis de construire, le permis d'aménager, la déclaration préalable) et donnant lieu à des créations de logements ou à de la surface de locaux non résidentiels ;

– **les mises en chantier et les achèvements de travaux** : les informations issues des formulaires de déclaration d'ouverture de chantier et de déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

- La note de conjoncture nationale sur la construction de logement du SDES
- La note de conjoncture nationale sur la construction de locaux du SDES
- Voir outil de Datavisualisation national développé par la DREAL Pays de la Loire
- La note de conjoncture régionale sur la construction de logement de la DRIEAT

ECLN : Données à fin décembre 2021

L'enquête sur la commercialisation du logement neuf (ECLN)fait état du marché régional en détaillant les mises en vente, les ventes et les stocks disponibles des logements collectifs et logements individuels ainsi que leur prix moyen.

Mises en vente : nouveaux logements proposés à la commercialisation au cours de l'année.

Réservations : réservations à la vente avec dépôts d'arrhes.

Encours de logements proposés à la vente : logements proposés à la vente non encore réservés.

Prix : prix à la réservation hors frais de notaire et frais divers. Les prix de vente sont en milliers d'euros pour une maison et en euros/m2 pour un appartement. Tous les prix sont ici des prix moyens.

Source : Enquête sur la commercialisation des logements neufs, Décembre 2021

- La note de conjoncture nationale sur la commercialisation des logements neufs du SDES
- La note de conjoncture régionale sur la commercialisation des logements neufs de la DRIEAT

RPLS : Données à fin décembre 2020

Le répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS) recense l'ensemble des logements appartenant aux bailleurs sociaux définis par l'article L411-10 du Code de la Construction et de l'Habitation. Le parc locatif social désigne ici l'ensemble des logements, conventionnés ou non, pour lesquels le statut du bailleur contraint son activité (OPH, ESH, associations agréées) auxquels s'ajoutent les logements conventionnés des autres bailleurs (SEM...).Sont ainsi exclus les logements non conventionnés appartenant à une SEM de France métropolitaine dont les caractéristiques sont proches du secteur libre.

- La note de conjoncture régionale sur le parc locatif social au 1er janvier 2021 en Île-de-France de la DRIHL-IDF

EPTB : Données à fin décembre 2020

L'enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB), est une enquête nationale réalisée par le service statistique du ministère (SDES) et vise à fournir des données sur les terrains à bâtir destinés à la construction d'une maison individuelle et sur la maison elle-même.

Coût total moyen, terrain + maison (en EUR) : Coût total des projets (maison et achat du terrain) divisé par le nombre d'autorisations de construire une maison individuelle pour tout terrain acheté en année N (année N = 2021).

Surface moyenne de terrain achetée (en m²) : Cumul des superficies en m² des terrains achetés divisé par le nombre de terrains avec autorisation de construire une maison pour tout terrain acheté en année N (année N = 2021).

Surface moyenne des maisons achetés (en m²) : Cumul des surfaces des maisons faisant l'objet d'un permis de construire divisé par le nombre de terrains avec autorisation de construire une maison individuelle, que le terrain soit acheté ou non.

- La note de conjoncture nationale sur les prix des terrains et bâti pour les maisons individuelles du SDES
- La note de conjoncture Le prix des terrains à bâtir – Résultats 2020 de la DRIEAT

Agrément : Données à fin avril 2022

Définition : L'agrément constitue une autorisation préliminaire de l'État (Préfet de région) spécifique en Île-de-France nécessaire à la mise en œuvre de certaines opérations immobilières soumises à un permis de construire ou à une déclaration préalable de travaux. Ces opérations sont la construction, la reconstruction, la réhabilitation ou l'extension de locaux à usage industriel, administratif, technique, scientifique, d'enseignement ou d'entreposage concernant toute personne physique ou morale de droit privé ou de droit public lorsque son champ d'action relève en majeure partie du secteur concurrentiel.

Les seuils de déclenchement sont de 1 000 m² (bureaux, artisanat, locaux d'enseignement…) et de 5 000 m² (entrepôts et locaux industriels). Certains cantons périphériques de l'Île-de-France sont, à ce jour, exemptés d'agrément.

- Le bilan 2020 des agréments immobilier d'entreprise
- Le bilan 2021 des agréments immobilier d'entreprise

Conception graphique et mise en page : Sandrine PHEMIUS (DRIEAT IF) — Photos de couverture : photo 1 - Quartier du Trapèze à Boulogne-Billancourt - Arnaud Bouissou (Terra) — photo 2 - Chantier de construction de logements et aménagement de l'écoquartier des Bergères - Arnaud Buissou (Terra)

PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale et interdépartementale
de l'Environnement, de l'Aménagement
et des Transports d'Île-de-France

21/23 rue Miollis
75732 Paris cedex 15
Tél. 01 40 61 80 80

https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

Dépôt légal : Mars 2023

ISBN :978-2-11-167987-0