

Construction

Reprise timide du marché immobilier neuf ; la construction neuve toujours à la peine

Après trois années de baisse consécutives, les ventes de logements neufs ont renoué avec la hausse en 2014. Dans le même temps, les mises en ventes de logements ont continué de baisser, permettant ainsi au stock de logements proposés à la vente de s'ajuster. Côté construction, l'activité reste morose. Le nombre de permis de construire a poursuivi son repli en 2014 et les mises en chantiers de logements ont rechuté. Une reprise émerge toutefois dans la construction de locaux non-résidentiels.

Catherine Loose, Dréal Paca et Carine Pékic, Cerc Paca

Le marché immobilier neuf retrouve un peu de dynamisme

Les mises en vente de logements neufs ont continué de chuter en 2014 en Provence-Alpes-Côte d'Azur ; la baisse s'est même accélérée (- 16,0 % sur un an, contre - 10,9 % en 2013 et - 2,7 % en 2012) (figure 1). Ainsi, seuls 9 850 logements neufs ont été mis en vente (11 740 en 2013) et l'offre nouvelle a atteint son niveau le plus bas des dix dernières années. Les mises en vente de 2014 sont en outre inférieures à celles de 2008-2009, années qui ont marqué la dernière crise du secteur immobilier. Elles sont également en baisse au niveau national (- 13,3 %).

À l'inverse, les ventes de logements neufs ont augmenté en 2014 (+ 3,3 % sur un an), enravant les baisses des trois années précédentes (- 5,2 % en 2013, - 12,4 % en 2012 et - 16,8 % en 2011). 10 800 logements ont ainsi été réservés, ce qui reste inférieur à la tendance passée (12 600 en moyenne entre 2009 et 2013). À l'inverse, au niveau national, les ventes de logements neufs ont continué à diminuer (- 3,9 % entre 2013 et 2014).

L'augmentation des réservations a permis d'écouler une partie des logements disponibles à la vente et le recul de l'offre nouvelle a limité la reconstitution du stock. Ainsi, les logements disponibles ont baissé de 9,1 % sur un an pour atteindre 10 930 unités fin 2014. Le stock commercial reste toutefois élevé. Après trois années de hausse, il avait atteint en 2013 son niveau le plus élevé des dix dernières années (12 020 unités). Le délai d'écoulement du stock est estimé à 11 mois en 2014, contre 13 mois en 2013 et 2012.

La reprise des réservations s'est accompagnée d'une baisse des prix en 2014. Pour le logement collectif, qui représente 93 % du marché de la région, le prix des appartements a baissé de 5,2 % en un an, alors qu'il est resté stable au niveau national. Pour autant, les prix restent élevés en Paca : 4 015 euros/m² en moyenne contre 3 862 euros/m² en France (figure 2 et figure 3).

Au final, si la conjoncture du marché de l'immobilier neuf est un peu plus favorable en 2014, la baisse des mises en vente depuis quatre ans continue de peser sur le secteur de la construction du logement neuf.

Poursuite de la baisse des permis de construire accordés

En 2014, le nombre de permis de construire accordés, cumulés sur douze mois, a continué de baisser dans la région (- 4,8 %, contre - 17,4 % en 2013) (figure 4). Près de 33 400 autorisations de construire ont été accordées (35 000 en 2013). Au niveau national, le repli est encore plus marqué (- 10,6 % en 2014). Dans la région, les évolutions sont différentes selon le type de logements. Le recul est plus marqué pour les logements individuels purs (- 7,7 %), et les logements individuels groupés autorisés (- 5,8 %) que pour les logements collectifs (- 3,6 %), qui incluent également les résidences (pour personnes âgées, étudiants...).

Le nombre de mises en chantier de logements rechute

La reprise du nombre de logements mis en chantier en 2013 ne s'est pas confirmée en

2014 (- 6,3 %, contre + 16,0 % en 2013) (figure 5). Le repli est encore plus marqué au niveau national (- 11,0 %). Dans la région, cette baisse affecte plus fortement la construction de logements individuels. Le recul s'est établi à - 28,4 % pour les individuels groupés et à - 13,0 % pour les individuels purs. En revanche, les mises en chantier de logements collectifs et en résidences sont restés stables en Paca, alors qu'ils ont diminué de 3,6 % au niveau national.

La construction de bâtiment agricole et d'entrepôt en forte hausse

En 2014, les Surfaces Hors Œuvre Nette (SHON) des mises en chantier de locaux ont augmenté pour la deuxième année consécutive dans la région (+ 2,9 %, après + 6,1 % en 2013). Elles ont à l'inverse reculé au niveau national. En Paca, les surfaces des bâtiments agricoles se sont fortement accrues (+ 68,4 %, contre - 11,9 % en France métropolitaine). Cette hausse importante concerne principalement la construction de bâtiments à usage viticole. Par ailleurs, les SHON ont également fortement progressé pour la construction d'entrepôt (+ 57,0 %, contre - 17,0 % au niveau national). À l'inverse, les SHON des mises en chantier de bâtiments dans le secteur industriel et des services publics se sont nettement repliés en Paca (respectivement - 48,2 % et - 39,0 %). ■

Pour en savoir plus

- Cellule Économique Régionale de la Construction, CERC Paca - www.cerc-paca.fr

1 Évolution de la commercialisation de logements neufs dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur

- Logements neufs disponibles en fin d'année
- Logements neufs mis en vente
- Logements neufs vendus (réservés)

en indice base 100 en 2005



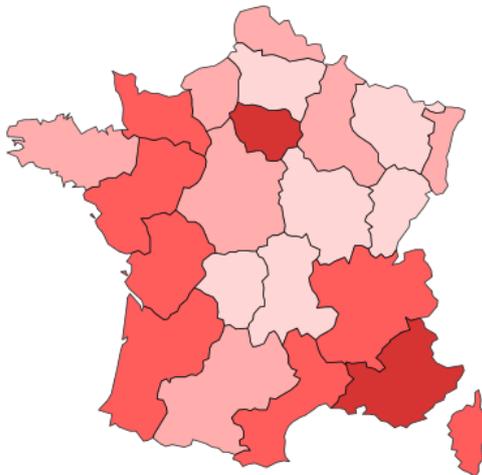
Note : données brutes.
 Champ : permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers ; France métropolitaine.
 Source : SOeS, enquête ECLN.

2 Prix régional moyen des appartements neufs en 2014

France métropolitaine : 3 862 € / m²

Prix moyen des appartements (en € / m²)

- 3 862 et plus
- de 3 430 à moins de 3 862
- de 3 080 à moins de 3 430
- moins de 3 080



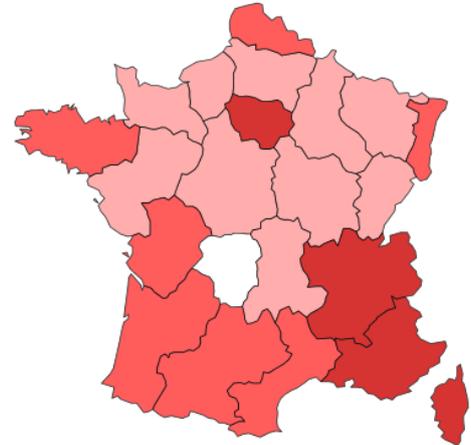
Champ : France métropolitaine.
 Source : SOeS, enquête ECLN

3 Prix régional moyen des maisons neuves en 2014

France métropolitaine : 252 614 € / lot

Prix moyen des maisons (en € / lot)

- 252 614 et plus
- de 214 464 à moins de 252 614
- moins de 214 464
- Non disponible



Champ : France métropolitaine.
 Source : SOeS, enquête ECLN

4 Logements autorisés par département

en %

	Logements en 2014 (nombre)	Évolution 2014/2013	Évolution annuelle moyenne 2013/2008 (1)
Alpes-de-Haute-provence	900	-10,8	-11,4
Hautes-Alpes	900	-31,4	-7,8
Alpes-Maritimes	6 900	7,5	1,2
Bouches-du-Rhône	12 600	-4,1	0,8
Var	8 300	-11,3	5,8
Vaucluse	3 900	-1,4	-3,1
Provence-Alpes-Côte d'Azur	33 400	-4,8	0,6
France métropolitaine	356 800	-10,6	-2,5

(1) : 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.
 Note : données brutes provisoires arrondies à la centaine en date réelle. Les évolutions sont calculées sur des données non arrondies. Champ : France métropolitaine.
 Source : SOeS, Sit@del2, estimations à fin février 2015.

5 Évolution de la construction de logements

- Logements autorisés - Provence-Alpes-Côte d'Azur
- Logements commencés - Provence-Alpes-Côte d'Azur
- Logements autorisés - France métropolitaine
- Logements commencés - France métropolitaine

en indice base 100 en 2005



Note : données brutes provisoires arrondies à la centaine en date réelle.
 Champ : logements individuels et collectifs.
 Source : SOeS, Sit@del2, estimations à fin février 2015