

Construction

Un optimisme de rigueur

En 2016, les projets de construction se multiplient, tant de logements que de locaux professionnels. Sur le terrain, les entreprises vont bientôt démarrer les chantiers dont les permis ont été accordés. La construction de locaux dans la Manche connaît un net regain d'activité. La croissance des autorisations de construire incite partout à l'optimisme. L'activité de construction de logements demeure dynamique en Vallée de Seine et dans les aires urbaines de Rouen et de Caen. Le marché de l'immobilier neuf reprend des couleurs.

Dréal Normandie

La reprise entrevue en 2015 se confirme en 2016 (*figure 1*). Le nombre de permis de construire délivrés s'accroît pour la deuxième année consécutive et cette croissance est bien plus conséquente qu'en 2015 (+ 13 % contre + 5 % en 2015), avec un dernier trimestre particulièrement actif en termes de permis de construire accordés. La progression du nombre d'autorisations est de même ampleur au niveau national.

Logements : Davantage de permis de construire mais moins de mises en chantiers

Les mises en chantier se sont stabilisées après une chute continue depuis 2011 (*figure 2*) et tout porte à croire que 2017 pourrait renouer avec une croissance effective du nombre de chantiers entamés. Ce retour d'activité dans la construction de logements, attendu en Normandie, est déjà en cours au niveau national avec une progression du nombre de mises en chantier de 10 %.

Une fois le permis de construire accordé, la mise en chantier des maisons individuelles semble plus rapide que celles des logements collectifs. En effet, la reprise des autorisations entamées en 2015, se répercute déjà sur le nombre de logements commencés en 2016.

Une reprise sur le terrain seulement dans la Manche et le Calvados

En 2016, le regain d'autorisations gagne la région entière. Après la Seine-Maritime et l'Eure en 2015, le nombre de permis de construire autorisés s'est accru dans les trois

autres départements normands. Certes, la Seine-Maritime (+ 22 %) demeure le département le plus dynamique en termes de projets de construction de logements, mais l'Orne suit de près avec une progression de 14,5 %. De leur côté, le Calvados (10 %) et l'Eure (7,5 %) affichent des taux de croissance qui restent conséquents.

Dans la Manche le nombre de mises en chantier progresse de 16 %, plus fort taux de toute la région, après avoir essuyé la plus forte baisse régionale en 2015 (*figure 2*). Le Calvados est le seul autre département où l'évolution des mises en chantier est positive (+ 3 %). La baisse se poursuit dans les trois autres départements normands, de façon modérée en Seine-Maritime à conséquence dans l'Eure et surtout dans l'Orne (- 14 %).

Les régions normandes les plus dynamiques en termes de construction demeurent le littoral du Calvados, la vallée de la Seine et les deux aires urbaines de Rouen et Caen. En 2016, deux EPCI apparaissent particulièrement actifs en termes de projets : Caux-Estuaire et Seules-Terre-et-mer, avec respectivement 169 et 155 logements mis en chantier en 2016 pour 10 000 logements existants. Les deux grands EPCI de Rouen-Métropole (125) et Caen-la-mer (133), affichent elles aussi une belle activité de construction de logements.

Locaux : des projets qui devraient dynamiser l'activité

En 2016, en Normandie, le recul des mises en chantier de locaux est plus faible qu'en 2015 (- 2,9 % contre - 4,8 %, *figure 3*). En

revanche, dans les départements, le dynamisme est bien souvent inverse à celui de 2015. L'Orne et le Calvados bénéficient d'un regain de mises en chantier de surface de locaux atteignant 22 % environ alors qu'ils étaient les deux départements les plus touchés par la baisse en 2015. La Manche, elle aussi en perte de vitesse l'année précédente, renoue avec la croissance mais plus modestement (+ 10 %). Inversement, la Seine-Maritime, département le plus dynamique en 2015 (+ 28 %), connaît un retournement de situation en 2016 (- 26 %). Dans l'Eure, enfin, les mises en chantiers de locaux continuent de diminuer à un rythme double qu'en 2015 (- 14 %).

Les surfaces autorisées en 2016 sont plus importantes qu'en 2015 (+ 23 %). Si elles se transforment en mises en chantier en 2017, on devrait entrevoir une véritable embellie dans l'activité de la construction.

Le marché de l'immobilier neuf se redynamise

Sur le marché de l'immobilier neuf, le nombre de ventes augmente sensiblement en 2016 (+ 29 %), confirmant le sursaut de 2015, et retrouve un niveau inédit depuis la crise de 2008. Cette embellie est entièrement due à la dynamique de la vente d'appartements neufs (+ 33 %, *figure 4*). ■

Pour en savoir plus

- Silvestre (Étienne) (Insee Normandie), "La construction en Normandie : la reprise se fait attendre", *Insee Analyses Normandie*, n° 30, mars 2017, 4p
- www.insee.fr, tableau de bord de la conjoncture Normandie
- Bigot (Isabelle), Comte-trotet (Valérie), Fichot (Catherine), Levouin (Caroline), Moisan (Michel), Silvestre (Étienne) et Sueur (Catherine), (Insee Normandie), "La Normandie à travers la crise : une timide reprise après crise en Normandie", in *Insee Dossier* n° 2, novembre 2016, chapitre Activités Économiques et emploi, "La construction souffre depuis 2009", 32 p

1 Évolution de la construction de logements

■ Logements autorisés - Normandie
■ Logements commencés - Normandie
■ 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, collectifs et en résidence
 Source : SOeS, Sit@del2, estimations au 30 mars 2017.

2 Logements commencés par département

	Logements	Évolution	Évolution annuelle
	en 2016	2016/2015	moyenne 2015/2010 ⁽¹⁾
	Nombre	%	%
Calvados	3 800	+ 2,9	- 3,5
Eure	2 000	- 9,0	- 11,4
Manche	1 700	+ 15,9	- 11,9
Orne	400	- 14,2	- 16,8
Seine-Maritime	6 100	- 2,9	- 2,1
Normandie	13 900	- 0,7	- 6,1
France métropolitaine	364 600	+ 12,3	- 4,0

(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 données non arrondies.
 Champ : France métropolitaine.
 Source : SOeS, Sit@del2, estimations au 30 mars 2017.

3 Évolution de la construction de locaux non résidentiels

■ Locaux autorisés - Normandie
■ Locaux commencés - Normandie
■ Locaux autorisés - France métropolitaine
■ Locaux commencés - France métropolitaine

en indice base 100 en 2005



Note : données brutes provisoires en date réelle.
 Source : SOeS, Sit@del2, résultats au 30 mars 2017

4 Ventes des maisons et des appartements neufs

	Normandie			France métropolitaine		
	En 2016 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2016/2015	Évolution annuelle moyenne 2015/2010 ⁽²⁾	En 2016 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2016/2015	Évolution annuelle moyenne 2015/2010 ⁽²⁾
Maisons neuves						
Nombre de ventes ⁽¹⁾	269	- 7,6	- 8,6	10 212	+ 22,4	- 8,1
Prix moyen par maison	196 753	- 1,5	- 2,4	256 995	+ 3,4	+ 0,8
Appartements neufs						
Nombre de ventes ⁽¹⁾	3 093	+ 33,5	- 1,6	114 846	+ 20,4	- 1,4
Prix moyen au m ²	3 287	- 0,4	+ 0,6	3 993	+ 2,3	+ 1,8

(1) : réservations avec dépôt d'arrhes

(2) : taux d'évolution annuel qu'aurait connu le nombre de ventes ou le prix moyen si l'évolution avait été la même pour chaque année de la période considérée

nd : données non disponibles

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

5 Évolution de la commercialisation de logements neufs dans la région Normandie

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

en indice base 100 en 2005



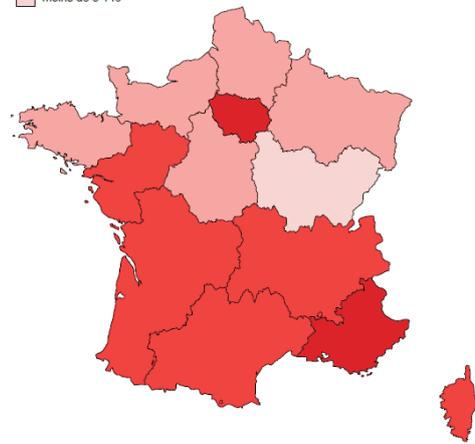
Note : données brutes.

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

6 Prix régional moyen des appartements neufs en 2016

France métropolitaine : 3 993 Euro / m²
 Prix moyen des appartements (en Euro / m²)

■ 3 993 et plus
■ de 3 502 à moins de 3 993
■ de 3 146 à moins de 3 502
■ moins de 3 146



©IGN-Insee 2017

Avertissement : les données chiffrées sont parfois arrondies (selon les règles mathématiques). Le résultat arrondi d'une combinaison de données chiffrées (qui fait intervenir leurs valeurs réelles) peut se trouver légèrement différent de celui que donnerait la combinaison de leurs valeurs arrondies.

Champ : France métropolitaine.
 Source : SOeS, enquête ECLN.