

Construction

Légère hausse en 2019 des logements mis en chantier

En Normandie, 15 600 logements ont été mis en chantier en 2019, soit une hausse de 0,9 % par rapport à 2018. Le nombre de logements autorisés à la construction, indiquant l'activité à venir, est quant à lui en baisse de 3,9 %. La construction de locaux non résidentiels se contracte également (- 4,0 %). Le marché de l'immobilier neuf évolue à deux vitesses. Ainsi, si les ventes d'appartements neufs progressent légèrement dans la région, celles des maisons neuves diminuent.

Bruno Dardaillon, Jean-Paul Raymond, Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)

Diminution des autorisations de permis de construire

En 2019, 16 800 logements ont été autorisés en Normandie, soit 3,7 % des permis de construire de France hors Mayotte. Par rapport aux années précédentes, la diminution du volume de logements autorisés s'accroît. Ainsi, après une baisse moyenne annuelle de 2,2 % entre 2013 et 2018, le nombre de logements autorisés diminue cette année de 3,9 % (figure 1). Cette baisse est d'ailleurs supérieure à celle constatée en France hors Mayotte (- 2,4 %).

La dynamique des autorisations de logements sur le moyen terme fait apparaître trois types de profils bien différenciés parmi les départements normands. Le Calvados, qui était le seul à connaître une tendance haussière sur la période 2008/2013, voit son nombre de logements autorisés se contracter sensiblement en 2019 (- 7,4 %). À l'inverse, alors que ces deux départements normands affichaient des baisses conséquentes entre 2013 et 2018, l'Orne se redresse nettement (+ 4,4 %) et l'Eure se stabilise (- 0,1 %) en 2019. Enfin, les diminutions observées sur la période 2013-2019 dans la Manche et en Seine-Maritime se poursuivent en s'amplifiant légèrement cette dernière année (respectivement - 1,6 % et - 3,4 %).

Faible progression des mises en chantier

En 2019, le nombre de logements mis en chantier en Normandie est estimé à 15 600 unités

(figure 2). Sur l'année, la progression reste faible (+ 0,9 %), mais néanmoins supérieure à celle observée en France (- 0,9 %). La dynamique est élevée dans la Manche (+ 9,0 %) et la Seine-Maritime (+ 6,6 %). À l'opposé, les logements commencés chutent dans l'Orne (- 23,6 %) et, à un degré moindre, dans le Calvados (- 6,3 %). Pour autant, sur le moyen terme, le Calvados est le département normand qui connaît la plus nette dynamique pour les logements commencés. Ainsi, il concentre aujourd'hui 30,1 % des logements mis en chantier dans la région contre 26,0 % en 2013.

Baisse des surfaces autorisées de locaux non résidentiels

Les surfaces de locaux autorisées en 2019 s'élèvent à près de 2 millions de mètres carrés, soit 4,0 % de moins que l'année précédente (figure 3). Cette diminution s'explique avant tout par la chute des surfaces autorisées dans les secteurs des exploitations agricoles ou forestières (- 28,1 %) et du service public et d'intérêt collectif (- 21,3 %). En revanche, les surfaces autorisées de locaux dédiés aux bureaux ou à l'industrie progressent fortement, respectivement de 42,0 % et 35,8 %.

Un marché de l'immobilier neuf à deux vitesses

Selon l'enquête sur la commercialisation des logements neufs en Normandie, effectuée auprès des promoteurs immobiliers sur les programmes de cinq logements et plus,

3 150 appartements neufs ont été vendus en Normandie, soit légèrement plus que l'année précédente (+ 1,7 % ; figure 4). Cette hausse marque néanmoins un ralentissement dans la dynamique de ventes des appartements. En effet, entre 2013 et 2018, ces dernières progressaient en moyenne tous les ans de 7,4 %.

Près de 380 maisons neuves ont été vendues en Normandie, soit 20,6 % de moins que l'année précédente. En augmentation de 3,0 % sur l'année, le prix moyen par maison peut dissuader certains acquéreurs. Pour autant, la Normandie reste, avec le Grand Est et la Bourgogne-Franche-Comté, l'une des trois régions où le prix moyen des maisons neuves est le plus faible (figure 5). ■

Pour en savoir plus

- Tableau de bord de la conjoncture en Normandie : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2122336>

Construction

1 Construction autorisée de logements par département

	Logements en 2019 (nombre)	Évolution 2019/2018	Évolution annuelle moyenne 2018/2013 ¹
Calvados	5 200	- 7,4	+ 1,1
Eure	2 300	- 0,1	- 6,2
Manche	2 200	- 1,6	- 0,7
Orne	400	+ 4,4	- 10,3
Seine-Maritime	6 600	- 3,4	- 2,8
Normandie	16 800	- 3,9	- 2,2
France hors Mayotte	449 400	- 2,4	+ 1,5

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.

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, estimations au 27 février 2020

2 Logements commencés par département

	Logements en 2019 (nombre)	Évolution 2019/2018	Évolution annuelle moyenne 2018/2013 ¹
Calvados	4 700	- 6,3	+ 3,5
Eure	2 000	- 0,3	- 4,9
Manche	2 000	+ 9,0	- 2,5
Orne	300	- 23,6	- 8,5
Seine-Maritime	6 500	+ 6,6	- 0,9
Normandie	15 600	+ 0,9	- 0,7
France hors Mayotte	410 600	- 0,9	+ 3,2

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.

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, estimations au 27 février 2020

3 Construction autorisée de locaux non résidentiels, selon le type

	Normandie			France entière	
	Surfaces autorisées en 2019 (en milliers de m ²)	Évolution 2019/2018	Évolution annuelle moyenne 2018/2013 ¹	Évolution 2019/2018	Évolution annuelle moyenne 2018/2013 ¹
Artisanat	88	- 6,0	+ 4,7	- 2,1	+ 5,8
Bureaux	213	+ 42,0	+ 2,1	+ 3,6	+ 4,9
Commerce	201	+ 4,5	- 4,9	- 5,1	- 1,9
Entrepôt	435	+ 10,6	+ 3,5	+ 22,0	+ 8,8
Exploitation agricole ou forestière	482	- 28,1	- 3,6	- 5,1	- 4,4
Hébergement hôtelier	46	+ 9,3	+ 9,9	- 1,3	+ 8,8
Industrie	230	+ 35,8	+ 0,1	- 1,0	+ 4,0
Service public ou d'intérêt collectif	238	- 21,3	- 3,4	- 8,2	- 2,0
Ensemble	1 931	- 4,0	- 1,3	+ 1,3	+ 0,9

¹ : taux d'évolution annuel qu'aurait connu la construction de locaux, si l'évolution avait été la même pour chaque année de la période considérée.

Note : données brutes provisoires en date réelle

Source : SDES, Sit@del2, estimations au 27 février 2020

4 Ventes des maisons et des appartements neufs

	Normandie			France métropolitaine		
	En 2019 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2019/2018	Évolution annuelle moyenne 2018/2013 ²	En 2019 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2019/2018	Évolution annuelle moyenne 2018/2013 ²
Maisons neuves						
Nombre de ventes ¹	378	- 20,6	+ 10,2	8 607	- 8,9	+ 2,3
Prix moyen par maison	205 322	+ 3,0	+ 1,5	278 795	+ 4,8	+ 1,7
Appartements neufs						
Nombre de ventes ¹	3 155	+ 1,7	+ 7,4	120 940	+ 0,7	+ 9,4
Prix moyen au m ²	3 336	- 1,5	- 0,4	4 250	+ 4,1	+ 1,2

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.

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

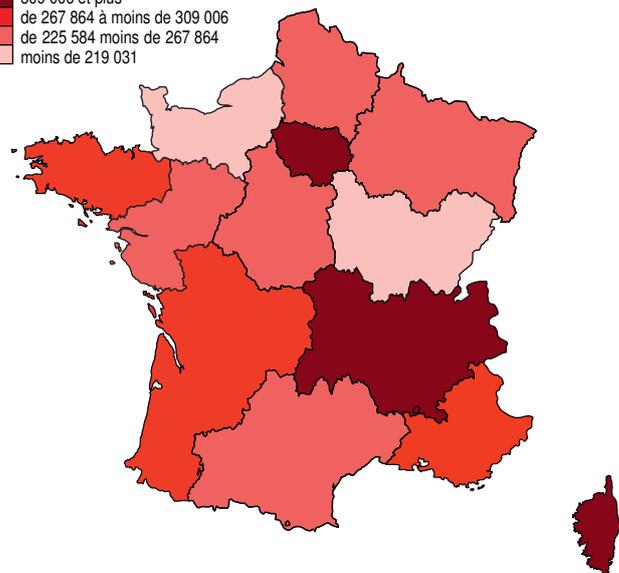
Source : SDES, enquête ECLN

5 Prix régional moyen des maisons neuves en 2019

France métropolitaine : 278 795 € / lot

Prix moyen des appartements (en € / lot)

309 006 et plus
de 267 864 à moins de 309 006
de 225 584 moins de 267 864
moins de 219 031



Champ : France métropolitaine.

Source : SDES, enquête ECLN.

© IGN-Insee 2020