

Le marché du logement résiste à la crise

En dépit de tensions, la construction de logements résiste globalement bien à la crise sanitaire. Les permis de construire de logements baissent pour la troisième année consécutive, mais de façon limitée. Le marché de l'immobilier résiste, avec une réorientation des logements neufs vers la location plutôt que la vente. Le prix moyen des appartements neufs est en forte hausse. En revanche, les surfaces de locaux non résidentiels autorisés à la construction sont en nette baisse en 2020, notamment la construction de locaux commerciaux.

Le secteur de la construction a vécu la mise à l'arrêt des chantiers lors du premier confinement. Parallèlement, le ralentissement des délivrances de permis de construire combiné aux retards sur l'approvisionnement en matières premières ont généré des tensions. Cependant, le reste de l'année 2020 a été un peu plus favorable.

Nouveau recul des autorisations de construire

En Bourgogne-Franche-Comté, 11 400 logements ont été autorisés à la construction, soit un recul de 4,0 % sur un an. Avec cette troisième année de baisse, le nombre de permis de construire revient à un niveau bas, 21,4 % de moins que celui observé en 2010. Toutefois, malgré cette année de pandémie, la construction a relativement bien résisté à la crise. Sur cinq ans, entre 2014 et 2019, les permis de construire diminuent en moyenne de 3,2 % par an, une baisse comparable à celle observée au niveau national ► [figure 1](#).

Les autorisations de construction de logements se contractent dans tous départements de la région, excepté en Saône-et-Loire où elles augmentent (+ 11,1 %) et dans le Jura où elles sont stables. En Côte-d'Or et dans le Doubs, départements où les volumes sont les plus élevés, les permis de construire diminuent de respectivement 8,8 % et 2,8 %.

Hausse des mises en chantier de logements

Au cours de l'année 2020, 10 500 logements ont été commencés. Ces mises en chantier augmentent de 7,1 %, poursuivant la tendance à la hausse entamée depuis 2015. L'évolution annuelle moyenne entre 2014 et 2019 est ainsi

de 1,7 %. Cependant, son niveau reste bien au-dessous de celui du début des années 2010 ► [figure 2](#).

Le nombre de logements commencés repart à la hausse en Côte-d'Or, dans le Doubs et en Saône-et-Loire. Ces trois départements représentent les trois quarts des mises en chantier de la région. Du fait d'un parc plus restreint et du lancement d'un important programme de construction de logements collectifs à Sens, l'Yonne connaît une hausse de 60 % de ses mises en chantier. Le nombre de logements commencés stagne dans le Jura après une baisse en 2019. Dans la Nièvre, le Territoire de Belfort et en Haute-Saône, le nombre de mises en chantier recule.

Rebond du prix des appartements neufs

En 2020, le nombre de ventes de logements neufs baisse légèrement (- 2,0 %) en Bourgogne-Franche-Comté ► [figure 3](#). Malgré l'augmentation conséquente du nombre de logements neufs mis en vente (+ 15,5 %), le stock de logements neufs disponibles diminue de 2,3 %. Ce phénomène résulte du changement de destination des logements non vendus en raison de la crise sanitaire. Ils ont été mis en location ou réorientés vers la vente en bloc à des institutionnels. Représentant neuf ventes sur dix, la commercialisation d'appartements neufs se replie de 1,2 %. Cette baisse est nettement moins importante qu'en France métropolitaine (- 24,2 %) ► [figure 4](#).

Avec la crise, la pierre devient une valeur refuge. Ainsi, le prix de vente des appartements neufs augmente de 10,0 % dans la région. C'est la plus forte hausse enregistrée depuis 2000 avec en moyenne 300 € supplémentaires par m². En revanche, les maisons ont plus de

difficultés à se vendre et leur prix chute de 6,9 %. En France métropolitaine, la rareté des biens fait augmenter les prix des maisons neuves de 4,5 %.

La Bourgogne-Franche-Comté est la région la moins chère pour le prix moyen au mètre carré des appartements et des maisons neuves. Les appartements neufs se négocient en moyenne à 3 350 €/m² contre 4 320 €/m² au niveau national. De même, les maisons neuves se vendent 186 700 € contre 290 900 €.

Forte baisse de la construction de locaux commerciaux

Après une forte progression en 2019, 1 450 000 m² de locaux non résidentiels ont été autorisés à la construction dans la région, soit une baisse de 10,0 % ► [figure 5](#). Néanmoins, ce repli est moins important qu'au niveau national, - 23,3 % ► [figure 6](#). La construction de locaux commerciaux connaît la plus forte baisse de surfaces autorisées (- 33,3 %) et s'explique en grande partie par la crise sanitaire subie de plein fouet par le secteur du commerce. Les surfaces autorisées à la construction des exploitations agricoles et forestières diminuent également fortement, - 23,4 %. Elles représentent encore près de 30 % des surfaces autorisées à la construction dans la région. À l'inverse, les autorisations de constructions d'entrepôts bondissent de 31,5 %.

Sur la période 2014-2019, les surfaces autorisées de locaux non résidentiels restent orientées à la hausse. Toutefois, la progression est limitée à 1,5 % contre 5,1 % au niveau national. ●

Auteur :
Odile Thirion (Insee)

► Pour en savoir plus

- Dreal Bourgogne-Franche-Comté : <http://www.bourgogne-franche-comte.developpement-durable.gouv.fr/>
- CERC - Observatoire régional du BTP : <https://cerc-bfc.fr/>

► 1. Construction autorisée de logements par département

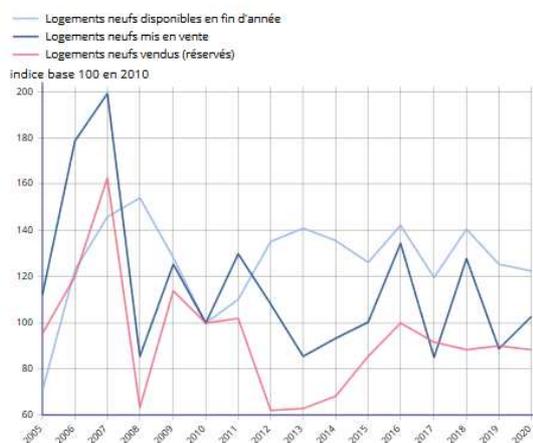
	Logements en 2020 (nombre)	Évolution 2020/2019	Évolution annuelle moyenne 2019/2014 ¹
Côte-d'Or	3 100	-7,3	5,7
Doubs	3 300	-0,9	3,0
Jura	1 000	1,7	1,2
Nièvre	200	-28,3	-5,7
Haute-Saône	600	-15,0	1,8
Saône-et-Loire	2 000	11,3	3,2
Yonne	700	-15,1	1,8
Territoire de Belfort	400	-16,6	5,1
Bourgogne-Franche-Comté	11 400	-4,0	3,2
France hors Mayotte	386 800	-13,9	3,3

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. En raison des arrondis, des totaux peuvent légèrement différer de la somme des éléments qui les composent.

Source : SDES, Sit@del2, estimations au 30 avril 2021

► 3. Évolution de la commercialisation de logements neufs en Bourgogne-Franche-Comté



Note : données 2020 redressées pour les logements neufs disponibles et mis en vente.

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

Source : SDES, enquête ECLN

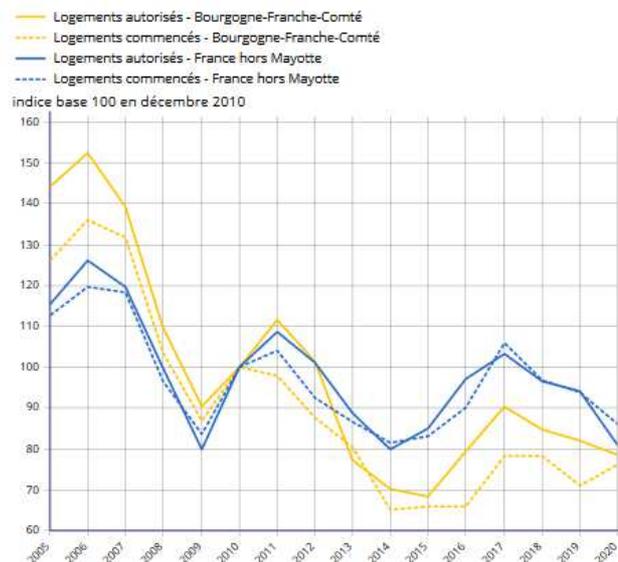
► 5. Construction autorisée de locaux non résidentiels selon le type

	Bourgogne-Franche-Comté			France entière	
	Surfaces autorisées en 2020 (milliers de m ²)	Évolution 2020/2019	Évolution annuelle moyenne 2019/2014 ¹	Évolution 2020/2019	Évolution annuelle moyenne 2019/2014 ¹
Artisanat	69	-1,8	-14,4	-8,0	5,7
Bureaux	142	10,4	3,8	-25,2	10,3
Commerce	133	-33,3	6,3	-21,2	0,3
Entrepôt	309	31,5	1,4	-32,9	14,0
Exploitation agricole ou forestière	411	-23,4	1,8	-19,1	-0,2
Hébergement hôtelier	33	2,0	16,3	-21,1	11,4
Industrie	185	-9,9	4,6	-20,7	5,9
Service public ou d'intérêt collectif	167	-17,3	0,4	-22,1	1,8
Ensemble	1450	-10,0	1,5	-23,3	5,1

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 30 avril 2021

► 2. Évolution de la construction de logements



Note : données estimées provisoires arrondies à la centaine en date réelle.

Champ : logements individuels, collectifs et en résidence.

Source : SDES, Sit@del2, estimations au 30 avril 2021

► 4. Ventes de maisons et appartements neufs

	Bourgogne-Franche-Comté			France métropolitaine		
	En 2020 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2020/2019	Évolution annuelle moyenne 2019/2014 ²	En 2020 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2020/2019	Évolution annuelle moyenne 2019/2014 ²
Maisons neuves						
Nombre de ventes ¹	125	-12,0	0,9	6 852	-22,0	4,0
Prix moyen par maison	186 711	-6,9	0,8	290 896	4,5	2,0
Appartements neufs						
Nombre de ventes ¹	1 717	-1,2	6,1	92 663	-24,2	10,1
Prix moyen au m ²	3 349	10,0	0,6	4 322	1,7	2,1

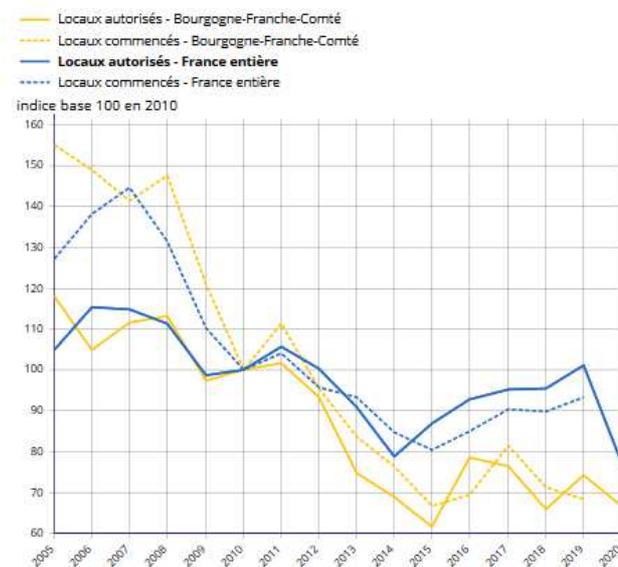
¹ : réservations avec dépôt d'arrhes.

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

► 6. Évolution de la construction de locaux non résidentiels



Note : données brutes provisoires en date réelle.

Source : SDES, Sit@del2, estimations au 30 avril 2021