

Un ralentissement de l'activité moins marqué qu'au niveau national

En Normandie, 14 200 logements ont été mis en chantier en 2020, soit une baisse de 3 % par rapport à 2019. Les autorisations de construire des logements, indicateur de l'activité à venir, sont également en baisse, mais plus modérée. *A contrario*, les surfaces autorisées de locaux non résidentiels progressent de plus de 4 %, se distinguant de la forte baisse nationale (- 23 %). Un nouveau ralentissement touche la promotion immobilière privée, avec une baisse des mises en vente et des réservations à la vente. Malgré une hausse en 2020, le prix de l'immobilier neuf reste toujours attractif dans la région.

Diminution des autorisations de construire des logements...

En 2020, 16 400 logements ont été autorisés à la construction en Normandie, soit 4,2 % des logements autorisés sur le territoire national hors Mayotte. Sur l'année 2020, le nombre de logements autorisés diminue en Normandie de 1,4 % ► **figure 1**. Cette baisse concerne aussi bien les logements individuels (- 1,8 %) que collectifs ou en résidence (- 0,9 %). Cette contraction est cependant beaucoup plus modérée qu'au niveau national (- 13,9 %). Le recul est plus sensible dans l'Eure (- 8,5 %) et dans la Manche (- 7,8 %) et à un degré moindre dans le Calvados (- 6,8 %). À l'inverse, après trois ans de baisse, un redressement s'opère en Seine-Maritime (+ 6,8 %) en 2020. Sur les cinq dernières années, la dynamique de logements autorisés à la construction en Normandie est moins soutenue que sur l'ensemble du territoire. C'est le cas des départements de la Seine-Maritime, du Calvados et de la Manche et plus encore dans l'Eure et surtout l'Orne.

... plus sensible sur les mises en chantier

14 200 logements, dont la moitié de logements individuels, ont été mis en chantier en 2020 dans la région. La baisse observée en Normandie (- 3,0 %) est nettement moins importante qu'en moyenne nationale (- 8,1 % ; ► **figure 2**). Le nombre de mises en chantier se contracte très fortement dans l'Eure (- 15,9 %), le Calvados (- 12,0 %) et la Manche (- 7,8 %). En revanche, la dynamique est particulièrement élevée en Seine-Maritime (+ 10,5 %) et à la hausse dans l'Orne (+ 4,0 %). Les mises en chantier en Normandie restent stables en moyenne annuelle ces dernières années. La bonne croissance observée dans le Calvados ne suffit pas à compenser la faible

progression dans la Manche et le recul observé dans les autres départements. En 2020, le Calvados représente 28,4 % des logements mis en chantier dans la région, contre 24,7 % en 2014.

Progression des locaux non résidentiels

En 2020, les surfaces autorisées de locaux d'activités s'élèvent en Normandie à plus de 2 millions de mètres carrés, soit une progression de 4,1 % par rapport à l'année précédente. Cette dynamique confirme la tendance à la hausse sur la période 2014-2019. Elle reste une particularité normande face au repli observé au niveau national entre 2019 et 2020 (- 23,3 %). L'année 2020 marque une nette chute des surfaces autorisées dans le secteur de l'hébergement hôtelier (- 62,8 %), de l'industrie (- 36,2 %) et du commerce (- 31,2 %). En revanche, dans les secteurs de l'entrepôt et de l'exploitation forestière et agricole (respectivement plus du quart et plus du tiers des surfaces autorisées en 2020 dans la région), ces surfaces sont en nette hausse ► **figure 3**.

Un ralentissement de la promotion immobilière privée

Selon l'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) effectuée auprès des promoteurs immobiliers sur les programmes de plus de cinq logements, l'offre de logements neufs en Normandie s'est à nouveau réduite en 2020, de 7,7 % ► **figure 4**.

Dans le même temps, le nombre de ventes effectives est lui aussi en baisse. Ces ventes concernent très majoritairement des appartements. En 2020, moins de 3 000 appartements neufs ont été vendus en Normandie, soit un recul de 7,2 % par rapport à 2019. Le prix moyen au mètre carré de ces appartements s'élève à près

de 3 600 € dans la région, en hausse de 6,9 % sur un an, contre + 1,7 % France entière. Le prix moyen au mètre carré en Normandie reste inférieur de près de 18 % à celui observé au niveau national

► **figure 5**.

Plus de 300 maisons neuves ont été vendues dans la région en 2020, soit 27 % de moins que l'année précédente. Le prix moyen de ces maisons s'élève à 235 000 €

► **figure 5**, en augmentation de 16 % sur l'année. Le prix des maisons normandes reste nettement en deçà des valeurs observées en Île-de-France ou dans certaines régions du Sud-Est de la France ► **figure 6**.

En 2020, le nombre de logements neufs normands proposés à la vente et encore disponibles est en baisse de 12 % sur un an. Ainsi, moins de 2 700 logements neufs sont encore disponibles à la vente fin 2020.

Entre 2014 et 2019, la progression des ventes de maisons neuves en Normandie a été quatre fois plus dynamique en moyenne annuelle que sur l'ensemble du territoire national. La progression des ventes des appartements neufs normands est aussi supérieure à la tendance nationale (d'environ 3 points). En revanche, les prix moyens au mètre carré vendu sont stables en Normandie, voire en légère diminution pour les appartements, alors que la progression moyenne annuelle au plan national est de l'ordre de 2 %.

Auteurs :

Pascal Parizot, Jean-Paul Raymond, Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (Dreal) de Normandie

► 1. Construction autorisée de logements par département

en %			
	Logements en 2020 (nombre)	Évolution 2020/2019	Évolution annuelle moyenne 2019/2014 ¹
Calvados	4 900	- 6,3	2,8
Eure	2 000	- 8,5	1,4
Manche	2 000	- 7,8	2,8
Orne	500	1,6	0,3
Seine-Maritime	7 100	6,8	2,8
Normandie	16 400	- 1,4	2,5
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.

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 30 avril 2021.

► 3. Construction autorisée de locaux non résidentiels, selon le type

	Normandie			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	93	5,0	7,1	- 8,0	5,7
Bureaux	174	- 15,6	9,1	- 25,2	10,3
Commerce	140	- 31,2	5,5	- 21,2	0,3
Entrepôt	545	27,3	3,8	- 32,9	14,0
Exploitation agricole ou forestière	696	36,5	- 6,4	- 19,1	- 0,2
Hébergement hôtelier	17	- 62,8	21,0	- 21,1	11,4
Industrie	143	- 36,2	5,9	- 20,7	5,9
Service public ou d'intérêt collectif	222	- 8,9	3,9	- 22,1	1,8
Ensemble	2 029	4,1	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.

► 5. Ventes des maisons et des appartements neufs

	Normandie			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	302	- 27,1	16,9	6 852	- 22,0	4,0
Prix moyen par maison	234 659	15,7	0,4	290 896	4,5	2,0
Appartements neufs						
Nombre de ventes ¹	2 920	- 7,2	12,9	92 663	- 24,2	10,1
Prix moyen au m ²	3 558	6,9	- 0,5	4 322	1,7	2,1

¹ : réservations avec dépôt d'arrhes.

² : taux d'évolution annuel qu'auraient 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.

► Pour en savoir plus :

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

► 2. Logements commencés par département

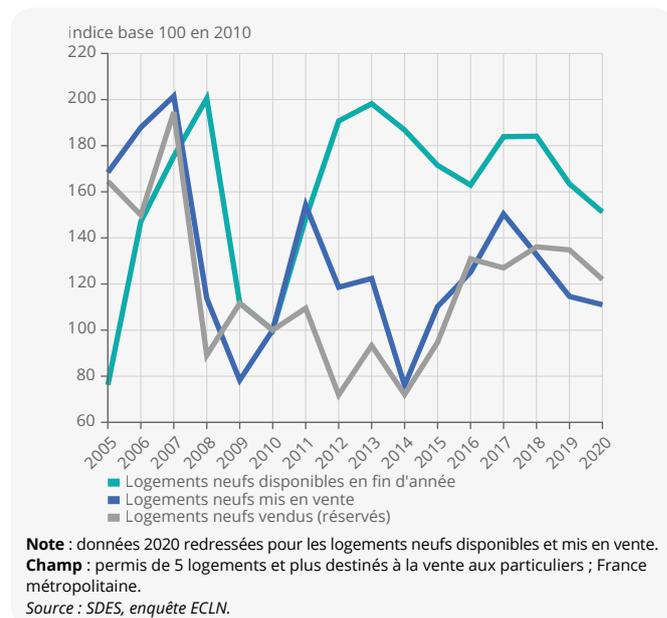
en %			
	Logements en 2020 (nombre)	Évolution 2020/2019	Évolution annuelle moyenne 2019/2014 ¹
Calvados	4 000	- 12,0	4,9
Eure	1 700	- 15,9	- 1,2
Manche	1 800	- 7,8	0,8
Orne	300	4,0	- 6,4
Seine-Maritime	6 200	10,5	- 2,4
Normandie	14 200	- 3,0	0,1
France hors Mayotte	356 100	- 8,1	2,8

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 30 avril 2021.

► 4. Évolution de la commercialisation de logements neufs - Normandie



► 6. Prix régional moyen des maisons neuves en 2020

