

Une reprise significative de l'activité

La crise sanitaire de 2020 a eu des impacts importants sur l'activité de la construction. La nette reprise observée en 2021 avec la forte augmentation de l'activité de la construction neuve et de la promotion immobilière est bien davantage qu'un rattrapage de l'année 2020. Si les mêmes évolutions s'observent à l'échelle nationale, elles sont cependant bien plus modérées. Par ailleurs, s'il existe une amélioration de l'activité des travaux publics au 1^{er} semestre 2021, des tensions sur certains emplois associés à une pénurie de matériaux et une hausse des coûts invitent néanmoins à la prudence concernant l'activité à venir.

Construction neuve : une dynamique retrouvée

Après le repli constaté en 2020 lié au contexte sanitaire, les voyants repassent au vert pour le secteur de la construction neuve en 2021.

Avec 15 700 logements autorisés en 2021, la région Centre-Val de Loire enregistre la plus forte hausse du territoire métropolitain, soit + 34,3 % sur un an, notamment dans le département du Cher avec 1 700 unités (+ 112,1 %). Dans le même temps, les volumes observés sur la France entière augmentent de 19,2 % ► **figure 1**.

Ces autorisations concernent majoritairement les logements individuels (environ 8 000 logements soit + 20,4 % sur un an). La progression est cependant plus forte pour les logements collectifs ou en résidence avec environ 7 700 unités, soit + 52,2 % sur un an, et s'observe de la même manière dans la plupart des départements de la région. Seuls l'Eure-et-Loir et le Loir-et-Cher enregistrent une plus forte progression pour les logements individuels.

Concernant les mises en chantier, environ 11 600 logements, ont été commencés en 2021 dans la région. Là encore, les logements individuels sont majoritaires. Cette augmentation de 15,0 % sur un an permet de dépasser le niveau de 2017, jusqu'ici le plus élevé des cinq dernières années ► **figure 2**. Elle se ressent dans tous les départements de la région, variant de + 10,0 % en Eure-et-Loir à + 30,4 % dans l'Indre. L'Indre-et-Loire et le Loiret restent les départements qui comptent le plus grand nombre de logements mis en chantier, avec respectivement 4 000 et 3 200 unités.

Près de 2 millions de mètres carrés de locaux non résidentiels ont été autorisés en 2021, soit + 57,7 % sur un an. Les deux tiers de cette surface portent sur des entrepôts ou des locaux d'exploitation agricole. Alors que les surfaces autorisées augmentent pour la plupart des types de locaux en 2021, notamment les entrepôts (+ 208,7 %), leur recul est net pour les locaux industriels et encore plus marqué pour ceux destinés au service public ou d'intérêt collectif (respectivement de - 5,5 % et - 22,3 %) ► **figure 3**.

En 2020, la surface de locaux mis en chantier en Centre-Val de Loire s'établit à près de 1,1 million de mètres carrés, soit une diminution de 3,2 % par rapport à 2019. À l'échelle nationale, la

baisse est beaucoup plus significative (- 18,2 %) ; il s'agit du niveau le plus bas atteint sur les 20 dernières années, dû à la crise sanitaire.

Globalement, ces hausses d'activité ont la plupart du temps compensé, voire dépassé les niveaux observés avant la crise sanitaire. En effet, en 2020, le nombre d'autorisations avait fortement reculé et de nombreux chantiers n'avaient pas pu démarrer du fait du premier confinement. Par rapport à l'année 2019, la progression du nombre de logements et de locaux autorisés en 2021 est en augmentation sensible (+ 26,6 % pour les logements et + 12,7 % pour les locaux). Les évolutions sont plus modérées, voire en recul à l'échelle nationale (+ 4,1 % pour les logements et - 11,3 % pour les locaux).

Promotion immobilière privée : nette hausse des ventes d'appartements

Après trois années de repli en partie lié à la crise sanitaire, la promotion immobilière privée connaît une nette reprise de son activité en 2021.

Près de 2 900 logements ont en effet été mis en vente dans la région, soit 31,0 % de plus qu'en 2020 et 16,0 % de plus qu'en 2019. La même évolution s'observe à l'échelle de la France métropolitaine mais de façon plus modérée (+ 17,2 % par rapport à 2020) ► **figure 4**.

Le nombre de logements réservés à la vente progresse également fortement. Avec plus de 3 000 logements vendus, le Centre-Val de Loire enregistre une hausse de 26 % sur un an, surpassant le niveau d'avant la crise sanitaire. Cette augmentation dépasse largement celle enregistrée au niveau national (+ 14 %).

Cette croissance significative des réservations totales à la vente masque des variations opposées entre les appartements et les maisons. Alors que la vente des appartements en 2021 s'accroît de 34,6 % en un an, dépassant légèrement celles de 2007, la vente de maisons neuves, quant à elle, chute de 36,3 % sur un an, atteignant son plus bas niveau depuis 20 ans ► **figure 5**.

Cette différence se répercute sur les prix moyens de vente. Pour un appartement neuf il faut compter 3 730 € par m² (+ 7,1 % sur un an). Pour une maison, le ticket moyen s'élève à environ 215 000 €, en baisse pour la 2^e année

consécutive (- 3,3 % sur un an). Au niveau national, les prix de vente des maisons et des appartements ne cessent de croître (+ 12,9 % pour les maisons et + 2,5 % pour les appartements). Le Centre-Val de Loire est l'une des régions présentant un prix de vente moyen des maisons le moins élevé.

Dans le même temps, le stock de logements disponibles continue son repli et chute de 5,4 % sur un an. Seuls environ 2 200 logements sont proposés à la vente en fin d'année 2021.

Travaux publics : un climat conjoncturel qui peine à s'améliorer

Après une activité ralentie sur 2020 (1,34 milliard d'euros de travaux réalisés) en raison de la crise sanitaire, le niveau d'activité des travaux publics progresse de + 6 % sur 2021. Si l'activité s'accroît légèrement en début d'année, avec les dispositifs de soutien du plan France relance notamment, le deuxième semestre est plus tendu pour les entreprises.

Ainsi, depuis le 3^e trimestre 2021, le niveau d'activité tend à diminuer, y compris au niveau des prévisions. Le solde d'opinion des chefs d'établissements interrogés en janvier est certes en progression de + 24 points sur un an, mais après avoir baissé de 7 points entre le troisième et le quatrième trimestre.

Concernant l'emploi, le nombre de salariés progresse ces dernières années pour atteindre en 2020 près de 10 300 emplois salariés. Toutefois, les tensions restent toujours aussi fortes sur les métiers de l'encadrement, les conducteurs d'engins et les constructeurs de réseaux de canalisations.

Aux difficultés de recrutement peuvent s'ajouter des difficultés de trésorerie persistantes avec une majoration des prix et des marges de plus en plus réduites.

Malgré une amélioration de la situation sanitaire, les prévisions relatives à l'activité à court terme demeurent donc prudentes en raison des inquiétudes liées à la pénurie de matériaux et à la hausse des coûts (matériaux, carburant, énergie).●

Caroline Maurin (DREAL Centre-Val de Loire),
Florent Sautereau (CERC Centre-Val de Loire)

► Pour en savoir plus

- Dreal Centre-Val de Loire : Enquêtes et statistiques sur le logement et l'habitat.
- CERC Centre-Val de Loire.
- Enquête qualitative « emploi-formation » dans les entreprises de Travaux Publics de 50 salariés et plus, septembre 2021.

► 1. Construction autorisée de logements par département

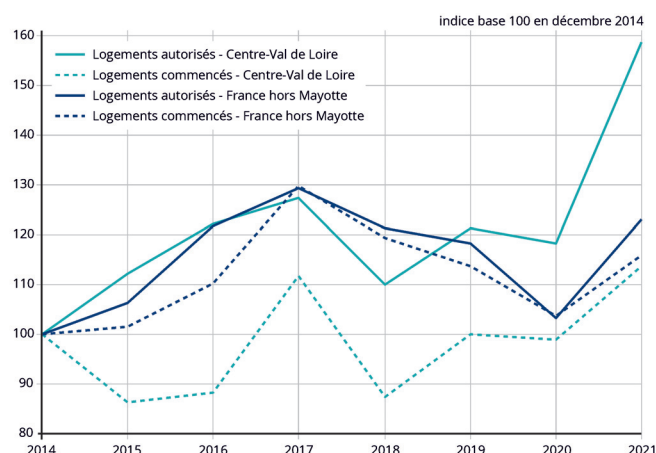
Zonage	Logements en 2021 (nombre)	Évolution 2021/2019 (%)	Évolution 2021/2020 (%)	Évolution annuelle moyenne 2019/2014 ¹ (%)
Cher	1 700	47,2	112,1	10,6
Eure-et-Loir	2 600	24,2	17,6	3,0
Indre	600	37,4	55,4	0,4
Indre-et-Loire	4 600	33,3	16,3	2,8
Loir-et-Cher	1 600	48,3	17,5	- 0,8
Loiret	4 700	23,4	54,1	5,6
Centre-Val de Loire	15 700	31,5	34,3	3,8
France hors Mayotte	470 000	4,1	19,2	3,4

¹ : évolution annuelle qui aurait été observée pour la construction autorisée de logements, pour chaque année de la période considérée, en supposant une évolution identique chaque année.

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

► 2. Évolution de la construction de logements

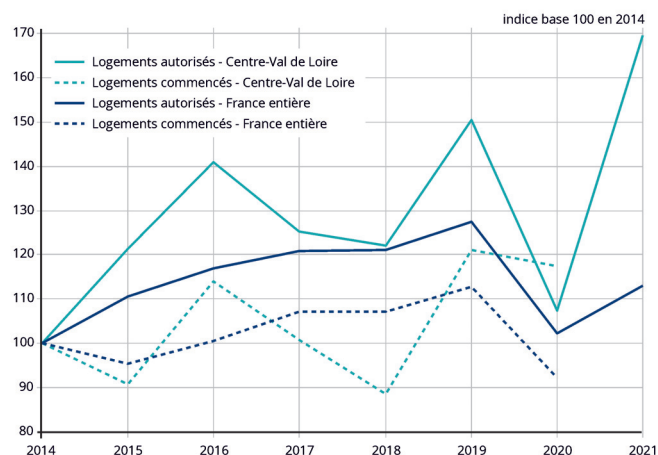


Note : données estimées provisoires arrondies à la centaine en date réelle.

Champ : logements individuels, collectifs et en résidence.

Source : SDES, Sit@del2

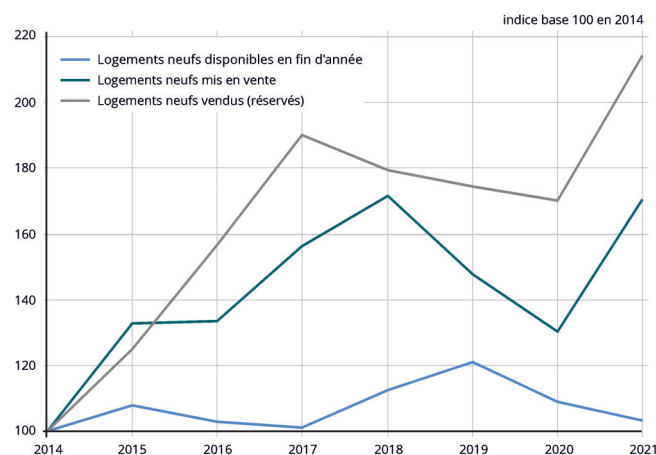
► 3. Évolution de la construction de locaux non résidentiels



Note : données brutes provisoires en date réelle.

Source : SDES, Sit@del2, estimations au 30 avril 2022

► 4. Évolution de la commercialisation de logements neufs - Centre-Val de Loire



Note : données 2021 redressées pour les logements neufs disponibles et mis en vente.

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

Source : SDES, enquête ECLN

► 5. Ventes des maisons et des appartements neufs

Type de logement	Centre-Val de Loire				France métropolitaine			
	En 2021 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2021/2019 (%)	Évolution 2021/2020 (%)	Évolution annuelle moyenne 2019/2014 ² (%)	En 2021 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2021/2019 (%)	Évolution 2021/2020 (%)	Évolution annuelle moyenne 2019/2014 ² (%)
Maisons neuves								
Nombre de ventes ¹	186	- 44,6	- 36,3	7,1	7 583	- 13,7	8,0	4,0
Prix moyen par maison	215 304	- 10,2	- 3,3	4,3	329 942	18,6	12,9	2,0
Appartements neufs								
Nombre de ventes ¹	2 858	33,4	34,6	12,6	109 131	- 10,8	15,5	10,1
Prix moyen au m ²	3 730	11,6	7,1	2,0	4 420	4,0	2,5	2,1

¹ : réservations avec dépôt d'arrhes.

² : évolution qui aurait été observée pour les ventes des maisons et des appartements neufs, pour chaque année de la période considérée, en supposant une évolution identique chaque année.

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

Source : SDES, enquête ECLN