

Un rebond dans la construction et la commercialisation de logements neufs

En Normandie, 15 200 logements ont été mis en chantier en 2021, soit une progression de 6 % par rapport à l'année 2020, marquée par un léger recul. Les autorisations de construire des logements, indicateur de l'activité à venir, augmentent plus fortement (+ 15 %). *A contrario*, les surfaces autorisées de locaux non résidentiels sont globalement en retrait (- 2 %), principalement dans le secteur agricole. La commercialisation de logements neufs a rebondi en 2021 avec une forte hausse des mises en ventes de logements (+ 41 %) et dans une moindre mesure des réservations d'appartements (+ 15 %). Le prix moyen au mètre carré des appartements augmente de 3,3 % sur un an et le prix moyen d'une maison neuve de 11 %.

En 2021, l'économie immobilière s'est redressée avec une nette reprise du nombre de logements autorisés à la construction, des mises en chantier et de la commercialisation de logements neufs, en Normandie comme au niveau national. Dans la région, seule la construction de locaux agricoles et de bureaux est en retrait.

Une nette reprise des autorisations de construire des logements...

En 2021, 19 200 logements ont été autorisés à la construction en Normandie ► **figure 1**. C'est environ 2 500 de plus qu'en 2020 et qu'en 2019 avant la crise sanitaire. La progression est nette dans la région (+ 15 % par rapport à 2020) comme au niveau national (+ 19 % ► **figure 3**). La croissance des logements autorisés est exclusivement portée par les logements individuels en Normandie comme en France hors Île-de-France (respectivement + 10 % et + 17 %), le nombre de logements collectifs étant stable¹. Cette croissance s'inscrit dans la continuité de la dynamique observée entre 2014 et 2019, avec une évolution annuelle moyenne de + 2,6 % à l'échelle régionale.

En Normandie, en dehors de la Seine-Maritime où le nombre de logements autorisés recule de 8 %, la progression est forte dans les autres départements de la région : de + 18 % dans l'Eure jusqu'à + 58 % dans l'Orne. Sur le 1^{er} trimestre 2022, la hausse se poursuit, voire s'amplifie dans certains départements, et concerne également la Seine-Maritime.

... et plus modérée des mises en chantier

Environ 15 000 logements ont été mis en chantier en 2021 dans la région ► **figure 2**. Après la légère baisse observée en 2020 (- 2 %), les mises en chantier ont bien repris en 2021 en Normandie (+ 6 % par rapport à 2020 ► **figure 3**). La reprise est cependant

deux fois moins forte que sur l'ensemble du territoire national hors Mayotte (+ 12 %). Elle concerne tous les départements, sauf la Seine-Maritime (- 8 %) : de + 11 % dans la Manche à + 40 % dans l'Orne. En moyenne annuelle, les mises en chantier en Normandie sont stables sur les cinq dernières années, la croissance dans le Calvados compensant le recul observé dans les autres départements hormis la Manche stable.

Les surfaces de locaux agricoles et de bureaux en recul

En 2021, avec un peu plus de 2 millions de mètres carrés, les surfaces autorisées à la construction de locaux d'activités sont en léger recul en Normandie (- 2 %) après une hausse de 7 % en 2020 ► **figure 4**. Ces évolutions en Normandie sont à l'opposé de celles observées au niveau national où la hausse de 2021 (+ 10,5 %) fait suite au net repli de 2020 (- 20 %).

La baisse dans la région est presque entièrement imputable au secteur des exploitations agricoles ou forestières (- 27 %). Ce secteur concentre un peu plus du quart des surfaces de locaux autorisés dans la région, plus que celles d'entrepôts. Les surfaces de bureaux, en léger recul (- 7 %), contribuent également à la baisse régionale, mais plus modérément avec seulement 8 % des surfaces de locaux autorisés en 2021. Dans les autres secteurs, les surfaces sont en hausse, notamment dans l'industrie (+ 39 %) et dans les services publics ou d'intérêt collectif (+ 29 %). Si la progression est forte dans l'hébergement hôtelier (+ 67 %), les surfaces concernées sont modestes par rapport à celles des autres secteurs (1,6 % du total régional).

Un net rebond de la commercialisation et de la vente de logements neufs

Selon l'enquête sur la commercialisation des logements neufs concernant les

programmes de plus de cinq logements, l'offre de logements neufs a fortement augmenté en 2021 en Normandie (+ 41 %), deux fois plus vite qu'au niveau métropolitain (+ 21 % ► **figure 5**).

Sur la période 2014-2019 précédant la crise sanitaire, pour les appartements neufs comme pour les maisons neuves, le volume de ventes était en forte croissance (respectivement + 14 % et + 17 %, au-delà de la moyenne nationale) en moyenne annuelle. Les ventes de logements neufs ont rebondi en 2021 après le recul observé en 2020 sur un marché de l'immobilier affecté par la crise sanitaire. Ce rebond est dû exclusivement aux ventes d'appartements (+ 13 % après - 7 % en 2020), les ventes de maisons individuelles continuant de chuter (- 20 % après - 25 %). Ainsi en 2021, c'est 3 400 appartements neufs et 250 maisons neuves qui ont été vendus dans la région ► **figure 6**.

Le prix moyen au mètre carré des appartements vendus en 2021 s'élève à près de 3 700 € dans la région, en hausse de 3,3 % sur un an (+ 2,5 % en France métropolitaine). Ce prix reste inférieur de 17 % à celui observé au niveau national.

Le prix moyen d'une maison neuve en Normandie s'élève à 260 000 € en 2021, en forte progression sur un an (+ 11 %), en lien avec la hausse des prix des matériaux de construction. Le prix des maisons normandes est inférieur de près de 20 % à celui observé au niveau national. Il est très en deçà des valeurs observées notamment en Île-de-France ou dans les régions du sud-est de la France.

En lien avec la très forte progression de l'offre de logements, et malgré une nette reprise des ventes, le nombre de logements neufs proposés à la vente et encore disponibles fin 2021 (près de 3 600) augmente nettement par rapport à fin 2020 (+ 27 %).

Auteur :

Bruno Mura (Insee)

1 Source : SDES, Sit@del2

► 1. Construction autorisée de logements par département

	Logements en 2021 (nombre)	Évolution 2021/2019 (%)	Évolution 2021/2020 (%)	Évolution annuelle moyenne 2019/2014 ¹ (%)
Calvados	6 700	27,8	34,0	2,7
Eure	2 700	21,7	18,4	1,5
Manche	2 700	23,2	33,5	2,8
Orne	700	59,6	57,6	0,3
Seine-Maritime	6 500	- 2,1	- 7,6	2,9
Normandie	19 200	15,3	15,0	2,6
France hors Mayotte	470 000	4,1	19,2	3,4

Unité : en %.

¹ : évolution 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. Logements commencés par département

	Logements en 2021 (nombre)	Évolution 2021/2019 (%)	Évolution 2021/2020 (%)	Évolution annuelle moyenne 2019/2014 ¹ (%)
Calvados	4 700	2,5	16,3	4,7
Eure	2 100	3,2	18,2	- 1,5
Manche	1 900	- 1,3	11,1	0,5
Orne	500	41,2	39,9	- 6,9
Seine-Maritime	5 800	3,5	- 7,8	- 2,6
Normandie	15 000	3,3	5,7	- 0,1
France hors Mayotte	390 100	1,8	11,7	2,6

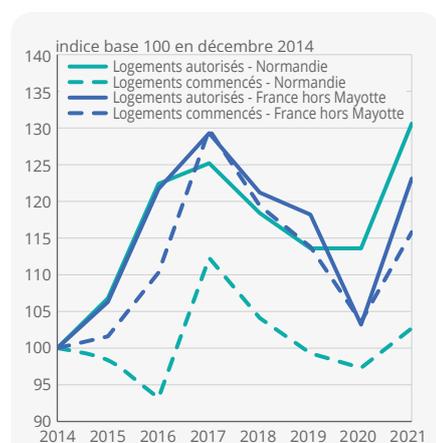
Unité : en %.

¹ : évolution qui aurait été observée pour les logements commencés, 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.

► 3. 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.

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

	Surfaces autorisées en 2021 (milliers de m ²)	Normandie			France entière		
		Évolution 2021/2019	Évolution 2021/2020	Évolution annuelle moyenne 2019/2014 ¹	Évolution 2021/2019	Évolution 2021/2020	Évolution annuelle moyenne 2019/2014 ¹
Artisanat	102	13,1	7,1	7,5	8,1	16,8	5,5
Bureaux	165	- 18,4	- 7,0	8,7	- 20,7	2,4	9,7
Commerce	166	- 17,7	12,8	5,3	- 14,6	6,3	0,1
Entrepôt	500	27,7	0,3	2,0	- 5,5	35,5	14,3
Exploitation agricole ou forestière	530	3,7	- 27,0	- 6,4	- 16,4	- 3,0	0,2
Hébergement hôtelier	33	- 28,0	67,2	21,5	- 28,2	- 18,7	10,9
Industrie	202	- 10,7	39,4	6,1	2,9	22,9	5,2
Service public ou d'intérêt collectif	307	25,8	29,4	4,0	- 12,2	7,5	1,8
Ensemble	2 005	4,8	- 2,0	1,2	- 11,3	10,5	5,0

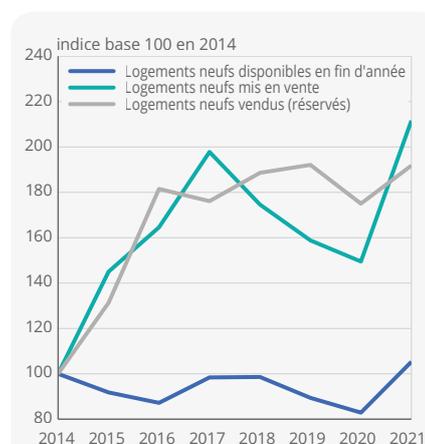
Unité : en %.

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

Note : données brutes provisoires en date réelle.

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

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



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.

► 6. Ventes des maisons et des appartements neufs

	En 2021 (nombre ou prix en euro)	Normandie			France métropolitaine			
		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	248	- 40,1	- 20,3	16,9	7 583	- 13,7	8,0	4,0
Prix moyen par maison	261 226	28,8	11,0	0,4	329 942	18,6	12,9	2,0
Appartements neufs								
Nombre de ventes ¹	3 406	4,9	12,7	13,6	109 131	- 10,8	15,5	10,1
Prix moyen au m ²	3 673	10,0	3,3	- 0,5	4 420	4,0	2,5	2,1

Unité : en %.

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.

► Pour en savoir plus

- Tableau de bord de la conjoncture en Normandie : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2122336>.
- Conjoncture de l'immobilier - Résultats au quatrième trimestre 2021, Datalab Essentiel, avril 2022.