

Activité soutenue en 2022, mais affectée par la hausse des prix

La reprise de l'activité observée en 2021 suite à la crise sanitaire s'est confirmée en 2022. La construction neuve voit son niveau progresser. À l'échelle nationale, le nombre de logements autorisés à la construction progresse également, mais moins que dans la région, tandis que le nombre de logements commencés recule. La commercialisation de logements neufs aux particuliers reste dynamique en Centre-Val de Loire, aussi bien en termes de mises en vente que de réservations, ce qui n'est pas le cas au niveau national où les volumes de logements commercialisés ou vendus se replient. En revanche, l'envolée des prix s'observe aussi bien dans la région qu'à l'échelle nationale. En parallèle, même si l'activité des travaux publics a été soutenue en 2022, les tensions au niveau de l'approvisionnement, des prix des matériaux et de la main d'œuvre se traduisent par des anticipations peu optimistes pour 2023.

Autorisations et mises en chantier de logements sont toujours en hausse

Après une année 2020 marquée par un repli dans le secteur de la construction neuve en raison de la crise sanitaire, la reprise commencée en 2021 se poursuit en 2022 avec une croissance continue du nombre de logements autorisés ► **figure 1.**

En 2022, 16 900 constructions de logements ont été autorisés dans la région Centre-Val de Loire, ces autorisations restant en nette hausse (+ 5,8 % par rapport à 2021). Cette croissance est particulièrement marquée dans le département d'Eure-et-Loir avec une augmentation de 48,1 % par rapport à l'année précédente, représentant un total de 4 100 logements autorisés. À l'échelle nationale, les volumes observés ont augmenté de 3,1 %, confirmant ainsi la reprise du secteur de la construction neuve en France ► **figure 2.**

La plus grande part des permis autorisés concernent des logements collectifs ou en résidence. Ils représentent environ 9 000 logements, en forte progression de 17,2 % sur un an. En revanche, les autorisations de logements individuels ont reculé de 5,4 % sur un an, avec environ 7 700 logements autorisés. Les évolutions départementales sont proches de celles du niveau régional. Seul le département d'Eure-et-Loir enregistre une progression des autorisations de logements individuels (1 400 logements, soit + 15,4 %).

Pour la deuxième année consécutive, le nombre de logements neufs mis en chantier en région Centre-Val de Loire a augmenté significativement. En effet, avec environ 13 300 logements commencés en 2022, le nombre de logements commencés croît de 14,1 % par rapport à l'année précédente. Cette progression permet de dépasser à nouveau le chiffre de 2017 et de devenir ainsi le plus élevé des cinq dernières années. Tous les départements sont concernés par cette augmentation à l'exception du Loir-et-Cher. Sur l'année, la hausse est comprise entre 6,0 % pour l'Indre et 48,8 % pour le Cher. L'Indre-et-Loire et le Loiret restent les départements où le plus de logements sont mis en chantier, avec respectivement 4 200 et 3 700 unités ► **figure 3.**

Après avoir été en retrait depuis 2019, les surfaces de locaux mises en chantier augmentent pour dépasser très nettement leur niveau d'avant la crise sanitaire.

La construction de locaux non résidentiels enregistre plus de 2,2 millions de mètres carrés

d'autorisation en 2022, soit une augmentation de 9,2 % sur un an. Les deux tiers de cette surface concernent des entrepôts ou des locaux d'exploitations agricoles. Alors que les surfaces autorisées augmentent en 2022 pour la plupart des types de locaux, notamment celles des locaux de service public (+ 81,6 %), les surfaces autorisées de locaux d'exploitation agricole, d'hébergement hôtelier et d'artisanat ont diminué (respectivement de - 30,3 %, - 5,1 % et - 10,5 %) ► **figures 4 et 5.**

En 2022, la surface de locaux mis en chantier en Centre-Val de Loire a progressé par rapport à l'année précédente de 64,2 %, pour une surface totale de près de 1,5 million de mètres carrés. Cette forte croissance permet de dépasser nettement le niveau d'avant la crise sanitaire. Cette évolution positive est également observée depuis deux ans à l'échelle nationale, bien que l'augmentation soit moins significative.

Promotion immobilière privée : les volumes de commercialisation sont en hausse dans la région, pas au niveau national

Après la nette reprise de l'activité en 2021, la promotion immobilière privée en Centre-Val de Loire continue sa progression et confirme le « rattrapage » de l'année 2020. Près de 3 600 logements ont en effet été mis en vente dans la région, soit 13,1 % de plus qu'en 2021 et 29,1 % de plus qu'en 2019.

Le nombre de logements vendus (réservés) a également augmenté avec près de 3 700 logements vendus (+ 5,0 % sur un an) et permet de s'approcher des niveaux des ventes de 2006-2007 dans la région.

Les ventes d'appartements et de maisons individuelles évoluent dans des directions opposées. Alors que la vente des appartements en 2022 poursuit sa progression (+ 6,3 % sur un an, soit 3 471 unités), atteignant ainsi son plus haut niveau depuis 20 ans, la vente de maisons neuves continue de chuter (- 11,9 % en 2022, soit 177 unités), rejoignant son plus bas niveau sur la même période.

Le prix moyen des logements a nettement augmenté. Un appartement neuf s'achète en moyenne à 4 053 euros par mètre carré, soit une augmentation de 6,3 % sur un an et une maison à environ 397 000 euros (+ 84,3 % par rapport à 2021). Même si ce dernier chiffre est très largement influencé par un programme immobilier de grandes villas (T5 et plus), réservées

à des prix très élevés dans la région au deuxième trimestre, le prix moyen des maisons pour les autres trimestres s'élève à environ 246 000 euros, soit une augmentation 15 % par rapport à 2021.

Dans le même temps, le stock de logements disponibles qui baissait depuis 2019 entame une progression de 14,8 % sur un an, avec plus de 2 700 logements proposés à la vente en fin d'année 2022. Cette hausse du nombre de logements neufs disponibles peut traduire les freins à l'acquisition que sont les prix qui restent élevés et la hausse des taux d'intérêt.

À l'échelle nationale, l'activité régresse aussi bien pour les logements mis en vente que pour les réservations à la vente (respectivement - 5,7 % et - 7,5 % sur un an) et les prix de vente des maisons et des appartements ne cessent d'augmenter (+ 17,8 % pour les maisons et + 7,2 % pour les appartements).

Travaux Publics : l'activité est en retrait et les anticipations peu optimistes

Pour les Travaux Publics, l'année 2022 a été très contrastée avec une activité soutenue, mais qui s'est accompagnée d'une pénurie de matériaux et d'une hausse de leurs prix qu'a pu amplifier la guerre en Ukraine. Les tensions au niveau des prix et de l'emploi ont fortement affecté les entreprises du secteur de la construction.

En effet, sur l'ensemble de l'année 2022, malgré un carnet de commande plus rempli (+ 0,4 mois au quatrième trimestre 2022 comparé au quatrième trimestre de 2021), le nombre d'appel d'offres de travaux recule légèrement sur un an (- 6,0 %). Concernant l'activité des chefs d'établissements interrogés en janvier, même si le solde d'opinion est en hausse de 9 points sur un an, ce solde perd 13 points sur un trimestre et demeure négatif depuis le troisième trimestre 2021.

Après plus d'un an de hausse du coût des matériaux en Centre-Val de Loire, la stabilisation des prix des matériaux peine à se faire sentir pour les entreprises de Travaux Publics. En effet, au quatrième trimestre 2022, une entreprise répondante sur trois déclarait encore avoir connu une hausse de prix supérieure à 10,0 % par rapport au trimestre précédent. Compte-tenu de ces prix élevés, combinés à la baisse de la production de matériaux sur les trois derniers mois et aux difficultés d'approvisionnement en bitume notamment (suite aux blocages de raffineries), les prévisions des chefs d'entreprises sur leur activité en 2023 demeurent peu optimistes.

Au niveau de l'emploi, le nombre de salariés dans les Travaux Publics progresse de + 0,4 % sur un an pour atteindre en 2022 près de 10 300 emplois salariés. Toutefois, les perspectives de recrutements pour le 1^{er} trimestre 2023 reculent légèrement avec un solde à + 7,0 (contre + 9,0 il y a un an). Seulement 53,0 % des chefs

d'établissements répondants à l'enquête prévoient de recourir à l'intérim sur cette période. Par ailleurs, les difficultés de recrutement persistent et concernent 74,0 % des entreprises de Travaux Publics ayant un projet de recrutement. Elles touchent en particulier les métiers de la construction de réseaux de canalisations, de la construction

en ouvrage d'art, de la construction en voirie urbaine et les métiers de géomètre-topographe. ●

Caroline Maurin, Yao Dopegno (DREAL) ; Florent Sautereau (CERC)

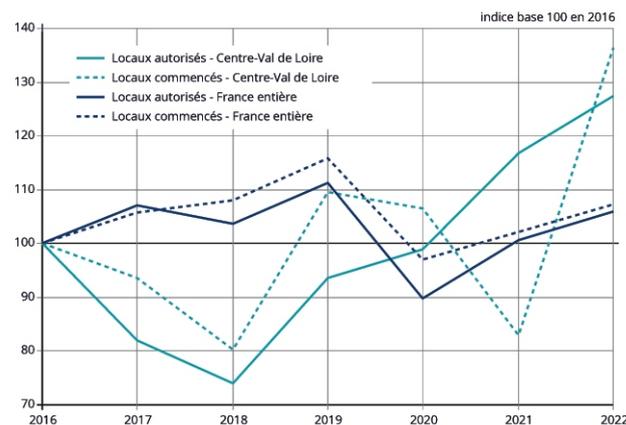
► 1. Construction autorisée de logements par département

Zonage	Logements en 2022 (nombre)	Évolution annuelle moyenne 2016/2021 (%)	Évolution 2021/2022 (%)	Évolution 2019/2022 (%)
Cher	1 300	12,7	- 20,9	13,0
Eure-et-Loir	4 100	8,0	48,1	96,3
Indre	600	10,2	- 13,5	22,3
Indre-et-Loire	4 500	1,4	- 1,2	32,6
Loir-et-Cher	1 600	7,5	- 5,5	46,9
Loiret	4 800	6,0	3,7	27,5
Centre-Val de Loire	16 900	5,7	5,8	41,1
France hors Mayotte	483 300	0,2	3,1	7,1

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.

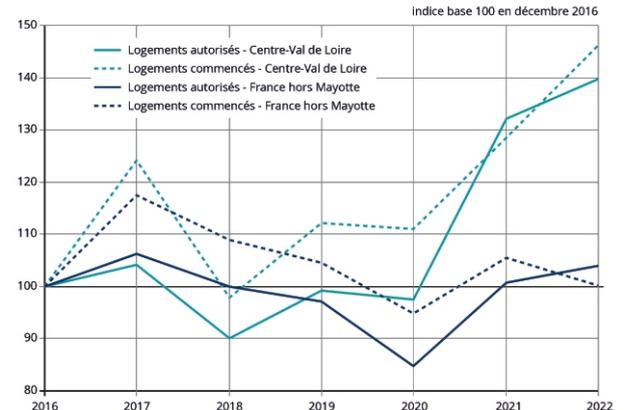
► 3. Évolution de la construction de locaux non résidentiels



Note : données brutes provisoires en date de prise en compte.

Source : SDES, Sit@del2.

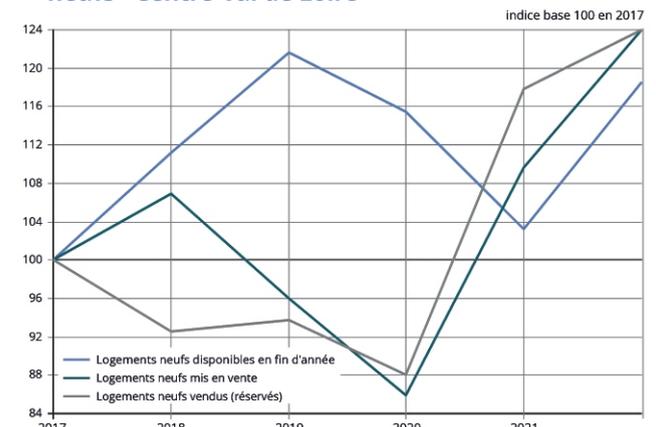
► 2. Évolution de la construction de logements



Champ : logements individuels, collectifs et en résidence.

Source : SDES, Sit@del2.

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



Note : données brutes. Le champ intègre désormais les logements neufs issus de la construction sur existant. Ces données sont disponibles uniquement depuis 2017.

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 2022 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2021/2022 (%)	Évolution 2019/2022 (%)	Évolution annuelle moyenne 2017/2021 ² (%)	En 2021 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2021/2019 (%)	Évolution 2021/2020 (%)	Évolution annuelle moyenne 2017/2021 ² (%)
Maisons neuves								
Nombre de ventes ¹	177	- 11,9	- 48,8	- 12,3	6 374	- 22,6	- 29,8	- 6,3
Prix moyen par maison	397 481	84,3	66,4	1,9	344 252	3,8	23,0	5,9
Appartements neufs								
Nombre de ventes ¹	3 471	6,3	43,9	5,8	104 261	- 14,4	- 20,7	- 0,8
Prix moyen au m ²	4 053	6,1	19,8	4,7	4 654	4,7	8,7	2,8

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.

Notes : données brutes. Le champ intègre désormais les logements neufs issus de la construction sur existant. Ces données sont disponibles uniquement depuis 2017.

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

Source : SDES, enquête ECLN.

► Pour en savoir plus

● Dreal Centre-Val de Loire : Enquêtes et statistiques sur le logement et l'habitat.

● CERC Centre-Val de Loire.

● Sources : Ministère de la Transition Écologique (MTE).

● Sources : Sit@del2.