

Un repli significatif de l'activité en 2023

Après une croissance soutenue ces deux dernières années, l'activité enregistre un déclin important en 2023. Comme au niveau national, les nombres de logements autorisés et de logements commencés diminuent nettement dans l'ensemble du territoire régional. Les ventes de logements neufs aux particuliers s'effondrent et les mises en vente sont en repli marqué. L'encours de logements proposés à la vente s'envole. Les surfaces de locaux autorisés se maintiennent dans la région, tandis qu'elles baissent au niveau national. Les surfaces mises en chantiers décrochent cependant, presque autant qu'elles avaient progressé l'année précédente. Dans les travaux publics, le carnet de commandes s'est allongé en 2023, mais le manque de visibilité de la commande publique et les difficultés de recrutement rendent le secteur peu optimiste.

Après des hausses significatives, les autorisations et les mises en chantier de logements sont en nette baisse

Après deux années de hausse, les nombres de logements autorisés et de logements mis en chantier diminuent significativement en 2023. L'année 2020 avait été marquée par un repli de la construction neuve dans le sillage de la crise sanitaire. Après la reprise observée en 2021 et 2022, la construction de logements revient en 2023 aux niveaux d'avant la crise ► **figure 1**.

En 2023, 11 900 nouveaux logements sont autorisés dans la région Centre-Val de Loire, 30,7 % de moins que l'année précédente (-24,1 % au niveau national). Cette baisse est particulièrement marquée dans le département d'Eure-et-Loir : -49,2 % par rapport à l'année précédente, avec un total de 2 100 logements autorisés ► **figure 2**.

La majeure partie des permis autorisés concernent des logements collectifs ou en résidence. Ils représentent environ 7 000 logements, en forte baisse de 25,7 % par rapport à l'année précédente.

Les autorisations de logements individuels baissent également fortement : -36,9 % sur un an, avec environ 5 000 logements autorisés. Les tendances départementales sont proches de la moyenne régionale.

Le nombre de logements neufs mis en chantier dans la région Centre-Val de Loire connaît aussi une baisse significative. Avec environ 9 700 logements commencés en 2023, le nombre de logements mis en chantier diminue de 31,1 % par rapport à 2022. Tous les départements sont touchés par cette baisse, avec des pourcentages variant entre -14,4 % dans l'Eure-et-Loir et -48,1 % dans l'Indre. L'Indre-et-Loire et le Loiret demeurent les départements où le plus grand nombre de logements sont mis en chantier, avec respectivement 2 700 et 2 900 logements ► **figure 3**.

Plus de 2,2 millions de mètres carrés de locaux non résidentiels sont autorisés en 2023, en légère baisse de 1 % par rapport

à l'année précédente. Les entrepôts et les locaux d'exploitations agricoles ou forestières représentent les deux tiers des surfaces totales autorisées.

La progression des surfaces autorisées de locaux commerciaux, industriels, agricoles ou forestiers et la stabilité des surfaces d'entrepôts autorisés entre 2022 et 2023, permettent aux surfaces de locaux non résidentiels autorisés de se maintenir au niveau de 2022 dans la région, tandis qu'elles baissent au niveau national.

Les surfaces autorisées des locaux du service public ou d'intérêt collectif, d'hébergement hôtelier et d'artisanat diminuent quant à elles de façon bien plus marquée qu'au niveau national ► **figure 4** et **figure 5**.

En 2023, près d'un million de mètres carrés de locaux sont mis en chantier en Centre-Val de Loire. Ces mises en chantiers reculent de près de 30 %, presque autant qu'elles avaient progressé l'année précédente. À l'échelle nationale, le repli des mises en chantier succède également à une hausse en 2022, mais ces évolutions sont de bien moindre ampleur que dans la région.

Promotion immobilière privée : des ventes qui s'effondrent, des stocks de logements qui augmentent

Après une activité en hausse ces deux dernières années, la promotion immobilière privée à destination des particuliers ralentit brutalement en Centre-Val de Loire. Près de 3 200 logements ont été mis en vente dans la région, 14,0 % de moins qu'en 2022, et un peu plus de 1 800 ont été vendus, 50,0 % de moins qu'en 2022 ► **figure 6**. Les orientations régionales sont proches de celles observées à l'échelle nationale (-31,6 % de mises en vente et -37,1 % de ventes en 2023).

La progression des ventes d'appartements neufs s'interrompt nettement, par une chute de 50,7 % sur un an (-37,0 % à l'échelle nationale). Dans le même temps, la baisse des ventes de maisons neuves

entamée en 2020 accélère : 113 unités vendues, soit -36,9 % sur un an (-39,7 % à l'échelle nationale) ► **figure 7**.

Le prix moyen des logements en revanche ne cesse d'augmenter. Un appartement neuf s'achète en moyenne à 4 075 euros par mètre carré (+0,7 % sur un an) et une maison à environ 270 000 euros (+25,0 % par rapport à 2021). Cette augmentation est également observée à l'échelle de la France métropolitaine.

Le stock de logements disponibles continue sa progression (+41,3 % sur un an), l'encours atteint près de 4 000 logements proposés à la vente en fin d'année 2023. La hausse importante du nombre de logements neufs disponibles traduit les freins à l'acquisition pour les ménages que sont les prix et les taux d'intérêt élevés.

Travaux publics : une activité en berne et des perspectives défavorables

Le volume d'activité des Travaux publics diminue en 2023, après avoir été soutenu en 2022. La hausse des prix encore présente sur le premier semestre et la baisse de la commande des collectivités ont affecté la filière construction, notamment les entreprises des Travaux publics.

Sur l'ensemble de l'année 2023, le carnet de commandes s'allonge de 0,4 mois, et le nombre d'appels d'offre de travaux issus de la maîtrise d'ouvrage publique progresse de +6,9 %. Cependant, l'opinion des chefs d'entreprise interrogés en janvier 2024 sur leur activité se détériore (-9 points sur un an), et l'activité globale est en baisse (-28 points sur un trimestre) ► **figure 8**.

Après plus de deux années de hausse du coût des matériaux en Centre-Val de Loire, la baisse des prix s'amorce difficilement dans le secteur. En fin d'année 2023, une entreprise répondante sur dix déclare avoir connu une hausse de prix supérieure à 10 % par rapport au trimestre précédent et seulement 26 % des entreprises fait état de prix stables.

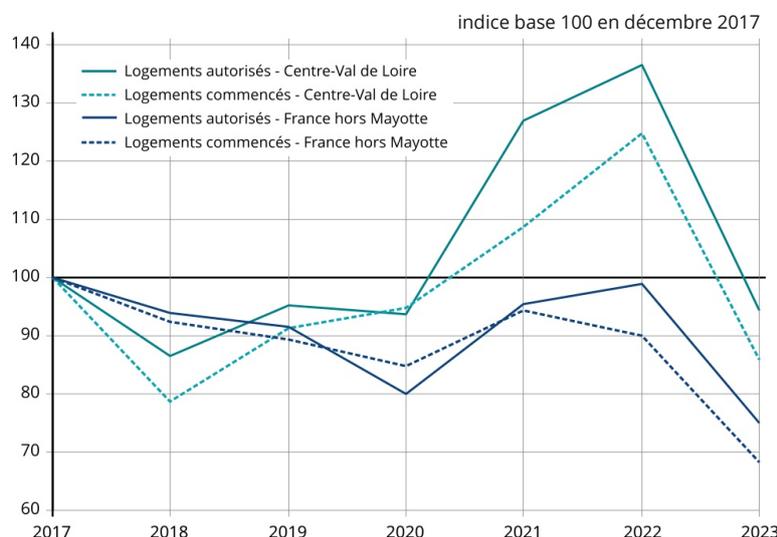
Les perspectives d'activité pour le début de l'année 2024 sont préoccupantes avec un solde d'opinion lié à l'activité au premier trimestre 2024 qui s'établit à -29 %, contre -30 % un an plus tôt et -16 % au quatrième trimestre 2023. Les entreprises font part notamment du manque de visibilité des investissements publics et des projets de travaux à venir.

Le nombre de salariés dans les travaux publics progresse de +4,1 % sur un an pour atteindre à la fin du quatrième trimestre 2023 près de 10 700 emplois salariés. Les perspectives de recrutement au premier semestre 2024 sont légèrement plus favorables qu'un an auparavant et 61 % des chefs d'établissements répondants à l'enquête prévoient de recourir à l'intérim.

Parmi les difficultés persistantes, celles liées aux recrutements sont prédominantes et touchent en particulier les métiers de la construction de réseaux de canalisations, des ouvriers-voiries réseaux divers (VRD), des monteurs réseaux, des conducteurs d'engins ou encore des conducteurs de véhicules. ●

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

► 1. Évolution de la construction de logements



Note : Données en date réelle estimée, extraction du 28/03/2024.

Champ : Logements individuels, collectifs et en résidence.

Source : SDES, Sitadel.

► 2. Construction autorisée de logements par département

Zonage	Logements en 2023 (nombre)	Évolution 2022 - 2023 (%)	Évolution annuelle moyenne 2017 - 2022 ¹ (%)
Cher	900	-28,4	9,8
Eure-et-Loir	2 100	-49,2	15,2
Indre	400	-27,6	4,3
Indre-et-Loire	3 600	-21,5	1,9
Loir-et-Cher	900	-44,3	5,3
Loiret	4 000	-20,7	5,2
Centre-Val de Loire	11 900	-30,7	6,4
France hors Mayotte	371 200	-24,1	-0,2

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.

Note : Données en date réelle estimée, extraction du 28/03/2024. Les évolutions sont calculées sur les données non arrondies. En raison des arrondis, des totaux peuvent légèrement différer de la somme des éléments qui les composent.

Source : SDES, Sitadel.

► 3. Logements commencés par département

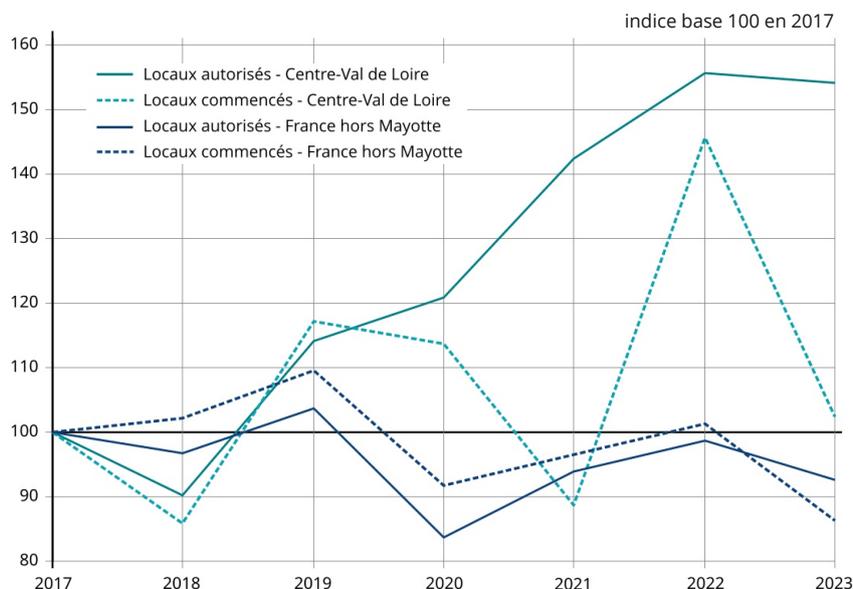
Zonage	Logements en 2023 (nombre)	Évolution 2022 - 2023 (%)	Évolution annuelle moyenne 2017 - 2022 ¹ (%)
Cher	700	-45,7	8,5
Eure-et-Loir	2 200	-14,4	11,1
Indre	300	-48,1	5,1
Indre-et-Loire	2 700	-37,6	2,9
Loir-et-Cher	900	-35,5	5,1
Loiret	2 900	-25,6	1,6
Centre-Val de Loire	9 700	-31,1	4,5
France hors Mayotte	296 400	-24,2	-2,1

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

Note : Données en date réelle estimée, extraction du 28/03/2024. Les évolutions sont calculées sur les données non arrondies. En raison des arrondis, des totaux peuvent légèrement différer de la somme des éléments qui les composent.

Source : SDES, Sitadel.

► 4. Évolution de la construction de locaux non résidentiels



Note : Données brutes provisoires en date de prise en compte, extraction du 28/03/2024.

Source : SDES, Sitadel.

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

en %

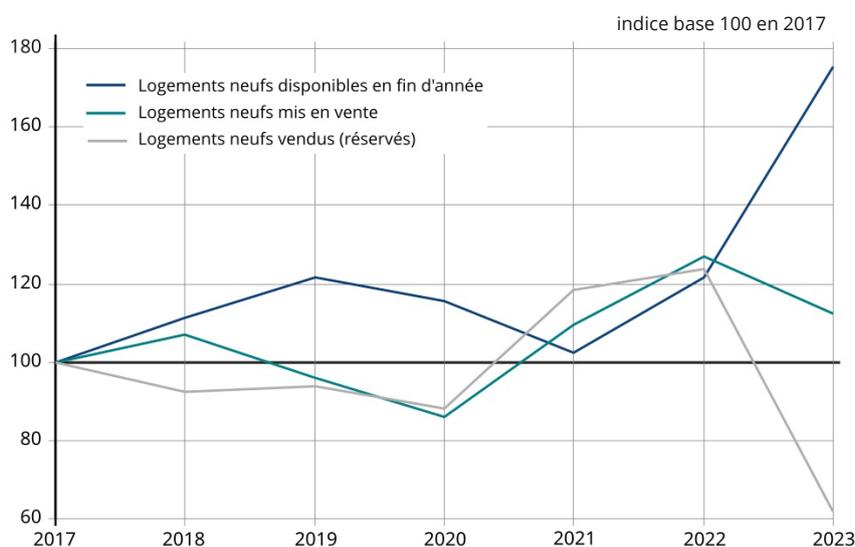
Type de locaux	Centre-Val de Loire			France entière	
	Surfaces autorisées en 2023 (milliers de m ²)	Évolution 2022 - 2023	Évolution annuelle moyenne 2017 - 2022 ¹	Évolution 2022 - 2023	Évolution annuelle moyenne 2017 - 2022 ¹
Artisanat	65	-27,6	10,6	-1,9	1,8
Bureaux	158	-10,1	13,3	-18,4	1,0
Commerce	186	24,7	-2,0	-7,6	-4,1
Entrepôt	1 027	0,9	22,0	-6,6	6,7
Exploitation agricole ou forestière	378	14,5	-3,8	-6,7	-5,9
Hébergement hôtelier	18	-50,3	1,5	-8,6	-2,6
Industrie	238	19,0	7,6	1,4	3,7
Service public ou d'intérêt collectif	156	-37,3	6,6	-0,3	-1,4
Ensemble	2 227	-0,9	9,2	-6,3	-0,2

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 de prise en compte, extraction du 28/03/2024.

Source : SDES, Sitadel.

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



Note : Données brutes, extraction du 08/03/2024. Le champ intègre les logements neufs issus de la construction sur existant.

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

Source : SDES, enquête ECLN.

► 7. Ventes des maisons et des appartements neufs

en %

Type de logement	Centre-Val de Loire			France métropolitaine		
	En 2023 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2022 - 2023	Évolution annuelle moyenne 2017 - 2022 ²	En 2023 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2022 - 2023	Évolution annuelle moyenne 2017 - 2022 ²
Maisons neuves						
Nombre de ventes ¹	113	-36,9	-12,0	3 907	-39,7	-9,5
Prix moyen au m ²	3 301	-15,4	8,9	3 922	2,8	4,2
Appartements neufs						
Nombre de ventes ¹	1 707	-50,7	5,9	66 643	-37,0	-3,4
Prix moyen au m ²	4 075	0,7	5,0	4 788	2,9	3,1

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.

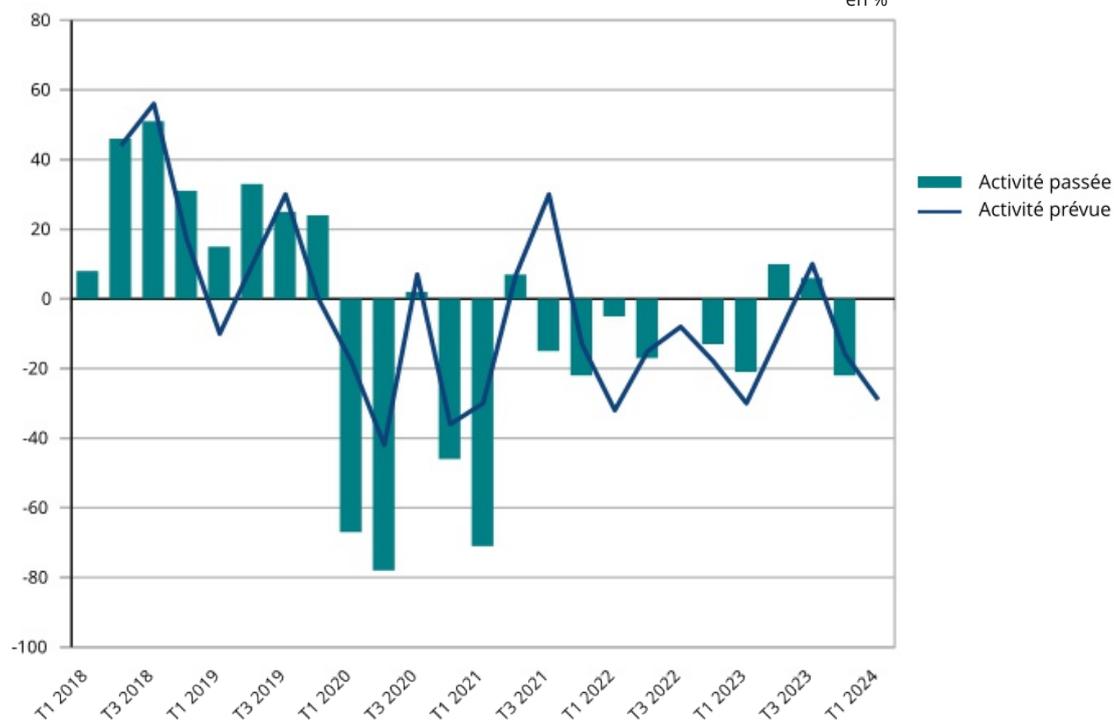
Note : Données brutes, extraction du 08/03/2024. Le champ intègre les logements neufs issus de la construction sur existant.

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

Source : SDES, enquête ECLN.

► 8. Évolution de l'opinion des chefs d'entreprises sur l'activité globale

en %



/// : absence de données due à la nature des choses.

Note : Au T4 2023, le solde d'opinion sur l'activité passée des entreprises interrogées est de -22 % soit -9 points par rapport au T4 2022 et -28 points sur un trimestre.

Champ : Centre-Val de Loire.

Source : CERC Centre-Val de Loire (2018 à 2023)

► Pour en savoir plus

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