

La construction en forte baisse

En Normandie, 11 800 logements ont été mis en chantier en 2023, soit une baisse de plus de 31 % par rapport à 2022. Les autorisations de logements, indicateur de l'activité à venir dans le secteur de la construction, et les surfaces autorisées à la construction de locaux non résidentiels sont également en net recul. Le constat est similaire pour la vente de logements neufs, principalement en raison du durcissement des conditions d'obtention de crédit immobilier.

Les logements autorisés et commencés en nette baisse...

En 2023, 15 400 logements ont été autorisés en Normandie ► **figure 1**. Sur un an, les autorisations de construire ont baissé de 27 % dans la région (-24 % au niveau national). Tous les départements normands sont touchés par une baisse de même ampleur, baisse encore plus marquée pour celui de l'Eure, confronté à un recul deux fois plus important (-55 %). La Seine-Maritime et le Calvados représentent sept logements autorisés sur dix dans la région.

Les mises en chantier sont également en net repli ► **figure 2**. 11 800 logements ont été commencés en Normandie en 2023, soit une baisse de 31 % sur un an, recul plus prononcé qu'au niveau national (-24 %). Cette diminution est particulièrement marquée dans le Calvados (-40 %), en Seine-Maritime (-32 %) et dans la Manche (-26 %), alors qu'elle est plus modérée dans l'Eure (-18 %) et l'Orne (-15 %). Une large majorité des logements

commencés en Normandie sont toujours localisés en Seine-Maritime (35 %) et dans le Calvados (30 %).

...les surfaces autorisées à la construction de locaux non résidentiels aussi

En 2023, les surfaces autorisées à la construction de locaux non résidentiels (bureaux, entrepôts, services publics, etc.) atteignent en Normandie plus de 1,7 million de m² de surface de plancher ► **figure 3**, soit un recul de 22 % sur un an, baisse près de trois fois et demie plus importante qu'au niveau national (-6 %). Tous les types de locaux sont en repli, en particulier les locaux de services publics ou d'intérêt collectif (-44 %), les commerces (-33 %), les hébergements hôteliers (-27 %) et les entrepôts (-25 %). Ces derniers, regroupés avec les exploitations agricoles ou forestières, constituent près de la moitié des surfaces autorisées à la construction en Normandie.

La vente de logements neufs en net repli

En 2023, près de 3 000 appartements neufs ont été vendus en Normandie, soit une chute de 30 % ► **figure 4**, baisse à peine moins forte que celle observée au niveau national (-37 %). Le prix moyen des appartements neufs au m² en Normandie est en hausse (+2 %) mais reste inférieur à celui relevé en moyenne dans l'ensemble de la France métropolitaine (4 066 euros contre 4 788 euros).

En 2023, près de 200 maisons neuves (logements individuels) ont été vendues en Normandie, soit un tiers de moins que l'année précédente. Comme pour les ventes d'appartements, cette chute peut s'expliquer par la hausse du prix moyen des maisons neuves au m² (+3 %), même si les prix en Normandie restent moins élevés qu'au niveau national ► **figure 5**, et par le durcissement des conditions d'obtention de crédit immobilier. ●

Diane Delver-Custos (Insee)

► 1. Construction autorisée de logements par département

Zonage	Logements en 2023 (nombre)	Évolution 2022-2023 (%)	Évolution annuelle moyenne 2017-2022 ¹ (%)
Calvados	4 900	-24,3	1,8
Eure	1 600	-54,6	3,8
Manche	2 400	-21,8	7,7
Orne	500	-24,9	8,2
Seine-Maritime	5 900	-17,4	0,7
Normandie	15 400	-26,8	2,7
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.

Notes : 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.

► 2. Logements commencés par département

Zonage	Logements en 2023 (nombre)	Évolution 2022-2023 (%)	Évolution annuelle moyenne 2017-2022 ¹ (%)
Calvados	3 500	-39,7	1,4
Eure	1 900	-18,3	-2,7
Manche	1 800	-25,6	4,7
Orne	500	-14,8	4,6
Seine-Maritime	4 100	-32,1	0,7
Normandie	11 800	-31,4	1,1
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.

Notes : 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. Construction autorisée de locaux non résidentiels selon le type

Type de locaux	Normandie			France entière	
	Surfaces autorisées en 2023 (milliers de m²)	Évolution 2022-2023	Évolution annuelle moyenne 2017-2022 ¹	Évolution 2022-2023	Évolution annuelle moyenne 2017-2022 ¹
Artisanat	95	-0,7	3,6	-1,9	1,8
Bureaux	161	-11,9	3,4	-18,4	1
Commerce	187	-32,7	3,4	-7,6	-4,1
Entrepôt	438	-25,2	20,7	-6,6	6,7
Exploitation agricole ou forestière	428	-6,7	-6,8	-6,7	-5,9
Hébergement hôtelier	35	-26,8	11,5	-8,6	-2,6
Industrie	177	-4,7	-1,1	1,4	3,7
Service public ou d'intérêt collectif	221	-43,7	7,6	-0,3	-1,4
Ensemble	1 743	-21,8	3,8	-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

► 4. Ventes des maisons et des appartements neufs

Type de logement	Normandie			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	197	-33,4	-6,4	3 907	-39,7	-9,5
Prix moyen au m²	2 972	3,3	4,5	3 922	2,8	4,2
Appartements neufs						
Nombre de ventes ¹	2 941	-29,9	5,2	66 643	-37,0	-3,4
Prix moyen au m²	4 066	2,0	3,8	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.

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

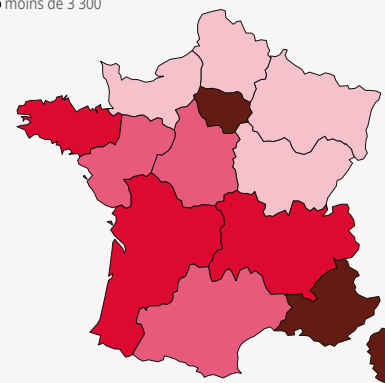
Champ : Permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers ; France métropolitaine.

Source : SDES, enquête ECLN.

► 5. Prix moyen d'une maison neuve en 2023 par région

Prix moyen d'une maison neuve (en €/m²)

- 4 500 et plus
- de 3 922 à moins de 4 500 (France métropolitaine : 3 922 €/m²)
- de 3 300 à moins de 3 922
- moins de 3 300



Lecture : La borne 3 922 €/m² correspond à la valeur nationale.

Notes : Données brutes, extraction du 08/03/2024.

Le champ intègre les logements neufs issus de la construction sur existant.

Champ : France métropolitaine.

Source : SDES, enquête ECLN.

► Pour en savoir plus

- Conjoncture de l'immobilier - Résultats au quatrième trimestre 2023.
- « Commercialisation des logements neufs - Vente aux particuliers au quatrième trimestre 2023 », STATINFO n° 617, février 2024.