

Construction

La construction poursuit sur sa lancée

En hausse en 2017, les autorisations et les mises en chantier de logements confirment la reprise de la construction amorcée en 2015. Le nombre de logements mis sur le marché continue de progresser. Pour autant, la hausse du prix moyen au mètre carré des appartements neufs freine les possibles acheteurs. Les ventes de maisons neuves progressent également, soutenues par une forte diminution des prix.

Bruno Dardaillon, Dreal Normandie

Progression du nombre de logements autorisés

En 2017, 18 400 logements ont été autorisés en Normandie, soit 4 % des permis de construire de France métropolitaine. Sur l'année, le nombre de logements autorisés progresse dans la région de 3,2 % contre 8 % en France métropolitaine (*figure 1*). Il s'agit de la troisième hausse consécutive constatée dans la région après un fort recul entre 2011 et 2014. Cette progression est essentiellement imputable à la forte augmentation du nombre de logements individuels (+ 4,2 %). Ainsi en 2017, près de 400 logements individuels de plus qu'en 2016 ont été autorisés en Normandie. L'augmentation est due en particulier au département de l'Eure dont les logements autorisés individuels ont progressé en un an de 22,1 %.

Par rapport à l'année 2014 qui marque le plus bas des 10 dernières années, près de 4 000 logements supplémentaires ont été autorisés en 2017. Depuis une quinzaine d'années, le Calvados est le département normand qui connaît la plus nette dynamique d'autorisations de construire (*figure 2*). Ainsi, en 2003, 23 % des autorisations régionales y étaient délivrées contre 32 % aujourd'hui. En 2017, le volume des ouvertures de chantier en Normandie est estimé à 15 800 logements. Les départements de Seine-Maritime et du Calvados en représentent les deux tiers. Sur l'année, la progression est du même ordre que celle observée en France métropolitaine (17,1 % contre 16,8 %). La dynamique est

très élevée dans le Calvados (+ 35,6 %) et moindre dans la Manche et la Seine-Maritime (respectivement + 7,6 % et + 7,8 %).

Baisse des surfaces autorisées de locaux

En 2017, les surfaces de locaux d'activité autorisées approchent 1,7 million de mètres carrés en Normandie. Ces autorisations sont néanmoins en forte diminution (*figure 3*) sur l'année (- 25 %), sensiblement plus importante que celle observée en France métropolitaine (- 1,3 %). Dans la région, cette baisse est en très grande partie imputable à la diminution des surfaces autorisées dans les entrepôts (- 53,1 %) et dans le commerce (- 33,5 %). En revanche, les surfaces autorisées de locaux dédiés à l'hébergement hôtelier ou au service public progressent fortement, respectivement de 26 % et 14 %.

Hausse des mises en vente des logements

Sur les programmes de plus de cinq logements, les promoteurs continuent à ouvrir de nombreux programmes immobiliers qui ont mis sur le marché de plus de 3 700 logements neufs en 2017, soit 11 % de plus que l'année précédente.

En revanche, si l'offre augmente, les ventes effectives sont en baisse. Parmi les logements proposés, la très grande majorité des ventes concerne les appartements neufs (*figure 4*). En 2017, 2 941 appartements neufs ont été vendus, soit 6,2 % de moins qu'en 2016 (*figure 5*). Cette baisse est

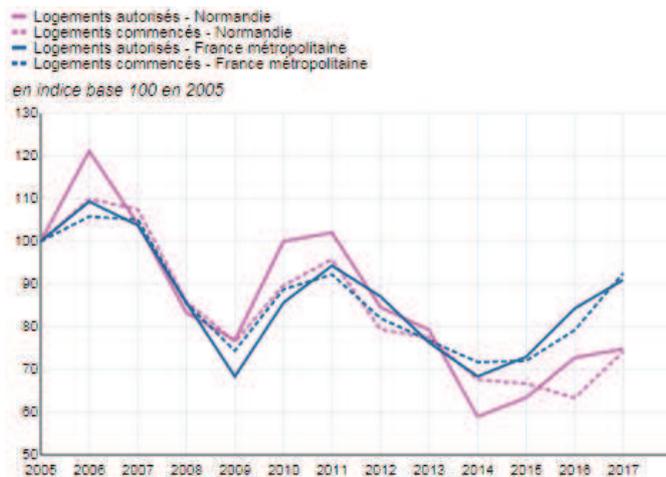
essentiellement due à la contraction du marché en Seine-Maritime (- 19 % en un an). Le prix moyen au mètre carré d'un appartement neuf s'élève en 2017 dans la région à 3 328 €, soit 2,4 % de plus que l'année précédente (*figure 6*). Cette progression est nettement plus importante que celle constatée en France métropolitaine (+ 0,5 %). Pour autant, le prix moyen au m² reste très en deçà de celui constaté en France métropolitaine, puisque inférieur de 16,3 %.

Près de 380 maisons neuves ont été vendues en 2017 dans la région, soit un tiers de plus que l'année précédente. Plus de la moitié de ces maisons sont situées dans le département du Calvados. En 2017, leur prix moyen s'élève à 183 800 €, soit 30 % de moins que celui constaté en France métropolitaine. Le prix de vente moyen des maisons neuves en Normandie s'est d'ailleurs effrité sur l'année (- 5,9 %), s'inscrivant dans la dynamique de baisse constatée depuis 2014 (- 7,0 %). ■

Pour en savoir plus :

- Tableau de bord de la conjoncture en Normandie : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2122336>

1 Évolution de la construction de logements



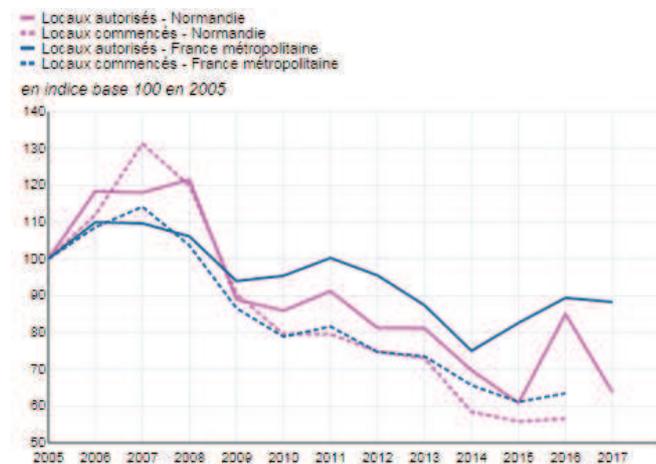
Note : données brutes provisoires arrondies à la centaine en date réelle
 Champ : logements individuels, collectifs et en résidence
 Source : SOeS, Sit@del2, estimations au 28 mars 2018.

2 Logements commencés par département

	Logements	Évolution	Évolution annuelle
	en 2017	2017/2016	moyenne 2016/2011 ⁽¹⁾
	Nombre	%	%
Calvados	4 900	+ 35,6	- 6,3
Eure	2 400	+ 17,7	- 10,7
Manche	1 900	+ 7,6	- 10,1
Orne	400	+ 20,8	- 20,5
Seine-Maritime	6 200	+ 7,8	- 5,8
Normandie	15 800	+ 17,1	- 8,0
France métropolitaine	415 000	+ 16,8	- 3,0

(1) : taux d'évolution annuel qu'aurait connu la construction de logements, pour le département ou la région, si l'évolution avait été la même pour chaque année de la période considérée.
 Note : données brutes provisoires arrondies à la centaine en date réelle. Les évolutions sont calculées sur données non arrondies.
 Champ : France métropolitaine.
 Source : SOeS, Sit@del2, estimations au 28 mars 2018.

3 Évolution de la construction de locaux non résidentiels



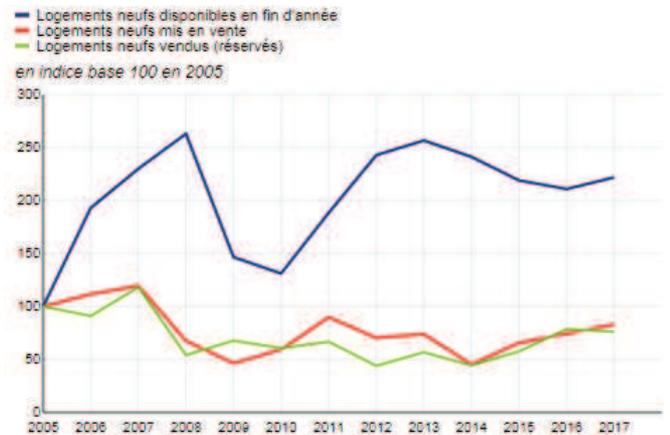
Note : données brutes provisoires en date réelle.
 Source : SOeS, Sit@del2, résultats au 28 mars 2018

4 Ventes des maisons et des appartements neufs

	Normandie			France métropolitaine		
	En 2017 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2017/2016	Évolution annuelle moyenne 2016/2011 ⁽²⁾	En 2017 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2017/2016	Évolution annuelle moyenne 2016/2011 ⁽²⁾
Maisons neuves						
Nombre de ventes ⁽¹⁾	377	+ 33,7	- 4,3	10 639	- 3,1	+ 1,9
Prix moyen par maison	183 780	- 5,9	+ 0,1	260 898	+ 2,1	+ 0,8
Appartements neufs						
Nombre de ventes ⁽¹⁾	2 941	- 6,2	+ 4,2	119 178	+ 2,6	+ 5,5
Prix moyen au m ²	3 328	+ 2,4	- 0,3	3 974	+ 0,5	+ 1,1

(1) : réservations avec dépôt d'arrhes
 (2) : taux d'évolution annuel qu'aurait connu le nombre de ventes ou le prix moyen si l'évolution avait été la même pour chaque année de la période considérée
 nd : données non disponibles
 Champ : permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers ; France métropolitaine.
 Source : SOeS, enquête ECLN.

5 Évolution de la commercialisation de logements neufs dans la région Normandie

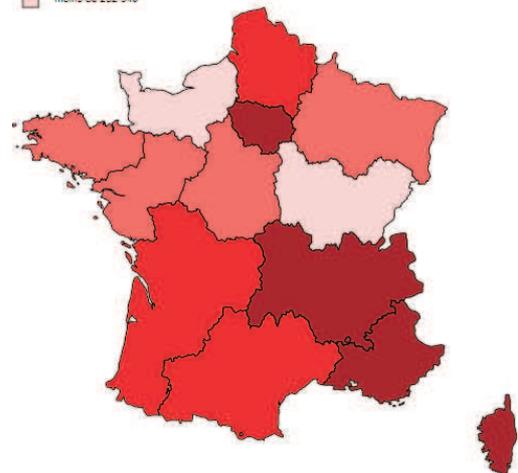


Note : données brutes.
 Champ : permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers ; France métropolitaine
 Source : SOeS, enquête ECLN

6 Prix régional moyen des appartements neufs en 2017

France métropolitaine : 260 898 € / lot
 Prix moyen des maisons (en € / lot)

■ 200 898 et plus
 ■ de 228 313 à moins de 200 898
 ■ de 202 849 à moins de 228 313
 ■ moins de 202 849



Champ : France métropolitaine.
 Source : SOeS, enquête ECLN.