

La construction neuve en Normandie, en 2016

L'optimisme est au rendez-vous

En 2016, les projets de construction se sont multipliés en Normandie, tant de logements que de locaux professionnels. Sur le terrain, les entreprises devraient bientôt démarrer les chantiers dont les permis ont été accordés. La construction de locaux dans la Manche connaît un net regain d'activité. La croissance des autorisations de construire incite partout à l'optimisme. L'activité de construction de logements est dynamique en Vallée de Seine et dans les aires urbaines de Rouen et de Caen.

Édito

2016 fut la deuxième année d'application de la loi visant à favoriser l'investissement locatif grâce à une défiscalisation des ménages investisseurs. En 2015, on en avait ressenti les premiers effets par un rebond des demandes de permis de construire.

En 2016, l'impact est bien plus conséquent puisque les autorisations de construire augmentent deux fois plus qu'en 2015. Le nombre de mises en chantier est stable pour la première fois depuis 2011.

Cette fois-ci, tous les départements sont concernés, de la Manche (+ 5 %) à la Seine-Maritime (+ 22 %). Mais la Manche est le seul département où les mises en chantier augmentent. Gageons qu'en 2017, il en soit de même pour les quatre autres départements normands.

Patrick BERG

Directeur régional de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
de Normandie



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES



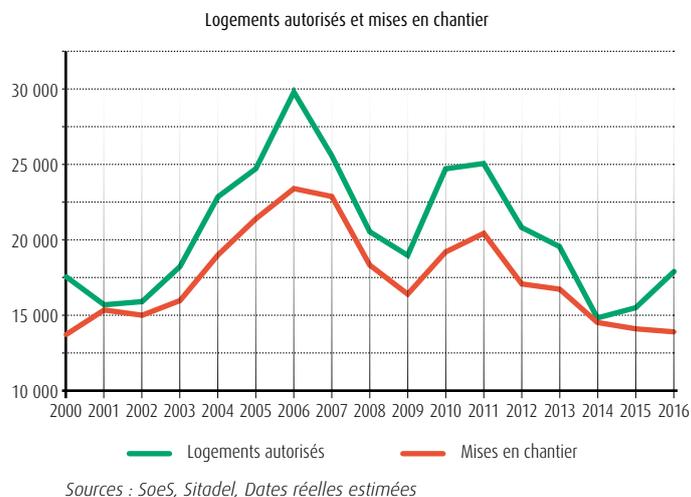
PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
NORMANDIE

La reprise entrevue en 2015 se confirme en 2016.

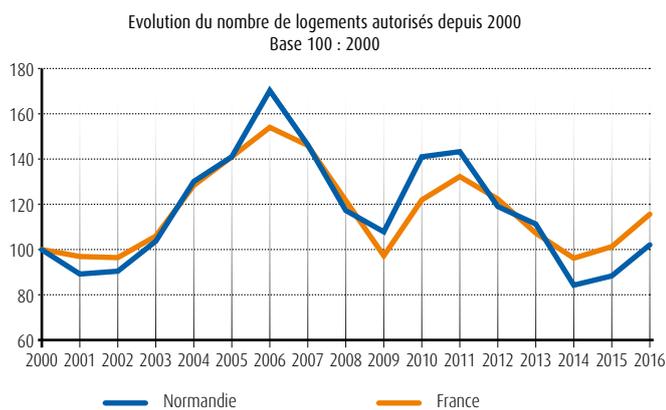
Le nombre de permis de construire délivrés s'accroît pour la deuxième année consécutive et cette croissance est bien plus conséquente qu'en 2015 (+ 13 % contre + 5 % en 2015), avec un dernier trimestre particulièrement actif en termes de permis de construire accordés. La progression du nombre d'autorisations est de même ampleur au niveau national.

Les mises en chantier se sont stabilisées après une chute continue depuis 2011 et tout porte à croire que 2017 pourrait renouer avec une croissance effective du nombre de chantiers entamés. Ce retour d'activité dans la construction de logements, attendu en Normandie, est déjà en cours au niveau national avec une progression du nombre de mises en chantier de 10 %.

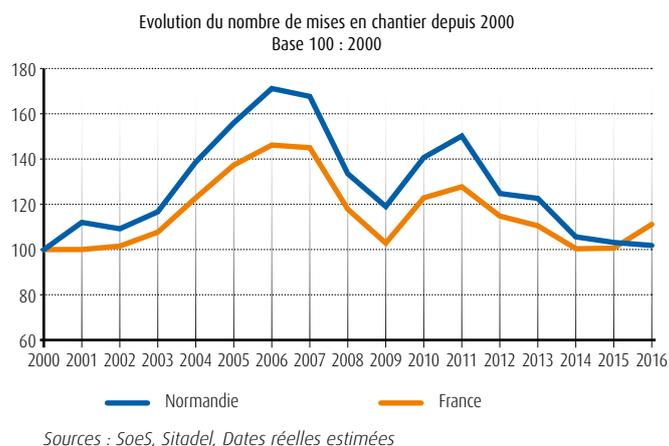
Des mises en chantier encore en attente



Une reprise conforme au niveau national



Les mises en chantier repartent à la hausse en France

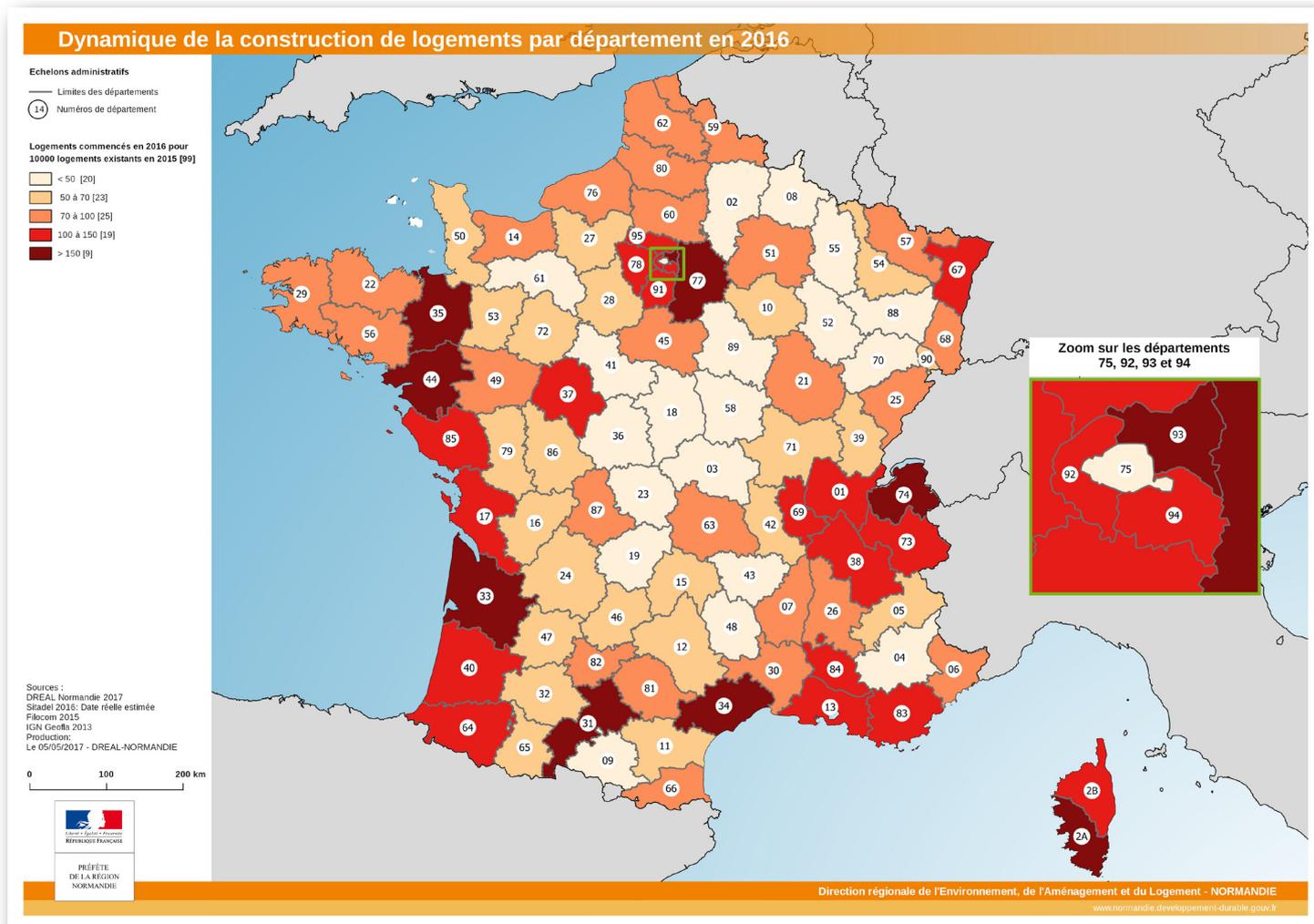


Sept permis de construire sur dix délivrés en Seine-Maritime ou dans le Calvados

	Calvados	Eure	Manche	Orne	Seine-Maritime	Normandie
Logements autorisés	4 925	2 558	1 867	490	7 709	17 549
Logements mis en chantier	3 770	1 952	1 711	380	6 070	13 883

Sources : SoeS, Sitadel, Dates réelles estimées en mars 2017

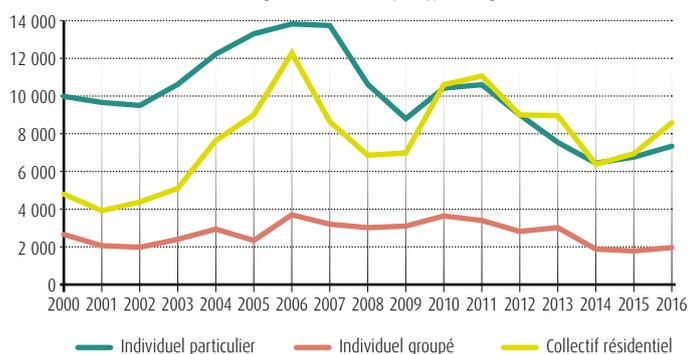
En France, les départements de la Normandie n'atteignent pas encore le dynamisme qui prévaut sur le littoral atlantique et méditerranéen ainsi qu'en Rhône-Alpes et en Ile-de-France. En 2017, en Occitanie et surtout en Corse, certains taux de construction sont près de deux à trois fois supérieurs à ceux des départements de la Normandie. Dans la région, ceux-ci s'échelonnent de 22 logements mis en chantier pour 10 000 logements existants dans l'Orne à plus de 90 dans le Calvados et la Seine-Maritime. La moyenne nationale s'établit à 104 logements commencés pour 10 000 logements existants.



Sources : SoeS, Sitedel, Dates réelles estimées

Autorisations : le collectif mieux que l'individuel

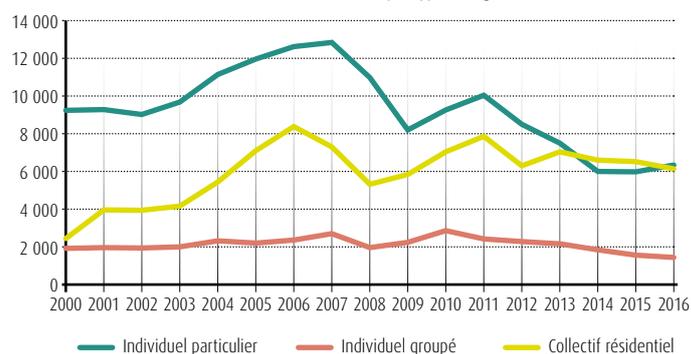
Evolution des logements autorisés par type de logement



Sources : SoeS, Sitedel, Dates réelles estimées

Mises en chantier : l'individuel mieux que le collectif

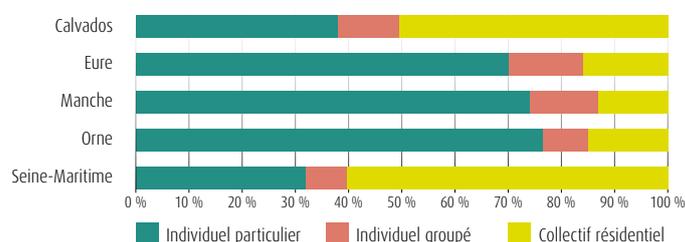
Evolution des mises en chantier par type de logement



Sources : SoeS, Sitedel, Dates réelles estimées

Une fois le permis de construire accordé, la mise en chantier des maisons individuelles semble plus rapide que celles des logements collectifs. En effet, la reprise des autorisations, entamées en 2015, se répercute déjà sur le nombre de logements commencés en 2016.

Répartition des mises en chantier par département



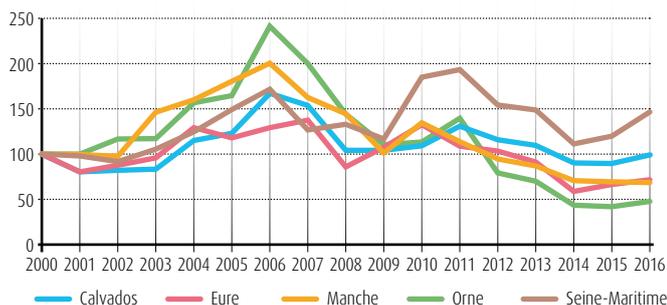
Sources : SoeS, Sitedel, Dates réelles estimées

En 2016, le regain d'autorisations a gagné la région entière. Après la Seine-Maritime et l'Eure en 2015, le nombre de permis de construire autorisés s'est accru dans les trois autres départements. La Seine-Maritime (+ 22 %) demeure le département le plus dynamique en termes de projets de construction de logements et l'Orne suit près derrière avec une progression de 14,5 %. De leur côté, le Calvados et l'Eure affichent des taux de croissance autour de 10 %.

Dans la Manche, le nombre de mises en chantier a progressé de 17 %, plus fort taux de toute la région, après avoir essuyé la plus forte baisse régionale en 2015. Le Calvados est le seul autre département où l'évolution est positive (+ 3 %). La baisse se poursuit dans les trois autres départements, de façon modérée en Seine-Maritime à conséquence dans l'Eure et surtout dans l'Orne (- 15 %).

Les autorisations augmentent quasiment partout

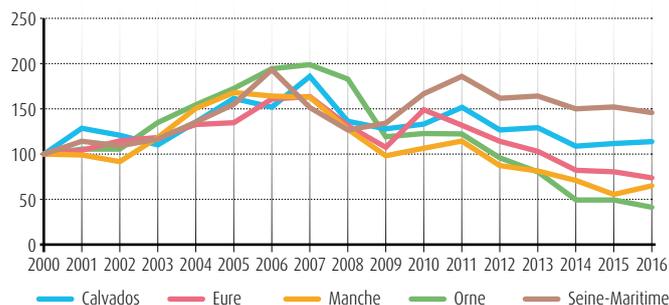
Evolution du nombre de logements autorisés depuis 2000
Base 100 : 2000



Sources : SoeS, Sitadel, Dates réelles estimées

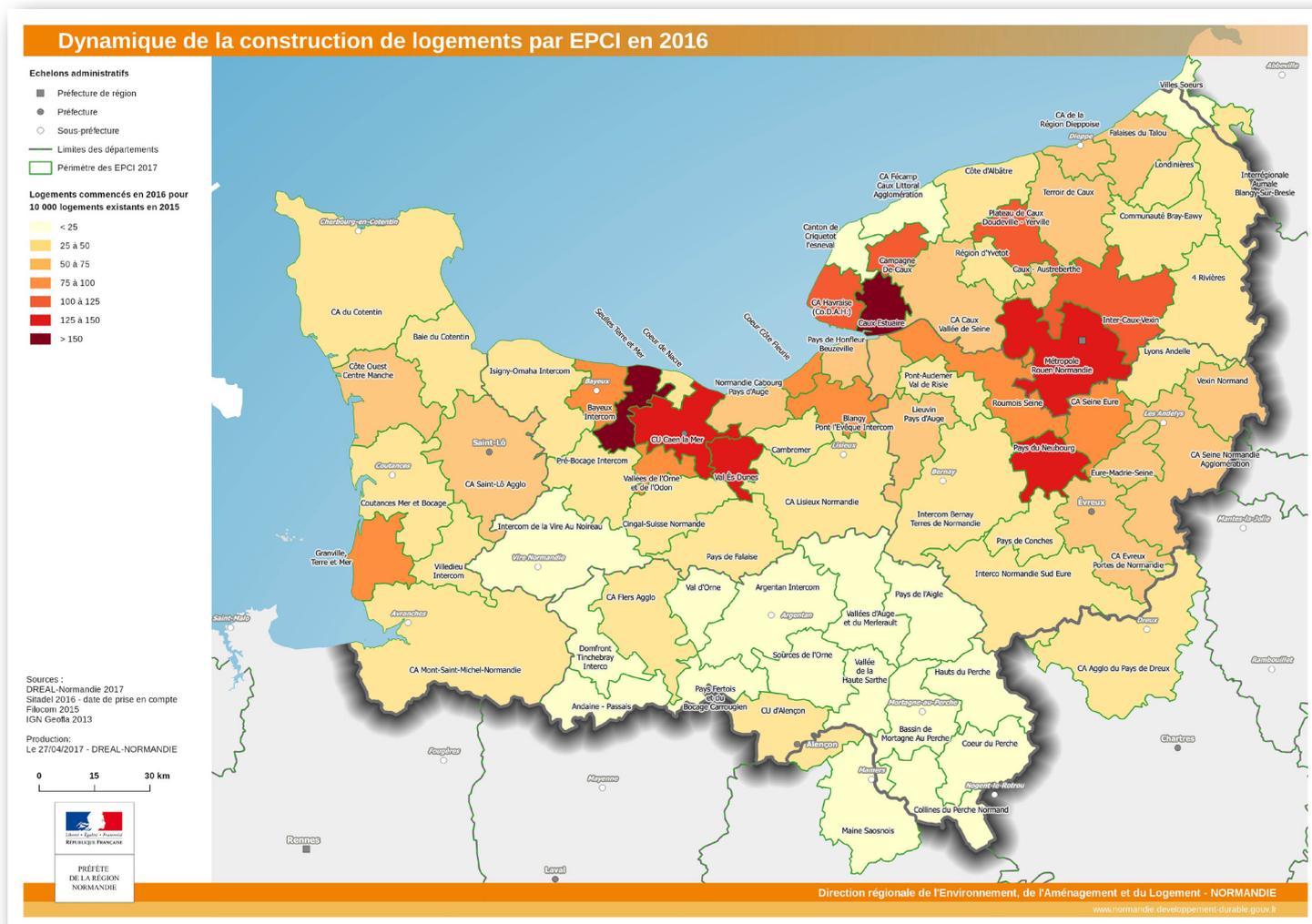
Forte croissance des mises en chantier dans la Manche

Evolution du nombre des mises en chantier depuis 2000
Base 100 : 2000



Sources : SoeS, Sitadel, Dates réelles estimées

Les localisations les plus dynamiques en termes de construction demeurent le littoral du Calvados, la vallée de la Seine et les deux aires urbaines de Rouen et Caen. En 2016, deux EPCI apparaissent particulièrement actifs en termes de projets : Caux-Estuaire et Seules-Terre-et-mer, avec respectivement 169 et 155 logements mis en chantier en 2016 pour 10 000 logements existants. Les deux grandes EPCI de Rouen-Métropole (125) et Caen-la-mer (133), affichent elles aussi un belle activité de construction de logements.



En 2016, en Normandie, le recul des mises en chantier⁽¹⁾ de locaux s'est ralenti par rapport à 2015 (- 3,6 % contre - 4,8 %). En revanche, dans les départements, le dynamisme a bien souvent été inverse à celui de 2015. D'un côté, l'Orne et le Calvados ont bénéficié d'un regain de mises en chantier de surface de locaux atteignant 22 % environ alors qu'ils étaient les deux départements les plus touchés par la baisse en 2015. La Manche a renoué avec la croissance (+ 10 %). Inversement, la Seine-Maritime, département le plus dynamique en 2015 (+ 28 %), a connu un retournement de situation inverse en 2016 (- 26 %).

Dans l'Eure, les mises en chantiers de locaux ont continué de diminuer à un rythme double qu'en 2015 (- 14 %).

Si les autorisations de construire des surfaces de locaux délivrées en 2016 se transforment en mises en chantier en 2017, alors on devrait entrevoir une véritable embellie dans l'activité de la construction, puisque les surfaces autorisées en 2016 sont 32 % plus importantes qu'en 2015.

Forte croissance des projets de construction de locaux autorisés

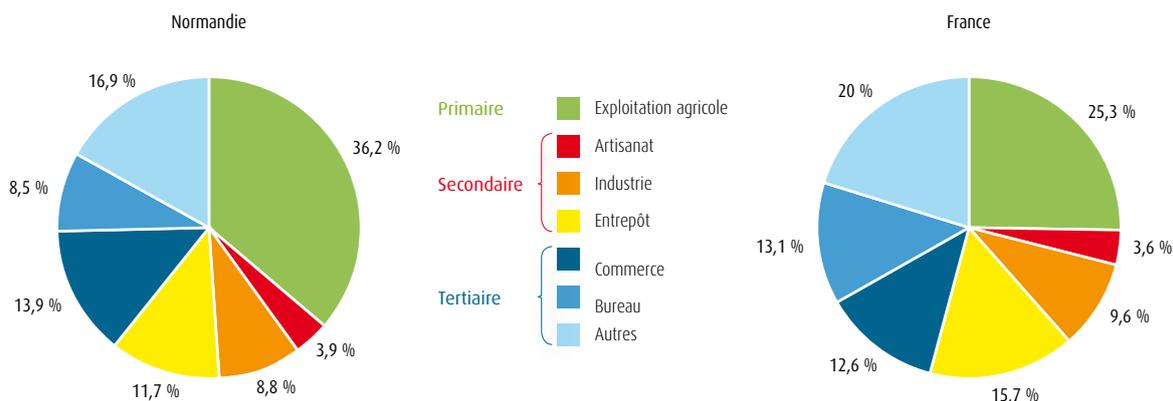
Surfaces en milliers de m²

	Calvados		Eure		Manche		Orne		Seine-Maritime		Normandie	
	Surface	Évolution 2015/2016	Surface	Évolution 2015/2016	Surface	Évolution 2015/2016	Surface	Évolution 2015/2016	Surface	Évolution 2015/2016	Surface	Évolution 2015/2016
Locaux autorisés	486	+ 27 %	285	+ 14,3 %	578	+ 30,9 %	246	+ 46,6 %	606	+ 34,1 %	2 201	+ 30 %
Locaux commencés	265	+ 22 %	167	- 13,6 %	290	+ 10 %	150	+ 21,5 %	347	- 25,7 %	1 219	- 3,6 %

Sources : SoeS, Sitadel, Dates de prises en compte

Le tertiaire et l'agriculture tirent la croissance

Répartition des surfaces de locaux commencées par type d'activité en Normandie en 2016 (en date de prise en compte)



(1) En date de prise en compte

De nouveaux indicateurs pour suivre la construction de logements en Normandie

Suivant la politique de diffusion des données nationales par le SOeS⁽²⁾, la DREAL de Normandie publie de nouveaux indicateurs à partir des données 2015 afin de suivre la construction neuve de logements. Ces nouveaux indicateurs visent à décrire l'activité réelle en matière d'autorisations et de mises en chantier de logements et non plus le recensement des formulaires collectés. Toutefois, ces estimations, appelées « dates réelles estimées » ne sont possibles qu'à un niveau départemental ou régional. C'est la dégradation progressive de la collecte des déclarations d'ouverture de chantier qui a nécessité de produire des estimations à partir des données « en date réelle », c'est-à-dire à la date à laquelle a lieu l'événement (autorisation ou mise en chantier). Ainsi, début 2015, environ 17 % des logements autorisés en 2010, autorisations a priori valables deux ans, n'étaient ni annulés ni commencés, selon les informations contenues dans la base Sit@del 2.

Jusqu'ici, le suivi conjoncturel s'appuyait sur les informations prises en compte dans la base Sit@del 2, intégrant le délai de collecte de ces informations, appelées « séries en date de prise en compte ». Ces séries, qui recensent les autorisations et les mises en chantiers remontées chaque mois par les services instructeurs, présentent l'avantage d'être disponibles rapidement tandis qu'il faut plusieurs mois pour collecter l'ensemble des permis autorisés ou mis en chantier un mois donné, les formulaires étant envoyés aux services de l'État sur plusieurs mois, notamment les déclarations d'ouverture de chantier. Lorsque la collecte est régulière, ces séries en date de prise en compte permettent de suivre l'évolution de la construction de logements, les retournements conjoncturels s'observant toutefois avec un léger retard lié à la vitesse moyenne de remontée de l'information.

Dans cette publication, les données sur les mises en chantier de logements sont donc en « dates réelles estimées », hormis la carte sur la construction neuve dans les EPCI qui est basée sur des données en « date de prise en compte ». Ces données permettent toutefois de repérer où se situe la dynamique de la construction en Normandie.

(2) Service de l'Observation et des Statistiques du Commissariat Général au Développement durable

Directeur de publication : Patrick BERG, directeur régional

Rédaction : Pascal CAPITAINE, Service du Management de la Connaissance et de l'Appui aux projets

Mise en page : Fabrice THEREZE, Mission Communication

Publication : juin 2017

ISBN : 978-2-11-152098-1

Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
de Normandie

2, rue Saint-Sever - 76032 Rouen cedex

Tél. 02 35 58 53 27

10 boulevard du général Vanier - CS 60040 - 14006 Caen cedex

Tél. 02 50 01 83 00

www.normandie.developpement-durable.gouv.fr

