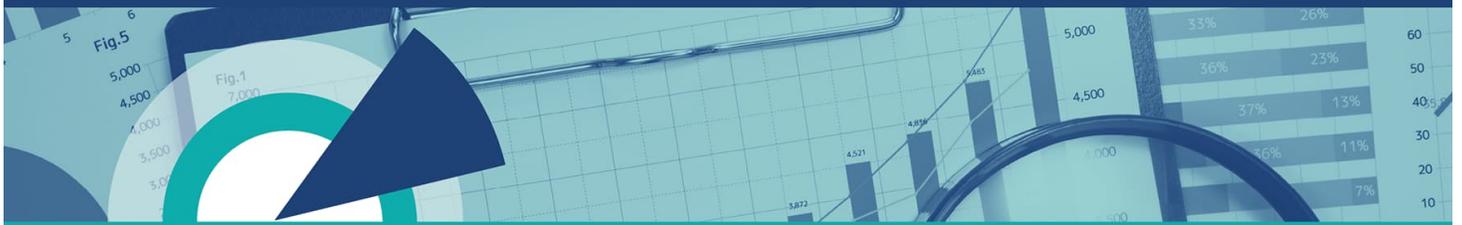




Bilan économique 2020 - Provence-Alpes-Côte d'Azur

L'ÉCONOMIE RÉGIONALE PARTICULIÈREMENT TOUCHÉE PAR LA CRISE, UN CHOC AMORTI SUR L'EMPLOI

Insee Conjoncture Provence-Alpes-Côte d'Azur · Juillet 2021 · n° 34



En 2020, l'activité mondiale est avant tout déterminée par l'épidémie de Covid-19 et par les mesures d'endiguement adoptées. Dans la plupart des pays, la limitation des déplacements a pesé sur la consommation des ménages. En France, la croissance chute fortement, davantage que dans la zone euro.

L'économie de Provence-Alpes-Côte d'Azur, particulièrement exposée par sa composante touristique, est plus affectée que la moyenne des régions de France. L'emploi se contracte, mais le choc économique est amorti par le recours massif à l'activité partielle. Les mesures de soutien de l'État limitent aussi les défaillances d'entreprises à travers un accroissement de l'encours de crédits bancaires. Les créations d'entreprises ne résistent à la crise que grâce aux immatriculations de micro-entrepreneurs. Les premières conséquences sociales de la crise se manifestent par une hausse de la demande d'emploi et une envolée du nombre de bénéficiaires du revenu de solidarité active.

Ce bilan économique fait partie des 17 bilans économiques régionaux 2020 publiés par l'Insee.
[Retrouvez les bilans des autres régions ici.](#)

Construction – L'activité dans le neuf baisse en 2020, les perspectives se dégradent

Bilan économique 2020

Carine Pekic (Cellule économique régionale de la construction)

En 2020, la construction de logements neufs recule de 12 % en Provence-Alpes-Côte d'Azur, du fait de la chute des mises en chantier pendant le confinement du printemps. Malgré un redressement à l'été, les perspectives restent dégradées : les autorisations, les mises en vente et les réservations de logements neufs se replient nettement sur l'année. Sur le marché non résidentiel neuf, les surfaces autorisées à la construction chutent de façon inédite.

Fort recul des mises en chantier de logements

Sur l'ensemble de 2020, les mises en chantier concernent 28 600 logements en Provence-Alpes-Côte d'Azur, soit 12 % de moins qu'en 2019 (**figure 1**). Le bilan régional est un peu plus dégradé qu'au niveau national (-8 %). Au cours de l'année, les mises en chantier de logements ont alterné des périodes de baisse et de rebond. Déjà mal orientée en début d'année, la situation s'est brutalement dégradée pendant le confinement du printemps (-44 % en mars-mai 2020 par rapport à l'année précédente). Malgré un rattrapage à l'été, les mises en chantier ne retrouvent pas le niveau de 2019.

Dans la région, la construction neuve de logements marque un repli annuel de 10 % sur le marché du collectif et de 11 % sur l'individuel groupé. La baisse est plus sévère dans l'individuel pur (-18 % sur un an).

Les départements alpins, les Bouches-du-Rhône et le Var subissent un recul important des mises en chantier en 2020 (entre -13 % et -49 % selon les départements). Le marché résidentiel neuf a été moins affecté dans les Alpes-Maritimes (-2 %) et le Vaucluse (-5 %), où la construction de logements collectifs est venue soutenir l'activité.

Figure 1 – Logements commencés par département

en %

	Logements en 2020 (nombre)	Évolution 2020/2019	Évolution annuelle moyenne 2019/2014 ¹
Alpes-de-Haute-Provence	400	-49,4	0,9
Hautes-Alpes	1 000	-24,2	6,8
Alpes-Maritimes	6 100	-1,8	1,1
Bouches-du-Rhône	9 800	-14,1	-1,2
Var	7 700	-13,4	4,0
Vaucluse	3 500	-5,4	2,4
Provence-Alpes-Côte d'Azur	28 600	-11,9	1,3
France hors Mayotte	356 100	-8,1	2,8

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.

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, estimations au 30 avril 2021.

La baisse des permis de construire fait craindre une contraction du marché résidentiel neuf

Les autorisations de construction de logements – ou permis de construire – ont chuté de 25 % en 2020. Cette baisse est bien plus forte qu'au niveau national (-14 %).

Au cours de l'année, 27 900 permis ont été délivrés dans la région, niveau le plus bas de ces vingt dernières années. En comparaison, 29 900 constructions avaient été autorisées en 2009.

Phénomène jamais observé, les autorisations sont inférieures en 2020 aux mises en chantier. Les autorisations formant le réservoir des mises en chantiers ultérieures, l'activité du secteur de la construction pourraient en pâtir en 2021 voire 2022.

Tous les segments de marché sont touchés par cette tendance baissière, en Provence-Alpes-Côte d'Azur comme en France. Cependant la région résiste moins bien, car le segment du logement collectif, qui compte pour deux tiers des autorisations, subit une très forte baisse (-30 % en un an contre -17 % au niveau national). Sur le marché individuel, l'écart est moins important (-16 % dans la région contre -10 % en France).

Le repli des autorisations de logements s'observe dans tous les départements de la région. La baisse est de l'ordre de 30 % par rapport à 2019 dans les départements du littoral, qui concentrent 80 % des permis. Comme pour les mises en chantier, la situation est plus favorable en Vaucluse (-5 %) grâce à une progression des autorisations de logements collectifs.

Figure 2 – Construction autorisée de logements par département

en %

	Logements en 2020 (nombre)	Évolution 2020/2019	Évolution annuelle moyenne 2019/2014 ¹
Alpes-de-Haute-Provence	600	-29,3	0,1
Hautes-Alpes	1 300	-11,1	12,5
Alpes-Maritimes	5 100	-29,8	1,5
Bouches-du-Rhône	9 800	-27,1	0,0
Var	7 200	-29,2	4,2
Vaucluse	3 800	-4,6	1,2
Provence-Alpes-Côte d'Azur	27 900	-25,2	1,9
France hors Mayotte	386 800	-13,9	3,3

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.

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, estimations au 30 avril 2021.

Locaux non résidentiels : chute des surfaces autorisées

Après un pic d'activité en 2019 (1,61 millions de m²), le volume des mises en chantier de locaux neufs pourrait rester à un niveau élevé en 2020 malgré la crise sanitaire.

Cependant, les surfaces autorisées à la construction pour les locaux professionnels chutent de 30 % par rapport à 2019, plus sévèrement qu'au niveau national (-23 %). Au total ces permis représentent 1,80 millions de m² en 2020, niveau comparable à celui de la crise de 2008 (**figure 3**). Ce niveau de surfaces autorisées assombrit les perspectives de mises en chantier pour les mois à venir.

Tous les segments de marché de la région sont en baisse mais avec une intensité variable. Pour les commerces, les surfaces autorisées diminuent de 4 % en 2020, après un fort recul l'année précédente (-28 %). Elles se situent désormais au même niveau qu'en 2008. Les services publics sont à nouveau en baisse (-15 % en 2020 après -12 % en 2019), et atteignent leur niveau le plus faible depuis 2000. La baisse des autorisations pour les entrepôts est très marquée (-36 %) mais fait suite à une année 2019 exceptionnelle. Pour les autres secteurs d'activité, bien orientés depuis 2014, le retournement est net : -38 % pour les bureaux, -33 % pour les exploitations agricoles, -36 % pour l'hébergement hôtelier et -55 % pour l'industrie.

Figure 3 – Construction autorisée de locaux non résidentiels, selon le type

en %

	Provence-Alpes-Côte d'Azur			France entière	
	Surfaces autorisées en 2020 (milliers de m ²)	Évolution 2020/2019	Évolution annuelle moyenne 2019/2014 ¹	Évolution 2020/2019	Évolution annuelle moyenne 2019/2014 ¹
Artisanat	72	-2,5	-0,8	-8,0	5,7
Bureaux	228	-38,1	7,6	-25,2	10,3
Commerce	216	-3,9	-10,9	-21,2	0,3
Entrepôt	456	-35,6	14,4	-32,9	14,0
Exploitation agricole ou forestière	388	-33,3	8,9	-19,1	-0,2
Hébergement hôtelier	76	-36,2	13,8	-21,1	11,4
Industrie	66	-54,7	4,9	-20,7	5,9
Service public ou d'intérêt collectif	301	-15,3	2,2	-22,1	1,8
Ensemble	1 803	-30,0	5,5	-23,3	5,1

¹ : taux d'évolution annuel qu'aurait connu la construction de locaux, si l'évolution avait été la même pour chaque année de la période considérée.

Note : données brutes provisoires en date réelle.

Source : SDES, Sit@del2, estimations au 30 avril 2021.

La baisse des mises en vente de logements neufs s'accroît dans le collectif et l'individuel groupé

En 2020, le reflux des mises en vente de logements neufs s'accroît dans la région (-26 % après -13 % en 2019). Avec 8 039 logements neufs mis en vente, l'offre est inférieure à son niveau de 2008 (**figure 4**). Au niveau national, le nombre de mises en vente a également fortement fléchi (-27 % sur un an).

Le confinement strict du printemps a entraîné un arrêt brutal des mises en vente au premier trimestre (-35 % par rapport à 2019 dans la région) puis au deuxième (-41 %). Après des signes de reprise, l'offre nouvelle se dégrade à nouveau en fin d'année.

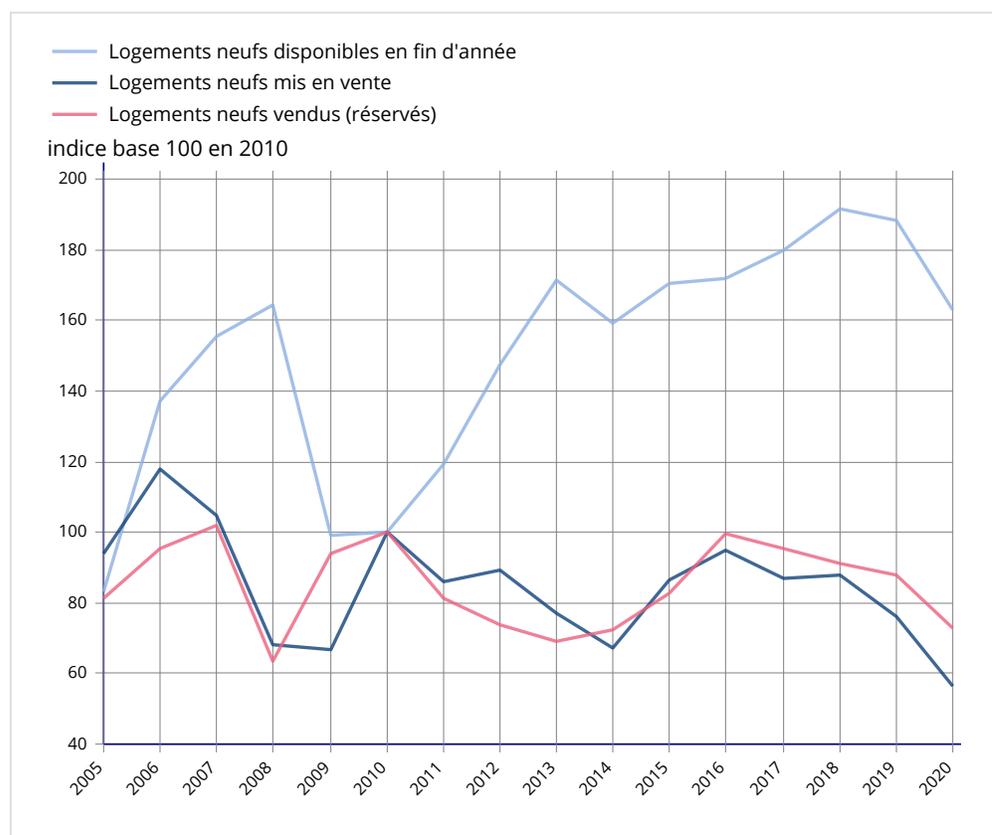
La dégradation des mises en vente pourrait provoquer une baisse de l'activité pour les entreprises de construction au cours des mois à venir, compte tenu des délais entre l'autorisation d'un permis et le début des travaux.

Les réservations de logements ont suivi la même tendance au fil des trimestres 2020 et terminent l'année en baisse de 17 % par rapport à 2019. Cependant, ce fort ralentissement fait suite à une période très dynamique dans la région (13 000 réservations par an en moyenne entre 2015 et 2019). Aussi, avec 10 383 logements en 2020, le flux des réservations est relativement bas mais reste au-dessus de la crise de 2008 et du ralentissement de 2013-2015. Au niveau national, le nombre de logements réservés est également orienté à la baisse en 2020 (-24 % sur un an).

Le nombre de nouveaux logements commercialisés étant inférieur aux réservations, le stock commercial recule (-13 % entre 2019 et 2020). Il demeure toutefois à un niveau élevé avec 11 108 unités à fin d'année 2020, après avoir atteint un pic historique en 2018 (13 045).

La baisse de l'offre de logements neufs disponibles entraîne une pression sur les prix : +4,0 % pour le collectif et +4,5 % pour l'individuel entre 2019 et 2020. Cette hausse est également observée au niveau national (+1,7 % pour le collectif et +4,5 % pour l'individuel). Sur le marché du collectif (94 % des réservations de la région), les prix moyens de vente atteignent un niveau inédit. Ils demeurent supérieurs dans la région au niveau national (4 679 euros/m² contre 4 322 euros/m²).

Figure 4 – Évolution de la commercialisation de logements neufs - Provence-Alpes-Côte d'Azur



Note : données 2020 redressées pour les logements neufs disponibles et mis en vente.

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

Source : SDES, enquête ECLN.

Publication rédigée par : Carine Pekic (Cellule économique régionale de la construction)

Sources

[Ministère de la Transition écologique \(MTE\)](#) 

[Sit@del2](#)

Définitions

[Logement autorisé](#)

[Logement commencé](#)

[Logement collectif](#)

[Logement individuel](#)

Logement autorisé : un logement autorisé est un logement, non encore réalisé, dont la construction a été autorisée par un permis de construire ou une non-opposition à une déclaration préalable.

Logement commencé : un logement est considéré comme commencé (ou mis en chantier) après réception de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) envoyée par le pétitionnaire (ou maître d'ouvrage).

Logement collectif : un logement collectif (appartement) fait partie d'un bâtiment dans lequel sont superposés plus de deux logements distincts et dont certains ne disposent pas d'un accès privatif.

Logement individuel : un logement individuel est un logement dans une maison individuelle. Une maison individuelle peut comporter deux logements individuels s'ils ont été construits par le même maître d'ouvrage d'après le code de la construction et de l'habitation.

Documentation

La base de données Sit@del2 rassemble les informations relatives aux autorisations de construire (permis accordés) et aux mises en chantier transmises par les services instructeurs (État, collectivités territoriales) au service statistique du Ministère de la Transition écologique (MTE). Les mouvements relatifs à la vie du permis (autorisations, annulations, modificatifs, déclarations d'ouverture de chantier) sont exploités à des fins statistiques.

Les séries de la construction utilisées pour la conjoncture et le bilan économique sont élaborées à partir de cette base.

En matière de logement, les séries d'estimations en date réelle sont produites mensuellement pour évaluer le nombre d'autorisations et de mises en chantier. Elles visent à retracer dès le mois suivant, l'ensemble des événements à leur date réelle. Sur la base des données collectées, les séries intègrent une estimation de l'information non encore remontée. Ces séries sont actualisées chaque mois pour prendre en compte les informations les plus récentes. Les estimations en date réelle corrigent des éventuels défauts de collecte des déclarations d'ouverture de chantier.

Pour les locaux non résidentiels, les séries de surface de plancher en date de prise en compte permettent le suivi conjoncturel de ce secteur. Elles agrègent les informations issues des permis (autorisés, commencés, etc.) selon la date d'enregistrement de la donnée dans l'application Sit@del2.

Les séries de surface de plancher en date réelle sont utilisées pour les études structurelles. L'information est restituée selon la date effective de l'autorisation ou de la mise en chantier. Ces séries sont présentées nettes des annulations et ne comportent pas d'estimations : elles minorent donc la réalité, spécialement pour les mois de collecte les plus récents.

Pour en savoir plus

> [Publications de la Cellule régionale de la construction](#) 

> [Site de la Dreal Provence-Alpes-Côte d'Azur](#) 

Sources

[Ministère de la Transition écologique \(MTE\)](#) 

[Sit@del2](#)

Définitions

[Logement autorisé](#)

[Logement commencé](#)

[Logement collectif](#)

[Logement individuel](#)

Logement autorisé : un logement autorisé est un logement, non encore réalisé, dont la construction a été autorisée par un permis de construire ou une non-opposition à une déclaration préalable.

Logement commencé : un logement est considéré comme commencé (ou mis en chantier) après réception de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) envoyée par le pétitionnaire (ou maître d'ouvrage).

Logement collectif : un logement collectif (appartement) fait partie d'un bâtiment dans lequel sont superposés plus de deux logements distincts et dont certains ne disposent pas d'un accès privatif.

Logement individuel : un logement individuel est un logement dans une maison individuelle. Une maison individuelle peut comporter deux logements individuels s'ils ont été construits par le même maître d'ouvrage d'après le code de la construction et de l'habitation.

Documentation

La base de données Sit@del2 rassemble les informations relatives aux autorisations de construire (permis accordés) et aux mises en chantier transmises par les services instructeurs (État, collectivités territoriales) au service statistique du Ministère de la Transition écologique (MTE). Les mouvements relatifs à la vie du permis (autorisations, annulations, modificatifs, déclarations d'ouverture de chantier) sont exploités à des fins statistiques.

Les séries de la construction utilisées pour la conjoncture et le bilan économique sont élaborées à partir de cette base.

En matière de logement, les séries d'estimations en date réelle sont produites mensuellement pour évaluer le nombre d'autorisations et de mises en chantier. Elles visent à retracer dès le mois suivant, l'ensemble des événements à leur date réelle. Sur la base des données collectées, les séries intègrent une estimation de l'information non encore remontée. Ces séries sont actualisées chaque mois pour prendre en compte les informations les plus récentes. Les estimations en date réelle corrigent des éventuels défauts de collecte des déclarations d'ouverture de chantier.

Pour les locaux non résidentiels, les séries de surface de plancher en date de prise en compte permettent le suivi conjoncturel de ce secteur. Elles agrègent les informations issues des permis (autorisés, commencés, etc.) selon la date d'enregistrement de la donnée dans l'application Sit@del2.

Les séries de surface de plancher en date réelle sont utilisées pour les études structurelles. L'information est restituée selon la date effective de l'autorisation ou de la mise en chantier. Ces séries sont présentées nettes des annulations et ne comportent pas d'estimations : elles minorent donc la réalité, spécialement pour les mois de collecte les plus récents.