



# Bilan économique 2019 - Provence-Alpes-Côte d'Azur

## Une économie régionale dynamique, avant la rupture

En 2019, la croissance économique mondiale ralentit, du fait des incertitudes liées au *Brexit* ou aux tensions commerciales entre la Chine et les États-Unis. En France, l'activité a de nouveau ralenti en 2019, avant la baisse brutale début 2020, due à la crise sanitaire.

Dans ce contexte, l'activité économique reste globalement dynamique en 2019 en Provence-Alpes-Côte d'Azur. L'emploi progresse et le taux de chômage diminue significativement. Le nombre de bénéficiaires du revenu de solidarité active se réduit. Les créations d'entreprises restent dynamiques et les défaillances sont stables.

*Carine Pekic (Cellule économique régionale de la construction), Pascal Balmet (Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement)*

Insee Conjoncture Provence-Alpes-Côte d'Azur N° 29 - juin 2020

Ce bilan économique fait partie des 17 bilans économiques régionaux 2019 publiés par l'Insee.

**Retrouvez les bilans des autres régions ici.**

Cette année, la situation exceptionnelle de la pandémie dans les premiers mois de 2020 introduit une rupture avec la dynamique de 2019 et remet en question les éventuelles prévisions réalisées précédemment. Ainsi, ces bilans rendent également compte de la crise, uniquement sur la période de confinement.

## Construction – Un marché qui se stabilise dans un contexte incertain

### Bilan économique 2019

*Carine Pekic (Cellule économique régionale de la construction), Pascal Balmet (Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement)*

En 2019, le marché de la construction résiste en Provence-Alpes-Côte d'Azur, après une année 2018 difficile. Le nombre d'autorisations de construire reste au niveau de 2018, mais les mises en chantier sont moins nombreuses, conséquence de la forte diminution des autorisations précédentes. Les mises en vente de logements neufs sont en fort recul dans la région, mais les prix restent sur une tendance haussière.

## Le nombre de logements autorisés à la construction se maintient

En 2019, les autorisations de construction se maintiennent au même niveau que l'année précédente en Provence-Alpes-Côte d'Azur (36 400 logements autorisés, soit +0,2 %). Après le pic de 2017 et la forte baisse de 2018 (-15,8 %), le volume d'autorisations revient sensiblement au niveau de 2014. À l'échelle nationale, le déclin se poursuit cette année (-2,4 % après -6,9 %).

Cette stabilité des autorisations dans la région en 2019 résulte de situations hétérogènes entre les départements (**figure 1**). Les autorisations de construction bondissent dans les Hautes-Alpes (+43,9 %) compensant le recul marqué de l'année précédente. Dans le Var et les Bouches-du-Rhône, qui représentent près de la moitié des autorisations de la région, la hausse est plus mesurée (+2,9 % chacun). Les permis de construire délivrés continuent de fléchir dans les Alpes-Maritimes (-9,1 %), le Vaucluse (-5,9 %) et les Alpes-de-Haute-Provence (-13,5 %).

Figure 1 – Construction autorisée de logements par département

en %

	Logements en 2019 (nombre)	Évolution 2019/2018	Évolution annuelle moyenne 2018/2013 <sup>1</sup>
Alpes-de-Haute-Provence	800	-13,5	-3,1
Hautes-Alpes	1 500	43,9	-4,0
Alpes-Maritimes	6 700	-9,1	2,7
Bouches-du-Rhône	13 200	2,9	-0,2
Var	10 100	2,9	0,9
Vaucluse	4 000	-5,9	1,7
<b>Provence-Alpes-Côte d'Azur</b>	<b>36 400</b>	<b>0,2</b>	<b>0,6</b>
France hors Mayotte	449 400	-2,4	1,5

<sup>1</sup> : 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 27 février 2020.

## Déclin du nombre de mises en chantier

Au cours de l'année, 33 500 logements ont été commencés en Provence-Alpes-Côte d'Azur, soit 2 500 de moins qu'en 2018. Le déclin des autorisations en 2018 se traduit par une baisse des mises en chantier de 2019 (-6,9 %). Cette baisse est marquée essentiellement dans les Alpes-Maritimes (-22,8 %) et les Bouches-du-Rhône (-11,2 %) et le Vaucluse est à son plus bas niveau depuis 2007 (-21,9 %).

## La construction de locaux non résidentiels dynamisée par les entrepôts

La surface de locaux non résidentiels autorisée à la construction en Provence-Alpes-Côte d'Azur a fortement augmenté en 2019 (+12,8 %), bien plus qu'en France (+1,3 %) (**figure 2**). Les surfaces autorisées en plein essor dans la région sont celle dédiées à la construction d'entrepôts, qui ont plus que doublé. Elles représentent 28 % des autorisations de locaux en 2019, reléguant les exploitations agricoles à la deuxième position avec 21 %. La surface des autorisations de commerce est en baisse de 31 %, au plus bas depuis dix ans.

**Figure 2 – Construction autorisée de locaux non résidentiels, selon le type**

en %

	Provence-Alpes-Côte d'Azur			France entière	
	Surfaces autorisées en 2019 (en milliers de m <sup>2</sup> )	Évolution 2019/2018	Évolution annuelle moyenne 2018/2013 <sup>1</sup>	Évolution 2019/2018	Évolution annuelle moyenne 2018/2013 <sup>1</sup>
Artisanat	74	-9,7	4,2	-2,1	5,8
Bureaux	351	7,8	1,8	3,6	4,9
Commerce	217	-31,1	5,4	-5,1	-1,9
Entrepôt	700	119,2	2,5	22,0	8,8
Exploitation agricole ou forestière	524	6,5	-3,4	-5,1	-4,4
Hébergement hôtelier	128	-0,8	9,5	-1,3	8,8
Industrie	144	-0,1	-6,7	-1,0	4,0
Service public ou d'intérêt collectif	353	-12,2	-2,8	-8,2	-2,0
<b>Ensemble</b>	<b>2 492</b>	<b>12,8</b>	<b>-0,1</b>	<b>1,3</b>	<b>0,9</b>

<sup>1</sup> : 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 27 février 2020.

## Fort recul des mises en vente de logements neufs

Sur un an, les mises en vente de logements neufs se replient nettement (-13,0 %) en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Avec 10 950 logements en 2019, l'offre dans le neuf atteint ainsi son niveau le plus bas depuis 2014 (9 570 logements neufs mis en vente). La situation s'est toutefois redressée au 4<sup>e</sup> trimestre 2019. Les mises en vente sont en légère hausse (+3,1 % par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2018), après trois trimestres de recul. Au niveau national, le nombre de mises en vente a également fortement fléchi (-13,3 % sur un an).

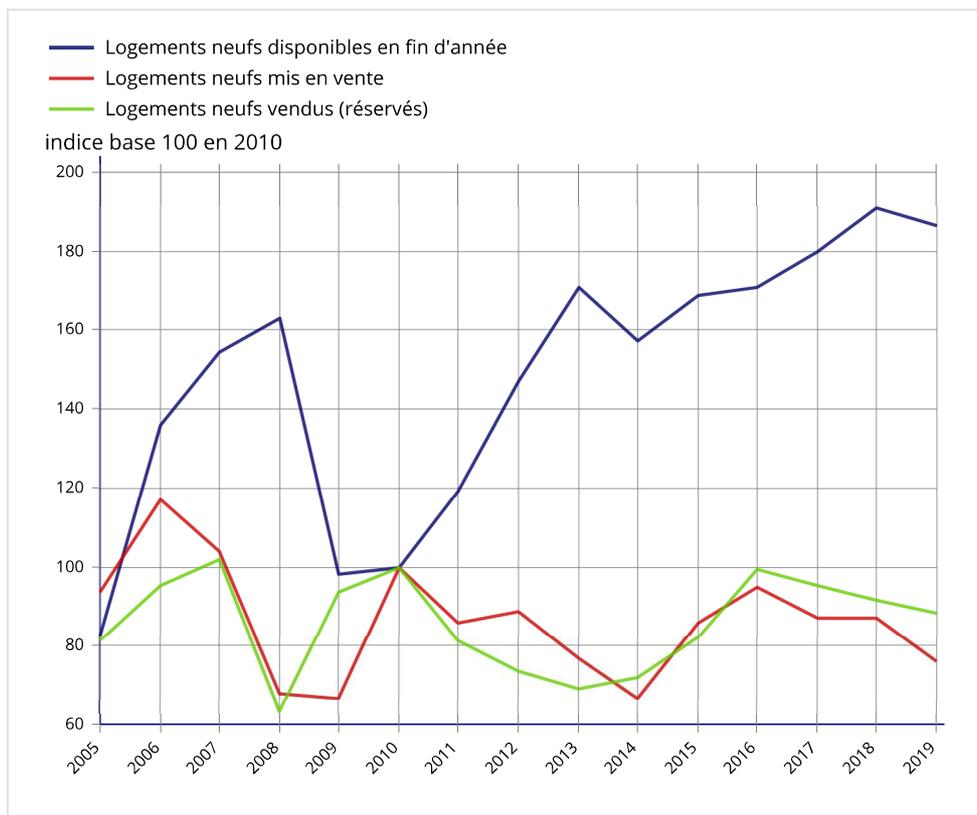
En parallèle, le nombre de logements neufs réservés diminue pour la troisième année consécutive (-3,4 % en 2019, soient 12 630 unités) (**figure 3**). Le volume des réservations demeure toutefois relativement élevé par rapport aux ventes enregistrées entre 2008 et 2015, suite à la crise financière. Comme pour les mises en vente, la fin de l'année est mieux orientée : +6,7 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2019 par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2018. En France métropolitaine, le nombre de logements réservés a peu évolué depuis 3 ans (autour de 130 000 réservations).

Le nombre de nouveaux logements commercialisés étant inférieur à celui des réservations, le stock commercial s'est écoulé. Il est en repli (-2,4 %) pour la première fois depuis 2014. Toutefois, après avoir atteint son plus haut niveau historique en 2018, il reste élevé avec 12 800 unités en attente d'être vendues.

Cette baisse du stock n'est pas liée à une pression sur les prix puisque le prix moyen des logements neufs continue d'augmenter sur un an : +2,6 % pour le collectif et +7,2 % pour l'individuel en 2019 (**figure 4**). Cette hausse est également observée au niveau national (+4,1 % pour le collectif et +4,8 % pour l'individuel).

Sur le marché du logement collectif (95 % des réservations de la région), le prix moyen de vente s'élève à 4 500 euros/m<sup>2</sup> dans la région, un niveau jamais atteint auparavant. Il progresse aussi en France métropolitaine (4 250 euros/m<sup>2</sup>).

**Figure 3 – Évolution de la commercialisation de logements neufs - Provence-Alpes-Côte d'Azur**



Note : données 2019 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.

**Figure 4 – Ventes des maisons et des appartements neufs**

en %

	Provence-Alpes-Côte d'Azur			France métropolitaine		
	En 2019 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2019/2018	Évolution annuelle moyenne 2018/2013 <sup>2</sup>	En 2019 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2019/2018	Évolution annuelle moyenne 2018/2013 <sup>2</sup>
<b>Maisons neuves</b>						
Nombre de ventes <sup>1</sup>	653	-4,7	-3,2	8 607	-8,9	2,3
Prix moyen par maison	300 949	7,2	0,2	278 795	4,8	1,7
<b>Appartements neufs</b>						
Nombre de ventes <sup>1</sup>	11 975	-3,3	6,5	120 940	0,7	9,4
Prix moyen au m <sup>2</sup>	4 501	2,6	1,0	4 250	4,1	1,2

<sup>1</sup> : réservations avec dépôt d'arrhes.

<sup>2</sup> : taux d'évolution annuel qu'auraient connu le nombre de ventes ou le prix moyen si l'évolution avait été la même pour chaque année de la période considérée.

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

Source : SDES, enquête ECLN.

## Sources

[Ministère de la Transition écologique et solidaire](#) 

## Définitions

[Logement autorisé](#)

[Logement commencé](#)

[Logement collectif](#)

[Logement individuel](#)

[Sit@del2](#)

**Logement autorisé** : un logement autorisé est un logement, non encore réalisé, qui entre dans le cadre d'un dossier de permis de construire ayant reçu un avis favorable.

**Logement commencé** : un logement commencé est un logement faisant partie d'un bâtiment dont les fondations sont commencées (cas des logements collectifs) ou dont les « fouilles en rigole » sont entreprises (cas des logements individuels).

*Remarque :*

*Une « fouille en rigole » est un creusement du sol pour permettre la construction à l'emplacement des « semelles » (ces dernières sont les parties basses).*

**Logement collectif** : logement dans un immeuble collectif (appartement).

**Logement individuel** : un logement individuel est une construction qui ne comprend qu'un logement (maison).

## 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 et solidaire (MTES). 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.

## Sources

[Ministère de la Transition écologique et solidaire](#) 

## Définitions

[Logement autorisé](#)

[Logement commencé](#)

[Logement collectif](#)

[Logement individuel](#)

[Sit@del2](#)

**Logement autorisé** : un logement autorisé est un logement, non encore réalisé, qui entre dans le cadre d'un dossier de permis de construire ayant reçu un avis favorable.

**Logement commencé** : un logement commencé est un logement faisant partie d'un bâtiment dont les fondations sont commencées (cas des logements collectifs) ou dont les « fouilles en rigole » sont entreprises (cas des logements individuels).

*Remarque :*

*Une « fouille en rigole » est un creusement du sol pour permettre la construction à l'emplacement des « semelles » (ces dernières sont les parties basses).*

**Logement collectif** : logement dans un immeuble collectif (appartement).

**Logement individuel** : un logement individuel est une construction qui ne comprend qu'un logement (maison).

## 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 et solidaire (MTES). 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.