

Au cours de cette année 2022, marquée par la persistance de tensions sur les approvisionnements liées notamment à la crise sanitaire et à la guerre en Ukraine et par une inflation élevée, l'économie française résiste. Toutefois, en raison de la hausse des prix de l'énergie et du renchérissement des produits alimentaires, la consommation des ménages s'est repliée, notamment au quatrième trimestre 2022.

En Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'activité économique dépasse son niveau d'avant-crise. L'emploi franchit le cap des deux millions, mais il progresse lentement au second semestre. Parallèlement, le taux de chômage recule sur tout le territoire. Sur le plan social, le nombre de bénéficiaires du revenu de solidarité active (RSA) diminue, de manière inégale sur le territoire, et le nombre d'allocataires de la prime d'activité est en hausse. Les créations d'entreprises poursuivent leur essor, portées par les micro-entreprises. La fréquentation touristique est dynamique, malgré un retour encore partiel des touristes étrangers. La reprise est nette dans l'industrie.

Cependant, les défaillances d'entreprises accélèrent avec l'arrêt progressif des mesures de soutien « Covid », et les difficultés sont palpables dans la construction. Les marchés agricoles sont perturbés par des conditions climatiques défavorables. Le transport de passagers reprend, sans revenir à son niveau de 2019.

Ce bilan économique fait partie des 17 bilans économiques régionaux 2022 publiés par l'Insee.

Retrouvez les bilans des autres régions.

Construction - Le contexte économique pèse sur l'activité et la demande

Bilan économique 2022

Cécile Bour (Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement), Amaria Abdallah Berrabah, Jeremy Fischer (Cellule Économique Régionale de la Construction)

Le contexte économique, marqué par des effets inflationnistes et le resserrement de la politique monétaire et d'octroi de crédit, pèse sur la demande des ménages. En parallèle les capacités de production sont contraintes par les difficultés d'approvisionnement et les coûts pour les entreprises du secteur augmentent, tirant les prix vers le haut.

Le niveau des permis de construire de logements est toujours inférieur à celui de 2019. Les mises en chantier, véritable marqueur de l'activité actuelle du secteur, sont également inférieures à l'avant-crise sanitaire, et en recul sur un an. À l'inverse, en France, les permis de construire dépassent leur niveau d'avant crise sanitaire et les mises en chantier se rétablissent. Cela se traduit dans la région par une baisse importante du nombre de logements réservés. Toutefois, les départements alpins et le Vaucluse semblent mieux résister et tirent leur épingle du jeu en termes de vente de logements neufs.

Le niveau des permis de construire n'est pas revenu à la situation d'avant-crise sanitaire

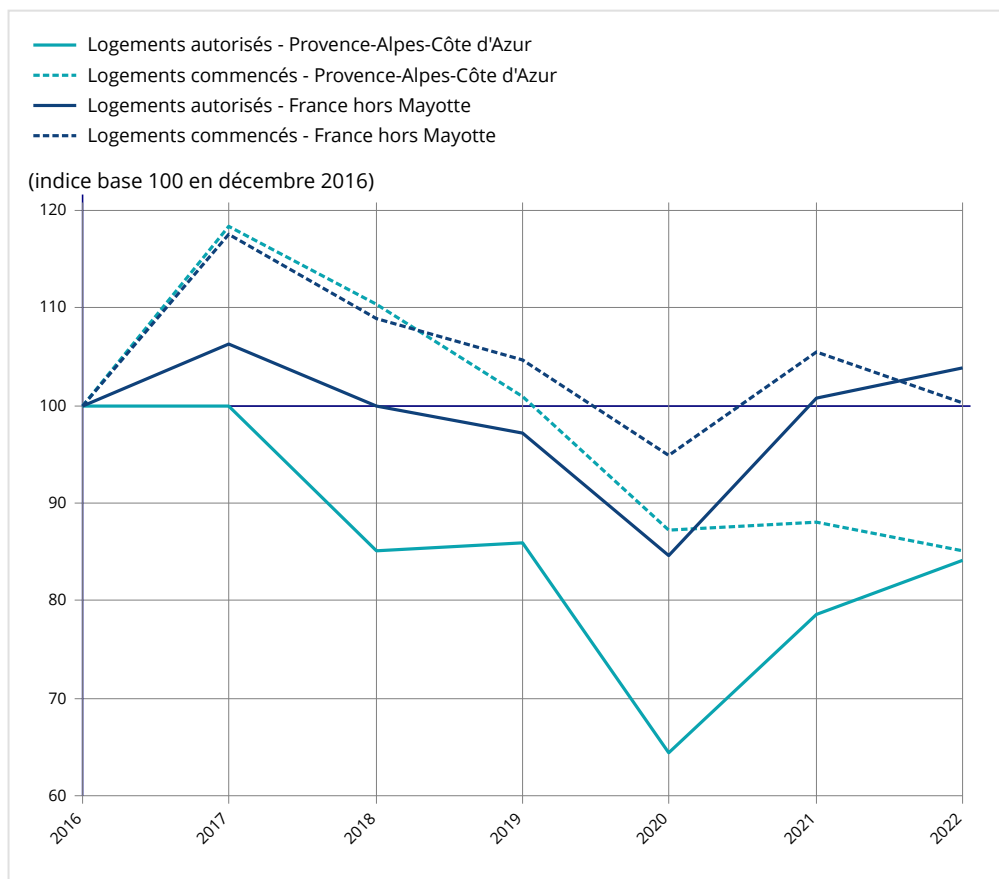
En 2022, le nombre d'**autorisations de construction de logements** – ou permis de construire – est de 36 600 en Provence-Alpes-Côte d'Azur, soit une augmentation de 7 % par rapport à 2021 (**figure 1**). La hausse est plus faible au niveau national (+3 %). Sur l'année 2022, les autorisations ont augmenté durant les trois premiers trimestres et diminué sur le dernier, comme au niveau national.

Après un rebond en 2021 (+23 % par rapport à 2020), l'augmentation du nombre d'autorisations a fortement ralenti dans la région. On observe le même phénomène au niveau national, où la hausse des permis de construire était de 19 % entre 2020 et 2021. Au total, les autorisations ne sont pas complètement revenues au niveau d'avant-crise (-2 % par rapport à 2019). En France (hors Mayotte), le nombre d'autorisations avait rattrapé celui de 2019 dès 2021, et lui est supérieur de 7 % en 2022. Le marché immobilier régional subit toujours la stagnation du pouvoir d'achat et la hausse des taux d'intérêts, qui pénalisent les demandes de permis de construire par les promoteurs. Ainsi, des dispositifs comme l'aide à la relance de la construction durable (ARCD), qui vise à favoriser la reprise de la construction suite à la crise sanitaire, semblent avoir été moins mobilisés en Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Les permis de construire ont augmenté en 2022 dans tous les départements de la région (**figure 2**). Comme l'année précédente, le nombre d'autorisations est supérieur à celui de 2019 pour les Alpes-de-Haute-Provence, les Hautes-Alpes et le Vaucluse. Le Vaucluse est le seul département où l'augmentation des autorisations s'est accélérée en 2022 (+13 % de 2021 à 2022 après +6 % de 2020 à 2021). Au global, il a augmenté de 69 % dans les Alpes-de-Haute-Provence et de 37 % dans les Hautes-Alpes entre 2019 et 2022, et dépasse largement le niveau d'avant-crise sanitaire. Depuis la crise sanitaire, les Français ont pu rechercher davantage d'espace, ce qui dynamise le marché immobilier des zones peu denses [Ministère du logement, 2020 ; **pour en savoir plus (5)**]. Toutefois, ce dynamisme s'affaiblit. Ainsi, les Alpes-de-Haute-Provence présentent l'évolution la plus forte, mais celle-ci est de 20 % contre 54 % en 2021. Dans les Hautes-Alpes, le taux de croissance annuel est de 9 % en 2022 contre 43 % l'année précédente. En parallèle, dans des zones plus denses comme les Bouches-du-Rhône et le Var le nombre de permis reste inférieur à celui de la fin 2019 (respectivement -10,2 % et -7,7 %).

Les autorisations de constructions de locaux non résidentiels ralentissent également. Les surfaces de plancher autorisées n'augmentent que de 5 % dans la région, alors que la hausse avait été de 32 % en 2021. La situation est similaire dans le reste de la France, où la hausse des surfaces autorisées est également de 5 % sur la dernière année. Malgré ce ralentissement, les surfaces autorisées en Provence-Alpes-Côte d'Azur ont dépassé le pic de 2019 de 3 %, tandis qu'en France elles restent sous leur niveau d'avant-crise.

Figure 1 – Évolution de la construction de logements



Champ : logements individuels, collectifs et en résidence.

Source : SDES, Sit@del2.

Figure 2 – Construction autorisée de logements par département

(en %)

Zonage	Logements en 2022 (nombre)	Évolution 2021 - 2022 (%)	Évolution 2019 - 2022 (%)	Évolution annuelle moyenne 2016 - 2021 ¹ (%)
Alpes-de-Haute-Provence	1 500	19,5	69,1	5,9
Hautes-Alpes	2 000	8,5	36,6	5,0
Alpes-Maritimes	7 000	10,0	-6,3	-6,9
Bouches-du-Rhône	12 200	1,0	-10,2	-7,1
Var	9 300	7,7	-7,7	-4,3
Vaucluse	4 600	13,2	14,9	0,8
Provence-Alpes-Côte d'Azur	36 600	6,9	-2,2	-4,7
France hors Mayotte	483 300	3,1	7,1	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 brutes provisoires arrondies à la centaine en date réelle. 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, Sit@del2.

Les mises en chantier reculent

Durant l'année 2022, 27 900 **logements ont été commencés** en Provence-Alpes-Côte d'Azur (**figure 3**). Le nombre de mises en chantier a d'abord augmenté sur le premier trimestre, puis a diminué par la suite. Au global, les mises en chantier sont en recul par rapport à 2021 (-3,5 %), mais aussi par rapport à 2020 et encore plus par rapport à l'avant-crise (-15,8 %). Le recul sur un an est plus marqué au niveau national (-5,0 %). Ainsi, le nombre de logements commencés en France est également redescendu en dessous du niveau de 2019. La pénurie de matériaux, qui conduit à l'allongement des délais de construction et une hausse des coûts de production, contribue à cette baisse.

Dans les Hautes-Alpes, le Var et le Vaucluse, le nombre de mises en chantier a diminué par rapport à 2021. En particulier dans les Hautes-Alpes, qui était le seul département à avoir rattrapé le niveau de 2019, les mises en chantier ont diminué de 14 % en 2022 et sont repassées en dessous du niveau d'avant-crise. Grâce à une très forte croissance en 2022, seules les Alpes-de-Haute-Provence dépassent leur niveau de 2019 (+5 %). En revanche, dans le Var, les Alpes-Maritime et le Vaucluse, les mises en chantier sont très en deçà de 2019 (de -26 % à -16 %).

Figure 3 – Logements commencés par département

(en %)

Zonage	Logements en 2022 (nombre)	Évolution 2021 - 2022 (%)	Évolution 2019 - 2022 (%)	Évolution annuelle moyenne 2016 - 2021 ¹ (%)
Alpes-de-Haute-Provence	1 000	55,7	5,2	-0,5
Hautes-Alpes	1 100	-13,8	-7,4	10,7
Alpes-Maritimes	5 200	4,2	-23,4	-4,1
Bouches-du-Rhône	10 700	1,4	-4,8	-4,7
Var	6 800	-12,9	-26,2	-1,3
Vaucluse	3 100	-13,9	-16,9	0,9
Provence-Alpes-Côte d'Azur	27 900	-3,5	-15,8	-2,5
France hors Mayotte	371 600	-5,0	-4,2	1,1

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 brutes provisoires arrondies à la centaine en date réelle. 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, Sit@del2.

Avertissement sur la commercialisation de logements neufs

Les données diffusées sur la commercialisation des logements neufs incluent désormais les logements neufs rénovés et réhabilités, c'est-à-dire issus de la construction sur existant. Cela permet une meilleure représentativité du marché du logement neuf. En 2022, au niveau national, ces logements représentent 9 % des logements neufs commercialisés auprès des particuliers.

Le marché du logement dégradé par un contexte global incertain

Le marché du logement neuf subit un double choc : un recul de l'offre et une dégradation de la demande. Du côté de l'offre, les promoteurs font face aux conséquences macro-économiques des crises sanitaire et géopolitique, qui entraînent des ruptures dans les chaînes d'approvisionnement, une pénurie de matériaux et une inflation galopante des coûts de construction et d'acquisition du foncier. À cela s'ajoutent des nouveautés réglementaires, comme la stratégie de **zéro artificialisation nette**, qui auront à long terme des effets sur la délivrance de permis de construire.

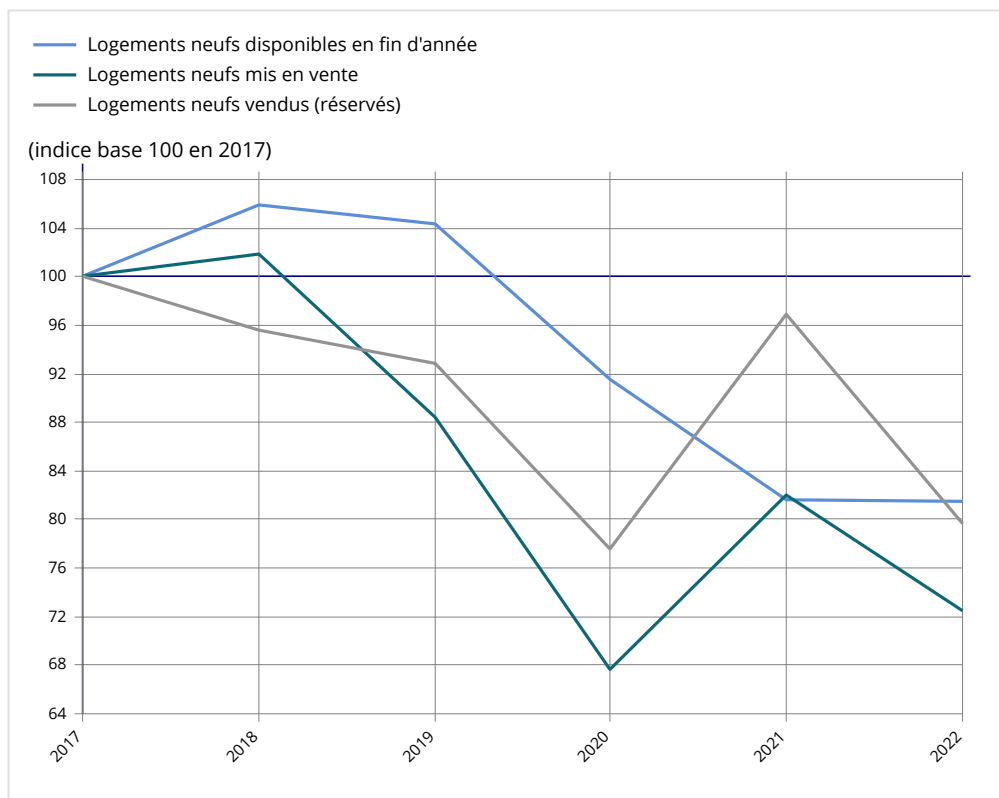
La demande est quant à elle contrainte par une baisse du pouvoir d'achat immobilier des ménages causée par l'inflation et le resserrement des taux ainsi que par une hausse importante des prix de commercialisation (en 2022, le prix moyen au m² est de 16 % supérieur à son niveau moyen 2017-2019).

En Provence-Alpes-Côte d'Azur, les réservations ont ainsi fortement décliné en 2022 : 11 200 réservations de particuliers ont été enregistrées par les promoteurs immobiliers de la région cette année, soit une perte nette de 2 400 réservations en un an (-18 %) (**figure 4**). La chute de la demande en logements neufs n'est pas spécifique à la région, puisque les réservations régressent de 15 % en moyenne en France métropolitaine.

En parallèle, 9 315 nouveaux logements ont été mis en vente en 2022 dans la région, un volume en baisse de 12 % sur un an et de 25 % par rapport à la moyenne annuelle d'avant-crise. C'est même le plus petit volume annuel enregistré depuis 2005. La chute de la commercialisation des logements neufs s'observe sur l'ensemble du territoire national (-6 % de logements mis en vente en moyenne sur le pays entre 2021 et 2022).

L'encours de logements neufs disponible à la vente reste quant à lui faible (10 280 logements disponibles immédiatement à fin décembre 2022, soit une diminution du stock de 22 % par rapport à fin 2019). La demande en berne ne pousse donc pas les promoteurs à reconstituer les stocks.

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



Notes : données brutes. Le champ intègre désormais les logements neufs issus de la construction sur existant. Ces données sont disponibles uniquement depuis 2017.

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

Source : SDES, enquête ECLN.

Une vague de désistements s'ajoute au recul des ventes

Le recul des réservations se traduit également par une augmentation des désistements : 18 % des réservations de particuliers enregistrées cette année en Provence-Alpes-Côte d'Azur ont été annulées, un taux qui progresse de trois points en un an. Le refus de crédit de la part des banques et/ou un arbitrage des dépenses plus contraint peut en effet conduire les ménages à reporter voire abandonner leurs projets immobiliers.

Cette augmentation des désistements trouve un écho sur l'ensemble du pays, où le taux d'annulation atteint 16 % en 2022, en progression de 4 points sur un an.

La vente en bloc soutient le marché depuis la crise Covid

En 2022, 5 200 logements ont été réservés **en bloc** en Provence-Alpes-Côte d'Azur. C'est 15 % de plus qu'en moyenne avant-crise. Globalement, depuis la crise sanitaire, la vente en bloc soutient plus fortement le marché régional, puisqu'elle représente en 2021-2022 près de la moitié des logements réservés, contre tout juste un tiers avant crise.

Un marché hétérogène selon les territoires

L'état du marché du logement neuf ne suit pas les mêmes tendances dans tous les départements de Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Dans les départements alpins et le Vaucluse, le marché a été très dynamique en sortie de crise sanitaire et affiche depuis 2021 des volumes de commercialisations et de réservations supérieurs à leurs niveaux d'avant-crise : les commercialisations bondissent ainsi de 31 % en moyenne dans les Alpes-de-Haute-Provence et les Hautes-Alpes et de 42 % dans le Vaucluse entre la période 2017-2019 et 2022, alors que les réservations progressent respectivement de 3 % et 64 % sur la même période.

Dans les Alpes-Maritimes, la commercialisation de **logements individuels** a fortement progressé en 2022 (+13 % de logements individuels mis en vente par rapport à 2021 et +80 % par rapport à la période 2017-2019) mais cela ne suffit pas à maintenir un niveau satisfaisant (pour l'ensemble des logements, les commercialisations s'affichent en repli de 8 % et les réservations de 22 % en 2022 par rapport à la moyenne annuelle pré-covid).

Dans les Bouches-du-Rhône et le Var, le marché s'essouffle en revanche clairement (-39 % de logements neufs mis en vente et -21 % de logements neufs réservés en 2022 par rapport à la moyenne annuelle avant-crise).

Publication rédigée par : Cecile Bour (Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement), Amaria Abdallah Berrabah, Jeremy Fischer (Cellule Économique Régionale de la Construction)

Sources

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

Sit@del2

Définitions

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.

Démarche zéro artificialisation nette :

la démarche zéro artificialisation nette consacrée en 2018 par le Plan biodiversité fixe pour 2030 un objectif de réduction de 50 % du rythme d'artificialisation et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de 100 % à l'horizon 2050 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020.

Vente en bloc :

la vente en bloc désigne l'acquisition d'un immeuble entier ou d'un programme immobilier entier par un seul acquéreur. La vente en bloc est souvent effectuée au profit de gros investisseurs privés, elle peut également l'être, dans des cas plus rares, au profit d'un particulier. L'acheteur de cet ensemble immobilier pourra ensuite choisir de conserver les différents logements ou bureaux acquis ou décider de revendre les lots séparément dans ce que l'on appellera une vente à la découpe.

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.

À la date de réalisation de cette publication, les données consolidées en date réelle ne sont pas disponibles ; les données en date de prise en compte ont donc été privilégiées.

Pour en savoir plus

- > (1) Site de la **Cellule économique régionale de la construction** [🔗](#).
- > (2) Site de la **Dreal Provence-Alpes-Côte d'Azur** [🔗](#).
- > (3) Banque de France, « **Le crédit à l'habitat** [🔗](#) », mai 2023.
- > (4) L'Observatoire Crédit Logement / CSA, « **La barre des 3 % franchie en mars pour le taux moyen** [🔗](#) », publication trimestrielle, T1 2023.
- > (5) Ministère chargé du logement, « **Pacte national pour la relance de la construction durable** [🔗](#) », novembre 2020.

Sources

Ministère de la Transition écologique (MTE) [🔗](#)
Sit@del2

Définitions

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.

Démarche zéro artificialisation nette :

la démarche zéro artificialisation nette consacrée en 2018 par le Plan biodiversité fixe pour 2030 un objectif de réduction de 50 % du rythme d'artificialisation et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de 100 % à l'horizon 2050 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020.

Vente en bloc :

la vente en bloc désigne l'acquisition d'un immeuble entier ou d'un programme immobilier entier par un seul acquéreur. La vente en bloc est souvent effectuée au profit de gros investisseurs privés, elle peut également l'être, dans des cas plus rares, au profit d'un particulier. L'acheteur de cet ensemble immobilier pourra ensuite choisir de conserver les différents logements ou bureaux acquis ou décider de revendre les lots séparément dans ce que l'on appellera une vente à la découpe.

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.

À la date de réalisation de cette publication, les données consolidées en date réelle ne sont pas disponibles ; les données en date de prise en compte ont donc été privilégiées.