

Insee Conjoncture Provence-Alpes-Côte d'Azur · Juin 2022 · n° 39



En 2021, l'activité mondiale est toujours perturbée par la crise sanitaire liée à l'épidémie de Covid-19. En Europe, la reprise économique amorcée fin 2020 se poursuit en 2021, malgré les incertitudes et les variants successifs. En France, le PIB rebondit fortement à la fin du printemps et l'activité dépasse son niveau d'avant-crise en seconde moitié d'année.

L'économie de Provence-Alpes-Côte d'Azur, très exposée, reste en retrait en début d'année, mais bénéficie d'une reprise plus vigoureuse au second semestre, qui lui permet de dépasser les niveaux d'activité de 2019. L'emploi a résisté au plus fort de la crise, bénéficiant massivement de l'activité partielle au moins jusqu'au printemps. Il a ensuite progressé, davantage que l'activité économique et mieux que dans la plupart des autres régions. Le taux de chômage est au plus bas. Les créations d'entreprises reprennent leur progression et les défaillances restent peu nombreuses, les entreprises étant toujours soutenues par les mesures d'urgence comme les prêts garantis par l'État.

Malgré le rebond global, des difficultés demeurent. La fréquentation touristique souffre toujours de l'absence de la clientèle étrangère et le transport de passagers reste en retrait par rapport à l'avant-crise. Dans la construction neuve, l'activité ne comble que partiellement son retard. L'agriculture pâtit de conditions climatiques défavorables et d'une hausse des coûts de production. Les conséquences sociales de la crise sanitaire sont moins perceptibles, avec la baisse du recours au revenu de solidarité active qui retrouve un niveau proche de celui de l'avant-crise.

Ce bilan économique fait partie des 17 bilans économiques régionaux 2021 publiés par l'Insee.
[Retrouvez les bilans des autres régions ici.](#)

Construction - L'activité repart en 2021, mais reste en retrait par rapport à l'avant-crise

Bilan économique 2021

Bruno Deruaz (Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement), Carine Pekic (Cellule économique régionale de la construction)

En 2021, la construction de logements neufs rebondit de 2 % en Provence-Alpes-Côte d'Azur, après la forte baisse de 2020. Malgré ce rebond, l'activité reste à un niveau inférieur à celui d'avant-crise sanitaire. La reprise est toutefois plus nette dans les départements alpins que sur le littoral.

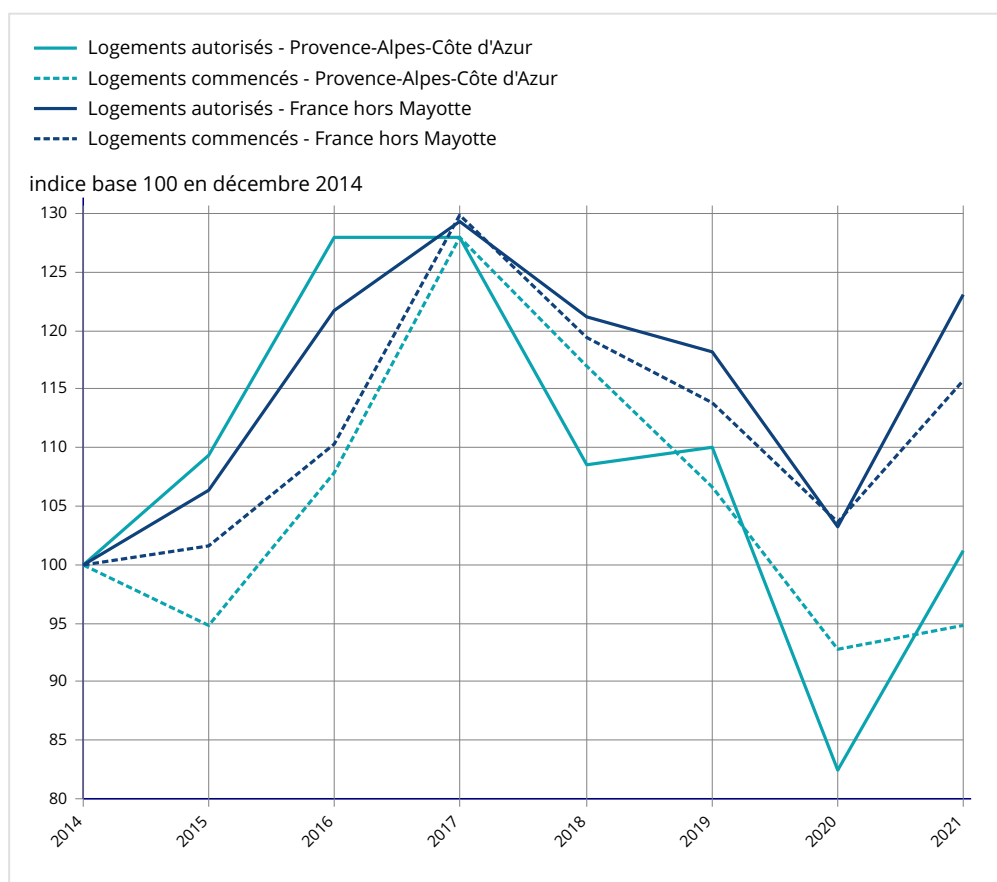
Le nombre de logements neufs mis en vente se redresse également en 2021. Face à une forte demande, le stock de logements disponibles à la vente diminue, tirant les prix vers le haut.

Le rebond des permis de construire après la crise ne suffit pas à revenir à la situation de 2019

En 2021, le nombre d'autorisations de construction de logements – ou permis de construire – augmente de 23 % en Provence-Alpes-Côte d'Azur par rapport à 2020 (**figure 1**). La hausse est un peu plus forte qu'au niveau national (+19 %).

Ce rebond, après une année 2020 obérée par la crise sanitaire, ne permet pas de revenir aux niveaux d'avant-crise dans la région (-8 % par rapport à 2019). Seulement 34 400 logements ont fait l'objet d'un permis de construire : si l'on excepte l'année 2020, il faut remonter à 2014 pour trouver un niveau aussi bas des autorisations. À l'inverse, en France (hors Mayotte), le nombre d'autorisations est supérieur de 4 % à celui de 2019.

Figure 1 – Évolution de la construction de logements



Note : données estimées provisoires arrondies à la centaine en date réelle.

Champ : logements individuels, collectifs et en résidence.

Source : SDES, Sit@del2.

Sur un an, la hausse des autorisations de logements s'observe dans tous les départements de la région (**figure 2**). Elle est de l'ordre de 20 % à 25 % dans les départements du littoral, qui concentrent près de 80 % des permis. Elle s'accroît plus fortement encore dans les départements alpins (43 % et 54 %), bien au-dessus du niveau d'avant-crise. En Vaucluse, moins touché en 2020, le rebond est plus faible (+6 %) mais suffit à dépasser le niveau de 2019.

Figure 2 – Construction autorisée de logements par département

en %

Zonage	Logements en 2021 (nombre)	Évolution 2021/2019 (%)	Évolution 2021/2020 (%)	Évolution annuelle moyenne 2019/2014 ¹ (%)
Alpes-de-Haute-Provence	1 100	34,3	53,6	0,0
Hautes-Alpes	1 900	29,3	42,6	12,6
Alpes-Maritimes	6 300	-14,8	21,3	1,7
Bouches-du-Rhône	12 100	-10,6	24,8	0,1
Var	8 800	-12,8	23,8	4,2
Vaucluse	4 100	1,5	6,4	1,2
Provence-Alpes-Côte d'Azur	34 300	-8,1	23,0	1,9
France hors Mayotte	469 100	4,1	19,2	3,4

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 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 autorisations de construction de locaux non résidentiels rebondissent également. Les surfaces de plancher autorisées progressent de 32 % en 2021 (**figure 3**), contre +11 % pour la France. Avec ce regain, les surfaces autorisées sont repassées au-dessus de leur niveau des années 2014-2019, mais demeurent inférieures de 10 % au pic de 2019 (**figure 4**).

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

en %

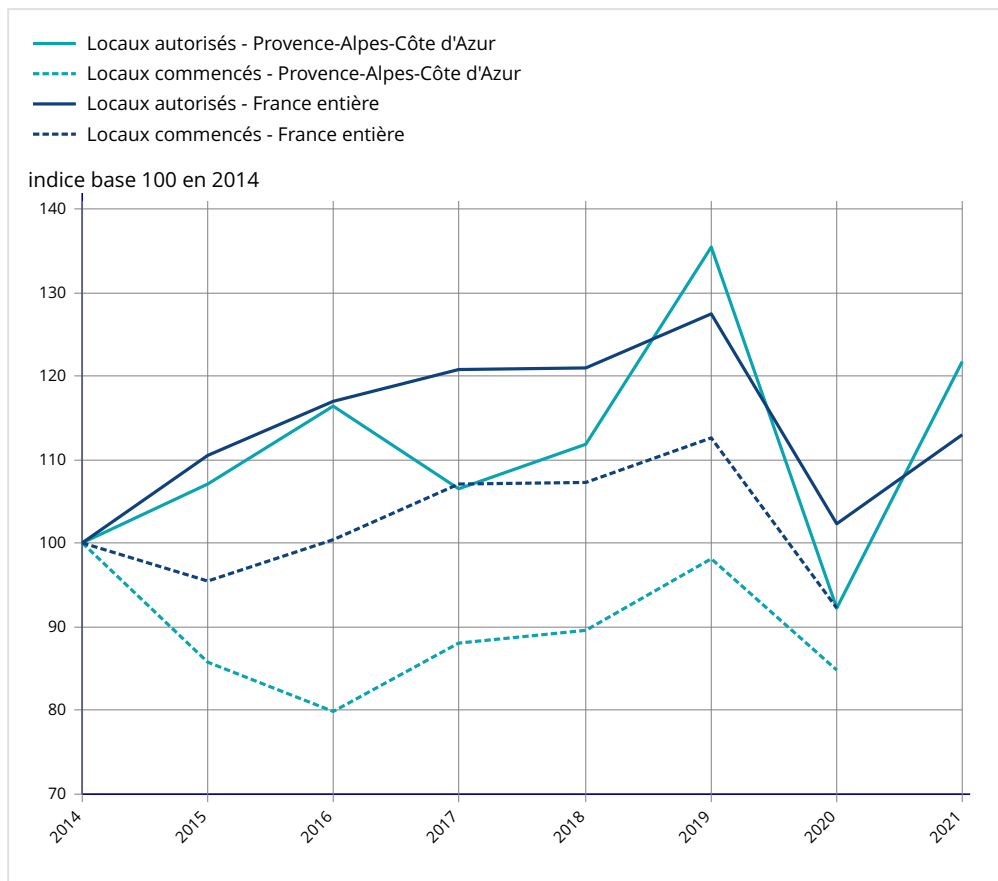
Secteurs	Provence-Alpes-Côte d'Azur				France entière		
	Surfaces autorisées en 2021 (milliers de m ²)	Évolution 2021/2019	Évolution 2021/2020	Évolution annuelle moyenne 2019/2014 ¹	Évolution 2021/2019	Évolution 2021/2020	Évolution annuelle moyenne 2019/2014 ¹
Artisanat	81	8,8	13,5	-0,8	8,1	16,8	5,5
Bureaux	373	0,8	63,9	7,8	-20,7	2,4	9,7
Commerce	212	-4,2	-2,6	-11,2	-14,6	6,3	0,1
Entrepôt	557	-30,0	21,8	17,1	-5,5	35,5	14,3
Exploitation agricole ou forestière	576	-1,3	38,9	9,0	-16,4	-3,0	0,2
Hébergement hôtelier	82	-31,0	21,6	13,7	-28,2	-18,7	10,9
Industrie	110	-24,0	69,3	4,8	2,9	22,9	5,2
Service public ou d'intérêt collectif	406	13,1	37,3	2,4	-12,2	7,5	1,8
Ensemble	2 398	-10,2	31,9	6,3	-11,3	10,5	5,0

¹ : évolution qui aurait été observée pour la construction autorisée de locaux non résidentiels, pour chaque année de la période considérée, en supposant une évolution identique chaque année.

Note : données brutes provisoires en date réelle.

Source : SDES, Sit@del2, estimations au 30 avril 2022.

Figure 4 – Évolution de la construction de locaux non résidentiels



Note : données brutes provisoires en date réelle.

Source : SDES, Sit@del2, estimations au 30 avril 2022.

Le faible niveau des autorisations au plus fort de la crise sanitaire pèse sur la reprise des constructions

En 2021, la reprise des constructions de logements est limitée dans la région, conséquence du faible nombre d'autorisations en 2020, au plus fort de la crise sanitaire. Sur l'ensemble de l'année, 29 100 logements ont été mis en chantier en Provence-Alpes-Côte d'Azur, soit 3 % de plus qu'en 2020 (**figure 5**). Dans le même temps, la hausse est bien plus dynamique au niveau national (+12 %). Les mises en chantier de logements ont fortement augmenté au premier semestre avant de retomber à l'été. Malgré un rebond en septembre et octobre, elles se replient en fin d'année et ne retrouvent pas le niveau d'avant-crise sanitaire (3 400 logements commencés de moins qu'en 2019).

Comme pour les autorisations, les mises en chantier se redressent plus nettement dans les départements alpins qu'ailleurs dans la région.

Cette hausse est particulièrement significative dans les Hautes-Alpes, seul département pour lequel les mises en chantier sont plus nombreuses en 2021 qu'en 2019. Pour les Alpes-de-Haute-Provence, la hausse de 2021 ne suffit pas à compenser la baisse de 2020 ; les constructions y ont baissé de 34 % sur deux ans. Dans les Alpes-Maritimes, le nombre de logements commencés continue de baisser en 2021.

Figure 5 – Logements commencés par département

en %

Zonage	Logements en 2021 (nombre)	Évolution 2021/2019 (%)	Évolution 2021/2020 (%)	Évolution annuelle moyenne 2019/2014 ¹ (%)
Alpes-de-Haute-Provence	600	-33,6	20,7	1,0
Hautes-Alpes	1 300	9,5	43,3	6,3
Alpes-Maritimes	5 000	-18,9	-12,2	1,2
Bouches-du-Rhône	10 800	-6,7	5,0	-1,3
Var	7 900	-12,1	5,2	4,1
Vaucluse	3 500	-8,0	1,9	2,2
Provence-Alpes-Côte d'Azur	29 100	-10,8	2,7	1,2
France hors Mayotte	391 900	1,8	11,9	2,6

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 données non arrondies. En raison des arrondis, des totaux peuvent légèrement différer de la somme des éléments qui les composent.

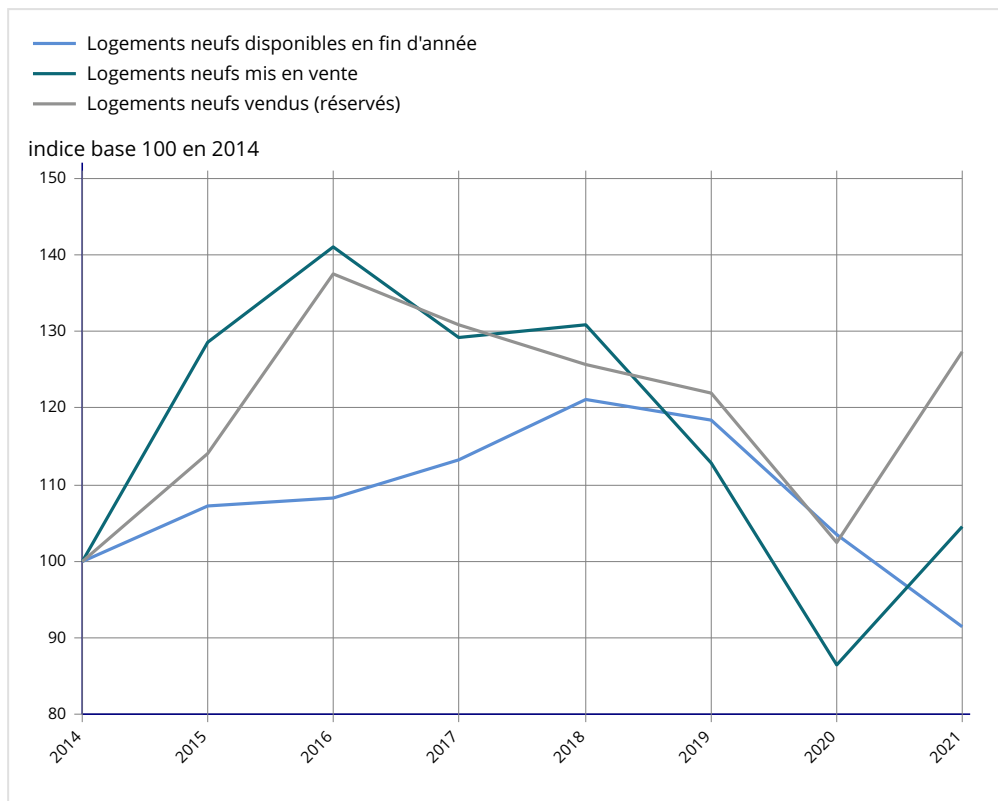
Source : SDES, Sit@del2.

Rebond significatif des mises en vente

En 2021, 9 859 nouveaux logements ont été mis en vente en Provence-Alpes-Côte d'Azur, en hausse de +19 % par rapport à 2020 (+17 % au niveau national). Le rebond est significatif mais ne suffit pas à rattraper le niveau d'avant-crise sanitaire (-9 % par rapport à 2019, **figure 6**). La situation est toutefois un peu moins défavorable qu'au niveau national (-12 % sur deux ans). L'offre de logements neufs reste à un niveau très bas, comparable à celui de la crise de 2008-2009, loin de la moyenne de la période 2015-2018.

Cette tendance est largement imputable au logement collectif (appartement en immeuble neuf), qui représente neuf offres sur dix. Par ailleurs, les mises en ventes de logements individuels groupés n'ont cessé de progresser depuis le déclenchement de la crise sanitaire (+45 % de maisons neuves mises en vente entre 2020 et 2021 après +6 % entre 2019 et 2020).

Figure 6 – Évolution de la commercialisation de logements neufs - Provence-Alpes-Côte d'Azur



Note : données 2021 redressées pour les logements neufs disponibles et mis en vente.

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

Source : SDES, enquête ECLN.

Le stock de logements disponibles en très forte baisse

Les réservations de logements neufs progressent de 24 % en 2021, plus rapidement qu'en moyenne nationale (+15 %). Avec 13 130 logements réservés dans la région, elles dépassent leur niveau de 2019 (+4 %) et s'établissent à des hauteurs inédites depuis 2017. Cette reprise peut en partie s'expliquer par un rattrapage des réservations « perdues » lors du confinement du printemps 2020.

Le faible renouvellement de l'offre dans le neuf, conjugué à une forte demande de réservations, entraîne mécaniquement une diminution du stock de logements disponibles. Fin 2021, le stock de logements disponibles est à son plus bas niveau depuis 2012, inférieur de 13 % à son niveau de fin 2020 et de 25 % à celui de fin 2019.

Les prix en hausse sur le marché des maisons et appartement

Sur le marché collectif, les réservations de logements neufs ont augmenté de 23 % en 2021 après un recul de 17 % en 2020 (**figure 7**). Si les volumes ont été fortement pénalisés par la crise sanitaire, les prix ont continué de progresser. Le prix moyen d'un appartement réservé s'élève à 4 765 euros/m² en 2021, un niveau encore jamais atteint dans la région, en hausse de 5,7 % sur deux ans.

Sur le marché des maisons individuelles groupées, les réservations bondissent de 44 % en un an. La crise sanitaire ayant peu limité les ventes pour ce type de biens en 2020 (-4 % seulement), le nombre de transactions se hisse à un des niveaux les plus élevés des dix dernières années (900 maisons réservées). L'augmentation des prix s'est accélérée sur la période : +20 % en 2021 après +6 % en 2020. Une maison neuve se vend désormais 383 384 euros en moyenne en Provence-Alpes-Côte d'Azur, soit 16 % plus cher que dans l'ensemble des régions de France métropolitaine.

Figure 7 – Ventes des maisons et des appartements neufs

en %

Type de logement	Provence-Alpes-Côte d'Azur				France métropolitaine			
	En 2021 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2021/2019	Évolution 2021/2020	Évolution annuelle moyenne 2019/2014 ²	En 2021 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2021/2019	Évolution 2021/2020	Évolution annuelle moyenne 2019/2014 ²
Maisons neuves								
Nombre de ventes ¹	899	38,7	44,3	-3,1	7 583	-13,7	8,0	4,0
Prix moyen par maison	383 384	27,3	20,4	1,3	329 942	18,6	12,9	2,0
Appartements neufs								
Nombre de ventes ¹	12 231	2,4	23,1	4,6	109 131	-10,8	15,5	10,1
Prix moyen au m ²	4 765	5,7	2,1	2,4	4 420	4,0	2,5	2,1

¹ : réservations avec dépôt d'arrhes.

² : évolution qui aurait été observée pour les ventes des maisons et des appartements neufs, pour chaque année de la période considérée, en supposant une évolution identique chaque année.

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

Source : SDES, enquête ECLN.

Publication rédigée par : Bruno Deruaz (Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement), Carine Pekic (Cellule économique régionale de la construction)

Sources

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

Sit@del2

Définitions

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

- > Site de la **Cellule économique régionale de la construction** [↗](#)
- > Site de la **Dreal Provence-Alpes-Côte d'Azur** [↗](#)

Sources

Ministère de la Transition écologique (MTE) 

Sit@del2

Définitions

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.