

# CONSTRUCTION NEUVE

## L'activité s'essouffle en 2008

En France métropolitaine, l'année 2008 est marquée par un repli sensible de l'activité dans la construction neuve après trois années exceptionnelles. Les mises en chantier de logements neufs diminuent de 16 % par rapport à 2007. Avec 358 000 logements commencés en 2008 contre plus de 400 000 les trois années précédentes, elles retrouvent leur niveau de 2004. La surface des locaux non résidentiels mise en chantier recule également en 2008 (-19 %) pour la seconde année consécutive.

 **Niveau élevé des logements mis en chantier mais en repli pour la seconde année consécutive**

En Champagne-Ardenne<sup>(1)</sup>, 5 750 logements ont été mis en chantier en 2008, en baisse de 3 % pour la deuxième année consécutive. Cette diminution est la plus faible comparée aux autres régions métropolitaines. Sur les deux dernières années, le nombre de logements commencés recule de 6,5 % dans la région contre une baisse de 16 % au niveau national pour la seule année 2008. Bien qu'en réduction, le nombre de logements commencés reste à un haut niveau.

Le repli concerne les Ardennes, la Marne et la Haute-Marne. En revanche, dans l'Aube, le nombre de logements commencés progresse en 2008, constituant pour ce département un record des mises en chantier de logements. Dans les trois autres départements, le point haut a été observé en 2005 ou en 2006.

Cette baisse ne touche en Champagne-Ardenne que les logements individuels dont les 3 930 mises en chantier diminuent de 7,5 % en 2008 après 1,1 % en 2007. Le recul, observé dès le début de l'année 2007, après une année 2006 record, s'est accentué en fin d'année 2008. Cumulés sur deux ans, le nombre de logements individuels mis en chantier chute de 8,5 % contre 14,3 % au niveau national. Malgré ce repli, le niveau reste élevé. Les trois quarts de ces maisons individuelles sont le fait de particuliers pour leur occupation personnelle. La construction individuelle reste un mode privilégié d'accès à la propriété pour les ménages toujours favorisé par le prêt à taux zéro, la disponibilité d'espace et un prix du foncier moins élevé dans la région. En 2007, les particuliers ont acheté les terrains constructibles en moyenne 35 euros le m<sup>2</sup>(2), contre 51 euros au niveau national, ce qui situe la Champagne-Ardenne parmi les huit régions au prix moyen par m<sup>2</sup> le moins élevé.

<sup>(1)</sup> sans la ville de Troyes. En 2006 et 2007, les données sur les permis de construire concernant la ville de Troyes n'ont pas pu être complètement intégrées dans Sítadel. Par conséquent, l'ensemble des données présentées ici porte sur la Champagne-Ardenne sans la ville de Troyes. Entre 2000 et 2005, Troyes représente en moyenne 2,3 % des logements mis en chantier en Champagne-Ardenne (0,6 % pour l'individuel et 7,3 % pour le collectif) et 1,2 % des surfaces mises en chantier en Champagne-Ardenne.

<sup>(2)</sup> ces données sont issues de l'enquête prix des terrains à bâtir menée en 2007 par le ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire.

### Logements neufs mis en chantier

Unité : nombre	2004	2005	2006	2007	2008
Ardennes	992	1 000	1 004	1 003	903
Aube <sup>(1)</sup>	1 344	1 307	1 316	1 318	1 687
Marne	2 058	2 700	3 045	2 950	2 592
Haute-Marne	670	870	782	676	564
Champagne-Ardenne <sup>(1)</sup>	5 064	5 877	6 147	5 947	5 746
dont logements collectifs	1 196	1 676	1 909	1 568	1 815

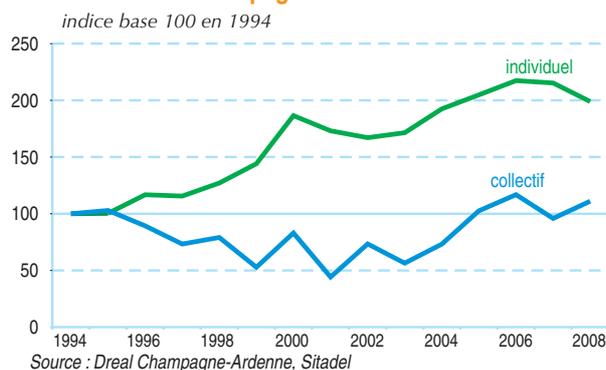
Source : Dreal Champagne-Ardenne, Sítadel en date de prise en compte

Avec 1 820 appartements mis en chantier en 2008, le nombre de logements collectifs commencés progresse de 15,8 % après s'être sensiblement replié en 2007 et s'établit à un niveau élevé. Cette nouvelle offre de logements collectifs se situe dans les principales agglomérations de la région. Reims regroupe 38,8 % des appartements commencés en 2008 et Châlons-en-Champagne 8,8 %. Au total, la Marne concentre 65,4 % des logements collectifs mis en chantier dans la région (hors Troyes).

 **Des perspectives d'activité dans le logement neuf mal orientées**

Les autorisations de construire, indicateur de l'activité de construction neuve pour les mois à venir, baissent de 25 % en 2008, davantage qu'au niveau national (-17 %). Le nombre de logements autorisés diminue depuis 2007 et ce repli s'est amplifié au cours de l'année 2008. Seulement 3 450 logements individuels ont été autorisés en 2008 : c'est le plus bas niveau observé dans la région au cours des années 2000. Malgré une baisse de 21 %, le nombre de logements collectifs autorisés reste élevé.

### Évolution du nombre de logements mis en chantier en Champagne-Ardenne<sup>(1)</sup>



Pour faire face à ce repli important, dans un contexte de crise financière et économique, l'État a mis en place ou a renforcé des dispositifs d'aide à l'accession à la propriété dans le cadre du plan de relance, comme par exemple le doublement du prêt à taux zéro dans le neuf, ou de soutien à l'investissement locatif avec la mise en place de nouveaux avantages fiscaux (dispositif Scellier). Il est encore trop tôt pour mesurer l'impact de ces dispositifs sur les volumes de construction neuve.

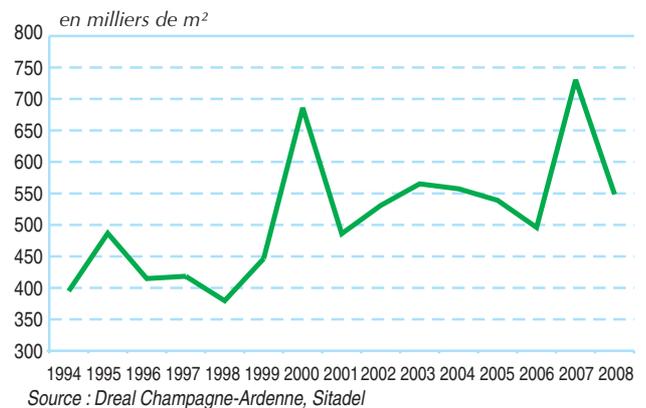
### Non résidentiel : repli sensible des surfaces mises en chantier

Avec 550 000 m<sup>2</sup>, la surface de locaux<sup>(3)</sup> mis en chantier en 2008 recule de 25 % en Champagne-Ardenne. Après avoir atteint un niveau très élevé en 2007, elle revient à une superficie proche des années 2004 et 2006. Cette baisse touche les quatre départements de la région.

Le repli est particulièrement sensible pour les bâtiments industriels après une année 2007 exceptionnelle. Les surfaces mises en chantier en 2008 en équipements collectifs d'enseignement, de culture et de loisir diminuent également. Les projets d'équipement des communes sont habituellement moins nombreux l'année d'élections municipales, ainsi que l'année qui les précède et celle qui les suit. Cette baisse est habituellement observée l'année d'élections municipales, les projets d'équipement des communes étant moins nombreux au cours des années proches des élections.

A l'inverse, pour les locaux de stockage non agricole, la surface mise en chantier progresse fortement en 2008 et atteint un niveau élevé. Les surfaces mises en chantier augmentent également dans le commerce, les bureaux et les équipements collectifs de santé. Pour ces derniers, la progression des surfaces mises en chantier est à relier au volet financement des investissements

### Surfaces de locaux non résidentiels mis en Chantier en Champagne-Ardenne



hospitaliers des deux plans quinquennaux successifs, « hôpital 2007 » et « hôpital 2012 ». Dans ce secteur, les surfaces mises en chantier devraient continuer de progresser suite à l'autorisation en août 2008 du permis de construire du centre hospitalier universitaire (CHU) de Reims pour une surface de 144 972 m<sup>2</sup>. Indicateur de l'activité à venir, les surfaces de locaux autorisés en 2008 sont en progression de 13,2 %, soutenues par plusieurs gros projets dont celui du CHU. ■

Valérie GUERLAND  
Dreal Champagne-Ardenne

### Locaux neufs mis en chantier autres qu'habitations

Unité : millier de m <sup>2</sup>	2005	2006	2007	2008	Poids des secteurs en 2008 (en %)
Bâtiments industriels	181,3	193,0	302,8	122,0	22,3
Stockage non-agricole	41,9	44,5	118,9	75,7	13,8
Commerces	99,3	103,3	88,0	111,0	20,2
Bureaux	34,6	50,8	64,2	70,6	12,9
Culture	43,8	38,8	41,1	23,5	4,3
Enseignement	49,1	35,8	30,2	23,8	4,3
Santé	54,1	69,3	33,0	85,9	15,7
Divers	30,5	17,6	52,1	35,7	6,5
<b>Total (hors locaux agricoles)</b>	<b>534,5</b>	<b>553,1</b>	<b>730,4</b>	<b>548,3</b>	<b>100,0</b>

Source : Dreal Champagne-Ardenne, Sitadel en date de prise en compte

<sup>(3)</sup> hors locaux agricoles. La notion de locaux agricoles n'est plus appréhendée en tant que telle dans les nouveaux formulaires de permis de construire mis en place lors de la réforme du droit des sols au 1<sup>er</sup> octobre 2007.