

La construction de logements résiste mais la demande s'essouffle

Pour la deuxième année consécutive, la construction neuve de logements et de locaux progresse modérément en 2008. Elle demeure soutenue par le dynamisme de l'habitat collectif. A l'inverse, la construction de locaux et, dans une moindre mesure, le logement individuel marquent le pas. Signe de l'inflexion du marché immobilier, les logements construits s'écoulent plus difficilement.

L'activité de la construction neuve se maintient à un niveau élevé en 2008. Les surfaces autorisées en logements ordinaires et locaux enregistrent une hausse limitée à 0,2 % par rapport à 2007. Elles s'établissent à 664 600 m², soit 1 200 m² de plus que l'année précédente. Cette stabilisation traduit des mouvements opposés entre construction de logements et de locaux. En effet, la construction neuve de logements rebondit en 2008 (+ 14 % après - 0,1 % en 2007). A l'inverse, la construction neuve de locaux à usage autre qu'habitation recule sévèrement (- 39 %) après deux années à très haut niveau. Au total, le logement concentre 85 % des surfaces autorisées à la construction en 2008.

L'habitat collectif encore très dynamique

La construction neuve de logements ordinaires s'inscrit en hausse. Le nombre de permis de construire s'établit à 5 800, soit 14 % de plus qu'en 2007. Cette croissance reflète essentiellement le dynamisme de l'habitat collectif, qui représente deux-tiers des logements ordinaires en 2008, contre un quart en 2000. En effet, le logement collectif poursuit sa progression tant en termes de permis (3 800, soit + 24 %) que de surfaces (311 300 m², soit + 40 %). De même, le logement individuel groupé rebondit nettement après une année 2007 en demi-teinte. Ainsi, le nombre de permis de construire accordés pour ce type de logement augmente, passant de 380 en 2007 à 540 en 2008. Enfin, l'habitat individuel pur demeure nettement moins bien orienté que les autres formes de logement. Il enregistre une nouvelle baisse en 2008, tant en termes de permis que de surfaces (respectivement - 11 % et - 14 %). Le logement individuel pur ne représente

plus qu'une construction neuve sur quatre en 2008, contre deux sur trois en 2000.

Vive accélération en Corse-du-Sud

En Corse, la progression d'ensemble de la construction neuve de logements ordinaires masque à nouveau de fortes disparités départementales. Après avoir progressé en 2007, la Haute-Corse recule nettement en 2008 : avec 1 910 logements ordinaires autorisés, la baisse est de 37 %. Le volume d'activité y devient ainsi inférieur à celui de la Corse-du-Sud. Le nombre de permis de construire accordés en Haute-Corse pour les logements collectifs et les logements individuels purs sont en forte diminution (respectivement - 45 % et - 31 %). Seuls les logements individuels groupés échappent à ce mouvement défavorable et progressent de 4 %. Tous les bassins de vie du département sont affectés, notamment celui du Grand Bastia, qui concentre néanmoins 57 % des autorisations de logements ordinaires. Il devance toujours le bassin de Balagne, qui recule plus modérément en 2008.

En Corse-du-Sud, l'activité de la construction neuve de logements ordinaires, après avoir reculé en 2007, rebondit en 2008 avec 3 850 autorisations (contre 2 030 en 2007). Les autorisations relatives aux logements collectifs, au nombre de 2 680, sont 2,5 fois plus nombreuses que l'année précédente. Ces logements demeurent le type de construction privilégié en Corse-du-Sud. De même, les logements individuels groupés sont marqués par une nette progression par rapport à 2007. Enfin, les maisons individuelles (individuel pur) enregistrent une hausse plus modérée (890 autorisations, soit + 7 %). Au sein du Grand Ajaccio, le nombre de permis de construire

(2 510) a été quasiment multiplié par 4 par rapport à l'année précédente. En 2008, plus de 80 % des logements autorisés dans ce bassin de vie concernent l'habitat collectif.

La demande en logements marque le pas

Si l'activité de construction de logements reste robuste, leur commercialisation est nettement moins bien orientée. L'enquête sur la commercialisation des logements neufs, réalisée par la direction régionale de l'Équipement auprès des promoteurs immobiliers, montre que la demande fléchit nettement et que les prix se stabilisent. Ainsi, avec 1 400 logements neufs vendus, les ventes reculent de 25 % en 2008 (après + 21 % en 2007 et + 52 % en 2006). La baisse est plus modérée en Corse-du-Sud, mais la Haute-Corse concentre deux-tiers de ces ventes. La surface moyenne des logements vendus, qui passe de 58 m² à 60 m², est toujours plus élevée en Corse-du-Sud qu'en Haute-Corse. Après avoir progressé en 2007, les mises en vente diminuent également en 2008 (- 19 %). Enfin, le prix moyen au m², tous logements neufs confondus, est en léger repli de 4 % par rapport à 2007, signe de l'essoufflement du marché immobilier. Les prix pratiqués en Corse-du-Sud sont à nouveau sensiblement supérieurs à ceux de la Haute-Corse.

La construction de locaux en fort recul

Après une année 2007 en légère progression, les surfaces autorisées concernant les locaux à usage autre qu'habitation reculent nettement en 2008 (- 39 %). Il convient cependant de relativiser cette diminution. En effet, les locaux agricoles, en net repli, présentent une rupture de série, la notion de stockage agricole étant différente depuis la réforme des droits du sol du 1^{er} octobre 2007. Par ailleurs, les constructions à vocation commerciale et d'enseignement enregistrent une baisse marquée, après il est vrai une année 2007 exceptionnelle. Pour la deuxième année consécutive, les autorisations de construction diminuent s'agissant de locaux liés à l'hébergement (hôtels) et du secteur de la santé et du social. Les bâtiments industriels ou de

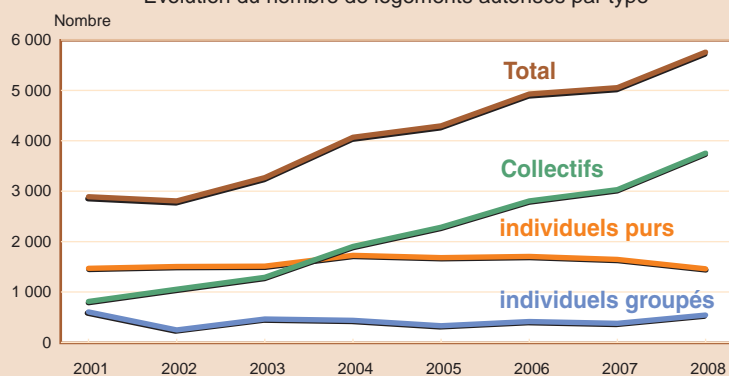
stockage n'enregistrent qu'un léger repli par rapport à 2007. Ils représentent ainsi plus des deux tiers des surfaces autorisées de locaux non résidentiels. Seules les autorisations concernant les bureaux progressent en 2008 par rapport l'année précédente.

Hervé BENETREAU

Au niveau national, le nombre de logements autorisés diminue pour la deuxième année consécutive (- 17 % en 2008 après - 5 % en 2007). Il demeure cependant à un niveau élevé, proche de celui enregistré fin 2004. Le logement collectif recule de 20 % et l'habitat individuel baisse de 16 %. Néanmoins, la diminution concernant le logement individuel est nettement moins marquée pour l'individuel groupé que sur le secteur de l'individuel pur (respectivement - 7 % et - 19 %). Seule la construction de logements en résidence progresse de 3 % par rapport à 2007. Par ailleurs, en 2008, les mises en chantier diminuent de 16 % et se situent à un niveau comparable à celui de 2004. Le recul des mises en chantier est également plus important s'agissant du logement collectif que de l'individuel. Les surfaces autorisées pour la construction de locaux non résidentiels baissent nettement par rapport à 2007 (- 22 %). Les mises en chantier diminuent également de 19 %. Enfin, le nombre de ventes chute de 38 % en 2008, après avoir atteint en 2007 un volume jamais observé depuis 1985.

L'habitat collectif dynamise la construction neuve de logements

Evolution du nombre de logements autorisés par type



Source : Direction régionale de l'équipement de Corse.

Définitions

Logement autorisé : logement avec cuisine pour lequel une demande de permis de construire a reçu un avis favorable.

Logement ordinaire : logement ni communautaire (cité U, foyer pour personnes âgées) ni d'hébergement (hôtel, motel&).

Type de construction d'un logement : permet de différencier l'individuel du collectif. On distingue :

- l'**individuel pur** : maison seule;
- l'**individuel groupé** : comporte plusieurs logements individuels dans un même permis, ou un seul logement couplé avec un local non d'habitation ;
- les **logements collectifs** : logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus.

Surfaces autorisées de locaux : surfaces à utilisation agricole, industrielle, de stockage, de commerces et bureaux, écoles, hôpitaux, etc.

Avertissement : il convient de bien distinguer la notion d'autorisation de construire commentée dans cet article de celle de construction car, outre les abandons, les délais de mise en chantier sont souvent importants.