

La construction de logements en perte de vitesse

Après deux années de hausse modérée, la construction de logements et de locaux diminue fortement en 2009. Cette baisse est due au net recul de la construction de logements, en particulier de l'habitat collectif. Elle touche essentiellement la Corse-du-Sud. Dans la région, en revanche, la construction de locaux rebondit, annulant la chute de 2008. Par ailleurs, les ventes de logements neufs se redressent, après une année 2008 particulièrement morose.

La crise économique n'a pas épargné l'activité de la construction qui recule nettement en 2009. Les surfaces autorisées en logements ordinaires et locaux diminuent de 16 % par rapport à 2008. Elles s'établissent à 575 700 m², soit 106 500 m² de moins que l'année précédente. Cette baisse d'ensemble masque toutefois de fortes disparités entre construction de logements et de locaux. En effet, la construction de logements marque le pas (- 28 % après + 16 % en 2008). A l'inverse, la construction neuve de locaux à usage autre qu'habitation progresse fortement, corrigeant une année 2008 en net recul (+ 53 % après - 38 % en 2008). En 2009 au total, le logement concentre 72 % des surfaces autorisées à la construction contre 85 % un an auparavant.

L'habitat collectif en fort recul

La construction neuve de logements ordinaires est ainsi en net repli. Le nombre de permis de construire s'établit à 4 300, soit 28 % de moins qu'en 2008. Cette baisse reflète essentiellement l'essoufflement de l'habitat collectif qui, pour la première fois sur la décennie, recule fortement tant en termes de permis (2 350, soit - 40 %) que de surfaces (182 200 m², soit - 44 %). Il ne représente plus que 55 % de la construction des logements ordinaires en 2009 (66 % en 2008). De même, l'habitat individuel pur enregistre une nouvelle diminution tant en terme de permis que de surfaces (respectivement - 15 % et - 16 %). Parmi les logements ordinaires, seul le logement individuel groupé poursuit sa progression. Le nombre de permis de construire accordés pour ce type de logements augmente de 23 %, passant de 550 à 680. Enfin, avec 420 logements, la construction de logements en résidence (résidences pour personnes âgées, pour étudiants, pour touristes...) progresse de 9 % par rapport à 2008.

Sur l'ensemble de l'année 2009, la construction nouvelle (bâtiment totalement nouveau), qui représente 93 % des logements, a reculé de 32 %. A l'inverse, la construction s'appuyant sur une partie existante (7 % des logements) a été multipliée par 2,4.

La construction de logements résiste en Haute-Corse

Cette baisse d'ensemble de la construction de logements cache de fortes disparités départementales. Après avoir progressé en 2008, la Corse-du-Sud recule nettement en 2009 : avec 1 710 logements ordinaires autorisés, elle marque un repli de 57 %. Le volume d'activité y devient inférieur à celui de la Haute-Corse. Le nombre de permis de construire accordés en Corse-du-Sud pour les logements collectifs et les logements individuels purs diminue fortement (respectivement - 74 % et - 25 %). Seuls les logements individuels groupés échappent à cette tendance défavorable et progressent de 5 %. Néanmoins, les logements collectifs demeurent le type de construction privilégié dans le département, devant l'habitat individuel pur. Par ailleurs, la construction de bâtiments totalement nouveaux régresse de 60 % alors que la construction sur bâtiment existant, regroupant 8 % des logements en Corse-du-Sud, est multipliée par 3,4.

A l'inverse, en Haute-Corse, la construction de logements ordinaires s'inscrit en hausse de 28 % avec 2 580 autorisations. Toutefois, cette progression n'efface pas complètement la très mauvaise performance enregistrée un an auparavant.

Les logements collectifs progressent de 40 % par rapport à l'année précédente, avec 1 620 permis accordés. De même, les logements individuels groupés sont en nette hausse (+ 43 %). Enfin, les maisons individuelles sont stables, avec 595 autorisations délivrées. Ainsi, les

logements collectifs demeurent le type de construction privilégié en Haute-Corse. Par ailleurs, la construction sur bâtiment existant, qui représente 7 % des logements ordinaires en Haute-Corse, a été multipliée par deux tandis que la construction nouvelle augmente de 25 %.

Les ventes de logements neufs se redressent

Si l'activité de construction de logements est peu dynamique, leur commercialisation est bien orientée. L'enquête sur la commercialisation des logements neufs, réalisée par la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement auprès des promoteurs immobiliers, traduit une forte progression de la demande après un essoufflement en 2008. Ainsi, avec 1 870 logements neufs vendus, les ventes progressent de 30 % en 2009, mais retrouvent à peine leur niveau de 2007. Cette croissance constitue un rebond technique après une année 2008 désastreuse. Les ventes de logements individuels sont multipliées par deux et celles des logements collectifs progressent de 21 %. Pour la deuxième année consécutive, les prix sont stables dans le collectif (+ 0,9 %). Par ailleurs, après avoir reculé en 2008, les mises en vente renouent avec la hausse en 2009 (+ 17 %).

La construction de locaux rebondit

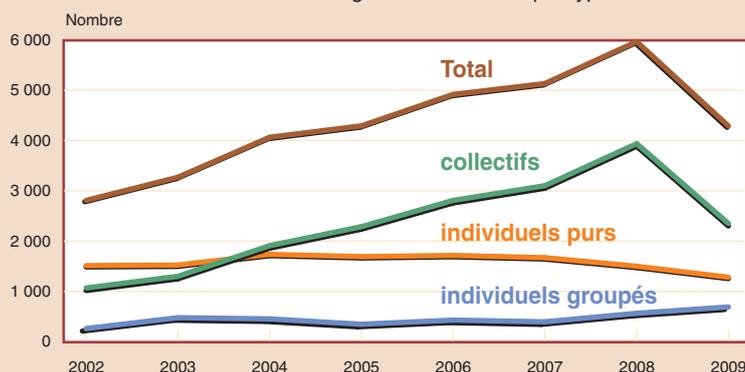
Après une année 2008 en forte baisse, les surfaces autorisées concernant les locaux à usage autre qu'habitation progressent nettement en 2009 (+ 53 %). La hausse a été plus marquée en Haute-Corse qu'en Corse-du-Sud. Les constructions à vocation commerciale rebondissent, après une année 2008 très faible. Elles représentent un quart des surfaces autorisées de locaux en 2009. De même, l'hébergement hôtelier et les locaux à vocation agricole s'inscrivent en forte hausse par rapport à l'année précédente. Les bâtiments industriels enregistrent aussi une augmentation importante. Les autorisations de construction de bâtiments de service public ou d'intérêt collectif progressent également, mais plus modérément. Parmi ceux-ci, les locaux destinés aux ouvrages spéciaux et au transport enregistrent la plus forte hausse. Enfin, seules les autorisations concernant les bureaux et les entrepôts marquent un recul par rapport à 2008.

Hervé BENETREAU

Au niveau national, 397 000 logements ont été autorisés à construire en 2009, enregistrant ainsi un recul pour la troisième année consécutive (- 18 % en 2009). Il faut remonter à novembre 2003 pour observer un cumul sur 12 mois inférieur à 400 000 logements autorisés. Le logement collectif recule de 27 % et l'habitat individuel pur baisse de 18 %. Les autorisations concernant les logements individuels groupés sont stables par rapport à 2008. Seule la construction de logements en résidence est dynamique et progresse de 8 %. Par ailleurs, le nombre de mises en chantier diminue de 17 %. Le recul des mises en chantier est également plus marqué s'agissant du logement collectif que de l'individuel. Les surfaces autorisées pour la construction de locaux non résidentiels enregistrent une baisse par rapport à 2008 (- 11 %). La plus forte diminution touche les bâtiments industriels (- 47 %). Les mises en chantier de locaux reculent également de 23 %. Enfin, les ventes de logements neufs au niveau national augmentent de 34 % par rapport à 2008. Elles progressent à la fois pour les maisons individuelles et pour les logements en immeubles collectifs (respectivement + 21 % et de + 36 %).

La construction de logement très impactée par le recul de l'habitat collectif en 2009

Evolution du nombre de logements autorisés par type en Corse



Source : Service de l'observation et des statistiques (Soes), Sit@del2.

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.

Source : Service de l'observation et des statistiques (Soes), Commissariat général au développement durable - www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr
Les chiffres sont issus de la base de données Sit@del2 qui succède à Sitaldel depuis avril 2009.