

# Construction

## Une année critique pour le secteur du logement

En 2014, les mises en chantier de logements diminuent de près de 17 % en Auvergne. Le marché de la promotion privée se redresse par rapport au niveau plancher très faible atteint en 2013, mais le niveau des transactions reste encore peu élevé.

En 2014, les autorisations de construction de logements continuent de décroître. Elles atteignent un niveau historiquement bas de 5 200 autorisations. Tous les segments du marché -logements individuels comme collectifs- sont concernés, mais la déprise est plus forte pour les appartements. Dans les quatre départements auvergnats, la tendance est la même. Toutefois le Cantal et l'Allier sont particulièrement touchés. Les autorisations de locaux d'activités, quant à elles, reculent en 2014. Elles sont moins nombreuses qu'en 2012, année déjà plutôt faible. Cette baisse de l'ensemble des permis de construire en 2014 laisse présager une année 2015 plus que morose.

Jean-Yves Pouyet, Dreal

### Les mises en chantier de logements connaissent un recul conséquent

En Auvergne, 5 400 logements sont mis en chantier en 2014. Ce niveau d'activité est en repli de 16,9 % par rapport à l'année 2013. En France métropolitaine, le nombre de logements commencés baisse seulement de 11,0 % durant la même période.

Dans la région, c'est l'activité dans le secteur de la maison individuelle qui est la plus dégradée (• 23,6 % par rapport à 2013). Dans le collectif la baisse est beaucoup moins conséquente (-3,8 % par rapport à 2013).

Les ouvertures de chantier reculent dans les quatre départements auvergnats, entre -37,4 % dans l'Allier et -7,7 % dans le Puy-de-Dôme.

### La promotion privée : un niveau d'initiatives et de transactions encore bas mais en progression

En 2014, la baisse des ventes de logements neufs enregistrée depuis 2006 semble enrayée avec un rebond significatif des transactions (+13 %) par rapport à 2013. Toutefois le niveau des transactions s'établit à un niveau encore bas. Après le boom des années 2004-2007 (mise en place des dispositifs de défiscalisation), pendant lesquelles le volume annuel des mises en vente et des transactions dépassait les 1 500 unités, seulement 500 logements sont proposés à la vente en 2014 et 522 sont vendus. Toutefois ces niveaux représentent tant pour l'offre que la demande une amélioration du marché par rapport à 2013 (soit 339 mises en ventes pour 469 ventes).

Conséquences d'un nombre important d'abandon de projets et du différentiel ventes/mises en ventes légèrement positif,

le stock de logements proposés à la vente diminue fortement en 2014 (-31,5 %). Il atteint 452 unités, ce qui représente moins d'un an de commercialisation.

Le logement collectif, avec 465 appartements vendus, représente 89 % des transactions de la promotion privée régionale en 2014. Les ventes d'appartements neufs progressent de 13,1 % par rapport à l'année précédente, soutenues par une très légère baisse des prix. Toutefois les prix moyens des appartements se fixent aux alentours de 2 900 €/m<sup>2</sup> ce qui place l'Auvergne parmi les régions les moins chères de métropole pour ces biens immobiliers. Par ailleurs, les transactions se concentrent sur l'agglomération clermontoise. Au niveau métropolitain, le marché est encore orienté à la baisse avec un recul annuel de 17,6 % des ventes de maisons et de 2,4 % des ventes d'appartements.

### Les autorisations de logements en forte baisse en Auvergne

Au cours de l'année 2014, 5 200 permis de construire sont accordés en Auvergne (estimations en dates réelles). Ce niveau représente une diminution de 19,5 % vis-à-vis de 2013 qui s'inscrivait déjà en repli de 11,3 % par rapport à l'année précédente. Ce niveau d'autorisations apparaît comme l'un des plus faibles jamais observé dans la région. En 2009, au plus fort de la crise économique, les autorisations s'étaient repliées aux alentours de 7 100 logements. En France métropolitaine, le nombre de logements autorisés diminue également en 2014 mais de façon moins marquée (-10,6 %).

En Auvergne, le nombre de permis de construire diminue plus fortement dans le secteur du logement collectif et de la

résidence (• 24,6 %) que dans celui de la maison individuelle (• 16,1 %).

Les autorisations reculent dans les quatre départements auvergnats, avec plus ou moins d'intensité. Dans le Cantal et l'Allier, les baisses enregistrées sont les plus conséquentes, respectivement -35,0 % et -29,3 %. Le constat, également inquiétant, est toutefois moins marqué en Haute-Loire (-14,2 %) et dans le Puy-de-Dôme (-15,7 %). Ce faible niveau d'initiative laisse présager une année 2015 terne quant à l'activité du secteur du logement.

### Diminution des surfaces autorisées de locaux non résidentiels

En Auvergne, 905 000 m<sup>2</sup> de locaux non-résidentiels bénéficient d'un permis de construire en 2014, soit une diminution de 22,6 % par rapport à l'année précédente. Au niveau métropolitain, la baisse observée est deux fois plus faible.

En Auvergne, à l'exception de l'hébergement hôtelier pour lequel les surfaces progressent de 15,1 %, toutes les autorisations de locaux non-résidentiels déclinent avec plus ou moins d'intensité. Les surfaces commerciales et celles destinées aux entrepôts chutent respectivement de 37,6 % et 40,1 %. Celles des exploitations agricoles ou forestières, représentant près de la moitié des surfaces autorisées, reculent de 21,2 %. Le secteur industriel, avec une perte de surface de 0,9 %, apparaît quasi stable. Par nature, l'évolution des surfaces autorisées au niveau régional apparaît très fluctuante d'une année sur l'autre. Mais depuis 2005, la baisse des surfaces de locaux autorisés en Auvergne atteint 37 points contre 19 en France métropolitaine.

**1 Logements autorisés par département**

	Logements en 2014 (nombre)	Évolution 2014/2013	Évolution annuelle moyenne 2013/2008 (1)
Allier	700	- 29,3	- 15,2
Cantal	500	- 35,0	- 5,9
Haute-Loire	900	- 14,2	- 11,7
Puy-de-Dôme	3 200	- 15,7	+ 0,9
<b>Auvergne</b>	<b>5 200</b>	<b>- 19,5</b>	<b>- 5,7</b>
France métropolitaine	356 800	- 10,6	- 2,5

(1) : taux d'évolution annuel qu'aurait connu la construction de logements, pour le département ou la région, si l'évolution avait été la même pour chaque année de la période considérée.  
 Note : données brutes provisoires arrondies à la centaine en date réelle. Les évolutions sont calculées sur données non arrondies.  
 Champ : France métropolitaine.  
 Source : SoeS, Sit@del2.

**2 Construction autorisée de locaux non résidentiels, selon le type**

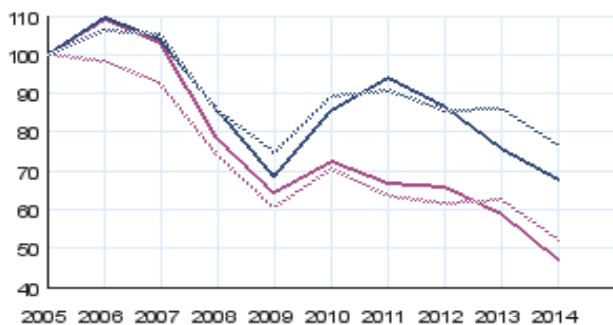
	Auvergne		France métropolitaine		
	Surfaces autorisées en 2014 (en milliers de m <sup>2</sup> )	Évolution 2014/2013	Évolution moyenne annuelle 2013/2008 (1)	Évolution 2014/2013	Évolution moyenne annuelle 2013/2008 (1)
Artisanat	39	- 16,8	+ 80,4	+ 5,2	+ 42,1
Bureaux	39	- 10,7	- 7,5	- 22,3	- 1,5
Commerce	109	- 37,6	+ 12,7	- 14,1	+ 0,6
Entrepôt	65	- 40,1	+ 11,0	+ 8,3	- 6,6
Exploitation agricole ou forestière	421	- 21,2	- 0,6	- 13,5	- 2,0
Hébergement hôtelier	21	+ 15,1	+ 5,3	- 16,1	+ 3,5
Industrie	87	- 0,9	- 11,3	- 2,0	- 14,9
Service public ou d'intérêt collectif	123	- 19,9	+ 1,7	- 19,7	- 0,9
<b>Ensemble</b>	<b>905</b>	<b>- 22,6</b>	<b>+ 1,3</b>	<b>- 11,5</b>	<b>- 3,1</b>

(1) : taux d'évolution annuel qu'aurait connu la construction de logements, pour le département ou la région, si l'évolution avait été la même pour chaque année de la période considérée.  
 Note : données brutes provisoires en date réelle.  
 Source : SoeS, Sit@del2.

**3 Évolution de la construction de logements**

■ Logements autorisés - Auvergne  
 ▨ Logements commencés - Auvergne  
 ■ Logements autorisés - France métropolitaine  
 ▨ Logements commencés - France métropolitaine

en indice base 100 en 2005

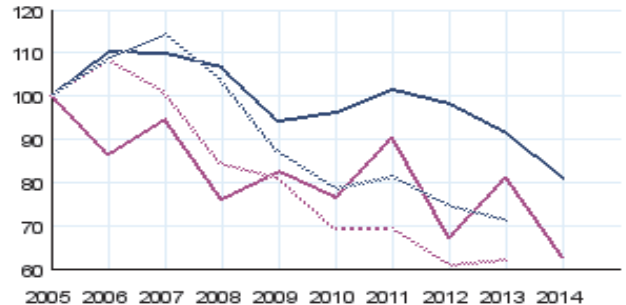


Note : données brutes provisoires arrondies à la centaine en date réelle.  
 Champ : logements individuels et collectifs.  
 Source : SOeS, Sit@del2, estimations à fin février 2015.

**4 Évolution de la construction de locaux non résidentiels**

■ Locaux autorisés - Auvergne  
 ▨ Locaux commencés - Auvergne  
 ■ Locaux autorisés - France métropolitaine  
 ▨ Locaux commencés - France métropolitaine

en indice base 100 en 2005

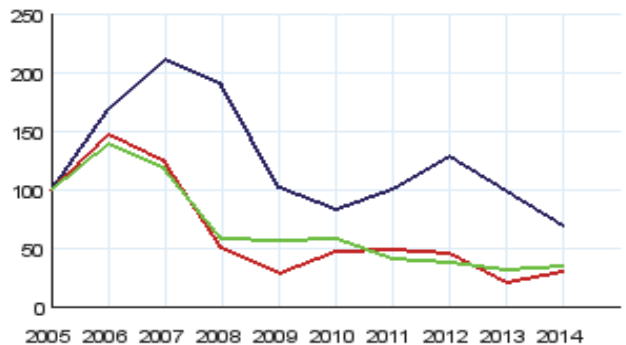


Note : données brutes provisoires en date réelle.  
 Source : SOeS, Sit@del2, estimations à fin février 2015.

**5 Évolution de la commercialisation de logements neufs dans la région Auvergne**

■ Logements neufs disponibles en fin d'année  
 ■ Logements neufs mis en vente  
 ■ Logements neufs vendus (réservés)

en indice base 100 en 2005



Note : données brutes.  
 Champ : permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers ; France métropolitaine.  
 Source : SoeS, enquête ECLN.