

Construction

Un rebond de la construction de logements concentré sur le collectif et dans l'Eurométropole

L'Alsace se distingue des autres régions métropolitaines par une reprise de la construction de logements. Mais les disparités territoriales sont importantes. La construction de logements collectifs et la vente d'appartements sont particulièrement dynamiques dans l'Eurométropole de Strasbourg alors que l'activité reste à un très bas niveau dans le reste de la région.

Jean-Paul Strauss, Brigitte Ziegler, Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement d'Alsace (Dreal Alsace)

En 2014, le nombre de logements ayant obtenu un permis de construire est en forte croissance par rapport à 2013 : 13 600 nouveaux logements sont en projet, soit + 28,9 % (*figure 1*).

Les permis portent sur 9 700 logements collectifs (y compris en résidence) soit 50 % de plus qu'en 2013. C'est un volume assez proche de celui atteint pendant les années de forte activité immobilière, en 2005 et en 2006. Mais à la différence de cette période où les projets étaient répartis sur l'ensemble de la région, ils se concentrent depuis plusieurs années sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg. En 2014, la moitié des logements collectifs autorisés en Alsace y est localisée et l'activité devrait encore y être florissante plusieurs années. En effet, la collectivité continue d'ouvrir des terrains à l'habitat, pour le logement social comme pour le logement privé, conformément à son programme local de l'habitat (PLH) adopté en 2009. L'objectif du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI), qui entrera en vigueur en 2017, est de poursuivre sur le même rythme de production de 3 000 logements neufs par an.

Les promoteurs sont d'autant plus incités à privilégier ces terrains que le dispositif de soutien à l'investissement locatif « Pinel » applicable depuis le 1^{er} septembre 2014, à la suite du dispositif « Duflot », réserve toujours les déductions fiscales pour l'investissement locatif aux zones présentant une tension sur les loyers.

Une autre différence avec la période 2005/2006 est le faible nombre de projets de maisons individuelles.

En 2014, 3 900 projets de maisons sont autorisés en Alsace, en recul de 4 % par rapport à 2013. Les projets de maisons traditionnelles sont au même niveau que l'année précédente (2 700), après 3 années de baisse. Ils augmentent légèrement dans le Bas-Rhin tout en restant à un niveau particulièrement bas. Dans le Haut-Rhin,

la diminution se poursuit avec moitié moins de projets qu'au début des années 2000. Les permis pour les maisons accolées ou en bande diminuent pour la 3^e année consécutive. Ils concernent 1 200 logements contre 1 800 en 2011. Leur baisse est surtout marquée dans le Haut-Rhin.

De nombreux chantiers d'immeubles collectifs

Comme pour les permis délivrés, l'Alsace se distingue, en 2014, des autres régions par l'augmentation des ouvertures de chantiers (*figure 3*). Elles progressent de 9 % après avoir diminué d'autant entre 2012 et 2013 : 10 600 logements sont commencés au cours de l'année 2014. La hausse concerne uniquement le logement collectif, lequel progresse de 23 % pour atteindre le nombre de 7 300 logements, au plus haut niveau depuis 2007. L'agglomération strasbourgeoise concentre ces chantiers. Plus de la moitié des déclarations d'ouverture de chantier (DOC) transmises par les maîtres d'ouvrage aux centres instructeurs des permis de construire sont localisés sur le territoire de l'Eurométropole. Dans le reste de la région, la construction d'immeubles continue de ralentir.

Les ouvertures de chantier de maisons individuelles n'ont jamais été aussi peu nombreuses depuis au moins 15 ans, début de la nouvelle série des statistiques de la construction (*encadré*). 3 300 logements individuels sont mis en chantier cette année. Les chantiers se partagent entre 2 400 logements individuels, dits purs, lesquels sont presque moitié moins nombreux qu'au début des années 2000 et 900 logements en maisons accolées.

Les logements individuels sont en diminution dans les deux départements alsaciens mais la baisse est plus marquée dans le Haut-Rhin. Au final dans ce département, l'activité est au plus bas avec

seulement 2 900 logements individuels ou collectifs commencés.

L'Eurométropole concentre plus de la moitié des ventes d'appartements

Les ventes d'appartements neufs en promotion immobilière sont en augmentation en 2014. 2 900 logements ont été vendus contre 2 600 en 2013. Cela reste inférieur au rythme des dix dernières années où 3 500 transactions par an en moyenne étaient réalisées. En lien avec la concentration de la construction de logements collectifs, le poids de l'Eurométropole continue de croître. L'agglomération strasbourgeoise représente en 2014 près de 60 % des ventes de la région avec 1 700 transactions. Les ventes sont également relativement nombreuses dans les agglomérations de Mulhouse et de Saint-Louis, bien que largement en deçà de la moyenne des dernières années, avec dans chacune près de 300 appartements réservés. Des résidences avec services y sont notamment en cours de commercialisation.

Avec le classement au 1^{er} septembre 2014 de leur ville centre en zone tendue B1, favorisant par des avantages fiscaux les investissements locatifs (dispositif Pinel), les ventes dans ces deux agglomérations devraient progresser les prochaines années.

En revanche sur le territoire de la communauté d'agglomération de Colmar, seulement une centaine de transactions ont été enregistrées, soit deux à trois fois moins qu'au début des années 2010.

Un grand nombre d'appartements en vente

Sur l'ensemble de l'année, les promoteurs ont mis 3 800 nouveaux appartements sur le marché (*figure 5*). Près des deux tiers de ces logements sont offerts sur le territoire de l'Eurométropole et plus de la moitié des

4 100 appartements disponibles à la vente à la fin de l'année y sont situés. Ce stock reste relativement élevé. Au regard du rythme actuel des ventes, il faudrait 15 mois pour écouler l'encours d'appartement quand il en aurait fallu seulement 11 à la fin 2012.

En moyenne sur la région, le mètre carré se négocie à 3 300 euros. L'Alsace se place en 10^e position des régions de province. Cette moyenne agrège aux prix des logements « ordinaires » ceux de logements en résidence avec services et des programmes haut de gamme d'une part et ceux des logements à TVA réduite d'autre part. Les prix progressent en moyenne de 5 %, en raison de nombreux logements en résidence et de la part toujours plus importante de l'agglomération strasbourgeoise.

La construction de locaux d'activité reste peu dynamique

D'après des données encore provisoires, 875 000 m² de surfaces de plancher de locaux d'activités sont autorisées en Alsace en 2014. Ces surfaces sont en diminution de 8,4 % par rapport à 2013 (figure 2). Elles progressent dans le Haut-Rhin avec d'importants projets commerciaux dans l'agglomération de Mulhouse mais restent globalement à un niveau bas dans le département, les projets industriels et agricoles y étant en régression. Dans le Bas-Rhin, les surfaces enregistrées sont moins nombreuses qu'en 2013 où de grands établissements de santé et dans une moindre mesure d'industrie avaient obtenu un permis de construire. En

2014, ce sont les projets dans l'artisanat et l'hôtellerie qui sont à un haut niveau.

Les projets des années précédentes se concrétisent cette année. Les DOC transmises aux centres instructeurs des permis de construire portent sur des surfaces en augmentation de 5 % par rapport à 2013. Les surfaces pour les établissements de santé sont presque multipliées par trois et représentent plus de 15 % de l'ensemble des surfaces inscrites dans les DOC des locaux d'activité. Les locaux industriels progressent d'environ 30 % mais leurs surfaces restent nettement inférieures à ce qu'elles étaient avant la crise. ■

Méthodologie

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 l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie (MEDDE). Les mouvements relatifs à la vie du permis (dépôts, autorisations, annulations, modificatifs, déclarations d'ouverture de chantier, déclarations d'achèvement des travaux) 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 date de la mise en chantier. Ces séries sont présentées nettes des annulations et ne comportent pas d'estimations : elles minorant donc la réalité, spécialement pour les mois de collecte les plus récents.

D'autres données, produites à partir des informations collectées sur les formulaires (permis autorisés, déclaration de mise en chantier,...) sont disponibles sur le site du SOeS (Accueil > Logement – Construction > Construction > Logement (respectivement << Locaux non résidentiels >>) > onglet << résultats détaillés >>).

1 Logements autorisés par département

	Logements en 2014 (nombre)	Évolution 2014/2013	Évolution annuelle moyenne 2013/2008 (1)
Bas-Rhin	10 500	56,9	-1,3
Haut-Rhin	3 100	-19,9	-5,7
Alsace	13 600	28,9	-3,1
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, estimations à fin février 2015.

2 Construction autorisée de locaux non résidentiels, selon le type

		Alsace		France métropolitaine	
	Surfaces autorisées en 2014 (en milliers de m²)	Évolution 2014/2013	Évolution moyenne annuelle 2013/2008 (1)	Évolution 2014/2013	Évolution moyenne annuelle 2013/2008 (1)
Artisanat	78	115,3	32,0	5,2	42,1
Bureaux	100	24,7	-11,9	-22,3	-1,5
Commerce	108	45,0	-5,9	-14,1	0,6
Entrepôt	105	8,9	-15,5	8,3	-6,6
Exploitation agricole ou forestière	136	-29,6	0,2	-13,5	-2,0
Hébergement hôtelier	30	118,1	-8,8	-16,1	3,5
Industrie	132	-31,2	-7,3	-2,0	-14,9
Service public ou d'intérêt collectif	187	-30,6	6,8	-19,7	-0,9
Ensemble	875	-8,4	-4,0	-11,5	-3,1

(1) : taux d'évolution annuel qu'aurait connu la construction de locaux, 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, estimations à fin février 2015.

3 Évolution de la construction de logements

■ Logements autorisés - Alsace
 ■■ Logements commencés - Alsace
 ■ 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.

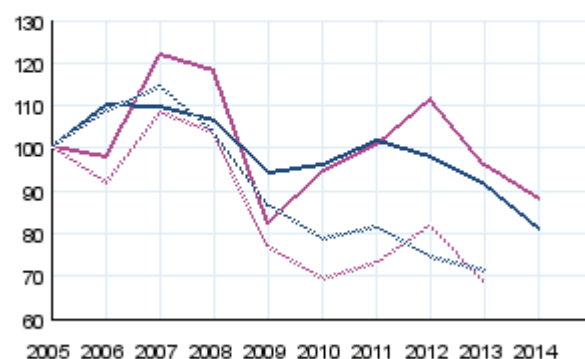
Champ : logements individuels et collectifs.

Source : SOeS, Sit@del2, estimations à fin février 2015.

4 Évolution de la construction de locaux non résidentiels

■ Locaux autorisés - Alsace
 ■■ Locaux commencés - Alsace
 ■ Locaux autorisés - France métropolitaine
 ■■ Locaux commencés - France métropolitaine

en indice base 100 en 2005



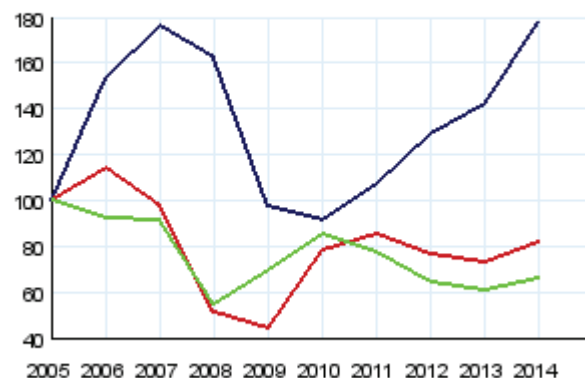
Note : données brutes provisoires en date réelle.

Source : SOeS, Sit@del2, estimations à fin février 2015.

5 Évolution de la commercialisation de logements neufs dans la région Alsace

■ 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.