

Construction

La construction de logements toujours orientée à la baisse

En 2014, le nombre de logements autorisés a diminué d'environ 17 % en Poitou-Charentes en un an. La baisse concerne surtout les logements individuels. Comme en 2013, la Charente-Maritime est particulièrement touchée, mais enregistre encore plus de la moitié des autorisations de construire de la région.

Yves Dumont, Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)

En Poitou-Charentes, 8 500 logements (données estimées en date réelle) ont été autorisés en 2014, soit 1 800 de moins que l'année précédente. La tendance baissière s'est poursuivie (-17 %), même si elle est moins prononcée qu'en 2013 (-26 %).

La baisse des autorisations concerne surtout les logements individuels (-21 %), mais aussi les logements collectifs et en résidence (-6 %).

Au niveau national, la tendance est également orientée à la baisse, mais de moindre ampleur (-11 %).

Sur longue période, le nombre de logements autorisés est nettement inférieur d'une part, au boom de la construction (entre 2004 et 2007), mais d'autre part à ceux du début des années 2000. Ce niveau est aussi inférieur au besoin annuel en logements neufs estimée par une étude Insee-DREAL publiée en 2012, soit 10 000 logements (logements en résidence exclus), et basée sur une projection du nombre de ménages.

En 2014, les autorisations de construire se répartissent en 72 % de logements individuels (55 % d'individuel pur et 17 % d'individuel groupé) et 28 % de logements en immeubles collectifs et de logements en résidence (personnes âgées, étudiants, tourisme).

La Charente-Maritime rattrapée par la crise

En 2014, si la Charente-Maritime enregistre la moitié des logements autorisés dans la région, cette part est en net recul par rapport aux années précédentes. La Vienne avec 20 % des logements autorisés, les Deux-Sèvres et la Charente, chacun à hauteur de 15 %, se partagent le reste des autorisations. En Charente-Maritime, la baisse du nombre de logements autorisés est de 25 %, du même ordre que celle de 2013. Ce département avait échappé au

ralentissement du secteur jusqu'en 2012. Il regroupe 35 % de la population régionale et enregistre la plus forte progression démographique de la région, soit environ 5 000 habitants de plus par an. De plus, l'attractivité touristique favorise la construction de résidences secondaires. Le niveau des autorisations de 2014, est particulièrement peu élevé. Un tel niveau n'avait jamais été observé depuis l'an 2000. Tous les types de logements sont concernés, l'individuel pur baisse de 24 %, l'individuel groupé de 33 % et les logements collectifs et en résidence de 21 %.

En Charente, la baisse des autorisations de construction de logements s'est poursuivie en 2014, mais s'est légèrement ralentie. Le nombre de logements autorisés recule de 9 % par rapport à 2013, après -17 % l'année précédente. L'individuel pur et les logements en collectif et résidence diminuent. L'individuel groupé progresse mais reste à un niveau peu élevé. L'individuel (pur + groupé) représente 82 % des logements autorisés.

Dans les Deux-Sèvres, le nombre de logements autorisés est en baisse de 6 % par rapport à 2013. La diminution est bien plus faible que l'année précédente (-21 %), suite à une reprise des autorisations des logements en collectif et résidence. Ce niveau reste néanmoins particulièrement bas, trois fois moins qu'en 2007, l'année record.

Dans la Vienne, le nombre de logements autorisés baisse de 10 %. Le nombre de logements individuels recule, en revanche celui de logements en collectif et résidence progresse nettement en un an. Les logements individuels représentent 69 % des autorisations en 2014.

Le faible niveau des autorisations se répercute sur les ouvertures de chantier. Environ 8 900 logements commencés ont

été dénombrés en 2014, en Poitou-Charentes, soit une baisse de 24 % par rapport à 2013. Tous les départements enregistrent un net repli. Le recul le plus important est observé dans la Vienne, qui s'explique en grande partie par la comptabilisation en 2013 des logements construits dans le cadre du Center Parcs dans le nord du département.

Les promoteurs réduisent leurs projets

En 2014, le marché de l'immobilier neuf des programmes d'au moins cinq logements se stabilise en Poitou-Charentes. Si le nombre de maisons neuves vendues est en repli, celui des appartements progresse légèrement. Pour s'adapter au manque de dynamisme du marché, les promoteurs ont réduit fortement leurs nouvelles mises en vente. Ainsi, le stock de logements en vente diminue, comme les délais d'écoulement. Sur l'ensemble de l'année, 900 logements neufs ont été vendus en Poitou-Charentes. La localisation quasi-exclusive sur le littoral des logements vendus explique des prix moyens élevés.

Des évolutions contrastées selon les secteurs pour les autorisations de locaux d'activité

En 2014, près d'un million de m² de surface de plancher a été autorisé pour des locaux d'activité en Poitou-Charentes, soit une baisse d'environ 18 % par rapport à l'année précédente. Les surfaces de bureaux, pour l'industrie et pour les entrepôts sont toutefois en progression. Les activités agricoles sont toujours les plus constructrices avec près d'un tiers des surfaces autorisées, mais régressent par rapport à 2013. L'évolution nationale suit aussi une tendance baissière, bien que moins accentuée. ■

Pour en savoir plus

- Dumont Y., Boutant V., «La construction neuve de logements et de locaux en Poitou-Charentes au 4^e trimestre 2014 », *Chiffres et statistiques* 2015-02, DREAL Poitou-Charentes, février 2015.

1 Logements autorisés par département

	Logements en 2014 (nombre)	Évolution 2014/2013 (en %)	Évolution annuelle moyenne 2013/2008 ⁽¹⁾ (en %)
Charente	1 300	-8,6	-12,7
Charente-Maritime	4 300	-24,9	-6,3
Deux-Sèvres	1 300	-5,7	-14,7
Vienne	1 700	-9,8	-9,5
Poitou-Charentes	8 500	-17,5	-9,2
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.

Source : SoeS, [Sit@del2](#), estimations à fin février 2015.

2 Construction autorisée de locaux non résidentiels, selon le type

	Poitou-Charentes			France métropolitaine	
	Surfaces autorisées en 2014 (en milliers de m ²)	Évolution 2014/2013 (en %)	Évolution moyenne annuelle 2013/2008 ⁽¹⁾	Évolution 2014/2013 (en %)	Évolution moyenne annuelle 2013/2008 ⁽¹⁾
Artisanat	48	-10,1	38,3	5,2	42,1
Bureaux	111	45,5	-5,5	-22,3	-1,5
Commerce	151	-21,8	2,4	-14,1	0,6

(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 - Poitou-Charentes
 ■ Logements commencés - Poitou-Charentes
 ■ Logements autorisés - France métropolitaine
 ■ Logements commencés - France métropolitaine

en indice base 100 en 2005



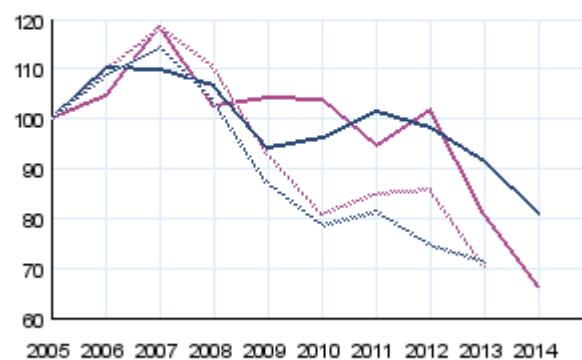
Note : données brutes provisoires en date réelle.

Source : SoeS, [Sit@del2](#), estimations à fin février 2015.

4 Évolution de la construction de locaux non résidentiels

■ Locaux autorisés - Poitou-Charentes
 ■ Locaux commencés - Poitou-Charentes
 ■ Locaux autorisés - France métropolitaine
 ■ Locaux commencés - France métropolitaine

en indice base 100 en 2005



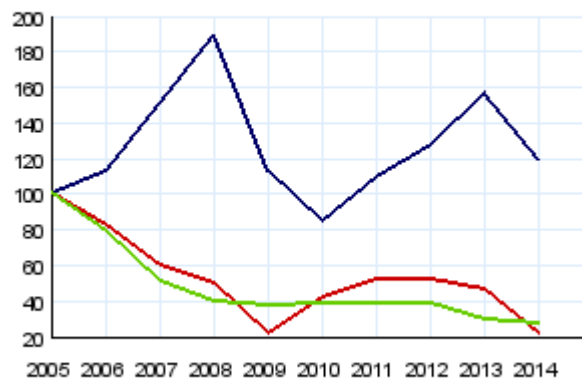
Note : données brutes provisoires en date réelle.

Source : SoeS, [Sit@del2](#).

5 Évolution de la commercialisation de logements neufs

■ 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 provisoires en date réelle.

Source : SoeS, [Sit@del2](#), estimations à fin février 2015.