

Construction

Faiblesse des carnets de commande dans la construction

En 2015, les logements autorisés ont été historiquement faibles, davantage encore qu'en 2009, au pire de la crise économique. Cette dégradation s'est produite malgré des taux de crédit très bas.

Patricia QUÉTIER, DEAL Guadeloupe

Détérioration du secteur de la construction

Après la hausse des projets de construction en 2013 de 14 %, les autorisations de construire fléchissent de 33 % en 2015 alors qu'en France métropolitaine, elles augmentent de 3 %. Cette chute conduit la Guadeloupe à son niveau de logements autorisés le plus bas depuis 10 ans. La crise économique et le retard dans l'envoi de certaines données statistiques par les communes ont favorisé la baisse de l'activité de la construction en 2015. Toutefois, cette diminution ne coïncide pas avec la consommation de ciment qui est en évolution de 1,4 % sur un an.

En 2015, 2 600 autorisations de construire ont été délivrées dont 70 % pour des logements individuels. Sur les cinq dernières années, 18 200 projets de construction ont été accordés, soit en moyenne 3 600 par an. Sur cette période, les projets ont reculé, en moyenne de 10,1 % par an en Guadeloupe. Entre 2014 et 2015, les logements collectifs (y compris résidences pour personnes âgées, étudiants...) enregistrent une diminution de 43 %. Cette tendance baissière se poursuit depuis 2012.

Les projets de construction en baisse dans toutes les EPCI

En 2015, tous les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) du territoire ont subi une perte d'un tiers d'autorisations de construire. La communauté d'agglomération Cap Excellence, moteur économique de la Guadeloupe concentre 30 % des autorisations, en baisse de 31 % par rapport à 2014. La communauté de communes du Sud-Est Grande-Terre (CCSEGT) et la communauté d'agglomération du Nord Grand-Terre (CANGT) rassemblent respectivement 23 % et 15 % de projets de

construction. Cependant, elles ont été les plus affectées par la baisse des autorisations de construire. Elles perdent respectivement 35 % et 36 % de ces autorisations.

Stabilité des mises en chantier de logements

Les mises en chantier de logements sur l'année 2015 représentent 2 800 logements, soit une diminution de 5 % par rapport à 2014. Les logements individuels représentent 57,5 % mais régressent au profit des logements collectifs (+ 2,4 points). Les mises en chantier dans la CANGT et la communauté de communes de Capesterre-Marie-Galante (CCMG) chutent de 51 % sur un an. Le nord de la Basse-Terre enregistre une hausse de 25 % pour les logements commencés.

Les autorisations de locaux non résidentiels en forte augmentation

Le département enregistre 175 000 m² de surface de plancher pour les locaux non résidentiels autorisée en 2015, en hausse de 83 % par rapport à 2014, alors qu'en France métropolitaine, les surfaces de locaux autorisées diminuent de 18 %. L'évolution moyenne constatée en Guadeloupe entre 2009 et 2014 (- 4,3%) est supérieure à celle observée pour la France métropolitaine (- 3,8%). Les surfaces de locaux autorisées du service public ont été multipliées par sept et celles des locaux à usage industriel par cinq.

Repli des mises en chantier de locaux non résidentiels

Les mises en chantier des surfaces de locaux ont diminué de 10 700 m² sur un an (- 23,5 %). Cette chute concerne surtout les exploitations agricoles et les locaux à usage artisanat (- 89 %), l'activité hôtelière (- 79 %) et le secteur du

commerce (- 45%). Toutefois, la surface de plancher des entrepôts a doublé (+ 107 %). Depuis 2011, la surface des locaux commencés ne cessent de régresser (- 68 %).

Important recul des aides pour les primo-accédants

En 2015, 225 prêts à taux zéro ont été accordés en Guadeloupe, soit 4 fois moins qu'en 2011. Cette chute résulte de l'exclusion des logements anciens du dispositif, du rétablissement de conditions de ressources puis de leur abaissement en 2012 et 2013.

L'aide de l'État au logement social

La Guadeloupe détient 23 % de l'ensemble des logements sociaux situés dans les DOM. Le parc social est important : 83 logements locatifs sociaux pour 1 000 habitants contre 74 au niveau national. Un logement sur deux est construit après 2000. La ligne budgétaire unique (LBU) qui définit le financement du logement social (dont la rénovation urbaine) et la résorption de l'habitat insalubre a été estimée en moyenne entre 2013 et 2014 à 58 M€ en autorisations de programme (autorisation d'engagements AE) et à 51 M€ en crédits de paiement (CP).

En 2015, l'AE a baissé pour atteindre son niveau le plus bas (40 M€). Les CP atteignent également 40 M€, soit une baisse de 17 % sur un an. La LBU a permis de financer 1 000 logements neufs en 2015 (- 32 % par rapport à 2014) et de réhabiliter 350 logements, soit un recul de 79 % par rapport à 2014. Cette baisse est à relativiser puisqu'il s'agit de la fin d'un programme de réhabilitation. Il sera amené à se renouveler dans le cadre du confortement parasismique.

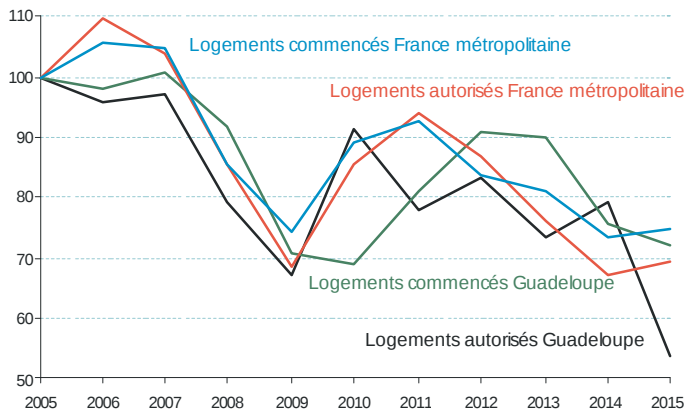
1 Chiffres clés du logement

	2014	2015	Évolution 2015/2014 (%)
Nombre estimé d'autorisations de construire	3 900	2 600	-33
dont logements individuels	2 500	1 800	-28
dont logements collectif/résidence	1 400	800	-43

Source : Sitadel, estimation logements autorisés fin février 2016.

2 Chute de 33 % de la construction de logements

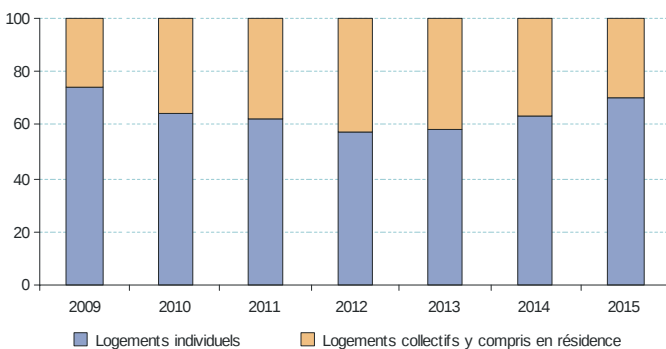
Évolution de la construction de logements (indice base 100 en 2005)



Source : Sitadel, estimation logements autorisés fin février 2016.

3 70 % d'autorisations de construire pour les logements individuels

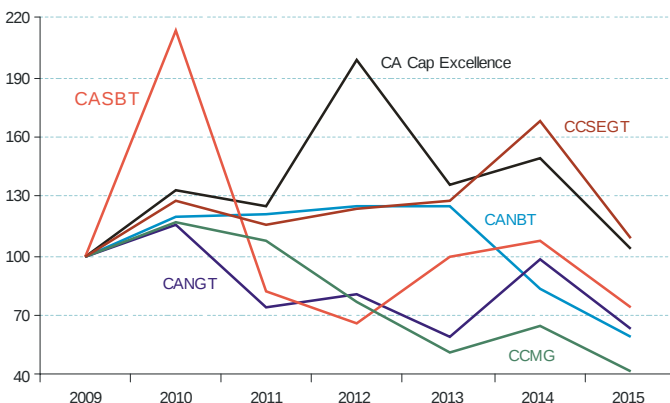
Répartition des logements autorisés selon le type de construction
En %



Source : Sitadel estimation logements autorisés fin février 2016.

4 Baisse des projets de construction

Répartition des logements autorisés en Guadeloupe par EPCI



Source : Sitadel estimation logements autorisés fin février 2016.

5 Augmentation des surfaces de plancher autorisées

Constructions autorisées de locaux non résidentiels selon le type (en %)

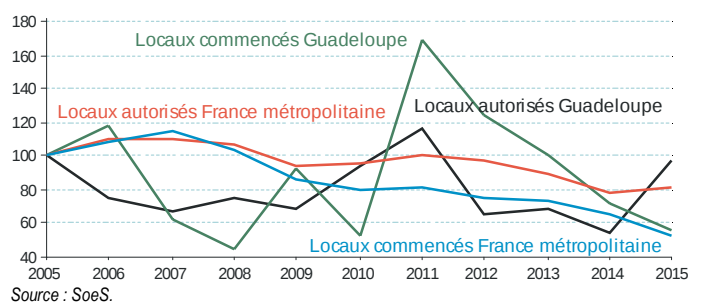
	Guadeloupe		France métropolitaine	
	Surfaces autorisées en 2015 (en milliers de m²)	Évolution 2015/2014	Évolution moyenne annuelle 2014/2009 (1)	Évolution moyenne annuelle 2015/2014
Artisanat	1,6	17,2	9,9	17,2
Bureaux	16,6	-44,9	1,4	-1,8
Commerce	14,6	-15,4	4,8	-16
Entrepôt	17,3	11,3	3,4	7,5
Exploitation agricole ou forestière	12,4	12,6	-1,6	-31,1
Hébergement hôtelier	3,8	-26,2	7,0	-13,8
Industrie	10,2	412,9	-13,1	-16,5
Service public ou d'intérêt collectif	98,7	637,7	-21,3	-24,8
Ensemble locaux autorisés	175,2	82,7	-4,3	-17,8

(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.

Source : SoeS, Sitadel 2.

6 Troisième année consécutive de baisse pour les surfaces commencées

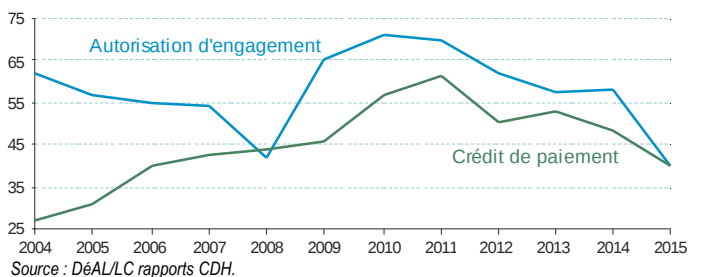
Évolution de la construction de locaux non résidentiels (indice base 100 en 2005)



Source : SoeS.

7 Des autorisations d'engagement et des crédits de paiement en baisse depuis 2011

Évolution de la LBU entre 2004 et 2015 (en millions d'euros)



Source : DéAL/LC rapports CDH.

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 le bilan économique sont élaborées à partir de cette base.

Les estimations des logements autorisés en date réelle fournissent par anticipation les niveaux d'autorisation à la date de l'événement.

Les estimations de logements mis en chantier corrigent le défaut d'exhaustivité observé dans la remontée des annulations et des déclarations d'ouverture de chantier.

Les estimations s'appuient sur des méthodes statistiques et économétriques décrites dans la notice méthodologique téléchargeable sur le site du SoeS.

Avant le 1er juillet 2015, les demandes de permis de construire pour les communes de moins de 10 000 habitants étaient instruites par la DEAL.

A compter du 1er juillet 2015, suite à la mise en œuvre de la loi ALUR, ces communes instruisent elles-mêmes leurs dossiers. La mise en place de cette procédure a entraîné un retard des remontées statistiques.

Avertissement

En raison des arrondis, des totaux peuvent légèrement différer de la somme des éléments qui les composent.