Construction
Une reprise contrastée

Le secteur du BTP affiche des signes de reprise avec d'importants chantiers en cours et des ventes de ciment en hausse. Néanmoins, les projets de constructions de logements autorisés en Guadeloupe sont en baisse tout comme les autorisations de mises en chantier de locaux commerciaux.

Philippe MOUTY, Deal Guadeloupe

En Guadeloupe, en 2018, 3 300 logements ont été autorisés à la construction (en données brutes), en baisse de 0,7 % par rapport à 2017. En parallèle, 2 900 logements ont été mis en chantier, un nombre en très faible évolution (+ 0,2%). Cette légère baisse des autorisations peut s'expliquer par le passage de 14 communes au Règlement National d'Urbanisme au quatrième trimestre 2018 *(encadré)*.

En Martinique, la dynamique des deux indicateurs diverge de manière plus prononcée.

Alors que les projets de constructions augmentent fortement (+ 36 %), les débuts de chantiers sont en légère baisse (– 0,8 %). L'impact du passage en RNU est moindre qu'en Guadeloupe, car sur les huit communes qui ne sont pas dotées de Plan Local d'Urbanisme, une seule dispose de plus de 10 000 habitants. En France métropolitaine, les autorisations et les ouvertures de chantiers sont toutes deux en baisse par rapport à 2017, respectivement de 6,9 % et 4 %.

Le secteur du BTP bien orienté

Le secteur du BTP est, malgré tout, bien orienté en 2018. Avec 185 000 tonnes, les ventes de ciment augmentent de 5,2 % par rapport à 2017 soutenues par la commande publique. La construction du nouveau Centre Hospitalier Universitaire (CHU), et l'agrandissement de l'aéroport Pôle Caraïbes sont certainement à l'origine de ce dynamisme.

Baisse des autorisations pour les logements individuels

Les autorisations de logements individuels représentent 66 % des projets de constructions. Elles diminuent de 6,5 % par rapport à 2017 de façon contrastée. Les logements individuels purs se contractent (– 10 %) tandis que les logements individuels groupés augmentent faiblement (1 %). Les autorisations de logements collectifs y compris en résidence progressent de 13 %.

En 2018, 108 milliers de m² de locaux non résidentiels ont été autorisés, soit 5 % de moins qu'en 2017. C'est la troisième année consécutive de baisse. La surface autorisée est en baisse pour tous les secteurs d'activité, en dehors du secteur public et de l'hébergement hôtelier. Pour ce dernier, l'augmentation est de 736 %. Il représente un quart des projets de constructions contre 3 % en 2017. Le service public est le deuxième secteur le plus dynamique en 2018 avec 20% des surfaces autorisées de locaux, il est en hausse de 38 %. Sur la période 2012-2017, l'évolution annuelle moyenne de la construction autorisée de locaux est de – 5,1 %. En France métropolitaine, après deux années de hausse, les surfaces autorisées de locaux commerciaux sont en baisse de 3,8% entre 2017 et 2018, après + 4,2% entre 2016 et 2017.

Le Règlement National d'Urbanisme

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) dispose que les plans d'occupation des sols (POS) qui n'auront pas été mis en forme de Plan Local d'Urbanisme (PLU) au 31 décembre 2015 deviendront caducs à cette date. Toutefois, si la révision du POS en PLU a été engagée avant le 31 décembre 2015, le PLU devra avoir été approuvé dans les 3 ans qui suivent la publication de la loi, soit avant le 28 mars 2017. La loi n° 2017-256 du 28 février 2017 de programmation relative à l'égalité réelle outre-mer a repoussé ce dernier délai au 28 septembre 2018 pour les communes des départements d'outre-mer. Au final, quatorze communes de Guadeloupe sont soumises au Règlement National d'Urbanisme.

Les communes où s'applique le RNU sont notamment soumises au principe de constructibilité limitée (Art L. 111-3 du code de l'urbanisme) qui restreint fortement les possibilités de construire en dehors des parties actuellement urbanisées à défaut de traduction du projet d'urbanisme de la commune dans un document de planification. De plus, en l'absence de document d'urbanisme, la compétence de délivrance des autorisations d'urbanisme reste à l'État

Une évolution très contrastée selon les EPCI

Les communautés d'agglomération de Cap Excellence et Nord Basse-Terre sont les seuls Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) à afficher des projets de constructions en hausse, respectivement + 76 % et + 11 % par rapport à 2017. Ensemble, elles représentent 55 % de part de marché en 2018. La communauté de commune de Marie-Galante et la communauté d'agglomération du Grand Sud Caraïbes enregistrent les plus fortes baisses des autorisations (respectivement – 47 % et – 45 %). La Riviéra du Levant est en recul de 28 % par rapport à 2017, elle représente 22 % de part de marché.

Des mises en chantier globalement stables

Les mises en chantier restent relativement stables en 2018 (+ 0,2 %). En revanche, les ouvertures de chantier des logements collectifs en résidences, qui représentent 34 % des débuts de construction, augmentent de 4 %. Les ouvertures de chantier de logements individuels purs chutent de 9 %, celles des logements groupés sont en forte hausse de 17 %, mais pas suffisamment pour inverser la tendance globale baissière des ouvertures de logements individuels (– 1,8%). Ces dernières représentent 22 % des mises en chantiers totales contre 44 % des mises en chantiers individuels purs et 34 % pour les collectifs et résidences.

Les prêts à taux zéro restent stables

En 2017, 380 prêts à taux zéro ont été accordés en Guadeloupe, en stabilité par rapport à 2016. La plupart des prêts (78 %) sont destinés à financer des logements individuels et neufs. ■

1 Chiffres clés du logement

	2018	Évolution 2018/2017 (en%)	Évolution annuelle moyenne 2017/2012 (en%) *
Nombre estimé d'autorisations de construire	3 300	-0,7	-4,3
Nombre estimé de logements commencés	2 900	0,2	-4,0

* Taux d'évolution annuel qu'aurait connu la construction de logements de 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
Champ : logements individuels, collectifs et en résidence
Source : SDeS, Sit@del estimations au 27 mars 2019.

2 Baisse des surfaces de constructions autorisées

Évolution des surfaces de constructions autorisée de locaux non résidentiels selon le type (en millier de m²)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Artisanat	4,1	1,9	1,4	1,3	1,0	6,1	1,7
Bureaux	24,5	40,0	30,2	16,5	21,9	21,9	15,1
Commerce	54,7	20,5	17,9	15,0	21,3	24,6	14,1
Entrepôt	16,0	16,4	15,5	18,4	16,5	18,7	13,8
Exploitation agricole ou forestière	14,2	5,1	11,0	12,5	7,9	15,1	12,0
Hébergement hôtelier	2,6	6,7	4,9	3,9	15,9	3,3	27,8
Industrie	5,5	2,5	2,0	15,1	36,8	8,7	2,4
Service public ou d'intérêt collectif	26,6	26,7	13,4	96,7	53,9	15,6	21,6
Total	**148,3**	**119,7**	**96,3**	**179,4**	**175,3**	**114,0**	**108,4**

Note : données brutes provisoires en date réelle.
Source : SDeS, Sit@del estimations au 27 mars 2019.

3 Locaux non résidentiels : une baisse plus marquée en Guadeloupe qu'en France

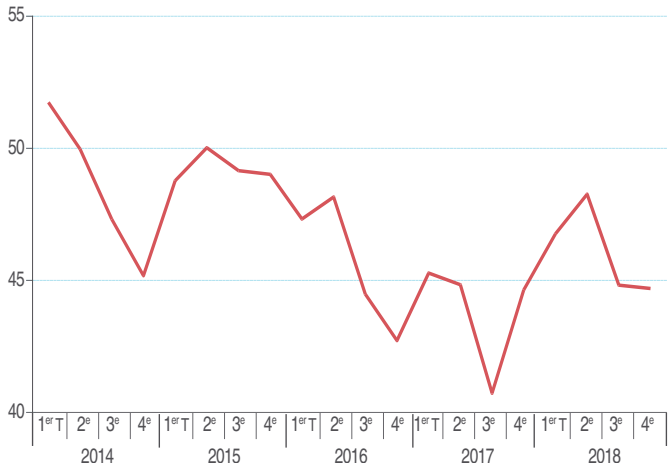
Évolutions annuelles des surfaces de constructions autorisées de locaux non résidentiels selon le type en Guadeloupe et en France (en %)

	Guadeloupe		France entière	
	Évolution 2018/2017	Évolution moyenne annuelle 2017/2012 *	Évolution 2018/2017	Évolution moyenne annuelle 2017/2012 *
Artisanat	-72,5	8,2	11,6	-0,4
Bureaux	-31,1	-2,3	11,6	-0,3
Commerce	-42,6	-14,8	-23,6	-0,1
Entrepôt	-26,4	3,2	1,5	1,8
Exploitation agricole ou forestière	-20,6	1,1	-11,8	-2,5
Hébergement hôtelier	736,0	4,8	-11,8	4,9
Industrie	-72,5	9,6	4,7	-2,2
Service public ou d'intérêt collectif	38,4	-10,1	0,2	-3,0
Ensemble locaux autorisés	**-4,9**	**-5,1**	**-3,8**	**-1,0**

* Taux d'évolution annuel qu'aurait connu la construction de logements de la région, si l'évolution avait été la même pour chaque année de la période considérée.
Note : données brutes provisoires en date réelle.
Source : SDeS, Sit@del estimations au 27 mars 2019.

4 Hausse des ventes de ciment au 1er et 2nd semestres 2018

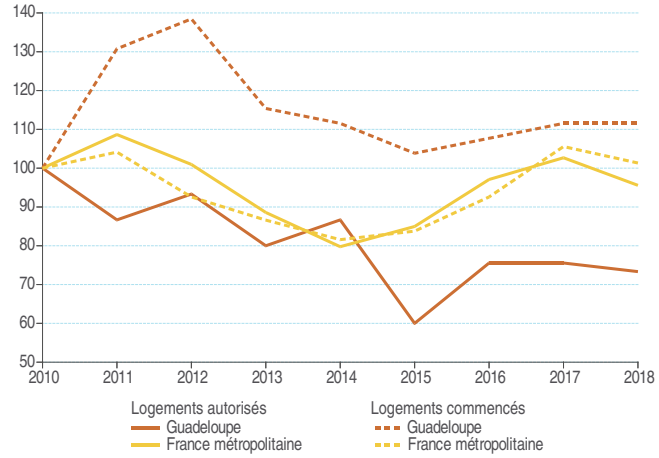
Consommation de ciment en Guadeloupe (en millier de tonnes)



Source : Lafarge, Ciments Antilles, Iedom, Guadeloupe hors Iles du Nord (CVS).

5 Déclin des logements autorisés en Guadeloupe et en France

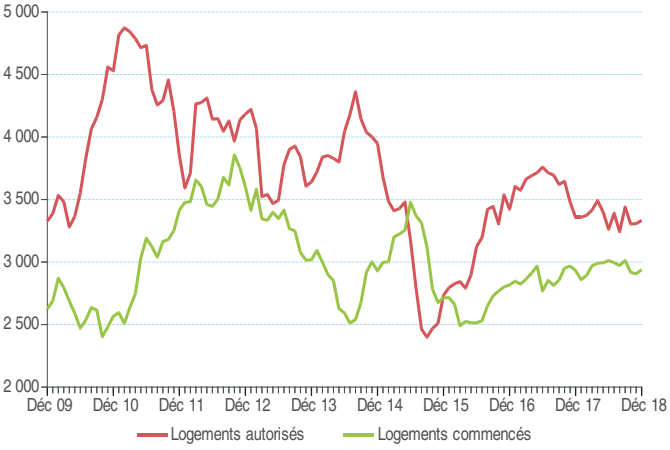
Évolution de la construction de logements (en indice, base 100 en 2010)



Note : données brutes provisoires arrondies à la centaine en date réelle.
Champ : logements individuels, collectifs et en résidence.
Source : SDeS, Sit@del estimations au 27 mars 2019.

6 L'écart se réduit entre les logements autorisées et commencés

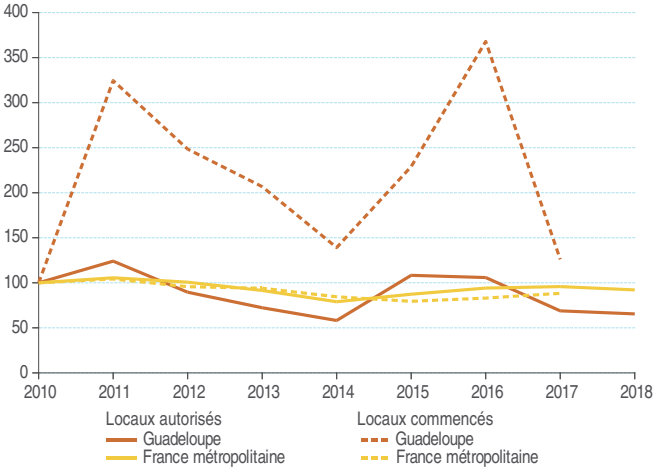
Nombre de logements cumulés sur douze mois en Guadeloupe



Source : SDeS, Sit@del estimations au 27 mars 2019.

7 Chute de la construction des locaux non résidentiels

Évolution de la construction de locaux non résidentiels (en indice, base 100 en 2010)



Note : données brutes provisoires arrondies à la centaine en date réelle.
Source : SDeS, Sit@del estimations au 27 mars 2019.

Avertissement

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