

La situation se dégrade dans la construction neuve en 2008

En 2008, l'activité du bâtiment est en fort repli dans la région. Les autorisations de construire avoisinent les 30 200 unités, soit un repli de 24 % par rapport à 2007. Avec un effectif de près de 27 000, les ouvertures de chantier diminuent de 16 %. Le seuil des 30 000 ouvertures de chantier annuelles, régulièrement dépassé depuis la reprise de 2004, n'est pas atteint.

Les ventes de logements neufs, près de 4 200 unités en 2008, reculent de 49 % en un an. L'offre de logement chute de 48 %. Le stock de logements en fin d'année progresse de 5 % par rapport à fin 2007 et s'élève à 5 800 unités.

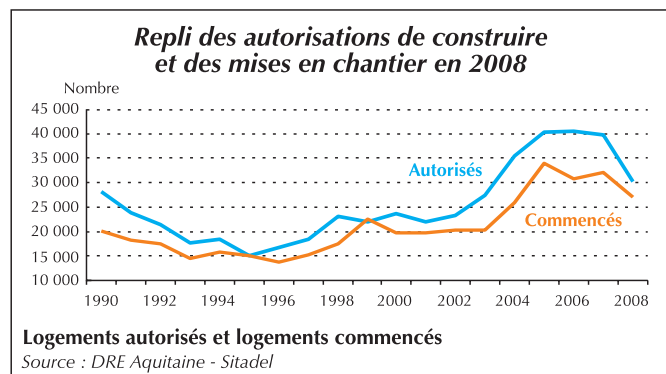
La construction de locaux, à usage autre qu'habitation, n'échappe pas à la morosité ambiante. Avec une surface totale de 2,4 millions de mètres carrés, elle consacre une baisse de 8 % par rapport à 2007.

En 2008, en Aquitaine, on dénombre 30 200 autorisations de construire (7,1 % des autorisations France entière), en recul de 24 % par rapport à l'année précédente. Cette baisse s'effectue au rythme moyen de 800 permis autorisés en moins chaque mois. France entière, la baisse est de 17,8 %.

L'habitat collectif représente 37 % des autorisations, soit 6 points de moins par rapport à 2007. Le moindre recours aux investissements défiscalisés de type "de Robien" et, pour certains territoires, un foncier encore très disponible favorisant plutôt les permis individuels, notamment les groupés, expliquent cette nouvelle structure des permis autorisés.

■ Chute des autorisations : l'habitat collectif très touché

Le repli des autorisations affecte l'ensemble des types d'habitat. Le collectif chute de 35 % en un an contre 20 % au niveau national. Le secteur individuel recule de 16 % (- 18 % pour le segment individuel pur ; - 8 % pour l'individuel groupé), soit un repli identique à celui constaté France entière.



Entre 2007 et 2008, la situation s'est dégradée de manière inégale selon les départements. Tous les types d'habitat sont impactés. Les autorisations chutent de 34 % en Dordogne ; le secteur collectif y accuse une dégradation de 60 %. Elles reculent de 28 % dans les Pyrénées-Atlantiques et de 23 % en Gironde, entraînées par le segment du logement collectif. Le repli est moindre en Lot-et-Garonne, - 17 %, et dans les Landes, - 12 %.

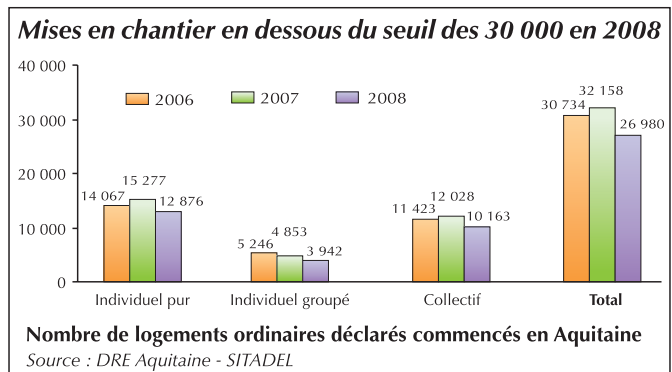
■ Mises en chantier : fort retrait de l'individuel groupé

En 2008, 26 980 logements ont été mis en chantier (7,7 % des mises en chantier France entière), ce qui représente une baisse de 16 % par rapport à 2007, identique à celle constatée au ni-

veau national. Le seuil des 30 000 ouvertures de chantier annuelles, régulièrement dépassé depuis la reprise de 2004, n'est pas atteint.

La part relative des mises en chantier de l'ensemble des segments des logements ordinaires reste stable.

Avec un recul de 19 %, l'individuel groupé est plus touché que les autres types d'habitat dont le repli quasi uniforme se stabilise autour de 16 %.



Deux départements, Lot-et-Garonne et Dordogne, se singularisent par le niveau important du recul de leurs mises en chantiers, proche de 40 %. La baisse y affecte surtout le secteur collectif avec une chute égale aux deux tiers. L'individuel groupé suit de près, il s'écroule de 58 % en Lot-et-Garonne et de 47 % en Dordogne. Les mises en chantiers se replient de 17 % dans les Pyrénées-Atlantiques et de 23 % dans les Landes. Cette baisse y est essentiellement liée au recul de l'individuel groupé, respectivement 43 % et 36 %. Seul le département de la Gironde affiche une stabilité (+ 0,2 %) qui résulte de l'impulsion du secteur collectif (+ 15 %) et d'une moindre érosion de l'individuel pur (- 7 %).

■ Difficultés d'écoulement des stocks de logements

En 2008, les ventes et les mises en vente de logements neufs reculent de moitié, soit un volume vendu de 4 200 logements et d'offre de 4 800 logements. Cette baisse générale d'activité est supérieure à celle constatée en France métropolitaine, 38 % de chute tant pour les ventes que les mises en vente.

Dans le secteur de l'individuel, les ventes s'effondrent de 47 % alors que fin 2007, ce secteur contribuait au dynamisme des mises en chantier. En 2008, avec le retournement de la situation économique, la difficulté se perçoit, pour le secteur de la cons-

Seul le secteur du logement individuel pyrénéen ne connaît pas la crise

	Mises en vente			Ventes		
	Appartements	Maisons	Ensemble	Appartements	Maisons	Ensemble
Dordogne	- 60	- 79	- 73	- 69	- 31	- 55
Gironde	- 47	- 37	- 45	- 49	- 59	- 51
Landes	- 58	- 63	- 59	- 51	- 68	- 53
Lot-et-Garonne	- 96	- 78	- 93	- 71	- 87	- 73
Pyrénées-Atlantiques	- 39	51	- 29	- 33	74	- 23
Aquitaine	- 50	- 40	- 48	- 49	- 47	- 48

Évolution 2008/2007 des mises en vente et ventes de logements neufs (%)

Source : DRE Aquitaine - Enquête Commercialisation des logements neufs 2007 et 2008

truction neuve, d'écouler cette production annoncée. Le stock de logements neufs, fin 2008, s'accroît de 5 % (5 800 logements) par rapport à fin 2007.

Le prix moyen de l'habitat collectif, en baisse de 8 % au quatrième trimestre 2008 par rapport au trimestre précédent, se réduit de 4 % sur un an. Pour l'habitat individuel, la diminution constatée entre les deux derniers trimestres de 2008 est de 12 %, chiffre identique à la baisse annuelle. En France métropolitaine, les prix sont demeurés stables pour les logements en immeubles collectifs alors qu'ils baissent de 6,6 % pour les logements individuels.

Les délais d'écoulement sont à la hausse. Ils sont passés de 10 mois au dernier trimestre 2007 à 21 mois au dernier trimestre 2008 pour l'habitat collectif et de 12 mois à 22 mois pour les maisons individuelles. Ces délais augmentent au même rythme qu'au niveau France métropolitaine.

■ Une situation moins dégradée grâce au rebond du 4^e trimestre, dans le non résidentiel

En 2008, la surface des autorisations de locaux non résidentiels totalise 2,40 millions de m² contre 2,60 millions de m² en 2007, soit une baisse de près de 8 %, nettement inférieure à celle de 22 % observée France entière.

La baisse des autorisations affecte principalement le secteur des bâtiments agricoles (- 70 %), les équipements de culture et loisirs (- 60 %), et dans une moindre mesure, les équipements collectifs d'hygiène et d'action sociale (- 6,7 %). En revanche, la hausse des autorisations est significative pour les équipements de santé (+ 51 %), les bureaux (+ 34 %) et les équipements d'enseignement (+ 13 %).

Les mises en chantier baissent aussi. Avec une surface de 1,99 million de m², le repli atteint 12 % par rapport à 2007, mais reste en deçà de la baisse nationale de 19 %. La plus forte diminution touche les équipements de culture et loisirs, - 47 %. Les mises en chantier chutent de 31 % pour les équipements de santé et de 7,2 % pour ceux de l'enseignement. Leurs hausses de 54,4 % pour les équipements d'hygiène et d'action sociale, de 26,7 % pour les bâtiments industriels et de 6,9 % pour les bureaux contribuent à limiter le repli.

Pour les autorisations comme pour les mises en chantier, la baisse d'activité est la règle des trois premiers trimestres de 2008 pour finalement repartir à la hausse au quatrième trimestre. Les mises en chantier alors constatées consacrent les locaux de bureaux avec une progression de 89 %. Les autorisations sont entraînées par les équipements de santé

(+ 122 %), d'enseignement (+ 42 %) et le secteur des bureaux (+ 26 %).

Philippe NEUILLY
DRE Aquitaine

SITADEL

Les données sont issues de la base de gestion des permis de construire, SITADEL (Système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements et les locaux). Elles sont exprimées en date de prise en compte, c'est-à-dire la date à laquelle l'événement, autorisation ou ouverture, est enregistré dans la base Sitadel.

Les statistiques présentées dans ce document portent sur les logements ordinaires d'une part et les locaux non résidentiels d'autre part.

Un logement ordinaire désigne un type d'habitation qui ne sert qu'à l'habitation et qui n'est ni une résidence pour personnes âgées, ni une résidence universitaire, ni une résidence de tourisme ni une autre résidence telle que logement pour jeune travailleur, pour travailleur social, pour travailleur immigré, pour enfant ou adolescent, pour handicapé, etc. Les hôtels, motels, foyers pour personnes âgées, foyers pour étudiants ou jeunes travailleurs, etc. sont considérés comme des locaux à usage autre qu'habitation (locaux d'hébergement).

Un permis de logements ou de locaux autorisés est un permis ayant reçu un avis favorable de la part du service instructeur (mairie ou DDE). Une construction est commencée lorsque la déclaration d'ouverture de chantier a été envoyée par le pétitionnaire au service instructeur.

On distingue trois types de construction d'un logement ordinaire :

- **Les logements collectifs** sont des logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus qui ont une entrée commune et dont certains ne disposent pas d'un accès privatif.

Une maison individuelle désigne un logement individuel, c'est-à-dire un logement ayant sa propre entrée.

- **Une maison individuelle pure** désigne une maison individuelle, faisant partie ou non d'un lotissement, et dont la construction fait l'objet d'un permis de construire relatif à cette seule maison.

- **Des maisons individuelles groupées** désignent des maisons individuelles regroupées dans un même permis de construire.

L'enquête Commercialisation des logements neufs

Les résultats portant sur la commercialisation des logements neufs sont issus de l'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) réalisée chaque trimestre par les cellules statistiques des directions régionales de l'équipement auprès des promoteurs sur les programmes de logements neufs destinés à la vente aux particuliers d'au moins cinq logements.

Cette enquête a reçu le label d'intérêt général et de qualité statistique et un visa la rendant obligatoire. Ils sont délivrés par le Conseil national de l'information statistique (CNIS). Elle fait également l'objet d'une déclaration à la Commission nationale Informatique et Libertés (CNIL).