

## Une activité en demi-teinte

**E**n France métropolitaine, le repli sensible de l'activité dans la construction neuve enregistrée depuis le début de l'année 2008 se poursuit en 2009. Les mises en chantier de logements neufs diminuent de 16 % en 2009, baisse de même ampleur que celle observée en 2008 (-15 %) après trois années de niveau record. Avec 323 000 logements commencés en 2009, les mises en chantier se situent à un niveau comparable à celui observé fin 2002. La surface de locaux non-résidentiels mise en chantier recule aussi (-19,9 %) pour la deuxième année consécutive.

### Légère progression des mises en chantier de logements

A l'opposé de la tendance nationale, les mises en chantier de logements progressent en Champagne-Ardenne en 2009 (+4,8 %) après deux années de baisse. Avec 6 242 logements mis en chantier dans la région, le niveau est élevé et comparable à celui de 2007.

A l'image de la région, les mises en chantier de logements neufs augmentent dans la Marne et en Haute-Marne où elles retrouvent des niveaux assez élevés en deçà toutefois des records atteints en 2005 ou 2006. Par contre, dans les Ardennes et l'Aube, le nombre de mises en chantier baisse en 2009. En recul pour la troisième année consécutive dans les Ardennes, le niveau des mises en chantier, de 827 logements en 2009, est faible et comparable à celui des années 2001 et 2002. Dans l'Aube, bien qu'en baisse de 11 %, le nombre de logements mis en chantier reste élevé après une année 2008 record.

#### Logements neufs mis en chantier

Unité : nombre	2005	2006	2007	2008	2009
Ardennes	1 045	1 084	1 021	922	827
Aube	1 608	1 745	1 431	1 839	1 637
Marne	2 875	3 201	3 028	2 662	3 028
Haute-Marne	967	837	778	534	750
Champagne-Ardenne	6 495	6 867	6 258	5 957	6 242
dont logements collectifs	2 070	2 336	1 701	1 905	2 700

Source : Dreal Champagne-Ardenne, Sit@del2 en date de prise en compte

En Champagne-Ardenne, 3 400 logements individuels neufs ont été mis en chantier en 2009, en repli de 14,9 % sur un an. Cette diminution est proche de celle observée au niveau national (-16 %). En baisse dans la région pour la troisième année consécutive après des années 2005 et 2006 exceptionnelles, les mises en chantier de maisons individuelles neuves atteignent en 2009 leur plus bas niveau depuis le début des années 2000.

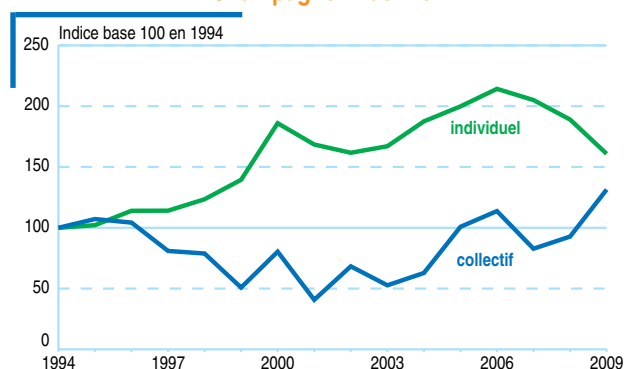
Dès mi-2008, le durcissement des conditions d'emprunt, du fait de la hausse des taux d'intérêt puis de la crise financière, a freiné l'achat ou la construction de logements neufs par les ménages. Par ailleurs, le niveau élevé des prix des logements neufs relativement au revenu des ménages pénalise la construction.

En revanche, en Champagne-Ardenne, le nombre de logements collectifs commencés a sensiblement progressé en 2009 pour la deuxième année consécutive, contrairement à la tendance nationale. Avec 2 700 appartements mis en chantier, soit 41,7 % de plus qu'en 2008, les mises en chantier de logements collectifs atteignent leur plus haut niveau des années 2000. Qu'ils soient destinés à la vente ou à la location, le nombre d'appartements mis en chantier progresse en 2009. D'une part, l'important programme de rénovation urbaine dans la région, qui a connu une accélération de sa mise en œuvre en 2009, a soutenu les mises en chantier de logements collectifs. D'autre part, dans le cadre du plan de relance, la possibilité offerte aux organismes de logements sociaux d'acquiescer des logements en vente en état futur d'achèvement (VEFA) auprès de promoteurs a permis de débloquenter la mise en chantier de programmes immobiliers qui n'auraient peut-être pas abouti. Ainsi, en Champagne-Ardenne, les bailleurs sociaux ont acquis 461 logements en 2009, essentiellement collectifs, dans le cadre de ce dispositif exceptionnel.

Enfin, les différentes mesures de soutien à l'investissement locatif, notamment le dispositif Scellier mis en place début 2009, et le doublement du prêt à 0 % pour l'achat dans le neuf ont soutenu les ventes de logements collectifs neufs dans la région et donc les mises en chantier. En 2009, 798 appartements<sup>(1)</sup> neufs ont été vendus à des particuliers pour leur occupation personnelle ou à des fins de location, ventes en hausse de 26,3 % par rapport à 2008. Un tel niveau de ventes n'avait pas été atteint depuis la fin des années 1990.

<sup>(1)</sup> données issues de l'enquête commercialisation des logements neufs réalisée chaque trimestre auprès des promoteurs par la Dreal Champagne-Ardenne.

#### Évolution du nombre de logements mis en chantier en Champagne-Ardenne



Source : Dreal Champagne-Ardenne, Sit@del2 en date de prise en compte

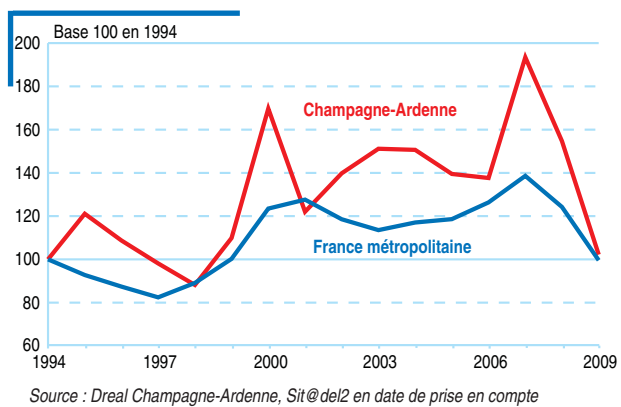
## Non résidentiel : repli sensible des surfaces mises en chantier pour la deuxième année consécutive

En 2009, comme au niveau national, la surface de locaux mise en chantier en Champagne-Ardenne est en repli sensible (-33,9 %) pour la deuxième année consécutive après avoir enregistré un niveau très élevé en 2007. Les 432 500 m<sup>2</sup> de locaux<sup>(2)</sup> mis en chantier en 2009 correspondent à la surface la plus faible observée sur les années 2000. Cette baisse touche la Haute-Marne et plus particulièrement l'Aube et la Marne. A l'inverse, la surface de locaux mise en chantier progresse dans les Ardennes.

Ce repli touche l'ensemble des secteurs privés et plus particulièrement les locaux industriels et les entrepôts. Dans ces deux secteurs, les surfaces mises en chantier sont peu élevées notamment pour les locaux industriels. La baisse est moins forte dans le commerce et les bureaux après une année 2008 très dynamique. Au niveau national, la baisse des dépenses en investissements de construction des entreprises est estimée à 4,4 % en 2009 pour les entreprises non financières.

<sup>(2)</sup> hors locaux agricoles. La notion de locaux agricoles n'est plus appréhendée en tant que telle dans les nouveaux formulaires de permis de construire mis en place lors de la réforme du droit des sols au 1<sup>er</sup> octobre 2007

### Locaux neufs mis en chantier autres qu'habitations



### >> Sit@del2 : de nouvelles séries statistiques

A compter du 1<sup>er</sup> trimestre 2009, les informations relatives aux autorisations de construire (permis délivrés) et aux mises en chantier font l'objet de modifications par rapport aux séries publiées précédemment. Les séries restent en date de prise en compte c'est-à-dire à la date à laquelle l'événement (autorisation, ouverture de chantier...) est enregistré dans la base de données sit@del2.

Pour les locaux non-résidentiels, la nomenclature des catégories de locaux a été modifiée. La notion de local artisanal a été introduite en octobre 2007 lors de la réforme du droit des sols et celle de stockage agricole a été supprimée à cette date. De la même manière, les surfaces hors œuvre brute (Shob) des parkings et des aires de stationnement ne sont plus mesurées.

La surface de locaux de service public ou d'intérêt général est entraînée à la baisse par le secteur de la santé dans lequel la surface commencée était très élevée en 2008. Dans tous les autres secteurs publics, enseignement, action sociale et culture-loisir, les surfaces mises en chantier progressent en 2009. Cette hausse témoigne de la volonté des acteurs publics d'augmenter et d'accélérer leurs investissements en bâtiment pour tenter d'atténuer la baisse de la commande privée suite à la récession économique.

## Des perspectives d'activité mal orientées

Les autorisations de construire délivrées, indicateur de l'activité de construction neuve pour les mois à venir, diminuent en février 2010, tant pour les logements que pour la surface de locaux non-résidentiels. Sur un an (entre mars 2009 et février 2010), le nombre de logements autorisés recule de 14,7 % dans la région, rythme proche de la tendance nationale (-19,1 %). Ce repli touche les logements collectifs qu'ils soient destinés à la vente ou à la location. En revanche, le nombre de maisons individuelles autorisées progresse sur un an. ■

Valérie Guerland  
Dreal Champagne-Ardenne

### Locaux neufs mis en chantier autres qu'habitations

Unité : millier de m <sup>2</sup>	2006	2007	2008	2009	Poids des secteurs en 2009 (en %)
Bâtiments industriels	210,0	402,8	143,2	71,4	16,5
Entrepôt	52,7	73,9	134,1	45,6	10,6
Artisanat				8,0	1,8
Commerces	107,5	92,9	126,6	110,0	25,4
Bureaux	50,6	78,0	75,0	55,4	12,8
Hébergement hôtelier	5,9	12,9	17,1	8,1	1,9
Service public ou d'intérêt collectif	155,8	157,8	158,6	133,9	31,0
dont culture	40,2	46,5	24,1	36,1	8,4
enseignement	31,3	34,9	27,3	35,4	8,2
santé	69,6	33,7	85,9	24,1	5,6
action sociale	6,4	13,1	13,3	17,5	4,0
divers	8,3	29,6	7,9	20,9	4,8
Total (hors locaux agricoles)	582,4	818,4	654,6	432,5	100,0

Source : Dreal, Sit@del2 en date de prise en compte