

La construction de logements dans la Manche en 2010 et les perspectives 2011

Note 2011/6 - Décembre 2011



Les données relatives à la construction de logements proviennent des informations contenues dans les formulaires des permis de construire déposés en DDT/DDTM ou en mairie, selon les cas. Elles sont compilées par les services statistiques centraux et régionaux du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement dans une application spécifique, Sitadel2.

Les statistiques produites portent sur les autorisations à la construction (permis délivrés) et les mises en chantier. A l'intérieur de ces deux catégories, se déclinent différentes variables : la localisation des travaux (commune, département), la nature du projet (construction neuve, construction sur existant), le type de logement (individuel, collectif, en résidence), les superficies ou la catégorie du maître d'ouvrage (particulier, personne morale).

I - Chiffres-clés, définitions, points de repère

Au préalable, quelques points de repère pour l'année 2010 dans la Manche, extraits de la base de données Sitadel 2 :

- **3 162 logements autorisés**, répartis comme suit :

- **3 117 logements ordinaires** : **2 459 individuels**, **658 collectifs**
- **45 logements en résidence**



Un logement **autorisé** est un logement, non encore réalisé, qui entre dans le cadre d'un dossier de permis de construire ayant reçu un avis favorable (permis délivré). (définition INSEE)



Le logement **ordinaire** est un logement défini par opposition à un logement en résidence offrant des services spécifiques (résidences pour personnes âgées, pour étudiants, de tourisme, à vocation sociale, pour personnes handicapées...). (définition INSEE)

On distingue trois types de 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. A l'opposé, une maison individuelle désigne un logement individuel c'est-à-dire un logement ayant sa propre entrée. (définition INSEE)

- Une maison **individuelle pure** désigne une maison individuelle, faisant partie ou non d'un lotissement, et dont la construction, pour soi, fait l'objet d'un permis de construire relatif à cette seule maison (définition INSEE). On parle de secteur individuel « diffus »

- Des maisons **individuelles groupées** désignent des maisons individuelles regroupées dans un même permis de construire (définition INSEE). Il s'agit de maisons en lotissements (petits ou grands) construites par des promoteurs ou des particuliers en vue de les vendre.

- **2 645** logements **commencés**, répartis comme suit :

- **2 600** logements **ordinaires** : **2 191 individuels, 409 collectifs**

- **45 logements en résidence**

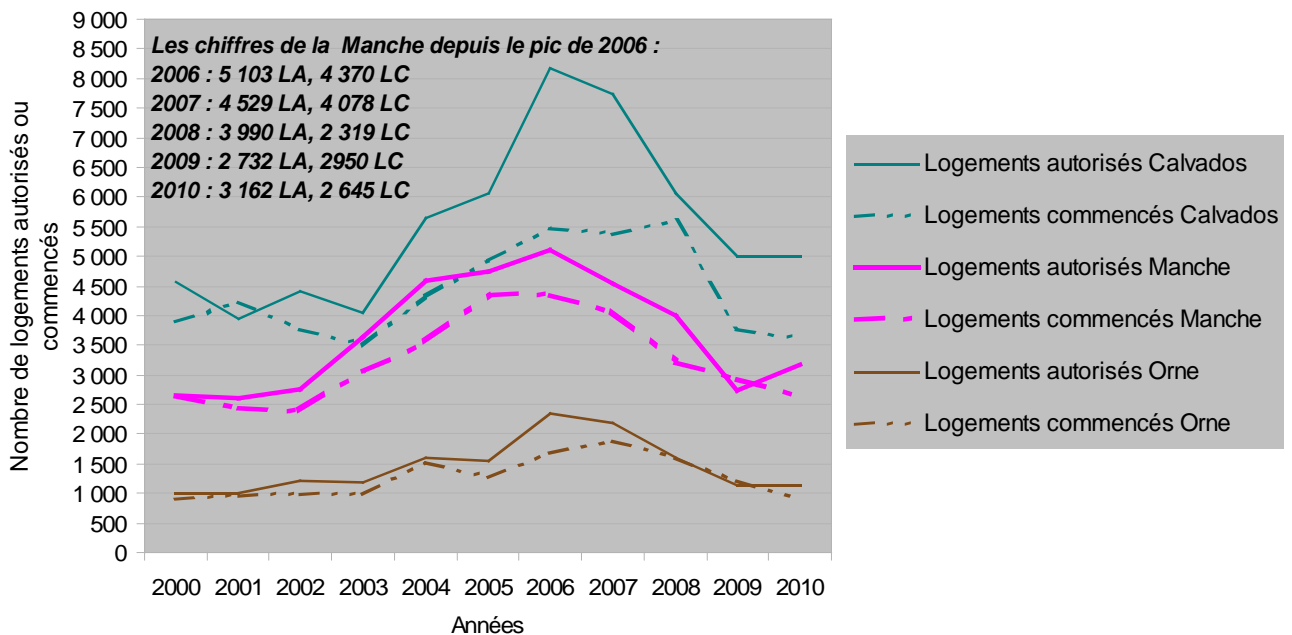


Un logement **commencé ou mis en chantier** est un logement faisant partie d'un bâtiment dont les fondations sont commencées (cas des logements collectifs) ou dont les « fouilles en rigole » sont entreprises (cas des logements individuels). Une « fouille en rigole » est un creusement du sol pour permettre la construction à l'emplacement des « semelles » (ces dernières sont les parties basses). (définitions INSEE)

Les volumes de mises en chantier s'avèrent les seuls représentatifs de la production réelle de locaux ou surfaces nouvelles.

Le graphique ci-dessous montre l'évolution de la construction neuve (logements autorisés et logements commencés) lors de la dernière décennie dans la Manche (lignes roses), dans le Calvados et dans l'Orne.

Evolution de la construction neuve de logements dans les départements bas-normands entre 2000 et 2010



II - Les logements autorisés

En 2010, les permis de construire favorables délivrés par les services instructeurs ont concerné 3 162 logements. **Pour la première fois depuis 2006, année du pic de la construction, le nombre de logements autorisés a progressé : +15,7 % entre 2009 et 2010** (soit 430 logements supplémentaires), +16 % si on regarde les seuls logements ordinaires. La Manche se distingue dans cette catégorie, affichant un pourcentage deux fois supérieur à celui de la région et à celui de son homologue du Calvados.

L'évolution du secteur collectif est notable : +44 %, soit deux cents logements supplémentaires. Il convient toutefois de souligner que cet essor du collectif, certes remarquable, n'est pas homogène : il est principalement le fait d'une seule commune, Tourlaville, laquelle réalise en effet une opération immobilière d'envergure (210 logements collectifs autorisés contre 6 en 2009!). Cette situation « extra-ordinaire » de Tourlaville fausse quelque peu la donne et mérite donc d'être soulignée pour éviter toute erreur d'analyse. Certes, à l'instar de Tourlaville mais dans des proportions nettement moins spectaculaires, Saint-Lô et Coutances ont vu leur nombre d'autorisations de construire progresser très nettement pour le collectif entre 2009 et 2010, mais de manière générale, les communes principales du département ont porté l'effort sur le collectif plus tôt dans le temps, entre 2006 et 2008.

Le secteur de la maison individuelle enregistre une croissance de 10,2 %. Une distinction doit être faite entre le secteur individuel diffus et le secteur groupé. Le premier se voit gratifié d'une croissance proche de 13 % (+ 242 logements) tandis que le second est en repli, avec une évolution légèrement négative (-4,3 % entre les deux années).

Les secteurs les plus dynamiques en matière de construction (nombre d'autorisations rapporté au nombre d'habitants) dans le secteur individuel diffus, sont les suivants :

- Les communautés de communes de Marigny, de la région de Daye, de l'Elle, du canton de Torigni-sur-Vire, pour le pays saint-lois,
- La périphérie d'Avranches et les communautés de communes du Pays Granvillais et d'Entre Plage et Bocage pour le pays de la baie du Mont-Saint-Michel,
- Un ensemble constitué des communautés de communes du canton de Gavray, du canton de Villedieu-les-Poêles et du canton de Saint-Pois,
- Certaines communes littorales (Lingreville, Annoville, Agon-Coutainville, Bretteville-sur-Ay, Surville) ou rétro-littorales (Montgardon, Boisroger) ainsi que la communauté de communes du canton de Coutances pour le pays coutançais,
- Les communautés de communes des Pieux et de Douve et Divette, quelques communes en rétro-littoral de Barneville-Carteret et sur la frange est, des communes telles que Crasville, Fontenay-sur-Mer et Audouville-la-Hubert, pour le pays du Cotentin.

Les surfaces autorisées des logements ordinaires ont elles aussi progressé entre 2009 et 2010, de plus de 10 %. A l'intérieur de cette catégorie, des contrastes apparaissent : +21 % pour le logement collectif et +12 % pour le secteur diffus (maisons individuelles pures) mais -13 % pour l'individuel groupé.

La surface moyenne (SHON) des maisons individuelles pures est stable entre les deux années. Avec 131 m² en 2009 et 130 m² en 2010, on est sur des niveaux qui correspondent à la moyenne de la décennie et à la moyenne de l'année 2005 mais qui sont bien en-deçà des surfaces affichées entre 2006 et 2008 (moyenne de 139 m² pour ces trois années).

A contrario, la SHON des maisons individuelles groupées connaît une forte orientation à la baisse : 93 m² en 2010 contre 102 m² en 2009. Comme pour le secteur diffus, la surface moyenne 2010 se confond avec la surface moyenne de la décennie et la surface moyenne 2005 mais elle en net repli par rapport aux surfaces enregistrées en 2006, 2007, 2008 et 2009 (moyenne de 102,5 m² pour ces quatre années).

Le collectif se rétracte également puisqu'on passe de 88 m² en 2009 à 74 m² en 2010 mais il faut souligner que le chiffre de l'année 2009 est exceptionnel et que la moyenne de la décennie est de 70 m².

Les maisons individuelles autorisées en 2010

Nombre d'autorisations
 rapporté au nombre
 d'habitants

Nota : seules sont prises en compte ici les maisons individuelles pures (un permis de construire = une maison), en opposition avec les maisons individuelles groupées (un permis de construire = plusieurs maisons).

Nombre de maisons individuelles autorisées pour 100 habitants

3 à 6,5	(9)
2 à 3	(23)
1 à 2	(92)
0,5 à 1	(167)
0 à 0,5	(310)



Octobre 2011

Les maisons individuelles autorisées en 2010 - P. Denois

Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Manche

Cartographie: SATEDOYEP - Octobre 2011

III - Les logements commencés

Les mises en chantier des logements ont continué de décroître en 2010 (-10,3 %), à un rythme analogue à celui enregistré pour la Basse-Normandie. On enregistre en effet 2 645 logements commencés en 2010 contre 2 950 en 2009, soit une baisse de 10 %. **Ce mouvement descendant est ininterrompu depuis 2006** et touche les autres départements bas-normands.

Les mises en chantier manchoises ne représentent que 60 % du niveau atteint en 2006 et elles affichent un différentiel défavorable de 500 logements avec les permis de construire délivrés. Comme le souligne le CRIEC (Centre Régional d'Information Economique et de Concertation de la Construction et des travaux publics de Basse-Normandie), elles n'ont pas bénéficié, globalement, des effets positifs qu'aurait du avoir le redressement des permis de construire observé depuis le début de l'année 2010. Plusieurs facteurs peuvent entrer en ligne de compte pour expliquer un tel décalage:

- des remontées d'information statistique trop tardives,
- un délai « naturel » entre l'autorisation de construire et la mise en chantier effective qui peut aller de plusieurs mois à plusieurs années, selon la nature des bâtiments construits,
- une minoration du nombre des logements commencés, liée au fait que certains bénéficiaires de permis réalisent leurs travaux sans avoir renvoyé au préalable leur déclaration d'ouverture de chantier,
- un abandon pur et simple de projets autorisés, fonction de la conjoncture du marché immobilier et plus globalement de la conjoncture économique (hausse des taux d'intérêt, évolution des dispositifs d'aide à la construction, climat de crise peu propice qui rajoute à la frilosité des ménages...).
- un retard dans l'exécution des projets lié par exemple à des dépôts de recours contentieux (cas le plus fréquent : celui des projets de construction de logements sociaux).

La catégorie « logements ordinaires », qui regroupe les logements individuels purs ou « diffus », les logements individuels groupés et les logements collectifs, présente une baisse de 329 logements commencés entre 2009 et 2010 alors que les logements en résidence ont plus que doublé entre ces deux mêmes années. Le nombre de maisons individuelles pures dont la réalisation débute en 2010 est le plus faible de la décennie.

A l'intérieur de la catégorie des logements ordinaires, les situations sont disparates : **l'individuel pur et le collectif affichent de mauvais résultats** (-11,3 % entre 2009 et 2010 pour le premier, -29,4 % pour le second) tandis que **l'individuel groupé se redresse** (+22,7 % entre 2009 et 2010).

Les secteurs les plus dynamiques en matière de construction (nombre de logements commencés rapporté au nombre d'habitants) dans le secteur individuel diffus recourent globalement ceux des logements autorisés mais ils sont moins étoffés. En effet, alors que 21 % des communes présentent un nombre de maisons individuelles autorisées pour 100 habitants égal ou supérieur à 1, le pourcentage descend à 16 % pour les maisons individuelles commencées.

Les 99 communes qui composent le « peloton de tête » des mises en chantier en secteur diffus ont une répartition relativement émiettée mais quelques pôles émergent, identiques à ceux identifiés pour les logements autorisés : les communautés de communes du canton de Torigni-sur-Vire et de l'Elle pour le pays saint-lois, la communauté de communes de Sartilly Porte de la Baie et la communauté de communes du canton d'Avranches pour le pays de la baie du Mont-Saint-Michel, la façade littorale de la communauté de communes de la Haye-du-Puits pour le pays coutançais.

Les maisons individuelles commencées en 2010

Nombre de mises en chantier
 rapporté au nombre
 d'habitants

*Seules sont prises en compte ici les
 maisons individuelles pures (un permis
 de construire = une maison), en opposition
 avec les maisons individuelles groupées
 (un permis de construire = plusieurs maisons)*

Nb de maisons individuelles commencées pour 100 habitants

2 à 3,2	(16)
1,5 à 2	(28)
1 à 1,5	(55)
0,5 à 1	(158)
0 à 0,5	(344)

 Trait de côte
 Limite de pays
 Limite d'EPCI
 Limite de commune


 0 10 20 km

Octobre 2011

Les maisons individuelles commencées en 2010 - P. Denis

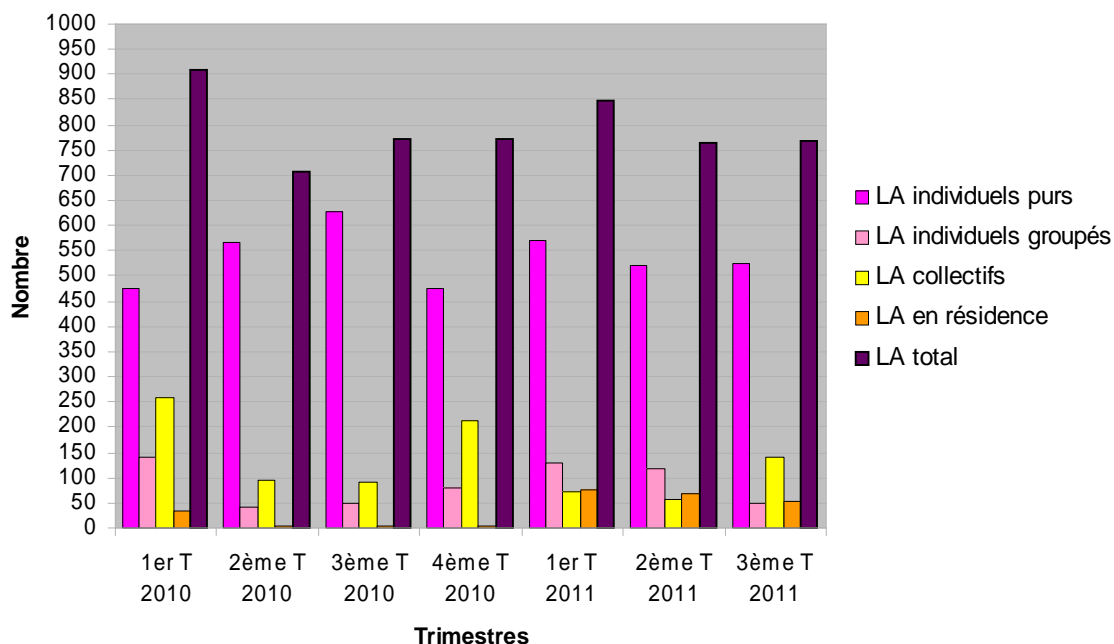
Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Manche

Cartographie: SATECO/VEP - Octobre 2011

IV - Les perspectives 2011

A - Les logements autorisés

Evolution des logements autorisés dans la Manche
entre janvier 2010 et septembre 2011 (par trimestre)



	LA individuels purs	LA individuels groupés	LA collectifs	LA en résidence	LA total	LA total sans les logements en résidence
1er trimestre 2010	474	141	260	35	910	875
1er trimestre 2011	571	129	72	75	847	772
Evolution	20,5%	-8,5%	-72,3%	114,3%	-6,9%	-11,8%
2ème trimestre 2010	567	42	95	3	707	704
2ème trimestre 2011	521	119	57	68	765	697
Evolution	-8,1%	183,3%	-40,0%	2166,7%	8,2%	-1,0%
1er semestre 2010	1041	183	355	38	1617	1579
1er semestre 2011	1092	248	129	143	1612	1469
Evolution	4,9%	35,5%	-63,7%	276,3%	-0,3%	-7,0%
3ème trimestre 2010	628	49	90	5	772	767
3ème trimestre 2011	523	48	141	55	767	712
Evolution	-16,7%	-2,0%	56,7%	1000,0%	-0,6%	-7,2%

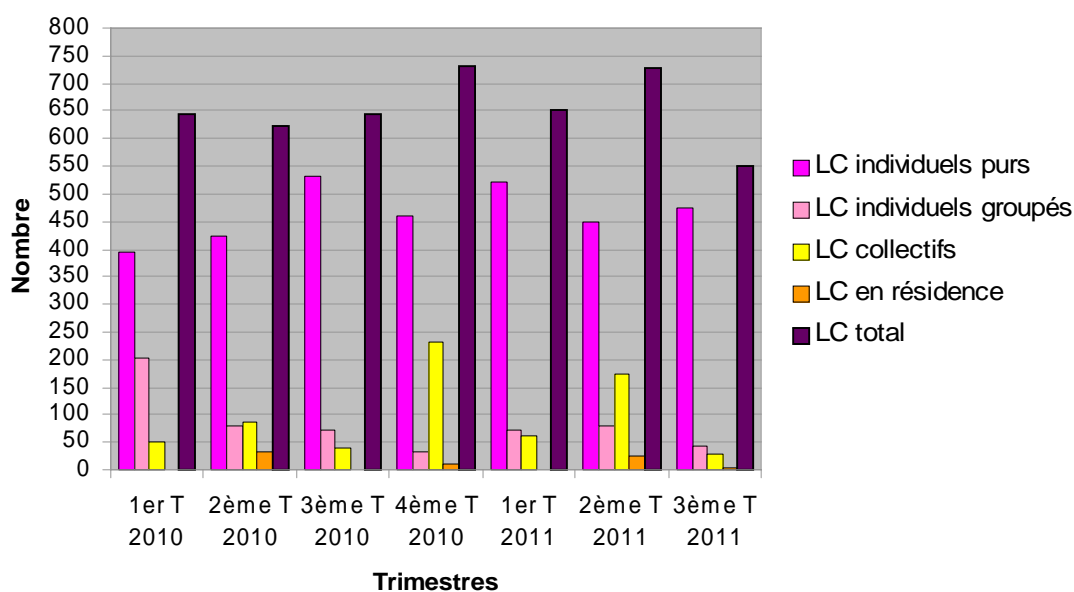
Le retournement de tendance qui s'esquissait en 2010 ne prend pas corps en 2011. Le total des permis de construire délivrés pour le 1er semestre 2011 (1 612) se hisse avec peine au niveau du total du 1er semestre 2010 (5 logements en moins). Si on soustrait les logements en résidence, ne conservant de ce fait que les seuls logements ordinaires, le différentiel s'accroît très nettement : -110 logements, soit une diminution de l'ordre de 7 %. Les chiffres du collectif plongent en raison du « score » élevé enregistré en 2010 : 129 logements collectifs

autorisés pour le 1er semestre 2011 contre 355 pour le 1er semestre 2010. L'individuel groupé a contrario progresse de 35,5 % entre les deux semestres, l'individuel pur de 4,9 %.

Les chiffres du dernier trimestre confirment cet essoufflement : -0,6 % entre la période juillet-août-septembre 2010 et la période juillet-août-septembre 2011 pour les logements autorisés toutes catégories confondues, -7 % si on soustrait la catégorie des logements en résidence. **Toutefois, la situation est très contrastée selon les secteurs.** La tendance est nettement défavorable pour les logements en secteur diffus avec une diminution de 105 logements (-17 %). La stabilité est de mise pour l'individuel groupé. Le collectif se porte bien (+57 %) et le logement en résidence décuple ses effectifs (5 logements autorisés au 3ème trimestre 2010 contre 55 au 3ème trimestre 2011).

B - Les logements commencés

Evolution des logements commencés dans la Manche entre janvier 2010 et septembre 2011 (par trimestre)



	LC individuels purs	LC individuels groupés	LC collectifs	LC en résidence	LC total	LC total sans les logements en résidence
1er trimestre 2010	393	201	50	0	910	910
1er trimestre 2011	521	72	60	0	653	653
Evolution	32,6%	-64,2%	20,0%	0,0%	-28,2%	-28,2%
2ème trimestre 2010	424	78	88	34	624	590
2ème trimestre 2011	449	80	175	24	728	704
Evolution	5,9%	2,6%	98,9%	-29,4%	16,7%	19,3%
1er semestre 2010	817	279	138	34	1268	1234
1er semestre 2011	970	152	235	24	1381	1357
Evolution	18,7%	-45,5%	70,3%	-29,4%	8,9%	10,0%
3ème trimestre 2010	532	72	40	1	645	644
3ème trimestre 2011	473	44	30	2	549	547
Evolution	-11,1%	-38,9%	-25,0%	100,0%	-14,9%	-15,1%

Les mises en chantier de logement ont progressé entre le 1er semestre 2010 et le 1er semestre 2011 : +9 % (113 logements supplémentaires) ou +10 % si on fait abstraction des logements en résidence. Cet essor est le fait de l'individuel groupé (+18,7 %) mais surtout du collectif : 235 logements commencés au premier semestre 2011 contre 138 seulement pour les six premiers mois de 2010.

Le coup de frein est net au troisième trimestre. L'orientation est à la baisse (-14,9 % entre 2010 et 2011), souvent très marquée d'ailleurs, dans tous les secteurs. La situation manchoise reflète la conjoncture nationale, assombrie par le ralentissement récent du rythme de reprise de la construction de logements neufs.

Catégorie par catégorie, le « profil » des neuf premiers mois de l'année 2011 est le suivant :

- **Individuel pur :**
Avec un nombre de réalisations en progression de plus de 32 % par rapport à 2010, le premier trimestre était très encourageant... mais il n'a pas tenu toutes ses promesses : seulement 6 % de logements supplémentaires au second trimestre 2011 par rapport à la même période l'an passé. Les chiffres du dernier trimestre marquent le point d'arrêt de la reprise qui semblait s'amorcer : 473 logements en cumulé contre 532 pour la même période en 2010.
- **Individuel groupé :**
Ce secteur, qui avait opéré un redressement en 2010, « plonge » de nouveau en début d'année. De 200 mises en chantier au premier trimestre de l'année 2010, on passe à 72 au premier trimestre 2011. Les chiffres du second trimestre font jeu égal avec 2010 mais au troisième trimestre, de nouveau, ils repartent à la baisse.
- **Collectif :**
Premier trimestre 2010 et premier trimestre 2011 affichent des résultats très proches, la différence se fait au second trimestre avec un nombre de logements commencés deux fois supérieur à celui de l'année précédente pour la même période (175 contre 88). Au troisième trimestre, en revanche, l'orientation est à la baisse (-25 %).
- **Résidence :**
Cette catégorie affiche une diminution de 10 logements entre les deux semestres. 34 réalisations ont été enregistrées entre janvier 2010 et juin 2010, 24 entre janvier 2011 et juin 2011. Juillet, août et septembre, qu'il s'agisse de 2010 ou de 2011, sont des mois « atones ».

En 2010, alors que les mises en chantier ont progressé de 9,5 % en France, la Manche et la Basse-Normandie se singularisent en affichant des pourcentages négatifs. Ce repli des mises en chantier contraste avec l'amélioration constatée du côté des autorisations de construire.

Les premières semaines de l'année 2011 ont laissé entrevoir un possible retournement de tendance dans le département, mais ce dernier, espéré, ne s'est pas concrétisé au fil des mois. Les chiffres du dernier trimestre montrent une nette décélération, qu'il s'agisse des autorisations délivrées ou des mises en chantier. A l'échelle nationale, les perspectives de croissance sont revues à la baisse et les inquiétudes pointent, en particulier sur le secteur de la maison individuelle, celui des classes moyennes et donc de la primo-accession.

Cet état de fait est la traduction de différents facteurs qui interagissent : les craintes des ménages quant au pouvoir d'achat et à l'emploi, les effets de la crise boursière, la raréfaction des offres de crédit immobilier, les différents changements intervenus en 2011 (suppression du crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt, réduction du crédit d'impôt en faveur du développement durable sur de nombreux équipements, révision à la baisse du montant de l'aide fiscale du dispositif Scellier...) ou annoncés (alourdissement de la taxation des plus-values immobilières sur les résidences secondaires et les investissements locatifs « Scellier »).

Sources : Sitadel2, CRIEC, INSEE, Gazette des Communes, revue de presse du Ministère

Directeur de la publication : Dominique Mandouze
Composition : Unité Veille-Études-Prospéctive
Service : SATEDD - D.D.T.M. 50
Impression : D.D.T.M. 50
Dépôt légal : à parution
ISSN



PRÉFET DE LA MANCHE

Le numéro : 2,50 €.
Abonnement 12 mois : 25 €.
Direction Départementale des Territoires et de la Mer
de la Manche
477 Boulevard de la Dollée - BP 60355 - 50015 SAINT-LÔ CEDEX
Téléphone : 02 33.77.52.40
Courriel : ddtm50@manche.gouv.fr
Internet : <http://www.manche.gouv.fr/>