Publié le 8 septembre 2023

# Logements neufs : fortement dégradée, l’activité de construction se stabilise à un niveau plancher

Malgré un léger frémissement enregistré au mois de juillet, tant en termes d’autorisations que de mises en chantier, la construction de logements neufs apparaît en net recul par rapport aux 12 mois précédents, avec un nombre de logements autorisés sous la barre des 400 000 et des mises en chantier à peine supérieures à 330 000. L’activité semble toutefois se stabiliser à un niveau plancher, inférieur de 10 à 15% à celui des 12 mois antérieurs à la crise sanitaire. Les moyennes nationales masquent de fortes disparités selon les régions et selon le type de logement, avec une baisse plus marquée pour les logements individuels que pour les logements collectifs.

Au registre des « bonnes nouvelles », les autorisations de logements ont légèrement augmenté en juillet 2023, pour s’établir à 32 400, soit 2% de plus qu’en juin 2023. Une hausse timide et surtout fragile puisque le nombre de logements autorisés s’est à l’inverse contracté sur les trois derniers mois, diminuant de 5,4% entre mai et juillet, après une hausse de 7% sur les trois mois précédents. Du côté des logements individuels, la tendance générale est à la baisse (- 3,6% entre mai et juillet, après – 2,3%), quand elle apparaît en dents de scie du côté des logements collectifs (- 6,4% entre mai et juillet, après + 13,3%).

Toujours sur le court terme, le nombre de logements mis en chantier s’élève à 28 900 en juillet 2023. C’est mieux qu’en juin (26 500 logements commencés, en baisse de 3,7% par rapport à mai) et cette tendance se confirme rapportée aux trois derniers mois : le nombre de logements mis en chantier rebondit entre mai et juillet, en hausse de 1,6%, après avoir fortement diminué les trois mois précédents (- 11,5%). Ce retournement de tendance vaut aussi bien pour les logements individuels (+ 1,9%) que pour les logements collectifs, y compris en résidence (+ 1,4%).

## Autorisations et mises en chantier se maintiennent à un seuil plancher

Si l'on prend un peu plus de recul, la relative stabilisation de l'activité de construction par rapport aux niveaux d'avant-crise se confirme, quoiqu'en légère dégradation pour certains indicateurs, notamment le nombre d'autorisations. Ainsi, le nombre de logements autorisés d'août 2022 à juillet 2023 est passé sous la barre des 400 000 pour s'établir à 397 600, soit 22,8% de moins que lors des 12 mois précédents et 13,6% de moins qu'au cours des 12 mois précédant la crise sanitaire, de mars 2019 à février 2020. Rappelons que fin juin, la baisse du nombre de logements autorisés s'établissait à 10,5% par rapport aux 12 mois précédant la crise sanitaire.

En revanche, les mises en chantier semblent se stabiliser sur un an. Elles s'élèvent à 333 100 logements entre août 2022 et juillet 2023, soit 13,2% de moins que pendant les 12 mois précédents. Un plancher semble avoir été atteint, puisque la baisse s'établit à 13,4% par rapport aux 12 mois précédents la crise sanitaire, un niveau assez proche de celui enregistré fin juin (- 12,4%).

## Les autorisations de logements individuels au plus bas

Ces chiffres masquent toutefois de fortes disparités selon le type de logements, avec une baisse plus marquée pour les logements individuels que pour les logements collectifs.

Entre août 2022 et juillet 2023, les autorisations de logements individuels s'établissent à 150 700 unités, soit le plus bas niveau enregistré depuis 2000. Un chiffre en recul de 31,1% par rapport aux 12 mois précédents – soit 67 900 logements de moins – et de 19% par rapport au niveau d'avant-crise. La baisse est un peu moins brutale pour les logements collectifs ou en résidence, avec des autorisations en baisse de 16,7% entre août 2022 et juillet 2023 par rapport aux 12 mois précédents, les autorisations de logements en résidence résistant beaucoup mieux (- 3,3%) que celles de logements collectifs ordinaires (- 19,4%).

La tendance est la même, mais moins marquée, en termes de mises en chantier de logements individuels. Au cours des 12 derniers mois, celles-ci s'élèveraient à 140 000 logements estime le ministère, un chiffre en recul de 17,6% par rapport aux 12 mois précédents et le niveau le plus bas enregistré depuis 2015.

## Fortes disparités régionales pour les autorisations de logements neufs

D'une région à l'autre, la situation est contrastée. Sur les 12 derniers mois, le nombre de logements autorisés est en net recul dans les Hauts-de-France (- 30,7%), en Bretagne (- 30,8%), en Auvergne-Rhône-Alpes (- 28,8%), en Bourgogne-Franche-Comté (- 28%), en région Grand Est (- 27,8%) ou encore dans les Pays de la Loire, des niveaux sensiblement supérieurs à la baisse moyenne enregistrée en France métropolitaine (- 23,5%). A l'inverse, certaines régions font mieux, comme la

Corse (- 9,4%), l'Île-de-France (- 14,6%), la région Provence-Alpes-Côte-d'azur (- 20,3%), l'Occitanie (- 20,5%), la Nouvelle-Aquitaine (- 21,6%) et la Normandie (- 21,1%). S'agissant des mises en chantier, les écarts entre régions sont moins importants et se tiennent dans une fourchette comprise entre 12 et 17%, soit assez proche de la baisse moyenne de 13,7% enregistrée en France métropolitaine. Quelques régions semblent toutefois mieux résister, comme la Bourgogne-Franche-Comté (- 4,5%), l'Île-de-France (- 9,4%) et Provence-Alpes-Côte-d'Azur (- 9,3%).

En outre-mer, en revanche, la plupart des indicateurs sont au vert, avec des autorisations de logements sur 12 mois en hausse de 1,2% en Guadeloupe, 2,1% à la Martinique, 10,4% en Guyane et quasi stables à La Réunion (- 1%), et des mises en chantier en forte croissance à la Guadeloupe et la Martinique (respectivement + 25,4% et + 29,1%), quand elles sont en baisse à la Guyane (- 6,9%) et La Réunion (- 8,3%).

***D'autres articles, publiés dans Cadre de Ville, accessibles aux seuls abonnés, peuvent vous intéresser :***

« Copropriétés dégradées » pour Patrice Vergriete, « Marseille en grand » pour Sabrina Agresti-Roubache : les attributions du ministre du Logement et de la secrétaire d'Etat à la Ville précisées

Le gouvernement généralise la possibilité de réemployer les eaux usées traitées