

La construction de logements en Bourgogne-Franche-Comté 4^{ème} Trimestre 2023

Février
2024
N°189

Avertissement : si les estimations des autorisations sont solides, celles des logements commencés comportent une part d'incertitude non négligeable du fait des perturbations des délais d'ouverture de chantier depuis la crise sanitaire. Les estimations des mises en chantier présentées dans cette publication sont donc susceptibles de donner lieu à des révisions significatives.

En ce qui concerne les autorisations :

Au cours de l'année 2023, 9 970 logements ont été autorisés en Bourgogne-Franche-Comté, soit une baisse de 26 % par rapport à l'année précédente. Ce repli est du même ordre de grandeur qu'au niveau national. La hausse des coûts de la construction associé à la montée des taux d'intérêts a réduit le pouvoir d'achat immobilier en m² des ménages et fragilisé l'ensemble du secteur.

L'individuel est plus impacté avec un repli de 29 %, notamment pour les projets hors lotissements (- 34 %). La construction d'appartements ou de logements en résidence n'est guère mieux orientée, en recul de 22 %.

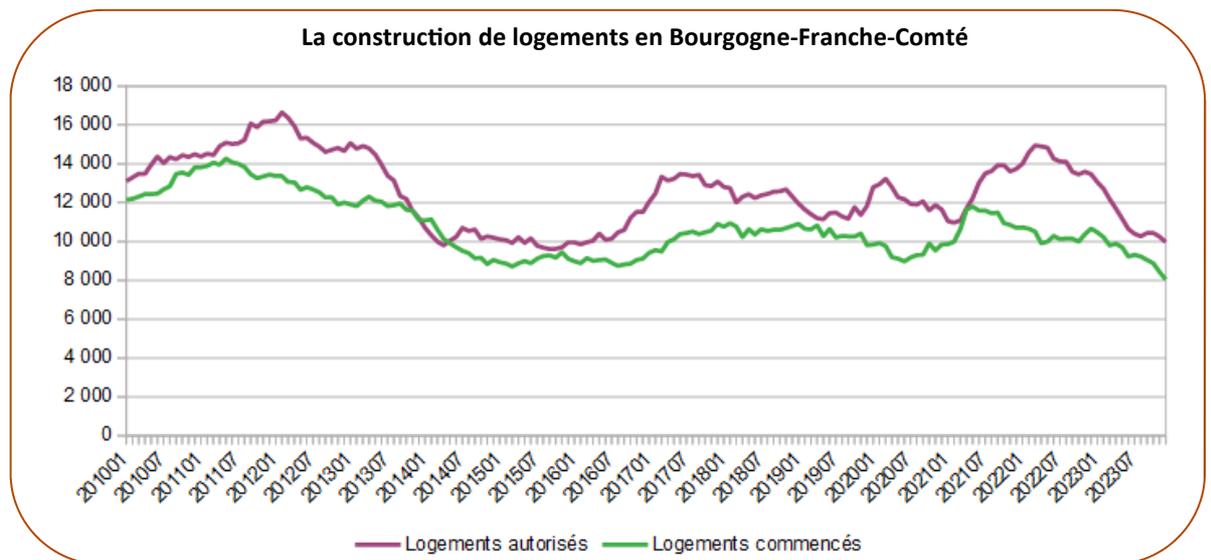
La baisse des autorisation est comprise entre 20 et 30 % dans la quasi totalité des départements de la région. Elle atteint même 42 % dans le Jura, département où le recul est le plus fort.

En ce qui concerne les mises en chantier :

En Bourgogne-Franche-Comté, 8 037 logements ont été mis en chantier durant l'année 2023, en recul de 25 % sur un an. Le nombre de logements mis en chantier est ainsi à son plus bas historique. La baisse en métropole atteint 22 %.

Comme pour les autorisations, le repli touche quasiment autant l'individuel (- 26 %), que le collectif (- 24 % sur un an).

Les mises en chantier progressent dans un seul département : la Nièvre (+ 3 %). Dans les sept autres départements, la baisse avoisine 15 % pour la Saône-et-Loire et le Doubs. Elle dépasse 20 % pour le Territoire de Belfort, le Jura et la Haute-Saône. La Côte d'Or et l'Yonne sont les départements qui enregistrent les baisses les plus importantes (respectivement - 32 et - 52 %).



Source : SDES - Sit@del2 en date réelle estimée

Construction - Cumuls mensuels des logements (date réelle estimée)

Nombre de logements par départements (en date réelle estimée)

	autorisés			commencés		
	du 1T 2023 au 4T 2023	du 1T 2022 au 4T 2022	variation (1) en %	du 1T 2023 au 4T 2023	du 1T 2022 au 4T 2022	variation (1) en %
France ENTIERE	373 138	488 964	-23,7	287 058	367 874	-22,0
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ	9 968	13 469	-26,0	8 037	10 663	-24,6
CÔTE-D'OR	2 676	3 334	-19,7	2 186	3 202	-31,7
DOUBS	2 390	3 362	-28,9	2 041	2 436	-16,2
JURA	898	1 548	-42,0	761	1 002	-24,1
NIÈVRE	364	479	-24,0	289	280	3,2
HAUTE-SAÔNE	658	928	-29,1	550	741	-25,8
SAÔNE-ET-LOIRE	1 893	2 388	-20,7	1 435	1 668	-14,0
YONNE	637	861	-26,0	429	901	-52,4
TERRITOIRE DE BELFORT	452	569	-20,6	346	433	-20,1

Source : SDES – Sit@del2 en date réelle estimée
(du 1^{er} trimestre 2023 au 4^{ème} trimestre 2023) / (du 1^{er} trimestre 2022 au 4^{ème} trimestre 2022)

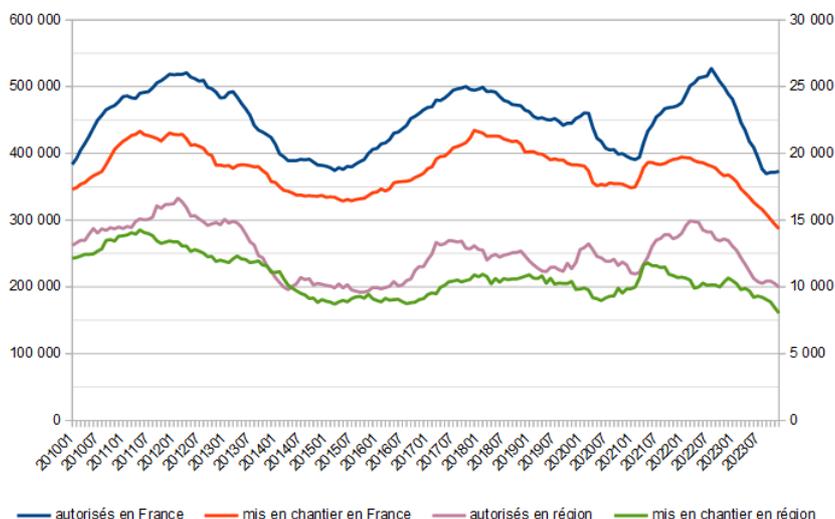
Unité: logements

Construction - Cumuls mensuels des logements (date réelle estimée)**Bourgogne-Franche-Comté**

	autorisés			commencés		
	du 1T 2023 au 4T 2023	du 1T 2022 au 4T 2022	variation (1) en %	du 1T 2023 au 4T 2023	du 1T 2022 au 4T 2022	variation (1) en %
Logements individuels	5 036	7 134	-29,4	4 386	5 886	-25,5
<i>dont purs</i>	3 513	5 299	-33,7	3 301	4 772	-30,8
<i>dont groupés</i>	1 523	1 835	-17,0	1 085	1 114	-2,6
Logements collectifs & en résidence	4 932	6 335	-22,1	3 651	4 777	-23,6
Total des logements	9 968	13 469	-26,0	8 037	10 663	-24,6

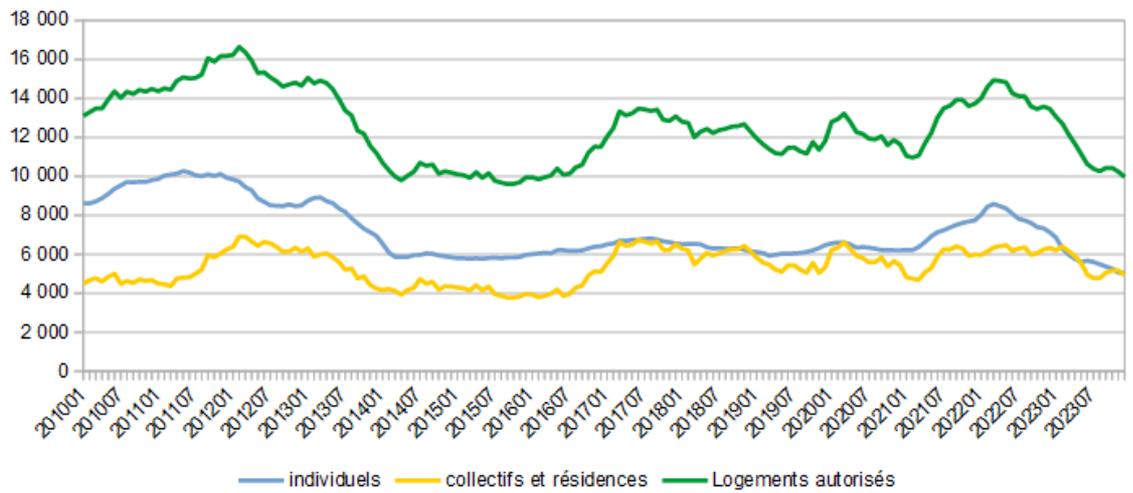
Source : SDES – Sit@del2 en date réelle estimée
(du 1^{er} trimestre 2023 au 4^{ème} trimestre 2023) / (du 1^{er} trimestre 2022 au 4^{ème} trimestre 2022)

Unité: logements

La construction de logements

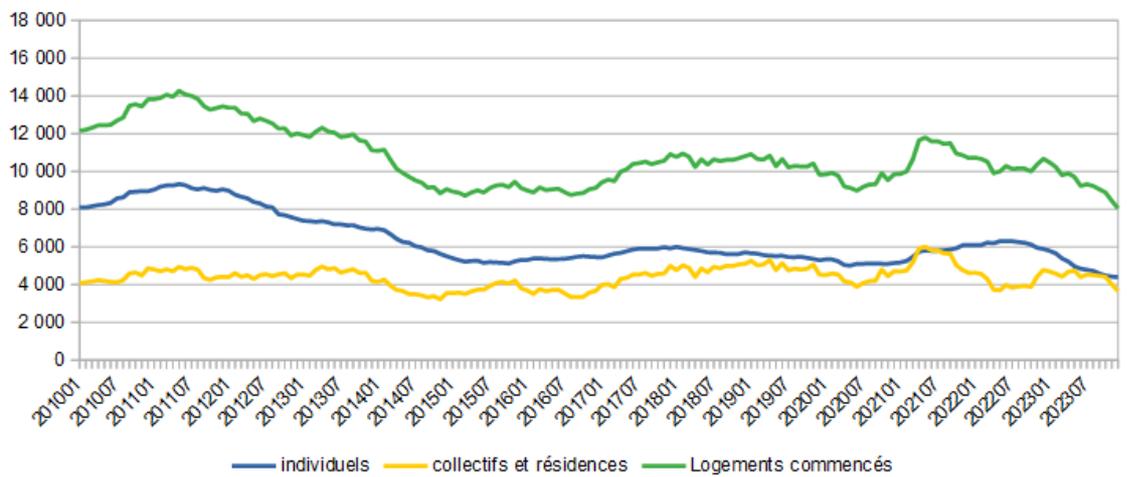
Source : SDES - Sit@del2 en date réelle estimée

Les autorisations par type de logement en Bourgogne-Franche-Comté



Source : SDES - Sit@del2 en date réelle estimée

Les mises en chantier par type de logement en Bourgogne-Franche-Comté



Source : SDES - Sit@del2 en date réelle estimée

Construction - Cumuls des logements (date réelle estimée)**Côte-d'Or**

	autorisés			commencés		
	du 1T 2023 au 4T 2023	du 1T 2022 au 4T 2022	variation (1) en %	du 1T 2023 au 4T 2023	du 1T 2022 au 4T 2022	variation (1) en %
Logements individuels	864	1 044	-17,2	654	943	-30,6
<i>dont purs</i>	514	821	-37,4	502	752	-33,2
<i>dont groupés</i>	350	223	57,0	152	191	-20,4
Logements collectifs & en résidence	1 812	2 290	-20,9	1 532	2 259	-32,2
Total des logements	2 676	3 334	-19,7	2 186	3 202	-31,7

Doubs

	autorisés			commencés		
	du 1T 2023 au 4T 2023	du 1T 2022 au 4T 2022	variation (1) en %	du 1T 2023 au 4T 2023	du 1T 2022 au 4T 2022	variation (1) en %
Logements individuels	1 173	1 729	-32,2	1 094	1 410	-22,4
<i>dont purs</i>	770	1 174	-34,4	736	1 079	-31,8
<i>dont groupés</i>	403	555	-27,4	358	331	8,2
Logements collectifs & en résidence	1 217	1 633	-25,5	947	1 026	-7,7
Total des logements	2 390	3 362	-28,9	2 041	2 436	-16,2

Jura

	autorisés			commencés		
	du 1T 2023 au 4T 2023	du 1T 2022 au 4T 2022	variation (1) en %	du 1T 2023 au 4T 2023	du 1T 2022 au 4T 2022	variation (1) en %
Logements individuels	599	931	-35,7	533	733	-27,3
<i>dont purs</i>	435	661	-34,2	424	604	-29,8
<i>dont groupés</i>	164	270	-39,3	109	129	-15,5
Logements collectifs & en résidence	299	617	-51,5	228	269	-15,2
Total des logements	898	1 548	-42,0	761	1 002	-24,1

Nièvre

	autorisés			commencés		
	du 1T 2023 au 4T 2023	du 1T 2022 au 4T 2022	variation (1) en %	du 1T 2023 au 4T 2023	du 1T 2022 au 4T 2022	variation (1) en %
Logements individuels	182	216	-15,7	137	193	-29,0
<i>dont purs</i>	143	207	-30,9	117	175	-33,1
<i>dont groupés</i>	39	9	333,3	20	18	11,1
Logements collectifs & en résidence	182	263	-30,8	152	87	74,7
Total des logements	364	479	-24,0	289	280	3,2

Source : SDES – Sit@del2 en date réelle estimée
(du 1^{er} trimestre 2023 au 4^{ème} trimestre 2023) / (du 1^{er} trimestre 2022 au 4^{ème} trimestre 2022)

Unité: logements

Construction - Cumuls des logements (date réelle estimée)**Haute-Saône**

	autorisés			commencés		
	du 1T 2023 au 4T 2023	du 1T 2022 au 4T 2022	variation (1) en %	du 1T 2023 au 4T 2023	du 1T 2022 au 4T 2022	variation (1) en %
Logements individuels	495	712	-30,5	412	657	-37,3
<i>dont purs</i>	372	553	-32,7	331	536	-38,2
<i>dont groupés</i>	123	159	-22,6	81	121	-33,1
Logements collectifs & en résidence	163	216	-24,5	138	84	64,3
Total des logements	658	928	-29,1	550	741	-25,8

Saône-et-Loire

	autorisés			commencés		
	du 1T 2023 au 4T 2023	du 1T 2022 au 4T 2022	variation (1) en %	du 1T 2023 au 4T 2023	du 1T 2022 au 4T 2022	variation (1) en %
Logements individuels	1 116	1 715	-34,9	1 085	1 336	-18,8
<i>dont purs</i>	818	1 295	-36,8	805	1 146	-29,8
<i>dont groupés</i>	298	420	-29,0	280	190	47,4
Logements collectifs & en résidence	777	673	15,5	350	332	5,4
Total des logements	1 893	2 388	-20,7	1 435	1 668	-14,0

Yonne

	autorisés			commencés		
	du 1T 2023 au 4T 2023	du 1T 2022 au 4T 2022	variation (1) en %	du 1T 2023 au 4T 2023	du 1T 2022 au 4T 2022	variation (1) en %
Logements individuels	408	513	-20,5	311	389	-20,1
<i>dont purs</i>	308	393	-21,6	260	310	-16,1
<i>dont groupés</i>	100	120	-16,7	51	79	-35,4
Logements collectifs & en résidence	229	348	-34,2	118	512	-77,0
Total des logements	637	861	-26,0	429	901	-52,4

Territoire de Belfort

	autorisés			commencés		
	du 1T 2023 au 4T 2023	du 1T 2022 au 4T 2022	variation (1) en %	du 1T 2023 au 4T 2023	du 1T 2022 au 4T 2022	variation (1) en %
Logements individuels	199	274	-27,4	160	225	-28,9
<i>dont purs</i>	153	195	-21,5	126	170	-25,9
<i>dont groupés</i>	46	79	-41,8	34	55	-38,2
Logements collectifs & en résidence	253	295	-14,2	186	208	-10,6
Total des logements	452	569	-20,6	346	433	-20,1

Source : SDES – Sit@del2 en date réelle estimée
(du 1^{er} trimestre 2023 au 4^{ème} trimestre 2023) / (du 1^{er} trimestre 2022 au 4^{ème} trimestre 2022)

Unité: logements

Méthodologie

En raison du contexte d'instabilité créé par la crise sanitaire, les méthodes ont dû être ajustées par rapport à celles précédemment utilisées (décrites dans les notes de méthodologie détaillée et de méthodologie synthétique publiées sur le site du SDES). C'est surtout le cas pour les mises en chantier. En effet, leur estimation était déduite de celle des autorisations dans le cadre d'un modèle qui supposait une relative stabilité de la distribution des délais de mise en chantier et des taux d'annulation. Ce modèle ne pouvait rendre compte d'un contexte aussi mouvant que celui observé depuis la crise sanitaire.

Les estimations des mises en chantier reposent donc beaucoup plus que précédemment sur les déclarations d'ouverture de chantier qui sont collectées dans la base Sitadel2. Ceci pose une difficulté, car la centralisation des informations sur les ouvertures de chantier est beaucoup moins exhaustive et rapide que celle des autorisations. Il est donc nécessaire d'effectuer des redressements pour anticiper les remontées d'informations à venir, en supposant une relative stabilité de la collecte. La méthode utilisée a donné des résultats satisfaisants sur le passé mais reste fragile dans le contexte actuel (où le recueil des informations est lui aussi perturbé). Dans ce contexte, les estimations publiées peuvent subir des révisions importantes au cours des prochains mois.

Si la méthode d'estimation des mises en chantier utilisée pour cette publication est plus réactive aux variations conjoncturelles, elle est moins robuste à moyen terme que l'ancienne méthode reliant les mises en chantier aux autorisations. Celle-ci restera donc utilisée pour cadrer les estimations à moyen terme. Des travaux complémentaires seront conduits pour voir comment combiner au mieux les deux méthodes.

Pour les autorisations, la méthode a également été adaptée pour mieux prendre en compte les irrégularités de collecte. Elle donne des résultats proches sur le passé de la méthode habituellement employée et semble même mieux prendre en compte les retournements importants, à la hausse comme à la baisse.

Les différentes catégories de logements sont les suivantes:

un logement individuel pur fait l'objet d'un permis de construire relatif à un seul logement individuel

- **les logements individuels groupés** font l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (notamment en lotissement ou dans une maison individuelle de deux logements), ou de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels
- **les logements collectifs** font partie d'un bâtiment dans lequel sont superposés plus de deux logements distincts et dont certains ne disposent pas d'un accès privatif. Dans le cas d'opérations regroupant à la fois des logements individuels et des logements collectifs, chacun est comptabilisé dans son type de construction respectif
- **les logements ordinaires** sont définis par opposition aux logements en résidence. Ils regroupent dans Sitadel2 les logements individuels purs, les logements individuels groupés et les logements collectifs hors résidences.
- **les logements en résidence** sont des logements (individuels ou collectifs) construits en vue d'une occupation par un public ciblé selon la nature de la résidence, avec mise à disposition de services spécifiques (résidences pour personnes âgées, résidences pour étudiants, résidences de tourisme, résidences hôtelières à vocation sociale, résidences sociales, résidences pour personnes handicapées).

Pour un suivi mois par mois: La conjoncture de la construction de logements neufs
SITADEL

<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/logement>

Direction Régionale
de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement
Bourgogne -
Franche - Comté

Service de la Transition
Ecologique

Département
connaissance

5 voie Gisèle Halimi
BP 31269
25005 BESANCON cedex

Directeur de publication :
Olivier DAVID

Auteurs :
Béatrice FERNANE
Séverine MATHURIN

Mise en page :
Séverine MATHURIN

© DREAL 2024