

Observatoire & perspectives

n°15

La construction dans la métropole dijonnaise – bilan 2018

L'exploitation annuelle du fichier des demandes et des autorisations de construire permet de dresser le bilan de l'évolution de la construction et de l'activité du bâtiment dans la métropole dijonnaise durant l'année écoulée.

EN BREF

- Un nombre élevé de logements autorisés pour la deuxième année consécutive,
- Une année record pour le nombre de logements commencés, en lien avec les autorisations importantes de 2017.
- Un volume total de surfaces construites inférieur à la moyenne de la décennie, de l'ordre de 147 000 m².
- L'habitat : le 1^{er} secteur s'agissant des surfaces achevées, soit 83 780m², avec cependant un volume plus faible que les années précédentes.
- Le second secteur, par ordre d'importance de surfaces construites, correspond en 2018 aux équipements publics, avec 25 539 m², incluant le centre de radiothérapie, représentant 22 000 m².
- Les surfaces déclarées achevées en matière de commerces, bureaux, ainsi qu'industries et activités, représentent respectivement 9 984m², 15 158m² et 12 685m².

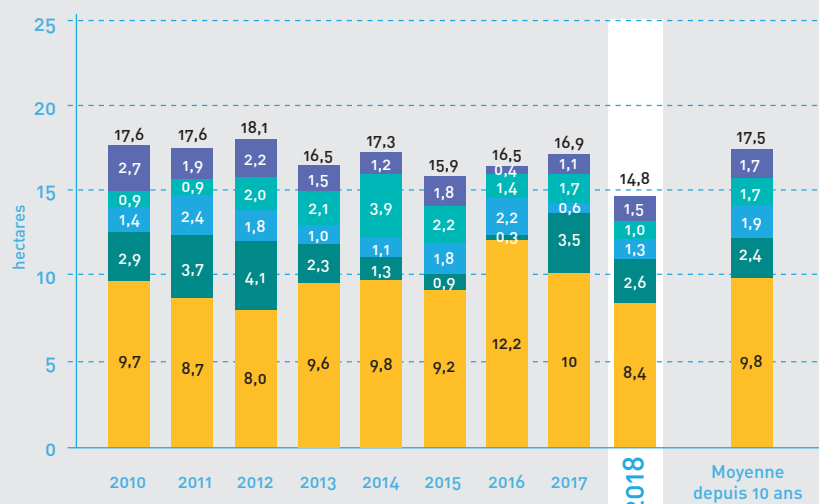


2018 Bilan global des surfaces construites depuis 10 ans



Toutes catégories confondues, **147 147 m² ont été déclarés construits (c'est à dire achevés) en 2018.**

- Les logements en représentent 54%, soit 83 781 m² ; volume inférieur à la moyenne de la décennie.
- Le reste est composé de 25 539m² d'équipements publics, de 15 158m² d'industries et d'activités, et de 9 984m² de commerces.
- Les surfaces de bureaux neufs comptabilisent 12 685m² pour le bilan 2018, soit un volume inférieur à la moyenne de la décennie.



→ les Logements

- Après une année 2017 très dynamique, l'année 2018, avec 2533 logements autorisés, continue sur la même lancée avec un volume soutenu.

Ces logements sont répartis entre Dijon pour 68% et les communes, principalement Chenôve, Fontaine-lès-Dijon, et Quetigny.

La part des résidences spécifiques (étudiants ou seniors) représente 13% du volume global soit 269 logements intergénérationnels et 53 logements étudiants.

L'habitat locatif à loyer modéré représente 22% des logements autorisés en 2018.

- Plus de 2280 logements ont été commencés en 2018, reflétant le bon dynamisme de la construction et du marché immobilier résidentiel dans la métropole dijonnaise. Le secteur du logement locatif à loyer modéré participe à 39% de ces ouvertures de chantier.

- Enfin 1450 logements ont été déclarés terminés, un niveau moindre que celui de l'année 2017, mais représentant un volume important par rapport à la moyenne de la décennie.

Le logement collectif à loyer modéré représente 24% des logements achevés en 2018, soit 349 unités réparties au sein de 16 opérations.

L'offre en logements spécifiques est plus modérée comparativement aux années passées, avec 198 logements en résidences pour étudiants, et 21 logements individuels seniors, soit 15% du total des logements.

Ainsi, l'offre à l'achat concerne 900 logements.

Cette production de logements neufs s'est réalisée au 3/4 au sein des espaces urbanisés de la métropole.

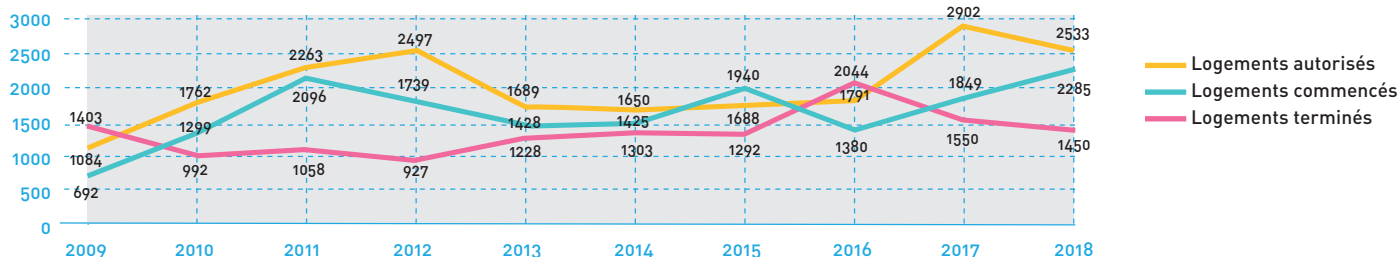
A contrario seuls 24% de l'offre neuve s'effectue en extensions urbaines consommatrices de terrains agricoles ou naturels.

CATÉGORIES COMMUNES	NOMBRE DE LOGEMENTS								Poids des opérations au sein du tissu urbain	NOMBRE DE LOGEMENTS			
	AUTORISÉS			TERMINÉS						COMMENCÉS			
	Individuel et groupe	Collectif	Total	Logements à loyer modéré	Individuel et groupe	Collectif	Total	Logements à loyer modéré		Individuel et groupe	Collectif	Total	Logements à loyer modéré
AHUY	10		10		9	102	111	67	41%	15	64	79	55
BRESSEY						33	33		0%				
BRETENIÈRE	1		1		6		6		33%	1		1	
CHENÔVE		151	151	20		44	44	6	100%				
CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR	30		30		21	98	119		0%	26	48	74	
CORCELLES-LES-MONTS	3	3	6		2		2		100%				
DAIX	3		3		5	26	31		10%	4		4	
DIJON	71	1 649	1 720	359	65	636	701	174	100%	89	1 453	1 542	595
FENAY	11		11		4		4		50%	6		6	
FLAVIGNEROT	1		1		5		5		20%	2		2	
FONTAINE-LES-DIJON	4	157	161	57		20	20	20	100%	1	157	158	67
HAUTEVILLE-LES-DIJON	10		10		2		2		0%	3		3	
LONGVIC	6	24	30		1	205	206	35	100%	10	58	68	5
MAGNY-SUR-TILLE		12	12	12	5		5		0%	3		3	
MARSANNAY-LA-CÔTE	3		3	1	1	36	37	27	100%	18	59	77	65
NEUILLY-CRIMOLOIS	20		20		44	20	64	20	38%	10	26	36	16
OUGES	9		9		1		1		100%	1	9	10	
PERRIGNY-LES-DIJON	14	62	76		3	43	46		2%	7	37	44	
PLOMBIÈRES-LES-DIJON	1	22	23		4		4		100%	1		1	
QUETIGNY	1	154	155	98	2		2		50%	1	154	155	98
SAINTE-APOLLINAIRE	2		2		3		3		33%	1		1	
SENNECEY-LES-DIJON	1	34	35	20	2		2		50%	1	21	22	
TALANT	7	57	64		2		2		100%	1		1	
TOTAL	208	2 325	2 533	567	187	1 263	1 450	349	76%	198	2 086	2 284	901

2533
logements autorisés

1450
logements déclarés terminés

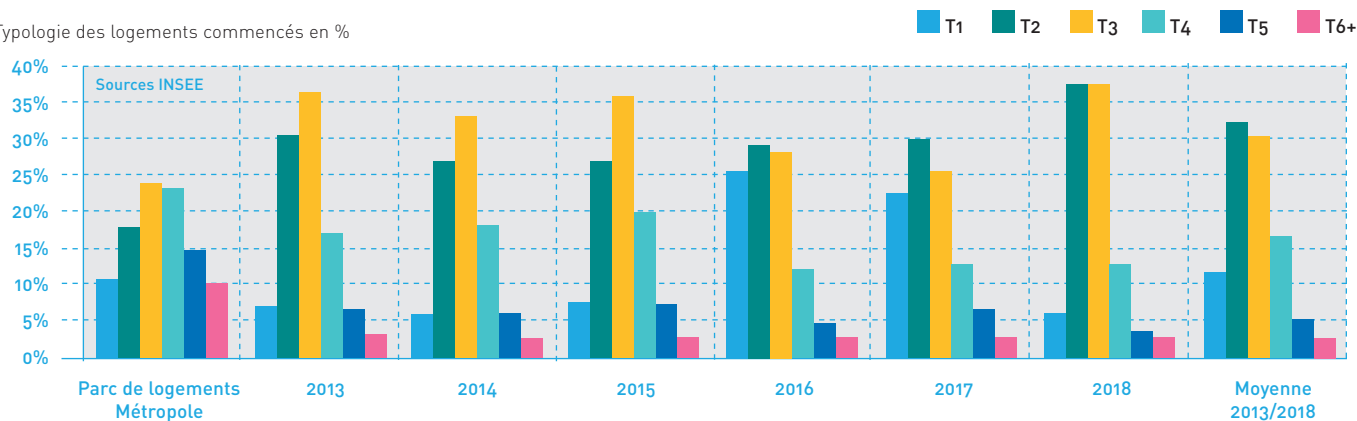
Logements autorisés, commencés et terminés



Le graphique rétrospectif depuis 10 ans, montre clairement la dynamique de la construction dans la métropole dijonnaise, avec des volumes importants de logements autorisés, commencés, ou terminés.

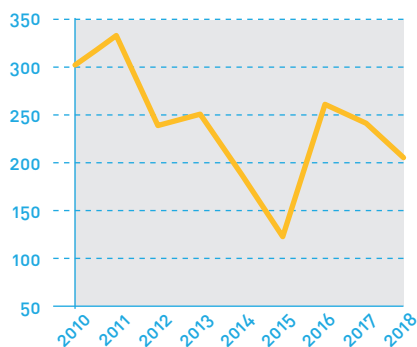
Typologie des logements commencés : une production orientée vers le logement pour investisseur T2-T3

Typologie des logements commencés en %



En 2018, la production de logements est massivement orientée vers des typologies de T2 et T3 qui représentent 76% des logements. Les T1 retrouvent un poids très inférieur à celui des dernières années (5,6%).

Nombre de logements individuels autorisés



L'habitat individuel

→ A l'échelle de la métropole, la construction de logements individuels (isolés, groupés ou jumelés) varie entre une centaine et 350 unités selon les années dans la métropole. En 2018, 203 logements individuels ont été autorisés, représentant 8% du total.

Les permis de construire autorisés relevant de cette forme d'habitat ont concerné plus particulièrement quatre communes : Dijon, Chevigny-saint-Sauveur, Neuilly-Crimolois, Perrigny-les-Dijon.

L'offre d'habitat groupé ou jumelé concerne 70 logements soit 35% des logements individuels pour cette année, dont une opération emblématique de 40 logements à Dijon, Saint John Perse, au sein des quartiers de Pouilly.

L'habitat collectif

→ L'habitat collectif représente 92% des logements autorisés en 2018, avec 2 325 logements.

Alors qu'en 2017, les autorisations étaient issues massivement des opérations publiques, en 2018 seulement 380 logements autorisés (16% du total en collectif) sont situés au sein d'opérations telles que Hyacinthe Vincent, Ecocité Jardins des Maraichers, Arsenal, et Heudelet.

Ainsi, cette année, la majorité des programmes autorisés est issue d'initiatives privées, telles que les opérations de recomposition urbaine comme la reconversion du site rue de Colmar, avec 247 logements, ou encore l'ancienne clinique Sainte Marthe en centre ville, avec 194 logements.

Le logement à loyer modéré

→ La construction de logements à loyers modérés représente 39% des logements commencés en 2018. La dynamique de construction et de rénovation de logements à loyer modéré portée par Dijon métropole permet de répondre aux besoins des ménages en recherche d'un premier logement à loyer modéré ou en attente de changement (arrivée d'un enfant, décohabitation, séparation, avancée en âge...). Toutefois, la tension reste significative avec en moyenne, au cours de l'année 2018, une demande de logement satisfaite pour 3,22 dossiers déposés.

A l'échelle de Dijon métropole, au 1^{er} janvier 2019, étaient enregistrés 9 482 ménages demandeurs d'un logement locatif à loyer modéré, avec 56% de premières demandes et 44% correspondant à un changement de logement au sein du parc des bailleurs.

Le délai moyen d'attribution correspond à 9,8 mois. Globalement, plus le logement demandé est grand, plus le temps d'attente est long.

Habitat collectif autorisé de 50 logements et plus

Commune	Demandeur du permis de construire	Adresse du terrain	Nb de logements	dont logement locatif à loyer modéré
DIJON	COFIPARI VOISIN PROMOTION	8 RUE DE COLMAR	247	109
DIJON	SCI EST	4 - 10 BOULEVARD DES GORGETS - ILOT N°5	210	63
DIJON	SCI DES 3 MARTHE	56 RUE DE LA PREFECTURE	194	15
DIJON	KAUFMAN AND BROAD	1 -3 RUE DES TROIS FORGERONS RUE DE CHENOVE	156	58
QUETIGNY	QUINTET	12/14 AVENUE DE BOURGOGNE	154	98
CHENOVE	SCCV LA GENERALE CHEZ EDIFIPIERRE	42 BOULEVARD HENRI BAZIN	148	
DIJON	DEMATHIEU BARD IMMOBILIER	5 BD DE CHICAGO	97	
FONTAINE-LES-DIJON	SCI EST	6 RUE DE LA GRANDE FIN	80	40
DIJON	SCI HYACINTHE B5	6RUE JACQUELINE DE ROMILLY RUE SOPHIE RUDE - LOT B5	78	
DIJON	COFIPARI VOISIN PROMOTION	3-7 RUE ERNEST BAILLY	77	26
DIJON	SCI EST	5 A 13 RUE JEAN PONCELET	76	27
DIJON	METIS RHONE ALPES AUVERGNE	8 T à 10 B BOULEVARD DE L'OUEST	58	29
TALANT	SCI EST	12 BOULEVARD DE TROYES	53	

Habitat collectif commencé de 50 logements et plus

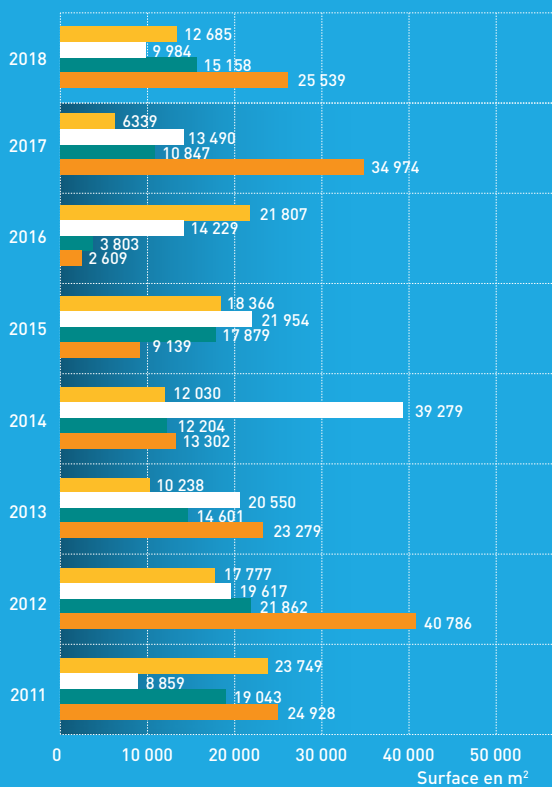
Commune	Demandeur du permis de construire	Adresse du terrain	Nb de logements	dont logement locatif à loyer modéré
DIJON	SNC AUDITORIUM SQUARE (DDT)	8 RUE DE COLMAR	247	68
DIJON	KAUFMAN & BROAD PROMOTION 6	1 -3 RUE DES TROIS FORGERONS RUE DE CHENOVE	156	54
QUETIGNY	QUINTET	12/14 AVENUE DE BOURGOGNE	154	98
DIJON	SCCV MURANO	9 RUE AUGUSTE FREMIET	109	
DIJON	GRAND DIJON HABITAT	85 AVENUE JEAN JAURES	83	83
FONTAINE-LES-DIJON	SCI EST	6 RUE DE LA GRANDE FIN	78	39
MARSANNAY LA COTE	HABELLIS	AVENUE GASTON ROUPNEL	75	65
DIJON	SCIC HABITAT BOURGOGNE	16 RUE ST VINCENT DE PAUL	74	66
DIJON	SCCV 28 RUE ERNEST PETIT	28 RUE ERNEST PETIT	73	32
DIJON	SCCV 83 RUE DE TALANT	83 RUE DE TALANT	68	23
DIJON	ICADE Promotion	51 AV DE STALINGRAD	65	20
DIJON	SCI EST représentée par PROMOGIM	18/20 RUE DE MULHOUSE 14 à 16 RUE LEDRU ROLLIN	61	25
DIJON	SCI EST	47 RUE CLEMENT JANIN	56	28

Habitat collectif terminé de 50 logements et plus

Commune	Demandeur du permis de construire	Adresse du terrain	Nb de logements	dont logement locatif à loyer modéré
LONGVIC	SCI EST PROMOGIM « Les jardins du Carmel »	21 RUE JULES GUESDE	125	11
DIJON	SAS FIMINCO « Résidence Drapeau »	219 RUE DU VINGT SIXIEME DRAGONS	121	
LONGVIC	SCCV COURS ET JARDINS	56 ROUTE DE DIJON	80	24
DIJON	GRAND DIJON HABITAT « L'Oriale »	RUE ERNEST LORY	71	51
DIJON	ICADE PROMOTION « City Square »	BOULEVARD DE CHICAGO	68	14
DIJON	SCCV JEAN JAURES « Sunset Avenue »	82-114 AVENUE JEAN JAURES 2-8 BOULEVARD DES PEYVETS	68	
AHUY	HABELLIS	5 RUE DU CLOS DES AIGES	58	58
CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR	SCCV LE CINQUIEME ART	SCCV LE CINQUIEME ART	58	
AHUY	ORIVITS VILLA C « Au fil d'un jardin »	8 GRANDE RUE	46	9
DIJON	SOPIRIM « L'Escapade »	19 RUE DU VINGT SIXIEME DRAGONS	46	
CHENÔVE	SCCV LES PRESSEIRS « La cour Margot »	RUE ARMAND THIBAUT	44	6
PERRIGNY-LES-DIJON	SCCV PERRIGNY	1 - 13 RUE CHRISTIAN MARVILLET	43	

BUREAUX, COMMERCES, INDUSTRIES ET SERVICES

La surface de
planchers des
différents secteurs
d'activités déclarés
réalisés en 2018
représente 63 366 m².



- BUREAUX
- COMMERCES
- INDUSTRIES SERVICES
- ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Bureaux

12 685 m² de bureaux ont été achevés, avec essentiellement la réalisation de 9 300 m² au sein de la Cité des Affaires, avenue de Marbotte à Dijon, pour la Caisse primaire d'assurance maladie et 1 330 m² à Fontaine-les-Dijon. Le reste des surface produites sont de petites tailles et situées au sein de divers bâtiments existants ou neufs.

Commune	Propriétaire	Adresse	Surface (m ²)
DIJON	SCI CLEMENCEAU MARBOTTE CPAM	1D BOULEVARD DE CHAMPAGNE	9 309
FONTAINE-LES-DIJON	SCCV LA FONTAINOISE	5 RUE DES FRERES PAQUET	1 331
LONGVIC	SOCIETE IMMOBILIER AMENAGEMENT (SIA)	LA NOUE/RUE DES VIEILLES VIGNES	374
SAINT-APOLLINAIRE	SA APRR	36 RUE DU DOCTEUR SCHMITT	305

Commerces

Les surfaces commerciales construites en 2018 représentent un volume de 9 984 m², essentiellement la livraison du magasin Grand Frais à Ahuy pour 2 066 m², des surfaces commerciales en rez-de-chaussée d'immeubles au sein de l'opération «Cour Margot» à Chenôve pour 1 811m², le magasin H&M à Quetigny pour 1 052m², ainsi que le centre Equestre «Equisens» à Chenôve, pour 1 028m².

Commune	Propriétaire	Adresse	Surface (m ²)
AHUY	Magasin alimentaire Grand Frais	RUE DES RUCHOTTES	2 066
CHENÔVE	SCCV LES PRESSEIRS « La cour Margot »	RUE ARMAND THIBAUT	1 811
CHEVIGNY-QUETIGNY	Magasin H&M	AVENUE DE BOURGOGNE	1 052
CHENÔVE	EQUISENS centre Equestre	RUE SAINT-VINCENT DE PAUL	1 028
DIJON	SCCV JEAN JAURES « Sunset Avenue »	82-114 AVENUE JEAN JAURES	719
CHENÔVE	PAGOT ET SAVOIE	14 RUE GAY LUSSAC	683
LONGVIC	SCCV COURS ET JARDINS	56 route de Dijon	544

Industries et activités

15 158 m² de surfaces d'industries et d'activités ont été livrées en 2018 au sein des zones d'activités, avec 5 constructions supérieures à 1 000m², dont la première réalisation au sein de l'Ecoparc Dijon Bourgogne pour 1 033m².

Commune	Propriétaire	Adresse	Surface (m ²)
LONGVIC	BOIS ET MATERIAUX [Auvent à usage de stockage du bois]	18 RUE PROFESSEUR LOUIS NEEL	3 578
LONGVIC	SOCIETE IMMOBILIER AMENAGEMENT (Construction d'un bâtiment d'activités)	LA NOUE/RUE DES VIEILLES VIGNES	2 980
SAINT-APOLLINAIRE	EUROGERM (Extension d'un bâtiment)	2 RUE CHAMP DORE PARC D'ACTIVITES BOIS GUILLAUME	2 550
DIJON	SCI CLAC Concession Renault (Réaménagement)	4 BOULEVARD DES DIABLES BLEUS	1 588
SAINT-APOLLINAIRE	SCI DU VAL FERRAND (Construction d'un bâtiment industriel)	VOIE FREDERIC LESCURE ECO PARC DIJON BOURGOGNE	1 033
LONGVIC	SCI WACHO INVEST (Construction d'un bâtiment industriel)	RUE DU PAQUIER	926
LONGVIC	REMI CONFECTION (Extension)	20 RUE DE L INGENIEUR BERTIN	664
LONGVIC	OIKIA (Extension)	5 RUE LAVOISIER	489
LONGVIC	I-BP (Construction d'un bâtiment modulaire)	1 RUE DU PAQUIER	448

Équipements et services

En 2018, un volume important de 25 539 m² de surfaces d'équipements publics a été déclaré achevé, 22 000m² correspondant à la construction d'un service de radiothérapie au sein du Centre Georges François Leclerc à Dijon.

Commune	Propriétaire	Adresse	Surface (m ²)
DIJON	CENTRE GEORGES FRANCOIS LECLERC (Construction d'un service de radiothérapie)	RUE DU PROFESSEUR MARION	22 066
DIJON	LA CALYPSO II (Lieu d'accueil et d'éveil à la biodiversité pour l'enfant)	AVENUE FRANCOISE GIROUD	1 600
SAINT-APOLLINAIRE	MAIRIE DE SAINT-APOLLINAIRE (Extension du complexe sportif de LOUZOLLE)	RUE FRANCOIS MITTERRAND CHAMP A LAIL	805
DAIX	MAISON DE RETRAITE L'ETE INDIEN (Extension)	14 RUE DES CROILLERANS	398

Définitions

Différentes informations sont recensées :

- d'une part, les demandes de permis de construire,
- d'autre part les autorisations de construire, une fois la demande instruite et acceptée,
- les ouvertures de chantier
- et enfin les achèvements de travaux, une fois la construction réalisée.

Ces différents indicateurs reflètent l'activité de la construction sur l'agglomération dijonnaise, avec cependant un certain décalage dans le temps par rapport à ce qui se déroule sur le terrain. La première remarque concerne la durée des chantiers de constructions. Ainsi, pour des opérations importantes, il peut se passer 18 mois à 2 ans entre l'autorisation de construire et la fin de la construction. Par ailleurs, **les demandes sont plus importantes que les autorisations** : plusieurs demandes peuvent se suivre concernant un même projet de construction. Les autorisations sont, quant à elles en général, suivies de constructions, mais aucune information émanant du pétitionnaire ne permet de le vérifier.

Enfin, les informations concernant les achèvements (= les réalisations) ne sont pas exhaustives, sachant que les bénéficiaires d'autorisations de construire ne déposent pas systématiquement leur déclaration d'achèvement de travaux (bien que cette phase administrative soit obligatoire). Ceci est surtout le cas pour les maisons individuelles

& méthodologie

Les chiffres de la construction présentés ici sont issus des demandes et des autorisations de construire déposées auprès des services de Dijon Métropole.

