

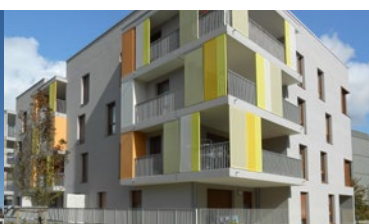
Observatoire & prospectives

La construction dans la métropole dijonnaise – bilan 2023

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

- > Une année 2023 avec des surfaces commencées atteignant 144 000m², volume le plus faible de la décennie, similaire à 2020.
- > Un nombre de logements autorisés, commencés et terminés en baisse, autour de 1 500 chacun.
- > L'habitat : 88 340m² de surfaces commencées pour le logement, soit un niveau faible en comparaison des années précédentes.
- > Une recomposition de la ville sur elle-même avec 89% des logements réalisés au sein des quartiers existants de la métropole.
- > 70% des surfaces d'activités livrées le sont au sein des nouvelles zones d'activités, Beauregard et Ecoparc.

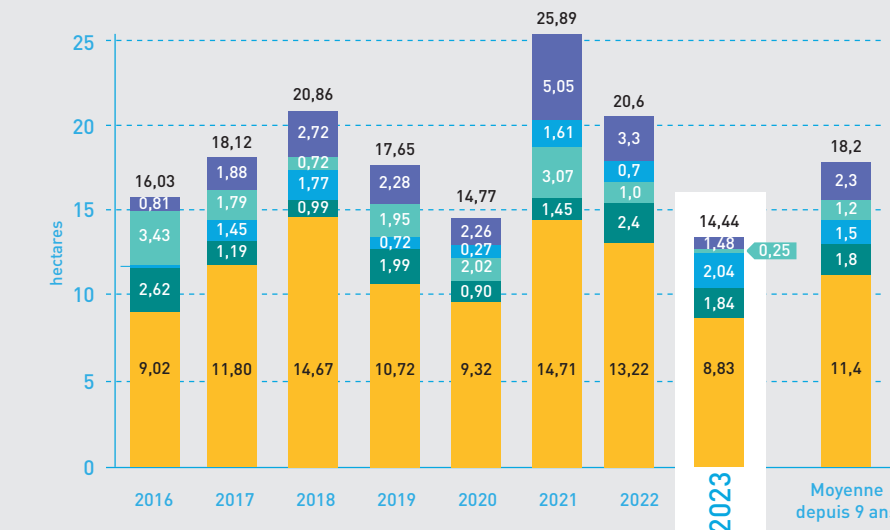


2023 Bilan global des surfaces commencées depuis 9 ans



Toutes catégories confondues, 144 425 m² ont été déclarés commencées en 2023, soit un volume en net recul (-30%) par rapport à l'année 2022, et similaire à l'année 2020. Au final, cependant, les 4 dernières années 2020, 2021, 2022 et 2023, affichent une moyenne très correcte, autour de 190 000 m²/an.

- Les logements avec 88 341 m², affichent une baisse de 33% par rapport aux années précédentes. Leur part représente 61% des surfaces commencées.
- Ensuite, les autres secteurs importants de 2023, sont les bureaux avec 20 400 m², et les équipements publics pour 18 400 m².



→ les Logements

- **Les logements autorisés** : le nombre de logements autorisés connaît une baisse de 36% par rapport à 2022, avec 1 479 logements, soit le volume le plus bas de la décennie.

Ces logements sont répartis à 40% à Dijon, puis 17% à Fontaine-les-Dijon, et Chenôve, et 12% à Saint-Apollinaire.

Toutefois, parmi ces logements, 519 sont des logements spécifiques, pour séniors (146) et pour étudiants (373), soit 35%

L'habitat locatif à loyer modéré représente 157 logements, soit 16% des logements familiaux, (et 11% du total des logements).

- **Les logements commencés** : 1 488 logements ont fait l'objet d'un démarrage de chantier durant l'année 2023, soit un niveau parmi les plus bas de la décennie, et en baisse de 35% par rapport à 2022.

Il est cependant à noter que parmi les logements commencés, 735 sont des logements spécifiques, seniors, étudiants ou jeunes actifs, soit 32%. La part des logements locatifs à loyers modérés atteint 25%.

- **Quant au volume de logements terminés**, celui-ci marque une baisse, avec 1 577 logements terminés pour l'année 2023, dont 622 logements à loyers modérés (soit 40%) et incluant des résidences pour personnes âgées, jeunes actifs.

Également, la part des logements pour étudiants, jeunes actifs, ou séniors est très importante, 39%.

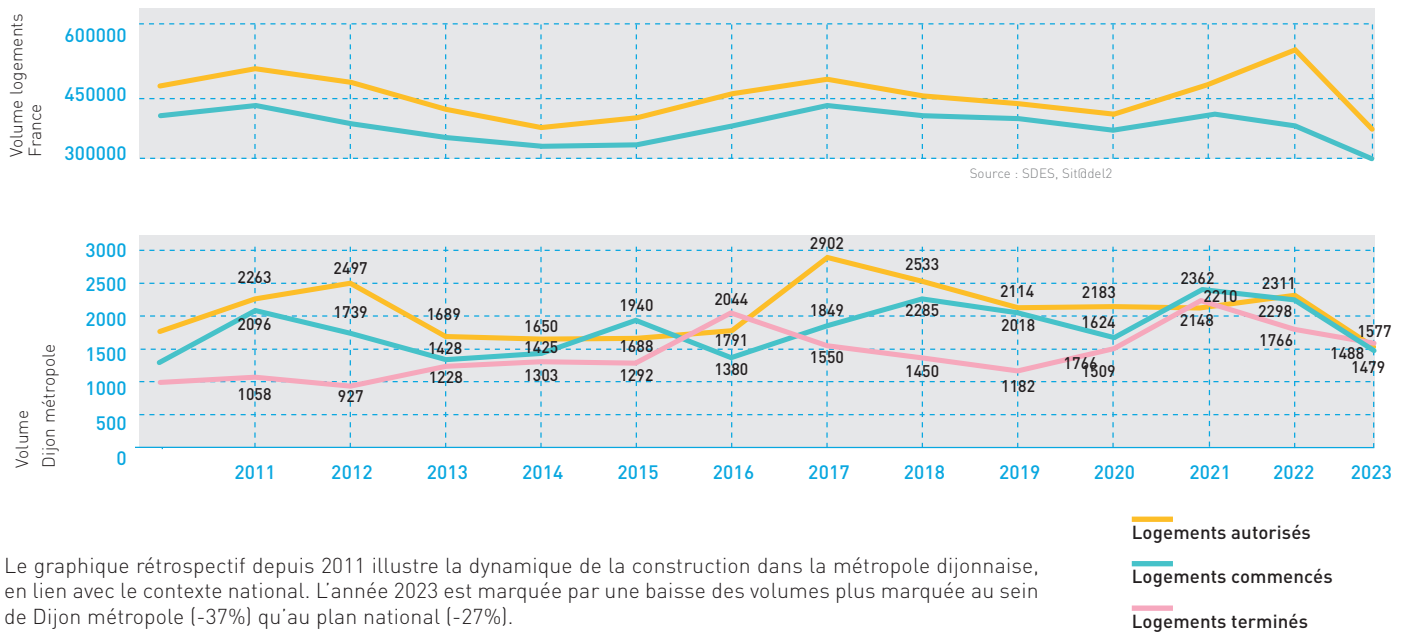
La recomposition de la ville sur elle-même est à l'œuvre au sein de Dijon métropole, avec plus de 89% des logements neufs construits en recomposition urbaine.

| CATÉGORIES COMMUNES | NOMBRE DE LOGEMENTS | | | | | | | | Part des logements construits au sein du tissu urbain | NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCÉS | | | |
|------------------------|----------------------|-----------|-------|--------------------------|----------------------|-----------|-------|--------------------------|---|-------------------------------|-----------|-------|--------------------------|
| | AUTORISÉS | | | | TERMINÉS | | | | | 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 | 19 | | 19 | | 22 | | 22 | | 0% | 15 | 0 | 15 | |
| BRESSEY | | | 0 | | 1 | | 1 | | 100% | | | 0 | |
| BRETENIERE | 2 | | 2 | | 1 | | 1 | | 0% | 1 | | 1 | |
| CHENOVE | 2 | 249 | 251 | 18 | 2 | 52 | 54 | | 100% | 4 | 40 | 44 | |
| CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR | 1 | 0 | 1 | | 2 | 0 | 2 | | 50% | 0 | 1 | 1 | |
| CORCELLES LES MONTS | 10 | 0 | 10 | | 7 | 0 | 7 | | 43% | 9 | | 9 | |
| DAIX | 1 | 5 | 6 | | | | 0 | | | 1 | | 1 | |
| DIJON | 103 | 470 | 573 | 40 | 18 | 1230 | 1248 | 607 | 100% | 31 | 847 | 878 | 137 |
| FENAY | | | 0 | | 2 | | 2 | | 0% | 1 | | 1 | |
| FLAVIGNEROT | | | 0 | | 1 | | 1 | | 100% | 0 | 20 | 20 | |
| FONTAINE-LES-DIJON | 2 | 256 | 258 | 60 | 1 | | 1 | | 100% | | | 0 | 20 |
| HAUTEVILLE-LES-DIJON | | 0 | 0 | | | | 0 | | | 1 | | 1 | |
| LONGVIC | 6 | 0 | 6 | | 5 | 92 | 97 | 15 | 2% | 2 | 34 | 36 | |
| MAGNY-SUR-TILLE | 4 | | 4 | | 7 | | 7 | | 43% | 1 | 12 | 13 | |
| MARSANNAY-LA-CÔTE | 4 | 20 | 24 | 20 | 1 | | 1 | | 100% | 2 | | 2 | |
| NEUILLY-CRIMOLOIS | 2 | 0 | 2 | | 3 | | 3 | | 100% | 1 | | 1 | |
| OUGES | 7 | 19 | 26 | 19 | 12 | 0 | 12 | | 92% | 6 | 0 | 6 | |
| PERRIGNY-LES-DIJON | 21 | | 21 | | 8 | | 8 | | 0% | 17 | 0 | 17 | |
| PLOMBIERES-LES-DIJON | 7 | 29 | 36 | | 1 | 55 | 56 | | 41% | | | 0 | |
| QUETIGNY | 0 | 52 | 52 | | 1 | 46 | 47 | | 100% | 3 | 180 | 183 | 98 |
| SAINT APOLLINAIRE | 1 | 170 | 171 | | | | 0 | | | 2 | 170 | 172 | |
| SENNECEY-LES-DIJON | 2 | | 2 | | 4 | | 4 | | 25% | 3 | 51 | 54 | 32 |
| TALANT | 1 | 14 | 15 | | 2 | | 2 | | 100% | 3 | 30 | 33 | |
| AGGLOMERATION | 195 | 1 284 | 1 479 | 157 | 101 | 1 475 | 1 577 | 622 | 89% | 103 | 1 385 | 1 488 | 287 |

1479
logements autorisés

1577
logements déclarés terminés

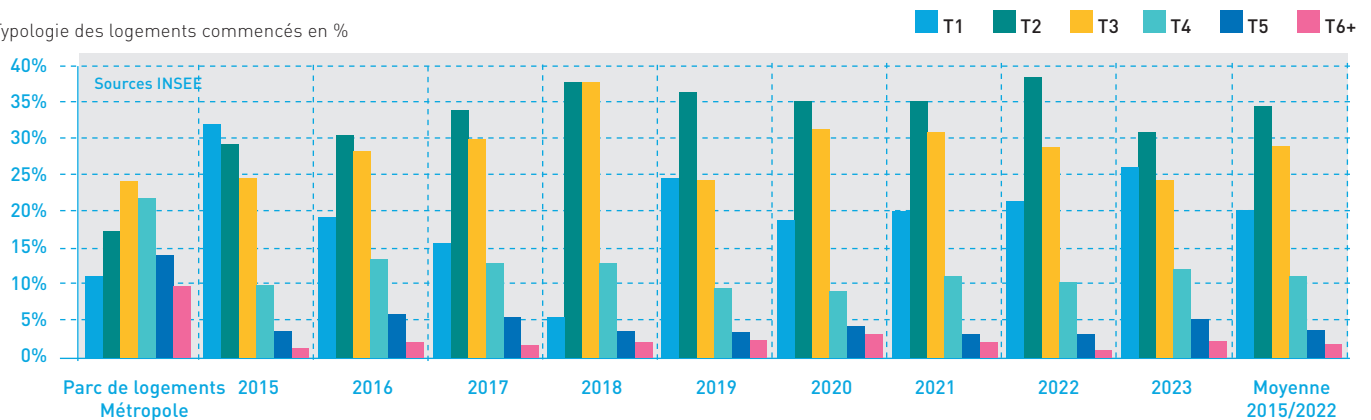
Logements autorisés, commencés : évolution et comparaison France - Dijon métropole



Le graphique rétrospectif depuis 2011 illustre la dynamique de la construction dans la métropole dijonnaise, en lien avec le contexte national. L'année 2023 est marquée par une baisse des volumes plus marquée au sein de Dijon métropole (-37%) qu'au plan national (-27%).

Typologie des logements commencés :

Typologie des logements commencés en %



En 2023, la production de logements est fortement orientée vers des petites typologies. Les T1 représentent en effet 26% des logements, et 31% des logements sont des T2. Les résidences séniors, étudiants et jeunes actifs impactent fortement le profil des typologies des logements ces années-ci.

L'habitat individuel

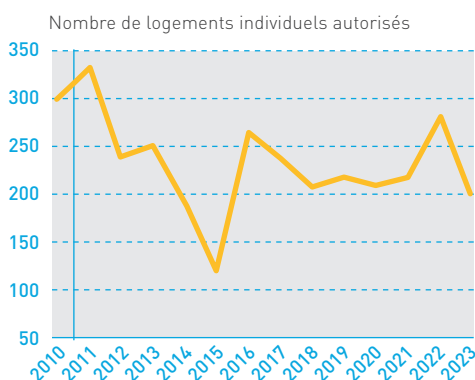
À l'échelle de la métropole, la construction de logements individuels (isolés, groupés ou jumelés) oscille en moyenne autour de 230 logements par an. En 2023, 195 logements individuels ont été autorisés, représentant 13% du total des logements.

Le logement à loyer modéré

Une demande active de logement est toujours prégnante sur le territoire métropolitain (au 31/12/2023).

- 11 250 demandes actives de logement, soit une progression constante depuis 2018 (+3,6% d'augmentation annuelle moyenne).
 - 58,8% des dossiers correspondent à des demandes d'entrée dans le parc locatif conventionné, soit 6 618 dossiers ;
 - 41,2% correspondent aux 4 632 dossiers de changement de logement ;

- 2524 attributions ;
- 3,7 demandes pour 1 attribution pour les nouveaux entrants ;
- 5,7 demandes pour 1 attribution pour les mutations ;
- 4,3 demandes pour 1 attribution pour l'ensemble des demandes.



Habitat collectif autorisé de 40 logements et plus

| Commune | Demandeur | Adresse | Nb de logements | dont logement locatif à loyer modéré |
|--------------------|-------------------------------------|---|-----------------|--------------------------------------|
| SAINT-APOLLINAIRE | EIFFAGE IMMOBILIER EST | RÉSIDENCE ÉTUDIANTE RUE DOCTEUR SCHMITT LES LONGÈNES | 170 | |
| DIJON | SCCV CAMPUS DIJON | RÉSIDENCE ÉTUDIANTE RUE RECTEUR MARCEL BOUCHARD | 168 | |
| FONTAINE-LES-DIJON | ELYSÉE FONTAINE | RÉSIDENCE SERVICE SENIOR ET RÉSIDENCE SOCIALE 1 RUE DES CREOTS | 163 | 33 |
| CHENÔVE | SCCV VILLAGES D'OR CHENOVE | RÉSIDENCE SÉNIORS 30 BOULEVARD HENRI BAZIN | 120 | |
| DIJON | SCCV DIJON CANAL 4 | RUE JEAN-BAPTISTE PEINCEDE | 94 | 0 |
| CHENÔVE | SCCV DE L'ARSENAL | RUE DES FRÈRES MONTGOLFIER | 89 | 18 |
| DIJON | SCCV DIJON - Route d'Ahuy | CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE DE 48 MAISONS INDIVIDUELLES ET 37 LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES ROUTE D'AHUY | 85 | |
| DIJON | SCCV VILLAGES D'OR DIJON DRAPEAU | RÉSIDENCE POUR PERSONNES ÂGÉES 36 AVENUE DU DRAPEAU | 76 | |
| FONTAINE-LES-DIJON | SCI EST PROMOGIM | 1 RUE DE LA GRANDE FIN | 56 | 17 |
| QUETIGNY | SNC IP1R | 15 AVENUE DU CROMOIS | 52 | |
| CHENÔVE | SARL BAFFY | RUE MANEY ET JACQUES PERRIGNON | 40 | |

Habitat collectif commencé de 60 logements et plus

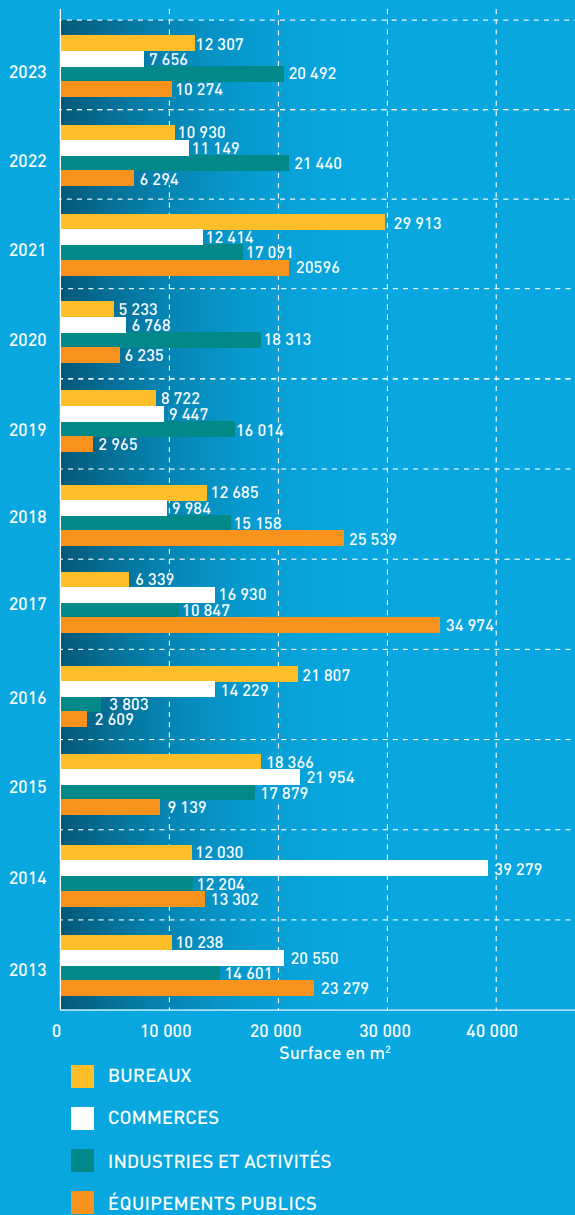
| Commune | Demandeur | Adresse | Nb de logements | dont logement locatif à loyer modéré |
|--------------------|---------------------------|---|-----------------|--------------------------------------|
| SAINT-APOLLINAIRE | EIFFAGE IMMOBILIER EST | RÉSIDENCE ÉTUDIANTE LONGÈNES, RUE DOCTEUR SCHMITT | 170 | |
| QUETIGNY | SNC IP1R | RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE AVENUE DE BOURGOGNE | 156 | 98 |
| DIJON | SCCV PARC DRAPEAU | 77 AVENUE DU DRAPEAU | 148 | 37 |
| DIJON | SCI EST | 12 À 22 BOULEVARD MARECHAL GALLIENI | 147 | 50 |
| DIJON | VINCI IMMOBILIER NORD EST | RÉSIDENCE ÉTUDIANTE 23 AV DU DRAPEAU | 143 | |
| DIJON | SCI EST PROMOGIM | 14 BOULEVARD MAILLARD | 130 | 28 |
| DIJON | BOUYGUES IMMOBILIER | ECOCITÉ JARDINS DES MARAÎCHERS | 81 | |
| SENNECEY-LES-DIJON | HABELLIS | CAROLINE AIGLE | 51 | 32 |
| DIJON | SCI EST | 13 RUE DE GRAY | 48 | 12 |
| CHENÔVE | SARL BAFFY | RUE MANEY ET JACQUES PERRIGNON | 40 | |

Habitat collectif terminé de 40 logements et plus

| Commune | Demandeur | Adresse | Nb de logements | dont logement locatif à loyer modéré |
|----------|--|---|-----------------|--------------------------------------|
| DIJON | ADIM LYON CITÉ DES AINÉS, RÉSIDENCE JEUNES ACTIFS, LOGEMENTS ADAPTÉS | 38 BOULEVARD VOLTAIRE | 240 | 240 |
| DIJON | SNC DIJON PATRIMOINE RÉSIDENCE SÉNIORS ET IMMEUBLES D'HABITATION | 56 RUE DE LA PRÉFECTURE | 203 | 15 |
| DIJON | SCCV COURS FLEURY RÉSIDENCE ÉTUDIANTE | 24/26/32 COURS FLEURY | 112 | |
| DIJON | SCCV NEWTEA ET AV6 TOUR ARSENAL» | AVENUE JEAN JAURÈS - AVENUE 6 | 110 | 51 |
| DIJON | SNC IP1R OPALE | 95 à 105 AVENUE JEAN JAURÈS | 88 | 35 |
| DIJON | SCCV LES VILLAGES D'OR RÉSIDENCE SÉNIORS DIJON | RUE JEAN-BAPTISTE PEINCEDE - LOT CENTRE 3 | 84 | 84 |
| DIJON | ADIM LYON RÉSIDENCE JEUNES ACTIFS | 36 BD VOLTAIRE | 82 | 82 |
| LONGVIC | NIRP RLA LONGVIC POMMERETS | RUE CARNOT - LOT 87 | 72 | 15 |
| DIJON32 | GRAND DIJON HABITAT | ALLÉE DU PETIT LÉON | 62 | 32 |
| CHENÔVE | BOUYGUES IMMOBILIER | RUE ALFRED CHANGENET | 52 | |
| QUETIGNY | VINCI IMMOBILIER NORD EST | 5 AVENUE DU CROMOIS | 46 | |
| DIJON | SCCV 12 RUE DES SAUNIÈRES | 10/12/14 RUE DES SAUNIÈRES | 46 | 18 |
| DIJON | SCCV BOULEVARD DE YOUGOSLAVIE | 85/87 RUE DE TALANT | 45 | 18 |
| DIJON | SCCV SKYLINE MACHUREAU | 121/123 AVENUE JEAN JAURÈS | 43 | |

BUREAUX, COMMERCES, INDUSTRIES ET EQUIPEMENTS

La surface de planchers des différents secteurs d'activités livrée en 2023 représente 50 729 m²



L'année 2023 est marquée par la réalisation de bureaux au sein du quartier Valmy, au Nord de Dijon, avec 4 152 m², et 3 274 m², ainsi qu'aux Prés Potets à Fontaine-Lès-Dijon (1 906 m²). Globalement, 2023 reste une année de constructions de bureaux inférieure à la moyenne de la décennie.

Bureaux

| Commune | Projet | Adresse | Type | Surface (m ²) |
|--------------------|------------------------------|-------------------------------------|---------------------|---------------------------|
| DIJON | BART | AVENUE FRANCOISE GIROUD - LOT N°4.2 | Immeuble de bureaux | 4152 |
| DIJON | SCCV HELIOS | AVENUE FRANCOISE GIROUD - LOT 3 | Immeuble de bureaux | 3274 |
| FONTAINE-LES-DIJON | LCR LES CONSTRUCTEURS REUNIS | RUE DES PRÉS POTETS | Bâtiment de bureaux | 1906 |
| DIJON | SCCV NEWTEA ET AV6 | AVENUE JEAN JAURES - AVENUE 6 | Bureaux | 1174 |
| CHENÔVE | ADHEX TECHNOLOGIES | 42 RUE DE LONGVIC | Bâtiment de bureaux | 787 |

Les surfaces commerciales construites en 2023 représentent un volume de 7 656 m². On décompte principalement des surfaces hôtelières, en extension urbaine à Valmy et en restructuration de bâtiment existant au centre-ville, ainsi qu'une restructuration d'anciens locaux en commerces à Chenôve.

Commerces

| Commune | Projet | Adresse | Type | Surface (m ²) |
|---------|---------------------------|---------------------------------|--|---------------------------|
| DIJON | SCCV HELIOS | AVENUE FRANCOISE GIROUD - LOT 3 | Construction d'un hôtel | 3856 |
| CHENÔVE | SCI CUBE | RUE NICOLAS CUGNOT | Extension, restructuration de commerce | 1262 |
| DIJON | SCI RMD IMMO | RUE DE MAYENCE | Extension d'un bâtiment en cellules commerciales | 466 |
| DIJON | MARET INVEST MAMA SHELTER | RUE DOCTEUR MARET | Ancien immeuble de la CPAM en hôtel | 466 |
| CHENÔVE | BOUYGUES IMMOBILIER | RUE ALFRED CHANGENET | Construction de cellules commerciales | 326 |

Industries et activités

20 492 m² de surfaces d'industries, d'entrepôts et d'activités ont été livrées en 2023, ce qui en fait une année de production élevée dont plus de 12 000 m² pour un entrepôt au sein de la nouvelle zone de Beauregard. Pour le reste, il s'agit plus d'extensions de l'existant au sein des zones.

| Commune | Projet | Adresse | Type | Surface (m ²) |
|------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--|---------------------------|
| UGES | GIPAR GROUPE | LOT 51 - ZAC BEAUREGARD | Construction d'un entrepôt | 12394 |
| MARSANNAY-LA-CÔTE | DOMAINE BRUNO CLAIR | 5 RUE DU VIEUX COLLÈGE | Construction d'une cuverie sur cave | 1498 |
| DIJON | BENHALIMA | 4 RUE DE CLUJ | Construction d'un bâtiment d'activités | 1216 |
| CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR | JTEKT AUTOMOTIVE DIJON SAINT-ÉTIENNE | 1 AVENUE DE STRASBOURG | Modification de façades (fermeture d'un auvent) | 990 |
| SAINT-APOLLINAIRE | SCI ECOJNRL | 226 RUE JEAN LOUIS AUGUSTE PETITJEAN | Construction d'un bâtiment d'activité | 964 |
| QUETIGNY | SCI T20 | 9 RUE DE L'ENCLUME | Reconstruction d'un bâtiment d'activité artisanale | 640 |
| DIJON | L'ÉTOILE ET L'Océan | 8 RUE DE CLUJ | Création de cellules industrielles | 606 |
| DIJON | SCI RMD IMMO | 12 RUE DE MAYENCE | Extension d'un bâtiment | 556 |

Équipements publics

10 274 m² d'équipements et de services ont été réalisés, avec notamment la réalisation de groupes scolaires, à Chevigny Saint Sauveur et à Ahuy, de surfaces de formation sur le campus universitaire, ainsi que d'une maison médicale au sein de Valmy.

| Commune | Projet | Adresse | Type | Surface (m ²) |
|------------------------|-------------------------|----------------------------------|--|---------------------------|
| DIJON | LINKCITY NORD-EST | AVENUE FRANCOISE GIROUD | Construction d'une maison médicale | 3038 |
| CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR | OGEC GROUPE ARCADES | RUE DE LA VISITATION | Construction d'un groupe scolaire | 2373 |
| DIJON | UNIVERSITÉ DE DIJON | AVENUE ALAIN SAVARY (CAMPUS) | Extension bâtiment MIRANDE des sciences de l'ingénieur | 1868 |
| AHUY | COMMUNE D'AHUY | 2 RUE DES ARGILLIÈRES | Construction d'un groupe scolaire | 1203 |
| QUETIGNY | CFA DIJON FORMATION | 7 BOULEVARD DE L'EUROPE | Construction d'un nouveau bâtiment de formation | 424 |
| DIJON | UNIVERSITÉ DE BOURGOGNE | 6 RUE DU RECTEUR MARCEL BOUCHARD | Extension bâtiment de la médecine universitaire | 396 |

Définitions

Différentes informations sont recensées :

- les autorisations de construire, une fois la demande de permis de construire 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 entre 2, 3 voire 4 ans entre l'autorisation du permis de construire et la fin de la construction. Également, les volumes autorisés sont supérieurs aux volumes en ouvertures de chantiers. Pour diverses raisons, il peut arriver qu'un permis soit autorisé plusieurs fois pour le même projet.

Ainsi, les ouvertures de chantier sont étudiées également pour refléter la dynamique réelle en cours.

Enfin, les informations concernant les achèvements (= les réalisations) ne sont pas exhaustives, sachant que les bénéficiaires d'autorisations de construire peuvent déposer leur déclaration d'achèvement de travaux avec un décalage important, ou même ne pas la déposer (bien que cette phase administrative soit obligatoire). Ceci est surtout le cas pour les maisons individuelles. Ainsi, le bilan de la construction propose une vision selon les trois phases des permis, autorisés, commencés et achevés.

& méthodologie

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

