

LOGEMENT

Chiffres et Statistiques

La construction de logements en PACA Quatrième trimestre 2020

Sur l'année 2020, 27 898 autorisations de construction ont été délivrées dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Ce chiffre est en nette diminution (- 25,1 %) par rapport aux douze mois précédents, encore plus que pour l'ensemble de la France métropolitaine (- 14,7 %). Cette chute s'explique en grande partie par la crise sanitaire, mais un léger recul des autorisations s'était amorcé dès 2017.

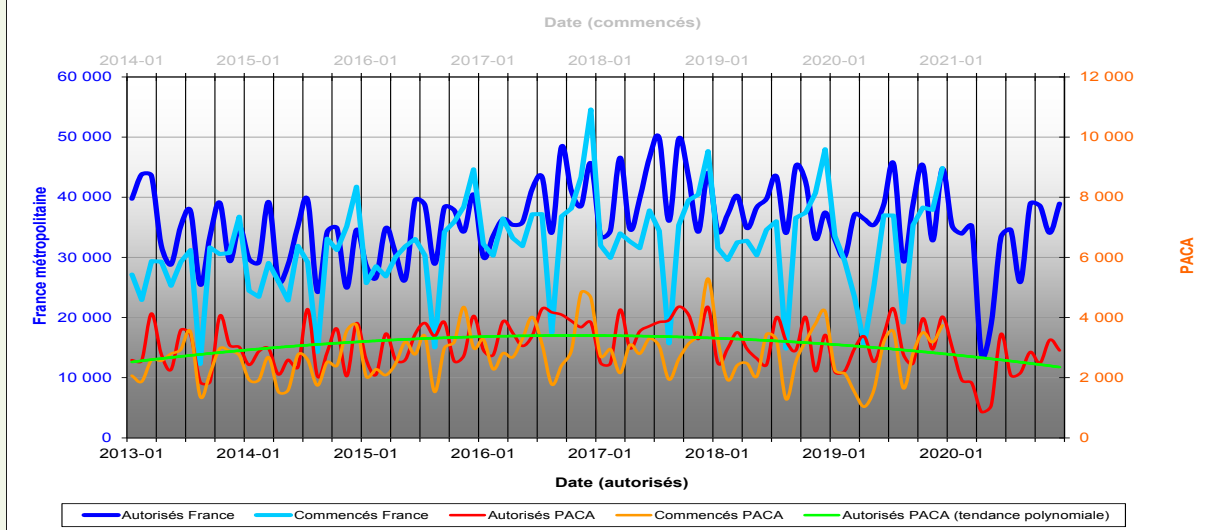
30 172 logements ont été commencés sur la même période. Cela représente une baisse (- 11,0 %) également plus marquée que pour l'échelon national (- 6,9 %). Cette diminution est toutefois moins forte que celle des autorisations. Un début de rattrapage, vers la fin du troisième trimestre, des constructions prévues, a été malheureusement entravé par le second confinement.

Le ratio des logements construits sur cette période par rapport aux logements autorisés sur la période précédente est de 81,1 %, plus faible que celui de la France métropolitaine (84,2 %). Ces ratios étaient respectivement de 92,1 % et 87,9 % une année en arrière.

Dans la **figure 1**, l'échelle des dates correspond à la date d'autorisation. Les dates d'ouverture de chantier ont été décalées de 12 mois en arrière pour mieux rattacher la construction à l'autorisation préalable. Les constructions suivent les autorisations, à un niveau légèrement inférieur. On note, en été, une saisonnalité plus marquée pour la construction que pour les autorisations et, au dernier trimestre, un pic où les

Figure 1

Nombre de logements autorisés et commencés
Décalage de 12 mois pour les commencés



Note de lecture : Il y a eu 4 030 logements autorisés en décembre 2019 en PACA et 3 739 logements commencés en décembre 2020.

Source : SDES - , Sitadel en dates réelles estimées

constructions passent au-dessus des autorisations, sauf pour l'année 2020, où les effets de la crise sanitaire sont nettement visibles.

La chute des autorisations et des mises en chantier commence dès le premier trimestre. Malgré une reprise consécutive à la fin du premier confinement, l'année se termine avec des chiffres inférieurs à l'année précédente. La baisse spectaculaire des autorisations au premier semestre se répercutera sur les mises en chantier de début 2021.

Cette crise vient aggraver le ralentissement amorcé à partir de 2018.

Autorisation de construction (logement ou local non résidentiel)

Décision administrative prise par une autorité publique compétente à cet égard, et ayant pour objet d'autoriser la construction d'un logement ou d'un local non résidentiel. Une telle autorisation peut concerner l'édification d'une ou plusieurs constructions nouvelles, ou la modification d'une ou plusieurs constructions existantes.

Commencé (logement ou local non résidentiel)

Une construction est considérée comme commencée (ou mise en chantier) après réception de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) envoyée par le pétitionnaire (ou maître d'ouvrage).

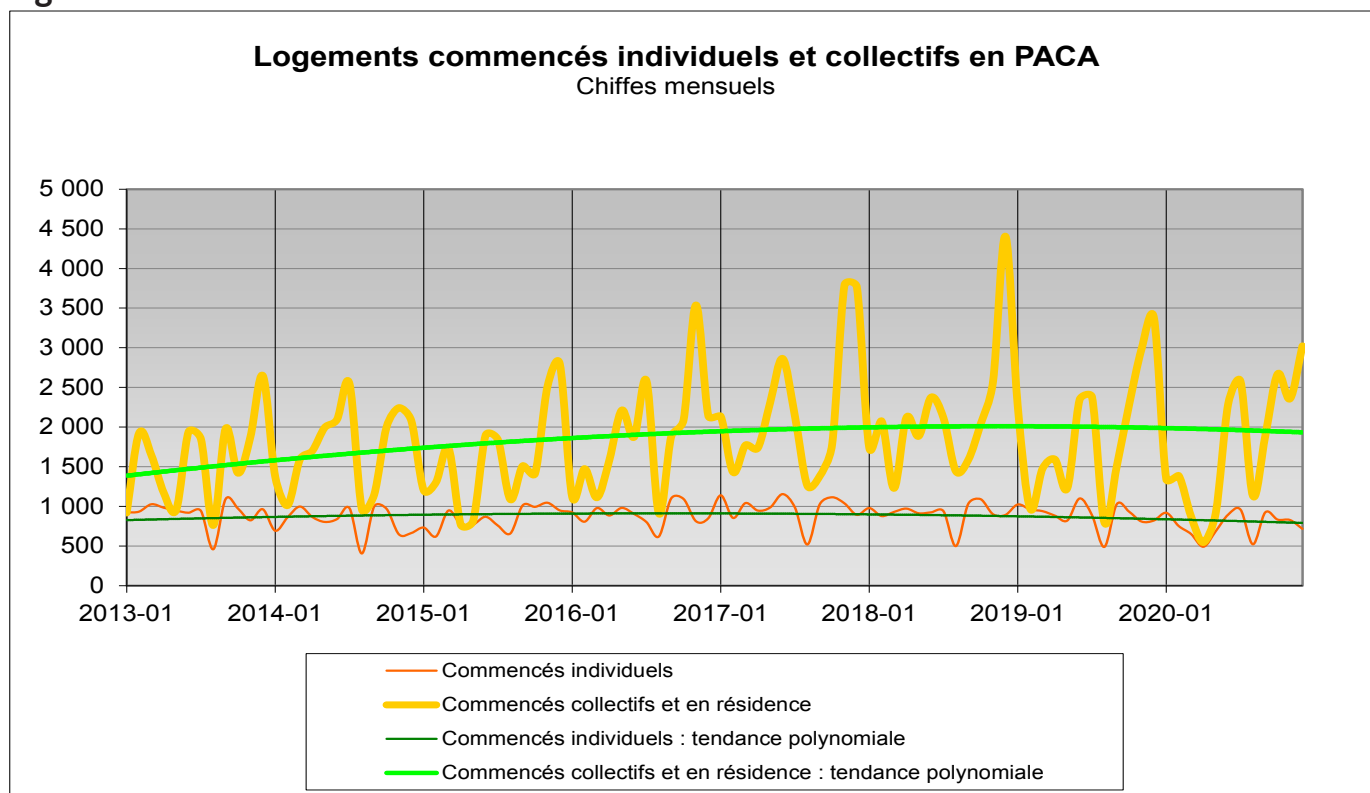
Un chantier est considéré ouvert lorsque les fouilles en rigole (i.e. creusement du sol pour permettre la construction) ou les fondations sont entreprises pour une partie ou la totalité des constructions autorisées.

Parmi les logements commencés sur la période, 21 001 étaient des logements collectifs ou en résidence, soit 9,5 % de moins que sur la période précédente. Cette baisse est plus forte qu'au niveau national (- 6,8 %).

La part des logements collectifs est de 70 % en PACA, ce qui est sensiblement plus qu'en France métropolitaine (61 %).

Alors que la construction de logement individuel se maintient un peu au-dessus de 1 000 par mois en moyenne depuis 2013, le logement collectif et en résidence a augmenté régulièrement jusqu'en 2018. La crise de 2020 masque un léger recul en tendance, commencé en 2019. Ceci explique en partie la baisse des constructions plus marquée en PACA qu'en France métropolitaine.

Figure 2



Note de lecture : Il y a eu 1 341 logements collectifs ou en résidence commencés en janvier 2020 en PACA et 918 logements individuels commencés sur la même période.

Source : SDES - , Sitadel en dates réelles estimées

Logement collectif

Les logements collectifs font partie d'un bâtiment d'au moins deux logements 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.

Logement individuel

Un logement individuel est une construction qui ne comprend qu'un seul logement (autrement dit, une maison).

Logement en résidence

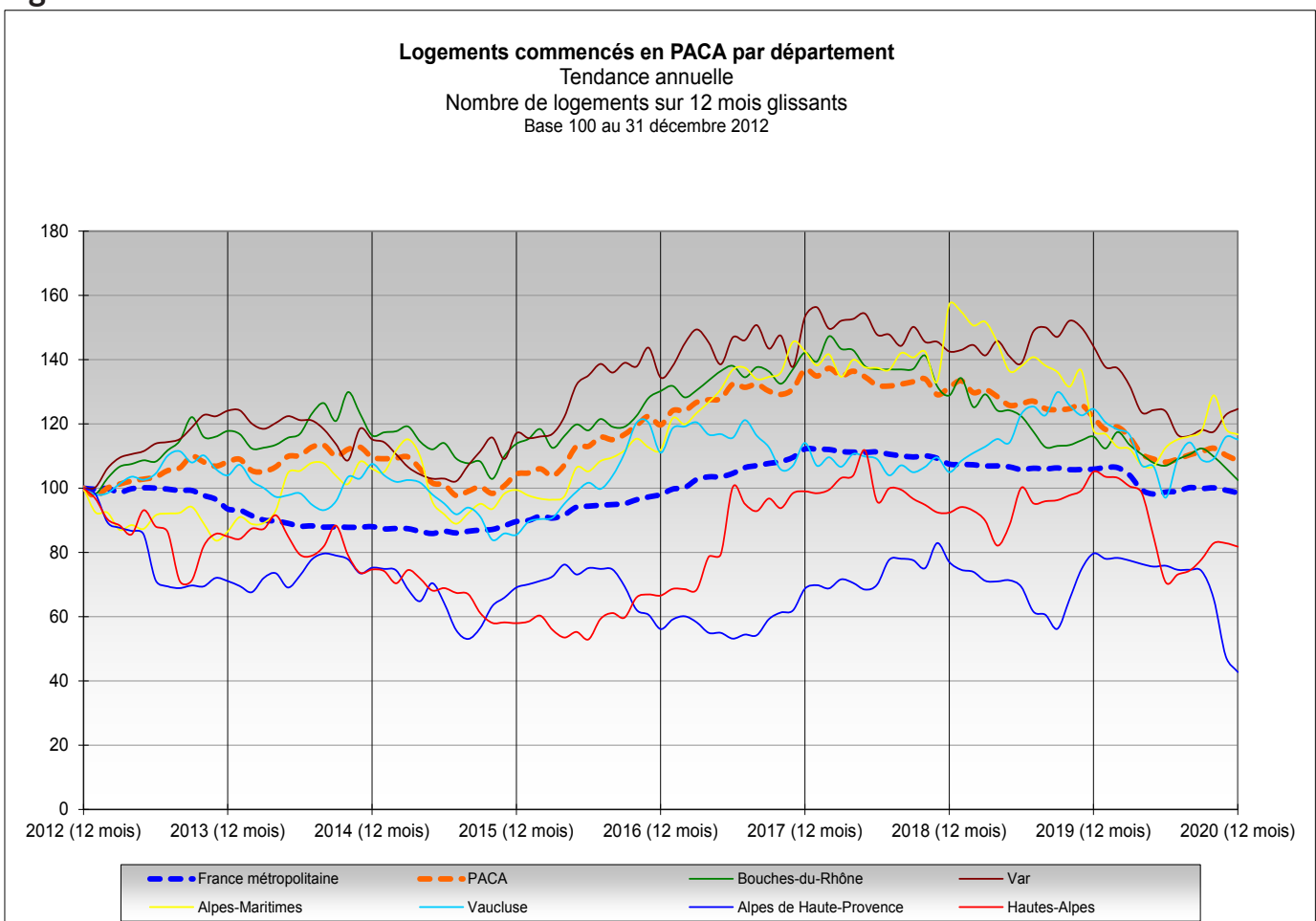
Les logements en résidence sont des logements (maisons individuelles ou logements collectifs) construits par un promoteur pour une occupation par un public très ciblé selon la nature de la résidence, avec mise à disposition de services spécifiques.

Dans la **figure 2**, les logements collectifs et en résidence ont été regroupés.

La plus grande partie (en volume) des constructions neuves commencées en 2020 est située dans les Bouches-du-Rhône (35 %), le Var (26 %) et les Alpes-Maritimes (22 %), soit les départements ayant une façade maritime, qui sont les plus densément peuplés et qui abritent les principaux bassins d'emploi.

En effet, comme le montre la **figure 3**, les constructions dans les Bouches-du-Rhône, expliquent l'essentiel de leur évolution en PACA, même si elles ont un peu marqué le pas en 2019 par rapport au Var et aux Alpes-Maritimes. Le Var reste dynamique malgré une forte baisse des constructions en 2020.

En revanche, les constructions dans les Hautes-Alpes et les Alpes de Haute-Provence ont reculé jusqu'en 2016 et n'ont que légèrement remonté dans les années suivantes. Celles des Hautes-Alpes, n'ont retrouvé leur niveau de 2012 que fin 2019. Mais les mises en chantier des deux départements alpins s'effondrent respectivement au deuxième et au troisième trimestre 2020.

Figure 3

Note de lecture : Pour 100 logements commencés sur l'année 2012, il y en a eu, en 2019, 144 dans le Var et 80 dans les Alpes de Haute-Provence.

Source : SDES, Sitadel en dates réelles estimées

Méthodologie

Les données présentées ici proviennent des séries estimées en date réelle à partir des données du système d'information Sitadel2.

Les données de Sitadel2 proviennent des formulaires de permis de construire. Tout pétitionnaire projetant une construction neuve ou la transformation d'une construction nécessitant le dépôt d'un permis de construire, doit remplir un formulaire relatif à son projet et le transmettre à la mairie de la commune de localisation des travaux. Le projet de permis est traité par les services instructeurs (État, collectivité territoriale) dont relève la commune. Par conséquent, les données sont disponibles au niveau communal.

Suite à l'autorisation du projet, le pétitionnaire pourra soit démarrer les travaux et déclarer l'ouverture de son chantier (DOC) soit abandonner son projet (et demander l'annulation). La fin des travaux est signalée par une déclaration spécifique (DAACT), à partir de laquelle est vérifiée la conformité au projet initial.

Les **séries en date de prise en compte** agrègent l'information selon la date d'enregistrement de la donnée dans l'application Sitadel2. Par exemple : un permis autorisé en juin 2009 mais transmis en septembre 2009 est comptabilisé dans les autorisations de septembre 2009. Une mise en chantier transmise en octobre 2009 est enregistrée dans les mises en chantier d'octobre 2009 quand bien même la construction aurait démarré en novembre 2008.

Les séries en date de prise en compte donnent l'évolution de la conjoncture mensuelle et permettent une première analyse de la période récente, mais des écarts avec la réalité peuvent être constatés si des difficultés de collecte sont rencontrées par les services instructeurs et lors des retards des pétitionnaires dans leur déclaration, notamment pour les ouvertures de chantier.

Les **séries en date réelle** agrègent l'information collectée (autorisations, mises en chantier) à la date réelle de l'autorisation délivrée par l'autorité compétente, et à la date de la mise en chantier déclarée par le pétitionnaire. Elles doivent être privilégiées aux séries en date de prise en compte pour les études locales, au niveau de la commune ou de l'EPCI.

Le délai de mise à disposition des séries en date réelle est relativement long (6 mois pour les autorisations, 18 mois pour les mises en chantier) compte tenu des délais de remontée de l'information. De plus, ces séries sont régulièrement révisées pour prendre en compte les informations les plus récentes connues pour chaque permis.

Par exemple : un permis autorisé en mars 2009 mais transmis en septembre 2009 ne pourra être intégré dans la série en date réelle de mars 2009 qu'au mois de septembre 2009.

Note : les séries en date réelle des autorisations et des mises en chantier sont nettes des annulations.

Les **séries estimées en date réelle** sont compilées par le service de la donnée et des statistiques (SDS). Elles visent à retracer dès le mois suivant les autorisations et les mises en chantier à la date réelle de l'événement. Majoritairement constituées de données collectées, les séries intègrent une estimation de l'information non remontée. Ces séries sont actualisées chaque mois pour prendre en compte les nouvelles informations.

Pour plus d'information sur la méthode d'estimation :

<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/methodologie-des-estimations-en-date-reelle-des-logements-autorises-et-commences>

N'hésitez pas à nous faire part de ce que vous pensez de cette publication en remplissant notre [questionnaire](#).

Pour en savoir plus : www.paca.developpement-durable.gouv.fr
www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr

DREAL PACA : 16 rue Antoine Zattara - CS 70248 - 13331 Marseille Cedex 3 - Tel. : 04 88 22 61 00
Service Connaissance, Aménagement durable et Evaluation (SCADE) / Unité Géomatique et Statistique (UGS)
Réalisation : Bruno Deruaz