

Chiffres et Statistiques

La construction de logements en PACA Deuxième trimestre 2021

SERVICE CONNAISSANCE AMÉNAGEMENT DURABLE ET ÉVALUATION
UNITÉ GÉOMATIQUE ET STATISTIQUES



Un début de reprise après l'impact de la crise sanitaire

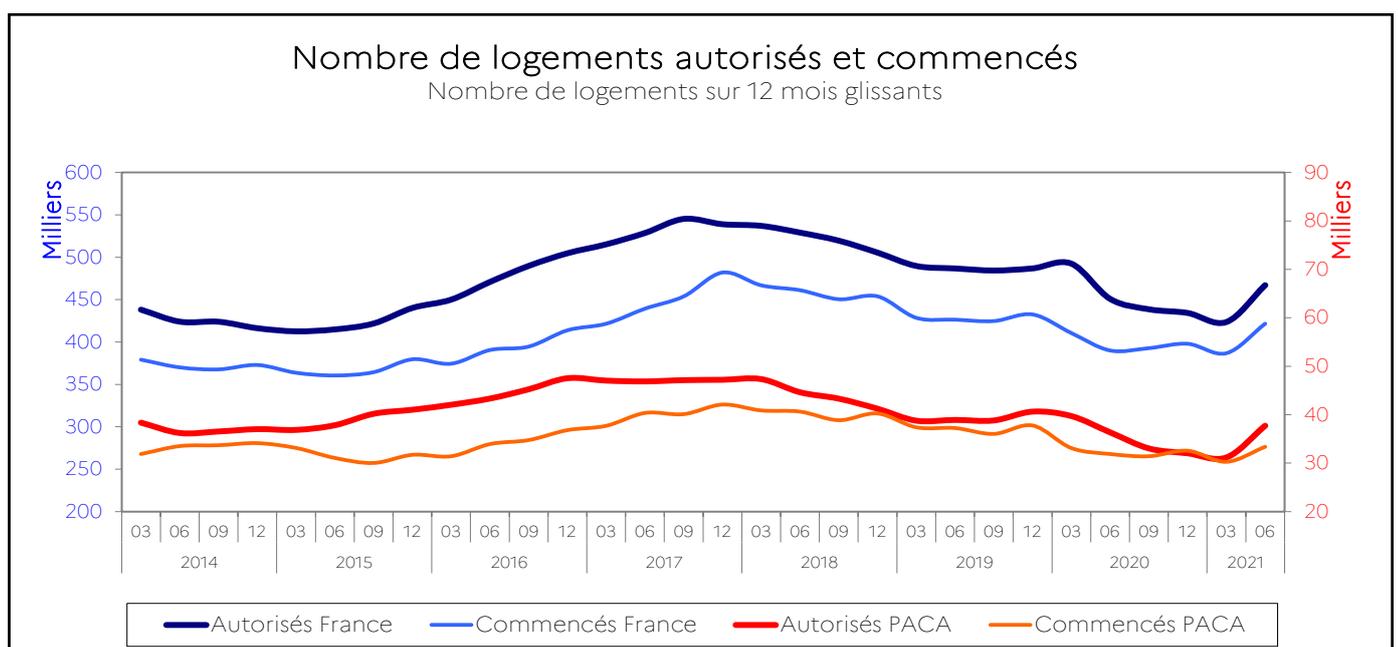
La crise sanitaire commencée en 2020 a nettement accentué le recul des constructions en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Ce recul, amorcé en 2018, concerne aussi l'échelon national. Un rattrapage assez marqué commence au premier semestre 2021, surtout pour les logements individuels. Il reste cependant encore discret pour les Alpes de Haute-Provence.

Les autorisations de construction remontent la pente

De juin 2020 à juin 2021, environ 34 300 autorisations de construction ont été délivrées dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Ce chiffre est en léger recul (- 4,1 %) par rapport aux douze mois précédents, moins que pour l'ensemble de la France métropolitaine (- 5,2 %). La chute est moins importante qu'au trimestre précédent (- 21,8 %). Ces baisses s'expliquent essentiellement par la crise sanitaire. Leur diminution d'un trimestre sur l'autre traduit un regain des autorisations, freinées par le début de la crise (moins de projets et traitements plus longs). Cette relance est favorisée par l'absence de confinement strict en 2021. Il ne faut cependant pas oublier l'effet lié aux périodes considérées. Au premier

trimestre, on compare une période incluant la totalité de la crise, qui commence en mars 2020, à la période antérieure. Au deuxième trimestre, le début de la crise « glisse » sur la période précédente (qui finit en juin 2020).

Environ 30 300 logements ont été commencés sur la même période. Cela représente une baisse (- 6,1 %) proche de l'échelon national (- 8,6 %). Cette diminution est légèrement plus forte que celle des autorisations. Les constructions ont moins souffert dans les premiers mois de la crise, car les mesures mises en place dans le secteur du BTP ont permis de poursuivre les chantiers.



Source : SDES - , Sítadel en dates réelles estimées

La chute des autorisations et des mises en chantier commence dès le premier trimestre 2020 (**figure 1**). Malgré une reprise consécutive à la fin du premier confinement, l'année se termine avec des chiffres

inférieurs à l'année précédente. Toutefois, l'absence de confinement sur 2021 permet un meilleur début d'année qu'en 2020 et un retour à des chiffres comparables (quoique inférieurs), à fin 2019.

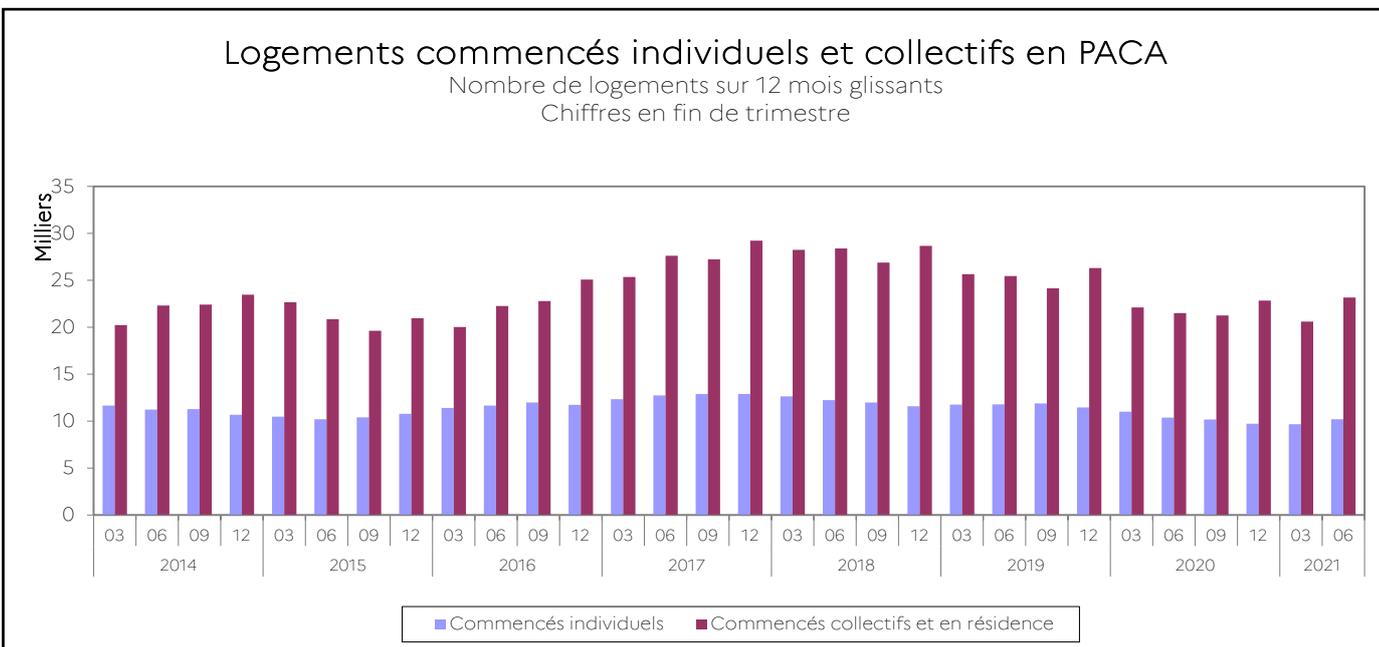
Les constructions de logements individuels sont moins touchées par la crise

Parmi les logements commencés sur la période, un peu plus de 20 900 étaient des logements collectifs ou en résidence, soit une baisse par rapport à la période précédente, comparable à celle du niveau national (-8,7 % contre -8,8 %). En revanche, les logements individuels ne reculent que de 0,7 % contre 8,2 % en France métropolitaine.

La part des logements collectifs construits sur la période est de 69 % en PACA, ce qui est sensiblement plus qu'en France métropolitaine (59 %). Dans la plu-

part des régions, la part du collectif est liée à la densité de population (et son évolution) et la nôtre est la troisième la plus densément peuplée.

Alors que la construction de logement individuel se maintient un peu au-dessous de 1 000 par mois en moyenne depuis 2013, le logement collectif et en résidence a globalement augmenté entre 2013 et 2017. Après un léger recul en tendance, amorcé en 2018, la crise sanitaire accentue la baisse des constructions.



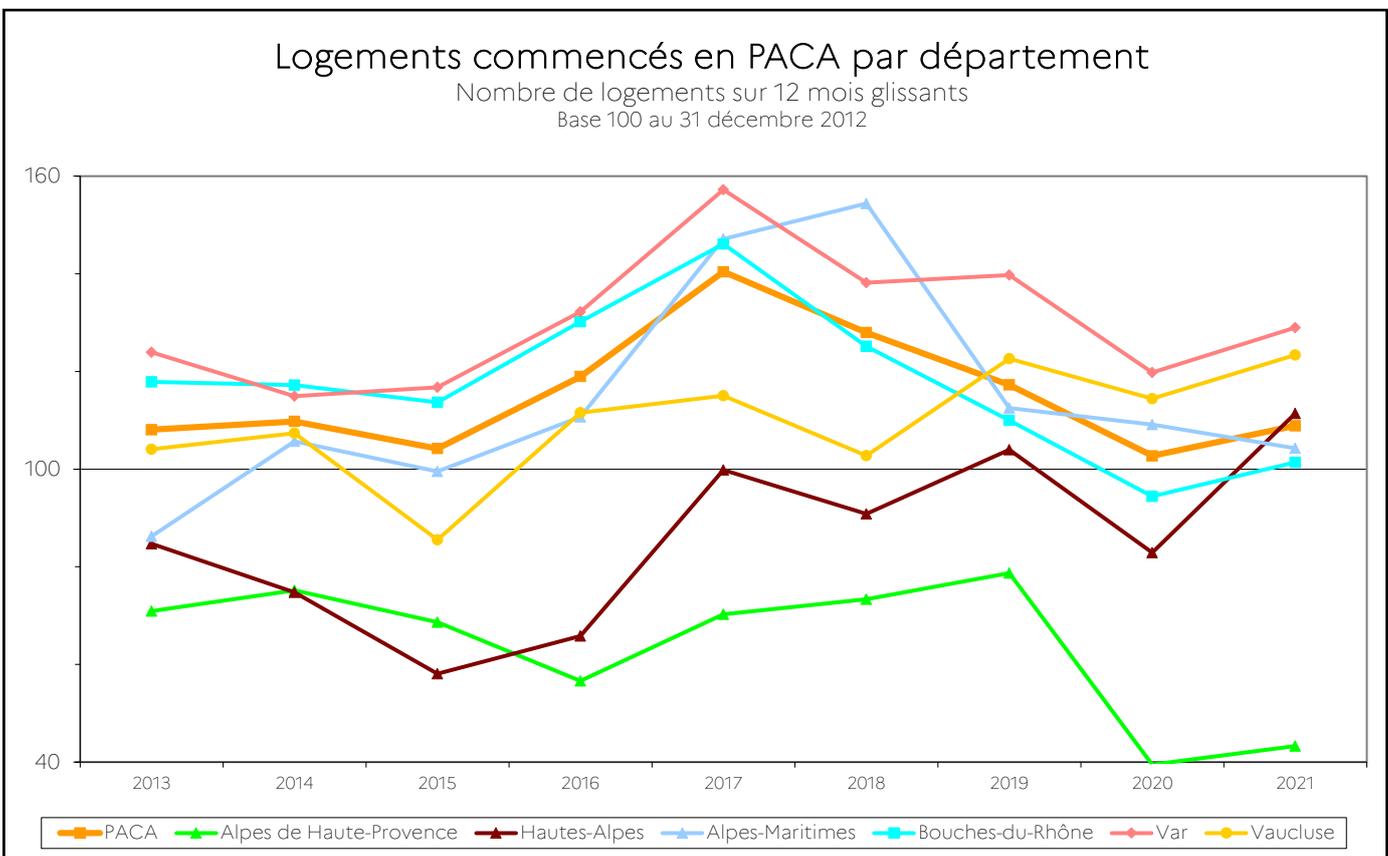
Source : SDES - , Sitadel en dates réelles estimées

Les départements les moins urbanisés sont les principales victimes de la crise

La plus grande partie (en volume) des constructions neuves commencées entre juin 2020 et juin 2021 est située dans les Bouches-du-Rhône (35 %), le Var (27 %) et les Alpes-Maritimes (19 %), soit les départements ayant une façade maritime, qui sont les plus densément peuplés et qui abritent les principaux bassins d'emploi. Ces proportions évoluent peu d'un trimestre à l'autre.

Les constructions dans les Bouches-du-Rhône marquent le pas à partir de 2017 par rapport

au Var et aux Alpes-Maritimes. 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. En 2020, tous les départements subissent une forte baisse liée à la crise sanitaire, encore plus marquée pour les Hautes-Alpes et surtout les Alpes de Haute-Provence, qui sont les départements les moins urbanisés. Cette chute est suivie d'une légère reprise.



Directrice de publication : Corinne Tourasse
 Responsable de rédaction : Sylvie Fraysse
 Rédaction : Bruno Deruaz

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)

Définitions

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.

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.

Nombre de logements sur 12 mois glissants

Tous les diagrammes présentés dans cet article figurent les logements autorisés ou mis en chantier sur 12 mois glissant. Cela consiste à attribuer à une date donnée (mois, trimestre, ou année) une valeur égale à la somme de la période de 12 mois qui se termine au mois de la date. Ainsi, dans la **figure 3**, la dernière année correspond aux 12 mois précédant la date de publication.

Cette présentation permet d'atténuer les variations saisonnières.

Base 100

L'analyse en base 100 consiste à attribuer à chaque date un indice qui mesure la variation relative de la valeur entre la période de base et la période courante. Par convention, la valeur de cet indice est de 100 pour la période de base. Ainsi, une variation de 5 % entre la période de base et la période courante se traduit par un indice de 105 pour la période courante.

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 démarrée 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.

Il est généralement considéré que les données en dates réelles sont fiables pour l'année précédente pour les autorisations et deux ans en arrière pour les constructions.

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 (SDES). 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. Les ajustements peuvent concerner les mois antérieurs.

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](#).