

Chiffres et Statistiques

La construction de logements en PACA Troisième trimestre 2021

SERVICE CONNAISSANCE AMÉNAGEMENT DURABLE ET ÉVALUATION
UNITÉ GÉOMATIQUE ET STATISTIQUES



Une reprise qui se confirme

La crise sanitaire commencée en 2020 a nettement accentué le recul des constructions en Provence-Alpes-Côte d'Azur amorcé en 2018. Un rattrapage assez marqué commence en 2021. À fin septembre, le total des autorisations de construction et des mises en chantier retrouve les niveaux de 2019.

Les autorisations et constructions reviennent au niveau d'avant la crise

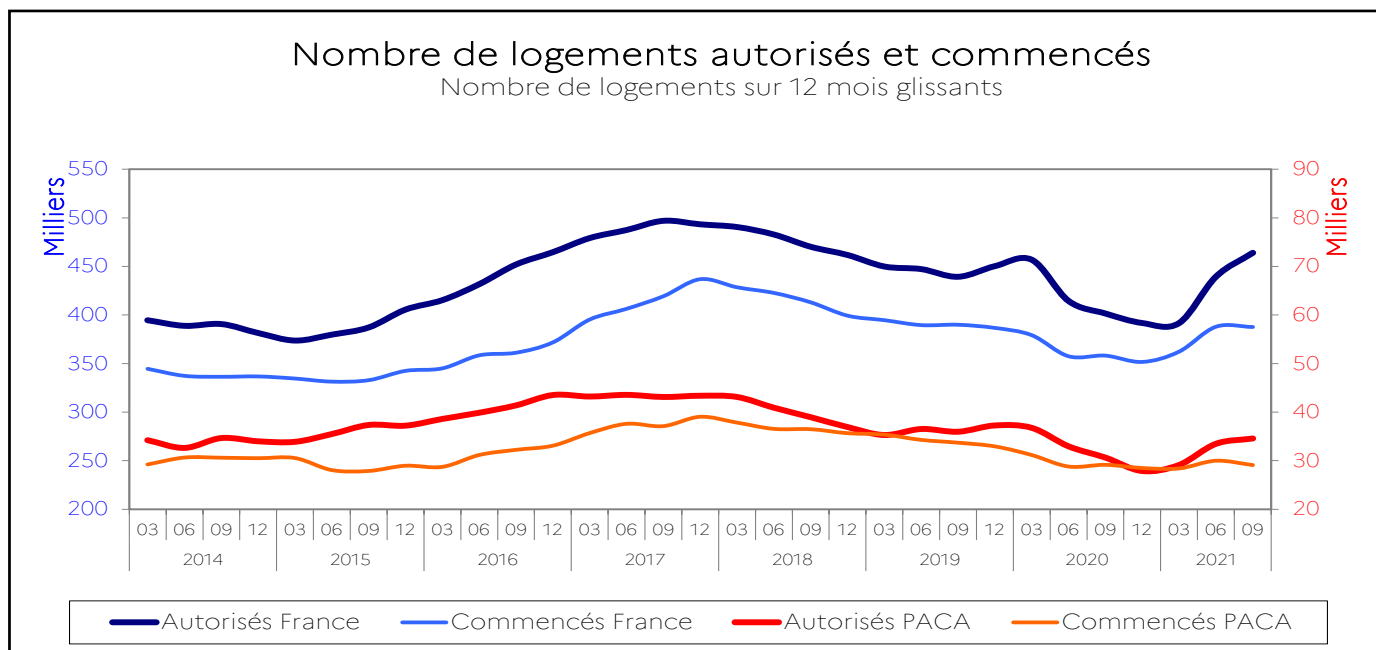
De septembre 2020 à septembre 2021, environ 34 600 autorisations de construction ont été délivrées dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Ce chiffre est en augmentation (12,8 %) par rapport aux douze mois précédents, un peu moins que pour l'ensemble de la France métropolitaine (15,6 %).

Ces hausses s'expliquent essentiellement par la fin du premier confinement, au début de la crise sanitaire et au passage à des mesures un peu moins res-

trictives qui ont permis la pleine reprise du traitement des dossiers.

En nombre de logements autorisés sur 12 mois glissants, comme l'indique le diagramme ci-dessous, la reprise se fait sentir dès le second semestre 2021.

Environ 29 100 logements ont été commencés entre septembre 2020 et septembre 2021, quasiment autant (- 0,2 %) que la période précédente. Dans le



même temps, les mises en chantier augmentent de 8,6 % pour l'échelon national.

Les constructions ne remontent pas comme les autorisations, car elles ont moins souffert dans les premiers mois de la crise ; les mesures mises en place dans le secteur du BTP ayant permis la poursuite de la majorité des chantiers.

Toutefois, à l'instar des autorisations, la reprise des

constructions en PACA, est plus timide sur le premier semestre 2021 que pour la France métropolitaine. Elle permet cependant, à la fin du troisième trimestre, de revenir à un chiffre mensuel comparable à celui de septembre 2019.

Ce n'est pas encore sensible sur le diagramme ci-dessus, en nombre de logements sur 12 mois glissants. L'effet devrait être plus net en fin d'année.

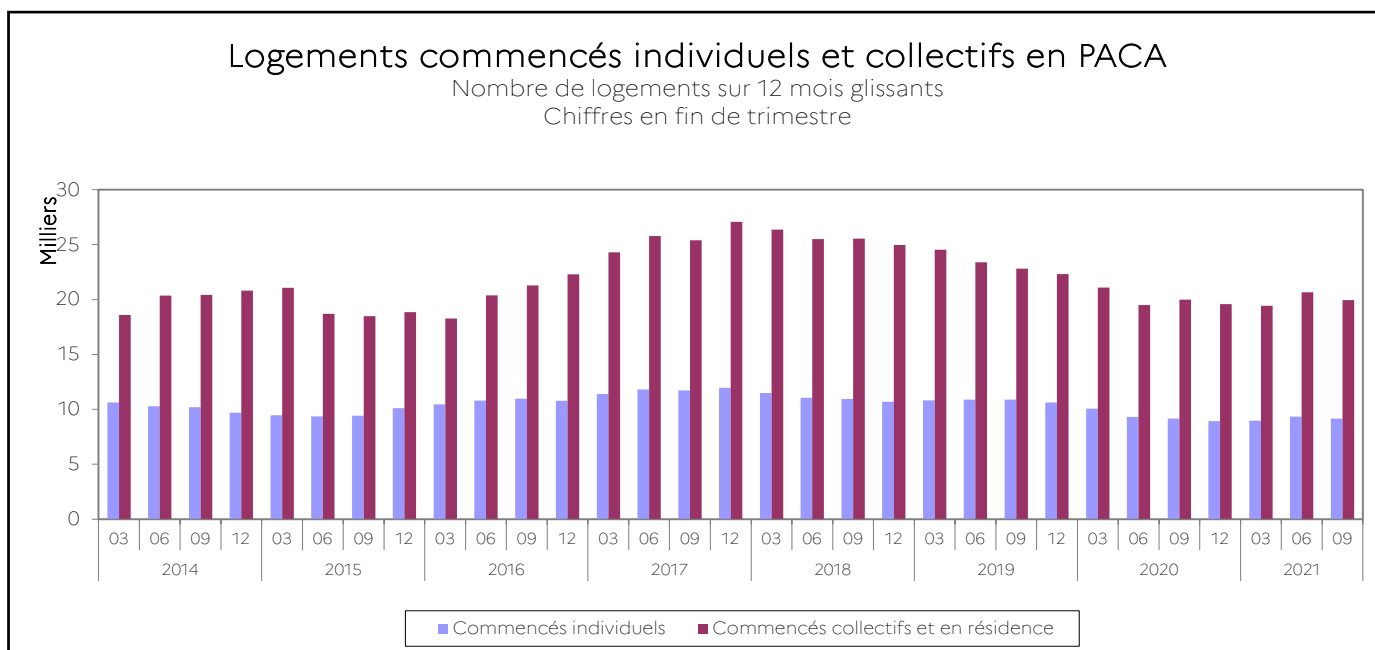
Les constructions de logement collectif toujours très majoritaires

Parmi les logements commencés entre septembre 2020 et septembre 2021, un peu moins de 20 000 étaient des logements collectifs ou en résidence, pour un peu plus de 9 100 logements individuels. Ces chiffres sont quasiment identiques à la période précédente.

Comme le montre le diagramme ci-dessous, en logements cumulés sur 12 mois, les logements individuels ont globalement un peu mieux résisté à la crise que

les logements collectifs et en résidence.

Ils ne représentent cependant que 31 % des logements construits sur la période, ce qui est sensiblement moins qu'en France métropolitaine (41%). Dans la plupart des régions, la répartition entre collectif et individuel est liée à la densité de population (et son évolution) et la nôtre est la troisième la plus densément peuplée.



Source : SDES - , Sitadel en dates réelles estimées

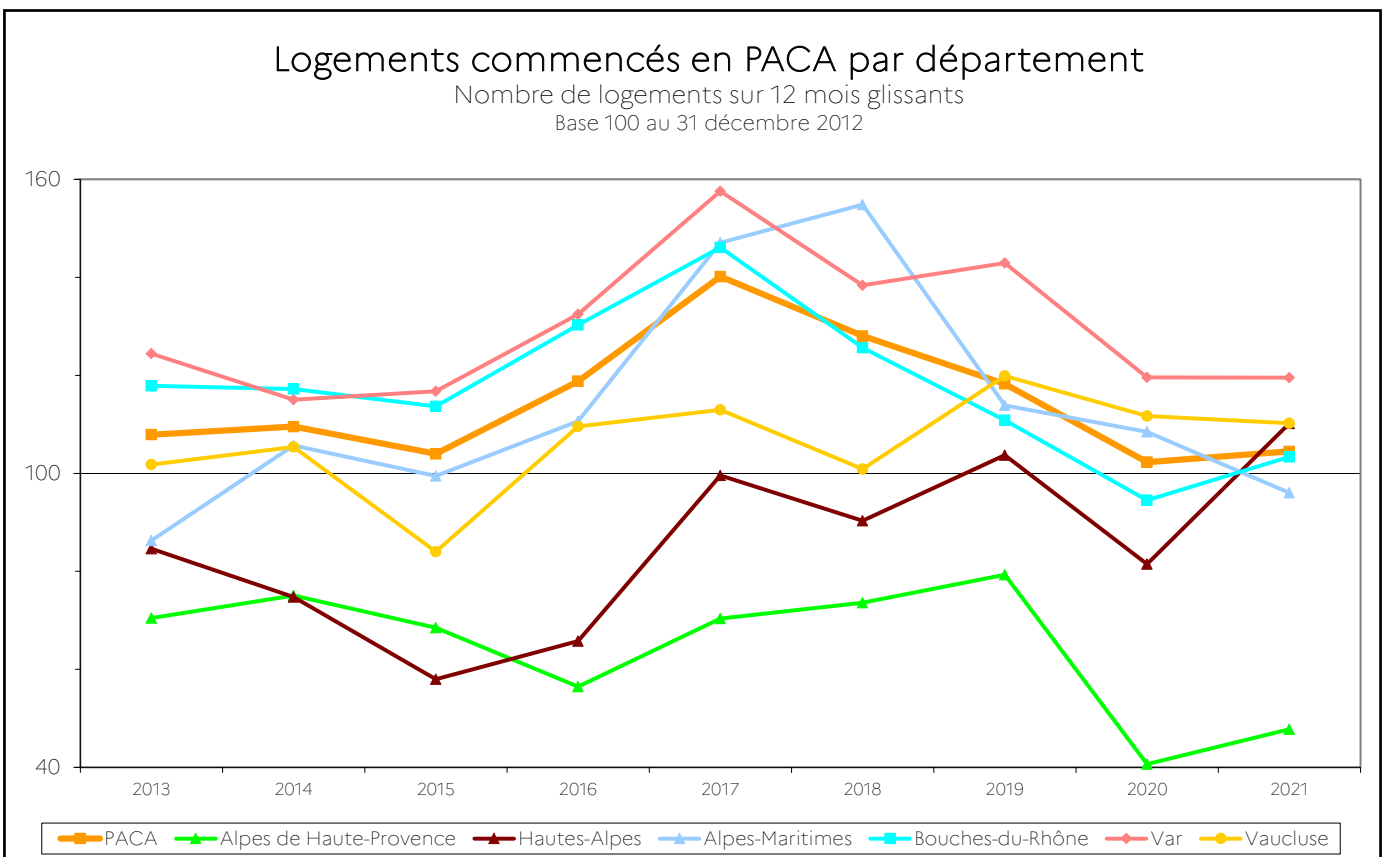
Les départements les plus touchés par la crise redressent la barre

La plus grande partie (en volume) des constructions neuves commencées entre septembre 2020 et septembre 2021 est située dans les Bouches-du-Rhône (37 %), le Var (26 %) et les Alpes-Maritimes (18 %), 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 reprise en 2021, pour l'instant plus marquée dans les Bouches-du-Rhône et les départements alpins, à l'exception des Alpes-Maritimes.

Cependant, les données de 2021 concernent la période d'octobre 2020 à septembre 2021. La tendance indiquée dans le diagramme ci-dessous est donc provisoire.



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 le diagramme sur les logements commencés individuels et collectifs en PACA, 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 le diagramme sur les logements commencés par département, 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](#).