

## Chiffres et Statistiques

La construction de logements en PACA  
Quatrième trimestre 2022

SERVICE CONNAISSANCE AMÉNAGEMENT DURABLE ET ÉVALUATION  
UNITÉ GÉOMATIQUE ET STATISTIQUES



# Le marché régional de la construction toujours en retard par rapport à l'échelon national

Le marché des constructions neuves dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur reste impacté par les effets de l'inflation d'une part, qui décourage la demande, et de la pénurie de matériaux, qui ralentit la construction d'autre part. En effet, le déficit accumulé au fil de l'année sur les demandes d'autorisations de permis de construire, malgré une légère reprise en fin d'année, ne permet pas de rattraper les niveaux d'avant la crise sanitaire.

Par ailleurs, l'augmentation modérée des constructions de logements individuels observée en France n'a pas eu lieu dans notre région, même si l'écart avec le logement collectif se réduit très progressivement.

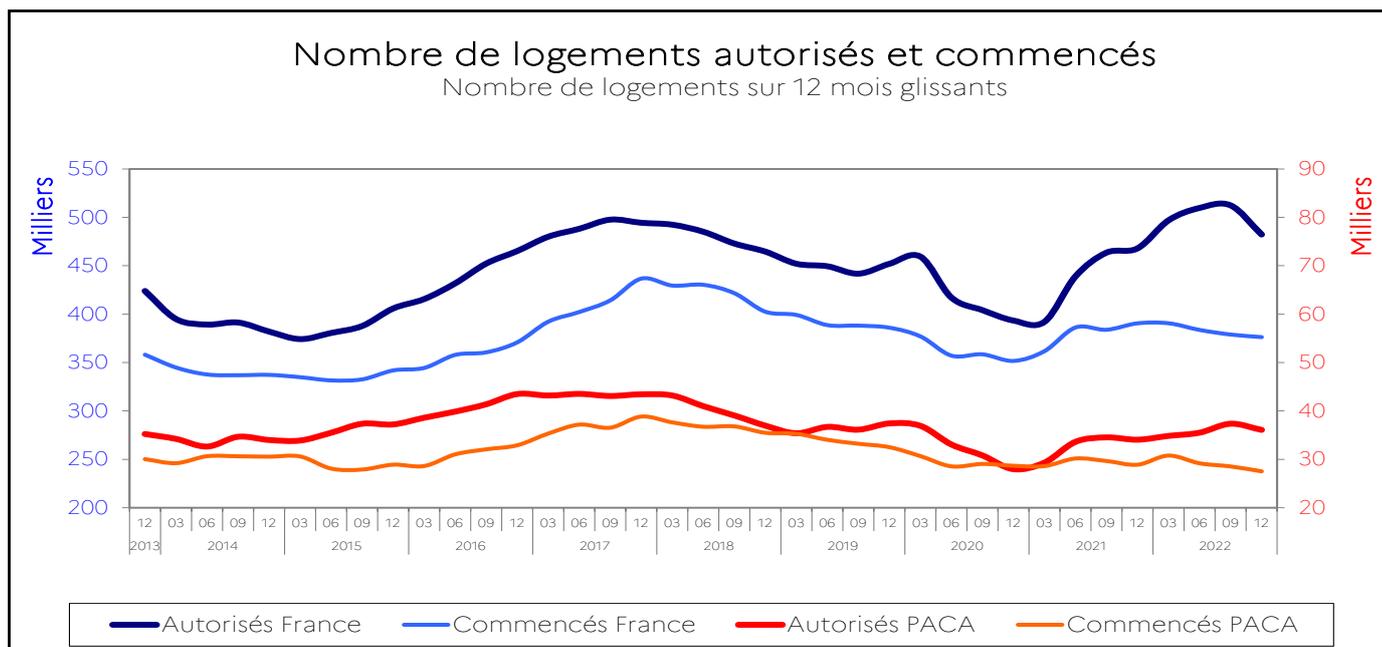
## Les constructions neuves toujours en retard contrairement à la France métropolitaine

En 2022, environ 36 100 autorisations de construction ont été délivrées dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Ce chiffre est en augmentation (6,0 %) par rapport à la période précédente, plus que pour l'ensemble de la France métropolitaine (3,1 %). Malgré ce léger rattrapage, en partie dû à un recul moins important qu'à

l'échelon national sur le dernier trimestre, le marché immobilier régional souffre toujours du recul du pouvoir d'achat et de la hausse des taux d'intérêt. Les autorisations ne reviennent toujours pas au niveau de fin 2019 (-3,6 %), contrairement au niveau national, (+6,7 % sur la même période). Sur l'ensemble de l'année, le dis-

positif d'aide à la relance de la construction durable et le plan de résilience économique et social semblent avoir été moins profitables en PACA.

Environ 27 500 logements ont été commencés en 2022, soit une baisse (-4,7 %) par rapport à la période précédente, à compa-



Source : SDES -, Sitadel en dates réelles estimées

rer à l'échelon national (-3,7 %). Ces baisses sont la conséquence de l'allongement des délais de construction, suite à la pénurie de matériaux. Le recul un peu plus marqué dans notre région s'ex-

plique par la reprise plus lente des autorisations.

Par conséquent, par rapport à fin 2019, avant le début de la crise sanitaire, les constructions en PACA

restent à un niveau bas (-15,3 %). Dans le même temps, la France métropolitaine après avoir refait son retard début 2021, recule légèrement (-2,5 %).

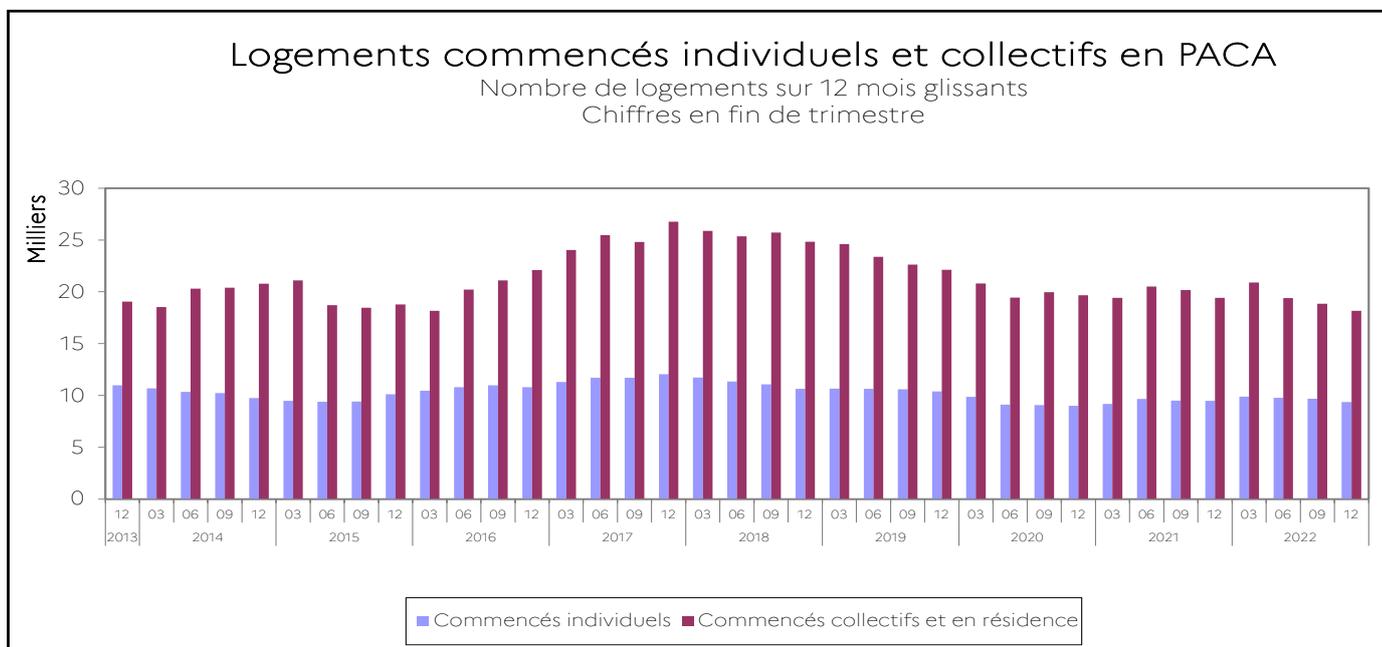
## Les logements individuels reculent moins que le collectif

Parmi les logements commencés en 2022, un peu plus de 9 300 logements étaient des logements individuels contre près de 18 200 logements collectifs ou en résidence. Par rapport à 2021, les logements individuels ont connu

une baisse moins marquée que les logements collectifs (-1,4 % contre -6,3 %). À l'échelon national, ils progressent même légèrement (+1,4 % contre -7,3 %).

Le logement collectif représente 66 % du total contre 56 % en

France métropolitaine. En 2021, ces ratios étaient respectivement de 67 % et 58 %. La tendance à un rééquilibrage, qui traduit une évolution des types de logement demandés après la crise sanitaire, se poursuit.



Source : SDES - Sitadel en dates réelles estimées

## Les chiffres de la construction convergent vers un niveau bas dans tous les départements

La plus grande partie en volume des constructions neuves commencées en 2022 est toujours située dans les départements les plus densément peuplés et qui abritent les principaux bassins

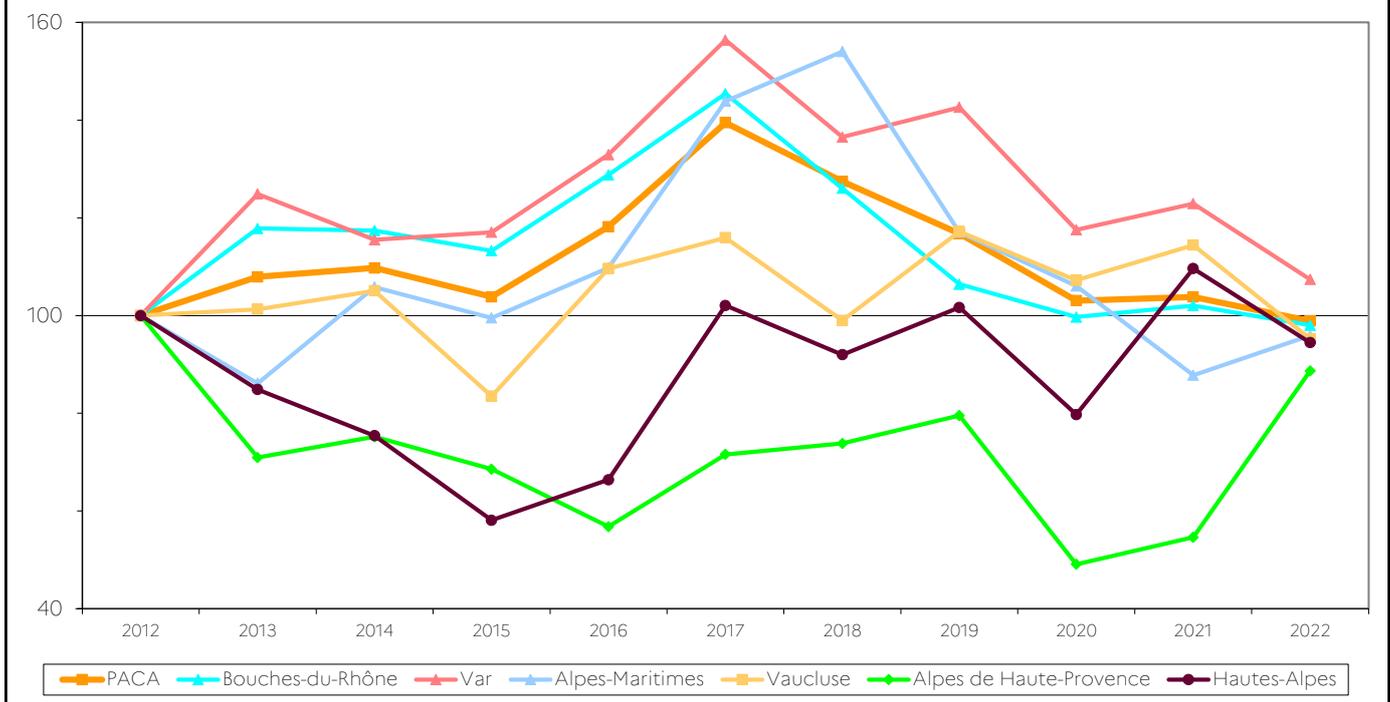
d'emploi. Les Bouches-du-Rhône représentent 37 % des constructions, le Var 25 % et les Alpes-Maritimes 19 %.

Sur 12 mois glissants, à la notable exception des Alpes de Haute-Pro-

vence, qui est celui qui a construit le moins de logements, aucun département ne revient au niveau de 2019, avant la crise sanitaire. Leurs chiffres de construction sont proches de ceux de 2012.

## Logements commencés en PACA par département

Nombre de logements sur 12 mois glissants  
Base 100 au 31 décembre 2012



Source : SDES - , Sitadel en dates réelles estimées

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

Directeur de publication : Sébastien Forest  
Responsable de rédaction : Sylvie Fraysse  
Rédaction : Bruno Deruaz

Pour en savoir plus : [www.paca.developpement-durable.gouv.fr](http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr)  
[www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr](http://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 glissants. 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.

La méthode d'estimation étant, entre autres, basée sur un délai estimé entre autorisation et construction, qui a été très impacté par la crise et la pénurie de matériaux de construction, ces données sont actuellement sujettes à des problèmes de fiabilité aux niveaux infra-départementaux. Seules les données départementales et régionales sont donc commentées dans cette étude.

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>