

Chiffres et Statistiques

La construction de logements en PACA
Troisième trimestre 2023

SERVICE CONNAISSANCE AMÉNAGEMENT DURABLE ET ÉVALUATION
UNITÉ GÉOMATIQUE ET STATISTIQUES



Le marché régional des logements neufs toujours à la baisse

Au troisième trimestre 2023, les autorisations et les mises en chantier des constructions neuves sont toujours à la baisse, dans la région Provence-Alpes-Côte d’Azur comme en France métropolitaine. L’inflation et la hausse des taux d’intérêt produisent toujours leurs effets sur le marché du neuf.

À l’exception des Hautes-Alpes et, dans une moindre mesure, du Var, les constructions de logements sur 12 mois glissants sont encore moins nombreuses qu’en 2012 dans les départements.

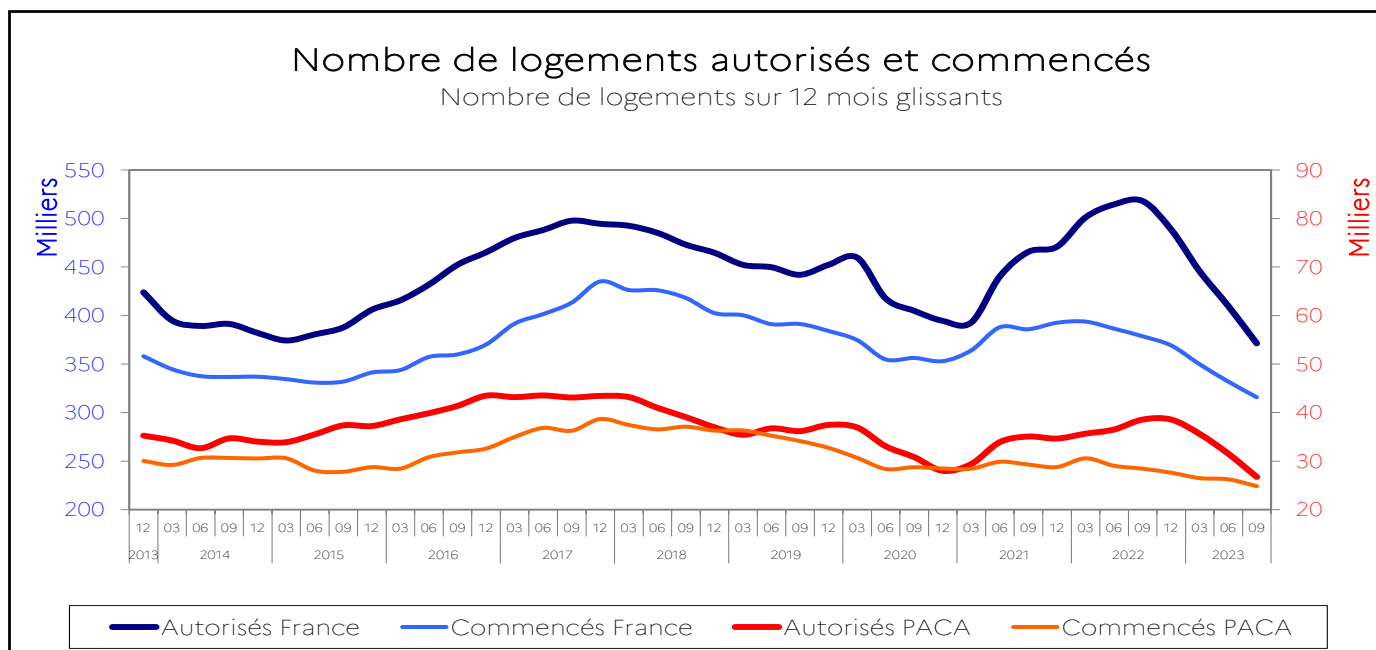
Les constructions de logements neufs poursuivent leur repli

Entre septembre 2022 et septembre 2023, environ 26 700 autorisations de construction ont été délivrées dans la région Provence-Alpes-Côte d’Azur. Ce chiffre est en diminution par rapport à la période précédente, comme pour l’ensemble de la France métropolitaine (-30,7 % contre -28,3 %). Cette baisse creuse encore l’écart

entre le niveau des autorisations actuel et celui de fin 2019, avant la crise (-28,7 % en PACA et -17,9 % pour la France métropolitaine).

Sur 12 mois glissants, les autorisations sont en baisse depuis le début de l’année pour PACA comme pour l’ensemble de la métropole. De nombreux facteurs

défavorables se cumulent en effet, comme le renchérissement du crédit à l’habitat, la hausse des coûts de construction, les contraintes liées aux objectifs de réduction de l’artificialisation des sols et, plus généralement, l’inflation qui favorise l’attentisme des acheteurs.



Source : SDES -, Sitadel en dates réelles estimées

Environ 24 900 logements ont été commencés entre septembre 2022 et septembre 2023, soit une baisse de 12,6 % par rapport à la période précédente (contre

16,6 % à l'échelon national). Cela prolonge la baisse continue des constructions sur 12 mois, depuis décembre 2021. Elles sont toujours assez nettement en dessous

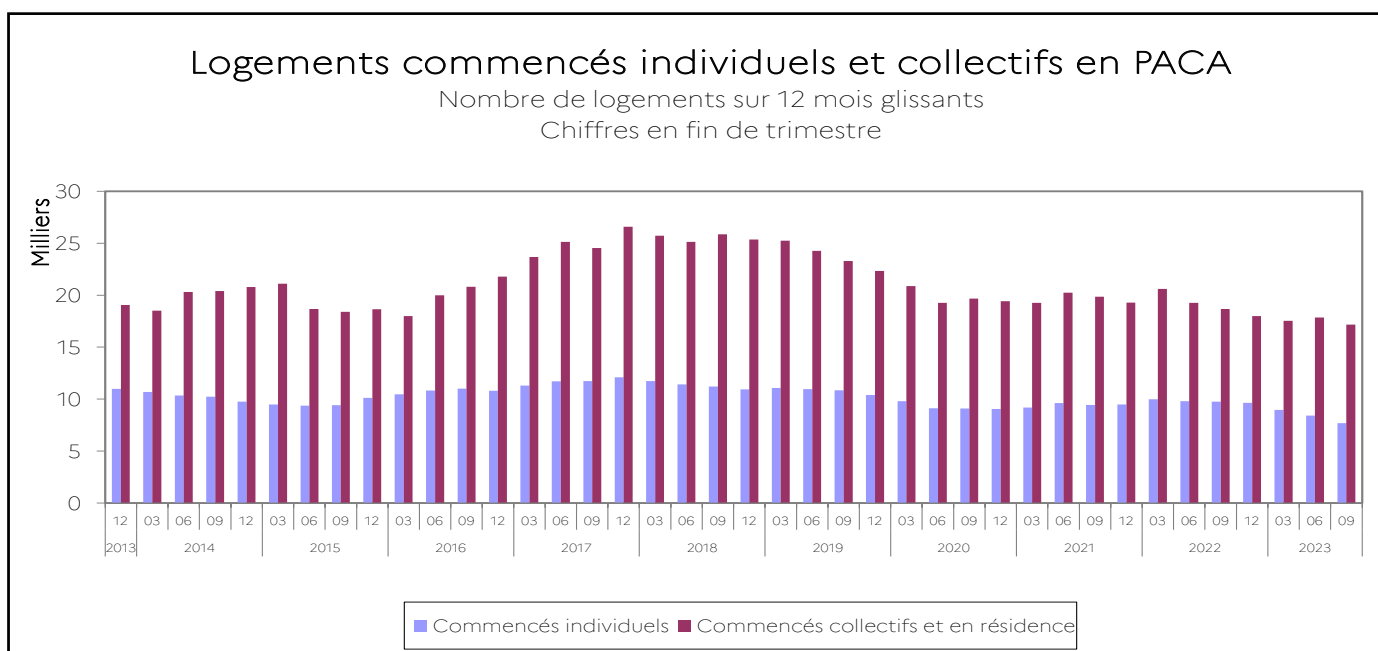
du niveau d'avant la crise (-24,1 %). C'est également le cas pour la France métropolitaine (-17,75 %).

Les constructions de logements individuels reculent davantage

Parmi les logements commencés entre septembre 2022 et septembre 2023, un peu moins de 7 700 logements étaient des logements individuels contre près de 17 200 logements collectifs ou

en résidence. Cela représente environ trois logements individuels pour sept logements collectifs. Par rapport à la période précédente, les logements individuels ont connu une baisse plus mar-

quée que les logements collectifs (-21,2 % contre -8,1 %). À l'échelon national, le phénomène est le même, avec une baisse plus forte encore des logements collectifs (-21,8 % contre -12,4 %).



Source : SDES - , Sitadel en dates réelles estimées

Seules les constructions des départements alpins dépassent celles d'il y a 10 ans

Les Bouches-du-Rhône représentent 35 % des constructions neuves commencées entre septembre 2022 et 2023 (contre 36 % pour la période précédente), le Var 26 % contre 28 % et les Alpes-Maritimes 21 % contre 18 %. En dépit de quelques fluctuations, ces départements les plus densément peuplés et qui abritent

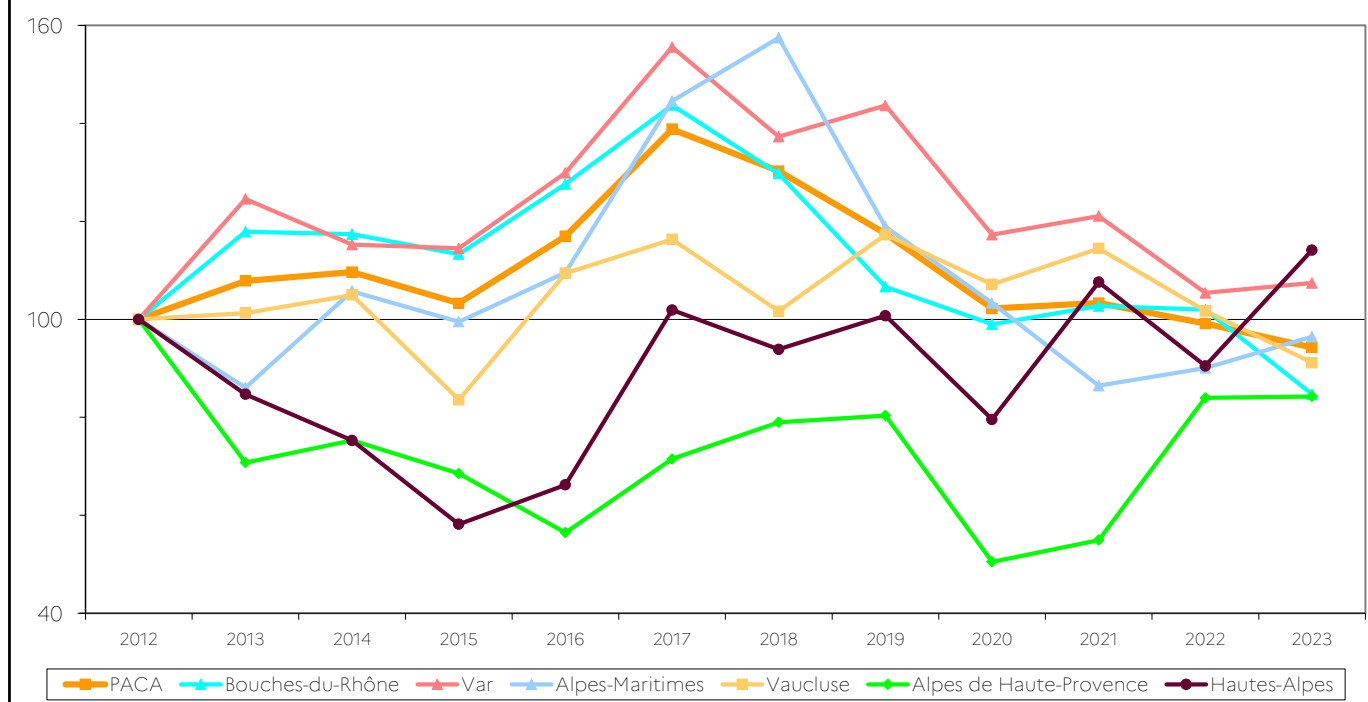
les principaux bassins d'emploi, contribuent toujours à environ quatre logements neufs sur cinq dans la région.

Alors que, à fin septembre sur 12 mois glissants, la plupart des départements sont descendus à un niveau comparable à celui de 2012, les constructions des deux

départements alpins sont à la hausse depuis la pandémie. Les Hautes-Alpes enregistrent une forte progression au dernier trimestre malgré un volume relativement faible. Ce constat est similaire à celui du trimestre dernier et reste à confirmer sur l'année entière.

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
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>