

## Chiffres et Statistiques

### La construction de logements en PACA Quatrième trimestre 2021

SERVICE CONNAISSANCE AMÉNAGEMENT DURABLE ET ÉVALUATION  
UNITÉ GÉOMATIQUE ET STATISTIQUES



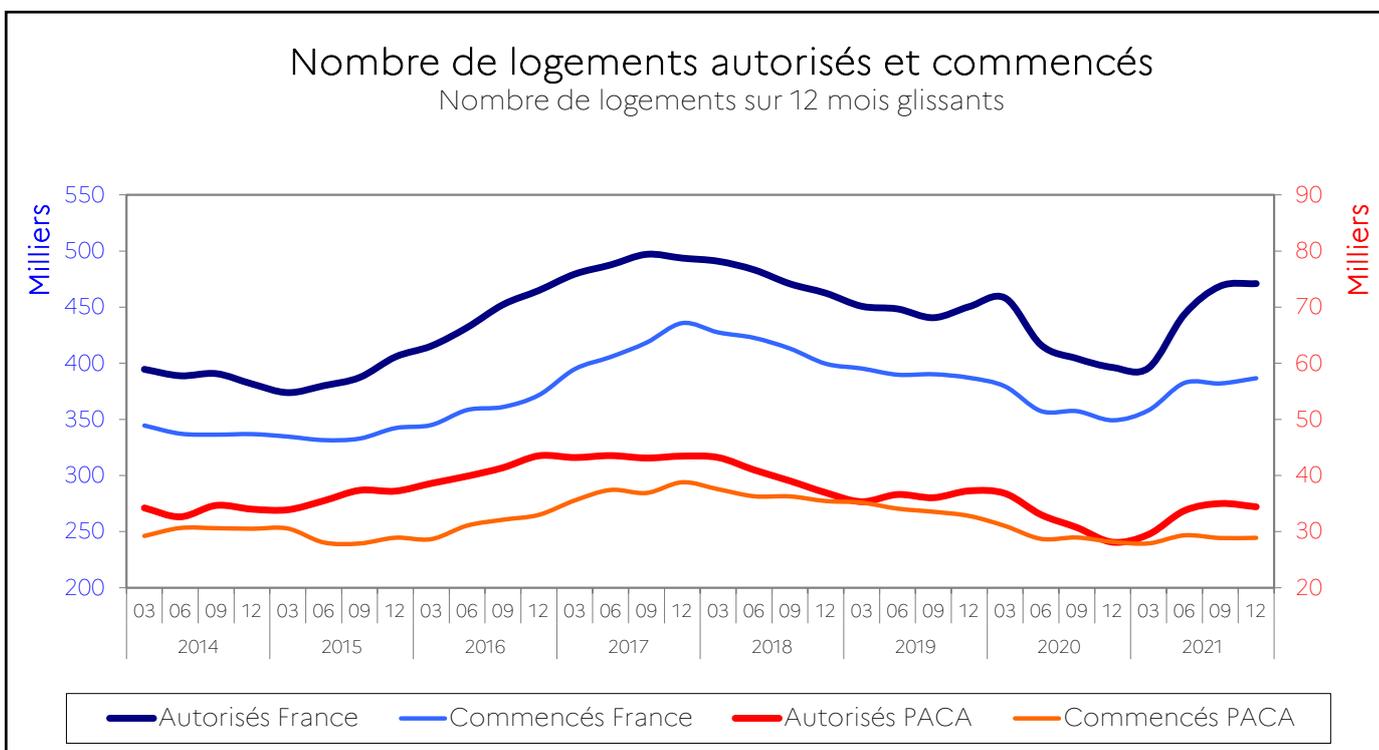
# Une reprise très timide, sauf dans les territoires alpins

La crise sanitaire commencée en 2020 a nettement accentué le recul des autorisations et constructions de logements en Provence-Alpes-Côte d'Azur amorcé en 2018. Un rattrapage a eu lieu en 2021 mais n'a pas permis, contrairement au niveau national, de revenir aux niveaux d'avant la crise. La demande, qui s'oriente vers des logements plus grands avec des espaces extérieurs, est mal satisfaite dans la plupart des territoires du littoral méditerranéen où la pression foncière est la plus forte. Au contraire, les territoires moins dynamiques avant la crise mais plus touristiques, notamment les territoires alpins, enregistrent une hausse des autorisations par rapport à 2019.

## La reprise des autorisations et constructions s'essouffle au dernier trimestre

En 2021, environ 34 400 autorisations de construction ont été délivrées dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Ce chiffre est en augmentation (22,4 %) par rapport à l'année précédente, un peu plus que pour l'ensemble de la France métropolitaine (18,9 %). Ces hausses s'expliquent essentiellement par la différence de durée et de degré de contrainte des confinements pendant ces périodes. Les confinements auront duré plus de trois mois en 2020 contre moins d'un mois en 2021, sans tenir compte des confine-

ments locaux. L'activité d'enregistrement a ainsi pu reprendre quasi normalement. On ne revient cependant pas encore en fin d'année au niveau de fin 2019 (-7,6 %), contrairement à l'échelon national. L'anticipation du volet sur la lutte contre l'artificialisation des sols de la loi climat et résilience incite une partie des collectivités à différer les autorisations pour s'adapter au nouveau dispositif. Par ailleurs, les effets du dispositif d'aide à la relance de la construction durable ne sont pas encore mesurables sur 2021.



Environ 28 900 logements ont été commencés en 2021, à peu près autant (+2,5, %) qu'en 2019. Dans le même temps, les mises en chantier augmentent de 10,7 % pour l'échelon national. Les constructions ne remontent pas autant que 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, les constructions en PACA restent à un niveau bas (-11,9 % par rapport à 2019) à l'inverse

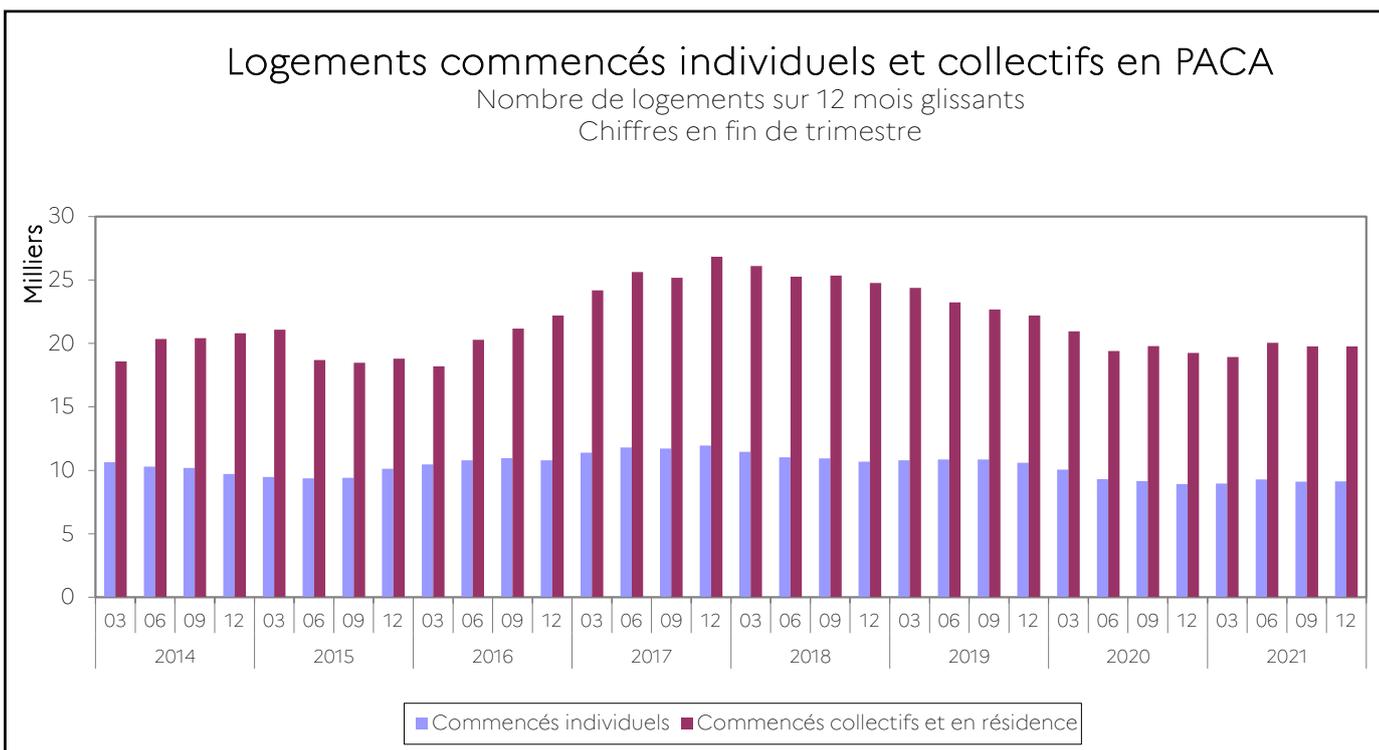
de la France métropolitaine (-0,1 %). Les principales causes de ce retard, selon les promoteurs, sont la lenteur d'obtention voire la contraction des permis de construire et la difficulté à s'adapter à l'évolution de la demande. En effet, la baisse des autorisations en 2020 et sa faible reprise en 2021 impactent durement les chantiers 2021. De plus, la crise sanitaire, avec les confinements et la généralisation du télétravail, a orienté la demande globale vers des logements plus grands avec un espace extérieur, mais dans des zones où le foncier reste toujours contraint.

## Les constructions de logement collectif toujours très majoritaires

Parmi les logements commencés en 2021, un peu moins de 19 800 étaient des logements collectifs ou en résidence, pour un peu plus de 9 100 logements individuels. Ces chiffres sont en légère augmentation par rapport à la période précédente.

Globalement, sur deux ans, logements collectifs et individuels se sont comportés de façon semblable, avec une baisse entre 10 et 15 % entre 2019 et 2021.

Par conséquent, la part des logements collectifs dans les logements construits en PACA (68 %) reste sensiblement plus importante qu'en France métropolitaine (59 %). 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

## Dans un contexte difficile, les territoires les moins contraints et les plus attractifs tirent leur épingle du jeu.

La plus grande partie (en volume) des constructions neuves commencées en 2021 est située dans les Bouches-du-Rhône (37 %), le Var (27 %) et les Alpes-Maritimes (17 %), soit les départements ayant une façade maritime, qui sont les plus densément

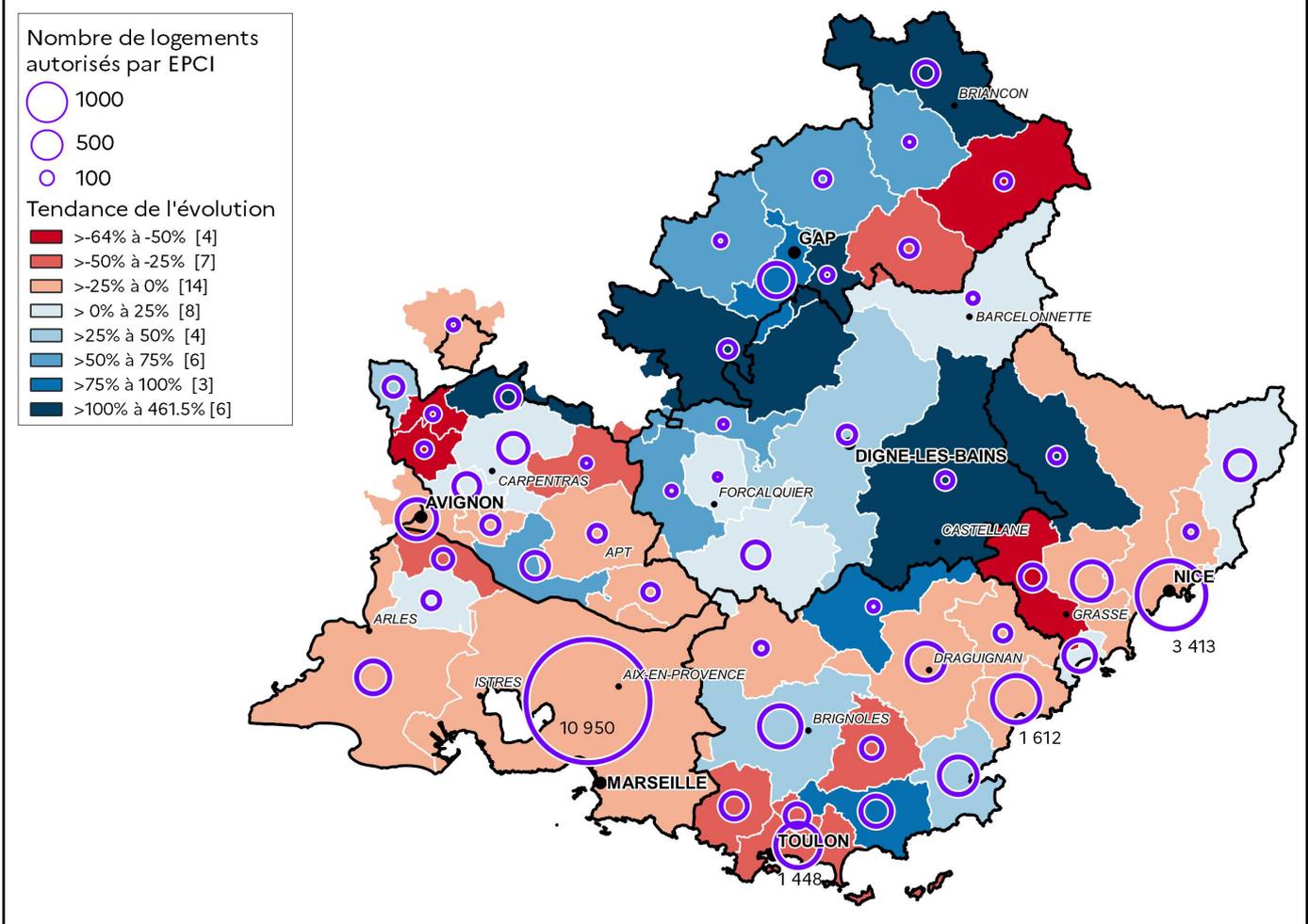
peuplés et qui abritent les principaux bassins d'emploi. Ces proportions évoluent peu d'un trimestre à l'autre, mais sur l'année, on observe un recul des Alpes-Maritimes (21% en 2020) au profit des Bouches-du-Rhône (34 %).

Après la forte baisse liée à la crise sanitaire, la reprise est inégale. Par rapport aux autorisations de 2019, avant la crise, celles de 2021 sont généralement inférieures dans les territoires déjà fortement urbanisés. Ils sont supérieures dans les territoires qui étaient précédemment moins dynamiques, notamment dans les Alpes-de-Haute-Provence et les Hautes-Alpes (à l'exception de Serre-Ponçon et Guillestrois-Queyras). Le volume des autorisations y reste tout de même assez faible.

Cela illustre en partie l'évolution de la demande vers

des logements plus grands, plus agréables et avec plus d'espaces extérieurs. Les zones les plus « touristiques » tirent leur épingle du jeu (Alpes, Ventoux, Luberon, vallée des Baux, Alpilles, gorges du Verdon). Certains territoires attractifs de la façade méditerranéenne voient leurs autorisations augmenter (Riviera Française, Cannes, golfe de Saint-Tropez, porte des Maures). La tendance générale est pourtant à la décroissance pour les territoires où le foncier est contraint et la mise en œuvre de la lutte contre l'artificialisation des sols plus compliquée.

## Autorisations de constructions en 2021 en PACA et comparatif par rapport à 2019



Directrice de publication : Corinne Tourasse  
 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 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](#).