

Chiffres et Statistiques

La construction de logements en PACA
Premier trimestre 2022

SERVICE CONNAISSANCE AMÉNAGEMENT DURABLE ET ÉVALUATION
UNITÉ GÉOMATIQUE ET STATISTIQUES



Une reprise plus modérée en PACA qu'en France

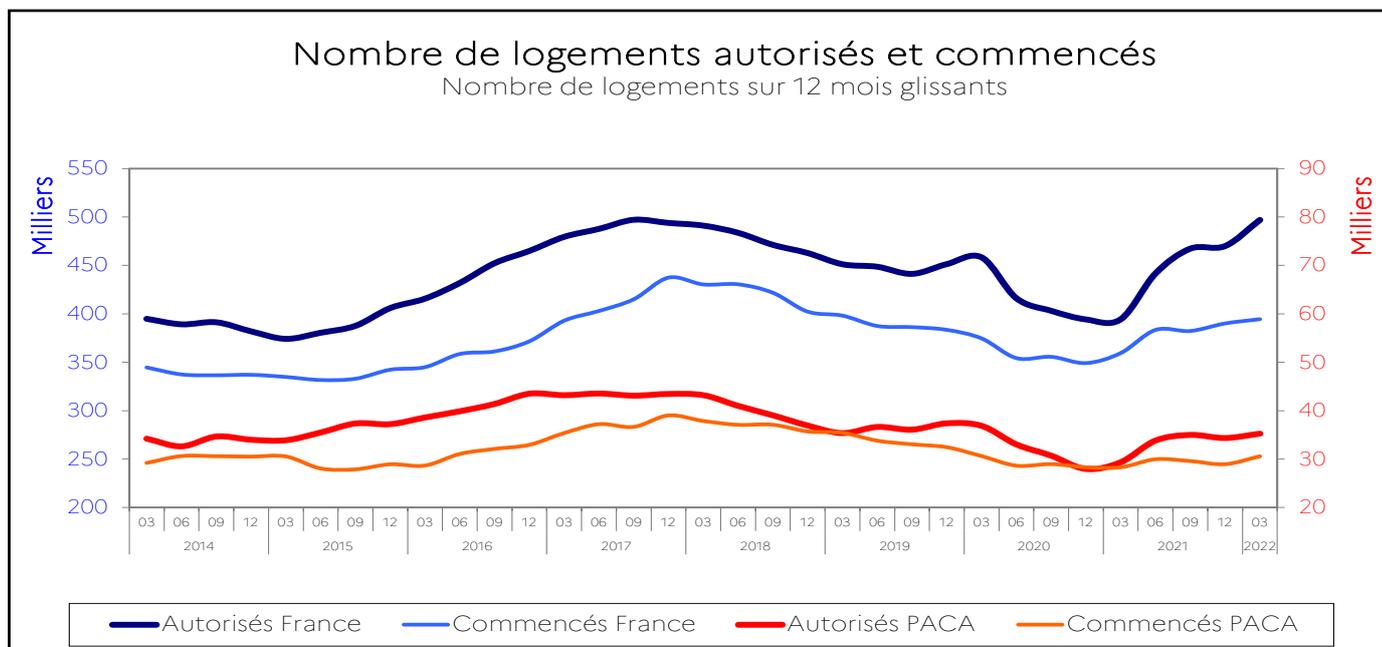
La crise sanitaire a nettement accentué le recul des autorisations et constructions de logements en Provence-Alpes-Côte d'Azur, amorcé en 2018. La reprise, commencée l'an passé, n'a pas encore permis, contrairement au niveau national, de revenir aux niveaux d'avant la crise.

La demande s'est orientée vers des logements plus grands avec des espaces extérieurs, ce qui handicape la plupart des territoires du littoral méditerranéen où la pression foncière est la plus forte.

Une reprise des autorisations et constructions toujours en demi-teinte

Entre mars 2021 et mars 2022, environ 35 300 autorisations de construction ont été délivrées dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Ce chiffre est en augmentation (20,1 %) par rapport à l'année précédente, un peu moins que pour l'ensemble de la France métropolitaine (26,0 %). Il s'agit de la reprise après les confinements de 2020 et, dans une moindre mesure, de 2021. On ne revient pourtant pas encore au niveau de fin 2019 (-5,7 %), contrairement à l'échelon national, qui a connu une augmentation

de 10,1 %. Comme en fin d'année 2021, les collectivités locales ont tendance à différer les autorisations en anticipation du volet sur la lutte contre l'artificialisation des sols de la loi climat et résilience. Le dispositif d'aide à la relance de la construction durable, encore trop récent, ne suffit pas pour le moment à doper les autorisations. Par ailleurs, les promoteurs de la région peinent à s'adapter à l'évolution de la demande vers des logements plus grands avec des espaces extérieurs, consécutive à la généralisation



Source : SDES - , Sitadel en dates réelles estimées

du télétravail. En effet, pour ces types de logements, les disponibilités en termes de foncier sont rares là où la demande est la plus élevée, c'est-à-dire dans les territoires littoraux densément peuplés et déjà très urbanisés.

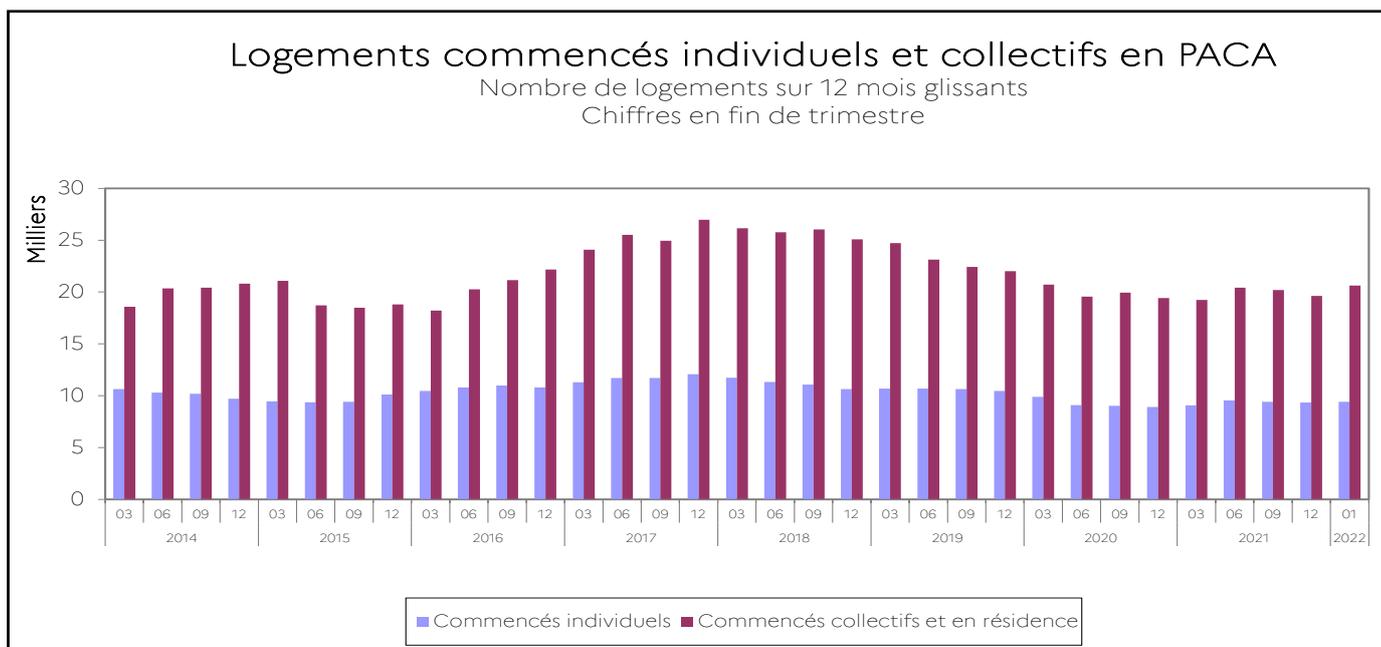
Environ 30 600 logements ont été commencés entre mars 2021 et mars 2022, soit une hausse comparable

à l'échelon national (+8,0 % contre +9,7 %) par rapport à la période précédente. Toutefois, les constructions en PACA restent à un niveau bas (-5,8 % par rapport à fin 2019) à l'inverse de la France métropolitaine (+2,9 %). Le retard pris par les autorisations en 2021 en est la cause principale.

Les logements collectifs toujours majoritaires

Parmi les logements commencés entre mars 2021 et mars 2022, un peu plus de 21 000 étaient des logements collectifs ou en résidence, pour un peu moins de 9 600 logements individuels. Ces derniers ont connu une augmentation moindre (5,6%) que les logements collectifs (9,2 %) par rapport à la période précédente. C'est l'inverse de l'échelon national (respectivement 12,5% et 7,8 %).

Cela traduit un marché régional beaucoup plus orienté vers le logement collectif, qui représente 69 % du total contre 58 % en France métropolitaine. Sa dynamique est en effet portée par les territoires de la bande littorale où se situent les emplois. La forte densité de population et les prix du foncier, notamment dans les trois métropoles, y favorisent les appartements au détriment des maisons individuelles.



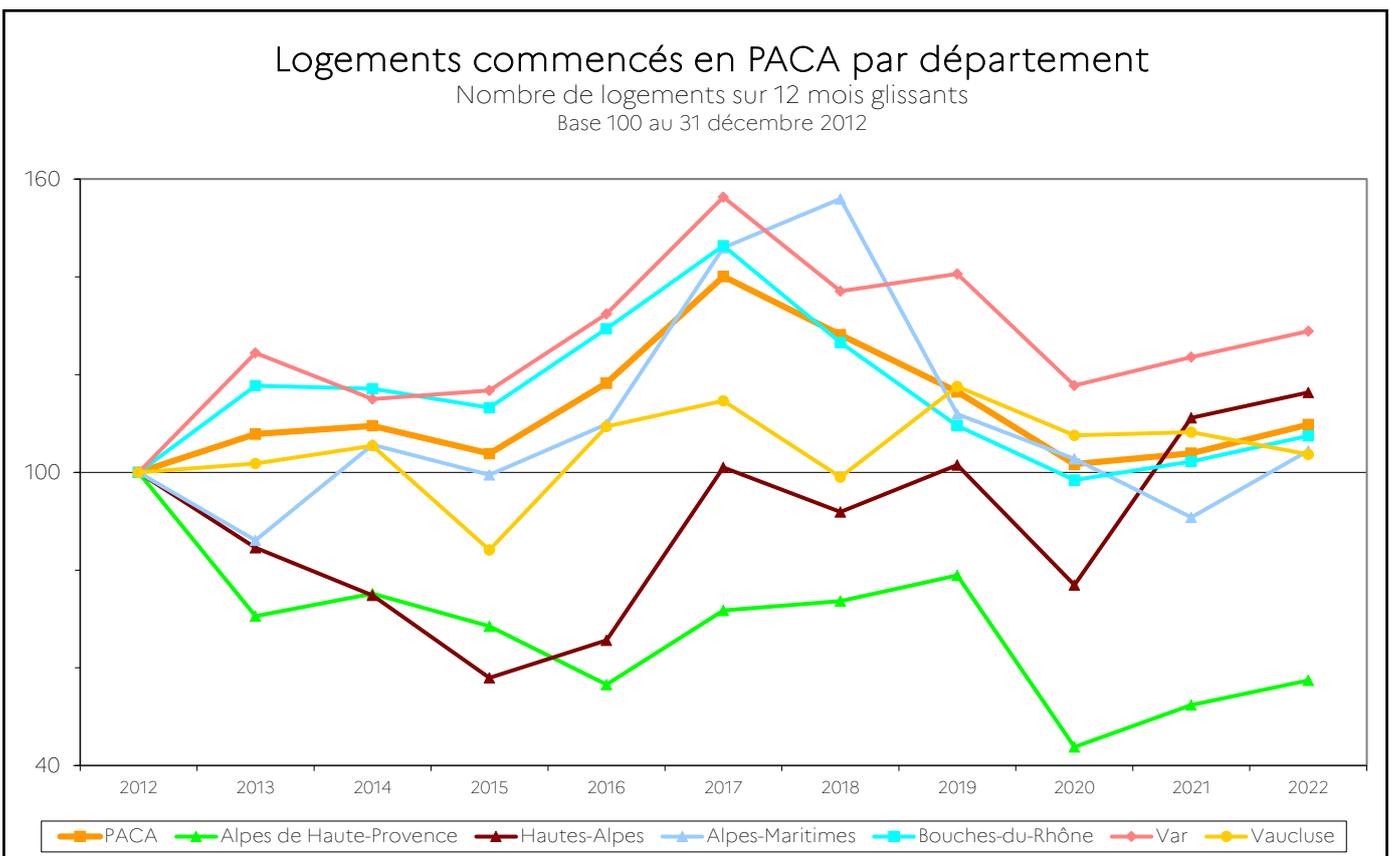
Source : SDES - , Sitadel en dates réelles estimées

Reprise timide dans tous les départements

La plus grande partie (en volume) des constructions neuves commencées entre mars 2021 et mars 2022 est située dans les Bouches-du-Rhône (37 %), 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.

En termes de logements commencés sur 12 mois glissants, tous les départements à l'exception du Vaucluse font mieux qu'à fin 2021, sans retrouver, sauf pour les Hautes-Alpes, leur niveau de fin 2019.

Les données de 2022 concernent la période de mars 2021 à mars 2022. La tendance indiquée dans le diagramme ci-dessous est provisoire pour cette année.



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 (SDS). 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](#).