

Chiffres et Statistiques

La construction de logements en PACA
Troisième trimestre 2022

SERVICE CONNAISSANCE AMÉNAGEMENT DURABLE ET ÉVALUATION
UNITÉ GÉOMATIQUE ET STATISTIQUES



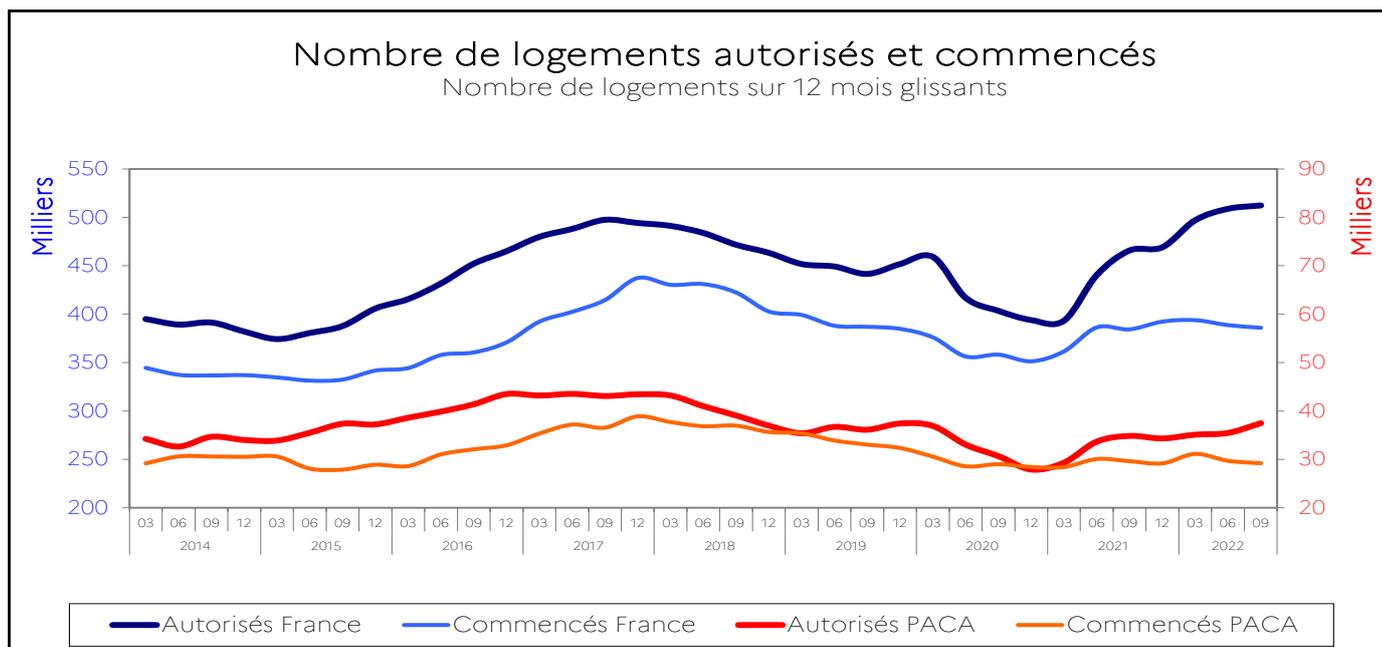
La marché régional de la construction en retard par rapport à l'échelon national

Le marché des constructions neuves dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur est toujours fortement impacté par la situation internationale avec l'inflation, qui freine la demande, et la pénurie de matériaux, qui ralentit la construction. De plus, les autorisations de permis de construire n'augmentent pas aussi vite qu'à l'échelon national, restant encore en dessous des niveaux d'avant la crise sanitaire. De ce fait et en raison du décalage d'un an environ entre autorisations et mises en chantier, il est probable qu'une éventuelle reprise des constructions dans la région sera également retardée par rapport à la France métropolitaine.

Les constructions neuves n'ont pas encore rattrapé leur retard vis-à-vis de la France métropolitaine

Entre septembre 2021 et septembre 2022, environ 37 500 autorisations de construction ont été délivrées dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Ce chiffre est en augmentation (7,6 %) par rapport à la période précédente, moins que pour l'ensemble de la France métropolitaine (10,0 %). On ne revient toujours pas au niveau de fin 2019 (-5,2 %), contrairement à l'échelon national, qui a connu une augmentation de 12,6 % sur la même période. L'impact des mesures gouvernementales (dispositif d'aide à la relance de la construction durable, plan de résilience

économique et social), tardent à se faire sentir en PACA. Ces évolutions, très comparables à celles observées à la fin du trimestre précédent, sont dues à la faiblesse de l'offre, qui doit s'adapter aux mesures du volet sur la lutte contre l'artificialisation des sols de la loi climat et résilience, et de la demande, pénalisée par le recul du pouvoir d'achat lié à l'inflation. La hausse des taux d'intérêts et les contraintes réglementaires concernant le taux d'usure ont également impactés cette demande en réduisant la capacité d'emprunt.



Source : SDES -, Sitadel en dates réelles estimées

Environ 29 200 logements ont été commencés entre septembre 2021 et septembre 2022, soit une légère baisse (-1,5 %) par rapport à la période précédente, à comparer avec la stagnation à l'échelon national (+0,4 %).

Comme pour toute la France, la région subit un contexte d'allongement des délais de construction, consécutif à la pénurie de matériaux et à la hausse

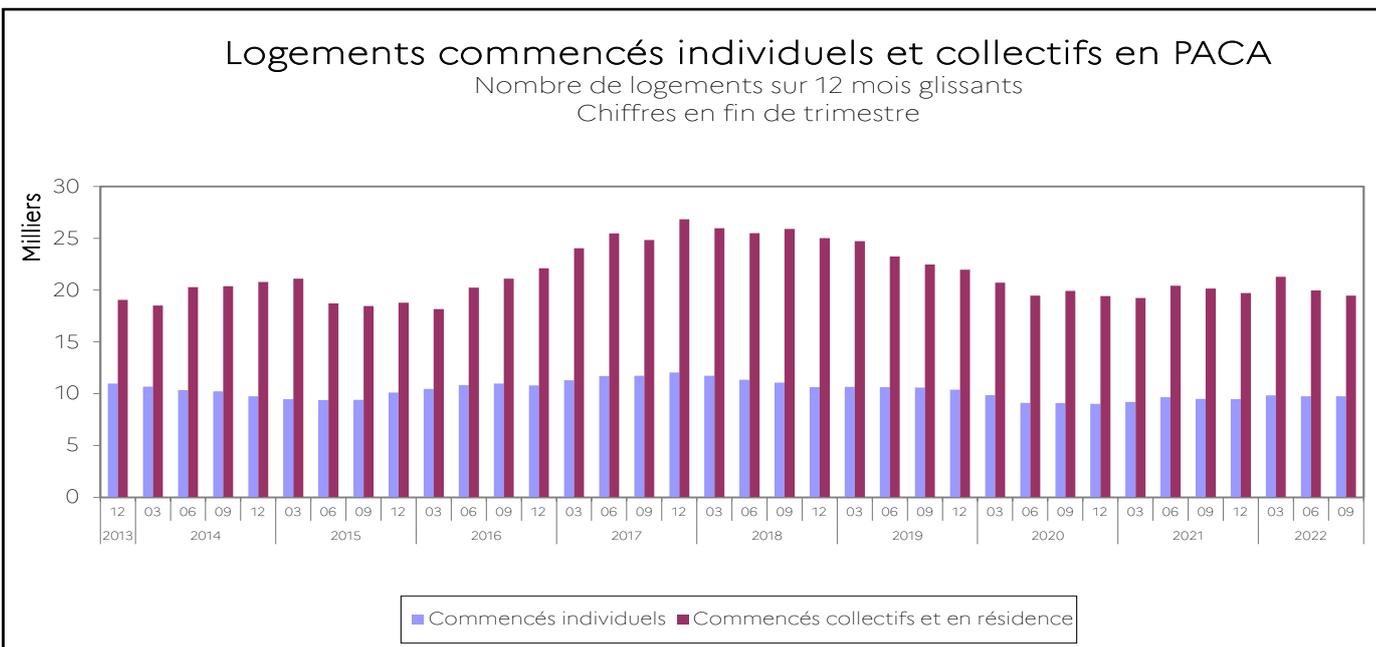
des coûts de transport. Elle est de plus pénalisée par une reprise des autorisations plus lente.

Par conséquent, par rapport à fin 2019, avant le début de la crise sanitaire, les constructions en PACA restent à un niveau bas (-8,2 %). Dans le même temps, la France métropolitaine après avoir refait son retard début 2021, ne progresse plus par rapport à fin 2019 (+1,0 % à fin septembre).

Les logements individuels progressent au détriment du collectif

Parmi les logements commencés entre septembre 2021 et septembre 2022, un peu moins de 19 500 étaient des logements collectifs ou en résidence, pour un peu plus de 9 700 logements individuels. Par rapport à la période précédente, ces derniers ont connu une légère progression (2,7%) contrairement aux logements collectifs (-3,4 %). C'est aussi vrai à l'échelon national, où la hausse des logements individuels (+6,9 %) est plus marquée.

Malgré un marché régional beaucoup plus orienté vers le logement collectif, qui représente 67 % du total contre 56 % en France métropolitaine, la région suit la tendance nationale à un léger rééquilibrage en faveur du logement individuel. On peut y voir l'effet d'une modification de la demande qui, selon les promoteurs, s'oriente vers des logements plus spacieux et pourvus d'extérieurs. Ce phénomène avait commencé avec la crise sanitaire et se poursuit avec la généralisation du télétravail.



Source : SDES - , Sitadel en dates réelles estimées

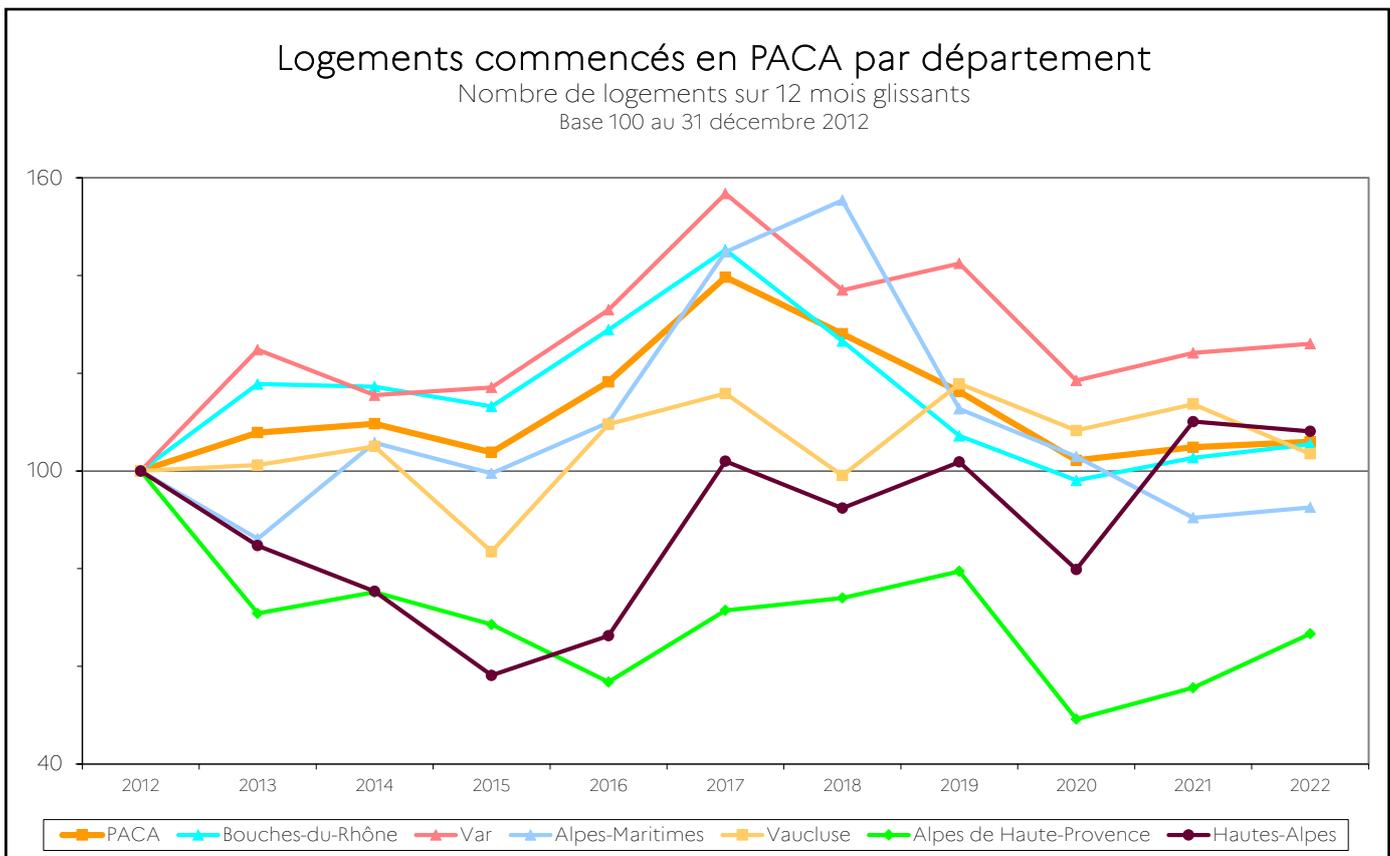
La construction peine toujours à retrouver les niveaux d'avant la crise dans tous les départements

Sans surprise, la plus grande partie (en volume) des constructions neuves commencées entre septembre 2021 et septembre 2022 est située dans les Bouches-du-Rhône (37 %), le Var (27 %) et les Alpes-Maritimes (18 %), départements les plus densément peuplés et qui abritent les principaux bassins d'emploi.

En termes de logements commencés sur 12 mois glissants, la tendance pour 2022 reste globalement la

même que celle observée à la fin du semestre : seuls deux départements (Bouches-du-Rhône et Hautes-Alpes) reviennent à un niveau proche de fin 2019.

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



Source : SDES - , Sítadel en dates réelles estimées

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.

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](#).