

Chiffres et Statistiques

La construction de logements en PACA
Premier trimestre 2023

SERVICE CONNAISSANCE AMÉNAGEMENT DURABLE ET ÉVALUATION
UNITÉ GÉOMATIQUE ET STATISTIQUES



Le marché régional de la construction neuve en léger recul depuis six mois

Le marché des constructions neuves dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur est toujours impacté, début 2023, par les effets de l'inflation et de la hausse des taux d'intérêt, qui restreignent la demande et renforcent l'attentisme des promoteurs.

Si les autorisations reculent moins que pour la France métropolitaine entre le premier trimestre 2022 et le premier trimestre 2023, c'est surtout parce qu'elles avaient moins progressé au cours de la période précédente. Les constructions sont également à la baisse, comme pour le reste de la France métropolitaine.

Les constructions neuves en repli depuis le dernier trimestre 2022

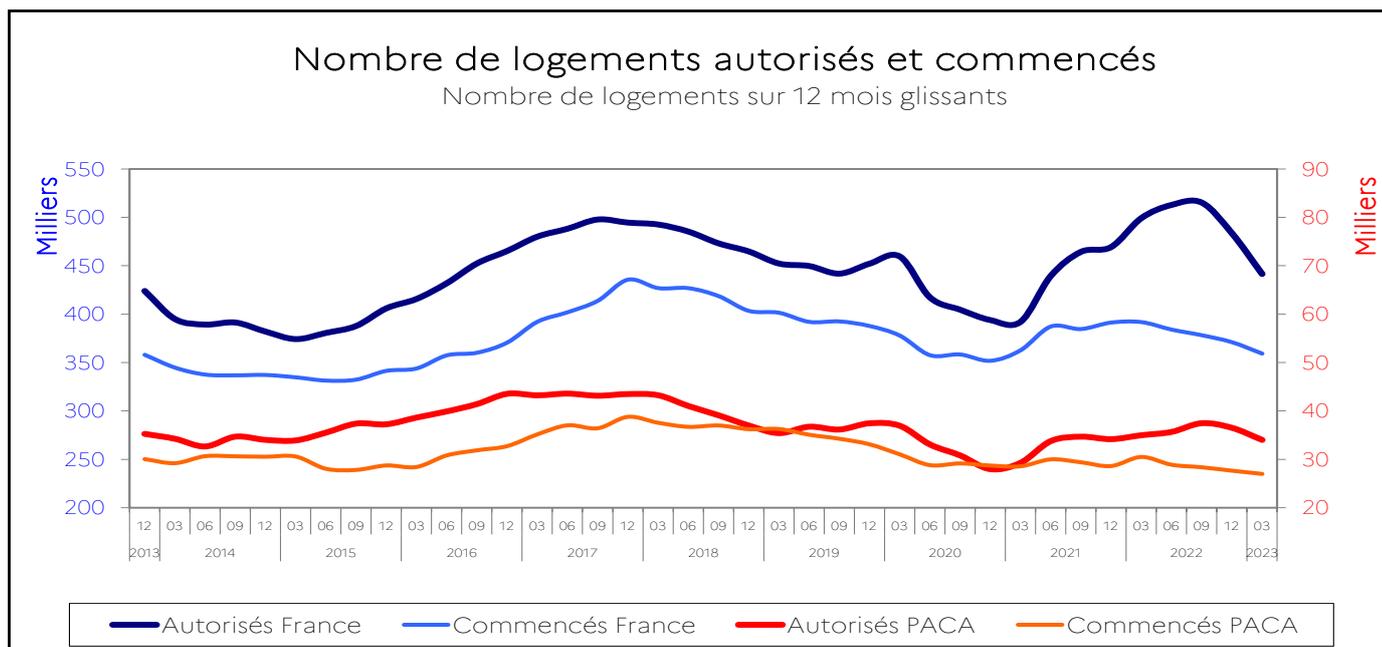
Entre mars 2022 et mars 2023, environ 34 000 autorisations de construction ont été délivrées dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Ce chiffre est en diminution (-2,8 %) par rapport à la période précédente, mais moins que pour l'ensemble de la France métropolitaine (-11,5 %). La reprise moins rapide des autorisations en

PACA entre le troisième trimestre 2021 et le premier trimestre 2022 explique cette chute moins brutale, cependant, la baisse des autorisations ne permet toujours pas de revenir au niveau de fin 2019 (-9,2 %).

Au niveau national, alors que les ventes étaient remontées dès le troisième trimestre 2021 au-des-

sus de celles du dernier trimestre 2019, la chute récente les fait passer en-dessous (-18,4 %).

Le marché immobilier neuf français reste toujours perturbé par la hausse récente des taux d'intérêt dans un contexte où les prix du neuf continuent de monter.



Source : SDES -, Sitadel en dates réelles estimées

Environ 27 000 logements ont été commencés entre mars 2022 et mars 2023, soit une baisse (-11,7 %) par rapport à la période précédente. Cette baisse est cette fois

un peu plus marquée qu'à l'échelon national (-8,3 %). Par conséquent, par rapport à fin 2019, avant le début de la crise sanitaire, les constructions en PACA

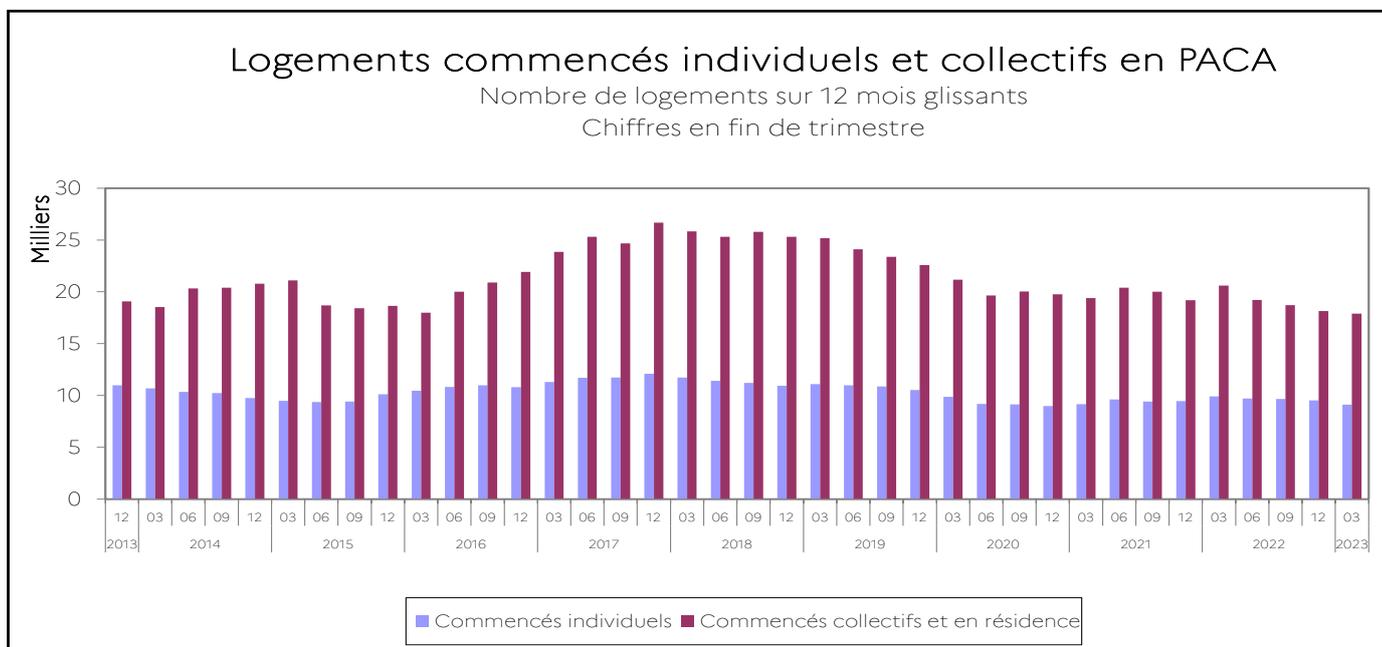
restent à un niveau bas (-18,4 %). Dans le même temps, celles de la France métropolitaine, qui avait rattrapé son retard début 2021, reculent également (-7,3 %).

Les logements individuels reculent moins que le collectif en PACA comme en France

Parmi les logements commencés entre mars 2022 et mars 2023, un peu plus de 9 100 logements étaient des logements individuels contre près de 17 900 logements collectifs ou en résidence. Par rapport à la période précédente, les

logements individuels ont connu une baisse moins marquée que les logements collectifs (-8,0 % contre -13,1 %). À l'échelon national, le phénomène est le même, avec des baisses plus légères (-6,7 % contre -9,5 %).

Le logement collectif représente 66 % du total contre 57 % en France métropolitaine. Sur la période précédente, ces ratios étaient sensiblement les mêmes.



Source : SDES - , Sitadel en dates réelles estimées

Les chiffres de la construction reviennent au niveau d'il y a 10 ans dans tous les départements

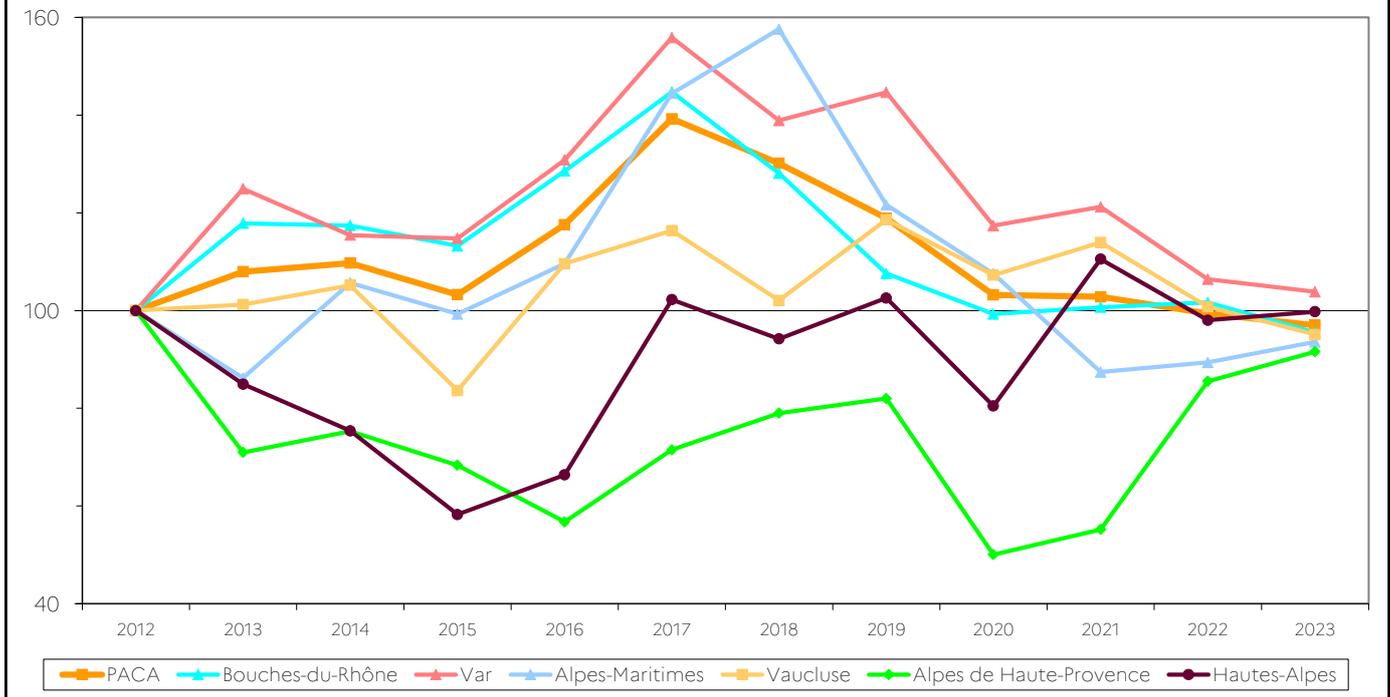
La plus grande partie en volume des constructions neuves commencées en 2022 est toujours située dans les départements les plus densément peuplés et qui abritent les principaux bassins d'emploi. Les Bouches-du-Rhône représentent 37 % des constructions, le Var 24 % et les Alpes-Ma-

ritimes 19 %. Sur 12 mois glissants, le phénomène observé à fin 2022 se poursuit. Les chiffres des constructions sont revenus à un niveau comparable à ceux de 2012. Les départements qui se trouvaient encore au-dessus continuent à baisser légèrement tandis que les trois dé-

partements alpins, qui, à fin 2022, se situaient un peu au-dessous du niveau de 2012, augmentent pour s'en rapprocher. Après une décennie de variations parfois de grande ampleur, le rythme des constructions tend à se stabiliser depuis l'an dernier.

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>