

## Chiffres et Statistiques

La construction de logements en PACA  
Quatrième trimestre 2023

SERVICE CONNAISSANCE AMÉNAGEMENT DURABLE ET ÉVALUATION  
UNITÉ GÉOMATIQUE ET STATISTIQUES



# Le marché des logements neufs en net recul sur l'année 2023

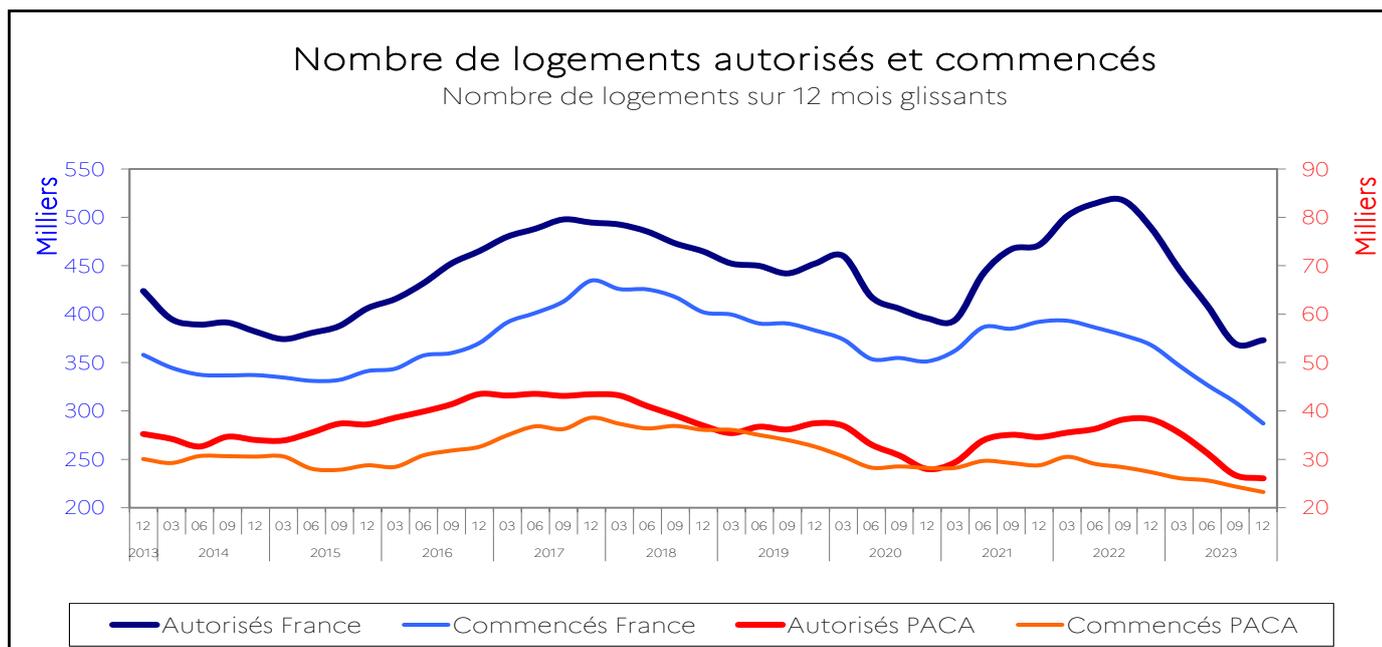
En 2023, les autorisations et les mises en chantier des constructions neuves sont en baisse sensible par rapport à l'année précédente et atteignent leur plus bas niveau depuis plus de 10 ans. C'est vrai pour la région Provence-Alpes-Côte d'Azur comme pour la France métropolitaine. Dans notre région, la prépondérance des logements collectifs dans le marché du neuf s'accroît car la baisse des constructions est moins rapide que pour les logements individuels. Les mises en chantier de logements sont moins nombreuses qu'en 2012 pour tous les départements à l'exception notable des Hautes-Alpes.

## Les permis de construire comme les mises en chantier sont toujours en baisse

Entre 2022 et 2023, environ 26 100 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 (-31,8 % contre -23,7 %). Toutefois, alors que, depuis le début de l'année,

les autorisations en PACA suivent une évolution assez similaire à celles de la France métropolitaine, elles marquent un recul en décembre (-19,7 % par rapport à novembre), tandis qu'elles augmentent au niveau national (+26,0 %). Environ 23 200 logements ont été commencés en 2023, soit une

baisse de 15,0 % par rapport à l'année précédente (contre 22,0 % à l'échelon national). De nombreux facteurs expliquent le recul du secteur immobilier neuf depuis un peu plus d'un an, comme le durcissement de l'accès au crédit à l'habitat, la hausse des prix des matériaux de construction ou la pénurie de main d'œuvre.



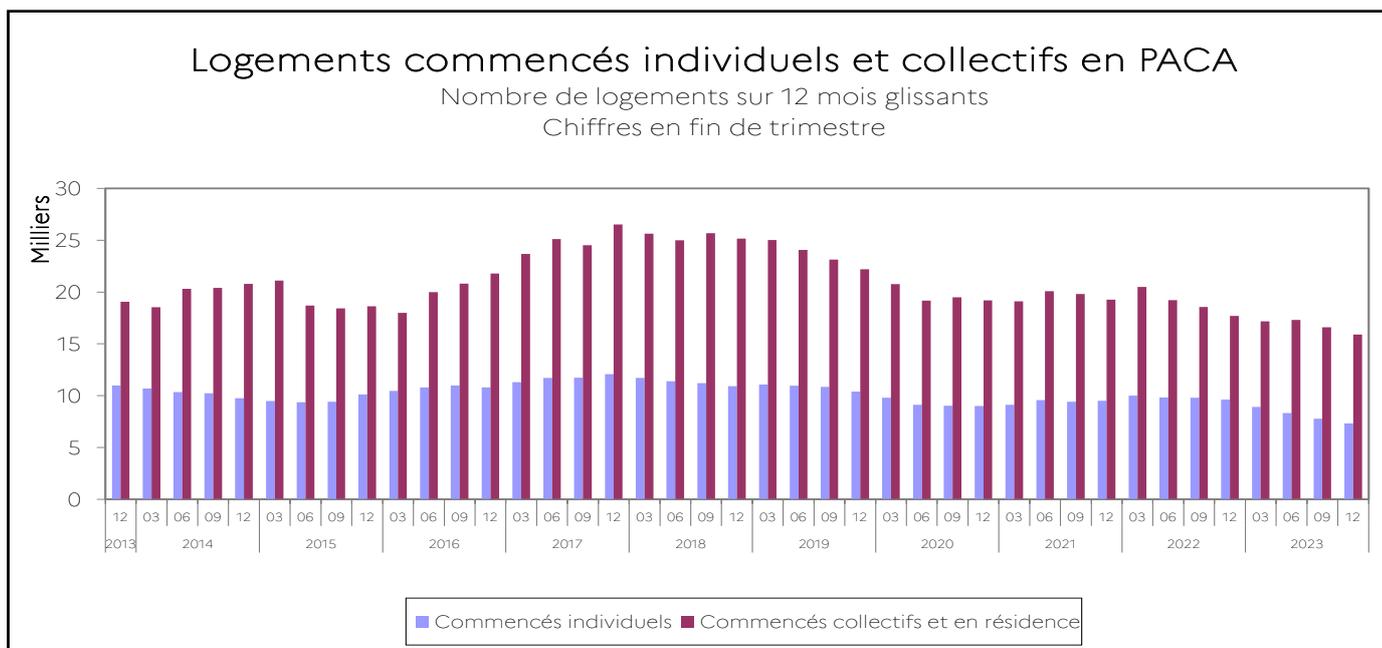
Source : SDES -, Sitadel en dates réelles estimées

## La part des logements individuels dans les constructions recule

Parmi les logements commencés en 2023, un peu plus de 7 300 logements étaient des logements individuels contre près de 15 900 logements collectifs ou en résidence.

Par rapport à 2022, les logements individuels ont connu une baisse plus marquée que les logements collectifs (-23,9 % contre -10,2 %), ce qui a contribué à faire baisser leur part, déjà faible, dans l'en-

semble des constructions (de 35 % à 32 %). À l'échelon national, le phénomène est le même, avec une baisse plus forte encore des logements collectifs (-19,5 %).



Source : SDES - , Sitadel en dates réelles estimées

## Seules les constructions des Hautes-Alpes dépassent celles d'il y a 10 ans

En dépit des fluctuations, les 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. Les Bouches-du-Rhône

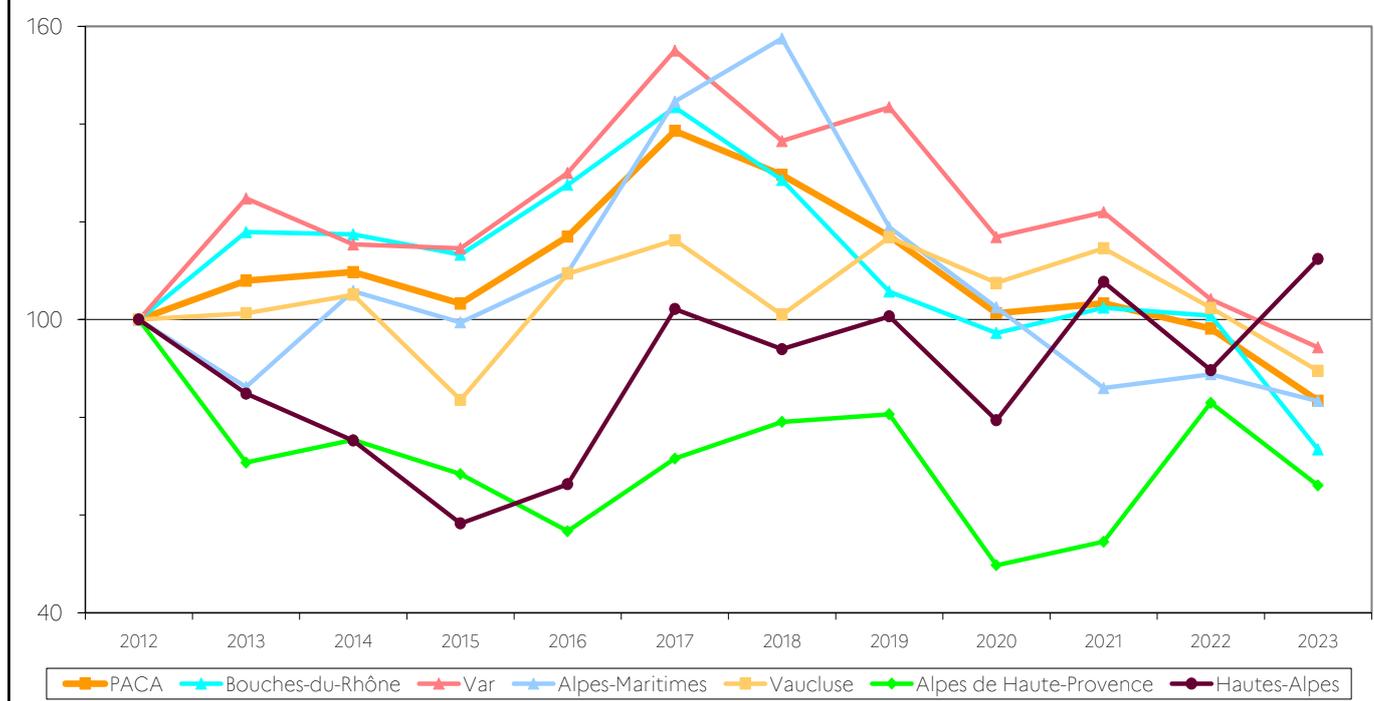
représentent 33 % des constructions neuves commencées en 2023 (contre 38 % en 2022), le Var 26 % contre 24 % et les Alpes-Maritimes 20 % contre 18 %. La part des Bouches-du-Rhône recule donc au profit de celle du Var et

des Alpes-Maritimes, mais aussi des Hautes-Alpes, où les constructions ont augmenté de 25 % alors que les autres départements sont, en 2023, à un niveau de constructions inférieur à celui de 2012.

## 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](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 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>