

Le suivi de la construction

En Pays de la Loire

Un nouveau suivi statistique de la conjoncture construction en Pays-de-la-Loire

À compter des résultats à fin janvier 2015, de nouveaux indicateurs construits à partir de la base Sit@del2 ont été diffusés au niveau national afin d'améliorer le diagnostic conjoncturel sur la construction de logements.

Ces nouveaux indicateurs visent à retracer dès le mois suivant les autorisations et les mises en chantier à la *date réelle d'événement*. Ils offrent une information de meilleure qualité que les données en date de prise en compte diffusées jusqu'à présent dans les publications conjoncturelles.

En effet, les chiffres en date de prise en compte dépendent également des évolutions du circuit administratif de l'instruction des permis de construire. Or, celui-ci a connu ces dernières années des modifications qui ont impacté les séries en date de prise en compte et ainsi brouillé le message conjoncturel.

En outre, la remontée des informations de suivi des autorisations (annulation, déclaration d'ouverture de chantier) s'est progressivement dégradée au cours de ces dernières années. La part des permis autorisés ni annulés ni commencés s'est sensiblement accrue, conduisant à une sous évaluation très importante des mises en chantier sur ces dernières années. Un travail méthodologique, réalisé en partenariat entre le service statistique du ministère de

l'écologie, du développement durable et de l'énergie et l'Insee, a permis à la fois d'estimer le nombre total de logements autorisés et leur devenir (annulation, mise en chantier). Les nouveaux indicateurs publiés reflètent les constructions effectivement mises en chantier sur le territoire en palliant les défauts de collecte. Ainsi, par exemple, le nombre de mises en chantier sur l'année 2014 en France a été réévalué de 28 %.

En Pays-de-la-Loire, ces nouvelles données conduisent à une réévaluation du nombre de mises en chantier par an de 10 à 20 % sur les années 2012 à 2014. Elles conduisent également à changer l'interprétation sur les évolutions : les anciennes séries statistiques montraient en Pays de la Loire une amélioration relative de la situation, avec une diminution des mises en chantier qui était passée de 27,6 % entre 2011 et 2012 à 10,2 % entre 2012 et 2013 puis 1,7 % entre 2013 et 2014. Les nouvelles données modifient sensiblement le profil sur ces quatre dernières années et montrent en fait une chute de près de 16 % entre 2011 et 2012, de 3,2 % entre 2012 et 2013 et de 10 % entre 2013 et 2014. Donc, les nouvelles données correspondent à un nombre de mises en chantier plus élevé mais aussi à une baisse plus importante entre 2013 et 2014.

Définitions des séries liées au suivi de la construction de logement

Historiquement, les données sur la construction étaient analysées soit en date de prise en compte (date de remontée de l'information dans Sitadel) pour l'analyse conjoncturelle, soit en date réelle (date déclarée d'autorisation ou de mise en chantier) pour l'analyse structurelle. Le SOeS (service statistique du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie) et l'INSEE ont développé de nouveaux indicateurs appelés en « date réelle estimée », qui correspondent à une estimation des déclarations d'autorisation et de mises en chantier en date réelle.

Séries en date de prise en compte utilisées jusqu'à fin 2014 par le SOeS pour le suivi conjoncturel

La date de prise en compte est la date de remontée de l'information dans Sitadel de l'autorisation et de la mise en chantier du logement. Les séries des autorisations et des mises en chantier ventilées par date de prise en compte faisaient référence jusqu'en début d'année pour l'analyse conjoncturelle, que ce soit au niveau du ministère que de l'Insee. Elles étaient utilisées en Pays-de-la-Loire pour l'analyse conjoncturelle, notamment dans les notes de conjoncture mensuelle de la DREAL sur la construction et dans la note de conjoncture trimestrielle sur la construction et le logement.

Avantages :

- indicateurs qui ne sont pas susceptibles d'être rectifiés dans le temps.
- Pas de délai de saisie avant que la donnée ne soit exhaustive.

Inconvénients :

- sous estimation liée à la sous déclaration sur les mises en chantier
- peut traduire **des évolutions qui ne sont pas directement celles de la conjoncture**, compte tenu des délais de remontée de l'information, mais aussi des soucis d'organisation de la collecte (déploiement de la nouvelle version de SITADEL, mise en place des pôles de collecte...).

Séries en date réelle, utilisées pour l'analyse structurelle.

C'est la date déclarée d'autorisation ou de mise en chantier dans SITADEL.

Ces indicateurs sont utilisés sur les analyses structurelles.

Avantages :

- indicateurs robustes avec un certain recul (18 mois).
- la finesse des ventilations possibles est celle de la source administrative

Inconvénients :

- sous estimation liée à la sous déclaration sur les mises en chantier
- indicateurs qui ne peuvent s'analyser qu'après un délai important de consolidation, notamment sur les mises en chantier, qui ne permettent pas une exploitation conjoncturelle.

Séries en date réelle estimée utilisées par le SoeS à partir de 2015

Séries issues d'une estimation économétrique réalisée par le SOES de la date réelle d'autorisation et de mise en chantier. Ces données ont été réalisées pour palier la dégradation de la qualité de la collecte observée depuis 2009.

Le principe de l'estimation est le suivant :

Sur les autorisations : un travail spécifique a été mené pour prévoir dès le premier mois le nombre total d'autorisations délivrées au cours du mois (*méthodologie*). Les estimations en date réelle sont construites **en agrégeant aux données déjà collectées un volume d'autorisations estimé par anticipation**. Le complément n'est apporté que sur les vingt-quatre mois les plus récents, les données en date réelle étant suffisamment consolidées passé un délai de deux ans.

Sur les mises en chantier : la correction vise à corriger le **défaut d'exhaustivité** de la collecte, sur la base des séries en date réelle et des délais observés de mises en chantier.

Avantages :

- indicateurs précoces et qui permettent de palier le problème de sous déclaration.
- de part le bouclage comptable réalisé qui comble la sous-déclaration, permet l'analyse de nouveaux indicateurs :
 - le taux d'annulation des permis autorisés
 - le délai de mise en chantier des permis autorisés
 - le stock de logements restant à mettre en chantier

Ces indicateurs supplémentaires sont aujourd'hui exploités au niveau national, mais ne sont pas exploitables au niveau local.

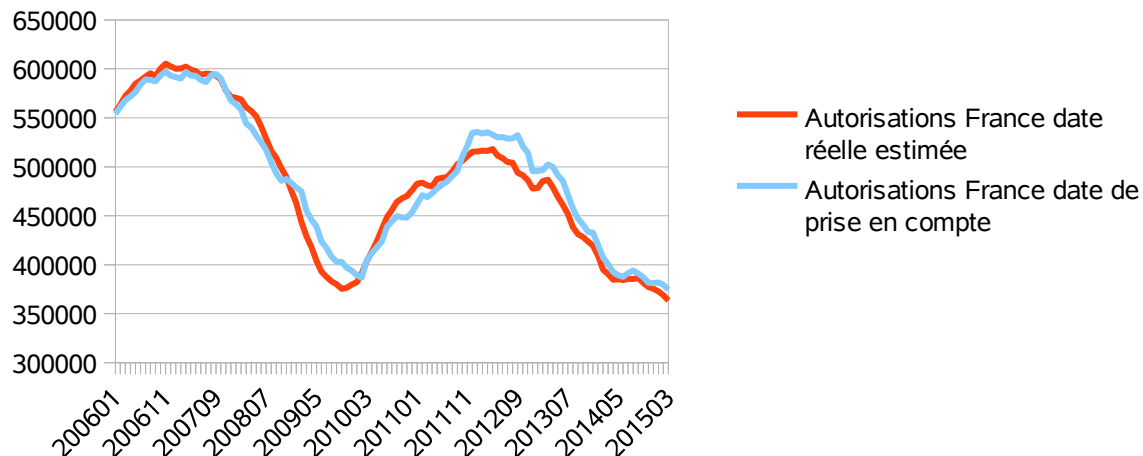
Inconvénients :

- susceptibles de réévaluations au fur et à mesure des mises à jour
- moins de finesse de ventilation possible, notamment en termes de localisation.
- l'estimation n'est pas réalisée sur les surfaces de locaux

Les données France entière

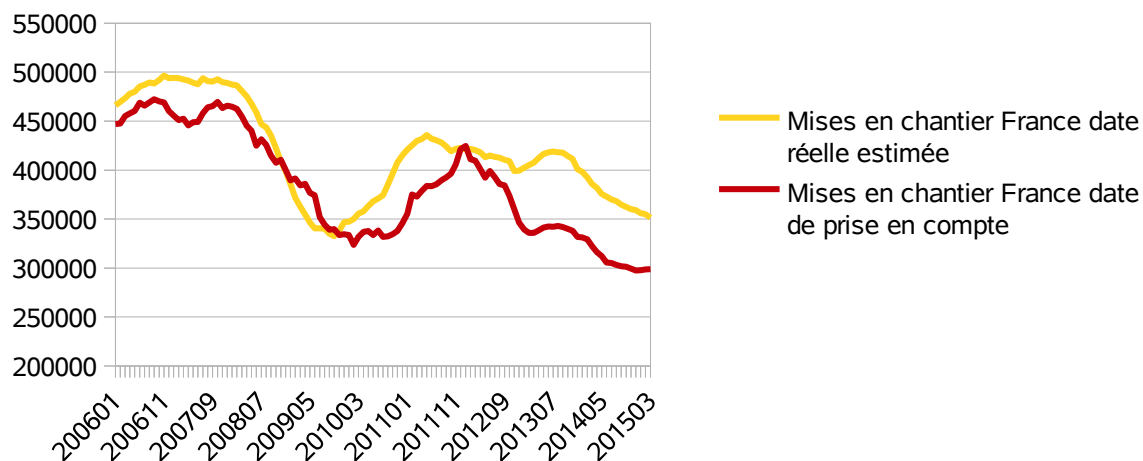
Logements autorisés en France

Séries en cumul annuel suivant l'ancienne et la nouvelle définition



Logements mis en chantier en France

Séries en cumul annuel suivant l'ancienne et la nouvelle définition



Source : Sitadel à fin mars 2015, données en date de prise en compte et en date réelle estimées

Evolution (en %) du nombre de logements	Autorisés France date réelle estimée	Autorisés France date de prise en compte	Mises en chantier France date réelle estimée	Mises en chantier France date de prise en compte
2011-2014	-27,2	-28,7	-15,1	-29,4
2011-2012	-7,3	-7,3	-5,6	-17,8
2012-2013	-12,2	-12,6	0,4	-4,2
2013-2014	-10,5	-12,0	-10,5	-10,3
T1 2014-T1 2015	-6,9	-6,5	-8,9	-7,3

Source : Sitadel à fin mars 2015, données en date de prise en compte et en date réelle estimées

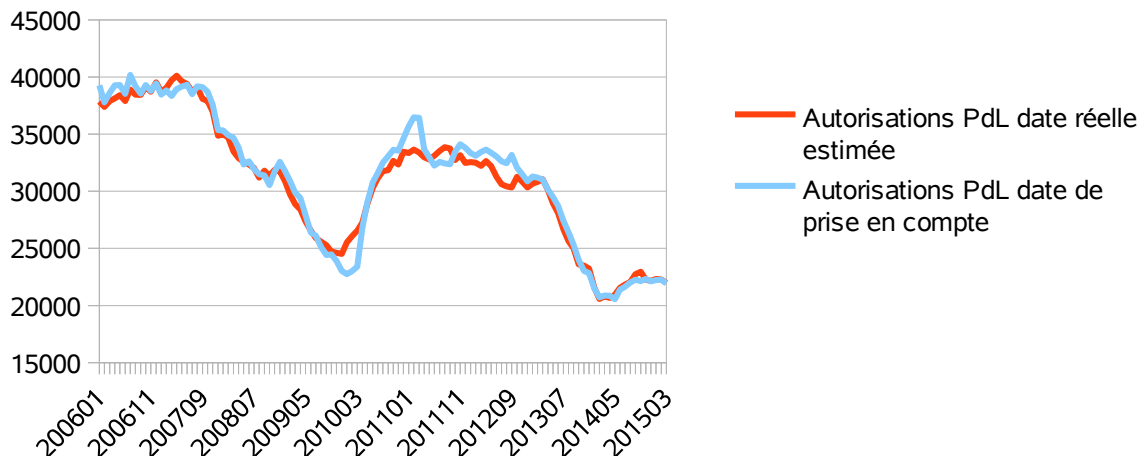
Le passage aux données en date réelle estimée conduit à une réévaluation forte des volumes de mises en chantier depuis 2010. Celle-ci est la conséquence d'une dégradation très nette de la qualité des remontées de ces mises en chantier. La série corrigée se rapproche en volume des autorisations, et met en lumière des évolutions depuis la crise moins sombres que précédemment. On passe ainsi d'une baisse de 30 % entre 2011 et 2014 en date de prise en compte à une baisse de 15 % seulement en date réelle estimée. Sur l'année 2014 toutefois, si les niveaux sont très divergents, les évolutions concordent entre les données en date de prise en compte et les données en date réelle estimée (autour de -10,5 %)

Sur les autorisations, le changement est minime. Ainsi la baisse entre 2011 et 2014 est très proche entre la série en date de prise en compte et date réelle estimée.

Les données régionales

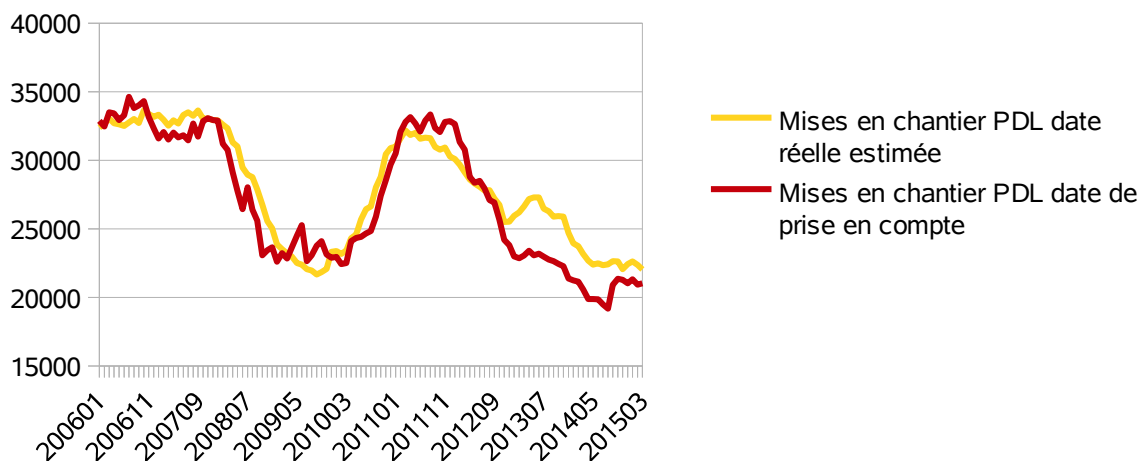
Logements autorisés en Pays de la Loire

Séries en cumul annuel suivant l'ancienne et la nouvelle définition



Logements mis en chantier en Pays de la Loire

Séries en cumul annuel suivant l'ancienne et la nouvelle définition



Source : Sitadel à fin mars 2015, données en date de prise en compte et en date réelle estimées

Evolution (en %) du nombre de logements	Autorisés PdL date réelle estimée	Autorisés PdL date de prise en compte	Mises en chantier PDL date réelle estimée	Mises en chantier PDL date de prise en compte
2011-2014	-31,8	-34,6	-25,9	-36,0
2011-2012	-6,6	-8,7	-15,7	-27,6
2012-2013	-23,4	-25,9	-3,2	-10,2
2013-2014	-4,7	-3,2	-9,2	-1,7
T1 2014-T1 2015	5,7	5,2	-4,9	2,2

Source : Sitadel à fin mars 2015, données en date de prise en compte et en date réelle estimées

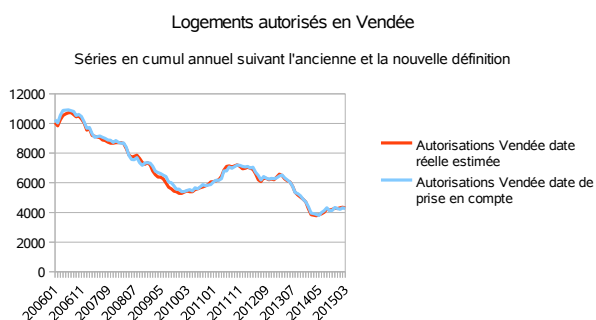
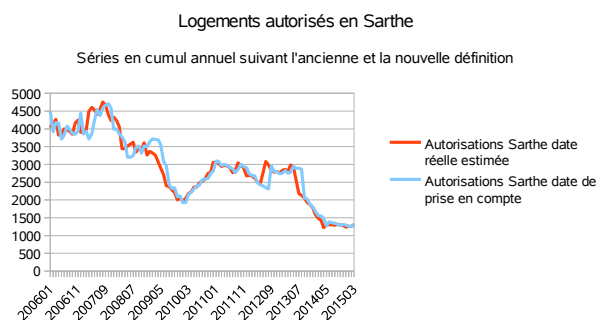
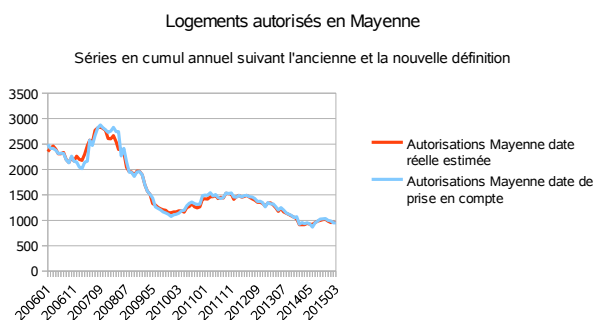
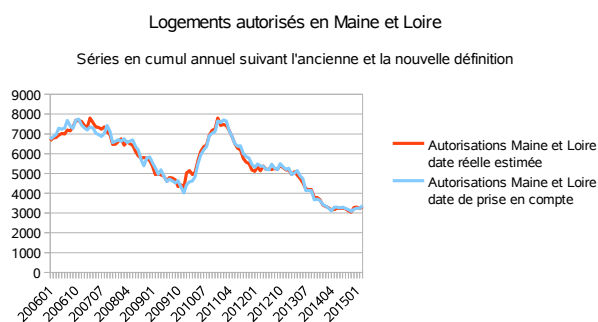
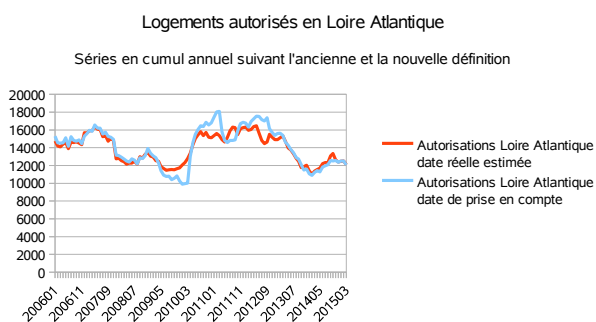
En Pays de la Loire l'estimation est quasiment sans conséquence sur les autorisations également.

Sur les mises en chantier, la correction est nette et conduit à une réévaluation à la hausse sur les dernières années, mais celle-ci reste bien moindre que celle observée au niveau national. Ainsi la correction constatée entre 2011 et 2014 passe de 36 % à près de 26 %. Mais contrairement au niveau national, on constate une divergence forte sur les Pays de la Loire sur les évolutions 2014 : là où les données en date de prise en compte montrent une baisse de 1,7 %, les données en date réelle estimée montrent une baisse de plus de 9 %. Cette divergence est liée à un mois de collecte atypique en septembre qui a connu un fort rattrapage de mises en chantier anciennes et conduit à réévaluer fortement à la hausse les données 2014 en date de prise en compte.

Les données départementales

Les autorisations

Les deux séries convergent très bien sur le Maine et Loire, la Mayenne et la Vendée. Les évolutions sont plus chaotiques en Sarthe, et surtout sur la Loire Atlantique avant 2013, depuis les deux séries de données sont très convergentes également.



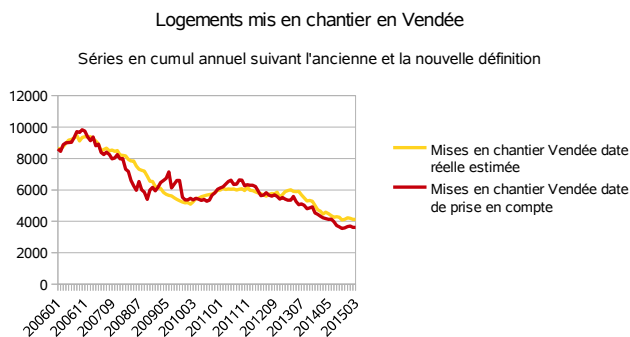
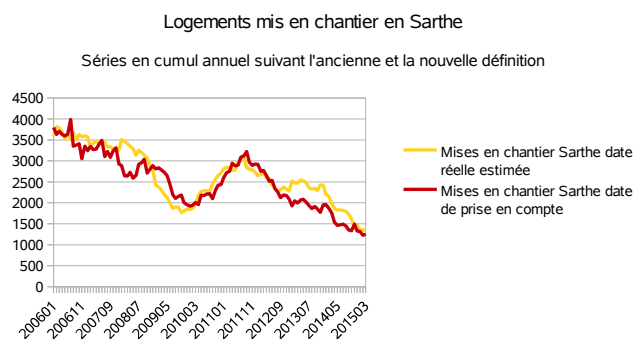
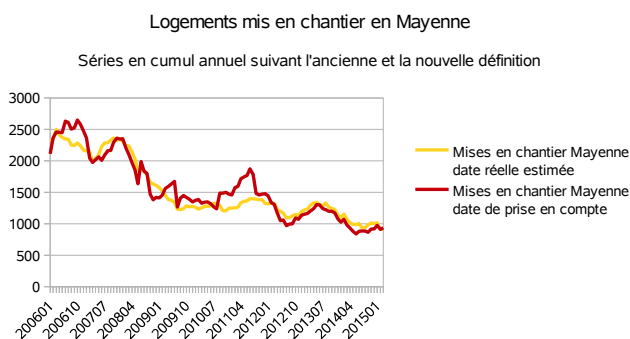
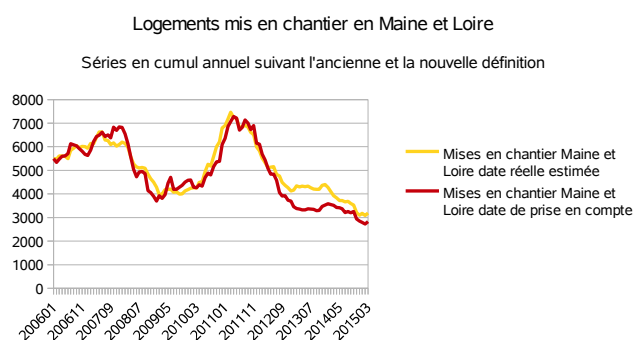
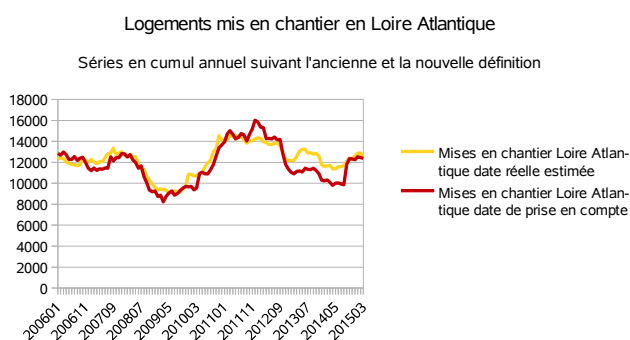
Source : Sitadel à fin mars 2015, données en date de prise en compte et en date réelle estimées

Les mises en chantier

Sur la Mayenne, les données divergent uniquement en 2010 et 2011 entre les dates de prise en compte et les données en date réelle estimée, qui doit être la conséquence d'un problème de remontée de l'information lors de la collecte.

Sur la Loire Atlantique, le Maine et Loire, la Sarthe et la Vendée, on constate que les données estimées corrigent un biais de sous déclaration à partir du 3ème trimestre 2012.

L'évolution étonnante des données régionales en date de prise en compte sur septembre 2014 s'explique par les données collectées en Loire-Atlantique.



Source : Sitadel à fin mars 2015, données en date de prise en compte et en date réelle estimées

Des dates de prise en compte aux dates réelles estimées : impact sur l'analyse conjoncturelle

Ainsi si l'impact du passage des données en date de prise en compte aux données en date réelle estimée est faible sur les autorisations de mise en chantier, ces nouvelles données permettent toutefois de pallier de nombreux problèmes sur l'observation des mises en chantier elles-mêmes.

La différence entre ces deux séries s'explique par l'évolution dans le temps des données en date réelle estimée. En effet, ces dernières évoluent du fait de la remontée progressive des informations au fil des mois, et du fait de la mise à jour de l'estimation qui est actualisée également tous les mois en fonction de ces nouvelles informations. La question est de savoir avec quel recul, et avec quelle finesse il est pertinent d'observer ces évolutions pour qu'elles soient suffisamment robustes.

Aujourd'hui au niveau national, le délai de publication est de 4 semaines après la fin du mois le plus récemment observé (les données de mars 2015 sont commentées fin avril 2015), comme cela était également le cas pour les publications en Pays-de-la-Loire.

Le tableau de la page suivante met en avant quelques indicateurs pertinents pour éclairer cette question. Il est intéressant d'observer qu'en avril 2015, sur le premier trimestre, l'estimation conduit à doubler le nombre de mises en chantier par rapport aux données effectivement déclarées.

Sur les autorisations, on constate que les données sont remarquablement robustes jusqu'au niveau régional et y compris sur les derniers mois d'observés. En revanche, les évolutions sont plus importantes au niveau départemental. Ainsi entre ces deux mois, le nombre d'autorisations 2014 du Maine et Loire et de Vendée ont augmenté de respectivement 1,6 et 2,3 %. Les données sur 2015, en glissement annuel, sont encore plus sensibles entre les deux observations avec des corrections significatives sur la Mayenne, la Vendée ou le Maine et Loire.

Sur les mises en chantier, au niveau national et régional les données évoluent de façon notable sur les deux derniers mois d'observations (autour de 1 %). Au niveau départemental, sur les années passées, on constate des données plus stables que pour les autorisations, avec toutefois une forte réévaluation des données 2014 pour la Vendée (+2,2 % entre les deux éditions). Sur les deux derniers mois d'observations les corrections sont comparables à ce qui

est observé sur les mises en chantier, avec des corrections significatives sur le Maine et Loire, la Sarthe et la Vendée.

Les évolutions constatées sur le dernier mois au niveau départemental sont donc à prendre avec plus de précautions.

Part des données estimées sur le nombre de mises en chantier en date réelle estimée (en %)	France	Pays de la Loire	Loire Atlantique	Maine et Loire	Mayenne	Sarthe	Vendée
2009	9,7	4,0	2,8	5,3	6,0	7,8	3,6
2010	11,9	4,0	3,2	5,1	7,1	7,4	2,2
2011	11,9	5,1	4,6	7,3	4,8	7,2	3,0
2012	19,2	10,5	8,0	20,8	8,5	15,9	6,6
2013	26,1	15,6	14,6	20,7	8,5	18,2	13,7
2014	28,4	20,0	20,8	18,3	12,0	21,6	20,1
1er trimestre 2015	49,6	46,6	45,9	40,7	30,7	52,0	55,9
Evolution des autorisations estimées entre mars et avril 2015 (en %)	France	Pays de la Loire	Loire Atlantique	Maine et Loire	Mayenne	Sarthe	Vendée
2009	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2010	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
2011	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2012	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2013	0,3	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	1,4
2014	0,4	0,6	-0,1	1,6	0,0	0,2	2,3
Janvier 2015 (en glissement annuel)	0,3	0,6	-0,3	1,8	-0,1	0,2	2,6
Février 2015 (en glissement annuel)	0,3	0,5	-0,7	1,3	2,6	0,4	3,3
Evolution des mises en chantier estimées entre mars et avril 2015 (en %)	France	Pays de la Loire	Loire Atlantique	Maine et Loire	Mayenne	Sarthe	Vendée
2009	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2010	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
2011	0,0	0,0	0,1	-0,1	-0,2	0,0	0,0
2012	0,1	-0,1	0,0	-0,5	-0,1	0,1	0,0
2013	0,1	-0,1	-0,3	-0,6	0,2	0,0	0,5
2014	0,6	0,6	0,3	-0,4	0,4	0,5	2,2
Janvier 2015 (en glissement annuel)	0,8	1,0	0,4	2,0	0,6	0,7	2,3
Février 2015 (en glissement annuel)	1,1	0,9	0,0	2,2	0,9	2,3	2,5

Source : Sitadel à fin février et fin mars 2015, données en date de prise en compte et en date réelle estimées

Direction régionale
de l'environnement ,
de l'aménagement
et du logement

Service connaissance des
territoire et évaluation

5, rue Françoise Giroud
CS 16326
44263 NANTES cedex22
Tél : 02 72 74 73 00

Rédaction et mise en forme :
Maël THEULIERE
mael.theuliere@developpement-durable.gouv.fr

Directrice de publication :
Annick Bonneville

ISSN : 2115-9998