

Avril 2014 : le cumul annuel des logements mis en chantier passe sous la barre des 20 000 logements pour la 1^{ère} fois depuis novembre 1997

service
connaissance
des territoires
et évaluation

Mai 2014

Entre mai 2013 et avril 2014, 19 873 logements ont été mis en chantier, soit un repli régional de 15,1 % pour un recul national de 7,0 %. Pour la première fois depuis novembre 1997, le cumul annuel passe sous la barre des 20 000 logements. L'activité annuelle se dégrade dans tous les départements à l'exception du Maine-et-Loire (+3 %). Cette baisse affecte autant l'individuel que le collectif. Elle résulte de la fragilité de la situation économique et de stocks de logements en attente de commercialisation toujours conséquents chez les promoteurs immobiliers.

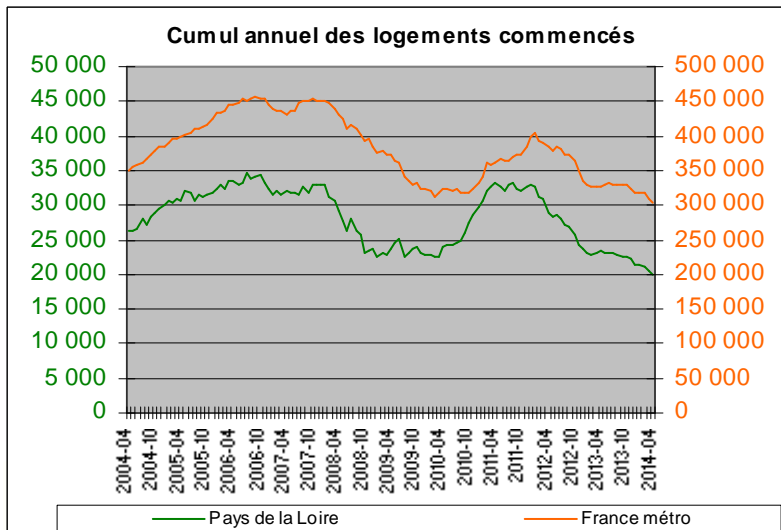
De février à avril 2014, l'activité se détériore de manière encore plus soutenue (- 22,9 %). Le recul trimestriel est supérieur à 16 % pour l'ensemble des départements de la région.

Par rapport à la moyenne des 10 dernières années, le rythme de construction est en retrait de 30 %, avec un repli de 17 % en Loire-Atlantique, de 33 % en Maine-et-Loire et supérieur à 40 % ailleurs. Sur cette tendance longue, l'individuel recule de 35 % pour une contraction de 22 % du collectif.

Sur les 12 derniers mois, 20 856 logements ont été autorisés, soit une baisse de 31 % (contre - 22 % France entière) en année glissante. Le recul est sensiblement plus marqué dans le collectif (- 37 %) que dans l'individuel (- 31 %) alors que le marché des résidences résiste. Ce repli des autorisations affecte l'ensemble des départements avec des baisses annuelles comprises entre 22 % et 46 %.

Les mises en chantier

19 873 mises en chantier de mai 2013 à avril 2014 : plus faible cumul depuis novembre 1997
4 628 mises en chantier de février à avril 2014 : en repli de 22,9 % en année glissante



Entre le 1^{er} mai 2013 et le 30 avril 2014, 19 873 logements ont été mis en chantier, soit un recul de 15,1 % en année glissante, contre - 7,0 % au plan national. Il faut remonter à novembre 1997 pour trouver un niveau d'activité aussi faible, activité qui se situe dorénavant 30 % sous la moyenne décennale.

Sur 12 mois, les Pays de la Loire concentrent 6,5 % de la construction nationale de logements, contre 7,1 % un an auparavant. La région représente ainsi le 5^{ème} marché national derrière l'Ile de France (47 921 logements), Rhône-Alpes (35 792), l'Aquitaine (28 672) et PACA (26 353).

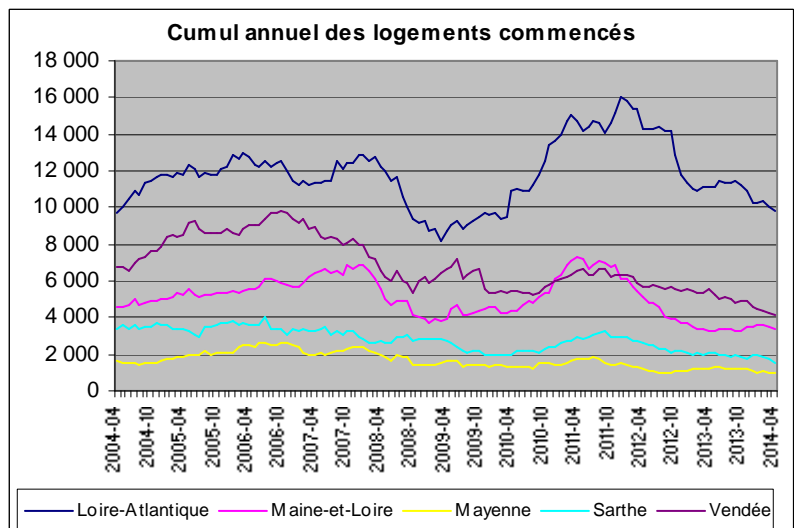
De février 2014 à avril 2014, on ne compte que 4 628 logements mis en chantier (- 22,9 % en année glissante).

De mai 2013 à avril 2014, légère hausse en Maine-et-Loire, repli marqué ailleurs
De février à avril 2014 : fort recul en Mayenne et surtout en Sarthe

Sur les 12 derniers mois, 49,3 % de l'activité régionale a été concentrée sur la Loire-Atlantique, 21,0 % en Vendée, 17,3 % en Maine-et-Loire, 7,8 % en Sarthe et 4,7 % en Mayenne.

En année glissante, 4 départements ligériens affichent un repli de l'activité avec une intensité variable : environ 12 % en Loire-Atlantique, mais proche des 20 % en Mayenne Sarthe et Vendée. L'évolution est en revanche légèrement positive en Maine-et-Loire (3 %).

Pour la seule période de février à avril 2014, on enregistre un repli de 27 % en Mayenne et encore plus prononcé en Sarthe. La baisse est en revanche comprise entre 16 % et 20 % pour les 3 autres départements de la région.



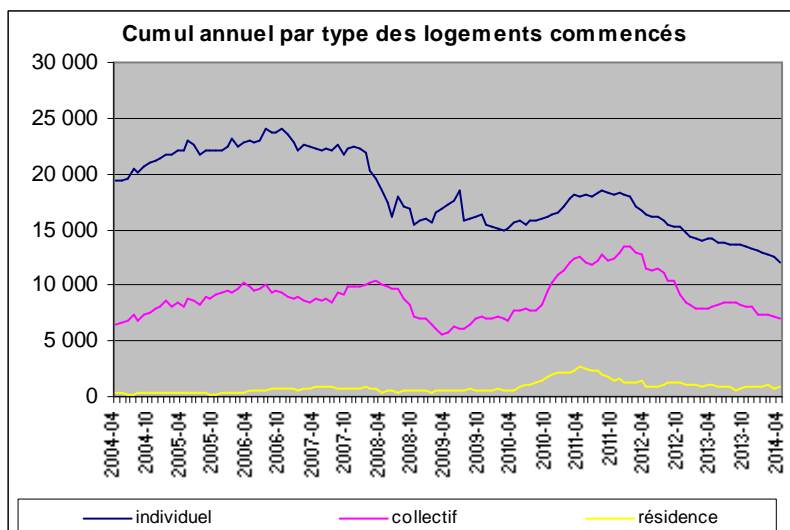
OBSERVATION
ET STATISTIQUES
Collection

n° 246



PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE

Un recul annuel qui affecte autant l'individuel que le collectif au cours des 12 derniers mois



Parmi les 19 873 mises en chantier des 12 derniers mois, 12 089 sont des logements individuels (environ 2 000 de moins en un an), le plus faible niveau depuis juillet 1994. Le repli annuel est de 14,4 % dans la région, une baisse plus marquée qu'au plan national (-10,3 %).

On compte 6 974 logements collectifs commencés (1 200 de moins en un an), en repli de 14,6 % sur un an, contre une baisse de 5,2 % au niveau national.

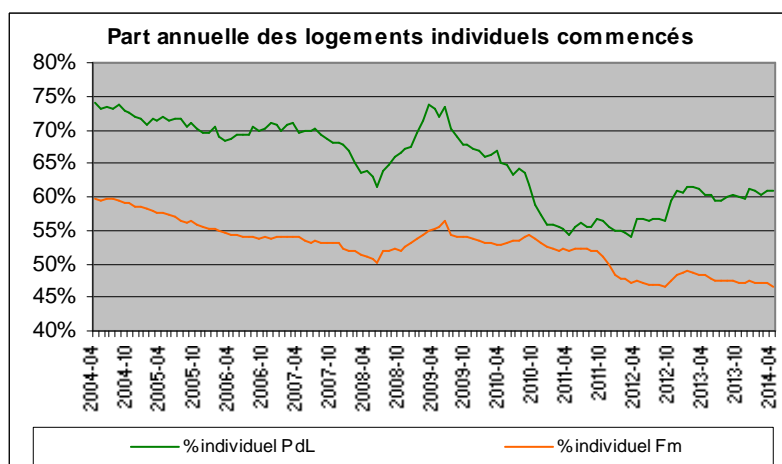
Sur les 12 derniers mois, l'activité régionale se situe 30 % en deçà de l'activité moyenne observée lors des 10 années précédentes, avec un repli de 35 % dans l'individuel et de 22 % pour le collectif.

Enfin, on compte 810 résidences mises en chantier au cours des 12 derniers mois.

La part des logements individuels dans les mises en chantier régionales est de 60,8 % entre mai 2013 et avril 2014. Cette part est supérieure de 14 points au niveau observé au plan national. Dans la région, le poids de l'individuel est relativement stable sur un an, il est supérieur aux valeurs observées en 2011 et 2012 mais reste bien en deçà des valeurs observées avant 2006 (plus de 70 %).

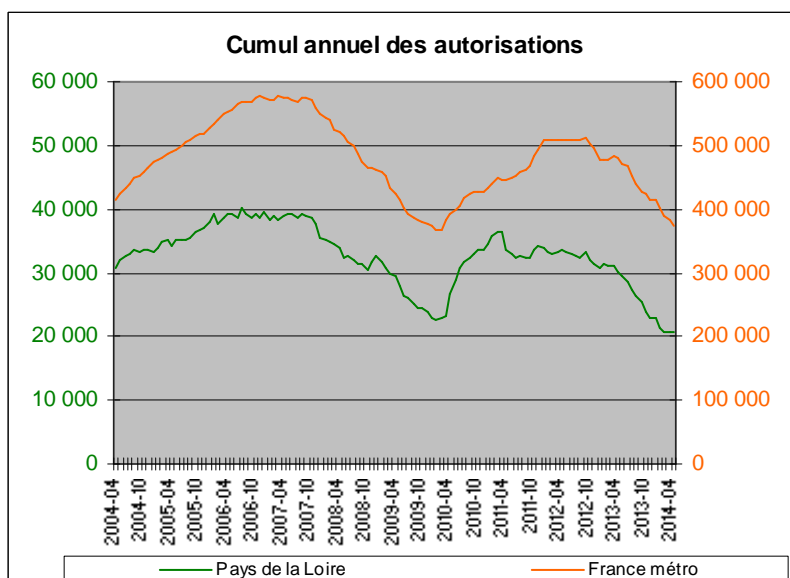
Sur 12 mois, la part des logements collectifs se maintient à un niveau proche des 35 % sur le marché ligérien, soit 12 points de moins qu'au plan national.

En Pays de la Loire, la part des résidences parmi les logements commencés est de 4,1 % contre 6,7 % pour la France métropolitaine.



Les autorisations

Un repli des autorisations sur 12 mois de 31 % en année glissante, contre 22 % France entière ; ce niveau se situe 37 points en deçà de la moyenne des 10 dernières années



Entre le 1^{er} mai 2013 et le 30 avril 2014, 20 856 logements ont été autorisés, un repli de 30,8 % en année glissante. Ce recul est 8,5 points supérieur à celui observé au plan national (-22,3 %). Ce niveau d'autorisations sur 12 mois est stable à un niveau très faible depuis 3 mois et se situe ainsi 37 points en deçà de la tendance décennale.

Sur les 12 derniers mois, la région concentre 5,6 % des autorisations nationales. Les Pays de la Loire occupent la 7^{ème} position nationale derrière l'Île de France (64 007 logements), Rhône-Alpes (52 312), PACA (34 329), l'Aquitaine (30 362), mais aussi Midi-Pyrénées et Languedoc-Roussillon (entre 21 000 et 23 100).

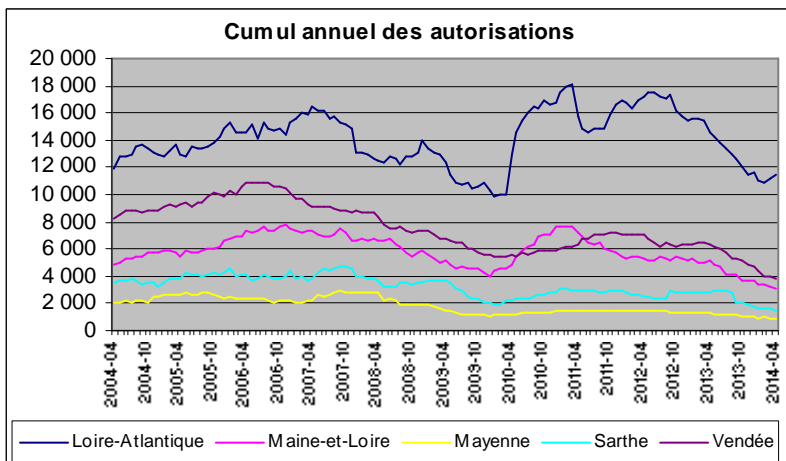
Sur les 3 derniers mois, on comptabilise 5 849 logements autorisés, un niveau qui se contracte de 9,8 % en année glissante, contre un repli national de 23,3 %.

Des baisses comprises entre 22 % et 46 % en rythme annuel et plus volatiles en rythme trimestriel

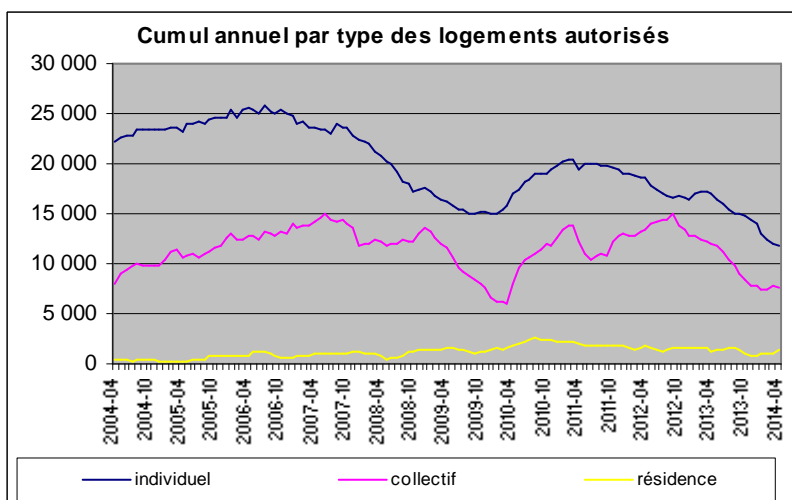
De mai 2013 à avril 2014, 54,8 % des autorisations ont été concentrées en Loire-Atlantique, 18,6 % en Vendée, 14,9 % en Maine-et-Loire, 7,1 % sur la Sarthe et 4,6 % en Mayenne.

En année glissante, tous les départements ligériens sont touchés par un repli : de 22 % à 25 % en Loire-Atlantique et Maine-et-loire à 40 % pour Vendée et Mayenne et plus de 45 % pour la Sarthe.

De février à avril 2014, les évolutions sont plus volatiles avec une progression de l'ordre de 10 % en Loire-Atlantique et Mayenne contre une baisse de 30 % à 42 % dans les autres départements.



Un recul annuel de 34 % dans le collectif (contre - 16 % France entière) et de 31 % dans l'individuel



Parmi les 20 856 autorisations des 12 derniers mois, 11 821 sont des logements individuels (5 200 de moins en un an), le plus faible niveau depuis février 1994 et 42 % en dessous de la moyenne des 10 dernières années. Le repli annuel est de 31 %, comme au plan national. Avec 3 030 maisons autorisées, les 3 derniers mois affichent un repli de 29 %.

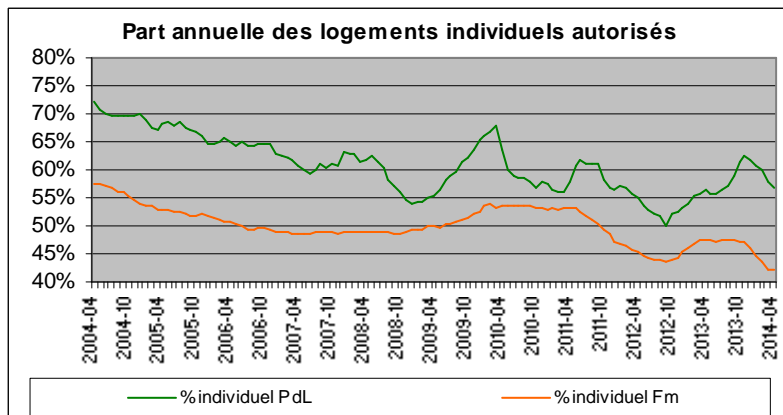
On compte 7 583 logements collectifs autorisés (4 400 de moins en un an), un niveau 34 % en dessous de la moyenne décennale. Sur 12 mois, on note un repli dans le collectif de 37 % (contre - 16 % au plan national), mais une hausse des autorisations de 5 % sur les 3 derniers mois.

Enfin, on compte 1 452 autorisations de résidences au cours des 12 derniers mois.

La part des logements individuels dans les autorisations régionales est de 56,7 % sur 12 mois. Elle est supérieure de plus de 14 points au niveau observé au plan national. Cette part est stable sur un an (après une poussée fin 2013) et demeure modeste pour la région au regard des valeurs observées avant 2006.

La part des logements collectifs autorisés est de 36,4 % du marché ligérien, soit un repli de 3,3 points sur un an. Elle se situe 14 points en dessous de la moyenne nationale.

La part des résidences dans les logements autorisés de la région est de 7,0 % sur 12 mois contre 7,5 % observé au plan national.



Pour en savoir plus sur la construction de logements et de locaux :

La conjoncture nationale sur la construction de logements :

<http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/logement-construction/s/construction-logements.html>

La conjoncture nationale sur la construction de locaux :

<http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/logement-construction/s/locaux-non-residentiels.html>

Données détaillées sur le logement :

<http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/donnees-ligne/r/sitdel2-donnees-detaillees-logements.html>

Données détaillées sur les locaux :

<http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/donnees-ligne/r/sitdel2-donnees-detaillees-locaux.html>

L'analyse structurelle de la construction en Pays de la Loire :

<http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/brochure-sitadel-a202.html>

Données de cadrage

Les mises en chantier par département

	avril 2014	février 2014 à avril 2014	évolution trimestre N-1	mai 2013 à avril 2014	évolution sur 12 mois
Loire-Atlantique	576	2 282	-16,3%	9 792	-12,4%
Maine-et-Loire	183	694	-18,0%	3 429	3,2%
Mayenne	52	246	-26,8%	934	-24,7%
Sarthe	62	304	-58,0%	1 541	-25,3%
Vendée	537	1 102	-19,6%	4 177	-25,2%
Pays de la Loire	1 410	4 628	-22,9%	19 873	-15,1%
France métro	21 702	67 995	-17,1%	304 569	-7,0%

Les mises en chantier par type de logement

	avril 2014	février 2014 à avril 2014	évolution trimestre N-1	mai 2013 à avril 2014	évolution sur 12 mois
Individuel PdL	888	2 978	-22,6%	12 089	-14,4%
Collectif PdL	494	1 502	-18,3%	6 974	-14,6%
Résidence PdL	28	148	-52,6%	810	-26,8%
Total Pays de la Loire	1 410	4 628	-22,9%	19 873	-15,1%
Individuel Fm	9 892	31 486	-21,3%	141 845	-10,3%
Collectif Fm	10 014	30 648	-19,2%	142 301	-5,2%
Résidence Fm	1 796	5 861	44,6%	20 423	5,0%
Total France métro	21 702	67 995	-17,1%	304 569	-7,0%

Les mises en chantier par nature de travaux

	avril 2014	février 2014 à avril 2014	évolution trimestre N-1	mai 2013 à avril 2014	évolution sur 12 mois
Nouvelle construction PdL	1 352	4 363	-22,2%	18 274	-14,3%
Autre construction PdL	58	265	-33,1%	1 599	-22,5%
Total Pays de la Loire	1 410	4 628	-22,9%	19 873	-15,1%
Nouvelle construction Fm	19 357	60 620	-16,5%	270 592	-5,9%
Autre construction Fm	2 345	7 375	-21,4%	33 977	-15,5%
Total France métro	21 702	67 995	-17,1%	304 569	-7,0%

Les autorisations par département

	avril 2014	février 2014 à avril 2014	évolution trimestre N-1	mai 2013 à avril 2014	évolution sur 12 mois
Loire-Atlantique	1 007	3 424	12,6%	11 439	-21,7%
Maine-et-Loire	243	770	-30,0%	3 109	-39,6%
Mayenne	61	266	9,9%	949	-24,9%
Sarthe	67	266	-41,7%	1 488	-46,3%
Vendée	355	1 123	-31,9%	3 871	-38,9%
Pays de la Loire	1 733	5 849	-9,8%	20 856	-30,8%
France métro	25 211	89 621	-23,3%	374 341	-22,3%

Les autorisations par type de logement

	avril 2014	février 2014 à avril 2014	évolution trimestre N-1	mai 2013 à avril 2014	évolution sur 12 mois
Individuel PdL	806	3 030	-28,9%	11 821	-30,5%
Collectif PdL	402	2 235	5,0%	7 583	-36,5%
Résidence PdL	525	584	489,9%	1 452	24,4%
Total Pays de la Loire	1 733	5 849	-9,8%	20 856	-30,8%
Individuel Fm	12 058	39 214	-35,2%	158 255	-30,8%
Collectif Fm	11 327	42 598	-15,7%	188 111	-15,5%
Résidence Fm	1 826	7 809	34,0%	27 975	-8,1%
Total France métro	25 211	89 621	-23,3%	374 341	-22,3%

Les autorisations par nature de travaux

	avril 2014	février 2014 à avril 2014	évolution trimestre N-1	mai 2013 à avril 2014	évolution sur 12 mois
Nouvelle construction PdL	1 588	5 197	-11,1%	19 025	-30,1%
Autre construction PdL	145	652	1,6%	1 831	-36,9%
Total Pays de la Loire	1 733	5 849	-9,8%	20 856	-30,8%
Nouvelle construction Fm	22 267	78 673	-22,6%	326 647	-21,6%
Autre construction Fm	2 944	10 948	-28,6%	47 694	-26,5%
Total France métro	25 211	89 621	-23,3%	374 341	-22,3%

La source SITADEL

Application du droit des sols

Tout pétitionnaire projetant une construction neuve ou la transformation d'une construction nécessitant une autorisation, doit remplir un formulaire relatif à son projet et le transmettre à la mairie de la commune de localisation des travaux.

Selon la nature des travaux, le document d'urbanisme sera :

- un permis de construire (PC),
- un permis d'aménager (PA),
- une déclaration préalable (DP).

La demande de permis est traitée par les services instructeurs de la commune, de la communauté de communes ou par les services instructeurs des directions départementales des territoires (et de la mer) pour les collectivités n'ayant pas délégation de compétence.

La base Sit@del2

La base de données Sit@del2 rassemble les informations relatives aux permis de construire, permis d'aménager et déclarations préalables créant au moins un logement ou au moins un m² de surface de locaux. Les différents événements relatifs à la vie des permis (dépôts, autorisations, annulations, modificatifs, mises en chantier, achevements des travaux) sont suivis à des fins statistiques.

Pour des raisons de qualité, les deux séries statistiques mises à disposition du public concernent :

- les autorisations de construire (permis délivrés) et
- les mises en chantier (permis commencés).

Les données disponibles dans la base :

Les remontées d'informations des services instructeurs vers le ministère s'effectuent sur un rythme mensuel avec différentes informations sur le pétitionnaire et sur la construction envisagée. Parmi les informations relatives aux logements on distingue notamment :

- La nature du projet avec la construction neuve (bâtiment totalement nouveau) et la construction sur existant (bâtiment s'appuyant sur une partie existante comme des transformations de locaux en logements ou la construction de logements attenants à un bâtiment existant).
- Le type de logement avec la répartition des logements entre logements ordinaires et logements en résidence. Au sein des logements ordinaires, une distinction est faite entre les logements individuels (purs et groupés) et les logements collectifs. Les logements en résidences (résidences pour personnes âgées, pour étudiants, de tourisme, etc.) se caractérisent par la fourniture de services individualisés (de loisirs, de restauration, de soins ou autres) en sus du gîte. Les foyers et les hôtels qui ne comportent que des chambres et des services communs sont classés dans les locaux d'hébergement hôtelier et non dans les logements.

La notion de date de prise en compte et de date réelle :

Deux types de séries statistiques sont proposés :

- En date de prise en compte (DPC), chaque événement (autorisation, ouverture de chantier) est rattaché à la date à laquelle il est intégré dans la base de données Sit@del2, laquelle peut être postérieure de plusieurs mois à la date réelle de l'événement. Cette série est utilisée en évolution sur les périodes les plus récentes pour étudier la conjoncture. Elle présente l'avantage de disposer de comptages stables et le cumul annuel en date de prise en compte est par conséquent la somme des données publiées sur les douze mois de l'année (ou douze mois « glissants »). En revanche, 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 (DR) rattachent chaque événement (autorisation, mise en chantier) au mois au cours duquel il s'est effectivement produit. Compte tenu des difficultés et retards de transmission évoqués ci-dessus, mais aussi des modificatifs et annulations, les chiffres en date réelle relatifs à un mois donné font l'objet de révisions successives tous les mois avant de se stabiliser progressivement. Il convient généralement d'attendre 6 mois pour les autorisations et 15 mois pour les mises en chantier pour disposer de données quasi exhaustives. Ces données reflètent donc la réalité de la construction dans le temps et doivent être utilisées pour toutes les études structurelles sur l'historique de la construction excluant la période la plus récente.

Les principales difficultés de collecte impactant les séries en date de prise en compte :

Pour la région des Pays de la Loire :

En mars 2009, des problèmes de collecte des permis de construire ont été rencontrés sur :

- département 44 : Bouguenais, Carquefou, Sainte-Luce-sur-Loire, Orvault, Rezé, Sautron et Vertou
- département 49 : Cholet
- département 53 : Château-Gontier

Les rattrapages ont été effectués au premier semestre 2010, mais ceci signifie que les cumuls sur 12 mois sont biaisés de mars 2009 à juin 2011 pour ces 3 départements et au plan régional.

Au niveau France entière :

Des rattrapages conséquents ont été réalisés en PACA et Ile-de-France fin 2011 et début 2012 ce qui a perturbé la robustesse des évolutions nationales annuelles jusqu'à début 2014.

La construction de logements

Service connaissance des
territoires et évaluation
Division de l'observation des
études et des statistiques

5 rue Françoise Giroud
CS 16326
44263 NANTES Cedex 2
Tél. 02 72 74 73 00

Directeur
de la publication :
Hubert FERRY-WILCZEK

ISSN : 2109 - 0025

© DREAL 2014

Rédaction et mise en forme :

Philippe PIROT

philippe.pirotd@developpement-durable.gouv.fr