

Mai 2014 : la reprise se fait attendre et le cumul annuel des logements mis en chantier demeure sous la barre des 20 000 logements

Entre juin 2013 et mai 2014, 19 884 logements ont été mis en chantier, soit un repli régional de 13,8 % pour un recul national de 9,3 %. Pour le deuxième mois consécutif, l'activité sur 12 mois se situe 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.

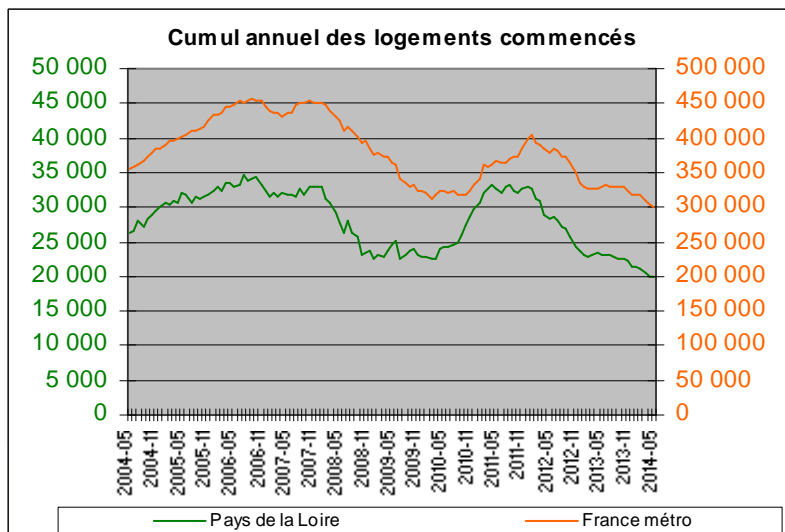
De mars à mai 2014, l'activité se détériore de 22,3 % en année glissante, un rythme plus soutenu que le rythme annuel, et plus de deux fois supérieur à la baisse nationale observée ce dernier trimestre.

Par rapport à la moyenne des 10 dernières années, le rythme de construction est en retrait de 30 %, avec un repli de 15 % en Loire-Atlantique, de 33 % en Maine-et-Loire et supérieur à 40 % ailleurs. Sur cette tendance longue, l'individuel recule de 36 % pour une contraction de 21 % du collectif.

Sur les 12 derniers mois, 20 562 logements ont été autorisés, soit une baisse de 30 % (contre - 22 % France entière) en année glissante. Le recul est sensiblement plus marqué dans le collectif (- 38 %) que dans l'individuel (- 28 %) alors que le marché des résidences résiste. Ce repli des autorisations affecte l'ensemble des départements avec des baisses annuelles comprises entre 21 % et 57 %.

Les mises en chantier

19 884 mises en chantier de juin 2013 à mai 2014 : 30 % en deçà de la moyenne décennale
4 356 mises en chantier de mars à mai 2014 : en repli de 22,3 % en année glissante



Entre le 1^{er} juin 2013 et le 31 mai 2014, 19 884 logements ont été mis en chantier, soit un recul de 13,8 % en année glissante, contre - 9,3 % au plan national. Il faut remonter à novembre 1997 pour trouver un niveau d'activité aussi faible que les cumuls annuels d'avril et mai 2014, activité qui se situe dorénavant 30 % sous la moyenne décennale.

Sur 12 mois, les Pays de la Loire concentrent 6,6 % de la construction nationale de logements, contre 7,0 % un an auparavant. La région représente ainsi le 5^{ème} marché national derrière l'Île de France (45 762 logements), Rhône-Alpes (35 703), l'Aquitaine (28 052) et PACA (27 048).

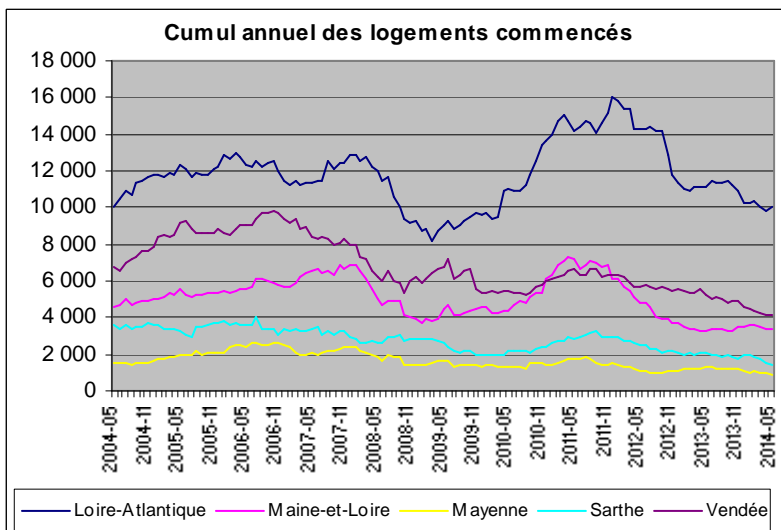
De mars 2014 à mai 2014, on ne compte que 4 358 logements mis en chantier (- 22,3 % en année glissante).

De juin 2013 à mai 2014, légère hausse en Maine-et-Loire, repli marqué ailleurs
De mars à mai 2014 : un recul de plus de 50 % en année glissante pour Mayenne et Sarthe

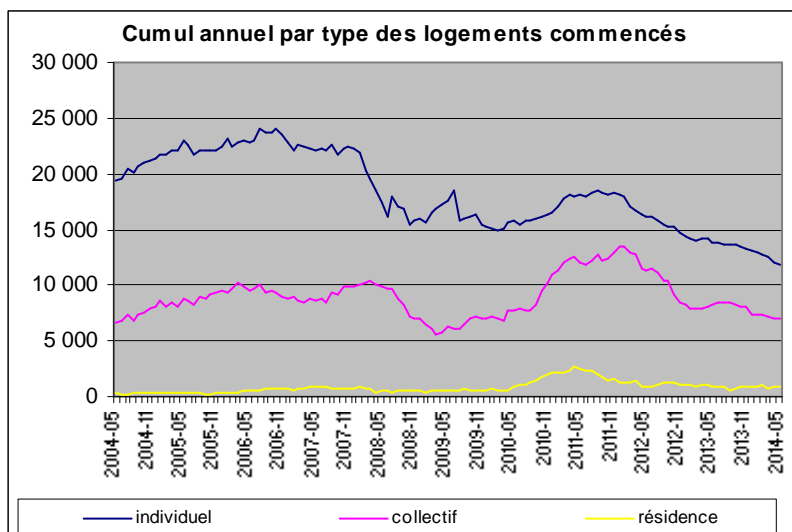
Sur les 12 derniers mois, 50,3 % de l'activité régionale a été concentrée sur la Loire-Atlantique, 20,7 % en Vendée, 17,2 % en Maine-et-Loire, 7,3 % en Sarthe et 4,4 % en Mayenne.

En année glissante, 4 départements ligériens affichent un repli de l'activité avec une intensité variable : environ 10 % en Loire-Atlantique, mais supérieur à 20 % en Mayenne Sarthe et Vendée. L'évolution demeure en revanche légèrement positive en Maine-et-Loire (3 %).

Pour la seule période de mars à mai 2014, on enregistre un repli de 50 % et plus en Mayenne et Sarthe. La baisse est en revanche de 17 % en Vendée et Maine-et-Loire et de 12 % en Loire-Atlantique.



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



Parmi les 19 884 mises en chantier des 12 derniers mois, 11 836 sont des logements individuels (environ 2 000 de moins en un an), le plus faible niveau depuis juin 1994. Le repli annuel est de 14,7 % dans la région, une baisse proche de celle observée au plan national (- 13,0 %).

On compte 7 092 logements collectifs commencés (1 100 de moins en un an), soit un repli de 13,9 % sur un an, deux fois plus marqué qu'au niveau national (-6,8 %).

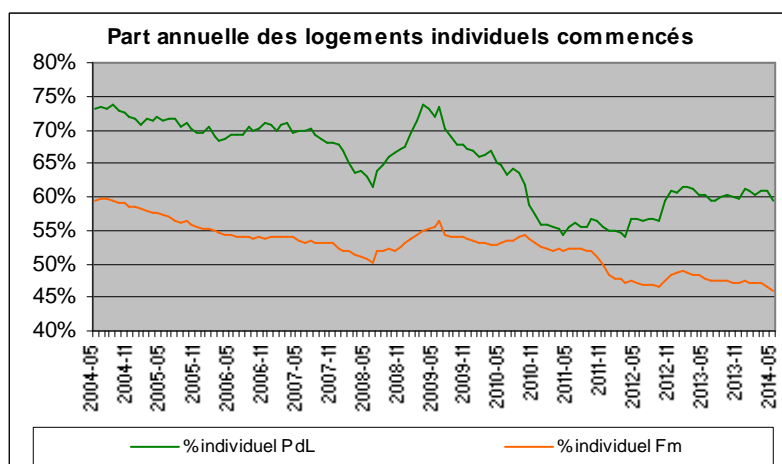
Sur les 12 derniers mois, l'activité régionale se situe 30 % en deçà de l'activité moyenne observée lors des 10 années précédentes, avec un repli de 36 % dans l'individuel et de 21 % pour le collectif.

Enfin, on compte 956 résidences mises en chantier au cours des 12 derniers mois.

La part des logements individuels dans les mises en chantier régionales est de 59,5 % entre juin 2013 et mai 2014. Cette part est supérieure de 13,6 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 %).

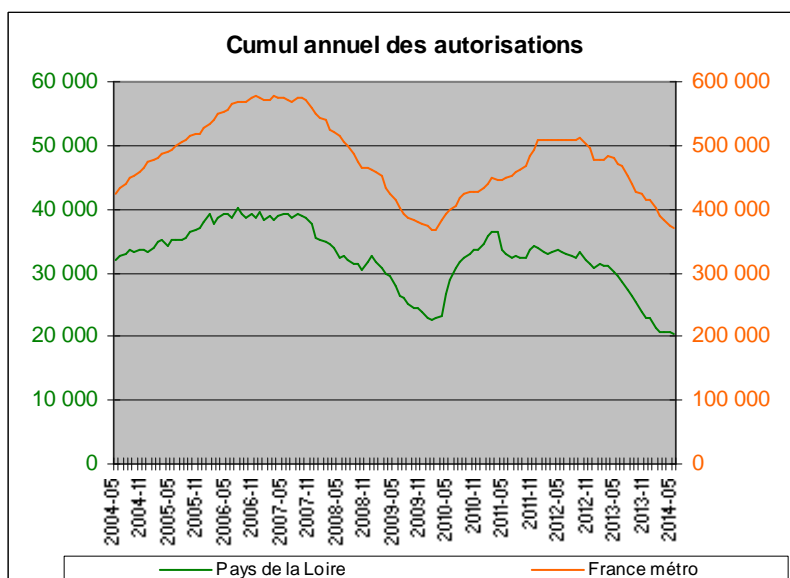
Sur 12 mois, la part des logements collectifs se maintient à un niveau proche des 36 % sur le marché ligérien, soit 11,8 points de moins qu'au plan national.

En Pays de la Loire, la part des résidences parmi les logements commencés est de 4,8 % contre 6,7 % pour la France métropolitaine.



Les autorisations

Un repli des autorisations sur 12 mois de 30 % pour un niveau se qui se situe 38 points en deçà de la moyenne des 10 dernières années ; mais un repli des 3 derniers mois de seulement 2 % en année glissante



Entre le 1^{er} juin 2013 et le 31 mai 2014, 20 562 logements ont été autorisés, un repli de 30,3 % en année glissante. Ce recul est 8,7 points supérieur à celui observé au plan national (-21,6 %). Ce niveau d'autorisations sur 12 mois se contracte à nouveau après 3 mois stables et se situe dorénavant 38 points en deçà de la tendance décennale.

Sur les 12 derniers mois, la région concentre 5,5 % des autorisations nationales. Les Pays de la Loire occupent la 7^{ème} position nationale derrière l'Île de France (63 009 logements), Rhône-Alpes (51 176), PACA (33 871), l'Aquitaine (30 044), mais aussi Midi-Pyrénées et Languedoc-Roussillon (entre 21 100 et 23 100).

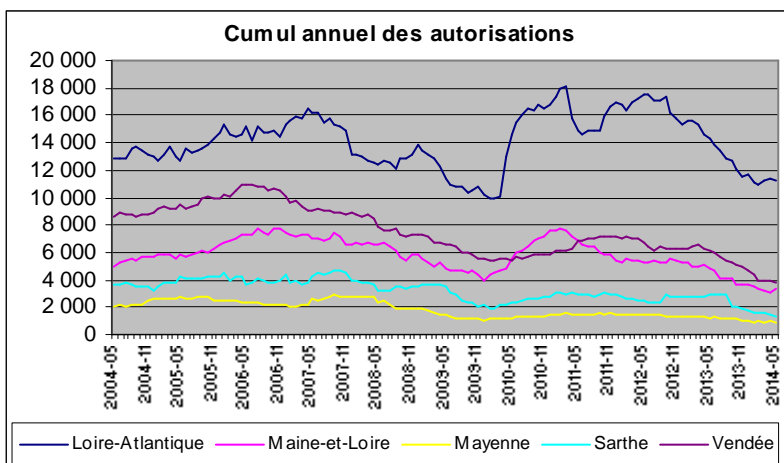
Sur les 3 derniers mois, on comptabilise 5 898 logements autorisés, un niveau qui ne se contracte que de 2,4 % en année glissante, contre un repli national de 17,0 %.

Des baisses supérieures à 20 % en rythme annuel pour les 5 départements ; plus volatiles en trimestriel

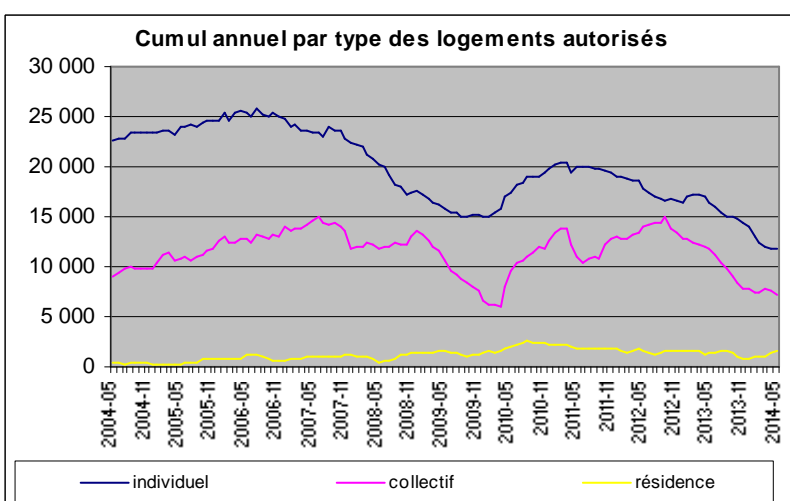
De juin 2013 à mai 2014, 54,8 % des autorisations ont été concentrées en Loire-Atlantique, 18,4 % en Vendée, 16,0 % en Maine-et-Loire, 6,2 % sur la Sarthe et 4,5 % en Mayenne.

En année glissante, tous les départements ligériens sont touchés par un repli : de 21 % à 23 % en Loire-Atlantique et Mayenne à 30-40 % pour Vendée et Maine-et-Loire et plus de 50 % pour la Sarthe.

De mars à mai 2014, les évolutions sont plus volatiles avec une progression de l'ordre de 10 % en Loire-Atlantique, pour une baisse proche de 10 % en Maine-et-Loire, Mayenne, Vendée et supérieure à 50 % en Sarthe.



Un recul annuel de 38 % dans le collectif (contre - 14 % France entière) et de 28 % dans l'individuel



Parmi les 20 562 autorisations des 12 derniers mois, 11 845 sont des logements individuels (4 600 de moins en un an), le plus faible niveau depuis début 1994 et 42 % en dessous de la moyenne des 10 dernières années. Le repli annuel est de 28 %, proche du niveau national. Avec 2 706 maisons autorisées, les 3 derniers mois affichent un repli de 18 %.

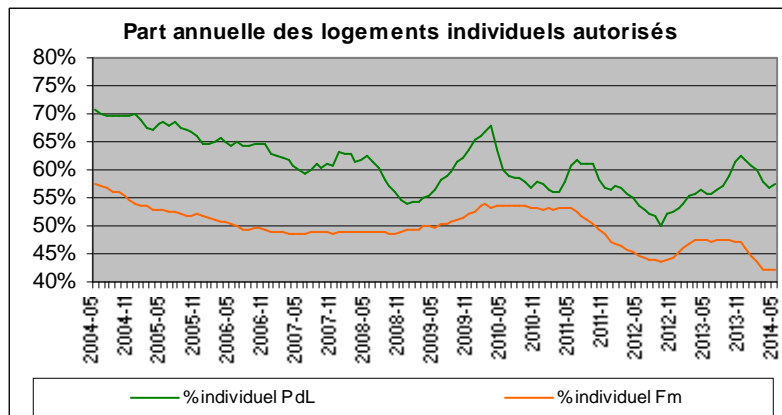
On compte 7 210 logements collectifs autorisés (4 500 de moins en un an), un niveau 38 % en dessous de la moyenne décennale. Sur 12 mois, on note un repli dans le collectif de 38 % (contre - 14 % au plan national), mais une hausse des autorisations limitée à 4 % sur les 3 derniers mois.

Enfin, on compte 1 507 autorisations de résidences au cours des 12 derniers mois.

La part des logements individuels dans les autorisations régionales est de 57,6 % sur 12 mois. Elle est supérieure de 15,5 points au niveau observé au plan national. Cette part est orientée à la hausse sur 1 an (+2 points), mais demeure modeste pour la région au regard des valeurs observées avant 2006.

La part des logements collectifs autorisés est de 35,1 % du marché ligérien, soit un repli de 4,6 points sur un an. Elle se situe 15,3 points en dessous de la moyenne nationale.

La part des résidences dans les logements autorisés de la région est de 7,3 % sur 12 mois contre 7,6 % 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

	mai 2014	mars 2014 à mai 2014	évolution trimestre N-1	juin 2013 à mai 2014	évolution sur 12 mois
Loire-Atlantique	765	2 339	-11,6%	10 004	-9,7%
Maine-et-Loire	184	645	-17,2%	3 417	2,8%
Mayenne	68	181	-51,5%	880	-32,6%
Sarthe	63	205	-66,7%	1 459	-30,0%
Vendée	164	988	-17,3%	4 124	-21,7%
Pays de la Loire	1 244	4 358	-22,3%	19 884	-13,8%
France métro	21 748	67 140	-20,4%	299 589	-9,3%

Les mises en chantier par type de logement

	mai 2014	mars 2014 à mai 2014	évolution trimestre N-1	juin 2013 à mai 2014	évolution sur 12 mois
Individuel PdL	677	2 731	-25,4%	11 836	-14,7%
Collectif PdL	421	1 450	-11,3%	7 092	-13,9%
Résidence PdL	146	177	-43,1%	956	0,8%
Total Pays de la Loire	1 244	4 358	-22,3%	19 884	-13,8%
Individuel Fm	8 954	29 898	-28,0%	137 530	-13,0%
Collectif Fm	11 528	32 165	-16,2%	142 107	-6,8%
Résidence Fm	1 266	5 077	14,9%	19 952	0,5%
Total France métro	21 748	67 140	-20,4%	299 589	-9,3%

Les mises en chantier par nature de travaux

	mai 2014	mars 2014 à mai 2014	évolution trimestre N-1	juin 2013 à mai 2014	évolution sur 12 mois
Nouvelle construction PdL	1 160	4 069	-22,4%	18 304	-13,0%
Autre construction PdL	84	289	-20,6%	1 580	-22,0%
Total Pays de la Loire	1 244	4 358	-22,3%	19 884	-13,8%
Nouvelle construction Fm	19 507	60 070	-19,4%	266 570	-8,1%
Autre construction Fm	2 241	7 070	-27,9%	33 019	-18,2%
Total France métro	21 748	67 140	-20,4%	299 589	-9,3%

Les autorisations par département

	mai 2014	mars 2014 à mai 2014	évolution trimestre N-1	juin 2013 à mai 2014	évolution sur 12 mois
Loire-Atlantique	831	3 464	12,9%	11 275	-21,0%
Maine-et-Loire	341	861	-6,3%	3 297	-32,5%
Mayenne	39	187	-13,0%	928	-22,9%
Sarthe	94	274	-51,2%	1 275	-56,7%
Vendée	288	1 112	-13,1%	3 787	-38,8%
Pays de la Loire	1 593	5 898	-2,4%	20 562	-30,3%
France métro	26 525	89 361	-17,0%	370 560	-21,6%

Les autorisations par type de logement

	mai 2014	mars 2014 à mai 2014	évolution trimestre N-1	juin 2013 à mai 2014	évolution sur 12 mois
Individuel PdL	822	2 706	-17,8%	11 845	-28,0%
Collectif PdL	528	2 371	-4,4%	7 210	-38,4%
Résidence PdL	243	821	197,5%	1 507	12,3%
Total Pays de la Loire	1 593	5 898	-2,4%	20 562	-30,3%
Individuel Fm	11 467	37 693	-26,1%	155 979	-30,7%
Collectif Fm	13 184	43 704	-13,5%	186 553	-14,2%
Résidence Fm	1 874	7 964	29,2%	28 028	-7,3%
Total France métro	26 525	89 361	-17,0%	370 560	-21,6%

Les autorisations par nature de travaux

	mai 2014	mars 2014 à mai 2014	évolution trimestre N-1	juin 2013 à mai 2014	évolution sur 12 mois
Nouvelle construction PdL	1 466	5 253	-3,9%	18 730	-30,0%
Autre construction PdL	127	645	11,4%	1 832	-33,0%
Total Pays de la Loire	1 593	5 898	-2,4%	20 562	-30,3%
Nouvelle construction Fm	23 078	78 335	-16,4%	323 331	-20,9%
Autre construction Fm	3 447	11 026	-21,3%	47 229	-25,9%
Total France métro	26 525	89 361	-17,0%	370 560	-21,6%

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, achèvements 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.pirot@developpement-durable.gouv.fr