

Le suivi de la construction en Pays-de-la-Loire

Juin 2014 : des mises en chantier atones sur 12 mois qui se stabilisent sous la barre des 20 000 logements ... et une reprise des autorisations après 16 mois de chute

Entre juillet 2013 et juin 2014, 19 860 logements ont été mis en chantier dans la région, soit un repli annuel de 14,3 % (-11,6 % au plan national). Ce cumul est stable depuis 3 mois et correspond au niveau d'activité du milieu des années 1990. La dégradation annuelle se retrouve dans tous les départements à l'exception du Maine-et-Loire qui est stable. Cette baisse affecte autant l'individuel que le collectif. Elle résulte de la fragilité de la situation économique, de la sélectivité renforcée des banques malgré des taux d'intérêt au plus bas et d'un attentisme général du marché.

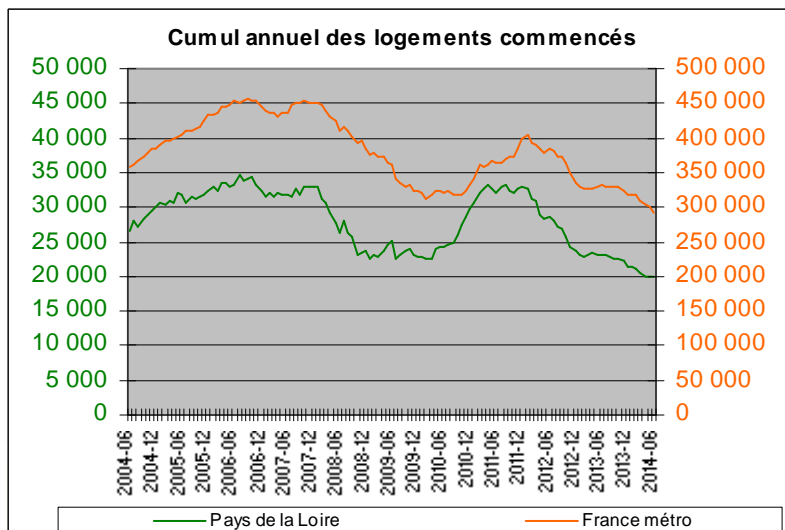
Au 2^{ème} trimestre 2013, l'activité régionale se détériore de 13 %, avec une baisse de 30 % pour l'individuel et une légère progression du collectif ; seule la Loire-Atlantique est épargnée.

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 34 % en Maine-et-Loire et supérieur à 40 % ailleurs. Sur cette tendance longue, l'individuel recule de 38 % pour une contraction de 18 % du collectif.

Sur les 12 derniers mois, 21 381 logements ont été autorisés, soit une baisse de 26 % en année glissante. Ce cumul annuel progresse néanmoins en juin 2014 après 16 mois de chute continue. On note ainsi une hausse de 10 % des autorisations entre les 2^{èmes} trimestres 2013 et 2014. Cette hausse est due aux logements en résidence, les autorisations dans l'individuel et le collectif restant stables.

Les mises en chantier

19 860 mises en chantier de juillet 2013 à juin 2014, en repli de 14,3 % sur un an et correspondant au niveau d'activité du milieu des années 1990



Entre le 1^{er} juillet 2013 et le 30 juin 2014, 19 860 logements ont été mis en chantier, soit un recul de 14,3 % en année glissante, contre - 11,6 % au plan national. Ce cumul est stable depuis 3 mois et correspond au niveau d'activité du milieu des années 1990. L'activité se situe dorénavant 30 % sous la moyenne décennale.

Sur 12 mois, les Pays de la Loire concentrent 6,8 % 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 (44 992 logements), Rhône-Alpes (34 859), l'Aquitaine (27 391) et PACA (26 862).

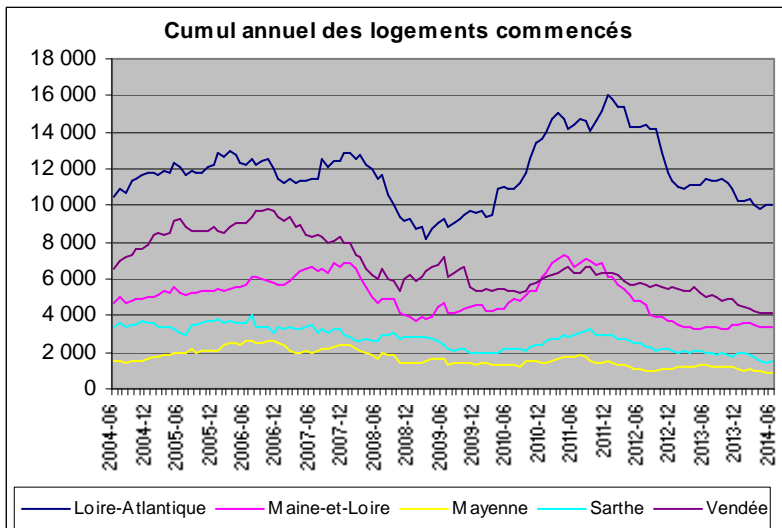
D'avril à juin 2014, on compte 4 583 logements mis en chantier (- 13,5 % en année glissante).

De juillet 2013 à juin 2014, seul le Maine-et-Loire stabilise son activité, repli marqué ailleurs D'avril à juin 2014 : un recul de plus de 45 % en Mayenne et Sarthe, stabilité en Loire-Atlantique

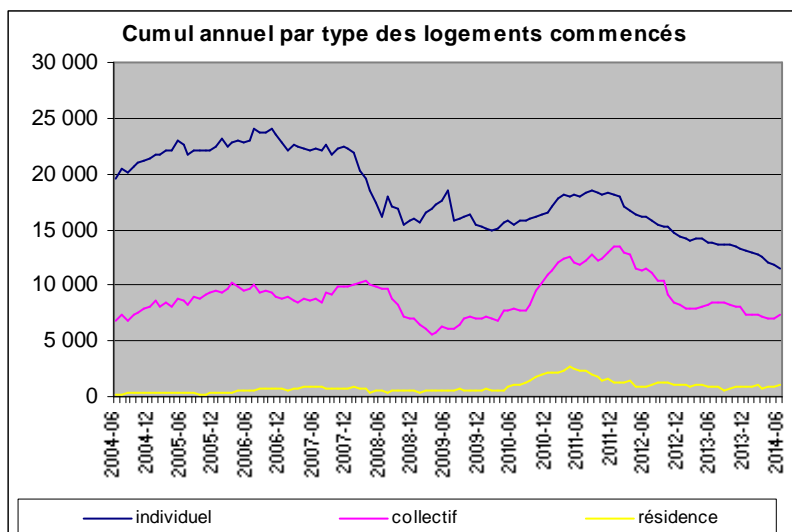
Sur les 12 derniers mois, 50,6 % de l'activité régionale a été concentrée sur la Loire-Atlantique, 20,8 % en Vendée, 17,0 % en Maine-et-Loire, 7,4 % en Sarthe et 4,2 % en Mayenne.

En année glissante, 4 départements affichent un repli de l'activité avec une intensité variable : de 12 % en Loire-Atlantique et 18 % en Vendée à plus de 25 % en Mayenne et Sarthe. En Maine-et-Loire, l'évolution est stable (+0,1 %). La Loire-Atlantique est seule à présenter une activité plus forte qu'en 2009.

Pour la seule période d'avril à juin 2014, on enregistre un repli supérieur à 45 % en Mayenne et Sarthe. La baisse est en revanche de 19 % en Maine-et-Loire, de 9 % en Vendée et limitée à 2 % en Loire-Atlantique.



Un recul de 18 % dans le collectif et de 38 % dans l'individuel par rapport à la moyenne décennale



Parmi les 19 860 mises en chantier des 12 derniers mois, 11 500 sont des logements individuels (environ 2 250 de moins en un an), le plus faible niveau depuis mai 1994. Le repli annuel est de 16,4 % dans la région, une baisse proche de celle observée au plan national (- 15,1 %).

On compte 7 298 logements collectifs commencés (1 200 de moins en un an), soit un repli de 13,9 % sur un an, contre une baisse de 10,2 % au niveau national.

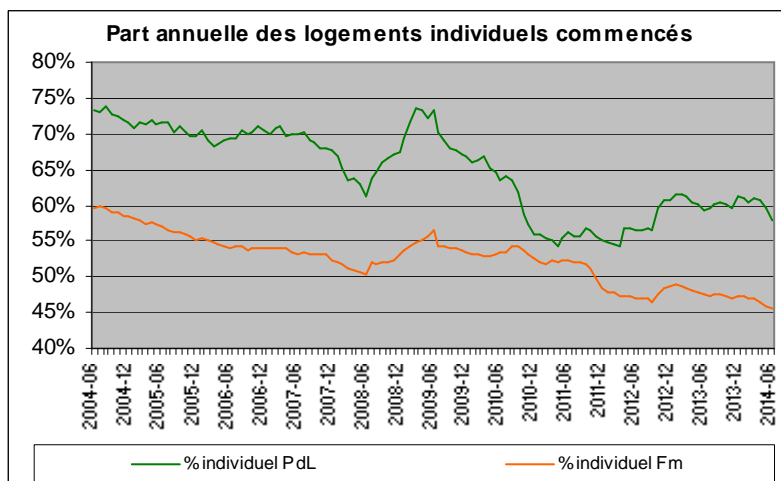
Sur les 12 derniers mois, l'activité régionale se situe 30 % en deçà de l'activité moyenne observée lors des 10 années précédentes, avec un repli de 38 % dans l'individuel et de 18 % pour le collectif.

Enfin, on compte 1 062 résidences mises en chantier au cours des 12 derniers mois.

La part des logements individuels dans les mises en chantier régionales est de 57,9 % entre juillet 2013 et juin 2014. Cette part est supérieure de 12,4 points au niveau observé au plan national. Dans la région, le poids de l'individuel a perdu 3 points au cours des 3 derniers mois ; il reste supérieur aux valeurs observées en 2011 mais bien en deçà des valeurs observées avant 2006 (plus de 70 %).

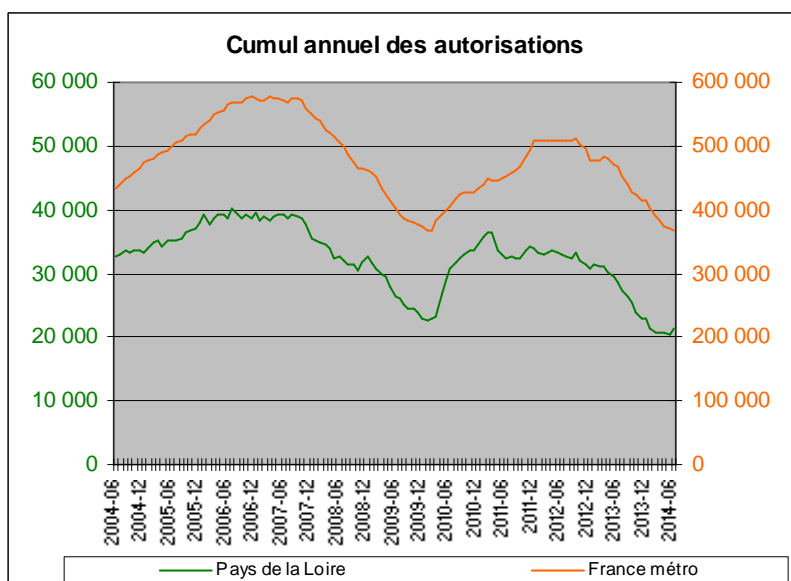
Sur 12 mois, la part des logements collectifs progresse légèrement à 37 % sur le marché ligérien, soit 10,5 points de moins qu'au plan national.

En Pays de la Loire, la part des résidences parmi les logements commencés est de 5,3 % contre 7,2 % pour la France métropolitaine.



Les autorisations

Un repli de 26 % des autorisations sur 12 mois ... mais un cumul annuel qui progresse en juin après 16 mois de dégringolade. Entre les 2^{èmes} trimestres 2013 et 2014, les autorisations progressent ainsi de 10 %



Entre le 1^{er} juillet 2013 et le 30 juin 2014, 21 381 logements ont été autorisés, soit un repli de 25,6 % sur un an. Le recul est plus prononcé qu'au plan national (-21,0 %). Ce niveau d'autorisations sur 12 mois se resaisit néanmoins en juin alors qu'il avait chuté sans discontinuer de 31 300 logements à 20 600 de janvier 2013 à mai 2014. Il demeure 35 % en deçà de la moyenne décennale.

Sur les 12 derniers mois, la région concentre 5,8 % des autorisations nationales. Les Pays de la Loire occupent la 6^{ème} position nationale derrière l'Île de France (63 758 logements), Rhône-Alpes (51 667), PACA (33 042), l'Aquitaine (29 238) et Midi-Pyrénées (23 024).

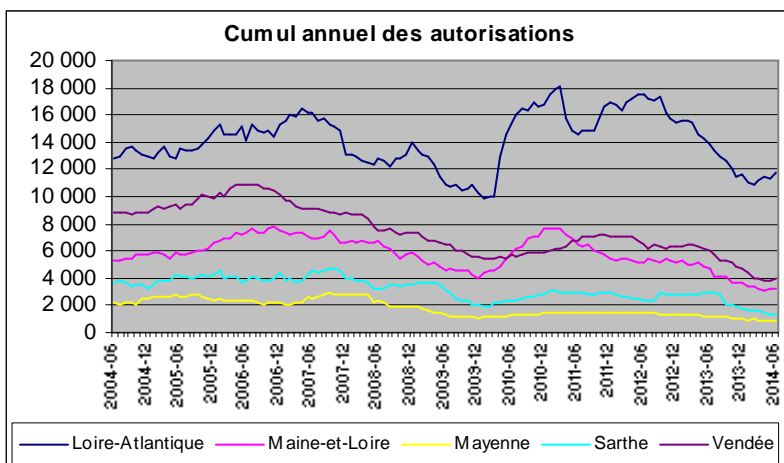
Au 2^{ème} trimestre 2014, on comptabilise 5 657 logements autorisés, soit 10 % de plus qu'un an auparavant. Au niveau national, le repli trimestriel est de 13 %.

Une reprise trimestrielle des autorisations en Loire-Atlantique, Vendée et Maine-et-Loire

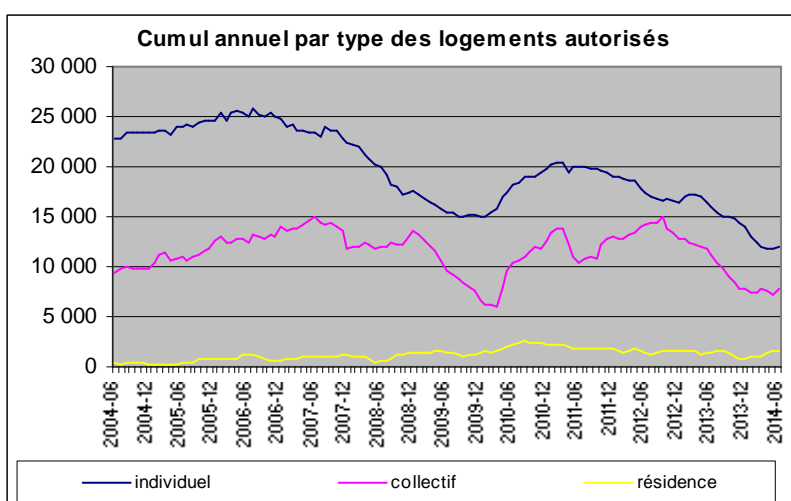
De juillet 2013 à juin 2014, 55,3 % des autorisations ont été concentrées en Loire-Atlantique, 18,7 % en Vendée, 15,4 % en Maine-et-Loire, 6,5 % sur la Sarthe et 4,1 % en Mayenne.

En année glissante, tous les départements ligériens sont touchés par un repli : de 14 % en Loire-Atlantique à environ 30 % en Mayenne, Vendée et Maine-et-Loire et plus de 50 % pour la Sarthe.

D'avril à juin 2014, les évolutions sont plus volatiles avec des progressions de 24 % en Loire-Atlantique et de 7 % en Vendée et Maine-et-Loire. Mayenne et Sarthe affichent en revanche un repli proche de 30 %.



Entre les 2^{èmes} trimestres 2013 et 2014 une hausse des autorisations due aux seuls logements en résidence



Parmi les 21 381 autorisations des 12 derniers mois, 12 014 sont des logements individuels (4 000 de moins en un an), soit un repli annuel de 25 % contre 29 % au plan national. Ce niveau d'autorisations se situe 41 % sous la moyenne des 10 dernières années.

Avec 2 713 maisons autorisées, le 2^{ème} trimestre 2014 affiche une stabilité (-1 %).

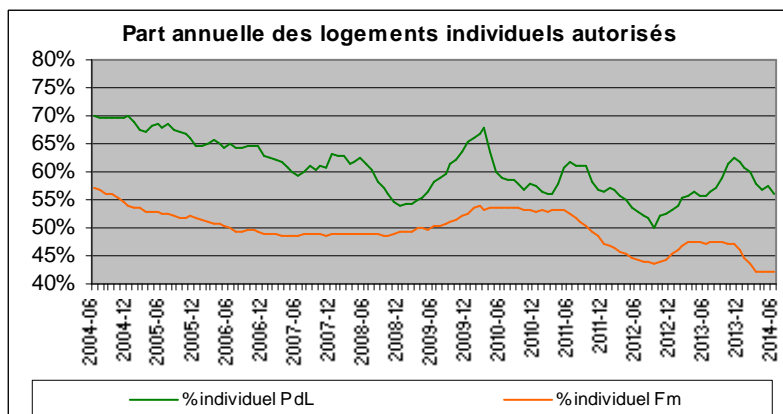
On compte 7 862 logements collectifs autorisés (3 300 de moins en un an), soit un repli annuel de 30 % (contre -14 % au plan national). Ce niveau se situe 32 % en dessous de la moyenne décennale. On note une stabilité entre les 2^{èmes} trimestres 2013 et 2014.

On compte 1 505 autorisations de résidences au cours des 12 derniers mois dont 900 sur le seul 2^{ème} trimestre 2014.

La part des logements individuels dans les autorisations régionales est de 56 % sur 12 mois. Elle est supérieure de 14 points au niveau observé au plan national. Cette part est stable sur un an, mais demeure modeste pour la région au regard des valeurs observées avant 2006.

La part des logements collectifs autorisés est de 37 % du marché ligérien, soit un repli de 2 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 % sur 12 mois, comme 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

| | juin 2014 | avril 2014 à juin 2014 | évolution trimestre N-1 | juillet 2013 à juin 2014 | évolution sur 12 mois |
|-------------------------|--------------|---------------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Loire-Atlantique | 1 154 | 2 495 | -1,7% | 10 042 | -12,2% |
| Maine-et-Loire | 301 | 668 | -18,5% | 3 369 | 0,1% |
| Mayenne | 54 | 174 | -45,1% | 837 | -35,6% |
| Sarthe | 129 | 254 | -52,2% | 1 474 | -26,9% |
| Vendée | 291 | 992 | -9,0% | 4 138 | -18,2% |
| Pays de la Loire | 1 929 | 4 583 | -13,5% | 19 860 | -14,3% |
| France métro | 23 003 | 66 453 | -20,6% | 293 033 | -11,6% |

Les mises en chantier par type de logement

| | juin 2014 | avril 2014 à juin 2014 | évolution trimestre N-1 | juillet 2013 à juin 2014 | évolution sur 12 mois |
|-------------------------------|---------------|---------------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Individuel PdL | 811 | 2 376 | -30,7% | 11 500 | -16,4% |
| Collectif PdL | 974 | 1 889 | 3,7% | 7 298 | -13,9% |
| Résidence PdL | 144 | 318 | 591,3% | 1 062 | 11,9% |
| Total Pays de la Loire | 1 929 | 4 583 | -13,5% | 19 860 | -14,3% |
| Individuel Fm | 9 460 | 28 306 | -30,8% | 133 467 | -15,1% |
| Collectif Fm | 10 583 | 32 125 | -15,1% | 138 421 | -10,2% |
| Résidence Fm | 2 960 | 6 022 | 22,2% | 21 145 | 5,3% |
| Total France métro | 23 003 | 66 453 | -20,6% | 293 033 | -11,6% |

Les mises en chantier par nature de travaux

| | juin 2014 | avril 2014 à juin 2014 | évolution trimestre N-1 | juillet 2013 à juin 2014 | évolution sur 12 mois |
|-------------------------------|---------------|---------------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Nouvelle construction PdL | 1 519 | 4 031 | -17,8% | 18 009 | -14,8% |
| Autre construction PdL | 410 | 552 | 39,4% | 1 851 | -9,4% |
| Total Pays de la Loire | 1 929 | 4 583 | -13,5% | 19 860 | -14,3% |
| Nouvelle construction Fm | 20 258 | 59 122 | -19,9% | 260 785 | -10,4% |
| Autre construction Fm | 2 745 | 7 331 | -25,7% | 32 248 | -20,1% |
| Total France métro | 23 003 | 66 453 | -20,6% | 293 033 | -11,6% |

Les autorisations par département

| | juin 2014 | avril 2014 à juin 2014 | évolution trimestre N-1 | juillet 2013 à juin 2014 | évolution sur 12 mois |
|-------------------------|--------------|---------------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Loire-Atlantique | 1 379 | 3 217 | 23,6% | 11 829 | -14,4% |
| Maine-et-Loire | 214 | 798 | 8,1% | 3 301 | -30,3% |
| Mayenne | 84 | 184 | -27,0% | 867 | -30,5% |
| Sarthe | 189 | 350 | -32,2% | 1 386 | -52,0% |
| Vendée | 465 | 1 108 | 6,6% | 3 998 | -33,8% |
| Pays de la Loire | 2 331 | 5 657 | 9,9% | 21 381 | -25,6% |
| France métro | 31 950 | 83 686 | -13,3% | 368 934 | -21,0% |

Les autorisations par type de logement

| | juin 2014 | avril 2014 à juin 2014 | évolution trimestre N-1 | juillet 2013 à juin 2014 | évolution sur 12 mois |
|-------------------------------|---------------|---------------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Individuel PdL | 1 086 | 2 714 | -1,4% | 12 014 | -25,1% |
| Collectif PdL | 1 099 | 2 029 | -0,5% | 7 862 | -29,8% |
| Résidence PdL | 146 | 914 | 156,7% | 1 505 | 1,1% |
| Total Pays de la Loire | 2 331 | 5 657 | 9,9% | 21 381 | -25,6% |
| Individuel Fm | 12 990 | 36 515 | -12,2% | 155 886 | -29,2% |
| Collectif Fm | 16 628 | 41 139 | -12,9% | 186 371 | -13,6% |
| Résidence Fm | 2 332 | 6 032 | -22,3% | 26 677 | -14,2% |
| Total France métro | 31 950 | 83 686 | -13,3% | 368 934 | -21,0% |

Les autorisations par nature de travaux

| | juin 2014 | avril 2014 à juin 2014 | évolution trimestre N-1 | juillet 2013 à juin 2014 | évolution sur 12 mois |
|-------------------------------|---------------|---------------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Nouvelle construction PdL | 2 162 | 5 216 | 12,0% | 19 513 | -25,2% |
| Autre construction PdL | 169 | 441 | -10,2% | 1 868 | -28,9% |
| Total Pays de la Loire | 2 331 | 5 657 | 9,9% | 21 381 | -25,6% |
| Nouvelle construction Fm | 27 848 | 73 193 | -12,1% | 322 273 | -20,0% |
| Autre construction Fm | 4 102 | 10 493 | -21,1% | 46 661 | -27,3% |
| Total France métro | 31 950 | 83 686 | -13,3% | 368 934 | -21,0% |

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