

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

Juillet 2014 : des mises en chantier qui continuent de baisser ... mais une reprise des autorisations qui se confirme au début d'été 2014 après 16 mois de chute

Entre août 2013 et juillet 2014, 19 487 logements ont été mis en chantier dans la région, soit un repli annuel de 15,2 % (-11,6 % au plan national). Ce cumul passe pour la première fois depuis septembre 1997 sous la barre des 19 500. La dégradation annuelle se retrouve dans tous les départements de la région. Cette baisse affecte un peu plus l'individuel (-20 %) que le collectif (-11 %). Elle résulte d'un attentisme général du marché lié au marasme économique actuel et d'une frilosité des banques à accorder des prêts aux ménages les plus modestes malgré des taux d'intérêt au plus bas.

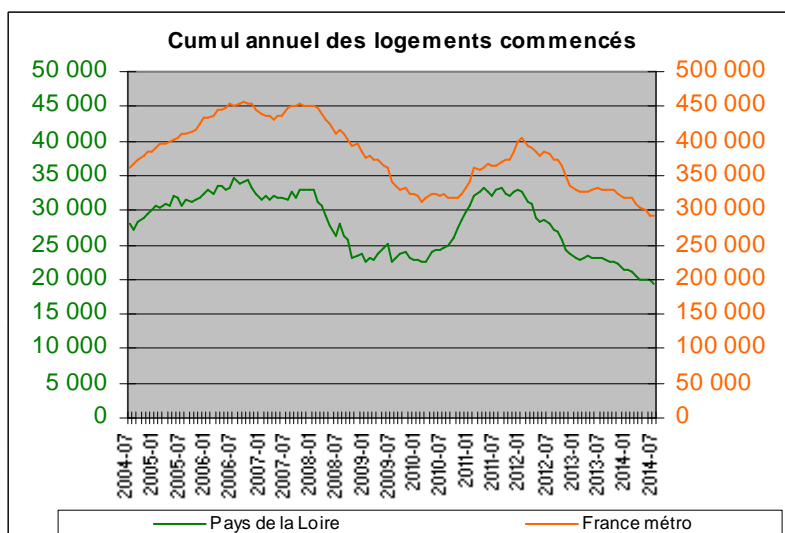
De mai à juillet 2014, l'activité régionale se détériore de 7 %, avec une baisse de 30 % pour l'individuel et une progression aussi forte du collectif ; seule la Loire-Atlantique progresse.

Par rapport à la moyenne des 10 dernières années, le rythme de construction est en retrait de 31 %, avec un repli de 16 % en Loire-Atlantique et compris entre 38 et 48 % pour les autres départements. Sur cette tendance longue, l'individuel recule de 41 % pour une contraction de 16 % du collectif.

Sur les 12 derniers mois, 21 654 logements ont été autorisés, soit une baisse de 21 % en année glissante. Ce cumul annuel progresse néanmoins depuis 2 mois après 16 mois de chute continue. On note également une hausse de 15 % des autorisations sur le dernier trimestre de mai à juillet 2014 avec une reprise des autorisations dans l'individuel comme le collectif.

Les mises en chantier

19 487 mises en chantier d'août 2013 à juillet 2014, en repli de 15,2 % sur un an et un niveau d'activité au plus bas depuis septembre 1997



Entre le 1^{er} août 2013 et le 31 juillet 2014, 19 487 logements ont été mis en chantier, soit un recul de 15,2 % en année glissante, contre - 11,6 % au plan national. Ce cumul passe pour la première fois depuis septembre 1997 sous la barre des 19 500. L'activité se situe dorénavant 31 % en dessous de la moyenne décennale.

Sur 12 mois, les Pays de la Loire concentrent 6,7 % de la construction nationale de logements, contre 6,9 % un an auparavant. La région représente ainsi le 5^{ème} marché national derrière l'Île de France (46 351 logements), Rhône-Alpes (33 384), PACA (27 554) et l'Aquitaine (27 081)

De mai à juillet 2014, on compte 4 971 logements mis en chantier (- 7,2 % en année glissante).

D'août 2013 à juillet 2014, un repli présent sur les 5 départements

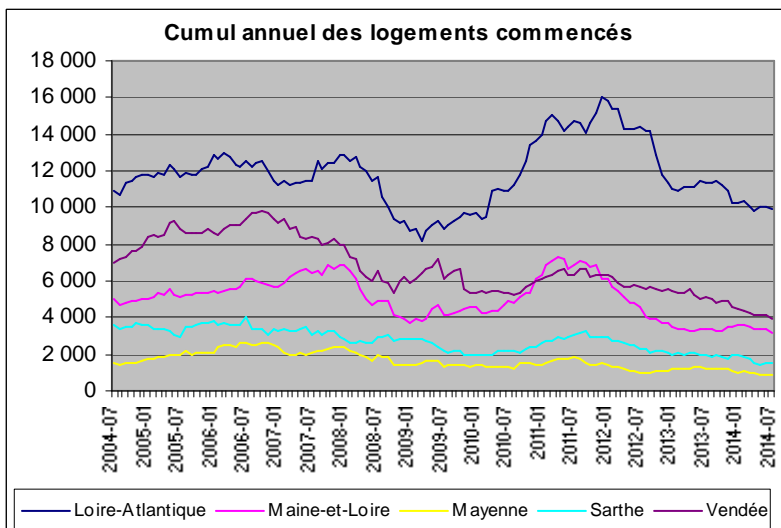
De mai à juillet 2014 : une reprise en Loire-Atlantique et une poursuite du recul ailleurs

Sur les 12 derniers mois, 50,9 % de l'activité régionale a été concentrée sur la Loire-Atlantique, 20,4 % en Vendée, 16,5 % en Maine-et-Loire, 7,7 % en Sarthe et 4,5 % en Mayenne.

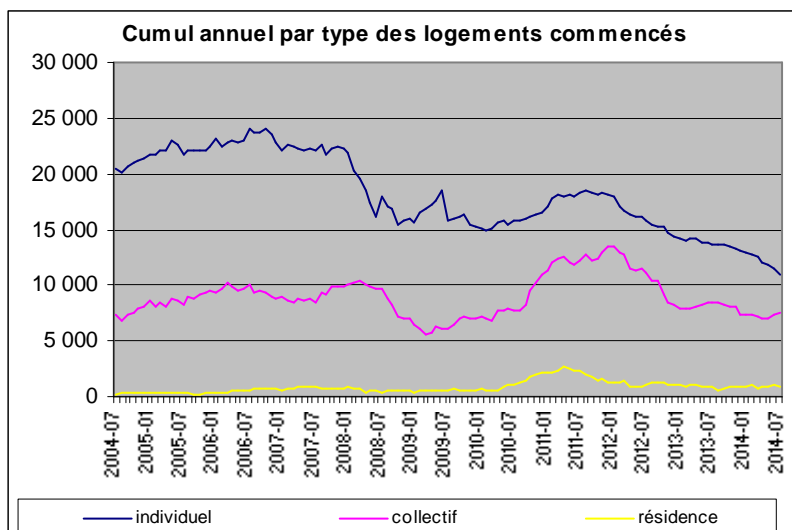
En année glissante, les 5 départements affichent un repli de l'activité sur 12 mois, avec une intensité variable : de 4 % en Maine-et-loire, de 12 % en Loire-Atlantique, de 22 % en Vendée et Sarthe et de 29 % en Mayenne.

La Loire-Atlantique est seule à présenter une activité plus forte qu'en fin 2008.

Pour le seul trimestre de mai à juillet 2014, on enregistre un repli de 20 à 25 % en Maine-et-loire, Mayenne et Vendée. La baisse n'est que de 12 % en Sarthe et la Loire-Atlantique affiche une reprise de 5 %.



Un recul de 16 % dans le collectif et de 41 % dans l'individuel par rapport à l'activité moyenne sur 10 ans



Parmi les 19 487 mises en chantier des 12 derniers mois, 10 962 sont des logements individuels (environ 2 700 de moins en un an), le plus faible niveau depuis mars 1994. Le repli annuel est de 19,8 % dans la région, contre une baisse de 16,3 % au niveau national.

On compte 7 543 logements collectifs commencés (950 de moins en un an), soit un repli de 11,1 % sur un an, proche de celui observé au plan national (- 10,1 %).

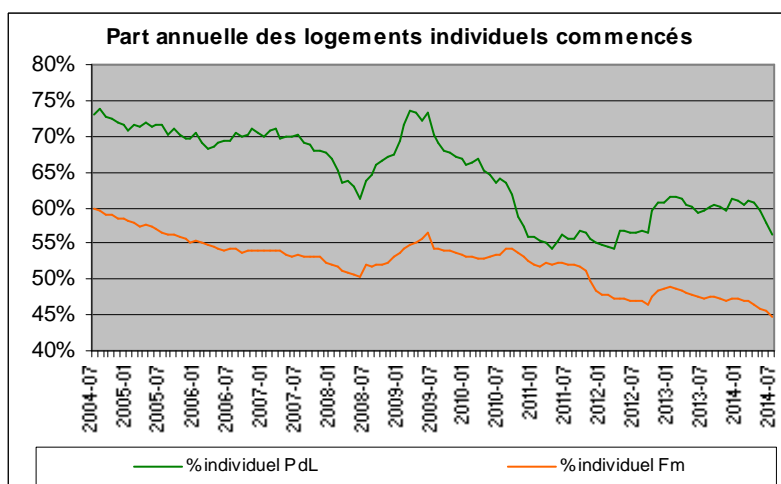
Sur les 12 derniers mois, l'activité régionale se situe 31 % en deçà de l'activité moyenne observée lors des 10 années précédentes, avec un repli de 41 % dans l'individuel et de 16 % pour le collectif.

Enfin, on compte 982 résidences mises en chantier au cours des 12 derniers mois.

La part des logements individuels dans les mises en chantier régionales est de 56,3 % entre août 2013 et juillet 2014. Cette part est supérieure de 11,4 points au niveau observé au plan national. Dans la région, le poids de l'individuel a perdu 4,5 points au cours des 3 derniers mois ; il reste au dessus des valeurs observées début 2012 mais bien en deçà des valeurs observées avant 2006 (plus de 70 %).

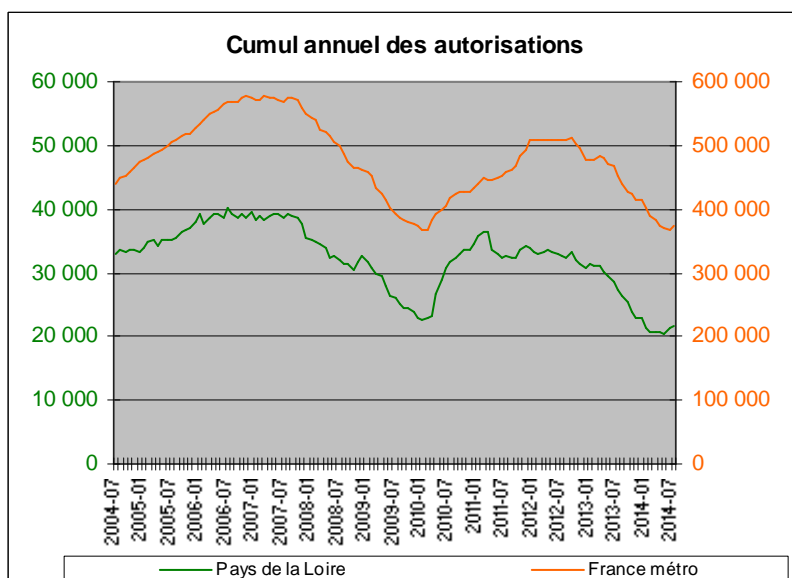
Sur 12 mois, la part des logements collectifs progresse de 2 points à 38,7 % du marché ligérien, mais reste inférieure de 9 points au plan national.

En Pays de la Loire, la part des résidences parmi les logements commencés est de 5,0 % contre 7,4 % pour la France métropolitaine.



Les autorisations

Un repli de 21 % des autorisations sur 12 mois ... mais un cumul annuel qui progresse depuis 2 mois après 16 mois de dégringolade. Sur la période mai à juillet 2014, les autorisations progressent ainsi de 15 %



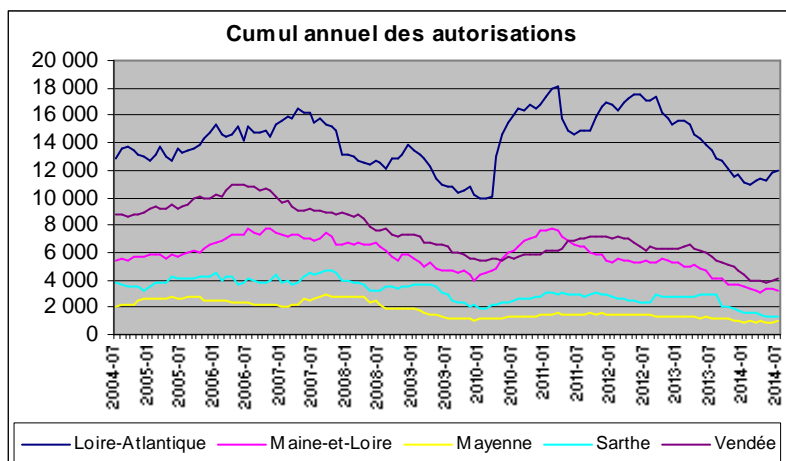
Entre le 1^{er} août 2013 et le 31 juillet 2014, 21 654 logements ont été autorisés, soit un repli de 21,0 % sur un an. Le recul est plus prononcé qu'au plan national (-17,6 %). Ce niveau d'autorisations sur 12 mois se resaisit néanmoins depuis deux mois alors qu'il avait chuté sans discontinuer de 31 300 logements à 20 600 de janvier 2013 à mai 2014. Il demeure 34 % 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 7^{ème} position nationale derrière l'Île de France (64 190 logements), Rhône-Alpes (53 027), PACA (33 576), l'Aquitaine (28 337), Midi-Pyrénées (24 072) et Languedoc-Roussillon (21 921).

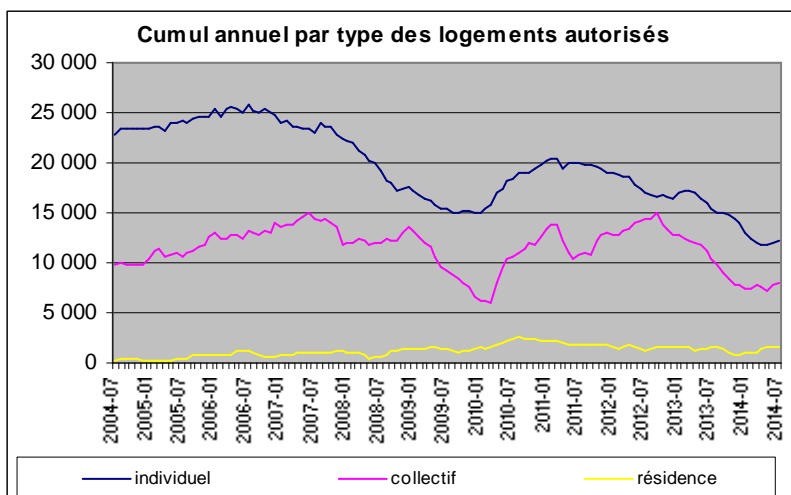
De mai à juillet 2014, on comptabilise 5 957 logements autorisés, soit 15 % de plus qu'un an auparavant. Au niveau national, le repli trimestriel est de 1 %.

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

D'août 2013 à juillet 2014, 55,3 % des autorisations ont été concentrées en Loire-Atlantique, 19,0 % en Vendée, 15,1 % en Maine-et-Loire, 6,3 % en Sarthe et 4,4 % en Mayenne. En année glissante, tous les départements ligériens restent touchés par un repli des autorisations sur 12 mois : de 11 % en Loire-Atlantique à environ 20 % en Mayenne et Maine-et-Loire, 30 % en Vendée et 50 % pour la Sarthe. De mai à juillet 2014, les évolutions sont plus volatiles avec des progressions de 18 % en Loire-Atlantique et supérieures à 20 % en Vendée et Maine-et-Loire. La Mayenne est stable et la Sarthe affiche en revanche un repli de 25 %.



Sur le dernier trimestre une reprise des autorisations dans le collectif comme l'individuel



Parmi les 21 654 autorisations des 12 derniers mois, 12 165 sont des logements individuels (3 300 de moins en un an), soit un repli annuel de 21 % contre 27 % au plan national. Ce niveau d'autorisations se situe 40 % sous la moyenne des 10 dernières années.

Avec 3 041 maisons autorisées, le trimestre mai-juillet 2014 affiche une reprise de 13 %.

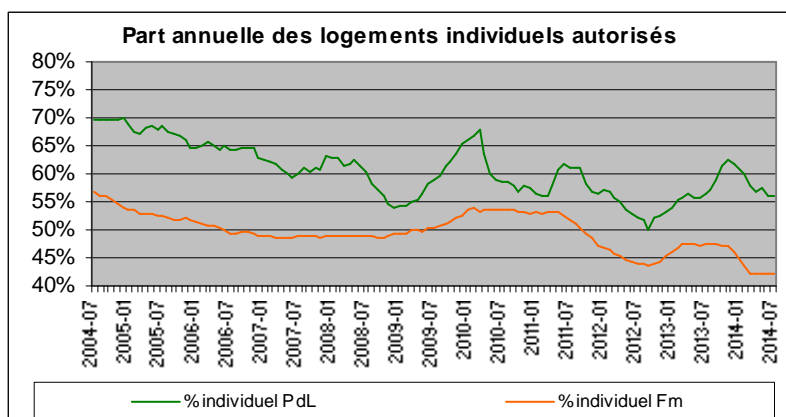
On compte 7 968 logements collectifs autorisés sur 12 mois (2 400 de moins en un an), soit un repli annuel de 23 % (contre - 9 % au plan national). Ce niveau se situe 31 % en dessous de la moyenne décennale. On note une hausse de 20 % sur le seul dernier trimestre.

On enregistre 1 521 autorisations de résidences au cours des 12 derniers mois.

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 1 point 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, pour 8 % 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

	juillet 2014	mai 2014 à juillet 2014	évolution trimestre N-1	août 2013 à juillet 2014	évolution sur 12 mois
Loire-Atlantique	1 146	3 065	4,6%	9 926	-12,4%
Maine-et-Loire	184	669	-24,7%	3 210	-4,5%
Mayenne	82	204	-20,6%	881	-29,1%
Sarthe	142	334	-11,9%	1 496	-22,5%
Vendée	244	699	-22,5%	3 974	-22,4%
Pays de la Loire	1 798	4 971	-7,2%	19 487	-15,2%
France métro	25 617	70 368	-14,6%	292 525	-11,6%

Les mises en chantier par type de logement

	juillet 2014	mai 2014 à juillet 2014	évolution trimestre N-1	août 2013 à juillet 2014	évolution sur 12 mois
Individuel PdL	823	2 311	-32,8%	10 962	-19,8%
Collectif PdL	971	2 366	31,7%	7 543	-11,1%
Résidence PdL	4	294	141,0%	982	18,9%
Total Pays de la Loire	1 798	4 971	-7,2%	19 487	-15,2%
Individuel Fm	11 835	30 249	-26,0%	131 225	-16,3%
Collectif Fm	12 259	34 370	-7,5%	139 517	-10,1%
Résidence Fm	1 523	5 749	31,0%	21 783	16,2%
Total France métro	25 617	70 368	-14,6%	292 525	-11,6%

Les mises en chantier par nature de travaux

	juillet 2014	mai 2014 à juillet 2014	évolution trimestre N-1	août 2013 à juillet 2014	évolution sur 12 mois
Nouvelle construction PdL	1 709	4 388	-12,3%	17 657	-16,0%
Autre construction PdL	89	583	65,6%	1 830	-6,9%
Total Pays de la Loire	1 798	4 971	-7,2%	19 487	-15,2%
Nouvelle construction Fm	23 227	62 992	-13,6%	260 712	-10,4%
Autre construction Fm	2 390	7 376	-22,7%	31 813	-20,0%
Total France métro	25 617	70 368	-14,6%	292 525	-11,6%

Les autorisations par département

	juillet 2014	mai 2014 à juillet 2014	évolution trimestre N-1	août 2013 à juillet 2014	évolution sur 12 mois
Loire-Atlantique	1 170	3 380	18,4%	11 965	-10,8%
Maine-et-Loire	245	800	24,2%	3 265	-21,1%
Mayenne	147	270	0,7%	951	-20,8%
Sarthe	112	395	-25,2%	1 355	-53,2%
Vendée	359	1 112	28,6%	4 118	-28,5%
Pays de la Loire	2 033	5 957	15,5%	21 654	-21,0%
France métro	38 078	96 553	-1,4%	372 993	-17,6%

Les autorisations par type de logement

	juillet 2014	mai 2014 à juillet 2014	évolution trimestre N-1	août 2013 à juillet 2014	évolution sur 12 mois
Individuel PdL	1 133	3 041	12,8%	12 165	-21,3%
Collectif PdL	721	2 348	19,6%	7 968	-22,8%
Résidence PdL	179	568	13,8%	1 521	-6,4%
Total Pays de la Loire	2 033	5 957	15,5%	21 654	-21,0%
Individuel Fm	14 651	39 108	-4,0%	156 621	-27,1%
Collectif Fm	19 335	49 147	-0,6%	187 814	-9,5%
Résidence Fm	4 092	8 298	7,6%	28 558	-4,9%
Total France métro	38 078	96 553	-1,4%	372 993	-17,6%

Les autorisations par nature de travaux

	juillet 2014	mai 2014 à juillet 2014	évolution trimestre N-1	août 2013 à juillet 2014	évolution sur 12 mois
Nouvelle construction PdL	1 907	5 535	15,0%	19 749	-21,1%
Autre construction PdL	126	422	21,3%	1 905	-20,3%
Total Pays de la Loire	2 033	5 957	15,5%	21 654	-21,0%
Nouvelle construction Fm	33 725	84 651	0,2%	326 775	-16,1%
Autre construction Fm	4 353	11 902	-11,0%	46 218	-26,4%
Total France métro	38 078	96 553	-1,4%	372 993	-17,6%

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, 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.pirot@developpement-durable.gouv.fr