

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

Août 2014 : la reprise des autorisations se confirme, mais les mises en chantier poursuivent leur chute pour atteindre le plus bas niveau d'activité depuis 17 ans

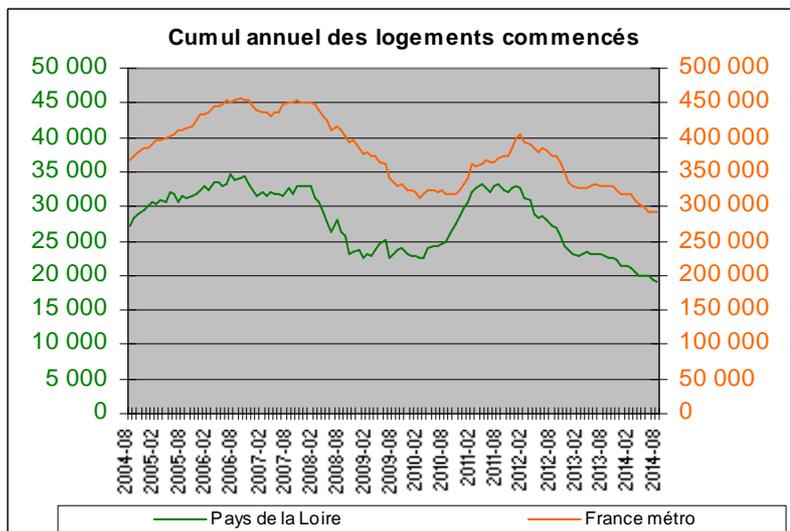
Entre septembre 2013 et août 2014, 19 175 logements ont été mis en chantier dans la région, soit un repli annuel de 15,7 % (-12,0 % au plan national). Il s'agit du plus bas niveau d'activité observé depuis août 1997. La dégradation annuelle se retrouve dans tous les départements de la région mais avec une intensité variable. Cette baisse affecte un peu plus l'individuel (-21 %) que le collectif (-13 %). 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 juin à septembre 2014, l'activité régionale se détériore de 13 %, avec une baisse de 30 % pour l'individuel et une progression de 16 % du collectif.

Par rapport à la moyenne des 10 dernières années, le rythme de construction est en retrait de 32 %, avec un repli de 17 % en Loire-Atlantique et compris entre 36 et 48 % pour les autres départements. Sur cette tendance longue, l'individuel recule de 42 % pour une contraction de 17 % du collectif.

Sur les 12 derniers mois, 22 027 logements ont été autorisés, soit une baisse de 17 % en année glissante. Ce cumul annuel progresse néanmoins depuis 3 mois après 16 mois de chute continue. On note également une hausse de 33 % des autorisations sur le dernier trimestre de juin à août 2014 avec une reprise générale, exceptée en Maine-et-Loire, et particulièrement marquée dans le collectif.

Les mises en chantier

19 175 mises en chantier de septembre 2013 à août 2014, en repli de 15,7 % sur un an et un niveau d'activité au plus bas depuis août 1997, soit 17 ans



Entre le 1^{er} septembre 2013 et le 31 août 2014, 19 175 logements ont été mis en chantier, soit un recul de 15,7 % en année glissante, contre - 12,0 % au plan national. Ce cumul est en chute continue depuis décembre 2011 et atteint le niveau observé en août 1997. L'activité se situe dorénavant 32 % en dessous de la moyenne décennale.

Sur 12 mois, les Pays de la Loire concentrent 6,6 % de la construction nationale de logements, contre 9,0 % trois ans plus tôt. La région représente ainsi le 5^{ème} marché national derrière l'Île de France (46 480 logements), Rhône-Alpes (32 945), PACA (27 276) et l'Aquitaine (26 851)

De juin à août 2014, on compte 4 889 logements mis en chantier (- 12,7 % en année glissante).

De septembre 2013 à août 2014, un repli présent sur les 5 départements

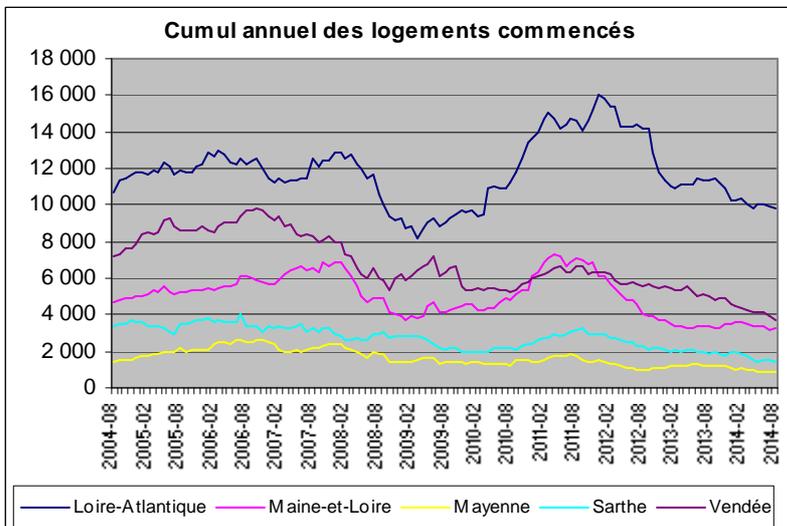
De juin à août 2014 : une baisse principalement concentrée sur la Vendée et le Maine-et-Loire

Sur les 12 derniers mois, 51,4 % de l'activité régionale a été concentrée sur la Loire-Atlantique, 19,5 % en Vendée, 17,0 % en Maine-et-Loire, 7,6 % en Sarthe et 4,6 % en Mayenne.

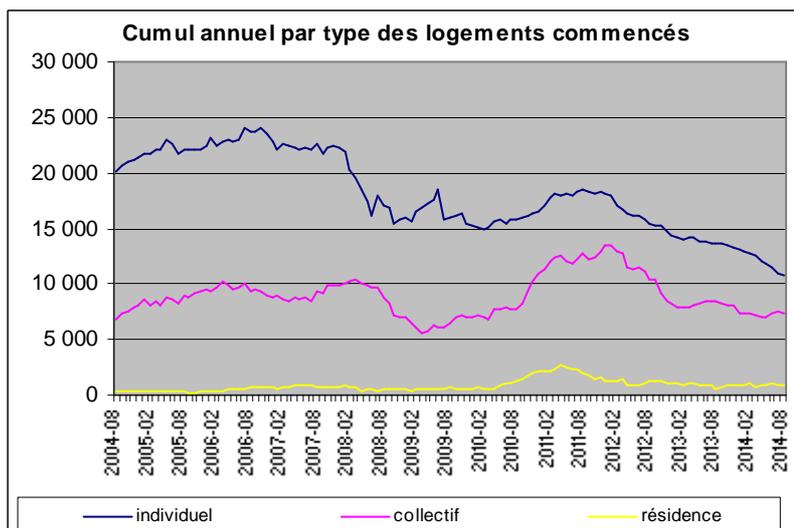
En année glissante, les 5 départements affichent un repli de l'activité sur 12 mois, avec une intensité variable : de 3 % en Maine-et-loire, de 13 % en Loire-Atlantique et de 22 à 28 % en Sarthe, Vendée et Mayenne.

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

Pour le seul trimestre de juin à août 2014, on enregistre un repli soutenu de 35 % en Vendée et élevé en Maine-et-loire (20 %). Le recul est très faible pour la Sarthe et la Loire-Atlantique et on note une légère reprise en Mayenne.



Un recul de 17 % dans le collectif et de 42 % dans l'individuel par rapport à l'activité moyenne sur 10 ans



Parmi les 19 175 mises en chantier des 12 derniers mois, 10 794 sont des logements individuels (environ 2 900 de moins en un an), le plus faible niveau depuis mars 1994. Le repli annuel est de 21,1 % dans la région, pour une baisse de 18,3 % au niveau national.

On compte 7 416 logements collectifs commencés (1 050 de moins en un an), soit un repli de 12,5 % sur un an, proche de celui observé au plan national (- 9,7 %).

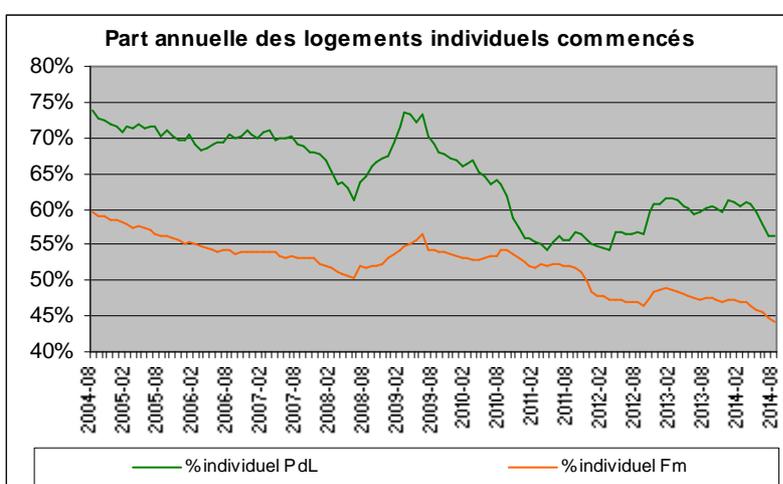
Sur les 12 derniers mois, l'activité régionale se situe 32 % en deçà de l'activité moyenne observée lors des 10 années précédentes, avec un repli de 42 % dans l'individuel et de 17 % pour le collectif.

Enfin, on compte 965 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 septembre 2013 et août 2014. Cette part est supérieure de 12,1 points au niveau observé au plan national. Dans la région, le poids de l'individuel a perdu 4,7 points depuis début 2014. Il reste néanmoins au dessus des valeurs observées début 2012, mais bien en deçà des valeurs observées avant 2006 (plus de 70 %).

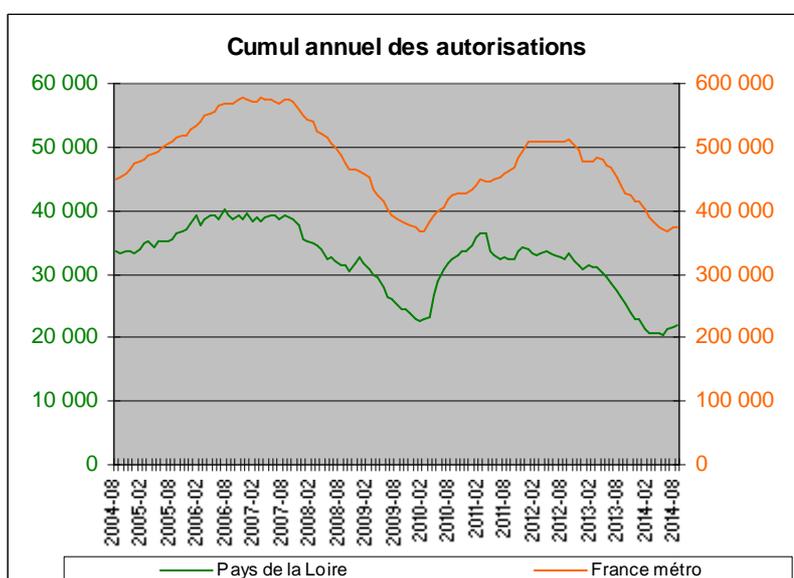
Sur 12 mois, la part des logements collectifs progresse de 1,4 point à 38,7 % du marché ligérien, mais reste inférieure de 9,5 points au plan national.

En Pays de la Loire, la part des résidences parmi les logements commencés est de 5,0 % contre 7,6 % pour la France métropolitaine.



Les autorisations

Un repli de 17 % des autorisations sur 12 mois ... mais un cumul annuel qui progresse depuis 3 mois après 16 mois de dégringolade. Sur la période juin à août 2014, les autorisations progressent ainsi de 33 %



Entre le 1^{er} septembre 2013 et le 31 août 2014, 22 027 logements ont été autorisés, soit un repli de 16,6 % sur un an. Le recul est légèrement plus prononcé qu'au plan national (-14,5 %). Ce niveau d'autorisations sur 12 mois se resaisit néanmoins depuis trois mois alors qu'il avait chuté sans discontinuer de 31 300 logements à 20 600 entre janvier 2013 et mai 2014. Il demeure 33 % en deçà de la moyenne décennale.

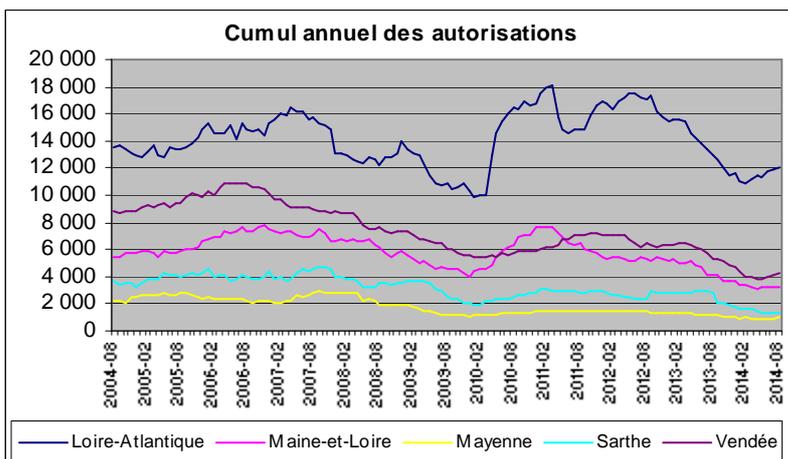
Sur les 12 derniers mois, la région concentre 5,9 % des autorisations nationales. Les Pays de la Loire occupent la 6^{ème} position nationale derrière l'île de France (64 959 logements), Rhône-Alpes (52 070), PACA (34 355), l'Aquitaine (26 948), Midi-Pyrénées (23 875), juste devant Languedoc-Roussillon (22 002). De juin à août 2014, on comptabilise 5 963 logements autorisés, soit 33 % de plus qu'un an auparavant. Au niveau national, la hausse n'est que de 5 %.

Une reprise trimestrielle significative des autorisations, générale, excepté le Maine-et-Loire qui reste stable

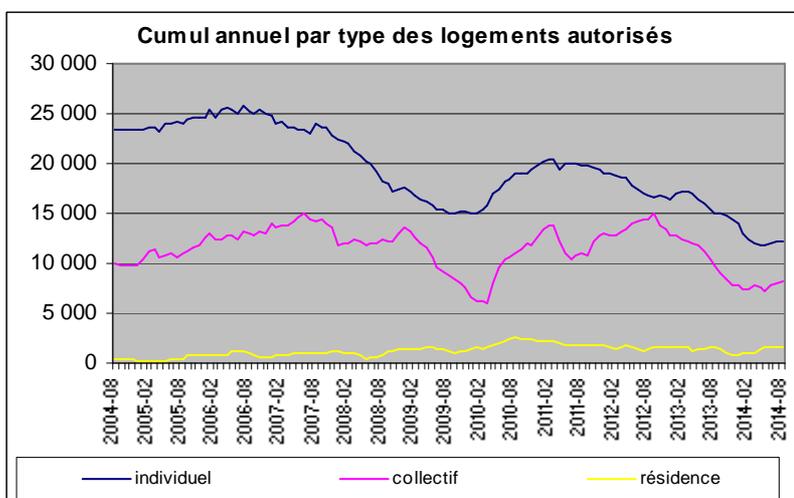
De septembre 2013 à août 2014, 54,9 % des autorisations ont été concentrées en Loire-Atlantique, 19,6 % en Vendée, 15,0 % en Maine-et-Loire, 6,1 % en Sarthe et 4,5 % en Mayenne.

En année glissante, tous les départements ligériens restent touchés par un repli des autorisations sur 12 mois : de 6 % en Loire-Atlantique, 14 % en Mayenne, 20 % en Vendée et Maine-et-Loire, jusqu'à 50 % pour la Sarthe.

De juin à août 2014, on note une stabilité en Loire-Atlantique et une progression sur les autres départements : d'environ 20 % en Sarthe et Mayenne, de 30 % en Loire-Atlantique et de 70 % en Vendée.



Sur le dernier trimestre une reprise des autorisations particulièrement marquée dans le collectif



Parmi les 22 027 autorisations des 12 derniers mois, 12 228 sont des logements individuels (2 800 de moins en un an), soit un repli annuel de 19 % contre 24 % au plan national. Ce niveau d'autorisations se situe 39 % sous la moyenne des 10 dernières années.

Avec 3 101 maisons autorisées, le trimestre juin-août 2014 affiche une reprise de 14 %.

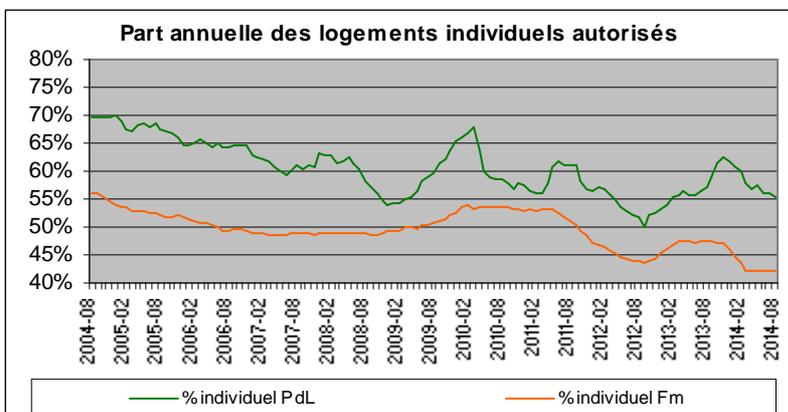
On compte 8 271 logements collectifs autorisés sur 12 mois (1 400 de moins en un an), soit un repli annuel de 15 % (contre - 7 % au plan national). Ce niveau se situe 28 % en dessous de la moyenne décennale. On note une hausse de 79 % sur le seul dernier trimestre.

On enregistre 1 528 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 13 points au niveau observé au plan national. Cette part est assez stable sur un an (en repli de 1 point), mais demeure modeste au regard des valeurs observées avant 2006.

La part des logements collectifs autorisés est de 38 % du marché ligérien. Elle se situe 13 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

| | août 2014 | juin 2014 à août 2014 | évolution trimestre N-1 | septembre 2013 à août 2014 | évolution sur 12 mois |
|-------------------------|--------------|-----------------------|-------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Loire-Atlantique | 661 | 2 961 | -4,8% | 9 855 | -12,8% |
| Maine-et-Loire | 189 | 674 | -19,6% | 3 253 | -2,9% |
| Mayenne | 61 | 197 | 3,7% | 887 | -27,5% |
| Sarthe | 46 | 317 | -3,1% | 1 449 | -22,1% |
| Vendée | 205 | 740 | -34,7% | 3 731 | -25,7% |
| Pays de la Loire | 1 162 | 4 889 | -12,7% | 19 175 | -15,7% |
| France métro | 17 551 | 66 171 | -11,5% | 290 992 | -12,0% |

Les mises en chantier par type de logement

| | août 2014 | juin 2014 à août 2014 | évolution trimestre N-1 | septembre 2013 à août 2014 | évolution sur 12 mois |
|-------------------------------|---------------|-----------------------|-------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Individuel PdL | 817 | 2 451 | -29,8% | 10 794 | -21,1% |
| Collectif PdL | 345 | 2 290 | 16,5% | 7 416 | -12,5% |
| Résidence PdL | 0 | 148 | 6,5% | 965 | 60,6% |
| Total Pays de la Loire | 1 162 | 4 889 | -12,7% | 19 175 | -15,7% |
| Individuel Fm | 8 632 | 29 927 | -22,7% | 128 728 | -18,3% |
| Collectif Fm | 8 035 | 30 877 | -6,3% | 140 045 | -9,7% |
| Résidence Fm | 884 | 5 367 | 73,1% | 22 219 | 22,1% |
| Total France métro | 17 551 | 66 171 | -11,5% | 290 992 | -12,0% |

Les mises en chantier par nature de travaux

| | août 2014 | juin 2014 à août 2014 | évolution trimestre N-1 | septembre 2013 à août 2014 | évolution sur 12 mois |
|-------------------------------|---------------|-----------------------|-------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Nouvelle construction PdL | 1 026 | 4 254 | -19,1% | 17 302 | -17,0% |
| Autre construction PdL | 136 | 635 | 85,7% | 1 873 | -1,3% |
| Total Pays de la Loire | 1 162 | 4 889 | -12,7% | 19 175 | -15,7% |
| Nouvelle construction Fm | 15 398 | 58 883 | -11,1% | 259 192 | -11,0% |
| Autre construction Fm | 2 153 | 7 288 | -14,3% | 31 800 | -19,5% |
| Total France métro | 17 551 | 66 171 | -11,5% | 290 992 | -12,0% |

Les autorisations par département

| | août 2014 | juin 2014 à août 2014 | évolution trimestre N-1 | septembre 2013 à août 2014 | évolution sur 12 mois |
|-------------------------|--------------|-----------------------|-------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Loire-Atlantique | 666 | 3 215 | 33,6% | 12 083 | -6,4% |
| Maine-et-Loire | 308 | 767 | 0,0% | 3 297 | -20,3% |
| Mayenne | 78 | 309 | 22,1% | 984 | -14,1% |
| Sarthe | 108 | 409 | 23,2% | 1 352 | -52,8% |
| Vendée | 439 | 1 263 | 70,9% | 4 311 | -19,3% |
| Pays de la Loire | 1 599 | 5 963 | 32,6% | 22 027 | -16,6% |
| France métro | 28 456 | 98 484 | 4,8% | 375 047 | -14,5% |

Les autorisations par type de logement

| | août 2014 | juin 2014 à août 2014 | évolution trimestre N-1 | septembre 2013 à août 2014 | évolution sur 12 mois |
|-------------------------------|---------------|-----------------------|-------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Individuel PdL | 882 | 3 101 | 14,1% | 12 228 | -18,8% |
| Collectif PdL | 578 | 2 398 | 79,4% | 8 271 | -14,8% |
| Résidence PdL | 139 | 464 | 4,7% | 1 528 | -5,9% |
| Total Pays de la Loire | 1 599 | 5 963 | 32,6% | 22 027 | -16,6% |
| Individuel Fm | 12 509 | 40 150 | 4,7% | 157 779 | -24,0% |
| Collectif Fm | 13 252 | 49 215 | 3,4% | 188 174 | -7,3% |
| Résidence Fm | 2 695 | 9 119 | 13,2% | 29 094 | 3,9% |
| Total France métro | 28 456 | 98 484 | 4,8% | 375 047 | -14,5% |

Les autorisations par nature de travaux

| | août 2014 | juin 2014 à août 2014 | évolution trimestre N-1 | septembre 2013 à août 2014 | évolution sur 12 mois |
|-------------------------------|---------------|-----------------------|-------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Nouvelle construction PdL | 1 479 | 5 548 | 32,7% | 20 098 | -16,5% |
| Autre construction PdL | 120 | 415 | 30,5% | 1 929 | -17,5% |
| Total Pays de la Loire | 1 599 | 5 963 | 32,6% | 22 027 | -16,6% |
| Nouvelle construction Fm | 24 994 | 86 567 | 6,5% | 328 615 | -13,3% |
| Autre construction Fm | 3 462 | 11 917 | -6,3% | 46 432 | -22,2% |
| Total France métro | 28 456 | 98 484 | 4,8% | 375 047 | -14,5% |

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 :
Philippe VIROULAUD

ISSN : 2109 - 0025

© DREAL 2014

Rédaction et mise en forme :

Philippe PIROT

philippe.pirotd@developpement-durable.gouv.fr