

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

Octobre 2014 : la reprise de l'activité régionale se confirme, stimulée par le seul département de Loire-Atlantique ; la situation reste préoccupante sur le reste de la région

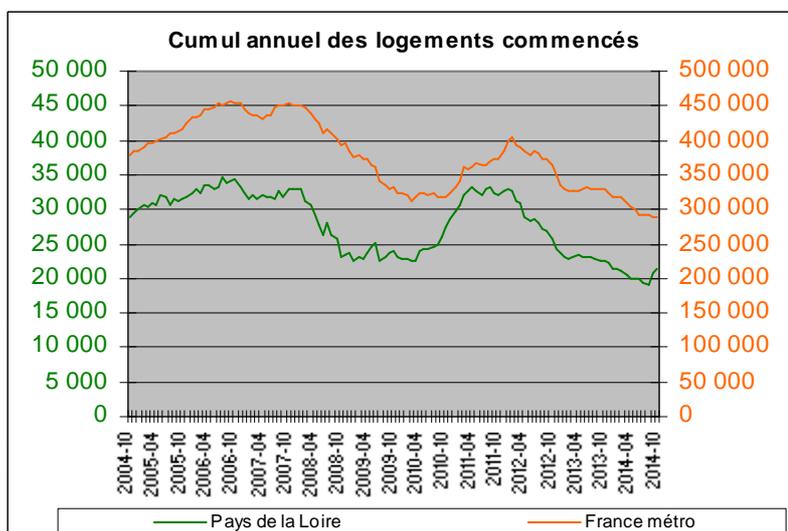
Entre novembre 2013 et octobre 2014, 21 367 logements ont été **mis en chantier** dans la région, soit un repli de 4,8 % en année glissante (-12,0 % au plan national). Le mois d'octobre vient néanmoins confirmer un excellent mois de septembre, notamment en Loire-Atlantique et dans le collectif. On note ainsi une hausse annuelle de l'activité de 10 % en Loire-Atlantique, une stabilité en Maine-et-Loire, mais une baisse qui se poursuit ailleurs. Le recul annuel affecte l'individuel (-20 %) alors que le collectif progresse à nouveau (10 %) après 2 années de baisse.

D'août à octobre 2014, l'activité régionale se redresse de 38 %, malgré une contraction de 5 % pour l'individuel, mais avec une activité qui a doublé dans le collectif par rapport à la même période 2013. Comparé à la moyenne des 10 dernières années, le rythme de construction est en retrait de 24 %, avec une activité en hausse de 4 % en Loire-Atlantique et en recul de 36 % à 52 % pour les autres départements. Sur cette tendance longue, l'individuel recule de 41 %, le collectif est stable.

Sur les 12 derniers mois, 22 130 logements ont été **autorisés**, soit une baisse de 8 % en année glissante. Ce cumul annuel a néanmoins progressé depuis juin 2014 après 16 mois de chute continue. On note ainsi une reprise de 9 % des autorisations sur les 3 derniers mois avec une reprise concentrée sur la Mayenne et Loire-Atlantique et portée exclusivement par le collectif.

Les mises en chantier

21 367 mises en chantier de novembre 2013 à octobre 2014, en repli de 4,8 % sur un an, mais une reprise depuis septembre avec une progression de 38 % sur le dernier trimestre



Entre le 1^{er} novembre 2013 et le 31 octobre 2014, 21 367 logements ont été mis en chantier, soit un recul de 4,8 % en année glissante, contre une baisse de 12 % au plan national. Après 5 mois consécutifs de cumul annuel sous la barre des 20 000 logements, le rebond observé en septembre se confirme. L'activité est dorénavant 24 % sous la moyenne décennale.

Sur 12 mois, les Pays de la Loire concentrent 7,4 % de la construction nationale de logements, contre 6,8 % un an plus tôt. La région représente ainsi le 5^{ème} marché national derrière l'Île de France (46 967 logements), Rhône-Alpes (33 334), PACA (26 265) et l'Aquitaine (25 389).

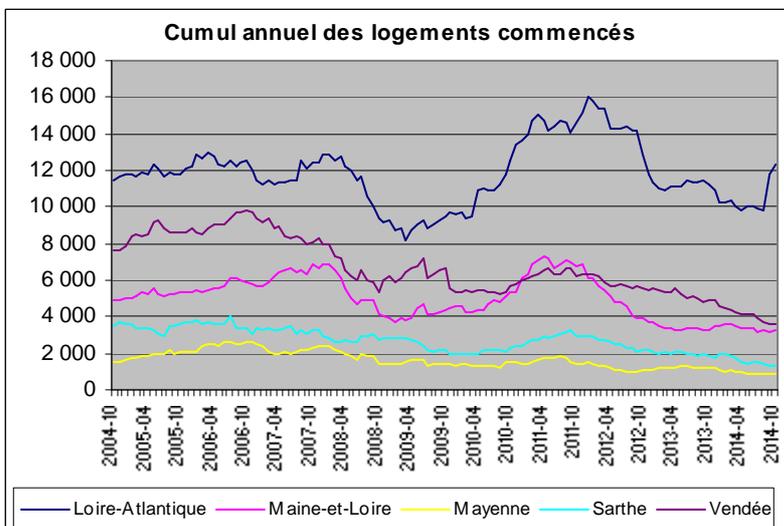
D'août à octobre 2014, on compte 6 815 logements mis en chantier, en hausse de 38,1 % en année glissante.

Sur 12 mois : hausse en Loire-Atlantique, stabilité en Maine-et-Loire et repli soutenu ailleurs
D'août à octobre 2014 : forte reprise en Loire-Atlantique et forte baisse en Sarthe et Vendée

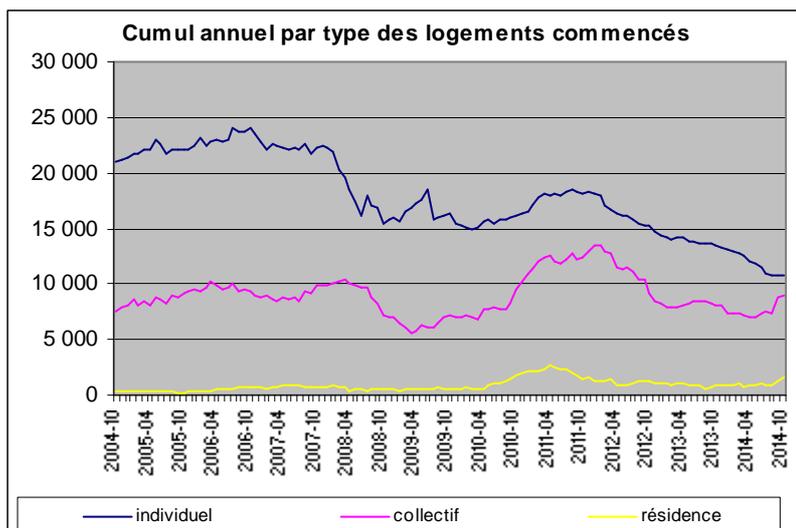
Sur les 12 derniers mois, 57,8 % de l'activité régionale a été concentrée sur la Loire-Atlantique (+8 points sur un an), 16,6 % en Vendée, 15,2 % en Maine-et-Loire, 6,3 % en Sarthe, 4 % en Mayenne.

En année glissante, Sarthe, Vendée et Mayenne affichent un repli de l'activité sur 12 mois de 27 % à 28 %. On enregistre une stabilité en Maine-et-Loire (-1 %), alors que la Loire-Atlantique progresse de 10 % grâce notamment à un mois de septembre exceptionnel.

Pour le seul dernier trimestre, on note un repli soutenu en Sarthe (-45 %), comme en Vendée (-33 %). La baisse est modeste en Mayenne (-6 %) alors que la Loire-Atlantique progresse de 7 % et la Loire-Atlantique affiche une activité double de celle d'août à octobre 2013.



Un recul de 41 % dans l'individuel par rapport à l'activité moyenne sur 10 ans, une stabilité dans le collectif



Parmi les 21 367 mises en chantier des 12 derniers mois, 10 803 sont des logements individuels (2 700 de moins en un an), un faible cumul équivalent à mars 1994. Le repli annuel est de 19,9 % dans la région comme au niveau national.

Sur 12 mois, 8 978 logements collectifs ont été commencés (850 de plus en un an), soit une hausse de 10,3 %, contre -12 % au niveau national. Il s'agit du 2^{ème} mois de hausse après 29 mois de baisse continue

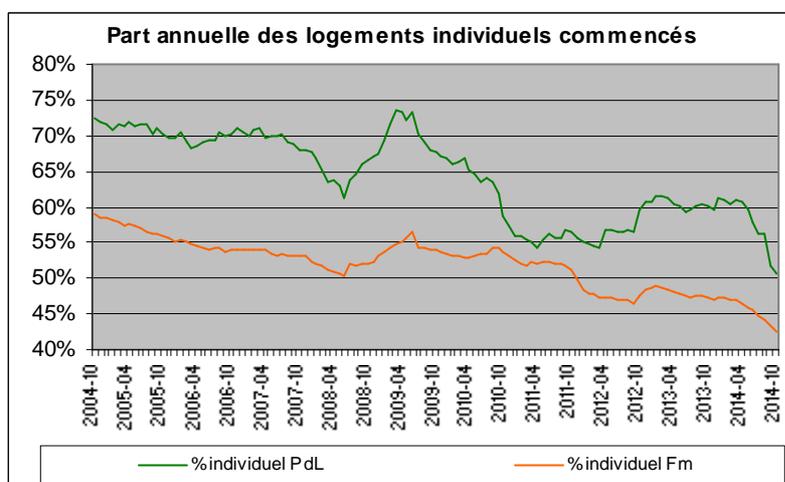
L'activité annuelle régionale se situe 24 % en deçà de l'activité moyenne observée lors des 10 dernières années, avec un repli de 41 % dans l'individuel et une stabilité pour le collectif.

Enfin, on compte 1 586 résidences mises en chantier au cours des 12 derniers mois.

La part des logements individuels dans les mises en chantier régionales chute à 50,6 % pour la période novembre 2013 - octobre 2014. Cette part est supérieure de 8 points au niveau observé France entière. Dans la région, le poids de l'individuel a perdu 10 points depuis début 2014. Il atteint un nouveau plancher jamais rencontré après des valeurs proches de 55 % observées en 2011 et 2012.

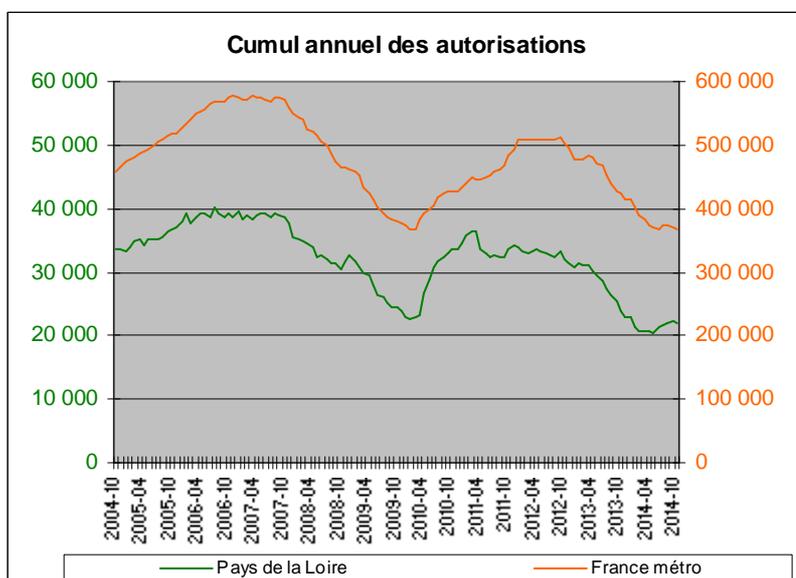
Sur 12 mois, la part des logements collectifs progresse de 5,8 points à 42,0 % du marché ligérien, mais reste inférieure de 7,5 points au plan national.

La part régionale des résidences parmi les logements commencés est de 7,4 % (et à doublé sur un an) contre 7,8 % France entière.



Les autorisations

Un repli de 8 % des autorisations sur 12 mois ... mais un cumul annuel qui a progressé depuis juin 2014 après 16 mois de dégringolade. D'août à octobre 2014, les autorisations progressent ainsi de 9 %



Entre le 1^{er} novembre 2013 et le 31 octobre 2014, 22 130 logements ont été autorisés, soit un repli de 7,8 % sur un an. Le recul est moins prononcé qu'au plan national (-12,9 %). Ce niveau d'autorisations sur 12 mois se stabilise après quatre mois de reprise. Auparavant, on avait assisté à une chute sans discontinuer de 31 300 logements à 20 600 entre janvier 2013 et mai 2014. Ce niveau demeure néanmoins 32 % en deçà de la moyenne décennale.

Sur les 12 derniers mois, la région concentre 6,0 % des autorisations nationales. Les Pays de la Loire occupent la 7^{ème} position nationale derrière l'Île de France (64 474 logements), Rhône-Alpes (50 854), PACA (34 256), l'Aquitaine (25 979), proche de Midi-Pyrénées (23 789) et Languedoc-Roussillon (22 344).

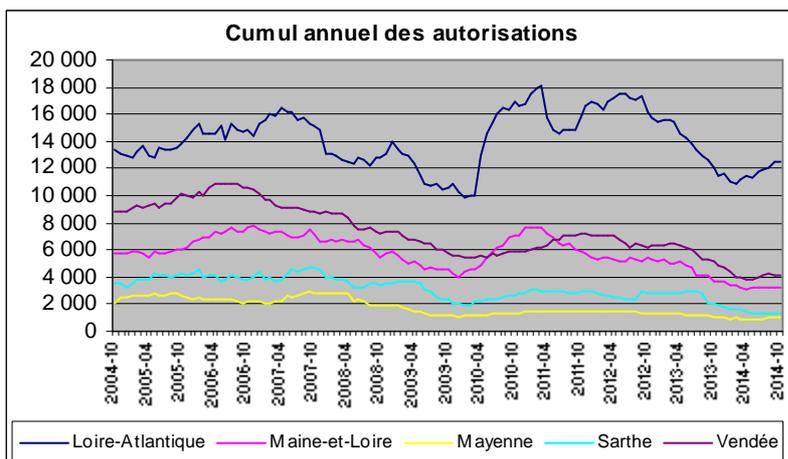
D'août à octobre 2014, on comptabilise 5 700 logements autorisés, soit 9 % de plus qu'un an auparavant. Au niveau national, on observe un repli de 5 %.

Une reprise trimestrielle significative des autorisations en Loire-Atlantique et Mayenne

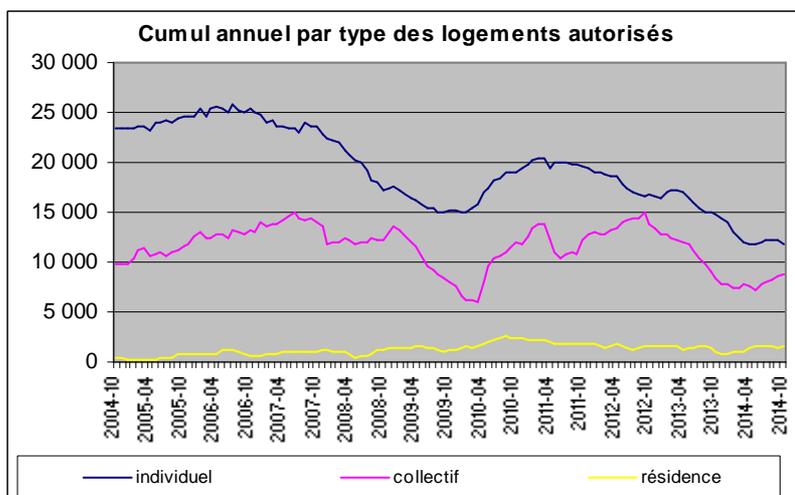
De novembre 2013 à octobre 2014, 56,5 % des autorisations ont été concentrées en Loire-Atlantique, 18,7 % en Vendée, 14,4 % en Maine-et-Loire, 5,8 % en Sarthe et 4,6 % en Mayenne.

En année glissante, hormis la Loire-Atlantique qui progresse de 3 %, les autres départements sont touchés par un repli des autorisations sur 12 mois : de 6 % en Mayenne, 13 % en Maine-et-Loire, 19 % en Vendée et 37 % en Sarthe.

D'août à octobre 2014, on note un repli de 19 % en Sarthe et 10 % en Maine-et-Loire. La progression est de 2 % en Vendée et atteint 20 % en Loire-Atlantique et 40 % en Mayenne.



D'août à octobre 2014 une reprise des autorisations portée exclusivement par le collectif



Parmi les 22 130 autorisations des 12 derniers mois, 11 890 sont des logements individuels (2 800 de moins en un an), soit un repli annuel de 19 % contre 22 % au plan national. Ce niveau d'autorisations se situe 40 % sous la moyenne des 10 dernières années.

Avec 2 953 maisons autorisées, le dernier trimestre affiche une contraction de 9 %.

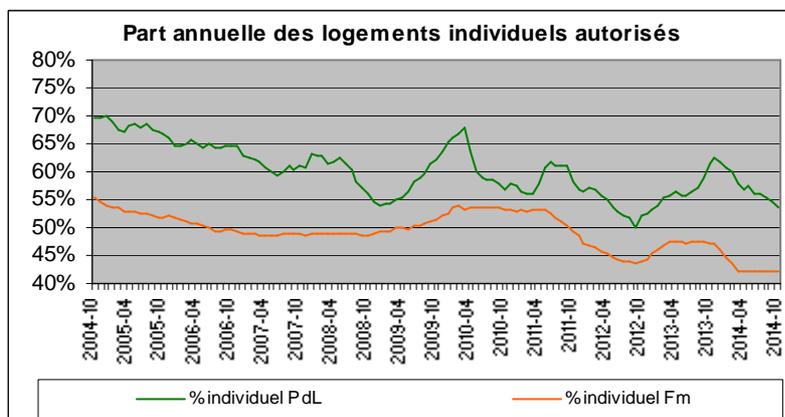
On compte 8 735 logements collectifs autorisés sur 12 mois (400 de plus en un an), soit une hausse annuelle de 5 % (contre -8 % au plan national). Ce niveau se situe 24 % en dessous de la moyenne décennale. On note par ailleurs une reprise de 42 % sur les 3 derniers mois.

On enregistre 1 505 autorisations de résidences au cours des 12 derniers mois.

La part des logements individuels dans les autorisations régionales est de 54 % sur 12 mois. Elle est supérieure de 12 points au niveau observé au plan national, mais en repli de 8 points sur un an. Cette part est basse pour la région, mais reste supérieure au plancher observé au 2^{ème} semestre 2012.

La part des logements collectifs autorisés est de 39 % du marché ligérien. Elle se situe 10 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 9 % 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 nationales sur le logement :

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

Données détaillées nationales sur les locaux :

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

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

<http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/publication-structurelle-sur-les-a2879.html>

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

<http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/publication-structurelle-sur-les-a2878.html>

Données de cadrage

Les mises en chantier par département

	octobre 2014	août 2014 à octobre 2014	évolution trimestre N-1	novembre 2013 à octobre 2014	évolution sur 12 mois
Loire-Atlantique	1 286	4 731	105,9%	12 359	9,9%
Maine-et-Loire	344	752	6,7%	3 257	-1,2%
Mayenne	142	261	-6,5%	863	-28,1%
Sarthe	96	196	-44,9%	1 336	-28,0%
Vendée	322	875	-32,5%	3 552	-26,9%
Pays de la Loire	2 190	6 815	38,1%	21 367	-4,8%
France métro	25 312	69 240	-5,0%	288 900	-12,0%

Les mises en chantier par type de logement

	octobre 2014	août 2014 à octobre 2014	évolution trimestre N-1	novembre 2013 à octobre 2014	évolution sur 12 mois
Individuel PdL	1 066	3 019	-5,0%	10 803	-19,9%
Collectif PdL	612	2 844	101,8%	8 978	10,3%
Résidence PdL	512	952	173,6%	1 586	89,7%
Total Pays de la Loire	2 190	6 815	38,1%	21 367	-4,8%
Individuel Fm	10 960	29 640	-21,2%	123 233	-20,6%
Collectif Fm	11 718	33 887	12,0%	143 144	-6,8%
Résidence Fm	2 634	5 713	14,9%	22 523	14,3%
Total France métro	25 312	69 240	-5,0%	288 900	-12,0%

Les mises en chantier par nature de travaux

	octobre 2014	août 2014 à octobre 2014	évolution trimestre N-1	novembre 2013 à octobre 2014	évolution sur 12 mois
Nouvelle construction PdL	2 114	6 319	39,0%	19 431	-5,8%
Autre construction PdL	76	496	27,2%	1 936	6,1%
Total Pays de la Loire	2 190	6 815	38,1%	21 367	-4,8%
Nouvelle construction Fm	22 996	61 813	-4,4%	257 859	-11,1%
Autre construction Fm	2 316	7 427	-9,4%	31 041	-19,3%
Total France métro	25 312	69 240	-5,0%	288 900	-12,0%

Les autorisations par département

	octobre 2014	août 2014 à octobre 2014	évolution trimestre N-1	novembre 2013 à octobre 2014	évolution sur 12 mois
Loire-Atlantique	897	3 208	20,1%	12 503	3,4%
Maine-et-Loire	279	825	-9,6%	3 177	-13,4%
Mayenne	71	273	40,0%	1 029	-6,4%
Sarthe	134	332	-18,8%	1 278	-37,1%
Vendée	376	1 062	2,4%	4 143	-19,1%
Pays de la Loire	1 757	5 700	9,1%	22 130	-7,8%
France métro	32 780	92 869	-4,7%	368 451	-12,9%

Les autorisations par type de logement

	octobre 2014	août 2014 à octobre 2014	évolution trimestre N-1	novembre 2013 à octobre 2014	évolution sur 12 mois
Individuel PdL	954	2 953	-8,5%	11 890	-19,2%
Collectif PdL	769	2 573	42,5%	8 735	4,8%
Résidence PdL	34	174	-8,4%	1 505	56,9%
Total Pays de la Loire	1 757	5 700	9,1%	22 130	-7,8%
Individuel Fm	12 609	38 871	-4,4%	154 853	-22,4%
Collectif Fm	16 495	45 031	-11,8%	181 812	-8,0%
Résidence Fm	3 676	8 967	56,2%	31 786	23,9%
Total France métro	32 780	92 869	-4,7%	368 451	-12,9%

Les autorisations par nature de travaux

	octobre 2014	août 2014 à octobre 2014	évolution trimestre N-1	novembre 2013 à octobre 2014	évolution sur 12 mois
Nouvelle construction PdL	1 618	5 308	10,5%	20 253	-8,2%
Autre construction PdL	139	392	-6,7%	1 877	-4,0%
Total Pays de la Loire	1 757	5 700	9,1%	22 130	-7,8%
Nouvelle construction Fm	28 961	81 729	-4,2%	323 166	-11,8%
Autre construction Fm	3 819	11 140	-7,7%	45 285	-19,8%
Total France métro	32 780	92 869	-4,7%	368 451	-12,9%

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 :
Philippe VIROULAUD

ISSN : 2109 - 0025

© DREAL 2014

Rédaction et mise en forme :

Philippe PIROT

philippe.pirotd@developpement-durable.gouv.fr