

Chiffres & statistiques

Observation et statistiques

Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie

Commissariat général au développement durable

Service de l'observation et des statistiques

N° spécial février 2015

De nouveaux indicateurs pour suivre la construction de logements

Le SOeS diffuse à partir des résultats à fin janvier 2015 de nouveaux indicateurs pour suivre la construction neuve de logements.

Le suivi conjoncturel s'appuyait jusqu'à présent sur les informations prises en compte dans la base Sit@del2, intégrant le délai de collecte des informations. Les séries « en date de prise en compte », qui recensent l'ensemble des informations (autorisations, mises en chantier) remontées chaque mois, présentent l'avantage d'être disponibles très rapidement tandis qu'il faut plusieurs mois pour collecter l'ensemble des permis autorisés ou mis en chantier un mois donné. Lorsque la collecte est régulière, ces séries permettent de suivre les évolutions de la construction de logement, les retournements conjoncturels s'observant toutefois avec un léger retard lié à la vitesse moyenne de remontée de l'information.

La production d'estimations en date réelle s'est avérée nécessaire suite à la dégradation progressive de la collecte des déclarations d'ouverture de chantier. Ainsi, début 2015, près de 80 000 logements autorisés au cours de l'année 2010 ne sont ni annulés ni commencés selon les informations contenues dans la base Sit@del2, soit 17 % des autorisations *a priori* valables deux ans. De plus, plusieurs chocs dans la collecte des autorisations de construire se sont produits ces dernières années, affectant le suivi conjoncturel dans certaines régions.

Les nouveaux indicateurs visent à décrire l'activité réelle en matière d'autorisations de construire et de mises en chantier de logements sur le territoire, et non plus le recensement des formulaires collectés.

Dégradation progressive de la collecte des déclarations d'ouverture de chantier

Le dispositif de collecte des permis de construire dans la base Sit@del2 s'appuie sur différents acteurs : le pétitionnaire qui porte le projet de construction, la mairie, le centre instructeur, les services de l'État (figure 1). La saisie et la transmission des informations sont soumises à différents aléas.

La première étape dans un projet de construction est l'autorisation délivrée par l'autorité compétente à l'issue du travail effectué par le centre instructeur : la remontée de cette information est relativement rapide. Ainsi, entre 60 % et 70 % de l'information est remontée au cours du premier mois et plus de 95 % au bout de six mois.

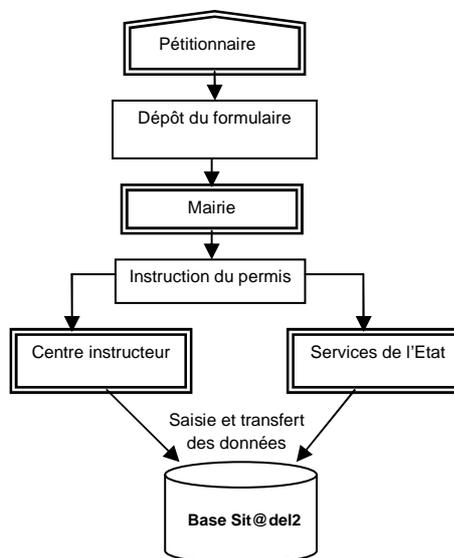
La deuxième étape est la mise en chantier : le pétitionnaire doit remplir une déclaration d'ouverture de chantier, laquelle suivra ensuite le même processus en termes de suivi statistique. Le délai de remontée de l'information est plus long que celui des autorisations : il faut environ un trimestre pour obtenir la moitié des ouvertures de chantier.

Mais certaines mises en chantier ne parviennent plus jusqu'à la base Sit@del2. Les projets restent alors dans un état intermédiaire : ils sont autorisés, mais l'information sur leur mise en chantier ou sur l'abandon du projet n'est pas disponible. La collecte de ces informations s'est dégradée au fil du temps, notamment depuis la réforme du droit des sols d'octobre 2007 (figure 2).

Le décrochage entre les autorisations et les mises en chantier de 2007, ne s'est observé qu'à partir de 2009 en raison de la durée de remontée des mises en chantiers (dix-huit mois). Il a d'abord été interprété comme une augmentation du taux d'annulation, ou d'abandon, des permis accordés en lien avec la crise concomitante du secteur immobilier. C'est seulement après 2009 que la persistance du phénomène a permis de diagnostiquer une dégradation de la collecte. En réponse à ce constat, il a été décidé en 2010 de regrouper les équipes régionales de collecte statistique dans trois pôles interrégionaux : Lyon, Montpellier et Rennes pour fluidifier les remontées d'information. Cette réorganisation, échelonnée entre 2011 et 2013, a permis de stabiliser la collecte des autorisations, mais n'a pas eu tous les effets escomptés sur la collecte des mises en chantier.

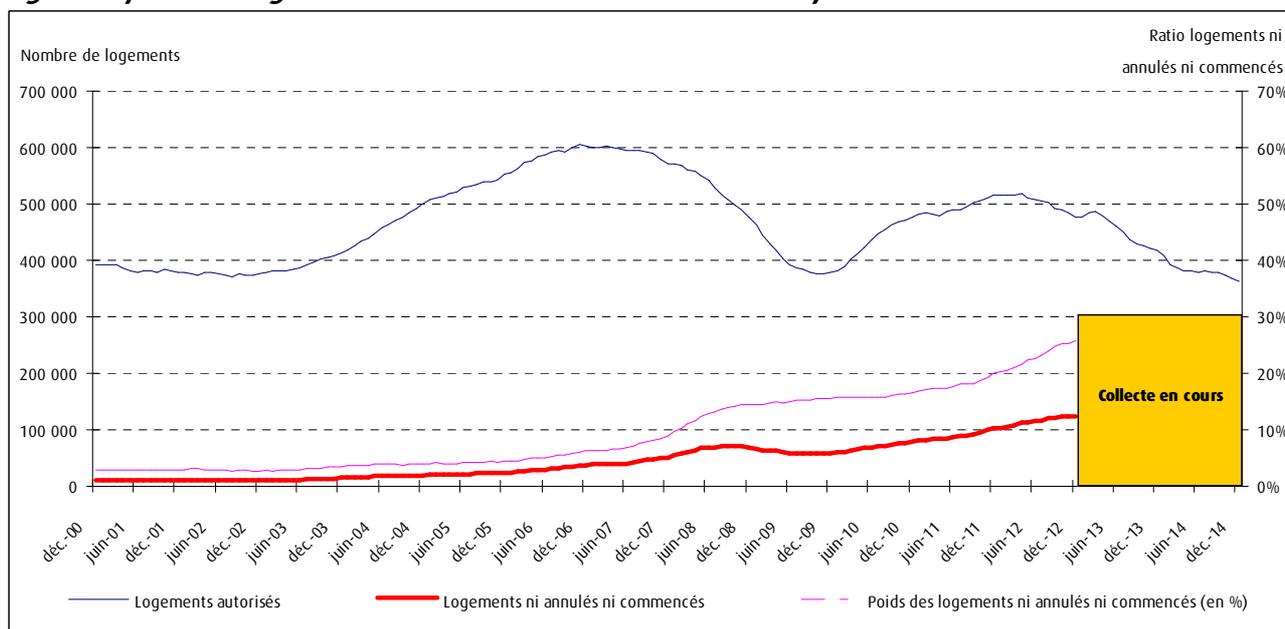
En 2013, le projet d'élaboration d'indicateurs statistiques des autorisations et des mises en chantier pour pallier les aléas de collecte a été lancé. Une première enquête a été réalisée en 2013 sur les permis accordés entre 2006

Figure 1 : le suivi statistique des permis de construire



et 2010 et qui n'étaient pas annulés ou pour lesquels les travaux n'avaient pas commencé. Elle a constitué la base des travaux de modélisation qui ont été menés en 2014.

Figure 2 : poids des logements autorisés ni annulés ni commencés par date d'autorisation



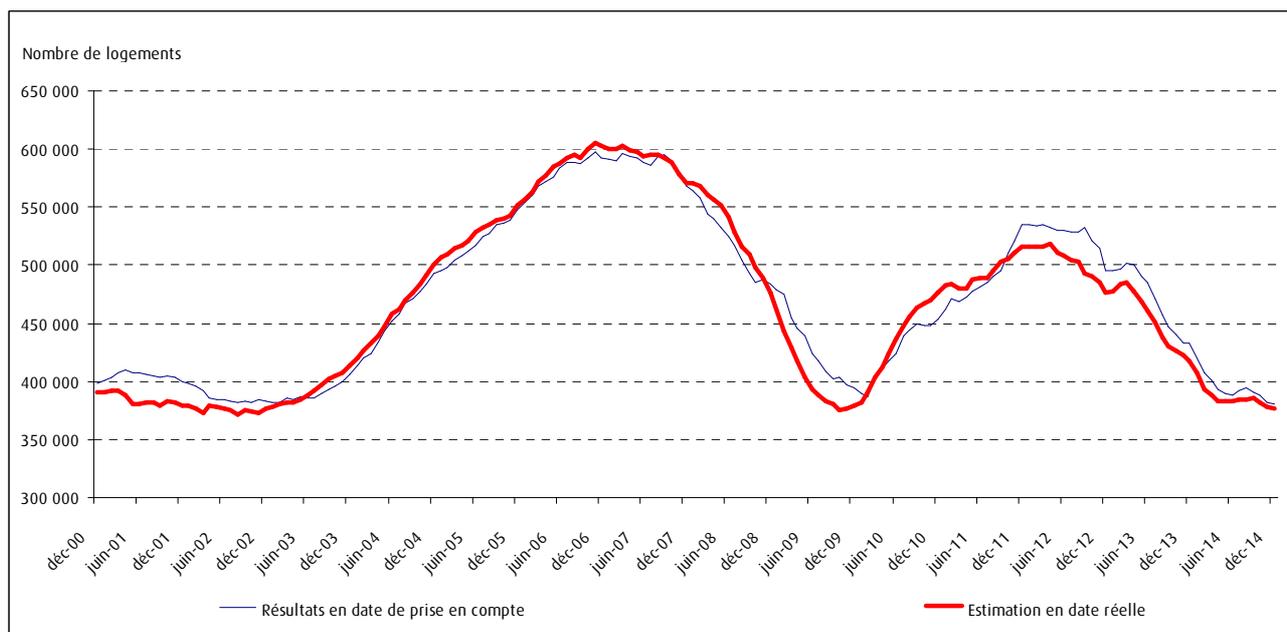
Source : SOeS, Sit@del2 – données collectées en date réelle à fin janvier 2015

Suivi des autorisations : un indicateur plus robuste aux aléas de collecte

Concernant les autorisations, un travail spécifique a été mené pour prévoir dès le premier mois le nombre total d'autorisations délivrées au cours du mois (*note méthodologique*). Les estimations en date réelle sont construites en agrégeant aux données déjà collectées un volume d'autorisations estimé par anticipation. Le complément n'est apporté que sur les vingt-quatre mois les plus récents, les données en date réelle étant suffisamment consolidées passé un délai de deux ans. Les estimations en date réelle ainsi produites constituent un indicateur plus robuste aux aléas de collecte que les données en date de prise en compte.

Bien que très proches jusqu'en 2007, les séries en date de prise en compte et estimées en date réelle ont connu deux périodes de divergence : entre 2008 et 2009 en lien avec la réforme du droit des sols intervenue fin 2007 et la mise en place de la nouvelle application Sit@del2, ainsi que début 2012 suite à la mise en place de la nouvelle organisation afin de renforcer la collecte des informations auprès des centres instructeurs (*figure 3*). Ces deux événements ont impacté la série en date de prise en compte, provoquant des écarts pouvant atteindre jusqu'à 40 000 logements sur un an.

Figure 3 : nombre de logements autorisés (cumul sur douze mois)



Source : SOeS, Sit@del2 – estimations à fin janvier 2015

Alors que le nombre de logements autorisés était en recul fin 2009 de près de 30 %, la baisse observée à partir des données en date de prise en compte a été limitée à - 20 % sur cette période. De manière similaire, l'évolution observée à partir des données en date de prise en compte a surestimé fin 2011 la variation du nombre de logements autorisés d'environ 10 points. Certaines régions ont été particulièrement affectées par ces chocs de collecte, notamment Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'Aquitaine ou l'Île-de-France (figure 4).

Figure 4 : principaux écarts entre données en date de prise en compte et estimations en date réelle

Région	Période	Évolution du nombre de logements autorisés (en %)	
		Date de prise en compte	Estimation en date réelle
Provence-Alpes-Côte d'Azur	2011 / 2010	43,3	6,4
Île-de-France	2012 / 2011	24,2	- 0,9
Aquitaine	2013 / 2012	21,3	0,2

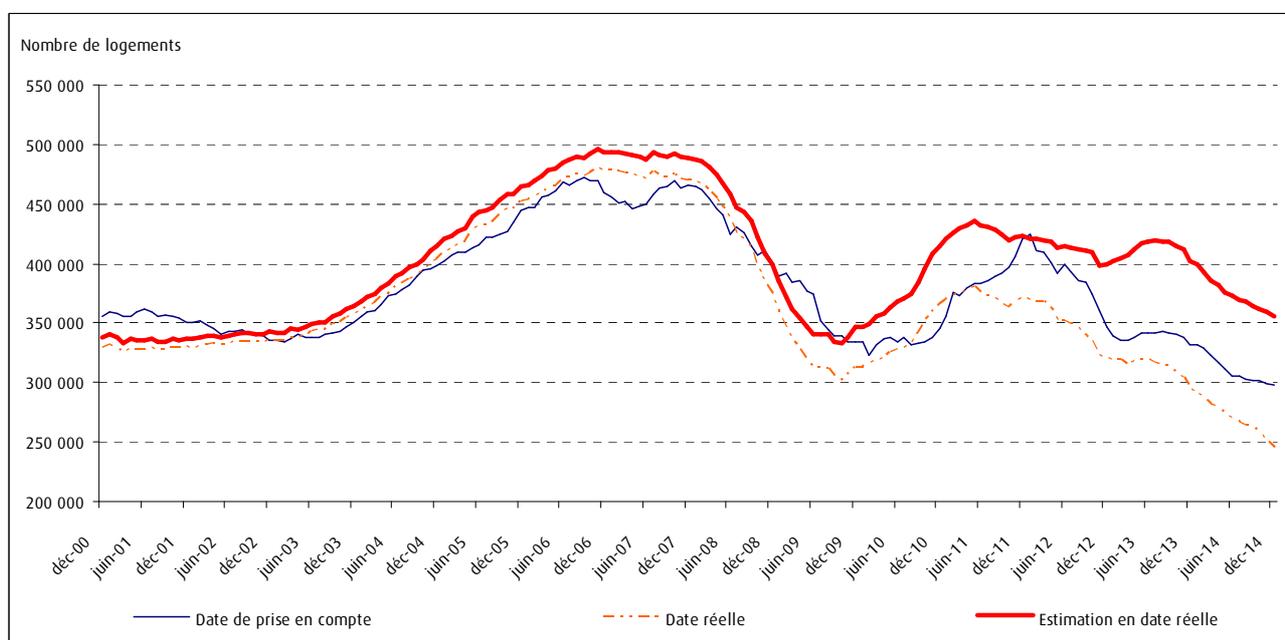
Source : SOeS, Sit@del2 – estimations à fin janvier 2015

Réévaluation du nombre de logements commencés

Les estimations en date réelle du nombre de logements commencés diffèrent des données en date de prise en compte pour deux raisons : d'une part, elles comptabilisent l'ouverture du chantier à sa date réelle d'évènement ; d'autre part, elles corrigent le défaut d'exhaustivité constaté dans la collecte des déclarations d'ouverture de chantiers.

Le nombre de logements effectivement commencés sur le territoire avoisine en 2014 les 356 000 unités, soit une correction à la hausse de 58 600 logements par rapport aux déclarations prises en compte au cours de cette année (*figure 5*). Cette réévaluation du nombre de logements commencés est particulièrement marquée depuis 2007. Elle reflète la part croissante de permis autorisés ni annulés ni commencés sur la période récente.

Figure 5 : évolution du nombre de logements commencés (cumul sur douze mois)



Note : les séries en date de prise en compte et en date réelle retracent les seules déclarations d'ouverture de chantier réceptionnées.

Source : SOeS, Sit@del2 – estimations à fin janvier 2015

Au-delà de la correction en niveau, les variations du nombre de logements commencés entre 2009 et 2013 diffèrent sensiblement de celles établies à partir des données en date de prise en compte. La reprise des mises en chantier après la crise de 2008-2009 est plus rapide : le point haut est atteint mi-2011 au lieu de début 2012 et la baisse qui a suivi entre les années 2011 et 2012 est nettement moins importante (- 5,7 % contre - 17,8 % à partir des données en date de prise en compte). En revanche, le recul du nombre de logements commencés entre 2013 et 2014 est à peine plus prononcé (de -10,3 % à -11,3 %).

La révision à la hausse du nombre de logements mis en chantier est plus importante dans le collectif (y compris en résidence) que dans l'individuel. Près de 144 000 logements individuels ont été mis en chantier en 2014, soit une révision de 16 900 logements supplémentaires. Dans le collectif, la construction de 212 500 logements a

démarré en 2014, soit une correction à la hausse de 41 800 logements (+ 24,5 %) par rapport aux ouvertures de chantier précédemment diffusées.

Le nombre de mises en chantier n'a pas été uniformément rehaussé selon le territoire étudié (*figure 6*), même si globalement les niveaux les plus fortement corrigés correspondent aux régions les plus dynamiques en matière de construction. Sur la période 2010-2014, le nombre de logements commencés a été réévalué par rapport aux données en date de prise en compte de 9 900 logements en moyenne par an en Île-de-France (soit + 21,4 %), de 8 700 logements en Rhône-Alpes (+ 21,3 %) et de 4 300 logements en Provence-Alpes-Côte d'Azur (+ 15,4 %). La correction est supérieure à + 10 % pour l'ensemble des régions, excepté dans les Pays de la Loire (+ 4,0 %), l'Alsace (+ 5,0 %) et la Basse-Normandie (+ 8,2 %).

Figure 6 : réévaluation du nombre de logements commencés par région

Écarts entre la série estimée en date réelle et celle en date de prise en compte

	Écarts sur la période 2010-2014 (en moyenne par an)		Écarts en 2014	
	en logements	en %	en logements	en %
France entière	50 300	14,4	58 600	19,7
France métropolitaine	48 200	14,4	56 100	19,6
Île-de-France	9 900	21,4	9200	19,5
Champagne-Ardenne	900	17,6	1100	34,3
Picardie	900	13,2	600	9,6
Haute-Normandie	1 500	17,7	800	11,2
Centre	1 300	11,4	1300	14,2
Basse-Normandie	600	8,2	300	5,9
Bourgogne	1 000	17,3	900	22,3
Nord-Pas-de-Calais	2 600	16,1	1700	11,7
Lorraine	1 300	15,8	1400	21
Alsace	500	5	1800	20,2
Franche-Comté	800	16,1	800	24,7
Pays de la Loire	1 000	4	1400	6,5
Bretagne	2 500	11,9	3400	21,4
Poitou-Charentes	1 300	12,5	400	4,1
Aquitaine	2 600	10,2	1600	6,5
Midi-Pyrénées	2 300	11,1	3700	23
Limousin	300	13	300	18,8
Rhône-Alpes	8 700	21,3	12800	38,4
Auvergne	700	12,6	1000	22,6
Languedoc-Roussillon	2 400	12,2	3700	22,8
Provence-Alpes-Côte d'Azur	4 300	15,4	7300	28,6
Corse	600	16,7	600	20,6
Drom*	2 100	15,2	2500	22,1

* Départements et régions d'outre-mer

Source : SOeS, Sit@del2 – estimations à fin janvier 2015

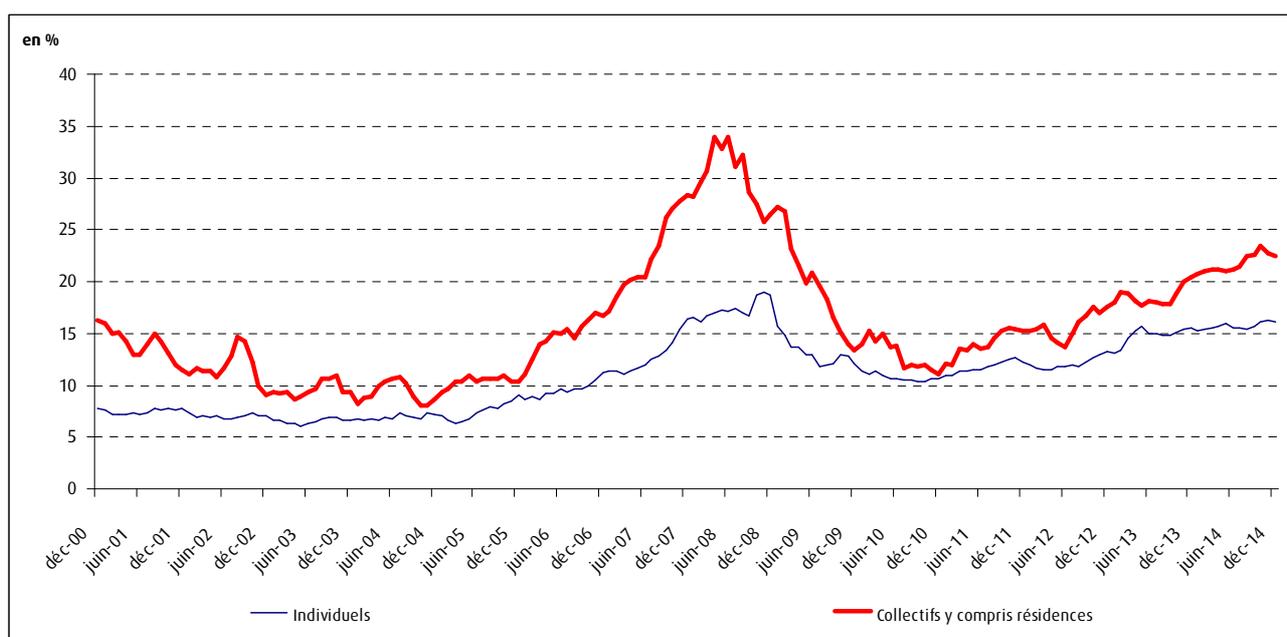
Réconciliation entre autorisations et mises en chantier

La méthode mise en œuvre assure un équilibre comptable dans le temps entre autorisations de construire, annulations et mises en chantier. En pratique, chaque cohorte de permis autorisés fait l'objet d'un suivi temporel en déterminant en premier lieu le devenir des projets à l'issue de la période de validité des permis, c'est-à-dire la part des permis finalement annulés ou mis en chantier. En second lieu, les permis dont les travaux n'ont pas encore débuté sont répartis dans le temps, en fonction du délai d'ouverture de chantier estimé.

Ce bouclage entre les autorisations et les mises en chantier permet de mettre en lumière de nouveaux indicateurs :

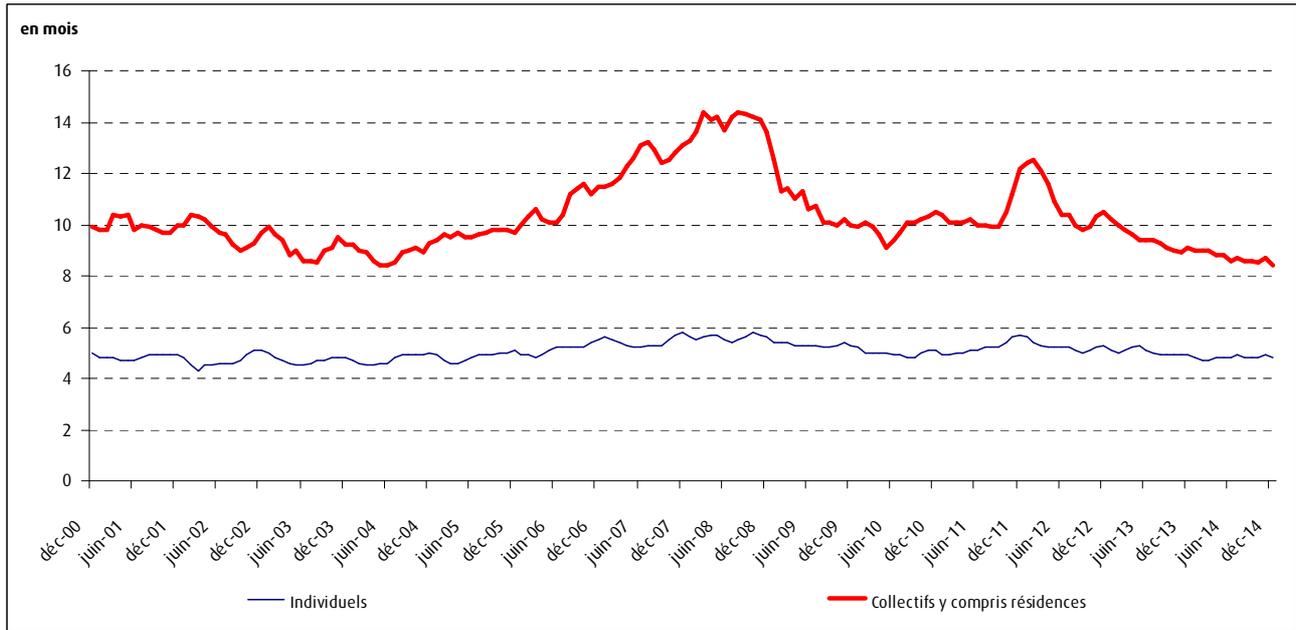
- **le taux d'annulation des permis autorisés** est un élément d'appréciation de la conjoncture (*figure 7*). Il fluctue notamment en fonction de la capacité de financement des porteurs de projet de construction. Il avoisine les 15 %, dont 10 % dans l'individuel pur et près de 20 % dans le collectif ;
- **le délai de mise en chantier des permis autorisés** est relativement stable, autour de quatre mois, pour les projets de construction de maisons individuelles. Mais il varie plus fortement dans les programmes collectifs, entre huit et douze mois, selon le taux de réservation des programmes de promotion immobilière et le taux d'utilisation des capacités de production dans le secteur de la construction (*figure 8*).
- **le stock de logements restant à mettre en chantier** correspondant à la part de permis dont le chantier n'a pas encore débuté, forme un stock de chantiers restant à ouvrir dans les prochains mois, permettant d'apprécier le niveau d'activité future, indépendamment des autorisations à venir (*figure 9*). Couplé avec les délais d'ouverture de chantier, ceux-ci peuvent être extrapolés en mois d'activité assurés dans un futur proche pour le secteur de la construction.

Figure 7 : taux d'annulation des logements autorisés (moyenne sur les trois derniers mois)



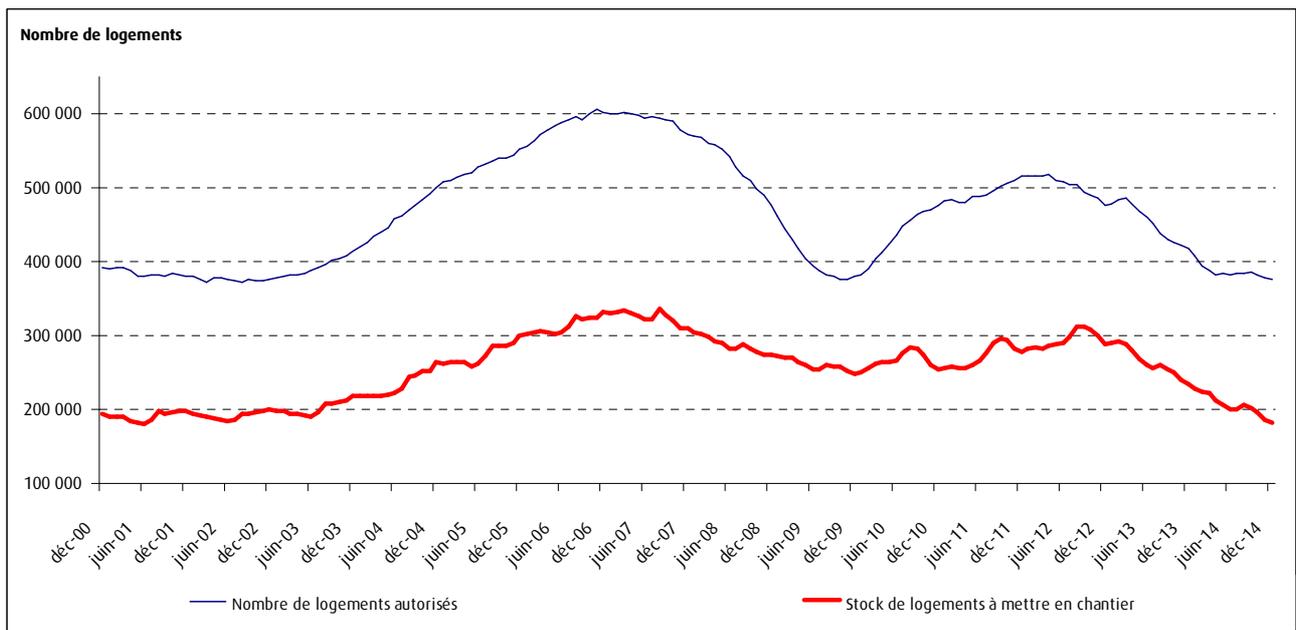
Source : SOeS, Sit@del2 – estimations à fin janvier 2015

Figure 8 : délai moyen d'ouverture de chantier (moyenne sur les trois derniers mois)



Source : SOeS, Sit@del2 – estimations à fin janvier 2015

Figure 9 : stock de logements à mettre en chantier



Source : SOeS, Sit@del2 – estimations à fin janvier 2015

Note méthodologique

Les chiffres publiés dans ce document sont issus de la base de données Sit@del2 qui rassemble les informations relatives aux autorisations de construire et aux mises en chantier transmises par les services instructeurs (État, collectivités territoriales).

Les séries en date de prise en compte (données collectées) comptabilisent chaque événement à la date d'enregistrement de l'information dans Sit@del2. Les séries en date de prise en compte ne sont jamais révisées. Jusqu'en décembre 2013, les résultats en date de prise en compte ne contiennent pas de données relatives à Mayotte.

Les séries « en date réelle » (données collectées) rattachent chaque événement (autorisation, mise en chantier, annulation, achèvement) au mois pendant lequel il s'est effectivement produit. Compte tenu des délais de transmission de l'information par les centres instructeurs, il faut attendre plusieurs mois pour disposer de chiffres en date réelle stabilisés pour un mois donné. Ces séries font l'objet de révisions successives.

Les estimations des logements autorisés en date réelle fournissent par anticipation les niveaux d'autorisation à la date de l'événement. Les estimations de logements mis en chantier corrigent le défaut d'exhaustivité observé dans la remontée des annulations et des déclarations d'ouverture de chantier. Les estimations s'appuient sur des méthodes statistiques et économétriques décrites dans la notice méthodologique téléchargeable sur le site Internet du SOeS. Les estimations en date réelle pour le mois m sont disponibles à $m+28$ jours. Les estimations n'intègrent pas le territoire de Mayotte.

Diffusion

Les séries d'estimations en date réelle sont disponibles sur le site Internet du SOeS www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr : Accueil > Logement – Construction > Construction > Logements > Résultats - L'essentiel en chiffres.

Les séries de données collectées en date de prise en compte et en date réelle sont disponibles sur le même site : Accueil > Logement – Construction > Construction > Logements > Résultats – Résultats détaillés.