



CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

De nouveaux indicateurs pour gagner en fiabilité à partir de février 2015

Tous les mois, le **SOeS, service statistique du ministère en charge du logement, publie les chiffres de la construction de logements neufs** : le nombre de logements autorisés et le nombre de logements mis en chantier. Ces données constituent de véritables **indicateurs de l'activité du bâtiment**. Elles sont **exploitées par l'ensemble des acteurs de la construction de logements** : l'Etat, les collectivités territoriales ou encore les banques.

▶ Pour illustrer de façon fidèle la conjoncture économique du secteur, le SOeS a développé une **nouvelle méthode de calcul en concertation avec l'INSEE**. A partir du 27 février 2015, les chiffres publiés appliqueront cette nouvelle méthodologie.

▶ La mise en place de cette nouvelle méthode **répond à une attente des professionnels**. De nombreux utilisateurs avaient relevé les limites de l'ancienne méthode à plusieurs reprises, en particulier le rapport du conseil national de l'information statistique de 2010.

CE QUI CHANGE

D'une simple collecte administrative, la méthode évolue vers une **collecte enrichie de données statistiques en temps réel** :

▶ Jusqu'à présent, les chiffres communiqués étaient **recensés** auprès des services chargés d'instruire les demandes de permis de construire. Ils étaient donc publiés avec un certain délai et soumis à divers aléas de collecte.

▶ Désormais, les chiffres communiqués sont **calculés** à l'aide d'un modèle statistique pour donner une information en temps réel et des résultats plus fidèles à la réalité du terrain. Appliqués aux données disponibles depuis janvier 2000, les nouveaux indicateurs sont rétroactifs. Ils permettent donc d'ajuster les chiffres antérieurs à 2015 et de suivre leurs tendances.

Les 3 grandes limites de l'ancienne méthode

► Un délai de remontée d'information trop long

La saisie des autorisations délivrées et des mises en chantier déclarées dans la base de données nationale n'est pas immédiate : 2 mois en moyenne pour les autorisations et 5 mois pour les mises en chantier. Les nouveaux indicateurs corrigent ce retard pour révéler sans délai les retournements conjoncturels.

► Des aléas de collecte

Selon les périodes et les secteurs géographiques, le délai de remontée d'information peut varier. Si les données de plusieurs mois sont renseignées d'un coup avec retard, ceci entraîne des pics d'autorisations dans les résultats. A l'inverse, si aucun permis n'est saisi alors même que certains ont été autorisés dans le courant du mois, des trous de collecte vont apparaître.

Les services ont ainsi identifié une instabilité de la collecte entre 2007 et 2011 suite à la réforme du droit des sols.

Ces écarts de saisie peuvent représenter jusqu'à 40 000 logements sur un an. Certaines régions ont été particulièrement affectées par ces chocs de collecte, notamment Provence-Alpes-Côte d'azur, l'Aquitaine et l'Île-de-France.

► Un déficit d'information sur le devenir des projets autorisés

Une dégradation des remontées d'information a été constatée : 80 000 logements autorisés en 2010 n'apparaissent ni annulés, ni mis en chantier. Des enquêtes réalisées par le SOeS en 2013 et 2014 sur les permis autorisés entre 2006 et 2010 ont révélé qu'en réalité une majorité de ces projets avaient été mis en chantier.

Pourquoi la méthode statistique est plus fidèle que la simple collecte ?

► La simple **collecte administrative a atteint ses limites**. Pour disposer d'une base de données parfaitement fiable, cela supposerait qu'elle soit renseignée au fur et à mesure des autorisations accordées et que les bénéficiaires de permis déclarent les ouvertures de chantier sans délai. Or, une telle organisation n'est pas envisageable au regard des moyens humains et financiers que cela nécessiterait.

► **La nouvelle méthode complète les données collectées** par plusieurs types d'information :

- **des travaux de modélisation** basés sur des paramètres conjoncturels tels que le stock de logements invendus des promoteurs, les taux d'intérêt ou le moral des ménages ;
- **des enquêtes annuelles** pour ajuster les résultats et éviter toute divergence entre les estimations et la réalité.
- **d'autres sources telles que les informations fiscales** sur les constructions terminées.

Il en résulte des indicateurs de meilleure qualité, qui retracent plus fidèlement l'activité du bâtiment.

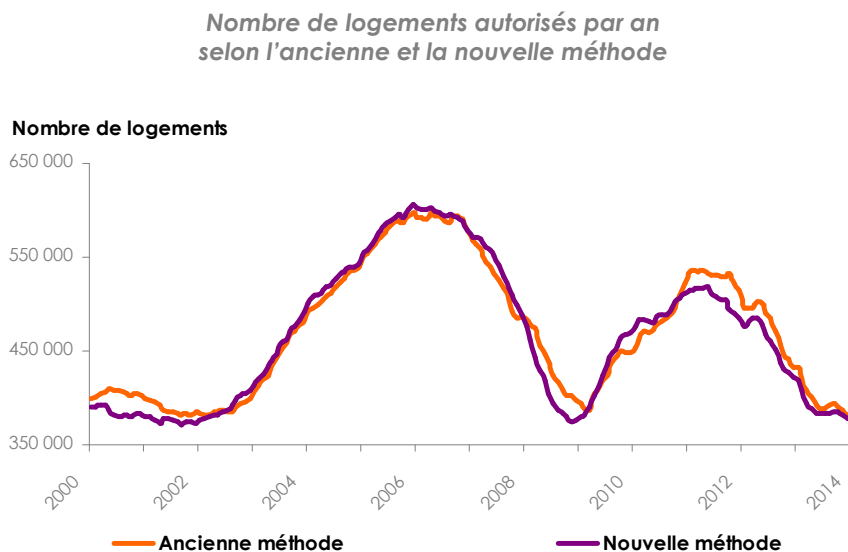
Ce modèle statistique répond aux demandes des professionnels de la construction de disposer en temps réel d'informations mensuelles.

Evolutions comparées des deux méthodes

Les courbes suivantes comparent les chiffres de la construction depuis 2000, estimés suivant l'ancienne et la nouvelle méthode.

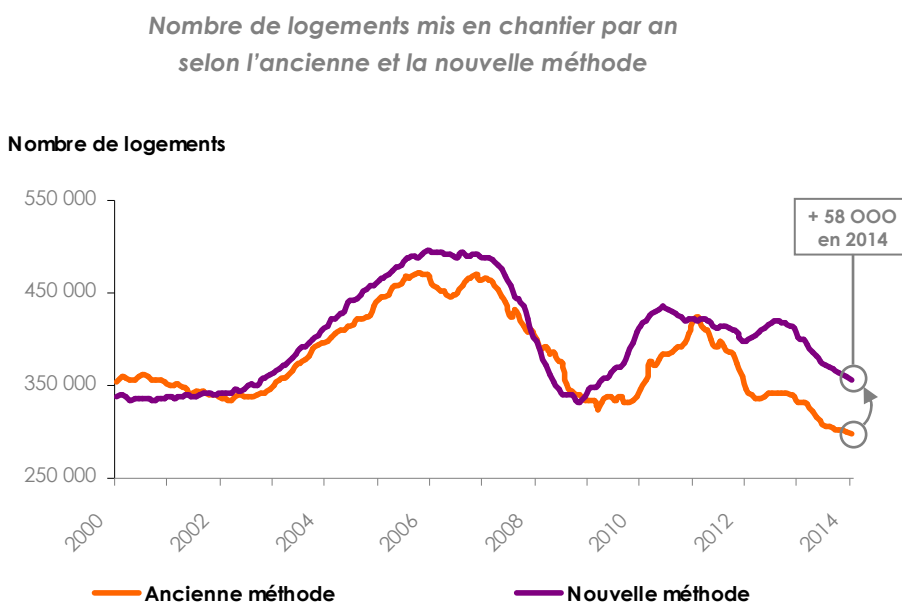
► Autorisations de construire : des tendances identiques décelées plus tôt

La nouvelle courbe des autorisations reste proche de sa version antérieure. Les tendances observées sont similaires mais décrites plus tôt. La crise de 2009 apparaît plus marquée ; en revanche, le rebond de 2012 est de moindre ampleur. En 2014, le nombre d'autorisations reste identique.

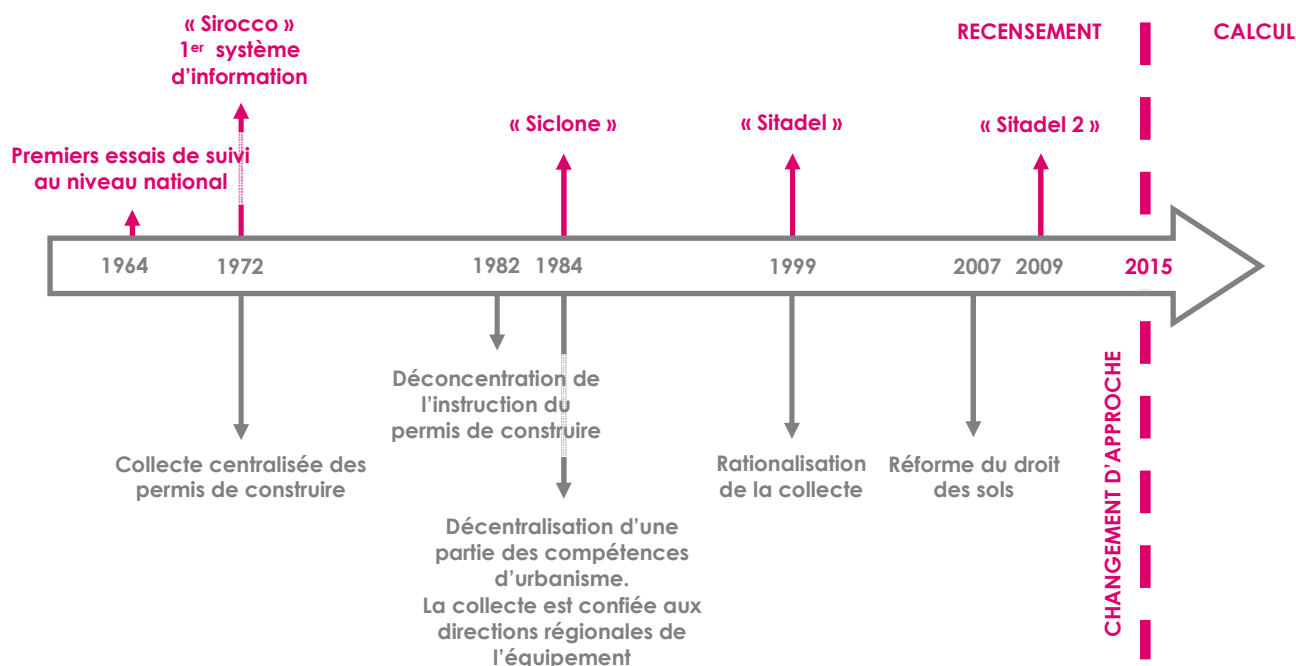


► Mises en chantier : des chiffres revus à la hausse à partir de 2007

Les niveaux sont revus à la hausse à partir de 2007. En 2014, 356 000 logements ont été mis en chantier, soit une majoration de 58 000 logements par rapport aux résultats de la précédente méthode. 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 entre 2011 et fin 2013 est moins prononcée. En revanche, la baisse du nombre de mises en chantier entre 2013 et 2014 est à peine plus marquée (de -10,3 % à -11,3 %).



Une amélioration constante de la méthode depuis 50 ans ...



...Des pistes pour poursuivre l'amélioration de la collecte

Le ministère étudie plusieurs pistes d'actions pour améliorer le suivi des permis autorisés et des mises en chantier :

- moduler certaines recettes versées aux collectivités selon les remontées d'informations sur la construction de logements (les montants de la taxe d'aménagement ou de l'aide aux maires bâtisseurs pourraient suivre ce principe) ;

- renforcer le système de relance auprès des pétitionnaires pour connaître l'état des travaux ;

- sensibiliser les communes aux enjeux liés à la qualité de la collecte en leur faisant un retour systématique et personnalisé sur les informations saisies et accessibles en ligne.

LE SOeS, SERVICE STATISTIQUE DU MINISTÈRE DU LOGEMENT, DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DE LA RURALITÉ

Le SOeS est le service statistique du ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité. Son code de déontologie est déterminé au plan international : principes fondamentaux adoptés par les instances de l'ONU et code de bonnes pratiques au niveau européen. Ce code définit l'**indépendance professionnelle** afin d'assurer la crédibilité des statistiques européennes. Parmi les 15 principes du code, on peut citer le sixième **principe d'impartialité et d'objectivité**.

En savoir plus :

www.territoires.gouv.fr
[@territoires](https://twitter.com/territoires)
facebook.com/territoires.gouv

