

Pour faire suite à la parution des résultats statistiques au quatrième trimestre 2015 de la construction dans la région Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées, la Direction Départementale des Territoires du Lot avec l'appui du service statistique de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement propose ce fascicule portant sa focale sur le département du Lot.

Son objectif est de caractériser l'évolution de la construction dans notre département et de partager ces connaissances avec les acteurs publics qui œuvrent à l'aménagement et au développement des territoires. En effet, la compréhension des dynamiques passées et en cours, des inflexions de tendances voire de leur inversion sont essentielles à la définition d'objectifs pertinents et cohérents des politiques publiques.

L'éclairage ainsi proposé se compose de deux parties :

- les évolutions structurelles des logements et des locaux (entre 2000 et 2014) basées sur les « dates réelles »* des autorisations et des mises en chantier,
- les évolutions conjoncturelles (2014-2015) approchées à partir des « dates de prise en compte »* des dossiers dans l'appareil statistique.

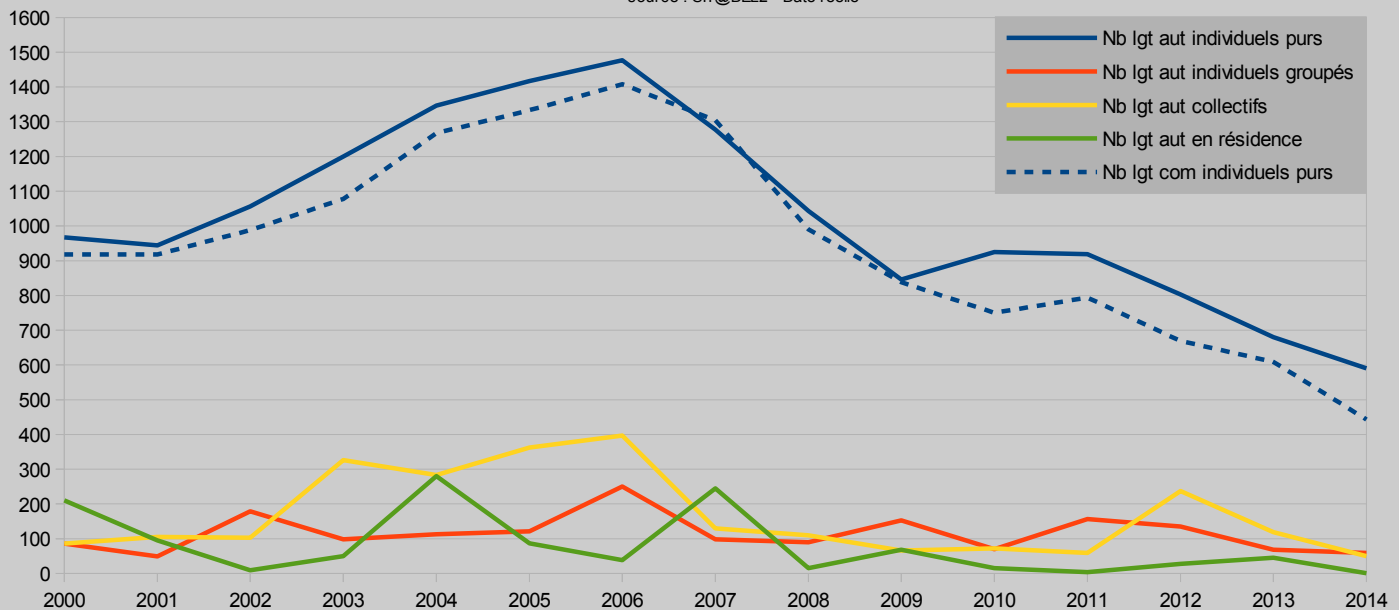
Les analyses sont factuelles. Quant aux causes des phénomènes observés, des hypothèses sont émises, elles invitent au débat et au questionnement prospectif.

* cf. précisions méthodologiques en fin de document

Evolution structurelle des logements

Evolution du nombre de logements autorisés et commencés dans le Lot

source : SIT@DEL2 - Date réelle



La construction dans le Lot concentre une majorité de logements individuels purs (72 % en 2000 et 84 % en 2014). 2006 marque un pic historique pour la construction avec 2 160 logements autorisés et 1 880 mises en chantiers (dont 1 480 logements individuels purs autorisés et 1 410 commencés).

Cette progression est stoppée brutalement en 2007 avec l'amorce d'une chute vertigineuse qui se poursuit jusqu'en 2014. On ne compte alors plus que 700 logements autorisés (590 en individuel pur) et à peine 630 mises en chantier. Un léger regain est observé en 2010 mais la baisse reprend de façon continue à partir de 2012.

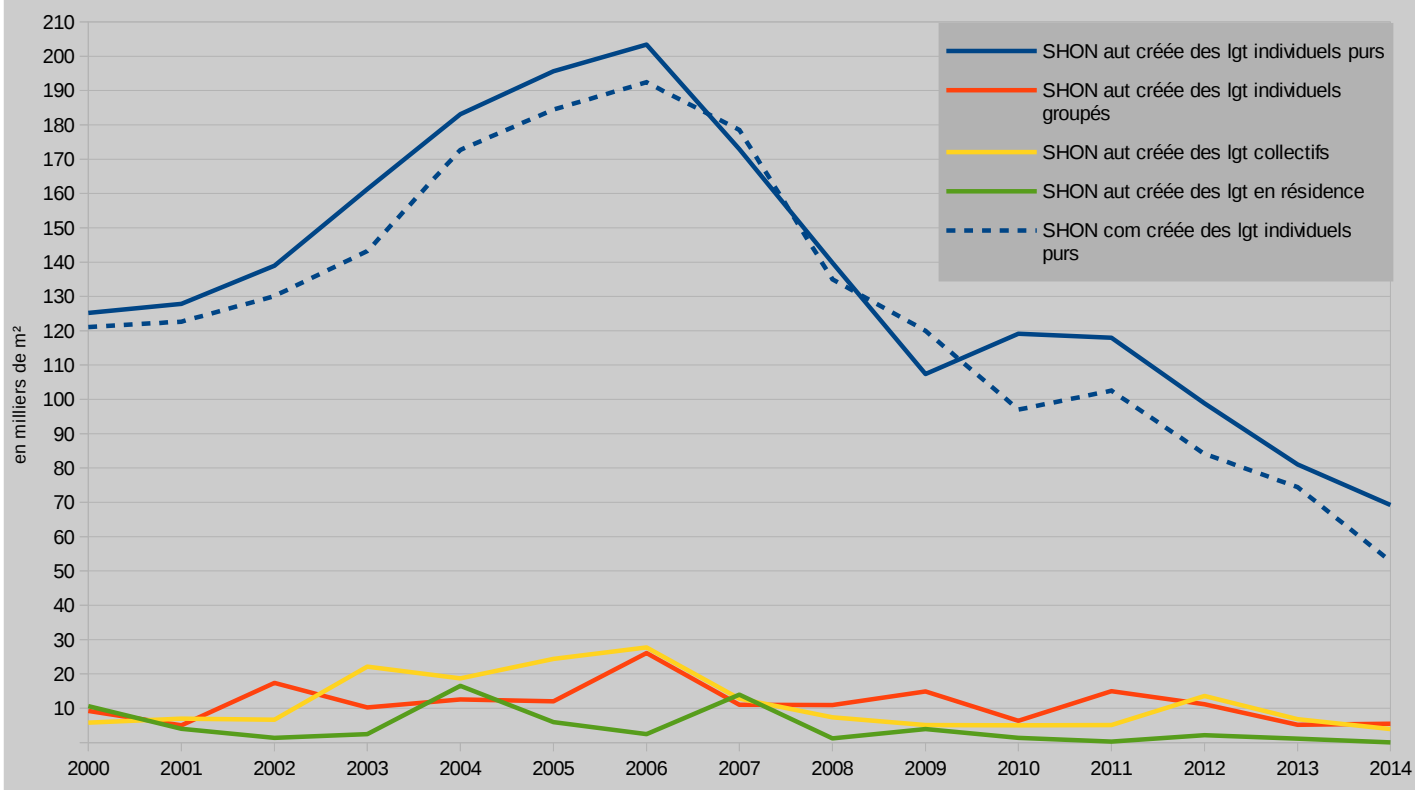
Le nombre de logements collectifs augmente sensiblement en 2003 et ce jusqu'en 2006 (période des opérations en défiscalisation) avant de revenir sous la barre de 100 logements par an (sauf pour les années 2012 et 2013).

Le nombre total de logements autorisés est passé de 1 350 en 2000 à 700 en 2014 (baisse de 48 %).

Le nombre total de logements commencés est passé de 1 220 en 2000 à 630 en 2014 (baisse de 48 % également).

Evolution de la surface de logements autorisés et commencés dans le Lot

source : SIT@DEL2 - Date réelle



Les constats sont les mêmes au niveau des surfaces autorisées et commencées. Au total, les surfaces autorisées sont passées de 151 000 m² en 2000 à 78 700 m² en 2014 (baisse de 48 %). Les surfaces commencées de 139 860 m² en 2000 à 64 340 m² en 2014 (baisse de 54 %).

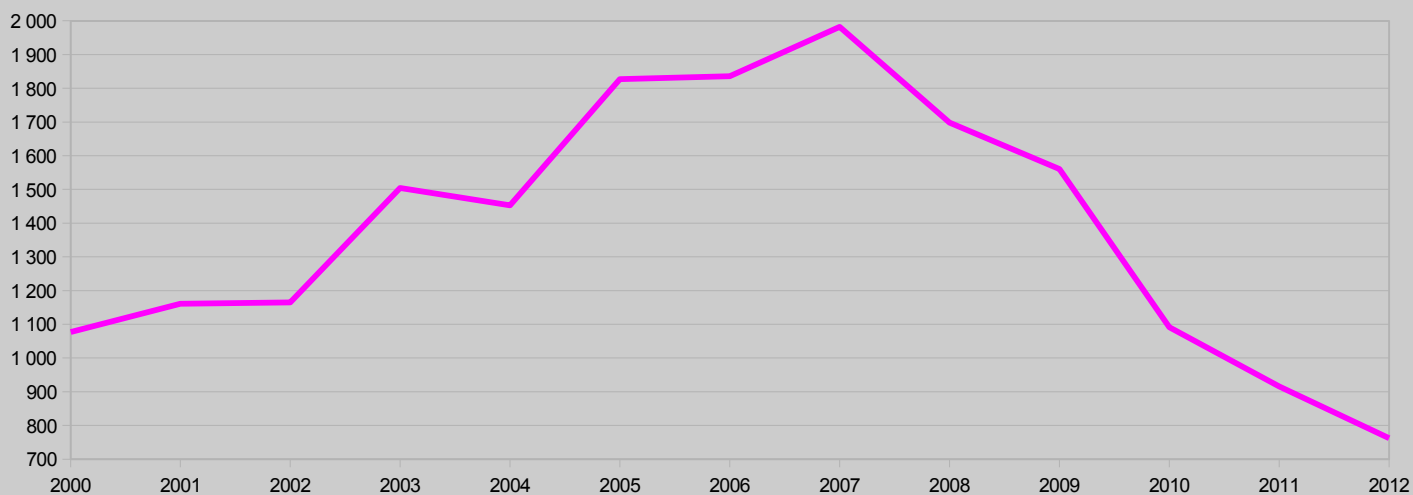
Concernant les logements individuels purs, les surfaces autorisées étaient de 125 250 m² en 2000 et de 69 260 m² en 2014 (baisse de 45 %). Les surfaces commencées de 121 060 m² en 2000 à 52 850 m² en 2014 (baisse de 56 %).

Des constats confirmés par d'autres sources

Les fichiers fonciers issus de la Direction Générale des Finances Publiques permettent également de comptabiliser les créations de logements (locaux d'habitation). Il s'agit ici de logements habités, c'est-à-dire terminés et occupés. Le pic d'autorisations constaté en 2006 se retrouve au niveau du nombre de locaux d'habitation recensés par les fichiers fonciers en 2007. La diminution forte qui s'ensuit avait été également constatée avec l'analyse des autorisations. Globalement, les deux graphiques montrent la même tendance soit une augmentation jusqu'au milieu des années 2000 puis, une baisse globalement continue ces dix dernières années.

Evolution du nombre de locaux d'habitation

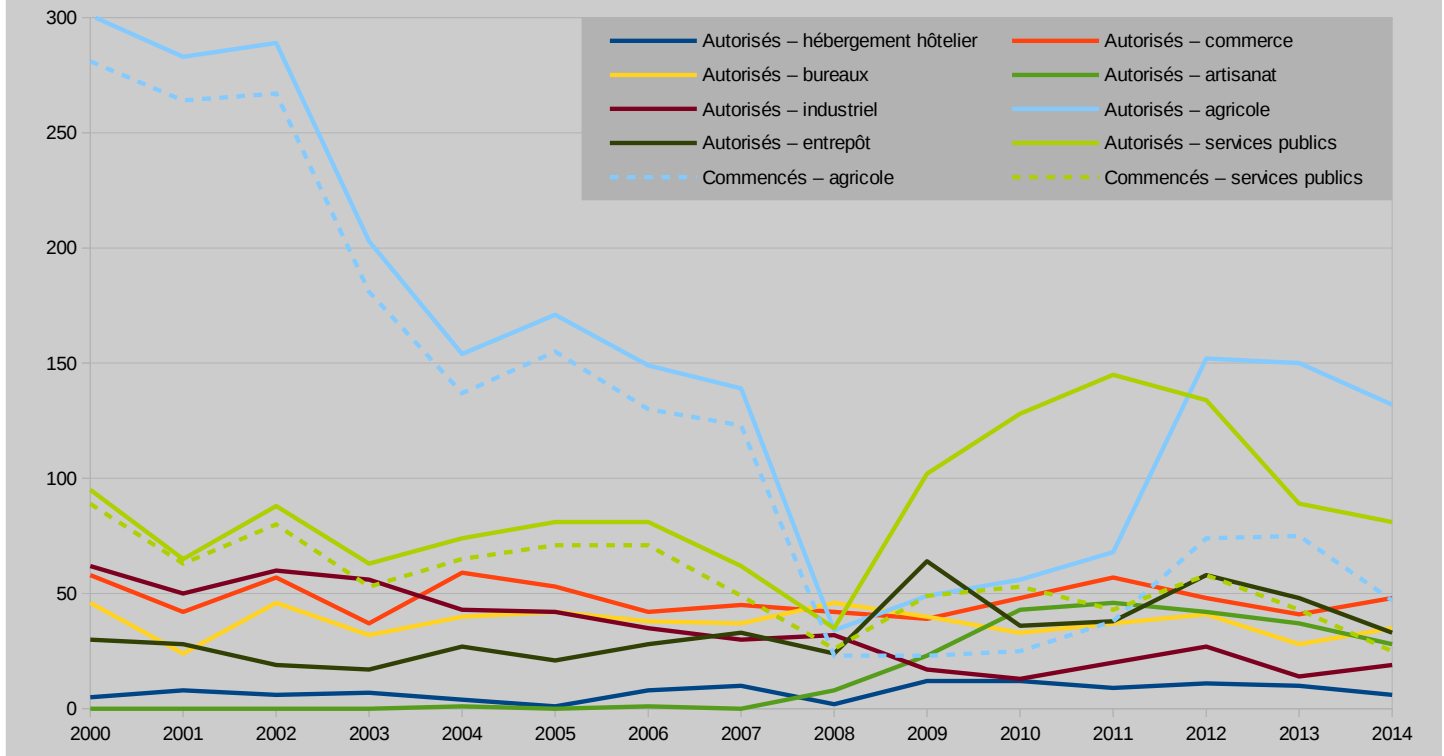
source : DGFIP - fichiers fonciers 2013



Evolution structurelle des locaux

Evolution du nombre de locaux autorisés et commencés dans le Lot

source : SIT@DEL2 - Date réelle



Assez logiquement, les locaux agricoles restent, dans notre département rural, les plus nombreux parmi les différentes catégories de locaux autorisés et commencés. Néanmoins, leur rythme de construction a nettement chuté : il est passé de 300 en 2000 à 130 en 2014 (baisse de 56 %). Surtout, on observe un décalage important entre le nombre des autorisés et le nombre des commencés témoignant certainement d'un accroissement des renoncements aux projets sollicités : les locaux agricoles commencés passe ainsi de 280 en 2000 à seulement 50 en 2014 (baisse de 83 %).

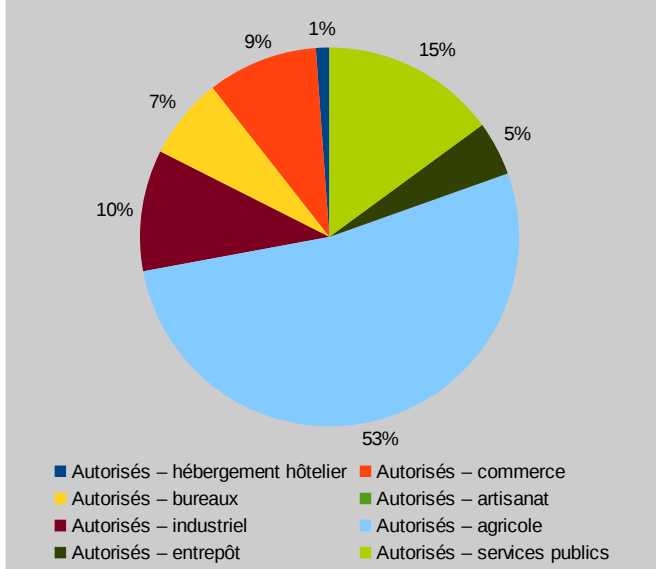
On peut faire un constat similaire pour les locaux de services publics. Le nombre des autorisés sur la période 2009-2014 est bien supérieur aux chantiers réellement engagés.

Si l'on considère le nombre total de locaux autorisés, il est passé de 1 180 en 2000 à 740 en 2014 soit une baisse de 38 %.

Pour le nombre de locaux total commencés, il était de 1 090 en 2000 et de 260 en 2014, soit une baisse de 76 %.

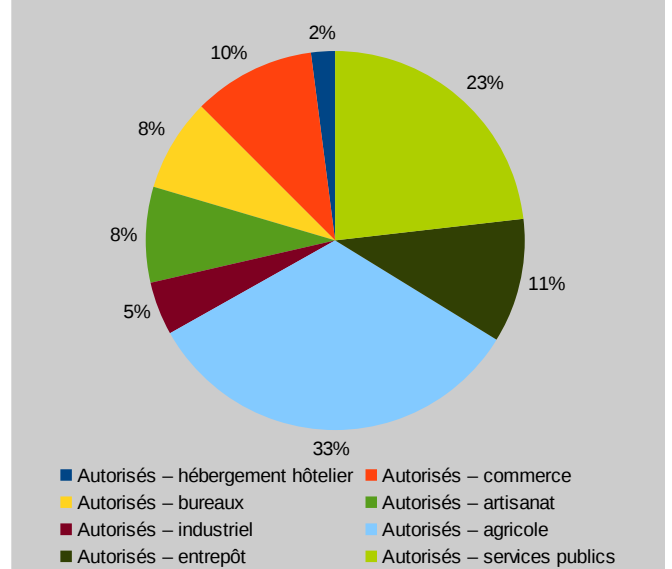
répartition des locaux 2000-2002

source : SIT@DEL2 - Date réelle



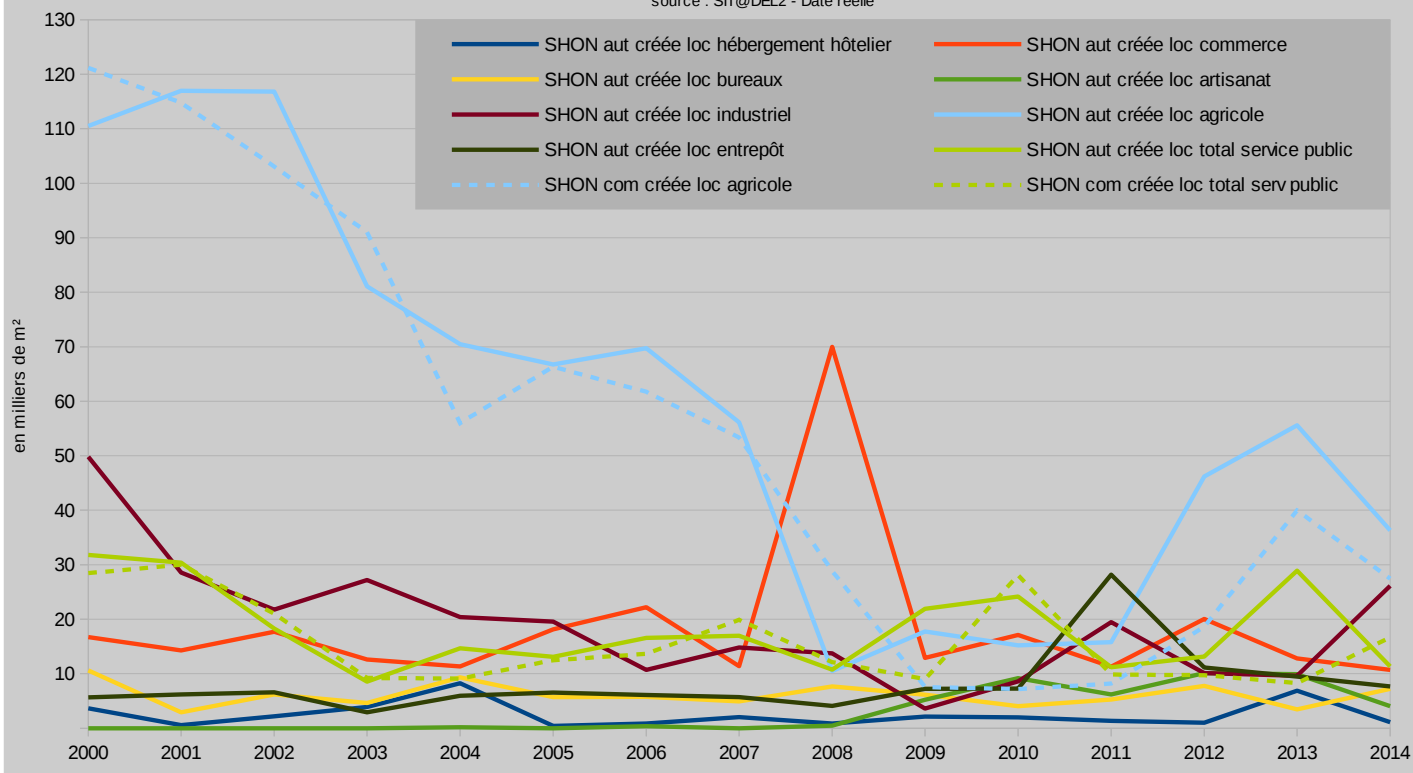
répartition des locaux 2012-2014

source : SIT@DEL2 - Date réelle



Evolution de la surface de locaux autorisés et commencés dans le Lot

source : SIT@DEL2 - Date réelle



Les surfaces de locaux agricoles autorisés étaient de 110 510 m² en 2000 et de 36 300 m² en 2014, soit une baisse de 67 %. Celles commencées de 121 150 m² en 2000 et de 27 430 m² en 2014, soit une baisse de 77 %.

Les surfaces autorisées totales sont passées de 228 730 m² en 2000 à 104 400 m² en 2014, soit une baisse de 54 %. Les surfaces des locaux commencés étaient de 224 710 m² en 2000 et de 79 070 m² en 2014, soit une baisse de 65 %.

À noter un pic de surface autorisée concernant des locaux de commerce en 2008 avec près de 70 000 m², soit près de 5 fois plus que les autres années en moyenne. Les locaux industriels suivent une tendance à la baisse en nombre et en surfaces. Néanmoins, on mesure quelques pics en 2011 et 2014 avec vraisemblablement la réalisation de grandes opérations ces années-là.

Tendances nationales et régionales

En France, l'année 2007 marque l'apogée d'une dynamique de forte croissance de la production de logements. Le maximum est atteint avec des volumes représentant 600 000 logements autorisés par an et 500 000 logements commencés. Les années de crise qui suivent enclenchent une inversion brutale de la dynamique seulement enrayée par le rebond des années 2010-2013. En 2015, le nombre de logements autorisés est au plus bas avec 370 000 unités sur une année et 340 000 logements commencés. Une légère reprise semble s'amorcer fin 2015 – début 2016. Celle-ci serait portée par la production de logements collectifs alors que celle des logements individuels reste à la peine.

Signe supplémentaire de ces difficultés du marché de la construction, les taux d'annulation, marqués par le différentiel entre le nombre de logements autorisés et le nombre de logements commencés, ont tendance à s'accroître. Ils sont de 15 % pour les logements individuels et de 23 % pour les logements collectifs.

Dans l'ex-région Midi-Pyrénées, 2007 représente également un pic pour l'activité de la construction avant une forte récession portant la production de logements à un niveau deux fois inférieur en 2015. Ainsi le nombre de logements autorisés est passé de plus de 40 000 sur 12 mois à 20 000. Les signes d'une reprise ne sont pas manifestes mais la Région se caractérise par une progression des mises en chantiers.

Evolution conjoncturelle des logements

Les enregistrements statistiques sur 24 mois font apparaître une augmentation sensible du nombre de logements autorisés. Celle-ci est exclusivement imputable à des projets collectifs ou groupés.

L'écart entre le volume des autorisations et les mises en chantier effectives reste élevé. La statistique des logements commencés confirme les difficultés du secteur du logement individuel pur cumulant une part importante de renoncements mais aussi une baisse significative des mises en chantier.

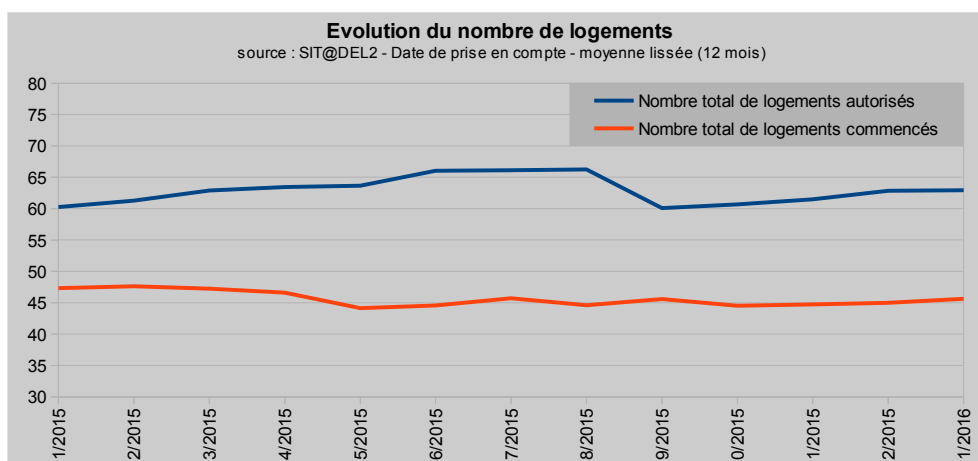
L'évolution mensuelle (ici lissée pour éviter les effets erratiques des rythmes de saisie des données) montre pour le courant de l'année 2015 une conjoncture plutôt stable que ce soit pour le nombre de logements autorisés (entre 60 et 65 par mois en moyenne) ou le nombre de logements commencés (autour de 45 logements en moyenne).

Les écarts entre les deux catégories restent importants fluctuant entre 20 et 33 %, confirmant les difficultés actuelles à la concrétisation des intentions des maîtres d'ouvrage.

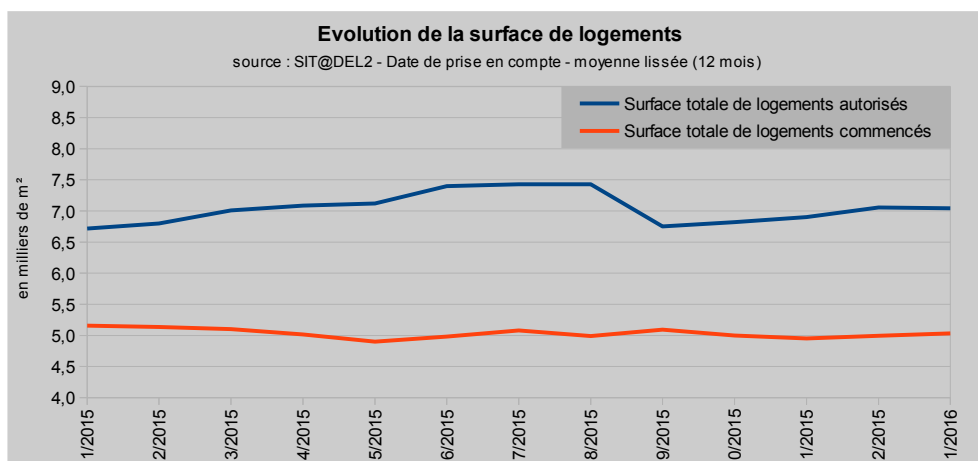
Les constats sont similaires pour ce qui concerne les données relatives aux surfaces autorisées ou commencées. En volume, une légère croissance des surfaces autorisées est mesurée (de 80 à 84 milliers de m²). Pour l'heure, les données des logements commencés ne confirment pas cette tendance haussière, bien au contraire. La chute de la production de logements individuels purs, qui compte pour plus de la moitié des surfaces de logement produites, est la principale cause de cette récession.

Les évolutions en moyennes mensuelles font état du même constat d'une conjoncture stabilisée : 7 000 m² autorisés et 5 000 m² mis en chantier par mois en moyenne. L'écart autour de 25 à 30 % est également confirmé.

Nombre de logements		12 derniers mois	12 mois précédents	Variation
		Fév 2015 à Janv 2016	Fév 2014 à Janv 2015	en %
Autorisés	Ensemble des logements	908	725	25,24%
	dont collectifs et résidences	207	56	269,64%
	dont individuels	701	669	4,78%
	individuels purs	594	605	-1,82%
	individuels groupés	107	64	67,19%
Commencés	Ensemble des logements	535	561	-4,63%
	dont collectifs et résidences	114	76	50,00%
	dont individuels	421	485	-13,20%
	individuels purs	366	459	-20,26%
	individuels groupés	55	26	111,54%



Surface de logements		12 derniers mois	12 mois précédents	Variation
		Fév 2015 à Janv 2016	Fév 2014 à Janv 2015	en %
Autorisés	Ensemble des logements	84 525	80 348	5,20%
	dont collectifs et résidences	8 894	4 295	269,64%
	dont individuels	75 631	76 053	4,78%
	individuels purs	68 760	70 586	-1,82%
	individuels groupés	6 871	5 467	67,19%
Commencés	Ensemble des logements	53 876	60 792	-11,38%
	dont collectifs et résidences	6 119	4 756	50,00%
	dont individuels	47 757	56 036	-13,20%
	individuels purs	43 430	53 354	-20,26%
	individuels groupés	4 327	2 682	61,33%



Evolution conjoncturelle des locaux

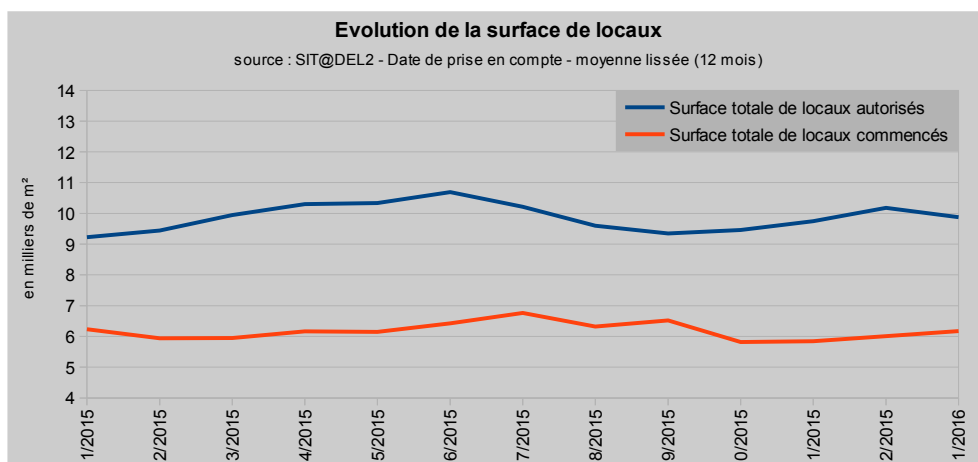
Plus de 100 000 m² de locaux sont autorisés chaque année et environ 70 000 m² de surfaces sont réellement mises en chantier.

Les exploitations agricoles sont la catégorie qui produit le plus de surfaces. Dans le commerce ou l'industrie, les fluctuations sont plus importantes car sous influence de quelques opérations de grandes surfaces.

Malgré ces paramètres fluctuants, la conjoncture apparaît globalement stable. Les évolutions moyennes mensuelles confirme cette stabilité.

Les écarts constatés entre les surfaces autorisées et les surfaces commencées sont de même ampleur que pour les logements. Ils concernent plus particulièrement les exploitations agricoles, l'artisanat, les commerces et les bureaux. En revanche, les programmes industriels et les bâtiments de service public présentent des taux d'érosion quasiment nuls.

Surface de locaux	Autorisés			Commencés		
	Fév 2015 à Janv 2016	Fév 2014 à Janv 2015	Variation en %	Fév 2015 à Janv 2016	Fév 2014 à Janv 2015	Variation en %
Hébergement hôtelier	598	788	-24,11%	3 504	580	504,14%
Commerce	15 444	9 642	60,17%	5 514	9 093	-39,36%
Bureaux	6 618	6 591	0,41%	4 464	3 923	13,79%
Artisanat	4 763	5 895	-19,20%	2 930	2 551	14,86%
Industrie	9 714	27 367	-64,50%	22 253	9 443	135,66%
Entrepôt	7 668	7 181	6,78%	6 289	4 631	35,80%
Exploitation agricole	45 217	39 670	13,98%	19 307	26 791	-27,93%
Service public	12 165	10 882	11,79%	10 392	13 755	-24,45%
Locaux	102 187	108 016	-5,40%	74 653	70 767	5,49%



Conclusion

Après « les années d'euphorie » au début de la décennie 2000, la construction dans le Lot a fait plus que marquer le pas. A l'image des tendances nationales et régionales, la baisse du nombre de constructions (autorisées et commencées) ces dix dernières années est particulièrement marquée. Le contexte économique difficile (emplois, accès au crédit) y est certainement pour beaucoup. Un certain retour vers le marché de l'occasion qui semble aujourd'hui en reprise serait également à considérer.

Les locaux comme les logements subissent de fortes diminutions. La catégorie des locaux est plus particulièrement impactée par le secteur agricole alors que dans les autres domaines les évolutions sont plus chaotiques du fait de la réalisation ponctuelle de projets de grandes surfaces industrielles ou commerciales.

Durant l'année 2015, le flux mensuel des dossiers est relativement constant, marquant une tendance possible à une stabilisation de l'activité. Ainsi, la baisse durable observée depuis 2006 serait en passe d'être enrayerée. En revanche, il est trop tôt pour discerner des signes d'une éventuelle relance.

Précisions méthodologiques

Les données exploitées ont été fournies par la DREAL Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées, et sont issues de l'exploitation de la base de données Sit@del2 qui rassemble les informations relatives aux autorisations de construire (permis délivrés) et aux mises en chantier. Il existe deux méthodes de comptabilisation des autorisations, en « date réelle » ou en « date de prise en compte ». Cette distinction est due au fait que les services instructeurs transmettent parfois avec retard l'information utile à l'alimentation de Sit@del2. Une autorisation ou une mise en chantier intervenue dans le courant d'un mois donné peut, de ce fait, être connue de Sit@del2 avec plusieurs mois de retard. Les séries dites « en date réelle » rattachent chaque événement (autorisation, mise en chantier, annulation, achèvement) au mois pendant lequel il s'est effectivement produit. Dans les séries « en date de prise en compte », chaque événement est comptabilisé au titre du mois d'enregistrement de l'information dans Sit@del2. Il est convenu de faire les analyses sur les données « en date réelle » pour ce qui est de l'évolution structurelle jusqu'en 2014 (les données de l'année 2015 étant incomplète, du fait de la construction de cette donnée). Les données « en date de prise de compte » permettent une approche conjoncturelle de l'activité en mesurant le flux d'entrée des dossiers dans Sit@del2. Ces données sont lissées par des moyennes glissantes sur 12 mois pour éviter les effets erratiques liés aux pics et creux de saisie.

Sources

Sit@del2 (DREAL MP-LR)
DGFIP - Fichiers fonciers 2013

Fascicule réalisé par la Direction Départementale des Territoires du Lot

Directeur Grammont Philippe
Chef de Service Chesnel Cédric
Chef d'unité Truquet Sébastien
Chargé d'Études Dupuy Patrick