

Suivi de l'objectif de territorialisation de l'offre de logement

Un nouveau système statistique

À compter de février 2015, Sit@del2 s'enrichit de nouvelles données : aux données en dates réelles (DR) et en dates de prise en compte (DPC) s'ajoutent les estimations en dates réelles («DR+») : une révolution dans l'analyse de la conjoncture construction-logement.

Sit@del2 : des remontées administratives à consolider

Sit@del2 (Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données élémentaires sur les Logements et les Locaux du MEDDE) est une base de données sur la construction et le logement, contrôlée et enrichie tous les mois à partir de la source administrative que constituent les documents d'urbanisme : permis de construire, déclaration d'ouverture de chantier ou d'achèvement des travaux, etc.

Les événements relatifs à la vie d'un permis de construire qui y sont recensés sont datés de deux façons différentes : on distingue la date de prise en compte (DPC) qui correspond à la date de remontée de l'information dans Sit@del2 (et est donc soumise aux aléas de gestion du système d'information) et la date réelle qui correspond à la date à laquelle l'événement (autorisation, ouverture de chantier, etc.) s'est produit.

Ce dispositif de double datation trouve son origine dans le fait que les services instructeurs transmettent parfois avec retard l'information utile à l'alimentation de Sit@del2. Par exemple, une autorisation datée du 18 décembre 2014 et transmise à Sit@del2 le 6 mars 2015 apparaîtra dans Sit@del2 et dans les statistiques qui en sont extraites à la date du 18 décembre 2014 en date réelle, et à la date du 6 mars 2015 en date de prise en compte.

Des délais variables

Il en résulte que, à l'inverse des données en dates de prise en compte, les données en dates réelles sont révisées au fur et à mesure des remontées d'informations. En moyenne nationale, on considère qu'il faut environ 6 mois pour que les séries d'autorisations soient stabilisées, et environ 18 mois pour les séries de logements commencés.

Les données en date de prise en compte sont habituellement utilisées pour le suivi conjoncturel de la construction de logements ; les évolutions en DPC constituent un bon indicateur des évolutions réelles tant que la collecte s'effectue à un rythme régulier : les retournements de tendance s'observent simplement avec un retard qui dépend de la vitesse de remontée de l'information. Toutefois, plusieurs «chocs de collecte» se sont produits ces dernières années, qui ont entaché les évolutions en DPC.

Une quête d'exhaustivité

Sit@del2 a pour objectif d'être exhaustif ; cependant, la transmission de certains éléments (déclaration d'ouverture de chantier ou d'achèvement des travaux, par exemple) n'étant pas obligatoire et reposant essentiellement sur la bonne volonté des pétitionnaires, l'écart entre les permis autorisés (et non annulés) et le nombre d'ouvertures de chantier enregistrées correspond pour partie à des annulations dites «économiques» (projets non

aboutis), mais aussi à des défauts de transmission. Sur la période récente, l'écart s'accroît (voir graphique). Et les contrôles «qualité/terrain» menés attestent la non exhaustivité de Sit@del2 sur les ouvertures de chantiers.

Pour pallier les inconvénients des données en date réelle (délai de stabilisation) ou des données en date de prise en compte (sensibilité aux aléas de gestion) et la sous-estimation des volumes réels qui ressort des données enregistrées dans Sit@del2, le Ministère (SOeS) a développé une méthode statistique d'estimation des données dites «en date réelle estimée» ou «DR+».

La statistique pour lire la conjoncture

Les données en DR+ améliorent le suivi conjoncturel de la construction et du logement.

En effet, robustes aux aléas de collecte et plus proches des volumes réels s'agissant des ouvertures de chantier, ces données mensuelles sont disponibles (comme les données en DPC) à la fin du mois suivant le mois de référence. Comme les données en date réelle, elles sont révisées chaque mois jusqu'à ce que les données en date réelle soient stabilisées.

Les DR+ présentent quelques inconvénients : en raison des hypothèses qui sous-tendent la modélisation, elles ne peuvent être calculées à un niveau infra-départemental ; de plus, les catégories de logements ont dû être agrégées en «logements individuels» et «logements collectifs ou en résidences».

Sit@adel2 : un outil de référence

L'apport de la statistique et des DR+ ne constitue pas une fin en soi. La base de données Sit@del2 doit rester un outil de référence, et ce principalement pour deux raisons : d'une part, parce que la qualité des estimations repose sur la qualité de Sit@del2 et parce que, d'autre part, seules les données administratives constituent une référence objective et opposable. -Pour ces raisons, les efforts de tous les acteurs concernés pour améliorer la qualité de Sit@del2 doivent être poursuivis.

Les niveaux précédemment publiés en date de prise en compte seront corrigés de manière significative : les mises en chantier seront révisées à la hausse, ce qui réduira l'écart par rapport à l'objectif de construction de 70 000 logements par an.

Les statistiques des dix dernières années seront recalculées selon les nouvelles méthodes de calcul. La correction apportée augmente de 15 à 20 % les chiffres annoncés précédemment.

Evolution comparée du nombre d'ouvertures de chantiers (cumul 12 mois) de 2001 à 2014 en date réelle estimée et en date de prise en compte



Bilan de la production de logements en regard de la TOL

Des données en date réelle à la date d'extraction

L'avancée de l'atteinte des objectifs de construction de logements est mesurée à l'aide de la base Sit@del 2, qui permet de suivre la construction neuve de logements. Les données sont utilisées en date réelle, série qui intègre un événement du permis (autorisation, début des travaux) à la date à laquelle il a eu lieu. En effet, les données en date réelle reflètent la réalité ; ce sont des données structurelles (préférées aux séries en date de prise en compte qui sont des données conjoncturelles).

Une dynamique engagée

La TOL a fait l'objet d'un bilan annuel présenté en comité régional, donnant les chiffres sur les logements autorisés et les logements commencés (extraction d'avril 2014).

Les données relatives à ce suivi (notamment les logements autorisés en date réelle - base de données sit@del) montrent que l'objectif régional a presque été atteint ces dernières années. En effet, pour une moyenne sur 20 ans de 45 000 logements autorisés chaque année entre 1990 et 2009, la production a augmenté sensiblement dès 2010 avec 58 637 logements autorisés. En 2011 et 2012, la construction annuelle a atteint l'objectif de la loi avec respectivement 69 940 et 70 249 logements autorisés. En 2013, 60 821 logements ont été autorisés (extraction du 11 février 2015).

Un nouveau bilan sera présenté lors du CRHH du 2 juillet 2015.