

La construction de logements a le moins baissé dans les grands pôles urbains

Dans la région, depuis 2000, la construction suit globalement la même tendance que celle de l'ensemble de la province, avec toutefois une reprise moins marquée après la crise de 2008-2009 (figure 1). Dans un premier temps, jusqu'en 2006, la conjoncture est favorable, avec un volume de mises

en chantier toujours en hausse. Dans le Grand Est, le nombre de logements commencés passe alors de 25 000 en 2000 à près de 37 000 en 2006. Ce sont pour la région et pour la province, respectivement 6,4 % et 7,2 % de mises en chantier supplémentaires en moyenne par an.

Depuis la crise, l'évolution de la construction de logements est moins favorable dans la région que dans l'ensemble de la province

Le second temps, de 2006 à 2009, correspond à une période de crise économique qui se traduit par un net recul des constructions de logements (-14,0 % et -13,7 % en moyenne par an). Il est suivi par une légère reprise en 2010-2011, toutefois moins forte dans la région (+3,5 % par an, pour +8,6 % en province), à laquelle succède une nouvelle baisse jusqu'en 2015 (-7,8 % et -8,3 % par an). Le nombre de logements commencés dans le Grand Est passe alors de 23 000 à 18 000 entre 2009 et 2015.

Sur l'ensemble de la période 2000-2015, et notamment au cours des années qui ont suivi la crise (2009-2015), le Grand Est s'avère l'une des régions où la construction de logements a le plus diminué, après la Bourgogne - Franche-Comté et le Centre-Val de Loire.

En 2017, d'après les mises en chantier recensées, la construction de logements se redresse, sans toutefois retrouver le niveau

1 La crise a davantage affecté la construction dans la région qu'en France de province

Évolution du nombre de logements commencés depuis 2000, dans la région et en France de province



Source : SDES, Sit@del 2000 à 2015, données en date réelle arrêtées en décembre 2017.

2 Une évolution de la construction plus favorable dans les grands pôles

Évolution du nombre de logements commencés entre 2000 et 2014 et part de maisons individuelles parmi les mises en chantier selon le type de communes

	Taux d'évolution annuel moyen du nombre de logements commencés (en %)		Part de maisons individuelles (en %)	
	2001-2006	2006-2014	2001	2014
Communes appartenant à un grand pôle	7,9	-3,7	36,8	21,7
Communes appartenant à la couronne d'un grand pôle	5,5	-8,7	76,7	67,3
Communes multipolarisée des grandes aires urbaines	4,7	-10,4	70,8	77,8
Communes appartenant à un moyen pôle	7,6	-12,6	67,4	65,0
Communes appartenant à la couronne d'un moyen pôle	5,4	-13,0	97,0	97,9
Communes appartenant à un petit pôle	4,3	-14,6	61,3	67,9
Communes appartenant à la couronne d'un petit pôle	3,3	-15,3	87,7	96,0
Autres communes multipolarisées	7,4	-13,8	84,6	91,0
Communes isolées hors influence des pôles	6,2	-13,0	78,1	89,4
Grand Est	6,6	-7,2	59,7	43,7
France de province	7,7	-6,5	66,9	48,5

Note : les indicateurs présentés ici sont calculés entre périodes triennales afin de lisser les évolutions qui peuvent être trop volatiles d'une année à l'autre.

Source : SDES, Sit@del 2000 à 2015, données en date réelle arrêtées en décembre 2017.

de 2011, alors que c'est le cas au niveau national.

Les mises en chantier ont moins diminué dans les grands pôles

Dans la région, c'est dans les espaces des grandes aires urbaines, et davantage dans les pôles que dans leurs couronnes que la baisse des mises en chantier est la moins forte entre 2000 et 2006 (figure 2). Ces territoires ont conservé un certain dynamisme de la construction de logements malgré la crise économique, à l'inverse des autres espaces.

Au niveau départemental, le Bas-Rhin se distingue : il fait partie des quinze départements de province à retrouver en 2015 son niveau de construction du début des années 2000 ; il est le seul de la région. C'est dans la Meuse, la Meurthe-et-Moselle et la Haute-Marne, où le niveau des mises en chantier était plus faible au départ, que la progression de la construction est la plus forte jusqu'en 2006, mais aussi que le ralentissement entre 2006 et 2015 est le plus marqué. Dans le Bas-Rhin et la Moselle, les mises en chantier progressent respectivement de 4,4 % et 5,1 % en moyenne par an entre 2001 et 2006 et diminuent de 2,1 % et 6,9 % dans un second temps (entre 2006 et 2014) (figure 3). Ailleurs, dans la Meuse, la Meurthe-et-Moselle, les Vosges et la Haute-Marne la construction croît de plus

de 8 %, mais baisse ensuite de plus de 10 %. Le département des Ardennes est celui où les évolutions ont été les moins favorables. En effet, même en période de croissance (2000-2006), il enregistre la plus faible hausse de mises en chantier après le Bas-Rhin, et contrairement à ce dernier, il connaît ensuite un net ralentissement jusqu'en 2014.

Après la crise, le nombre de logements commencés n'augmente que dans dix EPCI

Après la crise, entre 2009 et 2014, la construction de logements diminue dans presque tous les EPCI de la région. Seuls dix EPCI ont connu une augmentation sur cette période (figure 4). Il s'agit de :

- Metz Métropole,
- l'Eurométropole de Strasbourg,
- la CC du Pays Orne Moselle,
- la CC de la Basse-Zorn,
- la CC du Sud Messin,
- la CA Portes de France-Thionville,
- la CC de l'Arc Mosellan,
- la Métropole du Grand Nancy,
- la CC du Kochersberg,
- la CA Colmar Agglomération.

Les trois premiers se démarquent même avec une progression importante du nombre de logements commencés entre 2009 et 2014, supérieure à 9 % en moyenne par an.

Les EPCI où la construction de logements a le mieux résisté après la crise sont les plus urbanisés, avec une densité de population supérieure à la moyenne régionale (figure 5). À l'inverse, la construction de logements a davantage pâti de la crise dans les EPCI peu denses, touchés par le vieillissement de la population et concernés par une forte vacance des logements.

De moins en moins de maisons individuelles parmi les nouvelles constructions

En un peu plus de dix ans, la part de logements individuels parmi les nouvelles constructions n'a cessé de diminuer, quelle que soit la région. Elle a baissé en moyenne de 20 points au niveau métropolitain, un peu moins dans le Grand Est. Ainsi, en 2014 (moyenne 2013-2015), sept nouvelles régions sur treize comptent davantage de nouveaux logements construits dans le collectif que dans l'individuel. En 2006, seules cinq régions étaient dans ce cas de figure et en 2000, seulement une, l'Île-de-France. Dans le Grand Est, 60 % des nouveaux logements étaient des maisons individuelles au début des années 2000, contre 44 % en 2014.

La part de l'individuel dans les logements commencés a particulièrement baissé dans l'Aube et la Marne (plus de 20 points), ainsi que dans le Bas-Rhin et la Meurthe-et-Moselle. À l'opposé, dans la Meuse, la proportion de maisons individuelles gagne 6 points en un peu plus de dix ans et a peu changé dans la Haute-Marne, le Haut-Rhin et les Vosges.

Dans les grandes aires urbaines et davantage dans les pôles que dans leurs couronnes, la densité de l'habitat déjà élevée, a particulièrement augmenté. Le logement individuel y tient une place de moins en moins grande dans la construction neuve. Dans les grands pôles en effet, 36 % des nouvelles constructions correspondaient à des maisons individuelles en 2001, contre 21 % en 2014. Dans leurs couronnes, ces proportions sont passées de 77 % à 67 %. À l'inverse, hors des grandes aires urbaines, la part de l'individuel a progressé. ■

3 La construction a le mieux résisté à la crise dans le Bas-Rhin

Évolution du nombre de logements commencés entre 2001 et 2014 et part de maisons individuelles parmi les mises en chantier selon le département

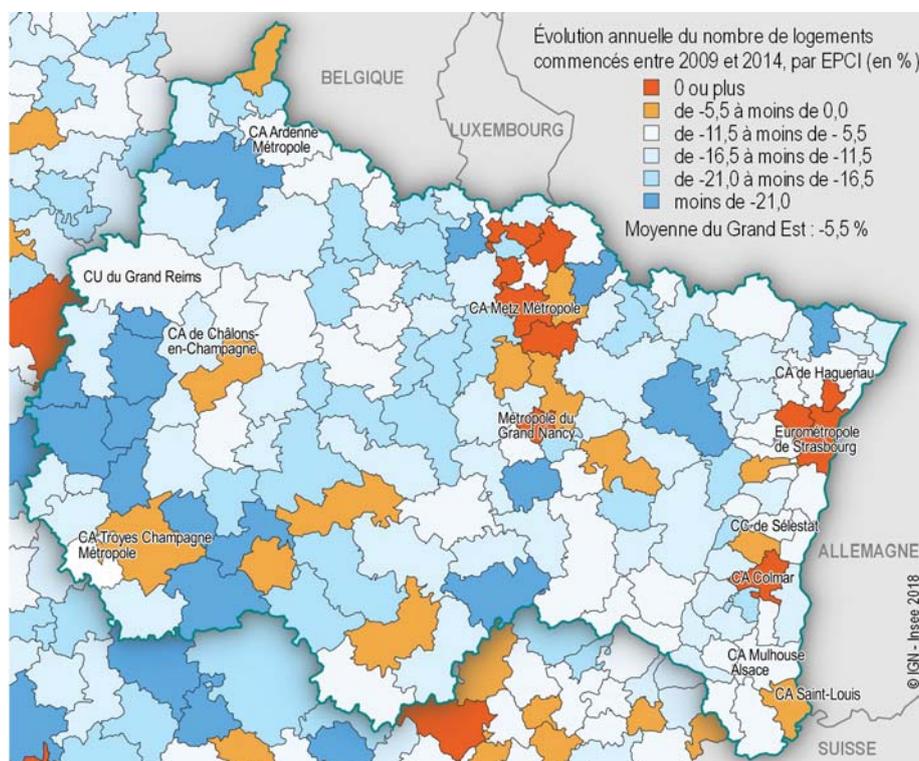
	Taux d'évolution annuel moyen du nombre de logements commencés (en %)		Part de maisons individuelles (en %)	
	2001 - 2006	2006 - 2014	2001	2014
Ardennes	4,7	-9,5	84,2	68,3
Aube	8,0	-7,3	78,2	54,4
Marne	7,5	-7,0	67,8	46,9
Haute-marne	9,7	-13,0	78,1	74,4
Meurthe-et-Moselle	9,4	-10,4	65,3	46,6
Meuse	8,7	-14,4	76,8	83,2
Moselle	5,1	-6,9	56,9	44,6
Bas-Rhin	4,4	-2,1	44,8	27,0
Haut-Rhin	7,2	-9,2	53,9	50,9
Vosges	8,2	-13,4	74,5	75,2
Grand Est	6,6	-7,2	59,7	43,7
France de province	7,7	-6,5	66,9	48,5

Note : les indicateurs présentés ici sont calculés entre périodes triennales afin de lisser les évolutions qui peuvent être trop volatiles d'une année à l'autre.

Source : SDES, Sit@del 2000 à 2015, données en date réelle arrêtées en décembre 2017.

4 Entre 2009 et 2014, l'Eurométropole de Strasbourg et Metz Métropole se distinguent des autres EPCI avec une hausse de la construction de logements

Évolution du nombre de logements commencés dans la région entre les deux périodes 2008-2009-2010 et 2013-2014-2015



Champ : EPCI du Grand Est.

Source : SDES, Sit@del 2008 à 2015, données en date réelle arrêtées en décembre 2017.

5 Moindre baisse des mises en chantier dans les EPCI les plus densément peuplés

Caractéristiques moyennes des EPCI du Grand Est selon l'évolution du nombre de logements commencés

	Catégories d'EPCI selon l'évolution annuelle du nombre de logements commencés entre 2008-2010 et 2013-2015 (en %)					Coefficient de corrélation avec l'évolution du nombre de logements commencés
	Inférieure à -17 %	De -17 % à moins de -12 %	De -12 % à moins de -8 %	-8 % ou plus	Ensemble des EPCI	
Nombre d'EPCI	40	39	33	37	149	-
Démographie						
Densité de population en 2014 (en habitant/km ²)	83	79	163	244	139	0,45 (***)
Évolution annuelle moyenne du nombre de ménages entre 2009 et 2014 (en %)	0,5	0,6	0,7	0,8	0,6	0,18 (*)
Part des 65 ans ou plus dans la population en 2014 (en %)	19,7	19,2	18,7	17,7	18,9	-0,30 (**)
Emploi et revenus						
Évolution annuelle moyenne de l'emploi entre 2009 et 2014 (en %)	-0,9	-0,7	-0,4	-0,4	-0,6	0,14 (ns)
Niveau de vie médian en 2014	19 865	20 290	20 757	21 454	20 568	0,28 (**)
Vacance des logements						
Part de logements vacants en 2014 (en %)	10,5	9,9	8,7	8,7	9,5	-0,34 (***)
Évolution du taux de vacance des logements (en points)	0,7	0,6	0,4	0,4	2,1	-0,22 (**)

Note : La colonne « Ensemble des EPCI » correspond à la moyenne arithmétique simple des valeurs par EPCI, et diffère de la valeur observée pour le Grand Est.

Lecture : dans 37 EPCI du Grand Est, le nombre de logements commencés entre 2008-2010 et 2013-2015 a baissé de moins de 8 % (il a même augmenté dans 10 d'entre eux). Dans ces EPCI, la densité de la population s'élève en moyenne à 244 habitants au km², une valeur supérieure à la moyenne de l'ensemble des EPCI de la région. Le coefficient de corrélation entre l'évolution du nombre de logements commencés et la densité de population vaut 0,45.

Plus le coefficient est proche des valeurs extrêmes -1 et 1, plus la corrélation linéaire entre les variables est forte. Une corrélation égale à 0 signifie que les variables ne sont pas corrélées linéairement. Un coefficient positif signifie que les variables varient dans le même sens, tandis qu'une valeur négative indique une variation dans le sens opposé. Une forte corrélation entre deux variables ne démontre pas qu'il y ait une relation de causalité entre l'une et l'autre.

Les coefficients de corrélation sont significativement différents de 0 : (***) au seuil de 0,01 % ; (**) au seuil de 1 % ; (*) au seuil de 5 % ; (ns) non significativement différent de 0 au seuil de 5 %.

Champ : EPCI du Grand Est

Sources : SDES, Sit@del 2008 à 2015 ; Insee, recensements de la population 2009 et 2014, Filosofi 2014.