

# Construction

## L'activité de construction de logements continue de s'éroder

En 2019, les mises en chantier et les autorisations de logements poursuivent leur baisse entamée l'année précédente. Toutefois, elles continuent de demeurer au-dessus de la moyenne quinquennale. Les surfaces autorisées de locaux diminuent fortement. Les ventes d'appartements progressent dans les plus grandes agglomérations, tout comme les mises sur le marché.

Un quart de l'activité se réalise entre mars et mai, période qui sera affectée en 2020 par les mesures de confinement prises dans le cadre de l'application de l'état d'urgence sanitaire lié à l'épidémie de Covid-19.

Brigitte Ziegler, Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal Grand Est)

Avec 24 700 logements commencés en 2019, les mises en chantier de logements sont en recul de 5 % par rapport à 2018 dans le Grand Est, une diminution plus forte qu'en France métropolitaine (- 1 %). Le nombre de mises en chantier dans la région demeure cependant supérieur de 5 % au niveau moyen observé sur les cinq années précédentes. L'écart est de 8 % au niveau national.

Le nombre de logements autorisés à la construction dans le Grand Est diminue également, bien que plus faiblement. Avec 28 100 logements concernés en 2019, le niveau est inférieur de 1 % à celui de 2018. En France métropolitaine, la baisse est de 2 %. Comparé à la moyenne des cinq années précédentes, le volume des autorisations progresse de 3 % dans la région, et de 2 % au niveau national.

La Marne, la Meuse, les Vosges, et dans une moindre mesure, la Moselle, suivent une dynamique relativement favorable en 2019. Dans ces départements, les mises en chantier comme les autorisations progressent par rapport à 2018, avec des niveaux élevés par rapport à ceux constatés en moyenne sur les cinq années précédentes. Seule la Marne présente un léger recul des autorisations (- 3 %), mais également la plus forte augmentation des mises en chantier (+ 34 %). Le département des Vosges se détache par une progression importante des autorisations (+ 18 %).

Dans les Ardennes et la Meurthe-et-Moselle, les mises en chantier et les autorisations progressent également en 2019,

mais font suite à des niveaux faibles l'année précédente. Les nombres de logements commencés et autorisés sont ainsi inférieurs aux moyennes quinquennales, à l'exception des autorisations dans les Ardennes (+ 4 %).

Dans les départements du Bas-Rhin et de la Haute-Marne, les mises en chantier et les autorisations sont en baisse par rapport à 2018, en particulier les mises en chantier pour le premier (- 21 %) et les autorisations pour le second (- 38 %). Les niveaux y sont inférieurs à ceux observés en moyenne sur les cinq années précédentes.

Le Haut-Rhin présente également des baisses, mais les niveaux des mises en chantier et des autorisations en 2019 sont plus élevés qu'en moyenne sur 2014-2018.

Les mises en chantiers diminuent de 13 % dans l'Aube, mais les autorisations progressent fortement (+ 21 %) et sont nettement plus élevées que la moyenne quinquennale (+ 29 %).

### L'habitat individuel résiste mieux

Le secteur de l'individuel est en baisse par rapport à 2018, de 2 % pour les ouvertures de chantier et de 1 % pour les autorisations. La diminution est plus importante pour le secteur du collectif et des résidences, aussi bien pour les mises en chantier (- 8 %) que pour les autorisations (- 2%). Néanmoins, les niveaux demeurent plus élevés que la moyenne quinquennale, quel que soit le secteur.

Avec 7 700 maisons commencées, l'individuel pur se replie de 3 % par rapport à 2018,

mais reste 3 % au-dessus de la moyenne des cinq années précédentes. Les mises en chantier de maisons individuelles, ainsi que les autorisations, reculent dans la Marne, la Meurthe-et-Moselle et le Haut-Rhin.

Les autorisations progressent très légèrement (+ 1 %) et restent 3 % au-dessus de la moyenne des cinq années précédentes. Elles augmentent de plus de 15 % dans les Ardennes, l'Aube et les Vosges. Elles progressent dans une moindre mesure en Haute-Marne, en Moselle et dans le Bas-Rhin.

Dans l'individuel groupé, le nombre de logements commencés croît de 4 %, alors qu'il diminue de 4 % pour les logements autorisés. Le niveau de 2019 dépasse la moyenne quinquennale pour les mises en chantier (+ 6 %).

Les ouvertures de chantier comme les autorisations sont en hausse en Meurthe-et-Moselle, en Meuse et dans les Vosges. À l'inverse, elles sont en baisse dans l'Aube, la Haute-Marne et le Haut-Rhin.

Avec 14 200 logements mis en chantier, le secteur du collectif et des résidences chute de 8 %, après deux années à un niveau très élevé, supérieur à 15 300 logements commencés. Le nombre de mises en chantier en 2019 reste néanmoins supérieur de 6 % à la moyenne 2014-2018. En France métropolitaine, les mises en chantier diminuent de 2 % sur un an.

Le nombre de logements collectifs et en résidence autorisée s'élève à 16 500, en repli de 2 % par rapport à 2018 (5 % en France

métropolitaine). Il continue de dépasser de 4 % la moyenne des cinq années précédentes.

La baisse des mises en chantier et des autorisations dans ce secteur se concentre sur les départements alsaciens. Dans le Bas-Rhin, après deux années à un niveau particulièrement élevé, les mises en chantier et les autorisations sont inférieures de plus de 20 % à celles de 2018 et de la moyenne quinquennale. Dans le Haut-Rhin, la baisse est nettement plus faible pour les autorisations et les niveaux en 2019 demeurent supérieurs à la moyenne des cinq années précédentes.

Les principales agglomérations de ces deux départements concentreraient la baisse des mises en chantier et des autorisations constatée dans la région. Selon des données encore provisoires, l'Eurométropole de Strasbourg concentrerait 28 % des ouvertures de chantier de logements collectifs et en résidences de la région Grand Est. Après une forte augmentation en 2017, elles continueraient de diminuer et seraient inférieures de 11 % à 2018 et de 14 % à la moyenne quinquennale. Pour les autorisations de construire, l'Eurométropole de Strasbourg ne rassemblerait plus que le cinquième des logements collectifs de la région. Celles-ci se contracteraient fortement, de 29 % par rapport à 2018 et de 36 % par rapport à la moyenne des cinq dernières années.

Dans le Haut-Rhin, les mises en chantier de logements collectifs et en résidence baisseraient fortement dans l'agglomération de Colmar et seraient inférieures à la moyenne quinquennale.

Dans celles de Mulhouse et de Saint-Louis, les autorisations seraient en augmentation. Malgré une diminution, les mises en chantier continueraient d'être plus élevées en 2019 qu'en moyenne sur 2014-2018.

### Les ventes d'appartements demeurent à un niveau élevé

En 2019, 7 230 appartements neufs sont vendus ou réservés dans le Grand Est, soit

une augmentation de 5 % par rapport à 2018. À l'échelle nationale, l'augmentation est moins élevée (+ 1 %).

Les plus grandes agglomérations de la région connaissent une augmentation de leurs réservations d'appartements en 2019. L'agglomération nancéenne affiche une forte progression pour la deuxième année consécutive (+ 93 %), après une année 2017 médiocre. Les réservations d'appartements progressent dans les agglomérations de Reims (+ 40 %), de Metz (+ 17 %) et de Strasbourg (+ 11 %). Dans cette dernière, les réservations avaient diminué de 14 % en 2018, après trois années à un niveau particulièrement élevé. Plus d'un tiers des ventes de la région correspondent à des logements situés dans l'Eurométropole. Leur part passe de 34 % à 36 % entre 2018 et 2019.

À l'inverse, les agglomérations de Colmar (- 66 %), de Haguenau (- 51 %), de Thionville (- 33 %) et de Mulhouse (- 12 %) connaissent un recul des réservations. Saint-Louis fait figure d'exception (+ 31 %).

Les ventes d'appartements de petite taille (1 ou 2 pièces) progressent de 10 % par rapport à 2018. Ce segment représente près d'une vente sur deux, avec un poids qui passe de 46 % à 48 % entre 2018 et 2019. Les ventes d'appartements de taille moyenne (3 pièces) augmentent moins fortement, avec + 2 % par rapport à 2018. Les ventes de grands appartements sont en repli de 3 % sur la même période, après une forte hausse sur la période précédente (+ 28 %).

Le prix moyen au mètre carré est en hausse de 4 %, comme au niveau national, et s'établit à 3 390 €. Le prix au mètre carré dans la région reste nettement inférieur à la moyenne métropolitaine (4 250 €/m<sup>2</sup>). Le prix est le plus élevé dans l'agglomération de Strasbourg (3 710 €/m<sup>2</sup>). Le plus bas concerne l'agglomération de Thionville (3 020 €/m<sup>2</sup>).

Les nouveaux programmes sont plus nombreux qu'en 2018 : les promoteurs ont augmenté de 16 % les mises sur le marché,

alors qu'elles ont diminué de 12 % en France métropolitaine.

Le stock d'appartements disponibles à la fin de l'année 2019 est en recul (- 3 %). Il recule plus fortement en France métropolitaine (- 9 %).

### Une baisse des surfaces autorisées de locaux

En 2019, selon le décompte provisoire des enregistrements des permis délivrés et de déclarations d'ouverture de chantiers transmises par les maîtres d'ouvrage aux centres instructeurs, les surfaces de plancher des locaux d'activité autorisés, après une forte augmentation en 2018, diminueraient de 18 % en 2019. Ils atteindraient 2 582 000 m<sup>2</sup>, et seraient inférieurs de 13 % à la moyenne décennale.

Seules les surfaces autorisées des locaux d'hébergement hôtelier et de bureau augmenteraient (respectivement + 21 % et + 10 %). Après un doublement de leurs surfaces autorisées entre 2017 et 2018, les surfaces autorisées des entrepôts baisseraient fortement (- 46 %), mais demeureraient à l'un des niveaux les plus élevés de la décennie derrière celui de l'année 2018.

### Un quart de l'activité de construction de logements se réalise entre mars et mai, un peu plus pour les locaux

En 2019, un quart des mises en chantier (25 %) et un peu plus du quart des autorisations (27 %) de logements du Grand Est ont été enregistrés sur les trois mois allant de mars à mai, période affectée en 2020 par les mesures de confinement prises dans le cadre de l'application de l'état d'urgence sanitaire lié à l'épidémie de Covid-19. La part est un peu plus importante pour les autorisations de locaux (28 %). Sur l'ensemble de la France, ces trois mois ont un poids moindre en 2019, de l'ordre de 24 % pour les logements et de 26 % pour les autorisations de locaux. à venir. ■

### 1 Construction autorisée de logements par département

	Logements en 2019 (nombre)	Évolution 2019/2018	Évolution annuelle moyenne 2018/2013 <sup>(1)</sup>
Ardennes	600	33,2	-16,2
Aube	1 500	20,6	-3,8
Marne	3 500	-3,1	6,2
Haute-Marne	300	-38,2	6,6
Meurthe-et-Moselle	2 900	9,8	0,8
Meuse	200	8,9	-11,7
Moselle	5 900	8,7	-0,8
Bas-Rhin	7 600	-13,3	4,5
Haut-Rhin	4 600	6,4	5,3
Vosges	1 100	18,2	-11,7
<b>Grand Est</b>	<b>28 100</b>	<b>-1,5</b>	<b>1,5</b>
France hors Mayotte	449 400	-2,4	1,5

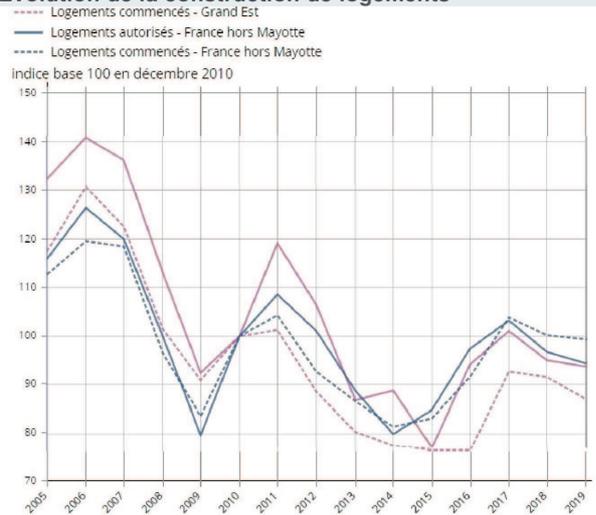
1. Taux d'évolution annuel qu'aurait connu la construction de logements, pour le département ou la région, si l'évolution avait été la même pour chaque année de la période considérée.  
 Note : données brutes provisoires arrondies à la centaine en date réelle. Les évolutions sont calculées sur données non arrondies. En raison des arrondis, des totaux peuvent légèrement différer de la somme des éléments qui les composent.  
 Source : SDES, Sit@del2, estimations au 27 février 2020.

### 2 Construction autorisée de locaux non résidentiels, selon le type

	Grand Est			France entière	
	Surfaces autorisées en 2019 (en milliers de m <sup>2</sup> )	Évolution 2019/2018	Évolution annuelle moyenne 2018/2013 <sup>(1)</sup>	Évolution 2019/2018	Évolution annuelle moyenne 2018/2013 <sup>(1)</sup>
Artisanat	142	-5,8	8,6	-2,1	5,8
Bureaux	323	10,3	6,1	3,6	4,9
Commerce	268	-25,6	0,6	-5,1	-1,9
Entrepôt	456	-46,4	14,4	22,0	8,8
Exploitation agricole ou forestière	623	-2,9	-8,2	-5,1	-4,4
Hébergement hôtelier	76	20,6	11,8	-1,3	8,8
Industrie	372	-7,6	3,1	-1,0	4,0
Service public ou d'intérêt collectif	321	-19,7	-8,7	8,2	-2,0
<b>Ensemble</b>	<b>2 582</b>	<b>-18,4</b>	<b>0,4</b>	<b>1,3</b>	<b>0,9</b>

1. Taux d'évolution annuel qu'aurait connu la construction de locaux, si l'évolution avait été la même pour chaque année de la période considérée.  
 Note : données brutes provisoires en date réelle.  
 Source : SDES, Sit@del2, résultats au 27 février 2020.

### 3 Évolution de la construction de logements



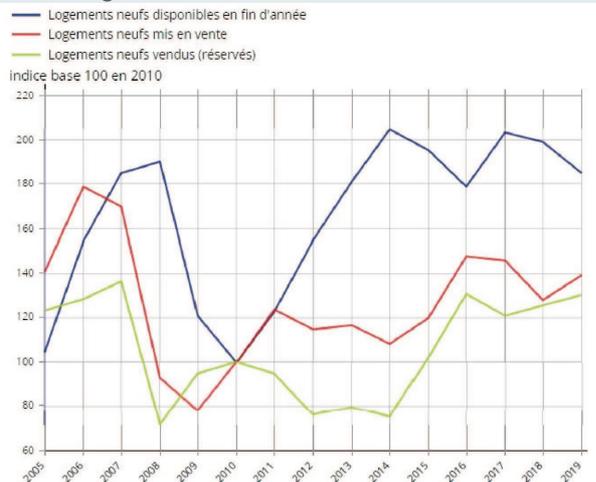
Note : données estimées provisoires arrondies à la centaine en date réelle.  
 Champ : logements individuels, collectifs et en résidence.  
 Source : SDES, Sit@del2, estimations au 27 mars 2019.

### 4 Évolution de la construction de locaux non résidentiels



Note : données brutes provisoires en date réelle.  
 Source : SDES, Sit@del2, résultats au 27 mars 2019.

### 5 Évolution de la commercialisation de logements neufs dans la région Grand Est



Note : données 2018 redressées pour les logements neufs disponibles et mis en vente.  
 Champ : permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers. France métropolitaine.  
 Source : SDES, enquête ECLN.