

# La crise sanitaire touche tous les secteurs de la construction

Le recul de l'activité de l'année 2020 lié à la crise sanitaire affecte tous les secteurs de la construction du Grand Est, comme en France. Dans la région, la construction neuve de logements, la commercialisation des logements neufs et la construction des locaux d'activités atteignent des niveaux historiquement bas par rapport à ces quinze dernières années. Cette situation résulte en particulier des fortes baisses intervenues lors du premier confinement entre mi-mars et mi-mai 2020.

Avec 21 400 logements commencés en 2020, les mises en chantier sont en recul de 8 % par rapport à 2019 dans le Grand Est. Cette diminution est équivalente à celle observée en France, alors que le rythme était moins favorable ces dernières années dans la région : entre 2014 et 2019, l'évolution annuelle moyenne y était légèrement positive, de 1 %, soit 2 points de moins qu'au niveau national.

Le nombre de logements autorisés à la construction dans le Grand Est chute encore plus fortement. Avec 24 600 logements en 2020, la baisse est de 14 %, identique à celle de la France. Comme pour les mises en chantier, l'évolution annuelle moyenne sur les cinq années précédentes était moindre dans la région (+ 1 %) qu'au niveau national (+ 3 %). La crise sanitaire a fortement influé sur l'activité de construction, en particulier durant le premier confinement. En effet, au 2<sup>e</sup> trimestre 2020, les mises en chantier de logements dans le Grand Est ont été réduites d'un tiers par rapport au même trimestre de l'année précédente. Sur la même période, les autorisations ont chuté encore plus fortement.

Les mises en chantier dans le Grand Est sont à leur plus bas niveau depuis quinze ans. Cependant, malgré la crise sanitaire, conjuguée à une année d'élections municipales durant laquelle plus classiquement la construction de logements tend à être moindre, le nombre de mises en chantier demeure proche de celui du cycle précédent d'élections en 2014 (22 200 logements). Cette baisse en 2020 a été de moindre ampleur que lors de la crise économique de 2008-2009 (- 17 % en moyenne sur les deux années).

L'évolution de la construction est très hétérogène entre les départements. Dans trois départements, la baisse est forte à la fois pour les mises en chantier et pour les autorisations. En effet, les mises

en chantier chutent dans les Ardennes (- 20 %), la Marne (- 26 %) et la Meurthe-et-Moselle (- 36 %). La Marne avait pourtant connu la plus forte progression sur la période 2014-2019. Dans les Ardennes et la Marne, la baisse est plus marquée pour les autorisations que pour les mises en chantier (respectivement - 34 % et - 44 %) alors qu'elle est équivalente en Meurthe-et-Moselle (- 37 %). Sur la période 2014-2019, les autorisations étaient en hausse dans ces trois départements.

En Moselle, les mises en chantier se maintiennent (- 2 %) et les autorisations régressent légèrement (- 4 %). Dans le Bas-Rhin, seul département où les autorisations baissent sur la période 2014-2019, les mises en chantier et les autorisations se contractent de respectivement 8 % et 5 %. Les mises en chantier diminuent très fortement en Meuse (- 23 %) alors que les autorisations résistent (- 1 %).

La situation est plus favorable qu'en moyenne régionale dans les autres départements. Dans le Haut-Rhin, les mises en chantier progressent (+ 15 %), au contraire des autorisations (- 16 %), après avoir connu la croissance annuelle moyenne la plus élevée des départements de la région entre 2014 et 2019. Dans l'Aube et les Vosges, les mises en chantier résistent avec - 2 % et - 3 % alors que les autorisations sont orientées à la hausse (respectivement + 11 % et + 5 %). La Haute-Marne se démarque avec un niveau très élevé des mises en chantier et des autorisations, nettement supérieur à la moyenne 2014-2019.

### Une diminution plus marquée des autorisations de logements collectifs et en résidence

Dans le Grand Est, le secteur du collectif et des résidences contribue fortement à la baisse de la construction de logements. Avec 55 % des logements autorisés en

2020, la diminution des autorisations est de 20 % par rapport à 2019 alors que les mises en chantier se contractent de 7 %. Le secteur de l'individuel résiste mieux, avec - 5 % pour les autorisations, mais les mises en chantier régressent de 9 %.

Le recul plus important du secteur du collectif se constate également en France. Les mises en chantier dans l'individuel comme dans le collectif y baissent de manière identique. Les autorisations de logements individuels y diminuent, eux, deux fois plus (- 10 %) que dans la région, mais moins que les logements collectifs et en résidence (- 17 %).

Avec 7 000 maisons commencées, l'individuel pur se replie de 9 % par rapport à 2019. Celui des autorisations est moins marqué (- 5 %). Elle est plus importante en France (- 9 %). Dans l'individuel groupé, la baisse est très marquée pour les mises en chantier, avec - 10 %, et plus élevée qu'au niveau national (- 7 %). Elle est moindre pour les autorisations, avec - 3 % et nettement en deçà de la France (- 12 %).

### Les ventes et les mises sur le marché d'appartements neufs chutent alors que les prix s'élèvent

En 2020, 6 030 appartements ou maisons neufs issus de permis de cinq logements et plus sont vendus dans le Grand Est, soit une diminution de 25 % par rapport à 2019, quasi équivalente à celle de la France (- 24 %). Dans le même temps, les mises sur le marché reculent plus fortement, de 34 % et de manière plus accentuée qu'au niveau national (- 27 %). Le stock d'appartements et de maisons neuves issus de permis de cinq logements et plus disponibles à la fin de l'année 2020 régresse de 5 %.

La crise sanitaire a particulièrement affecté les ventes et les mises en vente durant

le premier confinement. Au 2<sup>e</sup> trimestre 2020, les réservations de logements sur le territoire du Grand Est ont été réduites de moitié par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2019. Le repli des ventes a été plus prononcé dans la région qu'en France.

Malgré cette forte baisse, sur l'année, les ventes ou réservations de logements neufs issus de permis de cinq logements et plus demeurent à un niveau relativement élevé par rapport à 2019. Les niveaux les plus bas ont été atteints en 2008 suite à la crise financière, puis en 2012 et en 2014. En revanche, les mises en vente d'appartements ou de maisons neufs sont les plus bas atteints depuis les années 2008 et 2009. Les stocks de logements neufs disponibles demeurent à un niveau élevé en 2020.

La majeure partie de la commercialisation de logements neufs issus de permis de cinq logements et plus sont des appartements. En 2020, 5 480 appartements neufs sont vendus ou réservés dans le Grand Est, soit une diminution de 24 % par rapport à 2019, comme en France. L'Eurométropole connaît la baisse la plus importante, de 33 %, après une hausse de 6 % en 2019. Un peu moins d'un tiers des ventes de logements de la région ont lieu dans l'Eurométropole. Après avoir augmenté en 2019, les réservations d'appartements sont également en déclin dans les agglomérations de Nancy (- 31 %),

de Metz (- 28 %), de Reims (- 23 %) et de Saint-Louis (- 17 %). Elles diminuent moins fortement dans les agglomérations de Thionville (- 9 %) et de Haguenau (- 6 %). Dans celle de Mulhouse, la baisse est plus forte en 2020 qu'en 2019 (de - 11 % à - 20 %). Colmar est la seule grande agglomération de la région à connaître une augmentation de ses réservations d'appartements (+ 20 %) après la chute de 2019 (- 65 %).

Le prix moyen au mètre carré des appartements est en hausse de 3,3 % par rapport à 2019, soit le double du niveau national (+ 1,7 %) et s'établit à 3 470 €. Les nouveaux programmes d'appartements mis sur le marché reculent plus fortement qu'en France (- 38 % contre - 30 %). Le stock d'appartements disponibles à la fin de l'année 2020 diminue de 7 %, comme au niveau national.

### Un fléchissement important des surfaces autorisées de locaux d'activités

En 2020, selon le décompte provisoire des enregistrements des permis délivrés et des déclarations d'ouverture de chantier transmises par les maîtres d'ouvrages aux centres instructeurs, les surfaces de plancher des locaux d'activités autorisés diminuent de 19 % en 2020, moins qu'en France (- 23 %). Sur la période 2014-2019, l'évolution annuelle moyenne des

surfaces de locaux d'activités autorisés est en hausse de 3 %, soit 2 points de moins qu'au niveau national. Comme pour la France, le niveau le plus bas des surfaces de plancher autorisés est atteint en 2020, mais demeure proche de celui de 2014.

La baisse est forte dans les secteurs les plus importants : l'agriculture, les entrepôts, les services publics, les bureaux et l'industrie, qui représentent au total 80 % des surfaces autorisées. Elle est la plus marquée dans les deux derniers secteurs (respectivement - 39 % et - 30 %). ●

#### Auteur :

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

#### Avertissement

Les estimations des mises en chantier de logements sont plus fragiles qu'habituellement du fait des perturbations de l'activité et de la collecte des données dans la base Sit@del2 liées à la crise sanitaire (cf. **SDES, Stat Info n°359, avril 2021**). Dans ce contexte, les estimations des mises en chantier présentées durant cette période peuvent donner lieu à des révisions plus importantes qu'avant la crise sanitaire.

## ► 1. Construction autorisée de logements par département (en %)

	Logements en 2020 (nombre)	Évolution 2020/2019	Évolution annuelle moyenne 2019/2014 <sup>1</sup>
Ardennes	500	- 34,1	2,8
Aube	1 700	10,5	5,9
Marne	2 000	- 43,7	5,5
Haute-Marne	400	58,9	- 0,2
Meurthe-et-Moselle	2 000	- 37,1	2,8
Meuse	200	- 1,2	- 4,0
Moselle	5 700	- 3,7	5,0
Bas-Rhin	7 000	- 5,0	- 6,3
Haut-Rhin	4 000	- 16,1	9,2
Vosges	1 100	4,7	4,5
<b>Grand Est</b>	<b>24 600</b>	<b>- 13,9</b>	<b>1,5</b>
France hors Mayotte	386 800	- 13,9	3,3

<sup>1</sup> : 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 concernée.

**Note** : données brutes provisoires arrondies à la centaine en date réelle. Les évolutions sont calculées sur données non arrondies. En raison des arrondis, les totaux peuvent légèrement différer de la somme des éléments qui les composent.

Source : SDES, Sit@del2, estimations au 30 avril 2021.

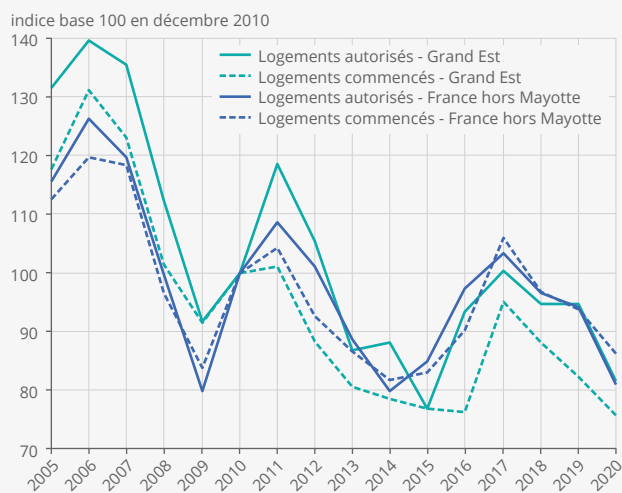
## ► 2. Construction autorisée de locaux non résidentiels, selon le type

	Grand Est			France entière	
	Surfaces autorisées en 2020 (milliers de m <sup>2</sup> )	Évolution 2020/2019	Évolution annuelle moyenne 2019/2014 <sup>1</sup>	Évolution 2020/2019	Évolution annuelle moyenne 2019/2014 <sup>1</sup>
Artisanat	163	8,4	3,9	- 8,0	5,7
Bureaux	201	- 38,9	4,2	- 25,2	10,3
Commerce	275	- 1,2	0,6	- 21,2	0,3
Entrepôt	436	- 12,5	11,2	- 32,9	14,0
Exploitation agricole ou forestière	585	- 16,3	0,8	- 19,1	- 0,2
Hébergement hôtelier	31	- 63,9	12,6	- 21,1	11,4
Industrie	275	- 29,4	8,2	- 20,7	5,9
Service public ou d'intérêt collectif	305	- 17,0	- 2,9	- 22,1	1,8
<b>Ensemble</b>	<b>2 270</b>	<b>- 18,8</b>	<b>3,4</b>	<b>- 23,3</b>	<b>5,1</b>

<sup>1</sup> : taux d'évolution annuel qu'aurait connu la construction de locaux, si l'évolution avait été la même pour chaque année de la période concernée.

**Note** : données brutes provisoires en date réelle.  
Source : SDES, Sit@del2, estimations au 30 avril 2021.

### ► 3. Évolution de la construction de logements

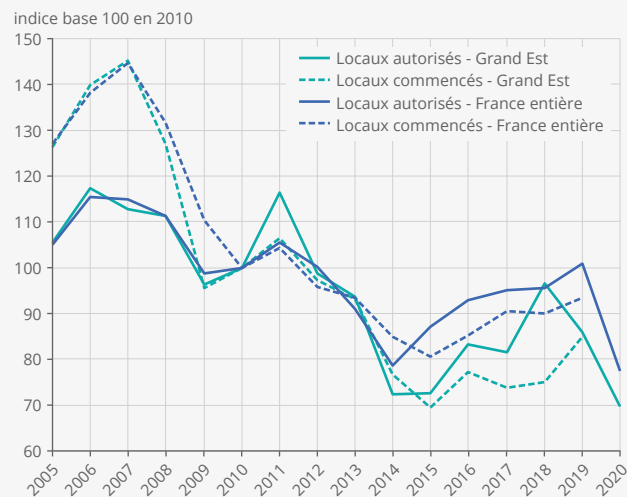


**Note :** données brutes provisoires arrondies à la centaine en date réelle.

**Champ :** logements individuels, collectifs et en résidence.

**Source :** SDES, Sit@del2, estimations au 30 avril 2021.

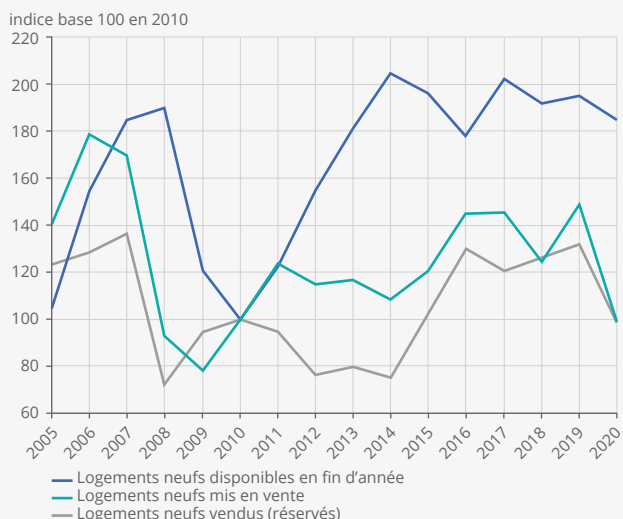
### ► 4. Évolution de la construction de locaux non résidentiels



**Note :** données brutes provisoires en date réelle.

**Source :** SDES, Sit@del2, estimations au 30 avril 2021.

### ► 5. Évolution de la commercialisation de logements neufs



**Note :** données 2020 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.