

## LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS DANS LE GRAND EST PREMIÈRES TENDANCES DEPUIS LA CRISE SANITAIRE

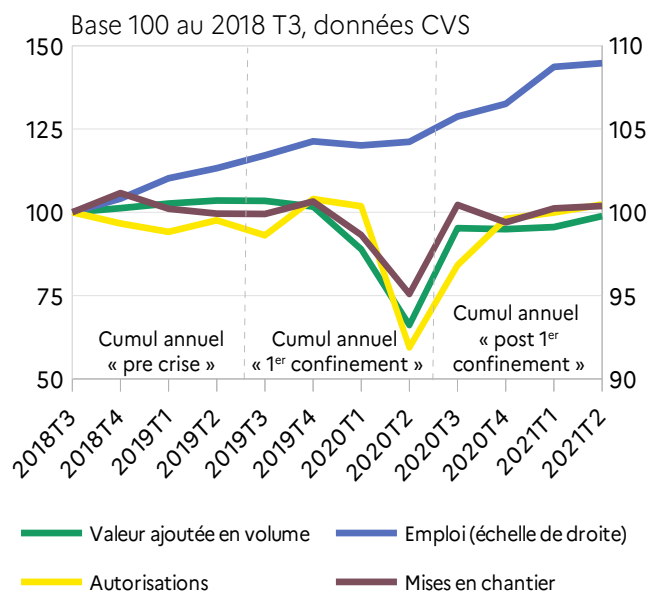
La crise sanitaire a profondément impacté la construction de logements neufs. L'effet le plus visible est la forte baisse de l'activité lors du 1<sup>er</sup> confinement. Mais la crise pourrait donner lieu à l'émergence de nouvelles tendances à plus long terme suite aux confinements, à la généralisation du télétravail... Les premières données disponibles post 1<sup>er</sup> confinement révèlent des dynamiques en rupture avec celles d'avant crise. La construction peine à reprendre en région parisienne et en PACA alors qu'elle est très forte sur le quart nord-ouest de la France. Les constructions de logements individuels excèdent leur niveau d'avant crise sur la quasi totalité du territoire national. Le Grand Est se positionne plutôt dans une situation médiane parmi les régions de France. Au sein de la région, les départements les moins urbanisés sont les plus dynamiques. La pérennité de ces premières tendances reste à confirmer dans les années qui viennent.

**Avertissement :** les estimations des mises en chantier demeurent plus fragiles que par le passé du fait des perturbations de l'activité et de la collecte dans la base Sit@del2 liées à la crise sanitaire. Dans ce contexte, les estimations des mises en chantier peuvent donner lieu à des révisions plus importantes qu'avant la crise sanitaire. Toutefois, les analyses présentées dans cette note tiennent compte de ces incertitudes et ne devraient pas être remises en cause par de futures révisions.

La crise sanitaire a provoqué le ralentissement de l'activité de construction en France, comme pour l'ensemble de l'économie. L'impact est particulièrement marqué sur le premier semestre 2020, lors du 1<sup>er</sup> confinement allant de mi-mars à mi-mai 2020. Sur ces deux trimestres, l'emploi salarié du secteur de la construction stagne et la valeur ajoutée de la branche diminue fortement en France (*figure 1*). L'activité reprend dès le 3<sup>e</sup> trimestre 2020, avec jusqu'à présent des tendances proches de celles constatées avant la crise, malgré les nouvelles vagues épidémiques. De la même façon, dans le segment de la construction de logements neufs, les autorisations et les mises en chantier ont fortement diminué en France sur la première partie de l'année 2020, puis ont peu à peu retrouvé des niveaux comparables à ceux d'avant crise. Au-delà de l'effet direct sur le volume d'activité, des changements intervenus durant la crise, comme la montée en charge du télétravail ou le moindre attrait des métropoles lors des confinements, pourraient influencer sur la construction de logements neufs à plus long terme. La disponibilité des données d'autorisations et de mises en chantier en cumul annuel « post 1<sup>er</sup> confinement », c'est-à-dire sur une période d'un an excluant la forte baisse d'activité du 1<sup>er</sup> semestre 2020, en France et dans ses territoires permet de premières analyses (*méthodologie*) sur ces nouvelles dynamiques potentielles.

### 1. L'activité de construction se redresse dès la fin du 1<sup>er</sup> confinement

Principaux indicateurs conjoncturels de la construction en France



CVS : corrigée des variations saisonnières

La valeur ajoutée en volume correspond à celle de l'ensemble de la branche construction.

L'emploi correspond à l'emploi salarié en fin de trimestre de l'ensemble du secteur de la construction, hors intérim.

Sources : Insee, Comptes nationaux base 2014 à fin décembre 2021 ;

Insee, Estimations d'emploi ; estimations trimestrielles Acooss-Urssaf, Dares,

Insee ; SDES, Sit@del2, estimations en date réelle à fin décembre 2021.

## UNE SITUATION POST 1<sup>ER</sup> CONFINEMENT PLUS FAVORABLE DANS LE GRAND EST QU'EN FRANCE

Lors du 1<sup>er</sup> confinement, les autorisations et les mises en chantier ont fortement diminué dans le Grand Est, avec une ampleur similaire à celle constatée au niveau national (figure 2). En revanche, la reprise de la construction de logements qui s'ensuit est plus forte dans la région. Dans le Grand Est, le cumul annuel des autorisations de logements de juillet 2020 à juin 2021 dépasse nettement celui d'avant

crise, de juillet 2018 à juin 2019 (+13 %). La reprise est liée aux logements individuels (+27 %), alors que le collectif retrouve son niveau d'avant crise (+4 %). En France, les autorisations n'ont toujours pas retrouvé leur niveau d'avant crise (-1 %). L'individuel est moins dynamique (+12 %) et le collectif demeure nettement en deçà de son niveau d'avant crise (-10 %). Les mises en chantier post 1<sup>er</sup> confinement retrouvent un niveau proche de celui d'avant crise dans le Grand Est comme au niveau national.

### 2. Les autorisations et mises en chantier post 1<sup>er</sup> confinement dépassent leur niveau d'avant crise dans le Grand Est, au contraire de l'ensemble de la France

Évolution du cumul annuel des autorisations et des mises en chantier entre mi-2018 et mi-2021

Nombre de logements par type	Grand Est				France métropolitaine		
	Cumul annuel « pre-crise » (juillet 2018 à juin 2019)	Cumul annuel « 1 <sup>er</sup> confinement » (juillet 2019 à juin 2020)	Cumul annuel « post 1 <sup>er</sup> confinement » (juillet 2020 à juin 2021)	« 1 <sup>er</sup> confinement » par rapport à « pre-crise » (%)	« post 1 <sup>er</sup> confinement » par rapport à « pre-crise » (%)	1 <sup>er</sup> confinement par rapport à « pre-crise » (%)	post 1 <sup>er</sup> confinement par rapport à « pre-crise » (%)
<b>Logements autorisés</b>	<b>27 700</b>	<b>26 500</b>	<b>31 300</b>	<b>-4</b>	<b>13</b>	<b>-7</b>	<b>-1</b>
individuels	11 300	11 400	14 300	1	27	-4	12
dont individuels purs	8 300	8 300	10 100	1	22	-3	14
dont individuels groupés	3 000	3 100	4 200	2	38	-6	7
collectifs et en résidence	16 400	15 100	17 000	-8	4	-9	-10
<b>Logements commencés</b>	<b>23 800</b>	<b>22 400</b>	<b>24 000</b>	<b>-6</b>	<b>1</b>	<b>-8</b>	<b>-2</b>
individuels	10 400	9 700	10 400	-7	0	-7	-1
dont individuels purs	7 800	7 200	8 100	-8	4	-7	0
dont individuels groupés	2 600	2 500	2 400	-4	-9	-6	-3
collectifs et en résidence	13 500	12 800	13 600	-5	1	-9	-2

Source : SDES, Sit@del2, estimations en date réelle à fin décembre 2021

### DE FORTES DISPARITÉS ENTRE MÉTROPOLIS PARISIENNE ET MARSEILLAISE ET RÉGIONS DE L'OUEST DE LA FRANCE

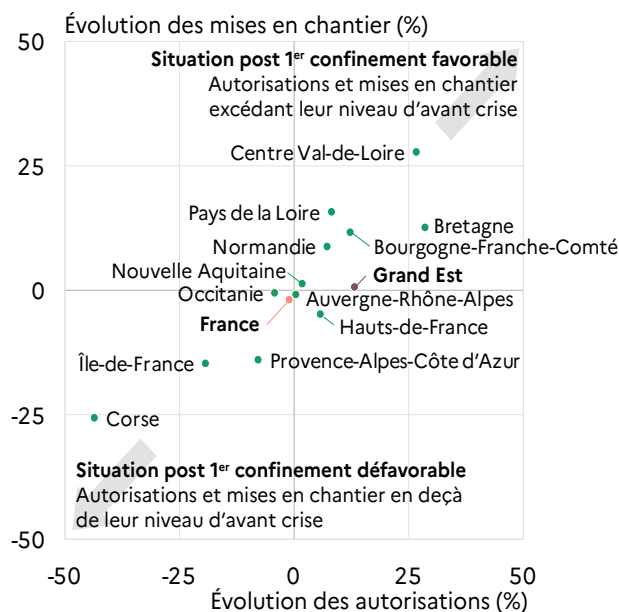
La situation du Grand Est peut être cependant relativisée : la moyenne nationale masque de fortes disparités territoriales (figure 3). Les autorisations et les mises en chantier post 1<sup>er</sup> confinement demeurent nettement inférieures à celles d'avant la crise dans les régions des métropoles parisiennes et marseillaises. À l'inverse, la situation est plus favorable dans les régions du quart nord-ouest : Bretagne, Centre Val-de-Loire, Normandie, Pays de la Loire. Le Grand Est se situe dans une position médiane, plus proche de la moyenne nationale, comme l'Auvergne-Rhône-Alpes, les Hauts-de-France, la Nouvelle-Aquitaine et l'Occitanie. La Corse est dans la situation la plus dégradée, alors que la Bourgogne-Franche-Comté se rapproche des régions du quart nord-ouest.

Ces dynamiques post 1<sup>er</sup> confinement contrastent avec les tendances de long terme. Depuis la crise économique de 2008-2009 jusqu'à la crise sanitaire, l'Île-de-France se détachait des autres régions par une forte croissance des autorisations et des mises en chantier.

Les difficultés de la construction de logements à redémarrer dans les principales métropoles peuvent être mises en regard de leur moindre attrait lors des confinements successifs et du recours accru au télétravail. Par ailleurs, les relations socio-économiques entre la région Île-de-France et les régions périphériques sont plus orientées vers l'ouest, ce qui pourrait être en lien avec la situation plus favorable de ces dernières.

### 3. Les régions de l'ouest de la France en situation la plus favorable, au contraire de la région parisienne et de la PACA

Comparaison du cumul annuel des autorisations et des mises en chantier entre les périodes « pré-crise » (2018 T3-2019 T2) et « post 1<sup>er</sup> confinement » (2020 T3-2021 T2) par région



Source : SDES, Sit@del2, estimations en date réelle à fin décembre 2021

## LA CONSTRUCTION DANS L'INDIVIDUEL SE DÉVELOPPE FORTEMENT

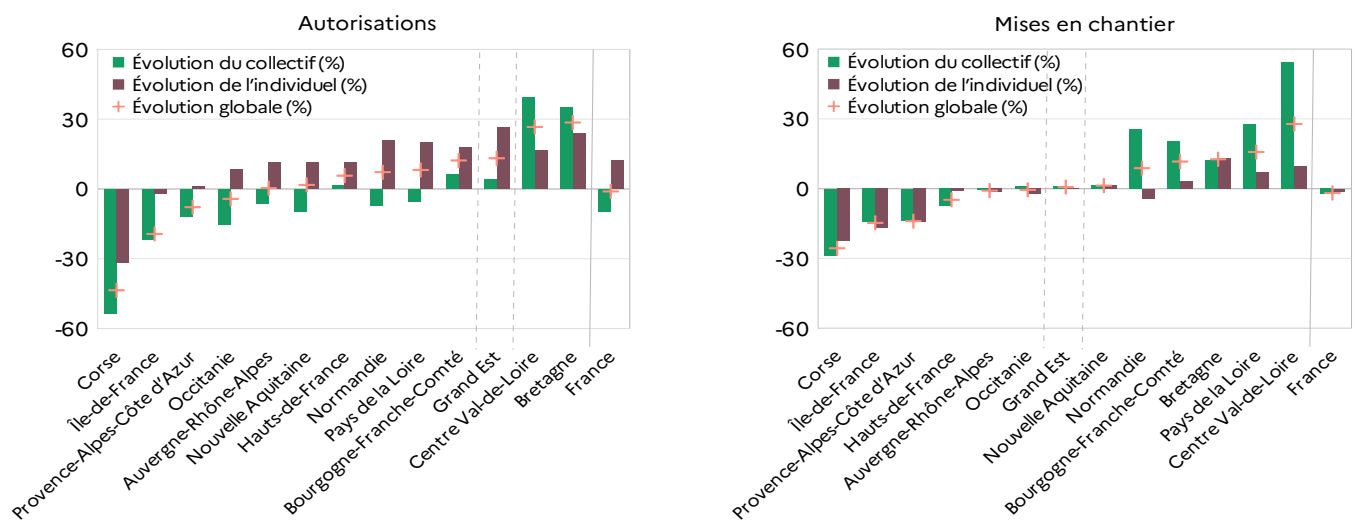
En dehors des régions Île-de-France, PACA et Corse, le dynamisme de la construction de logements individuels post 1<sup>er</sup> confinement semble dépasser le cadre d'une simple reprise. Le nombre d'autorisations de logements individuels dépasse largement celui d'avant crise dans toutes les autres régions de France (figure 4). Cette situation tranche avec les tendances de long terme, où la construction de logements individuels tendait à diminuer, à l'inverse du collectif. Cette nouvelle progression de l'individuel pourrait être le reflet d'un attrait plus prononcé suite aux confinements pour un habitat plus grand et/ou avec un espace extérieur, hors des centres d'agglomérations.

Les situations sont beaucoup plus hétérogènes concernant les logements collectifs, où les autorisations dépassent le niveau d'avant crise dans seulement cinq régions. Les écarts entre les régions sont également plus prononcés, avec des situations très défavorables en Corse et en Île-de-France alors que le Centre Val-de-Loire et la Bretagne se détachent des autres régions avec un volume d'autorisations dans le collectif supérieur de plus d'un tiers à celui d'avant crise.

Le constat est similaire pour les mises en chantier, avec toutefois une moindre progression de l'individuel par rapport aux autorisations. Les régions du quart nord ouest, ainsi que la Bourgogne-Franche-Comté, se détachent par des mises en chantier post 1<sup>er</sup> confinement nettement plus élevées qu'avant la crise, notamment dans le collectif.

### 4. La construction dans l'individuel post 1<sup>er</sup> confinement excède le niveau d'avant crise dans la plupart des régions

Comparaison du cumul annuel des autorisations et des mises en chantier entre les périodes « pre-crise » (2018 T3-2019 T2) et « post 1<sup>er</sup> confinement » (2020 T3-2021 T2) selon le type de logement par région



Source : SDES, Sit@del2, estimations en date réelle à fin décembre 2021

### LES DÉPARTEMENTS LES MOINS URBANISÉS DU GRAND EST SONT LES PLUS DYNAMIQUES POST 1<sup>ER</sup> CONFINEMENT

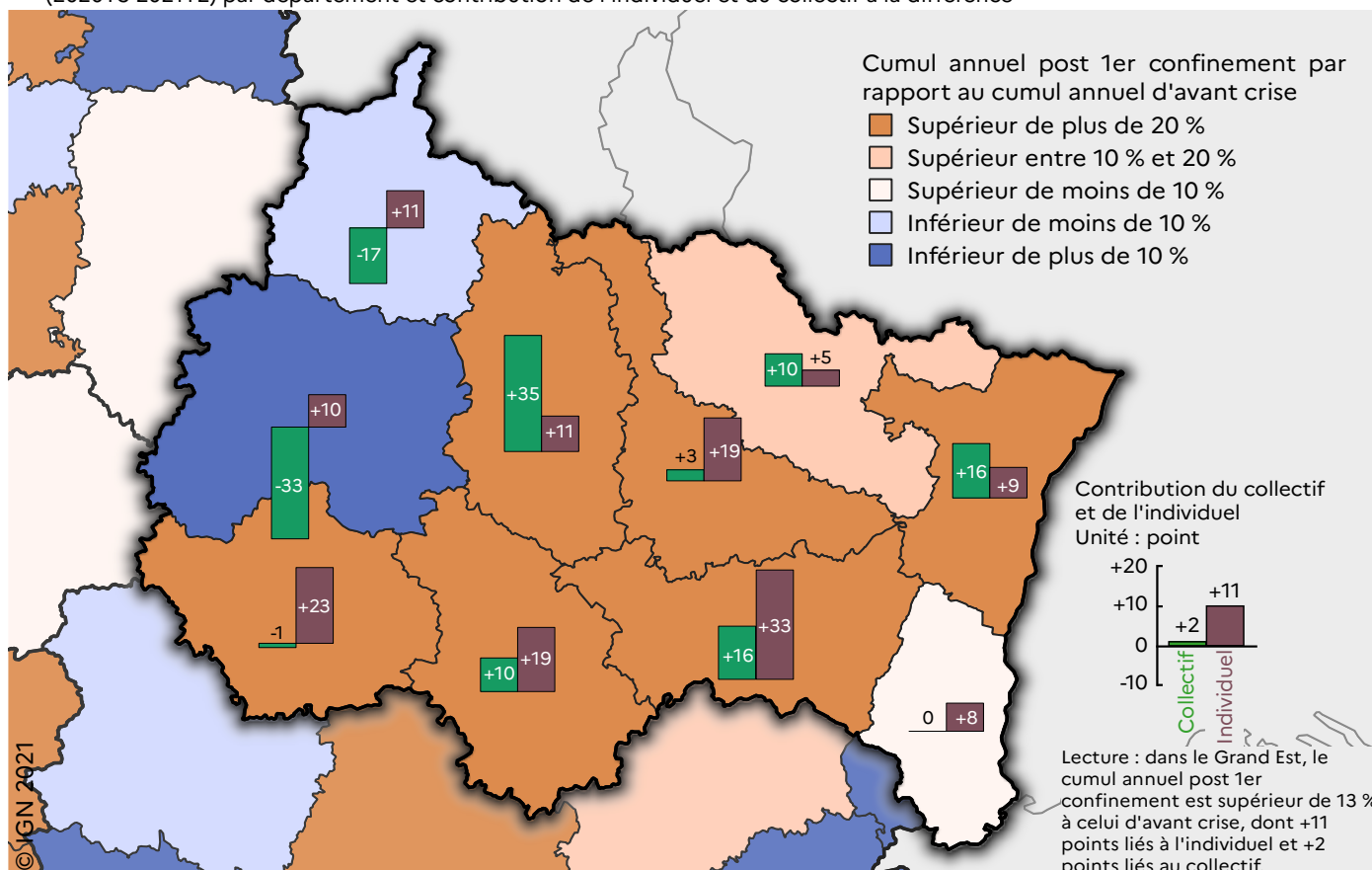
Au sein de la région, la dynamique de construction de logements est la plus favorable dans les départements les moins urbanisés, à l'exception des Ardennes (figure 5). Le cumul annuel des autorisations de logements post 1<sup>er</sup> confinement dépasse de plus de 20 % celui d'avant crise pour l'Aube, la Haute-Marne, la Meuse et les Vosges. Les mises en chantier dépassent également leur niveau d'avant crise dans ces départements. Parmi les autres départements, la Moselle et le Haut-Rhin se distinguent également par des autorisations et des mises en chantier plus importantes qu'avant la crise, mais de manière moindre. Les autorisations sont à un niveau élevé dans le Bas-Rhin et la Meurthe-et-Moselle, mais les

mises en chantier demeurent inférieures à leur niveau d'avant crise. Dans ces deux derniers départements, la tension sur le marché du logement neuf s'est fortement accrue par rapport à avant la crise sanitaire, avec sur la période des ventes d'appartements qui ont excédé les mises en vente. Dans la Marne, les autorisations post 1<sup>er</sup> confinement sont très en deçà de leur niveau d'avant-crise.

Tous les départements de la région sont affectés par le dynamisme de la construction de logements individuels. Les départements les moins urbanisés en bénéficient le plus, avec une part de l'individuel dans la construction plus importante. Parmi les autres départements, la progression importante des logements autorisés dans le Bas-Rhin est portée par le collectif et l'individuel.

### 5. Des niveaux d'autorisations post 1<sup>er</sup> confinement nettement plus importants qu'avant la crise dans les départements les moins urbanisés de la région, à l'exception des Ardennes

Comparaison du cumul annuel des autorisations entre les périodes « pre-crise » (2018T3-2019T2) et « post 1<sup>er</sup> confinement » (2020T3-2021T2) par département et contribution de l'individuel et du collectif à la différence



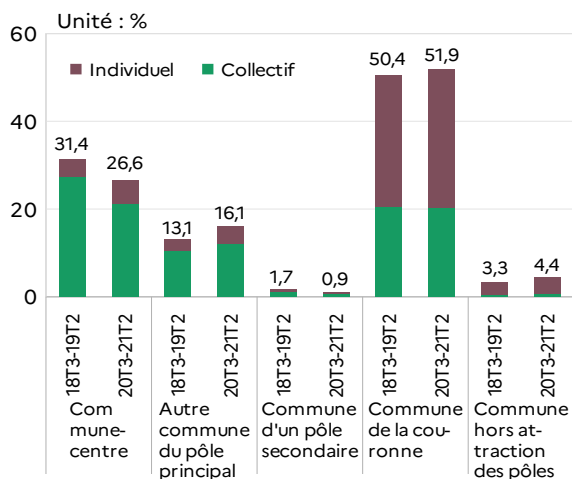
Source : SDES, Sit@del2, estimations en date réelle à fin décembre 2021

La construction de logements demeure très concentrée dans les espaces les plus urbanisés de la région : agglomérations et leur espace périurbain. Selon les données très provisoires des permis de construire, les dynamiques observées post 1<sup>er</sup> confinement ne suffisent pas à modifier substantiellement la répartition de la construction par rapport à avant la crise (figure 6). Plus de 40 % des autorisations de construction continuent de se réaliser dans les pôles, et plus de 50 % dans leur couronne périurbaine.

Le dynamisme des autorisations de logements individuels, de plus grande taille que les logements collectifs, se traduit par une légère augmentation de la taille moyenne des logements autorisés dans le Grand Est. Elle s'établit à 94 m<sup>2</sup> post 1<sup>er</sup> confinement, contre 92 m<sup>2</sup> avant la crise (figure 7). Toutefois, la taille moyenne des logements individuels autorisés ou commencés n'a pas évolué substantiellement, tout comme celle des logements collectifs.

### 6. La construction demeure concentrée dans les pôles et leur périphérie

Répartition des autorisations de construction du Grand Est selon le zonage en aire d'attraction des villes



Source : SDES Sit@del2, exploitation des listes de permis de construire à date réelle à fin décembre 2021

### 7. La taille des logements n'évolue pas substantiellement

Évolution de la surface moyenne de logements autorisés et commencés dans le Grand Est

Nombre de logements par type	Taille moyenne des logements "pré-crise" (m <sup>2</sup> )	Taille moyenne des logements "1 <sup>er</sup> confinement" (m <sup>2</sup> )	Taille moyenne des logements "1 <sup>er</sup> confinement" (m <sup>2</sup> )
<b>Logements autorisés</b>	92	92	94
individuels	129	128	127
dont individuels purs	140	139	139
dont individuels groupés	99	99	98
collectifs et en résidence	67	64	67
<b>Logements commencés</b>	92	91	92
individuels	126	127	128
dont individuels purs	136	136	137
dont individuels groupés	96	100	98
collectifs et en résidence	65	65	65

Source : SDES Sit@del2, estimations en date réelle à fin décembre 2021

## MÉTHODOLOGIE

Les chiffres publiés dans ce document sont produits à partir de la base de données Sit@del2 qui rassemble les informations relatives aux autorisations de construire (permis accordés) et aux mises en chantier transmises par les services instructeurs (État, Collectivités territoriales). Il faut en moyenne attendre quatre mois pour obtenir 90 % des autorisations accordées un mois donné. Les déclarations de mises en chantier sont à l'initiative des pétitionnaires. Il faut environ trois mois pour collecter la moitié des déclarations de mises en chantier des logements commencés un mois donné. Les estimations des logements autorisés en date réelle fournissent par anticipation les niveaux d'autorisation à la date de l'événement. Les estimations de logements mis en chantier corrigent le défaut d'exhaustivité observé dans la remontée des annulations et des déclarations d'ouverture de chantier. Les estimations n'intègrent pas le territoire de Mayotte. Les estimations s'appuient sur des méthodes statistiques et économétriques décrites dans la notice méthodologique téléchargeable sur [le site du SDES](#). Les estimations du nombre d'autorisations et de mises en chantier de logements ne permettent pas d'apprécier directement les évolutions conjoncturelles de la construction dans la région et ses départements.

Cette situation est liée :

- à l'absence de données corrigées des variations saisonnières au niveau régional et départemental ;
- aux incertitudes générées lors des estimations pour tenir compte des remontées partielles d'informations, qui sont d'autant plus importantes que le territoire considéré est de moindre taille.

Les comparaisons en cumul annuel, c'est-à-dire sur douze mois par rapport aux douze mois qui précèdent, sont les plus robustes pour analyser les dynamiques de construction des régions et des départements. L'information est plus fiable pour les autorisations que pour les mises en chantier. Ces indicateurs (cumul annuel et autorisations) sont ainsi privilégiés dans cette note.

## POUR EN SAVOIR PLUS

- Mathieu B. [«Conjoncture de l'immobilier – Résultats au troisième trimestre 2021»](#) Datalab Essentiel, SDES, janvier 2022.
- [«L'activité économique retrouve peu à peu son niveau d'avant-crise»](#), Note de conjoncture régionale, Insee, octobre 2021.
- Ziegler B. [«La construction de logements en 2020 : un fort recul des mises en chantier, accentué pour les autorisations»](#), Repères et données n° 90, Dreal Grand Est, octobre 2021.

**Anh Van Lu**

Service connaissance et développement durable