

Construction

La construction reste peu dynamique mais le nombre de permis autorisés et de réservations d'appartements neufs ouvre des perspectives favorables

Dans le Grand Est, les mises en chantier de logements sont stables et ne sont pas touchées par le dynamisme national. Heureusement, les autorisations progressent nettement, grâce à la vitalité du secteur collectif. Les ventes d'appartements neufs augmentent ainsi que les nouvelles mises en vente ; les délais de commercialisation raccourcissent et le stock de logements disponibles diminue.

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

En 2016, avec 21 000 logements commencés, les mises en chantier de logements sont stables dans le Grand Est alors que la France métropolitaine affiche une hausse de 12 % comparé à 2015. En revanche, le déficit est de 3 100 logements par rapport à la moyenne des cinq années précédentes, soit - 13 %. Dans tous les départements, le nombre de logements commencés en 2016 est inférieur à la moyenne quinquennale. Les autorisations de logements par les permis de construire délivrés augmentent de 12 % par rapport à 2015 mais on compte 3 700 logements de moins comparé à la moyenne des cinq années précédentes. En France métropolitaine, la croissance annuelle est de 15 %, le nombre de logements autorisés en 2015 dépassant de 4 % la moyenne quinquennale. Hormis le repli marqué des autorisations dans le Haut-Rhin, la majorité des autres départements affiche des progressions.

Stabilité des mises en chantier grâce aux maisons individuelles

En 2016, les mises en chantier dans l'individuel s'accroissent de 2 %. Dans le Grand Est, les 7 100 maisons individuelles commencées font apparaître une hausse de 5 % dans l'individuel pur, contre + 9 % en France métropolitaine. Avec une baisse de 17 % par rapport à la moyenne des cinq dernières années, la comparaison sur le moyen terme montre cependant une régression des mises en chantier de logements individuels purs dans la région. À plus long terme, la diminution est encore plus nette : les chantiers de maisons individuelles pures sont moitié moins nombreux qu'au début des années

2000. Dans la majeure partie des départements, on assiste à une progression des mises en chantier de logements individuels purs entre 2015 et 2016.

Quant aux maisons groupées, les mises en chantier et les autorisations reculent par rapport à 2015 : de 4 % pour les premières pour atteindre 2 340 logements - plus bas niveau observé depuis 2002 - et de 10 % pour les secondes.

Les mises en chantier de logements collectifs et en résidences sont en repli de 2 % dans la région alors que la France métropolitaine affiche une croissance de 15 %. C'est le plus faible niveau observé depuis 2004. L'activité reste cependant plus importante qu'au début des années 2000. Selon des données encore provisoires, l'Eurométropole de Strasbourg regroupe 27 % des déclarations d'ouverture de chantier de logements collectifs transmises par les maîtres d'ouvrages. Après une forte augmentation en 2014 et surtout en 2015, leur nombre diminue de moitié et retrouve le niveau de 2013. Dans les agglomérations de Colmar, Reims et Metz, la construction de logements collectifs est plus importante qu'en 2015 mais ce n'est que dans celle de Reims que le niveau est supérieur à la moyenne des cinq dernières années.

Hausse des autorisations dans le collectif

L'augmentation des projets autorisés est essentiellement portée par le secteur collectif et les résidences. En 2016, le nombre de logements collectifs autorisés (y compris en résidences) s'élève à 13 800 logements, en hausse de 24 % par rapport à l'année 2015,

contre + 18 % en France métropolitaine. Le volume reste cependant inférieur de 12 % à la moyenne quinquennale dans la région, tandis qu'il la dépasse de 12 % au niveau national. Selon des données encore provisoires, l'Eurométropole de Strasbourg concentre 29 % des logements collectifs autorisés en 2016 dans la région. La croissance annuelle y est de 13 % après une année 2015 particulièrement basse mais le volume atteint est inférieur de 6 % à la moyenne des cinq dernières années. Dans les agglomérations de Metz et de Reims, les autorisations sont en forte augmentation après des valeurs faibles en 2015, 2014 et 2013 (Reims seulement). Grâce aux résidences, le nombre de logements autorisés progresse également à Nancy. Il est stable à Thionville mais en forte baisse à Mulhouse.

La commercialisation d'appartements neufs est dynamique

Au cours de l'année 2016, 6 900 appartements neufs en promotion immobilière sont réservés à la vente dans la région, soit respectivement 26 % et 40 % de plus qu'en 2015 et que la moyenne quinquennale. Il s'agit d'évolutions très positives classant le Grand Est parmi les régions métropolitaines les plus dynamiques à cet égard. Ce niveau n'avait plus été atteint depuis le déclenchement de la crise. En revanche, la région ne retrouve pas le volume des années précédant la récession. Le prix moyen s'établit à 3 250 € le m², soit 450 € de moins que la moyenne de province. Le prix moyen a augmenté de 2 % par rapport à 2015, comme le prix moyen métropolitain. Comparée à la

moyenne des cinq dernières années, la hausse est de 6 % alors qu'elle n'est que de 3 % pour l'ensemble du territoire métropolitain.

En 2016, les promoteurs ont ouvert de nombreux programmes immobiliers permettant la mise sur le marché de 6 400 nouveaux appartements, soit une progression de 14 % par rapport à l'année précédente et de 8 % par rapport à la moyenne quinquennale. Ces évolutions sont identiques à celles enregistrées au niveau national. Les ventes étant supérieures aux mises en vente, les délais de commercialisation se réduisent nettement : ils sont estimés à 8 mois au dernier trimestre 2016 alors qu'ils étaient encore de 12 mois un an auparavant. Le stock disponible a diminué de 20 % entre le 31 décembre 2015 et le 31 décembre 2016 avec un encours de 4 600 appartements proposés à la vente. Cette année encore, l'essentiel des ventes, comme des mises en commercialisation, est localisé dans les agglomérations de la région, là où le marché du logement est considéré comme le plus tendu. Les

investissements locatifs y bénéficient d'avantages fiscaux incitatifs et l'accession à la propriété, sous condition de revenus, est encouragée par l'octroi du prêt à taux zéro pour un montant emprunté plus important. C'est en particulier le cas de l'Eurométropole de Strasbourg, où les 3 000 appartements vendus et les 2 700 nouvellement offerts à la vente représentent 43 % des totaux régionaux respectifs. Comparé à 2015, les ventes ont doublé dans l'EPCI d'Obernai et progressé aussi dans ceux de Saint-Louis et d'Haguenau (+ 80 %), de Nancy, de Strasbourg et de Reims (+ 55 %, + 40 % et + 10 %). Elles ont diminué de 25 % dans l'EPCI de Metz et de 5 % dans celui de Mulhouse.

Augmentation des surfaces autorisées de locaux

En 2016, selon le décompte provisoire des enregistrements de 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, aussi bien les commencés que les autorisés, sont inférieures à la moyenne décennale avec respectivement 1 434 000 m² et 2 434 000 m². Entre 2015 et 2016, les surfaces mises en chantier baissent de 15 % et les surfaces autorisées s'accroissent de 6 %. Les locaux industriels mis en chantier sont en légère augmentation après une année 2015 particulièrement basse. Quant aux surfaces autorisées, elles sont au-dessus de la moyenne des dix dernières années dans les secteurs de l'hébergement hôtelier, de l'artisanat et des entrepôts avec des grands chantiers pour la logistique. ■

Méthodologie

La base de données Sit@del2 rassemble les informations relatives aux autorisations de construire (permis accordés) et aux mises en chantier transmises par les services instructeurs (État, collectivités territoriales) au service statistique du Ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer (MEEM). Les mouvements relatifs à la vie du permis (dépôts, autorisations, annulations, modificatifs, déclarations d'ouverture de chantier, déclarations d'achèvement des travaux) sont exploités à des fins statistiques.

Les séries de la construction utilisées pour la conjoncture et le bilan économique sont élaborées à partir de cette base.

En matière de logement, les séries d'estimations en date réelle sont produites mensuellement pour évaluer le nombre d'autorisations et de mises en chantier. Elles visent à retracer dès le mois suivant, l'ensemble des événements à leur date réelle. Sur la base des données collectées, les séries intègrent une estimation de l'information non encore remontée. Ces séries sont actualisées chaque mois pour prendre en compte les informations les plus récentes. Les estimations en date réelle corrigent des éventuels défauts de collecte des déclarations d'ouverture de chantier.

Pour les locaux non résidentiels, les séries de surface de plancher en date de prise en compte permettent le suivi conjoncturel de ce secteur. Elles agrègent les informations issues des permis (autorisés, commencés, etc.) selon la date d'enregistrement de la donnée dans l'application Sit@del2.

Les séries de surface de plancher en date réelle sont utilisées pour les études structurelles. L'information est restituée selon la date effective de l'autorisation ou de la date de la mise en chantier. Ces séries sont présentées nettes des annulations et ne comportent pas d'estimations : elles minorent donc la réalité, spécialement pour les mois de collecte les plus récents.

D'autres données, produites à partir des informations collectées sur les formulaires (permis autorisés, déclaration de mise en chantier,...) sont disponibles sur le site du SOeS

<http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/donnees-ligne/th/logement-construction-2.html>.

1 Logements autorisés par département

	Logements en 2016 (nombre)	Évolution 2016/2015	Évolution annuelle moyenne 2015/2010 (1)
Ardennes	600	-2,8	-10,6
Aube	1 200	55,9	-20,4
Marne	2 200	-1,3	-9,4
Haute-Marne	300	8,7	-10,4
Meurthe-et-Moselle	2 100	2,9	-9,1
Meuse	300	-0,4	-14,5
Moselle	5 800	34,2	-5,5
Bas-Rhin	8 000	13,0	1,6
Haut-Rhin	3 200	-13,9	-2,6
Vosges	900	24,5	-18,4
Grand Est	24 600	12,0	-6,0
France métropolitaine	437 800	14,8	-3,4

(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.

Champ : France métropolitaine.

Source : SOeS, Sit@del2, estimations au 30 mars 2017.

2 Construction autorisée de locaux non résidentiels, selon le type

	Grand Est			France métropolitaine	
	Surfaces autorisées en 2016 (en milliers de m ²)	Évolution 2016/2015	Évolution annuelle-moyenne 2015/2010 (1)	Évolution 2016/2015	Évolution annuelle-moyenne 2015/2010 (1)
Artisanat	113	6,2	-2,8	0,5	-3,8
Bureaux	242	20,4	-8,8	8,6	0,2
Commerce	314	7,4	-4,9	8,5	-2,5
Entrepôt	442	36,8	1,3	17,8	4,3
Exploitation agricole ou forestière	664	-8,3	-8,5	-10,7	-3,7
Hébergement hôtelier	59	-14,2	0,3	-6,6	2,2
Industrie	247	9,9	-8,4	8,3	-3,2
Service public ou d'intérêt collectif	352	-3,7	-10,1	8,1	-8,7
Ensemble	2 434	5,5	-6,8	2,9	-2,9

(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.

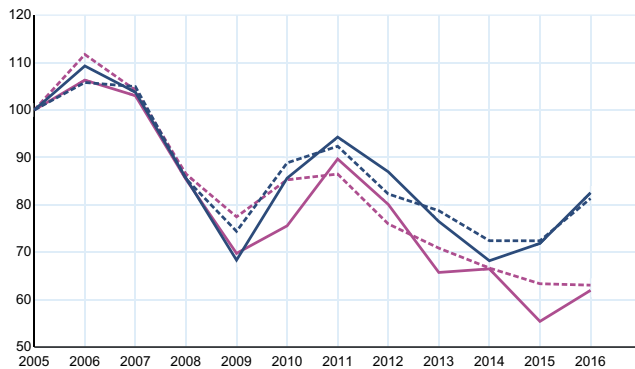
Note : données brutes provisoires en date réelle.

Source : SOeS, Sit@del2, résultats au 30 mars 2017.

3 Évolution de la construction de logements

- Logements autorisés - Grand Est
- Logements commencés - Grand Est
- Logements autorisés - France métropolitaine
- Logements commencés - France métropolitaine

en indice base 100 en 2005



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

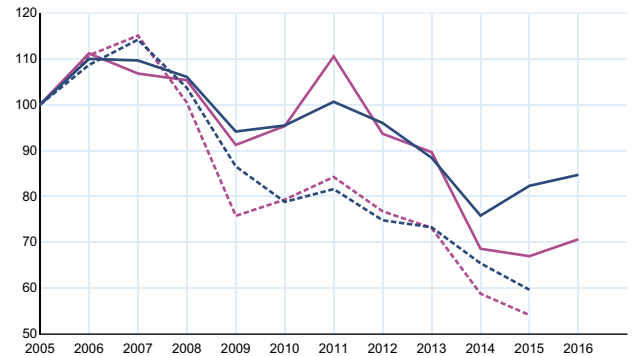
Champ : logements individuels, collectifs et en résidence.

Source : SOeS, Sit@del2, estimations au 30 mars 2017.

4 Évolution de la construction de locaux non résidentiels

- Locaux autorisés - Grand Est
- Locaux commencés - Grand Est
- Locaux autorisés - France métropolitaine
- Locaux commencés - France métropolitaine

en indice base 100 en 2005



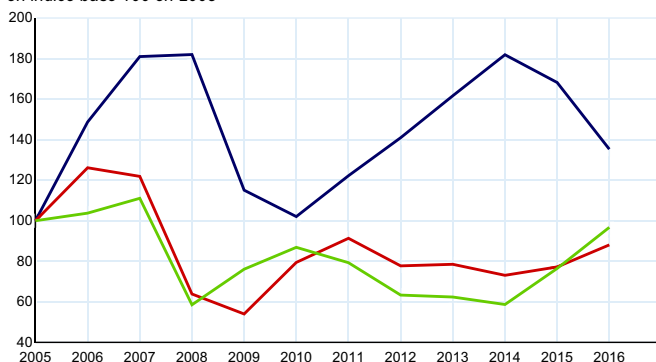
Note : données brutes provisoires en date réelle.

Source : SOeS, Sit@del2, résultats au 30 mars 2017.

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

- Logements neufs disponibles en fin d'année
- Logements neufs mis en vente
- Logements neufs vendus (réservés)

en indice base 100 en 2005



Note : données brutes.

Champ : permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers.

Source : SOeS, enquête ECLN.