

Construction

Baisse de la construction de logements mais maintien d'un niveau élevé dans le secteur du collectif

En 2018, les mises en chantier comme les autorisations de logements reculent, mais restent au-dessus de la moyenne quinquennale. Les mises en chantier de logements collectifs se maintiennent à un niveau élevé.

Les surfaces autorisées des locaux d'activité sont en augmentation.

Les ventes d'appartements neufs progressent, mais le nombre de nouveaux programmes mis sur le marché diminue.

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

En 2018, avec 25 800 logements commencés, les mises en chantier de logements reculent dans le Grand Est, à un rythme proche de celui de la France métropolitaine (- 3 % et - 4 %). Ce volume est cependant supérieur de 11 % à la moyenne des années 2013 à 2017, la hausse atteignant 13 % au niveau national.

27 900 logements sont autorisés à la construction en 2018, soit une diminution de 6 % par rapport à 2017, deux fois plus importante que celle des mises en chantier, mais proche du niveau de la France métropolitaine (- 7 %). Comparé à la moyenne des cinq années précédentes, le volume régional progresse de 5 %, et le volume national de 6 %.

Les mises en chantier comme les autorisations de logements sont en baisse par rapport à 2017 dans six départements : les Ardennes, la Meurthe-et-Moselle, la Meuse, la Moselle, le Bas-Rhin et les Vosges. La Meuse affiche la plus forte diminution des mises en chantier et les Ardennes des autorisations. L'Aube, la Marne, la Haute-Marne et le Haut-Rhin sont au contraire dans une dynamique positive, l'augmentation des mises en chantier étant proche de 30 % dans l'Aube et le Haut-Rhin.

Seules les mises en chantier de logements collectifs se maintiennent

La diminution du nombre de logements commencés et autorisés entre 2017 et 2018 concerne tous les segments de la construction.

Le secteur de l'individuel est en baisse de 5 % pour les ouvertures de chantier et de 9 % pour les permis de construire. Avec 7 800 maisons commencées, l'*individuel pur* se replie de 6 % par rapport à 2017. Les mises en chantier de maisons individuelles reculent dans tous les départements, excepté en Haute-Marne où elles restent à un niveau identique à 2017. Les autorisations chutent deux fois plus que les mises en chantier (- 12 %), aucun département n'échappant à la baisse.

Dans l'*individuel groupé*, le nombre de logements commencés décroît de 3 %, comme pour les logements autorisés. Les ouvertures de chantier sont cependant en hausse dans l'Aube et le Bas-Rhin et plus faibles en Meurthe-et-Moselle et dans les Ardennes. Par contre, pour les autorisations, ce sont la Marne et le Haut-Rhin qui affichent les progressions les plus fortes, l'augmentation est plus réduite en Meurthe-et-Moselle. Tous les autres départements accusent une diminution des mises en chantier comme des autorisations.

Avec 15 100 logements mis en chantier, le secteur du collectif et des résidences se maintient à un niveau élevé, après une forte progression en 2017. La valeur 2018 est ainsi supérieure de 18 % à la moyenne 2013-2017. En France métropolitaine, les mises en chantier diminuent de 4 % sur un an. Le nombre de logements collectifs autorisés s'élève à 16 400, en repli de 4 % par rapport à 2017 (- 7 % en France métropolitaine), mais il dépasse de 9 % la moyenne des cinq années précédentes.

Selon des données encore provisoires, l'Eurométropole de Strasbourg concentrerait 27 % des ouvertures de chantier de logements collectifs et en résidences. Après une forte augmentation en 2017, elles diminueraient de 20 %, mais resteraient supérieures de 4 % à la moyenne quinquennale. Dans les agglomérations de Metz et Reims, le nombre de logements commencés serait également en baisse par rapport à 2017, mais dépasserait la moyenne 2013-2017 de 26 % à Reims. Notons que les mises en chantier de logements collectifs étaient particulièrement importantes en 2017 dans l'agglomération messine. Dans les agglomérations de Saint-Louis et de Thionville, la croissance resterait modérée à + 3 % et + 4 %. La métropole du Grand Nancy et l'agglomération de Colmar afficheraient une progression plus soutenue, tandis que dans l'agglomération de Mulhouse, les mises en chantier auraient plus que doublé entre 2017 et 2018. Pour les autorisations de construire, l'Eurométropole de Strasbourg rassemblerait, comme en 2017, le quart des logements collectifs de la région. Celles-ci baisseraient de 12 % par rapport à 2017 et de 5 % par rapport à la moyenne des cinq dernières années. Dans les agglomérations de Nancy et de Metz, les autorisations diminueraient également, comparées à 2017 (- 4 % et - 5 %), mais elles se maintiendraient à un niveau élevé à Nancy. Les autorisations de logements collectifs et en résidence seraient en chute dans l'agglomération de Saint-Louis, après une année 2017 particulièrement favorable. À l'inverse, les

autorisations de logements collectifs seraient en forte hausse dans les agglomérations de Mulhouse et de Reims.

Les ventes d'appartements à un niveau encore élevé

En 2018, 6 620 appartements neufs sont vendus ou réservés dans le Grand Est, soit une augmentation de 3 % par rapport à 2017. À l'échelle nationale, les réservations sont en légère diminution (- 1 %).

Les réservations d'appartements s'accroissent de façon importante dans les agglomérations de Reims et surtout de Colmar (+ 27 % et + 60 %), après une légère baisse en 2017. L'agglomération nancéenne affiche également une forte progression (+ 50 %), après une année 2017 médiocre. L'activité se replie dans les autres territoires. Dans l'Eurométropole de Strasbourg, les ventes diminuent de 14 % après trois années à un niveau particulièrement élevé. Un tiers des ventes de la région correspondent ainsi à des

logements situés dans l'Eurométropole. Le recul est assez faible dans les agglomérations de Thionville et de Metz (- 5 % et - 8 %), après une forte hausse en 2017. Il est plus important dans les agglomérations de Saint-Louis et Mulhouse (- 19 % et - 21 %).

Les ventes d'appartements de taille moyenne et de grande taille (5 pièces et plus) augmentent dans la région (respectivement + 9 % et + 35 %). Les ventes de petits appartements sont en léger recul (- 4 %) et leur poids dans les ventes totales passe de 48 % à 45 % entre 2017 et 2018. Au niveau national, seules les réservations d'appartements de grande taille s'accroissent.

Le prix moyen au mètre carré progresse de 1 %, soit 2 points de moins qu'au niveau national, et s'établit à 3 285 €. Le prix le plus élevé est de 3 540 €/m² dans l'agglomération de Nancy, suivie de près par celle de Strasbourg avec 3 510 €/m². Le prix moyen le plus bas est de 2 960 €/m² dans l'agglomération de Thionville.

Les nouveaux programmes sont moins nombreux qu'en 2017. Les promoteurs ont réduit de 8 % les mises sur le marché et l'encours d'appartements disponibles en fin d'année est en légère hausse (+ 2 %). Les mises en vente chutent également en France métropolitaine de 6 %.

Forte hausse des surfaces autorisées des entrepôts

En 2018, 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 augmenteraient de 14 % par rapport à 2017, pour atteindre 2 960 000 m², mais resteraient légèrement inférieures à la moyenne décennale. Les surfaces autorisées des entrepôts augmenteraient fortement et celles des locaux industriels, des services publics et des bureaux plus modérément. ■

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 la transition écologique et solidaire (MTES). Les mouvements relatifs à la vie du permis (autorisations, annulations, modificatifs, déclarations d'ouverture de chantier) 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 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.

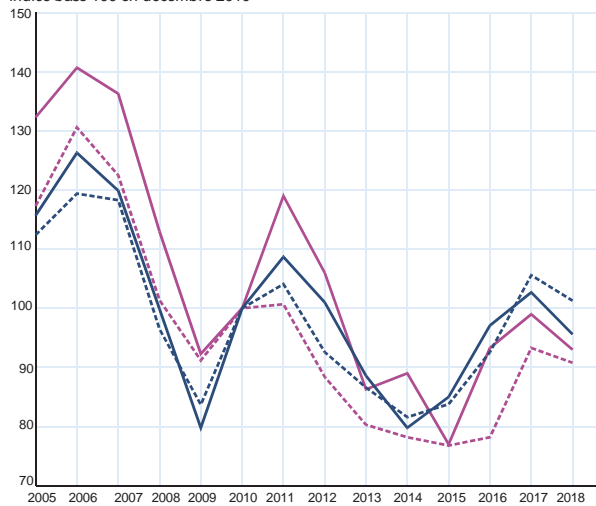
1 Logements autorisés par département

	Logements en 2018 (nombre)	Évolution 2018/2017	Évolution annuelle moyenne 2017/2012 ⁽¹⁾
Ardennes	400	-25,7	-10,4
Aube	1 300	5,2	-5,8
Marne	3 600	20,9	-2,4
Haute-Marne	400	30,3	-13,2
Meurthe-et-Moselle	2 700	-16,9	1,6
Meuse	200	-18,6	-15,8
Moselle	5 200	-18,9	-0,6
Bas-Rhin	8 400	-7,7	1,5
Haut-Rhin	4 800	1,1	1,0
Vosges	800	-6,6	-15,5
Grand Est	27 900	-6,3	-1,3
France hors Mayotte	455 600	-6,9	0,3

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 mars 2019.

2 Évolution de la construction de logements

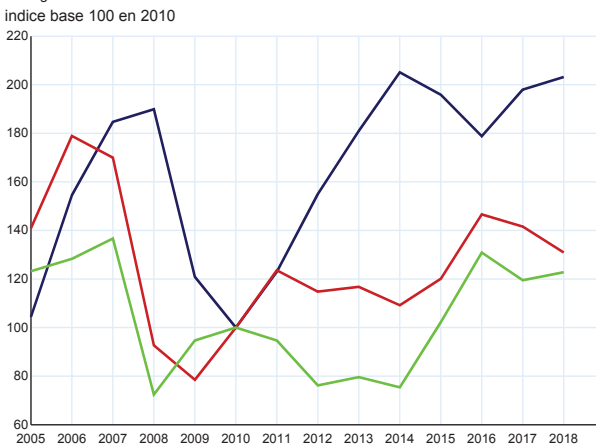
— Logements autorisés – Grand Est — Logements autorisés – France hors Mayotte
- - - Logements commencés – Grand Est - - - Logements commencés – France hors Mayotte



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.

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

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



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.

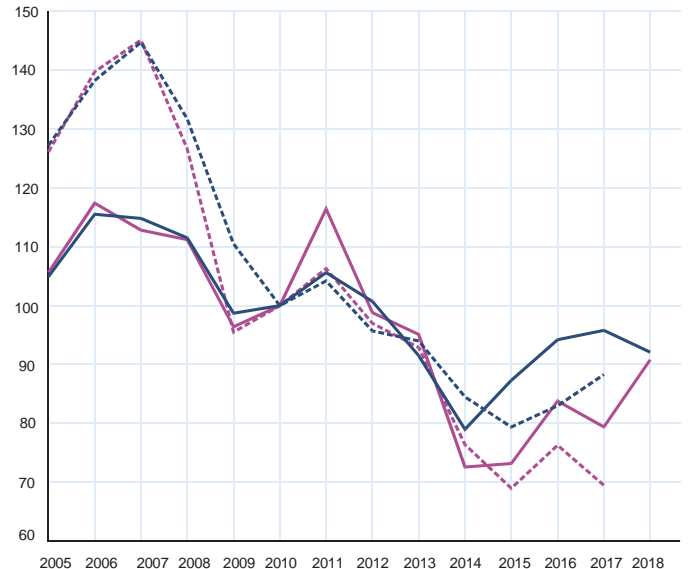
4 Construction autorisée de locaux non résidentiels, selon le type

	Grand Est			France métropolitaine	
	Surfaces autorisées en 2018 (en milliers de m ²)	Évolution 2018/2017	Évolution annuelle moyenne 2017/2012 ⁽¹⁾	Évolution 2018/2017	Évolution annuelle-moyenne 2017/2012 ⁽¹⁾
Artisanat	142	1,5	2,0	11,6	-0,4
Bureaux	279	4,9	-1,6	11,6	-0,3
Commerce	348	-14,0	-3,3	-23,6	-0,1
Entrepôt	785	87,2	4,3	1,5	1,8
Exploitation agricole ou forestière	586	-3,6	-7,5	-11,8	-2,5
Hébergement hôtelier	52	-29,4	4,0	-11,8	4,9
Industrie	367	14,7	-4,1	4,7	-2,2
Service public ou d'intérêt collectif	400	12,6	-10,9	0,2	-3,0
Ensemble	2 960	14,4	-4,3	-3,8	-1,0

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 mars 2019.

5 Évolution de la construction de locaux non résidentiels

— Locaux autorisés – Grand Est — Locaux autorisés – France hors Mayotte
- - - Locaux commencés – Grand Est - - - Locaux commencés – France hors Mayotte



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

6 Ventes d'appartements neufs

	Grand Est			France métropolitaine		
	2018	Évolution 2018/2017 (en %)	Évolution annuelle moyenne 2017/2012(2)	2018	Évolution 2018/2017 (en %)	Évolution annuelle moyenne 2017/2012(2)
Nombre de ventes(1)	6 617	3,5	8,5	118 534	-1,2	9,6
Prix moyen au m ² (en €)	3 285	1,0	1,8	4 084	3,0	0,6

1. Réservations avec dépôt d'arrhes.
2. Taux d'évolution annuel qu'auraient connu le nombre de ventes ou le prix moyen si l'évolution avait été la même pour chaque année de la période considérée.
Champ : permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers ; France métropolitaine.
Source : SDES, enquête ECLN.