

## Un faible niveau de construction dans la région

En 2015, les mises en chantier et les autorisations de logements dans la région Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine enregistrent les valeurs les plus basses depuis 2000. 21 560 logements sont commencés et 21 650 autorisés, soit des baisses respectives de 4 et 17 % par rapport à 2014. Le secteur du collectif explique l'ensemble de la baisse. Malgré un recul de 7 % de celui-ci, les mises en chantier de logements collectifs sont en hausse dans quatre des agglomérations de la région.

### Les mises en chantier de logements en diminution de 4 %

Avec 21 560 logements commencés en 2015, la région Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine enregistre la valeur la plus basse depuis 2000. Le déficit est de 4 400 logements par rapport à la moyenne des cinq années précédentes, soit -17 %. La baisse est de 4 % entre 2014 et 2015 alors que la France métropolitaine affiche une hausse de +2 %. Le bas niveau de construction est à relier à la faible croissance démographique observée dans la région (+0,2 % par an en moyenne depuis 2000).

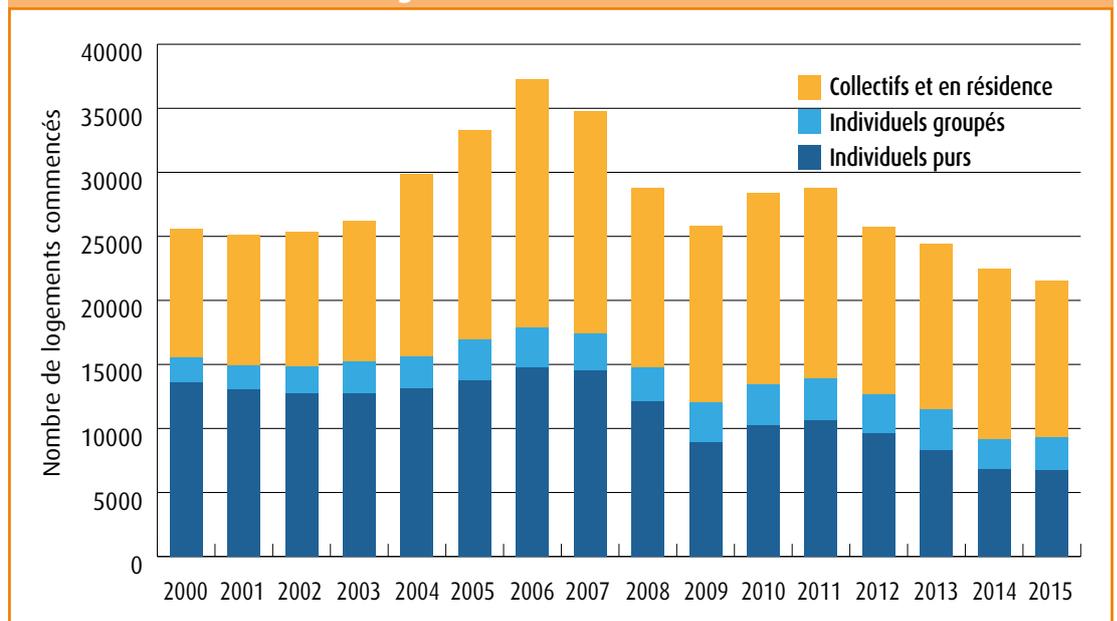
En termes d'évolution, la région Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine se place au 8<sup>e</sup> rang des régions métropolitaines. Elle devance les régions Aquitaine-Limousin-Poitou-Charente, Auvergne-Rhône-Alpes, Centre-Val-de-Loire, Nord-Pas-de-Calais-Picardie et la Corse, région la moins dynamique.

Deux départements présentent dans la région une hausse du nombre de logements

commencés, la Marne avec +9 % et le Bas-Rhin avec +4 %, l'augmentation de l'activité dans ces départements étant le fait des agglomérations de Reims et de Strasbourg. Le Bas-Rhin est d'ailleurs le seul département à observer une hausse du nombre de logements commencés en 2015 par rapport à la moyenne des 5 dernières années. L'activité est en très légère diminution entre 2014 et 2015 dans le Haut-Rhin et en Moselle.

Les premiers décomptes pour les agglomérations de Reims, Thionville, Strasbourg et Mulhouse montrent une forte augmentation par rapport à 2014. Le nombre de logements commencés est d'ailleurs supérieur à la moyenne quinquennale pour les agglomérations de Thionville et Strasbourg. Dans cette dernière, le nombre de logements commencés atteint un sommet avec 5 400 déclarations reçues de mises en chantier.

Baisse des logements collectifs commencés en ACAL



Source : DREAL ACAL, Sit@del2, estimations en date réelle à fin mai 2016

Le secteur du collectif est en recul de 7 % dans la région alors que la France métropolitaine affiche une progression de + 5 %. Ce secteur explique l'ensemble de la baisse, avec 12 270 logements mis en chantier en 2015 contre 13 250 en 2014. C'est d'ailleurs la valeur la plus faible observée depuis 2005. L'activité reste cependant plus importante qu'au début des années 2000. La part du collectif est proche de 60 % des logements commencés contre 40 % au début des années 2000, plaçant la région Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine au 4<sup>e</sup> rang des régions métropolitaines,

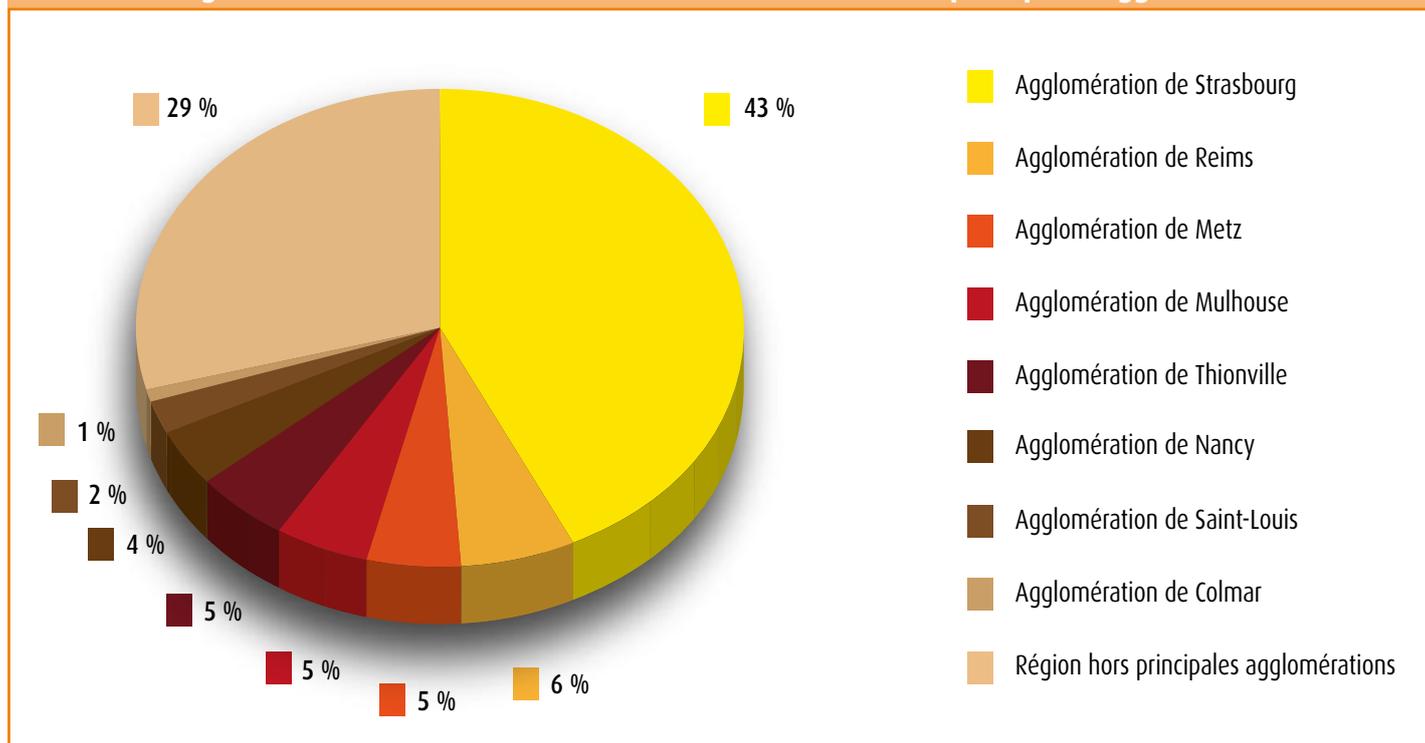
derrière l'Île de France, Provence-Alpes-Côte-d'Azur et Auvergne-Rhône-Alpes.

La hausse du nombre de logements commencés dans la Marne et le Bas-Rhin s'explique par une progression des mises en chantier de logements collectifs (respectivement + 14 et + 5 %). Ce sont les seuls départements de la région qui affichent une progression de ce segment, avec la Meuse mais avec un faible volume pour ce département.

Ce sont les principales agglomérations de la région, et particulièrement l'agglomération de Strasbourg, qui

concentrent le nouvel habitat collectif. Selon des données encore provisoires, l'Eurométropole de Strasbourg représente 43 % des déclarations d'ouverture de chantier de logements collectifs transmises par les maîtres d'ouvrages. Les agglomérations de Reims, Mulhouse, Thionville et Strasbourg affichent une forte hausse de la construction de logements collectifs (+ 60 à + 80 %), avec un niveau supérieur à la moyenne des cinq dernières années, excepté pour l'agglomération de Reims.

### 7 logements collectifs commencés sur 10 se situent dans les principales agglomérations



Source : DREAL ACAL, Sit@del2, 2015 en date de prise en compte

Le segment du logement individuel est par contre en progression, avec notamment une hausse de l'individuel groupé (+ 6 %) qui atteint 2 550 logements. Le segment de l'individuel pur est stable avec 6 740 logements. En France métropolitaine, la construction individuelle affiche une diminution de 3 %. La comparaison sur le long terme montre cependant une régression des mises en chantier de logements individuels purs dans la région (- 26 % par rapport à la moyenne des 5 dernières années), ces mises en chantier étant moitié moins nombreuses qu'au début des années 2000. Le recul pour les maisons groupées est moins sensible

avec - 16 % par rapport à la moyenne des cinq années précédentes mais surtout le niveau actuel est supérieur à celui observé au début des années 2000. Aujourd'hui, dans la région, ce type de bâtiments représente 27 % des logements en maisons individuelles construites alors que leur part était de 13 %, il y a quinze ans. La part de l'individuel pur dans la construction de logements individuels (31 %) est légèrement inférieure à la moyenne France de province. Sa proportion dans l'ensemble des maisons reste néanmoins élevée dans la Meuse et les Vosges.

Les départements de la Marne (+ 9 %), de la Moselle (+ 6 %) et du Haut-Rhin (+ 3 %)

affichent une progression des mises en chantier de logements individuels purs entre 2014 et 2015 alors que cinq départements (par ordre d'importance Moselle, Haute-Marne, Haut-Rhin, Bas-Rhin et Meurthe-et-Moselle) observent une augmentation des logements en individuel groupé.

Les premiers décomptes des ouvertures de chantier dans le secteur de l'individuel sont en hausse pour les agglomérations de Thionville, Reims, Strasbourg, Nancy et Metz. Pour les deux premières agglomérations, l'augmentation est due aux deux segments (individuel pur et groupé). Pour les autres agglomérations, la croissance est portée par l'individuel groupé.

### Des mises en chantier inférieures à la moyenne quinquennale, excepté pour le Bas-Rhin

Nombre de logements commencés	Individuel pur			Individuel groupé			Collectif et résidence			Total		
	2015	2014	Moyenne 2010-2014	2015	2014	Moyenne 2010-2014	2015	2014	Moyenne 2010-2014	2015	2014	Moyenne 2010-2014
Ardennes	230	260	480	110	210	160	120	280	190	470	750	830
Aube	410	440	650	180	200	220	510	700	750	1 100	1 330	1 620
Marne	740	680	900	250	290	340	1 320	1 160	1 570	2 310	2 130	2 810
Haute-Marne	170	170	250	60	40	60	50	140	130	280	350	440
Meurthe-et-Moselle	650	680	980	260	220	330	1 080	1 450	1 650	2 000	2 350	2 960
Meuse	180	210	350	40	50	60	70	60	90	300	320	500
Moselle	1 460	1 380	1 810	570	400	540	1 950	2 260	2 480	3 980	4 030	4 830
Bas-Rhin	1 350	1 400	1 610	570	480	590	5 710	5 430	4 780	7 630	7 320	6 980
Haut-Rhin	1 020	990	1 250	430	340	470	1 390	1 540	1 790	2 840	2 870	3 510
Vosges	510	590	840	80	180	240	80	240	400	670	1 010	1 490
Région	6 740	6 790	9 120	2 550	2 410	3 020	12 270	13 250	13 830	21 560	22 450	25 960
France métropolitaine	96 200	99 300	135 400	35 000	36 300	49 700	202 500	193 100	205 900	333 800	328 700	391 000

Source : DREAL ACAL, Sit@del2, estimation en date réelle à fin mai 2016.

### Des autorisations de logements en très fort recul dans le secteur du collectif

En 2015, 21 650 nouveaux logements sont autorisés dans la région ACAL, soit 8 300 de moins que la moyenne des cinq dernières années. C'est le niveau le plus bas depuis 2000. Il est inférieur de moitié à celui observé en 2006, année la plus importante pour les projets immobiliers de logements dans la région. Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine est la région de métropole qui connaît la plus forte baisse par rapport à 2014, avec - 17 %. La France métropolitaine affiche une évolution de + 3%. Seules les régions Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées (- 2 %), Nord-Pas-de-Calais

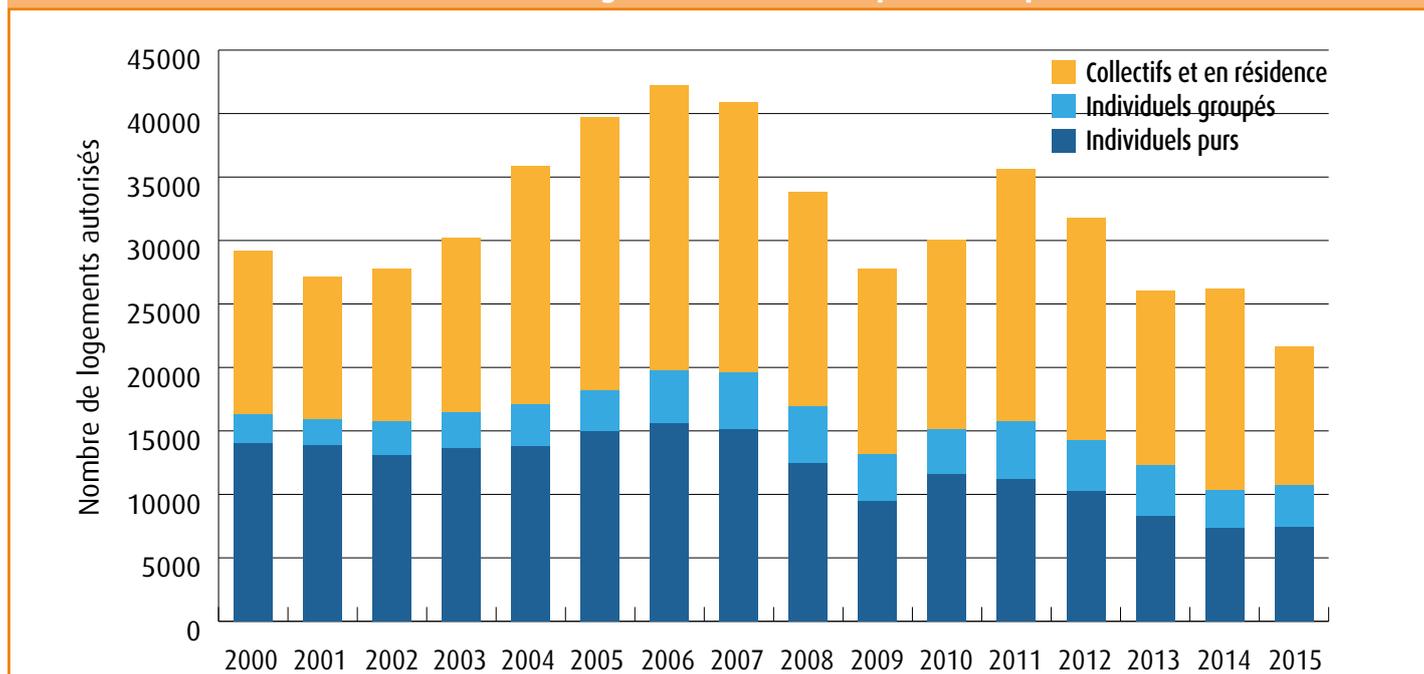
(- 6 %), Auvergne-Rhône-Alpes (- 4 %) et Bourgogne-Franche-Comté (- 6 %) observent également une diminution du nombre de logements autorisés entre 2014 et 2015.

Le Haut-Rhin est le seul département connaissant une augmentation du nombre de logements autorisés entre 2014 et 2015 (16 %), la Moselle et les Ardennes restant à un niveau identique. L'Aube et le Bas-Rhin affichent les plus fortes baisses (- 33 %). Le Bas-Rhin, avec un tiers des logements autorisés de la région, pèse fortement sur l'évolution régionale. Le niveau des autorisations

2015 est particulièrement faible : tous les départements affichent une valeur 2015 en baisse par rapport à la moyenne des cinq dernières années, la diminution la moins importante (- 14%) étant notée dans le Haut-Rhin.

Les premiers décomptes pour les agglomérations haut-rhinoises de Colmar et de Saint-Louis, et dans une moindre mesure celle de Thionville, montrent des croissances élevées (respectivement + 97 %, + 90 % et + 40 %). À l'inverse, les agglomérations de Nancy, Strasbourg, Mulhouse et Metz sont en diminution.

### Les autorisations de logements en ACAL au plus bas depuis 2000



Source : DREAL ACAL, Sit@del2, estimations en date réelle à fin mai 2016

Dans le secteur du logement collectif, 2015 est une année particulièrement basse pour les permis délivrés avec 10 940 logements, valeur la plus faible depuis 2000. Le recul est de 31 % par rapport à 2014 alors que la France métropolitaine affiche une croissance de 5 %.

Les départements de la région avec la plus forte activité de logements collectifs ou en résidence (supérieure à 1 000 logements) sont tous en diminution à l'exception du Haut-Rhin qui affiche une croissance de 13 %.

L'Eurométropole de Strasbourg concentre le tiers des logements collectifs et en résidence autorisés en 2015 dans la région, mais connaît une diminution de presque 50 % après une année 2014 record. Le niveau est particulièrement faible et en baisse dans les agglomérations de Nancy, de Mulhouse et de Metz. En revanche, les agglomérations de Colmar, Saint Louis et Thionville présentent des autorisations en hausse.

Le secteur de la maison individuelle connaît par contre une augmentation de 3 % en 2015 avec 10 700 projets autorisés de maisons (logements individuels purs et groupés). Cette hausse est essentiellement due au segment de l'individuel groupé, en progression

de 9 % par rapport à 2014. Le niveau 2015 reste cependant inférieur de 15 % à la moyenne 2010-2014. Le secteur de l'individuel groupé est stable entre 2014 et 2015 en France métropolitaine.

Six départements connaissent une augmentation du nombre de logements individuels groupés (par ordre d'importance les Ardennes, le Haut-Rhin, la Meuse, la Moselle, le Bas-Rhin et la Marne) mais celles-ci sont à relativiser au regard des évolutions sur le long terme : seule la Moselle affiche une hausse notable (+ 11%) des autorisations de logements individuels groupés par rapport à la moyenne des 5 dernières années, le Haut-Rhin notant une stabilité (+ 2%).

Le secteur de la maison traditionnelle avec 7 440 autorisations en 2015 est stable (+ 1 %) par rapport à 2014. L'évolution est similaire en France métropolitaine. Cette année est néanmoins, avec 2014, la plus faible des 15 dernières années. Les autorisations de construire des maisons individuelles affichent ainsi un volume de la moitié des années 2000 à 2007.

La Moselle, avec 130 autorisations supplémentaires affiche la même progression que le Haut Rhin (+ 8%).

Cependant, pour ces deux départements comme pour les autres départements de la région, les autorisations 2015 sont toutes nettement inférieures à la moyenne des cinq dernières années.

Les premiers décomptes des autorisations de logements individuels montrent une hausse pour les agglomérations de Metz, Reims, Mulhouse, Colmar et Thionville. Pour les deux premières et pour Colmar, la hausse est due à l'individuel groupé. Celle-ci est très forte dans l'agglomération de Metz, le nombre de logements groupés atteignant 2,5 fois la moyenne quinquennale. L'agglomération de Thionville connaît une progression des autorisations en individuel pur mais l'individuel groupé reste à un niveau élevé, supérieur à la moyenne des 5 années précédentes, après une année 2014 particulièrement forte. Les autorisations de logements individuels sont en légère baisse dans l'agglomération de Strasbourg.

L'agglomération de Nancy affiche une très forte baisse, liée à la chute du nombre d'autorisations pour les logements groupés.

### Seul le Haut-Rhin affiche une progression des autorisations de logements

Nombre de logements autorisés	Individuel pur			Individuel groupé			Collectif et résidence			Total		
	2015	2014	Moyenne 2010-2014	2015	2014	Moyenne 2010-2014	2015	2014	Moyenne 2010-2014	2015	2014	Moyenne 2010-2014
Ardennes	280	290	500	170	110	190	110	170	210	560	570	900
Aube	440	450	680	150	210	260	180	470	870	760	1 130	1 800
Marne	780	780	970	330	310	350	1 120	1 670	1 890	2 230	2 760	3 200
Haute-Marne	180	180	260	30	50	60	40	30	110	240	260	420
Meurthe-et-Moselle	730	740	1 070	230	360	410	1 040	1 650	1 820	2 000	2 750	3 300
Meuse	190	240	370	40	30	60	50	40	90	270	310	520
Moselle	1 630	1 500	1 940	790	610	710	1 920	2 230	2 990	4 330	4 340	5 630
Bas-Rhin	1 530	1 530	1 710	750	690	810	4 710	8 000	5 760	6 980	10 220	8 280
Haut-Rhin	1 160	1 080	1 340	680	470	660	1 710	1 510	2 090	3 540	3 060	4 100
Vosges	540	600	900	110	140	320	80	100	590	730	840	1 800
Région	7 440	7 380	9 730	3 260	2 980	3 820	10 950	15 860	16 400	21 650	26 220	29 950
France métropolitaine	107 100	106 900	146 000	42 400	42 500	61 000	220 300	209 800	247 500	370 500	359 100	454 400

Source : DREAL ACAL, Sit@del2, estimations en date réelle à fin mai 2016

## 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 mise 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 SOeS :

<http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/fileadmin/documents/Themes/Logement-Construction/Construction/Logements/notice-methodologique-sitadel2-fevrier-2015-v2.pdf>

Les estimations en date réelle sont disponibles jusqu'au niveau départemental. C'est la raison pour laquelle, les résultats de cette publication sont des estimations en date réelle jusqu'à ce niveau et les premiers résultats à l'échelle des agglomérations sont des valeurs en date de prise en compte. La date de prise en compte est la date à laquelle l'information est intégrée pour la première fois dans la base Sitadel. Dans les séries en date de prise en compte, chaque événement est comptabilisé au titre du mois d'enregistrement de l'information dans Sit@del2. Ces séries sont disponibles

rapidement mais présentent l'inconvénient d'être sensibles aux aléas de collecte (réception et contenu des fichiers des centres instructeurs, relances mensuelles effectuées auprès des pétitionnaires pour obtenir des informations sur les mises en chantier). Elles ne sont pas révisées.

Les logements ordinaires collectifs et les logements en résidence (pour personnes âgées, pour étudiants, pour touristes, etc.), lesquels se caractérisent par la fourniture de services individualisés (de loisirs, de restauration, de soins ou autres) en sus du gîte, ont été regroupés. Les foyers et les hôtels qui ne comportent que des chambres et des services communs ne sont pas classés dans les logements mais dans les locaux d'hébergement.

**Brigitte ZIEGLER**

Service connaissance et développement durable