

LES LOTISSEMENTS D'HABITATION DANS LE GRAND EST

UNE LÉGÈRE AUGMENTATION DU NOMBRE DE LOTISSEMENTS ENTRE 2016 ET 2023

Sur la période 2016-2023, 1 628 permis destinés à un lotissement ont été enregistrés et non annulés dans la région Grand Est. Malgré la baisse en 2020 en lien avec la crise sanitaire, le nombre de lotissements destinés à l'habitat suit une légère tendance à la hausse.

Les trois départements de la Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin concentrent à eux seuls les deux tiers des projets. 80 % des permis concernent le rural périurbain et l'urbain intermédiaire. Ces mêmes trois départements regroupent 70 % des lots. La ventilation de la surface totale est dans le même ordre de grandeur.

Les lotissements autorisés entre 2016 et 2023 correspondent à une surface totale de 2 700 ha. La surface moyenne d'un lotissement est de 1,65 ha et le nombre moyen de lots de 18. La densité de logements est en moyenne de 24 logements par hectare. Elle est plus élevée dans les départements alsaciens et dans l'urbain dense.

Le taux de remplissage des lots, qui s'observe selon les années d'autorisation d'aménager, est de 81 % pour les lotissements autorisés en 2016 pour la région.

En moyenne, le délai entre la date d'autorisation d'aménager et la mise en chantier de la première construction est de 1 an et 9 mois.

UNE CONCENTRATION DES LOTISSEMENTS DANS LE RURAL PÉRIURBAIN ET L'URBAIN INTERMÉDIAIRE

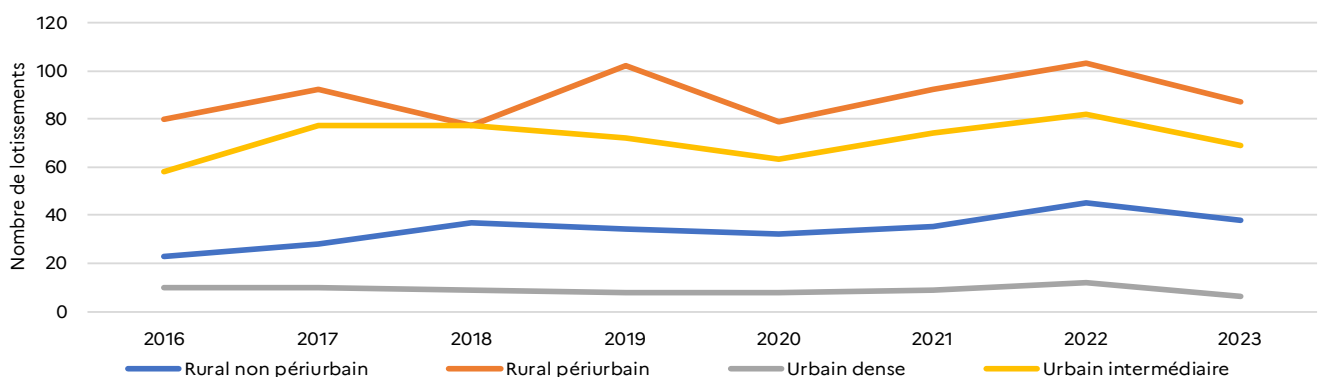
De 2016 à 2023, 1 628 permis d'aménager ou déclarations préalables de 3 lots ou plus destinés à l'habitat ont été accordés en Grand Est sans être annulés ensuite. Ce nombre est en légère hausse entre le début et la fin de la période, malgré la baisse observée en 2020 en lien avec la crise sanitaire.

Au regard des zones déterminées à partir du croisement de

la grille de densité de l'Insee avec l'aire d'attraction des villes (cf. méthodologie), le rural périurbain avec 712 lotissements (44 %) et l'urbain intermédiaire avec 572 unités (35 %) concentrent la grande majorité des lotissements durant la période d'observation. Le reste des projets se répartit entre le rural non périurbain (272 projets, 17 %) et l'urbain dense (72 projets, 4 %).

Une concentration des lotissements dans le rural périurbain et l'urbain intermédiaire

Evolution des permis d'aménager par territoire

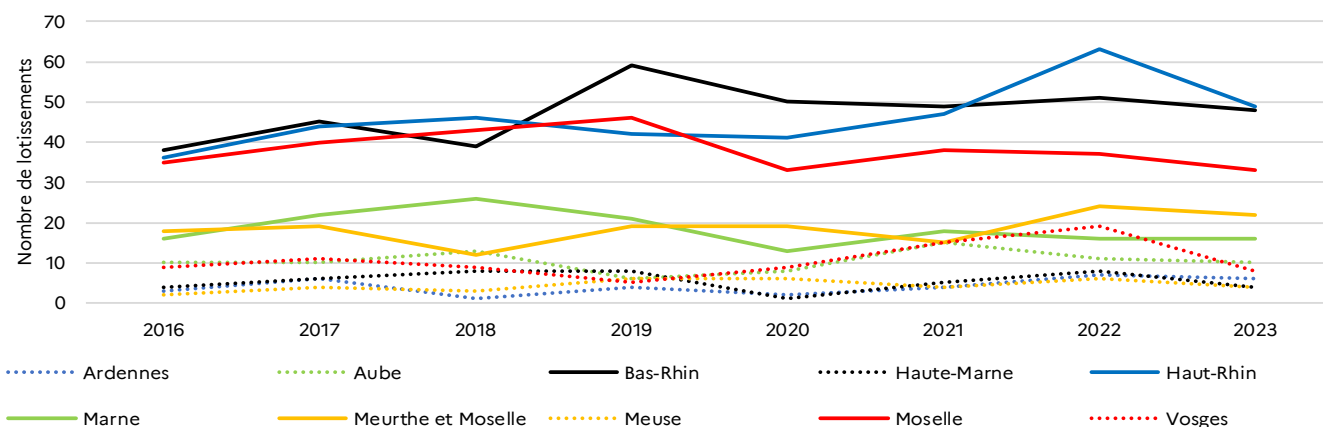


Avec 65 % des permis d'aménager sur l'ensemble de la période, la Moselle (305 permis d'aménager), le Bas-Rhin (379 permis) et le Haut-Rhin (368 permis) sont les départements les plus attractifs. La proximité des grands centres urbains et des principaux axes de communication en font des secteurs très recherchés. La Meurthe-et-Moselle

(148 permis) et la Marne (148 permis) suivent tandis que les autres départements de la région Grand Est enregistrent chacun moins de 100 permis d'aménager de 2016 à 2023 : l'Aube compte 83 permis, les Vosges 85, la Haute-Marne 44, les Ardennes 33 et la Meuse 35 permis.

La Moselle, le Bas-Rhin et le Haut-Rhin portent la région Grand Est

Evolution du nombre de lotissements par département



Source : DREAL Grand Est/SCDD, enquête ELOGE 2016-2023, données à mars 2026

UN NOMBRE MOYEN DE LOTS ÉLEVÉ

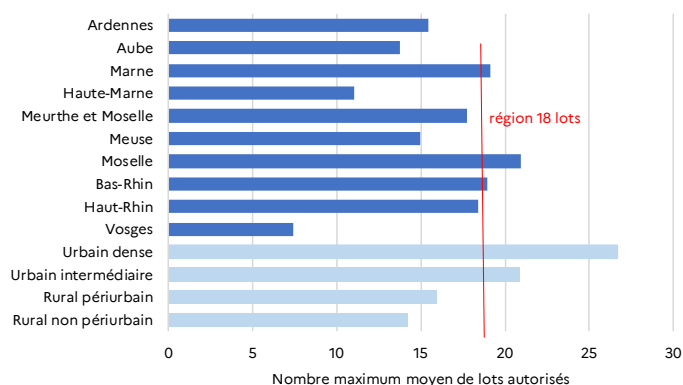
Le nombre moyen de lots par permis d'aménager est calculé sur la base du nombre maximum autorisé de lots du permis d'aménager. Il est de 18 lots à l'échelle de la région. 96 lotissements de 50 lots et plus sont enregistrés sur l'ensemble de la période. L'urbain dense en dénombre 11 et l'urbain intermédiaire 54. L'urbain dense affiche d'ailleurs le nombre moyen de lots le plus élevé (27) grâce à un permis de 310 lots en Moselle. De grands lotissements peuvent s'inscrire dans des programmes pluriannuels importants comme des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) sans qu'il soit possible de les différencier.

Les lotissements de 20 lots et plus représentent la majorité des projets (529 soit 32 %). C'est dans le rural périurbain qu'ils sont le plus représentés (42 %), presque à égalité avec l'urbain intermédiaire (41 %). 421 lotissements de 10 à 19 lots sont dénombrés, soit 26 % des projets et 403 lotissements de 5 à 9 lots (25 %). 44 % des premiers et 46 % des seconds se situent dans le rural périurbain.

Les petits lotissements (moins de 5 lots) sont les moins nombreux. Par contre, ce sont ceux qui augmentent le plus au cours des huit années, les autres classes de lotissements évoluant peu.

Les plus grands lotissements sont localisés dans l'urbain dense

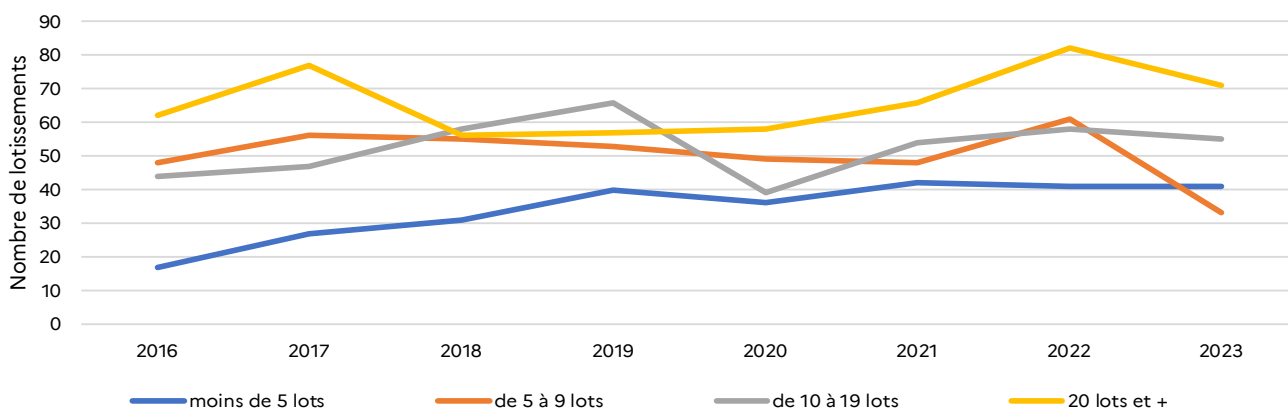
Nombre moyen de lots autorisés sur la période 2016-2023



Source : DREAL Grand Est/SCDD, enquête ELOGE 2016-2023, données à mars 2026

Une augmentation des petits lotissements

Evolution du nombre de lotissements suivant la taille



Source : DREAL Grand Est/SCDD, enquête ELOGE 2016-2023, données à mars 2026

Avec 81 % des permis d'aménager, le secteur privé représente la plus grande partie des lotissements. Le secteur public dépasse 20 % des permis d'aménager seulement pour les lotissements de 5 à 9 lots. Le secteur public est plus présent dans les zones rurales non périurbaines avec 47 % des lotissements alors que dans l'urbain dense le secteur privé concentre 99 % des lotissements. Dans le rural périurbain et l'urbain intermédiaire, c'est également le secteur privé qui prédomine avec respectivement 82 % et 89 %. Moins nombreux, les lotissements publics ont une taille moyenne de lot plus petite, soit 689 m² contre 810 m² pour les privés alors qu'ils sont situés plutôt dans le rural non périurbain, une zone caractérisée par des grandes surfaces de lots.

C'est dans les départements du Haut-Rhin et de la Marne que les lotissements publics sont les moins nombreux avec respectivement 5 % et 8 % des projets, suivis de la Meurthe-et-Moselle (12 %) et du Bas-Rhin (17 %). L'Aube (24 %), la Moselle (27 %) et les Vosges (29 %) affichent une part de lotissements publics un peu plus élevée que la moyenne régionale. Le département des Ardennes, avec 48 %, enregistre une répartition public/privé pratiquement égale. Le secteur public est le plus représenté dans les départements de la Meuse (60 %) et de la Haute-Marne (84 %).

UN IMPACT FONCIER DIFFÉRENCIÉ SUIVANT LES ZONES

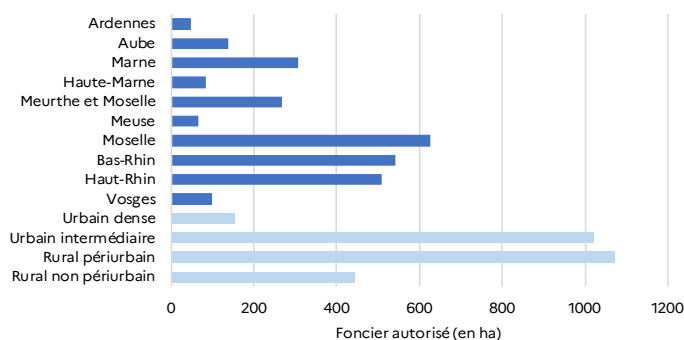
Les lotissements accordés entre 2016 et 2023 dans la région Grand Est correspondent à une surface totale de 2 687 ha, soit 0,05 % du territoire régional, alors que la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers sur la période est de 10 550 ha. La surface autorisée pour un lotissement est en moyenne de 1,65 ha.

C'est dans le rural périurbain que la surface autorisée pour les lotissements (1 073 ha) est la plus importante. Les zones urbaines (intermédiaire et dense), au regard de leurs petites surfaces, sont plus impactées par les permis d'aménager. Elles concentrent 44 % des surfaces loties (1 173 ha) alors qu'elles représentent 11 % de la surface régionale. La surface qui y est autorisée ne correspond pas strictement à une consommation foncière, car ce sont également ces zones qui enregistrent les lotissements en rénovation urbaine, reconversion de friches industrielles ou minières (zéro artificialisation nette).

Les trois départements les plus urbains concentrent 62 % de la surface déclarée dans les permis d'aménager, soit 1 677 ha pour la période 2016-2023.

Les territoires urbains sont plus marqués par la consommation de surfaces

Surface impactée en ha sur les années 2016-2023 par départements et territoires



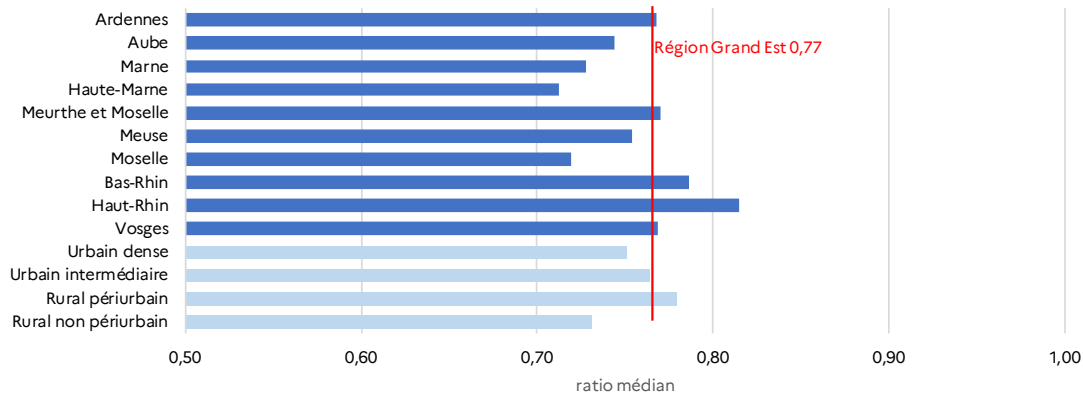
Source : DREAL Grand Est/SCDD, enquête ELOGE 2016-2023, données à mars 2026

Le ratio entre la surface commercialisée et la surface totale du lotissement permet de mesurer la part des surfaces réellement commercialisées et d'évaluer ainsi les surfaces laissées à d'autres usages (voirie ou fractions de parcelles non utilisées pour l'essentiel). Il est de 0,77 pour la région. Seuls les départements du Bas-Rhin (0,79) et du Haut-Rhin (0,81) ont un ratio médian supérieur à la région Grand Est.

Les départements de la Haute-Marne (0,71), la Moselle (0,72) et la Marne (0,73) enregistrent quant à eux les ratios médians les plus bas. En fonction du zonage, c'est le rural non périurbain avec 0,73 qui possède le plus petit ratio. Ceci illustre l'impact de grandes parcelles dont seulement une fraction sera destinée à la construction.

Une part de surface commercialisée variable

Ratio médian surface commercialisée/surface totale



Source : DREAL Grand Est/SCDD, enquête ELOGE 2016-2023, données à mars 2026

LES PARCELLES INDIVIDUELLES SONT PLUS PETITES EN LOTISSEMENT

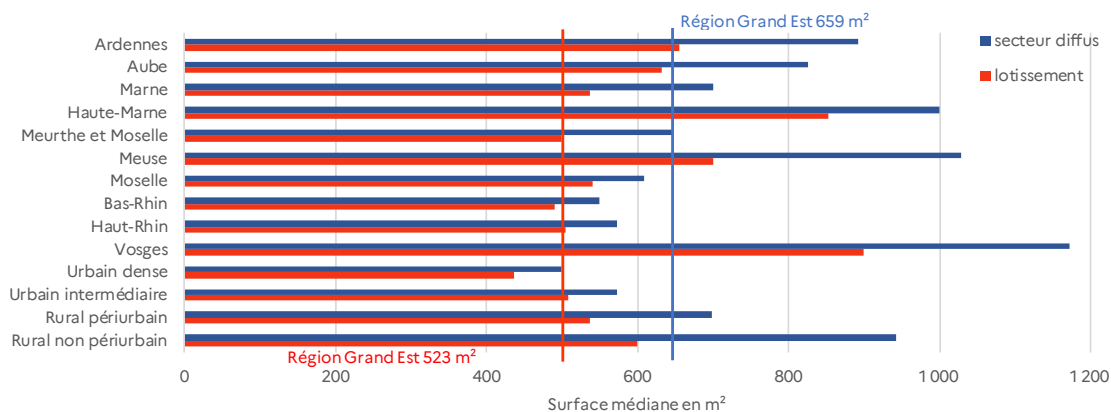
Sur l'ensemble de la période 2016-2023, la médiane des surfaces de terrains de maison individuelle en lotissement est de 523 m² pour la région Grand Est.

Seuls les départements du Bas-Rhin, de la Meurthe-et-Moselle et du Haut-Rhin présentent une surface médiane inférieure à la médiane régionale, avec respectivement 491 m², 499 m² et 508 m², alors que les Vosges et la Haute-Marne affichent les valeurs les plus élevées avec 900 m² et 853 m². Au regard de la grille de densité, l'urbain dense et intermédiaire enregistrent les surfaces médianes les plus basses avec 437 m² et 508 m².

La surface médiane des terrains de maisons individuelles est de 659 m² en secteur diffus, soit 136 m² de plus que la surface médiane en lotissement. L'écart entre le diffus et le lotissement reste inférieur à 100 m² dans l'urbain ou les départements de la Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin. Cet écart augmente ailleurs jusqu'à représenter plusieurs centaines de m² dans le rural non périurbain (342 m²) ou le département de la Meuse (330 m²). Les départements des Vosges (1 173 m²), de la Meuse (1 029 m²) et de la Haute-Marne (1 000 m²) ont une médiane en secteur diffus supérieure ou égale à 1 000 m².

Une surface médiane de 523 m² en lotissement

Surface médiane des terrains en maisons individuelles



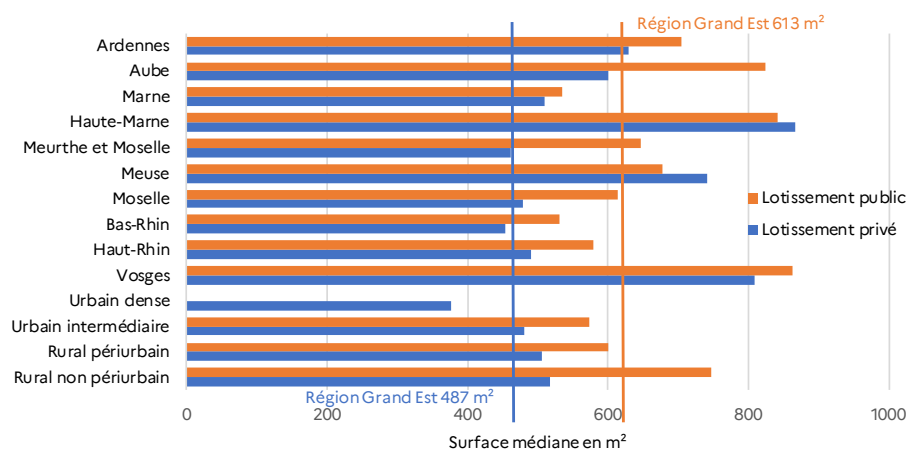
Source : SDES, enquête EPTB 2016-2023 - DREAL Grand Est/SCDD enquête Elogé, 2016-2023, données à mars 2026

Dans les lotissements privés, les parcelles de maisons individuelles sont généralement les plus petites avec une surface médiane de 487 m² contre 613 m² pour les lotissements publics. Deux départements cependant font exception : la Haute-Marne (1 028 m² pour le privé et 833 m² pour le public) et à un degré moindre la Meuse (745 m² pour le privé et 685 m² pour le public).

Cette situation correspond à de petits lotissements privés dans des zones rurales où les parcelles sont de grandes tailles, certains règlements communaux imposant une taille minimale pour les lots. L'écart des surfaces de terrains de maisons individuelles en faveur du privé est le plus important en Meurthe-et-Moselle (+197 m²), dans l'Aube (+220 m²) et en Moselle (+136 m²), ainsi que dans le rural non périurbain (+228 m²).

Des surfaces plus petites dans les lotissements privés

Surface médiane des terrains de maisons individuelles en lotissement



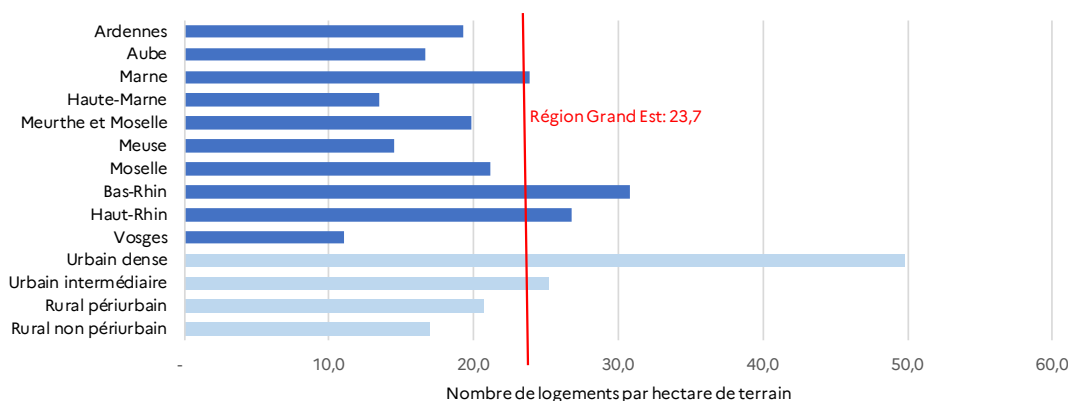
Source : DREAL Grand Est/SCDD, enquête ELOGE 2016-2023, données à mars 2026

Indicateur complémentaire à la surface médiane des terrains, la densité de logements à l'hectare varie entre zones et départements. Elle est de 23,7 logements par hectare en moyenne dans le Grand Est. Au niveau des départements, seuls le Bas-Rhin (31 logts/ha) et le Haut-Rhin (27 logts/ha) présentent une densité supérieure à la moyenne régionale (24 logts/ha). Ce sont les départements des Vosges (11 logts/ha), de la Haute-Marne (13 logts/ha) et de la Meuse (14 logts/ha) qui ont les densités les plus faibles. L'urbain dense affiche quant à lui une densité de logements à l'hectare (49,8) double de celle observée au niveau régional alors que l'urbain intermédiaire avec 25,2 logts/ha

dépasse également la moyenne régionale. Le rural périurbain (21 logts/ha) et non périurbain (17 logts/ha) présentent quant à eux les valeurs les plus faibles. Parmi les 1 618 permis d'aménager ou déclarations préalables enregistrés de 2016 à 2023 dans la région, 151 (9 %) possèdent au moins un lot collectif. Ainsi, sur un total de 27 476 logements construits en lotissements, 4 030 (15 %) l'ont été en collectifs. La surface moyenne du terrain par logement collectif est de 132 m², quatre fois inférieure à la surface par maison individuelle en lotissement. De ce fait, les logements collectifs représentent également un outil de densification au sein des lotissements.

Densité de logements

Nombre moyen de logements par hectare de terrain construit



Source : DREAL Grand Est/SCDD, enquête ELOGE 2016-2023, données à mars 2026

UN TAUX DE REMPLISSAGE INÉGAL SUIVANT LES TERRITOIRES

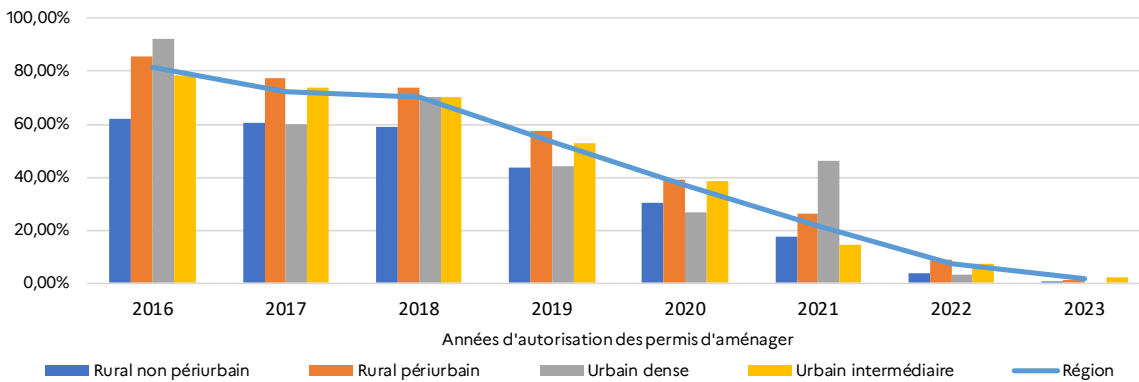
Le taux de remplissage s'observe par années d'autorisation d'aménager des lotissements. Il correspond au rapport des parcelles occupées avec les parcelles cadastrées créées. Sur les 1 628 lotissements enregistrés dans la région, 152 (9 %) sont déjà complets. Pour les 171 lotissements autorisés en 2016, 26 % sont complets, 21 % le sont pour les 207 lotissements autorisés en 2017 et 17 % pour les 200 autorisés en 2018. A l'inverse, 7 lotissements autorisés en 2016, 15 en 2017 et 15 en 2018, bien que commencés, n'ont toujours pas de parcelles occupées. La durée entre l'autorisation et le remplissage est de 3 ans et 9 mois en moyenne pour les lotissements autorisés en 2016, 3 ans et 8 mois pour ceux autorisés en 2017, et 2 ans et

6 mois pour ceux en 2018 afin que les lotissements soient complets.

Le rural non périurbain est marqué par un taux de remplissage bas, bien que tous les projets sur les années 2016-2018 soient commencés. La vente de terrains a du mal à démarrer dans cette zone mais sa faible part dans l'activité des lotissements limite son impact au niveau régional. Dans les territoires isolés, il a pu sembler opportun de créer des lotissements afin de retenir ou accueillir de la population. Mais bon nombre de parcelles restent inoccupées, du fait d'un volume d'acquéreurs trop faible, les installations se faisant plutôt au coup par coup en diffus.

Le rural non périurbain peine à se remplir

Taux de remplissage des permis d'aménager selon leur année d'autorisation



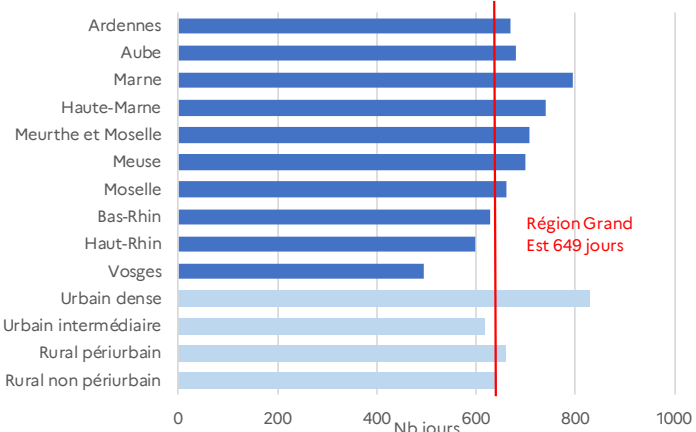
Source : SDES, enquête EPTB 2016-2023 - DREAL Grand Est/SCDD enquête Eloge, 2016-2023, données à mars 2026

UN DÉLAI MOYEN D'OUVERTURE DE CHANTIER DE 1 AN ET 9 MOIS

Le délai moyen entre la date d'autorisation d'aménager et la mise en chantier de la première construction est en moyenne, quelle que soit l'année d'autorisation, de 1 an et 9 mois (649 jours). Le démarrage tardif des constructions dans un lotissement est le plus souvent lié à des événements extérieurs plutôt qu'à un manque d'intérêt. Ainsi certains projets ont fait l'objet de fouilles archéologiques préventives ou de recours auprès des tribunaux administratifs. Les projets en reconversion de friches, souvent industrielles ou minières, sont également chronophages (démolition et/ou dépollution des sols). Seuls 3 départements sur 10 ont un délai moyen pour la première ouverture de chantier inférieur à la moyenne régionale : les Vosges (1 an et 4 mois), le Haut-Rhin (1 an et 7 mois) et le Bas-Rhin (1 an et 8 mois). C'est la Marne qui enregistre la valeur la plus élevée avec un délai moyen de 2 ans et 2 mois. Selon les zones, l'urbain dense affiche la moyenne la plus élevée (2 ans et 3 mois) alors que l'urbain intermédiaire se construit plus rapidement (1 an et 8 mois).

Un démarrage quelquefois retardé

Délai moyen en jours du démarrage de la première construction



Source : SDES, enquête EPTB 2016-2023 - DREAL Grand Est/SCDD enquête Eloge, 2016-2023, données à mars 2026

CHAMP, SOURCE

L'enquête sur les lotissements dans le Grand Est (Eloge), préexistante depuis 1995 en Alsace, a été étendue à la région Grand Est en 2016. Elle s'appuie sur une extraction de Sit@del2 des permis d'aménager ou des déclarations préalables de 3 lots et plus destinés à l'habitat, et porte sur l'ensemble des lots, qu'ils soient vendus, réservés ou non.

MÉTHODOLOGIE

Une première extraction de la base Sit@del2 fournit, outre la liste des permis, la superficie des parcelles ainsi que le nombre maximum de lots autorisés. Le type de lotissement, aménagement privé ou public, est déduit d'après le libellé du demandeur.

Sur cette base, un questionnaire est adressé aux aménageurs afin d'enrichir les informations. Sont notamment demandés le prix des lots, leurs surfaces et répartitions (individuel, intermédiaire, collectif), le nombre de logements et les surfaces de plancher prévus. En l'absence de réponse, les sites des aménageurs constituent une source d'informations complémentaires. Enfin, les sections cadastrales ainsi que les numéros de parcelles sont ajoutés aux données existantes.

Un bilan annuel est réalisé avec les centres instructeurs afin de s'assurer au mieux de l'exhaustivité des informations recueillies.

Enfin, un appariement de la base avec les informations cadastrales des permis de construire et/ou des fichiers fonciers permet de vérifier si une parcelle est disponible ou occupée. Un rythme de remplissage peut ainsi être calculé.

DÉFINITIONS

Surface totale : c'est celle figurant dans le permis d'aménager et correspond à la surface des parcelles autorisées pour le lotissement. Dans le cas d'un découpage de parcelle, il s'agit de la surface avant fractionnement. Elle comprend les surfaces dédiées à la voirie

Nombre maximum de lots : nombre de lots maximum autorisés et déclarés dans le PA ou la DP

Surface commercialisée : surface de l'ensemble des parcelles après découpage, voirie non comprise

Nombre de lots individuel pur : nombre de lots en individuel pur, définition de la maison individuelle, correspondant au découpage réel par aménageur

Nombre de lots collectifs : nombre de lots en collectif (immeuble ou habitat groupé). Un lot collectif est identifié comme construit en collectif lorsqu'au moins 3 logements sont déclarés sur ce lot

Lotissement commencé : lotissement pour lequel un découpage cadastral a pu être observé et relevé sur le site internet du cadastre

Lotissement en attente : lotissement autorisé pour lequel aucun découpage cadastral n'a été observé à la date d'extraction des données (mars 2026)

Projet annulé : projet pour lequel aucun découpage n'a pu être observé 6 ans après la date d'autorisation et sans connaissance de conditions particulières (fouilles INRAP, contestation auprès du Tribunal Administratif...). Ces permis sont exclus des résultats

Taux de remplissage : $([\text{nombre de parcelles cadastrées}] - [\text{nombre de parcelles disponibles}]) / [\text{nombre de parcelles cadastrées}]$. Pour les années les plus récentes, ce taux peut varier sensiblement en fonction des nouvelles offres de parcelles

Catégorie des lotissements : la catégorie public ou privé est définie au moment de la demande d'autorisation d'aménager. Elle n'est pas modifiée en cas de changement de titulaire intervenant par la suite

Médiane : La médiane est la valeur qui répartit en deux groupes égaux le nombre de terrain (50% inférieurs et 50% supérieurs). Elle est plus souvent utilisée que la moyenne car elle n'est pas impactée par les valeurs extrêmes

Densité de logements : La densité est mesurée par le nombre de logements par unité de surface de terrain construit (hectare) pour les parcelles occupées. Si le nombre de logements ne peut pas être relevé dans le permis de construire, l'information est complétée par les données des fichiers fonciers

Délai de démarrage : Le délai de démarrage correspond à la différence entre la première date d'ouverture de chantier de construction et la date d'autorisation d'aménager. Différents événements peuvent avoir un impact sur ce délai

TERRITOIRES ÉTUDIÉS

