

LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS EN 2023

FORT REPLI DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS EN 2023

Dans le Grand Est, la construction de logements chute fortement en 2023 pour les mises en chantier comme pour les autorisations. Le Grand Est présente cependant une évolution des mises en chantier moins défavorable que la plupart des autres régions métropolitaines. La baisse du nombre de logements commencés est deux fois plus élevée dans le secteur de l'individuel que dans le collectif. Pour les autorisations de construction, le repli est marqué aussi bien pour les logements individuels que collectifs. Les autorisations de logements diminuent dans tous les départements. Le Bas-Rhin, département comptant le plus de logements autorisés et commencés, est moins touché par la baisse des autorisations de logements, mais davantage par celle des mises en chantier. Pour ces dernières, seules les Vosges n'enregistrent pas de baisse.

Avertissement : si les estimations des autorisations sont solides, celles des logements commencés comportent une part d'incertitude non négligeable du fait des perturbations des délais d'ouverture de chantier depuis la crise sanitaire. Les estimations des mises en chantier présentées dans cette publication sont donc susceptibles de donner lieu à des révisions significatives (c.f SDES, [Stat Info N° 652 juin 2024](#)).

UN NOMBRE DE MISES EN CHANTIER DE LOGEMENTS

HISTORIQUEMENT FAIBLE

En 2023, les mises en chantier de logements chutent fortement dans le Grand Est : elles se chiffrent à 21 000 logements, valeur la plus basse observée depuis 2000. Le nombre de logements commencés est en retrait de 22 % par rapport à 2022 et de 18 % par rapport à la moyenne 2018-2022. Au cours des vingt dernières années, seules les années 2015 et 2016 enregistrent un volume presque aussi faible. La hausse des taux d'intérêt et les restrictions d'accès au crédit immobilier se poursuivent en 2023, la demande de logements neufs se contracte, ce qui entrave fortement l'activité du secteur.

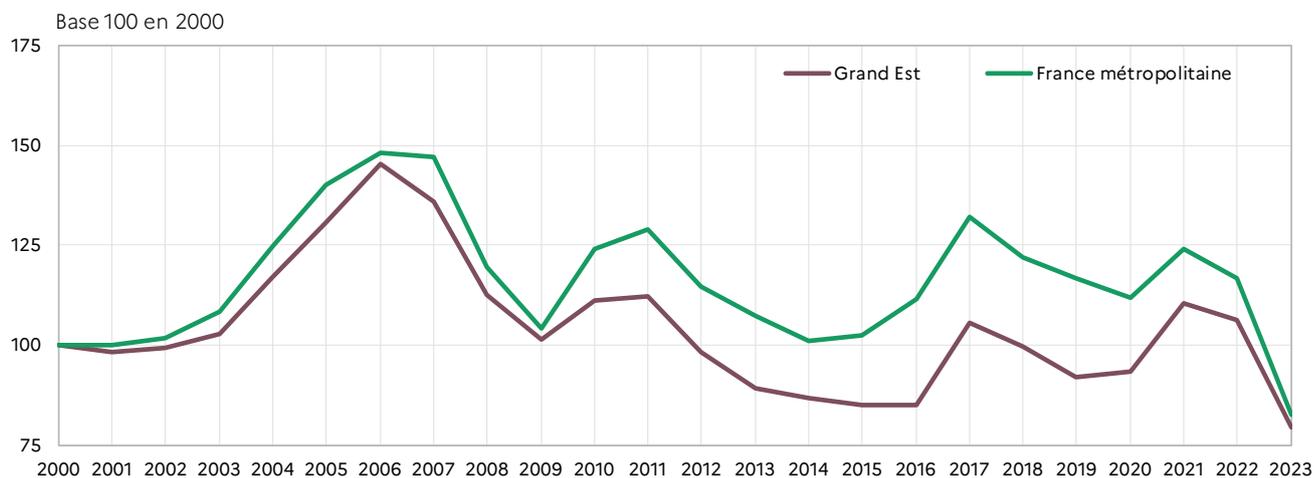
En France métropolitaine, les logements commencés sont en baisse de 25 % par rapport à 2022 et de 24 %

par rapport à la moyenne quinquennale. Aucune région métropolitaine n'échappe à cette crise de la construction. Les régions du sud de la France connaissent cependant en 2023 une baisse inférieure à la moyenne France métropolitaine alors que les régions du centre et du nord présentent des évolutions plus négatives. La région Grand Est se démarque des régions de la grande moitié nord avec une évolution plus favorable que la moyenne France métropolitaine.

La comparaison par rapport à la moyenne quinquennale montre des variations plus disparates : les baisses les plus fortes sont observées en Ile-de-France et dans les régions du sud de la France, à l'exception de la Nouvelle-Aquitaine. Le Grand Est est la troisième région dans laquelle les mises en chantier diminuent le moins, derrière le Centre-Val de Loire et la Bretagne.

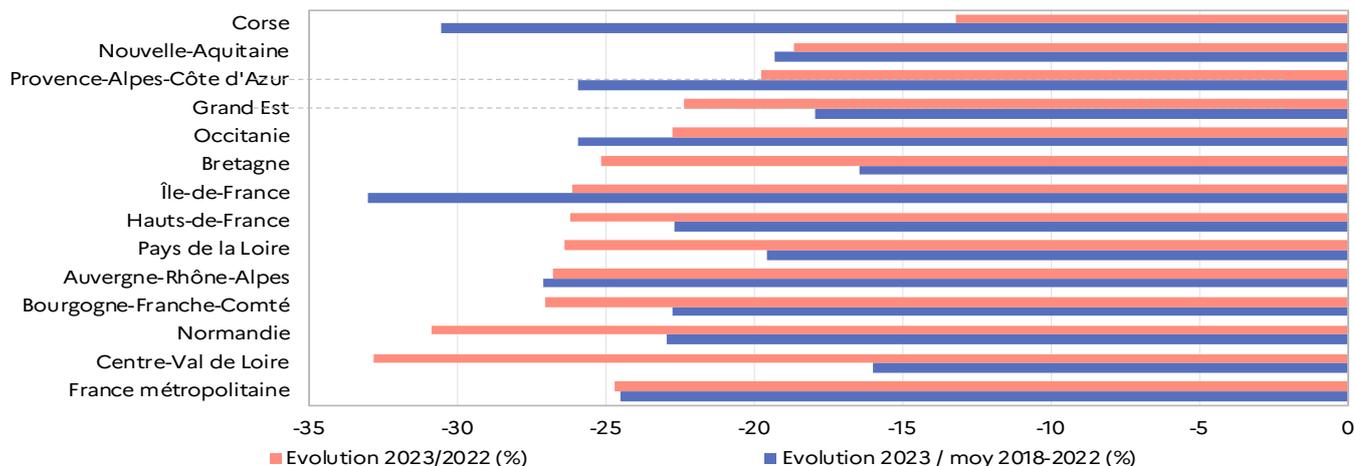
Des mises en chantier au plus bas niveau depuis 2000

Évolution des mise en chantier de logements dans le Grand Est et en France métropolitaine entre 2000 et 2023



Le Grand Est en position moins défavorable que les régions voisines

Évolution des mises en chantier de logements dans les régions de France métropolitaine



Source : DREAL Grand Est, Sit@del2, estimations en date réelle à fin mai 2024

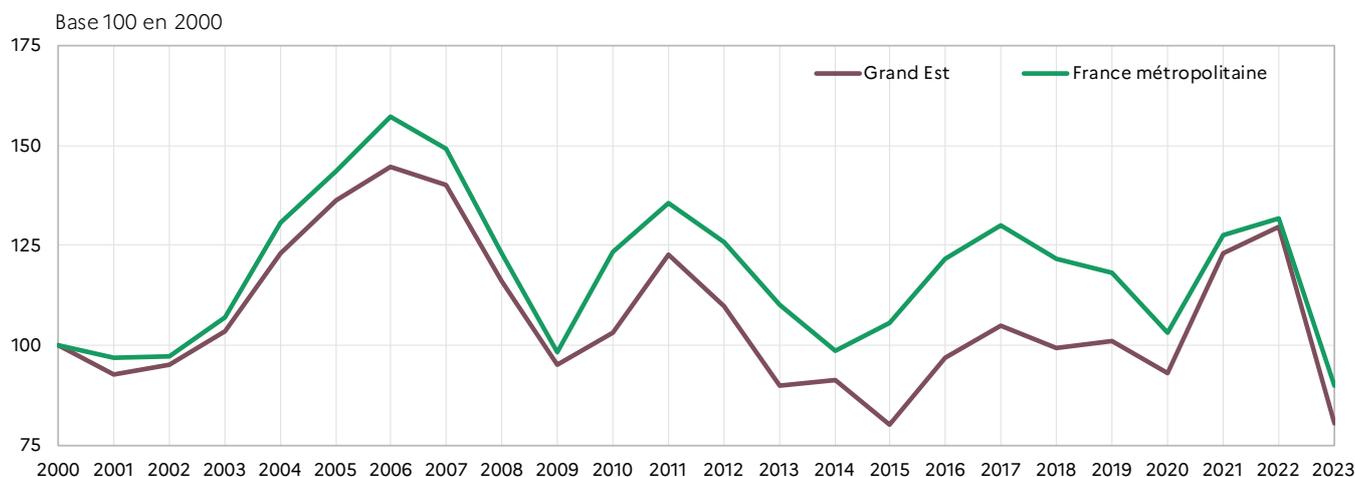
FORTE CHUTE DES AUTORISATIONS DE LOGEMENTS

Le nombre de logements autorisés à la construction dans le Grand Est s'établit à 24 300 en 2023. Il chute de 33 % par rapport à 2022, année marquée par un nombre très élevé de logements autorisés à la construction. La hausse observée en 2022 était notamment liée à des comportements d'anticipation de l'entrée en vigueur de la réglementation environnementale 2020 et de la fin de l'éligibilité à l'aide à la relance de la construction durable. Comparé à la moyenne quinquennale (2018-2022), le nombre de logements autorisés diminue en Grand Est de 22 %. Depuis 2000, seule l'année 2015 avait enregistré un nombre plus faible d'autorisations.

En France métropolitaine, la baisse des autorisations sur un an est moins importante que dans le Grand Est (-25 %). Elle concerne toutes les régions métropolitaines. Le recul est le plus net dans le Grand Est, après la Provence-Alpes-Côte d'Azur (-34 %). Bien que moins défavorable, la diminution des autorisations en Grand Est par rapport à la moyenne 2018-2022 reste supérieure à la moyenne France métropolitaine. Le Grand Est se situe au 4ème rang des régions métropolitaines enregistrant les plus fortes baisses du nombre d'autorisations, après la Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'Île-de-France et Auvergne-Rhône-Alpes.

Un nombre d'autorisations de logements particulièrement faible

Évolution des autorisations de logements dans le Grand Est et en France métropolitaine entre 2000 et 2023



Source : DREAL Grand Est, Sit@del2, estimations en date réelle à fin mai 2024

BAISSE PLUS MARQUEE DES MISES EN CHANTIER DANS**L'INDIVIDUEL PUR**

Dans le Grand Est, la baisse des mises en chantier est nettement plus marquée dans le secteur de l'individuel pur : 6 000 maisons individuelles ont été commencées en 2023 contre 9 300 en 2022 (-35 %) et 8 400 pour la moyenne 2018-2022 (-29 %). La part de la construction de maisons individuelles pures, c'est à dire faisant l'objet d'un permis de construire relatif à un seul logement, continue ainsi à régresser. Elle était d'un peu plus de moitié au début des années 2000 et s'est abaissée progressivement pour atteindre 34 % au cours de la décennie 2010, et pour la première fois, moins de 30 % en 2023. Le secteur de l'individuel groupé, constitué des maisons individuelles résultant d'opération de constructions comportant plusieurs logements individuels, diminue légèrement moins que l'ensemble des mises en chantier (-20 % contre

-22 %). 2 250 mises en chantier sont comptabilisées pour ce secteur. Le secteur du collectif en revanche régresse moins que l'ensemble de l'individuel. Avec 12 600 logements commencés, il diminue de 15 % par rapport à 2022 et de 12 % par rapport à la moyenne 2018-2022. Sa part atteint pour la première fois 60 % des logements commencés.

En France métropolitaine, le nombre d'autorisations en individuel pur diminue également plus fortement que l'ensemble des mises en chantier, mais l'écart est moins important que dans le Grand Est (-32 % contre -25 % pour l'ensemble des logements commencés). Leur part, qui était comme dans le Grand Est légèrement supérieure à 50 % au début des années 2000, diminue à 31 % en 2023. C'est le secteur de l'individuel groupé qui diminue le moins au niveau national : -17 % entre 2022 et 2023 alors que le secteur du collectif baisse de 22 %.

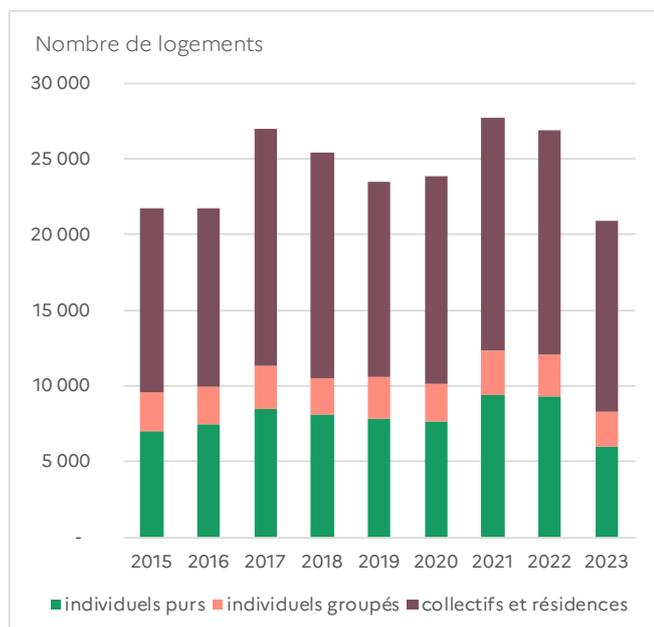
CHUTE DES AUTORISATIONS DE LOGEMENTS DANS LE**COLLECTIF COMME L'INDIVIDUEL**

Par rapport à 2022, avec 15 000 permis de construire accordés, le secteur du collectif et des résidences enregistre la baisse la plus marquée des autorisations de logements (-34 %). En 2022, un nombre record d'autorisations de logements collectifs avait été enregistré, l'aide à la relance durable 2022 ciblant principalement les autorisations de logements collectifs dans les zones tendues. Par rapport à la moyenne 2018-2022, la diminution est plus réduite (-18 %). Les autorisations de construction de logements individuels purs diminuent de 32 % par rapport à 2022 et de 33 % par rapport à la moyenne quinquennale. Les logements individuels groupés résistent mieux : 3 200 permis sont accordés pour ce secteur en 2023, en baisse de 25 % par rapport à 2022 et de 12 % par rapport à la moyenne quinquennale. Avec 13 %, leur part retrouve la valeur observée en 2021.

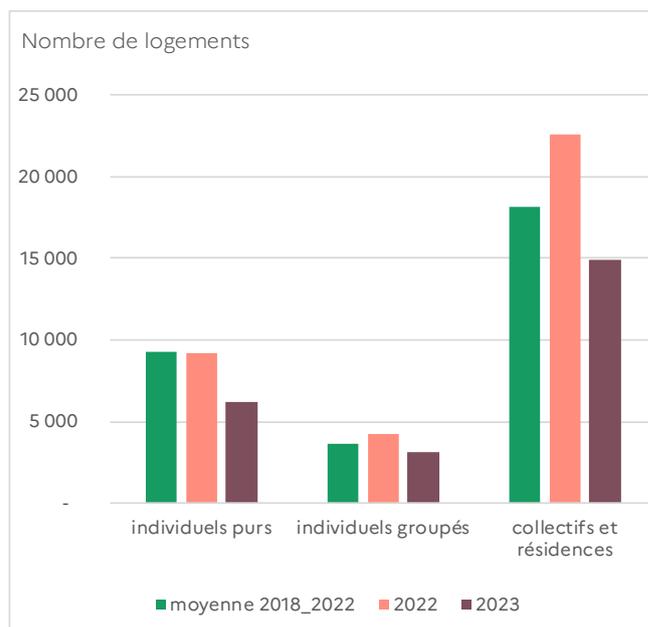
En France métropolitaine, c'est le secteur de l'individuel pur qui observe la plus forte baisse du nombre d'autorisations (-33%), suivi de l'individuel groupé (-26%). Les autorisations de logements collectifs et individuels diminuent moins (-21%) que l'ensemble des autorisations, mais elles n'avaient pas enregistré en 2022 une hausse aussi forte qu'en Grand Est.

Les logements collectifs représentent plus de 60% des mises en chantier en 2023

Evolution des mises en chantier de logements dans le Grand Est par secteur

**Les autorisations de logements résistent mieux dans le secteur de l'individuel groupé**

Evolution des autorisations de logements dans le Grand Est par secteur



Source : DREAL Grand Est, Sit@del2, estimations en date réelle à fin mai 2024

RECUL DES MISES EN CHANTIER ET DES AUTORISATIONS DANS TOUS LES DEPARTEMENTS, EXCEPTE LES VOSGES

Par rapport à l'année précédente, les mises en chantier de logements chutent dans tous les départements, à l'exception des Vosges dans lesquelles elles sont stables. Les baisses les plus fortes sont notamment observées dans les deux départements les plus pourvoyeurs de logements, le Bas Rhin et la Moselle (-28 % chacun), ainsi qu'en Haute-Marne (-48 %). Ces fortes baisses s'expliquent par une diminution plus élevée (dans ces départements) des mises en chantier de logements collectifs et résidences que la moyenne régionale. Dans les autres départements les plus urbanisés, la baisse des logements collectifs et en résidence commencés reste limitée (inférieure à 10 %). Le secteur du collectif et des résidences est également à l'origine du

maintien des mises en chantier dans les Vosges, avec une progression de 170 %. Dans les autres départements de la région, la diminution des logements commencés est plus faible que la moyenne régionale.

Les mises en chantier de logements individuels reculent fortement dans tous les départements. Les baisses les plus faibles sont enregistrées dans l'Aube (-15 %) et dans les Vosges (-19 %). Ces deux départements sont les seuls dans lesquels le secteur de l'individuel groupé est en hausse (respectivement +38 et +32 %). Pour l'individuel pur, tous les départements du Grand Est enregistrent une baisse des mises en chantier, que ce soit par rapport à 2022 ou par rapport à la moyenne 2018-2022.

Dans les départements les plus urbanisés, la baisse des logements commencés touche tous les secteurs

Évolution des mises en chantier de logements dans les départements du Grand Est

Nombre de logements commencés	Individuel pur			Individuel groupé			Collectif et résidence			Total		
	2022	2 023	Moyenne 2018-2022	2022	2 023	Moyenne 2018-2022	2022	2 023	Moyenne 2018-2022	2022	2 023	Moyenne 2018-2022
Ardennes	363	216	328	98	88	107	140	171	85	601	475	520
Aube	509	373	481	109	150	170	559	534	585	1 177	1 057	1 236
Marne	843	529	794	353	190	264	1 343	1 326	1 729	2 539	2 045	2 787
Haute-Marne	155	107	171	43	13	45	114	42	111	312	162	326
Meurthe-et-Moselle	1 028	600	912	317	253	295	1 858	1 702	1 608	3 203	2 555	2 815
Meuse	273	173	204	30	17	33	44	97	28	347	287	265
Moselle	1 906	1 115	1 755	489	398	478	3 116	2 448	2 945	5 511	3 961	5 177
Bas-Rhin	1 824	1 260	1 671	758	533	721	5 073	3 740	4 656	7 655	5 533	7 048
Haut-Rhin	1 517	1 038	1 430	504	451	465	2 475	2 243	2 385	4 496	3 732	4 280
Vosges	840	616	688	119	157	122	118	314	199	1 077	1 087	1 010
Grand Est	9 258	6 027	8 434	2 820	2 250	2 699	14 840	12 617	14 331	26 918	20 894	25 464
France métropolitaine	129 591	88 176	120 421	37 760	31 314	36 812	157 679	125 995	160 281	380 657	286 717	379 664

Source : DREAL Grand Est, Sit@del2, estimations en date réelle à fin mai 2024

Les autorisations de construction de logements diminuent dans tous les départements. Parmi les départements les plus urbanisés, qui concentrent 87 % des autorisations de la région, le Bas-Rhin présente le recul le plus faible (-6 %). C'est le seul département, avec la Haute-Marne, dans lequel les autorisations de logements collectifs et en résidence progressent (+3 %). La baisse du total des autorisations est plus forte que la moyenne régionale dans le Haut-Rhin, la Moselle, la Marne et la Meurthe-et-Moselle, départements où la construction de logements est également élevée. Elle est aussi plus élevée que la moyenne régionale dans l'Aube et la Meuse. La diminution la plus faible est observée en Haute-Marne (-10 %), consécutivement à la hausse de 40 % des autorisations de logements collectifs et en résidence. Malgré cette hausse, le volume des autorisations haut-marnaises est inférieur à la moyenne quinquennale, que ce soit pour le secteur du collectif ou pour le total des autorisations.

Les autorisations de construction de logements individuels chutent fortement dans tous les départements, à l'exception des Ardennes (-4 %). Ce département se démarque par la hausse de 50 % des permis de construire de maisons en individuel groupé. Pour les autorisations de maisons individuelles pures, la baisse varie de -18 % dans l'Aube à -40 % en Meurthe et Moselle. La diminution est plus importante ou proche de la moyenne régionale dans les départements les plus urbanisés.

Le Bas-Rhin se distingue par une moindre diminution des autorisations de construction

Évolution des autorisations de logements dans les départements du Grand Est

Nombre de logements autorisés	Individuel pur			Individuel groupé			Collectif et résidence			Total		
	2022	2 023	Moyenne 2018-2022	2022	2 023	Moyenne 2018-2022	2022	2 023	Moyenne 2018-2022	2022	2 023	Moyenne 2018-2022
Ardennes	333	257	363	114	174	117	273	128	168	720	559	648
Aube	491	405	526	269	142	208	727	290	709	1 487	837	1 443
Marne	796	493	861	408	411	342	2 083	778	2 172	3 287	1 682	3 375
Haute-Marne	157	107	187	33	29	45	69	98	125	259	234	357
Meurthe-et-Moselle	1 014	608	1 007	625	308	453	3 322	1 368	2 140	4 961	2 284	3 601
Meuse	294	188	231	49	26	51	190	40	77	533	254	359
Moselle	1 847	1 175	1 904	760	438	659	5 726	3 609	4 022	8 333	5 222	6 584
Bas-Rhin	1 878	1 283	1 827	877	794	897	5 578	5 735	5 282	8 333	7 812	8 006
Haut-Rhin	1 516	1 054	1 562	852	610	661	4 193	2 479	3 128	6 561	4 143	5 351
Vosges	889	668	786	269	240	186	422	390	321	1 580	1 298	1 292
Grand Est	9 215	6 238	9 253	4 256	3 172	3 618	22 583	14 915	18 145	36 054	24 325	31 016
France métropolitaine	132 445	89 104	132 741	55 481	41 029	47 832	285 589	225 803	258 863	473 515	355 936	439 436

Source : DREAL Grand Est, Sit@del2, estimations en date réelle à fin mai 2024

Odile Schoellen
Service connaissance et développement durable

OBSERVATOIRE DE LA RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE (RE 2020)



Dans le cadre des objectifs de réduction des consommations d'énergie et de limitation des émissions de gaz à effet de serre, la réglementation environnementale 2020 (RE2020) vise à diminuer l'impact énergétique et environnemental (impact carbone) des bâtiments neufs et à en garantir le confort en cas de forte chaleur. Pour en savoir plus sur la RE2020, consultez [le site du ministère](#).

Un observatoire de la RE2020 est mis en place pour partager la donnée sur la mise en œuvre de la réglementation environnementale des constructions neuves. Cet observatoire poursuit 3 objectifs principaux :

- permettre un suivi transparent de la politique publique RE2020,
- alimenter les réflexions sur l'évolution des politiques publiques liées au bâtiment,
- accompagner la montée en compétences de l'ensemble de la filière

Les données exploitées par l'observatoire proviennent des attestations réglementaires RE2020 fournies par le maître d'ouvrage ou son représentant lors des demandes de permis de construire ou des déclarations d'achèvement des travaux. Elles comprennent des données décrivant le bâtiment et ses performances énergétique, « carbone », « confort d'été » ainsi que des données descriptives du projet.

Pour en savoir plus sur l'observatoire de la REE2020, consultez [le site ministériel dédié](#).

Pôle construction et bâtiments durables

Service transition énergétique, climat, logement, construction, aménagement

METHODOLOGIE

Les chiffres publiés dans ce document sont produits à partir de la base de données Sitadel2 qui rassemble les informations relatives aux autorisations de construire (permis accordés) et aux mises en chantier transmises par les services instructeurs (État, Collectivités territoriales). 72 % des autorisations de construire parviennent à Sitadel2 dans le mois suivant l'autorisation et 92 % après 6 mois. Les déclarations de mises en chantier sont à l'initiative des pétitionnaires. Seulement 41 % des ouvertures de chantier réalisées un mois donné parviennent à Sitadel2 dès le mois suivant et 69 % après 6 mois. 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](#).

On distingue les logements ordinaires (logements individuels purs ou groupés, logements collectifs) des 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. 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.

POUR EN SAVOIR PLUS

sur les dernières tendances conjoncturelles

- Bilan trimestriel de la construction de logements à fin mars 2024, [suivez ce lien](#) (site DREAL)
- Bilan trimestriel de la construction de logements à fin juin 2024, [suivez ce lien](#) (site DREAL)