

# LA CONSTRUCTION DE LOCAUX D'ACTIVITÉ EN 2020

## LES MISES EN CHANTIER ET LES AUTORISATIONS À UN NIVEAU HISTORIQUEMENT BAS

La crise sanitaire, et notamment le premier confinement, a fortement affecté les surfaces de locaux d'activités commencés dans le Grand Est. Ces dernières sont inférieures d'un quart en 2020 par rapport à 2019. Elles se situent au plus bas niveau de la dernière décennie, à l'instar du niveau national. Cette situation concerne la majorité des départements de la région et des secteurs d'activités. Seul le secteur des entrepôts se distingue, avec la mise en chantier de quelques grands entrepôts logistiques dans la Marne et la Meurthe-et-Moselle. Les surfaces de locaux autorisés sont également en forte baisse et à un bas niveau dans quasiment tous les départements de la région et tous les secteurs. Le recul a été moindre qu'au niveau national, compensant en partie une situation plus défavorable dans la région au cours de l'année précédente.

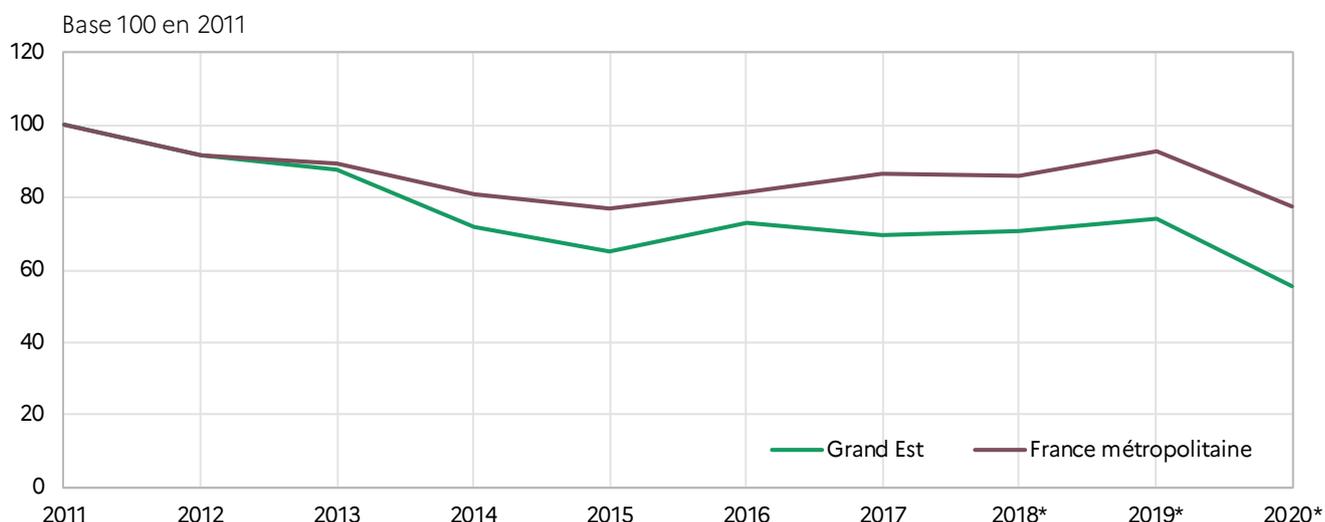
### UN RECUIL IMPORTANT DES MISES EN CHANTIER SUIVANT LA TENDANCE NATIONALE

**S**elon le décompte provisoire des déclarations d'ouverture de chantier transmises par les maîtres d'ouvrage, les surfaces de locaux commencés s'établissent dans le Grand Est à 1 582 000 m<sup>2</sup> en 2020, soit une diminution de 25 % par rapport à l'année précédente. Il s'agit du niveau le plus bas et de la baisse la plus importante constatés sur la dernière décennie. Le recul des mises en chantier de locaux est également le plus élevé de la décennie en France métropolitaine (- 17 %). Le Grand Est se situe au 9<sup>e</sup> rang des régions de France métropolitaine en matière d'évolution des surfaces de locaux commencés. La baisse des mises en chantier affecte dix des douze autres régions. Pour sept

d'entre elles, il s'agit du plus fort recul de ces dix dernières années. Pour quatre d'entre elles, les surfaces de locaux commencés sont au plus bas depuis dix ans. La Bretagne, la Corse et l'Occitanie sont dans une situation similaire au Grand Est, combinant la baisse la plus forte et un niveau historiquement bas. Les régions Normandie et PACA se démarquent par des surfaces de locaux commencés en forte progression et un niveau particulièrement élevé. Comme pour l'ensemble de la France, l'arrêt de l'activité consécutif au premier confinement de la population pourrait avoir fortement impacté les mises en chantier de locaux dans le Grand Est. Les surfaces commencées en date de prise en compte (*voir encadré*) des mois de mars et d'avril sont inférieures d'un tiers à toutes les valeurs constatées aux mêmes mois sur les dix dernières années.

### Une baisse historique des surfaces de locaux commencés en 2020

Évolution des surfaces de plancher des locaux commencés dans le Grand Est entre 2011 et 2020



(\* ) Évolutions 2018-2019 et 2019-2020 : en date de prise en compte

Source : DREAL Grand Est, Sit@del2, en date réelle à fin juin 2021

## LA MARNE ET LA MEURTHE-ET-MOSELLE ÉCHAPPENT AU RECU DES SURFACES DE LOCAUX COMMENCÉS

La forte diminution des surfaces de locaux commencés affecte une majeure partie des départements du Grand Est. Elle est de 20 % dans l'Aube, et encore plus importante dans le Bas-Rhin, le Haut-Rhin, la Haute-Marne, la Meuse, la Moselle et les Vosges. Dans ces départements, les mises en chantier de locaux étaient particulièrement élevées en 2019. La baisse est moindre en comparaison à la moyenne des cinq années précédentes. Cette situation est particulièrement prononcée dans le Bas-Rhin, la Moselle et la Meuse, avec de grandes opérations de construction intervenues en 2019. Le recul est de 3 % dans les Ardennes, où les

surfaces de locaux commencés étaient déjà très faibles en 2019. Avec 64 000 m<sup>2</sup>, elles sont inférieures de plus d'un tiers à la moyenne 2015-2019. Dans la Marne, les surfaces progressent de 8 % par rapport à 2019 mais demeurent inférieures de 16 % à la moyenne des cinq années précédentes. Le département accueille notamment la construction d'un entrepôt logistique de 44 000 m<sup>2</sup> à Cernay-lès-Reims. La Meurthe-et-Moselle se détache avec une forte croissance des surfaces commencées de locaux : + 76 % par rapport à 2019, + 35 % par rapport à la moyenne des cinq années précédentes. En 2020, le département compte la construction de deux entrepôts logistiques de plus de 30 000 m<sup>2</sup> localisés à Fontenoy-sur-Moselle et à Laronxe.

### Les surfaces de locaux commencés en recul dans huit départements

Évolution des surfaces de plancher des locaux commencés dans les départements du Grand Est

Surface de plancher des locaux commencés (m <sup>2</sup> )	2019	2020	Évolution 2019/2020 (%)	Moyenne 2015-2019	Évolution / Moyenne 2015-2019 (%)
Ardennes	66 000	64 000	-3	101 000	-37
Aube	144 000	116 000	-20	138 000	-16
Marne	233 000	252 000	8	302 000	-16
Haute-Marne	83 000	59 000	-29	81 000	-27
Meurthe-et-Moselle	116 000	204 000	76	152 000	35
Meuse	104 000	54 000	-48	61 000	-11
Moselle	352 000	223 000	-37	265 000	-16
Bas-Rhin	588 000	375 000	-36	444 000	-16
Haut-Rhin	256 000	158 000	-38	221 000	-29
Vosges	159 000	77 000	-52	135 000	-43
<b>Grand Est</b>	<b>2 101 000</b>	<b>1 582 000</b>	<b>-25</b>	<b>1 899 000</b>	<b>-17</b>
France métropolitaine	28 133 000	23 468 000	-17	25 358 000	-7

Source : DREAL Grand Est, Sit@del2, en date réelle à fin juin 2021

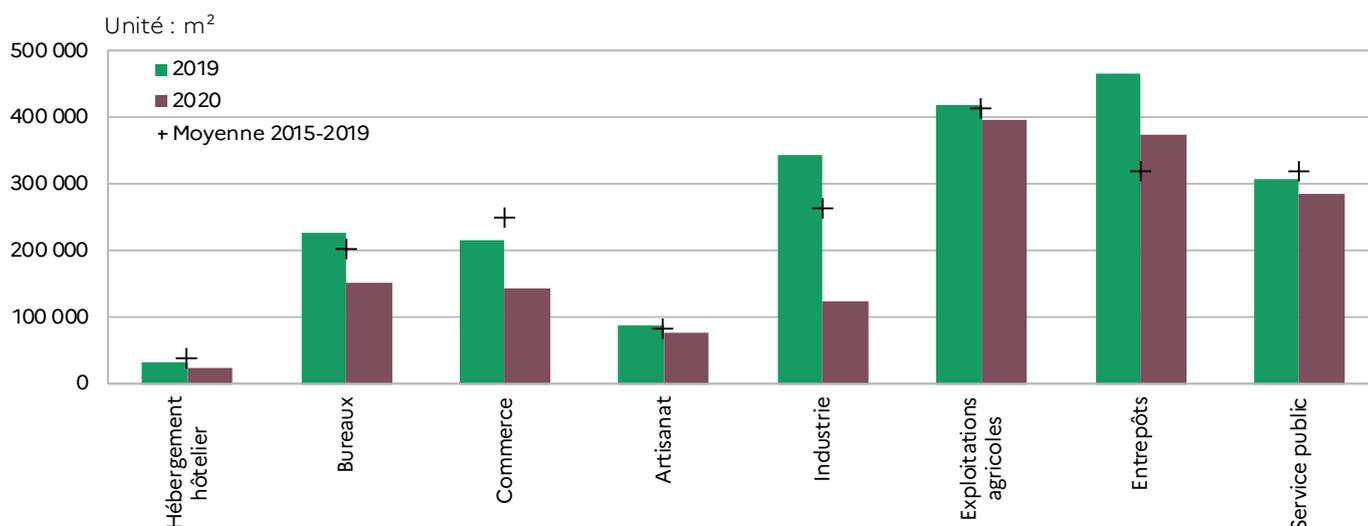
### LES MISES EN CHANTIER DE LOCAUX INDUSTRIELS EN FORTE BAISSE, CELLES D'ENTREPÔTS TOUJOURS À UN NIVEAU ÉLEVÉ

En 2020, les surfaces commencées sont en baisse dans tous les secteurs d'activités. Elles se situent à des niveaux bas en comparaison des cinq années précédentes, exception faite du secteur des entrepôts. Le recul est le plus important pour les locaux industriels, avec 220 000 m<sup>2</sup> de moins qu'en 2019 (- 64 %). Il est particulièrement marqué en Moselle (- 120 000 m<sup>2</sup>, soit - 93 %), où l'on doit compter avec la prise en compte, en 2019, de l'ouverture de chantier d'un site de production de Mercedes de 77 000 m<sup>2</sup> ainsi qu'avec la faiblesse des surfaces de locaux industriels commencés en 2020. Elles sont inférieures de 81 % à la moyenne des cinq années précédentes. Dans une moindre mesure, le Bas-Rhin (- 39 000 m<sup>2</sup>), la Marne (- 27 000 m<sup>2</sup>) et les Vosges (- 26 000 m<sup>2</sup>) sont dans une situation similaire. Les secteurs de l'hébergement hôtelier, des bureaux, du commerce, et des services publics sont en recul de 20 à 40 %, que ce soit par rapport à 2019 ou à la moyenne 2015-2019. La baisse est moindre pour l'artisanat, entre 10 et

20 %, et inférieure à 10 % pour le secteur des exploitations agricoles. Dans ce dernier, la Meuse se détache avec une baisse de 22 000 m<sup>2</sup> : en 2019, le département avait enregistré une opération importante d'une entreprise spécialisée dans la culture de légumes à Maizey. Malgré une baisse de 19 % par rapport à 2019, le secteur des entrepôts demeure à un niveau encore élevé en 2020 avec 376 000 m<sup>2</sup> de locaux mis en chantier, soit 25 % au-dessus de la moyenne des cinq années précédentes. La forte baisse dans le Bas-Rhin par rapport à l'année précédente (- 149 000 m<sup>2</sup>) est liée à plusieurs opérations exceptionnelles commencées en 2019 à Hatten (31 000 m<sup>2</sup>), Thal-Drulingen (23 000 m<sup>2</sup>), Vendenheim (26 000 m<sup>2</sup>) et Mommenheim (20 000 m<sup>2</sup>). Une situation que connaît également dans une moindre mesure le Haut-Rhin ( 37 000 m<sup>2</sup>) avec la construction d'une plateforme logistique à Wittelsheim (22 000 m<sup>2</sup>) en 2019. Ces baisses sont partiellement compensées par de fortes hausses dans la Marne (+ 61 000 m<sup>2</sup>) et en Meurthe-et-Moselle (+ 63 000 m<sup>2</sup>) avec la construction d'entrepôts logistiques à Cernay-lès-Reims, Fontenoy-sur-Moselle et Laronxe en 2020.

## La baisse des surfaces de locaux commencés touche tous les secteurs d'activité

Évolution des surfaces de plancher de plancher des locaux commencés par secteur dans le Grand Est



Source : DREAL Grand Est, Sit@del2, en date de prise en compte à fin juin 2021

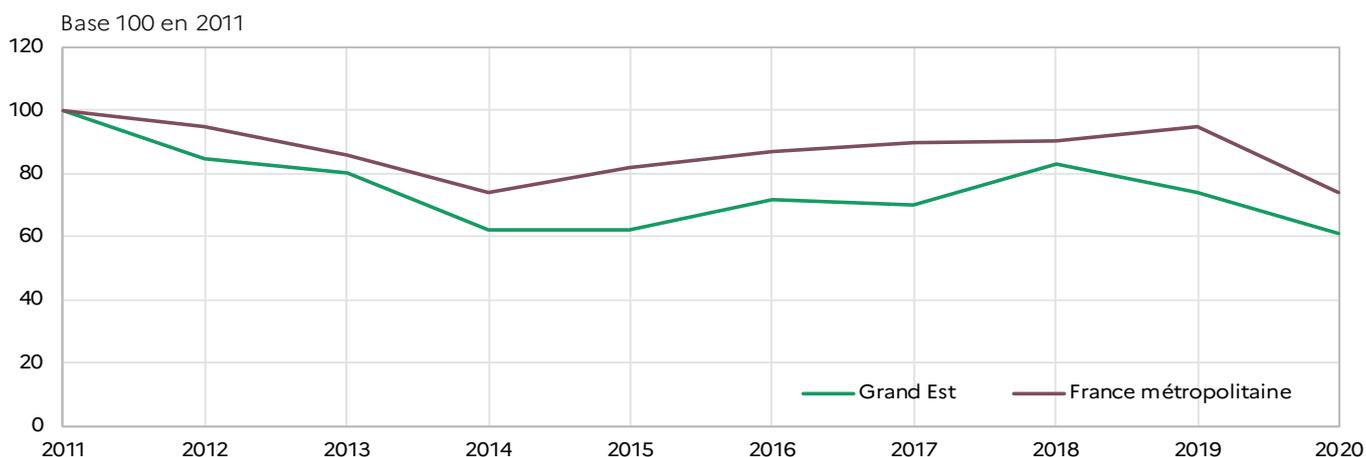
### LA BAISSÉ DES AUTORISATIONS S'ACCENTUE

En 2020, les surfaces de locaux autorisés (dates réelles) s'établissent à 2 306 000 m<sup>2</sup> dans le Grand Est, en diminution de 18 % par rapport à l'année précédente. Il s'agit du niveau le plus bas observé sur la dernière décennie, comme en France métropolitaine, où la baisse a été légèrement plus importante (- 22 %). La moindre diminution dans la région vient en partie compenser l'évolution négative en 2019 alors qu'elle était positive au niveau national. Toutes les régions à l'exception de la

Normandie (+ 3 %) connaissent une baisse significative des surfaces autorisées, allant de 9 % pour la Bourgogne-Franche-Comté à 46 % pour les Hauts-de-France. Parmi elles, le Grand Est se situe en position médiane, au 6<sup>e</sup> rang. Les autorisations ont été particulièrement impactées par le premier confinement avec des niveaux historiquement faibles : 40 % de moins que tous les mois d'avril et de mai des dix dernières années. La loi sur l'état d'urgence sanitaire du 23 mars 2020 a décrété la fermeture des services d'instruction et l'impossibilité de déposer un dossier de permis de construire jusqu'au 24 mai 2020.

### Une deuxième année de forte baisse des autorisations de locaux

Évolution des surfaces de plancher des locaux autorisés dans le Grand Est entre 2011 et 2020



Source : DREAL Grand Est, Sit@del2, en date de prise en compte à fin juin 2021

### DES SURFACES AUTORISÉES À UN BAS NIVEAU DANS TOUS LES DÉPARTEMENTS

Les surfaces de locaux autorisés diminuent par rapport à 2019 dans six départements du Grand Est, de 8 % dans l'Aube à 43 % dans la Meuse. Elles augmentent dans les

Ardennes, la Haute-Marne, la Meurthe-et-Moselle et les Vosges, mais demeurent inférieures à la moyenne des cinq années précédentes, comme pour les autres départements de la région. C'est en Meurthe-et-Moselle que la situation est la moins dégradée, en raison notamment de l'autorisation de construction d'un entrepôt logistique de plus de 30 000 m<sup>2</sup> à Laronxe en 2020, mis en chantier la même année.

## Une deuxième année de forte baisse des autorisations de locaux

Évolution des surfaces de plancher des locaux autorisés dans le Grand Est entre 2011 et 2020

Surface de plancher des locaux autorisés (m <sup>2</sup> )	2019	2020	Évolution 2019/2020 (%)	Moyenne 2015-2019	Évolution / Moyenne 2015-2019 (%)
Ardennes	110 000	117 000	7	156 000	-25
Aube	215 000	198 000	-8	214 000	-7
Marne	439 000	284 000	-35	407 000	-30
Haute-Marne	102 000	103 000	2	125 000	-17
Meurthe-et-Moselle	212 000	232 000	9	236 000	-2
Meuse	115 000	66 000	-43	82 000	-20
Moselle	446 000	371 000	-17	384 000	-3
Bas-Rhin	702 000	550 000	-22	641 000	-14
Haut-Rhin	315 000	222 000	-30	319 000	-30
Vosges	148 000	162 000	10	179 000	-9
<b>Grand Est</b>	<b>2 805 000</b>	<b>2 306 000</b>	<b>-18</b>	<b>2 742 000</b>	<b>-16</b>
France métropolitaine	39 032 000	30 375 000	-22	36 440 000	-17

Source : DREAL Grand Est, Sit@del2, en date réelle à fin juin 2021

### DES AUTORISATIONS FAIBLES DANS TOUS LES SECTEURS, À L'EXCEPTION DE L'ARTISANAT

À l'exception du commerce et de l'artisanat, les surfaces autorisées baissent dans tous les secteurs d'activités et sont faibles en comparaison des cinq années précédentes. Pour le commerce, le niveau des surfaces autorisées est proche de celui de 2019, lui-même inférieur de 22 % aux années précédentes. Pour l'artisanat, les surfaces autorisées sont également similaires à 2019 et 19 % plus élevées que la moyenne 2015-2019. Elles ne représentent toutefois que 7 % des surfaces autorisées tous secteurs confondus. Les baisses sont importantes pour l'hébergement hôtelier (- 60 % par rapport à 2019), les bureaux (- 40 %) et l'industrie (- 30 %). Les plus fortes diminutions se concentrent dans le Haut-Rhin et la Marne pour l'hébergement hôtelier (- 51 000 m<sup>2</sup> à eux deux), dans le Bas-Rhin et

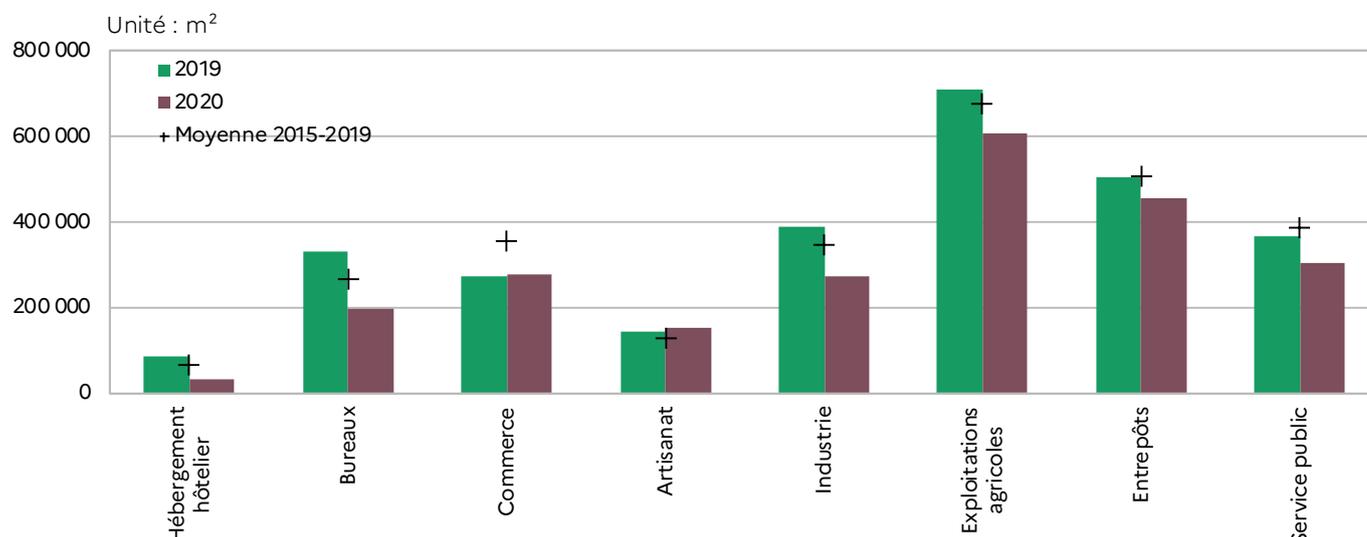
le Haut-Rhin pour les bureaux (- 113 000 m<sup>2</sup>) et dans le Haut-Rhin et la Moselle pour l'industrie (- 135 000 m<sup>2</sup>). Elles sont moindres pour les entrepôts (- 10 %), les exploitations agricoles (- 14 %) et les services publics (- 18 %). Pour les entrepôts, les baisses importantes dans le Bas-Rhin et la Marne (- 113 000 m<sup>2</sup> à eux deux) sont en partie compensées par des hausses en Meurthe-et-Moselle et en Moselle. Dans les exploitations agricoles, des baisses notables sont enregistrées dans l'Aube (- 24 000 m<sup>2</sup>), la Marne (-32 000 m<sup>2</sup>), la Meurthe-et-Moselle (- 22 000 m<sup>2</sup>) et la Meuse (- 37 000 m<sup>2</sup>) alors que les surfaces augmentent légèrement dans le Bas-Rhin, le Haut-Rhin et les Vosges. Dans les services publics, l'enseignement connaît une baisse des autorisations de 34 000 m<sup>2</sup>, répartie sur l'ensemble du territoire régional, à l'exception des Ardennes, du Bas-Rhin et des Vosges.

Anh Van Lu

Service connaissance et développement durable

### Les baisses les plus fortes pour les bureaux, l'hébergement hôtelier et l'industrie

Évolution des surfaces de plancher des locaux autorisés par secteur dans le Grand Est



Source : DREAL Grand Est, Sit@del2, en date réelle à fin juin 2021

## LE DISPOSITIF ÉCO ÉNERGIE TERTIAIRE

Le Dispositif Éco énergie tertiaire est une obligation réglementaire engageant les acteurs du tertiaire vers la sobriété énergétique. Issu du décret tertiaire, il impose une réduction progressive de la consommation d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire afin de lutter contre le changement climatique. Pour y parvenir, les actions déployées vont au-delà de la rénovation énergétique des bâtiments. Elles concernent aussi la qualité et l'exploitation des équipements, le comportement des usagers, etc.

Plus précisément, sont concernés les bâtiments, parties de bâtiments ou ensemble de bâtiments sur une même unité foncière dont la surface(ou le cumul de surfaces) est égale ou supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>. Du moment qu'un bâtiment, partie de bâtiment ou ensemble de bâtiment est assujetti, tous les propriétaires et les locataires le deviennent également.

L'objectif général est ainsi de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments soumis à l'obligation d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050, par rapport à 2010. Ces objectifs sont progressifs. Ils peuvent être atteints suivant deux modalités alternatives (valeurs absolues ou valeurs relatives). Dans certains cas, les objectifs de réduction de la consommation énergétique peuvent être modulés.

Éco énergie Tertiaire est un accélérateur de transition du parc tertiaire pour atteindre les objectifs de neutralité carbone d'ici 2050. Novateur et ambitieux, il propose une nouvelle approche tournée vers l'action. La première échéance réglementaire porte sur la remontée des consommations des années 2020 et 2021. En raison du contexte particulier, elle a été fixée au 30 septembre 2022 au plus tard.

Pour s'informer et passer à l'action : [operat.ademe.fr](http://operat.ademe.fr)

**Pôle construction et bâtiments durables**  
Service transition énergétique logement construction

## IMPACT DE L'ACTIVITÉ DES CENTRES D'INSTRUCTION DURANT LA CRISE SANITAIRE SUR LA MESURE DES MISES EN CHANTIER

Du fait des délais des remontées d'informations des mises en chantier, les surfaces de locaux mises en chantier sont établies en date de prise en compte dans ce document. Cette mesure de l'activité de construction permet de s'affranchir des délais de remontées d'informations, mais dépend également de l'activité des centres instructeurs. Or, en 2020, cette dernière a été impactée par la crise sanitaire, notamment durant le 1<sup>er</sup> confinement. Ainsi, il est possible qu'une partie des mises en chantier de l'année 2020, plus importante qu'habituellement, ait été prise en compte au cours de l'année suivante, soit 2021.

Dans le Grand Est, l'analyse du nombre de mises en chantier, en croisant leur date de prise en compte et leur date réelle, permet de montrer qu'il n'existe pas de différences significatives en 2020 par rapport aux années précédentes. Ainsi, 380 permis ayant pour date réelle 2020 ont été pris en compte de janvier 2021 à fin juin 2021 (dernière date de mise à disposition des données). Un montant légèrement plus faible que celui de 2018 (409) et 2019 (407), ce qui semble écarter l'hypothèse d'un rattrapage de l'activité des centres instructeurs sur 2021. Si le nombre de permis ayant pour date réelle 2019 pris en compte de janvier 2020 à fin juin 2020 semble plus faible (372), cet écart tend à se résorber en considérant l'ensemble de l'année (465 contre 470 en 2018 et 489 en 2019).

### Nombre de permis de locaux pris en compte dans l'année avec pour date réelle l'année antérieure dans le Grand Est

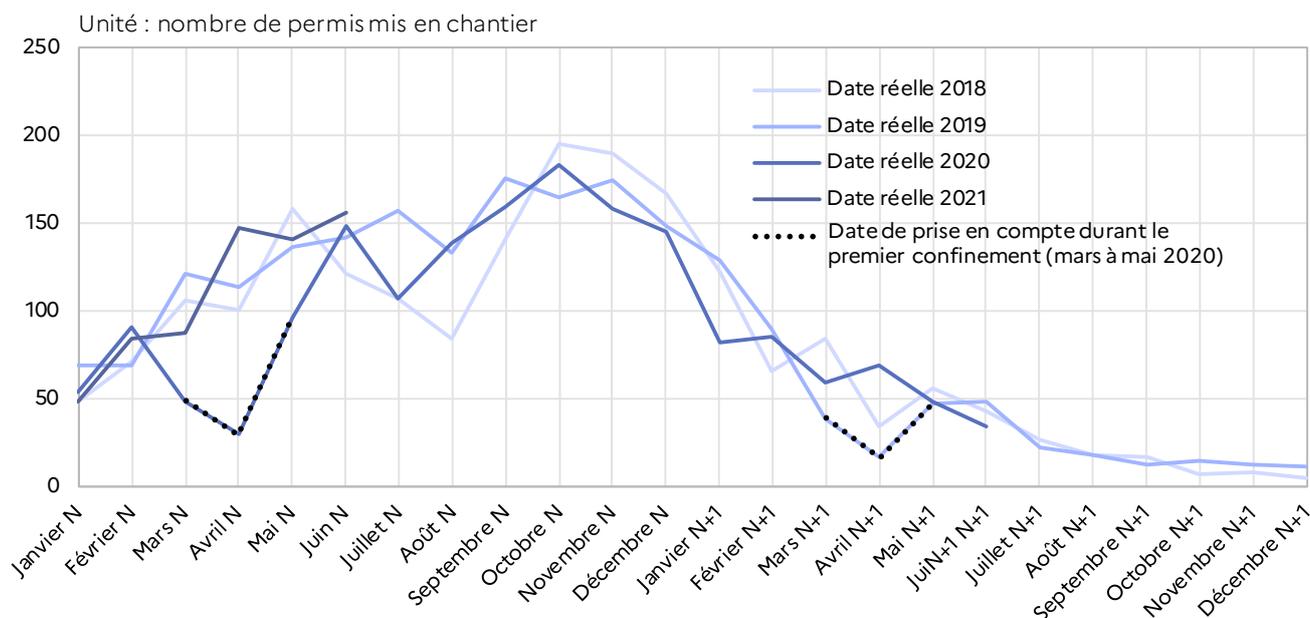
Mises en chantier	2018	2019	2020	2021
Permis de l'année N pris en compte au cours de l'année N+1	470	489	465	-
De janvier à fin juin de l'année N+1	409	407	372	380

Lecture : parmi les permis de locaux pris en compte sur l'ensemble de l'année 2018, 470 sont des permis à date réelle en 2017 ; 384 d'entre eux ont été pris en compte durant les mois de janvier à mai 2018.

Source : DREAL Grand Est, Sit@del2, en date réelle à fin juin 2021

Le faible nombre de permis pris en compte durant le premier confinement pourrait être lié en partie à une moindre activité des centres instructeurs. Il est en partie compensé par des volumes plus élevés les mois suivants. Il est ainsi difficile d'établir avec exactitude l'impact du premier confinement sur l'année 2020 avant la mise à disposition de données stabilisées de mises en chantier en date réelle, soit 18 mois après le premier mois de mise à disposition des informations.

## Nombre de permis de locaux pris en compte dans l'année avec pour date réelle l'année antérieure dans le Grand Est



Lecture : le nombre de permis de locaux mis en chantier à date réelle en 2020 et pris en compte en avril 2020 (Avril N) s'établit à 30, soit nettement moins que les autres années au même mois.

Source : DREAL Grand Est, Sit@del2, en date réelle à fin juin 2021

## LA MÉTHODOLOGIE

Les chiffres publiés dans ce document sont élaborés à partir de résultats issus de la base de données Sit@del2. Celle-ci rassemble les informations relatives aux autorisations de construire (permis délivrés) et aux mises en chantier transmises par les services instructeurs du ministère de la Transition écologique.

En raison des délais nécessaires pour instruire un dossier et pour l'intégrer dans le système informatique, il y a un décalage entre la date réelle de l'événement et sa date de prise en compte par le système. Ce décalage est relativement réduit pour les autorisations, il peut être plus conséquent pour les ouvertures de chantier et encore plus important pour les achèvements de travaux. Afin de permettre une approche au plus juste de la réalisation, les données présentées dans ce bilan, à l'exception de celles de l'encadré, sont en date réelle pour les mises en chantier jusqu'en 2018 et pour les autorisations. Pour les mises en chantier, compte-tenu du délai plus long de remontée de l'information, les données 2019 et 2020 sont en date de prise en compte.

La réforme du droit du sol d'octobre 2007 a introduit la notion de local artisanal. Par ailleurs, les surfaces hors œuvre brut (Shob) des parkings et des aires de stationnement ne sont plus mesurées. La réforme intervenue au 1er mars 2012 crée le concept de surface de plancher en lieu et place des précédentes Shon et Shob. Les surfaces de stockage agricole, supprimées par la réforme de 2007, ont été réintégrées par la réforme de 2012. Les séries présentées sont calculées sur ce dernier champ, comprenant une estimation des données absentes sur ces cinq années.