PRÉFET
DE LA RÉGION
GRAND EST
*Liberté
Égalité
Fraternité*

Service connaissance et développement durable

Connaissance - Repères et données
Logement - Construction
N° 138 - septembre 2024

LA CONSTRUCTION DE LOCAUX D'ACTIVITES EN 2023

DES MISES EN CHANTIER A UN NIVEAU ELEVE MAIS DES AUTORISATIONS EN FORTE BAISSE

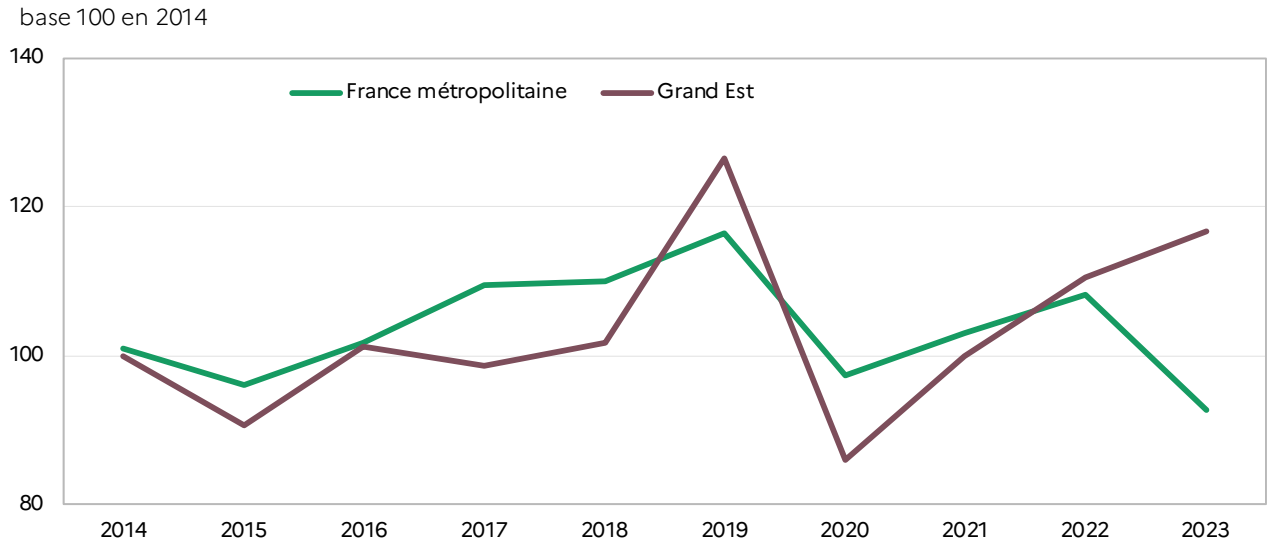
En 2023 les mises en chantier de locaux progressent dans le Grand Est, alors qu'elles baissent au niveau national, et dépassent la moyenne quinquennale 2018-2022. Les autorisations de locaux chutent, comme au niveau national, et n'atteignent pas le niveau des cinq années précédentes.
Les surfaces de locaux commencés reculent nettement en 2023 dans le secteur des exploitations agricoles. C'est le seul secteur où elles ne dépassent pas la moyenne quinquennale. Elles sont en hausse dans tous les autres secteurs, hormis celui du commerce. Le Bas-Rhin, la Marne et la Moselle sont particulièrement dynamiques. Les surfaces autorisées reculent dans tous les secteurs et tous les départements, hormis l'Aube.

LE GRAND EST SE DISTINGUE PAR UNE AUGMENTATION DES SURFACES DE LOCAUX AUTORISES

Les surfaces de locaux commencés s'établissent en 2023 dans le Grand Est à 2 224 000 m², selon le décompte provisoire des déclarations d'ouverture de chantiers transmises par les maîtres d'ouvrage. Elles dépassent de 6 % les surfaces commencées en 2022 et de 13 % la moyenne quinquennale 2018-2022. À l'inverse, elles reculent en France métropolitaine de 14 % par rapport à 2023 et de 11 % par rapport à la moyenne quinquennale. Les surfaces de locaux commencés atteignent ainsi la deuxième valeur la plus élevée de la décennie dans la région.

Le Grand Est se détache des autres régions métropolitaines : dans toutes les autres régions, excepté en Occitanie, les surfaces de locaux commencés reculent en 2023. La diminution atteint 30 % en Île-de-France et en Centre-Val de Loire. Les surfaces mises en chantier sont également inférieures à la moyenne quinquennale dans toutes les régions de France métropolitaine en dehors du Grand Est. La baisse est la plus prononcée en Île-de-France (-24 %), Corse (-21 %), Auvergne-Rhône-Alpes (-19 %) et Provence-Alpes-Côte d'Azur (-17 %).

Hausse des mises en chantier dans le Grand Est, baisse en France métropolitaine
Évolution des surfaces de plancher des locaux commencés en Grand Est et en France métropolitaine



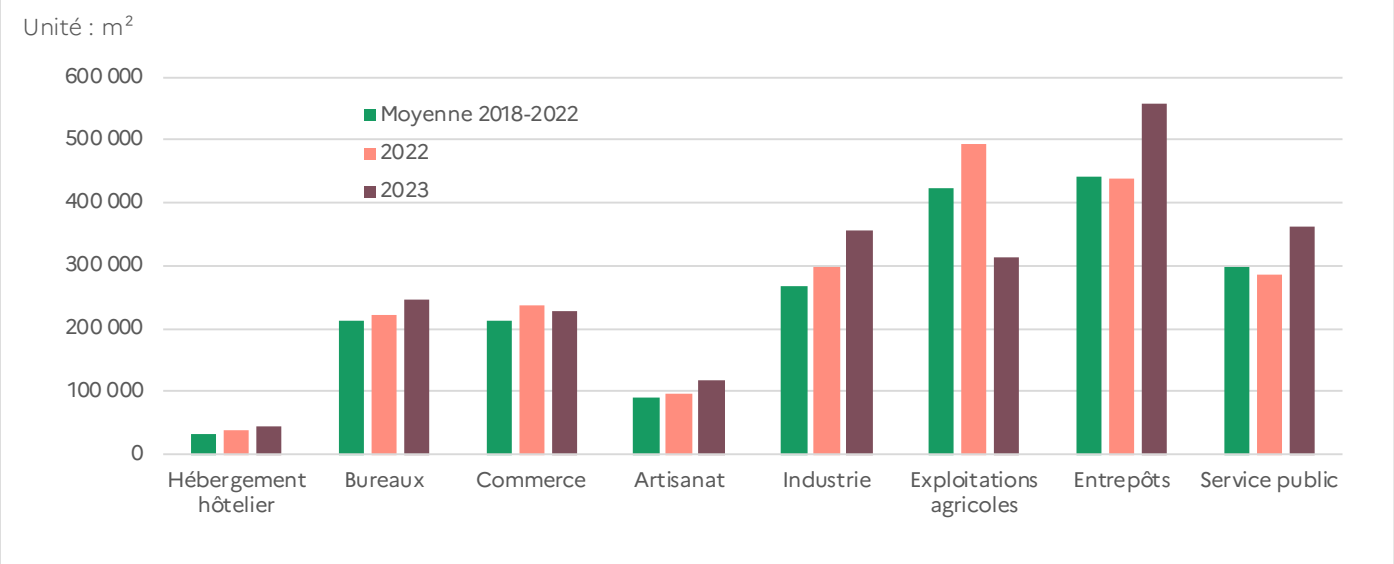
Source : DREAL Grand Est, Sit@del2, en date de prise en compte sur 2022-2023 et en dates réelles pour la moyenne 2018 à 2022, à fin mai 2024

LES SURFACES D'ENTREPOTS SONT LES PLUS ELEVEES

Tous les secteurs, à l'exception des exploitations agricoles et du commerce, sont en hausse. Le secteur des entrepôts connaît la hausse la plus marquée (+27 %) par rapport à 2022. Il devient le premier en termes de surfaces de plancher de locaux d'activité mises en chantier. Trois pôles ou plate-formes logistiques de taille importante démarrent dans le Bas-Rhin et la Marne (cf paragraphe suivant). La hausse est également importante dans le secteur des services publics (+26 %), avec notamment le démarrage de la construction d'une clinique en Moselle et d'un nouveau campus d'enseignement supérieur dans la Marne. Avec 362 000 m², les surfaces de locaux de services publics atteignent ainsi leur niveau le plus élevé depuis 2014, dépassant celles du secteur industriel (356 000 m²) et des bâtiments agricoles (312 000 m²). Les surfaces de locaux industriels augmentent de 19 %, consécutivement au démarrage d'un site industriel dans l'Aube et d'un projet comprenant une partie de bâtiments industriels dans le Bas-Rhin.

Après avoir connu deux années de fortes hausses, les mises en chantier de bâtiments agricoles chutent fortement (-37 %) dans un contexte de résultats économiques à la baisse par rapport aux années précédentes (1). Le secteur est le seul à enregistrer une diminution conséquente (-20 %) par rapport à la moyenne des cinq années précédentes. Le recul par rapport à 2022 est moins marqué dans le secteur du commerce (-3 %). Les locaux d'artisanat, les surfaces de bureau et d'hébergement hôtelier sont en hausse (respectivement +25 %, +11 % et +16 %).

Les surfaces commencées dépassent la moyenne quinquennale sauf dans le secteur des exploitations agricoles
Évolution des surfaces de plancher des locaux commencés par secteur dans le Grand Est



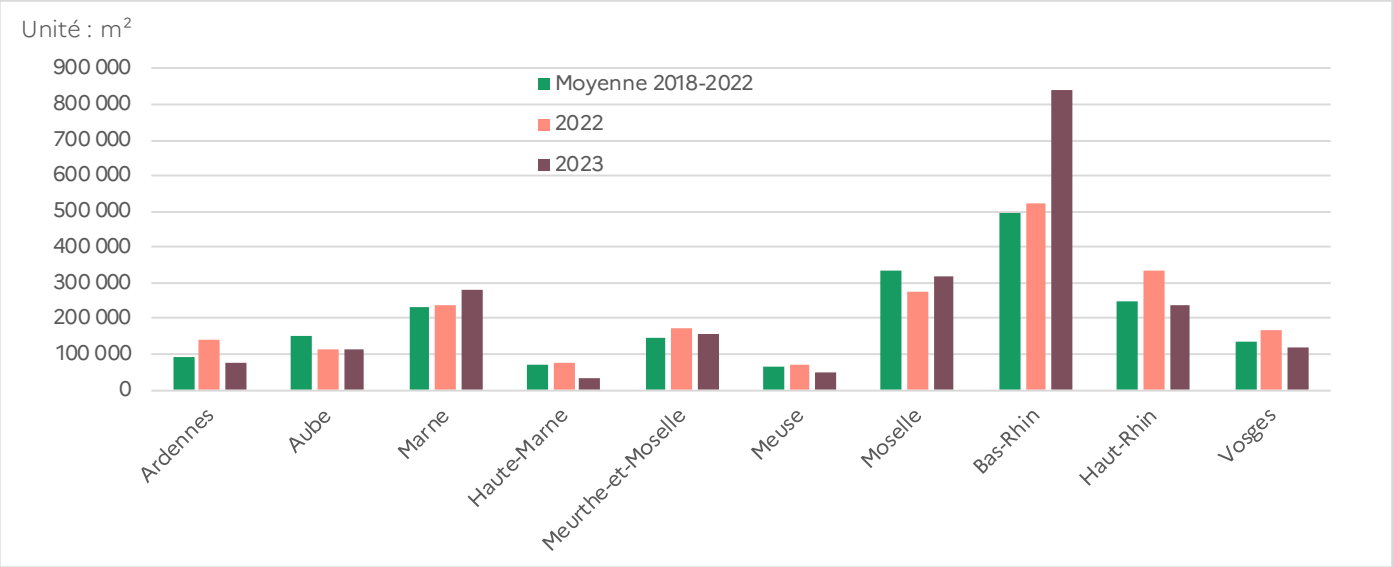
Source : DREAL Grand Est, Sit@del2, en date de prise en compte sur 2022-2023 et en dates réelles pour la moyenne 2018 à 2022, à fin mai 2024

DYNAMISME DANS TROIS DEPARTEMENTS DU GRAND EST

Les surfaces de locaux commencés progressent en 2023 dans trois départements : la Moselle (+16 %), la Marne (+19 %) et le Bas-Rhin (+61 %) et dépassent la moyenne quinquennale dans les deux derniers. Dans le Bas-Rhin, deux opérations de taille importante débutent dans le secteur de la logistique avec la construction d'un pôle logistique de 133 000 m² à Herrlisheim ainsi qu'un entrepôt logistique de 68 000 m² à Hatten. La construction d'un site de production d'équipements électroniques avec stockage et bureaux de 51 000 m² commence à Mommenheim et plusieurs opérations démarrent dans le secteur des bureaux. Dans la Marne, une opération logistique de 45 000 m² débute à Saint-Martin-sur-le-Pré et un nouveau campus d'enseignement supérieur de 35 000 m² se construit à Reims. En Moselle, la construction d'une clinique de 47 000 m² démarre à Maizières-les-Metz et plusieurs bâtiments industriels sont constuits, dont deux de plus de 10 000 m² : une usine de fabrication de laine de roche (15 500 m²) à Illange et un bâtiment industriel (12 000 m²) à Hauconcourt. Les surfaces de locaux commencés restent stables dans l'Aube, où une usine de production de cosmétiques et produits pharmaceutiques de 31 000 m² est construite à Sainte-Savine, mais sont nettement inférieures à la moyenne des cinq années précédentes. Elles reculent dans les autres départements. Elles dépassent cependant la moyenne quinquennale en Meurthe-et-Moselle, qui avait connu une forte progression en 2022.

(1) Agreste, Primeur n° 4, juillet 2024

Progression des surfaces commencées dans la Marne, la Moselle et le Bas-Rhin
Évolution des surfaces de plancher des locaux commencés dans les départements du Grand Est

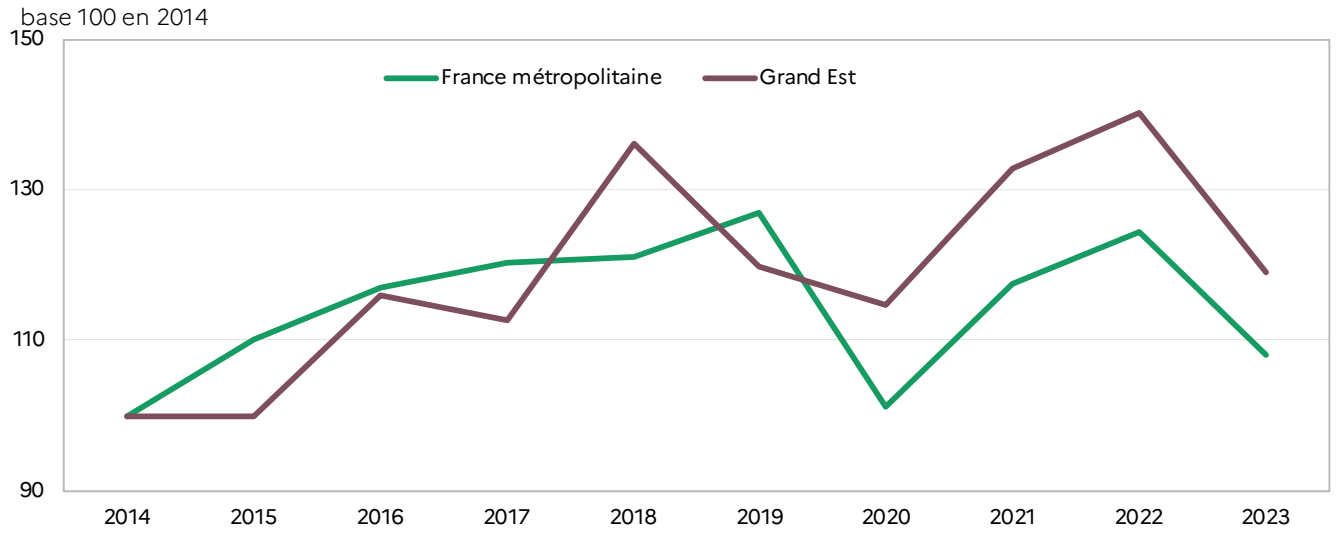


Source : DREAL Grand Est, Sit@del2, en date de prise en compte sur 2022-2023 et en dates réelles pour la moyenne 2018 à 2022, à fin mai 2024

FORTE BAISSE DES SURFACES DE LOCAUX AUTORISES

En 2023, les surfaces de locaux autorisés dans le Grand Est s'élèvent à 2 814 000 m². Elles chutent fortement par rapport à 2022 (-15 %), comme au niveau national (-13 %), après deux années de hausse consécutive, et un niveau particulièrement élevé en 2022 dans la région. La baisse est moins marquée par rapport à la moyenne quinquennale, que ce soit dans le Grand Est (-8 %) ou au niveau national (-9 %), celle-ci étant affaiblie par les bas niveaux d'autorisations en 2019 et en 2020 dans la région.
Contrairement aux surfaces mises en chantier, la variation des autorisations en Grand Est est similaire à celle des autres régions métropolitaines. Par rapport à 2022, le Grand Est se situe au 9ème rang des régions métropolitaines, la Provence-Alpes-Côte d'Azur, les Hauts-de-France, la Corse et la Normandie présentant des évolutions plus défavorables. La Bourgogne-Franche-Comté est la seule région à connaître une augmentation (+7 %). Par rapport à la moyenne 2018-2022, le Grand Est se situe au 7ème rang des régions métropolitaines. Trois régions enregistrent des évolutions positives, l'Occitanie et la Bourgogne-Franche-Comté de 2 et 3 %, le Centre-Val de Loire se démarquant par un niveau d'autorisation en 2023 nettement supérieur à la moyenne quinquennale (+17 %).

Les surfaces de locaux autorisés chutent en Grand Est comme en France métropolitaine
Évolution des surfaces de plancher des locaux autorisés en Grand Est et en France métropolitaine

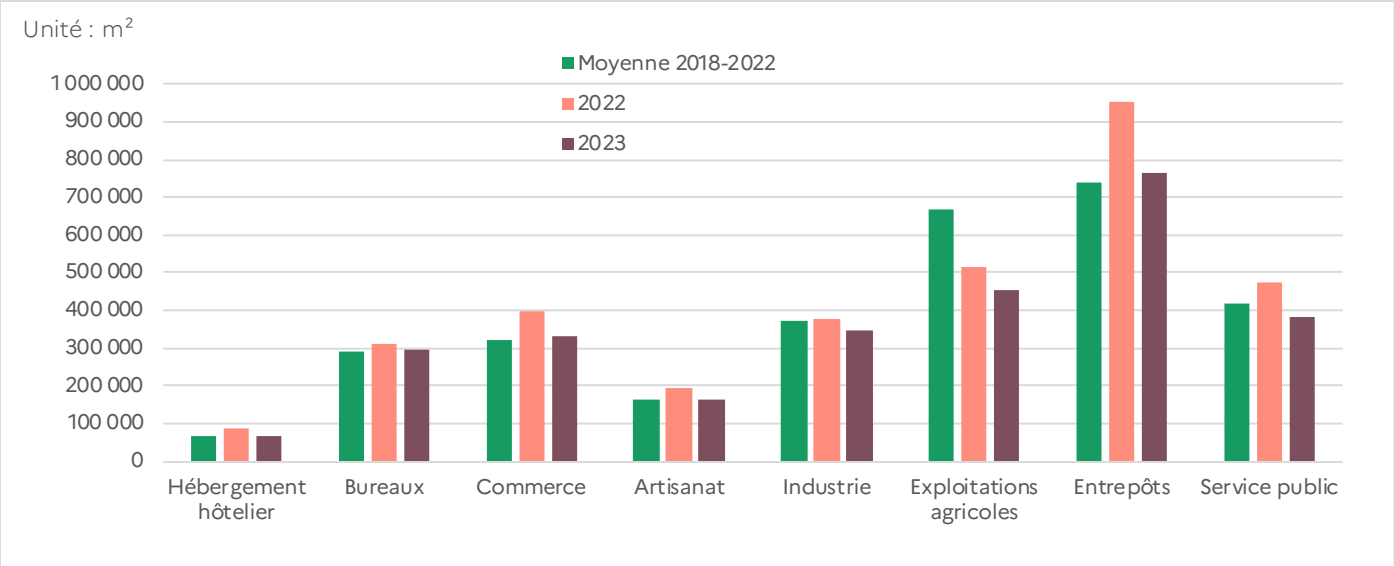


Source : DREAL Grand Est, Sit@del2, en dates réelles, à fin mai 2024

BAISSE DES SURFACES DE LOCAUX AUTORISES DANS TOUS LES SECTEURS

La baisse des autorisations observée en 2023 touche tous les secteurs. Le secteur des entrepôts, après une hausse marquée en 2022, enregistre une forte baisse en 2023 (-20 %) mais les surfaces autorisées dépassent légèrement la moyenne quinquennale (+3 %). Avec 765 000 m², il reste le premier secteur en termes de surfaces autorisées, ce niveau étant seulement dépassé en 2018 et 2022. En 2022 plusieurs grosses opérations étaient autorisées dans ce secteur, avec notamment le pôle logistique de 133 000 m² construit en 2023 à Herrlisheim. Aucune demande de permis de construire n'a atteint cette ampleur en 2023.
Les secteurs de l'hébergement hôtelier, des services publics, du commerce et de l'artisanat connaissent également des baisses importantes (de -22 à -16 %) mais seul le secteur des services publics enregistre une diminution par rapport à la moyenne quinquennale (-8 %). Les surfaces autorisées reculent moins nettement dans le secteur des exploitations agricoles (-12 %) après une baisse de plus grande ampleur en 2022. Elles sont nettement inférieures à la moyenne quinquennale (-32 %). Avec 455 000 m², ce sont les plus faibles de la décennie. Le recul est moins marqué pour les bureaux (-4 %) et l'industrie (-8 %) mais pour ce dernier la baisse est confirmée par rapport à la moyenne quinquennale (-7 %).

Les surfaces autorisées de bâtiments agricoles, industriels et de service publics sont inférieures à la moyenne quinquennale
Évolution des surfaces de plancher des locaux autorisés par secteur dans le Grand Est



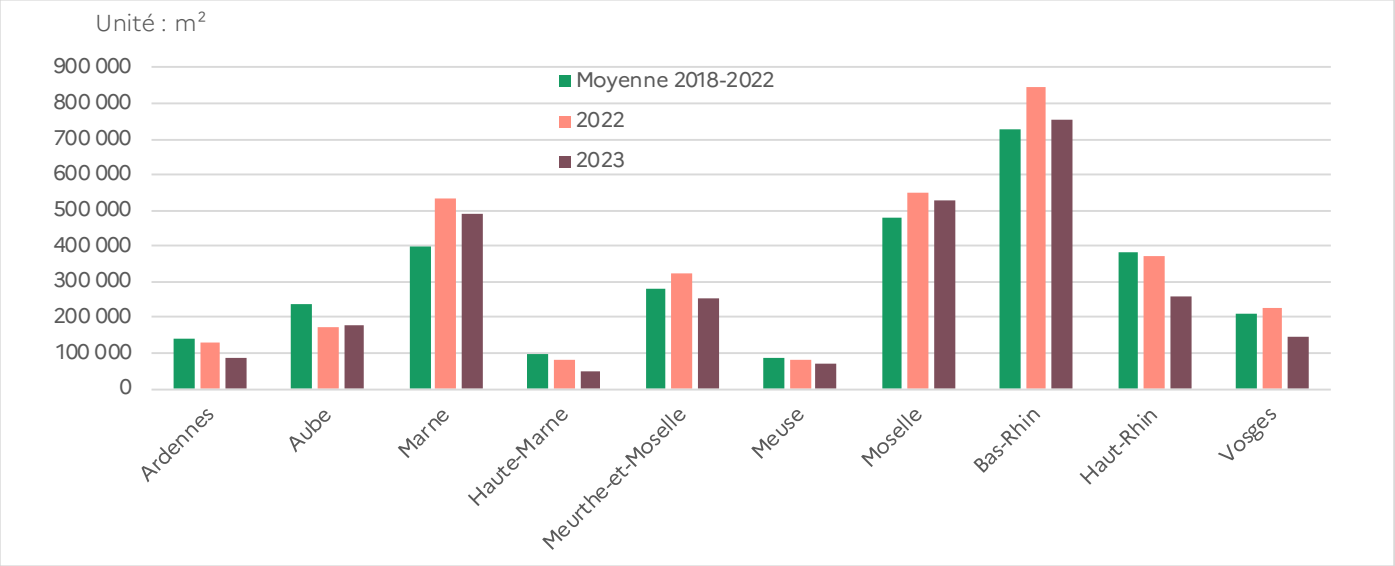
Source : DREAL Grand Est, Sit@del2, en dates réelles, à fin mai 2024

RECUL DES SURFACES AUTORISEES DANS TOUS LES DEPARTEMENTS, EXCEPTE L'AUBE

Après une forte baisse en 2022, les surfaces de locaux autorisés sont stables dans l'Aube mais inférieures de 26 % à la moyenne des cinq années précédentes. Les surfaces autorisées augmentent surtout dans le secteur industriel avec l'autorisation d'une usine de production de cosmétiques et produits pharmaceutiques dont les travaux ont débuté également en 2023. Les surfaces autorisées reculent dans tous les autres départements. La baisse est moins marquée en Moselle (-4 %), dans la Marne (-8 %) et en Meuse ainsi que dans le Bas-Rhin (-11 % pour chacun). Dans ces départements, excepté la Meuse, elles dépassent la moyenne quinquennale, de 4 % dans le Bas-Rhin à 23 % dans la Marne. En surface, la diminution atteint cependant 94 000 m² dans le Bas Rhin, ce qui place le département au 2ème rang des baisses les plus fortes, derrière le Haut-Rhin (-115 000 m²). Les services publics y enregistrent une baisse des autorisations de 54 %, les bâtiments agricoles de 36 % et les entrepôts de 20 % après un doublement de leur surface en 2022. Dans les autres départements, le recul est plus marqué, il varie de 22 % en Meurthe-et-Moselle à 37 % en Haute-Marne. Les surfaces y sont inférieures à la moyenne quinquennale. En surface, la baisse est marquée dans l'industrie dans le Haut-Rhin et les Vosges, dans le secteur des entrepôts dans les Ardennes et en Meurthe-et-Moselle et dans les services publics dans le Haut-Rhin.

Les surfaces autorisées de bâtiments agricoles, industriels et de service publics sont inférieures à la moyenne quinquennale

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



Source : DREAL Grand Est, Sit@del2, en dates réelles, à fin mai 2024

Brigitte Ziegler
Service connaissance et développement durable

LE DISPOSITIF ÉCO ÉNERGIE TERTIAIRE

Éco Énergie Tertiaire (EET) est une obligation réglementaire qui engage tous les acteurs du tertiaire vers la sobriété énergétique. Issue du décret tertiaire (article 175 de la loi Élan), elle impose une réduction progressive de la consommation d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire afin de lutter contre le changement climatique. Ce dispositif s'inscrit sur le long terme avec une réglementation progressive imposant la réduc-tion des consommations d'énergie finale de l'ensemble du parc tertiaire d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040, 60 % en 2050 (par rapport à 2010). L'obligation de reporting chaque année, via la plateforme en ligne OPERAT (plateforme OPERAT – ADEME), permet de mesurer les progrès accomplis en termes d'économie d'énergie. Pour en savoir plus, consultez le site du ministère.

Les consommations d'énergie pour l'année 2023 sont à déclarer au plus tard le 30 septembre 2024. Elles peuvent l'être par IHM (plateforme en ligne), API (logiciels tiers) ou au format CSV (tableur de données). En cas de doute sur la procédure pour effectuer les déclarations ou prendre en compte des changements de périmètre sur les déclarations suivantes, des documents d'accompagnement sont disponibles sur OPERAT. Pour les retardataires, il est toujours possible de régulariser les déclarations de consommations pour l'année de référence, ainsi que les années 2021 et 2022.

Pour plus d'informations sur le dispositif Éco Énergie Tertiaire, vous pouvez consultez la plaquette du MTE, le site ministériel dédié.

Pôle construction et bâtiments durables
Service transition énergétique, climat, logement, construction, aménagement

METHODOLOGIE

Les chiffres publiés dans ce document sont élaborés à partir 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 au Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire (METS). .

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 sont en date réelle pour les autorisations et pour la moyenne quinquennale 2018 à 2022 pour les mises en chantier. Pour celles-ci, compte-tenu du délai plus long de remontée de l'information, les données 2022 et 2023 sont en date de prise en compte.

Les surfaces présentées correspondent à la notion de surfaces de plancher, présente dans les documents d'urbanisme. Ce concept a été introduit par la réforme du 1er mars 2012 en lieu et place des précédentes Shon (surfaces hors œuvre nettes). Les surfaces de stockage agricole, supprimées par la réforme de 2007, ont été réintégrées par la réforme de 2012. Les surfaces des parkings et des aires de stationnement, même couverts, ne sont pas considérées comme de la surface de plancher.

POUR EN SAVOIR PLUS

sur les dernières tendances conjoncturelles

- Bilan trimestriel de la construction de locaux à fin mars 2024, suivez ce lien (site DREAL)
- Bilan trimestriel de la construction de locaux à fin juin 2024, suivez ce lien (site DREAL)

DREAL Grand Est - Service connaissance et développement durable
POLYGONE - Bâtiment GH - 5 rue Charles Le Payen - CS 50551 - 57009 Metz Cedex - Tel : 03 87 62 81 00
http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr
Directeur de la rédaction : Marc Hoeltzel
Rédactrice en chef : Odile Schoellen
Maquettage : Murielle Mathes-Reibel
ISBN : 2556-6431