

LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS EN 2021

APRÈS LA CRISE, PLUS QU'UN REBOND

Après la forte baisse en 2020 imputable à la crise sanitaire, le Grand Est enregistre un fort rebond des mises en chantier et des autorisations de logements en 2021. Les volumes constatés sont même exceptionnellement élevés en comparaison de ceux d'avant crise. La plupart des régions de France se trouvent dans une situation similaire, à l'exception notable des régions parisiennes et Provence-Alpes-Côte d'Azur, dans lesquelles la construction de logements peine à repartir.

La reprise est inégale au sein de la région Grand Est. Les dynamiques les plus fortes s'observent dans les départements les moins urbanisés. Elles sont nettement moindres dans le Bas-Rhin, comme dans quasiment tous les départements des plus grandes villes françaises.

Les mises en chantier de logements reprennent de manière similaire dans le collectif et l'individuel, alors que les autorisations de logements individuels sont particulièrement dynamiques, comme sur l'ensemble du territoire national.

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° 475, juillet 2022](#)).

UN NOMBRE DE MISES EN CHANTIER PARTICULIÈREMENT IMPORTANT EN 2021

En 2021, 26 400 logements sont commencés dans le Grand Est, en hausse de 21 % par rapport à l'année précédente, soit 4 600 unités de plus. Cette forte progression est liée au contexte de reprise économique : l'activité de construction avait été fortement impactée par la crise sanitaire en 2020, notamment durant le 1^{er} confinement de la population intervenu entre mars et mai. Par la suite, l'activité de construction a été moins affectée, notamment

lors des nouveaux confinements intervenus en 2020 et 2021 (*Pour en savoir plus*). Au delà de la reprise, les mises en chantier sont exceptionnellement élevées en 2021. Le nombre de logements commencés est supérieur de 11 % à la moyenne quinquennale d'avant la crise sanitaire, soit la période 2015-2019. Il s'agit également d'un des volumes les plus importants constatés depuis la crise économique de 2008-2009, proche de ceux des années 2010-2011 et 2017-2018. Ces points hauts correspondent classiquement aux années médianes des cycles d'élections municipales (2008, 2014, 2020). On note ici que l'année 2021 succède juste aux élections municipales intervenues l'année précédente.

Un nombre de mises en chantier en 2021 parmi les plus importants depuis la crise économique dans le Grand Est

Évolution des appartements neufs commercialisés dans le Grand Est entre 2011 et 2020



Source : DREAL Grand Est, Sit@del2, estimations en date réelle à fin juin 2022

La reprise des mises en chantier est plus intense dans le Grand Est qu'au niveau national. En France métropolitaine, la progression des logements commencés par rapport à 2020 est deux fois moindre (+11 %) et le niveau atteint en 2021 demeure proche de la moyenne quinquennale d'avant crise (+1 %). Ce constat masque cependant de fortes disparités régionales. Le volume des mises en chantier dépasse nettement celui observé en moyenne

entre 2015 et 2019 dans la majorité des régions. Seules l'Île-de-France et certaines régions du sud de la France font exception. Le Grand Est se situe loin derrière la Bretagne (+26 %) et le Centre-Val-de-Loire (+20 %). À l'inverse, la région parisienne et la Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui représentent plus du quart des mises en chantier de France, demeurent à des niveaux largement inférieurs à la situation d'avant crise, de respectivement 10 % et 14 %.

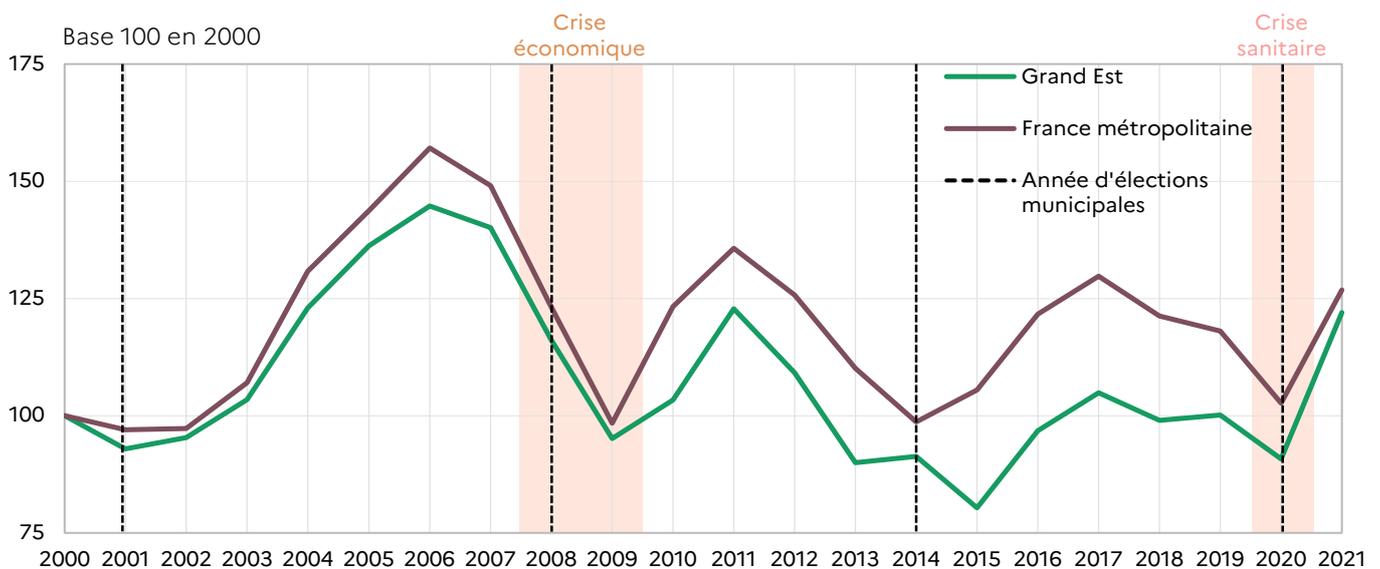
DES AUTORISATIONS DE LOGEMENTS AU PLUS HAUT DEPUIS DIX ANS

Le nombre de logements autorisés à la construction dans le Grand Est s'établit à 33 100 en 2021. Il est en forte augmentation par rapport à l'année précédente (+25 %), soit 6 600 unités supplémentaires. Il s'agit du montant le plus important constaté depuis 2011, dépassant de 18 % la dernière moyenne quinquennale avant la crise sanitaire. Comme pour les mises en chantier, l'importance

du volume d'autorisations en 2021 dénote dans les cycles usuels de la construction de logements. De la même manière, le Grand Est connaît une progression plus forte qu'au niveau national (+3 % par rapport à la moyenne 2015-2019 en France métropolitaine), mais comme huit autres régions. Là encore, la Bretagne (+41 %) et le Centre-Val de Loire (+34 %) se détachent. L'Île-de-France et la Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui pèsent pour près d'un quart des autorisations en France, demeurent plus de 10 points en deçà de leur moyenne quinquennale d'avant crise.

Un volume d'autorisations de logements jamais atteint depuis 2011

Évolution des autorisations de logements dans le Grand Est entre 2000 et 2021



Source : DREAL Grand Est, Sit@del2, estimations en date réelle à fin juin 2022

UN FORT DYNAMISME DE LA CONSTRUCTION DANS LES DÉPARTEMENTS LES MOINS URBANISÉS

Au sein du Grand Est, les départements les moins urbanisés se distinguent par des volumes de mises en chantier ou d'autorisations de construction de logements dépassant largement ceux d'avant crise. En comparaison aux autres départements de la région, le nombre de logements commencés est nettement plus élevé dans l'Aube (+37 % par rapport à la moyenne 2015-2019), tandis que les logements autorisés sont particulièrement importants dans les Ardennes (+37 %), en Haute-Marne (+39 %) et dans la Meuse (+56 %). Le département des Vosges se démarque par des volumes conséquents à la fois de mises en chantier (+41 %) et d'autorisations (+72 %). Dans les Ardennes néanmoins, les mises en chantier demeurent en 2021 inférieures de 10 % à la moyenne quinquennale d'avant crise. À l'inverse, le Bas-Rhin se distingue comme le seul département ayant une dynamique moindre qu'en

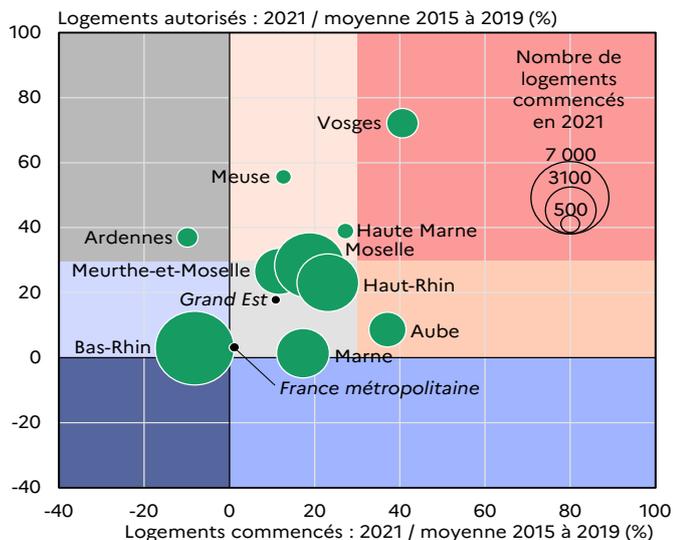
moyenne régionale à la fois pour les mises en chantier (-8 %) et les autorisations (+3 %). Cette situation est commune à tous les départements des plus grandes agglomérations de France, à l'exception de l'Ille-et-Vilaine avec Rennes.

La situation des autres départements de la région en 2021 (Marne, Meurthe-et-Moselle, Moselle, Haut-Rhin) est plus proche de la moyenne régionale. Les mises en chantier y dépassent de 12 à 23 % leur moyenne quinquennale d'avant crise. Les autorisations sont plus élevées de 23 à 28 %, à l'exception de la Marne qui retrouve tout juste son niveau d'avant crise.

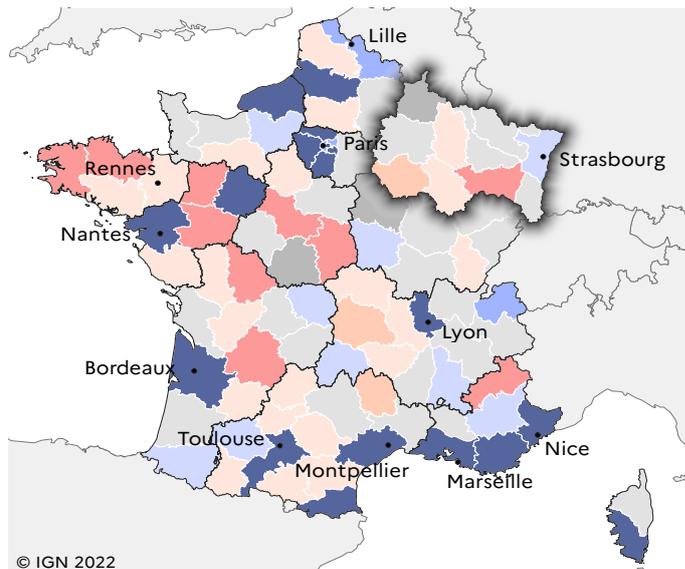
Une moindre reprise de la construction dans les départements des plus grandes agglomérations, dont le Bas-Rhin

Volume de mises en chantier et d'autorisations de logements, en comparaison à avant la crise sanitaire (moyenne 2015-2019)

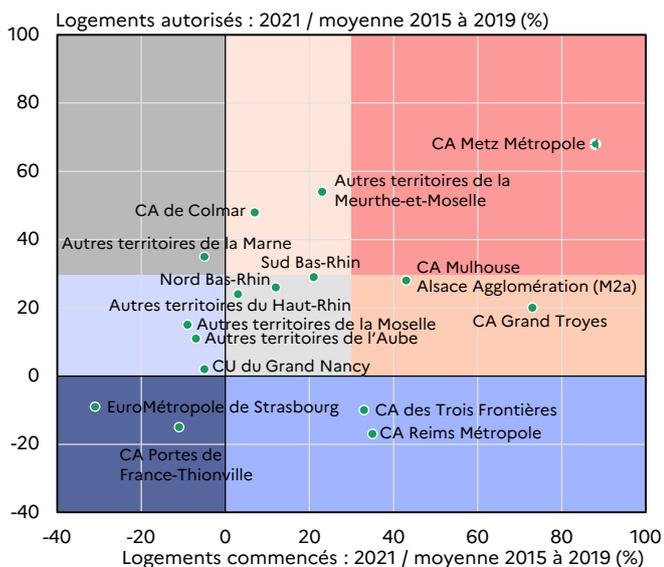
Par département du Grand Est



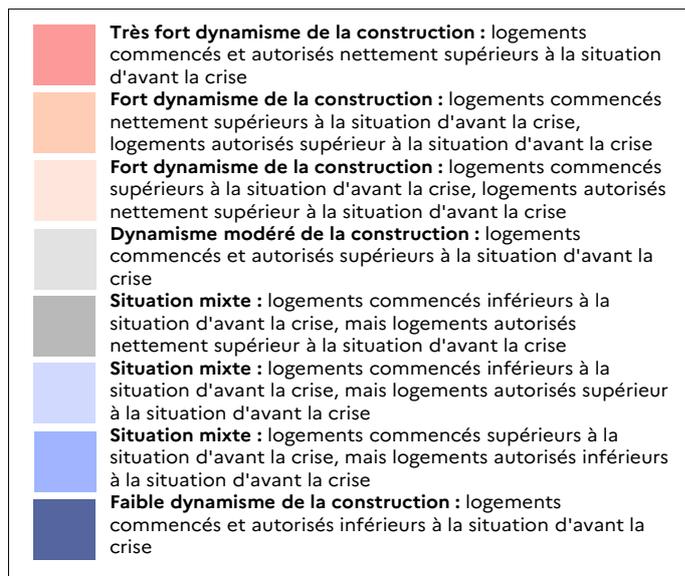
Par département de France métropolitaine



Par principaux EPCI du Grand Est



Légende



Source : DREAL Grand Est, Sit@del2, estimations en date réelle à fin juin 2022 ; données infra-départementales : DREAL Grand Est, Sit@del2, estimations en date réelle à fin février 2022

Parmi les principales agglomérations de la région, l'Eurométropole de Strasbourg se distingue par des mises en chantier et des autorisations inférieures à leur moyenne quinquennale d'avant crise, alors que le reste du Bas-Rhin est dans la situation opposée. Elle pèse pour près de la moitié dans la construction de logements du département. À des degrés moindres, les agglomérations de Thionville et de Nancy sont également moins dynamiques que le reste de leur département respectif. À l'inverse, les autorisations

DES MISES EN CHANTIER À UN NIVEAU ÉLEVÉ À LA FOIS DANS LE COLLECTIF ET L'INDIVIDUEL

En 2021, les logements commencés du Grand Est sont pour 14 900 d'entre eux collectifs et pour 11 500 individuels,

et les mises en chantier sont plus élevées qu'en moyenne quinquennale, et de manière plus forte que dans le reste du département, pour les agglomérations de Metz, Troyes, Mulhouse et Colmar. La communauté d'agglomération de Reims Métropole est dans une situation mixte, avec des mises en chantier élevées, mais des autorisations faibles, alors que l'on constate le contraire dans le reste de la Marne.

dont 8 700 purs et 2 800 groupés. Le dynamisme des mises en chantier dans la région se constate à la fois dans le collectif et l'individuel. Les deux segments du logement sont supérieurs de plus de 10 % à leur moyenne quinquennale d'avant crise. Au niveau national, les mises en chantier peinent à retrouver leur niveau d'avant crise dans

le collectif (-1 %) et la hausse dans l'individuel est moins élevée (+4 %). Les disparités régionales - fort dynamisme en Bretagne et en Centre-Val de Loire, difficultés en Île-de-France et en Provence-Alpes-Côte d'Azur - se retrouvent également à la fois sur le collectif et l'individuel.

Une majeure partie du Grand Est est concernée par le dynamisme de l'individuel. Les mises en chantier sont nettement supérieures à la moyenne quinquennale d'avant crise dans huit des dix départements, allant de + 5 % en Haute-Marne jusqu'à + 42 % dans les Vosges. Par contre, dans les Ardennes (+2 %) et en Moselle (+0 %), les logements individuels commencés sont proches de leur moyenne d'avant crise.

La situation du collectif est plus hétérogène. Parmi les

départements les plus urbanisés, dans lesquels le collectif est majoritaire, la Marne (+20 %), la Moselle (+36 %) et le Haut-Rhin (+30 %) enregistrent des mises en chantier nettement supérieures à leur moyenne quinquennale d'avant crise. La Meurthe-et-Moselle retrouve un niveau proche (+1 %). Le Bas-Rhin est le seul département urbanisé dans lequel les logements commencés dans le collectif sont inférieurs à ceux d'avant crise (-15 %).

Pour les départements plus ruraux, les Ardennes (-46 %) et la Meuse (-25 %) se distinguent par des mises en chantier dans le collectif faibles et nettement inférieures à leur moyenne quinquennale d'avant crise. À l'inverse, l'Aube (+78 %), la Haute-Marne (+120 %) et les Vosges (+38 %) enregistrent des hausses conséquentes.

Une forte reprise des mises en chantier plus homogène dans l'individuel que dans le collectif

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		
	2020	2021	Moyenne 2015-2019	2020	2 021	Moyenne 2015-2019	2020	2 021	Moyenne 2015-2019	2020	2 021	Moyenne 2015-2019
Ardennes	270	330	290	60	90	120	130	70	130	460	490	540
Aube	450	510	450	180	170	190	360	890	500	990	1 570	1 140
Marne	640	810	770	200	330	240	1 620	2 000	1 670	2 460	3 130	2 670
Haute-Marne	170	170	160	70	40	40	240	110	50	480	320	250
Meurthe-et-Moselle	630	960	830	240	370	220	1 120	1 400	1 390	1 990	2 730	2 440
Meuse	150	200	180	40	50	30	10	30	40	190	280	250
Moselle	1 490	1 690	1 650	340	490	540	2 500	3 340	2 460	4 330	5 520	4 640
Bas-Rhin	1 530	1 700	1 590	650	740	660	3 930	4 560	5 370	6 120	7 000	7 620
Haut-Rhin	1 190	1 570	1 250	390	390	450	2 320	2 320	1 780	3 900	4 280	3 480
Vosges	560	790	560	110	150	100	280	180	130	940	1 120	800
Grand Est	7 070	8 720	7 730	2 280	2 810	2 600	12 510	14 900	13 510	21 860	26 430	23 830
France métropolitaine	104 080	120 560	113 200	33 610	35 460	37 220	203 250	222 620	224 110	340 930	378 640	374 530

Source : DREAL Grand Est, Sit@del2, estimations en date réelle à fin juin 2022

UNE EXPLOSION DES AUTORISATIONS DE LOGEMENTS INDIVIDUELS

L'importance du nombre d'autorisations en 2021 est plus marquée dans le secteur de l'individuel (+29 % par rapport à la moyenne 2015-2019) que dans celui du collectif (+9 %). Cela représente 3 500 logements individuels autorisés de plus, contre 1 500 dans le collectif, alors que ce secteur représente 54 % des autorisations de logements en 2021. Au niveau national, les autorisations de logements individuels sont supérieures de 18 % à la moyenne quinquennale d'avant crise, tandis que le collectif demeure inférieur de 6 %.

Le dynamisme de l'individuel touche toutes les régions, à l'exception notable de l'Île-de-France (-4 %) et de la Provence-Alpes-Côte d'Azur (+0 %). Les disparités sont plus fortes dans le collectif. Le Centre-Val-de-Loire (+60 %) et la Bretagne (+44 %) se détachent largement de la troisième région, les Hauts-de-France (+12 %). Les cinq régions du sud de la France ne retrouvent pas leur niveau d'avant crise, tout comme la région parisienne.

Le nombre d'autorisations dans l'individuel est plus élevé que la moyenne quinquennale d'avant crise dans tous les départements de la région Grand Est. Excepté pour l'Aube (+3 %), les autorisations sont en forte augmentation, allant de +21 % dans le Bas-Rhin à +63 % dans les Vosges.

Dans le collectif, les départements les moins urbanisés ont un nombre de logements autorisés très supérieur à la situation d'avant crise, entre +40 % dans les Ardennes et +112 % pour les Vosges. L'Aube fait exception avec une hausse moindre (+15 %), mais la part du collectif y est plus importante, 45 % en 2021 contre 19 % à 33 % dans les autres départements les moins urbanisés.

La Meurthe-et-Moselle (+11 %), la Moselle (+35 %) et le Haut-Rhin (+21 %) connaissent également un fort dynamisme des autorisations dans le collectif, bien que moindre que dans les départements moins urbanisés. Dans le Bas-Rhin (-6 %) et dans la Marne (-21 %), les autorisations de logements collectifs demeurent inférieures à celles constatées avant la crise.

Un fort accroissement généralisé des autorisations de logements individuels

Évolution des autorisations de logements dans les départements du Grand Est

Nombre de logements commencés	Individuel pur			Individuel groupé			Collectif et résidence			Total		
	2020	2 021	Moyenne 2015-2019	2020	2 021	Moyenne 2015-2019	2020	2 021	Moyenne 2015-2019	2020	2 021	Moyenne 2015-2019
Ardennes	380	470	330	100	160	120	70	210	150	550	830	610
Aube	540	630	510	220	130	230	830	620	540	1 590	1 380	1 270
Marne	850	1 100	840	310	490	290	1 670	1 590	2 000	2 820	3 170	3 130
Haute-Marne	200	210	180	50	80	40	170	140	90	410	430	310
Meurthe-et-Moselle	800	1 270	950	360	570	290	1 120	1 880	1 700	2 280	3 710	2 930
Meuse	190	290	200	60	60	30	50	80	40	290	430	270
Moselle	1 810	2 170	1 820	490	850	680	3 350	4 310	3 200	5 660	7 330	5 710
Bas-Rhin	1 790	2 060	1 750	820	1 110	850	4 560	5 520	5 850	7 170	8 700	8 450
Haut-Rhin	1 500	1 820	1 390	580	680	610	2 290	3 000	2 470	4 370	5 500	4 470
Vosges	740	1 030	630	190	210	130	400	360	170	1 340	1 600	930
Grand Est	8 800	11 030	8 600	3 180	4 330	3 270	14 500	17 700	16 200	26 480	33 070	28 070
France métropolitaine	120 530	153 180	127 350	40 790	51 380	46 160	217 660	249 440	266 680	378 980	454 000	440 190

Source : DREAL Grand Est, Sit@del2, estimations en date réelle à fin juin 2022

Anh Van Lu
Service connaissance et développement durable

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.

La RE2020 s'applique déjà à toutes les constructions de bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation, de bureaux ou d'enseignement primaire ou secondaire. Elle sera également applicable à compter du 1^{er} janvier 2023, aux extensions de ces constructions et aux constructions provisoires, puis à l'ensemble des autres bâtiments tertiaires.

Le guide RE2020 à destination de l'ensemble des acteurs est téléchargeable sur le site : <http://www.rt-batiment.fr/la-re2020-et-l-accompagnement-des-acteurs-en-bref-a545.html>

Pôle construction et bâtiments durables

Service transition énergétique, climat, logement, construction, aménagement

LA 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 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

• « Construction de logements dans le Grand Est : premières tendances depuis la crise sanitaire », Dreal connaissance focus n°2, mars 2022

https://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2022_02_11_dreal_focus_2v2.pdf

• « Bilan économique 2021 - Grand Est : malgré la pandémie et ses conséquences, l'économie du Grand Est retrouve des couleurs », Insee conjoncture Grand Est n°32, juin 2022

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/6324619>

DREAL Grand Est - Service connaissance et développement durable
2 rue Augustin Fresnel - CS 95038 - 57071 Metz cedex 03 - Tel : 03 87 62 81 00

<http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr>

Directeur de la rédaction : Hervé Vanlaer

Rédacteur en chef : Anh Van Lu

Maquettage : Yolaine Waleau

ISBN : 2556-6431