

LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS EN 2022

LA CONSTRUCTION SE MAINTIENT À UN NIVEAU ÉLEVÉ

En 2022, la construction de logements dans le Grand Est poursuit sa dynamique positive entamée en 2021, après la forte baisse liée à la crise sanitaire en 2020. Les mises en chantier de logements se maintiennent à un niveau élevé alors qu'elles baissent sur l'ensemble de la France. Les autorisations de logements continuent de progresser et sont au plus haut depuis 15 ans. Cette hausse est liée à des comportements d'anticipation suite à des changements réglementaires. Une partie de ces derniers ciblant spécifiquement les logements collectifs en zone dense, la Meurthe-et-Moselle, la Moselle et le Haut-Rhin contribuent le plus aux tendances moyennes constatées dans la région. Le Bas-Rhin est plus en retrait, comme la plupart des territoires des plus grandes villes françaises. La dynamique est encore moindre dans la Marne, comme pour tous les départements de la partie ouest du Grand Est.

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° 577 août 2023](#)).

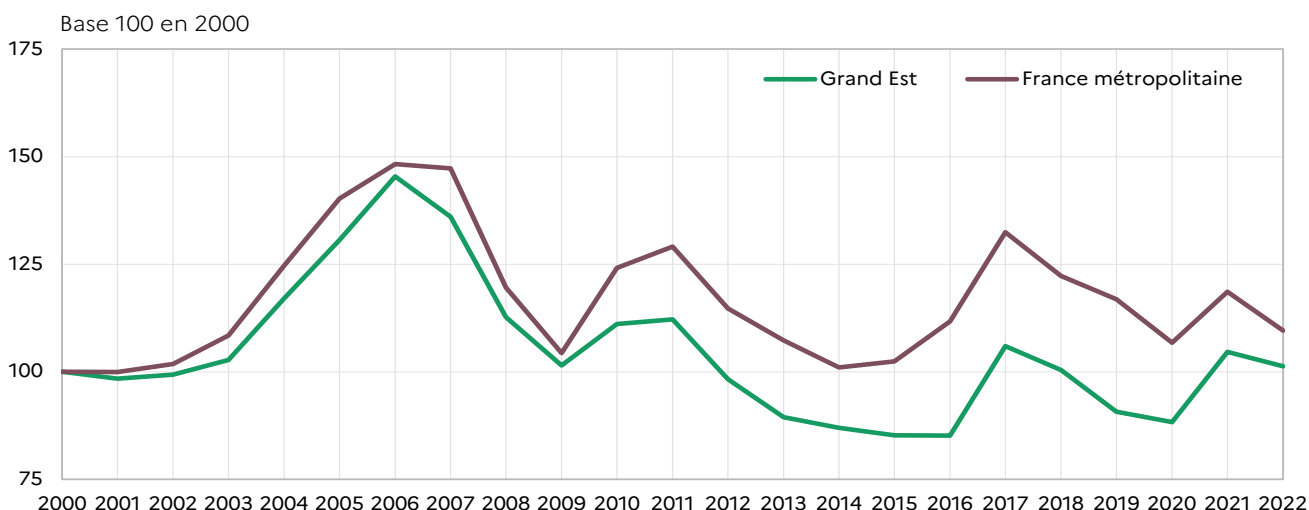
UN RATTRAPAGE POST CRISE SANITAIRE QUI SE PROLONGE EN 2022

En 2022, 25 700 logements sont mis en chantier dans le Grand Est, un volume en légère baisse par rapport à l'année précédente (-2,3 %) mais toujours plus élevé qu'avant la crise sanitaire. Entre 2015 et 2019, le nombre de mises en chantier s'établit à 23 900 en moyenne dans la région. Sur l'ensemble du territoire national, les logements commencés sont en baisse de 5,8 % par rapport à l'année précédente. Les disparités régionales constatées en 2021, juste après la crise sanitaire, sont confortées en 2022. Le Grand Est suit une tendance commune à la plupart des régions

de la moitié nord de la France. Les mises en chantier s'y stabilisent ou s'accroissent en comparaison à 2021, à un niveau nettement au-dessus de ceux constatés avant la crise sanitaire. Seules l'Île-de-France et les Hauts-de-France font figure d'exception avec une baisse des mises en chantier de 10 % par rapport à 2021. En particulier, l'Île-de-France, comme la Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'Occitanie et la Corse, voient leurs mises en chantier régresser nettement en deçà de leurs niveaux d'avant crise. Ces nouvelles dynamiques post crise sanitaire réduisent, mais sont loin de combler, les disparités territoriales d'avant crise. En 2022, le Grand Est retrouve tout juste son volume de mises en chantier de 2009, alors qu'il demeure supérieur de 7 % au niveau national et de 41 % en Île-de-France.

En 2022, les mises en chantier se maintiennent à un niveau élevé dans le Grand Est

Évolution des appartements neufs commercialisés dans le Grand Est entre 2000 et 2022



Source : DREAL Grand Est, Sit@del2, estimations en date réelle à fin juin 2023

UN NOMBRE HISTORIQUEMENT ÉLEVÉ D'AUTORISATIONS, LIÉ À DES CHANGEMENTS RÉGLEMENTAIRES

Le nombre de logements autorisés à la construction dans le Grand Est s'établit à 36 900 en 2022. Il dépasse de 11,3 % le volume déjà très élevé de l'année précédente, soit 3 700 unités supplémentaires. Il s'agit du plus important volume constaté depuis 2007, supérieur de 31 % à la dernière moyenne quinquennale avant la crise sanitaire (2015-2019). Deux changements réglementaires conduisent à une forte augmentation des autorisations de logements sur la première moitié de l'année 2022. Un nombre exceptionnel d'autorisations est enregistré au premier trimestre 2022, conséquence de la forte hausse des demandes de permis déposées en décembre 2021, juste avant l'entrée en vigueur de la réglementation environnementale 2020 au 1^{er} janvier 2022. En août 2022, un nombre record de logements collectifs a été autorisé dans les zones tendues avant la date limite d'éligibilité à l'aide à la relance de la construction durable. Dans le Grand Est, les autorisations, une fois corrigées des variations saisonnières et des jours

ouvrés (CVS-CJO), augmentent de près de 50 % au 1^{er} trimestre 2022 par rapport au trimestre précédent et se situent à un niveau jamais atteint en un trimestre sur ces deux dernières décennies. Elles se maintiennent à un niveau élevé au 2^e trimestre. Ces hausses exceptionnelles, liées à des comportements d'anticipation, ont eu pour contrepartie de fortes diminutions des autorisations dans les mois qui ont suivi. Dans le Grand Est, ces fortes baisses sur la deuxième partie de 2022 sont de moindre ampleur que les hausses du début d'année. Sur l'ensemble de l'année 2022, la croissance des autorisations par rapport à l'année antérieure est trois fois plus forte dans le Grand Est (11,3 %) qu'en France métropolitaine (3,8 %). Comme pour les mises en chantier, l'évolution dans le Grand Est est similaire à celle des régions de la moitié nord de la France hors région francilienne, avec un volume d'autorisations nettement au-dessus de ceux d'avant-crise.

Un volume d'autorisations de logements jamais atteint depuis 2007

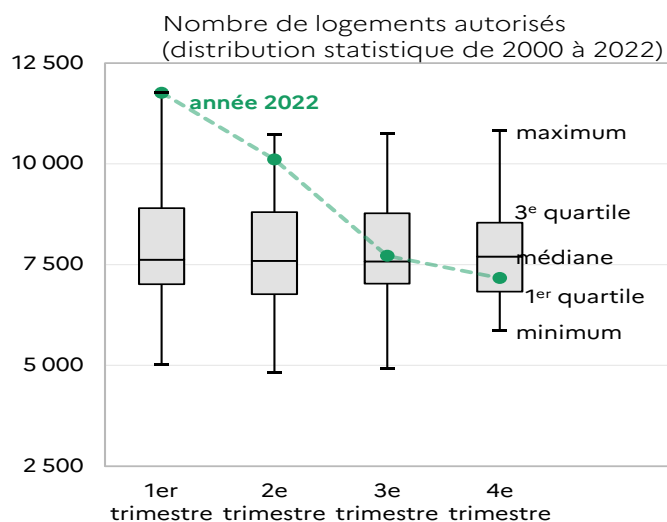
Évolution des autorisations de logements dans le Grand Est entre 2000 et 2022



Source : DREAL Grand Est, Sit@del2, estimations en date réelle à fin juin 2023

Un nombre d'autorisations le plus élevé des deux dernières décennies au 1^{er} trimestre 2022

Distribution des autorisations de logements par trimestre sur la période 2000-2022, données corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables



Source : DREAL Grand Est, Sit@del2, estimations en date réelle à fin juin 2023

Lecture

Au 1^{er} trimestre 2022, le nombre de logements autorisés dans le Grand Est s'établit à 11 800, après corrections des variations saisonnières et des jours ouvrables (CVS-CJO). Il s'agit de la valeur maximum atteinte sur un trimestre sur la période 2000-2022. Au deuxième trimestre 2022, le nombre de logements autorisés dans le Grand Est est de 10 100, parmi le premier quart des valeurs les plus élevées au même trimestre entre 2000 et 2022 (3^e quartile).

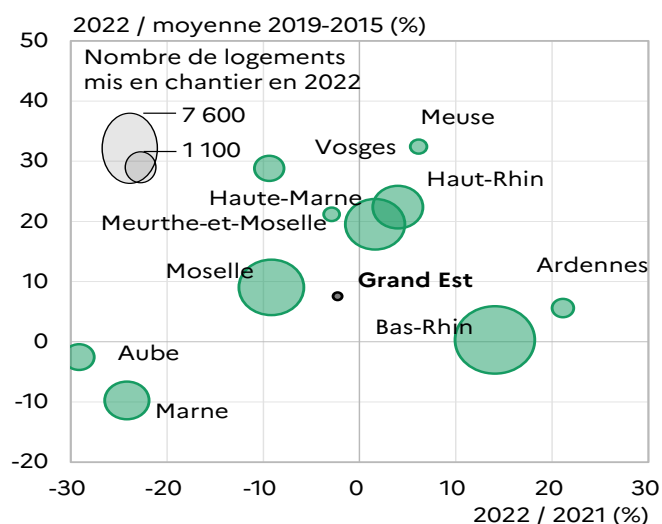
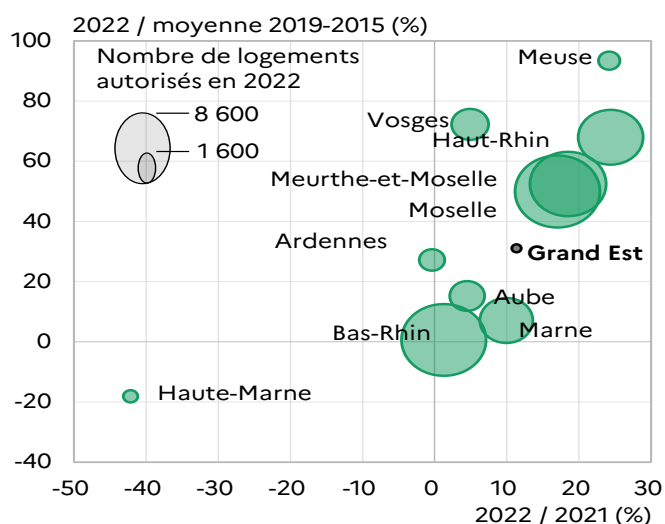
UN DYNAMISME PLUS IMPORTANT À L'EST DE LA RÉGION, À L'EXCEPTION DU BAS-RHIN

En 2022, la construction est plus dynamique sur la partie est de la région, le Bas-Rhin faisant exception. Parmi les départements les plus urbanisés de la région, la Meurthe-et-Moselle, la Moselle et le Haut-Rhin se distinguent par des volumes importants de mises en chantier en 2022, dépassant de 9 % à 22 % ceux constatés en moyenne quinquennale avant la crise sanitaire. Les autorisations y progressent également de +17 % à +24 % par rapport à l'année précédente, dépassant très largement leur niveau d'avant crise, de +50 % à +68 %. Ces trois départements représentent à eux seuls la moitié des mises en chantier et des autorisations de la région en 2022. La situation est plus contrastée dans la Marne et le Bas-Rhin. La hausse des autorisations est plus modérée dans la Marne alors que dans le Bas-Rhin le volume en 2022 est proche de

2021 et du niveau d'avant crise. Dans la Marne, les mises en chantier diminuent de 24 % comparées à l'année 2021, et sont inférieures de 10 % à leur niveau d'avant crise. Le Bas-Rhin, malgré une augmentation de 14 % des mises en chantier en comparaison à 2021, retrouve tout juste son niveau d'avant crise. Ces disparités entre parties est et ouest du Grand Est se retrouvent également dans les départements moins urbanisés. L'Aube, la Haute-Marne et les Ardennes présentent des évolutions plus faibles des mises en chantier et des autorisations que la Meuse et les Vosges. Ce moindre dynamisme se constate sur l'ensemble des départements situés au nord et à l'est de l'Île-de-France. La situation du Bas-Rhin est, elle, similaire à celle de la plupart des départements comprenant les plus grandes agglomérations de France.

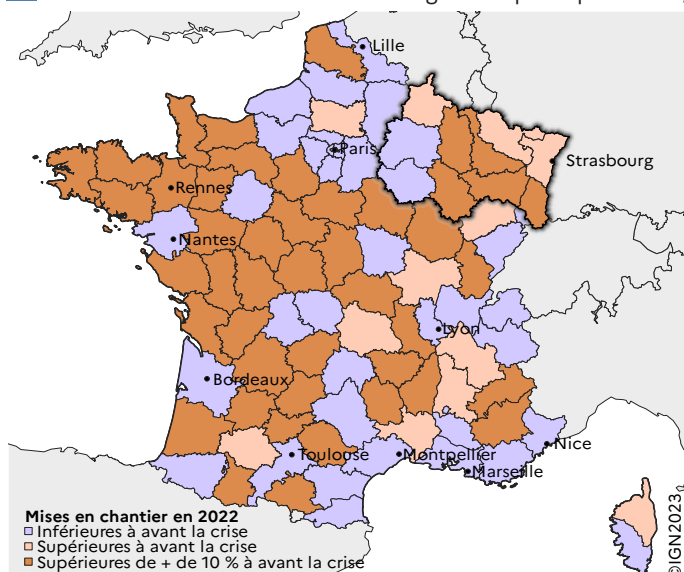
Des disparités entre parties est et ouest du territoire régional

Autorisations et mises en chantier de logements par département, en comparaison à 2021 et à avant la crise sanitaire (moyenne 2015-2019)



Des mises en chantier moindres au nord et à l'est de la région parisienne et autour des principales grandes agglomérations

Mises en chantier et autorisations de logements par département, en comparaison à 2021 et à avant la crise sanitaire (moyenne 2015-2019)



Source : DREAL Grand Est, Sit@del2, estimations en date réelle à fin juin 2023

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

En 2022, les mises en chantier dans le Grand Est demeurent stables par rapport à l'année précédente dans le secteur de l'individuel pur et reculent légèrement dans l'individuel groupé et le collectif et résidence. Elles sont supérieures à leur niveau d'avant crise dans tous les secteurs. Parmi les départements les plus urbanisés, l'écart entre les dynamiques constatées pour la Meurthe-et-Moselle, la Moselle, le Haut-Rhin d'une part, le Bas-Rhin et la Marne d'autre part, se retrouve principalement dans le secteur du collectif. Dans les trois premiers départements, le nombre de logements collectifs commencés en 2022 est nettement plus important qu'avant la crise sanitaire, de +14 % à +29%. Dans le Bas-Rhin, il ne retrouve pas son niveau d'avant crise, malgré une forte croissance

par rapport à l'année précédente (+19 %). Les mises en chantier de logements collectifs sont en forte baisse dans la Marne (-37 %) et inférieures de 21 % à leur niveau d'avant crise. Ces cinq départements se rapprochent en ce qui concerne le logement individuel, avec des volumes excédant ceux d'avant crise de 4 % à 16 %. À l'inverse, pour les départements moins urbanisés du Grand Est, les différences entre l'Est et l'Ouest de la région portent sur le logement individuel. Le nombre de mises en chantier dans l'individuel en 2022 dépasse largement le niveau d'avant crise dans la Meuse (+43 %) et les Vosges (+34 %), alors qu'il en est proche ou inférieur dans les Ardennes (+1 %), l'Aube (-10 %) et en Haute-Marne (-4 %).

Des disparités dans le collectif pour les départements urbanisés, dans l'individuel pour les autres

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		
	2021	2022	Moyenne 2015-2019	2021	2022	Moyenne 2015-2019	2021	2022	Moyenne 2015-2019	2021	2022	Moyenne 2015-2019
Ardennes	320	330	300	90	90	120	60	150	120	470	570	540
Aube	510	460	450	180	130	200	880	520	490	1 570	1 110	1 140
Marne	800	760	770	310	340	240	2 010	1 270	1 620	3 120	2 370	2 620
Haute-Marne	180	150	160	40	50	40	90	110	50	310	300	250
Meurthe-et-Moselle	960	920	840	370	330	230	1 580	1 770	1 400	2 900	3 020	2 460
Meuse	210	270	180	60	30	30	40	30	40	310	330	250
Moselle	1 690	1 800	1 650	520	480	540	3 370	2 800	2 460	5 590	5 070	4 650
Bas-Rhin	1 660	1 730	1 580	710	740	660	4 300	5 130	5 330	6 660	7 600	7 570
Haut-Rhin	1 550	1 380	1 250	420	500	470	2 210	2 380	1 840	4 190	4 260	3 560
Vosges	770	780	560	160	120	110	220	150	140	1 150	1 040	810
Grand Est	8 640	8 570	7 750	2 860	2 790	2 620	14 760	14 310	13 490	26 270	25 660	23 860
France métropolitaine	121 200	119 500	113 200	36 450	36 130	37 570	221 020	201 100	223 660	378 670	356 730	374 440

Source : DREAL Grand Est, Sit@del2, estimations en date réelle à fin juin 2023

LA FORTE PROGRESSION DES AUTORISATIONS CONCERNE SURTOUT LE COLLECTIF

En 2022, les autorisations de logements présentent des dynamiques bien différentes selon les secteurs. Celui du collectif et résidence progresse de 30 % par rapport à 2021 et est supérieur de 42 % à son niveau d'avant crise. L'individuel groupé demeure stable et excède de 32 % son niveau d'avant crise. Les autorisations dans l'individuel pur baissent de 14 % et demeurent également supérieures de 9 % à avant la crise. Ces différences peuvent être liées au fait que l'aide à la relance durable 2022 cible principalement les autorisations de logements collectifs dans les zones tendues. Comme pour les mises en chantier, les départements les plus urbanisés lorrains ainsi que le Haut-Rhin sont les plus affectés par la hausse des autorisations dans le collectif, de +38 % à +55 % par rapport à 2021 et de +80 % à +93 % par rapport à avant la crise. Le Bas-Rhin est en retrait, avec une hausse moindre par rapport à l'année précédente et un niveau proche de celui d'avant crise. La Marne présente une

hausse importante par rapport à 2021 (+42 %) mais ne dépasse que faiblement le niveau d'avant crise. Pour les autres départements, les Vosges et la Meuse se détachent par des niveaux d'autorisations dans l'individuel pur supérieurs de 43 % et 54 % à leur niveau d'avant crise, contre un niveau proche ou inférieur dans les Ardennes (+6 %), l'Aube (0 %), et la Haute-Marne (-12 %).

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		
	2021	2 022	Moyenne 2015-2019	2021	2 022	Moyenne 2015-2019	2021	2 022	Moyenne 2015-2019	2021	2 022	Moyenne 2015-2019
Ardennes	440	350	330	160	110	120	180	300	150	780	770	610
Aube	640	510	510	150	270	230	610	680	540	1 400	1 460	1 270
Marne	1 080	820	850	470	410	290	1 510	2 140	2 010	3 060	3 370	3 140
Haute-Marne	220	150	180	80	30	40	140	60	90	430	250	310
Meurthe-et-Moselle	1 310	1 010	950	550	630	290	2 150	3 350	1 730	4 010	4 980	2 970
Meuse	280	310	200	60	50	30	90	180	40	430	540	280
Moselle	2 210	1 920	1 830	870	800	690	4 260	5 850	3 200	7 330	8 570	5 720
Bas-Rhin	1 990	1 930	1 750	1 060	890	850	5 350	5 680	5 850	8 400	8 500	8 450
Haut-Rhin	1 880	1 520	1 400	710	860	620	3 190	4 470	2 480	5 780	6 850	4 490
Vosges	970	900	630	200	270	130	360	430	170	1 530	1 610	930
Grand Est	11 000	9 410	8 610	4 300	4 340	3 280	17 850	23 160	16 270	33 140	36 900	28 160
France métropolitaine	153 110	131 850	127 430	50 530	55 700	46 170	250 290	283 740	267 170	453 940	471 280	440 770

Source : DREAL Grand Est, Sit@del2, estimations en date réelle à fin juin 2023

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, ainsi qu'aux extensions de ces constructions et aux constructions provisoires.

Les prochaines étapes de la RE2020 concerneront les autres bâtiments tertiaires ainsi que l'intégration d'obligation d'économie d'eau. Retrouvez l'ensemble des textes, documents d'application et guides sur [le site ministériel dédié](#).

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

sur les dernières tendances conjoncturelles

- Bilan trimestriel de la construction de logements à fin mars 2023, [suivez ce lien](#) (site DREAL)
- Bilan trimestriel de la construction de logements à fin juin 2023, [suivez ce lien](#) (site DREAL)

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
Rédactrice en chef : Odile Schoellen
Maquettage : Yolaine Waleau
ISBN : 2556-6431