

# Commercialisation des appartements neufs

## Résultats au 2<sup>e</sup> trimestre 2018

### Moins de logements mis sur le marché et des réservations en progression.

Au deuxième trimestre 2018, le nombre de réservation à la vente des appartements neufs atteint 1 620 sur le territoire de la région Grand Est, en hausse de 6 % par rapport au deuxième trimestre 2017 et en progression de 9 % par rapport au premier trimestre 2018. Au niveau national, la hausse est de 2 % par rapport au même trimestre 2017.

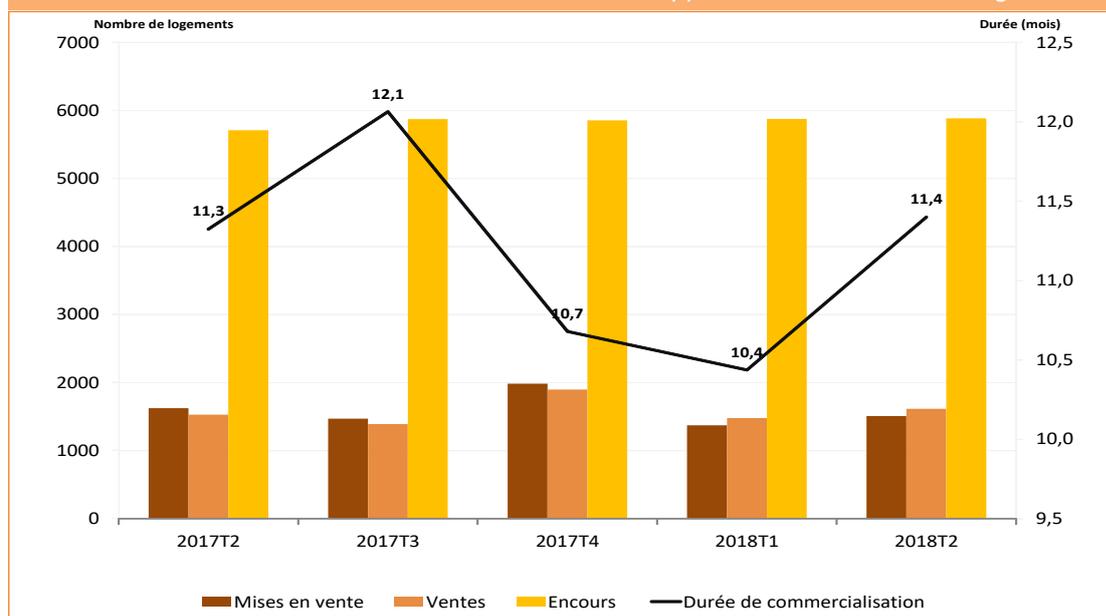
Au niveau de l'offre, les appartements neufs entrés sur le marché au deuxième trimestre 2018

sont en recul de 7 % par rapport au deuxième trimestre 2017. Au niveau national, la baisse des appartements mis en vente atteint 12 %. Le stock de logements collectifs à la fin du premier trimestre 2018 progresse de 3 % et le délai d'écoulement reste stable à 11 mois. Le prix de vente moyen d'un appartement neuf au deuxième trimestre 2018 est en hausse de 0,9 % par rapport au deuxième trimestre 2017, et atteint 3 280 €/m<sup>2</sup>. Sur la même période la hausse au

Appartements	Niveau (2018 T2)		Évolution (2018 T2/ 2017 T2)	
	Grand Est	France métropolitaine	Grand Est	France métropolitaine
Mises en vente	1 510	30 680	-7 %	-12 %
Ventes	1 620	31 490	6 %	2 %
Encours	5 880	101 210	3 %	-1 %
Durée de commercialisation (en mois)	11	10	0	0
Prix (€/m <sup>2</sup> )	3 280	4 050	0,9 %	2,7 %

Source : DREAL Grand Est, ECLN

### Évolution trimestrielle de la commercialisation des appartements neufs dans la région



Source : DREAL Grand Est, ECLN

## Localisation des réservations

Au niveau régional, à fin juin 2018, les réservations cumulées sur les douze mois antérieurs sont en recul de 3 % par rapport au cumul des douze mois précédents. Le repli est très marqué dans les agglomérations de Mulhouse (-25%) et Nancy (-16%). Dans le Bas-Rhin et l'agglomération strasbourgeoise, qui concentrent à eux seuls respectivement 52 % et 38 % des ventes de la région, les réservations sont en baisse respectivement de 7 % et 9 %. Dans les autres agglomérations, seules Saint-Louis et Reims affichent une hausse du cumul annuel des ventes

au deuxième trimestre 2018.

Par rapport au deuxième trimestre 2017, les ventes ont nettement augmenté dans l'agglomération nancéienne (+105 %). Elles sont également en progression à Reims et Saint Louis (respectivement +29 et +21 %). Dans l'Eurométropole de Strasbourg, les réservations sont en repli de 15 %.

Pour le deuxième trimestre successif, l'agglomération nancéienne affiche le prix au m<sup>2</sup> le plus élevé de la région (3 580 €/m<sup>2</sup>). Les agglomérations de Saint-Louis et de Strasbourg

arrivent au second et troisième rang avec 3 470 et 3 450 €/m<sup>2</sup>. C'est dans l'agglomération nancéienne et à Saint Louis que les prix ont le plus augmenté au deuxième trimestre 2018 par rapport au deuxième trimestre 2017 (respectivement +9 et +7 %). A l'inverse, les agglomérations de Mulhouse et de Thionville ont connu les plus fortes baisse sur la même période (respectivement -5 et -3 %).

Ventes d'appartements	Cumul sur 4 trimestres		Cumul sur un trimestre		
	Niveau (2017 T3 à 2018 T2)	Évolution (N / N-1) *	Niveau (2018 T2)	Évolution (2018 T2 / 2017 T2)	Prix (€/m <sup>2</sup> )
Marne	530	13 %	130	26 %	3 270
CA Reims Métropole	520	13 %	130	29 %	3 270
Meurthe-et-Moselle	430	-18 %	160	113 %	3 500
CU du Grand Nancy	410	-16 %	150	105 %	3 580
Moselle	1 020	4 %	280	3 %	2 930
CA Metz Métropole	500	-1 %	120	-7 %	3 230
CA Portes de France-Thionville	260	-13 %	90	-1 %	2 950
Bas-Rhin	3 340	-7 %	800	-6 %	3 400
EuroMétropole de Strasbourg	2 430	-9 %	560	-15 %	3 450
Haut-Rhin	970	3 %	220	30 %	3 180
CA de Colmar	250	-9 %	50	-11 %	3 300
CA des Trois Frontières	370	20 %	80	21 %	3 470
CA Mulhouse Alsace Agglomération	180	-25 %	30	-31 %	3 270
Ardennes Aube Haute-Marne Meuse Vosges	110	4 %	30	-59 %	2 890
Région Grand Est	6 380	-3 %	1 620	6 %	3 280
France métropolitaine	119 900	1 %	31 500	2 %	4 050

Source : DREAL Grand Est, ECLN

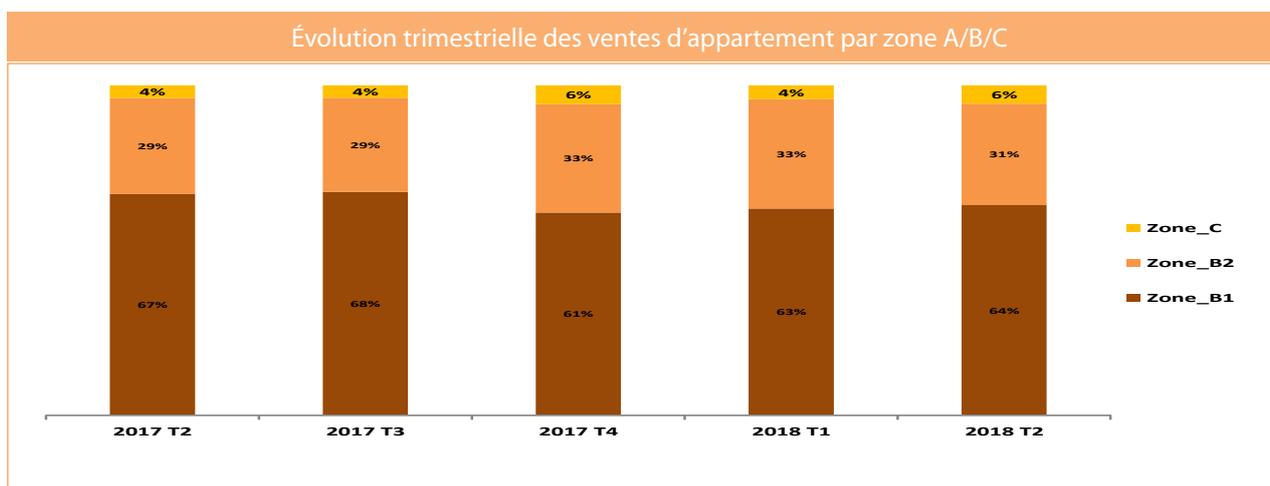
\* : 4 derniers trimestres par rapport aux 4 trimestres précédents

## Zonage A/B/C

64 % des appartements réservés au deuxième trimestre 2018 se situent dans les zones où le marché du logement

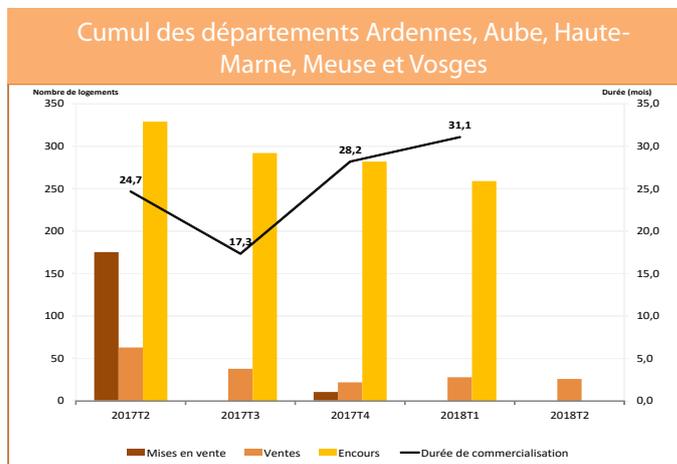
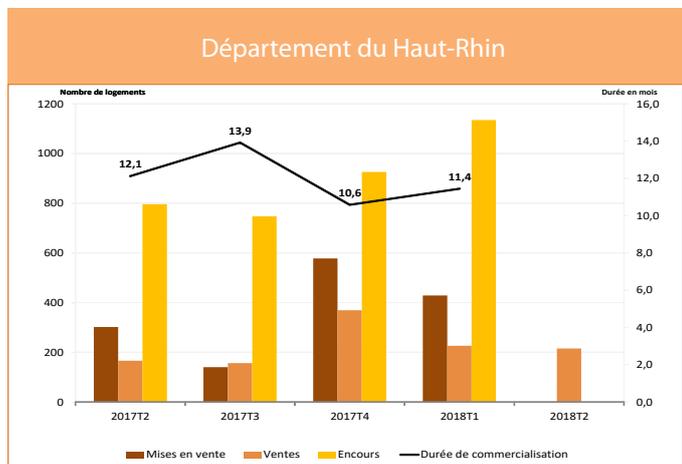
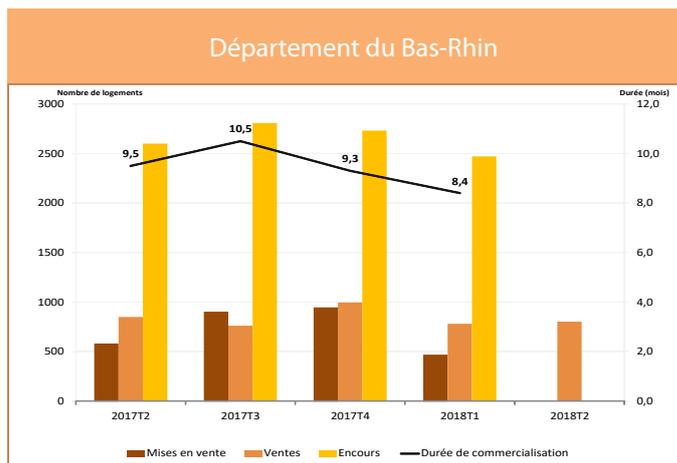
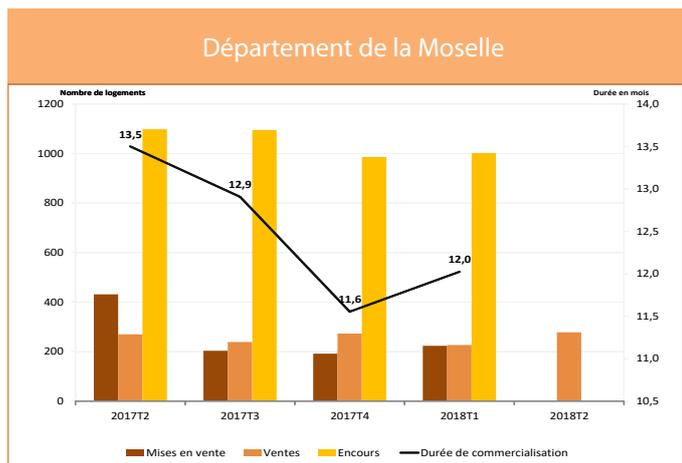
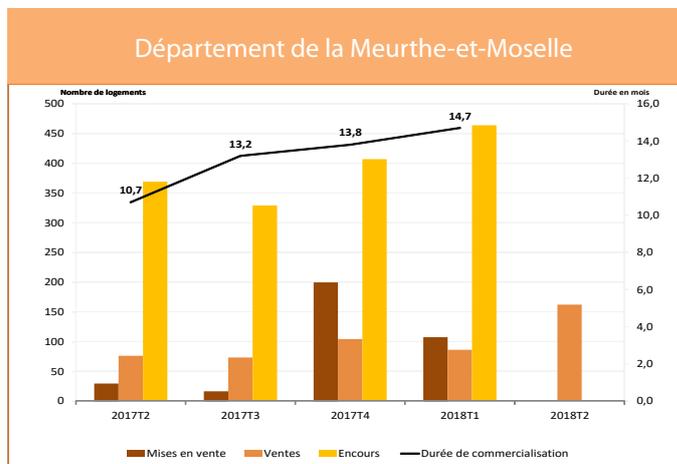
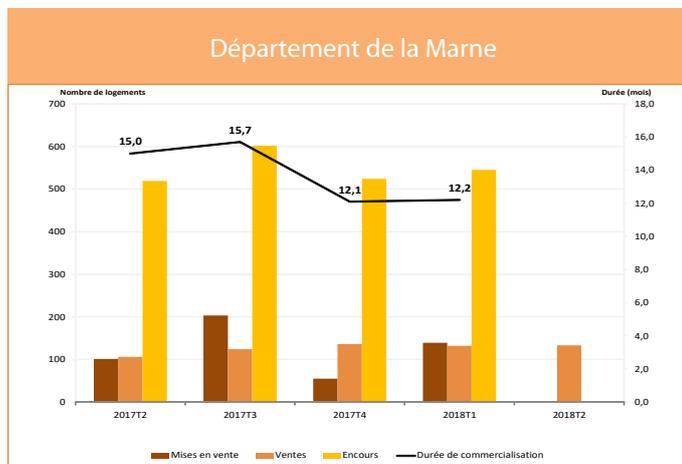
est considéré comme tendu (zone B1). Ce taux était de 67 % au deuxième trimestre 2017. 31 % des ventes se situe

dans les zones B2 et 6 % dans le reste du territoire (zone C).



Source : DREAL Grand Est, ECLN

# Évolution trimestrielle de la commercialisation des appartements neufs par département



Source : DREAL Grand Est, ECLN

## Taille des appartements

Au deuxième trimestre 2018, la vente des appartements de petite et moyenne taille progresse légèrement par rapport au deuxième trimestre 2017 (+1 % et +2 %). Parallèlement les réservations des appartements de grande taille (4 pièces et plus) sont en forte hausse (+25 %).

A l'échelle des départements urbains, la Meurthe-et-Moselle affiche les plus fortes réservations des appartements de petite taille (66 %) contre 47 % au niveau régional. C'est également dans ce département et dans la Marne que

la part des appartements vendus de grande taille est la plus basse de la région (10 %). 23 % des appartements vendus en Moselle sont des logements de 4 pièces et plus, soit le taux le plus élevé des départements de la région.

Le stock des appartements à la fin du premier trimestre 2018 est en hausse par rapport au premier trimestre 2017 (+6 %). Cette progression concerne l'ensemble des segments des appartements : +4 % pour les appartements de petite taille, +6 % pour les appartements de taille

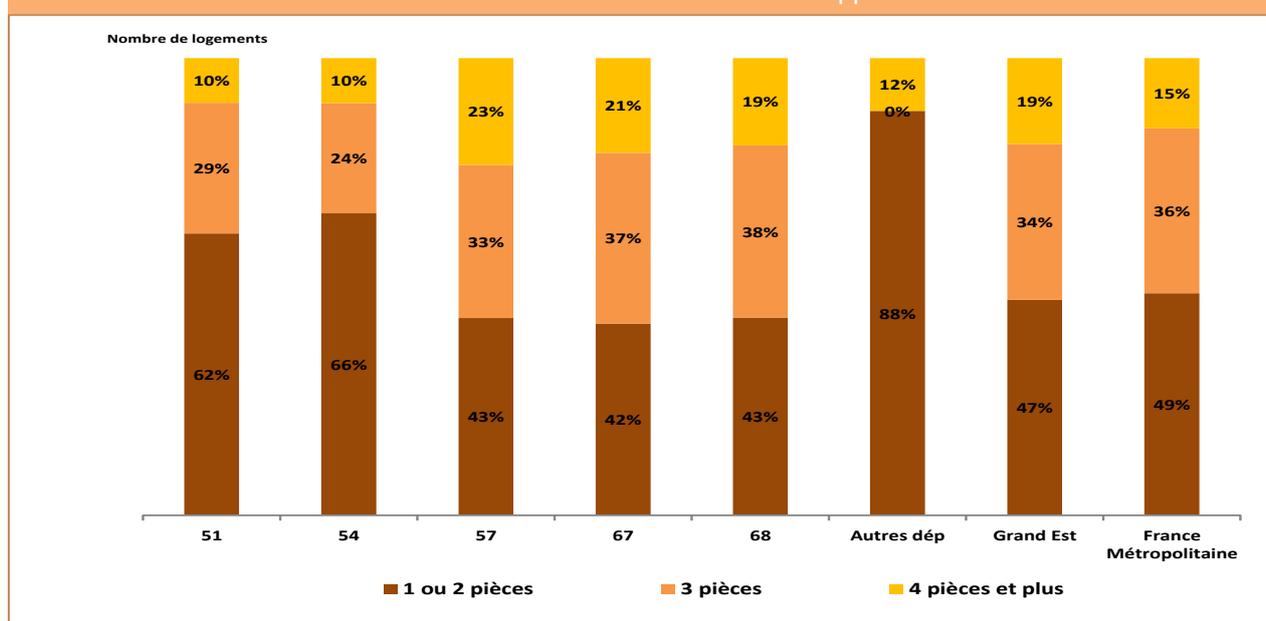
moyenne et +13% pour les appartements de grande taille.

Évolution de la commercialisation selon la taille des appartements

Nombre de pièces	Ventes			Encours fin	
	2018 T2	2017 T2	Evolution	2018 T1	2017 T1
1 ou 2 pièces	760	750	1 %	2 310	2 230
3 pièces	550	540	2 %	2 350	2 220
4 pièces et plus	300	240	25 %	1 220	1 080
<b>Total Grand Est</b>	<b>1 620</b>	<b>1 530</b>	<b>6 %</b>	<b>5 880</b>	<b>5 540</b>

Source : DREAL Grand Est, ECLN

Ventes au 2<sup>e</sup> trimestre 2018 selon la taille des appartements



Source : DREAL Grand Est, ECLN

## Source

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) est réalisée chaque trimestre à partir des informations sur les permis de construire issues de la base Sit@del2. Ces informations sont complétées par des projets immobiliers connus au travers de la presse, d'internet ou d'autres éléments publicitaires. Les promoteurs immobiliers sont interrogés sur les caractéristiques et la commercialisation éventuelle de leur projet.

## Champ

L'enquête est exhaustive sur son champ : programmes immobiliers et permis de construire de cinq logements et plus destinés à la vente aux particuliers quel que soit le mode de financement ou leur utilisation finale (résidence principale, secondaire, achat en vue d'une location). Ce champ exclut les réservations en globalité (à des bailleurs sociaux ou autres), les réservations en multipropriété et les logements construits pour être loués directement par le promoteur ou le donneur d'ordre comme des logements sociaux (destinés à la location ou à la location-accession) mais aussi des logements de fonction.

Compte tenu des délais de remontée de l'information dans Sitadel, certains programmes immobiliers sont enquêtés postérieurement au démarrage de leur commercialisation. Ceci génère des révisions significatives pour les mises en vente et sur les encours de logement, en particulier entre la première et la deuxième estimation. Ces indicateurs sont partiellement corrigés de ce biais de collecte à partir des révisions moyennes observées sur les mêmes trimestres des deux années précédentes pour les valeurs régionales et nationales. Les valeurs départementales ne sont pas publiées.

## Définitions

Mises en vente : nouveaux logements proposés à la commercialisation au cours du trimestre.

Réservations : réservations à la vente avec dépôts d'arrhes

Encours de logement proposés à la vente : logements proposés à la vente encore non réservés

Délai d'écoulement de l'encours (en trimestre de vente) = (encours / moyenne des réservations des deux derniers trimestres). Ce calcul permet de mesurer le rythme d'écoulement de l'encours.

Prix : prix à la réservation hors frais de notaire et frais divers. Les prix de vente sont en euros/m<sup>2</sup> pour un appartement. Tous les prix sont ici des prix moyens. La comparaison des prix peut s'avérer délicate compte tenu des effets de structure dans la composition des biens d'un trimestre à l'autre.

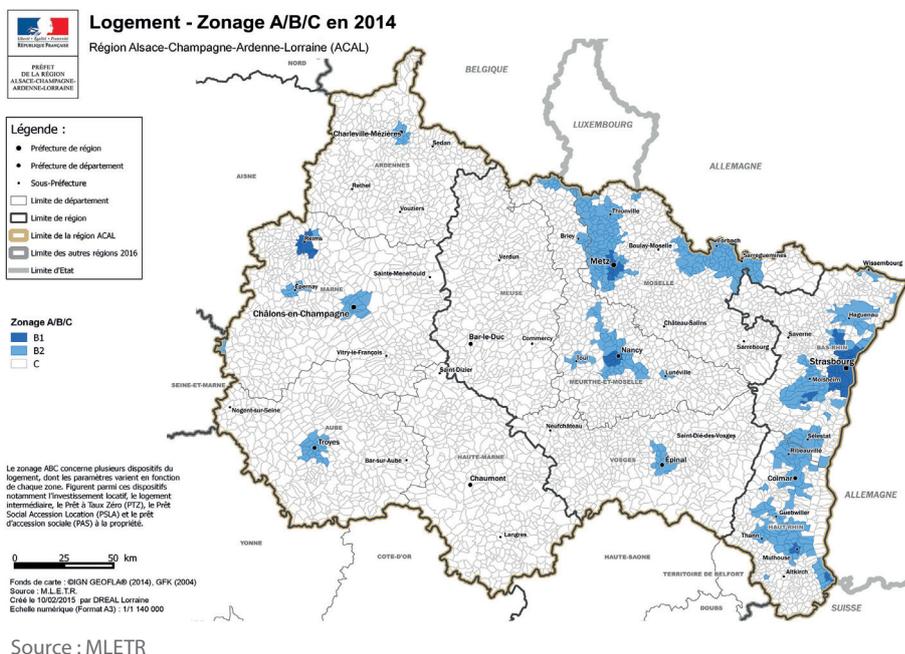
## Méthodologie

Le zonage A/B/C a été créé en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit « Robien ». Il a été révisé depuis en 2006, 2009, 2012 puis 2014. Le critère de classement dans une des zones est la tension du marché immobilier local.

**Zone B1** : les communes où les loyers et les prix sont les plus élevés; elles se situent le plus souvent dans les grandes agglomérations.

**Zone B2** : les communes où les loyers et les prix sont assez élevés; elles se situent fréquemment dans la périphérie des grandes agglomérations mais également dans des agglomérations de taille moyenne ou dans certains autres territoires où le marché immobilier est relativement tendu.

**Zone C** : reste du territoire



Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement  
Grand Est

Service connaissance et développement durable

2 rue Augustin Fresnel - CS 95038

57071 METZ Cedex 03

Tél. : 03 87 62 81 00 - Fax : 03 87 62 81 99



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
GRAND EST

Directeur de la publication : Hervé VANLAER  
Rédacteur en chef : Odile SCHOELLEN  
Mise en page : DREAL Grand Est  
ISSN : 2556-6431