

Commercialisation des appartements neufs

Résultats au 4^e trimestre 2018

Une chute des réservations relative

Au cours du quatrième trimestre 2018, 1 740 logements collectifs ont été vendus sur le territoire de la région Grand Est, soit 10 % de moins qu'au quatrième trimestre 2017. Cependant le volume des appartements vendus au dernier trimestre 2018 est plus élevé de 130 logements par rapport au troisième trimestre 2018. En France métropolitaine, la baisse est de 3 % par rapport au quatrième trimestre 2017.

Dans le même temps, le nombre d'appartements

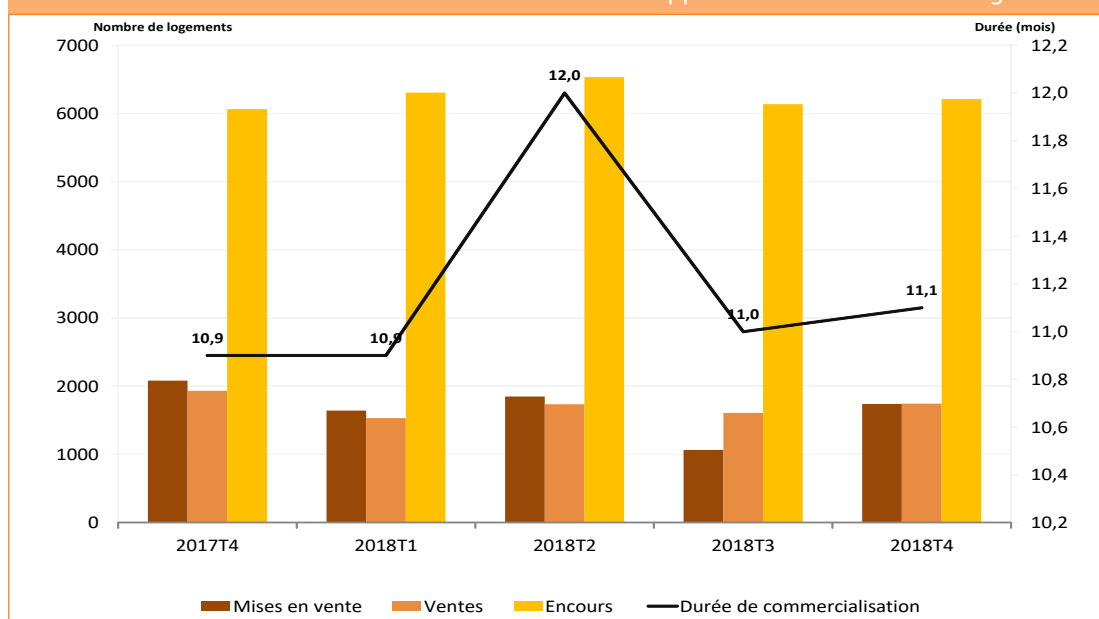
mis en vente baisse de 16 % par rapport au quatrième trimestre 2017. Le stock de logements à la fin de l'année 2018 est en hausse de 2 % alors que le délai moyen d'écoulement est resté stable sur la même période.

Par ailleurs, le prix de vente moyen d'un appartement neuf au quatrième trimestre 2018 est en progression de 3,4 % par rapport au quatrième trimestre 2017 et s'établit à 3 340 €/m². En France métropolitaine, les prix sont en hausse de 3,2 %.

Appartements	Niveau (2018 T4)		Évolution (2018 T4/ 2017 T4)	
	Grand Est	France métropolitaine	Grand Est	France métropolitaine
Mises en vente	1 740	21 230	-16	-26
Ventes	1 740	31 630	-10	-3
Encours	6 210	96 950	2	-3
Durée de commercialisation (en mois)	11,1	10,1	0,2	0,1
Prix (€/m ²)	3 340	4 130	3,4	3,2

Source : DREAL Grand Est, ECLN

Évolution trimestrielle de la commercialisation des appartements neufs dans la région



Source : DREAL Grand Est, ECLN

Localisation des réservations

Sur l'année 2018, les réservations sont en hausse de 3,5 % par rapport à l'année 2017. La demande de logements est en forte hausse dans les agglomérations de Colmar (+60 %), de Nancy (+50 %) et Reims (+27 %).

Dans l'Eurométropole de Strasbourg, qui concentre à elle seule plus de 33 % des réservations de la région, le cumul annuel des ventes est en repli de 14 %. Les ventes sont également en recul à Mulhouse, Saint Louis et

Metz, respectivement de -21 %, -19 % et -8 %.

En moyenne sur la région, le prix au mètre carré des appartements commercialisés au quatrième trimestre 2018 s'établit à 3 340 €, valeur nettement inférieure à la moyenne France métropolitaine (4 120 €/m²). Comme au niveau national, entre le dernier trimestre 2017 et le dernier trimestre 2018, les prix au mètre carré ont progressé de 3 % sur le territoire de la région.

C'est dans les agglomérations de Colmar, Saint Louis et Reims que le prix au m² a le plus progressé, soit respectivement +9 %, +8 % et +7 %.

A Metz, Mulhouse et Thionville, les prix sont en baisse respectivement de 4 %, 3 % et 2%.

Au quatrième trimestre 2018, l'agglomération strasbourgeoise affiche le prix au m² le plus élevé de la région (3 620 €/m²), en hausse de 6 % par rapport au dernier trimestre 2017.

Ventes d'appartements	Cumul sur 4 trimestres		Cumul sur un trimestre		
	Niveau (2017 T4 à 2018 T4)	Évolution (N / N-1) *	Niveau (2018 T4)	Évolution (2018 T4 / 2017 T4)	Prix (€/m²)
Marne	590	27	190	36	3 280
CA Reims Métropole	590	27	190	36	3 280
Meurthe-et-Moselle	580	51	170	60	3 430
CU du Grand Nancy	560	50	160	55	3 482
Moselle	1 020	1	230	-18	2 985
CA Metz Métropole	510	-8	110	-17	3 296
CA Portes de France-Thionville	250	-5	50	-25	3 058
Bas-Rhin	3 180	-7	870	-13	3 458
EuroMétropole de Strasbourg	2 180	-14	650	-12	3 619
Haut-Rhin	1 130	16	270	-30	3 300
CA de Colmar	420	60	90	-7	3 418
CA Saint-Louis Agglomération	320	-19	80	-52	3 500
CA Mulhouse Alsace Agglomération	180	-21	70	-23	3 072
Ardennes Aube Haute-Marne Meuse Vosges	120	-19	20	-9	2 903
Région Grand Est	6 620	4	1 740	-10	3 343
France métropolitaine	118 530	-1	31 630	-3	4 125

Source : DREAL Grand Est, ECLN

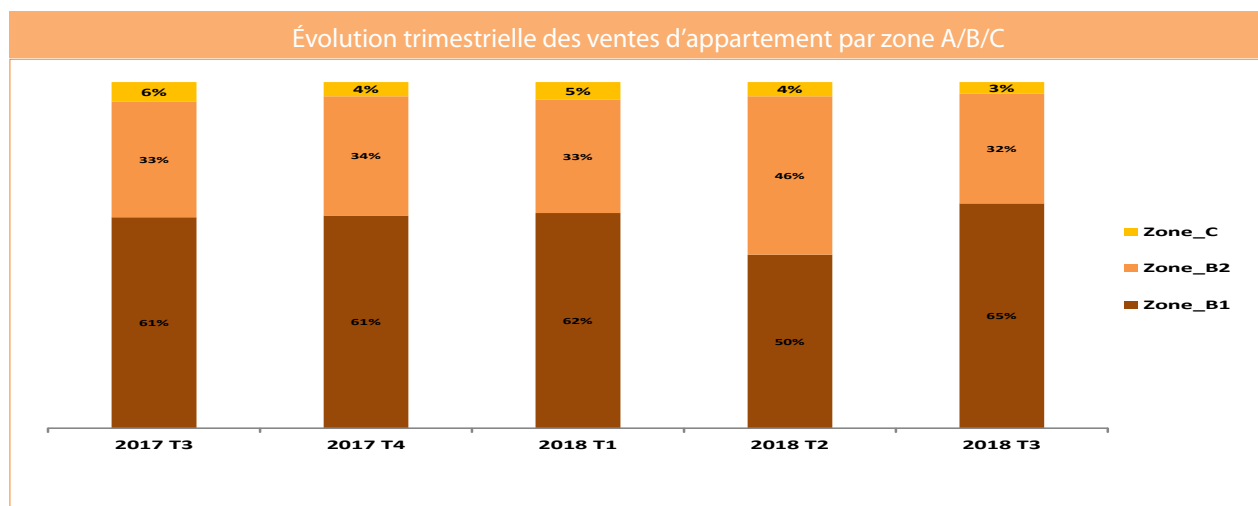
* : 4 derniers trimestres par rapport aux 4 trimestres précédents

Zonage A/B/C

65 % des appartements réservés au dernier trimestre 2018 se situent dans les zones où le marché du logement

est considéré comme tendu (zone B1). Ce taux était de 61 % au quatrième trimestre 2017. 32 % des ventes se

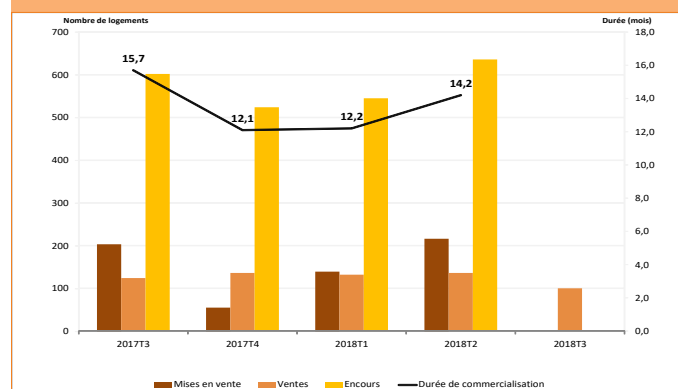
situent dans les zones B2 et 5 % dans le reste du territoire (zone C).



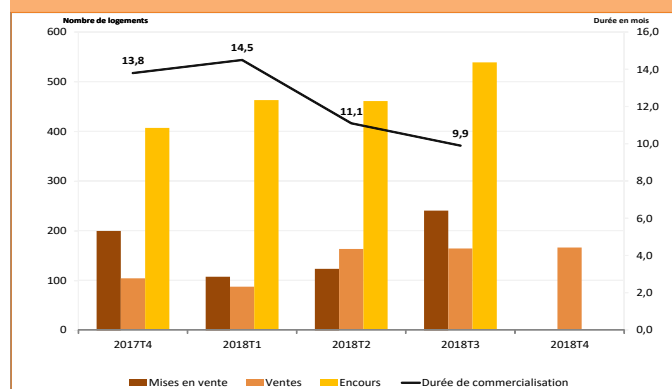
Source : DREAL Grand Est, ECLN

Évolution trimestrielle de la commercialisation des appartements neufs par département

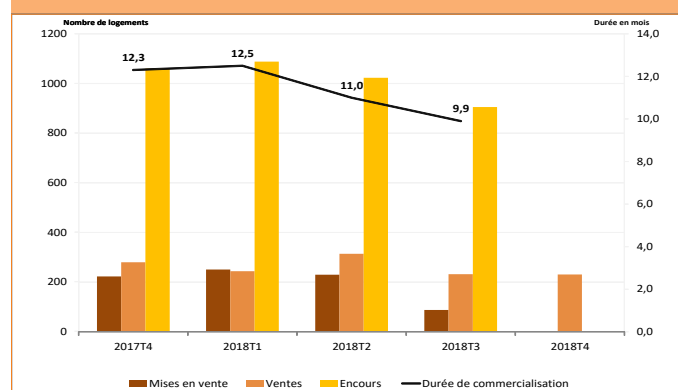
Département de la Marne



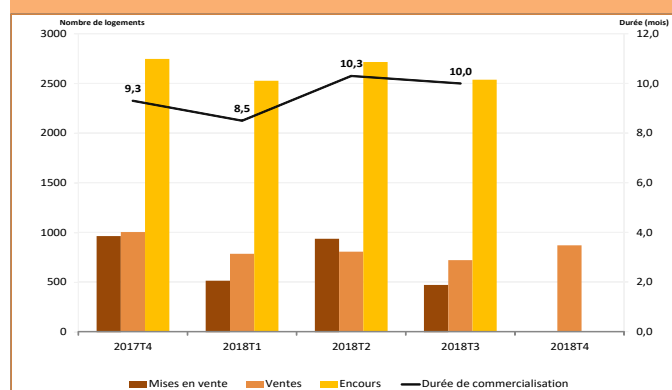
Département de la Meurthe-et-Moselle



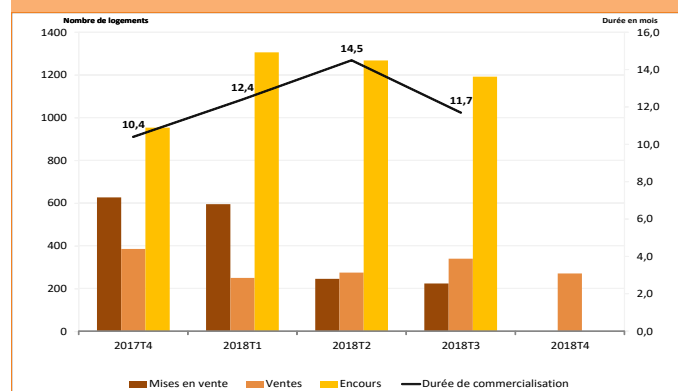
Département de la Moselle



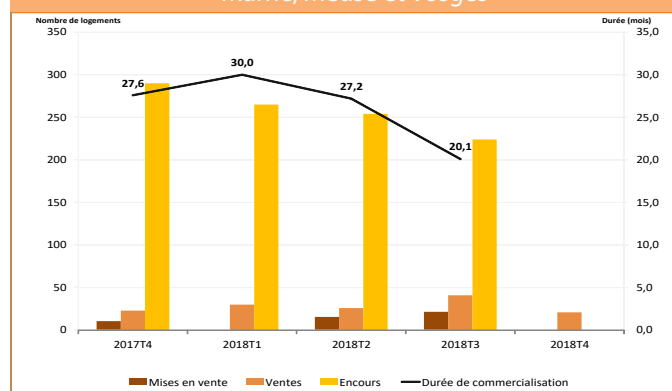
Département du Bas-Rhin



Département du Haut-Rhin



Cumul des départements Ardennes, Aube, Haute-Marne, Meuse et Vosges



Source : DREAL Grand Est, ECLN

Taille des appartements

Au dernier trimestre 2018, les ventes des appartements de petite et moyenne taille sont en fort recul, respectivement de 9 % et 14 %. Parallèlement, les ventes d'appartements de grande taille sont restées stables.

A l'échelle des départements urbains, la Meurthe-et-Moselle affiche le plus fort taux de réservations des appartements de petite taille (60 %) contre 48 % au niveau régional. C'est également dans ce département et celui de la Marne que la demande d'appartements de grande taille est la plus basse de la région (10 %) contre 15 % au niveau régional.

Les départements du Haut-Rhin et de la Moselle affichent le taux le plus élevé des réservations d'appartements de taille moyenne (42 %). Dans les départements ruraux, le faible volume des réservations (21 appartements) ne permet pas une analyse fiable du marché.

Les ventes d'appartements de petite taille ont progressé entre le quatrième trimestre 2017 et le quatrième trimestre 2018 seulement dans les agglomérations de Nancy et de Reims, respectivement de 72 % et 33 %. Dans l'Eurométropole de Strasbourg, les ventes de logements de petite et moyenne taille sont en baisse

respectivement de 8 % et 29 %.

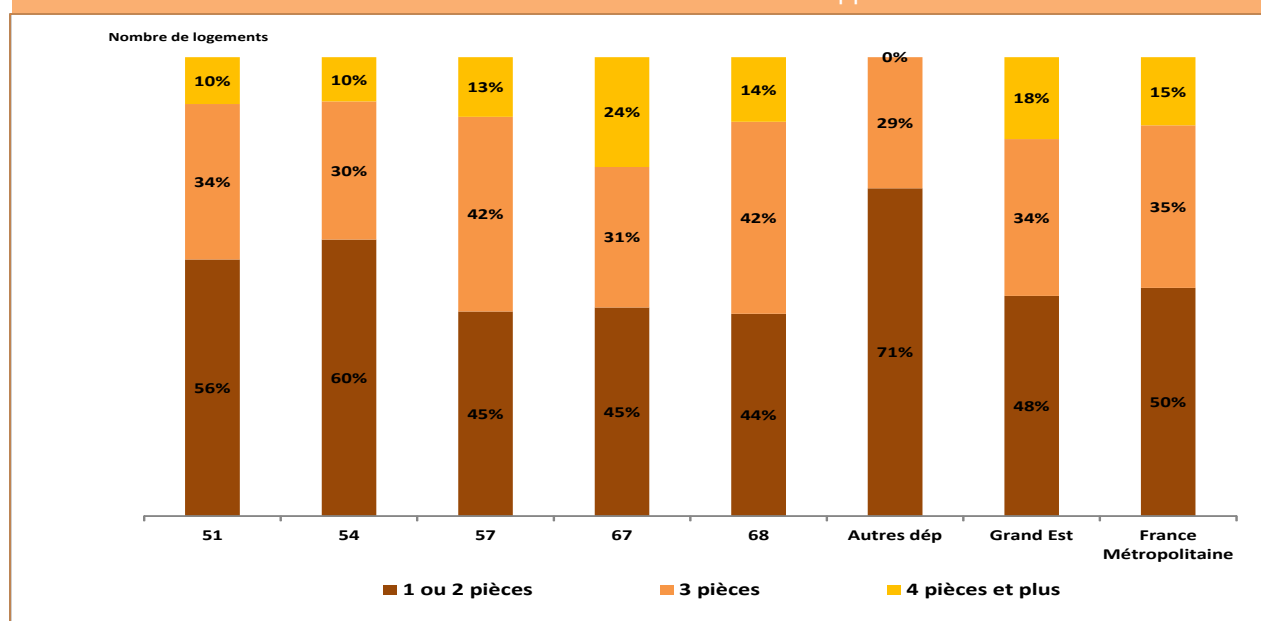
Le stock des appartements à la fin du troisième trimestre 2018 est en hausse par rapport au troisième trimestre 2017 (+2 %). Cette progression est portée essentiellement par la hausse du stock d'appartements de 3 pièces et plus. Le stock des appartements de petite taille est en baisse de 4 % sur la même période.

Évolution de la commercialisation selon la taille des appartements

Nombre de pièces	Ventes			Encours fin	
	2018 T4	2017 T4	Evolution	2018 T3	2017 T3
1 ou 2 pièces	840	920	-9 %	2 350	2 450
3 pièces	600	700	-14 %	2 450	2 360
4 pièces et plus	310	310	0 %	1 330	1 200
Total Grand Est	1 740	1 930	-10 %	6 140	6 020

Source : DREAL Grand Est, ECLN

Ventes au 4^e 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/m² 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.

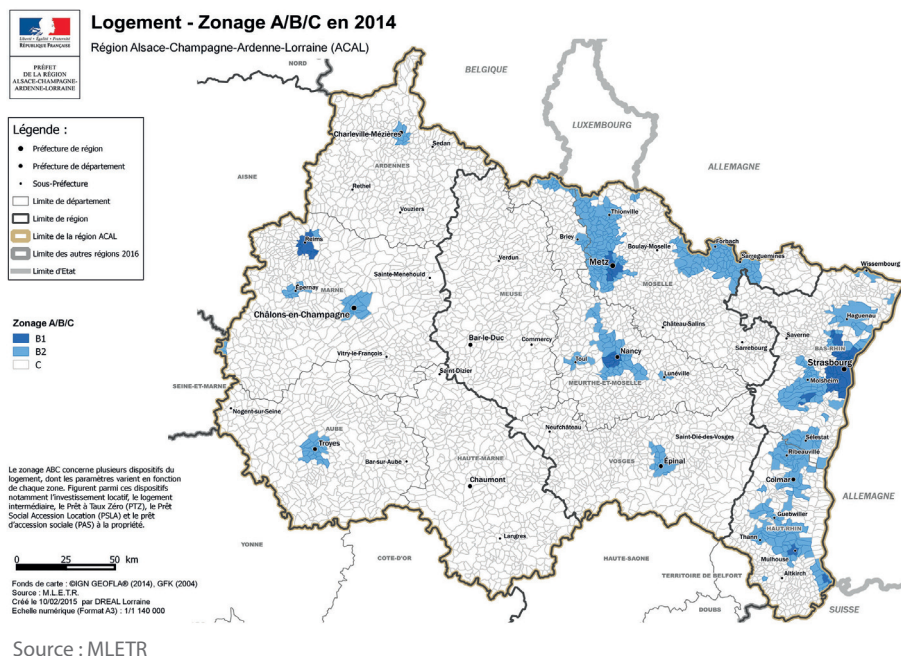
Méthodologie

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