

# Commercialisation des appartements neufs

## Résultats au 1<sup>e</sup> trimestre 2019

### Dans un marché national stable, les ventes d'appartements neufs dans la région restent dynamiques

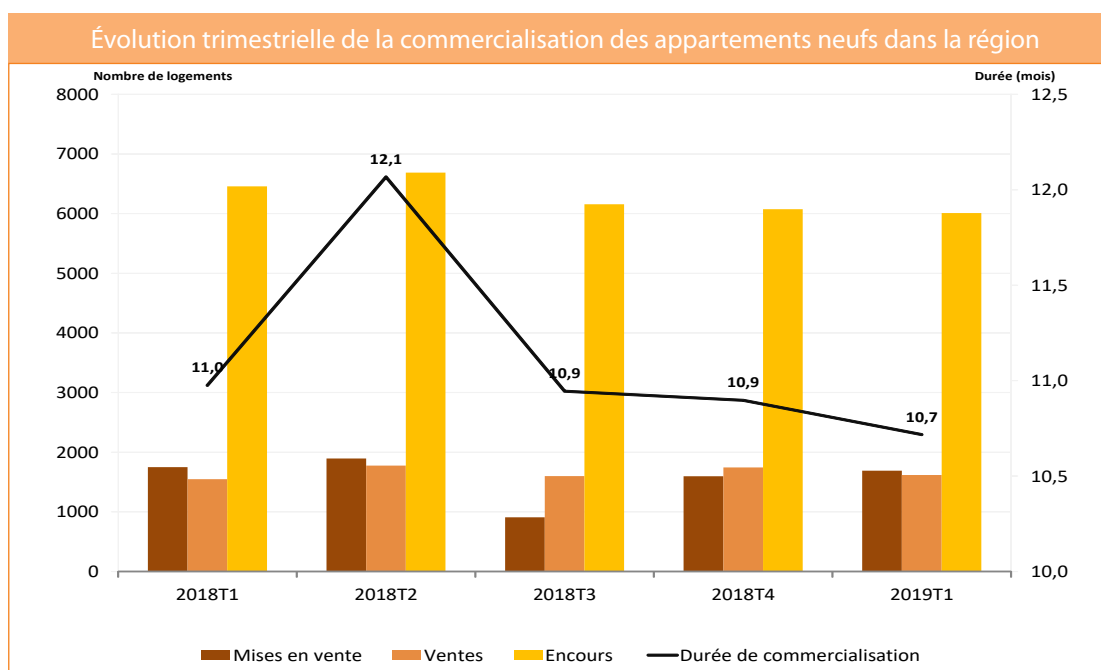
Au premier trimestre 2019, 1 620 logements collectifs ont été vendus sur le territoire de la région Grand Est, soit 5 % de plus qu'au premier trimestre 2018. Cependant le volume des appartements vendus au premier trimestre 2019 est en repli de 7 % par rapport aux réservations du quatrième trimestre 2018. En France métropolitaine, les réservations au premier trimestre 2019 sont stables par rapport au premier trimestre 2018.

Comme au niveau national, le stock de logements à la fin du premier trimestre 2019 est en recul de 7 % alors que le délai moyen d'écoulement reste stable.

Le prix de vente moyen d'un appartement neuf au premier trimestre 2019 est en progression de 1 % par rapport au premier trimestre 2018 et atteint 3 290 €/m<sup>2</sup>. En France métropolitaine, les prix sont en hausse de 3 % sur la même période.

Appartements	Niveau (2019 T1)		Évolution (2019 T1/ 2018 T1)	
	Grand Est	France métropolitaine	Grand Est	France métropolitaine
Mises en vente	1 690	22 310	-3	-30
Ventes	1 620	28 800	5	0
Encours	6 010	97 520	-7	-6
Durée de commercialisation (en mois)	10,7	9,6	-0,3	-0,6
Prix (€/m <sup>2</sup> )	3 290	4 190	0,5	3,1

Source : DREAL Grand Est, ECLN



Source : DREAL Grand Est, ECLN

## Localisation des réservations

En cumul annuel, d'avril 2018 à fin mars 2019, les réservations d'appartements neufs dans la région sont en hausse de 4 % par rapport aux 12 mois antérieurs alors qu'elles sont stables au niveau national. Néanmoins, ce rebond cache des disparités entre les territoires de la région. Ainsi, la demande de logements est en forte progression dans les agglomérations de Colmar (+ 49 %) et Nancy (+ 45 %) et dans une moindre mesure Reims (+ 9 %) et Haguenau (+ 5%). Dans le même temps, dans l'Eurométropole de Strasbourg, qui concentre 34 % des

réservations de la région, le cumul annuel des ventes est en repli de 9 %. Les ventes sont également en recul à Saint Louis, Mulhouse et Metz, respectivement de -17 %, -3 % et -2 %. Il est à noter que malgré la baisse des ventes que connaissent les agglomérations de Metz et Thionville, le département de la Moselle affiche un rebond de 4 % des réservations au premier trimestre 2019.

En moyenne sur la région, le prix au mètre carré des appartements commercialisés au premier trimestre 2019 s'établit à 3 290 €, valeur nettement inférieure à la moyenne

France métropolitaine (4 190 €/m<sup>2</sup>). Les prix au mètre carré ont progressé de 1 % par rapport au premier trimestre 2018 contre 3 % au niveau national. Les prix ont progressé à Reims, Thionville et Nancy, respectivement de 10 %, 6 % et 2 % et sont restés stable à Haguenau. Dans les autres agglomérations, les prix sont en baisse. Le repli varie de -2 % à Strasbourg à -7 % à Colmar. C'est dans l'agglomération nancéienne que le prix au m<sup>2</sup> est le plus élevé de la région (3 580 €/ m<sup>2</sup>), suivi des agglomérations de Strasbourg et Saint-Louis (3510 et 3360 €/ m<sup>2</sup>).

Ventes d'appartements	Cumul sur 4 trimestres		Cumul sur un trimestre		
	Niveau (2018 T1 à 2019 T1)	Évolution (N / N-1) *	Niveau (2019 T1)	Évolution (2019 T1 / 2018 T1)	Prix (€/m <sup>2</sup> )
Marne	580	9	160	14	3 290
CA Reims Métropole	570	9	160	15	3 290
Meurthe-et-Moselle	490	49	110	40	3 530
CU du Grand Nancy	470	45	100	37	3 580
Moselle	1 090	4	290	15	2 880
CA Metz Métropole	530	-2	140	16	3 000
CA Portes de France-Thionville	280	-1	50	-4	3 130
Bas-Rhin	3 250	-5	820	4	3 450
EuroMétropole de Strasbourg	2 300	-9	660	13	3 510
CA de Haguenau	410	5	60	-50	3020
Haut-Rhin	1 130	12	190	-27	3 220
CA de Colmar	400	49	40	-40	3 110
CA Saint-Louis Agglomération	330	-17	100	9	3 360
CA Mulhouse Alsace Agglomération	210	-3	30	7	3 130
Ardennes Aube Haute-Marne Meuse Vosges	200	18	50	65	2 810
Région Grand Est	6 740	4	1 620	5	3 290
France métropolitaine	119 520	0	28 800	0	4 190

Source : DREAL Grand Est, ECLN

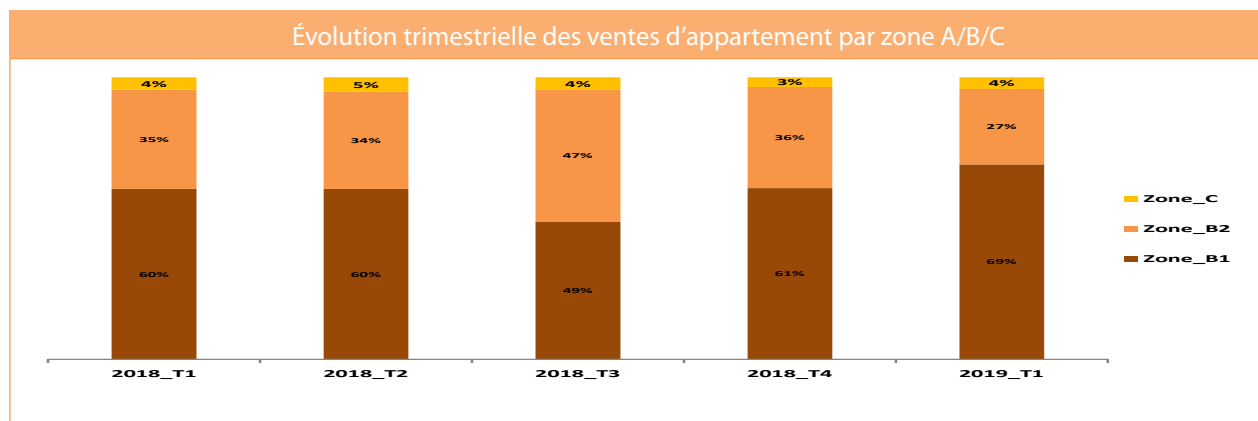
\* : 4 derniers trimestres par rapport aux 4 trimestres précédents

## Zonage A/B/C

69 % des appartements réservés au premier trimestre 2019 se situent dans les zones où le marché du logement est

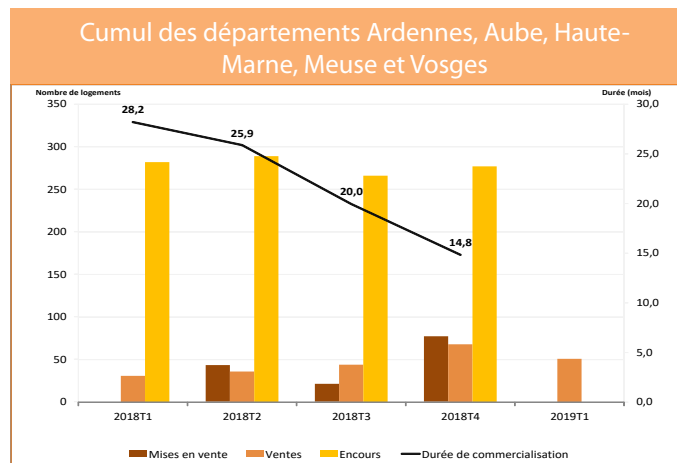
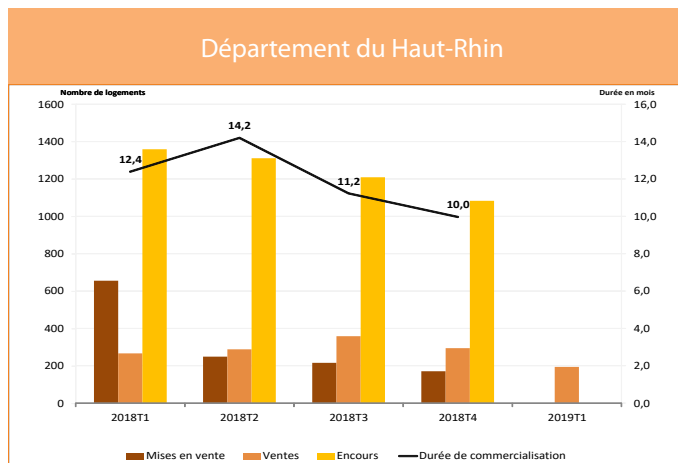
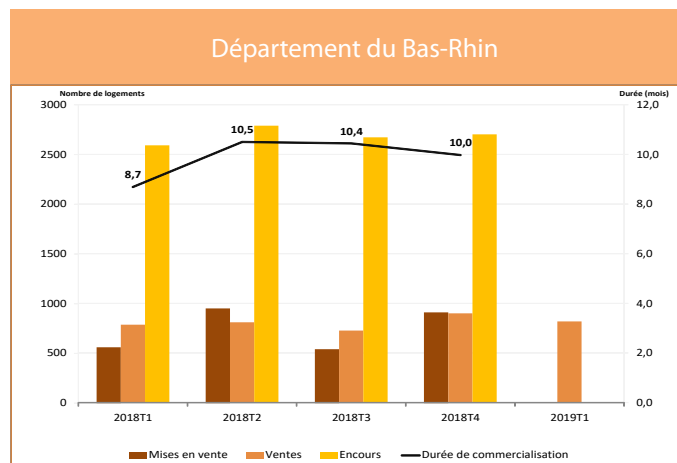
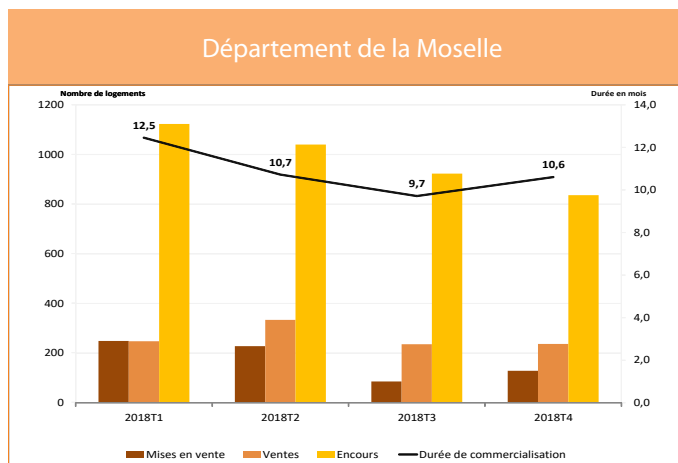
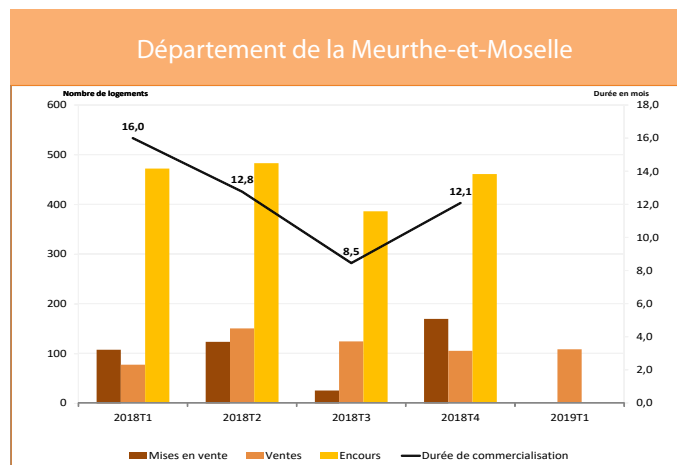
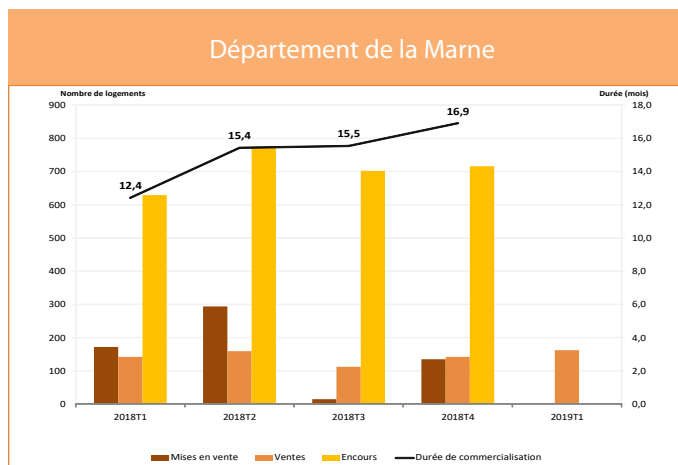
considéré comme tendu (zone B1). Ce taux était de 60 % au premier trimestre 2018. 27 % des ventes se situent en zone

B2 (35 % au premier trimestre 2018) et 4 % 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 premier trimestre 2019, les ventes des appartements de petite taille connaissent un rebond de 17% par rapport au premier trimestre 2018. Parallèlement, les ventes d'appartements de moyenne et grande taille sont en repli respectivement de 3 et 4%.

A l'échelle départementale, la Meurthe-et-Moselle affiche les plus fortes réservations d'appartements de petite taille (65%) contre 45% au niveau régional. C'est également

dans ce département que la demande d'appartements de taille moyenne est la plus faible de la région (23%).

26% des appartements vendus dans le Haut-Rhin sont des logements de 4 pièces et plus, soit le taux le plus élevé des départements urbains de la région. Par ailleurs, la Moselle est le département où la part des ventes d'appartement de petite taille est la plus faible de la région (38%).

Le stock des appartements à fin

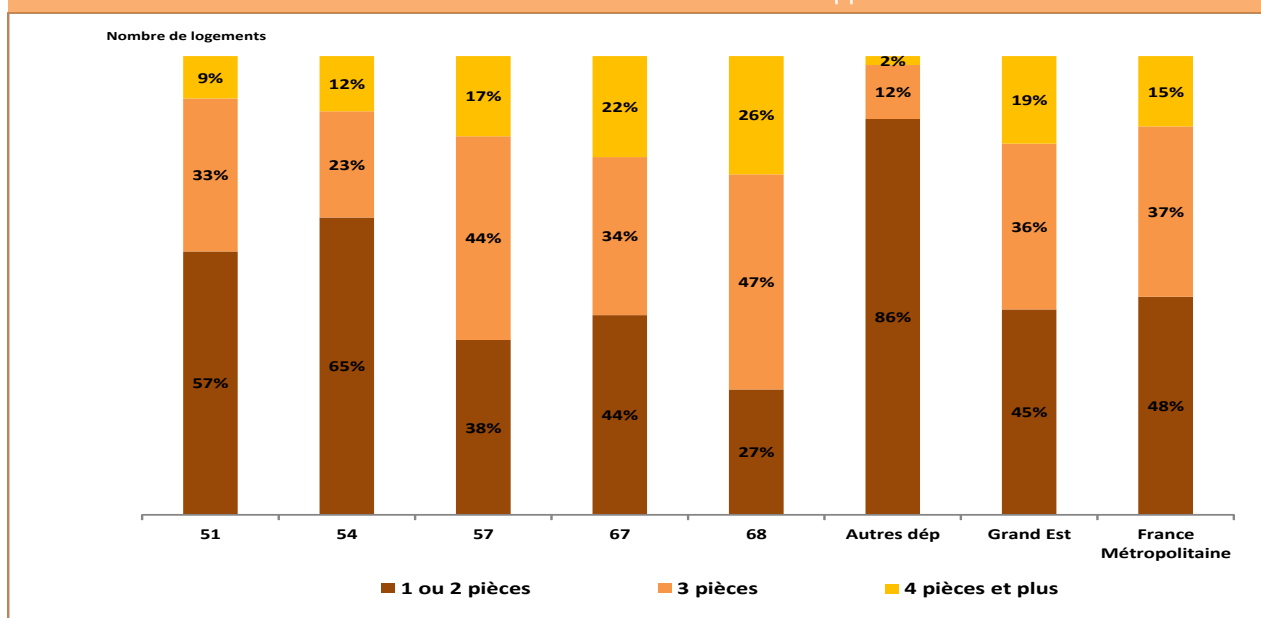
décembre 2018 est en baisse par rapport à fin décembre 2017 (-1%). Cette baisse est portée essentiellement par la forte contraction du stock des appartements de petite taille (-8%). Dans le même temps, le stock des appartements de taille moyenne est stable alors que celui des appartements de grande taille est en hausse de 13%.

Évolution de la commercialisation selon la taille des appartements

Nombre de pièces	Ventes			Encours fin	
	2019 T1	2018 T1	Evolution	2018 T4	2017 T4
1 ou 2 pièces	730	620	17%	2 240	2 440
3 pièces	590	610	-3%	2 440	2 450
4 pièces et plus	310	320	-4%	1 400	1 240
<b>Total Grand Est</b>	<b>1 620</b>	<b>1 550</b>	<b>5%</b>	<b>6 080</b>	<b>6 130</b>

Source : DREAL Grand Est, ECLN

Ventes au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 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.

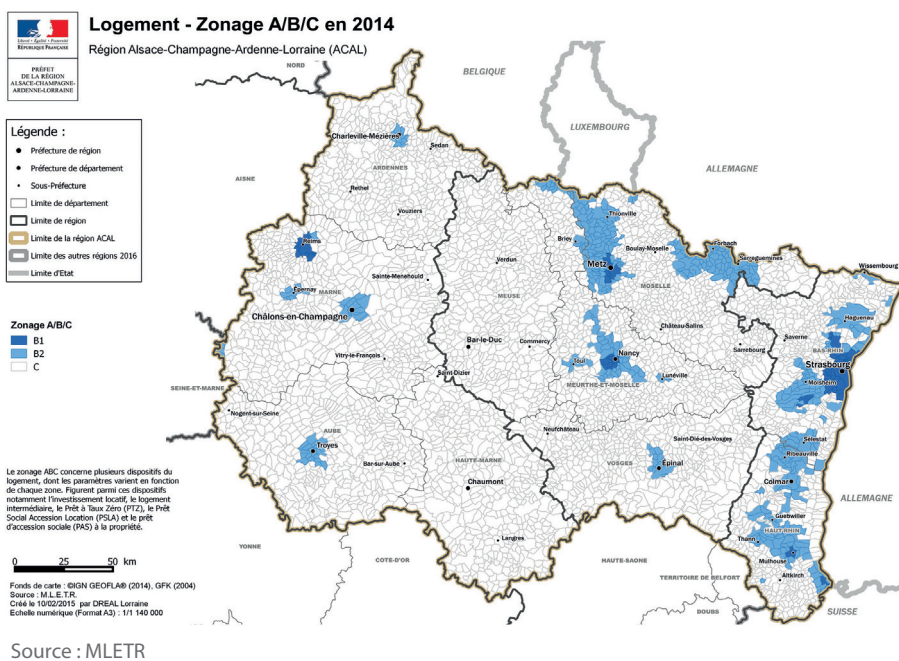
## Méthodologie

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