

Commercialisation des appartements neufs

Résultats au 3^e trimestre 2019

Malgré l'essoufflement des ventes et la progression des stocks, le prix au m² continue de grimper

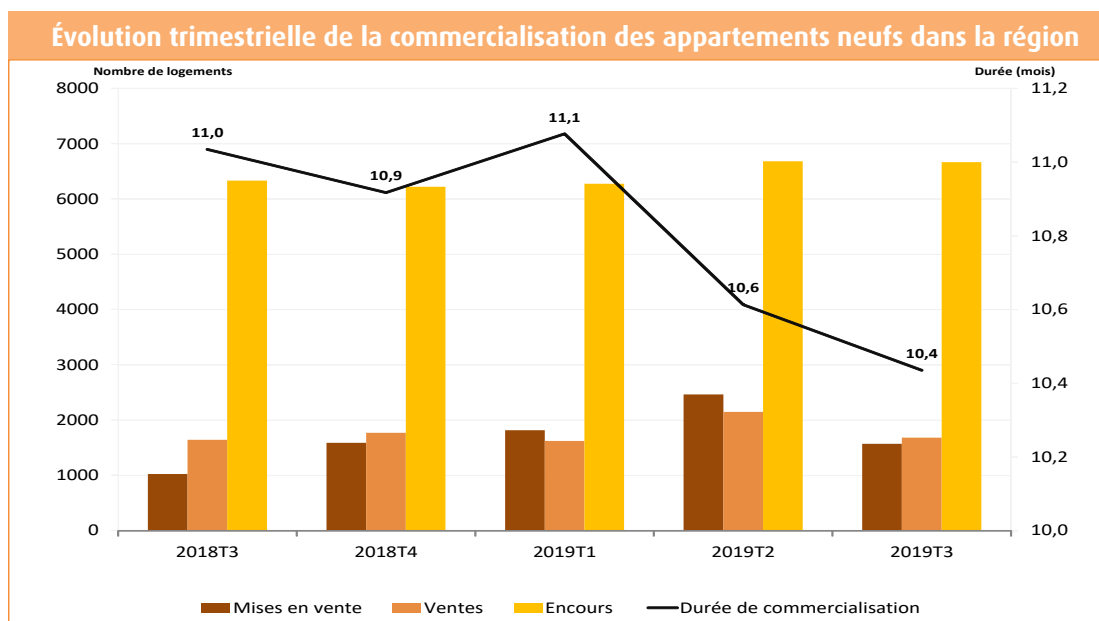
Au troisième trimestre 2019, 1 680 logements collectifs ont été réservés (vendus) sur le territoire de la région Grand Est. Les ventes progressent faiblement (2 %) par rapport au troisième trimestre 2018, après avoir été en forte hausse sur les deux premiers trimestres de l'année. En France métropolitaine, les ventes sont quasi-stables (-1 %). Comparées au deuxième trimestre 2019, les réservations d'appartements dans la région sont en forte chute (-22 %). Parallèlement, le nombre d'appartements mis

en vente est en forte progression (+54 %) par rapport au troisième trimestre 2018.

Le stock de logements à la fin du troisième trimestre 2019 est en progression de 5 %. Dans le même temps, le délai moyen d'écoulement reste stable (10 mois). Le prix de vente moyen d'un appartement neuf au troisième trimestre 2019 est en hausse de 7 % par rapport au troisième trimestre 2018, soit 3 410 €/m². Sur la même période la hausse au niveau national est de 5 %.

Appartements	Niveau (2019 T3)		Évolution (2019 T3 / 2018 T3)	
	Grand Est	France métropolitaine	Grand Est	France métropolitaine
Mises en vente	1 580	19 960	54	-19
Ventes	1 680	25 950	2	-1
Encours	6 670	96 920	5	-11
Durée de commercialisation (en mois)	10,4	10,0	-0,6	-1,1
Prix (€/m ²)	3 410	4 250	7	5

Source : DREAL Grand Est, ECLN



Source : DREAL Grand Est, ECLN

Localisation des réservations

En cumul annuel, d'octobre 2018 à fin septembre 2019, les réservations d'appartements dans le Grand Est sont en progression de 3 % par rapport aux 12 mois antérieurs alors qu'elles demeurent stables au niveau national.

La progression est très marquée dans les agglomérations nancéienne (+85 %), rémoise (+16 %) et strasbourgeoise (+13 %), cette dernière concentrant à elle seule 36 % des ventes de la région ce trimestre. Les autres grandes agglomérations de la région connaissent également

des hausses, bien que plus modérées, à l'exception de celles du Haut-Rhin (-28 % sur l'ensemble du département) et de Thionville (-36 %) où le cumul annuel des ventes est en recul.

En moyenne sur la région, le prix au m² des appartements commercialisés au 3^e trimestre 2019 s'établit à 3 410 €, en hausse de 7 % par rapport au 3^e trimestre 2018 contre 5 % en France métropolitaine. Il demeure toutefois nettement inférieur à la moyenne métropolitaine (4 250 €/m²). C'est dans les agglomérations

de Strasbourg, Metz et Saint-Louis que le prix au m² a le plus progressé, respectivement +16 %, 14 % et 7 %. Dans les autres grandes agglomérations, la tendance est à la baisse ou à la stabilité. L'agglomération nancéienne enregistre la plus forte baisse du prix au m² au 3^e trimestre 2019 avec un repli de 11 %. L'agglomération de Strasbourg affiche le prix au m² le plus élevé de la région (3 850 €/m²), suivi des agglomérations de Saint-Louis (3 700 €/m²) et Metz (3 540 €/m²).

Ventes d'appartements	Cumul sur 4 trimestres		Cumul sur un trimestre		
	Niveau (2018 T3 à 2019 T3)	Évolution (N / N-1) *	Niveau (2019 T3)	Évolution (2019 T3 / 2018 T3)	Prix (€/m ²)
Marne	690	16	140	21	3 240
CA Reims Métropole	690	16	140	20	3 250
Meurthe-et-Moselle	850	86	290	130	3 170
CU du Grand Nancy	810	85	270	118	3 220
Moselle	1 080	-4	210	-14	3 060
CA Metz Métropole	560	6	100	-21	3 540
CA Portes de France-Thionville	200	-36	40	-40	2 920
Bas-Rhin	3 430	2	760	0	3 670
EuroMétropole de Strasbourg	2 590	13	530	25	3 850
CA de Haguenau	300	7	70	-52	3 100
Haut-Rhin	950	-28	230	-37	3 420
CA de Colmar	190	-55	30	-82	3 260
CA Saint-Louis Agglomération	390	-4	120	67	3 700
CA Mulhouse Alsace Agglomération	230	-3	60	-10	3 030
Ardennes Aube Haute-Marne Meuse Vosges	240	66	60	33	2 710
Région Grand Est	7 230	3	1 680	2	3 410
France métropolitaine	120 400	0	25 950	-1	4 250

Source : DREAL Grand Est, ECLN

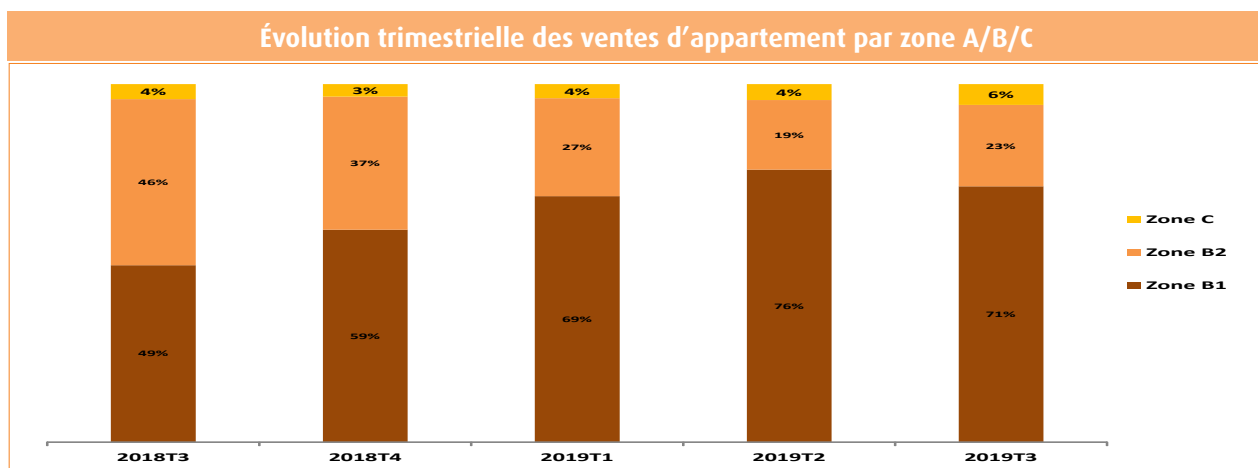
* : 4 derniers trimestres par rapport aux 4 trimestres précédents

Zonage A/B/C

Au 3^e trimestre 2019, 71 % des appartements réservés se situent dans les zones où le marché du logement

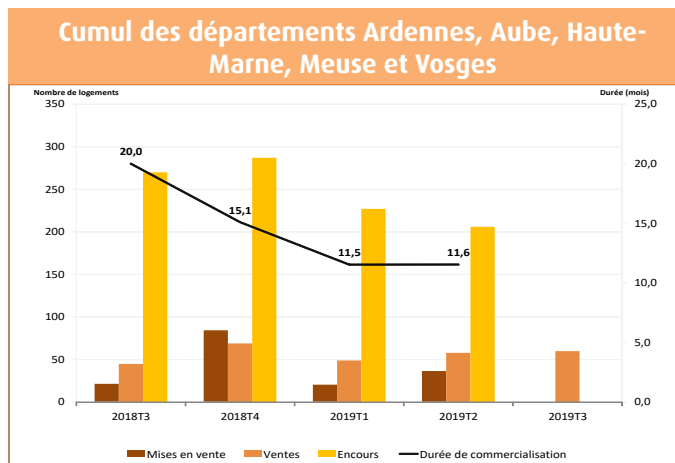
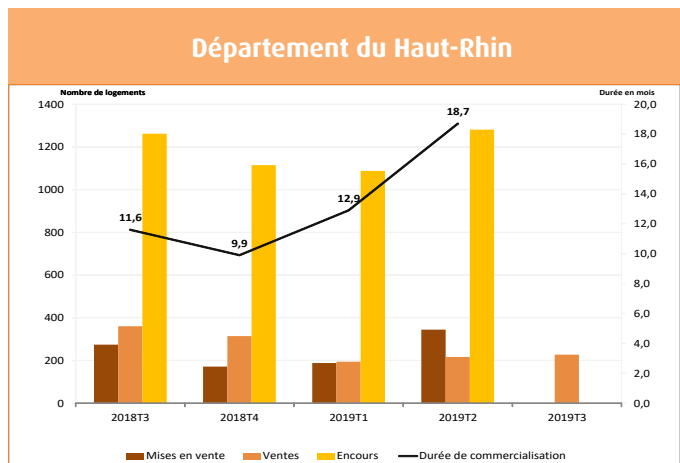
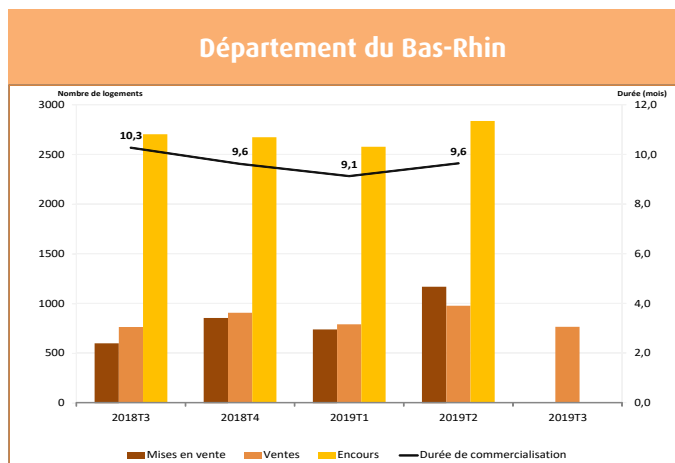
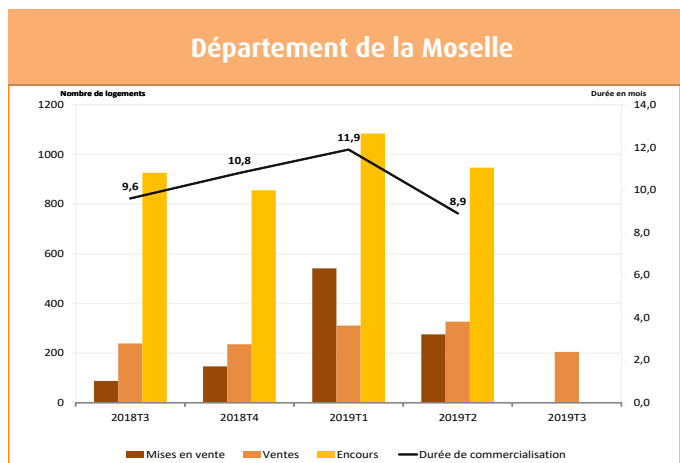
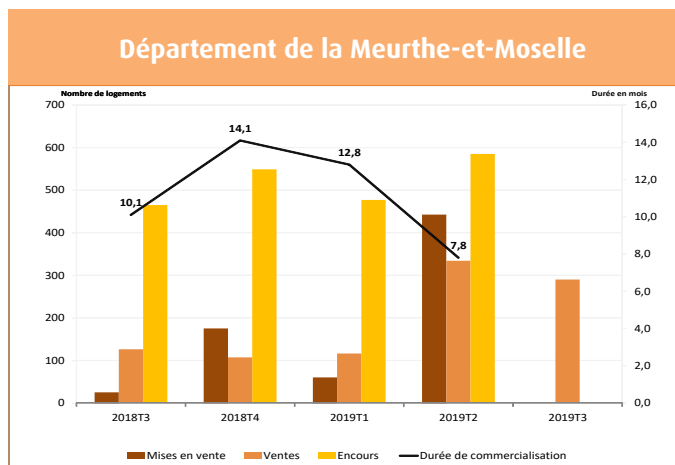
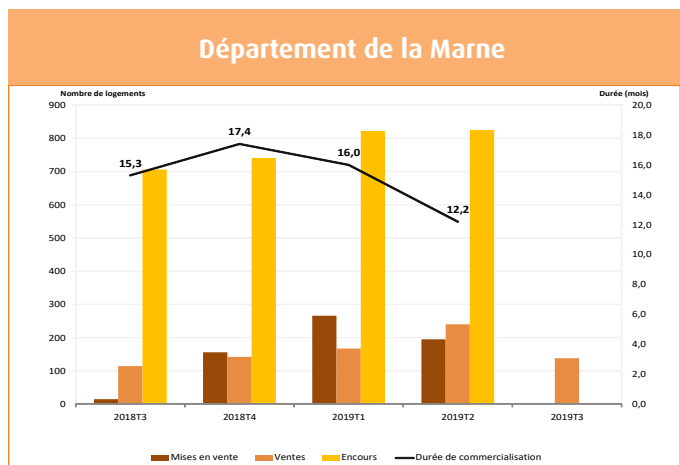
est considéré comme tendu (zone B1). Ce taux était de 49 % au 3^e trimestre 2018. 23 % des ventes se situe dans les

zones B2 (46 % au 3^e trimestre 2018) 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 3^e trimestre 2019, la part des ventes des appartements de petite taille (1 et 2 pièces) progresse de 3 points par rapport au 3^e trimestre 2018. Parallèlement, la part des ventes des appartements de taille moyenne (3 pièces) et de grande taille (4 pièces et plus) baisse de 1 point.

À l'échelle départementale, la Moselle affiche les plus fortes réservations d'appartements de petite taille (56 %)

contre 47 % au niveau régional. C'est également dans ce département que la demande d'appartements de taille moyenne est la plus faible de la région (33 %).

22 % des appartements vendus dans le Bas-Rhin sont des logements de 4 pièces et plus, soit le taux le plus élevé des départements de la région. Par ailleurs, le Haut-Rhin et le Bas-Rhin sont les départements où la part des ventes

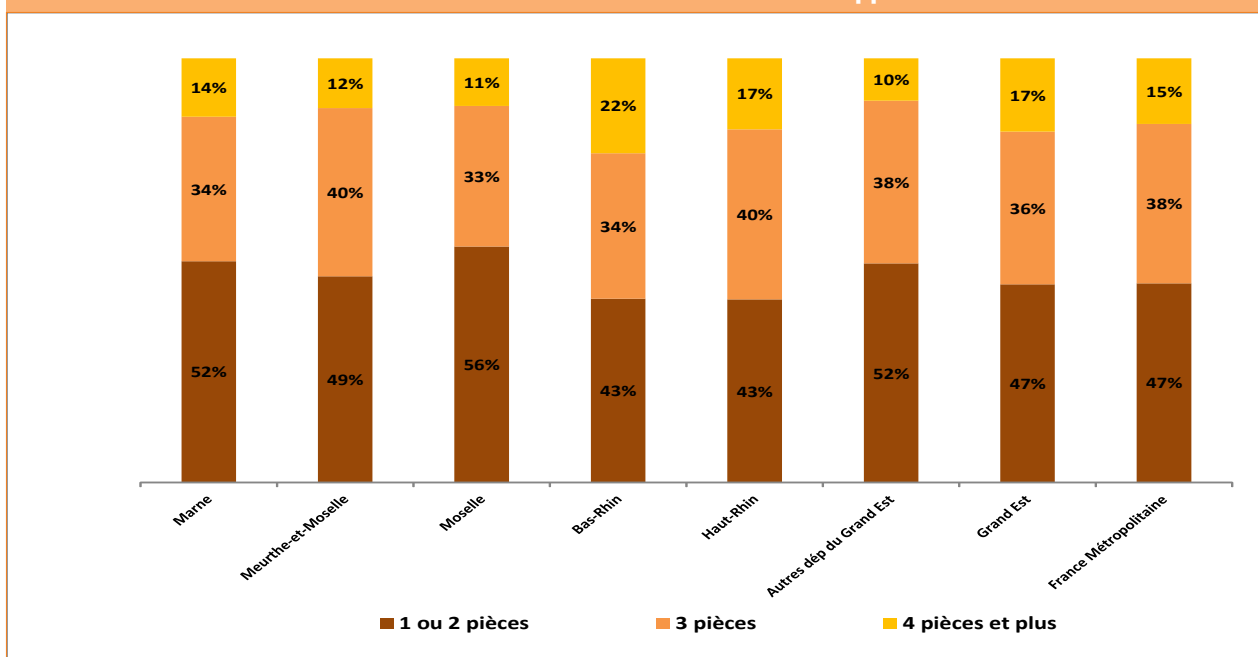
d'appartement de petite taille est la plus faible de la région (43 %).

Le stock des appartements à fin juin 2019 est en repli par rapport à fin juin 2018 (-2 %). Cette baisse est portée essentiellement par la contraction du stock des appartements de petite taille (-9 %). Dans le même temps, les stocks des appartements de moyenne et grande taille augmentent légèrement de 4 % et 3 % sur la même période.

Évolution de la commercialisation selon la taille des appartements

Nombre de pièces	Ventes			Encours fin	
	2018 T3	2019 T3	Evolution (2019 T3/ 2018 T3)	2018 T2	2019 T2
1 ou 2 pièces	730	790	8%	2 760	2 510
3 pièces	620	610	-2%	2 640	2 740
4 pièces et plus	300	290	-3%	1 390	1 430
Total Grand Est	1 650	1 680	2%	6 790	6 680

Ventes au 3^e 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/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.

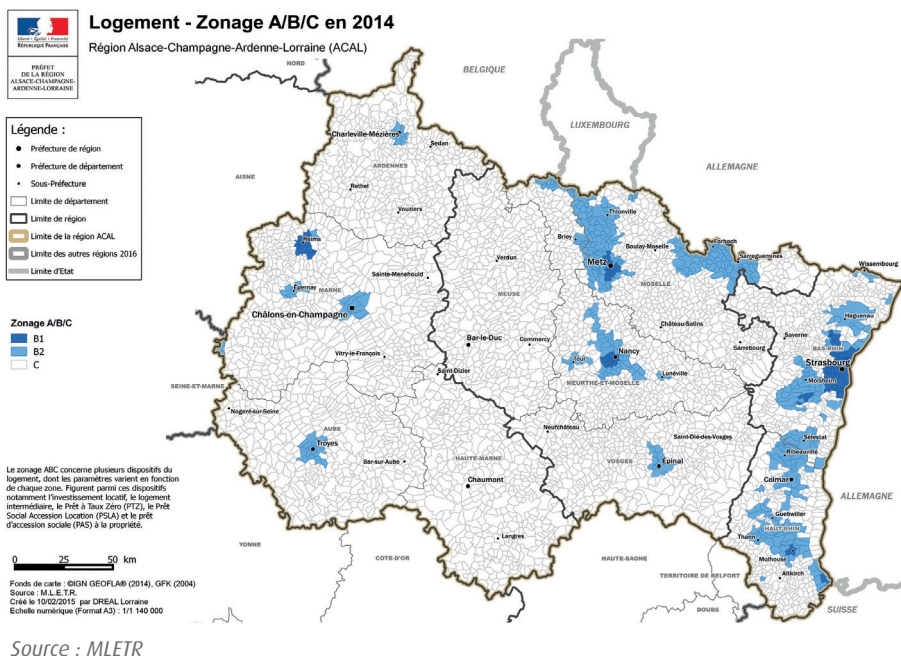
Méthodologie

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 : Anh-Van LU
Mise en page : DREAL Grand Est
ISSN : 2556-6431