

Commercialisation des appartements neufs

Résultats au 4^e trimestre 2019

Une chute des mises en vente, des stocks moindres et une hausse du prix au m²

Avec 1 810 logements collectifs réservés au quatrième trimestre 2019, les ventes sur le territoire de la région Grand Est sont en hausse de 2 % par rapport au quatrième trimestre 2018. En France métropolitaine, les ventes sont stables.

Comparées au troisième trimestre 2019, les ventes d'appartements dans la région Grand Est sont en hausse de 6 % (+ 22 % au niveau national).

Dans le même temps, les appartements mis en vente au quatrième trimestre sont en fort repli (-19 %) par rapport au troisième trimestre

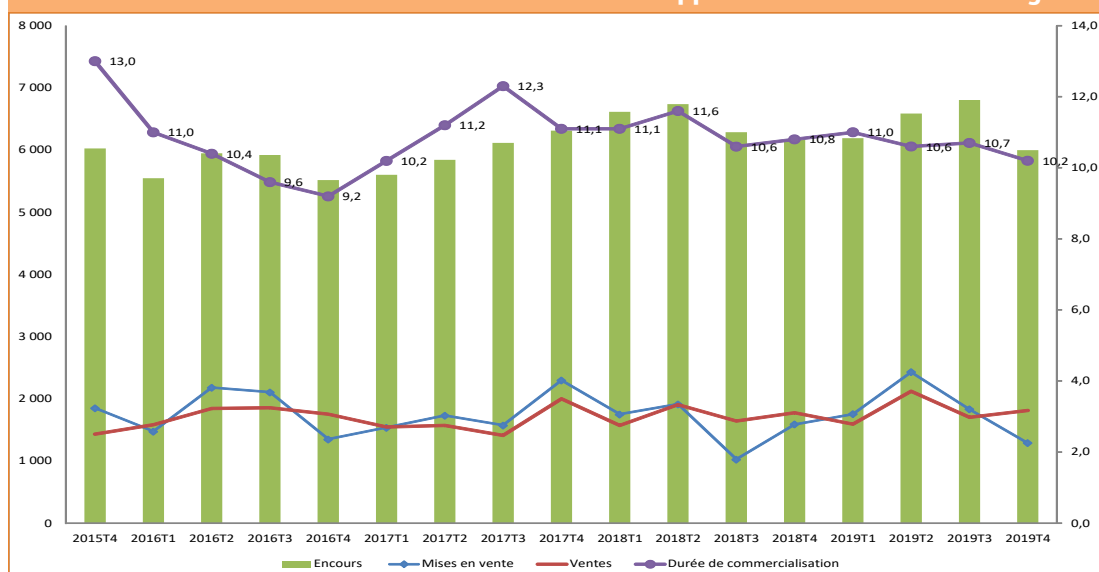
2018. En volume, 1 290 logements collectifs sont entrés sur le marché au dernier trimestre 2019 contre une moyenne de 1 680 unités par trimestre sur les 5 dernières années.

Le stock de logements à la fin de l'année 2019 est en recul de 3 % et le délai moyen d'écoulement reste stable (10 mois). Le prix de vente moyen d'un appartement neuf au dernier trimestre 2019 est 3 460 €/m², en hausse de 5 % par rapport au dernier trimestre 2018. Sur la même période la hausse au niveau national est de 4 %.

Appartements	Niveau (2019 T4)		Évolution (2019 T4 / 2018 T4)	
	Grand Est	France métropolitaine	Grand Est	France métropolitaine
Mises en vente	1 290	24 830	-19 %	-3 %
Ventes	1 810	32 520	2 %	0 %
Encours	6 000	94 410	-3 %	-9 %
Durée de commercialisation (en mois)	10,2	9,6	-0,6	-1,0
Prix (€/m ²)	3 460	4 300	5 %	4 %

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'ensemble de l'année 2019, les réservations dans la région Grand Est sont en progression de 5 % par rapport à l'année 2018. Cette hausse cache des évolutions contrastées. Ainsi, le cumul annuel est en baisse dans le Haut-Rhin et le Bas-Rhin respectivement de 28 % et 1 % alors qu'il progresse fortement en Meurthe-et-Moselle (+ 95 %) et dans la Marne (+ 32 %). La Moselle, qui concentre 16 % des ventes de la région, affiche une progression de 6 %.

Par rapport au dernier trimestre 2018, les ventes ont nettement progressé au cours du quatrième trimestre 2019 dans les agglomérations

de Strasbourg (+ 49 %), Reims (+ 34 %), Metz (+ 29 %) et Thionville (+ 20 %).

Dans les autres grandes agglomérations de la région, la tendance est au repli. La baisse des ventes varie de - 45 % dans l'agglomération de Nancy à - 9 % dans l'agglomération de Saint-Louis.

En moyenne, sur la région Grand Est, le prix au m² des appartements commercialisés au quatrième trimestre 2019 s'établit à 3 460 €, en hausse de 2 % par rapport au troisième trimestre 2019 et de 5 % par rapport au dernier trimestre 2018. Le prix au m² dans la région reste nettement inférieur à la

moyenne métropolitaine (4 300 €/m²). C'est dans les agglomérations de Strasbourg et Mulhouse que le prix au m² a le plus progressé entre les quatrième trimestres de 2018 et de 2019, de respectivement + 8 % et + 7 %. À l'inverse, le prix au m² sur la même période est en baisse dans les agglomérations de Thionville (- 8 %), Nancy (- 4 %) et Saint-Louis (- 2 %).

L'agglomération de Strasbourg affiche le prix au m² le plus élevé de la région (3 830 €/m²), suivi des agglomérations de Colmar (3 440 €/m²) et Saint-Louis (3 410 €/m²).

Ventes d'appartements	Cumul sur 4 trimestres		Cumul sur un trimestre		
	Niveau (2019 T1 à 2019 T4)	Évolution (N / N-1) *	Niveau (2019 T4)	Évolution (2019 T4 / 2018 T4)	Prix (€/m ²)
Marne	760	32	200	34	3 340
CU du Grand Reims	760	31	200	34	3 340
Meurthe-et-Moselle	900	95	160	-45	3 270
CU du Grand Nancy	860	93	150	-46	3 360
Moselle	1 130	6	280	35	3 070
CA Metz Métropole	590	17	130	29	3 360
CA Portes de France-Thionville	200	-33	50	20	2 820
Bas-Rhin	3 340	-1	910	21	3 730
EuroMétropole de Strasbourg	2 610	11	770	49	3 830
CA de Haguenau	240	-51	50	-28	3 150
Haut-Rhin	900	-28	230	-9	3 300
CA de Colmar	140	-66	30	0	3 440
CA Saint-Louis Agglomération	450	40	120	-11	3 410
CA Mulhouse Alsace Agglomération	200	-12	40	-37	3 290
Ardennes Aube Haute-Marne Meuse Vosges	200	13	40	-24	2 720
Région Grand Est	7 230	5	1 810	6	3 460
France métropolitaine	120 900	1	32 520	22	4 300

Source : DREAL Grand Est, ECLN

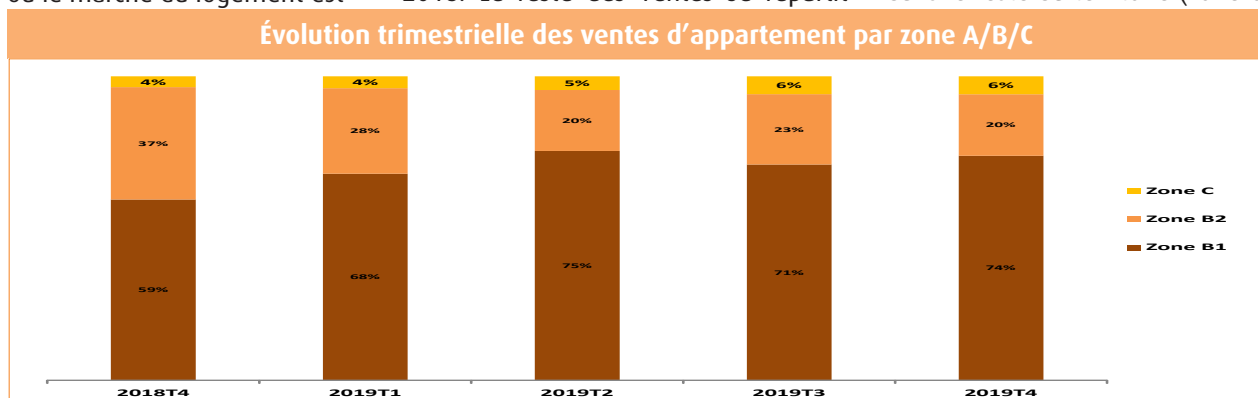
* : 4 derniers trimestres par rapport aux 4 trimestres précédents

Zonage A/B/C

Au dernier trimestre 2019, 74 % des appartements réservés se situent dans les zones où le marché du logement est

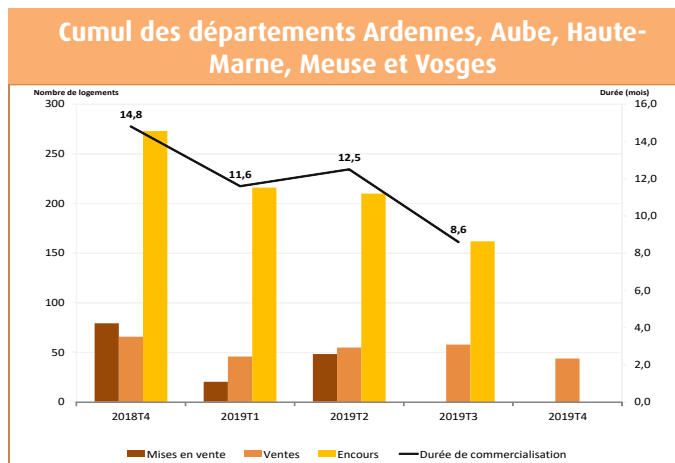
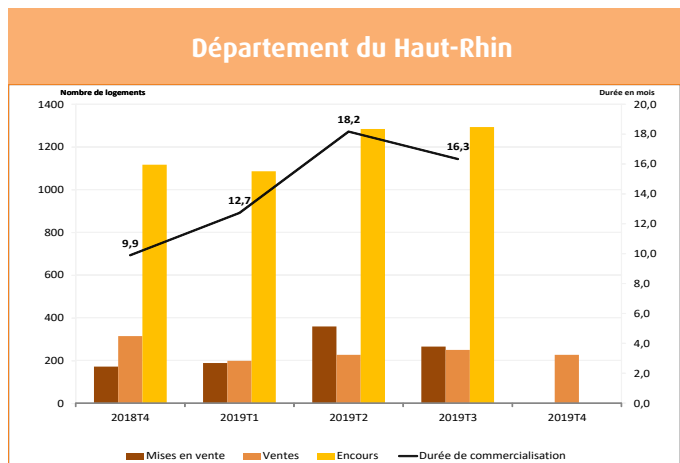
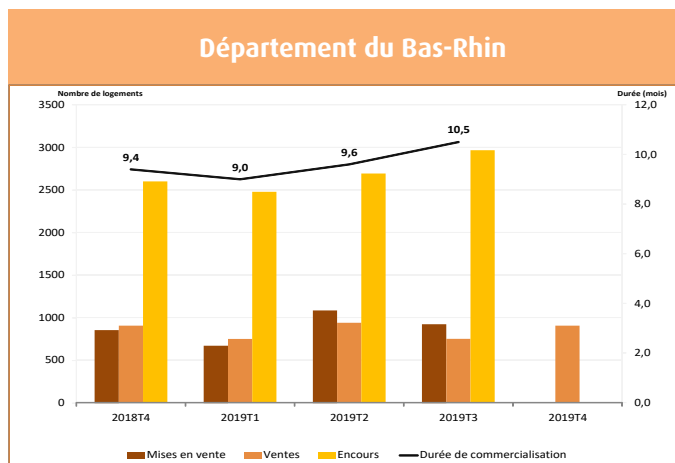
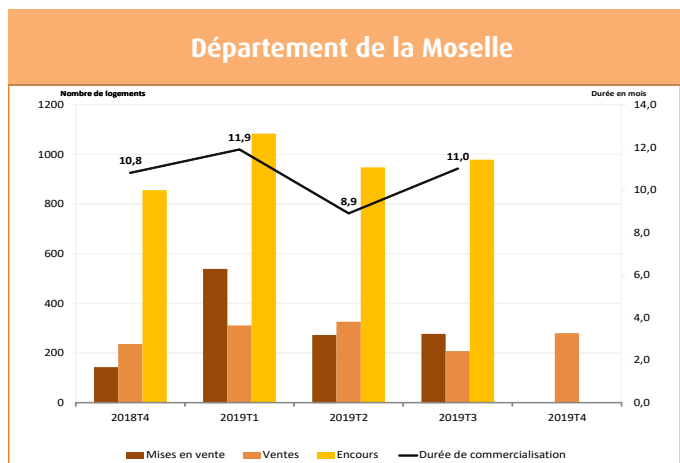
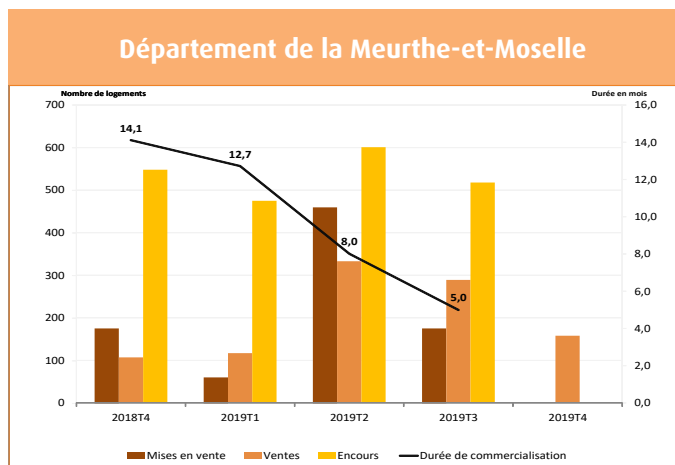
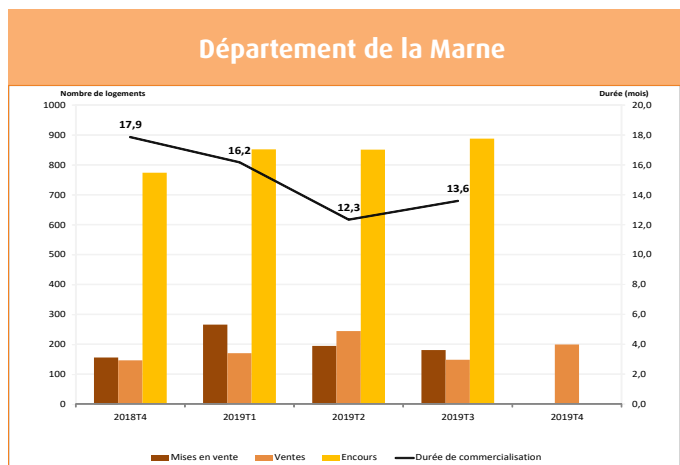
considéré comme tendu (zone B1). Ce taux était de 59 % au dernier trimestre 2018. Le reste des ventes se répartit

pour 20 % dans les zones B2 (37 % au quatrième trimestre 2018) et pour 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 quatrième trimestre 2019, la hausse des ventes est due au dynamisme du segment des appartements de taille moyenne (3 pièces) qui progresse de 12 % par rapport au dernier trimestre 2018. Les ventes d'appartements de petite taille (1 ou 2 pièces) et de grande taille (4 pièces ou plus) sont en repli de 3 % sur la même période. À l'échelle départementale, la Meurthe-et-Moselle affiche la plus forte proportion d'appartements de petite taille parmi les réservations (56 % contre 46 %

au niveau régional). C'est également dans ce département que la demande d'appartements de grande taille est la plus faible de la région (9 %).

Les logements de 4 pièces et plus représentent 20 % des appartements vendus dans la Marne, soit le taux le plus élevé des départements de la région. Par ailleurs, le Haut-Rhin est le département où la part des ventes d'appartements de petite taille est la plus faible de la région (36 %), mais c'est aussi le département

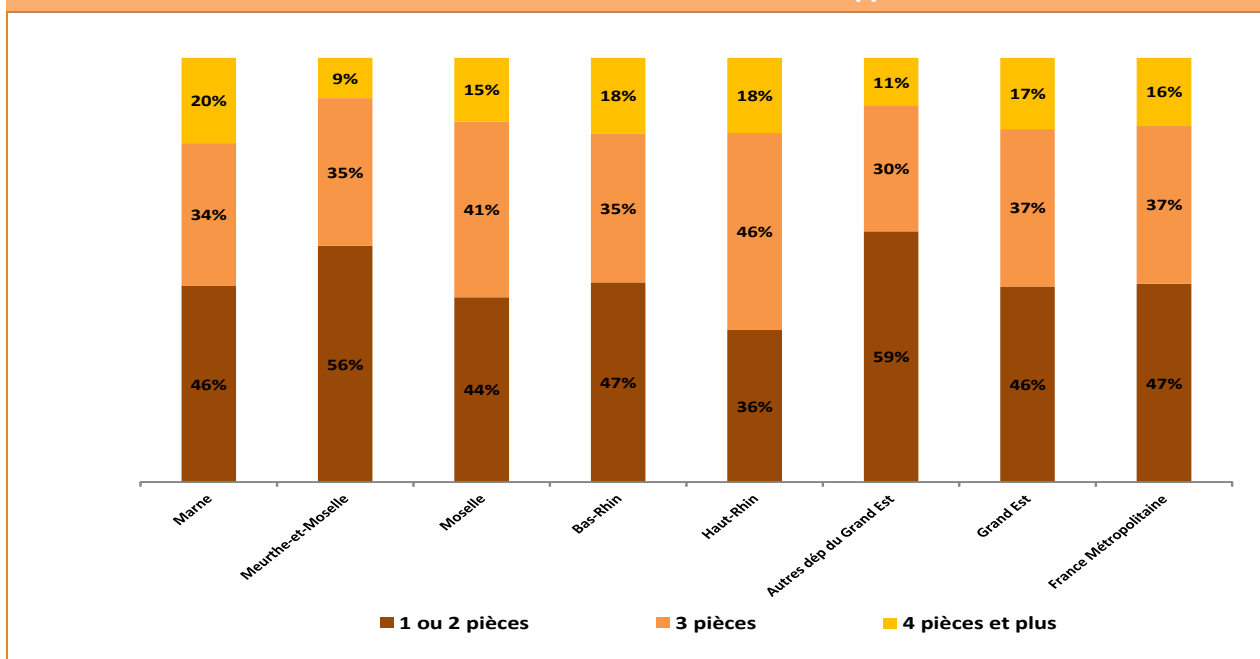
ou on achète le plus d'appartements de taille moyenne (3 pièces).

Le stock des appartements à fin septembre 2019 est en progression de 8 % par rapport à fin septembre 2018. Cette hausse est portée par l'ensemble des segments du marché : + 3 % des appartements de petite taille, + 10 % pour les appartements de grande taille et + 13 % pour les appartements de taille moyenne.

Évolution de la commercialisation selon la taille des appartements

Nombre de pièces	Ventes			Encours fin	
	2018 T4	2019 T4	Evolution (2019 T4/ 2018 T4)	2018 T3	2019 T3
1 ou 2 pièces	860	840	-3 %	2 470	2 540
3 pièces	600	670	12 %	2 480	2 790
4 pièces et plus	310	300	-3 %	1 340	1 470
Total Grand Est	1 770	1 810	2 %	6 290	6 810

Ventes au 4^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.

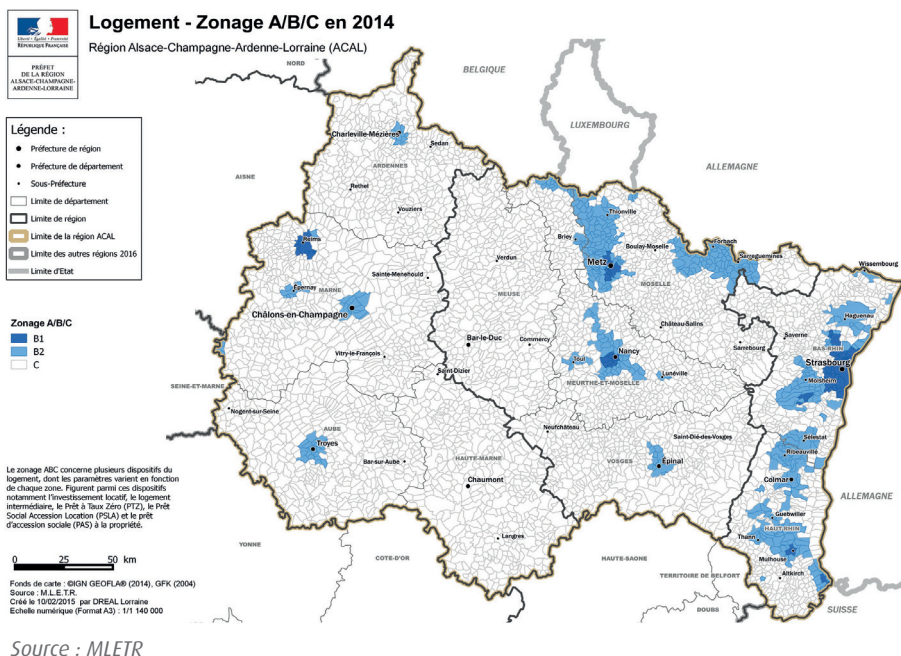
Méthodologie

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