

Commercialisation des appartements neufs

Résultats au 1^e trimestre 2020

Forte chute des ventes d'appartements au premier trimestre 2020

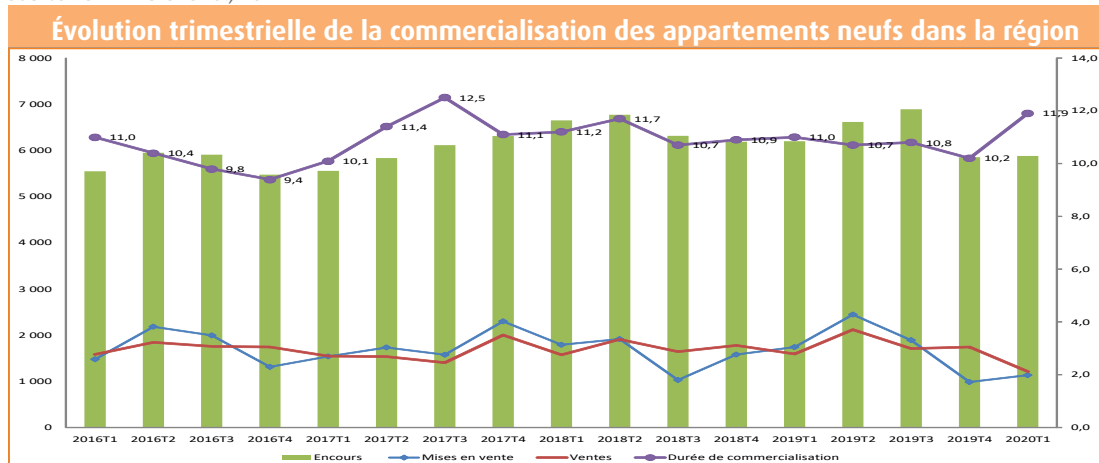
Avertissement : les données du premier trimestre 2020 ont été collectées pendant la période du confinement, marquée par une remontée plus difficile de l'information. Aussi, les résultats présentés ici sont susceptibles d'être sensiblement révisés lors des prochaines publications.

Au premier trimestre 2020, 1 210 logements collectifs ont été vendus sur le territoire de la région Grand Est, soit une chute de 24 % par rapport au premier trimestre 2019, de même ampleur qu'au niveau national. C'est la plus forte baisse observée dans la région Grand Est depuis fin 2012. Comparées au dernier trimestre 2019, les réservations d'appartements au premier trimestre 2020 sont également en net repli : -30 % au niveau régional et -31 % au niveau national, un record pour les dix dernières années. Le confinement, instauré le 17 mars 2020 dans le cadre de la lutte contre le Covid-19, explique en grande partie le repli observé pour les réservations. Il a également fortement impacté la commercialisation de logements neufs au cours des deux dernières semaines du trimes-

tre. Ainsi, le nombre d'appartements mis en vente est en baisse de 35 % par rapport au premier trimestre 2019 (-27 % au niveau national). Durant le premier trimestre 2020, 1 130 logements ont été mis en ventes, soit 400 de moins qu'en moyenne sur ces dix dernières années. Le stock de logements à la fin du premier trimestre 2020 est en recul de 5 %. Le délai moyen est en hausse du fait de la forte baisse des réservations. Il progresse de 0,9 mois dans la région contre 0,2 mois au niveau national. Le prix de vente moyen d'un appartement neuf au premier trimestre 2020 est de 3 380 €/m², soit une progression de 4 % par rapport au premier trimestre 2019. En France métropolitaine, les prix sont en hausse de 3 % sur la même période.

Appartements	Niveau (2020 T1)		Évolution (2020 T1/ 2019 T1)	
	Grand Est	France métropolitaine	Grand Est	France métropolitaine
Mises en vente	1 130	17 690	-35 %	-27 %
Ventes	1 210	22 480	-24 %	-24 %
Encours	5 880	91 680	-5 %	-9 %
Durée de commercialisation (en mois)	11,9	10,0	0,9	0,2
Prix (€/m ²)	3 380	4 320	4,0 %	3,0 %

Source : DREAL Grand Est, ECLN



Source : DREAL Grand Est, ECLN

Localisation des réservations

Après une série de hausse consécutives débutée à la fin du deuxième trimestre 2018, le cumul annuel des réservations d'appartements de fin mars 2020 est en baisse de 2 %. Néanmoins, ce repli cache des disparités entre les territoires de la région. Ainsi, la demande de logements est en forte progression dans les agglomérations de Nancy (+69 %) et Saint-Louis (+45 %) et dans une moindre mesure Reims (+23 %). A l'inverse, l'Eurométropole de Strasbourg, qui concentre à elle seule plus de 34

% des réservations de la région, le cumul annuel des ventes est en repli de 2 %. Les ventes sont également en recul à Colmar et Thionville, respectivement de -63 % et -43 %. Malgré la baisse des ventes en Moselle (-9 %), les réservations sur l'agglomération de Metz sont stables. En moyenne sur la région, le prix au mètre carré des appartements commercialisés au premier trimestre 2020 s'établit à 3 380 €, valeur nettement inférieure à la moyenne France métropolitaine (4 300 €/m²). Les prix au mètre carré ont

progressé de 4 % par rapport au premier trimestre 2019 contre 3 % au niveau national. C'est dans les agglomérations de Strasbourg et Metz que le prix au m² a le plus progressé (+9 %). À Nancy et Mulhouse les prix sont en baisse respectivement de 3 % et 2 % sur la même période. Au premier trimestre 2020, l'agglomération strasbourgeoise affiche le prix au m² le plus élevé de la région (3 820 €/m²), suivi de Saint-Louis (3 420 €/m²) et Nancy (3 390 €/m²).

Ventes d'appartements	Cumul sur 4 trimestres		Cumul sur un trimestre		
	Niveau (2019 T2 à 2020 T1)	Évolution (N / N-1) *	Niveau (2020 T1)	Évolution (2020 T1 / 2019 T1)	Prix (€/m ²)
Marne	730	23 %	140	-21 %	3 260
CA Reims Métropole	730	23 %	140	-21 %	3 260
Meurthe-et-Moselle	850	71 %	80	-26 %	3 240
CU du Grand Nancy	800	69 %	70	-34 %	3 390
Moselle	1 040	-9 %	220	-32 %	2 980
CA Metz Métropole	560	0 %	120	-31 %	3 170
CA Portes de France-Thionville	160	-43 %	20	-57 %	3 190
Bas-Rhin	3 030	-9 %	510	-31 %	3 680
EuroMétropole de Strasbourg	2 310	-2 %	380	-34 %	3 820
CA de Haguenau	230	9 %	50	-25 %	3 170
Haut-Rhin	960	-18 %	250	26 %	3 240
CA de Colmar	150	-63 %	40	0 %	3 210
CA Saint-Louis Agglomération	480	45 %	130	27 %	3 420
CA Mulhouse Alsace Agglomération	230	0 %	60	84 %	3 060
Ardennes Aube Haute-Marne Meuse Vosges	170	-11 %	20	-67 %	2 940
Région Grand Est	6 780	-2 %	1 210	-24 %	3 380
France métropolitaine	114 300	-5 %	22 480	-24 %	4 300

Source : DREAL Grand Est, ECLN

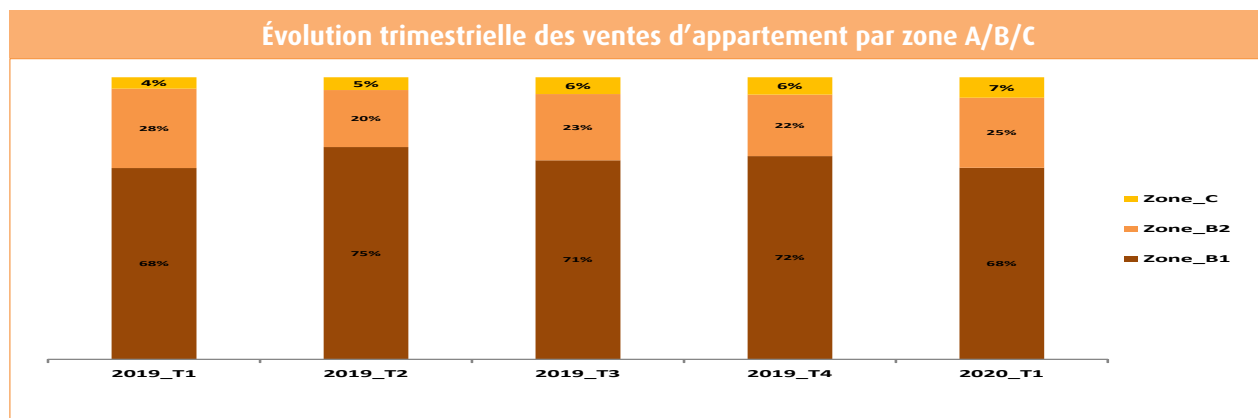
* : 4 derniers trimestres par rapport aux 4 trimestres précédents

Zonage A/B/C

68 % des appartements réservés au premier trimestre 2020 se situent dans les zones où le marché du logement est

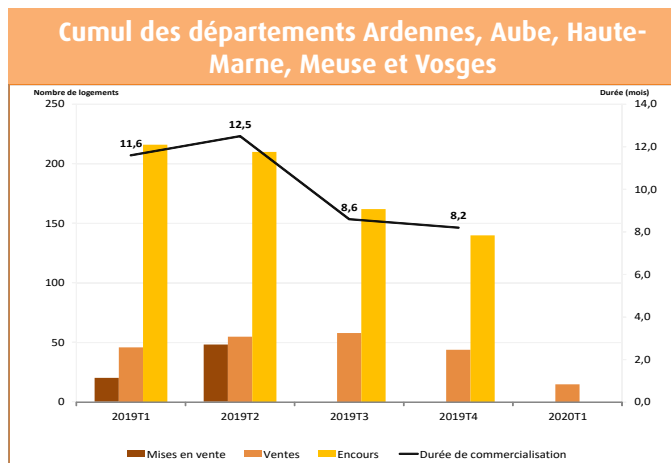
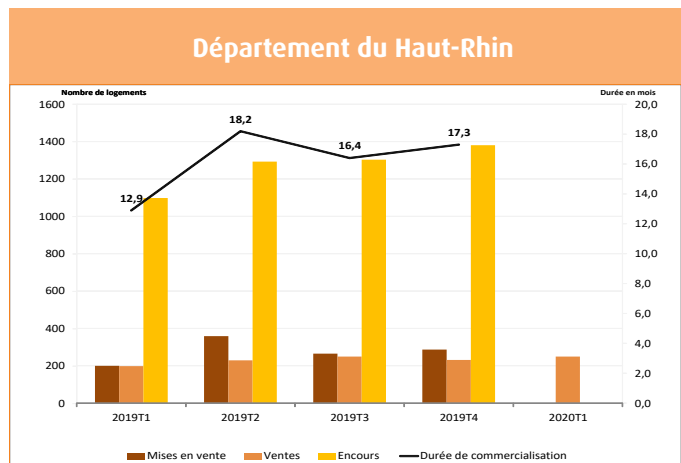
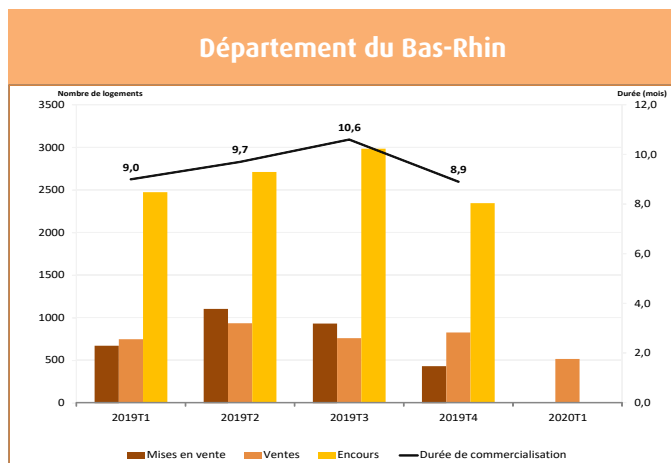
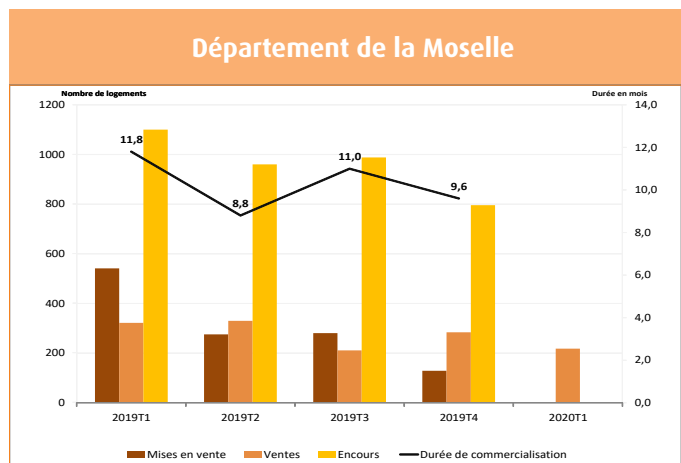
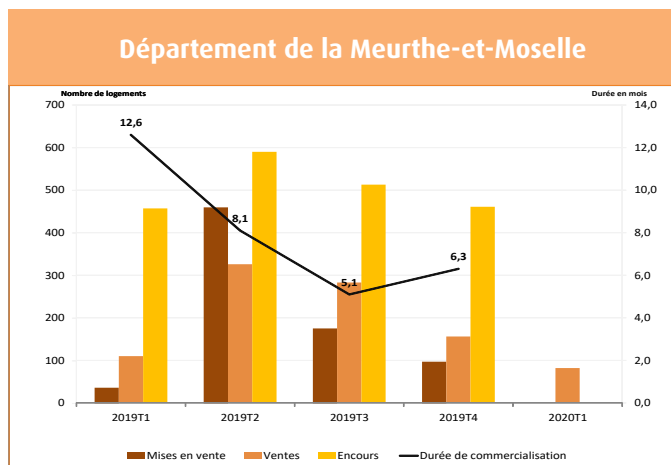
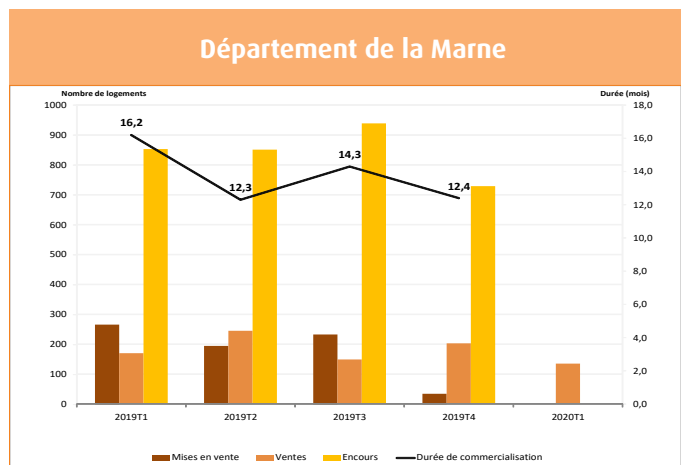
considéré comme tendu (zone B1), soit le même taux au premier trimestre 2019. 25 % des ventes se situe dans les zones

B2 (28 % au premier trimestre 2019) 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 2020, le recul des ventes d'appartements touche l'ensemble des segments et plus particulièrement les appartements de 4 pièces et plus dont les ventes ont chuté de 32 % entre le premier trimestre 2019 et le premier trimestre 2020. Parallèlement, les ventes d'appartements de moyenne et petite taille sont en repli respectivement de 16 % et 17 % sur la même période. À l'échelle des grands départements

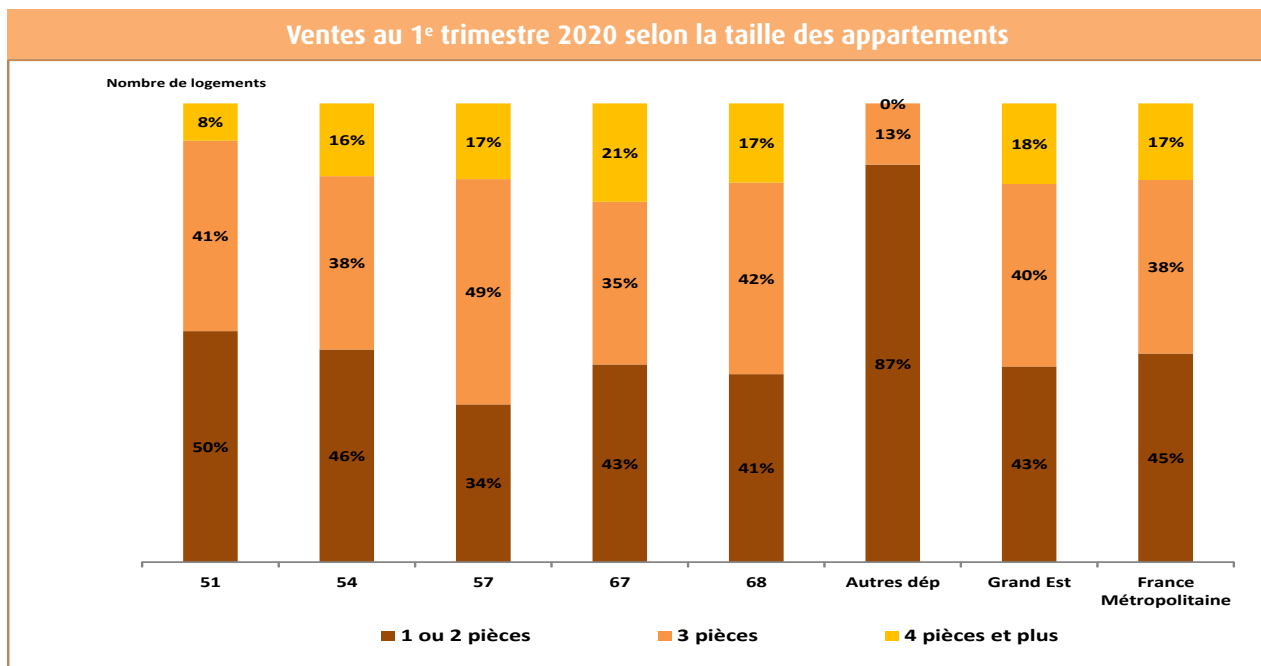
de la région, la Moselle est le seul département qui affiche une proportion de logements de petite taille parmi les réservations largement en dessous de la moyenne régionale (34 % contre 43 % au niveau régional). C'est également dans ce département que la demande d'appartements de taille moyenne est la plus élevée de la région (49 % contre 40 % au niveau régional). La Marne est le département où la part des ventes d'appartement de grande taille est la

plus faible de la région (8 %).

Le stock des appartements à fin décembre 2019 est en baisse par rapport à fin décembre 2018 (-5 %). Cette baisse est portée essentiellement par la forte contraction du stock des appartements de petite taille (-14 %) et de grande taille (-6 %). A l'inverse, le stock des appartements de taille moyenne est légèrement en hausse (+3 %) sur la même période.

Évolution de la commercialisation selon la taille des appartements					
Nombre de pièces	Ventes			Encours fin	
	2019 T1	2020 T1	Évolution	2018 T4	2019 T4
1 ou 2 pièces	700	520	-26 %	2 300	1 980
3 pièces	580	480	-16 %	2 470	2 550
4 pièces et plus	310	210	-32 %	1 410	1 320
Total Grand Est	1 590	1 210	-24 %	6 190	5 850

Source : DREAL Grand Est, ECLN



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.

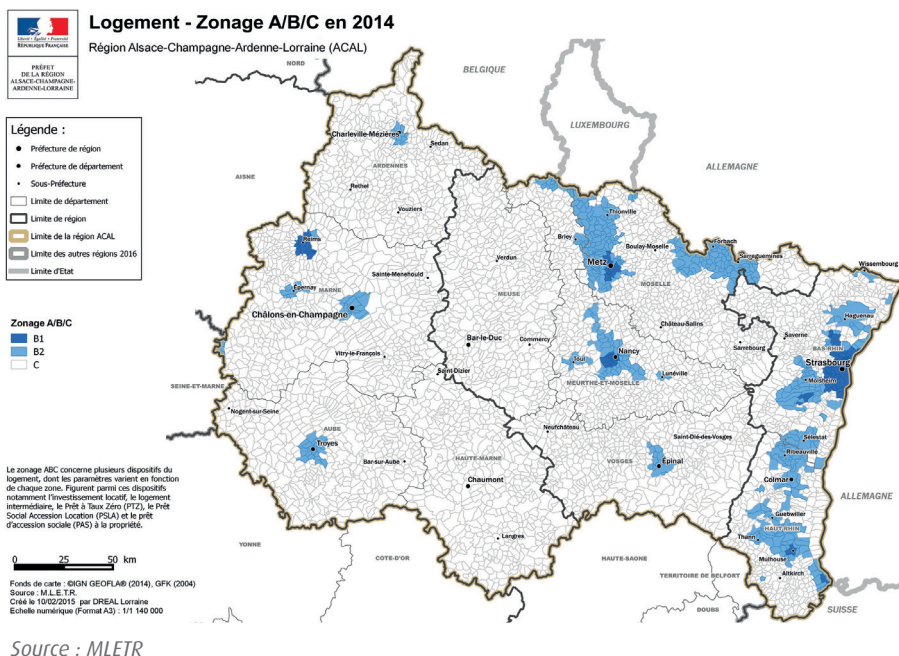
Méthodologie

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