

Commercialisation des appartements neufs

Résultats au 2^e trimestre 2020

La chute des ventes d'appartements s'accroît au deuxième trimestre 2020

Avertissement : Les indicateurs portant sur le trimestre précédent ont fait l'objet de révisions, d'ampleur modérée, par rapport à leur première publication. En effet, celle-ci se fondait sur des données collectées en avril 2020, pendant la période du confinement, marquée par un remonté difficile de l'information. Les données présentées dans cette publication ont été collectées au cours du mois de juillet 2020, dans des conditions comparables à celles qui prévalaient avant le confinement.

Conséquence du confinement de la population jusqu'à mi-mai, le marché immobilier a été fortement perturbé.

Au deuxième trimestre 2020, 1 020 logements collectifs ont été réservés sur le territoire de la région Grand Est, en recul de 52 % par rapport au deuxième trimestre 2019. Le volume de réservations est inférieur de 28 % à la moyenne des deuxièmes trimestres constatée sur les 10 dernières années. Au niveau national, le marché est en repli de 42 % entre le deuxième trimestre 2019 et le deuxième trimestre 2020.

Comparées au premier trimestre 2020, les réservations d'appartements au second trimestre 2020 sont également en net repli : - 21 % au niveau régional et -22 % au niveau national.

Dans le même temps, le nombre d'apparte-

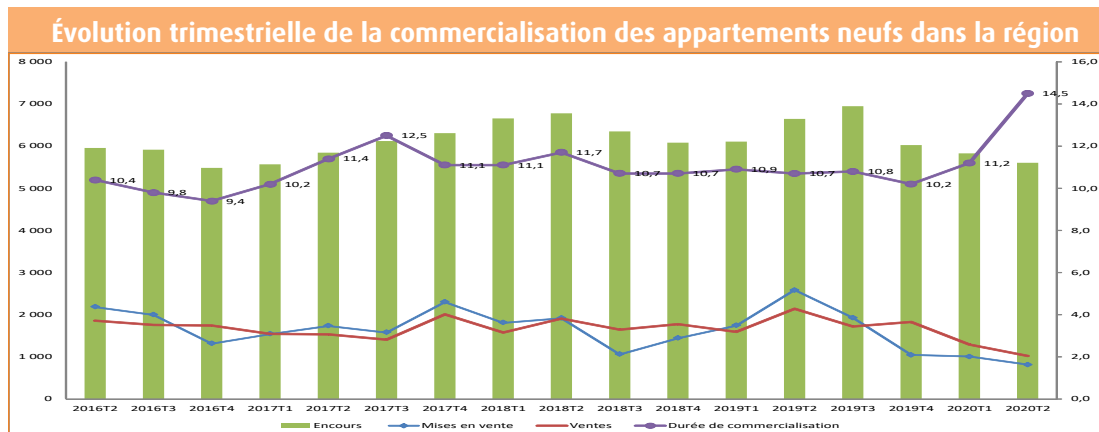
ments mis en vente se contracte de 68 % par rapport au deuxième trimestre 2019 (-48 % au niveau national). 820 logements sont mis en vente au second trimestre 2020 contre 1 590 en moyenne ces 10 dernières années au même trimestre.

Le stock de logements à la fin du deuxième trimestre 2020 est en recul de 16 % par rapport à l'année précédente au même trimestre. En raison du recul plus important des ventes, le délai décaissement est en hausse : +3,8 mois au niveau régional et +2,6 mois au niveau national.

Le prix de vente moyen d'un appartement neuf au deuxième trimestre est en baisse 0,6 % par rapport au second trimestre 2019, soit 3 380 €/m². En France métropolitaine, les prix sont en hausse de 2,6 % sur la même période.

Appartements	Niveau (2020 T2)		Évolution (2020 T2/ 2019 T2)	
	Grand Est	France métropolitaine	Grand Est	France métropolitaine
Mises en vente	820	16 840	-68 %	-48 %
Ventes	1 020	18 750	-52 %	-42 %
Encours	5 610	89 380	-16 %	-13 %
Durée de commercialisation (en mois)	14,5	12,5	3,8	2,6
Prix (€/m ²)	3 380	4 370	-0,6 %	2,6 %

Source : DREAL Grand Est, ECLN



Source : DREAL Grand Est, ECLN

Localisation des réservations

À fin juin 2020, le cumul annuel des ventes d'appartements neufs dans la région Grand Est est en repli de 18 % par rapport au cumul des quatre trimestres antérieurs. Au niveau national, le recul est de 15 % sur la même période. La demande de logements est en forte baisse dans les agglomérations de Colmar (-55 %), Haguenau (-41 %), Thionville (-33 %) et Metz (-19 %). Dans l'Eurométropole de Strasbourg, qui concentre à elle seule 34 % des réservations de la région, le cumul annuel est en forte baisse (-18 %).

Parmi les autres agglomérations de la région, celle de Saint-Louis est la seule à afficher une augmentation du cumul annuel des ventes (+17 %). En moyenne sur la région, le prix au mètre carré des appartements commercialisés au deuxième trimestre 2020 s'établit à 3 380 €, valeur nettement inférieure à la moyenne France métropolitaine (4 370 €/m²). Les prix au mètre carré ont baissé de 1 % par rapport au second trimestre 2019 contre une hausse de 3 % au niveau national. C'est dans les agglomérations de

Nancy et Strasbourg que le prix au m² a le plus progressé, respectivement +10 et 4 %. À l'inverse, dans l'agglomération de Metz affiche la plus forte baisse du prix au m² (-10 %) suivi de Reims et Mulhouse (-5 %).

Au second trimestre 2020, l'agglomération strasbourgeoise affiche le prix au m² le plus élevé de la région (3 800 €/m²), suivi de Nancy (3 730 €/m²) et Saint-Louis (3 460 €/m²).

Ventes d'appartements	Cumul sur 4 trimestres		Cumul sur un trimestre		
	Niveau (2019 T3 à 2020 T2)	Évolution (N / N-1) *	Niveau (2020 T2)	Évolution (2020 T2 / 2019 T2)	Prix (€/m ²)
Marne	610	-12 %	110	-55 %	3 210
<i>CU du Grand Reims</i>	600	-12 %	110	-56 %	3 220
Meurthe-et-Moselle	640	-5 %	90	-73 %	3 500
<i>Métropole du Grand Nancy</i>	580	-12 %	70	-77 %	3 730
Moselle	960	-16 %	190	-44 %	2 990
<i>Metz Métropole</i>	500	-19 %	100	-55 %	3 200
<i>CA Portes de France-Thionville</i>	150	-33 %	30	-43 %	3 180
Bas-Rhin	2 640	-21 %	440	-53 %	3 640
<i>EuroMétropole de Strasbourg</i>	1 980	-18 %	320	-56 %	3 800
<i>CA de Haguenau</i>	230	-41 %	30	-52 %	3 070
Haut-Rhin	890	-19 %	180	-22 %	3 310
<i>CA Colmar Agglomération</i>	150	-55 %	40	-7 %	3 300
<i>CA Saint-Louis Agglomération</i>	420	17 %	90	-17 %	3 460
<i>CA Mulhouse Alsace Agglomération</i>	230	-4 %	40	-33 %	3 150
Ardennes Aube Haute-Marne Meuse Vosges	130	-37 %	20	-69 %	2 590
Région Grand Est	5 870	-18 %	1 020	-52 %	3 380
France métropolitaine	102 700	-15 %	18 750	-42 %	4 370

Source : DREAL Grand Est, ECLN

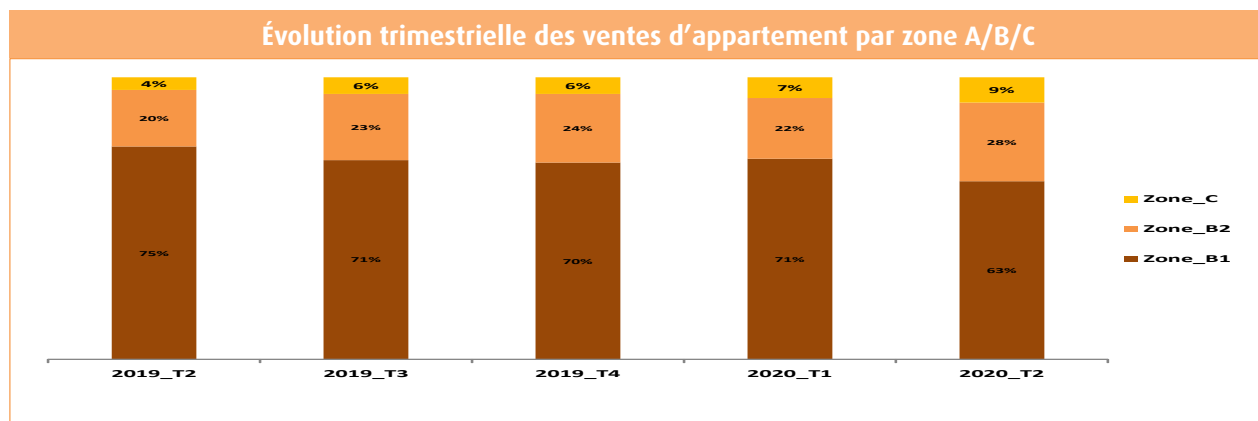
* : 4 derniers trimestres par rapport aux 4 trimestres précédents

Zonage A/B/C

63 % des appartements réservés au deuxième trimestre 2020 se situent dans les zones où le marché du logement

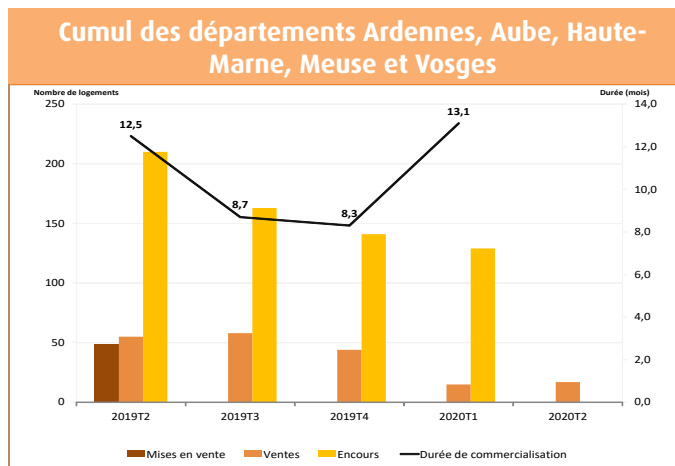
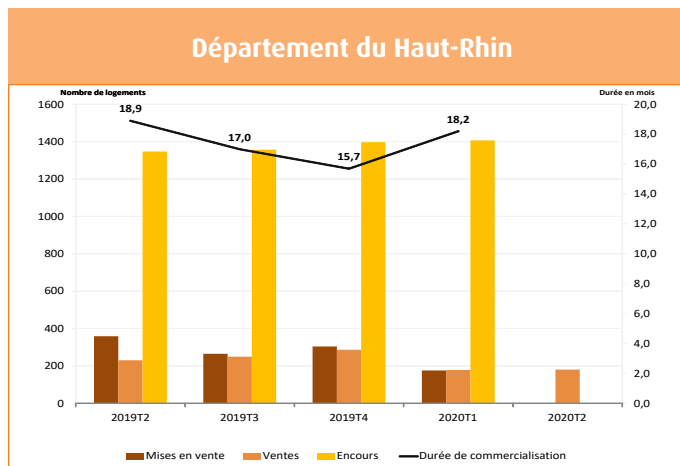
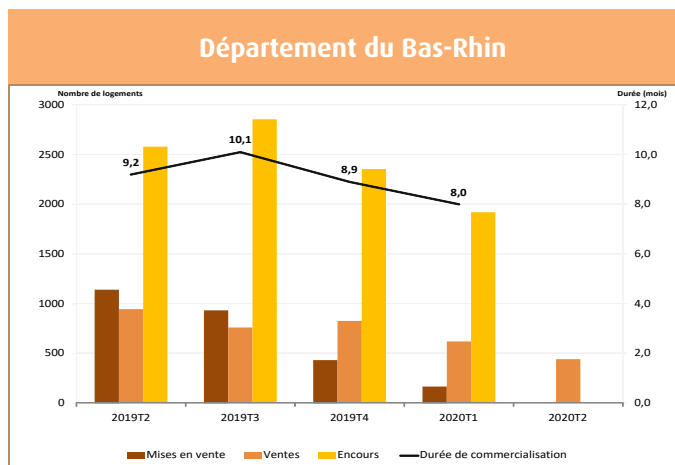
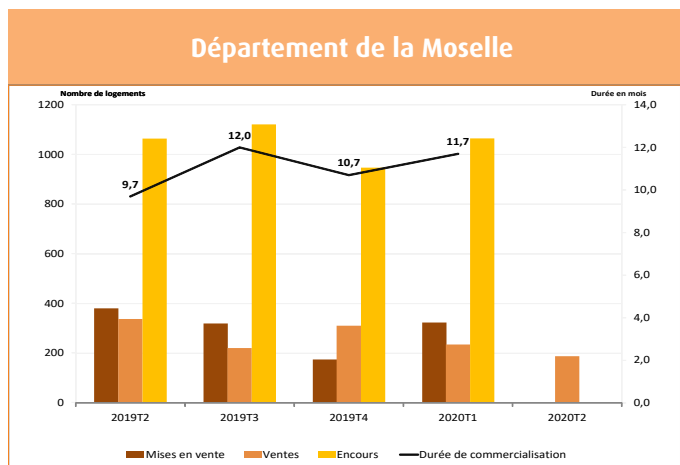
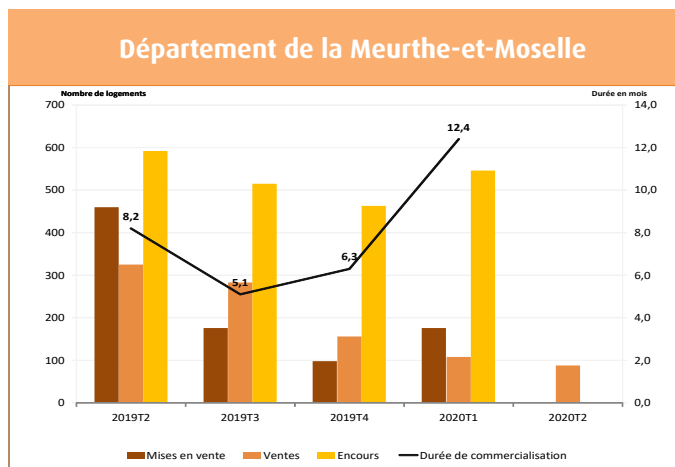
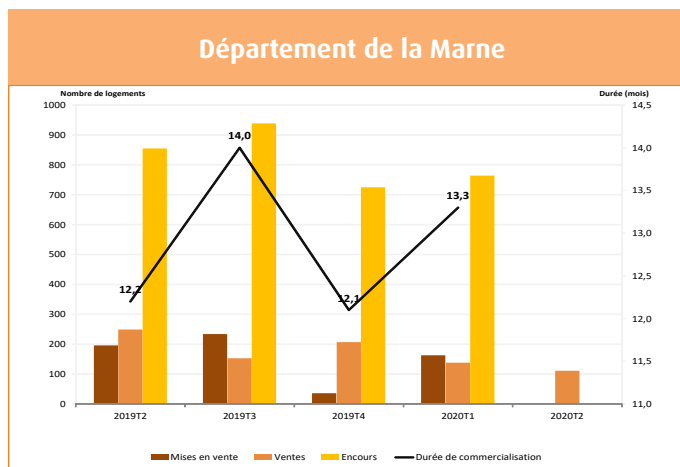
est considéré comme tendu (zone B1), contre 75 % au second trimestre 2019. 28 % des ventes se situent dans les zones

B2 (20 % au second trimestre 2019) 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 second trimestre 2020, le recul des ventes d'appartements touche l'ensemble des segments et plus particulièrement les appartements de petite taille (1 et 2 pièces) dont les ventes ont chuté de 63 % entre le deuxième trimestre 2019 et le deuxième trimestre 2020. Parallèlement, les ventes d'appartements de taille moyenne (3 pièces) et de grande taille (4 pièces ou plus) sont en repli respectivement de 38 et 42 % sur la même période. À l'échelle des grands départements de

la région, la Marne est le département qui affiche un taux de réservation de logements de petite taille largement au dessus de la moyenne régionale (50 % contre 41 % au niveau régional). C'est également dans ce département que la demande d'appartements de taille moyenne est la plus faible de la région (34 % contre 39 % au niveau régional). Par ailleurs, le Bas-Rhin est le département où la part des ventes d'appartements de grande taille est la plus forte de la région (24 % contre

19 % au niveau régional).

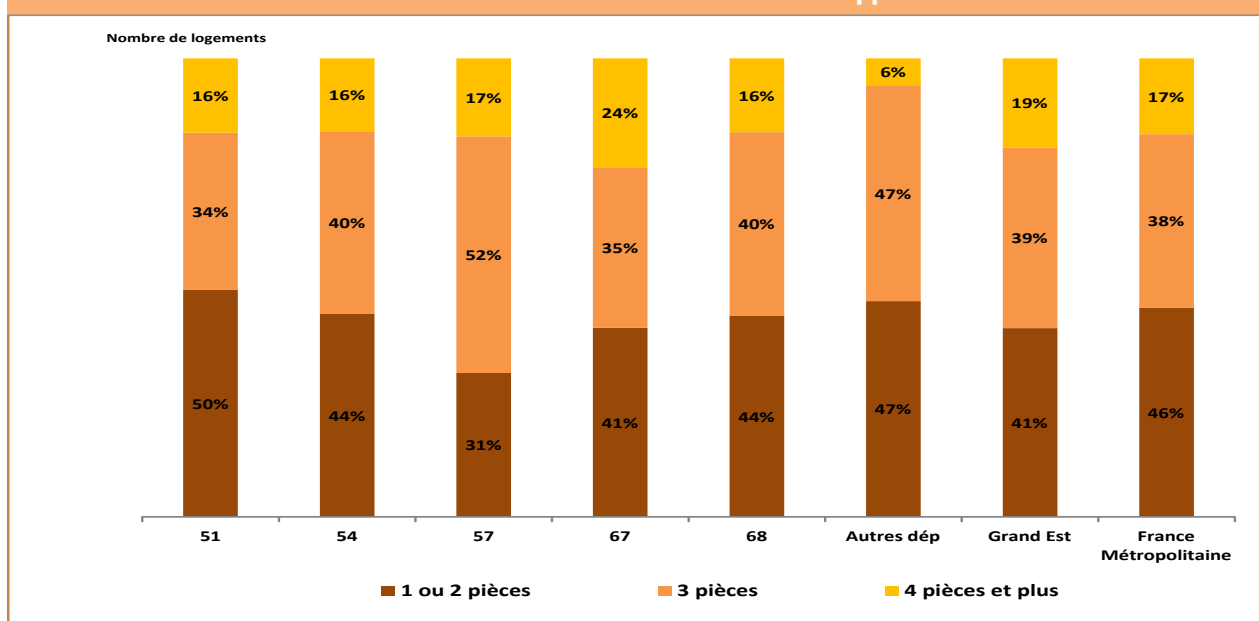
Le stock des appartements à fin mars 2020 est en baisse par rapport à fin mars 2019 (-5 %). Cette baisse est portée essentiellement par la forte contraction du stock des appartements de petite taille (-19 %) et dans une moindre mesure des appartements de grande taille (-2 %). À l'inverse, le stock des appartements de taille moyenne est en hausse (+8 %) sur la même période.

Évolution de la commercialisation selon la taille des appartements

Nombre de pièces	Ventes			Encours fin	
	2019 T2	2020 T2	Évolution	2019 T1	2020 T1
1 ou 2 pièces	1 150	420	-63 %	2 370	1 930
3 pièces	650	400	-38 %	2 430	2 610
4 pièces et plus	340	200	-42 %	1 310	1 290
Total Grand Est	2 140	1 020	-52 %	6 110	5 830

Source : DREAL Grand Est, ECLN

Ventes au 2^e trimestre 2020 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.

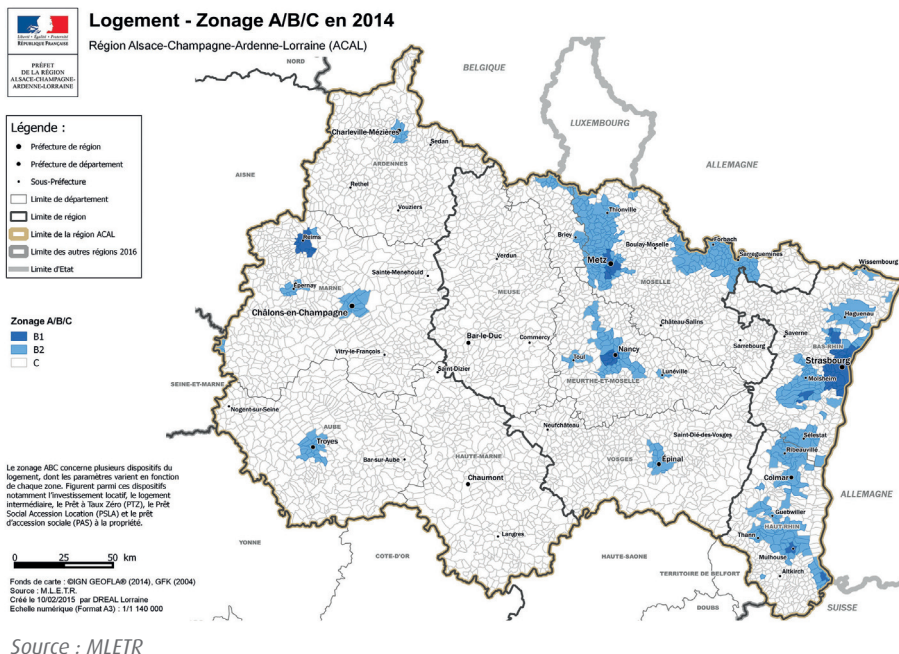
Méthodologie

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**
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale
de l'environnement,
de l'aménagement
et du logement

Directeur de la publication : Hervé VANLAER

Rédacteur en chef : Anh-Van LU

Mise en page : DREAL Grand Est

ISSN : 2556-6431