

# Commercialisation des appartements neufs

## Résultats au 3<sup>e</sup> trimestre 2020

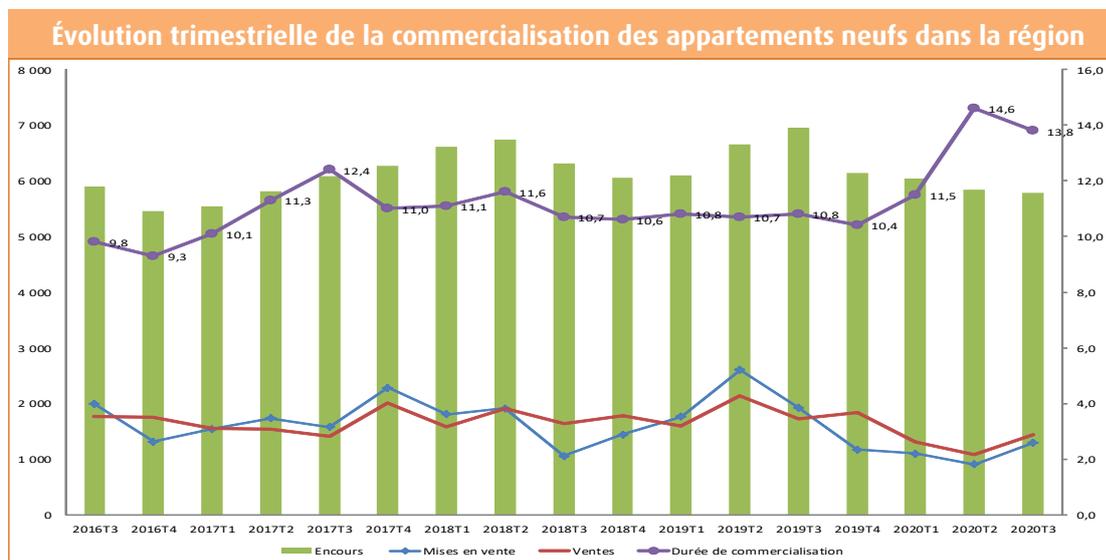
**Malgré une légère reprise, les ventes demeurent nettement plus faibles que l'année précédente.**

Au 3<sup>e</sup> trimestre 2020, 1 430 logements collectifs ont été vendus sur le territoire de la région Grand Est, en baisse de 17 % par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2019. En France métropolitaine, les ventes suivent la même tendance (-16 %). Cependant, comparées au 2<sup>e</sup> trimestre 2020 couvert en grande partie par le confinement général, les réservations d'appartements dans la région sont en forte hausse (+32 %). Parallèlement, le nombre d'appartements mis en vente est en fort recul (-33 %) par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2019, avec 1 290 logements mis

en vente. Dans le même temps, le stock de logements à la fin du 3<sup>e</sup> trimestre 2020 est en repli de 17 %, alors que le délai moyen d'écoulement augmente sensiblement (+3 mois). Par ailleurs, le prix de vente progresse. Ainsi, dans la région Grand Est, le prix moyen d'un appartement neuf au 3<sup>e</sup> trimestre 2020 est en progression de 1,7 % par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2019 et s'établit à 3 450 €/m<sup>2</sup>. En France métropolitaine, les prix sont légèrement en hausse, de 0,6 %.

Appartements	Niveau (2020 T3)		Évolution (2020 T3/ 2019 T3)	
	Grand Est	France métropolitaine	Grand Est	France métropolitaine
Mises en vente	1 290	17 890	-33 %	-24 %
Ventes	1 430	22 510	-17 %	-16 %
Encours	5 790	88 880	-17 %	-12 %
Durée de commercialisation (en mois)	13,8	12,7	3,0	2,5
Prix ( €/m <sup>2</sup> )	3 450	4 280	1,7 %	0,6 %

Source : DREAL Grand Est, ECLN



Source : DREAL Grand Est, ECLN

## Localisation des réservations

En cumul annuel, d'octobre 2019 à fin septembre 2020, les réservations sont en baisse de 22 % par rapport aux 12 mois antérieurs. C'est la plus forte décroissance enregistrée depuis le 3<sup>e</sup> trimestre 2011. Au niveau national, le recul est de 18 % sur la même période.

Hormis l'agglomération de Saint-Louis où le cumul annuel des ventes est en hausse de 3 %, le repli touche l'ensemble des territoires de la région. Ainsi, la chute des ventes est très marquée dans les agglomérations de Nancy et Haguenau, avec respectivement -40 % et -32 %. Dans le Bas-Rhin et l'agglomération strasbourgeoise, qui concentrent à

eux seuls respectivement 44 % et 33 % des ventes annuelles de la région, les réservations sont en recul respectivement de 26 % et 24 %. Les ventes sont également en recul dans les agglomérations de Metz, Reims et Colmar, avec respectivement de -17 %, -12 % et -11 %.

En moyenne sur la région, le prix au m<sup>2</sup> des appartements commercialisés au 3<sup>e</sup> trimestre 2020 s'établit à 3 450 €, prix nettement inférieur à la moyenne métropolitaine (4 280 €/m<sup>2</sup>). Par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2019, le prix au m<sup>2</sup> est en hausse de 1,7 %, soit plus qu'au niveau national (+0,6 %).

C'est dans les agglomérations de

Nancy et Mulhouse que le prix au m<sup>2</sup> a le plus progressé au 3<sup>e</sup> trimestre 2020 par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2019, respectivement +17 % et 7 %. Dans les autres grandes agglomérations, le prix varie de +4 % à Haguenau à -5 % à Saint-Louis.

L'agglomération de Strasbourg affiche le prix au m<sup>2</sup> le plus élevé de la région (3 850 €/m<sup>2</sup>), suivi des agglomérations de Nancy (3 710 €/m<sup>2</sup>) et Saint-Louis (3 490 €/m<sup>2</sup>).

Ventes d'appartements	Cumul sur 4 trimestres		Cumul sur un trimestre		
	Niveau (2019 T4 à 2020 T3)	Évolution (N / N-1) *	Niveau (2020 T3)	Évolution (2020 T3 / 2019 T3)	Prix (€/m <sup>2</sup> )
<b>Marne</b>	650	-12	180	18	3 370
<i>CU du Grand Reims</i>	650	-12	180	20	3 370
<b>Meurthe-et-Moselle</b>	520	-37	150	-48	3 670
<i>Métropole du Grand Nancy</i>	470	-40	140	-45	3 710
<b>Moselle</b>	1 000	-11	250	15	3 130
<i>Metz Métropole</i>	500	-17	120	0	3 420
<i>CA Portes de France-Thionville</i>	180	-9	70	70	2 990
<b>Bas-Rhin</b>	2 490	-26	600	-21	3 610
<i>EuroMétropole de Strasbourg</i>	1 890	-24	400	-22	3 850
<b>CA de Haguenau</b>	210	-33	60	-19	3 220
<b>Haut-Rhin</b>	920	-8	230	-6	3 370
<i>CA Colmar Agglomération</i>	180	-11	40	22	3 360
<i>CA Saint-Louis Agglomération</i>	430	3	130	0	3 490
<i>CA Mulhouse Alsace Agglomération</i>	220	-8	50	-33	3 240
<b>Ardennes Aube Haute-Marne Meuse Vosges</b>	90	-59	20	-67	2 660
<b>Région Grand Est</b>	<b>5 660</b>	<b>-22</b>	<b>1 430</b>	<b>-17</b>	<b>3 450</b>
<b>France métropolitaine</b>	99 300	-18	22 510	-16	4 280

Source : DREAL Grand Est, ECLN

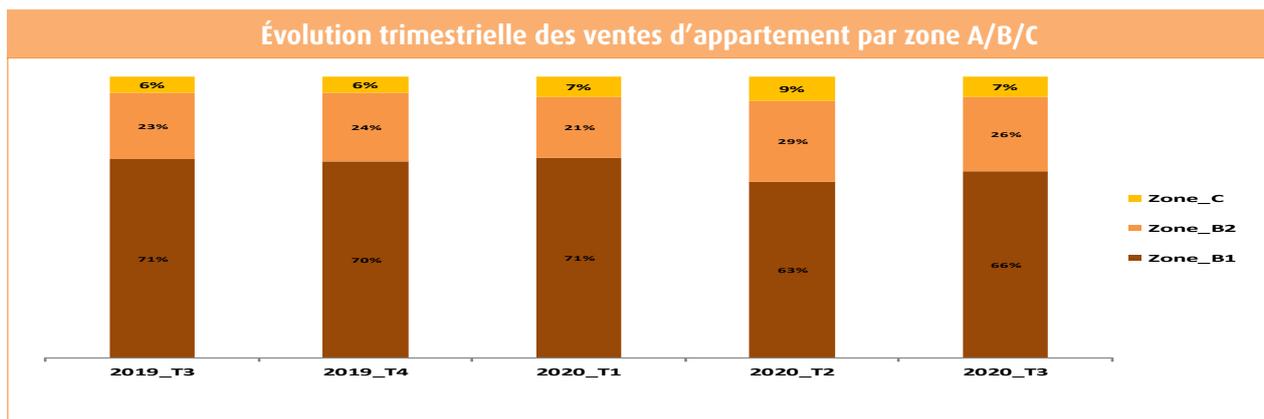
\* : 4 derniers trimestres par rapport aux 4 trimestres précédents

## Zonage A/B/C

Au 3<sup>e</sup> trimestre 2020, 66 % des appartements réservés se situent dans les zones où le marché du logement est

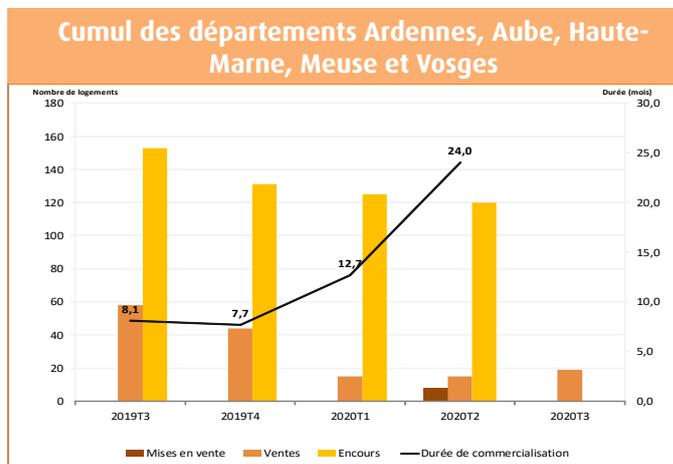
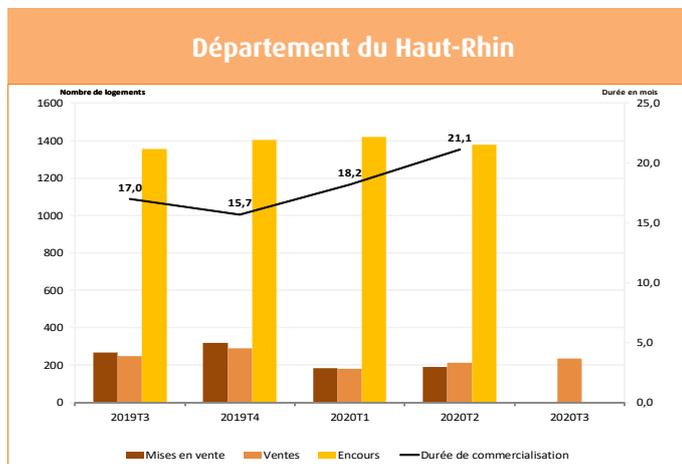
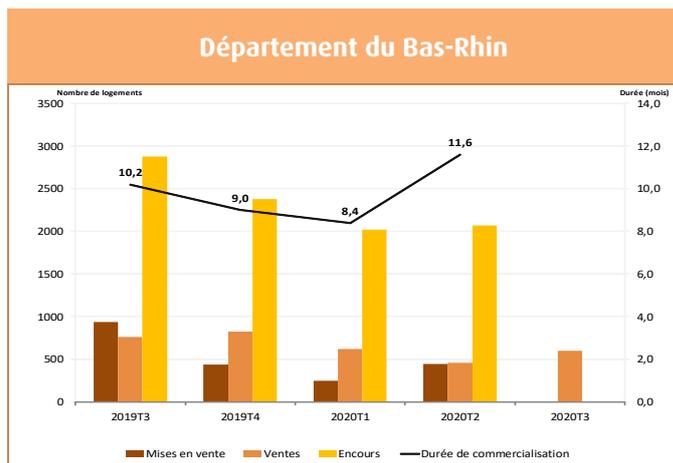
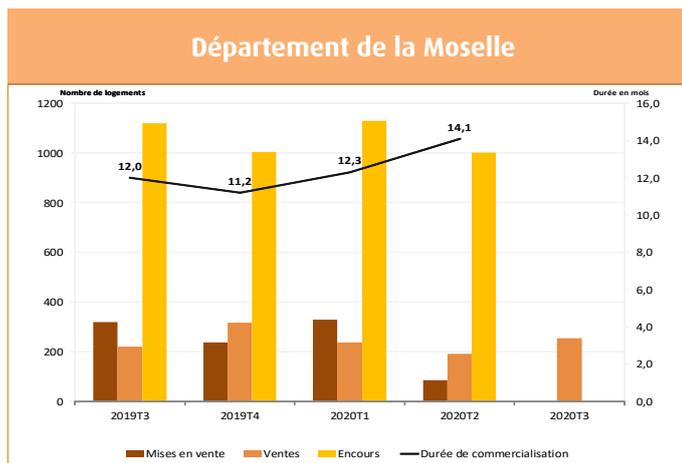
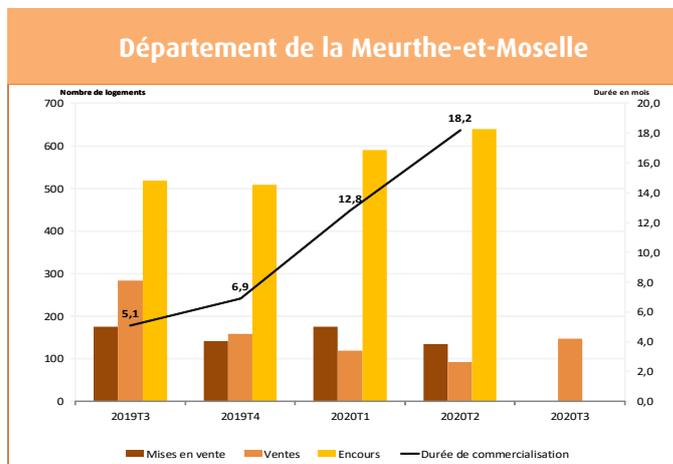
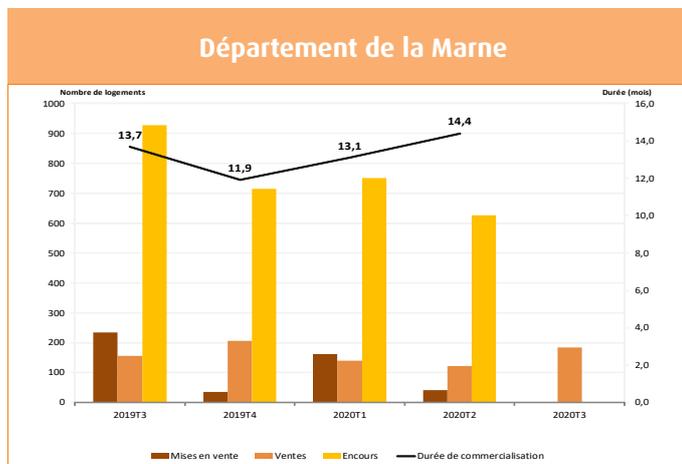
considéré comme tendu (zone B1). Ce taux était de 71 % au 3<sup>e</sup> trimestre 2019. 26 % des ventes se situent dans les zones

B2 (26 % au 3<sup>e</sup> trimestre 2019) et 7 % 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<sup>e</sup> trimestre 2020, la baisse 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 reculé de 21 % par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2019. Parallèlement, la part des ventes des appartements de taille moyenne (3 pièces) et de grande taille (4 pièces et plus) est en repli de 13 % sur la même période.

À l'échelle départementale, la Marne affiche les plus fortes réservations d'appartements de petite taille (54 %) contre 44 % au niveau régional. C'est

également dans ce département que la demande d'appartements de grande taille est la plus faible de la région, 11 % contre 19 % au niveau régional. 24 % 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, la Meurthe-et-Moselle et la Marne sont les départements où la part des ventes d'appartements de petite taille est largement supérieure à la part des ventes d'appartements de taille moyenne (3 pièces), soit 19 points de plus contre 1 ou 2 points pour les autres

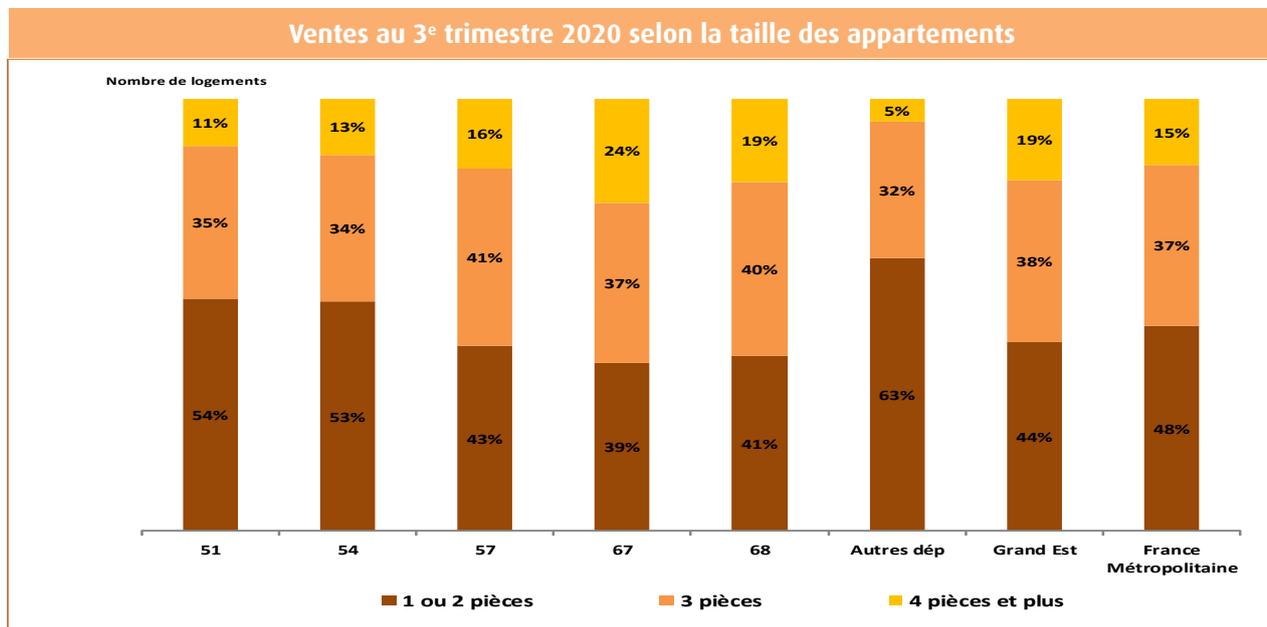
départements de la région. Le stock des appartements à fin juin 2020 est en repli par rapport à fin juin 2019 (-12 %). Cette baisse est portée essentiellement par la contraction du stock des appartements de petite taille (-20 %). Dans le même temps, les stocks des appartements de moyenne et grande taille sont en repli, respectivement de 6 % et 10 % sur la même période.

Évolution de la commercialisation selon la taille des appartements

Nombre de pièces	Ventes			Encours fin	
	2019 T3	2020 T3	Évolution	2019 T2	2020 T2
1 ou 2 pièces	790	630	-21%	2 480	1 980
3 pièces	620	540	-13%	2 750	2 580
4 pièces et plus	310	270	-13%	1 430	1 280
<b>Total Grand Est</b>	<b>1 730</b>	<b>1 430</b>	<b>-17%</b>	<b>6 660</b>	<b>5 840</b>

Source : DREAL Grand Est, ECLN

Ventes au 3<sup>e</sup> 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/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.

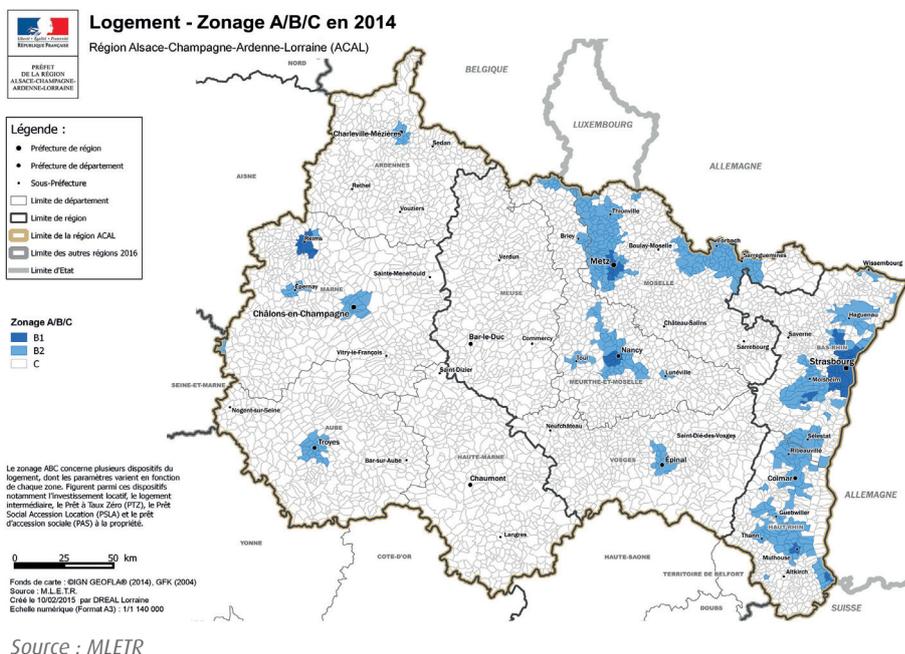
## Méthodologie

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**  
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