

# Commercialisation des appartements neufs

## Résultats au 3<sup>e</sup> trimestre 2018

### Des ventes en forte progression et des prix en léger repli.

Au troisième trimestre 2018, 1 540 logements collectifs ont été vendus sur le territoire de la région Grand Est, soit une hausse de 11 % par rapport au troisième trimestre 2017. Les ventes sont cependant en repli de 100 logements par rapport au deuxième trimestre 2018. En France métropolitaine, la baisse est de 8 % par rapport au troisième trimestre 2017.

Dans le même temps, le nombre d'appartements mis en vente baisse de 38 % par rapport au troisième trimestre 2017. Le stock de logements à

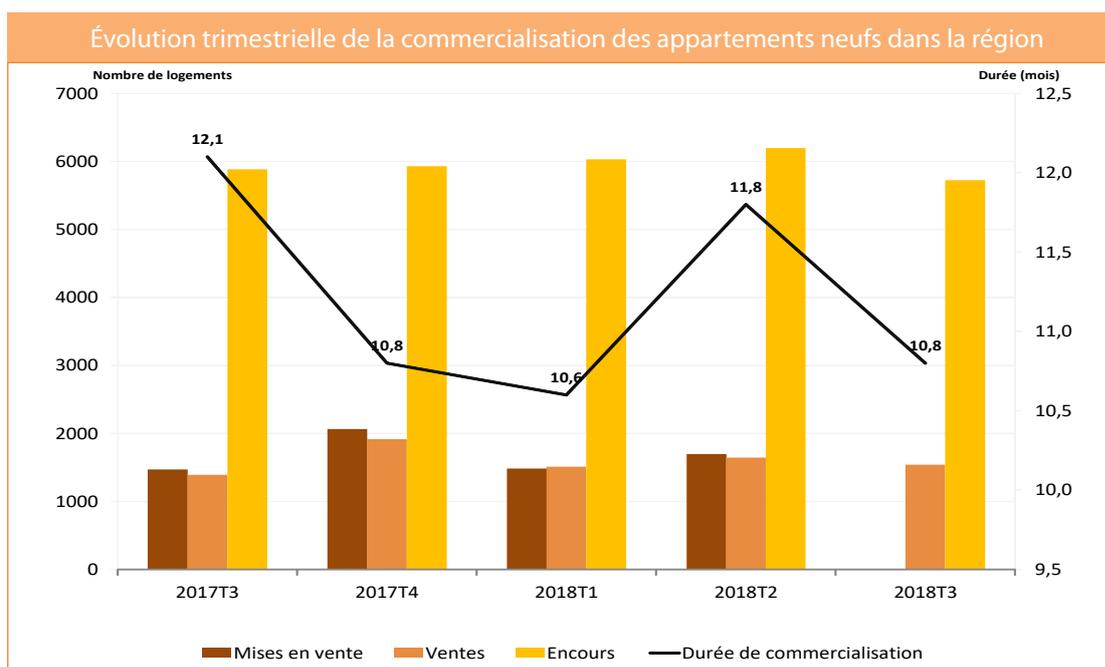
la fin du troisième trimestre 2018 est en recul de 3 % alors que le délai moyen d'écoulement passe de 11,8 mois au troisième trimestre 2017 à 10,8 mois au troisième trimestre 2018.

Au niveau national, les délais d'écoulement sont restés stables sur la même période.

Le prix de vente moyen d'un appartement neuf au troisième trimestre est en baisse de 4 % par rapport au troisième trimestre 2017, soit 3 170 €/m<sup>2</sup>. En France métropolitaine, les prix sont en hausse de 3 %.

Appartements	Niveau (2018 T3)		Évolution (2018 T3/ 2017 T3)	
	Grand Est	France métropolitaine	Grand Est	France métropolitaine
Ventes	1 540	25 470	11 %	-8 %
Encours	5 720	99 460	-3 %	-1 %
Durée de commercialisation (en mois)	10,8	10,4	-1	0
Prix (€/m <sup>2</sup> )	3 170	4 080	-4 %	3 %

Source : DREAL Grand Est, ECLN



Source : DREAL Grand Est, ECLN

## Localisation des réservations

En cumul annuel, d'octobre 2017 à fin septembre 2018, les réservations d'appartements neufs sont en hausse de 8 % par rapport aux 12 mois antérieurs. La demande de logements est en forte progression dans les agglomérations de Saint-Louis (+70 %), Colmar (+31 %) et Nancy (+17 %). Dans l'Eurométropole de Strasbourg qui concentre à elle seule plus de 35 % des réservations de la région, le cumul annuel des ventes est en repli de 8 %. Il est également en recul à Metz, Mulhouse et Thionville, respectivement de -15 %, -11 % et

-9 %. Dans l'agglomération rémoise, les ventes sont en hausse de 6 %.

En moyenne sur la région, le prix au mètre carré des appartements commercialisés au troisième trimestre 2018 s'établit à 3 170 €, valeur nettement inférieure à la moyenne France métropolitaine (4 080 €/m<sup>2</sup>). Les prix au mètre carré ont reculé de 4 % par rapport au troisième trimestre 2017 alors qu'ils ont augmenté de 3 % au niveau national. L'agglomération nancéienne affiche pour le deuxième trimestre consécutif le prix au m<sup>2</sup> le plus élevé de la région (3 590 €/m<sup>2</sup>).

C'est aussi la métropole du Grand Nancy qui affiche la plus forte hausse par rapport au troisième trimestre 2017 (+7 %). A Strasbourg, Metz, Mulhouse et Colmar, les prix sont en baisse respectivement de 7 %, 5 %, 3 % et 1 %. A Reims le prix au m<sup>2</sup> est stable et progresse de 3 % dans l'agglomération de Thionville.

Ventes d'appartements	Cumul sur 4 trimestres		Cumul sur un trimestre		
	Niveau (2017 T4 à 2018 T3)	Évolution (N / N-1) *	Niveau (2018 T3)	Évolution (2018 T3 / 2017 T3)	Prix (€/m <sup>2</sup> )
Marne	500	6 %	100	-19 %	3 150
CA Reims Métropole	500	6 %	100	-20 %	3 170
Meurthe-et-Moselle	520	17 %	160	125 %	3 560
CU du Grand Nancy	510	17 %	160	128 %	3 590
Moselle	990	1 %	190	-23 %	2 980
CA Metz Métropole	460	-15 %	90	-38 %	3 060
CA Portes de France-Thionville	260	-9 %	60	-3 %	3 020
Bas-Rhin	3 330	1 %	740	-3 %	3 180
EuroMétropole de Strasbourg	2 290	-8 %	410	-26 %	3 300
Haut-Rhin	1 160	38 %	320	103 %	3 150
CA de Colmar	360	31 %	140	139 %	3 130
CA Saint-Louis Agglomération	400	70 %	80	62 %	3 380
CA Mulhouse Alsace Agglomération	200	-11 %	60	23 %	3 220
Ardennes Aube Haute-Marne Meuse Vosges	120	-12 %	40	8 %	2 930
Région Grand Est	6 620	8 %	1 540	11 %	3 170
France métropolitaine	118 700	-2 %	25 470	-8 %	4 080

Source : DREAL Grand Est, ECLN

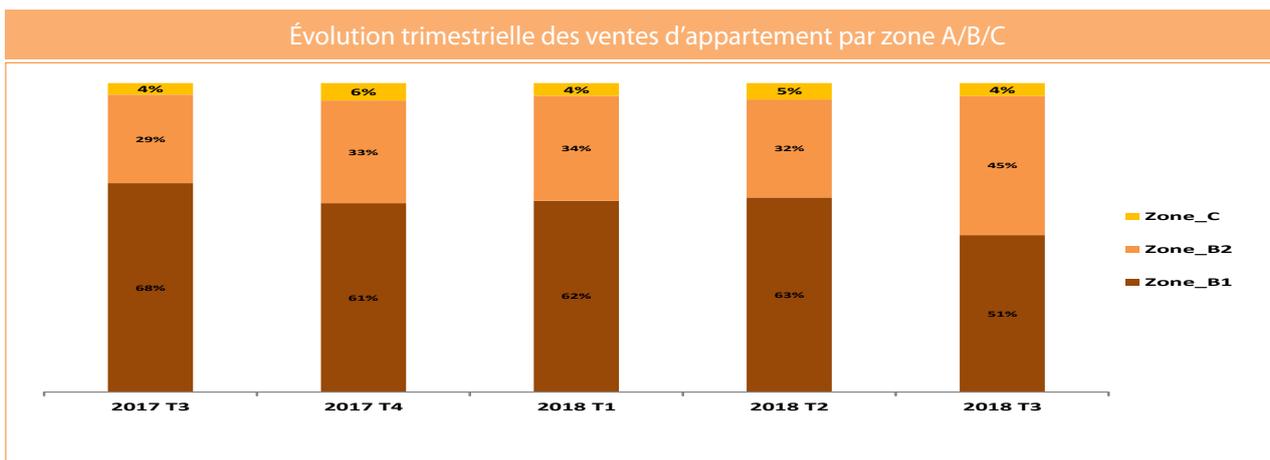
\* : 4 derniers trimestres par rapport aux 4 trimestres précédents

## Zonage A/B/C

51 % des appartements réservés se situent dans les zones où le marché du logement est considéré comme tendu (zone B1). Ce taux était de 68 %

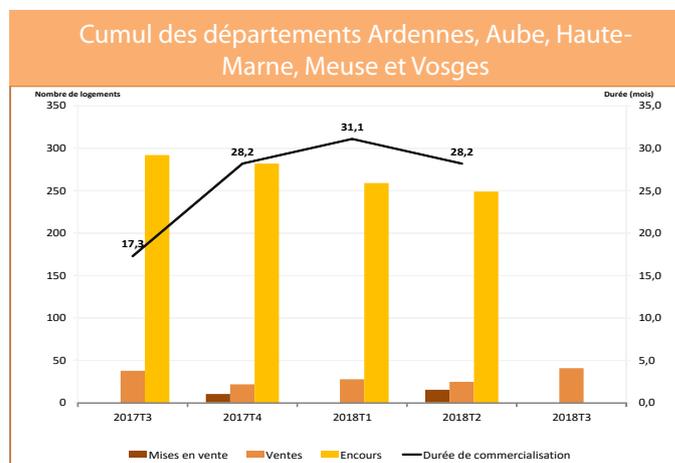
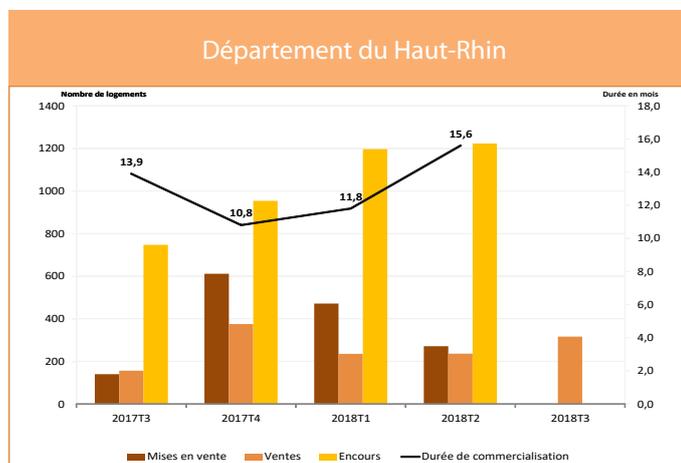
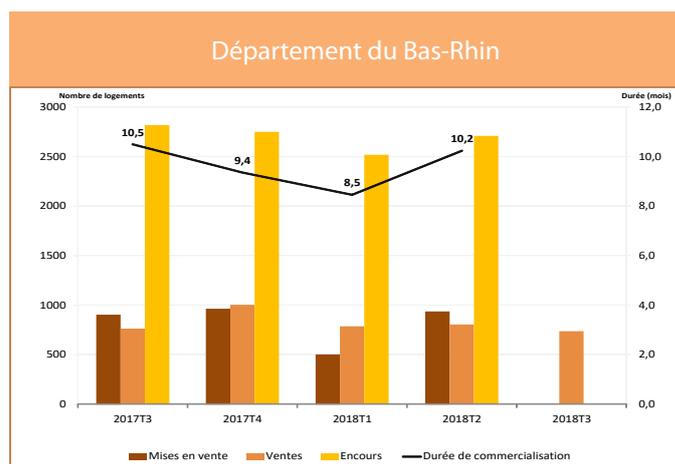
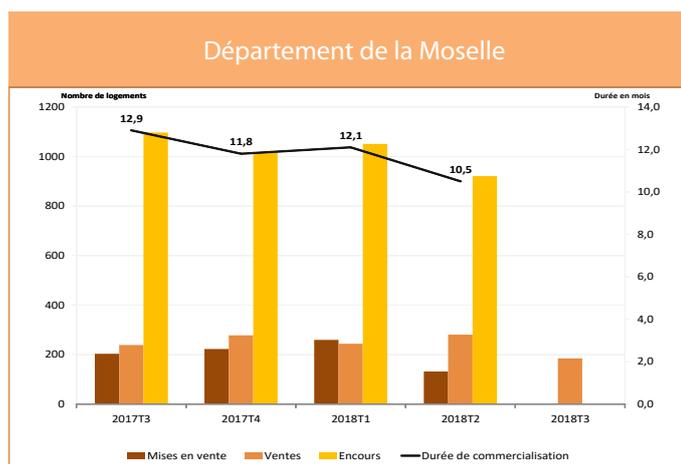
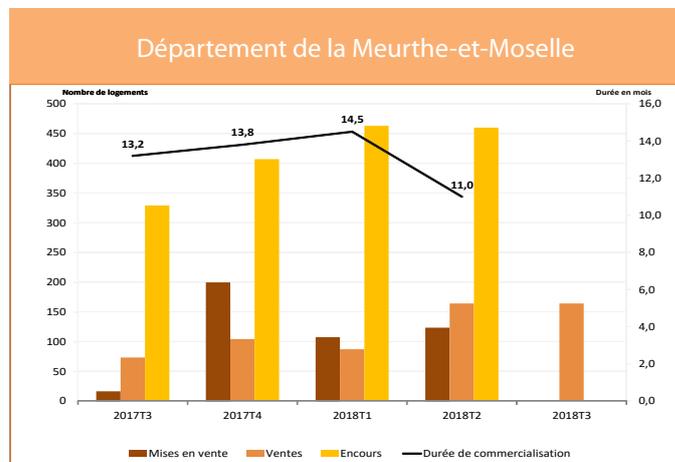
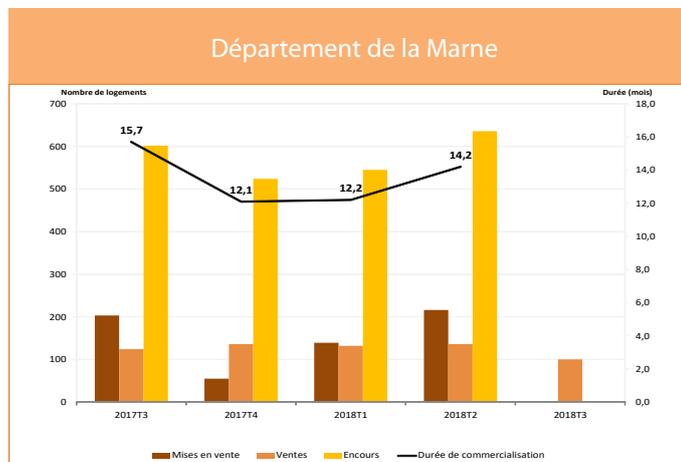
au troisième trimestre 2017. 45 % des ventes se situent dans les zones B2 (29 % au troisième trimestre 2017) et 4 % dans le reste du territoire (zone C),

chiffre stable par rapport au troisième trimestre 2017.



Source : DREAL Grand Est, ECLN

# Évolution trimestrielle de la commercialisation des appartements neufs par département



Source : DREAL Grand Est, ECLN

## Taille des appartements

Au troisième trimestre 2018, la vente des appartements de petite taille (1 et 2 pièces) est en léger recul (-1 %). Parallèlement, les ventes des appartements de moyenne et grande taille sont en forte progression, respectivement +12 % et +45 %.

A l'échelle des départements urbains, la Meurthe-et-Moselle affiche le plus fort taux de réservation des appartements de petite taille, 73 % contre 45 % au niveau régional. C'est également dans ce département que la demande d'appartements de grande taille est la plus basse de la région (9 % contre 19 %

au niveau régional). C'est en Moselle et dans le Bas-Rhin que le taux de réservation des appartements de grande taille est le plus élevé (23%).

Les fortes progression des ventes observées dans les agglomérations de Saint-Louis, Colmar et Nancy proviennent essentiellement des ventes d'appartements de petite taille. Entre le troisième trimestre 2017 et le troisième trimestre 2018, les ventes d'appartements de petite taille ont augmenté respectivement de +190 %, +186 % et +168 % dans ces trois agglomérations. Dans l'Eurométropole de Strasbourg, les ventes des logements

de petite et moyenne taille sont en baisse respectivement de 35 % et 29 %.

Dans les départements ruraux de la région Grand Est, le faible volume des réservations ne permet pas une analyse juste du marché de logements.

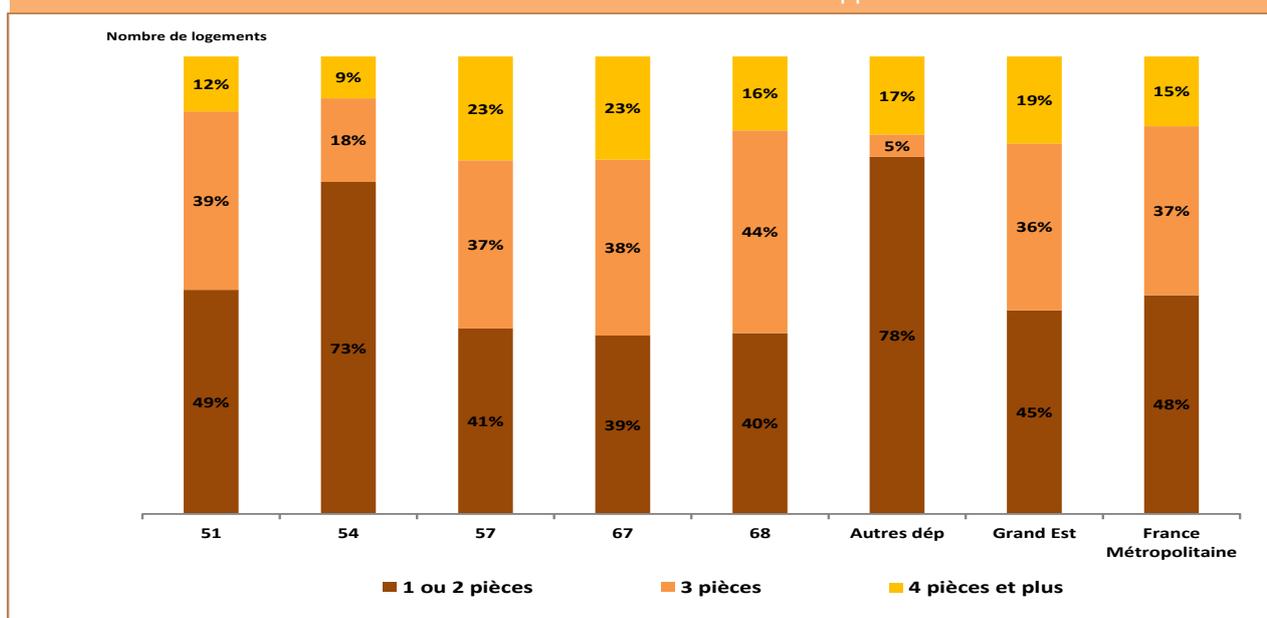
Contrairement à l'évolution observée à la fin du troisième trimestre 2018, le stock des appartements à la fin du deuxième trimestre 2018 est en hausse par rapport au deuxième trimestre 2017 (+8 %). Cette progression concerne surtout les appartements de grande taille (+17%).

Évolution de la commercialisation selon la taille des appartements

Nombre de pièces	Ventes			Encours fin	
	2018 T3	2017 T3	Evolution	2018 T2	2017 T2
1 ou 2 pièces	690	700	-1 %	2 440	2 350
3 pièces	560	500	12 %	2 450	2 270
4 pièces et plus	290	200	45 %	1 300	1 110
Total Grand Est	1 540	1 390	11 %	6 200	5 720

Source : DREAL Grand Est, ECLN

Ventes au 3<sup>e</sup> trimestre 2018 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 Sit@del2, certains programmes immobiliers sont enquêtés pour la première fois postérieurement au démarrage de leur commercialisation et seraient susceptibles de générer des révisions significatives des mises en vente, en particulier entre la première et la deuxième estimation. C'est pourquoi les mises en vente, l'encours de logements proposés à la vente et le délai d'écoulement de l'encours ne sont pas diffusés pour le dernier trimestre.

## 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.

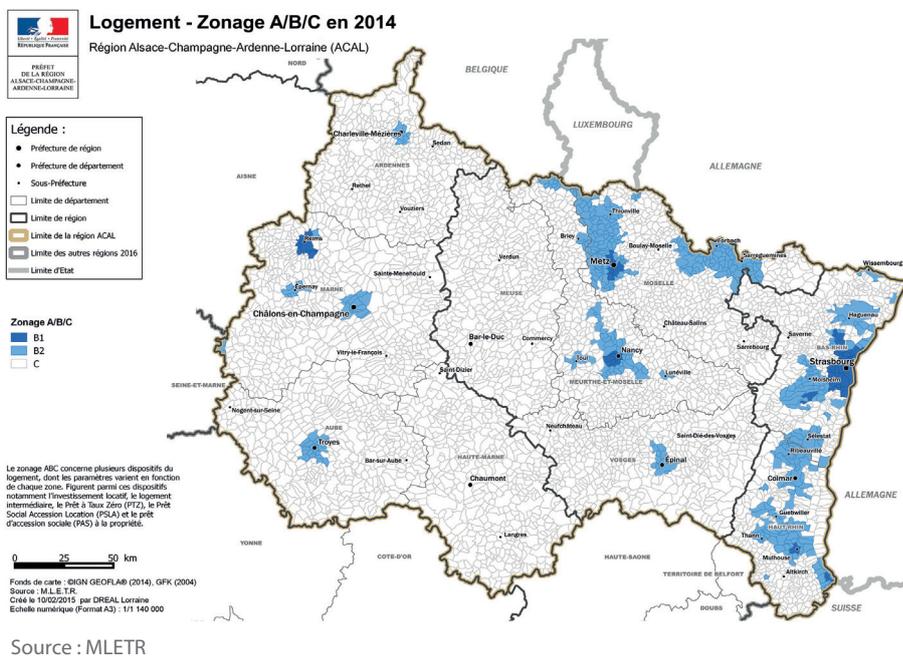
## Méthodologie

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

Directeur de la publication : Hervé VANLAER  
Rédacteur en chef : Odile SCHOELLEN  
Mise en page : DREAL Grand Est  
ISSN : 2556-6431