

La commercialisation des appartements neufs en 2017

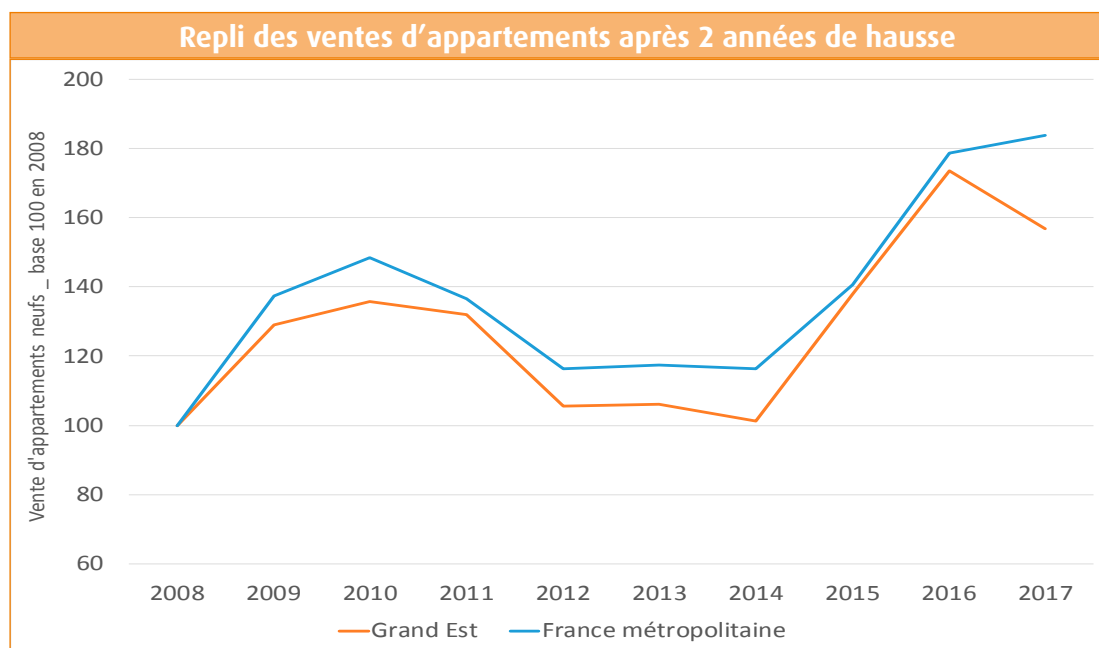
Malgré leur baisse, les ventes d'appartements restent à un niveau élevé

En 2017, les ventes d'appartements neufs se replient dans la région Grand Est, après avoir connu une forte hausse en 2015 et 2016. 6 300 appartements ont été vendus, dont 2 500 dans la seule agglomération de Strasbourg. Les mises en vente diminuent également et s'élèvent à 6 600 appartements proposés à la vente. Le stock en fin d'année atteint 5 850 logements. Le prix moyen au m² des appartements progresse de 1 % mais reste à un niveau parmi les plus faibles des régions métropolitaines. La surface moyenne des appartements vendus est par contre l'une des plus élevée de France métropolitaine.

Les ventes d'appartements en repli

En 2017, les ventes d'appartements neufs en promotion immobilière diminuent dans le Grand Est de 10 % par rapport à 2016. 6 300 appartements ont ainsi fait l'objet d'une réservation contre 6 900 en 2016. Dans le même temps, les ventes augmentent légèrement en France métropolitaine (+ 1 %). Les réservations sont en hausse dans sept des treize régions métropolitaines et se contractent dans les six autres. Le Grand-Est est, après la région Bourgogne-Franche-

Comté, la région qui observe la plus forte baisse alors qu'il a affiché une des meilleures progressions en 2016 (+ 25 %). Malgré cette chute, les ventes dépassent largement la moyenne des 5 dernières années dans la région (+ 26 %). C'est le cas également de toutes les régions métropolitaines, le Grand-Est affichant une progression supérieure à la Corse, la Bourgogne-Franche-Comté et Provence-Alpes-Côte-d'Azur.

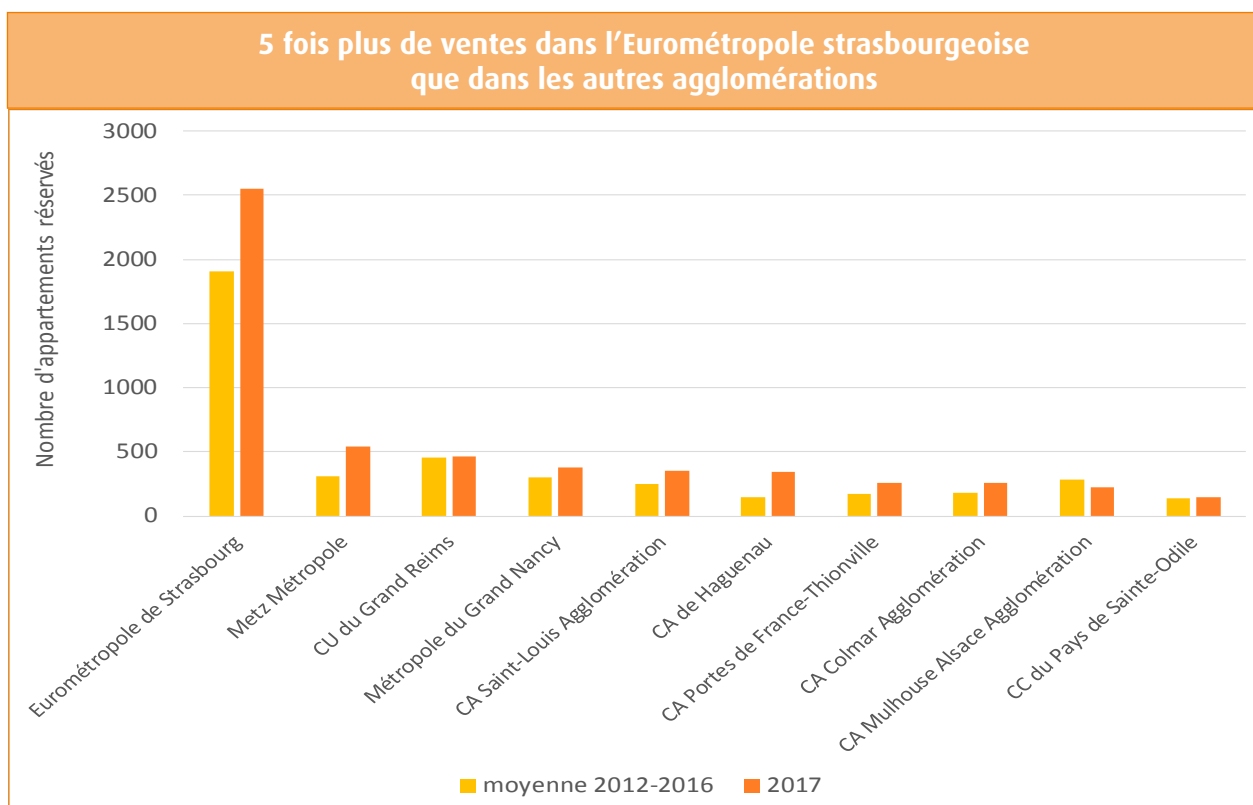


Source : DREAL Grand Est, ECLN

Comme dans les autres régions, les ventes se concentrent dans les agglomérations : 87 % des appartements réservés en 2017 sont localisés dans les 10 agglomérations commercialisant plus de 100 logements par an. Leur part s'accroît au fil des années : elles représentaient 82 % des ventes réalisées entre 2012 et 2016. Parmi celles-ci, l'Eurométropole de Strasbourg conserve sa suprématie avec 40 % des réservations et compte 2 550 appartements vendus. Par contre, le poids des autres agglomérations diffère entre 2017 et la moyenne 2012-2016. En 2017,

Metz métropole se place au 2ème rang mais avec seulement 540 réservations, soit 8,5 % du total régional. Elle devance Reims de 80 logements alors qu'en moyenne quinquennale Reims affiche un volume de ventes 1,5 fois supérieur à celui de Metz. La communauté d'agglomération de Saint Louis arrive en 2017 à la 5ème place des agglomérations du Grand Est alors qu'en moyenne quinquennale, elle se situe derrière Mulhouse Alsace Agglomération. La communauté d'agglomération d'Haguenau et la communauté de commune du pays de Sainte Odile se qualifient parmi les

10 agglomérations commercialisant plus de 100 logements alors que Troyes Champagne métropole n'en fait pas partie. Haguenau a d'ailleurs commercialisé 340 appartements en 2017, dépassant Thionville (260), Colmar (250) et Mulhouse (230). Ces deux dernières agglomérations ont du reste fortement réduit leur offre en 2017 puisque 170 et 120 logements ont été respectivement mis en vente. La communauté de communes du pays de Sainte Odile (150 appartements vendus en 2017) n'a, quant à elle, commercialisé aucun nouveau programme.



Source : DREAL Grand Est, ECLN

Les ventes restent aux deux-tiers concentrées en zone B1, zone la plus tendue de la région Grand Est et bénéficiant des aides publiques les plus intéressantes, que ce soit en investissement locatif (avantages fiscaux) ou en accession à la propriété (prêt à taux zéro). Elles n'atteignent cependant pas la valeur record observée en 2016 (70 %) mais

dépassent de 3 points la moyenne quinquennale. Les ventes en zone B2, qui concerne notamment une grande partie du territoire des agglomérations de Colmar, Haguenau (à l'exception de Brumatt et de quelques communes avoisinantes classées en B1) et Thionville ainsi que les communes avoisinant les villes de Metz, Mulhouse, Nancy,

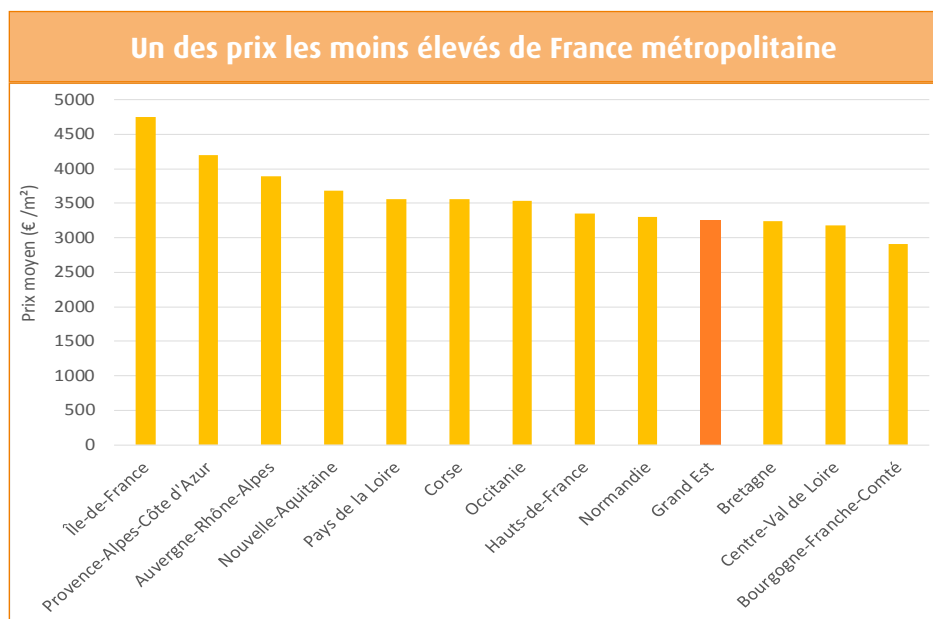
Obernai, Reims et Saint-Louis, représentent 30 % du total des appartements vendus en 2017, soit un point de moins que la moyenne quinquennale. Les ventes dans le reste du territoire, classé en zone C, se réduisent d'année en année et ne représentent que 4 % du total régional.

Progression des prix plus forte qu'au niveau national

Le prix moyen des appartements reste à un niveau parmi les plus faibles des régions métropolitaines. Avec 3 250 €/m², il excède uniquement le prix moyen observé en Bourgogne-Franche-Comté et en Centre-Val-de-Loire et se situe au même niveau qu'en Bretagne. Il est ainsi inférieur de 400 €/m² à la moyenne France de province. Ce prix a progressé de 1 % par rapport à 2016 alors que l'augmentation au niveau national est de 0,2 %. Le prix moyen a d'ailleurs baissé entre 2016 et 2017 dans 6 régions métropolitaines, de - 0,5 % en Provence-Alpes-Côte d'Azur à - 2,4 % en Bretagne. La progression des prix sur le long terme est également plus importante dans le Grand Est : en comparaison à la moyenne des cinq dernières années, la hausse est de 4,5 % alors qu'elle n'atteint que 2,2 % pour l'ensemble de la métropole. Excepté

les Hauts-de-France, le Grand Est est d'ailleurs la région affichant la plus

forte augmentation par rapport à la moyenne 2012-2016.



Source : DREAL Grand Est, ECLN

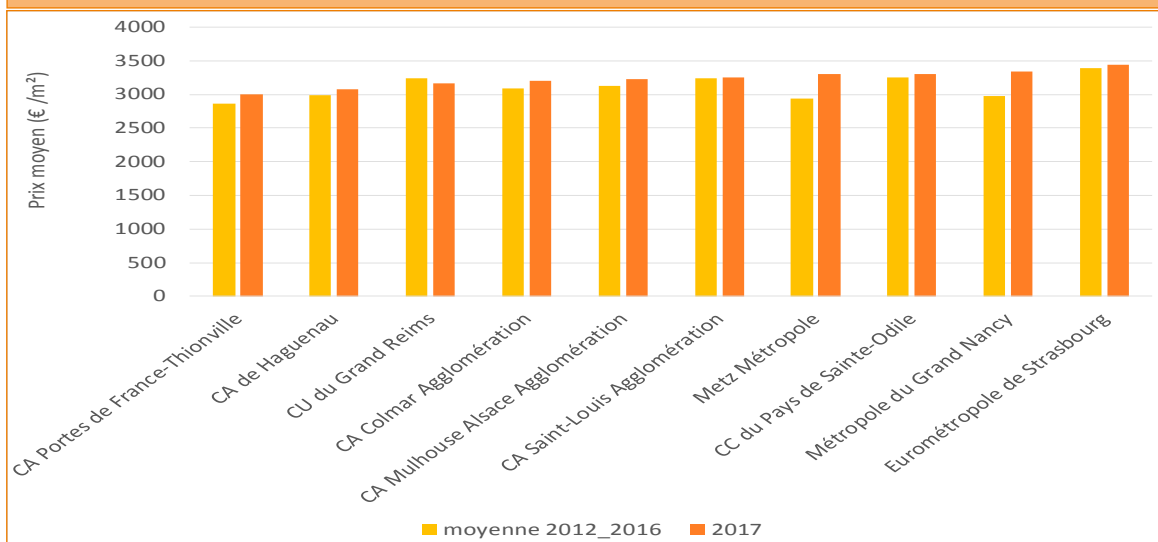
Les prix sont relativement dispersés dans la région : Un quart des appartements sont vendus moins de 2 800 €/m² tandis qu'un autre quart sont vendus plus de 3 500 €/m². Les 10 % d'appartements les plus chers dépassent 4 000 €/m².

Au niveau des agglomérations le prix moyen varie de 3 000 à 3 450 €/m². Les prix les plus élevés sont observés dans l'Eurométropole strasbourgeoise mais en légère baisse par rapport à 2016. Le prix moyen augmente

fortement à Metz métropole (+ 9,7 %), qui se place ainsi au 3ème rang des prix les plus élevés de la région (3 300 €/m²), au même niveau que la communauté de communes du Pays de Sainte Odile. Elle est devancée par la métropole du Grand Nancy, qui affiche une valeur moyenne de 3 340 €/m². Les prix diminuent de 2 % dans l'agglomération de Saint Louis pour atteindre 3 250 €/m² et de 6 % dans l'agglomération de Colmar, qui affiche une valeur moyenne de

3 200 €/m². Ainsi la hiérarchie des prix a fortement évolué au cours des dernières années. Si les prix moyens sur la période 2012-2016 affichaient les valeurs les plus basses dans les agglomérations lorraines (Nancy, Metz et Thionville), ce n'est plus le cas en 2017 que pour Thionville. La communauté urbaine du Grand Reims, qui se plaçait au 3ème rang des prix les plus élevés sur la période 2012-2016, régresse au 8ème rang en 2017.

Par rapport à la moyenne quinquennale, les prix des appartements se stabilisent à St Louis et diminuent à Reims



Source : DREAL Grand Est, ECLN

La moitié des appartements commercialisés ont au plus 2 pièces

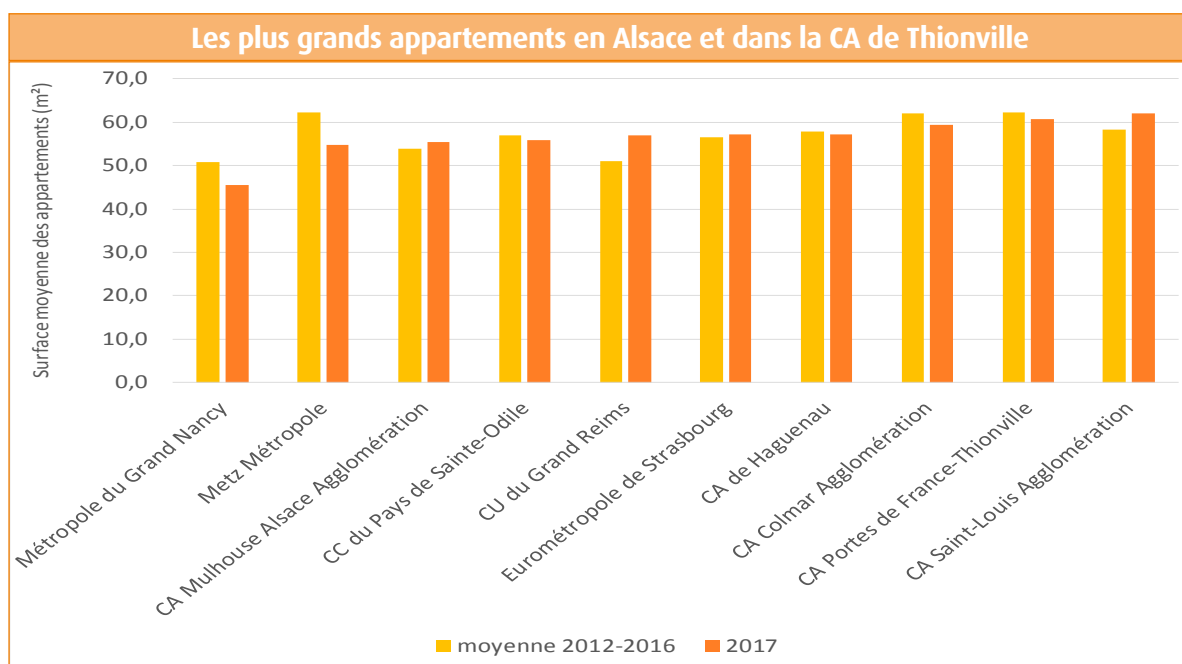
Avec 57 m², la surface moyenne des appartements vendus dans le Grand Est reste l'une des plus élevées de France métropolitaine. Seule la région Auvergne-Rhône-Alpes présente une surface plus importante. Après plusieurs années de diminution, la surface moyenne a augmenté d'1 m² entre 2016 et 2017. La part des logements de 1 et 2 pièces atteint 49 % des appartements vendus, comme celle des appartements de 3 et 4 pièces. Seules les régions Île-de-France et Auvergne-Rhône-Alpes commercialisent une part de petits logements plus faible. Ces mêmes régions sont également les seules à compter une part de logements de 5 et 6 pièces supérieure au Grand Est.

La surface moyenne des appartements

commercialisés dans la métropole du Grand Nancy est particulièrement faible (45 m²). La part des petits logements y est élevée (66 %) mais la métropole se distingue surtout par le volume très élevé des studios (34 %). Avec 50 m², la métropole de Nancy affiche également la surface moyenne la plus faible sur la période 2012-2016, suivie de près par la communauté urbaine du Grand Reims (51 m²). Dans cette dernière, la surface moyenne des appartements réservés augmente régulièrement depuis 2013 pour atteindre 57 m² en 2017. Cette hausse s'explique par la diminution de la part des logements de 1 et 2 pièces qui atteignait 67 % en 2013 et se chiffre à 55 % en 2017. La surface moyenne s'est fortement

réduite en 2017 dans la communauté d'agglomération de Metz Métropole. Avec 55 m², elle est inférieure de 7 m² à la moyenne 2012-2016. Les surfaces moyennes dépassent 60 m² dans les communautés d'agglomération de Thionville et de Saint-Louis. Thionville est également la collectivité affichant la surface moyenne la plus élevée pour les appartements vendus entre 2012 et 2016.

Le prix moyen des appartements commercialisés diminue en fonction du nombre de pièces jusqu'à 4 pièces : Il atteint en moyenne 3 850 €/m² pour les studios, 3 350 €/m² pour les 2 pièces et 3 150 € pour les 3 et 4 pièces. Au delà, il augmente à nouveau mais les volumes commercialisés sont plus faibles.



Source : DREAL Grand Est, ECLN

Baisse des mises en vente et augmentation du stock

6 600 appartements ont été mis en vente dans le Grand Est en 2017, soit 400 appartements de moins qu'en 2016 mais 700 de plus que la moyenne quinquennale. Les appartements de 1 et 2 pièces en représentent 46 %, soit 3 points de moins que les appartements de même typologie vendus en 2017. Les ventes étant un peu inférieures au nombre d'appartements nouvellement offerts à la vente, le stock d'appartements disponibles en fin d'année s'accroît

de 400 logements et atteint 5 850 logements.

Le délai de commercialisation au quatrième trimestre 2017 est estimé à 10,4 mois. Il est de même niveau que celui observé au dernier trimestre 2016 et reste inférieur de 3 mois au délai moyen observé sur la période 2012-2016. En France métropolitaine, le nombre d'appartements réservés à la vente dépasse légèrement le nombre de logements collectifs mis en vente.

Ainsi le délai d'écoulement de l'encours se réduit et atteint 9,7 mois. Dans la région, le délai d'écoulement moyen est plus réduit pour les appartements de 1 ou 2 pièces : il se situe en 2017 à 9,2 mois contre 11,3 mois pour les appartements de 3 et 4 pièces. Ainsi, malgré des volumes mis en vente proches pour les appartements de 2 et 3 pièces ces dernières années, le stock d'appartements de 3 pièces dans la région dépasse le stock de 2 pièces de 500 logements.

Au niveau des agglomérations, les stocks d'appartements à fin 2017 sont particulièrement réduits par rapport aux ventes dans l'agglomération de Mulhouse et la communauté de communes du pays de Sainte Odile, et dans une moindre mesure dans l'agglomération de Colmar. Par suite, le délai d'écoulement de l'encours est faible : il varie entre 5 mois à Mulhouse, 6 mois à Colmar et 8 mois dans la communauté de commune du pays de Sainte Odile. Par contre, le délai d'écoulement dépasse la moyenne régionale dans les agglomérations de Metz (13,8 mois), de Saint Louis et de Thionville (12,5 mois chacune) et enfin de Nancy et Reims (11,7 mois chacune). L'encours de logements proposés à la vente est en forte hausse dans l'agglomération de Saint Louis par rapport aux années précédentes et atteint 530 logements.

Le marché des ventes d'appartements dans les agglomérations du Grand Est

	Appartements réservés	Appartements mis en vente	Stocks fin 2017	Délai d'écoulement (mois)
CA Colmar Agglomération	255	171	146	6.3
CA Haguenau	345	491	299	8.4
CA Mulhouse Alsace Agglomération	226	120	87	4.9
CA Portes de France-Thionville	260	235	230	12.5
CA Saint-Louis Agglomération	349	692	531	12.6
CC du Pays de Sainte-Odile	145	0	47	8.1
CU du Grand Reims	464	489	521	11.7
Eurométropole de Strasbourg	2552	2483	2013	9.1
Métropole du Grand Nancy	375	297	367	11.7
Metz Métropole	541	581	531	13.8
Grand Est	6316	6571	5856	10.4

Source : DREAL Grand Est, ECLN

Méthodologie

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 bloc (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.

Redressement

Les programmes immobiliers en non réponse sont redressés en fonction de leurs caractéristiques, de leur localisation et de leur ancienneté. La méthode du plus proche voisin est le plus souvent utilisée afin d'imputer les valeurs manquantes.

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.



Odile SCHOELLEN

Service connaissance et développement durable

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



Directeur de la publication : Hervé VANLAER
Rédacteur en chef : Odile SCHOELLEN
Mise en page : Françoise LEMERAY
ISSN : 2556-6431