

Des ventes en légère reprise

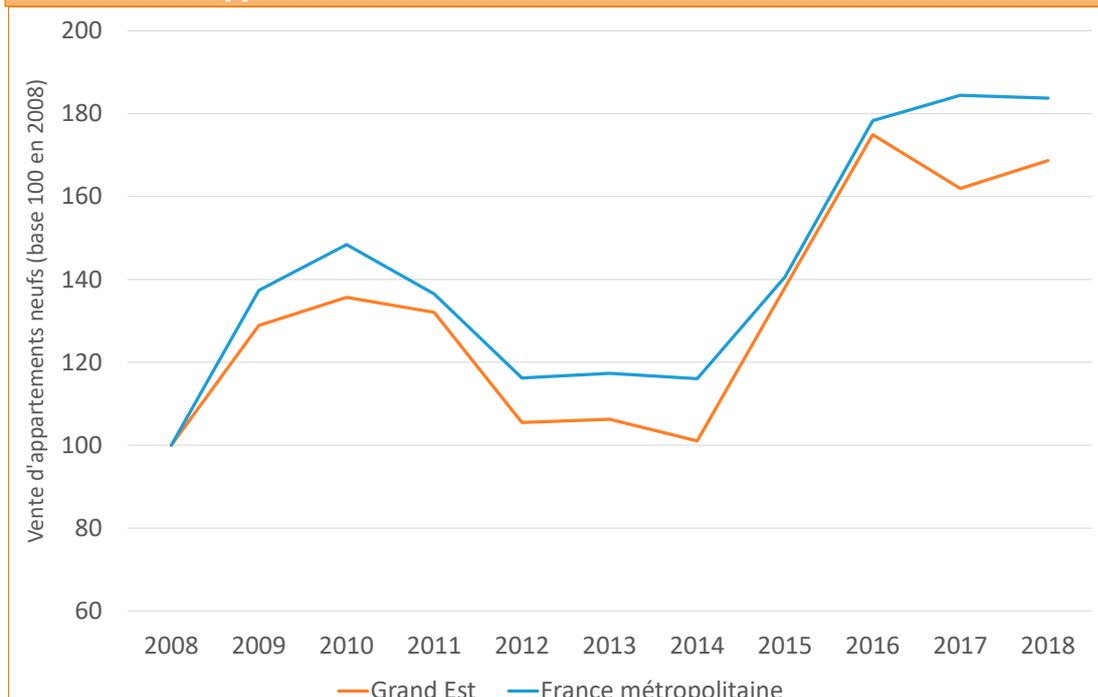
En 2018, 6 800 appartements neufs sont vendus dans le Grand Est, un nombre en légère augmentation par rapport à l'année précédente. Les ventes se maintiennent à un niveau élevé depuis 2016, comme au niveau national. Elles sont particulièrement importantes cette année au sein des agglomérations de taille moyenne situées en zone B2, telles Colmar, Haguenau, Thionville ou encore Troyes. Le prix moyen à la vente, déjà moindre qu'au niveau national, augmente plus faiblement dans la région pour s'établir à 3 260 €/m² en 2018. Les appartements neufs vendus demeurent de taille plus importante, avec une surface moyenne de 59 m². Les mises en vente diminuent et s'élèvent à 6 300 appartements proposés à la vente. Le stock en fin d'année atteint 6 200 logements.

Les ventes d'appartements neufs se maintiennent à un niveau élevé

Au cours de l'année 2018, 6 790 appartements neufs en promotion immobilière font l'objet d'une réservation (vente) dans la région Grand Est. Les ventes d'appartements neufs s'améliorent de 4 % par rapport à 2017 alors qu'elles sont stables sur l'ensemble de la France métropolitaine. Le Grand Est est la troisième région en matière de progression des réservations après l'Île-de-France (+ 10 %) et la Normandie (+ 5 %). En 2018, les ventes se situent à un niveau particulièrement élevé pour la région. Elles

sont supérieures de 24 % au volume moyen constaté sur les cinq années précédentes, une situation proche de celle de l'ensemble de la France métropolitaine (+ 25 %). Le Grand Est se positionne au 6^e rang des régions en termes de progression par rapport à la moyenne quinquennale, loin derrière l'Île-de-France (+ 43 %). La Corse est la seule région à voir son volume de ventes de 2018 ne pas être supérieur à celui constaté en moyenne sur la période 2013-2017.

Les ventes d'appartements dans le Grand Est se maintiennent à un niveau élevé

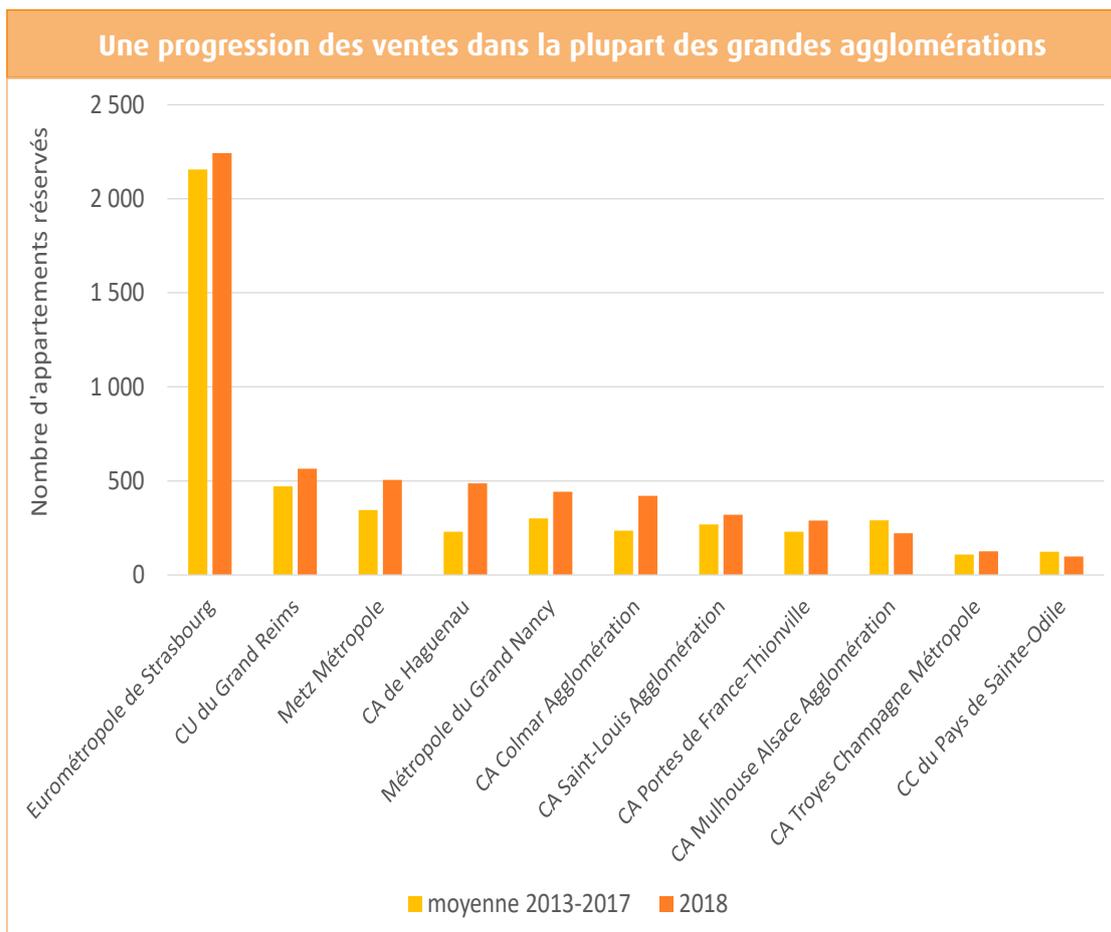


Source : DREAL Grand Est, ECLN

En 2018, onze agglomérations du Grand Est commercialisent 100 appartements neufs ou plus. Elles représentent 83 % des réservations de la région. Parmi elles, l'Eurométropole de Strasbourg se détache avec 2 240 appartements neufs vendus en 2018, soit un tiers de ceux du Grand Est. La Communauté Urbaine du Grand Reims, deuxième agglomération cette année, totalise 560 appartements vendus, soit 8 % du total régional. Pour neuf de ces agglomérations, le

nombre de réservations en 2018 est plus important que la moyenne des cinq années précédentes. En particulier, le niveau des ventes atteint en 2018 est le plus élevé sur cette période de six ans pour Colmar, Haguenau, Thionville, Troyes et Reims. Il est même plus de deux fois supérieur à la moyenne 2013-2017 dans les agglomérations de Colmar (420 ventes) et Haguenau (490 ventes). Seules les agglomérations de Mulhouse et la communauté de

communes du Pays de Sainte-Odile (Obernai) connaissent des ventes d'appartements neufs peu dynamiques en 2018, inférieures de respectivement 19 % et 37 % par rapport à la moyenne des cinq années précédentes. En dehors de ces onze agglomérations, les ventes augmentent également fortement (+ 42 %), notamment dans d'autres agglomérations du Bas-Rhin, du Haut-Rhin, de la Moselle et de la Meurthe-et-Moselle.



Source : DREAL Grand Est, ECLN

En 2018, les territoires du Grand Est où les ventes augmentent le plus se situent en zone B2 : Colmar, Haguenau, Thionville, Troyes ainsi que les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin, de la Moselle et de la Meurthe-et-Moselle en dehors

des plus grandes agglomérations. Au total, 2 590 appartements localisés en zone B2 font l'objet d'une réservation, soit 57 % de plus qu'en moyenne sur les cinq années précédentes. En comparaison, les territoires situés en

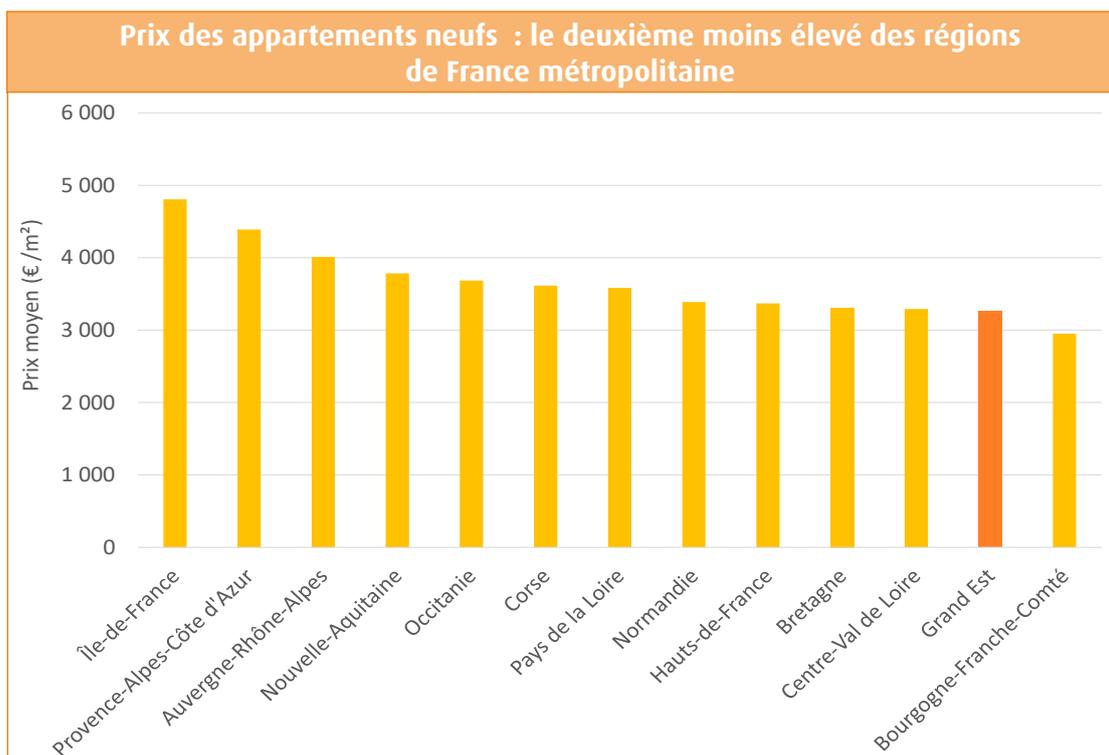
zone B1, qui totalisent 3 910 ventes en 2018, ne dépassent que de 10 points la moyenne quinquennale. Les ventes d'appartements en zone C demeurent stables depuis 2015, aux alentours de 300 appartements.

Une hausse des prix à la vente moindre qu'au niveau national

Le prix moyen à la vente des appartements neufs dans le Grand Est s'établit en 2018 à 3 260 €/m². Il s'agit du montant le plus faible des régions de France métropolitaine, à l'exception de la Bourgogne-Franche-Comté. Il est

inférieur de 480 €/m² à la moyenne France de province. Cet écart s'accroît par rapport aux années précédentes. Le prix augmente de 3,2 % en 2018 par rapport à la moyenne des 5 années précédentes dans la région, alors qu'il

augmente de 4,1 % sur l'ensemble de la France de province. Le dynamisme des ventes en zone B2 (3 050 €/m²) par rapport aux zones B1 (3 440 €/m²) contribue fortement à la moindre hausse des prix dans la région en 2018.

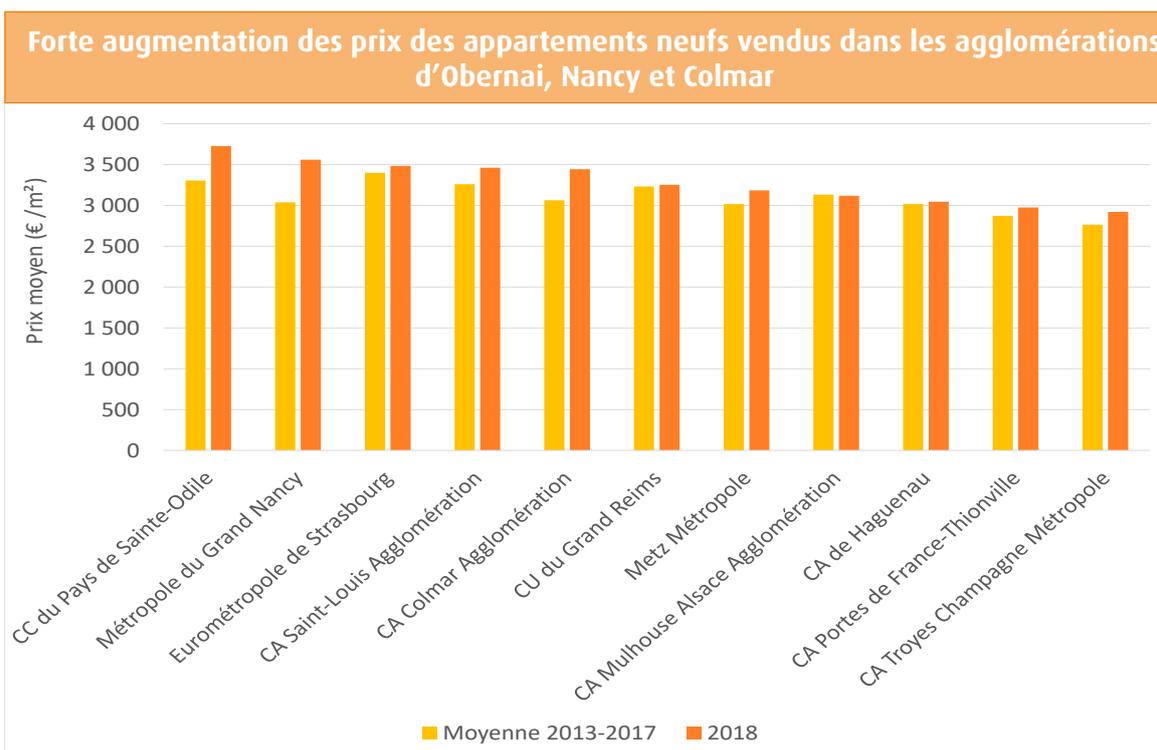


Source : DREAL Grand Est, ECLN

Les prix demeurent toutefois assez hétérogènes au sein du territoire régional. Pour les onze agglomérations commercialisant le plus d'appartements en 2018, ils varient de 2 920 €/m² à Troyes à 3 730 €/m² dans la CC du Pays de Saint-Odile. Dans cette dernière, ainsi que dans la métropole du Grand Nancy

située en 2nde position avec 3 560 €/m², le prix à la vente des appartements neufs augmente fortement. Il est ainsi plus élevé de respectivement 13 % et 17 % qu'en moyenne sur la période 2013-2017. Dans ces deux agglomérations, les prix dépassent cette année ceux de l'Eurométropole de

Strasbourg où ils se maintiennent à un niveau élevé à 3 490 €/m², soit 2,5 % de plus qu'en moyenne quinquennale. Dans une moindre mesure, Colmar voit également ses prix fortement augmenter et approcher la barre des 3 500 €/m².



Source : DREAL Grand Est, ECLN

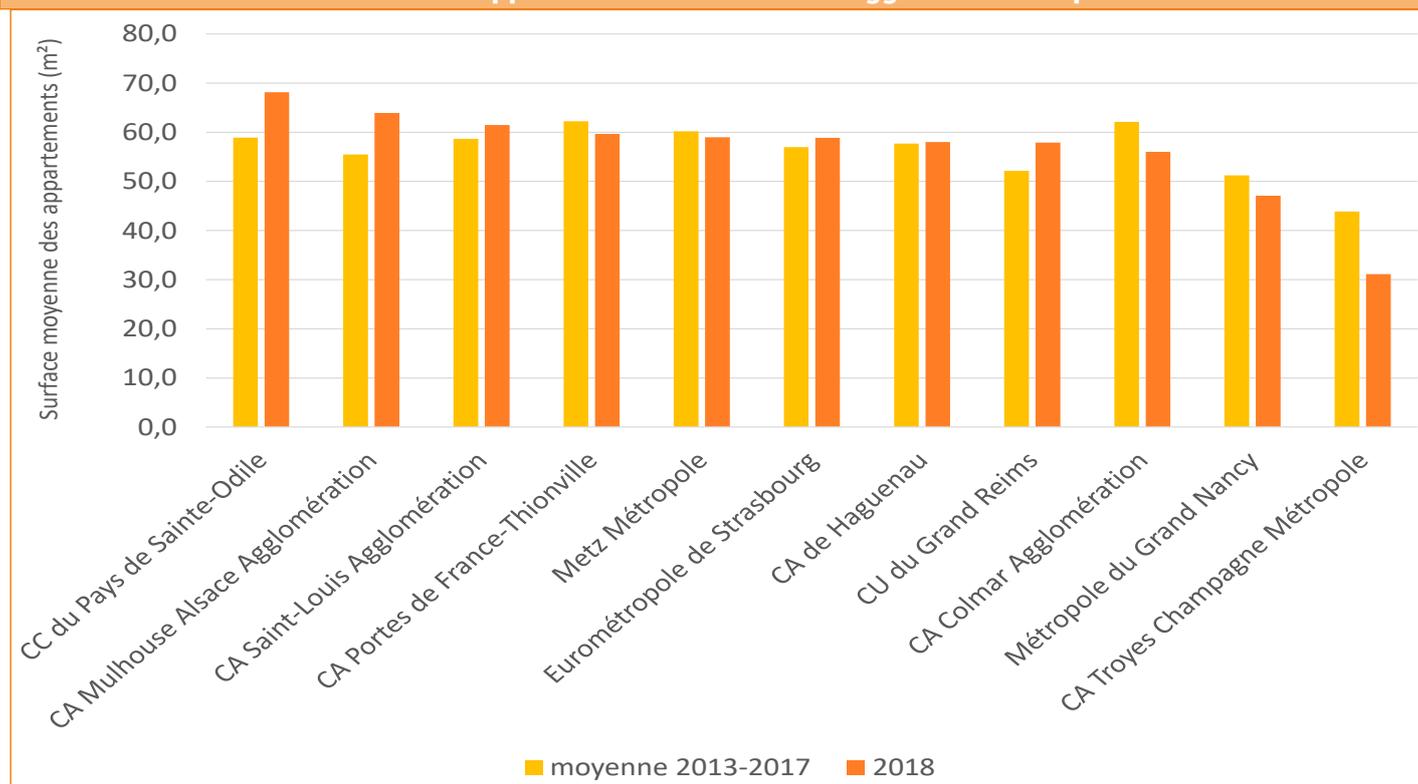
Des appartements vendus de plus grande taille qu'en France

En 2018, le Grand Est se situe parmi les régions où la taille moyenne des appartements vendus est la plus importante, avec une surface moyenne de 59 m², en deuxième position derrière l'Auvergne-Rhône-Alpes (60 m²). Dans la région, la surface moyenne progresse de 1 m² par rapport à la moyenne des cinq années antérieures. La part des appartements de 1 et 2 pièces parmi les ventes est en diminution, à 45 % en

2018, 3 points de moins que la moyenne quinquennale. La moindre présence des appartements de petite taille dans les ventes est particulièrement marquée pour les agglomérations de Mulhouse et d'Obernai, avec près de 20 points de moins en 2018. Ainsi, la surface des appartements vendus augmente le plus dans ces agglomérations et est la plus importante, avec respectivement 64 m² et 68 m² en moyenne. À l'inverse, dans les

agglomérations de Nancy et de Troyes, la part des ventes d'appartements de petite taille est en augmentation (respectivement + 8 et + 21 points) alors que ces derniers représentaient déjà plus de 60 % des ventes en moyenne sur la période 2013-2017. La surface des appartements vendus y est très faible en 2018, s'établissant à 47 m² pour Nancy et à 31 m² pour Troyes.

Des écarts de surface d'appartements vendus entre agglomérations qui s'accroissent



Source : DREAL Grand Est, ECLN

Une baisse du délai découlement des stocks liée au dynamisme des ventes

En 2018, 6 310 appartements neufs sont mis en vente dans le Grand Est, soit 130 de moins qu'en moyenne sur la période 2013-2017. Malgré une baisse des mises en vente et une augmentation des réservations, les stocks d'appartements nouvellement offerts à la vente demeurent à un niveau élevé. Ils s'établissent à 6 220 en fin d'année 2018, 270 de plus qu'en moyenne sur les 5 années précédentes. En raison des ventes relativement dynamiques, le délai d'écoulement des stocks est estimé en fin d'année 2018 à 10,9 mois, soit 2,4 mois de moins qu'en moyenne quinquennale. Les appartements d'une ou deux pièces constituent 37,2 % des stocks fin 2018, en légère diminution (- 1,4 points) par rapport au stock moyen

de fin d'année de la période 2013-2017. Du fait de la plus forte baisse de la part des appartements de petite taille dans les ventes, le délai d'écoulement s'est moins réduit (- 2,0 mois) que pour les appartements de taille supérieure (- 2,9 mois). Il demeure toutefois plus faible pour les appartements de petite taille, avec 8,7 mois en 2018, contre 12,8 mois pour les appartements de trois pièces ou plus.

Le délai d'écoulement des stocks d'appartements nouvellement offerts à la vente varie fortement suivant les agglomérations de la région. Il est faible pour Colmar, Haguenau et Thionville. Les deux premières agglomérations se distinguent par des stocks supérieurs de plus de 20 % fin 2018 à la moyenne des

cinq années précédentes. Cependant, elles connaissent également des ventes importantes cette année. Thionville se caractérise par un niveau de stocks particulièrement bas en 2018 (- 32 %). À l'inverse, Saint-Louis et Reims affichent les délais d'écoulement parmi les plus élevés. Comme Colmar et Haguenau, les stocks fin 2018 y sont particulièrement importants, mais les ventes nettement moins dynamiques. Le délai d'écoulement est le plus important pour Obernai, résultat de ventes peu dynamiques en 2018 et d'un stock d'appartements neufs proposés à la vente reste proche de la moyenne quinquennale.

Dynamisme des ventes à Colmar et Haguenau et faibles stocks à Thionville expliquent le faible délai d'écoulement

	Appartements réservés	Appartements mis en vente	Stocks fin 2017	Délai d'écoulement (mois)
CA Colmar Agglomération	421	471	230	5,5
CA Haguenau	487	383	251	6,0
CA Mulhouse Alsace Agglomération	222	410	320	12,9
CA Portes de France-Thionville	289	110	139	7,1
CA Saint-Louis Agglomération	320	227	388	15,1
CA Troyes Champagne Métropole	126	105	125	9,0
CC du Pays de Sainte Odile	98	177	128	38,4
CU du Grand Reims	565	641	740	17,4
Eurométropole de Strasbourg	2243	2024	1970	10,7
Métropole du Grand Nancy	442	453	496	13,2
Metz Métropole	505	291	448	11,8
Grand Est	6789	6311	6221	10,9

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 mois de vente) = encours / (moyenne des réservations des deux derniers trimestres x 3). 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.



Anh Van Lu

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 : Anh Van Lu

Mise en page : Yoline Waleau

ISSN : 2556-6431