

Des ventes en progression

En 2019, les ventes d'appartements neufs progressent de 5 % dans le Grand Est et atteignent 7 300 logements. Les plus fortes hausses sont enregistrées dans les agglomérations de Nancy, Saint-Louis, Reims et Metz. Le dynamisme du marché se retrouve également au niveau des mises en vente, avec 7 300 appartements proposés à la vente, soit une hausse de 17 %. Le délai d'écoulement se réduit et le stock en fin d'année est stable. Le prix moyen à la vente progresse mais moins qu'au niveau national. Il s'établit à 3 350 €/m², un des plus faibles des régions métropolitaines. La surface moyenne des appartements vendus demeure l'une des plus élevées de France métropolitaine.

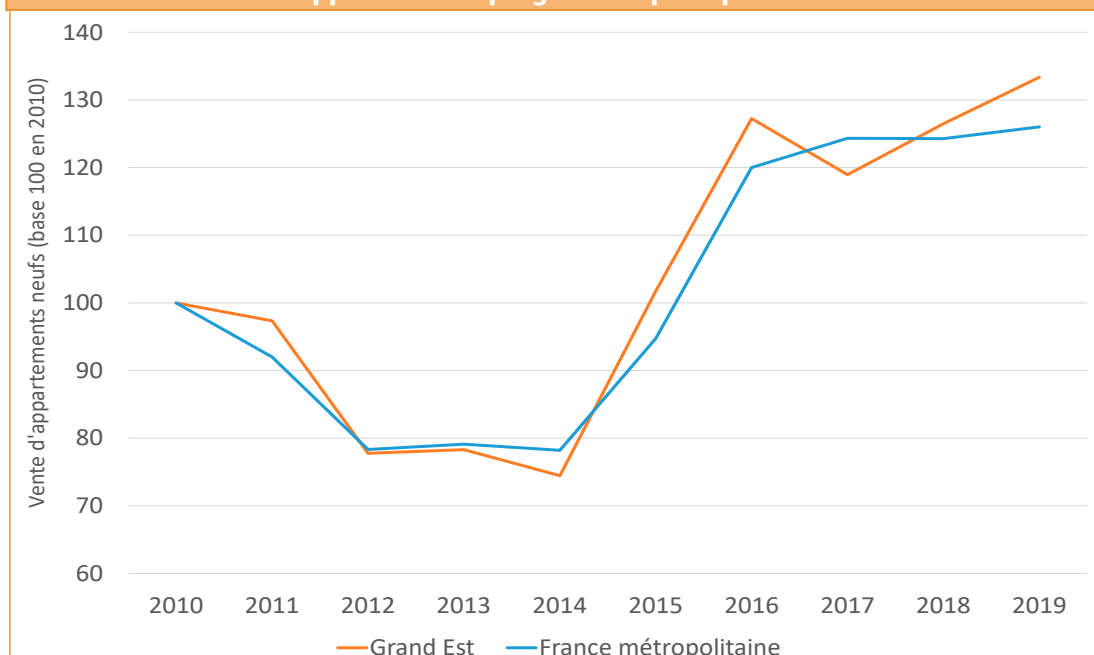
Les ventes d'appartements neufs au plus haut depuis 10 ans

Au cours de l'année 2019, 7 300 appartements neufs en promotion immobilière ont été réservés dans le Grand Est, soit une progression de 5 % par rapport à 2018 contre 1 % en France métropolitaine. Cinq autres régions métropolitaines notent une progression des ventes d'appartements : la Corse (+ 15%), les Hauts-de-France (+ 12 %), l'Île-de-France (+ 4 %), l'Auvergne-Rhône-Alpes (+ 2 %) et la Normandie (+ 1 %). Les ventes augmentent dans la région pour la deuxième année consécutive et dépassent de 21 % le volume moyen constaté au cours des cinq années

précédentes. Le Grand Est se positionne ainsi au 3^e rang des régions métropolitaines, avec une augmentation proche de celle de la Bretagne. Les ventes augmentent nettement plus dans les Hauts-de-France et en Île-de-France, avec un niveau supérieur de respectivement 27 % et 33 % à leur moyenne quinquennale.

La part de l'investissement locatif est d'un peu plus d'un quart des réservations, elle reste constante par rapport à l'année précédente. Elle est nettement inférieure au niveau observé en France métropolitaine, qui atteint 40 %.

Les ventes d'appartements progressent plus qu'au niveau national

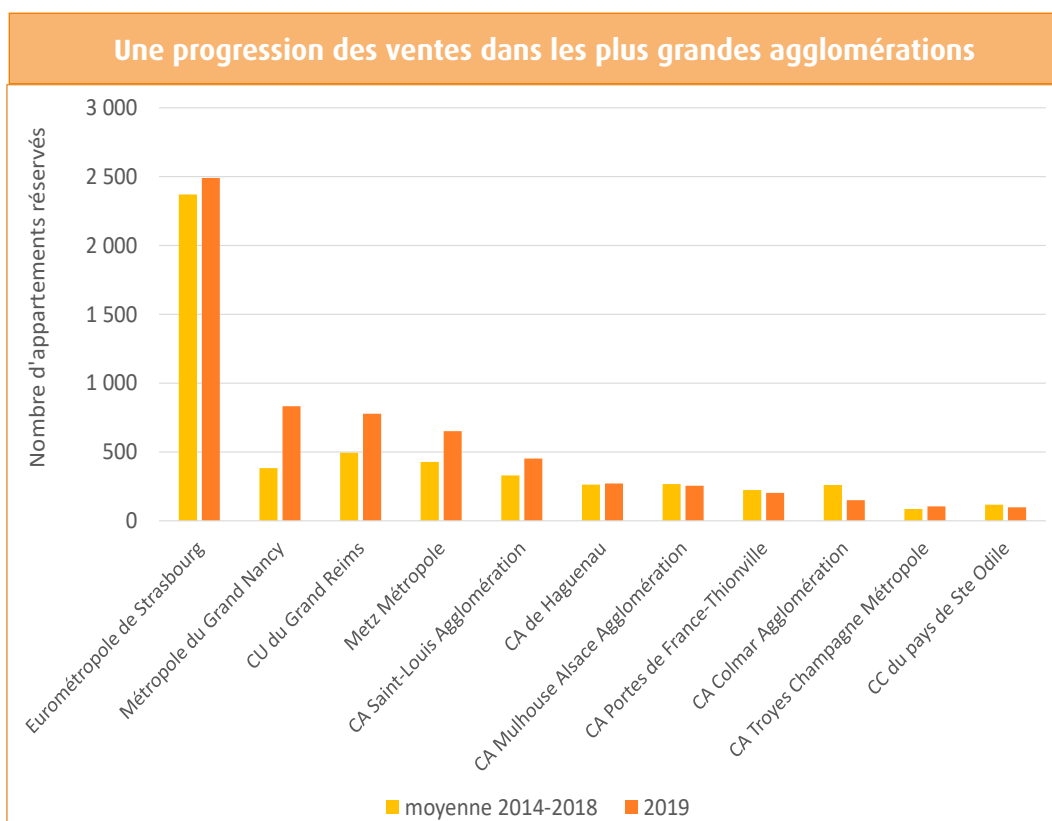


Source : DREAL Grand Est, ECLN, données au 01/10/2020

Onze agglomérations commercialisent régulièrement plus de 100 appartements neufs dans la région. Elles représentent 88 % des ventes de la région. Avec 2 500 logements réservés, l’Eurométropole de Strasbourg comptabilise un peu plus d’un tiers du total des ventes réalisées en 2019 et enregistre une hausse des réservations de 6 % par rapport à l’année précédente. Les ventes sont en forte progression dans la métropole nancéenne (+ 88 %). Elles augmentent également dans les agglomérations de Saint-Louis (+ 42 %), Reims (+ 32 %),

Metz (+ 26 %), Obernai (+ 24 %) et Mulhouse (+ 11 %). Pour les 4 premières agglomérations (Nancy, Saint-Louis, Reims et Metz), les réservations 2019 dépassent largement la moyenne des 5 années précédentes, le niveau des ventes étant le plus élevé des dix dernières années. À Nancy, le volume des ventes est de plus du double de la moyenne quinquennale. Dans l’agglomération de Mulhouse et dans la communauté de communes du Pays de Sainte-Odile, les ventes sont inférieures à la moyenne des 5 années précédentes.

Dans les quatre autres agglomérations commercialisant régulièrement plus de 100 appartements (Colmar, Haguenau, Thionville et Troyes), les ventes sont en baisse mais supérieures à la moyenne quinquennale pour les communautés d’agglomération de Troyes et d’Haguenau. La communauté de commune des Rives de Moselle, située au nord de Metz, enregistre pour la première fois un volume de plus de 100 appartements neufs vendus.



Source : DREAL Grand Est, ECLN, données au 01/10/2020

Alors qu’en 2018 les territoires les plus dynamiques se situaient en zone B2, ce sont les communes classées en zone B1 qui portent l’augmentation des ventes en 2019. Celle-ci y est de 29 %,

proche de l’augmentation observée en zone C (+ 27 %) alors que les ventes d’appartements situés en zone B2 se réduisent de 33 %. Les réservations d’appartements dans les communes

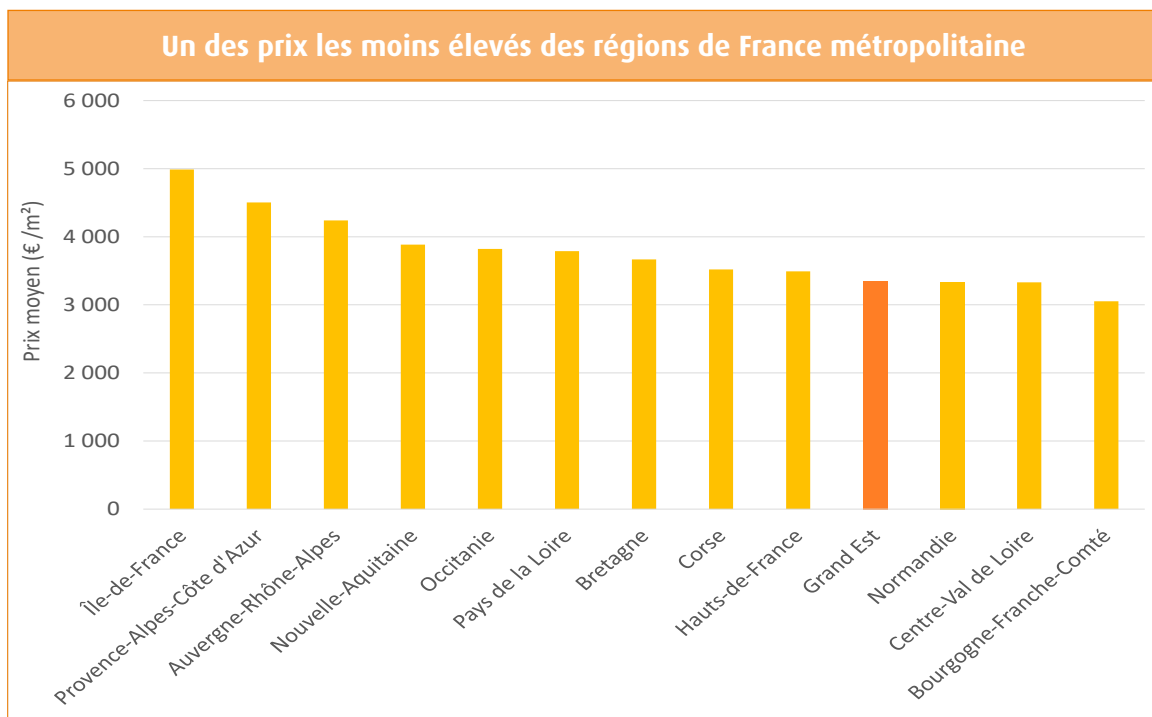
classées en zone B1 atteignent ainsi 71 % du total des ventes, part la plus élevée observée au cours des 10 dernières années.

L’écart de prix s’accroît avec la France de province

Le prix moyen des appartements neufs vendus dans le Grand Est s’établit en 2019 à 3 350 €/m². Il s’est accru de 2 % par rapport à 2018 et de 4 % par rapport à la moyenne des années 2014 à 2018. L’augmentation par rapport à l’année précédente est moindre qu’en

France de province (+ 4 %) : l’écart du prix moyen dans le Grand Est avec la moyenne France de province s’accroît et atteint 540 €/m². Il était de 410 €/m² en 2014. Au niveau national, seules la Corse et la Normandie enregistrent entre 2018 et 2019 une baisse des prix de vente

au m². La région se place au 10^e rang des régions métropolitaines en termes de prix moyen au m². Elle passe juste devant la Normandie et le Centre-Val-de-Loire cette année. L’écart est un peu plus élevé avec la Bourgogne-Franche-Comté.



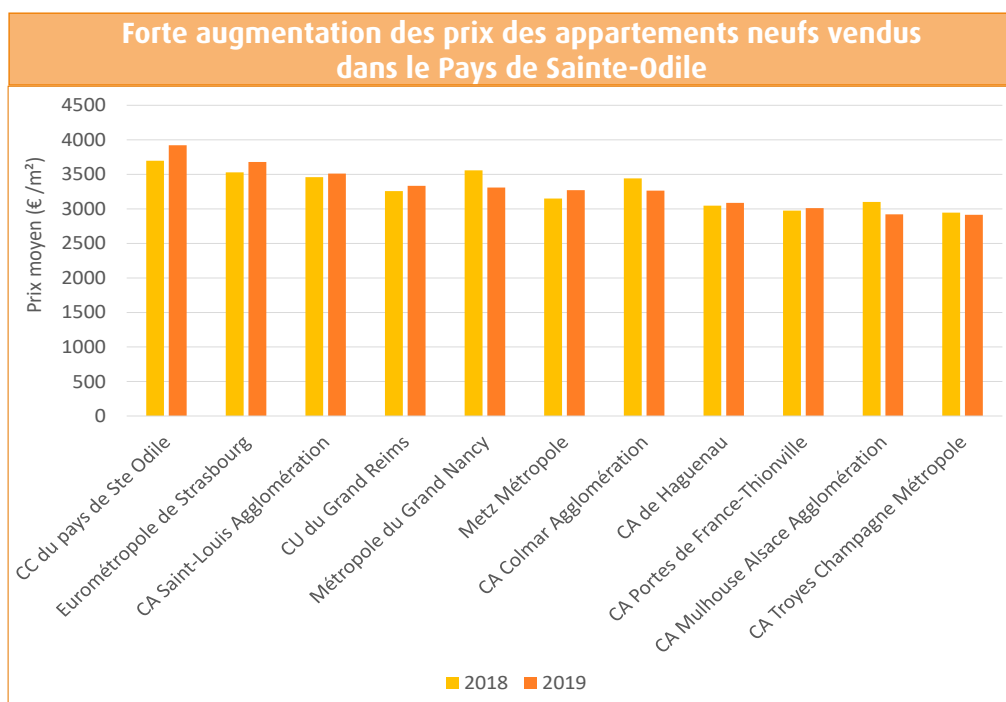
Source : DREAL Grand Est, ECLN, données au 01/10/2020

Les prix demeurent toutefois assez disparates dans la région. Un quart des appartements est vendu moins de 2 900 €/m² alors qu'un autre quart est vendu plus de 3 650 €/m². Les 10 % d'appartements les plus chers dépassent 4 100 €/m².

Au sein des onze agglomérations commercialisant le plus d'appartements, l'EPCI du pays de Sainte-Odile affiche le prix moyen le plus élevé, avec 3 920 €/m². Pour la deuxième année consécutive, elle devance

l'Eurométropole de Strasbourg, où la valeur moyenne s'établit à 3 680 €/m² cette année. Avec 3 500 €/m², l'agglomération de Saint-Louis arrive en troisième position mais la progression (+ 1 %) est inférieure à la moyenne régionale. Les prix ont fortement progressé dans l'EPCI d'Obernai (+ 6 % par rapport à 2018, + 16 % par rapport à la moyenne quinquennale). L'Eurométropole arrive en deuxième position en termes de hausse du prix moyen (+ 4 % par rapport à 2018, + 7 %

par rapport à la moyenne quinquennale), suivie par l'agglomération de Metz avec des augmentations proches de celles observées dans l'Eurométropole. L'agglomération de Metz affiche ainsi en 2019 des prix plus proches des autres grandes agglomérations que sont Nancy et Reims. Nancy et Colmar, qui affichaient des prix parmi les plus élevés en 2018, voient ceux-ci se contracter de 7 et 5 %.



Source : DREAL Grand Est, ECLN, données au 01/10/2020

Des appartements vendus de plus grande taille qu'en France

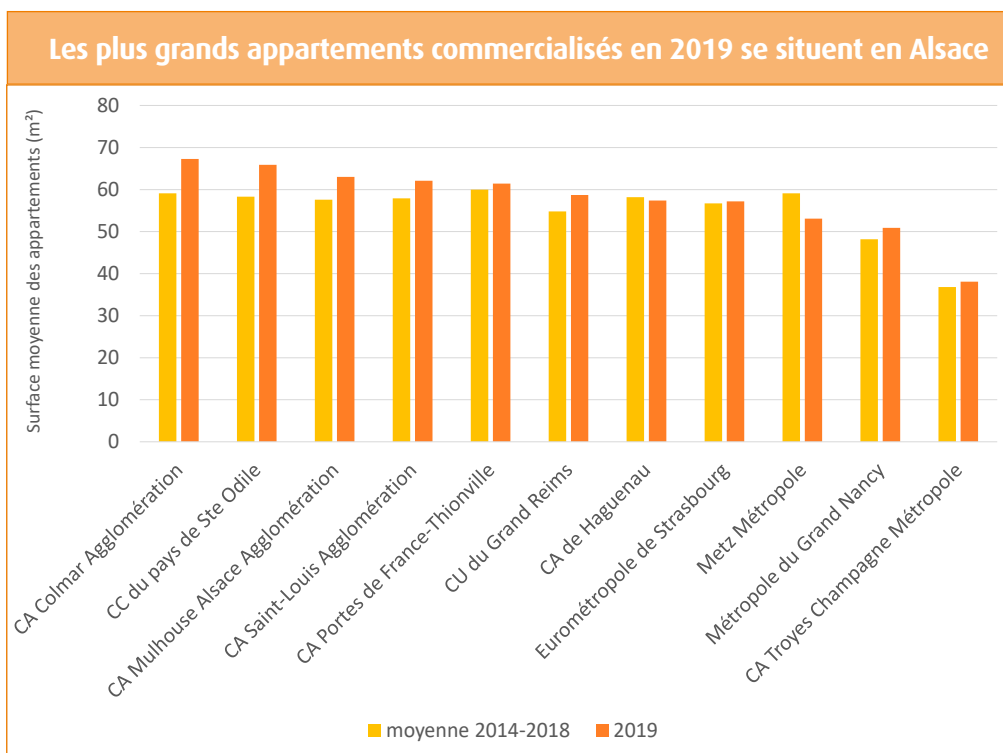
Avec 58 m², la surface moyenne des appartements vendus dans le Grand Est reste l'une des plus élevées de France métropolitaine. Elle est supérieure d'1 m² à la moyenne des 5 années précédentes mais affichait déjà une valeur de 58 m² en 2014. Elle dépasse de presque 2 m² la surface moyenne des appartements vendus en France métropolitaine. Seules les régions Auvergne-Rhône-Alpes et Corse présentent une surface plus importante. L'Île-de-France affiche cette année une surface moyenne identique à celle de la région, alors que les appartements commercialisés y ont longtemps été de taille inférieure.

La part des appartements de 1 et 2 pièces vendus (48 %) est une des plus faibles des régions métropolitaines. Seules l'Île-de-France (43 %) et l'Auvergne-Rhône-Alpes (39 %) commercialisent moins d'appartements de petite taille. L'Île-de-France est également la seule région à commercialiser plus d'appartements de grande taille (5 et 6 pièces) que le Grand Est. C'est en Alsace que la part des

appartements de petite taille vendus en 2019 est la plus faible. Elle atteint 41 % dans la communauté de communes du Pays de Sainte-Odile, 40 % dans l'agglomération de Saint-Louis, 39 % dans celle de Colmar et seulement 33 % à Mulhouse. Ainsi, la surface moyenne des appartements réservés en 2019 est particulièrement élevée à Colmar (67 m²), Obernai (66 m²), Mulhouse (63 m²) et Saint-Louis (62 m²) mais également à Thionville (62 m²). Cette situation est particulière à l'année 2019 pour Colmar et Mulhouse. En moyenne quinquennale, la part des appartements de petite taille était équivalente à la moyenne régionale (47 %) à Colmar et supérieure de 2 points à Mulhouse. En revanche les agglomérations de Saint-Louis et d'Obernai ont commercialisé en moyenne au cours des années 2014 à 2018 moins d'appartements de petite taille (45 %) que dans la région. C'est également le cas de l'agglomération de Haguenau (42 % des ventes de 2014 à 2018) et de l'Eurométropole strasbourgeoise (46 %).

A contrario, la métropole du Grand Nancy et l'agglomération de Troyes sont les 2 collectivités commercialisant, en 2019 comme pour leur moyenne quinquennale, le plus d'appartements de petite taille (respectivement 59 % et 74 % en 2019). La part des petits appartements est également élevée cette année à Metz (57 %) alors qu'elle se situait au niveau de la moyenne régionale pour les 5 dernières années. L'agglomération troyenne se distingue par la très faible surface des appartements vendus (38 m²), inférieure de 20 m² à la moyenne régionale.

Le prix moyen des appartements commercialisés diminue en fonction du nombre de pièces jusqu'à 4 pièces : avec 4 200 €/m², il est nettement plus élevé pour les studios. Il atteint en moyenne 3 500 €/m² pour les 2 pièces et 3 200 €/m² pour les 3 et 4 pièces. Au-delà, il augmente à nouveau mais les volumes commercialisés sont plus faibles.



Source : DREAL Grand Est, ECLN, données au 01/10/2020

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

Le marché des appartements neufs est dynamique dans la région. En 2019, 7 300 appartements ont été mis en vente, soit 1 100 de plus qu'en 2018 et 1 000 de plus qu'en moyenne sur la période

2014-2018. Les ventes étant de même niveau que les mises en vente, les stocks restent stables. Ils s'établissent à 6 000 appartements en fin d'année 2019, soit 50 logements de moins que fin 2018.

Le délai d'écoulement se réduit à 10,6 mois en fin d'année. Au cours des 5 dernières années, il avait été plus faible uniquement en fin d'année 2016. En France métropolitaine, sous l'effet d'une

réduction de l'offre de 11 % et d'un léger accroissement des réservations, le délai d'écoulement se réduit de 0,7 mois et atteint 9,9 mois.

Les appartements de 1 et 2 pièces représentent 34 % des stocks en fin d'année, part en réduction de 3 points par rapport à l'année 2018. En effet, malgré une augmentation des mises en vente de 600 logements, le volume des ventes de petits appartements reste supérieur aux mises en vente, entraînant une baisse des stocks. Avec 6 mois, le délai d'écoulement est particulièrement réduit pour les studios ou T1. Il atteint 8,9 mois pour les 2 pièces. À l'inverse, le délai d'écoulement s'accroît pour les appartements de 3 et 4 pièces de 0,9 mois et atteint 13 mois. Pour cette taille d'appartements, les mises en

ventes ont augmenté de 520 logements en 2019 mais les ventes n'ont pas permis d'absorber cet accroissement de logements commercialisés et le stock s'est légèrement accru.

Le délai d'écoulement des appartements nouvellement offerts à la vente varie fortement selon les agglomérations de la région. Il est seulement de 7,8 mois dans la métropole du Grand-Nancy, en baisse de 5 mois par rapport à sa valeur fin 2018. Dans cette agglomération, la forte progression des ventes dépasse celle des mises en vente et le stock se réduit. Il représente à peine plus de la moitié des ventes en fin d'année. Le délai d'écoulement est également faible dans la métropole strasbourgeoise (8,8 mois), à Thionville (8,9 mois), Troyes (9,1 mois) et Obernai (9,4 mois). Dans

ces agglomérations, hormis Thionville, les mises en vente 2019 sont inférieures aux réservations. Les stocks diminuent pour ces 4 agglomérations. À Thionville et dans la communauté de communes du Pays de Sainte-Odile, il atteint en fin d'année seulement 60 % des ventes 2019. Le délai d'écoulement est par contre très élevé à Colmar et Mulhouse. Il augmente de 8,6 mois à Colmar et de 3,1 mois à Mulhouse pour dépasser dans ces deux agglomérations 18 mois fin 2019. Dans ces 2 agglomérations, les mises en vente ont été fortement réduites par rapport à 2018, elles avoisinent ainsi les ventes, permettant aux stocks de rester stables.

Le délai d'écoulement se réduit fortement à Troyes, Nancy et Obernai

	Appartements réservés	Appartements mis en vente	Stocks fin 2019	Délai d'écoulement (mois)
CA Colmar Agglomération	149	172	254	18,3
CA Haguenau	271	294	292	10,9
CA Mulhouse Alsace Agglomération	254	256	370	19,1
CA Portes de France-Thionville	203	257	124	8,9
CA Saint-Louis Agglomération	452	567	588	14,1
CA Troyes Champagne Métropole	105	37	73	9,1
CC du Pays de Sainte Odile	97	53	57	9,4
CU du Grand Reims	777	709	706	13,5
Eurométropole de Strasbourg	2491	2376	1643	8,8
Métropole du Grand Nancy	832	724	442	7,8
Metz Métropole	651	823	608	13
Grand Est	7282	7302	6026	10,6

Source : DREAL Grand Est, ECLN, données au 01/10/2020

Odile Schoellen
Service connaissance et
développement durable

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. Le délai d'écoulement de l'encours sur l'année correspond à la moyenne des délais d'écoulement mesurés sur chacun des trimestres.

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.