

Commercialisation des appartements neufs

Résultats au 1^e trimestre 2021

Le marché du logement retrouve des couleurs après l'effondrement lié à la crise sanitaire

Au 1^e trimestre 2021, 1 960 logements collectifs ont été vendus sur le territoire de la région Grand Est, soit un rebond de 48 % par rapport au 1^e trimestre 2020. C'est la deuxième plus forte progression observée depuis le 1^e trimestre 2010. Les ventes au 1^e trimestre sont à un niveau historiquement haut, le plus élevé de ceux constatés au même trimestre depuis 2007. Au niveau national, les réservations au 1^e trimestre ont progressé de 16 %. Dans le même temps, les mises en vente sont en forte hausse (+48 %) par rapport au 1^e trimestre 2020 (+13 % au niveau national), avec 1 770 appartements concernés au 1^e trimestre 2021.

Le stock de logements à la fin du 1^e trimestre 2021 est en recul de 5 % par rapport au même trimestre de l'année précédente. Dans le même temps, le délai moyen d'écoulement est en recul pour retrouver un niveau proche d'avant la crise aux mêmes trimestres : -2,2 mois au niveau régional contre -0,5 mois au niveau national.

Le prix de vente moyen d'un appartement neuf au 1^e trimestre 2021 s'établit à 3 520 €/m², en progression de 2 % par rapport au 1^e trimestre 2020. En France métropolitaine, les prix de vente sont en hausse de 1 % sur la même période.

Appartements	Niveau (2021 T1)		Évolution (2020 T1/2021 T1)	
	Grand Est	France métropolitaine	Grand Est	France métropolitaine
Mises en vente	1 770	21 990	48	13
Ventes	1 960	28 520	48	16
Encours	5 910	84 600	-5	-10
Durée de commercialisation (en mois)	9,9	9,3	-2,2	-0,5
Prix (€/m ²)	3 520	4 370	2,2	0,9

Source : DREAL Grand Est, ECLN

Évolution trimestrielle de la commercialisation des appartements neufs dans la région



Source : DREAL Grand Est, ECLN

Localisation des ventes

À fin mars 2021, le cumul annuel des ventes d'appartements neufs dans la région Grand Est est en repli de 10 % par rapport aux 12 mois antérieurs. Le cumul annuel à fin mars 2021, qui intègre le 2^e trimestre 2020, demeure très impacté par le premier confinement. Au niveau national, le recul est de 16 % sur la même période. Sur la même période, la demande de logements est en forte baisse dans les agglomérations de Nancy (-30 %), Strasbourg (-25 %) et Metz (-20 %). Elles concentrent à elles seules 46 % du

cumul annuel des réservations. Celles de Colmar et Thionville se démarquent par une forte augmentation du cumul annuel des ventes respectivement de 25 % et 63 %.

Le prix au m² des appartements commercialisés au 1^e trimestre 2021 s'établit à 3 520 €/m² en moyenne dans le Grand Est, en hausse de 2 % par rapport au 1^e trimestre 2020. C'est la deuxième fois que le prix au m² dépasse la barre des 3 500 € après l'avoir franchi une première fois au 4^e

trimestre 2020. Les prix progressent le plus dans les agglomérations de Colmar (+11 %) et Reims (+7 %). À l'inverse, l'agglomération de Mulhouse est la seule parmi les grandes agglomérations de la région à afficher une baisse du prix au m² au 1^e trimestre 2021 par rapport au 1^e trimestre 2020 (-7 %). Dans les autres, la hausse des prix varie de 1 % à Saint-Louis à 5 % à Metz. L'agglomération strasbourgeoise affiche le prix au m² le plus élevé de la région (3 970 €/m²), loin devant Nancy (3 700 €/m²).

Ventes d'appartements	Cumul sur 4 trimestres		Cumul sur un trimestre		
	Niveau (2020 T2 à 2021 T1)	Évolution (N / N-1) *	Niveau (2021 T1)	Évolution (2021 T1/2020 T1)	Prix (€/m ²)
Marne	770	5	280	112	3 450
<i>CU du Grand Reims</i>	760	5	280	111	3 460
Meurthe-et-Moselle	610	-31	130	6	3 700
<i>Métropole du Grand Nancy</i>	590	-30	130	17	3 700
Moselle	1 120	0	340	40	3 190
<i>Metz Métropole</i>	500	-20	150	13	3 280
<i>CA Portes de France-Thionville</i>	290	63	100	264	3 250
Bas-Rhin	2 590	-17	830	35	3 670
<i>EuroMétropole de Strasbourg</i>	1 760	-25	550	20	3 970
<i>CA de Haguenau</i>	260	2	70	20	3 210
Haut-Rhin	960	7	300	61	3 390
<i>CA Colmar Agglomération</i>	190	25	60	33	3 590
<i>CA Saint-Louis Agglomération</i>	470	6	130	49	3 590
<i>CA Mulhouse Alsace Agglomération</i>	210	3	80	144	3 030
Ardennes Aube Haute-Marne Meuse Vosges	180	-2	80	265	3 750
Région Grand Est	6 230	-10	1 960	48	3 520
France métropolitaine	97 900	-16	28 520	16	4 370

Source : DREAL Grand Est, ECLN

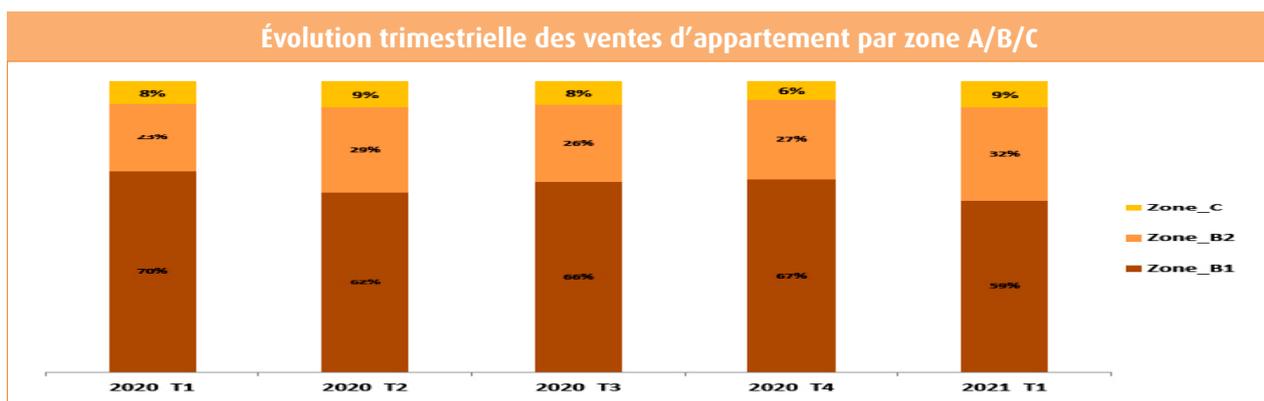
* 4 derniers trimestres par rapport aux 4 trimestres précédents

Zonage A/B/C

Au 1^e trimestre 2021, 59 % des appartements réservés se situent dans les zones où le marché du logement est

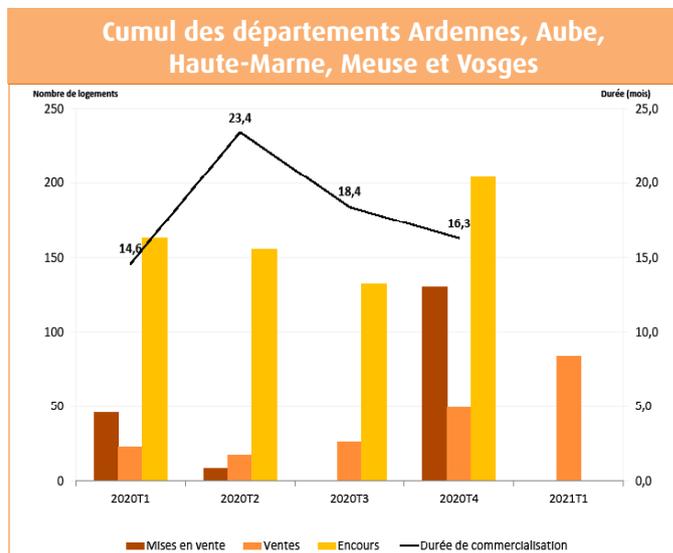
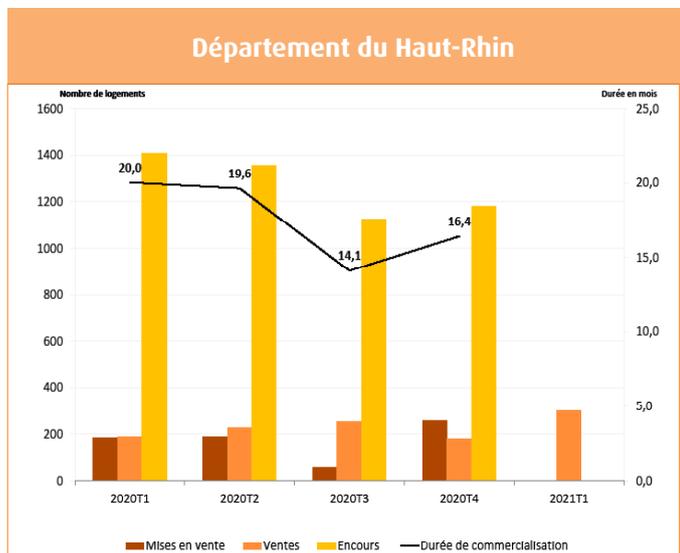
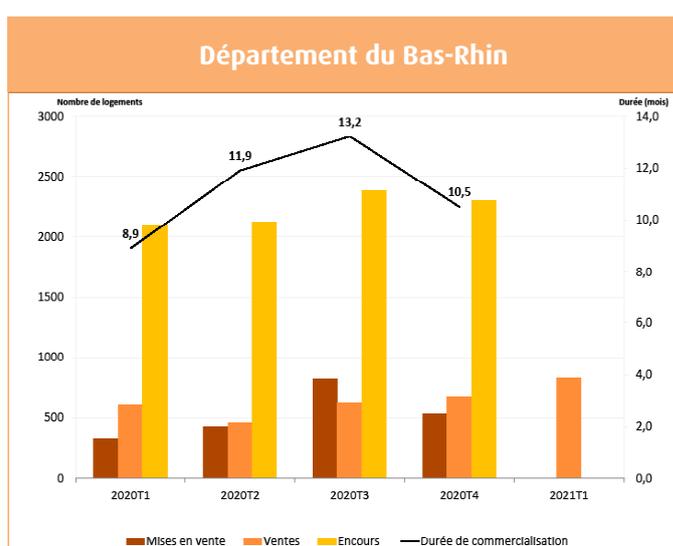
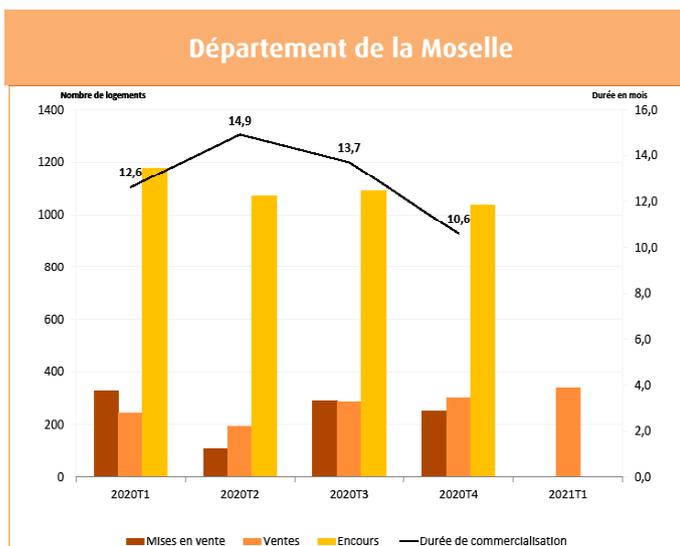
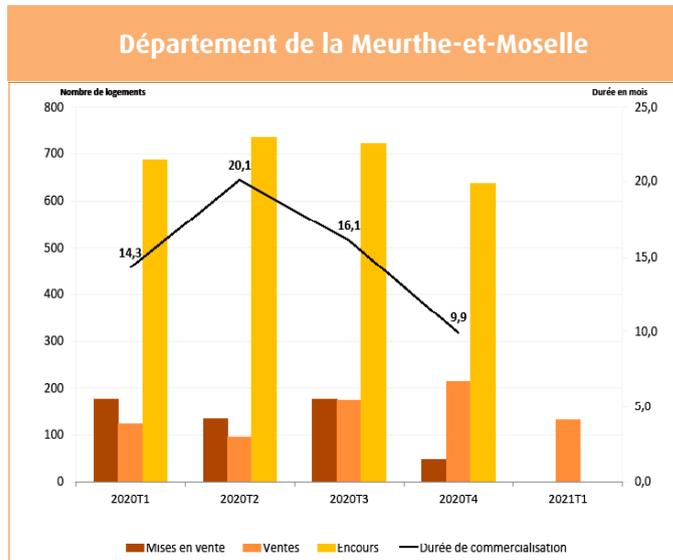
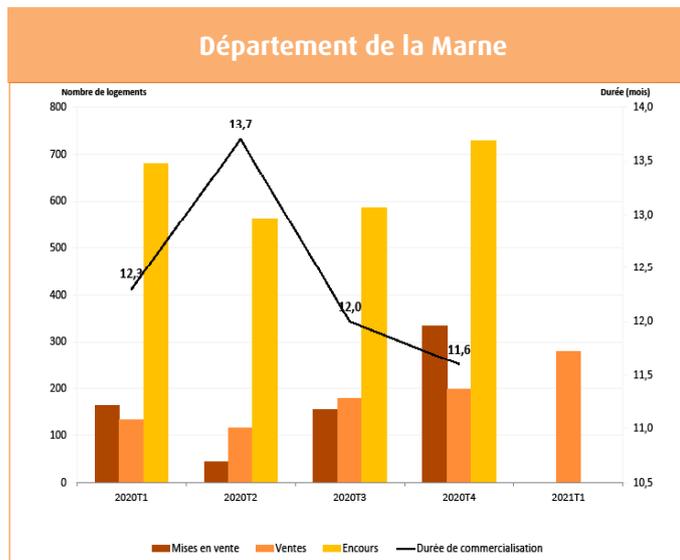
considéré comme tendu (zone B1). Ce taux était de 70 % au 1^e trimestre 2020. 32 % des ventes se situent dans les

zones B2 (23 % au 1^e trimestre 2020) et 9 % 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 1^e trimestre 2021, la hausse des ventes touche l'ensemble des segments. Les ventes d'appartements de taille moyenne (3 pièces) progressent de 54 % par rapport au 1^e trimestre 2020. Dans le même temps, la vente des appartements de petite taille (1 ou 2 pièces) et de grande taille (4 pièces ou plus) sont en hausse de 45 %.

À l'échelle départementale, la Marne affiche les plus fortes réservations

d'appartements de petite taille (51 %) contre 43 % au niveau régional. C'est également dans ce département et en Meurthe-et-Moselle que la vente d'appartements de grande taille est la plus faible de la région (11 %) contre une moyenne de 18 % au niveau régional. Les logements de taille moyenne (3 pièces) représentent 50 % des appartements vendus en Moselle, soit le taux le plus élevé des départements de la région. Par ailleurs, le Bas-Rhin est le département

où la part des ventes d'appartements de grande taille est la plus importante de la région (26 %).

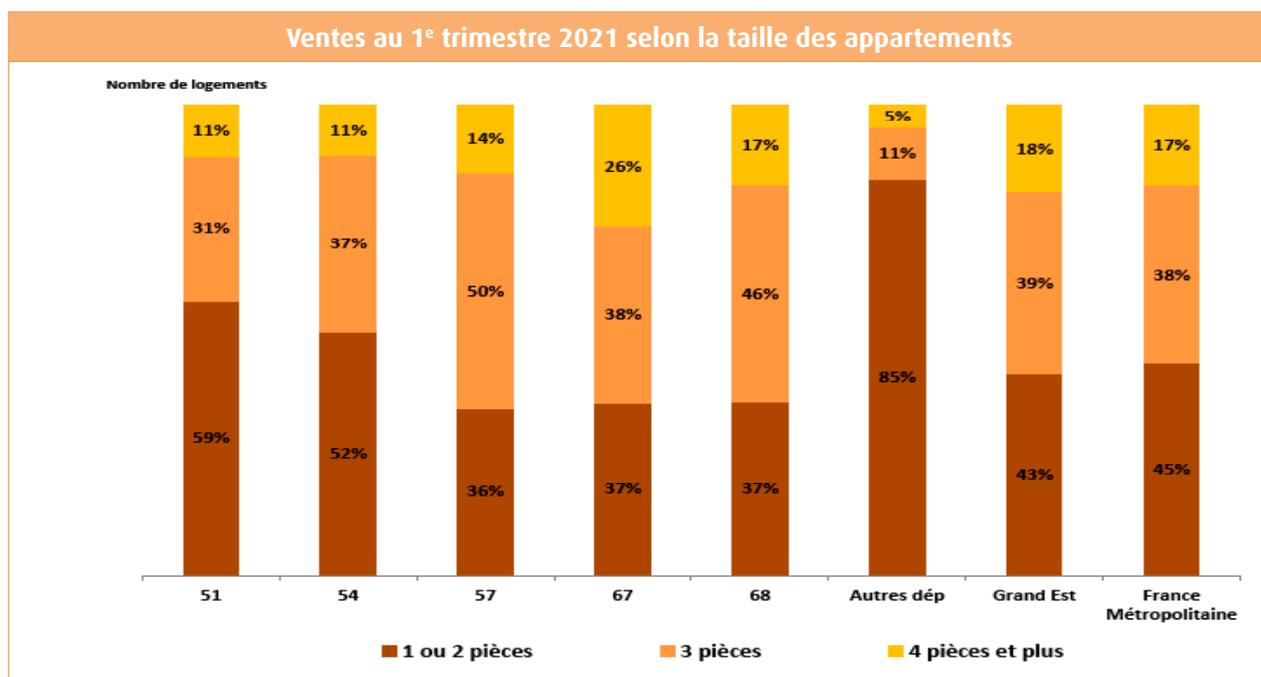
Le stock des appartements à fin décembre 2020 est en recul de 2 % par rapport à fin décembre 2019. Cette baisse est liée à celles des stocks des appartements de moyenne taille (-4 %) et de grande taille (-5 %). À l'inverse, le stock des appartements de petite taille est en légère hausse (+2 %)

Évolution de la commercialisation selon la taille des appartements

Nombre de pièces	Ventes			Encours fin	
	2020 T1	2021 T1	Évolution (%)	2019 T4	2020 T4
1 ou 2 pièces	580	840	45%	2 120	2 160
3 pièces	500	760	54%	2 710	2 610
4 pièces et plus	250	360	45%	1 390	1 320
Total Grand Est	1 320	1 960	48%	6 220	6 080

Source : DREAL Grand Est, ECLN

Ventes au 1^e trimestre 2021 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/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.

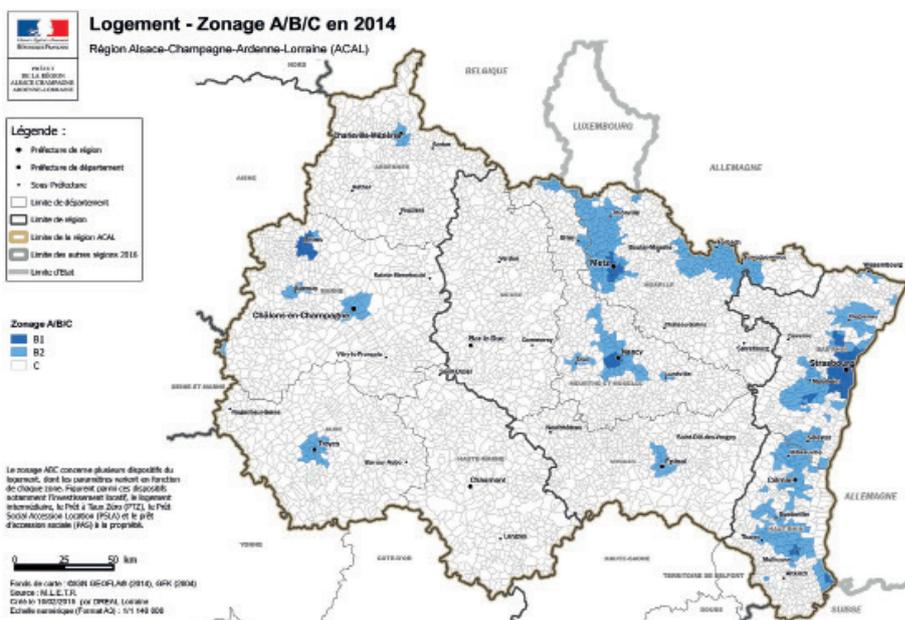
Méthodologie

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



Source : MLETR

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