

Commercialisation des appartements neufs

Résultats au 2^e trimestre 2021

Les ventes retrouvent des niveaux d'avant crise alors que le prix au m² est au plus haut

Au 2^e trimestre 2021, 1 900 logements collectifs ont été réservés dans le Grand Est, en forte progression par rapport au 2^e trimestre 2020 (+70 %). Cette progression est à relativiser, le 2^e trimestre 2020 ayant été fortement impacté par le premier confinement. Comparées aux 2^e trimestres des années précédant la crise sanitaire, les ventes d'appartements sont inférieures de 11 % à celles de 2019, toutefois exceptionnellement élevées, et sont proches de celles de 2018. Au niveau national, les ventes au 2^e trimestre 2021 progressent de 42 % par rapport au 2^e trimestre 2020 et sont en recul de 14 % par rapport au 2^e trimestre 2019. Parallèlement, le nombre d'appartements mis en vente dans la région progresse de 92 % par rapport au 2^e trimestre 2020 et est en repli de 32 % comparé au même trimestre en 2019. Le stock de logements proposé à la vente à la fin juin 2021 diminue de 3 % par rapport à un an auparavant. Il est à son plus bas niveau constaté depuis 4 ans. En raison de la reprise des ventes et du faible stock, le délai moyen d'écoulement est en forte baisse (-6 mois). Le prix de vente moyen d'un appartement neuf poursuit sa progression au 2^e trimestre 2021 (+6 %), pour s'établir à 3 620 €/m², montant jamais atteint auparavant. En France métropolitaine, les prix sont en hausse de 2 % sur la même période.

Appartements	Niveau (2021 T2)		Évolution (2021 T2/2020 T2)	
	Grand Est	France métropolitaine	Grand Est	France métropolitaine
Mises en vente	1 790	28 400	92	45
Ventes	1 900	28 150	70	42
Encours	5 800	87 990	-3	-7
Durée de commercialisation (en mois)	8,8	9,2	-5,9	-3,5
Prix (€/m ²)	3 620	4 400	5,9	1,8

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 juin 2021, le cumul annuel des ventes d'appartements neufs dans le Grand Est est en hausse de 21 % par rapport au cumul annuel à fin juin 2020 contre une progression de 3 % au niveau national. Le cumul annuel à fin juin 2020 intègre le 2^e trimestre 2020, fortement impacté par le premier confinement. Dans la région, le cumul annuel des ventes retrouve en 2021 un niveau similaire à celui constaté à fin juin 2019, avant la crise sanitaire. Les ventes de logements sont en forte progression dans les agglomérations de Thionville (+109 % en cumul annuel à fin juin 2021 par rapport à fin juin 2020), Reims (+54 %) et Mulhouse

(+41 %). L'Eurométropole de Strasbourg concentre à elle seule 28 % des ventes de la région. Le cumul annuel y est en légère hausse (+1 %). C'est la plus faible progression des ventes de la région. Parmi les autres agglomérations, celles de Metz, de Colmar et de Saint-Louis se distinguent par des ventes dont la hausse ne dépasse pas 10 %. Le prix au m² des appartements commercialisés au 2^e trimestre 2021 s'établit à 3 620 €/m² en moyenne dans le Grand Est. Il atteint une valeur historiquement haute pour la région bien que nettement inférieure à la moyenne France métropolitaine (4 400 €/m²). L'augmentation des prix

touche tous les départements sauf le Haut-Rhin où ils sont restés stables. C'est dans l'agglomération de Reims que le prix au m² a le plus progressé entre le 2^e trimestre 2020 et le 2^e trimestre 2021 : +13 %. Les prix sont aussi en hausse à Mulhouse (+3 %), Strasbourg (+5 %), Nancy (+6 %), Saint-Louis et Metz (+7 %). L'agglomération de Colmar est la seule à afficher une baisse à fin juin 2021 par rapport à fin juin 2020 (-4 %). L'agglomération strasbourgeoise affiche le prix au m² le plus élevé de la région (4 000 €/m²). C'est la première fois que la barre des 4 000 €/m² est franchie.

Ventes d'appartements	Cumul sur 4 trimestres		Cumul sur 1 trimestre		
	Niveau (2020 T2 à 2021 T2)	Évolution (N / N-1) *	Niveau (2021 T2)	Évolution (2021 T2 / 2020 T2)	Prix (€/m ²)
Marne	930	55	270	132	3 540
<i>CU du Grand Reims</i>	920	54	260	126	3 570
Meurthe-et-Moselle	810	21	240	157	3 950
<i>Métropole du Grand Nancy</i>	800	31	240	196	3 980
Moselle	1 240	23	290	36	3 210
<i>Metz Métropole</i>	560	7	140	18	3 400
<i>CA Portes de France-Thionville</i>	340	109	80	153	3 190
Bas-Rhin	2 900	11	740	64	3 740
<i>EuroMétropole de Strasbourg</i>	1 970	1	490	45	4 000
<i>CA de Haguenau</i>	290	30	60	83	3 250
Haut-Rhin	1 040	16	280	23	3 560
<i>CA Colmar Agglomération</i>	180	6	50	-16	3 620
<i>CA Saint-Louis Agglomération</i>	480	6	110	3	3 850
<i>CA Mulhouse Alsace Agglomération</i>	260	41	70	73	3 270
Ardennes Aube Haute-Marne Meuse Vosges	240	70	80	382	3 570
Région Grand Est	7 150	21	1 900	70	3 620
France métropolitaine	107 400	3	28 150	42	4 400

Source : DREAL Grand Est, ECLN

* 4 derniers trimestres par rapport aux 4 trimestres précédents

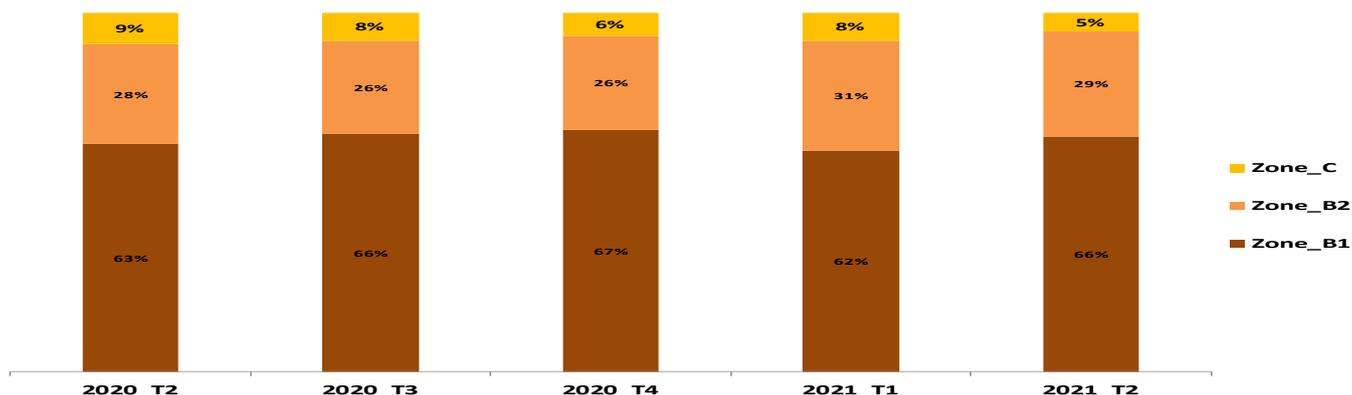
Zonage A/B/C

Au 2^e trimestre 2021, 66 % des appartements réservés se situent dans les zones où

le marché du logement est considéré comme tendu (zone B1). Ce taux était de 63 % au 2^e trimestre 2020. 29 % des ventes se situent dans les zones

B2 (28 % au 2^e trimestre 2020) et 5 % dans le reste du territoire (zone C).

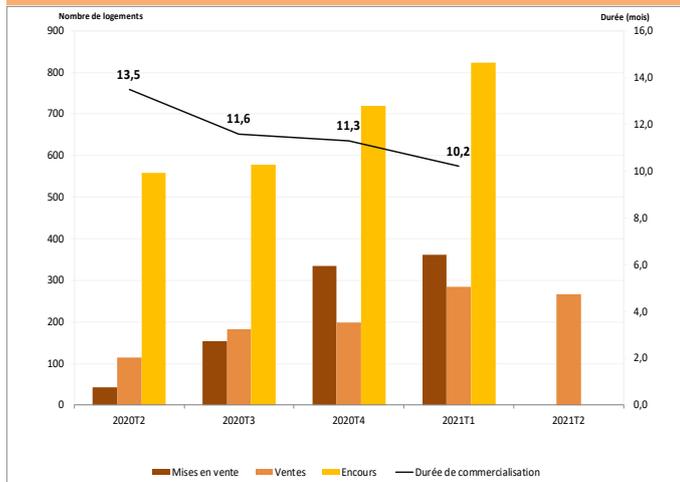
Évolution trimestrielle des ventes d'appartement par zone A/B/C



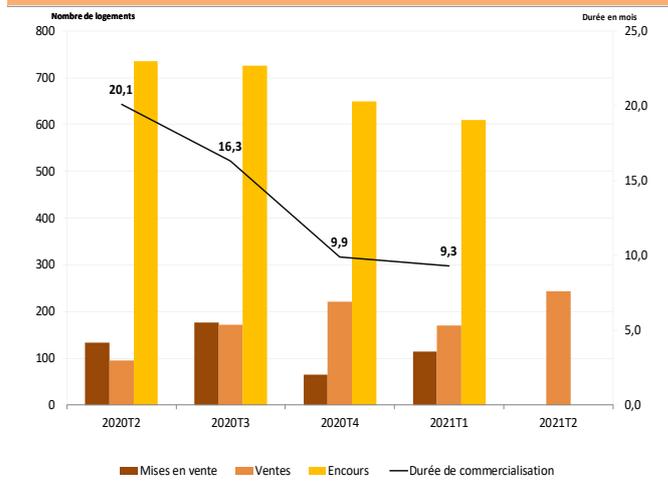
Source : DREAL Grand Est, ECLN

Évolution trimestrielle de la commercialisation des appartements neufs par département

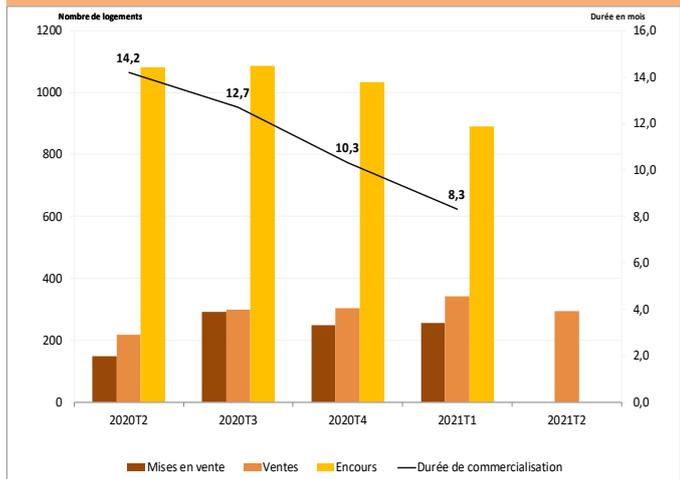
Département de la Marne



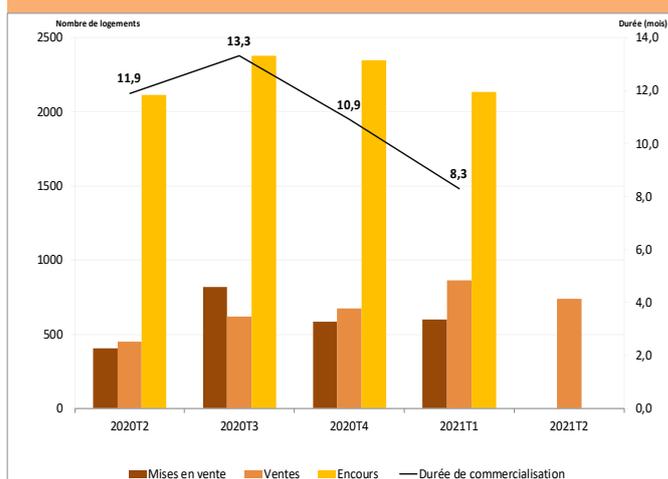
Département de la Meurthe-et-Moselle



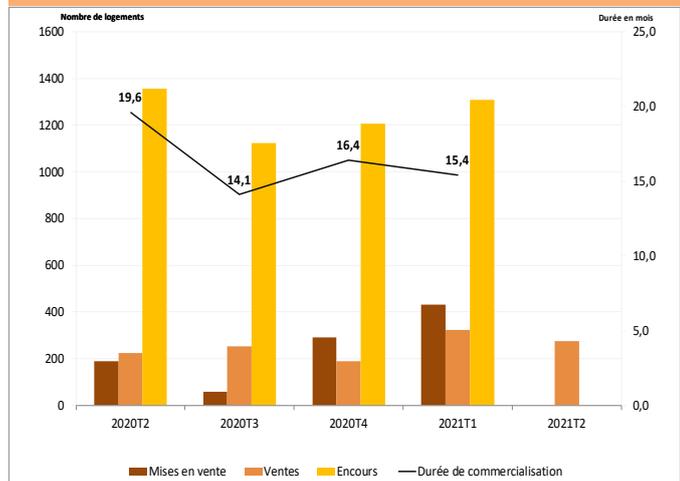
Département de la Moselle



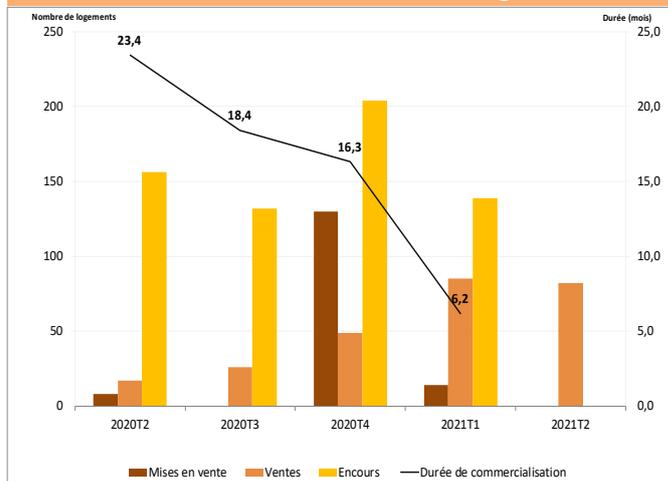
Département du Bas-Rhin



Département du Haut-Rhin



Cumul des départements Ardennes, Aube, Haute-Marne, Meuse et Vosges



Source : DREAL Grand Est, ECLN

Taille des appartements

Au 2^e trimestre 2021, la hausse des ventes touche l'ensemble des segments. Les ventes d'appartements de taille moyenne (3 pièces) progressent de 58 % par rapport au 2^e trimestre 2020. Dans le même temps, les ventes d'appartements de petite taille (1 ou 2 pièces) et de grande taille (4 pièces ou plus) progressent respectivement de 92 % et 46 % sur la même période. Comparées au 2^e trimestre 2019, seules les ventes d'appartements de taille moyenne progressent de 8 %. La vente d'appartements de petite taille est en baisse de 21 % contre un repli de 11 % pour ceux de grande taille.

À l'échelle départementale, le Bas-Rhin et le Haut-Rhin affichent les plus fortes réservations d'appartements de grande taille (21 % contre 16 % au niveau régional). C'est aussi dans ces départements que la vente d'appartements de petite taille est la plus faible : 42 % et 33 % contre 47 % au niveau régional. Les logements de taille moyenne représentent 46 % de ceux vendus dans le Haut-Rhin, soit le taux le plus élevé de la région. La Meurthe-et-Moselle est le département où la part des ventes d'appartements de grande taille est la plus faible (5 %) contre une moyenne de 16 % au niveau régional.

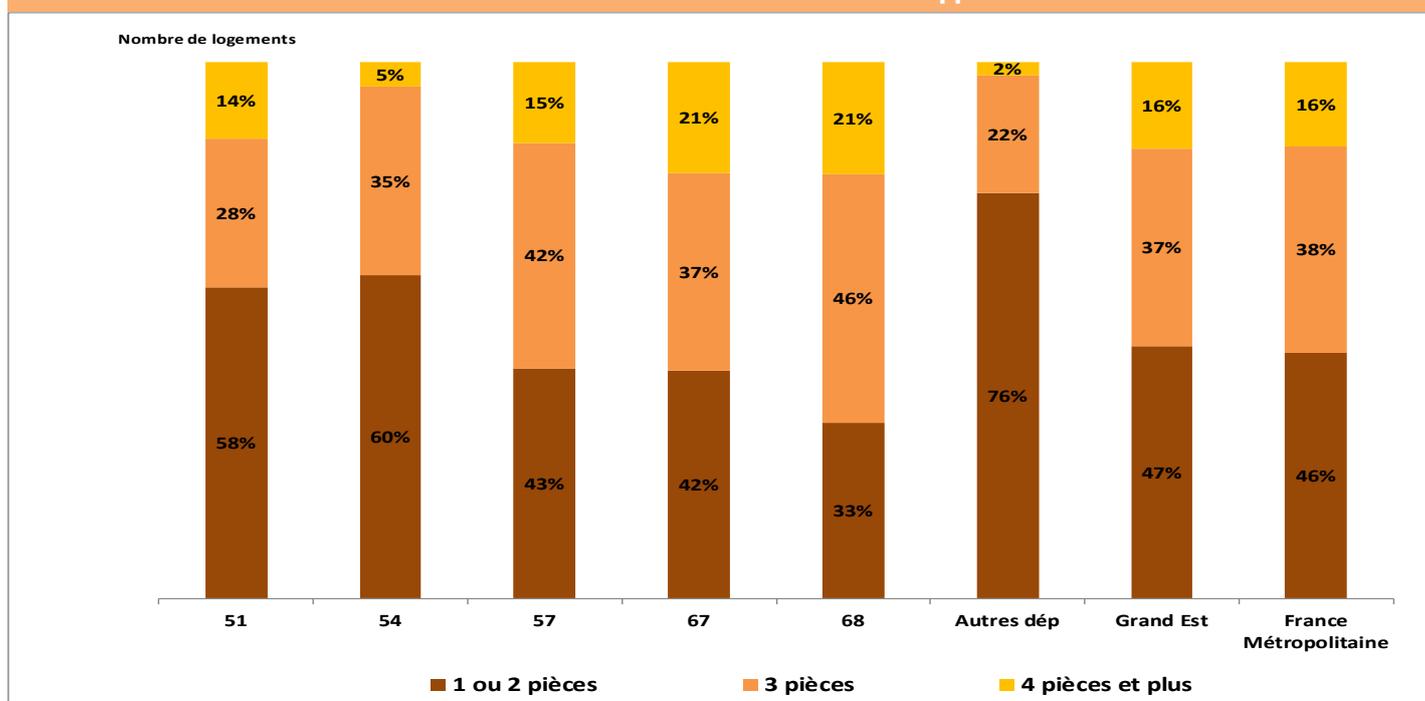
Le stock à fin mars 2021 recule de 5 % par rapport à fin mars 2020. Cette baisse touche l'ensemble des segments du marché. Le stock des appartements de taille moyenne est en repli de 6 %, celui des appartements de petite taille recule de 2 % et le stock des appartements de grande taille se rétracte de 7 %.

Évolution de la commercialisation selon la taille des appartements

Nombre de pièces	Ventes			Encours fin	
	2020 T2	2021 T2	Évolution (%)	2020 T1	2021 T1
1 ou 2 pièces	470	900	92%	2 090	2 050
3 pièces	440	700	58%	2 770	2 590
4 pièces et plus	210	310	46%	1 340	1 250
Total Grand Est	1 120	1 900	70%	6 200	5 900

Source : DREAL Grand Est, ECLN

Ventes au 2^e trimestre 2021 selon la taille des appartements



Source : DREAL Grand Est, ECLN

