

Commercialisation des appartements neufs

Résultats au 3^e trimestre 2021

Le dynamisme des ventes se maintient, la hausse des prix se poursuit

Au 3^e trimestre 2021, 1 710 logements collectifs ont été vendus sur le Grand Est, en hausse de 9 % par rapport au 3^e trimestre 2020. À l'inverse, les ventes diminuent au niveau national (-9 %). Dans le Grand Est, le niveau des réservations d'appartements au 3^e trimestre 2021 est proche de celui du même trimestre en 2019, avant la crise sanitaire.

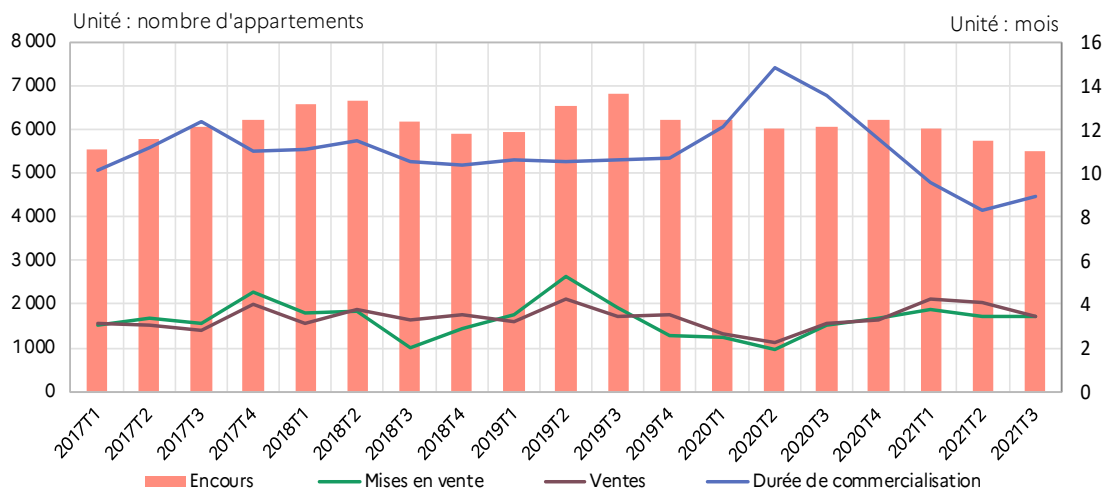
Parallèlement, le nombre d'appartements mis en vente est en progression de 11 % par rapport au 3^e trimestre 2020. Il demeure inférieur de 11 % au niveau des mises en vente du 3^e trimestre 2019. En volume, 1 710 logements collectifs sont entrés sur le marché au 3^e trimestre 2021.

Le stock de logements à la fin du 3^e trimestre 2021 est en forte diminution (-9 % par rapport au 3^e trimestre 2020). Il est à son plus bas niveau depuis le 4^e trimestre 2016. Le délai moyen d'écoulement au 3^e trimestre 2021 est en repli de 5 % par rapport au 3^e trimestre 2020. Il est le plus faible parmi ceux constatés aux mêmes trimestres depuis 10 ans. Le prix de vente moyen d'un appartement neuf au 3^e trimestre 2021 est en hausse de 6 % par rapport au même trimestre de l'année précédente. Il s'établit à 3 660 €/m², dépassant pour la première fois la barre des 3 600 €/m² dans la région. Sur la même période, la hausse au niveau national est de 3 %.

Appartements	Niveau (2021 T3)		Évolution (2021 T3/2020 T3)	
	Grand Est	France métropolitaine	Grand Est	France métropolitaine
Mises en vente	1 710	20 570	11	7
Ventes	1 710	21 720	9	-9
Encours	5 520	85 620	-9	-7
Durée de commercialisation (en mois)	10,0	10,0	-4,7	-2,7
Prix (€/m ²)	3 660	4 420	6,2	3,4

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 septembre 2021, le cumul annuel des ventes d'appartements neufs en Grand Est est en hausse de 30 % par rapport au cumul annuel à fin juin 2020, contre une progression de 6 % au niveau national. Il dépasse de 4 % le cumul annuel enregistré en septembre 2019, avant la crise sanitaire. La forte hausse du cumul annuel par rapport à fin juin 2020 bénéficie à l'ensemble de la région. Ainsi, le cumul annuel est en hausse dans la Moselle et le Bas-Rhin, de respectivement 26 % et 20 %, il progresse encore plus dans la Marne (+76 %) et en Meurthe-et-Moselle (+43 %). Le Haut-Rhin affiche une progression de 9 %. Par rapport

au 3^e trimestre 2020, les ventes en cumul annuel ont nettement progressé au cours du 3^e trimestre 2021 dans les agglomérations de Mulhouse (+79 %), Thionville (+77 %), Reims (+73 %), Nancy (+52 %) et Metz (+23 %). L'Eurométropole de Strasbourg concentre à elle seule plus de 27 % des ventes de la région, le cumul annuel y est en hausse de 9 %. Parmi les autres agglomérations de la région, celles de Saint-Louis et Colmar se distinguent par des ventes en baisse respectivement de 17 % et 6 %.

En moyenne, sur la région, le prix au m² des appartements commercialisés au 3^e trimestre 2021 s'établit à 3 660 €,

en hausse de 6 % par rapport au 3^e trimestre 2020 et de 2 % par rapport au 2^e trimestre 2021. Cependant, le prix au m² reste nettement inférieur à la moyenne métropolitaine (4 420 €/m²). C'est dans les agglomérations de Colmar et Thionville que le prix au m² a le plus progressé entre les 3^{es} trimestres 2020 et 2021 (+12 %). Dans les autres agglomérations, la hausse des prix varie de +3 % celle de Nancy à +9 % dans celle de Reims. Dans l'Eurométropole de Strasbourg, après avoir franchi la barre des 4 000 € au 2^e trimestre 2021, le prix au m² s'établit désormais à 4 080 €, soit le prix le plus élevé de la région.

Ventes d'appartements	Cumul sur 4 trimestres		Cumul sur 1 trimestre		
	Niveau (2020 T3 à 2021 T3)	Évolution (N / N-1) *	Niveau (2021 T3)	Évolution (2020 T3 / 2021 T3)	Prix (€/m ²)
Marne	1 110	76	260	44	3 630
<i>CU du Grand Reims</i>	1 090	73	250	40	3 660
Meurthe-et-Moselle	790	43	160	-8	3 780
<i>Métropole du Grand Nancy</i>	780	52	150	-10	3 820
Moselle	1 360	26	400	35	3 450
<i>Metz Métropole</i>	660	23	220	72	3 590
<i>CA Portes de France-Thionville</i>	370	77	110	22	3 330
Bas-Rhin	3 000	20	670	5	3 820
<i>EuroMétropole de Strasbourg</i>	2 020	9	450	8	4 080
<i>CA de Haguenau</i>	270	20	50	-34	3 300
Haut-Rhin	980	9	190	-24	3 540
<i>CA Colmar Agglomération</i>	170	-6	30	-30	3 750
<i>CA Saint-Louis Agglomération</i>	390	-17	70	-55	3 710
<i>CA Mulhouse Alsace Agglomération</i>	290	79	70	48	3 490
Ardennes Aube Haute-Marne Meuse Vosges	240	118	20	-8	3 160
Région Grand Est	7 490	30	1 710	9	3 660
France métropolitaine	107 300	6	21 720	-9	4 420

Source : DREAL Grand Est, ECLN

* 4 derniers trimestres par rapport aux 4 trimestres précédents

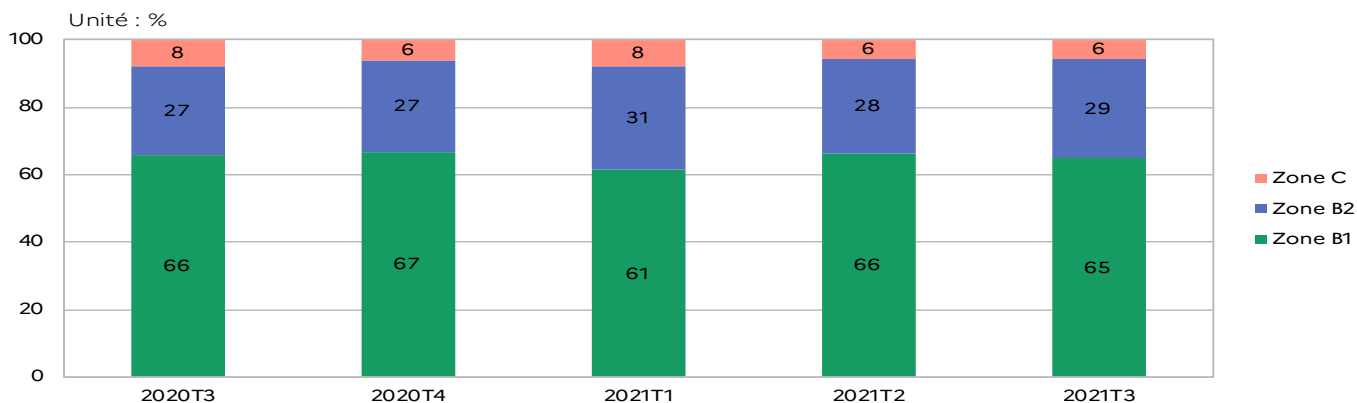
Zonage A/B/C

Au 3^e trimestre 2021, 65 % des appartements réservés se situent dans

les zones où le marché du logement est considéré comme tendu (zone B1). Ce taux était de 66 % au 3^e trimestre 2020.

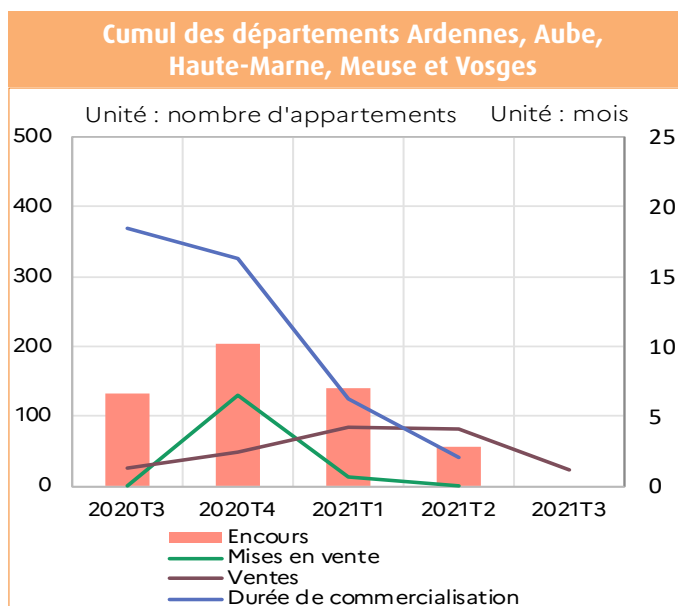
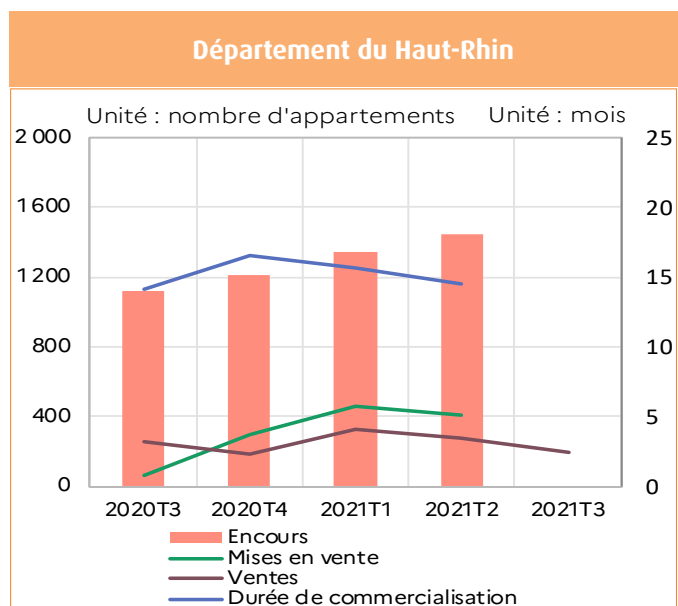
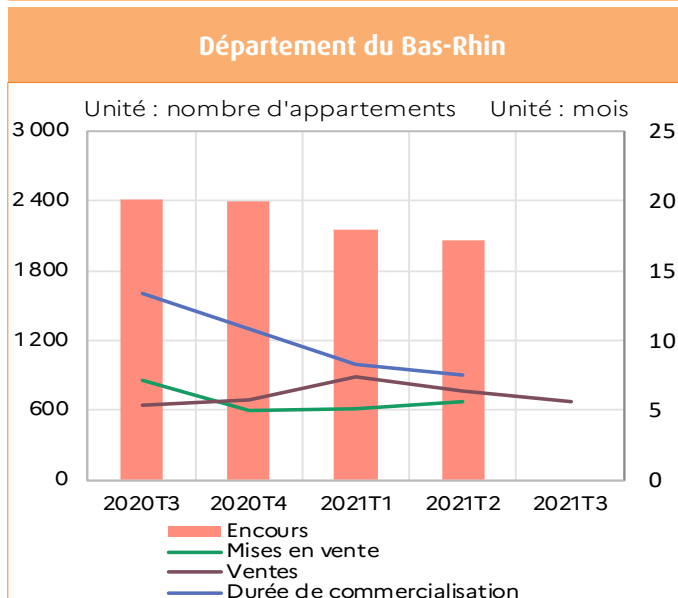
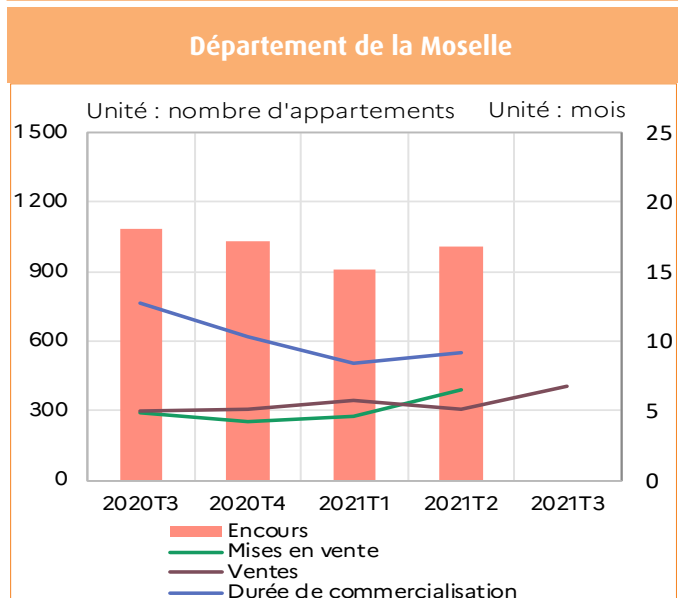
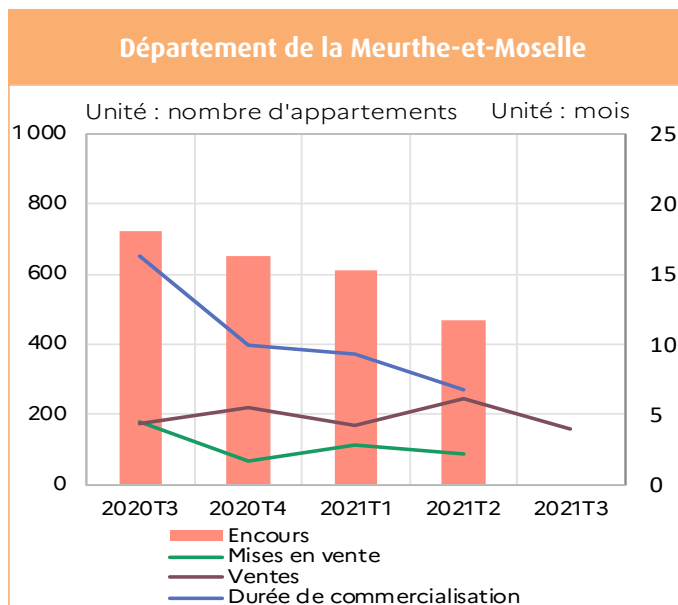
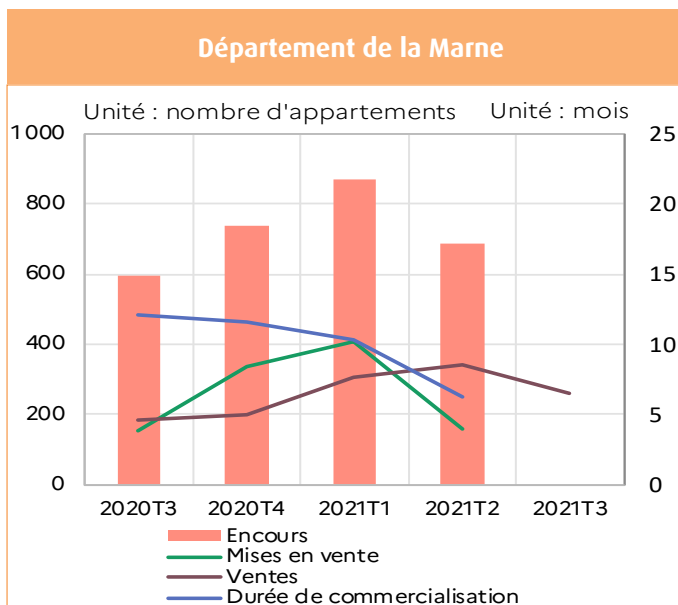
29 % des ventes se situent dans les zones B2 (27 % au 3^e trimestre 2020) et 6 % dans le reste du territoire (zone C).

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



Source : DREAL Grand Est, ECLN

Taille des appartements

Au 3^e trimestre 2021, la hausse des ventes est due au dynamisme des segments des appartements de petite taille (1 ou 2 pièces) et de ceux de taille moyenne (3 pièces). Ils progressent tous deux de 12 % par rapport au 3^e trimestre 2020. Dans le même temps, les ventes d'appartements de grande taille (4 pièces ou plus) affichent un repli de 4 % sur la même période.

À l'échelle départementale, la Marne

affiche la plus forte proportion des réservations (59 % au niveau régional). C'est également dans ce département que la demande d'appartements de taille moyenne est la plus faible de la région (32 % contre 38 % au niveau régional).

Les logements de 4 pièces et plus représentent 24 % des appartements vendus dans le Bas-Rhin, soit le taux

le plus élevé des départements de la région.

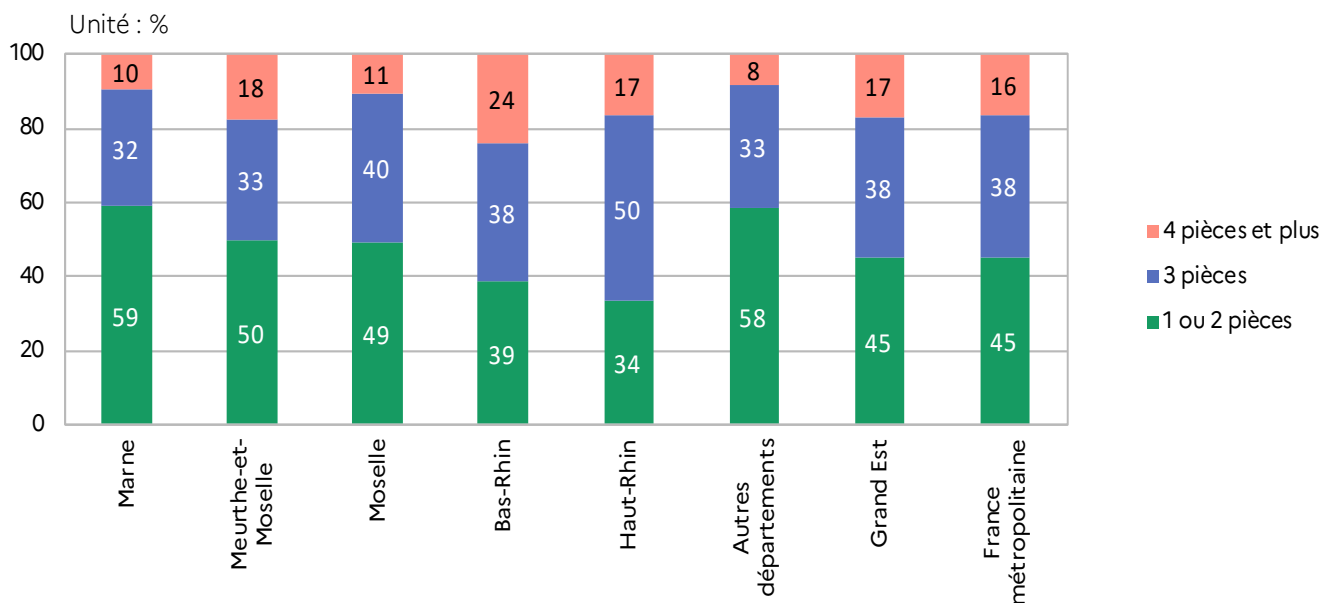
Le stock des appartements à fin juin 2021 est en repli de 5 % par rapport à fin juin 2020. Cette baisse touche l'ensemble des segments du marché. Ainsi le stock des appartements de taille moyenne est en repli de 3 %, celui des appartements de petite taille recule de 7 % et le stock des appartements de grande taille se rétracte de 3 %.

Évolution de la commercialisation selon la taille des appartements

Nombre de pièces	Ventes			Encours fin	
	2020 T3	2021 T3	Évolution (%)	2020 T2	2021 T2
1 ou 2 pièces	690	770	12%	2 070	1 920
3 pièces	580	650	12%	2 640	2 550
4 pièces et plus	300	290	-4%	1 330	1 260
Total Grand Est	1 570	1 710	9%	6 040	5 730

Source : DREAL Grand Est, ECLN

Ventes au 3^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.

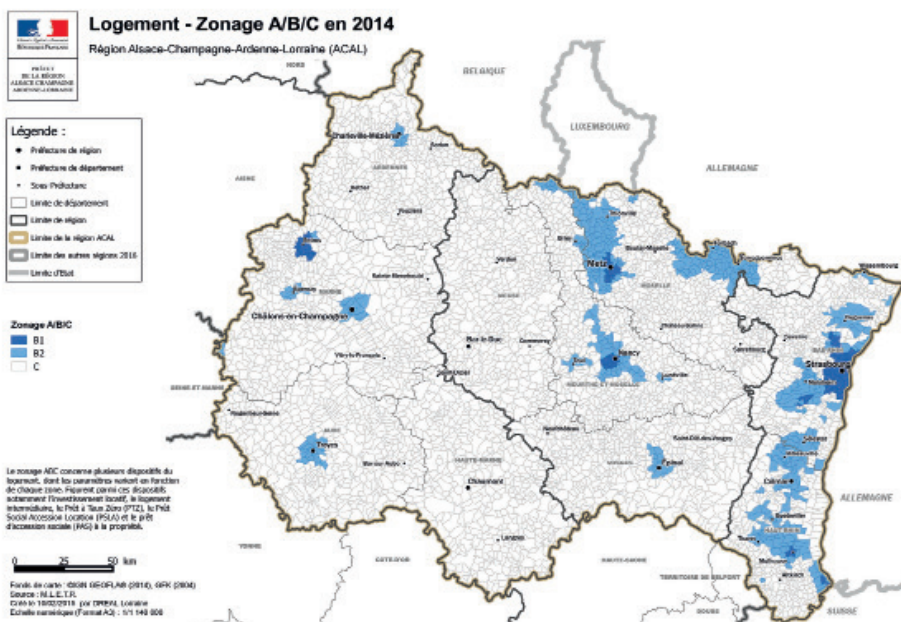
Méthodologie

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