

# Commercialisation des appartements neufs

## Résultats au 1<sup>er</sup> trimestre 2018

### Après les ventes et les mises en ventes, les prix des appartements neufs sont en forte baisse

Tous les indicateurs vont dans le sens d'un ralentissement du marché des appartements neufs dans la région Grand Est.

Au premier trimestre 2018, 1 240 logements collectifs ont été vendus sur le territoire de la région Grand Est, soit une baisse de 12 % par rapport au premier trimestre 2017. Cette valeur est la plus basse observée depuis fin 2014. En France métropolitaine, le recul est de 4 %.

Au niveau de l'offre, les appartements neufs entrés sur le marché au premier trimestre 2018

sont en baisse de 17 % par rapport au premier trimestre 2017. Le stock de logements collectifs à la fin du premier trimestre 2018 est en recul de 2 % et le délai moyen de commercialisation est stable par rapport au premier trimestre 2017.

Le prix de vente moyen d'un appartement neuf au premier trimestre 2018 est en baisse de 2,8 % par rapport au premier trimestre 2017, en raison de la forte baisse des ventes dans les territoires où les prix sont les plus élevés. Sur la même période la hausse au niveau national est de 2,8 %.

Appartements	Niveau (2018 T1)		Évolution (2018 T1/ 2017 T1)	
	Grand Est	France métropolitaine	Grand Est	France métropolitaine
Mises en vente	1 010	28 930	-17 %	1 %
Ventes	1 240	27 690	-12 %	-4 %
Encours	5 140	99 080	-2 %	4 %
Durée de commercialisation (en mois)	10	10	+0,4	+0,7
Prix (€/m <sup>2</sup> )	3 150	4 070	-2,8 %	2,8 %

Source : DREAL Grand Est, ECLN

### Évolution trimestrielle de la commercialisation des appartements neufs dans la région



Source : DREAL Grand Est, ECLN

## Localisation des réservations

A fin mars 2018, les réservations cumulées sur les douze mois antérieurs au niveau régional sont en chute de 16 % par rapport au cumul des douze mois précédents. Le repli est très marqué dans les agglomérations de Nancy (-45 %), Strasbourg (-22 %) et Mulhouse (-20 %). Dans le Bas-Rhin, qui concentre 51 % des ventes de la région, les réservations sont en baisse de 22 %. Dans les autres agglomérations, seules Metz et Thionville affichent sur cette même période une hausse importante

des ventes. Les réservations dans l'agglomération rémoise sont stables (+1 %). Dans les départements ruraux, malgré un taux de progression de 97 %, le volume des réservations ne représente que 2 % des ventes de la région.

En moyenne sur la région, le prix au mètre carré des appartements commercialisés au premier trimestre 2018 s'établit à 3 150 €, valeur nettement inférieure à la moyenne France métropolitaine (4 070 €/m<sup>2</sup>). C'est dans l'agglomération

nancéenne que le prix au m<sup>2</sup> est le plus élevé de la région (3 560 €/m<sup>2</sup>), suivi des agglomérations de Saint-Louis et de Colmar (3380 et 3360 €/m<sup>2</sup>).

L'évolution des prix varie de -7 % à Metz métropole à +5 % dans l'agglomération de Mulhouse. Dans l'Eurométropole de Strasbourg les prix de vente au premier trimestre 2018 sont en repli de 3 % par rapport au premier trimestre 2017.

Ventes d'appartements	Cumul sur 4 trimestres		Cumul sur un trimestre		
	Niveau (2017 T2 à 2018 T1)	Évolution (N / N-1) *	Niveau (2018 T1)	Évolution (2018 T1 / 2017 T1)	Prix (€/m <sup>2</sup> )
Marne	490	2 %	130	24 %	3 040
CA Reims Métropole	490	1 %	120	23 %	3 050
Meurthe-et-Moselle	320	-48 %	70	-44 %	3 530
CU du Grand Nancy	310	-45 %	70	-42 %	3 560
Moselle	1 000	11 %	240	21 %	2 940
CA Metz Métropole	500	10 %	110	-2 %	3 130
CA Portes de France-Thionville	270	15 %	60	22 %	2 890
Bas-Rhin	2 930	-22 %	560	-23 %	3 220
EuroMétropole de Strasbourg	2 210	-22 %	400	-29 %	3 280
Haut-Rhin	880	-12 %	210	-7 %	3 180
CA de Colmar	250	-7 %	50	-7 %	3 360
CA des Trois Frontières	330	-8 %	70	0 %	3 380
CA Mulhouse Alsace Agglomération	200	-20 %	20	-56 %	3 210
Ardennes Aube Haute-Marne Meuse Vosges	130	97 %	20	41 %	2 920
Région Grand Est	5 750	-16 %	1 240	-12 %	3 150
France métropolitaine	118 300	-1 %	27 700	-4 %	4 070

Source : DREAL Grand Est, ECLN

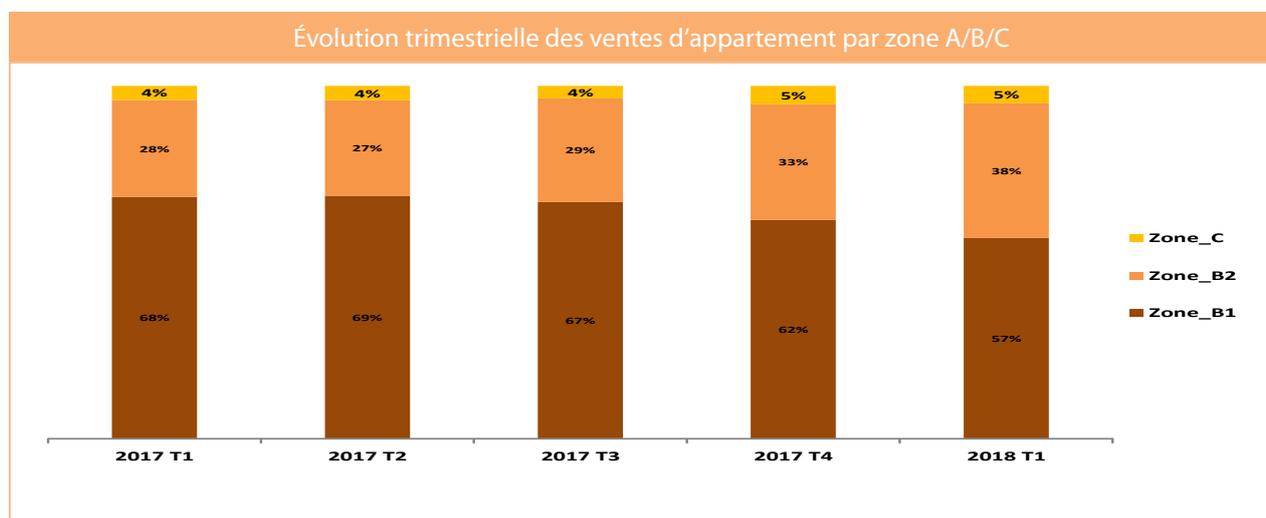
\* : 4 derniers trimestres par rapport aux 4 trimestres précédents

## Zonage A/B/C

Au premier trimestre 2018, 57 % des appartements réservés se situent dans les zones où le marché du logement est

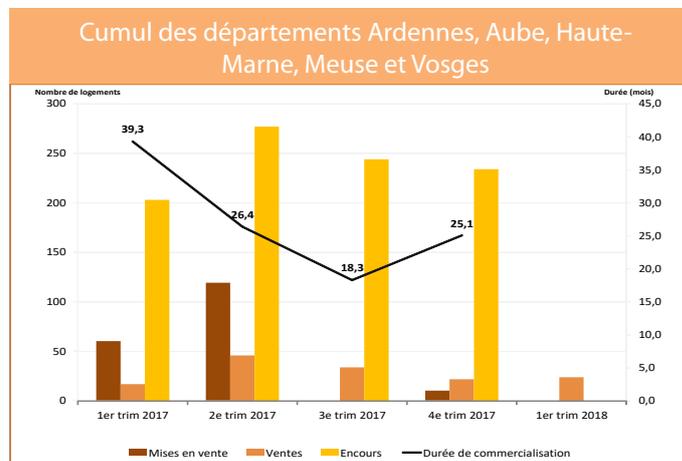
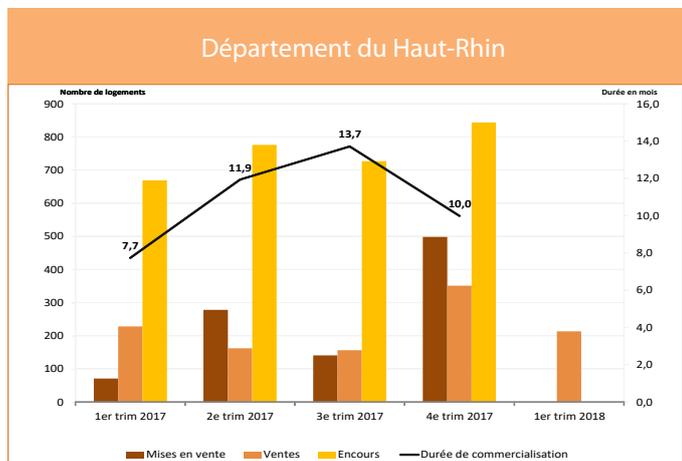
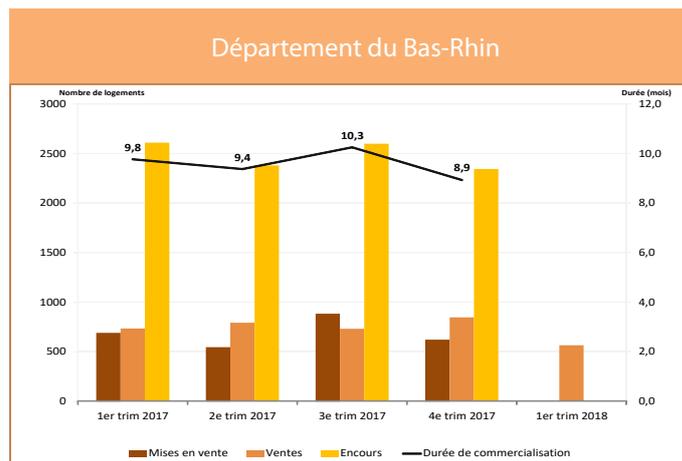
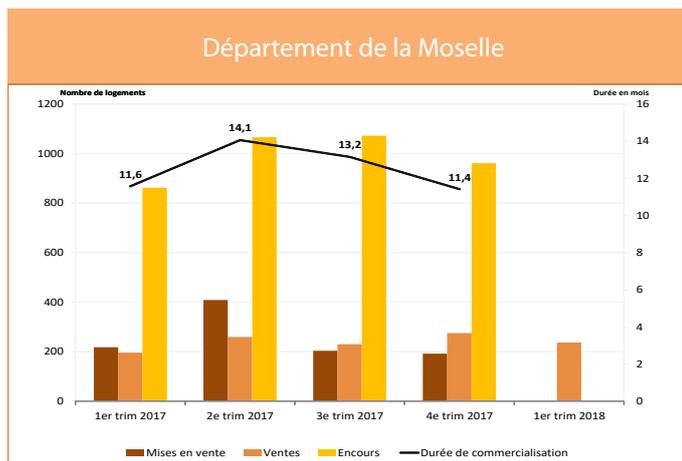
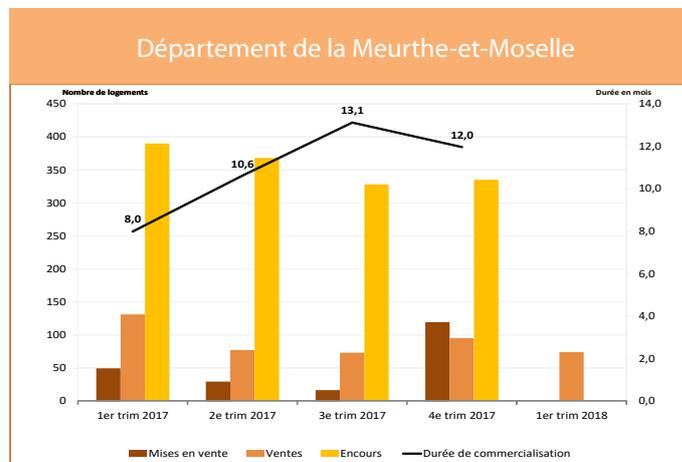
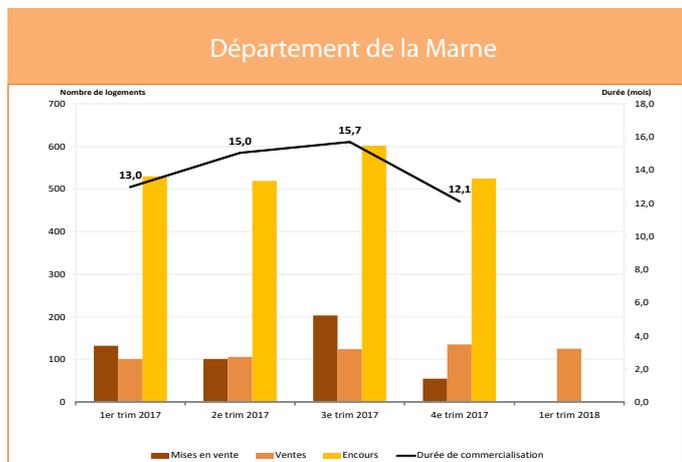
considéré comme tendu (zone B1). Ce taux était de 68 % au premier trimestre 2017. 31 % des ventes se situent dans

les zones B2 et 4 % 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 premier trimestre 2018, la chute des ventes d'appartements de petite taille se confirme. Ainsi, après un recul de 17 % au quatrième trimestre 2017, la réservation au premier trimestre 2018 de logements de 1 ou 2 pièces est en baisse de 25 % par rapport au premier trimestre 2017. Parallèlement, les ventes des appartements de grande taille (4 pièces et plus) sont en hausse de 24 % après une augmentation de 9 % au trimestre précédent. Les réservations des appartements de taille moyenne sont en chute de 11 % au premier trimestre 2018

par rapport au premier trimestre 2017. A l'échelle départementale, la Meurthe-et-Moselle affiche la plus faible part de réservations d'appartements de grande taille (11 %) contre 21 % au niveau régional. C'est également dans ce département que la demande d'appartements de petite taille est la plus élevée de la région (73 %). 25 % des appartements vendus dans le Bas-Rhin sont des logements de 4 pièces et plus, soit le taux le plus élevé des départements urbains de la région. Les réservations des appartements de

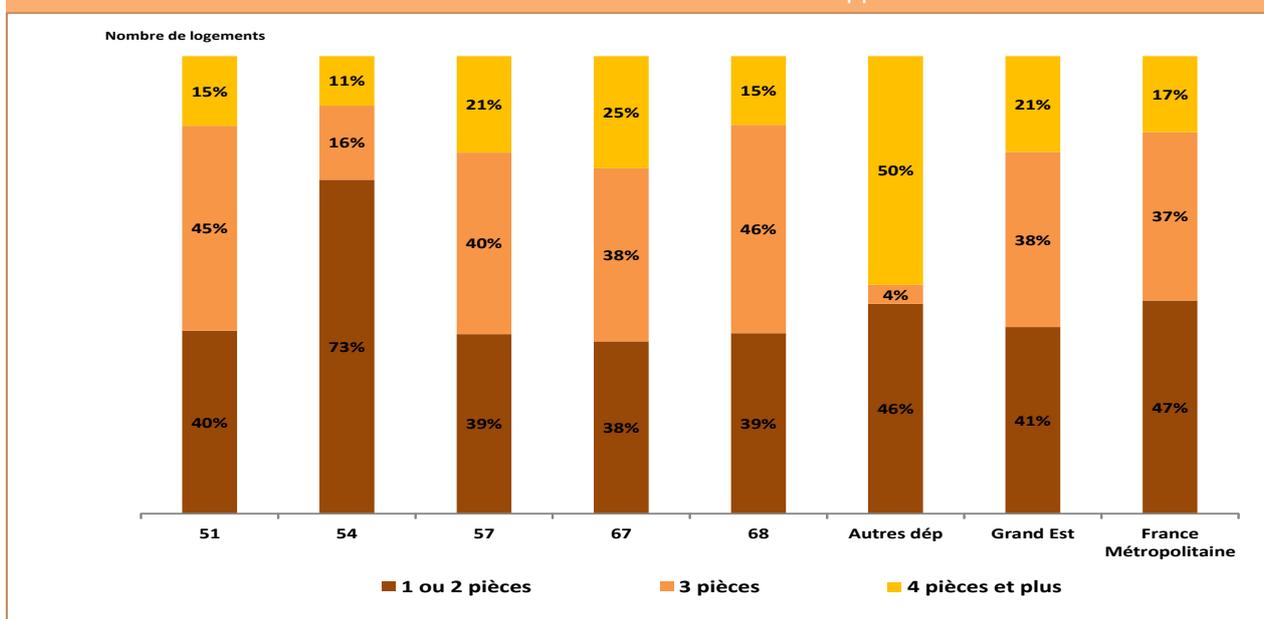
grande taille dépassent les ventes des appartements de petite taille seulement dans les départements ruraux. Le stock des appartements à fin 2017 est en baisse par rapport à fin 2016 (-2 %). Cette baisse est portée essentiellement par la contraction du stock des appartements de petite taille (-5 %) et le léger repli du stock des appartements de taille moyenne (-2 %). Le stock des appartements de grande taille est en hausse de 3 %.

Évolution de la commercialisation selon la taille des appartements

Nombre de pièces	Ventes			Encours fin	
	2018 T1	2017 T1	Evolution	2017 T4	2016 T4
1 ou 2 pièces	500	670	-25 %	2 040	2 140
3 pièces	470	530	-11 %	2 150	2 190
4 pièces et plus	260	210	24 %	1 060	1 030
<b>Total Grand Est</b>	<b>1 240</b>	<b>1 410</b>	<b>-12 %</b>	<b>5 240</b>	<b>5 350</b>

Source : DREAL Grand Est, ECLN

Ventes au 4<sup>ème</sup> trimestre 2017 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/m<sup>2</sup> 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.

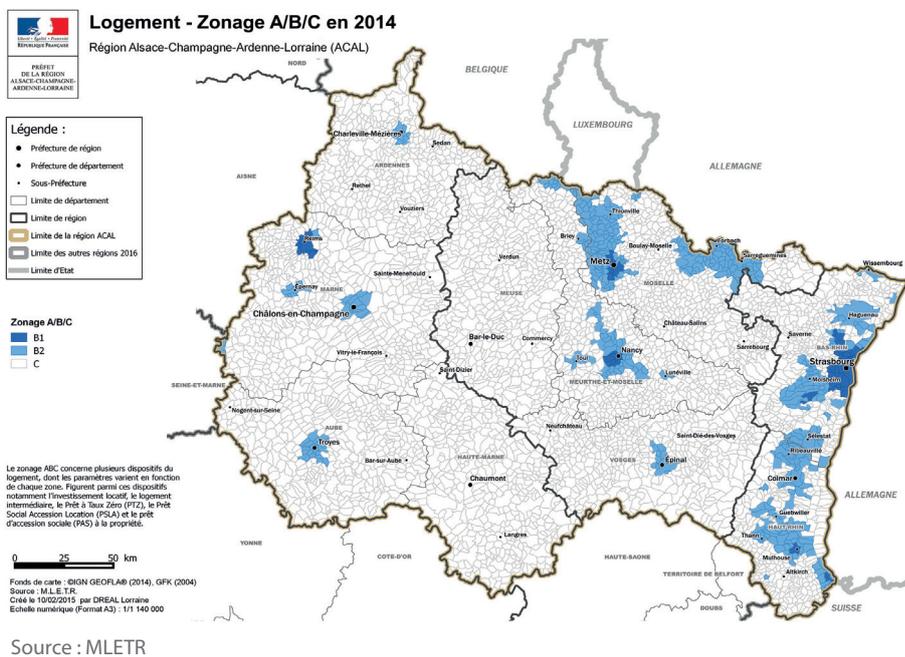
## Méthodologie

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



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

Directeur de la publication : Jean-Marc PICARD  
Rédacteur en chef : Odile SCHOELLEN  
Mise en page : DREAL Grand Est  
ISSN : 2556-6431