

# Commercialisation des appartements neufs

## Résultats au 2<sup>e</sup> trimestre 2019

Dans un marché national en léger repli, les ventes d'appartements neufs dans la région sont en forte progression

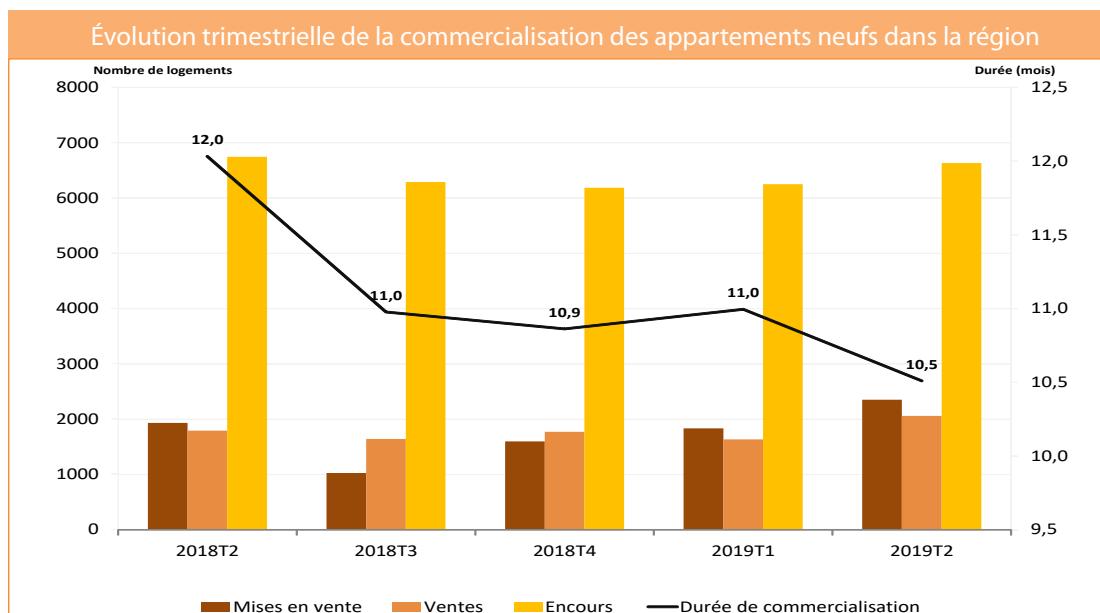
Au deuxième trimestre 2019, 2 060 logements collectifs ont été réservés (vendus) sur le territoire de la région Grand Est, en forte progression par rapport au deuxième trimestre 2018 (15 %) et au premier trimestre 2019 (26 %). Au niveau national, le marché est en léger repli avec 3 % de ventes en moins qu'au même trimestre de l'année précédente.

Parallèlement, le nombre d'appartements mis en vente dans la région progresse de 22 % par rapport au deuxième trimestre 2018 et atteint la barre de 2 350 logements. Il s'agit du niveau le

plus élevé atteint ces dix dernières années. Le stock de logements proposés à la vente à la fin du deuxième trimestre 2019 diminue de 2 %. Le délai moyen d'écoulement est en léger recul (-1 mois), comme au niveau national. Le prix de vente moyen d'un appartement neuf au deuxième trimestre 2019 s'établit à 3 400 €/m<sup>2</sup>, en progression de 3 % par rapport au deuxième trimestre 2018. En France métropolitaine, les prix sont en hausse de 5 % sur la même période.

Appartements	Niveau (2019 T2)		Évolution (2019 T2/ 2018 T2)	
	Grand Est	France métropolitaine	Grand Est	France métropolitaine
Mises en vente	2 350	30 070	22	-13
Ventes	2 060	31 590	15	-3
Encours	6 630	99 260	-2	-8
Durée de commercialisation (en mois)	10,5	9,5	-1,5	-1,1
Prix (€/m <sup>2</sup> )	3 400	4 260	3	5

Source : DREAL Grand Est, ECLN



Source : DREAL Grand Est, ECLN



## Localisation des réservations

À fin juin 2019, le cumul annuel des ventes d'appartements neufs dans la région est en hausse de 5 % par rapport aux 12 mois antérieurs alors qu'il est en recul au niveau national (-2 %). La demande de logements est en forte progression dans les agglomérations de Nancy (+63 %), Reims (+11 %), Mulhouse (+9 %) et Metz (+7 %). Dans l'Eurométropole de Strasbourg, qui concentre à elle seule plus de 34 % des ventes de la région, le cumul annuel est en légère hausse (+2 %). Parmi les autres agglomérations de la région, celles

de Thionville (-28 %) et de Saint-Louis (-19 %) se distinguent par des ventes en fort repli.

Le prix au m<sup>2</sup> des appartements commercialisés au deuxième trimestre 2019 s'établit à 3 400 € en moyenne dans le Grand Est. Il atteint ainsi une valeur historiquement haute pour la région bien que nettement inférieure à la moyenne France métropolitaine (4 260 €/m<sup>2</sup>). L'augmentation des prix se concentre en Moselle et dans les départements alsaciens. Ainsi, c'est dans l'agglomération de Metz que le

prix au m<sup>2</sup> a le plus progressé entre le deuxième trimestre 2018 et le deuxième trimestre 2019, avec une progression de 13 %. Les prix sont également en hausse, bien que plus modérée, à Mulhouse, Thionville, Strasbourg et Saint-Louis : entre 4 et 6 %. Au deuxième trimestre 2019, le prix au m<sup>2</sup> est le plus élevé de la région dans l'agglomération messine (3 650 €/ m<sup>2</sup>), suivie de celles de Strasbourg et de Saint-Louis (3 610 et 3 600 €/ m<sup>2</sup>).

Ventes d'appartements	Cumul sur 4 trimestres		Cumul sur un trimestre		
	Niveau (2018 T2 à 2019T2)	Évolution (N / N-1) *	Niveau (2019 T2)	Évolution (2019 T2 / 2018 T2)	Prix (€/m <sup>2</sup> )
Marne	660	11	240	46	3 360
CA Reims Métropole	660	11	240	46	3 360
Meurthe-et-Moselle	650	62	300	99	3 370
CU du Grand Nancy	630	63	290	109	3 420
Moselle	1 110	0	330	-1	3 200
CA Metz Métropole	590	7	210	31	3 650
CA Portes de France-Thionville	220	-28	50	-55	3 150
Bas-Rhin	3 420	1	960	17	3 520
EuroMétropole de Strasbourg	2 480	2	740	33	3 610
CA de Haguenau	370	6	60	-50	3 070
Haut-Rhin	1 050	-7	180	-39	3 320
CA de Colmar	320	-1	30	-74	3 160
CA Saint-Louis Agglomération	320	-19	70	-12	3 600
CA Mulhouse Alsace Agglomération	240	9	60	48	3 280
Ardennes Aube Haute-Marne Meuse Vosges	220	58	60	69	2 830
Région Grand Est	7 110	5	2 060	15	3 400
France métropolitaine	119 700	-2	31 590	-3	4 260

Source : DREAL Grand Est, ECLN

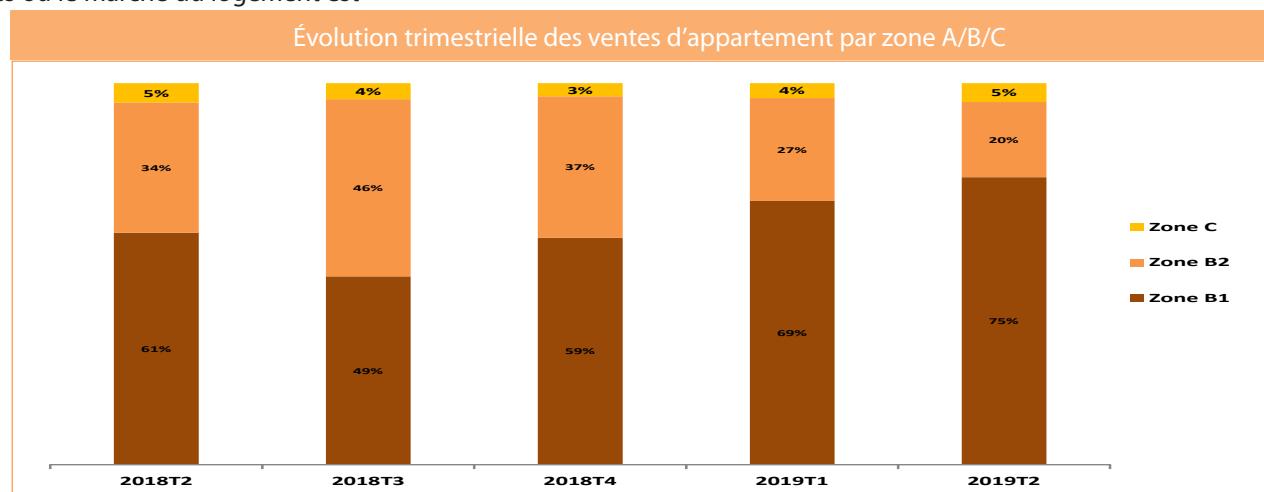
\* : 4 derniers trimestres par rapport aux 4 trimestres précédents

## Zonage A/B/C

75 % des appartements réservés au deuxième trimestre 2019 se situent dans les zones où le marché du logement est

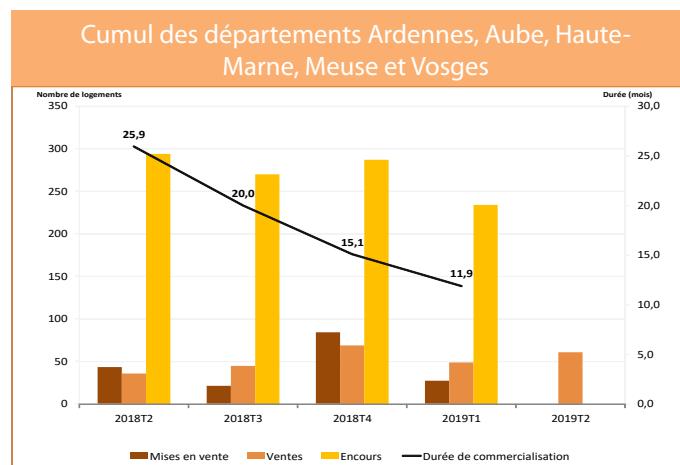
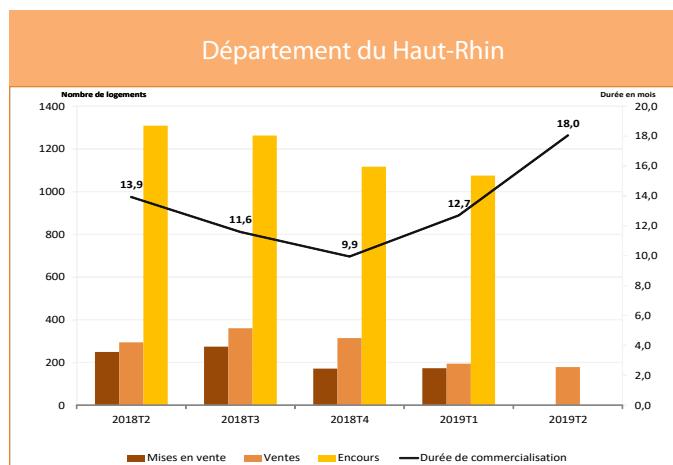
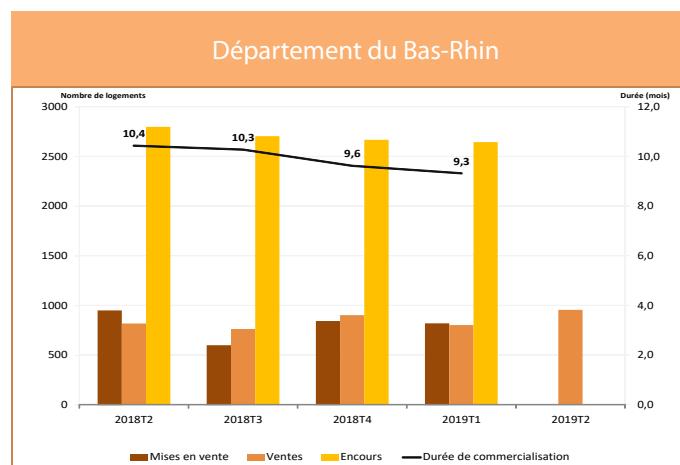
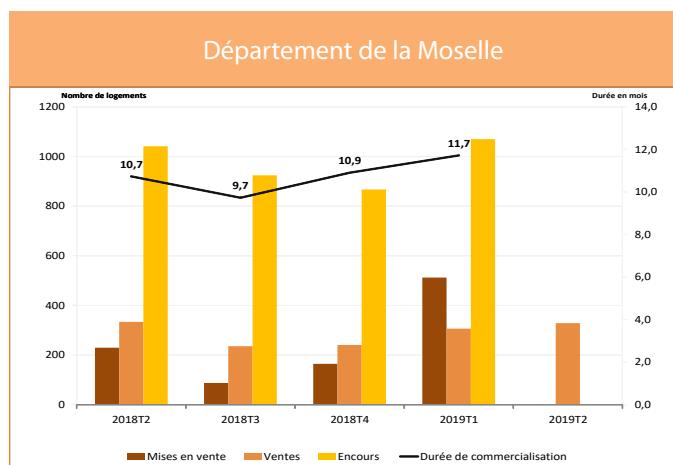
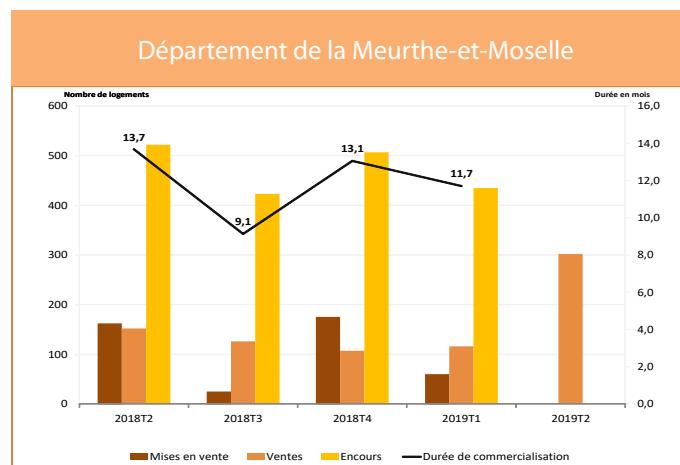
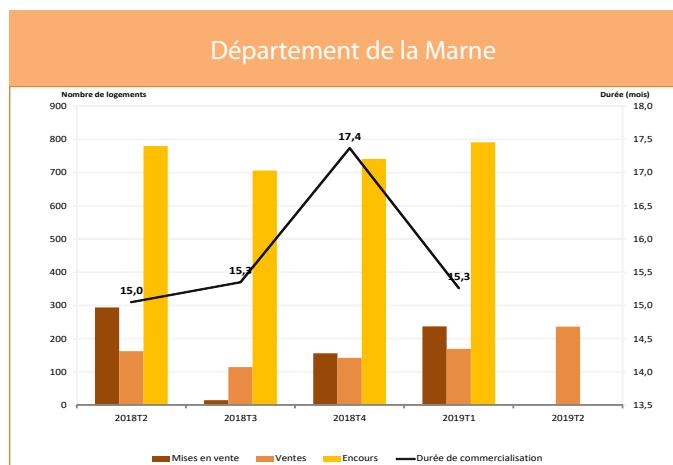
considéré comme tendu (zone B1). Ce taux était de 61 % au deuxième trimestre 2018. 20 % des ventes se situent dans les

zones B2 (34 % au deuxième trimestre 2018) et 5 % 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 deuxième trimestre 2019, les ventes d'appartements de petite taille (1 et 2 pièces) connaissent une forte progression (+29 %) par rapport au deuxième trimestre 2018. Parallèlement, sur la même période, les ventes d'appartements de grande taille (4 pièces ou plus) restent stables et les réservations d'appartements de taille moyenne (3 pièces) sont en légère progression (+3 %).

À l'échelle départementale, la

Meurthe-et-Moselle affiche les plus fortes réservations d'appartements de petite taille (64 %) contre 52 % au niveau régional. C'est également dans ce département que la demande d'appartements de taille moyenne est la plus faible de la région (23 %).

19 % 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. Par ailleurs, le Haut-Rhin est le département

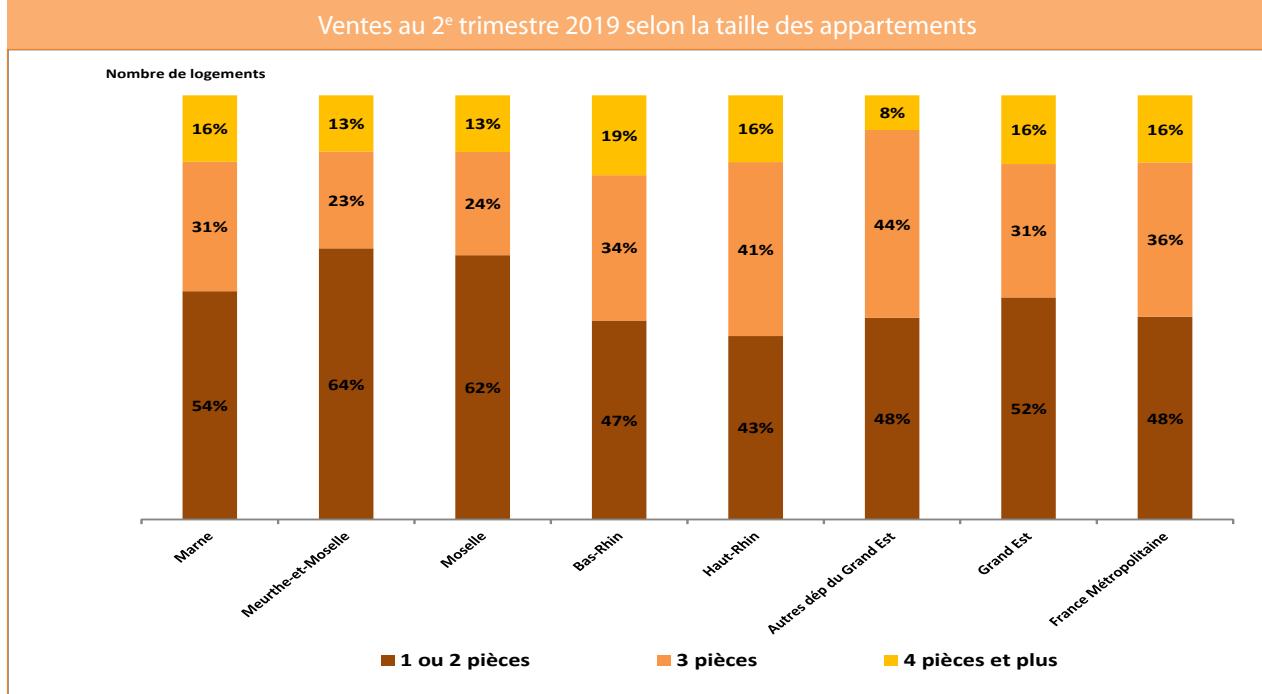
où la part des ventes d'appartements de petite taille est la plus faible de la région (43 %).

Le stock des appartements à fin mars 2019 est en repli par rapport à fin mars 2018 (-4 %). Cette baisse est portée essentiellement par la contraction du stock des appartements de petite et moyenne taille (-8 % et -2 %). Dans le même temps, le stock des appartements de grande taille augmente légèrement (+1 %) sur la même période.

Évolution de la commercialisation selon la taille des appartements

Nombre de pièces	Ventes			Encours fin	
	2019 T2	2018 T2	Evolution (2019T2 / 2018T2)	2019 T1	2018 T1
1 ou 2 pièces	1 080	840	29	2 420	2 620
3 pièces	650	630	3	2 480	2 540
4 pièces et plus	330	330	0	1 350	1 340
Total Grand Est	2 060	1 800	15	6 250	6 490

Ventes au 2<sup>e</sup> trimestre 2019 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.

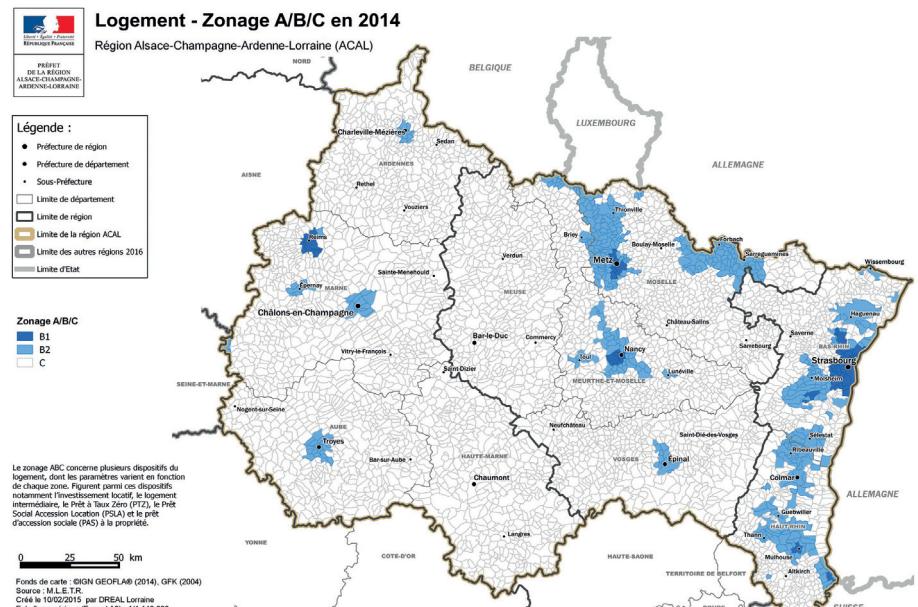
## Méthodologie

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



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

Directeur de la publication : Hervé VANLAER  
Rédacteur en chef : Anh-Van LU  
Mise en page : DREAL Grand Est  
ISSN : 2556-6431