

LA COMMERCIALISATION DES APPARTEMENTS NEUFS EN 2022

CHUTE DES VENTES D'APPARTEMENTS NEUFS EN 2022

En 2022, dans un contexte économique ralenti et en période de hausse des taux d'intérêt, les ventes d'appartements neufs se contractent, encore plus fortement dans le Grand Est qu'en France métropolitaine. Elles dépassent à peine le faible volume des ventes enregistré en 2020. Les ventes d'appartements rénovés ou réhabilités poursuivent leur croissance et atteignent 11% du volume total. Les mises en vente reculent dans la région autant que les ventes, permettant un maintien du stock de logements. Le délai d'écoulement s'accroît de plus de 2 mois par rapport à l'année précédente et dépasse la moyenne de 2017 à 2021. Les réservations diminuent dans toutes les grandes agglomérations de la région, à l'exception de celle de Colmar, et sont, pour la plupart, inférieures à la moyenne quinquennale. La surface moyenne des appartements réservés reste parmi les plus élevées de France métropolitaine. Le prix moyen de vente augmente, mais demeure l'un des plus faibles des régions métropolitaines.

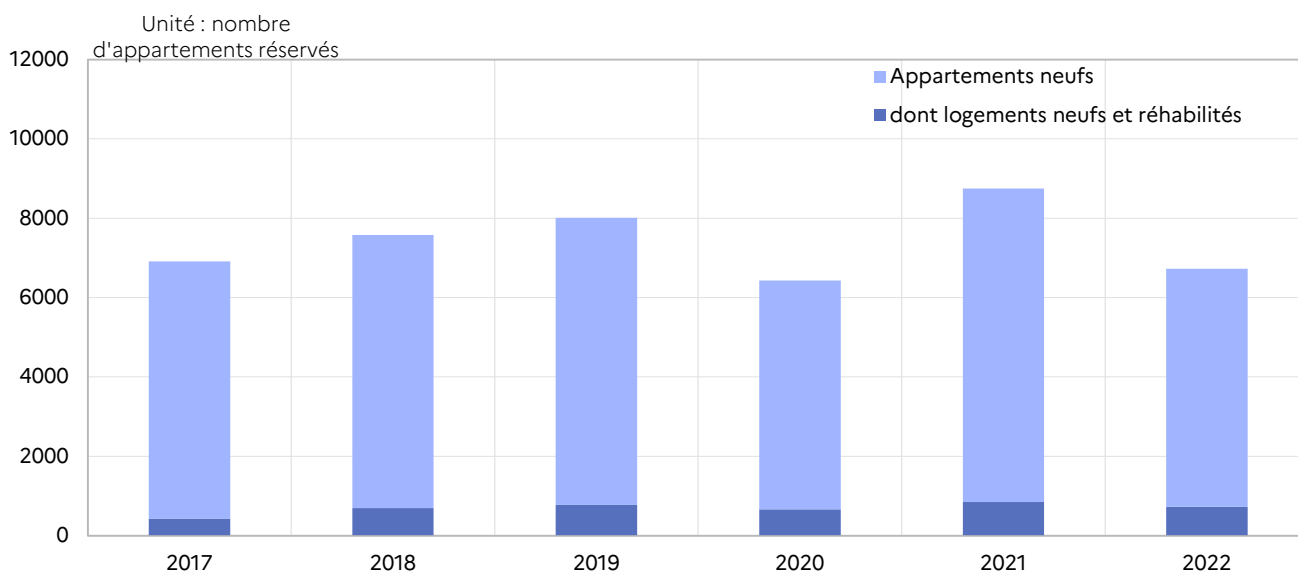
FORTE BAISSÉ DES VENTES D'APPARTEMENTS NEUFS DANS LE GRAND EST

Dans le Grand Est, comme au niveau national, les ventes d'appartements neufs en 2022 diminuent fortement par rapport à l'année antérieure. 6730 logements ont été réservés, soit une baisse de 23 % par rapport à 2021 contre - 13 % au niveau France métropolitaine et France de province. Les ventes ne sont supérieures au niveau historiquement bas de 2020, année de la crise sanitaire, que de 300 logements. Les ventes diminuent dans presque toutes les régions de France métropolitaine, la baisse dépassant celle observée dans le Grand Est seulement en Corse et dans les Pays de la Loire. Par contre, les ventes par rapport

à 2021 sont stables en Normandie et les dépassent en Centre-Val de Loire (+ 6 %). Dans un contexte généralisé de hausse des coûts de production, y compris du bâti, et de remontée des taux d'intérêt, l'acquisition par des particuliers de logements collectifs neufs dans le cadre de la promotion immobilière devient plus difficile. Pour la première année, l'information sur la commercialisation de logements neufs issus de rénovation ou de réhabilitation (ventes sur existant, voir définitions) est disponible à l'échelle régionale. Leur part dans les ventes totales s'accroît d'année en année et atteint 10,8 % en 2022, valeur supérieure de 2 points à la France de province. Ces logements subissent une baisse moins forte de leurs ventes (- 14 %) que l'ensemble des appartements, traduisant peut-être les incitations à rénover plutôt qu'à mobiliser de nouveaux terrains.

Les ventes d'appartements neufs en 2022 au niveau de 2020

Évolution des appartements neufs réservés entre 2017 et 2022 en Grand-Est

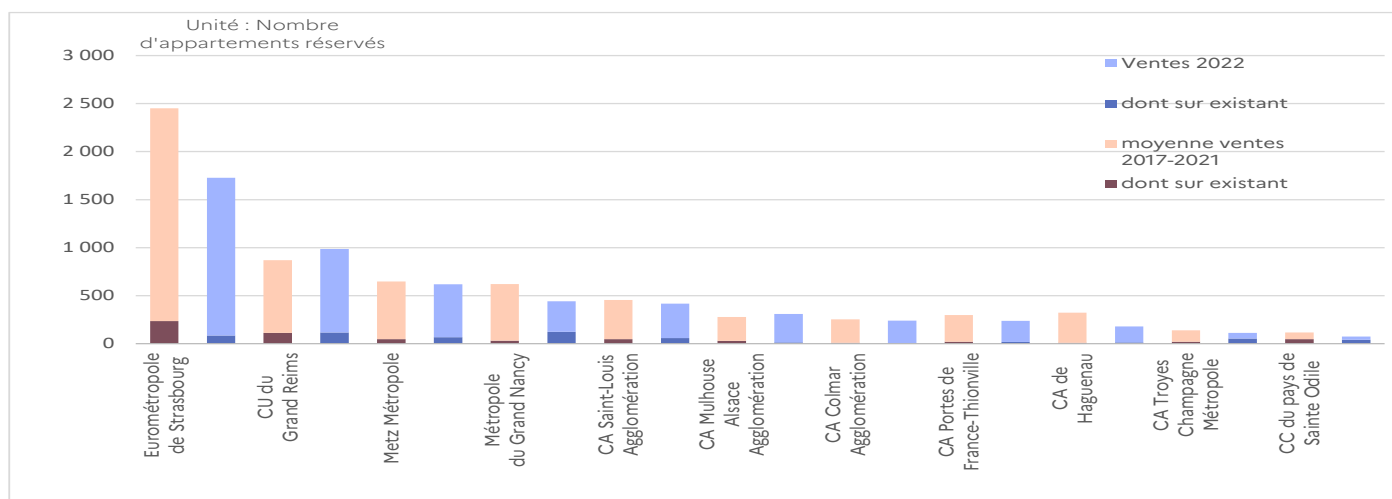


Les ventes d'appartements neufs diminuent dans toutes les grandes agglomérations de la région, sauf dans celle de Colmar où elles s'accroissent de 6 %. Les baisses les plus fortes sont observées dans les communautés d'agglomérations de Troyes Champagne métropole (- 55 %), qui avait enregistré une multiplication par 2,5 des ventes entre 2020 et 2021, de Thionville (- 41 %), dans la métropole du Grand Nancy (- 37 %) et dans la communauté urbaine du Grand Reims (- 34 %). À l'exception de la communauté urbaine du Grand Reims et de la communauté d'agglomération de Mulhouse, les ventes d'appartements neufs en 2022 à l'échelle des agglomérations sont toutes

inférieures à la moyenne 2017-2021. La part des ventes sur existant atteint des sommets dans la communauté de communes du Pays de Sainte-Odile (55 % des ventes totales) et dans la communauté d'agglomération de Troyes Champagne métropole (48 %). En moyenne sur les années 2017 à 2022, la part des ventes sur existant dépasse la moyenne régionale dans seulement 4 des 11 EPCI étudiés : la communauté de communes du Pays de Sainte-Odile (35 %), la communauté d'agglomération de Troyes (19 %), la communauté urbaine du Grand Reims (13 %) et la communauté d'agglomération de Saint-Louis (11 %).

Des ventes inférieures à la moyenne quinquennale dans la plupart des EPCI

Nombre d'appartements neufs réservés dans les principaux EPCI du Grand Est



Source : DREAL Grand Est, ECLN, données au 30/06/2023

Les ventes d'appartements neufs s'accroissent en zone C, zone la moins tendue du marché immobilier, pour la 4^e année consécutive. Elles atteignent ainsi 10 % des ventes alors qu'elles ne représentaient que 4 % des réservations

en 2018. Les ventes en zone B1 se réduisent plus fortement qu'en zone B2. Leur part continue la diminution initiée depuis 2020 et atteint 61 % de l'ensemble des réservations.

EN GRAND EST, DES MISES EN VENTE AU PLUS BAS AVEC DES DISPARITÉS TERRITORIALES

Alors qu'en France métropolitaine et France de province les mises en ventes d'appartements neufs diminuent peu en 2022 (respectivement - 4 et - 5 %), elles reculent fortement dans le Grand Est (- 23 %). Le Grand Est est d'ailleurs la région qui affiche la plus forte baisse des mises en ventes. Elles atteignent ainsi un niveau similaire à celui de 2020 et sont inférieures de 15 % à la moyenne 2017-2021. Les mises en vente baissent également dans la plupart des régions de France métropolitaine, à l'exception des Hauts-de-France, du Centre-Val de Loire et de la Bourgogne-Franche-Comté.

Dans le Grand Est, les mises en vente 2022 sont inférieures de 330 appartements aux ventes réalisées mais le stock de logements à fin d'année se maintient. Le délai d'écoulement moyen sur l'année s'accroît de plus de 2 mois et atteint 11,9 mois. Il est ainsi supérieur à la moyenne 2017-2021 de 0,8 mois.

En France métropolitaine, comme en France de province, sous l'effet d'une moindre réduction des mises en vente que des ventes, les stocks d'appartements s'accroissent de respectivement 11 et 7 %. Le délai d'écoulement augmente lui aussi, mais de manière moindre qu'au niveau du Grand Est.

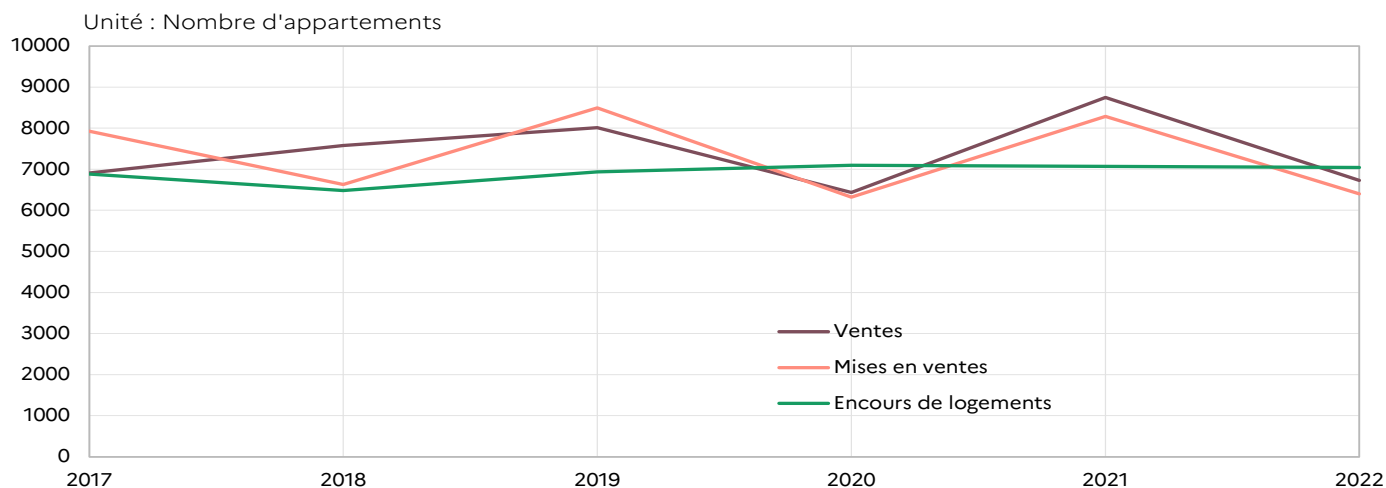
La baisse des mises en vente au niveau régional cache d'assez fortes disparités entre les agglomérations. Les mises en vente s'accroissent fortement (+ 36 %) dans la communauté de communes du Pays de Sainte-Odile, dépassant les ventes de 40 %, et plus faiblement dans les communautés d'agglomérations d'Haguenau (+ 20 %) et de Colmar (+ 12 %), où elles s'équilibrent avec les ventes. La baisse des mises en vente dépasse 40 % dans la communauté urbaine du Grand Reims, les communautés d'agglomérations de Troyes, Saint-Louis et Thionville et dans la métropole messine. Malgré la baisse conséquente des ventes, le stock de logements ne s'accroît que dans la communauté de communes du Pays de Sainte-Odile (+ 130 %) et dans les communautés d'agglomérations de Mulhouse (+ 18 %) et de Colmar (+ 21%), sous l'effet de mises en vente supérieures aux ventes dans les deux premières collectivités. Il dépasse ainsi le volume des ventes de 2022 de plus de 80 % dans les collectivités de Mulhouse et de Sainte-Odile et de 30 % dans celle de Colmar. Dans les autres agglomérations, la contraction des mises en vente ou leur faible augmentation en lien avec l'évolution des ventes, permet à l'encours

de logements de se maintenir ou de diminuer. Il est cependant supérieur de 23 % au volume des ventes dans la communauté d'agglomération de Saint-Louis alors qu'il ne dépasse pas celles-ci dans toutes les autres collectivités. Les délais d'écoulement du stock s'accroissent dans la plupart des agglomérations et atteignent des valeurs très élevées

dans les communautés d'agglomérations de Mulhouse (21 mois) et Saint-Louis (16 mois), où ils étaient déjà conséquents lors des années antérieures. L'augmentation est particulièrement forte dans la communauté de communes du Pays de Sainte-Odile, consécutivement à un fort accroissement des ventes et du stock de logements.

Les mises en vente d'appartements neufs au même niveau que les ventes

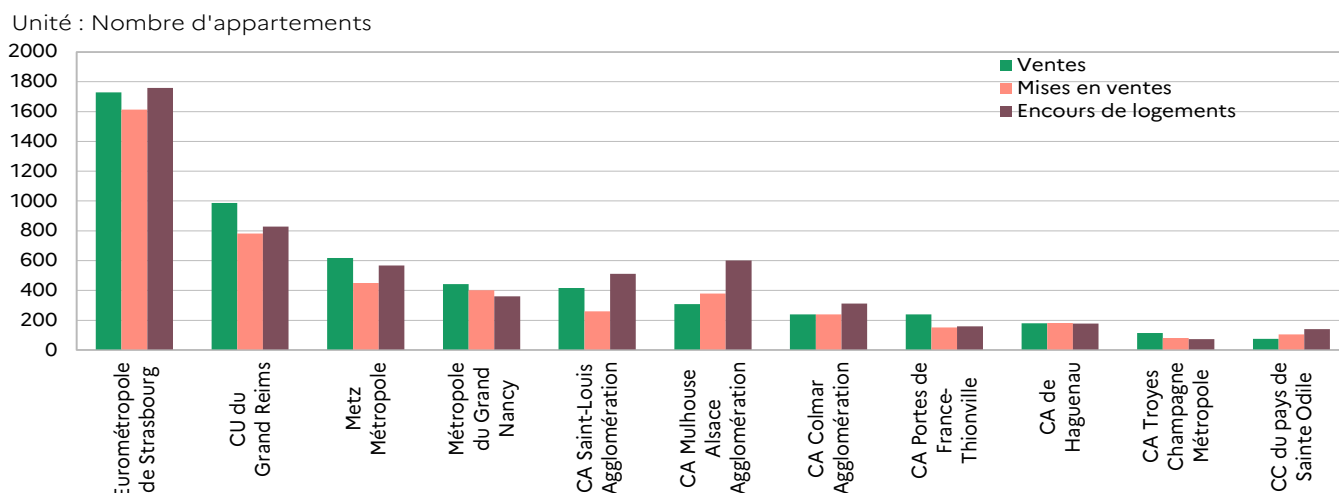
Évolution des ventes, mises en vente et de l'encours de logements en Grand Est



Source : DREAL Grand Est, ECLN, données au 30/06/2023

L'encours de logements reste maîtrisé dans la plupart des collectivités

Ventes, mises en vente et stocks de logements en 2022 dans les agglomérations du Grand Est



Source : DREAL Grand Est, ECLN, données au 30/06/2023

MOINS D'APPARTEMENTS RÉSERVÉS DE PETITE TAILLE, MAIS DE FORTES DISPARITÉS ENTRE AGGLOMÉRATIONS

La surface moyenne des appartements réservés dans le Grand Est (59,5 m²) est la 2^e plus élevée de France métropolitaine, derrière la région Auvergne-Rhône-Alpes. Elle avait diminué entre 2020 et 2021 mais s'est à nouveau accrue de 0,4 m² en moyenne en 2022. Elle gagne 1,1 m² par rapport à la moyenne 2017-2021 et dépasse de 3 m² la moyenne France métropolitaine. Le Grand Est est une des régions de France métropolitaine pour laquelle le moins d'appartements de 1 et 2 pièces (45 %) mais aussi le plus d'appartements de 5 et 6

pièces (3 %) sont réservés. Seules l'Auvergne-Rhône-Alpes (42 %), l'Île-de-France (43 %) et la Provence-Alpes-Côte d'Azur (44,5 %) commercialisent une part moindre d'appartements de petite taille que le Grand Est. Les deux premières régions commercialisent une part plus élevée d'appartements de grande taille.

Au niveau des agglomérations du Grand Est, les collectivités commercialisant le moins d'appartements de petite taille sont celles du Pays de Sainte-Odile et

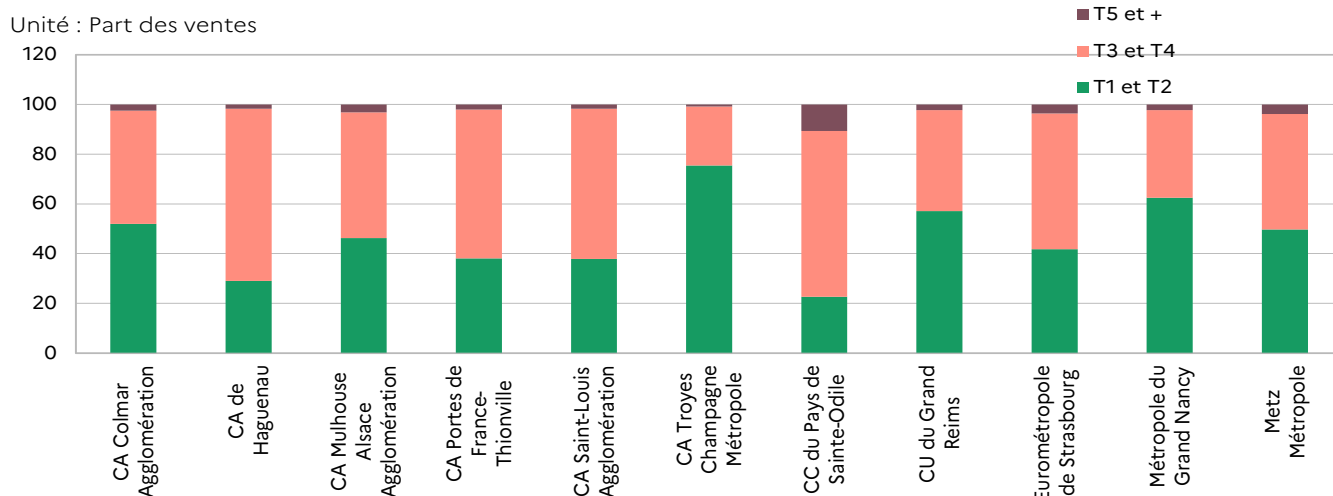
d'Haguenau avec seulement 23 et 29 % des appartements vendus. Cette caractéristique se retrouve également pour les années antérieures même si les valeurs de 2022 sont particulièrement faibles. A l'opposé, Troyes se distingue, comme les années antérieures, par une part très élevée de petits logements réservés (75 %). Elle est suivie par la métropole du Grand Nancy (62 %) qui avait cédé son 2^e rang à la communauté urbaine du Grand Reims en 2021 mais le retrouve cette année. Pour les appartements de 5 pièces et plus, la communauté de communes du Pays de Sainte-Odile se différencie à nouveau par la part élevée de logements de cette catégorie réservés (11 %), dépassant de plus de 7 points toutes les autres collectivités. Cette structure particulière des logements vendus dans le Pays de

Sainte-Odile est peut-être en lien avec la part importante des ventes d'appartements issus de rénovation ou réhabilitation.

En terme de surface moyenne, l'agglomération de Troyes, avec 44 m², conserve la valeur la plus faible. Elle est suivie par la métropole du Grand Nancy qui affiche une surface moyenne de 49 m² et par la communauté urbaine de Reims avec 54 m². A l'opposé, consécutivement à la structure particulière de la taille des appartements vendus, la communauté de communes du Pays de Sainte-Odile se distingue par une surface moyenne très importante (78 m²). Dans toutes les autres agglomérations, la surface moyenne se situe entre 59 et 66 m².

Des tailles moyennes d'appartements vendus très différenciées entre agglomérations

Répartition des ventes 2022 par typologie



Source : DREAL Grand Est, ECLN, données au 30/06/2023

Le volume des appartements mis en vente dans la région est proche du volume des logements réservés pour toutes les typologies, sauf pour ceux de 2 pièces où il est inférieur de 300 unités. Par contre, l'encours de logements en fin d'année est nettement inférieur au volume des logements réservés pour les petites tailles. En effet, ce dernier représente 63 % pour

les T1 et 82 % pour les T2. Pour chacune des autres typologies, l'encours de logements dépasse le volume des ventes de plus d'un quart. Ainsi, avec 7,3 et 9,4 mois, le délai d'écoulement des appartements de 1 et 2 pièces est inférieur ou proche de la moyenne 2017-2021. Pour les appartements de 3 pièces ou plus, le délai d'écoulement dépasse 14 semaines.

ACCROISSEMENT DES ÉCARTS DE PRIX ENTRE AGGLOMÉRATIONS

Le prix au m² des appartements réservés dans le Grand Est s'accroît de 4,5 % par rapport à 2020, augmentation parmi les plus faibles observées dans les différentes régions. Seule l'Île-de-France et les Pays de la Loire affichent une augmentation des prix plus faible et la Corse une diminution. En Grand Est le prix atteint 3 820 €/m² et reste le 2^e plus faible au niveau national devant la Bourgogne-Franche-Comté. Le prix au m² est inférieur de 600 € à la moyenne France de province.

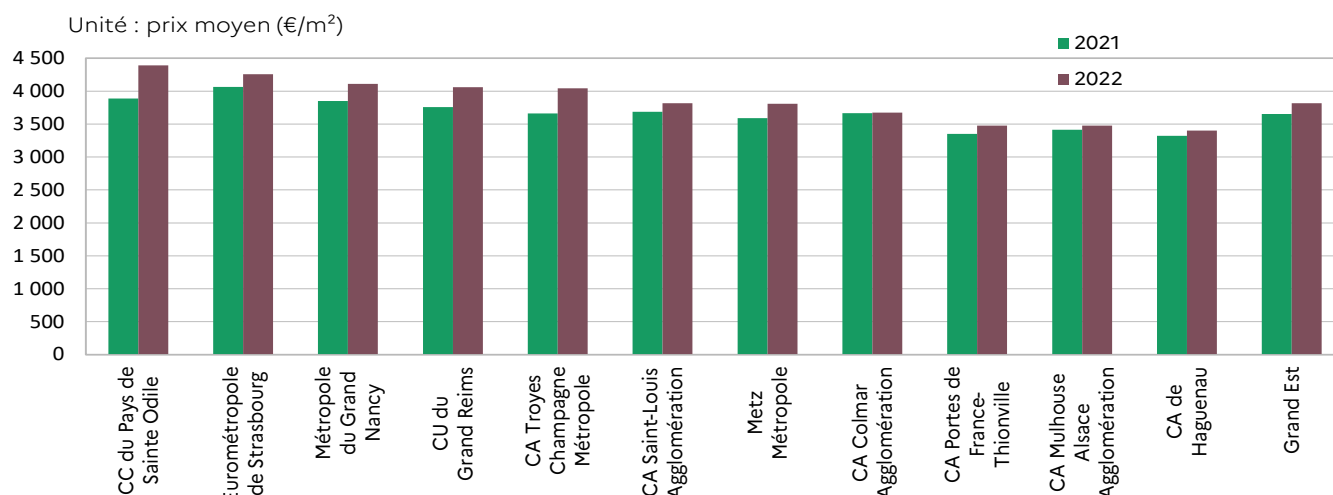
Le prix des studios ou T1 est particulièrement élevé et atteint 4 960 €/m², dépassant de 1 140 €/m² la moyenne toutes tailles confondues. Les prix des appartements de 2 pièces et de 5 pièces et plus dépasse également la moyenne mais plus faiblement, de 210 €/m² pour les appartements de 2 pièces et de 290 €/m² pour les 5 pièces et plus.

Les prix augmentent dans toutes les collectivités du Grand Est, à l'exception de la communauté d'agglomération

de Colmar où ils restent stables. Ils augmentent le plus fortement dans la communauté de communes du Pays de Sainte-Odile (+13 %), après une forte diminution en 2021 et dans la communauté d'agglomération de Troyes (+10 %). Dans cette dernière, les prix étaient les plus faibles en 2019 et dépassent maintenant, après 3 années de croissance soutenue, les 4 000 €/m². Dans la communauté de communes du Pays de Sainte-Odile les prix en 2022 (4 390 €/m² en moyenne) dépassent de plus de 100 € ceux de l'Eurométropole strasbourgeoise, retrouvant leur premier rang observé de 2018 à 2020. Dans ces deux collectivités (Pays de Sainte-Odile et Troyes), la part plus importante de logements issus de rénovation ou réhabilitation peut peut-être expliquer une partie des prix de vente plus élevés. Les prix affichent également des valeurs supérieures à 4 000 €/m² dans la métropole du Grand Nancy (4 110 €/m²) et dans la communauté urbaine du Grand Reims (4 060 €/m²). Avec une moyenne de 3 800 €/m², Metz métropole affiche comme les années antérieures des prix sensiblement inférieurs aux autres grandes villes de la région.

Les prix augmentent dans toutes les collectivités

Prix moyen au m² des appartements réservés dans les principaux EPCI du Grand Est



Source : DREAL Grand Est, ECLN, données au 30/06/2023

Odile Schoellen

Service connaissance et développement durable

LA MÉTHODOLOGIE

Champ, source

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) interroge les promoteurs immobiliers sur les caractéristiques de leur projet et sur le détail des réservations effectuées. L'enquête est exhaustive sur le champ des logements neufs ou réhabilités (issus de la construction sur existant) des programmes immobiliers et permis de construire de cinq logements ou plus destinés à la vente, quel que soit le mode de financement ou leur utilisation finale (résidence principale, secondaire, achat en vue d'une location). Les données diffusées dans cette publication concernent les ventes auprès de particuliers.

L'enquête est réalisée trimestriellement à partir de la base sur les permis de construire Sit@del2.

Redressement

Les programmes immobiliers en non réponse sont redressés selon une méthode d'imputation statistique en fonction des caractéristiques des permis, de leur localisation et de leur ancienneté. Lorsque les informations reçues sont partielles, la méthode du plus proche voisin est la plus souvent utilisée pour imputer les valeurs manquantes des ventes aux particuliers.

Définitions

Mises en vente : nouveaux logements proposés à la commercialisation au cours de l'année.

Réservations : réservations à la vente avec dépôts d'arrhes.

Encours de logements proposés à la vente : logements proposés à la vente encore non réservés.

Délai d'écoulement de l'encours (en mois de vente) = (encours / (moyenne des réservations des deux derniers trimestres*3)). Ce calcul permet de mesurer le rythme d'écoulement de l'encours. Le délai d'écoulement de l'encours sur l'année correspond à la moyenne des délais d'écoulement mesurés sur chacun des trimestres.

Prix : prix à la réservation TTC 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.

Logements rénovés ou réhabilités : logements créés suite à la transformation d'une construction nécessitant le dépôt d'un permis de construire. Ces logements sont également qualifiés de ventes sur l'existant.

Zonage ABC : le zonage A / B / C a été créé en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit « Robien ». Il s'appuie sur des critères statistiques liés aux dynamiques territoriales (évolution démographie, etc.), à la tension des marchés locaux et aux niveaux de loyers et de prix. Plus d'informations sur [la page dédiée](#) (ministère de la Transition écologique).

*DREAL Grand Est - Service connaissance et développement durable
2 rue Augustin Fresnel - CS 95038 - 57071 Metz cedex 03 - Tel : 03 87 62 81 00
<http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr>
Directeur de la rédaction : Hervé Vanlaer
Rédactrice en chef : Odile Schoellen
Maquettage : Yolaine Waleau
ISBN : 2556-6431*