

# LA COMMERCIALISATION DES APPARTEMENTS NEUFS EN 2020

## FORTE BAISSÉ DES VENTES ET DES MISES EN VENTE

En 2020, sous l'effet de la crise sanitaire, les ventes d'appartements neufs comme les mises en vente se sont fortement réduites dans le Grand Est. 5 600 appartements neufs ont été réservés et 5 200 nouvellement offerts à la vente. Malgré le contexte défavorable, les ventes s'accroissent dans les agglomérations de Colmar et de Thionville. Celles-ci sont supérieures à la moyenne des cinq années précédentes dans les agglomérations de Saint-Louis, Nancy et Reims. Avec la forte contraction des mises en vente, les stocks se réduisent. Le délai d'écoulement s'allonge de 2 mois. Le prix moyen est un des plus faibles de France métropolitaine alors que la surface moyenne est l'une des plus élevée.

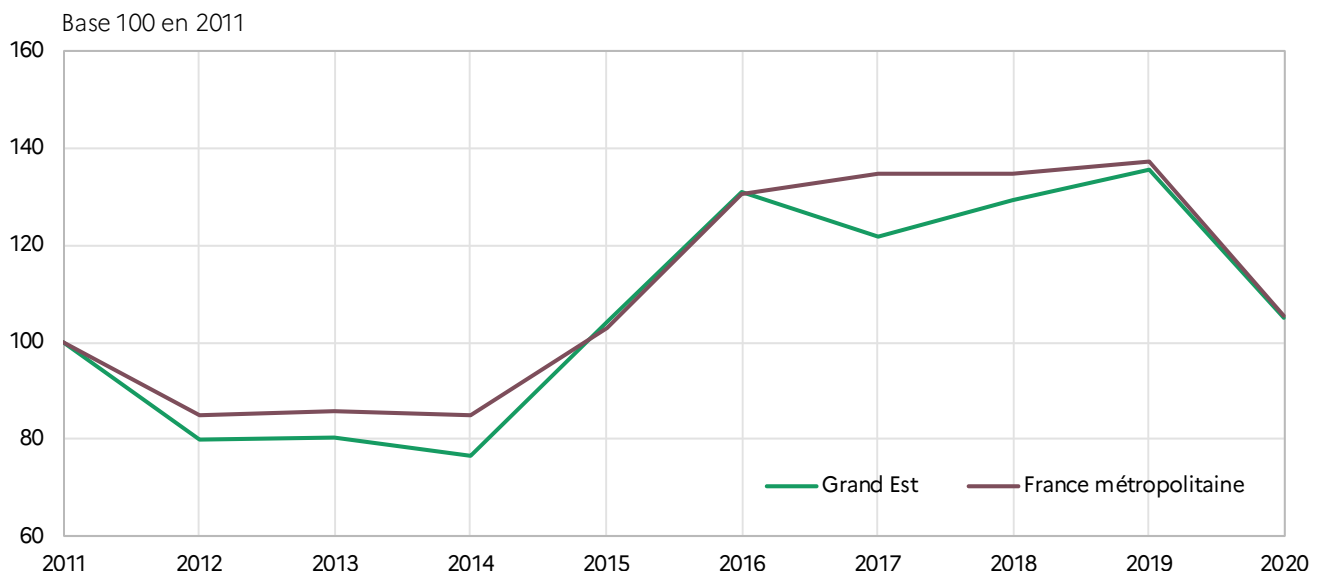
### LES VENTES D'APPARTEMENTS NEUFS AU NIVEAU DE LA MOYENNE DÉCENNALE

**A**u cours de l'année 2020, 5 600 appartements neufs en promotion immobilière ont été réservés dans le Grand-Est, soit une baisse de 22 % par rapport au niveau historiquement élevé de 2019. Cette contraction du marché est principalement due à la crise sanitaire. Le repli des réservations a été particulièrement marqué au cours du 2<sup>e</sup> trimestre avec un niveau de près de moitié de celui observé lors du 2<sup>e</sup> trimestre 2019. Le niveau des réservations se situe 16 % en dessous de la moyenne 2015-2019 mais reste nettement supérieur (+ 33 %) aux ventes particulièrement faibles enregistrées de 2012 à 2014.

En France métropolitaine, le recul des ventes atteint 23 % par rapport à 2019, le volume des ventes 2020 étant inférieur de 18 % à la moyenne quinquennale. Toutes les régions métropolitaines enregistrent une diminution des réservations en 2020 par rapport à l'année 2019 mais d'ampleur variable : elle est inférieure à 5 % en Bourgogne-Franche-Comté, Centre-Val de Loire et Normandie et dépasse 25 % en Corse, dans les Hauts-de-France et en Île-de-France. Avec un niveau des réservations 2020 proche de la moyenne décennale, le Grand Est est dans une situation similaire à la Bretagne et aux Hauts de France, alors que seulement trois régions affichent une forte progression des ventes 2020 par rapport à la moyenne décennale : la Bourgogne-Franche-Comté (+ 8 %), le Centre-Val de Loire (+ 12 %) et la Normandie (+ 17 %).

### Sous l'effet de la crise sanitaire, les ventes d'appartements se replient fortement

Évolution des appartements neufs commercialisés dans le Grand Est entre 2011 et 2020

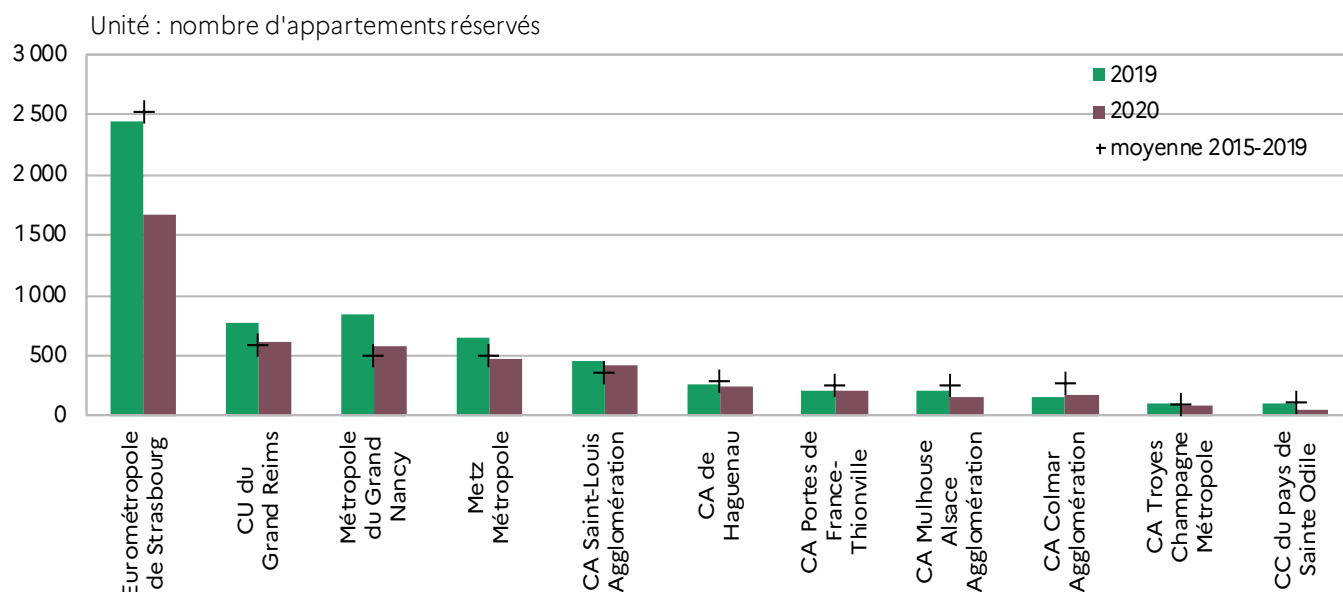


Dans les agglomérations commercialisant régulièrement plus de 100 logements, la situation est assez contrastée. L'agglomération de Thionville affiche des réservations en hausse de 5 % par rapport à 2019 mais en retrait de 13 % par rapport à la moyenne des 5 années précédentes. La hausse des réservations atteint 19 % dans l'agglomération de Colmar après une année historiquement basse en 2019, les ventes 2020 étant inférieures de 35 % à la moyenne quinquennale. Dans les autres agglomérations où les ventes sont en

baisse, les chutes les plus importantes sont enregistrées dans l'Eurométropole strasbourgeoise, la métropole du Grand Nancy et la communauté de communes du pays de Sainte-Odile. À Nancy, la chute intervient après une très forte augmentation des réservations en 2019 et le niveau 2020 dépasse la moyenne quinquennale de 16 %. Il est également supérieur à la moyenne des 5 dernières années dans l'agglomération de Saint-Louis (+ 20 %) et dans la communauté urbaine du Grand Reims (+ 6 %).

### Des ventes supérieures à la moyenne quinquennale à Saint-Louis, Nancy et Reims

Nombre d'appartements réservés dans les EPCI du Grand Est commercialisant régulièrement plus de 100 logements



Source : DREAL Grand Est, ECLN, données au 31/03/2021

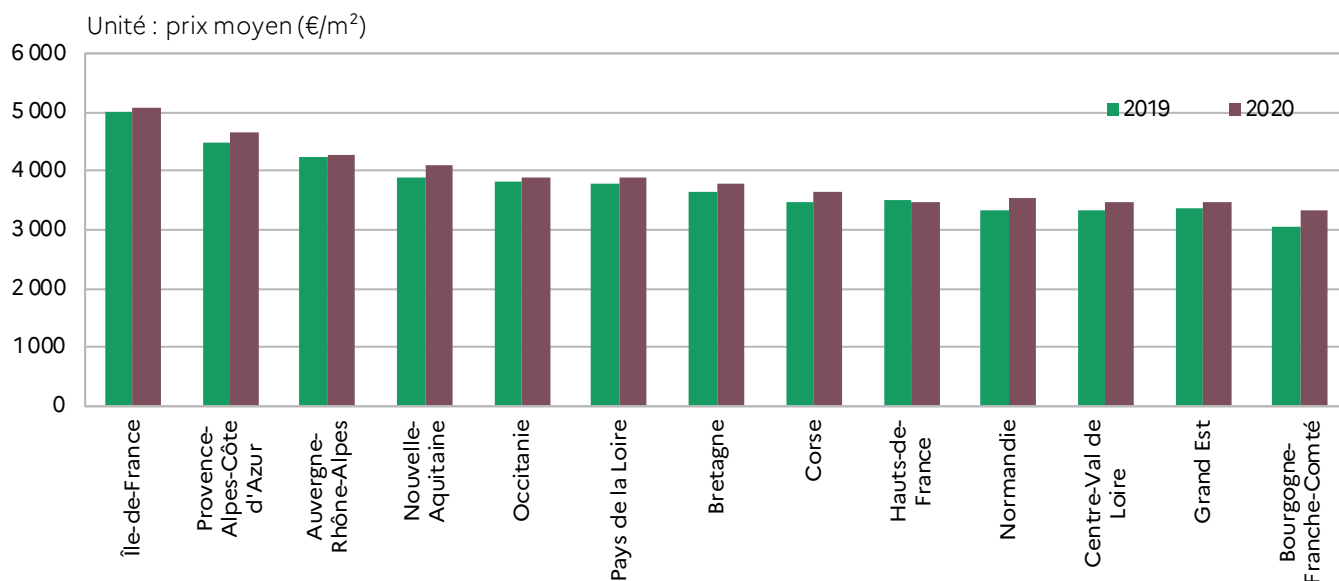
Les ventes se contractent plus fortement dans la zone B1, zone la plus tendue du Grand Est et qui regroupe les plus grandes agglomérations de la région : elles reculent de 28 %. La zone B1 représente en 2020 deux tiers des réservations contre 72 % en 2019. La diminution est moins forte en

zone B2, avec une baisse de seulement 200 appartements réservés, soit - 13 %. Les réservations sont en hausse de 15 % dans le reste du territoire, classé en zone C, mais celles-ci ne représentent que 8 % du total des réservations.

### DES PRIX LES 2<sup>E</sup> MOINS ÉLEVÉS AU NIVEAU DES RÉGIONS MÉTROPOLITAINES

Le prix moyen des appartements neufs vendus dans le Grand Est s'établit en 2020 à 3 460 €/m<sup>2</sup> contre 4 000 €/m<sup>2</sup> en France de province. Il s'est accru de 3 % par rapport à 2019, augmentation du même ordre de grandeur qu'en France de province. L'écart de prix avec la moyenne France de province continue à s'accroître : il était de 400 € en 2015 et atteint maintenant 530 €/m<sup>2</sup>.

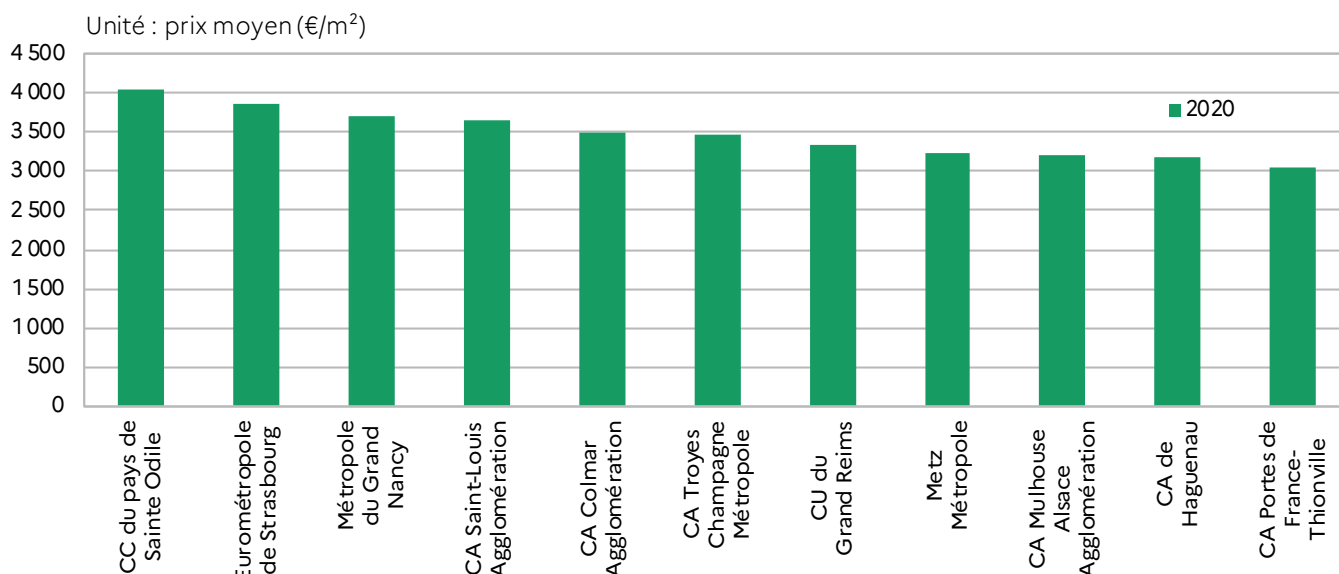
La région affiche les 2<sup>e</sup> prix les plus faibles au niveau national, en devançant uniquement la Bourgogne-Franche-Comté. Les prix se sont pourtant accrus de 10 % dans cette région entre 2019 et 2020. Ils ont également augmenté dans toutes les autres régions françaises, excepté les Hauts-de-France où ils sont stables. La région Normandie qui affiche des prix parmi les plus bas, observe la 2<sup>e</sup> plus forte augmentation (+ 7 %). En Île-de-France, les prix atteignent près de 5 100 €/m<sup>2</sup> après une augmentation de 2 %.

**Hausse des prix dans toutes les régions métropolitaines, excepté les Hauts-de-France**Prix moyen au m<sup>2</sup> des appartements réservés dans les régions de France métropolitaine

Source : DREAL Grand Est, ECLN, données au 31/03/2021

Les écarts de prix constatés dans la région sont similaires aux années précédentes. Un quart des appartements sont vendus moins de 3 000 €/m<sup>2</sup> et un quart plus de 3 700 €/m<sup>2</sup>. Les 10 % des appartements les plus chers dépassent 4 200 €/m<sup>2</sup>. Au niveau des agglomérations, le prix moyen au m<sup>2</sup> augmente de 19% dans la collectivité de Troyes Champagne Métropole. Celle-ci affichait le prix le plus faible en 2019, le prix moyen rejoignant la moyenne régionale en 2020. Les prix augmentent également fortement dans la métropole du Grand Nancy (+ 12 %) après une baisse de 7 % en 2019. Le prix moyen dans la métropole nancéenne devient ainsi le 3<sup>e</sup> plus élevé au niveau du Grand Est,

derrière l'Eurométropole de Strasbourg et la communauté de communes du pays de Sainte-Odile qui enregistre cette année encore le prix moyen le plus élevé (4 040 €/m<sup>2</sup>). Les prix ont progressé de 3 à 7 % dans les agglomérations de Haguenau, Saint-Louis, Strasbourg et Colmar ainsi que dans la communauté de communes du pays de Sainte-Odile. Ils sont quasiment stables dans la communauté urbaine du Grand Reims et dans la communauté d'agglomération de Thionville. Ils diminuent légèrement à Metz Métropole, ce qui creuse à nouveau l'écart avec les autres grandes agglomérations de la région (Nancy, Reims).

**À l'exception de Nancy, les prix les plus élevés sont observés en Alsace**Prix moyen au m<sup>2</sup> des appartements réservés dans les EPCI du Grand Est commercialisant régulièrement plus de 100 logements

Source : DREAL Grand Est, ECLN, données au 31/03/2021

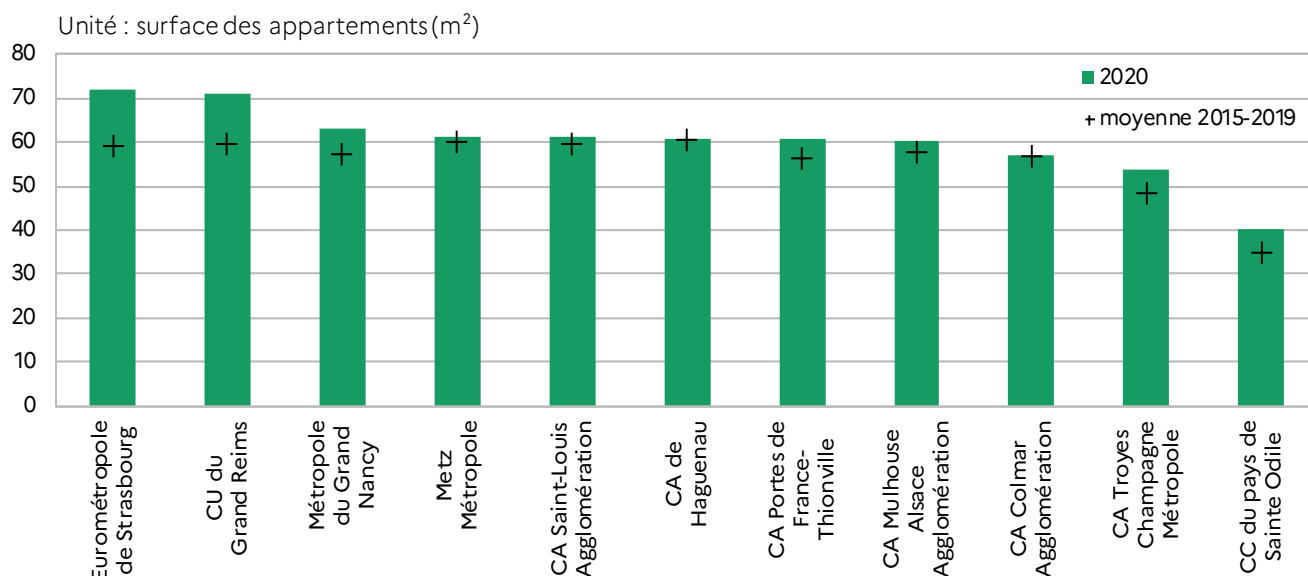
## UNE SURFACE MOYENNE DES APPARTEMENTS PLUS ÉLEVÉE EN ALSACE

La surface moyenne des appartements vendus dans le Grand Est en 2020 atteint 60,3 m<sup>2</sup> et dépasse de 3,6 m<sup>2</sup> la moyenne France métropolitaine. C'est la 2<sup>e</sup> surface la plus élevée des régions de France métropolitaine. Seule l'Auvergne-Rhône-Alpes commercialise des appartements de taille supérieure (62,3 m<sup>2</sup> en moyenne). C'est dans la région que la surface des appartements commercialisés s'est le plus accrue entre 2019 et 2020, gagnant 2,3 m<sup>2</sup>. À l'inverse, 6 régions voient la surface moyenne des appartements commercialisés se réduire : Centre-Val-de-Loire et Normandie (- 0,5 m<sup>2</sup> pour chacune), Pays-de-la-Loire et Nouvelle-Aquitaine (- 1,2 m<sup>2</sup>), Corse (- 2,9 m<sup>2</sup>) et Bourgogne-Franche-Comté (- 4,9 m<sup>2</sup>). La part des appartements de 1 et 2 pièces vendus en région Grand Est (44 %) est une des plus faibles des régions métropolitaines. Elle a diminué de 4 points depuis 2019. Seules l'Île-de-France (41 %) et Auvergne-Rhône-Alpes (38 %) commercialisent moins d'appartements de petite taille. L'Île-de-France est également la seule région à commercialiser plus d'appartements de grande taille (5 et 6 pièces) que le Grand Est (3,5 % des ventes). Dans toutes les autres régions, excepté

Auvergne-Rhône-Alpes, la part des appartements de 5 et 6 pièces commercialisés n'excède pas 2 points. Dans les agglomérations commercialisant régulièrement plus de 100 appartements, ce sont celles situées en Alsace (Colmar, Haguenau, Mulhouse, Obernai, Saint-Louis, Strasbourg) et Metz métropole qui commercialisent le moins de petits appartements, la part étant inférieure dans toutes ces agglomérations à la moyenne régionale. La part des petits appartements réservés s'est notamment fortement réduite par rapport à la moyenne 2015-2019 à Colmar (- 13 pts) et à Metz (- 10 pts). La surface moyenne des appartements vendus est particulièrement élevée (respectivement 72 et 71 m<sup>2</sup>) dans la communauté de communes du pays de Sainte-Odile et dans la communauté d'agglomération de Colmar. Elle dépasse dans ces 2 agglomérations la surface moyenne des années 2015-2019 de plus de 10 m<sup>2</sup>. Avec 40 m<sup>2</sup>, la surface moyenne des appartements réservés est particulièrement faible dans l'agglomération de Troyes. Elle a cependant légèrement augmenté puisque la moyenne quinquennale est de 35 m<sup>2</sup>. La part des petits appartements y atteint 82 %. La surface moyenne des appartements commercialisés est également inférieure à 60 m<sup>2</sup> à Nancy (54 m<sup>2</sup>), malgré une hausse de 6 m<sup>2</sup> par rapport à la moyenne 2015-2019, et à Reims (57 m<sup>2</sup>). Dans toutes les autres agglomérations, la surface moyenne se situe entre 60 et 63 m<sup>2</sup>.

### Entre 40 et 70 m<sup>2</sup> pour la surface moyenne des appartements

Surface des appartements réservés dans les EPCI du Grand Est commercialisant régulièrement plus de 100 logements



Source : DREAL Grand Est, ECLN, données au 31/03/2021

Le prix moyen des petits appartements est élevé : pour les appartements d'1 pièce, il dépasse de presque 700 €/m<sup>2</sup> le prix moyen toutes tailles confondues et d'un peu plus de 100 €/m<sup>2</sup> pour les appartements de 2

pièces. Il est également supérieur à la moyenne toutes tailles confondues pour les appartements de 5 (+ 270 €/m<sup>2</sup>) et de 6 pièces (+ 500 €/m<sup>2</sup>), mais pour ces derniers le nombre d'appartements réservés est très faible.

### AVEC LA CHUTE DES MISES EN VENTE, LES STOCKS SE RÉDUISENT

L'offre d'appartements neufs à l'achat s'est nettement plus contractée que les ventes sous l'effet de la crise sanitaire : le repli est de 32 %. Avec 5 200 logements, le nombre d'appartements mis en vente atteint le niveau le plus bas de la dernière décennie. L'Île-de-France et l'Occitanie

affichent une baisse encore plus marquée (respectivement 39 % et 35 %). Les régions Bourgogne-Franche-Comté, Centre-Val-de-Loire et Normandie, qui ont observé au cours de 2020 un repli des ventes inférieur à 5 %, sont les seules pour lesquelles les mises en vente progressent par rapport à 2019. Au niveau France métropolitaine, le repli des appartements offerts à la vente atteint 27 %. La chute des mises en vente a été particulièrement forte au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2020 en raison du premier

confinement, au cours duquel le ralentissement de l'activité a touché de nombreux secteurs. Avec des mises en vente inférieures aux ventes, le stock se réduit légèrement en fin d'année : il atteint un peu plus de 6 000 appartements. Le délai d'écoulement s'allonge d'un peu plus de 2 mois et atteint 13 mois. En France métropolitaine le stock d'appartements se contracte de 8 % et le délai d'écoulement s'allonge d'1,5 mois et atteint 11,5 mois. La réduction des mises en vente est particulièrement forte (- 45 %) pour les logements d'1 pièce. Elle est de même niveau que la moyenne pour les logements de 2, 3 et 4 pièces et plus faible (22 %) pour les logements de 5 pièces. Malgré cette diminution forte des mises en vente de studios ou T1, la chute encore plus marquée des ventes entraîne une hausse de leur stock de 70 %. Le délai d'écoulement de ces appartements s'allonge ainsi de 6 à 10 mois mais reste le plus faible des différentes tailles. Pour les logements de 2, 3 et 4 pièces, sous l'effet d'une réduction des mises en vente supérieure à celle des ventes, le stock se réduit légèrement (- 4 à - 7 %). Le délai d'écoulement s'allonge pour toutes les tailles d'appartement et atteint 15 et 16 mois pour les appartements de 3 et 4 pièces.

La situation est aussi contrastée au niveau des agglomérations de la région qu'au niveau des régions métropolitaines. Dans les communautés d'agglomération

de Colmar et de Thionville, où les réservations ont progressé par rapport à 2019, les appartements mis en vente sont également en hausse. À Thionville, les réservations dépassent largement les ventes et les stocks ainsi que le délai d'écoulement augmentent fortement. Les appartements mis en vente augmentent également dans la communauté d'agglomération de Troyes Champagne Métropole alors que les ventes reculent. Le stock en fin d'année y atteint près de 2 fois le volume des ventes de l'année. Dans toutes les autres agglomérations, le nombre d'appartements mis en vente se replie par rapport à 2019 et est inférieur au volume des ventes de l'année, hormis dans la communauté urbaine du Grand Reims. Dans cette dernière, le stock d'appartements disponibles en fin d'année est en hausse, comme dans la métropole du Grand Nancy, alors qu'il est à la baisse dans les autres agglomérations. Il reste cependant supérieur au volume des ventes de l'année dans toutes les agglomérations, hormis dans la communauté d'agglomération d'Haguenau et dans l'Eurométropole strasbourgeoise. Le délai d'écoulement des appartements est stable dans la communauté d'agglomération de Saint-Louis et dans la communauté urbaine du Grand Reims. Il est à la hausse dans toutes les autres agglomérations et atteint 21 mois dans l'agglomération de Thionville et 25 mois dans celle de Mulhouse.

### Dans la majorité des agglomérations les mises en vente sont inférieures aux ventes

Ventes et mises en vente en 2020 dans les EPCI du Grand Est commercialisant régulièrement plus de 100 logements

	Appartements réservés	Appartements mis en vente	Stocks fin 2020	Délai d'écoulement (mois)
CA Colmar Agglomération	177	236	262	17,4
CA de Haguenau	252	203	230	13,0
CA Mulhouse Alsace Agglomération	163	115	319	25,2
CA Portes de France-Thionville	215	373	325	20,9
CA Saint-Louis Agglomération	428	299	469	14,5
CA Troyes Champagne Métropole	89	176	170	17,2
CC du pays de Sainte-Odile	55	58	67	14,4
CU du Grand Reims	618	645	665	11,9
Eurométropole de Strasbourg	1 668	1 356	1 475	10,1
Métropole du Grand Nancy	575	520	633	16,2
Metz Métropole	479	303	494	12,4
<b>Grand Est</b>	<b>5 589</b>	<b>5 181</b>	<b>6 084</b>	<b>13,0</b>

Source : DREAL Grand Est, ECLN, données au 31/03/2021

**Odile Schoellen**

Service connaissance et développement durable

## LA MÉTHODOLOGIE

### 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 quels que soient le mode de financement ou leur utilisation finale (résidence principale, secondaire, achat en vue d'une location). Ce champ exclut les réservations en bloc (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.

### Redressement

Les programmes immobiliers en non réponse sont redressés en fonction de leurs caractéristiques, de leur localisation et de leur ancienneté. La méthode du plus proche voisin est la plus souvent utilisée afin d'imputer les valeurs manquantes.

### 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 mois de vente)** =  $(\text{encours} / (\text{moyenne des réservations des deux derniers trimestres} * 3))$ . 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 délai d'écoulement mesuré sur chacun des trimestres.

**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.