

LA COMMERCIALISATION DES APPARTEMENTS NEUFS EN 2021

DES VENTES RECORDS EN 2021

En 2021, les ventes d'appartements neufs progressent fortement dans le Grand Est, atteignant un niveau le plus élevé de ces dix dernières années. L'augmentation des ventes est plus forte dans la région qu'au niveau national. Les mises en vente s'accroissent également, mais de manière moindre. L'encours de logements se réduit, ainsi que le délai d'écoulement qui atteint la valeur la plus faible observée au cours de la dernière décennie.

Par rapport à la situation d'avant crise, les ventes augmentent fortement dans les agglomérations de Mulhouse, Thionville, Troyes et Reims. Elles ne retrouvent pas leur niveau d'avant crise dans l'Eurométropole strasbourgeoise ni dans la métropole du Grand Nancy. La surface moyenne des appartements réservés, bien que toujours parmi les plus élevées de France métropolitaine, se réduit. Le prix moyen augmente mais demeure l'un des plus faibles des régions métropolitaines.

FORT REBOND DES VENTES D'APPARTEMENTS NEUFS DANS LE GRAND EST

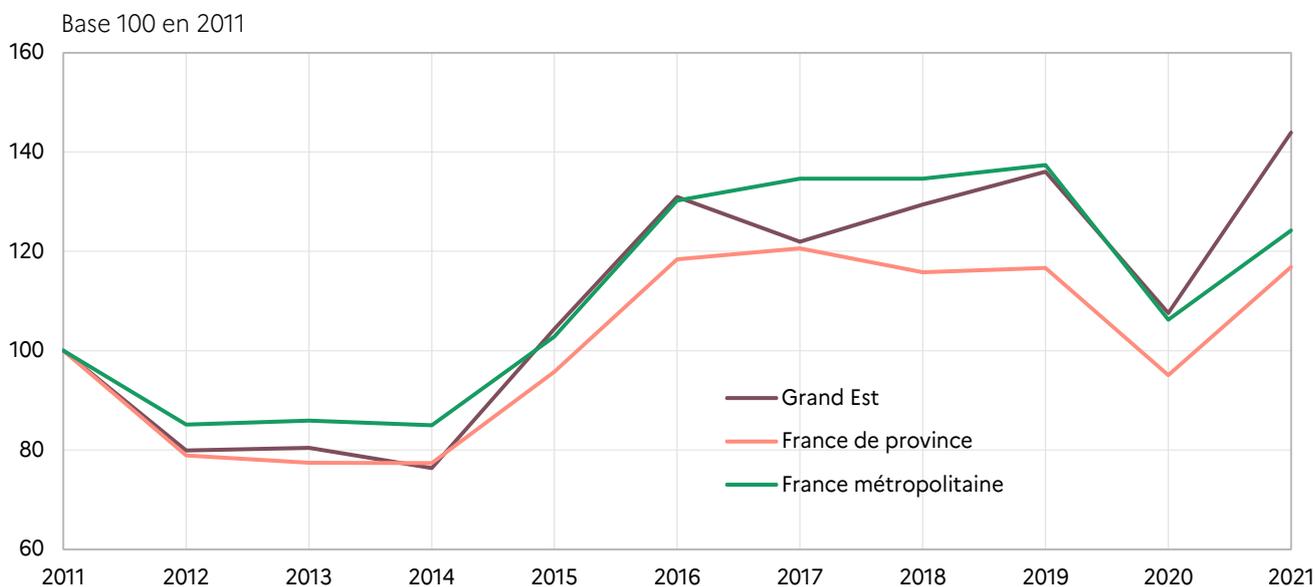
En 2021, 7 650 appartements neufs ont fait l'objet d'une réservation dans le Grand Est. Il s'agit d'une forte progression (+34 %) par rapport à l'année précédente durant laquelle les ventes avaient été particulièrement faibles en raison de la crise sanitaire. C'est également le volume de ventes le plus élevé constaté sur la dernière décennie. Il dépasse de 400 logements celui de 2019, juste avant la crise sanitaire, et de 1 000 le volume moyen des cinq années avant la crise, de 2015 à 2019.

Le dynamisme est plus marqué dans le Grand Est qu'en France de province où les ventes progressent de 23 %

par rapport à 2020 et retrouvent leur niveau de 2019. Avec le Grand Est, seules trois régions présentent un rebond des ventes en 2021 qui dépasse le niveau d'avant crise et, de manière marquée, la moyenne quinquennale d'avant crise : le Centre-Val de Loire (+39 %), la Normandie (+21 %) et les Hauts-de-France (+17 %). Dans les autres régions, les ventes augmentent par rapport à 2020 mais évoluent peu comparativement à 2019 et à leur moyenne quinquennale, hormis en Bretagne et en Occitanie où elles demeurent inférieures de respectivement 6 et 10 % à leur niveau de 2019. L'Île-de-France se détache de la France de province avec des ventes en 2021 qui n'ont pas progressé par rapport à 2020 et sont inférieures de 30 % à celles de 2019.

Les ventes d'appartements neufs progressent plus dans le Grand Est qu'en France métropolitaine et de province

Évolution des appartements neufs commercialisés dans le Grand Est entre 2011 et 2021

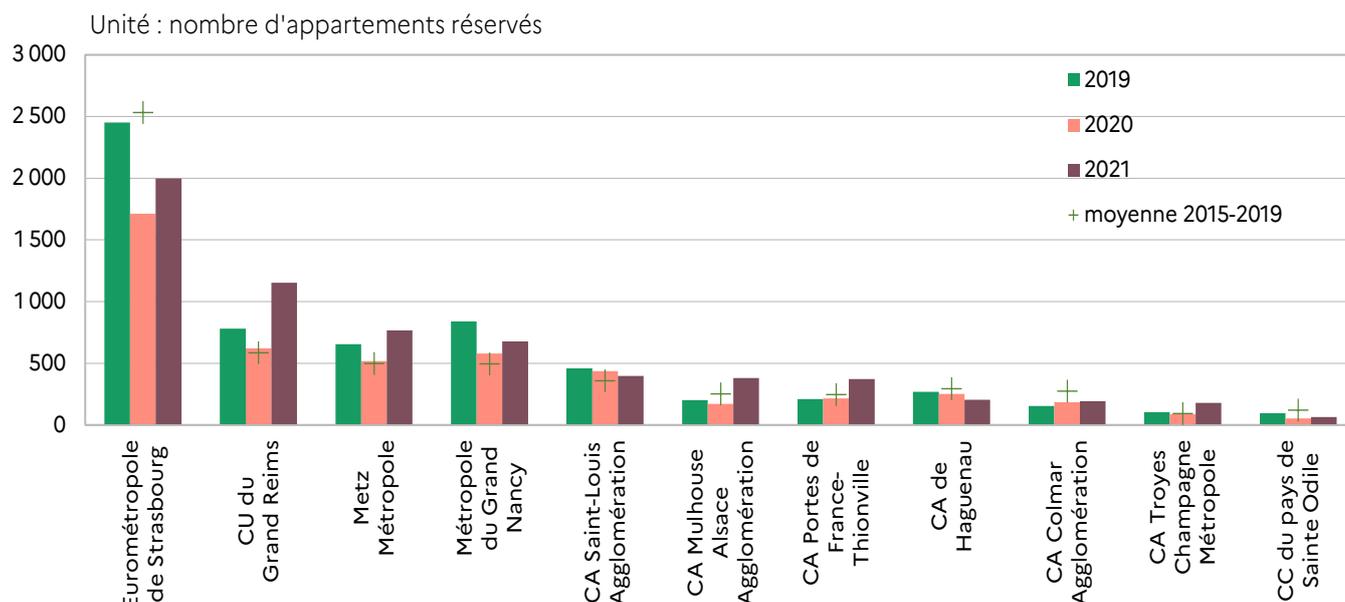


Dans la plupart des grandes agglomérations de la région, les ventes d'appartements neufs rebondissent également en 2021, sauf à Haguenau et Saint-Louis où elles diminuent et à Colmar où elles sont stables. Dans ces trois agglomérations, malgré le contexte sanitaire, les ventes en 2020 s'étaient maintenues par rapport à 2019, et avaient même augmenté de 20 % dans la communauté d'agglomération de Colmar. Par rapport à 2019, les ventes progressent fortement, de plus de 50 %, dans les agglomérations de Mulhouse, Troyes, Thionville et Reims et dépassent la moyenne quinquennale d'avant crise d'autant. Dans la métropole

messine, la moyenne quinquennale d'avant crise est également dépassée de 53 % mais la hausse des ventes par rapport à 2019 est plus faible (+17 %). Les ventes progressent également par rapport à la moyenne 2015-2019, mais de manière moindre, dans les agglomérations de Nancy (+37 %) et de Saint-Louis (+11 %). Cependant, dans ces deux agglomérations, elles ne retrouvent pas leur niveau de 2019. Les ventes ne retrouvent pas leur niveau d'avant crise dans les trois principales EPCI du Bas-Rhin (Strasbourg, Haguenau, pays de Sainte-Odile) ainsi qu'à Colmar, seulement pour la moyenne quinquennale.

Les ventes dépassent leur niveau d'avant crise, à l'exception des EPCI du Bas-Rhin

Nombre d'appartements réservés dans les EPCI du Grand Est



Source : DREAL Grand Est, ECLN, données au 30/06/2022

Les ventes s'accroissent plus fortement en zone B2, que ce soit par rapport à 2019 ou à 2020. Elles représentent ainsi 30 % des ventes du Grand Est, comme la moyenne des années 2015-2019. La part des ventes en zone B1 diminue, comme en 2020.

Elle devient ainsi inférieure d'un peu plus de 1 point à la moyenne des ventes en zone B1 d'avant crise. Les ventes en zone C ne représentent que 6 % du total des réservations.

UNE REPRISE MOINDRE DES MISES EN VENTE, LES STOCKS SE RÉDUISENT

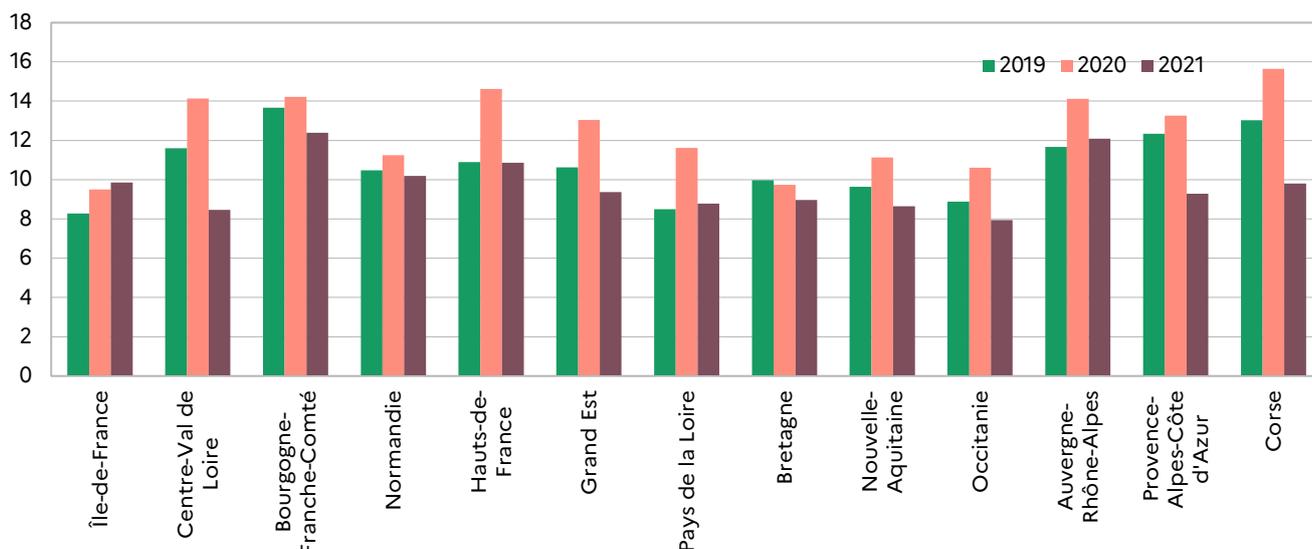
Dans le Grand Est, le nombre d'appartements neufs mis sur le marché en 2021 progresse de 27 % par rapport à l'année précédente. La reprise est moins vigoureuse que pour les ventes : les mises en vente demeurent inférieures de 9 % à celles de 2019 et ne dépassent que légèrement la moyenne quinquennale d'avant crise (+4 %). En France de province comme en France métropolitaine, les mises en vente s'accroissent en 2021 sans toutefois dépasser leur niveau de 2019. Elles sont inférieures à la moyenne quinquennale d'avant crise, de respectivement 8 et 11 %. Dans trois régions, les mises en vente en 2021 sont supérieures à celles constatées avant la crise : le Centre-Val de Loire, les Hauts-de-France et la Normandie. À l'inverse, la Corse, la Bourgogne-Franche-Comté, et dans une moindre mesure, les Pays de la Loire, observent une baisse des mises en vente par rapport à 2020. Conséquence de la moindre reprise des mises en vente

que des réservations, le stock d'appartements neufs en fin d'année 2021 diminue par rapport à fin 2019 au niveau national et dans la plupart des régions. Dans le Grand Est, l'encours de logements à fin 2021 est le plus faible observé depuis 2016. Seules les régions Hauts-de-France, Normandie et Pays de la Loire voient leur stock de logements disponibles à la vente augmenter. Avec la baisse des stocks et le dynamisme des ventes, le délai d'écoulement se réduit à 9,4 mois dans le Grand Est, valeur la plus faible observée sur la décennie. Dans toutes les régions, excepté l'Île-de-France, le délai d'écoulement se réduit par rapport à 2020. Il est inférieur au délai d'écoulement à fin 2019 dans toutes les régions hormis l'Île-de-France, les Pays de la Loire et l'Auvergne-Rhône-Alpes. Il atteint 9,7 mois à fin 2021 sur l'ensemble du territoire national.

Le délai d'écoulement se réduit par rapport à 2020 sauf en Île-de-France

Délai d'écoulement moyen des appartements dans les régions de France métropolitaine

Unité : mois



Source : DREAL Grand Est, ECLN, données au 30/06/2022

Au niveau des principales agglomérations du Grand Est, la situation est assez contrastée : les mises en vente s'accroissent par rapport à 2020 dans les plus grandes d'entre elles (hormis Nancy), ainsi qu'à Mulhouse. Elles dépassent même le niveau de 2019 à Mulhouse et à Reims. Dans les autres principales agglomérations, les mises en vente se contractent, après parfois une hausse en 2020.

Le stock de logements disponibles à la vente en fin d'année 2021 se réduit par rapport à fin 2020 dans toutes les agglomérations, à l'exception de Metz et de Mulhouse. Ces deux dernières sont les seules agglomérations pour lesquelles le volume des mises en vente dépasse celui des ventes en 2021. Le stock avait progressé dans 6 des 11 agglomérations entre fin 2019 et fin 2020. Fin 2021, il est inférieur au stock de fin 2019 dans les principales

agglomérations du Grand Est, hormis à Mulhouse et à Thionville, cette dernière collectivité ayant mis en vente un nombre important d'appartements en 2020. Avec moins de 30 unités, l'encours de logements à fin 2021 atteint un niveau historiquement bas dans les collectivités du pays de Sainte-Odile et de Troyes.

Le délai d'écoulement se réduit dans toutes les collectivités, sauf à Saint-Louis où il reste du même niveau qu'en 2019 et 2020. Il est extrêmement faible à Troyes (3,6 mois), par suite d'un volume de mises en vente particulièrement faible. Le pays de Sainte-Odile et la communauté urbaine du Grand Reims affichent également des délais d'écoulement réduits (6,5 et 6,8 mois) alors que celui-ci demeure très élevé à Mulhouse (19,4 mois).

Avec des mises en vente inférieures aux ventes dans la plupart des agglomérations, les délais d'écoulement se réduisent

Réservations, mises en vente, stocks et délais d'écoulement en 2021 dans les principaux EPCI du Grand Est

	Appartements réservés	Appartements mis en vente	Stocks fin 2021	Délai d'écoulement (mois)
CA Colmar Agglomération	194	183	208	14,7
CA de Haguenau	205	142	172	8,7
CA Mulhouse Alsace Agglomération	380	565	468	19,4
CA Portes de France-Thionville	373	290	220	9,0
CA Saint-Louis Agglomération	398	364	474	14,9
CA Troyes Champagne Métropole	180	14	28	3,6
CC du pays de Sainte-Odile	66	33	24	6,5
CU du Grand Reims	1 154	842	506	6,8
Eurométropole de Strasbourg	1 998	1 885	1 580	8,9
Métropole du Grand Nancy	679	377	357	8,0
Metz Métropole	767	853	620	9,4
Grand Est	7 652	6 939	5 791	9,4

Source : DREAL Grand Est, ECLN, données au 30/06/2022

LES PRIX S'ACCROISSENT, MAIS DEMEURENT TOUJOURS EN RETRAIT PAR RAPPORT À LA MOYENNE NATIONALE

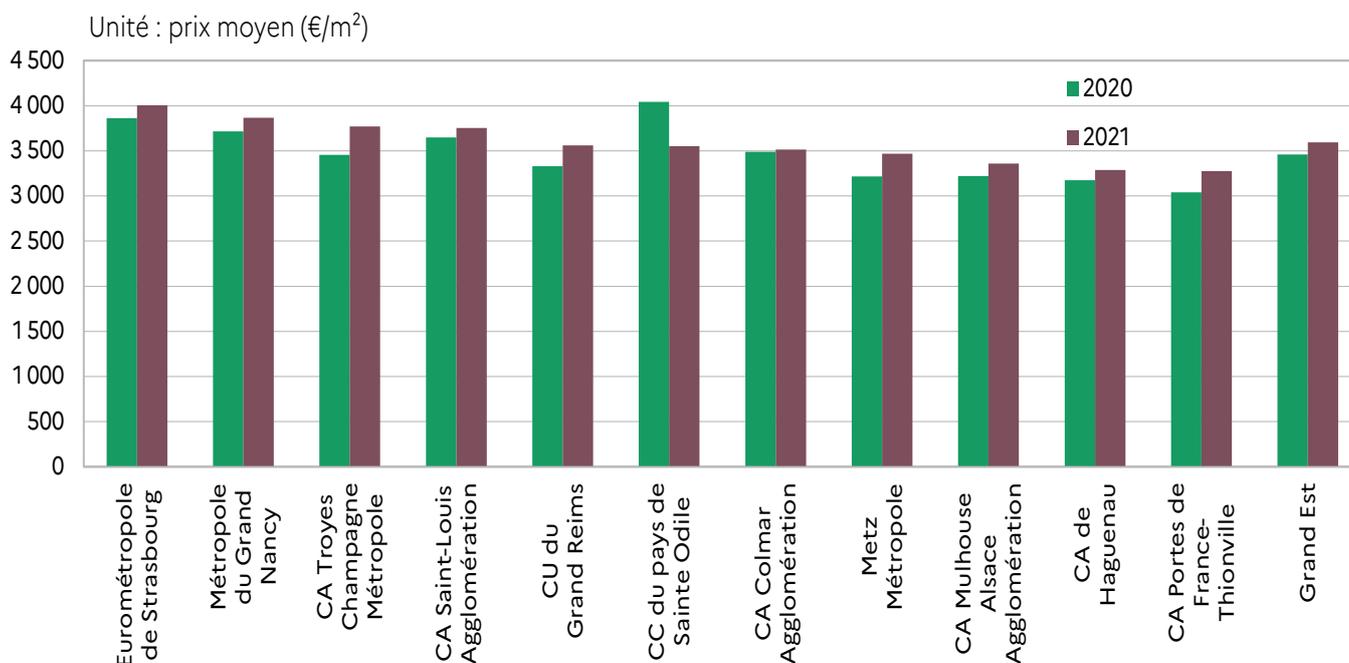
Le prix au m² des appartements réservés dans le Grand Est s'accroît de 3,9 % par rapport à 2020, augmentation de même niveau que celle observée en France de province. Il atteint 3 595 € /m², et reste le 2^e plus faible au niveau national, juste devant la Bourgogne-Franche-Comté. Cette dernière est la seule région pour laquelle les prix sont stables entre 2020 et 2021. La progression des prix est également inférieure à la moyenne France métropolitaine (+2,6 %) en Nouvelle Aquitaine et PACA. En France de province, le prix moyen s'établit à 4 145 €/m² contre 4 800 €/m² en Île-de-France. Les écarts de prix constatés dans la région sont similaires aux années précédentes. Un quart des appartements sont vendus moins de 3 100 €/m², un quart, plus de 3 850 €/m² et 10 % des appartements sont vendus plus de 4 400 €/m².

Les prix augmentent dans toutes les collectivités du

Grand Est sauf dans la communauté de communes du pays de Sainte-Odile où ils étaient toutefois à un niveau particulièrement élevé en 2020. L'augmentation la plus forte est observée dans la communauté d'agglomération de Troyes Champagne Métropole (+9 %), atteignant 24 % par rapport à la moyenne 2016-2020. Les prix augmentent également fortement, de plus de 7 %, à Metz Métropole et dans la communauté d'agglomération de Thionville. Comme les années antérieures, les prix les plus élevés sont observés dans l'Eurométropole de Strasbourg avec une moyenne atteignant 4 000 €/m² cette année, suivie de la métropole du Grand Nancy avec 3 870 €/m² et de Troyes Champagne Métropole avec 3 770 €/m². Metz Métropole affiche, comme les années antérieures, des prix sensiblement inférieurs aux grandes villes de la région (3 470 €/m²).

Une augmentation de prix généralisée dans la région

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



Source : DREAL Grand Est, ECLN, données au 30/06/2022

UNE SURFACE MOYENNE TOUJOURS ÉLEVÉE EN GRAND EST, MAIS QUI SE RÉDUIT

Alors que la surface moyenne des appartements vendus a augmenté de 0,7 m² en moyenne en un an en France métropolitaine, elle s'est réduite de 1,1 m² dans le Grand Est. Elle demeure plus élevée dans la région avec 59,2 m² en 2021 contre 57,4 m² en France métropolitaine. L'Auvergne-Rhône-Alpes est la seule région à disposer d'appartements vendus de plus grand taille (63 m²), le Grand Est se positionnant en seconde position avec la Corse. Le Centre-Val de Loire et les Pays de la Loire sont les seules autres régions dans lesquelles la surface moyenne des appartements vendus a diminué et affiche les surfaces les plus faibles (respectivement 51,7 et 52,1 m²).

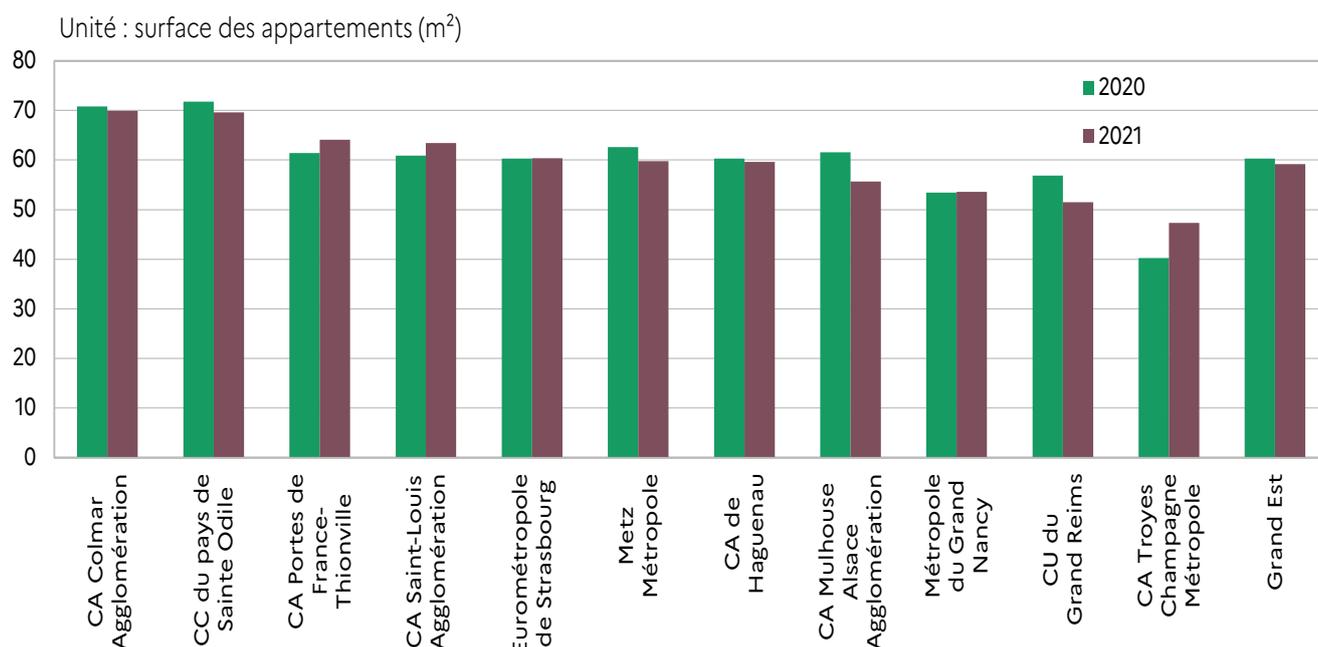
L'importance des surfaces est en lien avec les typologies des appartements vendus. Le Grand Est est une des régions de France métropolitaine commercialisant le moins d'appartements de 1 et 2 pièces (45 %). Cette part dépasse 50 % dans la plupart des régions; seules l'Auvergne-Rhône-Alpes (37 %) et l'Île-de-France (41 %) commercialisent une part moindre d'appartements de petite taille que le Grand Est. Les agglomérations de la région situées en Alsace, à l'exception de Mulhouse, ainsi que la communauté d'agglomération de Thionville, commercialisent moins de petits logements et plus de logements de 3 et 4 pièces que

la moyenne régionale. Les collectivités du pays de Sainte-Odile et de Colmar Agglomération se démarquent par la faible part des appartements réservés de petite taille (respectivement 24 et 27 %). Colmar affiche également une part de logements de 5 et 6 pièces vendus de plus du double de la moyenne régionale. Les deux agglomérations dans lesquelles la part d'appartements de petite taille commercialisés est la plus importante sont Troyes (75 %), comme les années antérieures, et Reims (59 %) qui retrouve ainsi le niveau des années 2015 et 2016. Nancy, qui commercialisait ces dernières années une part importante de petits logements (plus de 60 % de 2016 à 2019), revient

à un niveau plus faible (56%) ces deux dernières années. En terme de superficie moyenne, l'agglomération de Troyes conserve la valeur la plus faible. Cependant, avec 47 m² en moyenne en 2021, elle a gagné 12 m² par rapport à la moyenne 2016-2020. La superficie moyenne des appartements commercialisés en 2021 avoisine les 50 m² à Reims et atteint 54 m² à Nancy et 56 m² à Mulhouse. Dans les autres agglomérations, la surface moyenne se situe entre 60 et 70 m², la valeur la plus élevée étant enregistrée dans la communauté de communes du pays de Sainte-Odile et dans l'agglomération de Colmar.

La superficie moyenne des appartements s'accroît fortement à Troyes Champagne Métropole

Surface des appartements réservés dans les principaux EPCI du Grand Est



Source : DREAL Grand Est, ECLN, données au 30/06/2022

Le volume des appartements mis en vente dans la région est inférieur au volume des ventes pour toutes les typologies, sauf pour les logements de 4 pièces où il est équivalent. Le ratio appartements mis en vente / appartements réservés est particulièrement faible pour les appartements de 1 pièce et ceux de 5 et 6 pièces. Ainsi, le stock des studios ne représente qu'à peine un tiers des ventes à fin 2021 alors qu'il dépassait en fin d'année 2020 le volume des ventes de cette même année, dans une situation de ventes particulièrement faibles. Le délai d'écoulement de ces mêmes appartements retrouve son niveau de 2019 (6 mois), les délais d'écoulement

des appartements de 3 et 4 pièces dépassant 11 mois.

Le prix moyen au m² des appartements d'1 pièce et de 6 pièces et plus est élevé : il dépasse le prix moyen toutes tailles confondues, respectivement de 800 et 550 €/m² mais le volume des ventes est très faible pour cette dernière classe. Le prix dépasse également, mais plus faiblement, la moyenne toutes tailles pour les appartements de 2 pièces (+170 €/m²) et de 5 pièces (+90 €/m²). Par contre les appartements de 3 et 4 pièces sont vendus moins chers au m² que l'ensemble des appartements (-140 €/m²).

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 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 du trimestre.

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 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.

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 <https://www.ecologie.gouv.fr/zonage-b-c>.