

## COMMERCIALISATION DES APPARTEMENTS NEUFS RÉSULTATS AU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2022

### MOINS D'APPARTEMENTS NEUFS SUR LE MARCHÉ ET UN PRIX AU M<sup>2</sup> TOUJOURS EN HAUSSE

**A**u 1<sup>er</sup> trimestre 2022, 1 870 logements collectifs ont été vendus sur le territoire de la région Grand Est, en diminution de 12 % par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2021. Cependant, les ventes enregistrées au premier trimestre 2022 dépassent de 33 % la moyenne des ventes au même trimestre sur les dix dernières années. En France métropolitaine, les réservations au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 sont en baisse de 8 % par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2021.

Parallèlement, avec 1 150 appartements neufs entrés sur le marché au 1<sup>er</sup> trimestre 2022, les mises en ventes

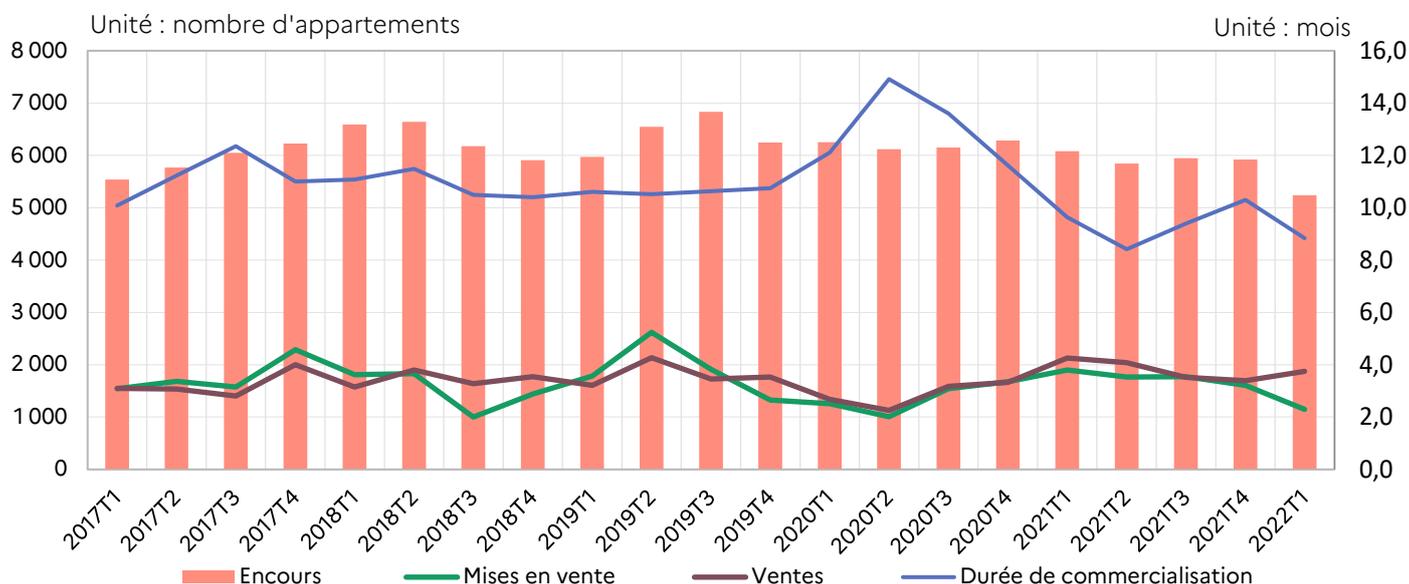
chutent fortement (-40 %) par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2021. Elles sont également en repli (-25 %) par rapport à la moyenne des mises en vente de chaque 1<sup>er</sup> trimestre des dix dernières années. Le stock de logements à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2022 est en baisse de 14 %. Comme au niveau national, il atteint un niveau parmi les plus bas de ces dix dernières années. Dans le même temps, le délai moyen d'écoulement recule de 0,8 mois, alors qu'il reste stable en France métropolitaine. Le prix de vente moyen d'un appartement neuf au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 est de 3 650 €/ m<sup>2</sup>, soit une progression de 4 % par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2021, de même ampleur qu'au niveau national.

### Commercialisation des appartements neufs au 1<sup>er</sup> trimestre 2022

Appartements	Niveau (2022 T1)		Évolution (2022 T1 / 2021 T1)	
	Grand Est	France métropolitaine	Grand Est	France métropolitaine
Mises en vente	1 150	21 150	-40	-7
Ventes	1 870	27 620	-12	-8
Encours	5 240	84 150	-14	-2
Durée de commercialisation (en mois)	8,8	9,3	-0,8	0,0
Prix (€/m <sup>2</sup> )	3 650	4 520	3,5	3,6

Source : DREAL Grand Est, ECLN

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



## LOCALISATION DES VENTES

En cumul annuel, d'avril 2021 à fin mars 2022, les réservations dans le Grand Est sont en hausse de 13 % par rapport aux 12 mois antérieurs et progressent de 8 % au niveau national. Comparé à la moyenne des cumuls annuels à fin mars depuis dix ans, le cumul annuel des ventes au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 est en hausse de 23 %. Néanmoins, cette progression masque des disparités entre les territoires de la région. Ainsi, la demande de logements est en forte augmentation dans les agglomérations de Mulhouse (+68 %), Metz (+49 %) et Reims (+32 %) et dans une moindre mesure Thionville (+13 %) et Colmar (+6 %).

Dans le même temps, le cumul annuel des ventes recule à Haguenau (-30 %), Saint-Louis (-8 %) et Nancy (-6 %). Dans l'Eurométropole de Strasbourg, qui concentre 26 % des réservations de la région, le cumul annuel des ventes est stable (+1 %). Malgré la baisse des ventes que connaît l'agglomération de Nancy, le département de la Meurthe-et-Moselle affiche une légère hausse (+1 %) des réservations au 1<sup>er</sup> trimestre 2022. En moyenne dans la région, le prix au m<sup>2</sup> des appartements commercialisés au 1<sup>er</sup> trimestre s'établit à 3 650 €, en hausse de 4 % par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2021. Le prix au m<sup>2</sup> reste nettement inférieur à la moyenne France métropolitaine (4 520 €/m<sup>2</sup>).

## Commercialisation des appartements neufs dans les départements et les principaux EPCI du Grand Est

Ventes d'appartements	Cumul sur 4 trimestres		Cumul sur 1 trimestre		
	Niveau (2022 T1 2021 T1)	Évolution (N/N-1)*	Niveau (2022 T1)	Évolution (2022 T1/2021 T1)	Prix (€/m <sup>2</sup> )
<b>Marne</b>	1 080	35	200	-33	3 730
CU du Grand Reims	1 040	32	190	-37	3 790
<b>Meurthe-et-Moselle</b>	660	1	120	-31	3 610
Métropole du Grand Nancy	600	-6	90	-46	3 810
<b>Moselle</b>	1 470	26	330	-4	3 400
Metz Métropole	800	49	180	21	3 570
CA Portes de France-Thionville	340	13	70	-34	3 180
<b>Bas-Rhin</b>	2 840	5	790	-11	3 790
Eurométropole de Strasbourg	1 880	1	490	-20	4 130
CA de Haguenau	180	-30	40	-33	3 270
<b>Haut-Rhin</b>	1 190	18	400	20	3 540
CA Colmar Agglomération	210	6	70	28	3 440
CA Saint-Louis Agglomération	440	-8	180	33	3 680
CA Mulhouse Alsace Agglomération	390	68	100	9	3 630
<b>Ardennes Aube Haute-Marne Meuse Vosges</b>	150	-18	20	-73	3 430
<b>Région Grand Est</b>	7 360	13	1 870	-12	3 650
France métropolitaine	106 800	7	27 620	-8	4 520

Source : DREAL Grand Est, ECLN

\*4 derniers trimestres par rapport aux 4 trimestres précédents

## ZONAGE A/B/C

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2022, 59 % des appartements réservés se situent dans les zones où le marché du logement est considéré comme tendu (zone

B1). Ce taux était de 61 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2021. Les ventes se situent pour 30 % dans les zones B2 (31 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2021). Dans le reste du territoire (zone C), les réservations atteignent 11 %, soit le taux le plus haut depuis fin septembre 2012.

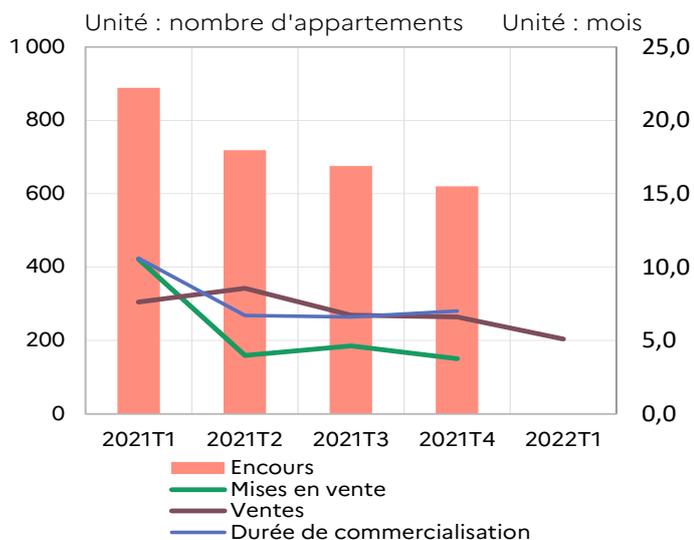
## Évolution trimestrielle des ventes d'appartement par zone A/B/C



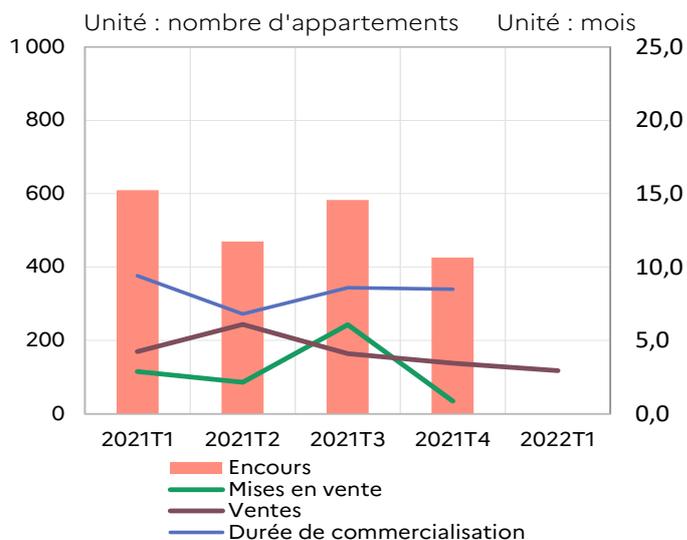
Source : DREAL Grand Est, ECLN

## Évolution trimestrielle de la commercialisation des appartements neufs par département

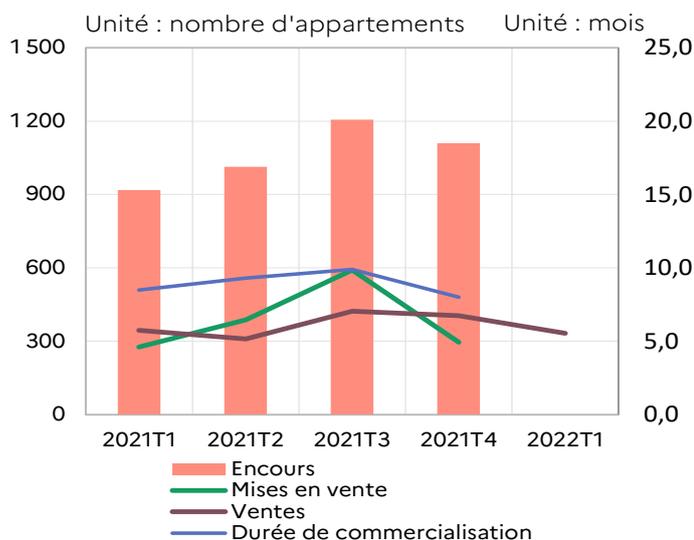
### Département de la Marne



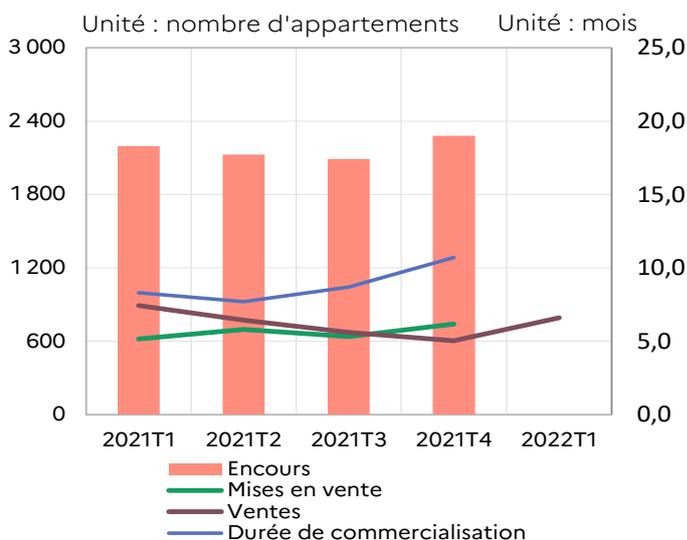
### Département de la Meurthe-et-Moselle



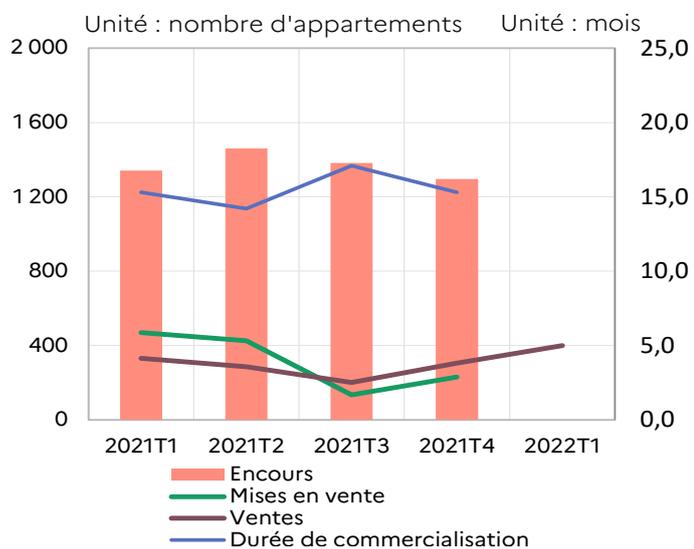
### Département de la Moselle



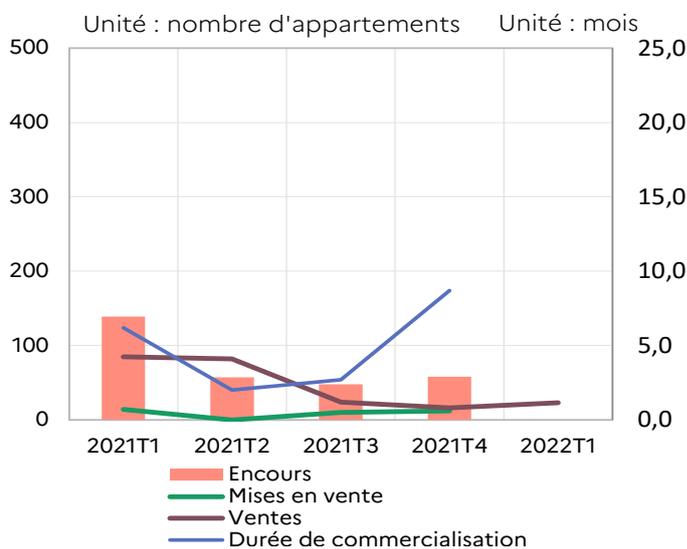
### Département du Bas-Rhin



### Département du Haut-Rhin



### Cumul des départements des Ardennes, de l'Aube, de la Haute-Marne, de la Meuse et des Vosges



Source : DREAL Grand Est, ECLN

## TAILLE DES APPARTEMENTS

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2022, la baisse des ventes d'appartements touche l'ensemble des segments, et plus particulièrement les petits logements (1 ou 2 pièces) et ceux de taille moyenne (3 pièces). Ainsi, les réservations de logements de 1 ou 2 pièces affichent un repli de 16 % contre une baisse de 12 % pour ceux de 3 pièces. Dans le même temps, les ventes d'appartements de grande taille (4 pièces ou plus) reculent de 4 %.

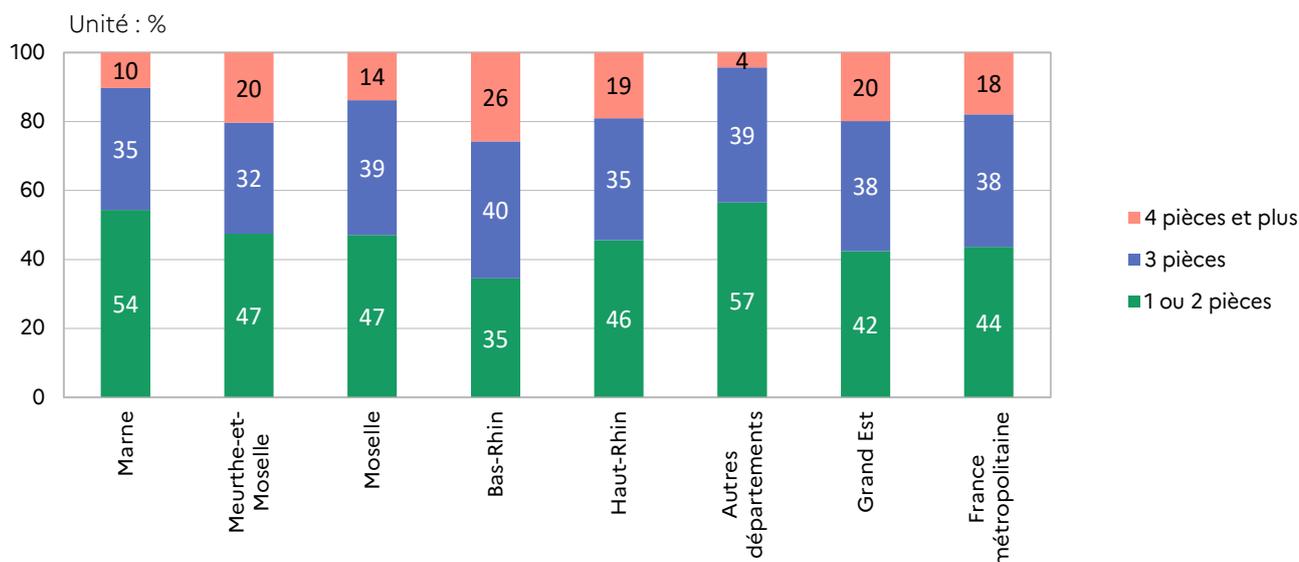
À l'échelle départementale, le Bas-Rhin présente la plus faible proportion de réservations d'appartements de petite taille (35 % contre 42 % au niveau régional). La demande d'appartements de grande taille est la plus forte dans ce

département (26 % contre 20 % au niveau régional). Parmi les départements les plus pourvoyeurs de logements, la Marne enregistre la plus forte part de ventes d'appartements de petite taille (54 % contre 42 % au niveau régional). Ce département dispose également de la proportion de ventes d'appartements de grande taille la plus faible de la région (10 % contre 20 % au niveau régional).

Le stock des appartements à la fin du dernier trimestre 2021 baisse de 8 % par rapport au dernier trimestre 2020. Cette diminution est portée essentiellement par le fort repli du stock des appartements de petite taille (-15 %). L'érosion du stock des appartements de taille moyenne et grande y contribue également avec respectivement -3 % et -5 %.

## Évolution de la commercialisation selon la taille des appartements

	Ventes			Encours fin	
	2021 T1	2022 T1	Évolution (%)	2020 T4	2021 T4
1 ou 2 pièces	940	790	-16%	2 240	1 900
3 pièces	800	700	-12%	2 670	2 580
4 pièces et plus	390	370	-4%	1 370	1 310
Total Grand Est	2 130	1 870	-12%	6 280	5 790

Ventes au 1<sup>er</sup> trimestre selon la taille des appartements

Source : DREAL Grand Est, ECLN

**Mohamed Mekki**

Service connaissance et développement durable

## SOURCES

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 ».

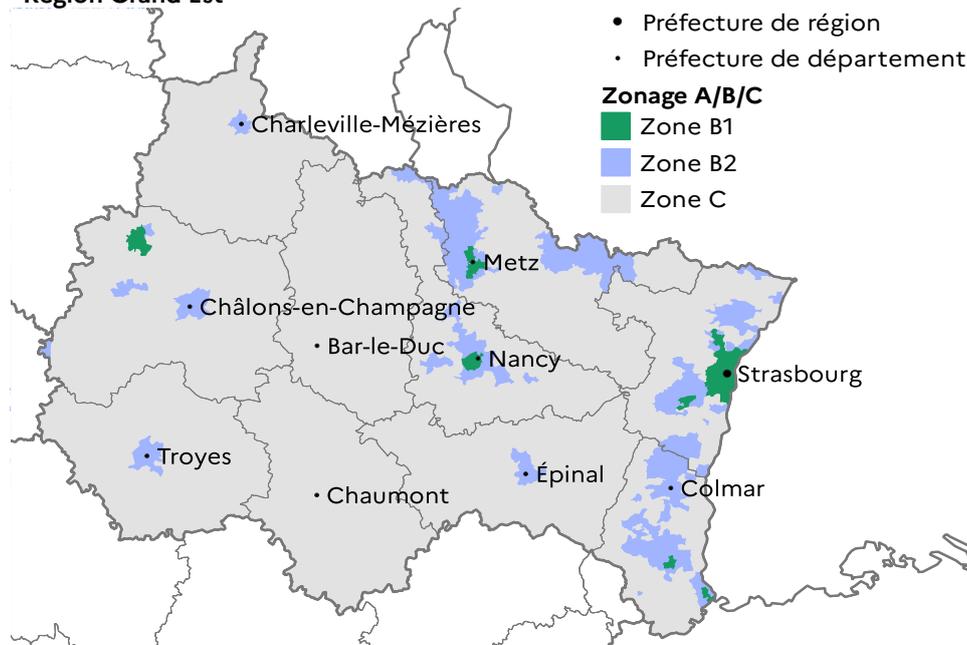
Depuis, il a été révisé en 2006, 2009, 2012 puis 2014. Le critère de classement dans une des zones est la tension du marché immobilier local.

**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** : le reste du territoire

## Logement - Zonage A/B/C en 2014 Région Grand Est



Source : MTE