

COMMERCIALISATION DES APPARTEMENTS NEUFS RÉSULTATS AU 2^e TRIMESTRE 2022

LA BAISSSE DES RÉSERVATIONS D'APPARTEMENTS SE POURSUIT, ALORS QUE LES PRIX NE CESSENT DE GRIMPER

Au 2^e trimestre 2022, 1 540 logements collectifs ont été réservés (vendus) sur le territoire de la région Grand Est, en chute par rapport au 2^e trimestre 2021 (-24 %), après une baisse de 12 % au 1^{er} trimestre de l'année. Toutefois, le recul des ventes est nettement moindre comparé à la moyenne des ventes constatée au même trimestre sur les dix dernières années (-2 %). Au niveau national, le marché est également en fort repli avec 12 % de ventes de moins qu'au même trimestre de l'année précédente. Parallèlement, le nombre d'appartements mis en

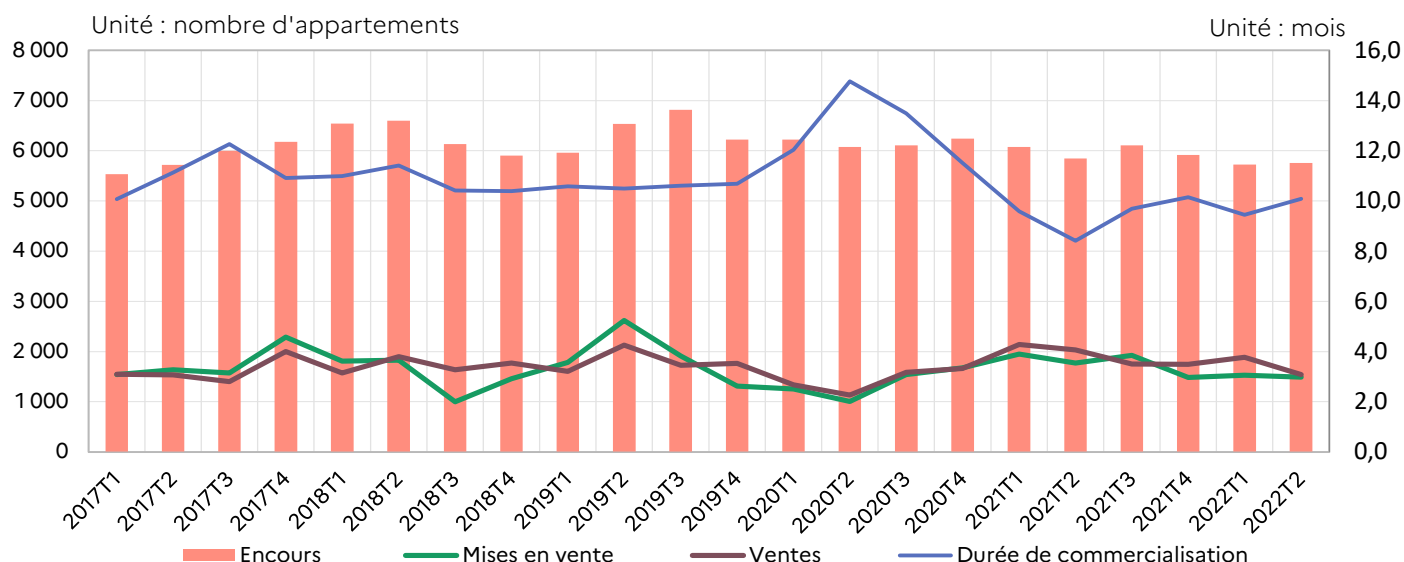
vente dans la région diminue de 16 % par rapport au 2^e trimestre 2021. C'est le 3^e trimestre de baisse consécutive. Les mises en vente sont également inférieures de 8 % à la moyenne des mises en vente de chaque 2^e trimestre des dix dernières années. Le stock de logements à la fin du 2^e trimestre 2022 est en baisse de 2 %. Dans le même temps, le délai moyen d'écoulement augmente légèrement (+1,7 mois par rapport au 2^e trimestre 2021). Le prix de vente moyen d'un appartement neuf au 2^e trimestre 2022 s'établit à 3 810 €/ m², en hausse de 7 % par rapport au 2^e trimestre 2021. C'est la plus forte hausse enregistrée sur les dix dernières années. En France métropolitaine, les prix sont en hausse de 5 % sur la même période.

Commercialisation des appartements neufs au 2^e trimestre 2022

Appartements	Niveau (2022 T2)		Évolution (2022 T2 / 2021 T2)	
	Grand Est	France métropolitaine	Grand Est	France métropolitaine
Mises en vente	1 490	26 640	-16	-12
Ventes	1 540	26 240	-24	-12
Encours	5 750	87 660	-2	-2
Durée de commercialisation (en mois)	10,1	9,6	1,7	0,7
Prix (€/m ²)	3 810	4 620	7	5

Source : DREAL Grand Est, ECLN

Évolution trimestrielle de la commercialisation des appartements neufs dans la région



Source : DREAL Grand Est, ECLN

LOCALISATION DES VENTES

À fin juin 2022, le cumul annuel des ventes d'appartements neufs dans le Grand Est est en baisse de 7 % par rapport aux 12 mois antérieurs. Il reste à un niveau élevé en comparaison de la moyenne des cumuls annuels à fin juin sur les dix dernières années (+14 %). Au niveau national, le cumul annuel des ventes est en repli de 4 % entre fin juin 2021 et fin juin 2022. La baisse des ventes au niveau régional masque des disparités entre les territoires. Ainsi, la demande de logements est en forte progression dans les agglomérations de Metz (+42 %), Mulhouse (+41 %) et Colmar (+18 %). Dans le même temps, le cumul annuel des ventes est en recul à Haguenau (-47 %), Nancy

(-45 %), Saint-Louis (-18 %) et Reims (-12%). Dans l'Eurométropole de Strasbourg, qui concentre 27 % des réservations de la région, il est en baisse de 7 %. Le prix au m² des appartements commercialisés au 2^e trimestre 2022 s'établit à 3 810 € en moyenne dans le Grand Est, en hausse de 7 % par rapport au 2^e trimestre 2021. Il atteint ainsi une valeur historiquement haute pour la région, bien que nettement inférieure à la moyenne France métropolitaine (4 620 €/m²). C'est dans l'agglomération de Metz que le prix au m² a le plus progressé, avec une hausse de 11 %, suivie de Nancy et Strasbourg avec +8 %. Le prix au m² dépasse pour la première fois la barre des 4 000 € à Nancy. Il est le plus élevé de la région à Strasbourg avec 4 270 €/m².

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 (2021 T3 2022 T2)	Évolution (N/N-1)*	Niveau (2022 T2)	Évolution (2022 T2/2021 T2)	Prix (€/m ²)
Marne	930	-10	200	-41	3 770
CU du Grand Reims	910	-12	200	-40	3 770
Meurthe-et-Moselle	500	-38	80	-65	4 060
Métropole du Grand Nancy	440	-45	70	-69	4 270
Moselle	1 470	17	310	-2	3 580
Metz Métropole	800	42	150	4	3 780
CA Portes de France-Thionville	320	-9	60	-28	3 380
Bas-Rhin	2 790	-7	720	-7	4 020
Eurométropole de Strasbourg	1 880	-7	520	1	4 270
CA de Haguenau	160	-47	30	-48	3 470
Haut-Rhin	1 150	9	210	-24	3 520
CA Colmar Agglomération	220	18	60	6	3 540
CA Saint-Louis Agglomération	390	-18	50	-57	3 920
CA Mulhouse Alsace Agglomération	380	41	70	-10	3 450
Ardennes Aube Haute-Marne Meuse Vosges	80	-68	10	-83	2 990
Région Grand Est	6 930	-7	1 540	-24	3 810
France métropolitaine	105 500	-4	26 240	-12	4 620

Source : DREAL Grand Est, ECLN

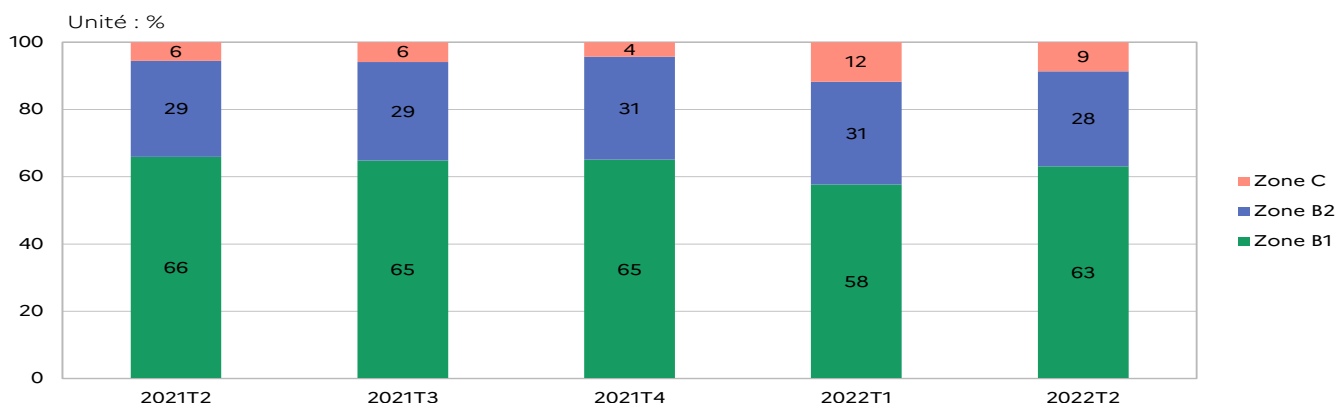
*4 derniers trimestres par rapport aux 4 trimestres précédents

ZONAGE A/B/C

Au 2^e trimestre 2022, 63 % des appartements réservés se situent dans les zones où le marché du logement est considéré comme tendu (zone B1).

Ce taux était de 66 % au 2^e trimestre 2021. 28 % des ventes se situent dans les zones B2 (29 % au 2^e trimestre 2021) et 9 % dans le reste du territoire (zone C).

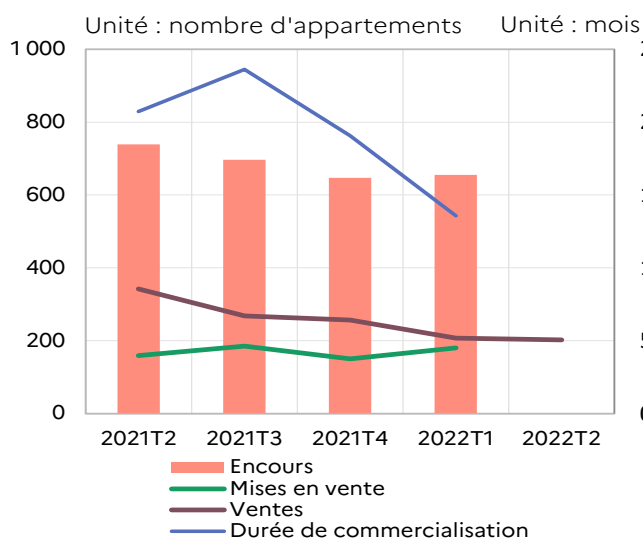
Évolution trimestrielle des ventes d'appartements par zone A/B/C



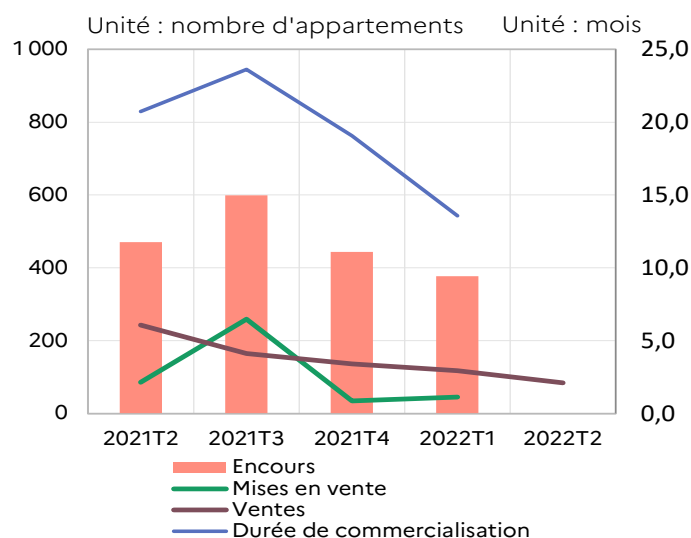
Source : DREAL Grand Est, ECLN

Évolution trimestrielle de la commercialisation des appartements neufs par département

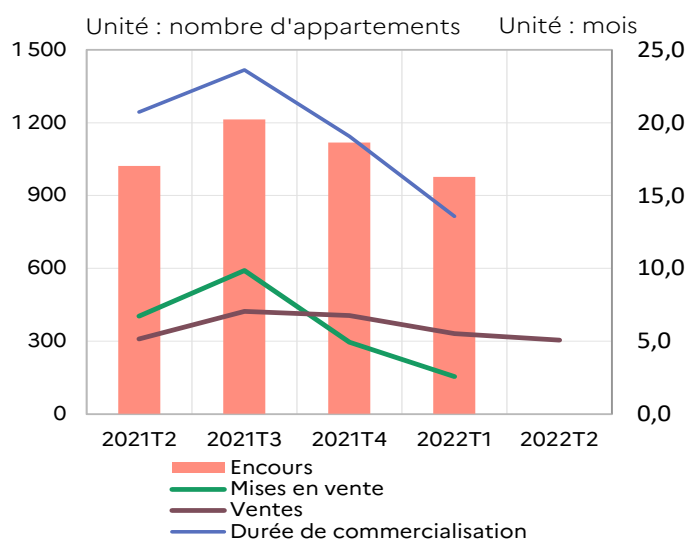
Département de la Marne



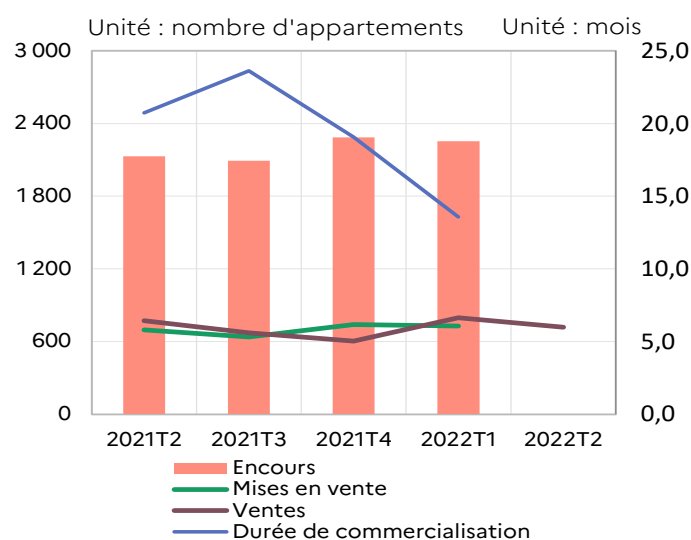
Département de la Meurthe-et-Moselle



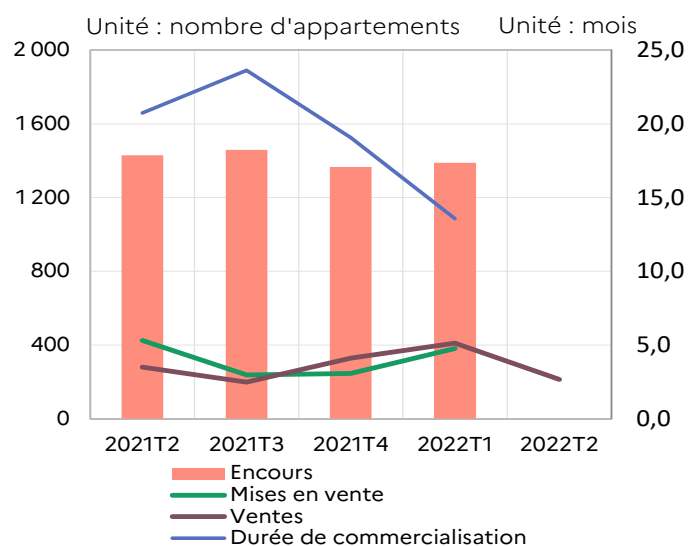
Département de la Moselle



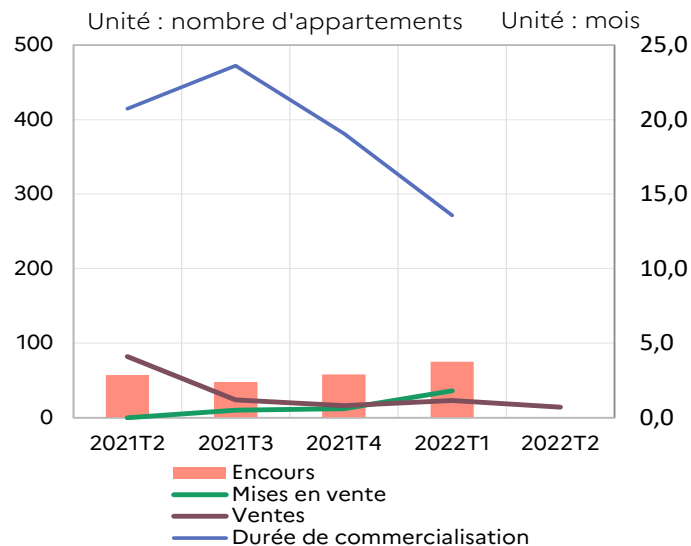
Département du Bas-Rhin



Département du Haut-Rhin



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



TAILLE DES APPARTEMENTS

Au 2^e trimestre 2022, le recul des ventes affecte l'ensemble des segments du logement. La vente des appartements de petite et moyenne taille baisse fortement par rapport au 2^e trimestre 2021 (-25 %). Parallèlement, les réservations des appartements de grande taille (4 pièces et plus) sont en repli de 21 %.

Au sein des départements les plus urbanisés, la Meurthe-et-Moselle affiche les plus fortes réservations d'appartement de petite taille (57 % contre 46 % au niveau régional). Le Haut-Rhin présente la plus forte proportion de réservations d'appartement de grande taille (25 %

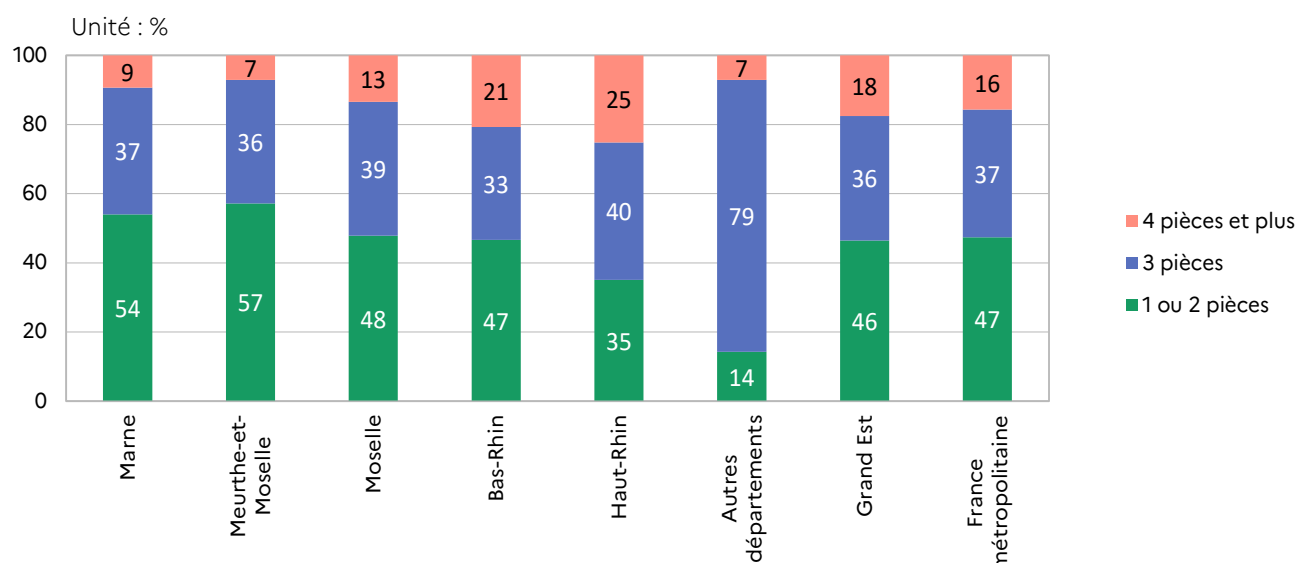
contre 18 % au niveau régional). 33 % des appartements vendus dans le Bas-Rhin sont des logements de 3 pièces, soit le taux le plus bas des départements de la région.

Le stock des appartements à la fin du 1^{er} trimestre 2022 est en baisse par rapport au 1^{er} trimestre 2021 (-6 %). Ce repli touche l'ensemble des segments des appartements : -8 % pour les appartements de petite taille, -5 % pour les appartements de taille grande et moyenne.

Évolution de la commercialisation selon la taille des appartements

	Ventes			Encours fin	
	2021 T2	2022 T2	Évolution (%)	2021 T1	2022 T1
1 ou 2 pièces	960	720	-25%	2 150	1 990
3 pièces	730	550	-25%	2 640	2 520
4 pièces et plus	340	270	-21%	1 290	1 230
Total Grand Est	2 030	1 540	-24%	6 080	5 730

Source : DREAL Grand Est, ECLN

Ventes au 2^e 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 logements, 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 logements 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/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.

MÉTHODOLOGIE

Le zonage A/B/C a été créé en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit « Robien ».

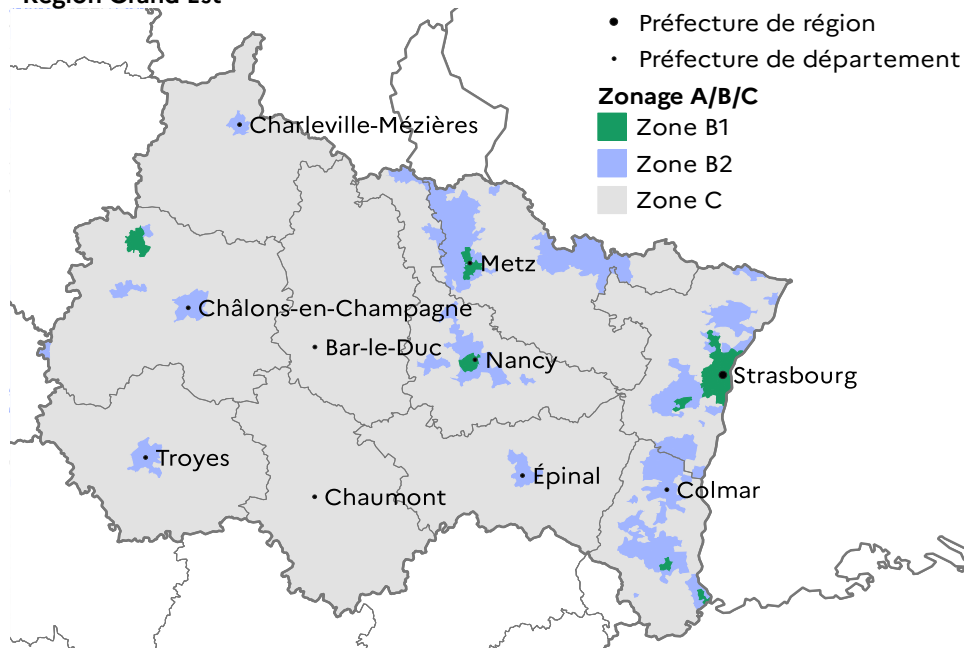
Depuis, il a été révisé en 2006, 2009, 2012 puis 2014. Le critère de classement dans une des zones est la tension du marché immobilier local.

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