PRÉFET
DE LA RÉGION
GRAND EST
Liberté
Égalité
Fraternité

Connaissance - Repères et données
Logement - Construction
N° 109 - novembre 2022

COMMERCIALISATION DES APPARTEMENTS NEUFS
RÉSULTATS AU 3e TRIMESTRE 2022

FORT DÉCROCHAGE DES VENTES

Au 3e trimestre 2022, 1 080 logements collectifs ont été réservés (vendus) sur le Grand Est, soit un repli de 39 % par rapport au 3e trimestre 2021. C'est la troisième baisse consécutive depuis le recul du 1er trimestre 2022. Comparées à la moyenne des ventes enregistrées au même trimestre sur les dix dernières années, les ventes à fin septembre 2022 sont en chute de 25 %. Au niveau national, le marché est également en fort repli avec 16 % de ventes de moins entre fin septembre 2021 et fin septembre 2022.

Parallèlement, le nombre d'appartements mis en vente dans la région se rétracte de 40 % par rapport au 3e trimestre 2021. C'est le 4e trimestre de baisse consécutive. Les mises en vente sont également inférieures de 24 % à la moyenne des mises en vente de chaque 3e trimestre des dix dernières années.

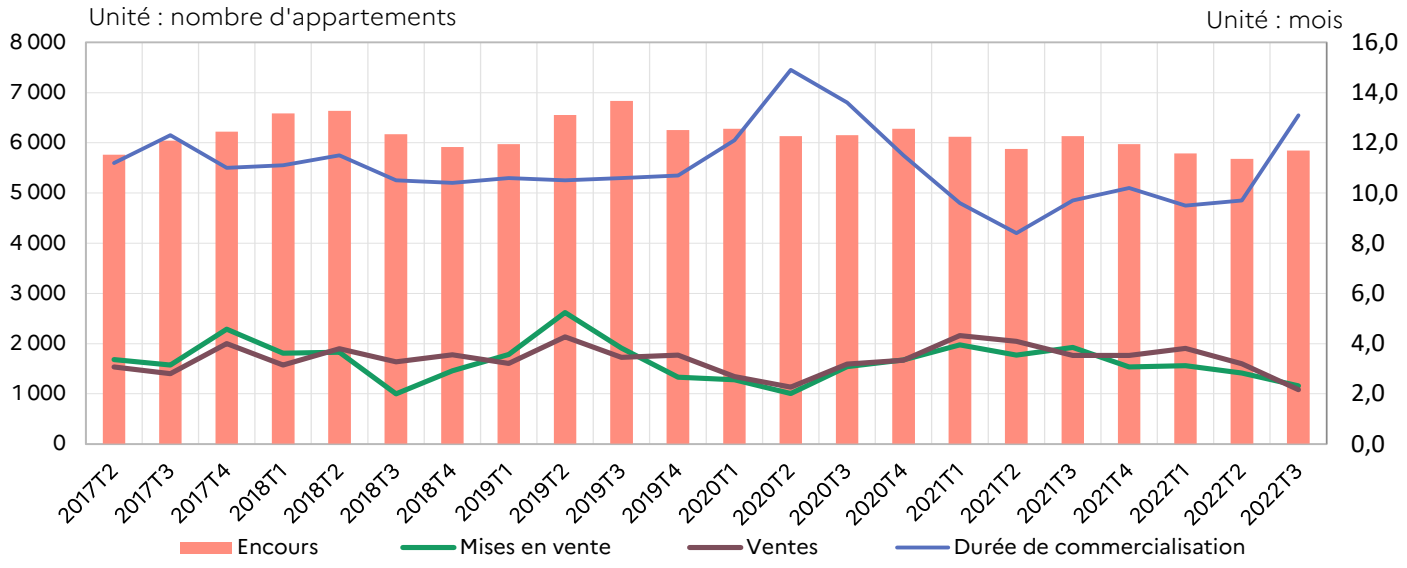
Le stock de logements à la fin du 3e trimestre 2022 baisse de 5 %. Dans le même temps, le délai moyen d'écoulement est en hausse (+2,8 mois par rapport au 3e trimestre 2021). Le prix de vente moyen d'un appartement neuf au 3e trimestre 2022 s'établit à 3 770 €/ m², en hausse de 3 % par rapport au 3e trimestre 2021, mais en légère baisse par rapport au prix du 2e trimestre 2022 (–1 %). En France métropolitaine, les prix sont en hausse de 6 % entre fin septembre 2021 et fin septembre 2022.

Commercialisation des appartements neufs au 3e trimestre 2022

Appartements	Niveau (2022 T3)		Évolution (2022 T3 / 2021 T3)	
	Grand Est	France métropolitaine	Grand Est	France métropolitaine
Mises en vente	1 160	19 950	-40	-10
Ventes	1 080	19 220	-39	-16
Encours	5 840	91 200	-5	0
Durée de commercialisation (en mois)	12,4	11,4	2,8	1,1
Prix (€/m2)	3 770	4 700	3	6

Source : DREAL Grand Est, ECLN

Évolution trimestrielle de la commercialisation des appartements neufs dans la région



Source : DREAL Grand Est, ECLN

LOCALISATION DES VENTES

En cumul annuel, d'octobre 2021 à fin septembre 2022, les réservations d'appartements dans le Grand Est sont en baisse de 17 % par rapport au 12 mois antérieurs. Cependant, le cumul annuel des ventes d'appartements neufs reste à un niveau élevé comparé à la moyenne des cumuls annuels à fin septembre sur les dix dernières années (+5 %). Au niveau national, le cumul annuel des ventes est en repli de 5 % entre fin septembre 2021 et fin septembre 2022. La baisse des ventes au niveau régional touche l'ensemble des territoires hormis le Haut-Rhin où elles progressent de 13 %. La chute est très marquée dans les agglomérations de Nancy (–54 %), Haguenau (–48 %) et Thionville (–36 %). Dans l'Eurométropole de Strasbourg, qui concentre 27 % des réservations de la région, le cumul annuel des ventes est en baisse de 16 %.

En moyenne sur la région, le prix au m² des appartements commercialisés au 3e trimestre 2022 s'établit à 3 770 €, en hausse de 3 % par rapport au 3e trimestre 2021 contre une hausse de 6 % en France métropolitaine. Toutefois, il demeure nettement inférieur à la moyenne métropolitaine (4 700 €/ m²). Comparé au 2e trimestre 2022, le prix au m² est en léger recul (–1 %).

C'est dans les agglomérations de Metz et Reims que le prix au m² a le plus progressé, avec une hausse de 10 %, suivies de Nancy (+9 %). À l'inverse, le prix au m² baisse dans l'agglomération de Mulhouse (–2 %) et d'Haguenau (–1 %). L'agglomération de Strasbourg affiche le prix au m² le plus élevé de la région (4 170 €/m²), suivie des agglomérations de Nancy (4 140 €/ m²) et Reims (4 040 €/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 T4 à 2022 T3)	Évolution (N/N-1)*	Niveau (2022 T3)	Évolution (2022 T3/2021 T3)	Prix (€/m²)
Marne	820	-28	120	-56	4 030
CU du Grand Reims	800	-28	120	-55	4 040
Meurthe-et-Moselle	440	-46	90	-43	3 980
Métropole du Grand Nancy	370	-54	80	-50	4 140
Moselle	1 270	-8	210	-49	3 570
Metz Métropole	660	-3	90	-63	3 900
CA Portes de France-Thionville	240	-36	40	-66	3 390
Bas-Rhin	2 570	-15	430	-36	3 850
Eurométropole de Strasbourg	1 710	-16	270	-39	4 170
CA de Haguenau	140	-48	30	-47	3 250
Haut-Rhin	1 160	13	190	-6	3 630
CA Colmar Agglomération	250	39	50	68	3 790
CA Saint-Louis Agglomération	400	-3	60	-18	3 910
CA Mulhouse Alsace Agglomération	370	26	60	-15	3 350
Ardennes Aube Haute-Marne Meuse Vosges	80	-67	30	8	3 500
Région Grand Est	6 350	-17	1 080	-39	3 770
France métropolitaine	103 500	-5	19 220	-16	4 700

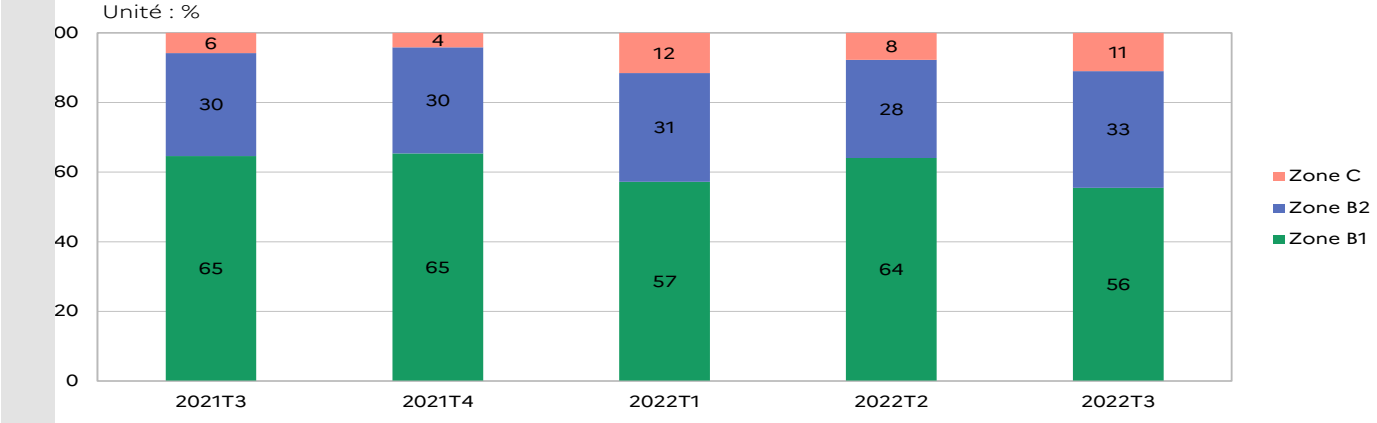
Source : DREAL Grand Est, ECLN
**4 derniers trimestres par rapport aux 4 trimestres précédents*

ZONAGE A/B/C

56 % des appartements réservés se situent dans les zones où le marché du logement est considéré comme tendu (zone B1). Ce taux était de 65 % au 3e trimestre 2021.

33 % des ventes se situent dans les zones B2 (30 % au 3e trimestre 2021) et 11 % dans le reste du territoire (zone C), en hausse de 5 points par rapport au 3e trimestre 2021.

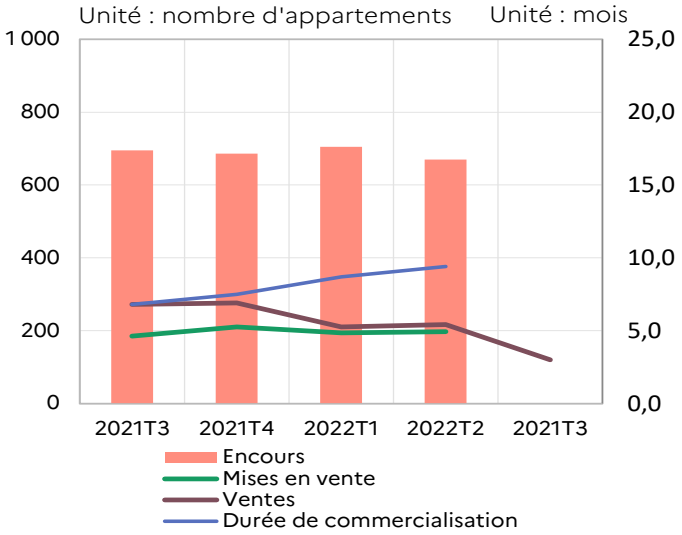
Évolution trimestrielle des ventes d'appartements par zone A/B/C



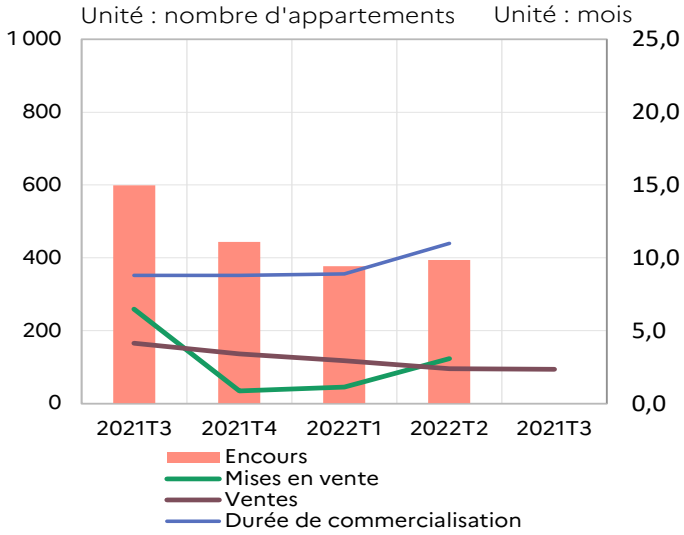
Source : DREAL Grand Est, ECLN

Évolution trimestrielle de la commercialisation des appartements neufs par département

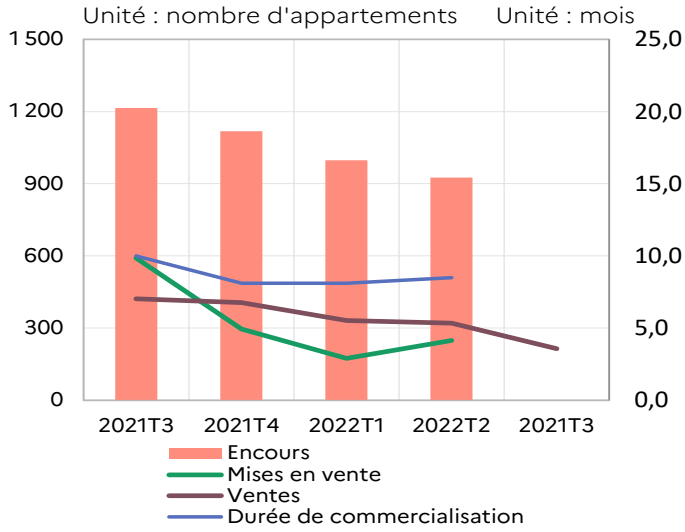
Département de la Marne



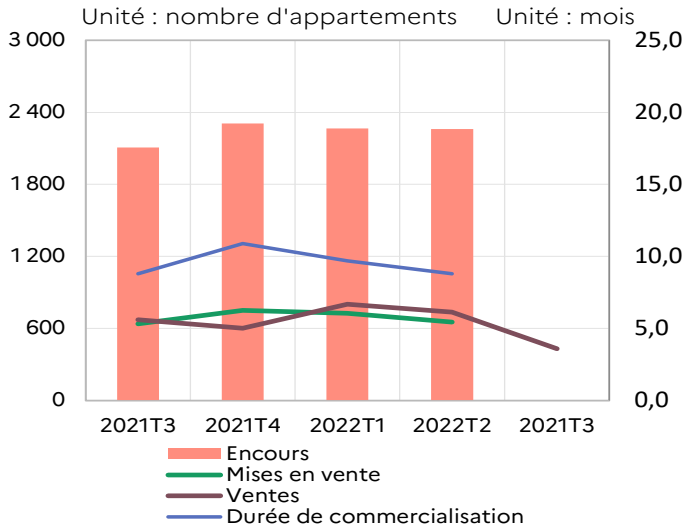
Département de la Meurthe-et-Moselle



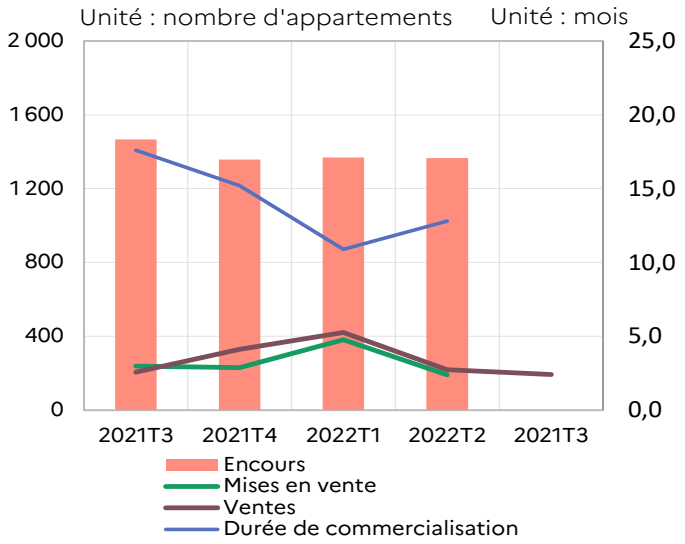
Département de la Moselle



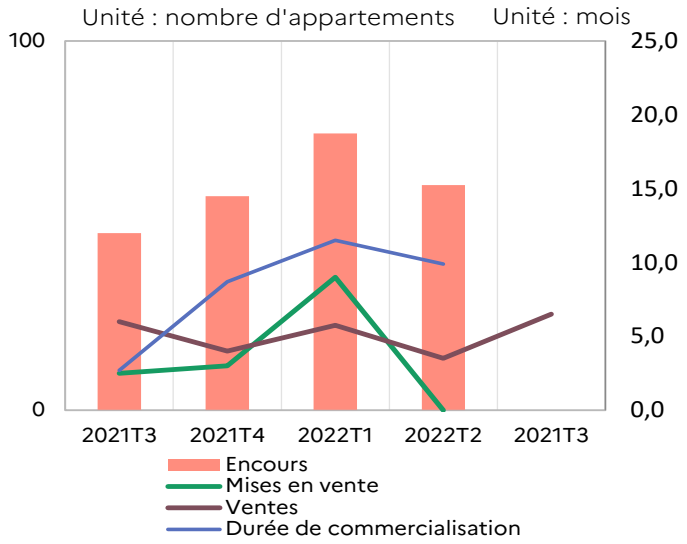
Département du Bas-Rhin



Département du Haut-Rhin



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



Source : DREAL Grand Est, ECLN

TAILLE DES APPARTEMENTS

Au 3e trimestre 2022, le repli des ventes touche l'ensemble des segments du logement. Les ventes d'appartements de petite taille (1 et 2 pièces) chutent fortement par rapport au 3e trimestre 2021 (–41 %). Parallèlement, les réservations des appartements de moyenne et grande tailles se rétractent respectivement de 39 % et 34 %.

Au sein des départements les plus urbanisés, la Marne affiche les plus fortes réservations d'appartements de petite taille (67 % contre 44 % au niveau régional). Le Bas-Rhin enregistre la plus forte proportion de réservations d'appartements de grande taille (27 % contre 15 % au niveau régional). 48 % des appartements vendus dans le Haut-Rhin sont des logements de 3 pièces, soit le taux le plus élevé des départements de la région. C'est également dans ce département que la demande d'appartements de petite taille est la plus faible de la région (33 %).

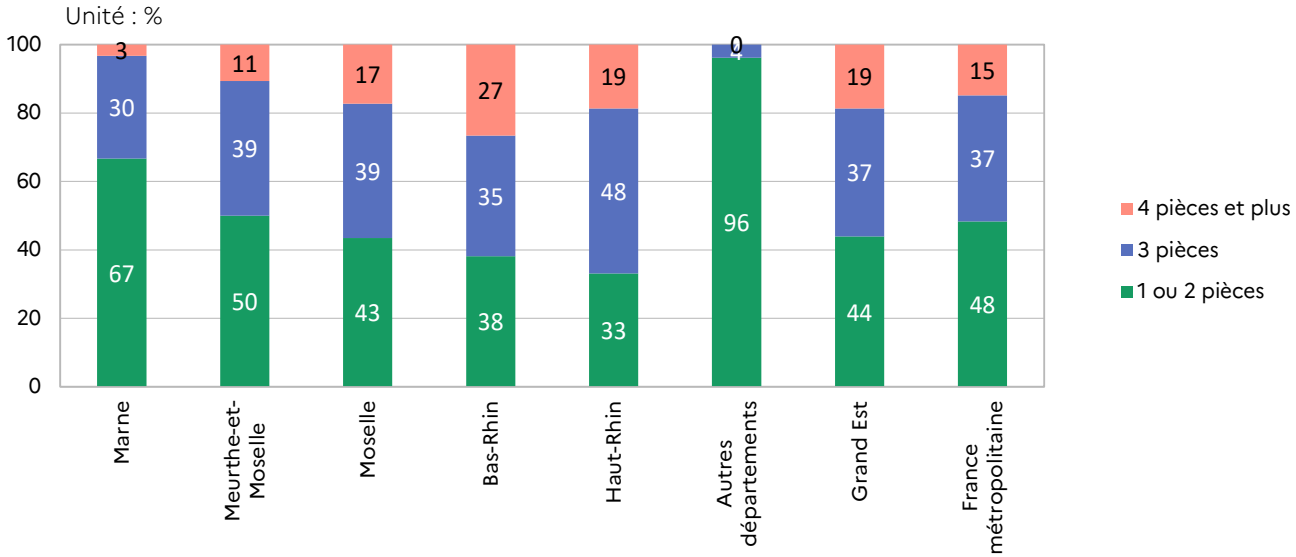
Le stock des appartements à fin juin 2022 est en baisse par rapport à fin juin 2021 trimestre 2021 (–3 %). Cette baisse touche l'ensemble des segments : –5 % pour les appartements de petite taille, –3 % pour les appartements de taille moyenne et –2 % pour les appartements de grande taille.

Évolution de la commercialisation selon la taille des appartements

	Ventes			Encours fin	
	2021 T3	2022 T3	Évolution (%)	2021 T2	2022 T2
1 ou 2 pièces	800	470	-41	1 990	1 890
3 pièces	660	400	-39	2 590	2 500
4 pièces et plus	310	200	-34	1 300	1 280
Total Grand Est	1 760	1 080	-39	5 880	5 680

Source : DREAL Grand Est, ECLN

Ventes au 3e 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 ».

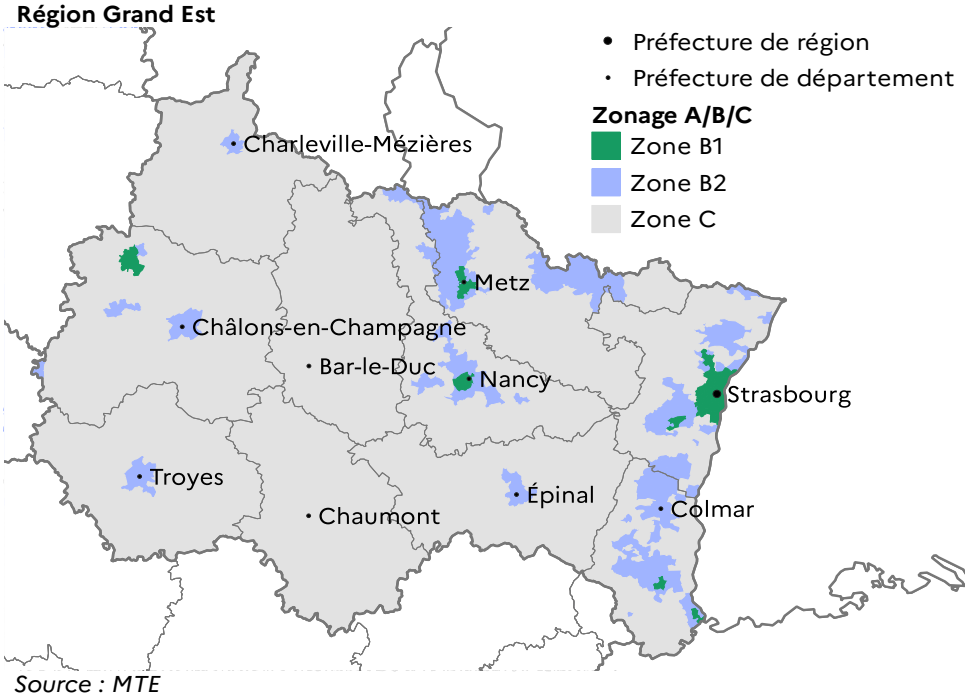
Depuis, il a été révisé en 2006, 2009, 2012 puis 2014. Le critère de classement dans une des zones est la tension du marché immobilier local.

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

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
Rédacteur en chef : Anh Van Lu
Maquettage : Yolaine Waleau
ISBN : 2556-6431