

COMMERCIALISATION DES APPARTEMENTS NEUFS RÉSULTATS AU 4^e TRIMESTRE 2021

**DES MISES EN VENTES MOINDRES, DES STOCKS
À UN NIVEAU BAS ET UN PRIX TOUJOURS EN HAUSSE**

Avec 1 690 logements collectifs réservés au quatrième trimestre 2021, les ventes sur le territoire de la région Grand Est progressent de 2 % par rapport au même trimestre en 2020. Cependant, comparées au troisième trimestre 2021, les ventes d'appartements sont en repli de 4 %. En France métropolitaine, les ventes ont augmenté de 3 % entre les derniers trimestres de 2020 et de 2021.

Parallèlement, les appartements mis en vente au quatrième trimestre 2021 sont en baisse (-4 %) par rapport au quatrième trimestre 2020. Néanmoins, le nombre logements

collectifs entrés sur le marché au dernier trimestre 2021 est quasi stable par rapport aux mises en ventes moyennes enregistrées au même trimestre les 5 années précédentes. Par ailleurs, le stock de logements à la fin de l'année 2021 est en recul de 6 % par rapport au stock à la fin de l'année 2020 et le délai moyen d'écoulement est en repli de 11 % sur la même période.

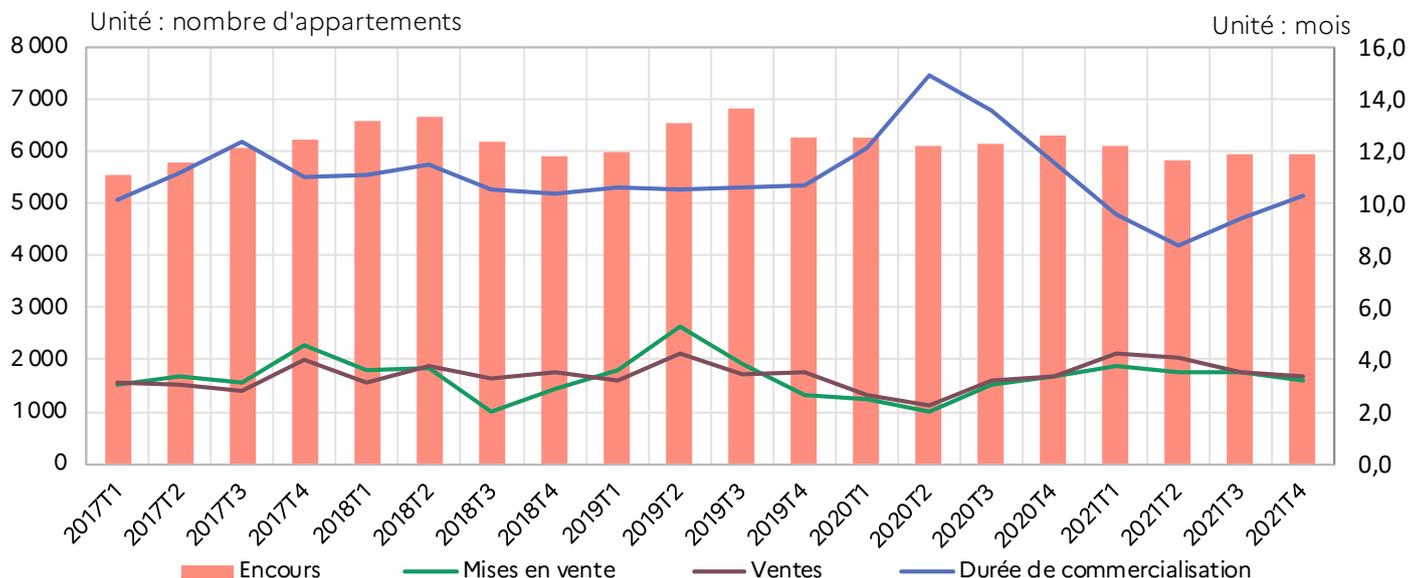
Le prix de vente moyen d'un appartement neuf au quatrième trimestre 2021 est en hausse de 3 % par rapport au même trimestre de l'année précédente. Il s'établit à 3 630 €/m². Sur la même période, la hausse au niveau national est de 5 %.

Commercialisation des appartements neufs au 4^e trimestre 2021

Appartements	Niveau (2021 T4)		Évolution (2021 T4 / 2020 T4)	
	Grand Est	France métropolitaine	Grand Est	France métropolitaine
Mises en vente	1 600	23 930	-4	11
Ventes	1 690	26 960	2	3
Encours	5 930	88 810	-6	-2
Durée de commercialisation (en mois)	10,0	10,0	-1,3	-0,1
Prix (€/m ²)	3 630	4 510	3,2	4,7

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, sur l'ensemble de l'année 2021, les réservations dans la région sont en forte hausse (+33 %) par rapport à l'année 2020. Elles sont à leur plus haut niveau depuis le 4^e trimestre 2010. Au niveau national, le cumul annuel des ventes est en hausse de 16 % sur la même période. Hormis les agglomérations d'Haguenau et de Saint-Louis où le cumul annuel baisse respectivement de 18 % et 11 %, la hausse des réservations touche l'ensemble des territoires de la région. Le rebond est très marqué dans les agglomérations de Mulhouse (+122 %), Reims (+86 %) et Thionville (+72 %). Dans

celle de Strasbourg qui concentre 26 % des ventes de la région, les réservations progressent de 17 %.

En moyenne sur la région, le prix au m² des appartements commercialisés au 4^e trimestre s'établit à 3 630 €, en hausse de 3 % par rapport au dernier trimestre 2020. Le prix au m² reste nettement inférieur à la moyenne France métropolitaine (4 510 €/m²). C'est dans les agglomérations de Mulhouse, Metz et Thionville qu'il a le plus progressé, de respectivement +14 %, +13 % et +10 %. À l'inverse, les prix baissent dans les agglomérations de Colmar (7%) et Nancy (5%). L'Eurométropole de Strasbourg affiche le prix au m² le plus élevé. Il dépasse pour la 2^e fois consécutive la barre des 4 000 €/m², en hausse de 4 %.

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

Ventes d'appartements	Cumul sur 4 trimestres		Cumul sur 1 trimestre		
	Niveau (2020 T4/2021 T4)	Évolution (N/N-1)*	Niveau (2021 T4)	Évolution (2021 T4/2020 T4)	Prix (€/m ²)
Marne	1 180	88	260	33	3 580
CU du Grand Reims	1 160	86	260	33	3 610
Meurthe-et-Moselle	720	17	140	-37	3 470
Métropole du Grand Nancy	680	17	120	-47	3 580
Moselle	1 460	38	390	27	3 430
Metz Métropole	760	47	220	62	3 550
CA Portes de France-Thionville	370	72	70	3	3 330
Bas-Rhin	2 950	21	590	-15	3 850
Eurométropole de Strasbourg	2 000	17	420	-11	4 060
CA de Haguenau	210	-18	30	-68	3 490
Haut-Rhin	1 100	28	290	55	3 560
CA Colmar Agglomération	190	6	50	44	3 220
CA Saint-Louis Agglomération	380	-11	70	-9	3 900
CA Mulhouse Alsace Agglomération	380	122	140	160	3 680
Ardennes Aube Haute-Marne Meuse Vosges	210	80	20	-67	3 000
Région Grand Est	7 620	33	1 690	2	3 630
France métropolitaine	109 100	16	26 960	3	4 510

Source : DREAL Grand Est, ECLN

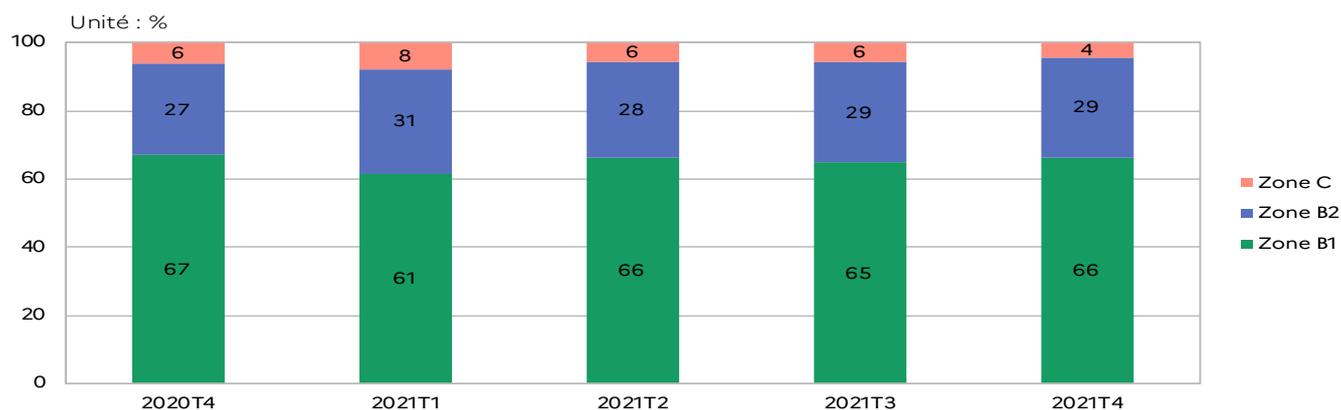
*4 derniers trimestres par rapport aux 4 trimestres précédents

ZONAGE A/B/C

Au dernier trimestre 2021, 66 % des appartements réservés se situent dans les zones où le marché du

logement est considéré comme tendu (zone B1). Ce taux était de 67 % au dernier trimestre 2020. 29 % d'entre elles se situent dans les zones B2 (27 % au 4^e trimestre 2020) et pour 4 % dans le reste du territoire (zone C).

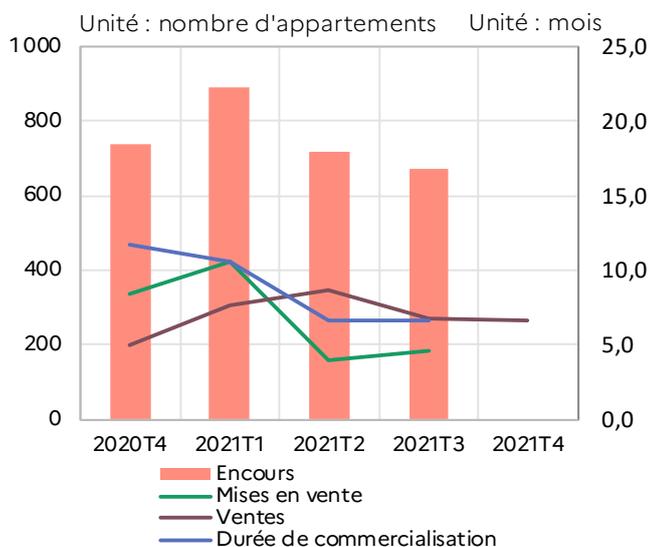
Répartition trimestrielle des ventes d'appartement par zone A/B/C



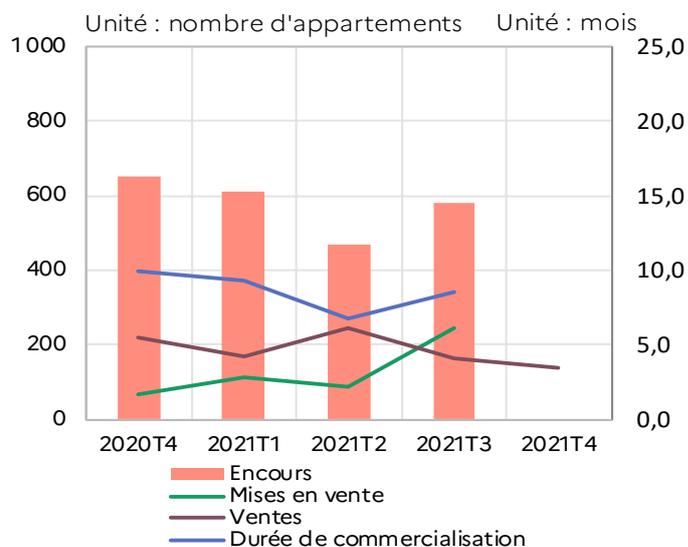
Source : DREAL Grand Est, ECLN

Évolution trimestrielle de la commercialisation des appartements neufs par département

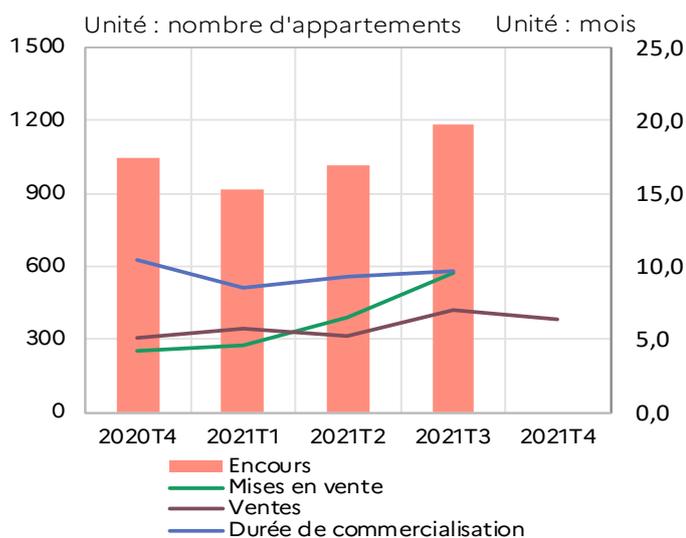
Département de la Marne



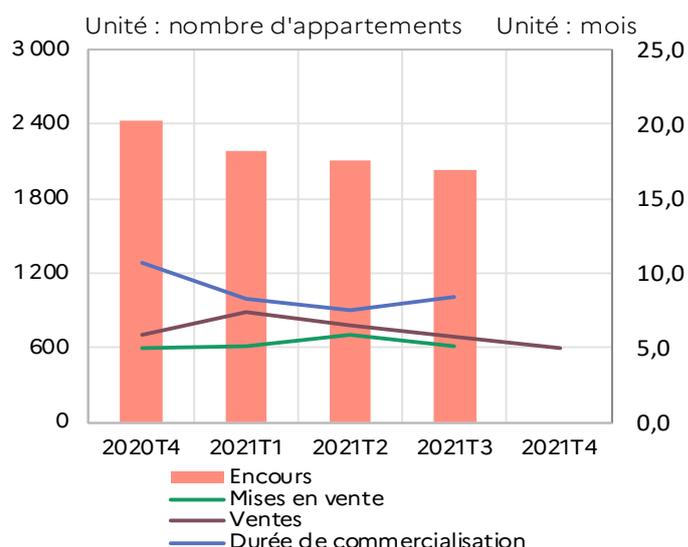
Département de la Meurthe-et-Moselle



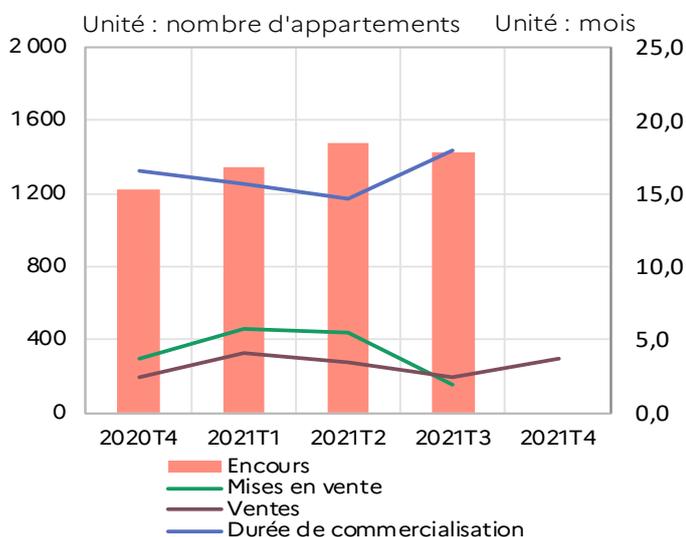
Département de la Moselle



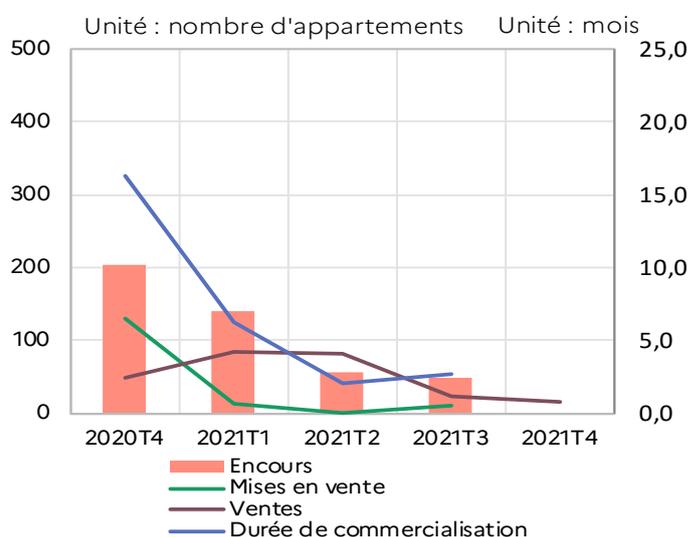
Département du Bas-Rhin



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

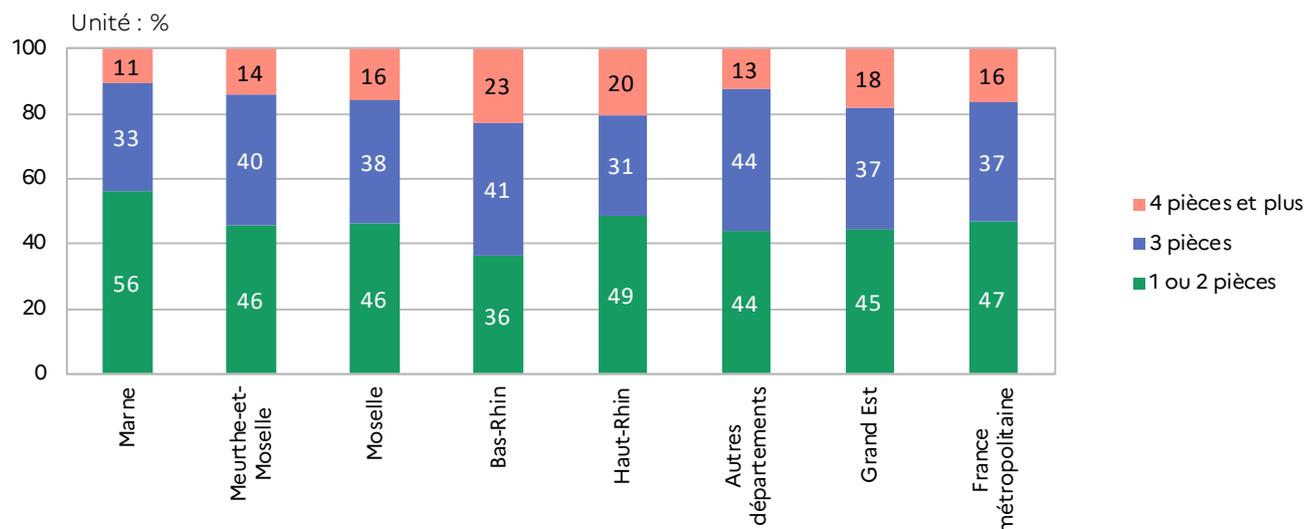
Au 4^e trimestre 2021, les ventes d'appartements de petite taille (1 ou 2 pièces) et de grande taille (4 pièces ou plus) sont restées stables par rapport au dernier trimestre 2020. Dans le même temps, les ventes d'appartements de 3 pièces affichent une progression de 6 %. À l'échelle départementale, la Marne affiche la plus forte proportion de réservations d'appartements de petite taille (56 % contre 47 % au niveau régional). C'est également dans ce département que la demande d'appartements de grande taille est la plus faible de la région (11 % contre

16 % au niveau régional). Les logements de 4 pièces ou plus représentent 23 % des appartements vendus dans le Bas-Rhin, soit le taux le plus élevé des départements de la région. C'est aussi dans le Bas-Rhin que la proportion de ventes d'appartements de petite taille (1 et 2 pièces) est la plus faible de la région (36 % contre 47 % au niveau régional). Le stock des appartements à la fin du 3^e trimestre 2021 est en baisse de 3 % par rapport au 3^e trimestre 2020. Cette diminution est portée essentiellement par le fort repli du stock des appartements de grande taille (-6 %) et de petite taille (-5 %). Le stock des appartements de taille moyenne est en légère baisse (-1 %).

Évolution de la commercialisation selon la taille des appartements

	Ventes			Encours fin	
	2020 T4	2021 T4	Évolution (%)	2020 T3	2021 T3
1 ou 2 pièces	760	760	-1%	2 150	2 050
3 pièces	600	630	6%	2 610	2 590
4 pièces et plus	300	310	1%	1 400	1 310
Total Grand Est	1 660	1 690	2%	6 150	5 950

Source : DREAL Grand Est, ECLN

Ventes au 4^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 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/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 ».

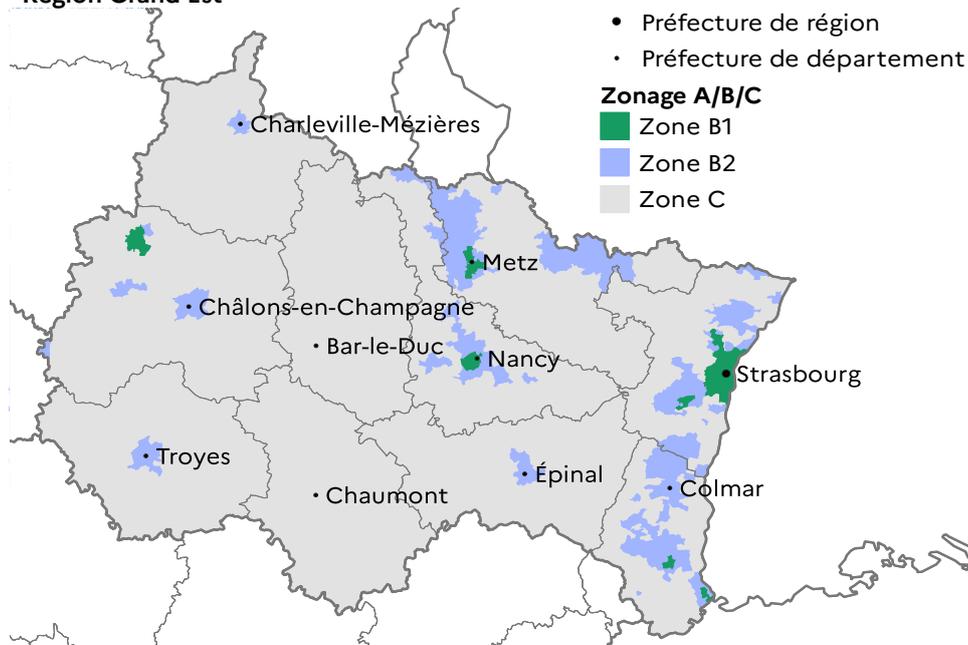
Depuis, il a été révisé en 2006, 2009, 2012 puis 2014. Le critère de classement dans une des zones est la tension du marché immobilier local.

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