

Commercialisation des appartements neufs

Résultats au 4^e trimestre 2020

La hausse du prix au m² se poursuit malgré des ventes à un bas niveau et une reprise des entrées sur le marché

Avec 1 550 logements collectifs réservés au quatrième trimestre 2020, les ventes sur le territoire de la région Grand Est affichent une baisse de 13 % par rapport au quatrième trimestre 2019. C'est la quatrième baisse successive depuis le recul enregistré au premier trimestre 2020. En France métropolitaine, les ventes sont en repli de 24 %. Comparées au troisième trimestre 2020, les ventes d'appartements dans la région sont en hausse de 3 % (+7 % au niveau national).

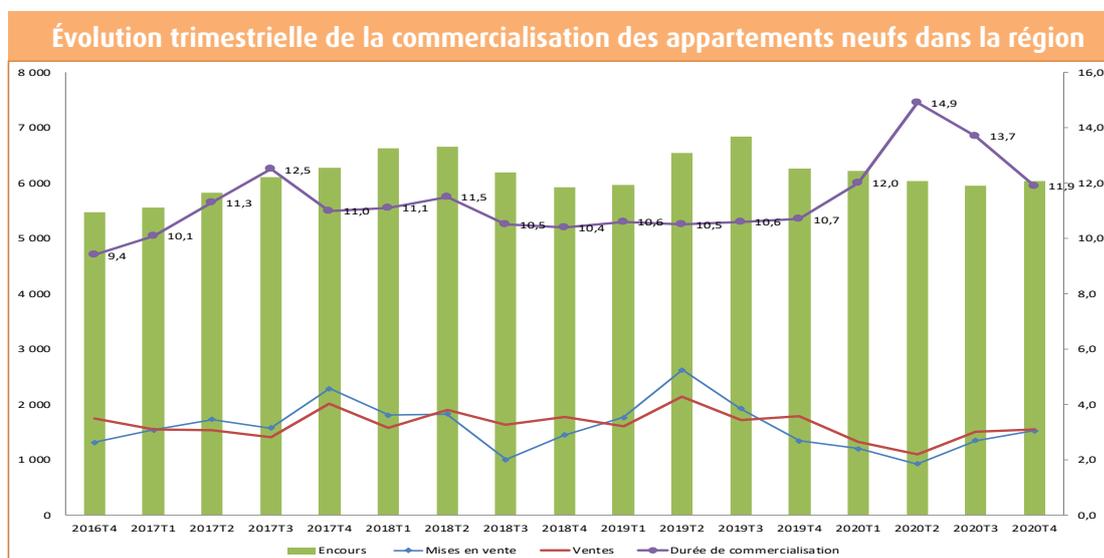
Parallèlement, 1 530 appartements ont été mis en vente au quatrième trimestre, soit une

hausse de 14 % par rapport au quatrième trimestre 2019. Cette augmentation ne suffit pas à compenser les fortes baisses des mises en vente enregistrées sur les trois premiers trimestres de l'année 2020.

Le stock de logements à la fin de l'année 2020 est en recul de 4 % par rapport à fin 2019. Le délai moyen d'écoulement est en hausse de +1,1 mois. Le prix de vente moyen d'un appartement neuf au dernier trimestre de 2020 s'établit à 3 550 €/m², en hausse de 5 % par rapport au dernier trimestre 2019. Sur la même période, la hausse au niveau national est de 1 %.

Appartements	Niveau (2020 T4)		Évolution (2020 T4/ 2019 T4)	
	Grand Est	France métropolitaine	Grand Est	France métropolitaine
Mises en vente	1 530	20 530	14	-19
Ventes	1 550	25 040	-13	-24
Encours	6 040	88 240	-4	-8
Durée de commercialisation (en mois)	11,9	10,9	1,1	1,3
Prix (€/m ²)	3 550	4 330	4,7	0,8

Source : DREAL Grand Est, ECLN



Source : DREAL Grand Est, ECLN

Localisation des ventes

Sur toute l'année, les réservations d'appartements neufs diminuent de 24 % par rapport aux 12 mois antérieurs. C'est la baisse la plus forte enregistrée depuis le 4^e trimestre 2011. Au niveau national, le cumul annuel affiche la même tendance (-24 %). La demande de logements est en forte baisse dans les agglomérations de Strasbourg (-33 %), Nancy (-31 %) et Metz (-28 %). Elle est aussi en recul à Reims (-24%), Mulhouse (-20%) et Saint-Louis

(-17%). L'agglomération de Colmar fait exception avec une hausse du cumul annuel des ventes de 20 %. En moyenne sur la région, le prix au mètre carré des appartements commercialisés au 4^e trimestre s'établit à 3 550 €, valeur nettement inférieure à la moyenne France métropolitaine (4 330 €/m²). L'agglomération strasbourgeoise affiche le prix au m² le plus élevé de la région (4 050 €/m²) suivie de l'agglomération

de Nancy (3 740 €/m²). La métropole du Grand Nancy affiche la plus forte hausse par rapport au 4^e trimestre 2019 (+13 %) contre une hausse de 8 % pour l'agglomération strasbourgeoise. A Metz et à Mulhouse, les prix sont en baisse respectivement de 3 % et 6 %. Le prix au m² est stable dans l'agglomération de Colmar et progresse de 2 % dans celle de Saint-Louis.

Ventes d'appartements	Cumul sur 4 trimestres		Cumul sur un trimestre		
	Niveau (2020 T1 à 2020 T4)	Évolution (N / N-1) *	Niveau (2020 T4)	Évolution (2020 T4 / 2019 T4)	Prix (€/m ²)
Marne	600	-23	180	-10	3 460
<i>CU du Grand Reims</i>	600	-24	180	-12	3 490
Meurthe-et-Moselle	610	-31	220	32	3 740
<i>Métropole du Grand Nancy</i>	580	-31	210	42	3 740
Moselle	980	-18	290	-11	3 020
<i>Metz Métropole</i>	470	-28	130	-19	3 160
<i>CA Portes de France-Thionville</i>	190	-9	60	5	3 010
Bas-Rhin	2 380	-27	650	-21	3 820
<i>EuroMétropole de Strasbourg</i>	1 680	-33	430	-35	4 050
<i>CA de Haguenau</i>	250	-6	90	41	3 230
Haut-Rhin	790	-13	170	-27	3 350
<i>CA Colmar Agglomération</i>	180	20	40	0	3 460
<i>CA Saint-Louis Agglomération</i>	380	-17	70	-41	3 490
<i>CA Mulhouse Alsace Agglomération</i>	160	-20	40	0	3 200
Ardennes Aube Haute-Marne Meuse Vosges	120	-43	50	11	3 630
Région Grand Est	5 480	-24	1 550	-13	3 550
France métropolitaine	92 700	-24	25 040	-24	4 330

Source : DREAL Grand Est, ECLN

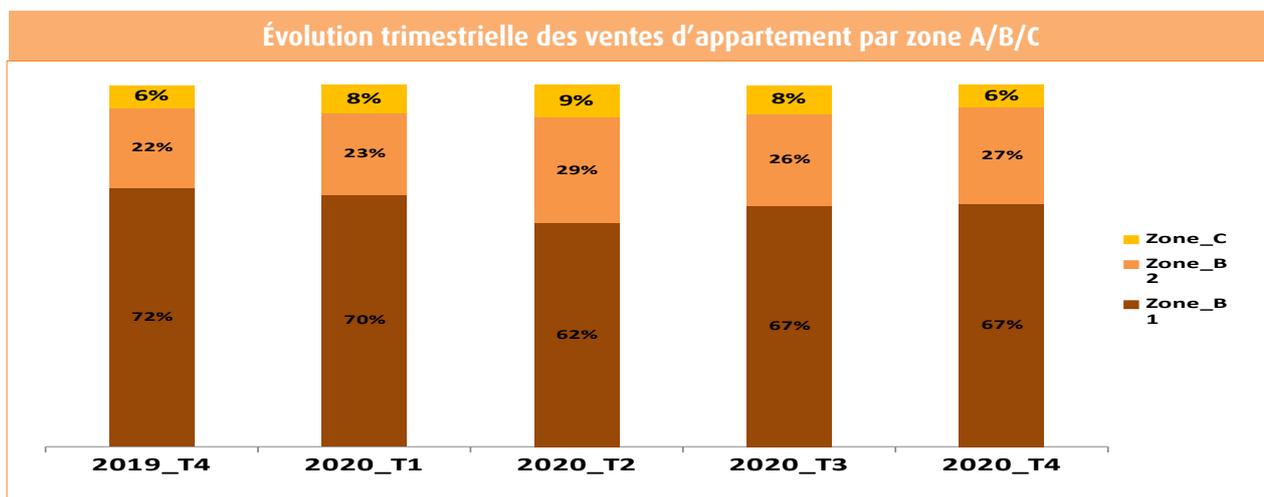
* 4 derniers trimestres par rapport aux 4 trimestres précédents

Zonage A/B/C

Au dernier trimestre 2020, 67 % des appartements réservés se situent dans les zones où le marché du logement est

considéré comme tendu (zone B1). Ce taux était de 72 % au 4^e trimestre 2019. 27 % des ventes se situent dans les

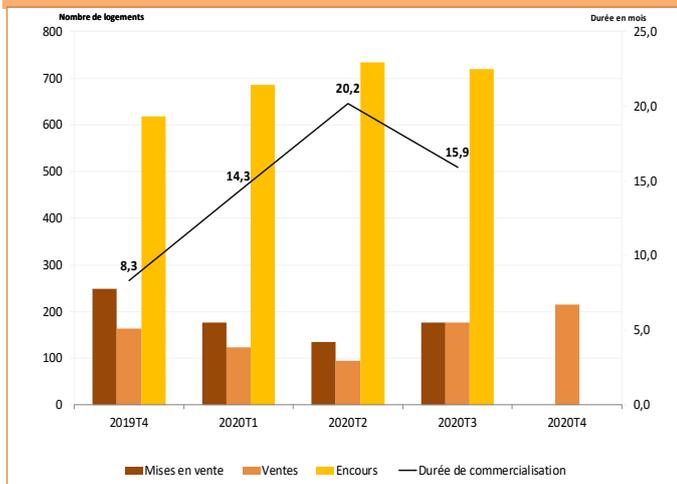
zones B2 (22 % au 4^e trimestre 2019) et 6 % dans le reste du territoire (zone C).



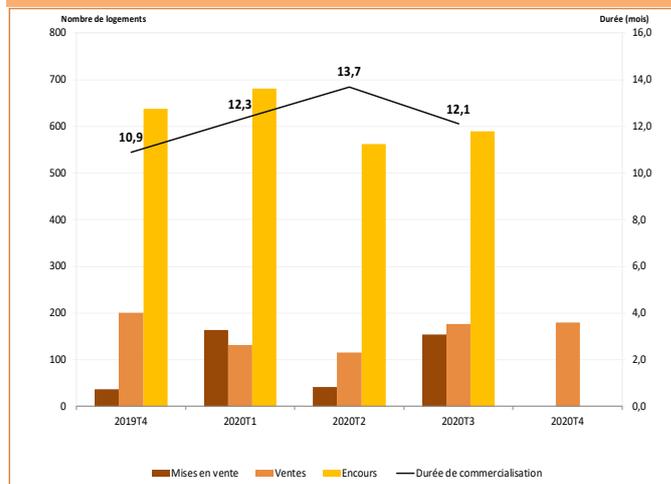
Source : DREAL Grand Est, ECLN

Évolution trimestrielle de la commercialisation des appartements neufs par département

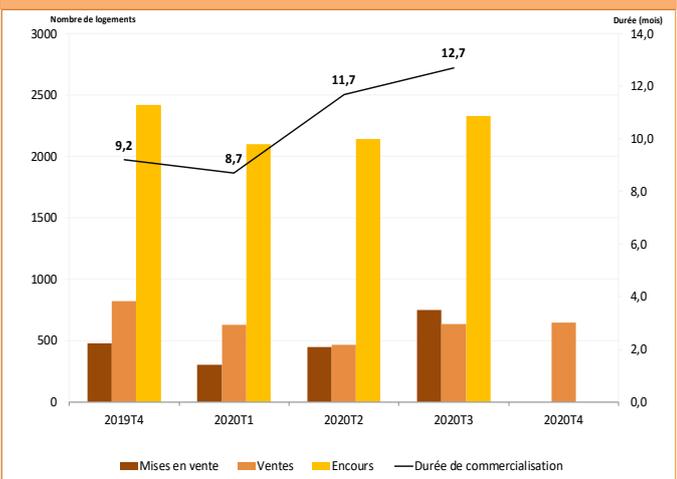
Département de la Marne



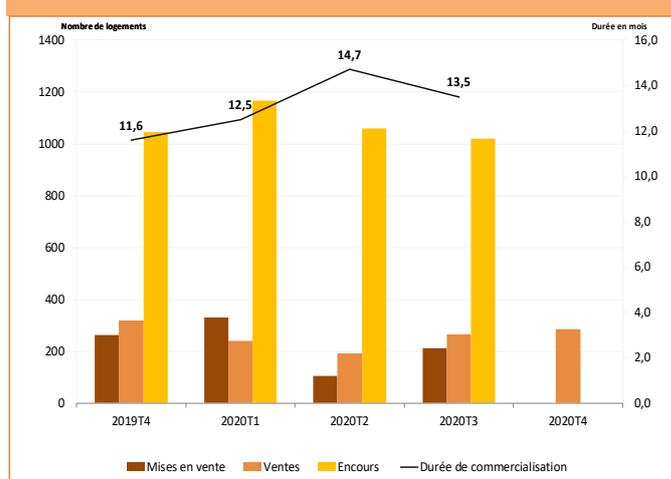
Département de la Meurthe-et-Moselle



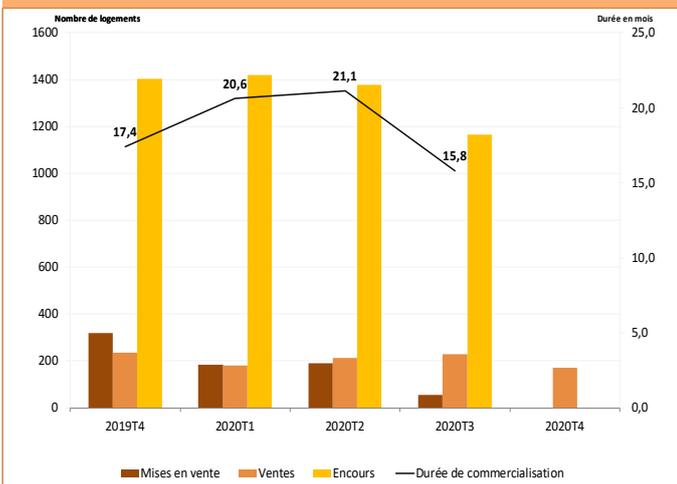
Département de la Moselle



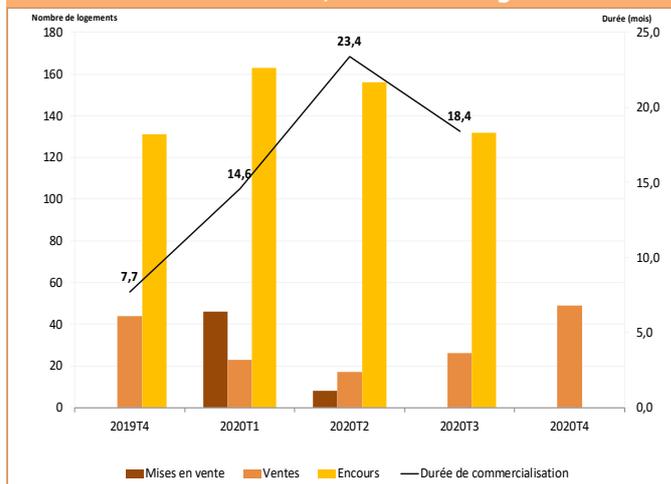
Département du Bas-Rhin



Département du Haut-Rhin



Cumul des départements Ardennes, Aube, Haute-Marne, Meuse et Vosges



Source : DREAL Grand Est, ECLN

Taille des appartements

Au quatrième trimestre 2020, la baisse des ventes affecte tous les segments du marché des appartements, en particulier celui des appartements de taille moyenne (3 pièces) qui diminue de 15 % par rapport au dernier trimestre 2019. Le marché des appartements de petite taille (1 ou 2 pièces) et de grande taille (4 pièces ou plus) est en repli de 12 % sur la même période.

À l'échelle départementale, la Meurthe-et-Moselle affiche les plus

fortes réservations d'appartements de petite taille (62 %) contre 46 % au niveau régional. C'est également dans ce département que la demande d'appartements de grande taille est la plus faible de la région (9 %) contre une moyenne de 17 % au niveau régional. 49 % des appartements vendus en Moselle sont des logements de taille moyenne (3 pièces), soit le taux le plus élevé des départements de la région. Par ailleurs, le Bas-Rhin est le département où la part des ventes d'appartements de

grande taille est la plus importante de la région (24 %).

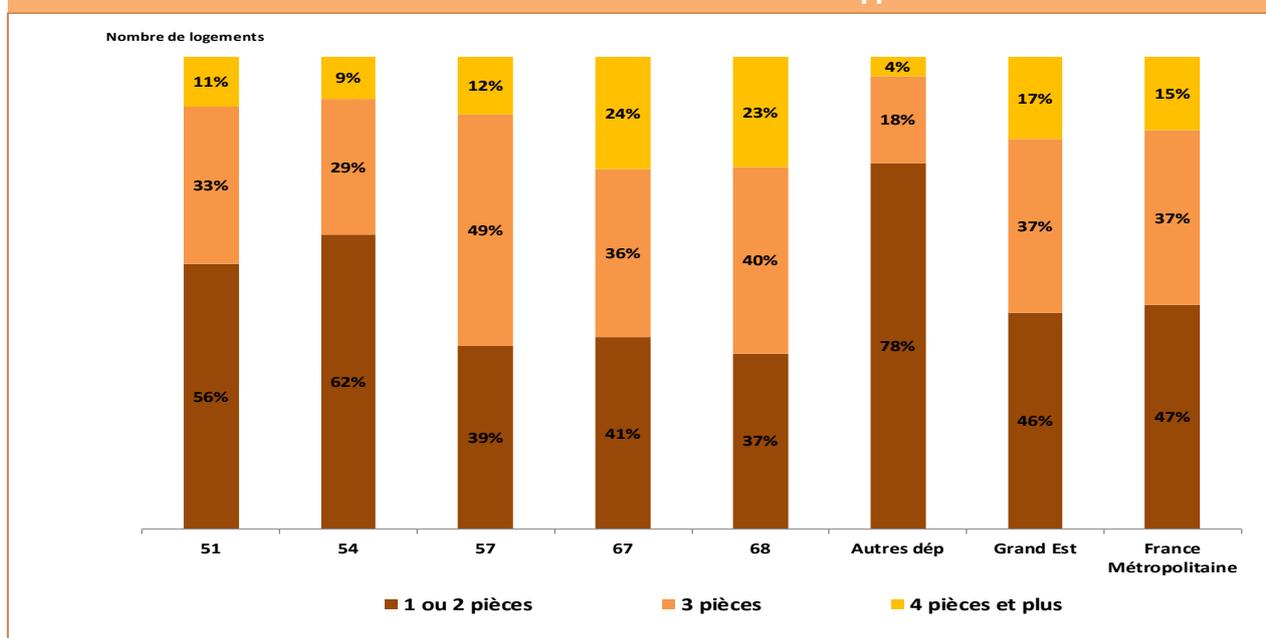
Le stock des appartements à fin septembre 2020 est en recul de 13 % par rapport à fin septembre 2019. Cette baisse est portée par l'ensemble des segments du marché : -21 % des appartements de petite taille (1 ou 2 pièces) et - 8 % pour les autres types d'appartements (3 pièces et plus).

Évolution de la commercialisation selon la taille des appartements

Nombre de pièces	Ventes			Encours fin	
	2019 T4	2020 T4	Évolution (%)	2019 T3	2020 T3
1 ou 2 pièces	810	710	-12	2 580	2 050
3 pièces	670	570	-15	2 810	2 580
4 pièces et plus	310	270	-12	1 450	1 330
Total Grand Est	1 780	1550	-13	6 840	5 960

Source : DREAL Grand Est, ECLN

Ventes au 4^e trimestre 2020 selon la taille des appartements



Source : DREAL Grand Est, ECLN

Source

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.

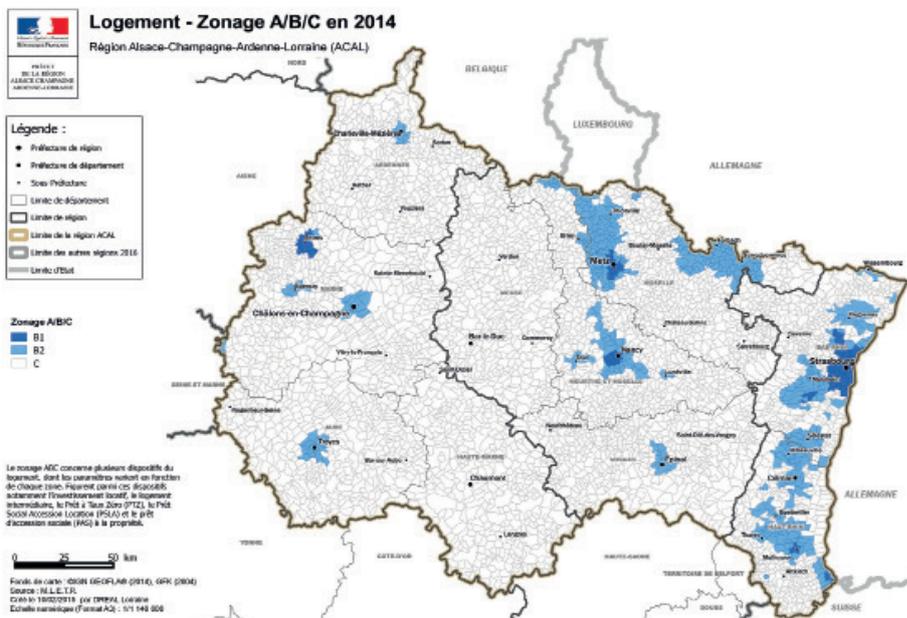
Méthodologie

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



Source : MLETR

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Grand Est

Service connaissance et développement durable

2 rue Augustin Fresnel - CS 95038

57071 Metz Cedex 03

Tél. : 03 87 62 81 00 - Fax : 03 87 62 81 99


**PRÉFET
DE LA RÉGION
GRAND EST**
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale
de l'environnement,
de l'aménagement
et du logement

Directeur de la publication : Hervé Vanlaer

Rédacteur en chef : Anh-Van Lu

Mise en page : DREAL Grand Est

ISSN : 2556-6431