

Commercialisation des appartements neufs

Résultats au 4^e trimestre 2015

Les ventes augmentent dans la région

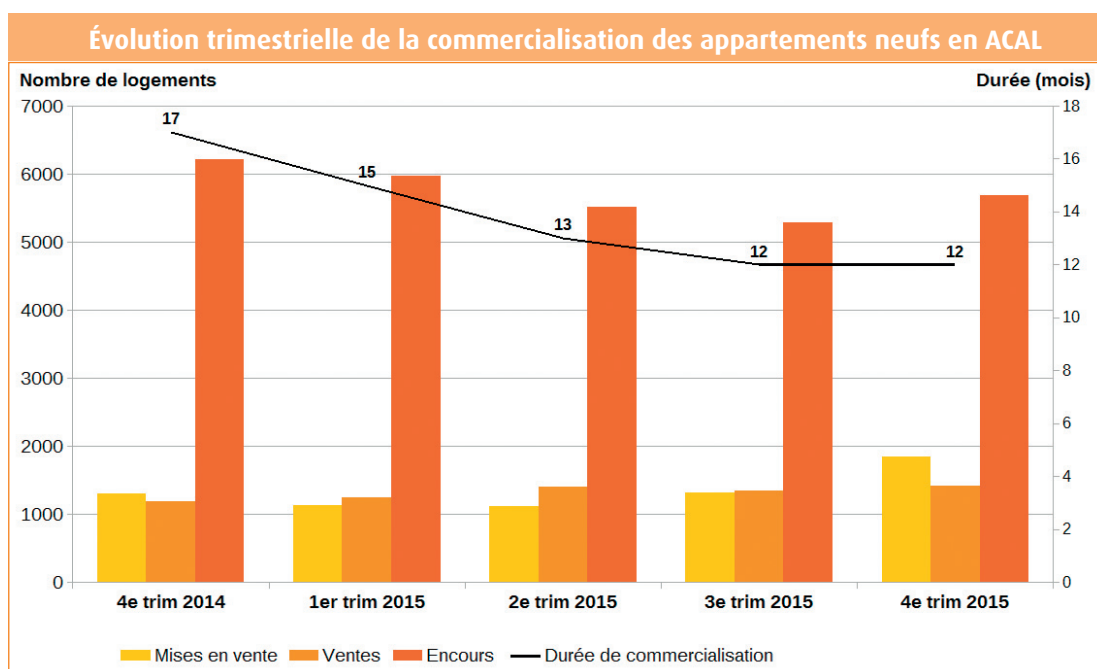
Plus de 1 400 appartements neufs sont vendus en promotion immobilière sur le territoire de la région Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine durant le quatrième trimestre 2015. La progression est de 19 % par rapport au 4^e trimestre 2014 alors qu'elle n'atteint que 8 % en France métropolitaine. Sur l'ensemble de l'année 2015, ce sont près de 5 400 logements qui ont été vendus soit 30 % de plus qu'en 2014.

Les mises en vente, quant à elles, augmentent de plus de 40 % entre les derniers trimestres de 2014 et de 2015. En revanche sur l'ensemble de l'année 2015, elles sont au même niveau qu'en 2014.

Au final l'encours d'appartements disponibles diminue de 9 % entre les fins d'année 2014 et 2015 et au rythme actuel des ventes, il faudrait 12 mois pour l'écouler alors qu'il en aurait fallu 17, il y a un an.

Appartements	Niveau (2015 T4)		Évolution (2015 T4 / 2014 T4)	
	Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine	France métropolitaine	Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine	France métropolitaine
Mises en vente	1 880	24 700	42 %	8 %
Ventes	1 410	24 710	19 %	8 %
Encours	5 690	90 330	-9 %	-5 %
Durée de commercialisation (en mois)	12	12	-5	-2
Prix (€/m ²)	3 200	3 890	-2 %	1 %

Source : DREAL ACAL, ECLN



Source : DREAL ACAL, ECLN



Localisations des ventes

Les ventes d'appartements se concentrent toujours dans les principales agglomérations de la région et principalement dans l'Eurométropole de Strasbourg. Les évolutions, ce trimestre, par rapport au même trimestre 2014 sont presque partout positives, à l'exception

des agglomérations haut-rhinoises de Saint-Louis (CA des trois frontières) et de Mulhouse. Les agglomérations de Colmar, Nancy, Reims et Metz connaissent des croissances supérieures à 50 %.

En moyenne sur la région, le prix au mètre carré s'établit à 3 200 euros,

valeur nettement inférieure à la moyenne France métropolitaine. Il est légèrement supérieur à 2 900 euros dans l'agglomération de Thionville quand il frôle 3 500 euros dans celle de Reims.

Appartements	Cumul sur 4 trimestres		Cumul sur un trimestre		
	Niveau (2015 T1 à 2015 T4)	Évolution (N / N-1) *	Niveau (2015 T4)	Évolution (2015 T4 / 2014 T4)	Prix (€/m ²)
Marne	490	59 %	160	65 %	3 450
<i>CA Reims Métropole</i>	470	59 %	160	76 %	3 450
Meurthe-et-Moselle	300	-6 %	100	82 %	3 010
<i>CU du Grand Nancy</i>	290	-4 %	100	83 %	3 030
Moselle	950	78 %	170	34 %	2 890
<i>CA Metz Métropole</i>	510	74 %	90	57 %	3 040
<i>CA Portes de France-Thionville</i>	240	171 %	30	27 %	2 940
Bas-Rhin	2 750	29 %	790	23 %	3 290
<i>EuroMétropole de Strasbourg</i>	2 140	29 %	650	27 %	3 340
Haut-Rhin	830	9 %	190	-27 %	3 060
<i>CA de Colmar</i>	240	137 %	60	90 %	3 150
<i>CA des Trois Frontières</i>	210	-28 %	40	-69 %	3 120
<i>CA Mulhouse Alsace Agglomération</i>	300	11 %	60	-9 %	3 130
Ardennes Aube Haute-Marne Meuse Vosges	80	-19 %	10	-24 %	3 000
Région ACAL	5 390	30 %	1 410	19 %	3 200
France métropolitaine	94 300	19 %	24 700	8 %	3 890

Source : DREAL ACAL, ECLN

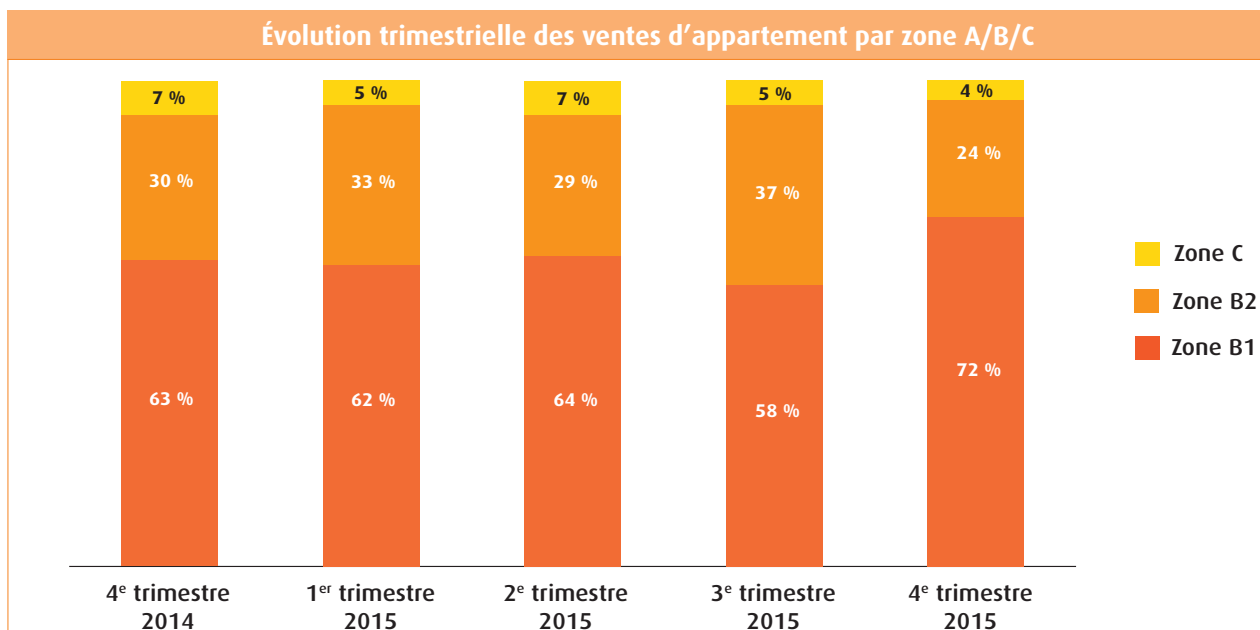
* : 4 derniers trimestres par rapport aux 4 trimestres précédents

Zonage A/B/C

Les trois quarts des appartements vendus ce trimestre se concentrent dans les communes où le marché du logement est considéré comme tendu et sont, en

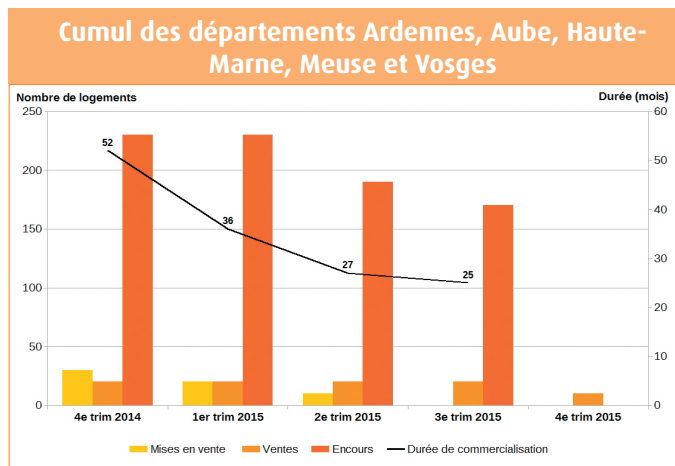
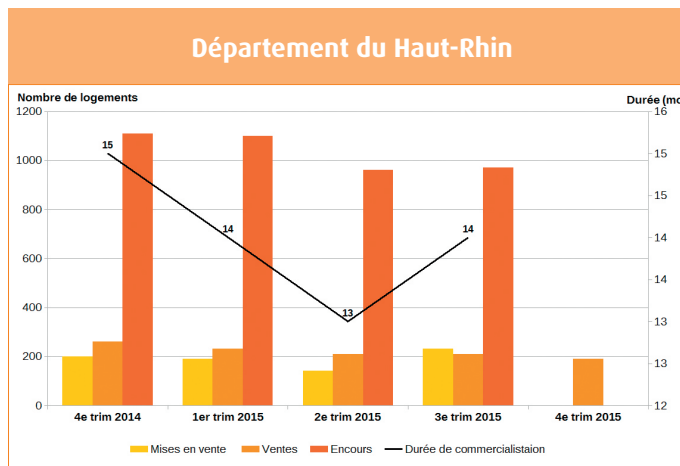
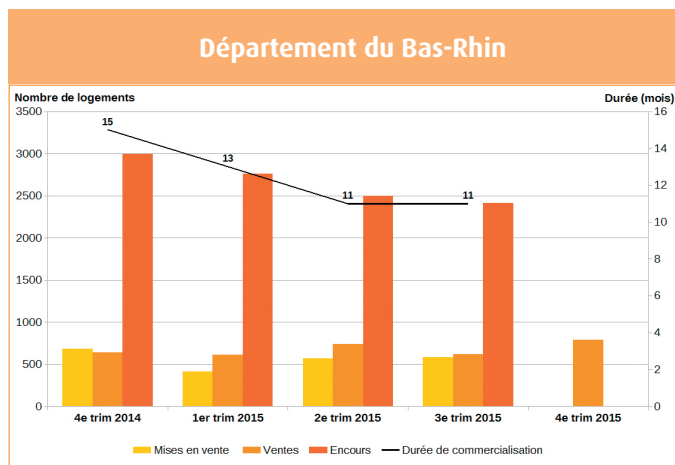
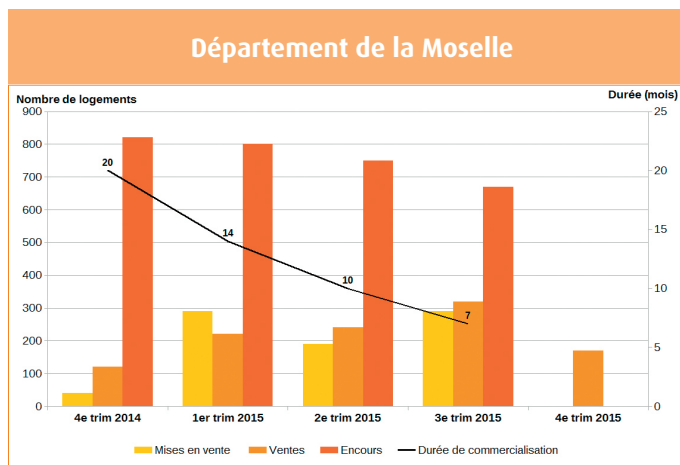
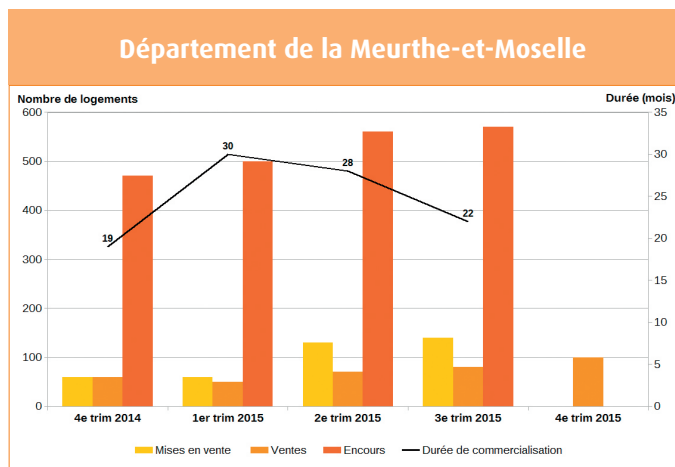
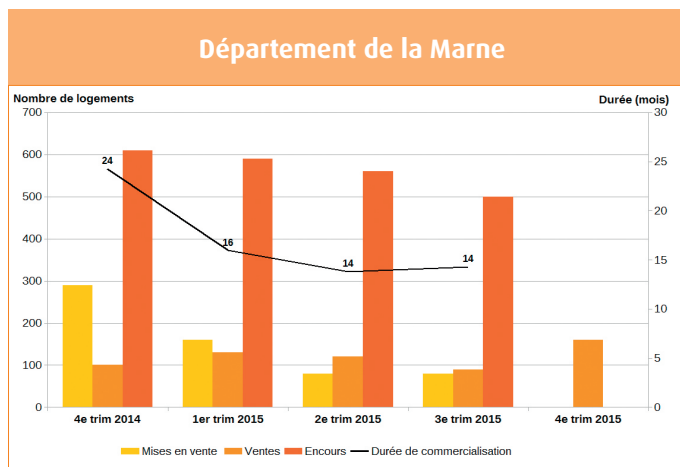
conséquence, classées en zone B1 du zonage A/B/C (voir méthodologie). Dans cette zone, les investissements locatifs sont favorisés par des avantages fiscaux.

Ces communes représentaient les deux tiers des ventes lors du 4^e trimestre 2014



Source : DREAL ACAL, ECLN

Évolution trimestrielle de la commercialisation des appartements neufs par département



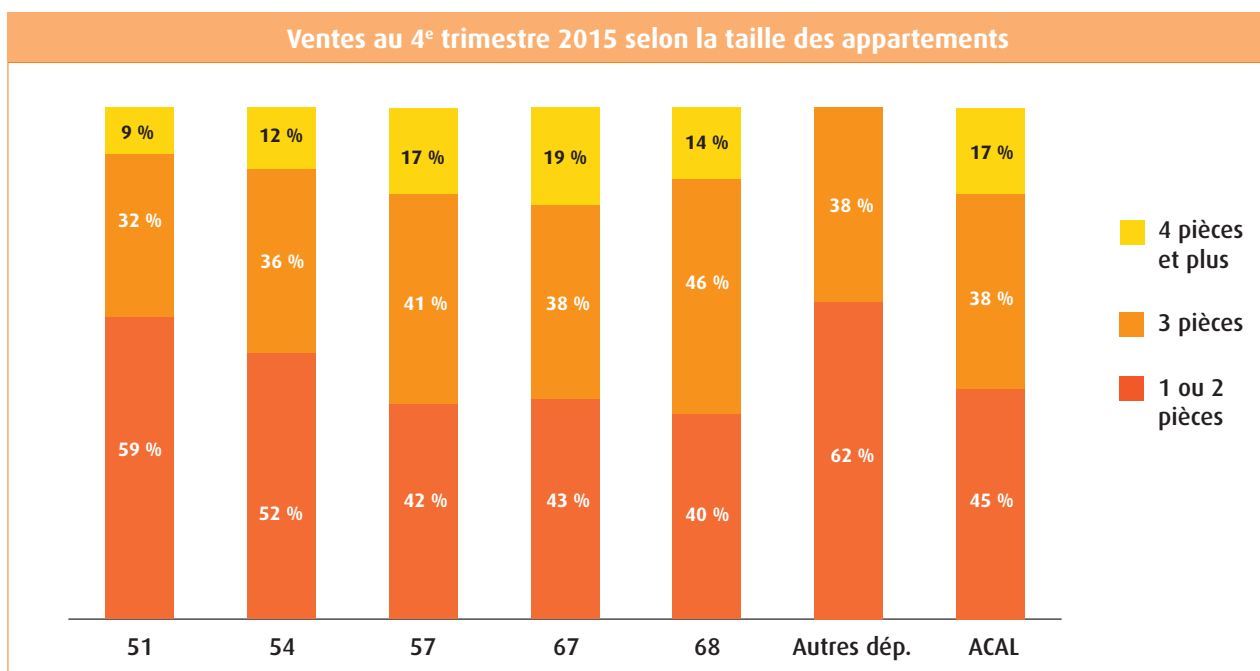
Source : DREAL ACAL, ECLN

Taille des appartements

Les appartements de une ou deux pièces représentent 45 % des appartements vendus dans la région ce trimestre alors qu'en fin de 3^e trimestre les petits appartements constituaient seulement 40 % des encours disponibles. Les ventes d'appartements de cette taille sont particulièrement nombreuses dans la Marne (agglomération de Reims) et

la Meurthe-et-Moselle (agglomération de Nancy). Les appartements de 3 pièces représentent moins de 40 % des réservations mais leurs ventes progressent fortement en un an. Le nombre de tels appartements disponibles en fin de trimestre précédent a nettement diminué en un an. Dans le Haut-Rhin,

leurs ventes sont proportionnellement plus importantes qu'ailleurs dans la région. Un appartement sur six vendus ce trimestre est un logement de quatre pièces ou plus. C'est dans le Bas-Rhin, et en Moselle, que leur part est la plus importante ce trimestre.



Source : DREAL ACAL, ECLN

Évolution de la commercialisation selon la taille des appartements

Nombre de pièces	Ventes			Encours fin	
	2014 T4	2015 T4	Evolution	2014 T3	2015 T3
1 ou 2 pièces	570	640	12 %	2 350	2 130
3 pièces	410	540	31 %	2 870	2 250
4 pièces et plus	210	230	13 %	1 160	910
Total ACAL	1 190	1 410	19 %	6 370	5 280

Source : DREAL ACAL, 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

