

Commercialisation des appartements neufs

Résultats au 3^{ème} trimestre 2017

Les ventes reculent et le prix du m² ne cesse de progresser

Au troisième trimestre 2017, 1 190 logements collectifs ont été vendus sur le territoire de la région Grand Est, soit un repli de 35 % par rapport au troisième trimestre 2016. C'est le plus fort recul observé depuis le premier trimestre 2011. En France métropolitaine, les ventes sont quasi-stable (+0,2 %).

Dans le même temps, le nombre d'appartements mis en vente baisse de 38 % par rapport au troisième trimestre 2016. 1 260 logements sont mis en vente, niveau inférieur à la moyenne des 5 dernières années qui est de

1 430 unités par trimestre.

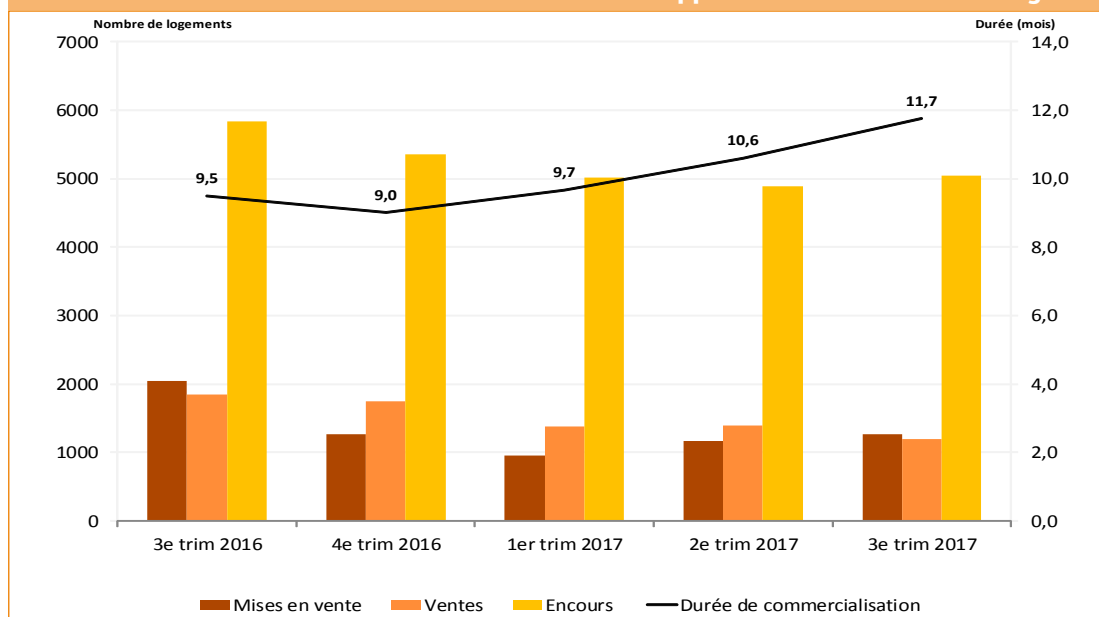
Le stock de logements à la fin du troisième trimestre 2017 est en recul de 14 %. Par contre le délai moyen d'écoulement d'un logement passe de 9,5 mois au troisième trimestre 2016 à 11,7 mois au troisième trimestre 2017.

Le prix de vente moyen d'un appartement neuf au troisième trimestre 2017 est en hausse de 2 % par rapport au troisième trimestre 2016, soit 3 300 €/m². Sur la même période la hausse au niveau national est de 1 %.

Appartements	Niveau (2017 T3)		Évolution (2017 T3 / 2016 T3)	
	Grand Est	France métropolitaine	Grand Est	France métropolitaine
Mises en vente	1 260	22 300	-38 %	-10,5 %
Ventes	1 190	25 900	-35 %	0,2 %
Encours	5 040	96 200	-14 %	1,3 %
Durée de commercialisation (en mois)	11,7	10,2	+ 2,2	+ 0,3
Prix (€/m ²)	3 302	3 990	2,2 %	1,1 %

Source : DREAL Grand Est, ECLN

Évolution trimestrielle de la commercialisation des appartements neufs dans la région



Source : DREAL Grand Est, ECLN

Localisation des réservations

En cumul annuel, d'octobre 2016 à fin septembre 2017, les réservations sont en baisse de 15 % par rapport aux 12 mois antérieurs.

Hormis la Moselle où le cumul annuel des ventes est en hausse de 9 % et les départements ruraux où les réservations sont stables, le repli touche l'ensemble des territoires de la région. Ainsi, la baisse des ventes est très marquée dans les agglomérations de Saint-Louis (-51%), Mulhouse (-21%) et Strasbourg (-20 %).

L'Eurométropole concentre à elle seule plus de 41 % et le Bas-Rhin 54 % des ventes de la région Grand Est.

Par rapport au 3e trimestre 2016, les réservations ont nettement baissé au cours du 3e trimestre 2017 dans les agglomérations de Saint-Louis (-73%), Nancy (-49%) et Mulhouse (-46%). Dans les autres agglomérations le recul varie de -28 % à -45 %. L'agglomération rémoise est la seule à afficher une stabilité des ventes entre le 3e trimestre 2016 et le 3e trimestre 2017.

En moyenne sur la région, le prix au mètre carré des appartements commercialisés au troisième trimestre 2017 s'établit à 3 300 €. Il atteint ainsi une valeur maximale mais celle-ci reste nettement inférieure à la moyenne

France métropolitaine (3 990 €/m²). C'est dans l'agglomération de Metz que le prix au m² a le plus progressé, soit un rebond de 7 % par rapport au troisième trimestre 2016. À l'inverse, dans l'agglomération de Thionville le prix a reculé de 8 % sur la même période.

L'agglomération Strasbourgeoise affiche le prix au mètre carré le plus élevé de la région (3 500 €/m²), suivi des agglomérations de Mulhouse (3 420 €/m²) mais avec peu d'appartements vendus et de Nancy (3 360 €/m²).

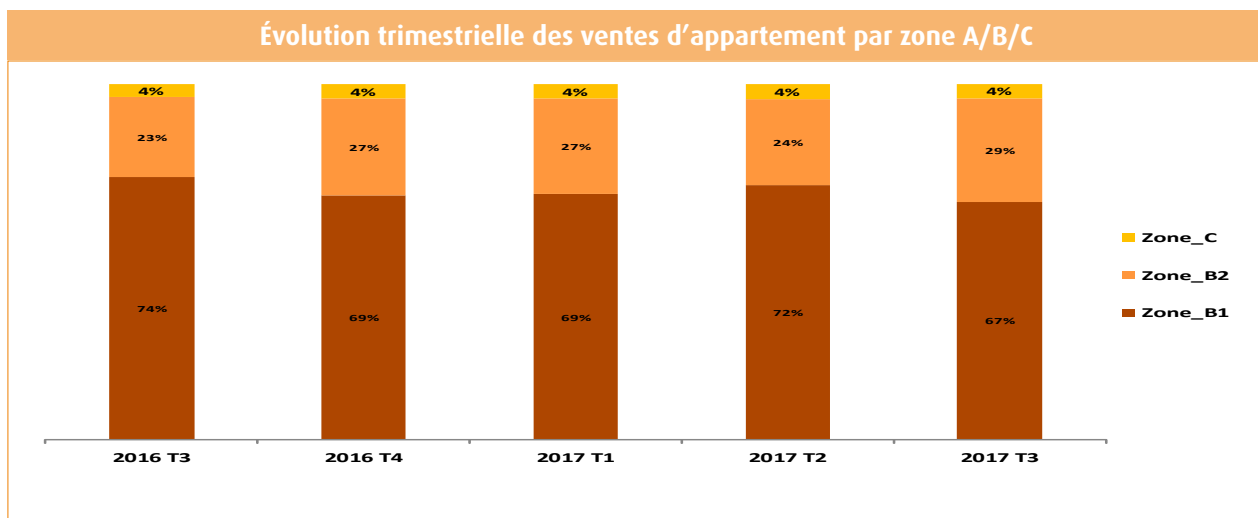
Ventes d'appartements	Cumul sur 4 trimestres		Cumul sur un trimestre		
	Niveau (2016 T4 à 2017 T3)	Évolution (N / N-1) *	Niveau (2017 T3)	Évolution (2017 T3 / 2016 T3)	Prix (€/m ²)
Marne	490	-13 %	120	-1 %	3 120
<i>CA Reims Métropole</i>	490	-13 %	120	0 %	3 120
Meurthe-et-Moselle	450	-15 %	70	-54 %	3 340
<i>CU du Grand Nancy</i>	440	-9 %	70	-49 %	3 360
Moselle	830	9 %	160	-31 %	3 040
<i>CA Metz Métropole</i>	430	25 %	90	-28 %	3 220
<i>CA Portes de France-Thionville</i>	260	80 %	60	-28 %	2 970
Bas-Rhin	3 090	-19 %	700	-34 %	3 410
<i>EuroMétropole de Strasbourg</i>	2 350	-20 %	490	-35 %	3 500
Haut-Rhin	730	-22 %	110	-58 %	3 350
<i>CA de Colmar</i>	220	3 %	30	-45 %	3 360
<i>CA des Trois Frontières</i>	190	-51 %	30	-73 %	3 310
<i>CA Mulhouse Alsace Agglomération</i>	210	-21 %	40	-46 %	3 420
Ardennes Aube Haute-Marne Meuse Vosges	100	0 %	30	113 %	2 670
Région Grand Est	5 690	-15 %	1 190	-35 %	3 300
France métropolitaine	118 200	9.7 %	25 900	0.2 %	3 990

Zonage A/B/C

Au troisième trimestre 2017, 67 % des appartements réservés se situent dans les zones où le marché du logement

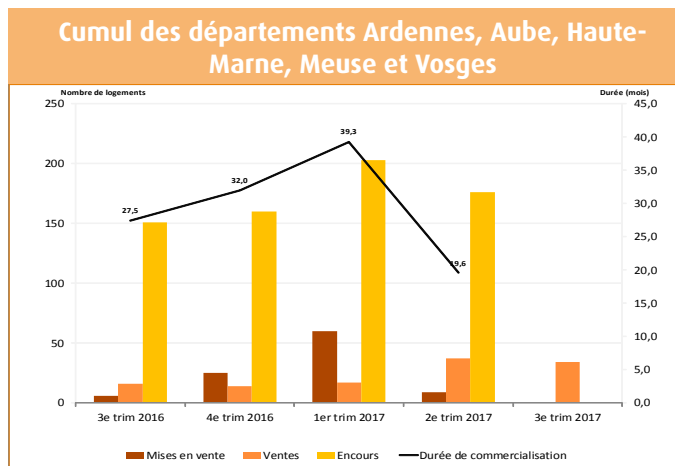
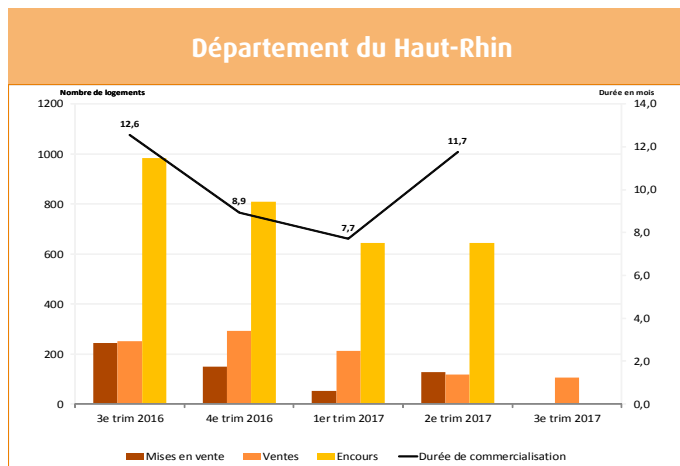
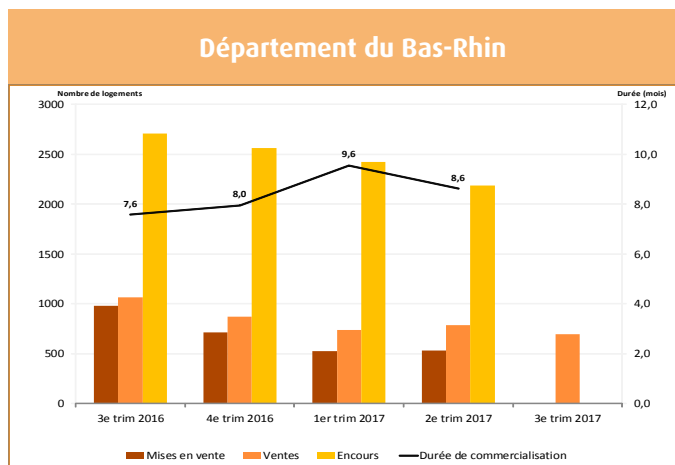
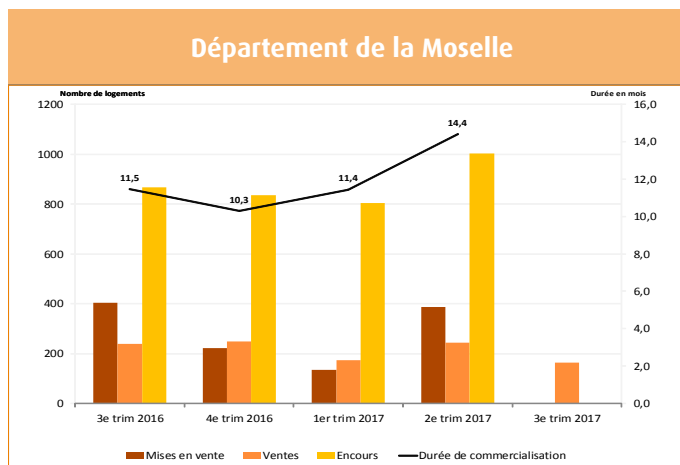
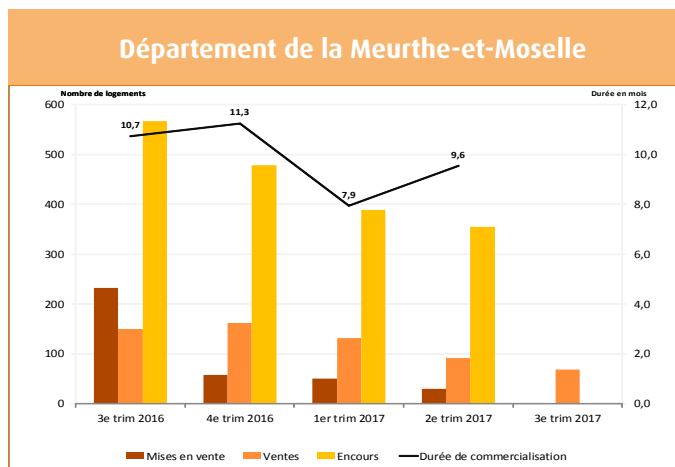
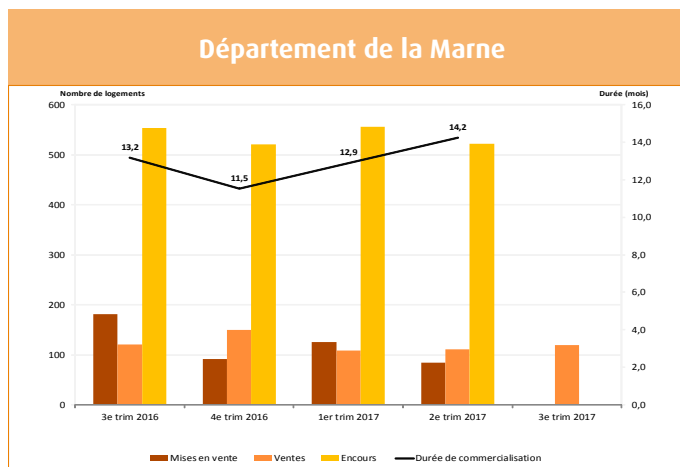
est considéré comme tendu (zone B1). Ce taux était de 74 % au troisième trimestre 2016. 29 % des ventes se

situe dans les zones B2 et 4 % dans le reste du territoire (zone C).



Source : DREAL Grand Est, ECLN

Évolution trimestrielle de la commercialisation des appartements neufs par département



Source : DREAL Grand Est, ECLN

Taille des appartements

Au troisième trimestre 2017, le recul touche l'ensemble des segments des appartements neufs, avec une baisse de 33 à 37 % suivant les typologies.

À l'échelle départementale, la Meurthe-et-Moselle et le Haut-Rhin affichent les plus faibles taux de réservations des appartements de grande taille, soit 7 % et 11 % contre 14 % au niveau régional. C'est également en Meurthe-et-Moselle que

la demande d'appartements de petite taille est la plus élevée de la région : 67 % contre 50 % au niveau régional. 16 % des appartements vendus dans le Bas-Rhin sont des logements de 4 pièces et plus, soit le taux le plus élevé de la région.

Dans les départements ruraux du Grand Est, le faible volume des réservations ne permet pas une analyse fiable du marché de logements.

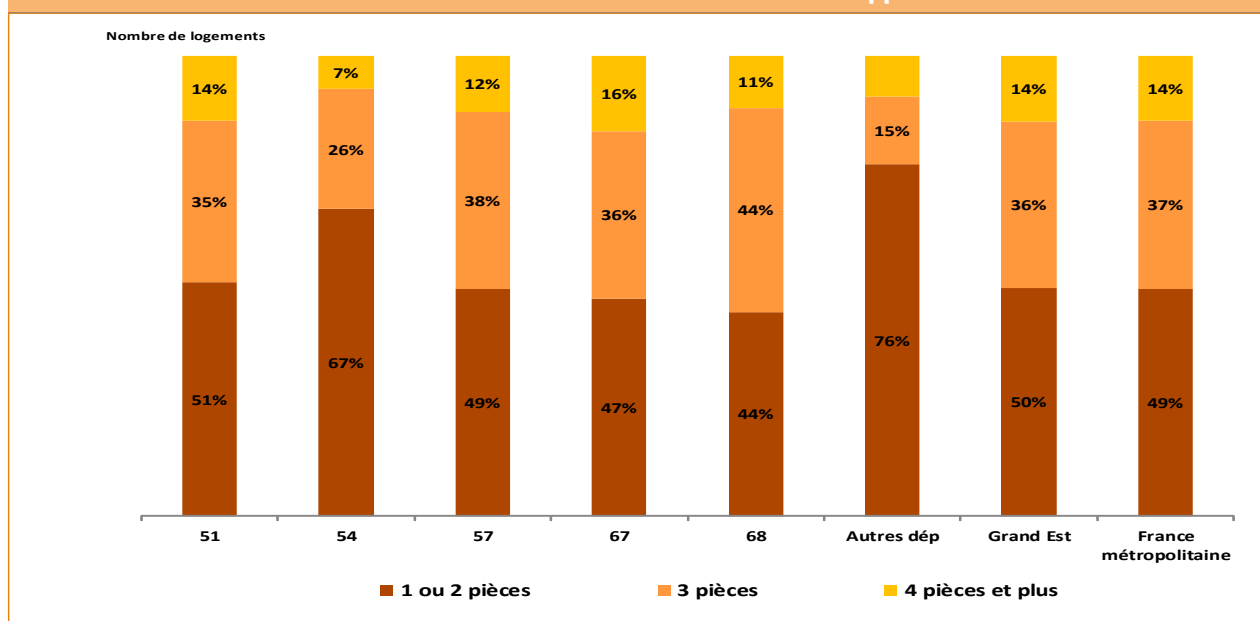
Le stock des appartements à la fin du deuxième trimestre 2017 est en baisse par rapport au deuxième trimestre 2016 (-17%), diminution portée essentiellement par le fort repli du stock des appartements de petite taille (-24%). L'érosion du stock des appartements de taille moyenne et de grande taille y contribue également avec -14% et -9 %.

Évolution de la commercialisation selon la taille des appartements

Nombre de pièces	Ventes			Encours fin	
	2017 T3	2016 T3	Evolution	2017 T2	2016 T2
1 ou 2 pièces	590	930	-37 %	1 920	2 528
3 pièces	429	644	-33 %	1 957	2 270
4 pièces et plus	171	265	-35 %	1 008	1 104
Total Grand Est	1 190	1 839	-35 %	4 885	5 902

Source : DREAL Grand Est, ECLN

Ventes au 3^{ème} trimestre 2017 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.

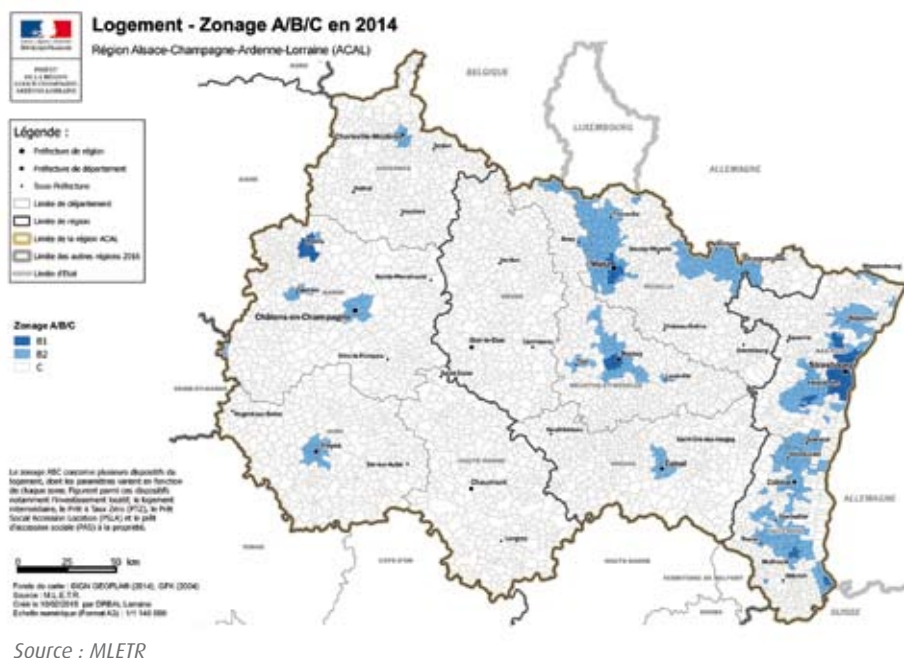
Méthodologie

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



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

Directeur de la publication : Emmanuelle GAY
Rédacteur en chef : Odile SCHOELLEN
Mise en page : DREAL Grand Est
ISSN : 2556-6431