

Commercialisation des appartements neufs

Résultats au 4^{ème} trimestre 2017

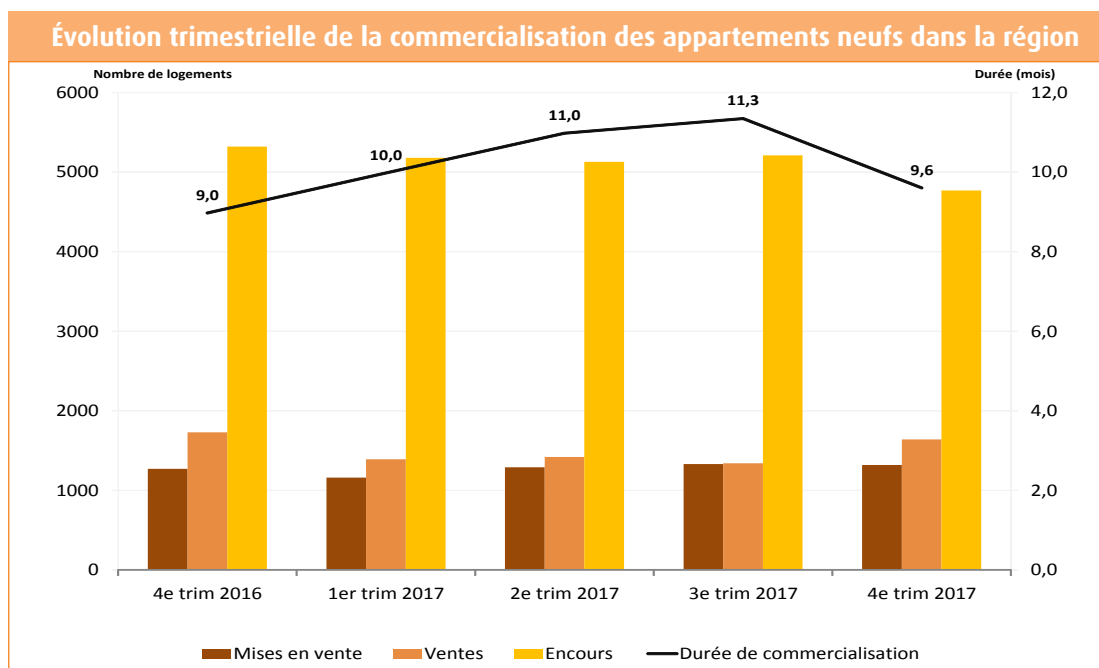
Les ventes reculent et les prix se stabilisent

Au quatrième trimestre 2017, 1 640 logements collectifs ont été vendus sur le territoire de la région Grand Est, soit une baisse de 5 % par rapport au quatrième trimestre 2016. Les ventes sont cependant plus élevées de 450 logements par rapport au troisième trimestre 2017. En France métropolitaine, la baisse est de 3 % par rapport au dernier trimestre 2016. Au niveau de l'offre, les appartements neufs entrés sur le marché au quatrième trimestre 2017

sont en hausse de 9 % par rapport au quatrième trimestre 2016. Le stock de logements à la fin de l'année 2017 est en recul de 9 % mais le délai d'écoulement passe de 9 mois à fin 2016 à 9,7 mois au quatrième trimestre 2017. Le prix de vente moyen d'un appartement neuf au quatrième 2017 est stable par rapport au quatrième trimestre 2016, soit 3 220 €/m². Les prix sont également stables au niveau national.

Appartements	Niveau (2017 T4)		Évolution (2017 T4 / 2016 T4)	
	Grand Est	France métropolitaine	Grand Est	France métropolitaine
Mises en vente	1 380	26 500	9 %	-12,1 %
Ventes	1 640	32 010	-5 %	-2,9 %
Encours	4 840	95 120	-9 %	1,1 %
Durée de commercialisation (en mois)	9,7	9,6	+ 0,8	0,0
Prix (€/m ²)	3 220	4 010	0,0 %	0,1 %

Source : DREAL Grand Est, ECLN



Source : DREAL Grand Est, ECLN



Localisation des réservations

Sur l'ensemble de l'année 2017, les réservations dans la région Grand Est sont en recul de 17 % par rapport à l'année 2016. Hormis les agglomérations mosellanes où le cumul annuel des ventes est en progression de 21 %, la baisse des réservations touche l'ensemble du territoire de la région. Ainsi le repli est très marqué dans les agglomérations de Mulhouse (-32%) et Nancy (-31%). Dans le Bas-Rhin et l'agglomération strasbourgeoise, qui concentrent à eux seuls respectivement 54 % et 41 % des ventes de la région, les

réservations sont en repli de 20 %. Par rapport au 4e trimestre 2016, les réservations ont nettement baissé au-cours du 4e trimestre 2017 dans les agglomérations de Nancy (-40%), Thionville (-31 %) et Mulhouse (-29 %). Parmi les grandes agglomérations, seule Metz Métropole affiche une légère hausse des ventes au 4e trimestre 2017 par rapport au 4e trimestre 2016 (+1%). En moyenne sur la région, le prix au mètre carré des appartements commercialisés au quatrième trimestre s'établit à

3 220 €, valeur nettement inférieure à la moyenne France métropolitaine (4 010 €/m2). C'est dans les agglomérations de Metz et Mulhouse que le prix au m² a le plus progressé, respectivement +13% et +7 %. A l'inverse dans l'agglomération de Colmar le prix a reculé de 13 %. Dans les autres agglomérations l'évolution du prix de vente entre les 4e trimestre de 2016 et de 2017 varie de +6 % dans agglomération de Thionville à -1 % dans les agglomération de Strasbourg et Saint Louis.

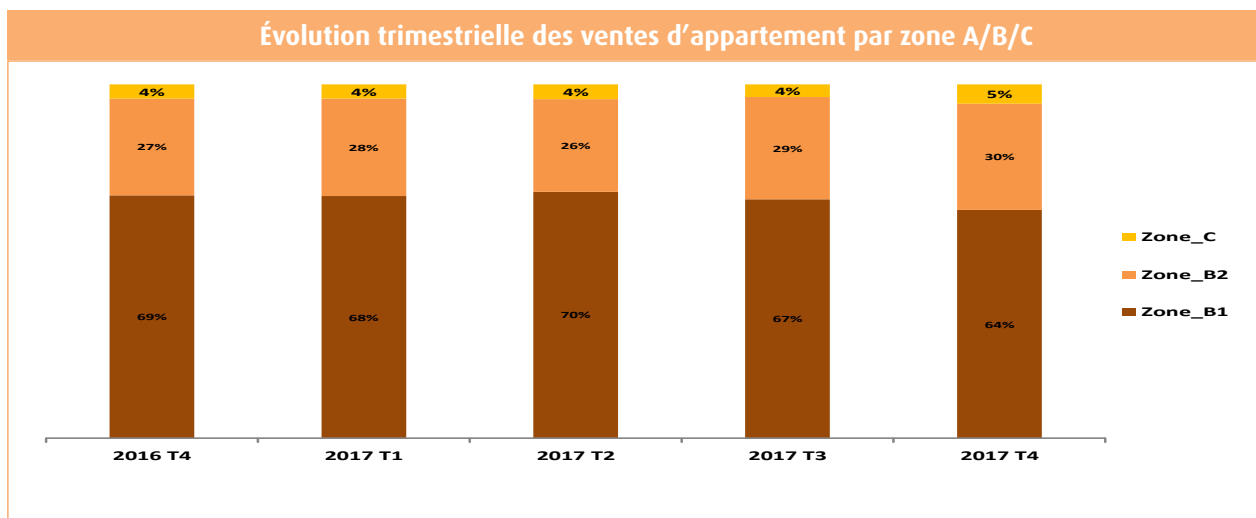
Ventes d'appartements	Cumul sur 4 trimestres		Cumul sur un trimestre		
	Niveau (2017 T1 à 2017 T4)	Évolution (N / N-1) *	Niveau (2017 T4)	Évolution (2017 T4 / 2016 T4)	Prix (€/m²)
Marne	510	-14 %	140	-14 %	3 070
<i>CA Reims Métropole</i>	450	-10 %	130	-6 %	3 070
Meurthe-et-Moselle	380	-35 %	100	-41 %	3 340
<i>CU du Grand Nancy</i>	370	-31 %	100	-40 %	3 340
Moselle	940	4 %	270	7 %	3 040
<i>CA Metz Métropole</i>	490	21 %	120	1 %	3 450
<i>CA Portes de France-Thionville</i>	260	21 %	60	-31 %	3 120
Bas-Rhin	3 100	-20 %	840	-3 %	3 300
<i>EuroMétropole de Strasbourg</i>	2 380	-20 %	660	-2 %	3 390
Haut-Rhin	830	-20 %	300	4 %	3 160
<i>CA de Colmar</i>	250	-7 %	80	-24 %	3 150
<i>CA des Trois Frontières</i>	300	-25 %	140	136 %	3 220
<i>CA Mulhouse Alsace Agglomération</i>	190	-32 %	60	-29 %	3 270
Ardennes Aube Haute-Marne Meuse Vosges	90	-6 %	10	-57 %	3 540
Région Grand Est	5 790	-17 %	1 640	-5 %	3 220
France métropolitaine	119 200	3 %	32 000	-25 %	4 010

Zonage A/B/C

Au quatrième trimestre 2017, 64 % des appartements réservés se situent dans les zones où le marché du logement

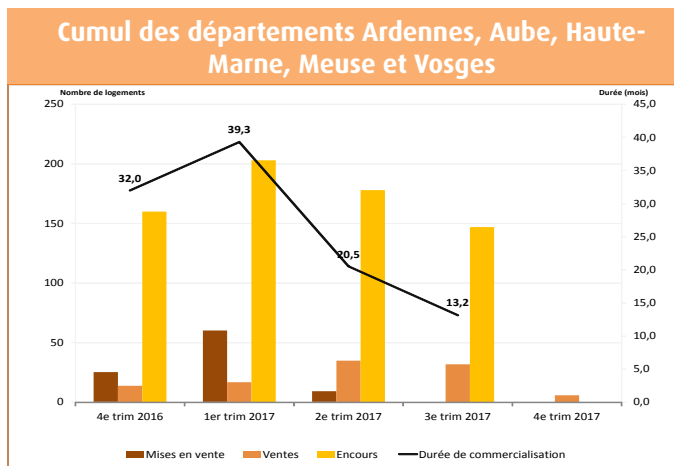
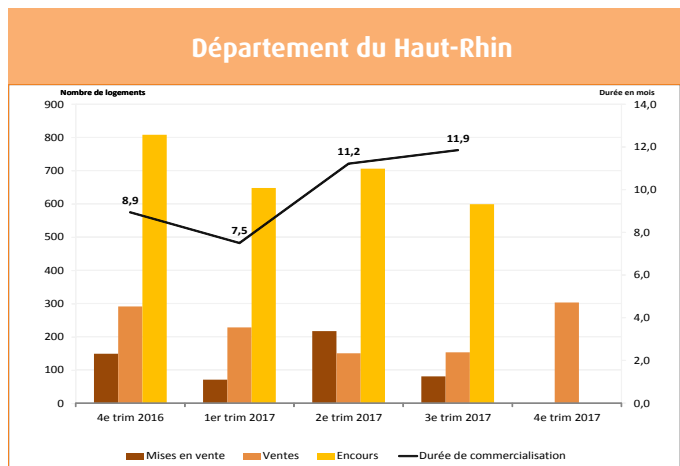
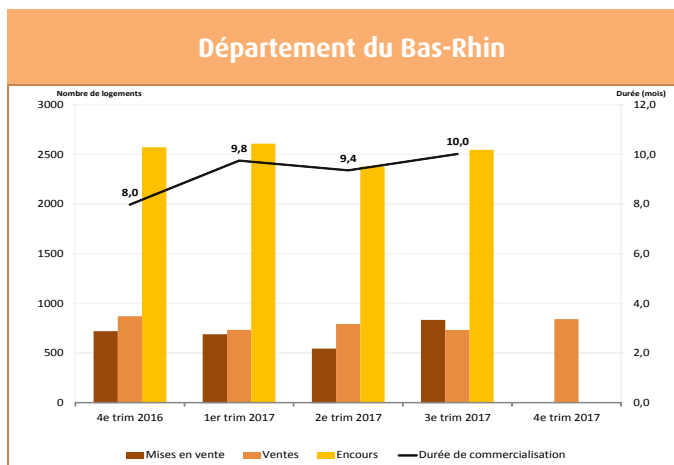
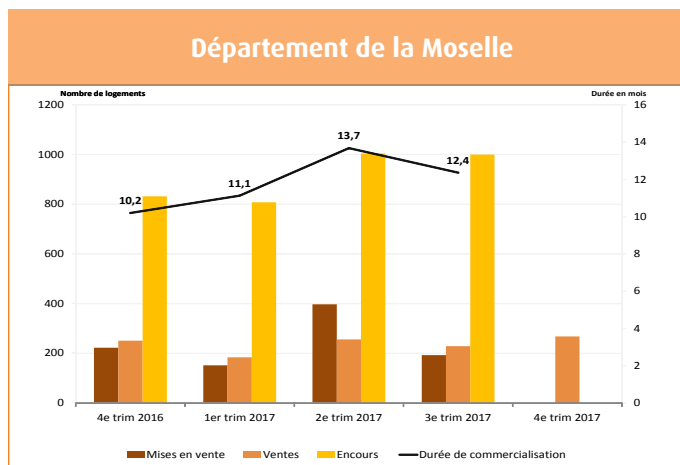
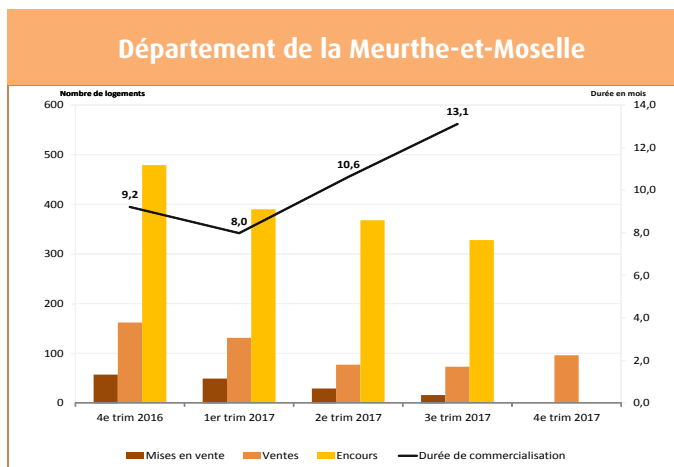
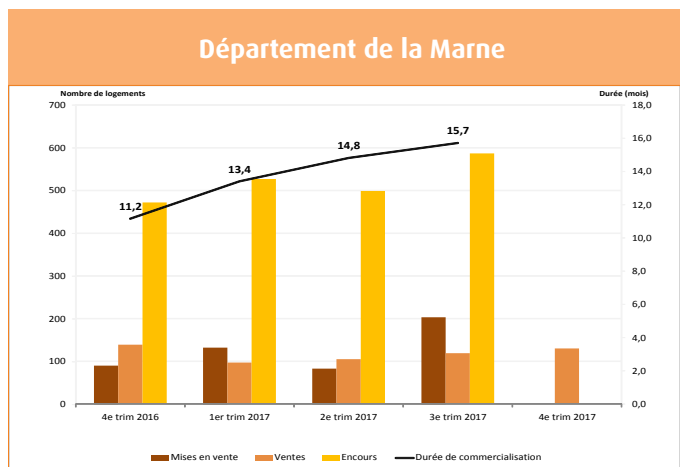
est considéré comme tendu (zone B1). Ce taux était de 69 % au quatrième trimestre 2016. 30 % des ventes sont

réalisées dans les zones B2 et 5 % 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 quatrième trimestre 2017, la part des ventes des appartements de petite taille baisse de 5 points par rapport au quatrième trimestre 2016. Parallèlement, la part des ventes des appartements de taille moyenne (3 pièces) et de grande taille (4 pièces et plus) progresse respectivement de 3 et 2 points.

petite taille sont les plus faibles, soient respectivement 44 % et 46 % contre 48 % au niveau régional. C'est également dans le Bas-Rhin que la part des ventes des appartements de grande taille est la plus élevée des départements urbains (19%) contre 16 % au niveau régional.

2016 (-10%). Cette baisse est portée essentiellement par l'érosion du stock d'appartements de petite taille (-16%). Le stock des appartements de taille moyenne est en baisse de 8 % alors que le stock des appartements de grande taille est stable.

A l'échelle départementale, c'est dans le Bas-Rhin et le Haut-Rhin que les parts de réservation des appartements de

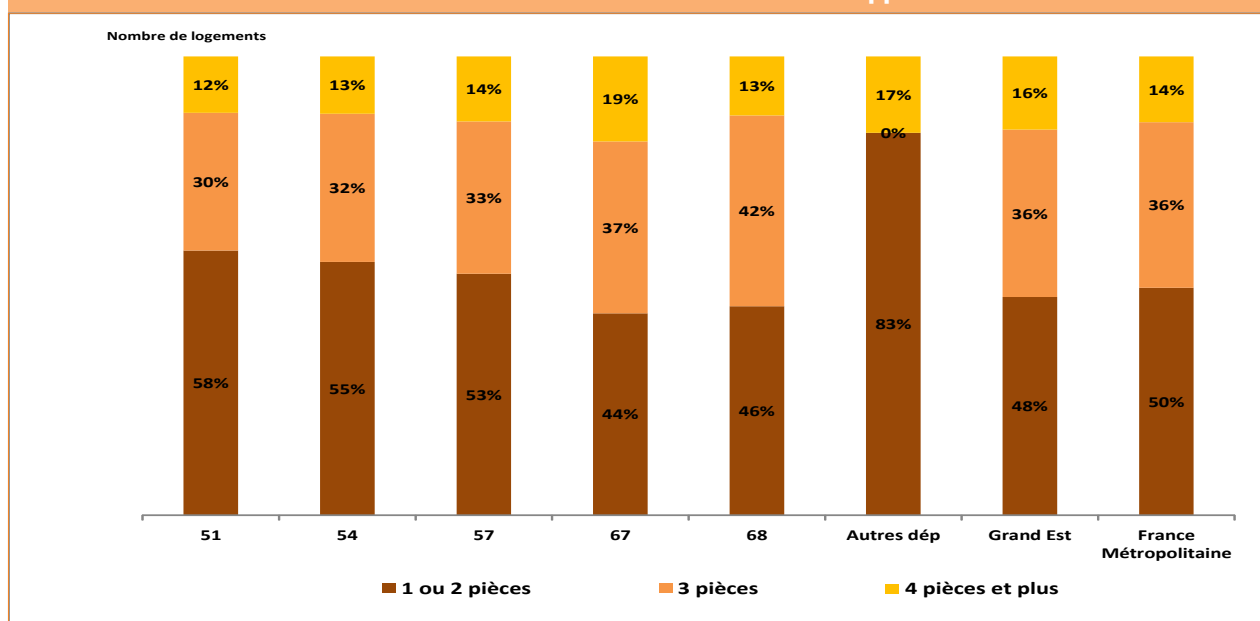
Le stock des appartements à la fin du troisième trimestre 2017 est en baisse par rapport au troisième trimestre

Évolution de la commercialisation selon la taille des appartements

Nombre de pièces	Ventes			Encours fin	
	2017 T4	2016 T4	Evolution	2017 T3	2016 T3
1 ou 2 pièces	780	910	-17 %	2 040	2 440
3 pièces	600	580	4 %	2 080	2 270
4 pièces et plus	260	240	9 %	1 090	1 070
Total Grand Est	1 640	1 730	-5 %	5 210	5 770

Source : DREAL Grand Est, ECLN

Ventes au 4^{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.

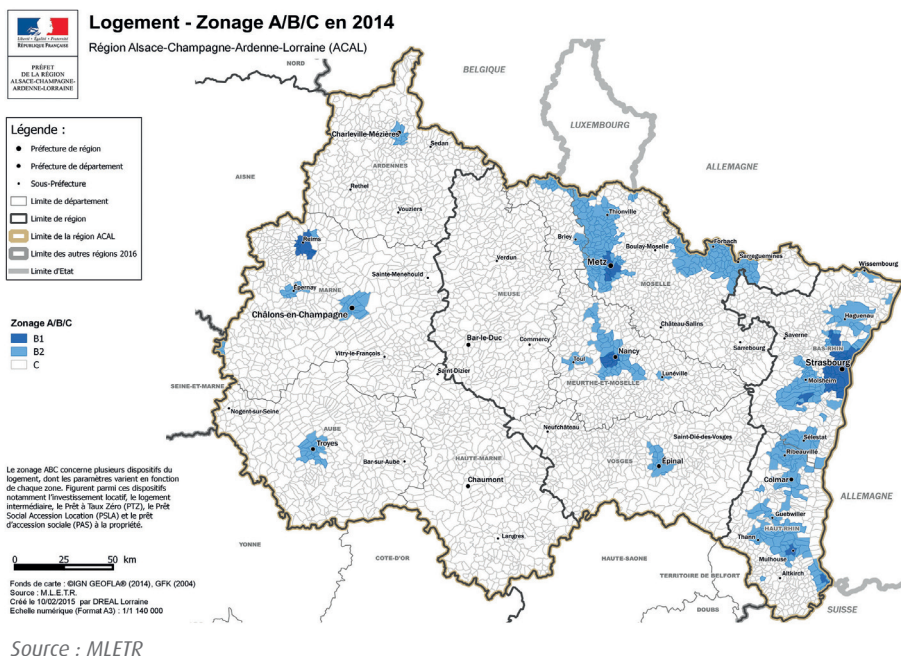
Méthodologie

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