

Commercialisation des appartements neufs

Résultats au 3^{ème} trimestre 2016

La reprise des ventes se confirme dans la région

La reprise du marché de logements observée ces derniers trimestres dans la région Grand Est se poursuit au troisième trimestre 2016, 1 750 logements collectifs neufs ont été réservés dans la région Grand Est, soit 30 % de plus qu'au troisième trimestre 2015. La progression est de 18 % en France métropolitaine. Au cours de ce même trimestre, 1 890 logements ont été mis en vente, soit une hausse de 44 % par rapport au troisième trimestre 2015. Le stock de loge-

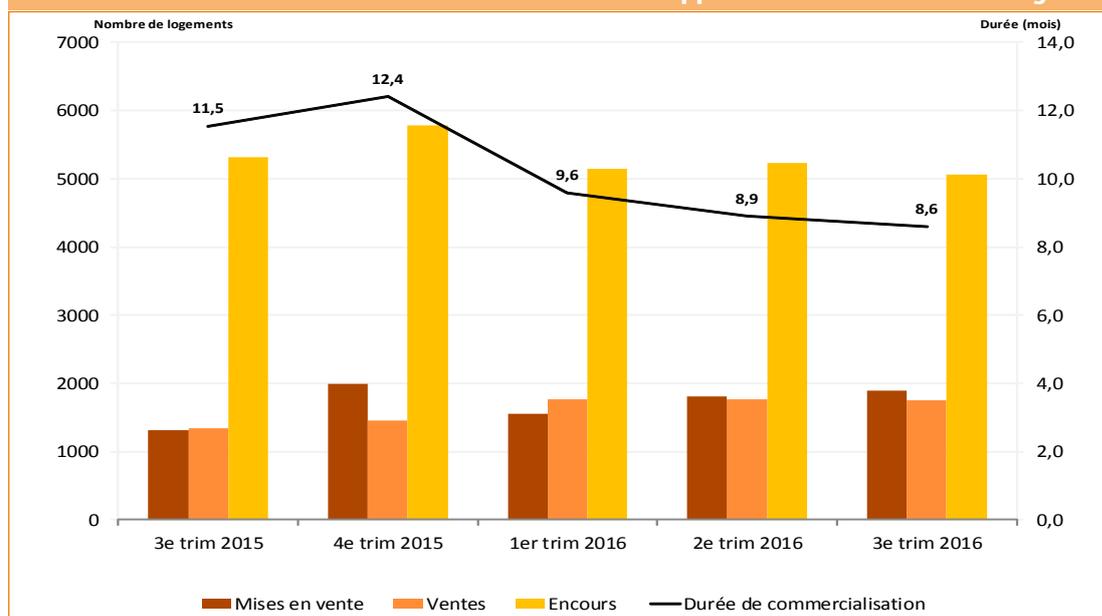
ments à la fin du troisième trimestre 2016 est en recul de 5 % et le délai d'écoulement passe de 12 mois au troisième trimestre 2015 à 9 mois au troisième trimestre 2016.

Le prix de vente moyen d'un appartement neuf au troisième trimestre 2016 est en baisse de 1 %. En moyenne sur la région, le prix au mètre carré des appartements commercialisés s'établit à 3 200 €, valeur nettement inférieure à la moyenne France métropolitaine (3 990 €/m²).

Appartements	Niveau (2016 T3)		Évolution (2016 T3 / 2015 T3)	
	Grand Est	France métropolitaine	Grand Est	France métropolitaine
Mises en vente	1 890	24 270	44 %	24 %
Ventes	1 750	25 530	30 %	18 %
Encours	5 060	89 330	-5 %	0 %
Durée de commercialisation (en mois)	8,6	9,3	-3,0	-2,3
Prix (€/m ²)	3 200	3 990	-1 %	2 %

Source : DREAL Grand Est, ECLN

Évolution trimestrielle de la commercialisation des appartements neufs dans la région



Source : DREAL Grand Est, ECLN

Localisation des réservations

Fin septembre 2016, les réservations cumulées sur les douze mois antérieurs sont en hausse de 30 % par rapport au cumul des douze mois précédents. Le rebond des ventes est très marqué dans les agglomérations de Nancy (+79 %), Strasbourg (46 %) et Reims (+43%). Les ventes d'appartements se concentrent toujours dans les principales agglomérations de la région et principalement dans l'Eurométropole de Strasbourg. Celle-ci concentre à elle seule 44 % des réservations et le Bas-

Rhin 56 % des ventes de la région Grand Est.

Par rapport au troisième trimestre 2015, les ventes ont nettement progressé dans les agglomérations de St Louis (+81 %), Colmar (+60 %) et Strasbourg (+42 %) alors qu'elles sont en fort repli dans les agglomérations de Metz (-51 %) et Mulhouse (-24 %).

Les prix au mètre carré des appartements commercialisés ont baissé de 3 % par rapport au deuxième trimestre 2016 alors

qu'ils ont augmenté de 2 % au niveau national. C'est dans les agglomérations de Mulhouse et Thionville que le prix au m² a le plus progressé, soit respectivement +9 % et 7 %. A l'inverse dans les agglomérations de Nancy et Strasbourg, les prix au mètre carré ont baissé de 4 % au troisième trimestre 2016. Néanmoins, l'agglomération strasbourgeoise affiche toujours le prix au mètre carré le plus élevé de la région (3 430 €/m²).

Ventes d'appartements	Cumul sur 4 trimestres		Cumul sur un trimestre		
	Niveau (2015 T4 à 2016 T3)	Évolution (N / N-1) *	Niveau (2016 T3)	Évolution (2016 T3 / 2015 T3)	Prix (€/m ²)
Marne	580	34 %	100	13 %	3 050
<i>CA Reims Métropole</i>	570	43 %	100	18 %	3 100
Meurthe-et-Moselle	520	95 %	150	74 %	3 040
<i>CU du Grand Nancy</i>	450	79 %	120	41 %	3 280
Moselle	830	-9 %	240	-26 %	2 760
<i>CA Metz Métropole</i>	370	-23 %	90	-51 %	2 860
<i>CA Portes de France-Thionville</i>	170	-33 %	90	-17 %	3 210
Bas-Rhin	3 770	45 %	990	60 %	3 330
<i>EuroMétropole de Strasbourg</i>	2 930	46 %	680	42 %	3 430
Haut-Rhin	940	4 %	260	25 %	3 320
<i>CA de Colmar</i>	220	3 %	60	60 %	3 390
<i>CA des Trois Frontières</i>	380	24 %	120	81 %	3 370
<i>CA Mulhouse Alsace Agglomération</i>	260	-14 %	70	-24 %	3 230
Ardennes Aube Haute-Marne Meuse Vosges	90	13 %	20	-25 %	2 800
Région Grand Est	6 730	30 %	1 750	30 %	3 200
France métropolitaine	108 900	17 %	25 500	19 %	3 990

Source : DREAL Grand Est, ECLN

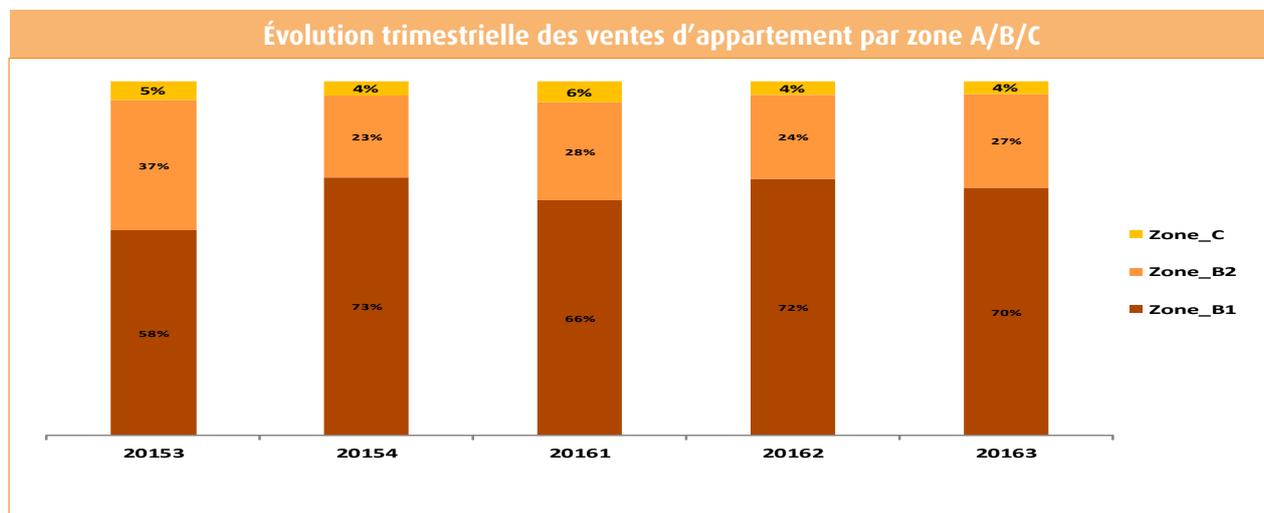
* : 4 derniers trimestres par rapport aux 4 trimestres précédents

Zonage A/B/C

Au troisième trimestre 2016, 70 % des appartements réservés se situent dans les zones B1 du zonage A/B/C, zones où

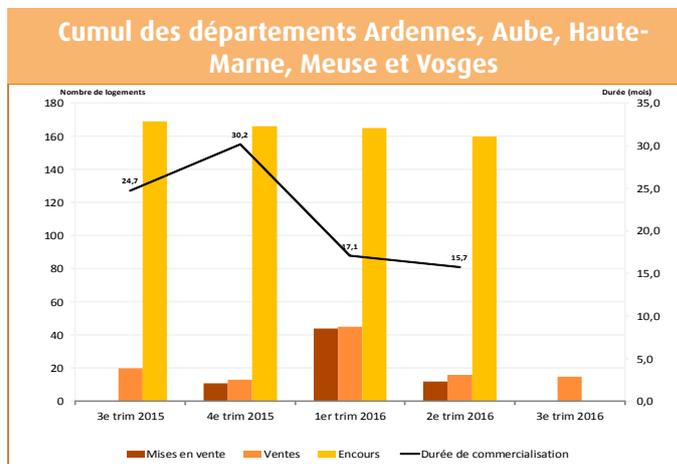
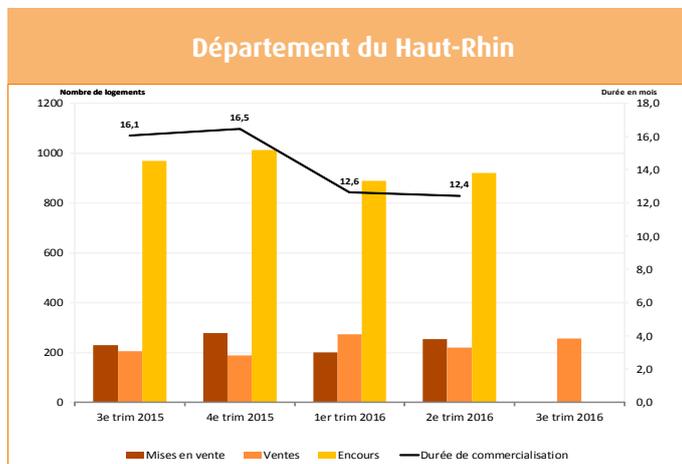
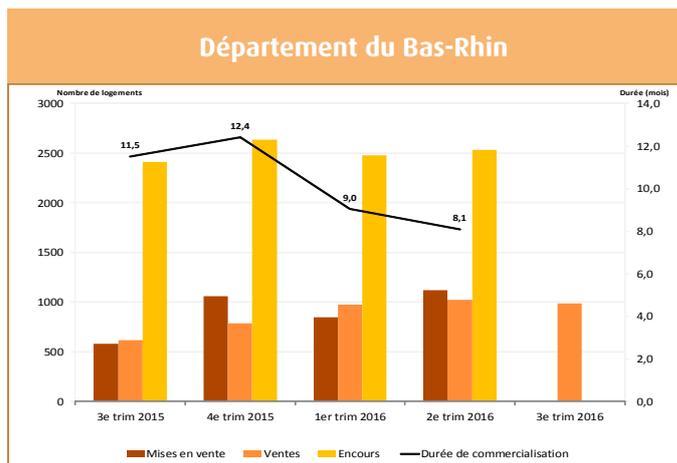
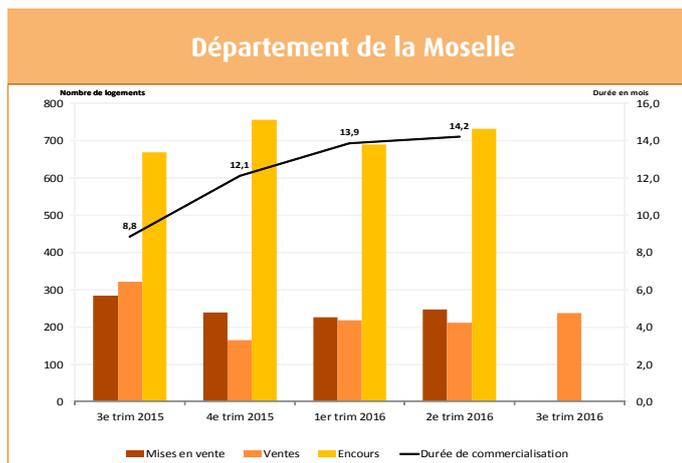
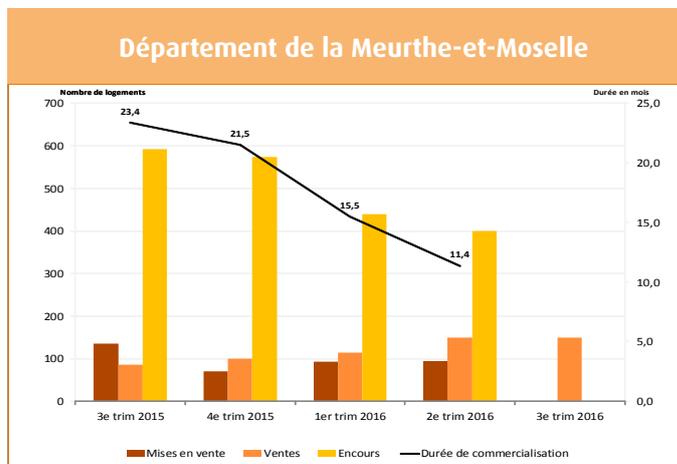
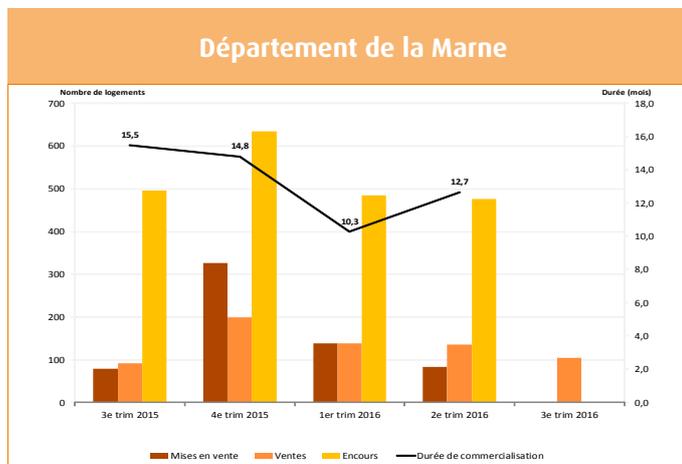
le marché du logement est considéré comme tendu. Ce taux était de 72 % au deuxième trimestre 2016. 27 % des

ventes se situent 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 2016, la part des ventes des appartements de taille moyenne (3 pièces) a baissé de 3 points par rapport au troisième trimestre 2015. Parallèlement, la part des ventes des appartements de petite taille (1 et 2 pièces) et des appartements de grande taille (4 pièces et plus) a progressé respectivement de 1 et 2 points. A l'échelle départementale, c'est en Meurthe-et-Moselle et dans la Marne que les taux de réservation des appartements de grande taille sont les

plus faibles, soient respectivement 5 % et 8 % contre 16 % au niveau régional. Ces deux départements se caractérisent également par les taux de réservation d'appartement de petite taille les plus élevés: 65% dans la Marne et 64% en Meurthe-et-Moselle. 25 % des appartements vendus ce trimestre en Moselle sont des logements de 4 pièces et plus. C'est le taux le plus élevé de la région. Les ventes des appartements de taille moyenne varient entre 27 % dans la

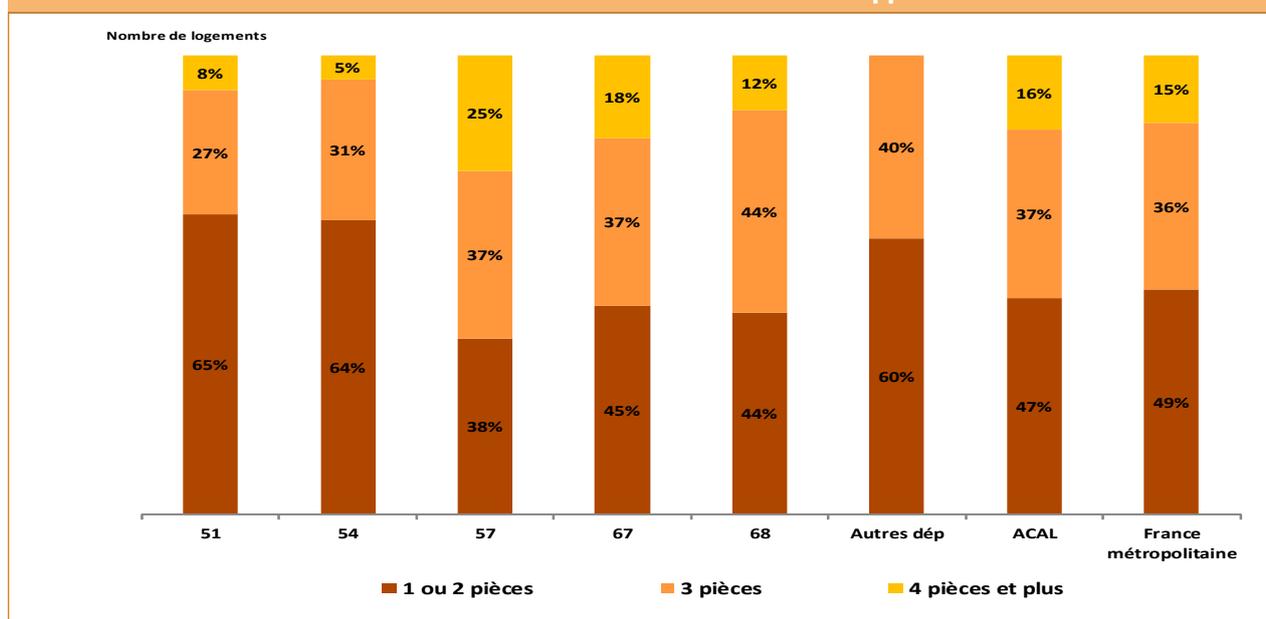
Marne et 44 % dans le Haut-Rhin. Le stock des appartements à la fin du second trimestre 2016 est en baisse par rapport au deuxième trimestre 2015 (-6%). Cette diminution est portée par l'érosion des stocks des appartements de taille moyenne (3 pièces) qui baissent de 14%. Le stock des appartements de petite et grande taille est resté stable.

Évolution de la commercialisation selon la taille des appartements

Nombre de pièces	Ventes			Encours fin	
	2015 T3	2016 T3	Evolution	2015 T2	2016 T2
1 ou 2 pièces	620	820	33 %	2 130	2 160
3 pièces	530	640	21 %	2 440	2 100
4 pièces et plus	190	290	48 %	980	970
Total Grand Est	1 340	1 750	30 %	5 550	5 230

Source : DREAL Grand Est, ECLN

Ventes au 3^{ème} trimestre 2016 selon la taille des appartements



Source : DREAL Grand Est, ECLN

Mohamed MEKKI
Service connaissance
et développement durable

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.

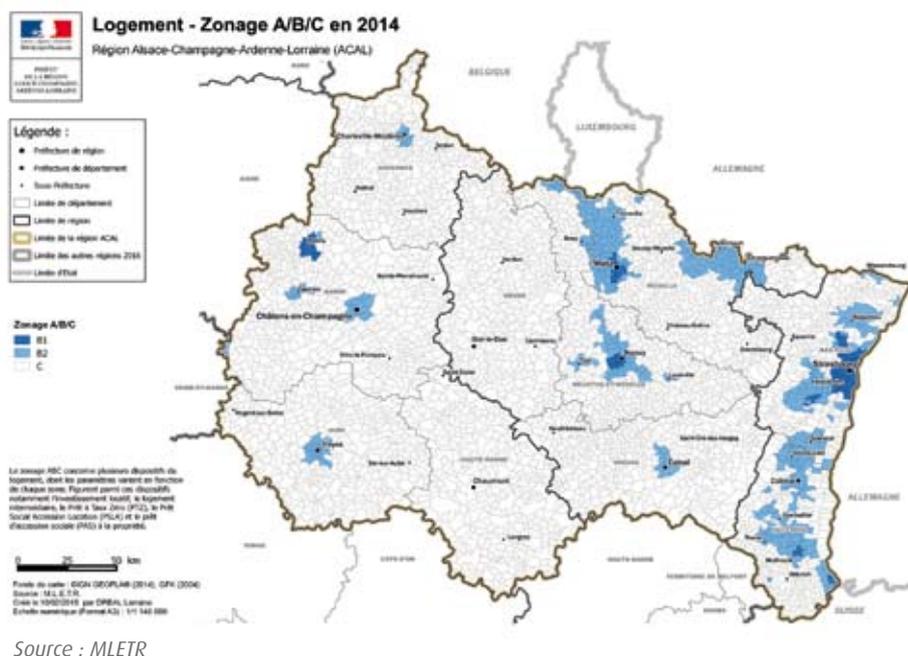
Méthodologie

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



Directeur de la publication : Emmanuelle GAY

Rédacteur en chef : Odile SCHOELLEN

Mise en page : DREAL ACAL

ISSN : en cours