

Commercialisation des appartements neufs

Résultats au 1^{er} trimestre 2016

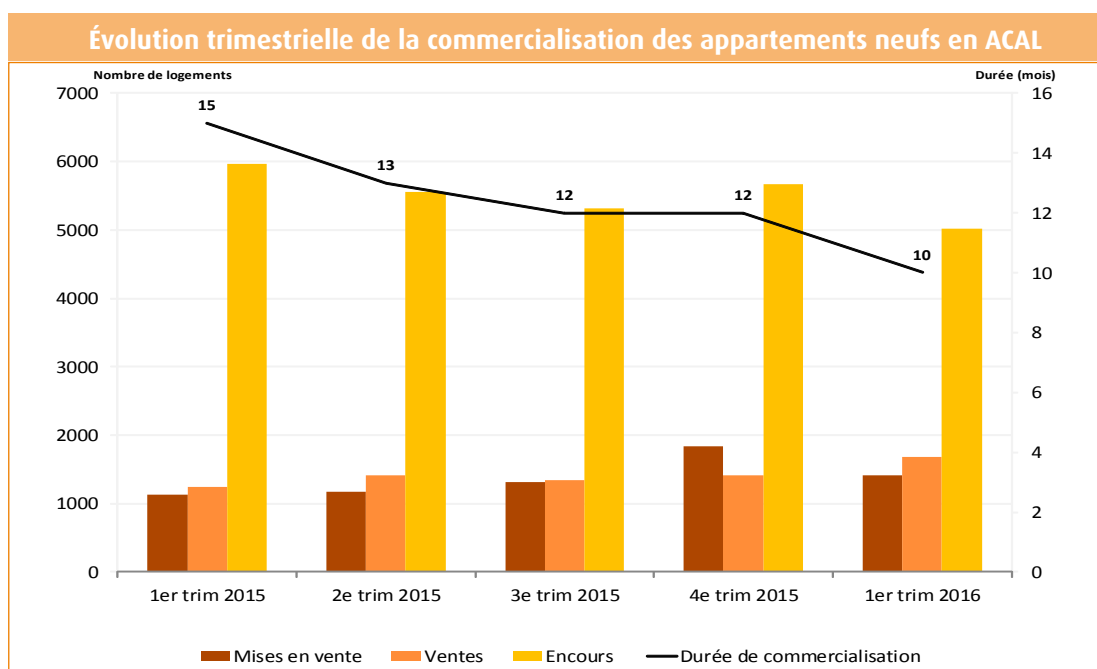
La reprise des ventes se poursuit dans la région

Au premier trimestre 2016, 1 680 logements collectifs neufs ont été réservés sur le territoire de la région Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine, valeur la plus élevée depuis le quatrième trimestre 2011. La progression est de 35 % par rapport au 1^{er} trimestre 2015 alors qu'elle n'est que de 16 % en France métropolitaine. Dans le même temps, 1 410 logements sont mis en vente, soit 430 logements de moins qu'au

quatrième trimestre 2015 mais 280 de plus qu'au 1^{er} trimestre 2015 (+25%). Le stock des logements proposés à la vente s'établit à 4 980 logements, en baisse de 17 % par rapport au 1^{er} trimestre 2015. La durée de commercialisation d'un appartement neuf passe de 15 mois au 1^{er} trimestre 2015 à 10 mois au 1^{er} trimestre 2016.

Appartements	Niveau (2016 T1)		Évolution (2016 T1 / 2015 T1)	
	Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine	France métropolitaine	Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine	France métropolitaine
Mises en vente	1 410	25 280	25 %	18 %
Ventes	1 680	26 250	35 %	16 %
Encours	5 010	88 960	-16 %	-4 %
Durée de commercialisation (en mois)	10	10	-5	-2
Prix (€/m ²)	3 180	3 930	1 %	1 %

Source : DREAL ACAL, ECLN



Source : DREAL ACAL, ECLN



Localisation des réservations

Au niveau régional, à fin mars 2016, les réservations cumulées sur les douze mois antérieurs sont en hausse de 32 % par rapport au cumul des douze mois précédents. Le rebond des ventes est plus marqué dans les agglomérations de Thionville, Metz, Nancy, Colmar et l’EuroMétropole de Strasbourg qui concentre à elle seule plus de 40 % des réservations de la région. Au cours de ce

trimestre, les ventes ont plus que doublé par rapport au 1er trimestre 2015 dans les agglomérations de St Louis et de Nancy. Elles progressent également fortement dans l’EuroMétropole de Strasbourg (+73%). En moyenne sur la région, le prix au mètre carré des appartements commercialisés ce dernier trimestre s’établit à 3 180 €, valeur nettement inférieure à la moyenne

France métropolitaine (3 930 €/m²). C’est dans l’agglomération des Trois Frontières que le prix au m² est le plus élevé de la région (3 480 €/m²), suivi des agglomérations de Reims et de Strasbourg (3 380 et 3 350 €/m²).

Ventes d’appartements	Cumul sur 4 trimestres		Cumul sur un trimestre		
	Niveau (2015 T2 à 2016 T1)	Évolution (N / N-1) *	Niveau (2016 T1)	Évolution (2016 T1 / 2015 T1)	Prix (€/m ²)
Marne	460	23 %	100	-25 %	3 380
<i>CA Reims Métropole</i>	450	25 %	100	-19 %	3 380
Meurthe-et-Moselle	380	44 %	110	148 %	3 060
<i>CU du Grand Nancy</i>	350	39 %	100	127 %	3 080
Moselle	940	58 %	200	-8 %	2 740
<i>CA Metz Métropole</i>	490	49 %	90	-18 %	2 910
<i>CA Portes de France-Thionville</i>	230	98 %	30	-48 %	3 030
Bas-Rhin	3 090	34 %	960	57 %	3 280
<i>EuroMétropole de Strasbourg</i>	2 470	36 %	780	73 %	3 350
Haut-Rhin	880	10 %	270	20 %	3 140
<i>CA de Colmar</i>	210	39 %	50	-36 %	3 090
<i>CA des Trois Frontières</i>	300	0 %	120	213 %	3 480
<i>CA Mulhouse Alsace Agglomération</i>	300	25 %	80	2 %	2 860
Ardennes Aube Haute-Marne Meuse Vosges	100	32 %	50	114 %	2 960
Région ACAL	5 850	32 %	1 680	35 %	3 180
France métropolitaine	98 700	19 %	26 200	16 %	3 930

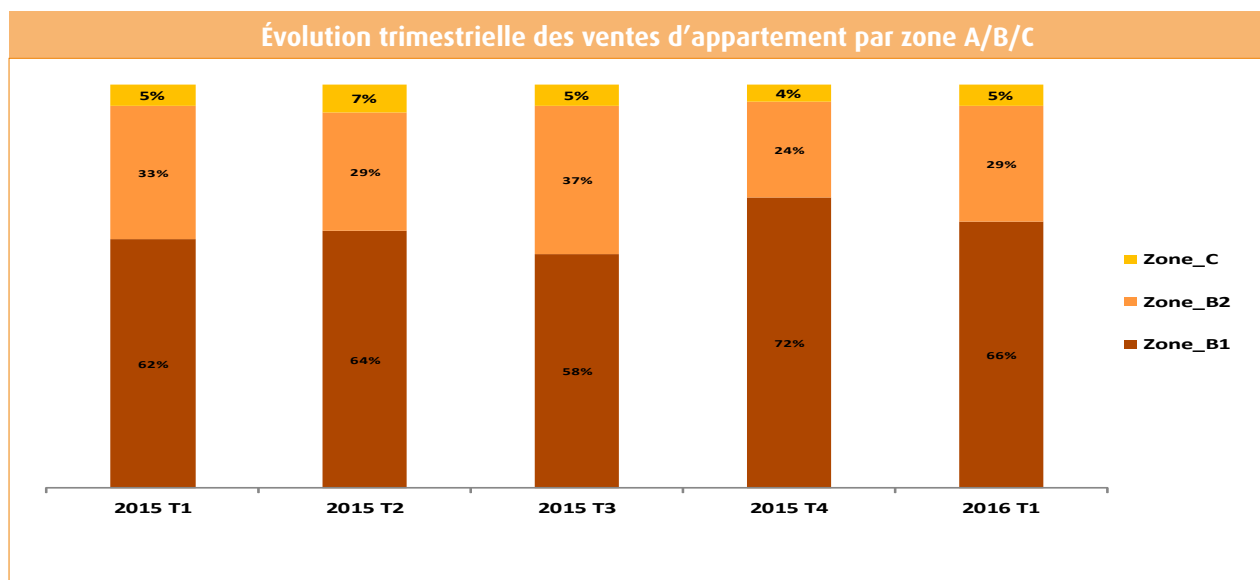
Source : DREAL ACAL, ECLN
 * : 4 derniers trimestres par rapport aux 4 trimestres précédents

Zonage A/B/C

Au premier trimestre 2016, 66 % des appartements réservés se situent dans les zones où le marché du logement est considéré comme tendu (zone B1 du

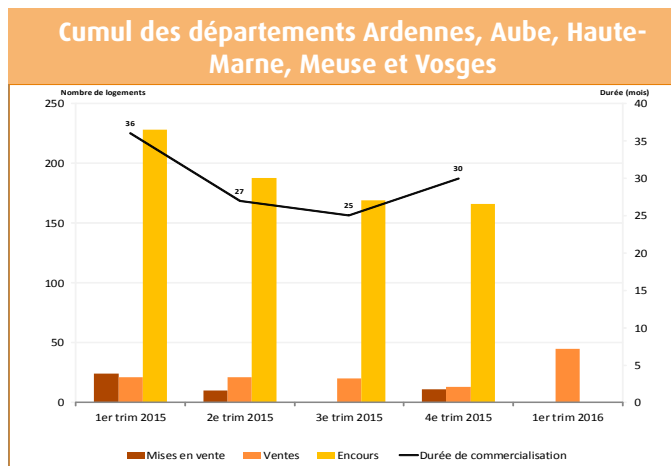
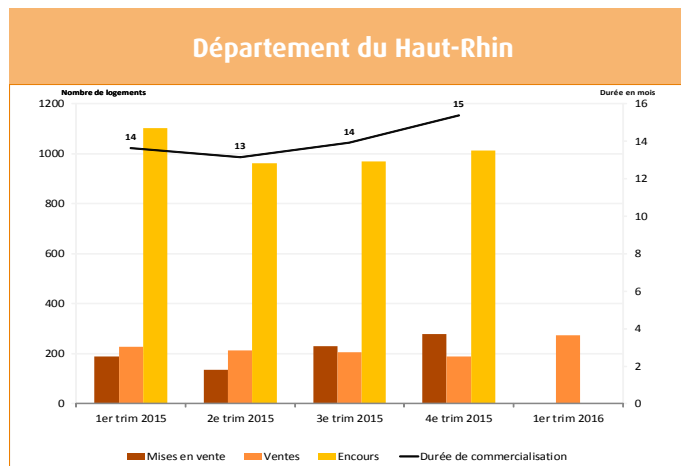
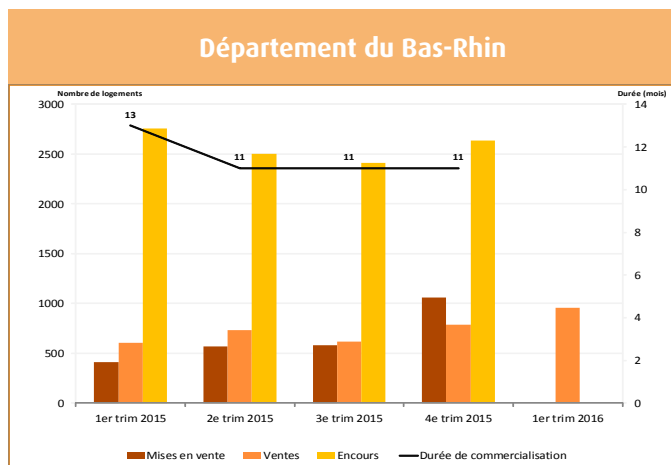
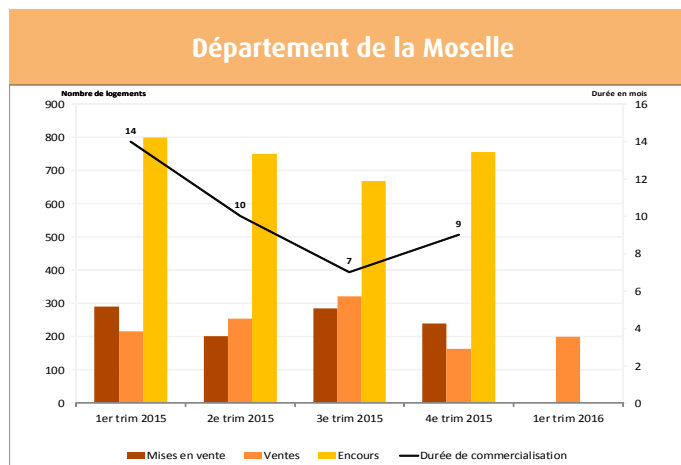
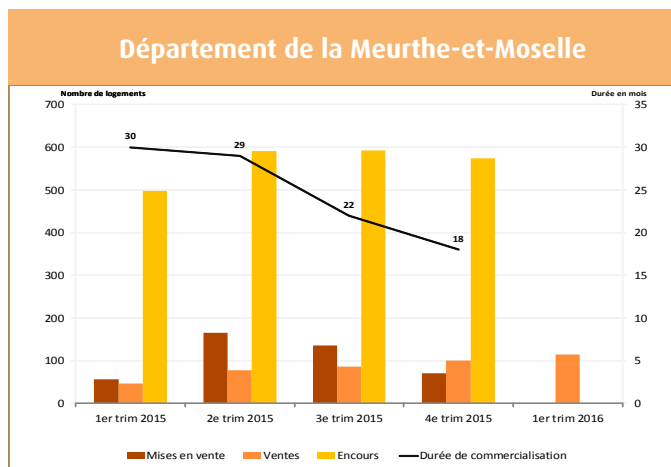
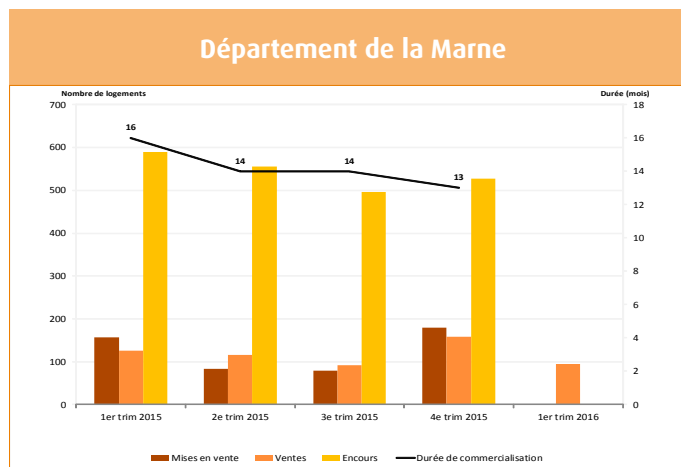
zonage A/B/C). Ce taux était de 72 % au quatrième trimestre 2015. Par rapport au premier trimestre 2015, la part de la zone B1 dans les ventes a progressé de

4 points et celle de la zone B2 a baissé d’autant.



Source : DREAL ACAL, ECLN

Évolution trimestrielle de la commercialisation des appartements neufs par département



Source : DREAL ACAL, ECLN

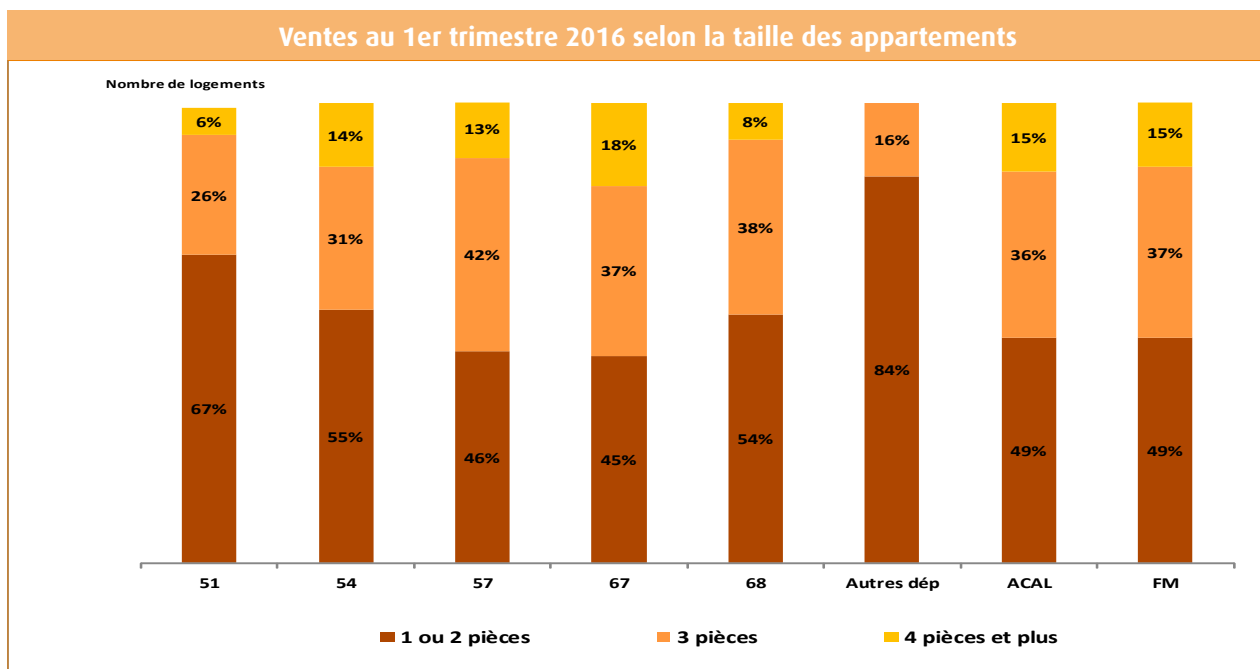
Taille des appartements

Les appartements de taille moyenne (3 pièces) représentent 36 % des appartements vendus dans la région ce trimestre, soit le même taux qu'en France métropolitaine. Leur part est en baisse par rapport au 1er trimestre 2015 (-6 points), au profit des appartements de petite taille (1 et 2 pièces) qui représentent la moitié des ventes. C'est dans les départements ruraux que le

taux de réservations des appartements de 3 pièces est le plus faible (16 %). Dans ces derniers, la vente d'appartements concerne essentiellement (84 %) des logements de petite taille alors que ceux-ci ne représentent que 49 % des ventes dans la région.

15 % des appartements vendus dans la région sont des logements de 4 pièces ou plus. Hormis les départements ruraux,

c'est dans la Marne et le Haut-Rhin, que leur part est la plus faible ce trimestre, moins de 10 % des réservations. Les encours, bien qu'en baisse, restent cependant élevés avec 18 % du stock à la fin du 4e trimestre 2015.



Source : DREAL ACAL, ECLN

Évolution de la commercialisation selon la taille des appartements

Nombre de pièces	Ventes			Encours fin	
	2015 T1	2016 T1	Evolution	2014 T4	2015 T4
1 ou 2 pièces	530	830	56 %	2 270	2 350
3 pièces	520	610	16 %	2 800	2 330
4 pièces et plus	190	250	28 %	1 150	1 000
Total ACAL	1 240	1 680	35 %	6 220	5 670

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.

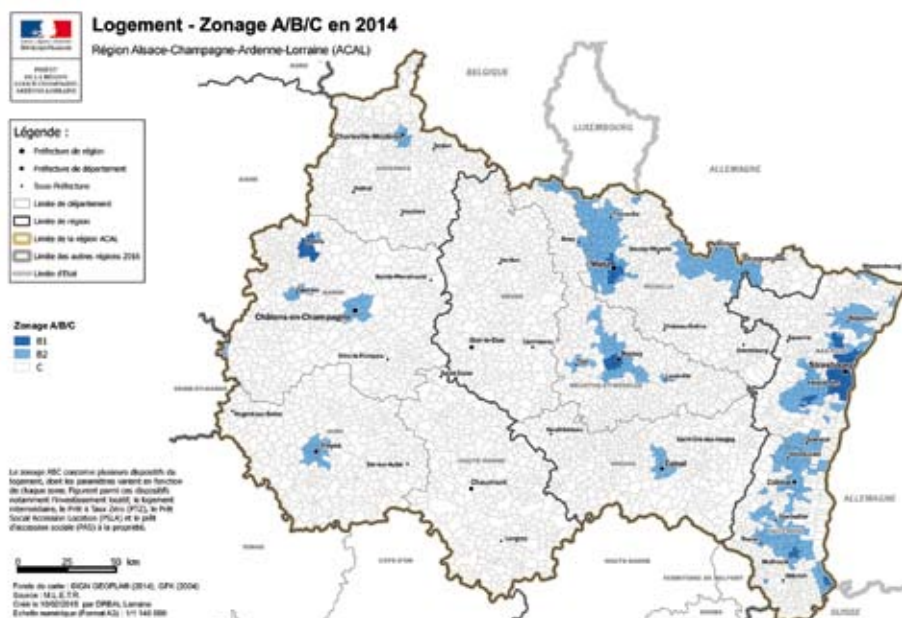
Méthodologie

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



Source : MLETR