

Commercialisation des appartements neufs

Résultats au 2^{ème} trimestre 2016

La reprise des ventes est confortée dans la région

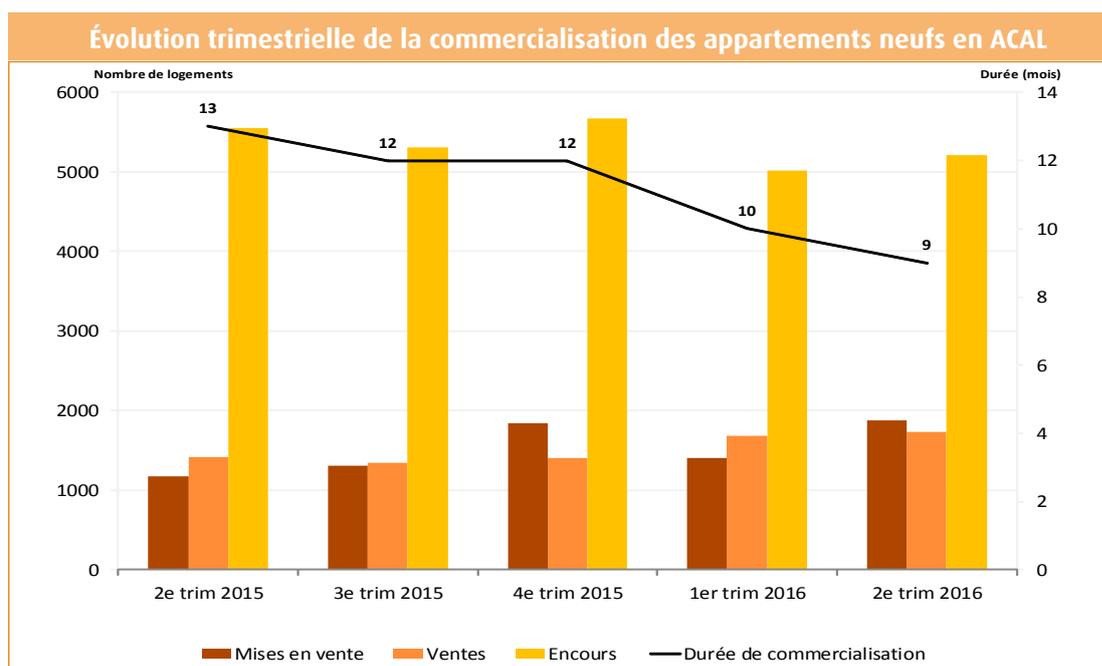
Au deuxième trimestre 2016, 1 730 logements collectifs neufs ont été réservés sur le territoire de la région Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine, valeur la plus élevée depuis le quatrième trimestre 2011. La progression est de 22 % par rapport au deuxième trimestre 2015 contre 18 % en France métropolitaine.

Dans le même temps, 1 880 logements sont

mis en vente, soit 380 logements de plus qu'au premier trimestre 2016. Le stock des logements proposés à la vente s'établit à 5 210 logements, en baisse de 6 % par rapport au deuxième trimestre 2015. La durée de commercialisation d'un appartement neuf passe de 13 mois au deuxième trimestre 2015 à 9 mois au deuxième trimestre 2016.

Appartements	Niveau (2016 T2)		Évolution (2016 T2 / 2015 T2)	
	Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine	France métropolitaine	Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine	France métropolitaine
Mises en vente	1 880	33 100	61 %	24 %
Ventes	1 730	30 300	22 %	18 %
Encours	5 210	92 600	-6 %	0 %
Durée de commercialisation (en mois)	9	9	-4	-2
Prix (€/m ²)	3 290	3 930	6 %	0 %

Source : DREAL ACAL, ECLN



Source : DREAL ACAL, ECLN



Localisation des réservations

Fin juin 2016, les réservations cumulées sur les douze mois antérieurs sont en hausse de 27 % par rapport au cumul des douze mois précédents. Le rebond des ventes est très marqué dans l'agglomération de Nancy (+61%) et de Strasbourg (+38%). L'Eurométropole concentre à elle seule plus de 43 % des réservations de la région.

Par rapport au 2e trimestre 2015, les ventes ont nettement progressé au-

cours du 2e trimestre 2016 dans les agglomérations de Nancy (+89%), St Louis (+54%) et Strasbourg (+42%) alors qu'elles sont en fort repli dans l'agglomération de Thionville (-62%).

En moyenne sur la région, le prix au mètre carré des appartements commercialisés au deuxième trimestre s'établit à 3 290 €, valeur nettement inférieure à la moyenne France métropolitaine

(3 930 €/m²). Les prix au mètre carré ont augmenté de 4 % par rapport au premier trimestre 2016 alors qu'ils sont restés stables au niveau national. C'est dans les agglomérations de Nancy et Colmar que le prix au m² a le plus progressé, soit respectivement +11 % et 10 %. L'agglomération strasbourgeoise affiche toujours le prix au mètre carré le plus élevé de la région (3 590 €/m²).

Ventes d'appartements	Cumul sur 4 trimestres		Cumul sur un trimestre		
	Niveau (2015 T3 à 2016 T2)	Évolution (N / N-1) **	Niveau (2016 T2)	Évolution (2016 T2 / 2015 T2)	Prix (€/m ²)
Marne	460	21 %	110	-5 %	3 020
<i>CA Reims Métropole</i>	470	27 %	110	1 %	3 020
Meurthe-et-Moselle	450	68 %	150	95 %	3 320
<i>CU du Grand Nancy</i>	420	61 %	130	89 %	3 410
Moselle	920	27 %	210	-17 %	2 780
<i>CA Metz Métropole</i>	460	28 %	100	-23 %	2 940
<i>CA Portes de France-Thionville</i>	190	9 %	30	-62 %	3 010
Bas-Rhin	3 390	32 %	1 030	39 %	3 460
<i>EuroMétropole de Strasbourg</i>	2 710	38 %	800	42 %	3 590
Haut-Rhin	890	2 %	220	4 %	3 160
<i>CA de Colmar</i>	200	1 %	50	-21 %	3 390
<i>CA des Trois Frontières</i>	330	-3 %	100	54 %	3 180
<i>CA Mulhouse Alsace Agglomération</i>	290	13 %	50	-24 %	2 970
Ardennes Aube Haute-Marne Meuse Vosges	90	38 %	20	-24 %	2 360
Région ACAL	6 210	27 %	1 730	22 %	3 290
France métropolitaine	104 000	17 %	30 300	18 %	3 930

Source : DREAL ACAL, ECLN

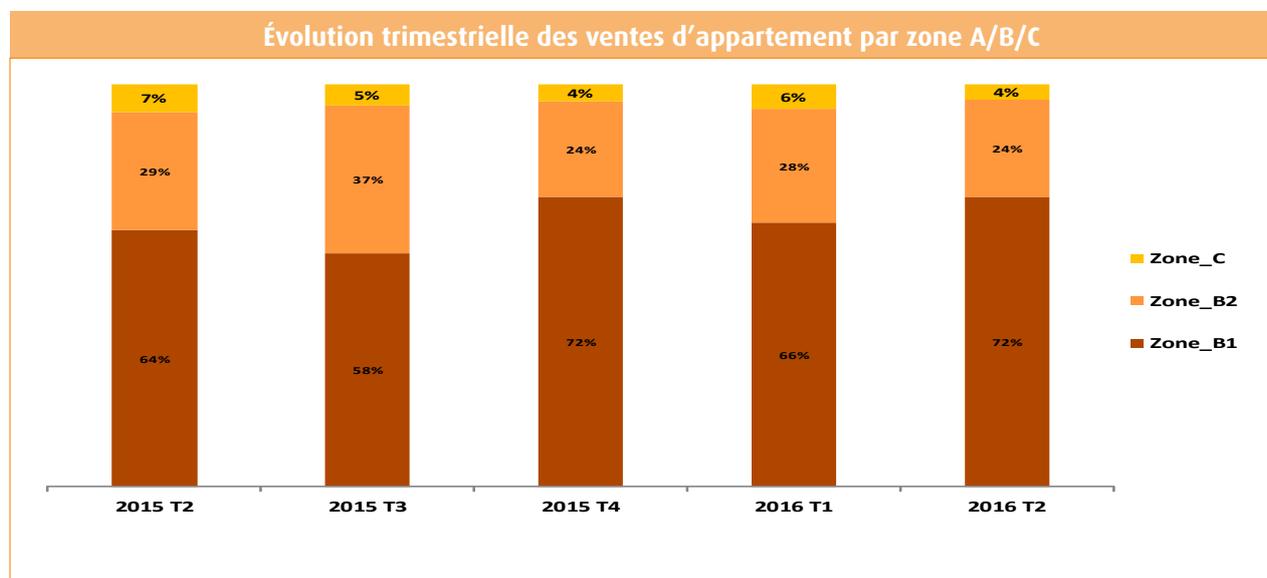
* : 4 derniers trimestres par rapport aux 4 trimestres précédents

Zonage A/B/C

La reprise des ventes se situe surtout dans les zones où le marché du logement est considéré comme tendu.

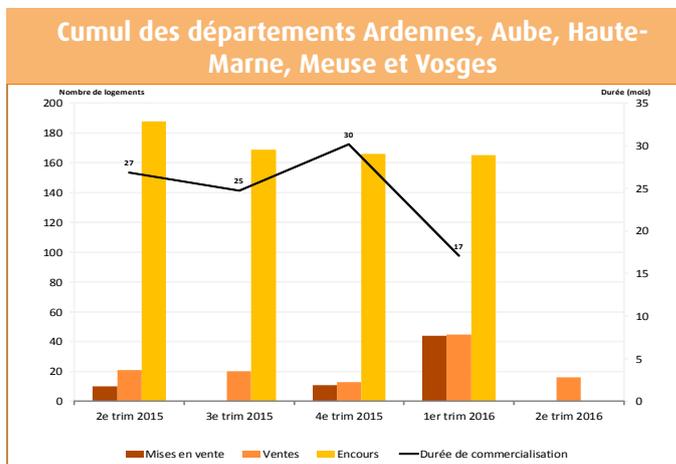
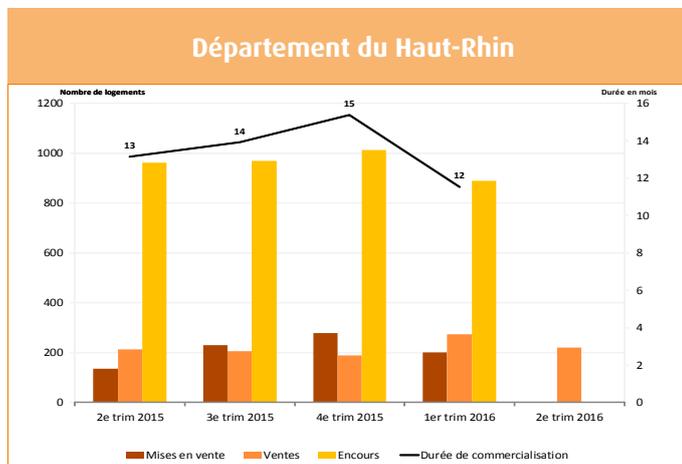
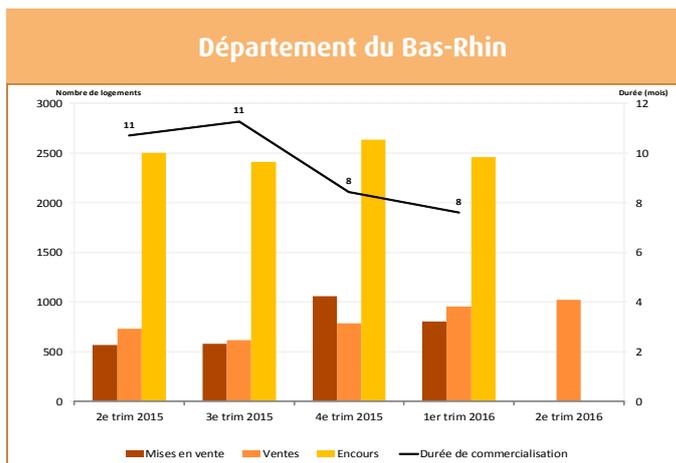
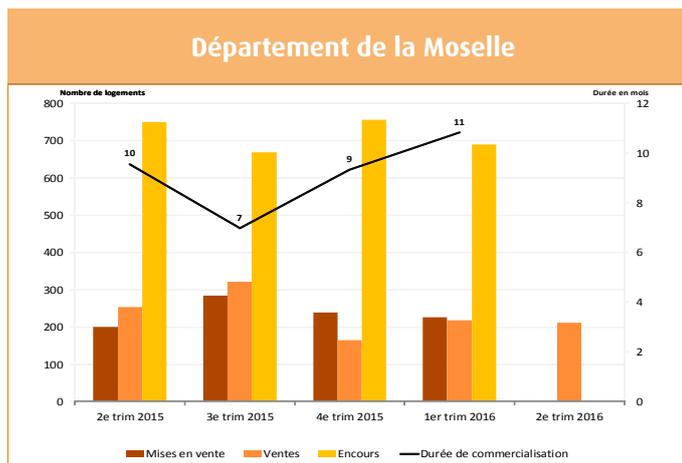
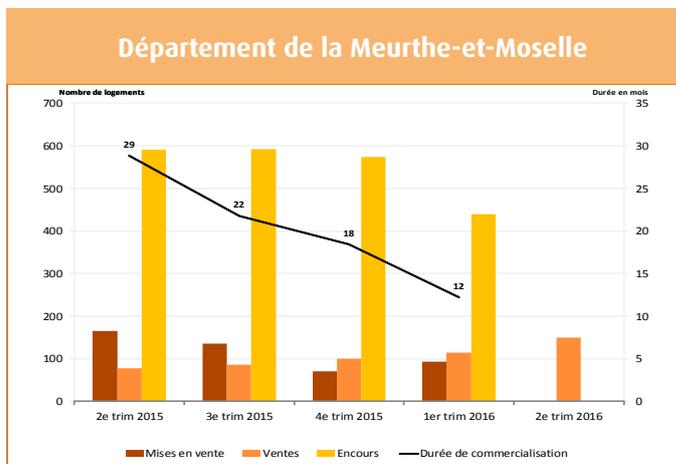
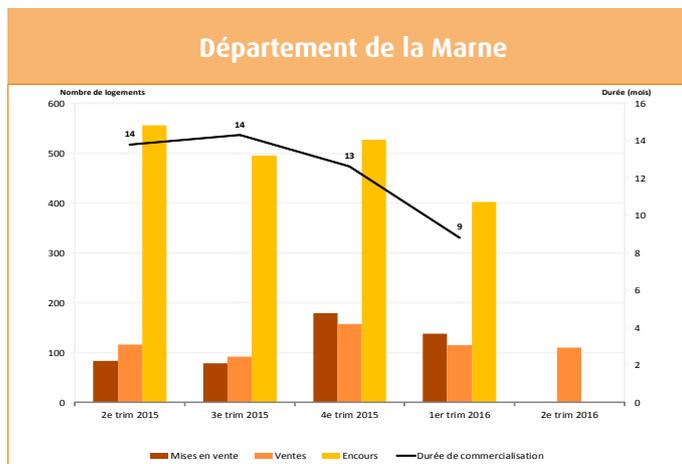
Au deuxième trimestre 2016, 72 % des appartements réservés se situent dans les zones B1 du zonage A/B/C (voir

méthodologie). Ce taux était de 66 % au premier trimestre 2016 mais avait déjà atteint 72 % au dernier trimestre 2014.



Source : DREAL ACAL, ECLN

Évolution trimestrielle de la commercialisation des appartements neufs par département



Source : DREAL ACAL, ECLN

Taille des appartements

Au deuxième trimestre 2016, la structure du marché des appartements a peu changé par rapport au second trimestre 2015 : 43 % des réservations concernent des logements de petite taille contre 48 % au niveau national, 39 % des appartements de taille moyenne et 18 % des appartements de 4 pièces et plus contre 15 % au niveau national. A l'échelle départementale, au premier trimestre 2016, hormis dans

les départements ruraux où le taux de réservation des appartements de 3 pièces est le plus faible (16%), les ventes des appartements de taille moyenne varient entre 30 % dans la Marne et 41 % en Moselle. Le Bas-Rhin affiche le plus fort taux de vente de logements de grande taille (18%) contre 8 % dans le Haut-Rhin. C'est dans la Marne et les départements ruraux que la part des appartements de petite taille est la plus

importante, soient respectivement 84 % et 58 %.

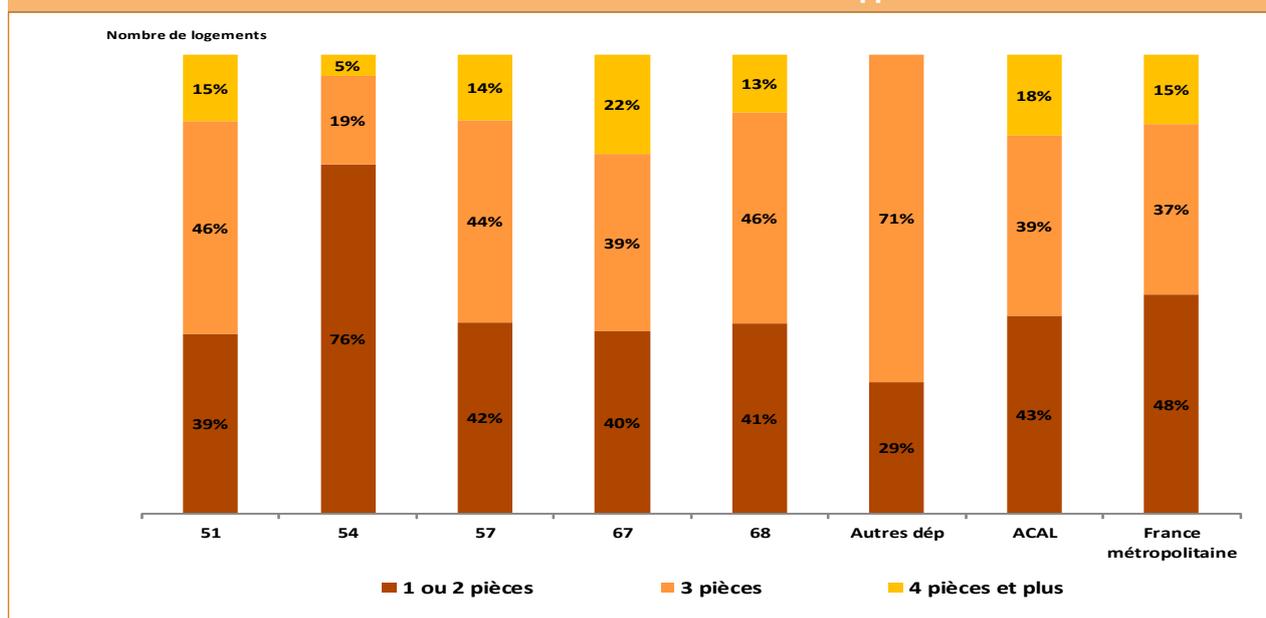
Le stock des appartements à la fin du premier trimestre 2016 est en forte baisse par rapport au premier trimestre 2015 (-16%). C'est l'encours des appartements de taille moyenne qui présente le plus fort recul (-18%) contre un recul de 12 % pour les appartements de 1 et 2 pièces.

Évolution de la commercialisation selon la taille des appartements

Nombre de pièces	Ventes			Encours fin	
	2015 T2	2016 T2	Evolution	2015 T1	2016 T1
1 ou 2 pièces	640	750	17 %	2 270	2 010
3 pièces	530	680	28 %	2 570	2 100
4 pièces et plus	250	310	23 %	1 130	940
Total ACAL	1 420	1 730	22 %	5 970	5 040

Source : DREAL ACAL, ECLN

Ventes au 2^e trimestre 2016 selon la taille des appartements



Source : DREAL ACAL, 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

