

Commercialisation
des appartements neufsRésultats au 4^{ème} trimestre 2016

La hausse des réservations ralentit, le stock et les mises en chantiers sont en forte baisse

Au quatrième trimestre 2016, 1 590 logements collectifs ont été vendus sur le territoire de la région Grand Est, soit une hausse de 10 % par rapport au quatrième trimestre 2015. C'est la plus faible progression observée depuis le troisième trimestre 2014. En France métropolitaine, la hausse est de 21 %.

Au niveau de l'offre, les appartements neufs mis sur le marché au quatrième trimestre 2016 sont en baisse de 41 % par rapport au quatrième

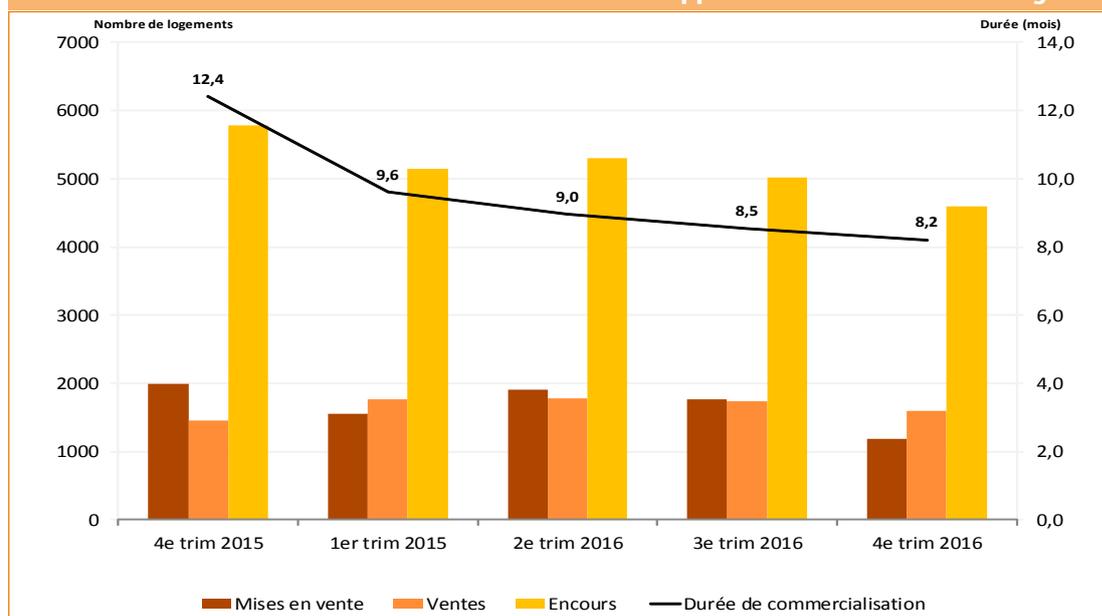
trimestre 2015. Le stock de logements à la fin de l'année 2016 est en recul de 20 % et le délai d'écoulement passe de 8,6 mois au troisième trimestre 2016 à 8,2 mois au quatrième trimestre 2016.

Le prix de vente moyen d'un appartement neuf au quatrième trimestre 2016 est en hausse de 2 % par rapport au quatrième trimestre 2015, soit 3 260 €/m². Sur la même période la hausse au niveau national est de 4 %.

Appartements	Niveau (2016 T4)		Évolution (2016 T4 / 2015 T4)	
	Grand Est	France métropolitaine	Grand Est	France métropolitaine
Mises en vente	1 180	27 500	-41 %	7 %
Ventes	1 590	30 760	10 %	21 %
Encours	4 600	86 330	-20 %	-5 %
Durée de commercialisation (en mois)	8,2	9,0	-4,2	-2,7
Prix (€/m ²)	3 260	4 080	2 %	4 %

Source : DREAL Grand Est, ECLN

Évolution trimestrielle de la commercialisation des appartements neufs dans la région



Source : DREAL Grand Est, ECLN

Localisation des réservations

Pour l'année 2016, les réservations sont en hausse de 26 % par rapport à 2015. L'augmentation de la demande de logements est très marquée dans les agglomérations de Saint-Louis (+85 %), Nancy (+55 %) et Strasbourg (34 %). Les ventes sont en hausse pour l'ensemble des territoires excepté les agglomérations de Metz et de Mulhouse. L'Eurométropole concentre à elle seule plus de 42 % des réservations et le Bas-Rhin 55 % des ventes de la région Grand Est.

Par rapport au 4e trimestre 2015, les réservations ont nettement progressé

au cours du 4e trimestre 2016 dans les agglomérations de Colmar, et de Thionville après des ventes particulièrement faibles d'octobre 2015 à juin 2016. Elles sont en repli dans les agglomérations rémoise (-30 %) et strasbourgeoise (-10 %). Il s'agit d'ailleurs du premier recul observé depuis le premier trimestre 2014 dans l'Eurométropole.

En moyenne sur la région, le prix au mètre carré des appartements commercialisés au quatrième trimestre s'établit à 3 260 €/m², valeur nettement inférieure à la moyenne France métropolitaine

(4 080 €/m²). C'est dans les agglomérations de Colmar et Strasbourg que le prix au m² a le plus progressé par rapport au quatrième trimestre 2015, soit respectivement +17 % et +7 %. A l'inverse dans l'agglomération de Reims le prix a reculé de 10 % sur la même période.

L'agglomération de Colmar affiche le prix au mètre carré le plus élevé de la région (3 690 €/m²), suivi des agglomérations de Strasbourg (3 560 €/m²) et de Saint-Louis (3 290 €/m²).

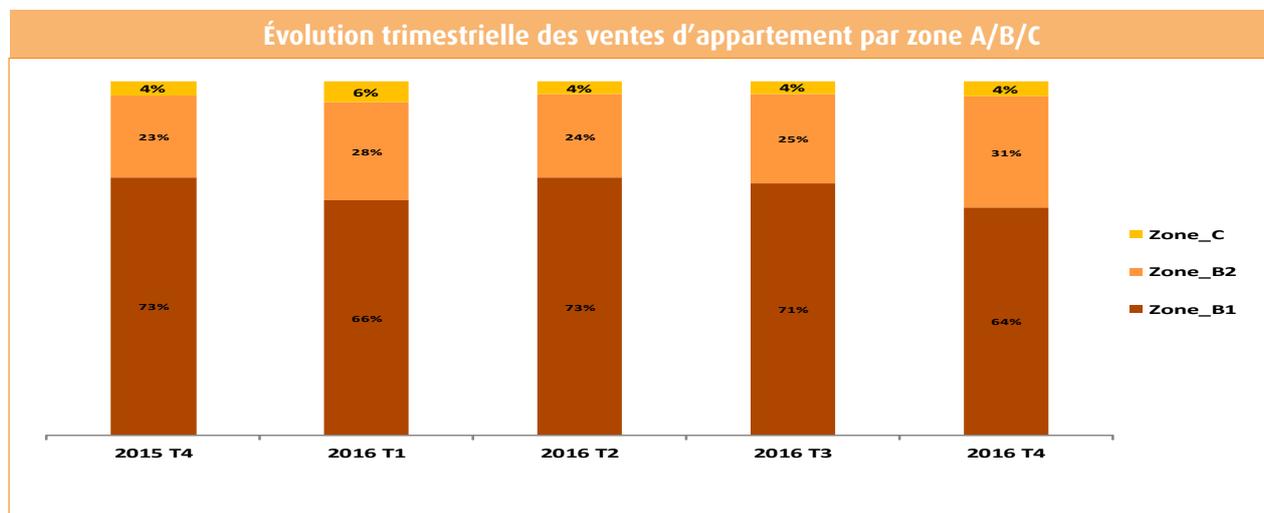
Ventes d'appartements	Cumul sur 4 trimestres		Cumul sur un trimestre		
	Niveau (2016 T1 à 2016 T4)	Évolution (N / N-1) *	Niveau (2016 T4)	Évolution (2016 T4 / 2015 T4)	Prix (€/m ²)
Marne	560	5 %	140	-29 %	3 090
CA Reims Métropole	550	9 %	140	-30 %	3 120
Meurthe-et-Moselle	520	69 %	110	8 %	2 960
CU du Grand Nancy	460	55 %	110	8 %	2 970
Moselle	950	-1 %	300	85 %	3 020
CA Metz Métropole	390	-24 %	120	22 %	3 180
CA Portes de France-Thionville	290	14 %	150	443 %	3 020
Bas-Rhin	3 760	37 %	770	-2 %	3 410
EuroMétropole de Strasbourg	2 860	34 %	580	-10 %	3 560
Haut-Rhin	1 000	20 %	250	34 %	3 340
CA de Colmar	260	9 %	100	75 %	3 690
CA des Trois Frontières	400	85 %	50	26 %	3 290
CA Mulhouse Alsace Agglomération	280	-6 %	80	27 %	3 060
Ardennes Aube Haute-Marne Meuse Vosges	90	19 %	10	0 %	2 950
Région Grand Est	6 880	26 %	1 590	10 %	3 260
France métropolitaine	114 800	20 %	30 800	21 %	4 080

Zonage A/B/C

Au quatrième trimestre 2016, 64 % des appartements réservés se situent dans les zones où le marché du logement

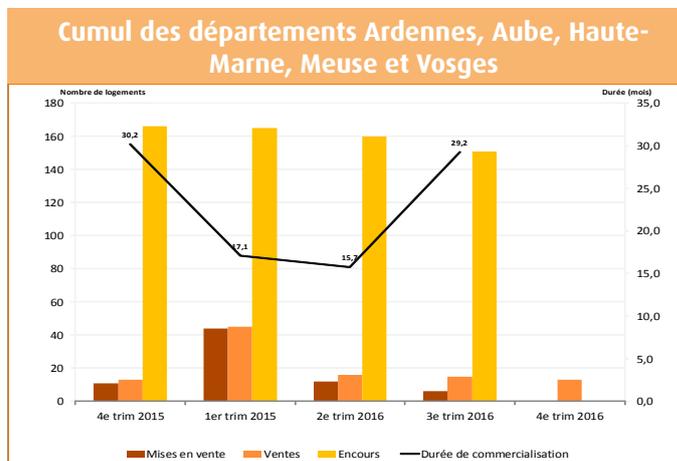
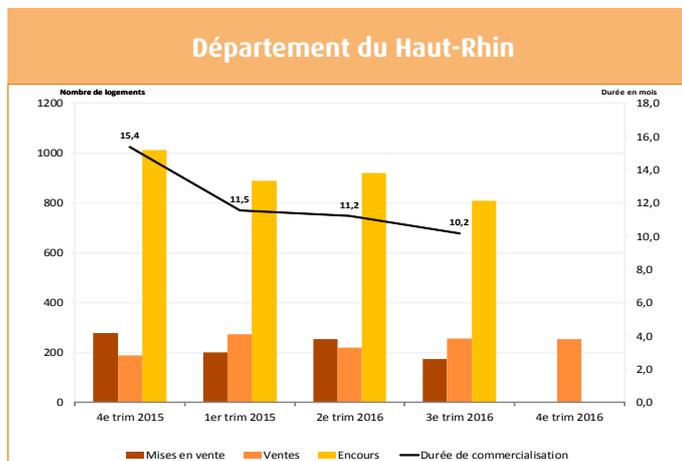
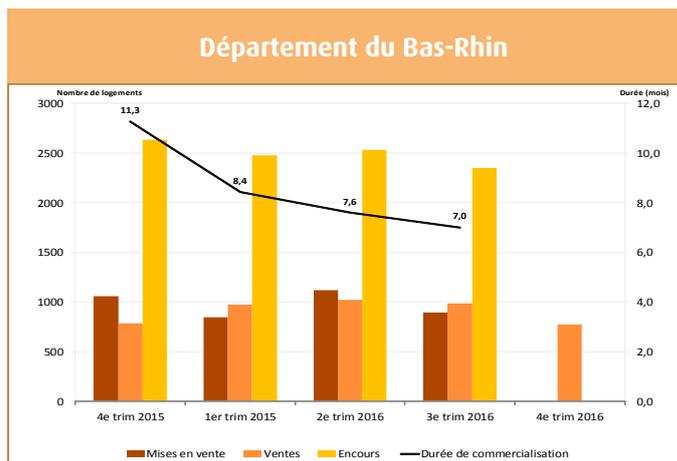
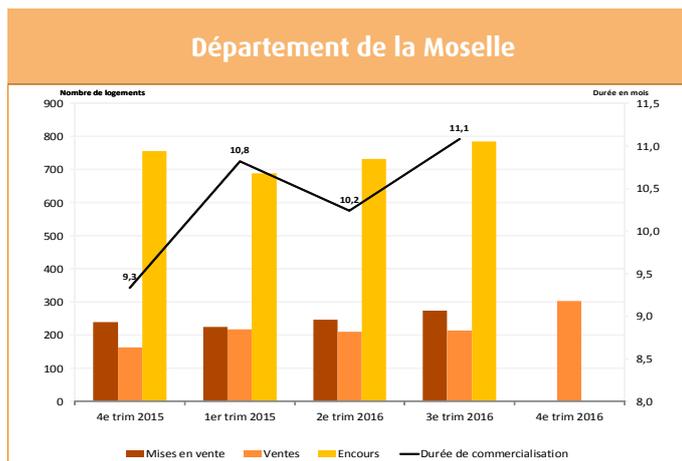
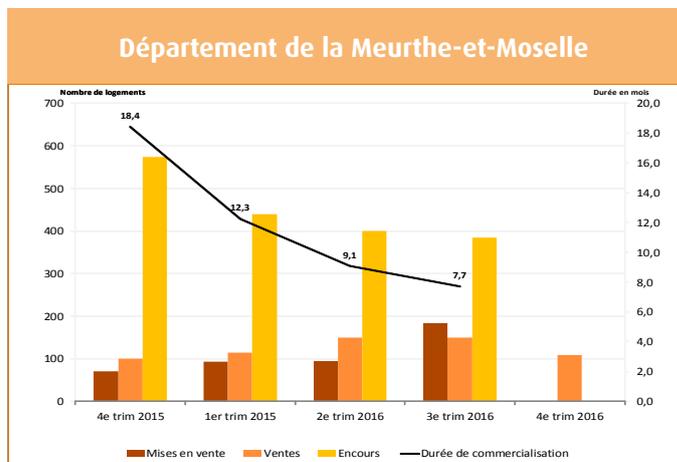
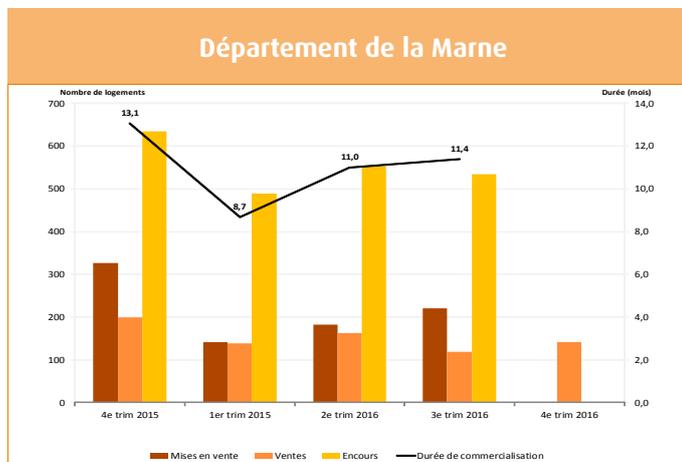
est considéré comme tendu (zone B1). Ce taux était de 73 % au quatrième trimestre 2015. 31 % des ventes sont

localisées 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 quatrième trimestre 2016, le marché des appartements neufs a fortement évolué par rapport au dernier trimestre de l'année 2015. La demande est soutenue pour les appartements de petite taille (+25 %) alors qu'elle stagne pour les appartements de taille moyenne (-2 %) et recule nettement pour les appartements de grande taille (-9 %).

A l'échelle départementale, la Meurthe-et-Moselle et le Haut-Rhin affichent les plus faibles réservations

des appartements de grande taille, respectivement 6 % et 8 % contre 13 % au niveau régional. C'est également dans ces deux départements que la demande d'appartements de petite taille est la plus élevée de la région : 72 % en Meurthe-et-Moselle et 59 % dans le Haut-Rhin.

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 de la

région, le faible volume des réservations ne permet pas une analyse fiable de leurs caractéristiques.

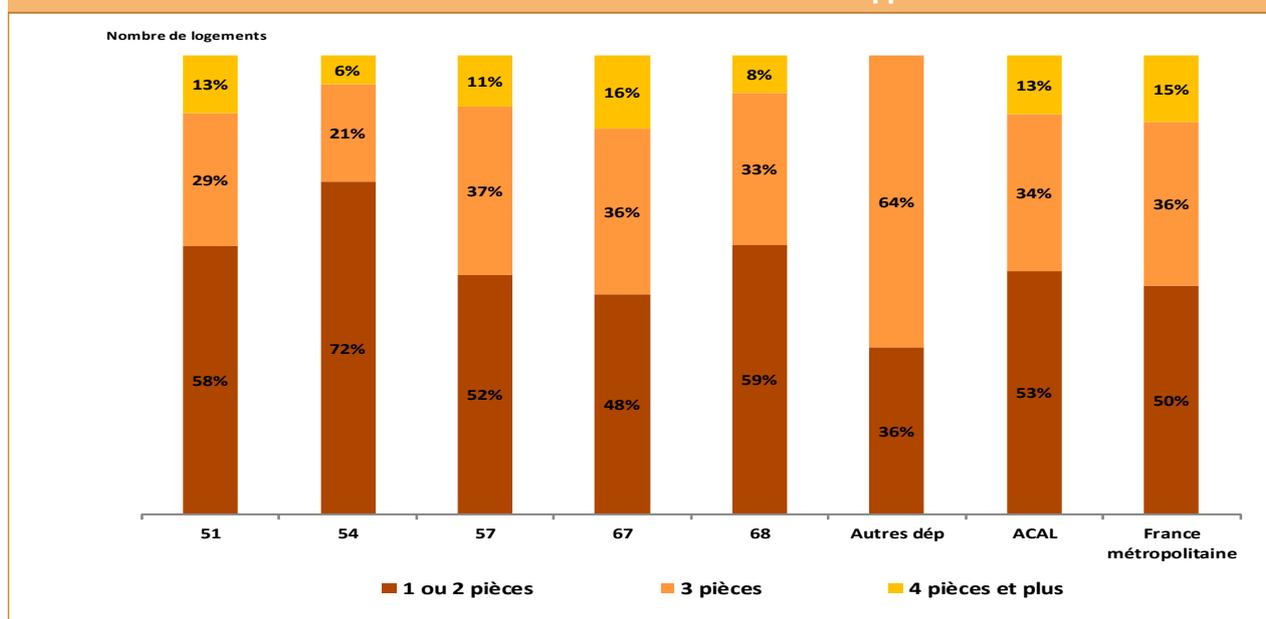
Le stock des appartements à la fin du troisième trimestre 2016 est en baisse par rapport au troisième trimestre 2015 (-5 %), baisse portée essentiellement par l'érosion du stock des appartements de petite taille (-4 %) et le fort repli du stock des appartements de taille moyenne (-10 %). Le stock des appartements de grande taille a progressé de 4 %.

Évolution de la commercialisation selon la taille des appartements

Nombre de pièces	Ventes			Encours fin	
	2015 T4	2016 T4	Evolution	2015 T3	2016 T3
1 ou 2 pièces	670	840	25 %	2 140	2 040
3 pièces	550	540	-2 %	2 260	2 030
4 pièces et plus	230	210	-9 %	910	940
Total Grand Est	1 450	1 590	10 %	5 310	5 020

Source : DREAL Grand Est, ECLN

Ventes au 4^{ème} trimestre 2016 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.

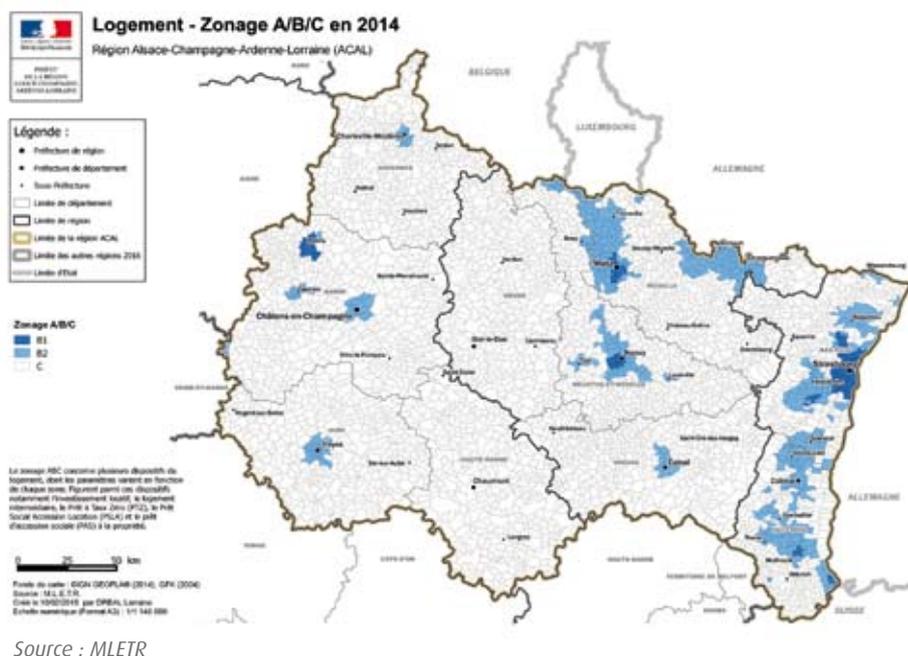
Méthodologie

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 ACAL

ISSN : en cours