



LA COMMERCIALISATION DES APPARTEMENTS NEUFS EN 2023

CHUTE SANS PRÉCÉDENT DES VENTES ET DES MISES EN VENTE

En 2023, les ventes d'appartements neufs diminuent considérablement, atteignant un niveau historiquement bas. La baisse au niveau régional est similaire à celle observée au niveau national et n'épargne pas les grandes agglomérations. La proportion d'appartements rénovés ou réhabilités reste stable à 11 % des ventes totales. La diminution des mises en vente par rapport à 2022, moins marquée dans le Grand Est que dans les autres régions, n'empêche pas une hausse importante des stocks et des délais d'écoulement. Ces derniers augmentent de 10 mois en une année. La surface moyenne des appartements réservés se réduit et rejoint ainsi la moyenne des régions métropolitaines. Le prix moyen continue de grimper. Il demeure cependant l'un des plus faibles des régions métropolitaines.

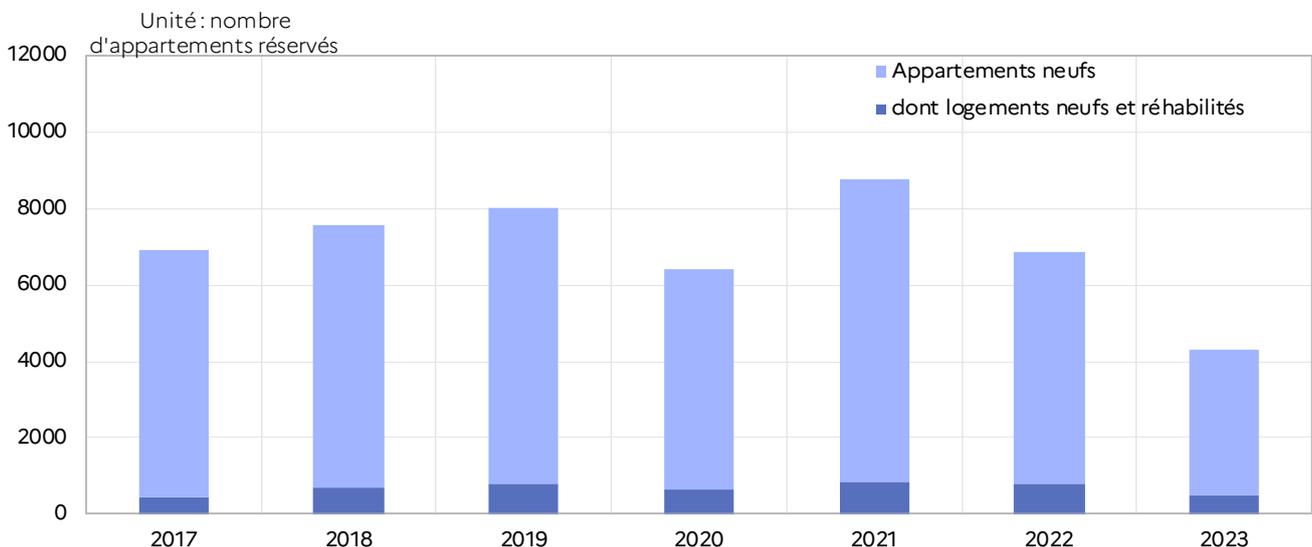
NET REPLI DES VENTES D'APPARTEMENTS NEUFS DANS LE GRAND EST EN 2023

Après une forte chute des ventes d'appartements neufs dans la région Grand Est entre 2021 et 2022 (-22 %), la baisse s'est accentuée en 2023. 4 280 appartements neufs sont réservés en 2023, en repli de 37 % par rapport aux ventes de l'année précédente. C'est le volume le plus bas enregistré depuis 2017. Celui-ci est également inférieur de 3 230 unités à la moyenne quinquennale des ventes d'appartements sur la période 2018-2022. Par ailleurs, la part des appartements en rénovation ou réhabilitation parmi les appartements vendus (11 %) est stable par rapport à 2022. Elle a augmenté de 5 points depuis 2017 mais de seulement 2 points depuis 2018. Cependant, les ventes dans ce segment du marché de la construction suivent la même tendance que l'ensemble du marché

des programmes immobiliers d'au moins 5 logements, avec un repli de 39 % en 2023 par rapport à 2022. À l'échelle nationale, les ventes diminuent également fortement en 2023 par rapport à 2022 (-36 %) après une baisse de 13 % entre 2022 et 2021. Cette diminution touche l'ensemble des régions métropolitaines, avec des variations allant de -52 % en Corse à -27 % en Île-de-France. En termes de volume, la région Grand Est se situe en milieu de classement (6^{ème} rang), entre la Nouvelle Aquitaine (4 490 unités) et les Hauts-de-France (3 790 unités). Au niveau national, la part des logements rénovés ou réhabilités dans les appartements neufs commercialisés est proche de la valeur observée en Grand Est. La Nouvelle-Aquitaine affiche le taux le plus élevé de logements rénovés parmi l'ensemble des ventes (17 %). A l'inverse, la Normandie présente le taux le plus bas, avec seulement 5 %.

Les ventes d'appartements neufs au plus bas

Évolution des appartements neufs réservés en Grand Est entre 2017 et 2023

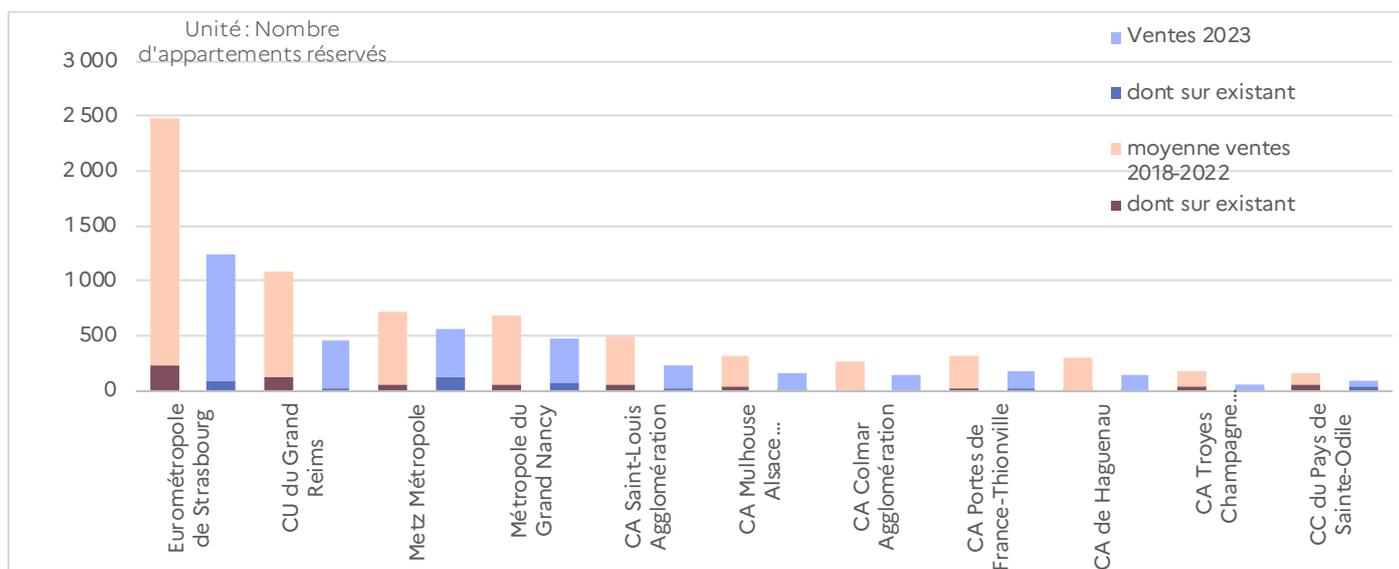


À l'échelle infrarégionale, les ventes d'appartements neufs n'échappent pas à la baisse observée aux niveaux régional et national. L'érosion des ventes affecte l'ensemble des grandes agglomérations. La métropole du Grand Nancy enregistre en 2023 la baisse la plus faible (-10 %), toutes les autres agglomérations enregistrant une chute des ventes supérieure à 30 %. Les ventes sont significativement en deçà de la moyenne observée entre 2018 et 2022 : elles affichent une baisse supérieure à 35 % dans toutes les agglomérations étudiées. Dans l'agglomération de Troyes, cette diminution atteint 67 %, tandis qu'Haguenau suit avec une baisse de 57 %. Dans l'Eurométropole de Strasbourg, qui fournit un nombre important de logements, les ventes de 2023 accusent une chute de 48 % par

rapport à la moyenne quinquennale (2018-2022). La part des appartements rénovés ou réhabilités parmi les ventes totales est, en 2023, nettement supérieure à la moyenne régionale dans la communauté de communes du Pays de Sainte Odile (60 %), à Metz Métropole (30 %) et dans les agglomérations de Troyes et Nancy (19 %). Dans les autres agglomérations, cette proportion varie de 0 % à Colmar à 11 % à Thionville. En moyenne sur la période 2018-2022, la proportion d'appartements rénovés ou réhabilités commercialisés est supérieure à la moyenne régionale dans les mêmes agglomérations, hormis dans les métropoles du Grand Nancy et de Metz qui se voient remplacées par le Grand Reims et Saint-Louis Agglomération.

Effondrement des ventes d'appartements neufs dans toutes les agglomérations

Nombre d'appartements neufs réservés dans les principales agglomérations du Grand Est



Source : DREAL Grand Est, ECLN, données au 30/06/2024

ZONAGE ABC RÉVISÉ, CONSÉQUENCES POUR PLUSIEURS

COMMUNES DE LA RÉGION

En octobre 2023, le zonage ABC a fait l'objet d'une révision partielle qui impacte la région Grand Est. Les communes de Strasbourg et Illkirch-Graffenstaden sont reclassées en zone A, alors qu'elles étaient en B1 avant la révision et 19 autres communes issues de la classe B2 sont reclassées en B1. Sur l'année 2023, la baisse des ventes a affecté particulièrement la zone C, qui enregistre une diminution des ventes de 51 %. Cette zone était la seule à avoir connu une hausse en 2022. 15 % des appartements vendus se situent en zone très tendue (zone A), soit 4 points de plus qu'en 2022 à périmètre constant. 55 % des appartements réservés sont localisés dans les zones où le marché du logement est considéré comme tendu (zone B1) contre 60 % en 2022. 22 % des ventes concernent les zones B2, en légère hausse par rapport à 2022 (19 %) et 7 % des ventes se localisent dans le reste du territoire (zone C).

LA BAISSÉ DES MISES EN VENTE EST MOINS PRONONCÉE DANS LE GRAND EST QUE DANS LES AUTRES RÉGIONS MÉTROPOLITAINES

Sur l'ensemble de l'année 2023, 5 800 appartements ont été mis en vente dans la région Grand Est, soit 7 % des mises

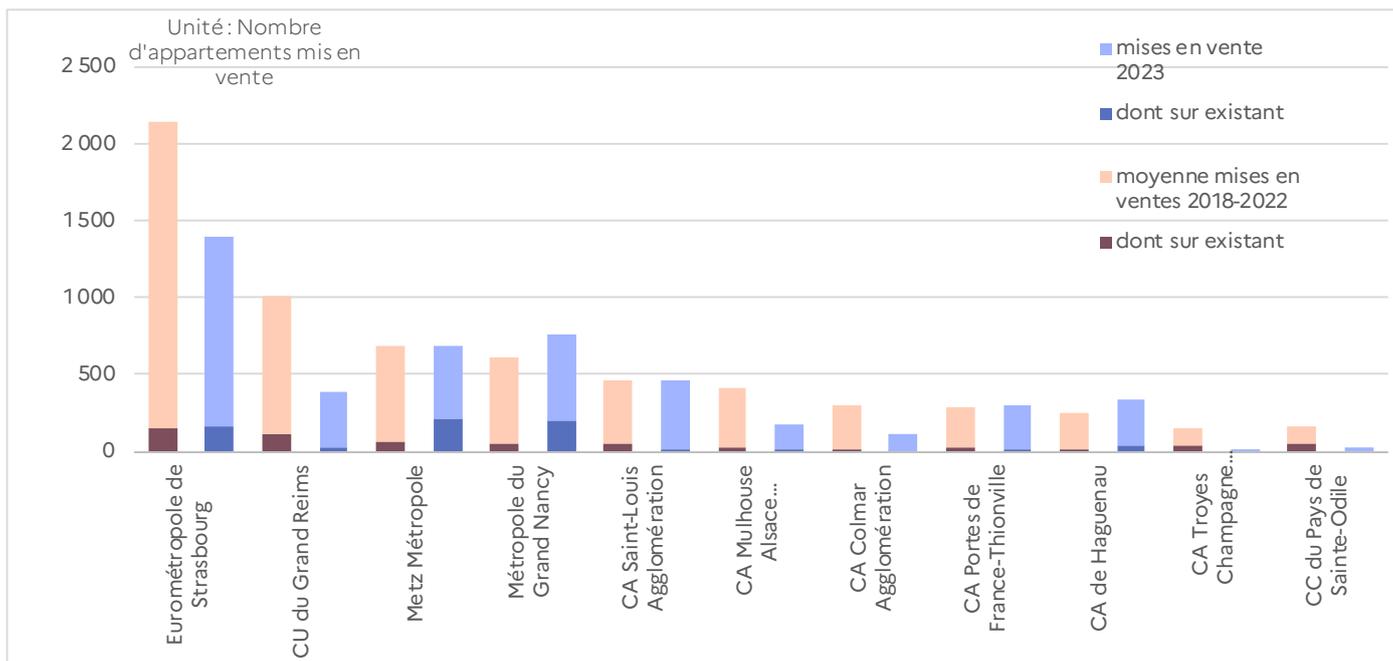
en ventes de France métropolitaine. Comparées à 2022, les mises en ventes dans le Grand Est diminuent de 12 %, soit la baisse la plus faible des régions métropolitaines. À l'inverse, la région avait enregistré la plus forte diminution en 2022. Dans les autres régions, la chute varie de 14 % en Bretagne à 47 % dans les Hauts-de-France. Par rapport à la moyenne 2018-2022, les mises en vente dans le Grand Est sont en repli de 20 %, contre 30 % au niveau national.

En termes de volume commercialisé, la région se place au cinquième rang des régions métropolitaines, juste derrière la région Nouvelle-Aquitaine (5 820 unités) et devant la Bretagne (4 900 unités).

Dans la région Grand Est, 54 % des logements mis en vente sont localisés sur les territoires des agglomérations de Strasbourg, Metz, Nancy, Reims et Saint-Louis, dont 22 % sur le seul territoire de l'Eurométropole de Strasbourg. Ce taux était de 39 % en 2017 et de 27 % pour la moyenne quinquennale (2018-2022). Par rapport à 2022, les agglomérations étudiées présentent une grande diversité dans l'évolution des mises en vente. Tandis que Thionville, Saint-Louis et Haguenau connaissent des augmentations remarquables, de respectivement 97 %, 70 % et 62 %, Troyes et le Pays de Sainte-Odile subissent des baisses significatives, avec respectivement -88 % et -77 %. Comparées à la moyenne des mises en vente 2018-2022, les mises en ventes varient de -90 % à Troyes à +20 % dans l'agglomération d'Haguenau.

Évolution différenciée des mises en vente selon les agglomérations

Nombre d'appartements neufs mis en vente dans les principales agglomérations



Source : DREAL Grand Est, ECLN, données au 30/06/2024

Parmi les logements mis en vente en 2023, 11 % sont des biens rénovés ou réhabilités. Ce taux est plus élevé qu'en 2022 (10 %) et révèle des disparités significatives au sein du territoire. Avec 43 et 35 %, les agglomérations de Metz et Nancy présentent des taux de logements rénovés nettement supérieurs à la moyenne régionale, la métropole du Grand Nancy se caractérisant pour la deuxième année consécutive par une part de logements rénovés mis en vente très élevée. En revanche, les agglomérations de Colmar, Troyes et Sainte Odile ne comptent aucun logement réhabilité parmi les appartements mis en vente en 2023. Les agglomérations de Troyes et Sainte Odile avaient cependant mis en vente une part de logements rénovés très élevée en 2021 (respectivement 90 et 57 %) et supérieure à 20 % en 2022.

DES STOCKS ET DES DÉLAIS D'ÉCOULEMENT QUI EXPLOSENT MALGRÉ LE RECUL DES MISES EN VENTES

Bien que les mises en vente aient diminué en 2023, le très faible volume des réservations a engendré une augmentation du stock. Après une période de stabilité entre 2020 et 2022, le nombre de logements disponibles à la vente augmente de 15 % en 2023 dans la région, plus fortement qu'au niveau national (+9 %). À l'exception des Hauts-de-France et de Provence-Alpes-Côte d'Azur, où les stocks diminuent de 3 et 2 %, le nombre de logements invendus s'accroît dans toutes les autres régions métropolitaines. La région Centre-Val de Loire se distingue par la plus forte progression, avec une hausse de 37 %. À l'inverse, l'Île-de-France connaît la plus faible augmentation du stock, avec seulement 4 %. Comparé à la moyenne des cinq dernières années (2018-2022), le stock de logements invendus en Grand Est est en hausse de 18 %. Dans les autres régions, à l'exception de la Corse et de la Provence-Alpes-Côte d'Azur, les stocks sont également en

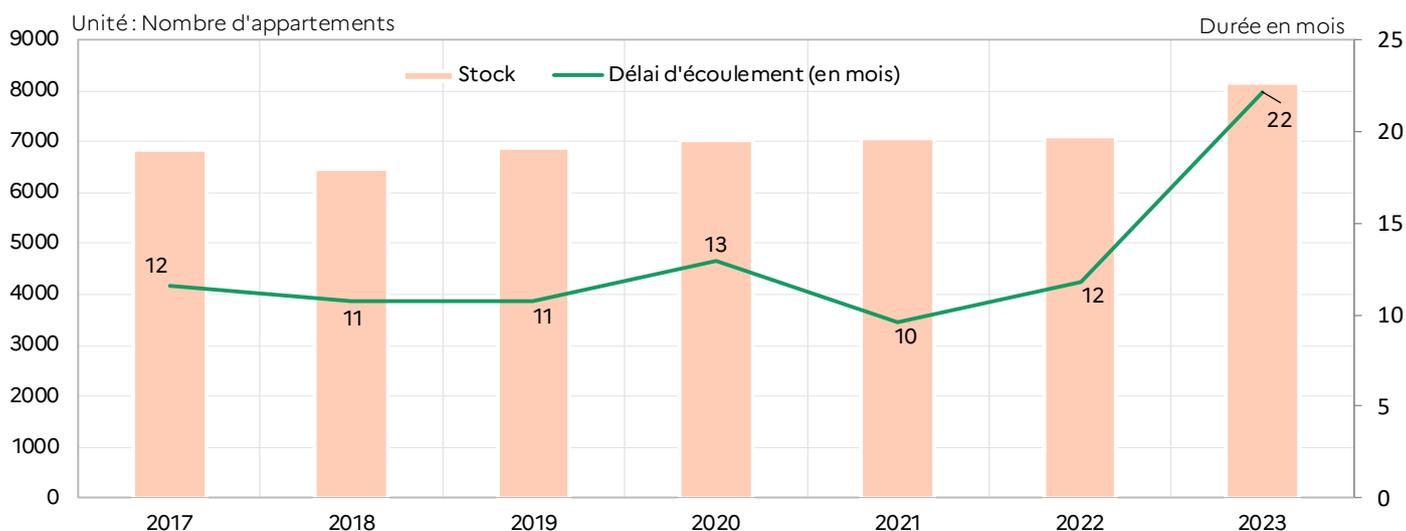
augmentation par rapport à la moyenne quinquennale. La croissance varie de 6 % en Occitanie à 53 % dans la région Centre-Val de Loire.

À l'échelle des grandes agglomérations, les stocks varient de façon disparate. Ils sont en forte augmentation entre 2022 et 2023 dans les agglomérations de Thionville (+92 %), Haguenau (+70 %), Nancy (+59 %) et Saint-Louis (+46 %). Parallèlement, les logements invendus ont nettement diminué dans les agglomérations de Troyes (-43 %), Saint Odile (-34 %), et Colmar (-18 %). En comparaison avec la moyenne du stock de 2018 à 2022, les logements non vendus en 2023 montrent une baisse dans les agglomérations de Troyes (-61 %), Colmar (-8 %), Strasbourg (-7 %) et Reims (-6 %). En revanche, dans les autres agglomérations, les stocks sont en augmentation. La hausse varie de 7 % dans la communauté de communes du Pays de Sainte-Odile à 57 % à Thionville.

Alors qu'ils ont peu varié entre 2018 et 2022, les délais d'écoulement explosent en 2023. Il faut désormais 22 mois pour vendre un appartement neuf dans la région Grand Est, contre 12 mois en 2022. Cette hausse touche l'ensemble des régions métropolitaines sans exception, le délai d'écoulement atteignant 21 mois en moyenne France métropolitaine. Dans les agglomérations du Grand Est, les délais de vente atteignent des niveaux record, notamment à Mulhouse (41 mois), Saint-Louis (35 mois) et Haguenau (29 mois). Dans les autres agglomérations, les délais varient de 14 mois à Troyes à 25 mois dans la communauté de communes du Pays de Saint Odile. Troyes est la seule agglomération à afficher un délai d'écoulement en 2023 inférieur au délai d'écoulement de 2017, ce qui pourrait s'expliquer par une meilleure gestion des mises en vente et des stocks.

Stock et délai d'écoulement en forte progression

Evolution du stock et du délai d'écoulement depuis 2017 en Grand Est



Source : DREAL Grand Est, ECLN, données au 30/06/2024

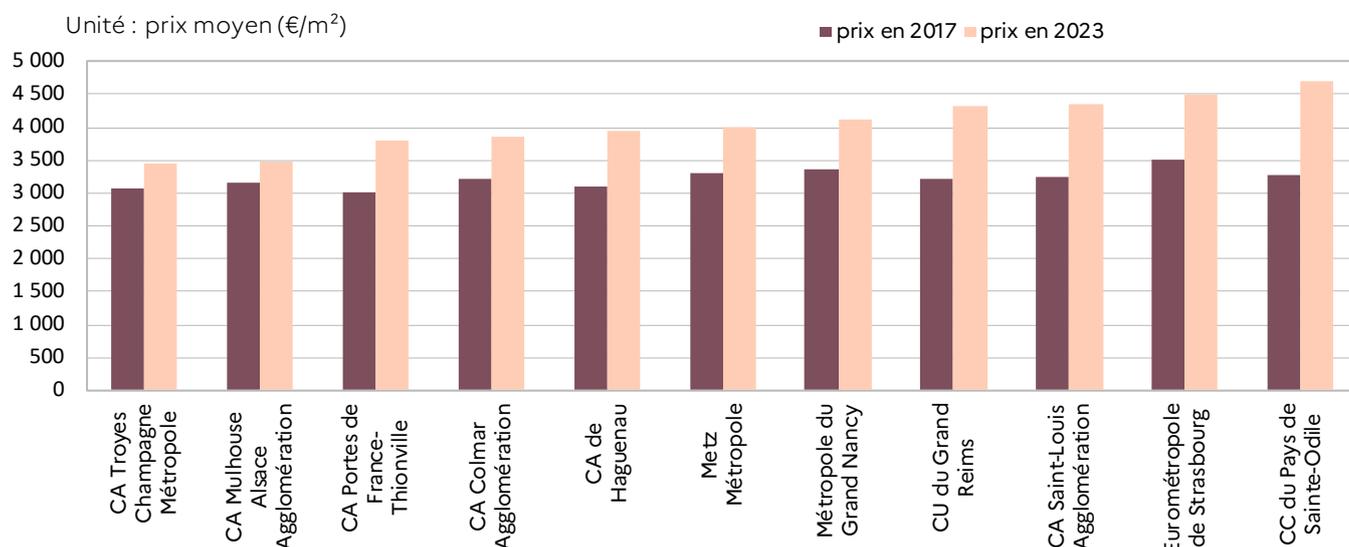
MALGRÉ UN MARCHÉ EN BERNE, LES PRIX POURSUIVENT**LEUR HAUSSE**

En 2023, à l'exception de l'Île-de-France où les prix au m² diminuent très légèrement par rapport à 2022 (-0,4 %), toutes les autres régions métropolitaines enregistrent une hausse. Celle-ci varie de 0,4 % dans le Centre-Val de Loire à 6 % en Provence-Alpes-Côte d'Azur. La Corse se démarque par une très forte augmentation (+14 %) après une baisse de 5 % en 2022. Dans le Grand Est, les prix augmentent de 5,3 %, plaçant la région au 3^{ème} rang des plus fortes hausses. Cependant, avec un prix de 4 020 €/m², la région reste en dessous de la moyenne nationale (4 450 €/m²). Elle affiche le deuxième prix le plus bas, juste devant la Bourgogne-Franche-Comté où le mètre carré s'élève à 3 720 €/m².

Dans les agglomérations de la région, les prix oscillent entre 3 460 €/m² à Troyes Champagne Métropole et 4 710 €/m² dans la communauté de communes du Pays de Sainte-Odile. Les prix baissent de 16 % à Troyes Champagne Métropole après une hausse de 12 % en 2022. L'augmentation des prix est forte dans les communautés d'agglomération d'Haguenau (+15 %) et Saint-Louis (+14 %). Par rapport à 2017, l'augmentation des prix a été la plus marquée dans la communauté de communes de Sainte-Odile (+44 %) et la plus faible dans l'agglomération de Mulhouse, avec une hausse de seulement 10 %.

Les prix atteignent des sommets dans trois des agglomérations alsaciennes

Prix des appartements neufs en 2017 et 2023 dans les agglomérations de la région



Source : DREAL Grand Est, ECLN, données au 30/06/2024

LA SURFACE MOYENNE DES APPARTEMENTS RÉSERVÉS SE RÉDUIT

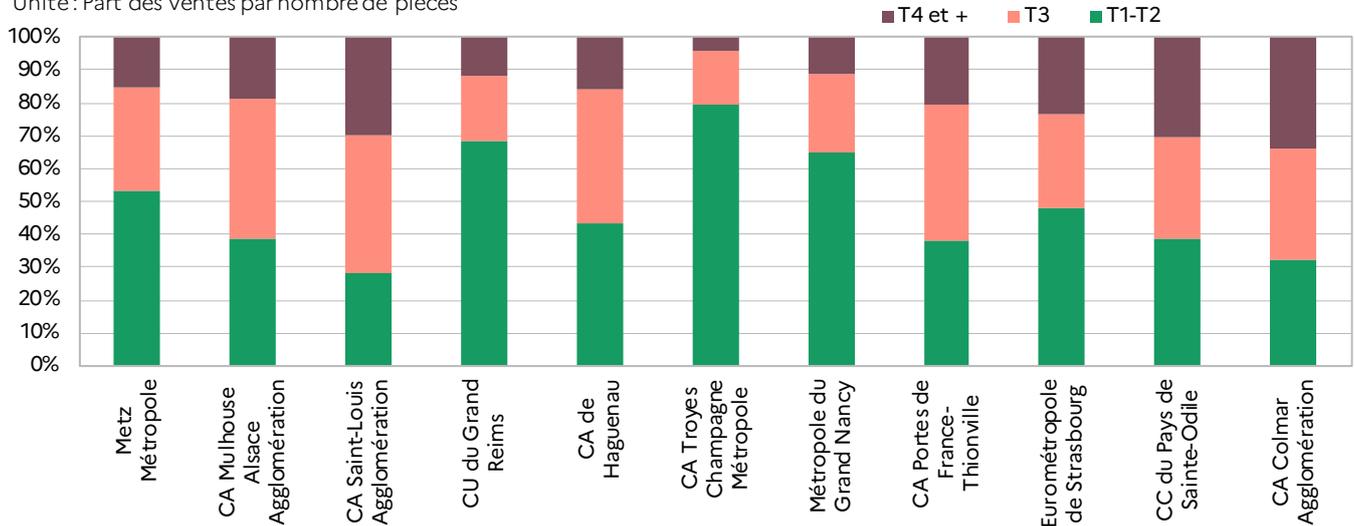
La surface moyenne des appartements vendus dans le Grand Est en 2023 est de 56,9 m², soit une diminution de 2,5 m² par rapport à 2022. La région se positionne ainsi au cinquième rang des surfaces régionales les plus élevées, juste devant la Provence-Alpes-Côte d'Azur (55,9 m²) et derrière la Bretagne (57 m²). C'est en Auvergne-Rhône-Alpes que les logements réservés sont les plus spacieux avec une superficie moyenne de 61,7 m². A l'opposé, la Bourgogne-Franche-Comté se retrouve en queue de peloton avec une surface moyenne de seulement 49,7 m². En 2023, 48 % des appartements vendus dans la région Grand Est sont des petits logements (T1 et T2), soit une augmentation de 3

points par rapport à 2022. Parallèlement, la part des ventes de logements de taille moyenne (T3) a diminué de 3 points, pour atteindre 33 %, tandis que la vente des grands logements (T4 et +) est restée stable à 19 %. C'est dans l'agglomération de Troyes que la part des ventes d'appartements de petite taille est la plus importante (79 % du total des ventes). L'agglomération rémoise arrive en 2^{ème} position avec 68 % de logements de petite taille et la métropole de Nancy est à la 3^{ème} place avec 65 %. Saint-Louis et Colmar sont les seules grandes agglomérations où la part des ventes d'appartements de grande taille est supérieure à la part des logements de petite taille.

Une taille moyenne des appartements vendus plus élevée dans la plupart des agglomérations alsaciennes

Répartition des ventes 2023 par typologie 2017 et 2023

Unité: Part des ventes par nombre de pièces



Source : DREAL Grand Est, ECLN, données au 30/06/2024

Mohamed Mekki
Service connaissance et développement durable

LA MÉTHODOLOGIE

Champ, source

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) interroge les promoteurs immobiliers sur les caractéristiques de leur projet et sur le détail des réservations effectuées. L'enquête est exhaustive sur le champ des logements neufs ou réhabilités (issus de la construction sur existant) des programmes immobiliers et permis de construire de cinq logements ou plus destinés à la vente, quel que soit le mode de financement ou leur utilisation finale (résidence principale, secondaire, achat en vue d'une location). Les données diffusées dans cette publication concernent les ventes auprès de particuliers.

L'enquête est réalisée trimestriellement à partir de la base sur les permis de construire Sit@del2.

Redressement

Les programmes immobiliers en non réponse sont redressés selon une méthode d'imputation statistique en fonction des caractéristiques des permis, de leur localisation et de leur ancienneté. Lorsque les informations reçues sont partielles, la méthode du plus proche voisin est la plus souvent utilisée pour imputer les valeurs manquantes des ventes aux particuliers.

Définitions

Mises en vente : nouveaux logements proposés à la commercialisation au cours de l'année.

Réservations : réservations à la vente avec dépôts d'arrhes.

Encours de logements proposés à la vente : logements proposés à la vente encore non réservés.

Délai d'écoulement de l'encours (en mois de vente) = (encours / (moyenne des réservations des deux derniers trimestres*3)). Ce calcul permet de mesurer le rythme d'écoulement de l'encours. Le délai d'écoulement de l'encours sur l'année correspond à la moyenne des délais d'écoulement mesurés sur chacun des trimestres.

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.

Logements rénovés ou réhabilités : logements créés suite à la transformation d'une construction nécessitant le dépôt d'un permis de construire. Ces logements sont également qualifiés de ventes sur existant.

Zonage ABC : le zonage ABC a été créé en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit «Robien». Il a été refondu depuis, en 2006, 2009 et 2014. Depuis 2014, le zonage a fait l'objet de trois révisions partielles en 2019, 2022 et en octobre 2023. Il effectue un «classement des communes du territoire national en zones géographiques en fonction du déséquilibre entre l'offre et de la demande de logements». Par ordre décroissant de tension, les zones géographiques sont : Abis, A, B1, B2 et C. Depuis 2023, les communes de Strasbourg et d'Illkirch-Graffenstaden sont reclassées en zone A (elles étaient en B1 avant la révision 2023) et 19 autres communes sont reclassées en B1 (elles étaient en B2 avant la dernière révision).