

LA COMMERCIALISATION DES APPARTEMENTS NEUFS EN 2024

LES VENTES À UN NIVEAU HISTORIQUEMENT BAS

En 2024, les ventes d'appartements neufs dans la région Grand Est sont en baisse par rapport à l'année précédente. La diminution est plus marquée par rapport à la moyenne des réservations sur la période 2019-2023. A l'échelle nationale, les réservations diminuent également, mais moins fortement. La proportion d'appartements rénovés ou réhabilités dans l'ensemble des ventes progresse de 3 points.

Les mises en vente d'appartements neufs enregistrent une forte chute. Les stocks sont en léger repli. Ils demeurent cependant nettement supérieurs à la moyenne des stocks sur la période 2017-2023.

Le prix moyen des appartements vendus poursuit sa progression, mais reste parmi les plus faibles des régions métropolitaines.

LE RECUIL DES VENTES D'APPARTEMENTS NEUFS RESTE TRÈS PRONONCÉ DANS LE GRAND EST

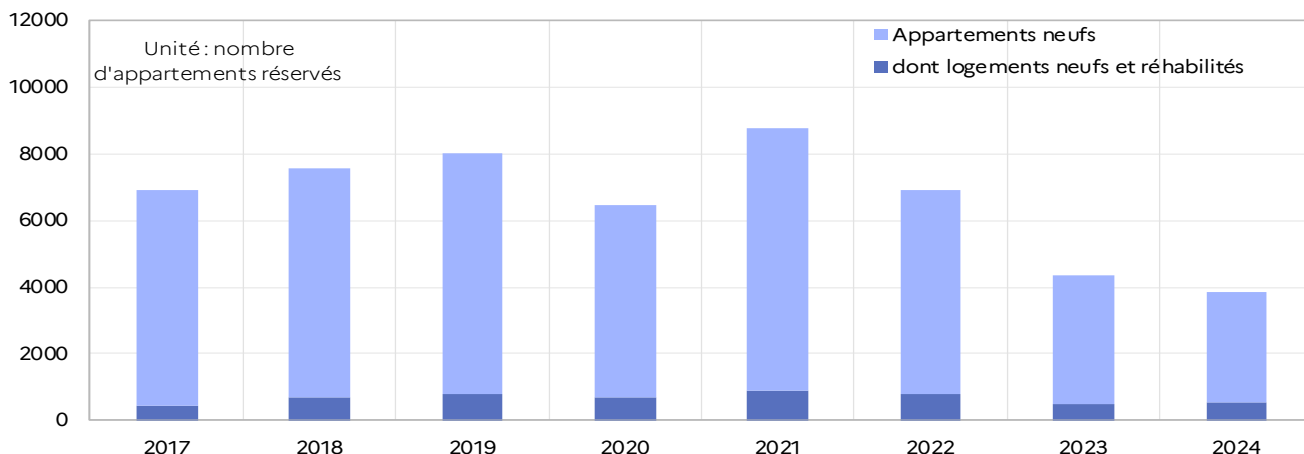
En 2024, la région Grand Est enregistre la vente de 3 860 appartements neufs, en baisse de 11 % par rapport à l'année 2023. Le volume des ventes en 2024 est le plus faible depuis 2017. La chute est de 44 % par rapport à la moyenne des réservations sur la période 2019-2023. La proportion d'appartements rénovés ou réhabilités atteint 15 % dans l'ensemble des ventes, en hausse de 3 points par rapport à 2023. Cette part a été multipliée par 2,5 depuis 2017.

À l'échelle nationale, après une chute historique des ventes de 36 % en 2023 par rapport à 2022, l'année 2024 enregistre une nouvelle baisse, plus modérée de

4 %. Cette diminution touche neuf des treize régions métropolitaines, avec des reculs allant de 1 % en Bourgogne-Franche-Comté à 20 % en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Dans les quatre autres régions, les réservations sont en hausse. Celle-ci est de 1 % en Île-de-France, 6 % en Pays de la Loire, 8 % en Occitanie et 9 % en Bretagne. La part des logements rénovés ou réhabilités dans les appartements neufs commercialisés est de 11 % au niveau national contre 15 % en Grand Est. La Nouvelle-Aquitaine affiche le taux le plus élevé de logements rénovés parmi l'ensemble des ventes (19 %). A l'inverse, la Corse présente le taux le plus bas, avec seulement 5 %.

Les ventes d'appartements neufs au plus bas

Évolution des appartements neufs réservés entre 2017 et 2024 en Grand Est



Source : DREAL Grand Est, ECLN, données au 30/06/2025

A l'échelle infrarégionale, après une baisse généralisée constatée en 2023, certaines agglomérations étudiées retrouvent une croissance significative des ventes en 2024. C'est le cas notamment de l'agglomération d'Haguenau (+29 %), de Colmar (+14 %), de Saint-Louis (+9 %) et de Mulhouse (+8 %). En revanche, dans les autres agglomérations, les ventes restent orientées à la baisse, avec des reculs allant de 40 % au Pays de Sainte-Odile à 10 % à Thionville.

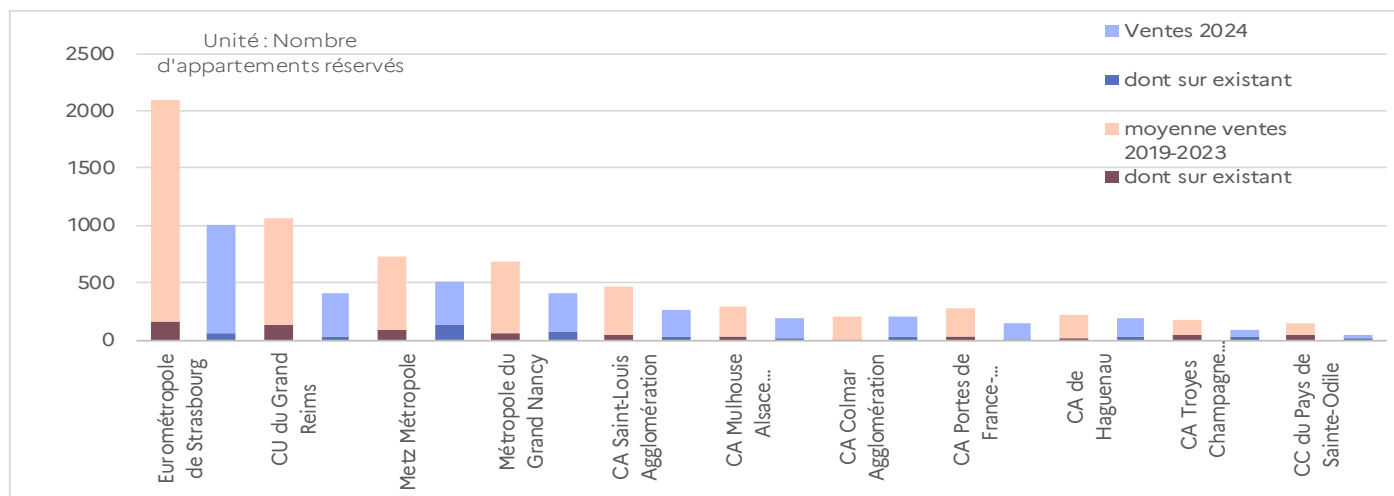
Malgré ces signes de reprise dans certaines agglomérations, les niveaux de réservation restent largement inférieurs à la moyenne observée entre 2019 et 2023. Toutes les agglomérations étudiées affichent une baisse supérieure à 10 %. Au Pays de Sainte-Odile, cette diminution atteint 70 %.

Dans l'Eurométropole de Strasbourg, qui fournit un quart des ventes de la région, les réservations en 2024 chutent de 51 % par rapport à la moyenne quinquennale (2019-2023).

La proportion de logements rénovés ou réhabilités dans les ventes varie fortement selon les agglomérations : elle représente 6 % des transactions à Strasbourg et Thionville, contre 67 % à Troyes, où elle atteint un niveau particulièrement élevé. Entre 2017 et 2024, cette part est en nette augmentation dans la plupart des agglomérations. Une exception est observée à Reims, où la part des logements rénovés ou réhabilités a reculé, passant de 13 % en 2017 à seulement 9 % en 2024.

Des ventes largement inférieures à la moyenne quinquennale dans toutes les agglomérations

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



Source : DREAL Grand Est, ECLN, données au 30/06/2025

80 % DES RÉSERVATIONS EN ZONE TENDUE OU TRÈS TENDUE

Sur l'année 2024, les ventes sont en hausse dans les zones B1 et C tandis qu'elles sont en recul dans les zones A/Abis et B2. 14 % des appartement vendus se situent en zone très tendue (zone A/A bis), soit un recul de 2 points par rapport à 2023 (16 %). 67 % des réservations sont localisées dans la zone B1 où le marché du logement est considéré comme tendu, en légère hausse par rapport à 2023 (66 %). La zone B2, quant à elle, représente 11 % des ventes, contre 13 % en 2023. Enfin, la zone C, historiquement moins dynamique, voit sa part grimper à 9 %, contre 6 % un an plus tôt. Entre 2017 et 2024, les ventes en zone C ont été multipliées par trois, illustrant un intérêt croissant pour les territoires moins tendus.

LE GRAND EST EST L'UNE DES RÉGIONS LES PLUS TOUCHÉES PAR LE RECUL DES MISES EN VENTE

En 2024, 3 800 appartements ont été mis en vente dans la région Grand Est, soit 7 % du total des mises en ventes en France métropolitaine. Avec un repli de 37 %, les mises en vente dans le Grand Est sont en net recul par rapport à 2023, plaçant la région parmi les trois les plus touchées. Les mises en vente sont en baisse dans l'ensemble des régions

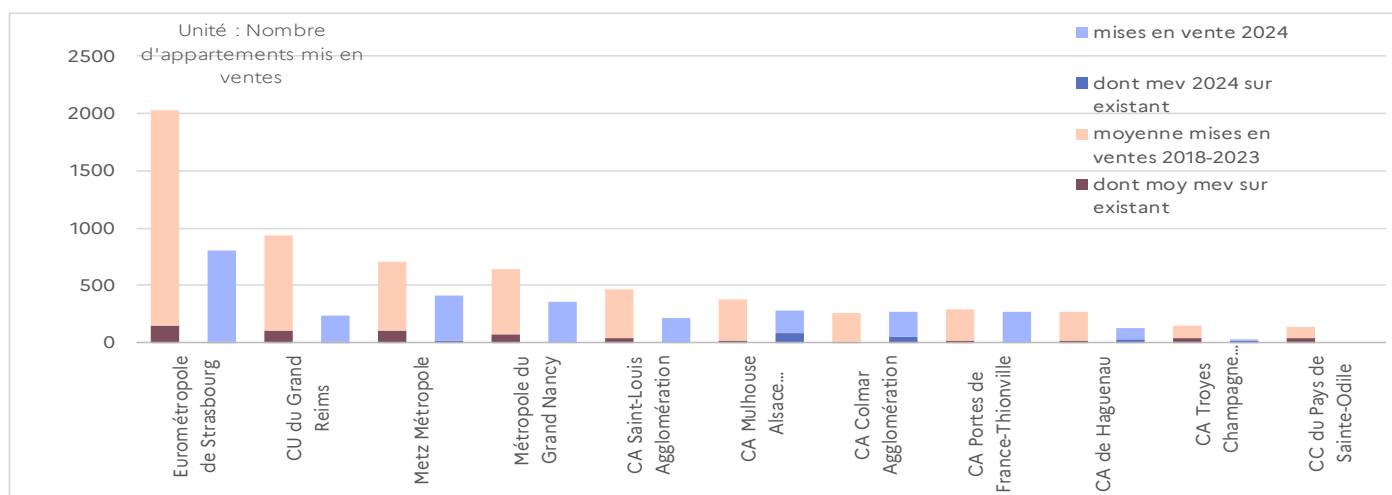
métropolitaines. La chute varie de -4 % en Corse à -61 % dans la région Centre-Val de Loire. Par rapport à la moyenne 2019-2023, les mises en vente dans le Grand Est sont en repli de 47 %, contre 43 % au niveau national.

72 % des mises en vente du Grand Est se situent dans l'une des onze grandes agglomérations de la région. Ce taux reste stable depuis 2022, mais affiche un recul de 13 points par rapport à 2019. 40 % des mises en vente sont localisées sur les territoires des agglomérations de Strasbourg, Metz et Nancy et 21 % sur le seul territoire de l'Eurométropole de Strasbourg.

Par rapport à 2023, hormis l'agglomération de Colmar, qui affiche un doublement des mises en vente et celle de Sainte-Odile, où aucune mise en vente n'a été recensée, l'ensemble des autres agglomérations étudiées présentent une chute des mises en vente. Le repli varie de 10 % à Thionville à 84 % à Troyes. Comparées à la moyenne des mises en vente 2019-2023, les mises en vente sont en baisse dans toutes les agglomérations, hormis celle de Colmar (+3 %) : les chutes s'échelonnent de -9 % à Thionville à -87 % à Troyes. L'Eurométropole de Strasbourg, principal bassin de logements de la région, présente un taux de mise en vente inférieur de 57 % à la moyenne quinquennale.

Chute des mises en vente hormis dans l'agglomération de Colmar

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



Source : DREAL Grand Est, ECLN, données au 30/06/2025

En 2024, seuls 8 % des logements mis en vente dans la région Grand Est sont des biens rénovés ou réhabilités, soit 5 points en dessous de la moyenne nationale (13 %). Ce taux était de 15 % en 2023. La région figure parmi les trois régions où le nombre de logement rénovés ou réhabilités mis en vente est le plus faible. Certaines agglomérations se démarquent toutefois : Troyes, Mulhouse et Haguenau affichent des taux de logements rénovés mis en vente nettement supérieurs à la moyenne régionale. À l'inverse, aucune réhabilitation n'a été recensée parmi les appartements mis en vente en 2024 à Saint-Louis, Nancy et Thionville. Il est à noter que Nancy présentait en 2023 une proportion particulièrement élevée de logements rénovés, avec 35 % des mises en vente.

DES DÉLAIS D'ÉCOULEMENT QUI PROGRESSED

MALGRÉ LE RECUL DES STOCKS

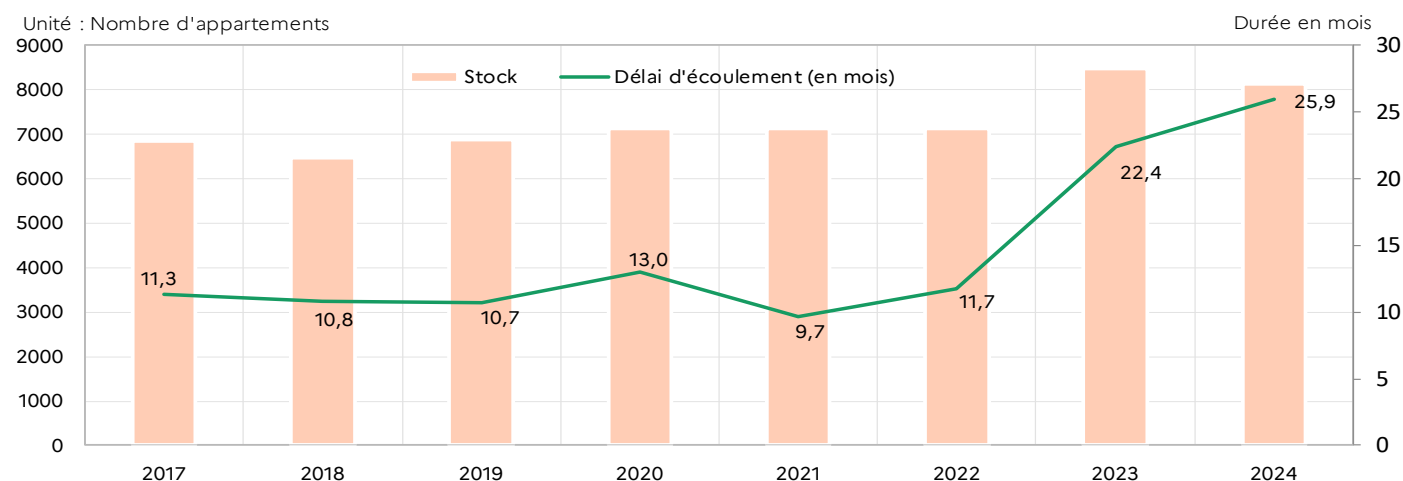
Fin décembre 2024, le volume de logements disponibles à la vente enregistre une diminution de 4 % par rapport à fin

décembre 2023. Cette contraction du marché ne résulte pas d'un regain d'intérêt des acheteurs, mais s'explique principalement par une baisse significative des nouvelles mises en vente. Bien que les stocks de logements aient connu une légère baisse en 2024 par rapport à 2023, le nombre de biens disponibles à la vente demeure nettement supérieur (+11 %) à la moyenne observée sur les cinq dernières années (2019-2023).

Au niveau national, le stock de logements est en baisse de 10 % sur la même période. Toutefois, cette dynamique n'est pas homogène sur l'ensemble du territoire. Trois régions font exception à cette tendance baissière : la Corse, la Bretagne et la Nouvelle-Aquitaine, où les stocks sont en hausse respectivement de 11, 4 et 1 %. Dans toutes les autres régions métropolitaines, le nombre de logements en stock est en recul, signe d'un assainissement progressif du marché. La région Hauts-de-France se distingue par la plus forte réduction des stocks (-33 %), suivie de la région Centre-Val de Loire (-22 %) et de l'Occitanie (-19 %).

Les délais d'écoulement ont doublé en 2 ans

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



Source : DREAL Grand Est, ECLN, données au 30/06/2025

A l'échelle des agglomérations, Thionville se distingue en enregistrant la plus forte progression du stock en 2024 (+34 %), succédant à la forte hausse de 2023 (+92 %). C'est la seule agglomération à afficher pour deux années consécutives une forte progression du stock de logements. Dans les autres agglomérations, le stock varie de +5 % à Colmar à -41 % à Troyes. A Strasbourg, qui représente à elle seule 22 % du stock régional, le volume de logements disponibles à la vente est en hausse de 4 %. En comparaison avec la moyenne du stock de 2019 à 2023, les logements non vendus en 2024 sont en baisse dans les agglomérations de Troyes (-79 %), Reims (-54 %), Saint-Odile (-53 %), et Colmar (-7 %). À l'inverse, dans les autres agglomérations, les stocks sont en augmentation. La hausse s'échelonne de +3 % à Strasbourg à +46 % à Thionville.

Les délais d'écoulement des logements neufs poursuivent leur progression en 2024, après l'explosion observée en 2023. Dans la région Grand Est, il faut désormais compter 26 mois pour vendre un appartement neuf, contre 22 mois l'année précédente. Au niveau national, le délai d'écoulement atteint 22 mois en 2024, contre 21 en 2023, confirmant une tendance à l'allongement des délais. La hausse touche 9 régions métropolitaines sur 13 et varie de +1 mois en Bretagne et Bourgogne-Franche-Comté à +6 mois en Corse. Les délais sont en baisse dans les Hauts-de-France (-1 mois), en Pays de la Loire (-1 mois), en Occitanie (-2 mois) et en Île-de-France (-2 mois).

Dans les agglomérations du Grand Est, les délais de vente des logements neufs poursuivent leur hausse, malgré quelques exceptions. À Haguenau, une baisse de 7 mois est enregistrée, mais cette tendance reste marginale. Dans la majorité des agglomérations, les délais s'allongent, avec des hausses marquées, notamment à Thionville (+14 mois), Mulhouse (+9 mois) et Troyes (+6 mois). Dans les

autres agglomérations, les évolutions des délais sont plus modérées allant de -1 mois à Colmar et Saint-Louis à +5 mois à Reims.

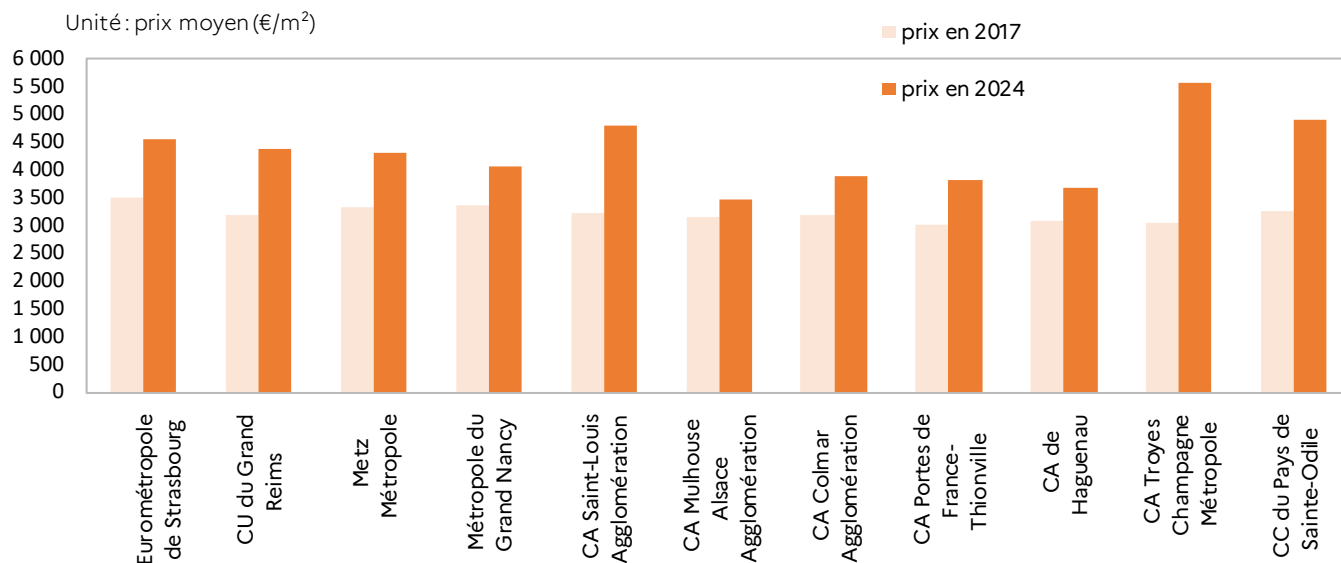
DANS LE GRAND EST, LA HAUSSE DU PRIX AU M² CONTRASTE AVEC LE RESTE DES RÉGIONS

En 2024, la région Grand Est fait office d'exception sur le marché immobilier. Aux côtés de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, elle constitue une exception nationale en affichant une hausse des prix au mètre carré de 2 %, tandis que les autres régions enregistrent une stabilisation ou un recul du prix au m². Au niveau national, les prix reculent de 1 %. Malgré cette hausse, avec un prix de 4 110 €/m², la région demeure en deçà de la moyenne nationale (4 400 €/m²). Elle se situe en milieu d'intervalle, dans une fourchette de prix allant de 3 680 €/m² en Bourgogne-Franche-Comté à 5 360 €/m² en Provence-Alpes-Côte d'Azur.

À l'échelle infrarégionale, les prix moyens au m² ont fortement progressé entre 2023 et 2024 dans plusieurs agglomérations du Grand Est : +11 % à Troyes, +10 % à Saint-Louis et +8 % à Metz. La hausse observée à Troyes s'explique notamment par le projet de requalification de la Maison des Magasins Réunis, monument historique transformé en logements haut de gamme, qui a tiré les prix moyens au m² à la hausse. Dans le même temps, les prix moyens au m² sont en baisse dans les agglomérations d'Haguenau (-6 %), Nancy et Mulhouse (-1 %). Ailleurs, les évolutions sont plus stables, et varient de 0 % à Thionville à +4 % au Pays de Sainte-Odile. Sur une période plus longue, depuis 2017, hormis l'agglomération de Troyes, c'est la communauté de communes du Pays de Sainte-Odile qui enregistre la plus forte progression des prix (+50 %), tandis que Mulhouse affiche la hausse la plus modérée, avec seulement +9 %.

Les prix augmentent dans toutes les collectivités

Prix moyen au m² des appartements réservés dans les principaux EPCI du Grand Est



Source : DREAL Grand Est, ECLN, données au 30/06/2025

LA SURFACE MOYENNE DES APPARTEMENTS
PROGRESSE LÉGÈREMENT

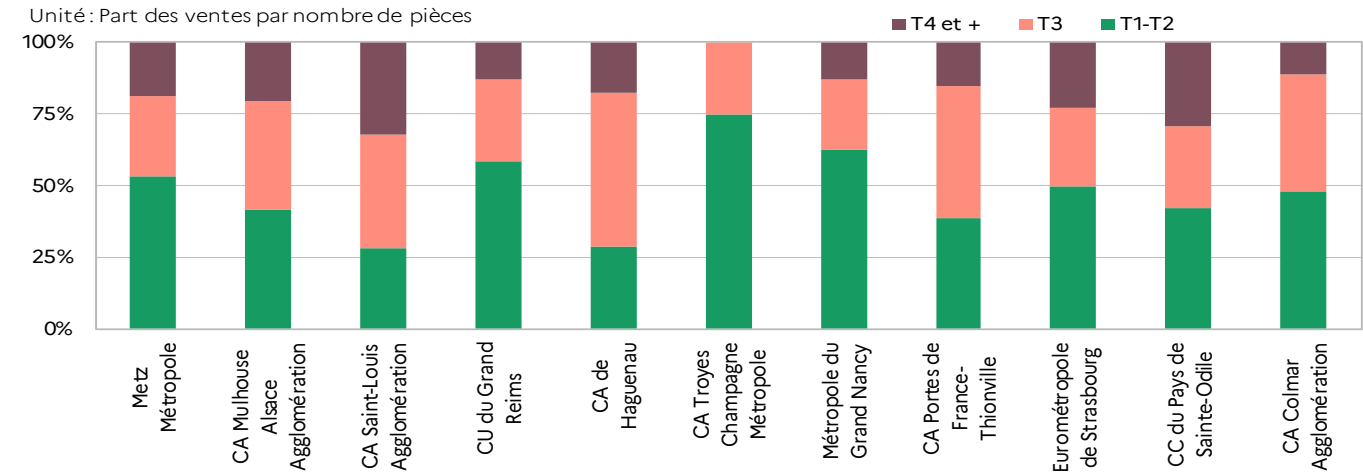
En 2024, la surface moyenne des appartements vendus dans le Grand Est atteint 58 m², soit une légère hausse de 1 m² par rapport à 2023. Cette progression place la région au troisième rang national en termes de superficie moyenne, derrière l’Auvergne-Rhône-Alpes (63 m²) et l’Île-de-France (59 m²). À l’opposé, le Centre-Val de Loire, les Pays de la Loire, la Bretagne et la Nouvelle-Aquitaine affichent les plus petites surfaces, avec seulement 53 m².

En 2024, les petits logements (T1 et T2) représentent 46 % des appartements vendus dans le Grand Est, soit une baisse de 2 points par rapport à 2023. Dans le même temps, les logements de taille moyenne (T3) voient leur part progresser de 2 points, atteignant 35 %. La proportion de ventes de grands logements (T4 et plus) reste quant à elle stable, à 19 %. Aux côtés de l’Auvergne-Rhône-Alpes et de

de l’Île-de-France, le Grand Est figure parmi les trois régions où la proportion d’appartements de grande taille est la plus élevée.

C’est dans l’agglomération de Troyes que la part des ventes d’appartements de petite taille est la plus importante (75 % du total des ventes), suivie par l’agglomération de Nancy (63 %) et l’agglomération rémoise (58 %). Saint-Louis se distingue avec des ventes de grands logements (T4 et plus) dépassant celles des petits logements : 32 % contre 28 %. À Colmar, la part des ventes des logements de grande taille est en recul de 23 points, tandis que celle des petits logements est en progression de 16 points. Enfin, Haguenau et Reims ont connu en 2024 un recul significatif des ventes de logements de petite taille, respectivement de 15 et 10 points.

Des tailles moyennes d'appartements vendus très différenciées entre agglomérations
Répartition des ventes 2024 par typologie



Source : DREAL Grand Est, ECLN, données au 30/06/2025

MEKKI Mohamed
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.

DEFINITIONS

Mises en vente : nouveaux logements proposés à la commercialisation au cours du trimestre.

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 trimestre de vente) = (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 géographique 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).