



COMMERCIALISATION DES APPARTEMENTS NEUFS RÉSULTATS AU 1^{er} TRIMESTRE 2023

Avertissement : à compter de février 2023, les données sur la commercialisation des logements neufs auprès des particuliers incluent désormais les logements neufs rénovés et réhabilités, c'est-à-dire issus de la construction sur existant. En 2022, ces logements représentent 13 % du marché du logement neuf auprès des particuliers dans le Grand Est. Les données sur ce nouveau champ couvrent un intervalle de temps allant jusqu'au 1^{er} trimestre 2017, limitant désormais les comparaisons temporelles à cette période. Toutes les données de cette publication sont des séries brutes et diffèrent des séries diffusées au niveau national (voir [Stat info n° 548 – mai 2023](#)) qui sont désormais corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables (CVS-CJO).

LES VENTES AU PLUS BAS NIVEAU DE CES CINQ DERNIÈRES ANNÉES

Au 1^{er} trimestre 2023, 1 230 logements collectifs ont été vendus sur la région Grand Est, en chute de 44 % par rapport au 1^{er} trimestre 2022. C'est le volume le plus bas parmi ceux constatés chaque trimestre sur ces cinq dernières années. Il est même inférieur aux ventes enregistrées au plus fort de la crise sanitaire. Comparées à la moyenne des ventes au même trimestre sur la période 2017-2022, les réservations au 1^{er} trimestre sont en baisse de 34 %. En France métropolitaine, les réservations au 1^{er} trimestre 2023 sont en repli de 41 % par rapport au 1^{er} trimestre 2022.

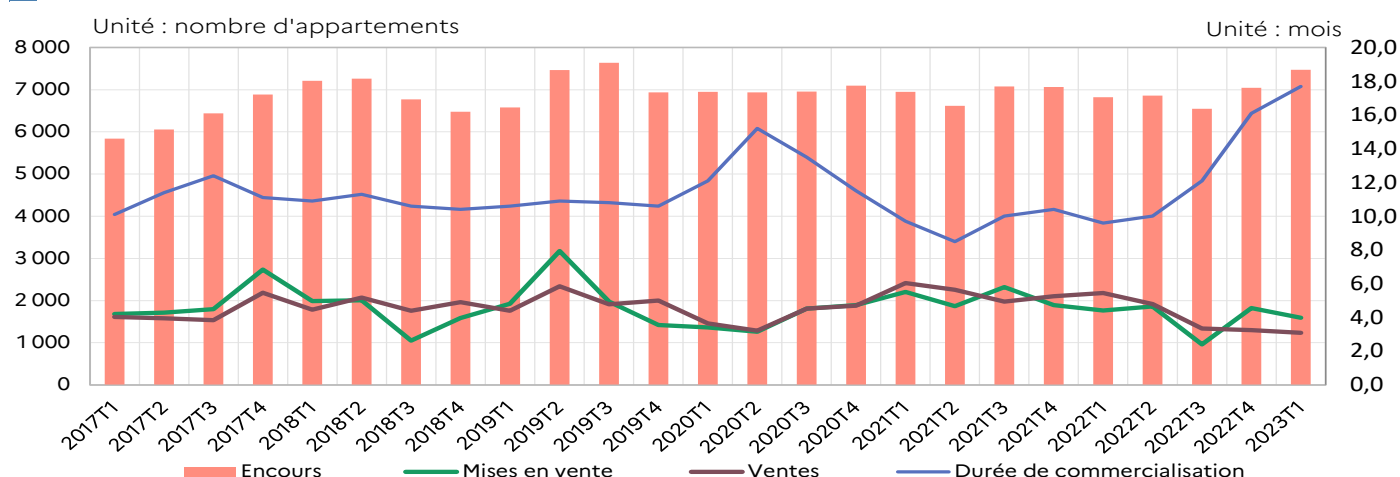
Parallèlement, avec 1 590 appartements neufs entrés sur le marché au 1^{er} trimestre 2023, les mises en vente sont en recul de 40 % par rapport au 1^{er} trimestre 2022. Elles sont également inférieures de 12 % par rapport à la moyenne des mises en vente de chaque 1^{er} trimestre de 2017 à 2022. Le stock des logements destinés à la vente à la fin du 1^{er} trimestre 2023 est en hausse de 10 % par rapport à un an auparavant. Dans le même temps, le délai moyen d'écoulement progresse fortement, de 8 mois, comme au niveau national. Le prix de vente moyen d'un appartement neuf au 1^{er} trimestre 2023 est de 3 970 €/m², en progression de 8 % par rapport au 1^{er} trimestre 2022. Au niveau national, les prix ont progressé de 6 % sur la même période.

Commercialisation des appartements neufs au 1^{er} trimestre 2023

Appartements	Niveau (2023 T1)		Évolution (2023 T1 / 2022 T1)	
	Grand Est	France métropolitaine	Grand Est	France métropolitaine
Mises en vente	1 590	21 200	-10	-16
Ventes	1 230	18 450	-44	-41
Encours	7 470	113 450	10	19
Durée de commercialisation (en mois)	17,7	16,7	8	8
Prix (€/m ²)	3 970	4 810	8	6

Source : DREAL Grand Est, ECLN, données brutes

Évolution trimestrielle de la commercialisation des appartements neufs dans la région



Source : DREAL Grand Est, ECLN, données brutes

LOCALISATION DES VENTES

Sur un an, d'avril 2022 à fin mars 2023, les réservations dans la région Grand Est chutent de 32 % par rapport aux 12 mois antérieurs, plus fortement qu'au niveau national (-23 %). Comparé à la moyenne des cumuls annuels à chaque fin mars sur la période 2017-2022, le cumul annuel des ventes au 1^{er} trimestre 2023 est en repli de 24 %. La chute des ventes affecte l'ensemble des territoires de la région, excepté l'agglomération de Colmar où les ventes demeurent stables. Le recul de la demande de logements est le plus fort dans les agglomérations de Saint-Louis (-53 %), Thionville (-43 %) et Reims (-42 %). Il est moindre à Metz (-39 %), Mulhouse (-8 %) et Nancy (-32 %). Dans l'Eurométropole de Strasbourg, qui concentre 27 % des réservations de la région, le cumul annuel

des ventes est en repli de 22 %. Par rapport au 1^{er} trimestre 2022, la baisse des ventes au 1^{er} trimestre 2023 concerne l'ensemble du territoire régional et varie de -81 % dans l'agglomération de Saint-Louis à -10 % dans l'agglomération de Colmar.

En moyenne sur la région, le prix au m² des appartements commercialisés au 1^{er} trimestre 2023 s'établit à 3 970 €, en hausse de 8 % par rapport au 1^{er} trimestre 2022. Le prix au m² reste nettement inférieur à la moyenne France métropolitaine (4 810 €/m²). Le prix au m² a le plus progressé dans les agglomérations d'Haguenau (+20 %), Thionville (+16 %) et Reims (+14 %). Dans l'Eurométropole de Strasbourg, qui affiche le prix au m² le plus élevé de la région (4 630 €/m²), la hausse est de 12 %. À l'inverse, les prix sont en baisse de 7 % dans l'agglomération de Mulhouse.

Commercialisation des appartements neufs dans les départements et les principaux EPCI du Grand Est

Ventes d'appartements	Cumul sur 4 trimestres		Cumul sur 1 trimestre		
	Niveau (2022 T2/2023 T1)	Évolution (N/N-1)*	Niveau (2023 T1)	Évolution (2023 T1/2022 T1)	Prix (€/m ²)
Marne	840	-43	140	-54	4 480
CU du Grand Reims	830	-42	140	-54	4 530
Meurthe-et-Moselle	480	-28	90	-26	3 760
Métropole du Grand Nancy	410	-32	60	-32	4 050
Moselle	1 100	-31	240	-34	3 520
Metz Métropole	520	-39	110	-47	3 640
CA Portes de France-Thionville	210	-43	40	-42	3 720
Bas-Rhin	2 380	-25	530	-40	4 320
Eurométropole de Strasbourg	1 580	-22	360	-29	4 630
CA de Haguenau	170	-15	40	-23	3 850
Haut-Rhin	860	-37	200	-55	3 590
CA Colmar Agglomération	230	1	70	-10	3 830
CA Saint-Louis Agglomération	250	-53	40	-81	3 890
CA Mulhouse Alsace Agglomération	260	-38	60	-48	3 360
Ardenne Aube Haute-Marne Meuse Vosges	130	-53	30	-51	3 420
Région Grand Est	5 780	-32	1 230	-44	3 970
France métropolitaine	92 800	-23	18 450	-41	4 810

Source : DREAL Grand Est, ECLN, données brutes

ZONAGE A/B/C

Au 1^{er} trimestre 2023, 56 % des appartements réservés se situent dans les zones où le marché du logement est considéré comme tendu (zone B1). Ce taux était de 58 % au 1^{er} trimestre 2022. Il s'agit du taux le plus

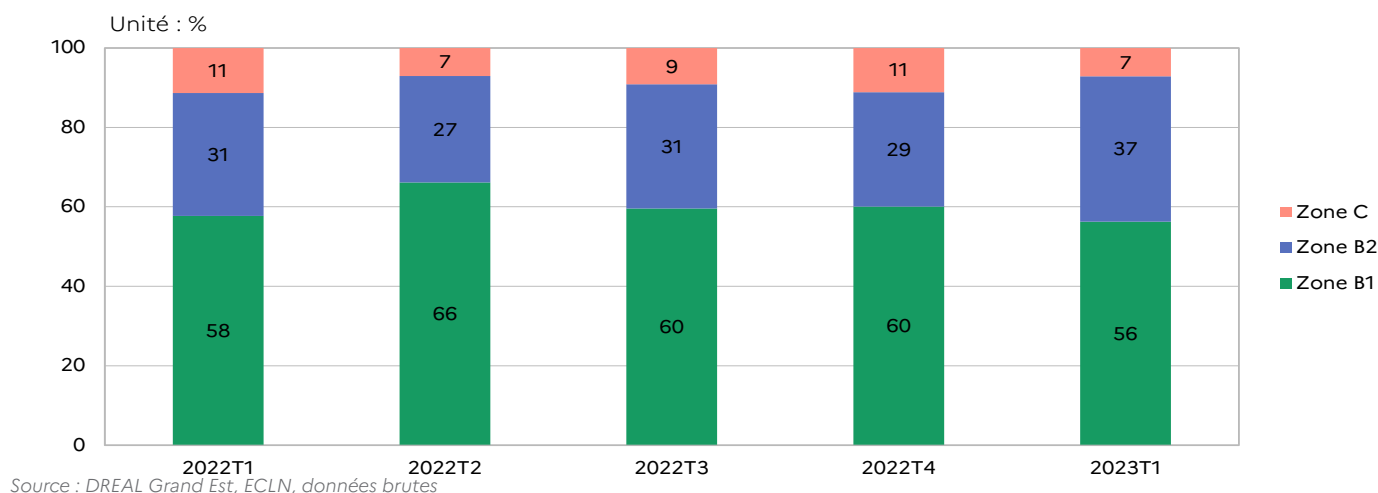
faible enregistré sur les cinq dernières années. 37 % des ventes se situent dans les zones B2 (31 % au 1^{er} trimestre 2022), et 7 % dans le reste du territoire (zone C).

STOCK DE LOGEMENTS DISPONIBLES À LA VENTE

Fin mars 2023, 7 470 logements étaient disponibles à la vente dans la région Grand Est, soit une progression de 10 % par rapport à fin mars 2022. Au niveau national, la hausse est de 19 % sur la même période. La hausse du

stock est la plus forte dans le département de la Meurthe-et-Moselle (+59 %). À l'inverse les départements du Haut-Rhin et de la Marne affichent un recul des encours de logements disponibles, de respectivement -3 % et -15 %.

Évolution trimestrielle des ventes d'appartements par zone A/B/C



TAILLE DES APPARTEMENTS

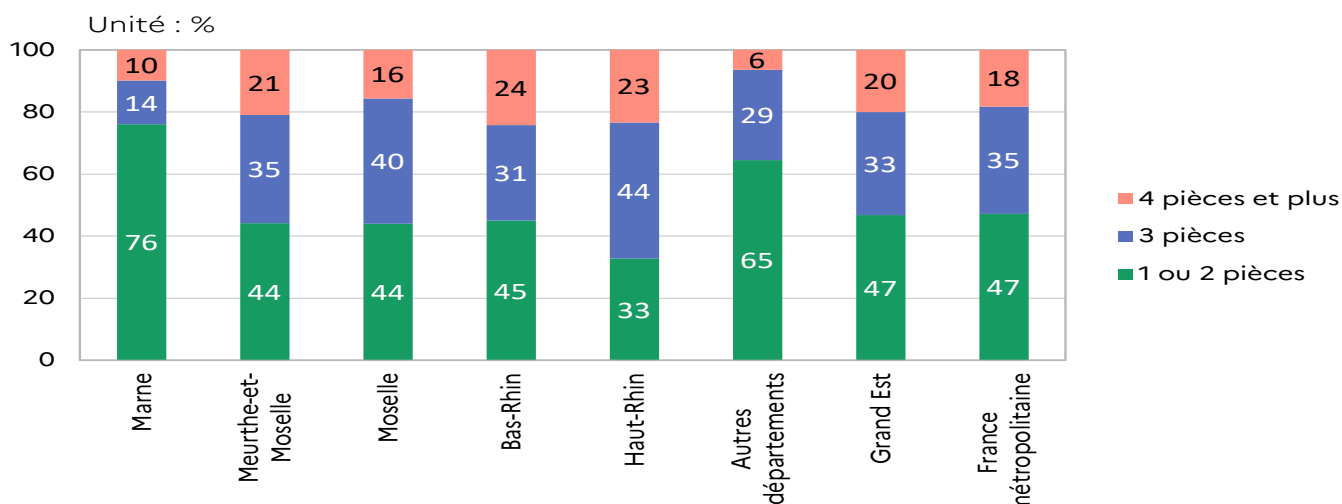
Au 1^{er} trimestre 2023, la baisse des ventes d'appartements touche l'ensemble des segments et plus particulièrement les logements de taille moyenne (3 pièces) et de grande taille (4 pièces ou plus). Les réservations de logements de 3 pièces affichent un repli de 50 % contre une baisse de 43 % pour les logements de 4 pièces ou plus. Dans le même temps, les ventes

d'appartements de 1 et 2 pièces reculent de 38 %. À l'échelle départementale, la Marne affiche la plus faible proportion de réservation d'appartements de taille moyenne (14 % contre 33 % au niveau régional). C'est également dans ce département que la demande d'appartements de petite taille est la plus forte de la région (76 % contre 47 % au niveau régional). Parmi les départements les plus pourvoyeurs de logements, la Marne se distingue aussi par la part la plus faible de ventes d'appartements de grande taille (10 % contre 20 % au niveau régional).

Évolution de la commercialisation selon la taille des appartements

	Ventes		
	2022 T1	2023 T1	Évolution (%)
1 ou 2 pièces	930	580	-38%
3 pièces	820	410	-50%
4 pièces et plus	430	250	-43%
Total Grand Est	2 180	1 230	-43%

Source : DREAL Grand Est, ECLN

Ventes au 1^{er} trimestre selon la taille des appartements

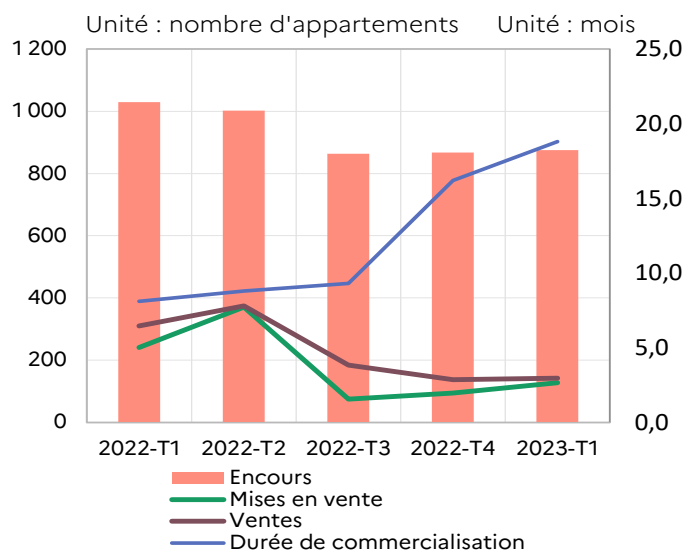
Source : DREAL Grand Est, ECLN, données brutes

Mohamed Mekki

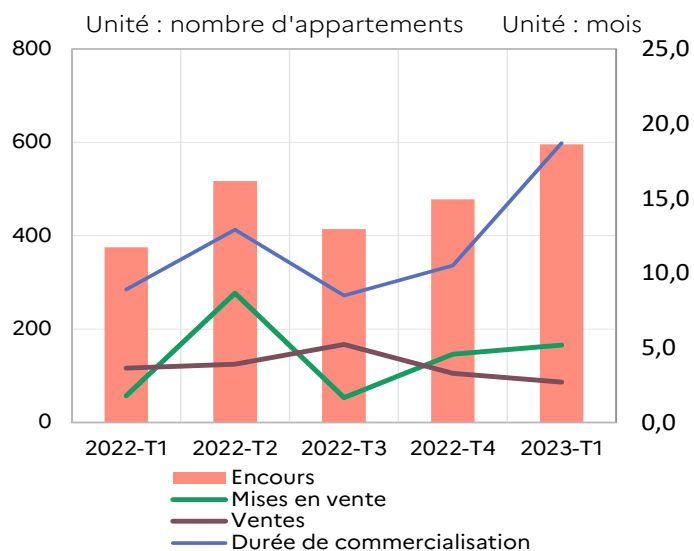
Service connaissance et développement durable

Évolution trimestrielle de la commercialisation des appartements neufs par département

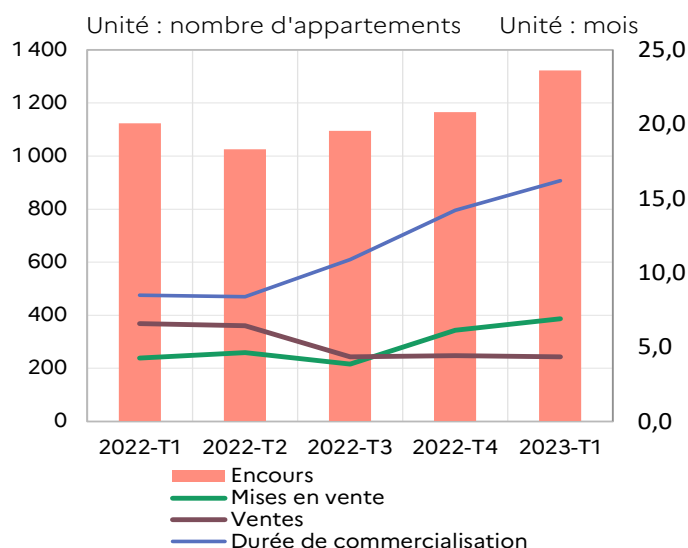
Département de la Marne



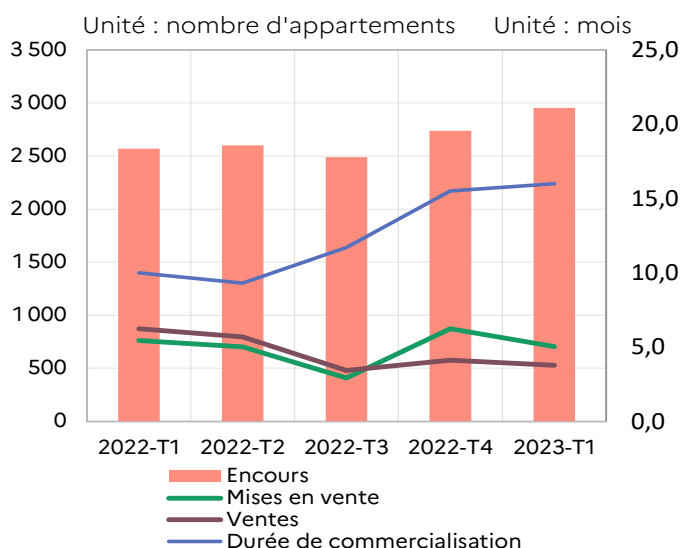
Département de la Meurthe-et-Moselle



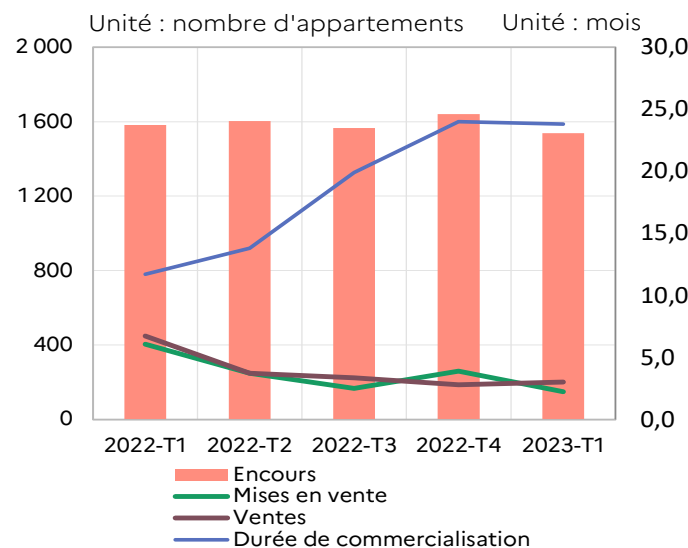
Département de la Moselle



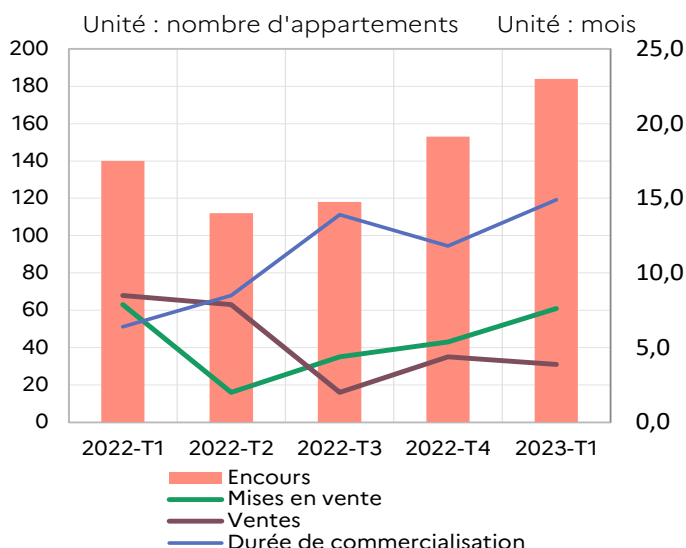
Département du Bas-Rhin



Département du Haut-Rhin



Cumul des départements des Ardennes, de l'Aube, de la Haute-Marne, de la Meuse et des Vosges



SOURCES

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 le champ des logements neufs ou réhabilités 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 collectées concernent les ventes auprès de particuliers, ainsi que les ventes en bloc qui sont l'acquisition de tout ou partie du programme immobilier par un seul acquéreur. Ce champ exclut 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) et les logements de fonction. Seule la commercialisation des logements neufs aux particuliers est traitée dans cette publication.

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 logements, 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.

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 logements 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 ».

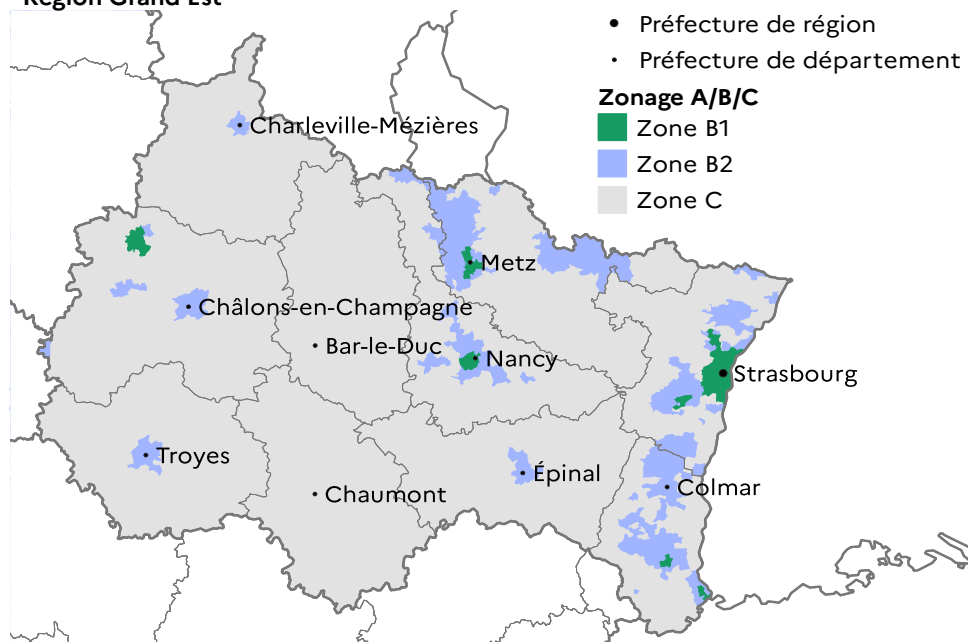
Depuis, il a été révisé en 2006, 2009, 2012 puis 2014. Le critère de classement dans une des zones est la tension du marché immobilier local.

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 : le reste du territoire

Logement - Zonage A/B/C en 2014 Région Grand Est



Source : MTE