

COMMERCIALISATION DES APPARTEMENTS NEUFS RÉSULTATS AU 1^{er} TRIMESTRE 2024

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 2023, ces logements représentent 10% du marché du logement neuf auprès des particuliers dans le Grand Est. Les données sur ce nouveau champ couvrent un intervalle de temps depuis le 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°639 – mai 2024) qui sont désormais corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables (CVS-CJO).

LA CHUTE DES VENTES S'INSTALLE DANS LA DURÉE

Au 1^{er} trimestre 2024, 850 logements collectifs ont été vendus sur le territoire de la région Grand Est, en repli de 32 % par rapport au 1^{er} trimestre 2023. Le volume des ventes du 1^{er} trimestre 2024 est le plus faible constaté depuis le 1^{er} trimestre 2017. Il est même inférieur aux ventes enregistrées au plus fort de la crise sanitaire (-34 %). Comparées à la moyenne des ventes au même trimestre sur la période 2017-2023, les réservations au 1^{er} trimestre 2024 sont en baisse de 52 %. En France métropolitaine, les réservations sont également en fort repli avec 24 % de ventes en moins entre fin mars 2023 et fin mars 2024. Parallèlement, avec 1 020 appartements neufs au 1^{er} trimestre 2024, les mises en ventes sont en recul de 37 %

par rapport au 1^{er} trimestre 2023. Elles sont également inférieures de 43 % à la moyenne des mises en vente de chaque 1^{er} trimestre de 2017 à 2023.

Malgré le fort recul des ventes et des mises en vente, le stock des logements destinés à la vente à fin mars 2024 est en hausse de 11 % par rapport à fin mars 2023. Dans le même temps, le délai moyen d'écoulement d'un appartement à fin mars 2024 est de 28 mois, soit 11 mois de plus qu'au 1^{er} trimestre 2023.

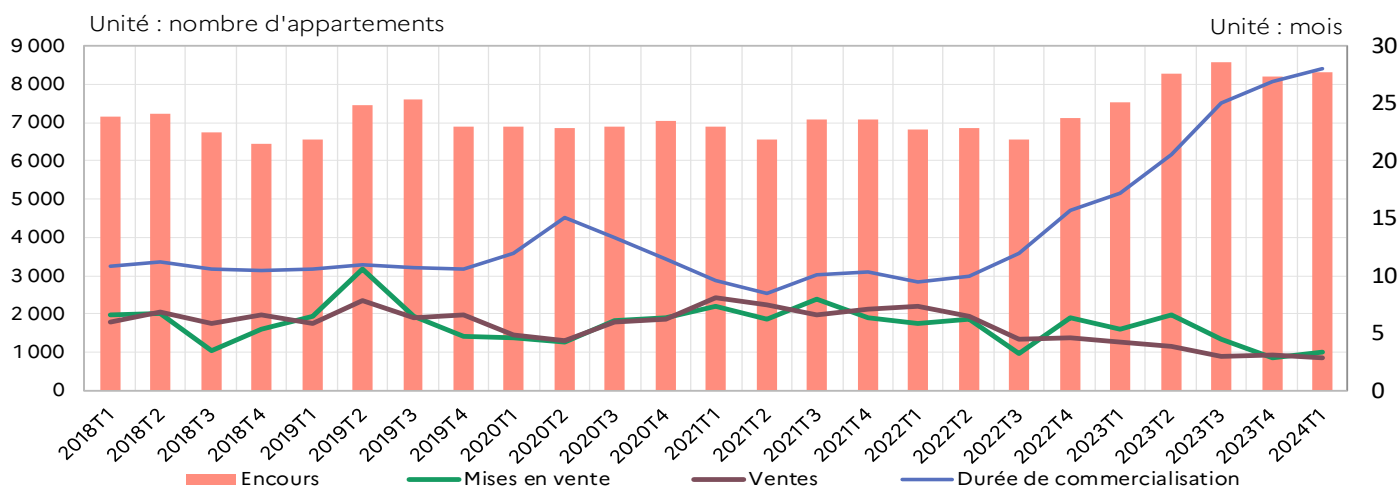
Le prix de vente moyen d'un appartement neuf au 1^{er} trimestre 2024 s'établit à 4 060 €/m², en hausse de 2 % par rapport au 1^{er} trimestre 2023 mais légèrement en baisse (-1 %) par rapport à fin décembre 2023. En France métropolitaine, les prix sont stables entre fin mars 2023 et fin mars 2024.

Commercialisation des appartements neufs au 1^{er} trimestre 2024

Appartements	Niveau (2024 T1)		Évolution (2024 T1 / 2023 T1) (%)	
	Grand Est	France métropolitaine	Grand Est	France métropolitaine
Mises en vente	1 020	13 780	-37	-38
Ventes	850	14 540	-32	-24
Encours	8 320	118 400	11	2
Durée de commercialisation (en mois)	28,0	23,6	11	7
Prix (€/m ²)	4 060	4 780	2	0

Source : DREAL Grand Est, ECLN, données brutes

Évolution trimestrielle de la commercialisation des appartements neufs dans la région



LOCALISATION DES VENTES ET DES STOCKS

Sur une année, d'avril 2023 à mars 2024, les réservations d'appartements dans la région Grand Est chutent de 35 % par rapport aux 12 mois antérieurs, soit presque le même repli qu'au niveau national (-33 %). Comparé à la moyenne des cumuls annuels à chaque fin mars sur la période 2017-2023, le recul des ventes annuelles à fin mars 2024 est spectaculaire (-47 %). La baisse des ventes affecte l'ensemble des territoires de la région, excepté l'agglomération de Nancy où les ventes sont en hausse de 6 %. Le recul de la demande de logement est plus fort dans les agglomérations de Reims (-57 %), Colmar (-54 %) et Mulhouse (-48 %). Il est moindre à Metz (-29 %) et stable à Saint-Louis.

Dans l'Eurométropole de Strasbourg, qui concentre 26 % des réservations de la région, le cumul annuel des ventes est en repli de 36 %. Les ventes se chiffrent à 1 010 appartements, valeur la plus faible observée depuis le 1^{er} trimestre 2017.

En cumul trimestriel, les réservations sont en baisse sur l'ensemble du territoire entre fin mars 2023 et fin mars 2024 à l'exception des agglomérations de Saint-Louis et Nancy qui enregistrent une hausse respectivement de 67 % et 62 %.

En moyenne sur la région, le prix au m² des appartements commercialisés au 1^{er} trimestre 2024 s'établit à 4 060€/m², soit une hausse de 2 % par rapport à fin mars 2023. Au niveau national, le prix au m² s'établit à 4 780 €/m², valeur stable par rapport au premier trimestre 2023.

C'est dans les agglomérations de Saint-Louis et Metz que le prix au m² a le plus progressé en un an, respectivement +20 % et +15 %. À l'inverse, le prix au m² est en baisse dans l'agglomération de Thionville (-10 %) et recule de 3 % à Strasbourg, Colmar et Reims. Dans les autres agglomérations, les prix varient de -2 % à Haguenau à +5 % à 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 (2023 T2 à 2024 T1)	Évolution (N/N-1)*(%)	Niveau (2024 T1)	Evolution (2024 T1/2023 T1) (%)	Prix (€/m ²)
Marne	380	-57	70	-52	4 360
CU du Grand Reims	370	-57	70	-52	4 370
Meurthe-et-Moselle	530	9	120	38	3 850
Métropole du Grand Nancy	440	6	100	62	4 020
Moselle	760	-33	150	-41	3 750
Metz Métropole	380	-29	60	-41	4 240
CA Portes de France-Thionville	150	-30	40	-22	3 570
Bas-Rhin	1 560	-36	340	-37	4 160
Eurométropole de Strasbourg	1 010	-36	200	-43	4 490
CA de Haguenau	120	-33	40	-17	3 850
Haut-Rhin	560	-34	160	-25	4 130
CA Colmar Agglomération	110	-54	30	-57	3 780
CA Saint-Louis Agglomération	240	0	70	67	4 660
CA Mulhouse Alsace Agglomération	130	-48	40	-33	3 520
Ardennes Aube Haute-Marne Meuse Vosges	70	-54	20	-26	4 240
Région Grand Est	3 840	-35	850	-32	4 060
France métropolitaine	63 000	-33	14 540	-24	4 780

Source : DREAL Grand Est, ECLIN, données brutes

* 4 derniers trimestres par rapport aux 4 trimestres précédents

Évolution des stocks

	Encours		
	2023 T1	2024 T1	Évolution (%)
Marne	800	900	6%
Meurthe-et-Moselle	600	900	48%
Moselle	1 300	1 600	20%
Bas-Rhin	3 000	2 900	-4%
Haut-Rhin	1 600	1 800	13%
Autres départements	200	300	67%
Grand Est	7 500	8 300	11%
France métropolitaine	116 500	118 400	2%

Source : DREAL Grand Est, ECLIN, données brutes

Fin mars 2024, 8 300 logements étaient disponibles à la vente dans la région Grand Est, soit une progression de 11 % par rapport à fin mars 2023. Au niveau national, la hausse est de 2 % sur la même période. Parmi les départements les plus urbanisés, la Meurthe-et-Moselle affiche la plus forte hausse du stock de la région (+48 %). À l'inverse le Bas-Rhin est le seul département à afficher une baisse du stock entre fin mars 2023 et fin mars 2024 (-4 %).

ZONAGE A/B/C

Le zonage ABC a fait l'objet d'une révision partielle en octobre 2023 qui impacte la région Grand Est. Les communes de Strasbourg et 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).

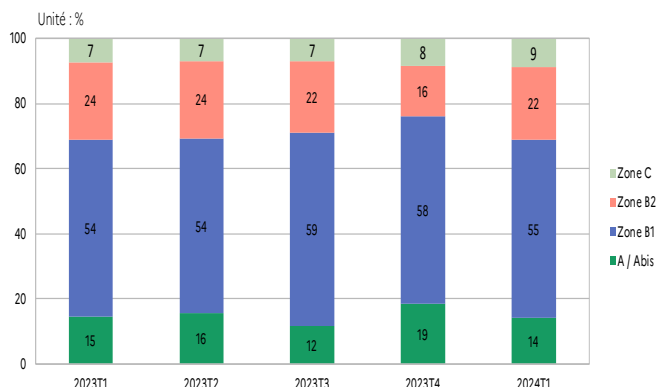
Au 1^{er} trimestre 2024, 14 % des logements vendus se situent dans les zones très tendues (zone A), chiffre stable par rapport à mars 2023 (15 %). 55 % des appartements réservés se situent dans les zones où le marché du logement est considéré comme tendu (zone B1). Cette part était de 54 % au 1^{er} trimestre 2023. 22 % des ventes se situent dans les zones B2 (24 % au 1^{er} trimestre 2023), et 9 % dans le reste du territoire (zone C).

TAILLE DES APPARTEMENTS

Au 1^{er} trimestre 2024, le recul des ventes touche l'ensemble des segments du marché. Les ventes d'appartements de petite taille (1 et 2 pièces) affichent un repli de 33 % par rapport au 1^{er} trimestre 2023. Parallèlement, les réservations des appartements de moyenne et grande taille se rétractent respectivement de 29 % et 35 %.

Au sein des départements les plus urbanisés, la Meurthe-et-Moselle affiche la plus forte part des réservations

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



Source : DREAL Grand Est, ECLN, données brutes

Note : le zonage ABC utilisé dans le graphique est le zonage révisé en octobre 2023.

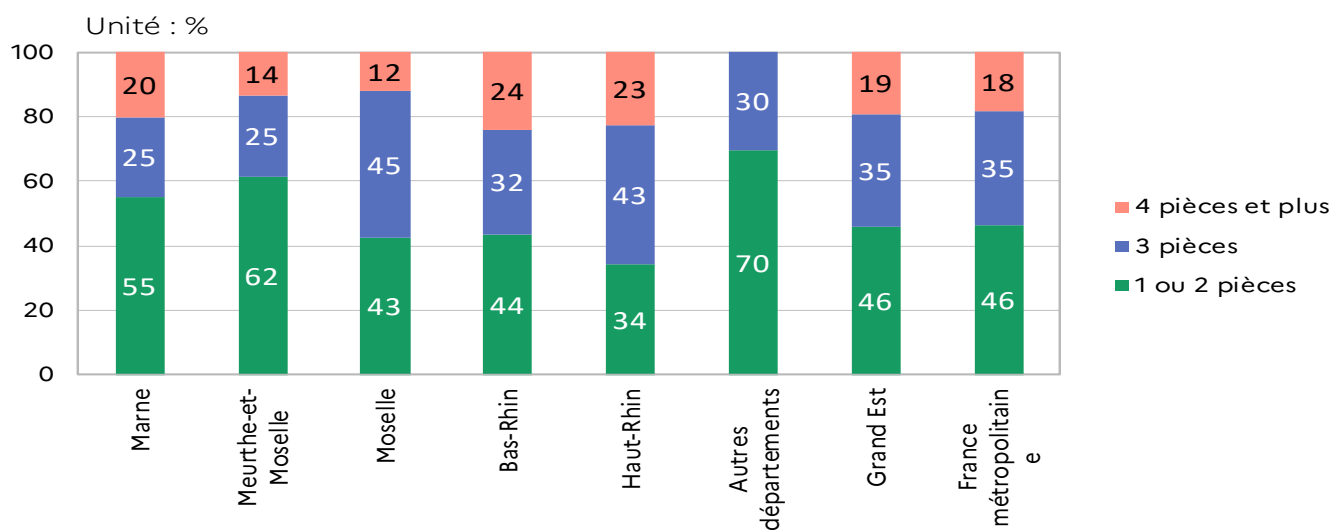
d'appartements de petite taille (62 % contre 46 % au niveau régional). À l'inverse, le Haut-Rhin est le département où la demande d'appartements de petite taille est la plus faible (34 %). La Moselle est le département où les réservations d'appartements de taille moyenne est la plus importante (45 % contre 35 % au niveau régional). 24 % des appartements vendus dans le Haut-Rhin sont des logements de grande taille (4 pièces et +), soit le taux le plus élevé de la région.

Évolution de la commercialisation selon la taille des appartements

	Ventes		
	2023 T1	2024 T1	Évolution (%)
1 ou 2 pièces	590	390	-33%
3 pièces	420	300	-29%
4 pièces et plus	250	170	-35%
Total Grand Est	1 260	850	-32%

Source : DREAL Grand Est, ECLN, données brutes

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

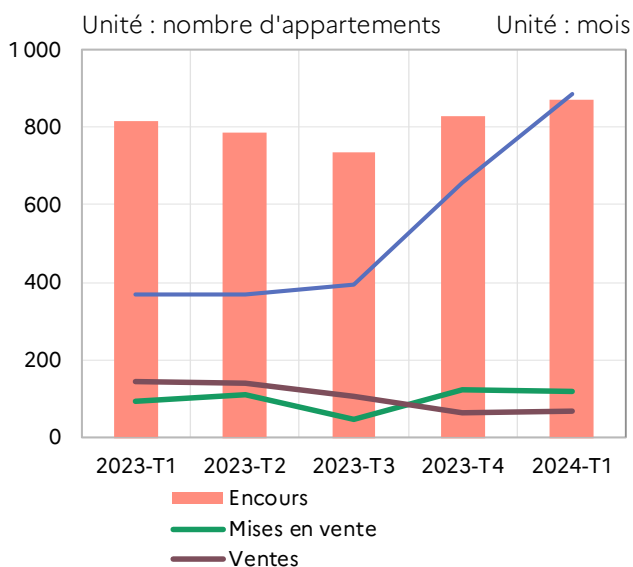


Mohamed Mekki

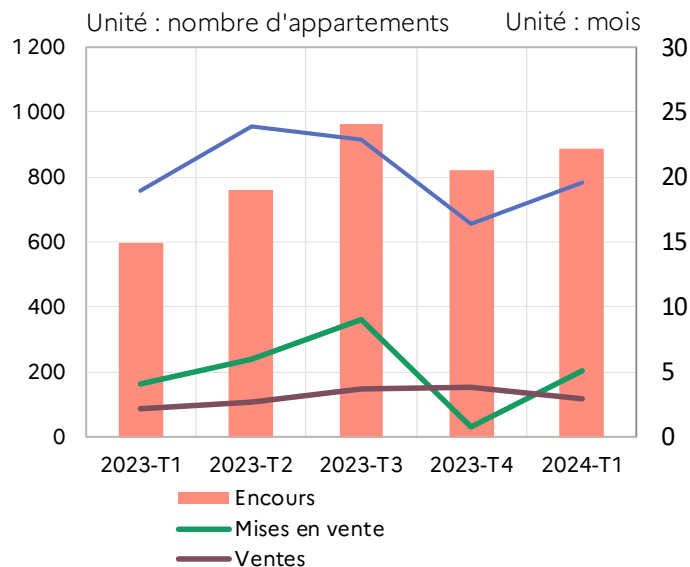
Service connaissance et développement durable

Évolution trimestrielle de la commercialisation des appartements neufs par département

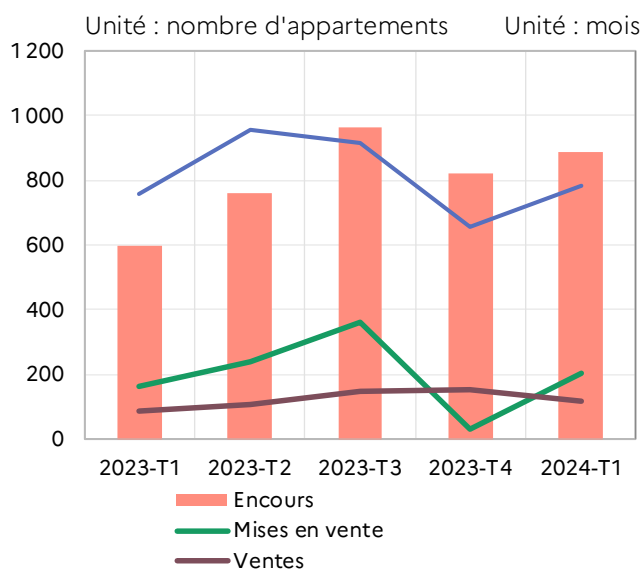
Département de la Marne



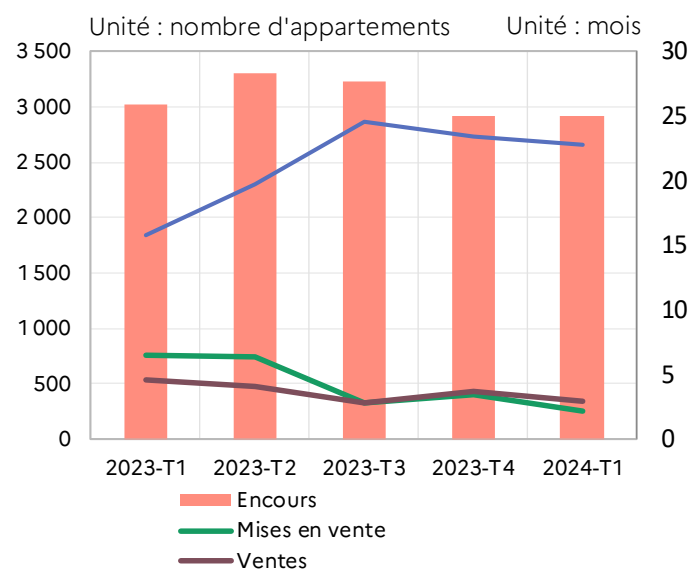
Département de la Meurthe-et-Moselle



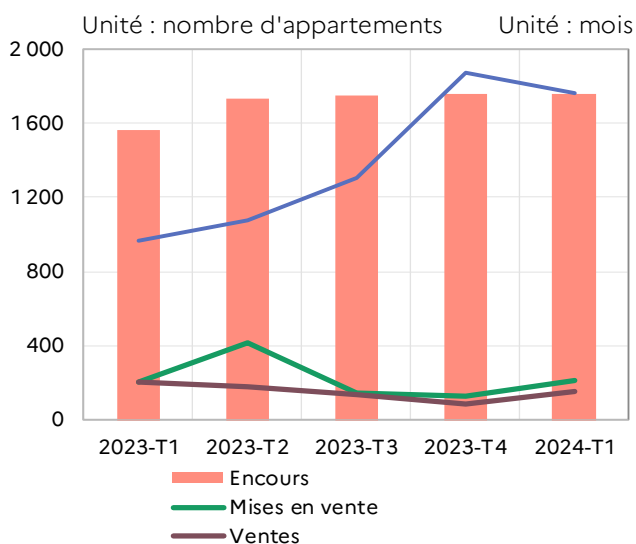
Département de la Moselle



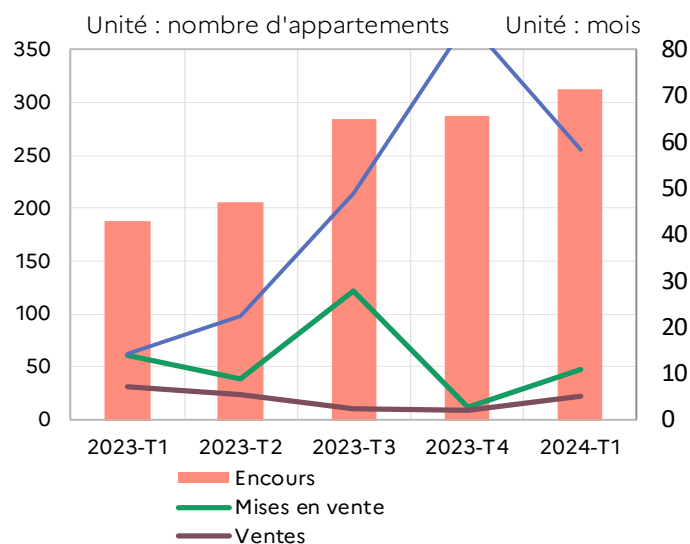
Département du Bas-Rhin



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.

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.

MÉTHODOLOGIE

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. La zone Abis est incluse dans la zone A, les zones B1 et B2 forment la zone B.

