

COMMERCIALISATION DES APPARTEMENTS NEUFS RÉSULTATS AU 1^{er} TRIMESTRE 2025

Avertissement : Toutes les données de cette publication sont des séries brutes et diffèrent des séries diffusées au niveau national (voir [Stat info n°729 – mai 2025](#)) qui sont désormais corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables (CVS-CJO).

LES VENTES REPARTENT A LA HAUSSE, LES PRIX RESTENT STABLES

Au 1^{er} trimestre 2025, 990 logements collectifs ont été vendus sur le territoire de la région Grand Est, en hausse de 10 % par rapport à fin mars 2024. Cependant, les ventes enregistrées fin mars 2025 restent nettement inférieures à la moyenne des réservations au même trimestre sur la période 2017-2024 (-41 %). À l'échelle nationale, les réservations au 1^{er} trimestre affichent une baisse de 4 % par rapport au 1^{er} trimestre 2024. Parallèlement, 1 360 appartements neufs ont été mis sur le marché au 1^{er} trimestre 2025, en forte progression (+49 %) par rapport au 1^{er} trimestre 2024. Toutefois, ces mises en

vente restent inférieures de 19 % à la moyenne de chaque 1^{er} trimestre entre 2017 à 2024.

Le stock des appartements disponibles à la vente à fin mars 2025 accuse un recul de 3 % par rapport à fin mars 2024, tandis qu'au niveau national le repli atteint 10 %. La baisse du stock s'inscrit dans une tendance continue depuis fin 2023.

Le délai moyen de vente d'un appartement à fin mars 2025 s'établit à 25 mois, soit deux mois de moins qu'à fin mars 2024.

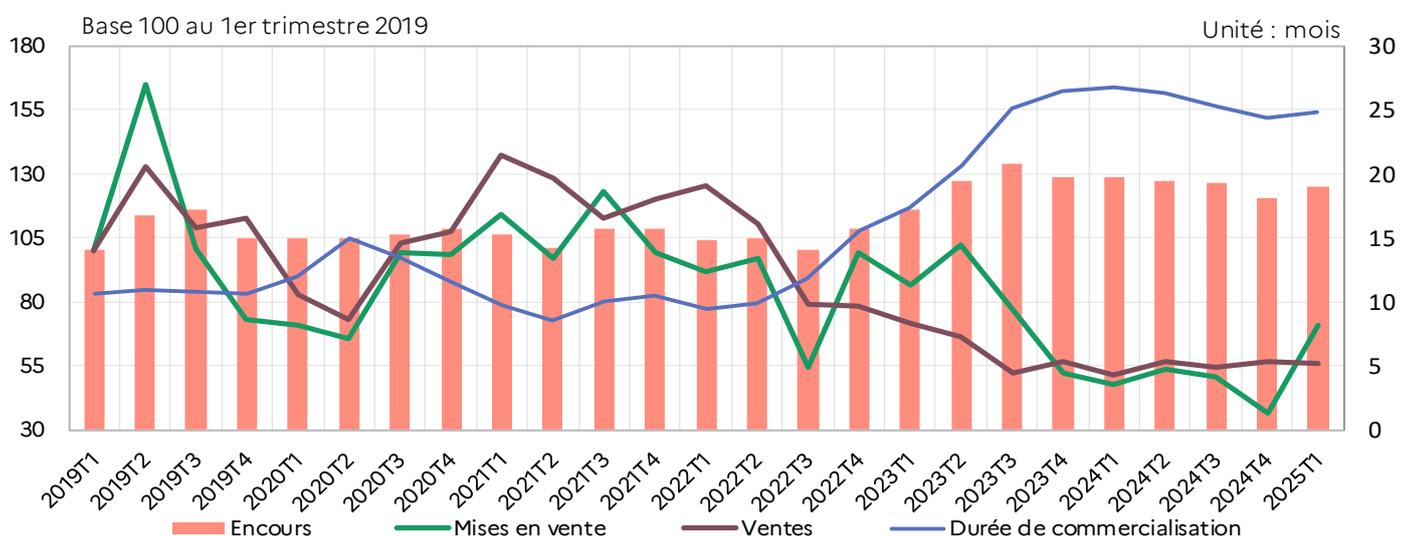
Enfin, le prix de vente moyen d'un appartement neuf au 1^{er} trimestre 2025 est de 4 050 €/m², stable par rapport au 1^{er} trimestre 2024, alors qu'au niveau national il progresse de 2 %.

Commercialisation des appartements neufs au 1^{er} trimestre 2025

Appartements	Niveau (2025 T1)		Évolution (2025 T1 / 2024 T1) (%)	
	Grand Est	France métropolitaine	Grand Est	France métropolitaine
Mises en vente	1 360	14 820	49	5
Ventes	990	14 550	10	-4
Encours	8 190	108 560	-3	-10
Durée de commercialisation (en mois)	25	20	-2	-3
Prix (€/m ²)	4 050	4 870	0	2

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 ET DES STOCKS

Sur l'ensemble de l'année glissante, d'avril 2024 à fin mars 2025, les réservations dans la région Grand Est affichent une légère baisse de 1 % par rapport aux 12 mois précédents. C'est le plus faible recul des ventes depuis juin 2022. Cependant, le volume des ventes cumulées sur un an à fin mars 2025 reste largement inférieur à la moyenne des cumuls annuels à chaque fin mars sur la période 2017-2024 (-43 %). Au niveau national, le cumul annuel est en hausse de 1 % entre fin mars 2024 et fin mars 2025. C'est la première hausse depuis fin septembre 2022.

En cumul annuel, la baisse des réservations à l'échelle de la région masque des disparités entre les territoires. Ainsi, les ventes sont en hausse entre le 4^e trimestre 2023 et le 4^e trimestre 2024 dans les agglomérations de Colmar (+58 %), d'Haguenau (+35 %) et de Mulhouse (+27 %). Dans le même temps, elles sont en recul à Nancy (-34 %), Saint-Louis (-10 %) et Reims (-7 %). Dans l'Eurométropole de Strasbourg, qui compte un quart des réservations de la région, le cumul annuel des ventes est en repli de 4 %.

En cumul trimestriel, par rapport au 1^{er} trimestre 2024, les ventes ont progressé au cours du 1^{er} trimestre 2025 dans les agglomérations de Metz (+47 %), Mulhouse (+18 %) et Thionville (+12 %). Dans les autres grandes agglomérations de la région, les variations sont plus contrastées, allant d'une baisse de 47 % à Nancy à une hausse de 9 % dans l'Eurométropole de Strasbourg.

La stabilité des prix au niveau régional cache des disparités territoriales. C'est dans l'agglomération de Colmar que le prix au m² par rapport à fin mars 2024 a le plus progressé (+24 %), suivie de Metz (+7 %), Thionville et Reims (+5 %) ainsi que Strasbourg (+4 %). À l'inverse, le prix au m² est en baisse dans les agglomérations de Saint-Louis et Haguenau (-5 %) ainsi qu'à Nancy (-4 %).

Au niveau national, le prix au m² atteint 4 870 €/m², en progression de 2 % par rapport à fin mars 2024. Cette hausse met fin à une série de baisse consécutive des prix entamée fin juin 2024.

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 (2024 T2 à 2025 T1)	Évolution (N/N-1)*(%)	Niveau (2025 T1)	Évolution (2025 T1/2024 T1) (%)	Prix (€/m ²)
Marne	380	-4	60	-24	4 380
CU du Grand Reims	350	-7	50	-31	4 520
Meurthe-et-Moselle	370	-34	70	-38	3 690
Métropole du Grand Nancy	290	-34	50	-47	3 850
Moselle	830	6	260	56	3 860
Metz Métropole	420	4	120	47	4 360
CA Portes de France-Thionville	150	-3	50	12	3 750
Bas-Rhin	1 620	4	400	14	4 190
Eurométropole de Strasbourg	980	-4	230	9	4 620
CA de Haguenau	160	35	40	0	3 630
Haut-Rhin	670	13	170	2	4 100
CA Colmar Agglomération	170	58	30	3	4 690
CA Saint-Louis Agglomération	220	-10	60	-21	4 430
CA Mulhouse Alsace Agglomération	170	27	40	18	3 520
Ardennes Aube Haute-Marne Meuse Vosges	80	-12	30	4	3 610
Région Grand Est	3 950	-1	990	10	4 050
France métropolitaine	64 570	1	14 550	-4	4 870

Source : DREAL Grand Est, ECLN, données brutes

* 4 derniers trimestres par rapport aux 4 trimestres précédents

Évolution des stocks

	Encours		
	2024 T1	2025 T1	Évolution (%)
Marne	880	540	-39
Meurthe-et-Moselle	760	770	0
Moselle	1 640	1 830	11
Bas-Rhin	2 910	2 790	-4
Haut-Rhin	1 880	1 970	5
Autres départements	360	300	-18
Grand Est	8 440	8 190	-3
France métropolitaine	120 270	108 560	-10

Fin mars 2025, la région Grand Est comptait 8 190 logements disponibles à la vente, soit une baisse de 3 % par rapport à fin mars 2024.

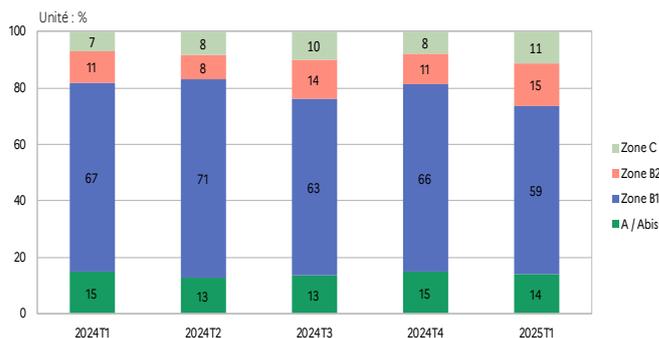
Parmi les départements les plus urbanisés, la Marne affiche la plus forte contraction du stock avec une chute de 39 %, suivie du Bas-Rhin (-4 %). À l'inverse la Moselle et le Haut-Rhin voient leur nombre de logements disponibles à la vente progresser, respectivement de 11 % et 5 %.

Source : DREAL Grand Est, ECLN, données brutes

ZONAGE A/B/C

Au 1^{er} trimestre 2025, le nombre de logements vendus dans la zone A a augmenté de 5 % par rapport à fin mars 2024. Cette zone, limitée à trois communes de l'aire urbaine de Strasbourg, concentre 14 % des ventes d'appartements dans la région. Dans les zones où le marché du logement est considéré comme tendu (zone B1), les ventes affichent un recul de 2 % sur la même période. Cette zone reste néanmoins la plus dynamique, concentrant 59 % des ventes régionales. 15 % des ventes se situent dans la zone B2, avec un nombre de logements vendus en hausse de 51 % entre fin mars 2024 et fin mars 2025. Enfin, 11 % des appartements vendus se situent dans le reste du territoire (zone C), avec un nombre de logements vendus en hausse de 73 % sur un an.

Part des ventes d'appartements par zone A/B/C



Source : DREAL Grand Est, ECLN, données brutes

Note : les ventes sont réparties selon le zonage A/B/C révisé en juillet 2024

TAILLE DES APPARTEMENTS

Au 1^{er} trimestre 2025, la hausse des ventes touche l'ensemble des segments du marché. Les ventes d'appartements de petite taille (1 et 2 pièces) affichent une progression de 6 % par rapport au 1^{er} trimestre 2024. Parallèlement, les réservations des appartements de moyenne et grande taille sont en hausse respectivement de 15 % et 10 %.

Au sein des départements les plus urbanisés, la Marne et la Moselle affichent les plus fortes proportions de réservations d'appartements de petite taille (1 ou 2 pièces),

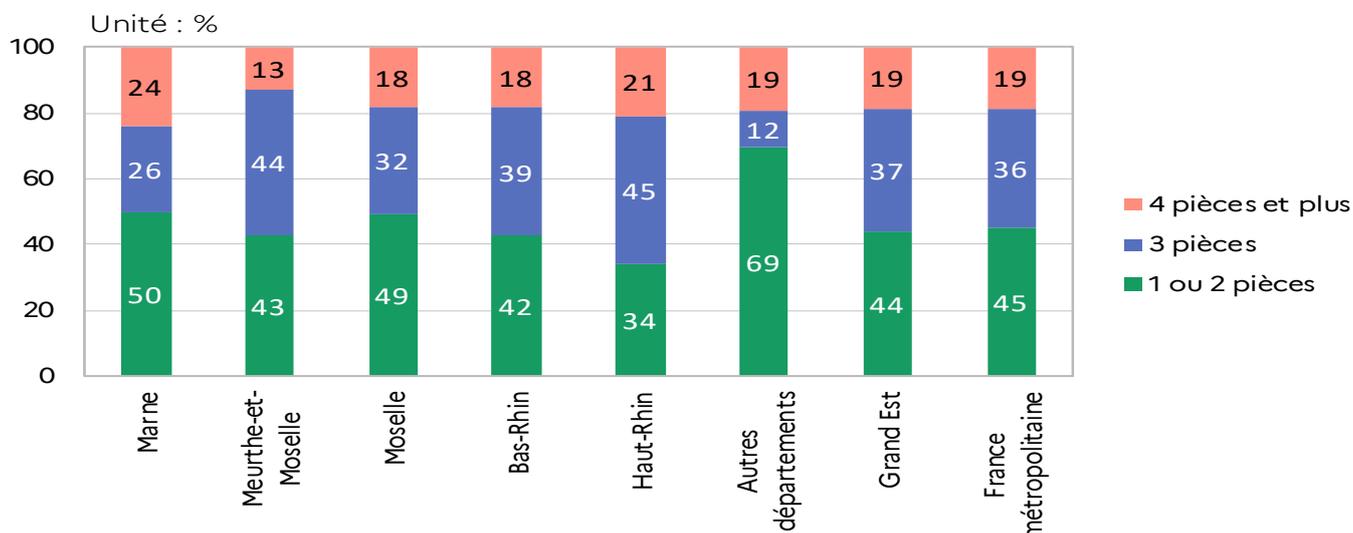
avec respectivement 50 % et 49 %, contre 44 % au niveau régional. A l'inverse, le Haut-Rhin est le département où la demande d'appartements de petite taille est la plus faible (34 %). C'est également dans ce département, ainsi qu'en la Meurthe-et-Moselle, que les réservations d'appartements de taille moyenne (3 pièces) sont les plus importantes, respectivement 45 % et 44 %, contre 37 % au niveau régional. 24 % des appartements vendus dans la Marne sont des logements de grande taille (4 pièces et +), soit la proportion la plus élevée de la région.

Évolution de la commercialisation selon la taille des appartements

	Ventes		
	2024 T1	2025 T1	Évolution (%)
1 ou 2 pièces	412	435	6%
3 pièces	319	368	15%
4 pièces et plus	169	186	10%
Total Grand Est	900	989	10%

Source : DREAL Grand Est, ECLN, données brutes

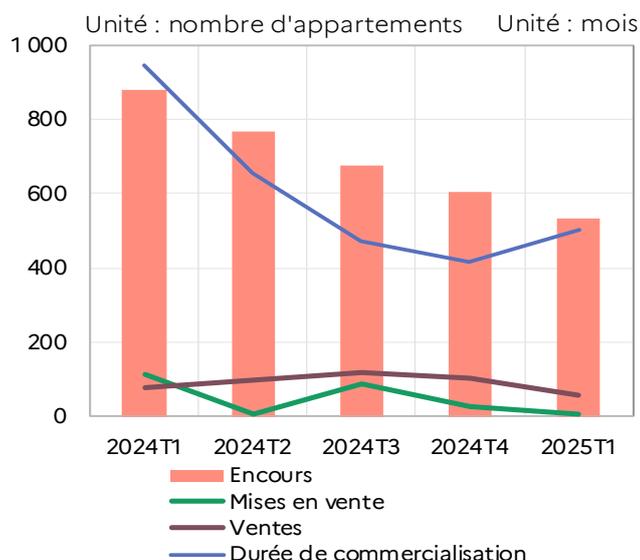
Ventes au 1^{er} trimestre selon la taille des appartements



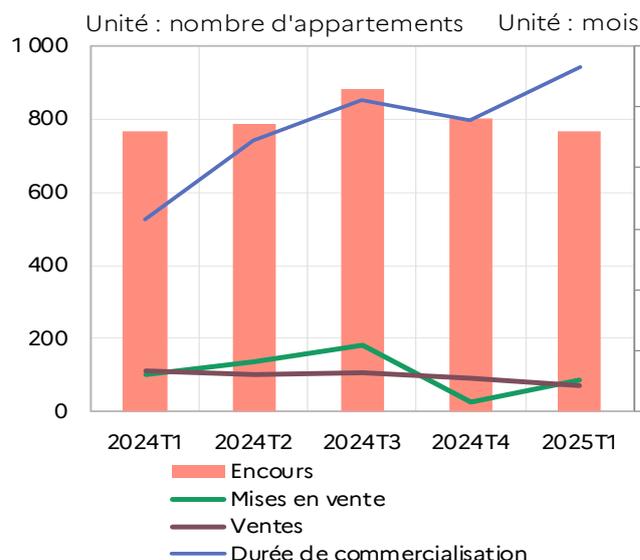
Source : DREAL Grand Est, ECLN, données brutes

Évolution trimestrielle de la commercialisation des appartements neufs par département

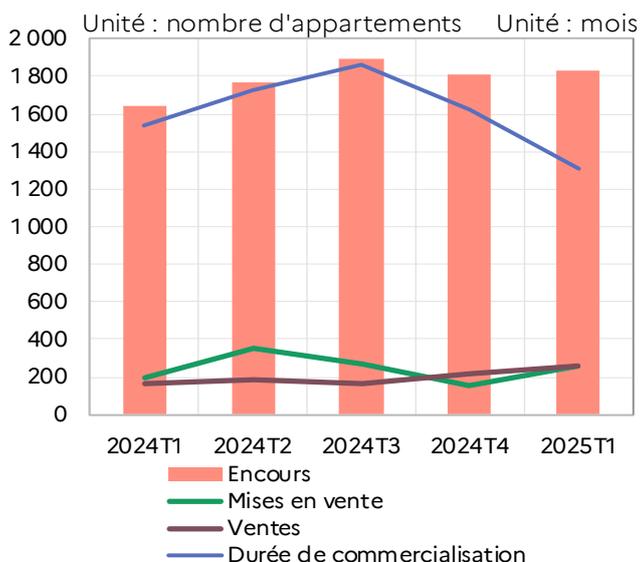
Département de la Marne



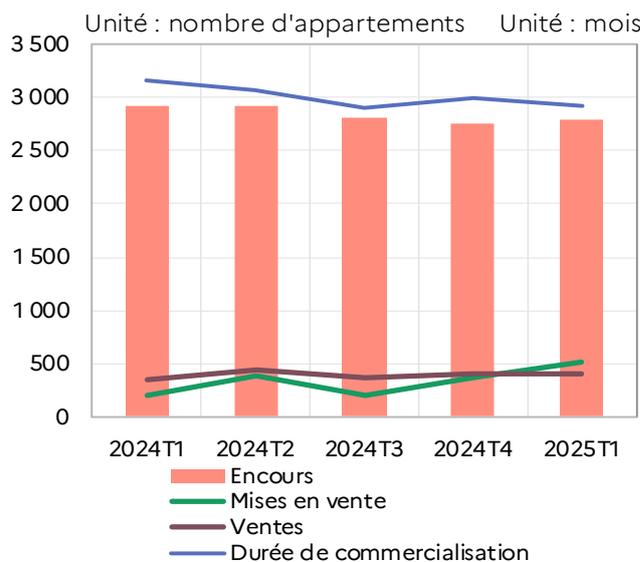
Département de la Meurthe-et-Moselle



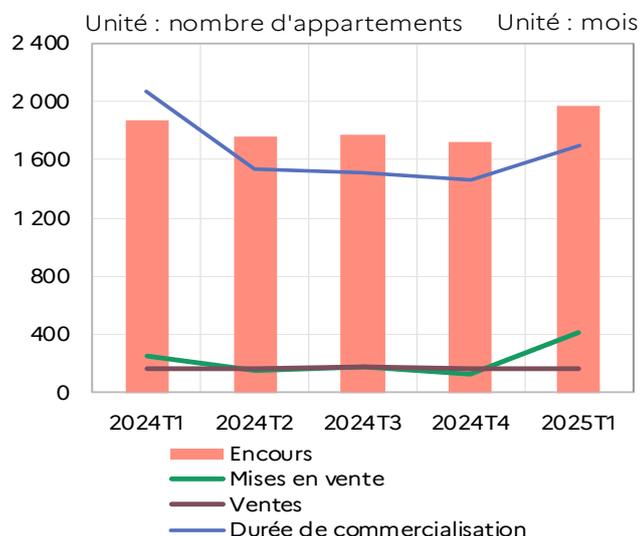
Département de la Moselle



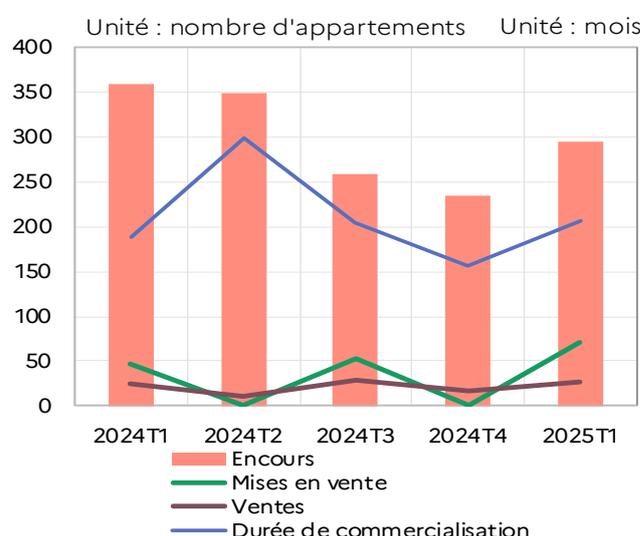
Département du Bas-Rhin



Département du Haut-Rhin



Départements Ardennes, Aube, Haute-Marne, Meuse et 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 effectue un «classement des communes du territoire national en zones géographiques en fonction du déséquilibre entre l'offre et la demande de logements». Par ordre décroissant de tension, les zones géographiques sont : Abis, A, B1, B2 et C. Il a été refondu en 2006, 2009 et 2014. Depuis 2014, le zonage a fait l'objet de révisions partielles en 2019, 2022, 2023 et 2024. En juillet 2024, la commune d'Oberhausbergen est reclassée en zone A (elle était en B1 avant la révision 2024), 50 autres communes sont reclassées en B1 (elles étaient en B2 avant la dernière révision) et 16 communes sont reclassées en B2 (elles étaient en C avant la dernière révision).

