



COMMERCIALISATION DES APPARTEMENTS NEUFS RÉSULTATS AU 2^e 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 11 % 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° 571 – août 2023](#)) qui sont désormais corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables (CVS-CJO).

NET REPLI DES VENTES, DES STOCKS EN FORTE PROGRESSION

Au 2^e trimestre 2023, 1 060 logements collectifs ont été vendus en région Grand Est, en repli de 45 % par rapport au 2^e trimestre 2022, soit la même baisse que celle enregistrée au plus fort de la crise sanitaire (2^e trimestre 2020). Comparées à la moyenne des ventes au même trimestre sur la période 2017-2022, les réservations au 2^e trimestre 2023 sont en recul de 40 %. Au niveau national, le marché est également en fort repli avec 40 % de ventes en moins qu'au même trimestre de l'année précédente. Parallèlement, 1 730 appartements ont été mis en vente dans la région au 2^e trimestre 2023, soit 7 % de moins

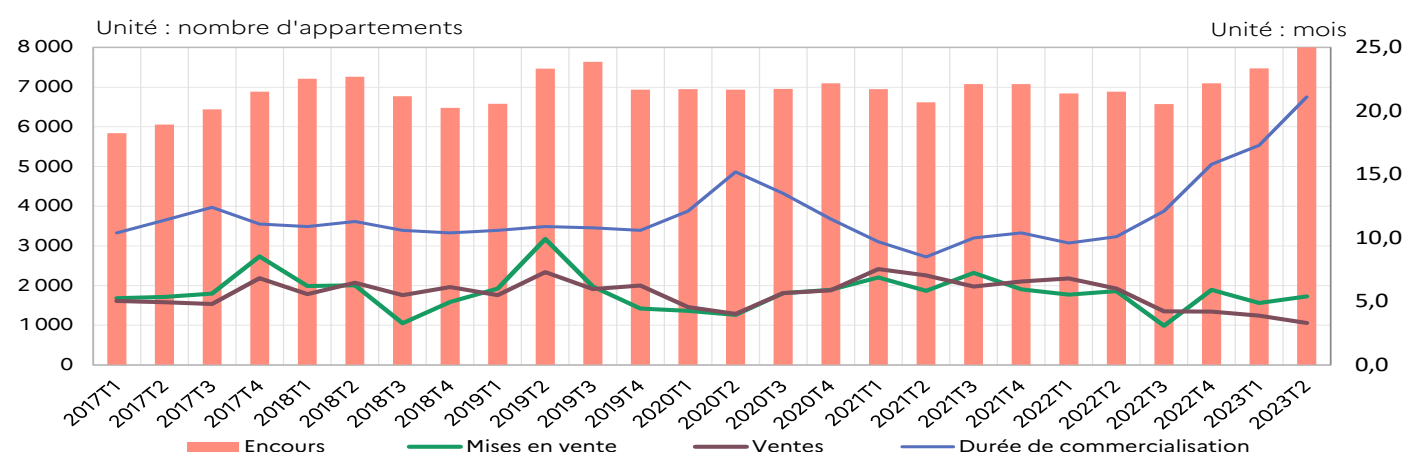
qu'au 2^e trimestre 2022. Les mises en vente sont également inférieures de 13 % par rapport à la moyenne des mises en vente de chaque 2^e trimestre de 2017 à 2022. Conséquence du fort recul des ventes, le stock de logements à la fin du 2^e trimestre 2023 est en progression de 18 %. Le délai d'écoulement d'un appartement à fin juin 2023 est de 21 mois, soit le double de celui enregistré fin juin 2022 (10 mois). Le prix de vente moyen d'un appartement neuf au 2^e trimestre 2023 s'établit à 3 930 €/m², en hausse de 2 % par rapport au 2^e trimestre 2022, mais en légère diminution par rapport au prix du 1^{er} trimestre 2022 (-1 %). En France métropolitaine, les prix sont en hausse de 4 % entre fin juin 2022 et fin juin 2023.

Commercialisation des appartements neufs au 2^e trimestre 2023

Appartements	Niveau (2023 T2)		Évolution (2023 T2 / 2022 T2)	
	Grand Est	France métropolitaine	Grand Est	France métropolitaine
Mises en vente	1 730	23 340	-7%	-28%
Ventes	1 060	18 160	-45%	-40%
Encours	8 100	118 640	18%	18%
Durée de commercialisation (en mois)	21,1	19,2	11	9
Prix (€/m ²)	3 930	4 830	2%	4%

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

En cumul annuel, de juillet 2022 à fin juin 2023, les réservations d'appartements dans le Grand Est sont en baisse de 39 % par rapport au 12 mois antérieurs. Comparé à la moyenne des cumuls annuels à chaque fin juin sur la période 2017-2022, le cumul annuel des ventes au 2^e trimestre 2023 est en repli de 34 %. Au niveau national, le cumul annuel des ventes est en repli de 31 % entre fin juin 2022 et fin juin 2023. La baisse des ventes touche l'ensemble des territoires de la région sans exception. Ainsi, la chute est très marquée dans l'agglomération de Reims (-59 %), de Thionville (-52 %) et de Mulhouse (49 %). Dans l'Eurométropole de Strasbourg, qui concentre 26 % des

réservations de la région, le cumul annuel des ventes est en repli de 36 %. Dans les autres territoires, le recul des ventes varie de -13 % dans l'agglomération de Colmar à -48 % dans la Métropole messine. En cumul trimestriel, les réservations sont en baisse sur l'ensemble du territoire entre fin juin 2022 et fin juin 2023 à l'exception de l'agglomération de Saint-Louis qui enregistre une hausse de 9 %. Pour les prix, c'est dans l'agglomération d'Haguenau qu'il ont le plus progressé, avec une hausse de 13 %, suivie de Thionville avec 12 %. À l'inverse, le prix au m² repasse sous la barre des 4 000 € dans l'agglomération de Nancy, avec un recul de 10 % entre fin juin 2022 et fin juin 2023. Dans l'Eurométropole de Strasbourg, qui affiche le prix au m² le plus élevé de la région (4 450 €/m²), la hausse est de 4 % mais en recul de 4 % par rapport au 1^{er} trimestre 2023.

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 T3/2023 T2)	Évolution (N/N-1)*(%)	Niveau (2023 T2)	Évolution (2023 T2/2022 T2) (%)	Prix (€/m ²)
Marne	600	-59	140	-63	4 130
CU du Grand Reims	590	-59	130	-64	4 160
Meurthe-et-Moselle	460	-17	100	-18	3 610
Métropole du Grand Nancy	370	-23	70	-37	3 800
Moselle	940	-42	190	-48	3 610
Metz Métropole	450	-48	90	-46	3 830
CA Portes de France-Thionville	170	-52	30	-60	3 980
Bas-Rhin	2 050	-34	430	-46	4 150
Eurométropole de Strasbourg	1 290	-36	270	-53	4 450
CA de Haguenau	140	-16	20	-51	4 030
Haut-Rhin	790	-38	180	-29	3 850
CA Colmar Agglomération	210	-13	30	-48	3 700
CA Saint-Louis Agglomération	260	-46	80	9	4 200
CA Mulhouse Alsace Agglomération	210	-49	30	-64	3 600
Ardennes Aube Haute-Marne Meuse Vosges	150	-14	30	56	3 210
Région Grand Est	5 000	-39	1 060	-45	3 930
France métropolitaine	81 400	-31	18 160	-40	4 830

Source : DREAL Grand Est, ECLN, données brutes

Évolution des stocks

	Encours		
	2022 T2	2023 T2	Évolution (%)
Marne	1 000	800	-21%
Meurthe-et-Moselle	500	600	22%
Moselle	1 000	1 300	29%
Bas-Rhin	2 600	3 400	29%
Haut-Rhin	1 600	1 800	10%
Autres départements	100	200	82%
Grand Est	6 900	8 100	18%
France métropolitaine	100 200	118 600	18%

Source : DREAL Grand Est, ECLN, données brutes

Avec 8 100 unités disponibles à la vente dans le Grand Est, les encours de logements atteignent un record sur les dix dernières années et dépassent pour la première fois la barre des 8 000 logements. Parmi les départements les plus urbanisés, la hausse de l'encours est plus marquée en Moselle (+29%), dans le Bas-Rhin (+29 %) et en Meurthe-et-Moselle (+22 %). À l'inverse le département de la Marne est le seul à afficher un recul du stock entre fin juin 2022 et fin juin 2023 (-21 %).

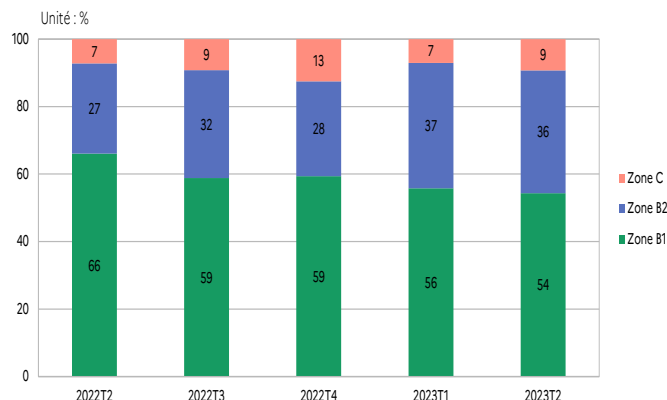
ZONAGE A/B/C

Au 2^e trimestre 2023, 54 % des appartements réservés se situent dans les zones où le marché du logement est considéré comme tendu (zone B1). Cette part était de 66 % au 2^e trimestre 2022. 36 % des ventes se situent dans les zones B2 (27 % au 2^e trimestre 2022), et 9 % dans le reste du territoire (zone C).

TAILLE DES APPARTEMENTS

Au 2^e trimestre 2023, le repli des ventes touche l'ensemble des segments du logement. Les ventes d'appartements de petite taille (1 et 2 pièces) chutent fortement par rapport au 2^e trimestre 2022 (-50 %). Parallèlement, les réservations des appartements de moyenne et grande taille se rétractent respectivement de 41 % et 37 %. Au sein des départements les plus urbanisés, la Marne

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



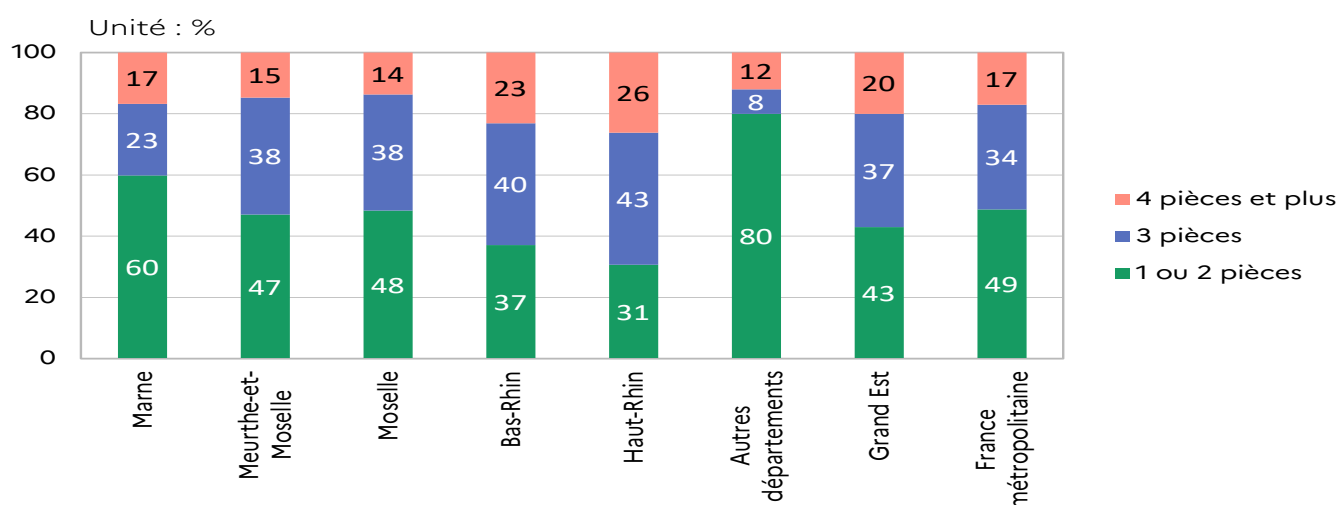
Source : DREAL Grand Est, ECLN, données brutes

affiche les plus fortes réservations d'appartements de petite taille (60 % contre 43 % au niveau régional) et la plus faible proportion de réservation d'appartements de taille moyenne (23 % contre 37 % au niveau régional). 26 % 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		
	2022 T2	2023 T2	Évolution (%)
1 ou 2 pièces	910	460	-50%
3 pièces	670	390	-41%
4 pièces et plus	340	210	-37%
Total Grand Est	1 920	1 060	-45%

Source : DREAL Grand Est, ECLN, données brutes

Ventes au 2^e trimestre selon la taille des appartements

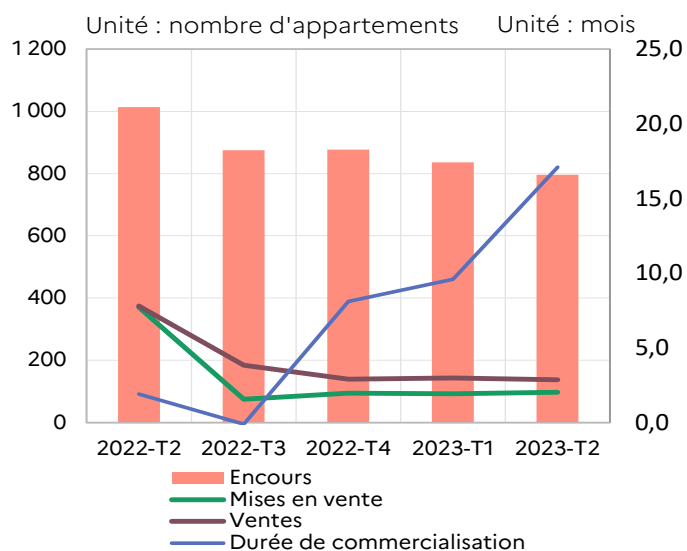
Source : DREAL Grand Est, ECLN, données brutes

Mohamed Mekki

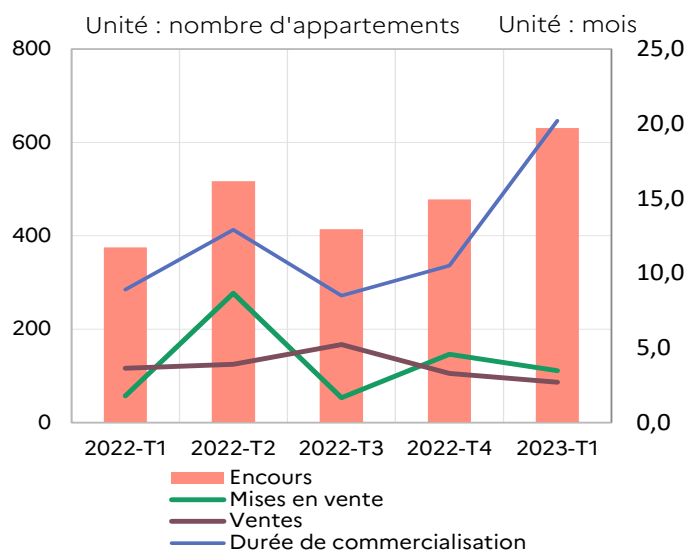
Service connaissance et développement durable

Évolution trimestrielle de la commercialisation des appartements neufs par département

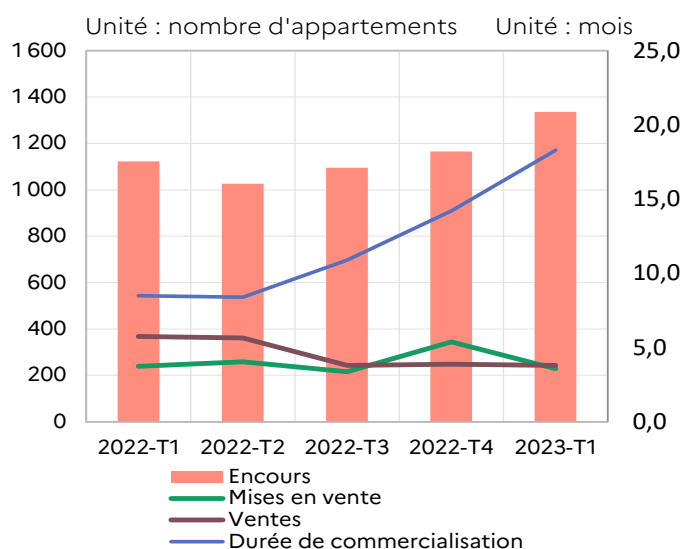
Département de la Marne



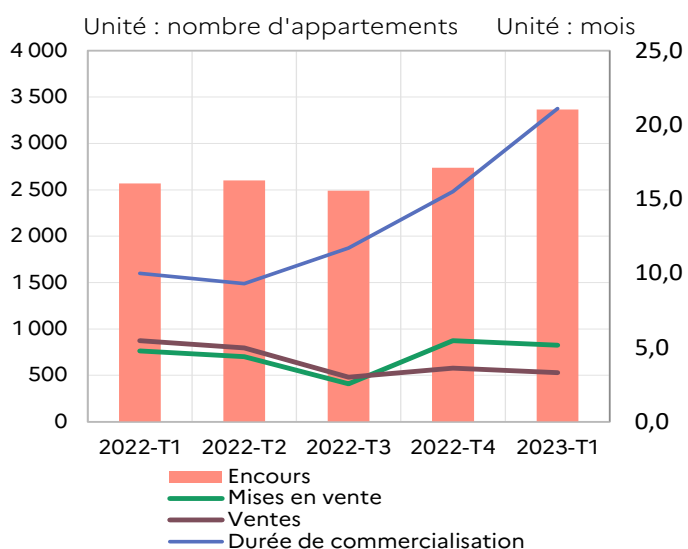
Département de la Meurthe-et-Moselle



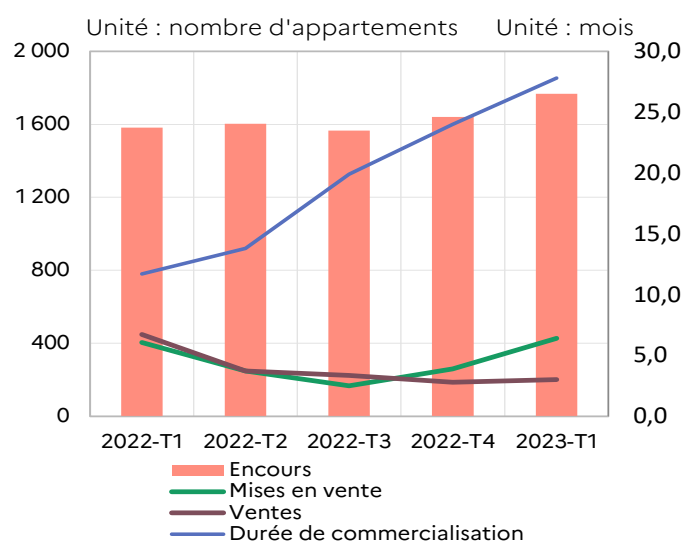
Département de la Moselle



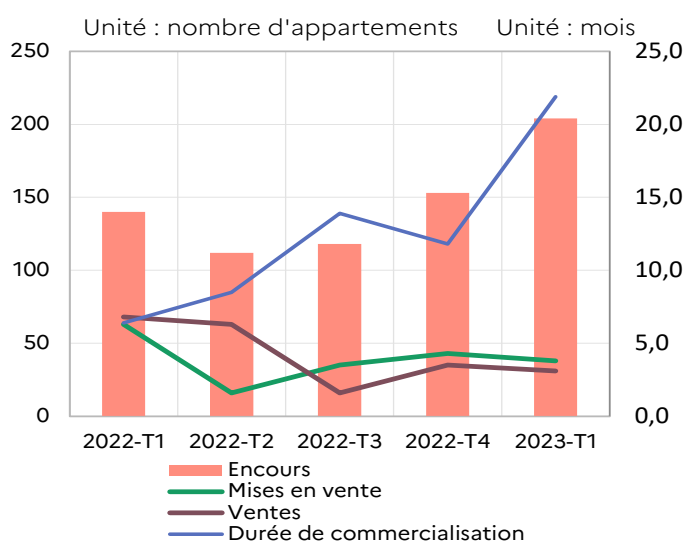
Département du Bas-Rhin



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.

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 A/B/C a été créé en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit « Robien ».

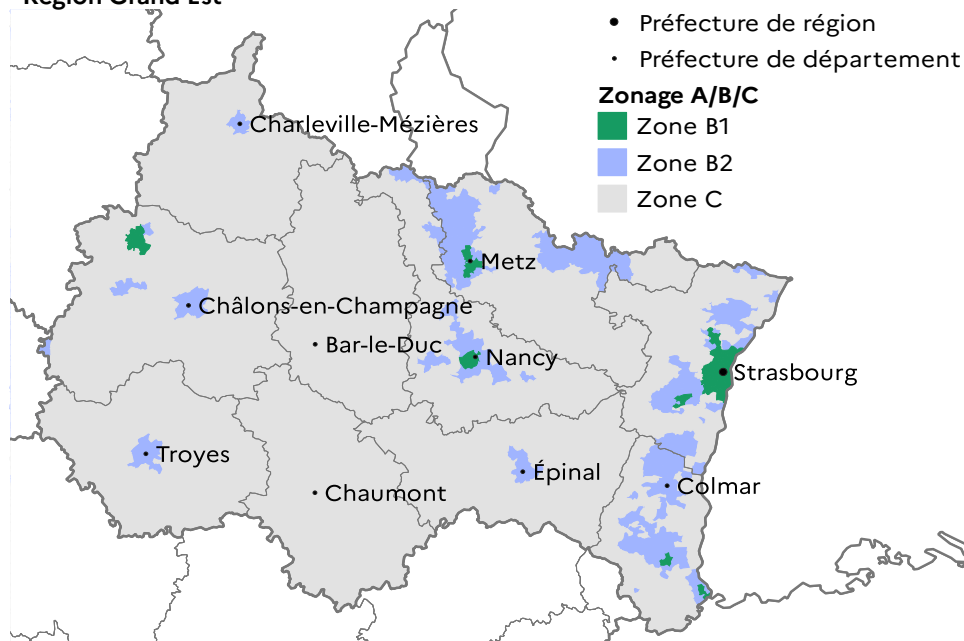
Depuis, il a été révisé en 2006, 2009, 2012 puis 2014. Le critère de classement dans une des zones est la tension du marché immobilier local.

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