

COMMERCIALISATION DES APPARTEMENTS NEUFS RÉSULTATS AU 2^e TRIMESTRE 2024

Avertissement : Toutes les données de cette publication sont des séries brutes et diffèrent des séries diffusées au niveau national (voir [Stat info n°661 – août 2024](#)) qui sont désormais corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables (CVS-CJO).

LES VENTES TOUJOURS EN BERNE, LE PRIX AU M² CONTINUE DE GRIMPER

Avec 960 appartements réservés au 2^e trimestre 2024, les ventes de logements collectifs en région Grand Est chutent de 18 % par rapport au même trimestre 2023. Comparées à la moyenne des ventes au même trimestre sur la période 2017-2023, les réservations au 2^e trimestre 2024 sont en baisse de 47 %. Toutefois, le volume des ventes au 2^e trimestre 2024 est légèrement supérieur aux ventes des trois derniers trimestres.

Au niveau national, le marché est également en repli avec 11 % de ventes en moins entre fin juin 2023 et fin juin 2024. Parallèlement, le nombre d'appartements mis en vente dans la région se contracte de 49 % par rapport au 2^e trimestre

2024. Les mises en vente sont également inférieures de 50 % à la moyenne des mises en vente de chaque 2^e trimestre sur la période 2017-2023.

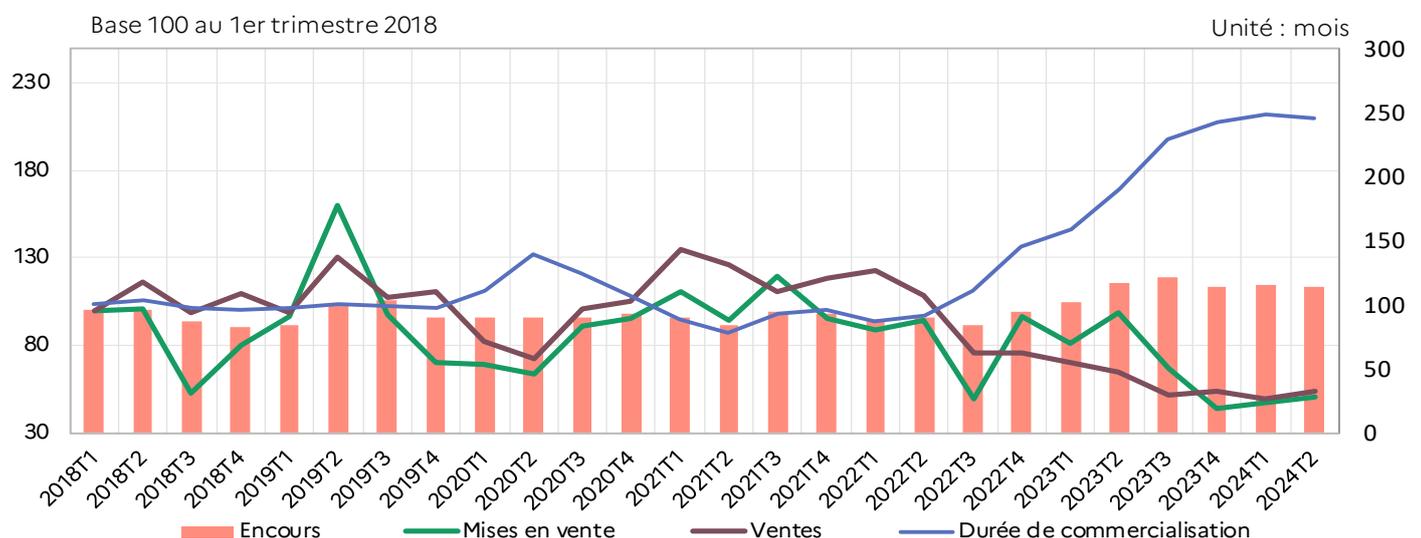
Le stock de logements à la fin du 2^e trimestre 2024 est en baisse de 2 % par rapport au 2^e trimestre 2023 mais demeure nettement supérieur à la moyenne des stocks en fin de 2^e trimestre sur la période 2017-2023 (-15 %). Le délai moyen d'écoulement d'un appartement à fin juin 2024 passe à 27 mois, soit 6 mois de plus qu'au 2^e trimestre 2023. Le prix de vente moyen d'un appartement neuf au 2^e trimestre 2024 s'établit à 4 130 €/m², soit une progression de 3 % par rapport au 2^e trimestre 2023. En France métropolitaine, les prix sont en baisse entre fin juin 2023 et fin juin 2024 (-2 %).

Commercialisation des appartements neufs au 2^e trimestre 2024

| Appartements | Niveau (2024 T2) | | Évolution (2024 T2 / 2023 T2) (%) | |
|--------------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| | Grand Est | France métropolitaine | Grand Est | France métropolitaine |
| Mises en vente | 990 | 16 180 | -49 | -37 |
| Ventes | 960 | 16 990 | -18 | -11 |
| Encours | 8 100 | 116 050 | -2 | -6 |
| Durée de commercialisation (en mois) | 26,5 | 21,8 | 6 | 3 |
| Prix (€/m ²) | 4 130 | 4 750 | 3 | -2 |

Source : DREAL Grand Est, ECLN, données brutes

Evolution trimestrielle de la commercialisation des appartements neufs dans la région



LOCALISATION DES VENTES ET DES STOCKS

En cumul annuel, de juillet 2023 à fin juin 2024, les réservations dans la région Grand Est sont en recul de 28 % par rapport aux 12 mois antérieurs. Comparé à la moyenne des cumuls annuels à fin juin sur la période 2017-2023, le cumul annuel des ventes au 2^e trimestre 2024 est en repli de 49 %. Au niveau national, la baisse du cumul annuel des ventes est de 26 %. Le recul des ventes affecte l'ensemble des territoires de la région, excepté l'agglomération de Nancy où les ventes sur un an sont en hausse de 18 %. Le recul de la demande de logements est plus fort dans les agglomérations de Reims (-47 %), Colmar (-37 %) et Metz (-36 %). Dans l'Eurométropole de Strasbourg, qui compte un quart des réservations de la région, le cumul annuel des ventes est en repli de 25 %. Dans les autres territoires, la baisse annuelle des ventes varie de -33 % à Mulhouse à -4 % à Thionville.

En cumul trimestriel, la baisse des réservations à l'échelle de

la région masque des disparités entre les territoires. Ainsi, les ventes sont en hausse entre le 2^e trimestre 2023 et 2^e trimestre 2024 dans les agglomérations de Colmar, Thionville, Mulhouse, Haguenau et Nancy. Dans le même temps elles sont en recul à Metz, Saint-Louis, Reims et Strasbourg.

En moyenne sur la région, le prix au m² des appartements commercialisés au 2^e trimestre 2024 s'établit à 4 130 €/m², en hausse de 3 % par rapport à fin juin 2023. C'est dans les agglomérations de Saint-Louis et Metz que le prix au m² a le plus progressé en un an, respectivement +19 % et +14 %. À l'inverse, le prix au m² est en baisse dans les agglomérations d'Haguenau (-7 %), Mulhouse (-5 %) et Thionville (-2 %). Dans les autres agglomérations, le prix au m² varie de -1 % à Strasbourg à +4 % à Nancy. Au niveau national, le prix au m² s'établit à 4 750 €/m², soit une baisse (-2 %) par rapport à fin juin 2023. C'est le premier recul des prix au niveau national depuis fin décembre 2014.

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 T3 à 2024 T2) | Évolution (N/N-1)*(%) | Niveau (2024 T2) | Évolution (2024 T2/2023 T2) (%) | Prix (€/m ²) |
| Marne | 340 | -46 | 100 | -33 | 4 240 |
| CU du Grand Reims | 330 | -47 | 90 | -35 | 4 280 |
| Meurthe-et-Moselle | 560 | 22 | 100 | -2 | 3 770 |
| Métropole du Grand Nancy | 440 | 18 | 80 | 5 | 3 970 |
| Moselle | 700 | -30 | 170 | -28 | 4 060 |
| Metz Métropole | 330 | -36 | 80 | -43 | 4 610 |
| CA Portes de France-Thionville | 160 | -4 | 40 | 29 | 3 920 |
| Bas-Rhin | 1 520 | -28 | 430 | -8 | 4 200 |
| Eurométropole de Strasbourg | 990 | -25 | 270 | -8 | 4 460 |
| CA de Haguenau | 120 | -24 | 40 | 12 | 3 700 |
| Haut-Rhin | 530 | -33 | 150 | -18 | 4 170 |
| CA Colmar Agglomération | 130 | -37 | 60 | 62 | 3 890 |
| CA Saint-Louis Agglomération | 210 | -16 | 50 | -40 | 5 010 |
| CA Mulhouse Alsace Agglomération | 140 | -33 | 40 | 17 | 3 430 |
| Ardennes Aube Haute-Marne Meuse Vosges | 50 | -68 | 10 | -75 | 3 800 |
| Région Grand Est | 3 700 | -28 | 960 | -18 | 4 130 |
| France métropolitaine | 61 200 | -26 | 16 990 | -11 | 4 750 |

Source : DREAL Grand Est, ECLN, données brutes

*4 derniers trimestres par rapport aux 4 trimestres précédents

Évolution des stocks

| | Encours | | |
|-----------------------|---------|---------|------------------|
| | 2023 T2 | 2024 T2 | Évolution (%) |
| Marne | 800 | 800 | -3% |
| Meurthe-et-Moselle | 800 | 900 | 14% |
| Moselle | 1 500 | 1 500 | 2% |
| Bas-Rhin | 3 300 | 2 900 | -11% |
| Haut-Rhin | 1 700 | 1 700 | -2% |
| Autres départements | 200 | 300 | 51% |
| Grand Est | 8 300 | 8 100 | -2% |
| France métropolitaine | 123 400 | 116 100 | -6% |

Avec 8 100 unités disponibles à la vente dans le Grand Est, l'encours de logements est en baisse de 2% par rapport au stock à fin juin 2023 mais reste largement supérieur à la moyenne des stocks à fin juin sur la période 2017-2023. Au niveau national, la baisse est de 6 % sur la même période. Parmi les départements les plus urbanisés, la Marne affiche le plus fort repli du stock de la région (-11 %), suivie du Haut-Rhin (-5 %) et de la Moselle (-1 %). À l'inverse, le stock entre fin juin 2023 et fin juin 2024 est en hausse de 3 % dans le Bas-Rhin et en Meurthe-et-Moselle).

Source : DREAL Grand Est, ECLN, données brutes

ZONAGE A/B/C

Le zonage ABC a fait l'objet d'une révision partielle en octobre 2023 qui impacte la région Grand Est (voir Méthodologie).

La baisse des ventes touche l'ensemble des zones, excepté la zone C où le nombre de logements vendus est en hausse de 18 % entre fin juin 2023 et fin juin 2024. Dans les autres zones, sur la même période, le repli des ventes est de 31 % dans les zones A/Abis, de 14 % dans les zones B1 et de 28 % dans les zones B2.

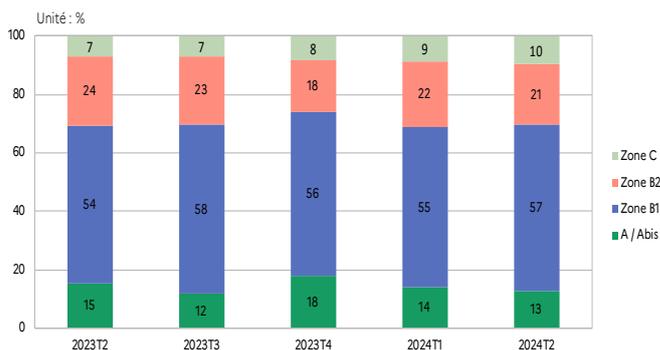
Au 2^e trimestre 2024, 13 % des logements vendus se situent dans les zones très tendues (zone A/Abis), chiffre en recul de deux points par rapport à juin 2023 (15 %). 57 % des appartements réservés se situent dans les zones où le marché du logement est considéré comme tendu (zone B1). Cette part était de 54 % au 2^e trimestre 2023. 21 % des ventes se situent dans les zones B2 (24 % au 2^e trimestre 2023), et 10 % dans le reste du territoire (zone C).

TAILLE DES APPARTEMENTS

Au 2^e trimestre 2024, le recul des ventes affecte l'ensemble des segments du parc de logement. La vente des appartements de petite et moyenne taille baisse fortement par rapport au 2^e trimestre 2023, respectivement -19 % et -18 %. Les réservations des appartements de grande taille (4 pièces et plus) sont également en repli (-12 %)

Au sein des départements les plus urbanisés, la Meurthe-et-Moselle et la Marne affichent les plus fortes parts des réservations d'appartements de petite taille,

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.

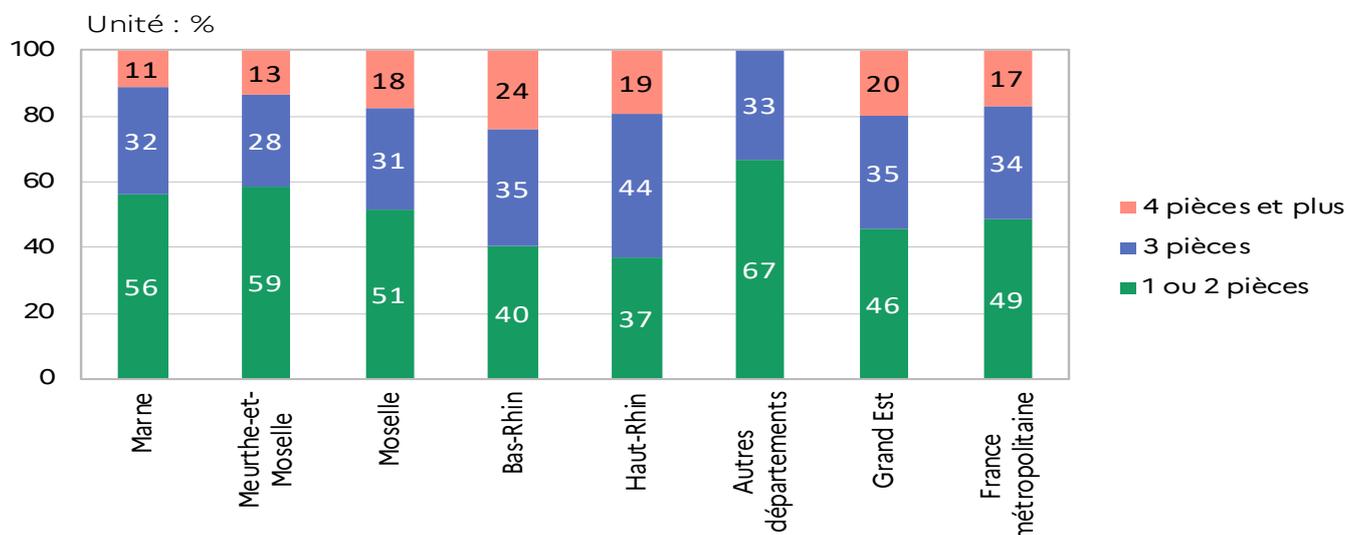
respectivement 59 % et 56 %, contre 46 % au niveau régional. À l'inverse, le Haut-Rhin est le département où la demande d'appartements de petite taille est la plus faible (37 %). C'est également dans ce département que les réservations d'appartements de taille moyenne sont les plus importantes (44 % contre 34 % au niveau régional). 24 % des appartements vendus dans le Bas-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 T2 | 2024 T2 | Évolution (%) |
| 1 ou 2 pièces | 540 | 440 | -19% |
| 3 pièces | 400 | 330 | -18% |
| 4 pièces et plus | 220 | 190 | -12% |
| Total Grand Est | 1 160 | 960 | -18% |

Source : DREAL Grand Est, ECLN, données brutes

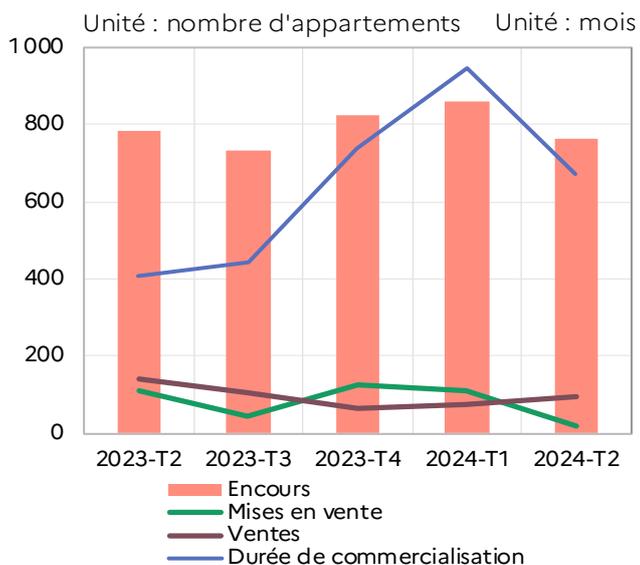
Ventes au 2^e trimestre selon la taille des appartements



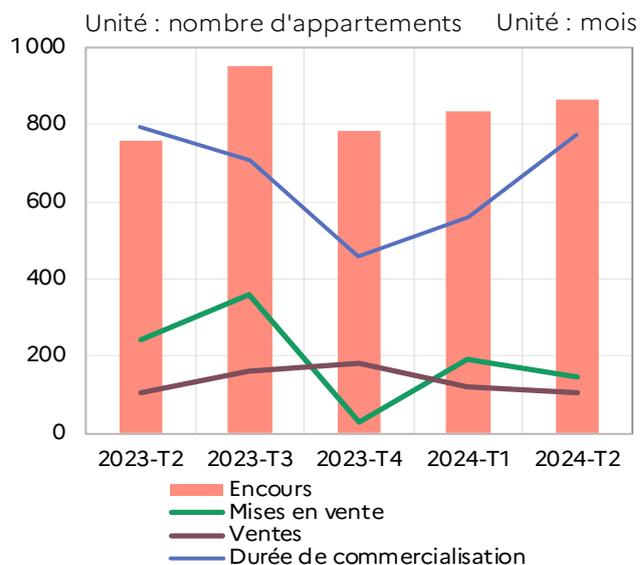
Source : DREAL Grand Est, ECLN, données brutes

Évolution trimestrielle de la commercialisation des appartements neufs par département

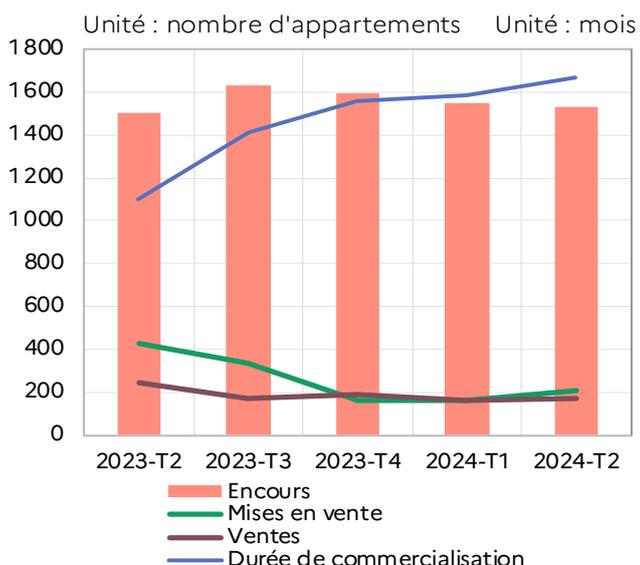
Département de la Marne



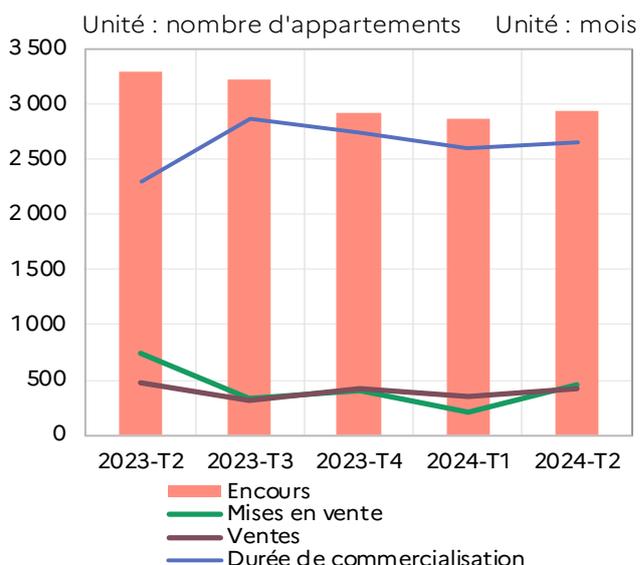
Département de la Meurthe-et-Moselle



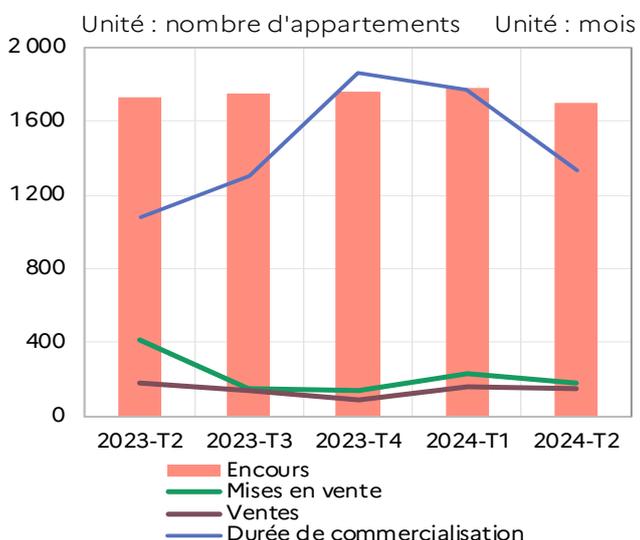
Département de la Moselle



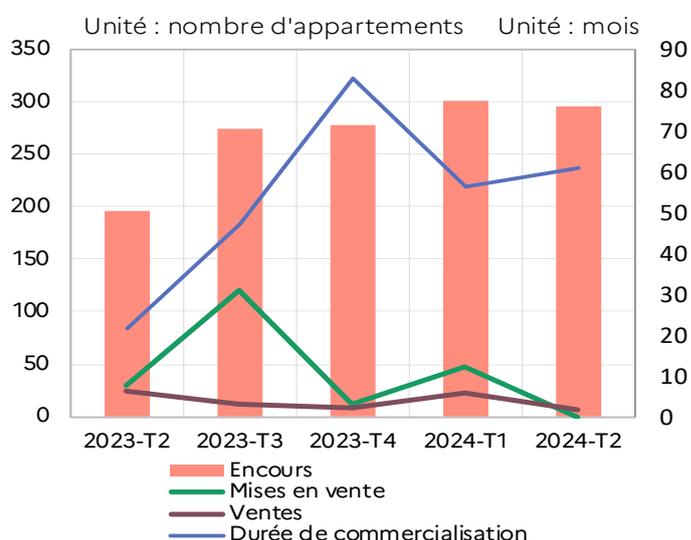
Département du Bas-Rhin



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 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. Depuis 2023, les communes de Strasbourg et d'Illkirch-Grattenstaden 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).

