

COMMERCIALISATION DES APPARTEMENTS NEUFS RÉSULTATS AU 3^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° 593 – novembre 2023) qui sont désormais corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables (CVS-CJO).

POURSUITE DE LA CHUTE DES VENTES, PROGRESSION DES PRIX

Au 3^e trimestre 2023, les ventes de logements collectifs en région Grand Est chutent de 40 % par rapport au même trimestre 2022. Avec moins de 810 logements vendus, la région enregistre le plus bas volume de ventes depuis le 1^{er} trimestre 2011. Comparées à la moyenne des ventes au même trimestre sur la période 2017-2022, les réservations au 3^e trimestre 2023 sont en recul de 53 %. Au niveau national, le marché est également en fort repli avec 40 % de ventes en moins entre fin septembre 2022 et fin septembre 2023. Dans le même temps, 1 300 appartements ont été mis en vente dans la région au 3^e trimestre 2023, soit une hausse

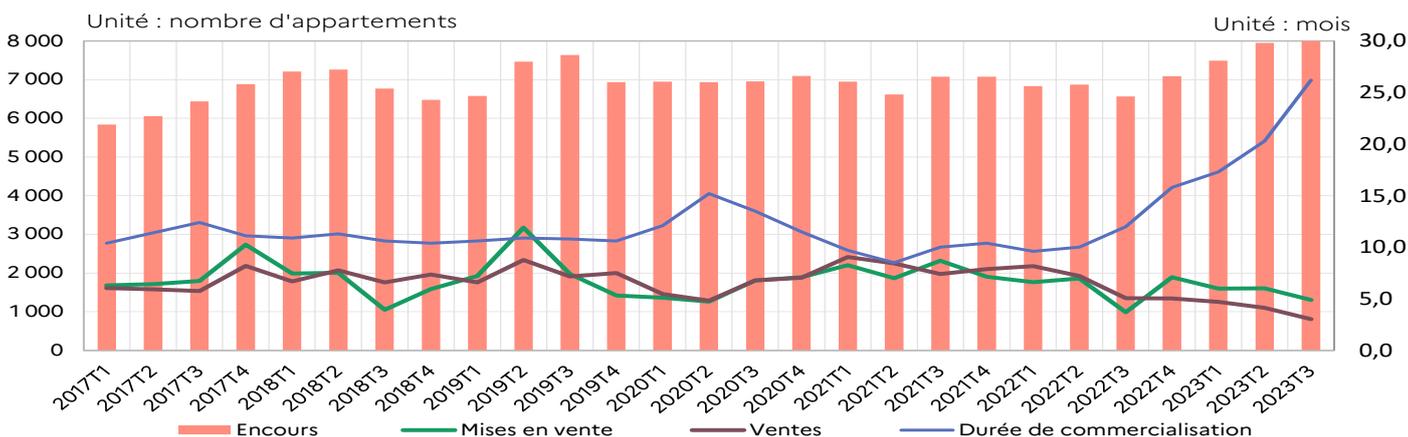
de 33 % par rapport 3^e trimestre 2022. Cependant, les mises en vente restent inférieures de 21 % à la moyenne des mises en vente de chaque 3^e trimestre depuis 2017. Conséquence du fort recul des ventes, le stock de logements à la fin du 3^e trimestre 2023 progresse de 27 %. Le délai d'écoulement d'un appartement à fin septembre 2023 est de 26 mois, plus du double de celui enregistré fin septembre 2022 (12 mois). Parmi les départements les plus urbanisés, le Haut-Rhin est celui qui affiche la plus longue durée pour vendre un appartement (33 mois), soit un record jamais enregistré depuis le 1^{er} trimestre 2011. Le prix de vente moyen d'un appartement neuf au 3^e trimestre 2023 s'établit à 3 990 €/m², en hausse de 4 % par rapport au 3^e trimestre 2022. En France métropolitaine, les prix sont stables entre fin septembre 2022 et fin septembre 2023.

Commercialisation des appartements neufs au 3^e trimestre 2023

Appartements	Niveau (2023 T3)		Évolution % (2023 T3 / 2022 T3)	
	Grand Est	France métropolitaine	Grand Est	France métropolitaine
Mises en vente	1 300	15 830	33	-31
Ventes	810	13 170	-40	-40
Encours	8 310	122 680	27	18
Durée de commercialisation (en mois)	26,2	23,0	14	11
Prix (€/m ²)	3 990	4 770	4	1

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

À fin septembre 2023, le cumul annuel des ventes d'appartements neufs dans la région chute de 41 % par rapport aux 12 mois antérieurs. Comparé à la moyenne des cumuls annuels à chaque fin septembre sur la période 2017-2022, le cumul annuel des ventes au 3^e trimestre 2023 subit également une baisse spectaculaire (-40 %). Au niveau national, le cumul annuel des ventes est en repli de 36 % entre fin septembre 2022 et fin septembre 2023. Excepté l'agglomération d'Haguenau où les ventes sont stables, la demande de logements est en fort recul sur l'ensemble des territoires de la région. La chute est très marquée dans l'agglomération de Reims (-62%), de Mulhouse (-53 %) et de Saint-Louis (-50 %). Dans l'Eurométropole de Strasbourg, qui concentre 28 % des réservations de la

région, le cumul annuel des ventes est en repli de 31 %. Dans les autres territoires, le recul des ventes varie de -32 % dans l'agglomération de Colmar à -42 % dans la Métropole messine. En cumul trimestriel, les réservations baissent sur l'ensemble du territoire entre fin septembre 2022 et fin septembre 2023. Le repli varie de -21 % sur l'agglomération d'Haguenau à - 59 % dans l'agglomération de Colmar.

Le prix au m² dans la région (3 990 €/m²) reste nettement inférieur à la moyenne métropolitaine (4 770 €/ m²). Malgré la hausse de 4 % entre le 3^e trimestre 2022 et le 3^e trimestre 2023, le prix au m² est resté stable entre fin juin 2023 et fin septembre 2023. C'est dans les agglomérations d'Haguenau et Saint-Louis que le prix au m² a le plus progressé en un an, respectivement + 27 % et + 18 %. À l'inverse, le prix au m² sur la même période est en baisse dans les agglomérations de Nancy (- 6 %) et Reims (- 5 %).

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 T4 à 2023 T3)	Évolution (N/N-1)*(%)	Niveau (2023 T3)	Evolution (2023 T3/2022 T3) (%)	Prix (€/m ²)
Marne	500	-62	80	-55	4 030
CU du Grand Reims	490	-62	80	-55	4 030
Meurthe-et-Moselle	400	-26	110	-34	3 940
Métropole du Grand Nancy	310	-33	100	-37	4 050
Moselle	850	-40	150	-39	3 810
Metz Métropole	410	-43	70	-36	4 240
CA Portes de France-Thionville	160	-42	30	-26	3 720
Bas-Rhin	1 930	-31	320	-34	4 110
Eurométropole de Strasbourg	1 240	-31	200	-30	4 380
CA de Haguenau	150	1	20	-21	4 140
Haut-Rhin	710	-45	140	-39	3 960
CA Colmar Agglomération	170	-32	20	-59	3 870
CA Saint-Louis Agglomération	230	-50	50	-35	4 670
CA Mulhouse Alsace Agglomération	190	-53	50	-30	3 450
Ardennes Aube Haute-Marne Meuse Vosges	110	-43	10	-78	4 000
Région Grand Est	4 500	-41	810	-40	3 990
France métropolitaine	73 500	-36	13 170	-40	4 770

Source : DREAL Grand Est, ECLN, données brutes

Évolution des stocks

	Encours		
	2022 T2	2023 T2	Évolution (%)
Marne	900	800	-9
Meurthe-et-Moselle	400	800	104
Moselle	1 100	1 500	34
Bas-Rhin	2 500	3 200	27
Haut-Rhin	1 600	1 700	11
Autres départements	100	300	119
Grand Est	6 600	8 300	27
France métropolitaine	104 300	122 700	18

Source : DREAL Grand Est, ECLN, données brutes

Avec 8 300 unités disponibles à la vente dans le Grand Est, l'encours de logements atteint un record sur les dix dernières années. Parmi les départements les plus urbanisés, la hausse de l'encours en un an est plus marquée en Meurthe-et-Moselle (+104 %), en Moselle (+34 %) et dans le Bas-Rhin (+27 %). À l'inverse le département de la Marne est le seul à afficher un recul du stock entre fin septembre 2022 et fin septembre 2023 (-9 %).

ZONAGE A/B/C

Au 3^e trimestre 2023, 60 % des appartements réservés se situent dans les zones où le marché du logement est considéré comme tendu (zone B1). Cette part était de 59 % au 3^e trimestre 2022. 31 % des ventes se situent dans les zones B2 (32 % au 3^e trimestre 2022), et 9 % dans le reste du territoire (zone C).

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



Source : DREAL Grand Est, ECLN, données brutes

TAILLE DES APPARTEMENTS

Au 3^e trimestre, le repli des ventes touche l'ensemble des segments du logement et plus particulièrement les petits logements. Les ventes d'appartements de petite taille (1 et 2 pièces) chutent fortement par rapport au 3^e trimestre 2022 (-47 %). Dans le même temps, les réservations des appartements de moyenne et grande taille se rétractent respectivement de 36 % et 30 %.

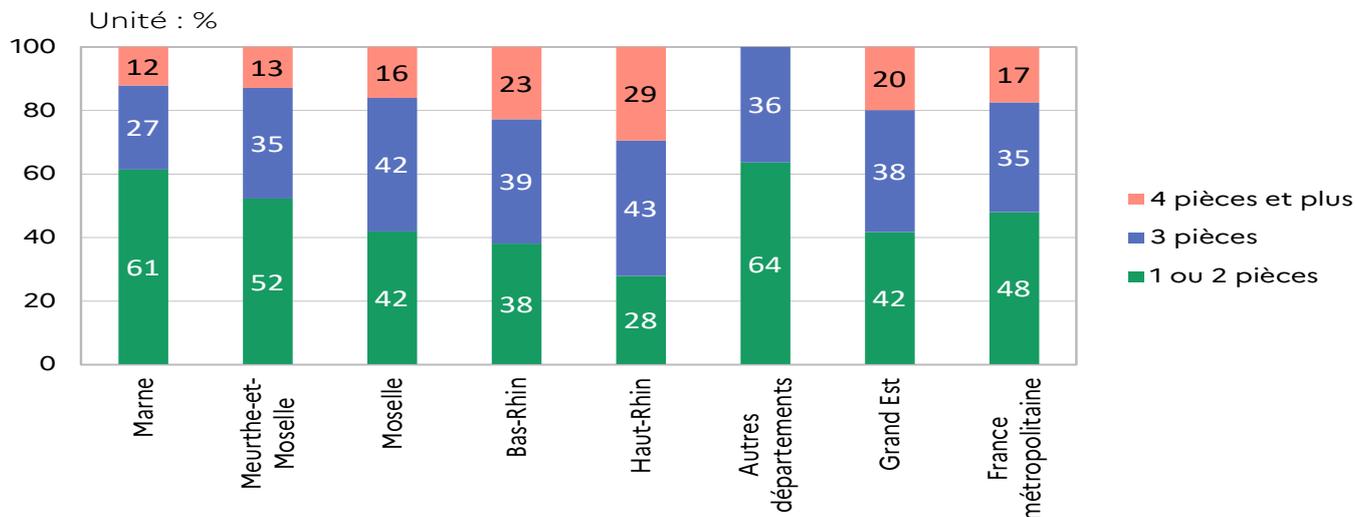
Au sein des départements les plus urbanisés, la Marne affiche les plus fortes réservations d'appartement de petite taille (61 % contre 48 % au niveau régional) et la plus faible proportion de réservations d'appartements de taille moyenne (27 % contre 38 % au niveau régional). 29 % des appartements vendus 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 T3	2023 T3	Évolution (%)
1 ou 2 pièces	640	340	-47
3 pièces	480	310	-36
4 pièces et plus	230	160	-30
Total Grand Est	1 350	810	-40

Source : DREAL Grand Est, ECLN, données brutes

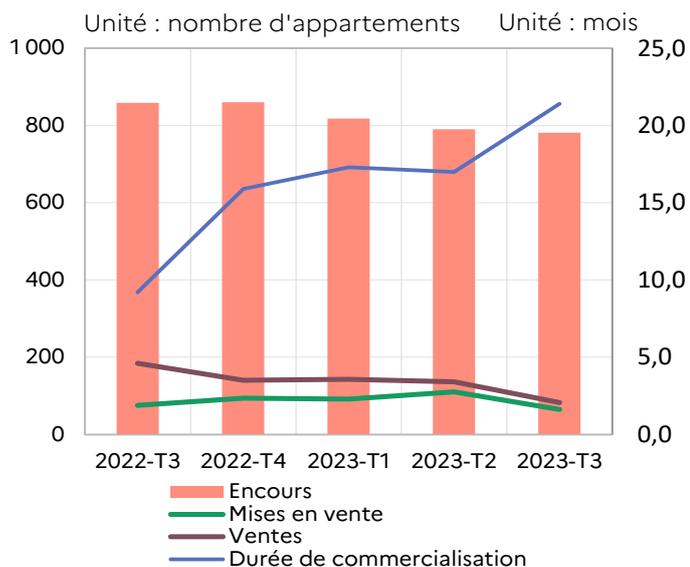
Ventes au 2^e trimestre selon la taille des appartements



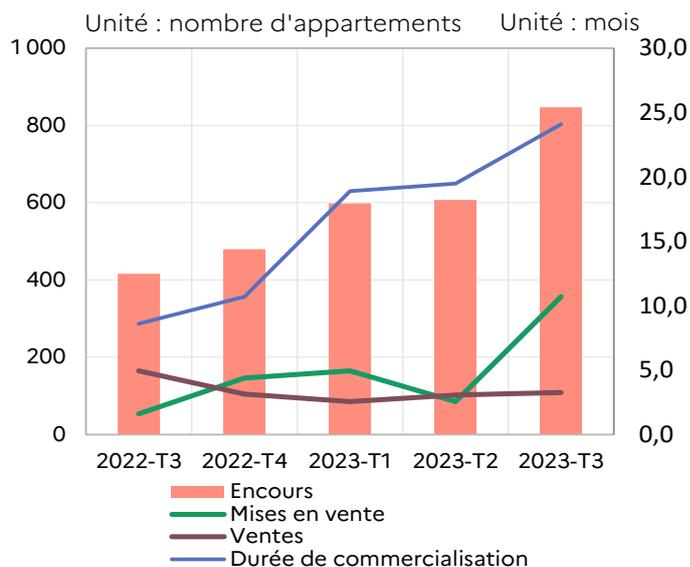
Source : DREAL Grand Est, ECLN, données brutes

Évolution trimestrielle de la commercialisation des appartements neufs par département

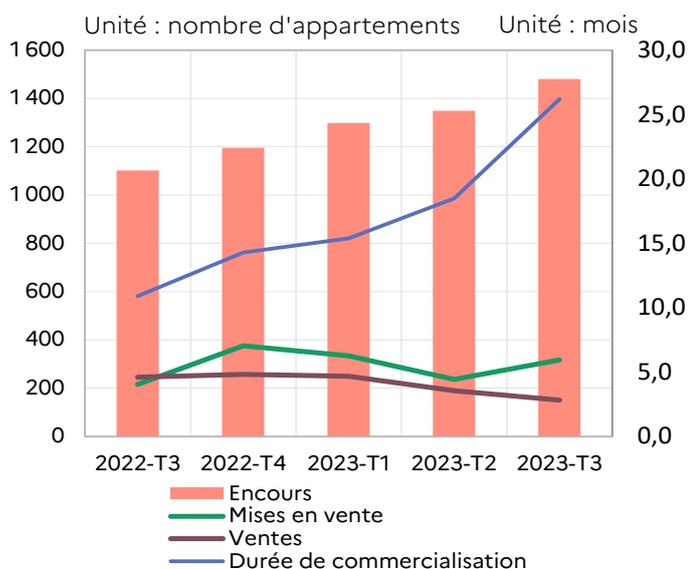
Département de la Marne



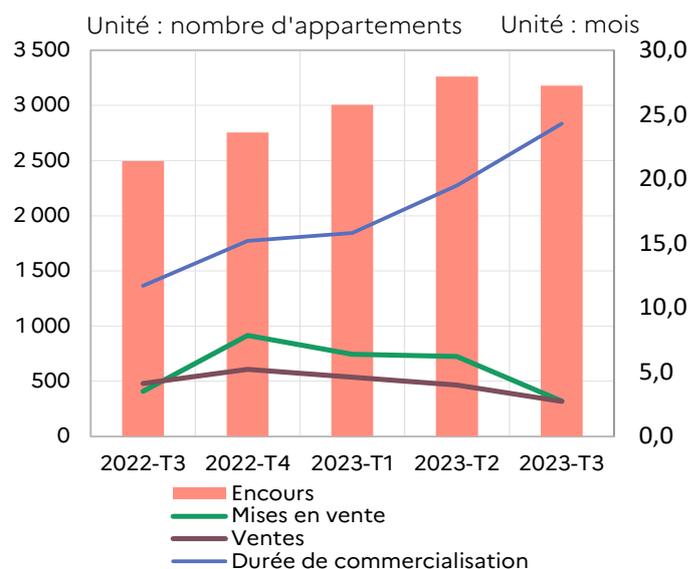
Département de la Meurthe-et-Moselle



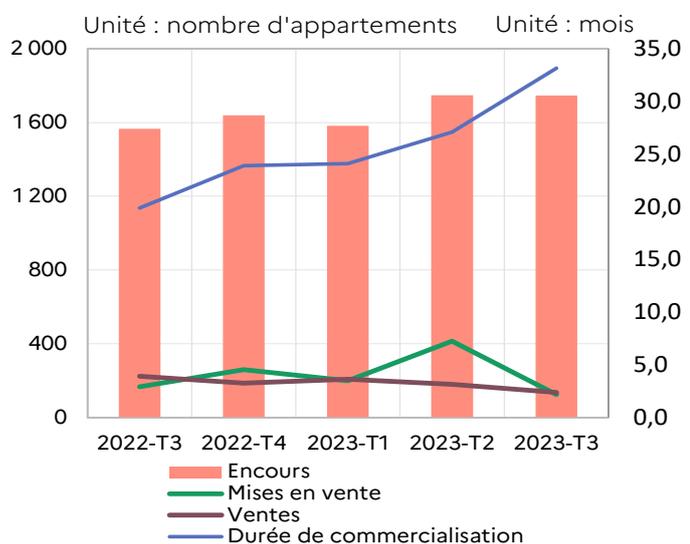
Département de la Moselle



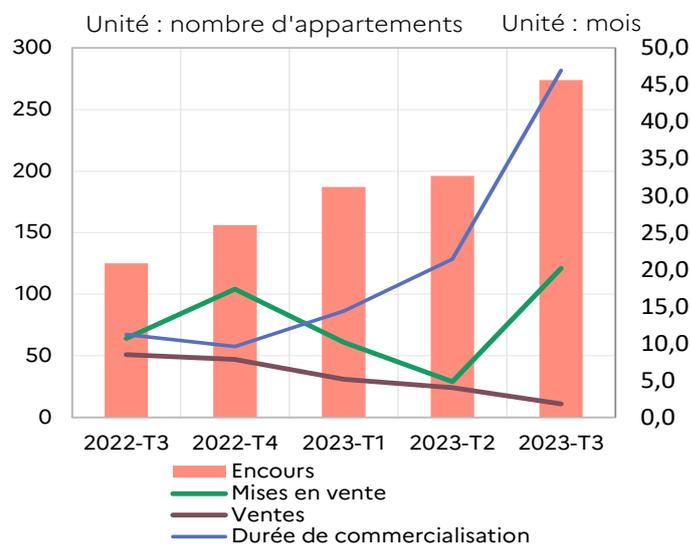
Département du Bas-Rhin



Département du Haut-Rhin



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 ».

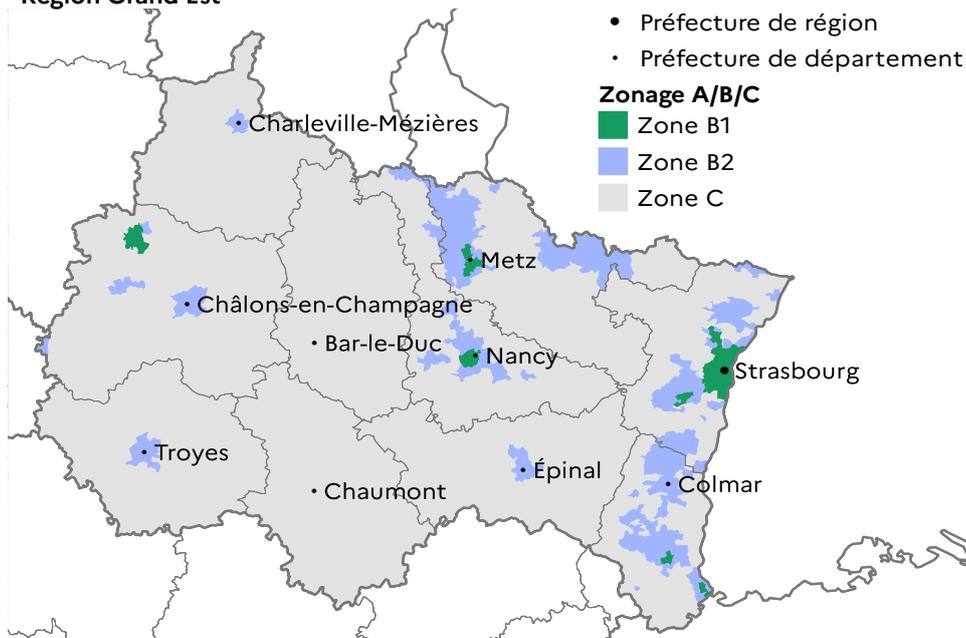
Depuis, il a été révisé en 2006, 2009, 2012 puis 2014. Le critère de classement dans une des zones est la tension du marché immobilier local.

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