

COMMERCIALISATION DES APPARTEMENTS NEUFS RÉSULTATS AU 3^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°683 – novembre 2024) qui sont désormais corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables (CVS-CJO).

LES VENTES STAGNENT A UN NIVEAU TRES BAS, LES PRIX

CONTINUENT DE GRIMPER

Au 3^e trimestre 2024, les ventes de logements collectifs en région Grand Est sont en recul de 1 % par rapport au même trimestre 2023. Avec moins de 910 logements vendus, la région enregistre le deuxième plus faible volume depuis le 1^e trimestre 2017. Comparées à la moyenne des ventes au même trimestre sur la période 2017-2023, les réservations au 3^e trimestre 2024 sont en recul de 44 %. Au niveau national, le marché est également en repli avec 5 % de ventes en moins par rapport au 3^e trimestre 2023.

Parallèlement, avec 880 appartements neufs entrés sur le marché au 3^e trimestre 2024, les mises en vente sont en recul de 40 % par rapport au 3^e trimestre 2023 et sont

inférieures de 47 % à la moyenne des mises en vente de chaque 3^e trimestre de 2017 à 2023.

Le stock de logements à la fin du 3^e trimestre 2024 est en baisse de 7 % par rapport au 3^e trimestre 2023, mais demeure nettement supérieur à la moyenne des stocks à la fin du 3^e trimestre sur la période 2017-2023 (+26 %), ceci malgré le fort repli des mises en vente. Le délai moyen d'écoulement d'un appartement à fin septembre 2024 est de 26 mois, stable par rapport 3^e trimestre 2023.

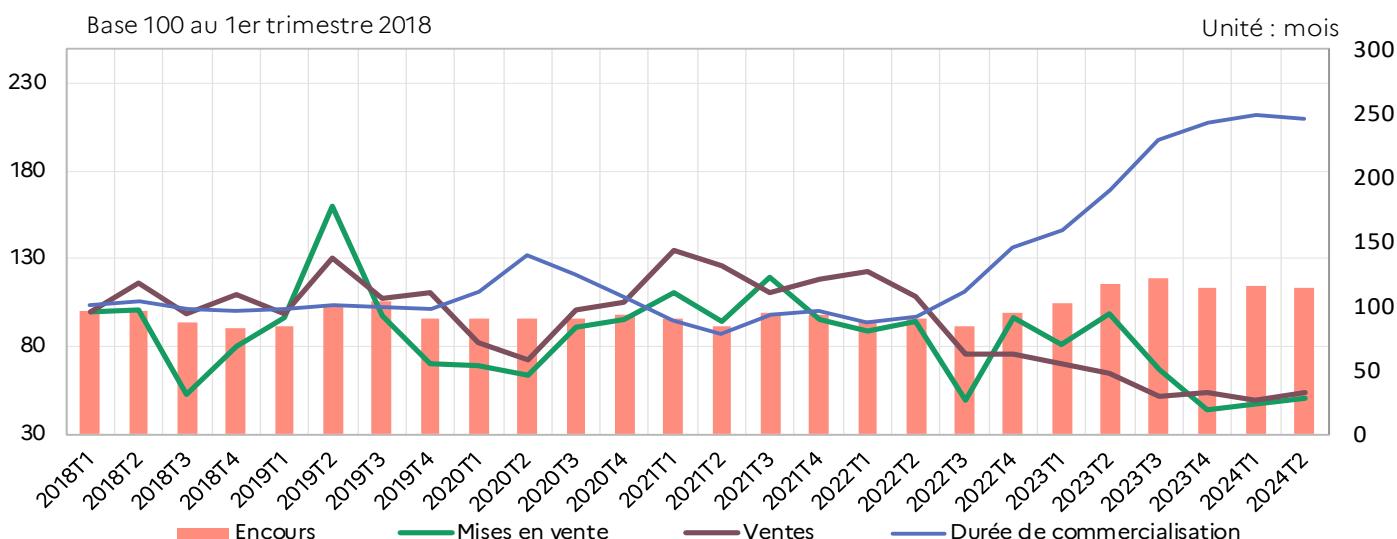
Le prix de vente moyen d'un appartement neuf au 3^e trimestre 2024 s'établit à 4 160 €/m², soit une augmentation de 3 % par rapport au 3^e trimestre 2023. En France métropolitaine, les prix sont légèrement en baisse entre fin septembre 2023 et fin septembre 2024 (-0,5%).

Commercialisation des appartements neufs au 3^e trimestre 2024

Appartements	Niveau (2024 T3)		Évolution (2024 T3 / 2023 T3) (%)	
	Grand Est	France métropolitaine	Grand Est	France métropolitaine
Mises en vente	880	10 850	-40	-32
Ventes	910	14 570	-1	7
Encours	8 130	112 540	-7	-10
Durée de commercialisation (en mois)	25,7	21,2	1	-2
Prix (€/m ²)	4 160	4 740	3	0

Source : DREAL Grand Est, ECLN, données brutes

Evolution trimestrielle de la commercialisation des appartements neufs dans la région



Source : DREAL Grand Est, ECLN, données brutes

LOCALISATION DES VENTES ET DES STOCKS

Fin septembre 2024, le cumul annuel des ventes d'appartements dans la région Grand Est est en recul de 20 % par rapport aux 12 mois antérieurs. Comparé à la moyenne des cumuls annuels à fin septembre sur la période 2017-2023, le cumul annuel des ventes au 3^e trimestre 2024 est en repli de 47 %. Au niveau national, la baisse du cumul annuel des ventes est de 16 % par rapport à fin septembre 2023. À l'exception de l'agglomération nancéienne, où le cumul annuel des ventes est en hausse de 8 %, le recul touche l'ensemble des territoires de la région. Les baisses les plus prononcées sont observées dans les agglomérations de Reims (-37 %), Colmar (-29 %) et Metz (-28 %). Dans l'Eurométropole de Strasbourg, qui compte un quart des réservations de la région, le cumul annuel des ventes est en repli de 20 %. Dans les autres territoires, la baisse annuelle des ventes varie de -27 % à Mulhouse à -1 % à Thionville. Par rapport au 3^e trimestre 2023, les ventes ont progressé au cours du 3^e trimestre 2024 dans les agglomérations

d'Haguenau (+91 %), Saint-Louis (+11 %), Reims (+5 %) et Metz (+3 %). Dans les autres grandes agglomérations de la région, la tendance est au repli. La baisse des ventes varie de -40 % dans la métropole du Grand Nancy à -4 % dans l'agglomération de Mulhouse. Dans l'Eurométropole de Strasbourg, où les ventes au 3^e trimestre représentent 22 % des ventes de la région, le cumul trimestriel est stable entre fin septembre 2023 et fin septembre 2024.

En moyenne sur la région, le prix au m² des appartements commercialisés au 3^e trimestre 2024 s'établit à 4 160 €/m², en hausse de 3 % par rapport à fin septembre 2023. C'est dans les agglomérations de Reims, Strasbourg et Colmar que le prix au m² a le plus progressé en un an, respectivement +9 %, +6 %, et +5 %. En revanche, le prix au m² est en forte baisse dans l'agglomération d'Haguenau (-12 %). Dans les autres agglomérations, le prix au m² varie de +1 % à Saint-Louis à +3 % à Thionville et Metz. Au niveau national, le prix au m² s'établit à 4 740 €/m², en légère baisse par rapport à fin septembre 2023 (4 760 €/m²). C'est la deuxième baisse consécutive des prix au niveau national depuis fin juin 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 T4 à 2024 T3)	Évolution (N/N-1)*(%)	Niveau (2024 T3)	Evolution (2024 T3/2023 T3) (%)	Prix (€/m ²)
Marne	350	-36	120	8	4 350
CU du Grand Reims	340	-37	110	5	4 460
Meurthe-et-Moselle	490	4	100	-37	4 170
Métropole du Grand Nancy	390	8	80	-40	4 280
Moselle	710	-24	160	-11	4 080
Metz Métropole	360	-28	100	3	4 460
CA Portes de France-Thionville	160	-1	20	-23	3 840
Bas-Rhin	1 550	-20	350	8	4 180
Eurométropole de Strasbourg	990	-20	200	0	4 600
CA de Haguenau	150	-4	40	91	3 640
Haut-Rhin	550	-22	160	11	3 990
CA Colmar Agglomération	120	-29	20	-27	4 080
CA Saint-Louis Agglomération	220	-6	60	11	4 720
CA Mulhouse Alsace Agglomération	140	-27	50	-4	3 570
Ardennes Aube Haute-Marne Meuse Vosges	100	-15	30	164	4 720
Région Grand Est	3 760	-20	910	-1	4 160
France métropolitaine	62 500	-16	14 600	7	4 740

Source : DREAL Grand Est, ECLN, données brutes

*4 derniers trimestres par rapport aux 4 trimestres précédents

Évolution des stocks

	Encours		
	2023 T3	2024 T3	Évolution (%)
Marne	760	690	-10%
Meurthe-et-Moselle	960	870	-10%
Moselle	1 700	1 720	1%
Bas-Rhin	3 220	2 810	-13%
Haut-Rhin	1 800	1 820	1%
Autres départements	270	220	-20%
Grand Est	8 700	8 100	-7%
France métropolitaine	125 400	112 500	-10%

Avec 8 100 appartements disponibles à la vente dans le Grand Est, le stock de logements est en recul de 7 % par rapport à fin septembre 2023, mais reste bien au-dessus de la moyenne des stocks à fin septembre sur la période 2017-2023. Au niveau national, la baisse est de 10 % par rapport au 3^e trimestre 2023.

Parmi les départements les plus urbanisés, le Bas-Rhin affiche le plus fort repli du stock de la région (-13 %), suivi de la Marne et de la Meurthe-et-Moselle (-10 % chacunes). À l'inverse, le stock entre fin septembre 2023 et fin septembre 2024 est en hausse de 1 % dans le Haut-Rhin et en Moselle.

Source : DREAL Grand Est, ECLN, données brutes

ZONAGE A/B/C

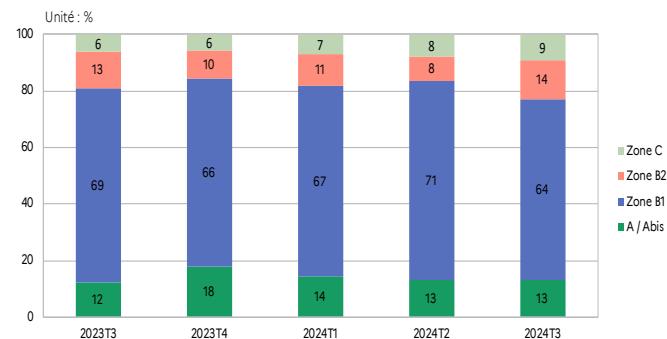
Le zonage ABC a fait l'objet d'une révision partielle en juillet 2024 qui impacte la région Grand Est. La commune d'Oberhausbergen est reclassée en zone A (elle était en B1 avant la révision 2024), 50 autres communes sont reclassées en B1 (elles étaient en B2 avant cette révision) et 16 communes sont reclassées en B2 (elles étaient en C avant la dernière révision).

La baisse des ventes au 3^e trimestre touche uniquement le zonage B1 où le nombre de logements vendus est en repli de 8 % entre fin septembre 2023 et fin septembre 2024. Toutefois, ce zonage ne concerne que 3 % de l'ensemble des communes de la région. Dans les autres zones, sur la même période, les ventes sont en hausse de 49 % dans les zones C, 7 % dans les zones A et 5 % dans les zones B2.

Au 3^e trimestre 2024, 13 % des logements vendus se situent dans les zones très tendues (zone A), soit une augmentation d'un point par rapport à septembre 2023 (12 %). 64 % des appartements réservés se situent dans les zones où le marché du logement est considéré comme tendu (zone B1),

contre 69 % au 3^e trimestre 2023. Enfin, 14 % des ventes se situent dans les zones B2 (13 % au 3^e trimestre 2023) et 9 % dans le reste du territoire (zone C)..

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 3^e trimestre 2024, , la part des ventes des appartements de petite taille a diminué de 3 % par rapport au 3^e trimestre 2023. De même, les ventes d'appartements de grande taille (4 pièces et plus) ont baissé de 2 %. En revanche, les réservations d'appartements de taille moyenne (3 pièces) ont augmenté de 3 %.

Dans les départements les plus urbanisés, la Meurthe-et-Moselle et la Marne enregistrent les plus fortes proportions de réservations d'appartements de petite taille,

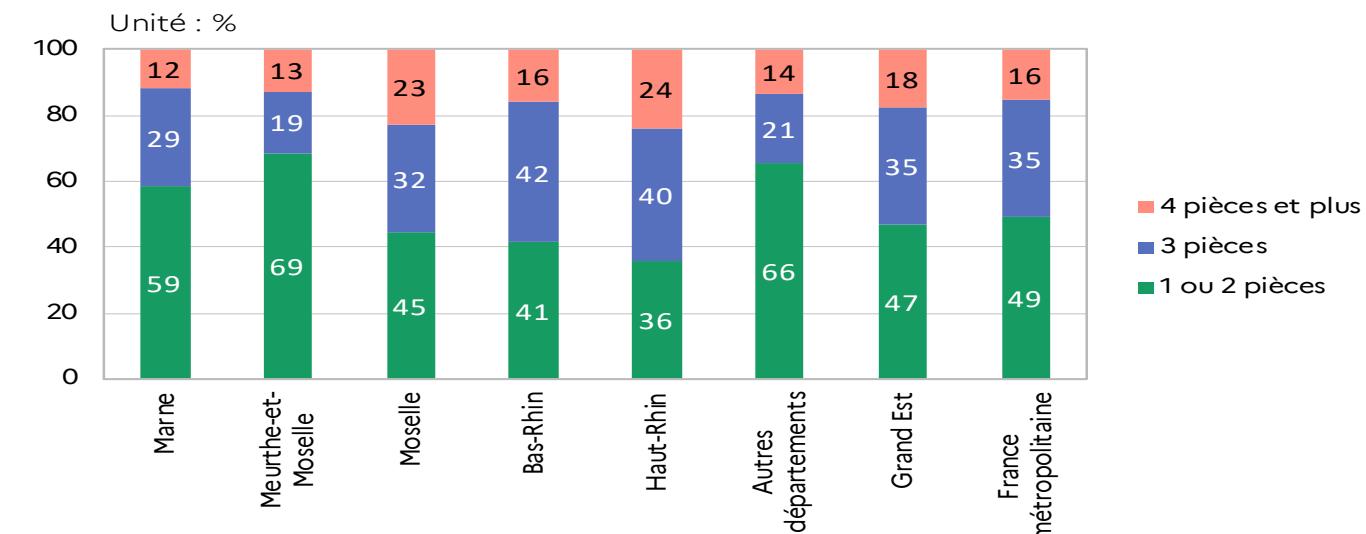
respectivement 69 % et 59 %, contre 47 % au niveau régional. À l'opposé, le Haut-Rhin est le département où la demande d'appartements de petite taille est la plus faible (36 %). 42 % des appartements vendus dans le Bas-Rhin sont des logements de 3 pièces, soit le taux le plus élevé des départements de la région. Par ailleurs, le Haut-Rhin se distingue par la plus grande proportion de ventes d'appartements de grande taille (24 %).

Évolution de la commercialisation selon la taille des appartements

	Ventes		
	2023 T3	2024 T3	Évolution (%)
1 ou 2 pièces	440	430	-3%
3 pièces	310	320	3%
4 pièces et plus	170	160	-2%
Total Grand Est	920	910	-1%

Source : DREAL Grand Est, ECLN, données brutes

Ventes au 3^e trimestre selon la taille des appartements

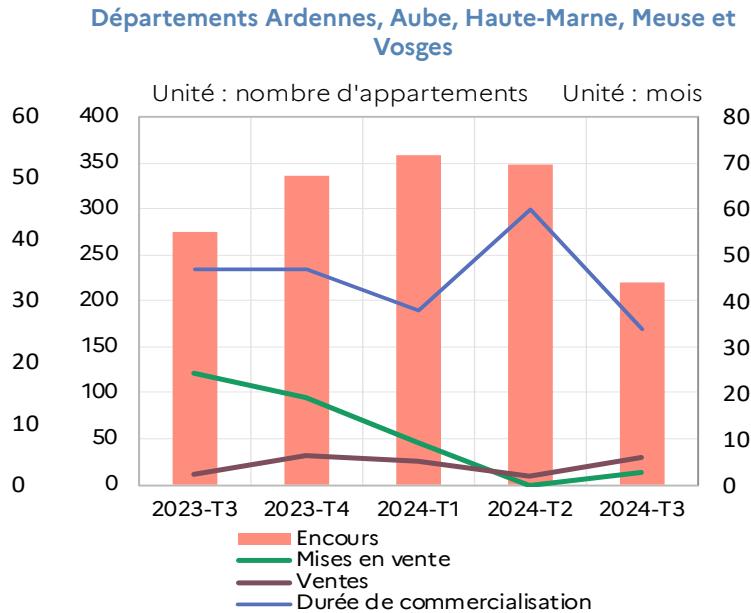
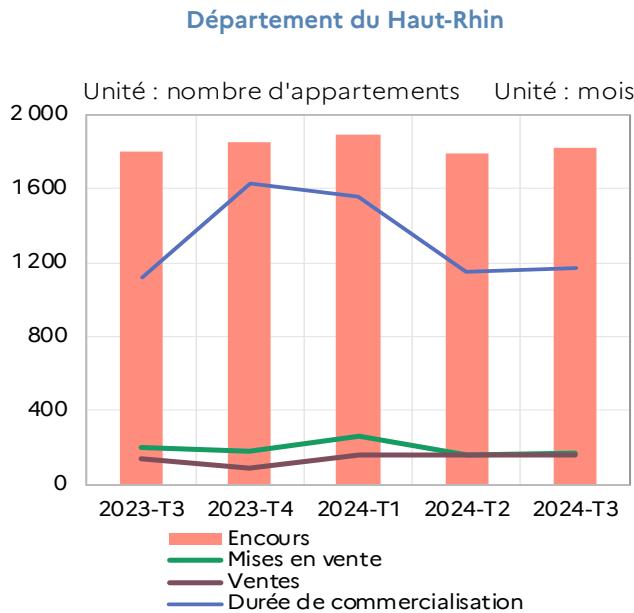
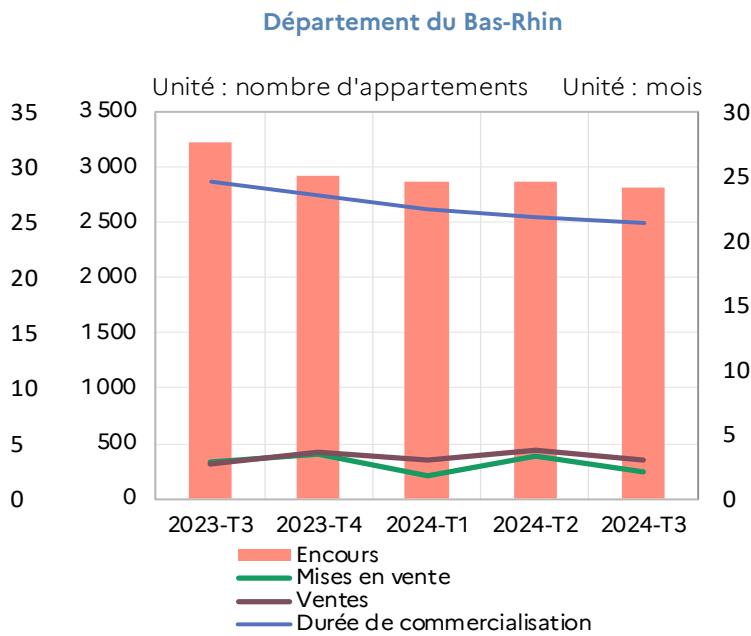
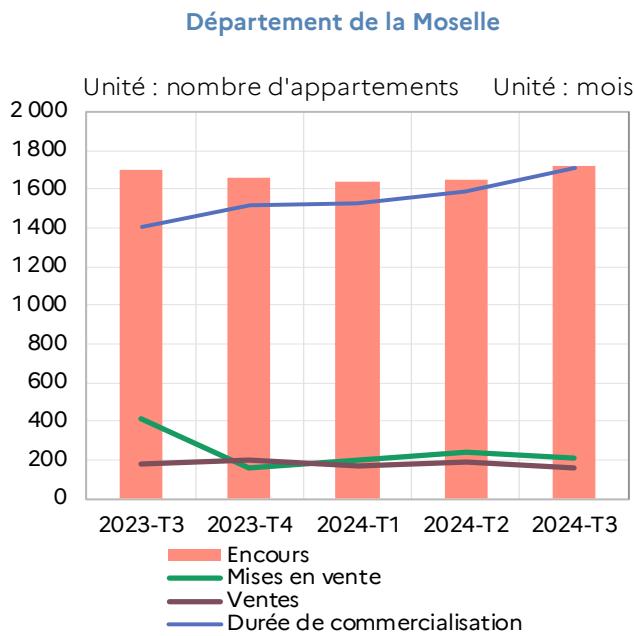
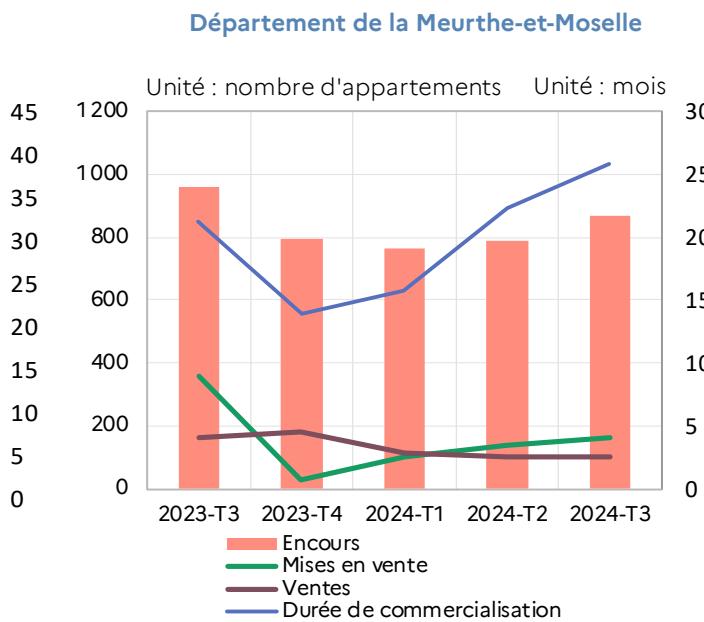
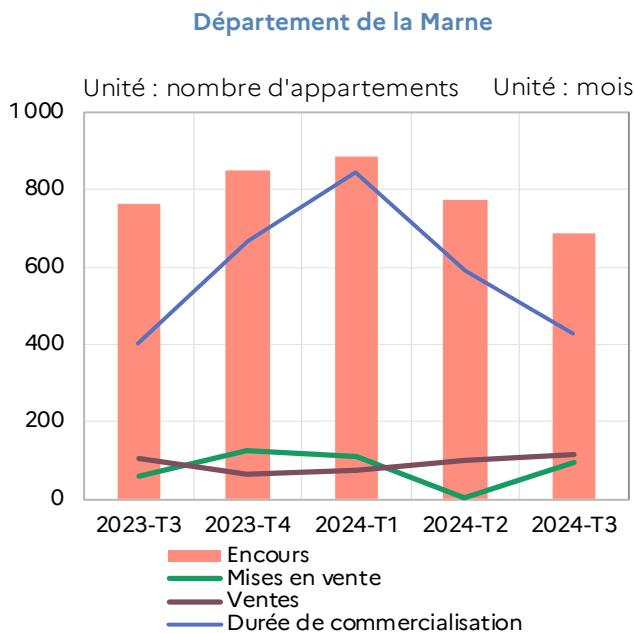


Source : DREAL Grand Est, ECLN, données brutes

Mohamed Mekki

Service connaissance et développement durable

Évolution trimestrielle de la commercialisation des appartements neufs par département



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).

