



COMMERCIALISATION DES APPARTEMENTS NEUFS RÉSULTATS AU 4^e TRIMESTRE 2022

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, ils représentent 13 % du marché du logement neuf auprès des particuliers dans le Grand Est. Les données sur ce nouveau champ couvrent un intervalle de temps allant jusqu'au 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° 524 – février 2023](#)) qui sont désormais corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables (CVS-CJO).

LA CHUTE DES VENTES SE POURSUIT

Avec 1 230 logements collectifs réservés au 4^e trimestre 2022, les ventes dans le Grand Est chutent de 39 % par rapport au 4^e trimestre 2021. C'est la 4^e baisse consécutive depuis le recul du 1^{er} trimestre 2022. En volume, les ventes du 4^e trimestre 2022 sont les plus faibles constatées sur toute la période de l'enquête, allant jusqu'au 1^{er} trimestre 2017. Elles sont inférieures de 40 % à la moyenne des ventes enregistrées au même trimestre sur la période 2017 à 2019 (avant la crise sanitaire). Au niveau national, le marché est également en fort repli avec 30 % de ventes de moins entre fin décembre 2021 et fin décembre 2022.

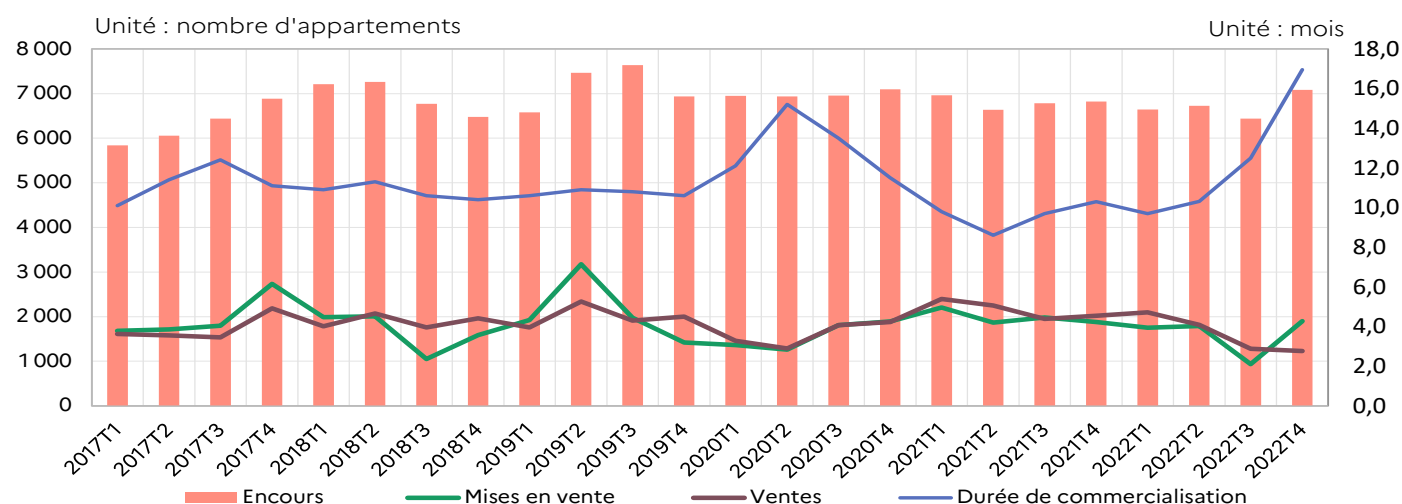
Parallèlement, le nombre d'appartements mis en vente dans la région au 4^e trimestre 2022 est resté stable par rapport au 4^e trimestre 2021 (+1 %). Les mises en vente sont en hausse de 103 % comparées au 3^e trimestre 2022 et proches de la moyenne de chaque 4^e trimestre de la période avant crise sanitaire (2017-2019). Conséquence du faible volume de ventes et du maintien des mises en vente, le stock de logements à la fin 2022 progresse de 4 %. Dans le même temps, le délai moyen d'écoulement d'un appartement est de 17 mois (+7 mois par rapport au 4^e trimestre 2021), à son plus haut niveau constaté depuis le 1^{er} trimestre 2017. Le prix de vente moyen d'un appartement neuf au 4^e trimestre 2022 est en hausse de 6 % par rapport au même trimestre l'année précédente. Il s'établit à 3 970 €/ m². Sur la même période, la hausse au niveau national est de 5 %.

Commercialisation des appartements neufs au 4^e trimestre 2022

Appartements	Niveau (2022 T4)		Évolution (2022 T4 / 2021 T4)	
	Grand Est	France métropolitaine	Grand Est	France métropolitaine
Mises en vente	1 900	25 060	1	-6
Ventes	1 230	21 630	-39	-30
Encours	7 080	107 710	4	10
Durée de commercialisation (en mois)	17,0	14,9	7	4
Prix (€/m ²)	3 970	4 780	6	5

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

Sur l'ensemble de l'année 2022, les réservations d'appartements neufs dans la région Grand Est sont en recul de 26 % par rapport à l'année 2021. Comparées à la moyenne des cumuls annuels à fin décembre sur la période 2017-2019, les ventes en 2022 sont en recul de 14 %. Au niveau national, le cumul annuel des ventes est en repli également de 14 % entre fin décembre 2021 et fin décembre 2022. Hormis l'agglomération de Colmar, où le cumul annuel est en légère hausse (+1 %), la baisse touche l'ensemble des territoires de la région. Ainsi, le repli est très prononcé dans les agglomérations de Reims (-45 %), Thionville (-41 %) et Nancy (-39 %). Dans l'agglomération strasbourgeoise, qui concentre à elle seule 27 % des ventes de la région, les réservations sont en recul de 20 %. Dans les autres grandes agglomérations de la région, la tendance

est également au repli. La baisse des ventes varie de -28 % dans l'agglomération de Metz à -13 % dans l'agglomération de Saint-Louis. En moyenne sur la région, le prix au m² des appartements commercialisés au 4^e trimestre 2022 s'établit à 3 970 €, valeur nettement inférieure à la moyenne France métropolitaine (4 780 €/m²). Comparés au 4^e trimestre 2021, les prix au m² ont progressé de 6 % sur la région (5 % au niveau national). C'est dans les agglomérations de Nancy et Colmar que le prix au m² a le plus progressé (+22 %) suivi de Metz (+11 %), Thionville (+10 %) et Strasbourg (+9 %). À l'inverse, le prix au m² est en baisse dans l'agglomération d'Haguenau (-1 %). L'agglomération de Strasbourg affiche le prix au m² le plus élevé de la région (4 440 €/m²), suivies des agglomérations de Nancy (4 330 €/m²) et Reims (4 020 €/m²). À Metz métropole, le prix au m² atteint pour la première fois la barre des 4 000 €/m².

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 T1/2022 T4)	Évolution (N/N-1)*	Niveau (2022 T4)	Évolution (2022 T4/2021 T4)	Prix (€/m ²)
Marne	790	-45	120	-68	4 020
CU du Grand Reims	770	-45	120	-67	4 020
Meurthe-et-Moselle	500	-33	90	-32	4 050
Métropole du Grand Nancy	430	-39	80	-31	4 330
Moselle	1 190	-26	230	-46	3 830
Metz Métropole	600	-28	130	-45	4 010
CA Portes de France-Thionville	240	-41	50	-40	3 780
Bas-Rhin	2 720	-16	570	-14	4 060
Eurométropole de Strasbourg	1 730	-20	370	-18	4 440
CA de Haguenau	180	-19	60	90	3 490
Haut-Rhin	1 070	-16	170	-50	3 800
CA Colmar Agglomération	230	1	40	-37	3 990
CA Saint-Louis Agglomération	420	-13	60	-45	3 970
CA Mulhouse Alsace Agglomération	290	-28	50	-65	3 700
Ardennes Aube Haute-Marne Meuse Vosges	150	-50	40	-46	4 050
Région Grand Est	6 420	-26	1 230	-39	3 970
France métropolitaine	104 300	-14	21 630	-30	4 780

Source : DREAL Grand Est, ECLN, données brutes

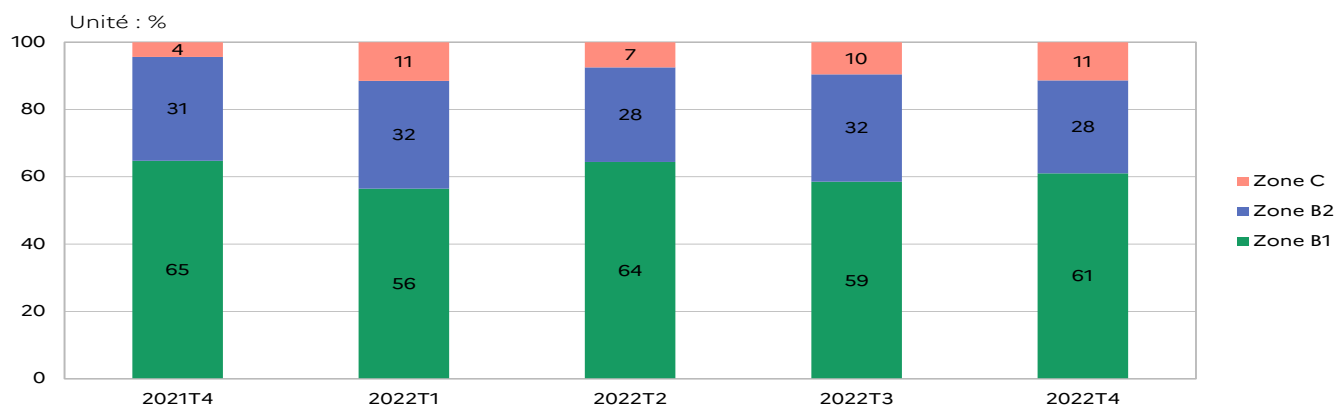
*4 derniers trimestres par rapport aux 4 trimestres précédents

ZONAGE A/B/C

Au dernier trimestre 2022, 61 % des appartements réservés se situent dans les zones où le marché du logement est considéré comme tendu (zone B1). Ce taux était de 65 % au 4^e trimestre

2021. 28 % des ventes se situent dans les zones B2 (31 % au dernier trimestre 2021) et 11 % dans le reste du territoire (zone C), en hausse de 7 points par rapport au 4^e trimestre 2021.

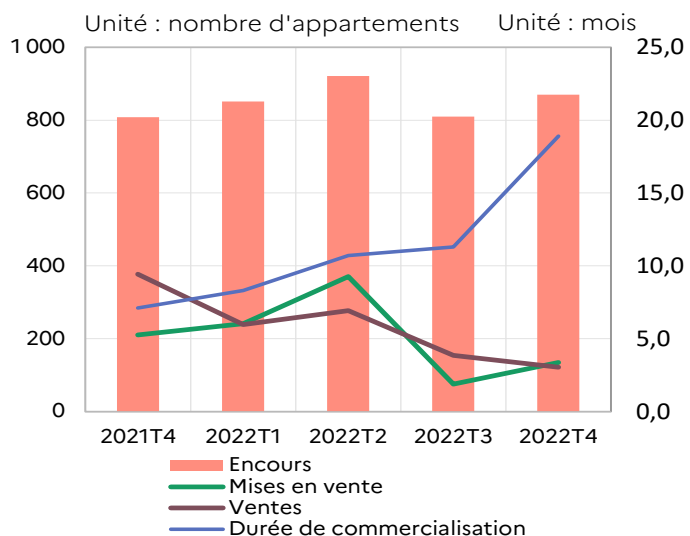
Évolution trimestrielle des ventes d'appartements par zone A/B/C



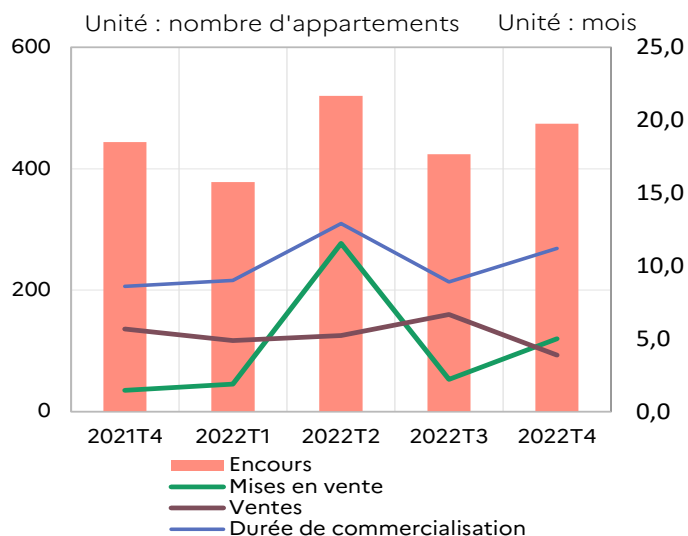
Source : DREAL Grand Est, ECLN, données brutes

Évolution trimestrielle de la commercialisation des appartements neufs par département

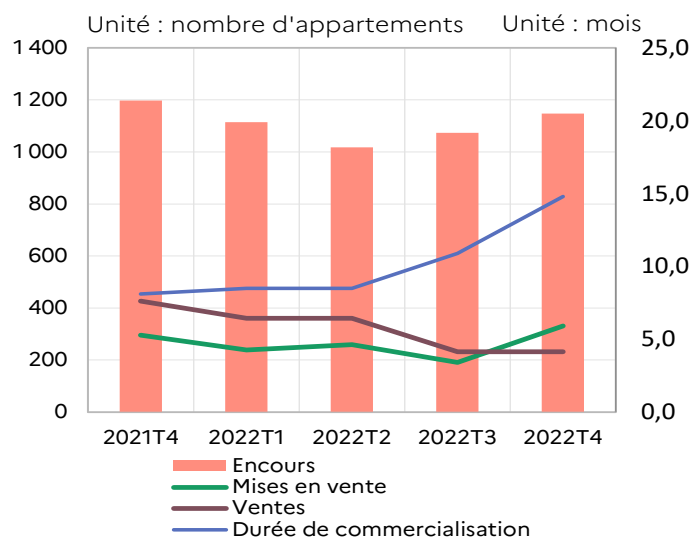
Département de la Marne



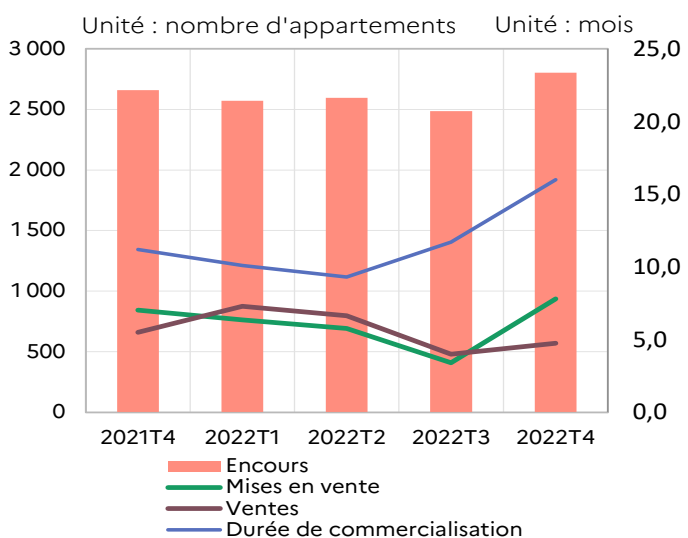
Département de la Meurthe-et-Moselle



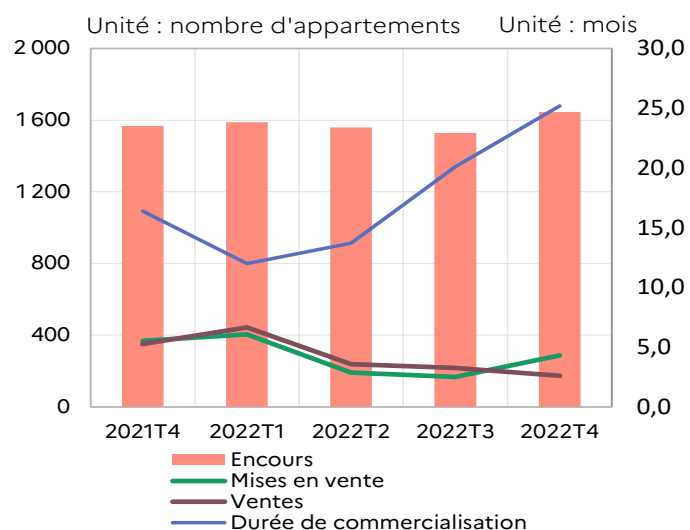
Département de la Moselle



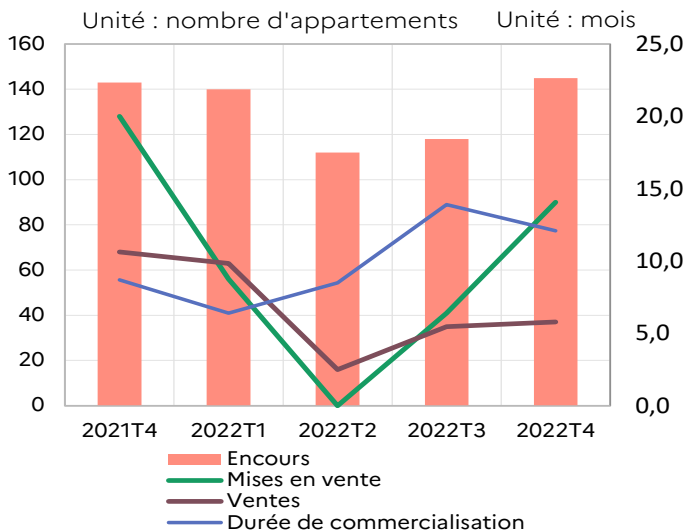
Département du Bas-Rhin



Département du Haut-Rhin



Cumul des départements des Ardennes, de l'Aube, de la Haute-Marne, de la Meuse et des Vosges



Source : DREAL Grand Est, ECLN, données brutes

TAILLE DES APPARTEMENTS

Au 4^e trimestre 2022, le recul 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 4^e trimestre 2021 (-43 %). Parallèlement, les réservations des appartements de moyenne et grande taille se rétractent respectivement de 37 % et 35 %.

Parmi les départements les plus urbanisés, la Meurthe-et-Moselle affiche la plus forte proportion d'appartements de petite taille parmi les réservations du 4^e trimestre 2022 (57 % contre 44 % au niveau régional).

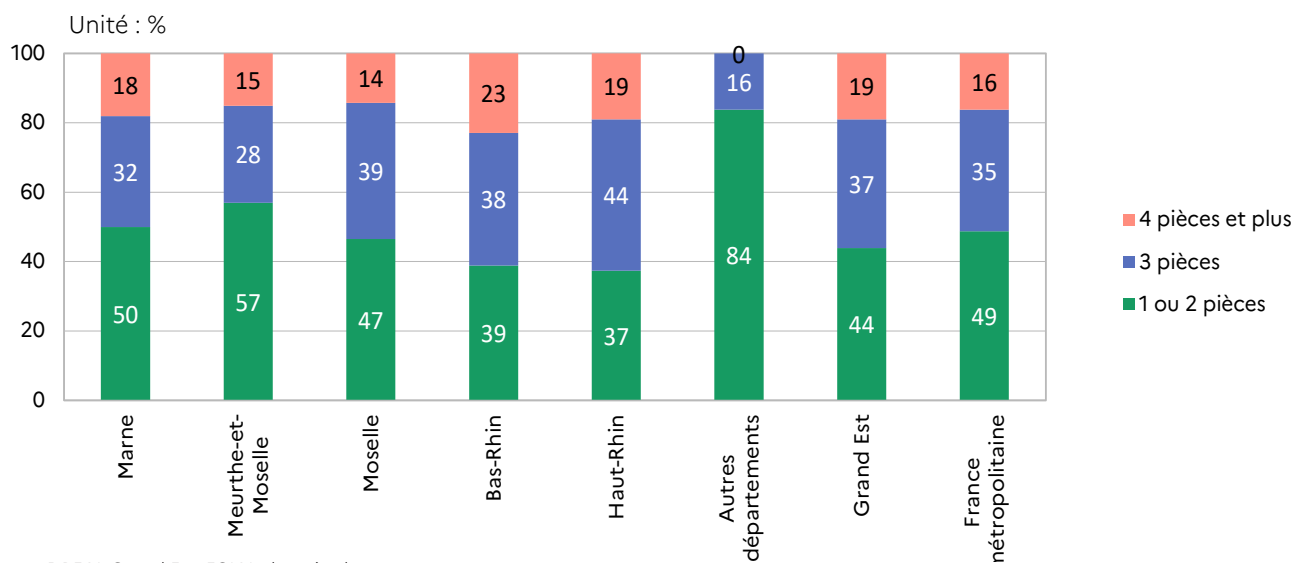
Le Bas-Rhin enregistre la plus forte proportion de réservations d'appartements de grande taille (23 % contre 19 % au niveau régional). Dans le Haut-Rhin, 44 % des appartements vendus sont des logements de 3 pièces, soit le taux le plus élevé des départements de la région. La Moselle est le département où l'on achète le moins d'appartements de grande taille (14 %).

Le stock des appartements à la fin du 3^e trimestre 2022 est en baisse par rapport à fin septembre 2021 (-5 %). Cette baisse touche l'ensemble des segments : -8 % pour les appartements de petite taille, -4 % pour les appartements de taille moyenne et -3 % pour les appartements de grande taille.

Évolution de la commercialisation selon la taille des appartements

	Ventes			Encours fin	
	2021 T4	2022 T4	Évolution (%)	2021 T3	2022 T3
1 ou 2 pièces	940	540	-43%	2 330	2 150
3 pièces	720	460	-37%	2 900	2 800
4 pièces et plus	360	230	-35%	1 550	1 500
Total Grand Est	2 020	1 230	-39%	6 780	6 440

Source : DREAL Grand Est, ECLN, données brutes

Ventes au 4^e trimestre selon la taille des appartements

Source : DREAL Grand Est, ECLN, données brutes

Mohamed Mekki

Service connaissance et développement durable

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.

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

