

COMMERCIALISATION DES APPARTEMENTS NEUFS RÉSULTATS AU 4^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 2023, ces logements représentent 10% 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°617 – février 2024](#)) qui sont désormais corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables (CVS-CJO).

MOINS DE LOGEMENTS SUR LE MARCHÉ, DES TRANSACTIONS EN FORTE CHUTE

Avec 890 appartements réservés au 4^e trimestre 2023, les ventes de logements collectifs en région Grand Est chutent de 35% par rapport au même trimestre 2022. Le volume des ventes du 4^e trimestre 2023 est le deuxième plus faible constaté depuis le 1^{er} trimestre 2017. Les deux valeurs les plus basses (3^e et 4^e trimestre) sont inférieures de 31% par rapport au 2^e trimestre 2020, en plein confinement. Comparées à la moyenne des ventes au même trimestre sur la période 2017-2022, les réservations au 4^e trimestre 2023 sont en recul de 54%. Au niveau national, le marché est également en fort repli avec 33% de ventes de moins entre fin décembre 2022 et fin décembre 2023.

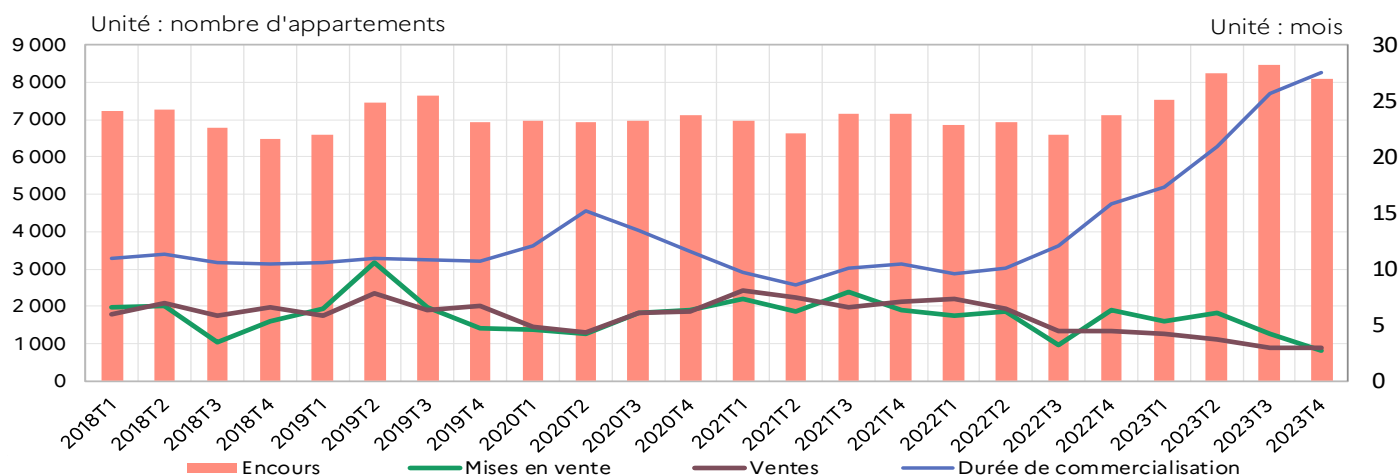
Parallèlement, le nombre d'appartements mis en vente dans la région se rétracte de 58% par rapport au 4^e trimestre 2022. Les mises en vente sont également inférieures de 58% à la moyenne des mises en vente de chaque 4^e trimestre sur la période 2017-2023. Malgré le fort recul des mises en vente, le stock de logements à la fin du 4^e trimestre 2023 est en progression de 14%. Le délai d'écoulement d'un appartement à fin décembre 2023 est de 28 mois, soit 12 mois de plus qu'au 4^e trimestre 2022. Le prix de vente moyen d'un appartement neuf au 4^e trimestre 2023 s'établit à 4 080 €/m², en hausse de 3% par rapport au 4^e trimestre 2022. En France métropolitaine, les prix sont stables entre fin décembre 2022 et fin décembre 2023.

Commercialisation des appartements neufs au 4^e trimestre 2023

Appartements	Niveau (2023 T4)		Évolution (2023 T4 / 2022 T4) (%)	
	Grand Est	France métropolitaine	Grand Est	France métropolitaine
Mises en vente	800	14 330	-58	-46
Ventes	890	15 050	-35	-33
Encours	8 090	118 480	14	6
Durée de commercialisation (en mois)	27,5	24,9	12	10
Prix (€/m ²)	4 080	4 780	3	0

Source : DREAL Grand Est, ECLN, données brutes

Évolution trimestrielle de la commercialisation des appartements neufs dans la région



LOCALISATION DES VENTES

ET DES STOCKS

Sur l'ensemble de l'année, les réservations d'appartements neufs dans la région sont en chute de 40% par rapport aux 12 mois antérieurs. Comparé à la moyenne des cumuls annuels à chaque fin d'année sur la période 2017-2023, les ventes en 2023 subissent également une baisse spectaculaire (-25%). Au niveau national, le cumul annuel des ventes est en repli de 37% entre fin décembre 2022 et fin décembre 2023. La baisse des ventes au niveau régional touche l'ensemble des territoires sans exception. Ainsi, la chute est très marquée dans les agglomérations de Reims (-58%), Mulhouse (-51%) et 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 33%. Dans les autres territoires, la baisse des ventes varie de -10% dans l'agglomération nancéienne à -46% dans la Métropole messine.

En cumul trimestriel, excepté l'agglomération de Nancy qui affiche une croissance de 48%, les réservations sont en baisse sur l'ensemble du territoire au 4^e trimestre 2023. Le repli varie de -17% sur l'agglomération de Thionville à -69% dans l'agglomération de Mulhouse. En moyenne sur la région, le prix au m² des appartements commercialisés au 4^e trimestre 2023 s'établit à 4 080 €/m², valeur nettement inférieure à la moyenne France métropolitaine (4 780 €/m²). C'est dans les agglomérations de Saint-Louis et Reims que le prix au m² a le plus progressé en un an, respectivement +18% et +7%. À l'inverse, le prix au m² est en baisse dans l'agglomération de Metz (-4%) et stable à Colmar et Strasbourg. Dans les autres agglomérations, la hausse des prix varie de +1% à Thionville à +4% à Haguenau et Nancy. L'agglomération de Saint-Louis affiche le prix au m² le plus élevé de la région (4 700 €/m²), suivi des agglomérations de Strasbourg (4 440 €/m²) et Nancy (4 330 €/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 (2023 T1 à 2023 T4)	Évolution (N/N-1)*(%)	Niveau (2023 T4)	Évolution (2023 T4/2022 T4) (%)	Prix (€/m ²)
Marne	450	-58	60	-60	4 210
CU du Grand Reims	430	-58	60	-62	4 280
Meurthe-et-Moselle	490	-4	160	48	4 100
Métropole du Grand Nancy	400	-10	130	48	4 330
Moselle	750	-39	160	-37	3 690
Metz Métropole	340	-46	70	-55	3 930
CA Portes de France-Thionville	150	-38	40	-17	3 800
Bas-Rhin	1 740	-37	410	-32	4 210
Eurométropole de Strasbourg	1 160	-33	300	-22	4 440
CA de Haguenau	120	-31	30	-54	3 660
Haut-Rhin	610	-45	80	-56	4 170
CA Colmar Agglomération	150	-38	20	-57	3 970
CA Saint-Louis Agglomération	210	-50	40	-40	4 700
CA Mulhouse Alsace Agglomération	150	-51	20	-69	3 740
Ardennes Aube Haute-Marne Meuse Vosges	80	-56	10	-74	3 740
Région Grand Est	4 130	-40	890	-35	4 080
France métropolitaine	66 600	-37	15 050	-33	4 780

Source : DREAL Grand Est, ECLN, données brutes

* 4 derniers trimestres par rapport aux 4 trimestres précédents

Évolution des stocks

	Encours		
	2022 T4	2023 T4	Évolution (%)
Marne	900	800	-5%
Meurthe-et-Moselle	500	800	73%
Moselle	1 200	1 500	26%
Bas-Rhin	2 800	2 900	3%
Haut-Rhin	1 600	1 800	8%
Autres départements	200	300	77%
Grand Est	7 100	8 100	14%
France métropolitaine	111 300	118 500	6%

Source : DREAL Grand Est, ECLN, données brutes

Avec 8 090 logements disponibles à la vente dans le Grand Est, l'encours de logements en 2023 est en hausse (+14% par rapport à 2022). Cependant, cette croissance masque des disparités entre les territoires. Ainsi, le stock est en forte hausse dans les agglomérations de Thionville et Haguenau, respectivement +84% et +70%. Dans le même temps, il est en repli à Colmar, Strasbourg et Reims, respectivement -19%, -10% et -7%.

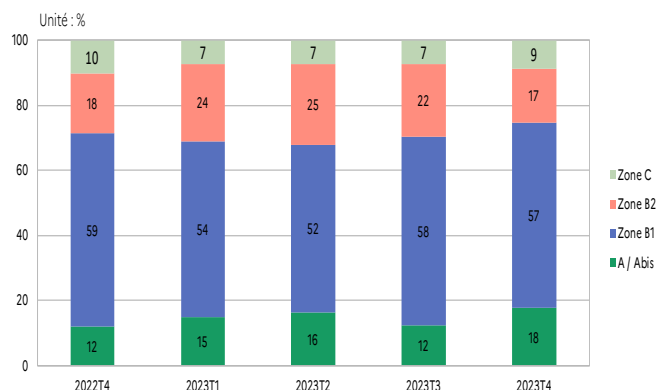
ZONAGE A/B/C

Le zonage ABC a fait l'objet d'une révision partielle en octobre 2023 qui impacte la région Grand Est. Les communes de Strasbourg et Illkirch-Graffenstaden 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). Au 4^e trimestre 2023, 18% des logements vendus se situent dans les zones très tendues (zone A) contre 12% en décembre 2022. 57% 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 4^e trimestre 2022. 17% des ventes se situent dans les zones B2 (18% au 4^e trimestre 2022), et 9% dans le reste du territoire (zone C).

TAILLE DES APPARTEMENTS

Au 4^e trimestre 2023, le recul des ventes touche l'ensemble des segments du marché. Les ventes d'appartements de petite taille (1 et 2 pièces) affichent un repli de 27% par rapport au 4^e trimestre 2022. Parallèlement, les réservations des appartements de moyenne et grande taille se rétractent respectivement de 43% et 36%. Au sein des départements les plus urbanisés, la Marne affiche la plus forte part des réservations d'appartements

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



Source : DREAL Grand Est, ECLN, données brutes

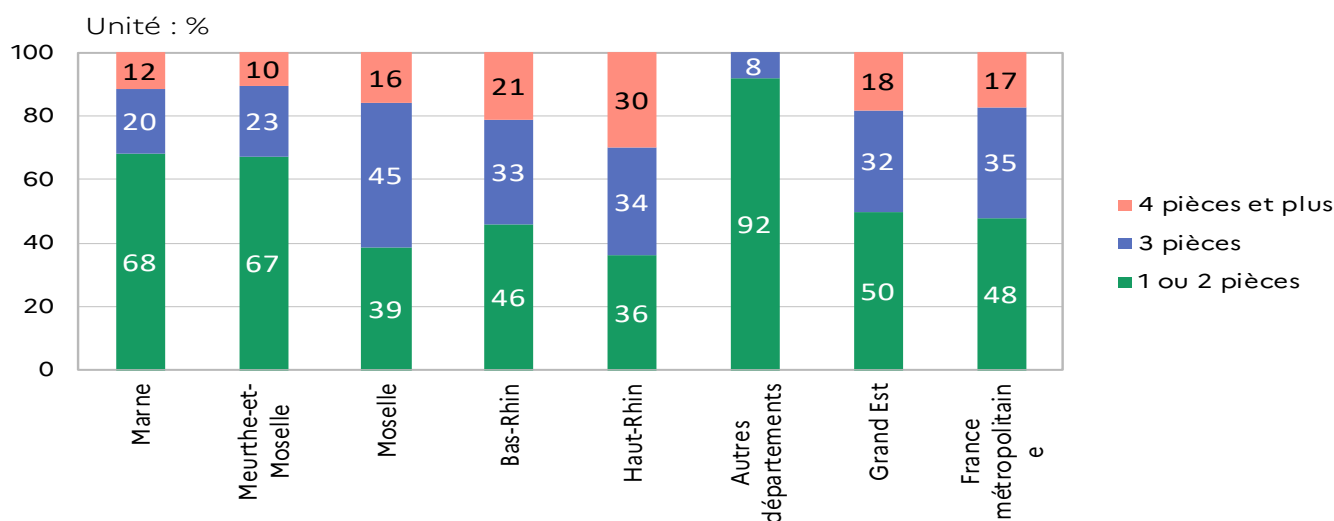
Note : le zonage ABC utilisé dans le graphique est le zonage révisé en octobre 2023.

de petite taille (68% contre 48% au niveau régional). C'est également dans la Marne que les réservations d'appartements de taille moyenne est la plus faible (20% contre 35% au niveau régional). 30% 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. La Meurthe-et-Moselle est le département où l'on achète le moins d'appartements de grande taille (10% contre 18% au niveau régional).

Évolution de la commercialisation selon la taille des appartements

	Ventes		
	2022 T4	2023 T4	Évolution (%)
1 ou 2 pièces	600	440	-27%
3 pièces	500	290	-43%
4 pièces et plus	250	160	-36%
Total Grand Est	1 360	890	-35%

Source : DREAL Grand Est, ECLN, données brutes

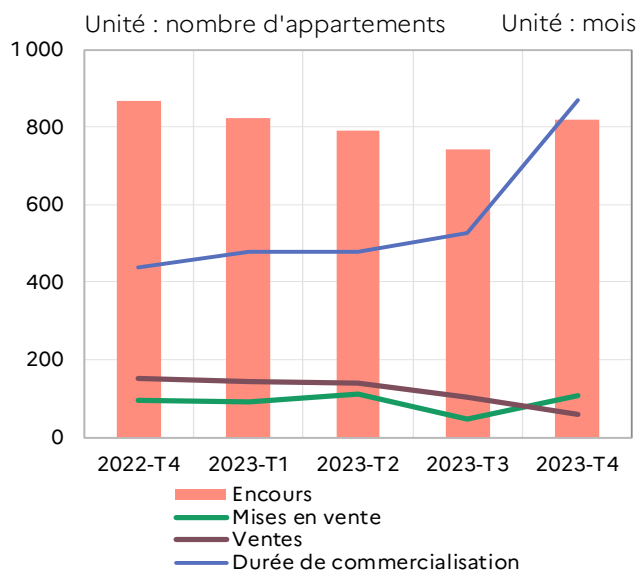
Ventes au 4^e trimestre selon la taille des appartements

Mohamed Mekki

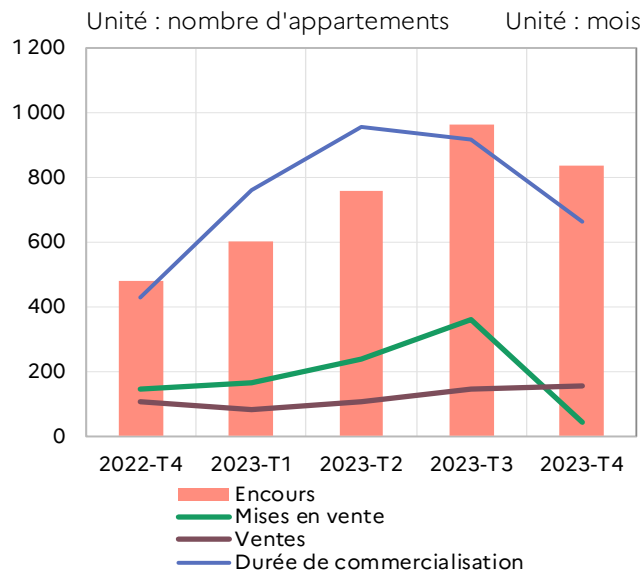
Service connaissance et développement durable

Évolution trimestrielle de la commercialisation des appartements neufs par département

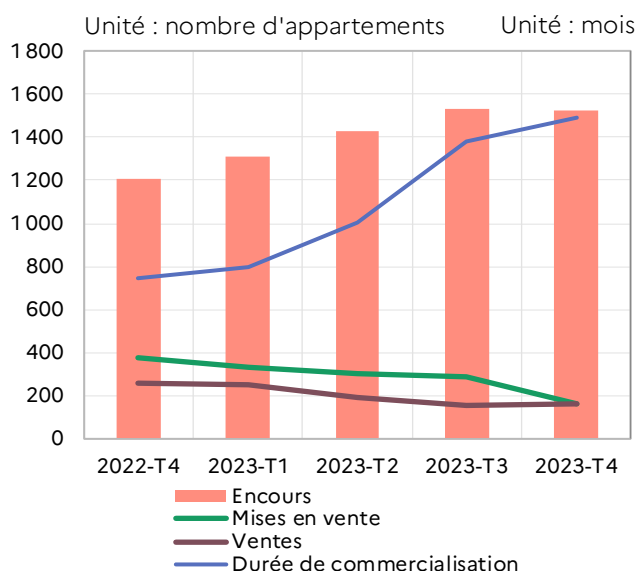
Département de la Marne



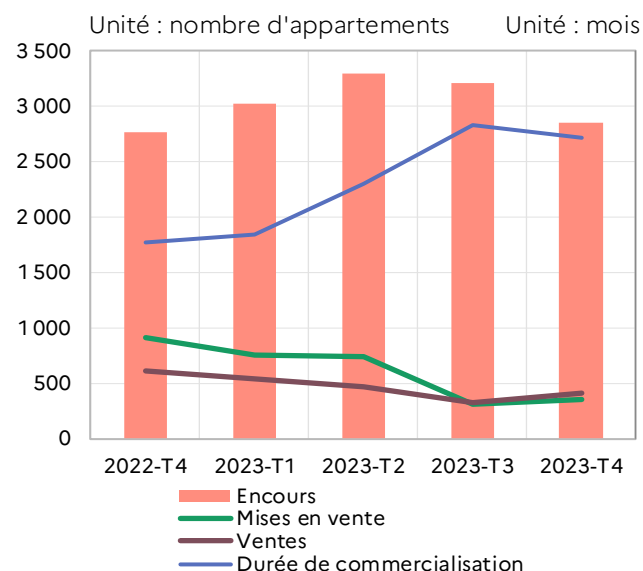
Département de la Meurthe-et-Moselle



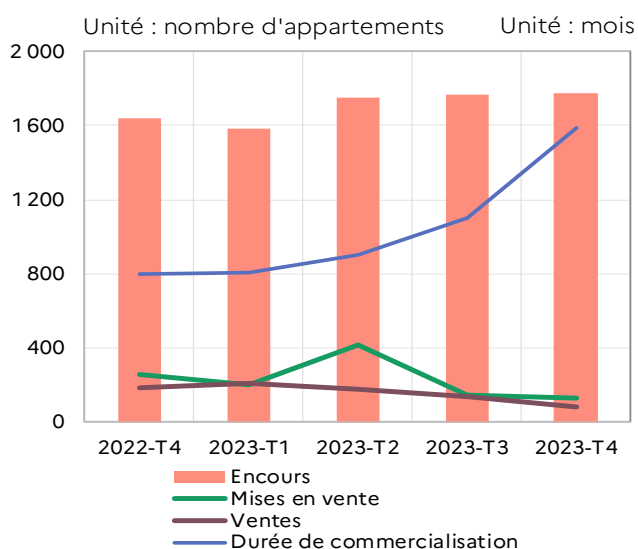
Département de la Moselle



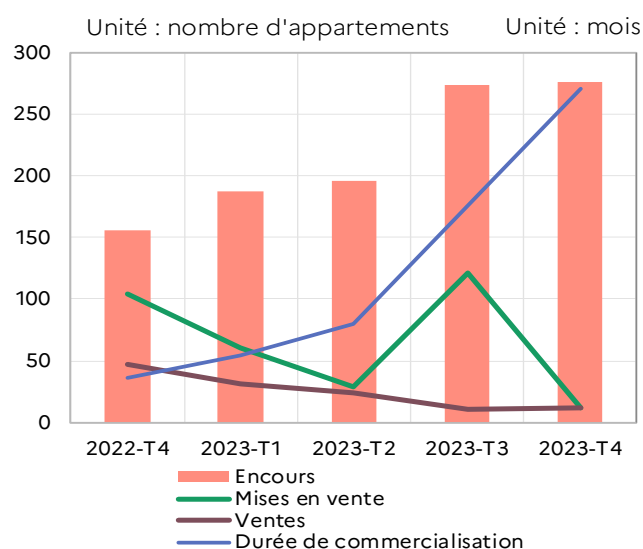
Département du Bas-Rhin



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 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. La zone Abis est incluse dans la zone A, les zones B1 et B2 forment la zone B.

