PRÉFET
DE LA RÉGION
GRAND EST
Liberté
Égalité
Fraternité

Connaissance - Repères et données
Logement - Construction
N° 146 - mars 2025

COMMERCIALISATION DES APPARTEMENTS NEUFS
RÉSULTATS AU 4e 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°707 - février 2025[1]) qui sont désormais corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables (CVS-CJO).

LES VENTES RESTENT BLOQUÉES À UN NIVEAU TRÈS BAS

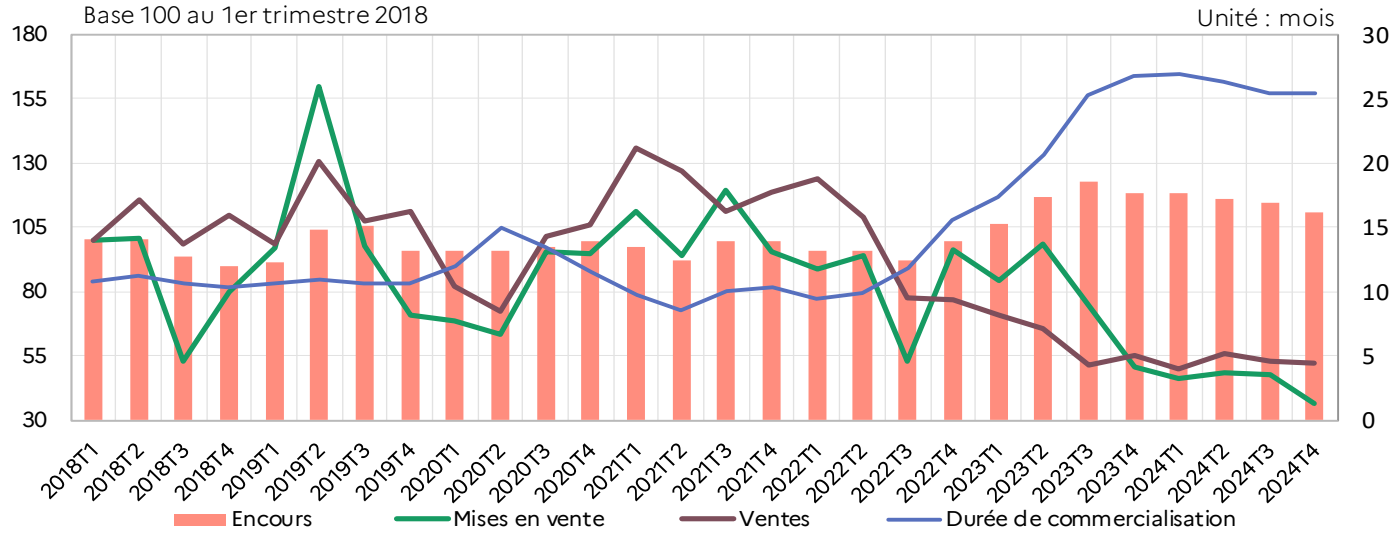
Avec 930 appartements réservés au 4e trimestre 2024, les ventes de logements collectifs en région Grand Est sont en repli de 6 % par rapport au même trimestre 2023. Comparées à la moyenne des ventes au même trimestre sur la période 2017-2023, les réservations au dernier trimestre 2024 sont réduites de moitié.
Au niveau national, le marché retrouve des couleurs. Les ventes sont en hausse de 7 % entre fin décembre 2023 et fin décembre 2024, marquant ainsi la deuxième hausse consécutive depuis fin décembre 2021.
En parallèle, 720 appartements neufs ont été mis sur le marché au 4e trimestre 2024 en Grand Est, en recul de 28 % par rapport au 4e trimestre 2023. Les mises en vente sont également inférieures de 60 % à la moyenne de chaque 4e trimestre de 2017 à 2023.
Par ailleurs, le fort recul des mises en vente depuis plusieurs trimestre impacte le stock de logements. Fin décembre 2024, le stock des appartements recule de 6 %, marquant ainsi le troisième repli consécutif. Le délai moyen de vente d'un appartement à fin de l'année 2024 est de 26 mois, soit un mois de moins qu'à la fin décembre 2023.
Malgré un marché difficile, le prix de vente moyen d'un appartement est en hausse continue depuis fin septembre 2018. Il atteint 4 230 €/ m² au 4e trimestre 2024, soit une augmentation de 2 % par rapport au 4e trimestre 2023. En France métropolitaine, le prix est en baisse de 1 %.

Commercialisation des appartements neufs au 4e trimestre 2024

Appartements	Niveau (2024 T4)		Évolution (2024 T4 / 2023 T4) (%)	
	Grand Est	France métropolitaine	Grand Est	France métropolitaine
Mises en vente	720	13 660	-28	-5
Ventes	930	16 840	-6	7
Encours	7 970	108 180	-6	-12
Durée de commercialisation (en mois)	26	20	-1	-5
Prix (€/m2)	4 230	4 760	2	-1

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

Sur l'ensemble de l'année 2024, les réservations d'appartements neufs dans la région sont en chute de 13 % par rapport aux 12 mois antérieurs. Le cumul annuel est en baisse continue depuis fin juin 2022. Comparé à la moyenne des cumuls annuels à chaque fin décembre sur la période 2017-2023, les ventes en 2024 subissent une baisse importante (-46 %). Au niveau national, le cumul annuel des ventes est en repli de 5 % entre fin décembre 2023 et fin décembre 2024.

En cumul annuel, la baisse des réservations à l'échelle de la région masque des disparités entre les territoires. Ainsi, les ventes sont en hausse entre le 4e trimestre 2023 et le 4e trimestre 2024 dans les agglomérations d'Haguenau, Colmar, Saint-Louis et Mulhouse. Dans le même temps, elles sont en recul à Thionville, Metz, Reims et Nancy. Dans l'Eurométropole de Strasbourg, qui compte un quart des réservations de la région, le cumul annuel des ventes est en repli de 19 %.

En cumul trimestriel, par rapport au 4e trimestre 2023, les ventes ont progressé au-cours du 4e trimestre 2024 dans les agglomérations de Colmar (+180 %), Mulhouse (+94 %), Haguenau (+38 %), Saint-Louis (+35 %), Reims (+59 %) et Metz (+28 %). Dans les autres grandes agglomérations de la région, la tendance est au repli. La baisse est de 44 % à Nancy, 31 % à Thionville et 23 % dans l'Eurométropole de Strasbourg.

En moyenne sur la région, le prix au m² des appartements commercialisés au 4e trimestre 2024 s'établit à 4 230 €/ m², en hausse de 2 % par rapport à fin décembre 2023. C'est dans l'agglomération de Metz que le prix au m² a le plus progressé (+17 %), suivi de Thionville (+8 %) et Strasbourg (+6 %). En revanche, le prix au m² est en forte baisse dans les agglomérations de Nancy (-8 %) et Mulhouse (-7 %). Dans les autres agglomérations, le prix au m² varie de -4 % à Haguenau à +5 % à Saint-Louis. Au niveau national, le prix au m² s'établit à 4 760 €/ m² en légère baisse par rapport à fin décembre 2023 (4 790 €/ m²). C'est le troisième trimestre de baisse consécutif des prix au niveau national depuis fin juin 2024.

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 (2024 T1 à 2024 T4)	Évolution (N/N-1)*(%)	Niveau (2024 T4)	Evolution (2024 T42023 T4) (%)	Prix (€/m²)
Marne	390	-15	100	58	4 380
CU du Grand Reims	380	-16	100	59	4 410
Meurthe-et-Moselle	400	-27	80	-54	3 960
Métropole du Grand Nancy	330	-17	70	-44	4 000
Moselle	720	-17	200	2	4 180
Metz Métropole	380	-13	120	28	4 450
CA Portes de France-Thionville	140	-12	30	-31	3 890
Bas-Rhin	1 520	-13	360	-15	4 300
Eurométropole de Strasbourg	950	-19	240	-23	4 700
CA de Haguenau	160	28	40	38	3 520
Haut-Rhin	650	6	160	88	4 050
CA Colmar Agglomération	170	13	60	180	3 840
CA Saint-Louis Agglomération	230	9	50	35	4 950
CA Mulhouse Alsace Agglomération	160	8	40	94	3 440
Ardennes Aube Haute-Marne Meuse Vosges	80	-20	20	-53	secret
Région Grand Est	3 760	-13	920	-6	4 230
France métropolitaine	64 530	-5	16 840	7	4 760

Source : DREAL Grand Est, ECLN, données brutes

** 4 derniers trimestres par rapport aux 4 trimestres précédents*

Évolution des stocks

	Encours		
	2023 T4	2024 T4	Évolution (%)
Marne	850	610	-29
Meurthe-et-Moselle	800	810	1
Moselle	1 660	1 730	4
Bas-Rhin	2 970	2 820	-5
Haut-Rhin	1 870	1 760	-6
Autres départements	340	250	-27
Grand Est	8 500	8 000	-6
France métroplitaine	122 400	108 200	-12

Source : DREAL Grand Est, ECLN, données brutes

Avec 8 000 logements disponibles à la vente dans le Grand Est, l'encours de logements à fin décembre 2024 est en baisse de 6 % par rapport à fin décembre 2023. Cependant, il reste nettement supérieur (+11 %) à la moyenne des stocks à la fin du 4e trimestre sur la période 2017-2023.

Parmi les départements les plus urbanisés, la Marne affiche le plus fort repli du stock de la région (-29 %), suivi du Haut-Rhin (-6 %) et du Bas-Rhin (-5 %). À l'inverse, le stock entre fin décembre 2023 et fin décembre 2024 est en hausse de 4 % en Moselle et 1 % en Meurthe-et-Moselle.

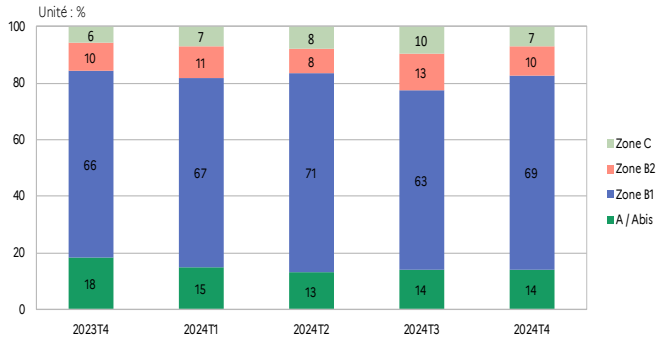
ZONAGE A/B/C

Au 4e trimestre, la baisse des ventes affecte particulièrement le zonage A, où le nombre de logements vendus a diminué de 27 % entre fin décembre 2023 et fin décembre 2024. Ce zonage ne concerne que trois communes de la région, dont Strasbourg, et représente 14 % des logements vendus dans la région. Dans les zones où le marché du logement est considéré comme tendu (zone B1), les ventes ont baissé de 3 %. Ce zonage regroupe 69 % des logements vendus dans la région. Enfin, les ventes ont reculé de 4 % dans les zones B2 et augmenté de 16 % dans le reste du territoire (zone C).

TAILLE DES APPARTEMENTS

Au 4e trimestre 2024, le recul des ventes touche essentiellement le marché des petits logements. Les ventes d'appartements de 1 et 2 pièces affichent un repli de 15 % par rapport au 4e trimestre 2023. Parallèlement, les réservations des appartements de 3 pièces sont en hausse de 7 %. Enfin, les réservations d'appartements de grande taille (4 pièces et plus) sont stables (-1 %).
Au sein des départements les plus urbanisés, la Moselle et la Marne affichent les plus fortes proportions de réservations d'appartements de petite taille, avec respectivement 57 % et 55 %, contre 47 % au niveau régional. A l'inverse, le Haut-Rhin est le département où la demande d'appartements de petite taille est la plus faible (40 %). C'est également dans ce département, ainsi qu'en Meurthe-et-Moselle, que les réservations d'appartements de taille moyenne sont les plus importantes (38 % contre 35 % au niveau régional). 23 % des appartements vendus dans le Bas-Rhin sont des logements de grande taille (4 pièces et +), soit la proportion la plus élevée de la région.

Part des ventes d'appartements par zone A/B/C



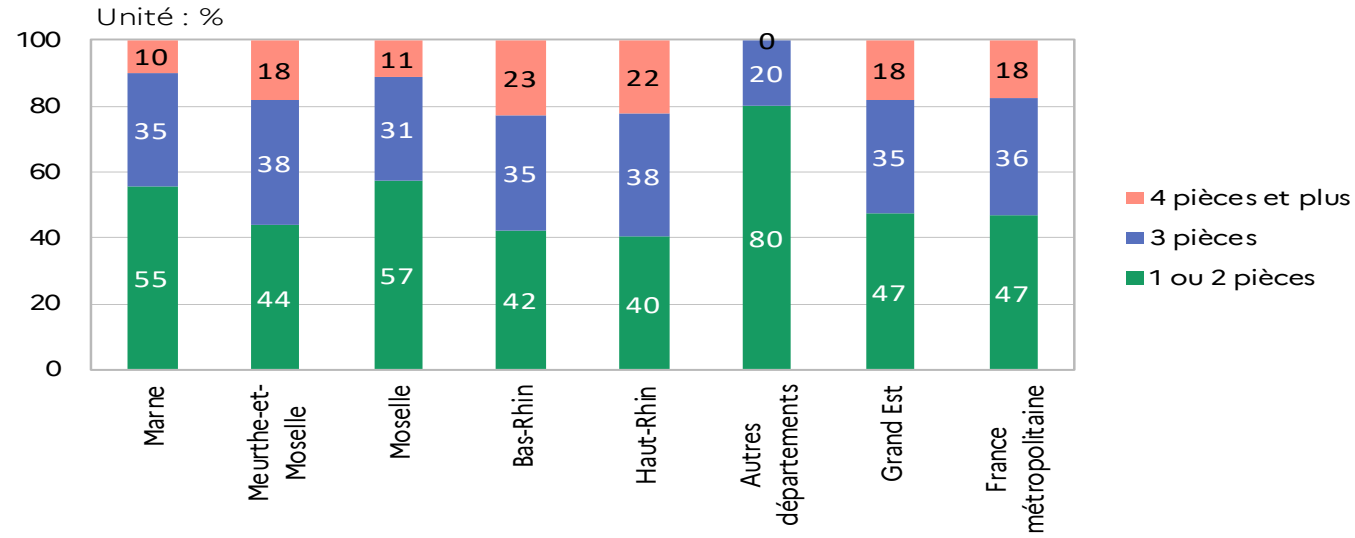
Source : DREAL Grand Est, ECLN, données brutes
Note : les ventes sont réparties selon le zonage A/B/C révisé en juillet 2024

Évolution de la commercialisation selon la taille des appartements

	Ventes		
	2023 T4	2024 T4	Évolution (%)
1 ou 2 pièces	518	438	-15 %
3 pièces	299	320	7 %
4 pièces et plus	169	167	-1 %
Total Grand Est	986	925	-6 %

Source : DREAL Grand Est, ECLN, données brutes

Ventes au 4e trimestre selon la taille des appartements

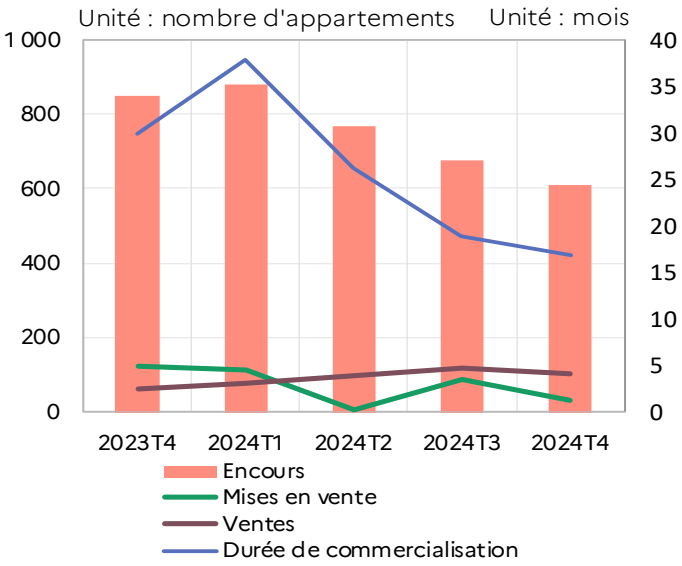


Source : DREAL Grand Est, ECLN, données brutes

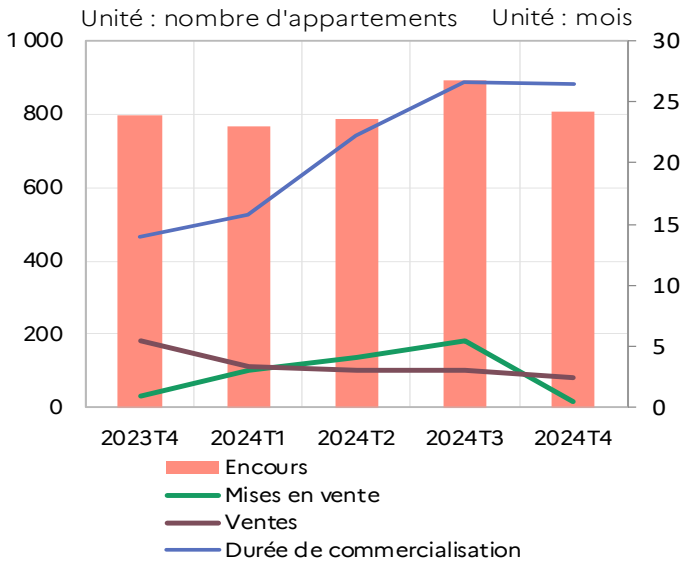
Mohamed Mekki
Service connaissance et développement durable

Évolution trimestrielle de la commercialisation des appartements neufs par département

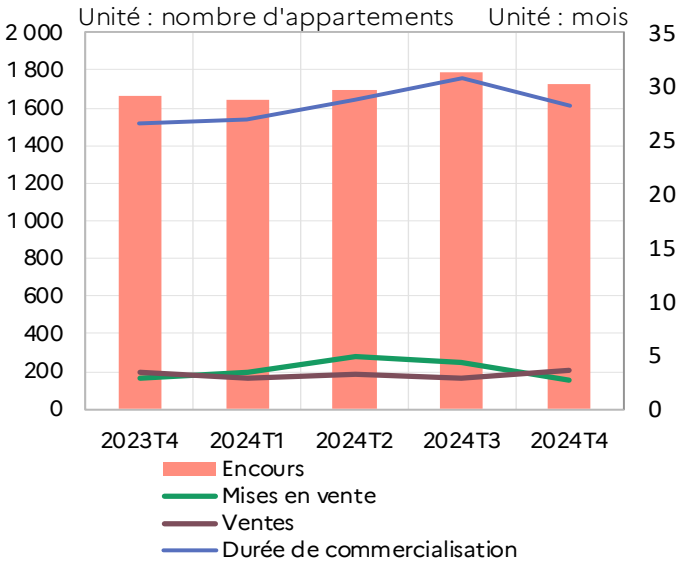
Département de la Marne



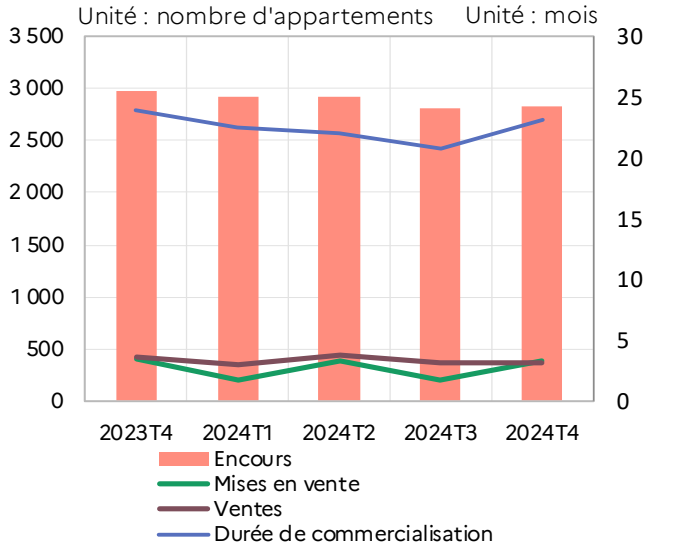
Département de la Meurthe-et-Moselle



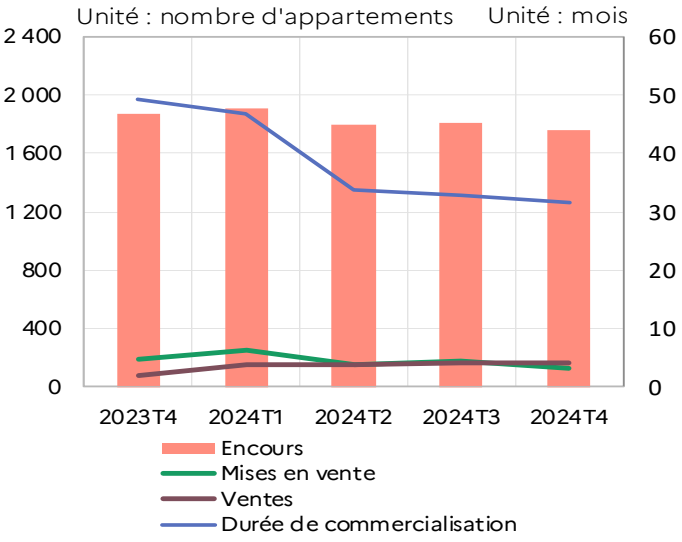
Département de la Moselle



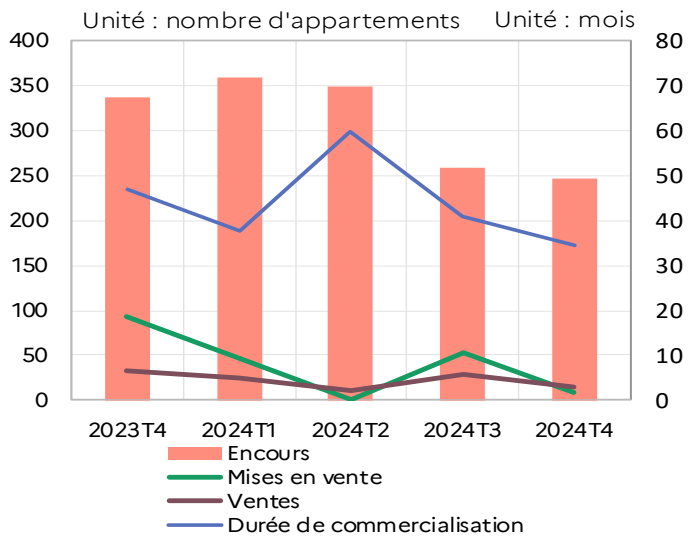
Département du Bas-Rhin



Département du Haut-Rhin



Départements Ardennes, Aube, Haute-Marne, Meuse et Vosges



Source : DREAL Grand Est, ECLN, données brutes

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.

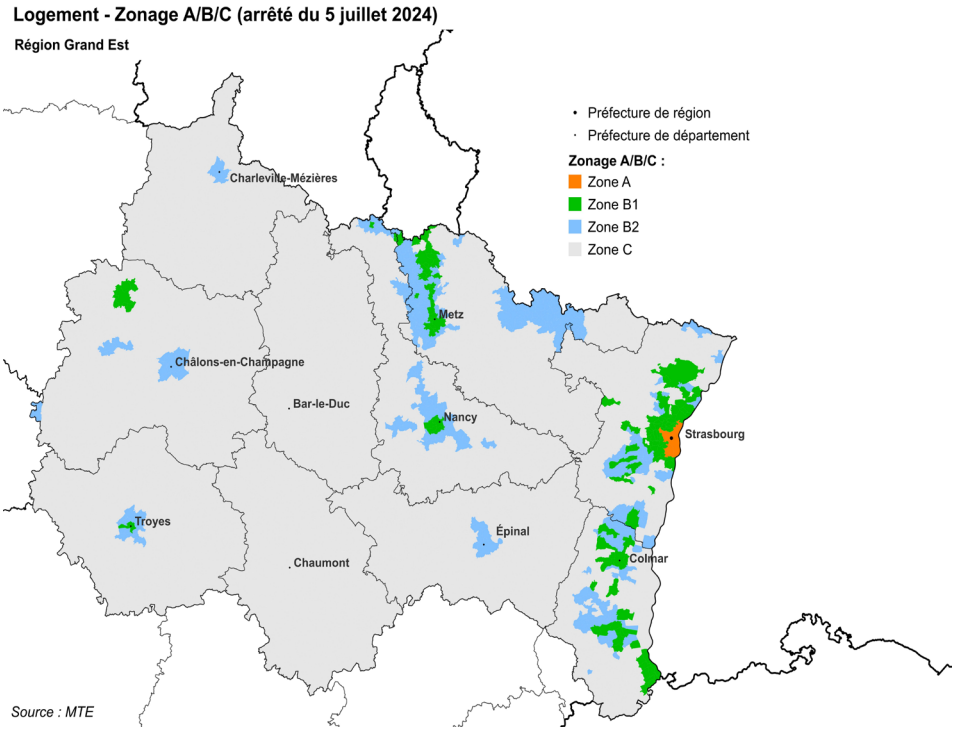
Prix : prix à la réservation hors frais de notaire et frais divers. Les prix de vente sont en euros/m² pour un appartement. Tous les prix sont ici des prix moyens. La comparaison des prix peut s'avérer délicate compte tenu des effets de structure dans la composition des biens d'un trimestre à l'autre.

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).



DREAL Grand Est - Service connaissance et développement durable
POLYGONE - Bâtiment GH - 5 rue Charles Le Payen - CS 50551 - 57009 Metz Cedex - Tel : 03 87 62 81 00
https://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/
Directeur de publication : Marc Hoeltzel
Rédactrice en chef : Odile Schoellen
Maquettage : Murielle Mathes-Reibel
ISBN : 2556-6431