

UN MARCHÉ IMMOBILIER STABILISÉ DANS LE GRAND EST ?

**GUY
HOQUET**
L'OBSERVATOIRE

Après une année 2023 caractérisée par une stabilisation globale du marché immobilier dans la région Grand Est, les deux premiers mois de 2024 confirment cette tendance sur les mises en vente. Ce calme apparent est-il de mise dans toutes les villes de la région ? Qu'en est-il des prix/m2 moyens ? Comment le pouvoir d'achat immobilier des acquéreurs évolue-t-il ? Décryptage avec l'Observatoire GH de février 2024, spécial Grand Est.

UNE STABILITÉ APPARENTE DE L'OFFRE

Le nombre de mises en vente est resté stable depuis début 2024 dans le Grand Est, quel que soit le segment de marché (appartements ou maisons), contrairement au marché national, porté par le dynamisme habituel du segment des maisons (+3.9% en 1 an).

JF 2024 vs JF 2023	TOTAL DES BIENS (EN NB)	MAISONS (EN NB)	APPARTEMENTS (EN NB)
France	+2.3%	+3.9%	+0.2%
Grand Est	-0,5%	-0.9%	=

Source L'Observatoire GH

“Si les volumes de vente n'ont que très peu évolué au global sur la région Grand Est, la valeur des biens a continué de progresser. Une hausse mécanique liée à l'insuffisance de l'offre de logements disponibles par rapport à la demande grandissante, sur l'ensemble du territoire. Mais la région Grand Est reste l'une des plus attractives pour les acquéreurs, étant donné la valeur accessible de ses logements”, analyse Stéphane Fritz, président de Guy Hoquet l'Immobilier.



STÉPHANE FRITZ
PRÉSIDENT
GUY HOQUET L'IMMOBILIER

DE FORTES DISPARITÉS LOCALES DANS LES VOLUMES MIS EN VENTE



Cependant, le constat sur le volume des mises en vente est à nuancer selon les marchés locaux. Ainsi, Troyes voit son offre fortement augmenter en 1 an (+16.2%), comme Nancy (+11%) puis Mulhouse (+5.2%) ou encore la capitale régionale, Strasbourg, à +3.1%. Dans le même temps, Metz reste stable (-0.4%) quand Reims et Colmar subissent une forte contraction de l'offre avec respectivement -15.5% et -25.9% de biens anciens mis sur le marché au cours des deux derniers mois.

DES PRIX EN LIGNE AVEC LA TENDANCE NATIONALE

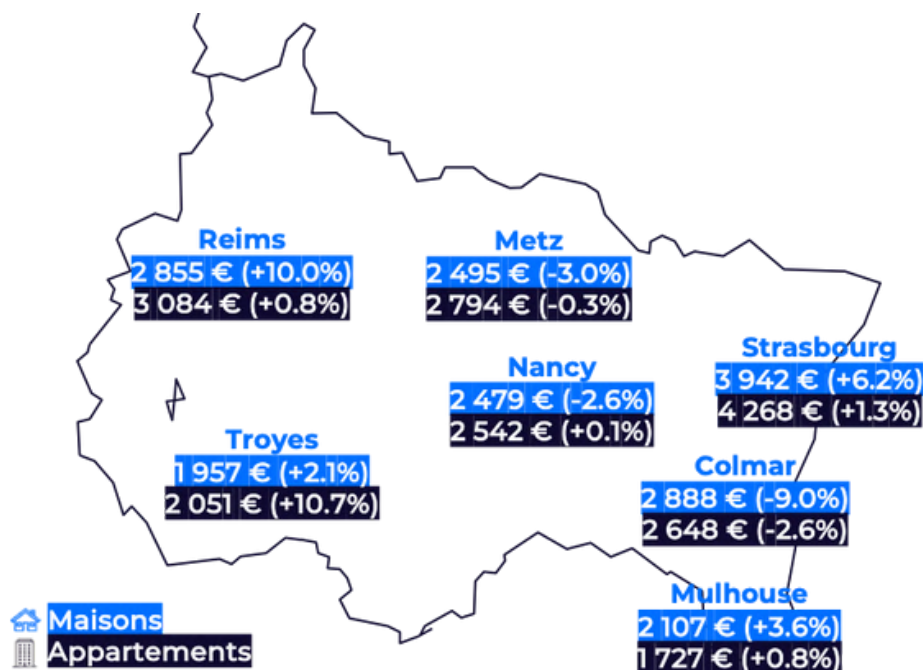
Dans ce contexte de stabilité générale de l'offre, le Grand Est voit en 1 an la valeur de son prix/m2 moyen afficher une légère hausse (+1.4%), suivant la tendance nationale (+1.3%). La région atteint ainsi les 2 105 €, ce qui en fait l'une des régions françaises les plus accessibles pour les acquéreurs, derrière la Bourgogne-Franche-Comté et le Centre-Val de Loire.

	PRIX/M2 MOYEN	
	JANV/FEV 2024	Evol. vs JANV/FEV 2023
France	3 283 €	+1,3%
Provence-Alpes-Cote d'Azur	5 274 €	+6,4%
Bretagne	2 873 €	+4,2%
Hauts-de-France	2 169 €	+2,8%
Auvergne-Rhône-Alpes	3 235 €	+1,9%
Grand Est	2 105 €	+1,4%
Nouvelle-Aquitaine	2 814 €	+1,3%
Normandie	2 315 €	+1,1%
Pays de la Loire	2 732 €	+1,1%
Occitanie	2 604 €	+0,3%
Bourgogne-Franche-Comté	1 734 €	+0,0%
Corse	4 505 €	-0,5%
Centre-Val de Loire	1 913 €	-2,0%
Ile de France	5 663 €	-3,1%

Source L'Observatoire GH

Et là encore, derrière la tendance globale s'affichent des situations très diverses selon les villes étudiées dans l'Observatoire GH. Ainsi, en janvier-février 2024 par rapport à janvier-février 2023, les prix/m2 moyens progressent à Troyes (+7.7%), à Reims (+4.2%) ou encore à Strasbourg (+1.7%), quand ils sont stables à Nancy (-0.5%) et à Mulhouse (-0.8%) et qu'ils affichent une baisse plus ou moins marquée à Metz (-1.4%) et Colmar (-5.3%).

MAIS DES VALEURS DISPARATES SELON LES VILLES DE LA RÉGION



QUEL POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER POUR LES ACQUÉREURS DANS LE GRAND EST ?

En raison de la légère hausse des prix/m² moyens, les acquéreurs ont logiquement perdu un peu pouvoir d'achat immobilier en ce début 2024 : -1m² en moyenne pour la région, comme pour la France métropolitaine. Par conséquent, ils doivent faire des choix en fonction de leurs besoins et de leurs envies. En effet, pour un budget fixé à 200 000 €, Ils peuvent espérer acheter 47m² à Strasbourg mais de 109m² à Mulhouse !

	SURFACE JF 2024 (M2)	ECART EN NB DE M2 VS JF 2023
France	61	-1
Grand Est	95	-1
Strasbourg	47	-1
Reims	67	-3
Colmar	73	4
Metz	74	1
Nancy	79	0
Troyes	99	-8
Mulhouse	109	1

Source L'Observatoire GH



MÉTHODOLOGIE DE L'OBSERVATOIRE GH

Périmètre étudié : annonces de biens dans l'ancien (appartements et maisons) publiées entre le 25/12/2022 et le 24/02/2024.

Source : données Yanport retraitées (suppression des biens pour lesquels ne sont pas mentionnés de prix et/ou de surface et des annonces concernant des programmes neufs, des viagers, des ventes aux enchères ou présentant des erreurs de saisie ...)

Portails immobiliers étudiés :

SeLoger, Leboncoin, PAP, Bien'ici, MeilleursAgents, AVendre ALouer, Logic-immo, Belles Demeures, Propriétés Le Figaro, Lux- Résidence, Paru Vendu, Figaro Immo, Immonot, Surface privée, Ouestfrance- immo

Calculs et analyses : réalisés par la société GUY HOQUET L'IMMOBILIER

Nouvelle méthodologie de retraitement à compter de janvier 2023 et sur l'ensemble de l'historique des données

À PROPOS DE GUY HOQUET L'IMMOBILIER

Depuis sa création en 1994, Guy Hoquet l'Immobilier s'est imposé comme un acteur incontournable du marché immobilier. Avec 520 agences et cabinets d'affaires répartis sur le territoire français, mais aussi à l'international, le groupe est aujourd'hui le 3ème réseau d'agences immobilières franchisées en France. Le groupe, qui compte aujourd'hui 3200 collaborateurs et collaboratrices a conclu 25 000 transactions en 2023 et affiche un chiffre d'affaires de 159 millions d'euros.

En 2019, Guy Hoquet l'Immobilier a rejoint le groupe Arche pour poursuivre son développement sur le territoire et intégrer ses nouveaux services Financement, Gestion, Assurance, Patrimoine et Expertises.

En 2023, Guy Hoquet l'Immobilier lance Hoquet Business, un nouveau modèle de cabinet d'affaires spécialisés en transactions professionnelles, avec un concept innovant : un espace de rencontres hybride, à des emplacements stratégiques. Objectif : devenir l'acteur national leader de l'immobilier professionnel.

Guy Hoquet l'Immobilier est membre de la Fédération Française de la Franchise et a été élue "Enseigne de l'année 2023/2024" aux 36èmes Trophées de la Franchise et des partenariats de l'IREF.

CONTACT

Delphine Herman

Directrice des relations extérieures

06 62 51 63 00

d.herman@guy-hoquet.com

**GUY
HOQUET**
L'OBSERVATOIRE