

LES DYNAMIQUES  
**IMMOBILIÈRES DU  
LOGEMENT NEUF  
DANS LA MÉTROPOLE  
MESSINE**

Étude



#habitat | octobre 2022



Observatoire  
de l'habitat  
et du foncier

EUROMÉTROPOLE  
**METZ**



# LES DYNAMIQUES IMMOBILIÈRES DU LOGEMENT NEUF DANS LA MÉTROPOLE MESSINE



**3 343 €/m<sup>2</sup>**

Prix moyen dans le neuf  
en 2021



**883**

logements commercialisés  
en 2021

## **Quels types de logements sont commercialisés et achetés dans l'Eurométropole de Metz ?**

### **Qui sont les acheteurs ?**

### **Quels sont les prix de vente et comment évoluent-ils ?**

### **Quels sont les biens que peuvent s'offrir les ménages sur le marché du neuf ?**

### **Ou encore, quelles places occupent l'investissement locatif ou l'accession sociale ?**

Cette étude a vocation à apporter des éléments de réponse à ces différentes questions, et aider ainsi à approcher le fonctionnement du marché local de la promotion immobilière, au travers de plusieurs analyses portant aussi bien sur la composition de l'offre que sur le niveau des prix. Le type de logements produits (individuel ou collectif), leurs typologies, leurs localisations (les secteurs d'analyse choisis sont ceux du PLUi de l'EMM), leurs prix sont autant d'éléments qui orientent le choix des acheteurs (quels types de bien pour quels types de ménages ?) ainsi que la catégorie d'acheteurs (quels biens sont ciblés par les investisseurs ?).

De même, le volume de logements commercialisés et le volume d'offre disponible, au regard du niveau de la demande, sont susceptibles de désigner un marché détendu, sous tension ou équilibré. Enfin, la diversité des prix des programmes commercialisés, plus ou moins étendue, en font un marché plus ou moins excluant, notamment pour les ménages primo-accédants, malgré les aides nationales et locales. Pour une grande partie d'entre eux, l'accès au marché du logement neuf est particulièrement difficile, notamment dans le contexte financier actuel.

Pour toutes ces raisons, il apparaît également essentiel de s'interroger sur le logement neuf de demain, qui devra mieux répondre aux besoins des ménages de demain et aux défis écologiques qui nous attendent, tout en cherchant à être davantage en cohérence avec les capacités d'achat d'une part plus large de la population.

Ces questionnements se télescopent avec l'objectif de sobriété foncière induit par la démarche ZAN (Zéro artificialisation nette) à l'horizon 2050, instaurée par loi Climat & résilience le 21 juin 2021.

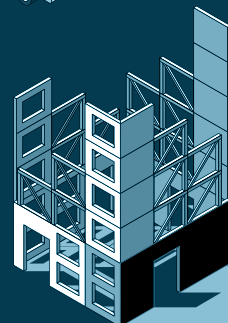
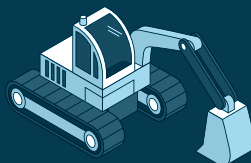
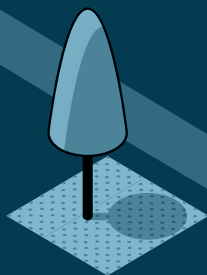
Cet observatoire s'appuie majoritairement sur les données produites par le Centre d'études de la conjoncture immobilière (Cecim). Le Cecim est une association loi 1901, créée en 1970 par et pour les professionnels de l'immobilier. La qualité et la précision des données offrent généralement une grande fiabilité aux informations qui en découlent.

*+ d'infos : [www.cecimobs.net/logements-neufs](http://www.cecimobs.net/logements-neufs). Ces données sont évolutives : elles sont régulièrement mises à jour et complétées. Celles-ci ont été extraites en août 2022, et sont susceptibles d'évoluer au fil des actualisations.*



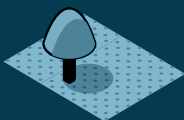
**P 06**

La production de logements :  
un marché dynamique



**P 08**

Le marché de la promotion  
immobilière : quelles dynamiques  
récentes ?



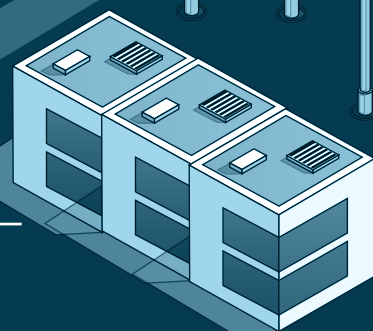
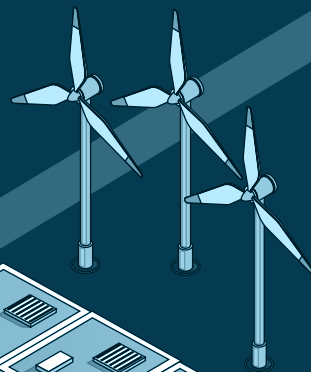
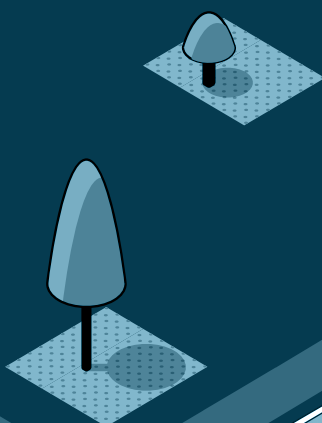
**P 18**

Logements neufs :  
des prix en hausse dans la ville  
centre comme dans la périphérie



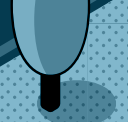
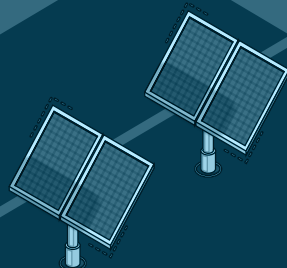
**P 24**

Les perspectives d'accès  
au marché du logement  
neuf pour les ménages



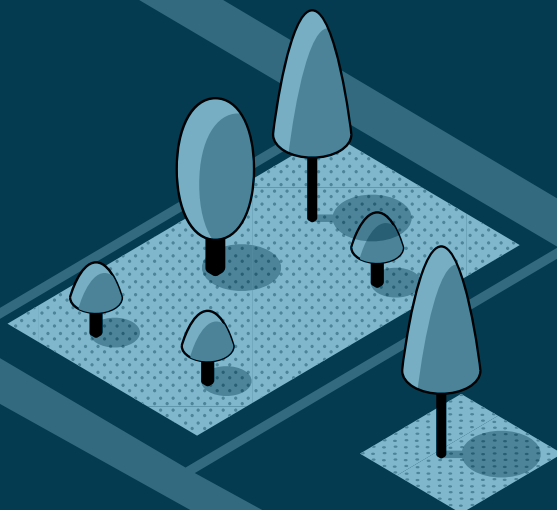
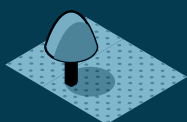
**P 32**

L'écoquartier Lizé à  
Montigny-lès-Metz :  
portrait robot d'une opération  
phare de renouvellement urbain



**P 34**

Produire du logement neuf demain :  
quels enjeux ? quels besoins ?  
quelles contraintes ?



# LA PRODUCTION DE LOGEMENTS : UN MARCHÉ DYNAMIQUE

## CHIFFRES CLÉS



**1 200 LOGEMENTS CRÉÉS PAR AN**  
dans l'EEM



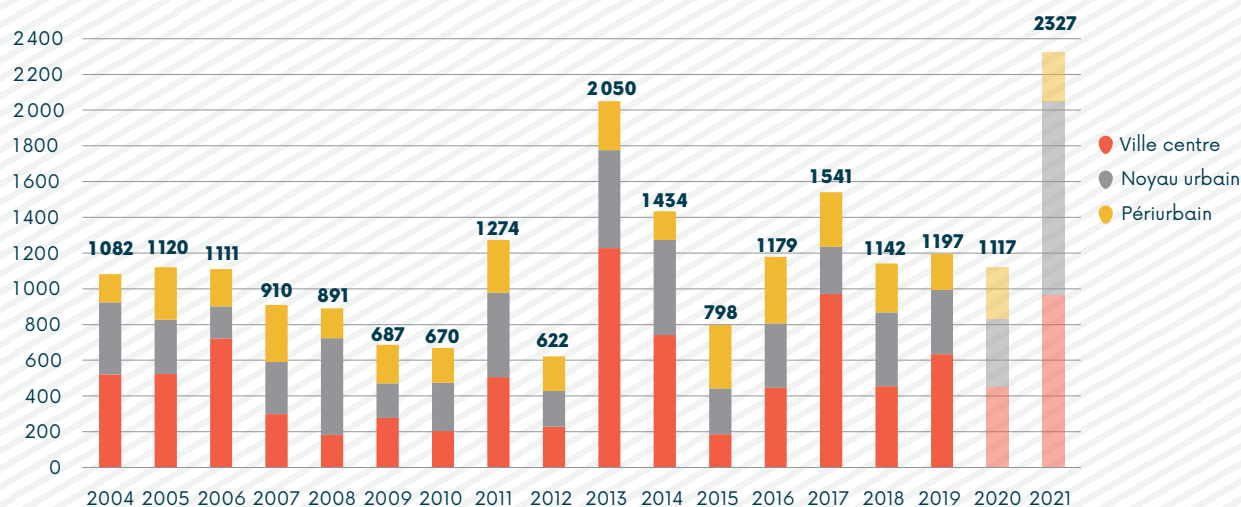
**5,6 LOGEMENTS CRÉÉS POUR 100 MÉNAGES**  
dans l'Eurométropole de Metz

Depuis 2014, 1 200 nouveaux logements sont créés chaque année dans l'Eurométropole de Metz. Près de la moitié d'entre eux sont situés dans la ville centre, 30 % dans les villes qui composent le noyau urbain, et 27 % dans le reste du territoire (soit les 35 communes périurbaines).

Ces proportions sont très fluctuantes dans le temps, et ne permettent pas d'établir une tendance de fond sur la centralisation ou polarisation de la construction de logements.

43 % des logements commencés localisés à Metz, 30 % dans le noyau urbain et 27 % dans le périurbain (2015-2019)

Localisation des logements commencés dans l'Eurométropole © Sit@del2

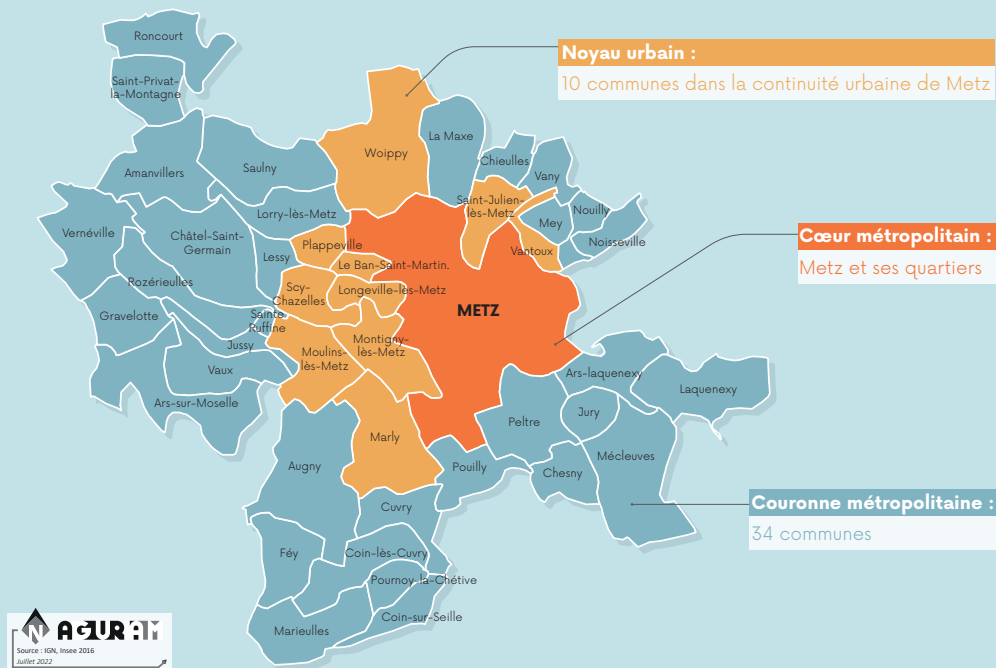


Le type de production diffère, logiquement, selon les secteurs de la métropole messine :

- ◇ le collectif domine largement dans la ville de Metz, avec 72 % de l'offre nouvelle, à laquelle peut s'ajouter l'offre en résidence, qui relève également du collectif (13 %) ;
- ◇ dans le noyau urbain, l'offre en individuel (pur et groupé) atteint 28 % de la productions nouvelle ;
- ◇ dans le périurbain, l'offre en collectif est minoritaire, au profit essentiellement de l'individuel, qui atteint 58 % de la productions nouvelle.

## Les trois plans de secteurs du PLUi de l'Eurométropole

### PLUi METZ MÉTROPOLE



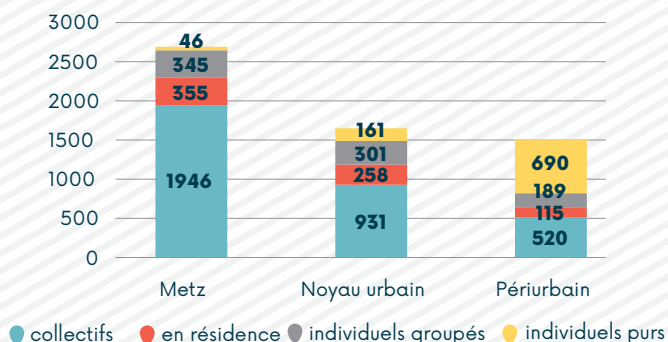
Les données 2020-2021 sont encore provisoires et incertaines (données en « date de prise en compte », et non en date réelle : les logements sont comptabilisés à la date à laquelle l'information remonte aux services statistiques de la Dreal, et non au moment où les logements sont effectivement mis en chantier). Elles affichent toutefois un **vrai rebond de la production de logements**, que l'on serait tenté de lier à la sortie (plus ou moins relative) de la crise Covid.

Certaines communes ont vu leur production atteindre des niveaux particulièrement élevés, notamment en les rapportant au nombre de ménages. Elles sont toutes **situées en périurbain** : Sainte-Ruffine (en partie expliqué par une résidence), Jury, Ars-Laquenexy, Pouilly, Cuvry, Augny,

Noisseville et Coin-lès-Cuvry ont toutes **produit l'équivalent de plus de 15 logements pour 100 ménages, contre une moyenne de 5,6 pour l'ensemble de la métropole.**

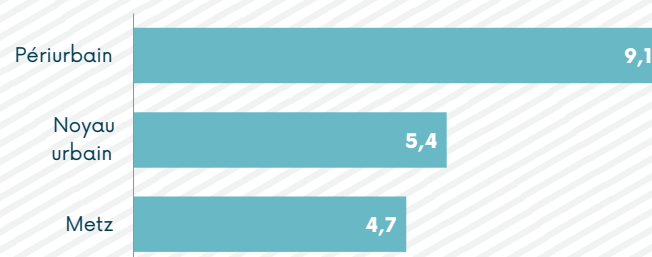
### Une production de logements dominée par le collectif à Metz et l'individuel en périurbain

Logements commencés dans l'Eurométropole de Metz de 2015 à 2019 © Sit@del2



### Un niveau de production plus élevé en périurbain

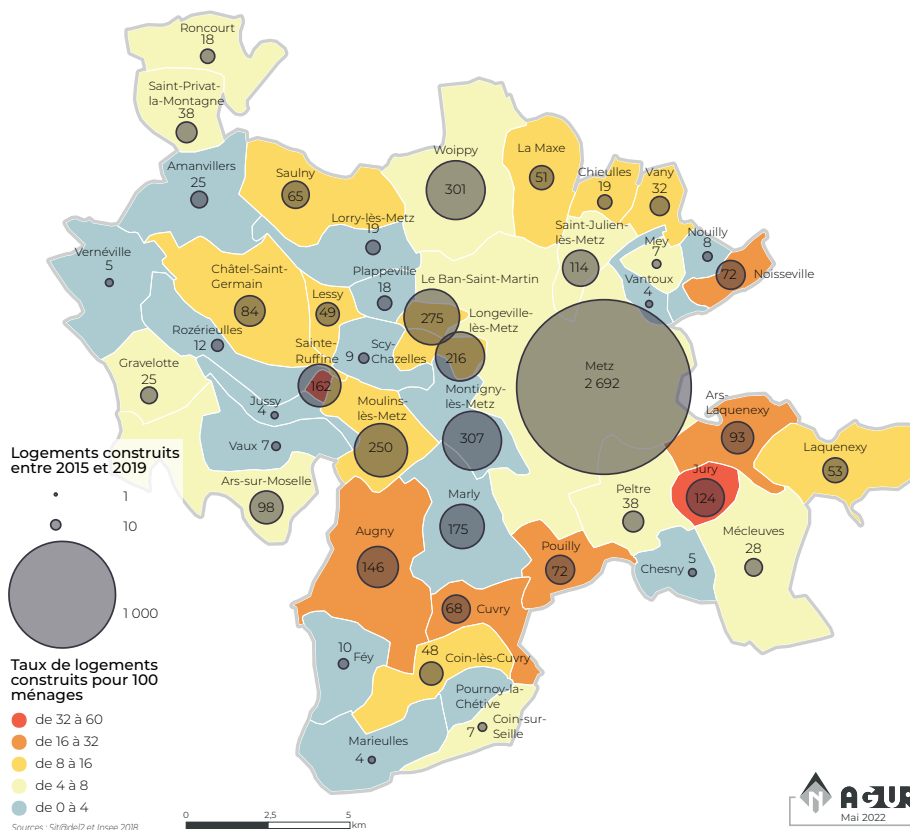
Nombre de logements commencés pour 100 ménages entre 2015 et 2019 © Sit@del2 et Insee



C'est dans le **périurbain** que le **taux de production** (nombre de logements commencés pour 100 ménages) **est le plus élevé**. Il est près de deux fois supérieur à celui de la ville de Metz. À l'heure du Zéro artificialisation nette,

étant donné une production en périurbain qui relève majoritairement de l'individuel pur – très consommateur d'espace – cette répartition appelle des questions.

### Production de logements - ZOOM SUR LE LOGEMENT NEUF



# LE MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE : QUELLES DYNAMIQUES RÉCENTES ?

UN MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE QUI REPART À LA HAUSSE EN 2021, APRÈS LE REcul DE 2020 LIÉE AU CONTEXTE SANITAIRE

## CHIFFRES CLÉS

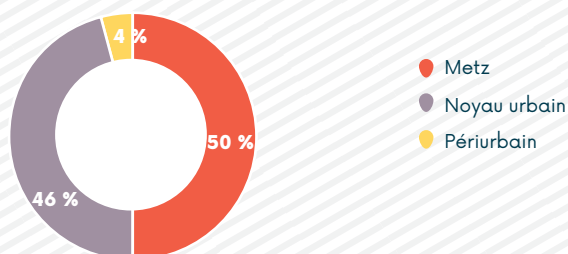
**883 LOGEMENTS MIS EN VENTE**  
en 2021 dans l'EMM



**700 LOGEMENTS VENDUS**  
en 2021 dans l'EMM

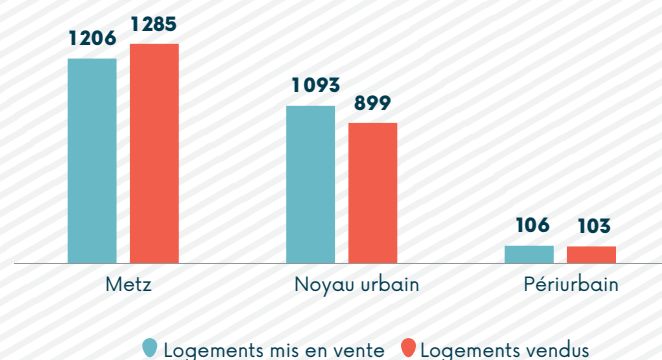
La moitié des logements mis en vente concentrés à Metz

Répartition des logements commercialisés entre 2018 et 2021 © Cecim



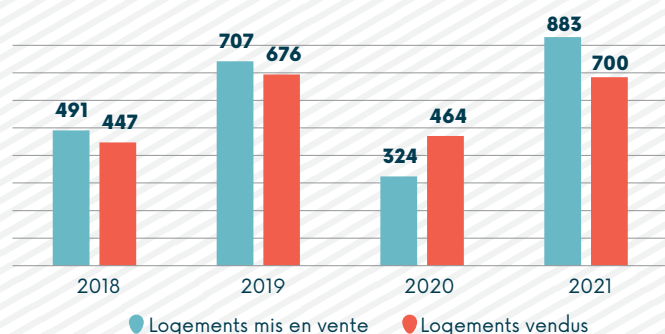
Une tension qui apparaît plus importante pour la ville de Metz

Volume des ventes et mises en vente de 2018 à 2021 © Cecim



Un marché du neuf dynamique, qui absorbe l'offre commercialisée

logements vendus et mis en vente dans l'Eurométropole de Metz © Cecim



Les données fournies par le Cecim apparaissent encore trop récentes pour interpréter une tendance de fond. L'effet post-Covid-19 est visible, avec **une forte diminution de la commercialisation en 2020, suivie d'un rebond en 2021**. Néanmoins, l'écart apparaît très faible entre les volumes de logements commercialisés et vendus. Sur l'ensemble de ces 4 années, 2 374 logements ont été commercialisés, contre 2 304 logements vendus, soit une **quasi parfaite adéquation**, qui laisse supposer un marché immobilier du neuf équilibré, avec un risque de tensions.

Même si cet équilibre apparaît à tous les niveaux de la métropole, c'est toutefois pour **la ville de Metz que la pression paraît être la plus forte**, avec un volume de ventes supérieur aux commercialisations. Metz concentre la moitié des commercialisations, et le périurbain seulement 4 %.

Les **tendances nationales**, en revanche, **affichent un ralentissement du marché en 2021** (d'après les chiffres de la Fédération des promoteurs immobiliers) : -12 % de ventes par rapport à 2019, et -17 % de mises en vente par rapport à 2019.



**619 LOGEMENTS NEUFS EN STOCK**  
fin 2021

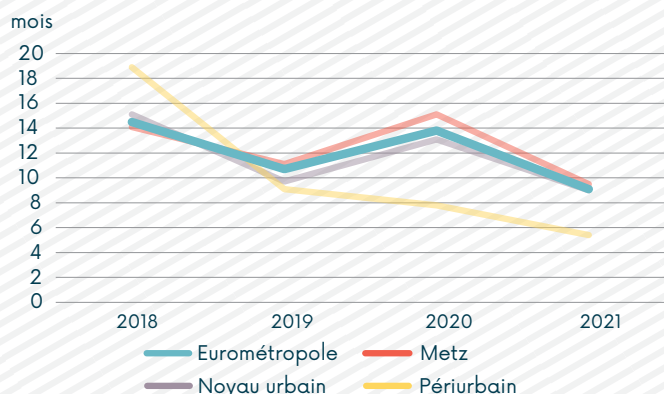


**DÉLAI D'ÉCOULEMENT MOYEN DE 9 MOIS**  
fin 2021

**CHIFFRES CLÉS**

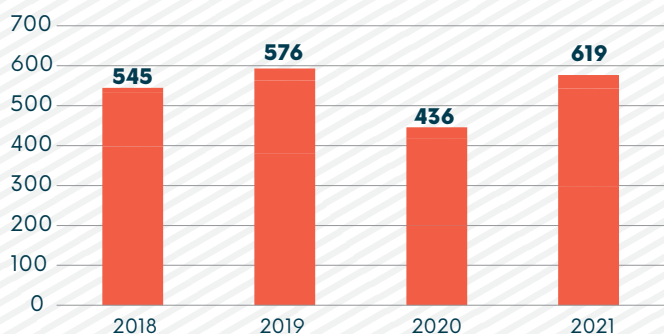
Des délais d'écoulement en baisse en 2021, qui s'expliquent par une remontée des ventes par rapport à 2020

Évolution du délai d'écoulement, en mois © Cecim



Une remontée du stock fin 2021 qui s'expliquent par une forte hausse des mises en ventes

Stocks disponibles en fin de période © Cecim



Taux de désistement par secteur de l'EMM

© Cecim

	2018	2019	2020	2021
Eurométropole	4 %	9 %	14 %	10 %
Metz	4 %	8 %	16 %	14 %
Noyau urbain	4 %	12 %	14 %	5 %
Périurbain	20 %	6 %	0 %	32 %

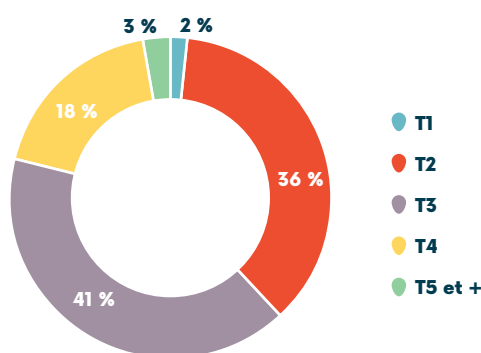
Après une hausse importante du délai d'écoulement

en 2020, qui s'explique par un important volume de commercialisations en période de crise sanitaire. **Les ventes se sont accrues en 2021**, épongeant une partie du stock. Le délai d'écoulement se trouve à un **niveau inférieur à celui de 2018**, avec une **durée moyenne de 9 mois**. Au niveau national, il est également en baisse en 2021, et se trouve à un niveau similaire à celui de l'Eurométropole. Ceci est à la fois un signe de dynamisme du marché immobilier, mais également un signe de tension.

Après avoir diminué en 2020, en raison d'une baisse des commercialisations, le stock remonte en 2021, pour la même raison (hausse des mises en vente), et ce malgré un délai d'écoulement en baisse.

Les 3/4 de l'offre disponible relèvent du T2/T3

Répartition par typologie du stock disponible en août 2022 dans l'EMM © Cecim

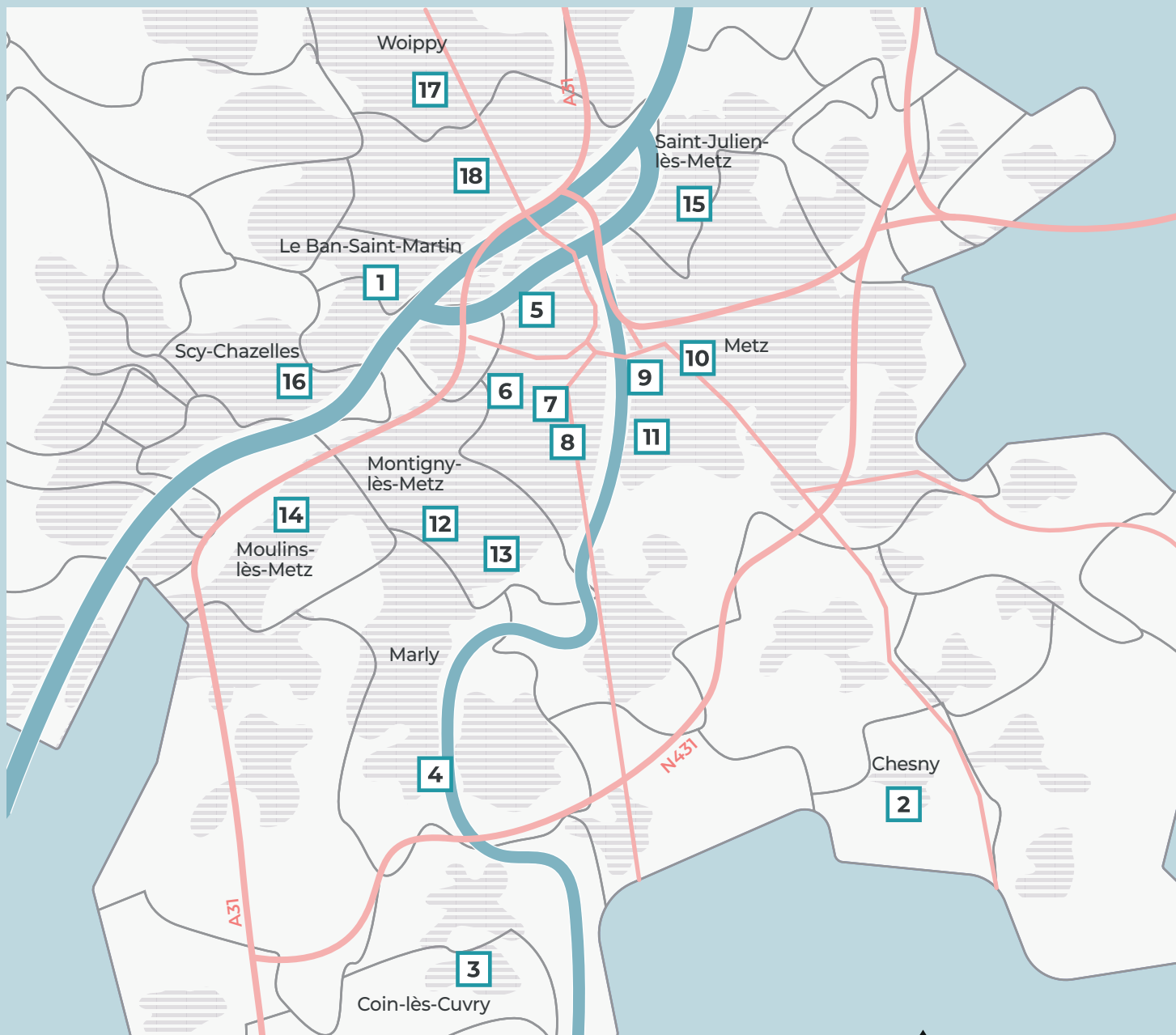


En août 2022, sur l'ensemble des programmes en cours de commercialisation dans l'Eurométropole, 595 logements étaient disponibles. Ceux-ci relèvent **pour l'essentiel du T2-T3 et T4**, ces catégories étant largement majoritaires parmi les logements commercialisés. 20 relèvent de l'individuel (5 à Marly et 15 à Saint-Julien-lès-Metz).

**Le taux de désistement** (le nombre de désistements par rapport au nombre total de réservations) a **fortement augmenté au cours de l'année 2020**, où il atteint 16 % pour l'ensemble de l'Eurométropole de Metz, alors même que le volume des ventes était faible. Ceci s'explique fort logiquement par le contexte de crise sanitaire et d'incertitude qui lui est lié. **En 2021, la part de désistement a entamé une baisse. Elle atteint 10 %** sur l'ensemble de l'année, tandis que le volume des ventes s'est fortement accru.

Le taux élevé de désistement dans le périurbain s'explique par 13 désistements portant sur un seul programme, la résidence « Côté Village » à Coin-lès-Cuvry.

# Opérations en cours de commercialisation en avril 2022



Sources : IGN, Cecim  
Cartographie AGURAM - mai 2022

## Le Ban-Saint-Martin

**1** O Jardin (European Homes) 35 log. initial 3 582 €\* TVA

## Chesny

**2** Cœur de village (M2 Promotion) 21 log. initial 2 971 €\* TVA

## Coin-lès-cuvry

**3** Côté village (groupe C&C immobilier) 51 log. initial 2 706 €\* -

## Marly

**4** Le Clos des Alizés (Nexity) 27 log. initial 3 386 €\* TVA

Le Clos des Alizés tranche 1 (Nexity) 30 log. initial 3 278 €\* TVA

Le Clos des Alizés tranche 2 (Nexity) 31 log. initial 3 131 €\* TVA

## Metz

<b>5</b>	Immeuble Les Clercs (Blue Habitat)	14 log. initial	4 154 €*		
<b>6</b>	Le Monarque (Habiter Promotion)	52 log. initial	3 787 €*		
	Le Gouverneur (Claude Rizzon)	96 log. initial	4 047 €*		
<b>7</b>	Renaissance (Stradim)	55 log. initial	3 824 €*		
	Renaissance B (Stradim)	44 log. initial	4 010 €*		
<b>8</b>	Signature (Delta Promotion)	49 log. initial	3 954 €*		
	Arborea (Groupe Schroeder)	27 log. initial	3 001 €*		
	Résidence au Jardin des arts (Martel Promotion)	41 log. initial	3 848 €*		
	Résidence au Jardin des arts 2 (Martel Promotion)	41 log. initial	3 839 €*		
<b>9</b>	Salia (Blue Habitat)	57 log. initial	3 125 €*		
	Olympe (Bouygues)	86 log. initial	3 770 €*		
	Konnect bâtiment B (Bouygues)	44 log. initial	3 457 €*		
	Mistral (Cristal Immobilier)	9 log. initial	4 479 €*	-	-
	Plénitude (Edouard Denis)	44 log. initial	3 241 €*		
<b>10</b>	Connexion T17 (Icade)	96 log. initial	3 514 €*		
<b>11</b>	Le Point de vue (Habiter Promotion)	51 log. initial	3 205 €*		
	Le Point de vue C (Habiter Promotion)	7 log. initial	3 166 €*		

## Montigny-lès-Metz

<b>12</b>	Idealiz (Demathieu et Bard)	32 log. initial	3 545 €*		
	Symboliz (Demathieu et Bard)	35 log. initial	3 744 €*		
	Rea'lize (Eiffage)	22 log. initial	4 017 €*		
	K'zerne (Eiffage)	69 log. initial	3 847 €*		
<b>13</b>	Quint&sens (Demathieu et Bard)	42 log. initial	3 330 €*		
	Le Domaine de la Rose d'Or (Stradim)	23 log. initial	3 586 €*		
	Villa Citadelle (Groupe Bénédict)	41 log. initial	3 744 €*		

## Moulins-lès-Metz

<b>14</b>	Le Jardin des Canotiers C (Claude Rizzon)	34 log. initial	3 194 €*		
-----------	---	-----------------	----------	--	--

## Saint-Julien-lès-Metz

<b>15</b>	Les Colombes (Vilogia)	34 log. initial	2 835 €*		
-----------	------------------------	-----------------	----------	--	--

## Scy-Chazelles

<b>16</b>	Le Liberté (Magnum Immobilière SA)	36 log. initial	5 004 €*		
	Le Premium (Magnum Immobilière SA)	12 log. initial	3604 €*		

## Woippy

<b>17</b>	Côté Willage (Bouygues)	33 log. initial	3 034 €*		
	Cirafine (Claude Rizzon)	30 log. initial	2 869 €*		
<b>18</b>	Le clos de Nachy	36 log. initial	3 159 €*		

## UN MARCHÉ DU NEUF LARGEMENT DOMINÉ PAR LE COLLECTIF

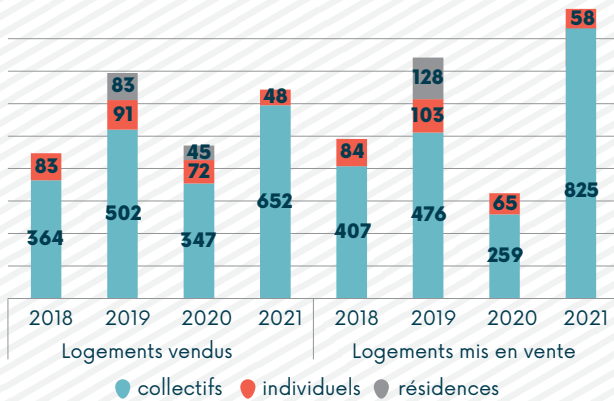
### CHIFFRES CLÉS



**4 LOGEMENTS  
SUR 5 VENDUS**  
dans le neuf  
**SONT DES APPARTEMENTS**

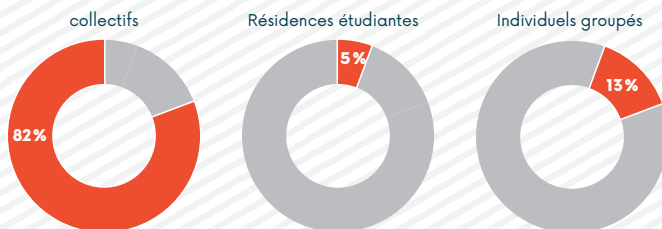
Une évolution en dent de scie dans les commercialisations, impactées par la crise sanitaire

logements vendus et mis en vente par type © Cecim



4 logements neufs vendus sur 5 relèvent du collectif

Types de logements vendus entre 2018 et 2021 dans Metz Métropole © Cecim



Pour l'ensemble de la métropole, la part du collectif est prépondérante, avec 82 % des ventes et mises en vente. Le marché du logement neuf individuel relève encore le plus souvent de l'autopromotion, davantage que de la promotion immobilière, essentiellement en lotissement, ce qui limite sans doute le panel de choix qui s'offrent aux acquéreurs, en termes de logements intermédiaires, de logements en bande, de formes urbaines innovantes...

Pour la ville de Metz, la part de collectif, sur cette période, monte davantage encore (84 %), tandis que l'individuel diminue (7 %). C'est au sein du noyau urbain que l'individuel groupé se développe le plus (21 %).

Tailles et typologies moyennes des logements neufs vendus par secteurs de l'EMM

Secteur	Superficie moyenne vendue (2018-2021)	Nombre de pièces moyen par logement vendu (2018-2021)
Metz	58 m <sup>2</sup>	2,6 pièces
Noyau urbain	68 m <sup>2</sup>	3 pièces
Périurbain	72 m <sup>2</sup>	3,2 pièces

## UNE MAJORITÉ DE T2 ET DE T3 DANS LES VENTES ET MISES EN VENTE

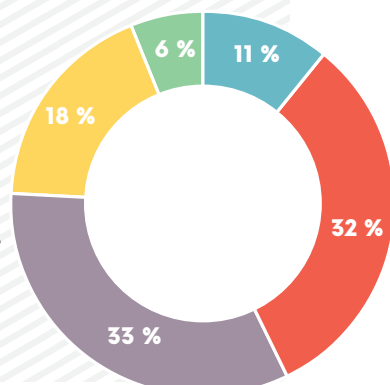
### CHIFFRES CLÉS

**65 % DE T2/T3**  
dans les logements vendus



24 % de grands logements vendus (T4 et +) dans la métropole

Typologie des logements vendus entre 2018 et 2021 © Cecim



- T1
- T2
- T3
- T4
- T5 et +

À l'échelle de la métropole, la majorité des ventes se concentre sur les T2 et T3, avec 65 % des ventes effectuées. Les logements dits « familiaux », à partir du T4, forment près d'1/4 des transactions. Enfin, les T1 ferment la marche avec 11 % des ventes. Ces logements T1 sont très majoritairement acquis par des investisseurs, et essentiellement localisés à Metz (88 % des T1 vendus relèvent de l'investissement locatif à Metz).

**49 % DES LOGEMENTS NEUFS VENDUS À DES INVESTISSEURS**  
dans l'EMM, et 55 % à Metz

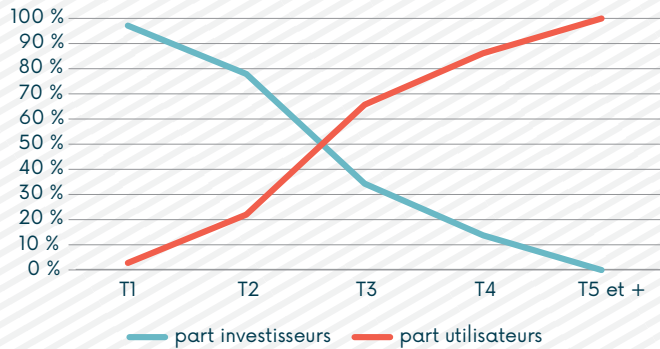


CHIFFRES CLÉS

Deux marchés distincts investisseurs/utilisateurs

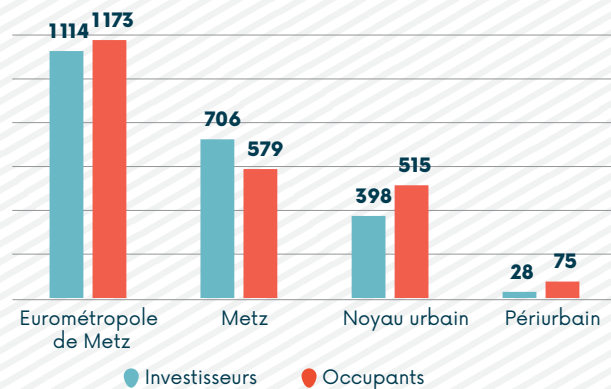
Répartition des ventes par typologie et par catégorie d'acheteur dans l'Eurométropole entre 2018 et 2021

© Cecim



Des investisseurs plus présents à Metz

Répartition des ventes de logements neufs de 2018 à 2021 par type d'acquéreur © Cecim



Dans l'Eurométropole de Metz, 49 % des logements sont vendus à des investisseurs, comme souvent dans les métropoles. Les investisseurs sont davantage présents sur le marché messin, avec 55 % des acquisitions à leur actif, contre 41 % pour le reste de la métropole. Ceci coïncide avec la concentration d'offres en T1/T2 dans la ville centre, notamment par le biais de résidences spécifiques. Dans la période 2018-2021, on note la commercialisation de 128 logements T1 en résidence, à Metz, destinés aux investisseurs (Student factory).

Les ventes aux investisseurs touchent particulièrement les petites typologies : 97 % des T1 et 78 % des T2. Le loyer au m<sup>2</sup> y est élevé, l'investissement initial reste plus modeste et la demande locative y est forte. Les biens vendus en investissement locatif diffèrent fortement de ceux vendus

aux utilisateurs, à tel point qu'il est presque possible de déterminer à l'avance à quel public une opération est destinée, en fonction de sa typologie (davantage de petits logements, accueillant des petits ménages), de ses prix (plus élevés), et de la localisation (à proximité des centres urbains). Si l'enjeu est de faire revenir des familles, donc des « utilisateurs » en ville, il faut calibrer les opérations immobilières en conséquence.

À l'échelle nationale, la part des logements vendus aux investisseurs fluctue en fonction des années et des dispositifs de défiscalisation. Depuis 2018 (dispositif Pinel dominant), la part des ventes aux investisseurs fluctue entre 46 % et 49 %, soit des proportions très proches de celles de l'Eurométropole de Metz.

Montigny-lès-Metz, Chemin de Blory



## LES DISPOSITIFS DE DÉFISCALISATION

Il existe actuellement 3 dispositifs de défiscalisation :

- ◇ **Pinel**, qui vise le développement du parc locatif privé à loyer maîtrisé, essentiellement dans le neuf, en zone tendue ;
- ◇ **Denormandie**, qui vise le développement du parc locatif privé à loyer maîtrisé dans l'ancien rénové, dans des zones ciblées nécessitant un besoin de réhabilitation ;
- ◇ **Censi-Bouvard**, qui vise le développement d'une offre locative meublée.

Pour ces 3 dispositifs, en contrepartie d'une réduction d'impôts pour l'investisseur, le logement est soumis à un double plafonnement, qui porte à la fois sur les loyers, et sur les revenus des locataires.

Ces conditions sont les mêmes pour les dispositifs Pinel et Denormandie :

	B1*	B2
Personne seule	32 084 €	28 876 €
Couple	42 846 €	38 560 €
+ 1 personne à charge	51 524 €	46 372 €
+ 2 personnes à charge	62 202 €	55 982 €
+ 3 personnes à charge	73 173 €	65 856 €
+ 4 personnes à charge	82 465 €	74 219 €

\*ville de Metz, Montigny-lès-Metz, Woippy et Marly

Plafonnements des loyers au m<sup>2</sup> (charges non comprises)

Localisation du logement	Plafonds mensuels de loyer au m <sup>2</sup>	
	2021	2022
Zone B1*	10,51 €	10,55 €
Zone B2 (sur agrément)	9,13 €	9,17 €

### Dispositif Pinel

Ce dispositif s'applique sur les logements neufs, les logements anciens faisant l'objet de lourds travaux de rénovation (cout supérieur à 25 % du cout total), les logements en cours de réhabilitation, et les locaux transformés en logements d'habitation. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, il s'applique uniquement sur les biens en collectif.

Pour l'heure, il s'applique jusqu'au 31 décembre 2024, uniquement en zone A, A1 et B1, et B2 sur dérogation (cas de l'Eurométropole de Metz). Il doit répondre à des objectifs de performances énergétique : RT 2012, HPE 2009, ou BBC 2009.

Taux de la réduction d'impôt selon la durée de l'engagement de location (en % du montant investi)		
Engagement sur 6 ans	Période initiale de 6 ans	12 % (2 % par an)
	1 <sup>ère</sup> prolongation de 3 ans	6 % (2 % par an)
	2 <sup>ème</sup> prolongation de 3 ans	3 % (1 % par an)
Engagement sur 9 ans	Période initiale de 9 ans	18 % (2 % par an))
	Prolongation de 3 ans	3 % (1 % par an)

Les taux de réduction seront progressivement réduits pour les acquisitions réalisées à partir de 2023. Sauf pour les logements situés dans un Quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) : territoires urbains considérés comme prioritaires au regard de leur situation socio-économique (fort taux de chômage notamment) ou qui respectent un niveau élevé de qualité.

## Dispositif Denormandie

Ce dispositif de défiscalisation est centré sur le bâti ancien faisant l'objet d'une réhabilitation lourde, ainsi que sur les locaux transformés en habitations. Il a été prolongé et doit s'achever au 31 décembre 2023.

Le logement doit se situer dans les communes :

- ◇ dont le besoin de réhabilitation de l'habitat est important ;
- ◇ ayant passé une convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT), comme cela est le cas dans l'Eurométropole de Metz.
- ◇ en zone labellisée Cœur de ville ;

La durée de l'engagement de location doit être de 6, 9 ou 12 ans.

Les plafonds peuvent être réduits pour tenir compte des particularités des marchés locatifs locaux.

La réduction d'impôts varie en fonction de la durée de l'engagement de location.

Durée d'engagement de 6 ans	12 % du prix du bien
Durée d'engagement de 9 ans	18 % du prix du bien
Durée d'engagement de 12 ans	21 % du prix du bien

## Dispositif Censi-Bouvard

Ce dispositif vise les locations en meublé non professionnel. Il a été prolongé et doit s'achever au 31 décembre 2022. Le logement doit être neuf, ou ancien rénové, et appartenir à l'une des catégories de structures suivantes :

- ◇ un établissement social ou médico-social qui accueille des personnes âgées ou adultes handicapées ;
- ◇ un ensemble de logements gérés par un groupement de coopération social ou médico-social et affecté à l'accueil familial salarié de personnes âgées ou handicapées ;
- ◇ un établissement délivrant des soins de longue durée , à des personnes n'ayant pas leur autonomie de vie dont l'état nécessite une surveillance médicale constante et des traitements d'entretien ;
- ◇ une résidence avec services pour étudiants (résidences étudiantes).
- ◇ une résidence avec services pour personnes âgées ou handicapées ayant obtenu l'agrément « qualité » ;

La réduction d'impôt est subordonnée à l'engagement du propriétaire de donner le logement en location meublée dans une structure spécifique pendant une période de 9 ans.

Celle-ci est égale à 11 % hors taxe du prix d'acquisition ou de revient sur 9 ans, limitée à 300 000 € d'investissement par an. Si la réduction d'impôts excède l'impôt dû au titre de l'année d'imposition, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes, dans la limite de 6 ans.

Metz, ZAC des Coteaux de la Seille

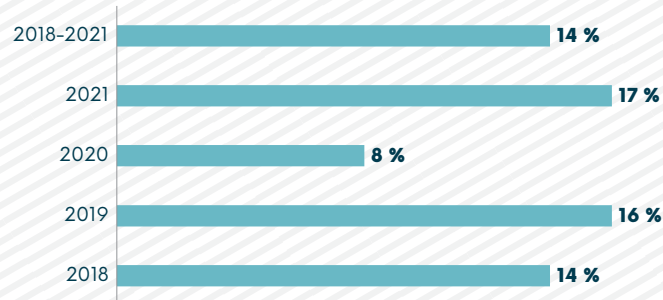


## CHIFFRES CLÉS



### 14 % DES VENTES À TAUX DE TVA RÉDUIT

14 % des logements vendus à TVA réduite  
Part des logements vendus à TVA réduite de 2018 à 2021 dans la métropole @ Cecim



	Volume de ventes en TVA réduite entre 2018 et 2021	Part des ventes en TVA réduite (2018 et 2021)	Part des ventes en TVA réduite chez les utilisateurs (2018-2021)
Metz	127	10 %	22 %
Noyau urbain	180	20 %	34 %
Périurbain	20	16 %	16 %

Le plus gros volume des ventes en TVA réduite de ces dernières années s'est réalisé dans le noyau urbain, avec 181 ventes, soit 36 % des logements vendus aux utilisateurs. Sur cette période, les ventes se répartissent ainsi :

- ◇ 153 ventes en TVA réduite à Woippy (prix moyen de 2 409 €), soit 66 % des ventes de logements neufs de la commune sur cette période ;
- ◇ 127 ventes en TVA réduite à Metz (dont 9 à des investisseurs), soit 10 % des ventes de logements neufs de la ville sur cette période (prix moyen de 2 564 €/m<sup>2</sup>) ;
- ◇ 7 ventes en TVA réduite à Montigny-lès-Metz (prix moyen de 2 208 €), soit 3 % des ventes de logements neufs de la commune sur cette période ;
- ◇ 20 ventes en TVA réduite à Saint-Julien-lès-Metz (prix moyen de 2 398 €), soit 50 % des ventes de logements neufs de la commune sur cette période ;
- ◇ 20 ventes en TVA réduite à Pouilly (prix moyen de 2 300 €).

Ces proportions sont similaires à ce qui est observé en moyenne à l'échelle nationale, toujours d'après les données de la FPI, avec 16 % en 2021.

## QU'EST-CE QU'UN LOGEMENT EN TVA RÉDUITE ?

Les logements neufs peuvent bénéficier d'un taux de TVA réduit, à 5,5 %, selon certaines conditions :

- ◇ logements neufs dans les secteurs Anru ou en QPV, ou dans une bande de 300 mètres au-delà de leurs périmètres ;
- ◇ logements PSLA (Prêt locatif à usage social) qui relèvent de l'accession sociale.

Pour en bénéficier, le logement doit être destiné à l'occupation en tant que résidence principale. Il doit être vendu en-dessous d'un prix plafond (qui diffère en fonction des zonages A-B-C) et les revenus de l'acquéreur ne doivent pas dépasser un certain montant fixé en fonction du secteur et de la composition familiale du foyer.

Plafonds de prix au m<sup>2</sup> :

- ◇ zonage B1 (Metz, Montigny-lès-Metz, Woippy et Marly) : 2 965 € ;
- ◇ zonage B2 (reste de l'Eurométropole) : 2 588 €.

Catégorie de ménages	Plafonds de ressources annuels
1 personne	30 115 €
2 personnes	40 216 €
3 personnes	48 364 €
4 personnes	58 387 €
5 personnes	68 686 €
6 personnes	77 408 €
Par per. supplémentaire	8 634 €

Il est également possible de bénéficier d'un taux de TVA réduit pour de l'investissement locatif. Dans ce cas, le taux de TVA s'élève à 10 %. Le bien doit se situer dans un secteur éligible au dispositif Pinel, dans un ensemble immobilier comprenant au moins 25 % de logements sociaux (sauf dans les communes disposant de plus de 50 % de logements sociaux et dans les quartiers Anru) et être loué en tant que résidence principale. L'acquéreur bénéficie également d'une exonération de taxe foncière pendant 20 ans.



## Quelques programmes proposant des TVA réduites entre 2018 et aujourd'hui .....

nom	promoteur	nombre de logements	prix moyen	adresse	ville	début com	type
Le Haut Bois	Blue Habitat	36	2 482	avenue Pierre Messmer	Woippy	01/10/2021	individuel groupé
Fragoline	Blue Habitat	30	2 710	avenue Pierre Messmer	Woippy	01/10/2021	collectif
Cirafine	Claude Rizzon	30	2 869	avenue Pierre Messmer	Woippy	01/02/2021	collectif
Le Clos Chèvre Haie	Batigère Maison Familiale (PSLA)	20	2 300	ZAC Chèvre Haie	Pouilly	01/01/2021	Individuel et collectif
Les Colombes	Vilogia (PSLA)	34	2 835	rue des Hêtres	Saint-Julien-lès-Metz	01/03/2020	individuel groupé
Domaine de la Forêt	Blue Habitat	40	2 471	avenue Pierre Messmer	Woippy	01/06/2019	individuel groupé
Le Clos des Jardiniers	Batigère (PSLA)	7	2 321	rue le Gouillon	Metz	01/03/2019	individuel groupé
Symphonie	Vilogia (PSLA)	9	2 328	rue de la Haute Bévoïe	Metz	01/09/2019	individuel groupé
Le vingt	Vilogia (PSLA)	20	2 327	20 route de Lorry	Metz	01/12/2018	collectif
Seille Soleil	Blue Habitat	35	2 672	rue Georges Ducrocq	Metz	01/11/2018	collectif
Fontenotte	Blue Habitat	52	2 151	rue d'Alsace	Woippy	01/03/2018	individuel groupé
Les Terrasses du Parc	Vilogia	9	2 341	7 rue Saint André	Montigny-lès-Metz	01/04/2017	collectif
Le Clos Malraux	Vilogia	23	2 336	140 avenue André Malraux	Metz	01/03/2017	collectif

## LES VENTES EN BLOC

La vente en bloc désigne l'acquisition d'un immeuble entier ou d'un programme immobilier entier par un seul acquéreur. Bien souvent, l'acquéreur en question est un bailleur social.

Du côté du bailleur cette opération est appelée VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement). Les informations disponibles sur les ventes en bloc sont parcellaires et ne nous informent que sur leur volume.

Au total, entre 2018 et 2021, 88 logements ont fait l'objet de ventes en bloc :

- ◇ 26 à Metz en 2018
- ◇ 8 à Metz en 2019
- ◇ 34 à Moulins-lès-Metz en 2020
- ◇ 20 à Vantoux en 2021

Selon les années, le volume des ventes en bloc oscille entre 1 % et 7 % de l'ensemble des ventes, ce qui constitue une part très modeste du marché de la promotion privée, d'après les chiffres fournis par le Cecim.

# LOGEMENTS NEUFS : DES PRIX EN HAUSSE DANS LA VILLE CENTRE COMME DANS LA PÉRIPHÉRIE

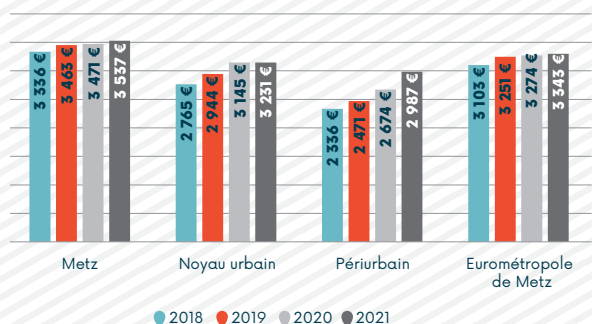
CHIFFRES CLÉS



PRIX MOYEN EN 2021 :  
3 343 €/M<sup>2</sup> DANS L'EMM,  
3 537 €/M<sup>2</sup> À METZ

Une hausse constante qui s'observe sur tous les secteurs

Prix de vente des logements neufs dans l'Eurométropole de Metz © Cecim



Les prix moyens au m<sup>2</sup>, tous types d'offres confondus, or stationnements, sont en progression régulière. C'est dans le noyau urbain et en secteur périurbain que les hausses sont les plus fortes entre 2018 et 2021 :

- ◇ Noyau urbain : +17 %
- ◇ Périurbain : +28 %
- ◇ Ville de Metz : +6 %
- ◇ Eurométropole : +8 %

En France, d'après la FPI, la raréfaction de l'offre couplée à la hausse des prix des matières premières et des énergies auraient abouti à une hausse de 5 % des prix de l'immobilier depuis 2019, soit une hausse plus élevée que sur le territoire de l'Eurométropole de Metz (+3 % entre 2019 et 2021).

## LES PRIX AU M<sup>2</sup> PAR TYPOLOGIES : DES PRIX DES T1 TIRÉS VERS LE HAUT PAR LES LOGEMENTS EN RÉSIDENCE

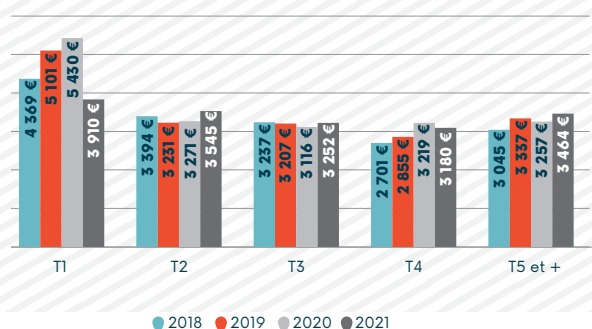
CHIFFRES CLÉS



3 910 €/M<sup>2</sup> EN T1,  
3 190 €/M<sup>2</sup> EN T3

Une évolution des prix à la hausse pour les T2, T4 et T5 et +

Évolution des prix des logements neufs vendus par typologie dans l'Eurométropole de Metz © Cecim



Comme cela est presque toujours le cas sur le marché immobilier, locatif comme en accession, le prix au mètre carré diminue lorsque la taille du logement augmente. Cela est particulièrement marquant avec les T1, qui avoisinent les 5 000 €/m<sup>2</sup> pour l'ensemble de la période (4 830 €/m<sup>2</sup>). Parmi ceux-ci, une part importante relève de la résidence étudiante Student factory, dédiée à l'investissement locatif. Les prix s'élèvent à nouveau pour les très grands logements (T5 et plus), mais ils constituent une très faible partie de l'offre (6 %) et peuvent davantage relever de biens d'exception (attiques, maisons individuelles).

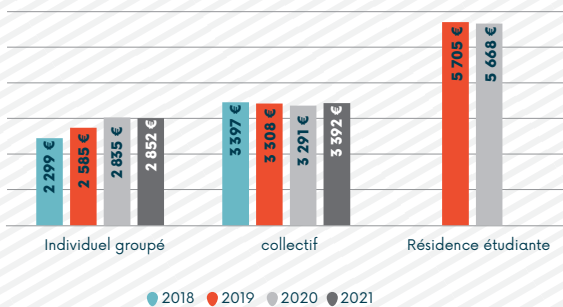
Sur les 4 années d'observation, les T2, T4 et T5 affichent une légère tendance à la hausse. Les T1 sont en forte baisse, expliquée pour l'essentiel par la fin de commercialisation de la résidence Student factory et un recentrage des ventes sur des biens plus classiques.

2 850 €/M<sup>2</sup> EN INDIVIDUEL,  
3 400 €/M<sup>2</sup> EN COLLECTIF  
EN 2021 DANS L'EMM



CHIFFRES CLÉS

La hausse globale des prix affichée depuis 2018 camoufle en réalité une stagnation des prix en collectif :  
Évolution des prix de ventes par type d'offre dans l'Eurométropole de Metz © Cecim



En décembre 2018, sur l'ensemble des 45 programmes en cours de commercialisation (c'est-à-dire comportant au moins un bien proposé à la vente), 24 d'entre eux proposaient un prix de vente moyen inférieur à 3 000 €/m<sup>2</sup>, dont 7 un prix moyen inférieur à 2 500 €/m<sup>2</sup>.

En avril 2022, sur l'ensemble des 38 programmes en cours de commercialisation (c'est-à-dire comportant au moins un bien proposé à la vente), seuls 4 d'entre eux proposaient un prix de vente moyen inférieur à 3 000 €/m<sup>2</sup>, et aucun inférieur à 2 500 €/m<sup>2</sup>.

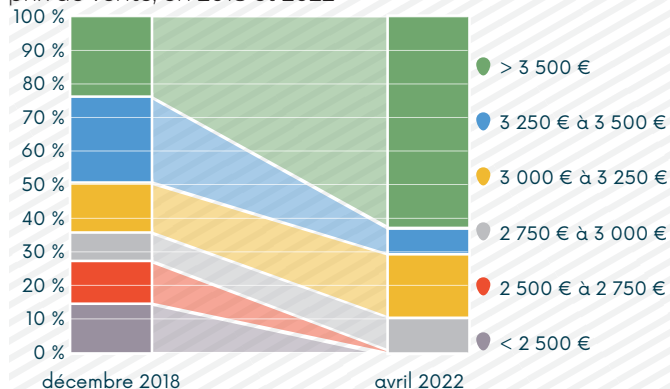
La hausse globale des prix affichée depuis 2018 camoufle en réalité une stagnation des prix en collectif :

- la hausse des prix s'est concentrée sur l'individuel, qui est passé de 2 300 €/m<sup>2</sup> en 2018 à plus de 2 850 €/m<sup>2</sup> en 2021 ;
- en 2018, plusieurs programmes phares affichant des prix particulièrement élevés ont été commercialisés, gonflant le prix moyen de l'époque (la Manufacture, Pont de Lumière, Cœur Impérial) mais d'autres programmes affichaient encore des prix accessibles ;
- en 2019 et 2020, la commercialisation d'une résidence étudiante (Student Factory, de 128 logements), à plus de 5 500 €/m<sup>2</sup> a gonflé les prix moyens ;

Cette apparente stabilité cache donc une nouvelle réalité sur l'offre disponible : l'éventail des prix était large. Aujourd'hui, c'est l'ensemble des gammes de prix qui est en augmentation.

63 % des programmes en cours de commercialisation en avril 2022 au-dessus de 3 500 €/m<sup>2</sup>, contre moins de 25 %, 3 ans auparavant

Répartition des programmes en commercialisation par prix de vente, en 2018 et 2022 © Cecim



Metz ZAC des Coteaux de la Seille, logements individuels groupés



## LES PRIX AU M<sup>2</sup> PAR CATÉGORIES D'ACQUÉREURS : GLOBALEMENT PLUS ÉLEVÉS POUR LES LOGEMENTS EN INVESTISSEMENT LOCATIF

### CHIFFRES CLÉS

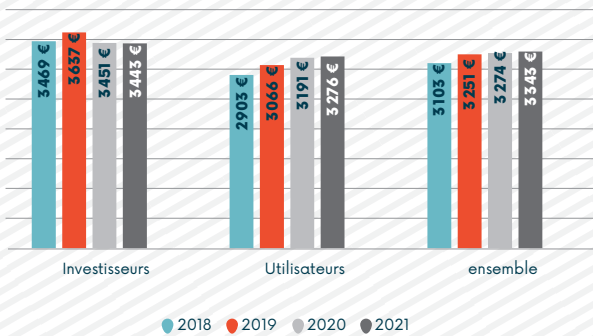


ENVELOPPE MOYENNE POUR UN INVESTISSEUR EN 2021 : 172 000 € POUR 50 M<sup>2</sup>  
ENVELOPPE MOYENNE POUR UN UTILISATEUR EN 2021 : 238 000 € POUR 73 M<sup>2</sup>

#### Des prix stables pour les investisseurs, et en hausse pour les utilisateurs

Evolution des prix des logements neufs vendus par type d'acquéreur dans l'Eurométropole de Metz

© Cecim



Les prix de vente diffèrent entre les biens acquis par les investisseurs et par les utilisateurs. Ceci s'explique par plusieurs facteurs :

- ◇ la **typologie des biens**, plus petits, avec des prix au mètre carré plus élevés pour les investisseurs ;
- ◇ des investissements ciblés sur **des biens « spécialisés »** pour les investisseurs (résidence étudiante) ;
- ◇ la **localisation des biens** (concentrés à Metz et en noyau urbain pour les investisseurs, dans des secteurs plus onéreux) ;
- ◇ l'achat de biens à taux de **TVA réduit par les utilisateurs**.

Toutefois, c'est sur le **marché des utilisateurs** que les prix au mètre carré affichent **une tendance haussière**, avec une augmentation moyenne de 373 €/m<sup>2</sup> entre 2018 et 2021.

## LES PRIX AU M<sup>2</sup> PAR TYPE DE TVA : D'IMPORTANTES ÉCARTS ENTRE ACCESSION SOCIALE ET ACCESSION CLASSIQUE

### CHIFFRES CLÉS

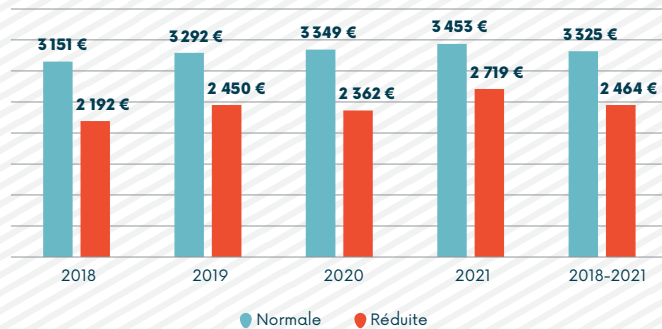


DANS L'EMM, 3 450 €/M<sup>2</sup> EN TVA CLASSIQUE, ET 2 720 €/M<sup>2</sup> EN TVA RÉDUITE

#### 860 € d'écart en moyenne entre les produits vendus en TVA réduite et en TVA normale chez les utilisateurs

Prix de vente des logements neufs vendus aux utilisateurs selon le type de TVA dans l'Eurométropole de Metz

© Cecim



L'écart de prix entre les biens vendus en accession sociale et en accession classique est notable **puisque'il atteint en moyenne 860 € au mètre carré**.

#### Des différences conséquentes entre les biens achetés par les utilisateurs selon le type de TVA :

TVA réduite	73 m <sup>2</sup>	180 000 €
TVA normale	79 m <sup>2</sup>	264 000 €

Cependant, ce type d'offres n'échappe pas à une hausse des prix des ventes, qui atteignent 2 719 € en 2021. Cette évolution est toutefois très aléatoire et non conclusive étant donné le peu d'offres sur ce segment. Rappelons que seuls 14 % de l'ensemble des ventes ont été réalisées en TVA réduite et 28 % des ventes aux utilisateurs.

Pour la ville de Metz, l'écart entre bien en accession sociale et en accession classique est encore plus important : 1 000 €/m<sup>2</sup> sur ces quatre années, contre 680 €/m<sup>2</sup> pour les communes du noyau urbain. Un plus grand déploiement de ce type de produits solvabiliserait davantage les ménages à revenus modestes et moyens.

## DES COÛTS DE STATIONNEMENT QUI PEUVENT IMPACTER LES FRAIS D'ACQUISITION

ENTRE 6 000 € ET 15 000 €  
POUR UNE PLACE DE PARKING



CHIFFRES CLÉS

	Année 2019	Année 2020	Année 2021
Parkings Intérieurs	15 502 €	17 286 €	15 114 €
Parkings Extérieurs	5 294 €	5 600 €	5 915 €
Garages ou box	14 117 €	14 800 €	14 697 €

Les prix des stationnements s'ajoutent aux prix des logements. Les prix sont très variables selon les types de stationnements proposés, l'écart allant du simple au double entre les parkings extérieurs (6 000 € en 2021) et les parkings intérieurs (15 000 € en 2021). Ces choix ne sont pas anodins et pèsent sur le coût de revient pour le promoteur, et sur le budget des acquéreurs, même s'il n'existe aucune obligation légale d'acheter conjointement un appartement et sa place de stationnement.

## DES PRIX QUI RESTENT MALGRÉ TOUT PLUS ACCESSIBLES QUE DANS DE NOMBREUSES METROPOLES

3 343 €/M<sup>2</sup> POUR L'EMM EN 2021  
CONTRE 4 307 €/M<sup>2</sup> POUR  
L'ENSEMBLE DE LA PROVINCE.



CHIFFRES CLÉS

	2020	2021	2021/2020
Le Mans Métropole	2 644 €	2 947 €	11,50 %
Besançon CA	3 340 €	3 293 €	-1,40 %
CA Porte de France-Thionville	3 016 €	3 299 €	9,40 %
Eurométropole de Metz	3 274 €	3 343 €	2,1 %
Brest Métropole	3 174 €	3 389 €	6,80 %
Dijon CA	3 357 €	3 443 €	2,60 %
Rouen Normandie Métropole	3 338 €	3 466 €	3,80 %
Orléans Métropole	3 304 €	3 547 €	7,40 %
Caen Métropole	3 373 €	3 604 €	6,90 %
Métropole du Grand Nancy	3 488 €	3 744 €	7,30 %
CU Grand Reims	3 669 €	3 772 €	2,80 %
Angers-Loire Métropole	3 605 €	3 840 €	6,50 %
Clermont-Ferrand Métropole	3 703 €	3 855 €	4,10 %
Le Havre CA	3 946 €	3 859 €	-2,20 %
Strasbourg Eurométropole	3 968 €	4 111 €	3,60 %
La Rochelle CA	4 367 €	4 460 €	2,10 %
Ensemble Régions	4 144 €	4 307 €	+ 3,9 %
Ile de France	5 281 €	5 410 €	+ 2,5 %

Malgré des prix élevés et en augmentation, l'Eurométropole de Metz demeure une des agglomérations les plus abordables sur le marché du logement neuf, parmi les agglomérations de tailles comparables, mais également parmi les agglomérations du Grand Est. L'augmentation reste aujourd'hui contenue avec +2,1%, contre 3% pour la France entière, et 3,9% pour les régions.

*Ces chiffres ont été édités il y a plusieurs mois, avant les actualisations nécessaires du cecim, et peuvent différer des chiffres présents dans le reste du document sur l'Eurométropole de Metz, qui sont plus récentes. Les conclusions restent cependant d'actualité.*

Les données disponibles auprès du Cecim pour les agglomérations du Grand Est montrent une part des ventes dédiées aux investisseurs se situant dans la moyenne pour l'agglomération messine avec 49%, contre une part particulièrement élevée pour la Métropole du Grand Nancy avec 66%, ce qui doit s'expliquer en grande partie par le dynamisme du marché étudiant.

© Observatoire de l'immobilier de la Fédération des promoteurs immobiliers, bilan annuel 2021

Part des investisseurs parmi les acquéreurs (2018-2021)	
Eurométropole de Metz	49 %
Métropole du Grand Nancy	66 %
Strasbourg Eurométropole	45 %
CA Porte de France-Thionville	41 %
CU Grand Reims	60 %

## LES PREMIÈRES PERSPECTIVES POUR 2022

Les données disponibles sur l'année 2022 sont pour l'heure parcellaires, et portent sur la période de janvier à mai.

### Prix de vente



Les prix de vente sur cette période sont en hausse par rapport à la même période en 2021. Ils s'élèvent à :

- ◇ utilisateurs ; 3 986 €/m<sup>2</sup> en TVA normale et 2 624 €/m<sup>2</sup> en TVA réduite (janvier-mai), contre respectivement 3 406 €/m<sup>2</sup> et 2 583 €/m<sup>2</sup> sur cette même période en 2021
- ◇ pour les investisseurs ; 3 838 €/m<sup>2</sup> contre 3 241 €/m<sup>2</sup> début 2021

### Ventes aux investisseurs



La part des logements achetés par des investisseurs est de 45 %, ce qui est supérieur à la même période en 2021 et 2020.

### Taux de désistement



Le taux de désistement s'élève à 11 %, en hausse par rapport à la même période l'an dernier (5 %).

### Commercialisation



On observe une baisse du nombre de logements mis en vente de janvier à mai 2022, au nombre de 142, contre 382 sur la même période en 2021.

### Accession sociale



La part de logements vendus en TVA réduite est de 47 % pour les utilisateurs, soit 26 % pour l'ensemble des ventes, ce qui est plutôt élevé, et en hausse par rapport à la même période en 2021. Il s'agit pour l'essentiel d'individuel groupé, principalement localisé à Woippy.

### Délai d'écoulement



Le délai d'écoulement sur ces cinq premiers mois est de 9,1 mois, ce qui est en baisse par rapport à la même période en 2021 et 2020.

### Stock disponible



À fin mai, le stock disponible se portait à 419 logements, soit inférieur aux stocks des années précédentes sur les mêmes périodes (560 fin mai 2021).

### Ventes



Le nombre de ventes est également plus élevé sur ces cinq premiers mois de 2022 par rapport à la même période en 2021 : 294 (dont 111 à Metz), contre 268 (dont 102 à Metz).

## Metz ZAC des Coteaux de la Seille



## PAROLE D'ACTEUR

### DIDIER GODFROID, VICE-PRÉSIDENT DE LA FPI

Il y a actuellement moins d'offres disponibles sur le marché du neuf, avec 440 logements disponibles en tout en avril 2022, ce qui est une valeur basse pour l'Eurométropole et qui fait suite à une bonne commercialisation en 2021.

À ce stock plutôt restreint s'ajoute **une baisse des nouvelles mises en commercialisation de la part des promoteurs.**

Ceci s'explique par un **contexte incertain**, lié à l'inflation depuis ce printemps, à la hausse des taux d'intérêt et aux difficultés de recrutements dans le secteur du BTP. À titre d'exemple, les ventes dans le neuf sont conclues en VEFA (vente en futur état d'achèvement), à des prix déterminés à l'avance, or, les coûts subissent des hausses successives au fur et à mesure de la mise en œuvre du projet. Compte tenu de ces éléments, les promoteurs sont susceptibles de différer leurs projets.

Par ailleurs, la **charge foncière est actuellement élevée en raison de la rareté du foncier.** Cela se répercute sur les prix de commercialisation. **Le marché du neuf de l'Eurométropole est aujourd'hui tourné vers les segundo-accédants ou les travailleurs frontaliers, du fait des prix pratiqués, et exclu les primo-accédants.**

La part de l'investissement locatif, autour de 50 % des dernières années, est en hausse depuis le début de l'année

2022. Ceci s'explique par les typologies des logements vendus ces derniers mois, généralement petites. Les investisseurs se concentrent sur les programmes en centre-ville ou à proximité, sur les T1/T2, voire T3. Les investisseurs achètent davantage sur plan en pré commercialisation. Cibler un certain seuil d'investissement locatif permet d'atteindre plus facilement un seuil de pré commercialisation sécurisant avant de mettre en œuvre le chantier.

**Pour la FPI, si l'Eurométropole souhaite réimplanter davantage de familles au centre de l'agglomération, ceci nécessite de produire des programmes immobiliers tournés vers les occupants. Ceci implique de proposer davantage de T3/T4/T5, mais aussi d'adapter les produits à ce public** et de développer la modularité des logements et les tailles des copropriétés. Un occupant n'aura pas nécessairement les mêmes attentes qu'un investisseur (cellier, cave, terrasse/balcon extérieur, stationnements). Un programme dédié uniquement aux occupants (par sa typologie, son niveau de prestation) oblige le promoteur à accepter une plus grande part de risque.

On observe également **une hausse du taux de désistement, depuis un an en lien** notamment avec l'augmentation des taux des prêts immobiliers et du taux d'usure, qui limite l'octroi des financements aux ménages acquéreurs.



# LES PERSPECTIVES D'ACCÈS AU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF POUR LES MÉNAGES

## QUELLES CAPACITÉS D'ACCÈS AU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF POUR LES MÉNAGES DE L'EUROMETROPOLE ?

### Méthodologie

Les revenus des différents profils ont été extraits de la base Filosofi de l'Insee (revenus disponibles), par décile, et par unité de consommation (UC), pour chacun des différents profils types. Afin de reconstituer les ménages cibles, les revenus ont été multipliés par le nombre d'UC correspondant.

Dans un second temps, les mensualités maximums ont été calculées, avec des taux d'endettement à 35 % (conditions légales actuelles\*), et à 30 %. Il est tenu compte, pour les plus modestes, de la nécessité de conserver un reste à vivre minimum.

Elles ne prennent pas en compte le fait que ces publics ont d'autres prêts en cours (prêt à la consommation, prêt voiture), qui diminueraient mécaniquement leurs capacités d'achats, ces données étant indisponibles et aléatoires. Ces estimations ne permettent en aucun cas de refléter des

situations individuelles. Il s'agit de capacités théoriques maximales, avec un taux d'intérêt appliqué en moyenne en août 2022.

Enfin, à partir de ces mensualités, il a été estimé, pour chacun de ces profils et par décile, les possibilités d'achat, sur 25 ans (15 ans pour les quinquagénaires), avec un taux d'intérêt à 2,07, et un taux d'assurance de 0,34 % -taux moyens observés par meilleurtaux.com avant négociation pour des prêts de 25 ans.

Il est estimé que l'apport personnel permet de payer les frais de notaires.

Ces capacités financières sont ensuite comparées avec les prix des biens qui pourraient correspondre à ces profils de ménages.

*\*Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, les banques doivent limiter à 25 ans la durée des crédits immobiliers qu'elles accordent aux particuliers, et veiller à ce que le taux maximum d'endettement ne dépasse pas 35 % des revenus des emprunteurs, assurance comprise.*

Les simulations d'accès au marché du logement neuf portent sur 10 profils-types :

- ◇ un couple de quinquagénaires qui souhaitent investir dans l'immobilier ;
- ◇ un couple avec un enfant primo-accédant locataire du parc social ;
- ◇ un célibataire primo-accédant locataire du parc social ;
- ◇ un couple sans enfants primo-accédant locataire du parc social ;
- ◇ un couple sans enfants primo-accédant locataire du parc privé ;
- ◇ un couple avec un enfant primo-accédant locataire du parc privé ;
- ◇ un couple avec deux enfants primo-accédant locataire du parc social ;
- ◇ un couple avec deux enfants primo-accédant locataire du parc privé ;
- ◇ une famille monoparentale avec deux enfants, tous statuts d'occupation confondus.



## Définitions (source Insee)

- ◇ **revenus disponibles** : Le revenu disponible est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activité nets des cotisations sociales, les indemnités de chômage, les retraites et pensions, les revenus du patrimoine (fonciers et financiers) et les autres prestations sociales perçues, nets des impôts directs.
- ◇ **unité de consommation** : Pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on divise le revenu par le nombre d'unités de consommation (UC). Celles-ci sont généralement calculées de la façon suivante :
  - ◆ 1 UC pour le premier adulte du ménage,
  - ◆ 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus,
  - ◆ 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Cette échelle d'équivalence (dite de l'OCE) tient compte des économies d'échelle au sein du ménage. En effet, les besoins d'un ménage ne s'accroissent pas en stricte proportion de sa taille. Lorsque plusieurs personnes vivent ensemble, il n'est pas nécessaire de multiplier tous les biens de consommation (en particulier, les biens de consommation durables) par le nombre de personnes pour garder le même niveau de vie.

- ◇ **décile** : Si on ordonne une distribution de salaires, de revenus, de chiffres d'affaires, etc., les déciles sont les valeurs qui partagent cette distribution en dix parties d'effectifs égaux.

Ainsi, pour une distribution de salaires :

- ◆ le premier décile (noté généralement D1) est le salaire au-dessous duquel se situent 10 % des salaires ;
- ◆ le neuvième décile (noté généralement D9) est le salaire au-dessous duquel se situent 90 % des salaires.

Le premier décile est, de manière équivalente, le salaire au-dessus duquel se situent 90 % des salaires ; le neuvième décile est le salaire au-dessus duquel se situent 10 % des salaires.

Metz, ZAC des Coteaux de la Seille

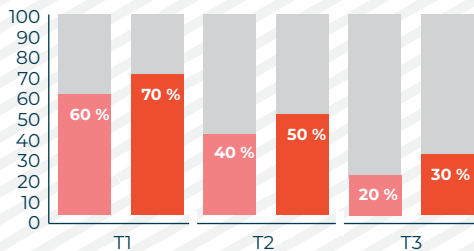


### Part des ménages ayant les capacités d'achat :

- Endettement à 30 %
- Endettement à 35 %
- Part des ménages n'ayant pas les capacités d'achat



### Un couple de quinquagénaires qui souhaite investir dans un bien locatif, de type T1/T2/T3 à Metz

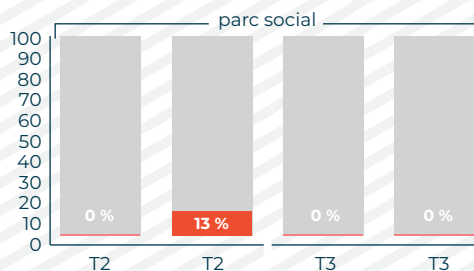


- ◇ L'investissement locatif dans un T1 serait accessible pour 60 % à 70 % de ce ménages.
- ◇ Cette fenêtre se réduirait de 40 % à 50 % pour un investissement locatif dans un T2 ;
- ◇ et de 20 % à 30 % pour un investissement locatif dans un T3.

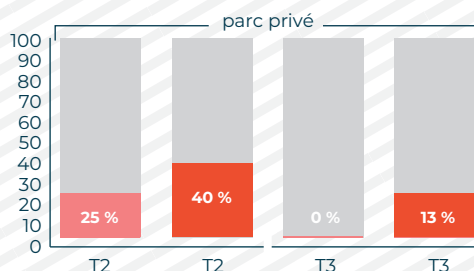


### Un célibataire primo-accédant qui souhaite acquérir un appartement T2 ou T3 dans le noyau urbain ou Metz

Capacité d'investissement pour une personne seule locataire du :



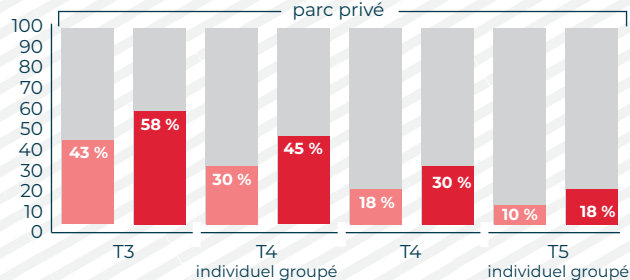
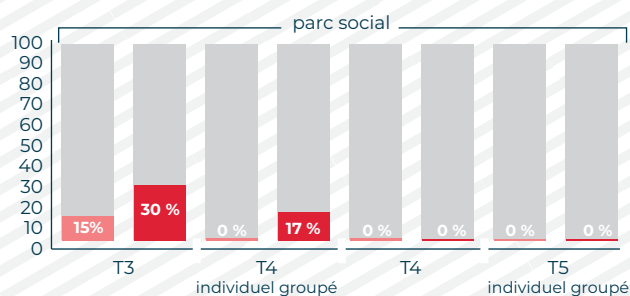
Capacité d'investissement pour une personne seule locataire du :



- ◇ Pour les locataires issus du parc social, le marché du logement n'est quasiment pas accessible, hormis pour les 13 % les plus aisés, en s'appuyant sur un niveau d'endettement à 35 %.
- ◇ Pour les personnes seules issues du parc locatif privé, le marché du neuf est, a priori, plus accessible, avec 25 % à 40 % (selon le taux d'endettement) d'individus susceptibles de s'offrir un T2. L'accès au T3 demeure particulièrement restreint : il serait accessible à moins de 15 % d'entre eux, et ce avec un taux d'endettement maximal.



### Un couple avec un enfant primo-accédant qui souhaite acquérir un appartement T3 dans l'Eurométropole



Pour les couples avec un enfant, locataires du parc social, le panel d'offres accessibles est très restreint, et serait limité aux T3 (15 % à 30 % de ces ménages), et T4 en individuel groupé (17 % de ces ménages, avec un taux d'endettement à 35 %).

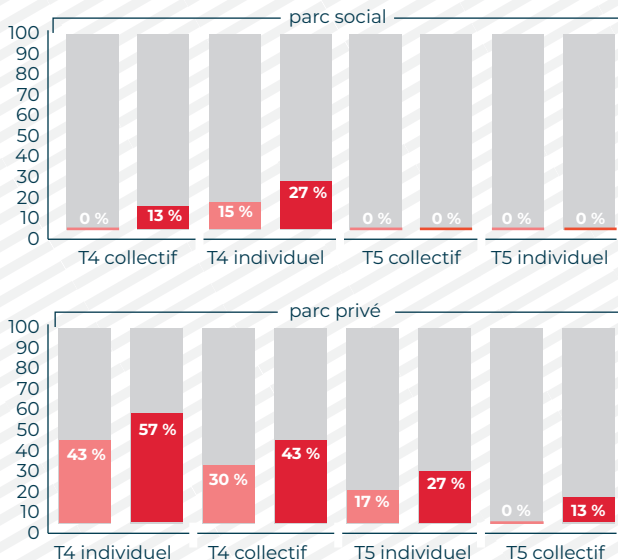
Pour les couples avec un enfant, issus du parc locatif privé, le marché du neuf est, a priori, plus accessible, selon le taux d'endettement :

- ◇ 43 % à 58 % de ménages susceptibles d'acquérir un T3 ;
- ◇ 30 % à 45 % de ménages susceptibles de s'offrir un T4 en individuel groupé ;
- ◇ 18 % à 30 % de ménages susceptibles d'acquérir un T4 ;
- ◇ 10 % à 18 % de ménages susceptibles de s'offrir un T5 en individuel groupé ;
- ◇ le T5 collectif n'est a priori pas accessible pour ces profils et n'apparaît donc pas dans le graphique



**Un couple avec deux enfants primo-accédant** qui souhaite acquérir un **appartement T4/T5 ou une maison individuelle T4/T5** sur l'ensemble de l'Eurométropole

Capacité d'investissement pour une personne seule locataire du :



Pour les couples avec deux enfants, locataires du parc social, le panel d'offres accessibles est là aussi restreint, et serait limité aux T4, en collectif (13 % de ces ménages, avec un taux d'endettement à 35 %) ou en individuel (15 % à 27 % de ces ménages, selon le taux d'endettement).

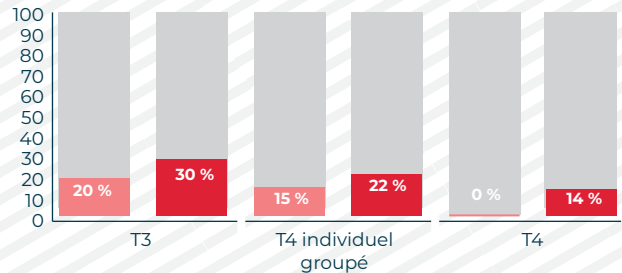
Pour les couples avec deux enfants, issus du parc locatif privé, le marché du neuf est, a priori, plus accessible, selon le taux d'endettement :

- ◇ 43 % à 57 % de ménages susceptibles d'acquérir un T4 en individuel groupé ;
- ◇ 30 % à 43 % de ménages susceptibles de s'offrir un T4 ;
- ◇ 17 % à 27 % de ménages susceptibles de s'offrir un T5 en individuel groupé ;
- ◇ 13 % de ménages susceptibles de s'offrir un T5, avec un taux d'endettement à 35%.



**Une famille monoparentale avec deux enfants** qui souhaite acquérir un **appartement T3/T4, ou une maison individuelle T4** sur l'ensemble de l'Eurométropole

Capacité d'investissement pour une personne seule locataire du :



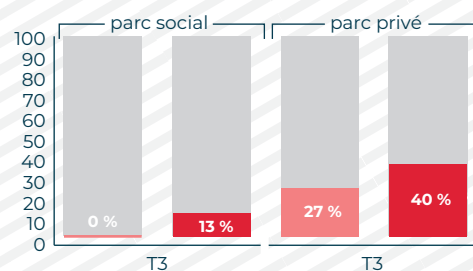
Pour les familles monoparentales avec deux enfants à charge, tous types de profils confondus (locataires des parcs privés et sociaux, propriétaires, la distinction dans filiofili n'étant pas disponible pour ce profil particulier), le panel est relativement restreint :

- ◇ 20 % à 30 % de ménages susceptibles d'acquérir un T3 ;
- ◇ 15 % à 22 % de ménages susceptibles de s'offrir un T4 en individuel groupé ;
- ◇ 14 % de ménages susceptibles d'acquérir un T4 ;



**Un couple sans enfants primo-accédant** qui souhaite acquérir un **appartement T3** dans le noyau urbain ou Metz

Capacité d'investissement pour une personne seule locataire du :



- ◇ Pour les couples locataires du parc social, le marché du logement n'est quasiment pas accessible, hormis pour les 13 % les plus aisés, en s'appuyant sur un niveau d'endettement à 35 %.
- ◇ Pour les couples issus du parc locatif privé, le marché du neuf est a priori plus accessible, avec 27 % à 40 % (selon le taux d'endettement) d'individus susceptibles de s'offrir un T3 dans le secteur ciblé.

## LA TENDANCE DES TAUX

### Une durée moyenne en hausse

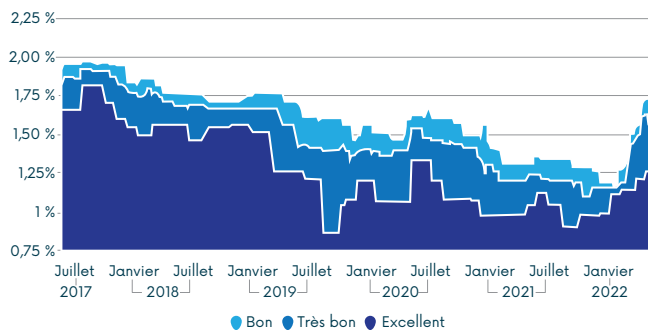
Sur l'ensemble des marchés immobiliers (neuf, ancien, accession, investissement, travaux), on constate un allongement de la durée moyenne des prêts accordés. Au 1<sup>er</sup> juillet 2022, celle-ci atteint 244 mois, soit un peu plus de 20 ans. La durée moyenne des prêts est encore supérieure sur le marché de l'accession : 262 mois dans le neuf, et 255 dans l'ancien.

Depuis plusieurs années, la structure des prêts se modifie, avec une forte hausse des prêts de plus de 20 ans, dont la part est passée de 22,6 % en 2014 à 64,9 % en juillet 2022, avec une forte remontée en cours d'année. Les prêts de plus de 25 ans ont presque disparu.

### Des taux d'intérêts qui restent encore bas, mais qui progressent rapidement

Les taux d'intérêts progressent très rapidement, après une longue période de baisse affichée depuis 2008.

	Taux moyens	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Juillet 2019	1,19 %	0,96 %	1,14 %	1,37 %
Juillet 2020	1,24 %	1,03 %	1,21 %	1,47 %
Juillet 2021	1,06 %	0,87 %	0,98 %	1,18 %
Juillet 2022	1,68 %	1,57 %	1,69 %	1,79 %



En juillet 2022, le taux moyen s'établit à 1,68 % (taux fixe moyen, ensemble des marchés immobiliers, toutes durées confondues), contre 1,06 % en décembre 2021 et juillet 2021.

Malgré cette progression rapide, les taux d'intérêts actuels demeurent bien inférieurs au niveau d'inflation. En revanche, il devient de plus en plus difficile pour les banques de produire des prêts dont le TAEG\* reste inférieur au taux d'usure. Ceci aboutit à un nombre croissant de refus de prêts auprès des candidats à l'accession.

### Comment est calculé le taux d'usure ?

#### Trimestre 1

**TAEG (coût total du crédit :** taux d'intérêt, frais de dossier, d'ouverture de compte, assurance du prêt immobilier, frais de garantie (hypothèque ou cautionnement).

le TAEG moyen est calculé sur le trimestre 1

#### Trimestre 2

**la Banque de France fixe le taux d'usure, selon le calcul suivant :**

TAEG trimestre 1 +30 %

le taux d'usure du trimestre suivant est calculé par la Banque de France

#### Trimestre 2

**Le TAEG doit être inférieur au taux d'usure fixé. Mais la progression trop rapide des taux d'intérêts aboutit à des TAEG trop élevés**

en raison d'une forte hausse des taux d'intérêts, beaucoup de TAEG sont supérieurs au taux d'usure, et beaucoup de prêts sont refusés

\*Taux Annuel Effectif Global

Le taux d'usure, aussi appelé seuil d'usure, est le TAEG maximal auquel les établissements de crédit ont le droit d'accorder un prêt. Outre le coût du crédit, il prend en compte l'ensemble des frais liés à l'acquisition du bien : frais de dossier, d'ouverture de compte, assurance du prêt immobilier, frais de garantie (hypothèque ou cautionnement).

Tous les trimestres, **c'est la Banque de France qui fixe le taux d'usure** pour le trimestre suivant dans le but de protéger les emprunteurs contre les taux excessifs qui pourraient leur être proposés par les banques. Plus précisément, elle calcule le TAEG pratiqué par les banques sur le trimestre précédent et l'augmente de 30 %. C'est ainsi qu'est déterminé un nouveau taux d'usure chaque trimestre.

Un prêt dont le TAEG dépasse de plus de 30 % le TAEG pratiqué au cours du trimestre précédent est considéré comme un prêt usuraire et est donc illégal.

Mais ce mode de calcul, pensé pour protéger les emprunteurs, s'est retourné contre eux au courant de l'année 2022, **le taux d'usure ne suivant pas assez vite la hausse rapide des taux immobiliers observée depuis le début de l'année.**

Depuis lors, la Banque de France a relevé le taux d'usure pour l'amener **à 3,03 % en octobre 2022.**

## Une contraction du nombre de prêts

Le nombre de prêts accordés (tous marchés confondus) **a diminué de 7,5 %** entre juillet 2021 et juillet 2022, contre une hausse de 1,9 % entre juillet 2020 et juillet 2021. Pour le **marché du neuf**, la baisse est légèrement atténuée, avec **-6,9 %** en juillet 2022 par rapport à l'année précédente.

## Un coût relatif toujours en progression

Les coûts relatifs dans le neuf sont identiques au marché de l'ancien, où **l'accession d'une résidence principale atteint 5,4 années de revenus**, contre 5,3 il y a un an. Pour mémoire, il s'élevait à **3,7 années de revenus en 2011.**

## Des accédants jeunes et modestes toujours présents, mais un accès au crédit plus difficile

**Plus d'un emprunteur sur deux est âgé de moins de 35 ans en 2022.** Cette part est **en baisse par rapport à 2019**, mais remonte par rapport à 2021. 29 % sont âgés de 35 à 45 ans, 14 % de 45 à 55 ans, et 6 % sont âgés de plus de 55 ans.

La part des emprunteurs ayant un revenu inférieur à 3 Smic est remontée par rapport à 2021 : elle atteint 41,5 % contre 38,3 %. 23,5 % perçoivent 3 à 4 Smic, 13,5 % de 4 à 5 et 21,5 % plus de 5 Smic.

Le taux d'apport personnel poursuit sa progression récente, après une période de baisse : il atteint 17,1 % en 2022 sur le marché du neuf, contre 16,6 % en 2021, mais 25 % en 2011.

**Les acquéreurs avec un faible apport personnel ont de plus en plus de mal à obtenir un crédit. La demande se concentre davantage vers les ménages dotés de revenus supérieurs.**

## Des perspectives incertaines et pessimistes

Incertitudes, guerre en Ukraine ou encore conséquences de la crise sanitaire donnent lieu à **une forte inflation**. Il va en découler une hausse conséquente des taux des crédits immobiliers, avec un taux moyen sur l'ensemble de l'année 2022 qui pourrait s'établir entre 1,50 % et 1,55 %, soit **un taux pouvant atteindre 1,90 % en décembre 2022.** Après une production de crédits en forte progression en 2021, celle-ci devrait **se replier en 2022.**

Cumulé à la hausse des prix sur le marché immobilier (neuf et ancien), **il va en découler des difficultés croissantes dans l'accès au marché de l'accession pour les ménages moyens et modestes.**

Certaines **charges sont désormais davantage prises en compte** par les banques, comme **l'éloignement du lieu de travail**, en raison de la hausse du coût de l'essence. Ceci affecte la **recevabilité** de certains dossiers d'emprunteurs.

## RENDRE ACCESSIBLE L'ACHAT DANS LE NEUF : QUELQUES RÉPONSES DES COLLECTIVITÉS :

Outre les dispositifs nationaux que sont le PTZ (Prêt à taux zéro) et le PAS (Prêt d'accèsion sociale), les collectivités locales peuvent proposer des aides complémentaires ciblées en direction des ménages accédants.

Ces aides à l'accèsion revêtent essentiellement 4 formes :

- ◇ **développer l'accèsion sociale** par le biais de programmes PSLA sur leur territoire, par un travail conjoint avec les promoteurs, parfois en mettant à disposition du foncier à coût maîtrisé : Eurométropole de Metz, Eurométropole de Strasbourg, Métropole du Grand Nancy, Grand Reims ;
- ◇ **proposer un soutien financier aux primo-accédants** au moyen d'aides directes, soumises à des plafonds de ressources et plafonds de prix de commercialisation, parfois associés à des objectifs de performances énergétiques, ou fléchés sur des programmes spécifiques en lien avec les bailleurs : Eurométropole de Metz, CU Caen La Mer ;
- ◇ **proposer un prêt à taux zéro** également soumis à des critères d'éligibilité (prix, revenus, performances énergétiques) : Brest Métropole, Angers Métropole ;
- ◇ **passer par un portage foncier**, l'intervention d'un OFS (Organisme de foncier solidaire) : Rennes Métropole, Métropole Européenne de Lille, et très prochainement l'Eurométropole de Metz.

L'Eurométropole de Metz a mis en place le dispositif Primo'logement en février 2022 .....



L'aide Primo logement est directement versée aux ménages primo-accédants (c'est à-dire qui n'ont pas été propriétaires de leur logement durant les deux dernières années) ayant contracté un prêt immobilier auprès de l'établissement bancaire de leur choix.

Le ménage doit respecter des critères d'éligibilité liés :

- ◇ **au logement** : le logement neuf doit être labellisé RE2020 (bâtiment positif ou passif), et respecter un plafond de prix de 2 850 €/HT ;
- ◇ **aux bénéficiaires** : ils doivent être primo accédants, ne pas revendre leur logement dans les cinq ans, et respecter un plafond de revenus.

Nombre d'occupants	Revenu fiscal de référence maximum
1 personne	25 318 €
2 personnes	33 761 €
3 personnes	39 052 €
4 personnes	43 273 €
5 personnes et +	47 482 €

L'aide consiste en une somme forfaitaire versée selon la composition familiale :

- ◇ personne seule : 2 000 € ;
- ◇ ménage sans enfants : 3 000 € ;
- ◇ ménages avec enfants ou famille monoparentale : 4 000 €.

Ce dispositif succède à d'autres précédemment mis en œuvre. L'Eurométropole propose depuis 2007 des aides à l'accèsion.



# L'ÉCOQUARTIER LIZÉ À MONTIGNY-LÈS-METZ : PORTRAIT ROBOT D'UNE OPÉRATION PHARE DE RENOUVELLEMENT URBAIN

L'écoquartier Lizé, à Montigny-lès-Metz, constitue un des projets phares de l'Eurométropole.

Le groupement Eiffage aménagement – Crédit mutuel aménagement foncier – Demathieu & Bard Immobilier a été retenu pour y développer, en étroite concertation avec la municipalité, l'un des plus ambitieux projets de réaménagement de la région avec un objectif de labélisation ÉcoQuartier (niveau 3) à l'horizon 2026.

Le projet d'ensemble, signé Jean Wilmotte, porte sur les **9 hectares de cette friche militaire situés en plein cœur de Montigny-lès-Metz**, le long de la rue du Général Franiatte. Il rassemble **constructions neuves et réhabilitations de plusieurs bâtiments militaires patrimoniaux et remarquables**.

Cette opération est en phase avec la politique de remobilisation des friches et du ZAN (Zéro artificialisation nette) mise en œuvre par le législateur.

En termes d'offre de logements, l'accent est mis sur la diversité, avec un panel de typologies allant du T1 au T6. Ils se répartiront de la manière suivante :

- ◇ 32 terrains à bâtir destinés à des maisons individuelles, d'une surface moyenne de 366 m<sup>2</sup>, commercialisés à 99 000 € ;
- ◇ 30 maisons de ville ;
- ◇ 430 logements collectifs neufs ;
- ◇ 100 logements en réhabilitation ;
- ◇ une résidence senior de 60 logements ;
- ◇ une résidence intergénérationnelle (4 800 m<sup>2</sup>) de 82 logements (Cocoon'âges).

Au-delà d'apporter une nouvelle offre de logements, cet écoquartier a également vocation à créer un nouveau cœur de ville liant davantage « Montigny-haut » à « Montigny-bas ».

Un des objectifs visés par la ville de Montigny-lès-Metz est d'« impulser le retour de familles avec enfants » dans la commune aujourd'hui vieillissante. Ainsi, « les grands logements seront privilégiés », tout en prenant en compte les « phénomènes de décohabitation et de vieillissement de la population », en proposant également des « petits appartements ».

© Quartier Lizé, consultation d'opérateurs, ville de Montigny-lès-Metz

La mixité sera également mise en avant avec la présence de logements locatifs intermédiaires, de logements PSLA (Prêt social location accession) et de 45 logements locatifs sociaux qui relèvent en partie de la reconstitution de l'offre Anru pour le compte de Vivest.

Les équipements publics (2 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher) comprendront des bureaux du Conseil départemental, une médiathèque, ainsi qu'une halle de marché.

Une offre en commerces et services (2 216 m<sup>2</sup> de surface de plancher) est également prévue, avec une petite surface alimentaire, une crèche privée et des commerces en pied d'immeuble sur la place du marché.

Des jardins partagés et des aires de jeux compléteront ces équipements.





Le projet Lizé a obtenu le label écoquartier niveau 3, soit le premier de l'Eurométropole à avoir obtenu ce niveau de labellisation.

Le projet d'ensemble se décompose en 3 phases :

### Phase 1

1<sup>er</sup> trimestre 2023  
390 logements, maison  
des solidarités du  
Département  
  
commerces en  
rez-de-chaussée

### Phase 2

4<sup>e</sup> trimestre 2024  
210 logements  
  
bibliothèque/  
ludothèque/  
médiathèque

### Phase 3

2<sup>e</sup> trimestre 2026  
135 logements  
surface alimentaire

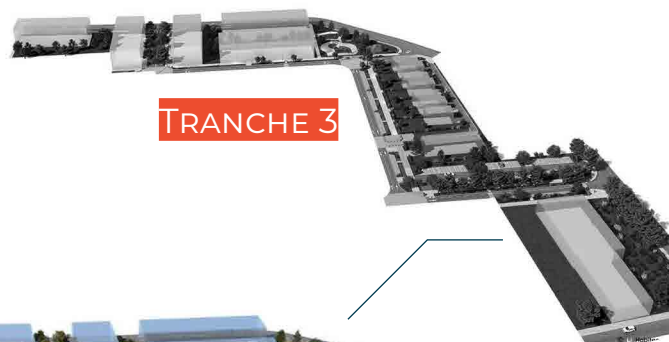
La commercialisation de la première tranche est déjà bien entamée avec 4 programmes en cours de commercialisation, pour un total de 158 logements :

◇ 2 programmes Demathieu et Bard : Idealiz et Symboliz, de respectivement 32 et 35 logements, 3 780 €/m<sup>2</sup> ;

◇ 2 programmes Eiffage : Rea'lize et K'zérne, de respectivement 22 et 69 logements, 3 950 €/m<sup>2</sup>.



TRANCHE 2



TRANCHE 3



© eiffage-amenagement.fr



TRANCHE 1

# PRODUIRE DU LOGEMENT NEUF DEMAIN : QUELS ENJEUX ? QUELS BESOINS ? QUELLES CONTRAINTES ?

Les défis en matière de production de logements sont multiples. Il s'agira non seulement de répondre à la demande, mais de le faire en tenant compte de toutes les problématiques qui affectent le domaine du logement, au cœur de notre société et de nos modes de vie .

Certains items répondent à plusieurs problématiques identifiées (mutualisation d'espaces, place de la mobilité, développement du Bimby, matériaux utilisés...).



Pour aller plus loin : .....

Pour en savoir plus sur le logement à coût abordable :

<https://www.aucame.fr/images/catalogue/pdf/1545296848-qsn106-logtabordable.pdf>

Pour en savoir plus sur la promotion immobilière :

<https://fpifrance.fr/les-chiffres-de-lobservatoire-fpi>

Pour en savoir plus sur la smart city ?

<https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/de-la-smart-city-a-la-region-intelligente/pp103-110>

Pour en savoir plus sur le lien entre urbanisme et santé :

<https://www.fnau.org/fr/publication/urbanisme-et-sante-desormais-indissociables/>

Pour en savoir plus sur la loi Climat & Résilience :

<https://www.aguram.org/aguram/hors-serie-carnet-dactualite-6-schemas-pour-comprendre-le-volet-urbanisme-de-la-loi-climat-resilience/>

Pour en savoir plus sur le Bimby :

<https://www.lagazettedescommunes.com/607341/une-methode-pour-densifier-la-ville-avec-lappui-des-propriteaires/>

Pour en savoir plus sur les tendances des prêts immobilier :

<https://www.lobservatoirecreditlogement.fr/>

Pour en savoir plus sur l'habitat participatif :

<https://www.ecologie.gouv.fr/habitat-participatif-cadre-juridique-habiter-autrement>

<https://www.habitatparticipatif-france.fr/?AccueilHPF>

Pour en savoir plus sur le Bail Réel Solidaire :

<https://www.union-habitat.org/actualites/ofs/brs-l-accession-par-la-solidarite>

[https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Organismes\\_de\\_foncier\\_solidaire\\_et\\_le\\_bail\\_reel\\_solidaire\\_fiche\\_2021.pdf](https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Organismes_de_foncier_solidaire_et_le_bail_reel_solidaire_fiche_2021.pdf)

Pour en savoir plus sur le logement évolutif :

<https://www.cerema.fr/fr/actualites/logement-evolutif-reponse-accessibilite-universelle>

Le programme d'action du PLH de Metz Métropole :

[https://www.eurometropolemetz.eu/fileadmin/user\\_upload/mediatheque\\_metropole/telechargement/equilibre\\_territorial/PLH/PLH3\\_Orientations\\_et\\_actions.pdf](https://www.eurometropolemetz.eu/fileadmin/user_upload/mediatheque_metropole/telechargement/equilibre_territorial/PLH/PLH3_Orientations_et_actions.pdf)  
Le diagnostic du PLH de Metz Métropole :

[https://www.eurometropolemetz.eu/fileadmin/user\\_upload/mediatheque\\_metropole/telechargement/equilibre\\_territorial/PLH/PLH3\\_Diagnostic.pdf](https://www.eurometropolemetz.eu/fileadmin/user_upload/mediatheque_metropole/telechargement/equilibre_territorial/PLH/PLH3_Diagnostic.pdf)

Le dernier tableau de bord habitat de Metz Métropole :

<https://www.aguram.org/aguram/quels-enjeux-pour-marche-local-de-lhabitat-dans-la-metropole-messine/>





## QUE RETENIR ?

- ◇ une production de logements plutôt dynamique, avec en moyenne 1 200 logements produits par an depuis 2014 (tous modes de production confondus), mais plus intense dans le périurbain ;
- ◇ un marché de la promotion immobilière qui se porte bien pour l'instant, avec des niveaux de commercialisation et de ventes qui restent en accord ;
- ◇ un marché du neuf tourné pour moitié vers les investisseurs (49 % des ventes) ;
- ◇ des différences d'achats marquées entre investisseurs et utilisateurs, sur les typologies, les localisations et les prix au m<sup>2</sup> ;
- ◇ un marché dominé par le collectif (4 ventes sur 5) et par les T2/T3 (deux tiers des ventes) ;
- ◇ un marché du neuf aux prix très élevés, dont sont exclus une majorité des ménages primo-accédants, avec un éventail de prix qui se contracte, limitant les choix et les possibilités pour les acquéreurs ;
- ◇ un marché du neuf malgré tout plus accessible que dans de nombreuses agglomérations de tailles comparables ;
- ◇ une offre en TVA réduite encore trop peu présente à Metz et dans le périurbain, alors qu'il s'agit d'un levier essentiel de développement d'une offre à coût abordable ;
- ◇ un marché qui risque d'être à l'avenir de moins en moins accessible, avec une hausse du coût des matériaux, et donc de la construction, associée à une hausse des taux d'intérêts ;
- ◇ une production de logements qui doit évoluer, aussi bien dans son mode de construction que sur les produits proposés, afin de faire face aux évolutions en marche.



Retrouvez toutes les publications de l'agence : [www.aguram.org](http://www.aguram.org)



@agenceaguram

Directeur de la publication : Patricia Gout

Étude réalisée par : Marie-Charlotte Devin

Réalisation graphique : Sébastien Trignac

Crédit photographique : AGURAM

Source : insee, sit@del2, Cecimobs, meilleurtaux, Observatoire crédit logement CSA

Date de parution : octobre 2022

**AGURAM**  
AGENCE D'URBANISME  
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE  
27 place Saint-Thiébault 57000 METZ  
tél. : 03 87 21 99 00 | [contact@aguram.org](mailto:contact@aguram.org)