

# LE SUIVI DU MARCHÉ

# LOGEMENT NEUF

Flash#1 | juin 2023

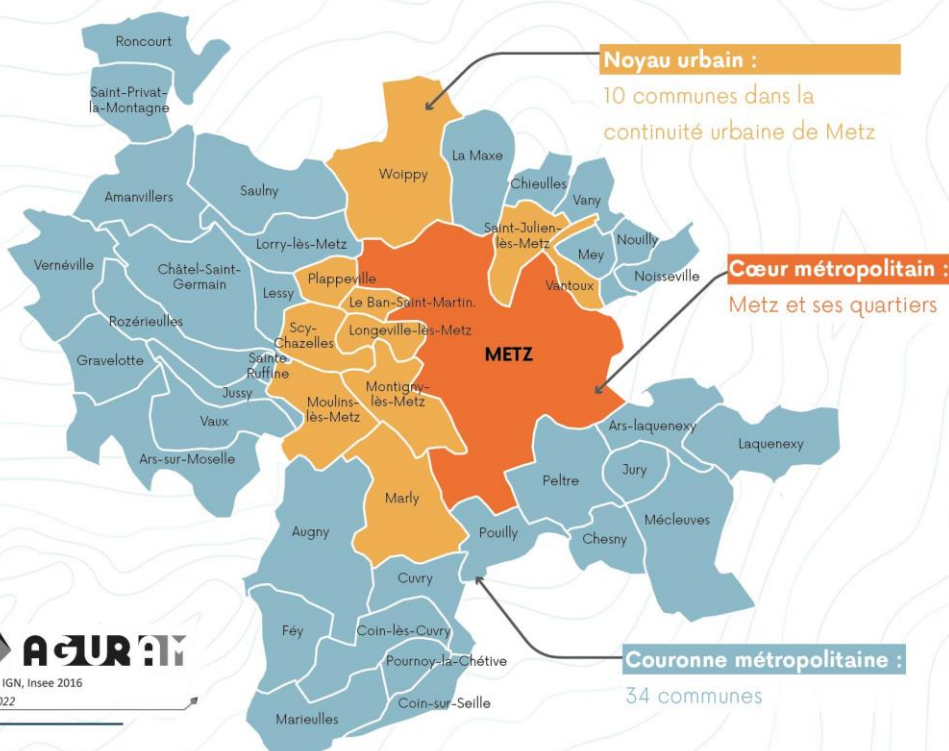
**Quels types de logements sont commercialisés et achetés dans l'Eurométropole de Metz ? Qui sont les acheteurs ? Quels sont les prix de vente et comment évoluent-ils ? Quels biens peuvent s'offrir les ménages sur le marché du neuf ? Ou encore, quelle place occupe l'investissement locatif ou l'accession sociale ?**

L'objectif de ce Repèr' est d'apporter des éléments de réponse rapides à ces questions, et d'aider ainsi à approcher le fonctionnement du marché local de la promotion immobilière, à travers différentes données.

Afin de permettre un suivi du marché de la promotion immobilière dans le cadre de l'Observatoire de l'habitat et du foncier, ce Repèr' paraîtra deux fois par an.



**Les trois plans de secteurs du PLUi de l'Eurométropole de Metz\***



Cet observatoire s'appuie 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.

Ces données sont évolutives : elles sont régulièrement mises à jour et complétées. Celles-ci ont été extraites en avril 2023, et sont susceptibles d'évoluer au fil des actualisations.

Les secteurs d'analyse sont basés sur ceux définis dans le cadre du PLUi de l'Eurométropole de Metz : Metz (cœur métropolitain), noyau urbain et couronne métropolitaine (périurbain).

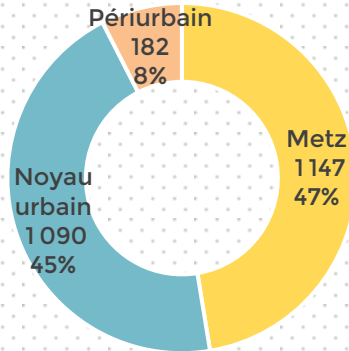
\*Cette carte étant issue des travaux du PLUi de l'Eurométropole de Metz, Lorry-Mardigny n'y figure pas.



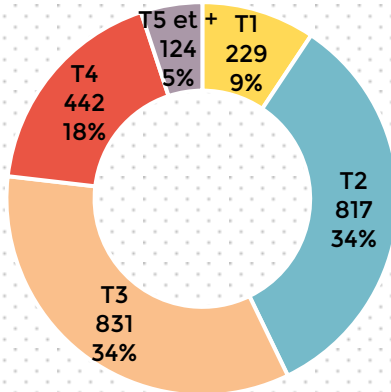
# UN MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE EN BERNE EN 2022

Moins de 500 nouvelles commercialisations en 2022  
soit une baisse de 46 % par rapport à 2021

## Répartition des logements commercialisés entre 2019 et 2022 dans l'Eurométropole de Metz - Cecim



## Typologie des logements vendus entre 2019 et 2022 dans l'Eurométropole de Metz - Cecim

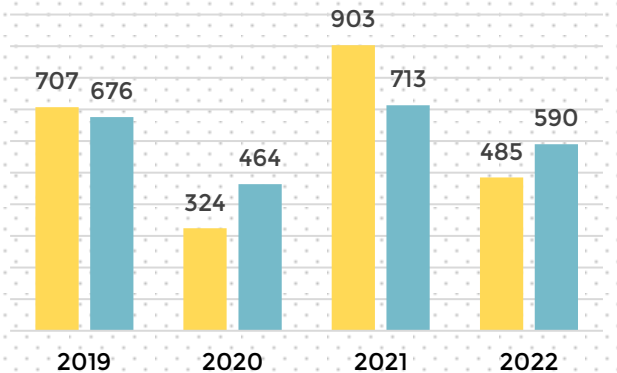


- ⇒ Les 2/3 du marché immobilier relèvent du T2 et du T3 sur ces 4 dernières années
- ⇒ **En 2022, les T2/T3 constituent 72 % des ventes et mises en vente, soit une part encore plus importante, au détriment des T1 (fin de la commercialisation de la résidence étudiante Student Factory)**
- ⇒ 23 % de grands logements vendus (T4 et +), une part qui reste stable
- ⇒ Des types de biens différents selon les secteurs :
  - Metz : 15 % de T1/19 % de T4 et +
  - Noyau urbain : 3 % de T1/28 % de T4 et +
  - Périurbain : 3 % de T1/25 % de T4 et +

- ⇒ Une baisse de 46 % des mises en vente en 2022
- ⇒ Une baisse de 17 % des ventes en 2022, certains programmes affichant de réelles difficultés dès le début de leur commercialisation
- ⇒ Des tendances nationales également à la baisse en 2022, mais moins marquée : -7,6 % de mises en vente, et -19,3 % de ventes
- ⇒ Mais des ventes supérieures aux commercialisations, à l'inverse de 2021...
- ⇒ ...ce qui explique un stock en baisse fin 2022 par rapport à fin 2021
- ⇒ Près de la moitié des logements commercialisés en 2022 sont situés à Metz, à l'instar de la période 2019-2022

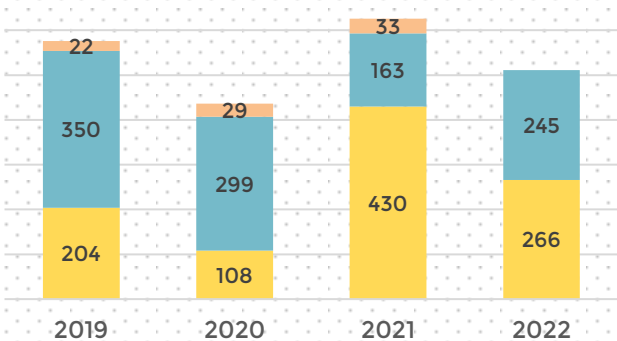
## Logements vendus et mis en vente dans l'Eurométropole de Metz - Cecim

■ Logements mis en vente ■ Logements vendus



## Nombre de logements disponibles en fin de période (stock) dans l'Eurométropole de Metz selon leur état d'avancement - Cecim

■ dont sur plan ■ dont en chantier ■ dont livrés



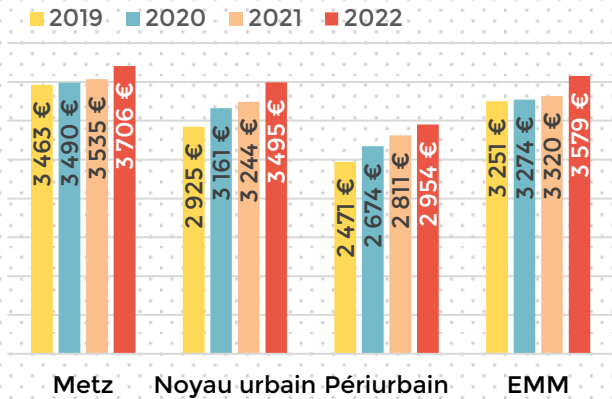
Avancement des travaux du Quartier Lizé à Montigny-lès-Metz : réhabilitation d'anciennes casernes et constructions neuves (26 mai 2023)



# DES PRIX EN FORTE HAUSSE DANS TOUTE L'EUROMÉTROPOLE DE METZ

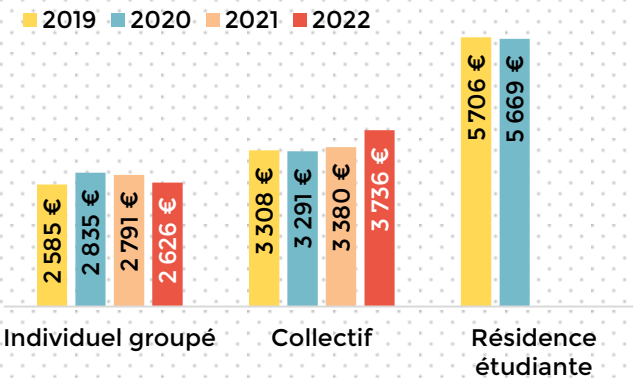
Prix moyen au m<sup>2</sup> en 2022 (toutes offres confondues) : 3 579 €/m<sup>2</sup>  
+ 7,8 % par rapport à 2021

## Prix de vente au m<sup>2</sup> des logements neufs dans l'Eurométropole de Metz - Cecim

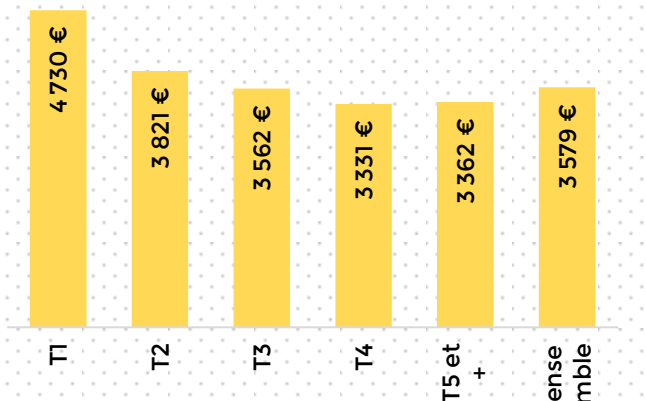


- ⇒ Une hausse des prix qui s'observe dans tous les secteurs géographiques, mais davantage marquée dans les communes du noyau urbain, avec 8 % sur ce secteur, contre 5 % pour Metz et le périurbain
- ⇒ Des prix qui **décroissent** lorsque l'on s'éloigne de Metz : une différence de prix de plus de 700 €/m<sup>2</sup> entre Metz et le périurbain
- ⇒ Une hausse des prix moyens portée par le collectif (+10,5 %) tandis que ceux en individuel diminuent (-5,9 %)
- ⇒ Des prix beaucoup plus abordables en individuel qu'en collectif : 640 €/m<sup>2</sup> d'écart de 2019 à 2022, et 1 100 €/m<sup>2</sup> d'écart en 2022
- ⇒ Des prix au m<sup>2</sup> plus faibles pour les grandes typologies : près de 500 €/m<sup>2</sup> d'écart entre un T2 et un T4/T5
- ⇒ Des écarts de prix qui s'expliquent en grande partie par la concentration de produits en TVA réduite dans l'offre individuelle groupée, et donc dans les grandes typologies, ce type de biens proposant plus souvent des T4/T5

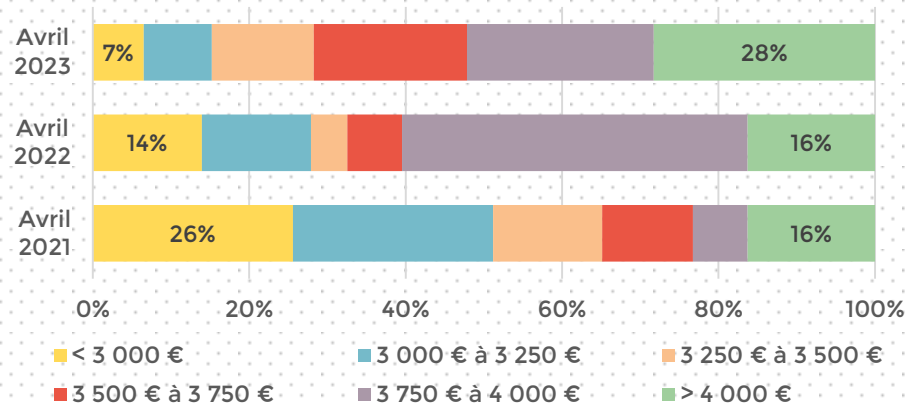
## Évolution des prix de vente au m<sup>2</sup> des logements neufs par type d'offre dans l'Eurométropole de Metz - Cecim



## Prix de vente au m<sup>2</sup> des logements neufs par typologie dans l'Eurométropole de Metz en 2022 - Cecim



## Répartition des programmes en cours de commercialisation par prix/m<sup>2</sup> dans l'Eurométropole de Metz - Cecim



- ⇒ Des programmes dont les prix se décalent toujours un peu plus vers le haut
- ⇒ De moins en moins de programmes commercialisés à des prix abordables (inférieurs à 3 000 €/m<sup>2</sup>) : 26 % des programmes disponibles proposés à ce prix en avril 2021, contre 7 % en avril 2023
- ⇒ À l'inverse, 28 % des programmes proposés aujourd'hui à plus de 4 000 €/m<sup>2</sup>, contre 16 % il y a deux ans
- ⇒ Un programme est aujourd'hui proposé à plus de 6 000 €/m<sup>2</sup> (Héritage à Montigny-lès-Metz, quartier Lizé), du jamais vu dans l'agglomération messine.





	Renaissance		55 log.		12 log. disponibles		3 842 €*	
	Renaissance B		44 log.		11 log. disponibles		3 841 €*	
	Résidence au jardin des arts		41 log.		10 log. disponibles		3 833 €*	
	Résidence au jardin des arts B		41 log.		17 log. disponibles		3 838 €*	
<b>10</b>	Signature		49 log.		7 log. disponibles		3 933€*	
<b>11</b>	Salia		28 log.		2 log. disponibles		3 359€*	
	Salia 2		16 log.		9 log. disponibles		3 949€*	
	Le point de vue		51 log.		1 log. disponibles		3 320€*	
	Mistral		9 log.		4 log. disponibles		4 356€*	
<b>12</b>	Millesime		62 log.		57 log. disponibles		4 114€*	
<b>13</b>	Olympe		86 log.		7 log. disponibles		3 594€*	
	Confluence		81 log.		36 log. disponibles		4 016€*	

### Montigny-lès-Metz

<b>14</b>	K'zerne		69 log.		12 log. disponibles		3 917€*	
	Realize		22 log.		5 log. disponibles		3 928€*	
	Symboliz		35 log.		6 log. disponibles		3 664€*	
	L'alyze		30 log.		18 log. disponibles		3 809€*	
	Résidence le 23		15 log.		11 log. disponibles		3 506€*	
	Central Park		35 log.		27 log. disponibles		3 750€*	
	Héritage		22 log.		11 log. disponibles		6 100€*	
<b>15</b>	Quint&sens		42 log.		2 log. disponibles		3 068€*	
	Domaine de la rose d'or		23 log.		8 log. disponibles		3 819€*	
	Domaine de la rose d'or		23 log.		8 log. disponibles		3 819€*	
	Domaine de la rose d'or		22 log.		19 log. disponibles		3 991€*	
	Villa citadelle		41 log.		2 log. disponibles		4 197€*	
	Les Jardins de la Horgne		31 log.		20 log. disponibles		4 120€*	

### Plappeville

<b>16</b>	Résidence le clos papoli		34 log.		3 log. disponibles		4 285€*	
-----------	--------------------------	--	---------	--	--------------------	--	---------	--

### Saint-Julien-Lès-Metz

<b>17</b>	Les Colombes		34 log.		7 log. disponibles		2 911€*	
-----------	--------------	--	---------	--	--------------------	--	---------	--

### Scy-Chazelles

<b>18</b>	Le Liberté		36 log.		20 log. disponibles		5 009€*	
-----------	------------	--	---------	--	---------------------	--	---------	--

### Woippy

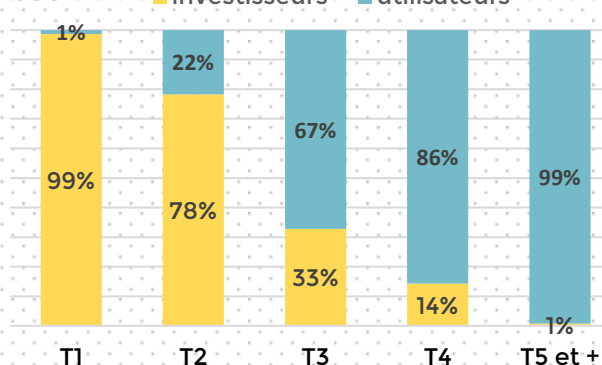
<b>19</b>	Le clos de nachy		36 log.		3 log. disponibles		3 314 €*	
	Fragoline		27 log.		18 log. disponibles		3 350 €*	
	Cirafine		30 log.		2 log. disponibles		2 850 €*	
	Coté willage		33 log.		3 log. disponibles		3 031 €*	
	Les jardins de rose		9 log.		2 log. disponibles		3 597 €*	

# LA MOITIÉ DES VENTES DÉDIÉE À L'INVESTISSEMENT LOCATIF

1 logement sur 2 vendu à un investisseur ; 28 % de ventes en TVA réduite, avec un écart de prix de 1 120 €/m<sup>2</sup> en 2022 entre TVA normale et réduite

## L'investissement locatif

Part des logements vendus à des investisseurs par typologie dans l'Eurométropole de Metz, de 2019 à 2022 - Cecim



Source Cecim	Utilisateurs - 2022	Investisseurs - 2022
Enveloppe moyenne	258 000 €	190 000 €
Surface moyenne	76 m <sup>2</sup>	49 m <sup>2</sup>
Prix/m <sup>2</sup>	3 400 €/m <sup>2</sup>	3 840 €/m <sup>2</sup>

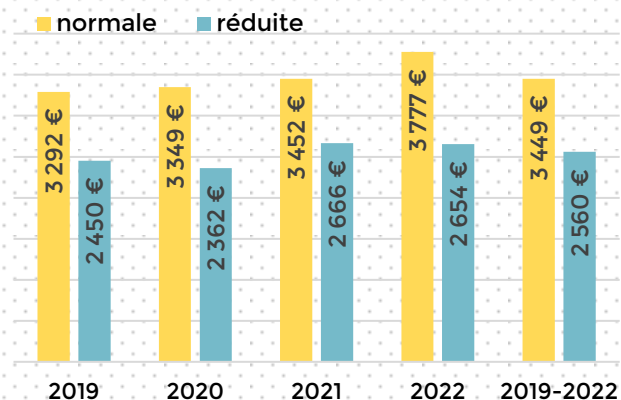
- ⇒ Près d'1 logement neuf sur 2 vendu à un investisseur de 2019 à 2022, et **53 % en 2022**
- ⇒ Près de 100 % des T1 vendus à des investisseurs
- ⇒ **Une hausse des prix plus marquée chez les investisseurs** (+ 400 €/m<sup>2</sup> par rapport à 2021, contre + 150 €/m<sup>2</sup> pour les utilisateurs)

Utilisateur : personne se portant acquéreur d'un bien dans le but de l'occuper

Investisseur : personne se portant acquéreur d'un bien dans le but de le louer à un tiers

## L'accession en TVA réduite

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



Source Cecim	TVA classique utilisateurs - 2022	TVA réduite utilisateurs - 2022
Enveloppe moyenne	287 000 €	201 000 €
Surface moyenne	76 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>
Prix/m <sup>2</sup>	3 808 €/m <sup>2</sup> en collectif	2 813 €/m <sup>2</sup> en collectif
Prix/m <sup>2</sup>	3 133 €/m <sup>2</sup> en individuel	2 530 €/m <sup>2</sup> en individuel

- ⇒ **890 €/m<sup>2</sup> d'écart en moyenne entre les produits vendus en TVA réduite et en TVA normale** chez les utilisateurs de 2019 à 2022, avec un écart encore plus marqué en 2022 (1 120 €/m<sup>2</sup>)
- ⇒ 28 % des ventes faites en TVA réduite chez les utilisateurs en 2022
- ⇒ 84 % de l'offre individuelle est vendue en TVA réduite en 2022

Hormis de très rares exceptions, les logements en TVA réduite sont vendus aux utilisateurs. Pour cette raison, les données concernant la TVA réduite se focalisent sur ces derniers.

Les logements neufs peuvent bénéficier d'un taux de TVA réduit à 5,5 % selon certaines conditions, parmi lesquelles la localisation dans ou à proximité d'un QPV (Quartier politique de la ville), ou un financement en PSLA (Prêt social location accession)

ZAC des Coteaux de la Seille à Metz, un secteur en constante évolution (26 mai 2023)



À Metz, près de la gare, le programme Renaissance actuellement en construction remplacera l'ancien garage Opel (26 mai 2023)





# UN MARCHÉ TOUJOURS EXCLUANT POUR LES PRIMO-ACCÉDANTS, MALGRÉ LE PTZ

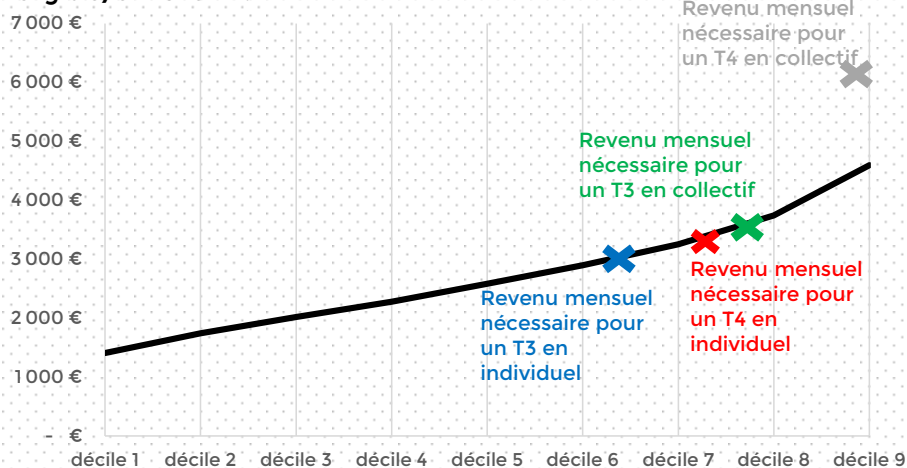
Aucun bien accessible en neuf avec PTZ pour des ménages dont les ressources sont inférieures à 3 000 €/mois.

Pour la méthodologie employée, se référer à l'étude « logement neuf » disponible sur le site de l'AGURAM (taux à 3,5 %).

Les déciles sont les valeurs qui partagent la répartition des revenus en 10 parties d'effectifs égaux. Ainsi : le 1<sup>er</sup> décile est le revenu au-dessus duquel se situent 90 % des revenus, et le 9<sup>ème</sup> décile est le revenu au-dessus duquel se situent 10 % des revenus (source Insee).

**Exemple :** en zone B1, le revenu minimum mensuel nécessaire pour acheter un T3 en individuel est d'environ 3 000 €. Cette valeur se situe entre les déciles 6 (40 % des revenus sont supérieurs à ce décile) et 7 (30 % des revenus sont supérieurs à ce décile). Cela signifie que dans la Métropole, entre 30 % et 40 % des ménages peuvent y avoir accès.

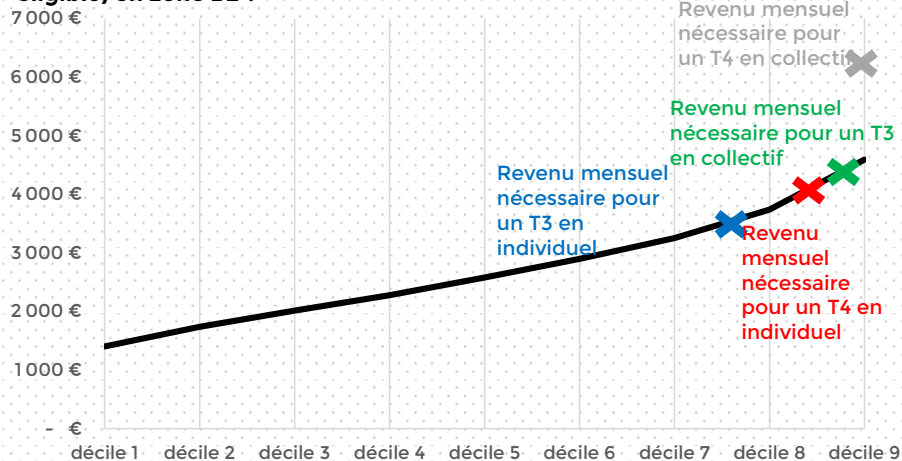
## Quelles possibilités d'achat dans l'Eurométropole de Metz pour un couple avec un enfant, locataire primo-accédant (PTZ inclus, hormis décile 9 non éligible) en zone B1 ?



		T3 individuel 205 000 €	T4 individuel 229 000 €	T3 collectif 242 000 €	T4 collectif 340 000 €
Avec PTZ	Revenu nécessaire	2973€	3320€	3557€	5350€
	Part des ménages ayant les revenus suffisants	30 % à 40 %	20 % à 30 %	20 % à 30 %	<10 %
Sans PTZ	Revenu nécessaire	3750€	4190€	4427€	6220€
	Part des ménages ayant les revenus suffisants	10 % à 20 %	10 % à 20 %	10 % à 20 %	<10 %

Sources : cf fin du document

## Quelles possibilités d'achat dans l'Eurométropole de Metz pour un couple avec un enfant, locataire primo-accédant (PTZ inclus, hormis décile 9 non éligible) en zone B2 ?



		T3 individuel 205 000 €	T4 individuel 229 000 €	T3 collectif 242 000 €	T4 collectif 340 000 €
Avec PTZ	Revenu nécessaire	3493€	3933€	4170€	5963€
	Part des ménages ayant les revenus suffisants	20 % à 30 %	10 % à 20 %	10 % à 20 %	<10 %
Sans PTZ	Revenu nécessaire	3750€	4190€	4427€	6220€
	Part des ménages ayant les revenus suffisants	10 % à 20 %	10 % à 20 %	10 % à 20 %	<10 %

Sources : cf fin du document

- ⇒ Des prix qui demeurent fortement excluants malgré un niveau actuellement élevé du PTZ
- ⇒ Des prix plus abordables en individuel car la part de logements en TVA réduite y est importante (plus de 80 % de l'offre vendue en 2022)
- ⇒ Ces éléments constituent malgré tout des leviers fiscaux importants et indispensables, à combiner avec d'autres dispositifs, agissant sur le coût de sortie des opérations

A Montigny-lès-Metz, le programme Héritage, issu de la réhabilitation d'un bâtiment patrimonial dans le Quartier Lizé propose ses logements à plus de 6 000 €/m<sup>2</sup>, bien loin des préoccupations des primo-accédants. (26 mai 2023)



# DES PRIX DANS L'EMM QUI RESTENT INFÉRIEURS À LA MOYENNE FRANÇAISE (HORS IDF)

Chiffres clés : 3 838 €/m<sup>2</sup> pour l'Eurométropole en 2022 contre 4 550 €/m<sup>2</sup> pour l'ensemble de la France hors IDF) (prix en collectif hors TVA réduite)

	2022	Év. 22/21
Le Mans Métropole	3 411 €	16,2%
CA Porte de France-Thionville	3 438 €	4,2%
Dijon CA	3 625 €	5,5%
Rouen Normandie Métropole	3 725 €	7,7%
Métropole du Grand Nancy	3 746 €	3,9%
Orléans Métropole	3 799 €	6,5%
Caen Métropole	3 813 €	5,1%
<b>Eurométropole de Metz</b>	<b>3 838 €</b>	<b>10,1%</b>
Brest Métropole	4 063 €	19,8%
Tours Métropole	4 066 €	5,3%
Clermont-Ferrand Métropole	4 086 €	5,8%
Le Havre CA	4 089 €	5,9%
Angers-Loire Métropole	4 102 €	6,3%
CU Grand Reims	4 113 €	10,0%
Strasbourg Eurométropole	4 454 €	8,0%
La Rochelle CA	4 893 €	8,8%
<b>Ensemble Régions</b>	<b>4 550 €</b>	<b>5,6%</b>
Ile de France	5 532 €	2,1%
France entière	4 813 €	4,7%

Source : Observatoire de l'immobilier de la Fédération des promoteurs immobiliers, bilan annuel 2022

Malgré des prix élevés et en augmentation, l'**Eurométropole de Metz** demeure une agglomération encore relativement abordable sur le marché du logement neuf, parmi les agglomérations de tailles comparables, mais également au sein des agglomérations du Grand Est.

Le prix moyen au m<sup>2</sup> (en collectif, TVA normale) y est inférieur à la moyenne des régions (hors IDF), d'environ 700 €/m<sup>2</sup>.

Cependant, la forte hausse constatée en 2022 interpelle. Elle s'élève à plus de 10 %, contre 5,6 % pour les régions (hors IDF). L'**Eurométropole** devient ainsi de moins en moins abordable comparativement aux autres métropoles de tailles similaires.

Part des désistements	2021	2022
Eurométropole de Metz	10 %	12 %
Métropole du Grand Nancy	6 %	37 %
Strasbourg Eurométropole	8 %	18 %
CA Portes de France-Thionville	10 %	9 %
CU Grand Reims	5 %	11 %
France	7 %	12 %

Source : Cecim

Signe d'un marché en difficulté, le **taux de désistement** chez les acquéreurs a augmenté entre 2021 et 2022 : prix élevés, incertitudes, hausse des taux, refus de prêts, les causes potentielles sont nombreuses. Cette hausse est particulièrement forte pour le Grand Nancy.

Part des investisseurs parmi les acquéreurs en 2022	
Eurométropole de Metz	53 %
Métropole du Grand Nancy	73 %
Strasbourg Eurométropole	46 %
CA Portes de France-Thionville	41 %
CU Grand Reims	49 %
France	43 %

Source : Cecim

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 haute pour l'agglomération messine avec 53 % (en hausse), contre une part **particulièrement élevée** pour la **Métropole du Grand Nancy** avec 73 % ce qui doit s'expliquer en grande partie par le dynamisme du marché étudiant, mais également par un taux élevé de désistement, notamment chez les utilisateurs.

En France, les investisseurs représentent 43 % du marché, chiffre en baisse par rapport à 2021 (47 %).

## Que retenir ?

- ◇ Des prix en forte hausse : + 7,8 % en 2022, avec un prix moyen au m<sup>2</sup> de 3 579 €
- ◇ Un marché de la promotion immobilière en berne, avec une baisse des ventes de 17 % et des commercialisations de 46 % par rapport à 2021 : une crise du logement qui se profile avec certains programmes en difficulté
- ◇ Un marché du neuf tourné à 53 % vers les investisseurs (part en hausse par rapport à 2021)
- ◇ Un marché dominé par le collectif (4 ventes sur 5) et par les T2/T3 (2/3 des ventes)
- ◇ Des prix toujours excluants pour une majorité des ménages primo-accédants, avec un éventail de prix qui se décale toujours vers le haut : un premier programme commercialisé en mai 2023 à plus de 6 000 €/m<sup>2</sup>
- ◇ Un marché du neuf qui demeure malgré tout plus accessible que dans de nombreuses agglomérations de tailles comparables, mais pour combien de temps ?
- ◇ 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



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



@agenceaguram

Directeur de la publication : Patricia COUT

Étude réalisée par : Marie-Charlotte DEVIN

Crédit photographique : Marie-Charlotte DEVIN

Source : Cecim, Filosofi, service-public.fr, meilleurtaux.com, cafpi.fr et logic-immo.com

Date de parution : juin 2023

**AGURAM**  
AGENCE D'URBANISME  
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE

Immeuble Ecotech | 3 rue Marconi 57070 METZ |  
tél. : 03 87 21 99 00 | [contact@aguram.org](mailto:contact@aguram.org) |