

Observatoire **LE MARCHÉ** **LOGEMENT** **NEUF** À LA LOUPE

#habitat | novembre 2024

Comment se porte le marché de la promotion immobilière localement ? Quels types de biens sont commercialisés et achetés dans l'Eurométropole ? Qui sont les acheteurs ? Quels sont les prix de vente et comment évoluent-ils ? Quelle place pour l'investissement locatif ou pour l'accession sociale ? Quels biens peuvent s'offrir les ménages sur le marché du neuf ? Quel positionnement pour l'Eurométropole de Metz par rapport à d'autres agglomérations françaises ?

L'AGURAM, qui accompagne la métropole dans la réalisation de son observatoire de l'habitat et du foncier*, réalise un suivi régulier du marché local de la promotion immobilière.

Ce 2^e Repèr' a pour objectif de poursuivre l'observation du marché de la promotion immobilière pour mieux approcher le fonctionnement de ce segment de marché.

Ce Reper' fait le tour de ces questions et dresse **un portrait à la fois quantitatif et qualitatif du marché du logement neuf dans l'Eurométropole**, dans un contexte national qui fait face à de nombreuses contraintes et difficultés.

Son rythme de parution, une fois par an, permet de dresser des constats réguliers et de percevoir les évolutions du marché, aux travers de ces différents indicateurs.

Quartier Lizé à Montigny-lès-Metz



© AGURAM

*Adoptée le 21 juin 2021, la loi Climat & résilience instaure des observatoires de l'habitat et du foncier pour les structures intercommunales dotées d'un Programme local de l'habitat (PLH).

UNE PROMOTION IMMOBILIÈRE EN SOUFFRANCE EN 2023



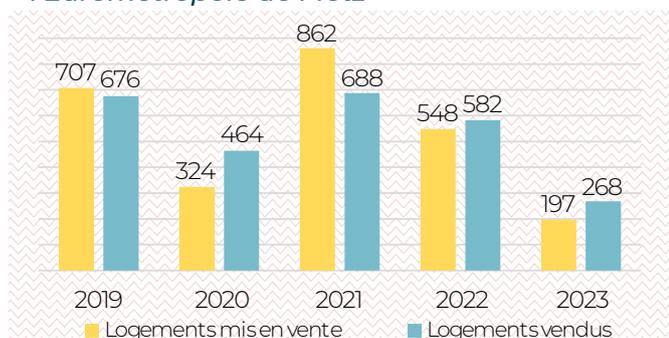
Moins de 200 nouvelles commercialisations en 2023



une baisse de 64 % par rapport à 2022



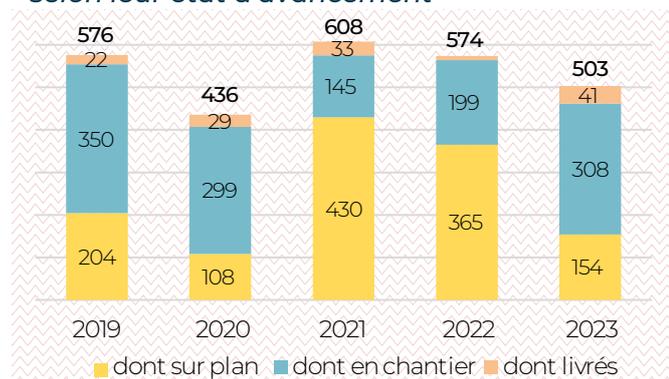
Logements vendus et mis en vente dans l'Eurométropole de Metz



Source : Cecim

- ◇ Une **baisse de 64 % des mises en vente** par rapport à l'année précédente ;
- ◇ Une **baisse de 54 % des ventes** en 2023, certains programmes affichant de réelles difficultés dès le début de leur commercialisation ;
- ◇ **Des tendances nationales également à la baisse** en 2023, mais moins marquées : -33 % de mises en vente, et -38 % de ventes ;

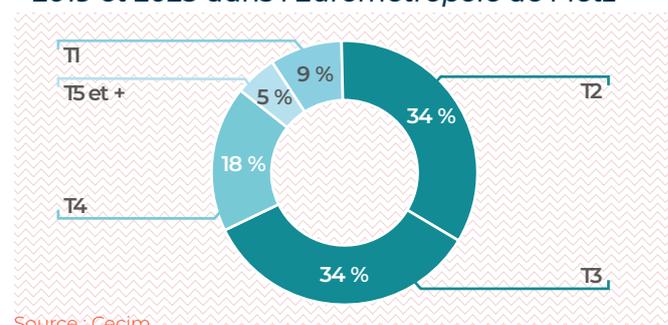
Nombre de logements disponibles en fin de période (stock) dans l'Eurométropole de Metz selon leur état d'avancement



Source : Cecim

- ◇ Mais des ventes supérieures aux commercialisations, à l'instar de 2022...
- ◇ ...ce qui explique un stock en baisse fin 2023 par rapport à fin 2022 ;

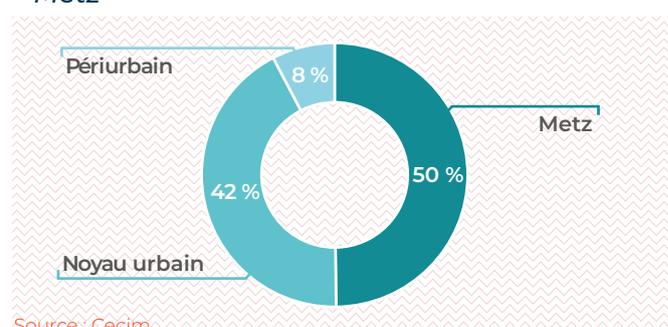
Typologie des logements vendus entre 2019 et 2023 dans l'Eurométropole de Metz



Source : Cecim

- ◇ Les 2/3 du marché immobilier relèvent du T2 et du T3 sur la période 2019-2023 ;
- ◇ **En 2023, les T2/T3 constituent 79 % des ventes** et mises en vente, soit une part encore plus importante ;
- ◇ 23 % de grands logements vendus (T4 et +), une part en baisse en 2023 (18 %) ;
- ◇ 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 : 2 % de T1/26 % de T4 et +
- ◇ La moitié des logements commercialisés sont situés à Metz.

Répartition des logements commercialisés entre 2019 et 2023 dans l'Eurométropole de Metz

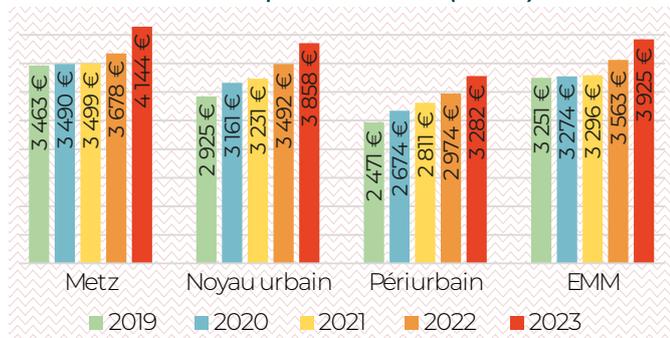


Source : Cecim

UNE FORTE HAUSSE DES PRIX DANS TOUTE LA MÉTROPOLE


3 925 €/m²
Un prix moyen au m² qui explose
➔
+10 %
par rapport à 2022

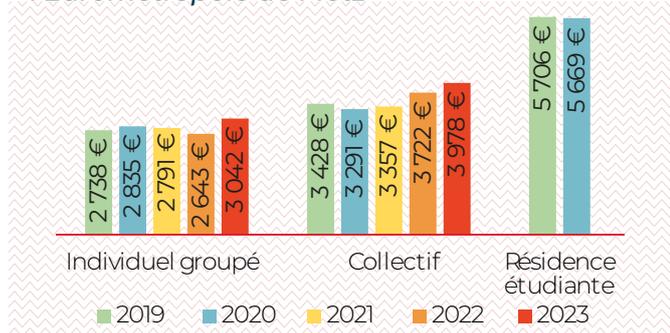

III Prix de vente au m² des logements neufs dans l'Eurométropole de Metz (EMM)



Source : Cecim

- ◆ Un **prix moyen au m² en 2023 en forte hausse** dans toute la métropole ;
- ◆ Une **hausse des prix** qui s'observe dans tous les secteurs géographiques, mais davantage marquée à Metz, avec une hausse de 13 % ;
- ◆ Des prix qui **décroissent** lorsque l'on **s'éloigne de Metz** : une différence de prix de plus de **850 €/m² entre Metz et le centre périurbain** ;

III Évolution des prix de vente au m² des logements neufs par type d'offre dans l'Eurométropole de Metz



Source : Cecim

- ◆ Une **hausse des prix moyens plus élevés en individuel** (+15 %) qu'en collectif (+7 %) ;
- ◆ Des prix qui restent malgré tout beaucoup plus abordables en individuel qu'en collectif : **900 €/m² d'écart en 2023** ;

- ◆ Des prix au m² qui décroissent avec les typologies (400 € d'écart entre un T2 un T4), mais qui remontent pour les T5 ;

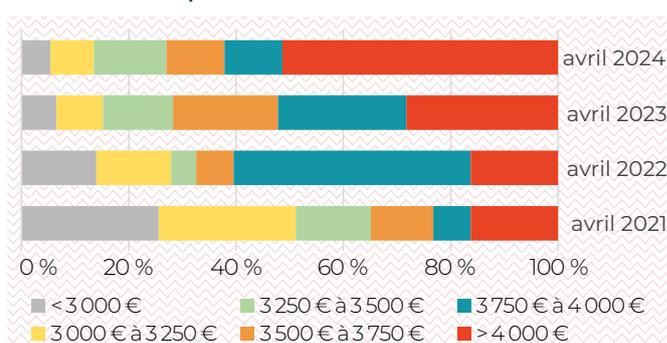
III Prix de vente au m² des logements neufs par typologie dans l'Eurométropole de Metz



Source : 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 €/m²) : 26 % des programmes disponibles proposés à ce prix en avril 2021, contre 5 % en avril 2024 ;
- ◆ À l'inverse, à cette même date, **51 % des programmes étaient proposés à plus de 4 000 €/m²**, contre 16 % en 2021 ;
- ◆ Un **programme est aujourd'hui proposé à plus de 6 000 €/m²** (Printemps sur Cours, rue Serpenoise à Metz), et deux autres à plus de 5 000 €/m² (Mistral et Villa 8 Asfeld à Metz).

III Répartition des programmes en cours de commercialisation par prix au m² dans l'Eurométropole de Metz



Source : Cecim

6	Printemps sur cour	10 log.	9 log. disponibles	6 433€*	
	Villa 8 Asfeld	13 log.	8 log. disponibles	5 420€*	
7	L'emblème	19 log.	5 log. disponibles	4 776 €*	
	Renaissance	55 log.	2 log. disponibles	3 606 €*	
	L'Impératrice	76 log.	60 log. disponibles	4 144€*	
8	Signature	49 log.	4 log. disponibles	4 474€*	
	Résidence au jardin des arts bat A	25 log.	16 log. disponibles	4 095 €*	
	Résidence au jardin des arts bat B	13 log.	10 log. disponibles	3 573 €*	
	Résidence au jardin des arts bat C	41 log.	17 log. disponibles	3 787 €*	
9	Confluence	86 log.	38 log. disponibles	4 113€*	
10	Mistral	9 log.	3 log. disponibles	5 111€*	
11	Salia 2	25 log.	18 log. disponibles	3 774€*	
	Millesime	62 log.	31 log. disponibles	4 105*	
	Millesime Maisons	2 log.	2 log. disponibles	3 172€*	

Montigny-lès-Metz

12	Majestic	23 log.	23 log. disponibles	4 646€*	
13	Symboliz	35 log.	3 log. disponibles	3 933€*	
	L'alyze	30 log.	3 log. disponibles	3 749€*	
	Central Park	27 log.	18 log. disponibles	4 470€*	
	Oxygene	32 log.	28 log. disponibles	4 331€*	
14	Domaine de la rose d'or	23 log.	2 log. disponibles	4 193€*	
	Domaine de la rose d'or	22 log.	14 log. disponibles	3 941€*	
	Les Jardins de la Horgne	31 log.	19 log. disponibles	4 139€*	

Nouilly

15	Zelle	8 log.	5 log. disponibles	3 370€*	
----	-------	--------	--------------------	---------	--

Plappeville

16	Résidence le clos pappoli	34 log.	5 log. disponibles	4 326€*	
----	---------------------------	---------	--------------------	---------	--

Saint-Julien-Lès-Metz

17	Les Colombes	34 log.	6 log. disponibles	2 934€*	
----	--------------	---------	--------------------	---------	--

Woippy

18	Cirafine	30 log.	2 log. disponibles	2 850 €*	
	Le grand pré	15 log.	14 log. disponibles	3 081 €*	

Prix moyen des logements disponibles au m² *

< 3 000 €/m² 3 000 à 3 500 €/m² 3 500 à 4 000 €/m² 4 000 à 4 500 €/m² 4 500 à 5 000 €/m² > 5 000 €/m²

TVA normale

TVA réduite

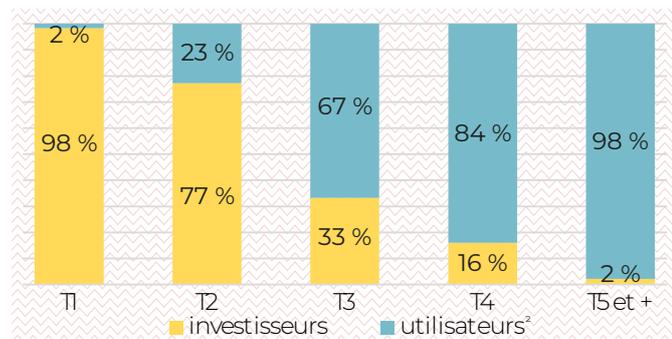
L'INVESTISSEMENT LOCATIF REPRÉSENTE 1 VENTE SUR 2



1 logement sur 2
vendu à un investisseur
dans l'Eurométropole en 2023



III Part des logements vendus à des investisseurs¹ par typologie dans l'Eurométropole de Metz de 2019 à 2023



Source : Cecim

	Utilisateurs - 2023	Investisseurs - 2023
Enveloppe moyenne	287 000 €	206 500 €
Surface moyenne	73 m ²	53 m ²
Prix/m ²	3 920 €/m ²	3 930 €/m ²

Source : Cecim

- ◇ Près d'1 logement neuf sur 2 vendu à un investisseur de 2019 à 2023, et **51 % en 2023** ;
- ◇ Près de 100 % des T1 vendus à des investisseurs ;
- ◇ **Une hausse des prix plus marquée chez les utilisateurs** (+500 €/m² par rapport à 2022, contre +100 €/m² pour les investisseurs).

Programme Héritage à Montigny-lès-Metz sur le site de l'ancienne caserne Lizé



1. Investisseur : personne se portant acquéreur d'un bien dans le but de le louer à un tiers.
2. Utilisateur : personne se portant acquéreur d'un bien dans le but de l'occuper.

DES PRODUITS EN TVA RÉDUITE EN RETRAIT



26 %
de ventes en TVA réduite en
2023 chez les utilisateurs

un écart de prix moyen de 900 €/m²
entre TVA normale et réduite



Produits en accession à Woippy



© ACURAM

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



Source : Cecim

- ◇ **900 €/m² d'écart en moyenne entre les produits vendus en TVA réduite** et en TVA normale chez les utilisateurs de 2019 à 2023, avec un écart un peu moins marqué en 2023 (800 €/m²) ;
- ◇ **Une forte baisse des ventes de produits en TVA réduite en 2023 : 17 ventes contre 98 en 2022 !**
- ◇ 26 % des ventes faites en TVA réduite chez les utilisateurs depuis 2019 ;
- ◇ **63 % de l'offre individuelle** est vendue en TVA réduite depuis 2019 chez les utilisateurs ;

	TVA classique utilisateurs - 2023	TVA réduite utilisateurs - 2022
Enveloppe moyenne	298 000 €	244 000 €
Surface moyenne	74 m ²	75 m ²
Prix/m ²	4 030 €/m ²	3 230 €/m ²

Source : Cecim

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)

LES PRIMO-ACCÉDANTS SOUVENT EXCLUS DU MARCHÉ

UN MARCHÉ DU NEUF TOUJOURS DIFFICILE D'ACCÈS POUR UNE MAJORITÉ DE MÉNAGES

La démonstration qui suit permet d'estimer les capacités d'achat d'un ménage locataire de l'Eurométropole de Metz, donc primo-accédant (un couple et un enfant), selon quelques hypothèses :

- ◆ emprunt sur 25 ans ;
- ◆ apport personnel équivalents aux frais de notaires ;
- ◆ taux d'endettement de 35 % ;
- ◆ taux global estimé à 4,5 %, incluant les assurances ;
- ◆ le PTZ 2024 a été pris en compte dans les calculs en zone B1 (des conditions restrictives s'appliquant en zone B2, le limitant à des situations liées à l'accession sociale) ;
- ◆ les dernières données disponibles auprès du Cecim concernant les prix du marché immobilier du neuf (hors achats dédiés à de l'investissement locatif) ont également été utilisées.

Le graphique ci-contre illustre, certes de manière théorique, l'écart entre les prix des logements neufs (les 4 lignes droites) et les possibilités financières des ménages selon le décile de revenu (courbes bleues et rouges). Seule le T2 (en jaune) est accessible à une part significative de ménages (à partir du 3^e décile¹, soit environ 65 %), pour les bénéficiaires du PTZ (secteur B1, soit les 7 communes les plus urbaines de l'agglomération).

Mais ce type de bien ne correspond pas au profil du ménage étudié (3 personnes), qui ciblerait davantage les T3 et au-delà, qui, eux, ne seraient accessibles qu'à moins de 25 % d'entre eux (avec le PTZ, en zone B1), et moins de 15 % sans PTZ.

Le T4 neuf en individuel groupé est plus accessible, à environ 30 % à 40 % des ménages. Son prix, relativement attractif (245 000 €), s'explique par une proportion importante d'offre de ce type relevant de programmes en TVA réduite, et hors ville de Metz, donc dans des secteurs plus accessibles. **Malheureusement, ce type d'offre demeure minoritaire, tout particulièrement en 2023. Qui plus est, l'individuel est exclu du champ du PTZ depuis avril 2024, hors accession sociale.**

Typologie	Prix
T2 collectif	181 000 €
T3 collectif	277 000 €
T4 collectif	359 000 €
T4 individuel groupé	245 000€

Source : Cecim

Les prix des logements neufs, même s'ils se situent dans la moyenne basse des agglomérations de comparaison (page 10), sont inaccessibles pour une grande partie des ménages, malgré l'effet positif du PTZ sur leur solvabilité en zone B1. Les taux d'intérêt encore très élevés à l'heure actuelle, quoique en baisse, contraignent encore davantage l'accès au marché. **Il manque donc sur la métropole, comme souvent ailleurs, une offre abordable, inférieure aux prix de marché, accessible aux ménages relevant des déciles 4 à 7 en termes de revenus.**

Projet de lotissement à Woippy

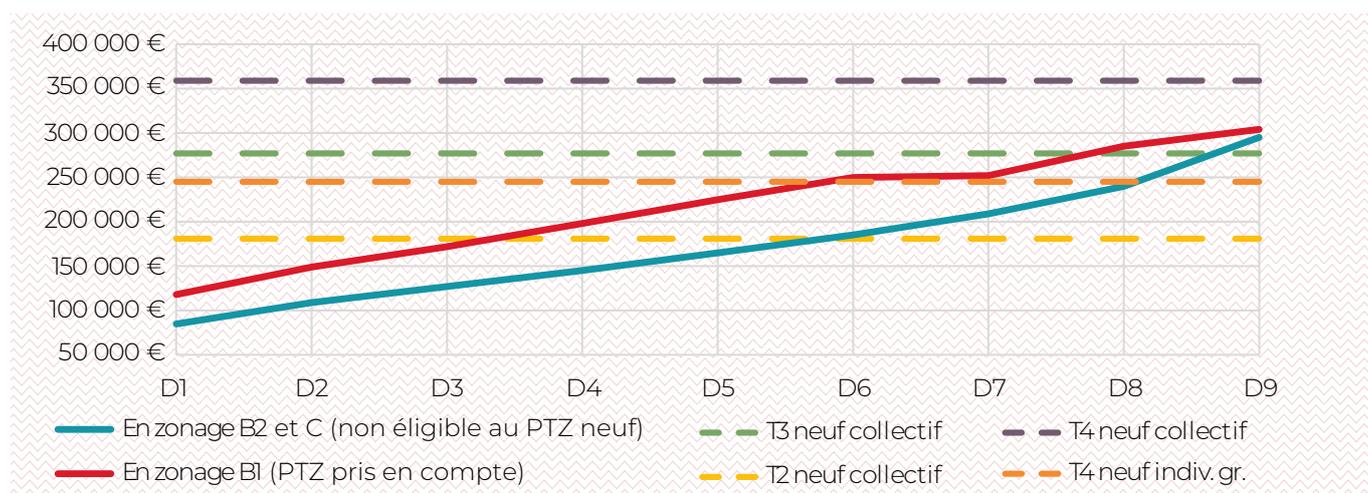


En résumé :

- ◆ 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.
- ◆ 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.

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

III Quelle capacité d'achat dans le neuf pour un ménage locataire de l'Eurométropole de Metz (3 personnes), en fonction des prix du marché



Source : Cecim

UNE HAUSSE DES VENTES EN BLOC EN SOUTIEN À LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

Les ventes en bloc désignent des acquisitions de tout ou partie du programme immobilier d'un promoteur par un seul acquéreur, le plus souvent un acteur public ou privé du logement. Une fois acquis, ces logements peuvent être loués directement par l'acquéreur ou revendus à la découpe.

En période de crise immobilière, il est fréquent que les bailleurs sociaux et investisseurs institutionnels viennent en renfort du secteur de la promotion immobilière, par le biais des ventes en bloc. La forte progression du volume de ventes en bloc observée dans l'Eurométropole de Metz interpelle en ce sens. **Cette progression se poursuit en 2024**, puisque les derniers chiffres attestent de 111 ventes en bloc entre janvier et août 2024, soit 44 % de l'ensemble des ventes de ce début d'année.

Afin de soutenir les secteurs de l'immobilier et de la construction, **Action Logement et CDC Habitat se sont engagés à l'été 2023 dans un vaste programme d'achats de logements neufs** (respectivement 30 000 et 17 000 logements). Ce programme a fortement **impacté à la hausse la part des ventes en bloc dans l'ensemble des ventes immobilières** à l'échelle nationale. Une majorité de ces 47 000 logements est destinée à de l'habitat intermédiaire, une autre partie relèvera du logement social.

Les chiffres mentionnés et analysés (volumes et prix) dans l'ensemble de cette publication s'entendent hors ventes en bloc, excepté cet encart.

	2019	2020	2021	2022	2023
Eurométropole de Metz					
Volume des ventes en bloc	8	34	20	47	122
Part des ventes en bloc dans l'ensemble des réservations	1 %	7 %	3 %	7 %	32 %
France					
Part des ventes en bloc dans l'ensemble des réservations	21 %	30 %	27 %	23 %	36 %

Source : Cecim

UN TERRITOIRE TOUJOURS ATTRACTIF AU NIVEAU NATIONAL

(HORS ILE-DE-FRANCE)



4 000 €/m²
prix moyen du neuf dans
l'Eurométropole en 2023



4 740 €/m²
pour l'ensemble de la France
(hors IDF, prix en collectif hors TVA réduite)



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.

Le prix moyen au m² (en collectif, TVA normale) y est inférieur à la moyenne des régions (hors IDF), d'environ 700 €/m².

Après la forte hausse constatée en 2022 (+10 %), **la hausse des prix en 2023 est plus mesurée**, avec moins de 5 %, et reste ainsi proche de celle de l'ensemble des régions hors IDF. Malgré tout, sur ce segment marché (collectif en TVA normale), **la barre symbolique des 4 000 €/m² a été franchie**.

Les variations de prix sont très disparates : +20 % dans l'agglomération du Mans, mais -1,3 % pour celle d'Angers.

/// Évolution du prix au m² entre 2022 et 2023 sur l'ensemble des métropoles en France, en collectif et en TVA normale

	2023	Évolution 2023/2022
Dijon CA	3 791 €	4,0 %
CA Porte de France-Thionville	3 858 €	12,2 %
CU du Grand Nancy	3 925 €	5,6 %
Caen Métropole	3 943 €	2,8 %
Rouen Normandie Métropole	3 973 €	7,0 %
Eurométropole de Metz	4 000 €	4,6 %
Orléans Métropole	4 054 €	6,8 %
CU Grand Reims	4 059 €	-0,7 %
Angers-Loire Métropole	4 060 €	-1,3 %
Clermont-Ferrand Métropole	4 190 €	2,2 %
Le Mans Métropole	4 333 €	20,1 %
Le Havre CA	4 381 €	8,7 %
Tours Métropole	4 425 €	7,0 %
Brest Métropole	4 438 €	9,2 %
Strasbourg Eurométropole	4 588 €	3,0 %
La Rochelle CA	5 358 €	8,1 %
Ensemble Régions (hors IDF)	4 744 €	4,3 %
Ile de France	5 650 €	2,2 %
France entière	5 015 €	4,3 %

Source : Observatoire de l'immobilier de la Fédération des promoteurs immobiliers, bilan annuel 2023



© AGURAM

III Évolution de la part des désistements entre 2021 et 2023

	2021	2022	2023
Eurométropole de Metz	9 %	12 %	21 %
Métropole du Grand Nancy	6 %	38 %	15 %
Strasbourg Eurométropole	8 %	18 %	16 %
CA Portes de France-Thionville	10 %	9 %	17 %
CU Grand Reims	5 %	11 %	20 %
France	7 %	10 %	11 %

Source : Cecim

Les données disponibles auprès du Cecim pour les agglomérations du Grand Est montrent une part des ventes dédiées aux investisseurs se situant encore dans la moyenne haute pour l'agglomération messine avec 52 % (stable), contre une part **particulièrement élevée pour la Métropole du Grand Nancy avec 71 % (marché étudiant ?)**, et particulièrement basse pour l'Eurométropole de Strasbourg (38 %).

En France, les investisseurs représentent 35 % du marché, chiffre en baisse constante depuis 2021 (47 %).

Signe d'un marché en difficulté, après une première hausse entre 2021 et 2022, **le taux de désistement chez les acquéreurs s'est encore accru** entre 2022 et 2023 : prix élevés, incertitudes, hausse des taux, refus de prêts, les causes potentielles sont nombreuses. Cette hausse est particulièrement forte pour le Grand Reims.

III Évolution de la part des investisseurs parmi les acquéreurs entre 2021 et 2023

	2021	2022	2023
Eurométropole de Metz	49 %	52 %	52 %
Métropole du Grand Nancy	68 %	72 %	71 %
Strasbourg Eurométropole	42 %	46 %	38 %
CA Portes de France-Thionville	46 %	41 %	47 %
CU Grand Reims	52 %	48 %	46 %
France	47 %	44 %	35 %

Source : Cecim

Cet observatoire s'appuie sur les données produites par le Centre d'études de la conjoncture immobilière (Cecim), 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 du 2nd semestre 2024, portant sur l'année 2023 et sont susceptibles d'évoluer au fil des actualisations. Les secteurs d'analyse sont ceux définis dans le cadre du PLUi de l'Eurométropole de Metz : Metz (cœur métropolitain), noyau urbain et couronne métropolitaine (périurbain).

QUE RETENIR ?

- 1. Des prix en forte hausse : +10 % en 2023, avec un prix moyen au m² de 3 925 € (tout bien confondus).**
- 2. Un marché de la promotion immobilière en berne, avec une baisse des ventes de 54 % et des commercialisations de 64 % par rapport à 2021 : une crise du logement qui se renforce avec certains programmes en difficulté.**
- 3. Une situation bloquée** face à une incapacité du secteur de la promotion immobilière à baisser ses coûts de sorties, conjuguée à des taux d'intérêts qui restent élevés, même s'ils se stabilisent, et malgré l'assouplissement et l'élargissement du PTZ.
- 4. Un marché du neuf tourné à 52 % vers les investisseurs.**
- 5. Un marché du neuf qui demeure malgré tout plus accessible** que dans de nombreuses agglomérations de tailles comparables, mais pour combien de temps ?
- 6. Un stock d'offre disponible qui baisse, mais qui résulte d'une baisse des commercialisations, et non pas d'un marché dynamique. Une hausse de la part du « stock dur » (logements livrés).**
- 7. Un très faible volume** de vente en TVA réduite en 2023.
- 8. 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 en cours de commercialisation à plus de 6 000 €/m², d'autres à plus de 5 000 €/m².**

POUR ALLER + LOIN

MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF REPÈR' N°1 / JUIN 2023



(Re)découvrez la 1^{ère} publication synthétique de cet observatoire...

MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF ÉTUDE COMPLÈTE / OCTOBRE 2022



... ainsi que notre étude complète.

Retrouvez-les sur notre site, page **PUBLICATIONS**, rubrique **HABITAT & SOCIÉTÉ**

Agence d'urbanisme d'agglomérations de Moselle
27 place Saint-Thiébauld 57000 METZ // 03.87.21.99.00 // contact@aguram.org
www.aguram.org // @agenceaguram

Directeur de la publication : Régis Brousse // Étude réalisée par : Marie-Charlotte DEVIN
Date de parution : septembre 2024 // Réalisation graphique : Corentin GRONDIN // Crédit photographique : AGURAM