Euro-Métropole de Metz

AGUR AM
AGENCE D'URBANISME
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE

Observatoire

LE MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF À LA LOUPE

Étude

Édition 2026 - la commercialisation

#habitat | octobre 2026



EURO-MÉTROPOLE METZ

Après 2 années de transactions au ralenti, quelle trajectoire le marché de la promotion immobilière a-t-il empruntée en 2025 ? Typologies des biens commercialisés, évolution des prix, adéquation avec le pouvoir d'achat des ménages : cette nouvelle étude AGURAM dresse le bilan d'un secteur toujours sous tension.

Cette nouvelle édition brosse un portrait de ce segment de marché, dans un contexte national toujours difficile. Son rythme de parution annuel permet de poser des constats réguliers et de percevoir les évolutions du marché, au travers de différents indicateurs.

Fidèle à sa **mission d'observation des dynamiques territoriales**, l'agence d'urbanisme renouvelle sa méthodologie pour vous offrir une **lecture fine du terrain**.

Alors que les éditions précédentes s'appuyaient sur les données du Cecim (**Centre d'Études de la conjoncture immobilière**), **indisponible cette année**, d'autres sources ont été utilisées cette année :

- L'Enquête sur la Commercialisation des logements neufs (ECLN), établie par la Dreal Grand Est. Cette source ne détaille pas les opérations, mais permet d'avoir une vision élargie à d'autres agglomérations du Grand Est, et de constater l'évolution du marché sur plusieurs années. **Cette nouvelle source, pour laquelle la définition du logement neuf est un peu plus large, marque une rupture dans les données**.

- Les données collectées en direct sur les sites de promoteurs et de commercialisateurs pour fournir une photographie en temps réel de l'état du marché (localisation des opérations, prix, offre disponible, promoteurs présents) et faire le point sur le positionnement des opérations, des promoteurs, et des secteurs.

Les promoteurs qui animent ce marché sont nombreux et variés, allant de l'opérateur national (Bouygues, Icade, Eiffage, etc), au local (Blue Habitat, Claude Rizzon, Delta Promotion, etc.). Certaines opérations peuvent aussi être engagées par des structures adhoc, créées dans le cadre d'une seule opération, même si cette situation reste marginale.



04

LE MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF EN 2025 : UNE SITUATION TOUJOURS TENDUE

Une légère remontée des ventes 04

Une présence croissante des petites typologies 05

Une hausse des stocks, un délai d'écoulement élevé 05

Une forte hausse des prix, liée à des prix très élevés des T1/T2 06

Une des agglomérations les plus chères et dynamiques du Grand Est 06

Un territoire toujours attractif au niveau national ? 07

08

L'OFFRE EN COURS DE COMMERCIALISATION DANS L'EURO-MÉTROPOLE DE METZ

43 programmes en cours de commercialisations recensés dans la métropole 08

Des prix au m² tirés vers le haut par des opérations haut de gamme 09

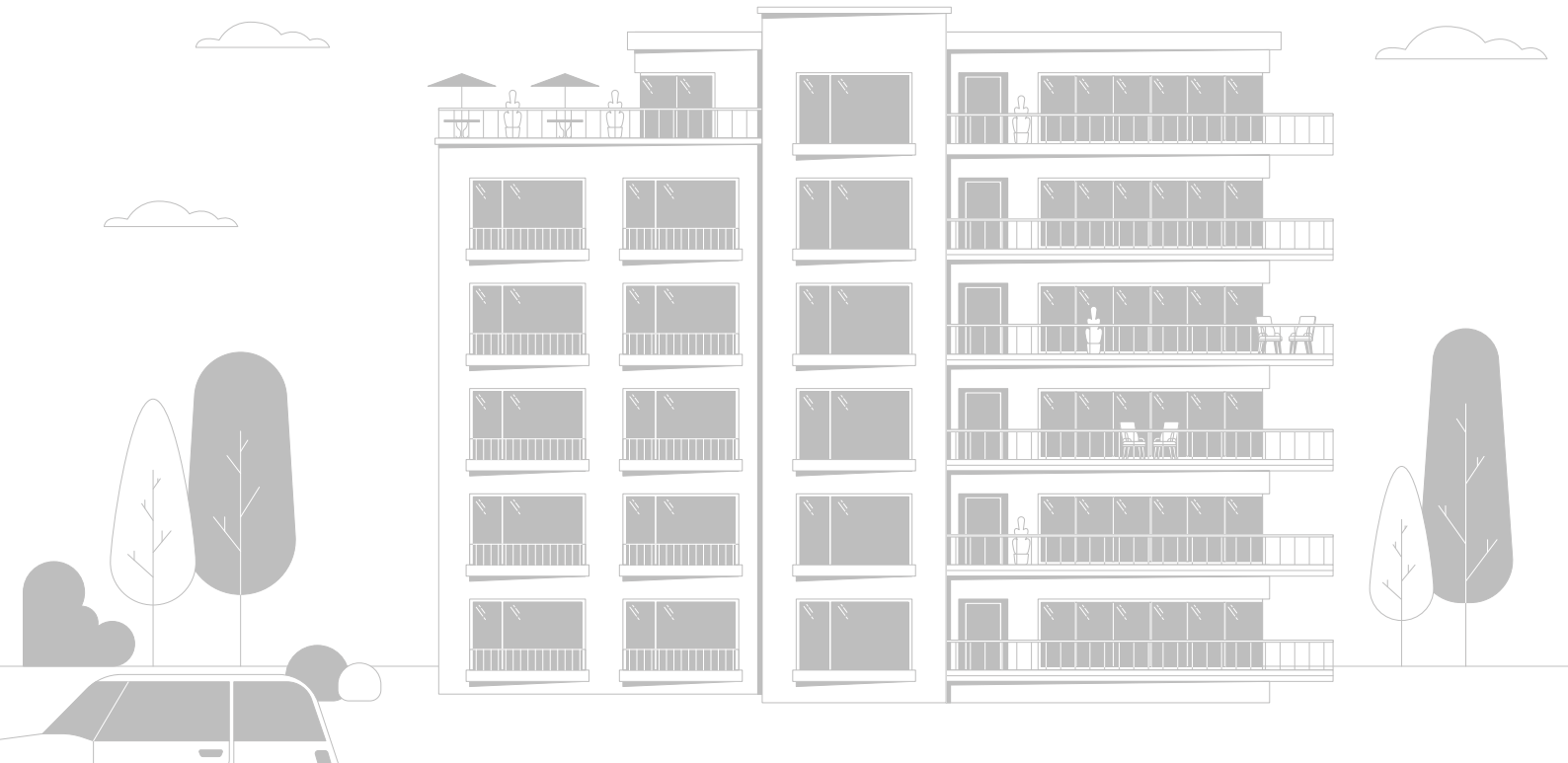
12

LES CAPACITÉS DES MÉNAGES SUR LE MARCHÉ DE L'ACCESSION

Les dispositifs d'aides à l'accession à la propriété 12

Primo logement : le dispositif d'aide à l'accession sociale de l'Euro-Métropole de metz 13

Quel accès à la propriété dans l'Euro-Métropole de Metz ? 14



LE MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF EN 2025 : UNE SITUATION TOUJOURS TENDUE

UNE LÉGÈRE REMONTÉE DES VENTES

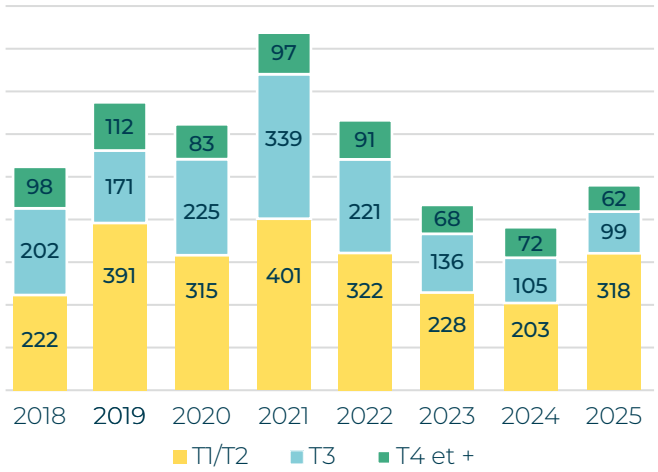
479 logements neufs vendus en 2025 → **en hausse de 26 %** par rapport à 2024

Avec une hausse de 26 % des logements vendus en un an, l'année 2025 montre une légère reprise après une période de forte baisse de l'activité immobilière. Cette reprise est confirmée par le très grand nombre d'opérations en cours de commercialisation en mai 2026 (43).

2025 est cependant loin de renouer avec l'activité des années 2019-2022. Cet affaissement du marché vient chercher sa source dans une combinaison de facteurs :

- le renchérissement des coûts (matériaux, foncier, normes) ;
- l'accès plus difficile au crédit immobilier des particuliers ;
- une instabilité des dispositifs d'accession à la propriété et d'investissement locatif (voire une absence sur une période significative).

Évolution du nombre de logements neufs vendus dans l'Euro-Métropole de Metz

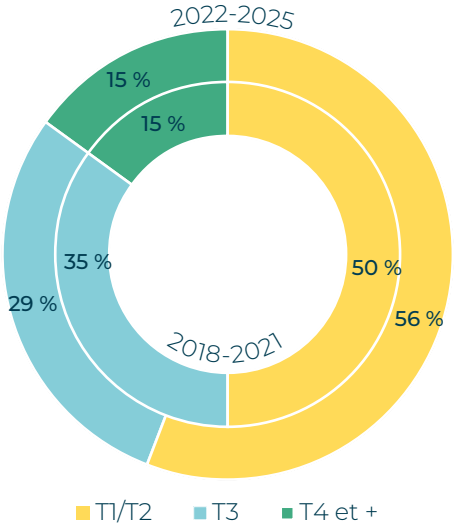


Sources : Dreal, ECLN

En complément, des ventes en blocs[1] (près de 50 000 à l'échelle nationale par Action logement et la CDC Habitat) ont soutenu en partie le marché en 2023 et 2024.

La composition des biens vendus a évolué, avec une hausse de la part des T1/T2 au détriment des produits intermédiaires (T3), tandis que les grandes typologies continuent de composer 15 % du marché.

Répartition des ventes par typologies dans l'Euro-Métropole de Metz



Sources : Dreal, ECLN

Le champ est celui des permis de construire autorisés de 5 logements ou plus. Les données présentes ici ne concernent que les collectifs. Depuis février 2023, les données sur la commercialisation des logements neufs auprès des particuliers incluent désormais les logements neufs rénovés et réhabilités, c'est-à-dire issus de la construction sur existant.

[1] *Cession dans sa totalité et en une seule fois, d'un immeuble à usage d'habitation ou mixte de plus de cinq logements, source Anil*

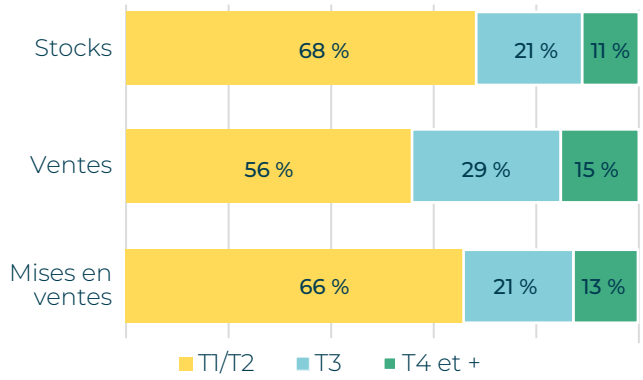
UNE PRÉSENCE CROISSANTE DES PETITES TYPOLOGIES

La comparaison des mises en vente/vente/stock par typologie illustre l'attractivité des différentes typologies. **En 2022-2025, les T1/T2 constituent 66 % des mises en vente, mais 68 % des logements en stock, et seulement 56 % des ventes**. Ces produits sont principalement achetés par des investisseurs. Or, le secteur de l'investissement locatif pâtit du manque de lisibilité des dispositifs de défiscalisation.

À l'inverse, les grands logements (T4 et +) sont proportionnellement moins « stockés » que mis en vente : 13 % des commercialisations, mais près de 11 % du stock, et 15 % des ventes.

Il en est de même avec les T3, pour lesquels le stock demeure cohérent avec les mises en vente (21 %), alors qu'elles constituent 29 % des ventes.

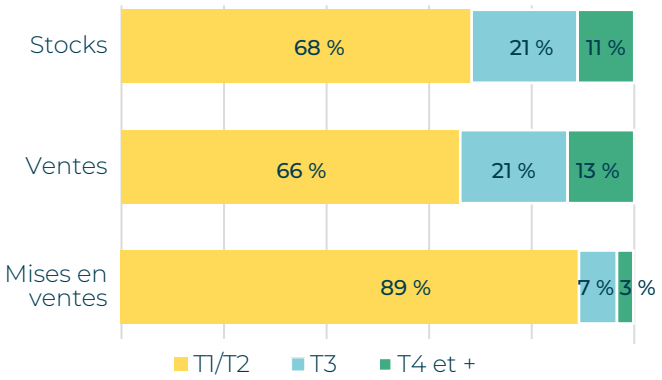
Répartition des ventes/mises en vente/stocks par typologie dans l'Euro-Métropole de Metz de 2022 à 2025



Sources : Dreal, ECLN

Pour la seule année 2025, les T1/T2 constituent 90 % des mises en vente, ce qui constitue un vrai point de vigilance sur l'équilibre offre/demande du marché, tandis que les « grands logements » (T4 et plus) composent seulement 3 % des commercialisations, et les T3, 7 %.

Répartition des ventes/mises en vente/stocks par typologie dans l'Euro-Métropole de Metz en 2025



Sources : Dreal

- Très forte proportion des T1/T2 dans les mises en vente ;
- En décalage avec un marché davantage animé par les utilisateurs que par les investisseurs ;
- L'évolution du marché dépendra très fortement de la mise en place et de l'appropriation du dispositif Jeanbrun.

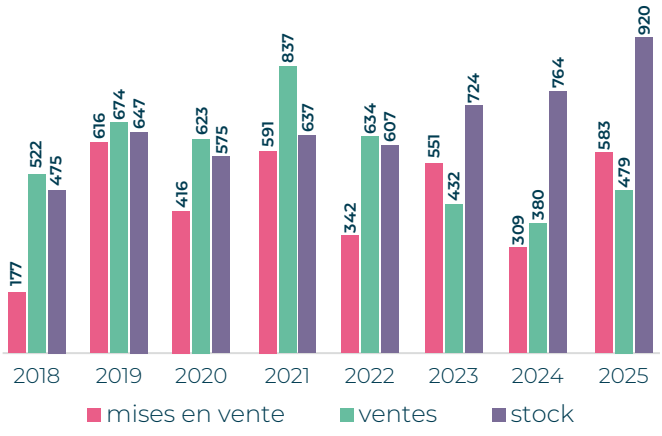
UNE HAUSSE DES STOCKS, UN DÉLAI D'ÉCOULEMENT ÉLEVÉ

- **Mises en vente** : évolution en dent de scie, mais en forte hausse en 2025 ;
- **Ventes** : baisse depuis 2021, mais légère remontée en 2025 ;
- **Stocks** : en hausse depuis 2022. Fin 2021, la FPI (Fédération des promoteurs immobiliers) évaluait le **délai d'écoulement à 21 mois en France**. Ce niveau a déjà été atteint en 2023, mais la composition du stock est différente aujourd'hui.

La part de stock « dur » (logements déjà livrés) **s'est accrue**, signe d'un **marché plus fragile**. Elle compose 14 % du stock en 2025 (redescendue à 9 % mi 2026), contre 4 % en 2023.

Dans le **Grand Est**, la question est plus préoccupante encore, avec un **délai d'écoulement évalué à 37 mois** (toujours d'après la FPI), et **24 % de stock dur**. La situation semble toutefois s'améliorer progressivement dans la région, avec mi 2026 une baisse conjointe du délai d'écoulement (22 mois) de la part de stock dur (21 %).

Évolution des mises en vente, et stocks dans l'Euro-Métropole de Metz (Sources : Dreal, ECLN)



Délai d'écoulement : rapport entre le stock disponible et le rythme des ventes au détail constaté sur les 12 derniers mois.

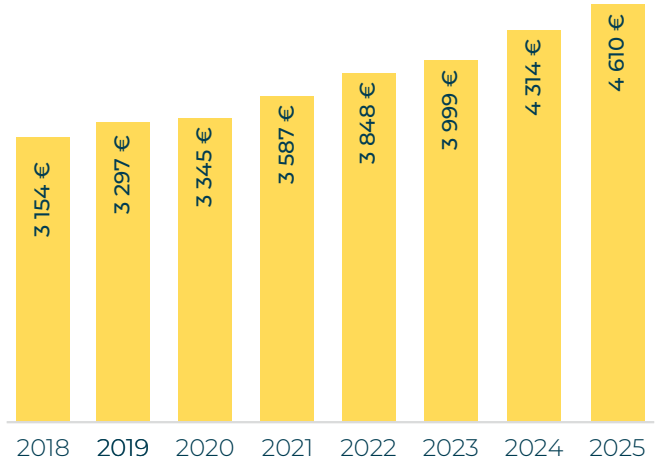
UNE FORTE HAUSSE DES PRIX, LIÉE À DES PRIX TRÈS ÉLEVÉS DES T1/T2

Les prix de vente affichent une très forte hausse, que rien ne semble pouvoir freiner. Ainsi, le prix de vente moyen au mètre carré atteint, d'après ECLN, 4 610 € en 2025, soit :

+7 % en 1 an

+20 % depuis 2022

Évolution des prix au m² des logements neufs vendus dans l'Euro-Métropole de Metz

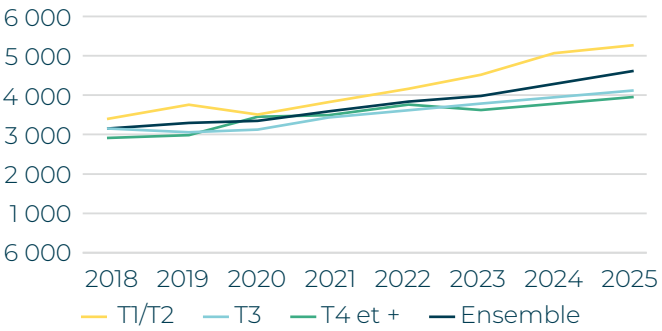


Sources : Dreal, ECLN

Les prix et leurs évolutions varient en fonction des typologies. En 2025, ils sont tirés vers le haut par la forte part de T1/T2, plus chers au mètre carré :

- **Les T1/T2 sont vendus en moyenne en 2025 à 5 250 €/m², et affichent la progression la plus importante : +26 % depuis 2022**. Cette tranche de typologie comprend notamment des produits d'investissement locatifs, à la fois classiques (l'investissement locatif se concentre d'ordinaire sur les petites typologies), et en LMNP (Loueur en meublé non professionnel). Depuis plusieurs mois, l'offre en la matière se multiplie à Metz, notamment au Technopôle, sous forme de logements étudiants.
- **Les T3 sont vendus en moyenne en 2025 à 4 110 €/m²** : +14 % depuis 2022.
- **Les T4 et + sont vendus en moyenne en 2025 à 3 980 €/m²** : +6 % depuis 2022.

Évolution des prix au m² des logements neufs vendus dans l'Euro-Métropole de Metz par typologie

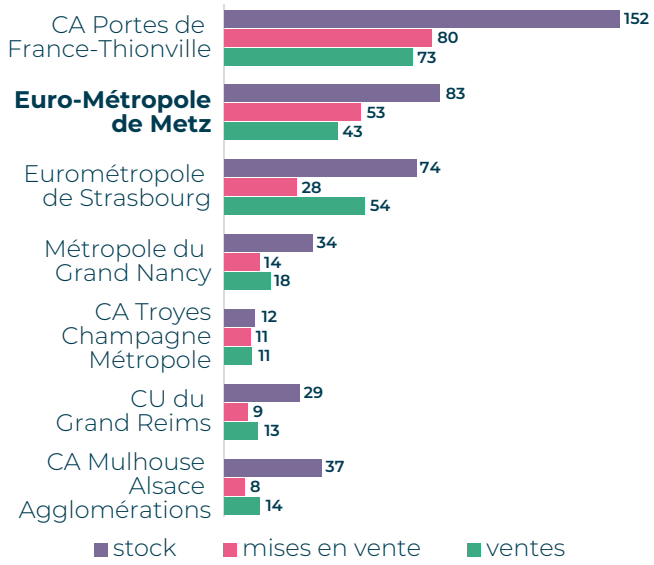


Sources : Dreal, ECLN

UNE DES AGGLOMÉRATIONS LES PLUS CHÈRES ET DYNAMIQUES DU GRAND EST

Le marché du neuf de l'agglomération reflète une certaine vitalité, en comparaison d'autres grandes agglomérations du Grand Est. Le graphique ci-contre, qui rapporte le nombre de logements mis en vente, vendus et disponibles (stocks) au nombre de ménages permet d'effectuer des comparaisons. **L'agglomération messine est le 2e marché le plus actif du Grand Est, derrière Thionville et devant Strasbourg**, en termes de mises en vente.

Mises en vente, ventes et stocks pour 10 000 ménages en 2025

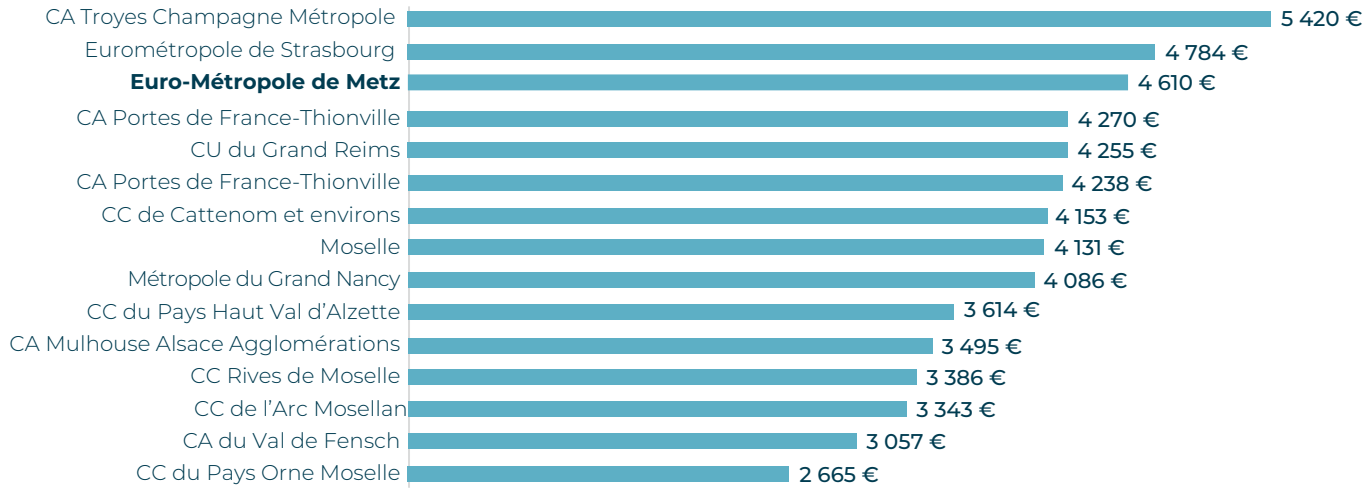


Sources : Dreal, ECLN

3 agglomérations semblent se détacher nettement, avec des prix de ventes supérieurs à 4500 €/m² : Troyes, Strasbourg et Metz. Ainsi, les prix de vente de la métropole messine sont parmi les plus élevés de la région.

Ceci s'explique en partie par la proportion élevée de T1/T2 parmi les ventes en 2025. En effet, ils constituent 66 % des ventes dans l'agglomération messine, contre 55 % à Reims, 61 % à Strasbourg et 54 % à Nancy.
A Troyes, où les prix sont les plus élevés, ils constituent 84 % des ventes, corroborant cette hypothèse.

Commercialisation des logements neufs : prix moyen au m² 2025



Sources : Dreal, ECLN

UN TERRITOIRE TOUJOURS ATTRACTIF AU NIVEAU NATIONAL ?

Les données dont nous disposons cette année ne permettent pas de situer l'agglomération messine dans un contexte national plus large que les agglomérations du Grand Est. Néanmoins, ces données sont disponibles à l'échelle de l'ensemble des régions.

La métropole messine présente des prix moyens au m² supérieurs à ceux de la Région Grand Est, ce qui n'est pas surprenant, en raison de la forte attractivité résidentielle de l'agglomération.

En revanche, la région demeure l'un des territoires les plus abordables, avec 4 230 €/m². En dehors de l'Ile de France, la région Paca est la plus onéreuse, avec plus de 5 600 €/m².

Par ailleurs, si l'agglomération messine est plus chère que la région, elle reste moins chère que la France (hors IdF).

Commercialisation des logements neufs : prix moyen des régions au m² 2025



Sources : Dreal, ECLN

L'OFFRE EN COURS DE COMMERCIALISATION DANS L'EURO-MÉTROPOLE DE METZ

43 PROGRAMMES EN COURS DE COMMERCIALISATIONS RECENSÉS DANS LA MÉTROPOLE

Les données Cecim, habituellement utilisées pour réaliser cet exercice, ne sont à l'heure actuelle pas exploitables. Certaines analyses ne sont pas réalisables, telles que les différenciations investisseurs/utilisateurs ou encore TVA réduite/normale. Ce recensement a été réalisé manuellement, en mai 2026, sur la base des informations disponibles. Il en résulte des écarts possibles sur le nombre de logements des programmes et les lots disponibles.

+ de la moitié de ces programmes se situent à Metz

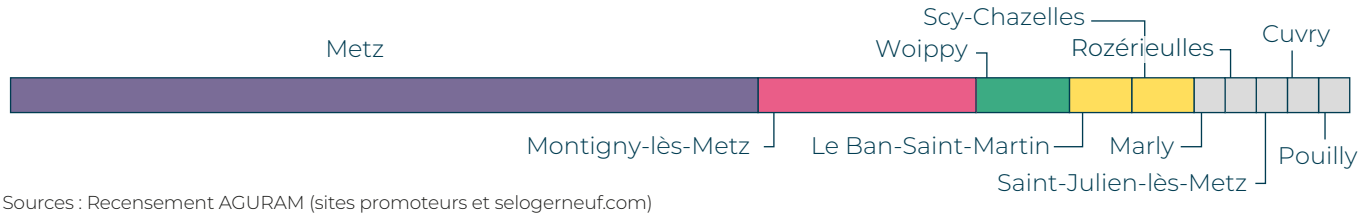
Ils se concentrent ensuite à Montigny-lès-Metz, notamment dans le secteur de la Horgne et du quartier Lizé, puis dans la première couronne messine (Woippy, Marly, Le Ban-Saint-Martin, Scy-Chazelles et Saint-Julien-lès-Metz). 3 sont à noter en périurbain, à Rozérieulles, Cuvry et Pouilly.

L'extrême majorité relève du collectif

L'ensemble des programmes recensés rassemble initialement plus de 1 700 lots commercialisés. Ce chiffre, très élevé, englobe toutefois des opérations dont la commercialisation a démarré il y a plusieurs années, et est donc à relativiser. **Cependant, on constate un réel rebond du marché de la promotion immobilière depuis quelques mois, avec une forte croissance du nombre de programmes proposés à la vente**.

La mise en place du nouveau dispositif de défiscalisation Jeanbrun, depuis février 2026, après une année 2025 « blanche de dispositif » l'explique sans doute en partie. Néanmoins, peut-être n'iront-ils pas tous jusqu'à la réalisation. Les prochains mois nous permettront de mieux jauger la réalité de ce début de reprise.

Programmes en cours de commercialisation dans l'Euro-Métropole de Metz - mai 2026



Sources : Recensement AGURAM (sites promoteurs et selogerneuf.com)

Zoom sur Jeanbrun (ou Relance logement) : un nouveau dispositif de défiscalisation

Le dispositif Jeanbrun, instauré par la loi de Finances 2026 dans le cadre du plan « Relance logement », vise à répondre à une crise structurelle du logement, caractérisée par une offre locative insuffisante et une baisse de l'investissement privé. Il a pour objectif principal d'augmenter rapidement le nombre de logements proposés sur le marché, en particulier à loyers accessibles (du logement intermédiaire (LLI) au logement social et très social, avec des loyers encadrés et des niveaux de ressources plafonnés pour les locataires). Il succède au dispositif Pinel (arrêté fin 2024).

Les logements éligibles sont exclusivement des **appartements situés en immeubles collectifs**, neufs ou anciens avec au moins 30 % de travaux. Ils doivent être loués nus, en résidence principale, pendant au moins 9 ans.

Le dispositif est applicable sur **l'ensemble du territoire français (zones A bis à C)**, contrairement au Pinel, avec des plafonds adaptés aux zonages.

Plafonds de loyers applicables en 2026

	Intermédiaire		Social		Très social	
Foyer fiscal	Zone B1	Zones B2 et C	Zone B1	Zones B2 et C	Zone B1	Zones B2 et C
Personne seule	36 144 €	32 530 €	26 460 €	23 814 €	14 553 €	13 097 €
Couple	48 268 €	43 439 €	35 338 €	31 804 €	21 204 €	19 082 €
+1 personne à charge	58 043 €	52 239 €	42 494 €	38 244 €	25 497 €	22 946 €
+2 personnes	70 073 €	63 066 €	51 302 €	46 171 €	28 369 €	25 533 €
+3 personnes	82 432 €	74 189 €	60 349 €	54 315 €	33 195 €	29 875 €
+4 personnes	92 900 €	83 611 €	68 016 €	61 214 €	37 408 €	33 668 €
Majoration dès la 5e	+10 364 €	+9 325 €	+7 588 €	+6 828 €	4 172 €	3 754 €

DES PRIX AU M² TIRÉS VERS LE HAUT PAR DES OPÉRATIONS HAUT DE GAMME

5 opérations à plus de **5 000 €/m²**

Les prix s'échelonnent actuellement de 3 000 €/m² (un programme ancien en TVA réduite, Les Colombes, à Saint-Julien-lès-Metz), **jusqu'à près de 6 000 €/m²** (un programme en réhabilitation, présenté comme une opération de prestige, 37 Place Saint-Thiébault, de Vinci).

Les prix ne sont pas disponibles pour 2 opérations :

- La Passerelle, de Nexity, avenue de Thionville, dont les prix devraient rester relativement abordables ;
- Hôtel des Mines, de Icade, un grand programme de réhabilitation des locaux de l'ancienne sécurité sociale des mineurs, avenue Foch, dont les prix promettent d'être très élevés.

Le relevé réalisé recense près de 500 logements disponibles, répartis dans ces différentes opérations. Ce chiffre est très probablement un seuil minimum, certaines opérations n'affichant pas la totalité des lots restant disponibles, comme cela est probablement le cas pour plusieurs opérations de logements étudiants (produits d'investissement en LMNP).

Le cœur de l'offre se situe aujourd'hui dans la tranche 4 000 €/m² à 5 000 €/m² : 65 % des logements commercialisés, et 69 % de l'offre disponible. Depuis quelques années, les programmes haut de gamme, à prix très élevés, se développent dans l'agglomération.

On note ainsi 5 programmes à plus de 5 000 €/m² :

- AD Arena, de Delta Promotion, à Metz, secteur Amphithéâtre ;
- Les Promenades, de Icade, à Metz, ZAC du Sansonnet (Devant-lès-Ponts) ;
- My Campus Technopole, produit de défiscalisation étudiant (LMNP), à Metz, par Bouygues ;
- Le Grandiose, d'un promoteur local, à Scy-Chazelles ;
- 37 Saint Thiébault, de Vinci, à Metz au centre gare.

Programmes en cours de commercialisation recensés dans l'Euro-Métropole de Metz

Prix au m²	Nb de logements	Logements commercialisés	Logements disponibles
jusqu'à 3 500 €/m²	5	156	39
de 3 501 à 4 000 €/m²	7	167	65
de 4 001 à 4 500 €/m²	14	519	123
de 4 501 à 5 000 €/m²	10	574	220
de 5 001 à 5 500 €/m	3	212	24
> à 5 500 €/m²	2	62	16
Total	41	1 690	498

Sources : Recensement AGURAM en mai 2026 (sites promoteurs et selogerneuf.com)

Répartition des programmes en cours de commercialisation par gamme des prix en mai 2026



Sources : Recensement AGURAM (sites promoteurs et selogerneuf.com)

Zoom sur l'offre étudiante

4 programmes sont actuellement commercialisés simultanément dans l'agglomération messine, au Technopole. Portés par des promoteurs locaux ou nationaux, ils totalisent environ **500 logements commercialisés**, dont 160 disponibles (chiffre très probablement sous-évalué). Si les besoins étudiants nécessitent bien une réponse, cette offre constitue avant tout un produit d'investissement locatif, dont **nous ne connaissons pas encore les coûts de sortie et le reste à charge pour leurs futurs occupants**.

Programmes étudiants en LMNP en cours de commercialisation recensés dans l'Euro-Métropole de Metz

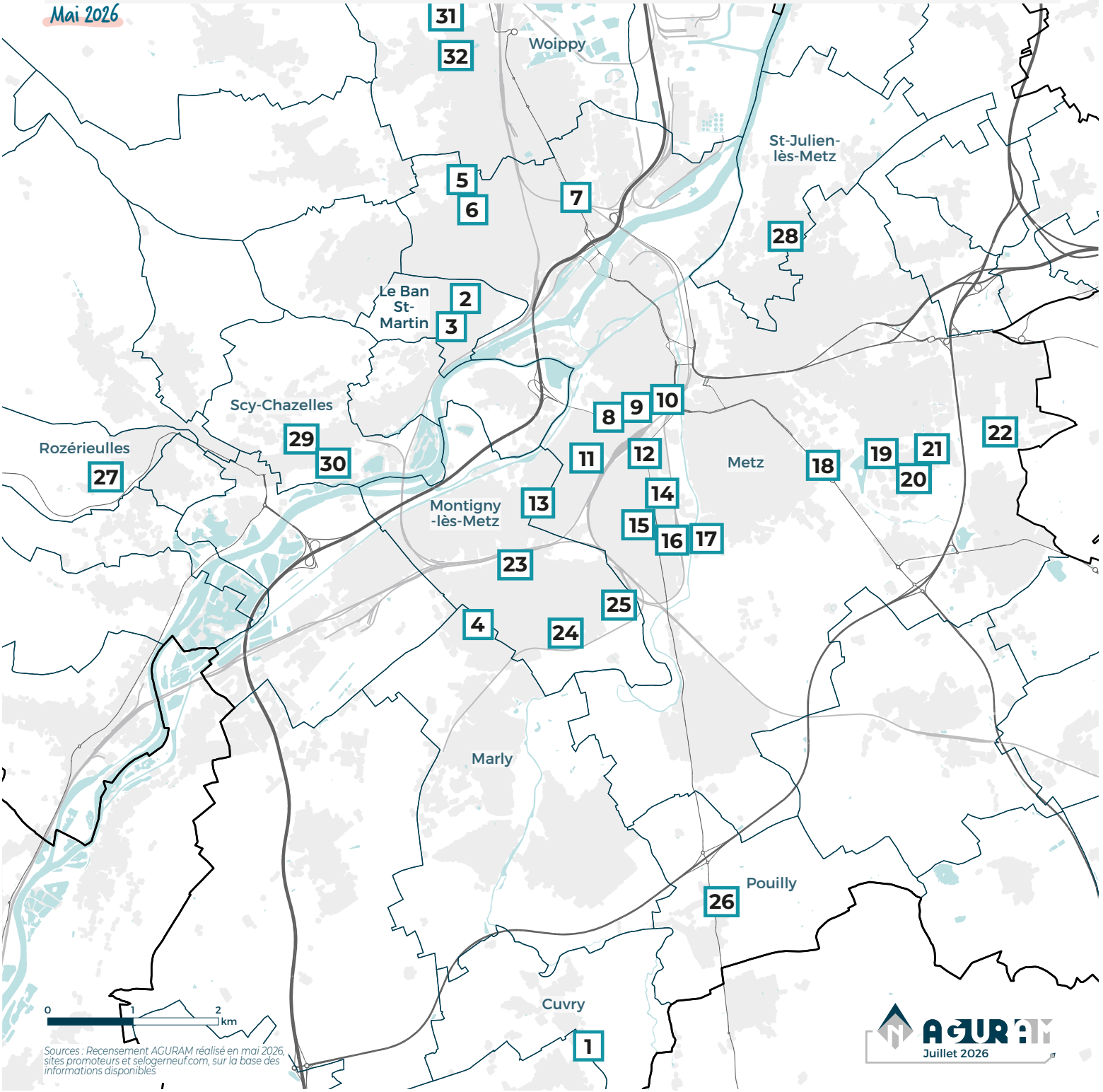
Programme	Promoteur	Ville	Adresse	Prix au m²	Nombre de logement
Quantik	Nouvel habitat	Metz	Boulevard Solidarité	4 110 €/m²	118
All suites study Metz Technopole	Groupe Pichet	Metz	3 rue Graham Bell	4 530 €/m²	100
My campus Technopole	Bouygues	Metz	9 rue Thomas Edison	5 110 €/m²	140
Metz me up	Eiffage immobilier	Metz	17 rue Pierre Simon de Laplace	4 540 €/m²	153

Sources : Recensement AGURAM en mai 2026 (sites promoteurs et selogerneuf.com)

Localisation des programmes en cours de commercialisation dans l'Euro-Métropole de Metz

DIAGNOSTIC DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE L'EURO-MÉTROPOLE

Mai 2026



Prix moyen des logements disponibles au m²

- < 3 500 €/m²
- 3 501 à 4 000 €/m²
- 4 001 à 4 500 €/m²
- 4 501 à 5 000 €/m²
- 5 001 à 5 500 €/m²
- > 5 500 €/m²

1	Champagne	Cuvry	**3** log. disponibles sur **10** logements	3 750 €
2	L'Orée du Parc	Le Ban St-Martin	**3** log. disponibles sur **17** logements	4 560 €
3	L'Ecrin	Le Ban St-Martin	**2** log. disponibles sur **10** logements	4 980 €
4	Les Domaines des Arches	Marly	**15** log. disponibles sur **27** logements	3 980 €
5	Senea	Metz	**18** log. disponibles sur **18** logements	3 620 €
6	Les Promenades	Metz	**1** log. disponible sur **56** logements	5 070 €

7	La Passerelle	Metz	*aucune information disponible*		
8	Hôtel des Mines	Metz	**90** logements		
9	37 Saint Thiébaut	Metz	**9** log. disponibles sur **35** logements	🔴	5 900 €
10	Villa 8 Asfeld	Metz	**4** log. disponibles sur **13** logements	🟠	4 610 €
11	L'Impératrice	Metz	**22** log. disponibles sur **83** logements	🟠	4 610 €
12	Les Arènes de Pompidou	Metz	**13** log. disponibles sur **49** logements	🟠	4 600 €
13	Majestic	Metz	**5** log. disponibles sur **24** logements	🟡	4 130 €
14	Les Méliades	Metz	**9** log. disponibles sur **31** logements	🟡	3 730 €
	Gaia	Metz	**10** log. disponibles sur **42** logements	🟡	4 380 €
	Le Parvis	Metz	**27** log. disponibles sur **44** logements	🟡	4 400 €
	L'Impérial	Metz	**19** log. disponibles sur **21** logements	🟠	4 610 €
	AD Arena	Metz	**16** log. disponibles sur **16** logements	🔴	5 010 €
15	Le jardin des verriers	Metz	**8** log. disponibles sur **13** logements	🟡	4 320 €
	Résidence au jardin des Arts C	Metz	**9** log. disponibles sur **41** logements	🟠	4 515 €
16	Carré Sablon	Metz	**19** log. disponibles sur **30** logements	🟢	3 500 €
17	Millésime	Metz	**16** logements	🟡	4 250 €
	Arc-en-Seille	Metz	**3** log. disponibles sur **18** logements	🟡	4 400 €
18	Confluence	Metz	**2** log. disponibles sur **87** logements	🟠	4 570 €
19	All suites study Metz Technopôle	Metz	**34** log. disponibles sur **100** logements	🟠	4 530 €
20	My campus Technopôle	Metz	**7** log. disponibles sur **140** logements	🔴	5 110 €
21	Metz me up	Metz	**112** log. disponibles sur **153** logements	🟠	4 540 €
22	Quantik	Metz	**6** log. disponibles sur **118** logements	🟡	4 110 €
23	Cottage Alizé	Montigny-lès-Metz	**1** log. disponible sur **14** logements	🟡	3 775 €
	Les Terrasses de Lizé	Montigny-lès-Metz	**9** log. disponibles sur **27** logements	🟡	4 280 €
	Oxygene	Montigny-lès-Metz	**9** log. disponibles sur **32** logements	🟡	4 390 €
	Central Parc	Montigny-lès-Metz	**4** log. disponibles sur **27** logements	🟡	4 400 €
24	Le domaine de la Rose d'Or B	Montigny-lès-Metz	**3** log. disponibles sur **22** logements	🟡	4 110 €
	Parc'en Ciel	Montigny-lès-Metz	**3** log. disponibles sur **42** logements	🟡	4 310 €
25	Les Jardins de la Horgne	Montigny-lès-Metz	**3** log. disponibles sur **31** logements	🟡	4 040 €
26	Les Jardins de Poeli	Pouilly	**8** log. disponibles sur **43** logements	🟡	3 670 €
27	Rozalia	Rozérieulles	**22** log. disponibles sur **22** logements	🟡	3 960 €
28	Les Colombes	St-Julien-lès-Metz	**2** log. disponibles sur **34** logements	🟢	3 060 €
29	Apollo	Scy-Chazelles	**17** log. disponibles sur **17** logements	🟡	4 290 €
30	Le Grandiose	Scy-Chazelles	**7** log. disponibles sur **27** logements	🔴	5 610 €
31	Fragoline	Woippy	**7** log. disponibles sur **30** logements	🟢	3 490 €
32	Le Grand Pré	Woippy	**8** log. disponibles sur **19** logements	🟢	3 130 €
	Les Gourmandines	Woippy	**3** log. disponibles sur **43** logements	🟢	3 410 €

LES CAPACITÉS DES MÉNAGES SUR LE MARCHÉ DE L'ACCESSION

LES DISPOSITIFS D'AIDES À L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Plusieurs dispositifs publics facilitent l'accession à la propriété des ménages, en particulier pour les primo-accédants et les foyers sous conditions de ressources. **Le Prêt à taux zéro (PTZ), le Prêt social location-accession (PSLA) et la TVA réduite en zones prioritaires (Anru/QPV) répondent à des objectifs complémentaires** : soutenir le financement, sécuriser le parcours d'achat et réduire le coût d'acquisition.

Mobilisables séparément ou de manière combinée, ces outils constituent des leviers majeurs des politiques d'accession sociale à la propriété, adaptés à des profils et des projets variés.

DISPOSITIF	PTZ	PSLA	TVA RÉDUITE ANRU (5,5 %)
Nature	Prêt sans intérêts (aide financière)	Parcours d'accession progressive	Avantage fiscal (réduction de TVA)
Public visé	Primo-accédants sous conditions de ressources	Ménages modestes sous plafonds	Ménages sous plafonds de ressources
Principe	Financement partiel du logement	Location puis achat (option)	Réduction du coût d'acquisition
Type de biens	Neuf, ancien avec travaux, opérations spécifiques	Neuf ou ancien avec travaux lourds	Logements neufs en zones Anru/QPV
Localisation	Zonage A, B1, B2, C	Partout selon opérations agréées	Zones Anru, QPV ou à proximité (300 m)
Conditions principales	Plafonds de revenus + primo-accession	Plafonds de ressources (PLS) et de prix + résidence principale	Plafonds de ressources (PLS) et de prix + prix plafonné
Avantage principal	Jusqu'à 50 % du financement sans intérêts + différé	Sécurisation du parcours (achat progressif)	TVA réduite (5,5 % au lieu de 20 %)
Sécurisation	Aucune spécifique	Garantie de rachat + relogement	Aucune spécifique
Fiscalité	Aucune spécifique	TVA réduite + exonération taxe foncière 15 ans	TVA réduite
Cumul possible	Oui	Oui (PTZ notamment)	Oui (PTZ, PSLA, etc.)

Les plafonds de ressource et de prix diffèrent selon ces dispositifs. Aucune commune n'est classée A.

PLAFONDS DE RESSOURCES PTZ			
Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	34 500 €	31 500 €	28 500 €
2	51 750 €	47 250 €	42 750 €
3	62 100 €	56 700 €	51 300 €
4	72 450 €	66 150 €	59 850 €
5	82 800 €	75 600 €	68 400 €
6	93 150 €	85 050 €	76 950 €
7	103 500 €	94 500 €	85 500 €
8 et +	113 850 €	103 950 €	94 050 €

PLAFONDS DE RESSOURCES ET DE PRIX POUR LE PSLA ET LA TVA 5,5 % EN ZONE ANRU/QPV		
Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone B1	B2 et C
1	38 844	33 771
2	58 057	45 100
3	69 786	54 235
4	83 594	65.476
5	98 956	77 023
6	111 359	86 805
Personne supplémentaire	+12 408	+9 683

Zone	B1	B2	C
Plafond de prix HT	3542 €	3269 €	2857 €
Redevance locative maximale (pour la phase accession du PSLA)	10,24 €	9,83 €	9,09 €

PRIMO LOGEMENT : LE DISPOSITIF D'AIDE À L'ACCESSION SOCIALE DE L'EURO-MÉTROPOLE DE METZ

L'aide primo logement est destinée aux ménages primo accédants, c'est à dire n'ayant pas été propriétaires au cours des deux dernières années. **Cette aide consiste en une subvention directe accordée aux ménages, en fonction de leur composition familiale** :

- 2 000 € pour une personne seule ;
- 3 000 € pour un couple sans enfant ;
- 4 000 € pour un couple avec enfant ou une famille monoparentale.

Pour en bénéficier, les ménages doivent répondre à 2 critères d'éligibilité :

- Disposer de ressources inférieures aux plafonds de ressources PSLA (cf. plus haut).
- Acheter un bien répondant à des prix plafonds :
  - 3 500 €/m² hors taxe pour un logement neuf, qui devra être labellisé RT2012, ou RE2020[2], ou être positif ou passif
  - 3 200 €/m² pour un logement ancien de plus de 15 ans, qui devra être classé E, F ou G.

Année	Nombre d'aides accordées	Montant
2022	0	0 €
2023	7	23 000 €
2024	53	168 000 €
2025	82	239 000 €
Total	142	430 000 €

Ce dispositif existe depuis 2022. Entre 2022 et 2025, 142 aides ont déjà été accordées, pour un montant total de 430 000 €. **Plus de la moitié des aides ont été accordées en 2025 (82)**.

Les dossiers 2025 affichaient les caractéristiques suivantes :

- 34 % de neuf/66 % dans l'ancien ;
- 48 % de personnes seules/13 % de couples/39 % de familles ;
- Le prix moyen des projets était de :
  - 200 800 € pour le neuf, surface moyenne de 69 m² (2 910 €) ;
  - 174 760 € pour l'ancien, surface moyenne de 87 m² (2 009 €).

La localisation des opérations est fortement liée à l'activité immobilière des communes. **En 2025, les subventions se sont ainsi concentrées essentiellement dans 3 communes** :

- Metz ;
- Pouilly (ZAC Chèvre Haie) ;
- Woippy (les Coteaux, avenue Pierre Messmer).

[2] *Les Réglementations environnementales successives de 2012 et 2020 accompagnent la transition écologique du bâtiment en intégrant performance énergétique, impact carbone et confort d'état au cœur des projets de construction neuve.*

QUEL ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ DANS L'EURO-MÉTROPOLE DE METZ ?

Un appauvrissement des sources statistiques généré par la suppression de la taxe d'habitation

La suppression de la taxe d'habitation, dont l'exploitation statistique servait de référence pour de nombreuses données, a engendré une rupture pour plusieurs sources habituellement mobilisées.

Elle servait ainsi de base pour la constitution du fichier Filosofi, par l'Insee. Celui-ci permettait d'analyser finement, à l'échelle des intercommunalités, des communes, mais aussi des quartiers, les revenus selon le profil des ménages (âges, statuts d'occupations – propriétaires, locataires du parc privé et du parc public), ainsi que leurs distributions par décile. Il n'est donc plus possible d'analyser finement l'accession à la propriété à l'aune de ces spécificités. Filosifi 2 (millésime 2023), qui contient seulement les revenus médians des ménages et les taux de pauvreté ne le permet plus.

La capacité d'accès au marché immobilier, en accession, est évaluée en croisant les capacités d'achat des ménages, au regard du marché actuel (mai 2026).

3 profils-types ont été analysés, pour lesquels les ressources et les besoins diffèrent :

- **une personne seule → petit logement (T2/T3)** ;
- **un couple → maison individuelle ou logement collectif de T3 et plus** ;
- **un couple avec un enfant → maison individuelle ou logement collectif de T3 et plus**.

Les postulats sont les suivants :

- **emprunt sur 25 ans** ;
- **apport personnel équivalent aux frais de notaire** ;
- **taux d'endettement de 33 %**.

Le revenu médian disponible par unité de consommation en 2023 dans l'Euro-Métropole de Metz est de **2 135 €/mois**, soit, en appliquant les coefficients des unités de consommation :

- 2 135 €/mois pour une personne seule ;
- 3 200 €/mois pour un couple ;
- 3 840 €/mois pour un couple avec un enfant de moins de 14 ans.

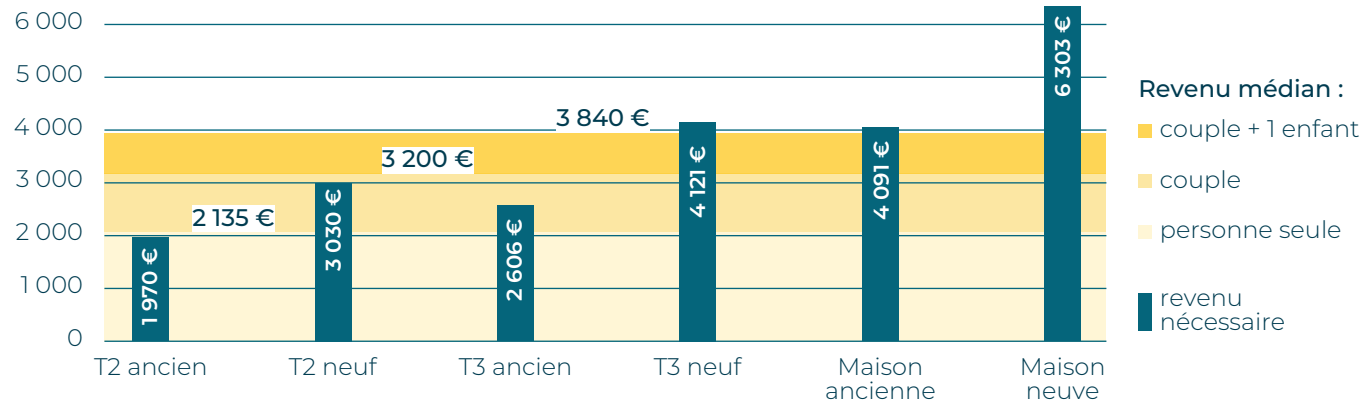
Unité de consommation : *pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on divise le revenu par le nombre d'unités de consommation (UC). Celles-ci sont généralement calculées de la façon suivante :*

- *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.*

Les prix constatés sont les suivants :

- T2 dans le neuf : 186 000 €[3] ;
- T2 dans l'ancien : environ 120 000 €[4] ;
- T3 dans le neuf : 252 000 €[3] ;
- T3 dans l'ancien : environ 160 000 €[4] ;
- maison dans le neuf : 386 000 € (EPTB – Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir - Dreal) ;
- maison dans l'ancien : environ 250 000 €[4].

Hors PTZ, capacités théoriques d'achat par profils de ménages (revenus médians)



Sources : ECLN, EPTB, Insee

[3] *Source : Cecim, moyenne sur 16 mois*
[4] *Source immobilier.notaires.fr, mai 2026, sur 12 mois*

SANS L'AIDE DU PTZ, LES POSSIBILITÉS D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ SONT RESTREINTES

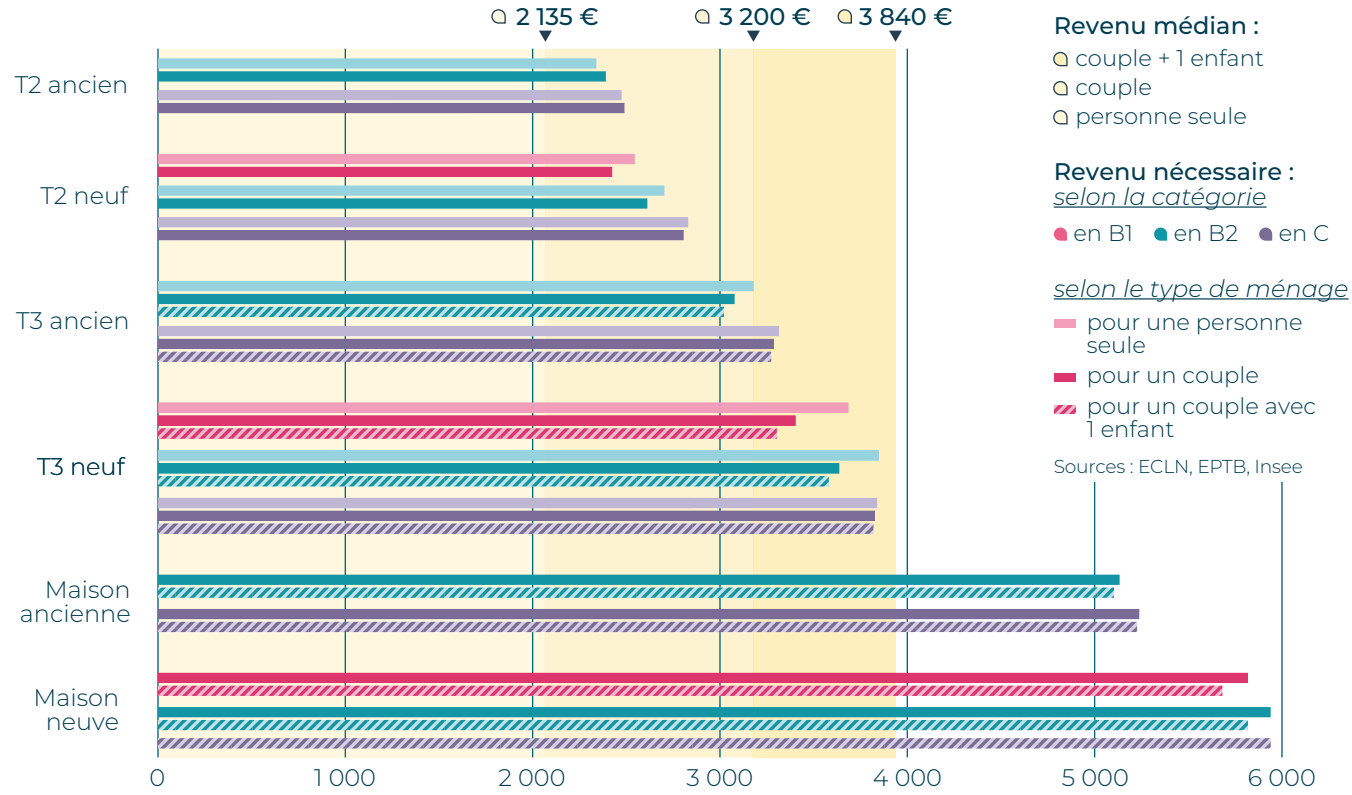
- **Une personne seule ne peut théoriquement acquérir qu'un T2 dans l'ancien**, correspondant toutefois à ses besoins ;
- **Un couple sans enfant peut accéder à un T2 (neuf ou ancien) ou à un T3 dans l'ancien**, des typologies adaptées à ses besoins ;
- **Un couple avec un enfant peut également accéder à un T2 (neuf ou ancien) ou à un T3 dans l'ancien**, mais dans des conditions de logement potentiellement contraignantes.

Les données disponibles **ne permettent pas de distinguer les ménages selon leur profil** ni d'isoler les jeunes et les primo-accédants. Cette **estimation surestime donc probablement** leurs possibilités réelles d'accès à la propriété.

ESTIMATION AVEC PTZ

Les conditions d'octroi du PTZ reposent sur **trois critères : la localisation du bien, son type, et les revenus du ménage, eux-mêmes fonction de sa composition familiale et de sa localisation**.
Dans l'ancien, le PTZ est accessible à condition que les **travaux représentent au moins 25 % du coût total de l'opération**. Pour les acquisitions situées en zones B2 et C, ce surcoût a donc été intégré aux simulations.
À l'inverse, les **acquisitions dans l'ancien en zone B1 ne sont pas éligibles au PTZ** et n'apparaissent donc pas sur le graphique.
Il en va de même pour les biens ne répondant pas aux besoins des ménages ou pour les projets dépassant les plafonds de revenus.
Les résultats sont issus d'un outil de simulation du PTZ intégrant un lissage des prêts, comme le pratiquent fréquemment les établissements bancaires. (*www.calcul-ptz.fr/lissage.html*)

Capacités théoriques d'achat avec PTZ selon le lieu d'acquisition dans l'Euro-Métropole de Metz



Sources : ECLN, EPTB, Insee

Note de lecture du graphique :
Ligne 1 : En zone B2 (secteur dans lequel l'ancien est éligible au PTZ), une personne seule ne peut pas accéder à un T2 ancien avec travaux, car le revenu nécessaire est supérieur au revenu médian de ce type de ménage (2 135 €)
Ligne 6 : En zone B1, un couple peut acquérir un T2 dans le neuf, car le revenu nécessaire est inférieur au revenu médian de ce type de ménage (3 200 €)

Ces estimations mettent en avant l'effet fortement solvabilisateur du PTZ pour les ménages avec enfant. En effet, avec le PTZ :

- pour une personne seule, il ne change rien par rapport aux produits-logements envisagés ;
- il en est de même pour un couple sans enfant ;
- en revanche, il permettrait à un couple avec un enfant d'accéder à un T3 neuf (toutes zones).

QUE RETENIR ?

1. **Une reprise du marché de la promotion immobilière**, avec une hausse des ventes et mises en vente, visible dans les nombreux projets en cours de commercialisation ;
2. **et une légère reprise des ventes** ;
3. **mais une forte hausse des stocks**, depuis plusieurs années ;
4. **et une forte domination des produits d'investissement locatif, notamment en produits spécifiques (étudiants)** ;
5. **des prix en forte hausse, et élevés**, notamment en comparaison avec les autres agglomérations du Grand Est ; la forte part des T1/T2 l'explique en partie ;
6. 43 programmes en cours recensés, majoritairement à Metz et première couronne ;
7. un positionnement dominant des biens entre 4 000 et 5 000 €/m² ;
8. une montée en gamme avec plusieurs programmes > 5 000 €/m² ;
9. un nouveau dispositif de défiscalisation en place depuis février 2026 : Jeanbrun ;
10. une accession à la propriété dans le neuf toujours très contrainte :

- ◇ Sans aide : accès limité à de petits logements, surtout dans l'ancien ;
- ◇ Difficulté d'accès pour le neuf et les maisons pour la majorité des ménages ;
- ◇ Le PTZ joue un rôle clé pour la solvabilité des familles avec enfant(s).

POUR ALLER + LOIN



3 Reper'AGURAM Focus sur la Petite enfance, l'Enfance-jeunesse et la Vie sociale accès aux droits
Mai 2026

Étude du réseau des agences d'urbanisme du Grand Est (7Est) Analyse des impacts des dynamiques démographiques dans le Grand Est
Mars 2026

Étude AGURAM Observatoire socio-économique de Moselle n°3 - Population & migrations résidentielles : que disent les chiffres les plus récents ?
Février 2026

Reper'AGURAM Le marché du logement neuf : mise à jour 2025
Septembre 2025

Étude AGURAM Portrait social du territoire & offre de services aux familles
Septembre 2025

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

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

Directeur de la publication : Régis Brousse /// Responsable de la rédaction : Marie-Charlotte Devin /// Contributeurs : XXX /// Conception & mise en page : Jérémy Hoffmann /// Réalisation cartographique : Camille Didion /// Photo de couverture : Freepik /// Date de parution : octobre 2026