

MOSELLE

Mars 2023

DOSSIER DE PRESSE LES MARCHÉS IMMOBILIERS



**chambre
des notaires
de la moselle**



1 rue de la Pierre Hardie
57000 Metz
Tél. : 03 87 75 27 93
chambre.57@notaires.fr



Me André LOMBARDI

Notaire à Metz,
Président de la Chambre
des notaires de la Moselle

Pour la première fois, les Chambres des notaires d'Alsace-Moselle organisent une conférence de presse commune aux départements du Haut-Rhin, Bas-Rhin, et de la Moselle, sous la marque N.A.M.

En effet, compte tenu de notre bassin territorial spécifique et de notre histoire commune, c'est donc naturellement que, suite à la conférence de presse tenue, il y a quelques jours par les Chambres départementales du Haut-Rhin et du Bas-Rhin, la Chambre des Notaires de la Moselle a établi un bilan immobilier. Elle a tiré des conclusions des évolutions constatées sur le marché immobilier au cours de l'année 2022 dans notre département.

A l'instar de l'année 2021, qui fût excellente au niveau national en terme de volume de transactions et de prix au m², l'année 2022 a également été une année record au niveau national mais aussi au niveau départemental.

Il ressort de l'étude de mars 2023, réalisée par la Chambre des notaires de la Moselle, que le marché immobilier se porte bien et que la conjoncture immobilière est en progression en Moselle en 2022.

L'évolution des prix avoisine le niveau national.

Dans notre département, le volume de transactions, tous types confondus, maisons et appartements anciens, terrains à bâtir, est en augmentation pour l'année 2022.

Les chiffres varient de + 2,7% à 5,9%, selon le type de bien. A savoir :

- + 5,6% pour les appartements anciens (+ 5,8% au niveau national),
- +5,9% pour les maisons anciennes (+6,2% au niveau national),
- +2,7% pour les terrains à bâtir.

Ces chiffres démontrent que l'année 2022 a été une excellente année, que le marché immobilier se porte toujours bien et a été en hausse constante.

Mais cette tendance haussière sera-t-elle pérenne et l'année 2023 sera-t-elle aussi bonne?

Le marché immobilier résistera-t-il a une économie dégradée, liée à :

- un pouvoir d'achat en berne,
- une inflation galopante,
- des taux d'intérêts qui augmentent.

Pourtant, face à ces incertitudes, le marché immobilier a su rester et reste une valeur refuge par excellence.

Le notariat est confiant dans son avenir.

Les notaires conseillent et accompagnent au plus près les clients dans leurs projets immobiliers ou autres.

Fins connaisseurs du marché immobilier, détenteurs des statistiques immobilières, les notaires sont les interlocuteurs privilégiés des clients.

André LOMBARDI

Les prix indiqués dans ce document sont des **PRIX MÉDIANS**,

ce qui signifie que 50% des ventes ont été réalisées à un prix inférieur et 50% à un prix supérieur.

Ces prix s'entendent hors droits, hors commissions, hors frais et hors mobilier.

Les derniers chiffres publiés correspondent à la période du **1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022.**

ÉVOLUTION SUR UN AN DU ...



PRIX DE VENTE MÉDIAN
DES MAISONS ANCIENNES
EN MOSELLE



PRIX AU M² MÉDIAN
DES APPARTEMENTS ANCIENS
EN MOSELLE



PRIX DE VENTE MÉDIAN
DES TERRAINS À BÂTIR
EN MOSELLE

CHIFFRES CLÉS EN MOSELLE



I - CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

À fin décembre 2022, en France (hors Île-de-France et DROM), les prix des marchés immobiliers du bâti ancien sont encore nettement orientés à la hausse : les **indices** connaissent une progression annuelle de **+5,8%** pour les **appartements anciens** et de **+6,2%** pour les **maisons anciennes**.

Le constat est similaire dans la région Grand Est, avec des évolutions annuelles légèrement plus mesurées. En 2022, les prix médians sur les marchés de l'ancien ont progressé de 4% environ en un an.

En Moselle, la tendance des prix en 2022 reste haussière avec des progressions annuelles allant de +5,6% pour les appartements anciens à +5,9% pour les maisons anciennes.

Les niveaux de prix observés en Moselle s'élèvent à 2 030 € médian par m² en appartements anciens, et à 196 700 € pour le prix de vente médian des maisons anciennes.

FRANCE
(hors Île-de-France et DROM)

**ÉVOLUTION SUR UN AN
DES INDICES DE PRIX
À FIN DÉCEMBRE 2022**

+5,8%



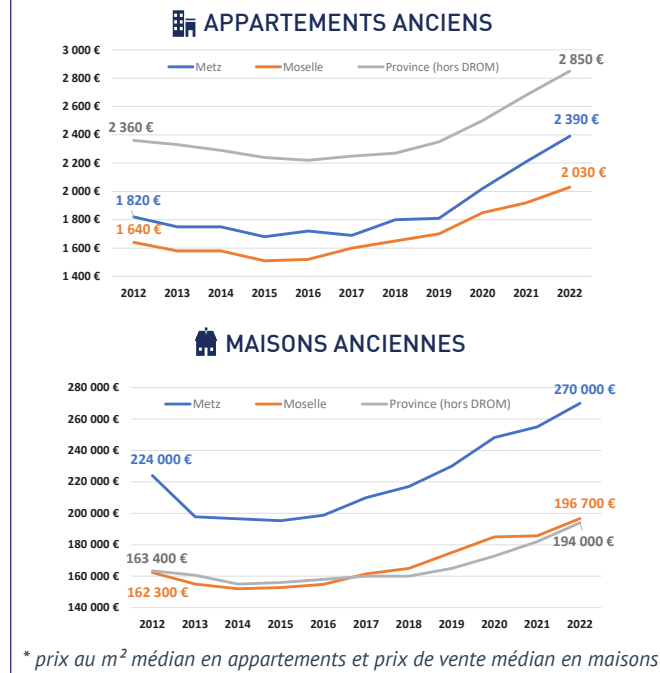
**APPARTEMENTS
ANCIENS**

+6,2%



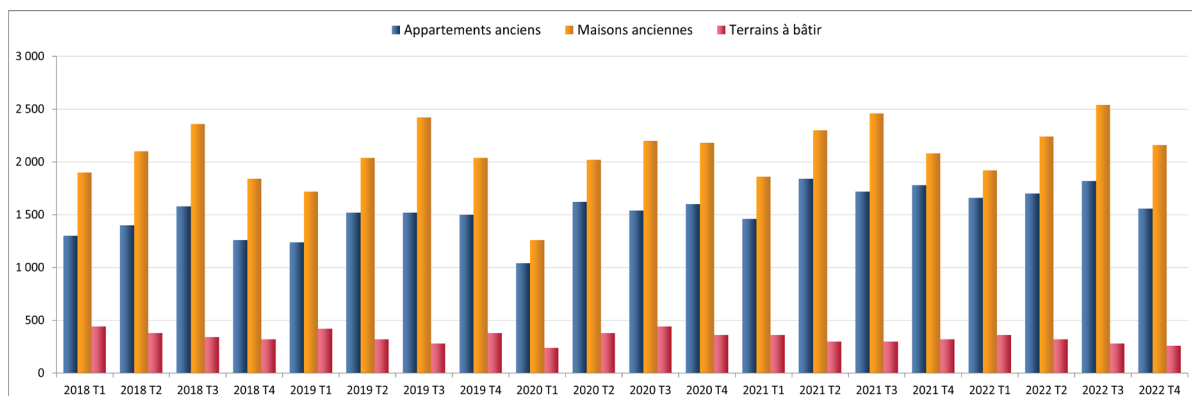
**MAISONS
ANCIENNES**

Prix médian* et évolutions sur 10 ans



II - VOLUMES DE VENTES EN MOSELLE

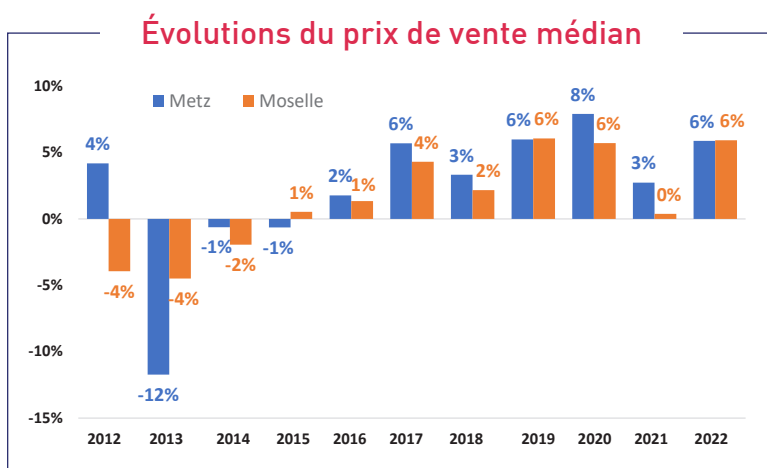
Volumes de ventes trimestriels en Moselle



Depuis 2018, les marchés immobiliers en Moselle se sont montrés plutôt dynamiques avec en moyenne un peu plus de 4 000 transactions par trimestre, tous biens confondus. En 2020, les volumes ont diminué en partie en raison des confinements sanitaires qui ont désorganisé visites et ventes.

En 2021, le nombre de transactions est reparti à la hausse pour revenir au niveau de ceux observés avant 2020. Le volume au 3^e trimestre 2022 a même atteint un pic avec un peu plus de 4 700 transactions sur le département.

III - MARCHÉ DES MAISONS ANCIENNES EN MOSELLE

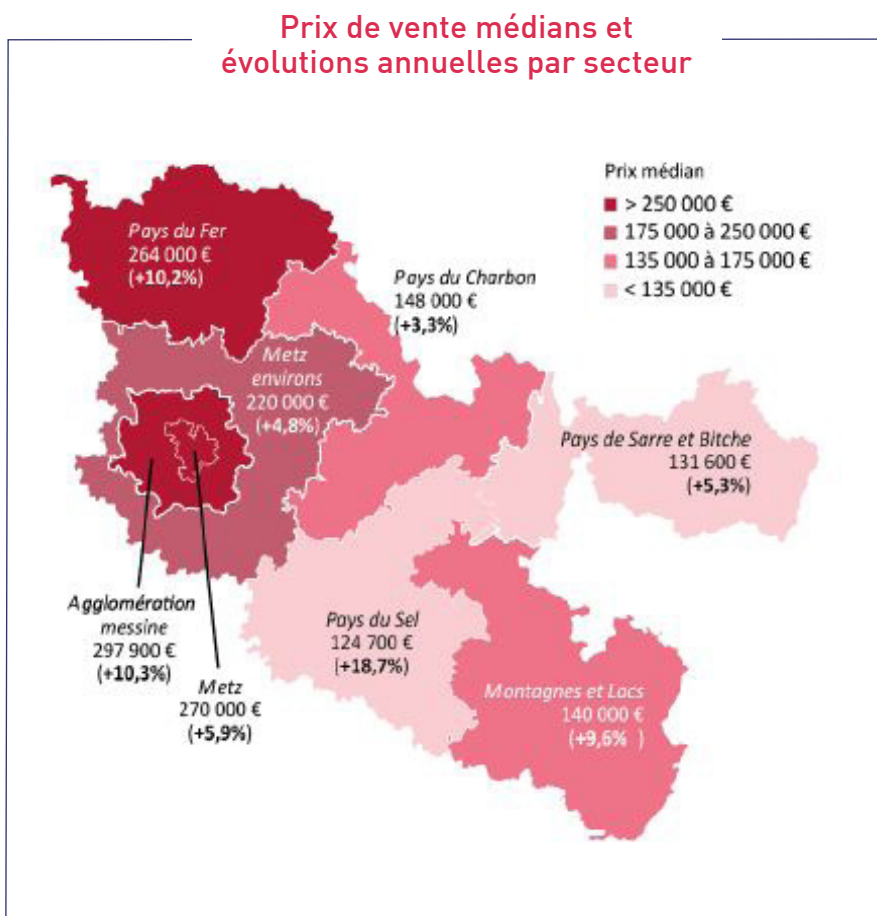


En 2022, le prix de vente médian des maisons anciennes s'établit à 196 700 € en Moselle et 270 000 € à Metz. Sur les 10 dernières années, les évolutions annuelles des prix sont assez proches entre les deux territoires, à l'exception de 2012 (avec +4,2% à Metz et -3,9% en Moselle) et 2013 (avec -11,7% à Metz contre -4,5% pour la Moselle). Depuis 2016, les évolutions annuelles sur ces deux territoires suivent approximativement les mêmes tendances haussières.

Par secteur, les niveaux et les évolutions de prix sont disparates.

La ville de Metz, son agglomération, ainsi que le Pays du Fer sont les secteurs où les prix de vente médians sont les plus élevés du département et connaissent, à l'exception de Metz, des évolutions annuelles supérieures à 10 %. Dans une moindre mesure, le secteur de Metz et environs a un prix de vente médian élevé qui connaît une évolution annuelle de +4,8%.

Pour les quatre autres secteurs de l'Est du département, on note que ceux situés les plus au sud ont également connu une évolution annuelle importante : +9,6% dans le secteur Montagnes et Lacs et +18,7% dans le secteur du Pays du Sel. Les deux secteurs plus au nord enregistrent des évolutions annuelles moins importantes, +3,3% dans le Pays du Charbon et +5,3% dans le Pays de Sarre et Bitche. Il est à noter que ces quatre secteurs enregistrent des prix de vente médians inférieurs à 150 000 €.



IV - MARCHÉ DES APPARTEMENTS ANCIENS EN MOSELLE

Metz

+8,0%

2 390 €

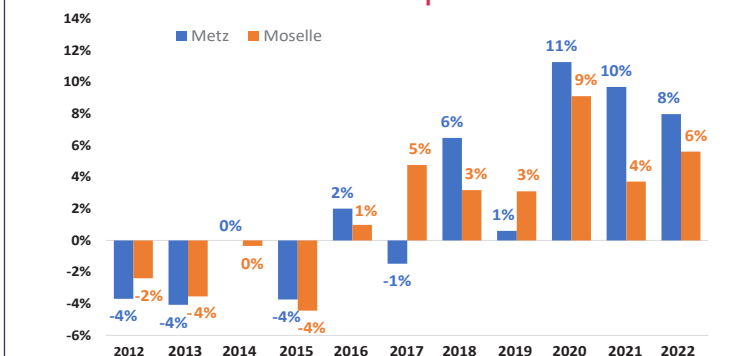
Moselle

+5,6%

2 030 €

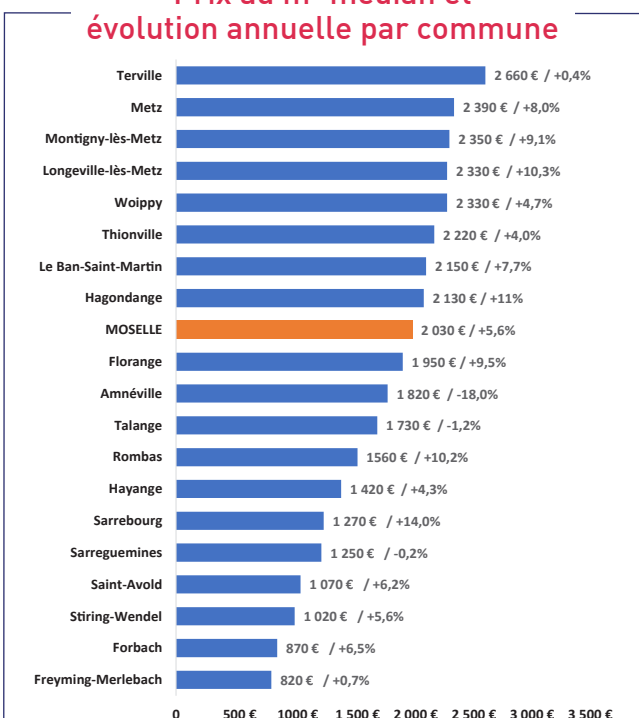
ÉVOLUTION SUR 1 AN DU PRIX MÉDIAN ● PRIX AU M² MÉDIAN ●

Évolution annuelle du prix au m² médian



En 2022, le prix au m² médian des appartements anciens est de 2 390 € à Metz et de 2 030 € en Moselle. Sur les 10 dernières années, les évolutions annuelles sur chacun de ces territoires suivent les mêmes tendances haussières ou baissières mais parfois dans des proportions différentes. Globalement, les évolutions à Metz sont davantage prononcées comme par exemple en 2018 avec +6,5% pour Metz et +3,2% pour la Moselle. L'année 2017 fait partie des exceptions avec une progression de +4,8% pour la Moselle et une diminution de -1,5% pour la ville de Metz.

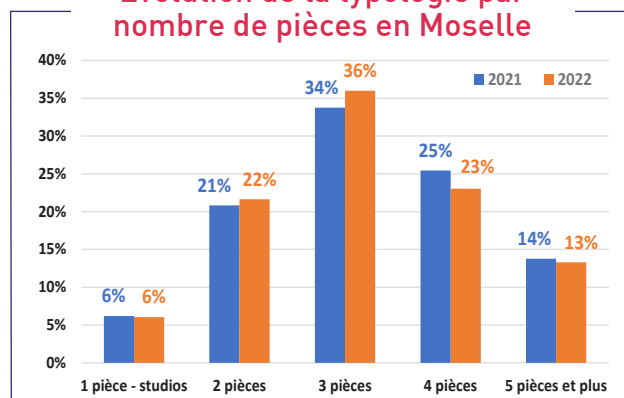
Prix au m² médian et évolution annuelle par commune



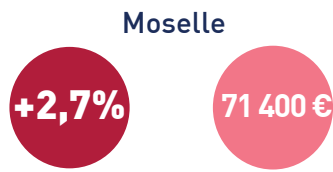
Les prix médians au m² sont disparates en Moselle. Les prix supérieurs à la médiane départementale (2 030 €) se situent dans les communes des agglomérations de Metz et de Thionville. Toutes ces communes enregistrent par ailleurs une hausse du prix au m² médian sur un an. Les communes avec un prix au m² médian inférieur à celui du département connaissent des évolutions hétérogènes, comme pour celles dont les prix sont supérieurs à la médiane départementale. Ainsi, la commune d'Amnéville enregistre une baisse significative de son prix au m² médian (-18%), tandis que les communes de Talange et de Sarreguemines enregistrent une stabilité de leur prix médian, respectivement -1,2% et -0,2% sur un an. À l'inverse, les communes de Florange (+9,5%), de Rombas (+10,2%) et de Sarrebourg (+14,0%) connaissent une hausse du prix au m² médian importante.

Entre 2021 et 2022, la structure du marché a évolué dans le département de la Moselle. La part des appartements anciens composés de 4 pièces a baissé de 2,5 points principalement au profit de ceux composés de 3 pièces. Les 3 et 4 pièces sont les biens concentrant à eux seuls presque 60% des transactions d'appartements anciens sur le département : 36% de 3 pièces et 23 % de 4 pièces.

Évolution de la typologie par nombre de pièces en Moselle



V - MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR EN MOSELLE



En 2022, alors que les marchés du bâti ancien enregistrent des hausses de prix, celui du foncier connaît une hausse plus modérée. Le prix de vente médian d'une parcelle en Moselle s'établit à 71 400 €, soit une évolution annuelle de +2,7%. Plus des deux tiers des terrains à bâtir vendus ont une superficie inférieure à 1000 m². Les parcelles de plus de 1 500 m² représentent moins de 15% des ventes en Moselle.

	Parts des ventes	Prix de vente médian	Évol. sur 1 an
Moins de 600 m ²	42%	89 100 €	+17,2%
De 600 à 899 m ²	26%	62 300 €	-5,6%
De 900 à 1 499 m ²	18%	57 000 €	-7,0%
De 1 500 à 2 499 m ²	8%	50 000 €	-16,7%
De 2 500 à 5 000 m ²	6%	61 500 €	ns*

*Non significative

	Prix de vente médian	Évol. sur 1 an	Superficie médiane du terrain	Prix au m ² médian
Pays du Fer	140 000 €	ns*	540 m ²	255 €
Agglomération messine	120 000 €	ns*	550 m ²	248 €
Metz environs	84 300 €	18,3%	530 m ²	156 €
MOSELLE	71 400 €	2,7%	660 m²	96 €
Pays du Charbon	53 400 €	-2,9%	770 m ²	70 €
Pays de Sarre et Bitche	40 700 €	2,9%	910 m ²	44 €
Montagnes et Lacs	35 200 €	-3,3%	1 090 m ²	29 €
Pays du Sel	30 000 €	ns*	790 m ²	34 €

*Non significative

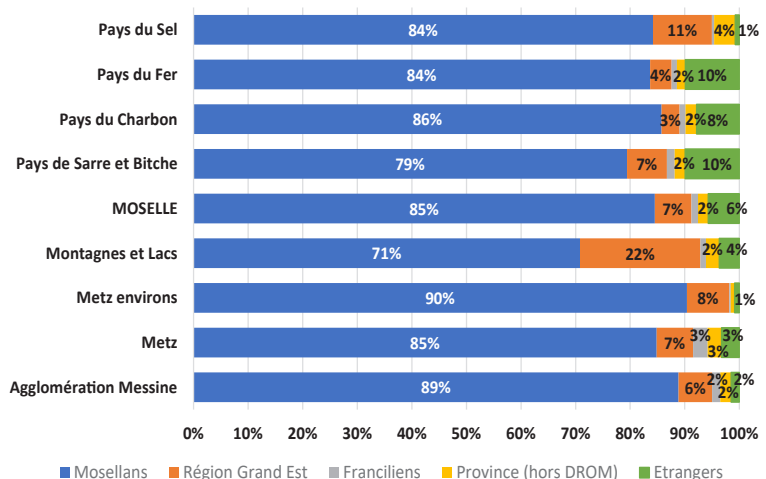
À l'échelle du département, le prix de vente médian des terrains à bâtir de moins de 600 m² a augmenté sur un an tandis qu'ils ont baissé pour les terrains de plus de 600 m². Par secteur, les prix ont progressé de +18,3% dans le secteur Metz environs alors qu'ils ont baissé d'environ 3% dans les secteurs de Pays du Charbon et de Montagnes et lacs. Ces évolutions s'expliquent en partie par des déplacements du marché vers des parcelles plus petites. Ainsi, dans le secteur du Pays du Charbon, la part des parcelles de moins de 600 m² a augmenté passant de 22% en 2021 à 32% en 2022.



ZOOM
L'ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DES ACQUÉREURS

En 2022, la proportion d'acquéreurs étrangers (tous types de biens confondus) par secteur est variable. Elle dépasse les 8% sur les trois secteurs mosellans frontaliers avec le Luxembourg et l'Allemagne : Pays du Fer, Pays du Charbon et Pays de Sarre et Bitche. Dans le même temps, elle est bien moindre (3% ou moins) sur Metz et les secteurs de Metz environs, agglomération messine, et du Pays du Sel.

L'origine géographique des acquéreurs par secteur



VI - PROFILS DES INTERVENANTS (tous biens confondus)

Typologies les plus représentées :



TRANCHE D'ÂGE
des acquéreurs

30 À 39 ANS

34%



CATÉGORIE SOCIO-
PROFESSIONNELLE
des acquéreurs

PROFESSION INTERMÉDIAIRE

34%



ORIGINE
GÉOGRAPHIQUE
des acquéreurs

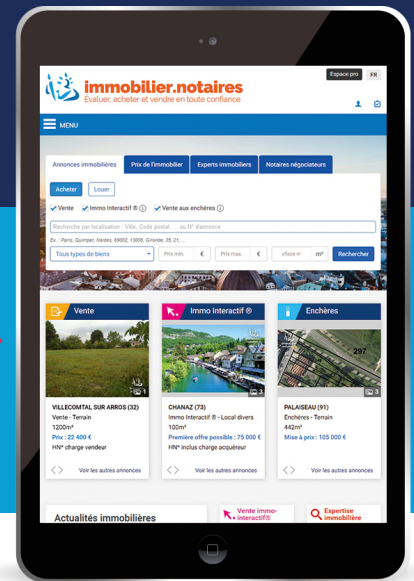
MOSELLE

85%

LE NOTAIRE, UN EXPERT DE L'IMMOBILIER

Le notaire offre une sécurité particulière aux transferts de propriété des biens immobiliers en intervenant à toutes les étapes de l'opération.

Disposant d'une base de données immobilières très complète, alimentée par tous les notaires de France, le notaire a une connaissance aigüe du marché et des prix qui se pratiquent. Il est compétent pour déterminer la valeur d'un bien et procéder à une expertise immobilière.



IMMOBILIER.NOTAIRES.FR

À destination du grand public et des professionnels, immobilier.notaires.fr est le site immobilier historique des notaires de France. Il présente au grand public toute l'offre immobilière notariale : annonces immobilières, prix de l'immobilier, annuaire des notaires négociateurs et experts en estimation immobilière...

LE NOTAIRE, VOTRE UNIQUE INTERLOCUTEUR POUR LA VENTE DE VOTRE BIEN IMMOBILIER...

Vous pouvez confier à votre notaire l'ensemble de votre projet immobilier : de la signature de l'avant-contrat à l'acte définitif, des formalités administratives (déclarations préalables, purge des droits de préemption...), en passant par le calcul des différentes taxes et leur déclaration à l'administration.