

les cahiers DE L'ADUAN

#23
JUIN 2015

HABITAT



Majella-Monjardet Architecture
Aubry et Moulet Architecture

Kabolin & Schlegel - architectes

LE MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF DANS LE BASSIN DE VIE DE NANCY | BILAN 2014

L'Aduan accompagne depuis plus de 30 ans les territoires dans l'animation et l'élaboration des politiques locales de l'habitat grâce à un partenariat étroit avec l'ensemble des acteurs de la ville et les professionnels de l'immobilier : bailleurs publics et privés, notaires, promoteurs, aménageurs, constructeurs.... Ce partenariat s'est construit progressivement et s'est renforcé en particulier lors de la mise en œuvre des 6 PLH successifs, et l'organisation des Entretiens de l'Habitat Durable en collaboration avec le Grand Nancy. Ce cahier propose un bilan du marché du logement neuf de l'année 2014 et esquisse les premiers résultats pour 2015.

EN RÉSUMÉ

Après deux années de baisse consécutives, la plupart des indicateurs du marché sont au vert : progression de 48 % des autorisations de construire, hausse de 22 % du nombre de ventes, augmentation de 5 % du prix des ventes des appartements.

Si le nombre de logements mis en chantier a diminué, le recul constaté dans l'agglomération nancéienne est plus modéré que la tendance régionale et nationale. Avec 954 logements commencés, ce niveau de construction permet à la collectivité de réaliser les objectifs de production fixés par le 6^e Programme local de l'habitat du Grand Nancy.

La reprise des ventes stimulée par les nouveaux dispositifs d'investissement locatif a encouragé les promoteurs à lancer de nouveaux programmes et à réapprovisionner le marché.

À l'extérieur de l'agglomération, dans les communes du bassin de vie, les différents indicateurs confirment la dégradation du marché du logement neuf. Avec 157 logements commencés en 2014, le rythme de construction a été divisé par 3 par rapport à la moyenne des dix dernières années. Seules 10 ventes y ont été recensées en 2014. Le recentrage du marché immobilier neuf sur l'agglomération nancéienne constaté depuis 2011 se confirme.

SOMMAIRE

Les chiffres clés 2014 du logement neuf	3
La construction neuve	4
La commercialisation des logements neufs	9
Premiers résultats pour 2015	12

Méthodologie

Pour observer et suivre l'évolution des marchés immobiliers locaux, l'Aduan conduit un travail de collecte et d'analyse des chiffres de l'habitat en partenariat avec différents organismes. Pour l'immobilier neuf, deux sources statistiques sont mobilisées en lien avec la DREAL Lorraine.

L'analyse de la construction neuve repose sur l'exploitation des données du fichier Sitadel2 (Système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements et les locaux). Ce dernier recense l'ensemble des opérations de construction soumises à la procédure du permis de construire. L'information est collectée au niveau local (collectivités, DDT), puis transmise aux services statistiques de l'État.

L'analyse de l'activité de la promotion immobilière s'appuie sur l'analyse des résultats de la base statistique ECLN (Enquête sur la commercialisation des logements neufs). Cette dernière repose sur une enquête trimestrielle assurant le suivi de la commercialisation des programmes de logements neufs proposés à la vente aux particuliers, et comportant au moins 5 logements.

Définitions

Délai de commercialisation : nombre de mois qui seraient nécessaires à l'écoulement de l'offre disponible en fin de période si les ventes se poursuivaient au rythme observé au cours du dernier semestre.

Dispositifs d'aide à l'investissement locatif : dispositifs encadrés par la loi, permettant à un particulier souhaitant investir dans un logement, de déduire fiscalement une partie du montant de son investissement, à condition de le louer pendant une durée déterminée. Depuis 1984, huit dispositifs de défiscalisation ont successivement été instaurés puis remplacés : Quilès et Méhaignerie (1986-1996), Périssol (1996-1999), Besson (1999-2002), Robien (2003-2005), Borloo et Robien recentré (2006-2009), Scellier (2009-2012), Duflot (2013) et Pinel (2014).

Logement commencé (ou mise en chantier) : logement faisant partie d'un bâtiment qui a fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier.

Logement autorisé (ou permis de construire délivré) : logement encore non réalisé mais dont la construction a fait l'objet d'une décision d'autorisation de construire. Sa mise en œuvre peut cependant être différée ou annulée.

Mise en vente : logement mis sur le marché pour la première fois au cours du trimestre étudié.

Prix : prix moyen à la réservation hors frais de notaire et frais divers. Ils sont exprimés en € au m² de surface habitable pour les logements collectifs (stationnement exclus), et en € au logement pour l'individuel (terrain compris). Tous les prix sont des prix moyens.

Produit investisseur : placement immobilier portant sur un logement dans une résidence gérée en location meublée (résidences étudiantes, pour personnes âgées, résidences de tourisme).

Stock (ou en cours de logements) : logements offerts à la vente au cours du trimestre étudié, qui n'ont pas encore été réservés.

VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) : vente sur plan, qui intervient avant l'achèvement du programme. L'acquéreur devient propriétaire du sol et du logement acquis au fur et à mesure de sa construction.

Vente : logement pour lesquels les promoteurs ont enregistré une réservation avec dépôt d'arrhes au cours du trimestre étudié, hors désistement. Il peut s'agir de ventes à occupants (accession) ou de ventes à investisseurs.

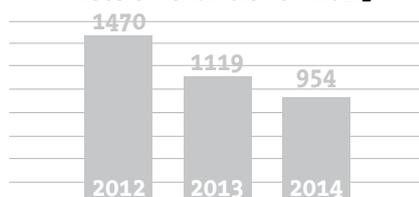
Les chiffres clés 2014

du logement neuf dans l'agglomération nancéienne

LA CONSTRUCTION

954

mises en chantier en 2014



53 %

des ouvertures de chantier en Meurthe-et-Moselle ont été réalisées dans l'agglomération nancéienne en 2014



87 %

des mises en chantier sont des appartements



1 532

autorisations de construire ont été délivrées en 2014, soit + 48 % par rapport à 2013



1/2

des mises en chantier ont été réalisées en secteurs aménagés (ZAC, permis d'aménager)



2 permis de construire sur 10

ont été déposés par des bailleurs sociaux



LES VENTES

297

logements vendus, soit + 22 % sur un an



Les T1 et T2

sont les logements les plus vendus (50 %)



30%

des ventes sont localisées à Nancy

ville de Nancy

425

C'est le nombre de logements mis en vente en un an



444

C'est le stock de logements restant à commercialiser à la fin 2014

15 mois

C'est le délai moyen d'écoulement estimé



LES PRIX

+5 %

C'est la hausse des prix moyens au m² constatée fin 2014 pour les appartements neufs



2 956 € / m²

C'est le prix moyen au m² d'un appartement neuf pour une superficie moyenne de 62 m²



186 000 à 194 000 €

C'est la fourchette de prix d'une maison neuve pour une superficie moyenne de 95 m²



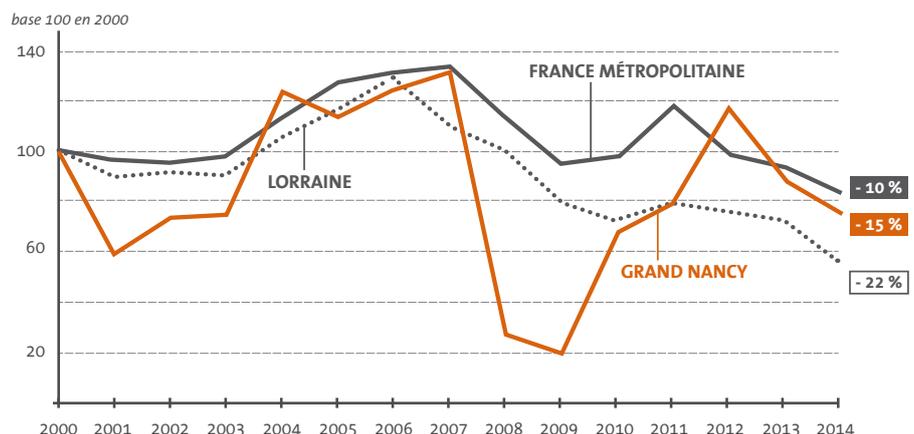
Construction neuve : malgré une baisse des volumes, la production se maintient à un niveau élevé en 2014

Une baisse des mises en chantier plus modérée dans l'agglomération nancéienne qu'en Lorraine

En 2014, la production de logements a de nouveau reculé à l'échelle nationale comme en Lorraine où elle est encore plus prononcée.

- À l'échelle de la France, le nombre des mises en chantier est en recul de 10 % par rapport à l'année précédente : 286 043 logements ont été mis en chantier en 2014 contre 318 748 en 2013.
- Avec 6 760 logements commencés en 2014 contre 8 667 en 2013, la Lorraine affiche une baisse supérieure à la moyenne nationale (- 22 % par rapport à 2013).
- La Meurthe-et-Moselle observe une baisse moins importante que la moyenne régionale avec 1 793 ouvertures de chantier en 2014 contre 2 160 en 2013 (-17%).
- L'agglomération nancéienne connaît une baisse plus modérée du rythme de construction comparativement à l'évolution régionale. Cependant, avec une baisse de 15 % par rapport à 2013, le nombre de logements commencés en 2014 passe en dessous du seuil de 1 000 logements (954 unités). C'est la forte diminution du nombre de maisons mises en chantier qui explique cette évolution. Leur nombre a chuté de 61 % par rapport à l'année précédente (soit 122 unités en 2014 contre 315 en 2013), alors que le volume des logements collectifs a légèrement progressé (832 unités en 2014, soit +3 % par rapport à 2013).
- Dans les communes du bassin de vie de Nancy (hors agglomération nancéienne), on constate une lente érosion de la construction de logements. Après avoir enregistré une baisse de 44 % en 2013, la production de logements sur ce territoire s'est encore dégradée en 2014 avec seulement 157 logements commencés (- 27 % par rapport à l'année précédente). L'année 2014 enregistre le niveau de production le plus faible des dix dernières années.

> Évolution comparée des mises en chantier dans l'agglomération nancéienne, en Lorraine et en France



Un rythme de production quasi équivalent aux objectifs du 6^e PLH

Si le nombre de mises en chantier continue de décroître dans l'agglomération nancéienne, le volume global de construction reste toutefois en adéquation avec les objectifs du 6^e Programme local de l'habitat (PLH) à savoir la construction de 880 logements neufs par an.

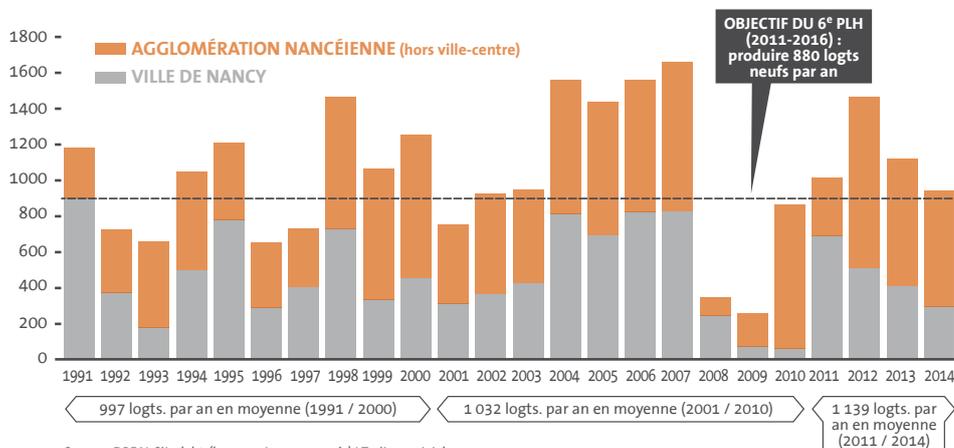
Toutes les communes de l'agglomération sont concernées par la baisse du niveau de construction :

- À Nancy, 290 logements ont été mis en chantier en 2014, soit un recul de 28 % par rapport à 2013. Près du tiers de cette production concerne des logements en résidence étudiante.
- Dans les autres communes, 664 logements ont été commencés (-8%). Plus précisément, 9 communes concentrent l'essentiel des mises en chantier : Heillecourt, Jarville-la-Malgrange, Laneuveville-devant-Nancy, Malzéville, Pulnoy, Saulxures-lès-Nancy, Seichamps, Tomblaine et Vandœuvre-lès-Nancy (entre 39 et 120 unités).
- Dans le territoire du bassin de vie (hors agglomération nancéienne), seules deux communes (Maizières et Champigneulle) présentent des chiffres de construction supérieurs à 30 unités.

954
logements
commencés dans
l'agglomération nancéienne
en 2014

1 111
logements
commencés dans
le bassin de vie
en 2014

> Les mises en chantier sur l'agglomération nancéienne

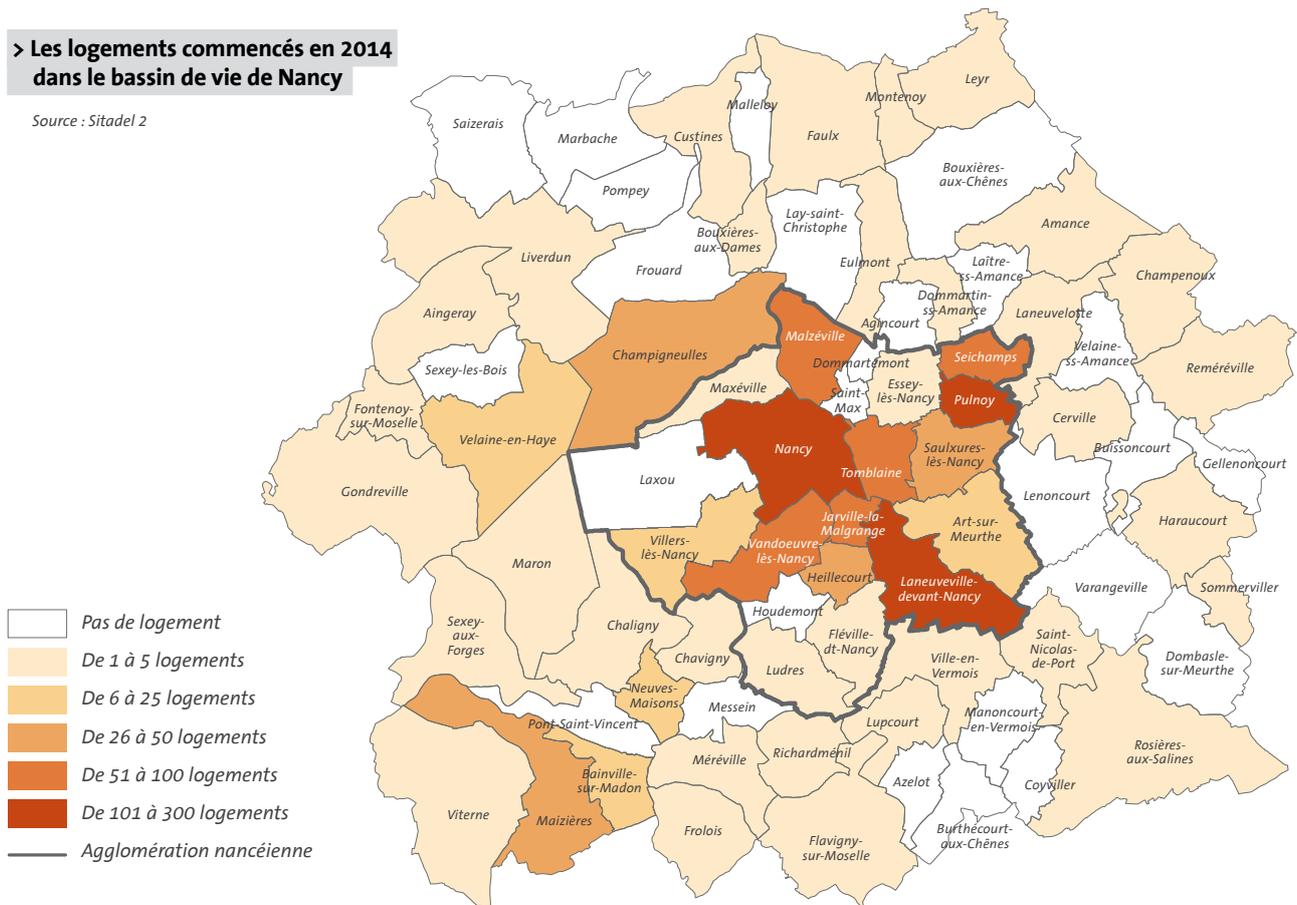


« Les Symphonies » à Jarville-la-Malgrange (MMH) / Jean-Marie Gremillet - architecte



> Les logements commencés en 2014 dans le bassin de vie de Nancy

Source : Sitadel 2



Poursuite du recentrage de la construction dans l'agglomération nancéienne

Après avoir atteint un pic de 712 logements en 2006, le nombre de logements commencés dans les communes du bassin de vie¹ décroît de manière régulière pour atteindre un effectif de 157 unités en 2014.

Cette baisse s'explique par le retrait des promoteurs immobiliers en particulier du marché de la maison clé en main. Ils laissent place à d'autres opérateurs orientés vers l'accession individuelle en lot libre (aménageurs-lotisseurs et constructeurs de maison).

La promotion immobilière en collectif a connu un développement ponctuel dans le bassin de vie¹ durant la période 2004 - 2008, puis s'est reportée sur le marché de l'agglomération nancéienne. La réforme du zonage de l'investissement locatif intervenue en 2014 ne devrait pas favoriser le retour des promoteurs sur ce territoire. En effet, cette réforme réduit le nombre de communes éligibles à l'avantage fiscal et les communes du bassin de vie¹ sont désormais classées en B2 et doivent d'obtenir un agrément du préfet de Région pour être éligibles au dispositif.

Ces communes qui localisaient 35 % de la production de logements durant la décennie 2000-2010, n'accueillent plus que 14 % des constructions aujourd'hui. Le recentrage de la construction sur l'agglomération nancéienne se confirme donc. En 2014, l'agglomération nancéienne demeure la locomotive de l'immobilier résidentiel du bassin de vie : elle totalise 53 % des ouvertures de chantier du département et 86 % de celles du bassin de vie.

¹ - hors agglomération nancéienne

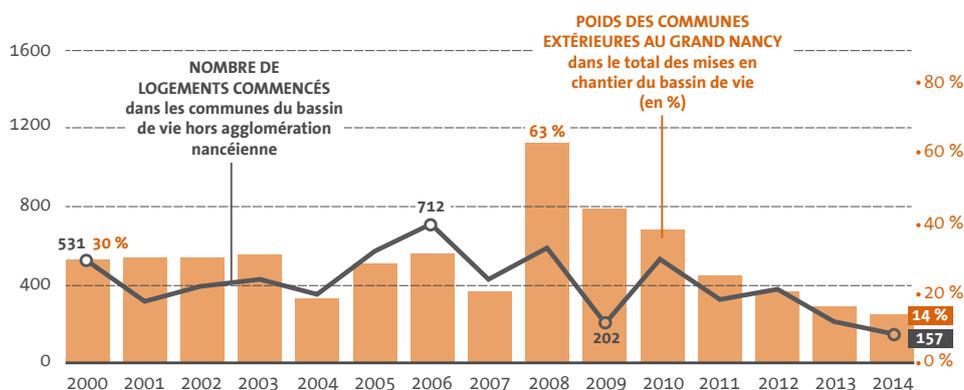
86 %

des mises en chantier du bassin de vie ont été réalisées sur l'agglomération nancéienne

POURQUOI OBSERVER LES DYNAMIQUES IMMOBILIÈRES À UNE ÉCHELLE PLUS LARGE ?

Le bassin de vie de Nancy constitue le périmètre le plus pertinent pour l'observation des marchés de l'habitat. Rassemblant les 58 communes autour de l'agglomération nancéienne, ce territoire forme un espace homogène de vie quotidienne, au sein duquel les habitants travaillent, habitent, se déplacent et consomment.

> Les mises en chantier dans les communes du bassin de vie de Nancy



Source : DREAL Sitadel 2 (logements commencés) | Traitement Aduan

Une offre de logements neufs dominée par le collectif

Avec 832 appartements mis en chantier, la production de logements collectifs reste majoritaire (87 % dans l'agglomération nancéienne).

La reprise de l'individuel observée en 2013 ne s'est pas poursuivie. Le nombre de maisons mises en chantier a chuté de 61 % pour atteindre 122 unités en 2014. Ces dernières sont réparties à parts égales entre logements individuels purs (maison sur lot libre) et maisons « clés en main ». Deux communes concentrent la moitié de la production en individuel :

- Pulnoy avec la ZAC Les Résidences Vertes
- Tomblaine avec la ZAC Bois la Dame.

Dans les communes du bassin de vie (hors agglomération nancéienne), la production est répartie à parts égales entre collectif et individuel. Champigneulle localise la seule opération d'habitat collectif recensée. Une résidence seniors de 35 appartements est programmée sur la commune de Maizières, Bainville-sur-Madon et Velaine-en-Haie accueillant chacune une dizaine de maisons neuves.



Parmi les 954 mises en chantier dans l'agglomération nancéienne, l'offre d'habitat collectif représente près de 9 logements sur 10.

Source : DREAL Sitadel 2 (logements commencés) | Traitement Aduan

Une reprise des logements autorisés soutenue par les promoteurs

Avec les nouvelles dispositions introduites en 2014 par la loi Pinel sur l'investissement locatif, les promoteurs semblent se montrer plus confiants. En effet, les autorisations de construction de logements qui diminuaient depuis 2011 ont progressé de 48 % pour atteindre un volume de 1 532 logements. Cette évolution est contraire aux tendances nationale (-12 %) et régionale (-18 %) qui s'illustrent par un nombre de permis de construire autorisé en recul par rapport à l'année passée. La dynamique de la construction neuve dans l'agglomération nancéienne est en grande partie soutenue par les promoteurs qui représentent les trois-quarts des permis de construire. Ils concernent aussi bien les appartements (+50 %) que les maisons (+36 %).

Toutes les communes de l'agglomération semblent témoigner d'une reprise du marché immobilier.

- À Nancy, 420 autorisations ont été accordées en 2014 contre 369 en 2013 (+14 %).
- Dans les autres communes, 1 112 autorisations ont été accordées en 2014 contre 668 en 2013 (+66 %).

Cette dynamique de la construction neuve est en grande partie soutenue par les ZAC et quelques grandes opérations : Les Résidences Vertes à Pulnoy, Biancamaria à Vandœuvre-lès-Nancy, La Haie Cerlin à Seichamps et Sainte-Valdrée à Laneuveville-devant-Nancy.

À noter également que des programmes de taille importante en diffus ont été autorisés :

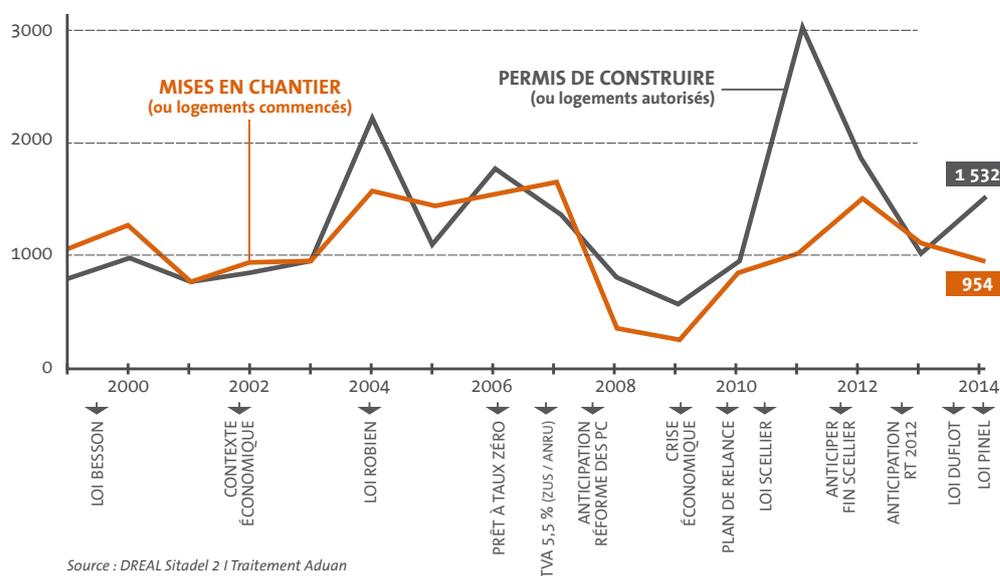
- Nancy : rue Virginie Mauvais, rue Sergent Blandan, projet de résidence senior sur le site de Hôpital Saint-Stanislas - rue Saint Dizier...
- Laxou : ancien site Nouvelec, site Saint-Joseph.
- Saulxures-lès-Nancy : les Génôves.
- Saint-Max : rue Alexandre 1^{er}.

La fin programmée en 2016 du dispositif de défiscalisation Censi-Bouvard en faveur des résidences services entraîne une relative accélération de la construction de ces produits destinés majoritairement aux étudiants. En effet, après la résidence Arboréa à Jarville-la-Malgrange (49 logements livrés en 2013) et les Académies Lorraines boulevard Albert 1^{er} à Nancy (96 logements livrés en 2014), plusieurs projets sont en cours à Nancy parmi lesquels :

- Rue du Tapis Vert : 107 logements étudiants (livraison prévue en juillet 2016)
- Boulevard Albert 1^{er} : 30 logements complémentaires prévus pour le 3^e trimestre 2016
- Rue sergent Blandan : 50 studios en résidence étudiants autorisés en 2013
- Place Thiers : restructuration d'une partie de l'hôtel Park Inn en 45 logements étudiants
- Résidence senior « Les Jardins de Saint-Nicolas » avec la rénovation et la transformation de l'ancien Hôpital Saint-Stanislas rue Saint-Dizier : 97 appartements autorisés en 2014 (livraison fin 2016)
- Potentiellement sur d'autres sites...

1 532
logements autorisés
sur l'agglomération
nancéienne, soit une hausse
de 48 % par rapport à 2013

> Évolution des logements commencés et autorisés sur l'agglomération nancéienne



Commercialisation des logements neufs : reprise des ventes

La vente de logements neufs plus dynamique dans l'agglomération nancéienne qu'en Lorraine et en France métropolitaine

Avec 85 821 logements neufs vendus, le marché immobilier français a terminé l'année 2014 avec un recul de 3,9 % par rapport à 2013.

En Lorraine, tous les indicateurs concernant la commercialisation des logements sont dégradés : nombre de ventes (-10,8%), nombre de logements mis en vente (-42%), stock (-3,4%), stabilité des prix (autour de 2 640 €/m²).

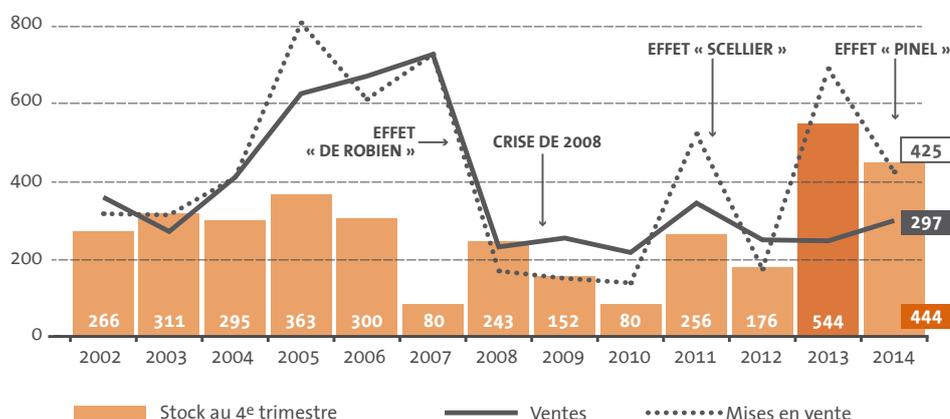
Dans l'agglomération nancéienne, la vente de logements neufs a été plus dynamique qu'en Lorraine : près de 300 logements ont été vendus, soit une hausse de 22 % par rapport à 2013. Ces ventes portent quasi exclusivement sur des appartements.

Malgré un stock de 544 logements disponibles fin 2013, les promoteurs, encouragés par le nouveau dispositif Pinel, ont mis sur le marché 444 nouveaux logements (363 appartements et 81 maisons). Ces produits sont localisés dans les communes d'Essey-lès-Nancy, Heillecourt, Laxou, Nancy, Pulnoy, Seichamps, Tomblaine et Vandœuvre-lès-Nancy.

Le stock disponible fin 2014 a baissé de 100 unités par rapport à la même période de 2013. Cette évolution résulte à la fois des ventes et des ajustements des biens proposés à la vente.

297
logements vendus
en 2014 dans
l'agglomération nancéienne,
soit une hausse de 22 %
par rapport à 2013

> La commercialisation des logements neufs dans l'agglomération nancéienne

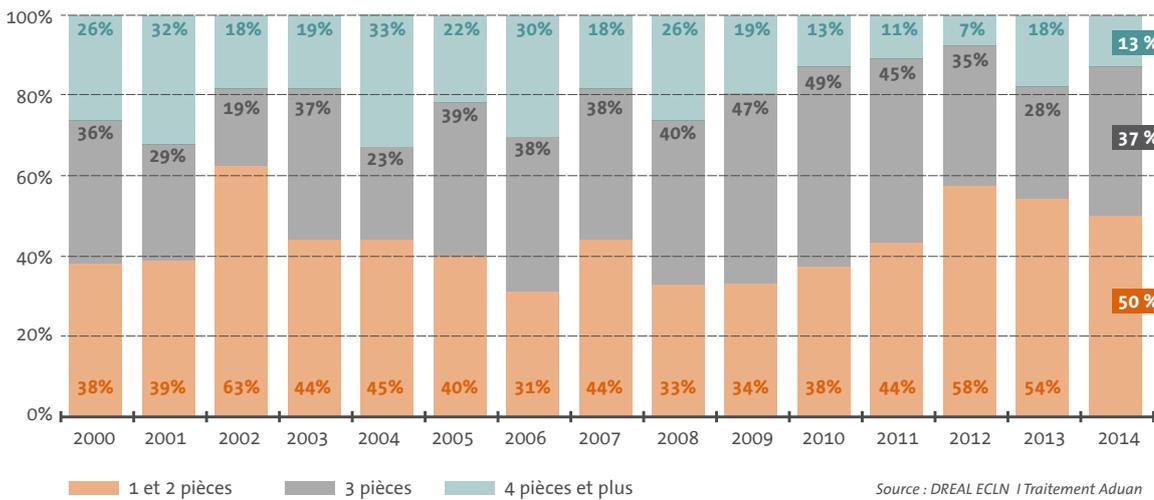


Source : DREAL ECLN | Traitement Aduan

Des ventes de T3 en forte progression

Globalement les ventes des logements de petite et moyenne taille constituent l'essentiel du marché : ainsi 9 ventes sur 10 sont des T1-T2-T3. Mais, le regain d'activités de 2014 concerne principalement les trois pièces dont la part est passé de 28 à 37%, tandis que celui des T1-T2 n'a progressé que de 18% pour retrouver les volumes de 2011 et 2012.

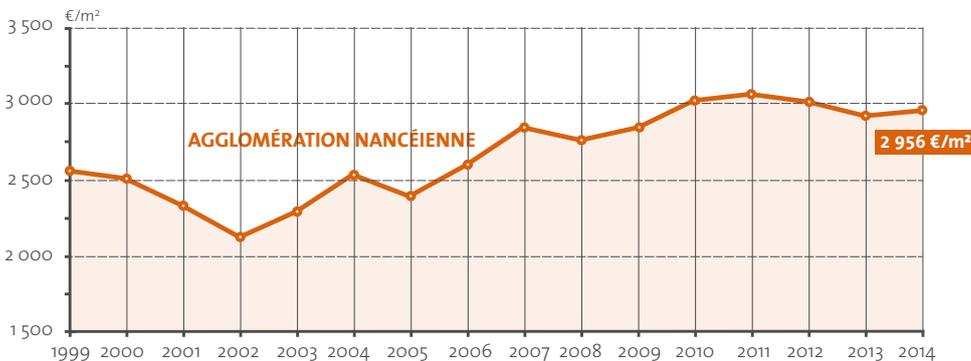
> Les ventes d'appartements dans l'agglomération nancéienne par typologie



Le prix des appartements en hausse

En 2014, le prix moyen d'un appartement neuf dans l'agglomération nancéienne est de 2 956 €/m² pour une surface moyenne de 52 m². Après la baisse constatée en 2013, le prix a augmenté de 5% en 2014.

> Prix moyens au m² des appartements neufs dans l'agglomération nancéienne (en € hors parking)



Avec les différences induites par la localisation et le standing des programmes, le prix moyen à Nancy s'élève à 3 120 €/m², soit 6% de plus que la moyenne de l'agglomération. Pour un studio dans le centre de Nancy, le prix peut dépasser 3 600 €/m², alors qu'il varie entre 2 700 et 2 900 €/m² dans les autres communes.

Les prix du neuf ont connu une hausse globale de 67% entre 2002 et 2014 alors que les revenus des ménages n'ont progressé que de 6% au cours de cette période.

Une offre de plus en plus réduite pour les primo-accédants

Les prix des logements neufs demeurent trop élevés pour une partie des ménages, notamment les primo-accédants. Depuis 2004, les programmes à coûts abordables, dont le prix est inférieur à 2 400 €/m² (en adéquation avec leur budget), ont quasiment disparus du marché.

Aujourd'hui, seuls les programmes soutenus par le Grand Nancy permettent d'offrir des prix autour de 2 000 €/m², par exemple :

- Les maisons de ville T5 réalisées par la coopérative HLM Le Nid « Les Jardins Maraichers » à Maxéville et « Marenchène » à Tomblaine
- Les maisons de ville proposées par la société Novémia dans la ZAC Biancamaria à Vandœuvre-lès-Nancy.

Des programmes en Prêt social location accession (PSLA) en cours de commercialisation ou en projets par des bailleurs sociaux vont compléter ces offres.

Parallèlement, en optimisant les procédés de construction, le promoteur ADIM Est propose des appartements à Laneuveville-devant-Nancy à des prix qui varient entre 2 300 et 2 500 €/m².

Dégradation de l'activité de la promotion immobilière dans les communes du bassin de vie autour de l'agglomération nancéienne

Au cours de la période 2005-2011, 47 logements étaient vendus annuellement en moyenne sur ce territoire. En 2012 et 2013, le marché de logement neuf s'est effondré : seuls 3 logements ont été vendus. En 2014, une petite reprise est constatée avec la vente de 10 appartements.

La faiblesse des ventes et la mise sur le marché d'une résidence seniors de 35 appartements à Maizières ont pour conséquence d'accroître le stock déjà élevé fin 2013. Au 4^e trimestre 2014, le stock atteint 79 unités.

> La commercialisation des logements neufs dans les communes du bassin de vie (hors agglomération nancéienne)



Source : DREAL ECLN | Traitement Aduan

Premiers résultats pour 2015

Le marché du logement neuf dans l'agglomération nancéienne est dominé par les investissements locatifs avec pour conséquence une prédominance de T1-T2-T3 dans les ventes.

La réforme Duflot-Pinel sur l'investissement locatif a eu pour effet de diviser le territoire en deux zones : 6 communes sont classées en zone B1 et bénéficient du dispositif fiscal, et 14 classées en zone B2 ayant obtenu la dérogation nécessaire pour en bénéficier. Cette situation pourrait inciter les promoteurs à privilégier les communes en zone B1 qui bénéficient de conditions plus attractives fixées par la loi (plafonds de loyer plus élevés) avec des conséquences probables sur le renchérissement du foncier.

Les promoteurs semblent être confiants dans l'avenir. On constate en effet l'arrivée d'un nouvel acteur sur le marché nancéien : Promagora. Par ailleurs, les promoteurs disposent dans leurs cartons de nombreux projets qui ont obtenu des permis de construire (qui restent valides pendant 4 ans), leur permettant d'ajuster l'offre à l'évolution de la demande. La fin programmée en 2016 du dispositif de défiscalisation Censi-Bouvard en faveur des résidences services (étudiants, seniors, tourisme...) devrait également inciter les promoteurs à lancer de nouveaux programmes.

En parallèle, les coopératives HLM et les bailleurs sociaux s'engagent activement dans la production de logements à coûts abordables pour l'accession sociale à la propriété. L'ensemble de ces actions devraient également contribuer à soutenir l'activité de la construction.

Si l'on constate les prémices d'une reprise sur l'agglomération nancéienne, ce n'est pas le cas des communes du bassin de vie extérieures à la communauté urbaine. En effet, le nombre de logements autorisés en 2014 a été divisé par deux par rapport à 2013.



■ Communes classées en zone B1
 ■ Communes classées en zone B2

*Nous remercions pour leurs contributions :
 la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL Lorraine),
 les services de la Communauté Urbaine du Grand Nancy et les directions urbanisme
 des mairies de l'agglomération nancéienne.*

aduan

AGENCE DE DÉVELOPPEMENT
 ET D'URBANISME DE L'AIRE
 URBAINE NANCÉIENNE

49 boulevard d'Austrasie
 BP 20516 - 54008 NANCY Cedex
 Tél. : 03 83 17 42 00 - Fax : 03 83 17 42 10

POUR EN SAVOIR PLUS
 contact@aduan.fr
 www.aduan.fr