

les cahiers DE L'ADUAN

#14
MARS 2014

HABITAT



Poljovini & Schlegel - architectes

Depoutot & Bredat - architectes

LE MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF DANS L'AGGLOMÉRATION NANCÉIENNE

BILAN 2013

L'Aduan accompagne depuis plus de 30 ans les territoires dans l'élaboration des politiques locales de l'habitat et l'observation des marchés du logement.

Pour enrichir les analyses, un partenariat étroit a été construit avec l'ensemble des acteurs de la ville et de l'immobilier : bailleurs publics et privés, notaires, promoteurs, constructeurs, aménageurs... Il s'est notamment renforcé à l'occasion des Entretiens de l'Habitat organisés tous les ans par le Grand Nancy et au cours desquels l'Agence diffuse les résultats de ses observatoires.

EN RÉSUMÉ

Dans un contexte national de la construction et de l'immobilier morose, l'agglomération nancéienne enregistre une baisse de 24 % de ses mises en chantier en 2013. Toutefois avec 1 119 logements commencés, ce rythme de construction reste soutenu et permet à la collectivité de dépasser les objectifs de production fixés par le 6^e Programme Local de l'Habitat du Grand Nancy.

L'année s'achève également sur un recul de 45 % des logements autorisés, et un stock important de logements à commercialiser en raison de la baisse des ventes (- 15 %). En effet, avec environ 200 logements vendus au cours des trois premiers trimestres 2013, le nombre de logements proposés à la vente a triplé.

Hors du Grand Nancy, les communes du bassin de vie connaissent un ralentissement plus brutal. Avec à peine 216 logements commencés, la construction neuve connaît un repli de 44 % par rapport à l'année précédente. Amorcé il y a deux ans, ce recentrage du marché immobilier neuf sur l'agglomération nancéienne se répercute sur la commercialisation des logements neufs : aucune vente n'a été comptabilisée à la fin du 3^e trimestre 2013 sur ce secteur.

SOMMAIRE

Les chiffres clés 2013 du logement neuf	3
La construction neuve	4
La commercialisation des logements neufs	11
Les perspectives pour 2014	16

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) et Duflot (2013).

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 non encore 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.

Prêt à Taux Zéro (PTZ) : prêt sans intérêt aidé par l'État sous forme d'avance de fonds sans intérêts. Il est accordé, sous conditions de ressources, aux personnes qui souhaitent, pour la première fois, devenir propriétaires de leur résidence principale, et sous réserve que cet achat concerne un logement neuf.

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.

Prix en euros constants : pour pouvoir comparer des prix sur plusieurs périodes, il est nécessaire de tenir compte des effets de l'inflation et de corriger les prix. Ce faisant, on affiche les prix en euros constants, c'est-à-dire exprimés dans une unité monétaire dont le pouvoir d'achat serait resté identique.

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 encours 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.

Vente en bloc : transaction portant sur plusieurs logements, un immeuble complet ou un programme immobilier dans sa totalité, le tout vendu à un seul et même acquéreur (par opposition à vente au détail).

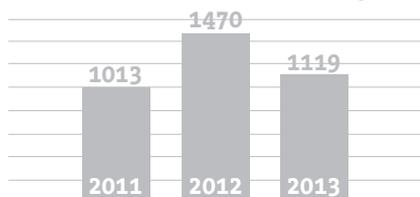
Les chiffres clés 2013

du logement neuf dans l'agglomération nancéienne

LA CONSTRUCTION ⁽¹⁾

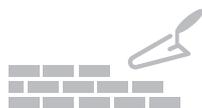
1 119

mises en chantier en 2013



52 %

des ouvertures de chantier
du Département ont été réalisées
dans le Grand Nancy en 2013



72 %

des mises en chantier
sont des appartements



2/3

des mises en chantier
ont été réalisées en
secteur aménagé
(ZAC, permis d'aménager)



**4 mises en
chantier sur 10**
ont été réalisées
par des bailleurs sociaux



1 037

autorisations de construire
ont été délivrées en 2013,
soit -45 % par rapport à 2012



LES VENTES ⁽²⁾

199

logements vendus,
soit -15 % sur un an



x 3

Les mises en vente
ont triplé en un an



Les T1 et T2

sont les logements
les plus vendus (52 %)



375 logements

C'est le stock de logements
restant à commercialiser
à la fin du 3^e trimestre 2013

1/3

des ventes sont localisées
à Nancy

ville de
Nancy

18 mois

C'est le délai
moyen
d'écoulement



LES PRIX ⁽²⁾

-2,9 %

C'est la baisse des prix moyens
au m² constatée fin 2013
pour les appartements neufs



2 918 €/m²

C'est le prix moyen au m² d'un
appartement neuf pour une
superficie moyenne de 66 m²



220 910 €

C'est le prix moyen d'une
maison neuve pour une
superficie moyenne de 103 m²



(1) à la fin 2013 (2) au 3^e trimestre 2013 - cumul sur 4 trimestres

Construction neuve : malgré une baisse des volumes, la production se maintient à un niveau élevé en 2013

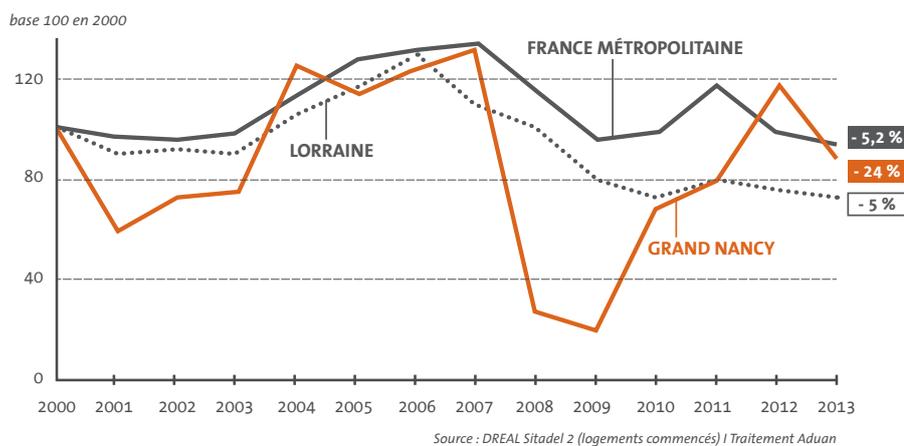
Un recul des mises en chantier de 24 %

Après le rebond de 2012, la construction neuve dans le Grand Nancy enregistre une baisse de 24 % de ses mises en chantier en 2013, avec 1 119 logements commencés.

Ce recul s'inscrit cependant dans un contexte de la construction particulièrement morose, tant au niveau national que régional. Ce sont en effet moins de 319 000 logements qui ont été mis en route courant 2013 en France métropolitaine, soit une diminution de 5,2 % par rapport à 2012. Il s'agit de la plus importante baisse constatée depuis 1998.

Un fléchissement équivalent de l'ordre de 5 % s'observe également en Lorraine. Avec 8 667 logements mis en construction fin 2013, les mises en chantier maintiennent toutefois les volumes de 2010.

> Évolution comparée des mises en chantier dans le Grand Nancy, en Lorraine et en France



MISES EN CHANTIER EN FRANCE, EN LORRAINE ET DANS LE GRAND NANCY : comment expliquer les décalages ?

Le marché immobilier neuf est un système complexe, s'ajustant en fonction de :

- **Variables nationales** : contexte réglementaire, création ou disparition d'incitations publiques, facilités d'emprunt, etc.
- **Paramètres locaux** : choix opérés en matière de développement urbain (ex : lancement d'une ZAC, ouverture à l'urbanisation d'un site, etc.), création d'équipements et de lignes de transport en commun, stratégies des acteurs de la promotion immobilière, etc.

Par exemple, en 2008-2009, les effets de la crise financière et bancaire ont été amplifiés par l'achèvement de la construction de plusieurs ZAC communautaires et par la recomposition des acteurs de la promotion immobilière (absorption des promoteurs régionaux par des groupes nationaux, faillite des « petits » opérateurs).

Un rythme de production qui reste soutenu dans le Grand Nancy, qui permet de dépasser les objectifs du 6^e PLH

Bien que la baisse soit supérieure à celle observée aux niveaux national et régional, le recul des mises en chantier dans le Grand Nancy doit être relativisé au regard du contexte local.

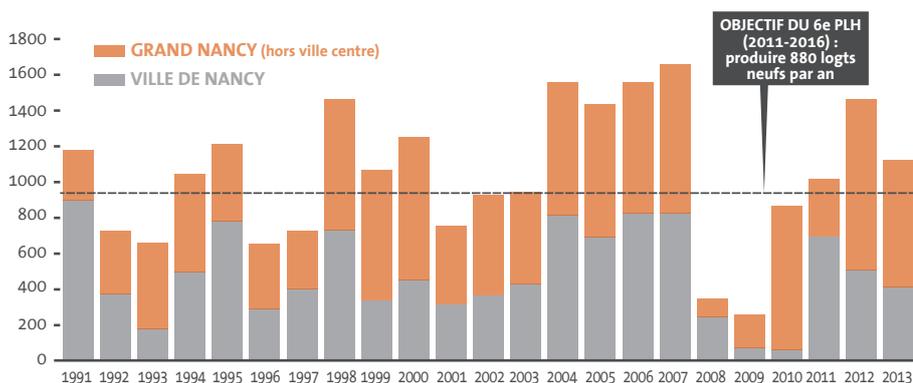
D'une part, il marque un retour à la normale de l'activité. Tombée à des niveaux très bas en 2008 et 2009 avec la crise immobilière, la construction neuve avait en effet rebondi pour atteindre en 2012 un niveau élevé, proche de celui de la période 2004-2007. Rappelons qu'en 2007, la production neuve avait culminé à plus de 1 660 logements commencés.

D'autre part, le volume de production atteint en 2013 reste nettement supérieur à l'objectif du 6^e Programme Local de l'Habitat (PLH) du Grand Nancy de construire 880 logements neufs par an.

1 119 logements

*commencés dans le
Grand Nancy en 2013,
soit une baisse de 25 %
par rapport à 2012*

> Les mises en chantier sur le Grand Nancy



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

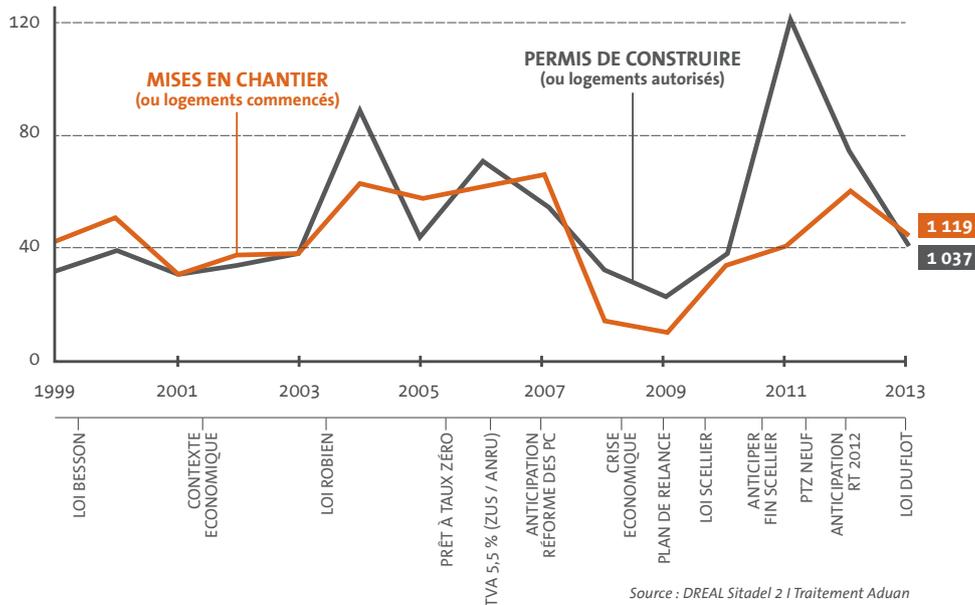


Un bon niveau de mises en chantier en partie lié aux autorisations de construire délivrées il y a deux ans

La dynamique de la construction de l'agglomération nancéienne repose sur un nombre élevé de permis de construire (PC) délivrés il y a deux ans.

En 2011, les mesures gouvernementales de relance de l'immobilier et l'annonce de la fin du dispositif de défiscalisation Scellier avaient en effet entraîné un nombre record d'autorisations de construire (3 040 logements autorisés). Ce sont ces dernières qui sont aujourd'hui mises en construction et soutiennent le rythme de construction, les permis de construire ayant une durée de validité de deux ans.

> Évolution des logements commencés et autorisés sur le Grand Nancy



Des programmes de taille importante tirent la construction dans le Grand Nancy

En 2013, quatre opérations ont « boosté » les mises en chantier sur l'agglomération nancéienne : l'opération Ile de Corse à Nancy (Cirmad Est), la ZAC Bois la Dame à Tomblaine (Grand Nancy), la ZAC Les Résidences Vertes à Pulnoy (Cirmad Est) et l'opération Le Coteau des Vignes à Art-sur-Meurthe (European Homes).

L'année écoulée a également été marquée par le lancement de la construction des premiers immeubles de logements sur la ZAC Biancamaria à Vandœuvre-lès-Nancy (Grand Nancy) et les travaux d'aménagement et d'infrastructures sur la ZAC Haie Cerlin à Seichamps (Grand Nancy).

Au total, les 2/3 de la production 2013 du Grand Nancy sont réalisés dans le cadre d'opérations de plus de 100 logements ainsi qu'en secteurs organisés (ZAC, lotissements).

Le rôle moteur des bailleurs sociaux dans la production

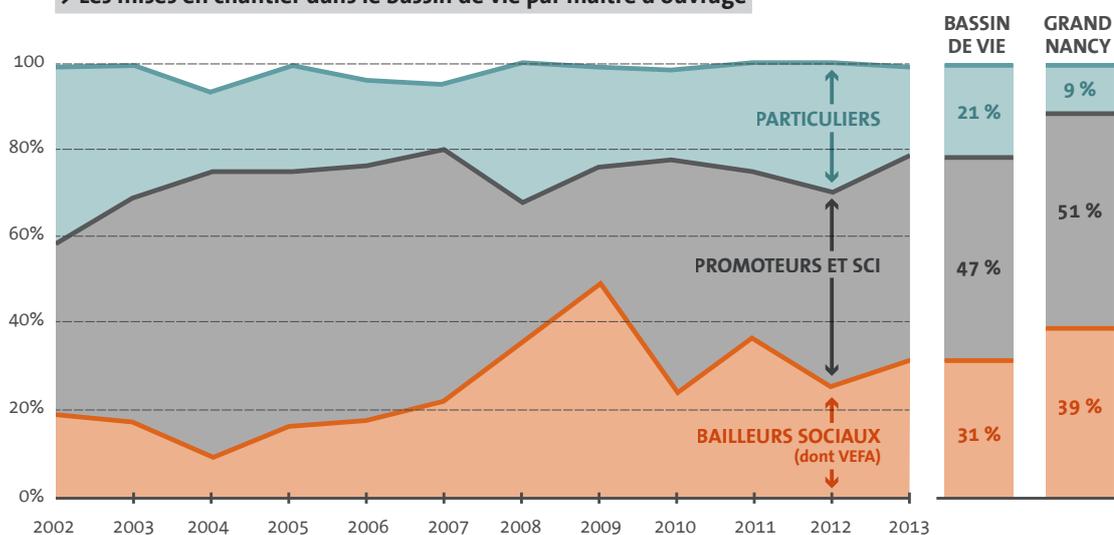
Totalisant 4 mises en chantier sur 10 en 2013 (contre 36 % l'an passé), les bailleurs sociaux constituent des acteurs importants de la régulation du marché immobilier neuf du Grand Nancy depuis ces dernières années.

Jusqu'en 2007, le logement locatif social représentait moins de 20 % de la construction neuve. La crise immobilière de 2008-2009 marque une rupture. La part des logements sociaux culmine à près de 50 %, sous le double effet de la baisse de la construction privée et des nouvelles obligations de production de logements sociaux (notamment issues de l'ANRU).

Les bailleurs sociaux ont alors diversifié leur mode de production et ont eu recours à la procédure d'achat sur plan (VEFA). La Vente en l'État Futur d'Achèvement a permis d'accroître les volumes de production et de concrétiser des projets de mixité sociale (un immeuble de logements sociaux étant « greffé » au sein d'une opération immobilière privée).

En 2013, plusieurs programmes immobiliers achetés en VEFA par les bailleurs sociaux ont ainsi été mis en chantier, notamment à Pulnoy sur la ZAC Les Résidences Vertes.

> Les mises en chantier dans le bassin de vie par maître d'ouvrage



Source : Bailleurs sociaux, Grand Nancy et DREAL Sitadel 2 | Traitement Aduan



Les Résidences Vertes à Pulnoy



Une offre de logements neufs toujours dominée par le collectif, mais une forte progression de l'individuel neuf

En 2013, le collectif reste le moteur de la construction neuve sur l'agglomération nancéienne. Avec 804 appartements mis en chantier, il représente les 3/4 de la production totale.

Une reprise de l'individuel est cependant relevée. Alors qu'il représentait à peine 14 % du total des mises en chantier l'année précédente, le logement individuel représente 28 % des mises en chantier avec 314 maisons construites en 2013.

Deux communes concentrent l'essentiel de la production en individuel :

- Art-sur-Meurthe avec l'opération Le Coteaux des Vignes
- Tomblaine avec la ZAC Bois la Dame.

Depuis 1990, un tel niveau de production n'avait été atteint qu'à deux reprises, en 1998 et 1999. Figurant parmi les objectifs du 6^e PLH du Grand Nancy (2011-2016), le développement la construction individuelle répond à un enjeu majeur du territoire : celui de retenir les familles au sein de l'agglomération. Rappelons qu'entre 2003 et 2008, 80 % des ménages ayant quitté le Grand Nancy pour s'installer dans le Sud Meurthe-et-Moselle sont des familles et que 76 % d'entre elles se tournent vers l'accession individuelle.

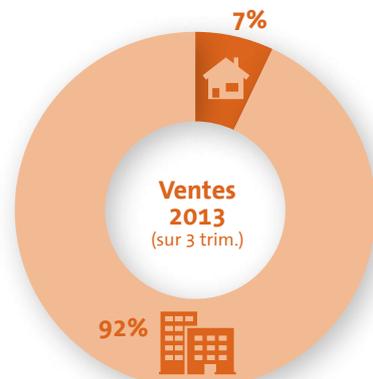
> Le collectif toujours dominant dans l'offre de logements neufs



Sur les 137 588 logements que compte le Grand Nancy, on compte 72 % d'appartements, contre 28 % de maisons.



Parmi les 1 119 logements en 2013 commencés dans le Grand Nancy, l'offre collective en représente les 3/4.



Parmi les 144 logements vendus dans le Grand Nancy au cours des trois premiers trimestres 2013, seuls 7 % sont des maisons individuelles.

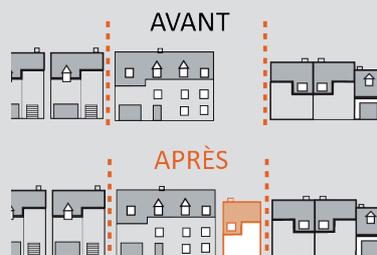
Source : DREAL Sítadel2 (mises en chantier), DREAL ECLN (ventes) et INSEE RP 2009 (parc total de logements)

UNE PRODUCTION INDIVIDUELLE SOUS LA FORME DE MAISONS DE VILLE

La construction des maisons individuelles se développe en 2013 selon deux modalités.

En sites organisés (types ZAC), il s'agit de la production mixte « individuel pur » (maison isolée sur une parcelle) et « individuel groupé » (maisons de ville). On observe en 2013 une part plus importante de ce 2^e type de construction. Elle représente 81 % des maisons construites (contre 45 % en 2012). Ces résultats traduisent la volonté des collectivités de privilégier des formes urbaines plus compactes, permettant de préserver la ressource foncière et de rentabiliser les aménagements et les équipements. Cette tendance s'inscrit en outre dans le cadre des objectifs du Grenelle de l'Environnement.

Dans le tissu urbain existant, le développement de l'individuel est plus marginal et prend des formes variées. Il s'appuie sur un processus spontané de « densification » des quartiers résidentiels. Des particuliers propriétaires de leur maison décident de vendre une partie de leur terrain ou d'y faire construire une seconde maison. Les motivations de ces découpages sont diverses : réaliser une opération financière, accueillir une personne âgée, loger un enfant adulte, emménager dans une maison plus petite tout en demeurant dans le même quartier, faciliter la vente du bien existant (celui-ci devenant moins cher et donc accessible à une plus large clientèle), etc.



Un recentrage de la construction sur l'agglomération nancéienne qui se confirme

En 2013, l'agglomération nancéienne demeure la locomotive des flux de construction d'un périmètre plus large : elle totalise 52 % des ouvertures de chantier du Département et 84 % de celles du bassin de vie.

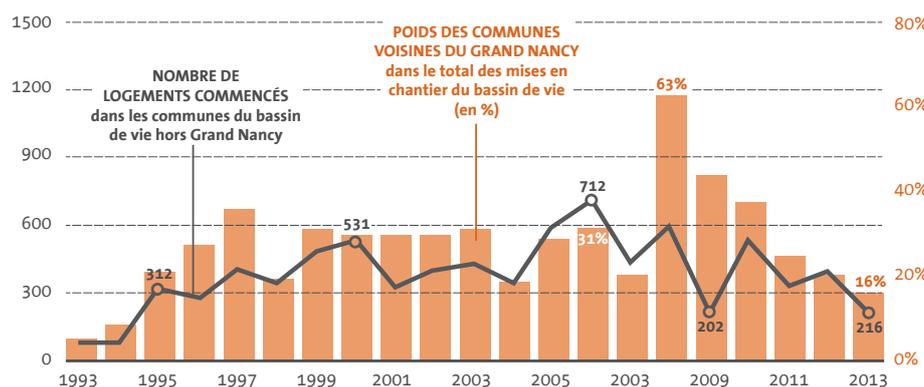
Le resserrement du marché sur l'agglomération nancéienne n'est pas un phénomène nouveau. Après avoir atteint un pic en 2008, le nombre de logements commencés dans les communes du bassin de vie, hors du Grand Nancy, suit une tendance globale à la baisse.

En 2013, avec seulement 216 logements mis en chantier, le rythme de production marque un repli important. Diminuant de 44 % par rapport à 2012, les volumes avoisinent ceux de 2009, année de crise immobilière.

Cette baisse s'explique par le retrait des promoteurs immobiliers. Ces derniers se reportant sur le marché de l'agglomération nancéienne, ils laissent place à d'autres opérateurs orientés vers l'accession individuelle (aménageurs-lotisseurs et constructeurs de maison). Conséquence : en 2013, le collectif recule de 81 % par rapport à 2012. Avec 31 appartements mis en chantier en 2013, il représente moins d'une construction neuve sur 10.

84 %
des ouvertures de chantier
du bassin de vie ont été
réalisées sur le Grand Nancy
en 2013

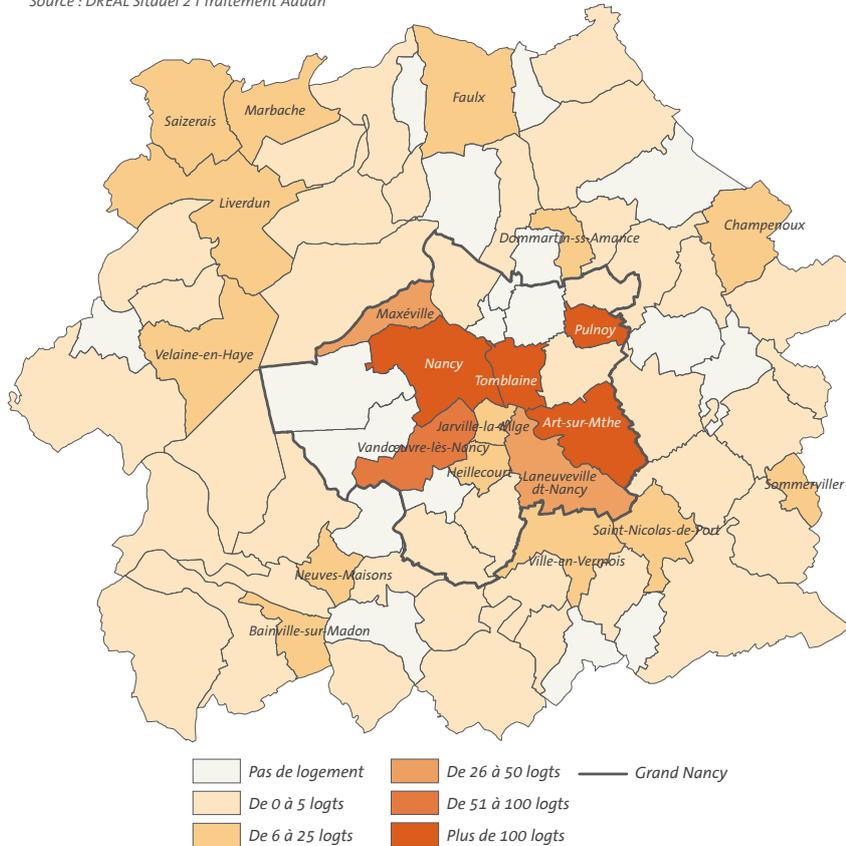
> Évolution des mises en chantier dans les communes du bassin de vie (hors Grand Nancy)



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

> Les logements commencés en 2013 dans le bassin de vie de Nancy

Source : DREAL Sitadel 2 | Traitement Aduan

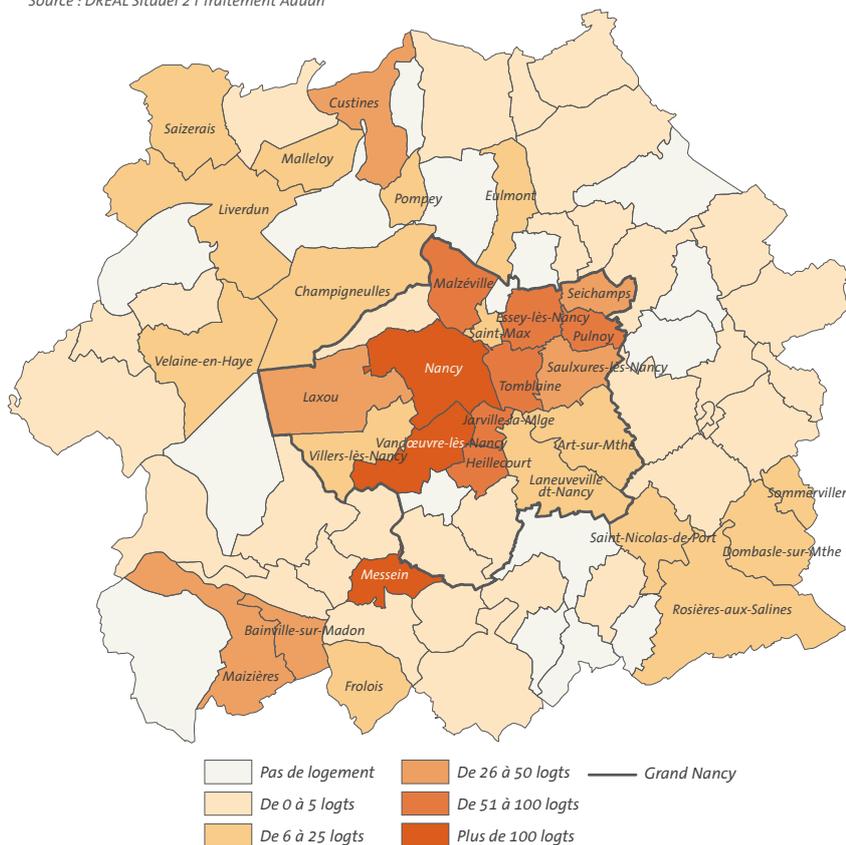


**POURQUOI OBSERVER
LES DYNAMIQUES
IMMOBILIÈRES À UNE
ÉCHELLE PLUS LARGE ?**

Les dynamiques immobilières ne se limitent pas aux limites administratives du Grand Nancy. Le bassin de vie de Nancy constitue le périmètre pertinent pour l'observation des marchés de l'habitat. Rassemblant les 58 communes autour de l'agglomération nancéenne, ce territoire forme un espace homogène de vie quotidienne, au sein duquel les habitants travaillent, habitent, se déplacent et consomment.

> Les logements autorisés en 2013 dans le bassin de vie de Nancy

Source : DREAL Sitadel 2 | Traitement Aduan



Commercialisation des logements neufs : décrochage des ventes au regard du rythme de construction

Baisse de 15 % des ventes en 2013

L'année 2013 se clôt sur un recul des ventes de 15 % des logements neufs dans l'agglomération nancéienne.

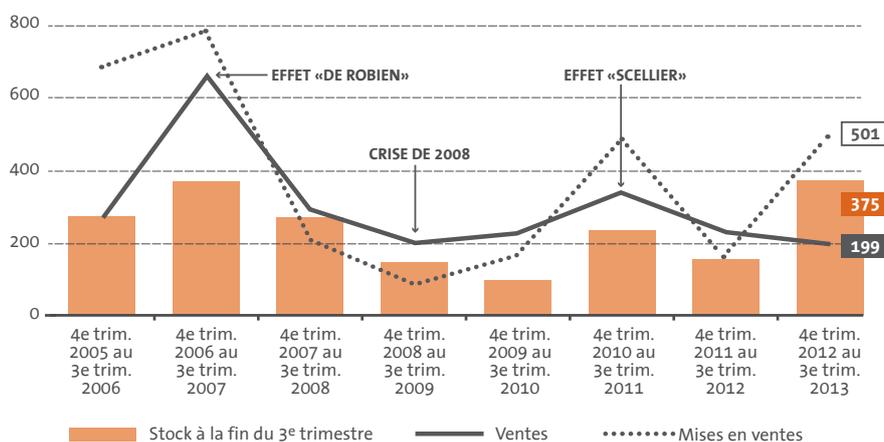
Avec moins de 200 logements vendus au cours des 4 derniers trimestres, les volumes tombent ainsi à leurs niveaux de 2008 et 2009, années de crise immobilière. La contraction des ventes est davantage marquée dans le cœur d'agglomération.

Si le ralentissement se confirme en 2013, il n'y a pas eu toutefois d'arrêt total des transactions ni de recul progressif. Les ventes ont fluctué entre 30 et 70 logements par trimestre, le 3^e trimestre 2013 se caractérisant par un léger rebond des réservations.

Ce recul s'avère également moins important que celui observé au cours de la période précédente (- 32 %). En outre, il n'est pas propre au marché local. Le nombre de logements neufs vendus enregistre au 3^e trimestre 2013 une baisse annuelle de 6,8 % en France métropolitaine, et de 12,6 % en Lorraine.

199
C'est le nombre de logements neufs vendus entre le 4^e trim. 2012 et le 3^e trim. 2013

> La commercialisation des logements neufs dans le Grand Nancy sur 4 trimestres glissants



Source : DREAL ECLN | Traitement Aduan



Nancy / Plateau de Haye / B2H Architectes



Saint-Max / Rabolini & Schlegel Architectes



Essey-lès-Nancy / Mijolla-Monjardet Architectes

Triplement des nouvelles offres et remontée des stocks

L'offre de logements disponibles à la vente s'est fortement renouvelée au cours des 4 derniers trimestres. Les mises en vente ayant triplé sur le Grand Nancy, elles retrouvent un volume équivalent à celui d'il y a deux ans. Cette hausse, directement liée à l'augmentation des mises en chantier depuis 2011, fait suite à l'important recul observé en 2012 du nombre de logements mis en vente (- 62 %).

Ce renouvellement de l'offre et le ralentissement des ventes entraînent deux phénomènes :

- L'allongement de la durée de commercialisation des programmes : il faudrait aujourd'hui plus de 14 mois pour écouler l'offre disponible alors que 5 mois suffisaient au 3^e trimestre 2011, et 11 mois au 3^e trimestre 2012.
- La remontée des stocks : l'encours de logements disponibles à la vente s'élève à 375 unités à la fin du 3^e trimestre 2013, contre 176 un an auparavant. Les 3 pièces sont ceux qui s'écoulent le moins bien : ils représentent plus de la moitié des logements à vendre.



375

*C'est le nombre de
logements neufs
à vendre à la fin
du 3^e trim. 2013*

Un repli de l'activité commerciale qui s'explique par le recul de l'investissement locatif

Le segment « investisseurs » (un particulier qui achète un bien pour le louer) occupe un poids élevé dans la commercialisation des logements neufs, proche de 40 à 50 % du marché selon les professionnels de l'immobilier de l'agglomération nancéienne.

Ce poids fluctue toutefois fortement en fonction des dispositifs fiscaux mis en place à l'échelle nationale. Il était par exemple important en 2009-2010, du fait du succès du dispositif Scellier. À l'inverse, le repli de l'investissement locatif en 2012 était lié à la modification de ce dispositif Scellier (réduction d'impôt baissant de 22 % à 13 %).

2013 est marquée par le lancement d'un nouveau dispositif (le « Duflot »). Entré en vigueur en début d'année, ses contours n'ont cependant été précisés qu'au mois de juin, par décret. La commercialisation des programmes sous ce régime n'a donc réellement débutée qu'à partir du mois de septembre, l'été étant peu propice aux ventes.

Conséquence : la part des investisseurs dans les ventes de logements neufs aurait reculée en 2013. Selon la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI), elle serait passée en France de 56 % en 2011 et 42 % en 2012, à seulement 37 % sur les 3 premiers trimestres 2013.

Baisse apparente des prix des appartements neufs

Dans un contexte peu porteur, le prix moyen d'un appartement neuf s'établit à 2 918 € / m² au 3^e trimestre 2013, soit une baisse de 2,9 % en un an.

Ce fléchissement est à nuancer. Une partie importante des ventes de 2013 ont été réalisées en zones ANRU, où s'applique une TVA réduite (7 % en 2013). Deux prix de marché doivent donc être différenciés :

- En zones ANRU et dans un périmètre de 500 m : entre 2 700 et 2 800 € / m²
- Sur le reste du territoire : plus de 3 100 € / m².

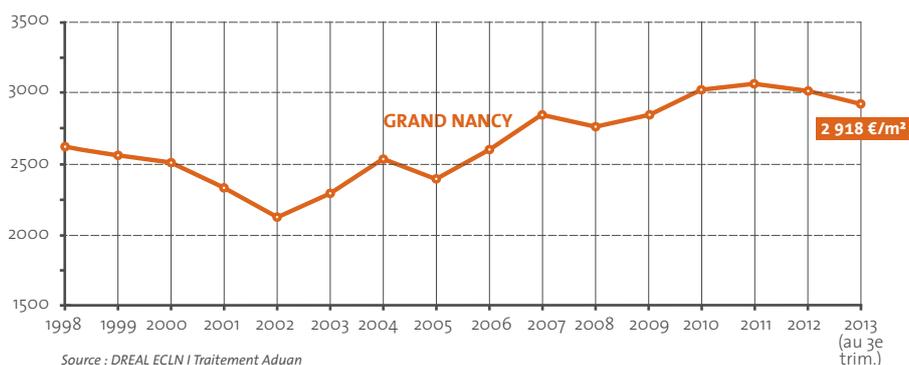
Par conséquent, les prix de l'immobilier neuf sont globalement restés stables en 2013, les prix pouvant varier fortement en fonction de :

- La localisation du logement, de sa taille et du niveau de performance énergétique de l'immeuble : pour un studio dans le centre de Nancy, le prix peut ainsi ponctuellement dépasser 3 600 € / m².
- L'avancement de la commercialisation des programmes immobiliers : l'allongement des délais de commercialisation et la remontée des stocks ont amené certains promoteurs à développer davantage d'offres commerciales : TVA réduite, équipements, frais de notaires offerts, etc.
- Les politiques locales et les projets urbains mis en œuvre : proximité du logement d'une desserte en transport en commun, d'un équipement, etc.

2 918 € / m²

**C'est le prix moyen
pour un appartement neuf
au 3^e trimestre 2013**

> Prix moyens au m² des appartements neufs (en € constants - hors parking)



Nancy / Plateau de Haye / AUP . Architectes



Nancy / Cabinet Malot-François & Hebrion
André-Moulet-Bourbon . Architectes



Nancy / Plateau de Haye / Depoutot-Breda . Architectes

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

Bien que stables depuis deux ans, les prix du neuf demeurent trop élevés pour une partie des ménages, notamment les primo-accédants (achetant pour la 1^{ère} fois). L'offre inférieure à 2 400 € / m², gamme qui répond aux besoins de cette clientèle, s'est fortement réduite ces dernières années. Les prix des appartements neufs ont en effet connu une hausse globale de 56 % entre 2002 et 2012 alors que les revenus des ménages n'ont progressé que de 4 % au cours de cette période.

Jusqu'à présent, le marché de l'ancien permettait de satisfaire la demande d'une majorité de ces ménages. Cependant, la montée des prix dans ce marché et le recentrage du Prêt à Taux Zéro sur le neuf poussent ces familles à quitter l'agglomération pour devenir propriétaires.

Pour apporter des réponses aux primo-accédants, le Grand Nancy soutient la production des logements à coûts maîtrisés, au travers de programmes comme les «maisons économiques et écologiques». Les promoteurs-constructeurs expérimentent également des solutions visant à réduire les prix de production : politique d'achats centralisée au niveau national, industrialisation du gros œuvre, préfabrication en usine de modules comme la salle de bain...

> Prix moyens au m² des appartements neufs et anciens

	NEUF (sur les 3 trim. 2013)	ANCIEN (en 2012)
NANCY	3 030 € / m ²	1 873 € / m ²
GRAND NANCY	2 918 € / m ²	1 775 € / m ²



Plateau de Hoge / Mauraand - Architecte



Plateau de Hoge / François-Hélène Jourdan - Architecte

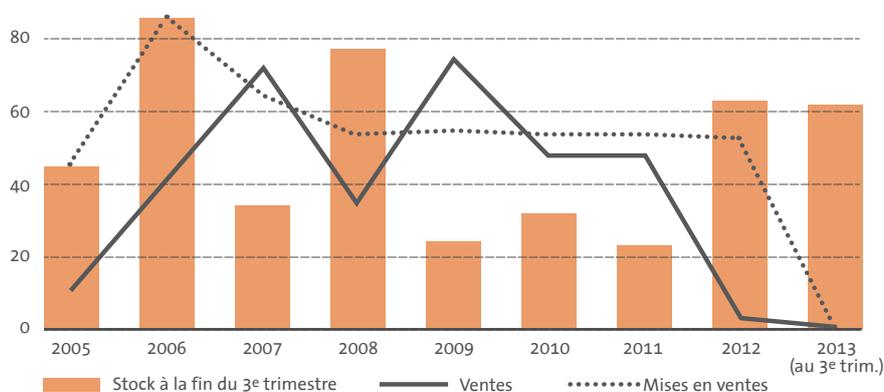
L'effondrement des ventes dans les communes du bassin de vie autour du Grand Nancy

Dans les communes du bassin de vie hors du Grand Nancy, le marché de la promotion immobilière poursuit le repli entamé en 2012. Au cours des 3 premiers trimestres 2013, aucune vente de logements neufs n'a ainsi été réalisée. Les stocks se stabilisent à un niveau élevé : ils représentent 15 ans et demi de commercialisation à la fin septembre 2013 (soit 9 ans de plus qu'en 2012 à la même période).

Ces résultats interpellent. Ils ne signifient cependant pas qu'il n'existe aucune activité immobilière dans les communes du bassin de vie hors du Grand Nancy. Les acquéreurs se sont reportés sur le marché de l'ancien et le marché des terrains à bâtir.

En période de ralentissement immobilier, il n'est en outre pas inhabituel que les promoteurs se recentrent sur l'agglomération nancéienne où l'offre de logements collectifs s'écoule mieux. L'analyse des permis de construire accordés en 2013 (les futures mises en vente) confirment ce retrait. Sur les 406 logements autorisés, seuls deux programmes de promotion immobilière sont recensés, pour un total d'environ 140 logements. Une centaine d'entre eux relèvent de l'opération Les Terrasses Milleries, un ensemble résidentiel pour seniors à Messein par le promoteur Avenir Immobilier.

> La commercialisation des logements neufs dans les communes du bassin de vie hors du Grand Nancy



Source : DREAL ECLN | Traitement Aduan



Les perspectives pour 2014

La conjoncture économique actuelle rend difficile et incertain toutes prévisions quant à l'évolution future du marché immobilier neuf. Trois facteurs seront cependant à surveiller en 2014.

- **Les autorisations de construire** : L'année 2013 se termine sur une forte baisse des logements autorisés dans le Grand Nancy (- 45 % par rapport à 2012). Les permis de construire d'aujourd'hui étant les mises en chantier de demain, ce recul semble annoncer un recul prochain des mises en chantier. Il convient cependant de nuancer ce constat : 2011 fut une année exceptionnelle en termes d'autorisations de construire avec le nombre record de 3 500 logements autorisés. Les volumes enregistrés en 2012 et 2013, avec respectivement 1 885 et 1 037 logements autorisés, marquent un retour à la normale.
- **L'évolution des taux de crédit** : selon des études récentes (OCDE, Observatoire de l'Immobilier du Crédit Foncier), la baisse des taux de ces dernières années a permis d'augmenter les capacités d'achat des ménages. Mais, elle se serait également accompagnée d'une majoration des prix. Dès lors, une hausse des taux pourrait mécaniquement entraîner une baisse des prix. Or, depuis mi-2013, on observe une lente remontée des taux d'emprunt (source : Observatoire Crédit logement/CSA).
- **Les modifications à venir du cadre réglementaire** : plusieurs réformes entreront en application courant 2014 : mise en œuvre de la Garantie Universelle des Loyers, simplification des normes de construction, révision du zonage du dispositif de défiscalisation Duflot (pour 2015), modification du régime de taxation des plus-values immobilières, prise en charge de la totalité des frais de location par le propriétaire, régulation des honoraires des syndics, etc. Ces mesures impacteront directement le fonctionnement des marchés immobiliers (neuf et ancien) et expliquent la posture attentiste actuellement adoptée par une partie des acheteurs et investisseurs.

*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