

LE MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF DANS LE SUD MEURTHE-ET-MOSELLE

BILAN 2017 - RÉSULTATS 2018

L'Agence Scalen accompagne, depuis plus de 40 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 des territoires et les professionnels de l'immobilier (bailleurs publics et privés, notaires, promoteurs, aménageurs, constructeurs, etc.). Ce partenariat s'est construit progressivement, et s'est renforcé lors de la mise en œuvre des six Programmes locaux de l'habitat (PLH) successifs de la Métropole du Grand Nancy.

Ce cahier propose le bilan du marché du logement neuf de l'année 2017 à l'échelle du Grand Nancy, du bassin de vie de Nancy et du Sud Meurthe-et-Moselle, et donne les résultats synthétiques pour 2018.

EN RÉSUMÉ

L'année 2017 se caractérise par une reprise de l'activité de la construction, prolongeant ainsi les dynamiques constatées en 2016. Les autorisations de construire et des mises en chantier ont été boostées par la construction de logements sociaux, de structures d'hébergement pour étudiants, jeunes en formation et des résidences seniors réalisées en régime « location meublée professionnelle ».

Sur la Métropole du Grand Nancy, avec 1 211 logements, les mises en chantier ont ainsi augmenté de 114 % entre 2016 et 2017, dépassant largement les rythmes national (+ 23 %) et régional (+ 43 %).

Concernant les autorisations de construire, l'augmentation observée en 2016 se poursuit également en 2017 dans la Métropole avec un total de 1 572 logements (+ 94 % en un an).

En 2017, la vente de logements neufs connaît une baisse de 30 % par rapport à une excellente année 2016, mais le volume vendu reste supérieur à la moyenne des 5 dernières années. Les dépôts de nouveaux permis de construire ne se sont pas encore traduits en offre commerciale. Le nombre de logements mis en vente reste en effet inférieur au nombre de ventes ce qui génère une baisse des stocks.

Les premiers résultats de 2018 montrent également une progression du volume des logements autorisés et commencés mais à un moindre rythme que l'année précédente.

SOMMAIRE

Les chiffres-clés 2017
du logement neuf dans la
Métropole du Grand Nancy

1/ La construction neuve

2/ La commercialisation
des logements neufs

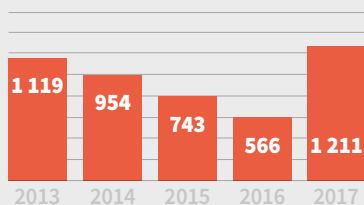
3/ Les résultats 2018

Définitions

LES CHIFFRES-CLÉS 2017 DU LOGEMENT NEUF DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND NANCY

LA CONSTRUCTION

Source : Sit@deL2 (DREAL) - Traitement Scalen



1 211
mises en chantier



63 %

des ouvertures de chantier
dans le Sud Meurthe-et-Moselle ont été
réalisées dans le Grand Nancy



90 %

des mises en chantier sont
des appartements



1/3

des mises en chantier ont été réalisées
par des bailleurs sociaux



1 572

logements autorisés,
soit + 94 % par rapport à 2016

LES VENTES

Source : ECLN2 (DREAL) - Traitement Scalen



375

logements collectifs
vendus, soit
- 30 % sur un an



297

logements mis
en vente
en un an



367

logements restants
à commercialiser
fin 2017



12,6 mois

c'est le délai moyen
d'écoulement fin 2017



LES PRIX *



3 256 €/m²

Prix moyen des appartements
vendus en 2017, pour une superficie
moyenne de 53 m²

3 896 €/m²

Prix moyen pour un T1
d'une superficie moyenne
de 28 m²

3 107 €/m²

Prix moyen pour un T4
d'une superficie moyenne
de 88 m²

1 LA CONSTRUCTION NEUVE

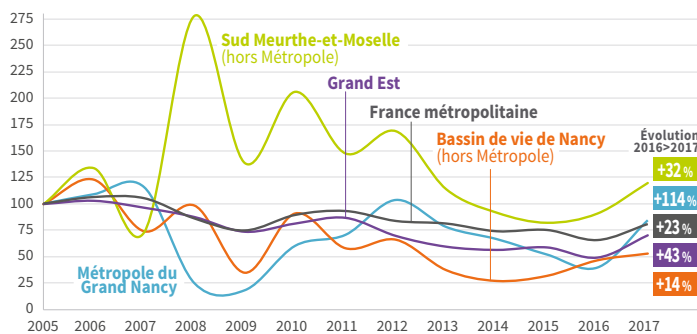
Une reprise des mises en chantier après plusieurs années de baisses consécutives

374 700 logements ont été commencés en France en 2017, ce qui représente une hausse de 23 % par rapport à 2016. Avec 23 413 logements mis en chantier en 2017, le Grand Est enregistre également une progression de 43 % en un an.

Cette dynamique est encore plus importante au sein de la Métropole du Grand Nancy, où la production a doublé en un an (+114%). Au total, ce sont 1211 logements qui ont été mis en chantier en 2017, permettant à la Métropole d'atteindre un niveau de production similaire à celui du début de la décennie, grâce à la reprise de l'habitat collectif dans la commune de Nancy.

Dans le reste du bassin de vie de Nancy et dans le reste du Sud Meurthe-et-Moselle hors Métropole, la récente reprise des mises en chantier engagée l'année précédente se poursuit avec une hausse de 14 % et 32 % (respectivement 307 et 702 logements commencés). Ces volumes sont supérieurs à la moyenne des cinq dernières années.

> Évolution comparée des mises en chantier dans la Métropole du Grand Nancy, le bassin de vie de Nancy, le Sud Meurthe-et-Moselle, la Lorraine et la France métropolitaine (base 100 en 2005)



Source : DREAL Sitadel 2 | Traitement Scalen

Ces évolutions s'expliquent, pour une large part, par les incidences de la réforme du zonage A/B/C intervenue en 2014. Elles orientent la production sur les zones A bis, A et B1 en France métropolitaine, où le marché de l'habitat est considéré comme tendu. En effet, ces zones offrent un avantage concurrentiel par rapport à la zone B2 et C, notamment avec un loyer plafond plus avantageux pour les investisseurs ou encore des conditions d'attribution du prêt à taux zéro (PTZ) plus favorables aux accédants.

Sur la Métropole du Grand Nancy, le recentrage de la promotion immobilière constatée en zone B1 se poursuit : la nouvelle géographie de l'offre se renforce depuis 2014. En effet, 74 % de la production se localise en zone B1 entre 2015 et 2017, contre 51 % auparavant.

Zoom sur le zonage A/B/C

Le zonage A/B/C découpe le territoire national en différentes zones (dépassant les limites des intercommunalités) en fonction de la tension des marchés immobiliers locaux :

- La zone A bis comprend Paris et 29 communes de la petite couronne.
- La zone A comprend la partie agglomérée de l'Île-de-France, la Côte d'Azur et la partie française de l'agglomération genevoise.
- La zone B1 comprend certaines agglomérations et villes dont les loyers et le prix des logements sont élevés, une partie de la grande couronne parisienne non située en zone A bis ou A, et les départements d'outre-mer.
- La zone B2 comprend les autres communes de plus de 50 000 habitants et les franges des zones B1.
- La zone C comprend le reste du territoire.

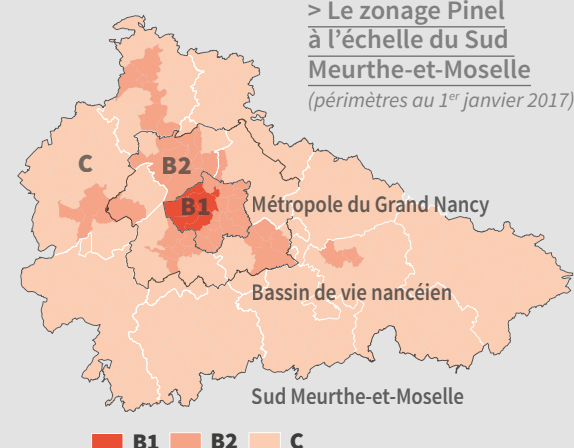
Il fixe selon les périmètres :

- Les conditions d'obtention de certains prêts immobiliers : prêt à taux zéro, prêt social de location-accession et prêts conventionnés.
- Les villes éligibles au dispositif de défiscalisation : celles localisées en zones A bis, A et B1. Depuis le 1^{er} janvier 2018, ce dispositif ne s'applique plus en zone B2. Cependant, les promoteurs peuvent continuer à y vendre les logements ayant obtenu un permis de construire avant fin 2017, jusqu'en mars 2019.

Au sein du Grand Nancy, Laxou, Maxéville, Nancy, Saint-Max, Vandœuvre-lès-Nancy et Villers-lès-Nancy sont classés en zone B1. Les autres communes de la Métropole sont classées en B2 et bénéficient d'un agrément préfectoral.

> Le zonage Pinel à l'échelle du Sud Meurthe-et-Moselle

(périmètres au 1^{er} janvier 2017)



Source : Ministère du logement et de l'habitat durable

Un renforcement de la production en zone B1 s'explique par le développement de logements sociaux et résidences services

Au sein de la Métropole du Grand Nancy, trois communes en zone B1 représentent à elles seules 70 % des mises en chantier de l'année :

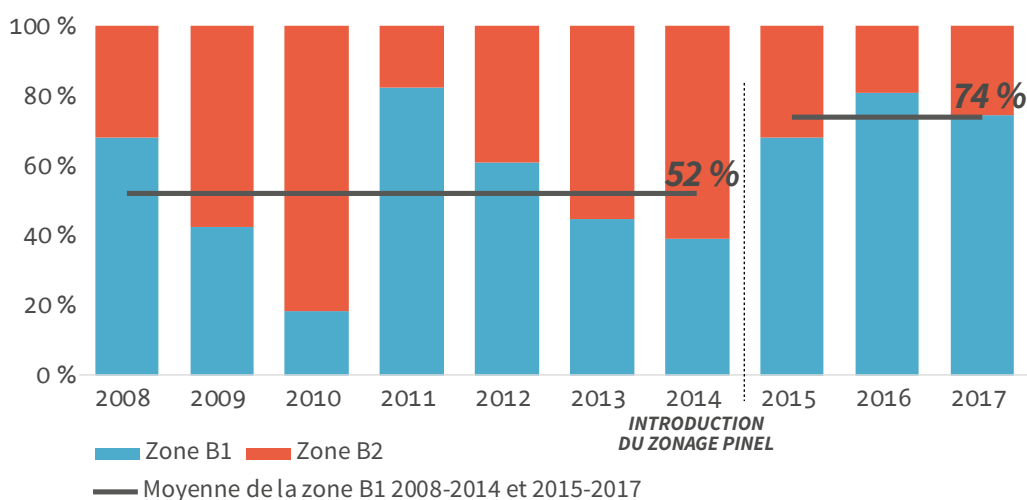
- **Nancy** accueille les 3/4 de la production recensée en B1 (650 logements). Parmi les programmes en cours dans la ville centre, on peut notamment citer :
 - Le programme « La Méchelle » de Batigère (98 logements, rue de la digue).
 - La résidence étudiante « Art & Facts » (133 logements, rue du Sergent Blandan).
 - La résidence étudiante « Odalys Campus Green Lodge » (107 logements, avenue du Général Leclerc).
 - La montée en charge de l'Écoquartier Nancy Grand Cœur avec les 84 logements du Symbio'Z de Bouygues et de l'OMH, les 97 logements de Linkcity ou encore les 109 logements de l'Essentiel (Primmea Adim Est).
- À **Maxéville**, une résidence de 120 studios est portée par la SLH sur le campus des industries technologiques du parc d'activités Saint-Jacques II.
- À **Vandœuvre-lès-Nancy**, 60 logements sont mis en chantier, en particulier sur l'Écoquartier Biancamaria.

Trois communes en zone B2 représentent 20 % de la production totale :

- À **Pulnoy**, 91 logements ont été commencés en 2017, avec l'achèvement du programme « Les Résidences Vertes » (par Linkcity). Les logements mis en chantier dans le cadre de ce programme sont des maisons isolées construites par leurs propriétaires et une résidence senior de 72 logements.
- À **Malzéville**, 76 logements sociaux ont été construits sur les bords de Meurthe : 42 logements par le bailleur MMH (résidence « Ginko ») et 33 par la SLH (acquis en VEFA).
- Sur **Essey-lès-Nancy**, ce sont 68 logements qui ont été mis en chantier dans le diffus (hors ZAC), dont 49 logements par le bailleur 3F, allée François-Flageollet.

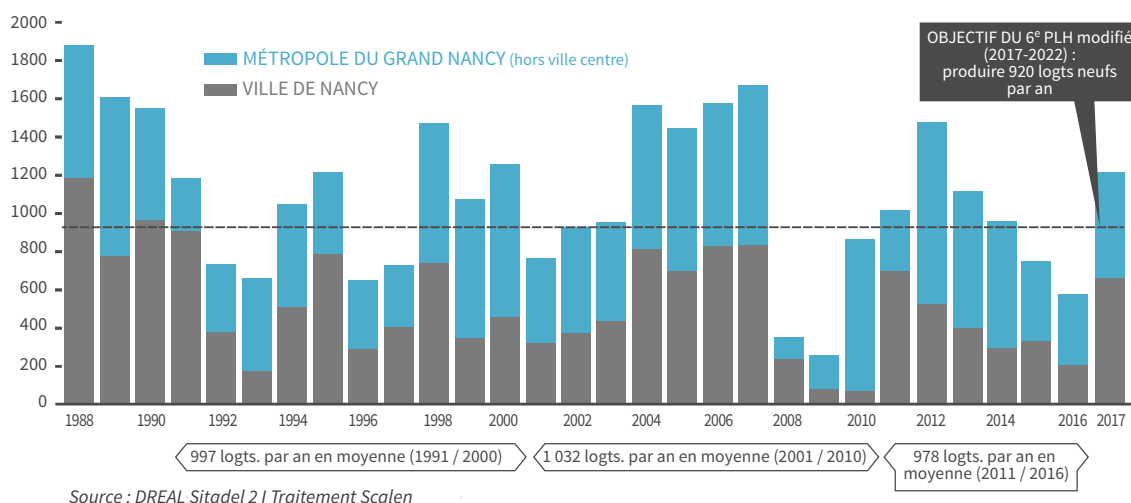
80 %
des mises en chantier du bassin de vie ont été réalisées dans la Métropole du Grand Nancy

> Évolution des mises en chantier dans la Métropole du Grand Nancy depuis l'introduction du zonage PINEL en 2014



Source : Sit@del2 (DREAL) | Traitement Scalen

> Les mises en chantier dans la Métropole du Grand Nancy



Un rythme de production au-dessus des objectifs du 6^e PLH modifié du Grand Nancy⁽¹⁾

Avec 1211 logements commencés en 2017, la production sur la Métropole du Grand Nancy dépasse l'objectif du 6^e PLH modifié (2017-2022), qui est de 920 logements neufs par an. Il est à souligner que le rythme de production durant le PLH précédent (978 logements en moyenne par an entre 2011-2016) était également supérieur aux objectifs définis qui était de 880 logements par an.

Une production neuve orientée principalement sur les appartements dans le Grand Nancy

En 2017, 90% des logements commencés dans la Métropole du Grand Nancy sont des appartements (1095 sur 1211). La production de l'habitat collectif a progressé de 5 points par rapport à l'année précédente, grâce aux différentes opérations réalisées dans le cœur d'agglomération au sein de la zone B1. À l'inverse, si le nombre de maisons individuelles a légèrement augmenté, leur part dans la production totale est en repli.

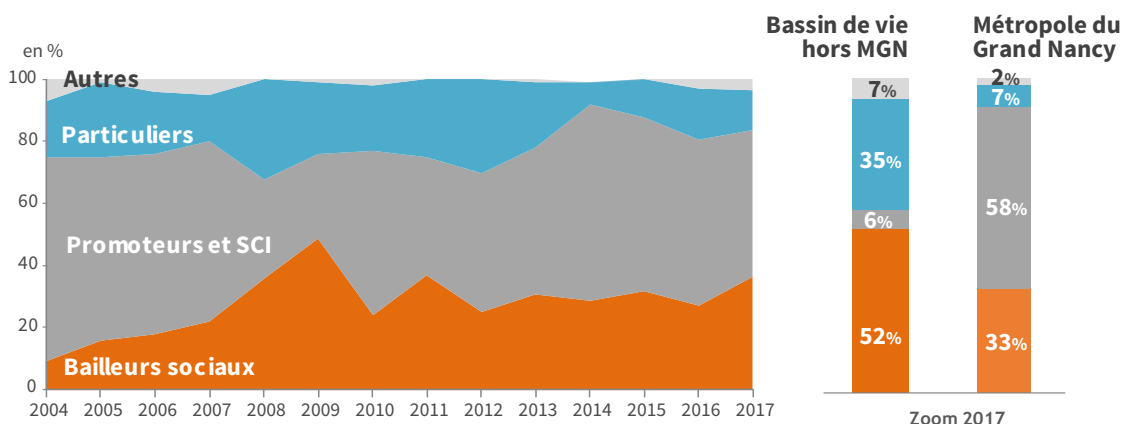
Sur le reste du bassin de vie hors Métropole du Grand Nancy, les types de construction sont relativement équilibrés : 55% de logements collectifs et 45% d'individuels. L'offre d'appartements sur ce périmètre est cependant souvent le fait de bailleurs sociaux.

Les bailleurs sociaux : les régulateurs de la production

Jusqu'en 2007, le logement locatif social représentait moins de 20% de la construction neuve. La crise immobilière de 2008-2009 marque une rupture, avec un niveau de production qui pendant cette période culminait à 50% sous le double effet du programme de rénovation urbaine et de la baisse de la promotion immobilière. Depuis 2010, les bailleurs sociaux réalisent en moyenne une construction sur trois dans le bassin de vie de Nancy. Cette offre est régulière, peu influencée par la conjoncture immobilière et permet aux communes délaissées par la promotion immobilière privée de continuer à accueillir une offre locative de qualité. En 2017, dans le bassin de vie de Nancy hors Métropole, la part des logements locatifs sociaux représente ainsi 52% de la production totale.

(1) Le 6^e PLH de la Métropole du Grand Nancy a été élaboré pour la période 2011-2017. Il a été modifié pour la période d'élaboration du PLUi

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



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

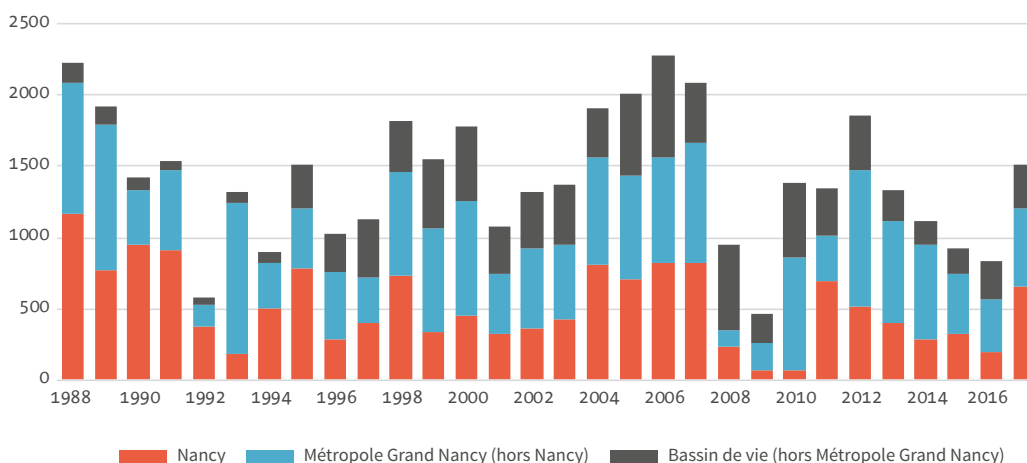
Progression des mises en chantier dans le bassin de vie hors Grand Nancy pour la 2^e année consécutive

Dans le bassin de vie de Nancy hors Métropole, 307 logements ont été mis en chantier en 2017 contre 270 en 2016, soit une hausse de 14%. Cette dynamique confirme la reprise constatée en 2015 et s'explique par une production importante des organismes HLM, qui permet de soutenir le marché local. Les mises en chantier sont situées essentiellement dans deux communautés de communes :

- **Moselle-et-Madon** : 140 logements, dont 100 dans le foyer Aristide-Briand de Neuves-Maisons réalisé par Présence Habitat.
- **Bassin de Pompey** : 114 logements, notamment les résidences « L'Aubépine » à Liverdun (28 logements), « Les Grandes Vignes » à Pompey (20 logements) et la finalisation du « Clos de la Lixière » à Custines (13 logements) produites par MMH.

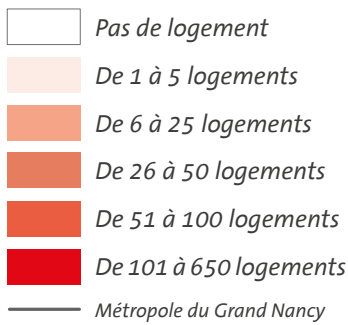
Dans le Sud Meurthe-et-Moselle hors bassin de vie, le nombre de logements mis en chantier atteint 395 unités en 2017, contre 263 en 2016. Cette production est constituée au 2/3 de maisons individuelles. Les rares opérations en collectif se situent à Pont-à-Mousson et Toul.

> Les mises en chantier dans le bassin de vie de Nancy

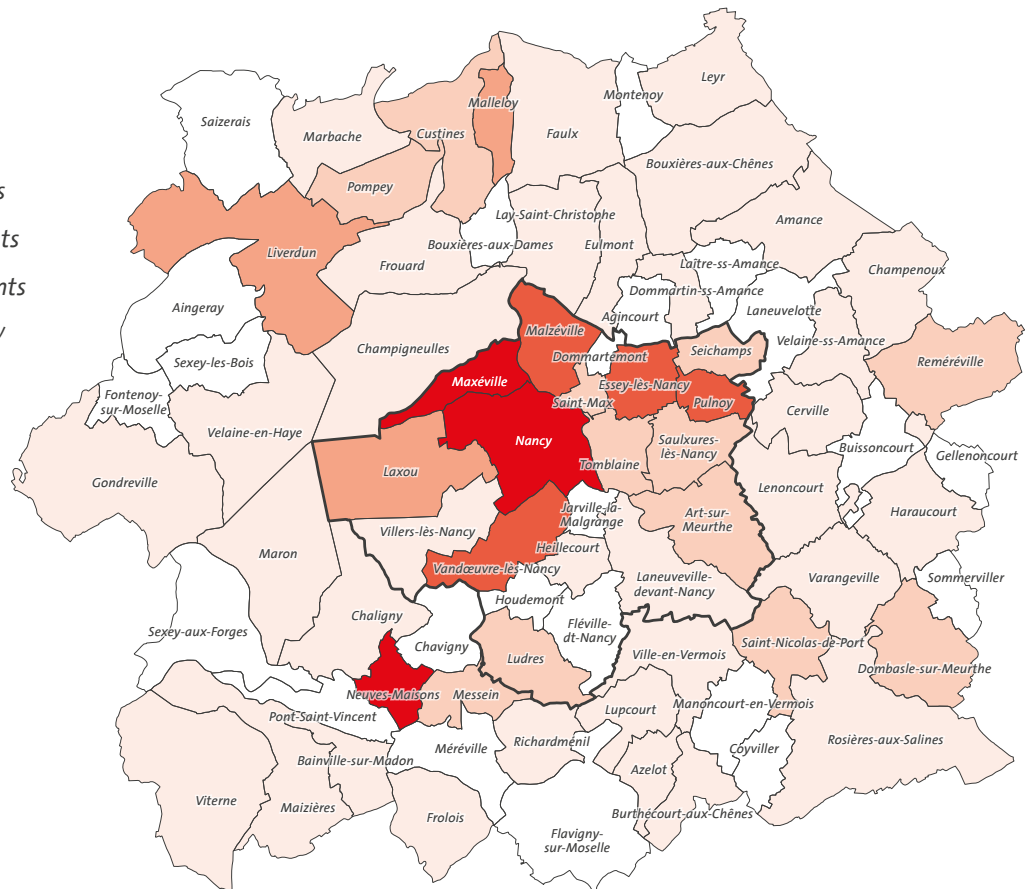


Source : DREAL Sitadel 2 | Traitement Scalen

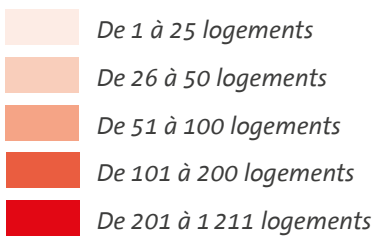
> LES LOGEMENTS COMMENCÉS EN 2017 DANS LE BASSIN DE VIE DE NANCY



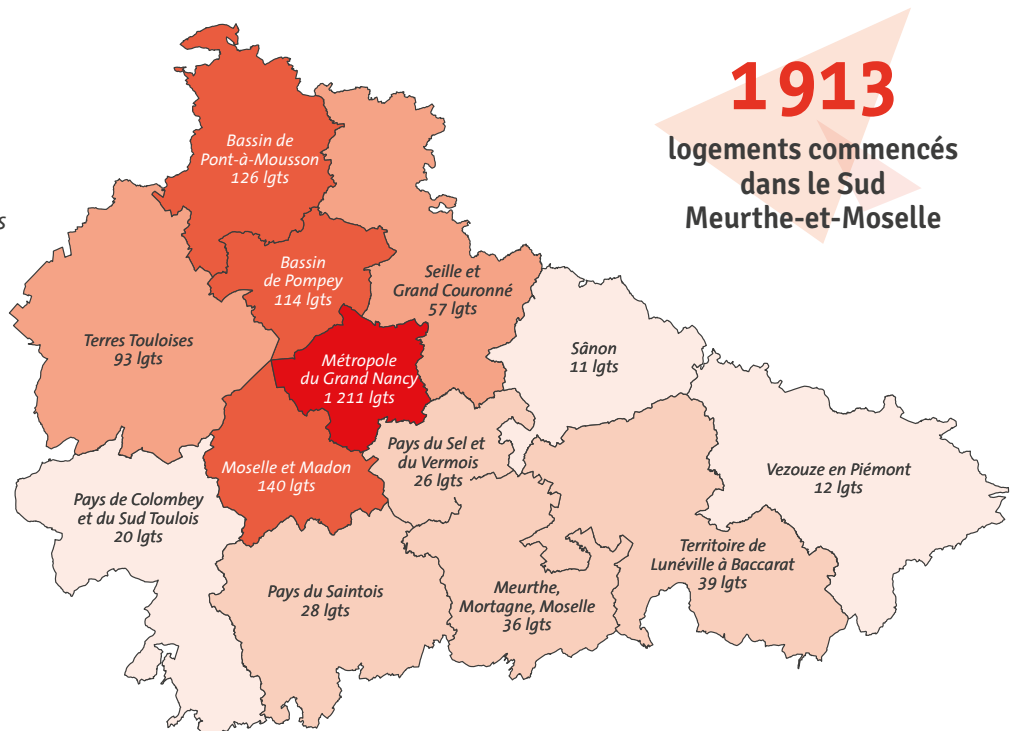
Source : DREAL Sitadel 2 (Logements commencés) / Traitement SCALEN



> LES LOGEMENTS COMMENCÉS EN 2017 DANS LE SUD MEURTHE-ET-MOSELLE PAR EPCI



Source : DREAL Sitadel 2 (Logements commencés) / Traitement SCALEN



Une légère progression des logements autorisés

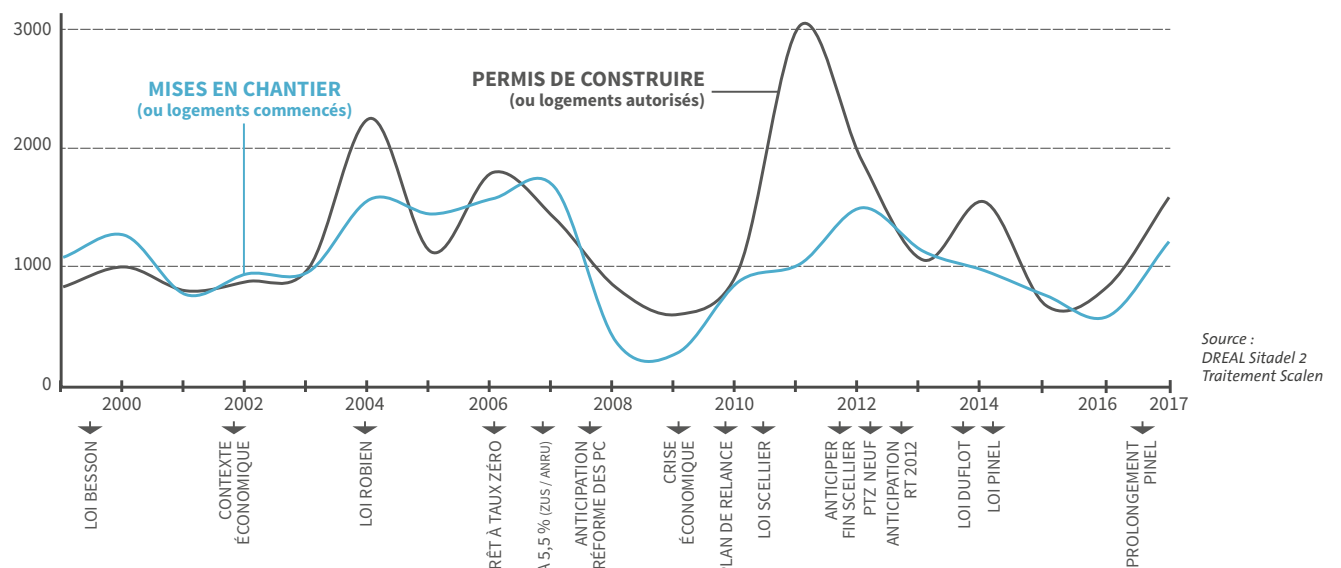
À l'instar des mises en chantier, le nombre de logements autorisés (permis de construire délivrés) a également progressé entre 2016 et 2017 : + 11 % en France métropolitaine, + 15 % en Lorraine, + 32 % en Meurthe-et-Moselle, + 36 % dans le Sud Meurthe-et-Moselle et + 57 % dans le bassin de vie nancéien.

C'est au sein de la Métropole du Grand Nancy que la progression des autorisations de construire est la plus forte, avec +94% en un an. Cette dynamique exceptionnelle s'explique par des projets de résidences seniors, étudiants et l'anticipation de la fin du dispositif Pinel (prévue en mars 2019 pour les logements ayant obtenu un permis de construire avant décembre 2017). Cela représente un total de 1572 logements, dont 87 % de collectifs. Deux communes concentrent le plus gros contingent de logements :

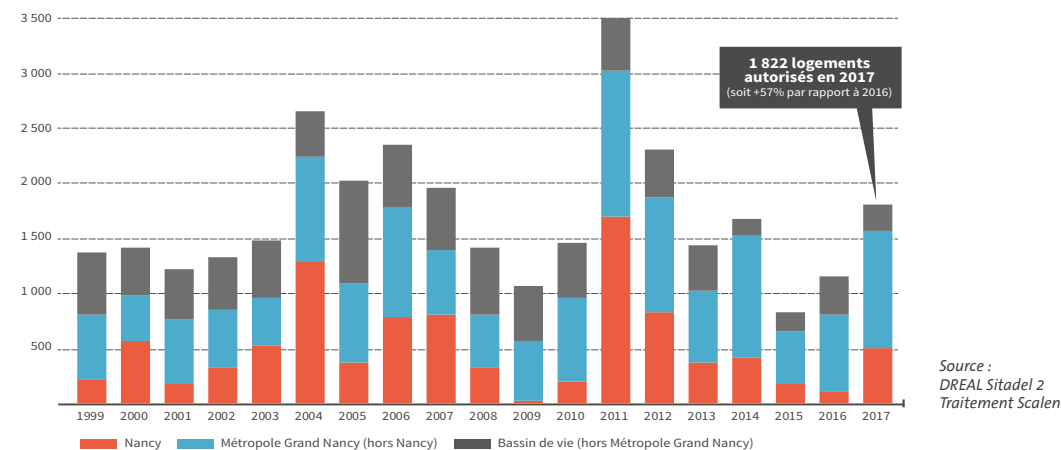
- **À Nancy**, le nombre de logements autorisés (513 unités) a été multiplié par quatre, notamment grâce à des programmes comme la résidence senior « Les Essentielles » de Demathieu & Bard (116 logements), « Mosaïc » de Nexity (184 logements), ou encore « L'Idéallée » et la résidence senior « Ovelia » de Vinci dans le quartier Rives de Meurthe (183 logements pour les deux produits).
- **À Villers-lès-Nancy**, le nombre de logements autorisés (484 unités) a été multiplié par trois, avec les nouveaux bâtiments de la Cité universitaire du Placieux de Linkcity (215 logements), la résidence senior « Le Domaine de Remicourt » du groupe Habiter Promotion (99 logements), le projet de Claude Rizzon sur le secteur Cattenoz (48 logements), ou encore celui de Batigère situé rue de Versigny (76 logements dont 16 en accession).

Néanmoins, la tendance positive observée aux différentes échelles locales est liée au dynamisme de la Métropole qui masque en réalité une chute des permis délivrés. Ainsi, sans prise en compte de la Métropole, le nombre de logements autorisés recule, en un an, de -20 % dans le Sud Meurthe-et-Moselle, et de -28 % dans le bassin de vie de Nancy.

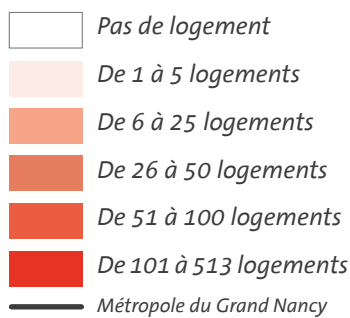
> L'évolution des permis délivrés et des mises en chantier dans la Métropole du Grand Nancy



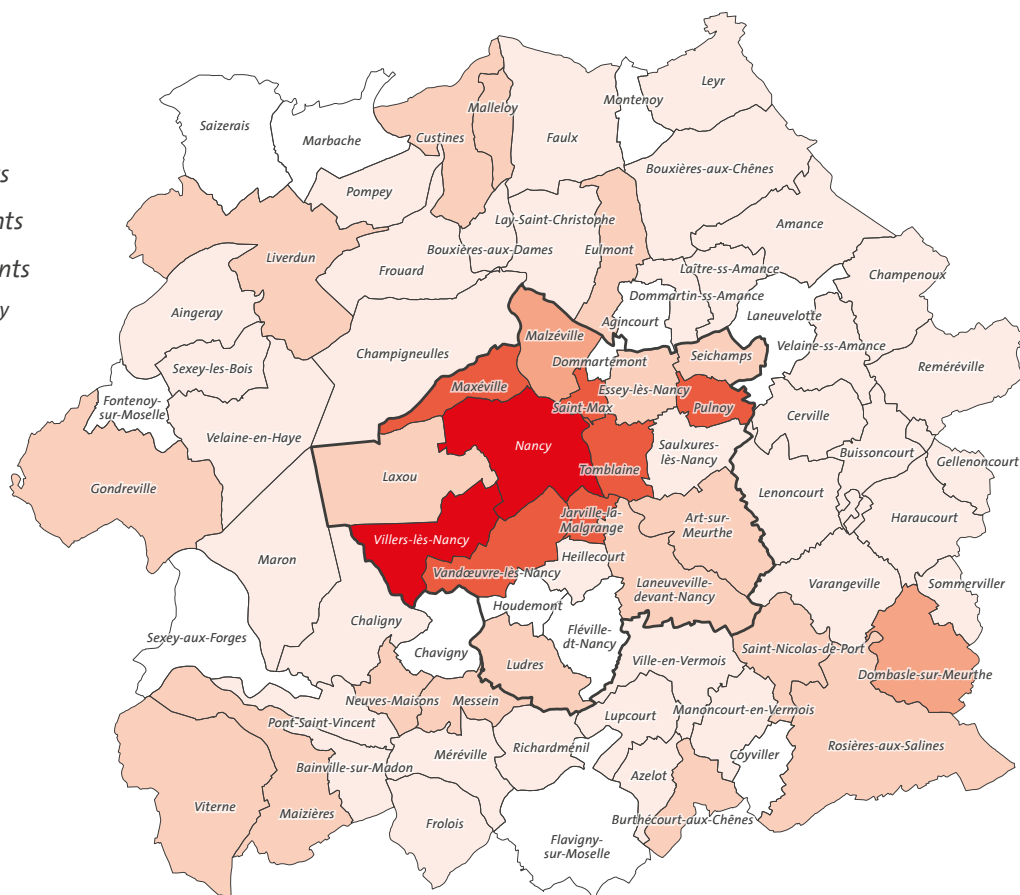
> Les permis délivrés dans le bassin de vie nancéien



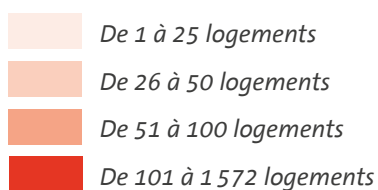
> LES LOGEMENTS AUTORISÉS EN 2017 DANS LE BASSIN DE VIE DE NANCY



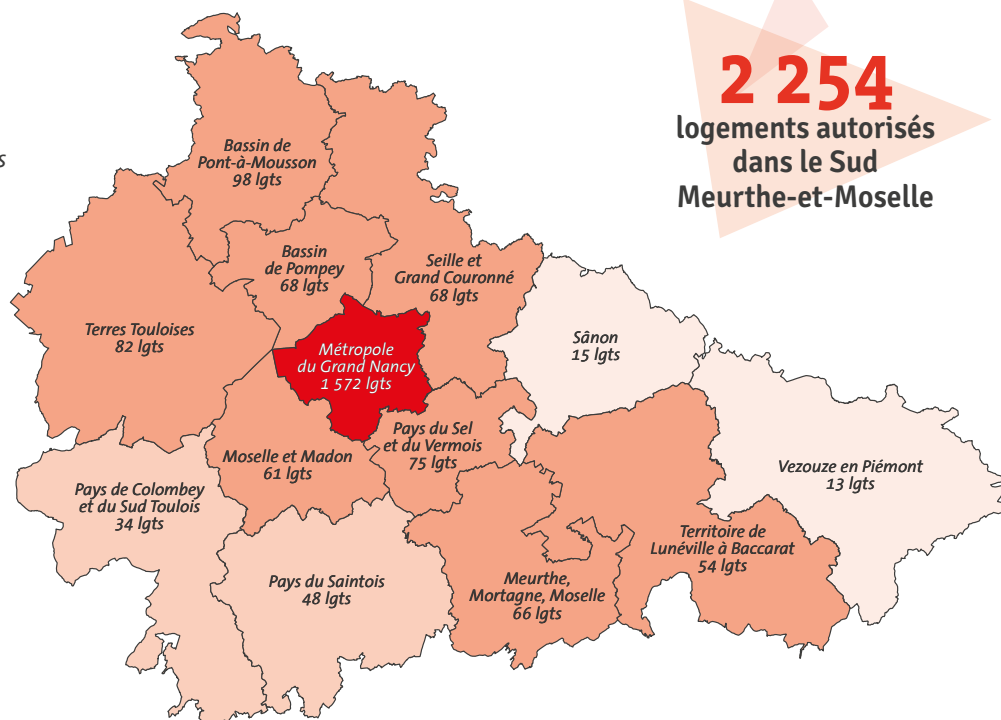
Source : DREAL Sitadel 2
(Logements autorisés) / Traitement SCALEN



> LES LOGEMENTS AUTORISÉS EN 2017 DANS LE SUD MEURTHE-ET-MOSELLE PAR EPCI



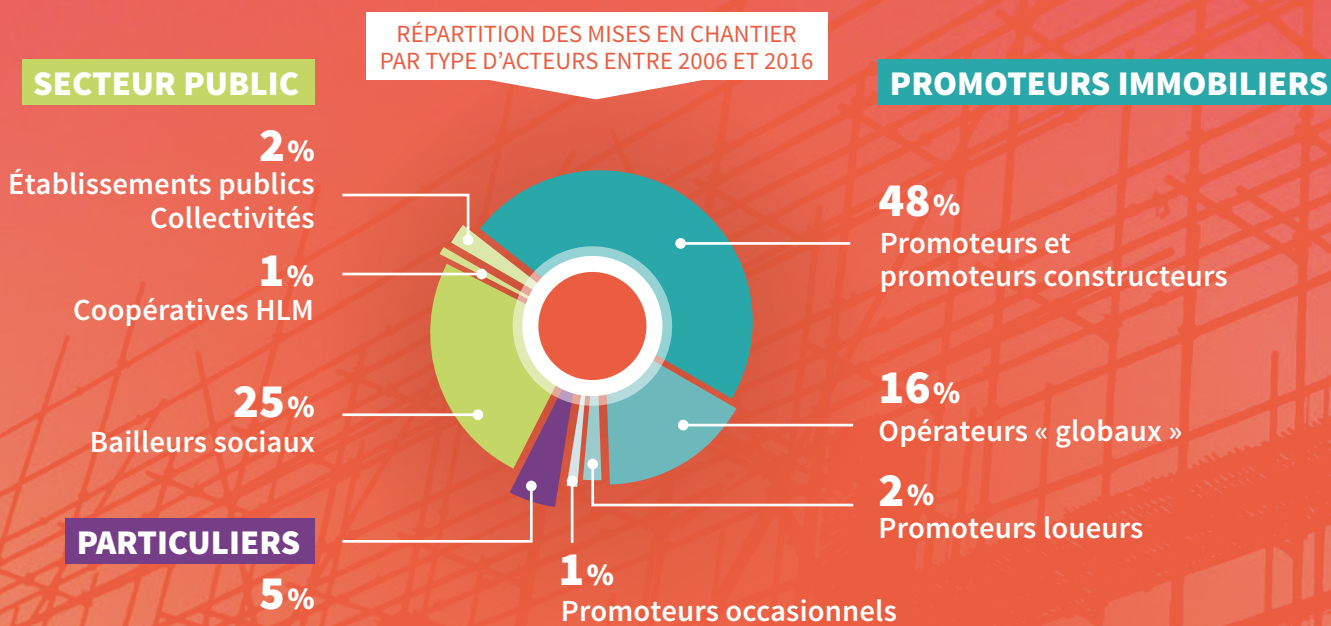
Source : DREAL Sitadel 2
(Logements autorisés) / Traitement SCALEN



Les acteurs de la production de logements dans la Métropole du Grand Nancy :

zoom sur une décennie d'activité

Entre 2006 et 2016, plus de 12 000 logements ont été construits au sein de la Métropole du Grand Nancy, dont 88 % en collectif ou en résidences-services et 12 % en individuel pur ou groupé. Si trois grandes catégories d'acteurs (promoteurs, particuliers et organismes publics) dominent le marché, l'analyse des pétitionnaires des logements commencés et livrés au cours de cette décennie permet de dessiner un paysage plus complexe et d'identifier une dizaine d'acteurs aux logiques souvent différentes.



67%

LES PROMOTEURS IMMOBILIERS

Le paysage de la promotion immobilière a connu au cours de ces 10 dernières années une importante reconfiguration : disparitions de certains acteurs, concentration et nouveaux entrants. La répartition des promoteurs selon l'aire géographique d'intervention montre que 80 % de la production du territoire relèvent des promoteurs nationaux et 20 % sont le fait des entreprises régionales et locales.

LES PROMOTEURS ET PROMOTEURS-CONSTRUCTEURS

Ils représentent 48 % du marché. S'ils peuvent agir sous leur nom propre, ils créent quasi systématiquement une structure juridique spécifiquement dédiée à chaque opération : une société civile immobilière de construction vente (SCCV), qui est dissoute une fois les appartements vendus. Leurs activités portent souvent sur de grosses opérations de plus de 30 logements (75 % de leurs programmes sont composés d'au moins 30 logements). Si une partie de leur production est revendue en VEFA aux bailleurs sociaux, leur principale clientèle reste les particuliers, qu'ils soient

investisseurs en locatif ou propriétaires-occupants. Par ailleurs, on compte parmi eux des promoteurs spécialisés dans la défiscalisation Malraux : nationaux ou locaux, ils rénovent et commercialisent des immeubles de caractère localisés dans les sites patrimoniaux remarquables. Parmi ces acteurs, on peut citer : la Compagnie Immobilière de Restauration (CIR), le Groupe Strada et France Pierre Patrimoine qui à eux trois, ont commercialisé plus de 200 logements au cours de ces 10 années dans le centre de Nancy (soit 2 % du marché).

LES OPÉRATEURS « GLOBAUX »

Sur le territoire, ils regroupent deux entreprises qui concentrent à elles deux 16 % du marché : Linkcity (anciennement Cirmad, groupe Bouygues) et Adim-Est (groupe Vinci). Ce sont des « ensembliers », car leurs interventions couvrent toutes les phases de la production de la ville : aménagement foncier, construction et promotion. Au sein d'une opération et en tant qu'aménageur, ils vendent ainsi des terrains viabilisés à d'autres opérateurs. En tant que promoteurs-constructeurs ou monteurs d'affaires, ils réalisent des immeubles entiers qui sont vendus à d'autres acteurs institutionnels du marché immobilier : bailleurs sociaux (en VEFA), investisseurs en résidences hôtelières ou services (pour étudiants ou personnes âgées), ou encore en démembrement de propriété (usufruit locatif social). Ils se distinguent des autres promoteurs par le fait qu'ils sont rarement en contact avec l'utilisateur final des logements qu'ils construisent. Parmi les principaux programmes réalisés au cours de ces 10 dernières années, figurent « Les Rives de Sainte-Valdrée » à Laneuveville-devant-Nancy (Adim Est), l'ancien site Saint-Joseph à Laxou (Adim Est), l'Île-de-Corse à Nancy (Linkcity) et « Les Résidences Vertes » à Pulnoy (Linkcity).

LES PROMOTEURS-LOUEURS

Représentant 2 % du marché, les promoteurs-loueurs regroupent des sociétés civiles immobilières (SCI) locales. Ces dernières réalisent essentiellement des petites opérations (entre 2 et 15 logements), qu'elles mettent ensuite en location. La limite est ici souvent floue entre constitution d'un patrimoine privé et activité professionnelle.

LES PROMOTEURS OCCASIONNELS ET LES PETITS OPÉRATEURS

Ils représentent 1 % du marché et réalisent des immeubles collectifs neufs de petite taille en extension ou en changement de destination, ainsi que des maisons individuelles. La taille de leurs opérations est généralement inférieure à 10 logements. Ces opérateurs interviennent sous le statut de sociétés civiles immobilières (SCI). Constituée en majorité de marchands de biens, cette catégorie d'acteurs inclue aussi des opérateurs qui exercent une activité de promotion à titre secondaire ou occasionnel, comme les agences immobilières ou les constructeurs...

LE SECTEUR PUBLIC

Dans le secteur public, on identifie 3 types d'acteurs :

LES BAILLEURS SOCIAUX

Ils réalisent en maîtrise d'ouvrage directe 25 % du marché et acquièrent 11 % en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) auprès de promoteurs immobiliers (soit près de 1 400 logements). Ils représentent au total 36 % du marché.

Les achats en VEFA des bailleurs sociaux représentent 17 % de l'activité des promoteurs privés.

LES ÉTABLISSEMENTS PUBLICS, ASSOCIATIONS OU COLLECTIVITÉS

Ils représentent 2 % du marché. Leurs interventions concernent principalement la production de résidences à vocation sociale ou pour personnes âgées.

LES COOPÉRATIVES HLM

À l'instar du Nid, ils produisent des logements en accession sociale à la propriété.

LES PARTICULIERS

Les particuliers représentent 5 % du marché. Ils font en majorité appel à des constructeurs de maisons individuelles, comme Espace et avenir, Maisons Kiteco - Maisons Trabeco, Cabinet Chinot - Concept et Tradition, Maisons Claude Rizzon, Maisons Nobless, Maisons Florène, etc.

28%

5%

MÉTHODOLOGIE

L'analyse de l'activité de la promotion immobilière s'appuie sur deux bases de données.

> **Les volumes de transactions sont issus de l'analyse des résultats de la base statistique ECLN2** (Enquête sur la commercialisation des logements neufs) fournie par la DREAL Grand Est. Cette enquête porte sur les programmes neufs de 5 appartements ou plus, et intègre depuis 2017 les rénovations ainsi que les ventes en bloc aux institutionnels. Le nombre de logements enquêtés dans la Métropole du Grand Nancy a ainsi augmenté de 14 % par rapport à 2016.

> **L'analyse des prix repose sur les données issues de l'observatoire du Centre d'études de la conjoncture immobilière** (CecimObs) mis en place par les professionnels affiliés à la Fédération nationale des promoteurs immobiliers. Les informations recueillies par cet observatoire permettent de disposer d'informations complémentaires sur le marché de la promotion immobilière, comme le profil des acquéreurs. L'observatoire différencie également les ventes simples des ventes en bloc (alors qu'ECLN2 les amalgame), et permet d'opérer des comparaisons avec les agglomérations de Metz, Thionville et Strasbourg. En 2017, CecimObs représente près de 100 % des ventes enregistrées par la source ECLN2.

Il existe deux types de prix :

- en TVA normale (20 %) qui s'applique à l'essentiel des opérations et représente le niveau réel du marché ;
- en TVA réduite (5,5 %) qui s'applique pour l'accession sociale à la propriété, dans les zones d'aménagement et de rénovation urbaine (ANRU) et les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPPV), en cas de construction ou d'acquisition de logement à usage de résidence principale.

Le volume de transactions

Après une année 2016 exceptionnelle, les ventes diminuent dans la Métropole

Selon les données issues de la base ECLN2 (État), l'activité de la promotion immobilière s'améliore en France métropolitaine pour la 3^e année consécutive, de +3% en 2017. Cependant, cette dynamique ne s'observe pas à l'échelle du Grand Est, où les ventes baissent de 10% en 2017 après deux années de hausse. Hormis Metz (+32%), la diminution des réservations touche l'ensemble du territoire régional. Après une année record de 2016 où les ventes d'appartement ont atteint un pic de 533 logements, 2017 enregistre une baisse de -30% avec 375 appartements réservés. Ce chiffre reste supérieur à la moyenne des 5 dernières années.

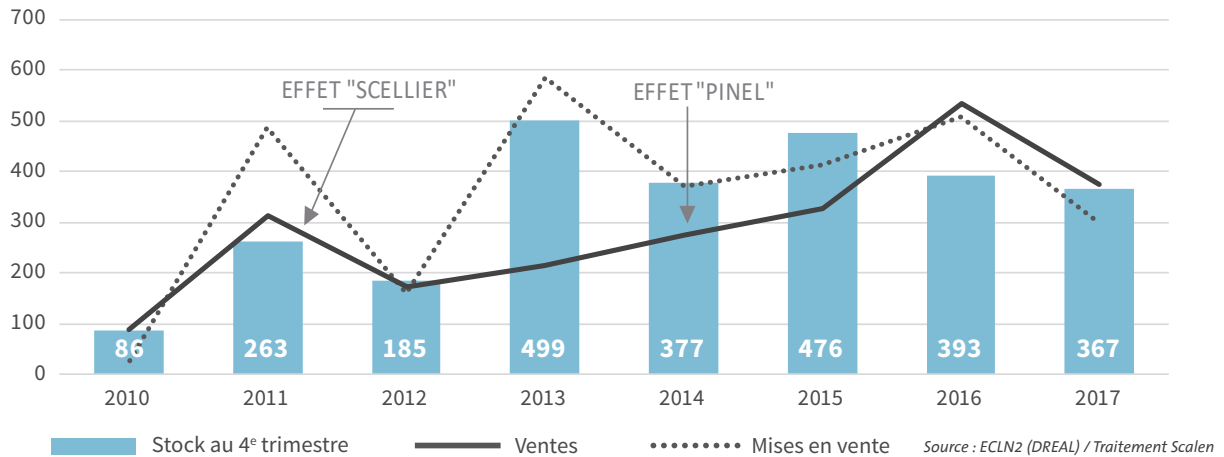
Sur ces 375 logements, CecimObs en référence 365 dont 305 collectifs et 60 individuels groupés. L'essentiel des mises en ventes et des réservations se localise en zone B1. Nancy représente à elle seule 49% du total, grâce à de nouveaux projets comme le Symbio'z sur Nancy Grand Cœur, le Mosaïc les Jardins suspendus et l'Idéallée sur Rives de Meurthe, la Cour des Grands secteur Bonsecours, etc. 16% des ventes se situent à Villers-lès-Nancy (l'Aperté secteur Cattenoz, le Point de vue rue Oudille), 14% à Laxou (le Galilée site Saint-Joseph), et 8% à Vandœuvre-lès-Nancy (le Wellington rue Notre-Dame des Pauvres, et Rosa Park rue Doumer).

Au niveau de l'offre, les nouvelles mises en vente dans la Métropole durant l'année 2017 sont en repli de -41% d'après ECLN2 (297 logements mis en vente en 2017 contre 506 en 2016). Le stock de logements à la fin de l'année 2017 atteint ainsi 367 unités (-7% par rapport à 2016), avec un délai d'écoulement de 12,6 mois au 4^e trimestre (contre 8,1 mois fin 2016).

375
logements vendus*
dans la Métropole du
Grand Nancy en 2017

*TVA normale à 20%

> La commercialisation des appartements neufs dans la Métropole du Grand Nancy



Le prix du marché

Un prix moyen de 3 256 €/m² dans la Métropole du Grand Nancy pour le collectif neuf

Le prix du marché (TVA normale) des appartements neufs s'établit en moyenne à 3 256 €/m² pour une enveloppe totale de 177 806 € et 53 m². Les appartements qui bénéficient d'une TVA réduite sont vendus à 2 412 €/m² pour une surface moyenne de 55 m². Cela correspond à une décote de 26 % par rapport au marché libre.

> Prix moyen et nombre de ventes¹ de collectifs dans la Métropole du Grand Nancy en 2017 (≥ 10 ventes)

(¹répertoriées par CecimObs, hors ventes en bloc et hors stationnement)

	TVA NORMALE			TVA RÉDUITE		
	Nombre	€	€/m ²	Nombre	€	€/m ²
Essey-lès-Nancy	7	*	*			
Laxou	38	159 025	3 220	6	*	*
Nancy	150	166 428	3 258	2	*	*
Pulnoy	4	*	*			
Saint-Max	16	146 031	3 268			
Tomblaine	1	*	*	1	*	*
Vandœuvre-lès-Nancy	25	138 383	3 119	4	*	*
Villers-lès-Nancy	51	224 875	3 454			
MGN hors Nancy	142	177 806	3 254	11	135 482	2 336
Métropole du Grand Nancy	292	172 025	3 256	13	133 034	2 412

* Le prix moyen n'est ici pas représentatif du marché en raison d'un faible nombre de ventes enregistrées sur la commune

Source : CecimObs / Traitement Scalen

Les grands logements en dernier étage avec des espaces extérieurs sont très valorisés

De manière générale, plus la surface du logement est importante, plus le prix au m² est faible. Ainsi, un studio sera 1,3 fois plus cher au m² qu'un T3 (3 896 €/m² contre 3 004 €/m²). Cependant, la dégressivité des prix au m² en fonction de l'augmentation du nombre de pièces ne se vérifie pas pour les grands logements de 4 pièces ou 5 pièces et plus, le prix de ces derniers étant supérieurs de près de 6 à 9 % à celui des 3 pièces. Ce constat s'explique souvent par l'existence de biens exceptionnels acquis au dernier étage des immeubles avec terrasses et vues.

> Prix de vente moyen de collectif avec TVA normale à 20 % selon le nombre de pièces dans la Métropole du Grand Nancy en 2017

hors ventes en bloc et hors stationnement

	T1	T2	T3	T4	T5+	Ensemble des ventes
Nombre de ventes	33	135	94	26	4	292
Surface moyenne en m²	28	42	64	88	*	53
Budget moyen en €	108 007	145 611	192 653	274 375	*	172 025
Prix moyen en €/m²	3 896	3 497	3 004	3 107	*	3 256

Source : CecimObs / Traitement Scalen

Un marché du collectif neuf dépendant des investisseurs

Le marché immobilier neuf s'adresse en général à 3 catégories d'acquéreurs : les propriétaires-occupants, les investisseurs et les achats en bloc. Selon CecimObs, les investisseurs représentent à eux seuls 72 % du total des ventes de collectif répertoriées en 2017 au sein du Grand Nancy (part en recul par rapport à l'année précédente). Les investisseurs achètent la quasi-totalité des petits logements (T1-T2) et les 2/3 des T3, tandis que les propriétaires-occupants acquièrent davantage des logements de moyenne et grande taille (T3, T4, T5 et plus). Il en résulte que les investisseurs payent un prix au m² plus élevé mais ont un budget inférieur aux propriétaires-occupant (le prix des petits logements étant plus élevé au m² que celui des grands logements). Un investisseur dépense ainsi en moyenne 3 289 €/m² et dispose d'un budget moyen de 154 245 €, contre 3 190 €/m² et 225 138 € pour un propriétaire-occupant.

À l'échelle du Grand Est, la Lorraine se différencie par une forte proportion d'investisseurs dans les transactions. Leur part représente en effet 74 % à Metz, 72 % à Nancy et 68 % à Thionville ; mais seulement 64 % à Strasbourg. En revanche, la part des logements à TVA normale est légèrement plus forte dans la Métropole que dans les autres territoires de comparaison. La TVA réduite (destinée à l'accession sociale à la propriété) représente 15 % des propriétaires-occupants ayant acheté dans le neuf dans la Métropole du Grand Nancy, contre 17 % à Thionville et 30 % à Strasbourg.

Plus globalement, l'Eurométropole de Strasbourg se distingue nettement des autres agglomérations voisines par le dynamisme de son marché avec 2 461 ventes, soit près des 3/4 de l'Alsace-Lorraine. Sur tous les territoires de comparaison, les ventes portent à plus de 90 % sur le logement collectif.

72 %
c'est la part
des investisseurs
dans les transactions,
sur le territoire
de la Métropole
du Grand Nancy

> Analyse comparative des ventes* de collectifs par zone géographique, de janvier à décembre 2017

* répertoriées par CecimObs, hors ventes en bloc et hors stationnement

	TOTAL DES VENTES							RÉPARTITION DES TVA		PRIX EN TVA NORMALE		CLIENTS	
	Nb de ventes	T1 (%)	T2 (%)	T3 (%)	T4 (%)	T5 et + (%)	Surface moyenne (m ²)	Part TVA normale dans les ventes (%)	Part TVA réduite dans les ventes (%)	Budget moyen (TVA 20%)	Prix moyen (TVA 20%)	Investisseurs	Propriétaires occupants
Métropole du Grand Nancy	305	11,2	46,2	32,1	9,2	1,3	53	96	4	172 025	3 256	72 %	28 %
Metz Métropole	375	12,8	45,6	28	8,8	4,8	55	98	2	189 843	3 434	74 %	26 %
Agglomération de Thionville	169	0	57,4	34,9	6,5	1,2	59	95	5	178 916	3 017	68 %	32 %
Eurométropole de Strasbourg	2 461	10,2	41,6	33	13,6	1,6	55	87	13	197 513	3 673	64 %	36 %

Source : CecimObs / Traitement Scalen

Des prix de maisons groupées plus bas

60 maisons individuelles groupées répertoriées par CecimObs se sont vendues dans la Métropole du Grand Nancy en 2017. Pour ce produit clés en main, le prix du marché s'établit à 2 612 €/m². C'est un niveau très élevé par rapport aux valeurs constatées habituellement allant de 2 200 à 2 300 €/m² (soit près 1 000 €/m² de moins que pour du collectif) comme c'est le cas dans les programmes commercialisés par Eiffage à Malzéville (le secteur du Pavillon), par Villogia à Saulxures-lès-Nancy (Les Génoves 2), ou encore Icade à Laxou (Les jardins de l'observatoire). Cet écart de prix s'explique notamment par des maisons des maisons vendues dans le programme de résidence séniors « Le Domaine de Remicourt » à Villers-lès-Nancy.

En 2017, la moitié des maisons groupées bénéficient d'une TVA réduite : il s'agit notamment du programme de Bleu Habitat « Le Jardin de Haye » situé dans l'écoquartier du plateau de Haye à Nancy.

	TVA NORMALE			TVA RÉDUITE		
	Nombre	€	€/m ²	Nombre	€	€/m ²
Laxou	4	*	*	3	*	*
Malzéville	6	*	*			
Nancy				26	171 346	2 005
Saulxures-lès-Nancy	12	191 683	2 212			
Villers-lès-Nancy	9	276 678	3 247			
Métropole du Grand Nancy	31	225 994	2 612	29	176 184	2 069

* TVA normale des logements collectifs, hors stationnement et hors ventes en bloc
Source : CecimObs / Traitement Scalen

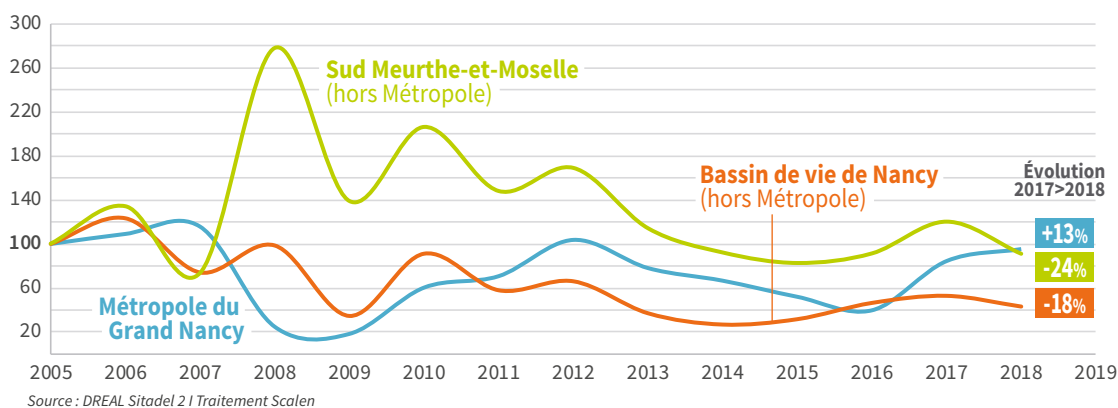
3 LES RÉSULTATS 2018

Les mises en chantier et les permis de construire ont progressé en 2018 dans la Métropole du Grand Nancy, prolongeant la tendance de 2017

En 2018, avec 1 368 logements commencés, la dynamique déjà constatée en 2017 se poursuit dans la Métropole du Grand Nancy, soit une hausse de 13% en un an. Ce chiffre dépasse de 450 logements le volume moyen annuel des cinq dernières années. La production continue de se recentrer en zone B1 (77%) où Nancy et Villers-lès-Nancy représentent à elles deux plus de la moitié des mises en chantier métropolitaines.

Le rythme de production connaît un ralentissement dans les autres échelles de comparaison : France (-5%), Grand Est (-5%), le Sud Meurthe-et-Moselle hors Métropole (-24%), ou encore le bassin de vie hors Métropole (-18%).

> Évolution comparée des mises en chantier dans la Métropole du Grand Nancy, le bassin de vie de Nancy, le Sud Meurthe-et-Moselle (base 100 en 2005)



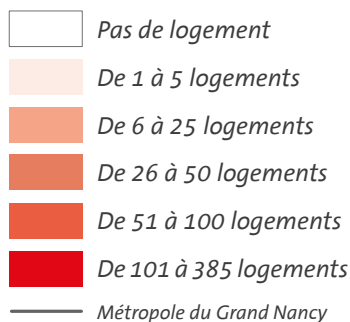
Le rythme de logements autorisés suit la même logique : tous les territoires voient diminuer le nombre de permis de construire délivrés, alors qu'il progresse de 3% dans la Métropole. Avec 1 000 logements autorisés sur un total de 1 627 comptabilisés dans la Métropole, Nancy représente 61% des permis autorisés.

Les réservations de logements progressent en 2018

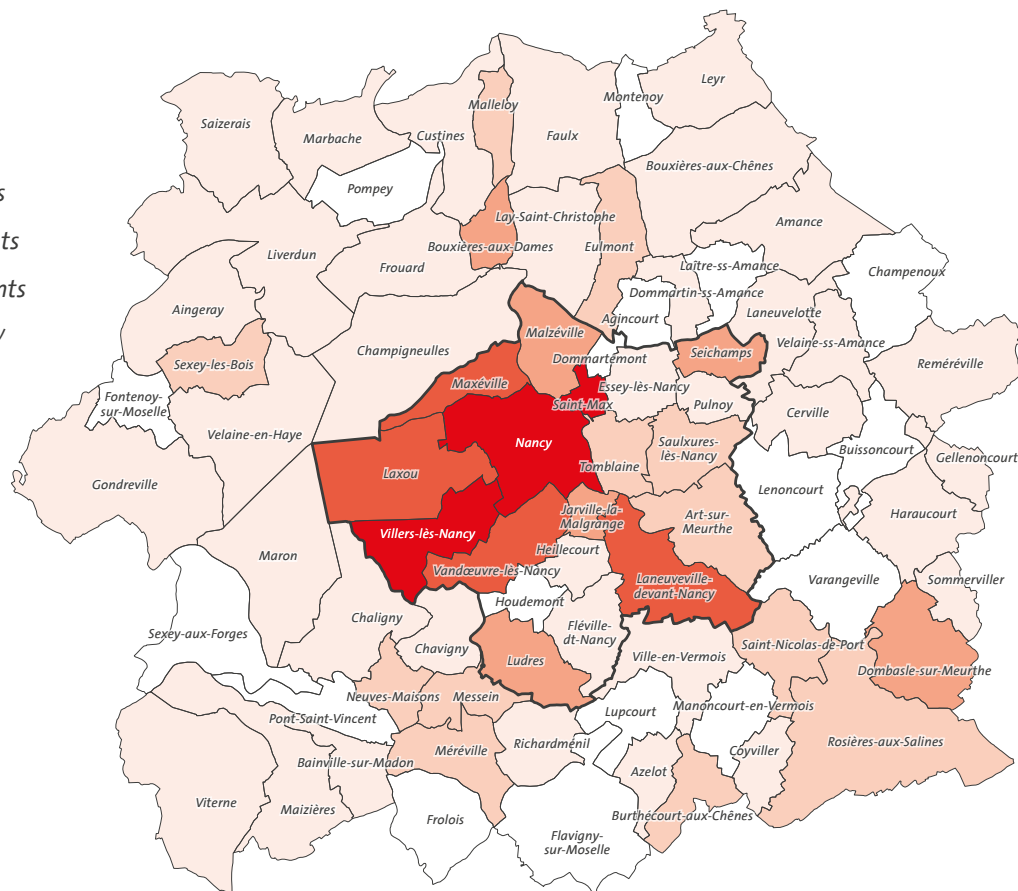
D'après CecimObs en 2018, les réservations de logements collectifs progressent légèrement dans la Métropole avec 314 ventes contre 305 (+3% en un an). Les agglomérations de Metz et Strasbourg connaissent en revanche des baisses, avec des taux variant entre -11% et -18%. La fin annoncée du dispositif Pinel ne semble pas avoir boosté le volume des ventes. Le poids des investisseurs attirés par les dispositifs de défiscalisation reste important car ils réservent 68% des logements, mais c'est un taux en repli de 4 points.

La prédominance des appartements de deux ou de trois pièces dans les ventes perdure, mais le budget consacré à ces produits progresse un an, entraînant logiquement une hausse des prix au mètre carré. Ainsi le budget moyen d'un appartement neuf (en TVA normale) s'établit à 180 658 € et 3 384 €/m² en 2018 contre 172 025€ et 3 256 €/m² en 2017.

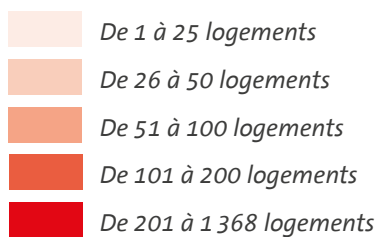
> LES LOGEMENTS COMMENCÉS EN 2018 DANS LE BASSIN DE VIE DE NANCY



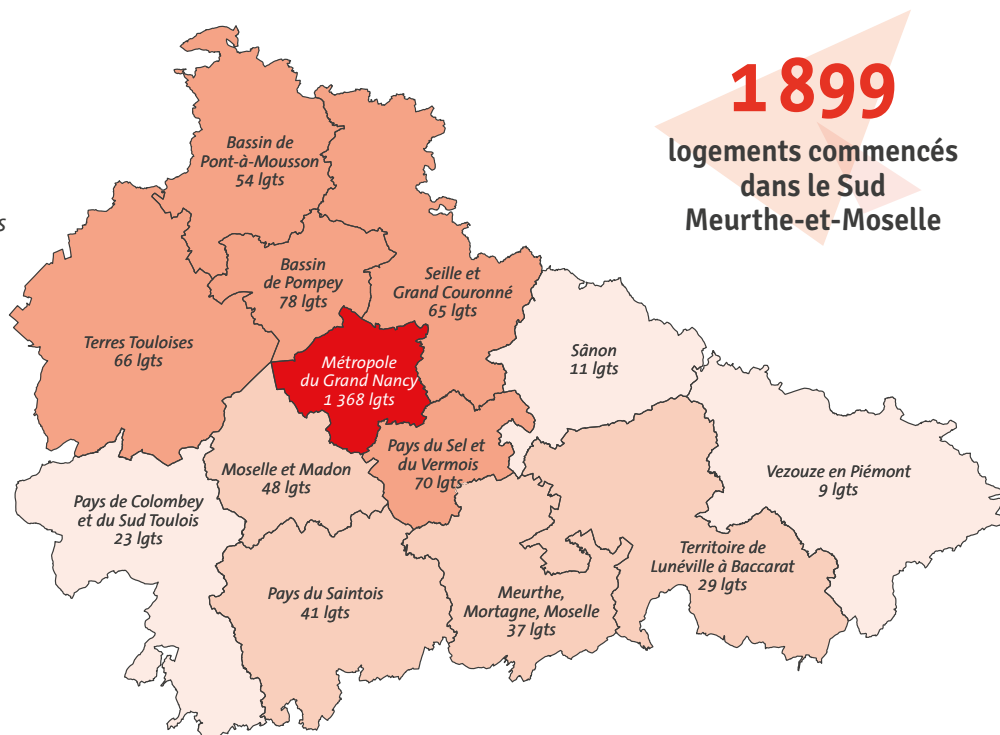
Source : DREAL Sitadel 2
(Logements commencés) /
Traitement SCALEN



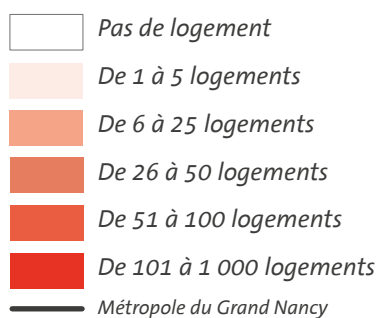
> LES LOGEMENTS COMMENCÉS EN 2018 DANS LE SUD MEURTHE-ET-MOSELLE PAR EPCI



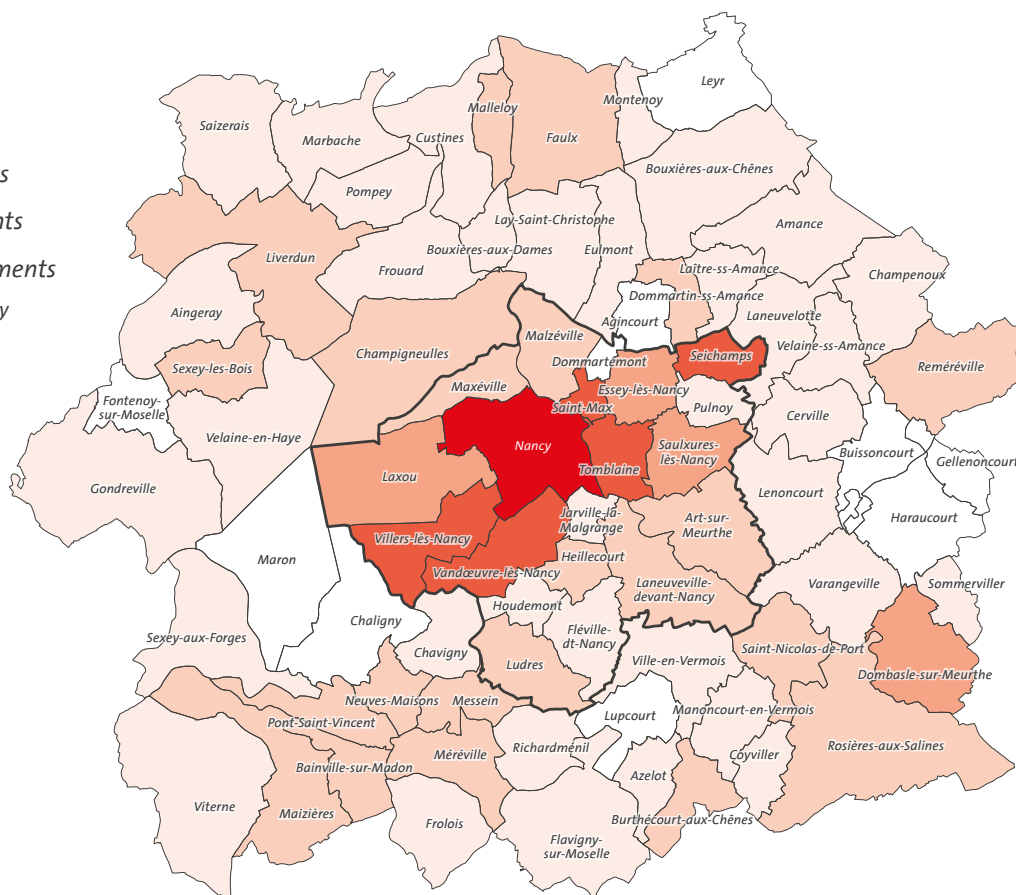
Source : DREAL Sitadel 2
(Logements commencés) /
Traitement SCALEN



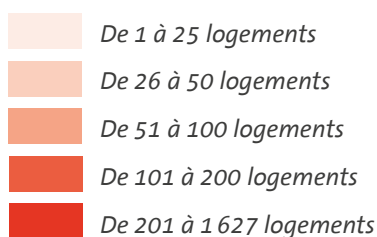
> LES LOGEMENTS AUTORISÉS EN 2018 DANS LE BASSIN DE VIE DE NANCY



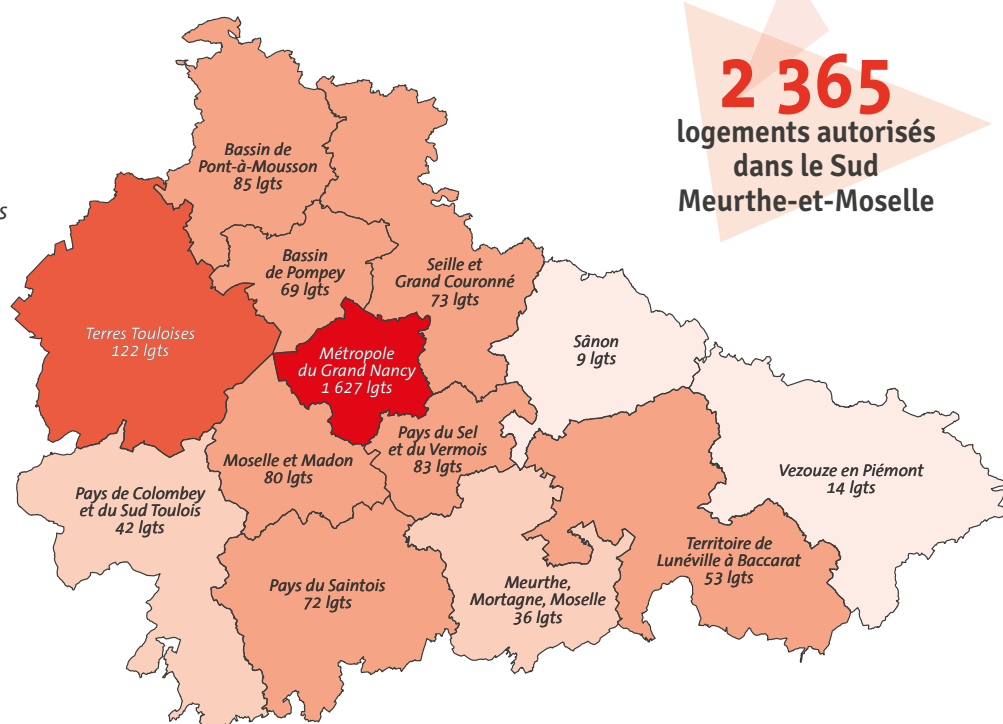
Source : DREAL Sitadel 2
(Logements autorisés) / Traitement SCALEN



> LES LOGEMENTS AUTORISÉS EN 2018 DANS LE SUD MEURTHE-ET-MOSELLE PAR EPCI



Source : DREAL Sitadel 2
(Logements autorisés) / Traitement SCALEN



> Évolution du marché : logements commencés, autorisés et commercialisés

Sources : Sit@del2, CecimObs

	2017	2018	Évolution 2017-2018
LOGEMENTS COMMENCÉS			
France métropolitaine	374 678	356 109	-5 %
Grand Est	23 413	22 285	-5 %
Métropole du Grand Nancy	1 211	1 368	13%
LOGEMENTS AUTORISÉS			
France métropolitaine	490 786	455 171	-7 %
Grand Est	31 786	30 026	-6 %
Métropole du Grand Nancy	1 572	1 627	3 %
COLLECTIFS COMMERCIALISÉS - MÉTROPOLE			
Réservations nettes	305	314	+3 %
Surface moyenne (m ²)	53	54	+2 %
Part de T1-T2	55 %	55 %	=
Prix moyen (€/m ²) en TVA normale des T1	3 896 €/m ²	3 906 €/m ²	+0 %
Prix moyen (€/m ²) en TVA normale de l'ensemble	3 256 €/m ²	3 384 €/m ²	+4 %
Prix moyen (€/m ²) en TVA normale des T4	3 107 €/m ²	3 032 €/m ²	-2 %
Part des investisseurs	72 %	68 %	-4 points

DÉFINITIONS

Accession sociale à la propriété : achat de la résidence principale à des prix inférieurs au marché (la TVA est baissée de 20 % à 5,5 %) grâce aux aides de l'État et des collectivités; si les revenus de l'acquéreur sont inférieurs aux plafonds réglementaires. Deux dispositifs permettent d'acheter en accession sociale : le Prêt Social Location Accession (PSLA), et présence du logement dans la zone ANRU.

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.

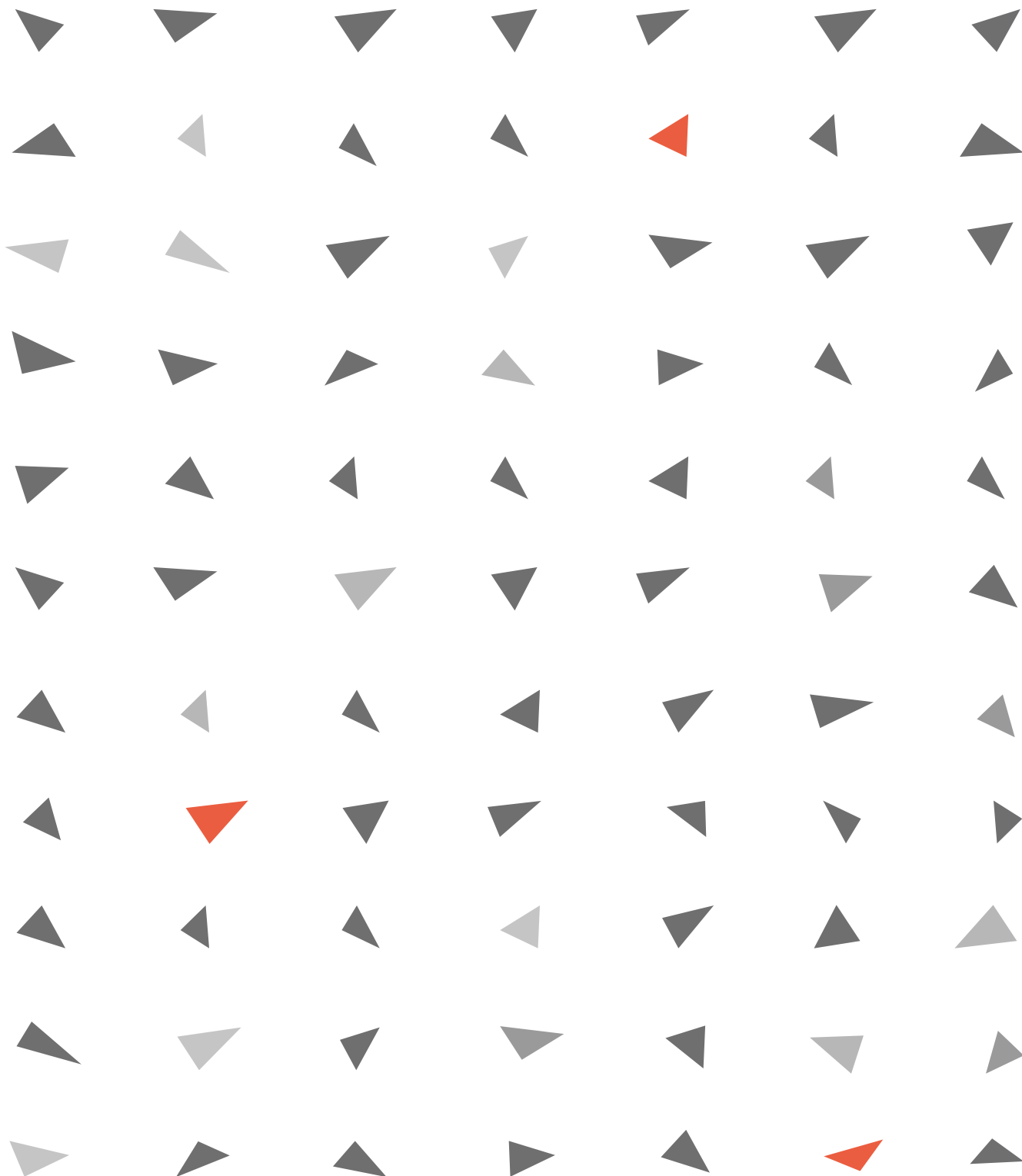
Prix : prix moyen à la réservation hors frais de notaire et frais divers. Ils sont exprimés en € au m² de surface habitable pour les logements collectifs (stationnement exclus), et en € au logement pour l'individuel (terrain compris). Tous les prix sont des prix moyens.

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 CAHIERS DE SCALEN N°43 | MARS 2019
LE MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF BILAN 2017 - RÉSULTATS 2018

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION : PASCAL TATON | RÉDACTION : PIERRE-EMMANUEL CHOLLET, FUNMI AMINU, JASMINE CAILLER | RELECTURE : MÉLISSA COLLE | PILOTAGE ET COORDINATION ÉDITION : PRISCILLA PIERRE | CONCEPTION ET MISE EN PAGE : ALEXANDRE COLIN

SCALEN
AGENCE DE DÉVELOPPEMENT
DES TERRITOIRES
NANCY SUD LORRAINE

LES ATELIERS DU BRAS VERT
49 BOULEVARD D'AUSTRASIE • CS 20516 • 54008 NANCY CEDEX
TÉL. 03 83 17 42 00 • contact@agencescalen.fr

www.agencescalen.fr  [agencescalen](https://www.facebook.com/agencescalen)  [@Agence_Scalen](https://twitter.com/Agence_Scalen)