les cahiers DE SCALEN

#51

OCTOBRE 2020

HABITAT

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

BILAN 2019 - RÉSULTATS 2020

La construction neuve dans le Sud 54 a, sans surprise, subit un violent coup d'arrêt pendant la période de confinement. Les premiers chiffres disponibles pour les 7 premiers mois de l'année 2020 indiquent une chute de près de 47 % des permis de construire, -66 % des mises en chantier et -64 % des mises en vente de logements, par rapport à la même période de l'année précédente. Même si l'intégralité des chantiers ont repris en juin 2020 et que le BTP fait partie des secteurs qui peuvent poursuivre leur activité pendant ce nouveau confinement, les professionnels de l'immobilier annoncent un déficit qui pourrait se poursuivre en 2021 malgré les dispositifs publics de soutien du secteur. Cette crise survient alors que l'année 2019 affichait une progression du nombre de mises en chantier dans le Sud 54.

EN RÉSUMÉ

Les résultats du premier semestre de 2020 montrent un repli de l'activité de la promotion immobilière, impactée par la crise de la Covid-19.

L'année 2019 se caractérise par une progression de l'activité de la construction dans le Sud Meurthe-et-Moselle et en particulier dans le Grand Nancy. Dans la Métropole, en effet, les mises en chantier ont augmenté de 19 % entre 2018 et 2019, contrastant avec les tendances nationale (-1 %) et régionale (-2 %).

En revanche le nombre de permis de construire diminue dans la Métropole, peu compensé par la hausse des autorisations dans le Sud 54. Ainsi avec 1 224 logements autorisés en 2019 dans la Métropole, la tendance s'inverse par rapport à 2018 (-25 %). Alors que la progression observée depuis 2017 dans le reste du Sud Meurthe-et-Moselle se poursuit (+61 %).

En 2019, la vente de logements neufs dans le Grand Nancy connaît une augmentation de 65 % par rapport à l'année 2018, déjà excellente. Cette progression s'explique par l'attractivité du marché nancéien pour les investisseurs, renforcé par un volume plus important d'acquisitions d'appartements par des propriétaires occupants.

SOMMAIRE

Les chiffres-clés 2019 du logement neuf

1/ La construction neuve

2/ La commercialisation des logements neufs

3/ Les premiers résultats 2020

Définitions

SCALEN AGENCE DE DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES NANCY SUD LORRAINE

LES CHIFFRES-CLÉS 2019 DU LOGEMENT NEUF

LA CONSTRUCTION

Source : Sit@del2 (DREAL) - Traitement Scalen

MÉTROPOLE DU GRAND NANCY (MGN) - SUD MEURTHE-ET-MOSELLE HORS MGN

1 622
(+ 19 % en un an)

561
(+ 6 % en un an)

mises en chantier

74 %
des ouvertures de chantier dans le Sud Meurthe-et-Moselle ont été réalisées dans la Métropole du Grand Nancy

90 % **30 %**
des mises en chantier sont des appartements

1 224
(- 25 % en un an)

938
(+ 30 % en un an)

logements autorisés

LES VENTES DANS LE GRAND NANCY

Source : CecimObs - Traitement Scalen

575
logements collectifs vendus, soit +65 % en 1 an

666
logements mis en vente en 1 an

714
logements restants à commercialiser fin 2019

15 mois
c'est le délai moyen d'écoulement fin 2019

LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS LE GRAND NANCY*

3 466 €/m²
C'est le prix moyen des appartements vendus en 2019, pour une superficie moyenne de 53 m²

3 754 €/m²
C'est le prix moyen pour un T1 d'une superficie moyenne de 32 m²

3 463 €/m²
C'est le prix moyen pour un T4 d'une superficie moyenne de 86 m²

** Prix en TVA normale de 20 %*

Source : CecimObs - Traitement Scalen

1 LA CONSTRUCTION NEUVE

Les tendances nationales et régionales des mises en chantier

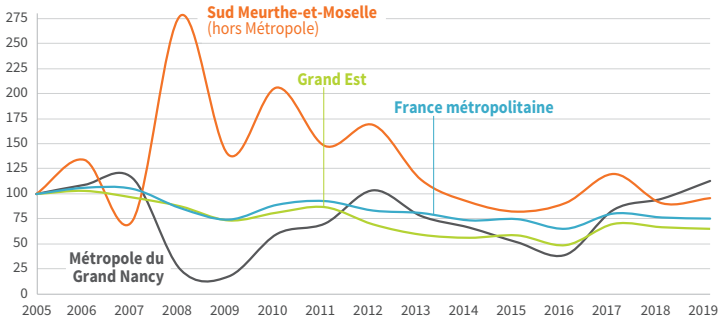
UNE PROGRESSION DU NOMBRE DE MISES EN CHANTIER DANS LE SUD MEURTHE-ET-MOSELLE

51 000 logements ont été commencés en France métropolitaine en 2017, soit une baisse de 1,4 % par rapport à 2018. La tendance est la même dans le Grand Est avec 21 760 logements mis en chantier, soit une diminution de 2,4 % en un an.

Cette tendance n'est pas constatée dans la Métropole du Grand Nancy, où la production continue de progresser. Au total, ce sont 1 622 logements qui ont été mis en chantier en 2019, permettant à l'intercommunalité d'atteindre un niveau de production similaire à celui d'avant la crise de 2008, grâce à la reprise de construction d'habitat collectif dans la ville de Nancy.

Dans le reste du Sud Meurthe-et-Moselle, la construction se stabilise à un volume correspondant à la moyenne des cinq dernières années, soit 558 logements.

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



Source : DREAL Sitadel 2, flux en date de prise en compte I Traitement Scalen

IMPACT DE LA RÉFORME DU ZONAGE

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 aux zones 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.

Dans la Métropole du Grand Nancy, le recentrage de la promotion immobilière, constatée depuis 2014 en zone B1, se poursuit. 79 % de la production se localise en zone B1 entre 2015 et 2019, contre 52 % 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 immobilier 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.

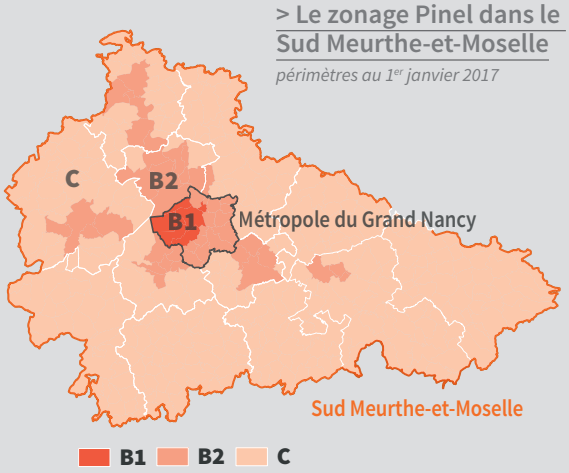
Il fixe selon les périmètres :

- 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 sont localisées en zones A bis, A et B1. Depuis le 1er janvier 2018, ce dispositif ne s'applique plus aux zones B2 et C. Le dispositif est reconduit jusqu'au 31 décembre 2022 dans son contour actuel en zone B1.

Dans le Grand Nancy, les communes de Laxou, Maxéville, Nancy, Saint-Max, Vandœuvre-lès-Nancy et Villers-lès-Nancy sont classées en zone B1.

> Le zonage Pinel dans le Sud Meurthe-et-Moselle

périmètres au 1er janvier 2017



Source : Ministère du logement et de l'habitat durable

Les tendances des mises en chantier dans le Sud Meurthe-et-Moselle

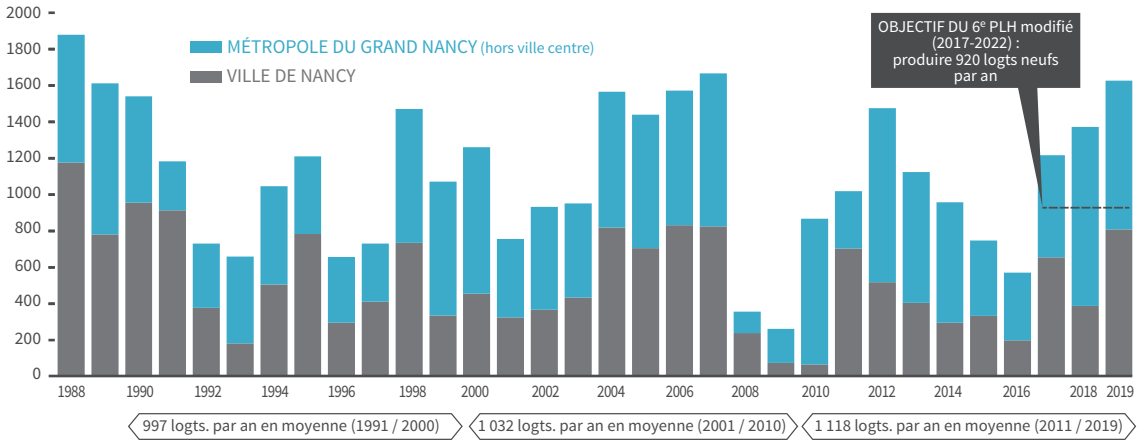
UNE PROGRESSION DU NOMBRE DE MISES EN CHANTIER DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND NANCY, EN PARTICULIER DANS LA ZONE B1

Avec 1 622 logements commencés en 2019, la Métropole du Grand Nancy concentre 75 % des mises en chantier du Sud Meurthe-et-Moselle.
Sa production dépasse l'objectif du 6e PLH modifié (2017-2022), fixé à 920 logements neufs par an. À noter que le rythme de production durant le PLH précédent (978 logements en moyenne par an entre 2011-2016) était également supérieur aux objectifs définis, fixés à 880 logements par an.

À l'instar des deux années précédentes, 90 % des logements commencés dans la Métropole du Grand Nancy sont des appartements (soit 1 455 logements sur 1 622). La part des logements individuels reste identique.

75 %
des mises en chantier du Sud Meurthe-et-Moselle ont été réalisées dans la Métropole du Grand Nancy

> Les mises en chantier dans la Métropole du Grand Nancy



Source : DREAL Sitadel 2 I Traitement Scalen

Dans la Métropole du Grand Nancy, trois communes en zone B1 représentent à elles seules 74 % des mises en chantier de l'année :

- **Nancy** accueille la moitié de la production recensée en B1 (803 logements). Les programmes en cours les plus importants dans le centre-ville :
  - « **Les essentielles** » **de Demathieu & Bard** (116 logements, boulevard de la Mothe).
  - **Le programme de Batigère** (102 logements sociaux, ancien sanatorium de l'hôpital Villemin).
  - « **Attrakt'** », **d'Adim Est** (101 logements, boulevard de la Mothe).
  - « **Les terrasses d'Emile** », d'Eiffage (76 logements, 21 rue de la Croix d'Auyot).
  - « **Ed'n green** » **du groupe Edouard Denis** (52 logements, 29 rue Abbé Lemire).
  - « **Au fil de l'eau** », **de Stadim** (43 logements, 40 rue de la Digue).

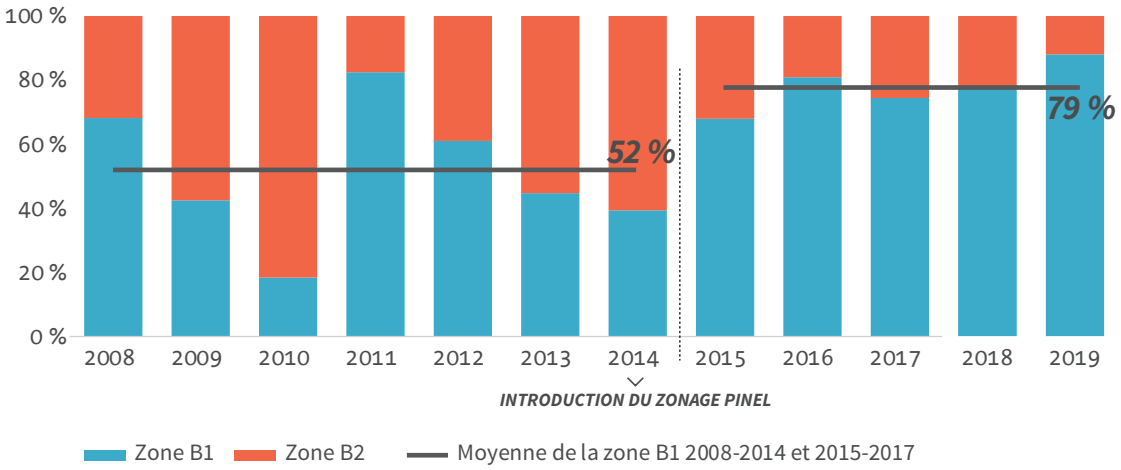
- **Maxéville** accueille 214 logements, notamment dans le programme « **Les domaines de l'Alérion** », **d'Eiffage** (avenue du Rhin).

- **Villers-lès-Nancy** voit son niveau de production diminuer par rapport aux années précédentes, avec 182 nouveaux logements dont les programmes :
  - « **Le Castel** » **d'Alila Promotion** (131 logements, rue de la Grange aux Moines).
  - « **Le Domaine de la Sance** », **de Stradim** (20 logements, rue de la Sance).

Quatre communes en zone B2 représentent 9 % de la production totale, majoritairement portées par des opérateurs publics :

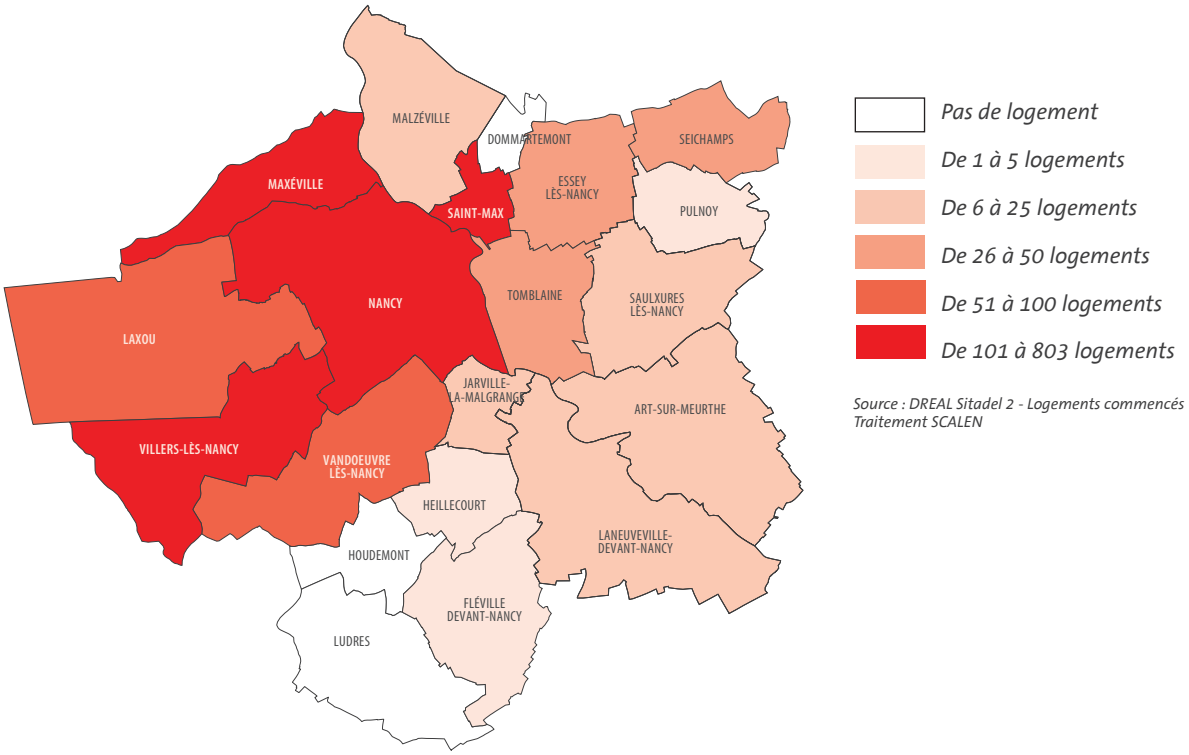
- **Tomblaine :** 41 logements, dont 24 par **Costantini Sarl** (rue Camille Desmoulins) et 15 par **le Nid** (9 du Clos Vivaldi et 4 du Clos Lavoisier).
- **Seichamps :** 38 logements, dont « **Le Carré Vert** », **par MMH** (21 logements en accession sociale, allée des Sureaux).
- **Essey-lès-Nancy :** 35 logements par **MMH** (dont 30 rue Mère Teresa, ZAC Saint Pie X).
- **Jarville-la-Malgrange :** 25 logements par la **Foncière Logement** (rue Jean-Philippe Rameau), dans le cadre la diversification du quartier de la Californie.

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



Source : Sit@del2 (DREAL) I Traitement Scalen

> Les logements commencés en 2019 dans la Métropole du Grand Nancy



Source : DREAL Sitadel 2 - Logements commencés
Traitement SCALEN

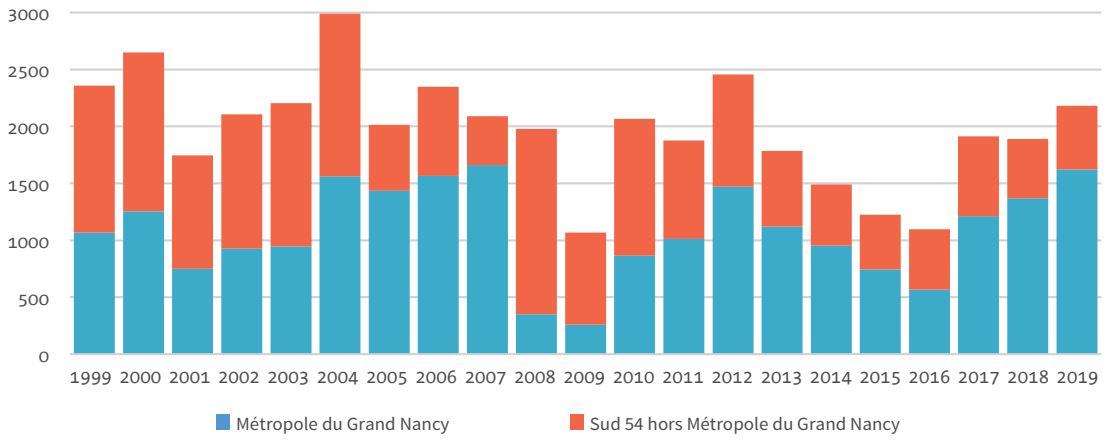
UNE STABILISATION DES MISES EN CHANTIER DANS LE RESTE DU SUD MEURTHE-ET-MOSELLE

En 2019, 558 logements ont été mis en chantier dans le reste du Sud Meurthe-et-Moselle, ce qui correspond au volume moyen des 5 dernières années. 89 % de ces logements sont des maisons individuelles construites en grande majorité par des particuliers alors que leur part n'était que de 57 % en 2017.
En revanche, la production des bailleurs sociaux diminue depuis 2018, et la tendance se confirme en 2019. Les rares mises en chantier comprenant au moins 5 logements se trouvent dans les intercommunalités suivantes :

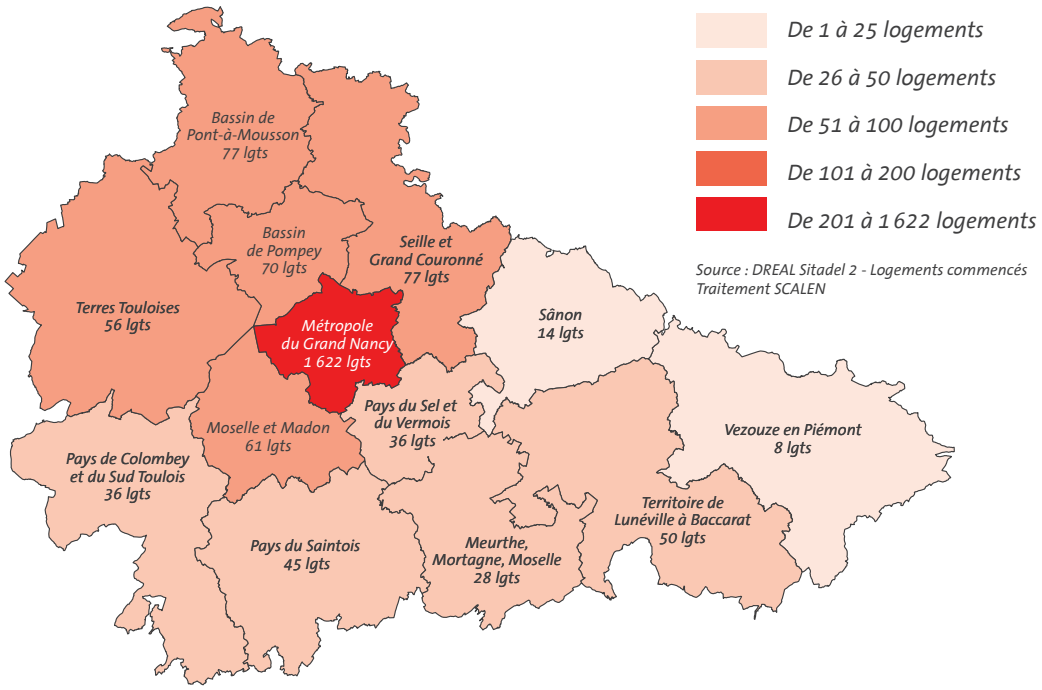
- **Bassin de Pompey :** 19 appartements et un local associatif dans la résidence « **L'Eau Vive** » à Frouard portés par **MMH** à destination des séniors et 6 appartements à Champigneulles.
- **Seille et Grand Couronné :** 13 maisons groupées dans la nouvelle zone d'habitation « **Clos sous les Vignes** » à Nomeny.
- **Moselle-et-Madon :** 11 appartements dans la résidence « **Les Hespérides** » située rue Roger Salengro à Neuves-Maisons.
- **Bassin de Pont-à-Mousson :** 8 maisons groupées pour les séniors, portées par **Ages&Vie** à Dieulouard.
- **Pays de Colombey et du Sud Toulois :** 5 logements dans une résidence adaptée à Mont-le-Vignoble portés par la commune.

> Les mises en chantier dans le Sud Meurthe-et-Moselle

Source : DREAL Sitadel 2 I Traitement Scalen



> Les logements commencés en 2019 dans les EPCI du Sud Meurthe-et-Moselle



Les logements autorisés dans le Sud Meurthe-et-Moselle

UN REPLI DES PERMIS DE CONSTRUIRE

En 2019, les permis de construire ne suivent pas la même tendance que les mises en chantier. En effet, en un an, un repli des autorisations est constaté aussi bien au niveau national (-3 %) que régional (-7 %). Une analyse fine à l'échelle du Sud Meurthe-et-Moselle révèle des évolutions contrastées.

Une nette réduction des autorisations de construire dans la Métropole du Grand Nancy (-25 %) est observée, notamment en raison d'une diminution de 50 % des permis dans la ville-centre. Malgré cette baisse, les 1 224 logements autorisés en 2019 restent légèrement supérieurs à la moyenne des 5 dernières années. Cette diminution est donc à relativiser en raison des niveaux importants des permis de construire délivrés les deux années précédentes. 84 % des logements autorisés sont des collectifs, 90 % se situent en zone B1, et sont concentrés pour 78 % d'entre eux dans trois communes :

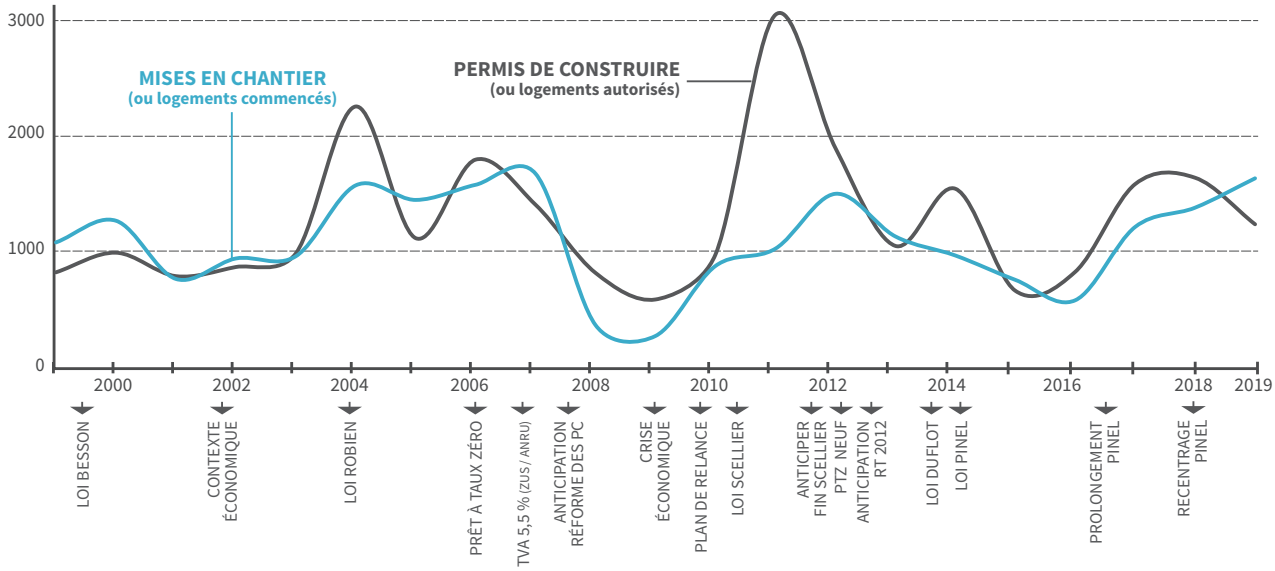
- **Nancy** (496 unités) avec d'importants programmes comme « **Les Rivages** » de **Bouygues** boulevard Lobau (213 logements dont 115 en résidence séniors), celui de **Spie Batignolles immobilier** rue de Tomblaine (64 logements), « **En scène** » de **Kaufman & Broad** à Nancy Grand Cœur (63 logements), « **Life** » de **Demathieu & Bard Immobilier** à Nancy Grand Cœur (42 logements), « **Le Quai Florentin** » d'**Icade** ZAC d'Austrasie (23 logements). D'autres permis ont été autorisés auparavant et modifiés en 2019 comme « **Les Arabesques** », une résidence senior de 115 places avenue du Général Leclerc du groupe **Aegide Domitys**.

- **Vandœuvre-lès-Nancy** (239 unités) dont le nombre de logements autorisés a été multiplié par trois en un an. Parmi les programmes, on compte l'extension de la résidence étudiante ADINPL par le **groupe Duval** (98 logements), la SLH avenue Jean Jaurès (24 logements), ou encore un programme rue Sainte Colette (14 logements).

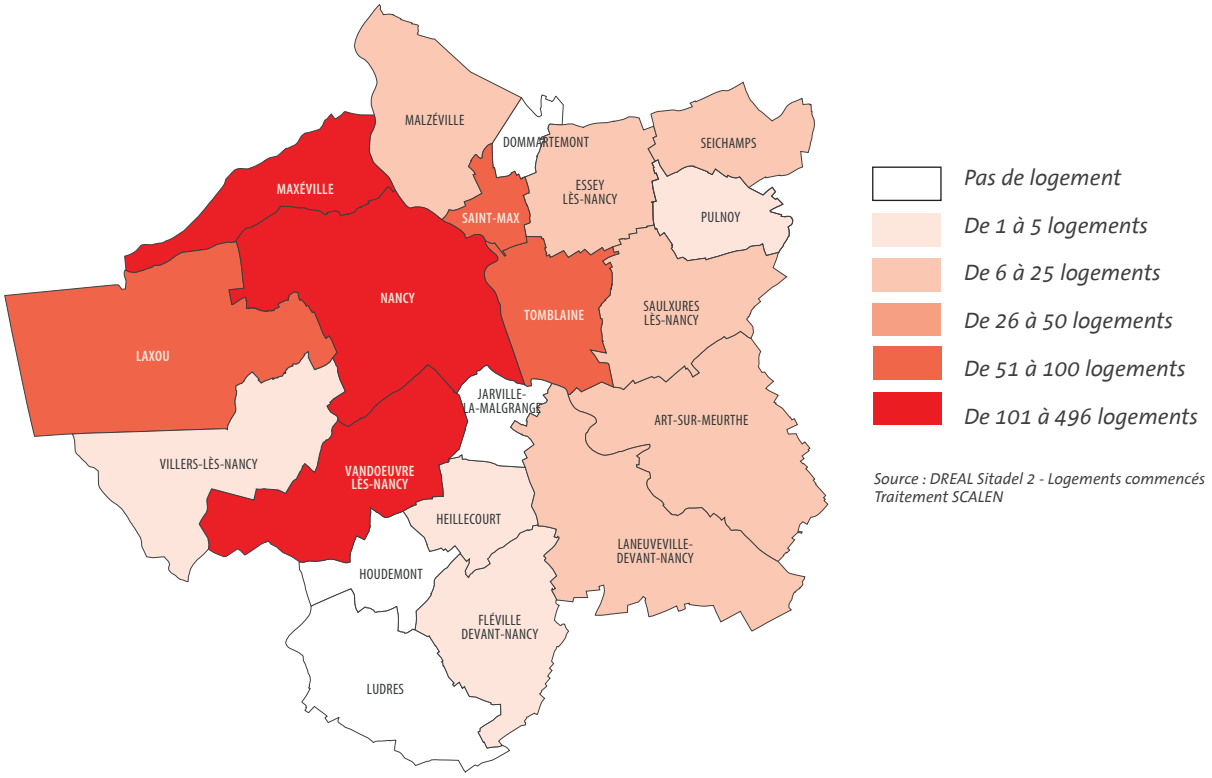
- **Maxéville** (215 unités) avec essentiellement « **Les Domaines de l'Alérion** » **d'Eiffage Immobilier** (175 logements) qui comprennent plusieurs bâtiments.

94 % des autorisations accordées dans la Métropole sont regroupées dans 6 communes si l'on ajoute Laxou (83 logements), Saint-Max (65 logements) et Tomblaine (52 logements).

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



> Les logements autorisés en 2019 dans la Métropole du Grand Nancy

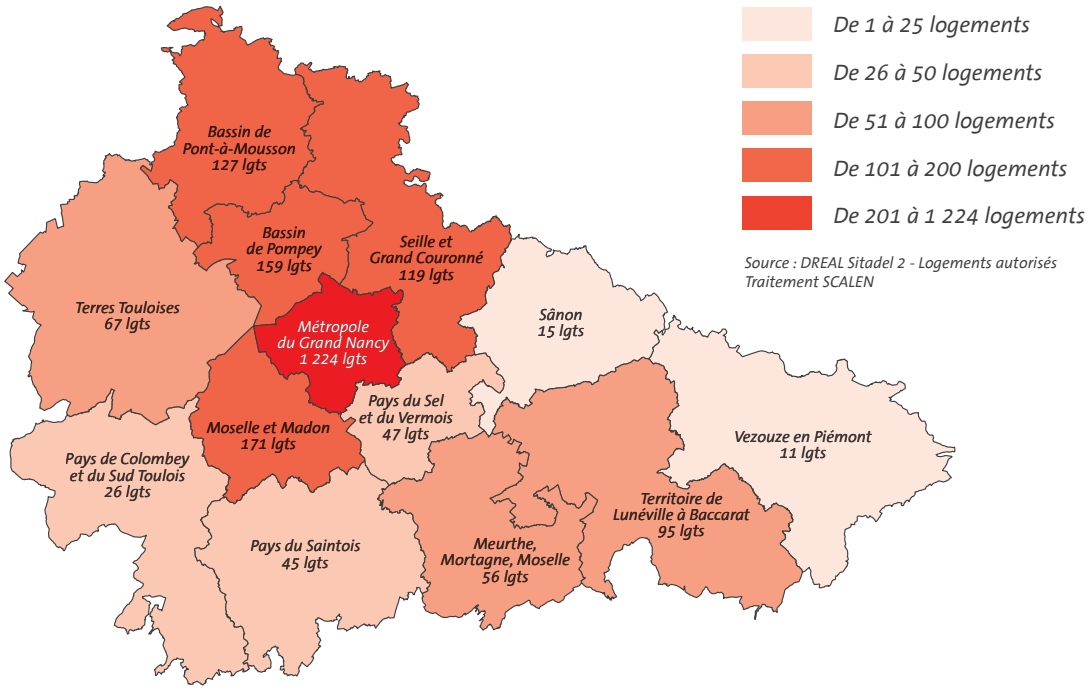


Source : DREAL Sitadel 2 - Logements commencés
Traitement SCALEN

UNE PROGRESSION DES AUTORISATIONS DANS LE SUD MEURTHE-ET-MOSELLE HORS MÉTROPOLE DU GRAND NANCY

Les autorisations dans le Sud Meurthe-et-Moselle hors Métropole ont progressé de 30 %, portés à 70 % par les logements individuels. Sur 938 logements, 277 sont des collectifs : plus de la moitié se situent dans les territoires du Bassin de Pompey (Lay-Saint-Christophe, Frouard, Liverdun, Pompey, Champigneulles) ou de Moselle et Madon (Richardménil, Messein, Neuves-Maisons).

> Les logements autorisés en 2019 dans les EPCI du Sud Meurthe-et-Moselle



Source : DREAL Sitadel 2 - Logements autorisés
Traitement SCALEN

2 LA COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS

Le volume de transactions

586
logements vendus dans la Métropole du Grand Nancy en 2019 dont 98 % d'appartements

Avec 129 500 ventes, l'activité de la promotion immobilière à l'échelle nationale se stabilise par rapport à 2018. Dans la Région Grand Est, elle progresse de 5 % (7 230 transactions). Toutefois cette augmentation masque des disparités, à savoir un repli en Alsace qui atténue la hausse constatée en Champagne-Ardenne et en Lorraine*.

Dans la Métropole du Grand Nancy, 586 ventes sont recensées en 2019, soit une progression de 65 % en un an. Sur les 586 logements vendus, 98 % concernent des appartements (575 unités vendues, les 11 ventes restantes étant des maisons). L'essentiel des mises en ventes et des réservations se localise en zone B1.

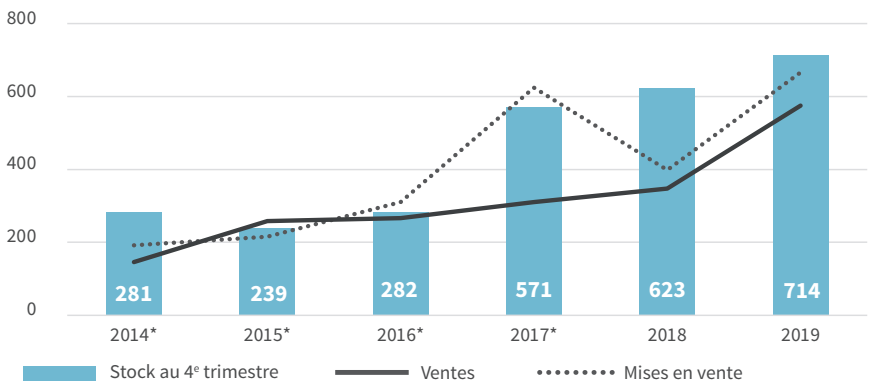
Nancy représente à elle seule près des deux tiers des transactions, en particulier dans deux grands sites : Nancy Grand Cœur (Symbio'z, Key Garden, Life) et les Rives de Meurthe (Mosaïc, Jardins suspendus, Ed'n green, Jardin Florentin, Au fil de l'eau, Idéallée). Les deux autres communes qui concentrent un cinquième des ventes sont Laxou sur l'ancien site Saint-Joseph (Galilée, Newton, Copernic) auxquels s'ajoutent des programmes en diffus (Plein Ciel, Allée/Jardin des Romances) ; et Saint-Max (Emergence, Artemis).

Avec 666 mises en vente dans la Métropole en 2019, l'offre a progressé de 67 % en un an, et le stock de logements à la fin de l'année atteint 714 unités avec une durée d'écoulement prévisionnelle de 15 mois.

** selon les données issues de la base ECLN2 (État)*

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

hors ventes en bloc[1] et hors stationnement



[1] Acquisition d'un immeuble entier ou programme immobilier par un seul acquéreur

** L'année 2018 constitue l'année zéro de l'exhaustivité de CecimObs. Toute recherche portant sur une période antérieure au 1er janvier 2018 repose donc a priori sur la seule source des adhérents au Cecim.*

Source : CecimObs, extraction février 2020 / Traitement Scalen

Le prix du marché

Le prix du marché des appartements neufs s'établit en moyenne à 3 466 €/m² dans la Métropole du Grand Nancy hors ventes en bloc et hors stationnement, pour une enveloppe totale moyenne de 182 720 € et 53 m² (vente immobilière soumise à une TVA normale). Les appartements qui bénéficient d'une TVA réduite (5,5 %) sont vendus à 2 840 €/m² pour une surface moyenne de 60 m², ce qui correspond à une décote de 19 % par rapport au marché libre. Les prix des transactions au mètre carré sont plus élevés à Laxou, Nancy et Villers-lès-Nancy que dans le reste de la Métropole.

3 466 €/m²
prix moyen dans la Métropole du Grand Nancy pour un appartement neuf

> Prix moyen et nombre de ventes de collectifs dans la Métropole du Grand Nancy en 2019 (≥ 10 ventes)

	TVA NORMALE				TVA RÉDUITE			
	Nombre	€	m²	€/m²	Nombre	€	m²	€/m²
Laxou	71	179 992	53	3 404				
Maxéville	22	145 239	47	3 087	4	*	*	*
Nancy	362	183 521	52	3 556	8	*	*	*
Saint-Max	51	188 608	59	3 210	4	*	*	
Vandœuvre-lès-Nancy	18	175 667	54	3 265	1	*	*	*
Villers-lès-Nancy	34	199 151	58	3 428				
MGN hors Nancy	196	181 263	55	3 311	9	145 876	57	2 564
Métropole du Grand Nancy	**558**	**182 720**	**53**	**3 466**	**17**	**170 113**	**60**	**2 840**

** 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

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.**

Source : CecimObs

Les grands logements en dernier étage ou avec des espaces extérieurs sont plus chers

Plus la surface du logement est importante, plus le prix au m² est faible. Ainsi, un studio sera 14 % plus cher au m² qu'un T3 (3 754 €/m² contre 3 290 €/m²). Toutefois, la dégressivité des prix au m² en fonction de l'augmentation du nombre de pièces ne se vérifie plus pour les grands logements de 4 pièces et plus, leurs prix étant supérieurs de près 5 à 6 % à celui des 3 pièces. Ce constat s'explique souvent par l'existence de biens exceptionnels acquis au dernier étage des immeubles avec terrasse et vue.

Par rapport aux années précédentes, 2019 voit les prix des T1 diminuer en moyenne de 150 €/m². Auparavant, seule Nancy concentrait les T1 neufs. Cette année plusieurs programmes situés dans d'autres communes du Grand Nancy proposent cette typologie, mais avec des surfaces 15 % plus grandes que dans la ville-centre. Le prix au m² des T1 baisse donc mécaniquement du fait de la hausse des surfaces à l'échelle de la Métropole.

Simultanément, un renchérissement moyen de 300 €/m² est constaté pour les T3 et T4. Pour ces typologies, la surface est restée similaire car le budget global a augmenté.

> Prix de vente moyen de collectif avec TVA normale à 20 % selon le nombre de pièces dans la Métropole du Grand Nancy en 2019

hors ventes en bloc et hors stationnement

	T1	T2	T3	T4	T5+	Ensemble des ventes
Nombre de ventes	48	288	162	44	16	558
Surface moyenne au m²	32	42	64	86	113	53
Budget moyen en €	120 063	149 497	209 714	296 678	392 312	182 720
Prix moyen en €/m²	3 754	3 581	3 290	3 463	3 479	3 466

Source : CecimObs, extraction février 2020 / Traitement Scalen

Un marché du collectif neuf dépendant des investisseurs

Le marché immobilier neuf s'adresse en général à deux catégories d'acquéreurs : les propriétaires-occupants et les investisseurs. Les investisseurs représentent à eux seuls 68 % du total des ventes de collectifs répertoriées en 2019 dans le Grand Nancy, témoignant du fait que les dispositifs de défiscalisation continuent, pour l'heure, de soutenir le marché de la construction neuve. Toutefois leur proportion dans les transactions totales a régressé de 6 points en deux ans. Corrélativement, on constate une progression des acquisitions de propriétaires occupants : 200 logements en 2019 contre un peu plus de 100 en 2018 et 2017, soit une hausse de 80 %.

La baisse de la proportion des investisseurs est encore plus accentuée dans les autres agglomérations lorraines et alsaciennes : leur part diminue de 26 points à Metz Métropole (48 %), et de 15 points dans l'Eurométropole de Strasbourg et la CA Portes de France-Thionville (respectivement 46 % et 41 % en 2019).

Dans la Métropole du Grand Nancy, alors que les propriétaires-occupants acquièrent des logements de moyenne et grande taille (T3, T4, T5 et plus), les investisseurs se concentrent sur les petits logements à budgets moins importants mais plus chers au mètre carré : ils achètent ainsi 90 % des T1-T2 et 60 % des T3. Ces derniers dépensent en moyenne 163 650 € (à raison de 3 471 €/m²) contre 235 596 € (soit 3 458 €/m²) pour un propriétaire-occupant.

68 %
c'est la part des investisseurs dans les transactions, sur le territoire de la Métropole du Grand Nancy

La TVA réduite destinée à l'accession sociale à la propriété représente 3 % de l'ensemble des transactions de collectif neuf dans la Métropole, soit 10 points de moins en moyenne que dans les autres intercommunalités françaises. 8 % des propriétaires-occupants qui achètent un logement neuf en bénéficient, contre 18 % à Thionville, 24 % à Metz et 26 % à Strasbourg.

Plus globalement, l'Eurométropole de Strasbourg se distingue nettement des autres agglomérations du Grand Est par le dynamisme de son marché avec 2 323 ventes, soit près du double des autres territoires cumulés du Sillon Lorrain. Sur tous les territoires de comparaison, les ventes portent à plus de 90 % sur le logement collectif.

> Analyse comparative des ventes de collectifs par zone géographique en 2019

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 %)	Investis-seurs (%)
Métropole du Grand Nancy	575	8,3	51,1	29,6	8,2	2,8	53	97	3	182 720	3 466	68
Metz Métropole	482	8,1	41,3	36,7	11	2,9	59	86	14	203 930	3 435	48
Agglomération de Thionville	217	0	45,2	40,1	13,8	0,9	63	89	11	190 257	3 048	41
Eurométropole de Strasbourg	2 323	7,3	35,5	33,7	19,3	4,2	60	85	15	258 666	3 847	46

Source : CecimObs, extraction février 2020 / Traitement Scalen

Les prix des maisons groupées plus élevés en 2019

11 maisons individuelles groupées[1] se sont vendues dans la Métropole du Grand Nancy en 2019, soit six fois moins qu'il y a deux ans. Le prix du marché s'établit à 3 073 €/m^2, soit 460 €/m^2 de plus qu'en 2017.

Ces logements groupés concernent deux programmes, « Le clos vitory » de Promagora à Laxou et « Le Domaine de Remicourt » d'Habiter Promotion à Villers-lès-Nancy. Contrairement aux années précédentes, il n'y a pas d'offre en accession sociale en 2019.

1 : Maison individuelle groupée : maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels.

> Prix moyen et nombre de ventes d'individuels groupés dans la Métropole du Grand Nancy en 2019 (≥ 10 ventes) *hors ventes en bloc et hors stationnement*

	TVA NORMALE			
	Nombre	€	m^2	€/m^2
Laxou	6	*	*	*
Villers-lès-Nancy	5	*	*	*
Métropole du Grand Nancy	**11**	**238 855**	**78**	**3 073**

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

Source : CecimObs, extraction février 2020 / Traitement Scalen

3 LES PREMIERS RÉSULTATS 2020

Une activité impactée par la crise de la Covid-19

Les premiers chiffres mis à disposition par la DREAL portent de janvier à juillet 2020 inclus. Ils indiquent des niveaux de logements autorisés deux fois moindres qu'à la même période un an auparavant, passant dans le Sud 54 de 1 391 à 739. Cela témoigne du contexte atypique du premier semestre 2020 durant lequel des mesures d'état d'urgence sanitaire ont été mises en œuvre pour lutter contre la Covid-19. Les délais d'obtention des permis de construire ont aussi été allongés, certaines collectivités disposant de peu de moyens pour instruire les dossiers ont réduit voire suspendu cette activité. Par ailleurs, le report des éléctions municipales a pu générer une forme d'attentisme et un décalage des nouveaux appels d'offres des collectivités (les bailleurs sociaux ont en revanche poursuivi leurs démarches).

Toujours durant les sept premiers mois, les mises en chantier ont diminué de 66 % dans le Sud 54, et même de 80 % dans la seule Métropole du Grand Nancy pour atteindre respectivement 464 et 208 logements commencés.

Les professionnels de l'immobilier soulignent que le premier épisode de confinement a eu des conséquences significatives. La plupart des chantiers se sont arrêtés durant plusieurs semaines à la fois pour la préservation de la santé des salariés, et au regard des retards d'approvisionnement des matériaux de construction. Enfin, les contraintes sanitaires ont provoqué des surcoûts dont la prise en charge a fait l'objet de négociations entre les différents acteurs de l'immobilier. Néanmoins, la quasi-totalité des chantiers a repris en juin 2020 et le BTP fait partie des secteurs qui peuvent poursuivre leur activité pendant le deuxième confinement décidé fin octobre.

> Nombre de logements autorisés et commencés

	LOGEMENTS AUTORISÉS		LOGEMENTS COMMENCÉS	
	Nombre 2020 *(Nombre 2019)*	Évolution (2019-2020)	Nombre 2020 *(Nombre 2019)*	Évolution (2019-2020)
Sud 54	739 *(1 391)*	-47 %	464 *(1 355)*	-66 %
Métropole du Grand Nancy	424 *(832)*	-49 %	208 *(1 058)*	-80 %

Par rapport à la même période en 2019, le nombre de logements mis en vente aurait diminué de - 64 % et le nombre de ventes effectives de -28 % dans la Métropole du Grand Nancy les 7 premiers mois de l'année. A titre de comparaison les ventes de logements neufs diminuent de 31 % en France et de 39 % dans le Grand Est. En revanche le marché ne s'effondre pas : les prix se maintiennent à 3 535 €/m² pour un appartement, ce qui est semblable à ceux constatés durant la même période en 2019.

Des mesures adoptées pour soutenir le secteur

Le marché immobilier continue d'être soutenu grâce au prêt à taux zéro, au dispositif Pinel en zone B1, et aux taux d'intérêt des crédits à l'habitat qui remontent légèrement après un plancher historique mais qui restent très favorables à 1,4 %.

Par ailleurs le secteur du bâtiment a bénéficié de dispositifs exceptionnels de soutien public comme le fonds de solidarité, les prêts garantis par l'État et l'activité partielle. Parmi les mesures annoncées par le gouvernement dans le 3e projet de Loi de finances rectificative pour 2020 figure notamment que :

- Le groupe CDC Habitat a acheté 40 000 logements en France auprès des promoteurs et 10 000 logements intermédiaires par le groupe Action logement.
- Les maître d'ouvrage de l'État négocient avec les entreprises du BTP pour prendre en charge une partie des surcoûts directs liés aux mesures sanitaires.
- Les préfets promeuvent des chartes définissant une approche « solidaire » des surcoûts et peuvent utiliser leur pouvoir de dérogation pour mobiliser les dotations de l'État et aider les collectivités territoriales à financer ces actions.
- Les maîtres d'ouvrage publics ont la possibilité d'augmenter les avances aux entreprises titulaires de marchés publics au-delà de 60 %.
- Les entreprises de moins de 50 salariés qui ont subi d'importantes pertes de chiffre d'affaires peuvent bénéficier de remises de charges sociales jusqu'à 50 % sur les mois de mars à mai 2020.
- Le dispositif de garantie d'État à l'assurance-crédit est renforcé.
- La dotation de soutien à l'investissement local (DSIL) est portée à 1,6 milliard d'euros pour soutenir les investissements des collectivités.

Pour le secteur de l'habitat, le plan de relance économique présenté le 3 septembre 2020 prévoit principalement des financements pour la rénovation énergétique des logements. Pour la construction neuve, les mesures sont principalement fléchées sur la densification et le renouvellement urbain (recyclage des friches ou transformation de foncier déjà artificialisé : acquisition, dépollution, démolition.

MÉTHODOLOGIE

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.

L'Agence anime plusieurs observatoires Habitat. Elle publie notamment chaque année le bilan du marché du logement neuf à l'échelle du Grand Nancy et du Sud Meurthe-et-Moselle. Pour réaliser le bilan 2019-2020, et pour la première fois, elle s'est uniquement appuyée sur la base de données de l'observatoire du Centre d'étude de la conjoncture immobilière (CecimObs), mis en place par les professionnels affiliés à la Fédération nationale des promoteurs immobiliers, pour son analyse de l'activité de la promotion immobilière dans la Métropole du Grand Nancy.

Ces informations doivent être exhaustives depuis l'année 2018 et s'avèrent plus précises que l'Enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN2) fournie par la DREAL Grand Est. Elles permettent effectivement de comparer les volumes de vente, mais aussi de connaître les prix par segment de marché et par profil d'acquéreur. Elles différencient également les ventes simples des ventes en bloc (alors qu'ECLN2 les cumule), et permettent d'opérer des comparaisons avec les agglomérations de Metz, Thionville et Strasbourg.

À noter que les mises à jour mensuelles des données tiennent compte des aléas du marché (retraits de programmes, modifications typologiques…). Les chiffres des périodes écoulées sont donc susceptibles de connaître des ajustements dans le temps.

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 la 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.

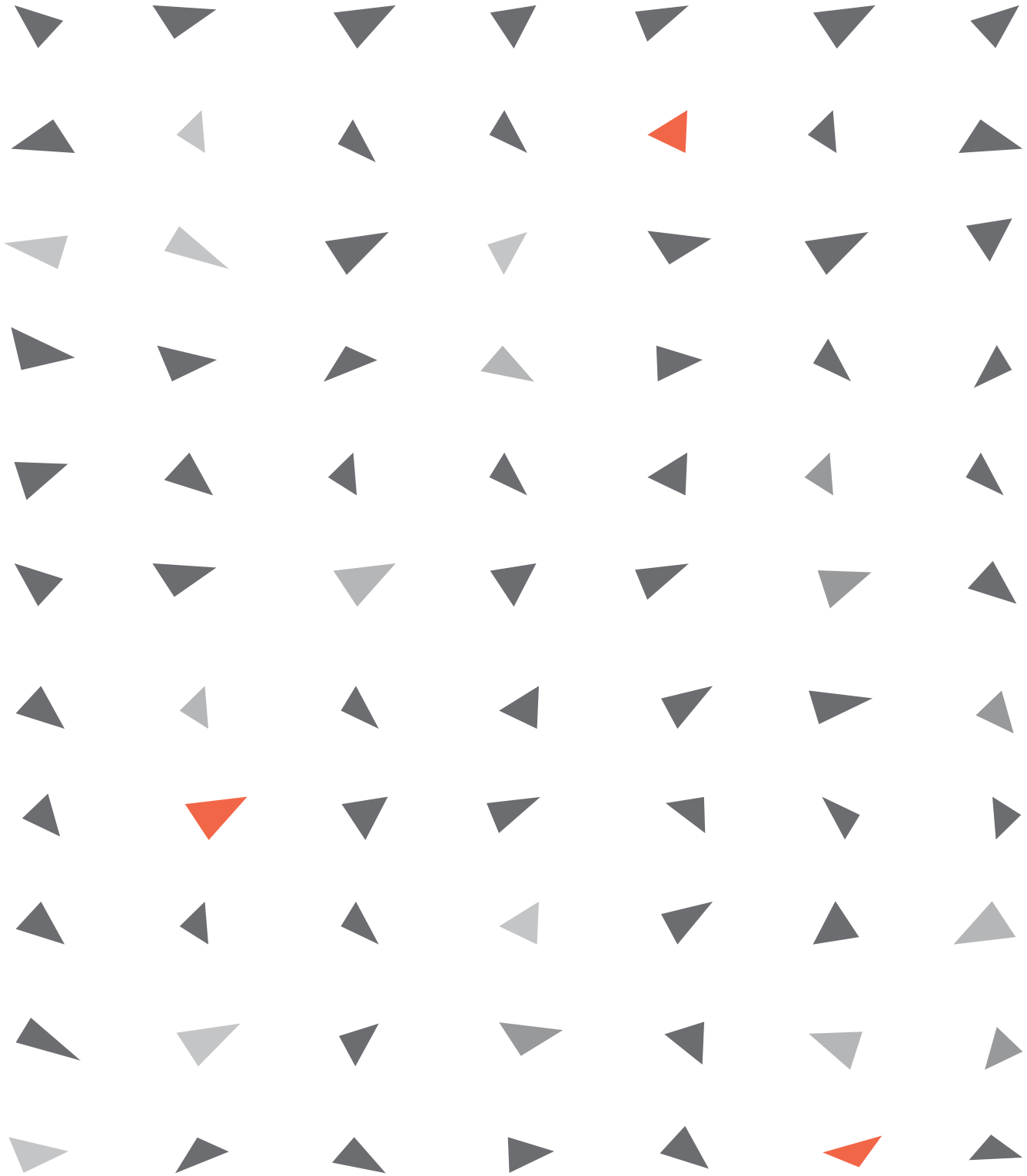
Prix
Prix moyen à la réservation hors frais de notaire et frais divers. Ils sont exprimés en € au m² de surface habitable pour les logements collectifs (stationnement exclus), et en € au logement pour l'individuel (terrain compris). Tous les prix sont des prix moyens.

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°51 I OCTOBRE 2020

LE MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF BILAN 2019 - RÉSULTATS 2020

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

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 @Agence_Scalen