

IMPACTS DE LA CRISE SUR LES MARCHÉS IMMOBILIERS DU BASSIN DE VIE DE NANCY DANS LE CONTEXTE RÉGIONAL

Café SCALEN - 23 janvier 2024

////////////////////

**ELÉMENTS DE COMPRÉHENSION
DE LA CRISE IMMOBILIÈRE ACTUELLE**

////////////////////

Crise du logement : une origine multifactorielle

Facteur structurel

- Une déconnexion entre revenus des ménages et prix de l'immobilier depuis l'année 2000

Facteurs conjoncturels

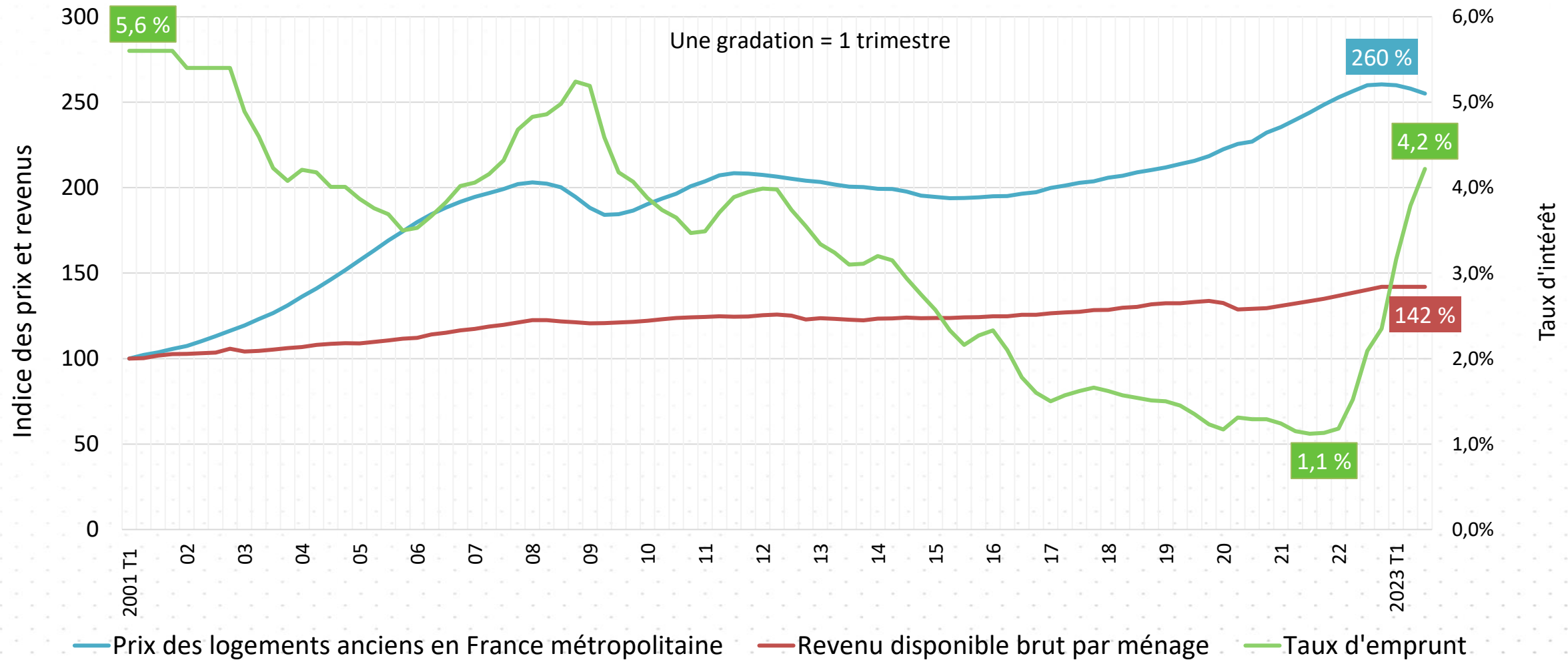
- Le retour de l'inflation entraînant une hausse du prix des matériaux et coûts de construction
- L'augmentation rapide des taux de crédit qui réduit le pouvoir d'achat des ménages
- La réforme du dispositif PINEL de défiscalisation qui rend l'investissement locatif de moins en moins intéressant. Extinction en 2024
- La réforme des mesures de protection des emprunteurs qui entraîne des refus de prêts par les banques

Facteur structurel : une crise latente depuis au moins 15 ans avec une déconnexion entre les revenus des ménages et le prix de l'immobilier

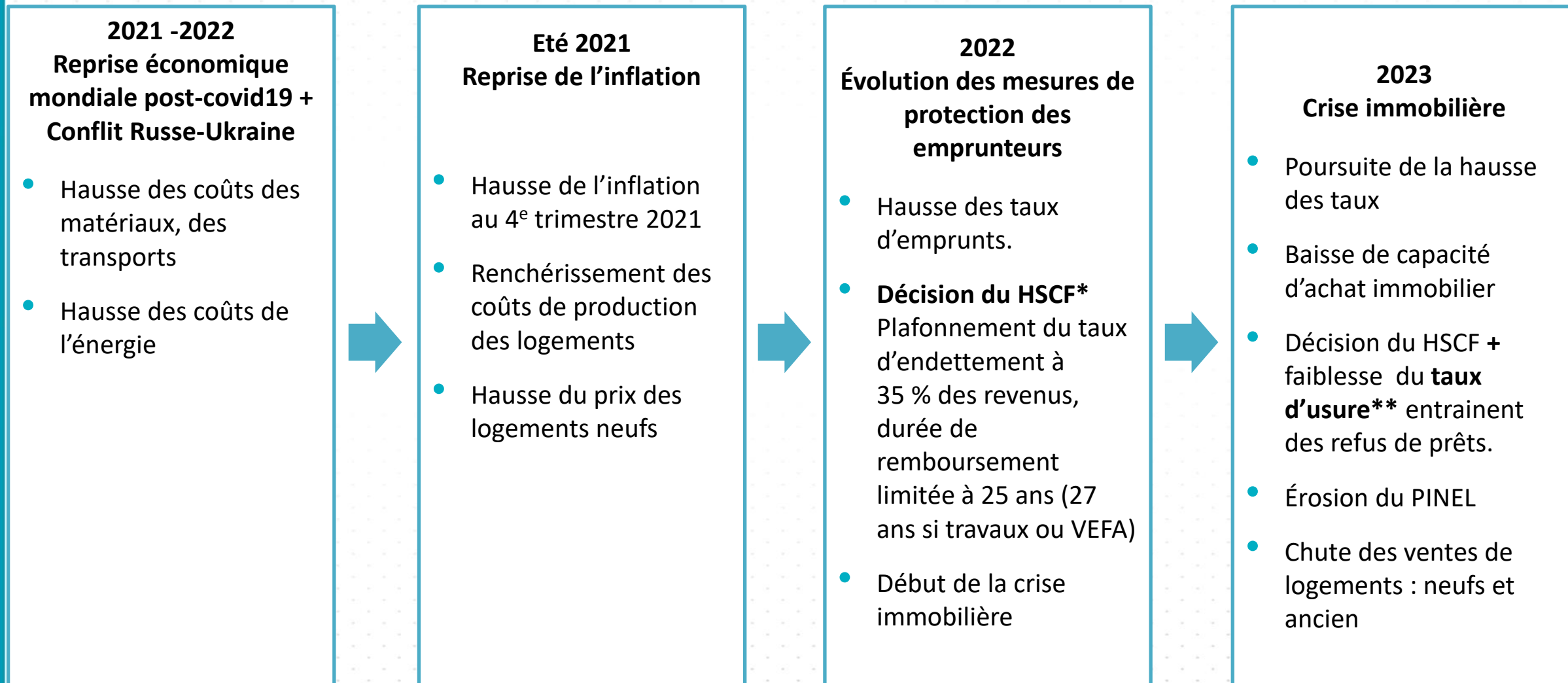
Evolution comparée des prix des logements anciens, des revenus des ménages et des taux d'emprunt

France Métropolitaine, Base 100 en 2001

Sources : INSEE, Notaires de France, Banque de France



Facteurs conjoncturels : les effets cumulés des conséquences des tensions géopolitiques sur l'économie et des décisions politiques



* Haut Conseil de Stabilité Financière

** Taux d'usure est le taux maximal auquel un prêt peut être accordé à un particulier par une banque. Il est fixé chaque trimestre par la Banque de France

Incidences de la hausse des taux d'intérêts sur les capacités d'emprunt

Simulation des incidences de la hausse des taux d'intérêts sur un projet immobilier pour un primoaccédant

	Caractéristiques de l'emprunt				Perte de capacité d'emprunt	
	Montant emprunté	Taux	Durée (mois)	Mensualités avec assurances		Pourcentage
2021	210 000 €	1,10%	240	1 038 €		
2023	210 000 €	4,25%	240	1 369 €	-331 €/mois	-32%
2023	163 000 €	4,25%	240	1 038 €	- 47 000 €	-22%

Incidence sur la capacité s'achat : la hausse des taux entraine une baisse de capacité de 47 000 € (soit -22 %)

Incidence sur le taux d'effort : le taux d'effort passe de 35 % à 36 %. Cela peut entrainer un refus de prêt.

////////////////////////////////////

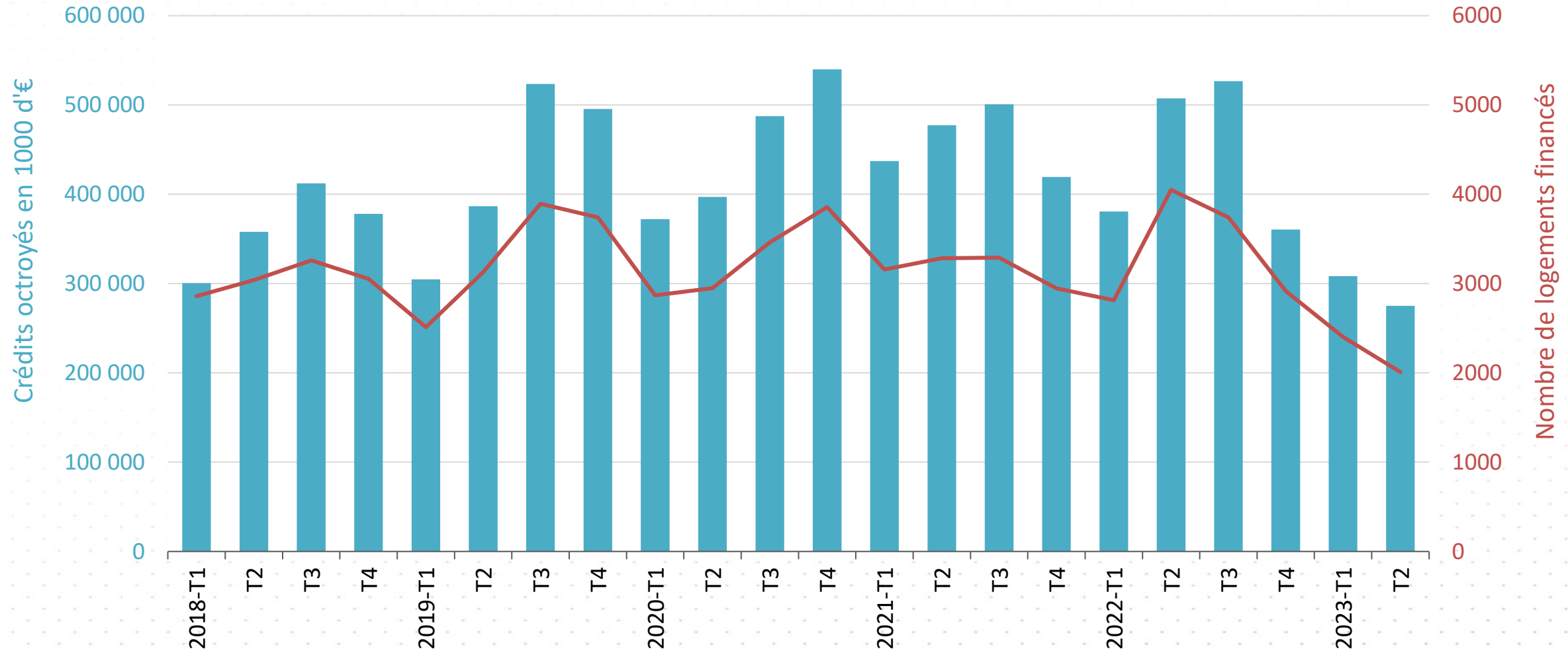
Incidences de la crise immobilière sur l'économie locale

////////////////////////////////////

Une économie locale impactée par la chute des crédits à l'habitat : chute d'activités et de chiffres d'affaires pour de nombreux acteurs et des conséquences économiques pour les collectivités territoriales

Evolution trimestrielle des crédits à l'habitat en Meurthe-et-Moselle

Source : Banque de France



////////////////////////////////////

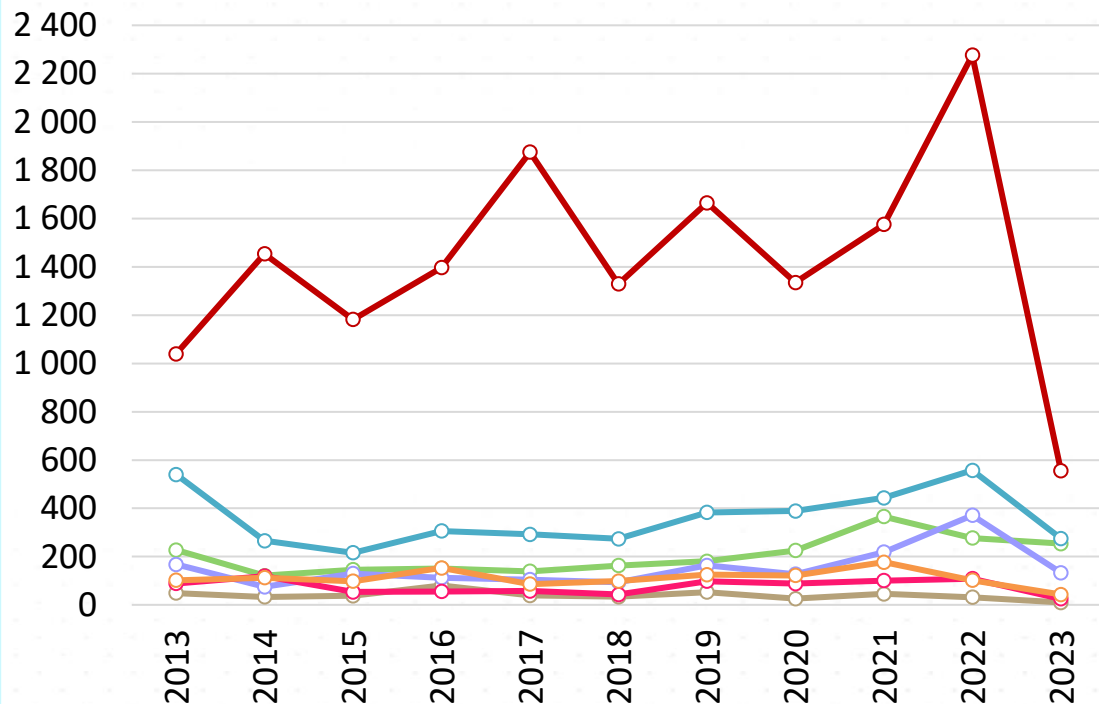
Incidences de la crise immobilière sur le marché du logement neuf

////////////////////////////////////

Un net ralentissement de la production de logements neufs en Lorraine : -46% de logements autorisés et -35% de logements commencés en 2023 par rapport à 2022 (mesure du 01/01 au 01/12)

Logements autorisés dans les principales intercommunalités du Sud Lorraine

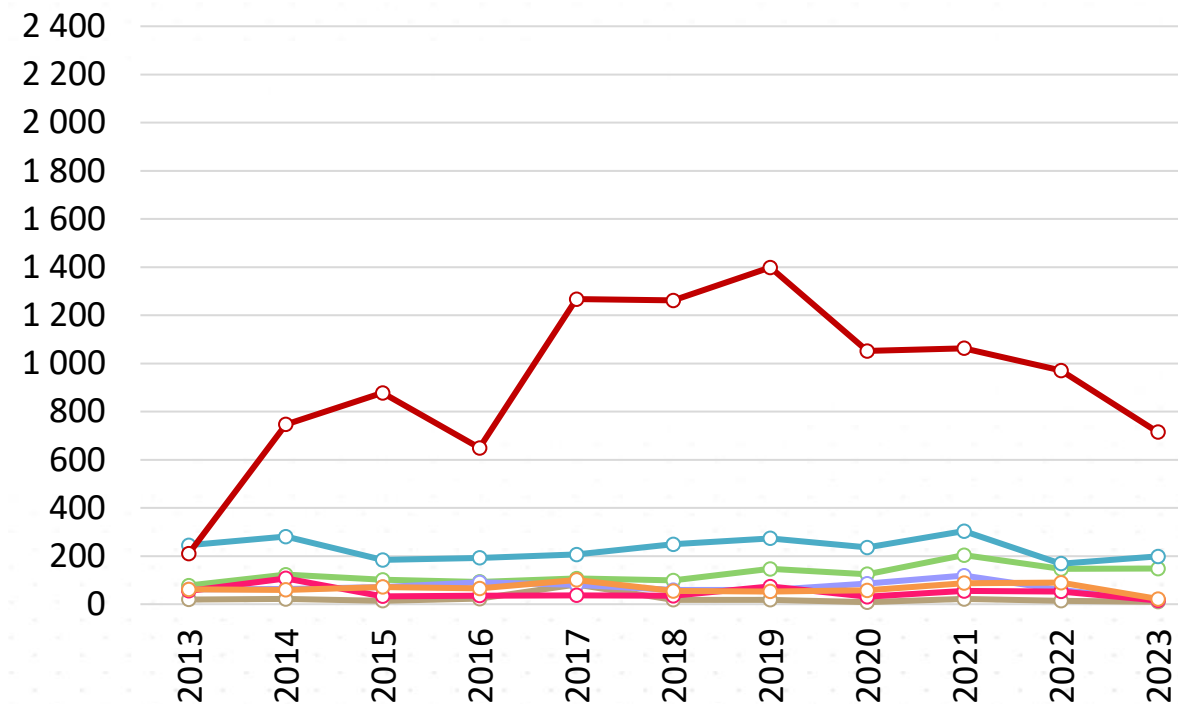
Source : Sitadel (jusqu'au 01/12/2023)



- CA de Bar-le-Duc - Sud Meuse
- CA de Saint-Dié-des-Vosges
- CA d'Épinal
- CC du Bassin de Pont-à-Mousson
- CC du Territoire de Lunéville à Baccarat
- CC Terres Toulaises
- Métropole du Grand Nancy

Logements commencés dans les principales intercommunalités du Sud Lorraine

Source : Sitadel (jusqu'au 01/12/2023)

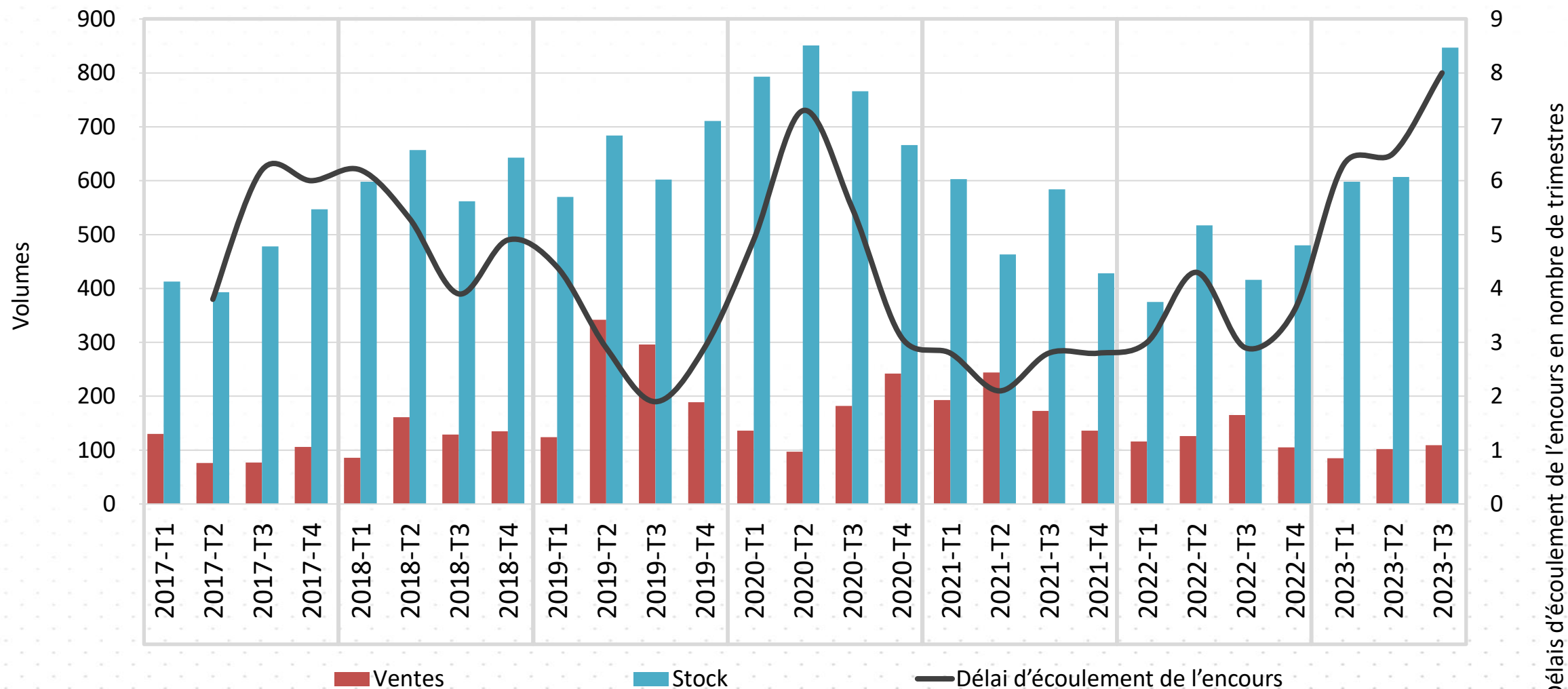


- CA de Bar-le-Duc - Sud Meuse
- CA de Saint-Dié-des-Vosges
- CA d'Épinal
- CC du Bassin de Pont-à-Mousson
- CC du Territoire de Lunéville à Baccarat
- CC Terres Toulaises
- Métropole du Grand Nancy

Moins de ventes de logements neufs en 2023, les stocks s'accroissent

Évolution de la commercialisation des logements collectifs en Meurthe-et-Moselle par trimestre

Source : ECLN



Délais d'écoulement de l'encours en nombre de trimestres

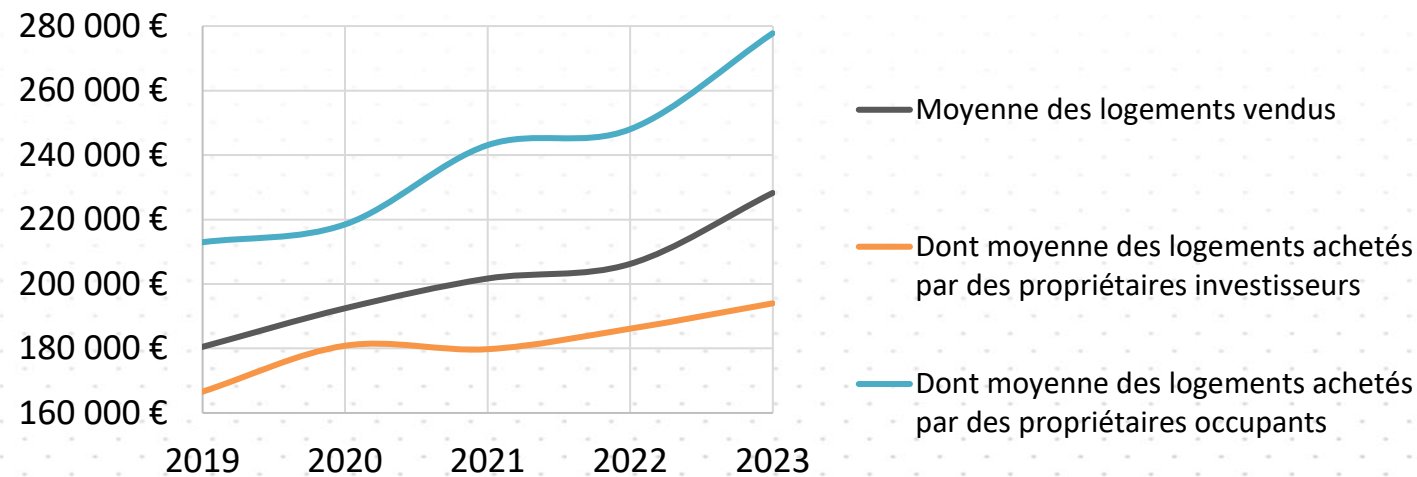
Moins de ventes mais des prix qui continuent de progresser dans la Métropole du Grand Nancy

Logements collectifs vendus dans la Métropole du Grand Nancy
(hors résidences étudiants/service/tourisme, hors ventes en bloc, hors stationnement, TVA à 20%)

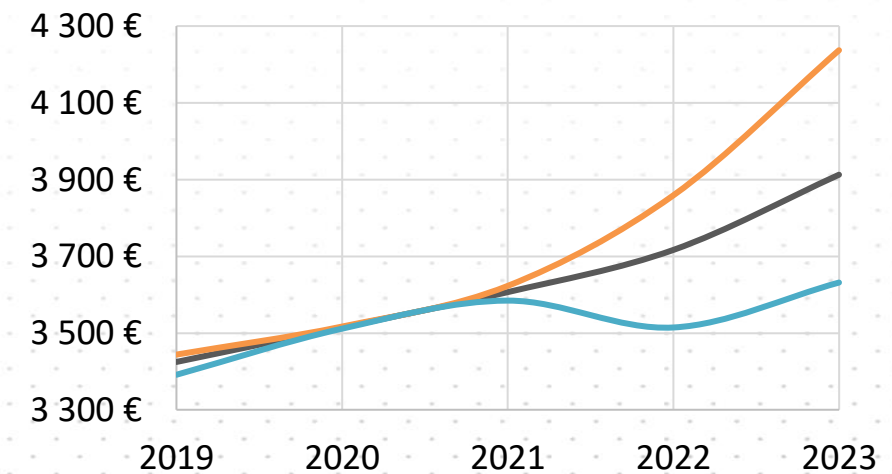
Source : Cecimobs (promoteurs), données extraites le 18/01/2024

	2019	2020	2021	2022	2023
Logements mis en vente	807	286	390	295	179
Ventes nettes	581	532	642	139	152
Stock en fin de période	754	508	256	412	439
Durée d'écoulement sur 12 mois	12,7	15,5	8,2	23,9	33,9
Part des investisseurs	68%	68%	64%	55%	56%

Enveloppe moyenne en € des logements collectifs



Prix moyen en €/m² des logements collectifs



////////////////////////////////////

Incidences de la crise immobilière sur le marché des logements anciens

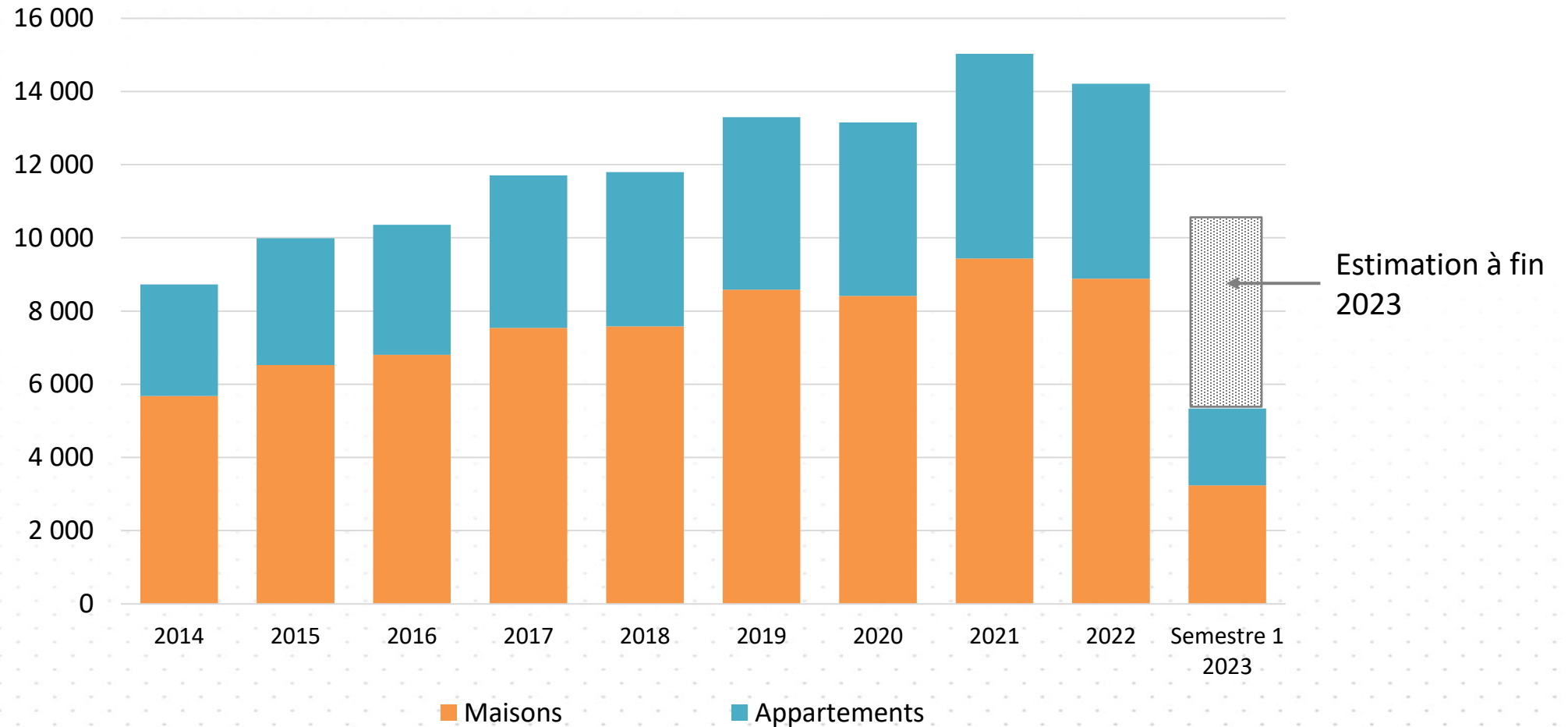
////////////////////////////////////

Un essoufflement du nombre de ventes de logements anciens après une phase de surrégime post-covid-19 (attention, données partielles pour 2023)

Nombre de ventes dans le Sud Lorraine

Note : premier semestre 2023

Source : DVF+

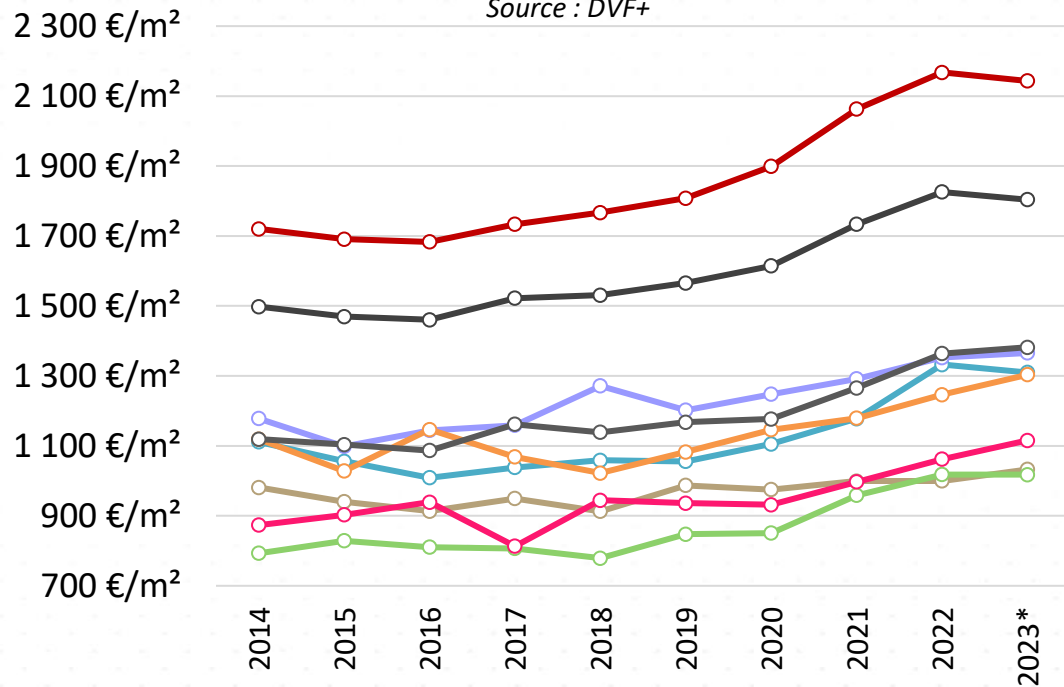


Des prix de l'ancien qui restent élevés malgré une légère inflexion qui semble s'engager en 2023 (attention, données partielles pour 2023)

Prix moyens des appartements (€/m² en euros courants)
dans les principales intercommunalités du Sud Lorraine

Note : premier semestre 2023

Source : DVF+

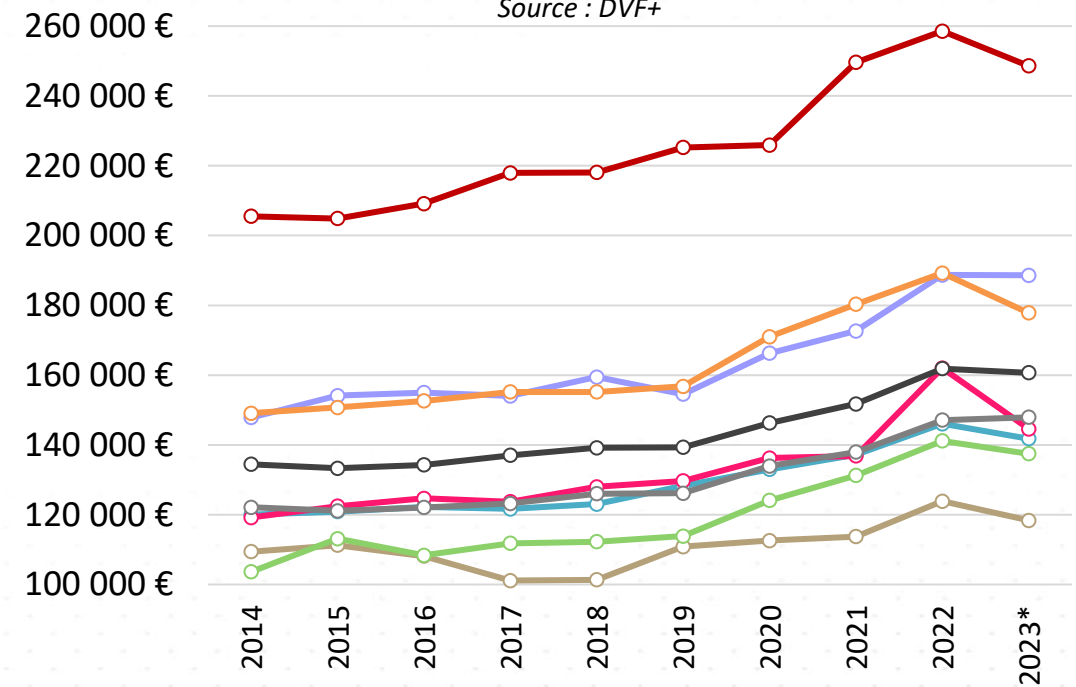


- CA de Bar-le-Duc - Sud Meuse
- CA de Saint-Dié-des-Vosges
- CA d'Épinal
- CC du Bassin de Pont-à-Mousson
- CC du Territoire de Lunéville à Baccarat
- CC Terres Toulouises
- Métropole du Grand Nancy
- Sud Lorraine (hors MGN)
- Sud Lorraine

Prix moyens des maisons (€ en euros courants) dans les
principales intercommunalités du Sud Lorraine

Note : premier semestre 2023

Source : DVF+



- CA de Bar-le-Duc - Sud Meuse
- CA de Saint-Dié-des-Vosges
- CA d'Épinal
- CC du Bassin de Pont-à-Mousson
- CC du Territoire de Lunéville à Baccarat
- CC Terres Toulouises
- Métropole du Grand Nancy
- Sud Lorraine (hors MGN)
- Sud Lorraine

////////////////////////////////////

Incidences de la crise immobilière sur le marché locatif privé

////////////////////////////////////

Une faible tension observée sur les petites surfaces du parc locatif privé entraînant une baisse des délais de relocation. Des évolutions de loyers quasiment indexés à l'IRL

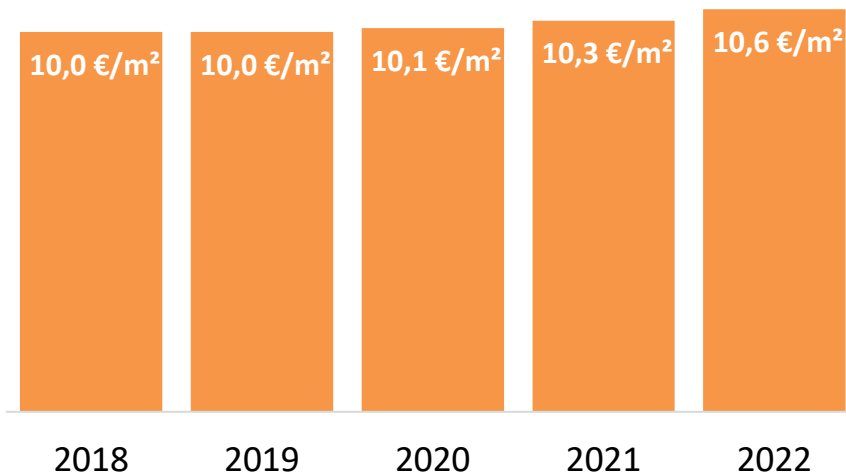
Évolution de la durée de relocation dans le parc locatif privé dans le Grand Nancy (en nbre jours)

Source : OLL de la Métropole du Grand Nancy | Méthodologie Scalen



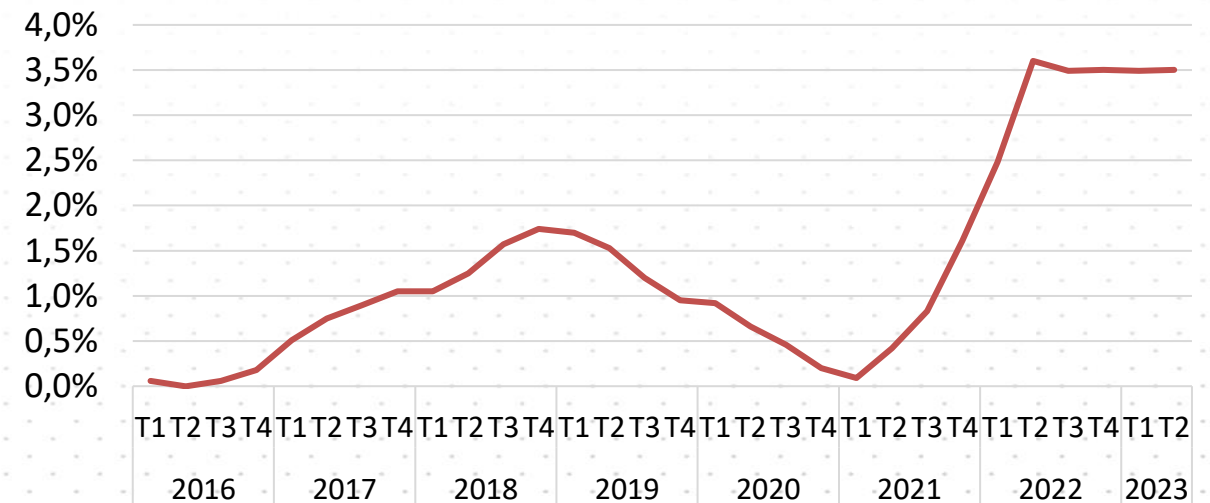
Evolution du loyer médian de relocation dans la Métropole du Grand Nancy

Source : OLL de la Métropole du Grand Nancy



Évolution de l'indice de référence des loyers (IRL) depuis 2016 dans la Métropole du Grand Nancy (€/m²)

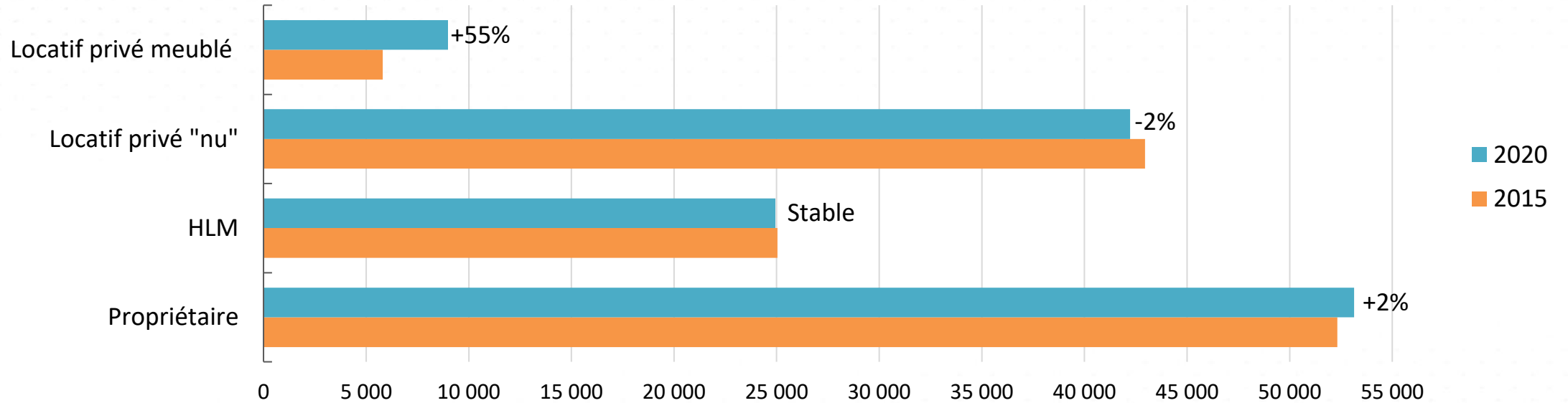
Source : OLL de la Métropole du Grand Nancy



Un développement des résidences principales porté par des locatifs privés meublés

Evolution des résidences principales par statut dans le Grand Nancy 2015-2020

Source : Insee RP2015 et RP2020



Calendrier d'interdiction de louer selon le DPE

Date d'interdiction de louer	Niveau de performance énergétique minimal
1er janvier 2023	Classe G+
1er janvier 2025	Classe G
1er janvier 2028	Classe F
1er janvier 2034	Classe E

L'interdiction progressive de mise en location des "passoires thermiques" pourrait entraîner une contraction du parc locatif privé

////////////////////////////////////

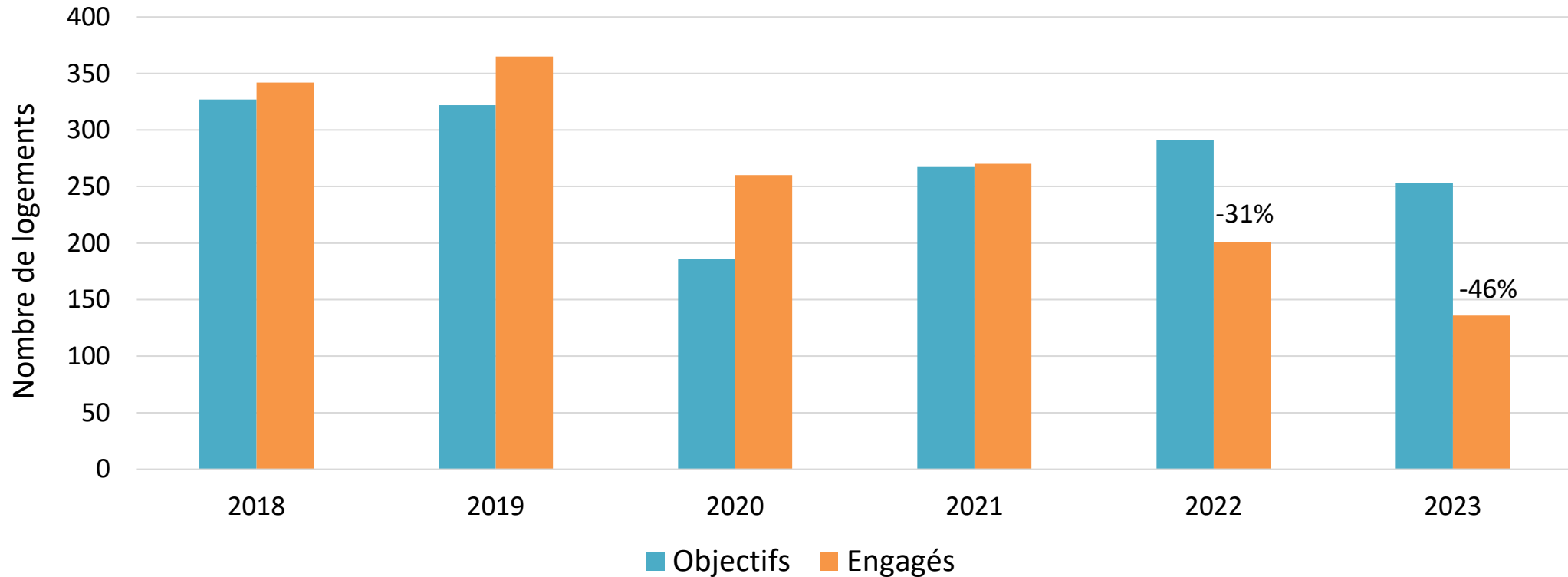
Incidences de la crise immobilière sur le marché locatif social

////////////////////////////////////

Forte baisse de production de logements HLM

Évolution de la production de logements HLM dans la Métropole du Grand Nancy

Source : Métropole du Grand Nancy

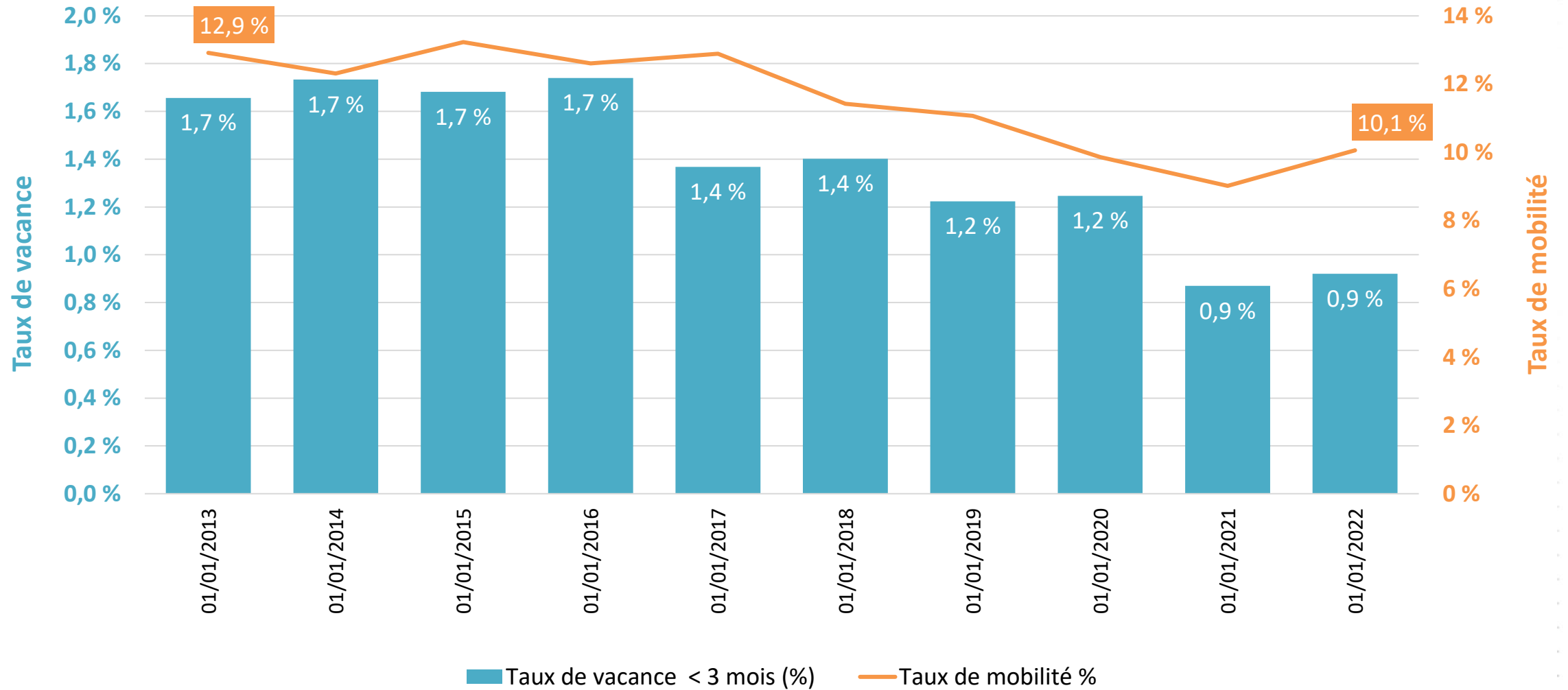


Une programmation impactée par :

- Des difficultés d'accès au foncier pour les organismes HLM (coût, disponibilité,...)
- Les hausse des coûts de construction
- Après la RLS, l'augmentation du taux de livret A fragilise la santé financière des bailleurs sociaux et impacte leurs fonds propres

Une diminution de la vacance et de la mobilité témoignant de la tension qui porte sur le parc locatif social

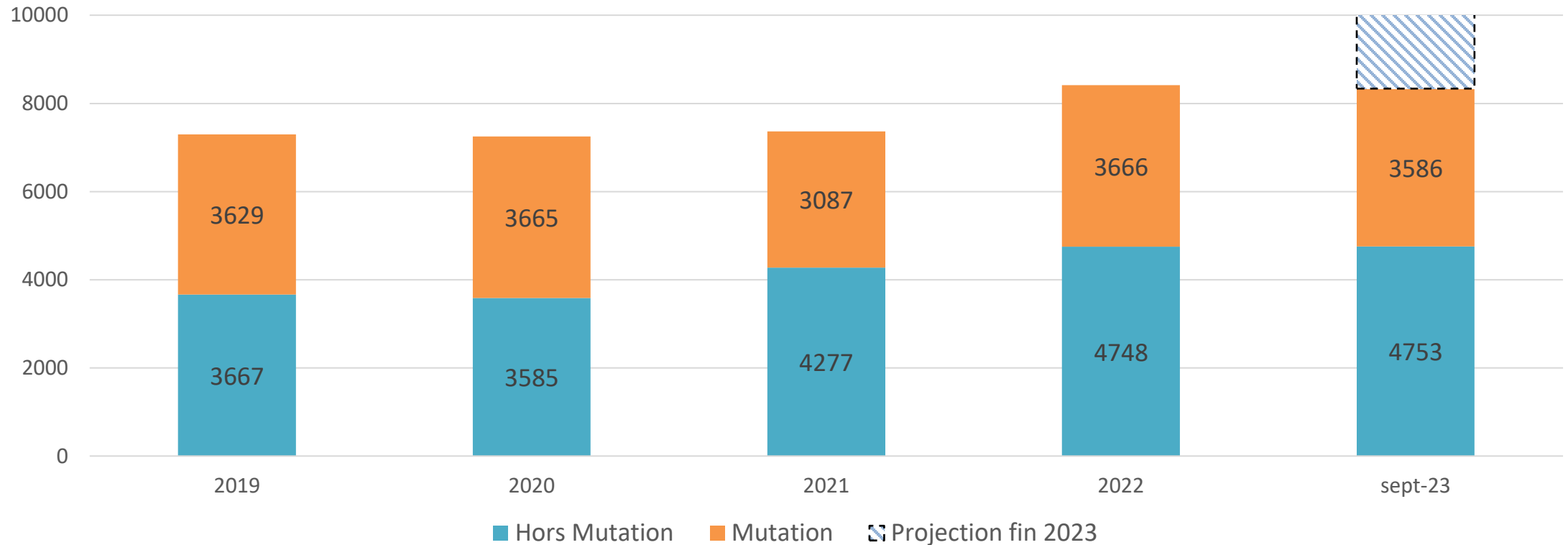
Evolution du taux de mobilité et du taux de vacance dans le parc HLM du Grand Nancy



Une augmentation continue de la demande de logements sociaux

Evolution de la demande des logements HLM

Source : SNE



- Au total, **8 339 demandes en stock en septembre 2023, soit le même volume que pour la fin de l'année 2022. Si la tendance se poursuit, fin 2023 la « barre » des 10 000 demandes pourrait être dépassée.**
- 44 % des demandeurs résident déjà dans le parc HLM.
- **Une nette augmentation des demandes hors mutation** depuis 2019 (+ 29 % entre 2019 et 2022).

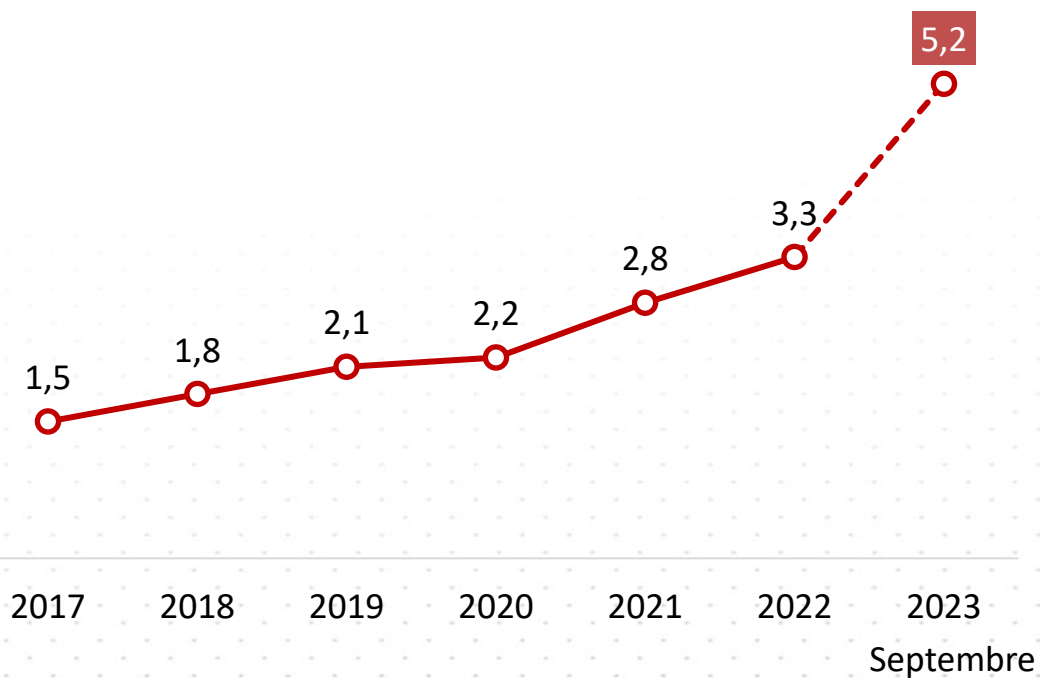
Une tension sur le parc social qui s'accélère et atteint un niveau jamais connu dans la Métropole, avec une progression élevée pour les logements de petite typologie (T1 –T2)

$$\text{Pression de la demande} = \frac{\text{Nombre de demandes hors mutation}}{\text{Nombre d'attributions hors mutation}}$$

Un ratio inférieur à 2 signifie qu'il n'y a pas de pression sur le parc.

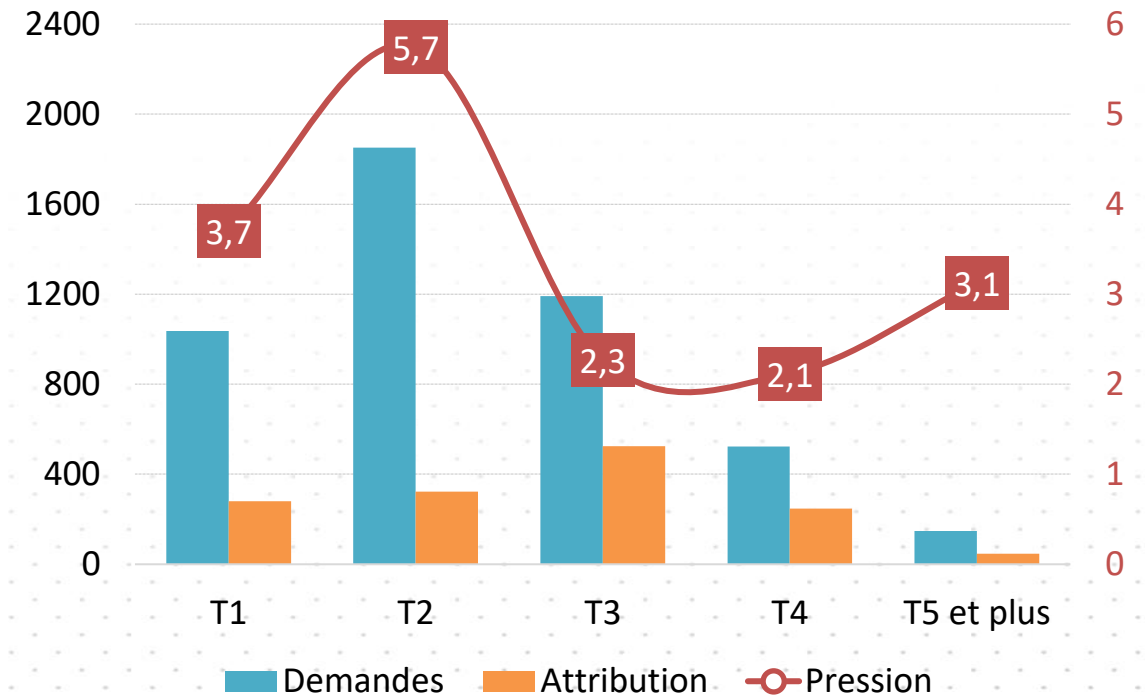
Evolution du niveau de pression sur le logement social

Source : SNE 2022



Pression selon la typologie du logement

Source : SNE 2022



La demande HLM progresse dans tous les territoires

Evolution de la demande des ménages n'habitant pas dans le parc HLM
SNE – demandes hors mutation

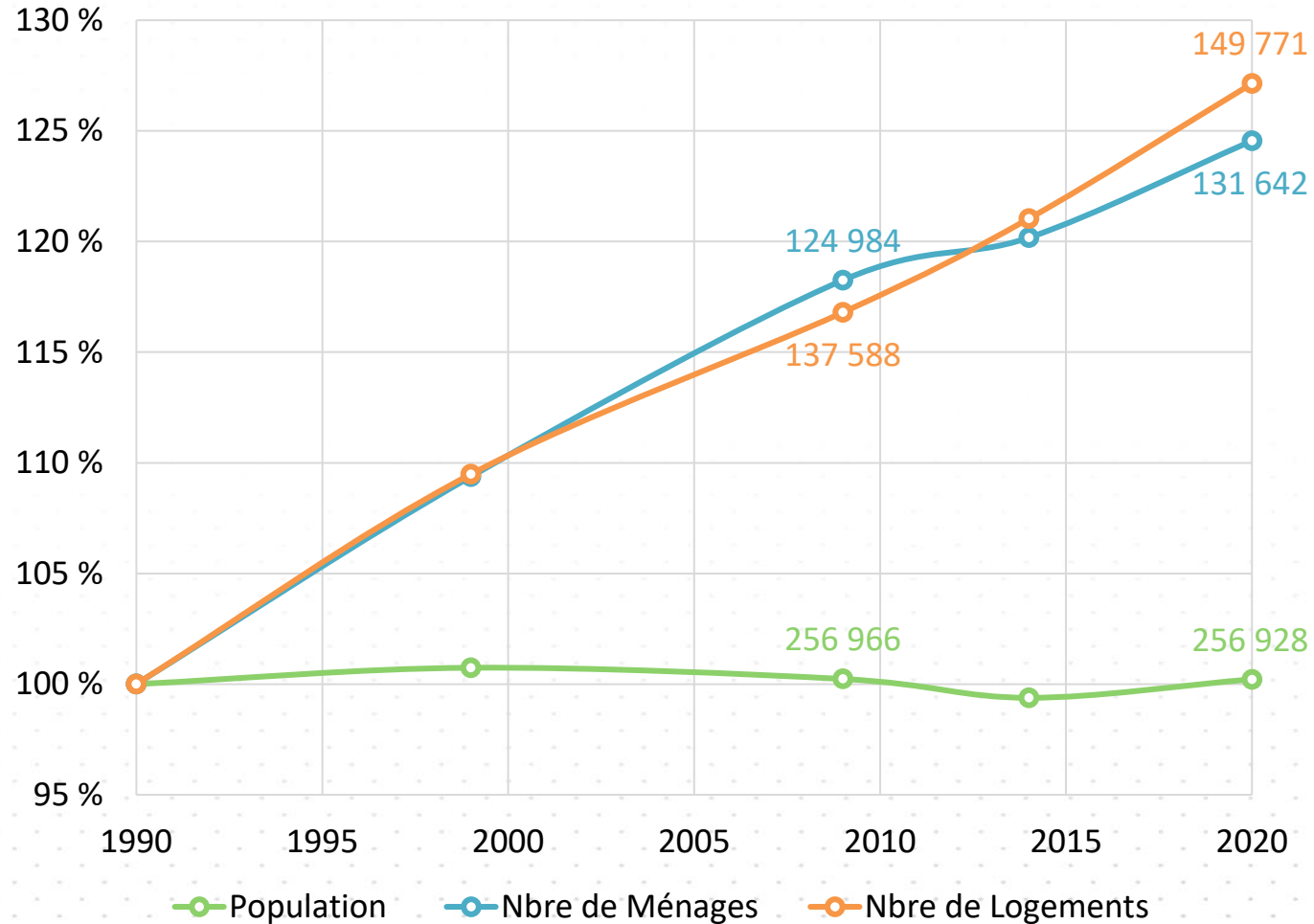
	Hors Mutation 2020	Hors Mutation 2022	Evolution 2020-2022
Sud 54			
Sud 54	5357	6766	26%
<i>dont CC des Pays du Sel et du Vermois</i>	<i>127</i>	<i>194</i>	<i>53%</i>
<i>dont CC du Bassin de Pont-à-Mousson</i>	<i>277</i>	<i>383</i>	<i>38%</i>
<i>dont CC Terres Toulaises</i>	<i>293</i>	<i>418</i>	<i>43%</i>
<i>dont Métropole du Grand Nancy</i>	<i>3585</i>	<i>4749</i>	<i>32%</i>

Autres intercommunalités du Sud Lorraine			
CA de Bar-le-Duc - Sud Meuse	343	419	22%
CA d'Épinal	1116	1285	15%
CA de Saint-Dié-des-Vosges	595	723	22%

Un territoire caractérisé par un marché de logements équilibré

Évolution comparée de la population, des ménages et des logements dans la Métropole du Grand Nancy (base 100 en 1990)

Source : INSEE



Chiffres clés de la Métropole entre 2009 et 2020

Source : INSEE

	Evolution
Population	+ 0,0 %
Nombre de ménages	+ 5,3 %
Nombre de logements	+ 8,9 %

IMPACTS DE LA CRISE SUR LES MARCHÉS IMMOBILIERS DU BASSIN DE VIE DE NANCY DANS LE CONTEXTE RÉGIONAL

Café SCALEN - 23 janvier 2024

contact @agencescalen.fr

Retrouvez-nous sur :     