

LE MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF DANS LE BASSIN DE VIE NANCÉIEN

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...). Ce partenariat s'est construit progressivement et s'est renforcé lors de la mise en œuvre des six PLH successifs du Grand Nancy, et lors de l'organisation et l'animation des Entretiens de l'Habitat en collaboration avec la Métropole du Grand Nancy. Ce cahier propose le bilan du marché du logement neuf de l'année 2016 et esquisse les premiers résultats pour 2017.

EN RÉSUMÉ

Si les promoteurs ont ajusté à la baisse leurs demandes de permis de construire en 2015, compte tenu du volume important de logements autorisés mais non mis en chantier au cours des trois années précédentes, 2016 marque une reprise des dépôts de permis de construire (+ 20 %, soit 777 logements autorisés) dans la Métropole du Grand Nancy. On constate toutefois un ralentissement de l'activité immobilière, conforme aux tendances nationale et lorraine, bien que plus accentuée par rapport à ces échelles de comparaison. En effet, avec 566 logements, les mises en chantier ont reculé de 24 % entre 2015 et 2016 (- 6 % en Lorraine ; - 13 % en France). La reprise des ventes amorcée en 2014 se poursuit en 2016 avec 458 appartements vendus, soit une augmentation de +60 %. La hausse est principalement soutenue par l'anticipation de la fin du dispositif Pinel en décembre 2017, mais également par les politiques locales de l'accession sociale à la propriété, entraînant une légère diminution du stock de logements à commercialiser. Les délais d'écoulement des logements représentent 7 mois d'activité en septembre 2016, contre 16 mois en 2015

Dans le reste du bassin de vie de Nancy hors Métropole, la production de logements neufs a augmenté pour la deuxième année consécutive depuis 2010. Avec 270 logements commencés en 2016, le rythme de construction demeure toutefois en dessous de la moyenne des dix dernières années et constitue l'un des plus faibles rythmes depuis le milieu des années 1990.

SOMMAIRE

Les chiffres clés 2016 du logement neuf dans la Métropole du Grand Nancy

1/ La construction neuve

2/ La commercialisation des logements neufs

3/ Premiers résultats pour 2017

Méthodologie & définitions

LES CHIFFRES CLÉS 2016 DU LOGEMENT NEUF DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND NANCY

LA CONSTRUCTION



566
mises en chantier en 2016



52 %

des ouvertures de chantier
du Sud 54 ont été réalisées dans la
Métropole du Grand Nancy en 2016



85 %

des mises en chantier
sont des appartements



29 %

des mises en chantier
ont été déposés
par des bailleurs sociaux



812

autorisations de construire
ont été délivrées en 2016,
soit + 125 % par rapport à 2015



836

logements commencés dans le
bassin de vie nancéien en 2016

LES VENTES



458

logements collectifs vendus,
soit + 60 % sur un an



Les **T1 et T2**

sont les logements
les plus vendus (68 %)



410

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

296

C'est le stock de logements
restants à commercialiser
en septembre 2016



7 mois

C'est le délai moyen d'écoulement
(date d'observation en septembre)



LES PRIX



3 916 € / m²

C'est le prix moyen en TVA normale
(20 %) pour les T1 vendus pour une
superficie moyenne de 25 m²*

3 237 € / m²

C'est le prix moyen en TVA normale
(20 %) pour l'ensemble des
appartements vendus et pour une
superficie moyenne de 48 m²*

2 740 € / m²

C'est le prix moyen en TVA normale
(20 %) pour les T4 vendus pour une
superficie moyenne de 86 m²*

1 LA CONSTRUCTION NEUVE

Le ralentissement des mises en chantier se poursuit

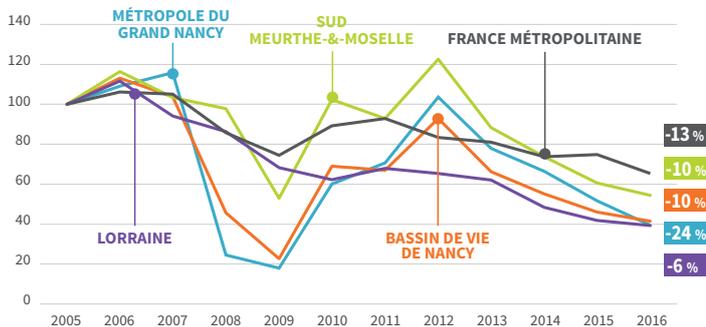
En France métropolitaine, 303 900 logements ont été commencés en 2016, soit une baisse de 13 % par rapport à 2015, année déjà marquée par une pause dans les mises en chantier. Avec 5484 logements mis en chantier en 2016, la Lorraine, enregistre quant à elle, un recul de 6 % en une année.

Dans la Métropole du Grand Nancy, avec 566 mises en chantier en 2016, contre 743 en 2015, le repli atteint 24 % en un an, poursuivant ainsi la baisse constatée depuis 2012. Cette diminution touche autant les logements collectifs que les logements individuels.

Dans le reste du bassin de vie de Nancy (hors Métropole du Grand Nancy), la reprise des mises en chantier engagée en 2015 se poursuit en 2016, avec une hausse de 46 % (270 logements commencés en 2016 contre 185 en 2015). Ce volume de logements reste toutefois inférieur à la moyenne des dix dernières années qui s'élève à 330 unités.

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. Ces zones offrent en effet un avantage concurrentiel par rapport à la zone B2 et C, avec, par exemple, un loyer plafond plus avantageux pour les investisseurs ou encore des conditions d'attribution du prêt à taux zéro (PTZ) plus avantageuses pour les accédants.

> 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 (logements commencés) | Traitement Scalen

Zonage

Le zonage A/B/C est un critère de classement du territoire à l'échelle nationale selon la tension du marché local, mais qui ne respecte pas les limites d'EPCI.

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 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, quelques villes chères, les départements d'outre-mer.

La zone B2 comprend les autres communes de plus de 50 000 habitants et les franges de zone B1.

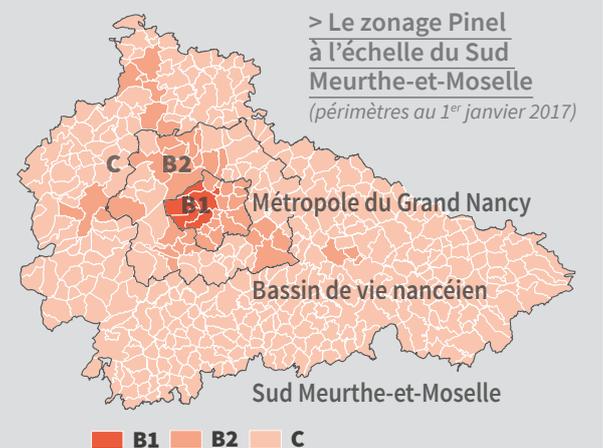
La zone C comprend le reste du territoire.

Ce zonage A/B/C a de multiples utilisations.

Il fixe selon les périmètres :

- les critères (plafond de loyers et de ressources permettant de bénéficier des dispositifs d'investissement locatif (Pinel) ;
- les conditions d'obtention de certains prêts immobiliers (prêt à taux zéro, prêt social de location-accession, prêts conventionnés).

Les villes éligibles au dispositif de défiscalisation sont celles localisées en zones A bis, A et B1 (Laxou, Maxéville, Nancy, Saint-Max, Vandœuvre-lès-Nancy, Villers-lès-Nancy). Les logements situés dans les communes de la zone B2, peuvent être éligibles au dispositif, sous réserve d'obtenir un agrément du Préfet de Région. En revanche, les villes classées en zone C sont exclues du dispositif de réduction d'impôts.



Source : Ministère du logement et de l'habitat durable

Un rythme de production en-dessous des objectifs du 6^e PLH de la Métropole du Grand Nancy

Avec 566 logements commencés en 2016, la production sur la Métropole du Grand Nancy est pour la deuxième fois depuis 2011, inférieure à l'objectif du 6^e PLH, qui est de 880 logements neufs par an. Toutefois, la production moyenne sur la période 2011-2015, qui s'élève à 978 logements, reste supérieure de 11 % aux objectifs.

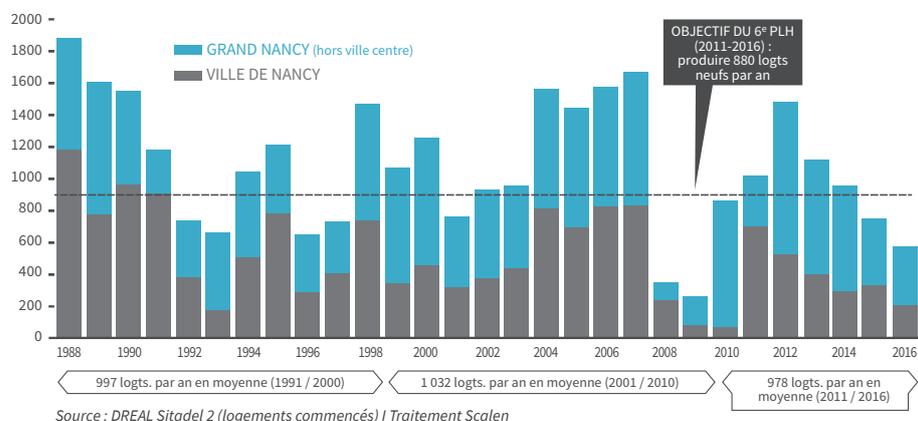
En ce qui concerne la géographie de la nouvelle offre, les communes en zone B1 accueillent 81 % des mises en chantier alors qu'elles représentaient respectivement 39 % et 68 % en 2014 et 2015. Cela s'explique par la poursuite du recentrage de la promotion immobilière en zone B1 (85 % de ses activités), et dont le poids dans la production totale se renforce encore.

Ainsi, au sein de la Métropole du Grand Nancy :

- **En zone B1** : Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy représentent à elles seules 54 % des mises en chantier de l'année. Parmi les 195 logements commencés à Nancy, 79 se situent rue Albin Haller (site d'un ancien parking), 65 dans le quartier Charles III (rue Saint-Dizier), et 26 dans le quartier des Rives de Meurthe (avenue du XX^e corps). À Vandœuvre-lès-Nancy, une opération rue Notre-Dame-des-Pauvres regroupe 89 des 111 logements commencés cette année. Quant à Maxéville, Laxou et Saint-Max, ces communes totalisent entre 40 et 60 unités chacune.
- **En zone B2** : la production est en repli de 55 % dans les communes de cette zone par rapport à l'année précédente. Cette diminution n'a pas concerné la réalisation de logements HLM (une centaine de logements construits). La seule opération de promotion immobilière se situe à Essey-lès-Nancy et se compose de 35 appartements. Toutes les autres mises en chantier correspondent à des projets de particulier situés dans les ZAC de Pulnoy (Résidences Vertes), Tomblaine (Bois-La-Dame), Seichamps (La Haie Cerlin), ou en diffus.

68 %
des mises en chantier du bassin de vie ont été réalisées dans la Métropole du Grand Nancy

> Les mises en chantier dans la Métropole du Grand Nancy



Une production neuve orientée principalement sur les appartements dans la Métropole du Grand Nancy

En 2016, 85 % des logements commencés dans la Métropole du Grand Nancy sont des appartements (483 sur 566).

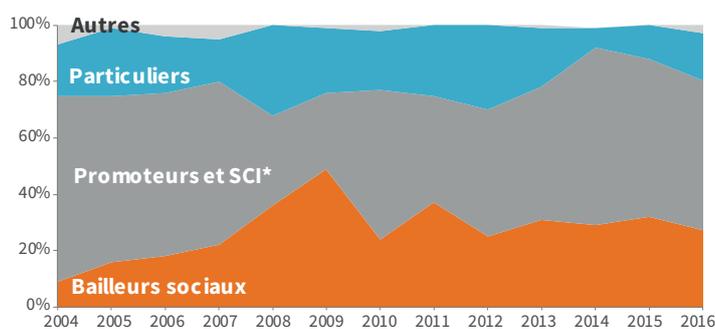
L'habitat collectif a progressé de 6 points par rapport à l'année précédente, grâce aux différentes opérations réalisées dans le cœur d'agglomération au sein de la zone B1. À l'inverse, avec 83 maisons en 2016, la production de logements individuels est à la baisse (diminution de 69 unités par rapport à 2015). Cela s'explique notamment par la diminution de la production de logements « clés en main » en opération groupée. La construction de maisons sur lots libres dans les grands sites opérationnels (ZAC des Résidences Vertes à Pulnoy, ZAC de la Haie Cerlin à Seichamps) ne compense pas la baisse des opérations groupées.

En 2016, le reste du bassin de vie hors Métropole du Grand Nancy tend également à produire davantage de logements collectifs (60 %) qu'individuels (40 %). Cette situation témoigne de l'accentuation d'une dynamique débutée en 2014.

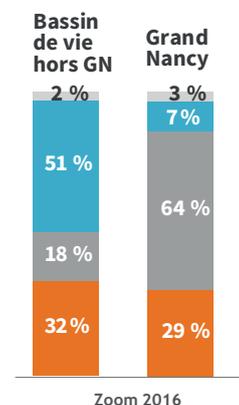
Les bailleurs sociaux : les régulateurs de la production

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 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, non influencée par la conjoncture immobilière et permet aux communes délaissées par la promotion immobilière de continuer à accueillir une offre locative de qualité.

> 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 Scalco



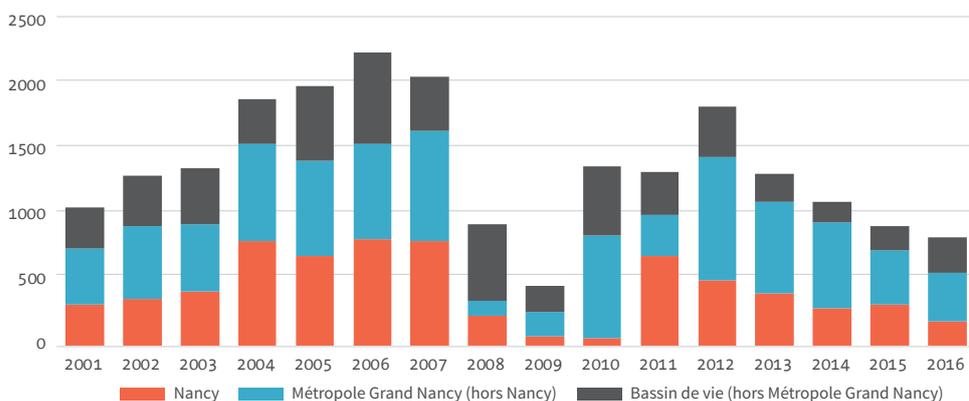
Les mises en chantier dans les communes du bassin de vie hors Métropole du Grand Nancy progressent pour la deuxième année consécutive

270 logements ont été mis en chantier en 2016, contre 185 en 2015 dans le bassin de vie hors Métropole du Grand Nancy, soit une hausse de 46 %. Cette dynamique semble confirmer la reprise constatée un an auparavant et qui rompt avec un cycle de dix années de baisses consécutives. Cette progression s'explique par une forte production dans la communauté de communes de Moselle-et-Madon (209 logements, soit +175 % en un an), où deux opérations importantes sont en cours : 55 logements sociaux à Neuves-Maisons par Présence Habitat (réseau Batigère) et 105 logements par une SCI à Messein. Le reste est réalisé en diffus sur les autres communes du territoire.

En 2016, les communes du bassin de vie hors Métropole représentent 32 % des mises en chantier du bassin de vie de Nancy. Après une diminution des mises en chantier dans ce périmètre au début des années 2010, il retrouve son niveau de construction du début des années 2000.

Dans le Sud Meurthe-et-Moselle, hors bassin de vie, le nombre de logements mis en chantier chute depuis la fin des années 2000, passant de 1 019 unités en 2008 à 263 unités en 2016. À noter que sur les 263 mises en chantier, 87 % sont des maisons.

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



Source : DREAL Sitadel 2

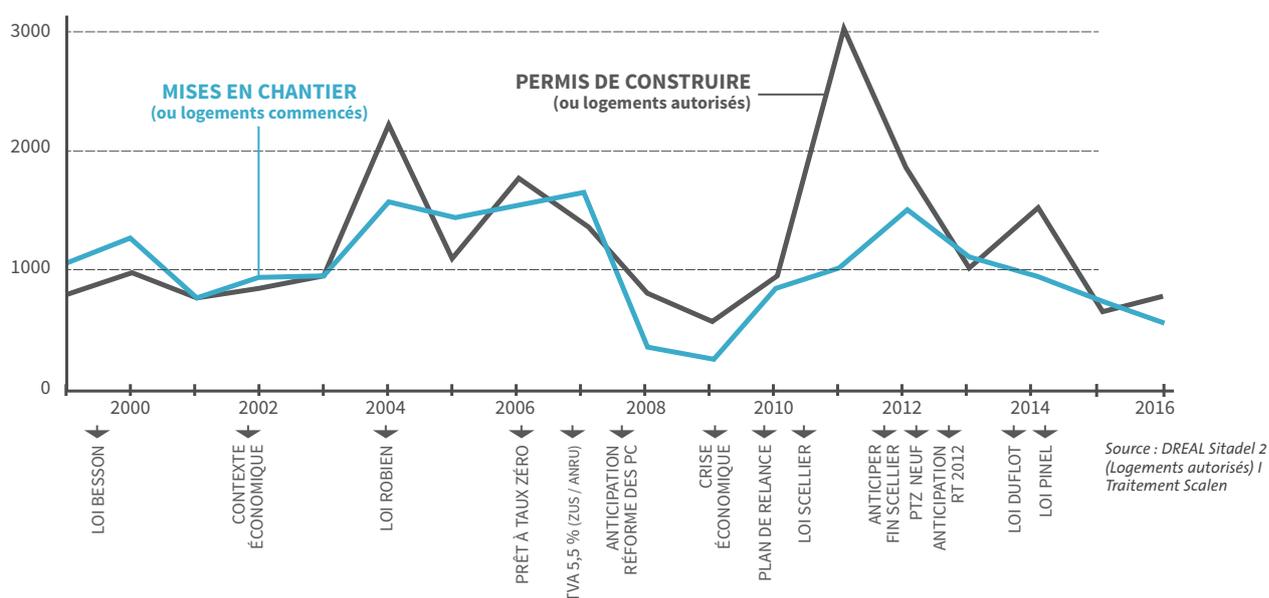
Une légère progression des logements autorisés

Quel que soit le territoire d'analyse (Sud Meurthe-et-Moselle, bassin de vie de Nancy, Métropole du Grand Nancy), les logements autorisés progressent entre 2015 et 2016. Le volume de permis délivrés reste néanmoins faible.

Le nombre de logements autorisés progresse en un an de 18% en France métropolitaine, 21% en Lorraine, 3% en Meurthe-et-Moselle. L'augmentation est de 25% dans le Sud Meurthe-et-Moselle : 1 625 logements ont été autorisés en 2016 contre 1281 en 2015. L'augmentation est encore plus forte dans le bassin de vie (+32% de logements autorisés), surtout hors Métropole du Grand Nancy (+77%). Cela s'explique principalement par le doublement des autorisations pour des logements collectifs (152 en 2016 contre 74 en 2015). La commune de Neuves-Maisons concentre à elle seule 100 appartements autorisés en 2016.

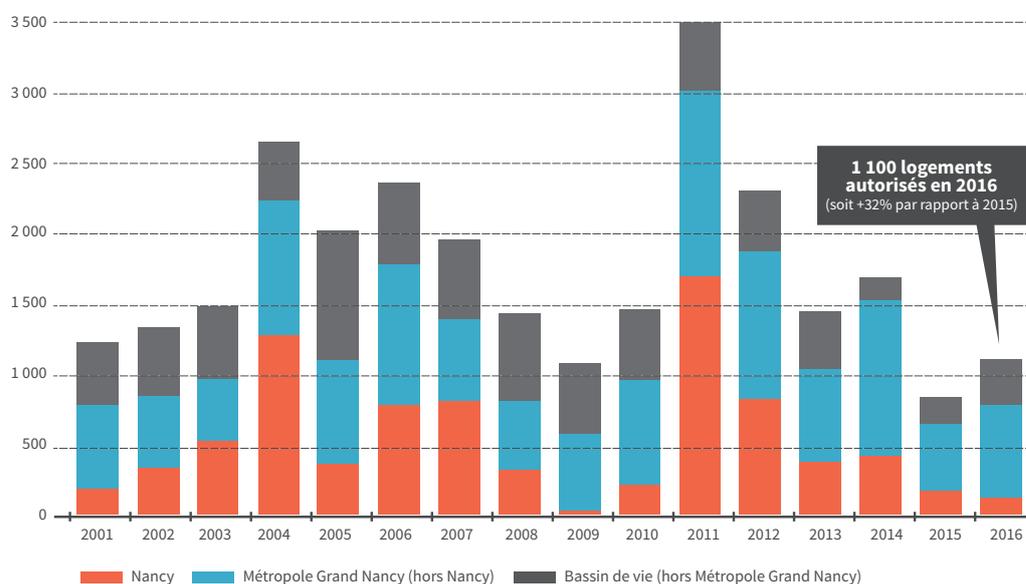
Dans la Métropole du Grand Nancy, les autorisations de construire sont aussi en progression de 20% (777 logements dont 77% d'appartements et 23% de maisons). Tomblaine concentre le plus gros contingent de logements individuels avec 51 unités (ZAC Bois-la-Dame), suivi par Pulnoy avec 38 logements (ZAC Résidences Vertes) et Jarville-la-Malgrange avec 32 logements individuels groupés. Malgré cette reprise, le nombre de logements autorisés reste inférieur à la moyenne des trois dernières années, qui s'établissait à 1 110.

> Les dynamiques immobilières dans la métropole Grand Nancy



Source : DREAL Sitadel 2 (Logements autorisés) | Traitement Scalén

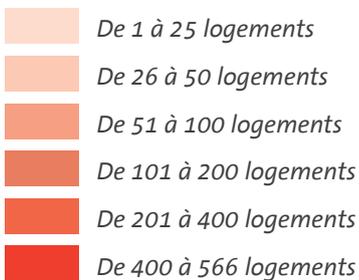
> Les permis délivrés dans le bassin de vie nancéien



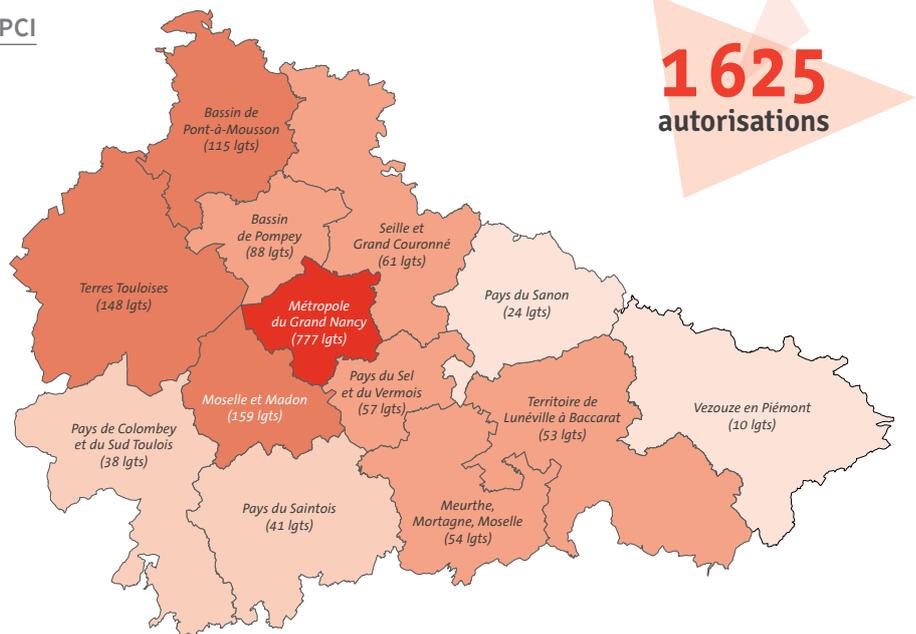
Source : DREAL Sitadel 2 (Logements autorisés) | Traitement Scalén

DANS LE SUD MEURTHE-ET-MOSELLE

> Les logements autorisés en 2016
dans le Sud Meurthe-et-Moselle par EPCI

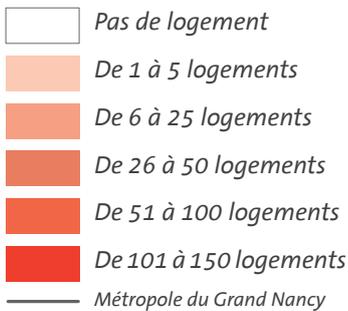


Source : DREAL Sitadel 2 (Logements commencés) /
Traitement SCALEN

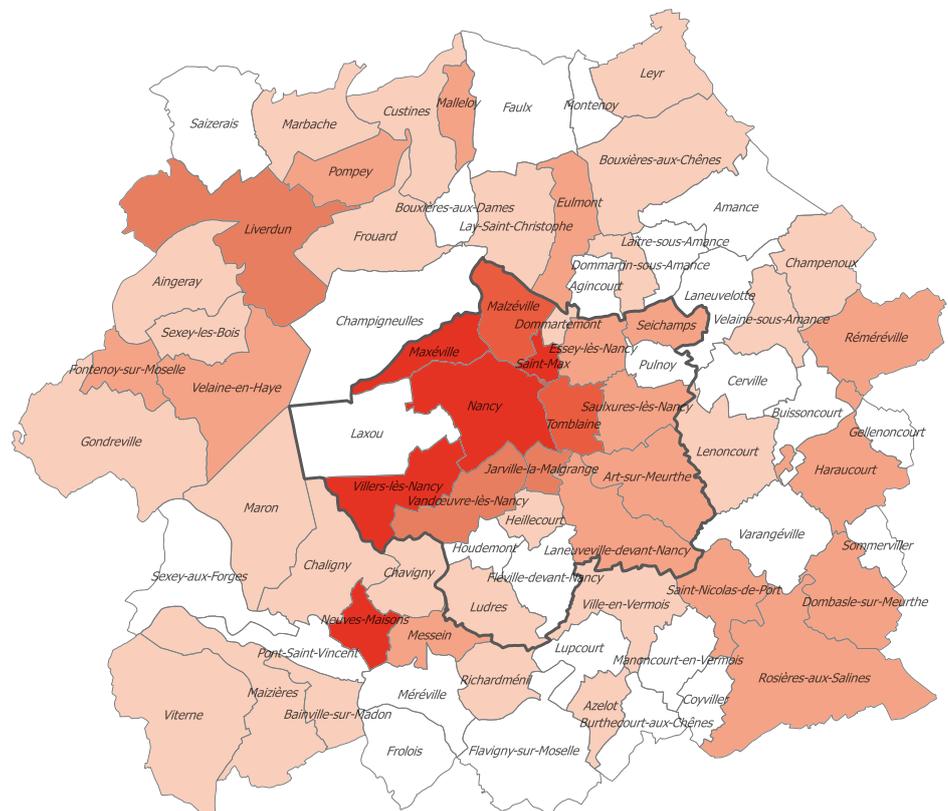


ZOOM SUR LE BASSIN DE VIE DE NANCY

> Les logements autorisés en 2016 dans le bassin de vie de Nancy



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



COMMERCIALISATION DES APPARTEMENTS NEUFS : POURSUITE DE LA REPRISE DES VENTES

RUPTURE MÉTHODOLOGIQUE

La DREAL ne diffuse plus d'informations sur les ventes de logements individuels depuis 2016. Seules les données sur la commercialisation d'appartements restent désormais disponibles. Rappelons que sur les cinq dernières années, les appartements représentent 95 % du total des logements neufs vendus dans la Métropole du Grand Nancy. Notre analyse porte donc sur la commercialisation de logements collectifs.

7 mois
c'est la durée de commercialisation d'un appartement neuf dans la Métropole du Grand Nancy

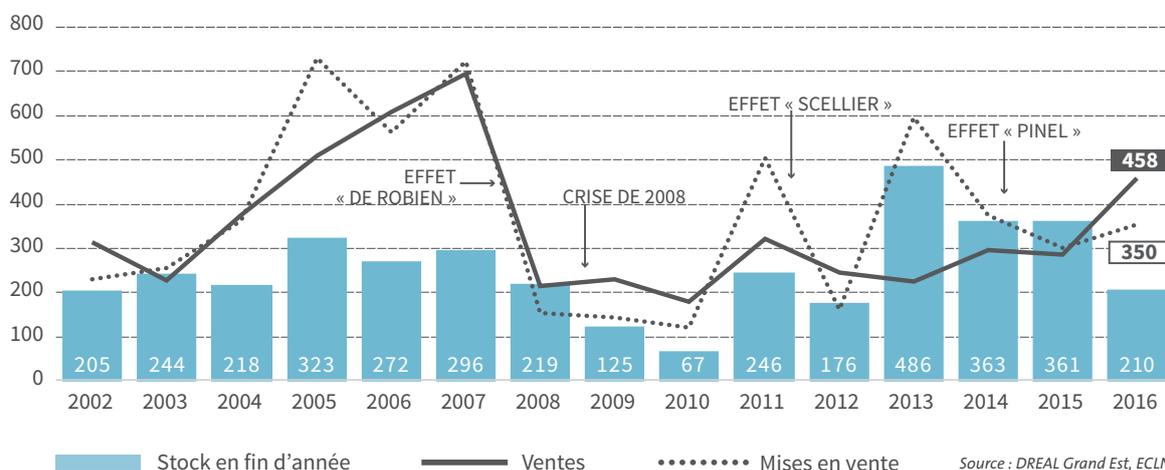
Une augmentation des ventes plus rapide dans le Grand Nancy que dans le Grand Est et en France métropolitaine

Avec 115 550 logements vendus en 2016 en France métropolitaine, l'activité de la promotion immobilière s'améliore. En effet, à l'échelle nationale, le nombre de ventes a augmenté de 26 % par rapport à 2015.

Dans le Grand Est, après une période de repli des commercialisations entre 2011 et 2014, la reprise du marché observée en 2015 se poursuit en 2016 (+26%). L'augmentation des ventes a été principalement portée par l'agglomération de Saint-Louis (+85%), la Métropole du Grand Nancy (+60%), et l'Eurométropole de Strasbourg (+34%). Les ventes sont en hausse dans tous les territoires exceptés les agglomérations de Metz et de Mulhouse. Le stock de logements en fin d'année a diminué de 19 %.

La reprise des ventes d'appartements est nette dans la Métropole du Grand Nancy. Elle connaît un rebond de + 60 % en un an, soit 458 unités en 2016 contre 286 en 2015. C'est le 4^e plus haut niveau de vente depuis le début des années 1990. Les mises en vente d'appartements, quant à elles, ont légèrement progressé après deux années consécutives de diminution pour atteindre 350 logements. Le stock constitué s'est résorbé en fin d'année 2016, et s'élève à 210 logements (- 40 % par rapport à la même date en 2015).

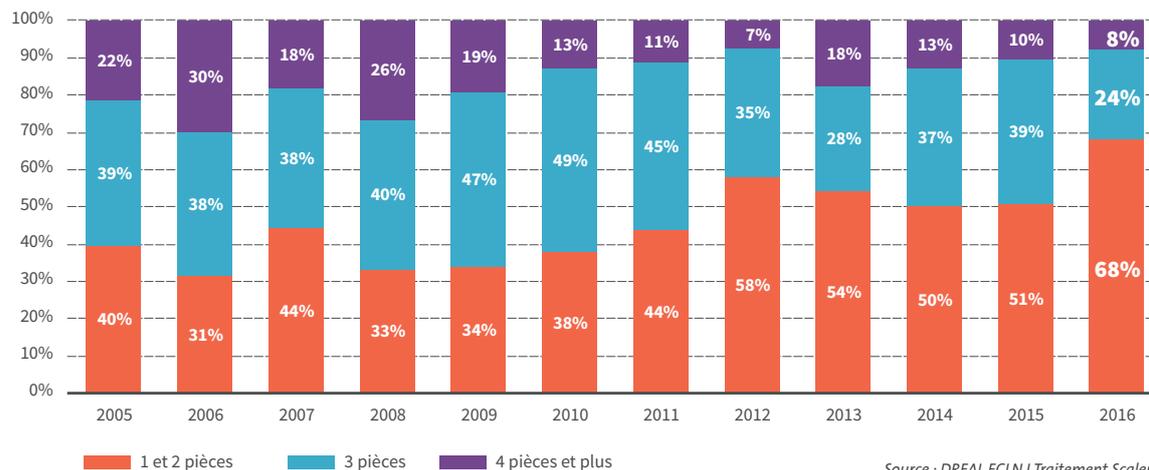
> La commercialisation des appartements neufs dans la Métropole du Grand Nancy



Plus de deux tiers des appartements vendus sont des T1 et T2

Sur les 458 logements vendus, la dynamique se concentre essentiellement sur le marché des T1 et T2 avec +168 ventes (soit +116% en un an). Le nombre de T3, T4 et plus progresse légèrement, mais leur part relative diminue. Ainsi en 2016, 68% des appartements vendus sont des petits logements (contre 44% dans les années 2000). Avec les T3, les logements de petite et moyenne taille représentent 92% des ventes.

> Les ventes d'appartements dans la Métropole du Grand Nancy par typologie



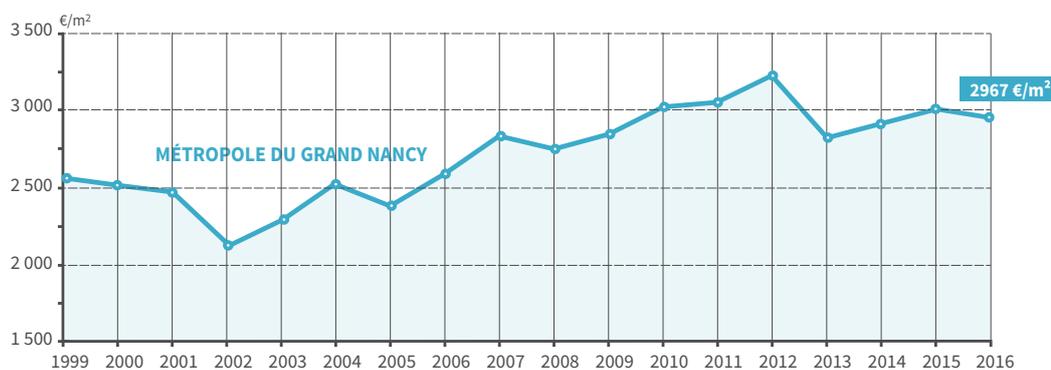
Un prix moyen qui s'établit à 2 967 €/m²

En 2016, le prix moyen d'un appartement neuf dans la Métropole du Grand Nancy atteint 2967 €/m² pour une surface moyenne de 39 m². Cette valeur est nettement inférieure à la moyenne de la France métropolitaine (4080 €/m²). L'évolution des prix publiée par ECLN* est délicate à interpréter car elle intègre des ventes à TVA réduite (zone ANRU, quartier politique de la ville, PSLA**...).

Les prix des ventes à TVA réduites varient entre 2 200 et 2 700 €/m² alors que les ventes à TVA normale varient entre 3 000 et 3 600 €/m². Ainsi, en fonction du poids des ventes à TVA réduite (que les données disponibles ne permettent pas d'estimer), on peut constater des baisses de prix d'un trimestre à l'autre. Les effets de structure dans la composition des biens d'un trimestre à l'autre peuvent également influencer le prix moyen.

Depuis 2000, le prix au mètre carré tout produit confondu a augmenté de +47%. Cette hausse, aussi impressionnante soit-elle, ne représente que la moitié de l'augmentation observée à l'échelle de la France métropolitaine, hors Île-de-France (+96%, soit 4 080 € en 2016 contre 2 016 € en 2000).

> Prix moyens au m² des appartements neufs hors parking dans la Métropole du Grand Nancy (TVA normale 20% et TVA réduite 5,5%, en euros constants)



En complément des statistiques fournies par l'enquête ECLN (Enquête sur la commercialisation des logements neufs) de la DREAL (Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement), le CECIM (Centre d'études de la conjoncture immobilière) donne un éclairage complémentaire sur le marché de la promotion immobilière. Cet observatoire appelé CecimObs réunit aujourd'hui des promoteurs affiliés à la Fédération nationale des promoteurs immobiliers. Les données recueillies par cet observatoire permettent de disposer d'informations sur le marché de la promotion immobilière à l'échelle de l'Est de la France. Le CECIM est une association régie par la loi 1901 qui a intégré le territoire de la Métropole du Grand Nancy dans son observatoire en 2014.

L'Agence Scalen et la Métropole du Grand Nancy ont adhéré au CECIM en 2016. Sur ce territoire, en 2016, CecimObs représente 62 % des ventes enregistrées par la source ECLN.

Un marché de la promotion du logement neuf porté par les opérations en collectif localisées à Nancy, Vandœuvre-lès-Nancy et Laxou

CecimObs référence 311 logements mis en vente dans la Métropole du Grand Nancy, dont 285 ont été vendus. La ville de Vandœuvre-lès-Nancy concentre la plus grande part des ventes (36%), suivie par Nancy (35%) et Laxou (13%). D'après CecimObs, le prix moyen en TVA normale (20%) s'élève à 3 237 €/m² dans la Métropole, tout bien d'habitation confondu. Il est logiquement plus élevé dans la ville centre (3 428 €/m²) que dans les autres communes (3 149 €/m²).

> Nombre de ventes dans la Métropole du Grand Nancy répertoriées par CecimObs : détail par commune en 2016

	Nombre de ventes	Part des ventes	Prix moyen
Nancy	100	35%	3 428€/m²
Vandœuvre-lès-Nancy	107	38%	3 266€/m ²
Laxou	37	13%	3 118€/m ²
Pulnoy	12	4%	2 692€/m ²
Essey-lès-Nancy	11	4%	2 936€/m ²
Saint-Max	11	4%	3 224€/m ²
Villers-lès-Nancy	6	2%	3 343€/m ²
Heillecourt	1	—	—*
Grand Nancy hors Nancy	185	65%	3 149€/m²
Grand Nancy	285	100%	3 237€/m²

* le prix moyen n'est pas significatif pour un logement / Source : CecimObs

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

Plus la surface du logement est importante, plus le prix au m² est faible. Ainsi, un studio sera 1,4 fois plus cher au mètre carré qu'un T4 (3 916 €/m² contre 2 740 €/m²). La dégressivité des prix au m² en fonction de l'augmentation du nombre de pièces ne se vérifie pas pour de très grands logements de 5 pièces et plus, le prix de ces derniers étant supérieurs de près de 76 % à celui des 4 pièces (3 604 €/m²). Ce constat s'explique par l'existence de biens exceptionnels acquis par les propriétaires, situés au dernier étage d'un immeuble, offrant une terrasse et une vue.

> Prix des ventes dans la Métropole du Grand Nancy : détail par nombre de pièces en 2016

	T1	T2	T3	T4	T5+	TOTAL
Nombre de ventes *	59	112	71	16	7	285**
Taille moyenne	25 m ²	40 m ²	63 m ²	86 m ²	122 m ²	48 m ²
Budget moyen	96 641 €	133 772 €	184 672 €	234 618 €	440 729 €	153 340 €
Prix moyen	3 916 €/m ²	3 337 €/m ²	2 946 €/m ²	2 740 €/m ²	3 604 €/m ²	3 237 €/m ²

* 20 ventes supplémentaires sont recensées par CecimObs dans le bilan annuel, mais la typologie de ces logements n'est pas indiquée

** dont 20 logements avec une typologie inconnue

Source : CecimObs

Un marché du collectif neuf davantage orienté vers les investisseurs dans la Métropole du Grand Nancy que dans les autres agglomérations

Le CECIM répartit le marché en trois catégories d'acteurs : les propriétaires occupants, les investisseurs et les achats en bloc. La part des investisseurs privés progresse de manière importante : ils représentent plus de 85 % du total des ventes en 2016 contre 68 % en 2015. Les investisseurs achètent la quasi-totalité des petits logements (T1-T2) et 2/3 des T3, tandis que les propriétaires occupants acquièrent des logements de moyenne et grande taille (T4, T5 et plus).

Le nombre de logements vendus dans la Métropole du Grand Nancy en 2016 est comparable à celui du Grand Besançon. L'Eurométropole de Strasbourg se distingue nettement des autres agglomérations voisines par le dynamisme de son marché. Sur tous les territoires de comparaison les ventes s'orientent essentiellement vers le logement collectif, avec une tendance accentuée à Strasbourg et plus encore à Nancy. La Métropole du Grand Nancy se distingue, en effet, par la forte proportion d'investisseurs dans les transactions. Leur part représente 85 %, contre 72 % à Metz et 56 % à Strasbourg.

Par ailleurs, la part des logements à TVA réduite destinée à l'accession sociale à la propriété est également faible dans la Métropole avec 5 %, contre 13 % à Metz et 19 % à Strasbourg.

> Analyse comparative de l'activité par zone géographique de janvier 2016 à décembre 2016

Zone géographique	Nb de ventes en collectif	Part de collectif dans les ventes	Part d'investisseurs	Part de TVA réduite	T1-T2	T3-T4	T5+	Surface moyenne	Budget moyen	Prix moyen*
Grand Nancy	285	99 %	85 %	5 %	66 %	31 %	3 %	47 m ²	152 700 €	3 247 €/m ²
Agglomération de Metz-Thionville	185	74 %	72 %	13 %	53 %	45 %	2 %	55 m ²	173 963 €	3 186 €/m ²
Eurométropole de Strasbourg	2 209	96 %	56 %	19 %	43 %	53 %	3 %	56 m ²	196 683 €	3 488 €/m ²
CA du Grand Besançon	284	80 %	75 %	0 %	60 %	39 %	1 %	49 m ²	146 018 €	2 975 €/m ²
Grand Dijon	344	66 %	64 %	4 %	52 %	46 %	2 %	52 m ²	154 052 €	2 952 €/m ²

* TVA normale, hors stationnement et vente en bloc / Source : CecimObs



Vandœuvre-lès-Nancy / Biancamaria / MMH - JCS Architectes



Nancy / Voile bleue / Claude Rizzon - André & Moulet Architecture

3 PREMIERS RÉSULTATS POUR 2017

Les différents dispositifs maintenus ou prorogés devraient permettre de soutenir le marché immobilier en 2017 :

- Les conditions de crédit à l'habitat ont été favorables les deux dernières années grâce à un taux d'intérêt inférieur à 2,0%. Ce dernier restera attractif en 2017 : le taux moyen ne dépassera pas le niveau observé en décembre 2015.
- Le prolongement du dispositif Pinel, censé prendre fin au 31 décembre 2017, sera finalement reconduit durant 4 ans dans les zones A, A bis et B1, et pendant 1 an en zone B2.
- L'élargissement du prêt à taux zéro voit ses conditions d'attribution et ses modalités de mise en place assouplies au 1^{er} janvier 2016. Ces mesures font suite à la loi de finances pour 2016 et au décret publié au Journal Officiel du 30 décembre 2015. Le nouveau PTZ permet d'assurer :
 - le financement de 40% de l'achat d'un logement neuf ou ancien ;
 - l'accès à un plus grand nombre de ménages à ce dispositif avec l'augmentation des plafonds de revenus pris en compte (60 000 € contre 52 000 € auparavant en zone B1) ;
 - la possibilité pour les ménages de commencer leur remboursement du PTZ dans un délai différé de 5, 10 ou 15 ans (en fonction de leurs revenus) ;
 - l'allongement de la durée du prêt sur 20 ans minimum afin de réduire le montant des mensualités.

Les derniers chiffres ECLN disponibles sur la commercialisation des logements neufs indiquent 330 ventes enregistrées dans la Métropole du Grand Nancy durant les trois premiers trimestres 2017, soit un volume inférieur à celui de l'année précédente à la même période. Le repli semble toucher l'ensemble des territoires de la région, hormis en Moselle. Sur cette même période, la part des investisseurs dans les transactions diminue et passe de 89% à 69%. Aujourd'hui, on observe une légère reprise des ventes de maisons individuelles groupées.

Plusieurs décrets et ordonnances publiés en 2016 et 2017 ont défini les modalités d'application de deux nouveaux dispositifs permettant de développer une offre de logement abordable : l'organisme de foncier solidaire (OFS) et le bail réel solidaire (BRS).

Le mécanisme « OFS-BRS » permet de dissocier perpétuellement le foncier du bâti pour rendre un logement plus accessible aux ménages modestes. L'OFS est propriétaire du foncier sans limite de durée et encadre à perpétuité la gestion d'un bail réel solidaire (BRS). Le détenteur du BRS est propriétaire des murs mais reste locataire du foncier, dans des conditions particulières.

Ces dispositifs sont présentés dans le cahier de SCALEN n°38.



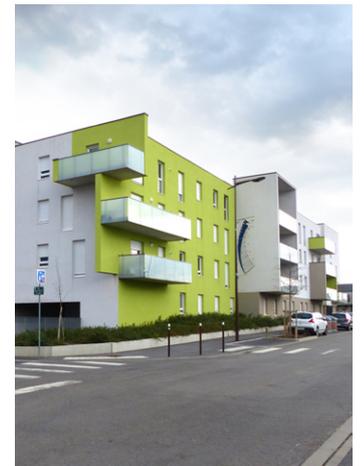
Nancy / Promenade Émilie du Châtelet /
Claude Rizzon - Malot & Associés



▲ Tomblaine / Bois la Dame / Pertuy Construction / R. Matz ▲



◀ Pulnoy / Les Résidences Vertes, Vilogia Maison Familiale Lorraine / Casari-Mercier ▼



▲ Pulnoy / Les Résidences Vertes, Villas Mona Lisa / Rabolini et Schlegel



◀ Pulnoy / Les Résidences Vertes, Le Nid, Guerra et associés / NM architectes



◀ Seichamps / La Haie Cerlin / Les jardins de Cèrès / Agence Architecture Urbanisme Paysage Lorraine

▲ Seichamps / La Haie Cerlin / Agence Schweitzer & associés



▲ Seichamps / La Haie Cerlin / Agence Vulcano-Gibello architectes

MÉTHODOLOGIE

Pour observer et suivre l'évolution des marchés immobiliers locaux, l'Agence Scalen conduit un travail de collecte et d'analyse des chiffres de l'habitat. Pour l'immobilier neuf, deux sources statistiques sont mobilisées en lien avec la DREAL Grand Est :

- L'analyse de la construction neuve repose sur l'exploitation des données du fichier Sitadel2 (système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements et les locaux), qui recense l'ensemble des opérations de construction soumises à la procédure du permis de construire. L'information est collectée au niveau local (collectivités, DDT), puis transmise aux services statistiques de l'État.
- L'analyse de l'activité de la promotion immobilière s'appuie sur l'analyse des résultats de la base statistique ECLN (enquête sur la commercialisation des logements neufs), qui repose sur une enquête trimestrielle assurant le suivi de la commercialisation des programmes de logements neufs proposés à la vente aux particuliers, comportant au moins cinq logements. L'analyse est affinée par des données plus fines de CecimObs.

L'analyse prend en compte les changements de périmètres des intercommunalités et du Sud Meurthe-et-Moselle entrés en vigueur le 1^{er} janvier 2017.

DÉFINITIONS

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

Dispositifs d'aide à l'investissement locatif : dispositifs encadrés par la loi, permettant à un particulier souhaitant investir dans un logement, de déduire fiscalement une partie du montant de son investissement, à condition de le louer pendant une

durée déterminée. Depuis 1984, huit dispositifs de défiscalisation ont successivement été instaurés puis remplacés : Quilès et Méhaignerie (1986-1996), Périssol (1996-1999), Besson (1999-2002), Robien (2003-2005), Borloo et Robien recentré (2006-2009), Scellier (2009-2012), Duflot (2013) et Pinel (2014).

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

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

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

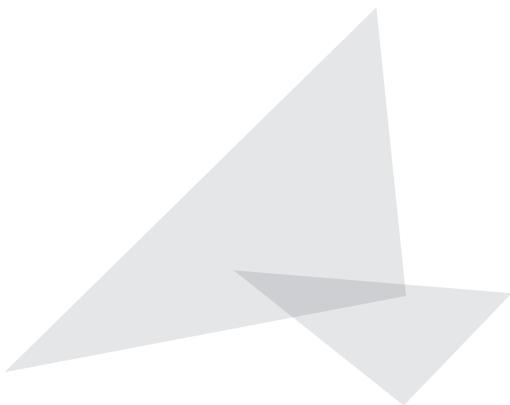
Prix : prix moyen à la réservation hors frais de notaire et frais divers. Ils sont exprimés en € au m² de surface habitable pour les logements collectifs (stationnement exclus), et en € au logement pour l'individuel (terrain compris). Tous les prix sont des prix moyens.

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

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

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

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



LES CAHIERS DE SCALEN N°37 | NOVEMBRE 2017

**BILAN 2016 / LE MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF
DANS LE BASSIN DE VIE NANCÉIEN**

DIRECTION DE LA PUBLICATION : PASCAL TATON |
RÉDACTION : FUNMI AMINU, PIERRE-EMMANUEL CHOLLET |
ONT CONTRIBUÉ À CE NUMÉRO : JASMINE CAILLER,
MÉLISSA COLLE, MARION MONIQUE | PILOTAGE ET
COORDINATION ÉDITION : PRISCILLA PIERRE | CONCEPTION ET
MISE EN PAGE : ALEXANDRE COLIN

