NOTE DE CONJONCTURE #1

MARCHE IMMOBILIER ET FONCIER

Fruit d'une collaboration avec de nombreux acteurs de l'habitat, l'observatoire alimente à travers ses différentes études et publications, la connaissance des caractéristiques de l'habitat et permet des comparaisons à l'échelle du Pays Terres de Lorraine.

Avec cette première note de conjoncture axée sur les marchés immobilier et foncier de 2014 à 2019 de la CC Moselle et Madon (CCMM), la CC du Pays du Saintois (CCPS) et de la CC du Pays de Colombey et du Sud Toulois (CCPCST), cette publication a vocation à être une source d'information voire d'accompagnement dans la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat et de l'urbanisme.

NB : Débutée avant la crise sanitaire, cette note ne prend pas en compte l'impact du confinement sur le marché immobilier. Toutefois, quelques éléments de réflexion sont posés sur l'état du logement et la situation des plus fragiles.

SOMMAIRE :

Page 2 et 3 : Chiffres clefs
Page 4 : CCMM
Page 12 : CCPS
Page 22 : CCPCST
Page 32 : Au fil du temps
Page 34 : Définitions

aménagement Urbanisme
TERRES DE LORRAINE

LES CHIFFRES CLEFS DES PRIX DU MARCHE

SUR LES 3 CC* DU PAYS TERRES DE LORRAINE

LOGEMENTS (maisons et appartements)

(Sources : PERVAL, DVF et TDUI)

PROFIL TYPE DE L'ACHETEUR

54%
Sont des personnes seules (célibataires, veuves ou divorcées)

45%
Sont des trentenaires

31%
Sont des professions intermédiaires

LES VENTES

3869
C'est le nombre de logements vendus entre 2014 et 2019

82.7%
Les maisons sont les logements les plus vendus

108 m²
Surface moyenne d'une maison vendue

74 m²
Surface moyenne d'un appartement vendu

61%
Les biens vendus sont potentiellement énergivores (construits avant la 1ère réglementation thermique)

LES PRIX

139 843 € *Prix moyen d'un appartement*
2 334 € *Prix moyen du m² d'un appartement*
2 549 € *Prix moyen du m² d'un appartement en VEFA***

162 833 € *Prix moyen d'une maison*
1 540 € *Prix moyen au m² d'une maison*

**CC : La CC Moselle et Madon (CCMM), la CC du Pays du Saintois (CCPS) et la CC du Pays de Colombey et du Sud Toulois (CCPCST).*
*** VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement*

TERRAINS À BATIR

PROFIL TYPE DE L'ACHETEUR

62%
Sont des personnes en couple (mariées ou pacsées)

28%
Sont des trentenaires

23%
Sont des ouvriers

LES VENTES

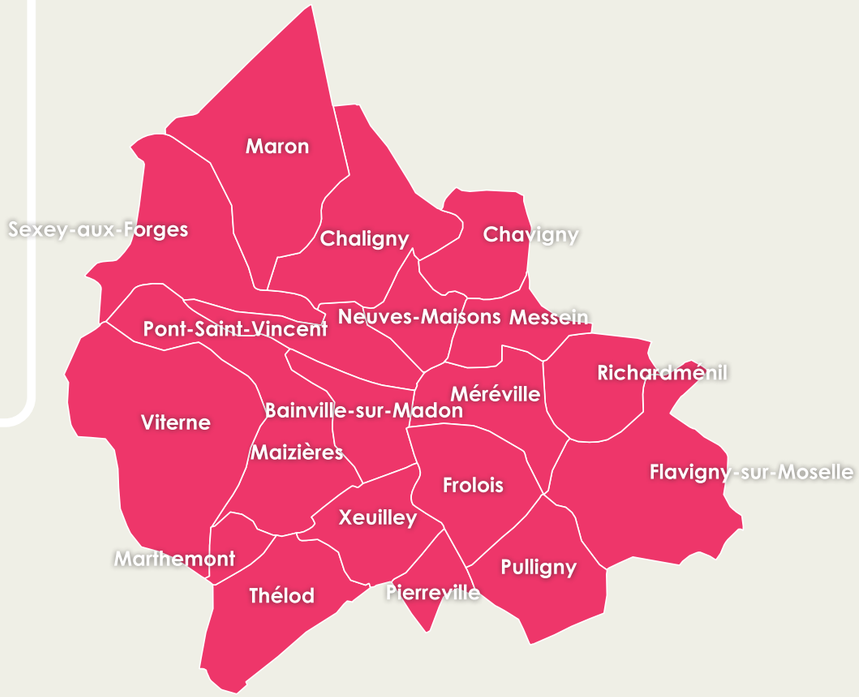
237
C'est le nombre de terrains nus sur lequel un permis a été déposé pour créer une maison entre 2015 et 2019

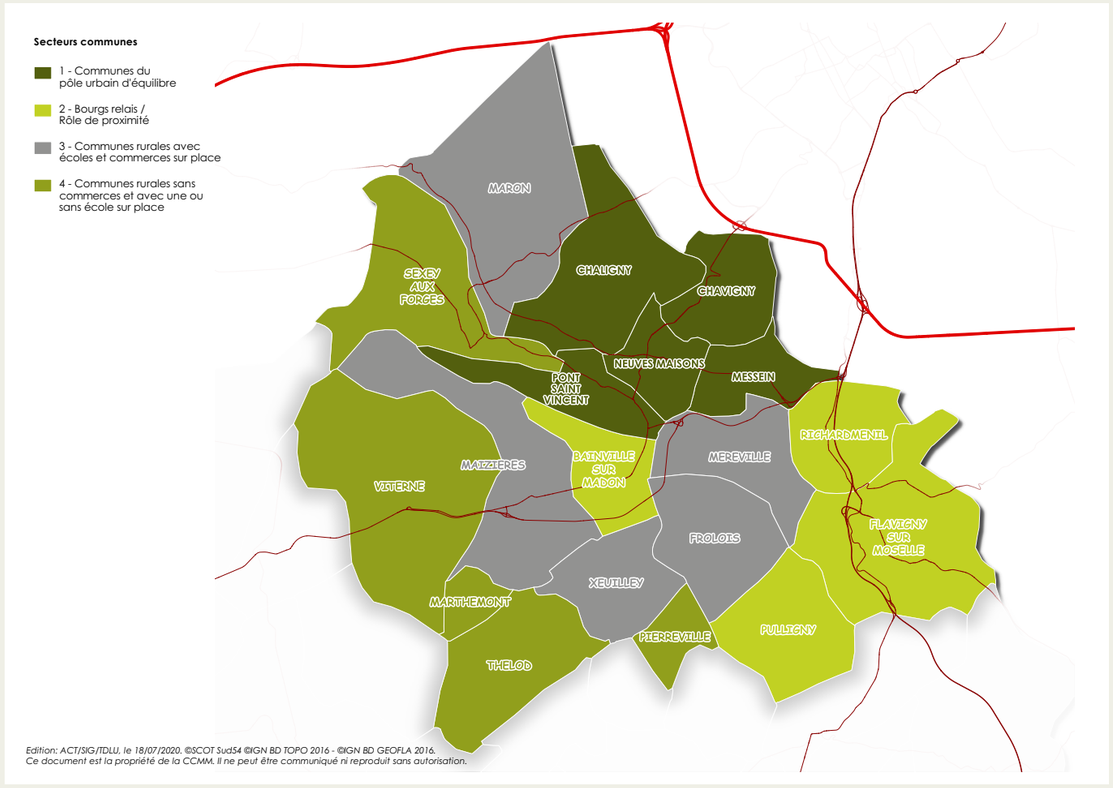
607 m²
C'est la surface moyenne (beaucoup de terrains nus sont vendus dans un ensemble qui sera divisé en lot)

336
Constructions de logements ont été commencées entre 2015 et 2017

LES PRIX

65 672 € *Prix moyen d'un terrain à bâtir*





Edition: ACT/SIG/TDLU, le 18/07/2020. ©SCOT Sud54 ©IGN BD TOPO 2016 - ©IGN BD GEOFLA 2016.
Ce document est la propriété de la CCMM. Il ne peut être communiqué ni reproduit sans autorisation.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MOSELLE ET MADON

Un rythme de production en dessous des objectifs du Porgramme Local de l'Habitat (PLH)

LA CONSTRUCTION NEUVE A L'ECHELLE DE L'EPCI

Logements autorisés	2015	2016	2017	2018	Evolution 2015/2018 en pourcentage	Comparaison avec la Meurthe-et-Moselle 2015/2018
TOTAL	*28*	*57*	*58*	*83*	*196,43%*	*5,87%*
Individuel pur	*23*	*49*	*43*	*54*	*134,78%*	*26,77%*
Individuel groupé	*5*	*8*	*12*	*9*	*80,00%*	*5,15%*
collectif et résidences	*0*	*0*	*3*	*20*	*2000,00%*	*-4,80%*

Logements commencés	2015	2016	2017	Evolution 2015/2017 en pourcentage	Comparaison avec la Meurthe-et-Moselle 2015/2017
TOTAL	*36*	*135*	*39*	*8,33%*	*44,08%*
Individuel pur	*17*	*26*	*30*	*76,47%*	*30,34%*
Individuel groupé	*12*	*33*	*7*	*-41,67%*	*-49,32%*
collectif et résidences	*7*	*76*	*2*	*-71,43%*	*83,45%*

(source : Sit@del - L'année 2018 n'est pas encore disponible dans sa totalité sur le site Sit@del)

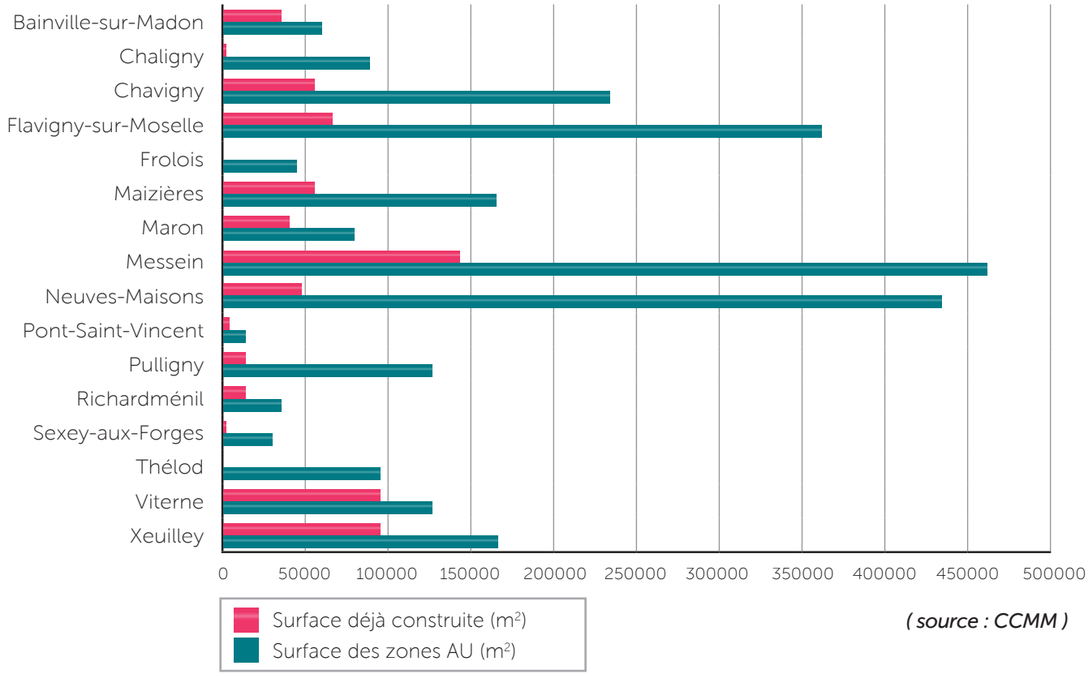
Une forte croissance des autorisations

En quatre ans, la progression des autorisations est significative (196.43 %). Cette croissance s'explique par une augmentation des logements individuels purs (+ 134.78 %), l'augmentation des permis de construire individuels groupés (+ 80 %) et des collectifs (de 0 à 20). L'augmentation des logements individuels groupés et des logements collectifs est une tendance liée aux efforts de densité engagés par les nouvelles lois environnement et les objectifs SCOT. Cette tendance se généralise également sur la CCPS. L'évolution du marché en Moselle et Madon est plus favorable qu'en Meurthe-et-Moselle (+ 44.08 %). L'évolution du nombre de logements autorisés est sensiblement identique à celle constatée sur la CCPS. D'après les données issues de la cellule Terres de Lorraine Urbanisme Instruction, 18 permis de construire ont été acceptés en 2019 sur la CCMM pour de la construction individuelle pur (contre 12 pour la CCPCST et 13 pour la CCPS).

Des mises en chantier en légère augmentation

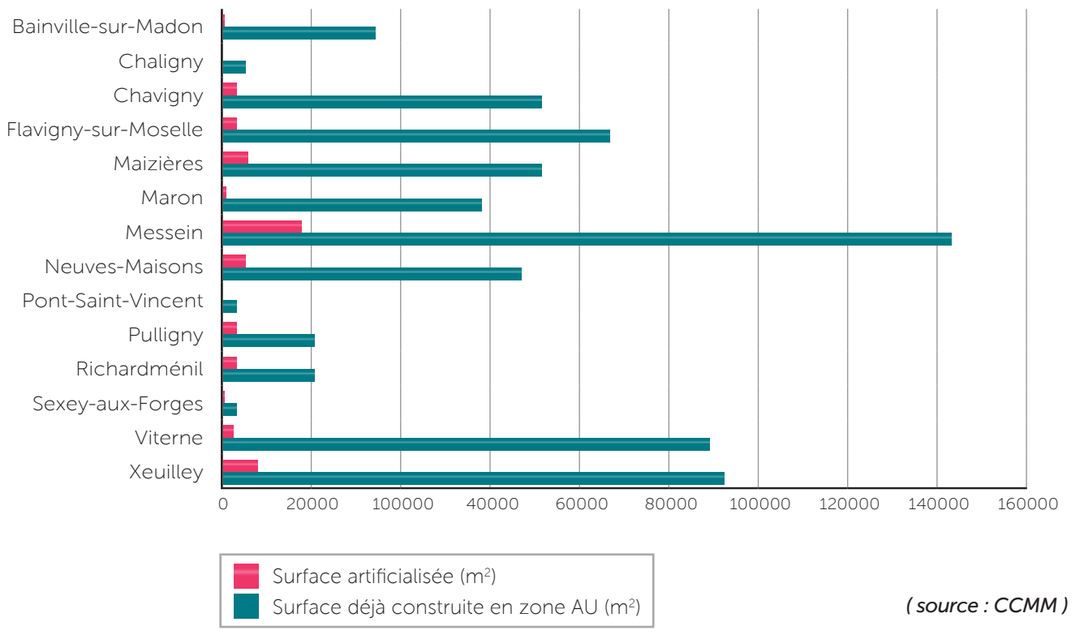
La nette progression des autorisations ne s'est pas encore traduite dans les mises en chantier. Seul l'individuel pur connait une progression des mises en chantier (+ 76.47 %) alors que les logements individuels groupés sont en retrait (- 41.67 %) et surtout le collectif qui enregistre une chute de -71.43 % en trois ans. Cette baisse du nombre de logements commencés en individuel groupé est constaté également au niveau départemental. L'évolution du nombre de logements commencés sur la période 2015-2017 est inférieure de 25 points aux deux autres EPCI de comparaison. Les autorisations de l'individuel groupé datant de 2018, nous pourrons constater seulement avec les données 2019 quand elles seront disponibles, l'arrivée sur le marché de cette typologie de constructions.

PART DE LA SURFACE CONSTRUITE EN ZONE AU*



(source : CCMM)

PART DE LA SURFACE ARTIFICIALISÉE EN ZONE AU*

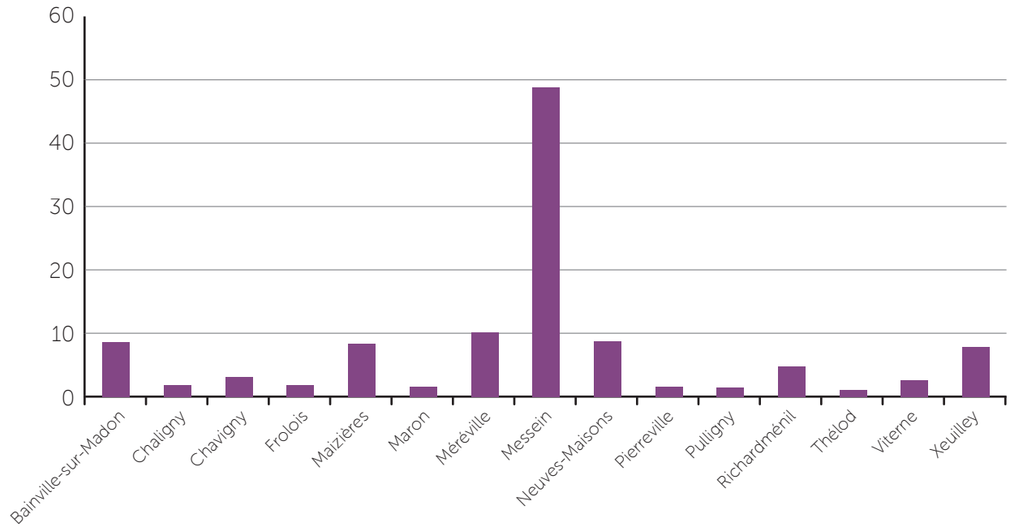


(source : CCMM)

*Zones AU : Comprend les zones à urbaniser des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)

NOMBRE DE TERRAINS NUS CONSTRUITS SUR LA CCMM ENTRE 2015 ET 2019

(source : TDLUI)



Messein : une commune très sollicitée

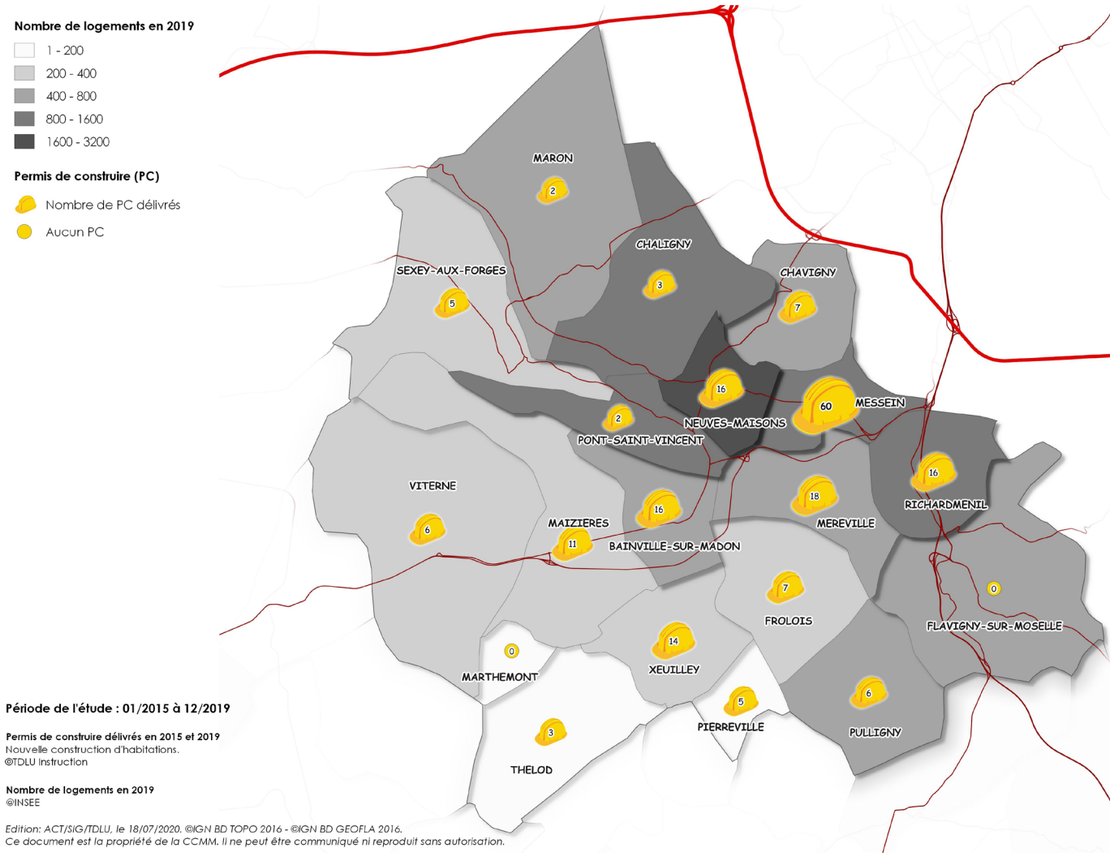
Parmi les 19 communes de la CCMM, la construction de terrains nus a eu lieu sur 15 communes. Plus de 40% d'entre elles se sont déroulées sur la commune de Messein. Ce phénomène s'explique par la création du lotissement « Les Terrasses des Milleries ».

Un très faible nombre de terrains construits

Entre 2014 et 2019, 115 terrains ont été construits sur la CCMM. Si un prorata est effectué cela représente une construction par commune et par an sur la CCMM.

NB : Pour cette thématique, la source DVF n'a pas été retenue car elle mentionnait uniquement le nombre de terrains bornés vendus, soit 9 sur la CCMM. Le choix s'est donc porté sur les données de l'instruction de la cellule Terres de Lorraine Urbanisme.

NOMBRE DE PERMIS DE CONSTRUIRE DÉLIVRÉS ENTRE 2015 ET 2019 POUR DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS ET HABITATIONS



Période de l'étude : 01/2015 à 12/2019

Permis de construire délivrés en 2015 et 2019
Nouvelle construction d'habitations.
©TDLU Instruction

Nombre de logements en 2019
©INSEE

Edition: ACT/SIG/TDLU, le 18/07/2020. ©IGN BD TOPO 2016 - ©IGN BD GEOFLA 2016.
Ce document est la propriété de la CCMM. Il ne peut être communiqué ni reproduit sans autorisation.

Le nombre de permis de construire délivrés est plus important sur les communes du pôle urbain d'équilibre, soit les communes les plus proches de la Métropole nancéienne.

LA VENTE DES APPARTEMENTS

Une personne célibataire en profession intermédiaire

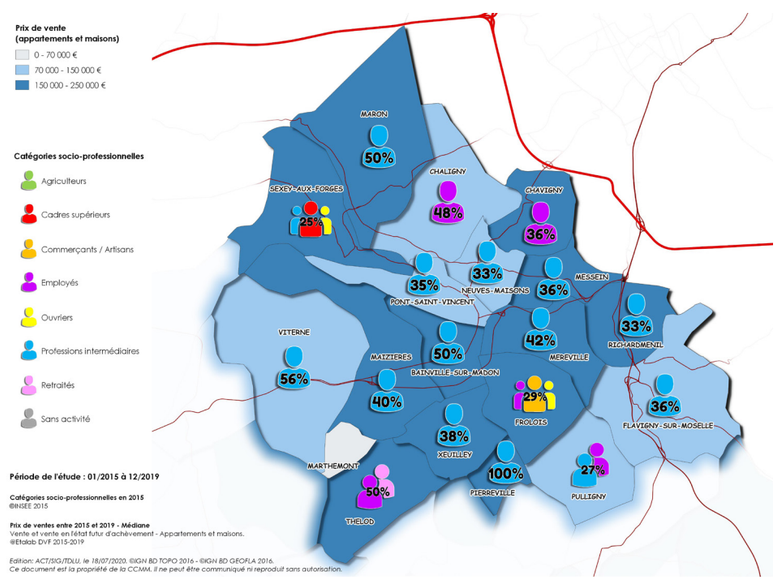
L'acheteur occupe un emploi comme profession intermédiaire (41.6 %). Il est célibataire (72%) et âgé d'une trentaine d'années (48 %). Par célibataire, il est entendu ici, une personne non liée à une autre juridiquement.

Les communes périurbaines les plus demandées malgré un faible turn-over des biens

Les habitants de la CCMM occupent leur logement depuis 5 ans minimum dans plus de 77 % des cas, ce qui explique en partie le faible nombre de transactions avec 461 ventes entre 2014 et 2019. Les ventes s'échelonnent entre 16 000 € et 2 340 000 € (biens à réhabiliter, copropriétés, biens somptueux, immeubles de rapport...). Par ailleurs, le nombre de transactions concerne essentiellement les communes périrubaines, que sont Bainville-sur-Madon, Chaligny, Chavigny, Messein, Neuves-Maisons et Pont-Saint-Vincent, où sont concentrés les commerces et services de la CCMM. Seul un des logements vendus n'est pas énergivore, les autres ont une étiquette énergétique allant de D à F.

Les transactions entre 2014 et 2019 concernent 19 % du parc des appartements

COMPARAISON ENTRE LES CATÉGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES ET LES PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS



Période de l'étude : 01/2015 à 12/2019

Catégories socio-professionnelles en 2015
©INSEE 2015

Prix de ventes entre 2015 et 2019 - Médiane
Vente et vente en l'état futur d'achèvement - Appartements et maisons.
©Etalab DVF 2015-2019

Edition: ACT/SIG/TDLU, le 18/07/2020. ©IGN BD TOPO 2016 - ©IGN BD GEOFLA 2016.
Ce document est la propriété de la CCMM. Il ne peut être communiqué ni reproduit sans autorisation.

La catégorie socio-professionnelle la plus représentée parmi les acquéreurs est celle de profession intermédiaire. Cette représentativité n'est pas aussi prononcée sur les territoires avoisinants.

VENTE DES APPARTEMENTS

	Prix le plus bas	Prix le plus élevé
CCMM	16 000€	2 340 000€
CCPCST	20 000€	209 311€
CCPS	15 000€	500 000€

LA VENTE DES MAISONS

Un trentenaire célibataire en profession intermédiaire

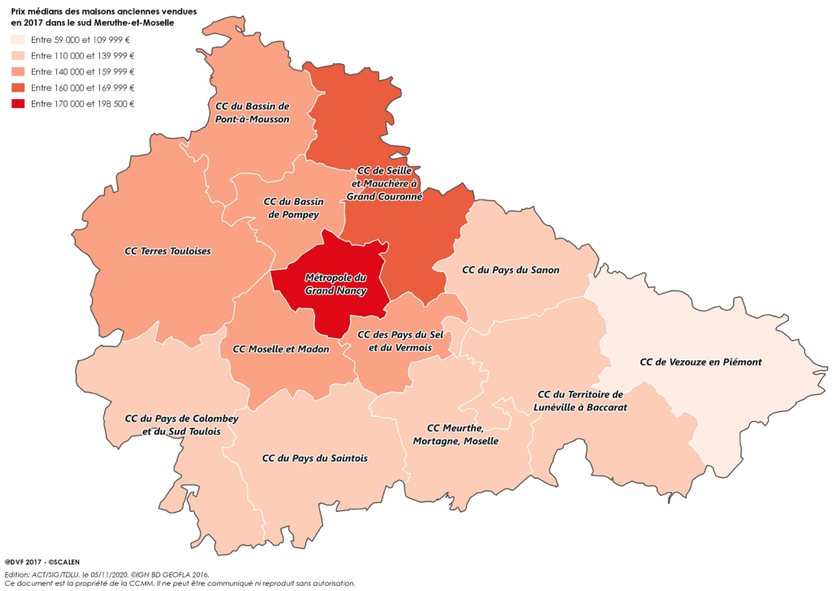
Le profil type de l'acquéreur de maison est identique à celui des appartements.

Un prix moyen au m² de 1 617 €

Avec un prix moyen de 160 452 €, le prix au m² est inférieur à celui des appartements ; cela s'explique par la plus grande variété de produits vendus et par un nombre de transactions supérieurs (1 518 ventes entre 2014 et 2019). Le prix moyen d'une maison sur la CCMM est supérieur de 23 000 € au prix moyen d'un même bien sur la CCPS et de 40 000 € sur la CCPCST. Ce phénomène se remarque à l'échelle du sud de la Meurthe-et-Moselle. En effet, plus l'EPCI est proche de la Métropole du Grand Nancy plus les prix sont élevés. Ce constat avait déjà été noté en 2017.

La valeur foncière du bien a été divisée par la surface du terrain, ce qui donne un prix au mètre carré. Une moyenne a été ensuite réalisé sur tous les prix au mètre carré. Les valeurs extrêmes (biens vendus à l'euro symbolique, biens à réhabiliter, copropriété, biens somptueux...) se reportent sur la moyenne.

	CCMM	CCPCST	CCPS
Prix le plus bas :	1 € symbolique	3 000€	1 € symbolique
Prix le plus élevé :	671 000 €	1 440 000€	671 000€



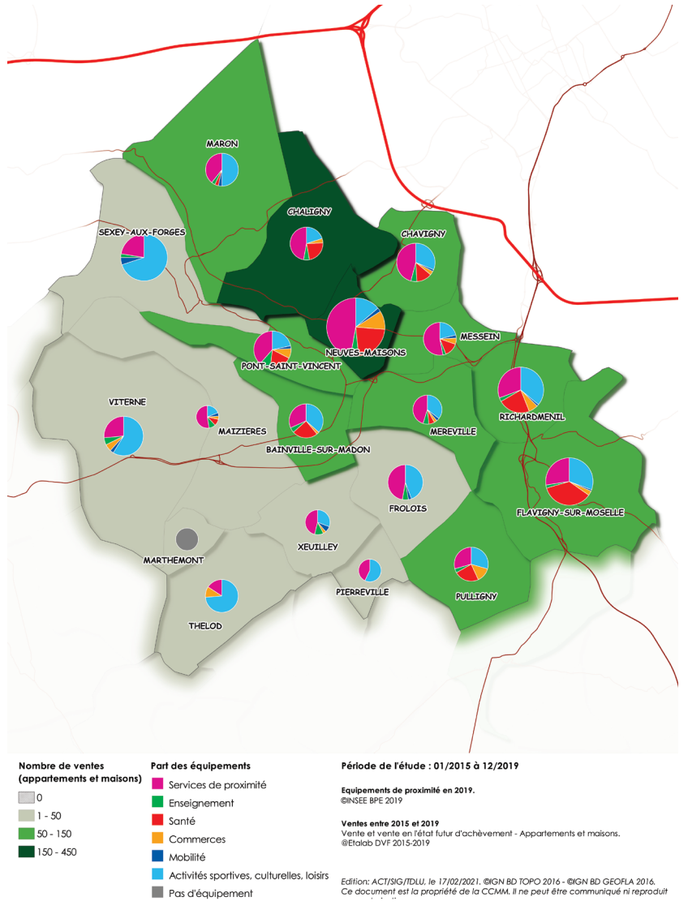
Seuls 9 % des maisons vendues ne sont pas énergivores, les autres ont une étiquette énergétique supérieure ou égale à D.

Un nombre de transactions irrégulier

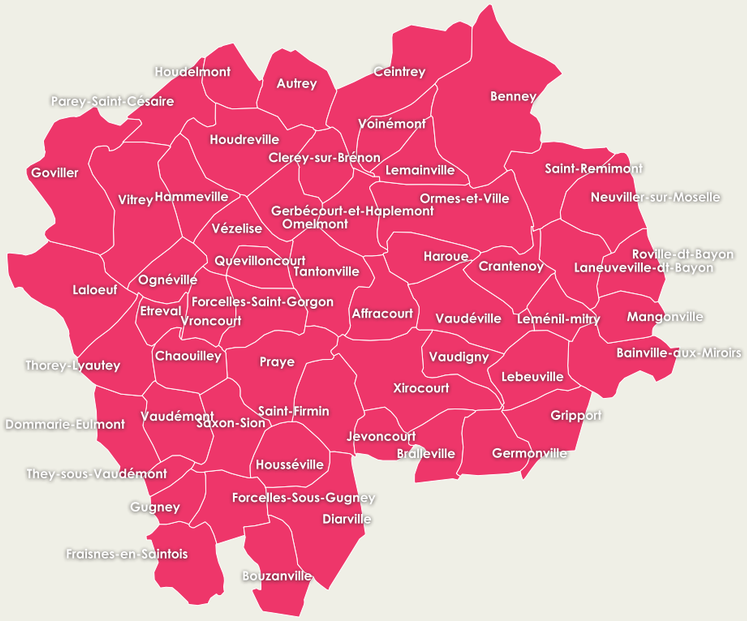
Avec 212 transactions en 2014, 273 en 2015, 235 en 2016, 297 en 2017, 309 en 2018 et 222 en 2019, 1 548 maisons ont été vendues en six ans. Cela représente une moyenne de 14 transactions par commune et par an. Cette faible offre rend le marché immobilier plutôt tendu.

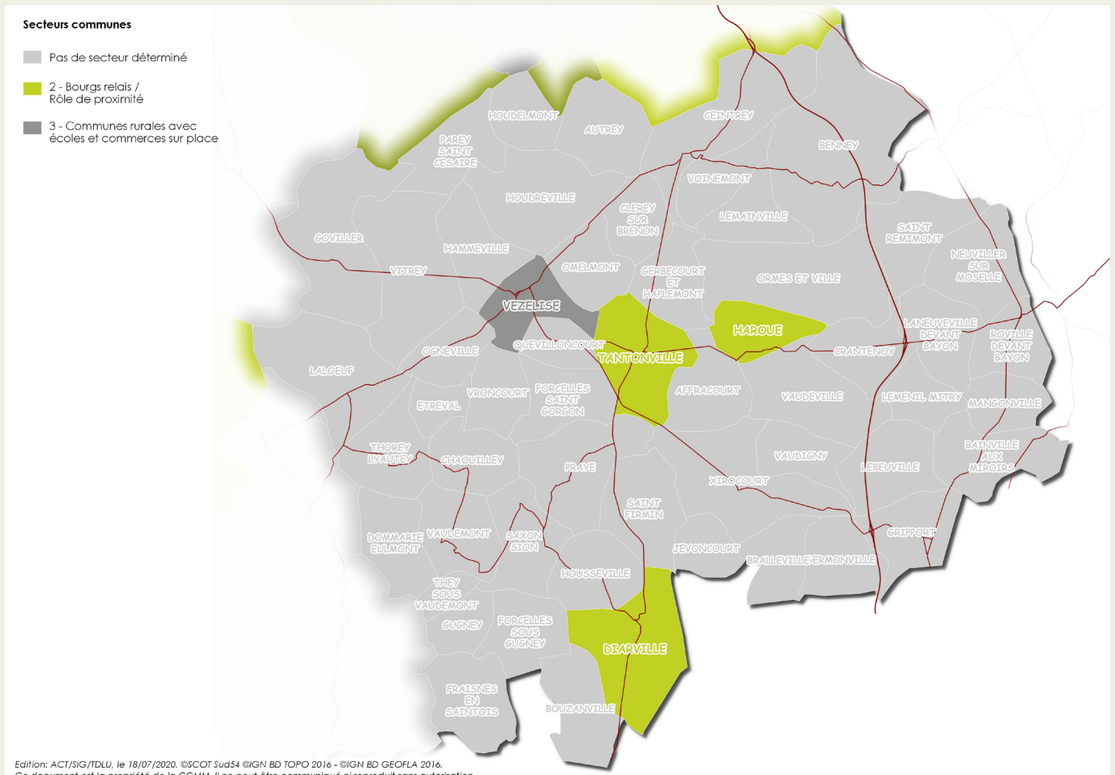
Les transactions entre 2014 et 2019 concernent 15.70 % du parc des maisons

COMPARAISON ENTRE L'OFFRE DE SERVICES ET LE PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS



Le nombre de ventes d'appartement et de maison est plus élevé sur les communes possédant le plus d'offres de services et d'équipements, soit les communes les plus proches de la métropole du grand Nancy. Une dichotomie apparait clairement sur cette carte.





Edition: ACT/SIG/TDLU, le 18/07/2020. ©SCOT Sud54 ©IGN BD TOPO 2016 - ©IGN BD GEOFLA 2016.
Ce document est la propriété de la CCMM. Il ne peut être communiqué ni reproduit sans autorisation.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DU SAINTOIS

Un rythme de production en dessous des objectifs du SCOT Sud 54

LA CONSTRUCTION NEUVE A L'ECHELLE DE L'EPCI

Logements autorisés	2015	2016	2017	2018	Evolution 2015/2018 en pourcentage	Comparaison avec la Meurthe-et-Moselle 2015/2018
TOTAL	*23*	*29*	*48*	*66*	*186,96%*	*5,87%*
Individuel pur	*22*	*21*	*40*	*56*	*143,48%*	*26,77%*
Individuel groupé	*1*	*0*	*6*	*3*	*200,00%*	*5,15%*
collectif et résidences	*0*	*8*	*2*	*7*	*700,00%*	*-4,80%*

Logements commencés	2015	2016	2017	Evolution 2015/2017 en pourcentage	Comparaison avec la Meurthe-et-Moselle 2015/2017
TOTAL	*21*	*16*	*28*	*33.33%*	*44.08%*
Individuel pur	*20*	*15*	*26*	*30.00%*	*30,34%*
Individuel groupé	*1*	*1*	*0*	*-100.00%*	*-49,32%*
collectif et résidences	*0*	*0*	*2*	*200.00%*	*83,45%*

Source : Sit@del : l'année 2018 n'est pas encore disponible pour les logements commencés.

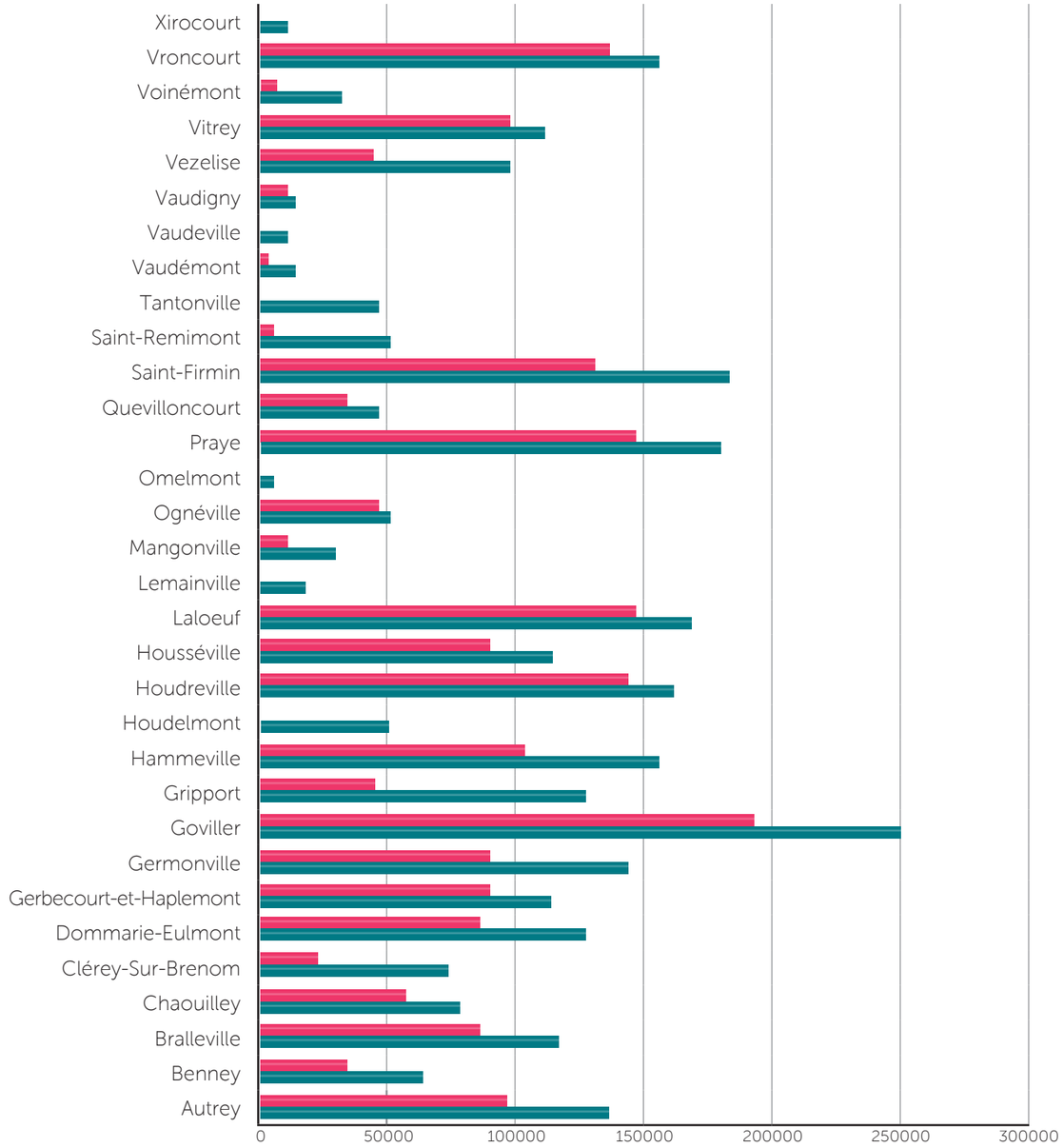
Une forte croissance des autorisations

En quatre ans, la progression des autorisations est significative (186.96 %). Cette progression est 37 fois supérieure à celle constatée sur le département. Cette croissance s'explique par une augmentation des logements collectifs (passant de 0 à 7 logements), l'augmentation des logements individuels groupés (passant de 1 à 3 logements) et la persistance des permis de construire individuels purs (+ 143.48 %). L'augmentation des logements individuels groupés est une tendance liée aux efforts de densité engagés par les nouvelles lois environnement et les objectifs SCOT. Cette tendance se généralise également sur la CCMM. D'après les données issues de la cellule Terres de Lorraine Urbanisme Instruction, 13 permis de construire ont été acceptés en 2019 sur la CCPS pour de la construction individuelle pur (contre 18 pour la CCMM et 12 pour la CCPCST).

Des mises en chantier en légère augmentation

La nette progression des autorisations (+ 108.70 %) ne s'est pas encore totalement traduite dans les mises en chantier (+ 33.33 %). Les logements individuels groupés enregistrent une chute de - 100 % en trois ans. Cette baisse du nombre de logements commencés en groupé est constaté également, à moindre coût, au niveau de la Meurthe-et-Moselle. Les autorisations de l'individuel groupé datant de 2018, nous pourrons constater seulement avec les données 2019 quand elles seront disponibles, l'arrivée sur le marché de cette typologie de constructions. L'évolution du nombre de logement commencé est identique à celle de la CCPST sur cette même période.

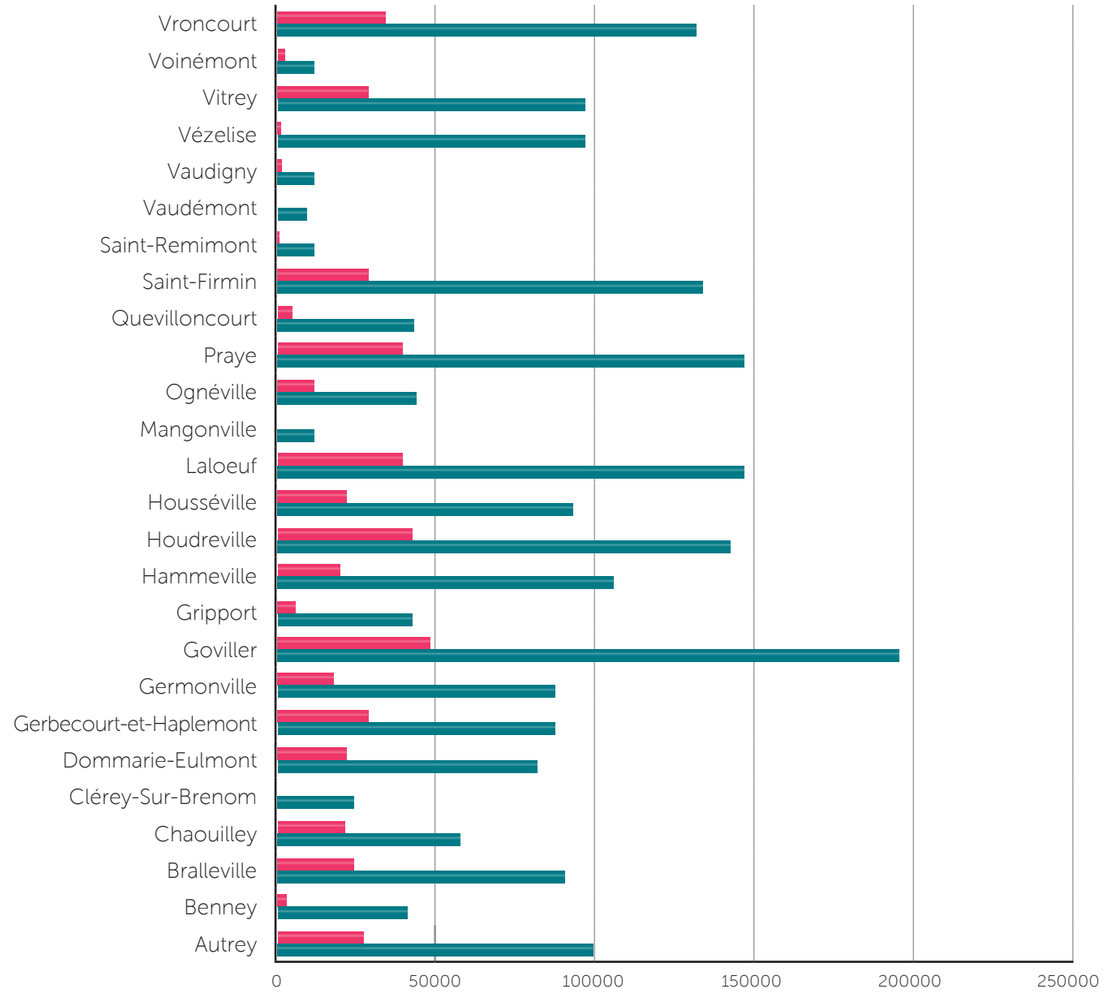
PART DE LA SURFACE CONSTRUITE EN ZONE AU*



(source : CCMM)

Zones AU : Comprend les zones à urbaniser des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), des Plans d'Occupation des Sols (POS) et les secteurs ouverts à construction dans les Cartes Communales (CC)

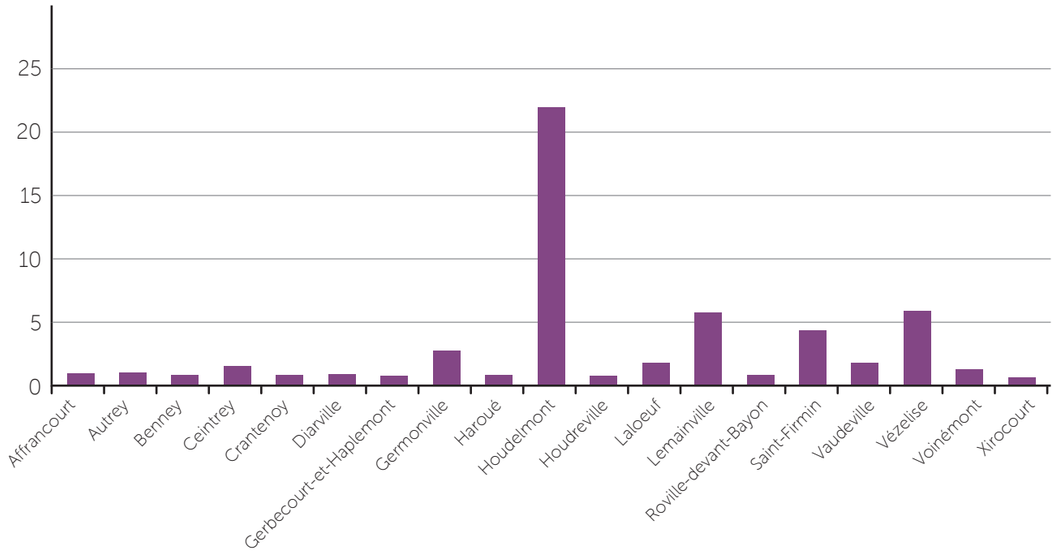
PART DE LA SURFACE ARTIFICIALISÉE EN ZONE AU*



(source : CCMM)

NOMBRE DE TERRAINS NUS CONSTRUITS SUR LA CCPS ENTRE 2015 ET 2019

(source : TDLUI)



Houdelmont: une commune très sollicitée

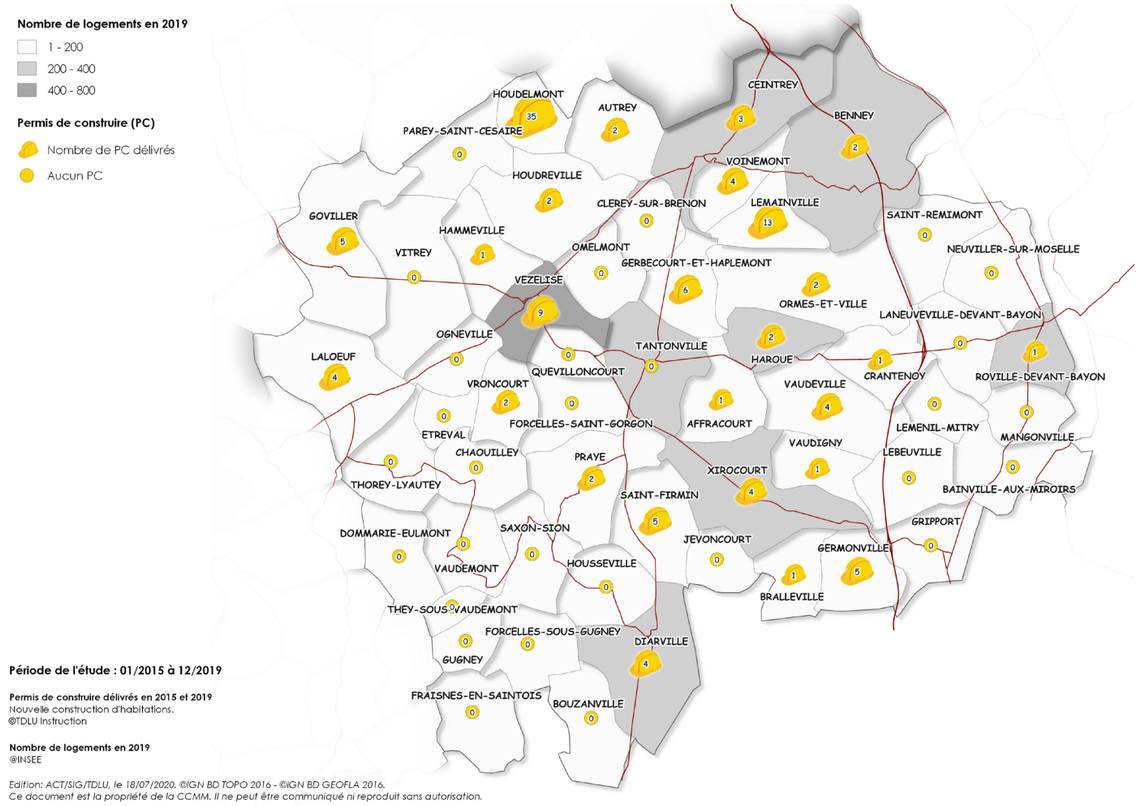
Parmi les 55 communes de la CCPS, la construction de terrains nus a eu lieu sur 19 communes. Près de 40% d'entre elles se sont déroulées sur la commune de Houdelmont. Ce phénomène s'explique par la création du lotissement « la Lougeotte ».

Un très faible nombre de transactions

Entre 2014 et 2019, 62 terrains ont été construits sur la CCPS. Le nombre de constructions est équivalent sur la CCPCST, mais deux fois moins important que sur la CCMM. Si un prorata est effectué cela représente moins d'une construction par commune et par an sur la CCPS.

NB : Pour cette thématique, la source DVF n'a pas été retenue car elle mentionnait uniquement le nombre de terrains bornés vendus, soit 0 sur la CCPS. Le choix s'est donc porté sur les données de l'instruction de la cellule Terres de Lorraine Urbanisme.

NOMBRE DE PERMIS DE CONSTRUIRE DÉLIVRÉS ENTRE 2015 ET 2019 POUR DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS ET HABITATIONS



Période de l'étude : 01/2015 à 12/2019

Permis de construire délivrés en 2015 et 2019
Nouvelle construction d'habitations.
©TDLU Instruction

Nombre de logements en 2019
@INSEE

Edition: ACT/SIG/TDLU, le 18/07/2020. ©IGN BD TOPO 2016 - ©IGN BD GEOFLA 2016.
Ce document est la propriété de la CCMM. Il ne peut être communiqué ni reproduit sans autorisation.

Sur la CCPS les bourgs relais sont les plus attractifs. Quelques communes rurales ont développé l'urbanisation dans le cadre de lotissement, comme à Houdelmont.

LA VENTE DES APPARTEMENTS

Un ouvrier de 30 ans célibataire

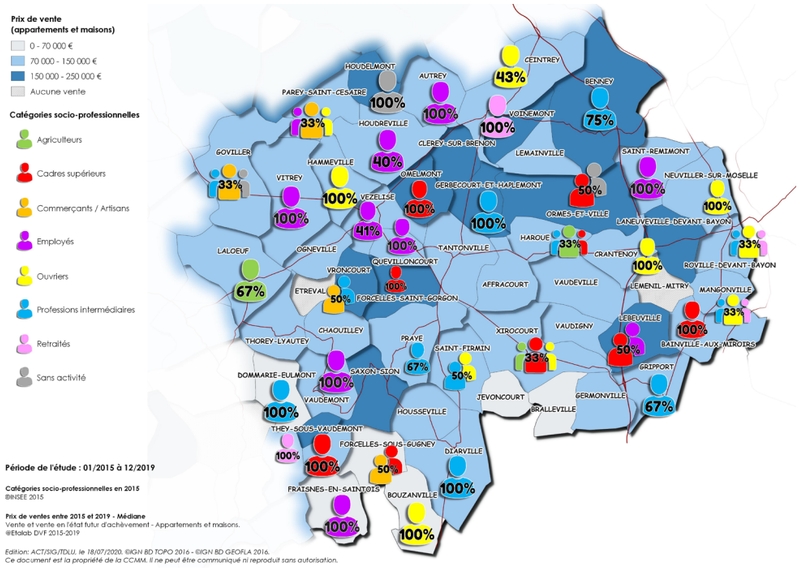
L'acheteur est célibataire ou divorcé (75 %). Il travaille principalement comme ouvrier (62.5 %) suivi de profession intermédiaire (25 %) et d'employé (12.5 %). Dans un cas sur deux, l'acheteur est trentenaire, suivi de près par les quarantenaires (37.5 %).

Les transactions entre 2014 et 2019 concernent 7 % du parc des appartements

Tantonville, commune la plus sollicitée

Les habitants de la CCPS occupent leur logement à 76.7 % depuis 5 ans minimum, ce qui explique en partie le très faible nombre de transactions avec 68 transactions entre 2014 et 2019. Les ventes s'échelonnent entre 15 000 € et 500 000 € (biens à réhabiliter, immeubles de rapport, copropriétés...). Parmi ces ventes, 10 d'entre elles se sont déroulées sur la commune de Tantonville et 8 à Roville devant Bayon.

COMPARAISON ENTRE LES CATÉGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES ET LES PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS



VENTE DES APPARTEMENTS

	Prix le plus bas	Prix le plus élevé
CCMM	16 000€	2 340 000€
CCPCST	20 000€	209 311€
CCPS	15 000€	500 000€

Les professions les plus représentées des acquéreurs sur le territoire sont les ouvriers (symbolisés ici en jaune) et les professions intermédiaires (en bleu). Une vague jaune et bleu n'apparait pas de prime abord. En revanche, si l'on regarde plus attentivement on s'aperçoit que ces catégories socio-professionnelles sont présentes dans toutes les communes aux extrémités du territoire.

LA VENTE DES MAISONS

Un trentenaire célibataire en profession intermédiaire

A l'instar de l'achat des appartements, le profil type de l'acquéreur de maison est quasiment identique, seule la profession diffère. L'acheteur type d'une maison occupe une profession intermédiaire (26 %), contrairement à l'acquéreur d'un appartement qui est ouvrier. Cette différence de catégorie socio-professionnelle peut s'expliquer par les prix du m² plus élevés sur ce type de bien.

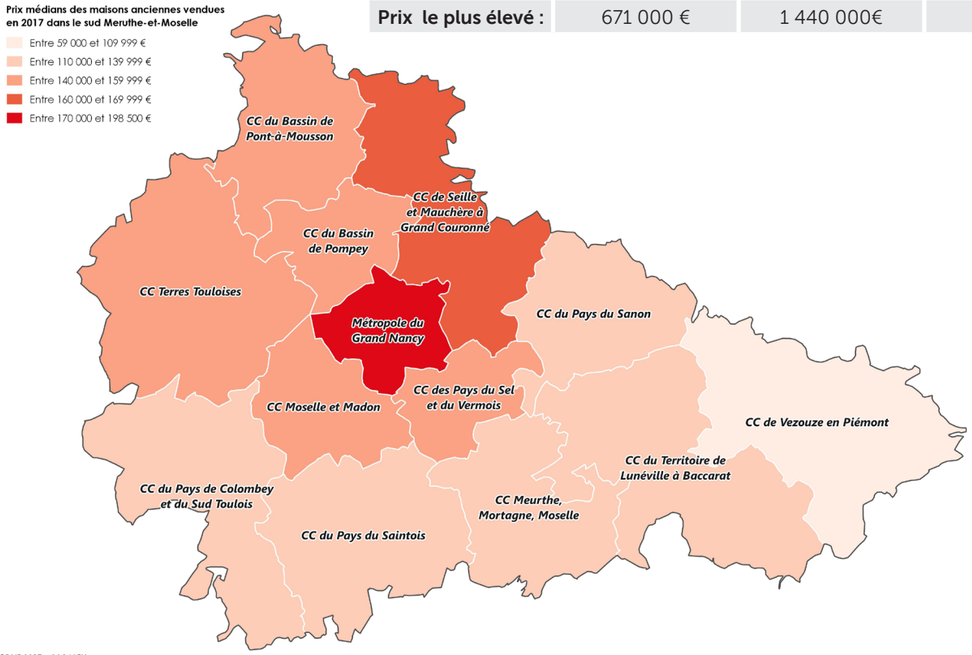
Les transactions entre 2014 et 2019 concernent 17.78 % du parc des maisons

Un prix moyen au m² de 1 234 €

Avec un prix moyen de 137 113 €, le prix au m² est inférieur à celui des appartements ; cela s'explique par la plus grande variété de produits vendus et par un nombre de transactions supérieurs. Le prix moyen d'une maison ancienne sur la CCPS est inférieur de 23 000 € au prix moyen d'un bien sur la CCMM. Ce phénomène se remarque à l'échelle du sud de la Meurthe-et-Moselle. En effet, plus l'EPCI est proche de la Métropole du Grand Nancy plus les prix sont élevés. Ce constat avait déjà été noté en 2017.

La valeur foncière du bien a été divisée par la surface du terrain, ce qui donne un prix au mètre carré. Une moyenne a été ensuite réalisé sur tous les prix au mètre carré. Les valeurs extrêmes (biens vendus à l'euro symbolique, biens à réhabiliter, copropriété, biens somptueux...) se reportent sur la moyenne.

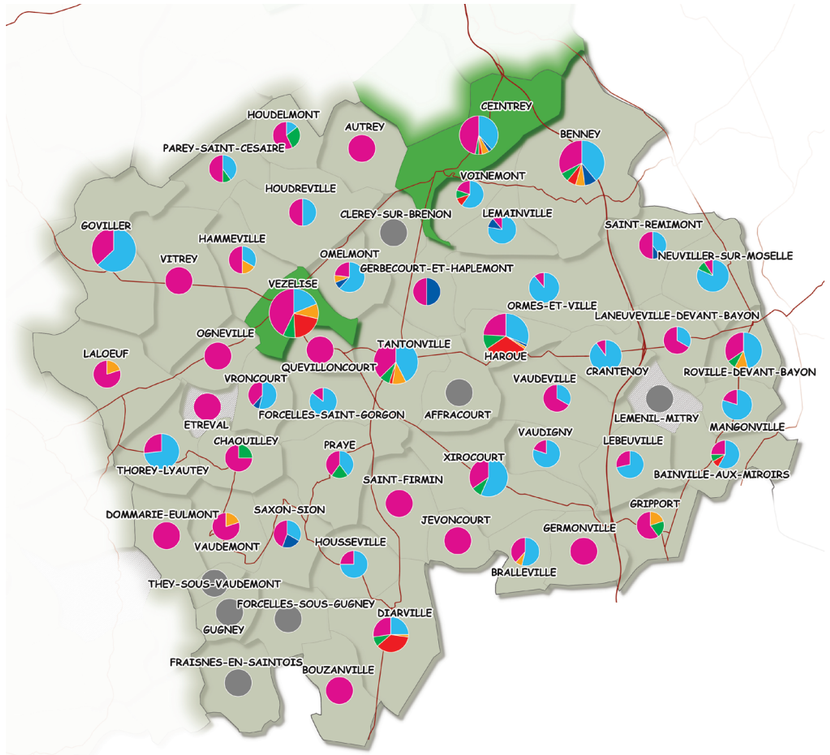
	CCMM	CCPCST	CCPS
Prix le plus bas :	1 € symbolique	3 000€	1 € symbolique
Prix le plus élevé :	671 000 €	1 440 000€	671 000€



Un marché en faible croissance

Avec 111 transactions en 2014, 132 en 2015, 181 en 2016, 192 en 2017, 168 en 2018 et 151 en 2019, 935 maisons ont été vendues en six ans. Cela représente une moyenne inférieure à 3 transactions par commune et par an. Cette faible offre ne fluidifie pas le marché immobilier.

COMPARAISON ENTRE L'OFFRE DE SERVICES ET LE PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS



Nombre de ventes (appartements et maisons)

- 0
- 1 - 50
- 50 - 150
- 150 - 450

Part des équipements

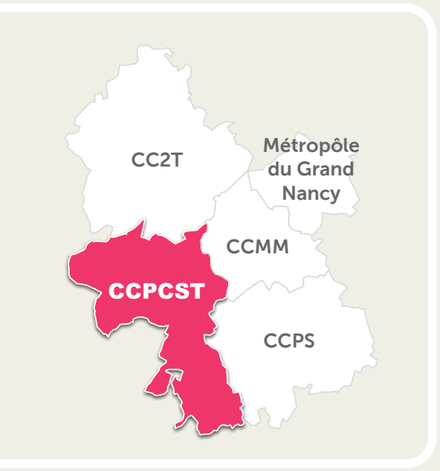
- Services de proximité
- Enseignement
- Santé
- Commerces
- Mobilité
- Activités sportives, culturelles, loisirs
- Pas d'équipement

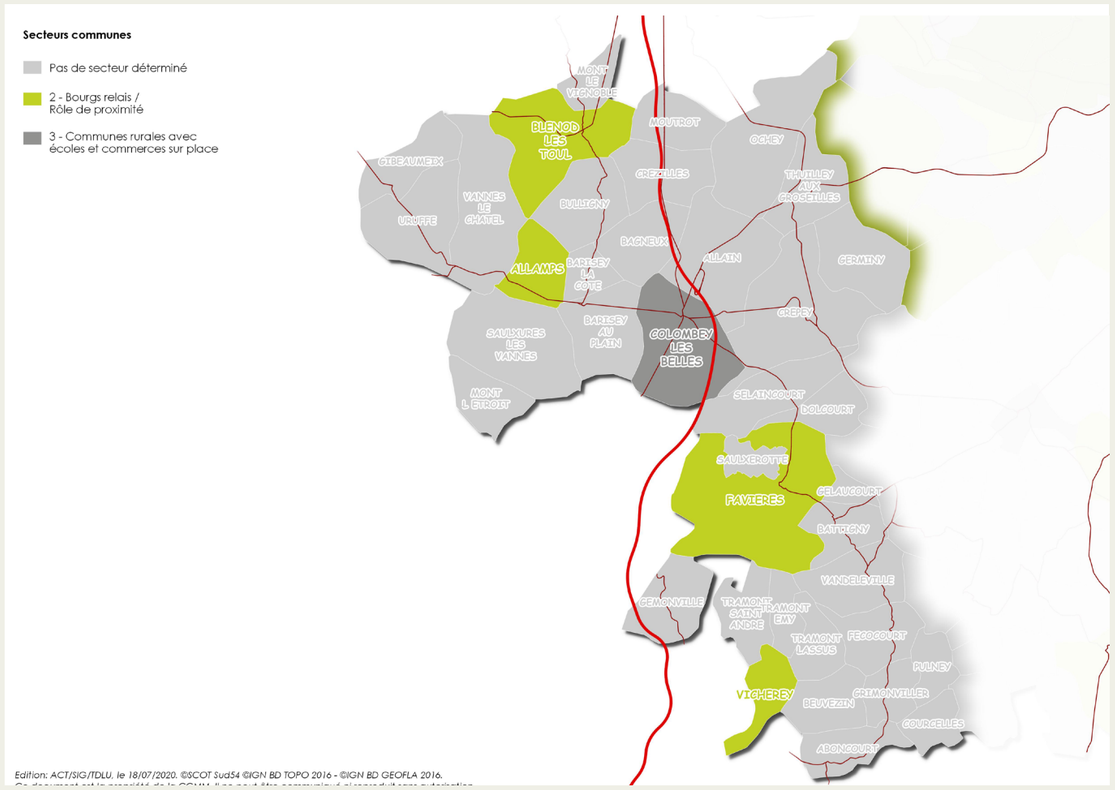
Période de l'étude : 01/2015 à 12/2019

Equipements de proximité en 2019.
©INSEE BPE 2019

Ventes entre 2015 et 2019
Vente et vente en l'état futur d'achèvement - Appartements et maisons.
©Etalab DVF 2015-2019

Edition: ACT/SIG/TDLU, le 17/02/2021. ©IGN BD TOPO 2016 - ©IGN BD GEOFLA 2016.
Ce document est la propriété de la CCMM. Il ne peut être communiqué ni reproduit





Edition: ACT/SIG/TDLU, le 18/07/2020. ©SCOT Sud54 ©IGN BD TOPO 2016 - ©IGN BD GEOFLA 2016.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE COLOMBEY ET DU SUD TOULOIS

Un rythme de production en-dessous des objectifs du SCOT Sud 54

LA CONSTRUCTION NEUVE A L'ECHELLE DE L'EPCI

Logements autorisés	2015	2016	2017	2018	Evolution 2015/2018 en pourcentage	Comparaison avec la Meurthe-et-Moselle 2015/2018
TOTAL	*26*	*38*	*34*	*41*	*57.69%*	*5.87%*
Individuel pur	*21*	*36*	*31*	*26*	*23.81%*	*26.77%*
Individuel groupé	*5*	*2*	*3*	*15*	*200.00%*	*5.15%*
collectif et résidences	*0*	*0*	*0*	*0*	*0%*	*-4.80%*

Logements commencés	2015	2016	2017	Evolution 2015/2017 en pourcentage	Comparaison avec la Meurthe-et-Moselle 2015/2017
TOTAL	*15*	*26*	*20*	*33.33%*	*44,08%*
Individuel pur	*13*	*26*	*20*	*53.85%*	*30,34%*
Individuel groupé	*2*	*0*	*0*	*-100.00%*	*-49,32%*
collectif et résidences	*0*	*0*	*0*	*0%*	*83,45%*

(source : Sit@del - L'année 2018 n'est pas encore disponible dans sa totalité sur le site Sit@del)

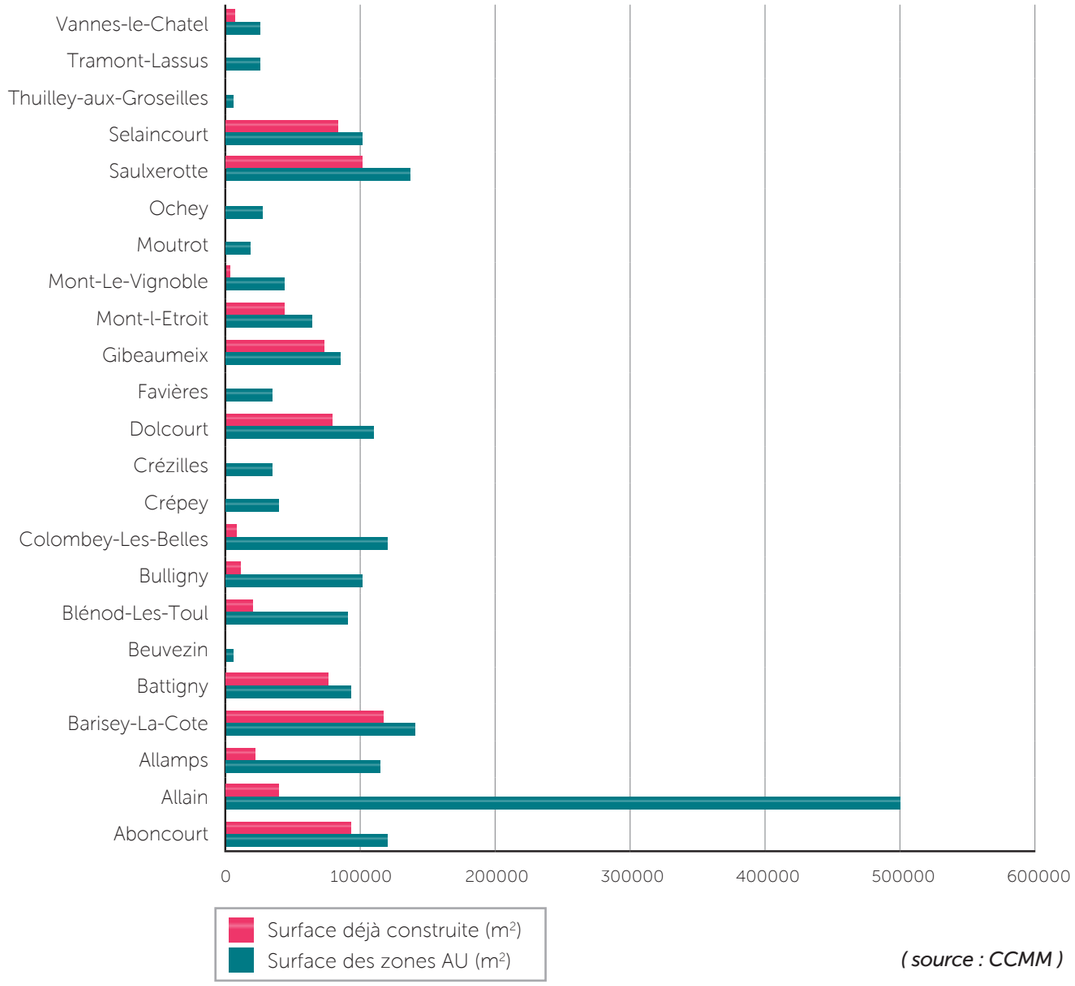
Une augmentation des autorisations

En quatre ans, la progression des autorisations a doublé. Elle est supérieure de 52 points à la moyenne départementale. Ce phénomène s'explique par une augmentation des logements individuels groupés (+200 %) et la hausse des permis de construire pour l'individuel pur (+23.81%). A noter cependant qu'aucune autorisation n'a été délivrée sur cette période pour le logement collectif. L'évolution du nombre de logements autorisés est très nettement inférieure aux évolutions constatées sur la CCMM (+ 196.43%) et sur la CCPS (+ 186.96 %). L'augmentation de cette nouvelle forme de l'habitat, même en milieu rural, est le résultat des efforts engagés pour maitriser la consommation foncière. D'après les données issues de la cellule Terres de Lorraine Urbanisme Instruction, 12 permis de construire ont été acceptés en 2019 sur la CCPCST pour de la construction individuelle pur (contre 18 pour la CCMM et 13 pour la CCPS).

Une augmentation des mises en chantier

Seul l'individuel pur connait une progression des mises en chantier (+53.85 %) alors que les logements individuels groupés sont en retrait (- 100 %). Les autorisations de l'individuel groupé datant de 2018, nous pourrons constater seulement avec les données 2019 quand elles seront disponibles, l'arrivée sur le marché de cette typologie de constructions. Cette baisse du nombre de logements commencés en individuel groupé est constaté également au niveau départemental. L'évolution du nombre de logements commencés est identique à celle de la CCPS.

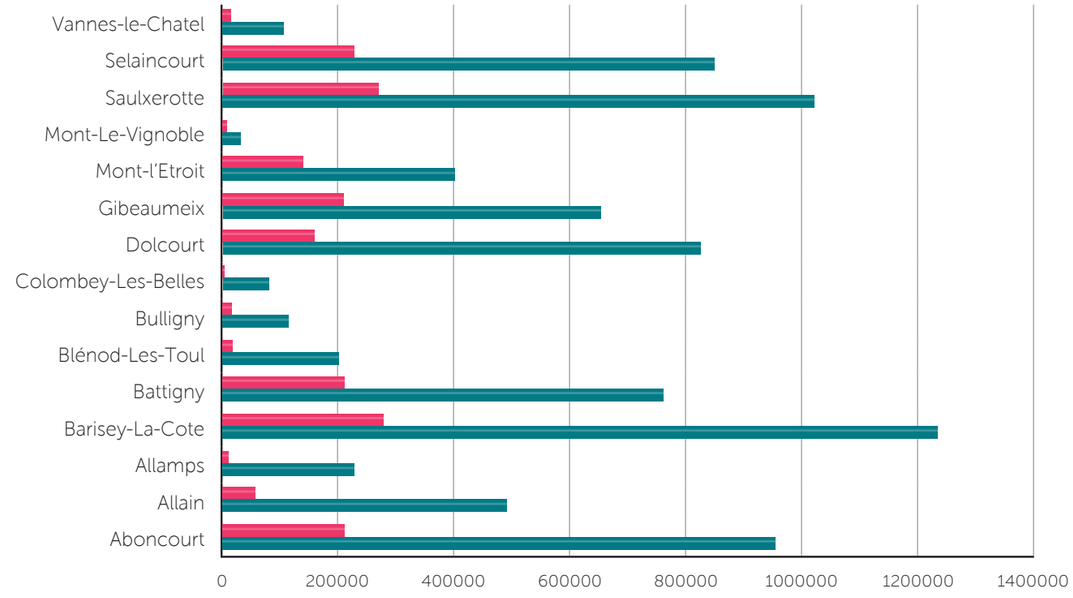
PART DE LA SURFACE CONSTRUITE EN ZONE AU*



(source : CCMM)

*Zones AU : Comprend les zones à urbaniser (AU) des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), des Plans d'Occupation des Sols (POS) et les secteurs ouverts à construction dans les Cartes Communales (CC).

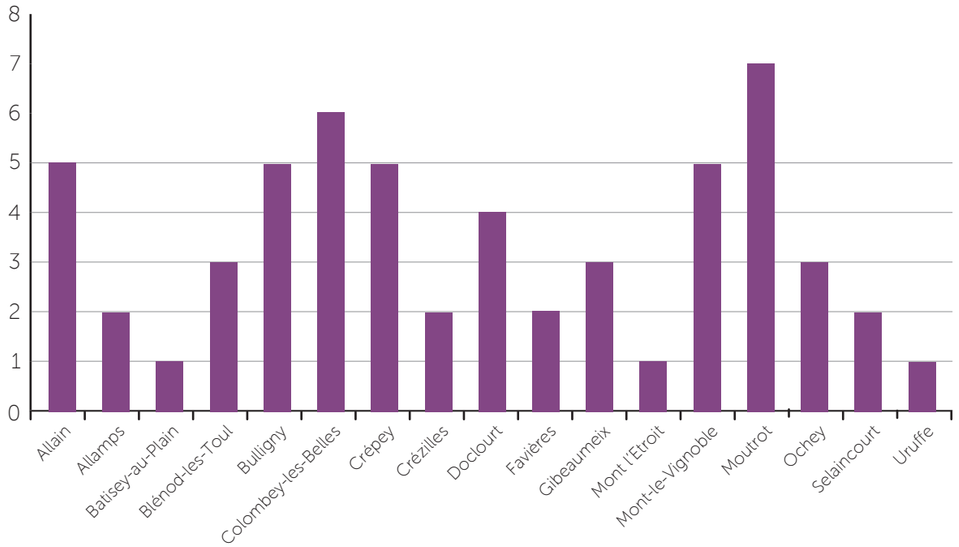
PART DE LA SURFACE ARTIFICIALISÉE EN ZONE AU*



(source : CCMM)

NOMBRE DE TERRAINS NUS CONSTRUITS SUR LA CCPCST ENTRE 2015 ET 2019

(source : TDLUI)



Colombey les Belles et Moutrot, les deux communes les plus demandées

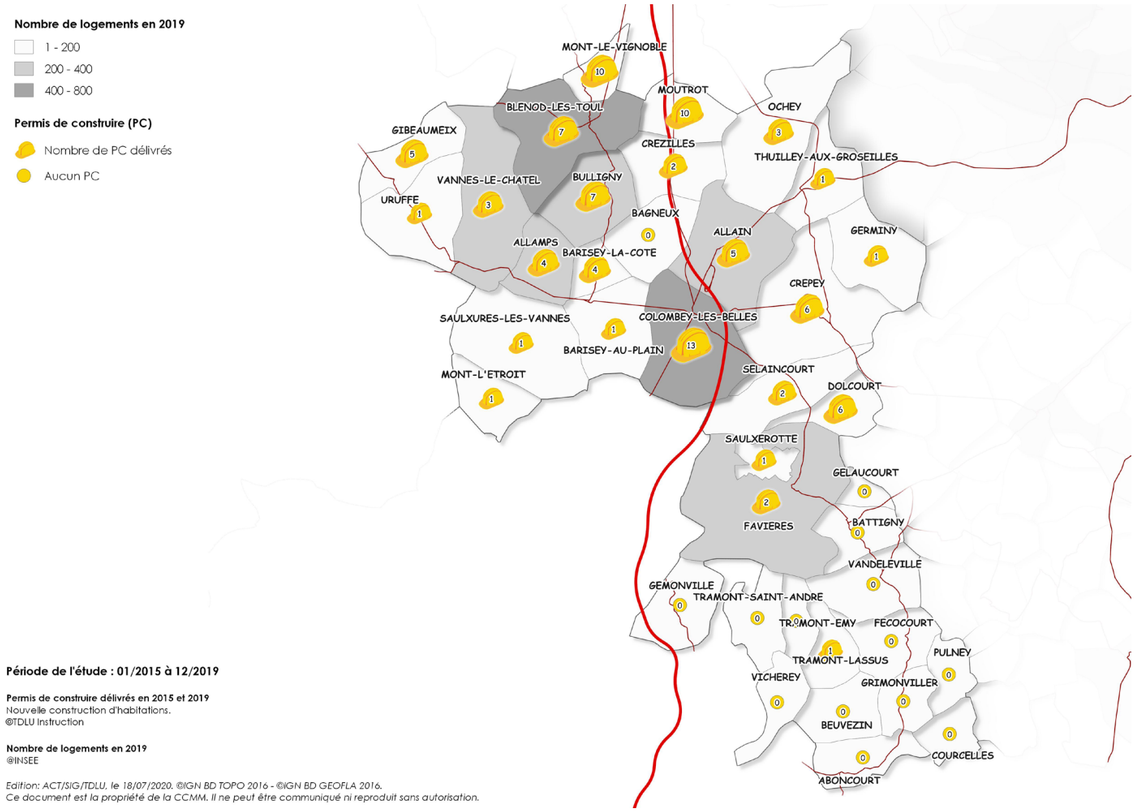
Parmi les 38 communes de la CCPCST, la construction de terrains a eu lieu sur 18 communes. Près de 70% d'entre elles se sont déroulées sur les communes de Colombey les Belles et de Moutrot. Ce phénomène s'explique par la création des lotissements respectifs du « Levant » et « des Marronniers ».

Un très faible nombre de transactions

Entre 2014 et 2019, 61 terrains ont été construits sur la CCPCST. Ce nombre est moitié moins élevé que sur la CCMM, mais identique à la CCPS.

NB : Pour cette thématique, la source DVF n'a pas été retenue car elle mentionnait uniquement le nombre de terrains bornés vendus, soit 15 sur la CCPCST. Le choix s'est donc porté sur les données de l'instruction de la cellule Terres de Lorraine Urbanisme.

NOMBRE DE PERMIS DE CONSTRUIRE DÉLIVRÉS ENTRE 2015 ET 2019 POUR DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS ET HABITATIONS



Période de l'étude : 01/2015 à 12/2019

Permis de construire délivrés en 2015 et 2019
Nouvelle construction d'habitations.
©TDLU Instruction

Nombre de logements en 2019
@INSEE

Edition: ACT/SIG/TDLU, le 18/07/2020. ©IGN BD TOPO 2016 - ©IGN BD GEOFLA 2016.
Ce document est la propriété de la CCMM. Il ne peut être communiqué ni reproduit sans autorisation.

Le nombre de permis de construire délivrés (maisons et appartements) est plus important sur le nord du territoire de la CCPCST. Cette dichotomie nord/sud se remarque également sur le nombre de ventes. Le nombre de transactions est plus important sur la partie nord que sur le sud de l'EPCI.

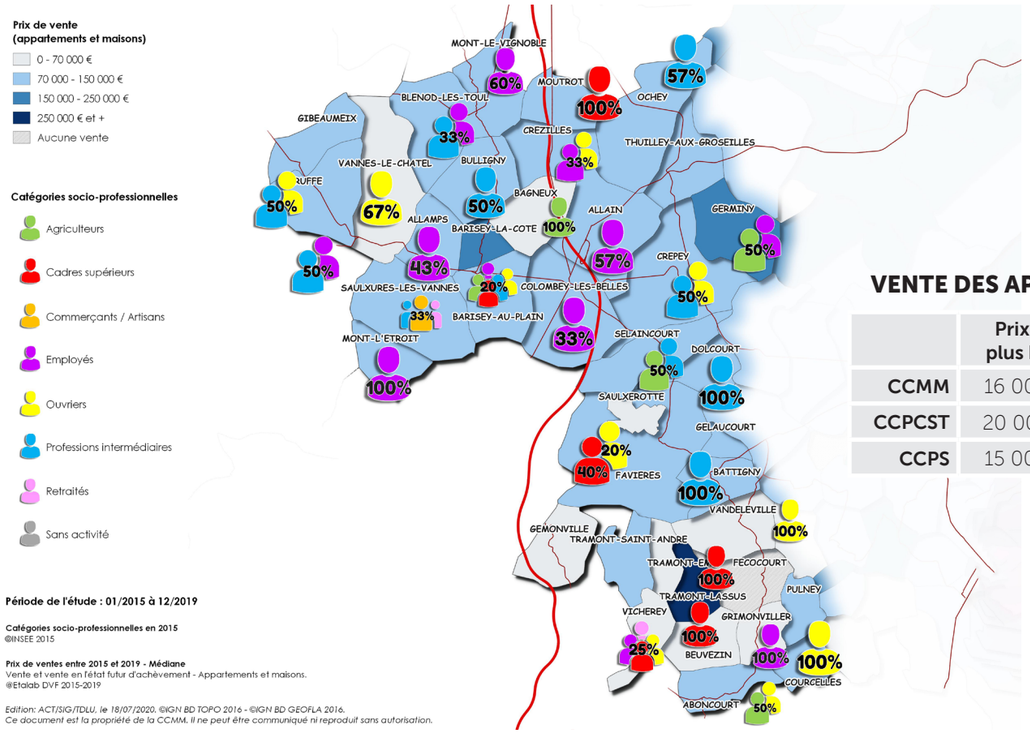
LA VENTE DES APPARTEMENTS

Colombey les Belles, commune la plus sollicitée

Les habitants de la CCPCST occupent leur logement à 76.7 % depuis 5 ans minimum, ce qui explique en partie le très faible nombre d'actes avec 106 ventes entre 2014 et 2019. Les prix s'échelonnent entre 20 000 € et 209 311€ (biens à réhabiliter, copropriétés, biens somptueux...). Parmi ces transactions, la moitié a eu lieu sur la commune centre de Colombey-les-Belles.

Les transactions entre 2014 et 2019 concernent 31.83 % du parc des appartements

COMPARAISON ENTRE LES CATÉGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES ET LES PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS



VENTE DES APPARTEMENTS

	Prix le plus bas	Prix le plus élevé
CCMM	16 000€	2 340 000€
CCPCST	20 000€	209 311€
CCPS	15 000€	500 000€

Une vague violette apparait sur la carte nous laissant comprendre que les acquéreurs de biens (maisons et appartements) sur le territoire de la CCPCST sont majoritairement des employés.

LA VENTE DES MAISONS

Un célibataire de 30 ans employé

L'acheteur est majoritairement célibataire (55.46 %). Ce statut recouvre différentes situations, telles que célibataire ou en couple mais non pacsé ou non marié. Il est âgé d'une trentaine d'années (47.8 %). L'acheteur exerce une profession d'employé dans 28.3 %, suivi de près par les professions intermédiaires (26.5 %).

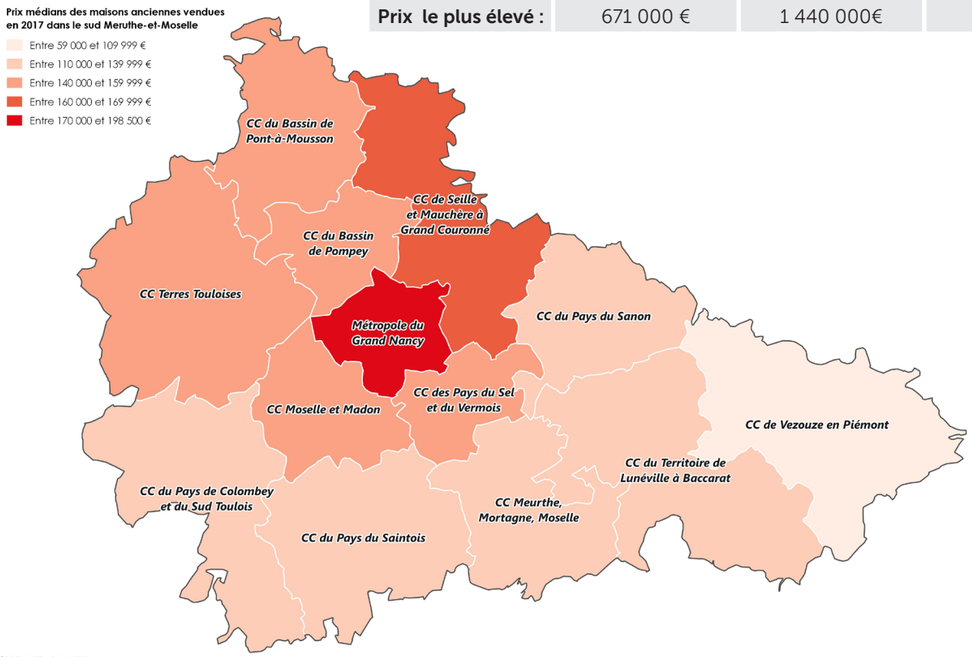
Les transactions entre 2014 et 2019 concernent 16.87 % du parc des maisons

Un prix moyen au m² de 1 025 €

Avec un prix de 115 831 € c'est la moyenne la plus basse relevée sur les 3 EPCI de comparaison. Ce phénomène se remarque à l'échelle du sud de la Meurthe-et-Moselle. En effet, plus l'EPCI est proche de la Métropole du Grand Nancy plus les prix sont élevés. Ce constat avait déjà été noté en 2017.

La valeur foncière du bien a été divisée par la surface du terrain, ce qui donne un prix au mètre carré. Une moyenne a été ensuite réalisé sur tous les prix au mètre carré. Les valeurs extrêmes (biens vendus à l'euro symbolique, biens à réhabiliter, copropriété, biens somptueux...) se reportent sur la moyenne.

	CCMM	CCPCST	CCPS
Prix le plus bas :	1 € symbolique	3 000€	1 € symbolique
Prix le plus élevé :	671 000 €	1 440 000€	671 000€

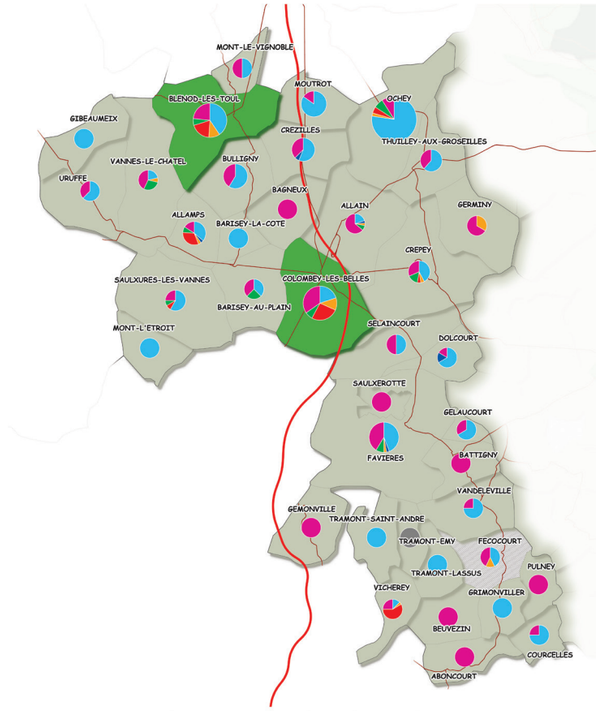


70% des biens vendus sur la CCPCST ont une étiquette énergétique de classe D. Ils sont énergivores.

Un marché en faible croissance

Avec 107 transactions en 2014, 110 en 2015, 126 en 2016, 125 en 2017, 132 en 2018 et 124 en 2019, 724 maisons ont été vendues en six ans malgré cette croissance relative. En d'autre terme, il y a plus d'acheteurs que de vendeurs sur le territoire. Cela représente une moyenne de 3 transactions par commune et par an, ce qui ne permet pas de fluidifier le marché. Ce constat se révèle similaire sur la CCMM et la CCPS.

COMPARAISON ENTRE L'OFFRE DE SERVICES ET LE PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS



Toute vente confondue (maisons et appartements) on s'aperçoit que le critère de services et d'équipements est important pour les acquéreurs. Plus la commune dispose d'équipement, plus le nombre de ventes est élevé.

COMPARAISON DE PHOTOGRAPHIES AERIENNES ENTRE 1956 ET 2015

CCMM : commune de Messein

Source : www.remonterletemps.ign.fr

CCPS : commune de Vézelise

Source : www.remonterletemps.ign.fr

CCPCST : commune de Colombey-les-Belles

Source : www.remonterletemps.ign.fr

Ces soixante dernières années, l'artificialisation des sols a un rythme soutenu comme le démontrent ces photographies.

La construction de logements neufs a doublé entre 1956 et 2015.

Cette tendance d'étalement urbain se poursuit malgré un rythme de construction plus faible.

Compte tenu de l'ampleur de ce phénomène et de ses effets environnementaux négatifs, l'étalement urbain est dorénavant encadré par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) mais aussi par des outils à disposition des EPCI, à savoir : le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) et le Programme Local de l'Habitat (PLH).

Ces documents permettent de limiter les nouvelles zones à urbaniser en extension et de préconiser les typologies de logement permettant la diminution de l'imperméabilisation des sols.

Sur les 422 ha de zones 1AU sur les 3 EPCI, seuls 17.51% sont consommés.

L'objectif à travers les documents en cours d'élaboration sur la CCMM, la CCPS et la CCPCST, n'est pas d'offrir plus d'espaces à construire, mais de travailler sur la qualité et la diversité des logements proposés afin que tous les ménages du territoire puissent poursuivre leurs parcours résidentiels sur nos communes.

En déclinant l'offre cela dynamisera également le marché de l'immobilier qui peut s'avérer tendu faute de biens.

DÉFINITIONS

CCMM : Communauté de Communes Moselle et Madon

CCPS : Communauté de Communes du Pays du Saintois

CCPCST : Communauté de Communes du Pays de Colombey et du Sud Toulois

Logement ancien : logement construit depuis plus de 5 ans.

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 oeuvre peut cependant être différée ou annulée.

PLH : le Programme Local de l'Habitat est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques.

Profession intermédiaire : cette catégorie regroupe différents métiers considérés intermédiaires entre le cadre et l'employé. Exemples : contremaître, infirmière libérale, moniteur sportif à son compte...

SCOT : le Schéma de Cohérence Territoriale est un document de planification et d'urbanisme qui définit les grandes orientations d'aménagement pour un territoire donné (Sud 54), et pour le long terme.

Terrain nu : terrain à bâtir ou terrain non constructible disposant déjà d'une construction immobilière dessus.

Terrain viabilisé : terrain qui est desservi par une voie d'accès et se trouve à proximité de raccordement des différents réseaux : eau potable, électricité, gaz, téléphone, assainissement.

Zone AU : cette zone a une vocation d'urbanisation future.

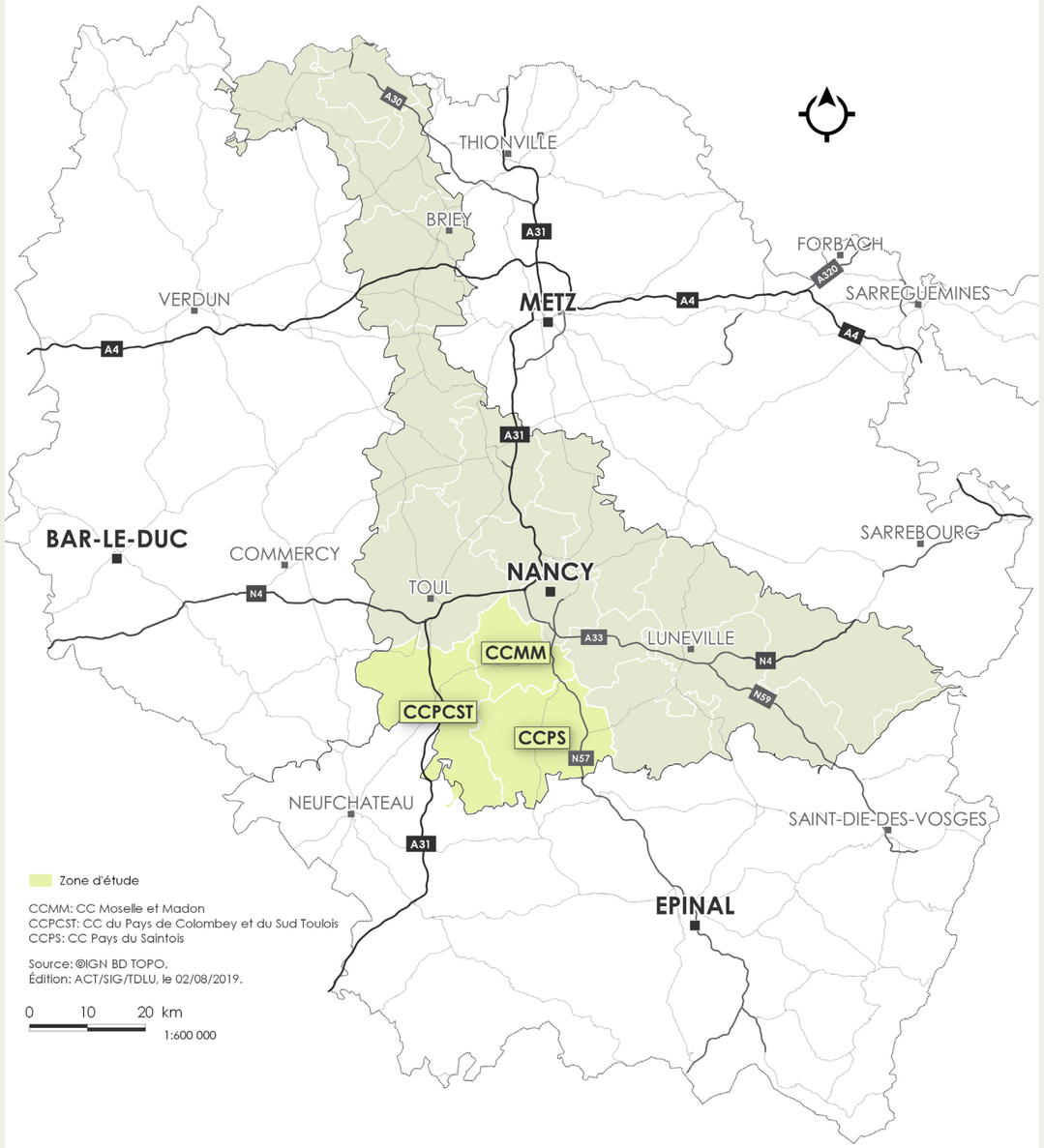
TTC : l'expression «toute taxe comprise» est utilisée pour désigner un prix sur lequel toutes les taxes dues par le client / l'acheteur sont prises en compte. Le prix TTC prend en compte la taxe sur la valeur ajoutée par exemple.

Note de conjoncture

Directeur de publication : Filipe Pinho

Conception graphique : service communication de la CCMM

Rédaction : observatoire

Imprimeur : Rapidflyer

Retrouvez la note de conjoncture sur le site www.mosellemadon.fr dans la rubrique «habitat».