

DOSSIER DE PRESSE

Conférence de presse CINA
**Pouvoir immédiatement
aux besoins en immobilier à Nantes
une responsabilité collective
des élus, des professionnels et des citoyens**

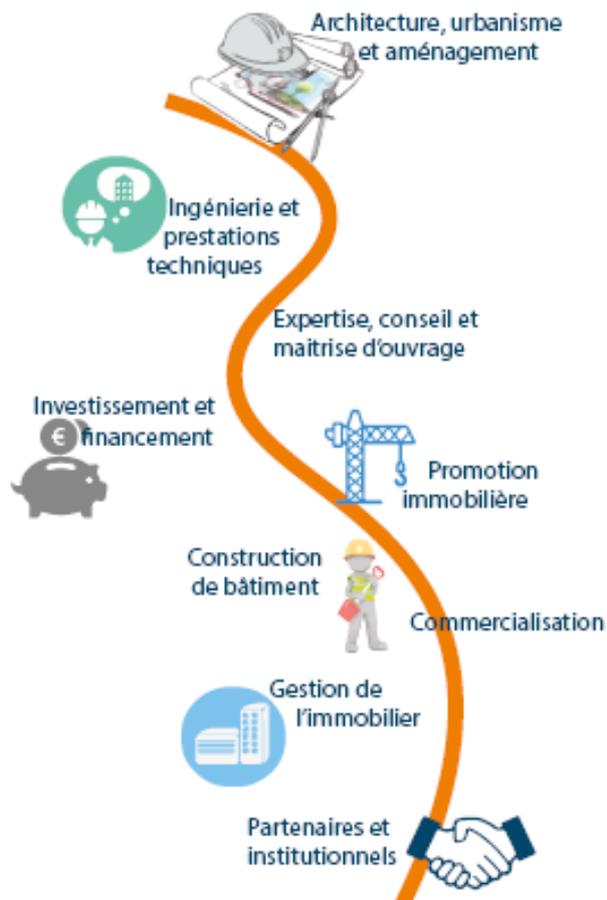
Jeudi 21 octobre 2021 à 9 heures
A Maison Grimaud, Nantes

#TOUSCONCERNÉS
#TOUSRESPONSABLES

NOS CHIFFRES CLÉS



TOUS LES MÉTIERS DE LA FILIÈRE IMMOBILIÈRE



5 THÈMES D'EXPERTISES



LA VIE DU CLUB

Conférence - Visites - Convivialité

NOUVELLE ÉQUIPE POUR UNE NOUVELLE PRÉSIDENTE

- Aurélie ADDE
- Marie Jo BACQUES
- Anne BERRANGER
- Alexandra BREMAUD
- Amélie DECAUX
- Jean Philippe EMERIAU
- Olivier HUC
- Camille JARRY
- Philippe JOSSE
- Cédric LEFEUVRE
- Isabelle LEFEUVRE
- Laurence QUIBLIER



Christine SERRA

5 OBSERVATOIRES

	Observatoire Nantais de l'Immobilier Tertiaire et d'Activités
	Observatoire Nantais de l'Immobilier Locatif
	Observatoire Nantais de l'Immobilier Commercial
	Observatoire du Financement du Logement en Loire-Atlantique
	Observatoire Nantais des Charges de copropriété

Le 21 octobre 2021

**POURVOIR IMMEDIATEMENT
AUX BESOINS EN IMMOBILIER à NANTES METROPOLE :
UNE RESPONSABILITE COLLECTIVE DES ELUS
DES PROFESSIONNELS & DES CITOYENS**

**#TOUSCONCERNÉS
#TOUSRESPONSABLES**

En janvier 2021, le CINA alertait sur l'état de pénurie du logement, des locaux tertiaires et de foncier pour les locaux d'activité dans la métropole nantaise et formulait des mesures concrètes d'urgence auprès de la collectivité.

Dix mois plus tard, qu'en est-il ?

Les tensions sur le marché ne se démentent pas : la demande reste supérieure à l'offre, les prix de l'ancien poursuivent leur envolée, les lancements d'opérations neuves, trop peu nombreux, ne sont pas en capacité de rattraper les retards accumulés depuis des années et aggravés par 2020, année blanche.

Les constructions dans la Métropole demeurent donc très en deçà des objectifs du Plan Local de l'Habitat et ses 6000 logements (4000 logements en accession libre et 2000 logements sociaux).

Dans le même temps, le dynamisme du territoire, son attractivité et sa démographie propre corrélés aux effets de la crise pandémique sur les mouvements de population au niveau national amènent à des projections qui dépassent désormais celles de l'INSEE.

Bon à savoir : la recherche de logements est effectuée à 80% par la population endogène et pour 20% par la population exogène (ou nouveaux entrants).

Il faut donc accélérer immédiatement.

Comment faire ?

Le CINA préconise de longue date et en synergie avec les membres du CODAL (Conseil des Acteurs du Logement) dont il est fondateur avec la FPI (Fédération des Promoteurs Immobiliers) et acteur à ses côtés et ceux du CROAPL (Conseil Régional de l'Ordre des Architectes des Pays de Loire), de la FFB (Fédération Française du Bâtiment) et de l'USH (Union Sociale de l'Habitat) de simplifier, fluidifier, les relations et la communication avec Nantes Métropole. Concrètement il s'agit de raccourcir les délais avant le dépôt des permis de construire grâce à la mise en place d'un Carré Pro, à l'instar de ce qui se pratique dans d'autres services publics tels que La Poste. Cette demande peut aussi trouver réponse dans la désignation d'un interlocuteur dédié à la filière, permettant, au sein de la collectivité, de faire le lien entre les différentes directions et les professionnels pour éviter les avis contradictoires des services et donc l'allongement des plannings.

Mots clés et idées-forces : communiquer, faciliter, encadrer, développer la transversalité.

Actuellement un dossier prend 2 à 3 ans avant que ne soit obtenu le permis de construire. Il faut ajouter 24 à 36 mois pour le temps de la construction. La livraison d'un appartement prend donc en moyenne 5 à 6 ans minimum. Les demandes du CINA de structurer les rapports entre la collectivité et les professionnels visent à réduire ces délais et surtout l'instruction pour la ramener à un an.

Œuvrer collectivement pour gagner du temps est une partie de la solution pour relancer la construction et répondre au besoin d'urgence ; l'encadrement des périodes de concertation citoyenne avec l'aide des élus y contribue également. Le CINA milite pour que cette concertation intègre, elle-aussi, cette urgence !

Les échanges réguliers avec la Métropole montrent que nos demandes sont entendues mais elles doivent encore se concrétiser dans les faits.

Il faut maintenant aller plus loin. L'instance de réflexion et de prospective qu'est le CINA depuis près de 30 ans, fait consensus pour questionner aujourd'hui l'acceptabilité du point de vue de l'individu dans son rapport à l'immobilier et au développement de son territoire. Ce questionnement doit avoir lieu dans le respect du dialogue citoyen.

Le rôle des professionnels de l'immobilier est désormais pédagogique et ils doivent s'employer à déconstruire un certain nombre d'idées reçues pour que l'aménagement de notre territoire se fasse en responsabilité et que cette responsabilité soit l'affaire de tous et de chacun : élus, collectivités, professionnels et habitants.

Le changement climatique, les bouleversements sociétaux liés à l'épidémie, l'augmentation du prix des énergies, le Zéro Artificialisation Net des sols l'imposent.

C'est pourquoi le CINA part du postulat qu'un urbanisme acceptable et responsable, passe aujourd'hui par la ville dense et haute dans les secteurs qui le permettent en ce qu'il favorise la ville écologique et économique reconstruite sur elle-même sans étalement et consommation de foncier excessifs.



Quelles conséquences ?

Les retards pris sur les mises en chantier de logements neufs, accession libre ou logements sociaux, et la raréfaction des biens disponibles actuellement sur le marché tant dans le neuf que dans l'ancien ont pour conséquence l'envolée des prix, surtout dans l'ancien, et la création d'une bulle immobilière à Nantes Métropole.

Dans l'immédiat, ces tensions évoquées également en propos introductifs conduisent de nombreux ménages et notamment les plus modestes à s'éloigner du cœur de la métropole vers la deuxième ou la troisième couronne. *(NB : Le logement des publics les plus fragiles, les plus précaires est, pour sa part, une problématique à part entière qui devra être traitée par des développements spécifiques.)*

Nul ne peut ignorer que les difficultés à se loger au cœur de la métropole sont désormais de toutes les conversations.

En cette rentrée scolaire, la question du logement étudiant a fait la Une des médias. Le logement étudiant n'est que l'arbre qui cache la forêt.

Chacun peut être touché à tout moment dans son parcours résidentiel.

Que la famille s'agrandisse, que le couple décohabite après une séparation, qu'une famille se recompose, que l'entrée en études supérieures amène un ou plusieurs enfants à quitter le foyer, qu'un jeune actif prenne son indépendance et le besoin change. La recherche de logement se multiplie, la taille des logements recherchés évolue.

Or quand le marché immobilier se fige et que la bulle immobilière se crée, ce sont des ménages modestes qui ne sortent plus du logement social pour accéder à la location dans le privé ou à la propriété, les plus précaires qui n'accèdent donc plus au logement social et des biens en accession libre qui sont trustés par les plus aisés conduisant à la gentrification des centres et élargissant toujours plus de nombreux foyers.

L'éloignement systémique des logements (et des logements à des prix permettant au plus grand nombre de poursuivre un parcours résidentiel au cœur de la métropole) des grands pôles concentrant l'emploi a également pour conséquences la congestion du trafic automobile (elle aussi en tête des préoccupations de la population) et l'étalement urbain.

Congestion du trafic et étalement urbain vont à l'encontre des mesures élémentaires de lutte contre le changement climatique en dégradant notre bilan carbone et en aggravant l'artificialisation de nos sols.

Si le logement est la partie immergée de l'iceberg que constitue cette crise immobilière, les locaux de bureaux et d'activité sont également un marché en crise.

Avant même d'accueillir de nouvelles entreprises, c'est au besoin de développement des entreprises de notre territoire que nous ne pouvons plus répondre. S'agissant de projets d'installation, la difficulté à loger les collaborateurs se révèle désormais comme un véritable repoussoir pour de nombreuses entreprises exogènes qui passent leur chemin et se tournent vers des territoires offrant plus de facilités à accueillir et loger entreprises et salariés.

Un mot également sur le sujet spécifique des locaux d'activité : à l'heure où la logistique urbaine devient un élément clé dans la lutte pour le climat, il faut offrir au plus vite à l'ensemble des opérateurs la possibilité de structurer leurs activités : stockage, stockages mutualisés, dernier kilomètre... Là encore le foncier et les projets sont défaillants ; les surfaces disponibles inadaptées. Il en va pourtant d'une réduction drastique des émissions de gaz à effet de serre à très court terme pour tenir nos engagements.

Cette problématique concerne le commerce de centre-ville et les polarités commerciales secondaires aussi bien que les grands centres commerciaux de périphérie dans leurs approvisionnements.

Nantes Métropole annonce un plan de 40 actions pour le commerce de centre-ville, pour l'accompagner dans sa transition numérique et environnementale. Le taux de vacances des locaux commerciaux à 3% a rarement été aussi bas attestant du dynamisme de ce secteur. La demande en locaux est soutenue, les loyers commerciaux augmentent, les besoins en surfaces évoluent. C'est pourquoi la logistique urbaine pensée et organisée peut être la clé de voûte d'un commerce de centre-ville performant et économe en libérant de la surface commerciale grâce aux stocks déportés et à la livraison écologique à la demande.

Quelles solutions ?

La crise du logement qui sévit sur notre territoire n'est qu'une illustration de ce qui s'installe en France. A l'approche des échéances présidentielles, il est urgent que le sujet soit débattu et fasse l'objet d'une mobilisation collective dans l'intérêt général. Construire est une mission d'intérêt général qui ne relève pas de la seule responsabilité des élus et des promoteurs.

Le CINA va s'appliquer à comparer la situation dans d'autres métropoles dynamiques pour identifier de bonnes pratiques sur la réduction des délais administratifs ou le dialogue citoyen.

Il conduit également, actuellement, des enquêtes auprès des habitants et des salariés pour questionner leur rapport à la ville des courtes distances ou ville du quart d'heure ou localisme sur l'île de Nantes et sur Euronantes.



En questionnant l'adéquation des partis pris d'aménagement et d'urbanisme auprès de ceux qui les vivent, le CINA entend mesurer les effets de la densification et de la verticalisation de la ville comme élément clé d'une chaîne de valeurs dans la lutte pour le climat, l'équilibre des territoires, les mobilités.

➤ **Île de Nantes : la ville du Quart-d'Heure ?**

https://docs.google.com/forms/d/1EH5CgnWY5pknyFaEEpVyc06DwAJ_P12UdkIS1C9ALGw/edit

➤ **EURONANTES : Avantages et inconvénients d'une activité professionnelle au sein d'un nouveau quartier d'affaires**

<https://docs.google.com/forms/d/1QA7masxde5-ptyMjYpbpiYa-HzrQypkSf31pkkZFx1Y/edit?ts=61435491>

L'analyse des résultats permettra au CINA d'initier son approche du grand public en engageant un travail structuré de pédagogie auprès des citoyens, y compris auprès des minorités militantes et agissantes, en allant pour cela à la rencontre des collectifs constitués.

Chacun a, en effet, un avis tranché sur l'immobilier dès lors qu'un projet de construction s'annonce derrière chez soi mais sans mesurer les effets pervers des retards pris actuellement sur son propre projet résidentiel, celui de ses enfants, de ses aînés ou de ses proches demain ou après-demain.

Pour accueillir et héberger dans une métropole dynamique, l'acceptabilité citoyenne est un élément clé de la concertation avec la collectivité et les professionnels. Les habitants doivent être parties prenantes de la fabrique de la ville écologique et économe.

La population pense que la présence des grues en ville atteste d'une réponse immédiate aux besoins : « Nous n'avons pas de problème de logement à Nantes, il y a des grues partout ». Idée reçue. En effet, lorsque la grue paraît, tous les logements qu'elle met en chantier sont déjà vendus depuis 2 ou 3 ans. L'incompréhension naît souvent du temps long de l'immobilier. Une opération de construction s'inscrit sur 5 à 6 ans et pour celles qui se décident aujourd'hui nous sommes donc déjà hors mandat s'agissant de leurs livraisons.

C'est pourquoi le CINA en parallèle d'une démarche active en direction des citoyens, s'emploie à sensibiliser les élus en rencontrant les municipalités de la métropole. Sensibiliser et développer l'interconnaissance, échanger autour des évolutions rapides que nous imposent les changements en cours : climat et COVID, permet au Club d'être identifié comme lanceur d'alerte et d'asseoir son expertise.

La relance immédiate et massive de la construction s'impose désormais pour dégonfler la bulle immobilière dans laquelle la métropole s'enferme.

Le CINA a bien relevé « l'optimisme combatif » de la présidente, Johanna ROLLAND lors des dernières Pyramides d'Argent le 11 octobre à l'initiative de la FPI mais le temps n'est plus à la formule choc, il faut des actes.

Le CINA sait les élus écartelés entre le besoin de densifier et la pression citoyenne pour qui le degré de soutenabilité est atteint (cf Ouest France à l'issue du dernier conseil métropolitain), c'est pourquoi son message clé s'articule désormais autour de la nécessité de créer un espace opérationnel de dialogue et d'action entre élus, professionnels et habitants pour sortir des postures et définir l'acceptabilité à la nantaise, ses leviers et ses limites face aux changements en cours.

En travaillant collectivement l'acceptabilité, nous pouvons être en capacité d'atténuer les mesures coercitives fortes que nous subissons tous à moyenne échéance si rien n'est fait.

Le propos n'est pas d'effectuer une démonstration par l'absurde synonyme de repli mais bien de répondre au besoin, à la demande, en responsabilité en anticipant un cœur de métropole dense. De convaincre pour répondre au besoin d'urgence.

L'action du CINA s'appuie sur une analyse fine et régulière permise par ses observatoires : ONILOCA pour le logement locatif ; ONITA pour l'immobilier tertiaire et les locaux d'activités ; OFILA pour le financement du logement ; ONICO, en cours d'élaboration pour le commerce et les loyers commerciaux et bientôt COPRO pour les copropriétés. La représentativité de ses métiers dans toute leur diversité sur les territoires métropolitain et littoral lui confère écoute et interaction auprès de l'ensemble des acteurs économiques, institutionnels et politiques. C'est cette expertise que le CINA souhaite partager dans l'intérêt général pour contribuer au changement, aux transitions en cours à l'ère post-covid sur nos modes de vie, d'habiter, de travailler et de consommer.

Faire ville durable ensemble, surmonter les conflits dans le dialogue, la pédagogie et l'écoute pour préserver la qualité de vie et l'équilibre écologique et économique de nos territoires, lutter collectivement contre la pénurie de logements et de bureaux et la bulle immobilière pour garantir à chacun le droit de se loger et de travailler là où il l'a choisi au moment de sa vie qui est le sien et avec les moyens dont il dispose, tels sont les éléments constitutifs du pacte que le CINA propose aux élus et à l'opinion publique aujourd'hui.

**Besoin en immobilier à Nantes Métropole :
Tous concernés, tous responsables !**



➤ Evolution de la population métropolitaine :

- 656 000 habitants en 2018 → projection AURAN avec + 1.5% par an
→ 670 000 habitants en 2021
- Entre 2013 et 2018
→ Liée au solde naturel +3 664 hab/an
→ Liée au solde migratoire + 5 751 hab/an
- La taille moyenne des ménages : 2.1 pers (impact sur la typologie des logements)

Chiffres clefs en logements

Nombre de logements en 2018 : 340 624

- 51% des résidences principales sont occupés par leurs propriétaires et 48% par des locataires
- Les logements sociaux représentent 20% des résidences principales.
- En 2020 seulement 3670 logements ont été produits à Nantes Métropole dont seulement 800 logements sociaux.

A noter : Le PLH prévoit 6000 logements (4000 + 2000 logements sociaux). Pour la seule année 2020 le déficit s'élève donc à près de 2500 logements neufs. En considérant le dynamisme démographique ce chiffre pourrait être passé aisément à 4000 (source OLOMA).

➤ Prix de l'ancien à Nantes au 1^{er} semestre 2021 (*source se loger.com*)

- Prix moyen : 4 058€ / m²
→ Maison : 3 961€/m²
→ Appartement : 4 107€ /m²

Actuellement près de 50000 personnes chercheraient un bien à Nantes (*source se loger*)

➤ Prix médian de la maison ancienne (*Source OFILA*)

- En Loire Atlantique : + 12% entre 2019 et 2020
- A Nantes métropole : + 13% soit 310 000€

***OFILA CINA/AURAN** : Observatoire du Financement en Loire Atlantique

Plus globalement l'augmentation des prix de l'immobilier ancien à Nantes Métropole s'élève au 3^{ème} trimestre 2021 à +9% par rapport à la même période 2020.

En comparaison : Bordeaux +2.2% et Rennes +5.4% (*source meilleur taux.com*)

➤ Prix du neuf au 1^{er} semestre 2021 (*source OLOMA**)

- A Nantes : 4 880€ / m²
- A Nantes Métropole : 4 640€ /m²

***OLOMA** : Observatoire du logement de la Métropole Atlantique

➤ Prix pour la location maison et appartement (*source ONILOCA**)

- Loyer médian à Nantes : 11.6€/m²
- Loyer médian à Nantes métropole : 11.3€/m²
- Taux de vacance : 1.9% soit 7 jours en moyenne/an

***ONILOCA CINA/AURAN** : Observatoire Nantais de l'Immobilier Locatif

➤ **Prix pour la location d'appartement selon la typologie (source ONILOCA*)**

	Nantes		Nantes Métropole	
	Loyer médian (€/m ²)	Surface moyenne (m ²)	Loyer médian (€/m ²)	Surface moyenne (m ²)
T1	14,1	27	13,6	27
T1 bis	13,1	33	13,0	34
T2	11,9	44	11,7	44
T3	10,6	65	10,4	65
T4	10,1	86	9,9	85
T5 et plus	10,4	132	9,9	118
Ensemble	11,6	51	11,3	52

FOCUS Financement des logements

Source OFILA CINA/AURAN

Retour sur la période 2019/2020 et les effets de la crise sanitaire sur l'acquisition de logements :

Si 2019 a atteint un niveau record de prêts accordés par les Banques partenaires de notre Observatoire du Financement de l'Immobilier en Loire-Atlantique (**OFILA CINA/AURAN**), les chiffres 2020 montrent que dans le département, l'immobilier résidentiel a plus que résisté au choc de la crise du COVID.

Augmentation des acquisitions dans le neuf et l'ancien :

→ +3.4% de prêts accordés sur 2020 (malgré le très fort repli en mars et juin).

Taux médian d'apport des accédants :

→ 6.8% (+1.2%) entre 2019 et 2020

Nantes Métropole concentre ¾ de la croissance sur le marché de l'accession (+9.1%).

C'est l'ancien qui porte le marché de l'accession en 2020 avec +10.1% d'augmentation pour Nantes Métropole en 2020.

Le neuf lui progresse de 3.7% et de +16.3% dans l'aire urbaine de Nantes alors que le 1er confinement, la baisse du nombre d'autorisations de permis de construire auraient laissé penser que le neuf allait connaître une forte diminution des transactions pour cette période.

L'effet COVID favorise les maisons pour lesquelles les ventes s'envolent à Nantes Métropole à +14.6% contre +2.6% pour les appartements. La part des maisons représente 57% des transactions.

L'investissement locatif se tasse en Loire-Atlantique (+0.5%) et baisse même à Nantes Métropole (-6.3%).

A Nantes, 85% des transactions en 2020 sont réalisées par des nantais. Les données OFILA ne permettent pas de confirmer un afflux de la population Paris / Ile de France.

Le constat après une année de crise :

- Prime aux accédants les plus aisés et aux secondo-accédants. A Nantes Métropole la part des cadres représente 39% (+6 points). La proportion de ménage avec un revenu supérieur à 3500€/mois augmente chez les emprunteurs.
- Durcissement des conditions de financement avec un rôle de plus en plus important de l'apport personnel et à terme de nouvelles difficultés pour certains ménages dans leur parcours résidentiel.

Conséquences : le blocage des projets d'accession va contribuer à accentuer de la tension locative dans le privé comme dans le social

Début 2021, des taux d'intérêt toujours au plus bas, un assouplissement des recommandations du HCSF et une volonté des banques de mobiliser l'épargne des ménages confirment une forte demande en accession : investir dans la pierre est encore et toujours comme une valeur refuge.

La durée moyenne des prêts reste stable à 23,2 ans, le taux d'effort médian également à 31%, mais 2020 marque une rupture s'agissant de l'apport personnel qui augmente désormais tant en montant qu'en taux.

Les banques affichent des attentes à 10%, ce qui pour une maison ancienne de 310 000€, prix médian à Nantes Métropole, fixe l'apport minimum à 31 000€. Montant rarement atteint par les accédants dans notre département. Cette donnée confirme l'avantage des ménages aisés et oblige les autres catégories à rechercher d'autres solutions pour réaliser leurs projets résidentiels.

Chiffres clefs en bureaux source ONITA*

➤ Pour les 9 premiers mois de 2021

- Près de 84 000m² transactés
- 214 transactions
- **La part du neuf et du 2nde main**
 - 45% en neuf
 - 55% en 2nde main
- **La part de la vente et de la location**
 - 45% en vente
 - 55% en location

* **ONITA** : Observatoire Nantais de l'Immobilier Tertiaire et d'Activité