

Construction, logement et immobilier tertiaire

Une conjoncture encore difficile, mais une amélioration du marché du logement neuf

La conjoncture est mal orientée dans le secteur de la construction à Metz Métropole, dans un contexte national difficile. La surface de plancher autorisée diminue nettement (- 3,1 %) en 2015 dans la communauté d'agglomération, et ce malgré une hausse pour les locaux non résidentiels. Le nombre de logements autorisés à la construction est en légère hausse, mais le nombre de mises en chantier baisse sensiblement. En revanche, le marché du logement neuf s'améliore nettement en 2015. Dans le marché de l'immobilier tertiaire, les transactions baissent entre 2014 et 2015.

Arnaud Droal, Bénédicte Michel, Metz Métropole - Marie-Charlotte Devin, Aguram - Lydia Villard, Metz Métropole Développement

Selon les données du Pôle Urbanisme de Metz Métropole, 81 % des dossiers déposés (demandes préalables, permis de construire, permis de démolir et permis d'aménager) sur le territoire de la communauté d'agglomération ont été accordés en 2015. Ce ratio était de 77 % en 2014. Ainsi, 2 797 des 3 440 dossiers déposés en 2015 ont été accordés.

Diminution de la surface totale de plancher autorisée, malgré une hausse pour les locaux non résidentiels

Malgré une légère augmentation du nombre de dossiers déposés, la surface de plancher totale autorisée, toutes destinations confondues, a sensiblement diminué en 2015 (- 3,1 % par rapport à 2014).

Cette baisse est due notamment à un tassement de la surface de plancher allouée au logement (- 10,5 % par rapport à 2014), même si, paradoxalement, le nombre de logements autorisés a légèrement augmenté.

La baisse globale est toutefois contenue par à une hausse sensible (+ 10,1 %) de la surface de plancher générée par la construction de locaux à usage autre que l'habitation (*figure 1*). Le territoire de Metz Métropole se démarque de la Moselle, de la région et de la France métropolitaine. Dans tous ces territoires, la surface de locaux non résidentiels autorisée est en baisse (*figure 2*). La hausse observée à Metz Métropole résulte de quelques projets de taille importante, relevant de la catégorie « constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ». Le centre des congrès de Metz Métropole notamment représente à lui seul 15 000 m² de surface de plancher, soit plus du tiers de la surface totale de cette destination.

Légère hausse du nombre de logements autorisés

À Metz Métropole, 920 logements ont été autorisés à la construction en 2015.

Le nombre de logements autorisés augmente légèrement par rapport à 2014 (+ 1 %), alors qu'il diminue nettement dans la région Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine (- 18 %). Dans l'ensemble de la France métropolitaine, les autorisations de logements sont en hausse (+ 3,8%).

Moins de mises en chantier de logements neufs

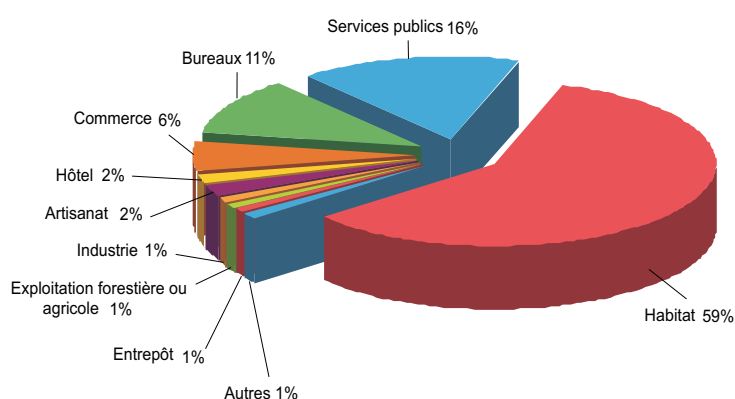
À Metz Métropole, le nombre de logements mis en chantier diminue fortement (- 40 %) en 2015 (*figure 3*). La baisse est nettement plus limitée dans l'ensemble de la région (- 3 %). Au niveau national, le nombre de logements mis en chantier augmente (+ 2 %). Les années 2014 et 2015 ont été marquées par une dégradation de l'activité dans le secteur de la construction un peu partout en France.

Depuis 2004, la courbe de production de logements a connu des fluctuations importantes sur le territoire de Metz Métropole, comme partout ailleurs, en lien notamment avec la crise immobilière de fin 2008.

En 2011 (*figure 3*), le nombre de mises en chantier rebondit nettement, grâce à la reprise de nombreux projets restés en sommeil pendant la crise, notamment ceux

1 Surfaces de plancher autorisées : majoritairement destinées à l'habitation

Répartition des surfaces de plancher autorisées sur Metz Métropole par destination en 2015



Note : les destinations de surface de plancher sont celles définies par le code de l'urbanisme (version en vigueur au 31/12/2015). La catégorie « Services publics » correspond aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Source : Metz Métropole, Pôle Urbanisme.

2 Augmentation de la surface de plancher de locaux non résidentiels autorisée à Metz Métropole

	Évolution par rapport à 2014 (%)
Metz Métropole	10,1
Lorraine	-15,1
ACAL	-7,0
France métropolitaine	-2,0

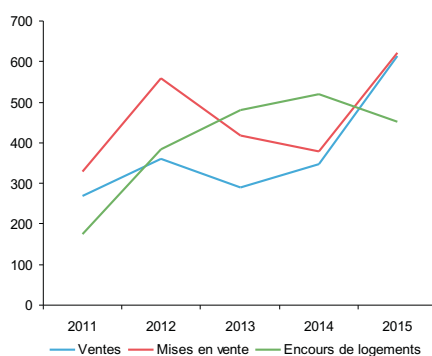
Source : SOeS, Sit@del2.

émanant des bailleurs sociaux ayant recours à la VEFA (vente en état futur d'achèvement) sur de nombreuses opérations d'envergure (ZAC de l'Amphithéâtre, Manufacture des Tabacs).

Sur l'ensemble de la période 2004-2015, la production moyenne de logements neufs est de 1 000 logements par an, correspondant à l'objectif annuel du second programme local de l'habitat (PLH) 2011-2017 de Metz Métropole.

En 2015, la ville de Metz représente 23 % des mises en chantier de logements de la communauté d'agglomération. Cette part est nettement en deçà de celle observée en moyenne sur la période 2004-2013 (43 %). En 2013, année exceptionnelle, la ville de Metz

4 Hausse des ventes et des mises en vente de logements neufs



Source : DREAL ACAL, ECLN.

Le CECIM

Le CECIM (centre d'études de la conjoncture immobilière) est une association créée à l'initiative des professionnels de l'immobilier pour répondre à un double besoin : fédérer l'ensemble des acteurs participant directement ou indirectement à l'activité immobilière et réaliser et publier des études statistiques et prospectives. Le CECIM n'est alimenté que par les promoteurs adhérents. Sur Metz Métropole, les analyses portent sur les biens commercialisés à Metz, Longeville-lès-Metz, Marly, Montigny-lès-Metz, Rozérieulles et Woippy.

Le taux de couverture des données du CECIM est variable d'une année à l'autre. Les données sur les ventes représentent 21 % de l'ensemble des ventes enregistrées par la DREAL sur le territoire de Metz Métropole en 2015. Cette part était de 57 % en 2014.

représentait même 58 % des nouveaux programmes de l'agglomération. Metz Métropole regroupe près des trois quarts des mises en chantier du SCoTAM (schéma de cohérence territoriale de l'agglomération messine) sur la période 2004-2013.

En 2015, un tiers de l'offre nouvelle est constituée de logements individuels, pour deux tiers de logements collectifs. L'année 2015 se distingue par un volume important de logements individuels mis en chantier, notamment à Woippy (107).

Forte augmentation des ventes de logements neufs

Les ventes de logements neufs sont en forte hausse en 2015. Ainsi, 615 logements ont été vendus, soit 77 % de plus qu'en 2014 (figure 4). Les mises en ventes augmentent également de façon marquée (+ 64 %). L'amélioration du marché du logement neuf concerne aussi bien les appartements que les maisons individuelles. Les stocks de logements neufs, à un niveau élevé ces dernières années, sont en baisse par rapport à 2014 (- 13 %). Dans l'ensemble de la région ACAL, le marché du logement neuf

s'améliore également, mais de façon moins marquée. Les ventes de logements neufs progressent (+ 28 %), et les mises en vente sont en très légère hausse (+ 2 %).

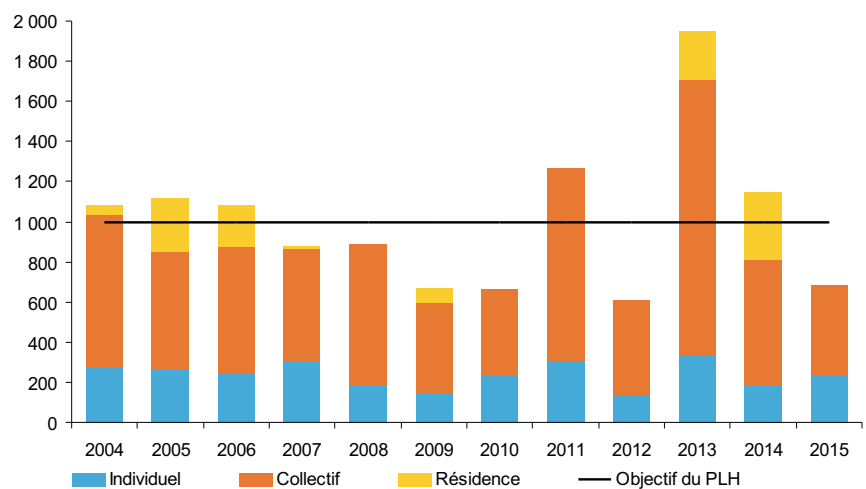
Selon les données du centre d'études de la conjoncture immobilière (CECIM) portant sur six communes de Metz Métropole, le marché est porté essentiellement par les investisseurs sur le centre-ville. En effet, 65 % des acquisitions relèvent de l'investissement locatif dans la communauté d'agglomération, et cette part atteint 72 % pour la seule ville de Metz (53 % au niveau national). Cette proportion très élevée d'investisseurs est une caractéristique du territoire. Elle peut s'expliquer par une offre ne répondant pas forcément aux besoins des ménages, notamment avec enfants.

A l'échelle de la ville de Metz, les prix de réservation se stabilisent autour de 3 200 euros le m². Pour le reste de l'agglomération, on constate une diminution, avec une moyenne passant de 2 900 euros à 2 750 euros le m². Le prix moyen au m² des biens disponibles à Metz est proche de celui des biens vendus, à 3 150 euros le m².

Les T4 et T5 représentent les parts de stocks disponibles les plus importantes.

3 Baisse des mises en chantier de logements neufs en 2015

Nombre de logements mis en chantier à Metz Métropole et objectif du programme local de l'habitat



Source : SOeS, Sit@del2.

Un marché tertiaire relativement stable

BNP Paribas Real Estate, société privée spécialisée dans les activités immobilières, réalise chaque année une étude de l'immobilier d'entreprise sur Metz Métropole. Selon les données collectées par cette société, le parc immobilier tertiaire est estimé à 1 180 000 m², avec un taux de vacance estimé de 3,8 %.

Environ 34 000 m² de bureaux ont fait l'objet d'une transaction en 2015 sur Metz Métropole contre 36 400 m² en 2014, soit une baisse de 9 % en un an. La transaction moyenne est de 400 m².

Le site du Technopôle représente 42 % de ces transactions, Metz-centre 25 % et la périphérie (hors Technopôle) 33 %.

Metz, à l'instar des villes de taille similaire, subit les effets d'une conjoncture atone dans un contexte économique attentiste.

L'offre totale de bureaux s'est fixée à 45 500 m² en 2015, en baisse de 13 % par rapport à 2014. L'offre de bureaux neufs représente 6 000 m², soit 5 % de l'offre globale. Plusieurs programmes neufs n'ont pas pu être lancés en raison d'une pré-commercialisation insuffisante.

La demande moyenne concernant les bureaux (surface totale rapportée au nombre de demandes) est de 380 m² en 2015. La location constitue 87 % de ces demandes. Le site du Technopôle représente 41 % des demandes exprimées.

Les loyers sont globalement en baisse par rapport à 2014, notamment pour les locaux neufs en centre-ville (143 euros le m² hors taxes et hors charges, contre 170 euros le m² en 2014) et les locaux de seconde main en périphérie (106 euros le m² hors taxes et hors charges contre 116 euros en 2014).