

# Sémaphores

Siège Social  
25 Rue Negresko  
13008 Marseille  
Tél : 04.91.72.73.35 – Fax : 04.91.72.73.36

40 avenue Georges Pompidou  
69003 Lyon  
Tél : 04.72.60.85.95 – Fax : 04.78.60.81.90

13 rue Martin Bernard  
73013 Paris  
Tél. : 01-53-62-72-000 – Fax : 01.53.62.24.45

## État des lieux de la situation du logement sur le plan national

## Analyse de la politique nantaise

*Joël KRIKORIAN - Sémaphores*



# Les tendances du marché national (logements vendus + logements mis en location)

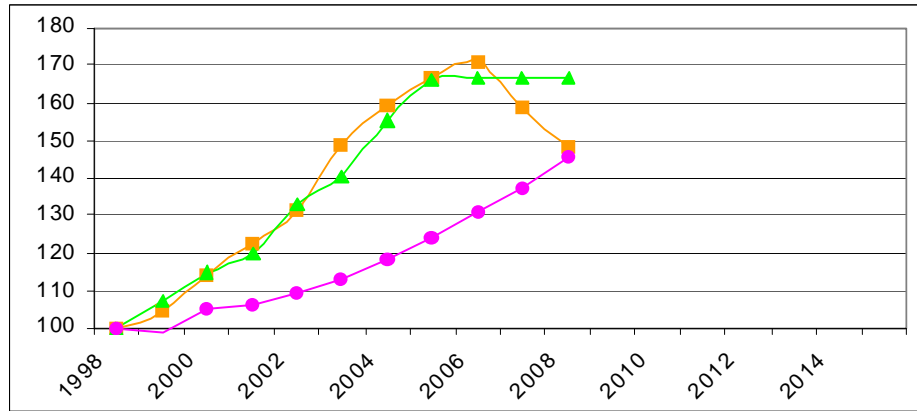
	2007	2008	2009 ?
<b>Total logements</b>	<b>400 000</b>	<b>350 000</b>	<b>340 000</b>
<b>Résidences secondaires</b>	18 000	15 000	12 000
<b>Résidences principales</b>	<b>382 000</b>	<b>335 000</b>	<b>328 000</b>
<b>Locatif social</b>	70 000	85 000	100 000
<b>Accession Propriétaires occupants</b>	250 000	203 000	193 000
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Individuel diffus</li> <li>▪ Collectif + ind groupé</li> </ul>	190 000 60 000	165 000 48 000	150 000 43 000
<b>Investisseurs</b>	62 000	32 000	35 000



Source : ECLN, DRE, SITADEL



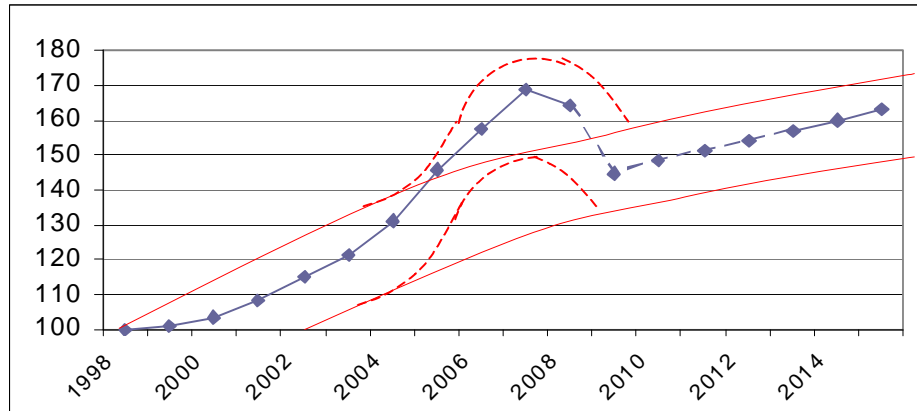
# Évolution des prix : explication de la bulle(\*) et conditions de sortie de crise



Solvabilité  
des ménages

Apport  
personnel

Indice coûts de  
construction



Prix neufs

Au cours des 10 dernières années,

3 phénomènes expliquent la bulle immobilière :

- La solvabilisation des clientèles par la baisse des taux d'intérêt et l'allongement de la durée des prêts
- L'augmentation des apports personnels réels
- La hausse des coûts de construction

Hypothèses :

- Solvabilité qui se stabilise si les taux restent inférieurs à 6%
- Un apport personnel qui se stabilise
- Un pouvoir d'achat qui stagne au niveau de l'inflation à 2%

Après une baisse de 15% environ due à l'éclatement de la bulle immobilière et qui semble se justifier, nous faisons l'hypothèse que les prix reprendront une progression régulière (comparable au taux de l'inflation).



(\*) bulle : augmentation anormale des prix de 2003 à 2008 qui a créé un phénomène spéculatif et un emballement du marché



# Le marché de Nantes ville ( logements vendus + mis en location)

	Moyenne 2004-2007	Tendances 2008-2009
<b>TOTAL</b>	2180	↘
<b>Résidences secondaires</b>	NS	
<b>Résidences principales</b>	2180	↘
<b>Locatif social PLUS PLAI PLS (programmation)</b>	420 380	↗
<b>Accession utilisateurs</b>	580	↘
■ Individuel diffus Collectif/ind groupé	80 500	↘ ↘
<b>Investisseurs</b>	800	↘ ↘





# Construire 1 250 logements/an pour stabiliser la population de la ville de Nantes

Le besoin lié à la diminution de la taille des ménages	1 100	logements
remplacer les logements perdus	230	logements
la baisse de la vacance génère de l'offre nouvelle	-80	logements
	<b>total: 1250 logements</b>	

---

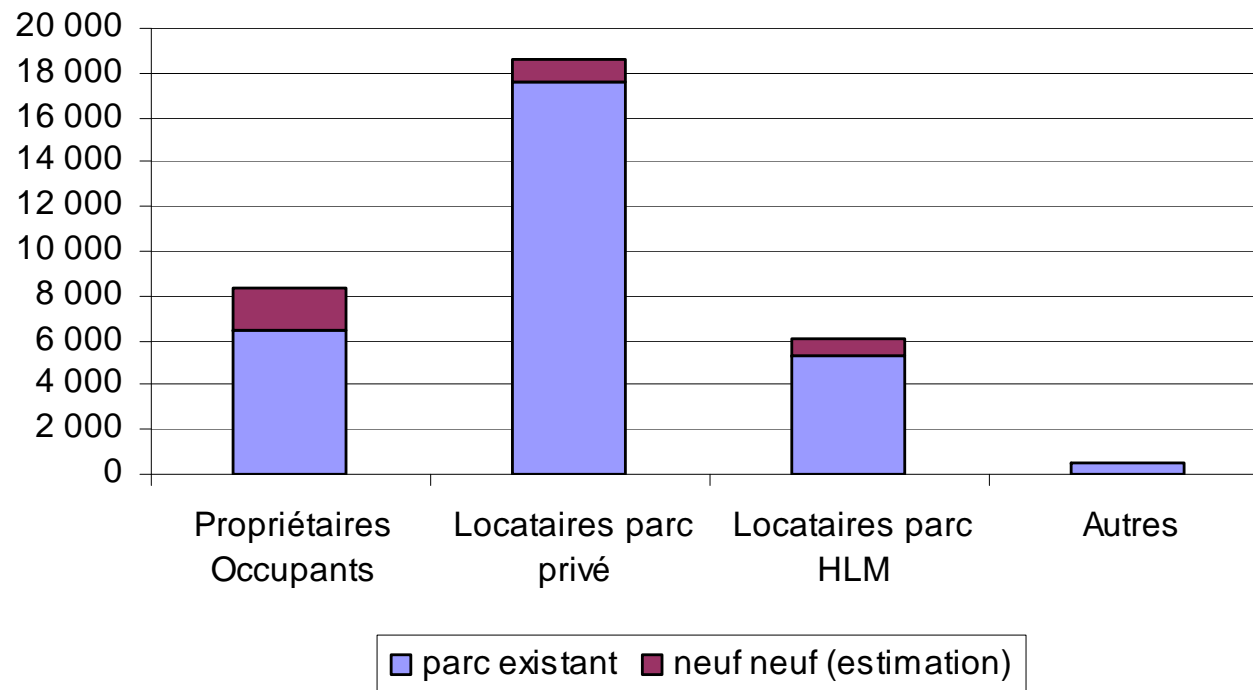


Pour répondre à l'objectif de croissance démographique du PLH construire au moins 1 600 logements par an



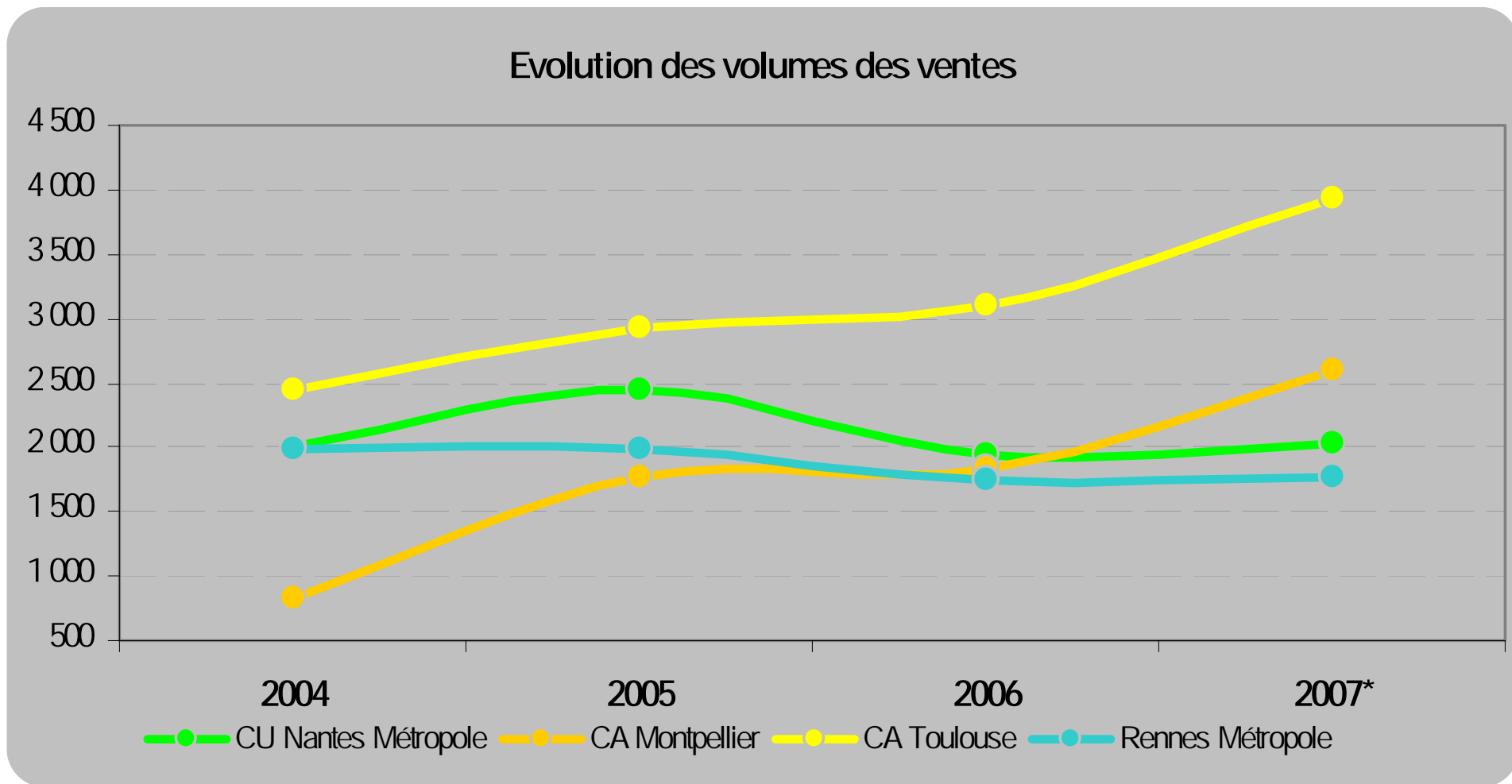
# Le parc existant : un rôle essentiel dans le marché du logement, et en particulier pour le parc locatif privé

## Les ménages entrés dans leur logement depuis moins d'un an dans Nantes Métropole

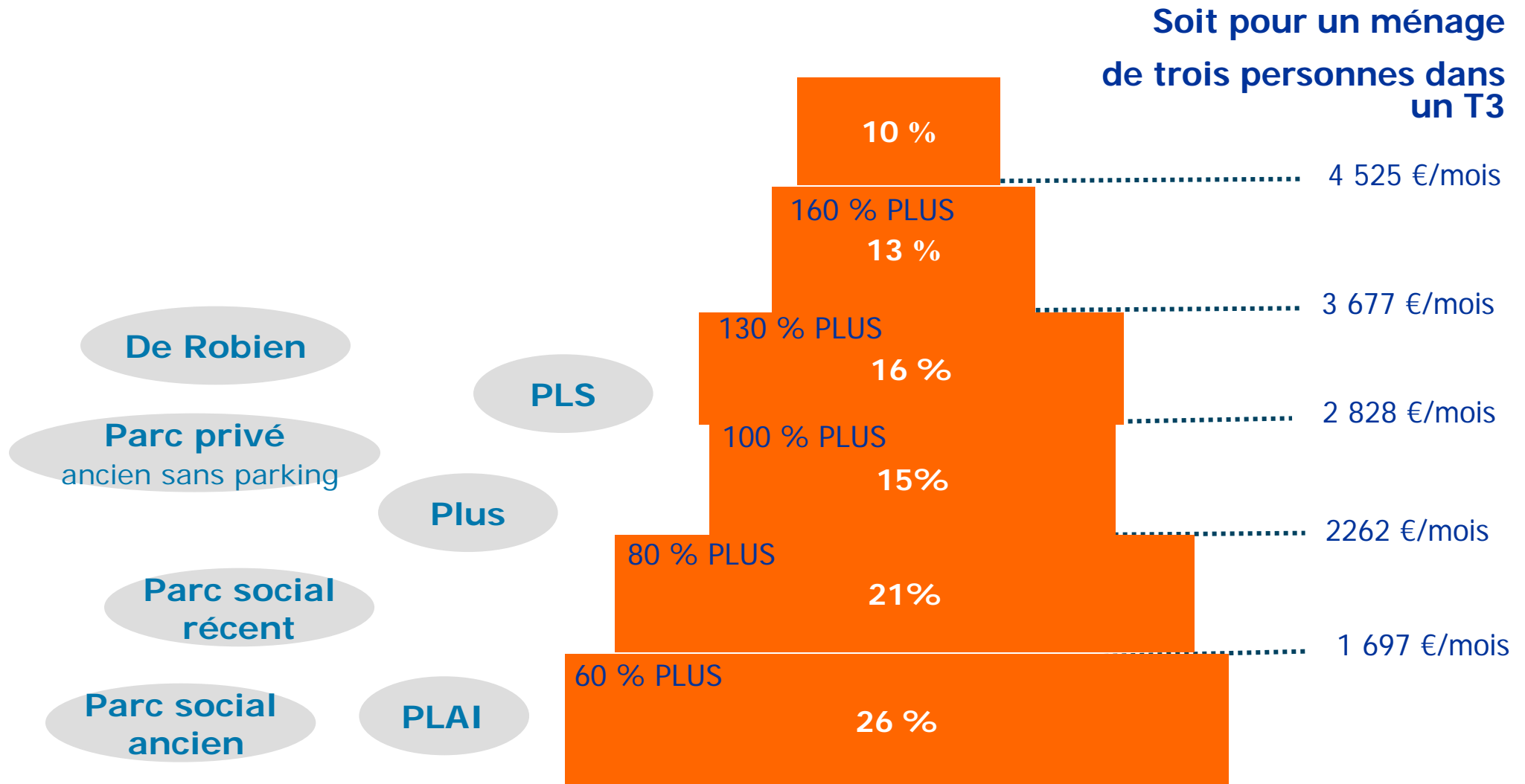


Source : MEEDDAT - Filocom 2005 - DGI - AURAN +  
sémaphores

# Comparaison de l'activité en promotion privée sur la période 2004-2007



# Source DGI 2005 ville de Nantes- Adéquation revenus/loyers

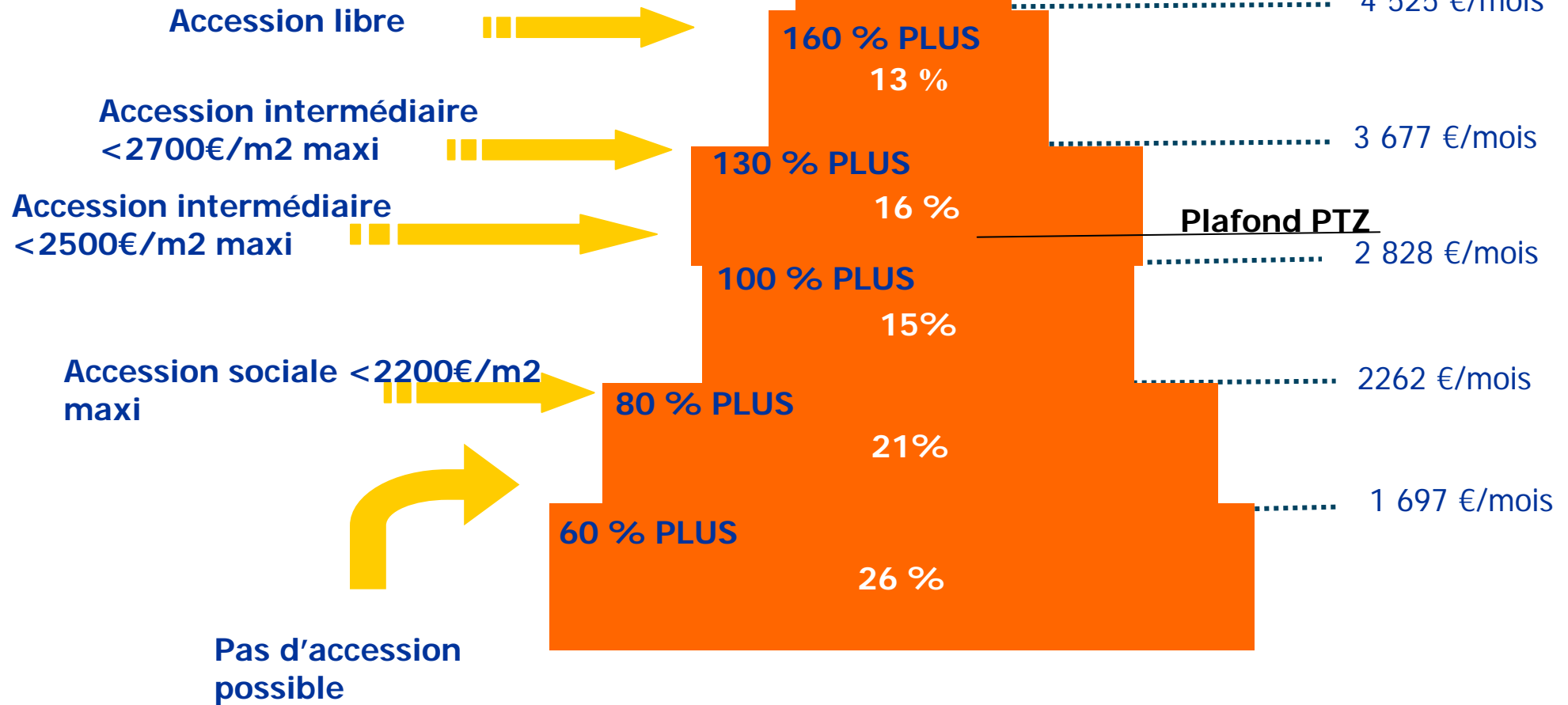


# Source DGI 2005 ville de Nantes - Adéquation revenus/ remboursements mensuels en accession

Hyp 4,8 % sur 20ans + PTZ 2009

5% d'apport

Soit pour un ménage de trois personnes dans un T3



## 2009 et après....

- Toujours besoin de réguler et aujourd'hui accompagner la sortie de crise.
- Les villes centre soumises à forte pression: un nouvel attrait pour les centres, les services à proximité, l'accessibilité en transports en commun...
- La qualité perçue des produits et des sites par les clients va changer.
- Renforcer l'approche qualitative dans la programmation/territorialisation.
- Le parc existant risque de se retrouver fortement déqualifié par l'impact des normes environnementales imposées.
- La transversalité des politiques territoriales s'imposera.

