

les cahiers

#22
MAI 2015

HABITAT

MARCHÉ DU LOGEMENT ANCIEN DANS L'AGGLOMÉRATION NANCÉIENNE

BILAN 2013 ET PREMIERS RÉSULTATS POUR 2014

L'Aduan accompagne depuis plus de 30 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 de la ville et les professionnels de l'immobilier. L'Agence publie chaque année une analyse du marché du logement ancien fondée sur la base de données de la Direction générale des finances publiques (disponible à n+2). C'est aujourd'hui l'unique source exhaustive et fiable, sur tous les types de transactions, qui concerne exclusivement les biens et non les acquéreurs. Elle offre la possibilité d'analyser l'évolution du marché à long terme puisque le fichier porte sur les 5 années précédentes.

EN RÉSUMÉ

Après les reprises ponctuelles constatées en 2010 et 2011, le volume des logements vendus dans l'agglomération nancéienne a diminué depuis 2012. Toutefois, avec 3 700 transactions en 2013, le marché de l'ancien connaît un recul moins important que l'année précédente (- 5 % en 2013 contre - 10 % en 2012).

Ce repli s'explique par la baisse du nombre des T1-T2 dans les transactions, particulièrement dans la commune de Nancy. Ces typologies de logements, portées habituellement par des investisseurs et qui ont dynamisé le marché pendant de nombreuses années, semblent connaître une saturation de la demande et une diminution de leur rentabilité (stabilité ou baisse des loyers, concurrence de la colocation des grands logements, alourdissement fiscal des plus-values...).

Ce ralentissement a eu peu d'effets sur les prix des transactions, qui connaissent des baisses toujours très modérées sur l'année 2013. Cependant, l'évolution cumulée sur les cinq dernières années montre une baisse globale de 5 % pour les appartements et une progression de 2 % pour des maisons.

Même si le niveau des prix reste élevé, grâce à la diversité des produits offerts, le marché de la revente permet aux ménages de l'agglomération nancéienne de se loger dans le parc ancien pour un budget inférieur de 39 % à celui du neuf. Le marché de l'ancien est globalement abordable pour les appartements mais les besoins en travaux de mise aux normes énergétiques pourraient rendre l'accession dans ce parc de plus en plus difficile aux primo-accédants.

SOMMAIRE

Recul annuel du marché depuis 2011	3
Une baisse des prix toujours très modérée	6
Une place importante de l'ancien dans l'offre de logements abordables	9
Premiers résultats pour 2014	12

Méthodologie

L'analyse du marché des logements anciens est fondée sur l'exploitation du fichier « demande de valeur foncière - DVF ». Cette base de données a été créée en juillet 2011 par la Direction générale des finances publiques (DGFiP), en application de la loi ENL (loi Engagement national pour le logement du 13 juillet 2006). Elle constitue à ce jour l'unique source disponible à la fois exhaustive et fiable. Elle porte sur tous les types de transactions : immobilier résidentiel ancien, ventes en état futur d'achèvement (VEFA), dépendances, immobilier professionnel, terrains... Toutefois, ces données ont un champ restreint : la couverture territoriale est limitée à l'agglomération nancéienne, et les informations portent uniquement sur les biens et non sur les acquéreurs. Les classifications opérées dans cette base reposent sur des notions fiscales. Cette base a été exploitée dans l'agglomération pour la première fois en 2013.

À la fin de chaque année, la DGFiP fournit un fichier avec les transactions effectuées sur les 5 années précédentes. Ainsi en novembre 2014, nous avons obtenu des données sur la période 2009-2013. Les types de biens étudiés sont des locaux anciens destinés à l'habitation. La distinction entre neuf et ancien repose sur une notion fiscale. **Sont considérés comme neufs** les logements assujettis à la TVA (VEFA, vente après l'achèvement dans les 5 ans). **Sont considérés comme anciens** les biens assujettis aux droits de mutation, les logements vendus plus de 5 ans après l'achèvement ou ayant déjà fait l'objet d'une première mutation à titre onéreux et revendus avant l'expiration de ce délai.

3 700
c'est le nombre de
ventes de logements
anciens en 2013
dans l'agglomération
nancéienne

Les principales mesures fiscales concernant l'immobilier prises depuis 2012 qui ont pu impacter le marché résidentiel en 2013

- Recentrage du Prêt à taux zéro + (PTZ+) sur le logement neuf depuis 2012.
- Augmentation de 3,2 % du taux de prélèvements sociaux (CSG-CRDS) sur les revenus du capital (qui concerne notamment les loyers perçus et les plus-values immobilières).
- Réforme des plus-values immobilières avec durcissement de l'imposition en février 2012. Depuis 2012, la loi a modifié plusieurs fois la durée d'exonération pour délai de détention. Cette dernière est ainsi passée de 15 à 30 ans, puis a été ramenée à 22 ans pour les impôts... tout en restant à 30 ans pour les prélèvements sociaux.
- Création en 2013 d'un nouveau dispositif « Duflot-Pinel » en faveur de l'investissement locatif dans le logement neuf, en remplacement du dispositif Scellier.
- Le Crédit d'impôt développement durable (CIDD) a été remplacé en 2014 par le Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE). Cette évolution s'est accompagnée de mesures de simplification : suppression de l'obligation de réaliser des bouquets de travaux ; le crédit d'impôt bénéficie désormais d'un taux unique de 30 % alors qu'auparavant le taux variait de 15 % à 25 % ; le cumul du crédit d'impôt est possible avec l'éco-prêt à taux zéro (sous réserve du respect des plafonds de ressources).



Recul annuel du marché depuis 2011

Léger recul des transactions en 2013

Avec environ 3 700 ventes enregistrées, l'année 2013 connaît un recul plus faible qu'en 2012. Le volume des transactions a diminué de 5 % en 2013 contre - 10 % en 2012. Dans le détail, c'est le nombre d'appartements vendus qui a diminué (- 11 %) alors que celui des maisons a progressé de 14 %.

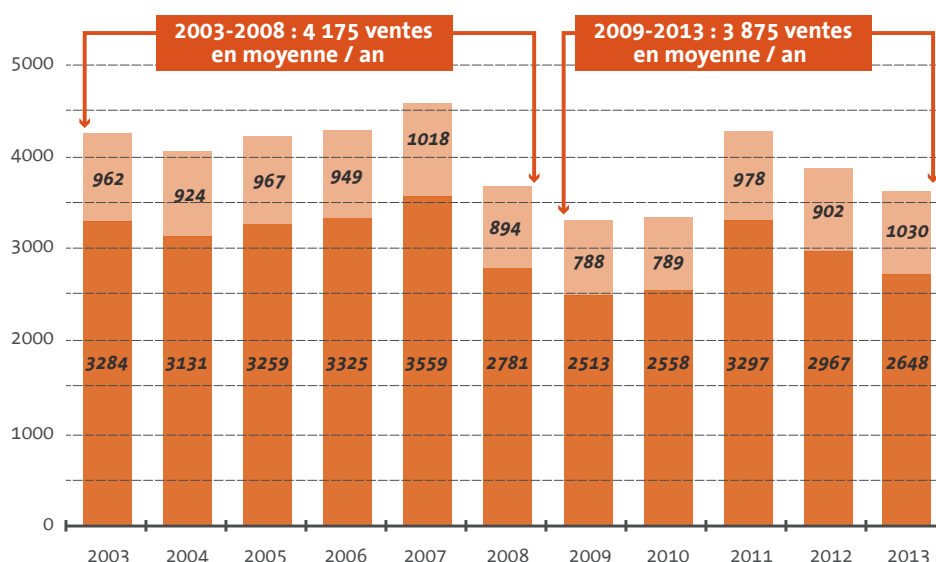
La tendance observée dans l'agglomération est contraire à celle constatée à l'échelle nationale, qui connaît une légère reprise. En effet, les Notaires de France annoncent une hausse de 3 % du volume des transactions, succédant à plusieurs années de baisse consécutives sur le territoire national.

Le recul des ventes touche particulièrement la commune de Nancy qui enregistre 80 % de la baisse des ventes d'appartements dans l'agglomération nancéienne. Seules 4 communes situées à l'est de l'agglomération ont vu une progression des transactions : Essey-lès-Nancy, Jarville-la-Malgrange, Saint-Max et Tomblaine. Dans les autres communes de l'agglomération, le marché a baissé ou a connu une relative stabilité.

Le nombre moyen de ventes effectuées entre 2009 et 2012 demeure inférieur de 7 % au rythme du marché avant la crise de 2008.



> Évolution du nombre de transactions de logements anciens dans l'agglomération nancéienne



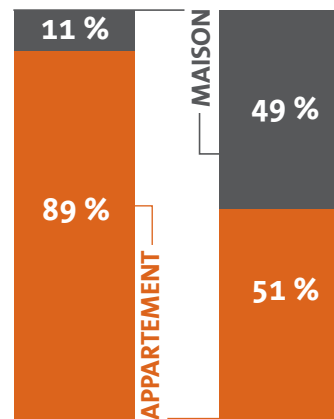
Le marché des maisons individuelles plus dynamique

Comparativement à 2012, les ventes des maisons ont progressé d'environ 130 unités tandis que les transactions d'appartements ont reculé de 320. La quasi-totalité des communes a enregistré un accroissement du nombre de ventes de maisons, tandis que la chute des transactions des appartements est concentrée dans la commune de Nancy. Cela se traduit par une diminution du poids de la ville-centre dans le marché immobilier. Ainsi en 2013, Nancy a enregistré 72 % de l'ensemble des ventes contre 77 % en 2012, soit une baisse de 5 points.

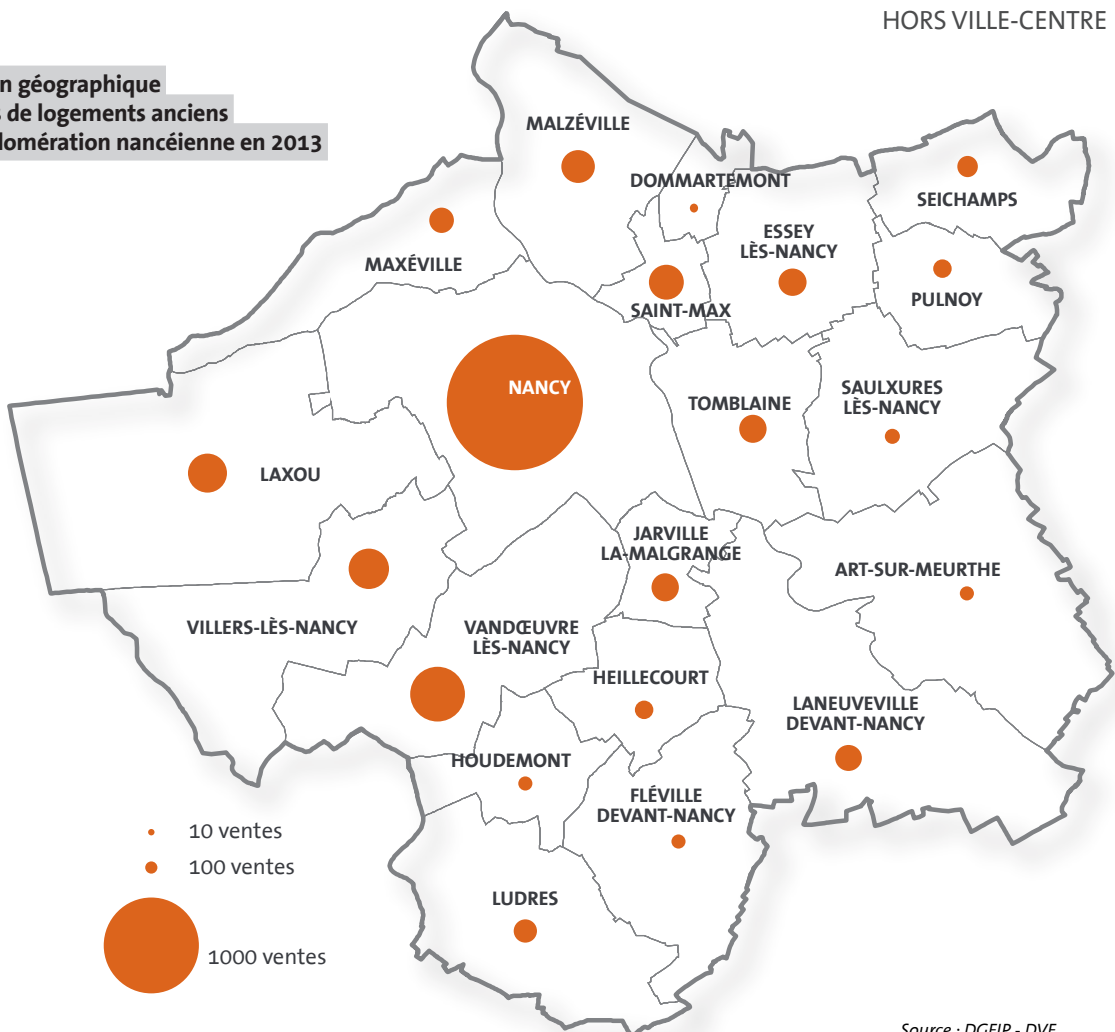
La structure du parc immobilier de chaque territoire conditionne logiquement les caractéristiques des ventes :

- Dans la ville-centre dominée par l'habitat collectif, 89 % des ventes portent sur des appartements et 11 % sur l'individuel.
- En première couronne où le parc résidentiel est plus équilibré, 62 % des ventes concernent des appartements et 38 % des maisons. Le nombre de transactions varie de 68 à Maxéville à 310 à Vandœuvre-lès-Nancy.
- Dans les communes à dominante pavillonnaire, on constate un faible volume de transactions s'échelonnant entre 5 à Dommartemont et 60 à Ludres.

> Répartition des ventes par type de logement



> Répartition géographique des ventes de logements anciens dans l'agglomération nancéienne en 2013



Une baisse des ventes des T1-T2

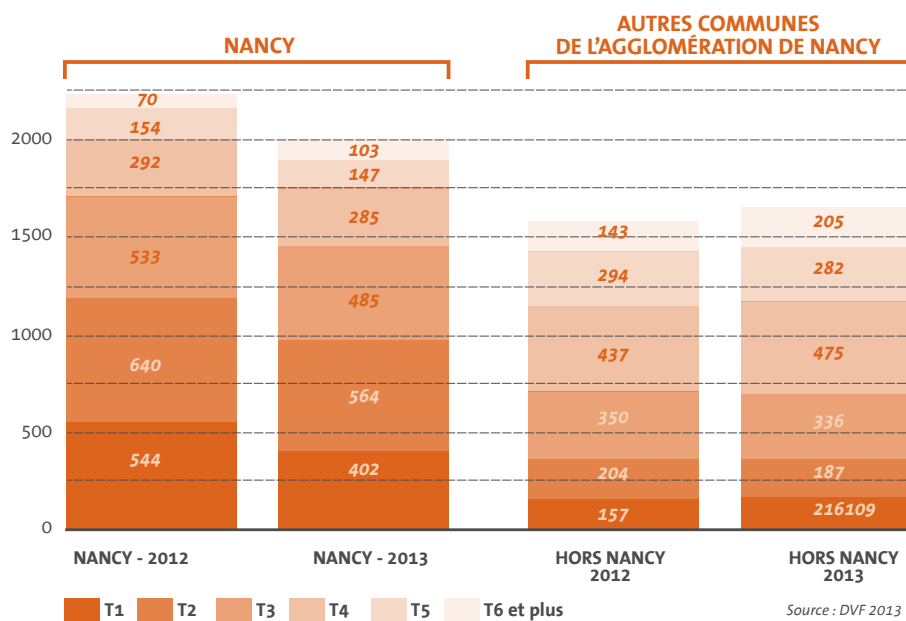
Après plusieurs années de hausse consécutive, le marché des appartements de petite taille connaît un fléchissement. Par rapport à 2012, le nombre de T1-T2 vendu a diminué de 230 unités, soit - 15 %.

Leur part a également baissé dans le total des transactions : elle ne représente plus que 36 % contre 40 % en 2012. Cette baisse touche plus particulièrement Nancy où ces typologies de logements sont majoritaires dans l'offre immobilière. Il semble que la réforme des plus-values immobilières (alourdissement fiscal) intervenues en 2012 a découragé ce marché dopé habituellement par des investisseurs.

La progression des transactions de maisons se traduit également par une hausse des ventes de grands logements (4 pièces et plus).



> Évolution des ventes par taille de logements et territoire dans l'agglomération nancéienne entre 2011 et 2012



Une baisse des prix toujours très modérée

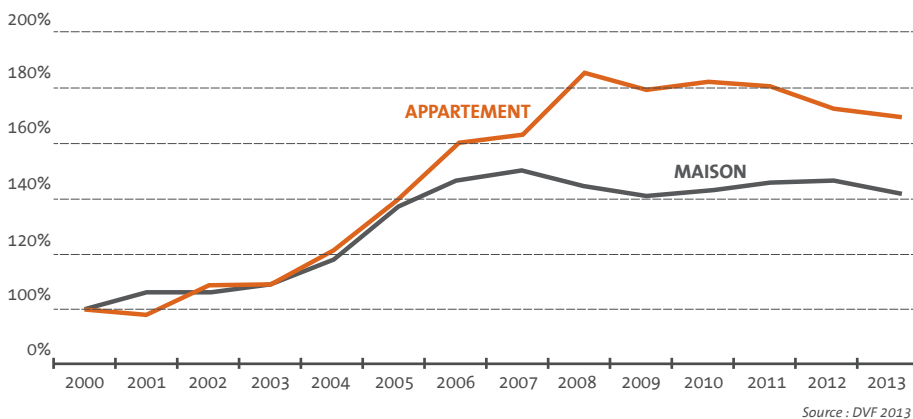
Les prix des logements (appartements et maisons) ont diminué de 2 %

À l'échelle de l'agglomération nancéienne, les prix ont en moyenne reculé de 2 % en 2013 pour les appartements et pour les maisons. Ces baisses se situent dans la même proportion que celle observée au niveau national (-1,9 %).

Toutefois, ces évolutions de prix moyens cachent souvent des disparités, le parc immobilier de l'agglomération n'étant pas homogène. À Nancy, le prix des appartements a diminué de 2,7 % tandis que celui des maisons est resté globalement stable. En revanche, dans les autres communes de l'agglomération les prix de tous les types de biens ont diminué.

Sur les 5 dernières années, le prix des appartements a plutôt baissé (soit -5 % entre 2008 et 2013), et celui des maisons augmenté (+2 %). Cependant, ces tendances actuelles doivent être mises en regard de la forte hausse des prix enregistrée depuis le début des années 2000 : +72 % pour des appartements et +47 % pour des maisons (en euros courants).

> Évolution des prix des logements anciens dans l'agglomération nancéienne



> Prix moyens des logements anciens en 2012 dans l'agglomération nancéienne

	APPARTEMENT			MAISON		
	Nancy	Autres communes	Agglo. de Nancy	Nancy	Autres communes	Agglo. de Nancy
T1	58 258	47 816	55 676			
T2	91 089	76 647	88 051			
T3	122 292	109 012	116 985	170 843	165 596	167 105
T4	150 190	116 996	132 522	207 647	193 311	195 858
T5	175 971	118 861	159 349	248 773	209 838	215 762
T6 et plus	263 444	185 383	246 717	347 327	230 593	256 365
Prix moyen en €	105 344	96 812	102 560	247 218	204 023	212 283
Surface moyenne	58	62	59			
Prix moyen €/m²	1 823	1 567	1 740			
Nbre moyen de pièces	2,5	2,9	2,6	4,7	4,8	4,8

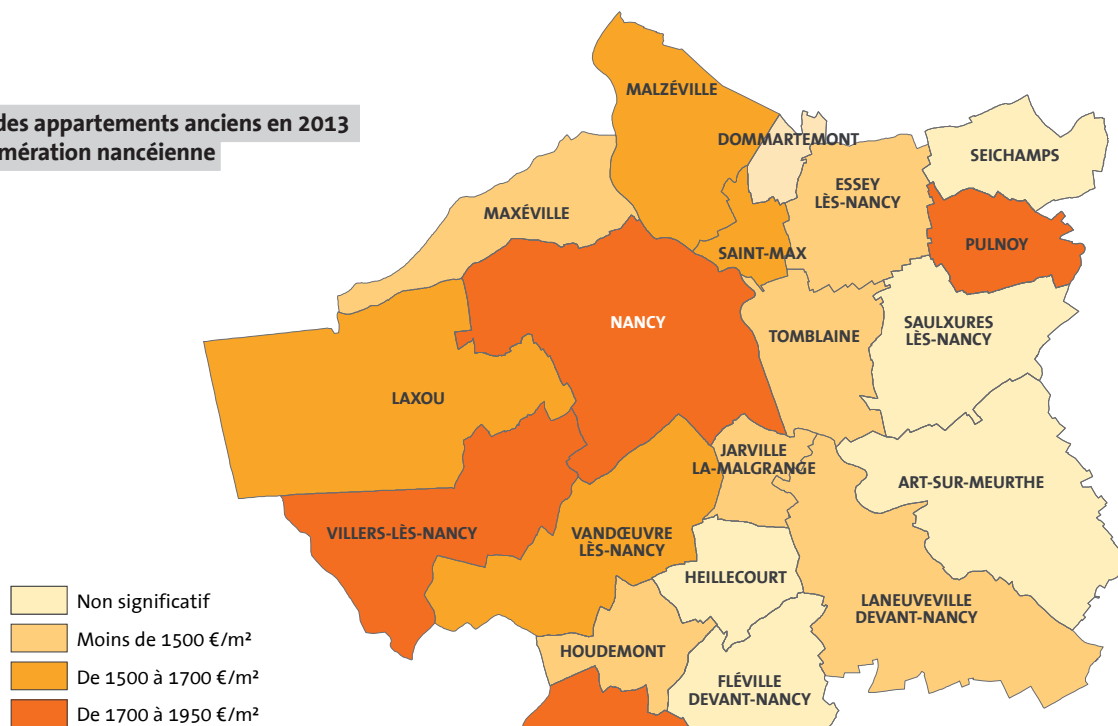
Le prix des appartements anciens

Il faut compter en moyenne 102 560 € pour acquérir un appartement ancien dans l'agglomération nancéienne en 2013. La dépense moyenne varie de 105 344 € en moyenne à Nancy à 96 812 € en moyenne dans une autre commune de l'agglomération.

À Nancy, le coût moyen au m² est de 1 823 €. Ce coût varie de 1 714 € pour un T4 à 2 148 € pour un studio. L'analyse par quartier montre que les prix au mètre carré les plus élevés s'observent dans les secteurs de Stanislas-Meurthe et Ville-Vieille-Léopold avec des valeurs supérieures à 2 000 €/m². À noter que dans ces secteurs, les transactions ont porté majoritairement sur des T1-T2.

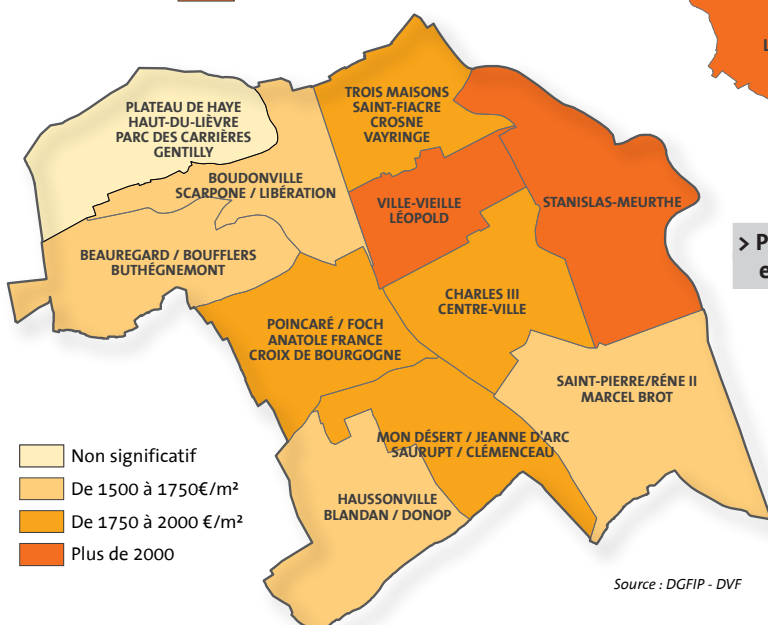
Dans les autres communes de l'agglomération, le coût moyen au m² des appartements anciens s'établit à 1 567 €/m². Toutefois, selon la commune, ce coût peut varier entre 1 333 € pour un T5 à 1 834 € pour un T1.

> Prix moyen des appartements anciens en 2013 dans l'agglomération nancéienne



Source : DGFiP - DVF

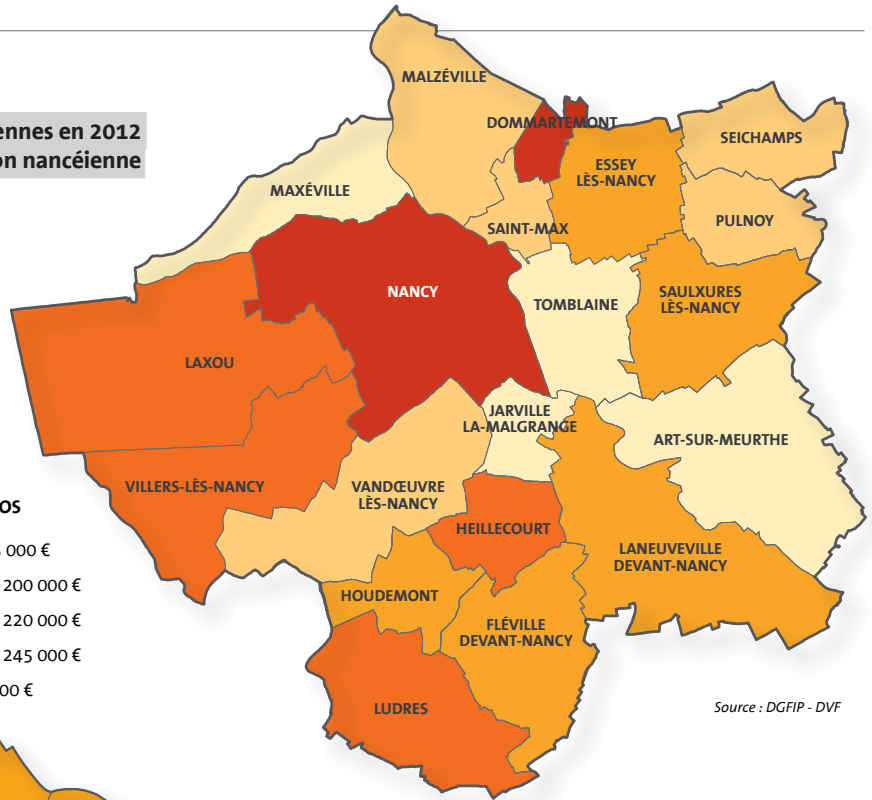
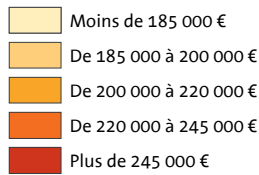
> Prix moyen des appartements anciens en 2012 à Nancy



Source : DGFiP - DVF

> Prix moyen des maisons anciennes en 2012 dans l'agglomération nancéienne

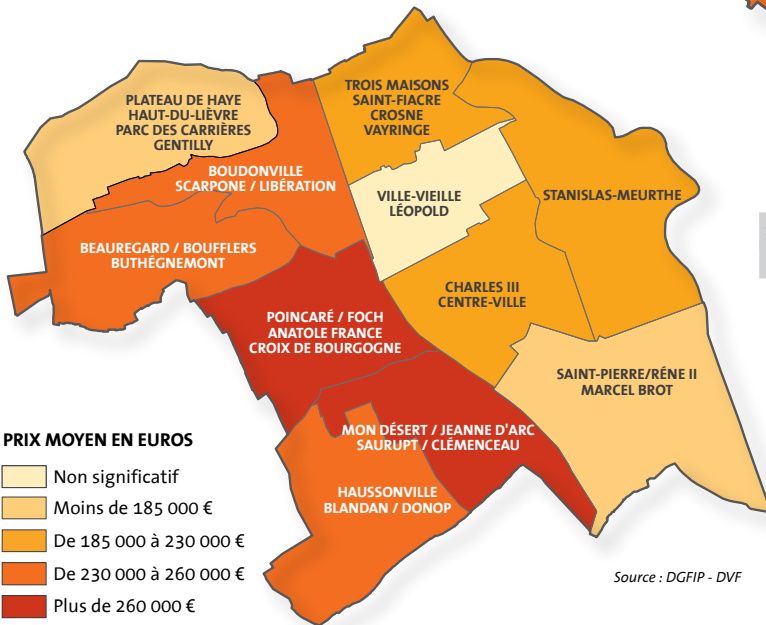
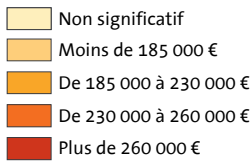
PRIX MOYEN EN EUROS



Source : DGFIIP - DVF

> Prix moyen des maisons anciennes en 2012 à Nancy

PRIX MOYEN EN EUROS



Source : DGFIIP - DVF

Le prix des maisons anciennes

Une maison se négocie 212 300 € en moyenne dans l'agglomération nancéienne en 2013.

Avec des prix supérieurs à 245 000 €, Nancy et Dommartemont proposent les produits les plus chers (maisons de caractère ou villas de grandes tailles). La ville-centre se singularise toutefois par la diversité des produits vendus, d'où une forte dispersion des prix : des petites maisons de ville négociées moins de 190 000 € (parc Sainte-Catherine sur le plateau de Haye, lotissement des musiciens à Beauregard), aux biens exceptionnels de plus de 350 000 € (Buthégnemont, Jeanne d'Arc, Saurupt, Clémenceau).

Les communes de Laxou, Villers-lès-Nancy, Heillecourt et Ludres offrent des prix variant entre 220 000 et 245 000 €.

Maxéville, Tomblaine, Jarville-la-Malgrange et Art-sur-Meurthe sont les communes où les prix sont les plus abordables avec des valeurs moyennes inférieures à 185 000 €.

212 300 €

c'est le prix moyen d'une maison ancienne en 2013 dans le Grand Nancy

Une place importante de l'ancien dans l'offre de logements abordables

Une offre en adéquation avec les revenus des ménages

De manière générale, les logements accessibles aux ménages modestes et aux primo-accédants sont, soit des appartements des copropriétés des années 1950-1970, soit des petites maisons de cette même époque situées à Nancy et en première couronne. Se pose tout de même la question de la performance énergétique de ces logements construits à une période où cela n'était pas vraiment une priorité.

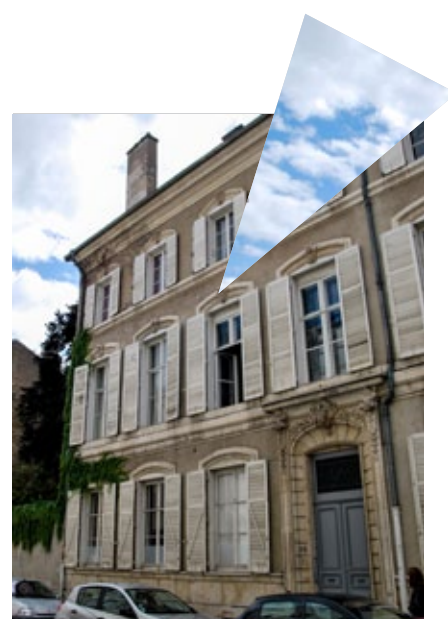
Le prix au mètre carré d'un appartement est 1,7 fois plus cher dans le neuf (2 956 €) que dans l'ancien (1 740 €).

L'offre de logements neufs à prix abordables étant relativement rare, le nombre de PTZ+ distribué pour l'acquisition d'un logement neuf diminue d'année en année sur l'agglomération : 55 en 2013 contre 83 en 2012 et 100 en 2011.

Seuls les programmes d'accession sociale à la propriété proposent des gammes de prix compatibles avec les revenus des primo-accédants. Par exemple : les maisons de ville commercialisées à 2 400 €/m² par la coopérative « Le Nid » dans le secteur de la Flize à Nancy.

La vente de logements HLM par les bailleurs sociaux à leurs occupants contribue également à favoriser le parcours résidentiels des ménages. 106 logements ont été vendus en 2013 pour un prix moyen de 80 000 € :

- Entre 110 000 € dans la ville-centre et 57 000 € dans les autres communes de l'agglomération pour les appartements localisés majoritairement à Nancy, Vandoeuvre-lès-Nancy et Laxou.
- 109 000 € pour des maisons situées dans le quartier Haussonville à Nancy, à Pulnoy, Malzéville ou encore Heillecourt.



Des prix toujours abordables pour les appartements

Le marché des appartements anciens répond à la demande de nombreux ménages de l'agglomération nancéienne. Plus précisément, ce sont les appartements construits entre 1950 et 1970 qui offrent davantage d'opportunités. Avec un prix moyen de 1 472 €/m² il est possible d'acquérir un F4 de 85 m² pour environ 125 000 €. La question de la remise aux normes énergétiques se pose néanmoins.

À 1 845 €/m², le parc des années 1980, mieux conçu sur le plan énergétique, offre des prix compatibles avec les budgets de la moitié des ménages, leur revenu mensuel médian étant de 2 130 €.

Une famille de 3 personnes peut par exemple acquérir un petit F4 de 75 m² au prix de 138 375 €. Si elle dispose d'un apport personnel de 15 %, elle versera des mensualités de 642 €, correspondant à un taux d'effort de 30 % (TEG de 2,60 % sur une durée de 20 ans).

Les appartements anciens adaptés aux besoins des familles, dont l'offre est abondante, restent donc abordables, sous réserve de ne pas avoir à réaliser plus tard d'importants travaux de mise aux normes. Dans l'agglomération nancéienne, les trois-quarts des d'appartements de 3 ou 4 pièces vendus offrent des prix inférieurs à 162 000 €. La moitié des 5 pièces a été vendue à moins de 167 000 €.



> Prix moyen des logements par époque de construction en 2013

	Appartement			Maison		
	Prix moyen	Surface m ²	Prix/m ²	Prix moyen	Surface m ²	Prix/m ²
Avant 1949	109 763	64	1 716	226 522	112	2 018
1950 - 1959	102 432	73	1 405	185 856	93	2 004
1960 - 1969	98 632	68	1 451	186 867	100	1 863
1970 - 1979	82 450	51	1 612	211 224	110	1 928
1980 - 1989	98 990	54	1 845	205 739	107	1 923
1990 - 1999	98 069	49	1 997	297 392	142	2 101
2000 - 2008	111 563	52	2 131	254 871	129	1 978
Ensemble	102 560	59	1 740	212 283	106	1 999

Des petites maisons en bande accessibles financièrement

Malgré un prix moyen de l'individuel relativement élevé, sur les 1 030 maisons vendues en 2013, plus de 200 ont été négociées à des prix compris entre 100 000 et 180 000 € (soit une maison sur cinq). À noter que 23 de ces maisons ont été vendues par des bailleurs sociaux à leurs occupants.

Ces maisons financièrement accessibles sont le plus souvent des maisons en bande présentant de petites surfaces habitables et construites entre 1950 et 1970 sur des terrains de 190 à 300 m². Elles sont généralement composées d'un séjour et d'une cuisine au rez-de-chaussée et de deux ou trois chambres à l'étage. La moitié de ces produits offre des surfaces habitables inférieures à 75 m² (25 % proposent des surfaces de 50 à 65 m² et 25 % entre 65 m² et 75 m²). Si la superficie de ces maisons semble inadaptée aux besoins des ménages d'aujourd'hui, elles restent néanmoins fonctionnelles car elles disposent le plus souvent de sous-sols complets qui peuvent servir d'espaces de rangement et de buanderie. La question de la mise aux normes énergétiques de ce parc de qualité thermique médiocre reste toutefois entière.

Sur le plan géographique, la grande majorité des maisons vendue à un prix inférieur à 150 000 € est localisée à Nancy et en première couronne, dans des secteurs où l'urbanisation est plus ancienne : Nancy (quartier des musiciens à Beaugard et parc Sainte-Catherine sur le plateau), Tomblaine (Les Ensanges), Vandœuvre-lès-Nancy (quartiers Brichambeau et Alsace Lorraine), Malzéville (Le Nid), Maxéville (Sous les Murs), Laxou (Lavaux), Saint-Max (Mainvaux, Noël de la Tour)...

Les produits commercialisés entre 150 000 et 180 000 € existent dans la quasi-totalité des communes de l'agglomération, avec une plus forte fréquence en deuxième couronne (Seichamps, Pulnoy). Le vieillissement démographique des propriétaires et leurs nouveaux parcours résidentiels expliquent souvent ces transactions.

Les primo-accédants dont le budget moyen est d'environ 124 000 € pour l'achat d'un logement ancien trouveront difficilement un bien dans ce type de parc, puisque seulement un cinquième des ventes correspond à leur budget.

Face à ces constats, la poursuite de la production d'une offre d'habitat en accession sociale ou abordable demeure un enjeu majeur pour la politique locale de l'habitat.

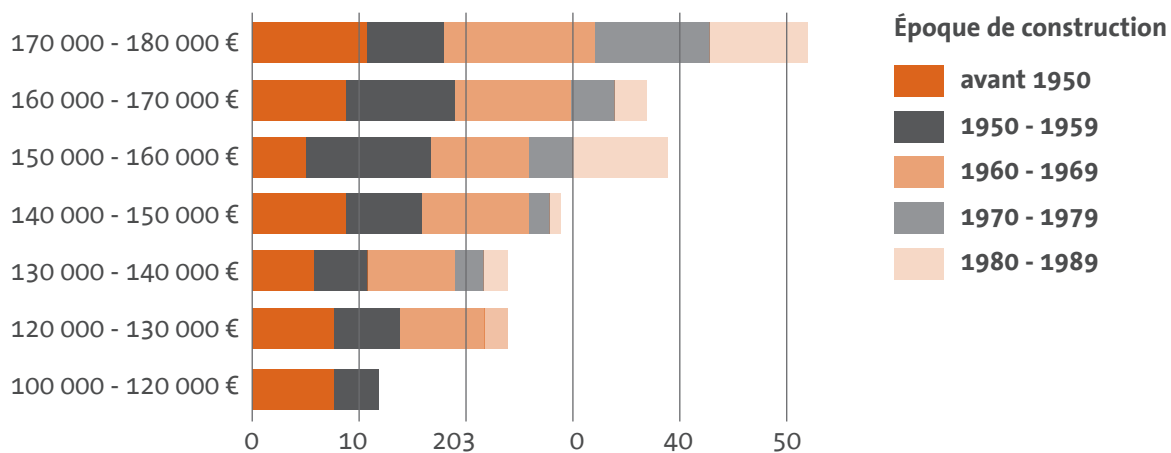


Les Ensanges à Tomblaine

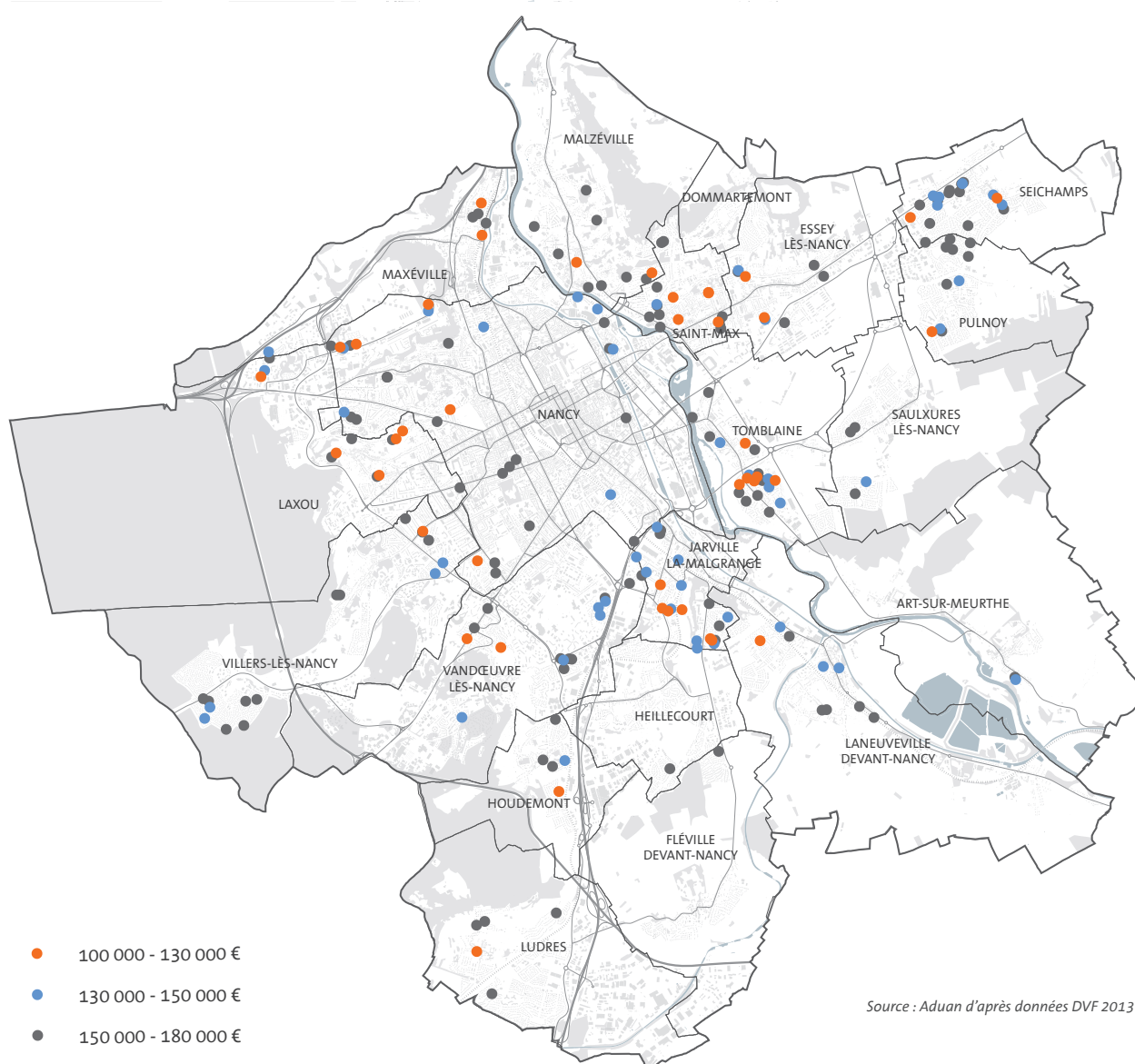


Constructions des années 1950 à Laxou

> Répartition des maisons vendues à moins de 180 000 euros selon époque de construction l'agglomération nancéienne



> Localisation des maisons anciennes vendues à moins de 180 000 euros en 2013 l'agglomération nancéienne



Premiers résultats pour 2014

Vers une légère reprise du nombre de transactions

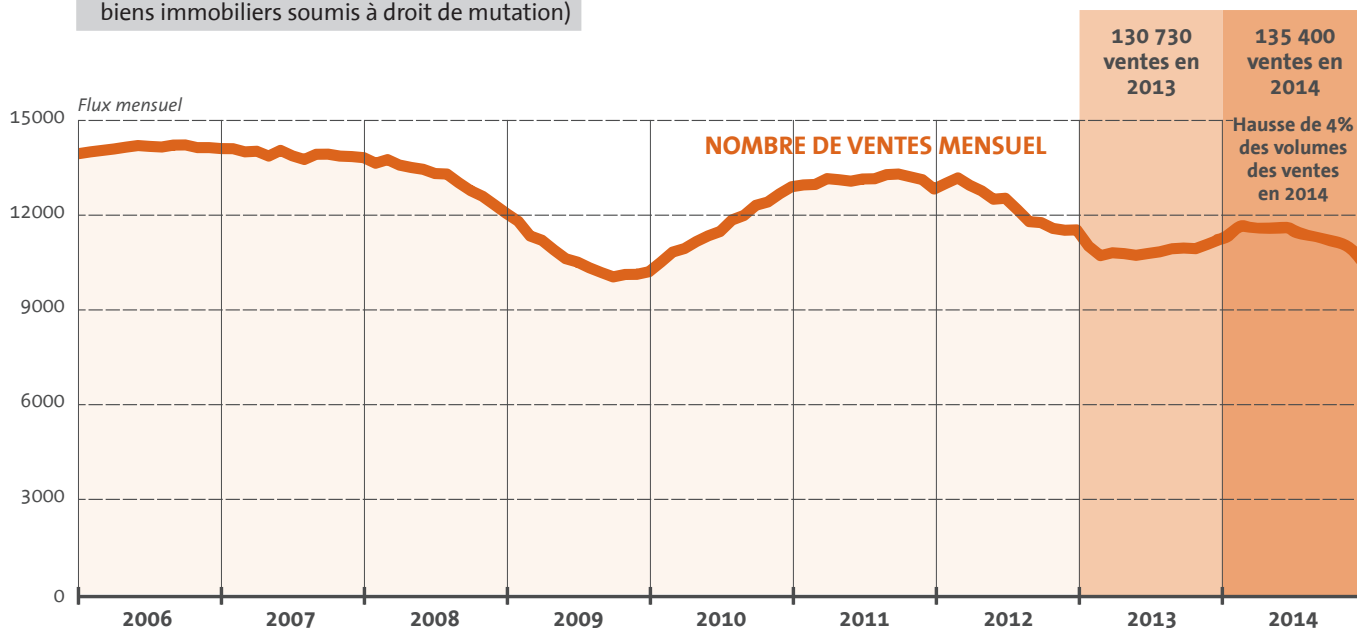
En s'appuyant sur des données provisoires publiées tous les mois par le ministère du Logement à l'échelle départementale, on s'aperçoit que le volume des transactions enregistrées sur toute l'année 2014 a progressé de 4 % par rapport à l'année 2013. Ce rythme d'évolution a été également constaté à l'échelle nationale par les Notaires.

Ces données constituent aujourd'hui la seule source d'informations disponible permettant de fournir des indications sur les tendances du marché en 2014. Ces données n'existent pas à l'échelle locale.

Des informations plus précises sur la vente des appartements et maisons sur le territoire de l'agglomération nancéienne seront disponibles en novembre 2015.

> Évolution des transactions immobilières en Meurthe-et-Moselle sur la période 2006 / 2014

(appartements, maisons, garages, immobilier professionnel, terrains non soumis à TVA, biens immobiliers soumis à droit de mutation)



Source : Ministère du Logement - CEGDD

aduan

AGENCE DE DÉVELOPPEMENT
ET D'URBANISME DE L'AIRE
URBAINE NANCÉIENNE

49 boulevard d'Austrasie
BP 20516 - 54008 NANCY Cedex
Tél. : 03 83 17 42 00 - Fax : 03 83 17 42 10

POUR EN SAVOIR PLUS
contact@aduan.fr
www.aduan.fr