

# les cahiers

#13  
FÉV. 2014

HABITAT

## MARCHÉ DU LOGEMENT ANCIEN DANS L'AGGLOMÉRATION NANCÉIENNE

BILAN 2012 ET PERSPECTIVES 2013

*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 (bailleurs publics et privés, notaires, promoteurs, aménageurs, constructeurs...). Ce partenariat s'est construit progressivement, et s'est renforcé en particulier lors de la mise en œuvre des 6 PLH réussis, et l'organisation des Entretiens de l'Habitat en collaboration avec le Grand Nancy. Ce Cahier propose un bilan du marché du logement ancien de l'année 2012, et esquisse les premiers résultats pour 2013.*

### EN RÉSUMÉ

La reprise constatée du marché du logement ancien dans l'agglomération nancéienne en 2011 ne s'est pas prolongée en 2012. Avec près de 3 900 ventes, le nombre de transactions dans l'ancien a reculé de 9,5 % par rapport à 2011. Cette évolution reste toutefois inférieure à la tendance nationale qui est de - 12 %. Dans un contexte économique dans lequel certains ménages hésitent sur leurs projets d'achat, le recul du marché s'explique par le recentrage sur le neuf en 2012 des Prêt à Taux Zéro (PTZ+) qui a exclu du marché de l'ancien une partie des primo-accédants.

Le repli est un peu plus marqué pour les appartements que pour les maisons. Côté géographie, le marché s'est stabilisé à Nancy alors qu'il a surtout baissé dans les autres communes de l'agglomération.

Ce ralentissement a eu peu d'effets sur les prix des maisons qui sont restés stables. En revanche, les décotes engendrées par les mauvaises performances énergétiques des immeubles des années 1950/1970 ont pesé sur les prix des appartements, qui globalement ont connu une baisse de 4,3 %.

Même si le niveau des prix reste élevé, grâce à la diversité des produits offerts, le marché de la revente permet aux ménages du Grand Nancy 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

Des hausses en repli depuis 2008 .....	3
Les prix des maisons résistent, ceux des appartements fléchissent.....	6
Un marché de l'ancien toujours en adéquation avec les revenus des ménages .....	9
Première tendances pour 2013 .....	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 plus restreint : la couverture territoriale est limitée au Grand Nancy, 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 sur l'agglomération pour la première fois en 2013.

A la fin de chaque année, la DGFIP fournit un fichier avec les transactions effectuées sur les 5 années précédentes. Ainsi en novembre 2013, nous avons obtenu des données sur la période 2008-2012. En comparant ces données à celles de novembre 2012 (période 2007-2011), on s'aperçoit que les informations fournies pour une année donnée ne se stabilisent qu'au bout de 3 ans. Les variations constatées ont diverses origines : ajout de nouvelles transactions reçues en retard, recodification des statuts fiscaux, renseignement des caractéristiques des logements vendus en VEFA... C'est pour ces raisons que le volume de ventes publié pour les années 2010 et 2011 dans le cahier de l'Aduan n° 2 de janvier 2013 est corrigé dans ce document (+ 128 transactions pour 2010, soit + 3 % et - 210 transactions pour 2011, soit - 4,6 %).

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.

**3 900**  
c'est le nombre de  
ventes de logements  
anciens en 2012  
dans l'agglomération  
nancéienne



# Un marché en repli depuis 2008

## Une baisse des transactions en 2012

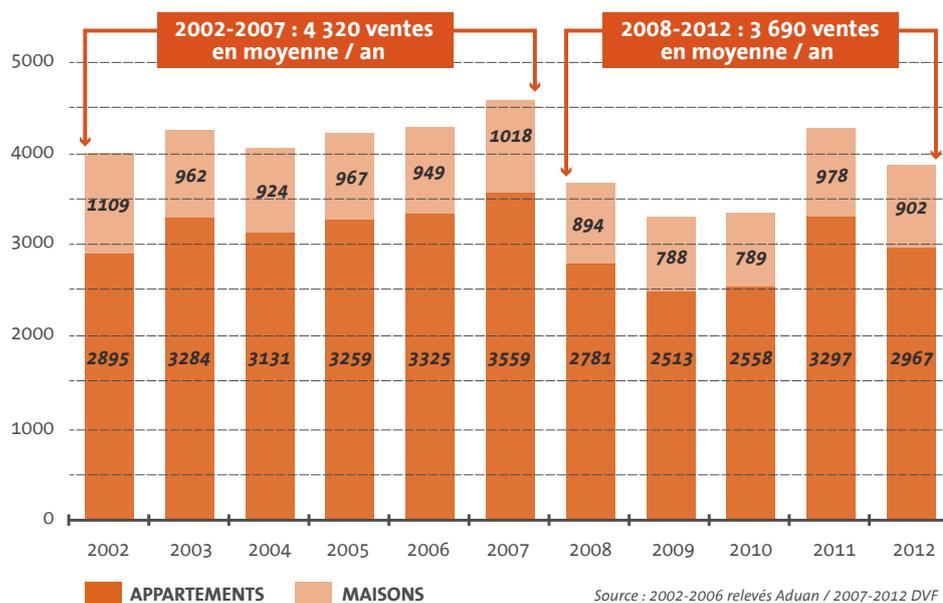
Après 2 années de reprises des ventes de logements anciens, l'année 2012 est marquée par une diminution des transactions. Un peu moins de 3 900 ventes ont été enregistrées contre 4 275 en 2011, soit une baisse de 9,5 %. Le nombre d'appartements vendus a diminué de 10 % alors que celui des maisons a baissé de 8 %.

Cette baisse est toutefois inférieure à celle constatée à l'échelle nationale, puisque les Notaires de France annoncent une chute de 12 % du nombre de ventes en 2012. Au niveau national, la reprise de 2011 a été qualifiée d'atypique car elle a été portée par l'anticipation de l'entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> février 2012 de la nouvelle imposition sur les plus-values immobilières (alourdissement fiscal) et de la suppression du PTZ+ dans l'ancien.

Si le nombre de transactions est resté stable à Nancy, le repli a touché la quasi totalité des autres communes, mais avec des baisses plus importantes en première couronne. Cette diminution des transactions coïncide avec la suppression du PTZ+ dans l'ancien en 2012. Rappelons qu'en 2011, 1 330 logements anciens dont 60 % d'appartements ont bénéficié des PTZ+ sur le territoire du Grand Nancy. Cette réforme a vraisemblablement rendue plus difficile l'accès à la propriété des primo-accédants dans le parc le plus abordable.

Le nombre moyen de ventes effectuées entre 2008 et 2012 demeure inférieur de 15 % aux rythmes du marché d'avant crise.

### > Évolution du nombre de transactions de logements anciens dans le Grand Nancy



### ZOOM SUR LE PTZ+

Réformé en 2011 sans condition de ressources et applicable à l'immobilier ancien comme au neuf, le Prêt à Taux Zéro renforcé (dit PTZ+) vise à favoriser l'accès à la propriété des ménages aux revenus modestes.

Après un premier recentrage sur l'immobilier neuf début 2012, le dispositif a fait l'objet d'une nouvelle réforme au 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Le principe général ne change cependant pas : seuls les primo-accédants peuvent, sous conditions de ressources, bénéficier de ce prêt pour l'achat d'un logement neuf. Les ménages souhaitant acquérir leur logement HLM peuvent toutefois en bénéficier sous conditions. Les changements pour 2013 portent sur trois points :

- Le durcissement des conditions de ressources : un décret et un arrêté du 29 décembre 2012 abaissent les plafonds de ressources. Cette réduction des plafonds a recentré davantage le dispositif sur les ménages les plus modestes.
- L'amélioration des conditions de remboursement pour les foyers les plus modestes qui peuvent bénéficier d'un différé total de remboursement (pendant 5 ou 14 ans).
- La performance énergétique des logements : seuls les biens conformes à la nouvelle RT 2012 ou ayant obtenu un label BBC 2005 (pour les logements ayant eu un dépôt de permis de construire avant 2013) sont désormais éligibles au PTZ+.

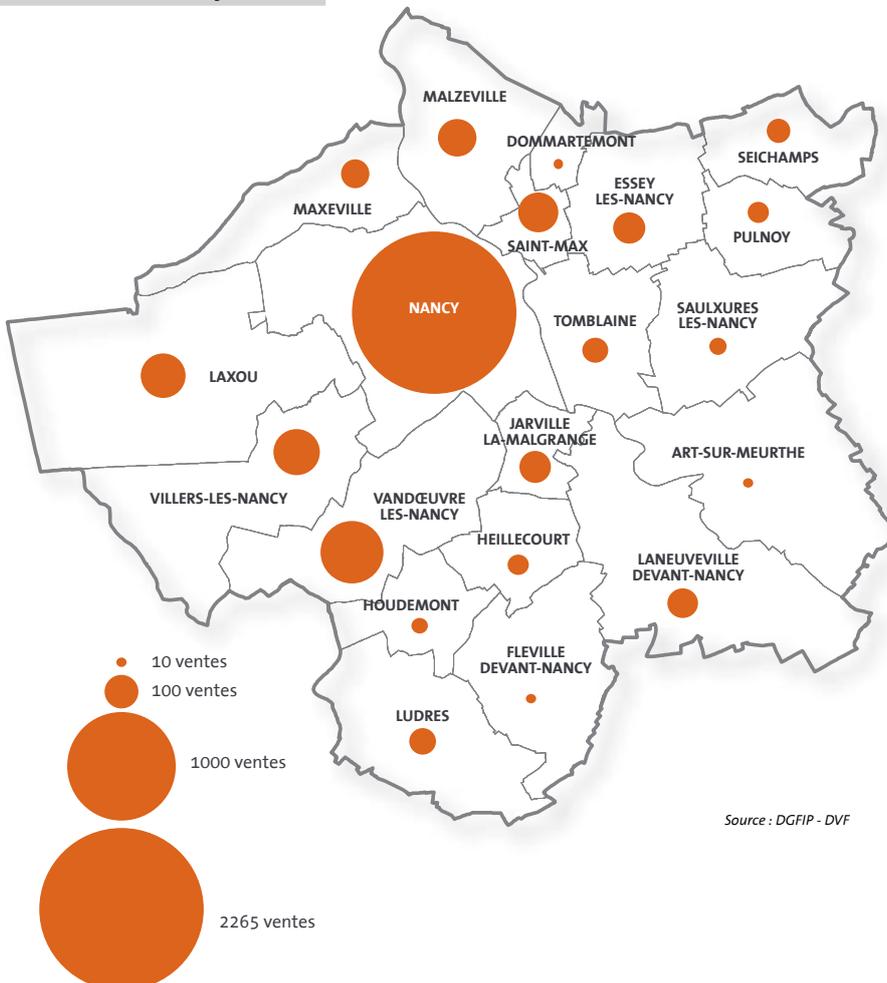
## Le marché se maintient à Nancy grâce aux investisseurs

Les ventes se stabilisent à Nancy grâce aux investisseurs. Sur la ville-centre, 506 appartements ont été vendus sur un total de 2 065 produits disponibles à la vente. Ce marché se caractérise par des acquisitions plus fréquentes de lots d'appartements sur la ville-centre, phénomène plus limité dans les autres communes où les acquéreurs sont essentiellement des accédants à la propriété.

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

- Dans la ville-centre prédominée par l'habitat collectif, 91 % des ventes sont des appartements et 9 % de l'individuel.
- En première couronne où le parc résidentiel est plus équilibré, 56 % des ventes concernent des appartements et 44 % des maisons. Le nombre de transactions varie de 75 à Maxéville à 330 à Vandœuvre-lès-Nancy.
- Dans les communes à dominante pavillonnaire, un faible volume de transactions s'échelonne entre 8 à Dommartemont et 65 à Ludres.

### > Répartition géographique des ventes de logements anciens dans le Grand Nancy en 2012



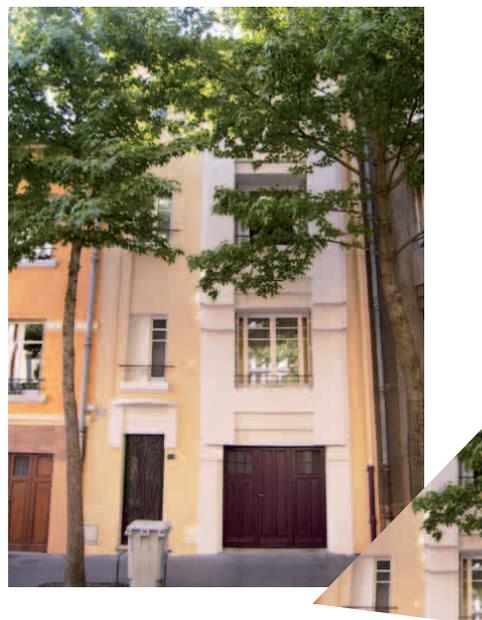
## Une forte diminution de ventes des T2 dans les communes de la première couronne

Pour s'adapter aux contraintes budgétaires engendrées par la hausse des prix, les ménages ont orienté ces dernières années leurs achats sur des petites surfaces. C'est ainsi que le volume de T1-T2 a connu une progression de 21 % sur la période 2007-2011. En 2012, le volume et la part des T1 se stabilisent dans les transactions, alors que la vente de T2 chute à l'extérieur de la ville-centre et en particulier en première couronne.

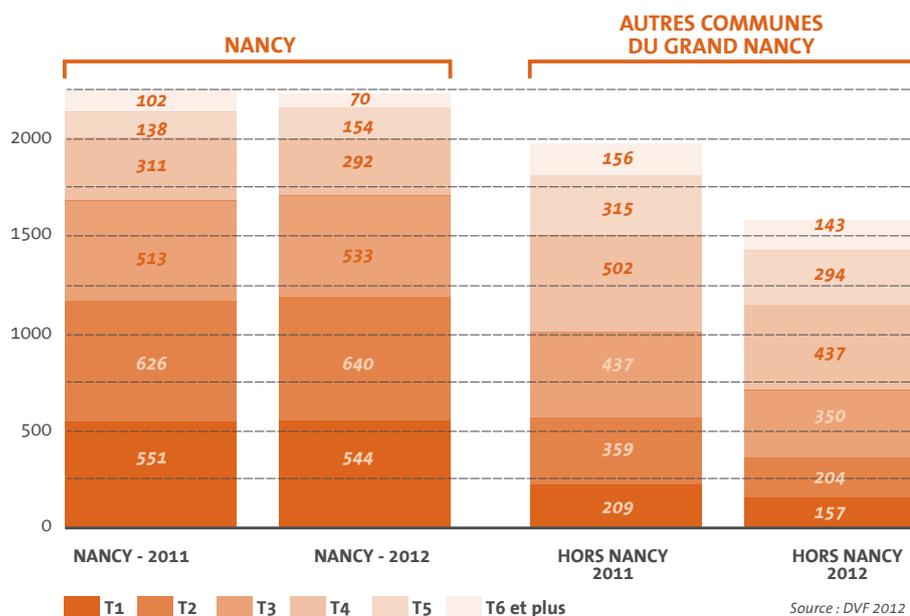
En effet, à l'extérieur de Nancy le nombre de T2 vendus a diminué de 43 % par rapport à 2011 (359 ventes en 2011 contre 204 en 2012). Toutes les autres tailles de logements y ont également connu des baisses de ventes mais dans des proportions moindres.

Corrélativement, la part des T2 dans le total des transactions hors ville-centre, est passée de 19 % en 2011 à 13 % en 2012. Cette évolution est à mettre en relation avec le retrait des primo-accédants du marché immobilier, qui achètent ces typologies de logement en vue d'une revente future dans une logique de parcours résidentiels.

À Nancy, en valeur absolue comme en relative, les T1-T2-T3 ont connu une légère progression par rapport à 2011. Leur part représente 77 % des transactions contre 74 % en 2011. Corrélativement, la part des grands logements a connu un léger fléchissement.



### > Évolution des ventes par taille de logements et territoire dans le Grand Nancy entre 2011 et 2012



# Les prix des maisons résistent, ceux des appartements fléchissent

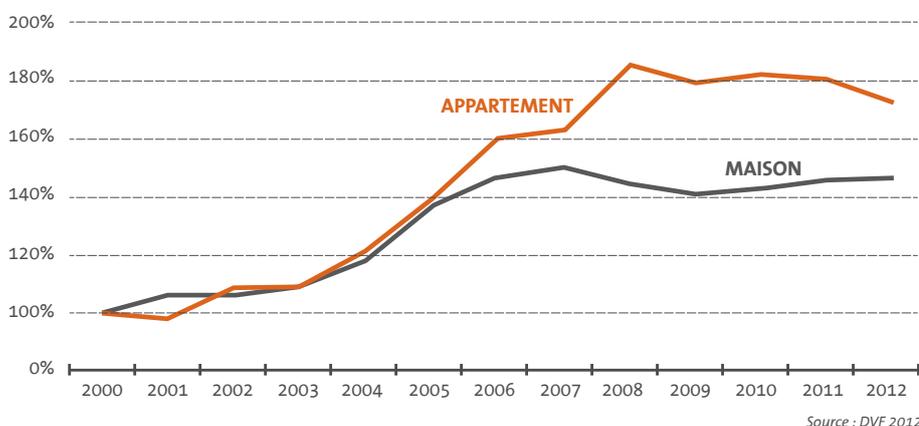
## Les prix des logements restent peu sensibles à la conjoncture

En 2012, à l'échelle du Grand Nancy, les prix des appartements ont diminué de 4,3 % alors que ceux des maisons sont restés globalement stables (+ 0,7 %). Sur les 5 dernières années, l'évolution des prix des appartements est plutôt à la baisse (soit - 3 % entre 2007 et 2012) et celle des maisons à la hausse (+ 2 %). Cependant, les niveaux de prix actuels doivent être mis en regard de la forte hausse enregistrée depuis le début des années 2000 : + 72 % pour des appartements et + 47 % pour des maisons (en euros courants).

Ces évolutions de prix moyens cachent souvent des disparités car le parc immobilier de l'agglomération n'est pas homogène. Si l'on considère les prix selon la taille des logements, les T3 ont enregistré des hausses, alors que les autres typologies ont connu une diminution.

Sur le marché des appartements, les prix du parc construit après 1980 ou des logements très anciens de centre-ville (d'avant 1949) n'ont pas fléchi. En revanche, les logements construits entre 1950 et 1979 enregistrent des baisses. L'étiquette énergétique est devenue un facteur important dans la formation des prix. Les logements énergivores voient ainsi leur valeur diminuer et subissent une « **décote verte** ».

### > Évolution des prix des logements anciens dans le Grand Nancy



### > Prix moyens des logements anciens en 2012 dans le Grand Nancy

	APPARTEMENT			MAISON		
	Nancy	Autres communes	Grand Nancy	Nancy	Autres communes	Grand Nancy
<b>T1</b>	58 767	49 456	56 261			
<b>T2</b>	91 368	77 328	87 459			
<b>T3</b>	125 131	108 690	118 810	175 716	152 331	160 619
<b>T4</b>	151 192	119 383	135 433	201 167	189 929	192 055
<b>T5</b>	188 981	128 181	163 154	251 835	212 678	219 448
<b>T6 et plus</b>	203 000	144 000	189 385	403 719	255 720	291 872
<b>Prix moyen en €</b>	107 460	97 207	103 841	248 332	207 706	216 799
<b>Surface moyenne</b>	57	61	58			
<b>Prix moyen €/m<sup>2</sup></b>	1 873	1 597	1 775			
<b>Nbre moyen de pièces</b>	2,5	2,9	2,6	4,5	4,6	4,6

## Le prix des appartements anciens

En 2012, il faut compter un budget de 103 841 € pour acquérir un appartement ancien dans le Grand Nancy. La dépense moyenne varie de 97 207 € à l'extérieur de la ville-centre à 107 460 € à Nancy.

Si l'on raisonne au coût au m<sup>2</sup>, les prix varient sur la ville-centre de 1 744 € pour un T4 à 2 050 € pour un studio, avec une moyenne de 1 873 €.

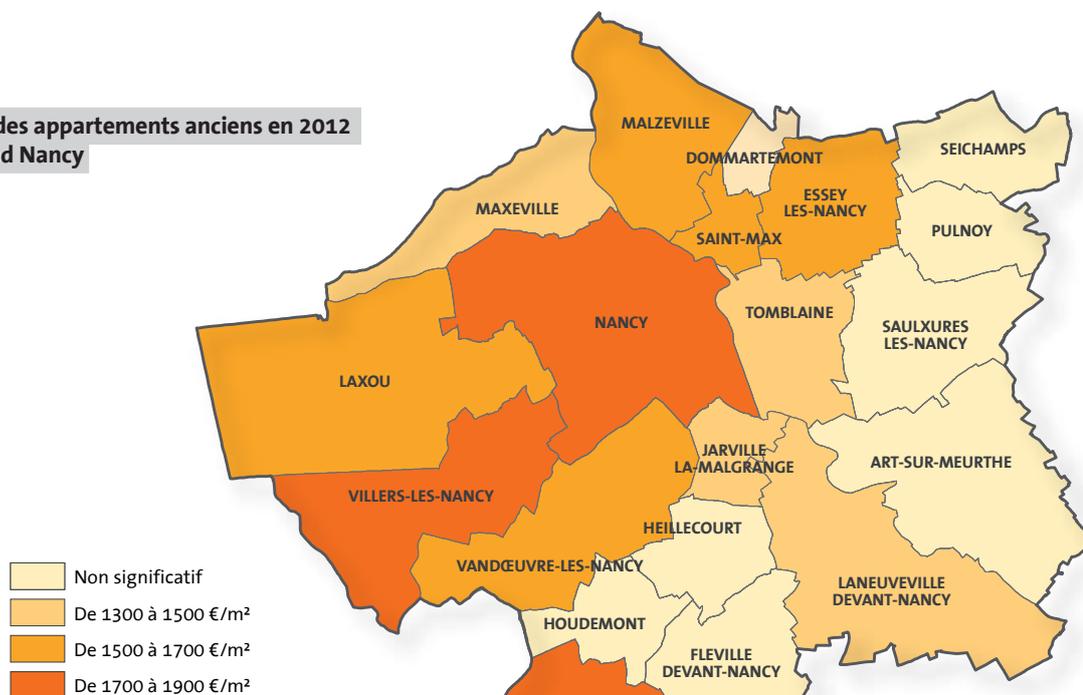
L'analyse par quartier montre que les prix au m<sup>2</sup> les plus élevés s'observent dans les secteurs de Stanislas-Meurthe et Ville-Vieille-Léopold avec des valeurs qui avoisinent 2 100 €/m<sup>2</sup> dans lesquels un volume plus important de T1-T2 a été vendu.

À l'extérieur de Nancy, le prix moyen des appartements anciens s'établit à 1 597 €/m<sup>2</sup>. Mais selon la commune, il peut varier entre 1 330 € pour un T5 à 1 837 € pour un T1.

# 118 810 €

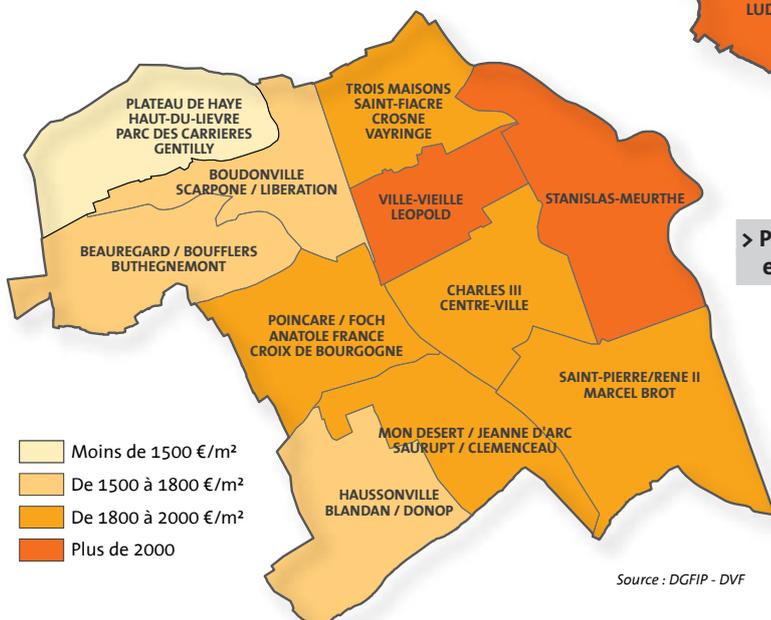
est le budget moyen  
pour acquérir un  
appartement ancien de  
3 pièces dans le  
Grand Nancy en 2012

### > Prix moyen des appartements anciens en 2012 dans le Grand Nancy



Source : DGFI - DVF

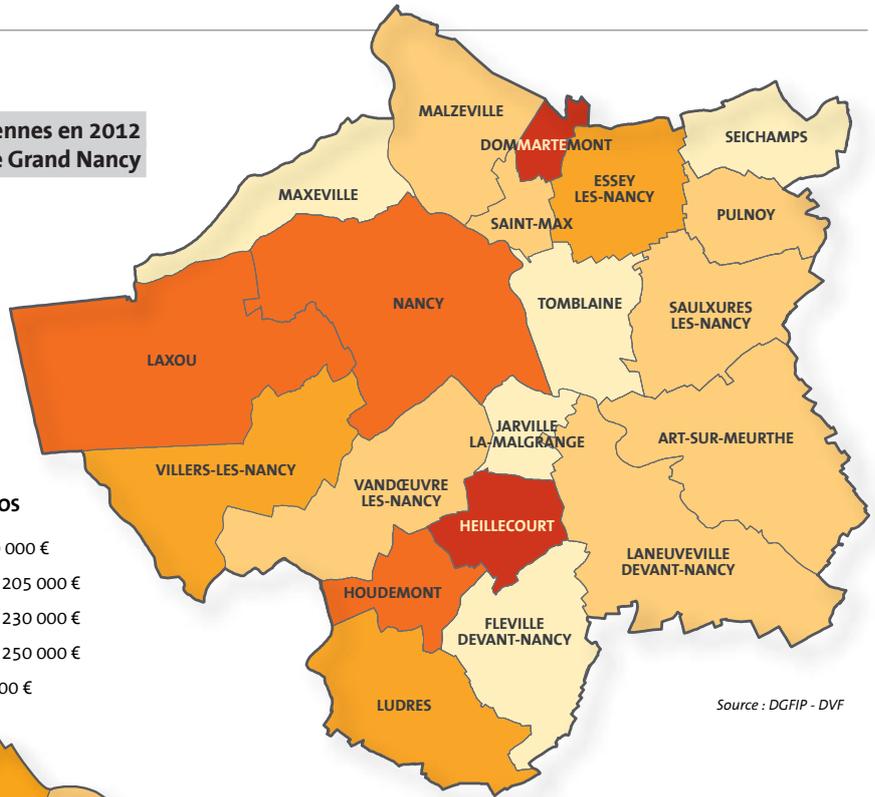
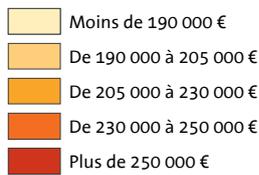
### > Prix moyen des appartements anciens en 2012 à Nancy



Source : DGFI - DVF

**> Prix moyen des maisons anciennes en 2012 dans le Grand Nancy**

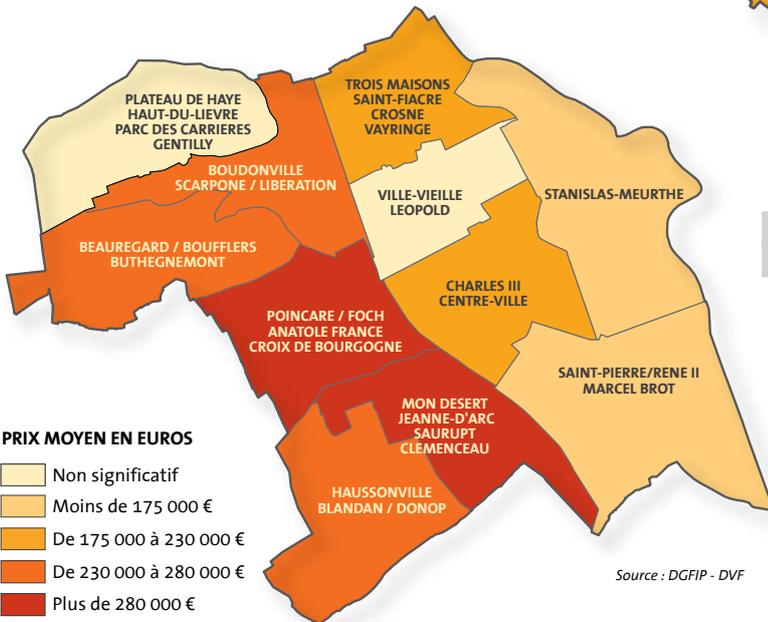
**PRIX MOYEN EN EUROS**



Source : DGFiP - DVF

**> Prix moyen des maisons anciennes en 2012 à Nancy**

**PRIX MOYEN EN EUROS**



Source : DGFiP - DVF

**Le prix des maisons anciennes**

En 2012, une maison se négocie en moyenne à 216 799 € dans l'agglomération nancéienne. Avec des prix supérieurs à 250 000 €, les communes de Dommartemont et Heillecourt proposent les produits les plus chers (maisons de caractère ou villas de grandes tailles). Avec un prix moyen de 248 330 €, Nancy se singularise toutefois par la diversité des produits vendus, d'où une forte dispersion des prix : des petites maisons de ville de moins de 190 000 € (parc Sainte-Catherine sur le plateau de Haye, lotissement des musiciens à Beauregard, maisons ouvrières du début du siècle dans le secteur Meurthe-canal), aux biens exceptionnels de plus de 350 000 € (Buthégnemont, Jeanne d'Arc, Saurupt, Clémenceau).

Dans les autres communes, et en particulier les communes de la rive droite de la Meurthe, les produits sont plus homogènes avec des prix qui se situent entre 205 000 € et 230 000 €.

**216 800 €**  
 c'est le prix moyen  
 d'une maison ancienne  
 en 2012 dans  
 le Grand Nancy

## Un marché de l'ancien toujours en adéquation avec les revenus des ménages

Le marché de l'ancien est beaucoup plus actif que celui du neuf. Sur les 5 dernières années, on comptabilise environ 3 700 reventes chaque année, pour 850 logements neufs mis en chantier (dont 250 commercialisés par la promotion immobilière). Ainsi, en volume, les transactions concernent 15 logements dans l'ancien pour 1 logement dans le neuf. Par ailleurs, le mètre carré d'un appartement coûte 1,6 fois plus cher dans le neuf que dans l'ancien (soit 2 918 € dans le neuf contre 1 775 € dans l'ancien).

Le marché de l'ancien, soutenu par des taux d'intérêt bas reste plus abordable que le neuf. Cependant, le recentrage du PTZ+ sur le neuf rend un peu plus difficile le financement de l'accession dans l'ancien. A noter que, sur la période 2009-2011, 964 ménages bénéficiaient chaque année de ce dispositif pour un achat dans l'ancien. Comparativement, le PTZ+ a un impact plus limité sur le marché du neuf avec seulement 83 acquisitions en 2012 et 100 en 2011.

La vente de logements sociaux par les bailleurs sociaux à leurs occupants facilite les parcours résidentiels des ménages. En 2012, 132 logements ont été vendus pour un prix moyen de 73 000 € pour les appartements (quartier Mouzimpré à Essey-Lès-Nancy, rue Frédérique Chopin à Nancy...) et de 120 000 € pour des maisons (allée des Vosges et rue de Lorraine à Pulnoy...).

### LA DÉCOTE VERTE QU'EST-CE-QUE C'EST ?

*La décote verte peut se traduire par une diminution de la valeur des biens à faible performance énergétique.*

*Une étude réalisée en septembre 2013 par l'association DINAMIC (émanant du Conseil supérieur du notariat et de la chambre des notaires de Paris) montre que l'étiquette D est la plus répandue en France. Elle indique que le prix de vente d'un logement avec l'étiquette A ou B pouvait être de 14 à 27 % supérieur à celui d'un logement avec l'étiquette énergie D.*

*L'étiquette F peut entraîner jusqu'à 30 % de moins value.*



Henri Prouvé - Architecte



## Des prix toujours abordables pour les appartements

On constate ainsi que le marché des logements anciens répond encore à la demande de nombreux ménages grands nancéiens. Plus précisément, ce sont les appartements construits entre 1950 et 1970 qui offrent davantage d'opportunités. Avec un prix moyen de 1 472 €/m<sup>2</sup> il est possible ainsi d'acquérir un F4 de 85 m<sup>2</sup> pour environ 125 000 €. La question de la remise aux normes énergétiques se pose néanmoins.

À 1 846 €/m<sup>2</sup>, le parc des années 1980, mieux conçu sur le plan énergétique offre des prix compatibles avec les budgets de la moitié des ménages grands nancéiens (leur revenu médian étant de 2 130 € mensuels). En effet, une famille de 3 personnes peut acquérir un petit F4 de 75 m<sup>2</sup> à 138 450 €. Si elle dispose d'un apport personnel de 10 %, elle versera des mensualités de 615 €, ce qui correspond à un taux d'effort de 29 % (TEG de 3,50 % sur une durée de 20 ans).

Les appartements anciens dont l'offre est abondante restent donc encore abordables, sous réserve de ne pas avoir à réaliser plus tard d'importants travaux de mise aux normes. Sur le Grand Nancy, les trois-quarts des reventes d'appartements concernent des biens dont le prix ne dépasse pas 151 000 €. Ces produits étant constitués en grande majorité de T1, T2 et T3, ils ne sont pas adaptés aux besoins de familles. C'est pour cela que le Grand Nancy impulse une politique de production de grands logements à coûts abordables permettant d'accueillir des familles.

### > Prix moyen des logements par époque de construction en 2012

	Appartement (prix/m <sup>2</sup> )	Maison (prix moyen)
Avant 1949	1 834	223 504
1950 - 1959	1 372	184 969
1960 - 1969	1 472	196 661
1970 - 1979	1 635	214 189
1980 - 1989	1 846	208 251
1990 - 1999	2 026	268 506
2000 - 2008	2 277	294 544
Ensemble	1 775	216 799



## L'habitat individuel peu accessible financièrement aux primo-accédants

Les primo-accédants disposent d'un budget moyen de 124 000 € pour l'achat d'un logement ancien et de 190 000 € pour l'achat d'une maison neuve. En conséquence, ils peuvent difficilement acheter une maison ancienne sur le Grand Nancy, dont le prix moyen s'élève à environ 216 800 €.

Néanmoins, avec un prix moyen inférieur à 185 000 €, les lotissements des années 1950 dont les maisons n'ont pas été rénovées offrent encore quelques rares opportunités. On trouve ces types de produits sur plusieurs communes : Malzéville (Le Nid), Maxéville (Sous les Murs), Laxou (Lavaux), Nancy (quartier des musiciens à Beaugard et parc Sainte-Catherine sur le plateau), Vandœuvre (quartier Alsace Lorraine). Bien évidemment, il faut disposer d'un budget travaux supplémentaire de 30 000 à 50 000 € pour remettre ces logements aux normes de confort et thermiques actuelles. Le cumul des budgets achats et travaux peut rendre ces produits inabordables financièrement aux primo-accédants.

Face à ces constats, la poursuite de la production d'une offre d'habitat en accession sociale ou abordable est un enjeu majeur pour la politique locale de l'habitat. La question de la mise aux normes énergétiques du parc d'habitat collectif des années 1950-1970 reste entière pour qu'il ne se déprécie pas davantage.



Constructions des années 1950 à Laxou

### ZOOM SUR LES DISPOSITIFS D'AIDES POUR LA RÉNOVATION DU PARC PRIVÉ ANCIEN

Plusieurs dispositifs opérationnels sont mis en œuvre sur le territoire du Grand Nancy pour accompagner la rénovation du parc privé ancien.

#### Programme d'Intérêt Général (PIG) et Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

Les 20 communes du Grand Nancy sont couvertes par le PIG « Habiter Mieux dans le Grand Nancy » et deux OPAH sont mises en place sur la commune de Tomblaine et sur le quartier Mon Désert - Jeanne d'Arc - Croix de Bourgogne à Nancy. Ces dispositifs d'aides à la réhabilitation mobilisent les aides de l'Anah, du Grand Nancy et des communes concernées par les OPAH. Ils s'adressent aux propriétaires occupants sous conditions de ressources et aux propriétaires bailleurs désireux d'engager des travaux de réhabilitation dans leur(s) logement(s).

Ainsi, sous certaines conditions, ces dispositifs peuvent permettre d'atteindre jusqu'à 70 % de subventions sur le montant HT des travaux, auxquelles peuvent s'ajouter des primes d'économies d'énergie de l'Etat pouvant atteindre jusqu'à 3 500 € (Aide de solidarité Ecologique - ASE).

#### « Copro-Actif » et Certificats d'Économies d'Énergie (CEE)

« Copro-Actif » est un dispositif permettant d'accompagner les copropriétés privées volontaires vers les travaux nécessaires et la gestion durable de leurs immeubles.

Le dispositif des CEE permet d'aider les ménages à financer leurs travaux d'isolation ou de chauffage. Dans ce cadre, l'aide financière peut atteindre 30 % des dépenses de travaux.

#### POUR PLUS D'INFORMATIONS :

**SPL Grand Nancy Habitat**  
03 83 37 20 24

**Pour les CEE :**  
**Mission développement durable**  
**du Grand Nancy . 03 54 50 21 39**

# Premières tendances pour 2013

## Poursuite de la baisse du nombre de transactions

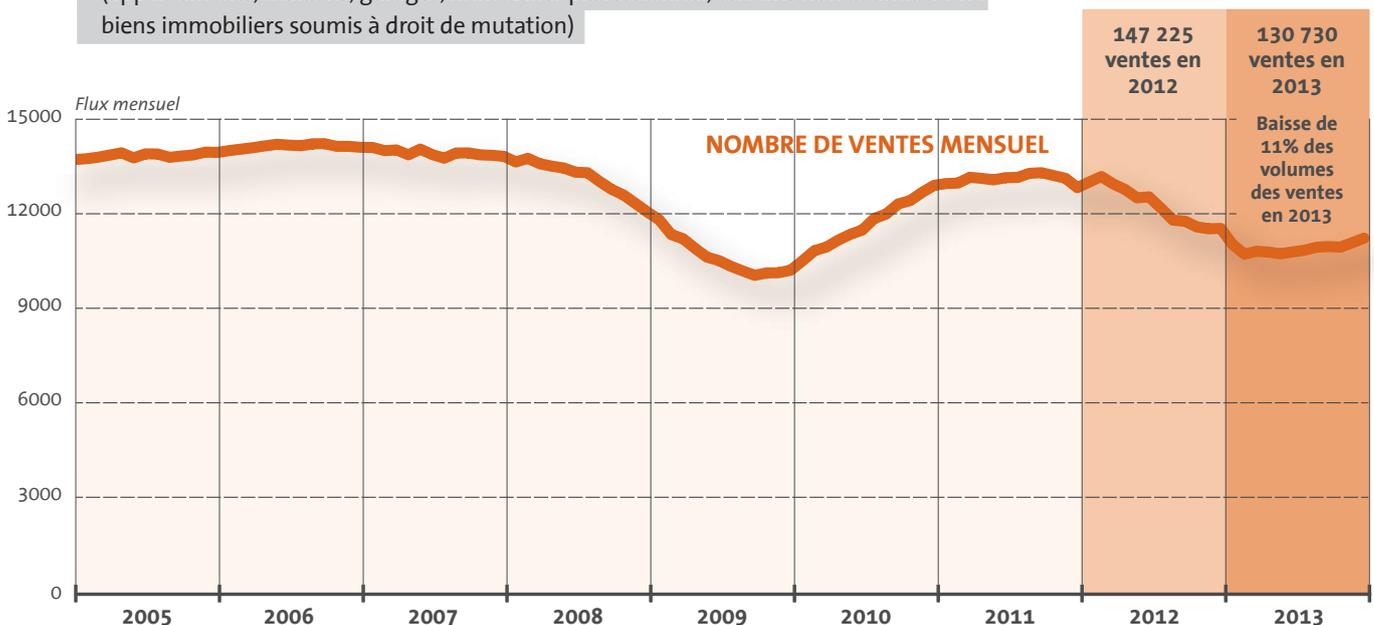
En s'appuyant sur des données provisoires publiées tous les mois par le ministère du Logement à l'échelle départementale, on s'aperçoit que le volume des transactions enregistrées sur toute l'année 2013 a diminué de 11 % par rapport à l'année 2012. Ainsi, dans la continuité de 2012, le marché résidentiel devrait encore baisser en 2013 mais sans s'effondrer.

Aujourd'hui ces données constituent la seule source d'informations disponible permettant de fournir des indications sur les tendances du marché en 2013.

Des informations plus précises sur la vente des appartements et maisons sur le territoire du Grand Nancy seront disponibles en novembre 2014.

### > Évolution des transactions immobilières en Meurthe-et-Moselle sur la période 2005 / 2013

(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