

MÉTROPOLE DU GRAND NANCY – CC DU BASSIN DE POMPEY

**OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DU PARC
PRIVÉ DANS L'AGGLOMÉRATION NANCÉIENNE
RÉSULTATS 2021**

**ZOOM THÉMATIQUE SUR LE DISPOSITIF LOC'AVANTAGES
DÉCEMBRE 2022**

SOMMAIRE :

Depuis 1989, l'Agence Scalen réalise chaque année une enquête afin de mieux connaître les niveaux de loyers du secteur locatif privé dans l'agglomération nancéienne. Ce travail d'observation lui permet d'identifier les facteurs qui influencent le montant et la dispersion des loyers, et de comparer le marché de l'agglomération nancéienne à ceux d'autres territoires.

Cette enquête s'inscrit dans un dispositif national qui regroupe 30 observatoires, permettant d'observer une cinquantaine d'agglomérations française, soit 50 % du parc locatif privé français (métropoles et hors métropoles).

Depuis 2017, dans une logique d'unité urbaine, la Communauté de communes du Bassin de Pompey est intégrée à cette démarche et forme, avec la Métropole du Grand Nancy, l'agglomération nancéienne. Les Observatoires locaux des loyers (OLL) sont coordonnés par l'ANIL (Agence nationale pour l'information au logement) et l'OLAP (Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne), sous l'égide du ministère du Logement.

La méthodologie, validée par un comité scientifique national, repose sur une collecte rigoureuse d'un échantillon représentatif du parc locatif privé, qui fait de cette enquête un outil de référence utilisé localement pour la définition des politiques de l'habitat.

Par arrêté du ministère chargé du logement, l'agence Scalen est agréée le 17 février 2022 en tant qu'Observatoire local des loyers pour le périmètre des 33 communes observées. L'obtention de cet agrément constitue une reconnaissance de la qualité des productions de l'Observatoire et le conforte techniquement et juridiquement.

1/ Le parc locatif privé.
p/4

2/ Méthodologie.
p/5

3/ Les niveaux de loyers au 1^{er} janvier 2021
p/6-9

4/ Indicateur de marché
p/10-12

5/ Comparaison nationale
p/13

Zoom thématique : le dispositif Loc'Avantages
p/14-15

EN RÉSUMÉ

Au 1^{er} janvier 2021, les loyers médians de la Métropole du Grand Nancy et de la Communauté de communes du Bassin de Pompey (CCBP) s'élèvent respectivement à 9,8 €/m² et 7,7 €/m² pour l'ensemble des logements du parc privé.

Dans la Métropole, les loyers médians des locataires stables et des relocations s'établissent respectivement à 9,4 €/m² et 10,3 €/m². Un nouveau locataire paye ainsi un loyer 10 % plus élevé que celui d'un locataire stable. Sur la Communauté de communes du Bassin de Pompey, un nouveau locataire paye 8,2 €/m² contre 7,5 €/m² pour une relocation, soit un écart de 9 %.

Les délais de relocation des logements sont restés stables à 39 jours en 2021 comme en 2020. La performance énergétique joue un rôle de plus en plus significatif sur les loyers : un logement avec une mauvaise étiquette (F-G) subit une décote qui peut atteindre 8 % par rapport à un autre de classe D.

L'agglomération nancéienne présente les niveaux de loyers parmi les plus abordables en France.

Dans cette publication figure une présentation du dispositif Loc'Avantages destiné à favoriser la location de logements aux ménages modestes.

LES CHIFFRES-CLÉS DU PARC LOCATIF PRIVÉ DANS L'AGGLOMÉRATION NANCÉIENNE

source : Fichier détail Logement 2018

■ Métropole du Grand Nancy (MGN)
 ■ CC du Bassin de Pompey (CCBP)

LE PARC LOCATIF PRIVÉ



Nombre
de logements

50 474

(soit 33% du parc total)

2 766

(soit 16% du parc total)

m²

T1 & T2

59%

27%



Appartements

92%

70%



Nombre
de meublés

7 652

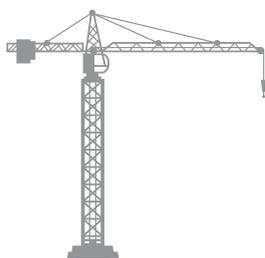
94

L'OFFRE LOCATIVE

Avant 1946

22%

26%



Entre 1946
et 1990

51%

47%



Après 1990

27%

27%

LES LOCATAIRES



Personnes seules

66%

43%



Moins de 40 ans

67%

43%



Ayant emménagé
depuis moins de
2 ans

37%

28%

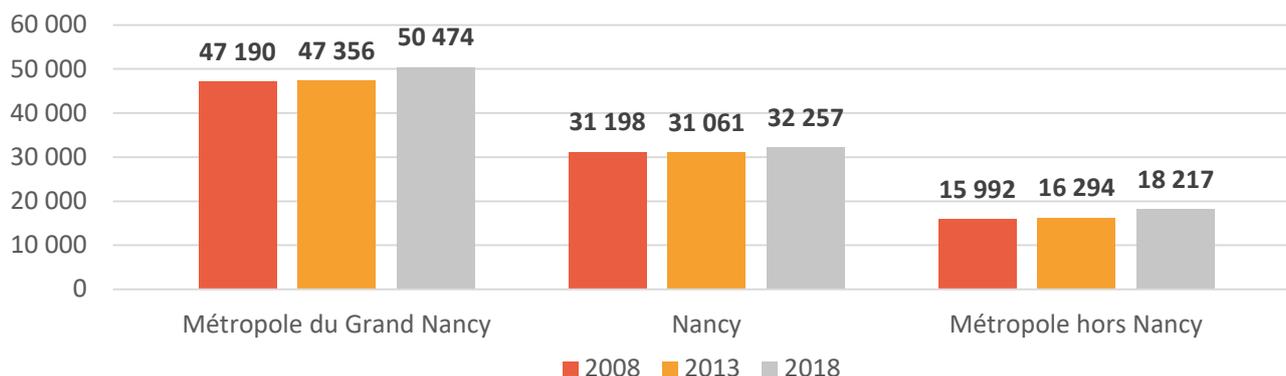
1 LE PARC LOCATIF PRIVÉ

En 2018, le parc locatif privé représente 33 % des résidences principales de la Métropole et 16 % de celles du Bassin de Pompey. Sur la Métropole du Grand Nancy, on compte 50 474 logements locatifs privés. Ce parc a progressé en moyenne de 328 logements par an, soit une hausse annuelle de 0,7 % entre 2008 et 2018.

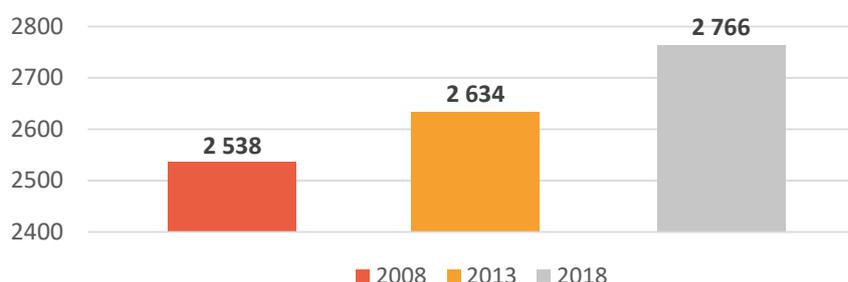
Sur la Métropole, en dehors de Nancy le parc locatif privé s'est principalement développé sur les communes de la première couronne : Vandœuvre-lès-Nancy, Essey-lès-Nancy, Jarville-la-Malgrange, Tomblaine et Maxéville.

Sur la CC du Bassin de Pompey, le parc locatif privé a augmenté à un rythme de + 0,9 % par an entre 2008 et 2018, cela correspond à une progression moyenne de 23 logements/an.

> Évolution du parc locatif entre 2008 et 2018 sur la Métropole du Grand Nancy :



> Évolution du parc locatif entre 2008 et 2018 sur la CC du Bassin de Pompey :



> Répartition du parc des résidences principales par secteur d'études :

Secteur d'études	Nombre de logements locatifs privés	POURCENTAGE DANS LES RÉSIDENCES PRINCIPALES			
		Locatifs privés	Locatifs HLM	Propriétaires	Loués meublé
Métropole du Grand Nancy	50 474	33	19	41	7
Nancy	32 257	47	15	28	10
Nancy hypercentre*	17 885	53	8	26	12
Nancy péricentre*	14 372	41	21	30	8
Métropole hors Nancy	18 217	21	24	51	5
Communes B1 - Hors Nancy	12 438	26	24	42	8
Reste de la Métropole	5 779	16	20	61	3
CC du Bassin de Pompey	2 766	16	14	68	2
Agglomération nancéienne	53 240	31	18	44	7

* La carte des périmètres se trouve en page 5 / Source : INSEE (RP 2018)

2 MÉTHODOLOGIE

Le périmètre observé

Le territoire observé est composé de 33 communes découpées en 4 secteurs : les 20 communes de la Métropole du Grand Nancy auxquelles s'ajoutent les 13 du Bassin de Pompey.

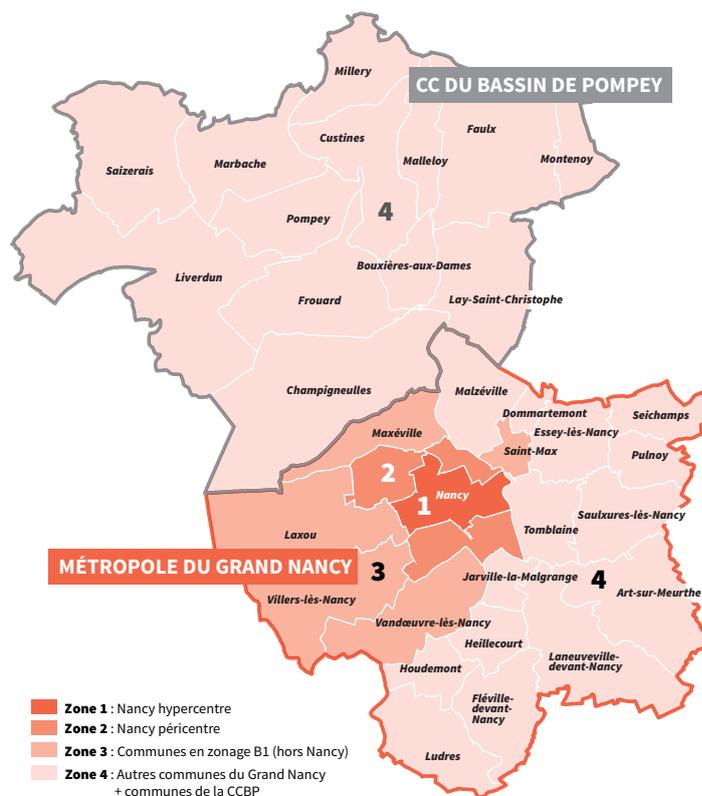
La ville de Nancy, qui offre 62 % du parc locatif privé, est divisée en deux secteurs 1 et 2.

Le secteur 3 regroupe les 6 communes de la Métropole classées en zonage PINEL B1* (Laxou, Maxéville, Saint-Max, Vandœuvre-lès-Nancy et Villers-lès-Nancy), où l'offre locative privée est également bien représentée.

À des fins statistiques, les autres communes de la Métropole et celles de la Communauté de communes du Bassin de Pompey (CCBP), où les résidences principales sont majoritairement occupées par des propriétaires, constituent le quatrième secteur. Toutefois, dans la présentation des résultats, le Bassin de Pompey est isolé.

* Le zonage A/B/C est un critère de classement des communes, utilisé pour la territorialisation des politiques nationales du logement : investissements locatifs PINEL, distribution des PTZ. Les villes éligibles au dispositif de défiscalisation sont celles localisées en zones A bis, A et B1 (Laxou, Maxéville, Nancy, Saint-Max, Vandœuvre-lès-Nancy et Villers-lès-Nancy). Les 14 autres communes de la Métropole du Grand Nancy sont classées en B2, ainsi que 9 communes de la CCBP. Seules Faulx, Millery, Montenois et Saizerais sont en C.

> Les secteurs d'étude de l'OLL de l'agglomération nancéienne

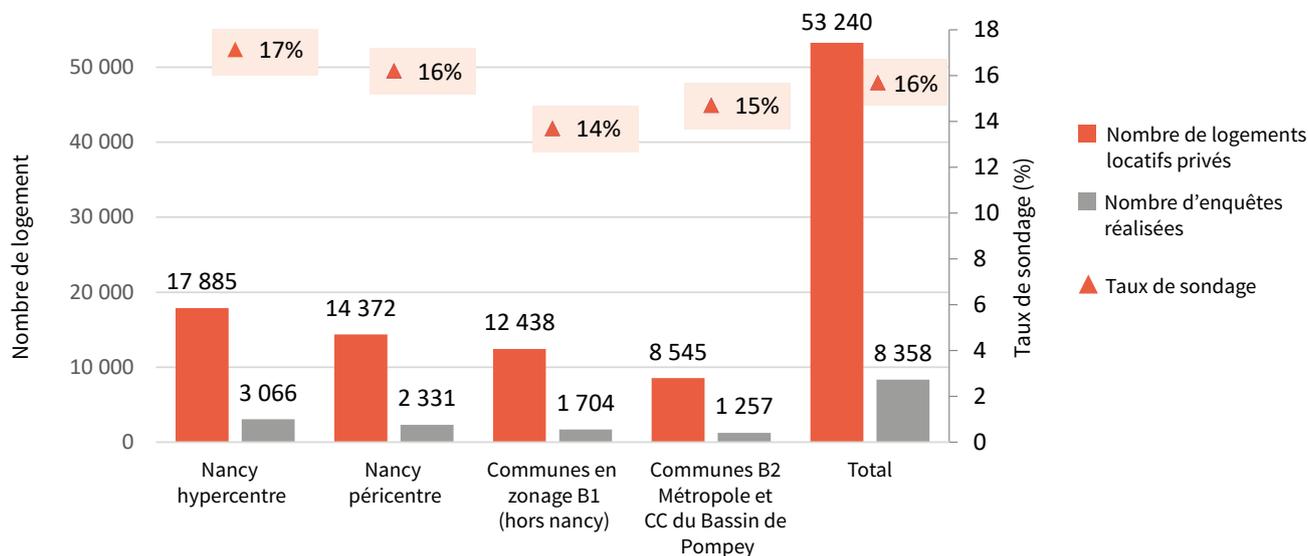


L'échantillon étudié en 2021

Les résultats présentés dans ce document ont été établis à partir d'un échantillon de 8 358 logements locatifs privés, loués vides, dont 667 collectés directement auprès des locataires ou propriétaires (gestion directe) et 7 691 récoltés auprès des professionnels (gestion déléguée).

Cette enquête est fondée sur un taux de sondage de 16 % du parc locatif privé, alors que l'objectif fixé par le centre national de traitement est de 11 %.

> Les caractéristiques de l'enquête 2021 par zone géographique



Sources : INSEE (RP 2018) et OLL de l'agglomération nancéienne 2021 (traitement Agence Scalen)

3 LES NIVEAUX DE LOYERS DE L'AGGLOMÉRATION NANCÉIENNE AU 1^{ER} JANVIER 2021

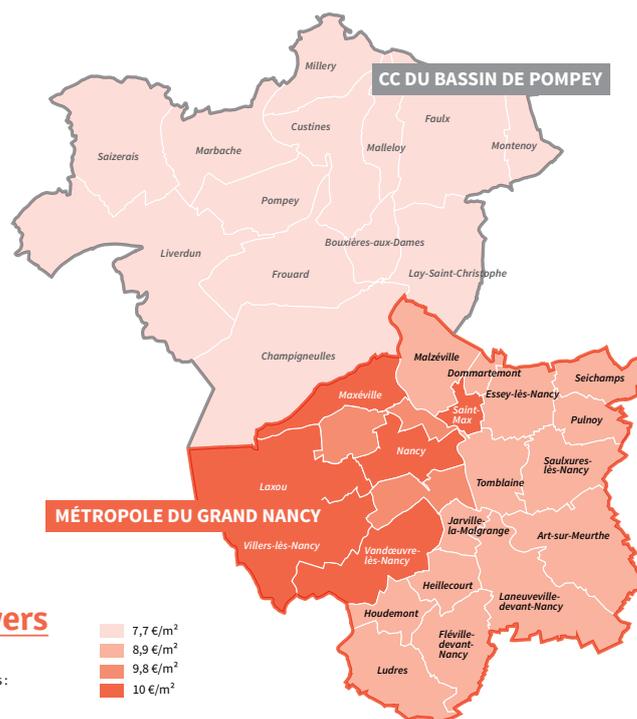
Les déterminants des niveaux de loyers

Le niveau des loyers au mètre carré est fonction, entre autres, des caractéristiques du logement et de son occupation, notamment la taille (en général, le loyer au m² diminue lorsque la surface du logement augmente), la localisation (les loyers suivent le plus souvent une logique de centralité), l'ancienneté du locataire (il décroît avec l'ancienneté d'occupation du logement) et la période de construction (les logements plus récents sont mieux équipés, donc plus chers).

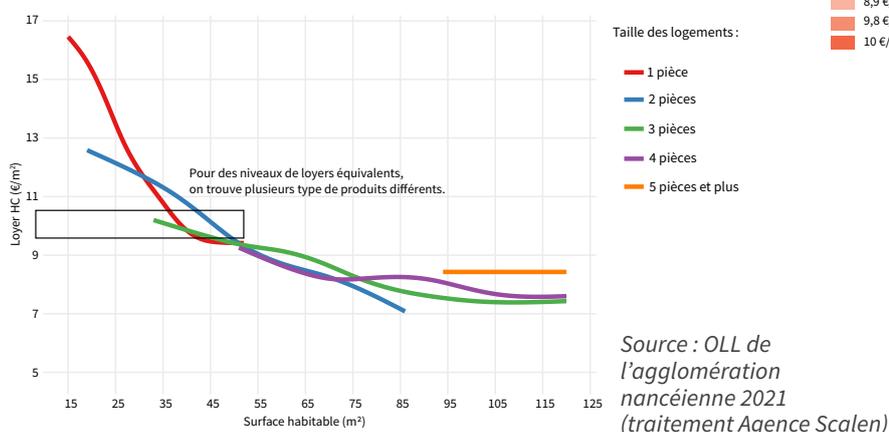
Néanmoins, il n'existe pas de règle absolue pour fixer un loyer. Les différents facteurs évoqués peuvent se combiner ou jouer indépendamment. C'est ainsi que le loyer d'une nouvelle construction dans un quartier ancien sera plus cher que ceux des immeubles environnants. Ce constat peut parfois amener à relativiser l'effet de localisation.

De même, un loyer identique au mètre carré peut correspondre à des logements ayant des caractéristiques différentes : si un loyer de 10 €/m² correspond majoritairement aux prix pratiqués pour les 2 pièces, on peut également trouver des logements d'une ou 3 pièces à ce même niveau de loyer.

> Les loyers médians par secteurs OLL sur l'agglomération nancéienne



> Effets du nombre de pièces sur les niveaux de loyers



Les loyers selon les secteurs et nombre de pièces

On observe une dégressivité logique des loyers du centre-ville vers la périphérie. Ainsi, le loyer médian à Nancy centre est de 9,9 €/m², de 9,5 €/m² dans la Métropole du Grand Nancy (hors Nancy) et de 7,7 €/m² dans le Bassin de Pompey. Ce dernier offre un loyer médian inférieur de 26 % à celui de la Métropole.

Toutefois dans le détail, cette règle de dégressivité en fonction de l'éloignement du centre-ville ne se vérifie pas pour toutes les tailles de logements. Elle se confirme pour les grands logements (appartements de plus de 4 pièces et maisons). En effet, le loyer médian d'une maison est de 9,4 €/m² à Nancy, de 8,7 €/m² dans le reste de la métropole (hors Nancy) et de 7,5 €/m² dans le Bassin de Pompey. En revanche, les prix des logements de petite taille (1 ou 2 pièces) sont comparables dans les différents secteurs de la Métropole en raison du plafonnement des loyers des logements loués sous le régime de la défiscalisation : le secteur 3 (communes B1 – hors Nancy) et le secteur 2 (Nancy péri-centre) présentent des niveaux de loyers comparables pour les 1 pièce (respectivement 13,3 €/m² et 13,2 €/m²).

> Les loyers médians par secteurs OLL sur l'agglomération nancéienne

Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2021, traitement Agence Scalén



9,80 €/m²

	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface moyenne (m ²)	En € mensuel / m ²			En € mensuel		
				Loyer Bas 1er quartile	Loyer Médian	Loyer Haut 3e quartile	Loyer Bas	Loyer Médian	Loyer Haut
Appartements	T1	1 442	29	11,20 €	12,90 €	14,70 €	330 €	360 €	400 €
	T2	3 037	46	9,10 €	10,20 €	11,30 €	400 €	450 €	500 €
	T3	2 205	67	8,10 €	9,10 €	10,00 €	532 €	607 €	657 €
	T4	754	84	7,50 €	8,00 €	9,00 €	605 €	700 €	750 €
	T5+	292	112	7,30 €	7,90 €	8,90 €	700 €	830 €	980 €
	Tous	7 730	55	8,50 €	9,90 €	11,30 €	400 €	490 €	620 €
Maisons		294	103	8,10 €	8,90 €	9,70 €	695 €	900 €	999 €
Total		8 024	58	8,50 €	9,80 €	11,20 €	400 €	500 €	640 €

> Niveaux de loyers à Nancy



10,00 €/m²

	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface moyenne (m ²)	En € mensuel / m ²			En € mensuel		
				Loyer Bas 1er quartile	Loyer Médian	Loyer Haut 3e quartile	Loyer Bas	Loyer Médian	Loyer Haut
Appartements	T1	1 018	29	11,20 €	12,90 €	14,80 €	330 €	360 €	400 €
	T2	2 191	46	9,00 €	10,10 €	11,30 €	400 €	450 €	498 €
	T3	1 431	68	8,10 €	9,30 €	10,10 €	548 €	620 €	670 €
	T4	463	85	7,60 €	8,50 €	9,10 €	640 €	712 €	753 €
	T5+	234	119	7,60 €	7,90 €	8,90 €	720 €	850 €	1 060 €
	Tous	5 337	55	8,60 €	10,00 €	11,30 €	400 €	482 €	630 €
Maisons		60	98	8,90 €	9,40 €	10,50 €	600 €	910 €	1 100 €
Total		5 397	56	8,60 €	9,90 €	11,30 €	400 €	490 €	636 €

> Niveaux de loyers dans la métropole hors Nancy



9,40 €/m²

	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface moyenne (m ²)	En € mensuel / m ²			En € mensuel		
				Loyer Bas 1er quartile	Loyer Médian	Loyer Haut 3e quartile	Loyer Bas	Loyer Médian	Loyer Haut
Appartements	T1	424	28	11,40 €	13,20 €	15,00 €	330 €	360 €	400 €
	T2	846	46	9,00 €	10,30 €	11,20 €	400 €	459 €	520 €
	T3	774	66	8,00 €	8,80 €	9,90 €	513 €	580 €	640 €
	T4	294	82	7,00 €	8,00 €	8,90 €	580 €	645 €	740 €
	T5+	58	97	7,10 €	7,70 €	9,00 €	665 €	770 €	860 €
	Tous	2 393	55	8,30 €	9,80 €	11,30 €	400 €	500 €	600 €
Maisons		234	105	8,10 €	8,70 €	9,60 €	707 €	900 €	986 €
Total		2 627	62	8,20 €	9,50 €	11,00 €	410 €	530 €	650 €

> Niveaux de loyers sur le Bassin de Pompey



7,60 €/m²

	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface moyenne (m ²)	En € mensuel / m ²			En € mensuel		
				Loyer Bas 1er quartile	Loyer Médian	Loyer Haut 3e quartile	Loyer Bas	Loyer Médian	Loyer Haut
Appartements	T1	31*	33	8,80 €	10,70 €	12,60 €	299 €	344 €	400 €
	T2	80	46	8,00 €	9,40 €	10,00 €	360 €	410 €	477 €
	T3	95	71	6,70 €	7,40 €	8,40 €	460 €	520 €	595 €
	T4	60	94	6,30 €	7,00 €	8,00 €	560 €	650 €	700 €
	Tous	266	69	6,80 €	7,70 €	9,00 €	418 €	503 €	607 €
Maisons		68	109	6,50 €	7,50 €	8,90 €	656 €	780 €	915 €
Total		334	80	6,60 €	7,77 €	9,10 €	456 €	571 €	720 €

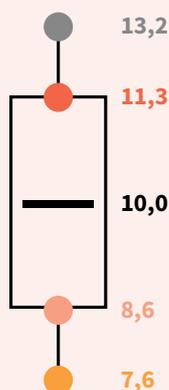
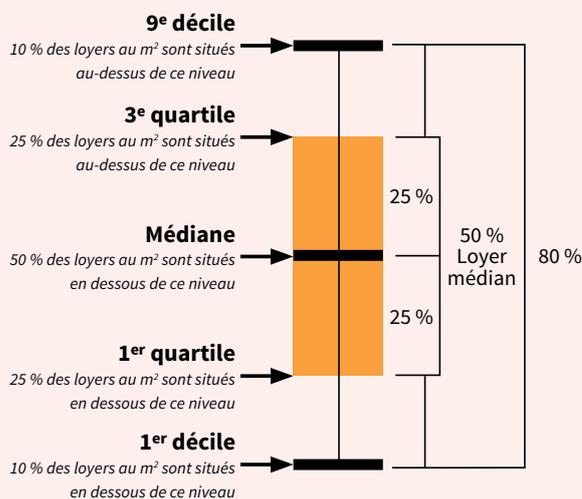
*Effectif de collecte inférieur au seuil statistique de publication qui est un minimum de 50 références.

Les tableaux sont présentés sur les principales échelles géographiques. Pour les données présentées par secteur voir site : www.observatoires-des-loyers.org

Note méthodologique

Le graphique de type « boîte à moustache » est particulièrement utile pour la lecture des résultats de l'enquête, car elle représente graphiquement la distribution des loyers collectés.

La médiane, au milieu du graphe, indique la valeur de loyer au m² pour laquelle 50 % des références de la collecte sont supérieures et 50 % inférieures. La moitié des ménages paie un loyer inférieur au loyer médian et l'autre moitié paie un loyer supérieur.



Exemple : la dispersion des loyers sur Nancy

- 1 appartement sur dix a un loyer supérieur à 13,2 €/m² (9^e décile)
- 1 appartement sur quatre a un loyer supérieur à 11,3 €/m² (3^e quartile)
- Le loyer médian est de 10,0 €/m² : 50% des loyers sont en dessous de cette valeur, 50% au-dessus
- 1 appartement sur quatre a un loyer inférieur à 8,6 €/m² (1^{er} quartile)
- 1 appartement sur dix a un loyer inférieur à 7,2 €/m² (1^{er} décile)

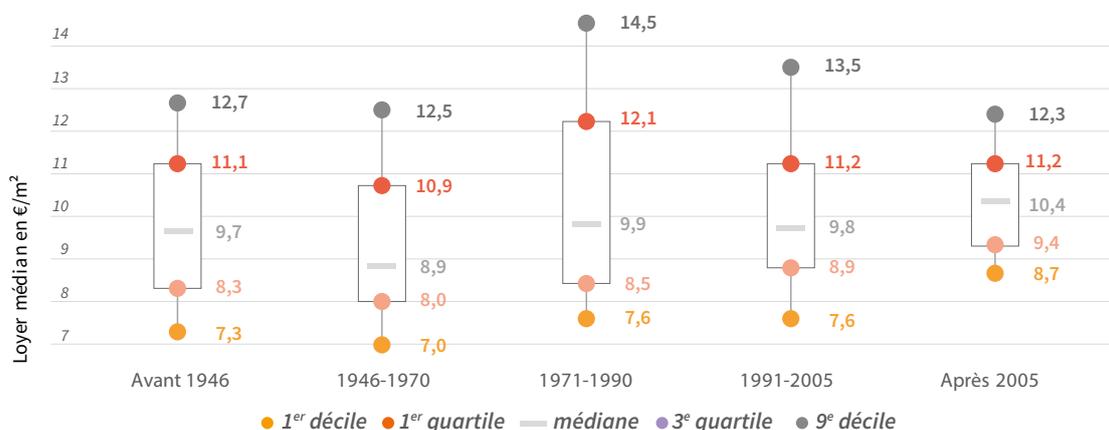
Les loyers selon l'époque de construction

L'époque de construction étant un indicateur de qualité du bâti et du niveau de confort, les logements les plus récents ont logiquement un loyer plus élevé.

Le loyer médian le moins élevé est celui des logements construits sur la période 1946-1970. Ils sont loués jusqu'à 2 € moins chers au m² que les autres logements, en particulier ceux datant de 1971-1990. Cela s'explique par des niveaux de prestations moins qualitatifs que les autres logements.

Le parc d'après 2005 comprend une part importante de produits défiscalisés, dont les loyers sont plafonnés par la loi. Il est composé en majorité de 2 et 3 pièces dont les loyers au m² sont moins élevés que les studios. Il en résulte une plus faible dispersion des loyers (écart entre le 1^{er} quartile et 3^e quartile), soit 2,2 €/m². Comparativement, les logements construits entre 1971 et 1990 qui regroupe une proportion plus importante de studios présentent une dispersion proche du double de celle du parc construit après 2005, soit 3,8 €/m².

> Dispersion des loyers (€/m²) par époque de construction dans le Grand Nancy



Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2021, traitement Agence Scalen

Les loyers selon la date d'emménagement

Les emménagements sont très majoritairement des relocations de logements à la suite du départ du locataire précédent, le reste correspondant à des premières mises en location. Les emménagements récents, c'est-à-dire ceux qui sont arrivés dans leurs logements en 2020, payent en général un loyer 10 % plus chers que les locataires stables.

Effectivement, sur la Métropole, les loyers au m² des relocations sont systématiquement supérieurs à ceux des locataires stables, en raison notamment du poids important des studios. Ces derniers connaissent en effet, un taux de rotation plus fort et leurs loyers sont potentiellement révisés à chaque relocation. À Nancy, où l'offre des studios est très importante, l'écart de prix est de 7 %. Sur le Bassin de Pompey où l'offre locative privée est moins développée, les grands logements sont majoritaires dans le marché locatif et le prix de relocation y est beaucoup plus cher que ceux des locataires stables.

> Les loyers médians (€/m²) sur la Métropole du Grand Nancy par ancienneté d'occupation et nombres de pièces

	Nombre de pièces	Loyer des nouveaux entrants - Loyers de marché (Médiane)	Loyer des locataires stables - Loyer des baux en cours (Médiane)		
			1 - 2 ans	3 - 5 ans	6 ans et plus
Appartements	T1	13,50 €/m ²	13,20 €/m ²	11,50 €/m ²	11,20 €/m ²
	T2	10,60 €/m ²	10,40 €/m ²	10,10 €/m ²	9,10 €/m ²
	T3	9,60 €/m ²	9,10 €/m ²	8,70 €/m ²	8,30 €/m ²
	T4+	8,30 €/m ²	8,00 €/m ²	8,10 €/m ²	7,90 €/m ²
	Ensemble	10,30 €/m²	10,00 €/m²	9,20 €/m²	8,90 €/m²
Maisons		9,10 €/m ²	8,70 €/m ²	9,40 €/m ²	8,40 €/m ²
TOTAL MÉTROPOLE GRAND NANCY		10,30 €/m²	9,90 €/m²	9,30 €/m²	8,80 €/m²

> Les loyers médians (€/m²) sur les zones d'études par ancienneté d'occupation

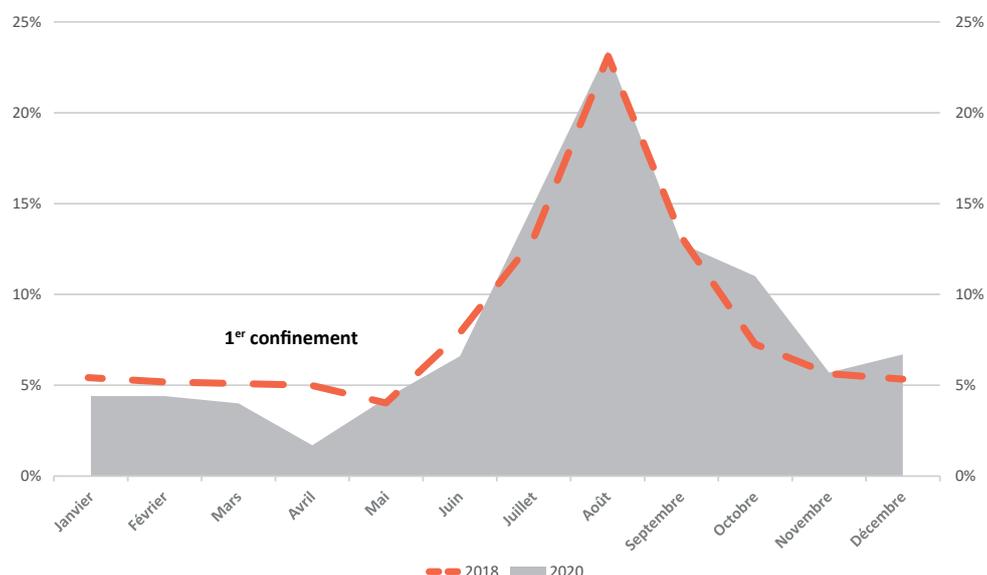
		Loyer des locataires ayant emménagé en 2020	Loyer des locataires stables	Écart entre loyers des emménagés en 2020 et des locataires stables (%)
Métropole du Grand Nancy	Loyer médian (€/m ²)	10,30 €/m ²	9,40 €/m ²	10 %
	Surface moyenne (m ²)	54	60	
Nancy	Loyer médian (€/m ²)	10,30 €/m ²	9,60 €/m ²	6 %
	Surface moyenne (m ²)	54	58	
Métropole hors Nancy	Loyer médian (€/m ²)	10,20 €/m ²	9,30 €/m ²	11 %
	Surface moyenne (m ²)	55	65	
Bassin de Pompey	Loyer médian (€/m ²)	8,20 €/m ²	7,50 €/m ²	9 %
	Surface moyenne (m ²)	76	81	

Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2021, traitement Agence Scalen

Le marché locatif a été gelé pendant le 1^{er} confinement lié à la Covid-19

Le marché locatif a été gelé durant le 1^{er} confinement lié à la crise sanitaire du 28 mars au 11 mai 2020, date à partir de laquelle on observe une reprise des nouveaux emménagements. La présence de la population étudiante dans la Métropole booste le marché locatif durant les mois de juin, juillet et août. Le marché a retrouvé son dynamisme après la fin du 1^{er} confinement, voire rattraper les baisses constatées en avril.

> Répartition par date d'entrée des locataires dans les logements en 2020, comparée à l'année 2018



Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2021, traitement Agence Scalen

4 INDICATEUR DE MARCHÉ

LE DÉLAI DE RELOCATION

La mesure du délai de relocation est un indicateur qui permet de qualifier la tension du marché. Le suivi de cet indicateur dans le temps permet d'apprécier la dynamique du marché sur l'agglomération.

Le délai de relocation est le temps (en nombre de jours) pendant lequel le logement reste inoccupé entre deux locations, sans donner lieu à un versement de loyer. Toutefois, ce délai ne signifie pas nécessairement une vacance. Le logement ne connaît une période de vacance que si le délai de relocation excède le délai de préavis qui est de trois mois, sauf dans les zones tendues où il est d'un mois. Les offres de relocation sont en effet généralement publiées dès la réception du congé du locataire.

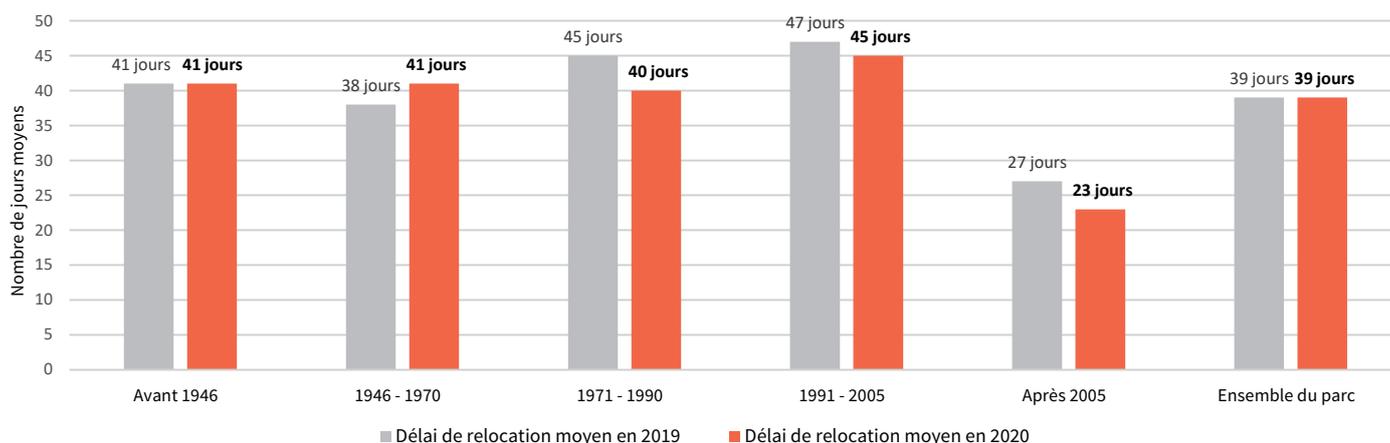
Entre deux locations, un logement reste inoccupé pendant 39 jours (en valeur moyenne) sur l'ensemble du périmètre d'observation. Comparativement aux relocations en 2019 (calculé à partir du millésime 2020), le délai de relocation est stable.

Pour la deuxième année consécutive, l'analyse du délai de relocation selon l'époque de construction montre que les logements récents (après 2005) ressortent avec un délai plus court que ceux des autres époques de construction, dont les délais de relocation restent relativement proches.

Délai de relocation moyen stable :

39
JOURS

> Délais de relocation (en nombre de jours moyens) par époque de construction



Source : OLL de l'Agglomération Nancéienne, 2020-2021 / Méthodologie SCALEN

INCIDENCES DES DPE SUR LES LOYERS

Le Diagnostic de performance énergétique (DPE) mesure la performance énergétique des logements. Il attribue une lettre allant de A à G, et vise à informer le locataire ou l'acquéreur de la consommation énergétique de son futur logement. La loi Climat et Résilience du 24 août 2021 fait de l'éradication des passoires énergétiques un enjeu majeur. Le DPE devient alors l'outil de la rénovation énergétique des logements. Les passoires thermiques seront progressivement interdites à la location à compter de 2023. Depuis le 25 août 2022, il est interdit d'augmenter le loyer d'un logement dont l'étiquette énergétique affiche un F ou un G.

Lorsqu'un logement est énergivore (classes E-F-G), la décote constatée sur les loyers dans le Grand Nancy peut ainsi atteindre 8 % par rapport à un logement de référence de classe D (considéré comme le logement standard en France). Pour les logements plus économes en énergie (classes A-B-C), la plus-value peut à l'inverse atteindre plus de 7 % par rapport à un logement de référence de classe D.

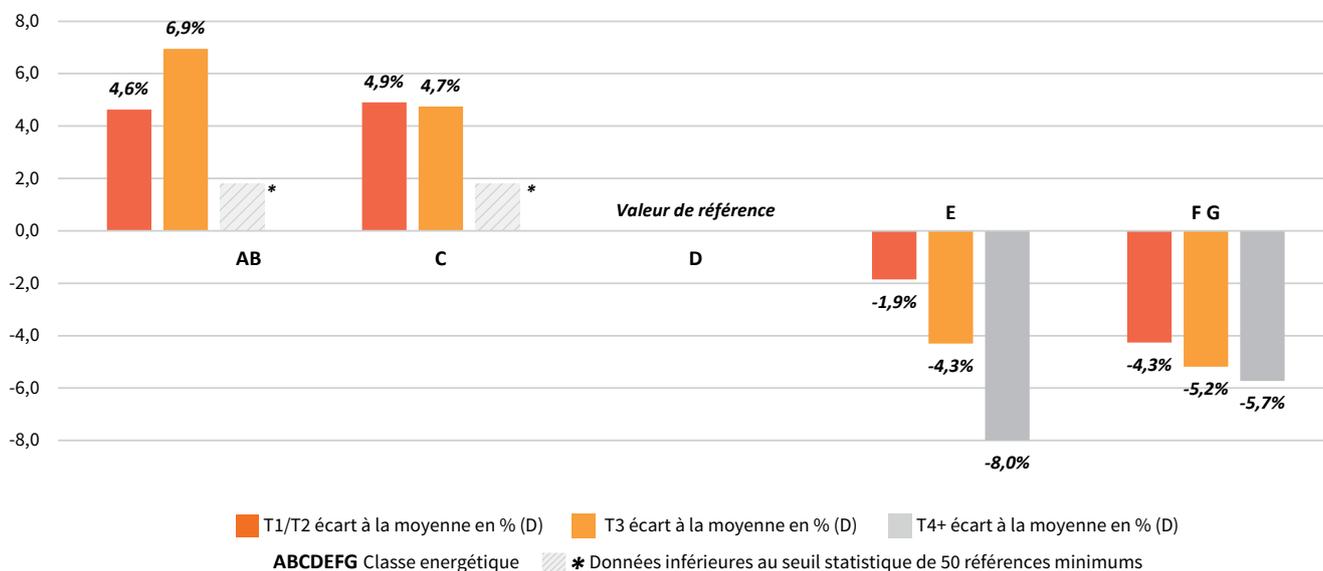
Avec la perspective de l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience, la décote des logements énergivores semble donc s'aggraver par rapport à l'analyse effectuée en 2018, année où elle atteignait - 7%.

L'évolution de la valeur verte des logements selon le DPE suit une logique cohérente : plus l'étiquette énergétique est mauvaise, plus la décote sur le loyer médian est importante.

La décote des logements d'au moins 4 pièces est toutefois moins élevée pour des logements classés F-G que ceux en E. Ces grands logements, plus demandés sur le marché, notamment du fait de colocations entre étudiants mais aussi de jeunes adultes, rendent les biens plus rares pour les familles. Ce qui participe à une décote plus faible pour les plus grands logements souvent classés en F-G.

À partir des T4 et T5, les décotes peuvent varier entre - 6 % et - 8 % pour les logements ayant une étiquette E, F ou G.

> Écart à la moyenne (D) par taille des appartements dans la Métropole du Grand Nancy



Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2021, traitement Agence Scalen

Note méthodologique

La méthode de calcul de la valeur verte (surcote engendrée par une meilleure performance énergétique sur le prix de vente ou de location) a été mise au point par les Notaires de France pour caractériser le marché des transactions de l'immobilier résidentiel et estimer l'incidence de l'étiquette énergétique sur les prix. Elle consiste à mesurer l'écart de loyers par rapport à ceux des logements classés en étiquette D, considérés comme le logement standard français.

Pour l'appliquer, l'Agence Scalen a identifié au sein de l'échantillon de l'enquête les logements dont le DPE a été renseigné (2 409 sur la Métropole et 91 sur la CC du Bassin de Pompey, soit 2 500 logements sur 8358 collectés). L'analyse se porte exclusivement sur les 2 409 logements situés dans la métropole, l'échantillon étant insuffisant sur la CC du Bassin de Pompey pour pouvoir l'isoler.

> Répartition des enquêtes dont les DPE sont renseignés

	A-B	C	D	E	F-G	Total
Part des logements ayant une étiquette	22,1 %	19,2 %	16,3 %	21,5 %	20,9 %	100 %
Nombre de logements	533	463	393	519	501	2 409

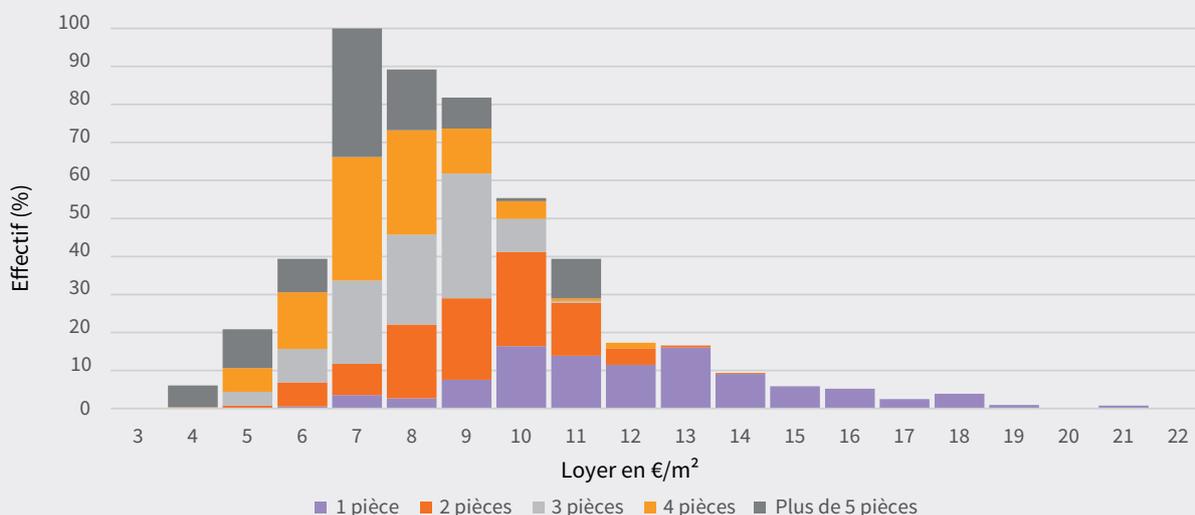
Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2021, traitement Agence Scalen

À L'ÉCHELLE DE L'ENSEMBLE DU PARC LOCATIF PRIVÉ, COMMENT INTERPRÉTER LES RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE LOYERS ?

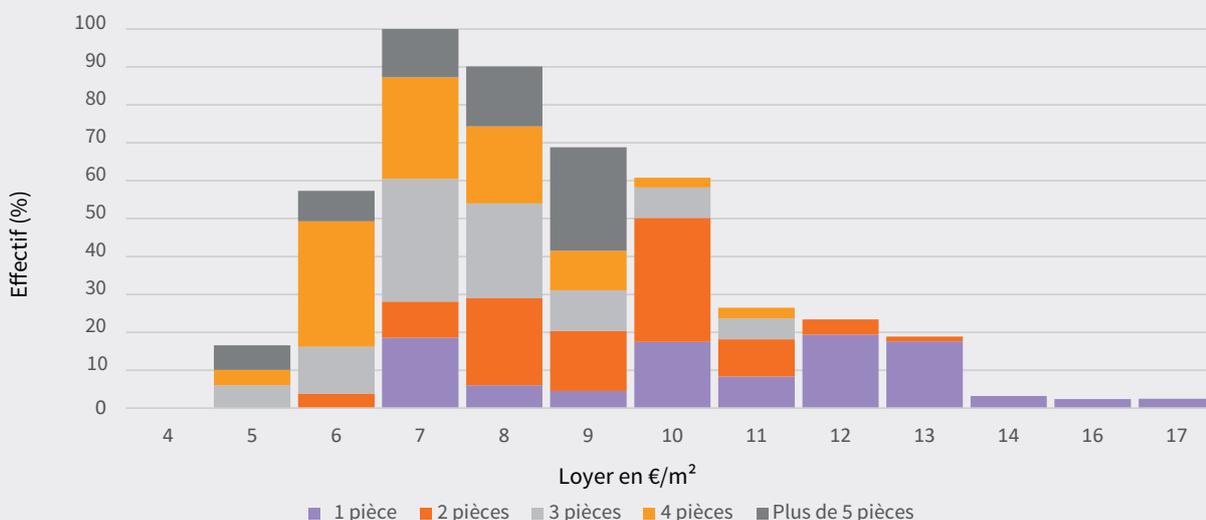
L'Observatoire local des loyers repose sur un échantillon représentatif de l'ensemble du parc locatif privé (8 358 références représentant 16 % du parc locatif privé). Plusieurs variables sont prises en compte pour sélectionner les logements intégrés chaque année à l'échantillon afin d'être le plus proche possible du parc réel. Si transposer les résultats de l'enquête à l'ensemble du parc est un exercice théorique, sur le plan statistique il permet de mettre en évidence les niveaux de loyers probables appliqués sur le territoire.

Au sein du Grand Nancy, plus de la moitié des loyers se loueraient entre 7 et 10 €/m². En dessous, il semble difficile de trouver des logements de petite taille à louer, les logements d'une pièce étant en grande partie proposés à partir de 9-10 €/m². À cet égard, la colocation dans un plus grand logement permettrait de diviser le coût du loyer par deux : près de 88 % des logements avec un loyer en dessous de 7 €/m² ont au moins 3 pièces.

> Transposition des niveaux de loyers observés à l'ensemble du parc locatif privé de la Métropole du Grand Nancy (en €/m²)



> Transposition des niveaux de loyers observés à l'ensemble du parc locatif privé du Bassin de Pompey (en €/m²)



Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2021, traitement Agence Scalen

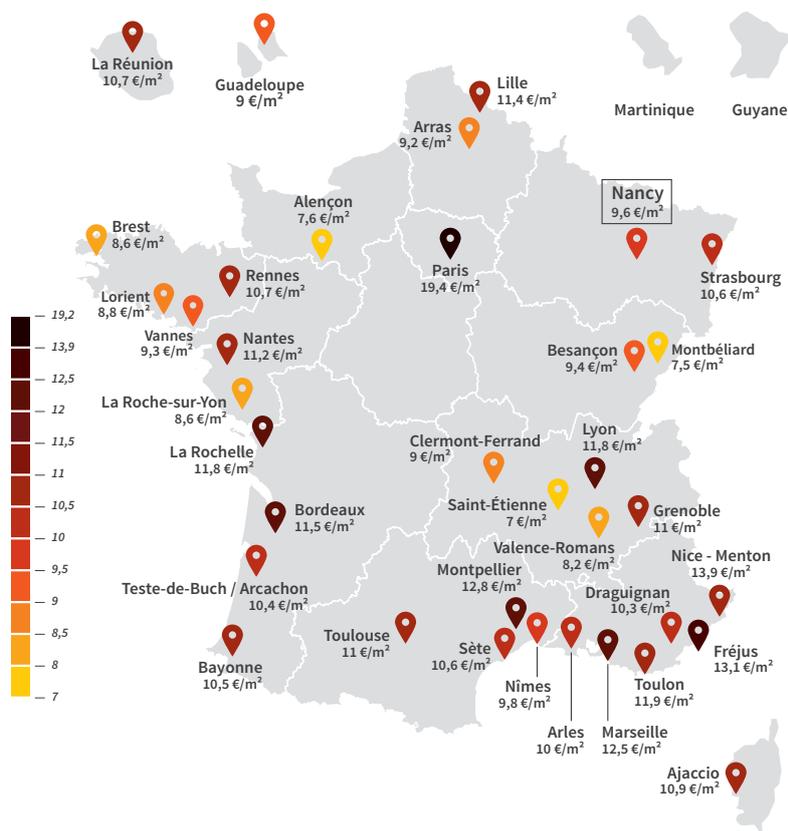
Sur le Bassin de Pompey, la majorité des logements du marché locatif privé se louent entre 6 et 10 €/m². Les studios et les logements d'une pièce sont proposés à partir de 7 €/m² contre 10 €/m² sur la Métropole.

5/ COMPARAISON À L'ÉCHELLE NATIONALE

L'agglomération nancéienne (Métropole du Grand Nancy et CC du Bassin de Pompey) reste parmi les moins onéreuses des territoires observés : avec une médiane de 9,6 €/m² en 2021, son niveau de loyer se situe entre celui de Vannes (9,3 €/m²) et de Nîmes (9,8 €/m²).

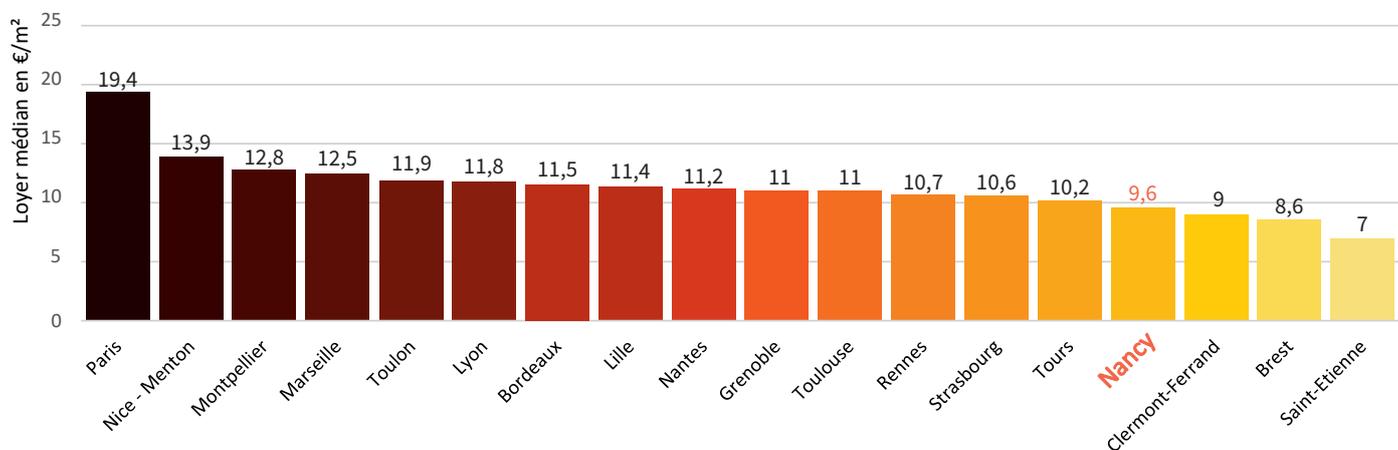
Parmi les métropoles étudiées, le Grand Nancy se classe également parmi les plus accessibles financièrement. Seules celles de Clermont-Ferrand, Brest et Saint-Étienne présentent des loyers inférieurs.

> Les loyers médians (€/m²) relevés par les observatoires locaux des loyers en 2021



Source : Observatoiresdesloyers.org

> Zoom sur les loyers médians (€/m²) dans les métropoles françaises



Source : Observatoiresdesloyers.org

ZOOM SUR

LE DISPOSITIF LOC'AVANTAGES

Mis en place par la loi de finances n° 2021-1900 du 30 décembre 2021, Loc'Avantages, est un dispositif d'incitation fiscale destiné à favoriser la location de logements aux ménages modestes. Il remplace le dispositif « Louer abordable ». Il permet aux propriétaires bailleurs de bénéficier d'une réduction d'impôt, s'ils s'engagent à louer leur bien à un montant inférieur aux loyers de marché et sous certaines conditions de ressources du locataire.

Il est également possible d'obtenir des aides financières de l'ANAH (Agence nationale de l'habitat) pour réaliser des travaux dans le logement mis en location.

> Conditions pour bénéficier du dispositif "Loc'Avantages"

Afin de bénéficier du dispositif "Loc'Avantages", le propriétaire doit signer une convention avec l'ANAH, dans les deux mois après la signature du bail. Cette convention précise les engagements que doit respecter le propriétaire.

En signant la convention du dispositif "Loc'Avantages", le propriétaire s'engage à louer son logement :

- pendant six ans (avec ou sans travaux) ;
- en respectant les plafonds de loyers ;
- à un locataire ayant des revenus inférieurs aux plafonds de ressources fixés par l'État ;
- pour un usage de résidence principale ;
- à une personne autre qu'un membre de sa famille ;
- à ne pas louer un logement classé en E ou F.

> Plus le loyer est réduit, plus la réduction d'impôt est élevée.

Le propriétaire a le choix entre trois niveaux de loyer : LOC 1 (intermédiaire), LOC 2 (social), LOC 3 (très social).

Chaque choix est associé à une décote de loyer et la réduction d'impôt correspondante :

- LOC 1 = Loyer de marché - 15 % et réduction d'impôt ou 20 % en cas d'une intermédiation locative*.
- LOC 2 = Loyer de marché - 30 % et réduction d'impôt ou 40 % en cas d'une intermédiation locative*.
- LOC 3 = Loyer de marché - 45 % et réduction d'impôt de 65 %. LOC 3 n'est possible uniquement en intermédiation locative*.

*L'intermédiation locative est l'intervention d'un tiers comme une agence immobilière à vocation sociale ou une association agréée par l'État, entre le propriétaire et le locataire.

> Les données collectées par les OLL sont utilisées pour calculer les loyers de marché dans la mise en œuvre de Loc'Avantages

Le loyer pris en compte dans la mise en œuvre de ce dispositif est déterminé par la loi selon la méthode suivante :

- Dans les territoires couverts par un Observatoire local des loyers (OLL), le loyer de marché est alimenté par les données de l'observatoire. La référence qui sert à calculer le loyer maximum de marché est le loyer médian par m² hors charges des emménagés depuis moins d'un an (locataire mobile).

Le loyer utilisé dans le conventionnement avec l'ANAH est calculé à partir des données 2018 publiées par les OLL sur chaque zone du territoire d'observation. Le loyer appliqué en 2022 est donc celui de 2018 actualisé à partir des indices publiés par décret. (Variation de l'Indice de référence des loyers (IRL) entre le 3e trimestre 2017 et le 3e trimestre 2021 publié par l'INSEE au 1er décembre 2021).

- Dans les territoires non couverts par un OLL, sont utilisées comme références, les loyers estimés par la carte des loyers publiée par le ministère en charge du logement. La conception de la carte des loyers repose sur l'exploitation des données d'annonces de sites internet (Leboncoin, Se Loger et pap.fr) récoltées pendant plusieurs années. La carte des loyers présente des données moins fiables que les OLL car elle mélange « loyers avec et sans charges » et ne distingue pas « les meublés des locations nues ».

L'estimation d'un loyer est établie sur la base d'un appartement type de 49 m² mis en location au 3e trimestre de 2018. Après révision, pour corriger ces inconvénients un montant forfaitaire de 1,3 euros/m² est déduit pour charges locatives.

> Illustration du calcul des plafonds de loyers du dispositif Loc'Avantages sur le territoire de l'OLL de l'agglomération nancéienne

Pour la révision de ces plafonds, est appliqué le taux de variation de l'IRL entre le 3^e trimestre 2017 et le 3^e trimestre 2021. Au 3^e trimestre 2021, l'IRL était de 131,67 et de 126,46 au 3^e trimestre 2017. L'indice pour la révision de ces plafonds est donc égal à 131,67 / 126,46, soit 1,0412.

> Montant du plafond de loyers en €/m² dans l'agglomération de Nancy en 2022

Zones d'études de l'OLL	Loyers des locataires mobiles 2018	Loyers actualisé * (LA)	Intermédiaire	Sociale	Très sociale
			(LA - 15%)	(LA - 30%)	(LA - 45%)
Nancy centre	10,20 €/m ²	10,62 €/m ²	9,03	7,43	5,84
Nancy péricentre					
Communes B1 - hors Nancy	10,00 €/m ²	10,41 €/m ²	8,85	7,29	5,73
Reste de la Métropole	8,80 €/m ²	9,16 €/m ²	7,79	6,41	5,04
CC du Bassin de Pompey	8,00 €/m ²	8,33€/m²	7,08	5,83	4,58

* loyers des locataires mobiles 2018 x 1,01412

L'Agence nationale de l'habitat propose un outil de simulation de loyers construit à partir des données collectées par les observatoires locaux des loyers : <https://monprojet.anah.gouv.fr/pb/inscription/nouvelle>

Pour définir le loyer plafond d'un logement, un mécanisme de pondération (celui de la loi Pinel) permet d'ajuster les loyers à la superficie. Cette pondération permet notamment de plafonner la hausse de loyer des petites surfaces. Il est défini selon la formule suivante :

Coefficient de surface = 0,7 + 19/surface du logement (le coefficient est plafonné à 1,2)

Pour un F3 de 66 m² situé à Nancy :

Pour notre exemple, le coefficient de surface est égal à : $0,7 + (19 / 66) = 0,99$

	Intermédiaire	Sociale	Très sociale
Loyer applicable	9,03 €/m ²	7,43 €/m ²	5,84 €/m ²
Loyer en €/m ² pondéré (Loy x 0,99)	8,94 €/m ²	7,36 €/m ²	5,78 €/m ²
Loyer en € pondéré (Loy pondéré x 66)	590,04 €	485,76 €	381,48 €

Ainsi, en fonction du type d'investissement choisi par le bailleur, pour un appartement de 3 pièces situé à Nancy, son niveau de loyer sera de 590,04 € pour « l'intermédiaire », 485,76 € pour le « sociale » et 381,48 € pour le « très sociale ».

Pour plus d'information, voir le dossier de l'ANIL consacré à ce sujet : <https://www.anil.org/aj-dispositif-loc-avantages/>

L'Agence Scalen remercie l'ensemble des partenaires qui collaborent à l'observatoire des loyers.

Partenaires institutionnels

Direction départementale des territoires
de Meurthe-et-Moselle
Métropole du Grand Nancy
Communauté de communes
du Bassin de Pompey



Professionnels de l'immobilier :

Bed & School (FNAIM)
Bonnabelle SA (FNAIM)
Cabinet Devaux (FNAIM)
Foncia Lorraine
Immobilier Conseil Debever (FNAIM)
JF Meyer Immobilier
L'immobilière du Loison (FNAIM)
Lexel Immobilier (FNAIM)
Liberty Home (FNAIM)
Stanislas Immobilier (ORPI)
Agence des 3 Maisons (ORPI)
Joël Pierre Immobilier (Century 21)
Midon Baudoin Immobilier (Century 21)
L'UNPI Lorraine

Le portail www.observatoires-des-loyers.org développé par l'ANIL en partenariat avec les OLL met à disposition l'ensemble des études locales et nationales, ainsi que les données de référence.

Vous êtes administrateur de biens ou propriétaire d'un logement locatif privé, n'attendez pas d'être contacté !

Plus nous disposerons de références à analyser, meilleurs en seront les résultats !

En devenant partenaire de l'Observatoire des loyers vous aurez accès aux données, publications et analyses de l'observatoire.

Pour participer à l'enquête, vous pouvez laisser un message à l'adresse mail ci-dessous, en précisant les informations suivantes : **nom et prénom, numéro de téléphone, société et adresse.**

Nous vous recontacterons par la suite.

CONTACT : Antoine VIDAL • avidal@agencescalen.fr



DIRECTION DE LA PUBLICATION : PASCAL TATON | **RÉDACTION :** FUNMI AMINU, ANTOINE VIDAL |
RELECTURE : MÉLISSA COLLE | **PILOTAGE ET COORDINATION ÉDITION :** PRISCILLA PIERRE |
MISE EN PAGE : THOMAS CORNARDEAU

SCALEN AGENCE DE DÉVELOPPEMENT
DES TERRITOIRES
NANCY SUD LORRAINE

Les Ateliers du Bras Vert • 49 Bld d'Austrasie • CS 20 516 • 54008 NANCY Cedex
Tél. : 03 83 17 42 00 • contact@agencescalen.fr

www.agencescalen.fr

[agencescalen](https://www.facebook.com/agencescalen)

[@Agence_Scalen](https://twitter.com/Agence_Scalen)

Décembre 2022