

# LES LOYERS DU PARC PRIVÉ

## DANS L'AGGLOMÉRATION NANCÉIENNE

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 réunit 45 agglomérations en France métropolitaine. 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 de politiques de l'habitat.

### EN RÉSUMÉ

Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, les loyers médians de la Métropole du Grand Nancy et de la Communauté de communes du Bassin de Pompey (CCBP) s'élèvent respectivement à 9,3€/m<sup>2</sup> et 7,5€/m<sup>2</sup> pour l'ensemble des logements du parc privé. L'agglomération nancéienne présente les niveaux de loyers parmi les plus abordables en France.

Sur la Métropole, les loyers médians de l'ensemble des locataires stables et des relocations s'établissent respectivement à 8,9€/m<sup>2</sup> et 10€/m<sup>2</sup>. Un nouveau locataire paye ainsi un loyer 12,4% plus cher que celui d'un locataire stable. Sur la CCBP, l'écart est de 7%.

Si les données collectées dans cet observatoire ont pour objectif principal d'expliquer les mécanismes de formation et de positionnement des loyers, elles permettent également de zoomer sur des problématiques spécifiques du parc privé. Ainsi, pour les résultats de 2018, deux analyses ont été menées :

- La spécificité du parc datant de la période 1946-1970 dans le marché.
- L'impact des étiquettes énergétiques sur le montant des loyers, au travers de l'analyse des diagnostics de performance énergétique (DPE).

Concernant le parc de la période 1946-1970, le loyer hors charges est moins cher que celui des autres périodes, quelle que soit la typologie. Si l'on tient compte des charges locatives qui sont généralement importantes (chauffage collectif, etc.), le coût global est quasi similaire.

La performance énergétique joue un rôle significatif sur les loyers : un logement avec une mauvaise étiquette (F-G) subit une décote qui peut atteindre 7% par rapport à un appartement de classe D.

### SOMMAIRE

- 1/ Méthodologie
- 2/ Les niveaux de loyers de l'agglomération nancéienne au 1<sup>er</sup> janvier 2018
- 3/ Comparaison nationale
- 4/ Zooms thématiques : le parc 1946-1970 et l'impact du DPE sur les loyers

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

Source : Insee - RP 2016

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

## LE PARC LOCATIF PRIVÉ



Nombre  
de logements

**47 096**

(soit 38 % du parc total)

**2 718**

(soit 16 % du parc total)

**m<sup>2</sup>**

T1 & T2

**57 %**

**28 %**



Appartements

**91 %**

**72 %**



Nombre  
de meublés

**5 051**

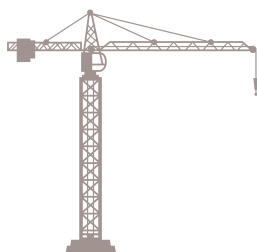
**54**

## L'OFFRE LOCATIVE

Avant 1946

**26 %**

**30 %**



Entre 1946  
et 1990

**49 %**

**45 %**



Après 1990

**25 %**

**25 %**

## LES LOCATAIRES



Personnes seules

**65 %**

**42 %**



Moins de 40 ans

**68 %**

**43 %**



Ayant emménagé  
depuis moins de  
2 ans

**37 %**

**29 %**

# 1 MÉTHODOLOGIE

## Le périmètre observé

Le territoire observé est composé de 33 communes découpées en 4 zones.

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

La zone 3 regroupe les 6 communes de la Métropole classées en zonage PINEL B1<sup>+</sup> (Laxou, Maxéville, Saint-Max, Vandœuvre-lès-Nancy et Villers-lès-Nancy), où l'offre locative privée est également bien représentée.

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 la quatrième zone.

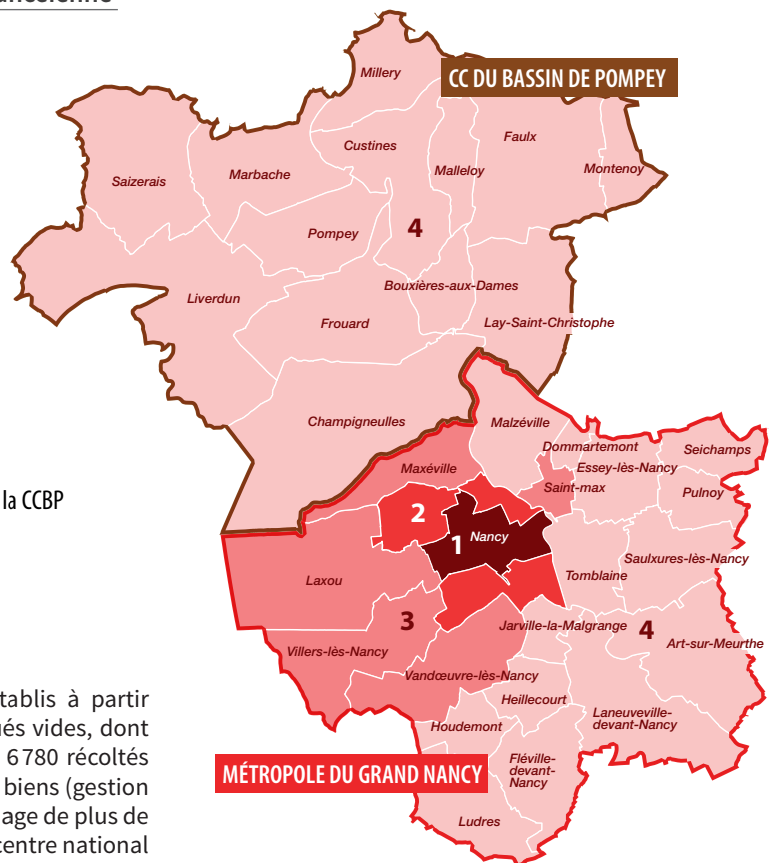
### > Les zones d'étude de l'OLL de l'agglomération nancéienne

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.

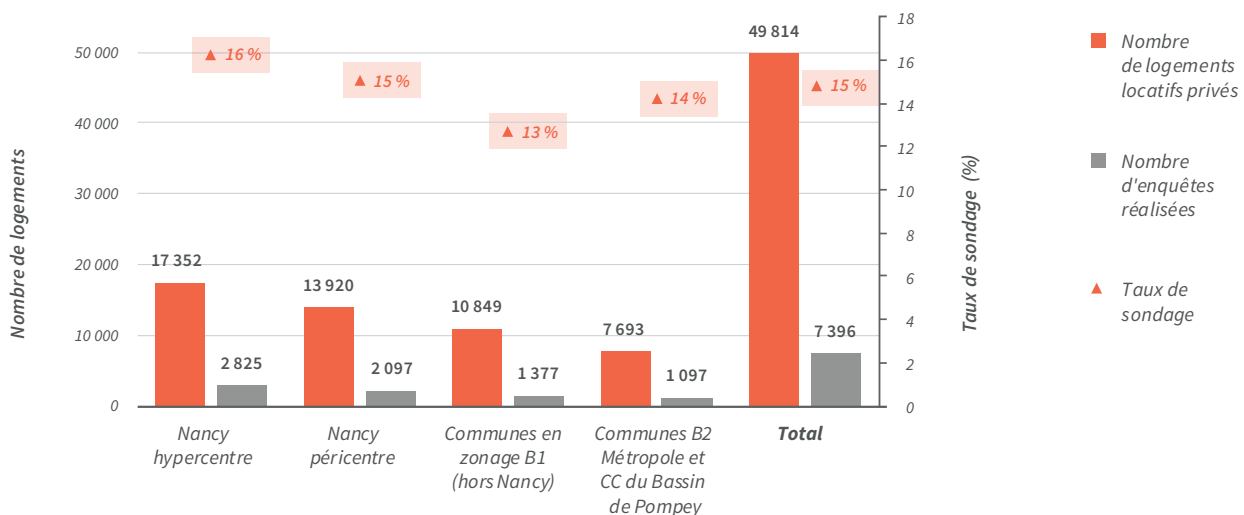
\*Le zonage A/B/C est un critère de classement des communes, utilisé pour la territorialisation des politiques nationales du logement : investissements locatifs PINEL, distribution des PTZ...

- Zone 1 :** Nancy hypercentre
- Zone 2 :** Nancy péricentre
- Zone 3 :** Communes en zonage B1 (hors Nancy)
- Zone 4 :** Autres communes du Grand Nancy + communes de la CCBP



## L'échantillon étudié en 2018

Les résultats présentés dans ce document ont été établis à partir d'un échantillon de 7 396 logements locatifs privés, loués vides, dont 616 collectés auprès des locataires (gestion directe) et 6 780 récoltés auprès d'agences immobilières et d'administrateurs de biens (gestion déléguée). Cette enquête est fondée sur un taux de sondage de plus de 15 % du parc locatif privé, alors que l'objectif fixé par le centre national de traitement est de 11 %.



## 2 LES NIVEAUX DE LOYERS DE L'AGGLOMÉRATION NANCÉIENNE AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2018

### 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 m<sup>2</sup> 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 règles absolues 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 m<sup>2</sup> peut correspondre à des logements ayant des caractéristiques différentes : si un loyer de 10 €/ m<sup>2</sup> correspond majoritairement au prix pratiqué pour les 2 pièces, on peut également trouver des T1, T3 ou T4 pour ce même niveau de prix.

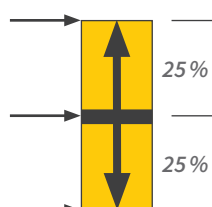
### Note méthodologique

Le graphique de type « boîte à moustaches » 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 m<sup>2</sup> pour laquelle 50 % des références de la collecte sont supérieures et 50 % inférieures. En clair, la moitié des ménages paie un loyer inférieur au loyer médian et l'autre moitié paie un loyer supérieur.

#### 3<sup>e</sup> quartile

25 % des loyers au m<sup>2</sup> sont situés en dessous de ce niveau



#### Médiane

50 % des loyers au m<sup>2</sup> sont situés en dessous de ce niveau

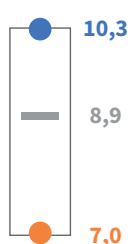
50 %

Loyer médian

#### 1<sup>er</sup> quartile

25 % des loyers au m<sup>2</sup> sont situés en dessous de ce niveau

#### Exemple : la dispersion des loyers sur l'hypercentre nancéien (zone 1)



• 1 appartement sur quatre a un loyer supérieur à 10,3 €/m<sup>2</sup> (3<sup>e</sup> quartile).

• Le loyer médian est de 8,9 €/m<sup>2</sup> : 50 % des loyers sont en dessous de cette valeur, 50 % au-dessus.

• 1 appartement sur quatre a un loyer inférieur à 7 €/m<sup>2</sup> (1<sup>er</sup> quartile).

## Les loyers selon les zones et le nombre de pièces

On observe une dégressivité logique des loyers du centre-ville vers la périphérie. Ainsi, le loyer médian sur Nancy-ville est de 9,5 €/ m<sup>2</sup>, de 9,0 €/m<sup>2</sup> dans la Métropole du Grand Nancy (hors Nancy) et de 7,5 €/m<sup>2</sup> dans le Bassin de Pompey. Ce dernier offre un loyer médian inférieur de 24 % à celui de la Métropole.

### > Niveaux de loyers dans la Métropole du Grand Nancy



**9,3 €/m<sup>2</sup>**

	Nombre d'enquêtes	1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	Loyer moyen mensuel (€)
Appartements	T1	1 198	10,9	12,0	30	356
	T2	2 413	8,9	10,0	47	453
	T3	2 086	6,9	8,3	68	544
	T4	761	6,6	7,0	86	636
	T5+	300	5,4	6,0	127	823
	<b>Tous</b>	<b>6 758</b>	<b>7,8</b>	<b>9,4</b>	<b>10,8</b>	<b>57</b>
Maisons	288	6,8	8,1	9,3	108	839
<b>TOTAL</b>	<b>7 046</b>	<b>7,7</b>	<b>9,3</b>	<b>10,7</b>	<b>60</b>	<b>515</b>

Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2018, traitement Agence Scalen

### > Niveaux de loyers à Nancy



**9,5 €/m<sup>2</sup>**

	Nombre d'enquêtes	1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	Loyer moyen mensuel (€)	
Appartements	T1	901	10,9	12,0	30	354	
	T2	1 845	9,2	10,0	46	453	
	T3	1 409	6,9	8,3	68	543	
	T4	472	6,6	7,0	86	639	
	T5+	239	5,5	6,2	8,1	134	879
	<b>Tous</b>	<b>4 866</b>	<b>7,9</b>	<b>9,6</b>	<b>10,9</b>	<b>56</b>	<b>492</b>
Maisons	56	7,6	8,0	8,7	129	1 013	
<b>TOTAL</b>	<b>4 922</b>	<b>7,9</b>	<b>9,5</b>	<b>10,8</b>	<b>58</b>	<b>505</b>	

Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2018, traitement Agence Scalen

### > Niveaux de loyers dans la Métropole hors Nancy



**9 €/m<sup>2</sup>**

	Nombre d'enquêtes	1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	Loyer moyen mensuel (€)	
Appartements	T1	297	10,9	12,0	31	363	
	T2	568	8,7	9,5	10,3	49	453
	T3	677	7,1	8,3	9,4	68	546
	T4	289	6,5	7,0	8,5	85	629
	T5+	61	5,3	5,8	8,3	106	678
	<b>Tous</b>	<b>1 892</b>	<b>7,6</b>	<b>9,2</b>	<b>10,6</b>	<b>58</b>	<b>496</b>
Maisons	232	6,6	8,1	9,6	101	778	
<b>TOTAL</b>	<b>2 124</b>	<b>7,4</b>	<b>9,0</b>	<b>10,3</b>	<b>64</b>	<b>537</b>	

Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2018, traitement Agence Scalen

## > Niveaux de loyers dans le Bassin de Pompey



**7,5 €/m<sup>2</sup>**

	Nombre d'enquêtes	1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	Loyer moyen mensuel (€)
Appartements	T1	35	ns	ns	ns	ns
	T2	89	7,8	9,3	10,4	398
	T3	104	6,9	7,7	8,6	524
	T4+	67	5,6	6,5	7,6	623
	<b>Tous</b>	<b>295</b>	<b>6,5</b>	<b>7,9</b>	<b>9,4</b>	<b>69</b>
Maisons	55	6,1	7,0	8,3	119	764
<b>TOTAL</b>	<b>350</b>	<b>6,3</b>	<b>7,5</b>	<b>9,0</b>	<b>83</b>	<b>577</b>

ns : non significatif (échantillon insuffisant)

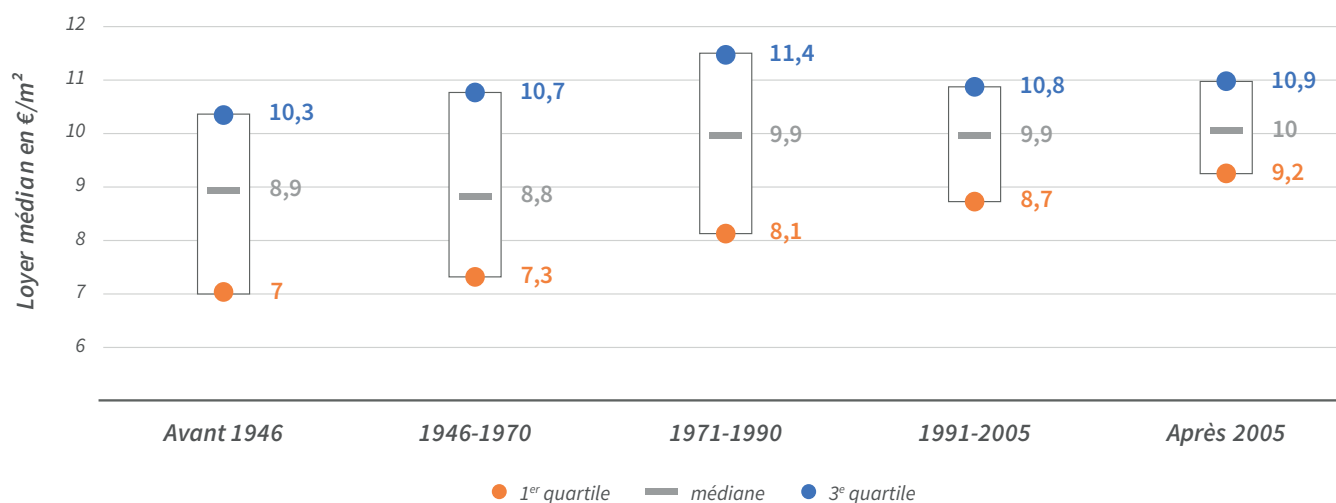
Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2018, traitement Agence Scalen

## Les loyers selon l'époque de construction

Le loyer médian le plus élevé est celui des logements construits après 2005. Ces derniers sont loués jusqu'à 1,2€ plus chers au m<sup>2</sup> que les autres logements, en particulier ceux datant de 1946 à 1970. Cela s'explique par des niveaux de prestations plus qualitatifs.

Toutefois, les loyers du parc récent tendent à s'homogénéiser. Dans la Métropole du Grand Nancy, l'écart de prix avec les logements construits entre 1991 et 2005 n'est que 0,1€/m<sup>2</sup>. Ce phénomène s'explique par les caractéristiques du parc construit après 2005, qui comprend une part plus importante de produits défiscalisés (dont les loyers sont plafonnés par la loi, et donc proches de ceux du parc de 1991-2005), et de 2 et 3 pièces (dont les loyers au m<sup>2</sup> sont moins élevés que les studios, qui sont plus nombreux dans le parc antérieur). Il en résulte une dispersion des loyers (écart entre le 1<sup>er</sup> quartile et 3<sup>e</sup> quartile) qui varie du simple au double selon l'époque de construction : 3,4€/m<sup>2</sup> pour des logements construits entre 1946 et 1970 contre 1,7€/m<sup>2</sup> pour les logements construits après 2005.

## > Dispersion des loyers (€/m<sup>2</sup>) par époque de construction dans le Grand Nancy



Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2018, traitement Agence Scalen

## Les loyers selon la date d'emménagement

À Nancy, un locataire ayant emménagé en 2017 paiera un loyer 5,1 % plus cher qu'un locataire qui a emménagé entre 2015 et 2016 et ce, pour toutes les typologies de logements. L'écart peut atteindre 18% pour les locataires qui n'ont pas déménagé de leur logement depuis 6 ans. Dans le Bassin de Pompey, le loyer de relocation pour un locataire qui a emménagé en 2017 a diminué de 5% par rapport à celui qui a emménagé deux années auparavant. Cette augmentation est liée à la progression du volume des transactions immobilières dans le Bassin de Pompey entre 2015 et 2018. Le transfert des locataires vers l'accession à la propriété entraînant une baisse de la demande locative privée, le loyer de relocation d'un locataire qui a emménagé en 2017 est donc inférieur à celui qui a emménagé deux années auparavant. Pour mémoire, l'écart entre le loyer d'un emménagé en 2016 était inférieur de 10 % à celui d'un locataire en place depuis 2014. L'écart entre le loyer de relocation et celui des locataires ayant emménagés deux ans auparavant semble s'estomper sur ce territoire.

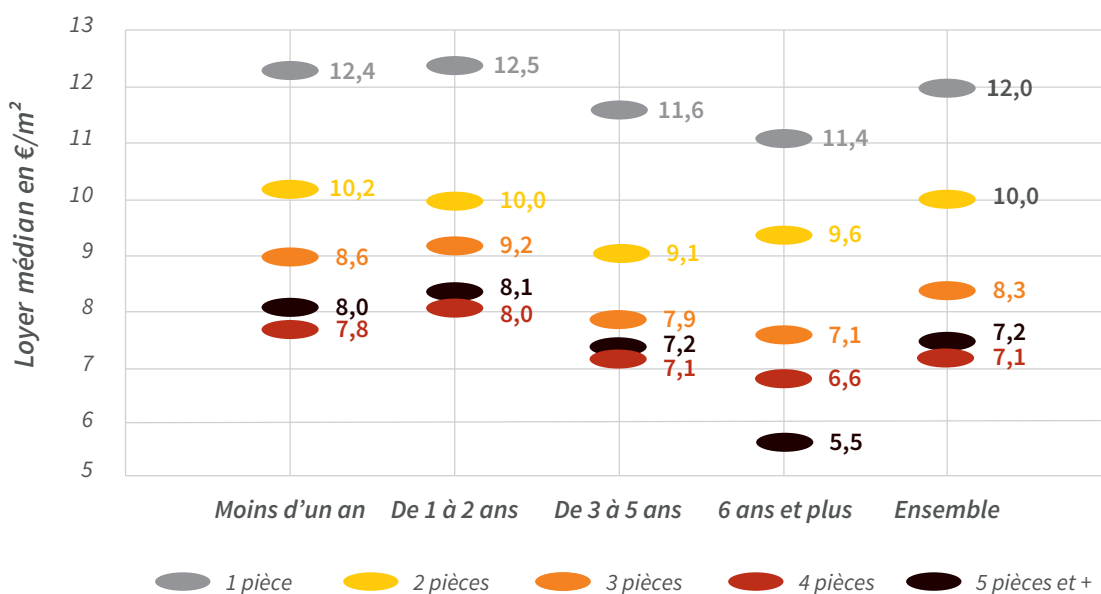
### > Les loyers médians (€/m<sup>2</sup>) dans la Métropole du Grand Nancy par ancienneté d'occupation

		2017 (moins d'1 an)	2015 / 2016 (1 à 2 ans)	2012 / 2014 (3 à 5 ans)	2008 / 2011 (6 à 9 ans)	Avant 2008 (10 ans et plus)
Métropole du Grand Nancy	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	10,0	9,6	8,7	8,4	7,0
	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	53	58	62	67	76
Nancy	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	10,3	9,8	8,8	8,7	7,0
	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	56	55	60	63	76
Métropole hors Nancy	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	9,6	9,2	8,5	7,6	7,0
	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	56	64	68	74	75
Bassin de Pompey	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	8,0	8,2	ns	ns	6,3
	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	77	77	ns	ns	96

ns : non significatif (échantillon insuffisant)

Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2018, traitement Agence Scalen

### > Les loyers médians (en €/m<sup>2</sup>) au sein du Grand Nancy par ancienneté d'occupation selon le nombre de pièces



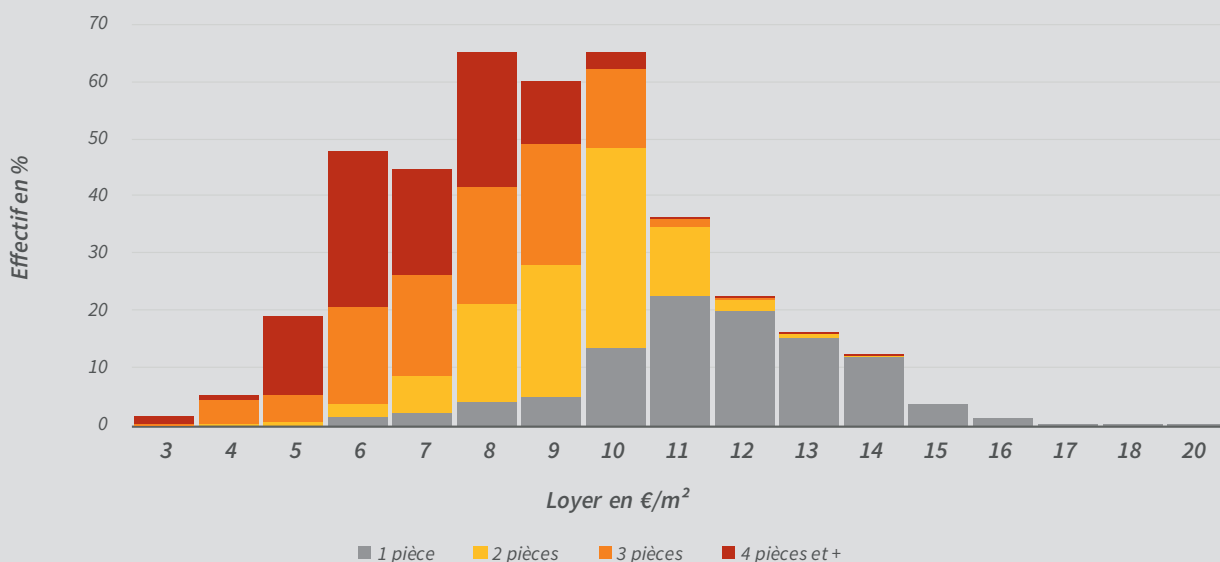
Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2018, traitement Agence Scalen

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

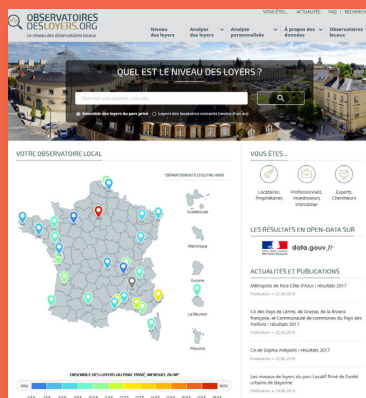
L'Observatoire local des loyers repose sur un échantillon représentatif de l'ensemble du parc locatif privé (7 396 références représentant 15% du parc locatif). Plusieurs variables sont prises en compte pour sélectionner les logements intégrés chaque année à l'échantillon, afin d'être le plus proche 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 8 et 10€/m<sup>2</sup>. 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 10€/m<sup>2</sup>. À cet égard, la colocation dans un plus grand logement permettrait de diviser le coût du loyer par deux : près de 87% des logements avec un loyer en dessous de 7€/m<sup>2</sup> ont au moins 3 pièces.

## > Transposition des niveaux de loyers observés dans le cadre de l'enquête loyers à l'ensemble du parc locatif de la Métropole du Grand Nancy (en €/m<sup>2</sup>)



Sources : OLL de l'agglomération nancéienne 2018, traitement Agence Scalen



## L'agglomération nancéienne, membre du réseau national des OLL

De 1989 à 2015, l'Agence Scalen a réalisé chaque année une enquête sur les loyers du parc privé.

Depuis 2016, elle fait partie du nouveau réseau national des Observatoires locaux des loyers (OLL) mis en place par la loi ALUR (loi relative à l'accès au logement et à un urbanisme rénové du 24 mars 2014). Réunissant à ce jour 45 agglomérations, ce réseau d'observatoires couvre plus de 50% du territoire français. Il est coordonné par l'ANIL (Agence nationale pour l'information au logement) avec un appui technique de l'OLAP (Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne), sous l'égide du ministère du Logement. Grâce à une méthodologie d'enquête, validée par un comité scientifique et unique à tous les observatoires, les données recueillies peuvent être comparées à l'échelle nationale. Elles sont disponibles et accessibles aux professionnels comme aux particuliers sur le site : [www.observatoires-des-loyers.org](http://www.observatoires-des-loyers.org)

À Nancy, l'OLL est le fruit d'une riche collaboration avec de nombreux administrateurs de biens. Il est un outil précieux pour la connaissance du marché locatif local et contribue à la définition et à l'animation des politiques locales de l'habitat, ainsi qu'à l'information du public.

Depuis 2017, le territoire d'études couvre la Métropole du Grand Nancy et la CC du Bassin de Pompey.

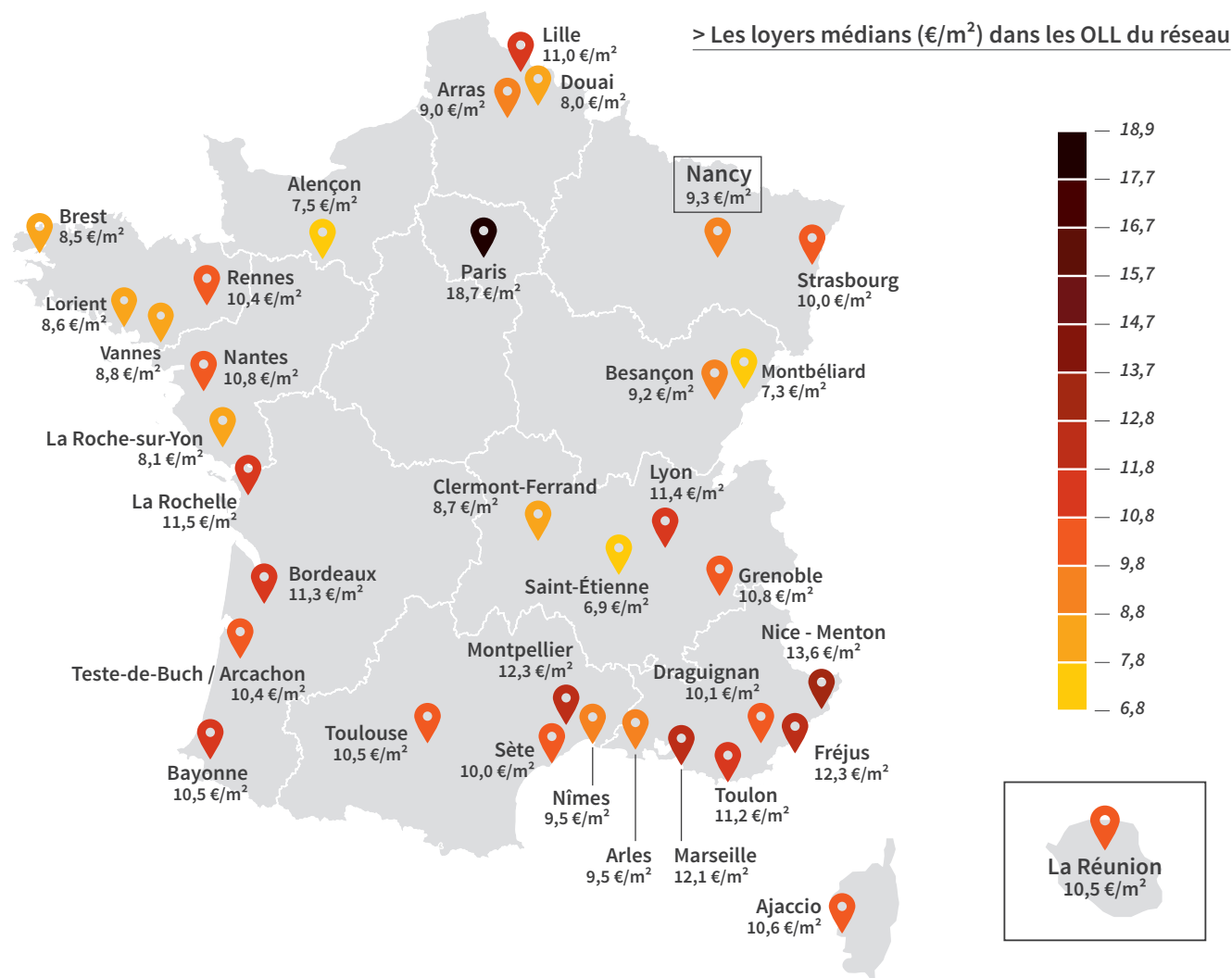
Source : [www.observatoires-des-loyers.org](http://www.observatoires-des-loyers.org)



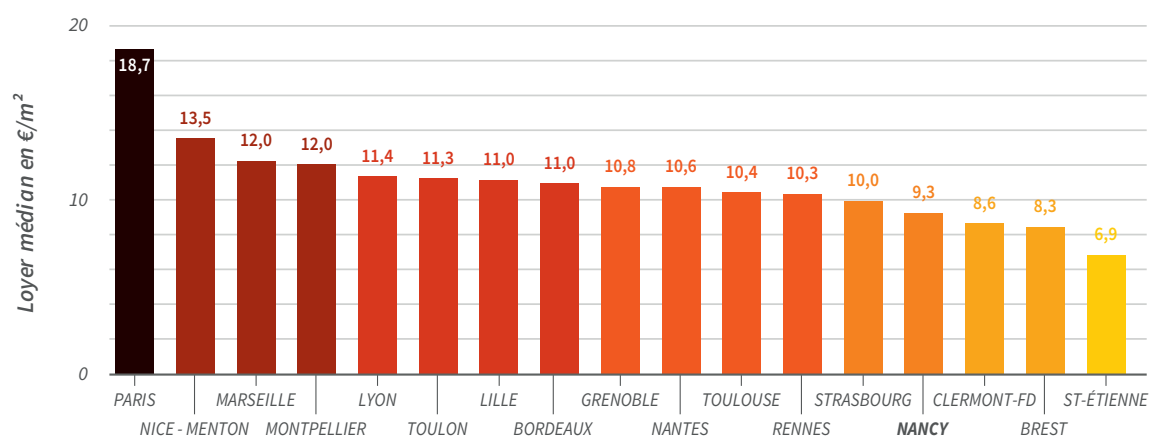
### 3 COMPARAISON NATIONALE

L'agglomération nancéienne (Métropole du Grand Nancy et CC du Bassin de Pompey) propose les loyers parmi les moins chers des territoires observés : avec une médiane de 9,3 €/m<sup>2</sup>, son niveau de loyer se situe entre celui de Besançon (9,2 €/m<sup>2</sup>) et de Strasbourg (10 €/m<sup>2</sup>).

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



> Zoom sur les loyers médians (en €/m<sup>2</sup>) dans les métropoles françaises



Source :  
Observatoiresdesloyers.org

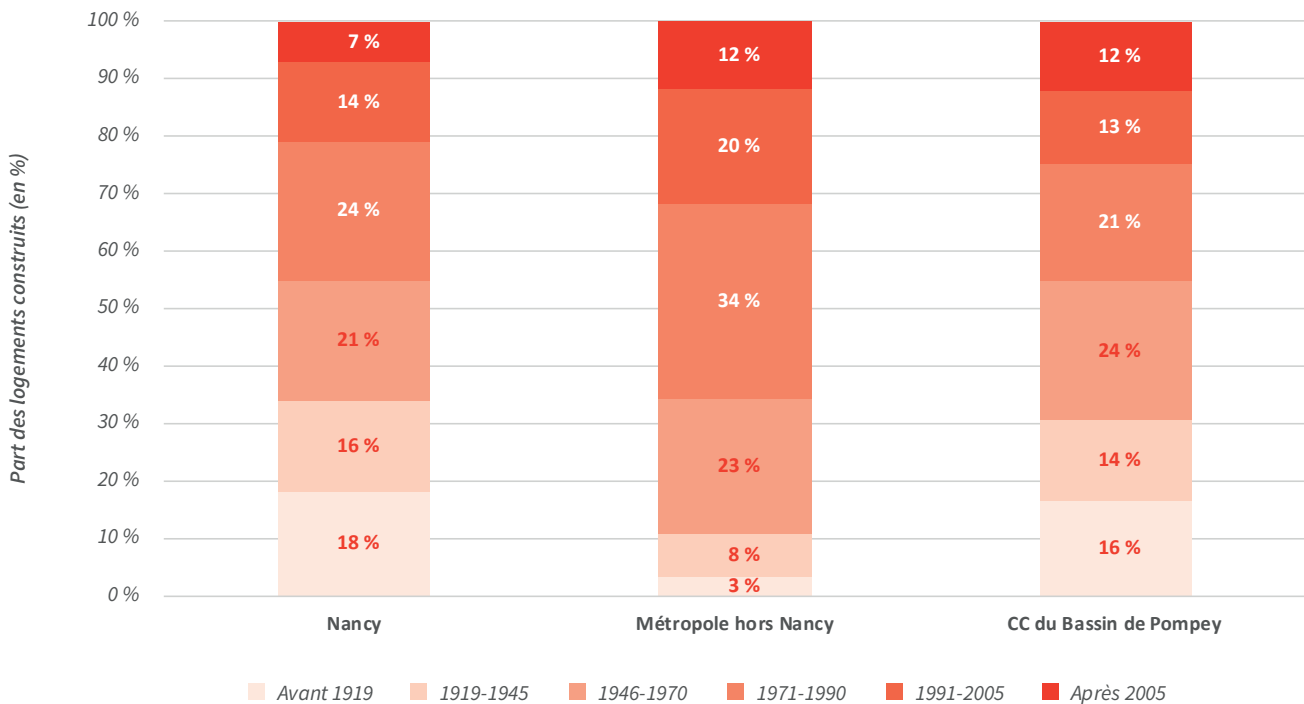
## 4 ZOOMS THÉMATIQUES : LE PARC DE 1946-1970 ET L'IMPACT DU DPE SUR LES LOYERS

### Le parc d'après-guerre : quel positionnement sur le marché locatif privé ?

#### Les logements d'après-guerre : 1/5<sup>e</sup> de l'offre locative de l'agglomération nancéienne

Issu de la reconstruction d'après-guerre et de la période des Trente Glorieuses, le parc de logements construit entre 1946-1970 devait pallier le déficit de logements dû à la guerre tout en proposant un bon niveau de confort. Il représente 21 % du parc locatif de Nancy, et environ 24 % dans les autres secteurs. Dans le détail, quatre communes concentrent 80 % du parc d'après-guerre : Nancy, Vandœuvre-lès-Nancy, Laxou et Saint-Max. Les logements de cette période, et particulièrement ceux en copropriétés, font l'objet d'une attention particulière de la part des pouvoirs publics (parc potentiellement dégradé ou fragilisé par des problèmes financiers ou techniques).

#### > Part des logements construits (en %) entre 1946-1970 dans le parc privé

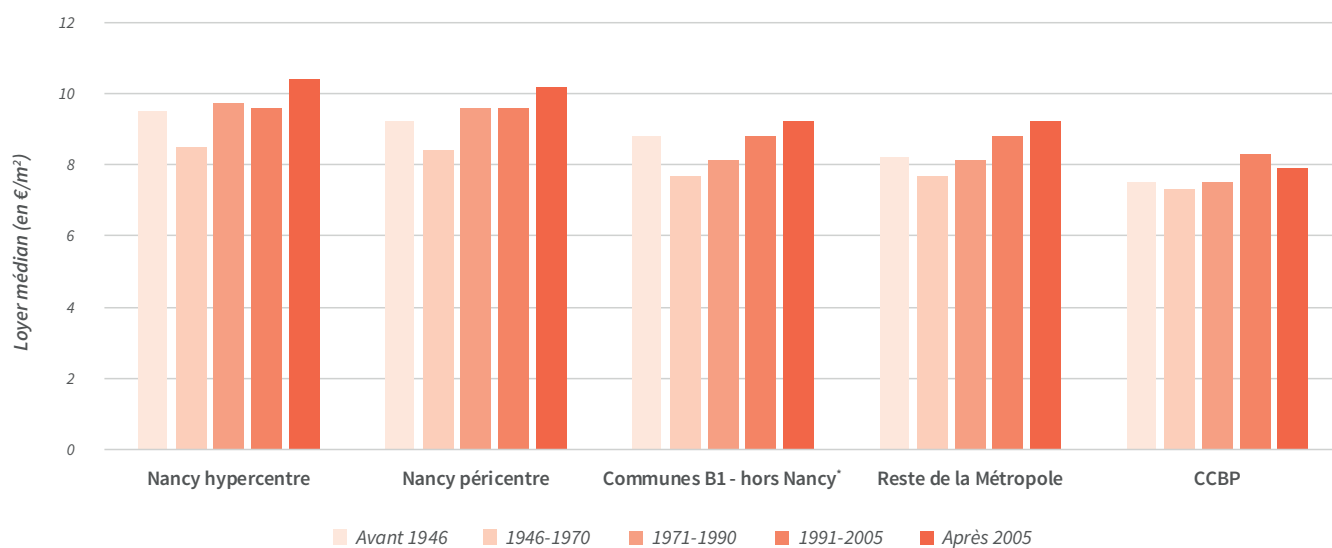


Source : INSEE, Fichier Détail 2016

#### Des loyers moins chers, avec une plus forte dépréciation à Nancy

Les loyers des logements construits entre 1946-1970 sont inférieurs à ceux des autres époques, quelle que soit la localisation et le nombre de pièces. Toutefois, la décote de ces constructions semble plus forte à Nancy qu'en périphérie. Dans la ville-centre, les loyers sont plus faibles de 1,2€/m<sup>2</sup> par rapport à ceux construits entre 1971 et 1990. Hors Nancy, on constate une certaine proximité avec les loyers de la période 1971-1990 : l'écart entre ces deux périodes est de 0,4€/m<sup>2</sup> dans la Métropole et de 0,2€/m<sup>2</sup> dans le Bassin de Pompey. Le parc d'après-guerre connaît donc une plus forte dépréciation à Nancy où l'offre locative privée est abondante, alors que dans la CCBP où le locatif privé est restreint, il présente une certaine attractivité.

## > Loyers médians (en €/m<sup>2</sup>) selon l'époque de construction et la localisation



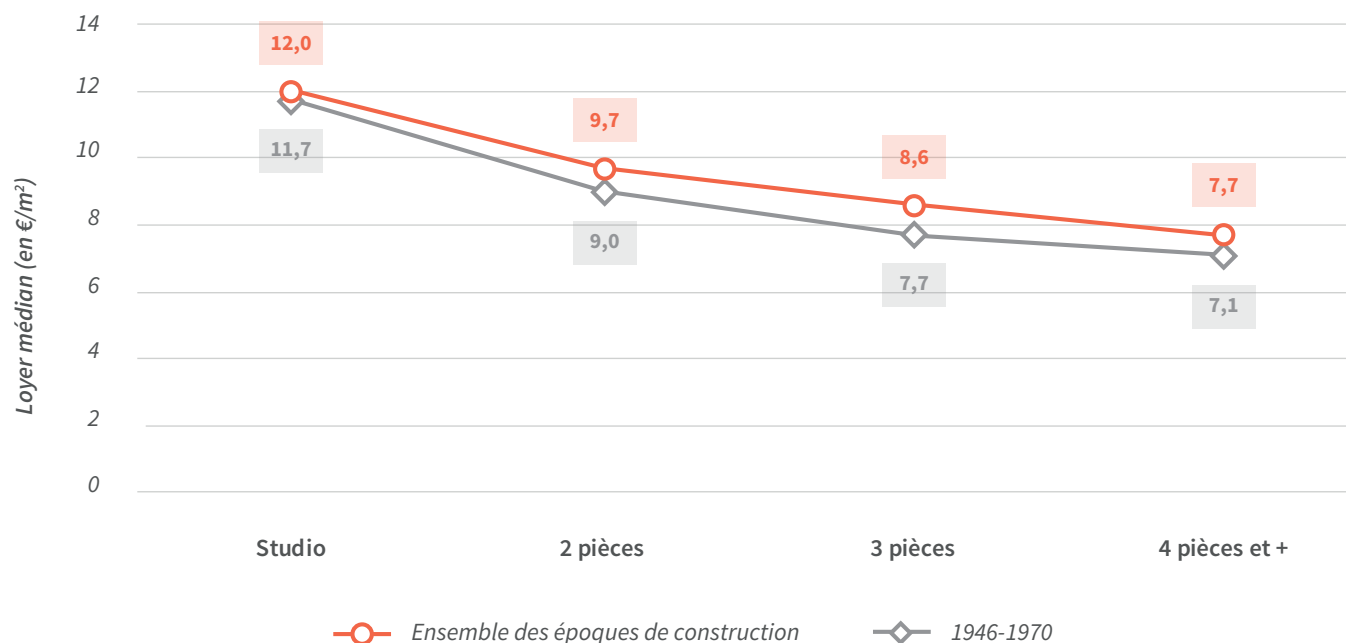
\*Laxou, Maxéville, Saint-Max, Vandœuvre-lès-Nancy et Villers-lès-Nancy – Voir page 3 pour visualiser l'ensemble du périmètre observé

Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2018, traitement Agence Scalen

## Un parc abordable, si les charges sont maîtrisées

Si les logements construits entre 1946 et 1970 apparaissent au premier abord plus abordables que ceux des autres périodes, ils présentent cependant des niveaux de charges plus élevés de 19% en moyenne par rapport à ceux construits après 2005. Les immeubles de cette période présentent en effet de faibles performances énergétiques et des charges de copropriété induites par des services collectifs et équipement communs (eau chaude et chauffage, ascenseur, gardien...) qui se traduisent par des dépenses supplémentaires pour les ménages et rendent les loyers moins attractifs. Ce parc présente à cet égard des enjeux pour la politique de l'habitat à la fois pour la mise aux normes thermiques et le maintien de loyers abordables.

## > Loyers médians (en €/m<sup>2</sup>) des logements construits entre 1946-1970, hors charges et selon le nombre de pièces



Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2018, traitement Agence Scalen

## Le DPE du logement influence-t-il les niveaux de loyers ?

### Une décote qui peut atteindre 7 % pour des logements économes

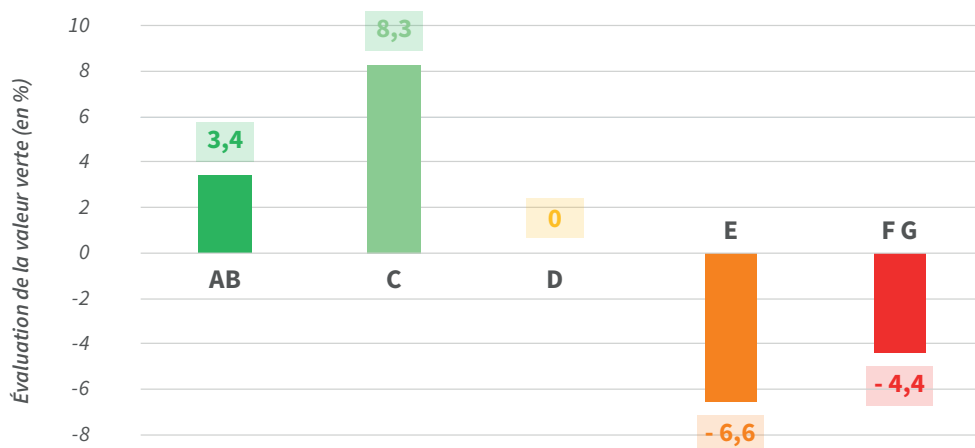
Le Diagnostic de performance énergétique (DPE) mesure la performance énergétique des logements. Il attribue une lettre allant de A à G, et vise à informer le locataire ou l'acquéreur de la consommation énergétique de son futur logement.

Lorsqu'un logement est économe (classes E-F-G), la décote constatée sur les loyers dans le Grand Nancy peut ainsi varier entre 4 et 7 % 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 8 % par rapport à un logement de référence de classe D.

Les logements classés C apparaissent étonnamment mieux positionnés sur le marché que ceux classés A ou B. Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette surcote :

- **La plus forte proportion de studios dans le parc classé C** : les loyers au m<sup>2</sup> de ces derniers sont statistiquement plus élevés, ce qui minimise l'impact du DPE sur le prix. Les catégories classées A ou B sont en revanche constituées d'une majorité de 2, 3 et 4 pièces, présentant des loyers au m<sup>2</sup> moins élevés que les studios.
- **La plus forte proportion de logements construits dans le cadre de programme de défiscalisation dans les catégories A et B** : la bonne performance énergétique de ces logements ne permet pas de majorer le montant de leur loyer qui est plafonné.
- **La localisation à Nancy de la majorité des logements de classe C**, où les prix sont statistiquement plus élevés, induisant une plus-value.

### > Évaluation de la valeur verte des appartements\* dans le Grand Nancy selon le DPE (en %)



\* Sur un échantillon de 1 804 appartements dans le Grand Nancy

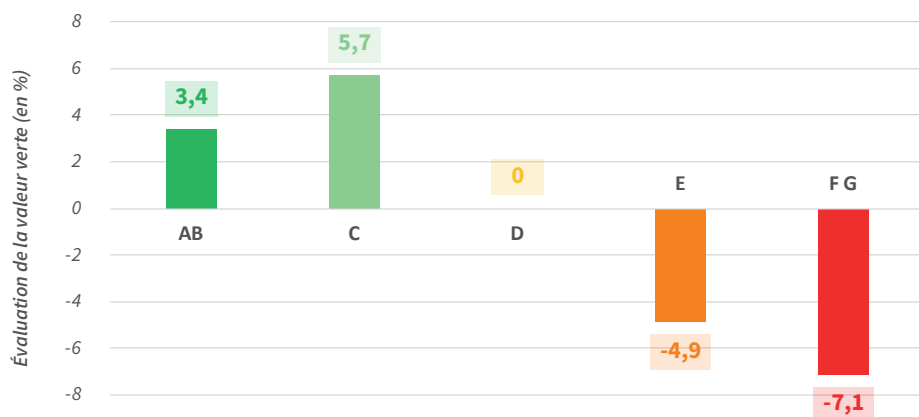
Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2018, traitement Agence Scalen

### Une décote qui varie en fonction de la typologie du logement

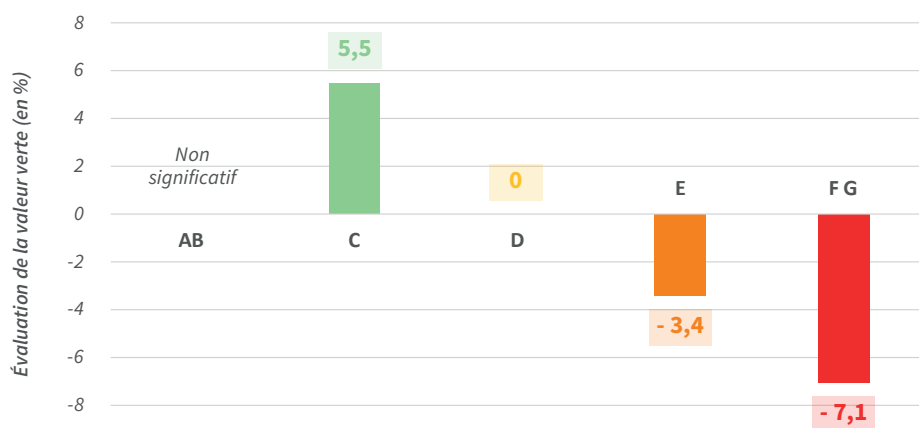
L'évolution de la valeur verte des logements de 2 et 3 pièces (les typologies les plus représentatives du marché locatif privé du territoire) selon le DPE suit en revanche une logique plus cohérente : plus l'étiquette énergétique est mauvaise, plus la décote sur le loyer est importante.

À noter toutefois que les logements classés en étiquette F-G présentent une décote moins élevée que ceux de la catégorie E (-4,4 % contre -6,6 %). Ceci s'explique par le fait que de petits logements économes sont loués à des niveaux de loyer plus élevés à des populations précaires captives (les étudiants par exemple) qui peuvent se contenter de ce type de produits. Cette spécificité contribuerait à la forte rotation constatée dans l'occupation des studios. En effet, la moitié d'entre eux ont changé de locataire en 2017.

## > Évaluation de la valeur verte des appartements\* de 2 pièces dans le Grand Nancy selon le DPE



## > Évaluation de la valeur verte des appartements\* de 3 pièces dans le Grand Nancy selon le DPE



\*Sur un échantillon de 1 804 appartements dans le Grand Nancy  
 Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2018, traitement Agence Scalen

## MÉTHODOLOGIE

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 (1 979 sur 7 396 logements, soit 26 %). La quasi-totalité de ces derniers étant situés dans la Métropole du Grand Nancy, les analyses sur les performances énergétiques ci-dessus portent exclusivement sur les 1 804 logements situés dans la Métropole (contre 175 sur le Bassin de Pompey).

### > Répartition des enquêtes dont les DPE sont renseignés

	A-B	C	D	E	F	G	TOTAL
<b>Part des logements ayant une étiquette</b>	6,2 %	22,3 %	20,9 %	25,5 %	17,3 %	7,8 %	100 %
<b>Nombre de logements</b>	122	441	413	505	343	155	1 979

Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2018, traitement Agence Scalen

## 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

### Professionnels de l'immobilier

Bed & School (FNAIM)

Bonnabelle SA (FNAIM)

Cabinet Devaux (FNAIM)

Chez Nous Immobilier (FNAIM)

Foncia

Immobilier Conseil Debever (FNAIM)

Immobilière de la Ravinelle (FNAIM)

JF Meyer Immobilier

L'immobilière du Loison (FNAIM)

Lexel Immobilier (FNAIM)

Liberty Home (FNAIM)

Sogilor (FNAIM)

Stanislas Immobilier (ORPI)

Agence des 3 Maisons (ORPI)

Joël Pierre Immobilier (Century 21)

Midon Baudoin Immobilier (Century 21)

L'UNPI de Meurthe-et-Moselle



Le portail [www.observatoires-des-loyers.org](http://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.

# Participez à notre enquête 2020



**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 • Chargé d'études Habitat - Équipements • [avidal@agencescalen.fr](mailto:avidal@agencescalen.fr)**

---

LES CAHIERS DE SCALEN N°46 | MAI 2020

LES LOYERS DU PARC PRIVÉ DANS L'AGGLOMÉRATION NANCÉIENNE

DIRECTION DE LA PUBLICATION : PASCAL TATON | RÉDACTION : FUNMI AMINU, ANTOINE VIDAL | RELECTURE : JASMINE CAILLER  
PILOTAGE ET COORDINATION ÉDITION : PRISCILLA PIERRE | CONCEPTION ET MISE EN PAGE : CHARLOTTE GARIOT

