

MÉTROPOLE DU GRAND NANCY - CC DU BASSIN DE POMPEY

OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS RÉSULTATS 2022

LES LOYERS DU PARC PRIVÉ DANS L'AGGLOMÉRATION NANCÉIENNE

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 34 observatoires, permettant d'observer 58 agglomérations françaises, soit plus de 50% du parc locatif privé français (métropoles et hors métropoles). 11 nouvelles agglomérations ont intégré le dispositif au cours des 5 dernières années.

Depuis 2017, dans une logique d'unité urbaine, la Communauté de communes du Bassin de Pompey est associée 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, SCALEN est agréée depuis le 17 février 2022 en tant qu'Observatoire local des loyers pour le périmètre de l'agglomération nancéienne, soit 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.

EN RÉSUMÉ

Au 1^{er} janvier 2022, les loyers médians de la Métropole du Grand Nancy et de la CC du Bassin de Pompey (CCBP) s'élèvent respectivement à 9,9 €/m² et 7,7 €/m² pour l'ensemble des logements du parc privé.

Dans la Métropole, les loyers médians de l'ensemble des locataires stables et des relocations s'établissent respectivement à 9,6 €/m² et 10,6 €/m². Un nouveau locataire paye ainsi un loyer 10% plus cher que celui d'un locataire stable. Sur la CC du Bassin de Pompey, un nouveau locataire paye 8,5 €/m² contre 7,7 €/m², soit un écart de 8%.

Dans un contexte de remontée du taux d'inflation et de l'Indice de référence des loyers (IRL), plusieurs indicateurs semblent montrer les premiers signes de tension sur le marché locatif privé : hausse de l'écart entre les loyers des nouveaux locataires et ceux des locataires stables, diminution des délais de relocation des logements et progression du loyer médian de relocation.

La performance énergétique, à travers le Diagnostic de performance énergétique (DPE), joue un rôle significatif sur les niveaux des loyers : un logement avec une mauvaise étiquette (F-G) subit une décote qui peut atteindre 6% par rapport à un autre de classe D.

Malgré l'élargissement du réseau des OLL, l'agglomération nancéienne présente toujours des niveaux de loyers parmi les plus abordables des territoires observés.

1/ Le parc locatif privé
p/4

2/ Méthodologie
p/5

3/ Les niveaux de loyers au 1^{er} janvier 2022
p/6

4/ Indicateur de marché
p/11

5/ Incidences du DPE sur les loyers
p/12

6/ Comparaison à l'échelle nationale
p/14

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

source : Fichier détail Logement 2019

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

LE PARC LOCATIF PRIVÉ



Nombre
de logements

51 005

(soit 33% du parc total)

2 769

(soit 16% du parc total)

m²

T1 & T2

59%

27%



Appartements

92%

70%



Nombre
de meublés

7 821

95

L'OFFRE LOCATIVE

Avant 1946

22%

26%



Entre 1946
et 1990

50%

47%



Après 1990

27%

27%

LES LOCATAIRES



Personnes seules

66%

42%



Moins de 25 ans

39%

9%



Moins de 40 ans

67%

43%



Ayant emménagé
depuis moins de
2 ans

37%

28%

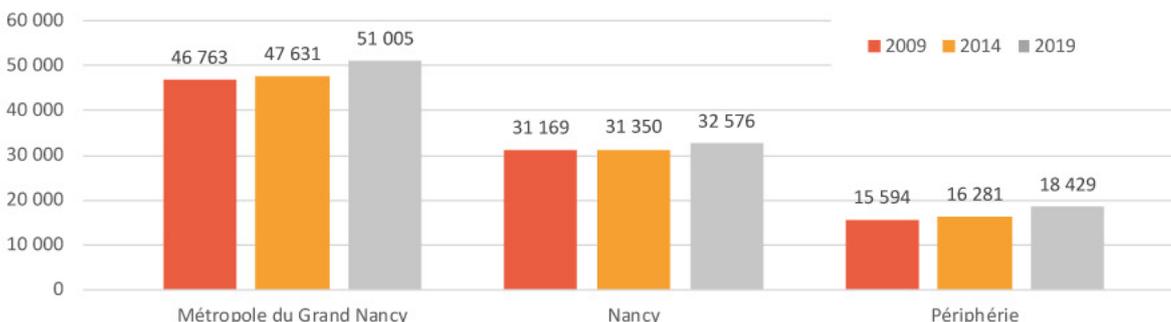
1 LE PARC LOCATIF PRIVÉ

En 2019, le parc locatif privé représente 33% des résidences principales de la Métropole et 16% de celles du Bassin de Pompey. Dans la Métropole du Grand Nancy, on compte 51 005 logements locatifs privés. Ce parc a progressé en moyenne de 424 logements par an, soit une hausse annuelle de 0,9% entre 2009 et 2019.

Le poids du parc privé est inégal dans le territoire avec un parc locatif plus important dans l'hypercentre nancéien (53% des résidences principales). Dans les communes périphériques (B2 - reste de la Métropole) où les propriétaires occupants sont prédominants (61%), le parc locatif privé ne représente que 16% des résidences principales.

Dans la CC du Bassin de Pompey, le parc locatif privé a augmenté à un rythme de +1% par an entre 2009 et 2019, cela correspond à une progression moyenne de 26 logements/an.

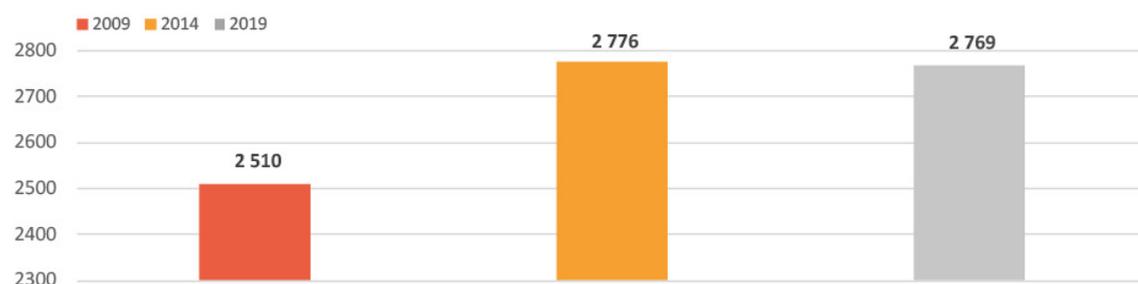
> Évolution du parc locatif entre 2009 et 2019 sur la Métropole du Grand Nancy



Avec la diminution de l'accès à la propriété qui devient plus compliquée pour les ménages, en raison de la hausse du coût de la vie et des conditions plus restrictives pour l'obtention d'un prêt bancaire, il est important que le nombre de logement du parc privé continue de croître sur le territoire.

En effet, si l'accès à la propriété diminue, les nouveaux décohabitants (les nouvelles personnes qui quittent leurs logements) vont se diriger vers le parc locatif. Celles qui y sont déjà, et qui ont été obligées de renoncer à un projet d'achat vont également rester locataires plus longtemps. Les données les plus récentes datant de décembre 2022 montrent que la pression de la demande locative est reportée principalement sur le parc locatif social. La hausse de la pression sur la demande HLM s'observe dans le Grand Nancy et dans les intercommunalités environnantes dont le Bassin de Pompey.

> Évolution du parc locatif entre 2009 et 2019 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	51 005	33	19	40	8
Nancy	32 576	47	15	28	10
Nancy hypercentre*	18 114	53	9	26	11
Nancy péricentre*	14 461	41	21	30	8
Métropole hors Nancy	18 429	21	22	51	6
Communes B1 - Hors Nancy	12 615	26	24	41	8
Reste de la Métropole	5 815	16	20	61	3
CC du Bassin de Pompey	2 769	16	14	68	2
AGGLOMÉRATION NANCÉIENNE	53 775	31	18	44	6

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

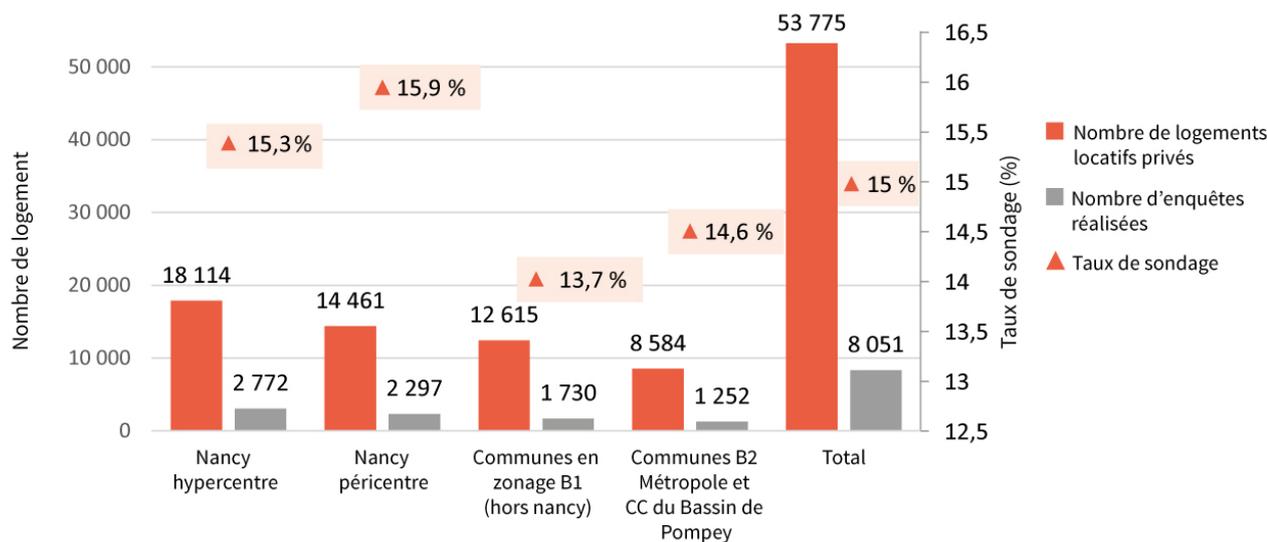
2 MÉTHODOLOGIE

L'échantillon étudié en 2022

Les résultats présentés dans ce document ont été établis à partir d'un échantillon de 8 051 logements locatifs privés, loués vides, dont 656 collectés directement auprès des locataires ou propriétaires (gestion directe) et 7 395 récoltés auprès des professionnels (gestion déléguée).

Cette enquête est fondée sur un taux de sondage de 15 % 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 2019) et OLL de l'agglomération nancéienne 2022 (traitement Agence Scalen)

Le périmètre observé

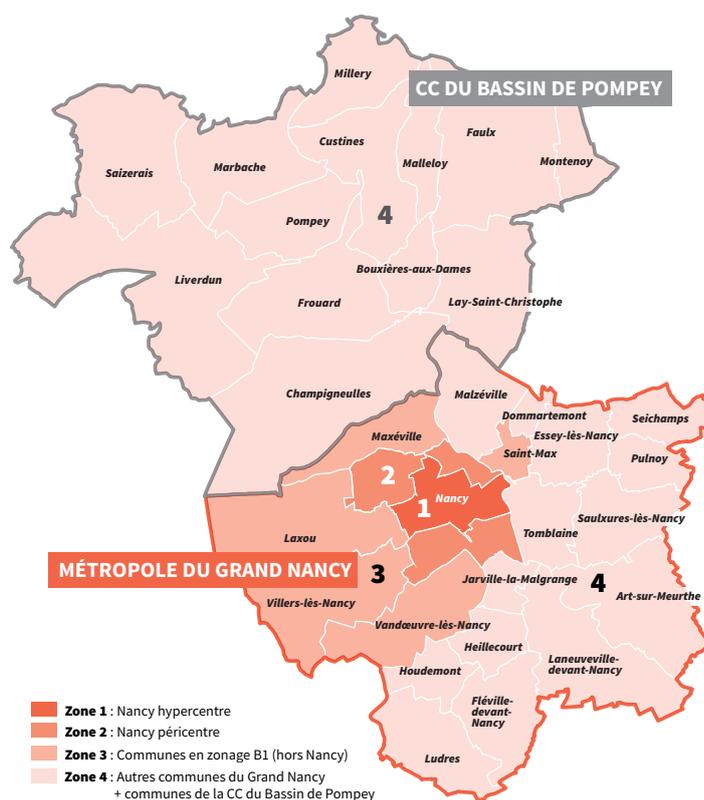
Le territoire d'observation s'étend sur 33 communes : les 20 communes de la Métropole du Grand Nancy auxquelles s'ajoutent les 13 de la CC du Bassin de Pompey. Le périmètre observé est découpé en 4 secteurs.

La ville de Nancy, qui offre 62% du parc locatif privé, est divisée en deux zones de prix spécifiquement conçues pour l'observation du parc locatif privé : les secteurs 1 et 2.

Le secteur 3 regroupe 5 communes de la Métropole (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 CC du Bassin de Pompey, où les résidences principales sont majoritairement occupées par des propriétaires, constituent le quatrième secteur.

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



3 LES NIVEAUX DE LOYERS DE L'AGGLOMÉRATION NANCÉIENNE AU 1^{ER} JANVIER 2022

Les déterminants des niveaux de loyers

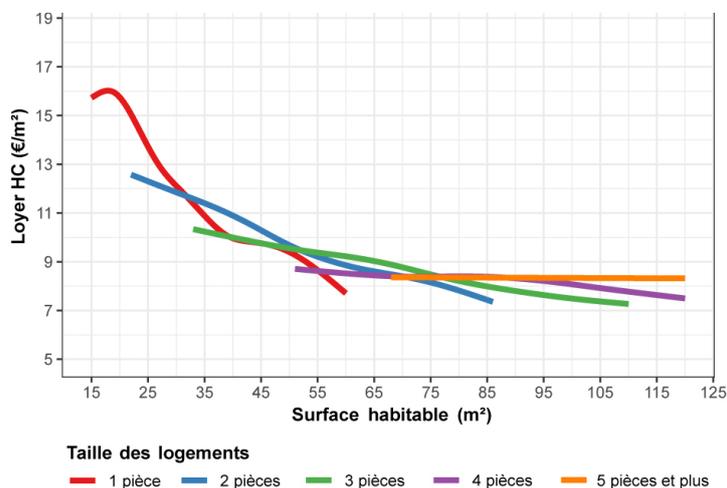
Le niveau des loyers au mètre carré est fonction, entre autres, des caractéristiques du logement et de son occupation, notamment la taille (en général, le loyer au m² diminue lorsque la surface du logement augmente), la localisation (les loyers suivent le plus souvent une logique de centralité), l'ancienneté 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).

Les graphiques ci-dessous mettent en lien le loyer en €/m² et la surface des logements en caractérisant la diversité des niveaux de loyers, ainsi que les produits proposés dans la Métropole du Grand Nancy et le Bassin de Pompey. Ils montrent l'effet de la taille du bien sur les niveaux de loyers. Pour des loyers équivalents ou des surfaces équivalentes, on trouve plusieurs types de produits différents.

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 m² 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.

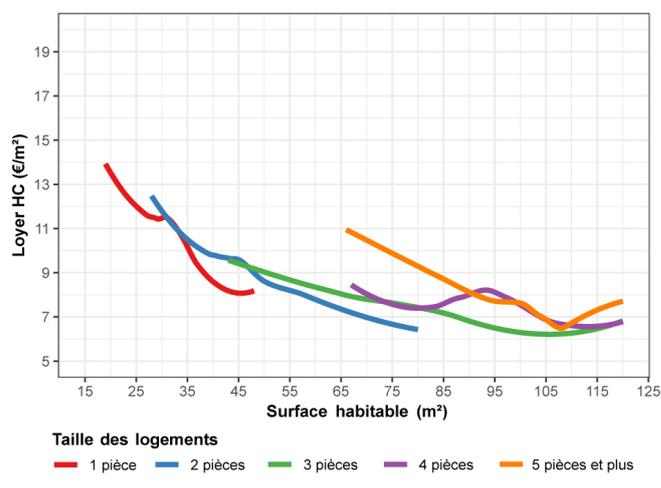
> Effets du nombre de pièces sur les niveaux de loyers sur la Métropole du Grand Nancy



Source : OLL de l'agglomération nancéienne - 2022/ Traitement SCALEN

Dans la Métropole du Grand Nancy, pour un logement 65 m², on peut trouver des logements de 2,3 ou 4 pièces.

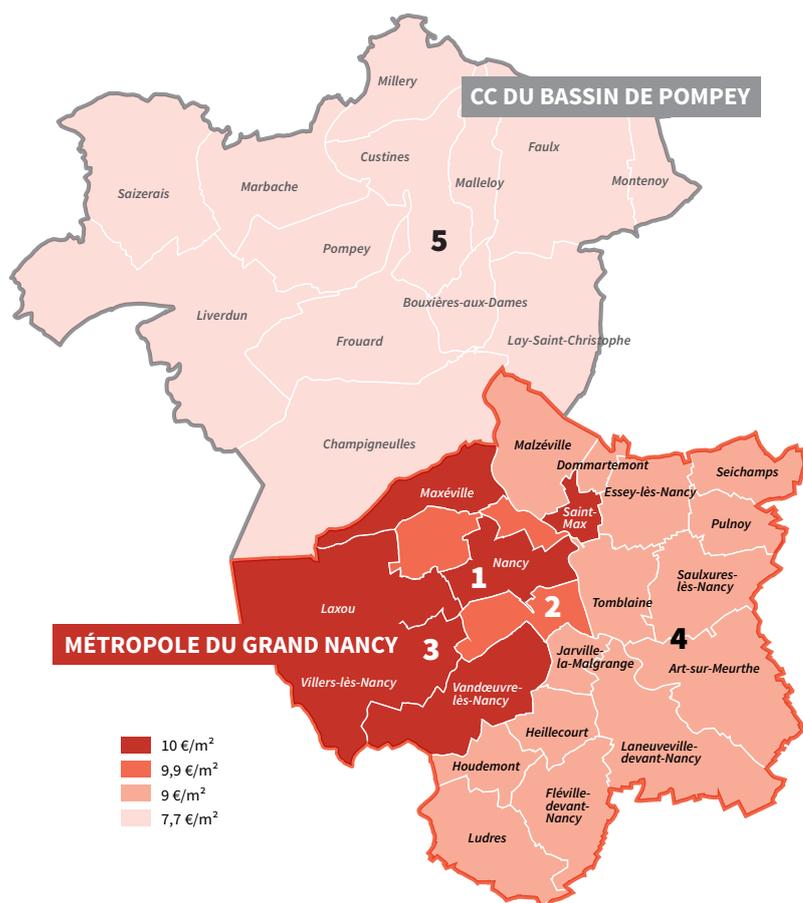
> Effets du nombre de pièces sur les niveaux de loyers sur la CC du Bassin de Pompey



Source : OLL de l'agglomération nancéienne - 2022/ Traitement SCALEN

L'hétérogénéité des types de biens à surface égale est moins visible dans la CC du Bassin de Pompey où les surfaces délimitent plus significativement les tailles de logements. Pour des logements avec une surface comprise entre 45 et 65 m², on trouvera majoritairement des 2 ou 3 pièces, et des logements de plus de 3 pièces, pour des surfaces supérieures à 70 m².

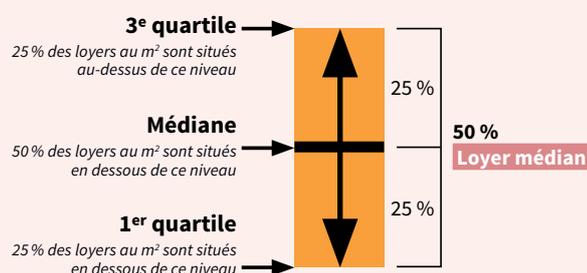
> Les loyers médians par secteurs OLL de l'agglomération nancéienne



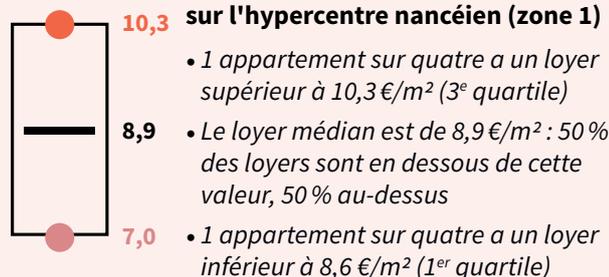
Note méthodologique

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 l'hypercentre nancéen (zone 1)



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. Le loyer médian y est 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 studios (respectivement 13,3 €/m² et 13,2 €/m²).

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



9,90 €/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 1er quartile	Loyer Médian	Loyer Haut 3e quartile
Appartements	T1	1 356	28	11,70 €	13,50 €	15,20 €	410,00 €	505,00 €	640,00 €
	T2	2 919	46	9,50 €	10,40 €	11,50 €	410,00 €	460,00 €	510,00 €
	T3	2 147	67	8,10 €	9,10 €	10,00 €	524,00 €	600,00 €	650,00 €
	T4	736	85	7,50 €	8,00 €	9,10 €	630,00 €	695,00 €	751,00 €
	T5+	265	104	7,20 €	8,10 €	8,80 €	720,00 €	790,00 €	900,00 €
Tous	7 423	55	8,60 €	10,00 €	11,60 €	400,00 €	492,00 €	613,00 €	
Maisons		270	108	8,10 €	8,90 €	10,00 €	856,00 €	960,00 €	1 050,00 €
Total		7 693	58	8,50 €	9,90 €	11,40 €	410,00 €	505,00 €	640,00 €

Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2022, Méthodologie SCALEN / données pondérées

> 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 1er quartile	Loyer Médian	Loyer Haut 3e quartile
Appartements	T1	937	29	11,70 €	13,60 €	15,00 €	330,00 €	369,00 €	405,00 €
	T2	2 080	45	9,50 €	10,50 €	11,60 €	410,00 €	460,00 €	500,00 €
	T3	1 355	68	8,20 €	9,30 €	10,00 €	540,00 €	600,00 €	655,00 €
	T4	436	86	7,70 €	8,50 €	9,20 €	650,00 €	710,00 €	763,00 €
	T5+	205	107	7,00 €	8,10 €	8,70 €	720,00 €	790,00 €	1 000,00 €
Tous	5 013	55	8,70 €	10,00 €	11,60 €	405,00 €	490,00 €	620,00 €	
Maisons		56	104	8,80 €	9,40 €	10,00 €	910,00 €	910,00 €	1 000,00 €
Total		5 069	56	8,70 €	10,00 €	11,50 €	410,00 €	497,00 €	629,00 €

Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2022, Méthodologie SCALEN / données pondérées

> Niveaux de loyers dans la Métropole hors Nancy



9,60 €/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 1er quartile	Loyer Médian	Loyer Haut 3e quartile
Appartements	T1	419	28	11,70 €	13,50 €	15,00 €	345,00 €	370,00 €	390,00 €
	T2	839	47	9,00 €	10,20 €	11,40 €	412,00 €	480,00 €	525,00 €
	T3	792	66	7,80 €	8,90 €	9,90 €	508,00 €	575,00 €	640,00 €
	T4	300	82	7,00 €	8,00 €	8,70 €	580,00 €	640,00 €	700,00 €
	T5+	60	98	7,40 €	8,00 €	8,90 €	690,00 €	830,00 €	880,00 €
Tous	2 410	55	8,40 €	9,70 €	11,70 €	400,00 €	500,00 €	601,00 €	
Maisons		214	109	8,00 €	8,90 €	10,00 €	831,00 €	980,00 €	1 070,00 €
Total		2 624	62	8,30 €	9,60 €	11,20 €	414,00 €	520,00 €	650,00 €

Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2022, Méthodologie SCALEN / données pondérées

> 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 1er quartile	Loyer Médian	Loyer Haut 3e quartile
Appartements	T1	33	33	8,30 €	10,70 €	12,30 €	299,00 €	340,00 €	353,00 €
	T2	95	46	7,80 €	9,30 €	10,20 €	365,00 €	423,00 €	474,00 €
	T3	99	72	6,50 €	7,40 €	8,60 €	470,00 €	540,00 €	590,00 €
	T4	61	97	6,00 €	6,40 €	7,00 €	560,00 €	620,00 €	700,00 €
Tous	288	70	6,40 €	7,60 €	9,00 €	420,00 €	510,00 €	600,00 €	
Maisons		70	102	6,50 €	7,70 €	9,30 €	650,00 €	734,00 €	890,00 €
Total		358	78	6,50 €	7,70 €	9,10 €	450,00 €	560,00 €	695,00 €

Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2022, Méthodologie SCALEN / données pondérées

*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

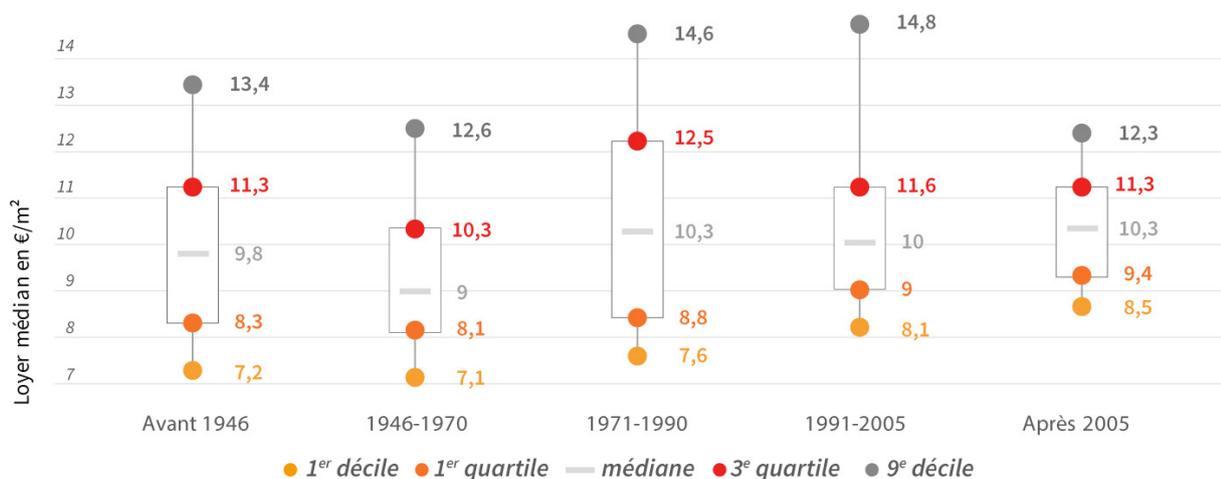
Les loyers selon l'époque de construction

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 1,9 €/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 3,7 €/m².

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



Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2022, Méthodologie SCALEN / données pondérées

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 emménagés récents, c'est-à-dire ceux qui sont arrivés dans leurs logements en 2021, payent en général un loyer plus cher que ceux qui n'ont pas quitté leur logement.

Dans la Métropole du Grand Nancy, les loyers au m² des relocations sont supérieurs de 10 % 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 9 %. Dans la CC du 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 (+ 13 %).

Par rapport à 2020, l'écart entre les loyers médians des nouveaux locataires et ceux des locataires stables s'est accru : à Nancy, il est passé de 6 % en 2020 à 9 % en 2021. Dans la CC du Bassin de Pompey, il est de 13 % en 2021 contre 9 % en 2020.

Cette évolution peut s'expliquer par une tension naissante sur le marché locatif ou par la progression de l'IRL qui atteint + 1,6 % au 4^e trimestre 2021, alors que tout au long de l'année 2020, l'indice a varié selon le trimestre de 0,20 % à 0,92 %.

> Les loyer 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*		
			1 – 2 ans	3 – 5 ans	6 ans et plus
Appartements	T1	14,0 €/m ²	12,7 €/m ²	13,8 €/m ²	11,5 €/m ²
	T2	10,7 €/m ²	10,6 €/m ²	10,0 €/m ²	9,6 €/m ²
	T3	9,4 €/m ²	9,3 €/m ²	8,9 €/m ²	8,4 €/m ²
	T4+	8,4 €/m ²	8,1 €/m ²	8,0 €/m ²	7,8 €/m ²
	Ensemble	10,7 €/m²	10,1 €/m²	9,6 €/m²	8,5 €/m²
Maisons		8,2 €/m ²	9,4 €/m ²	8,9 €/m ²	8,8 €/m ²
TOTAL MÉTROPOLE GRAND NANCY		10,6 €/m²	10,0 €/m²	9,6 €/m²	8,6 €/m²

*Loyer des baux en cours (Médiane)

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

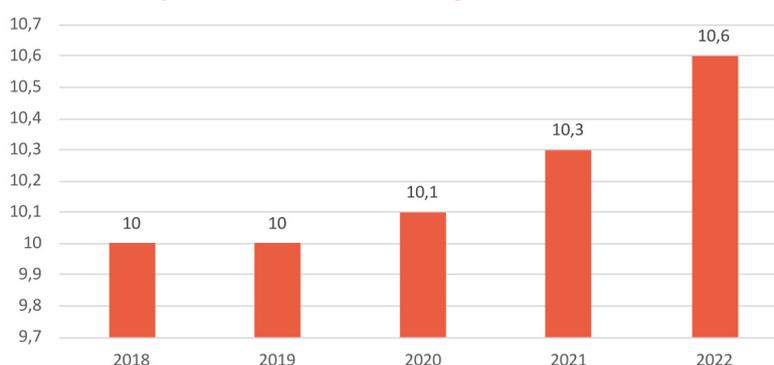
		Loyer des locataires ayant emménagés en 2020	Loyer des locataires stables	Écart entre loyers des emménagés en 2020 et des locataires stables (%)
Métropole du Grand Nancy	Loyer médian (€/m ²)	10,6 €/m ²	9,6 €/m ²	10 %
	Surface moyenne (m ²)	50 m ²	62 m ²	
Nancy	Loyer médian (€/m ²)	10,7 €/m ²	9,8 €/m ²	9 %
	Surface moyenne (m ²)	50 m ²	59 m ²	
Métropole hors Nancy	Loyer médian (€/m ²)	10,6 €/m ²	9,3 €/m ²	14 %
	Surface moyenne (m ²)	51 m ²	68 m ²	
Bassin de Pompey	Loyer médian (€/m ²)	8,5 €/m ²	7,5 €/m ²	13 %
	Surface moyenne (m ²)	71 m ²	80 m ²	

Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2022, Méthodologie SCALEN / données pondérées

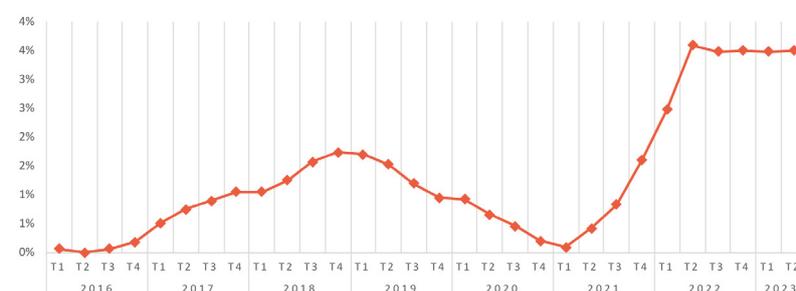
Le loyer médian de relocation connaît une progression régulière depuis 2019 : +0,10 €/m² entre 2019 et 2020, +0,20 €/m² entre 2020 et 2021. Mais avec une hausse de + 0,3 €/m² entre 2021 et 2022, l'année 2021 a enregistré la plus forte hausse des cinq dernières années. 2021 se caractérise à la fois par une reprise de l'activité à la sortie de la crise sanitaire et par une forte progression de l'IRL passant de +0,09 % au 1^{er} trimestre à 1,61 % au 4^e trimestre 2021.

Les données 2023 qui seront publiées en 2024, feront apparaître que, sous l'effet de la hausse du taux d'inflation, l'accélération de l'IRL s'est poursuivie en 2022, ce qui a contraint le législateur à mettre en place un "bouclier loyer" à l'été 2022 valable pendant un an, pour bloquer l'indice à 3,5%. En l'absence de cette mesure de plafonnement, l'IRL s'élèverait au 3^e trimestre 2022, à une hausse annuelle de 4,78%.

> Évolution du loyer médian de relocation dans la Métropole du Grand Nancy (€/m²)



> Évolution de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) depuis 2016 (€/m²)



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 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 de 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 34 jours (en valeur moyenne) sur l'ensemble du périmètre d'observation. Comparativement aux relocations en 2019 (calculé à partir des données 2020), le délai de relocation a diminué de 5 jours (soit 39 jours en 2019). La diminution du délai de relocation tend à confirmer la tension du marché mis en évidence par l'accroissement des écarts entre les loyers de relocation et le loyer des locataires stables.

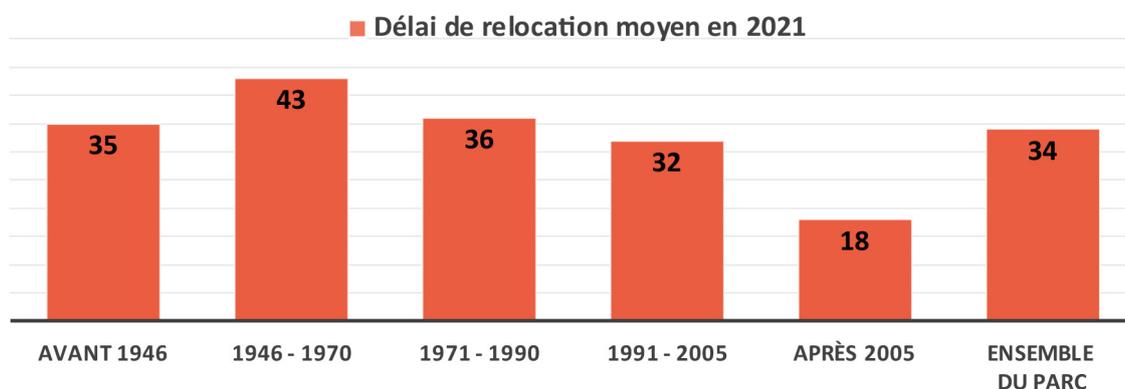
Le délai de relocation des logements construits entre 1946-1970 est 2,4 fois supérieur à celui des immeubles récents réalisés après 2005 (soit 43 jours contre 18 jours).

41 % des logements observés ont été reloués en moins de 5 jours (et 33 % en moins d'une journée). Ces relocations rapides concernent principalement de petits logements de 2 pièces ou moins.

Délai de relocation moyen:

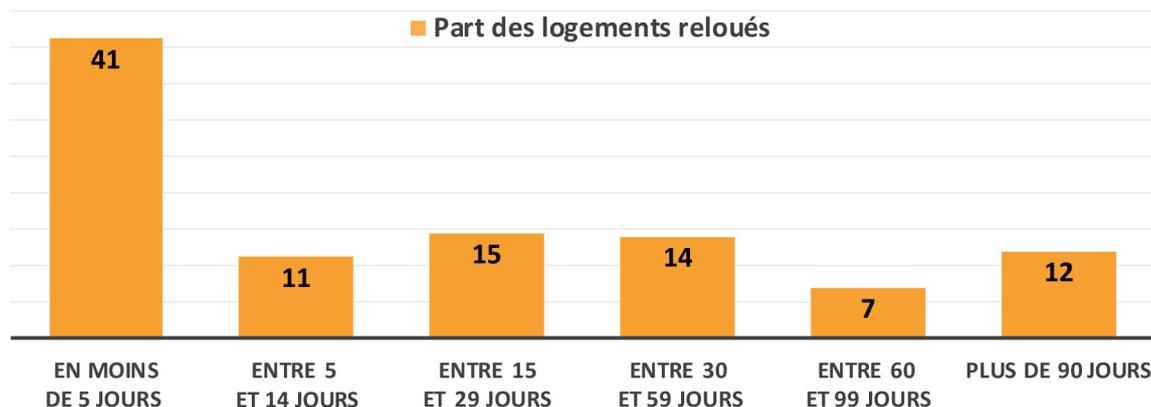
34
JOURS

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



Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2022, Méthodologie SCALEN / données pondérées

> Part (en %) des logements reloués en nombre de jours



Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2022, Méthodologie SCALEN / données non pondérées

5 INCIDENCES DU DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE SUR LES LOYERS

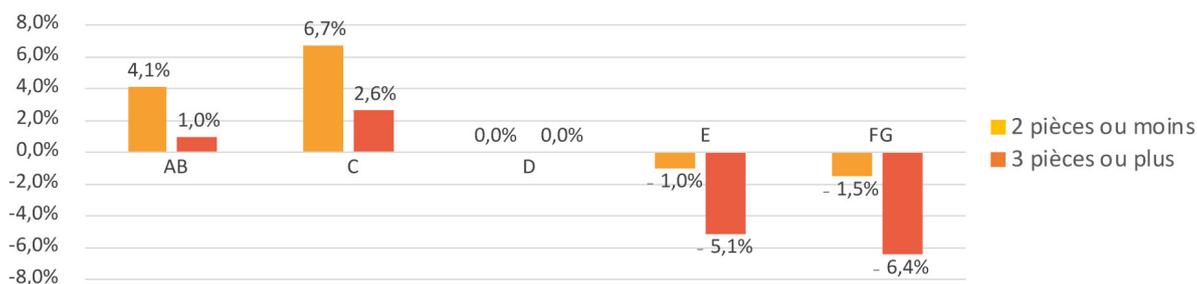
Le Diagnostic de performance énergétique (DPE) mesure la performance énergétique des logements. Il attribue une lettre allant de A à G, et vise à informer le locataire ou l'acquéreur de la consommation énergétique de son futur logement. La loi Climat et Résilience du 24 août 2021 fait de l'éradication des passoires énergétiques un enjeu majeur.

La loi vise à restreindre progressivement la location des logements énergivores qui pourraient à terme sortir du marché du parc privé. Depuis le 25 août 2022, il n'est plus possible d'augmenter le loyer d'un logement dont l'étiquette énergétique affiche un F ou un G. Et depuis le 1^{er} janvier 2023, les interdictions de location de logement énergivores ont déjà commencé puisqu'il n'est plus possible de louer les logements classés en G+ (+ 450 kWh/m²/an). En 2025, les logements classés en G seront interdits à la location (+ 420 kWh/m²/an), en 2028 ce seront les logements classés F, et en 2034 les logements classés E.

Avec la hausse des prix de l'énergie, les locataires sont de plus en plus vigilants quant aux consommations énergétiques de leur logement. Les investisseurs locatifs se détournent de logements considérés comme des passoires thermiques s'ils n'ont pas les moyens de les rénover, et les acquéreurs de résidences principales sont attentifs aux mauvaises étiquettes énergétiques. Lorsqu'un logement est énergivore (classes E-F-G), la décote constatée sur les loyers dans la Métropole du Grand Nancy peut ainsi atteindre 6 % par rapport à un logement de référence de classe D (considéré comme le logement standard en France), notamment pour les logements d'au moins 3 pièces. 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.

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.**

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



Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2022, Méthodologie SCALEN / données pondérées

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 (2 173 sur la Métropole sur 8 051 collectés). L'analyse se porte exclusivement sur les 2 173 logements situés dans la Métropole, l'échantillon étant insuffisant sur la CC du Bassin de Pompey pour pouvoir l'isoler. Les données pour cette analyse sont non pondérées.

> Répartition des enquêtes dont les DPE sont renseignés

	A-B	C	D	E	F-G	Total
Part des logements ayant une étiquette	18,3 %	20,3 %	19,6 %	24,4 %	17,4 %	100 %
Nombre de logements	397	441	426	531	378	2 173

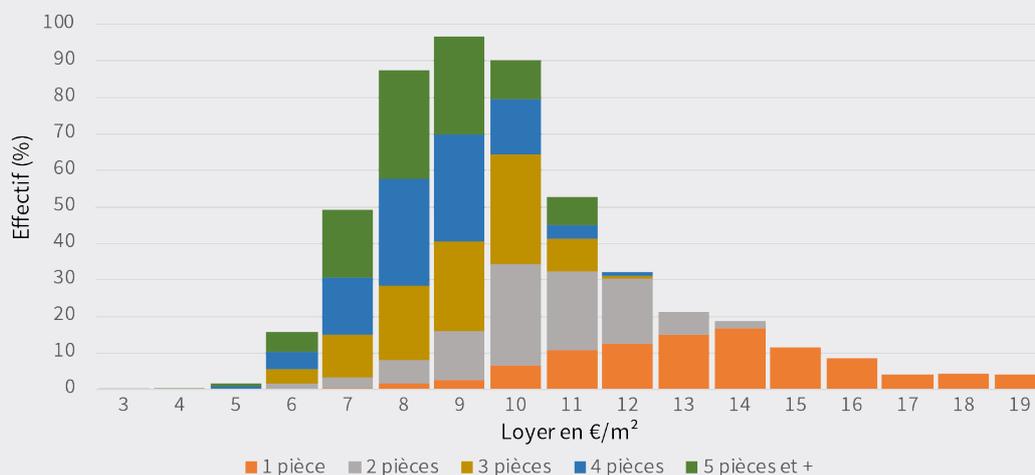
Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2021, traitement Agence Scalen

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 (8 051 références représentant 15 % 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.

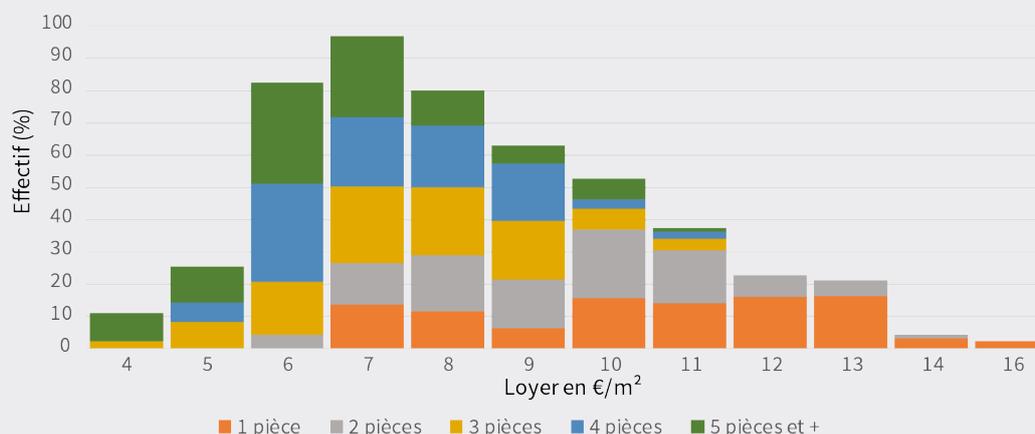
Au sein de la Métropole du Grand Nancy, plus de la moitié des loyers se loueraient entre 7 et 10 €/m². En dessous, il semble difficile de trouver des logements de petite taille à louer, les logements d'une pièce étant en grande partie proposés à partir de 9-10 €/m². À cet égard, la colocation dans un 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)



Dans la CC du 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 dans la Métropole du Grand Nancy.

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



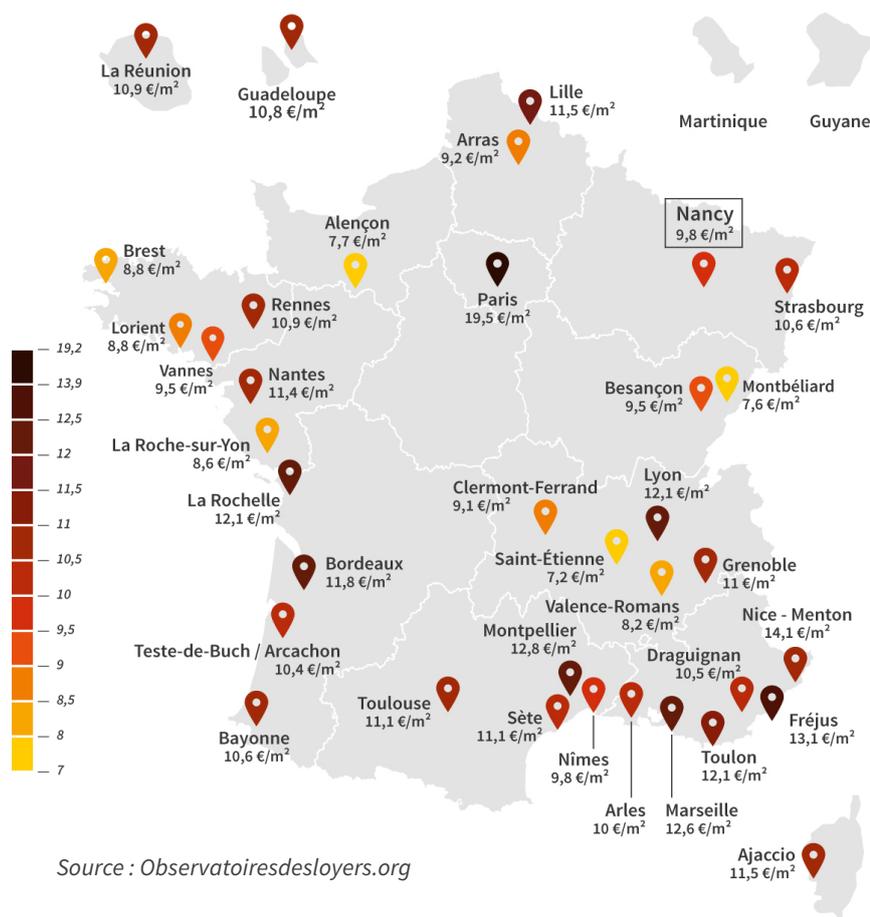
Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2021, traitement Agence Scalen

6 COMPARAISON À L'ÉCHELLE NATIONALE

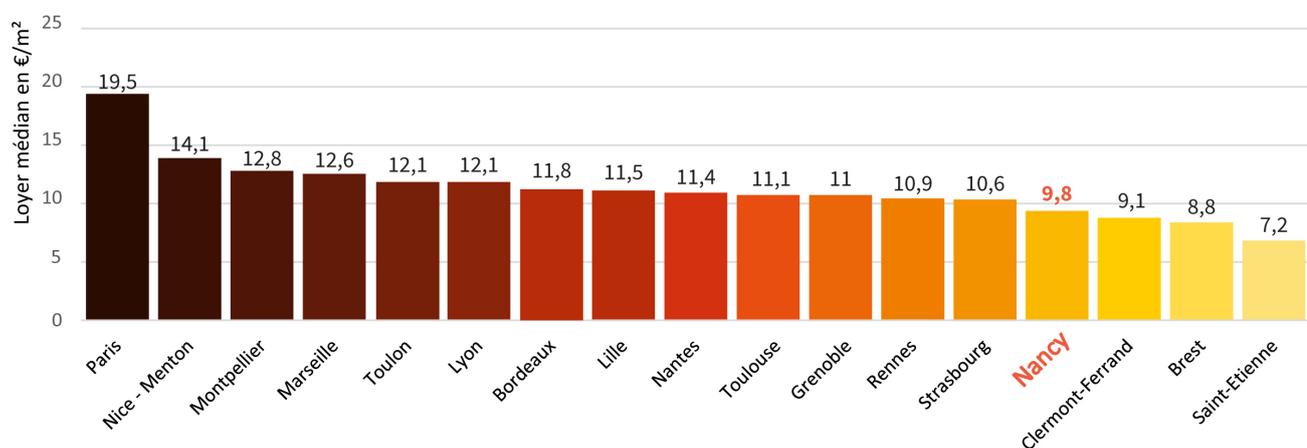
L'agglomération nancéienne (Métropole du Grand Nancy et CC du Bassin de Pompey) reste parmi les moins onéreuses des territoires observés : avec une médiane de 9,6 €/m² en 2021, son niveau de loyer se situe entre celui des agglomérations de Vannes (9,3 €/m²) et de Nîmes (9,8 €/m²).

Parmi les métropoles étudiées, l'agglomération nancéienne se classe 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



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



L'Agence Scalen remercie l'ensemble des partenaires qui contribuent à la mise en place de cet observatoire des loyers.

Partenaires institutionnels

Direction départementale des territoires
de Meurthe-et-Moselle
Métropole du Grand Nancy



Professionnels de l'immobilier :

Agence 147 (FNAIM)
Bonnabelle SA (FNAIM)
Cabinet Devaux (FNAIM)
Foncia
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)
Nestenn Nancy
Joël Pierre Immobilier (Century 21)
Midon Baudoin Immobilier (Century 21)
L'UNPI de Meurthe-et-Moselle

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 !

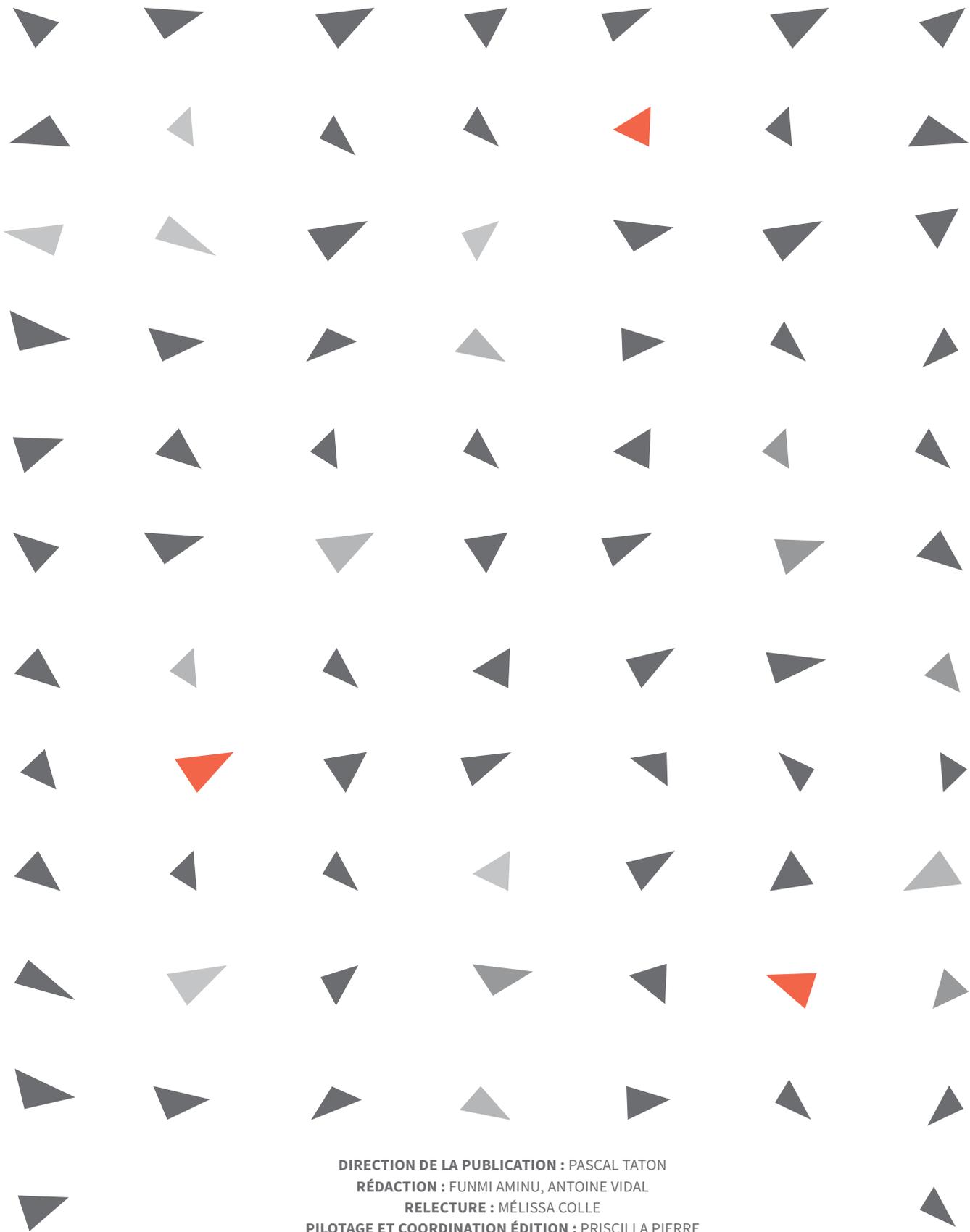
En devenant partenaire de l'Observatoire des loyers vous aurez accès aux données, publications et analyses de l'observatoire.

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 : THÉAU BARTHÉLÉMY

Décembre 2023