les cahiers DE SCALEN
#42
DÉC. 2018
HABITAT

OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS - RÉSULTATS 2017

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. Ces travaux d'observation permettent de comparer le marché locatif d'une agglomération à l'autre, de connaître les différents facteurs qui influencent les marchés locatifs et qui expliquent les dispersions des prix : le type d'habitat (maison et/ou appartement), la localisation des logements (hypercentre, communes périphériques…), leurs caractéristiques physiques (nombre de pièces, surface, époque de construction et leur occupation (ancienneté d'occupation des locataires), etc.

Cette enquête s'inscrit dans un dispositif national qui réunit aujourd'hui 29 agglomérations. À la demande de l'État, dans une logique d'unité urbaine, la Communauté de communes du Bassin de Pompey a été 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 mise en œuvre qui est fiable, homogène et validée par un comité scientifique, fait de cette enquête loyer un outil de référence utilisé localement pour la définition de politiques de l'habitat.

EN RÉSUMÉ

Au 1er janvier 2017, les loyers médians de la Métropole du Grand Nancy et de la Communauté de communes du Bassin de Pompey (CCBP) s'élèvent respectivement à 9,2 €/m² et 7,5 €/m² pour l'ensemble des logements du parc privé.

Deux catégories de loyers sont étudiées : celle des locataires stables qui habitent le même logement depuis plus d'un an et dont la valeur est encadrée par l'Indice de référence des loyers (IRL), et celle des nouveaux locataires qui acquittent un loyer de relocation reflétant la valeur du marché au moment de l'enquête.

Sur la Métropole, en 2017, les loyers médians de l'ensemble des locataires stables et des relocations s'établissent respectivement à 9,0 €/m² et 9,7 €/m². Un nouveau locataire paye ainsi un loyer 7,7 % plus cher que celui d'un locataire stable. Sur la CCBP, l'écart est de 2,7 %.

Le niveau des loyers résulte d'une conjonction de multiples facteurs. Si les critères structurels des logements (type de bien, surface, époque de construction…) influencent directement le niveau des loyers, on observe que l'ancienneté des locataires impacte aussi leur évolution. Ainsi, un locataire en place depuis plus de 10 ans paiera un loyer 15 % moins cher que celui ayant loué son logement en 2016, sur la Métropole, et 7 % de moins sur la CCBP. Ces écarts de loyers sont renforcés suivant la localisation géographique du bien : pour des caractéristiques similaires, un locataire paiera un loyer 22 % plus cher au m² dans l'hypercentre de Nancy que sur la CCBP. Parmi les métropoles françaises, le Grand Nancy présente les niveaux de loyers les plus abordables.

SOMMAIRE

1/ Méthodologie
2/ Les niveaux de loyers de l'agglomération au 1er janvier 2017
3/ L'effet des caractéristiques du logement sur les niveaux de loyers
4/ L'effet de la localisation du bien sur les niveaux de loyers
5/ Comparaison à l'échelle nationale
6/ Annexes

SCALEN AGENCE DE DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES NANCY SUD LORRAINE

1 MÉTHODOLOGIE

Le réseau national des Observatoires locaux des loyers

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).

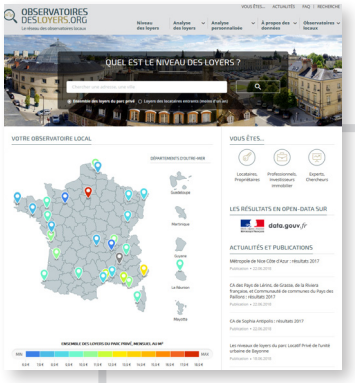
Réunissant à ce jour 29 agglomérations, ce réseau d'observatoires est coordonné par l'ANIL (Agence nationale pour l'information au logement) et l'OLAP (Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne), sous l'égide du ministère du Logement. Grâce à une méthodologie d'enquête fiable et homogène, validée par un comité scientifique, les données recueillies peuvent être comparées à l'échelle nationale.

À Nancy, l'OLL est le fruit d'une riche collaboration avec de nombreux administrateurs de biens. Il alimente la connaissance du marché locatif local et contribue à la définition des politiques locales de l'habitat, ainsi qu'à l'information du public et à la concertation avec les partenaires. L'OLL a élargi le périmètre d'observation en 2017 : outre la Métropole du Grand Nancy, l'observatoire intègre désormais le territoire de la Communauté de communes du Bassin de Pompey (CCBP).

29
territoires sont actuellement observés par le réseau des OLL,
soit plus de 50 % du parc locatif privé français

> Le réseau des Observatoires locaux des loyers (OLL)

Source : Observatoiresdesloyers.org



Le site national des Observatoires

Les résultats de l'ensemble des Observatoires locaux des loyers sont disponibles aux professionnels comme aux particuliers sur le site national des Observatoires : **www.observatoires-des-loyers.org**

Il propose une recherche des niveaux de loyers par zone et/ou typologie, qui apporte un éclairage sur les tendances des marchés locaux et une analyse plus avancée grâce à des tableaux croisés et graphiques personnalisés.

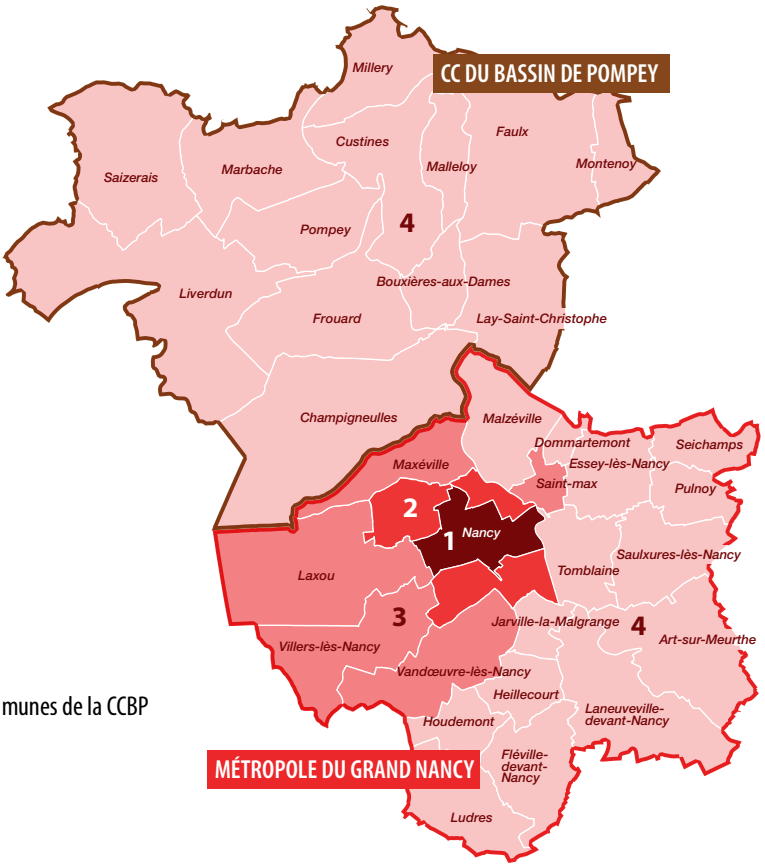
Un nouveau périmètre d'étude en 2017

Lors de la première enquête en 2016, deux zones d'étude avaient été définies sur la Métropole : Nancy et les autres communes du Grand Nancy. **Pour affiner les résultats, l'observatoire des loyers s'appuie pour cette nouvelle édition sur un découpage en 4 zones réparties sur 33 communes.**

La ville de Nancy qui offre 62 % du parc locatif privé a été divisée en deux zones : les zones 1 et 2. Les autres communes classées en zonage PINEL B1* de la Métropole (Maxéville, Saint-Max, Laxou, Villers-lès-Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy), où l'offre locative privée est également bien représentée, ont été regroupées en une seule zone : la zone 3. Les autres communes de la Métropole et celle du Bassin de Pompey, où les résidences principales sont majoritairement occupées par des propriétaires, constituent la quatrième zone.

Ce découpage a été réalisé au regard du volume de l'offre. La méthodologie, définie au niveau national par un comité scientifique, impose en effet la collecte par zone d'un échantillon de 1 000 logements représentatifs du parc (taille, époque de construction, etc.). Pour atteindre cet objectif, il est alors nécessaire d'enquêter entre 8 000 à 10 000 logements locatifs privés. Une analyse économétrique des loyers collectés en 2016 (à l'échelle des communes et des IRIS pour Nancy) a ensuite permis d'identifier des zones de loyers semblables.

**Le zonage A/B/C est un critère de classement du territoire national, 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, Villers-lès-Nancy). Les 14 autres communes de la Métropole du Grand Nancy sont classées en B2, ainsi que 5 communes de la CCBP. Les autres communes de la CCBP sont en zone C.*



> Les zones d'étude

- **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

> Les caractéristiques du parc de logements des zones d'étude

Source : Insee, RP 2014

	Nombre de locatifs privés	POURCENTAGE DANS LES RÉSIDENCES PRINCIPALES			
		Locatifs privés vides	Locatifs privés meublés	Locatifs HLM	Propriétaires
MÉTROPOLE DU GRAND NANCY (MGN)	47 631	29	4	18	36
Nancy	31 350	41	5	14	24
Zone 1	17 511	47	6	7	22
Zone 2	13 839	35	4	20	26
Métropole hors Nancy	16 281	19	3	21	48
Zone 3	11 249	22	5	23	39
Zone 4	7 808	15	1	17	60
CC DU BASSIN DE POMPEY (CCBP)	2 777	15	0	13	63
TOTAL MGN + CCBP	50 408	28	4	17	39

LES CHIFFRES-CLÉS DU PARC LOCATIF PRIVÉ

DANS L'AGGLOMÉRATION NANCÉIENNE

Source : Insee - RP 2013

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

LE PARC LOCATIF PRIVÉ

Nombre de logements

47 631
(soit 33% du parc)
2 777
(soit 16% du parc)

T1 & T2

57 %
34 %

Appartements

92 %
72 %

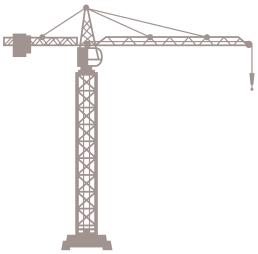
Nombre de meublés

5 625
87

L'OFFRE LOCATIVE : ÉPOQUES DE CONSTRUCTION

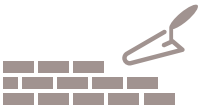
Entre 1946 et 1990

47 %
44 %



Avant 1946

30 %
31 %



Après 1990

23 %
25 %

LES LOCATAIRES

Personnes seules

65 %
51 %

Couples

24 %
34 %

Moins de 40 ans

68 %
54 %

Ayant emménagé depuis moins de 2 ans

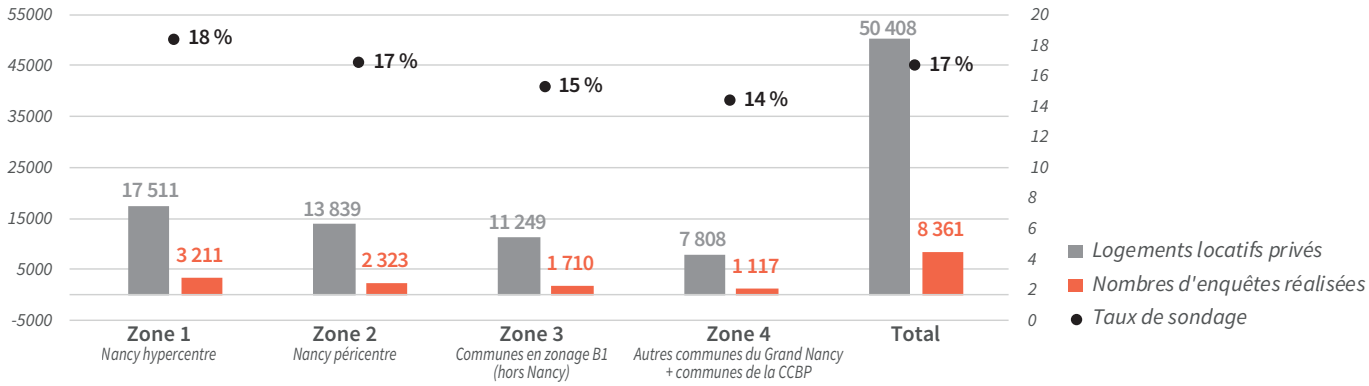
37 %
35 %

Plus de 8 000 logements observés sur le territoire

Les résultats présentés dans ce document ont été établis à partir d'un échantillon de 8 361 logements locatifs privés, loués vides, sur le territoire observé, dont plus de 600 collectés auprès des locataires (gestion directe) et 7 600 récoltés auprès des professionnels (gestion déléguée). Cette enquête est fondée sur un taux de sondage de 17 % du parc locatif privé, alors que l'objectif fixé par le centre national de traitement est de 8 %, soit 4 132 références.

L'année 2016 étant expérimentale, la qualité des données collectées s'est améliorée en 2017.

> Caractéristiques de l'enquête par zone géographique

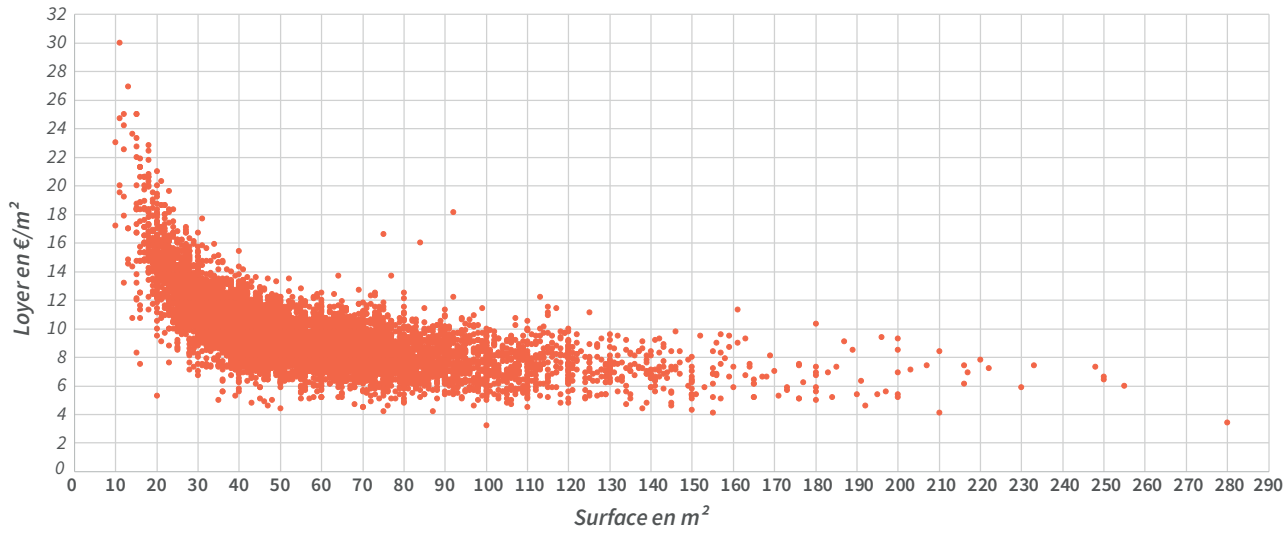


Le graphique ci-dessous met en lien le loyer au m² et la surface des logements et montre la diversité des niveaux de loyers pratiqués dans l'agglomération. La dispersion des loyers diminue lorsque la surface augmente. Par exemple, pour un logement dont la surface est comprise entre 20 et 30 m², les loyers varient entre 5,0 €/m² et 18,0 €/m², soit un écart de 13,0 €/m². Alors que pour une surface comprise entre 60 et 70 m² les loyers s'échelonnent entre 4,5 €/m² et 13,7 €/m², soit un écart de 9,2 €/m².

Cette dispersion des loyers illustre l'hétérogénéité des produits proposés pour une même typologie de logement. La seule ventilation des loyers en fonction des surfaces n'est donc pas suffisante pour décrire correctement le marché locatif. Le croisement de la surface avec d'autres variables structurelles (époque de construction, ancienneté du bail, type d'habitat, localisation…) permet d'affiner et de segmenter le marché, et ainsi de constituer des « sous marchés » plus homogènes.

> Répartition des loyers observés par surface habitable (8 361 observations)

Source : OLL de l'agglomération de Nancy, 2017, traitement Agence Scalen



2 LES NIVEAUX DE LOYERS DE L'AGGLOMÉRATION NANCÉIENNE AU 1ER JANVIER 2017

Au 1er janvier 2017, le loyer médian du parc locatif privé de l'ensemble de la zone étudiée, tout comme celui de la Métropole du Grand Nancy, est de 9,2 €/m².

Dans le détail, on observe logiquement une dégressivité des loyers plus on s'éloigne de la ville centre vers la périphérie : de 9,3 €/m² à Nancy à 7,5 €/m² dans la Communauté de communes du Bassin de Pompey. Dans les autres communes de la Métropole, le loyer médian est de 9 €/m².

Avec un loyer médian de 7,5 €/m², le Bassin de Pompey offre un loyer inférieur de 24 % à celui de la Métropole (- 1,7 €/m²).

Par rapport à 2016, les loyers médians sont restés stables sur la Métropole, quel que soit le niveau géographique considéré.

Le loyer médian en collectif est supérieur de 12 % à celui des maisons (9,2 €/m² contre 8,2 €/m²). Cette situation s'explique en partie par un poids plus important des petits logements (type T1) parmi les appartements. De ce fait, la dispersion des loyers est moins importante pour les maisons que pour les logements collectifs, car les produits sont plus homogènes : + 3,5 €/m² entre le 1er et 9e décile pour les maisons contre + 5,7 €/m² pour les appartements.

9,2 €/m²
c'est le loyer médian sur la Métropole du Grand Nancy en 2017

> Chiffres-clés 2017

	MOYENNES				DISPERSION (en €/m²)*				
	Nombre d'enquêtes	*Surfaces moyennes*	*Loyer mensuel en €*	*Loyer mensuel en €/m²*	*Loyer 1er décile*	*Loyer 1er quartile*	*Loyer médian*	*Loyer 3e quartile*	*Loyer 9e décile*
AGGLOMÉRATION NANCÉIENNE									
Maisons	480	100	ns	7,9	6,3	7,8	8,2	9,2	9,8
Appartements	7 881	56	491	8,8	6,8	7,9	9,2	10,6	12,6
Ensemble du parc	8 361	59	515	8,7	6,7	7,8	9,2	10,6	12,4
MÉTROPOLE DU GRAND NANCY									
Maisons	400	97	793	8,2	6,6	7,5	8,3	9,4	9,9
Appartements	7 645	56	492	8,7	6,9	8	9,2	10,7	12,6
Ensemble du parc	8 045	58	511	8,8	6,9	8	9,2	10,6	12,4
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BASSIN DE POMPEY									
Maisons	80	112	778	6,9	5,4	6,3	7,1	8,2	9,1
Appartements	236	64	492	7,7	6	6,8	7,8	9,1	10,9
Ensemble du parc	316	77	571	7,4	5,7	6,5	7,5	8,9	10,2

Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2017, traitement Agence Scalen

ns : non significatif (échantillon insuffisant)

* cf note méthodologique page 11

3 L'EFFET DES CARACTÉRISTIQUES DU LOGEMENT SUR LE NIVEAU DES LOYERS

Le niveau de loyers est fortement influencé par la surface ou le type de construction

Plus la surface du logement est petite, plus le loyer au m² sera élevé. Cette situation s'explique par des coûts d'équipements fixes quelle que soit la taille du logement (cuisine, salle de bain, WC, etc.), et par une plus forte rotation des petites surfaces qui ont connu, dans le passé des hausses de loyers plus importantes lors des relocations. Ainsi, sur la Métropole du Grand Nancy, un studio sera 1,5 fois plus cher au m² qu'un logement de 4 pièces. Le loyer médian d'un T1 s'élève à 11,9 €/m² contre 7,8 €/m² pour les T4. Sur le territoire du Bassin de Pompey, le loyer médian au m² d'un deux pièces est supérieur de 27 % à celui d'un logement composé d'au moins cinq pièces. La dégressivité des loyers au m² en fonction de l'augmentation du nombre de pièces se vérifie pour toutes les catégories de logement et sur tous les territoires étudiés.

Pour passer d'un logement de deux à trois pièces, un effort supplémentaire de 130 €/mois est nécessaire sur le territoire de la Métropole. Dans le Bassin de Pompey, le budget à prévoir pour cette pièce supplémentaire est de + 105 €/mois.

Le type de construction est également une variable explicative du niveau de loyers. À nombre de pièces égales ou superficies similaires, le loyer sera plus élevé pour une maison que pour un appartement. Sur la Métropole, le loyer médian d'une maison de 4 pièces s'élève à 8,2 €/m² contre 7,8 €/m² pour un appartement ayant le même nombre de pièces, notamment parce que ce type de bien, très recherché, propose aussi des aménités supplémentaires (jardin privatif, garage…).

+ 4,7 €/m²

c'est la différence entre le loyer médian en €/m² d'un T1 et d'un T5+ sur la Métropole du Grand Nancy

> Les loyers dans la Métropole du Grand Nancy par type de parc et nombre de pièces en 2017

	1 pièce	*2 pièces*	*3 pièces*	*4 pièces*	*5 pièces et plus*
ENSEMBLE					
Loyer moyen (€/m²)	*11,8*	*9,6*	*8,5*	*7,7*	*7,3*
Loyer médian (€/m²)	*11,9*	*9,7*	*8,6*	*7,8*	*7,4*
Loyer mensuel en €	*330*	*432*	*561*	*688*	*891*
Surface habitable moyenne (€/m²)	*28*	*45*	*66*	*88*	*122*
Nombre d'enquêtes	*1 313*	*2 857*	*2 400*	*926*	*549*
MAISONS					
Loyer moyen (€/m²)	*ns*	*ns*	*ns*	*8,2*	*8,0*
Loyer médian (€/m²)	*ns*	*ns*	*ns*	*8,2*	*8,1*
Loyer mensuel en €	*ns*	*ns*	*ns*	*727*	*953*
Surface habitable moyenne (€/m²)	*ns*	*ns*	*ns*	*88*	*120*
Nombre d'enquêtes	*ns*	*ns*	*ns*	*125*	*211*
APPARTEMENTS					
Loyer moyen (€/m²)	*11,9*	*9,6*	*8,5*	*7,6*	*6,8*
Loyer médian (€/m²)	*11,9*	*9,7*	*8,5*	*7,8*	*6,8*
Loyer mensuel en €	*330*	*433*	*559*	*667*	*842*
Surface habitable moyenne (m²)	*28*	*45*	*66*	*87*	*123*
Nombre d'enquêtes	*1 308*	*2 842*	*2 356*	*801*	*338*

Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2017, traitement Agence Scalen

ns : non significatif (échantillon insuffisant)

> Les loyers dans la Communauté de communes du Bassin de Pompey par type de parc et nombre de pièces en 2017

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
ENSEMBLE					
Loyer moyen (€/m²)	ns	8,4	7,8	7,1	6,6
Loyer médian (€/m²)	ns	8,1	7,9	7,1	6,5
Loyer mensuel en €	ns	397	516	646	793
Surface habitable moyenne (€/m²)	ns	47	67	91	120
Nombre d'enquêtes	33	74	92	59	58
MAISONS	**1 pièce**	**2 pièces**	**3 pièces**	**4 pièces et plus**	
Loyer moyen (€/m²)	ns	ns	ns	6,8	
Loyer médian (€/m²)	ns	ns	ns	6,9	
Loyer mensuel en €	ns	ns	ns	797	
Surface habitable moyenne (€/m²)	ns	ns	ns	118	
Nombre d'enquêtes	0	3	8	69	
APPARTEMENTS	**1 pièce**	**2 pièces**	**3 pièces**	**4 pièces et plus**	
Loyer moyen (€/m²)	ns	8,4	7,7	7,0	
Loyer médian (€/m²)	ns	8,0	7,9	6,8	
Loyer mensuel en €	ns	393	497	624	
Surface habitable moyenne (m²)	ns	47	65	89	
Nombre d'enquêtes	33	71	84	48	

Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2017, traitement Agence Scalen *ns : non significatif*

Le parc de la période 1946-1970 est globalement moins cher

De façon générale, plus le logement est récent, plus le niveau de loyers sera élevé. L'époque de construction des logements est ainsi une variable explicative puisqu'elle reflète un certain niveau d'équipements (balcon par exemple), de confort (isolation thermique et phonique) ou encore de qualité du bâti. Cette règle se vérifie surtout pour les appartements.

Pour l'ensemble des logements de la Métropole du Grand Nancy, le loyer médian le plus élevé est bien évidemment celui du parc construit après 2005, soit 9,9 €/m² contre 9,2 €/m² pour les logements d'avant 1946.

Les loyers des appartements construits entre 1946 et 1970 sont inférieurs à ceux des autres époques. Sur la Métropole, le loyer médian au m² d'un appartement construit durant cette période subit ainsi une décote de 20 % par rapport à celui construit après 2005 : soit 8,3 €/m² contre 10 €/m². Ces logements ne répondent pas toujours aux normes actuelles et induisent des charges élevées pour les locataires qui incitent les gestionnaires à pratiquer des prix plus faibles. Pour les maisons, ce constat ne se vérifie pas : car dans la hiérarchie des prix, les constructions d'après-guerre se classent juste après les maisons les plus récentes.

Autre constat : les loyers des logements récents semblent s'homogénéiser. À Nancy, les loyers d'après 2005 sont identiques à ceux de la période précédente (1991-2005), soit 10,2 €/m².

> Loyers médians (€/m²) par époque de construction

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005	Ensemble
Nancy	9,3	8,6	9,6	10,2	10,2	9,3
Métropole du Grand Nancy	9,2	8,3	9,3	9,6	9,9	9,2
Communauté de communes du Bassin de Pompey	7,4	ns	ns	ns	ns	7,5

Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2017, traitement Agence Scalen *ns : non significatif (échantillon insuffisant)*

Les locataires ayant emmenagé dans l'année payent toujours plus cher que les locataires stables. Les loyers de relocation ne progressent plus

Le prix au m² varie également en fonction de l'ancienneté du locataire dans le logement. Sur la Métropole du Grand Nancy, un locataire vivant dans un logement depuis plus de 6 ans paiera un loyer 9 % moins cher que celui ayant loué son logement en 2016. Sur le territoire du Bassin de Pompey l'écart est réduit à 3 % entre ces générations de locataires.

Le loyer de relocation qui correspond aux loyers fixés lors d'un changement de locataire est également une mesure de la tension du marché. Avec un loyer médian de 9,7 €/m² en 2017 et de 9,6 €/m² en 2016 sur la Métropole, le loyer de marché est resté stable. Cela s'explique également par la faible évolution de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.

Depuis 2013, les réévaluations des loyers des baux en cours sous l'effet de l'indice de référence des loyers sont en effet devenues très faibles. La hausse annuelle engendrée par cet indice est passé de + 0,69 % en 2013, - 0,01 % en 2015 et + 0,18 % au dernier trimestre de 2016. C'est une rupture avec la période 2008/2012 où l'IRL variait chaque année entre 1 et 3 %.

Compte tenu de la fluidité du marché locatif dans le Grand Nancy, le prix des relocations ne progresse plus, voire baisse quand un logement est resté vacant un certain temps.

7,6 €/m²
c'est le loyer médian sur la CC du Bassin de Pompey pour les locataires de moins de 1 an

> Loyers médians dans la Métropole du Grand Nancy par ancienneté d'occupation

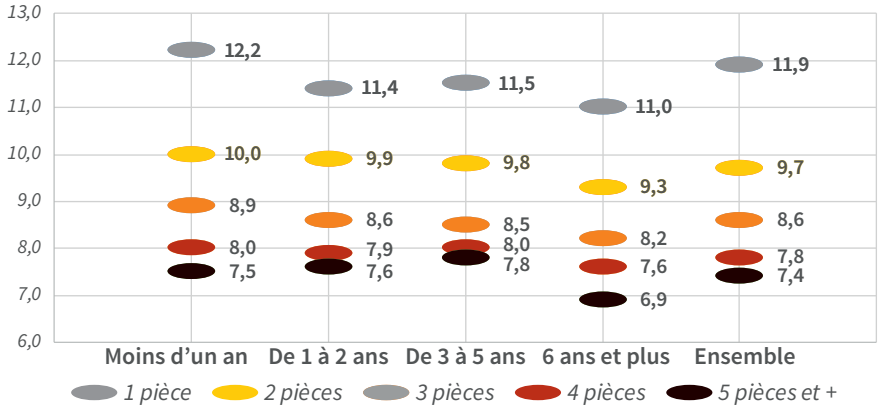
	2016 (moins d'1 an)	*2014 / 2015 (1 à 2 ans)*	*2011 / 2013 (3 à 5 ans)*	*2007 / 2010 (6 à 9 ans)*	*Avant 2007 (10 ans et plus)*
Loyer médian (€/m²)	*9,7*	*9,2*	*8,9*	*8,9*	*8,4*
Surface moyenne (m²)	*55*	*61*	*65*	*60*	*62*

> Loyers médians dans la CCBP par ancienneté d'occupation

	2016 (moins d'1 an)	*2014 / 2015 (1 à 2 ans)*	*2011 / 2013 (3 à 5 ans)*	*2007 / 2010 (6 à 9 ans)*	*Avant 2007 (10 ans et plus)*
Loyer médian (€/m²)	*7,6*	*8,4*	*7,8*	*7,4*	*7,1*
Surface moyenne (m²)	*82*	*75*	*85*	*69*	*74*

Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2017, traitement Agence Scalen

> Loyers médians (€/m²) dans la Métropole du Grand Nancy par ancienneté d'occupation selon le nombre de pièces



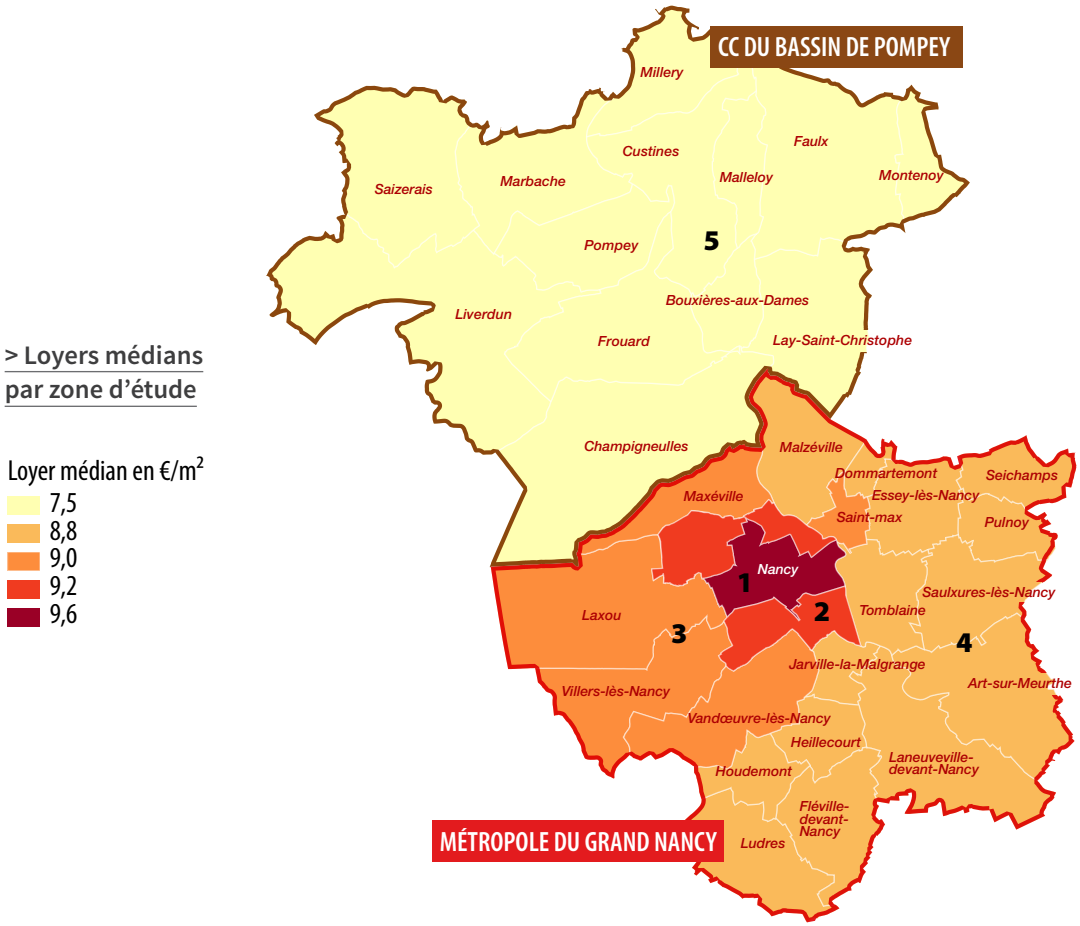
Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2017, traitement Agence Scalen

4 L'EFFET DE LA LOCALISATION DU BIEN SUR LES NIVEAUX DE LOYERS

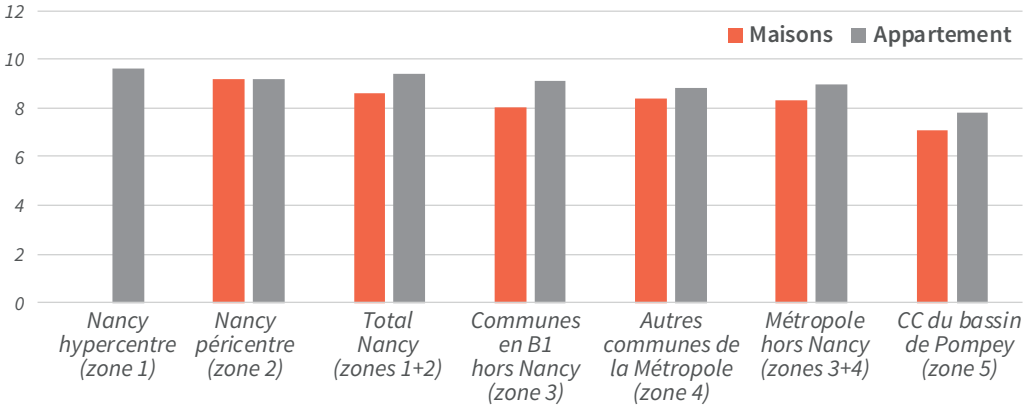
La localisation peut témoigner de l'attrait d'un secteur géographique présentant des caractéristiques et aménités propres (proximité des équipements et services, proximité et fréquence des transports en commun, etc.), mais aussi de la structure du parc au sein de la zone (époque de construction, typologie, type de construction, etc.).

Ainsi, les valeurs médianes des loyers suivent une logique de centralité : plus les logements sont éloignés de Nancy plus les loyers seront faibles. Le loyer médian dans l'hypercentre nancéien (zone 1) est ainsi de 9,6 €/m² contre 7,5 €/m² dans le Bassin de Pompey (zone 5) qui présente un marché locatif privé distinct de celui de la Métropole du Grand Nancy.

> Loyers médians par zone d'étude



> Caractéristiques des loyers par zone et type de construction

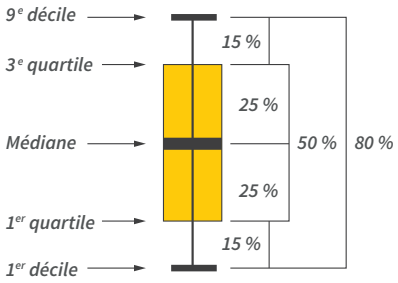


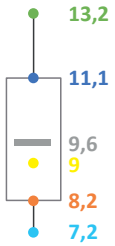
Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2017, traitement Agence Scalen

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 m² pour lesquelles 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.



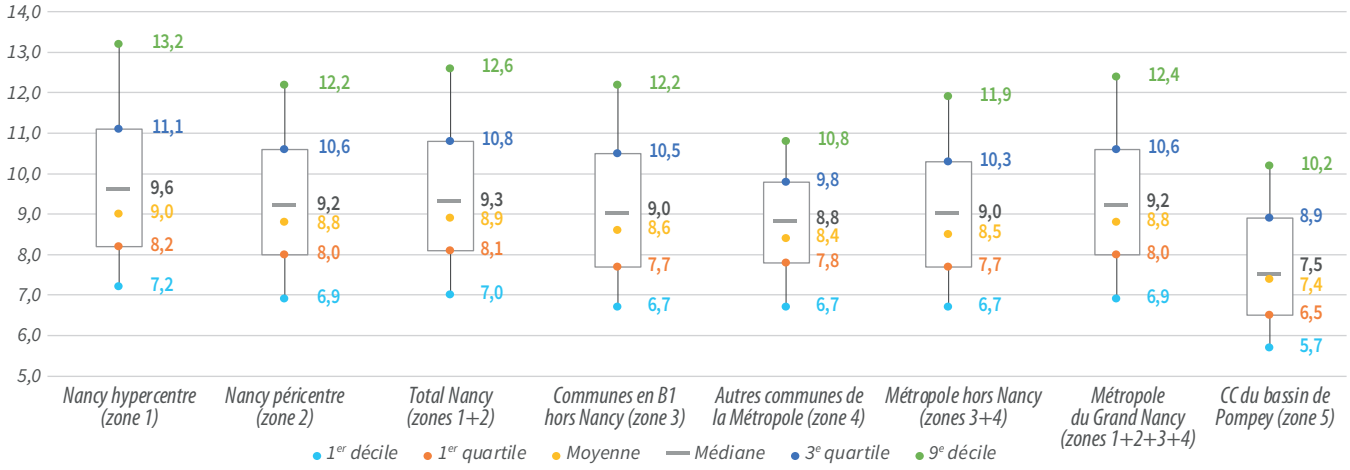


Exemple : la dispersion des loyers sur l'hypercentre nancéien (zone 1)

- *Le loyer médian est de 9,6 €/m² : 50 % des loyers sont en dessous de cette valeur, 50 % au-dessus.*
- *1 appartement sur 10 a un loyer inférieur à 7,2 €/m² (1er décile).*
- *1 appartement sur quatre a un loyer inférieur à 8,2 €/m² (1er quartile).*
- *1 appartement sur quatre a un loyer supérieur à 11,1 €/m² (3e quartile).*
- *1 appartement sur dix a un loyer supérieur à 13,2 €/m² (9e décile).*
- *En moyenne, le loyer d'un appartement s'élève à 9 €/m².*

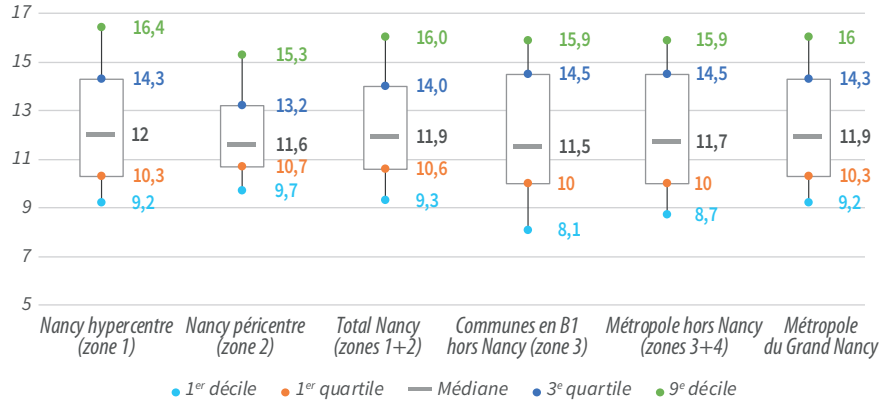
> Dispersion des loyers au m² par zone et nombre de pièces

Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2017, traitement Agence Scalen



> Dispersion des loyers au m² par zone des appartements T1

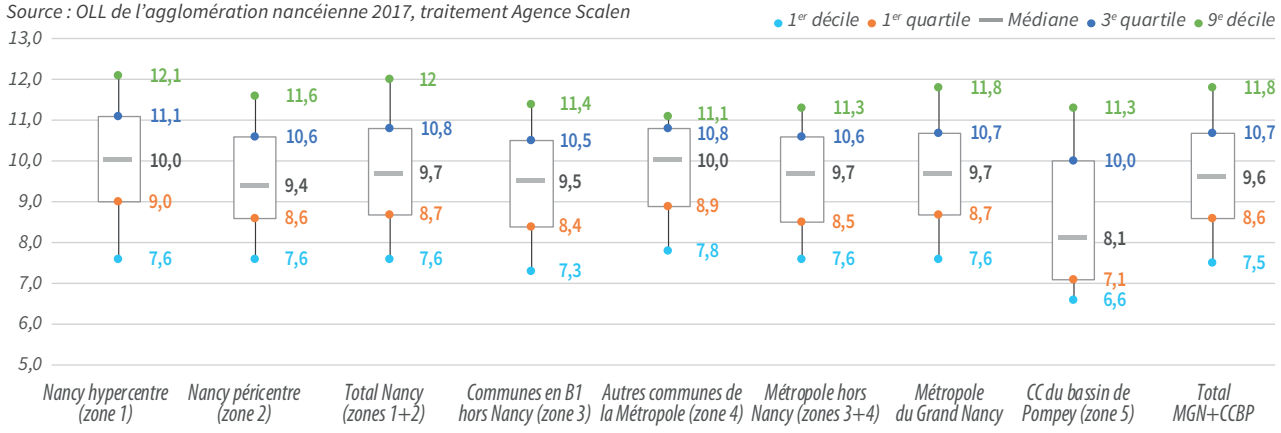
Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2017, traitement Agence Scalen



Nb : en raison de l'insuffisance de l'échantillon, les résultats pour les T1 sont non significatifs pour les communes B2 sur la Métropole (zone 4) et la CC du Bassin de Pompey. Ils ne sont pas représentés dans le graphique ci-contre.

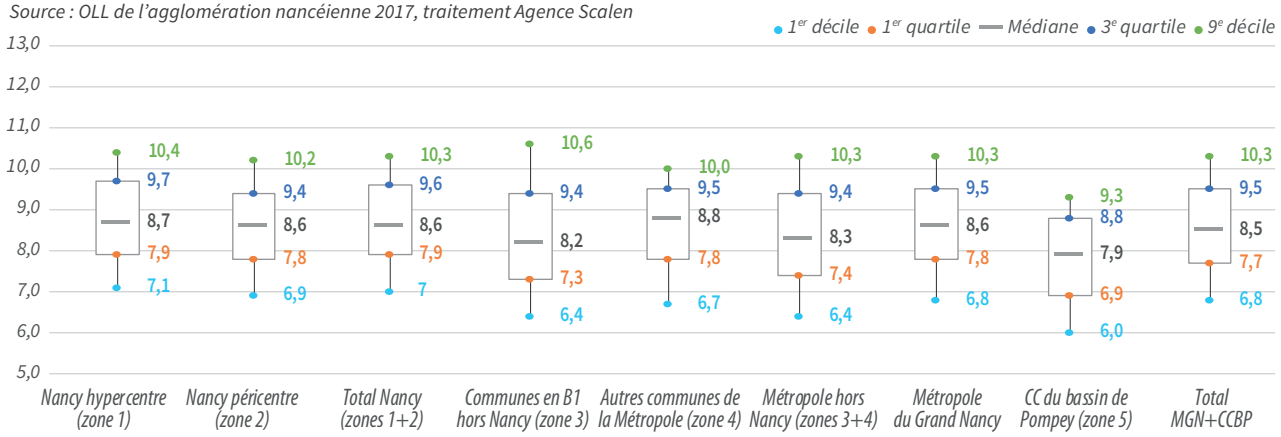
> Dispersion des loyers au m² par zone des appartements T2

Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2017, traitement Agence Scalen



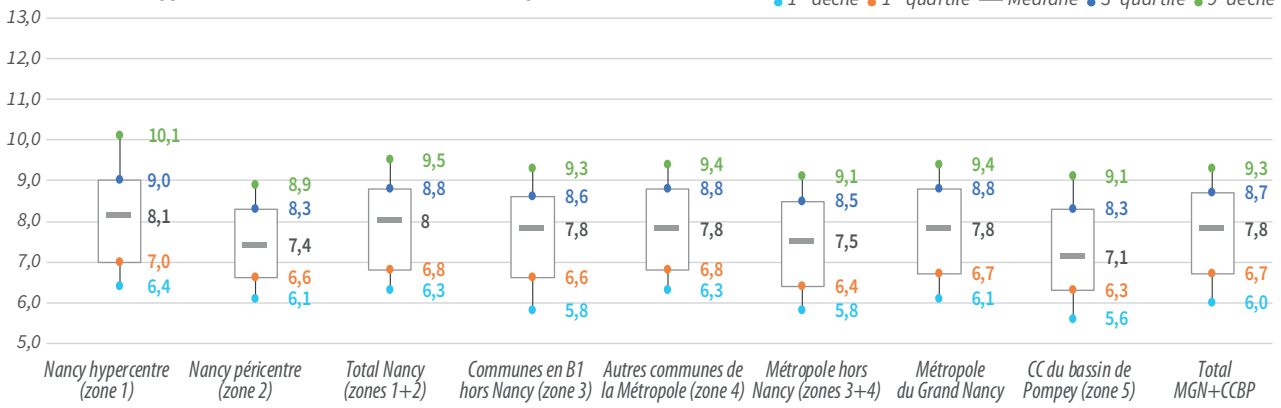
> Dispersion des loyers au m² par zone des appartements T3

Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2017, traitement Agence Scalen



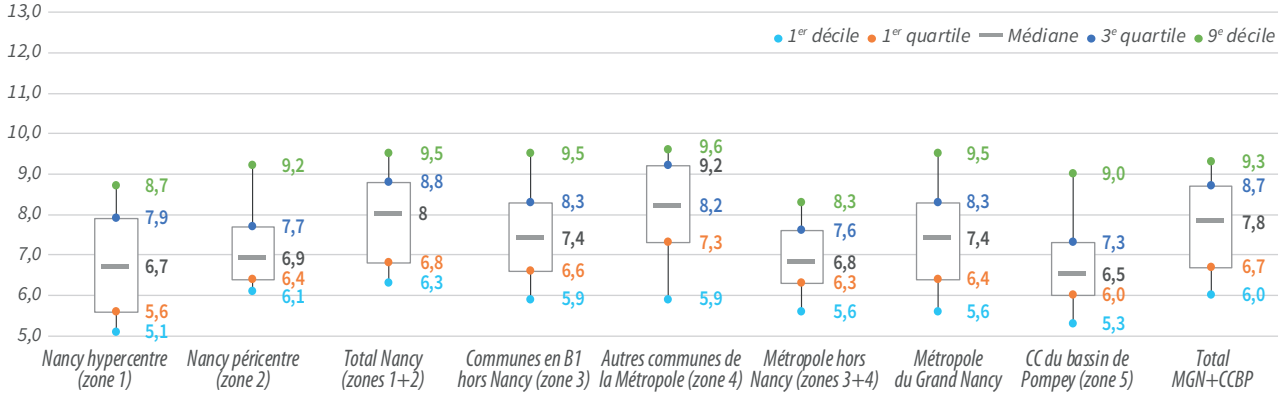
> Dispersion des loyers au m² par zone des appartements T4

Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2017, traitement Agence Scalen



> Dispersion des loyers au m² par zone des appartements T5 et plus

Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2017, traitement Agence Scalen

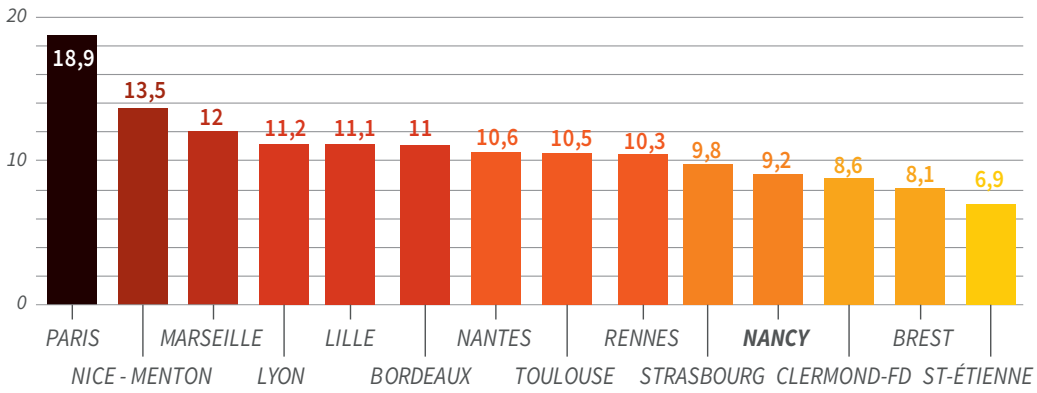


6 COMPARAISON À L'ÉCHELLE NATIONALE

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 9,2 €/m², son niveau de loyers se situe entre celui de Clermont-Ferrand (8,6 €/m² en 2016) et de Strasbourg (9,8 €/m² en 2017). Parmi les métropoles étudiées, Nancy se classe également parmi les moins élevées. Seules Brest, Clermont-Ferrand et Saint-Étienne présentent des loyers inférieurs.

> Loyer médian mensuel (€/m²) dans les OLL du réseau en 2016 ou 2017*

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



Source : Observatoiresdesloyers.org

6 ANNEXES

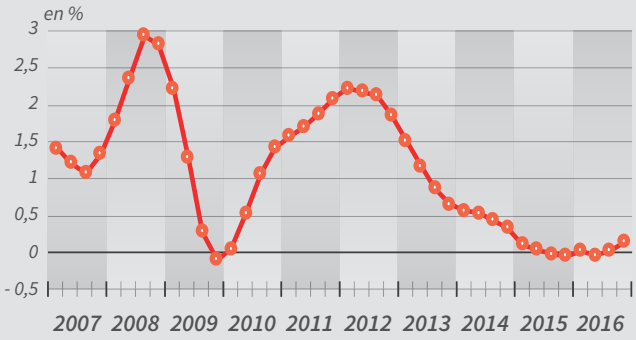
Point lexical

Loyer des locataires stables :
Loyer des locataires qui résidaient déjà dans leur logement l'année précédente.

Loyer de relocation ou loyer de marché :
Loyer des locataires ayant emménagé au cours de l'année de référence.

L'indice de référence des loyers (IRL) :
Il est calculé et publié par l'INSEE et remplace depuis 2006 l'Indice du coût de la construction (ICC). Il sert de base pour réviser les loyers des logements vides ou meublés, et fixe les plafonds des augmentations annuelles des loyers que peuvent exiger les propriétaires.

Évolution de l'indice de référence de loyers (en %) entre le 1er trimestre 2007 et le 4e de 2016



Source : Insee

Une méthode rigoureuse respectant les préconisations d'un comité scientifique

De 1989 à 2015, l'Agence Scalen a réalisé chaque année une enquête loyer sur le parc locatif privé qui reposait sur un échantillon de 700 références collectées sur le territoire de la Métropole du Grand Nancy. Son objectif était de contribuer, aux côtés de 12 autres agglomérations, à alimenter le rapport que le gouvernement devait présenter annuellement au Parlement sur l'évolution des loyers du secteur privé, en application de la loi du 6 juillet 1989.

L'ancien dispositif nécessaire aux besoins légaux du gouvernement ne permettait pas de disposer de données très fines à l'échelle locale. La méthodologie actuelle mise en œuvre par les Observatoires locaux des loyers (OLL) a fait le choix de privilégier la connaissance fine des seuls niveaux de loyers des marchés et d'abandonner le suivi de leur évolution.

L'OLL suit scrupuleusement les prescriptions méthodologiques définies par un comité scientifique national, et les objectifs de collecte calculés par l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL) pour respecter une représentativité maximale des différents segments du parc (types de logement, nombre de pièces, époque de construction, mode de gestion...). La collecte porte sur des données des loyers du parc privé auprès des administrateurs de biens ou tout autre fournisseur de données, actifs sur le territoire, ainsi qu'auprès des particuliers pour les logements dont la gestion locative est assurée directement par le propriétaire. Les logements des organismes HLM, des SEM et ceux en maîtrise d'ouvrage d'insertion sont exclus de cette enquête.

Les données recueillies par l'observatoire doivent être représentatives de l'ensemble des segments du parc en termes de caractéristiques de logements. Pour ce faire une zone étudiée doit faire l'objet d'un minimum de 1 000 observations. Les règles sont les mêmes pour l'ensemble des observatoires du réseau.

Après la collecte des données, l'OLL en vérifie la cohérence avant de les enrichir en faisant appel à de multiples sources annexes et les transmet au centre national de traitement de l'ANIL afin qu'elle en garantisse la sécurité et la confidentialité. L'Agence veille aux contrôles de qualité des données suivant des règles validées par le comité scientifique.

Les traitements effectués ont pour but d'approfondir les contrôles de cohérence, d'identifier et de supprimer d'éventuels doublons et effets de grappes (logements présentant les mêmes caractéristiques à la même adresse) et permettre le redressement de l'échantillon par calage sur la structure du parc. L'ANIL met ensuite à disposition de l'OLL des données redressées et enrichies permettant leur exploitation et leur diffusion au niveau local. **Afin de garantir la précision des résultats, le nombre d'observations servant à effectuer un traitement statistique doit être supérieur ou égal à 50 observations**. L'application de cette règle peut expliquer l'absence de résultats pour certaines analyses dans ce document. En effet, si un type de logement est peu présent dans une zone observée, la probabilité de collecter un nombre important d'échantillon correspondant sera faible (ex : les maisons dans l'hypercentre de Nancy).

Les documents publiés doivent également respecter un cahier des charges défini par le comité scientifique.

> Niveaux des loyers par nombre de pièces et zone en 2017

Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2017, traitement Agence Scalen

		Nancy hypercentre (zone 1)	Nancy péricentre (zone 2)	Nancy (zones 1+2)	Communes B1 hors Nancy (zone 3)	Autres communes de la Métropole (zone 4)	Métropole hors Nancy (zones 3+4)	CCBP
1 pièce	Surface moyenne	27	28	28	28	NS	28	-
	Médiane de loyer (€/m²)	12	11,6	11,9	11,5	NS	11,5	-
	Loyer mensuel moyen	**331**	**339**	**996**	**322**	**NS**	**319**	**-**
	Nombre d'enquêtes	674	322	334	282	35	317	-
2 pièces	Surface moyenne	45	45	45	46	45	46	47
	Médiane de loyer (€/m²)	10	9,4	9,7	9,5	10	9,7	8,1
	Loyer mensuel moyen	**444**	**420**	**433**	**431**	**430**	**430**	**397**
	Nombre d'enquêtes	1200	935	2135	547	175	722	74
3 pièces	Surface moyenne	66	65	66	66	66	66	67
	Médiane de loyer (€/m²)	8,7	8,6	8,6	8,2	8,8	8,4	7,9
	Loyer mensuel moyen	**578**	**555**	**566**	**544**	**562**	**550**	**516**
	Nombre d'enquêtes	844	722	1566	533	301	834	92
4 pièces	Surface moyenne	88	89	88	86	87	87	91
	Médiane de loyer (€/m²)	8,1	7,4	8	7,8	7,8	7,8	7,1
	Loyer mensuel moyen	**708**	**665**	**688**	**655**	**674**	**664**	**646**
	Nombre d'enquêtes	294	233	527	242	157	399	59
5 pièces et plus	Surface moyenne	143	107	143	116	114	115	120
	Médiane de loyer (€/m²)	6,7	6,9	6,8	7,4	8,2	8	6,5
	Loyer mensuel moyen	**965**	**778**	**884**	**859**	**913**	**887**	**793**
	Nombre d'enquêtes	199	111	310	106	133	239	58
Ensemble	Surface moyenne	56	57	56	58	72	63	77
	Médiane de loyer (€/m²)	9,6	9,2	9,6	9,0	8,8	9,0	7,5
	Loyer mensuel moyen	**505**	**496**	**501**	**498**	**601**	**533**	**571**
	Nombre d'enquêtes	3 211	2 323	5 534	1 710	801	2 511	316

> Niveaux des loyers médians par époque de construction et zone en 2017

Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2017, traitement Agence Scalen

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Nancy hypercentre (zone 1)	9,4	8,3	10,2	10,7	10,2
Nancy péricentre (zone 2)	9,0	8,7	8,9	9,6	9,7
Nancy (zone 1+2)	9,3	8,6	9,6	10,2	10
Communes B1 hors Nancy (zone 3)	9,1	8,1	9,3	9,2	10,1
Autres communes de la Métropole (zone 4)	7,8	8,3	8,8	8,8	9,7
Métropole hors Nancy (zones 3+4)	8,7	8,2	8,9	9,1	9,7

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
CC Bassin de Pompey	7,4	ns	ns	7,9

> Niveaux des loyers par époque de construction sur la Métropole du Grand Nancy en 2017

Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2017, traitement Agence Scalen

		Avant 1946	1946 / 1970	1971 / 1990	1991 / 2005	Après 2005	Ensemble
1 pièce	Surface moyenne	27	28	28	29	Ns	28
	Loyer médian (€/m²)	11,4	12,9	12,1	12,3	Ns	11,9
	Loyer mensuel moyen	**316**	**322**	**342**	**340**	**NS**	**330**
2 pièces	Surface moyenne	44	46	47	45	48	45
	Loyer médian (€/m²)	9,5	9,5	9,6	10,6	10,4	9,7
	Loyer mensuel moyen	**416**	**421**	**445**	**458**	**492**	**433**
3 pièces	Surface moyenne	63	67	69	68	68	66
	Loyer médian (€/m²)	8,5	8,1	8,2	8,5	9,6	8,6
	Loyer mensuel moyen	**539**	**549**	**560**	**595**	**646**	**561**
4 pièces	Surface moyenne	88	85	87	90	93	88
	Loyer médian (€/m²)	7,8	7,0	7,6	8,6	9,1	7,8
	Loyer mensuel moyen	**670**	**620**	**661**	**733**	**823**	**677**
5 pièces et plus	Surface moyenne	133	104	114	114	133	122
	Loyer médian (€/m²)	7	8,1	7,5	7,7	8,3	7,4
	Loyer mensuel moyen	**916**	**799**	**842**	**877**	**1087**	**886**
Ensemble	Surface moyenne	57	63	56	57	66	58
	Loyer médian (€/m²)	9,2	8,3	9,3	9,6	9,9	9,2
	Loyer mensuel moyen	**494**	**523**	**497**	**528**	**626**	**511**

> Niveaux des loyers sur la Communauté de communes du Bassin de Pompey en 2017

Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2017, traitement Agence Scalen

Époques de construction	**Avant 1946**	**1946 / 1970**	**1971 / 1990**	**1991 / 2005**	**Après 2005**	**Ensemble**
Surface moyenne	69	-	-	-	-	77
Loyer médian (€/m²)	**7,4**	**-**	**-**	**-**	**-**	**7,5**
Échantillon	180	43	34	32	27	316
Nombre de pièces	**1 pièce**	**2 pièces**	**3 pièces**	**4 pièces**	**5 pièces et plus**	**Ensemble**
Surface moyenne	-	47	67	91	120	77
Loyer médian (€/m²)	**-**	**8,1**	**7,9**	**7,1**	**6,5**	**7,5**
Échantillon	33	74	92	59	58	316
Type Habitat		**Maison**			**Appartement**	
Surface moyenne		112			64	
Loyer médian (€/m²)		**7,1**			**7,8**	
Échantillon		80			236	

> Niveaux des loyers par date d'emménagement et par zone

Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2017, traitement Agence Scalen

		Loyer des nouveaux locataires	Loyer des locataires stables
Nancy hypercentre (zone 1)	Taux de rotation (%)	39	61
	Loyer médian (€/m²)	10,2	9,3
Nancy péricentre (zone 2)	Taux de rotation (%)	37	63
	Loyer médian (€/m²)	9,4	8,9
Nancy (zones 1+2)	Taux de rotation (%)	38	62
	Loyer médian (€/m²)	9,9	9,1
Communes B1 hors Nancy (zone 3)	Taux de rotation (%)	35	65
	Loyer médian (€/m²)	9,5	8,8
Autres communes de la Métropole (zone 4)	Taux de rotation (%)	33	67
	Loyer médian (€/m²)	9,1	8,2
Métropole hors Nancy (zones 3+4)	Taux de rotation (%)	34	66
	Loyer médian (€/m²)	9,3	8,6
CC du Bassin de Pompey	Taux de rotation (%)	23	77
	Loyer médian (€/m²)	7,6	7,4
MGN+CCBP	Taux de rotation (%)	37	63
	Loyer médian (€/m²)	9,6	8,9

> Niveaux des loyers de relocation et des locataires stables par nombres de pieces en 2017

Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2017, traitement Agence Scalen

		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Nancy (zones 1+2)	Loyer de marché	11,9 €/m²	10,1 €/m²	9 €/m²	7,3 €/m²
	Loyer des anciens emménagés	**12 €/m²**	**9,6 €/m²**	**8,5 €/m²**	**7,6 €/m²**
Communes B1 hors Nancy (zone 3)	Loyer de marché	13,3 €/m²	9,3 €/m²	8,6 €/m²	8 €/m²
	Loyer des anciens emménagés	**9,7 €/m²**	**9,8 €/m²**	**8 €/m²**	**7,5 €/m²**
Autres communes de la Métropole (zone 4)	Loyer de marché	Ns	9,8 €/m²	9,1 €/m²	9,1 €/m²
	Loyer des anciens emménagés	**Ns**	**10,1 €/m²**	**8,2 €/m²**	**8,0 €/m²**
Métropole hors Nancy (zones 3+4)	Loyer de marché	12,9 €/m²	9,5 €/m²	8,8 €/m²	8,3 €/m²
	Loyer des anciens emménagés	**10,5 €/m²**	**9,9 €/m²**	**8,1 €/m²**	**7,8 €/m²**
Métropole du Grand Nancy	Loyer de marché	12,2 €/m²	10 €/m²	8,9 €/m²	7,8 €/m²
	Loyer des anciens emménagés	**11,4 €/m²**	**9,6 €/m²**	**8,5 €/m²**	**7,6 €/m²**
MGN+CCBP	Loyer de marché	12,2 €/m²	10 €/m²	8,8 €/m²	7,6 €/m²
	Loyer des anciens emménagés	**11,4 €/m²**	**9,6 €/m²**	**8,4 €/m²**	**7,5 €/m²**

> Niveaux des loyers par ancienneté d'emménagement et par zone en 2017

Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2017, traitement Agence Scalen

	Moins d'un an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	6 ans et plus
Nancy hypercentre (zone 1)	10,2 €/m²	9,6 €/m²	9,2 €/m²	9,1 €/m²
Nancy péricentre (zone 2)	9,4 €/m²	9,1 €/m²	8,7 €/m²	8,9 €/m²
Nancy (zones 1+2)	9,9 €/m²	9,3 €/m²	9 €/m²	9 €/m²
Communes B1 hors Nancy (zone 3)	9,5 €/m²	8,8 €/m²	9 €/m²	8,6 €/m²
Autres communes de la Métropole (zone 4)	9,1 €/m²	8,7 €/m²	8,3 €/m²	8 €/m²
Métropole hors Nancy (zones 3+4)	9,3 €/m²	8,8 €/m²	8,8 €/m²	8,4 €/m²
Métropole du Grand Nancy	9,7 €/m²	9,2 €/m²	8,9 €/m²	8,9 €/m²
CC du Bassin de Pompey	7,6 €/m²	8,4 €/m²	7,8 €/m²	7,2 €/m²

L'Agence Scalen remercie l'ensemble des partenaires ayant rendu la mise en place de cet observatoire des loyers possible.

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)

Logia Toul

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*** 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 2018

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 !

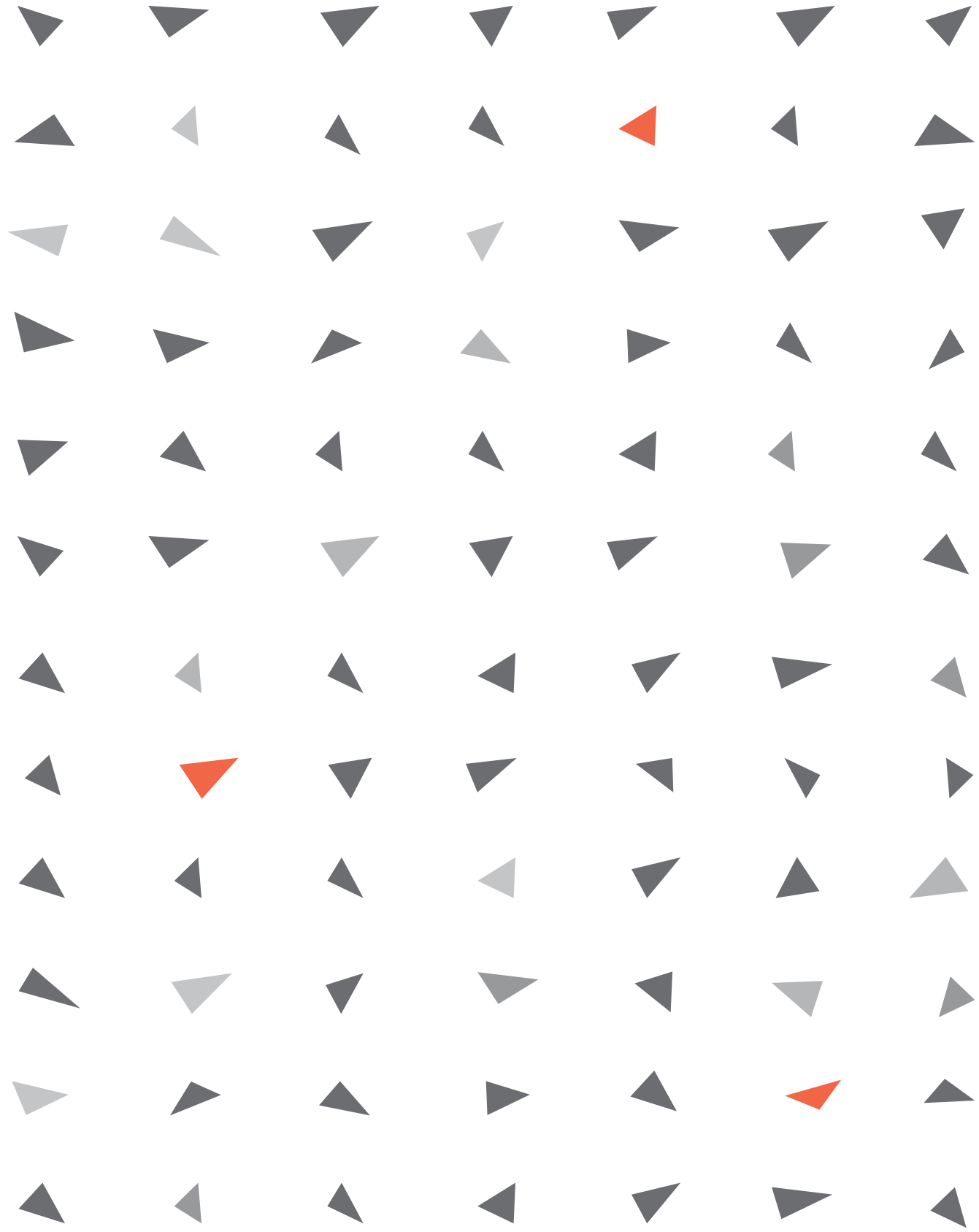
En devenant partenaire de l'Observatoire des loyers vous aurez accès aux données, publications et analyses de l'observatoire.

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

LES CAHIERS DE SCALEN N°42 I DÉCEMBRE 2018
LES LOYERS DU PARC PRIVÉ DANS L'AGGLOMÉRATION NANCÉIENNE

DIRECTION DE LA PUBLICATION : PASCAL TATON I RÉDACTION : FUNMI AMINU, JASMINE CAILLER, ANTOINE VIDAL I A CONTRIBUÉ À CE NUMÉRO : MÉLISSA COLLE I PILOTAGE ET COORDINATION ÉDITION : PRISCILLA PIERRE I CONCEPTION ET MISE EN PAGE : ALEXANDRE COLIN



SCALEN
AGENCE DE DÉVELOPPEMENT
DES TERRITOIRES
NANCY SUD LORRAINE

LES ATELIERS DU BRAS VERT
49 BOULEVARD D'AUSTRASIE • CS 20516 • 54008 NANCY CEDEX
TÉL. 03 83 17 42 00 • contact@agencescalen.fr

www.agencescalen.fr **agencescalen** **@Agence_Scalen**