

# LES LOYERS DU PARC PRIVÉ

## DANS L'AGGLOMÉRATION NANCÉIENNE ET DÉLAI DE RELOCATION

Depuis plus de 30 ans, 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 d'observation qui regroupe une cinquantaine d'agglomérations françaises, soit 50% du parc locatif privé français (métropoles et hors métropoles).

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

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

### EN RÉSUMÉ

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, les loyers médians de la Métropole du Grand Nancy et de la Communauté de communes du Bassin de Pompey (CCBP) s'élèvent respectivement à 9,8 €/m<sup>2</sup> et 7,6 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> et 10,1 €/m<sup>2</sup>. Un nouveau locataire paye un loyer 5% plus cher que celui d'un locataire stable. Sur la Communauté de communes du Bassin de Pompey, un nouveau locataire paye 8,1 €/m<sup>2</sup> contre 7,5 €/m<sup>2</sup>, soit un écart de 8%.

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

Une analyse spécifique a été menée sur les délais de relocation des logements qui semble résulter principalement de la saisonnalité du marché locatif.

### SOMMAIRE

- 1/ Le parc locatif privé
- 2/ Méthodologie
- 3/ Les niveaux de loyers au 1<sup>er</sup> janvier 2020
- 4/ Le délai de relocation
- 5/ Comparaison nationale

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

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

## LE PARC LOCATIF PRIVÉ



Nombre  
de logements

**49 502**

(soit 38% du parc total)

**2 774**

(soit 16% du parc total)

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

T1 & T2

**58%**

**27%**



Appartements

**91%**

**70%**



Nombre  
de meublés

**6 981**

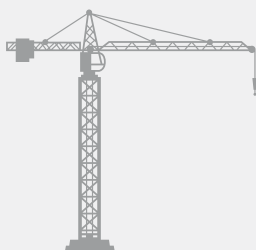
**103**

## L'OFFRE LOCATIVE

Avant 1946

**24%**

**27%**



Entre 1946  
et 1990

**50%**

**46%**



Après 1990

**26%**

**27%**

## LES LOCATAIRES



Personnes seules

**66%**

**43%**



Moins de 40 ans

**68%**

**44%**



Ayant emménagé  
depuis moins de  
2 ans

**37%**

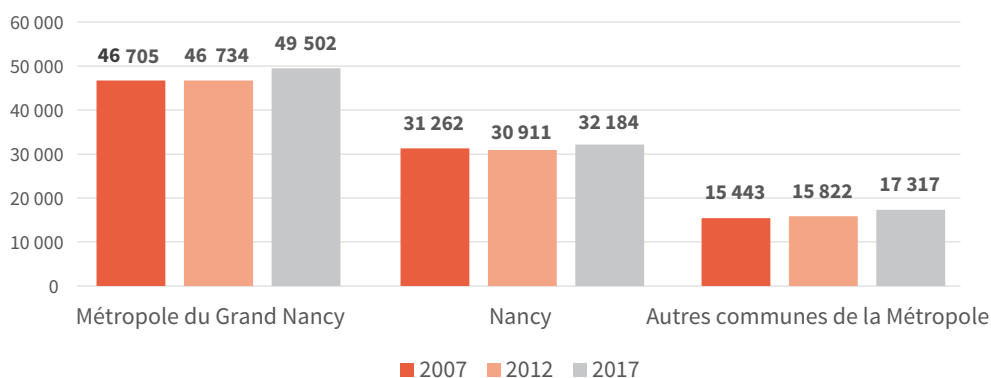
**28%**

# 1 LE PARC LOCATIF PRIVÉ

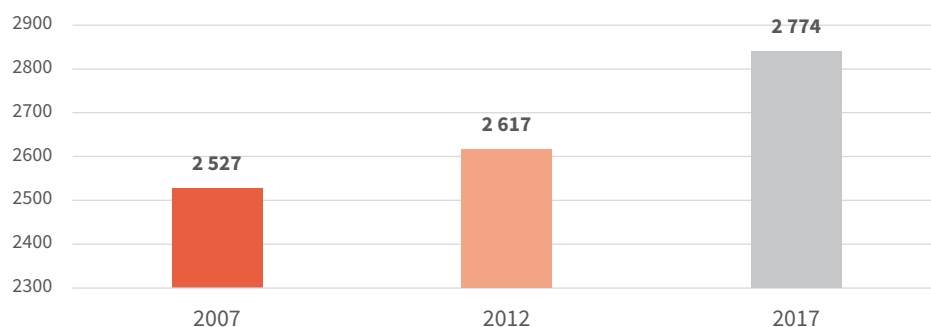
Le parc locatif privé représente 33% des résidences principales de la Métropole et 27% de celles du Bassin de Pompey. Sur la Métropole du Grand Nancy, on compte 49 502 logements locatifs privés en 2017. Ce parc a progressé en moyenne de 280 logements par an, soit une hausse annuelle de 1,20% entre 2007 et 2017.

Sur la Métropole, en dehors de Nancy, le parc locatif privé s'est principalement développé sur les communes de la première couronne : Vandœuvre-lès-Nancy, Essey-lès-Nancy, Jarville-la-Malgrange, Tomblaine et Maxéville. Sur la CC du Bassin de Pompey, le parc locatif privé a augmenté à un rythme similaire à celui de la Métropole, soit +1,20% an entre 2007 et 2017, correspondant à une progression moyenne de 31 logements/an.

## > Évolution du parc locatif entre 2007 et 2017 sur la Métropole du Grand Nancy



## > Évolution du parc locatif entre 2007 et 2017 sur la CC du Bassin de Pompey



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

|                                 | Effectifs locatifs privés | POURCENTAGE DANS LES RÉSIDENCES PRINCIPALES |              |               |               |
|---------------------------------|---------------------------|---|--------------|---------------|---------------|
|                                 |                           | locatifs privés                             | locatifs HLM | propriétaires | loués meublés |
| <b>Métropole du Grand Nancy</b> | <b>49 502</b>             | <b>33</b>                                   | <b>19</b>    | <b>41</b>     | <b>7</b>      |
| Nancy                           | 32 184                    | 48  | 14           | 28            | 10            |
| Nancy hypercentre*              | 17 960                    | 55  | 7            | 26            | 12            |
| Nancy péricentre*               | 14 224                    | 41  | 21           | 30            | 8             |
| Métropole hors Nancy            | 17 317                    | 21  | 23           | 51            | 5             |
| Communes B1 - Hors Nancy        | 12 030                    | 25  | 25           | 42            | 8             |
| Reste de la Métropole           | 5 287                     | 15  | 21           | 62            | 2             |
| <b>CC du Bassin de Pompey</b>   | <b>2 774</b>              | <b>16</b>                                   | <b>14</b>    | <b>68</b>     | <b>2</b>      |
| <b>Agglomération nancéienne</b> | <b>52 275</b>             | <b>31</b>                                   | <b>19</b>    | <b>44</b>     | <b>6</b>      |

\* La carte des périmètres se trouve en page 4 / Sources : INSEE (RP 2017)

## 2 MÉTHODOLOGIE

### Le périmètre observé

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

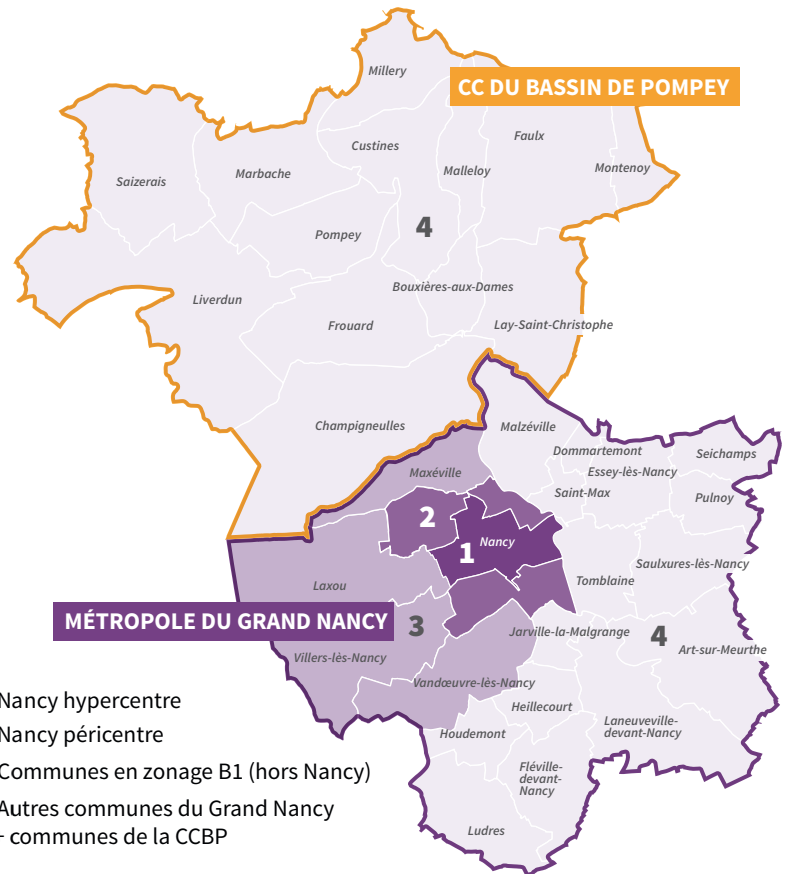
La ville de Nancy offre 62 % du parc locatif privé et est divisée en deux zones : les secteurs 1 (hypercentre) et 2 (péricentre).

La zone 3 regroupe les 6 communes de la Métropole classées en zonage PINEL B1\* (Laxou, Maxéville, Nancy, 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.

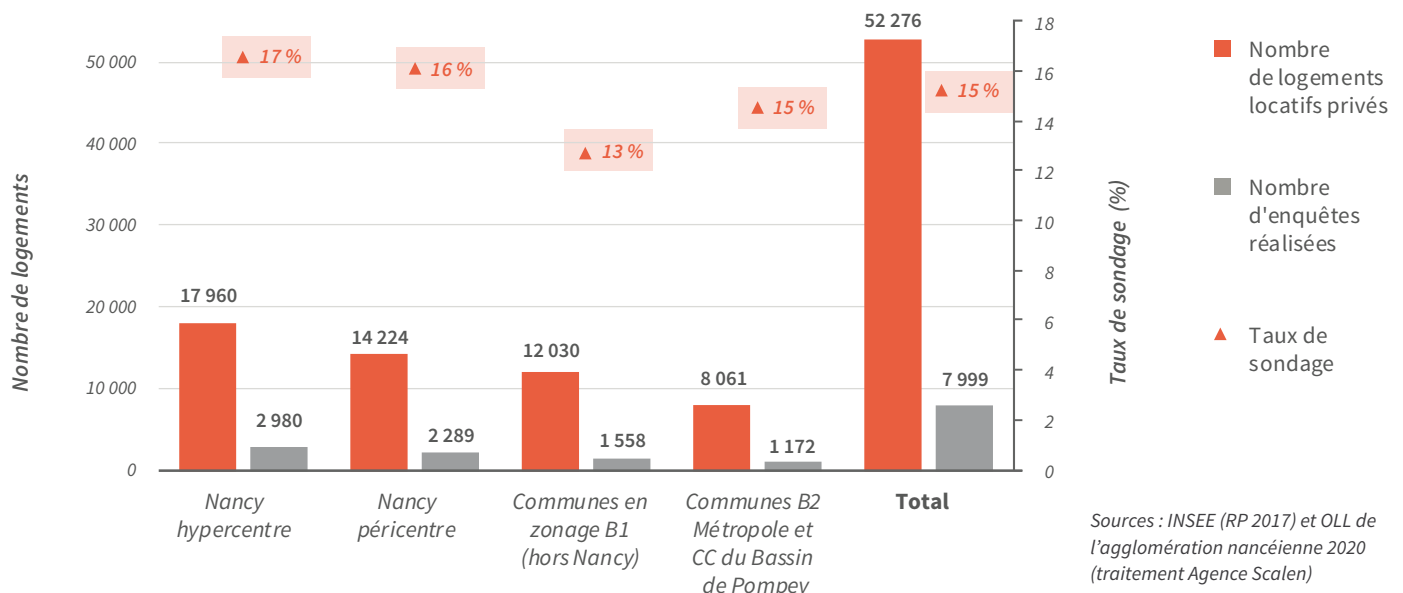
\* Le zonage A/B/C est un critère de classement des communes, utilisé pour la territorialisation des politiques nationales du logement : investissements locatifs PINEL, distribution des PTZ. Les villes éligibles au dispositif de défiscalisation sont celles localisées en zones A bis, A et B1 (Laxou, Maxéville,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

### > Les secteurs d'étude de l'OLL de l'agglomération nancéenne



### L'échantillon étudié en 2020

Les résultats présentés dans ce document ont été établis à partir d'un échantillon de 7 999 logements locatifs privés, loués vides, dont 730 collectés directement auprès des locataires ou propriétaires (gestion directe) et 7 269 recueillis 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 NIVEAUX DE LOYERS DE L'AGGLOMÉRATION NANCÉIENNE AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2020

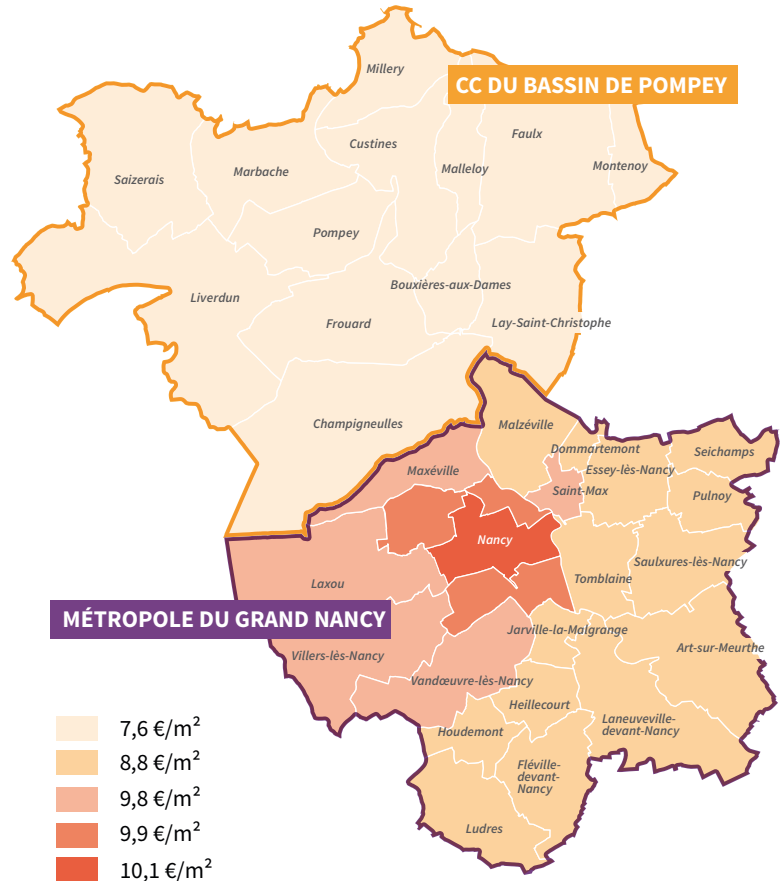
### Les déterminants des niveaux de loyers

Le niveau des loyers au mètre carré est établi en 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 aux prix pratiqués pour les 2 pièces, on peut également trouver des T1, T3 ou T4 pour ce même niveau de loyer.

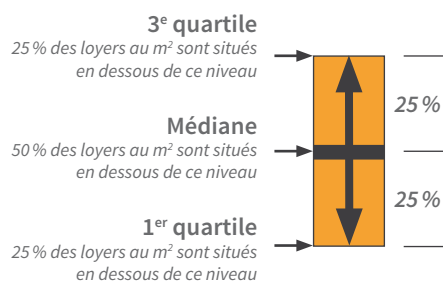
### > Les loyers médians dans l'agglomération nancéienne



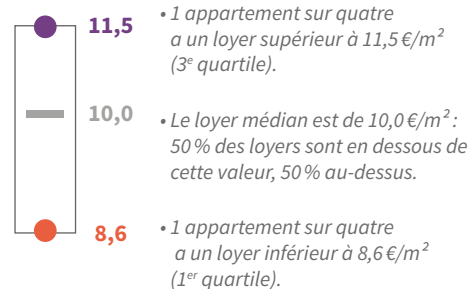
### Note méthodologique

Le graphique de type « boîte à moustaches » est particulièrement utile pour la lecture des résultats de l'enquête, car il 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.



#### Exemple : la dispersion des loyers dans Nancy



## Les loyers selon les secteurs 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 10,0 €/m<sup>2</sup>, de 9,4 €/m<sup>2</sup> dans la Métropole du Grand Nancy (hors Nancy) et de 7,6 €/m<sup>2</sup> dans le Bassin de Pompey.

Le loyer médian dans le Bassin de Pompey est inférieur de 30% à celui de la Métropole. Le loyer médian décroît également selon le nombre de pièces : dans la Métropole, il varie de 12,7 €/m<sup>2</sup> pour un T1 à 7,3 €/m<sup>2</sup> pour appartement d'au moins 5 pièces.

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



9,8 €/m<sup>2</sup>

|              | Nombre de pièces | Nombre d'enquêtes | Surface moyenne (m <sup>2</sup> ) | En € mensuel / m <sup>2</sup> |               |                | En € mensuel |              |              |
|--------------|------------------|-------------------|-----------------------------------|-------------------------------|---------------|----------------|--------------|--------------|--------------|
|              |                  |                   |                                   | Loyer Bas                     | Loyer Médian  | Loyer Haut     | Loyer Bas    | Loyer Médian | Loyer Haut   |
| Appartements | T1               | 1 386             | 29                                | 11,10 €                       | 12,70 €       | 14,60 €        | 325 €        | 355 €        | 398 €        |
|              | T2               | 2 776             | 45                                | 9,20 €                        | 10,40 €       | 11,50 €        | 400 €        | 450 €        | 493 €        |
|              | T3               | 2 112             | 65                                | 8,20 €                        | 9,20 €        | 10,00 €        | 518 €        | 600 €        | 642 €        |
|              | T4               | 752               | 83                                | 7,30 €                        | 8 €           | 8,80 €         | 580 €        | 655 €        | 746 €        |
|              | T5+              | 291               | 121                               | 6,70 €                        | 7,30 €        | 8,50 €         | 720 €        | 830 €        | 1 000 €      |
|              | <b>Tous</b>      | <b>7 317</b>      | <b>55</b>                         | <b>8,50 €</b>                 | <b>9,90 €</b> | <b>11,40 €</b> | <b>400 €</b> | <b>484 €</b> | <b>610 €</b> |
| Maisons      |                  | 298               | 105                               | 7,50 €                        | 8,80 €        | 9,70 €         | 726 €        | 900 €        | 980 €        |
| <b>Total</b> |                  | <b>7 615</b>      | <b>58</b>                         | <b>8,40 €</b>                 | <b>9,80 €</b> | <b>11,40 €</b> | <b>400 €</b> | <b>490 €</b> | <b>625 €</b> |

Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2020, traitement Agence Scalen

### > Niveaux de loyers à Nancy



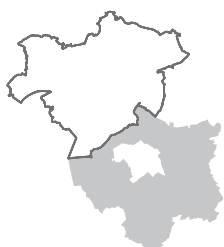
10 €/m<sup>2</sup>

|              | Nombre de pièces | Nombre d'enquêtes | Surface moyenne (m <sup>2</sup> ) | En € mensuel / m <sup>2</sup> |               |                | En € mensuel |              |              |
|--------------|------------------|-------------------|-----------------------------------|-------------------------------|---------------|----------------|--------------|--------------|--------------|
|              |                  |                   |                                   | Loyer Bas                     | Loyer Médian  | Loyer Haut     | Loyer Bas    | Loyer Médian | Loyer Haut   |
| Appartements | T1               | 1 041             | 29                                | 11,10 €                       | 12,9 €        | 14,80 €        | 325 €        | 360 €        | 398 €        |
|              | T2               | 2 098             | 45                                | 9,20 €                        | 10,5 €        | 11,50 €        | 404 €        | 450 €        | 490 €        |
|              | T3               | 1 402             | 66                                | 8,50 €                        | 9,3 €         | 10,20 €        | 536 €        | 603 €        | 651 €        |
|              | T4               | 457               | 84                                | 7,40 €                        | 7,9 €         | 8,80 €         | 583 €        | 700 €        | 750 €        |
|              | T5+              | 226               | 125                               | 6,70 €                        | 7,2 €         | 8,50 €         | 760 €        | 862 €        | 1 060 €      |
|              | <b>Tous</b>      | <b>5 224</b>      | <b>55</b>                         | <b>8,60 €</b>                 | <b>10,0 €</b> | <b>11,50 €</b> | <b>400 €</b> | <b>480 €</b> | <b>611 €</b> |
| Maisons      |                  | 45*               | -                                 | -                             | -             | -              | -            | -            |              |
| <b>Total</b> |                  | <b>5 269</b>      | <b>56</b>                         | <b>8,50 €</b>                 | <b>10,0 €</b> | <b>11,50 €</b> | <b>400 €</b> | <b>480 €</b> | <b>617 €</b> |

\* Effectif de collecte inférieur au seuil statistique de publication

Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2020, traitement Agence Scalen

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



9,4 €/m<sup>2</sup>

|              | Nombre de pièces | Nombre d'enquêtes | Surface moyenne (m <sup>2</sup> ) | En € mensuel / m <sup>2</sup> |               |                | En € mensuel |              |              |
|--------------|------------------|-------------------|-----------------------------------|-------------------------------|---------------|----------------|--------------|--------------|--------------|
|              |                  |                   |                                   | Loyer Bas                     | Loyer Médian  | Loyer Haut     | Loyer Bas    | Loyer Médian | Loyer Haut   |
| Appartements | T1               | 345               | 29                                | 11,10 €                       | 12,30 €       | 14 €           | 320 €        | 350 €        | 390 €        |
|              | T2               | 678               | 45                                | 9 €                           | 10,20 €       | 11,40 €        | 400 €        | 450 €        | 508 €        |
|              | T3               | 710               | 65                                | 7,90 €                        | 8,60 €        | 9,80 €         | 500 €        | 579 €        | 628 €        |
|              | T4               | 295               | 82                                | 7 €                           | 8 €           | 8,80 €         | 560 €        | 630 €        | 720 €        |
|              | T5+              | 65                | 104                               | 6,80 €                        | 7,60 €        | 8,70 €         | 660 €        | 750 €        | 874 €        |
|              | <b>Tous</b>      | <b>2 093</b>      | <b>56</b>                         | <b>8,20 €</b>                 | <b>9,60 €</b> | <b>11,30 €</b> | <b>400 €</b> | <b>490 €</b> | <b>606 €</b> |
| Maisons      |                  | 243               | 104                               | 7,60 €                        | 8,90 €        | 9,90 €         | 750 €        | 900 €        | 980 €        |
| <b>Total</b> |                  | <b>2 346</b>      | <b>62</b>                         | <b>8,10 €</b>                 | <b>9,40 €</b> | <b>11,10 €</b> | <b>400 €</b> | <b>516 €</b> | <b>640 €</b> |

Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2020, traitement Agence Scalen

## > Niveaux de loyers dans le Bassin de Pompey



**7,6 €/m<sup>2</sup>**

|              | Nombre de pièces | Nombre d'enquêtes | Surface moyenne (m <sup>2</sup> ) | En € mensuel / m <sup>2</sup> |               |            | En € mensuel |              |              |
|--------------|------------------|-------------------|-----------------------------------|-------------------------------|---------------|------------|--------------|--------------|--------------|
|              |                  |                   |                                   | Loyer Bas                     | Loyer Médian  | Loyer Haut | Loyer Bas    | Loyer Médian | Loyer Haut   |
| Appartements | T1               | 35                | 35                                | 9,40 €                        | 10,90 €       | 12,30 €    | 326 €        | 344 €        | 380 €        |
|              | T2               | 93                | 46                                | 7,60 €                        | 9,30 €        | 10,70 €    | 356 €        | 410 €        | 480 €        |
|              | T3               | 109               | 73                                | 6,50 €                        | 7,10 €        | 8,30 €     | 460 €        | 520 €        | 583 €        |
|              | T4+              | 74                | 92                                | 6,30 €                        | 7,10 €        | 9 €        | 550 €        | 606 €        | 700 €        |
|              | <b>Tous</b>      | <b>311</b>        | <b>70</b>                         | <b>6,50 €</b>                 | <b>7,70 €</b> | <b>9 €</b> | <b>427 €</b> | <b>514 €</b> | <b>600 €</b> |
| Maisons      |                  | 73                | 107                               | 6,50 €                        | 7,60 €        | 8,90 €     | 650 €        | 792 €        | 900 €        |
| <b>Total</b> |                  | <b>384</b>        | <b>77</b>                         | <b>6,50 €</b>                 | <b>7,60 €</b> | <b>9 €</b> | <b>450 €</b> | <b>550 €</b> | <b>671 €</b> |

Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2020, traitement Agence Scalén

Pour connaître le niveau de loyer dans d'autres territoires, rendez-vous sur le site de l'Observatoire local des loyers :

<https://www.observatoires-des-loyers.org>

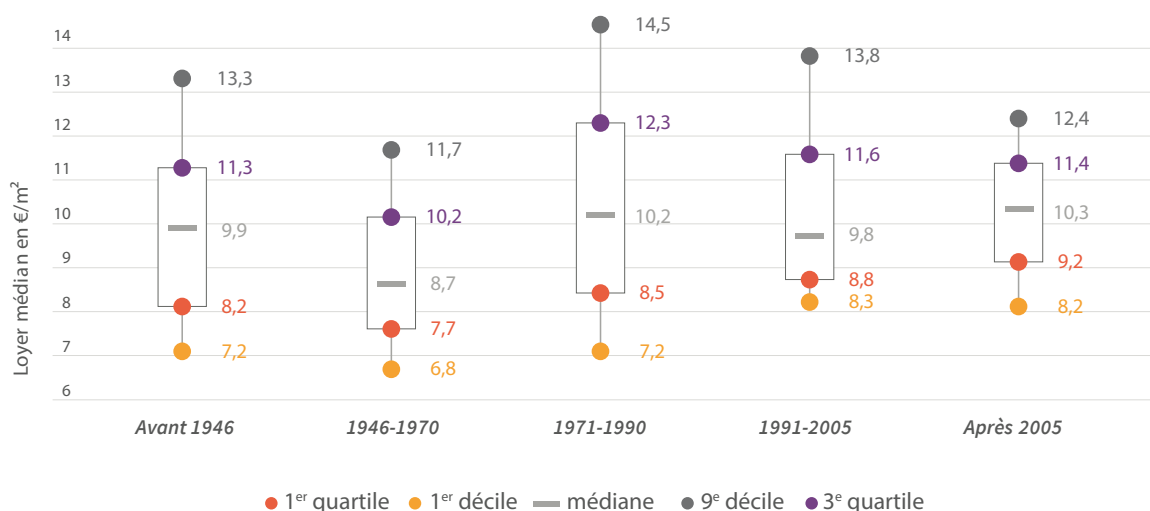
## Les loyers selon l'époque de construction

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 1,6 € moins cher au m<sup>2</sup> que les autres logements, en particulier ceux datant de 1971-1990 qui proposent 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 m<sup>2</sup> sont moins élevés que les studios. Il en résulte une plus faible dispersion des loyers (écart entre le 1<sup>er</sup> et le 3<sup>e</sup> quartile), soit 2,2 €/m<sup>2</sup>. Comparativement, les logements construits entre 1971 et 1990 qui regroupent une proportion plus importante de studios présentent une dispersion proche du double de celle du parc construit après 2005, soit 3,8 €/m<sup>2</sup>.

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



Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2020, traitement Agence Scalén



## 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 2019, payent en général un loyer 5% plus cher que ceux qui n'ont pas quitté leur logement.

Sur la Métropole, les loyers au m<sup>2</sup> des relocations sont systématiquement supérieurs à ceux des locataires stables, en raison notamment du poids important de studios, dont la mobilité est plus forte et qui ont statistiquement des surfaces plus petites. À Nancy, où l'offre des studios est très importante, l'écart de prix est de 6%.

Sur le Bassin de Pompey où l'offre locative privée est moins développée, les grands logements sont majoritaires dans le marché locatif et leur prix de relocation y est beaucoup plus cher que ceux des locataires stables.

### > Les loyers médians (€/m<sup>2</sup>) par ancienneté d'occupation dans l'agglomération nancéienne

|                          |                                   | Loyer des locataires ayant emménagés en 2019 | Loyer des locataires stables | Écart entre loyers des emménagés en 2019 et des locataires stables (%) |
|--------------------------|-----------------------------------|--|------------------------------|--|
| Métropole du Grand Nancy | Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )  | 10,1 €/m <sup>2</sup>                        | 9,6 €/m <sup>2</sup>         | 5%   |
|                          | Surface moyenne (m <sup>2</sup> ) | 55   | 59                           |  |
| Nancy                    | Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )  | 10,4 €/m <sup>2</sup>                        | 9,8 €/m <sup>2</sup>         | 6%   |
|                          | Surface moyenne (m <sup>2</sup> ) | 54   | 57                           |  |
| Métropole hors Nancy     | Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )  | 9,6 €/m <sup>2</sup>                         | 9,3 €/m <sup>2</sup>         | 3%   |
|                          | Surface moyenne (m <sup>2</sup> ) | 58   | 64                           |  |
| Bassin de Pompey         | Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )  | 8,1 €/m <sup>2</sup>                         | 7,5 €/m <sup>2</sup>         | 8%   |
|                          | Surface moyenne (m <sup>2</sup> ) | 77   | 77                           |  |

Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2020, 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

|                           |                 | Loyer des nouveaux entrants – Loyers de marché (Médiane) | Loyer des locataires stables – Loyer des baux en cours (Médiane) |                            |                            |
|---------------------------|-----------------|--|--|----------------------------|----------------------------|
|                           |                 |  | 1 – 2 ans  | 3 – 5 ans                  | 6 ans et plus              |
| Appartements              | T1              | 12,9 €/m <sup>2</sup>                                    | 12,5 €/m <sup>2</sup>  | 13,3 €/m <sup>2</sup>      | 10,7 €/m <sup>2</sup>      |
|                           | T2              | 10,7 €/m <sup>2</sup>                                    | 10,4 €/m <sup>2</sup>  | 10,3 €/m <sup>2</sup>      | 9,8 €/m <sup>2</sup>       |
|                           | T3              | 9,4 €/m <sup>2</sup>                                     | 9 €/m <sup>2</sup>   | 8,9 €/m <sup>2</sup>       | 8,9 €/m <sup>2</sup>       |
|                           | T4+             | 8 €/m <sup>2</sup>                                       | 7,7 €/m <sup>2</sup>   | 7,8 €/m <sup>2</sup>       | 7,5 €/m <sup>2</sup>       |
|                           | <b>Ensemble</b> | <b>10,2 €/m<sup>2</sup></b>                              | <b>10 €/m<sup>2</sup></b>  | <b>9,8 €/m<sup>2</sup></b> | <b>9,1 €/m<sup>2</sup></b> |
| Maisons                   |                 | 9 €/m <sup>2</sup>                                       | 9,6 €/m <sup>2</sup>   | 8,6 €/m <sup>2</sup>       | 7,3 €/m <sup>2</sup>       |
| <b>TOTAL MÉTROPOLE GN</b> |                 | <b>10,1 €/m<sup>2</sup></b>                              | <b>10 €/m<sup>2</sup></b>  | <b>9,6 €/m<sup>2</sup></b> | <b>9 €/m<sup>2</sup></b>   |

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

|                   |  | Loyer des nouveaux entrants – Loyers de marché (Médiane) | Loyer des locataires stables – Loyer des baux en cours (Médiane) |                            |                            |
|-------------------|--|--|--|----------------------------|----------------------------|
|                   |  |  | 1 – 2 ans  | 3 – 5 ans                  | 6 ans et plus              |
| <b>TOTAL CCBP</b> |  | <b>8,1 €/m<sup>2</sup></b>                               | <b>7,8 €/m<sup>2</sup></b>                                       | <b>7,7 €/m<sup>2</sup></b> | <b>7,3 €/m<sup>2</sup></b> |

Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2020, traitement Agence Scalen

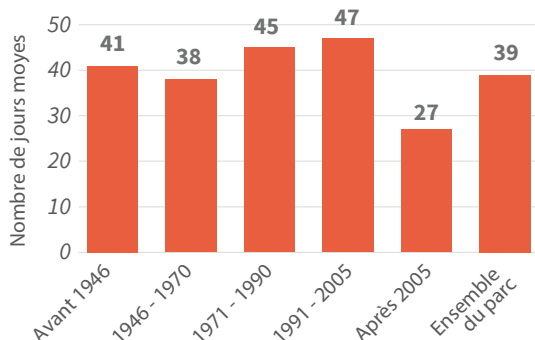


## 4 LE DÉLAI DE RELOCATION DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND NANCY

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 permettra d'apprécier la dynamique du marché dans la Métropole.

Le délai de relocation est le temps, en nombre de jours, pendant lequel le logement reste inoccupé entre deux locations, sans donner lieu à un versement de loyer.

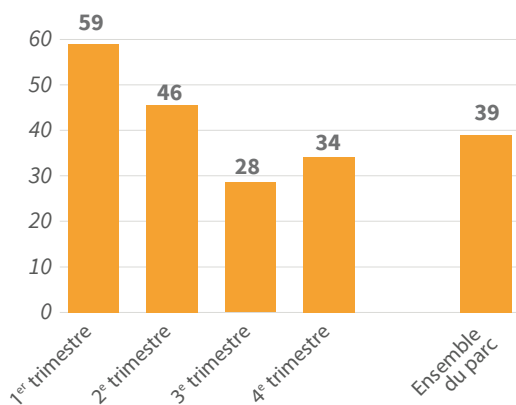
### > Délais de relocation (moyenne pondérée) par époque de construction



**Entre deux locations, un logement reste inoccupé pendant 39 jours** sur l'ensemble du périmètre d'observation. Il apparaît que le délai de relocation varie selon l'époque de construction : de 41 jours pour les logements construits avant 1946 à 27 jours pour ceux construits après 2005.

Les logements récents (après 2005) ressortent donc avec un délai de relocation plus court que ceux des autres époques de construction, dont les délais de relocation restent relativement proches.

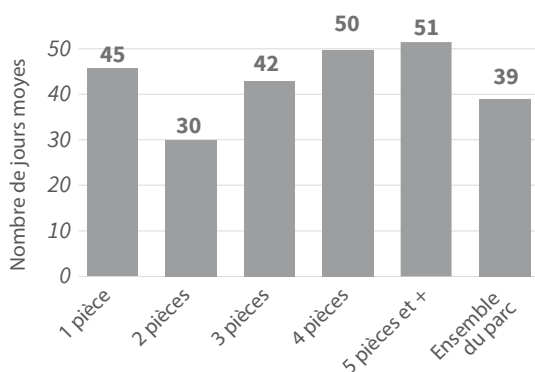
### > Incidence de la saison sur les délais de relocation



**Le marché locatif est également soumis à une saisonnalité qui influence le délai de relocation.** La période estivale représente celle où les emménagements sont les plus importants (3<sup>e</sup> trimestre). En effet, c'est le début du cycle universitaire et les étudiants doivent trouver un logement sur leurs lieux d'études. Aussi, les parents avec des enfants scolarisés en mutation professionnelle ou résidentielle cherchent à déménager pour permettre à leurs enfants de débiter la rentrée scolaire.

Le délai de relocation est donc plus faible au 3<sup>e</sup> trimestre avec 28 jours, soit la moitié de celui du 1<sup>er</sup> trimestre qui constitue la période la plus creuse de l'année.

### > Délais de relocation selon le nombre de pièces



**La saisonnalité du marché locatif et la demande peuvent également avoir des incidences sur le délai de relocation selon la taille des logements.**

De manière générale, les 2 pièces ont un délai de relocation significativement plus faible que les autres typologies. Ce type de logement répond en effet à la demande de nombreux jeunes actifs et étudiants qui emménagent chaque année sur le territoire nancéien.

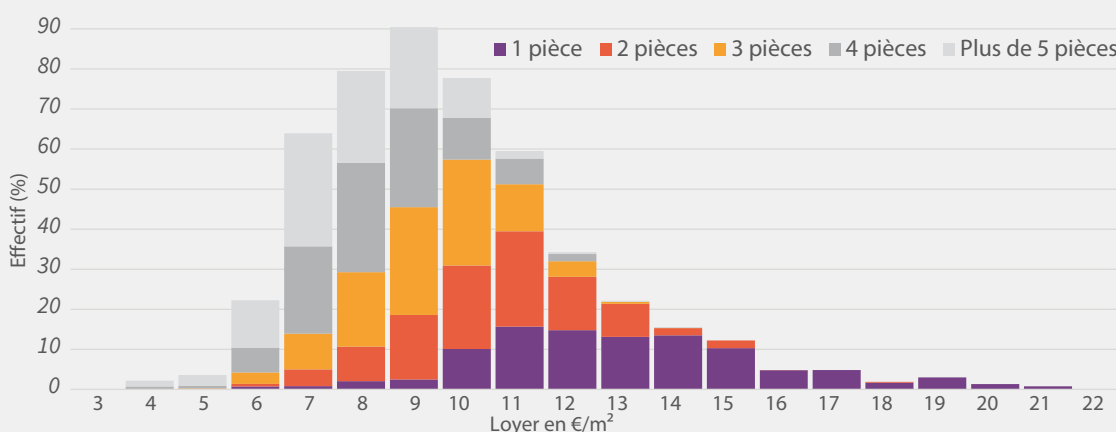
Les logements remis sur le marché durant les périodes creuses connaissent des délais plus longs qui varient entre 45 et 50 jours.

## 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 (7 999 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 représentatif possible du parc réel. Si transposer les résultats de l'enquête au parc est un exercice théorique sur le plan statistique, il permet de mettre en évidence les niveaux de loyers probables en œuvre sur le territoire.

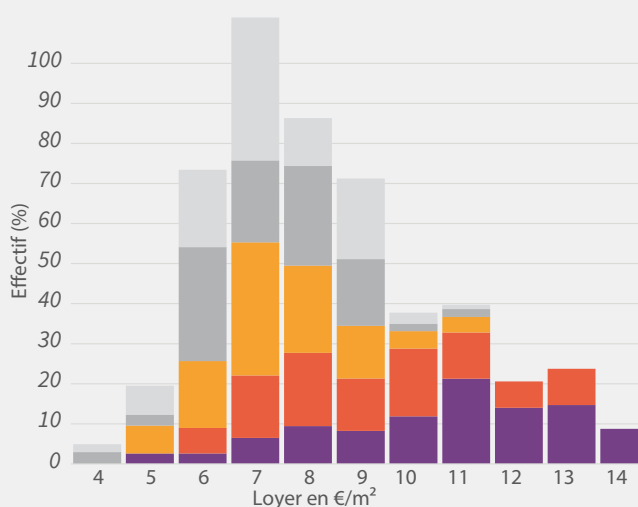
Au sein du Grand Nancy, plus de la moitié des logements se loueraient entre 8 et 10 €/m<sup>2</sup>. En dessous, il semble difficile de louer des logements de petite taille à louer, les logements d'une pièce étant en grande partie proposés à partir de 10 €/m<sup>2</sup>. À cet égard, la colocation dans un plus grand logement permettrait de diviser le coût du loyer par deux : près de 88 % des logements avec un loyer en dessous de 7 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup>)



Sur le Bassin de Pompey, 9 logement sur 10 se louent entre 6 et 9 €/m<sup>2</sup>. Les studios et les logements d'une pièce sont proposés à partir de 7 €/m<sup>2</sup> contre 10 €/m<sup>2</sup> sur la Métropole.

### > Transposition des niveaux de loyers observés à l'ensemble du parc locatif privé du Bassin de Pompey (en €/m<sup>2</sup>)



Sources : OLL de l'agglomération nancéienne 2020, traitement Agence Scalen

## 5 COMPARAISON À L'ÉCHELLE NATIONALE

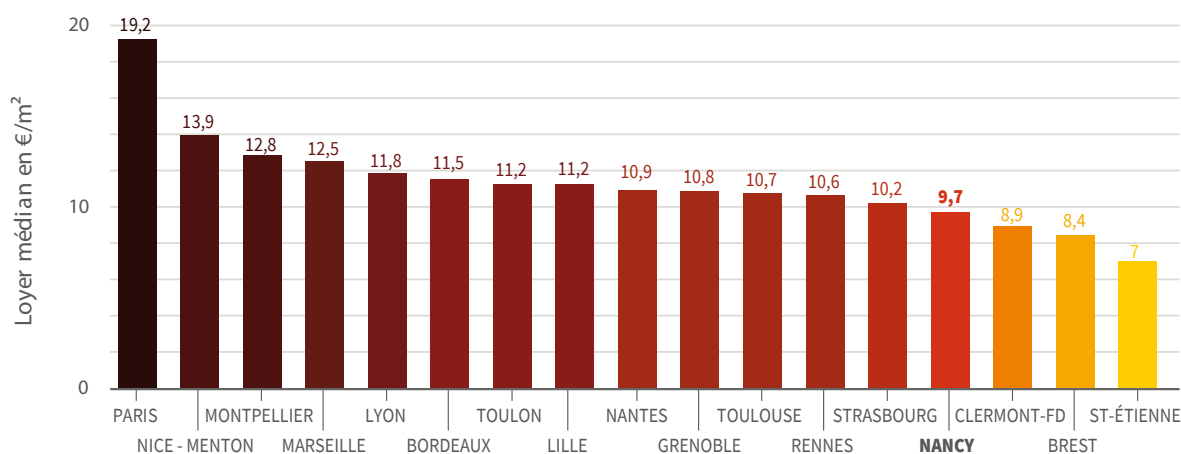
L'agglomération nancéienne (Métropole du Grand Nancy et CC du Bassin de Pompey) reste parmi les moins onéreuses des territoires observés : avec une médiane de 9,7 €/m<sup>2</sup> en 2020, son niveau de loyer se situe entre celui de Besançon (9,4 €/m<sup>2</sup>) et de Strasbourg (10,0 €/m<sup>2</sup>). Nîmes présente un loyer médian similaire de 9,7 €/m<sup>2</sup>.

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

### Les loyers médians (€/m<sup>2</sup>) relevés par les observatoires locaux des loyers en 2020



### > Zoom sur les loyers médians (en €/m<sup>2</sup>) dans les agglomération françaises qui ont le statut de métropole



Source : Observatoiresdesloyers.org

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**

Agence 147  
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.

LES CAHIERS DE SCALEN N°57 | NOVEMBRE 2021 LES LOYERS DU PARC PRIVÉ DANS L'AGGLOMÉRATION NANCÉIENNE

DIRECTION DE LA PUBLICATION : PASCAL TATON | RÉDACTION : FUNMI AMINU, ANTOINE VIDAL | RELECTURE : MÉLISSA COLLE

PILOTAGE ET COORDINATION ÉDITION : PRISCILLA PIERRE | CONCEPTION ET MISE EN PAGE : EP

**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, contactez Antoine Vidal, chargé d'études Habitat - Équipements à l'adresse mail suivante [avidel@agencescalen.fr](mailto:avidel@agencescalen.fr) en précisant les informations suivantes : nom et prénom, numéro de téléphone, société et adresse. Nous vous recontacterons par la suite.

**PARTICIPEZ  
À NOTRE  
PROCHAINE  
ENQUÊTE**

