

OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS

DANS L'AGGLOMÉRATION NANCÉIENNE ET LE SUD LORRAINE

RÉSULTATS 2023

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 ne cesse de se développer. En janvier 2024, 35 observatoires couvrent 62 agglomérations françaises, soit 52 % 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 de politiques de l'habitat.

EN RÉSUMÉ

Au 1^{er} janvier 2023, les loyers médians de la Métropole du Grand Nancy et de la Communauté de communes du Bassin de Pompey s'élèvent respectivement à 10,1 €/m² et 8,1 €/m² pour l'ensemble des logements du parc privé.

Dans la Métropole du Grand Nancy, les loyers médians de l'ensemble des locataires stables et des relocations s'établissent respectivement à 10 €/m² et 10,7 €/m². Un nouveau locataire paye ainsi un loyer 7 % plus cher que celui d'un locataire stable. Dans la Communauté de communes du Bassin de Pompey, un nouveau locataire paye 8,2 €/m² contre 8,1 €/m² pour un locataire stable, soit un écart de 1,3 %. 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 classé D. Malgré l'extension du réseau des OLL, et dans un contexte national de hausse des loyers, l'agglomération nancéienne présente toujours des niveaux de loyers parmi les plus abordables des territoires observés.

Enfin, une présentation de la « Carte des loyers », issue d'une méthodologie différente et non comparable à celle mise en œuvre dans l'agglomération nancéienne, permet également de disposer d'indicateurs du niveau des loyers à l'échelle du Sud Lorrain.

SOMMAIRE

- 1/ Le portrait du parc locatif privé dans l'agglomération nancéiennep.04
- 2/ Les niveaux de loyers dans l'agglomération nancéiennep.05
- 3/ Les indicateurs de marchép.10
- 4/ Incidences du diagnostic de performance énergétique sur les loyersp.12
- 5/ À l'échelle de l'ensemble du parc locatif privé, comment interpréter les résultats de l'enquête loyers ?p.14
- 6/ Comparaison à l'échelle nationalep.15
- 7/ Les loyers à l'échelle du Sud Lorrainp.17

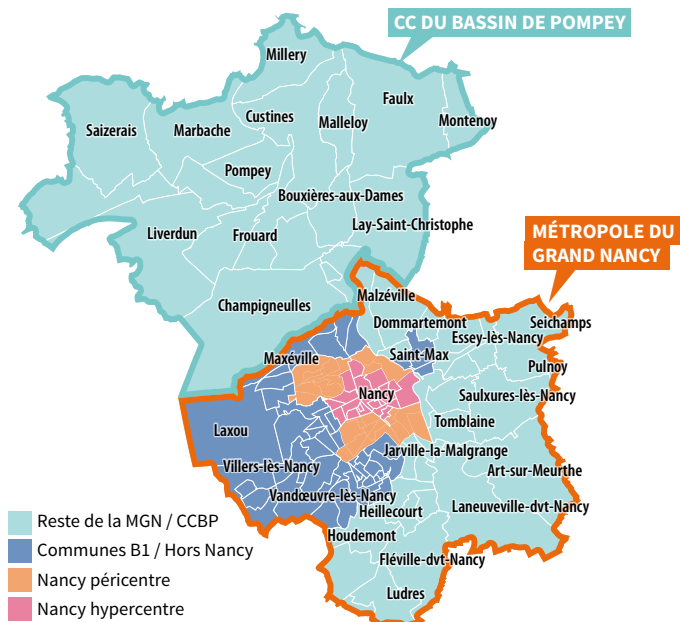
L'AGGLOMÉRATION NANCÉIENNE

Le territoire observé est composé de **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 :

- > **Les secteurs 1 et 2** correspondent à la ville de Nancy, qui offre 62 % du parc locatif privé. La ville est divisée en deux zones de prix spécifiquement conçues pour l'observation du parc locatif privé : l'hypercentre et le péricentre.
- > **Le secteur 3 (ou zonage B1)** regroupe 5 communes de la Métropole du Grand Nancy (Laxou, Maxéville, Saint-Max, Vandœuvre-lès-Nancy et Villers-lès-Nancy), où l'offre locative privée est également bien représentée.
- > **Le secteur 4 (ou zonage B2)** regroupe 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.

> Les secteurs d'étude de l'Observatoire local des loyers

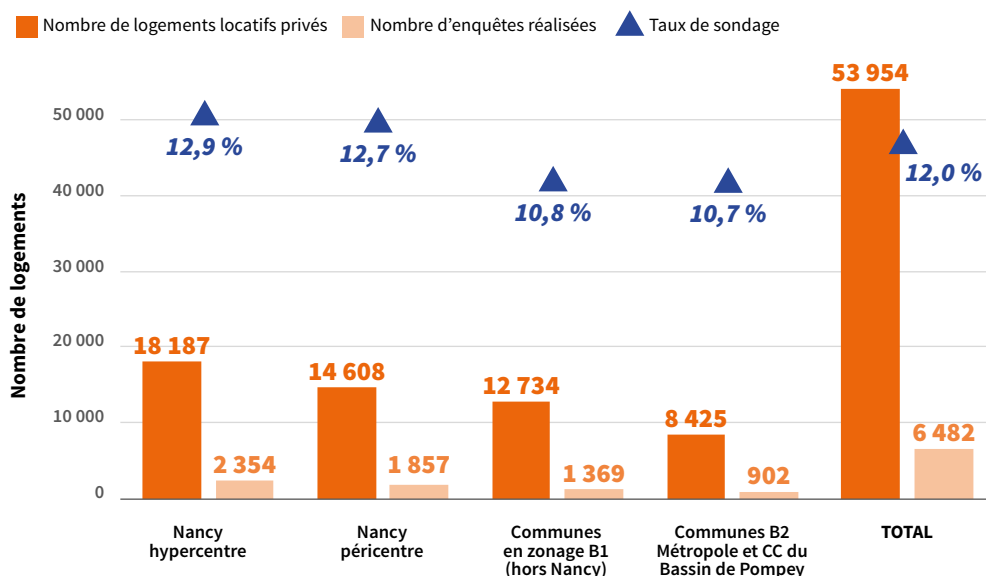


L'ÉCHANTILLON ÉTUDIÉ EN 2023

Les résultats présentés dans ce document ont été établis à partir d'un échantillon de 6 482 logements locatifs privés, loués vides, dont 607 collectés directement auprès des locataires ou propriétaires (gestion directe) et 5 875 recueillis auprès des professionnels (gestion déléguée).

Cette enquête est fondée sur un taux de sondage de 12 % du parc locatif privé, alors que l'objectif fixé par le centre national de traitement est de 11 %.

> Les caractéristiques de l'enquête 2023 par zone géographique



Source : INSEE RP 2021, OLL de l'agglomération nancéienne - 2023 / Traitement SCALEN

LES CHIFFRES-CLÉS

■ Métropole du Grand Nancy

■ CC du Bassin de Pompey

LE PARC LOCATIF PRIVÉ



Nombre
de logements

51 203

(soit 33 % du parc total)

2 752

(soit 16 % du parc total)

TYPE

T1 & T2

58 %

26 %



Appartements

92 %

69 %



Nombre
de meublés

8 982

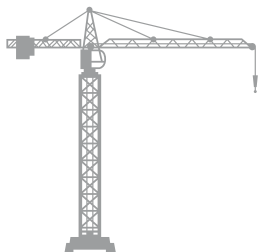
114

ÉPOQUES DE CONSTRUCTION DU PARC

Avant 1946

21 %

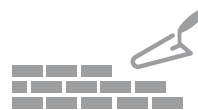
23 %



Entre 1946
et 1990

50 %

49 %



Après 1990

29 %

28 %

LES LOCATAIRES



Personnes seules

68 %

47 %



Moins de 25 ans

39 %

9 %



Moins de 40 ans

67 %

41 %



Ayant emménagés
depuis moins de
2 ans

36 %

24 %

source : Fichier détail Logement 2020

LE PORTRAIT DU PARC LOCATIF PRIVÉ DANS L'AGGLOMÉRATION NANCÉIENNE

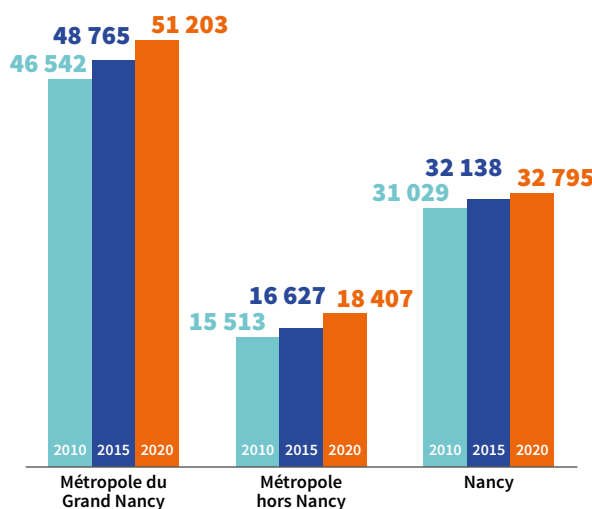
En 2020, le parc locatif privé représente 33 % des résidences principales de la Métropole du Grand Nancy et 16 % de celles du Bassin de Pompey.

Dans le Grand Nancy, on compte 51 203 logements locatifs privés. Ce parc a progressé en moyenne de 466 logements par an, soit une hausse annuelle de + 1 % entre 2010 et 2020.

Le poids du parc privé est inégal dans le territoire. Il est plus important dans l'hypercentre nancéen (52 % 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 + 0,7 % par an entre 2010 et 2020, cela correspond à une progression moyenne de 18 logements/an. Les propriétaires occupants représentent 69 % des résidences principales.

> Évolution du parc locatif privé entre 2010 et 2020
de la Métropole du Grand Nancy



> Évolution du parc locatif entre 2010 et 2020
de la CC du Bassin de Pompey



Source : OLL de l'agglomération nancéienne - 2023 / Traitement SCALEN

> Répartition du parc des résidences principales par secteur

	POURCENTAGE DANS LES RÉSIDENCES PRINCIPALES				
	Effectifs locatifs privés	Locatif privé	Locatif HLM	Propriétaires	Autres
Métropole du Grand Nancy	51 203	33	19	41	7
Nancy	32 795	46	16	28	10
Nancy hypercentre	18 187	52	9	26	13
Nancy péricentre	14 608	41	22	30	7
Métropole - hors Nancy	18 407	21	22	52	5
Communes B1 - hors Nancy	12 734	26	24	43	7
Reste de la Métropole	5 673	15	20	62	2
CC du Bassin de Pompey	2 752	16	15	69	1
Agglomération	53 954	31	19	44	6

Source : INSEE RP 2021

LES NIVEAUX DE LOYERS DANS L'AGGLOMÉRATION NANCÉIENNE

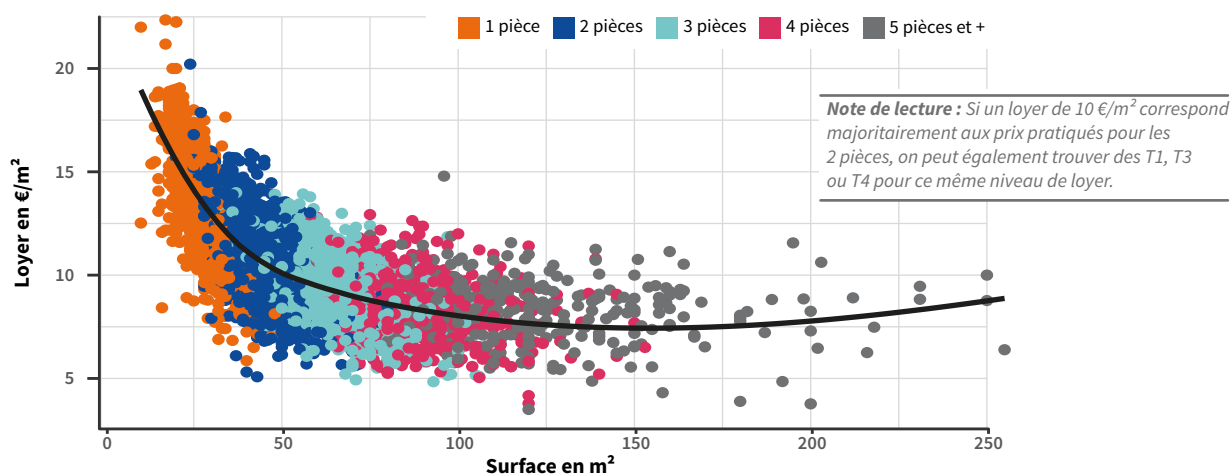


Le niveau des loyers au mètre carré est principalement lié à 4 facteurs :

- La localisation (les loyers suivent le plus souvent une logique de centralité)
- Le nombre de pièces (en général, le loyer au m² diminue lorsque la surface du logement augmente)
- La période de construction (les logements plus récents sont mieux équipés, donc plus chers)
- L'ancienneté du locataire (il décroît avec l'ancienneté d'occupation du logement).

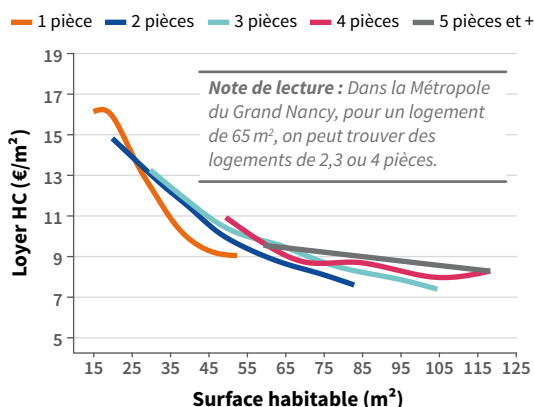
Néanmoins, il n'existe pas de règles absolues pour fixer un loyer. Les différents facteurs évoqués peuvent se combiner ou jouer indépendamment. C'est ainsi que le loyer d'une nouvelle construction dans un quartier ancien sera plus cher que ceux des immeubles environnants. Ce constat peut parfois amener à relativiser l'effet de localisation. De même, un loyer identique au m² peut correspondre à des logements ayant des caractéristiques différentes.

> Effet de la surface sur les niveaux de loyers de l'agglomération nancéienne

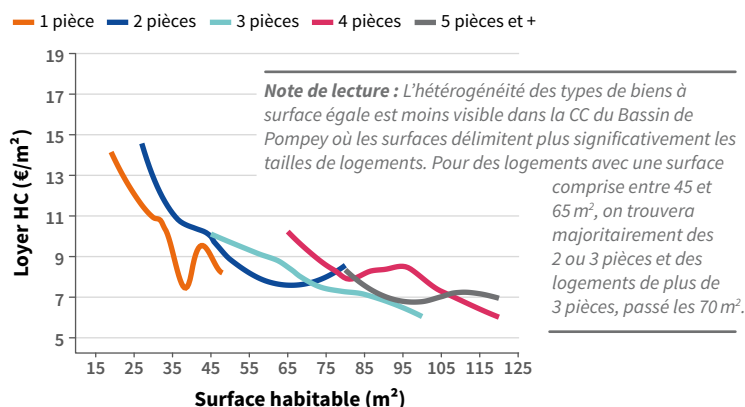


Source : OLL de l'agglomération nancéienne - 2023 / Traitement SCALEN

> Effet de la surface sur les niveaux de loyers de la Métropole du Grand Nancy



> Effet de la surface sur les niveaux de loyers de la CC du Bassin de Pompey



Source : OLL de l'agglomération nancéienne - 2023 / Traitement SCALEN

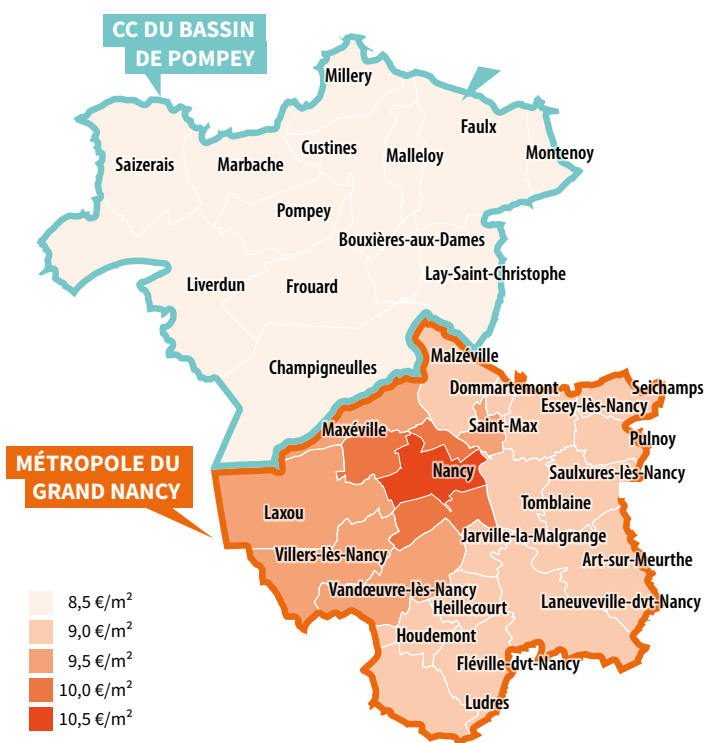
Les loyers selon les secteurs

On observe une dégressivité logique des loyers du centre-ville vers la périphérie. Le loyer médian à Nancy centre est de 10,50 €/m², de 9,60 €/m² dans la Métropole du Grand Nancy (hors Nancy) et de 8,10 €/m² dans la CC du Bassin de Pompey.

Le loyer médian dans le Bassin de Pompey est inférieur de 19% à celui de la Métropole du Grand Nancy.

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) : le loyer médian d'un appartement de 4 pièces est de 8,30 €/m² à Nancy et de 7,80 €/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 du Grand Nancy en raison du plafonnement des loyers des logements loués sous les régimes de la défiscalisation : le secteur 3 (communes B1 - hors Nancy) et Nancy présentent des niveaux de loyers comparables pour les 1 pièce (respectivement 13,50 €/m² et 13,60 €/m²).



Source : OLL de l'agglomération nancéienne - 2023

Les loyers selon le nombre de pièces

> Les loyers médians* selon le nombre de pièces dans la Métropole du Grand Nancy



	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface moyenne (m ²)	En € mensuel/m ²			En € mensuel		
				Loyer Bas	Loyer Médian	Loyer Haut	Loyer Bas	Loyer Médian	Loyer Haut
Appartements	T1	1 048	28	11,90	13,70	15,20	340	380	400
	T2	2 558	44	9,60	10,90	12,50	420	470	508
	T3	1 756	65	8,30	9,60	10,40	535	600	671
	T4	549	83	7,40	8,00	9,30	601	656	744
	T5+	194	113	7,10	8,10	9,30	749	830	1 000
	Tous	6 105	54	8,80	10,20	12,40	410	500	620
Maisons		207	107	8,10	8,90	10,10	814	960	1 066
Total		6 312	58	8,70	10,10	12,20	420	510	650

Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2023 - Méthodologie SCALEN / données pondérées

> Les loyers médians* selon le nombre de pièces à Nancy



	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface moyenne (m ²)	En € mensuel/m ²			En € mensuel		
				Loyer Bas	Loyer Médian	Loyer Haut	Loyer Bas	Loyer Médian	Loyer Haut
Appartements	T1	742	29	11,70	13,60	15,00	340	380	400
	T2	1 787	43	9,60	11,10	12,70	415	460	500
	T3	1 152	66	8,30	9,80	10,50	550	607	680
	T4	330	84	7,70	8,30	9,60	620	680	760
	T5+	153	116	7,10	8,10	9,30	723	850	1 040
	Tous	4 164	54	8,90	10,40	12,50	405	498	620
Maisons		47**	109	8,00	8,40	9,50	75	928	1 100
Total		4 211	55	8,80	10,30	12,50	410	500	640

Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2023 - Méthodologie SCALEN / données pondérées



Architectes Catherine Boulange, Mérouane Hanafi et Christophe Henry

Les loyers médians* selon le nombre de pièces dans la Métropole hors Nancy



	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface moyenne (m²)	En à mensuel/m²			En à mensuel		
				Loyer Bas	Loyer Médian	Loyer Haut	Loyer Bas	Loyer Médian	Loyer Haut
Appartements	T1	306	27	11,70	13,50	15,00	340	380	400
	T2	770	46	9,00	10,20	11,40	415	460	500
	T3	604	64	7,80	8,90	9,90	550	607	680
	T4	219	82	7,00	8,00	8,70	620	680	760
	T5+	41**	105	7,40	8,00	8,90	723	850	1 040
	Tous	1 941	55	8,60	10,00	12,00	405	498	620
Maisons		160	107	8,00	8,90	10,0	831	980	1 070
Total		2 100	62	8,30	9,60	11,20	414	520	650

Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2023 - Méthodologie SCALEN / données pondérées

Les loyers médians* selon le nombre de pièces dans la CC du Bassin de Pompey



	Nombre de pièces	Nombre d'enquêtes	Surface moyenne (m²)	En à mensuel/m²			En à mensuel		
				Loyer Bas	Loyer Médian	Loyer Haut	Loyer Bas	Loyer Médian	Loyer Haut
Appartements	T1	18**							
	T2	49	42	8,90	10,40	12,90	380	437	483
	T3	51	41	6,70	7,60	8,60	465	540	600
	T4+	19*							
	Tous	137	68	6,60	7,80	9,50	430	510	615
Maisons		34**							
Total		171	75	6,80	8,10	9,40	465	500	700

Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2023 - Méthodologie SCALEN / données pondérées

*Le loyer médian signifie que la moitié des logements présente un loyer inférieur à cette valeur, l'autre moitié un loyer supérieur.

**Inférieur au seuil statistique minimum de 50 observations.

Les loyers selon l'époque de construction

L'époque de construction étant un indicateur de qualité du bâti et du niveau de confort (isolation, performances énergétiques, normes de sécurité...), 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 1,5 € 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.

Toutefois, avec la tension actuelle du marché, l'écart de prix entre les logements de ces deux périodes de construction semble se réduire : 2 €/m² en 2022 contre 1,5 €/m² en 2023.

Le parc construit après 2005 comprend une proportion importante de logements défiscalisés, dont les loyers sont plafonnés par la loi. Il est majoritairement composé de logements de 2 et 3 pièces, dont les loyers au m² sont inférieurs à ceux des studios.

Cette composition entraîne une dispersion moindre des loyers dans ce segment (écart de 2,1 €/m² entre le premier et le troisième quartile). Comparativement, les logements de la période 1971-1990, qui comprennent une part plus élevée de studios, présentent une dispersion supérieure du double des loyers de celle du parc construit près 2005 (soit 5 €/m²). Cet écart pourrait traduire également un renchérissement du prix des studios, qui connaissent un rythme de rotation plus important et des possibilités de revalorisation.



Architecte Mijolla Monjardet



Bosar Architecture

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 2022, payent en général un loyer plus cher que ceux qui n'ont pas quitté leur logement.

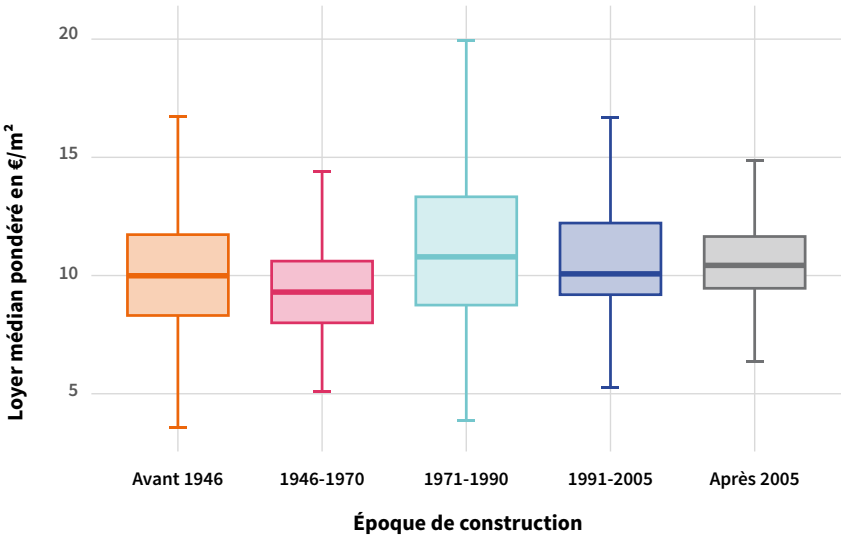
Pour rappel, en 2022, l'écart entre les loyers des nouveaux locataires et ceux des locataires stables s'est accru, passant de 8 % à 10 %, ce qui semblait indiquer un début de tension sur le marché. En 2023, cet écart s'est atténué dans le Bassin de Pompey, alors qu'il se maintient dans la Métropole du Grand Nancy. Ce qui semble conforter la tension de la demande locative constatée l'année dernière.

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

	Nombre de pièces	Loyer des nouveaux entrants (en €/m ²)	Loyer stable (en €/m ²)		
			1-2 ans	3-5 ans	6 ans et +
Appartements	T1	14,6	13,3	12,9	11,4
	T2	11,0	10,9	10,6	10,7
	T3	10,0	9,6	9,8	8,7
	T4+	8,8	8,3	8,2	7,6
	Ensemble	10,7	10,4	10,0	8,8
Maisons		9,7	8,8	9,1	8,4
Total		10,7	10,3	10,0	8,8

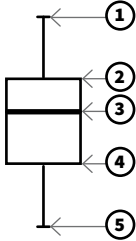
Source : OLL de l'agglomération nancéienne - 2023 / Traitement SCALEN

> Dispersion des loyers (€/m²) par époque de construction dans l'agglomération nancéienne



Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2023 - Méthodologie SCALEN / données pondérées

Note de lecture



- ① 9^e décile : valeur en dessous de laquelle se situent 90 % des données étudiées
- ② 3^e quartile : valeur en dessous de laquelle se situent 75 % des données étudiées
- ③ Loyer médian : loyer en dessous duquel se situent 50 % des loyers
- ④ 1^{er} quartile : valeur en dessous de laquelle se situent 25 % des données étudiées
- ⑤ 1^{er} décile : valeur en dessous de laquelle se situent 10 % des données étudiées

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

		Loyer des locataires ayant emménagés en 2022 (en €/m)	Loyer des locataires stables (en €/m)	Écart entre les loyers des nouveaux locataires et stables (%)
MÉTROPOLE DU GRAND NANCY	Loyer médian (€/m²)	10,3	10,0	3
	Surface moyenne (m²)	53	60	
NANCY	Loyer médian (€/m²)	10,9	10,0	9
	Surface moyenne (m²)	52	57	
MÉTROPOLE HORS NANCY	Loyer médian (€/m²)	10,4	9,6	8,3
	Surface moyenne (m²)	56	65	
BASSIN DE POMPEY	Loyer médian (€/m²)	8,2	8,1	1,2
	Surface moyenne (m²)	71	77	

Source : OLL de l'agglomération nancéienne - 2023 / Traitement SCALEN

Le délai de relocation

Le délai de relocation est un indicateur qui permet de qualifier la tension du marché et d'apprécier la dynamique du marché sur l'agglomération nancéienne.

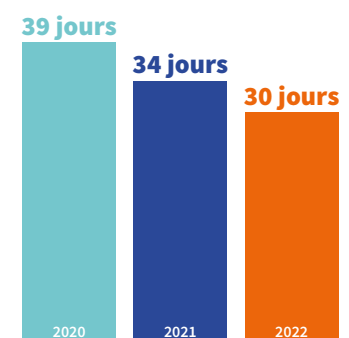
Entre deux locations en 2022, un logement reste inoccupé pendant 30 jours en moyenne dans l'agglomération nancéienne. Ce délai a baissé de 9 jours par rapport à 2020 et de 4 jours par rapport à 2021. 41 % des logements ont été reloués en moins de 5 jours en 2022 contre 41 % en 2021, soit une baisse de 16 points en un an.

La poursuite de la baisse du délai de relocation confirme les signes de tension du marché mis en évidence par l'accroissement des écarts de loyers entre les loyers de relocation et le loyer des locataires stables.

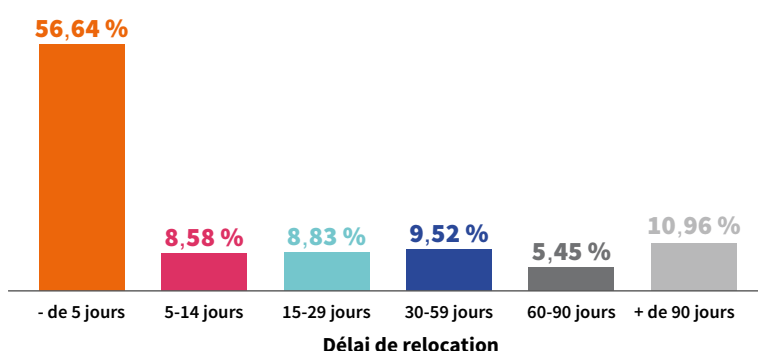


Le délai de relocation est le nombre de jours pendant lequel le logement reste inoccupé entre deux locations, sans donner lieu à un versement de loyer. Toutefois, ce délai ne signifie pas nécessairement une vacance. Le logement ne connaît une période de vacance que si le délai de relocation excède le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

> Les délais de relocation en jours sur les trois dernières années



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



Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2023 - Méthodologie SCALEN / données pondérées

L'évolution des loyers médians

Sur la période 2020-2022, les Indices de référence des loyers (IRL) moyens sur les années s'établissent respectivement à 0,84 % pour 2020 et 0,40 % pour 2021 (soit 1,24 % au cumul). L'évolution médiane mesurée sur l'agglomération de Nancy durant ces deux années cumulées est de 1,08 %. Ce taux d'évolution reste inférieur à l'IRL. Des rythmes d'évolutions inférieurs à l'IRL ont également été observés dans d'autres agglomérations au marché peu tendu, comme Arras, Macon ou Montbéliard.



Depuis 2023, l'ANIL publie chaque année, à partir des données des Observatoires Locaux des Loyers (OLL), une analyse des évolutions de loyers pour les agglomérations du réseau. Elle repose sur un modèle statistique permettant de mesurer **l'évolution des loyers sur deux années cumulées** (méthode des indicatrices temporelles). Cette méthodologie est validée par un comité scientifique nommé par le ministère du Logement. L'analyse inclut des variables explicatives telles que :

- > **Les caractéristiques des logements** : surface, nombre de pièces, époque de construction.
- > **La localisation géographique** : effet sectoriel pour capter les spécificités locales.
- > **Les baux et temporalité** : ancienneté d'occupation, gestion locative, et saisonnalité des données.

Entre le 1^{er} janvier 2021 et le 1^{er} janvier 2023, les niveaux d'évolution des loyers médians connaissent une hausse significative comparée à la période précédente (2020-2022). Le conflit Ukrainien a entraîné un contexte inflationniste qui a affecté l'IRL à la hausse.

L'IRL moyen s'établissait à +0,4 % en 2021. Il a bondi à +2,4 % en moyenne sur l'année 2022, avec un relèvement rapide des taux au deuxième trimestre (jusqu'à +3,6 %). À partir du troisième trimestre, les IRL ont d'ailleurs été régulés par la puissance publique.

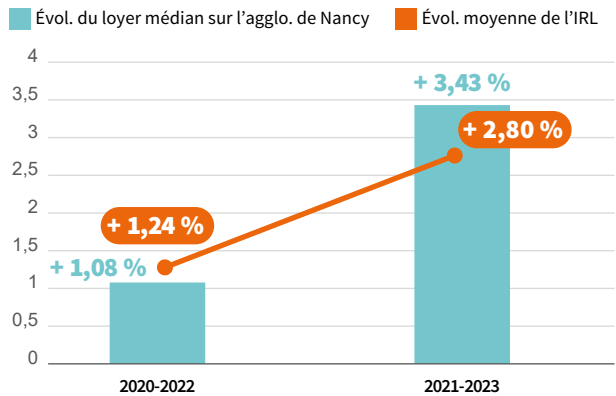
Ainsi, sur la période 2021-2023, Nancy enregistre en cumul une hausse du loyer médian de +3,43 %. Cette évolution est supérieure à la médiane cumulée de l'IRL pour les années 2021 et 2022 (soit +2,80 %). Cette évolution s'explique par le fait qu'une grande majorité des loyers sont réévalués au cours des trimestres où l'IRL est élevé. En particulier 2^e, 3^e et 4^e trimestres où l'IRL avait varié entre 3,49 et 3,6 %.

En comparaison avec des agglomérations de taille similaire, Nancy connaît une évolution légèrement supérieure à Besançon (+2,61 %) mais inférieure à Brest (+4,94 %).

> Évolution de l'IRL

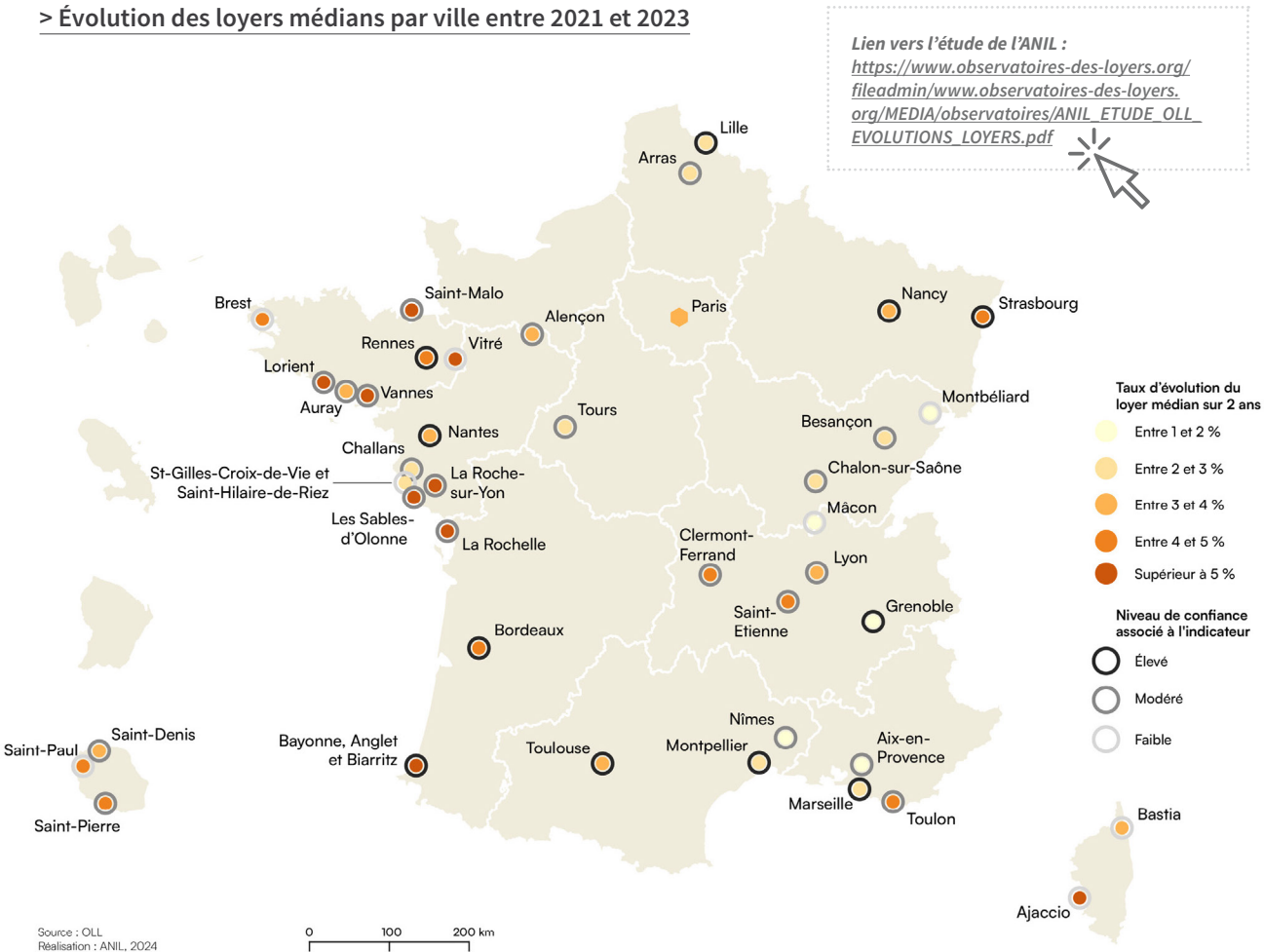
	Variation trimestrielle de l'IRL		Hausse moyenne année IRL
	Minimum	Maximum	
2020	0,46 %	0,95 %	0,84 %
2021	0,09 %	1,61 %	0,40 %
2022	2,48 %	3,60 %	2,40 %
2023	3,49 %	3,50 %	3,49 %

Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2023 - Méthodologie SCALEN / données pondérées



Source : OLL de l'agglomération nancéienne - 2023 / Traitement SCALEN

> Évolution des loyers médians par ville entre 2021 et 2023



Source : OLL
Réalisation : ANIL, 2024

N.B. : Pour Paris, les calculs ont été réalisés selon une méthodologie propre à l'OLAP grâce à un suivi des logements en panel. L'OLAP a ainsi calculé des taux d'évolution annuels de +0,6% entre le 1^{er} janvier 2021 et le 1^{er} janvier 2022* et de +2,5% entre le 1^{er} janvier 2022 et le 1^{er} janvier 2023**.

*Évolution en 2021 des loyers d'habitation du secteur locatif privé dans l'agglomération parisienne
**Évolution en 2022 des loyers d'habitation du secteur locatif privé dans l'agglomération parisienne

INCIDENCES DU DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE SUR LES LOYERS



Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) donne des informations sur la performance énergétique et climatique d'un logement ou d'un bâtiment en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre (étiquette de A à G). Il permet d'informer le locataire ou l'acquéreur sur la « valeur verte » de son futur logement, de recommander des travaux à réaliser pour l'améliorer, et d'estimer ses charges énergétiques. La loi Climat et Résilience du 24 août 2021 fait de l'éradication des passoires énergétiques un enjeu majeur (étiquettes F et G du DPE).

La loi vise à restreindre progressivement la location des logements énergivores qui pourraient à terme sortir du marché du parc privé. Le calendrier des obligations :

- > 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.
- > Depuis le 1^{er} janvier 2023, il n'est plus possible de louer les logements classés en G+ (+450 kWh/m²/an).
- > En 2025, les logements classés G seront interdits à la location (+420 kWh/m²/an).
- > En 2028, l'interdiction de location s'étend aux logements classés F.
- > En 2034, la location des logements de la classe E est interdite.

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 8% 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.



André et Moulet Architecture

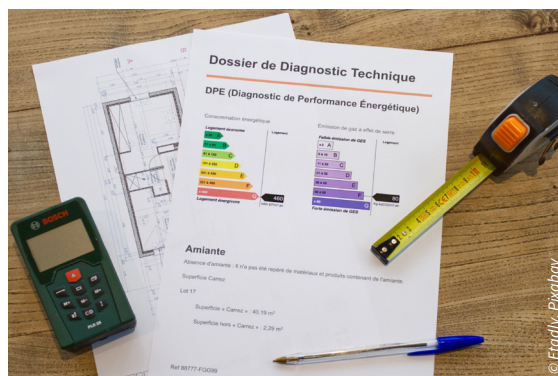


André et Moulet Architecture



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.

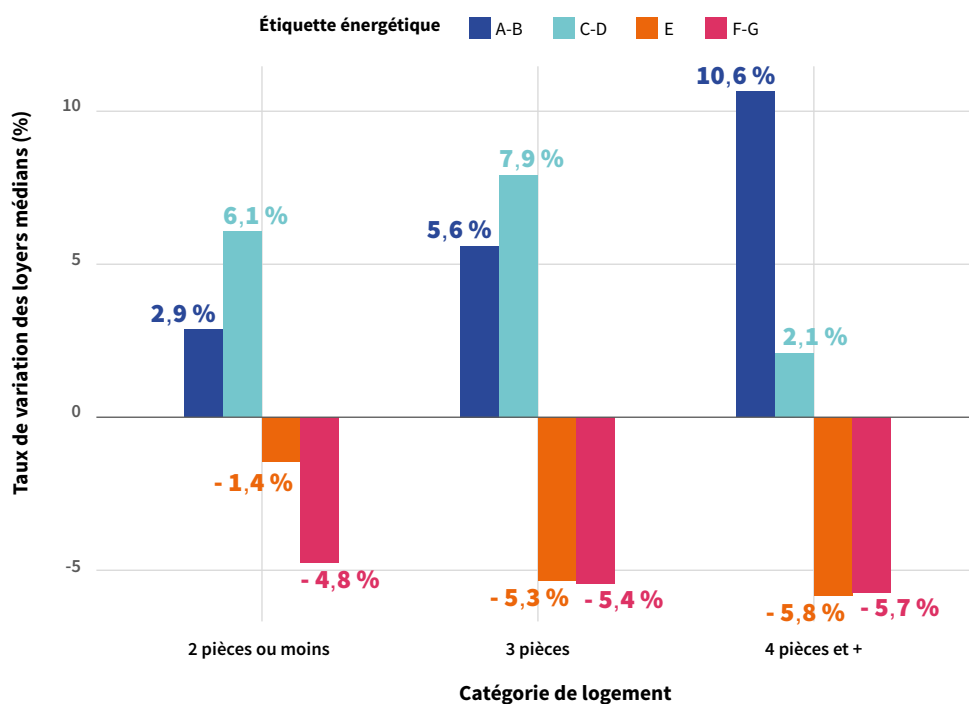
Pour l'appliquer, l'Agence Scalen a identifié au sein de l'échantillon de l'enquête les logements dont le DPE a été renseigné (2 960 sur la Métropole sur 6 482 collectés).



> Répartition des enquêtes dont les DPE sont renseignées (en % et en valeur absolue)

	AB	C	D	E	FG	Total
Part des logements	32 %	19 %	18 %	19 %	12 %	100 %
Nombre de logements	934	562	532	573	359	2 960

> Écart (en %) des loyers médians (€/m²) selon l'étiquette et le nombre de pièces



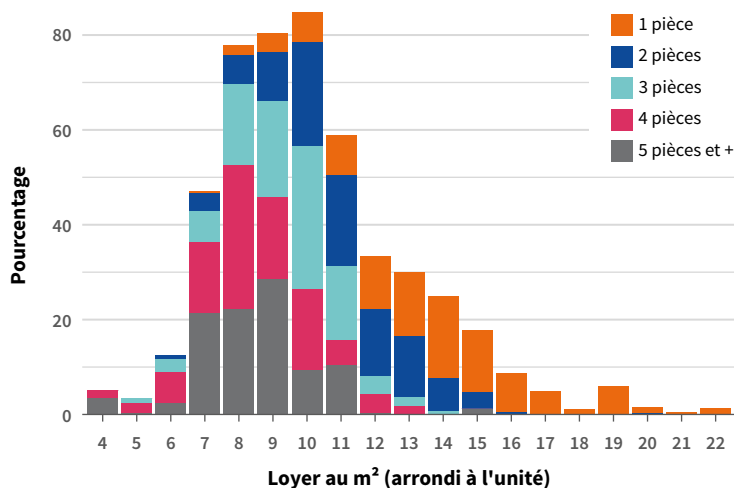
Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2023 - Méthodologie SCALEN / données non pondérées

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. 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.

> Transposition des niveaux de loyers observés à l'ensemble du parc privé de la Métropole du Grand Nancy



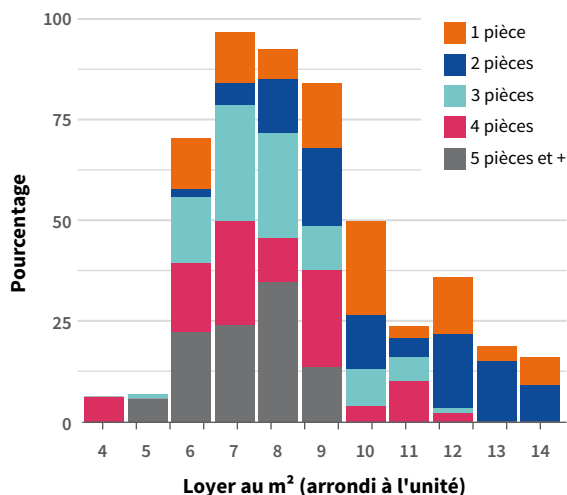
Source : OLL de l'agglomération nancéienne, traitements 2023

Dans la Métropole du Grand Nancy, plus de la moitié des loyers se louera 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.

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 privé de la CC du Bassin de Pompey



Source : OLL de l'agglomération nancéienne, traitements 2023

Dans la CC du Bassin de Pompey, la majorité des logements du marché locatif privé se loue entre 6 et 10 €/m².

Les studios et les logements d'1 pièce sont proposés à partir de 6 €/m², contre 9-10 €/m² dans la Métropole du Grand Nancy.

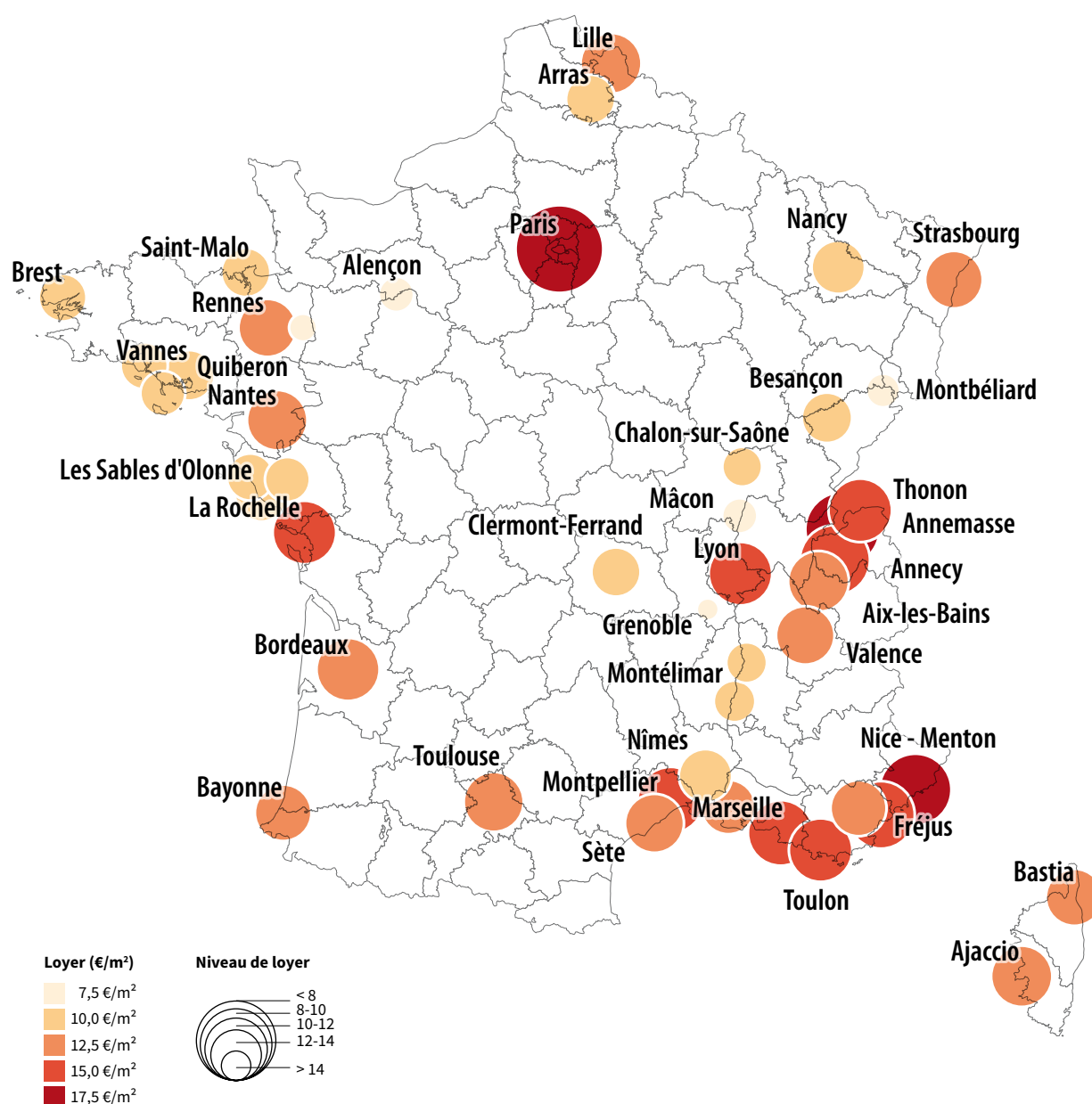
L'agglomération nancéienne demeure parmi les plus abordables des territoires observés : avec un loyer médian de 10 €/m² en 2023, elle se situe au même niveau que les agglomérations de Vannes et de Nîmes (10 €/m² en 2023).

Seules les agglomérations de Clermont-Ferrand, Brest et Saint-Étienne affichent des loyers encore plus bas.

En comparant les niveaux de loyers en fonction de l'importance du parc locatif privé, l'agglomération nancéienne se place dans la moyenne avec un parc plus développé que celui de la majorité des agglomérations observées, tout en conservant des loyers plus accessibles que dans les grandes métropoles.

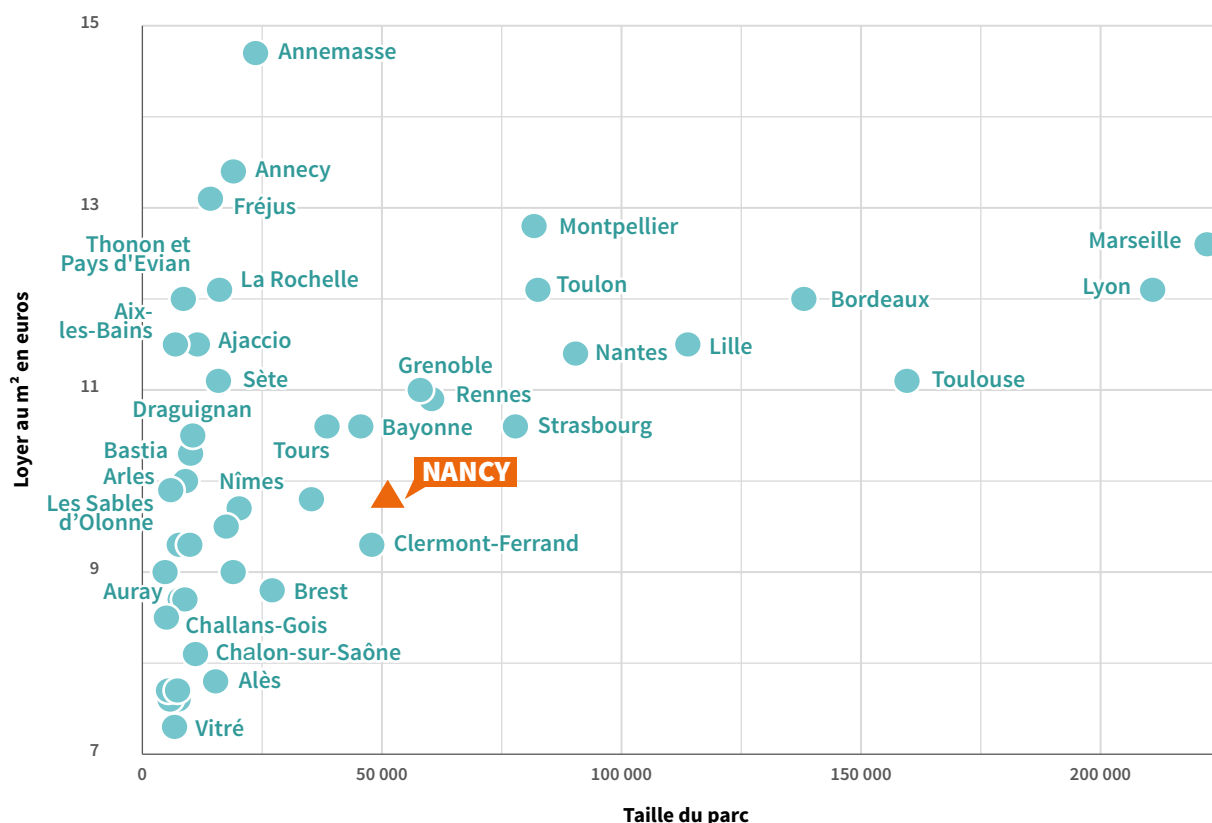
En comparant les loyers par type de bien, Nancy se place systématiquement parmi les agglomérations proposant les loyers parmi les plus bas.

> Les loyers médians (€/m²) relevés par les Observatoires Locaux des Loyers



Dans les territoires observés par le réseau des Observatoires Locaux des Loyers (OLL), plusieurs profils de marchés locatifs se dessinent.

> Les niveaux de loyers des agglomérations en fonction de la taille de leur parc locatif privé



Une première tendance se dégage : plus le parc locatif privé est important, plus les loyers sont élevés, comme on peut l'observer dans les grandes métropoles avec un parc de plus de 75 000 logements locatifs privés telles que Montpellier, Toulon, Nantes, Lille, Marseille, Lyon, Toulouse ou Bordeaux.

Un second profil regroupe des agglomérations offrant un volume de logements locatifs privés moins important que celui des grandes métropoles (25 à 75 000 unités), où les loyers restent relativement modérés (inférieur à 11 €/m²), à l'image de Grenoble, Rennes, Nancy, Tours, Bayonne, Toulon, Nîmes, Clermont-Ferrand ou Brest.

Dans cette catégorie, seules Clermont-Ferrand et Brest présentent des loyers inférieurs à Nancy.

Enfin, parmi les agglomérations ayant un parc locatif privé encore plus réduit, deux sous-profil émergent. D'une part, celles où les loyers sont élevés, reflétant un marché tendu, comme Annemasse, Annecy ou Fréjus ; d'autre part, celles où les loyers sont plus bas, traduisant un marché moins tendu, telles que Vitré, Montbéliard ou Châteauroux.



Lille



Clermont-Ferrand

LES LOYERS À L'ÉCHELLE DU SUD LORRAINE



Depuis 2014, la loi ALUR favorise la création des Observatoires Locaux des Loyers (OLL) destinés à mieux comprendre le marché locatif privé en France. Ce réseau couvre aujourd'hui environ la moitié du parc français et fournit des données détaillées pour une cinquantaine d'agglomérations. Toutefois, dans les zones peu denses, ces informations restent incomplètes.

C'est pourquoi, pour combler ces lacunes, le ministère du Logement a lancé en 2018 La carte des loyers, conçue en partenariat avec des chercheurs et des plateformes comme SeLoger.com, Leboncoin.fr et PAP.fr. Ce projet s'appuie sur des méthodes économétriques pour estimer des loyers à partir d'annonces en ligne. La première carte des loyers a été publiée en 2020 ; elle a été mise à jour en 2023.

CARTE DES LOYERS ET OLL : DES OBJECTIFS DISTINCTS ET UNE MÉTHODOLOGIE DIFFÉRENTE

- > **OLL** : ils collectent des données de terrain rigoureuses (via des agences immobilières, des propriétaires bailleurs et locataires) afin de refléter fidèlement le marché locatif. Ces données incluent une diversité de logements (taille, ancienneté, location meublée ou non) et servent à la mise en œuvre de politiques locales de l'habitat, comme l'encadrement des loyers dans les zones tendues.
- > **Carte des loyers** : plus généraliste, fondée sur des données d'annonces en ligne et des modèles statistiques, elle propose une vue d'ensemble à l'échelle nationale incluant même les zones rurales peu peuplées. Elle s'appuie sur les références collectées dans les annonces pour déterminer pour des « biens types » et de manière théorique des loyers exprimés en €/m² charges comprises (prédictions). Donc, il ne s'agit pas de loyers médians ou moyens, à l'inverse des OLL, mais de loyers prédits. Bien que moins précis localement, c'est un outil rapide et accessible pour comparer les niveaux de loyers à l'échelle nationale.

Ces deux outils sont complémentaires : les OLL offrent une vision fine et fiable à l'échelle locale, tandis que la carte des loyers adopte une approche synthétique, bien que présentant certaines limites. Elle complète les données des OLL, dans les territoires où ces derniers n'existent pas.

LA CARTE DES LOYERS : MÉTHODOLOGIE ET PRÉCAUTIONS D'USAGES

Les indicateurs de la carte des loyers sont des estimations basées sur les caractéristiques des biens mis en location (surface, localisation...) au 3^e trimestre 2023. Ces données sont calculées :

- > À l'échelle communale lorsqu'il y a suffisamment d'annonces (≥ 100 références disponibles).
- > Pour certaines communes non couvertes par des annonces ou un trop faible volume d'annonces : estimation à partir d'une « maille » plus grande comprenant des communes voisines présentant des caractéristiques similaires (au moins 500 observations sont nécessaires pour constituer une « maille »).

Les indicateurs de loyers sont publiés pour des « biens types » loués vides :

- > Appartements : un bien de 52 m², avec une surface moyenne par pièce de 22,2 m² (ces caractéristiques correspondent à un petit T3 ou à un grand T2).
- > Maisons : un bien de 92 m², avec une surface moyenne par pièce de 22,4 m².

En savoir plus : <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/carte-loyers>

Le site du ministère donne accès à des cartes interactives, avec la possibilité de survoler les communes et d'en connaître l'estimation du loyer en €/m², charges comprises. Des tables d'indicateurs, comprenant également des éléments sur la fiabilité des résultats sont téléchargeables, afin de faciliter les usages en aval.

Avertissement : l'ANIL préconise d'être vigilant sur l'interprétation des données lorsque les résultats ne respectent pas certaines règles statistiques, notamment quand le coefficient de détermination (R²) est inférieur à 0,5, que le nombre d'observations dans la commune est inférieur à 30 ou que l'intervalle de prédiction est très large.

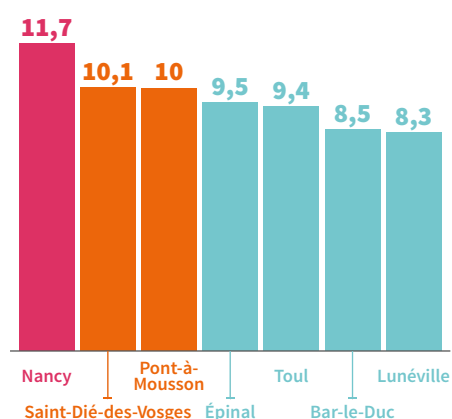
La carte des loyers dans le Sud Lorraine propose un ensemble d'indicateurs exprimés en euros par m², différenciant appartements et maisons. Ces loyers, calculés charges comprises, concernent uniquement les locations non meublées.

Loyers des appartements

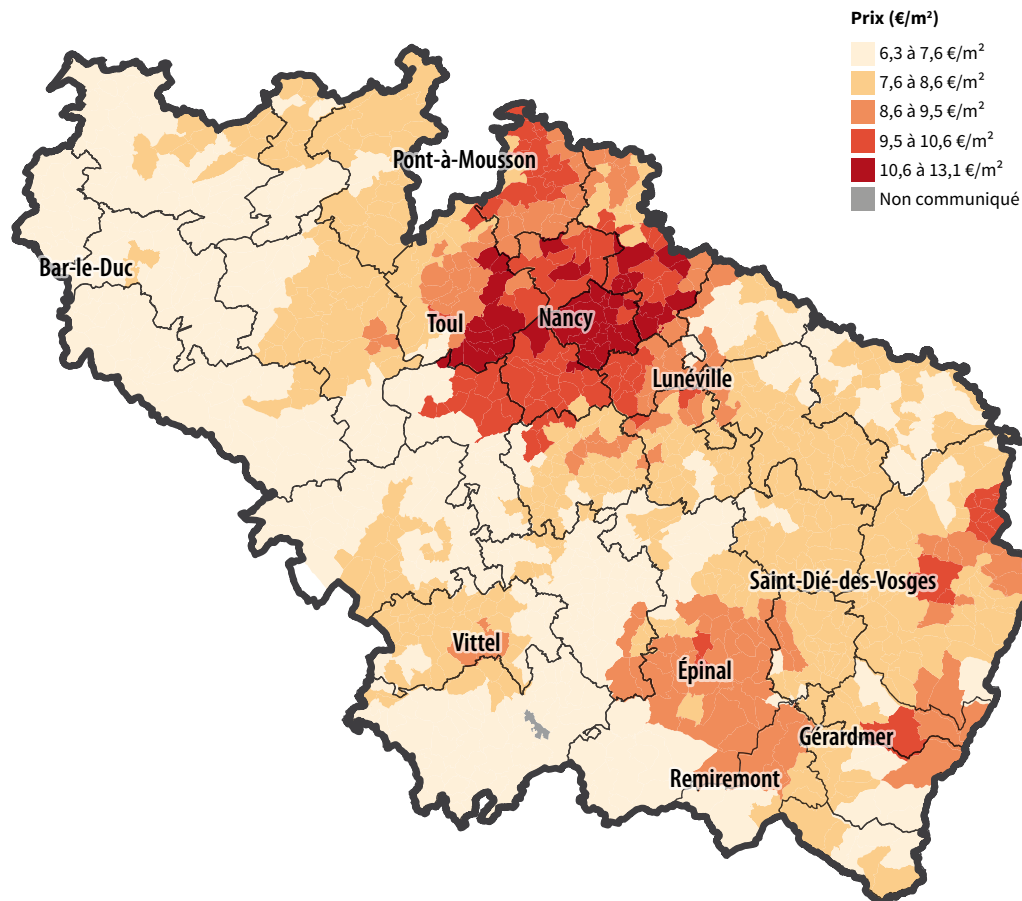
Les loyers des appartements reflètent une logique de centralité :

- > La Métropole du Grand Nancy et une partie du Toulinois affichent les loyers les plus élevés, qui diminuent progressivement à mesure que l'on s'en éloigne.
- > Nancy, en tant que ville-centre, présente les loyers les plus hauts (11,7 €/m² charges comprises), suivie par Saint-Dié-des-Vosges et Pont-à-Mousson.

> Prix de location des appartements dans les principales villes centre dans le Sud Lorraine (en €/m² charges comprises)



> Prix de location des appartements dans le Sud Lorraine (en €/m² charges comprises)



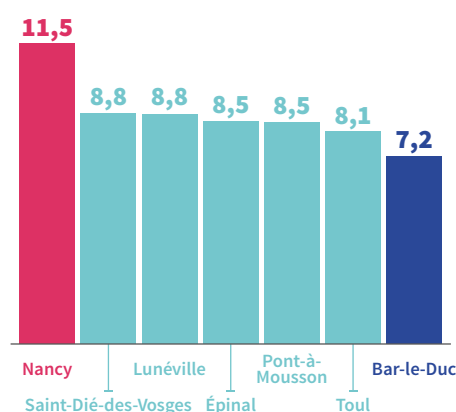
Loyers des maisons

Pour les maisons, une répartition spatiale similaire est observée, mais avec quelques variations.

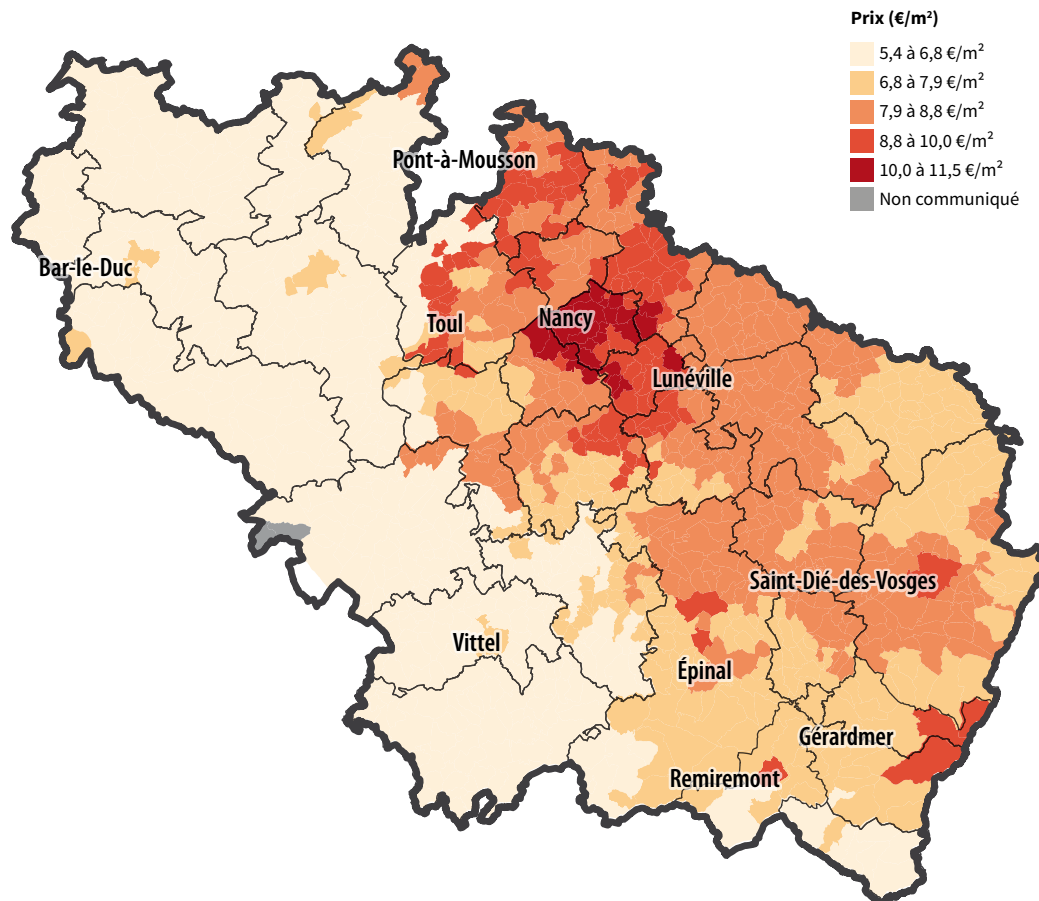
Les loyers prédits les plus élevés se situent dans la Métropole du Grand Nancy, ainsi que dans certaines parties des Communautés de communes de Moselle et Madon et du Sel et du Vermois.

Cette structuration des loyers met en évidence le rôle clé des centres urbains et de leurs environs immédiats dans la formation des prix du marché locatif, aussi bien pour les appartements que pour les maisons.

> Prix de location des maisons dans les principales villes-centres dans le Sud Lorraine (en €/m² charges comprises)



> Prix de location des maisons dans le Sud Lorraine (en €/m² charges comprises)



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 (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



PARTICIPEZ À NOTRE PROCHAINE ENQUÊTE

LES CAHIERS DE SCALEN N°67 | DÉCEMBRE 2024

OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DANS L'AGGLOMÉRATION NANCÉIENNE ET LE SUD LORRAINE | RÉSULTATS 2023

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 : CHARLOTTE GARIOT

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