

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

RÉSULTATS 2024

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, avec en janvier 2024, 37 observatoires couvrant plus de 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 2024, le loyer médian dans la Métropole du Grand Nancy s'établit à 10,4 €/m², contre 8,5 €/m² dans la Communauté de communes du Bassin de Pompey (CCBP) pour l'ensemble du parc privé.

Dans la Métropole, les loyers médians diffèrent selon le profil des locataires : les locataires stables paient en moyenne 10,1 €/m², tandis que les nouveaux locataires déboursent 11 €/m², soit un écart de 9%. Cet écart de 9 % s'explique par le fait que les loyers des nouvelles locations augmentent plus vite que ceux des logements déjà occupés. En effet, les propriétaires ont davantage de marge pour augmenter le loyer lors d'un changement de locataire qu'en cours de bail. Le même phénomène s'observe dans la CCBP, avec des loyers à 8,0 €/m² pour les locataires en place et 9,5 €/m² pour les nouveaux entrants.

L'ANIL a mis au point une méthodologie harmonisée pour mesurer l'évolution des loyers « à structure constante », tenant compte des caractéristiques des logements, de leur localisation et de la saisonnalité des données. Entre 2023 et 2024, cette évolution est de 2,8 % à Nancy, inférieure à l'IRL, traduisant un marché dynamique mais maîtrisé où l'IRL joue pleinement son rôle régulateur.

La performance énergétique, évaluée par le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), impacte significativement les loyers : les logements avec une mauvaise étiquette énergétique (F-G) subissent une décote pouvant atteindre 12 % par rapport à ceux classés en D (valeur de référence). Malgré un contexte national de hausse des loyers et un élargissement du réseau des observatoires locaux des loyers (OLL), l'agglomération nancéienne conserve des niveaux de loyers parmi les plus abordables des territoires étudiés avec un marché détendu.

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 Lorraine.

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 Lorrainep.17



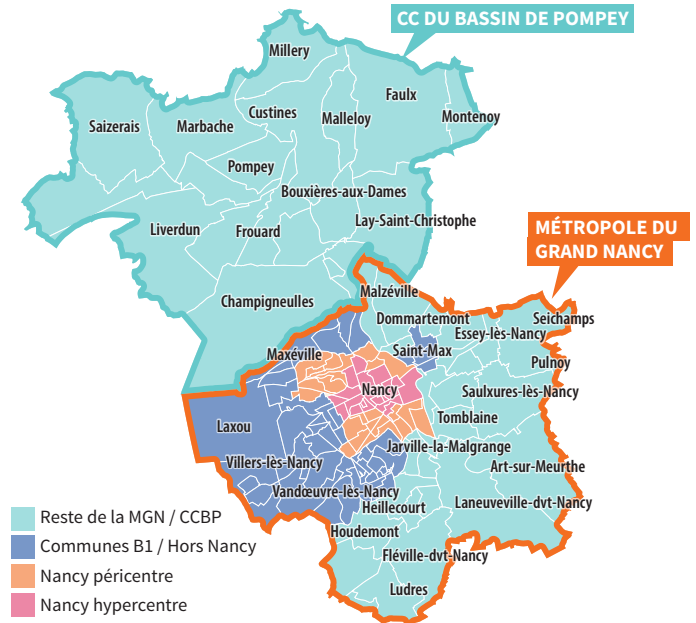
L'AGGLOMÉRATION NANCÉIENNE

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** 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** 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

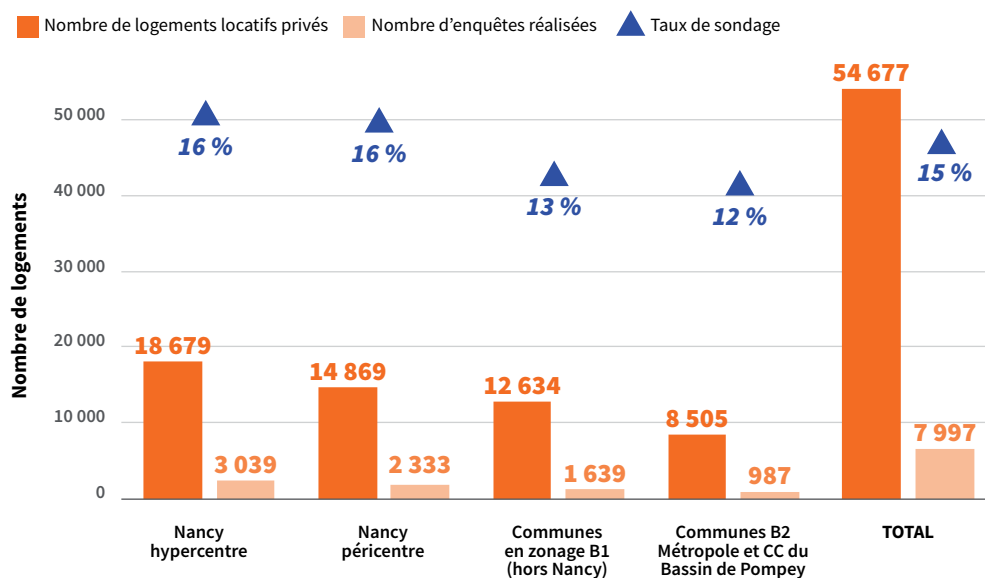


L'ÉCHANTILLON ÉTUDIÉ EN 2023

Les résultats présentés dans ce document ont été établis à partir d'un échantillon de 7 997 logements locatifs privés, loués vides, dont 565 collectés directement auprès des locataires ou propriétaires (gestion directe) et 7 432 récoltés auprès des professionnels (gestion déléguée).

Cette enquête est fondée sur un taux de sondage de 15 % du parc locatif privé, alors que l'objectif fixé par le centre national de traitement est de 11 %.

> Les caractéristiques de l'enquête 2024 par zone géographique



Sources : INSEE RP 2022, OLL de l'agglomération nancéienne - 2024 / Traitement SCALEN

LES CHIFFRES-CLÉS

■ Métropole du Grand Nancy

■ CC du Bassin de Pompey

LE PARC LOCATIF PRIVÉ



Nombre
de logements

51 858

(soit 33 % du parc total)

2 819

(soit 16 % du parc total)

TYPE

T1 & T2

57 %

27 %



Appartements

92 %

70 %



Nombre
de meublés

9 743

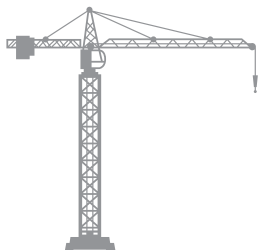
121

ÉPOQUES DE CONSTRUCTION DU PARC

Avant 1946

21 %

23 %



Entre 1946
et 1990

50 %

50 %



Après 1990

29 %

28 %

LES LOCATAIRES



Personnes seules

69 %

49 %



Moins de 25 ans

39 %

9 %



Moins de 40 ans

67 %

42 %



Ayant emménagés
depuis moins de
2 ans

34 %

24 %

source : Fichier détail Logement 2020

LE PORTRAIT DU PARC LOCATIF PRIVÉ DANS L'AGGLOMÉRATION NANCÉIENNE

En 2022*, le parc locatif privé représente 32 % des résidences principales de la Métropole du Grand Nancy et 16 % de celles du Bassin de Pompey.

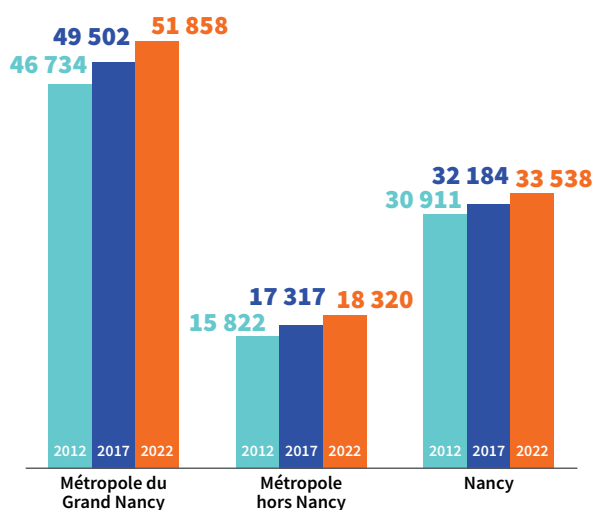
Dans la Métropole du Grand Nancy, on compte 51 858 logements locatifs privés. Entre 2012 et 2022, ce parc a progressé en moyenne de 512 logements par an, soit une hausse annuelle de + 1,1 %.

La place du parc locatif privé varie fortement selon les secteurs. Il est particulièrement présent dans l'hypercentre nancéien, où il constitue 51 % des résidences principales. À l'inverse, dans les communes périphériques (B2 – reste de la Métropole), dominées par les propriétaires occupants (63 %), il ne représente que 15 % des résidences principales.

Dans la Communauté de communes du Bassin de Pompey, le parc locatif privé a augmenté à un rythme de + 0,8 % par an entre 2012 et 2022, soit en moyenne 20 logements supplémentaires par an. Les propriétaires occupants y représentent 69 % des résidences principales.

> Évolution du parc locatif privé entre 2012 et 2022 de la Métropole du Grand Nancy

Source : Insee RP 2022



> Évolution du parc locatif entre 2012 et 2022 de la CC du Bassin de Pompey

Source : Insee RP 2022



> Répartition du parc des résidences principales par secteur

Source : INSEE RP 2022

	POURCENTAGE DANS LES RÉSIDENCES PRINCIPALES				
	Effectifs locatifs privés	Locatif privé	Locatif HLM	Propriétaires	Autres
Métropole du Grand Nancy	51 858	32	19	42	7
Nancy	33 538	45	15	28	11
Nancy hypercentre	18 679	51	9	26	14
Nancy péricentre	14 859	40	21	30	9
Métropole - hors Nancy	18 320	21	22	53	4
Communes B1 - hors Nancy	12 634	26	24	44	6
Reste de la Métropole	5 686	15	20	63	2
CC du Bassin de Pompey	2 819	16	14	69	1
Agglomération	54 678	30	18	45	7

*Dernier recensement INSEE disponible à la date de l'analyse.

LES NIVEAUX DE LOYERS DANS L'AGGLOMÉRATION NANCÉIENNE

Les déterminants des niveaux de loyers

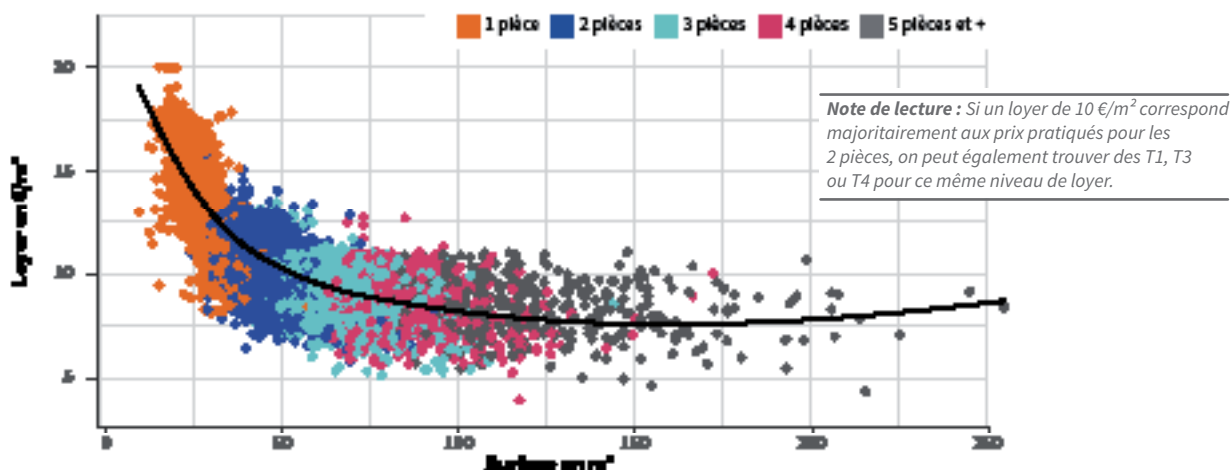


Le niveau des loyers au mètre carré est principalement lié à 4 facteurs :

- 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).

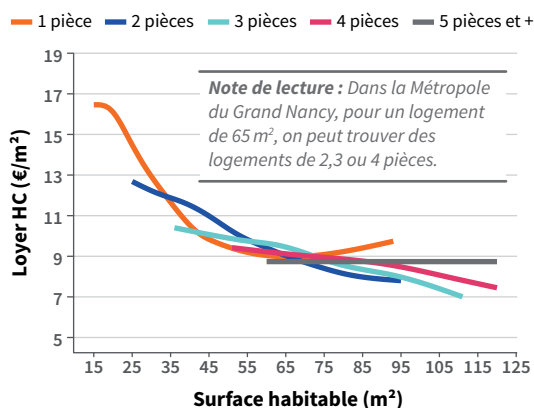
Néanmoins, il n'existe pas de règles absolues pour fixer un loyer. Les différents facteurs évoqués peuvent se combiner ou jouer indépendamment. C'est ainsi que le loyer d'une nouvelle construction dans un quartier ancien sera plus cher que ceux des immeubles environnants. Ce constat peut parfois amener 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



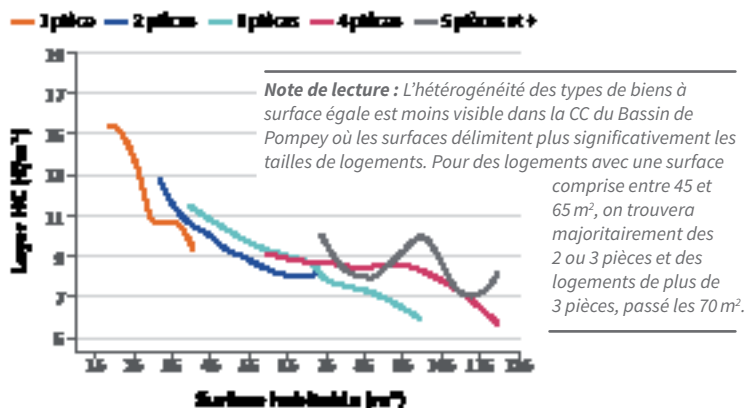
Source : OLL de l'agglomération nancéienne - 2024 / Traitement SCALEN

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



Source : OLL de l'agglomération nancéienne - 2024 / Traitement SCALEN

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



Les niveaux de loyers en 2024 selon les secteurs

On observe une dégressivité logique des loyers du centre-ville vers la périphérie. Le loyer médian à Nancy centre est de 10,6 €/m², de 10,0 €/m² dans la Métropole du Grand Nancy (hors Nancy) et de 8,5 €/m² dans la CC du Bassin de Pompey

Le loyer médian dans le Bassin de Pompey est inférieur de 22 % 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 8,90 €/m² à Nancy et de 8,30 €/m² sur la périphérie.

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 (Maxéville/Laxou/Vandœuvre-lès-Nancy/Villers-lès-Nancy/Saint-Max) et Nancy présentent des niveaux de loyers comparables pour les 1 pièce (respectivement 13,80 €/m² et 13,60 €/m²).



Source : OLL de l'agglomération nancéienne - 2024

Les loyers selon le nombre de pièces

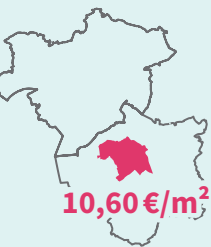
> Les loyers médians* selon le nombre de pièces dans la Métropole du Grand Nancy



	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	1 482	28	12,1	13,7	15,5	340 €	375 €	405 €
	T2	3 116	45	10	11,1	12,2	450 €	486 €	540 €
	T3	2 057	65	8,8	9,7	10,5	570 €	630 €	690 €
	T4	702	82	7,7	8,6	9,8	620 €	700 €	797 €
	T5+	253	113	8	8,5	9,8	829 €	908 €	1 085 €
	Tous	7 610	55	9,2	10,5	12,3	432 €	530 €	650 €
Maisons		212	100	8,6	9,2	10,5	736 €	940 €	1 064 €
Total		7 822	58	9,1	10,4	12,2	440 €	540 €	661 €

Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2024 - 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	1 084	28	12,2	13,8	15,7	342 €	380 €	405 €
	T2	2 219	45	10,1	11,2	12,5	446 €	481 €	536 €
	T3	1 360	66	8,9	9,7	10,5	570 €	640 €	690 €
	T4	456	83	8,1	8,9	9,9	659 €	720 €	850 €
	T5+	204	125	7,7	8,5	9,6	890 €	1040 €	1 160 €
	Tous	5 323	54	9,3	10,6	12,4	430 €	520 €	650 €
Maisons		49*	100	8,7	10,3	10,5	831 €	940 €	1 100 €
Total		5 372	55	9,3	10,6	12,4	434 €	527 €	659 €

Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2024 - Méthodologie SCALEN / données pondérées



Architectes Catherine Boulange, Mérouane Hanafi et Christophe Henry - Rives de Meurthe, Promenade des Canaux

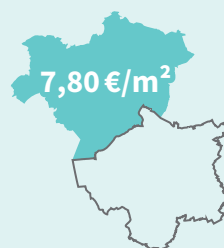
Les loyers médians* selon le nombre de pièces dans la Métropole hors Nancy



	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	398	27	11,8	13,6	15,2	330 à	370 à	405 �
	T2	897	48	9,7	10,6	11,8	454 à	490 à	550 �
	T3	697	65	8,8	9,6	10,5	561 à	630 à	666 �
	T4	246	80	7,3	8,3	9,3	600 à	644 à	720 �
	T5+	49*	98	8,2	8,6	9,8	820 à	851 à	908 �
	Tous	2 287	55	8,9	10,2	11,8	435 à	549 à	642 à
Maisons		163	100	8,5	9,1	10,5	690 à	935 à	1 049 à
Total		2 450	61	8,9	10	11,6	450 à	564 à	690 à

Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2024 - 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	16*							
	T2	56	46	8,9	9,7	10,6	420 à	435 à	480 �
	T3	41	71	6,6	7,3	11,3	500 à	585 à	620 �
	T4+	28*							
	Tous	141	68	7,3	8,8	10	450 à	560 à	630 à
Maisons		34*							
Total		175	77	7,2	8,5	9,8	497 à	620 à	730 à

Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2024 - 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 constitue un indicateur important de la qualité du bâti et du niveau de confort. Il est donc logique que les logements les plus récents affichent des loyers plus élevés.

Les logements construits entre 1946 et 1970 présentent ainsi les loyers médians les plus faibles, jusqu'à 1,3 €/m² en dessous de ceux des autres périodes, notamment par rapport aux logements bâtis entre 1971 et 1990. Ce niveau de loyer s'explique principalement par des prestations souvent moins qualitatives. Toutefois, l'écart tend à se réduire : il était de 2 €/m² en 2022, contre 1,5 €/m² en 2023 et 1,3 €/m² en 2024 (possiblement par l'évolution progressive du parc par des rénovations énergétiques par exemple).

Le parc construit après 2005 se distingue par une forte proportion de logements défiscalisés, soumis à des plafonds de loyers réglementaires. Ces logements, majoritairement composés de T2 et T3, affichent des loyers au mètre carré inférieurs à ceux des studios, ce qui limite la dispersion des loyers dans ce segment : l'écart entre le premier et le troisième quartile n'est que de 2,3 €/m².

À l'inverse, les logements de la période 1971-1990, qui comptent une part importante de studios, présentent une dispersion deux fois plus élevée (4,3 €/m²).



Architecte Mijolla Monjardet -
Rue Camille Claudel, Nancy



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 2023, payent en général un loyer plus cher que ceux qui n'ont pas quitté leur logement. Ce constat se vérifie dans toute les zones d'études de l'OLL.

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 sur la Métropole du Grand Nancy (9 %).

Les écarts de loyers médians au m² entre locataires stables et mobiles reflètent des dynamiques spécifiques à chaque zone. Dans la Métropole du Grand Nancy et à Nancy, les locataires mobiles occupent des logements plus petits et plus récents, généralement plus chers au m², tandis que les locataires stables bénéficient de baux anciens sur des surfaces plus grandes, expliquant un loyer inférieur. Dans le reste de la Métropole, l'écart est plus modéré, témoignant d'un marché locatif plus homogène.

En revanche, le Bassin de Pompey, avec un parc locatif privé limité et ancien, caractérisé par des locataires stables de longue durée et des loyers bas, présente un écart plus marqué, où les nouveaux locataires paient des loyers au m² nettement supérieurs.*

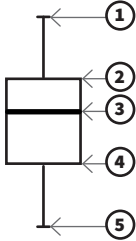
*Seuil tout juste atteint pour la collecte des locataires emménagés récemment sur le Bassin de Pompey

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



Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2024 - 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) dans la Métropole du Grand Nancy par ancienneté d'occupation et nombre de pièces

	Nombre de pièces	Loyer des nouveaux entrants (en €/m²)	Loyer stable (en €/m²)		
			1-2 ans	3-5 ans	6 ans et +
Appartements	T1	14,3	13,4	12,4	12,8
	T2	11,4	11,2	10,8	10,3
	T3	10	9,8	9,5	9
	T4+	9,1	8,3	8,5	8,5
	Ensemble	11,1	10,6	10	9,6
Maisons		9,7	9,3	9	9
Total		11	10,5	10	9,4

Source : OLL de l'agglomération nancéienne - 2024 / Traitement SCALEN

> 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)	11	10,1	9 %
	Surface moyenne (m²)	52	60	-
NANCY	Loyer médian (€/m²)	11,1	10,1	10 %
	Surface moyenne (m²)	51	58	-
MÉTROPOLE HORS NANCY	Loyer médian (€/m²)	10,6	10	6 %
	Surface moyenne (m²)	55	64	-
BASSIN DE POMPEY	Loyer médian (€/m²)	9,5	8	18 %
	Surface moyenne (m²)	64	79	-

Source : OLL de l'agglomération nancéienne - 2024 / Traitement SCALEN

*Seuil tout juste atteint pour la collecte des locataires emménagés récemment sur le Bassin de Pompey

Le délai de relocation

La mesure du délai de relocation est un indicateur qui permet de qualifier la tension du marché et qui est suivi par l'OLL depuis maintenant plusieurs années. Le suivi de cet indicateur dans le temps permet d'apprécier la dynamique du marché sur l'agglomération.

Pour des logements reloués en 2023, le délai de relocation est en moyenne de 38 jours sur l'ensemble du périmètre d'observation. Comparativement aux relocations calculées grâce aux millésimes précédents, le délai de relocation réaugmente légèrement pour presque atteindre son niveau de 2020, signe d'une légère détente du marché. Cet indicateur reste toutefois corrélé à :

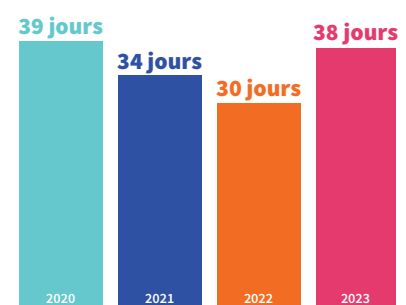
- L'ancienneté du bâti : un logement plus récent va se relouer plus vite qu'un logement construit entre 1946 et 1970.
- La typologie : les petites surfaces, notamment les T2 vont se relouer plus vite que de plus grands logements.
- La saisonnalité : un logement se relouera plus vite au troisième trimestre.

Globalement les logements sont plutôt reloués rapidement, 50 % des logements ont été reloués en moins de 2 semaines.

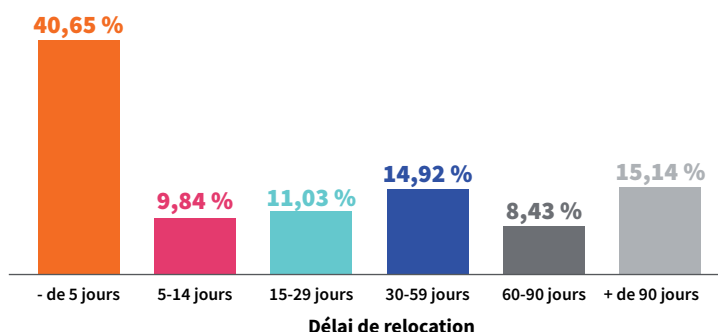


Le délai de relocation est le nombre de jours pendant lequel le logement reste inoccupé entre deux locations, sans donner lieu à un versement de loyer. Toutefois, ce délai ne signifie pas nécessairement une vacance. Le logement ne connaît une période de vacance que si le délai de relocation excède le 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 quatre dernières années



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



Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2024 - Méthodologie SCALEN / données pondérées

L'évolution des loyers médians

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 :

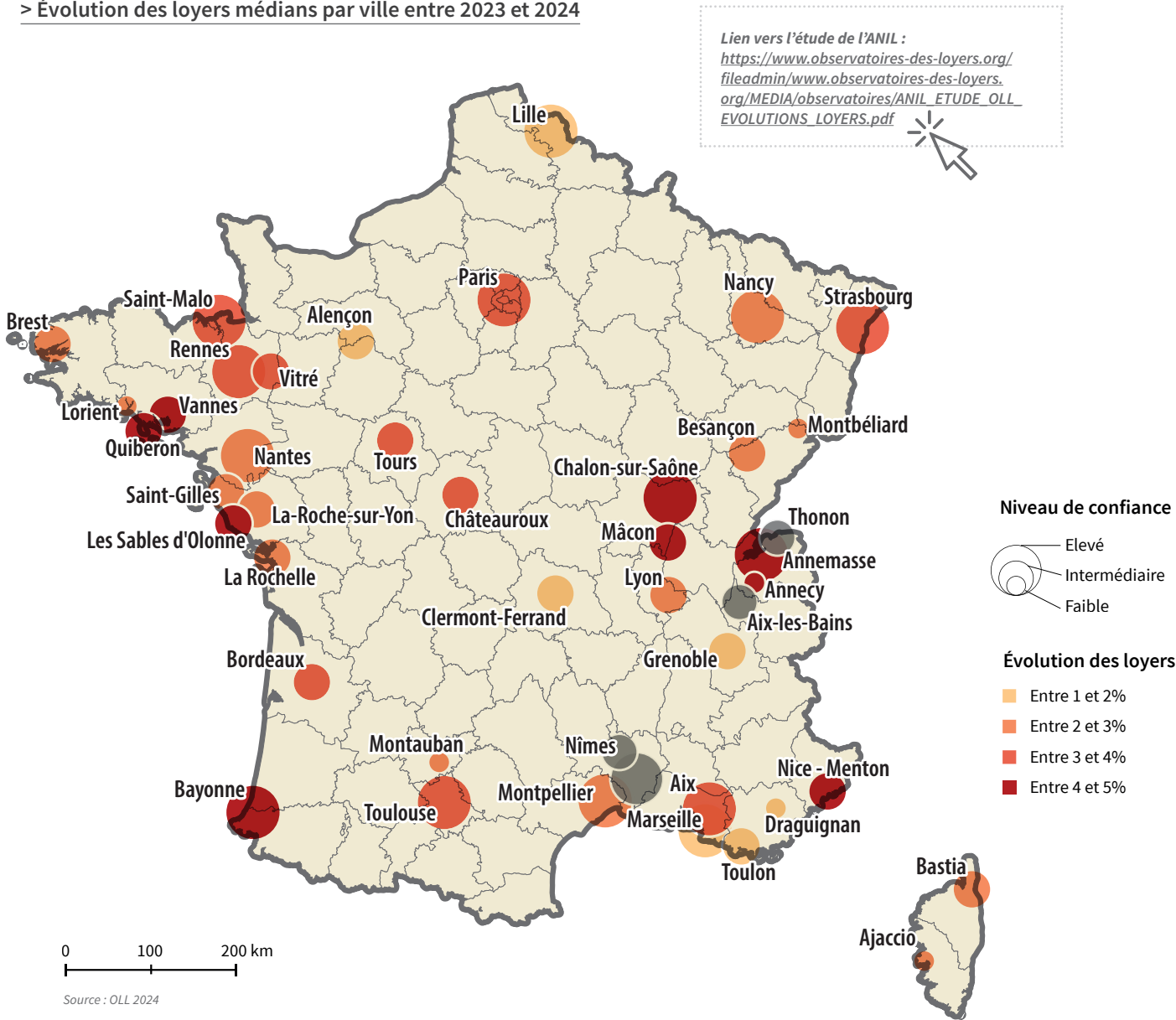
- > **Les caractéristiques des logements** : surface, nombre de pièces, époque de construction.
- > **La localisation géographique** : effet sectoriel pour capter les spécificités locales.
- > **Les baux et temporalité** : ancienneté d'occupation, gestion locative, et saisonnalité des données.

Jusqu'en 2023, l'évolution des loyers médians était calculée sur deux ans (par exemple entre 2021 et 2023). Depuis 2024, cette évolution est désormais mesurée sur un an, entre le 1^{er} janvier 2023 (N-1) et le 1^{er} janvier 2024 (N), permettant un suivi plus fin des dynamiques de marchés.

Pour rappel, sur la période 2021-2023, Nancy enregistrait en cumul une hausse du loyer médian de + 3,4 % qui s'expliquait par le fait que la grande majorité des loyers était réévaluée au cours des trimestres où l'IRL était élevé (+ 3,5 %). Cela traduisait un marché contrôlé où l'évolution ne dépasse pas l'IRL moyen cumulé, ce qui montre que les bailleurs appliquent l'indexation. Sur 2023-2024, l'évolution du loyer médian est de 2,8 % et ne dépasse pas l'IRL cumulé sur la même période.

Le marché nancéien reste dynamique avec une tension modérée où l'IRL joue bien son rôle de régulateur. À certaines périodes et sur une recherche particulière de types de bien, le marché peut se tendre légèrement (par exemple pendant l'été où les étudiants recherchent de petits logements)

> Évolution des loyers médians par ville entre 2023 et 2024



INCIDENCES DU DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE SUR LES LOYERS



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

La loi Climat et Résilience prévoit une sortie progressive du marché locatif des logements les plus énergivores. Depuis le 25 août 2022, il n'est plus possible d'augmenter le loyer d'un logement classé F ou G, et depuis le 1^{er} janvier 2023 les logements G+ ($> 450 \text{ kWh/m}^2/\text{an}$) ne peuvent plus être mis en location. Cette interdiction est étendue aux logements classés G depuis 2025 et le sera aux logements classés F en 2028, puis aux logements classés E en 2034. Dans ce contexte réglementaire de plus en plus strict, conjugué à la hausse des prix de l'énergie, les locataires comme les propriétaires accordent une attention croissante au niveau de performance énergétique des logements.

L'analyse des niveaux de loyers dans la Métropole du Grand Nancy, en prenant le DPE D comme valeur de référence, met clairement en évidence l'existence d'une **valeur verte**. Les logements bien classés (A-B-C) présentent une **surcote de loyer**, qui peut dépasser 8 % dans certaines catégories, notamment pour les logements de 4 pièces ou plus. À l'inverse, les logements énergivores (E-F-G) affichent une **décote systématique**, pouvant aller de - 3 % à - 12 % selon la taille du logement, et particulièrement marquée pour les grandes surfaces où les coûts de chauffage représentent un enjeu plus important. Cette approche par surcote/décote, en neutralisant volontairement les DPE D et inférieurs, montre que la performance énergétique est désormais un facteur structurant du niveau de loyer, les ménages valorisant davantage les logements économes en énergie tandis que les biens les plus énergivores subissent une pénalisation croissante.

Globalement, l'évolution de la valeur verte suit une logique cohérente : **plus la performance énergétique est dégradée, plus la décote est importante ; plus elle est bonne, plus la surcote tend à être élevée**. Si quelques variations apparaissent entre classes énergétiques proches (notamment A-B et C), la tendance d'ensemble confirme clairement l'impact de la performance énergétique sur les loyers. Cette dynamique illustre la manière dont le marché intègre progressivement les impératifs énergétiques, tant sous l'effet de la réglementation que des comportements des ménages.



André et Moulet Architecture



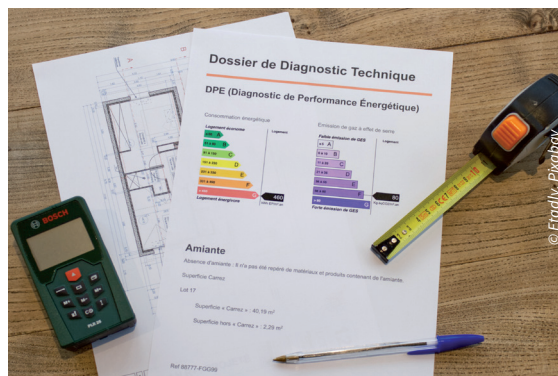
André et Moulet Architecture



La valeur verte des logements

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.

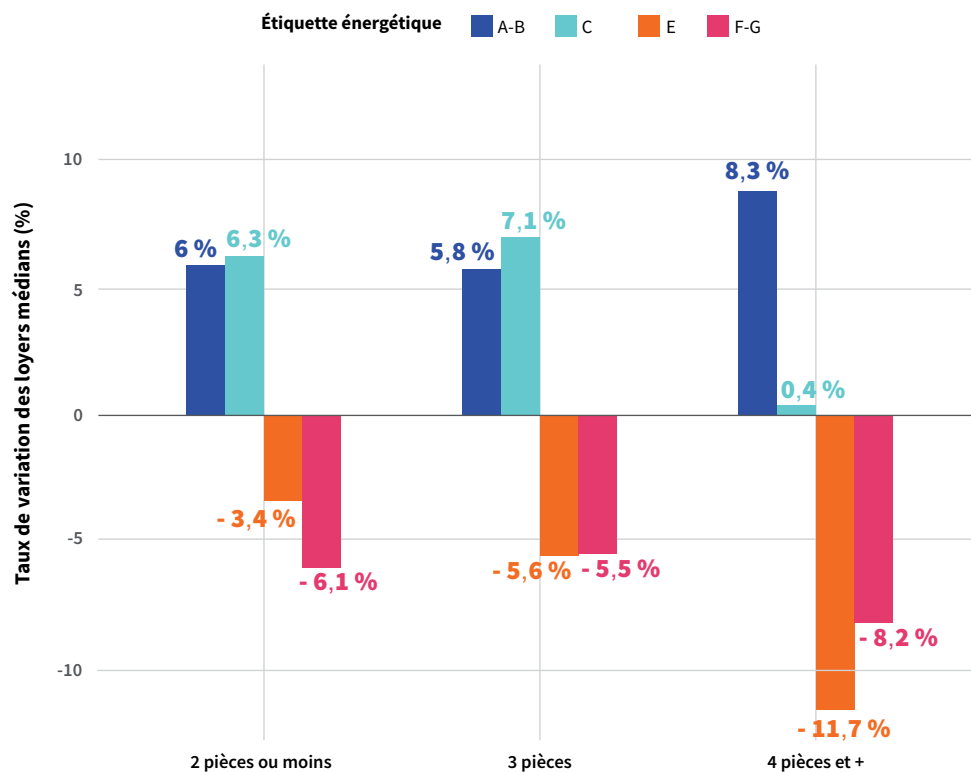
L'analyse a porté sur l'échantillon de l'enquête les logements dont le DPE a été renseigné (2 139 sur 7 997 collectés dans la Métropole). Les données pour cette analyse sont non pondérées.



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

	AB	C	D	E	FG	Total
Part des logements	20,5 %	25,3 %	20,3 %	22,7 %	11 %	100 %
Nombre de logements	439	542	437	485	236	2 139

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



Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2024 - Méthodologie SCALEN / données non pondérées

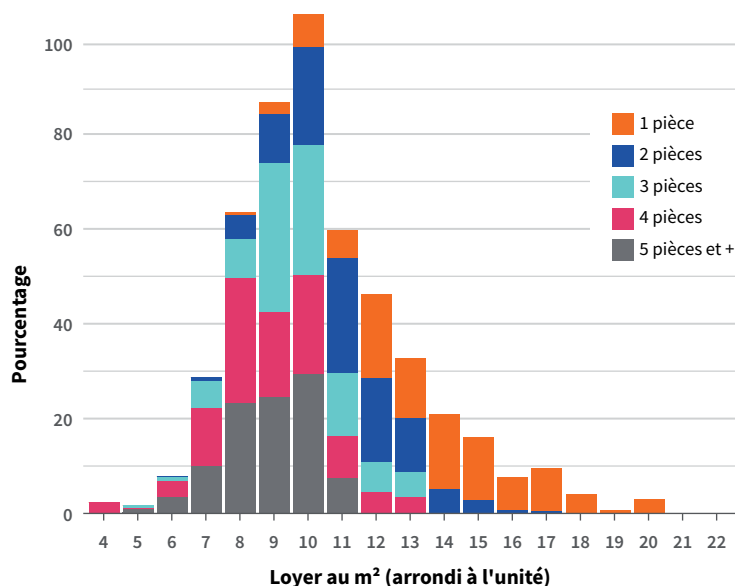
Note de lecture : Les pourcentages indiqués correspondent à l'écart entre le loyer médian de chaque classe énergétique et celui des logements classés D (référence). Par exemple, +8,3 % pour les A-B en 4 pièces signifie que le loyer médian des A-B est supérieur de 8,3 % à celui des logements D de même taille.

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



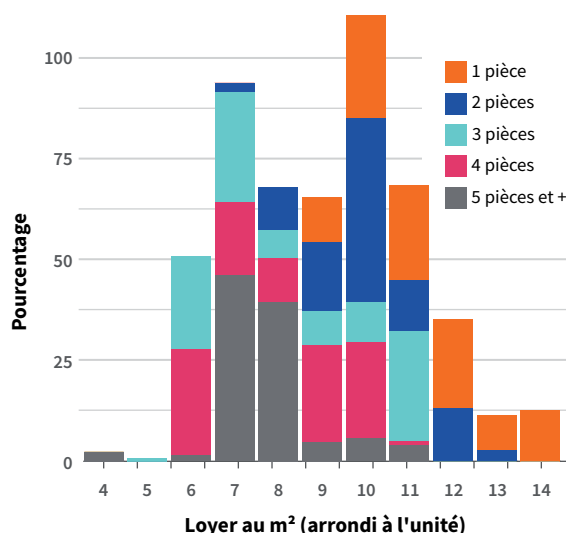
L'Observatoire local des loyers repose sur un échantillon représentatif de l'ensemble du parc locatif privé (7 997 références représentant 15 % du parc locatif privé). Plusieurs variables sont prises en compte pour sélectionner les logements intégrés chaque année à l'échantillon afin d'être le plus proche possible du parc réel. Si transposer les résultats de l'enquête à l'ensemble du parc est un exercice théorique, sur le plan statistique, il permet de mettre en évidence les niveaux de loyers probables appliqués sur le territoire.

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



Au sein de la Métropole du Grand Nancy, plus de la moitié des logements se loueraient entre 7 et 10 €/m². En dessous de ce loyer, il semble difficile de trouver des logements de petite taille à louer, les logements d'une pièce étant en grande partie proposés à partir de 9-10 €/m². À cet égard, la colocation dans un plus grand logement permettrait de diviser le coût du loyer par deux : près de 88 % des logements avec un loyer inférieur à 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



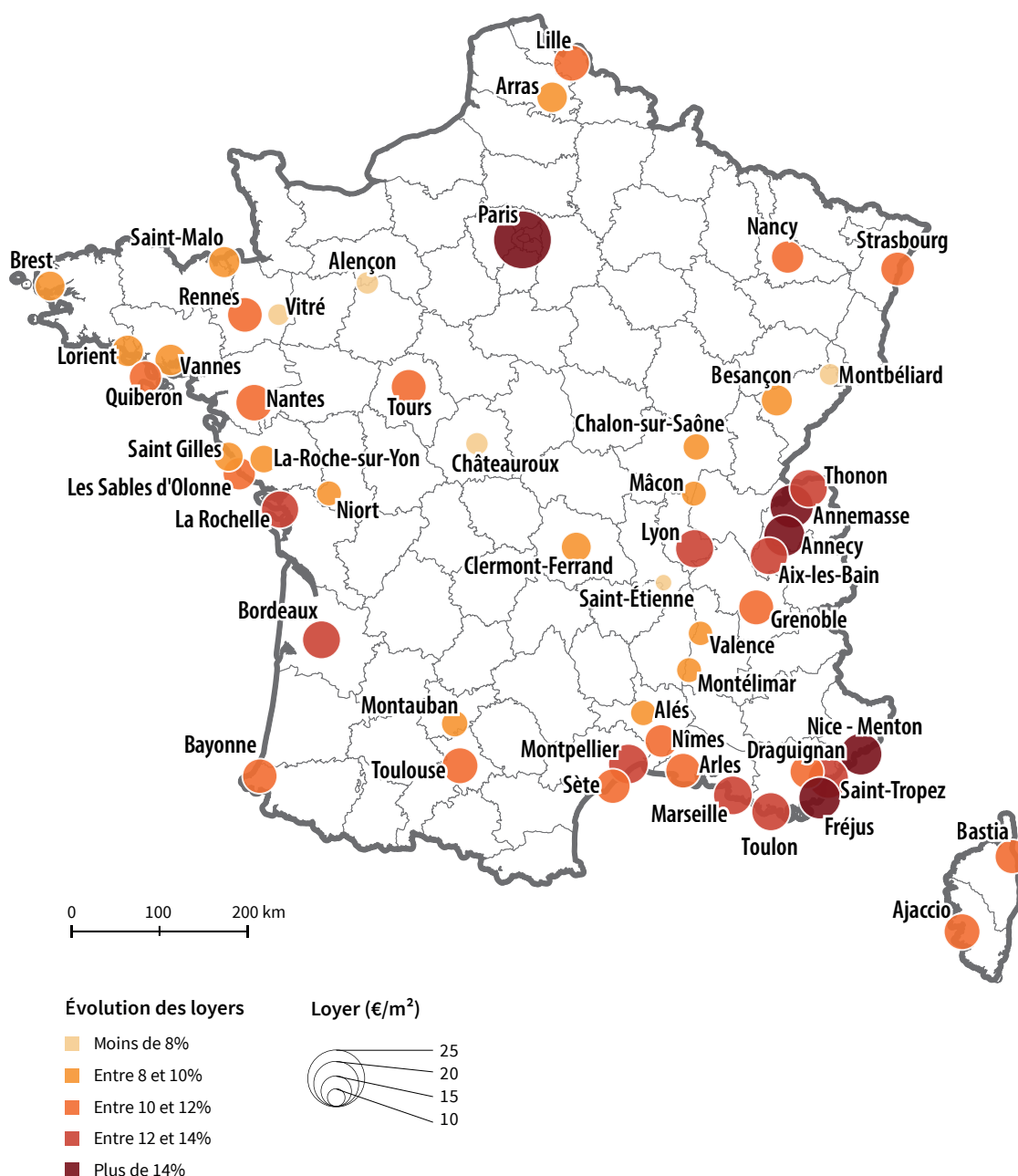
Dans la CC du Bassin de Pompey, la majorité des logements du marché locatif privé se louent entre 6 et 10 €/m².

L'agglomération nancéienne (Métropole du Grand Nancy et CC du Bassin de Pompey) demeure parmi les plus abordables des territoires observés : avec un loyer médian de 10,3 €/m² en 2024, elle se situe au même niveau que les agglomérations de Vannes et de Nîmes (respectivement 10,5 et 10,4 €/m² en 2024).

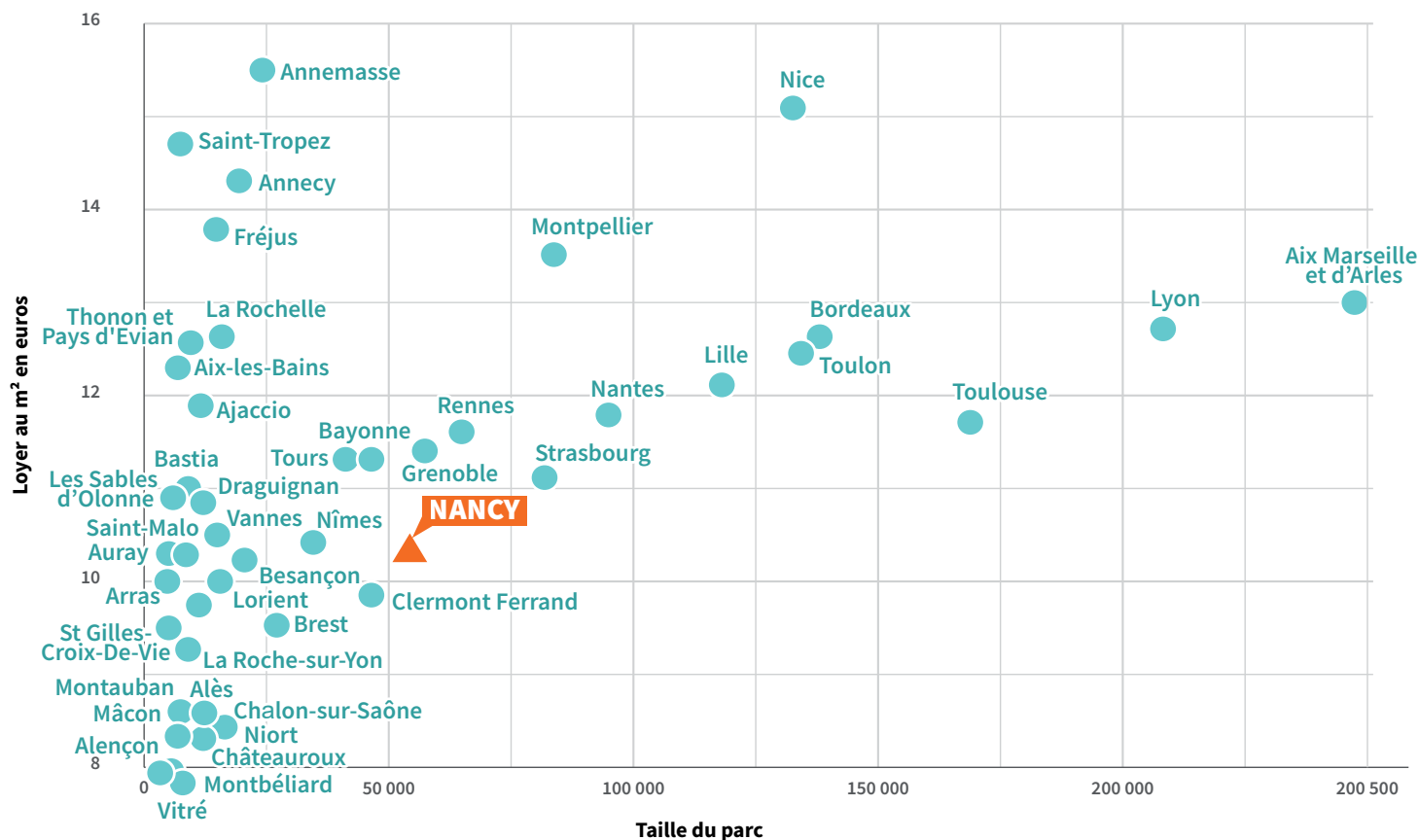
Parmi les métropoles étudiées, l'agglomération nancéienne se classe donc parmi les plus accessibles financièrement. Seules celles de Clermont-Ferrand, Brest et Saint-Étienne affichent des loyers encore plus bas.

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. Les graphiques comparant les loyers par type de bien et par agglomération confirment cette tendance, où Nancy se positionne systématiquement avec des loyers inférieurs.

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



> Comparaison des niveaux de loyers par agglomération et taille de parc (sans Paris)



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.

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

Pour combler ces lacunes, le **ministère du Logement** a lancé en 2018 le projet de **carte des loyers**, conçu en partenariat avec des chercheurs et des plateformes comme SeLoger.com, Le boncoin.com et PAP.fr. Ce projet s'appuie sur des méthodes économétriques pour estimer des loyers à partir d'annonces en ligne. La première version de cette carte, publiée en 2020, a été mise à jour en 2024.

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

- > **Observatoires Locaux des Loyers (OLL)** : Les OLL 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 précise 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 2024. 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.

QUELS NIVEAUX DE LOYERS DANS LE SUD LORRAINE ?

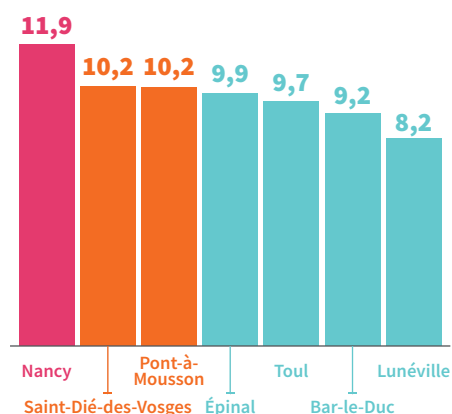
La carte des loyers dans le Sud Lorraine propose un ensemble d'indicateurs exprimés en euros par m², différenciant appartements et maisons. Ces loyers, calculés charges comprises, concernent uniquement les locations non meublées.

Loyers des appartements

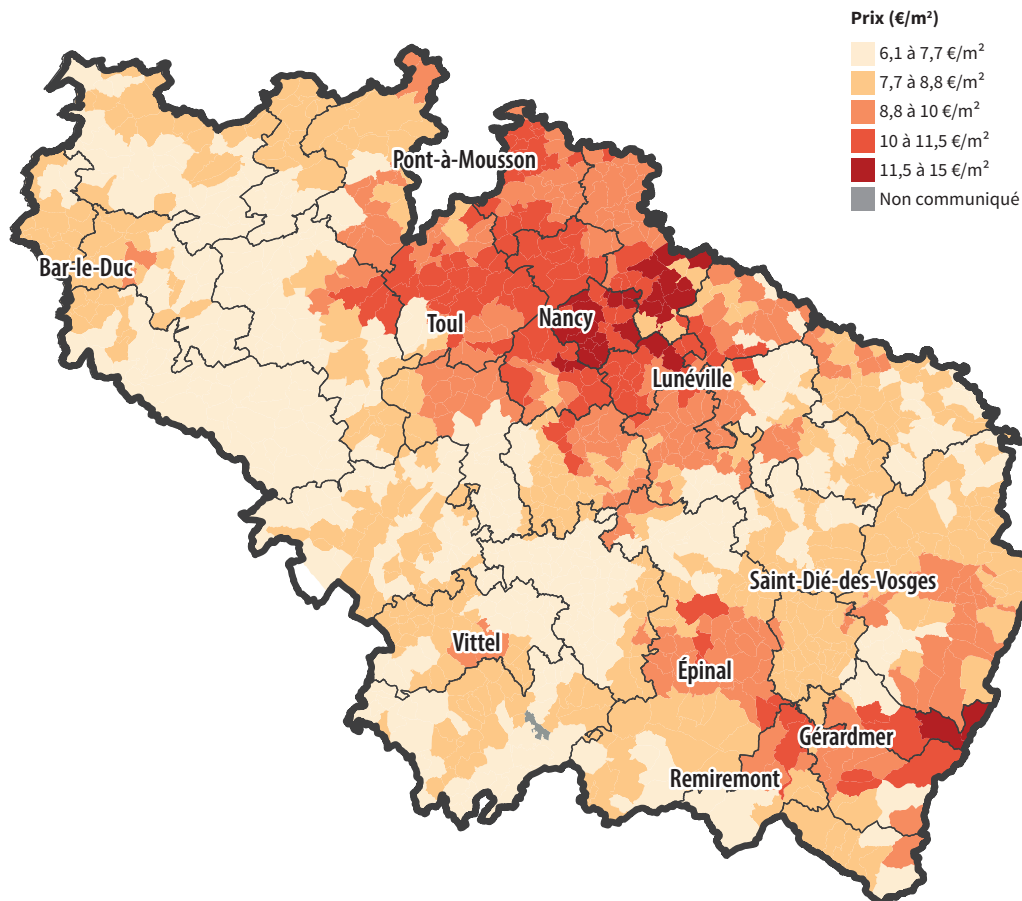
Les loyers des appartements reflètent une logique de centralité :

- > La Métropole du Grand Nancy et une partie du Toullois 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 (11,9 €/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)



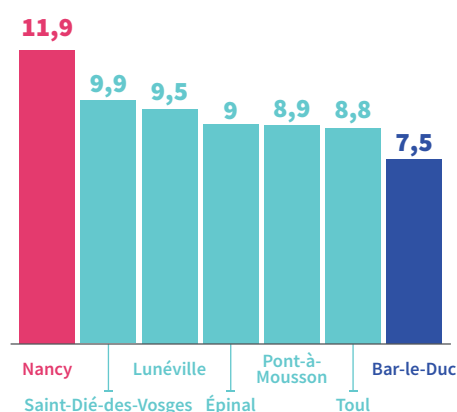
Loyers des maisons

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

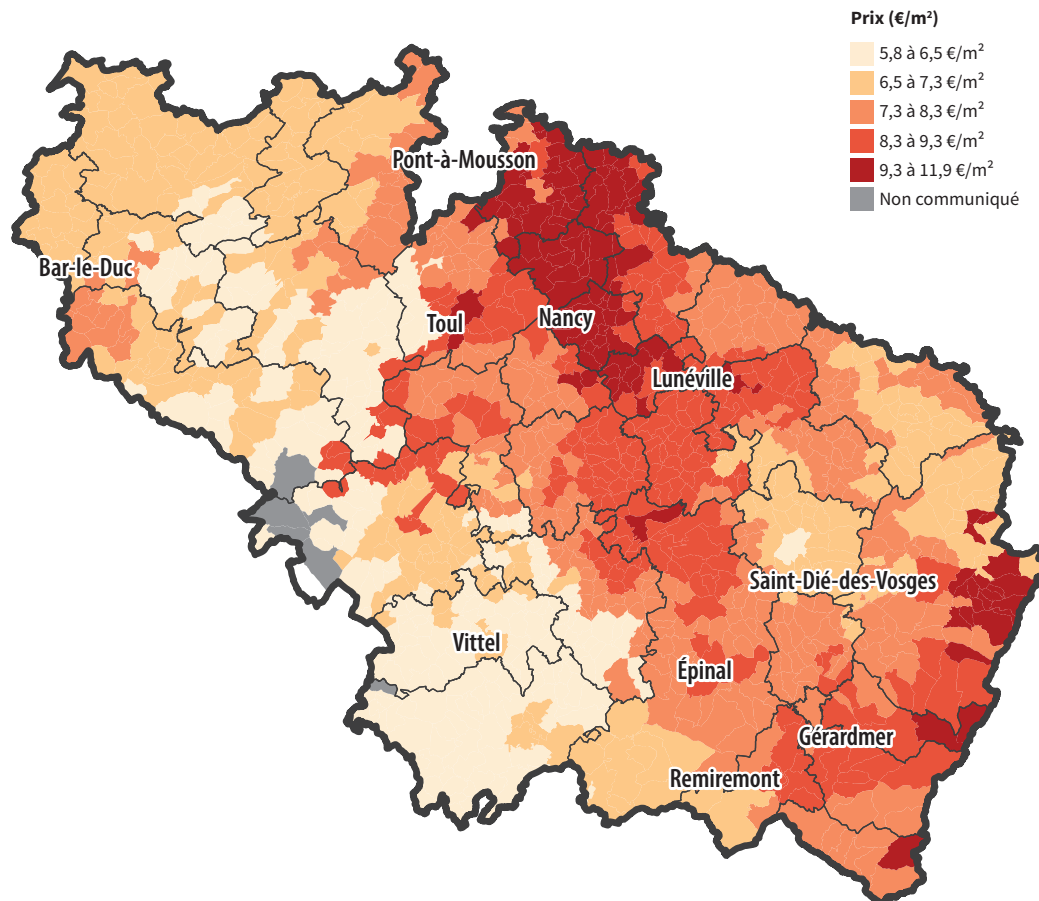
Les loyers prédits les plus élevés se situent dans la Métropole du Grand Nancy, ainsi que dans certaines parties des Communautés de communes de Moselle et Madon et du Sel et du Vermois.

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

**métropole
Grand Nancy**



anil
Agence Nationale
pour l'Information
sur le Logement



Orpi

**Bassin de
Pompey**
Communauté de communes



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)
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°69 | FÉVRIER 2026

OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DANS L'AGGLOMÉRATION NANCÉIENNE ET LE SUD LORRAINE | RÉSULTATS 2024

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

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

SCALEN
AGENCE DE DÉVELOPPEMENT
DES TERRITOIRES
NANCY SUD LORRAINE

26 AVENUE DE LA GARENNE
54000 NANCY
TÉL. 03 83 17 42 00 • contact@agencescalen.fr

www.agencescalen.fr in @ f ▶