

LES LOYERS DU PARC PRIVÉ DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND NANCY

Durant plus de 25 ans, l'Agence a réalisé annuellement une enquête loyer aux côtés de 12 autres agglomérations françaises. Forte de cette expérience, la candidature de l'Agence Scalen a été retenue par le Ministère du Logement pour intégrer, en 2016, le nouveau réseau national des Observatoires locaux des loyers (OLL) issu de la loi ALUR (Accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014). La nouvelle méthodologie d'enquête mise en place, coordonnée à l'échelle nationale par l'ANIL (Agence nationale pour l'information au logement) et l'OLAP (Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne) s'applique donc désormais à la Métropole du Grand Nancy.

En 2016, ce réseau couvre 25 agglomérations qui utilisent une méthode commune, fiable et transparente garantissant ainsi une comparabilité des résultats.

Fruit d'une collaboration très riche avec de nombreux administrateurs de biens, cet observatoire mis en œuvre par l'Agence Scalen alimentera la connaissance du marché locatif local et permettra des comparaisons à l'échelle nationale. Elle aidera également à la définition des politiques locales de l'habitat, alimentera l'information du public et animera la concertation avec les partenaires.

EN RÉSUMÉ

Au 1^{er} janvier 2016, le loyer médian de la Métropole du Grand Nancy s'élève à 9,1 €/m² et le loyer moyen à 8,9 €/m² pour l'ensemble des logements du parc privé. Il est le résultat de deux catégories de loyers : celle des locataires stables qui habitent le même logement depuis plus d'un an et dont la valeur est encadrée par un Indice de référence des loyers (IRL), et celle des nouveaux locataires qui acquittent un loyer de relocation reflétant la valeur du marché au moment de l'enquête.

En 2016, les loyers médians des locataires stables et de relocations s'établissent respectivement à 8,9 €/m² et 9,6 €/m². Un nouveau locataire paye ainsi un loyer 5,1 % plus cher que celui d'un locataire stable. Cependant, le loyer des nouveaux locataires est resté stable depuis 2013.

Le niveau des loyers résulte d'une conjonction de multiples facteurs. Si les critères structurels des logements (types de biens, nombres de pièces, surfaces, époque de construction...) influencent directement le niveau des loyers, on observe que l'ancienneté des locataires impacte aussi leur évolution. Un locataire en place depuis plus de 10 ans paiera un loyer 16 % moins cher que celui ayant loué son logement en 2015. Ces écarts de loyers sont renforcés suivant la localisation géographique du bien où pour des caractéristiques similaires, un locataire paiera un loyer 7 % plus cher au m² à Nancy que sur le reste de la Métropole. Parmi les métropoles françaises, le Grand Nancy présente les niveaux de loyers les plus abordables.

SOMMAIRE

- 1/ Méthodologie
- 2/ Les niveaux de loyers au 1^{er} janvier 2016
- 3/ Les principaux déterminants des niveaux de loyers
- 4/ Les niveaux de loyers du parc locatif privé dans les différentes zones de l'étude
- 5/ Comparaison nationale des loyers

1 MÉTHODOLOGIE

De 1989 à 2015, l'Agence Scalen a réalisé chaque année une enquête loyer sur le parc locatif privé qui reposait sur un échantillon de 700 références collectées sur le territoire de la Métropole du Grand Nancy. Son objectif était de contribuer, aux cotés de 12 autres agglomérations, à alimenter le rapport que le gouvernement devait présenter annuellement au Parlement sur l'évolution des loyers du secteur privé, en application de la loi du 6 juillet 1989. Une méthodologie dite « longitudinale » était mise en œuvre où un panel était comparé à deux dates différentes, à savoir au 1^{er} janvier de l'année N et au 1^{er} janvier de l'année N-1, avec pour objectif principal de mesurer les évolutions des loyers.

Ce dispositif nécessaire aux besoins légaux du gouvernement ne permettait pas de disposer de données très fines à l'échelle locale. La nouvelle méthodologie proposée aux Observatoires locaux des loyers (OLL) issus de la loi ALUR a fait le choix de privilégier la connaissance fine des seuls niveaux de loyers des marchés et d'abandonner le suivi de leur évolution.

La différence de méthode rend difficile la comparaison des statistiques issues de ces deux enquêtes. Nous avons donc fait le choix de ne pas comparer les résultats de l'enquête 2016 à ceux des années précédentes.

Pourquoi le loyer médian plutôt que le loyer moyen ?


La médiane est la valeur qui permet de partager une série de données en deux parties égales. Par exemple, un loyer médian de 9,3 €/m² indique que 50 % des logements se louent en deçà de 9,3 €/m² et l'autre 50 % à un prix supérieur.

L'avantage de la médiane comme mesure est qu'elle n'est pas influencée par les valeurs extrêmes, qui peuvent créer des distorsions et fausser l'interprétation des données.

Aussi, la loi ALUR préconise l'utilisation de la médiane dans les observatoires de loyers. C'est pour ces raisons que le loyer médian a été choisi comme indicateur dans le réseau des Observatoires locaux des loyers.

> Le réseau des Observatoires locaux des loyers (OLL)

 Observatoires locaux ayant diffusé des résultats en 2015 et 2016

 Observatoires locaux en construction ou en cours de collecte



Source : Observatoiresdesloyers.org

Une méthode rigoureuse respectant les préconisations d'un comité scientifique

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

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

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

Les traitements effectués ont pour but d'approfondir les contrôles de cohérence, d'identifier et de supprimer d'éventuels doublons et effets de grappes (logements présentant les mêmes caractéristiques à la même adresse) et permettre le redressement de l'échantillon par calage sur la structure du parc. L'ANIL met ensuite à disposition de l'OLL des données redressées et enrichies permettant leur exploitation et leur diffusion au niveau local. **Afin de garantir des résultats précis, le nombre d'observations servant à calculer les résultats doit être supérieur ou égal à 50 observations (seuil statistique).** Cela explique l'absence de résultats pour certains croisements. Les documents publiés doivent également respecter un cahier des charges défini par le comité scientifique.

25 territoires sont en mesure aujourd'hui de diffuser des résultats produits par leurs OLL.

Plus de 6 000 logements observés sur le territoire de la Métropole du Grand Nancy

Les résultats présentés dans ce document ont été établis à partir d'un échantillon de 6 026 logements locatifs privés loués vides, dont 426 collectés auprès des locataires (gestion directe) et 5 600 récoltés auprès des professionnels (gestion déléguée). Cette enquête est donc fondée sur un taux de sondage de 13 % du parc locatif privé (soit 1 logement sur 8 enquêtés).

6 026
c'est le nombre
de logements observés
dans la Métropole
du Grand Nancy

Point lexical

Loyer des locataires stables :

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

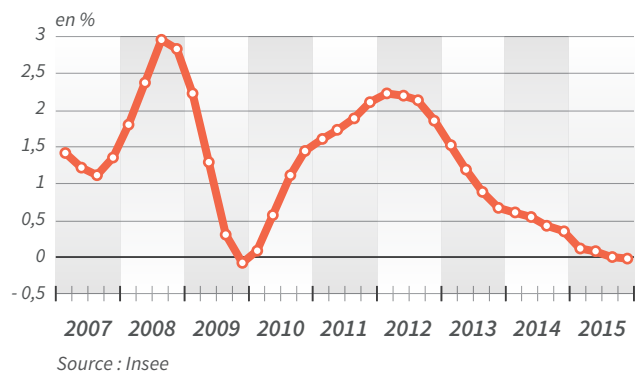
Loyer de relocation ou loyer de marché :

Loyer des locataires ayant emménagé au cours de l'année de référence.

L'indice de référence des loyers (IRL) :

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

> Évolution de l'Indice de référence des loyers



LES CHIFFRES-CLÉS DU PARC LOCATIF PRIVÉ

DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND NANCY

Source : Insee - RP 2013

LE PARC LOCATIF PRIVÉ



47 356

logements
dont 5 428 meublés
(soit 11,5 % du parc)

m²

58 %

des logements sont
de petite taille
(T1 et T2)



93 %

des logements sont
en habitat collectif



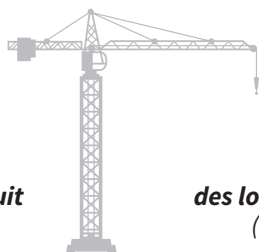
33 %

résidences principales
de la Métropole

L'OFFRE

47 %

du parc a été construit
entre 1946 et 1990



31 %

des logements sont très anciens
(construits avant 1946)



22 %

des logements sont récents
(construits après 1990)

LES LOCATAIRES



65 %

sont des
personnes seules
(tendance en hausse
et qui s'accroît)



23 %

de ménages
de deux personnes



68 %

ont moins de 40 ans
(poursuite de la tendance)



37 %

des locataires restent
moins de 2 ans dans
leur logement

2 LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ AU 01/01/2016

Au 1^{er} janvier 2016, le loyer médian de l'ensemble du parc de la Métropole s'élève à 9,1 €/m², soit un montant de 515 € pour une superficie de 58 m².

Les loyers varient en fonction de différents facteurs : taille du logement, localisation, date d'emménagement du locataire, type habitat, époque de construction...

Avec un loyer médian de 9,3 € à Nancy contre 9 € dans les autres communes, l'effet de la localisation se traduit par un écart de 3,3 % entre ces deux périmètres. Lorsque l'on considère les loyers moyens, l'écart atteint 9 %.

Le loyer médian en collectif est supérieur de 6 % à celui des maisons. Cette situation s'explique par un poids plus important des petits logements parmi les appartements.

La dispersion des loyers est moins importante pour les maisons que pour les appartements, car les produits sont plus homogènes : 3,9 €/m² contre 6,2 €/m².

Le cumul de certains de ces facteurs peut générer des niveaux de loyers très importants. Ainsi, un T1 neuf à Nancy coûtera 75 % plus cher au m² qu'un grand logement à l'extérieur de la ville centre.

9,10 €/m²
c'est le loyer médian
dans la Métropole
du Grand Nancy
en 2016

> Les loyers dans la Métropole du Grand Nancy : chiffres-clés

	MOYENNES				DISPERSION (en €/m ²)				
	Nombre d'enquêtés	Surfaces moyennes	Loyer mensuel en €	Loyer mensuel €/m ²	Loyer 1 ^{er} décile	Loyer 1 ^{er} quartile	Loyer médian	Loyer 3 ^e quartile	Loyer 9 ^e décile
Maisons	293	99	833	8,4	6,1	7,4	8,7	9,3	10
Appartements	5 733	55	491	8,9	7	8	9,2	10,7	13,2
Ensemble du parc	6 026	58	515	8,9	6,9	8	9,1	10,6	12,9
ZONE 1 - NANCY ⁽¹⁾									
Maisons	54	112	952	8,5	6,1	8,2	8,7	-	9,4
Appartements	4 137	54	491	9,1	7,3	8,2	9,3	10,9	13,3
Ensemble du parc	4 191	55	500	9,1	7,3	8,2	9,3	10,9	13,3
ZONE 2 - AUTRES COMMUNES DE LA MÉTROPOLÉ ⁽¹⁾									
Maisons	239	97	807	8,4	6	7,3	8,8	9,5	10,2
Appartements	1 596	57	490	8,6	6,5	7,5	9,1	10,1	12,5
Ensemble du parc	1 835	64	544	8,5	6,4	7,5	9	10	12

Source : OLL de la Métropole du Grand Nancy 2016, Agence Scalen

(1) : cf définition et présentation des zones p14

Définitions pour faciliter la lecture de la dispersion des loyers au m²

1^{er} décile : valeur en dessous de laquelle se situent 10 % des données étudiées, 90 % au-dessus.

1^{er} quartile : valeur en dessous de laquelle se situent 25 % des données étudiées, 75 % au-dessus.

Médiane : valeur qui partage la distribution en deux parties égales (50 % des loyers au-dessous, 50 % au-dessus). Contrairement à la moyenne, la médiane n'est pas influencée par les valeurs extrêmes.

3^e quartile : valeur en dessous de laquelle se situent 75 % des données étudiées, 25 % au-dessus.

9^e décile : valeur en dessous de laquelle se situent 90 % des données étudiées, 10 % au-dessus.

Exemple : Pour les appartements en zone 1 (Nancy)

- 10 % des loyers sont inférieurs à 7,3 €/m² et 90 % sont supérieurs à cette valeur (1^{er} décile)
- 25 % des loyers sont inférieurs à 8,2 €/m² et 75 % sont supérieurs à cette valeur (1^{er} quartile)

3 LES PRINCIPAUX DÉTERMINANTS DES NIVEAUX DE LOYERS

Des logements de petite taille plus onéreux

Plus la surface du logement est importante, plus le loyer au m² est faible. Cette situation s'explique par des coûts d'équipement fixes quelle que soit la taille du logement (cuisine, salle de bain, WC, etc.), et par une plus forte rotation des petites surfaces qui ont connu dans le passé des hausses de loyers plus importantes lors des relocations. Ainsi un studio sera 1,6 fois plus cher qu'un logement de 4 pièces : le loyer médian d'un T1 s'élevant à 12,4 €/m² contre 8,0 €/m² pour les T4.

La dégressivité des loyers au m² en fonction de l'augmentation du nombre de pièces ne se vérifie pas pour de très grands logements de 5 pièces et plus. Le loyer médian de ces derniers étant supérieur de près de 4 % à celui des 4 pièces, la présence de biens exceptionnels peut expliquer ce constat.

À nombre de pièces égales le loyer sera de 10 à 17 % plus élevé pour une maison que pour un appartement. Le loyer médian d'une maison de 4 pièces s'élève à 9,1 € contre 7,8 € pour un appartement ayant le même nombre de pièces, notamment parce que ce type de bien propose des aménités supplémentaires (jardins privés, garages...).

12,4 €/m²
c'est le loyer médian
d'un T1

> Loyers dans la Métropole du Grand Nancy : détail par type de parc et nombre de pièces

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
ENSEMBLE					
Loyer moyen (€/m ²)	12,1	9,5	8,3	7,8	8,1
Loyer médian (€/m ²)	12,4	9,6	8,4	8,0	8,3
Surface habitable moyenne (€/m ²)	27	45	65	88	118
Nombre d'enquêtes	1 082	2 073	1 719	755	397
MAISONS					
Loyer moyen (€/m ²)	-	-	-	8,7	8,4
Loyer médian (€/m ²)	-	-	-	9,1	8,7
Surface habitable moyenne (€/m ²)	-	-	-	93	119
Nombre d'enquêtes	-	-	-	103	142
APPARTEMENTS					
Loyer moyen (€/m ²)	12,1	9,5	8,4	7,7	7,9
Loyer médian (€/m ²)	12,4	9,6	8,5	7,8	7,9
Surface habitable moyenne (m ²)	27	45	66	87	117
Nombre d'enquêtes	1 082	2 059	1 685	652	255

Source : OLL de la Métropole du Grand Nancy 2016, Agence Scalen



Les loyers des logements récents plus élevés

L'ancienneté du logement impacte directement le niveau des loyers. Plus le logement est récent, plus le niveau de loyers sera élevé. Pour chaque taille de logement, la hiérarchie des prix selon l'époque de construction est globalement respectée. Les logements récents offrent de manière générale un meilleur niveau d'équipement et de confort (isolation thermique et phonique, balcon, etc.) que des logements plus anciens.

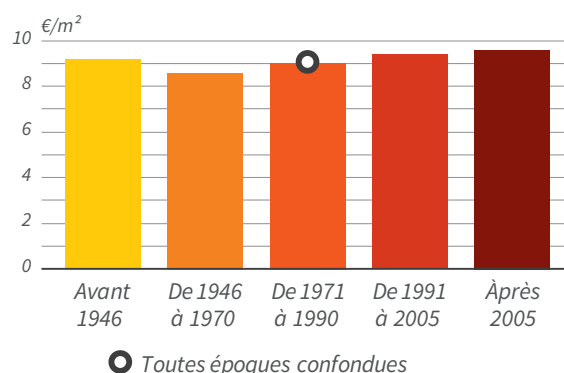
Les écarts de prix entre les logements de 1946-1970 et ceux d'après 2005 restent très importants. Le loyer médian du parc construit après 2005 est 12 % plus élevé que celui construit entre 1946 et 1970 (soit 9,6 €/m² contre 8,6 €/m²). L'écart est deux fois plus important pour les T1 que pour les autres typologies. Les loyers des immeubles neufs, généralement plus élevés au cours des premières années de mise en service, sont progressivement réajustés sur le reste du marché.

Les logements de l'après-guerre et des Trente Glorieuses (entre 1946 et 1970) ont le plus faible niveau de loyer et tendent à se déprécier. Leur mauvais classement énergétique induit des charges élevées qui contraignent les gestionnaires à pratiquer des prix plus faibles. De plus, ces logements sont généralement plus grands (T3 et T4), et ce facteur se cumulant avec leur faible performance énergétique contribue encore à faire baisser leur prix au m².

Le loyer au m² de logements construits avant 1946 est supérieur à celui des logements construits entre 1946 et 1990. Cela s'explique par :

- Une dépréciation de ceux construits entre 1946 et 1970.
- Le poids plus importants des T1-T2 dans les constructions antérieures à 1946.
- Leur localisation majoritaire sur Nancy, 87 % du parc ancien étant localisé dans la ville-centre.

> Loyers médians (€/m²) dans la Métropole du Grand Nancy par époque de construction au 01/01/2016



> Loyers médians (€/m²) dans la Métropole du Grand Nancy par année de construction et nombre de pièces

Nombre de pièces		Avant 1946	1946 / 1970	1971 / 1990	1991 / 2005	Après 2005	Ensemble
1 pièce	Surface moyenne	27	28	28	30	24	27
	Loyer médian (€/m ²)	12,5	13,2	11,6	12	16,4	12,4
2 pièces	Surface moyenne	44	44	47	48	47	45
	Loyer médian (€/m ²)	9,6	9,2	9,3	9,8	10,4	9,6
3 pièces	Surface moyenne	62	67	69	69	68	65
	Loyer médian (€/m ²)	8,4	7,7	8,1	9,3	9,5	8,4
4 pièces	Surface moyenne	86	78	86	98	96	88
	Loyer médian (€/m ²)	8	7,4	7,6	8,8	8,8	8
5 pièces et plus	Surface moyenne	124	110	122	111	112	118
	Loyer médian (€/m ²)	8	7,5	8	9,2	9,3	8,3

Source : OLL de la Métropole du Grand Nancy 2016, Agence Scalen

Hormis pour les T1, on note une dépréciation des logements construits entre 1946 et 1970, dont les loyers sont moins élevés que les autres typologies. Les loyers des T1 construits entre 1946-1970 font exception à ce constat, car il apparaît que ce sont en grande majorité des loyers de relocation (locataires mobiles).

Les emménagés récents paient plus cher, mais les loyers de relocation ne progressent plus depuis 2013

Le prix au m² varie également en fonction de l'ancienneté du locataire dans le logement. Effectivement, un locataire vivant dans un logement depuis plus de 10 ans paiera un loyer 16 % moins cher que celui ayant loué son logement en 2015.

Les locataires stables sont ceux qui occupent des grands logements (63 m² en moyenne) alors qu'un locataire emménagé récemment aura tendance à occuper un logement plus petit (55 m² en moyenne).

Le loyer de relocation qui correspond aux loyers fixés lors d'un changement de locataire est également une mesure de la tension du marché. Avec un loyer médian de 9,6 €/m² en 2015, le loyer de marché est resté stable depuis 2013 dans la Métropole. Cette stabilisation indique que le marché locatif privé grand nancéen est fluide. Elle s'explique également par la faible évolution de l'indice servant de base au calcul des loyers fixé par l'INSEE.

Depuis 2013, les réévaluations des loyers des baux en cours sous l'effet de l'Indice de référence des loyers (IRL) sont en effet devenues très faibles. La hausse annuelle engendrée par cet indice est passée de 0,69 % en 2013 à - 0,01 % en 2015 (stabilité). C'est une rupture avec la période 2008/2012 où l'IRL variait chaque année entre 1 et 3 %. Compte tenu de la conjoncture économique et de la fluidité du marché locatif dans la Métropole, les prix des relocations ne progressent plus depuis quelques années.

En effet, pour l'ensemble du parc, le prix au m² des logements loués en 2015 est équivalent à celui des ménages ayant emménagés en 2013 et 2014. Mais l'évolution des prix en 2015 par rapport aux deux années précédentes n'est pas uniforme pour chaque typologie. Les 1 et 3 pièces proposent des loyers plus élevés alors que les autres typologies offrent des prix de relocation inférieures aux valeurs de 2013 et 2014.

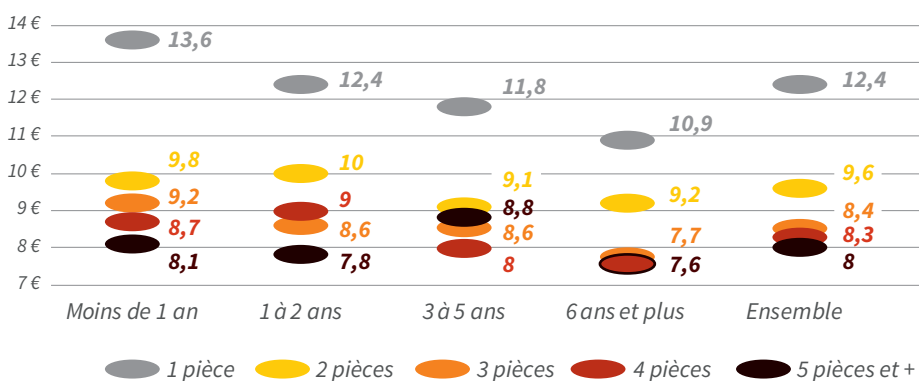
9,60 €/m²
c'est le loyer de
relocation médian
en 2015

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

	2015 (Moins d'1 an)	2013 / 2014 (1 à 2 ans)	2010 / 2012 (3 à 5 ans)	2006 / 2009 (6 à 9 ans)	Avant 2006 (10 ans et plus)
Loyer médian (€/m ²)	9,6	9,6	9	8,8	8,3
Surface moyenne	55	54	63	63	63

Comme évoqué précédemment, les relocations sont plus onéreuses, et les studios les biens les plus chers. En croisant ces informations, il apparaît qu'un locataire ayant emménagé dans un T1 il y a moins d'un an paye un loyer médian de 13,6 €/m², soit 2,7 €/m² plus cher qu'un T1 où le locataire est en place depuis plus de 6 ans. De façon générale, les prix médian au m² se réduisent avec l'ancienneté d'emménagement.

> Loyers médians (€/m²) dans l'agglomération nancéenne par ancienneté d'occupation selon le nombre de pièces



Note de lecture

Le loyer médian d'un locataire ayant emménagé en 2015 (moins d'un an) est de 13,6 €/m² pour un T1 contre 8,7 €/m² pour un T4.

Source : OLL de la Métropole du Grand Nancy 2016, Agence Scalen

LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ DANS LES DIFFÉRENTES ZONES DE L'ÉTUDE

Le niveau des loyers est aussi lié à la localisation. Elle peut témoigner de l'attrait d'un secteur géographique présentant des caractéristiques propres, mais aussi de la structure du parc au sein de la zone (époque de construction, typologie, etc).

En toute logique, plus les logements sont éloignés du centre ville plus les loyers sont faibles. Cette règle se vérifie puisque le loyer médian est de 9,3 €/m² en zone 1 contre 9 €/m² en zone 2, soit un écart de 3,3 %.

> Caractéristiques des loyers par zone et nombre de pièces

	Zone 1	Zone 2	
1 pièce	Surface moyenne	27	28
	Médiane de loyer au m ²	12,5	12
	Loyer mensuel moyen	335	330
	Nombres d'enquêtes	873	209
2 pièces	Surface moyenne	45	47
	Médiane de loyer au m ²	9,8	9,3
	Loyer mensuel moyen	430	423
	Nombres d'enquêtes	1 532	541
3 pièces	Surface moyenne	65	67
	Médiane de loyer au m ²	8,5	8,2
	Loyer mensuel moyen	547	542
	Nombres d'enquêtes	1 142	577
4 pièces	Surface moyenne	86	90
	Médiane de loyer au m ²	8,1	7,7
	Loyer mensuel moyen	692	685
	Nombres d'enquêtes	416	339
5 pièces et plus	Surface moyenne	122	113
	Médiane de loyer au m ²	8,3	8,6
	Loyer mensuel moyen	977	934
	Nombres d'enquêtes	228	169

Source : OLL de la Métropole du Grand Nancy 2016, Agence Scalen

Les résultats de la collecte pour les maisons ne permettent pas de croisements par nombre de pièces, au regard du seuil de 50 observations minimum exigées. En conséquence, les graphiques présentés ci-après montrent la dispersion des loyers au m² des appartements en fonction des zones d'études.

Les loyers au m² sont toujours supérieurs dans la zone 1 (Nancy) que dans la zone 2 (autres communes), et ce quelle que soit la typologie du logement (sauf pour les 5 pièces et plus qui peuvent comporter des biens exceptionnels). Effectivement la ville-centre propose de nombreuses aménités (transports, équipements culturels, commerces, etc.) qui ont un impact sur la valeur foncière des biens, et par conséquent, sur les loyers.

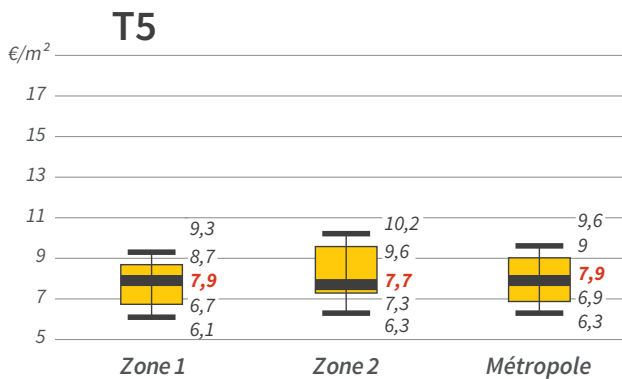
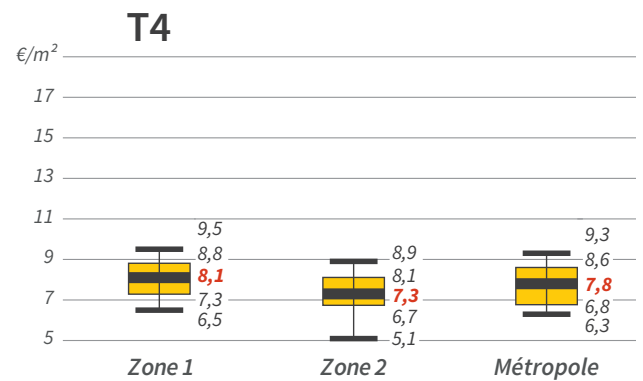
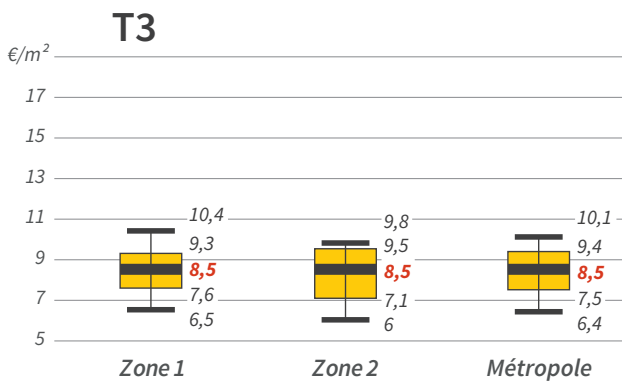
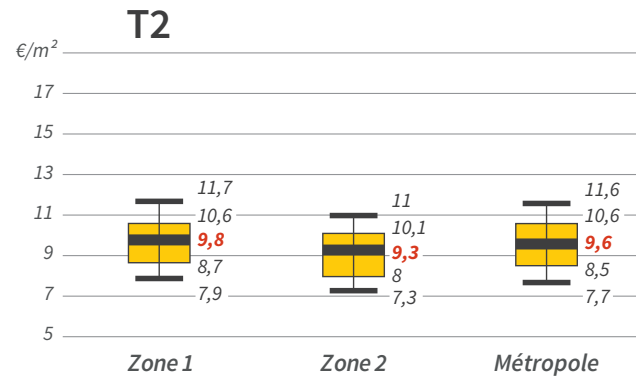
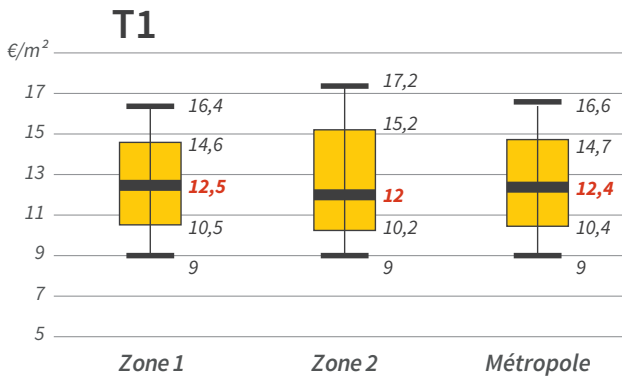
L'écart de prix le plus important entre les deux zones est constaté pour les T1. Ce sont des biens fortement représentés dans le parc ancien (lui-même majoritaire dans la zone 1) et recherchés par les étudiants qui privilégient de petites surfaces. Ils sont donc aussi les biens les plus chers (loyer de relocation). Observons que la dispersion des loyers des T1 reste élevée (un écart de plus de 7 €/m² entre le 1^{er} décile et le 9^e décile). Pour toutes les autres typologies de logements, la dispersion des loyers est deux fois moindre.

> Loyers médians par zone de la Métropole

	Nombre d'enquêtes	Surface moyenne	Médiane	Moyenne
Zone 1	4 191	55	9,3	9,1
Zone 2	1 835	64	9	8,5
Métropole	6 026	58	9,1	8,9

3,3 %
c'est l'écart entre le loyer médian de la zone 1 et 2

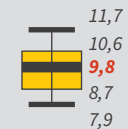
> Dispersion des loyers au m² par typologie d'appartement



Note de lecture

Pour les appartements de 2 pièces dans la zone 1 (correspondant à Nancy) :

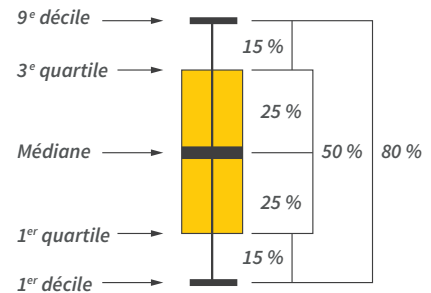
- le loyer médian et de 9,8 €/m²
- 1 appartement sur dix a un loyer inférieur à 7,9 €/m² (1^{er} décile)
- 1 appartement sur quatre a un loyer inférieur à 8,7 €/m² (1^{er} quartile)
- 1 appartement sur quatre a un loyer supérieur à 10,6 €/m² (3^e quartile).
- 1 appartement sur dix a un loyer supérieur à 11,7 €/m² (9^e décile).



Note méthodologique :

Le graphique de type « boîte à moustaches » est particulièrement utile pour la lecture des résultats de l'enquête, car elle représente graphiquement la distribution de la collecte effectuée.

La médiane, au milieu du graphe indique la valeur de loyer au m² pour lesquelles 50 % des références de la collecte sont supérieures et 50 % inférieures. En clair, la moitié des ménages paie un loyer inférieur au loyer médian et l'autre moitié paie un loyer supérieur.



Les secteurs les moins chers correspondent à la couronne périurbaine de la Métropole (zone 2). Le poids des logements en copropriété de la période 1949-1975, la plus grande proportion de maisons dans le parc locatif privé, et les grandes superficies des logements réduisent mécaniquement le prix au m².

> Les loyers médians par zone et type de biens

	<i>Maisons</i>	<i>Appartements</i>	<i>Ensemble</i>
<i>Part dans l'enquête (%)</i>	2	98	100
Zone 1 <i>Loyer (€/m²)</i>	-	9,3	9,3
<i>Surface moyenne (m²)</i>	-	54	55
<i>Part dans l'enquête (%)</i>	13	87	100
Zone 2 <i>Loyer (€/m²)</i>	8,8	9,1	9
<i>Surface moyenne (m²)</i>	97	57	64

> Les loyers médians par zone et époque de construction

	<i>Avant 1946</i>	<i>1946 / 1970</i>	<i>1971 / 1990</i>	<i>1991 / 2005</i>	<i>Après 2005</i>	<i>Ensemble</i>
Zone 1 (€/m ²)	9,3	8,6	9,2	9,7	10	9,3
Zone 2 (€/m ²)	8,6	8,3	8,4	9,4	9,6	9
Métropole (€/m ²)	8,9	8,5	8,8	9,6	9,8	9,1

Quelque soit l'époque de construction considérée, le loyer au m² est plus élevé en zone 1 qu'en zone 2. Ces différences sont dues à une logique de centralité de marché avec un centre-ville plus onéreux que sa périphérie.

Les plus grands écarts entre les zones sont mesurés pour les logements datant d'avant 1946 (0,7 €/m²), et ceux de 1971 à 1990 (0,8 €/m²).

La distorsion des loyers au m² pour les logements construits avant 1946 s'explique par ces critères géographiques, renforcés par la présence majoritaire de petites typologies (T1-T2).

> Les loyers médians par zone et date d'entrée du locataire

	<i>Moins d'1 an</i>	<i>1 à 2 ans</i>	<i>3 à 5 ans</i>	<i>6 à 9 ans</i>	<i>10 ans et plus</i>	<i>Ensemble</i>
Zone 1 <i>Échantillon</i>	1 583	1 194	588	317	509	4 191
<i>Loyer médian (€/m²)</i>	9,8	10	9,1	8,9	8,5	9,3
Zone 2 <i>Échantillon</i>	571	517	293	167	287	1 835
<i>Loyer médian (€/m²)</i>	9,5	9,3	8,8	8,3	7,5	9

Quelque soit l'année d'emménagement, le loyer au m² est plus élevé en zone 1 qu'en zone 2. En zone 1, on constate une baisse de 0,20 €/m² pour les locataires emménagés en 2015 par rapport à ceux arrivés dans leurs logements en 2013 et 2014. En revanche, ce constat est inversé pour la zone 2 où l'on constate une hausse de 0,20 €/m² pour les périodes comparées.

> Demain, tous colocataires ?

À L'ORIGINE SURTOUT PRISÉE DES ÉTUDIANTS, LA COLOCATION FAIT DE NOUVEAUX ADEPTES. POUR DES RAISONS ÉCONOMIQUES MAIS AUSSI D'ÉVOLUTION DES STYLES DE VIE, SENIORS, FAMILLES MONOPARENTALES, JEUNES ACTIFS ET START-UPERS S'Y METTENT, RENOUVELLANT LES CODES DE LA GESTION LOCATIVE. DÉCRYPTAGE.

Dotée d'un statut juridique depuis 2014, la colocation attire de plus en plus d'autres classes d'âge, l'évolution des modes de vie expliquant cette tendance : changement de vie suite à une séparation, divorce ou mutation professionnelle, coût des loyers, vieillissement...



Parmi les nouveaux profils de colocataires, il y a notamment les parents solos. Pour mutualiser certains frais, partager des logements plus grands, ou simplement s'entraider, des familles monoparentales cohabitent ensemble ou accueillent une personne seule. Des sites spécialisés, comme *CoToiturage.fr*, ont même été créés pour répondre à la demande.



L'autre phénomène observé ces dernières années, c'est l'arrivée des seniors. Qu'il s'agisse de colocation entre seniors ou intergénérationnelle, les initiatives se développent comme à Nancy avec les associations *Un toit, Deux générations* (1 senior + 1 étudiant) et *Un toit partagé* (2 seniors).



un toit partagé

Aujourd'hui, le mouvement est tel que les professionnels de l'immobilier se positionnent sur ces marchés. Des agences spécialisées comme *L'Auberge* ont ainsi été ouvertes, tandis qu'Action Logement (ex-1% Logement), acteur de référence du logement social en France, s'est rapproché du site spécialiste *Appartager.com* pour enrichir son offre. L'opérateur Nexity a quant à lui lancé *My Coloc'*, la 1^{re} offre packagée de logement neuf pour la colocation.



Zoom sur le coliving

La colocation à mi-chemin entre le coworking et l'hôtellerie



Importé de San Francisco, ce mode d'hébergement rassemble des jeunes entrepreneurs dans un même bâtiment. Le principe est simple : chaque résident dispose de son espace personnel (meublé)

et trouve au sein de l'immeuble des espaces partagés dont le but est de faciliter l'activité professionnelle et de booster la créativité (salles de réunion équipées, wifi, imprimantes, etc.). Également au programme : des animations (séances avec des mentors, cours de sport, soirée networking, etc.), ainsi que des services (linge, ménage, remplissage du frigo, etc.).

En France, le coliving se développe avec l'ouverture des premières "Hacker Houses". Xavier Niel, fondateur de Free, s'est également lancé dans l'aventure avec le projet "@Home" à Ivry-sur-Seine. Destinée à accueillir les étudiants et les startups de son École 42 et de son incubateur géant Station F, cette résidence de 12 000 m² logera à partir du printemps 2018 près de 600 colocataires.



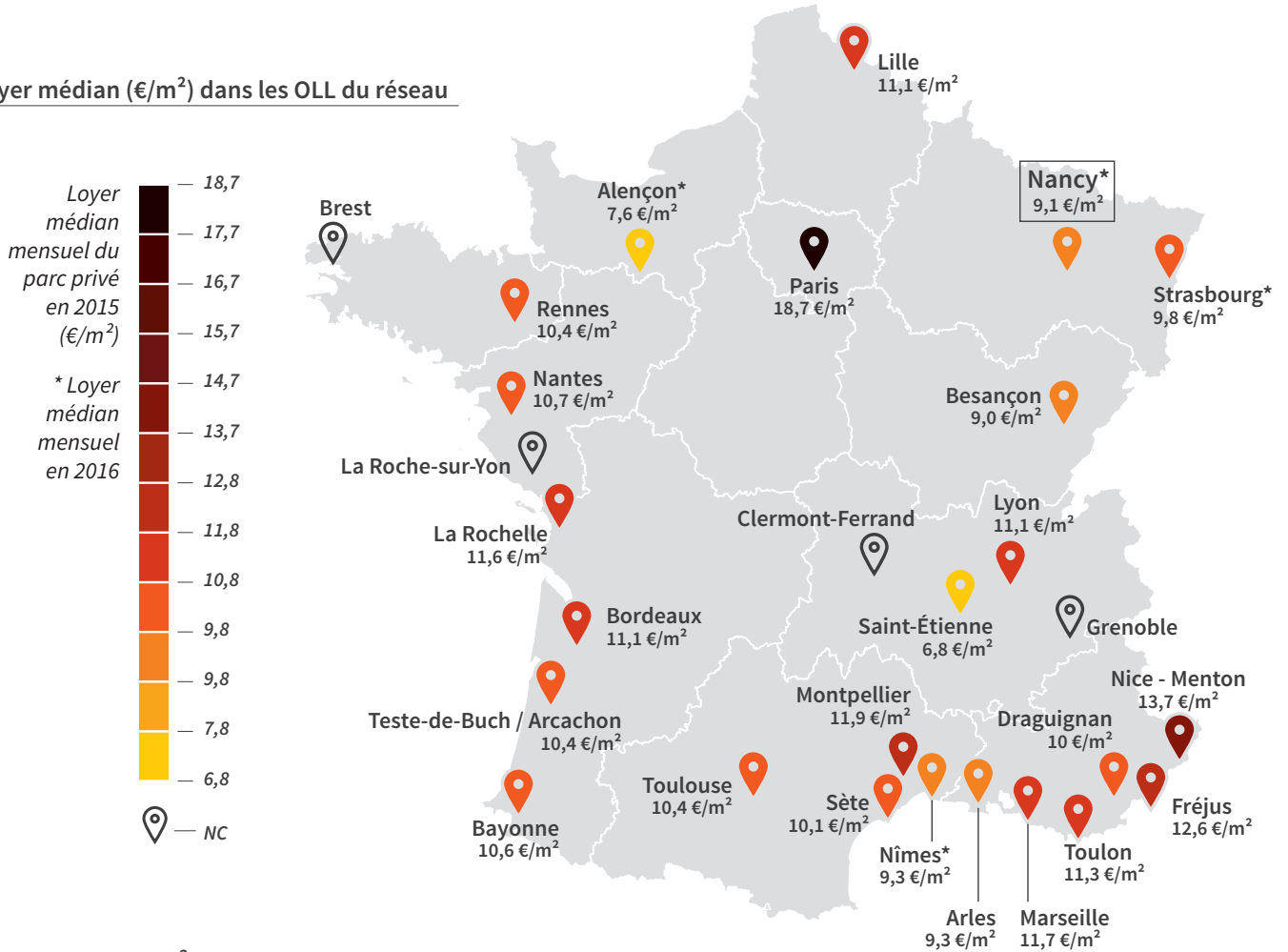
Hacker House (Paris)

5 COMPARAISON NATIONALE DES LOYERS

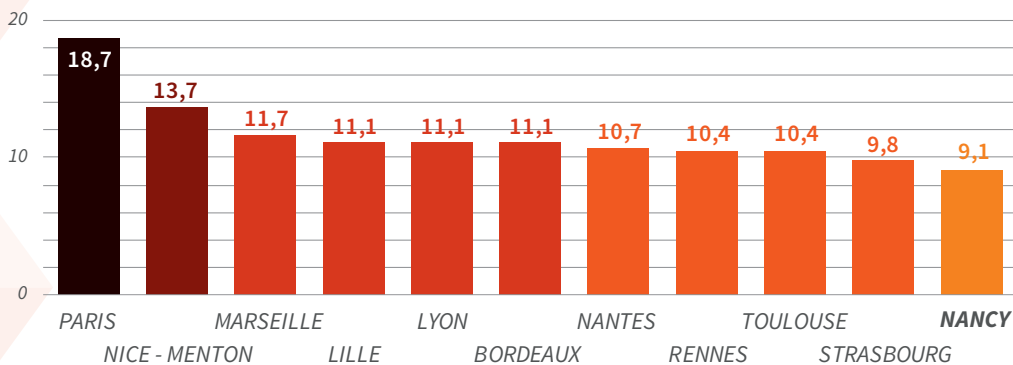
Au moment de la publication de ce document, seules 4 agglomérations (Alençon, Strasbourg, Nîmes et Nancy) ont publié des résultats pour l'année 2016. La comparaison proposée ci-dessous est donc fondée sur les résultats de 2015 pour les 19 autres agglomérations du réseau des observatoires.

Le loyer médian de l'ensemble des territoires observés et pour lesquelles les résultats ont été publiés est de 10,4 €/m². Avec 9,1 €/m², Nancy se situe parmi les territoires les moins onéreux derrière Strasbourg et Nîmes, mais devant Alençon, Besançon et Saint-Étienne. Parmi les Métropoles, Nancy présente les niveaux de loyer les plus abordables.

> Loyer médian (€/m²) dans les OLL du réseau



> Loyer médian (€/m²) dans les Métropoles



Source : Observatoire des loyers.org

DÉFINITION ET PRÉSENTATION DES ZONES

Pour la première année de ce nouveau dispositif, l'Agence a divisé le périmètre enquêté en deux zones : Nancy et le reste de la Métropole. Les prescriptions méthodologiques relatives au seuil minimum d'observation par zone n'a pas rendu possible l'isolement des communes périphériques de la Métropole.

À partir des résultats collectés cette année, une analyse économétrique sera réalisée par l'ANIL pour affiner le zonage et définir des zones de marché sur lesquelles sera fondé l'enquête en 2017.

Le parc locatif privé dans le périmètre observé

ZONE 1 : Nancy (ville centre)

Cette zone qui englobe toute la ville de Nancy concentre 31 061 logements, soit 67 % du parc locatif privé de la Métropole. La ville centre se caractérise par :

- une très grande majorité de logements collectifs (97 %)
- un parc plutôt ancien (40 % construit avant 1946)
- une forte proportion de T1 et T2 (60 % du parc)

ZONE 2 : Les autres communes de la Métropole du Grand Nancy

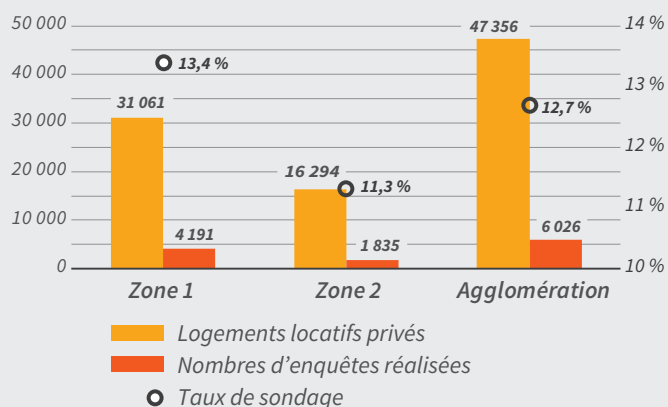
Elle est la zone la plus étendue et couvre l'ensemble des 19 autres communes de la Métropole. Le parc locatif privé composé de 16 294 logements est inégalement réparti géographiquement. Les 8 communes* juxtant la ville-centre et Essey-lès-Nancy concentrent 90 % de l'offre locative privée de la zone 2. Dans les 10 autres communes où le statut de propriétaire occupant dans l'habitat individuel est prédominant, l'offre locative privée est bien moindre.

Deux critères permettent de distinguer le parc locatif privé de cette zone de celui de Nancy :

- Le poids des logements individuels y est plus important, puisqu'il est de 13 % contre 3 % à Nancy. Cette caractéristique entraîne une plus forte proportion de T4 et plus.
- 60 % du parc ont été construits entre 1946 et 1990, une période où la surface des logements était plus généreuse et le confort thermique moindre.

* Jarville-la-Malgrange, Laxou, Malzéville, Maxéville, Saint-Max, Tomblaine, Vandoeuvre-lès-Nancy, Villers-lès-Nancy

> Caractéristique de l'enquête par zone géographique



Source : Insee, RP 2013

> Répartition du parc locatif privé par zone, typologie, époque de construction et nombre de pièces

	Zone 1	Zone 2	Métropole
Logements locatifs privés	31 061	16 294	47 356
Par typologie			
Appartements	96 %	84 %	92 %
Maisons	3 %	13 %	6 %
Autres ⁽¹⁾	1 %	3 %	2 %
Par époque de construction			
T1	8 347	4 248	12 594
T2	10 719	4 010	14 728
T3	7 192	3 881	11 074
T4	3 205	2 433	5 638
T5 et plus	1 599	1 723	3 321
Par nombre de pièces			
Avant 1946	12 946	1 952	14 899
1946 - 1970	5 758	4 243	10 001
1971 - 1990	6 724	5 487	12 212
1991 - 2005	3 783	3 160	6 943
Après 2005	1 849	1 452	3 301

Source : Insee, RP 2013, fichier détail logement

(1) Logements-foyers, chambres d'hôtel, habitations de fortune, pièces indépendantes

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

Partenaires institutionnels

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

Professionnels de l'immobilier

Bed & School (FNAIM)
Bonnabelle SA (FNAIM)
Cabinet Devaux (FNAIM)
Chez Nous Immobilier (FNAIM)
Immobilier Conseil Debever (FNAIM)
Immobilière de la Ravinelle (FNAIM)
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



Participez à notre enquête 2017

**Vous êtes administrateur de biens,
propriétaire d'un logement locatif privé
ou locataire 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 de la Métropole du Grand Nancy, 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

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.

LES CAHIERS DE SCALEN N°34 | AVRIL 2017

LES LOYERS DU PARC PRIVÉ DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND NANCY

DIRECTION DE LA PUBLICATION : PASCAL TATON | RÉDACTION : FUNMI AMINU, PIERRE-EMMANUEL CHOLLET, ANTOINE VIDAL | ONT CONTRIBUÉ À CE NUMÉRO : MÉLISSA COLLE, JASMINE CAILLER | PILOTAGE ET COORDINATION ÉDITION : PRISCILLA PIERRE | CONCEPTION ET MISE EN PAGE : GÉRARD SACCOMANDI

