

# LES LOYERS DU PARC PRIVÉ

DANS L'AGGLOMÉRATION NANCÉIENNE  
ET IMPACT DES PRODUITS DE  
DÉFISCALISATION SUR LE MARCHÉ LOCATIF

OBSERVATOIRE LOCAL DE LOYERS - RÉSULTATS 2019

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 réunit 45 agglomérations en France métropolitaine.

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.



La Covid 19 pourrait potentiellement avoir des conséquences directes sur le marché locatif. La crise sanitaire devenant crise économique, des effets sur le marché de l'emploi et sur les revenus des ménages sont prévisibles. D'ailleurs, pour les prévenir, des dispositifs de solidarité ont été mis en place par l'État en faveur des ménages modestes (mobilisation du Fonds Solidarité Logement, versement de prime exceptionnelle de 100 €, aide de 300 € d'Action Logement). L'enquête menée chaque année par Scalen instaurant une observation régulière des loyers, permettra de mesurer ces impacts, en particulier sur les prix et leur évolution, à plus long terme.

## EN RÉSUMÉ

Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, les loyers médians de la Métropole du Grand Nancy et de la Communauté de communes du Bassin de Pompey (CCBP) s'élèvent respectivement à 9,6 €/m<sup>2</sup> et 7,4 €/m<sup>2</sup> pour l'ensemble des logements du parc privé. Parmi les métropoles françaises, l'agglomération nancéienne présente les niveaux de loyers parmi les plus abordables en France.

Dans la Métropole, les loyers médians de l'ensemble des locataires stables et des relocations s'établissent respectivement à 9,4 €/m<sup>2</sup> et 10 €/m<sup>2</sup>. Un nouveau locataire paye ainsi un loyer 6 % plus cher que celui d'un locataire stable. Sur la Communauté de communes du Bassin de Pompey, un nouveau locataire paye 7,8 €/m<sup>2</sup> contre 7,3 €/m<sup>2</sup> pour un locataire stable.

Pour les résultats de 2019, une analyse spécifique a été menée sur les loyers des logements récents (construits après 2005). Depuis 2005 en effet, la construction de logements est réalisée dans un contexte de plafonnement des loyers fixés par les dispositifs de défiscalisation.

De plus, la production de locatif neuf a évolué ces dernières années, tant au niveau de la géographie de l'offre que des typologies : l'offre est devenue plus active en périphérie qu'à Nancy et comporte davantage de 2 et 3 pièces et moins de studios.

Ces évolutions structurelles se traduisent globalement et selon le nombre de pièces, par des niveaux de loyers comparables ou en dessous de ceux des logements construits entre 1991 et 2005. La qualité supérieure de ces logements ne permet donc pas de majorer le montant de leur loyer qui est plafonné. Cependant, ils semblent servir de référence dans la formation des prix et contribuent à la stabilité des loyers.

## SOMMAIRE

- 1/ Méthodologie
- 2/ Les niveaux de loyers de l'agglomération nancéienne au 1<sup>er</sup> janvier 2019
- 3/ Comparaison à l'échelle nationale
- 4/ Zoom thématique : le parc construit après 2005 et son impact sur le marché locatif privé

# 1 MÉTHODOLOGIE

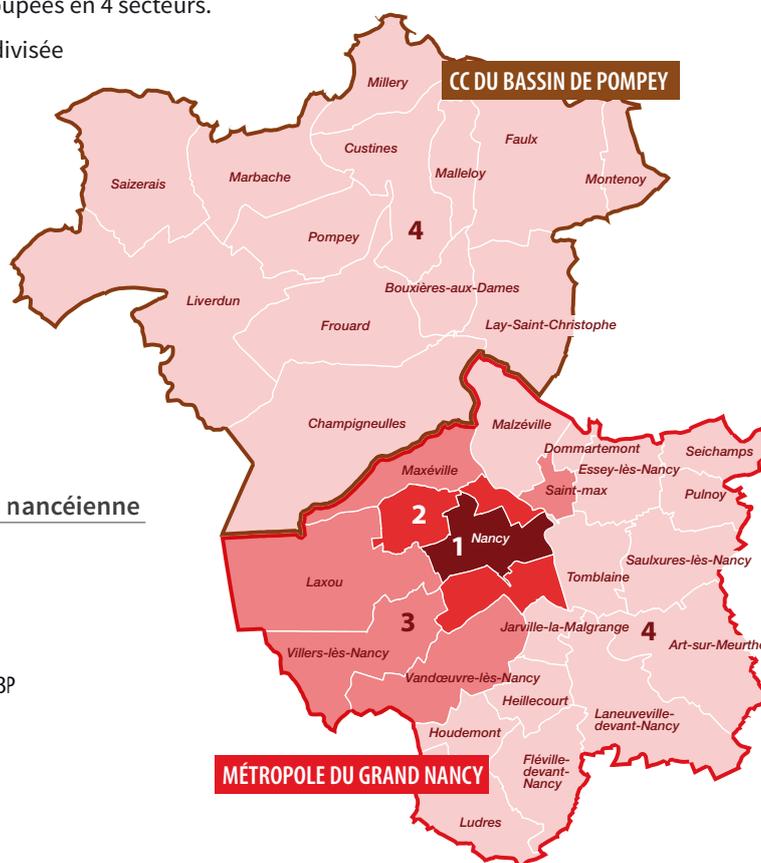
## Le périmètre observé

Le territoire observé est composé de 33 communes découpées en 4 secteurs.

La ville de Nancy qui offre 62% du parc locatif privé est divisée en deux secteurs : les secteurs 1 et 2.

Le secteur 3 regroupe les 6 communes de la Métropole classées en zonage PINEL B1 (Laxou, Maxéville, Saint-Max, Vandœuvre-lès-Nancy et Villers-lès-Nancy), où l'offre locative privée est également bien représentée.

Les autres communes de la Métropole et celles de la Communauté de communes du Bassin de Pompey (CCBP), où les résidences principales sont majoritairement occupées par des propriétaires, constituent le quatrième secteur.



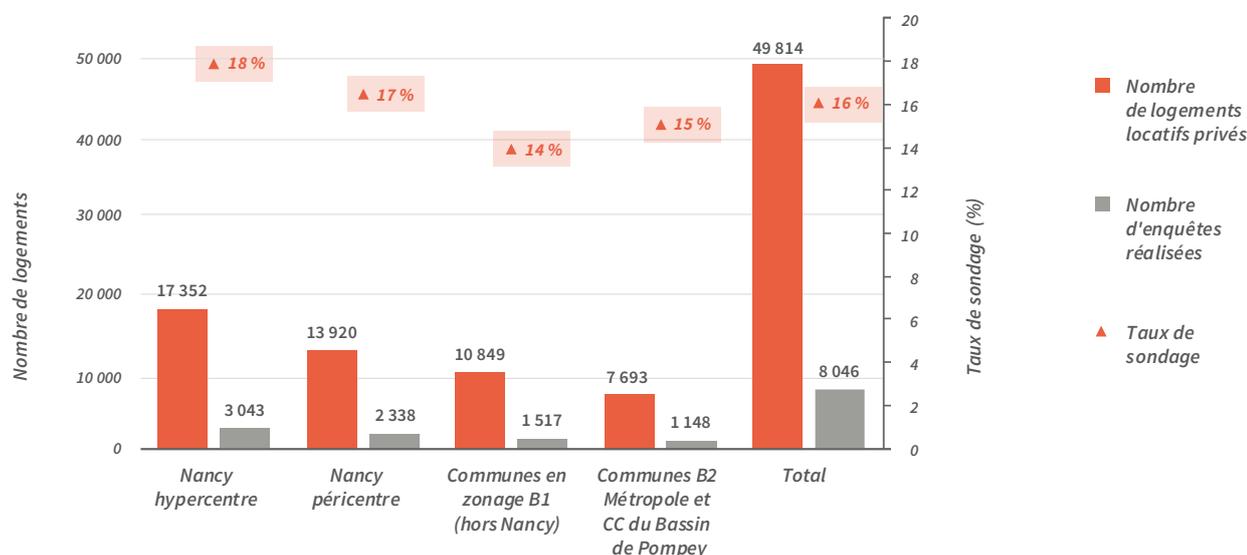
### > Les secteurs d'étude de l'OLL de l'agglomération nancéienne

- Secteur 1** : Nancy hypercentre
- Secteur 2** : Nancy péricentre
- Secteur 3** : Communes en zonage B1 (hors Nancy)
- Secteur 4** : Autres communes du Grand Nancy + communes de la CCBP

## L'échantillon étudié en 2019

Les résultats présentés dans ce document ont été établis à partir d'un échantillon de 8 046 logements locatifs privés, loués vides, dont 681 collectés auprès des locataires (gestion directe) et 7 365 récoltés auprès des professionnels (gestion déléguée). Cette enquête est fondée sur un taux de sondage de 16 % du parc locatif privé, alors que l'objectif fixé par le centre national de traitement est de 11 %.

### > Les caractéristiques de l'enquête par secteur géographique



# LES CHIFFRES-CLÉS DU PARC LOCATIF PRIVÉ

## DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND NANCY ET DANS LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BASSIN DE POMPEY

Source : Fichier détail Logement 2016 - INSEE RP 2016

■ Métropole du Grand Nancy (MGN)

■ CC du Bassin de Pompey (CCBP)

### LE PARC LOCATIF PRIVÉ



Nombre  
de logements

**47 096**  
(soit 38 % du parc total)  
**2 718**  
(soit 16 % du parc total)

m<sup>2</sup>

T1 & T2

**57 %**  
**28 %**



Appartements

**91 %**  
**72 %**



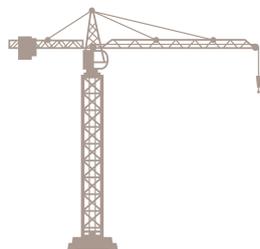
Nombre  
de meublés

**5 051**  
**54**

### L'OFFRE LOCATIVE

Avant 1946

**26 %**  
**30 %**



Entre 1946  
et 1990

**49 %**  
**45 %**



Après 1990

**25 %**  
**25 %**

### LES LOCATAIRES



Personnes seules

**65 %**  
**42 %**



Moins de 40 ans

**68 %**  
**43 %**



Ayant emménagé  
depuis moins de  
2 ans

**37 %**  
**29 %**

## LES NIVEAUX DE LOYERS DE L'AGGLOMÉRATION NANCÉIENNE AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2019

### Les déterminants des niveaux de loyers

Le niveau des loyers au mètre carré est fonction, entre autres, des caractéristiques du logement et de son occupation, notamment la taille (en général, le loyer au m<sup>2</sup> diminue lorsque la surface du logement augmente), la localisation (les loyers suivent le plus souvent une logique de centralité), l'ancienneté du locataire (il décroît avec l'ancienneté d'occupation du logement) et la période de construction (les logements plus récents sont mieux équipés, donc plus chers).

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

De même, un loyer identique au m<sup>2</sup> peut correspondre à des logements ayant des caractéristiques différentes : si un loyer de 10 €/m<sup>2</sup> correspond majoritairement aux prix pratiqués pour les 2 pièces, on peut également trouver des T1, T3 ou T4 pour ce même niveau de loyer.

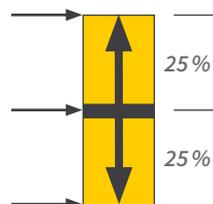
### Note méthodologique

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

La médiane, au milieu du graphe, indique la valeur de loyer au m<sup>2</sup> pour laquelle 50 % des références de la collecte sont supérieures et 50 % inférieures. En clair, la moitié des ménages paie un loyer inférieur au loyer médian et l'autre moitié paie un loyer supérieur.

#### 3<sup>e</sup> quartile

25 % des loyers au m<sup>2</sup> sont situés en dessous de ce niveau



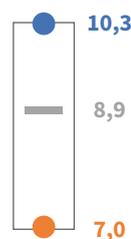
#### Médiane

50 % des loyers au m<sup>2</sup> sont situés en dessous de ce niveau

#### 1<sup>er</sup> quartile

25 % des loyers au m<sup>2</sup> sont situés en dessous de ce niveau

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



• 1 appartement sur quatre a un loyer supérieur à 10,3 €/m<sup>2</sup> (3<sup>e</sup> quartile).

• Le loyer médian est de 8,9 €/m<sup>2</sup> : 50 % des loyers sont en dessous de cette valeur, 50 % au-dessus.

• 1 appartement sur quatre a un loyer inférieur à 7 €/m<sup>2</sup> (1<sup>er</sup> quartile).

## Les loyers selon les secteurs et le nombre de pièces

On observe une dégressivité logique des loyers du centre-ville vers la périphérie. Ainsi, le loyer médian sur Nancy-ville est de 9,8 €/m<sup>2</sup>, de 9,3 €/m<sup>2</sup> dans la Métropole du Grand Nancy (hors Nancy) et de 7,4 €/m<sup>2</sup> dans le Bassin de Pompey. Ce dernier offre un loyer médian inférieur de 30 % à celui de la Métropole. Le loyer médian décroît également selon le nombre de pièces : dans la Métropole, il varie de 12,6 €/m<sup>2</sup> pour un T1 à 8,2 €/m<sup>2</sup> pour appartement d'au moins 5 pièces.

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



**9,6 €/m<sup>2</sup>**

	Nombre d'enquêtes	1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	Loyer moyen mensuel (€)	
Appartements	T1*	1 380	10,9	12,6	14,6	28	354
	T2	2 740	8,9	10,0	11,3	46	453
	T3	2 163	8,1	8,9	10,0	67	587
	T4	735	7,3	8,2	8,8	84	674
	T5+	306	7,3	8,2	8,8	125	902
<b>Tous</b>	<b>7 324</b>	<b>8,4</b>	<b>9,7</b>	<b>11,3</b>	<b>55</b>	<b>511</b>	
Maisons	326	7,4	8,5	9,8	100	839	
<b>TOTAL</b>	<b>7 650</b>	<b>8,3</b>	<b>9,6</b>	<b>11,1</b>	<b>58</b>	<b>533</b>	

Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2019, traitement Agence Scalen

\*incluant les studios

### > Niveaux de loyers à Nancy



**9,8 €/m<sup>2</sup>**

	Nombre d'enquêtes	1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	Loyer moyen mensuel (€)	
Appartements	T1	1 057	11,0	12,7	14,8	29	356
	T2	2 084	9,0	10,2	11,3	45	456
	T3	1 458	8,2	8,9	10,0	66	591
	T4	465	7,4	8,4	8,9	86	702
	T5+	247	6,8	7,5	8,3	136	995
<b>Tous</b>	<b>5 311</b>	<b>8,5</b>	<b>9,8</b>	<b>11,4</b>	<b>55</b>	<b>516</b>	
Maisons	70	7,6	8,1	9,8	98	801	
<b>TOTAL</b>	<b>5 381</b>	<b>8,4</b>	<b>9,8</b>	<b>11,4</b>	<b>56</b>	<b>524</b>	

Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2019, traitement Agence Scalen

## > Niveaux de loyers dans la Métropole hors Nancy



**9,3 €/m<sup>2</sup>**

	Nombre d'enquêtes	1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	Loyer moyen mensuel (€)
Appartements	T1	323	10,7	12,6	28	347
	T2	656	8,4	9,5	47	446
	T3	705	7,8	8,8	67	581
	T4	270	7,0	8,0	81	625
	T5+	59	5,8	7,1	8,3	104
<b>Tous</b>	<b>2 013</b>	<b>8,1</b>	<b>9,3</b>	<b>10,9</b>	<b>56</b>	<b>501</b>
Maisons	256	7,4	8,8	9,9	101	582
<b>TOTAL</b>	<b>2 269</b>	<b>8,0</b>	<b>9,3</b>	<b>10,7</b>	<b>63</b>	<b>551</b>

Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2019, traitement Agence Scalen

## > Niveaux de loyers dans le Bassin de Pompey



**7,4 €/m<sup>2</sup>**

	Nombre d'enquêtes	1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	3 <sup>e</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	Loyer moyen mensuel (€)
Appartements	T1	41	7,9	10,9	33	319
	T2	97	7,2	8,6	10,0	385
	T3	116	6,4	7,1	8,4	493
	T4+	65	6,0	6,8	7,5	90
<b>Tous</b>	<b>319</b>	<b>6,4</b>	<b>7,4</b>	<b>8,9</b>	<b>66</b>	<b>480</b>
Maisons	77	6,5	7,4	8,4	110	796
<b>TOTAL</b>	<b>396</b>	<b>6,4</b>	<b>7,4</b>	<b>8,8</b>	<b>78</b>	<b>568</b>

Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2019, traitement Agence Scalen

## Les loyers selon l'époque de construction

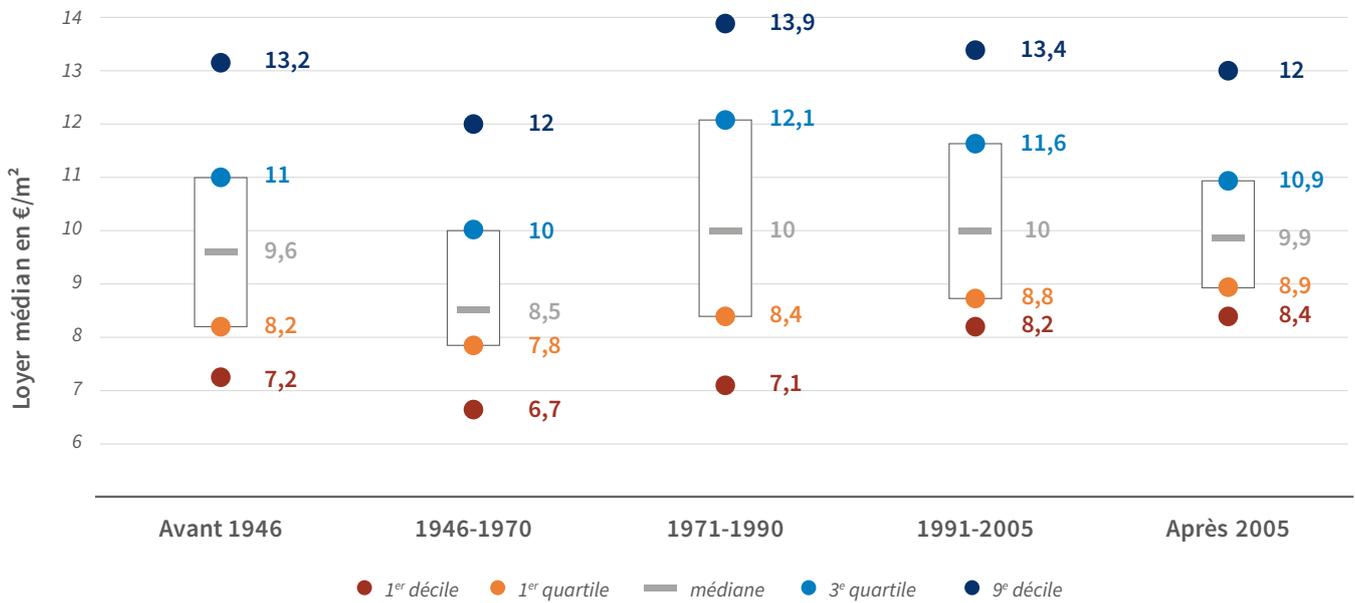
Le loyer médian le moins élevé est celui des logements construits sur la période 1946-1970. Ils sont loués jusqu'à 2,1 € moins chers au m<sup>2</sup> que les autres logements, en particulier ceux datant de 1971-1990. Cela s'explique par des niveaux de prestations moins qualitatifs que les autres logements.

Les loyers du parc récent (après 2005) tendent à s'homogénéiser. Dans la Métropole du Grand Nancy, l'écart de prix avec les logements construits entre 1991 et 2005 n'est que de 0,1 €/m<sup>2</sup> (voir le zoom thématique pour une analyse fine du parc récent, p10). Ce phénomène s'explique par les caractéristiques du parc construit après 2005, qui comprend une part plus importante

- de produits défiscalisés, dont les loyers sont plafonnés par la loi, et donc proches de ceux du parc de 1991-2005) ;
- de 2 et 3 pièces (dont les loyers au m<sup>2</sup> sont moins élevés que les studios, qui sont plus nombreux dans le parc antérieur).

Il en résulte une dispersion des loyers (écart entre le 1<sup>er</sup> quartile et le 3<sup>e</sup> quartile) qui varie du simple au double selon l'époque de construction : 3,7 €/m<sup>2</sup> pour des logements construits entre 1971 et 1990 contre 2 €/m<sup>2</sup> pour les logements construits après 2005.

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



Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2019, traitement Agence Scalén

### Les loyers selon la date d'emménagement

Les emménagements sont très majoritairement des relocations de logements à la suite du départ du locataire précédent, le reste correspondant à des premières mises en location. Les emménagés récents, c'est-à-dire ceux qui sont arrivés dans leurs logements en 2018, payent en général un loyer 6 % plus chers que ceux qui n'ont pas quitté leurs logements.

Sur la Métropole, les loyers au m<sup>2</sup> des relocations sont systématiquement supérieurs à ceux des locataires stables, en raison notamment du poids important des studios dont la mobilité est plus forte et qui ont statistiquement des surfaces plus petites. À Nancy, où l'offre des studios est très importante, l'écart de prix est de 7 %. Dans le Bassin de Pompey, les grands logements sont majoritaires dans le marché locatif et leur prix de relocation y est plus chers que ceux des locataires stables.

### > Les loyers médians (€/m<sup>2</sup>) dans la Métropole du Grand Nancy par ancienneté d'occupation

		Loyer des locataires ayant emménagés en 2018	Loyer des locataires stables	Écart entre loyer des emménagés en 2018 et des locataires stables (%)
Métropole du Grand Nancy	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	10,0	9,4	6 %
	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	54	62	
Nancy	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	10,2	9,5	7 %
	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	52	59	
Métropole hors Nancy	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	9,3	9,3	-
	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	57	65	
Bassin de Pompey	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	7,8	7,3	6 %
	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	83	77	

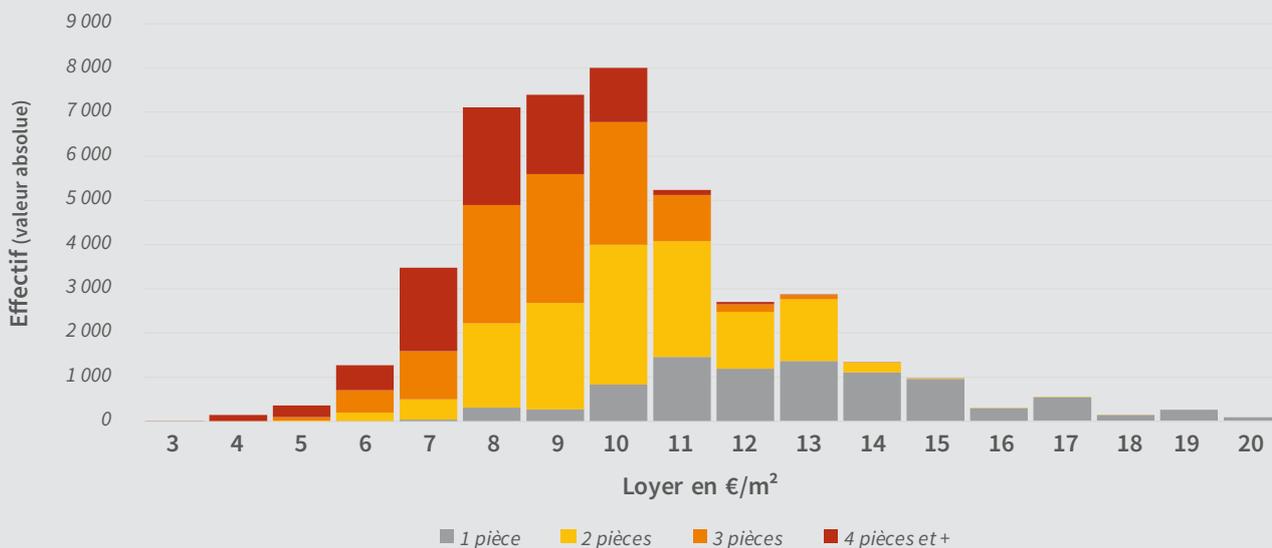
Source : OLL de l'agglomération nancéienne 2019, traitement Agence Scalén

# 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 (8 046 références représentant 16 % du parc locatif). 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.

Au sein du Grand Nancy, plus de la moitié des logements se louent entre 8 et 10 €/m<sup>2</sup>. Cette tranche de prix est caractérisée par une bonne hétérogénéité des produits. En dessous de 8 €/m<sup>2</sup> l'offre concerne majoritairement des logements de grande taille (au moins 3 pièces). Des logements de petite taille (1 pièce et studios) étant en grande partie proposés à partir de 10 €/m<sup>2</sup>. À cet égard, la colocation dans un plus grand logement permet de diviser le coût du loyer par deux : un tiers des logements d'au moins 4 pièces se louent en dessous de 7 €/m<sup>2</sup>.

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



Sources : OLL de l'agglomération nancéienne 2019, traitement Agence Scalen

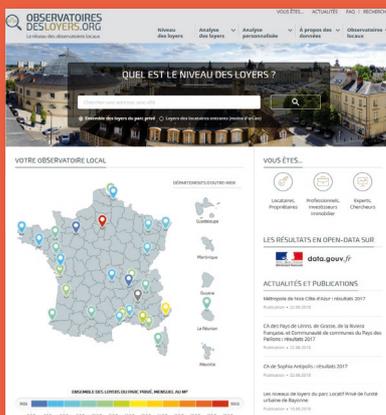
## L'agglomération nancéienne, membre du réseau national des OLL

De 1989 à 2015, l'Agence Scalen a réalisé chaque année une enquête sur les loyers du parc privé. Depuis 2016, elle fait partie du nouveau réseau national des Observatoires locaux des loyers (OLL) mis en place par la loi ALUR (loi relative à l'accès au logement et à un urbanisme renoué du 24 mars 2014). Réunissant à ce jour 45 agglomérations, ce réseau d'observatoires couvre plus de 50 % du territoire français. Il est coordonné par l'ANIL (Agence nationale pour l'information au logement) avec un appui technique de l'OLAP (Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne), sous l'égide du ministère du Logement. Grâce à une méthodologie d'enquête, validée par un comité scientifique et unique à tous les observatoires, les données recueillies peuvent être comparées à l'échelle nationale. Elles sont disponibles et accessibles aux professionnels comme aux particuliers sur le site : [www.observatoires-des-loyers.org](http://www.observatoires-des-loyers.org)

À Nancy, l'OLL est le fruit d'une riche collaboration avec de nombreux administrateurs de biens. Il est un outil précieux pour la connaissance du marché locatif local et contribue à la définition et à l'animation des politiques locales de l'habitat, ainsi qu'à l'information du public.

Depuis 2017, le territoire d'études couvre la Métropole du Grand Nancy et la CC du Bassin de Pompey.

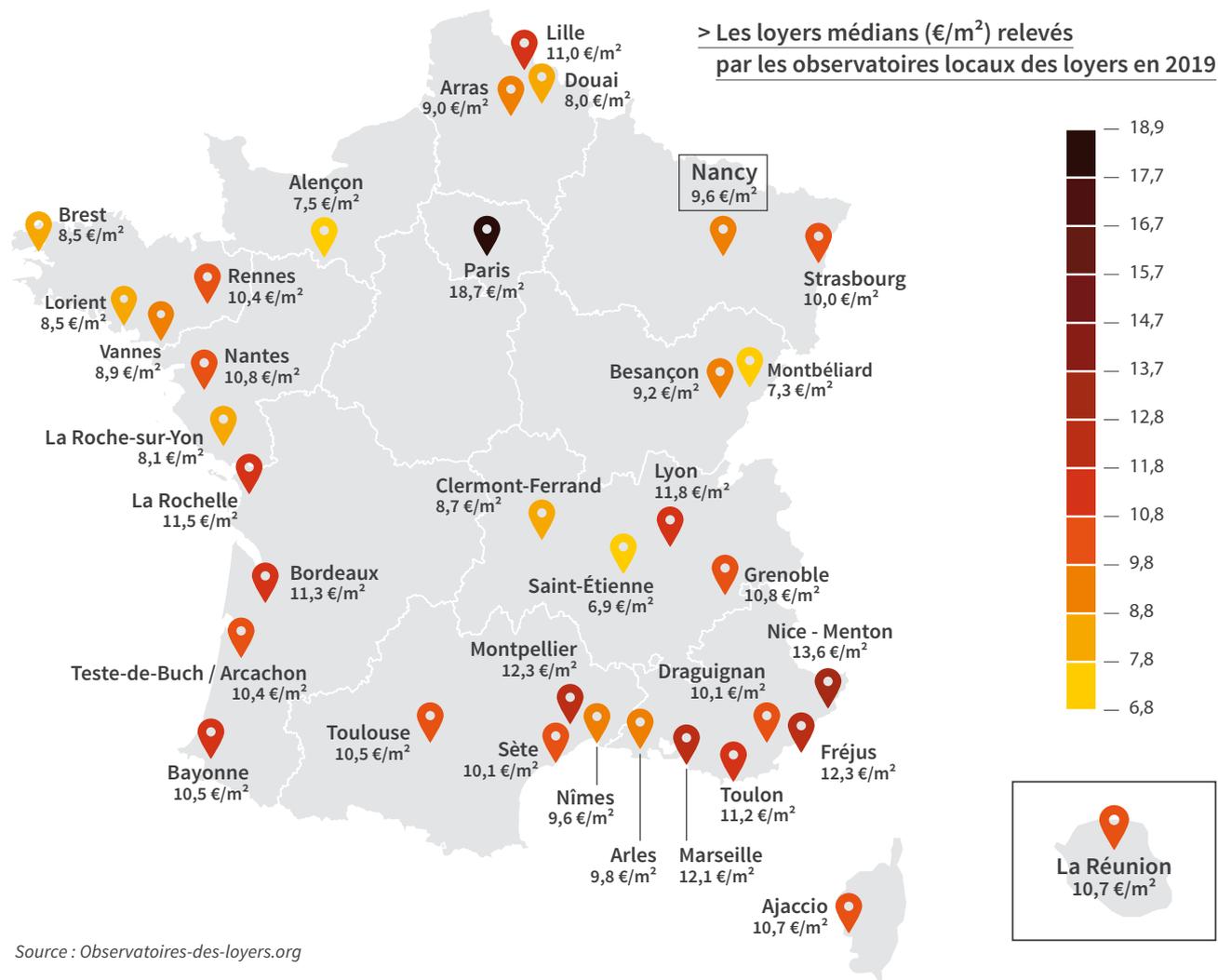
Source : [www.observatoires-des-loyers.org](http://www.observatoires-des-loyers.org)



### 3 COMPARAISON À L'ÉCHELLE NATIONALE

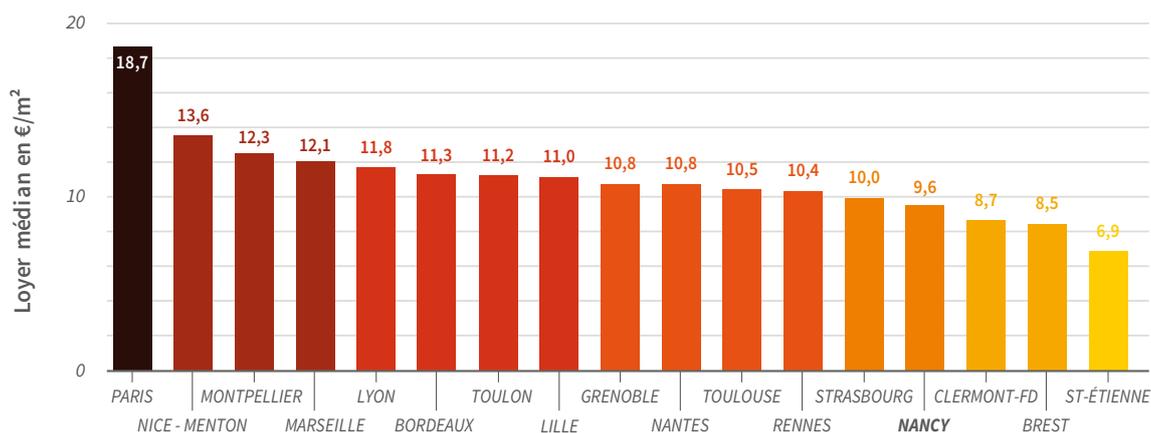
L'agglomération nancéienne (Métropole du Grand Nancy et CC du Bassin de Pompey) propose les loyers les plus abordables parmi les territoires observés : avec une médiane de 9,6 €/m<sup>2</sup> en 2019, son niveau de loyer se situe entre celui de Besançon (9,2 €/m<sup>2</sup>) et d'Arles (9,8 €/m<sup>2</sup>).

Parmi les métropoles étudiées, le Grand Nancy figure à la 4<sup>e</sup> place des métropoles où les loyers sont les moins chers, juste derrière Clermont-Ferrand, Brest et Saint-Étienne présentent des loyers inférieurs.



Source : Observatoires-des-loyers.org

#### > Zoom sur les loyers médians (en €/m<sup>2</sup>) dans les métropoles françaises



Source : Observatoires-des-loyers.org

## ZOOM THÉMATIQUE

4

# LE PARC CONSTRUIT APRÈS 2005 ET SON IMPACT SUR LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

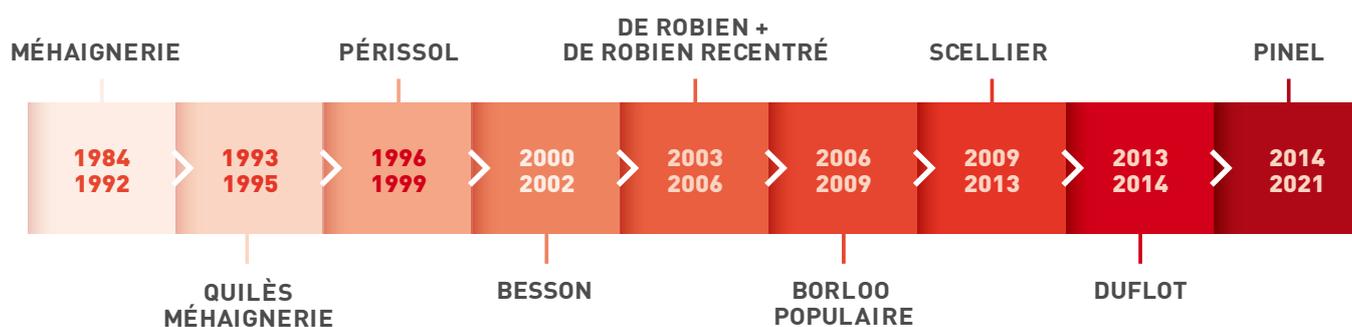
### Une production neuve de logements locatifs privés portée par des dispositifs de défiscalisation

Le marché de la promotion immobilière est fortement porté par des produits de défiscalisation. Sur les trois dernières années 2017, 2018 et 2019, une moyenne de 414 logements étaient vendus par an dont 70 % pour les investissements locatifs et 30 % pour les propriétaires occupants. Les investisseurs achètent la quasi-totalité des petits logements (T1-T2) et les 2/3 des T3, tandis que les propriétaires-occupants acquièrent davantage des logements de moyenne et grande taille (T3, T4, T5 et plus).

En effet, depuis le milieu des années 1980, neuf dispositifs fiscaux en faveur de l'investissement locatif à destination des particuliers se sont succédés pour répondre au retrait des bailleurs privés institutionnels (banques, sociétés d'assurance, fonds de pension, etc.) du marché résidentiel et pour soutenir l'activité du BTP en période de crise. L'objectif de ces dispositifs est d'orienter les investissements des ménages vers le développement de l'offre de logements locatifs privés. Ils s'appuient sur différents mécanismes fiscaux : amortissement de l'acquisition du bien, réduction d'impôt proportionnelle au prix de revient du logement...

En contrepartie, les propriétaires s'engagent à conserver le bien pour une certaine durée (9 ans en moyenne) de respecter les plafonds de loyers (voir encadré page suivante) et de louer à des personnes ne dépassant pas certains niveaux de revenu. À l'issue de la période d'engagement, une partie des logements issus de la défiscalisation est revendue et vient abonder l'offre disponible sur le marché de la revente (marché de l'ancien).

#### > Les dispositifs de défiscalisation mis en œuvre depuis 1984



La mise en oeuvre de ces dispositifs de défiscalisation a eu, sur le territoire du Sud Meurthe-et-Moselle, des conséquences sur les volumes de logements locatifs privés produits, la géographie de l'offre, la typologie des logements réalisés et les niveaux de loyers.

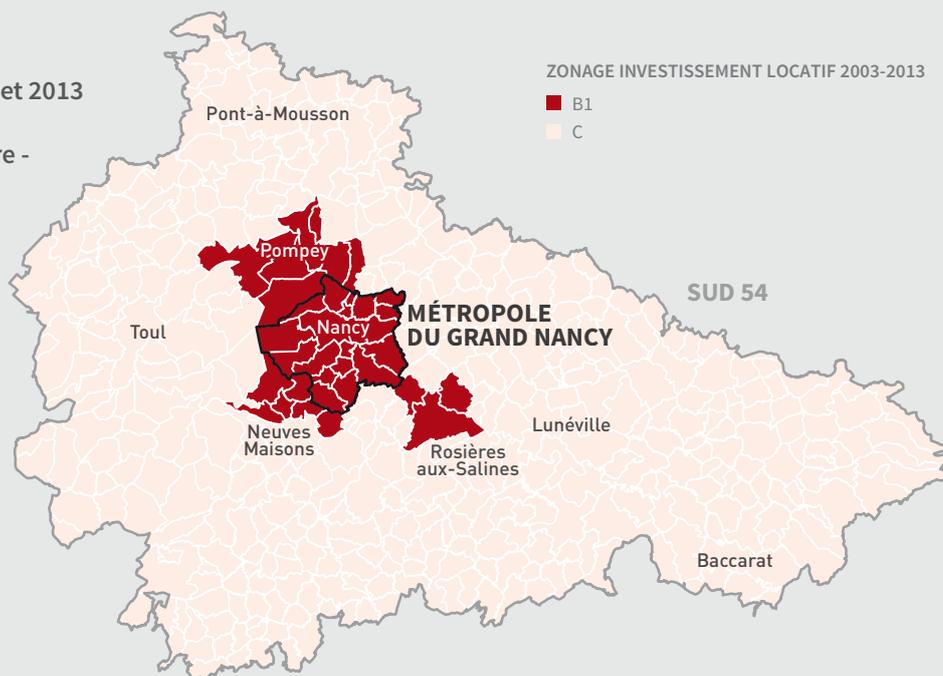
## Zoom sur le zonage A/B/C

**Le zonage A/B/C découpe le territoire national en différentes zones** (dépassant les limites des intercommunalités) en fonction de la tension des marchés immobilier locaux.

Créé en 2003 et révisé en 2006, 2009, 2012 et 2014, ce zonage fixe selon les périmètres :

- Les conditions d'obtention de certains prêts immobiliers soutenus par l'État pour devenir propriétaire : prêt à taux zéro (PTZ), prêt social de location-accession (PSLA) et prêt conventionné.
- Les villes éligibles au dispositif de défiscalisation : celles localisées en zones A bis, A et B1. Depuis la fin 2018, ce dispositif ne s'applique plus en zone B2.

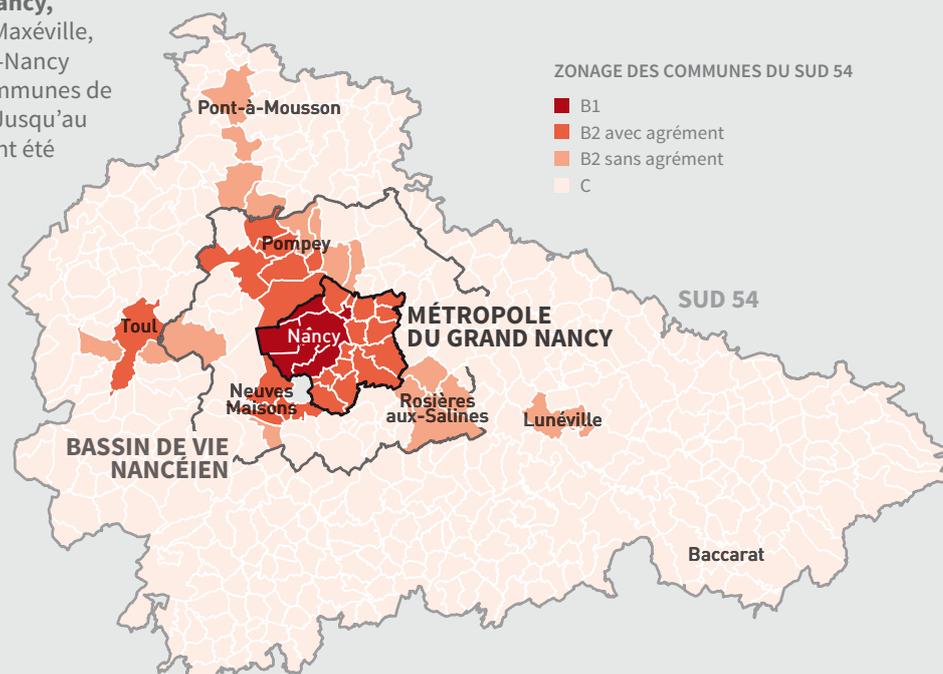
> **Le zonage A/B/C entre 2003 et 2013 dans le Sud 54 (dispositifs De Robien - Borloo Populaire - Scellier)**



> **Le zonage A/B/C depuis 2014 dans le Sud 54 (dispositifs Duflot-Pinel)**

Depuis 2014, au sein du Grand Nancy, sont classées en zone B1 : Laxou, Maxéville, Nancy, Saint-Max, Vandoeuvre-lès-Nancy et Villers-lès-Nancy. Les autres communes de la Métropole sont classées en B2. Jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2019, elles ont cependant été éligibles sur agrément préfectoral aux dispositifs d'investissement locatif.

À l'extérieur de la Métropole, 11 communes ont obtenu l'agrément préfectoral : Bouxières-aux-Dames, Chaligny, Champigneulle, Chavigny, Frouard, Liverdun, Messein, Neuves-Maisons, Pompey, Pont-Saint-Vincent et Toul.



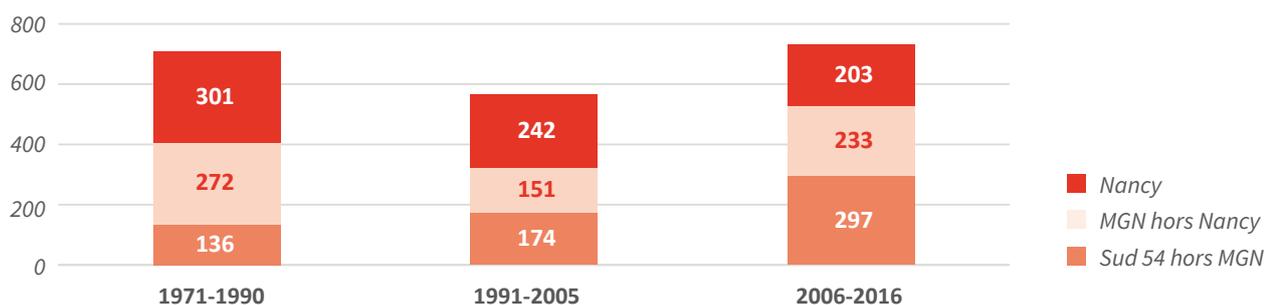
## Un parc locatif privé récent concentré au sein de la Métropole du Grand Nancy, mais qui se développe également à l'extérieur

Après avoir connu un recul dans les années 1991-2005, la construction de logements locatifs privés a progressé de 29 % au sein du Sud Meurthe-et-Moselle, grâce aux dispositifs de défiscalisation. Cette hausse a permis de retrouver les niveaux de production des années 1971-1990. Si la Métropole du Grand Nancy accueille la majorité de la production (60 % des 730 logements locatifs privés réalisés annuellement entre 2006 et 2016), cette augmentation a cependant principalement bénéficié aux territoires extérieurs au Grand Nancy.

En effet, sous l'effet des dispositifs de défiscalisation, la part de Nancy dans la production du locatif privé neuf se réduit à partir de 2006. Une offre nouvelle se développe dans des communes à l'extérieur de la Métropole et au sein même du Grand Nancy dans des communes qui accueillait peu de locatifs privés auparavant. Depuis 2017, la tendance s'inverse à nouveau car la ville de Nancy semble avoir retrouvé son leadership dans la production de locatifs privés, grâce aux grosses opérations immobilières lancées dans la commune et au dispositif Pinel qui favorise la centralité.

**29 %**  
de progression de construction  
de logements au sein du  
Sud 54 à partir de 2006

### > Production moyenne annuelle des logements locatifs privés dans le Sud Meurthe-et-Moselle



Source : Majic 2018, traitement Agence Scalen

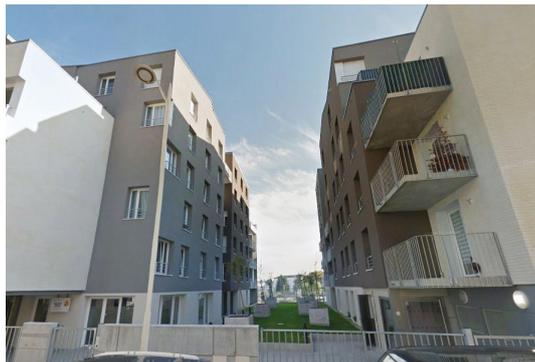


Essey-lès-Nancy - Villa Mathilde - Bosar Architecture

**À l'échelle du Sud Meurthe-et-Moselle**, la décennie 2006-2016 marque en effet une forte progression de la production hors Métropole. C'est le résultat de la périurbanisation, mais surtout des conditions d'application très « souples » des dispositifs De Robien et Borloo Populaire, avant que n'intervienne la réforme du zonage de 2009 qui recentre l'application du dispositif Scellier sur les « marchés tendus » (c'est-à-dire les secteurs ayant des besoins locatifs).

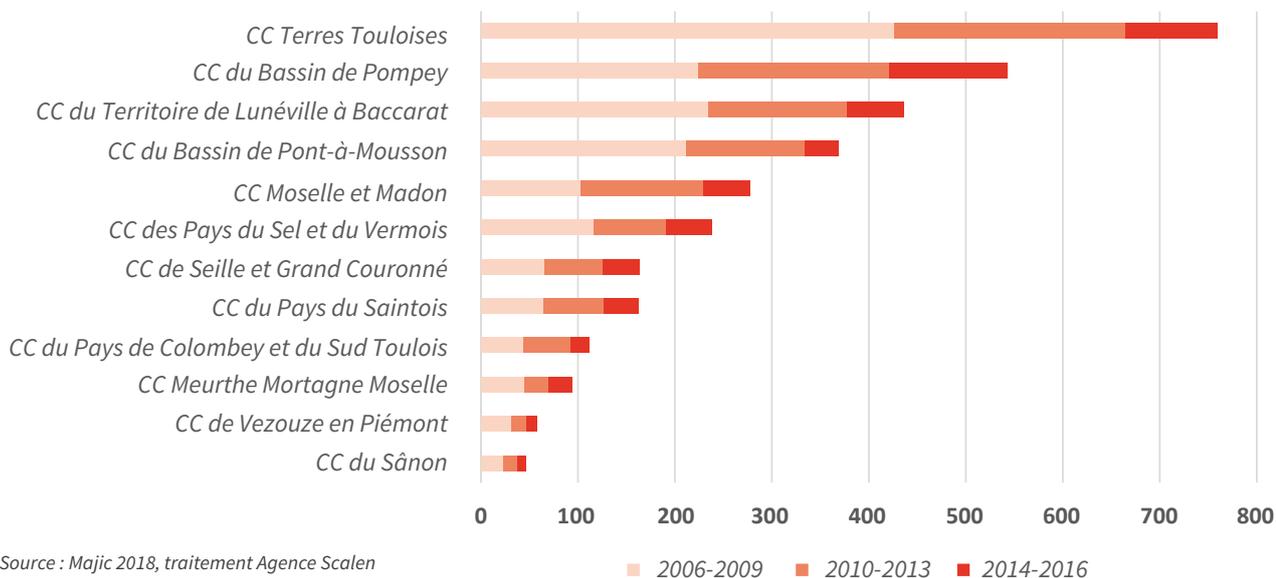
Avant 2009 et quel que soit le zonage, l'ensemble des communes du Sud Meurthe-et-Moselle était éligible aux dispositifs de défiscalisation. La réforme de 2009 a eu pour conséquence de fortement réduire le nombre de communes éligibles en France (exclusion de la zone C). Dans le Sud Meurthe-et-Moselle, seules Nancy et les 38 communes autour maintenues en zone B1 restent éligibles (voir encart p. 11).

Le zonage de 2009 a permis aux communes des intercommunalités limitrophes de la Métropole de bénéficier de la loi Scellier (Bassin de Pompey, Moselle et Madon et Pays du Sel et du Vermois) dans des conditions économiques équivalentes à celles de la Métropole, mais avec des coûts fonciers moindres. Ces facteurs ont incité les promoteurs et les sociétés civiles immobilières (SCI) à investir dans ces territoires. Ces intercommunalités limitrophes à la Métropole ainsi que les agglomérations relais de l'armature du Sud 54 (Toul, Pont-à-Mousson et Lunéville) ont ainsi accueilli l'essentiel de la production.



Nancy - Le Palatina - Monjardet

**> Production de logements locatifs privés dans le Sud Meurthe-et-Moselle entre 2006 et 2016 (hors Grand Nancy)**



Source : Majic 2018, traitement Agence Scalen

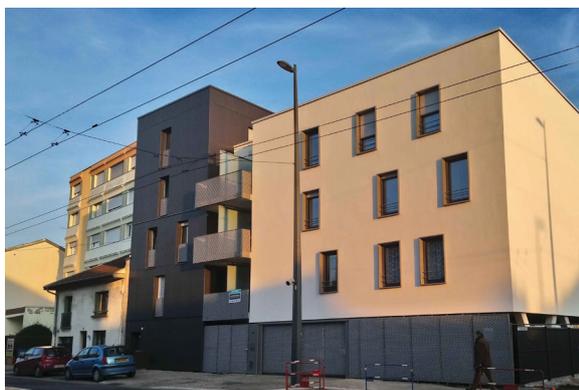
## Dans la Métropole, le parc locatif privé récent se développe en périphérie de Nancy

Dans le Grand Nancy, la production de logements locatifs a surtout été portée par les communes autour de Nancy : Laxou, Maxéville, Saint-Max, Villers-lès-Nancy, Vandoeuvre-lès-Nancy, Essey-lès-Nancy, auxquelles il faut ajouter Jarville-la-Malgrange et Tomblaine.

Le poids de la ville de Nancy dans la production totale de logements dans le Sud Meurthe-et-Moselle a chuté de manière continue depuis les années 1970, passant de 43 % sur la période 1971-1990 à 28 % sur la période 2006-2016. Cette évolution peut s'expliquer par les conditions d'application trop souples, orientant les investisseurs vers les communes extérieures à la Métropole. À cela s'ajoute la recherche d'une plus grande mixité sociale en répartissant de manière équilibrée les différents statuts d'occupation dans les grandes opérations immobilières, et qui est également un facteur de diffusion dans les autres communes de la Métropole.

En 2014, l'entrée en vigueur de la loi Duflot-Pinel propose un zonage réactualisé et réorganise l'offre de locatif privé au bénéfice de la Métropole et en particulier de la ville de Nancy.

Dans le Sud Meurthe-et-Moselle, une grande majorité des communes classées en zone B1 dans le dispositif Scellier sont déclassées en zone B2 et les agglomérations relais du Sud 54 (Toul, Pont-à-Mousson et Lunéville), auparavant en zone C, sont reclassées en zone B2. Le périmètre des bénéficiaires du dispositif Duflot-Pinel regroupe désormais 50 communes, dont 6 seulement du Grand Nancy en zone B1 (contre la totalité auparavant) : Laxou, Maxéville, Nancy, Saint-Max, Vandoeuvre-lès-Nancy et Villers-lès-Nancy. Les 44 autres communes du Sud Meurthe-et-Moselle en zone B2 étaient éligibles à l'application du dispositif Duflot-Pinel sous condition de l'agrément du Préfet.



Saint-Max - Villa Carnot - Bourbon Zanon architectes

### > Réformes du zonage A/B/C dans le Sud Meurthe-et-Moselle



En zone B2, les statistiques récentes (2017, 2018 et 2019) sur les permis de construire, les logements commencés et la commercialisation de logements neufs montrent ainsi un recul des opérations immobilières privées. Ce recul s'explique par le fait que dans les territoires de la zone B2, les investissements immobiliers ne sont pas rentables du fait du plafonnement des loyers, y compris dans les communes concernées de la Métropole.

À l'extérieur de la Métropole, aucun programme de promotion immobilière n'a été recensé. Dans le Grand Nancy, les opérations sont réalisées quasi exclusivement en zone B1, dont une part importante à Nancy. Pour rappel, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, les communes en B2 ne bénéficient plus des dispositifs de défiscalisation.

Les opérations réalisées en zone B1 offrent en effet un avantage concurrentiel par rapport à celle réalisées en zone B2. Pour les investisseurs, le loyer plafond autorisé y est plus avantageux. En 2019, le plafond de loyer d'un logement en Pinel s'élevait à 10,28 €/m<sup>2</sup> par mois en zone B1, contre 8,93 €/m<sup>2</sup> en zone B2. Ce montant sert à calculer le loyer réel qui varie en fonction de la surface du logement et d'un coefficient multiplicateur. Par exemple, pour un T2 de 45 m<sup>2</sup>, on obtient un loyer plafond de 11,54 €/m<sup>2</sup> en B1 contre 10,02 €/m<sup>2</sup> en B2, soit un écart de 15 %.

**10,28 €/m<sup>2</sup>**  
c'est le loyer plafond d'un  
logement en dispositif Pinel  
en zone B1.

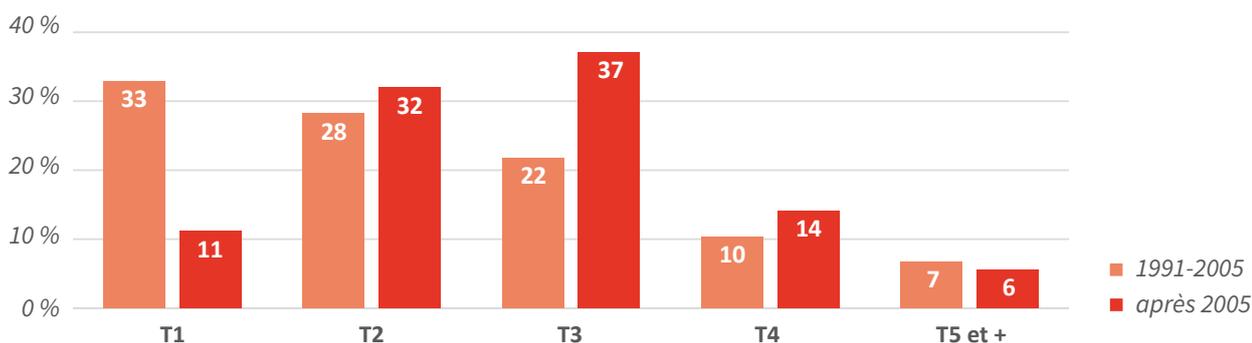
### Un parc récent davantage tourné vers des 2 ou 3 pièces

Sur la décennie 2006-2016, la production de logements locatifs privés dans l'agglomération de Nancy a été focalisée sur les 2 et 3 pièces (70 % contre 50 % pour la période 1991-2005), et comporte moins de studios dont les loyers au m<sup>2</sup> sont toujours plus élevés (33 % contre 11 %).

Par ailleurs, les logements récents (y compris les T1 et T2) présentent des surfaces moyennes plus grandes (59 m<sup>2</sup> contre 54 m<sup>2</sup>).

Ces deux évolutions structurelles (localisation en périphérie et taille de logements) ont des incidences sur la formation des niveaux de loyers détaillée ci-après.

#### > Répartition du parc locatif privé récent selon l'époque de construction et nombre de pièces dans l'agglomération nancéienne



Source : Majic 2018, traitement Agence Scalen

## Un niveau de loyer du parc récent plus élevé que l'ensemble du parc, mais parfois équivalent à celui des logements construits entre 1991 et 2005

Le loyer médian du parc récent est plus élevé que celui de l'ensemble des logements toutes époques confondues, avec un écart moyen de 0,3 €/m<sup>2</sup> dans la Métropole.

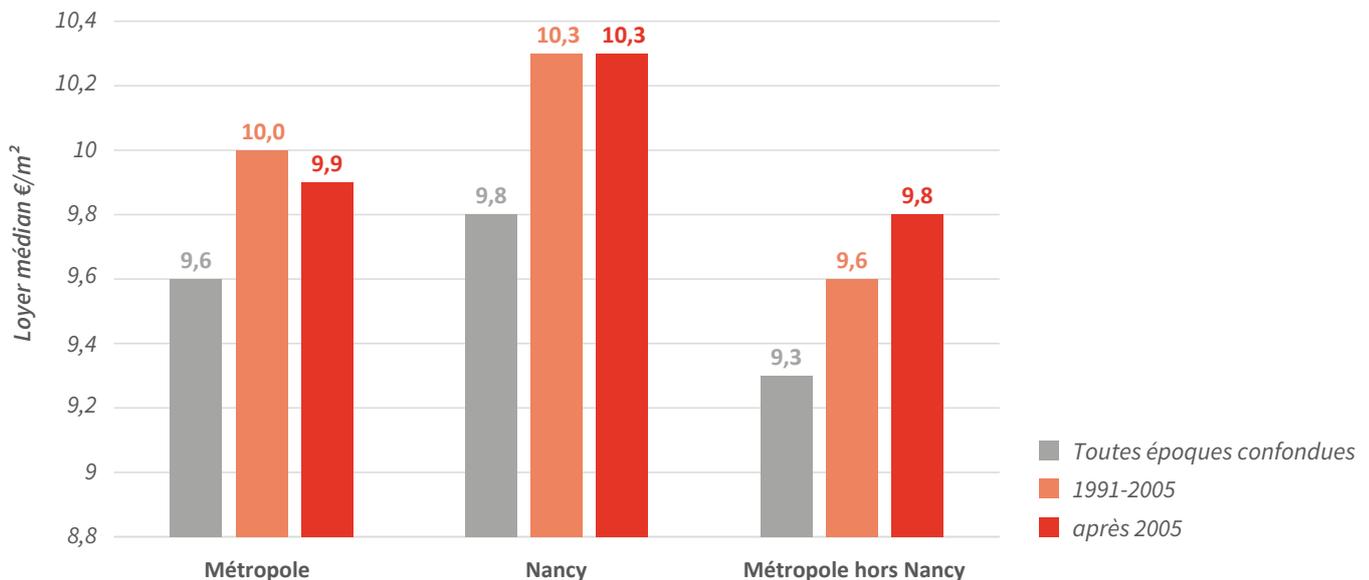
Mais le loyer du parc récent semble se positionner par rapport à celui de la période 1991-2005 pour trouver sa place dans le marché. Lorsque l'offre des logements réalisés entre 2006 et 2016 est supérieure à ceux réalisés entre 1991 et 2005, les loyers du parc récent sont plus élevés. Dans le cas contraire ils sont moins chers ou similaires (selon la typologie).

Dans les autres communes de la Métropole hors Nancy, la hiérarchie des prix est également respectée entre le parc récent et celui de la période 1991-2005 (écart de 0,2 €/m<sup>2</sup>). Les nouveaux produits y sont plus nombreux que ceux de la génération précédente. Cela leur confère un avantage concurrentiel justifiant des loyers plus élevés. Dans ces communes, l'offre récente de qualité supérieure, plus abondante et à un prix plafonné devrait entraîner à terme une stabilisation des loyers du parc préexistant.

En revanche à Nancy, le loyer médian au m<sup>2</sup> du parc récent est équivalent à celui des logements construits entre 1991 et 2005. Les logements neufs seraient en concurrence avec ceux de la période précédente dont l'offre reste encore majoritaire dans le marché. Deux phénomènes semblent jouer, séparément ou ensemble, dans cette homogénéisation des loyers à Nancy :

- Un alignement des loyers des logements neufs sur ceux des logements plus anciens, au fil de leur relocation compte tenu de la concurrence.
- Un ajustement des loyers du parc préexistant par rapport aux plafonds fixés par les dispositifs de défiscalisation.

### > Niveau des loyers de l'ensemble des logements selon l'époque de construction



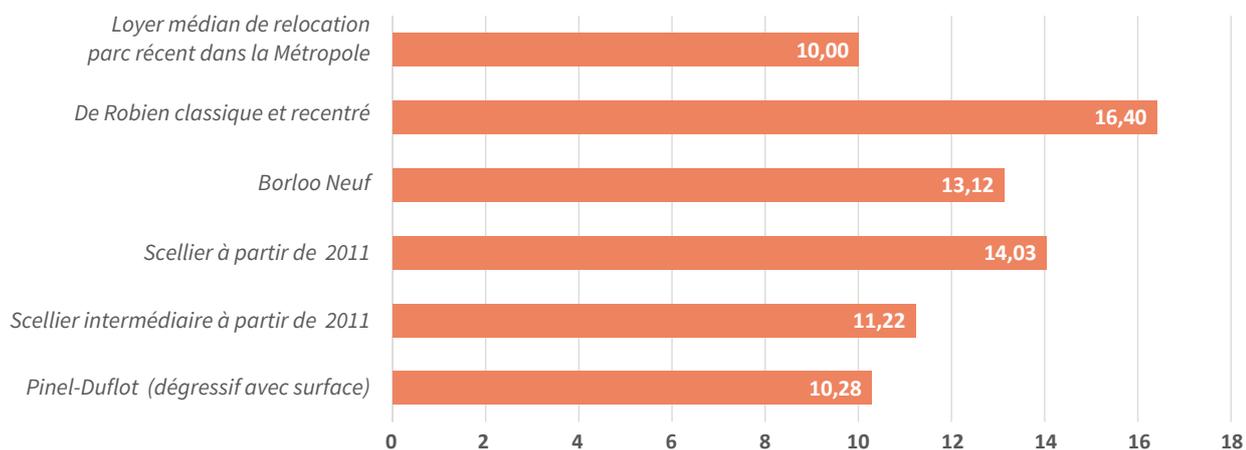
Sources : État et OLL de l'agglomération nancéienne 2019, traitement Agence Scalen

## Des loyers de marché compatibles avec les loyers plafonds du dispositif de défiscalisation PINEL

Les plafonds de loyers fixés par l'État décroissent avec le temps. Il y a en effet un écart de 2,84 €/m<sup>2</sup> entre un logement bénéficiant du dispositif Borloo Populaire (2006-2009) et le Pinel en vigueur actuellement. On peut également constater que le loyer médian de relocation du parc récent dans la Métropole est très proche du plafond Pinel. Dans le détail, avec la règle de dégressivité des loyers, en zone B1, le loyer Pinel pour un T1 de 36 m<sup>2</sup> sera de 12,62 €/m<sup>2</sup> (médiane de 11,9 à 13,3 €/m<sup>2</sup> selon le secteur dans la Métropole) et de 10,30 €/m<sup>2</sup> pour un T3 de 63 m<sup>2</sup> (médiane de 9,8 à 10,3 €/m<sup>2</sup> selon le secteur dans la Métropole).

**12,62 €/m<sup>2</sup>**  
c'est le loyer Pinel  
pour un T1 de 36m<sup>2</sup>  
en zone B1

### > Plafonds de loyers fixés par l'État pour les baux conclus en 2019 en zone B1 et loyer médian de relocation dans la Métropole du Grand Nancy (€/m<sup>2</sup>)



Sources : État et OLL de l'agglomération nancéienne 2019, traitement Agence Scalen



Nancy - Voile Bleue - André et Moulet Architecture

## 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

Bed & School (FNAIM)

Bonnabelle SA (FNAIM)

Cabinet Devaux (FNAIM)

Chez Nous Immobilier (FNAIM)

Foncia

Immobilier Conseil Debever (FNAIM)

Immobilière de la Ravinelle (FNAIM)

JF Meyer Immobilier

L'immobilière du Loison (FNAIM)

Lexel Immobilier (FNAIM)

Liberty Home (FNAIM)

Sogilor (FNAIM)

Stanislas Immobilier (ORPI)

Agence des 3 Maisons (ORPI)

Joël Pierre Immobilier (Century 21)

Midon Baudoin Immobilier (Century 21)

L'UNPI de Meurthe-et-Moselle



Le portail [www.observatoires-des-loyers.org](http://www.observatoires-des-loyers.org) développé par l'ANIL en partenariat avec les OLL met à disposition l'ensemble des études locales et nationales, ainsi que les données de référence.

# Participez à notre enquête 2020



**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 • Chargé d'études Habitat - Équipements • [avidal@agencescalen.fr](mailto:avidal@agencescalen.fr)**

---

LES CAHIERS DE SCALEN N°48 | JUIN 2020

**LES LOYERS DU PARC PRIVÉ DANS L'AGGLOMÉRATION NANCÉENNE ET IMPACT DES PRODUITS DE DÉFISCALISATION  
SUR LE MARCHÉ LOCATIF**

DIRECTION DE LA PUBLICATION : PASCAL TATON | RÉDACTION : FUNMI AMINU, ANTOINE VIDAL | RELECTURE : JASMINE CAILLER  
PILOTAGE ET COORDINATION ÉDITION : PRISCILLA PIERRE | CONCEPTION ET MISE EN PAGE : GAËLLE GRAS

