

les cahiers DE L'ADUAN

#20

MARS 2015

HABITAT



François Silvy-Lelignois et Mimi Medhaour architecte

Merat Workshop Architecture

ENQUÊTE LOYERS

LES LOYERS DU PARC PRIVÉ DANS LE GRAND NANCY

au 1^{er} Janvier 2014

Réalisée depuis près de 25 ans par l'Aduan, l'Enquête Loyer est commanditée par le ministère du Logement et coordonnée par l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP). Elle constitue à ce jour un relevé permettant de mesurer de manière fiable l'évolution des loyers d'une année sur l'autre dans le parc locatif privé de l'agglomération de Nancy, et de comparer le niveau de loyers entre plusieurs villes françaises.

EN RÉSUMÉ

Avec un loyer de marché de 8,21 €/m² à la relocation au 1^{er} janvier 2014, Nancy reste l'une des agglomérations les plus abordables parmi les agglomérations enquêtées.

En réalité, deux catégories de loyers sont étudiées, celle des locataires stables qui habitent le même logement depuis plus de un an et parfois plus de dix ans 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. Ainsi, un nouveau locataire devra aujourd'hui payer en moyenne 8,21 €/m² alors que les ménages qui n'ont pas déménagé payent 7,96 €/m², soit 3,1 % moins cher que le loyer de relocation.

Toutes dates d'emménagement confondues, le loyer moyen de l'agglomération s'élève au 1^{er} janvier 2014 à 8,02 €/m² pour l'ensemble des logements du parc privé.

Le loyer des locataires stables indexé sur l'IRL a connu une hausse de 0,9 % qui est sensiblement inférieure au maximum de l'indice légal (maximum de 1,54 % en 2013). Quant au loyer de relocation qui connaît une évolution très faible depuis 2010, il baisse pour la première fois dans l'agglomération nancéenne. L'écart entre les deux catégories de loyer diminue régulièrement pour atteindre au fil du temps 3,1 % en 2013, alors qu'il était de 17 % en 2004.

SOMMAIRE

Méthodologie.....	2
Une baisse des loyers de relocation.....	5
Les principaux facteurs qui influencent le niveau des loyers.....	7
La réforme de l'investissement locatif.....	11

Méthodologie

Menée depuis plus de 20 ans dans l'agglomération nancéenne, l'enquête des loyers d'habitation du secteur privé permet d'étudier le niveau et l'évolution des loyers du secteur locatif libre, c'est-à-dire des baux régis par la loi du 6 juillet 1989. Ces baux concernent les logements loués vides pour lesquels le loyer est fixé librement à l'entrée du locataire dans les lieux.

L'enquête est effectuée par les agences d'urbanisme ou les ADIL (agence départementale d'information sur le logement) sous la responsabilité de l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP) pour le compte de la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN). Le périmètre géographique portait sur onze agglomérations jusqu'à 2012. Il porte désormais sur six agglomérations (Brest, Grenoble, Lyon, Nancy, Rennes et Strasbourg).

Au niveau local, ce sont au total 695 logements qui ont été enquêtés sur l'ensemble du territoire grand nancéen. L'échantillon est constitué de 75 % de logements dont les locataires ont déjà été enquêtés l'année précédente (loyers des locataires stables), et de 25 % de logements ayant connu un changement de locataire au cours de l'année (loyers de relocation). Les enquêtes sont réalisées auprès des locataires et des organismes partenaires (agences immobilières, UNPI 54), entre janvier et mars, chaque logement étant enquêté au moins deux années consécutives.

Réalisée par l'Aduan sur le territoire de l'agglomération nancéenne, l'enquête s'appuie sur des questionnaires effectués auprès des locataires ainsi que sur des données locatives fournies par plusieurs agences immobilières de l'agglomération nancéenne.

Lexique

Loyer moyen d'ensemble : loyer calculé sur l'ensemble des logements du parc privé mis en location, quelle que soit la date d'emménagement du locataire.

Loyer moyen des locataires stables : loyer moyen pour les locataires qui résidaient déjà dans leur logement l'année précédente.

Loyer moyen de relocation : loyer moyen pour les locataires ayant emménagé au cours de l'année, appelé également loyer de marché.

Indice de Référence des Loyers (IRL) : calculé et publié par l'Insee, l'IRL remplace, depuis 2006, l'Indice du Coût de la Construction (ICC) comme référence pour la révision de loyers en cours de bail.

Le loyers du parc locatif privé dans le Grand Nancy

ENSEMBLE DU PARC LOCATIF ENQUÊTÉ

		LOYERS MOYENS			ÉVOLUTION MOYENNE ANNUELLE	
		Mensuel	€/m ²	Surf.moy.	2013-2014	10 ans
Locataires ayant emménagé en 2013	25 %	491 €	8,21	60 m ²	0,48 %	2,22 %
Locataires stables	75 %	483 €	7,96	61 m ²	0,89 %	1,83 %
Moyenne d'ensemble		485 €	8,02	60 m²	0,50 %	1,91 %

AVERTISSEMENT

Ces statistiques constituent des moyennes et représentent les valeurs indicatives des loyers de l'agglomération nancéenne courant 2013. En fonction de ses caractéristiques (localisation, degré de confort et d'entretien, luminosité, tranquillité, offre / demande, bailleur, équipements...), chaque logement s'écarte plus ou moins de cette moyenne.

Les chiffres clés du parc locatif privé dans l'agglomération nancéienne

Source : Insee - 2011

LE PARC LOCATIF PRIVE



41 400
logements



400
nouveaux logements privés
proposés annuellement à la
location en moyenne entre
2006 et 2010



33 %
Le parc locatif privé représente
33% des résidences principales
du Grand Nancy



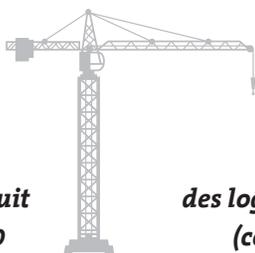
92 %
des logements sont en
habitat collectif



79 %
des logements sont de petite taille
(T1, T2 et T3)

L'OFFRE

47 %
du parc a été construit
entre 1946 et 1990



38 %
des logements sont très anciens
(construits avant 1946)



16 %
des logements sont récents
(construits après 1991)

LES LOCATAIRES



61 %
sont des personnes
seules



26 %
de ménages de deux
personnes



2/3
ont moins de 40 ans



29 %
seulement demeurent
plus de 4 ans dans
leur logement

Une relative stabilité du loyer moyen

Au 1^{er} janvier 2014, le loyer moyen de l'ensemble des logements loués s'élève à 8,02 €/m² sur le Grand Nancy, soit une progression de 0,5 % par rapport à l'année précédente. Sur la dernière décennie, cette hausse est la plus modérée avec celle de 2010.

Elle reste très inférieure à l'IRL qui fixe le plafond de l'augmentation annuelle des baux en cours à 1,54 % maximum en 2013.

Dans le détail et avec une moyenne de 7,96 €/m², le loyer des locataires stables a enregistré une augmentation de 0,9 % contre 1,4 % en 2012.

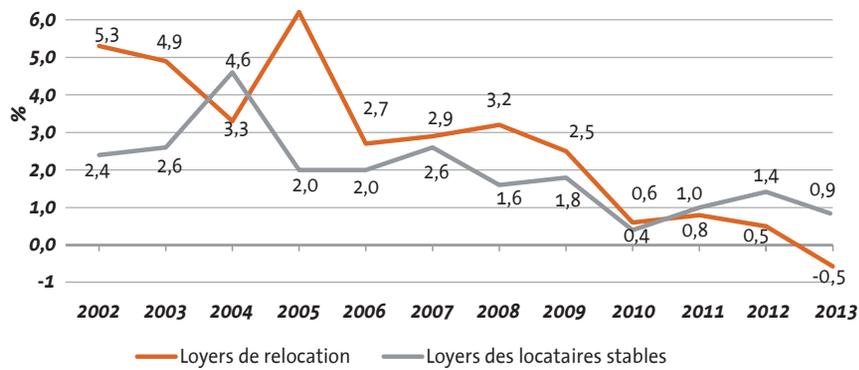
En revanche avec 8,21 €/m², les loyers de relocation ont diminué de 0,5 %. C'est la première fois depuis les années 2000 que l'évolution du loyer de relocation est négative. Malgré cette baisse, le loyer reste plus cher pour les nouveaux locataires. Ainsi en 2013, pour un logement de 60 m², un nouveau locataire doit payer 8 euros de plus par mois qu'un ménage occupant le même logement depuis plusieurs années.

Éclairage sur le loyer moyen

L'analyse de l'évolution des loyers est décomposée en deux catégories selon la situation locative du logement : les relocations qui traduisent la valeur du marché au moment de l'enquête, et les locataires stables qui représentent chaque année de 70 à 75 % du parc locatif privé. La synthèse de ces deux catégories permet de calculer un loyer moyen d'ensemble pour l'agglomération.

Aussi, la hausse de loyers lors d'un changement de locataire peut tenir compte de différents facteurs : travaux réalisés dans le logement, ancienneté du locataire précédent, tension du marché, attractivité du quartier, politique urbaine de la collectivité (nouvelles lignes de transport en commun, nouveaux équipements...).

> Évolution de la hausse des loyers moyens de relocation



Une baisse des loyers de relocation

Les loyers de relocation, qui correspondent aux loyers fixés lors d'un changement de locataire, reflètent les prix des logements disponibles à la location, c'est-à-dire la conjoncture du marché locatif grand nancéen.

Au 1^{er} janvier 2014, le loyer de relocation s'établit à 8,21 €/m². Cette première baisse des loyers de relocation depuis 2000 est le signe d'un marché difficile. Elle peut s'expliquer par un marché détendu et une demande moins forte de logements de petite taille de la part de jeunes actifs et étudiants qui se reportent sur la colocation pour amoindrir les coûts.

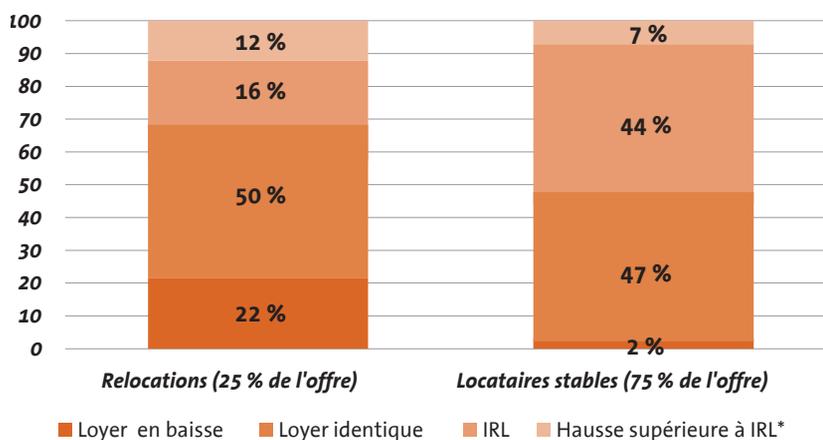
Au sein du parc reloué, 22 % des loyers ont été revus à la baisse. Cette proportion de baisse avait déjà été constatée en 2012. En revanche, la part de loyers dont le montant est resté identique lors d'un changement de locataire est passée de 36 % en 2012 à 50 % en 2013.

Lors d'un changement de locataire, seuls 28 % des logements ont connu une augmentation de loyers contre 43 % l'année précédente. Cette hausse est le plus souvent inférieure ou égale à l'IRL. Les bailleurs, qu'ils soient particuliers ou professionnels, se sont ainsi adaptés au contexte économique en diminuant ou en maintenant les loyers pratiqués en 2013, limitant ainsi les risques d'impayés.

L'année 2008 a marqué une véritable rupture dans la progression des loyers : entre 2004 et 2008, la hausse moyenne des relocations était de 3,7 %, alors qu'elle est passée à 0,8 % entre 2009 et 2013.

La baisse des loyers de relocation qui touche cette année l'agglomération nancéenne a déjà été constatée depuis 2011 dans d'autres agglomérations françaises comme à Brest ou Grenoble.

> Évolution des hausse des loyers en 2013 selon les situations locatives (en %)



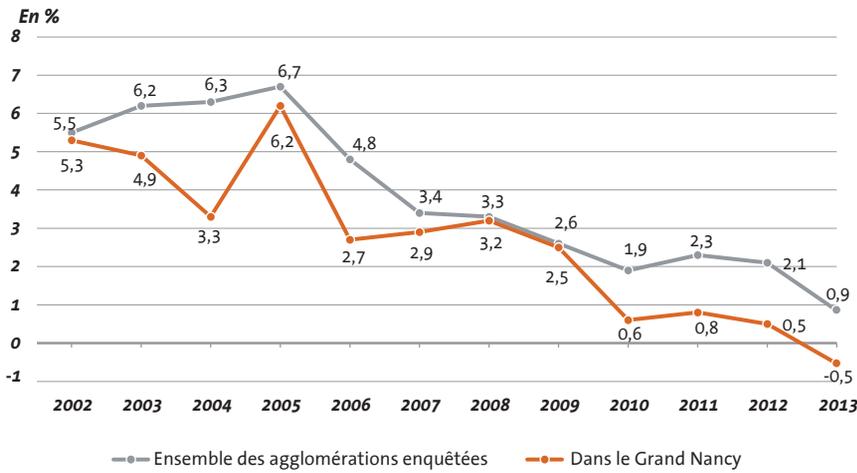
Et à l'échelle nationale ?

À l'échelle nationale, le loyer des locataires arrivés en 2013 est resté globalement stable en euros courants.

Ils n'ont augmenté que de 0,9 % par rapport aux loyers payés par les locataires précédents. Cette stabilité cache des disparités entre les six agglomérations étudiées : seule Lyon connaît une hausse de 2 %, et trois agglomérations connaissent une quasi-stagnation (Brest, Rennes et Strasbourg). On note que les loyers de relocation baissent à Grenoble depuis trois années consécutives.

*Hausse liée à la réalisation de travaux ou rattrapage de loyers sous évalués lors des renouvellements des baux.

> Évolution comparée des loyers moyens de relocation



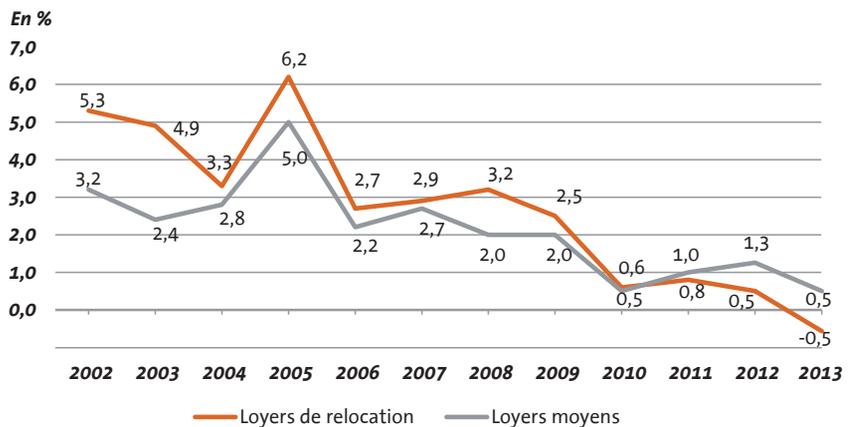
Réduction des écarts entre loyers des locataires stables et loyers de relocation

Jusqu'en 2010, un changement de locataire occasionnait généralement des hausses significatives pour les nouveaux entrants. Ces pratiques se sont traduites par des hausses des loyers de relocation supérieures à celles des loyers des locataires en place. À partir de 2010, la situation s'est inversée : les loyers des baux en cours indexés sur l'IRL enregistrent une plus forte augmentation que les loyers à la relocation.

Ces évolutions se traduisent par une forte réduction des écarts de prix entre les deux catégories de loyer. L'écart n'est ainsi plus que de 3,1 % en 2013, alors qu'il variait entre 13 % et 17 % au cours de la décennie précédente.

22 %
des loyers ont baissé en 2013 dans l'agglomération nancéienne lors des relocations

> Évolution des hausses des loyers moyens et de relocation dans le Grand Nancy



Les principaux facteurs qui influencent le niveau des loyers

Le niveau des loyers, en €/m², varie selon quatre grands paramètres : la taille du logement, sa période de construction, sa localisation et la date d'emménagement du locataire

La taille des logements : les petits logements (T1-T2) sont plus chers au m²

Le loyer au m² varie selon le nombre de pièces des logements. Les prix les plus chers concernent les logements T1 avec 10,78 €/m². À noter que les loyers diminuent avec le nombre de pièces pour atteindre environ 6,59 €/m² pour les T5 et plus. Pour des studios, on relève souvent des prix supérieurs à 13 €/m² (soit 13,29 €/m² pour 26 m²).

> Loyers de relocation selon la typologie des logements au 1^{er} janvier 2014

	T1	T2	T3	T4	T5 et +	Total
Poids dans le parc reloué en 2013	21 %	33 %	26 %	10 %	10 %	100 %
Loyer moyen de relocation (€)	344	417	496	646	858	491
Surface moyenne (m ²)	32	44	63	91	130	60
Loyer de relocation (€/m ²)	10,78	9,57	7,89	7,13	6,59	8,21
Evolution en 2013	0,37 %	- 0,73 %	- 2,23 %	2,00 %	- 0,15 %	- 0,48 %



La période de construction : les logements récents également plus chers

Le niveau de loyers des logements récents est en moyenne plus élevé que celui des logements anciens. Le loyer maximum est atteint par les logements construits après 1990 (environ 9 €/m²), tandis que le loyer minimum concerne les logements construits entre 1949 et 1974 (7,6 €/m²).

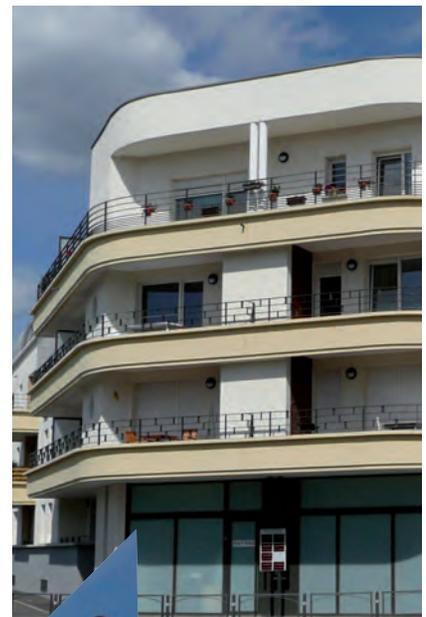
En effet, les logements récents offre de manière générale un meilleur niveau de confort et de services (isolations thermique et phonique, équipement, balcon...) que les logements plus anciens, ce qui impacte directement le niveau de loyers.

Il faut également souligner que les loyers des immeubles neufs qui sont généralement plus élevés au cours des premières années de mise en service, sont progressivement réajustés sur le reste du marché. Cette pratique explique pour partie les niveaux de loyers au m² quasi-identiques entre les logements construits entre 1990 et 1999 et ceux réalisés après 2000.

L'incidence d'un mauvais classement énergétique est particulièrement visible pour des logements construits entre 1949 et 1975 qui offrent un loyer au m² inférieur de 19 % à celui des logements construits après 2000. La faible qualité thermique de ce parc induit des charges élevées qui obligent les gestionnaires à pratiquer des loyers plus faibles.

> Loyers moyens d'ensemble selon l'époque de construction au 1^{er} janvier 2014

	Avant 1949	1949- 1974	1975- 1989	1990- 1999	Après 2000	Total
Poids dans le parc d'ensemble en 2013	41 %	24 %	19 %	11 %	4 %	100 %
Loyer moyen d'ensemble (€)	477	463	478	518	624	485
Surface moyenne (m²)	61	61	59	57	71	60
Loyer d'ensemble (€/m²)	7,88	7,57	8,11	9,03	8,78	8,02



Venezie - André Moullet Bourdon

La date d'emménagement : le loyer des anciens locataires est moins cher

Le prix au m² varie également en fonction de la date d'emménagement. Ainsi, un locataire ayant loué son logement en 2013 payera en moyenne 28 % de plus que celui qui s'est installé avant 2004 (soit 8,21 €/m² contre 6,43 €/m²), soit un écart de 30 % en 2013. Compte tenu de la diminution actuelle des loyers à la relocation, l'écart de loyers entre ces générations de baux a cependant tendance à diminuer.

À noter que la relocation touche plus souvent les petits logements : les familles, plus stables, résident dans les logements plus grands.

> Loyers moyens d'ensemble selon la date d'emménagement au 1^{er} janvier 2014

	Avant 2004	2004- 2007	2008- 2010	2011- 2012	2013	Total
Surface moyenne (m²)	71	65	63	53	60	60
Loyer moyen d'ensemble (€)	454	508	516	476	491	485
Loyer d'ensemble (€/m²)	6,43	7,84	8,16	8,93	8,21	8,02

La localisation : des disparités selon le secteur

La localisation des logements est un élément déterminant dans le choix du futur locataire : des écarts de prix sont constatés entre les différents secteurs de l'agglomération. Par ailleurs, au sein d'un même secteur, les prix sont susceptibles de varier fortement du fait de l'hétérogénéité du parc (immeuble neuf basse consommation, immeuble de rapport donnant sur un espace vert, logement économe...) et de l'ancienneté des locataires en place. Ces éléments peuvent donc conduire à la création de micromarchés.

Quel que soit le secteur enquêté, le loyer de relocation a diminué ou stagné entre 2013 et 2014.

A Nancy, les secteurs les plus chers sont les quartiers centraux avec un loyer de relocation de 8,68 €/m² et un loyer moyen qui atteint 8,38 €/m² : Poincaré / Foch / Anatole France / Croix-de-Bourgogne et Mon Désert / Jeanne d'Arc / Saurupt / Clémenceau. (voir carte page 10)

Avec un loyer de relocation de 7,37 €/m², les secteurs les moins chers correspondent aux communes de la première couronne ouest (Laxou, Villers-lès-Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy). Cette situation s'explique par le poids des logements en copropriété de la période 1949-1975 sur ce périmètre.

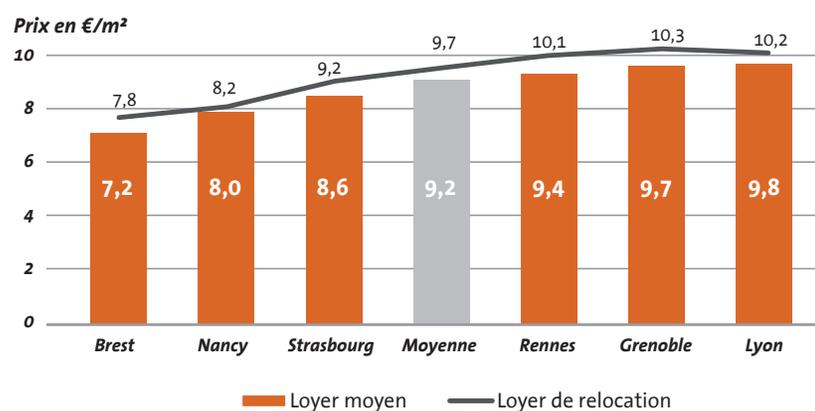
L'agglomération nancéienne demeure accessible

Au 1^{er} janvier 2014, le loyer moyen d'ensemble des six agglomérations enquêtées s'élevait à 9,2 €/m², soit un accroissement de 1,1 % par rapport à l'année précédente. Cette hausse est en recul par rapport à 2012, année où elle atteignait 1,7 %.

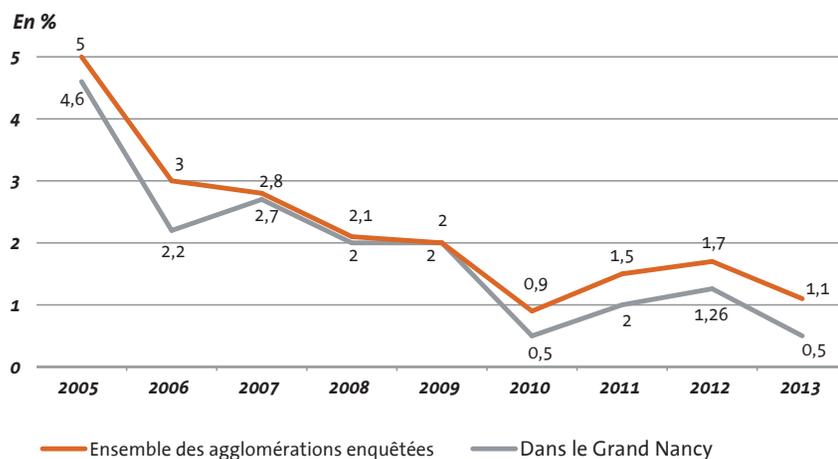
Avec 9,7 €/m², le loyer moyen de relocation des six agglomérations est légèrement supérieur au loyer d'ensemble (9,2 €/m²).

Comme les années précédentes, les différents indicateurs issus de l'enquête 2014 montrent un marché locatif nancéien offrant des prix inférieurs à la moyenne nationale : loyer moyen, évolution du loyer moyen, loyer de relocation...

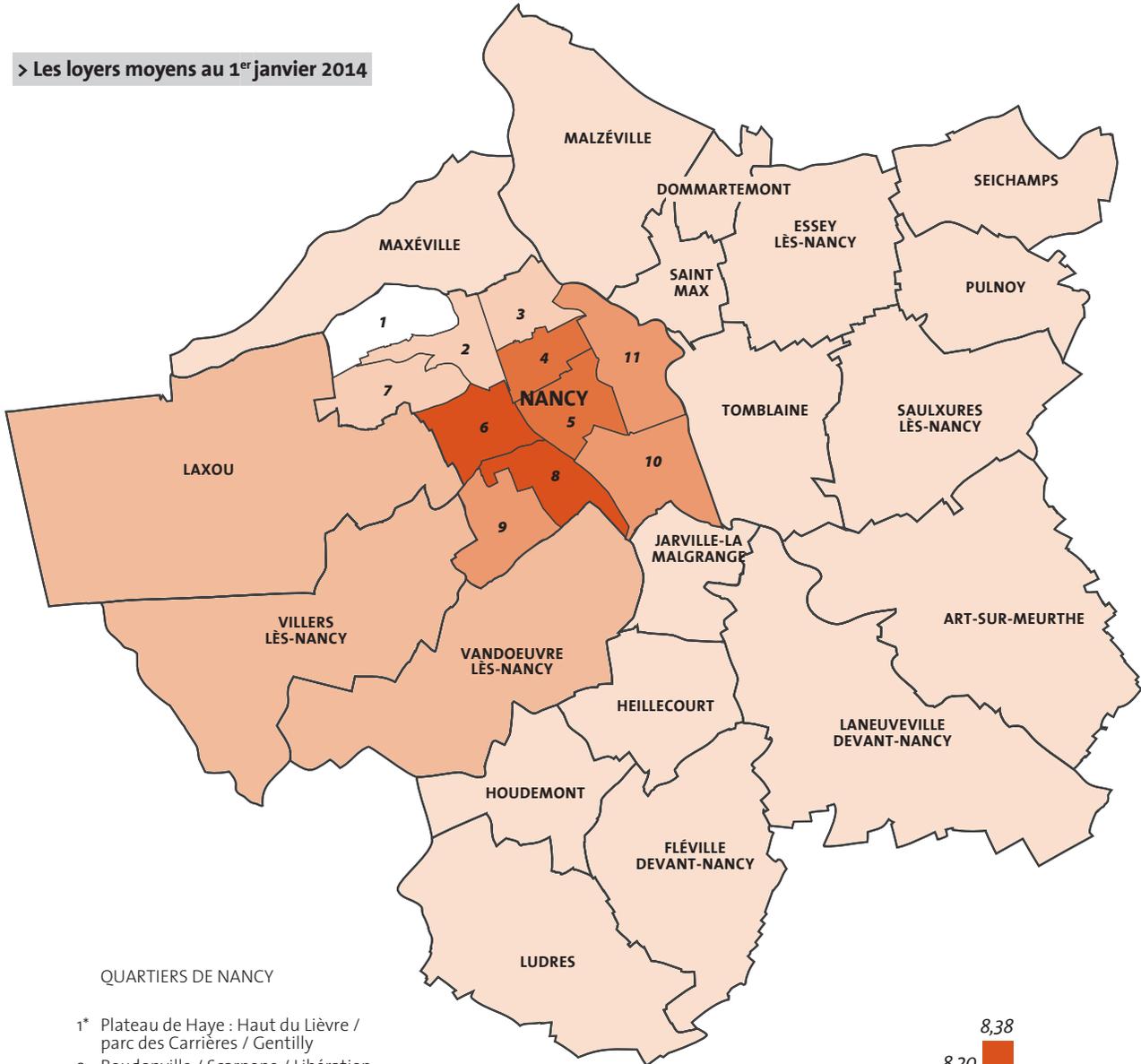
> Loyers moyens et de relocation au 1^{er} janvier 2013



> Évolution de la hausse des loyers moyens d'ensemble

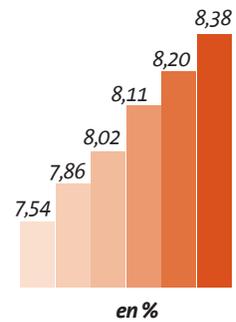


> Les loyers moyens au 1^{er} janvier 2014



QUARTIERS DE NANCY

- 1* Plateau de Haye : Haut du Lièvre / parc des Carrières / Gentilly
- 2 Boudonville / Scarpone / Libération
- 3 Trois Maisons / Saint-Fiacre / Crosne / Vayringe
- 4 Ville-Vieille / Léopold
- 5 Charles III / Centre-ville
- 6 Poincaré / Foch / Anatole France / Croix de Bourgogne
- 7 Beauregard / Boufflers / Buthégnemont
- 8 Mon Désert / Jeanne d'Arc / Saurupt / Clémenceau
- 9 Haussonville / Blandan / Donop
- 10 Saint-Pierre / René II / Marcel Brot
- 11 Stanislas-Meurthe



LE GRAND NANCY EST DIVISÉ EN 6 SECTEURS DONT 4 À NANCY ET 2 HORS NANCY

NANCY

Les 11 quartiers de Nancy sont regroupés selon les 4 secteurs suivants :

- **Hyper centre** : Vieille Ville - Léopold / Charles III
- **Quartiers résidentiels** : Poincaré-Foch-Anatole France -Croix-de-Bourgogne / Mon désert-Jeanne d'Arc-Saurupt-Clémenceau
- **Nord Ouest** : Boufflers / Boudonville / III Maisons
- **Sud et Canal** : Haussonville / René II / Stanislas Meurthe

HORS NANCY

- **1^{er} couronne ouest** : Laxou / Villers-lès-Nancy / Vandœuvre-lès-Nancy
- **Toutes les autres communes**

** Non significatif. Secteur prédominé par l'habitat social et propriétaires occupants offrant peu de logements locatifs privés*

La réforme de l'investissement locatif

Depuis le 1^{er} janvier 2013, la loi de finances a créé le dispositif Duflot de défiscalisation immobilière, qui succède au Scellier. Le dispositif Duflot a été ensuite rebaptisé dispositif Pinel suite à des modifications apportées par le Plan de relance du logement le 29 août 2014.

Principe de la loi Pinel

Pour rappel, le Duflot octroyait une réduction d'impôts de 18 % aux propriétaires qui s'engagent à louer leur bien pendant 9 ans en respectant des loyers plafonnés. Avec la loi Pinel l'investisseur peut opter parmi trois durées de location qui détermine le taux de réduction d'impôt. Il pourra choisir entre 6 ans, 9 ans et 12 ans pour bénéficier respectivement d'une défiscalisation de 12 %, 18% ou 21 % du montant de l'investissement.

La loi Pinel intègre également d'autres assouplissements comme la possibilité de louer le logement acquis à un ascendant ou descendant.

Pour bénéficier des avantages fiscaux le coût de l'investissement ne doit pas dépasser 300 000 € et le prix d'achat est plafonné à 5 500 €/m²



Une durée de location de 6, 9 ou 12 ans

Les réductions d'impôts varient en fonction de la durée de locations
6 ans : 12 %, 9 ans : 18 %, 12 ans : 21 %



Une réduction d'impôts allant jusqu'à 63 000 € sur 12 ans

(soit 21% du plafond maximum autorisé fixé à 300 000 €)



La possibilité de louer le bien à ses enfants ou à ses parents

Un nouveau zonage

L'entrée en vigueur de ce nouveau dispositif s'accompagne également d'une modification du zonage géographique. Le nouveau zonage (A bis, A, B1, B2, C) est défini selon la «tension» du marché du logement, c'est-à-dire le rapport entre l'offre et la demande :

- A bis : Paris et sa banlieue proche
- A : Nice, Marseille, Lille, Lyon, Villeurbanne, Toulon, Ajaccio et une partie importante de la région parisienne
- B1 : communes où la tension est un peu moins importante qu'en zone A mais qui font l'objet d'une demande importante de logement
- B2 : un niveau intermédiaire entre la zone tendue et la zone sans aucune tension
- C : reste de la France.

Les villes éligibles à l'avantage fiscal sont celles localisées en zones Abis, A et B1. Les logements situés dans les communes de la zone B2, peuvent être éligibles au dispositif, sous réserve d'obtenir un agrément du préfet de Région. En revanche, les villes classées en zone C sont exclues du dispositif de réduction d'impôts.

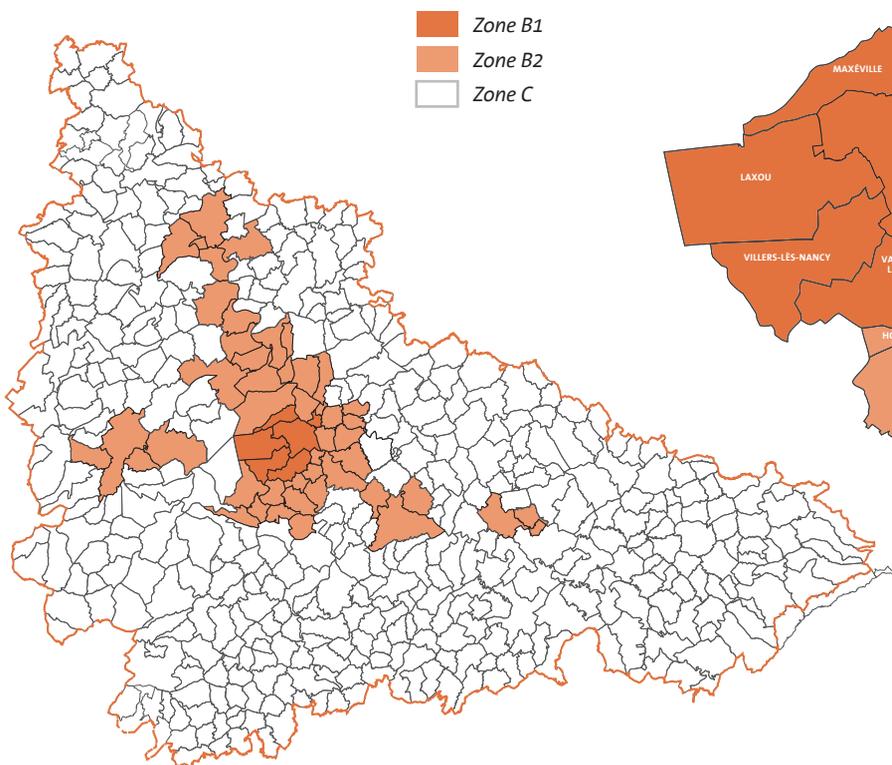
Communes éligibles à la loi Pinel dans le Sud Meurthe-et-Moselle

Avant la réforme, le Grand Nancy dans son ensemble était situé en zone B1, c'est-à-dire en éligibilité directe. Après la réforme du zonage, seules six communes sont désormais classées en B1 sur le Grand Nancy (Laxou, Maxéville, Nancy, Saint-Max, Vandœuvre-lès-Nancy, Villers-lès-Nancy). Les quatorze autres communes sont désormais en B2.

Sur le territoire du Sud Meurthe-et-Moselle, trente-deux autres communes sont classées en zone B2. Elles sont localisées essentiellement dans les EPCI suivants : CC du Bassin de Pompey (9 communes), CC Moselle et Madon (6 communes), CC du Pays de Pont à Mousson (5 communes), CC du Toulouais (3 communes), CC des Pays du Sel et du Vermois (3 communes). Enfin sur la CC du Lunévillois seules 2 communes sont classées en B2.

> Zonage du dispositif d'aide à l'investissement locatif

Sud Meurthe-et-Moselle



Zoom Grand Nancy



L'Aduan remercie les agences immobilières Bonnabelle, Devaux, Michel & Neumayer et Ravinelle, ainsi que l'Union Nationale de la Propriété Immobilière de Nancy (UNPI 54), pour leurs collaborations actives dans la réalisation de cette enquête.

aduan

AGENCE DE DÉVELOPPEMENT
ET D'URBANISME DE L'AIRE
URBAINE NANCÉIENNE

49 boulevard d'Austrasie
BP 20516 - 54008 NANCY Cedex
Tél. : 03 83 17 42 00 - Fax : 03 83 17 42 10

POUR EN SAVOIR PLUS
contact@aduan.fr
www.aduan.fr