

les cahiers DE L'ADUAN

#11
DÉC. 2013

HABITAT



Francis Silvy, Leigois et l'Immeuble d'habitat architecte

Merat Workshop Architecture

ENQUÊTE LOYERS

LES LOYERS DU PARC PRIVÉ DANS LE GRAND NANCY

au 1^{er} Janvier 2013

Réalisée depuis plus de 20 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 et de comparer 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. L'enquête est en effet réalisée en simultané dans 11 autres agglomérations françaises : Aix-en-Provence, Besançon, Bordeaux, Brest, Grenoble, Lille, Lyon, Paris, Rennes, Strasbourg et Toulouse.

EN RÉSUMÉ

Avec un loyer de marché de 8,50 €/m² à la relocation au 1^{er} janvier 2013, Nancy reste l'une des agglomérations les plus abordables en France, après Brest et Besançon.

En réalité, deux catégories de loyers sont étudiées, celle des locataires stables qui habitent le logement depuis plus de 1 an et parfois plus de 10 ans et dont la valeur a pu s'éroder au fil des années, 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 8,50 €/m² alors que les ménages qui n'ont pas déménagé payent 7,82€/m².

Toutes dates d'emménagement confondues, le loyer moyen de l'agglomération s'élève au 1^{er} janvier 2013 à 7,98€ pour l'ensemble des logements du parc privé, soit 6,5% moins cher que le loyer de relocation. En 2012 le loyer moyen a enregistré une hausse globale de 1,26 %, évolution légèrement supérieure à celle de 2011 (+ 1%). Cette progression s'explique par la hausse en 2012 de l'indice de référence des loyers (IRL) appliquée à la grande majorité de logements qui n'ont pas changé de locataires.

En revanche, la hausse constatée lors des relocations n'est que de 0,47 % par rapport à 2011 alors qu'elle était en moyenne de 4,6 % annuellement depuis 2003. C'est donc la plus modérée de ces 10 dernières années. Elle reflète une adaptation du marché aux capacités financières des ménages qui semblent avoir atteint leurs limites.

Méthodologie

L'échantillon porte sur 718 logements répartis sur l'ensemble du territoire du Grand Nancy. Il est constitué de 75 % de logements où 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 courant 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 étudié durant au moins deux années consécutives.

Réalisée par l'ADUAN au niveau local, l'enquête s'appuie sur des enquêtes téléphoniques effectuées par des étudiants de la formation « BTS professions immobilières » auprès des locataires, et complétées par des données fournies par plusieurs agences immobilières de l'agglomération nancéienne.

Le projet de loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), qui devrait entrer en vigueur au 1^{er} trimestre 2014 prévoit la création d'Observatoires Locaux de Logements pour encadrer l'évolution des loyers dans certaines agglomérations. Après l'adoption de cette loi, une nouvelle méthodologie d'enquête sera mise en œuvre à partir de 2015, qui pourrait être également adoptée sur le Grand Nancy.

AVERTISSEMENT

Ces statistiques constituent des moyennes et représentent les valeurs indicatives des loyers de l'agglomération nancéienne courant 2012. En fonction de ses caractéristiques (localisation, degré de confort et d'entretien, luminosité, tranquillité, offre/demande, bailleur, équipements...), chaque logement s'éloigne plus ou moins de cette moyenne.

Le parc locatif privé du Grand Nancy

En 2010, le parc locatif privé comprend 41 200 logements selon l'INSEE, soit 33% des résidences principales. L'essentiel de ce parc est en habitat collectif. Près de 80 % sont des T1-T2 et T3. L'offre locative est principalement localisée à Nancy (66%). Ce parc accueille majoritairement les jeunes puisque les deux-tiers de ses occupants ont moins de 40 ans. Il s'agit d'un parc « tremplin » qui accueille les ménages en migrations professionnelles, d'études ou aspirant à l'accession à la propriété. En effet, seuls 30 % des locataires restent plus de 4 ans dans leur logement contre 60 % dans le parc HLM.

De 2006 à 2010, une moyenne de 400 nouveaux logements privés sont proposés annuellement à la location.

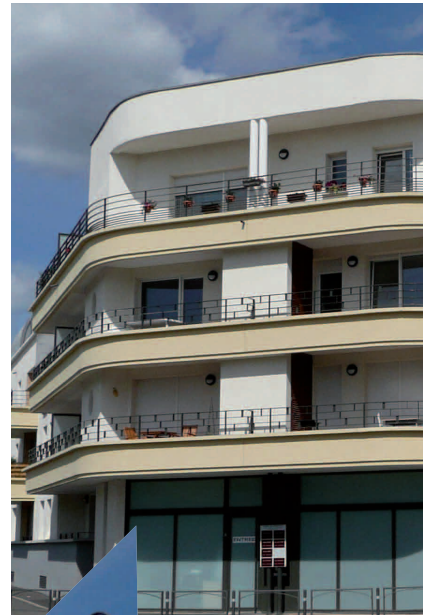
Lexique

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.



Venette, André-Moulet-Bourbon

Des hausses de loyers limitées

Points de repère au 1^{er} janvier 2013

ENSEMBLE DU PARC LOCATIF ENQUÊTÉ

		LOYERS MOYENS			ÉVOLUTION MOYENNE ANNUELLE	
		Mensuel	€/m ²	Surf.moy.	2012-2013	10 ans
Locataires ayant emménagés en 2012	25 %	476 €	8,5	56 m ²	0,47 %	4,6 %
Locataires stables	75 %	469,2 €	7,82	60 m ²	1,42 %	3,7 %
Moyenne d'ensemble		478€	7,98	60 m²	1,26 %	2,3 %

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 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...).

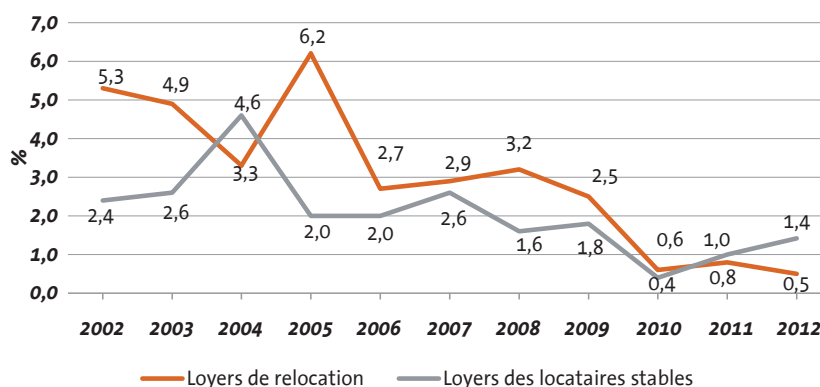
Pour les locataires stables, l'indexation du loyer à l'Indice de Référence des Loyers explique les hausses des loyers en 2012

En 2012, l'IRL qui fixe le plafond de l'augmentation annuelle des baux en cours a atteint 2,24 % sur un an au premier trimestre 2012. Il s'agit de la plus forte hausse enregistrée depuis 2009. Au premier trimestre 2011, il n'avait enregistré qu'une hausse de 1,6 % sur un an.

Avec une moyenne de 7,82 €/m² au 1^{er} janvier 2013, les loyers des locataires stables ont connu une hausse de 1,42 % en 2012. Cette évolution reste cependant inférieure aux possibilités offertes par la loi (soit de + 1,88 % à + 2,24 %).

Depuis 2010, avec la progression régulière de l'IRL, les loyers des baux en cours ont ainsi augmenté plus fortement que les loyers à la relocation. Néanmoins, la quitance des locataires stables reste encore inférieure de 9 % à celle des nouveaux locataires.

> Évolution de la hausse des loyers moyens de relocation



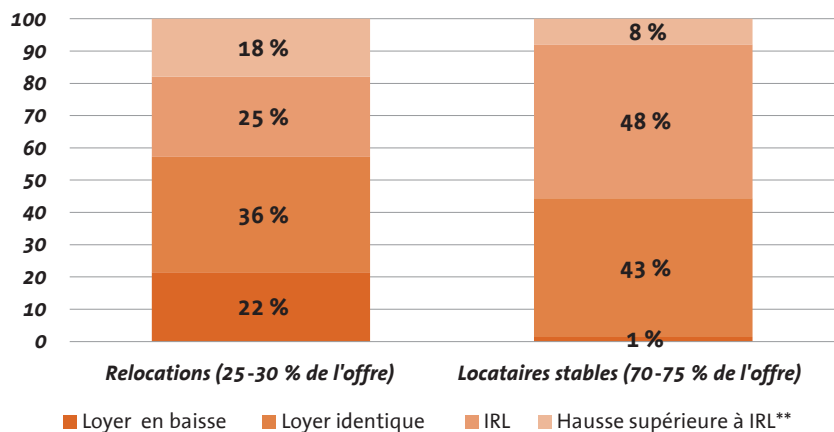
Une stagnation des loyers de relocation en 2012

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 nancéien.

Au 1^{er} janvier 2013, le loyer de relocation s'établit à 8,50 €/m² dans l'agglomération nancéienne, soit + 0,46 % par rapport à l'année précédente. Cette quasi stagnation (voire baisse en euros courants) confirme la tendance constatée depuis la crise de 2008. Comparativement, l'évolution du loyer de relocation était en moyenne de + 4,6 % annuellement de 2003 à 2008. Ainsi, la hausse observée en 2012 est la plus faible enregistrée au cours de ces 10 dernières années.

Ce ralentissement reflète une adaptation du marché aux capacités financières des ménages qui ont atteint leurs limites. Au niveau national, selon une étude de l'INSEE un locataire sur deux a consacré au moins 27 % de ses revenus à son logement. Pour les ménages les plus modestes le taux d'effort atteint 34 % (1^{er} quartile des revenus). Sur la période 1996-2010 (soit 15 ans), le taux d'effort de la moitié des locataires a progressé de 4 points, alors que celui des ménages les plus modestes a grimpé de 10 points. En outre, les bailleurs font preuve de prudence : ils n'augmentent pas les loyers pour éviter des risques d'impayés. C'est ainsi que 22% des relocations ont connu une baisse de loyers de l'ordre de 6% dans l'agglomération. Pour un tiers des nouveaux locataires, les bailleurs ont privilégié la reconduction des loyers des locataires précédents.

> Évolution des loyers en 2012 selon les situations locatives (en %)



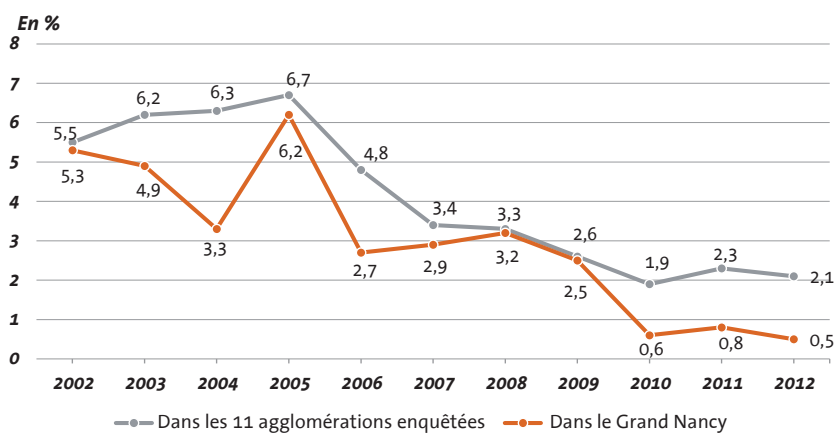
* La part du logement dans le budget des ménages en 2010 : alourdissement pour les locataires du parc privé. INSEE première N° 1395 - mars 2012

** Hausses liées à la réalisation de travaux ou rattrapage de loyers sous évalués lors des renouvellements des baux

Et à l'échelle nationale ?

A l'échelle nationale, les loyers des locataires arrivés en 2012 connaissent également une modération. Ils ont augmenté de 2,1% par rapport au loyer payé par les locataires précédents. Cette hausse globale cache des disparités, puisque sur les 11 agglomérations étudiées, 4 agglomérations connaissent une stagnation (Nancy, Besançon) ou une baisse de loyers (Brest, Grenoble).

> Évolution comparée des loyers de relocation



8,50 €/m²
est le loyer de relocation en 2012

22 %
des loyers ont baissé en 2012
dans l'agglomération
nancéienne lors des relocations

Resserrement des valeurs entre loyers des logements stables et loyers de relocation

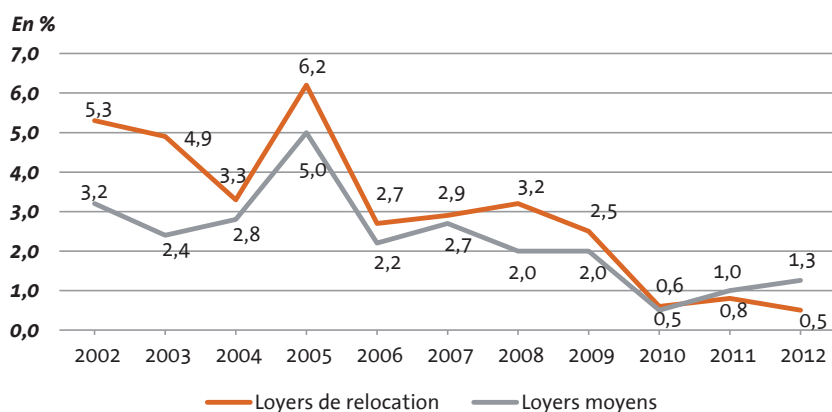
Au 1^{er} janvier 2013, un logement se loue à 7,98 €/m² (toutes dates d'emménagement et tous types confondus). Les loyers de l'ensemble des logements privés ont augmenté de 1,26% en 2012. Cette hausse est supérieure à celle de 2011 mais inférieure à l'IRL.

L'évolution du loyer moyen d'ensemble en 2012 résulte de la conjonction de deux phénomènes : la modération des augmentations pratiquées lors des relocations, et l'application d'une hausse de l'IRL pour les locataires stables.

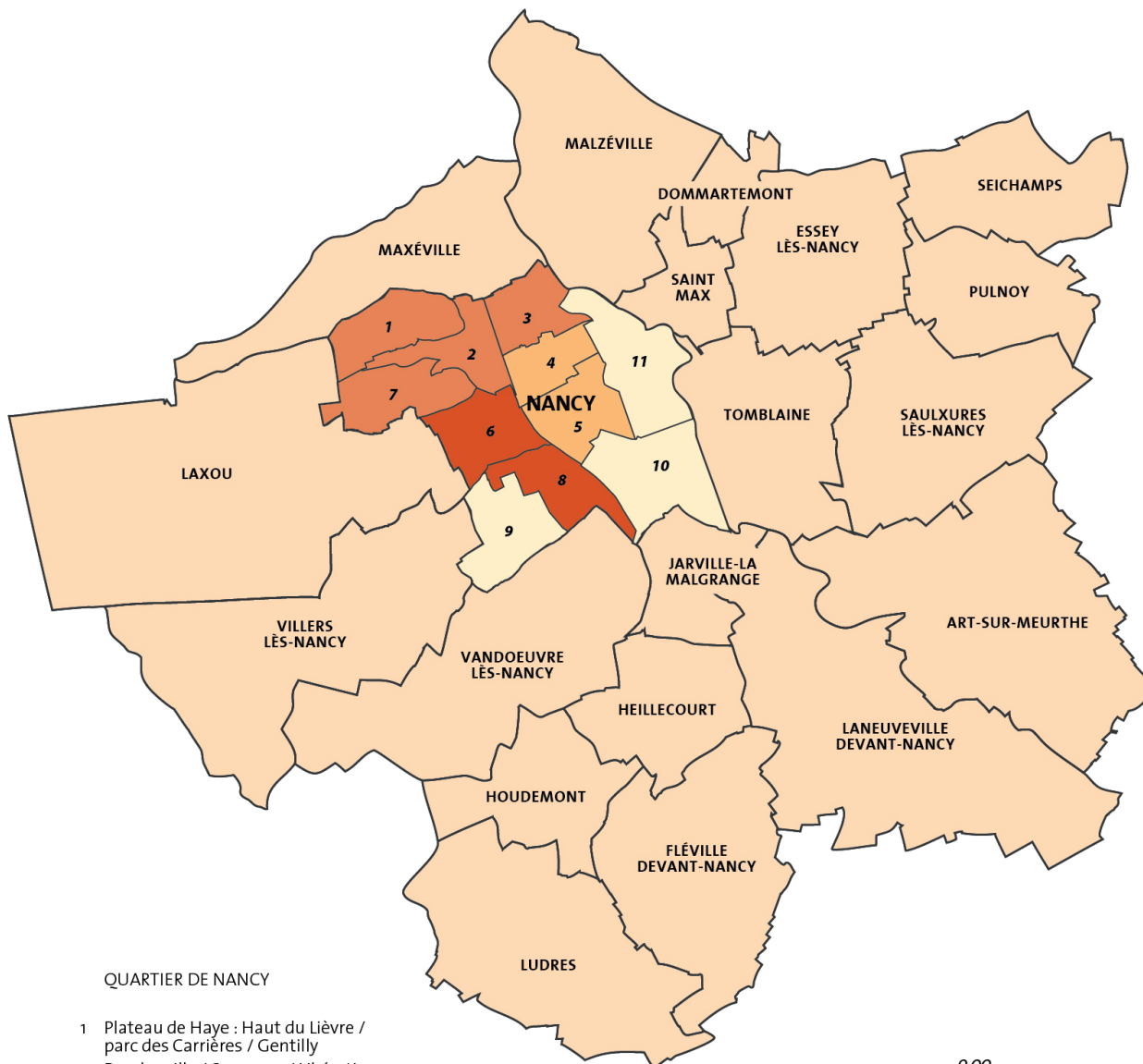
Jusqu'en 2009, un changement de locataire occasionnait généralement des hausses significatives sur les loyers des nouveaux entrants. Or depuis 2010, on constate une inversion de cette tendance : ce sont les loyers des baux en cours, indexés sur l'IRL, qui ont augmenté plus fortement que les loyers à la relocation.

Par conséquent, on constate un resserrement entre le loyer des locataires stables et celui des relocations : l'écart est près de 9 % en 2012 alors qu'il variait chaque année entre 13 % et 16 % au cours de la décennie précédente.

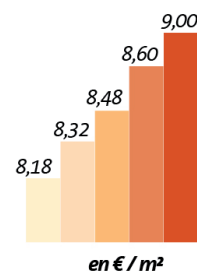
> Évolution des hausses des loyers moyens et de relocation dans le Grand Nancy



> Les loyers de relocation au 1^{er} janvier 2013

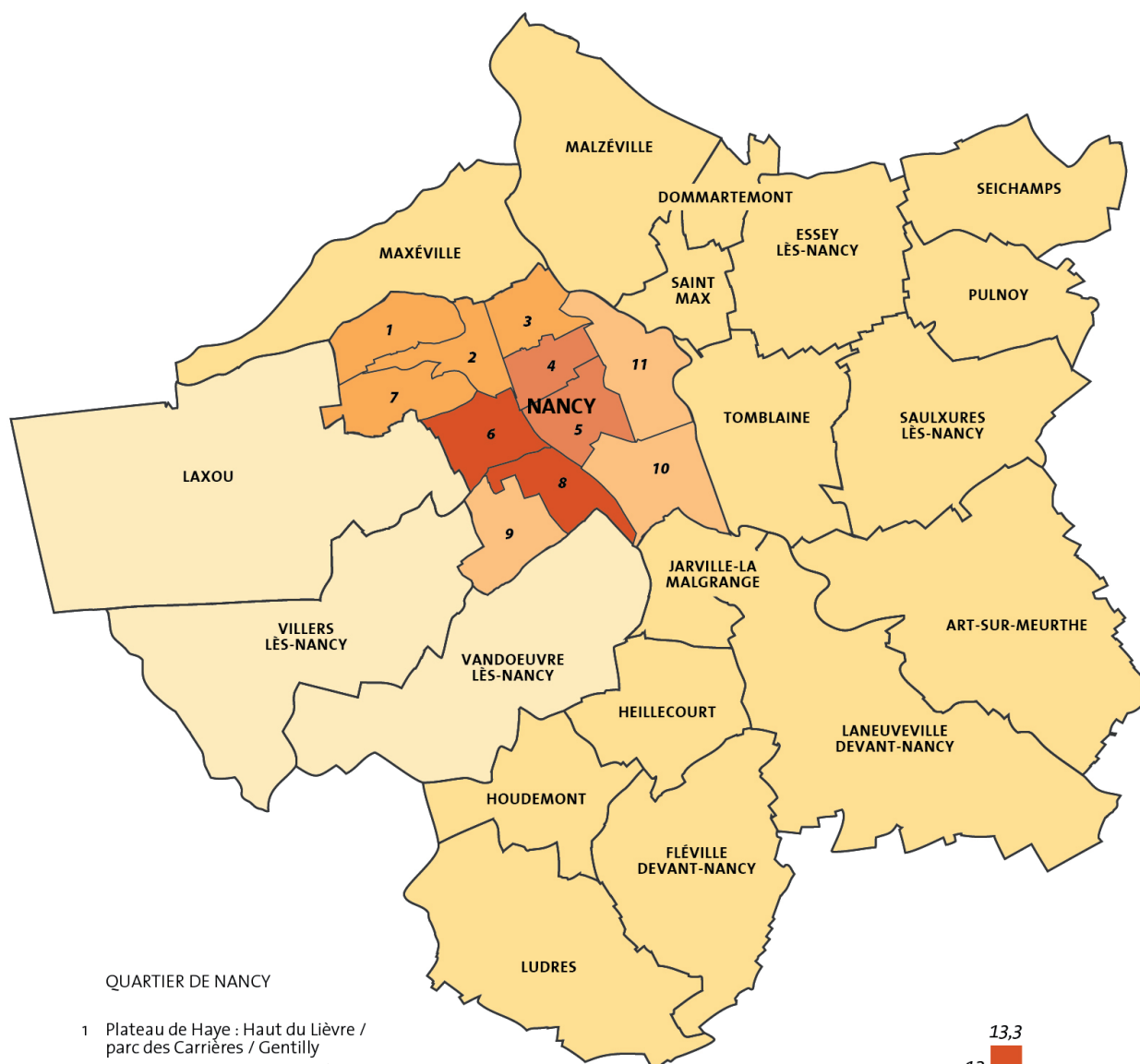


- QUARTIER DE NANCY
- 1 Plateau de Haye : Haut du Lièvre / parc des Carrières / Gentilly
 - 2 Boudonville / Scarpone / Libération
 - 3 Trois Maisons / Saint-Fiacre / Crosne / Vayinge
 - 4 Ville-Vieille / Léopold
 - 5 Charles III / Centre-ville
 - 6 Poincaré / Foch / Anatole France / Croix de Bourgogne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



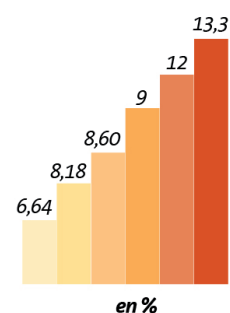
en €/m²

> Évolution des loyers par quartier et commune dans le parc privé entre 2005 et 2013



QUARTIER 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 / Vandœuvre

Toutes les autres communes

Des facteurs de disparités

Une hiérarchie des quartiers qui reste stable au fil des années

Les évolutions observées dans l'agglomération nancéenne au 1^{er} janvier 2013 ne remettent pas en cause la hiérarchie des niveaux de loyer observée depuis de nombreuses années selon les quartiers, tant pour les locataires stables que pour les nouveaux emménagés.

A Nancy, les secteurs les plus chers sont les quartiers centraux avec un loyer moyen de 8,30 € /m² et un loyer de relocation qui atteint 9 € /m² (voir cartes pages 6 et 7) : Poincaré-Foch-Anatole France-Croix-de-Bourgogne et Mon désert-Jeanne d'Arc-Saurupt-Clémenceau. Les quartiers les moins chers (7,83 €) sont localisés du Nord-Ouest au Nord-Est de la ville : Plateau de Haye, Boudonville-Scarpone, Trois Maisons-Saint Fiacre, Beaugard-Boufflers. Sur ce périmètre, le secteur du Plateau de Haye prédominé par l'habitat social offre très peu de logements locatifs privés. De même, Beaugard/Boufflers à dominante résidentielle dispose également d'un faible parc locatif privé.

Bien évidemment, à l'intérieur de chaque quartier ou commune tous les logements loués ne proposent pas des loyers homogènes. Il existe des micromarchés qui peuvent s'expliquer par divers facteurs :

- **Époque de construction** : les logements neufs ou récents mieux isolés thermiquement coûtent toujours plus chers. Le nouveau quartier Rives de Meurthe à Nancy, bien desservi par les transports urbains et disposant de services de proximité, propose des prix généralement plus importants que les autres secteurs. L'étiquette énergétique oriente de plus en plus le choix des locataires.
- **Transport urbain** : les logements localisés dans le couloir desservi directement par le Tram ou les logements localisés à proximité des arrêts de bus des lignes structurantes bénéficient d'une surcote à la location, si toutefois ils sont de bonnes qualités.
- **Équipements** : la présence de certains équipements, de pôles d'activités ou services qui attirent une clientèle spécifique peut également tirer vers le haut le marché locatif. Tel est le cas du secteur ARTEM dans le quartier Haussonville/Blandan/Donop.

Des évolutions géographiques plus tranchées sur une longue période

Sur la période 2005 - 2013, les évolutions par secteur sont plus tranchées avec des fortes disparités géographiques (voir cartes page 7).

Avec des évolutions de 12 % à 13 % en huit ans, les quartiers centraux de Nancy ont connu les plus fortes hausses. Leur parc immobilier composé d'un nombre important de petits logements sujets à une forte rotation, explique cette hausse. La possibilité de fixer librement le loyer lors d'un changement de locataire, entraîne mécaniquement une hausse plus importante des loyers dans les secteurs concernés par un renouvellement régulier de leurs populations (étudiants et jeunes travailleurs).

La hausse est en revanche moindre (+ 6,64%) dans les secteurs où le parc immobilier est constitué de logements plus grands avec des locataires stables (familles, personnes âgées). C'est le cas du secteur Ouest de l'agglomération de Villers-lès-Nancy, Laxou et Vandœuvre-lès-Nancy.

Des situations intermédiaires peuvent être observées dans les quartiers péri-centraux de Nancy ou les communes de l'Est de l'agglomération (+ 8 % à 9 %).

Baisse de loyers pour les studios

> Loyers moyens de relocation selon la typologie des logements au 1^{er} janvier 2013

	T1	T2	T3	T4	T5 et +	Total
Poids dans le parc reloué en 2012	27 %	28 %	32 %	8 %	5 %	100 %
Loyer moyen de relocation (€/mois)	331	430	551	689	769	476
Surface moyenne (m ²)	31	49	68	90	107	56
Loyer de relocation (€/m ²)	10,69	8,77	8,11	7,66	7,19	8,5
Evolution en 2012	-1,29 %	0,50 %	1,50 %	0,26 %	0,98 %	0,47 %

A l'intérieur du parc locatif, les évolutions ne sont pas homogènes selon la taille des logements. Les loyers des petits logements (T1 et T2) ramenés au m² de surface habitable, sont en moyenne plus chers que ceux des plus grands (T4 et T5 et +). Le loyer moyen d'un studio à la relocation était de 10,69 €/m² au 1^{er} janvier 2013 alors que celui des cinq pièces était de 7,19 €/m², soit 1,5 fois plus cher.

Les petits logements de type studio caractérisés par une offre excédentaire ont connu une baisse lors de leurs relocations. Le loyer des studios a également diminué car ce sont les typologies dont les prix avaient le plus augmenté. La demande des T1 se reporte également sur les T2 pour les célibataires recherchant des appartements plus spacieux et sur les T3 pour les colocations.

A l'opposé, les T3 ont connu la plus forte progression, qui s'expliquerait par une demande plus forte et variée sur cette typologie. Cela répond en effet, aux besoins des ménages de 2 ou 3 personnes qui constituent une forte demande urbaine aujourd'hui (couple sans enfant ou avec un enfant et colocation).



architectes Catherine Boulange, Mérouane Hanafi et Christophe Henry

Le Grand Nancy, une agglomération qui offre des logements accessibles

Résultat de l'enquête au niveau national

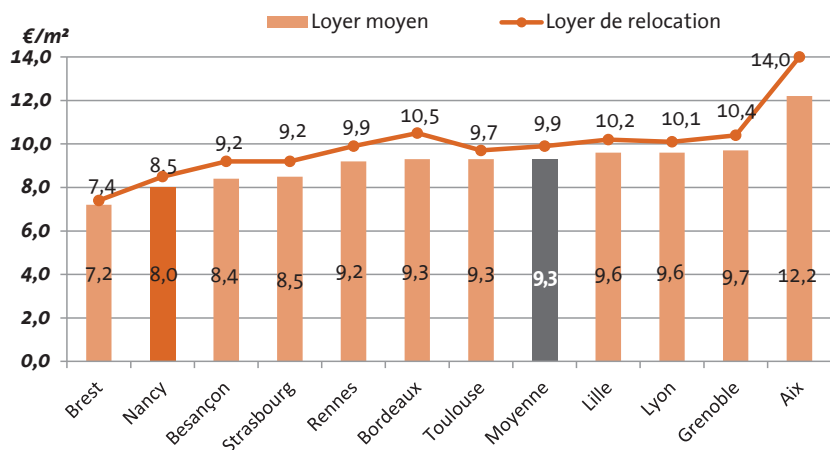
Sur les onze agglomérations annuellement enquêtées, le loyer moyen d'ensemble des logements du parc privé s'établit au 1^{er} janvier 2013 à 9,30 €/m², soit une progression de 1,7 % par rapport à l'année précédente. Cette hausse globale, bien que supérieure à 2011 (+ 1,5 %) et 2010 (+ 0,5 %), reste l'une des plus modérées de ces 10 dernières années : les hausses ont en effet été comprises entre 2 et 4,6% sur la période 2001-2009.

A noter que les loyers de relocation progressent en moyenne de 2,1% sur les onze villes étudiées. Cette hausse est plus faible que l'année précédente (+ 2,3%).

Comparaison du Grand Nancy par rapport aux autres agglomérations enquêtées

Les différents indicateurs issus de l'enquête loyers 2013 présentent un marché locatif nancéien offrant des prix inférieurs à la moyenne nationale. Avec 1,26 %, l'augmentation annuelle des loyers y est plus faible que la tendance observée sur l'ensemble des onze agglomérations. Par ailleurs, le niveau moyen des loyers est le deuxième plus faible du panel.

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



Une évolution des loyers déconnectée de celle des revenus

Malgré le niveau modéré des loyers pratiqués dans l'agglomération de Nancy et la progression moins rapide des loyers de relocation depuis 2010, les loyers moyens de l'ensemble des locataires ont tout de même augmenté de 37 % au cours des 10 dernières années alors que l'indice des prix à la consommation a progressé de 19 % pendant la même période, soit deux fois moindre. En même temps, les revenus n'ont progressé que de 4%. L'enchérissement de ce parc dégrade la solvabilité des ménages.

Sans aides au logement, le niveau de loyer actuel peut rendre le parc locatif privé financièrement inaccessible à certaines catégories de ménages. En effet, avec un revenu médian de 1620 € par mois, les locataires du parc privé présentent un profil plutôt modeste. Cela veut dire qu'avec un taux d'effort de 25 %, la moitié des locataires ne peut consacrer plus de 405 € par mois pour se loger. Or, pour ce niveau de loyers le marché ne permet de louer que des T1 et des petits T2. Pour des familles, louer des logements plus grands nécessiterait un taux d'effort qui pourrait monter à 35 %.



architecte Mijalla Morjaniet

Conséquences de l'adoption du projet de loi ALUR

La mise en place d'Observatoires Locaux de Loyers (OLL)

Après l'encadrement des loyers par décret en août 2012 dans 28 agglomérations, le projet de loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), qui devrait entrer en vigueur au 1^{er} trimestre 2014 prévoit la création d'OLL pour encadrer l'évolution des loyers. Au titre de cette loi, 28 agglomérations de plus de 500 000 habitants, qui sont considérés comme présentant un « déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements », doivent se doter d'un OLL agréé par l'État. Ces territoires sont soumis à la Taxe sur les Logements Vacants (TLV) instaurée par l'article 232 du code général des impôts pour inciter les propriétaires à remettre leurs logements sur la marché.

En fonction des données produites par ces observatoires, un arrêté préfectoral fixera chaque année, pour ces territoires, un loyer médian de référence, un loyer médian de référence majoré et un loyer médian de référence minoré. Un locataire avec un loyer au-dessus du loyer majoré pourra introduire un recours en diminution, et un propriétaire avec un loyer inférieur pourra le réévaluer.

Le projet de loi Alur introduit une condition supplémentaire à la délégation des aides à la pierre : lorsque les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) comprennent des territoires « tendus » soumis à la TLV, ces EPCI doivent exercer les compétences de l'État en matière d'encadrement des loyers pour pouvoir être délégataires. Pour exercer cette compétence, ils doivent disposer d'un OLL.

Avant la généralisation de ces OLL à l'échelle nationale, l'expérimentation d'une nouvelle méthodologie d'enquête a été lancée auprès de 19 agglomérations. Cette expérimentation, en cours, sera prochainement achevée.

La mise en œuvre des nouveaux OLL prévus par le projet de loi ALUR se traduira par l'arrêt en 2014 de l'ancienne méthodologie d'enquête menée depuis 1989 avec l'OLAP et le Ministère du Logement.

Le Grand Nancy ne fait pas partie des 28 zones concernées par l'encadrement des loyers. Ainsi, au titre du projet de loi ALUR, il n'a pas l'obligation de se doter d'un OLL. Cependant, compte tenu de l'intérêt de cet outil pour la connaissance du marché immobilier et dans la mise en œuvre des politiques locales d'habitat, il est important de poursuivre l'observation des loyers. C'est pourquoi l'Aduan étudie en lien avec l'État et le Grand Nancy l'opportunité et les modalités pratiques de mise en œuvre de la nouvelle méthodologie à partir de 2015.

Les dispositions énoncées ci-dessus peuvent encore évoluer au cours des débats parlementaires.

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 NANCÉENNE

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