

ENQUÊTE LOYERS AU 1^{ER} JANVIER 2015

LES LOYERS DU PARC PRIVÉ DANS LE GRAND NANCY

Réalisée depuis plus de 25 ans par l'Aduan, l'Enquête Loyers 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.

La mise en œuvre de la politique de l'habitat, l'observation et la compréhension des marchés immobiliers (construction neuve, logement ancien, parc locatif social, co-propriétés...) sont au cœur des missions de l'Aduan : recueil de données, concertation des acteurs, animation et élaboration des politiques locales... à l'échelle de tous les périmètres d'intervention de l'Agence.

EN RÉSUMÉ

Au 1^{er} janvier 2015, le loyer moyen de l'agglomération nancéienne s'élève à 8,5 €/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 2015, les loyers des locataires stables et de relocation s'établissent respectivement à 8,4 €/m² et 8,7 €/m². Un nouveau locataire paye ainsi un loyer 3,5 % plus cher qu'un locataire stable.

Au cours de la dernière année, le loyer moyen a progressé de 0,2 % soit la plus faible augmentation de la décennie. Il y a d'abord le loyer des locataires stables indexé sur l'IRL qui a augmenté de 0,4 % contre 0,9 % l'année précédente. Quant au loyer de relocation, il diminue pour la deuxième année consécutive, contrastant avec les fortes hausses constatées au cours des années 2000. L'écart entre les deux catégories de loyers se réduit donc, passant de 17 % en 2004 à 3,5 % en 2014.

SOMMAIRE

- 1/ Méthodologie
- 2 / Le loyer moyen du parc locatif privé
- 3/ L'évolution des loyers
- 4/ Les principaux facteurs qui influencent le niveau des loyers
- 5 / Une nouvelle méthodologie d'observation des loyers en 2016

1 MÉTHODOLOGIE

Menée depuis plus de 25 ans dans l'agglomération nancéienne, 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, hors charges, est fixé librement à l'entrée du locataire dans les lieux.

Elle 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) et pour le compte de la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN). Le périmètre géographique, qui portait sur onze agglomérations jusqu'en 2012, n'en concerne désormais plus que quatre : Brest, Lyon, Nancy et Strasbourg. Le faible nombre d'agglomérations enquêtées ne permet pas de réaliser des analyses comparatives.

Au niveau local, ce sont au total 723 logements qui ont été enquêtés sur l'ensemble de l'agglomération de Nancy. L'échantillon est constitué à 75 % de logements dont les locataires sont en place depuis plus d'un an (loyers des locataires stables), et à 25 % de logements ayant connu un changement de locataire au cours de l'année (loyers de relocation).

Réalisées par l'Aduan sur le territoire de l'agglomération nancéienne, les enquêtes sont menées entre janvier et mars et s'appuient sur des questionnaires effectués auprès des locataires ainsi que sur des données fournies par des organismes partenaires (agences immobilières, UNPI 54).

Lexique

Loyer moyen d'ensemble : loyer hors charges calculé sur l'ensemble des logements du parc privé loués vides, 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.

Les loyers du parc locatif privé dans le Grand Nancy

ENSEMBLE DU PARC LOCATIF ENQUÊTÉ

		LOYERS MOYENS			ÉVOLUTION MOYENNE ANNUELLE	
		Mensuel	€/m ²	Surf.moy.	2014-2015	10 ans
Locataires ayant emménagé en 2014	25 %	495 €	8,7	57 m ²	-0,2 %	1,9 %
Locataires stables	75 %	505 €	8,4	60 m ²	0,4 %	1,4 %
Moyenne d'ensemble		502 €	8,5	59 m ²	0,2 %	1,7 %

AVERTISSEMENT

Ces statistiques constituent des moyennes et représentent les valeurs indicatives des loyers de l'agglomération nancéienne courant 2015. 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.

LES CHIFFRES CLÉS DU PARC LOCATIF PRIVÉ

DANS L'AGGLOMÉRATION NANCÉIENNE

Source : Insee - 2012

LE PARC LOCATIF PRIVÉ



41 200
logements
loués vides

m²

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

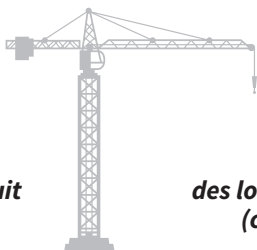


92 %
des logements sont
en habitat collectif



33 %
Le parc locatif privé
représente 33 %
des résidences principales
de l'agglomération

L'OFFRE



46 %
du parc a été construit
entre 1946 et 1990

36 %

des logements sont très anciens
(construits avant 1946)



18 %

des logements sont récents
(construits après 1990)

LES LOCATAIRES



61 %
sont des personnes
seules



25 %
de ménages de deux
personnes



66 %
ont moins de 40 ans



28 %
seulement demeurent
plus de 4 ans dans leur
logement

2 LE LOYER MOYEN DU PARC LOCATIF

Un loyer moyen qui se stabilise

Au 1^{er} janvier 2015, le loyer moyen de l'ensemble des logements loués s'élève à 8,5 €/m² dans l'agglomération nancéienne. Elle demeure donc l'une des agglomérations les plus accessibles de France.

La progression des loyers observée par rapport à l'année précédente est de 0,2 %, soit la plus faible de la décennie. L'année 2014 s'inscrit donc dans la tendance initiée en 2013 (deuxième plus faible hausse avec 0,5 %). Cette évolution résulte à la fois d'une hausse modérée de l'IRL pour les locataires stables et d'une baisse des loyers pratiquée lors de la relocation.

Alors que l'IRL, qui fixe le plafond de l'augmentation annuelle des baux en cours, s'élevait à 2,2 % en 2012, il atteint seulement 0,6 % au premier trimestre 2014. Le loyer des locataires stables augmente donc moins rapidement avec 0,4 % en 2014 contre 1,4 % en 2012. Leur hausse reste ainsi inférieure aux possibilités maximales offertes par l'IRL.

Par ailleurs, les loyers de relocation baissent pour la deuxième année consécutive. En 2014, leur prix atteint 8,7 €/m², soit une diminution de 0,2 % par rapport à l'année précédente. Malgré cela, le niveau des loyers reste plus élevé pour un nouveau locataire. Par exemple, pour un logement de 60 m², ce dernier déboursa en moyenne 16 € de plus par mois qu'un locataire stable.

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 des 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, etc.).

> Évolution de la hausse du loyer moyen



3 L'ÉVOLUTION DES LOYERS

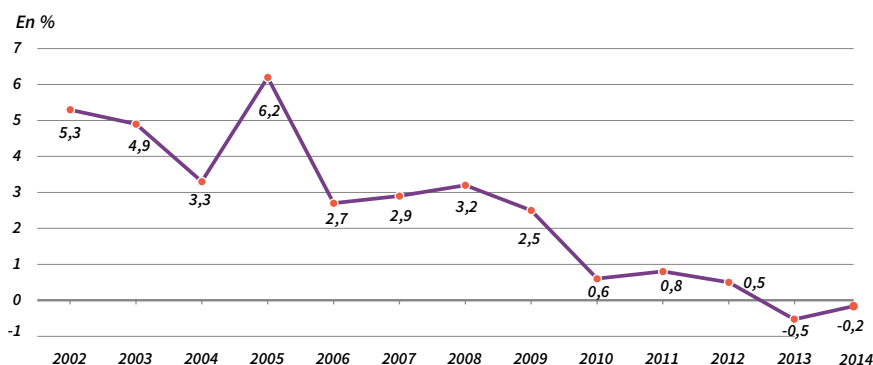
Les loyers de relocation poursuivent leur baisse

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 dans l'agglomération nancéienne.

Avec une valeur de 8,7 €/m² en 2014, le loyer de relocation est en diminution de 0,2 % par rapport à l'année précédente. Cette donnée marque une réelle rupture avec les années 2000 où les loyers de relocation étaient caractérisés par de fortes hausses, la moyenne atteignant 3,9 %.

La tendance à la baisse constatée en 2013 se poursuit donc en 2014. Elle est le signe d'un marché difficile et peut s'expliquer par un marché détendu et une demande moins forte des logements de petite taille de la part des jeunes actifs et des étudiants qui se reportent sur la colocation pour réduire les coûts.

> Évolution des loyers moyens de relocation

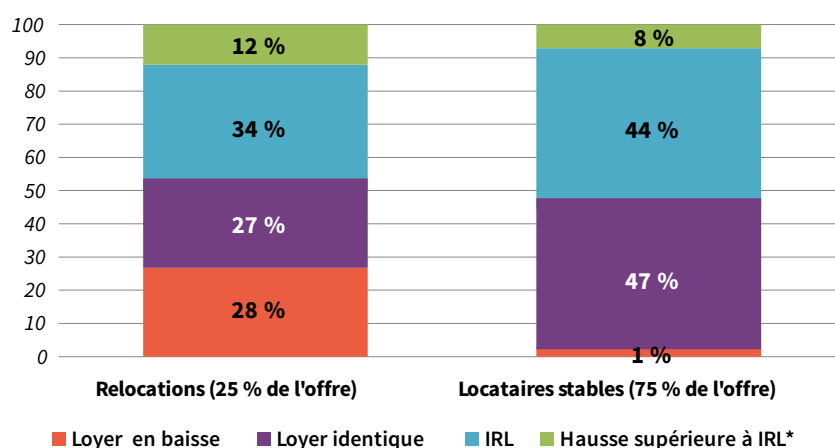


La baisse des loyers a concerné 28 % du parc reloué en 2014, soit une part légèrement plus importante que l'année précédente (22 %).

À l'arrivée d'un nouveau locataire, 46 % des logements ont connu une augmentation de loyer contre 28 % l'année précédente. Les bailleurs ont privilégié la hausse indexée sur l'IRL qui représente 34 % des relocations en 2014.

La part des loyers ayant connu une hausse supérieure à l'IRL reste stable par rapport à 2013.

> Évolution des loyers en 2014 selon les situations locatives (en %)



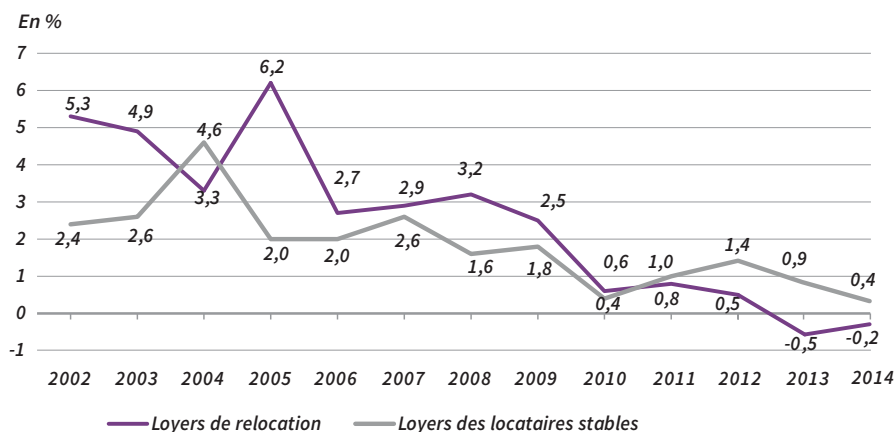
Réduction des écarts entre loyers des locataires stables et loyers de relocation

Initialement, un changement de locataire occasionnait généralement des hausses significatives pour les nouveaux entrants. Celles-ci étaient supérieures à celles pratiquées pour les loyers des locataires stables. En 2010, une rupture de tendance s'est opérée : les loyers des baux en cours, indexés sur l'IRL, connaissent une augmentation plus marquée que les loyers à la relocation.

Ces évolutions ont pour conséquence de réduire les écarts de prix entre les deux catégories de loyers. Celui-ci n'est plus que de 3,5 % en 2014 contre 13 à 17 % lors de la décennie précédente.

28 %
des loyers ont baissé en 2014
dans l'agglomération
nancéienne lors des relocations

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



architectes Catherine Boulange, Merve Hanafi et Christophe Henry

4 LES PRINCIPAUX FACTEURS QUI INFLUENCENT LE NIVEAU DES LOYERS

La taille des logements : une hausse de loyers pour les T3

Des disparités de prix existent selon la taille du logement. Plus la taille du logement est réduite, plus le prix est élevé. Ainsi le maximum est atteint par les T1 avec 11,3 €/m² tandis que le loyer s'élève à 7,3 €/m² en moyenne pour les T5 et plus. Le loyer en €/m² est donc 1,6 fois plus cher pour un studio que pour un grand logement.

En 2014, tous les logements ont connu une baisse de prix lors de la relocation, à l'exception des T3 sur lesquels la demande se concentre. Cette catégorie répond en effet aux besoins de différents ménages, le plus souvent composés de 2 ou 3 personnes correspondant à des familles monoparentales, des personnes âgées, des jeunes actifs ou encore des colocataires.

> Loyers de relocation selon la typologie des logements au 1^{er} janvier 2015

	T1	T2	T3	T4	T5 et +	Total
Poids dans le parc reloué en 2014	25 %	32 %	23 %	15 %	6 %	100 %
Loyer moyen de relocation (€)	324	422	552	686	913	495
Surface moyenne (m ²)	29	44	68	87	125	57
Loyer de relocation (€/m ²)	11,3	9,5	8,1	7,9	7,3	8,7
Évolution en 2014	- 0,35 %	- 1,45 %	2,15 %	- 0,38 %	- 1,08 %	- 0,23 %



La période de construction : des loyers plus élevés pour les logements récents

Le niveau de loyers des logements récents est plus élevé que celui des logements anciens. Ainsi, les loyers des logements construits après 1990 sont les plus élevés, dépassant les 9 €/m².

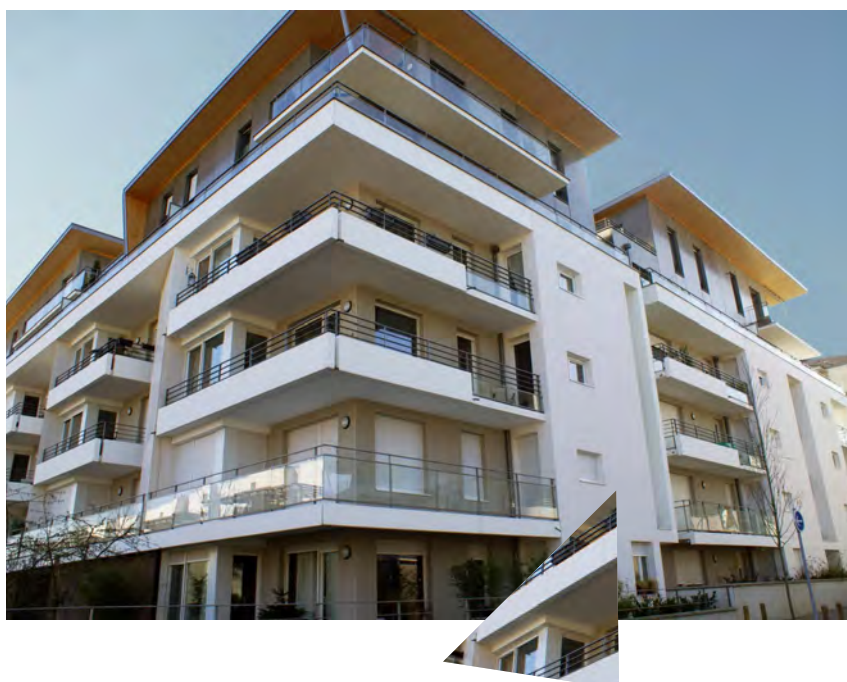
En effet, les logements récents offrent de manière générale un meilleur niveau de confort et services (isolation thermique et phonique, équipement, balcon...) que des logements plus anciens, ce qui impacte directement le niveau de loyers.

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.

Les logements construits entre 1949 et 1974 ont le plus faible niveau de loyers. Cela s'explique par le mauvais classement énergétique de ces logements. Leur loyer au m² est inférieur de 15 % 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 2015

	Avant 1949	1949- 1974	1975- 1989	1990- 1999	Après 2000	Total
Poids dans le parc d'ensemble en 2014	41 %	24 %	19 %	11 %	5 %	100 %
Loyer moyen d'ensemble (€)	494	468	493	549	666	502
Surface moyenne (m²)	58	59	59	59	73	59
Loyer d'ensemble (€/m²)	8,5	8,0	8,3	9,4	9,1	8,5
Évolution en 2014	0,35 %	0,13 %	0,36 %	0 %	1 %	0,24 %



André Moulet Bourbon

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

La date d'emménagement est un élément déterminant dans la valeur du loyer. De manière générale, plus la date d'emménagement est ancienne, moins le loyer au m² est élevé. En effet, un locataire vivant dans son logement depuis une date antérieure à 2005 paiera en moyenne un loyer 21 % moins cher que celui ayant loué son logement en 2014.

Mais avec la baisse des loyers à la relocation depuis 2013, le constat change. Le prix au m² le plus élevé ne concerne plus les ménages ayant emménagé la dernière année mais ceux habitant leur logement depuis la période 2009-2011. Les écarts de prix entre les différentes générations de baux ont donc tendance à se réduire.

> Loyers moyens d'ensemble selon la date d'emménagement au 1^{er} janvier 2015

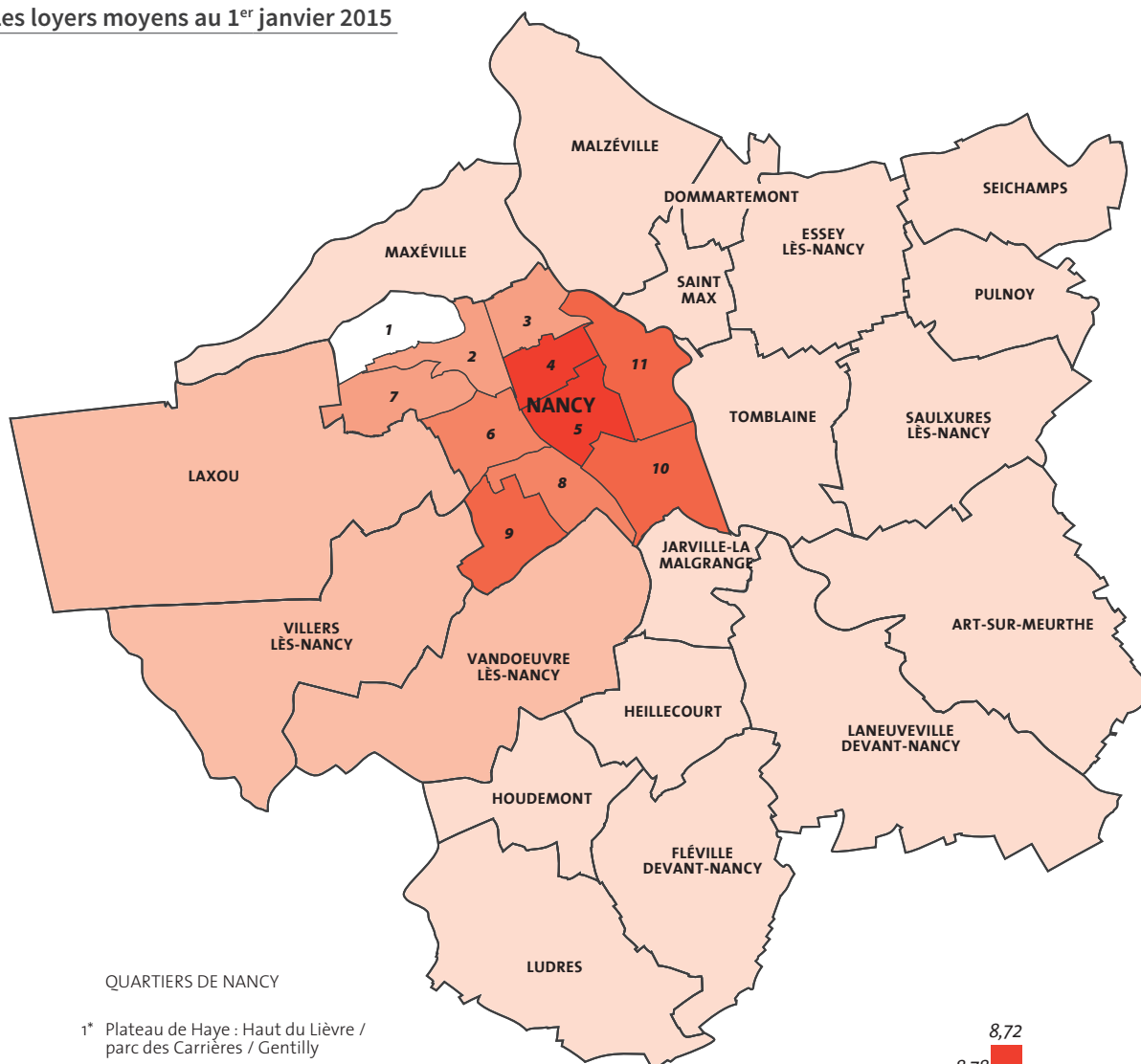
	Avant 2005	2005- 2008	2009- 2011	2012- 2013	2014	Total
Surface moyenne (m ²)	69	64	57	57	57	59
Loyer moyen d'ensemble (€)	496	517	520	496	495	502
Loyer d'ensemble (€/m ²)	7,2	8,1	9,1	8,7	8,7	8,5

La localisation : des disparités selon le secteur

Au sein de l'agglomération nancéienne des différences de prix apparaissent selon les quartiers. Les secteurs les plus chers se trouvent à Nancy. Il s'agit notamment des quartiers centraux (8,7 €/m²) qui regroupent des logements de petite taille avec un prix au m² élevé, et des quartiers du secteur Sud Canal (8,8 €/m²) caractérisé par une offre de logements récents importante.

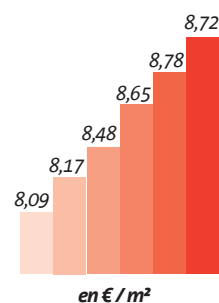
Les secteurs les moins chers correspondent aux couronnes ouest (8,2 €/m²) et sud-est de l'agglomération (8,1 €/m²). Pour le premier, cela s'explique par le poids important des logements en copropriété de la période 1949-1975. Pour le second, il s'agit de la plus forte proportion de maisons dans le parc locatif privé, avec une superficie moyenne par logement plus importante, ce qui réduit mécaniquement le prix au m².

Toutefois, des différences de prix peuvent être constatées au sein même d'un quartier ou d'une commune du fait de l'hétérogénéité du parc (différentes époques de construction), de la présence des transports en commun et d'équipements spécifiques à proximité, et de l'ancienneté des locataires en place.



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 Beaugerard / 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

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

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**

5 UNE NOUVELLE MÉTHODOLOGIE D'OBSERVATION DES LOYERS EN 2016

La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), promulguée en mars 2014, a instauré à l'échelle nationale les Observatoires locaux de loyers (OLL).

Leur création répond à un double objectif :

- Améliorer la connaissance du marché du logement et favoriser une meilleure information des acteurs de ce marché, et plus globalement de l'ensemble de la population.
- Améliorer la conception, la mise en œuvre et l'évaluation des politiques du logement aux échelles nationale et locale.

Sous l'impulsion du ministère du Logement, un réseau expérimental d'Observatoires locaux des loyers (OLL) a été mis en place en 2013 et 2014, à partir des préconisations d'experts scientifiques.

Il réunissait alors 19 agglomérations. Une méthodologie de recueil et de traitement des données a été développée et soumise, à chaque étape de sa réalisation, à l'avis d'un comité d'experts indépendants.

Validée en novembre 2014, elle permet d'obtenir des résultats fiables sur les loyers de chaque observatoire local et de dégager ainsi des données au niveau national.

Les OLL sont coordonnés par un centre national de traitement animé conjointement par l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL) et l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP). Ils travaillent aussi en réseau afin de partager leurs expériences, de se former et de publier les résultats comparables.

Pour l'étude des loyers de l'année 2015, ce nouvel observatoire remplace en intégralité l'ancienne méthodologie d'enquête à laquelle participait l'Aduan depuis 1989. Forte de son expérience dans le domaine de l'observation des loyers, et suite à l'approbation du ministère du Logement, l'Agence intègre à présent le réseau national des OLL pour l'agglomération nancéenne.

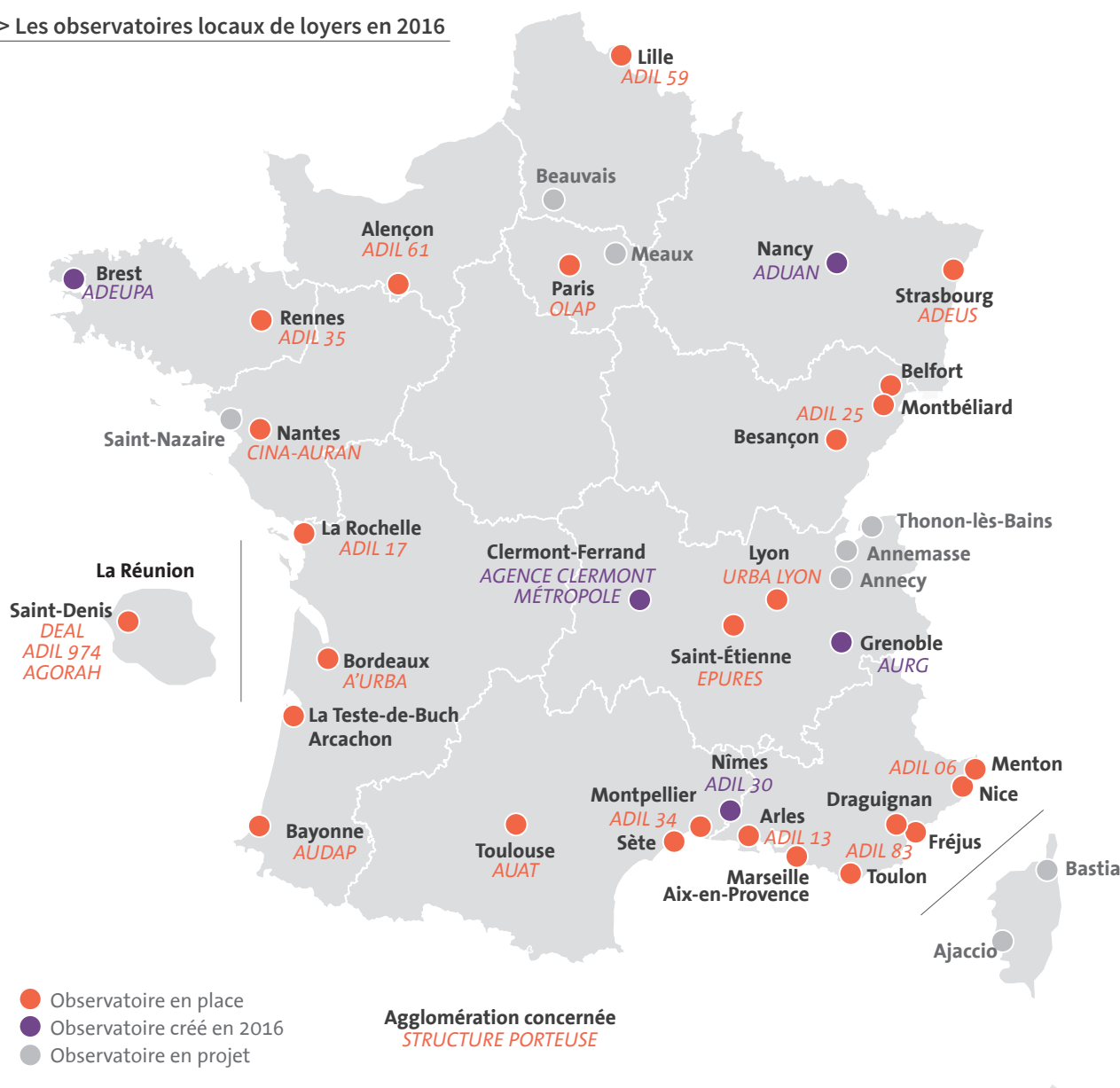
La mise en œuvre de cet observatoire sera fondée sur la collecte annuelle de 3 300 références de loyers respectant la méthodologie nationale. Pour assurer une bonne représentativité du parc immobilier enquêté, l'Aduan souhaite étendre la démarche partenariale déjà engagée à un plus grand nombre de professionnels de la gestion locative et de propriétaires bailleurs (personnes physiques).

PARTICIPER À L'ENQUÊTE

Vous êtes administrateur de biens, propriétaire ou le locataire d'un logement locatif privé, vous pouvez participer à notre enquête. En devenant partenaire de l'Observatoire local des loyers de l'agglomération nancéenne vous aurez accès aux données, publications et analyses de l'observatoire.

Pour participer à l'enquête, contactez-nous à l'adresse mail suivante : vmoussoux@aduan.fr, en précisant votre nom et prénom, numéro de téléphone, société et adresse.

> Les observatoires locaux de loyers en 2016



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
CS 20516 - 54008 NANCY Cedex
Tél. 03 83 17 42 00 / Fax 03 83 17 42 10

contact@aduan.fr
www.aduan.fr

DIRECTION DE LA PUBLICATION : PASCAL TATON | RÉDACTION : FUNMI AMINU, JONATHAN DICKELMANN | TRAITEMENT DES DONNÉES : JONATHAN DICKELMANN | A CONTRIBUÉ À CE NUMÉRO : AURÉLIA JUIF-LECLERC | PILOTAGE ET COORDINATION ÉDITION : PRISCILLA PIERRE
CONCEPTION ET MISE EN PAGE : ESTELLE PATOUT