

Les loyers en Lorraine Nord, quelle évolution depuis 2007 ?

En 2004, l'AGAPE a construit un Observatoire des Loyers afin de mieux connaître le marché locatif privé, par le recensement des offres de location. En 2007, il s'est étendu à l'ensemble du territoire de l'Agence et recense depuis cette date plus de 5 000 références. Destiné jusqu'à présent à l'alimentation des différentes études, l'AGAPE souhaite aujourd'hui lui donner davantage de visibilité afin d'informer sur les principales évolutions du marché locatif privé. Ceci permettra de mieux appréhender les impacts sur le marché locatif de l'essor du travail frontalier ou des impacts de la crise qui secoue l'ensemble du secteur immobilier depuis 2008.

Une baisse généralisée des loyers depuis 2009

Sur l'ensemble de la période 2007-2011, deux tendances très nettes sont identifiées :

- **une hausse des loyers sur la période 2007-2009**, modérée sur les petits logements (+1 à +2%) et nettement plus marquée sur les logements intermédiaires (+4 à +5% sur les T3 et T4) et les logements T5 (+9%). A noter toutefois une baisse très nette sur les T6 et plus (-13%) ;

- **une baisse généralisée à partir de 2009**, à l'exception toutefois des T1 qui continuent de progresser (+3%). La baisse est particulièrement marquée sur les moyens-grands logements (T4 et T5), accusant une baisse de l'ordre de -10%.

Cette évolution récente témoigne d'un ralentissement du marché locatif privé, qui matérialise les effets de la crise sur les ménages : baisse du pouvoir d'achat, craintes sur l'emploi, moral en berne sont autant d'éléments qui freinent les ménages dans leur projets d'accession à la propriété.

Conséquence : les locataires déménagent moins, limitant de fait les augmentations de loyer à la relocation par les propriétaires bailleurs.

Si cette baisse des loyers semble, de prime abord, profitable aux locataires, elle peut impacter toutefois négativement les capacités des propriétaires bailleurs à réaliser des travaux d'amélioration. Les conditions de logement des ménages ne s'amélioreraient donc pas.

■ ■ ■ ■ ■ Loyer moyen (en €) par type de logement en Lorraine Nord*

Type de logement	2007	2009	2011	Evol. 2007-2009	Evol. 2009-2011
1 pièce (T1)	358	363	373	1,40%	2,80%
2 pièces (T2)	449	457	447	1,80%	-2,20%
3 pièces (T3)	569	592	556	4,00%	-6,10%
4 pièces (T4)	623	652	592	4,70%	-9,20%
5 pièces (T5)	747	812	727	8,70%	-10,50%
6 pièces et + (T6+)	991	863	840	-12,90%	-2,70%

Source : AGAPE, Observatoire Loyers

Des loyers plus élevés à proximité de la frontière luxembourgeoise...

A l'échelle de la Lorraine Nord, l'analyse des loyers révèle des territoires où la demande est forte : sans surprise, on relève en 2011 **des loyers élevés sur les EPCI proches de la frontière franco-luxembourgeoise** (CC2R, CCAL, CCPHVA, CCPA) mais aussi sur la CCJ, dont la proximité avec Metz semble tirer le marché locatif vers le haut. Sur ces territoires, le loyer moyen dépasse 530€, tous produits confondus.

Sur les autres territoires, (CCPL, CCPB, CCPO), le marché locatif est moins tendu, avec des niveaux de loyers moins élevés, de l'ordre de 470 à 480 €.

L'analyse des offres à l'échelle communale reflète la pression qui s'exerce sur le marché immobilier sur toute la bande frontalière, de Gorcy à Audun-le-Tiche. Sur la base des loyers moyens dans les communes totalisant a minima 10 offres recensées en 2011, le constat est sans appel : sur les 10 communes les plus chères de Lorraine Nord, 8 sont situées sur les territoires de la CCAL (5) et de la CCPHVA (3). 9 communes ont un loyer moyen supérieur à 550€ et 4 dépassent le seuil des 600 €, **avec toutes les difficultés que cela implique en matière d'accès au logement pour toute une catégorie de la population** (non-frontaliers, salariés précaires, jeunes non solvabilisés, etc.).

Les loyers dans le Sud du territoire se situent à des niveaux plus abordables, notamment sur le secteur Briey-vallée de l'Orne. Il ne faut cependant pas occulter la situation de Jarny, qui présente un niveau de loyer comparable, voire supérieur, à certaines communes de l'agglomération longovicienne.

... qui approchent ceux des métropoles lorraines

L'Observatoire CLAMEUR est né d'un partenariat national entre des réseaux d'agences immobilières (Foncia, Century 21), des promoteurs (Bouygues, Nexity) et des banques-assurances (Crédit Mutuel, Crédit Agricole). Ses données n'intégrant pas les offres de location émises par les particuliers, elles diffèrent donc des données AGAPE, mais elles permettent une comparaison entre quelques territoires de l'AGAPE et les grandes agglomérations du Sillon Lorrain.

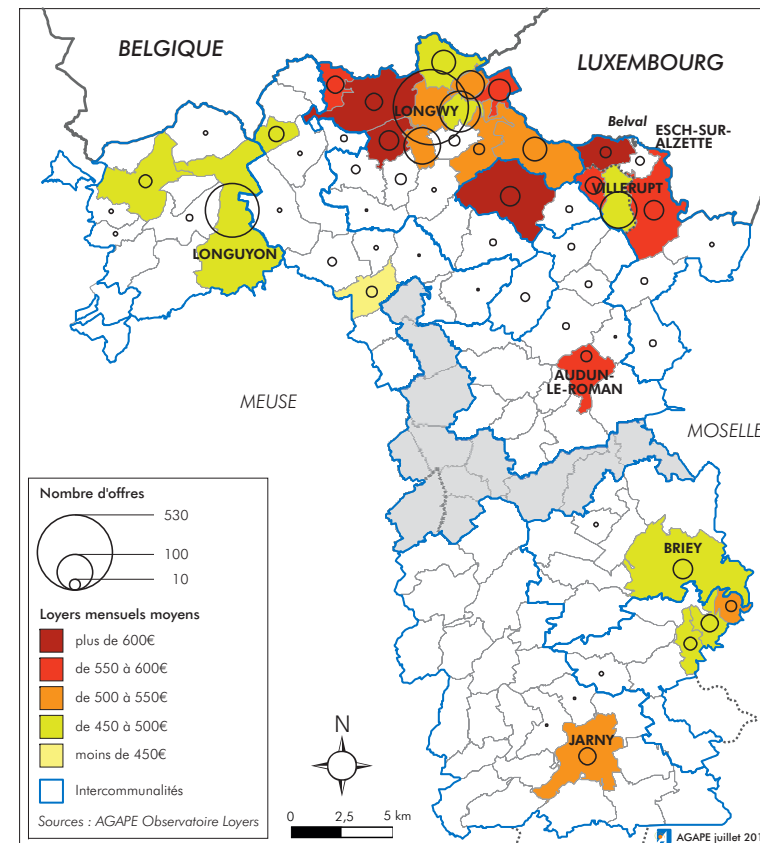
L'analyse des loyers, rapportés en euros/m², montre très clairement que les loyers des petits logements (1 et 2 pièces) en Lorraine Nord sont équivalents voire supérieurs à ceux pratiqués dans les agglomérations de Metz, Nancy et Thionville.

En revanche, les loyers sur les logements de taille intermédiaire (3 et 4 pièces) sont moins élevés, surtout sur les 3 pièces, avec un différentiel atteignant en moyenne 2€/m².

Enfin, on note sur les grands logements (5 pièces et plus) que les loyers de la CCAL s'alignent sur ceux de Metz, Nancy et Thionville.

Une des pistes pouvant expliquer ce constat est liée à la structure de l'offre : sur la CCAL, 50% des offres relevées par l'AGAPE sur ce segment concernent des maisons individuelles. Malheureusement, en l'absence d'informations semblables pour les autres territoires, cette piste ne constitue, à l'heure actuelle, qu'une hypothèse difficilement vérifiable.

Marché locatif privé en 2011



Loyer moyen (en €/m²)

En €/m ²	CCAL	CCJ	CCPO	CA Metz	CU Grand Nancy	CA Thionville
1 pièce	12,5	18,2	19,3	12,2	13,5	12,1
2 pièces	9,7	7	7,1	9,5	10	10,4
3 pièces	6,9	6,7	6,6	8,2	8,7	8,7
4 pièces	6,7	7,1	6,9	7,3	7,9	7,9
5 pièces et plus	7,5	7	6,6	7,6	7,7	7,5

Source : Observatoire Loyers CLAMEUR 2011

* Lorraine Nord : SCot Nord 54 + CCPHVA

Contact : AGAPE
tél : (+33) 03 55 26 00 10
agape@agape-ped.org
www.agape-ped.org

actualités • n°02/12

AGAPE