

Les loyers en Lorraine Nord : évolution 2011-2012

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. Après une première publication en 2012 qui a permis de mesurer l'impact de la crise sur les loyers, un suivi annuel de l'évolution des loyers est désormais assuré par l'AGAPE. En 2012, près de 3 000 offres ont pu être exploitées, portant principalement sur des T3-T4 (près d'1 offre sur 2) et des T1-T2 (1 offre sur 3). Il est cependant à noter que la base s'est enrichie d'une nouvelle source de données en 2012 qui améliore sa fiabilité mais ne permet pas une comparaison 2011-2012 stricto-sensu. Il faudra attendre les prochaines publications pour avoir une vision plus complète et aboutie de l'évolution annuelle des loyers.

Une baisse des loyers qui se poursuit en 2012

La baisse des loyers, observée à partir de 2009, se poursuit en 2012, à l'exception toutefois des T4 (+0,1%) et des T6 (+9%). Les loyers des T1, qui avaient progressé entre 2009 et 2011, marquent un net repli en 2012 (-6%).

Sans surprise, les effets de la crise se font toujours sentir sur le parc locatif privé en pesant sur les ménages. Ceux-ci, freinés, voire bloqués dans leurs projets d'accession à la propriété, restent locataires plus longtemps, limitant de fait la capacité de rotation du parc locatif et par là même, l'augmentation des loyers à la relocation.

Des loyers élevés près de la frontière et dans le Jarnisy

En 2012, le constat reste inchangé : à l'échelle de la Lorraine Nord, les loyers demeurent plus élevés sur les EPCI proches de la frontière franco-luxembourgeoise (CC2R, CCAL, CCPHVA, CCPA), avec un loyer moyen supérieur à 515€, tous produits confondus.

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

Type de logement	2011	2012	Evol. 2009-2011	Evol. 2011-2012
1 pièce (T1)	373	352	+2,8%	-5,7%
2 pièces (T2)	447	439	-2,2%	-1,6%
3 pièces (T3)	556	542	-6,1%	-2,6%
4 pièces (T4)	592	593	-9,2%	+0,1%
5 pièces (T5)	727	689	-10,5%	-5,2%
6 pièces et + (T6+)	840	913	-2,7%	+8,7%

Source : AGAPE, Observatoire Loyers
* Lorraine Nord : SCoT Nord 54 + CCPHVA



A l'inverse sur la CCPL, la CCPB et la CCPO, le marché locatif reste plus abordable, avec des niveaux de loyers moins élevés, de l'ordre de 475 €.

La CCJ est dans une situation intermédiaire avec des niveaux de loyers plus élevés que sur la CCPB ou la CCPO. La proximité de Metz, la situation de Jarny sur l'axe Verdun-Metz et l'attractivité du pôle jarnysien sur la Meuse peuvent expliquer ces niveaux de prix plus élevés.

Outre l'ancienneté du locataire et la situation géographique qui sont des facteurs déterminants du coût d'un loyer, on peut citer la structure de l'offre, au sens de la taille des logements proposés, qui n'est pas toujours équilibrée et va influencer le loyer moyen en proposant plus ou moins de petits et grands logements. Le Jarnisy, par exemple, présente une offre déséquilibrée au profit des grands logements (12 % contre 5-10 % dans les autres EPCI), ce qui tire artificiellement les loyers vers le haut.

Un autre point est la qualité du bien, non mesurable par cette étude, il faut cependant le garder à l'esprit pour relativiser les écarts de loyers observés à l'échelle de la Lorraine Nord.

A l'échelle communale, l'évolution des loyers moyens entre 2011 et 2012 permet d'identifier deux types de situations :

- **Une évolution des loyers liée à la structure de l'offre** : en 2012, des communes comme Audun-le-Roman, Briey, Jarny, Longuyon ou Longwy connaissent une baisse des loyers liée à une libération de petits logements qui reviennent sur le marché.

A contrario, une hausse du nombre de grands logements proposés à la location explique la hausse des loyers dans des communes comme Auboué, Cosnes-et-Romain, Haucourt-Moulaine, ou Longlaville.

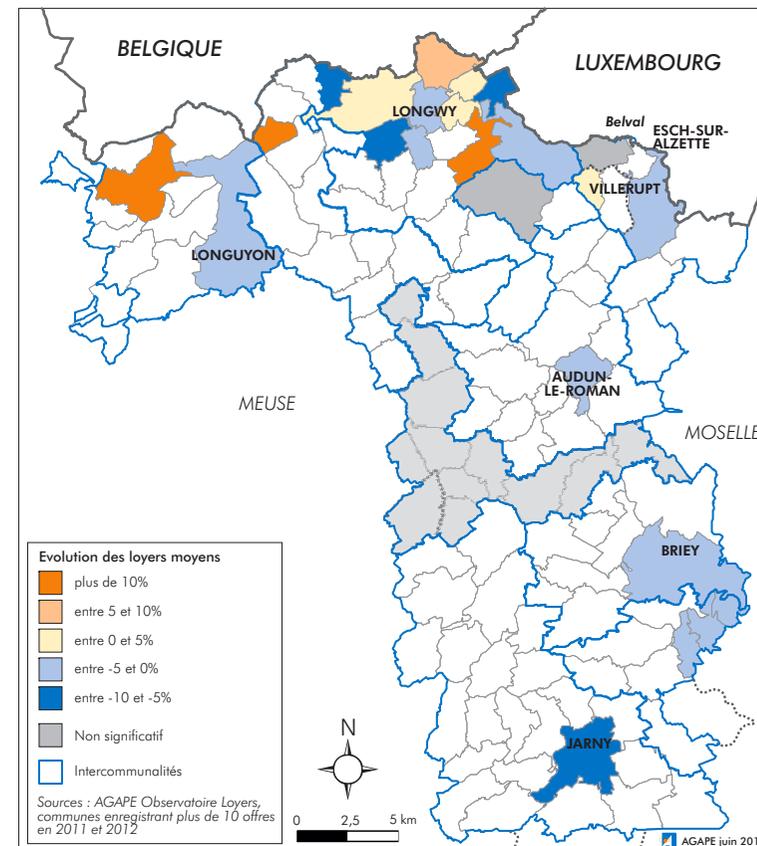
- **Une évolution liée à la conjoncture du marché**, la structure de l'offre locative étant comparable en 2011 et 2012. Le marché peut être considéré en repli sur des communes comme Auboué, Audun-le-Tiche ou Joeuf. Seules les communes de Herserange et Mont-Saint-Martin, proches de la frontière luxembourgeoise connaissent une hausse des loyers en lien avec le marché, témoignant d'une pression qui perdure sur le marché locatif frontalier.

Bien que l'on ne puisse pas résumer l'analyse de l'évolution annuelle des loyers à une pression locative plus ou moins importante en fonction du marché et de la localisation des biens, il apparaît cependant clairement que les communes restant sous tension malgré les difficultés économiques sont majoritairement situées près des frontières, témoignant de l'attractivité et du dynamisme du secteur et engendrant tous les problèmes connus en matière de logement des ménages les plus fragiles.

Des secteurs qui restent sous tension malgré la baisse générale observée

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).

Evolution des loyers moyens entre 2011 et 2012



Contact : AGAPE

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

zoom sur • n°02/13

AGAPE

Ses données n'intégrant pas les offres de location émises par les particuliers, elles diffèrent donc des données AGAPE notamment sur les T1 où l'écart est très important, mais elles permettent une comparaison entre quelques territoires de l'AGAPE et les grandes agglomérations du Sillon Lorrain.

En 2012, l'analyse des loyers rapportés en euros/m² montre toujours clairement une **pression sur les très petits logements en Lorraine Nord** où les loyers des T1 dépassent ceux des métropoles lorraines en raison du peu d'offres proposées.

Sur les **T2 et les T3, l'écart se creuse**. Les loyers des agglomérations de Metz, Nancy et Thionville ont distancé ceux de la Lorraine Nord par de fortes augmentations de l'ordre de 15 % sur la période 2011-2012. Cette forte hausse peut s'expliquer par un turnover plus important sur les agglomérations du Sillon, favorisant les hausses de loyers à la relocation.

L'écart se resserre sur les T4 et les T5, surtout sur la CCAL et la CCPO. On peut expliquer ce phénomène par une offre majoritaire en maisons individuelles sur ces territoires, contrairement aux grandes villes lorraines qui vont proposer plus facilement des logements collectifs.

On retrouve donc en 2012 cette pression sur les loyers de la Lorraine Nord qui approchent voire dépassent ceux des agglomérations du sillon lorrain sur certains types de biens. Ce constat souligne une nouvelle fois l'attractivité de ces secteurs mais aussi une tension sur l'offre locative qui reste insuffisante et qui affiche un manque de diversité sur les produits proposés. Ces éléments pèsent dans la balance à l'heure où les acheteurs se détournent de la propriété en raison du contexte économique défavorable.

■ ■ ■ ■ Loyer moyen (en €/m²) et évolution 2011-2012

En €/m ²	CCAL	CCJ	CCPO	CA Metz	CU Grand Nancy	CA Thionville
1 pièce	14,3 (+1,8%)	18,5 (+1,8%)	19,7 (+1,8%)	12,0 (-2%)	14,1 (+4%)	12,2 (+1%)
2 pièces	7,8 (+1,8%)	8,3 (+6,9%)	7,8 (+3,5%)	9,5 (+16%)	10,2 (+17%)	10,2 (+17%)
3 pièces	8,2 (+1,8%)	6,9 (+3,9%)	7,5 (+9,2%)	8,4 (+15%)	8,6 (+9%)	8,8 (+11%)
4 pièces	8,5 (+7,5%)	6,9 (-2,4%)	7,2 (+3,2%)	7,4 (+1%)	7,9 (+0%)	8,0 (+1%)
5 pièces et plus	6,2 (-4,2%)	8,0 (+7%)	7,1 (+6%)	7,5 (-1%)	7,8 (+1%)	7,6 (+1%)

Source : Observatoire Loyers CLAMEUR 2012

méthodologie

Les prix figurant dans cette publication sont issus des données recueillies dans les offres de location (petites annonces et leboncoin.fr). Les annonces ne mentionnant pas a minima un loyer et la localisation du bien (commune) n'ont pas été conservées.



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



zoom sur • n°02/13

