



LOYERS DE MISE EN LOCATION SUR LE MARCHÉ LOCATIF MOSELLAN



3 CHIFFRES ESSENTIELS



LE LOYER MOYEN DE MISE EN LOCATION QUI S'ÉTABLIT À **8,3€/m²** À L'ÉCHELLE DÉPARTEMENTALE.

LOYER MOYEN DE MISE EN LOCATION EN 2015 :

531€



SURFACE MOYENNE DES LOGEMENTS MIS EN LOCATION :

63,7 m²



LE MARCHÉ LOCATIF EN 2015 : CHIFFRES-CLÉS PAR TYPOLOGIE



2015	% des logements dans l'échantillon	Loyer moyen	Surface moyenne	Loyer moyen / m ²
T1	17%	323 €	27 m ²	11,9 €
T2	31%	445 €	47 m ²	9,5 €
T3	27%	552 €	68 m ²	8,1 €
T4	13%	647 €	89 m ²	7,3 €
T5 et +	11%	903 €	127 m ²	7,1 €

Sources : ADIL 57 et FNAIM

NOTE MÉTHODOLOGIQUE :

La base de données utilisée pour cet étude est issue de la plateforme des offres locatives FNAIM, outil mis à disposition par l'ANIL à l'ADIL 57. Il permet de centraliser et de diffuser les offres locatives enregistrées sur le fichier central de la FNAIM. Cette plateforme permet également de proposer des statistiques du parc des offres locatives, avec une entrée par commune afin de permettre le regroupement en zones d'analyse (EPCI, bassins...).

En Moselle, cet outil est effectif depuis la mi-décembre 2014. Cette première version de l'étude sur les loyers couvre, à l'échelle du département l'intégralité de l'année 2015 (2 456 offres).

ÉDITO

UN DÉPART ENCOURAGEANT

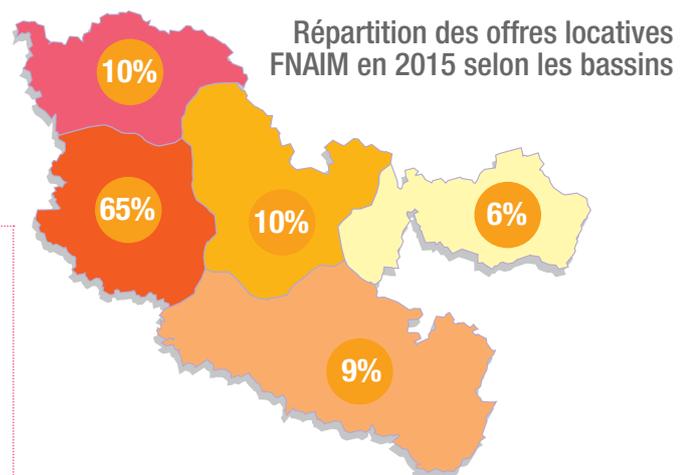
C'est avec grand plaisir que nous vous présentons les premiers chiffres des loyers de mise en location du marché mosellan pour 2015. Fruit d'un partenariat engagé en octobre 2014 entre la chambre départementale de la FNAIM et l'ADIL 57, cette étude lance une nouvelle démarche visant à connaître les niveaux des loyers pratiqués dans le parc privé dans le département et dans certaines communes mosellanes.

Avec près de 2 500 observations sur la seule année 2015, cette première réalisation est le point de départ pour suivre l'évolution du coût des loyers et les tendances du marché locatif pour les années à venir. A terme, l'objectif est d'affiner l'analyse grâce à un échantillon d'offres plus important et de disposer d'informations toujours plus précises et partagées en matière de surfaces, de loyers moyens, en tenant compte par exemple des données énergétiques au regard des Diagnostics de Performance Énergétique (DPE)...

Gageons que ce travail permette aux décideurs et acteurs locaux de développer de nouveaux dispositifs à destination des bailleurs et de leurs locataires dans le but de faciliter la rencontre de l'offre et de la demande.

Marie LEBEAU,
Présidente de la FNAIM 57

Christine HERZOG,
Présidente de l'ADIL 57



CARTE DES LOYERS

Analyse par territoire d'étude (du + au - cher au m²) :

Surface moyenne Loyer moyen

Nord Mosellan (33 observations)

72,2 m² 689 €

CA de Thionville (167 observations)

70 m² 632 €

Metz Métropole (1537 observations)

58,5 m² 529 €

Val de Fensch (63 observations)

62,1 m² 494 €

Nord Messin (79 observations)

70,5 m² 562 €

Sarreguemines (133 observations)

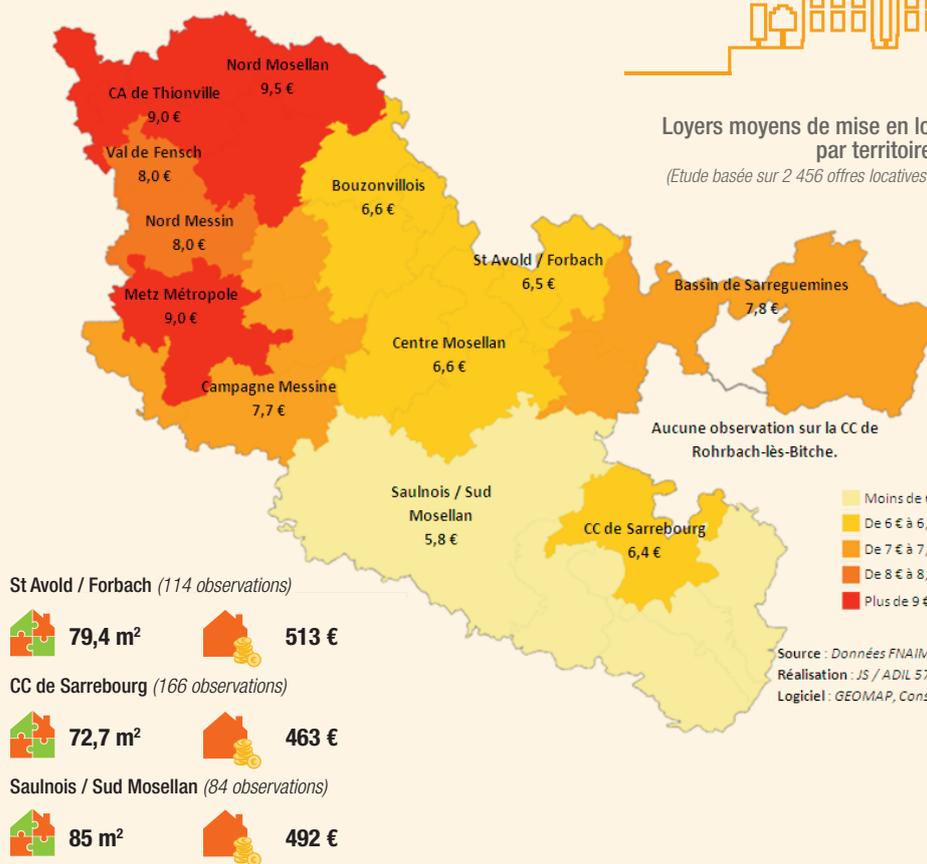
63,1 m² 494 €

Campagne Messine (43 observations)

82,2 m² 632 €

Bouzonville (37 observations)

76,7 m² 505 €



Loyers moyens de mise en location en Moselle, par territoire en 2015 (en €/m²)

(Etude basée sur 2 456 offres locatives parues sur www.fnaim.fr)

Moins de 6 €
De 6 € à 6,9 €
De 7 € à 7,9 €
De 8 € à 8,9 €
Plus de 9 €

Source : Données FNAIM Moselle, année 2015
Réalisation : JS / ADIL 57 - janvier 2016
Logiciel : GEOMAP, Conseil Départemental de la Moselle

AVIS D'EXPERTS DU RESEAU FNAIM 57

Une offre suffisante qui s'ajuste à une demande nouvelle et variée

« Le marché locatif a bien évolué ces dernières années. La demande de logement est fortement liée aux modifications de la composition des ménages, aux critères d'équipements des logements et à la consommation énergétique. Certains biens du fait de leur inadéquation aux exigences nouvelles des locataires trouvent difficilement preneur ».

Les biens proposés sur le marché thionvillois sont parfois proposés à des tarifs plus élevés que sur le marché messin. Cela s'explique par la forte demande des locataires travaillant au Luxembourg dont les revenus sont supérieurs à la moyenne mosellane.

Grâce à internet et aux moteurs de recherche, les clients se font rapidement une idée du marché locatif. En effet, ces outils permettent au locataire potentiel de comparer les biens disponibles sur une même commune ou dans un même quartier. En Moselle, les délais de relocation sont raisonnables à la condition de répondre aux exigences du marché. Les biens ne répondant pas aux critères exigés restent vacants.

Les professionnels constatent une saisonnalité sur certains types de biens.

- Au cours du printemps et de l'été, il est à noter un pic de la demande pour les T4/T5 essentiellement loués par des familles à la recherche de pièces supplémentaires (familles, familles recomposées, mutations). Les mois suivants, les locations se poursuivent mais à un rythme moins soutenu jusqu'aux environs de novembre.
- Les petites surfaces de type T2/T3 sont recherchées tout au long de l'année.
- Les studios et T1 se louent principalement avant les rentrées universitaires. Le reste du temps ce type de logement est moins attractif.

Les profils des locataires sont très variés ; ils ont suivi les évolutions sociologiques, familles recomposées, familles monoparentales, personnes seules de plus en plus nombreuses, vieillissement de la population etc... Par ailleurs, il est également à noter une forte augmentation des colocations chez les étudiants, les jeunes salariés et même de façon plus anecdotique chez les séniors.

L'Administrateur de biens a du faire preuve de pugnacité pour convaincre les propriétaires-bailleurs de s'adapter aux nouvelles exigences du marché.

Ils conseillent pour ne pas dire « obligent » leurs clients bailleurs à souscrire une assurance garantie de loyers impayés pour sécuriser leurs investissements. Dans la mesure où la GLI ne s'applique pas, le propriétaire-bailleur peut recourir à un cautionnement solidaire.

Les loyers ont baissé d'environ 10% depuis cinq ans

Les professionnels maîtrisent parfaitement le marché locatif de leur secteur et ont du ajuster les loyers pour répondre à une demande de plus en plus exigeante et à une offre importante. Ils constatent de manière générale une baisse d'environ 10% depuis 5 ans.

Le candidat locataire apprécie le loyer et les charges dans la globalité. Les professionnels sont vigilants quant à l'estimation des charges locatives lors de la signature du bail. Certains particuliers peu scrupuleux auraient tendance à diminuer la provision sur charges au profit du loyer ce qui entraîne malheureusement une mauvaise surprise lors du décompte de charges annuel.

Le turn-over est également un des facteurs expliquant la baisse des loyers. De manière générale, les jeunes locataires ne s'installent plus dans la durée. Par manque de visibilité sur le plan professionnel ou même sur le plan personnel, ils veulent pouvoir être libres de quitter leur logement sans contrainte, si ce n'est le préavis de 3 mois.



Des logements proposés par les professionnels tirés vers la qualité

Les locataires ont le choix entre deux types de logements, le neuf et l'existant :

- **l'existant demande un entretien qui va bien au-delà du changement des revêtements de sol et muraux.** La pratique qui consistait à faire une remise d'un ou plusieurs mois de loyers au locataire entrant en échange de quelques travaux est révolue.

Pour rendre attractif leurs biens à louer, les bailleurs doivent installer des équipements, cuisine équipée, rangements... Ils doivent aussi envisager la réfection des parties communes et l'aspect extérieur de leurs immeubles. En ce qui concerne les immeubles des années 1970, équipés le plus souvent de chaudières collectives, les bailleurs du fait de charges de chauffage importantes, sont amenés à diminuer leurs loyers pour proposer un bien à la location à un prix raisonnable charges comprises. Consulter le diagnostic énergétique se répand. Les diagnostics de performance énergétique sont consultés quasi systématiquement ; ils sont un des éléments déclencheurs de la location.

- **Le neuf se loue très rapidement.** Certains locataires sont prêts à payer un loyer un peu plus élevé pour entrer dans un logement répondant aux dernières normes en matière de construction, (isolation phonique, thermique, équipements modernes...).

Les clients sont de plus en plus sensibles à l'étiquette énergétique et à l'état général d'entretien et d'équipement du bien proposé.

L'utilisation des sites internet renforce ce constat. Les internautes peuvent comparer rapidement les biens sur la base du descriptif et des photos disponibles, pour ne sélectionner au final que 5 biens à visiter. Les logements présentant un état général défraîchi sont souvent écartés au profit des logements refaits à neuf.

Une majorité de locataires souhaite entrer dans l'appartement et pouvoir y « **poser immédiatement les meubles** ».

La durée des locations étant de plus en plus courte, le propriétaire bailleur est souvent amené à repeindre son appartement pour le maintenir en bon état.

Louer un bien, un calcul nécessaire...

Le bailleur peut être motivé par une fiscalité intéressante (déficit foncier, loi Pinel...), la constitution d'un patrimoine ou d'un revenu complémentaire. A terme, certains se constituent un capital pour leurs besoins familiaux (études supérieures des enfants...) ou réinvestissent ailleurs.

Le locataire ne pouvant pas ou ne souhaitant pas devenir propriétaire a néanmoins besoin de se loger. La location répondra à ce choix. La loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs sécurise les droits des locataires.

... mais un équilibre de plus en plus fragile.

Les bailleurs comprennent que s'ils souhaitent maintenir leur bien à la location, ils doivent réaliser des travaux et ajuster le loyer. Ils restent attentifs aux conseils des professionnels. Cependant, pour certains bailleurs dont les revenus sont plus modestes, il est financièrement difficile d'engager des travaux au départ de leurs locataires.

De plus, la fiscalité sur les revenus fonciers est de plus en plus lourde. Dans l'existant, l'imputation sur le revenu global des déficits fonciers résultant des dépenses autres que les intérêts d'emprunt limitée à 10 700 € permet d'alléger la fiscalité. Cependant, les bailleurs devront se poser toutes les questions avant de réaliser les travaux : quel montant ? Sur quelle durée sont-ils amortis ? La situation géographique du bien attire-t-elle ?...

Cette étude réalisée à partir de données communiquées par les adhérents de la Chambre FNAIM de Moselle sert de support aux professionnels pour appliquer « le juste loyer » en fonction de la typologie, de la qualité du bien et du secteur géographique. Elle doit également servir de référence au locataire lors de sa recherche.

Les bailleurs-particuliers, gérant seuls leurs biens et ne prenant pas en compte ces différents éléments, risquent de se retrouver très rapidement confrontés à des difficultés.

Ces professionnels interrogés partagent les constats du marché locatif sur Metz et Thionville.

LES PRIX DE MISE EN LOCATION DANS LES COMMUNES MOSELLANES

Communes (nombre d'habitants, INSEE 2013)	Loyer moyen au m ²	Loyers moyens au m ² par typologie (si 10 annonces à minima)					Nb observations
		T1	T2	T3	T4	T5	
Metz (118 634 habitants)	9,1 €	12,3 €	9,8 €	8,4 €	7,7 €	7,9 €	1 144
Thionville (41 627)	9,1 €	12,3 €	11,1 €	9,1 €	8,3 €	7,5 €	128
Montigny-lès-Metz (21 831)	9,0 €	12,1 €	9,7 €	8,3 €	8,6 €	8,1 €	165
Forbach (21 593)	6,2 €	-	8,0 €	-	5,7 €	-	53
Sarreguemines (21 572)	7,9 €	11,5 €	9,8 €	7,5 €	6,4 €	-	107
Sarrebourg (12 306)	6,7 €	9,2 €	7,8 €	6,5 €	5,6 €	5,7 €	138

LE MARCHÉ LOCAL MESSIN

3 CHIFFRES ESSENTIELS



LE LOYER MOYEN DE MISE EN LOCATION QUI S'ÉTABLIT À **9,1 €/m²** À L'ÉCHELLE DE LA VILLE DE METZ.

2015	Loyer moyen	Surface moyenne	Loyer moyen / m ²
T1	324 €	26 m ²	12,3 €
T2	446 €	45 m ²	9,8 €
T3	574 €	68 m ²	8,4 €
T4	673 €	87 m ²	7,7 €
T5 et +	945 €	119 m ²	7,9 €

Sources : ADIL 57 et FNAIM

LOYER MOYEN DE MISE EN LOCATION EN 2015 :

501 €



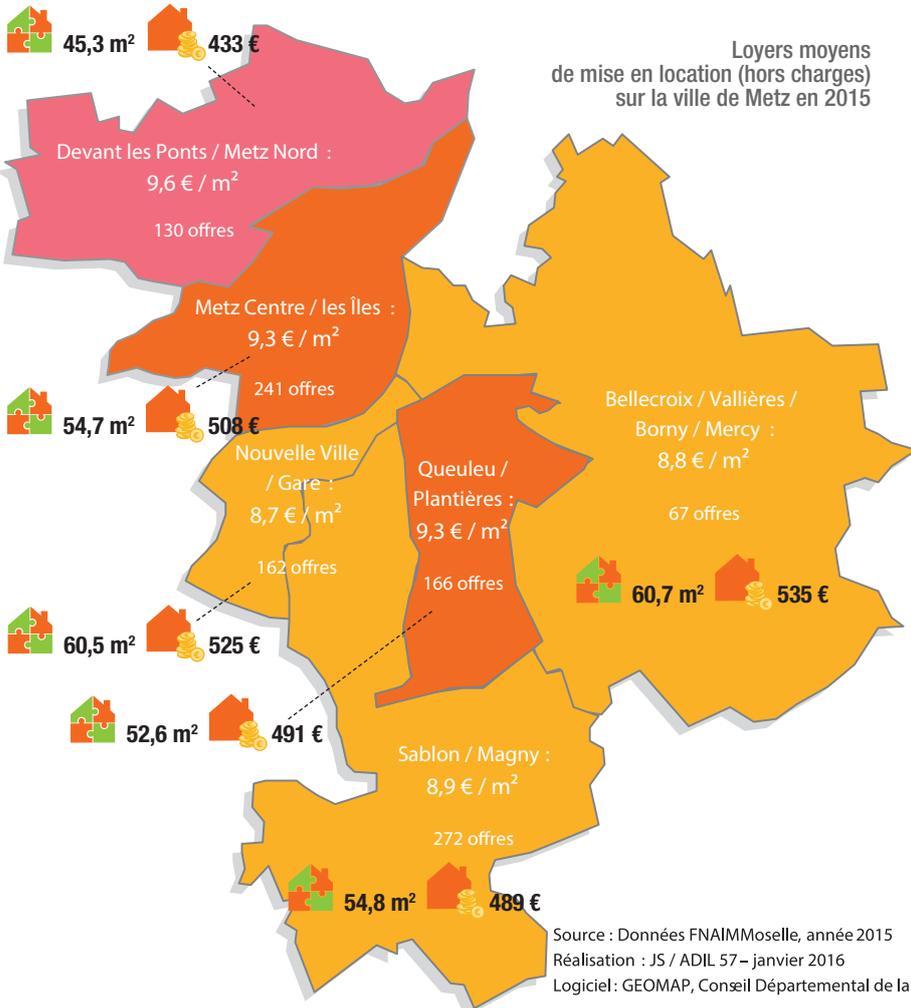
SURFACE MOYENNE DES LOGEMENTS MIS EN LOCATION :

55,1 m²



De 12,3 € à 7,7 €/m² selon les typologies

La ville de Metz regroupe 1143 annonces locatives parues sur le site internet FNAIM au cours de l'année 2015. Cette offre se caractérise majoritairement de petits logements T1 et T2 (59%) et de logements intermédiaires T3 et T4 (35%). Les grands logements T5 et + ne représentent que 6% de l'offre locative.



Part des appartements dans l'offre locative messine en 2015.

L'offre locative est ciblée sur plusieurs quartiers, ayant ses propres caractéristiques :

- **Le Sablon** est un quartier particulièrement attractif, proposant des biens à des prix inférieurs à 9 €/m². Ce quartier offre une gamme variée de biens locatifs, du T1 au T4.
- **Le Centre Ville** offre également un panel d'offres important, plus particulièrement en T1 et T2. En 2015, le loyer moyen au m² est de 9,3 €.
- **Le quartier de Queuleu / Plantières** présente des prix comparables à ceux pratiqués au centre ville de Metz. Les T1 et T2 représentent 61% de l'offre locative, les T3 25%. L'offre en T4 et surtout en T5 et + est très faible.
- **Le secteur de Nouvelle Ville / Gare** se rapproche des caractéristiques du Sablon avec des prix moyens inférieurs à 9 €/m² du fait d'une offre locative plus axée sur des logements intermédiaires.
- **Devant les Ponts / Metz Nord** présente les prix au m² les plus élevés de la commune avec une moyenne de 9,6 €/m². L'offre locative proposée concerne principalement les T1 et T2 (71% des annonces). Le logement étudiant y est très présent.
- **L'Est messin** présente des prix moyens de 8,8 €/m². L'échantillon étudié reste cependant faible avec seulement 67 annonces étudiées en 2015.

105 annonces à Metz ne peuvent pas être localisées.

Source : Données FNAIM Moselle, année 2015
Réalisation : JS / ADIL 57 - janvier 2016
Logiciel : GEOMAP, Conseil Départemental de la Moselle