

**MODES DE VIE
HABITAT**



Novembre 2014

Observatoire du logement locatif privé **Aire urbaine de Nantes**

2013 et tendances 2014



Un outil original et utile

2010

- Création de l'observatoire du logement locatif privé par le Club Immobilier Nantes Atlantique (Cina) et l'Agence d'études urbaines de la région nantaise (Auran).
- Mise en place d'une base de données constituée, de façon volontaire, à partir des fichiers des logements en location gérés par des professionnels (administrateurs de biens et notaires).
- Description des logements en termes de localisation, caractéristiques (nombre de pièces, type, ancienneté, surface...), niveau de loyer et de charges, occupation / vacance et performance énergétique.
- Analyse des données et contrôle de l'application de la charte de fonctionnement par un comité de pilotage partenarial composé des professionnels fournisseurs de données et de représentants du Cina, de l'Auran, de l'État, de Nantes Métropole, de l'Adil et de l'Unpi.

2013

- Mise en place de l'expérimentation nationale d'observation des loyers à laquelle participe l'observatoire locatif privé Cina-Auran sur l'aire urbaine de Nantes.
- Base de données décrivant les logements en cours de location courant 2013 à partir des données de l'observatoire complétées par une enquête sur les logements loués en direct par leurs propriétaires et par des données issues de sources nationales.
- Pondération par l'Olap (Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne) selon la méthodologie — définie par le comité scientifique de l'expérimentation nationale — appliquée aux neuf sites pilotes ayant atteint leurs objectifs (sur dix-neuf sites pilotes). Informations représentatives des niveaux de loyers observés courant 2013 dans l'aire urbaine de Nantes, comparables aux résultats obtenus dans les territoires appliquant la même méthodologie.

2014

- Un objectif : améliorer la qualité et la précision des observations avec la participation de nouveaux fournisseurs de données en complément des professionnels participant aujourd'hui (Bras Immobilier, CM-CIC Immobilier, Gaalon-Guerlesquin Immobilier, Lefeuvre Immobilier, Thierry Immobilier, offices notariaux de Héric, Rezé et Savenay).
- Une volonté : être réactif pour une meilleure veille auprès des acteurs de l'habitat.

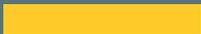
Niveaux de loyers

Dans l'aire urbaine de Nantes le loyer médian est de 10,0 € / m²

En 2013, le loyer mensuel médian* hors charges des logements locatifs privés de l'aire urbaine de Nantes en cours de location est de 10,0 € / m². Dans l'agglomération nantaise (Nantes Métropole) il est de 10,4 € / m².

Le loyer médian est de 10,6 € / m² pour les appartements et de 8,2 € / m² pour les maisons dans l'aire urbaine de Nantes. Le loyer médian est plus élevé dans les zones centrales de l'aire urbaine : à Nantes le loyer médian d'un appartement est de 11,0 € / m², celui d'une maison de 10,2 € / m² ; dans l'agglomération nantaise le loyer médian d'un appartement est de 10,8 € / m², celui d'une maison de 9,4 € / m².

Quel loyer médian en 2013 selon les types de logements locatifs privés dans l'aire urbaine de Nantes ?

T1		14,0 €/m ²
	1 923 logements enquêtés surface moyenne 29 m ²	
T2		11,0 €/m ²
	4 014 logements enquêtés surface moyenne 46 m ²	
T3		9,3 €/m ²
	3 011 logements enquêtés surface moyenne 69 m ²	
T4		8,4 €/m ²
	938 logements enquêtés surface moyenne 91 m ²	
T5 et +		8,2 €/m ²
	446 logements enquêtés surface moyenne 116 m ²	

Source : Observatoire des loyers de Nantes - Méthodologie nationale - Observatoire locatif privé - Cina-Auran // Transmission de données par les professionnels et enquête sur les logements en gestion directe

* La moitié des logements a un loyer supérieur au loyer médian, l'autre moitié des logements a un loyer inférieur au loyer médian. Le dispositif national d'observation des loyers préconise l'utilisation du loyer médian, moins sujet aux distorsions des valeurs extrêmes.

S 2013 (Source : expérimentation nationale)

Les logements récents ont un niveau de loyer légèrement supérieur à l'ensemble des logements

Le loyer mensuel médian hors charges des logements locatifs privés de l'aire urbaine de Nantes construits après 2005 est de 10,5 €/m² (11,0 €/m² pour les appartements ; 9,3 €/m² pour les maisons). Il est légèrement supérieur à celui de l'ensemble des logements et nettement supérieur à celui des logements construits de 1946 à 1970 [9,5 €/m² (9,9 €/m² pour les appartements ; 8,0 €/m² pour les maisons)], et de 1971 à 1990 [9,3 €/m² (9,9 €/m² pour les appartements ; 8,3 €/m² pour les maisons)].



Quel loyer médian en 2013 selon la période de construction des logements locatifs privés dans l'aire urbaine de Nantes ?

après 2005	3 942 logements enquêtés surface moyenne 59 m ²	10,5 €/m ²
1991-2005	2 929 logements enquêtés surface moyenne 65 m ²	10,1 €/m ²
1971-1990	1 284 logements enquêtés surface moyenne 68 m ²	9,3 €/m ²
1946-1970	1 023 logements enquêtés surface moyenne 62 m ²	9,5 €/m ²
avant 1946	1 154 logements enquêtés surface moyenne 64 m ²	10,0 €/m ²

Source : Observatoire des loyers de Nantes - Méthodologie nationale - Observatoire locatif privé - Cina-Auran // Transmission de données par les professionnels et enquête sur les logements en gestion directe

Les loyers mensuels hors charges des logements locatifs privés dans l'aire urbaine de Nantes en 2013

	Aire urbaine de Nantes		Nantes Métropole		Ville de Nantes	
	Loyer médian	Logements enquêtés	Loyer médian	Logements enquêtés	Loyer médian	Logements enquêtés
Ensemble	10,0 €/m ²	10 332	10,4 €/m ²	9 871	11,0 €/m ²	7 169
Appartements	10,6 €/m ²	9 396	10,8 €/m ²	9 241	11,0 €/m ²	6 947
Maisons	8,2 €/m ²	936	9,4 €/m ²	630	10,2 €/m ²	222
T1	14,0 €/m ²	1 923	14,0 €/m ²	1 902	14,1 €/m ²	1 683
T2	11,0 €/m ²	4 014	11,2 €/m ²	3 912	11,2 €/m ²	2 835
T3	9,3 €/m ²	3 011	9,9 €/m ²	2 848	10,0 €/m ²	1 931
T4	8,4 €/m ²	938	9,0 €/m ²	841	9,2 €/m ²	510
T5 et plus	8,2 €/m ²	446	8,7 €/m ²	368	9,0 €/m ²	210

Source : Observatoire des loyers de Nantes - Méthodologie nationale - Observatoire locatif privé - Cina-Auran // Transmission de données par les professionnels et enquête sur les logements en gestion directe

Tendances 2014

(Source : Gestionnaires de biens - Notaires)

Fin juin 2014, les professionnels de l'observatoire locatif privé Cina-Auran gèrent un parc de 10844 logements locatifs privés sur l'aire urbaine de Nantes (dont 10645 sur Nantes Métropole) soit 12% de l'ensemble du parc de logements locatifs privés de l'aire urbaine de Nantes. Cet échantillon comporte une proportion importante d'appartements (95% de l'échantillon contre 75% pour l'ensemble du parc locatif privé de l'aire urbaine) et une proportion très élevée de logements récents (44% ont été construits après 2005 contre 5% pour l'ensemble du parc locatif privé).

Fin juin 2014 le loyer mensuel médian hors charges des logements en cours de location gérés par les professionnels de l'observatoire locatif privé Cina-Auran est de 10,8 €/m² dans Nantes Métropole et de 9,3 €/m² dans la couronne péri-urbaine.

Sur Nantes Métropole le loyer médian a augmenté de +3,9% depuis janvier 2011 à un rythme inférieur à celui de l'indice de référence des loyers sur la même période (+4,6%). Il est stable depuis plus d'un an.

Quelle évolution du loyer médian du parc locatif privé depuis 2011 en €/m²?



Source : Observatoire locatif privé - Cina-Auran // Données non redressées



Tendances 2014

(Source : *Gestionnaires de biens - Notaires*)

4,5% des logements enquêtés dans Nantes Métropole étaient vacants depuis plus d'un mois fin juin 2014. Ce taux instantané de vacance était de 5,0% en juin 2011. Il est plus faible pour les logements les plus récents (2,8% pour les logements construits après 2005) que pour les logements anciens (7,7% pour les logements construits avant 1980).

En dehors des variations saisonnières liées notamment au calendrier universitaire le taux instantané de vacance reste relativement stable. Par contre la durée de vacance des logements a, elle, tendance à augmenter. Ainsi, au cours du deuxième trimestre 2014, un logement a été vacant 4,7 jours en moyenne sur Nantes Métropole. En 2011 cette vacance calendaire était de 3,3 jours.

Quelle évolution de la vacance du parc locatif privé dans Nantes Métropole depuis 2011 ?



Source : Observatoire locatif privé – Cna-Auran // Données non redressées





Bras Immobilier • CM-CIC Immobilier • Gaalon-Guerlesquin • Lefeuve immobilier •
Office notarial de Héric • Office notarial de Rezé • Office notarial de Savenay • Thierry immobilier



Cina - Club Immobilier Nantes Atlantique
Centre des Salorges - 16 quai Ernest Renaud BP 90517 - 44105 Nantes cedex 4 - 07.77.75.82.30
www.cina.fr



Auran - Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise
2 cours du Champ de Mars BP 60827 - 44008 Nantes cedex 1 - 02.40.84.14.18
www.auran.org