

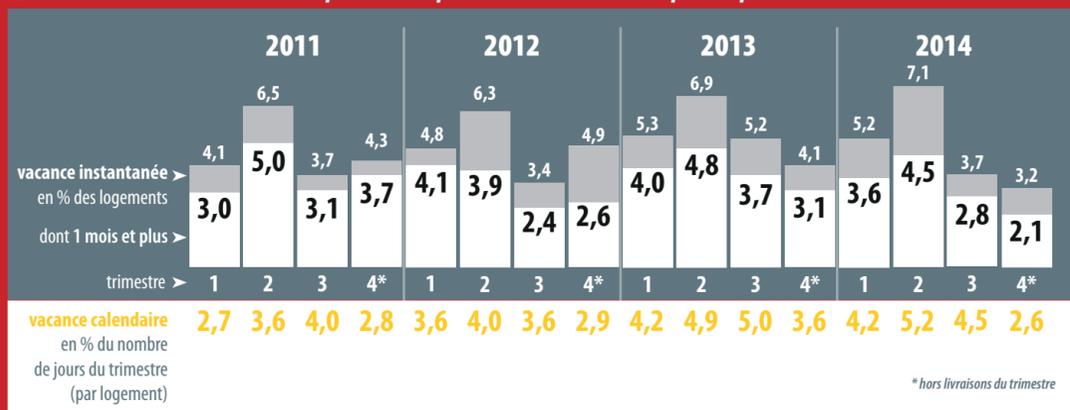
Tendances depuis 2011

(Source : Gestionnaires de biens - Notaires)

2,1% des logements enquêtés dans Nantes Métropole étaient vacants depuis plus d'un mois fin décembre 2014. Ce taux instantané de vacance était de 3,7% en décembre 2011. Il est plus faible pour les logements les plus récents (1,0% pour les logements construits après 2005) que pour les logements anciens (4,4% 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 vacance calendaire des logements, après avoir augmenté en 2013 et début 2014, diminue depuis l'été 2014.

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



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



MODES DE VIE
HABITAT

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

Juin 2015



Observatoire du logement locatif privé Aire urbaine de Nantes Résultats 2014



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



Auran 82-15 - Mise en page et crédit photos : Christian Maillard

UN OUTIL ORIGINAL ET UTILE

2010 : Création d'un 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 trimestriellement par un comité de pilotage partenarial composé des gestionnaires de biens et notaires et de représentants de l'Adil, de l'État, de Nantes Métropole, du Cina, et de l'Auran.

2013 : Mise en place par l'État de l'expérimentation nationale d'observation des loyers avec la participation de 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 sur les niveaux de loyers observés, dans l'aire urbaine de Nantes, permettant la comparaison avec les autres territoires nationaux appliquant la même méthodologie.

Objectifs 2015

- Amélioration de la qualité et de 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).

Niveaux de loyers 2014 (Source : expérimentation nationale)

Dans l'aire urbaine de Nantes le loyer médian est de 10,3 €/m²

En 2014, le loyer mensuel médian*, hors charges des logements locatifs privés de l'aire urbaine** de Nantes en cours de location, est de 10,3 €/m². Dans l'agglomération nantaise (Nantes Métropole) il est de 10,6 €/m².

Le loyer médian est de 10,8 €/m² pour les appartements et de 8,7 €/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 11,1 €/m², celui d'une maison de 10,0 €/m² ; dans l'agglomération nantaise, le loyer médian d'un appartement est de 10,8 €/m², celui d'une maison de 9,8 €/m².

Quel loyer médian en 2014 selon les types de logements locatifs privés dans l'aire urbaine de Nantes ?

T1	1 958 logements enquêtés surface moyenne: 30 m ²	13,6 €/m ²
T2	4 116 logements enquêtés surface moyenne: 46 m ²	11,2 €/m ²
T3	3 100 logements enquêtés surface moyenne: 68 m ²	9,7 €/m ²
T4	836 logements enquêtés surface moyenne: 88 m ²	8,5 €/m ²
T5 et +	373 logements enquêtés surface moyenne: 121 m ²	8,7 €/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.

** L'aire urbaine de Nantes compte 114 communes. Elle est définie par l'Insee à partir des données du recensement, comme un ensemble, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par l'agglomération nantaise et par des communes dont au moins 40% des actifs travaillent dans le Pôle nantais.

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 10,7 €/m². Il est légèrement supérieur à celui de l'ensemble des logements et nettement supérieur à celui des logements construits de 1946 à 1970 (9,7 €/m²) et de 1971 à 1990 (9,6 €/m²).



Quel loyer médian en 2014 selon la période de construction des logements locatifs privés dans l'aire urbaine de Nantes ?

après 2005	4 677 logements enquêtés surface moyenne: 58 m ²	10,7 €/m ²
1991-2005	2 468 logements enquêtés surface moyenne: 62 m ²	10,5 €/m ²
1971-1990	1 016 logements enquêtés surface moyenne: 69 m ²	9,6 €/m ²
1946-1970	1 117 logements enquêtés surface moyenne: 65 m ²	9,7 €/m ²
avant 1946	1 105 logements enquêtés surface moyenne: 63 m ²	10,3 €/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 2014

	Aire urbaine de Nantes		Nantes Métropole		Ville de Nantes	
	Loyer médian	Logements enquêtés	Loyer médian	Logements enquêtés	Loyer médian	Logements enquêtés
Ensemble	10,3 €/m ²	10 383	10,6 €/m ²	10 065	11,0 €/m ²	7 300
Appartements	10,8 €/m ²	9 628	10,8 €/m ²	9 496	11,1 €/m ²	7 125
Maisons	8,7 €/m ²	755	9,8 €/m ²	569	10,0 €/m ²	175
T1	13,6 €/m ²	1 958	13,6 €/m ²	1 938	13,7 €/m ²	1 706
T2	11,2 €/m ²	4 116	11,2 €/m ²	4 048	11,2 €/m ²	2 899
T3	9,7 €/m ²	3 100	10,0 €/m ²	2 973	10,1 €/m ²	2 042
T4	8,5 €/m ²	836	9,0 €/m ²	770	9,0 €/m ²	467
T5 et plus	8,7 €/m ²	373	9,1 €/m ²	336	9,4 €/m ²	186

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 depuis 2011 (Source : Gestionnaires de biens - Notaires)

Fin décembre 2014, les professionnels de l'observatoire locatif privé Cina-Auran gèrent un parc de 11 027 logements locatifs privés sur l'aire urbaine de Nantes (dont 10 787 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 et une proportion élevée de logements récents.

Fin décembre 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 9,2 €/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 (+4,7%). Il est stable depuis près de deux ans.

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



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

