OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS

De l'aire urbaine et l'agglomération nantaise

Résultats 2018

CINA
CLUB IMMOBILIER NANTES ATLANTIQUE
l'immobilier à 360°

AURAN

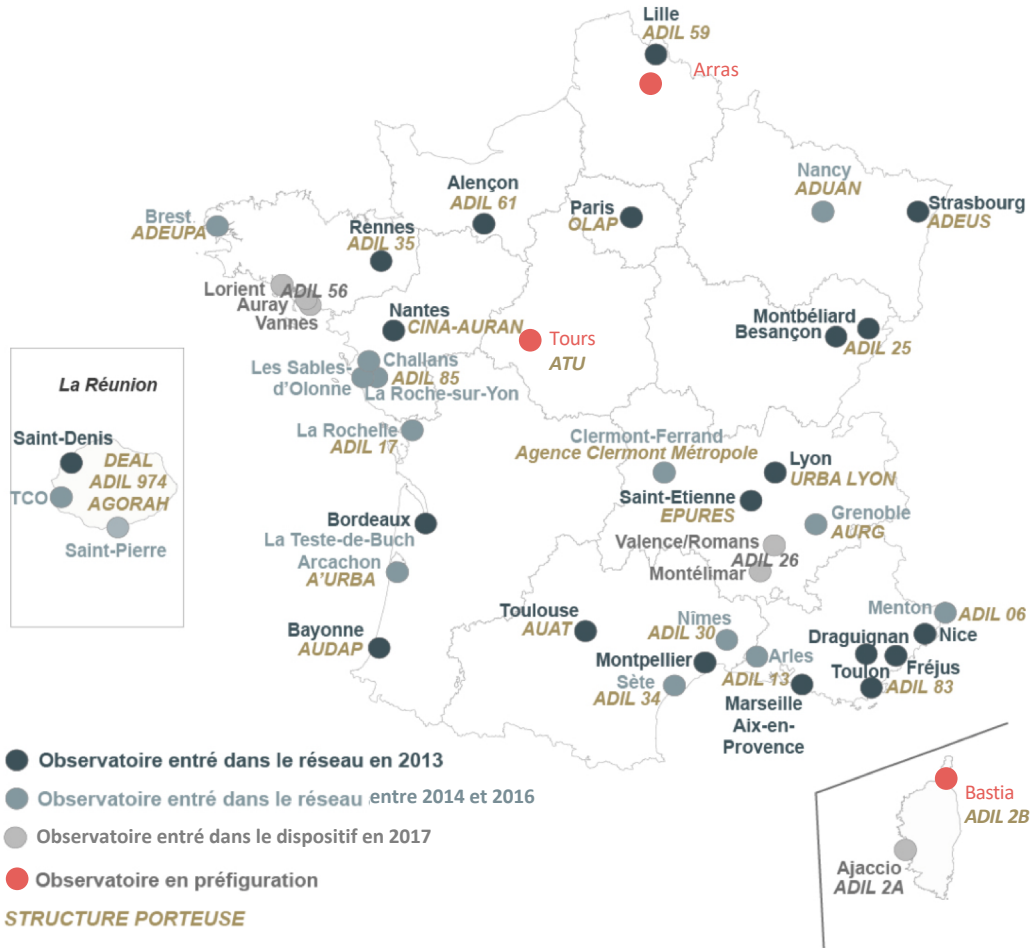
Méthodologie

Historiquement, l'observatoire du logement locatif privé Cina-Auran est créé en 2009 à la suite des réflexions de l'Agence d'urbanisme de la région nantaise et des professionnels de l'immobilier réunis au sein du Club immobilier Nantes-Atlantique. Les données sont issues des fichiers de logements en location gérés par des gestionnaires de biens et des notaires.

Un comité de pilotage est composé des partenaires pouvoyeurs de données et également de représentant de l'État (DREAL), de la métropole (Direction Habitat), de l'ADIL, du Cina et de l'Auran. Depuis près de 10 ans, cet observatoire est la référence locale, quasiment en temps réel, en termes de niveau et d'évolution de loyers. Il a la particularité d'informer également sur les niveaux de vacance et la performance locatif du parc locatif privé. En 2017, cet observatoire prend le nom d'Observatoire nantais de l'Immobilier locatif Cina-Auran (ONILOCA).

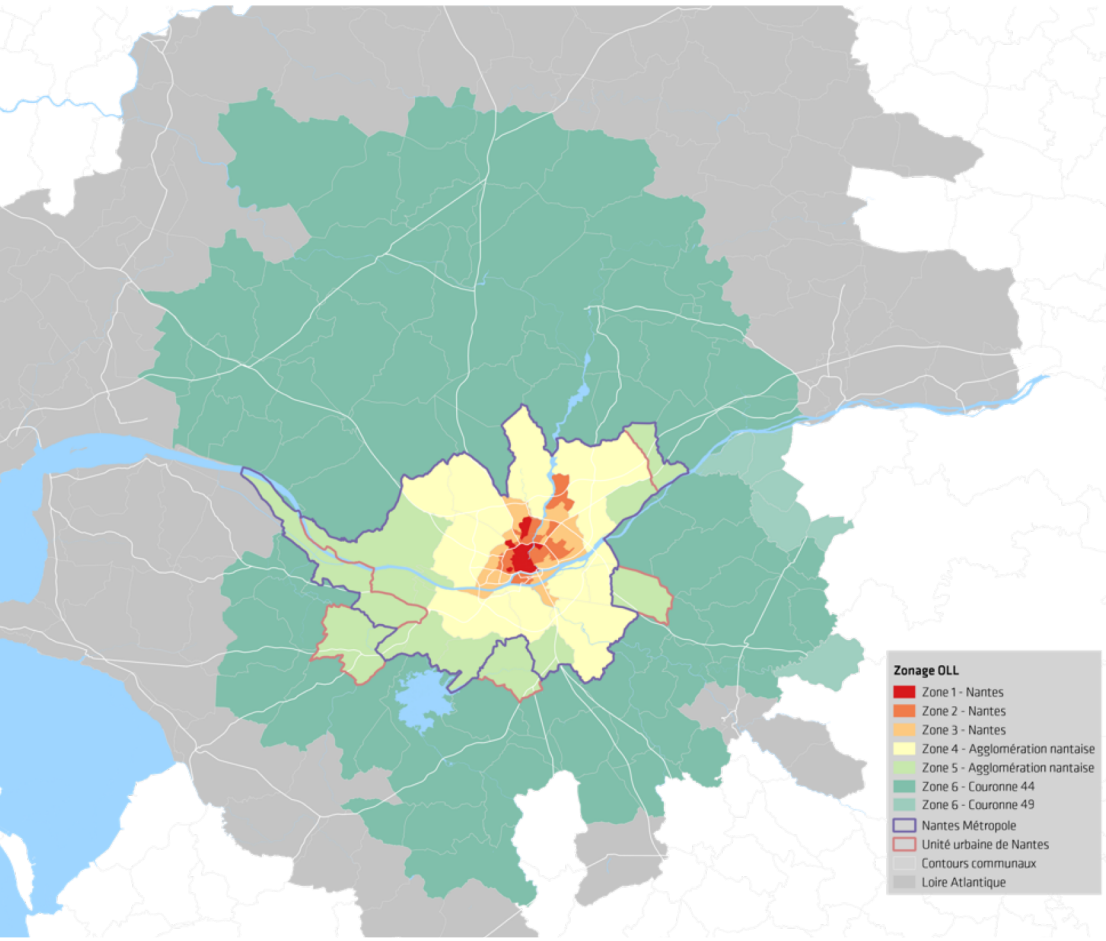
Fin 2012, l'observatoire nantais est retenu pour l'expérimentation nationale des observatoires locaux des loyers. Ce dispositif vise à collecter une fois par an les données des logements loués en gestion déléguée (gérés par des gestionnaires et des notaires) mais également en gestion directe, c'est-à-dire loués directement par les propriétaires-bailleurs. Les données sont issues des logements en cours de location d'une des collectes trimestrielles d'ONILOCA, d'une enquête complémentaire des logements loués en directe effectuée auprès des propriétaires ou des locataires, des fichiers transmis par l'UNPI et des données de sources nationales (FNAIM, FONCIA). Elles sont ensuite pondérées par l'Agence nationale pour l'information et le logement (ANIL) selon la méthodologie initialement définie par le comité scientifique. Les résultats ainsi obtenus peuvent ainsi être comparées avec les autres territoires qui participent au réseau des observatoires locaux des loyers. En 2018, 29 observatoires contribuent à ce dispositif.

Réseau des observatoires locaux des loyers



Aujourd'hui, les deux méthodologies de l'observatoire des loyers cohabitent pour accéder à une vision la plus complète du marché locatif privé au service des collectivités et de leurs politiques publiques en matière d'habitat.

Méthodologie



Zonage de l'observatoire local des loyers de l'aire urbaine nantaise

Le périmètre d'observation retenu en 2012 pour l'expérimentation de l'observatoire local des loyers correspond à l'aire urbaine de Nantes. Il s'agit de celui qui était utilisé historiquement pour l'observatoire nantais de l'immobilier locatif CINA AURAN. En 2018, cette aire urbaine s'étend sur 1xx communes principalement situées dans le département de la Loire-Atlantique.

Le découpage territorial en 6 zones est issu d'un travail mené la même année avec l'Olap et le comité d'experts afin d'aboutir à un zonage iso-loyer pertinent tant d'un point de vue statistique qu'opérationnel. Ce zonage divise, ainsi, la Nantes la ville-centre en trois zones allant de la zone la plus chère (rouge foncé) à la moins chère (orange). Le reste de l'agglomération nantaise est découpé en deux zones (jaune et vert clair). Les autres communes de l'Observatoire correspondent à la couronne périurbaine (verts foncé).

Echantillon 2018

En 2018, les résultats ont été établis à partir d'un échantillon de **13 240** logements locatifs privés loués vides, dont **1 031** en gestion directe et **12 209** en gestion déléguée à un professionnel.

Résultats 2018

	Nantes (Zones 1 à 3)	Périphérie (Zones 4 et 5)	Couronne périurbaine (zone 6)	Agglo. Nantaise (Zones 1 à 5)	Aire urbaine (Zones 1 à 6)	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5	Zone 6
1er quartile (€/m2)	9,9	8,9	6,8	9,5	8,9	10,3	9,9	9,4	9,1	8,2	6,8
Médian (€/m2)	11,2	10,1	8,0	10,8	10,3	12,0	11,1	10,6	10,3	9,3	8,0
3ème quartile (€/m2)	13,0	11,4	9,2	12,5	12,1	14,3	12,9	12,1	11,5	10,5	9,2
Loyer médian (€)	524	626	600	550	560	520	515	540	620	660	600
Surface moyenne	53	69	77	58	62	51	52	56	68	73	77
Nombre de références	8 570	4 096	574	12 666	13 240	2 642	2 956	2 972	3 589	507	574

Source : Observatoire local des loyers – Aire urbaine de Nantes – CINA-AURAN 2018

Résultats 2018 – loyer médian (€/m2)

Type d'habitat et typologie de logement

	Nantes (Zones 1 à 3)	Périphérie (Zones 4 et 5)	Couronne périurbaine (zone 6)	Agglo. Nantaise (Zones 1 à 5)	Aire urbaine (Zones 1 à 6)	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5	Zone 6
Appartements	11,3	10,5	8,8	11,1	11,0	12,1	11,3	10,6	10,5	10,2	8,8
Maison	10,2	9,3	7,9	9,6	8,6	10,4	10,4	10,0	9,6	8,8	7,9
1 pièce	14,5	12,5	12,0	14,2	14,1	15,2	14,5	12,7	12,6	11,5	12,0
2 pièces	11,6	11,2	9,2	11,5	11,3	12,0	11,5	11,4	11,2	11,2	9,2
3 pièces	10,0	9,9	8,0	10,0	9,6	10,7	9,9	9,8	10,0	9,6	8,0
4 pièces	9,7	8,9	7,7	9,4	8,8	9,9	9,8	9,5	9,2	8,7	7,7
5 pièces et plus	9,6	9,2	7,4	9,2	8,7	10,4	9,6	8,6	9,2	8,9	7,4
Ensemble	11,2	10,1	8,0	10,8	10,3	12,0	11,1	10,6	10,3	9,3	8,0

Source : Observatoire local des loyers – Aire urbaine de Nantes – CINA-AURAN 2018

Résultats 2018 – loyer médian (€/m2)

Epoques de construction

	Nantes (Zones 1 à 3)	Périphérie (Zones 4 et 5)	Couronne périurbaine (zone 6)	Agglo. Nantaise (Zones 1 à 5)	Aire urbaine (Zones 1 à 6)	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5	Zone 6
Avant 1946	11,7	9,2	7,6	11,3	10,0	12,0	12,2	10,4	10,7	8,8	7,6
1946-1970	10,3	9,1	7,2	10,0	9,7	10,8	10,0	9,6	9,2	8,2	7,2
1971-1990	10,7	9,5	8,0	10,1	10,0	11,8	10,8	9,7	9,5	9,4	8,0
1991-2005	11,4	10,2	8,3	11,1	10,6	12,5	11,3	10,7	10,2	9,0	8,3
Après 2005	11,3	10,6	8,6	11,0	10,8	12,0	11,3	11,1	10,8	9,7	8,6
Ensemble	11,2	10,1	8,0	10,8	10,3	12,0	11,1	10,6	10,3	9,3	8,0

Source : Observatoire local des loyers – Aire urbaine de Nantes – CINA-AURAN 2018

Résultats 2018 – loyer médian (€/m2)

Ancienneté du locataire et type de gestion

	Nantes (Zones 1 à 3)	Périphérie (Zones 4 et 5)	Couronne périurbaine (zone 6)	Agglo. Nantaise (Zones 1 à 5)	Aire urbaine (Zones 1 à 6)	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5	Zone 6
Moins d'un an	11,7	10,5	8,1	11,3	11,0	12,4	11,6	11,0	10,8	9,6	8,1
1 à 2 ans	11,5	10,2	8,2	11,0	10,5	12,2	11,2	10,9	10,2	10,2	8,2
3 à 5 ans	10,9	10,1	8,0	10,5	10,1	12,2	10,5	10,4	10,3	8,3	8,0
Plus de 5 ans	10,2	9,0	7,9	10,0	9,2	10,6	10,3	9,5	9,2	8,7	7,9
Déléguée	11,1	10,4	9,1	10,9	10,8	11,8	11,0	10,6	10,4	10,0	9,1
Directe	11,3	10,0	8,0	10,7	10,0	12,1	11,3	10,5	10,2	8,9	8,0
Ensemble	11,2	10,1	8,0	10,8	10,3	12,0	11,1	10,6	10,3	9,3	8,0

Source : Observatoire local des loyers – Aire urbaine de Nantes – CINA-AURAN 2018

Partenaires institutionnels

Nantes Métropole
Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement des Pays de la Loire
ADIL de Loire-Atlantique

Professionnels de l'immobilier

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

CINA
CLUB IMMOBILIER NANTES ATLANTIQUE
l'immobilier à 360°

Cina - Club Immobilier Nantes Atlantique
Centre des Salorges - 16 quai Ernest Renaud
BP 90517 - 44105 Nantes cedex 4
Tél. 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
Tél. 02 40 84 14 18
www.auran.org

AURAN