



OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS

DE L'AIRE URBAINE ET
DE L'AGGLOMÉRATION NANTAISE

RÉSULTATS 2021

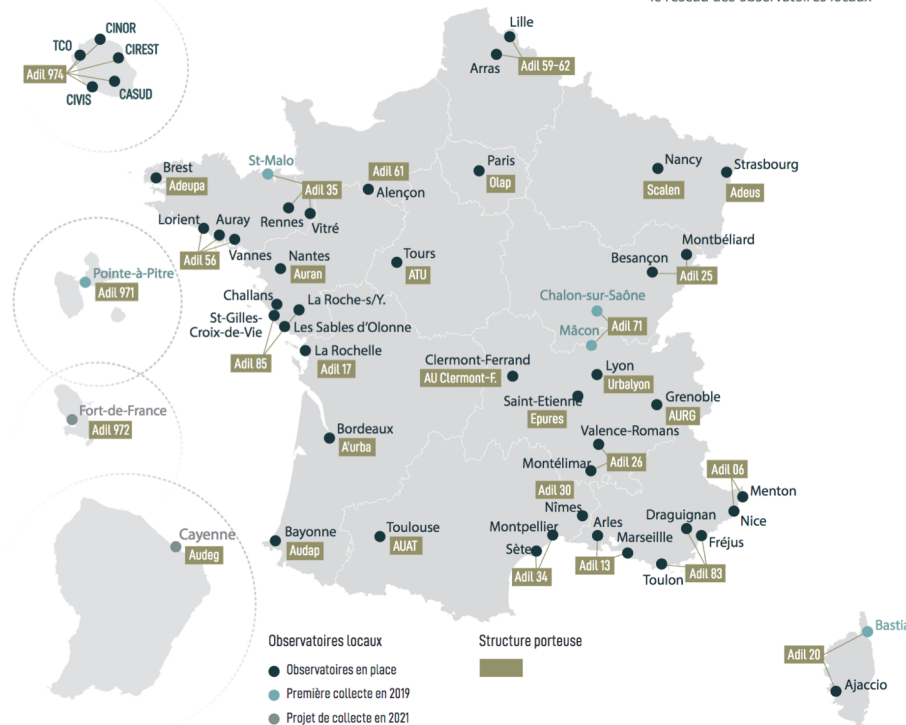


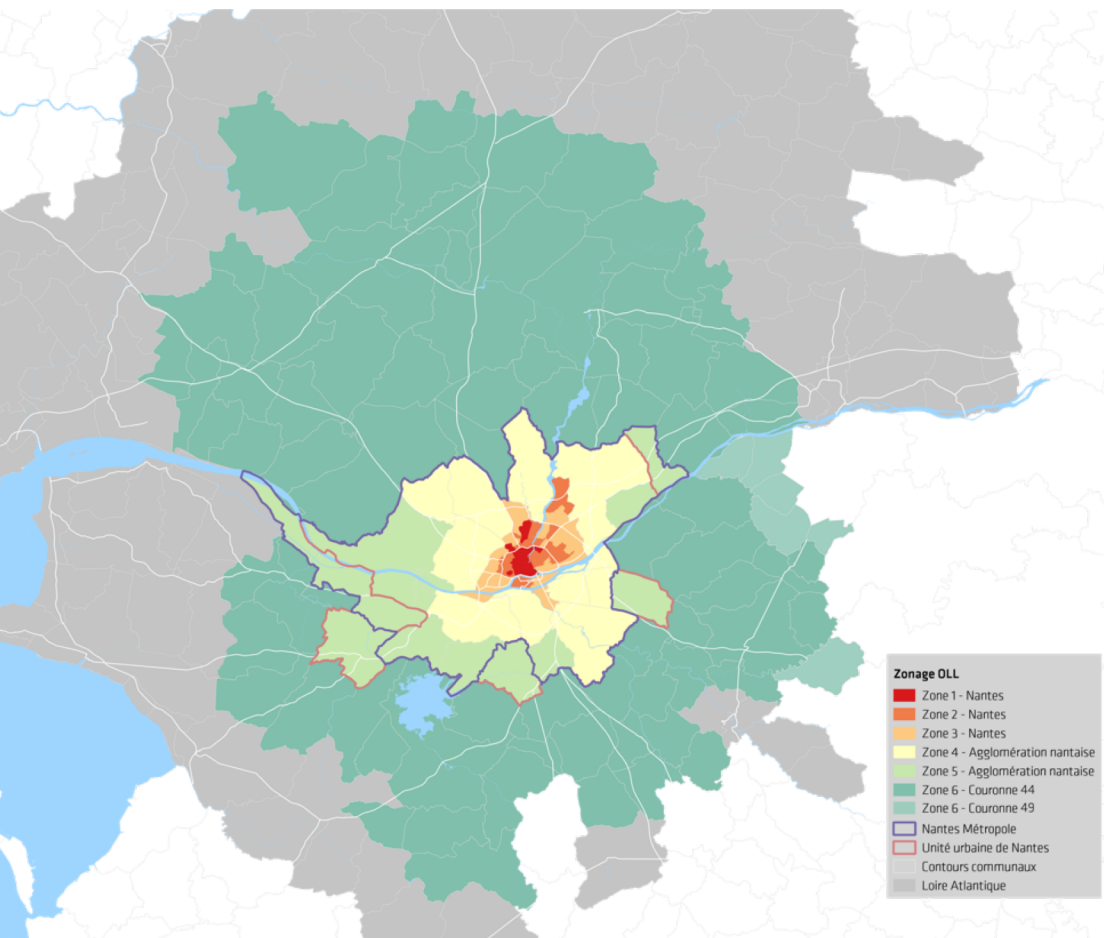
Historiquement, l'observatoire du logement locatif privé Cina-Auran est créé en 2009 à la suite des réflexions de l'Agence d'urbanisme de la région nantaise et des professionnels de l'immobilier réunis au sein du Club immobilier Nantes-Atlantique. Les données sont issues des fichiers de logements en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

Un comité de pilotage est en place pour analyser ces les résultats. Il est composé des partenaires pourvoyeurs 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 plus 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 2016, 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 comparés avec les autres territoires qui participent au réseau des observatoires locaux des loyers. En 2021, 53 observatoires contribuent à ce dispositif.

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.





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 2019, cette aire urbaine s'étend sur 108 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).

Échantillon 2021

En 2021, les résultats ont été établis à partir d'un échantillon de **19 819** logements locatifs privés loués vides, dont **1 089** en gestion directe et **18 731** en gestion déléguée à un professionnel.

Données de cadrage du périmètre d'observation

Population et ménage

1 011 020 habitants
dont **665 204 sur Nantes Métropole**

444 835 ménages
dont **sur Nantes Métropole**

Source : Insee - RP2018

Parc locatifs privés

Zone	Périmètre	Nombre de logements privés loués vide set meublés
01	Ville de Nantes	24 080
02		23 015
03		19 584
04	Périphérie	22 725
05		5 454
06	Couronne périurbaine	20 695
Total	Aire urbaine	115 553

Source : Insee - RP2017 – Fichier détail logement

27 % de locataires du parc privé
(32% sur Nantes Métropole)

55 % de maison dans le parc privé
(40% sur Nantes Métropole)

Source : Insee - RP2018

Les loyers du parc privé sur l'ensemble du périmètre observé

	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
1 ^{er} quartile (€/m ²)	10,3	9,4	7,2	9,9	9,2	10,9	10,3	9,8	9,5	9,1	7,2
Médian (€/m ²)	11,8	10,4	8,3	11,3	10,8	12,6	11,7	11,1	10,6	9,9	8,3
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	13,7	11,5	9,6	13,0	12,5	15,0	13,6	12,7	11,6	10,8	9,6
Loyer médian (€)	546	610	610	560	575	541	540	550	610	616	610
Surface moyenne	53	64	78	78	60	51	52	55	64	66	78
Nombre de références	12 658	6 692	469	469	19 350	3 420	4 148	5 090	5 793	899	469

Source : Observatoire local des loyers – Aire urbaine de Nantes – CINA-AURAN 2021

Loyer médian selon le type d'habitat et typologie de logement

(€/m2)

	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	11,9	10,7	9,1	11,5	11,4	11,4	12,7	11,8	11,2	10,7	10,4
Maison	9,9	10,0	8,1	10,0	8,9	8,8	11,7	9,6	9,9	10,2	9,6
1 pièce	15,2	13,0	15,0	14,8	14,8	16,2	14,6	13,2	13,3	11,9	15,0
2 pièces	12,2	11,4	9,6	11,9	11,8	12,8	12,0	11,9	11,5	10,8	9,6
3 pièces	10,6	10,0	8,5	10,3	10,0	11,1	10,6	10,2	10,1	9,4	8,5
4 pièces	10,2	9,6	7,7	9,9	9,1	10,6	9,6	9,5	9,7	9,4	7,7
5 pièces et plus	9,4	9,5	7,3	9,4	8,7	10,2	9,6	8,5	9,6	9,2	7,3
Ensemble	11,8	10,4	8,3	11,3	10,8	12,6	11,7	11,1	10,6	9,9	8,3

Source : Observatoire local des loyers – Aire urbaine de Nantes – CINA-AURAN 2021

Loyer médian selon l'époque de construction

(€/m²)

	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	12,4	9,8	8,3	12,1	10,6	12,5	12,5	12,0	10,5	9,2	8,3
1946-1970	10,6	9,4	8,0	10,4	10,2	11,9	10,2	10,1	9,5	8,6	8,0
1971-1990	11,7	9,4	7,9	10,9	10,4	13,2	11,8	10,0	9,7	9,4	7,9
1991-2005	12,2	10,5	8,3	11,6	11,1	13,1	12,1	11,2	10,7	9,7	8,3
Après 2005	11,7	10,6	8,7	11,1	10,9	12,1	11,7	11,4	10,8	10,2	8,7
Ensemble	11,8	10,4	8,3	11,3	10,8	12,6	11,7	11,1	10,6	9,9	8,3

Source : Observatoire local des loyers – Aire urbaine de Nantes – CINA-AURAN 2021

Loyer médian selon l'ancienneté du locataire et le type de gestion

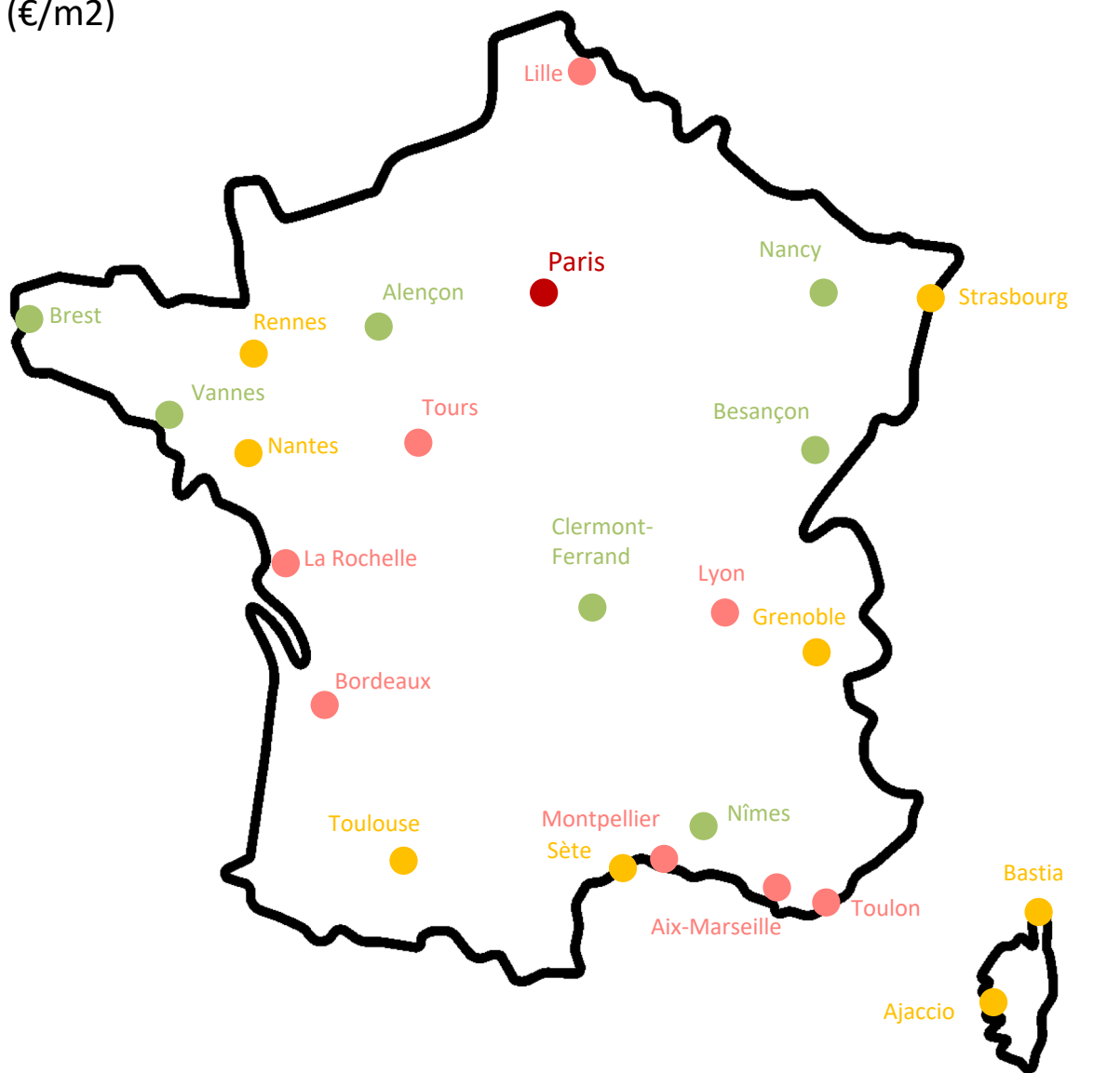
(€/m²)

	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	12,6	10,7	8,4	11,7	11,3	13,1	12,6	12,1	11,0	10,1	8,4
1 à 2 ans	12,1	10,7	8,3	11,7	11,0	13,4	11,9	11,4	10,5	9,9	8,3
3 à 5 ans	11,5	10,2	8,8	11,3	10,7	12,3	11,6	10,9	10,4	10,1	8,8
Plus de 5 ans	10,1	9,9	7,5	10,2	9,2	10,4	10,0	9,9	10,2	9,1	7,5
Déléguée	11,5	10,6	9,4	11,1	11,1	12,2	11,5	10,9	10,6	10,5	9,4
Directe	12,2	10,2	8,3	11,4	10,4	13,0	12,0	11,6	10,5	9,7	8,3
Ensemble	11,8	10,4	8,3	11,3	10,8	12,6	11,7	11,1	10,6	9,9	8,3

Source : Observatoire local des loyers – Aire urbaine de Nantes – CINA-AURAN 2021

Comparaison entre les agglomérations - 2020

(€/m²)



- Moins de 10€/m²
- Entre 10/m² et 11/m²
- Plus de 11/m²

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
Galon-Guerlesquin
Lefeuvre immobilier
Thierry immobilier
Office notarial de Héric
Office notarial de Rezé