

LE PARC LOCATIF PRIVÉ DE L'AGGLOMÉRATION NANTAISE

Résultats 2021



observatoires
des loyers.org
le réseau des observatoires locaux



SOMMAIRE

LA METHODOLOGIE	3
DEUX OBSERVATOIRES EN UN POUR UNE PLUS GRANDE COMPLÉMENTARITÉ.....	3
Une méthodologie locale depuis 13 ans.....	3
Une méthodologie nationale qui s’inscrit dans un réseau	3
LE PÉRIMÈTRE D’OBSERVATION	4
LE NOMBRE DE RÉFÉRENCES POUR LA COLLECTE 2021	4
LES LOGEMENTS DE L’AGGLOMÉRATION NANTAISE	5
LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC LOCATIF PRIVÉ.....	6
Le parc privé est constitué principalement d’appartements	6
Une offre centrée sur les petits logements d’une ou deux pièces.	7
Des logements récents : particularité de l’offre locative privée dans les agglomérations du grand ouest	7
LES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ	8
Un parc pour débiter son parcours résidentiel.....	8
... soumis à une ne plus forte rotation	8
LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVE – RÉSULTATS 2021	9
LES LOYERS MÉDIANS ET DISPERSIONS	9
LA COMPARAISON AVEC LES AUTRES MÉTROPOLIS FRANÇAISES.....	10
LES LOYERS SELON LES CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS.....	12
Selon le type d’habitat : appartements ou maisons	12
Selon la typologie : nombre de pièces du logement.....	13
Selon l’époque de construction	14
Selon la durée du bail	15
Selon le mode de gestion : directe ou déléguée.....	15
LES NIVEAUX DE VACANCE	16
DANS L’ENSEMBLE DU PARC DE LOGEMENTS.....	16
DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ DE LA MÉTROPOLIS NANTAISE	17

LA METHODOLOGIE

DEUX OBSERVATOIRES EN UN POUR UNE PLUS GRANDE COMPLÉMENTARITÉ

Une méthodologie locale depuis 13 ans

Historiquement, l'observatoire du logement locatif privé de l'agglomération et la couronne périurbaine nantaise est créé en 2009 à la suite des réflexions de l'Agence d'urbanisme de la région nantaise (Auran) et des professionnels de l'immobilier réunis au sein du Club immobilier Nantes-Atlantique (Cina). Les données sont issues des fichiers de logements en location gérés par des gestionnaires de biens et des notaires partenaires. Ce recueil s'effectue tous les trimestres.

Un comité de pilotage est en place pour analyser les résultats. Il est composé des partenaires pourvoyeurs de données, des représentants de l'État (DREAL), de la Métropole (Direction Habitat), de l'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL), du Cina et de l'Auran. Depuis plus de 10 ans, cet observatoire est la référence locale, quasiment en temps réel, en matière de niveau et d'évolution de loyers. Il a la particularité d'informer également sur les niveaux de vacance et la performance locative du parc locatif privé. En 2016, cet observatoire prend le nom d'Observatoire nantais de l'Immobilier locatif Cina-Auran (ONILOCA).

Une méthodologie nationale qui s'inscrit dans un réseau

En parallèle, fin 2012, l'observatoire nantais est retenu pour l'expérimentation nationale des observatoires locaux des loyers (OLL). 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 donc issues des logements en cours de location d'une des collectes trimestrielles d'ONILOCA, d'une enquête complémentaire 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 être comparés avec les autres territoires qui participent au réseau des observatoires locaux des loyers. En 2022, 34 observatoires contribuent à ce dispositif sur une cinquantaine de territoires.



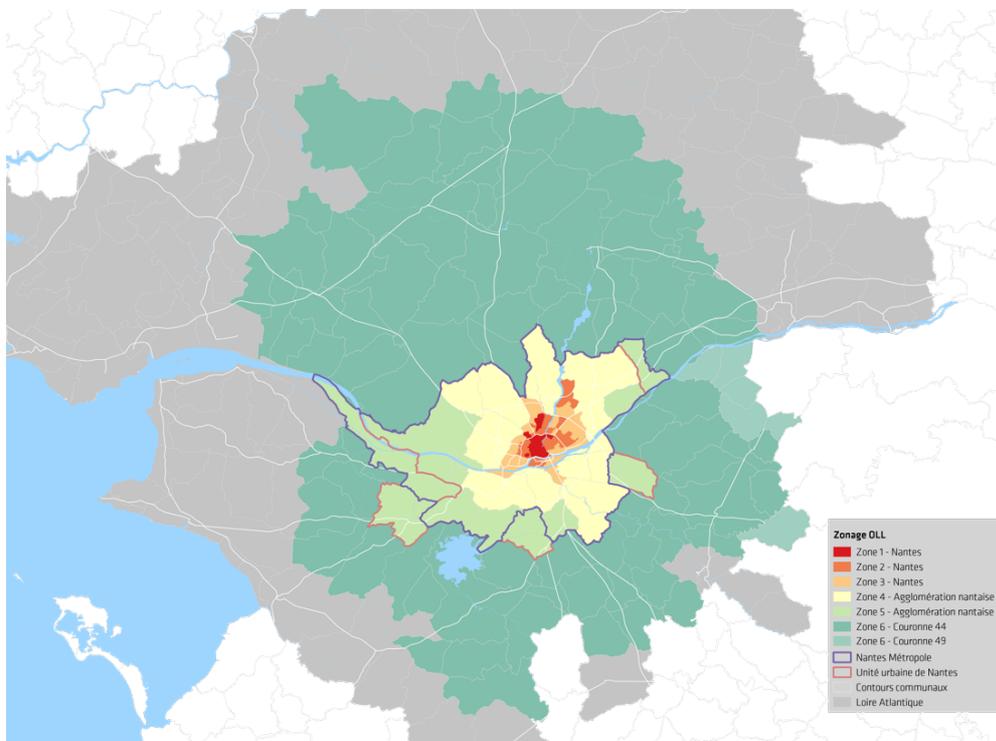
Aujourd'hui, dans l'agglomération nantaise, les deux méthodologies d'observation des loyers coexistent pour offrir une vision la plus complète possible du marché locatif privé au service des collectivités et de leurs politiques publiques en matière d'habitat.

LE PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION

Le périmètre d'observation retenu en 2012 pour l'expérimentation de l'observatoire local des loyers (OLL) 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. 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'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (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 ville de Nantes 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 pale). Les autres communes de l'observatoire correspondent à la couronne périurbaine (vert foncé).

Les analyses qui suivent correspondent principalement à l'agglomération nantaise¹.



LE NOMBRE DE RÉFÉRENCES POUR LA COLLECTE 2021

	Logements enquêtés	Appartements	Maisons	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
Nantes	11 904	11 736	168	2 454	5 132	3 464	655	199
Agglomération nantaise	17 922	17 243	679	2 916	7 915	5 564	1 141	386
Agglomération hors Nantes	6 018	5 507	511	462	2 783	2 100	486	187
Aire urbaine	18 448	17 452	996	2 925	8 049	5 755	1 257	462
Aire urbaine hors aggl. de Nantes	439	152	287	9	103	147	112	68
Zone 1 Ville de Nantes	3 193	3 160	33	824	1 286	798	188	97
Zone 2 Ville de Nantes	3 915	3 861	54	961	1 596	1 102	209	47
Zone 3 Ville de Nantes	4 796	4 715	81	669	2 250	1 564	258	55
Zone 4 Périphérie	5 300	4 907	393	430	2 428	1 863	421	158
Zone 5 Périphérie	805	657	148	32	386	281	69	37
Zone 6 Couronne périurbaine	439	152	287	9	103	147	112	68

¹ Zones 1 à 5 de l'OLL, c'est-à-dire les communes de Nantes Métropole avec Port-Saint-Père, Pont-Saint-Martin et Haute-Goulaine

LES LOGEMENTS DE L'AGGLOMÉRATION NANTAISE

En 2019, selon l'Insee, l'agglomération nantaise compte 309 094 résidences principales. La moitié de ces logements sont occupés par des propriétaires et 32 % appartiennent au parc locatif privé. Le parc locatif social représente 17% des logements.

Répartition des logements et des résidences principales

	Logements	Résidences principales	dont propriétaires occupants	dont locatifs sociaux	dont locatifs privés
Nantes	184 876	166 448	62 068	31 897	70 028
Agglomération nantaise	337 215	309 094	154 500	51 696	99 140
Agglomération hors Nantes	152 340	142 645	92 433	19 800	29 112
Aire urbaine	369 828	339 341	177 896	53 250	104 188
Aire urbaine hors Nantes Métropole	32 613	30 247	23 396	1 553	5 048
Zone 1 Ville de Nantes	48 336	42 387	15 355	1 621	24 583
Zone 2 Ville de Nantes	57 755	52 400	20 396	7 041	24 110
Zone 3 Ville de Nantes	78 784	71 661	26 317	23 235	21 335
Zone 4 Périphérie	125 824	117 211	74 477	16 377	25 240
Zone 5 Périphérie	26 516	25 434	17 956	3 422	3 872
Zone 6 Couronne périurbaine	32 612	30 247	23 396	1 553	5 048

Source : INSEE, RP 2019

Cette répartition diffère fortement d'un secteur à un autre puisque les logements locatifs privés représentent jusqu'à 58% du parc de logements dans la zone 1 (centre de Nantes) contre 15% pour la zone 5 (communes plus excentrées dans l'agglomération).

LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC LOCATIF PRIVÉ

Le parc privé est constitué principalement d'appartements

Comme indiqué précédemment, sur l'ensemble des résidences principales de l'agglomération nantaise, 99 140 appartiennent au secteur locatif privé. Environ 83 000 sont louées vides tandis que les 16 000 restantes sont des meublés. Il s'agit d'un parc fortement collectif avec 89% d'appartements. En toute logique, la plus forte proportion de maisons individuelles est observée dans la couronne périurbaine où elle atteint 73%. A l'inverse, les maisons ne représentent que 4% de l'offre locative privée sur les zones 1 et 2 de la ville de Nantes.

Nombre de logements meublés et de maisons dans le parc locatif privé

	Logements locatifs privés	Dont meublés	Dont maisons
Nantes	70 028	12 812	3 523
Agglomération nantaise	99 140	16 134	11 249
Agglomération hors Nantes	29 112	3 322	7 726
Aire urbaine	104 188	16 380	14 924
Aire urbaine hors Nantes Métropole	5 048	246	3 675
Zone 1 Ville de Nantes	24 583	4 285	611
Zone 2 Ville de Nantes	24 110	4 955	1 138
Zone 3 Ville de Nantes	21 335	3 572	1 775
Zone 4 Périphérie	25 240	3 133	6 112
Zone 5 Périphérie	3 872	189	1 613
Zone 6 Couronne périurbaine	5 048	246	3 675

Source : INSEE, RP 2019

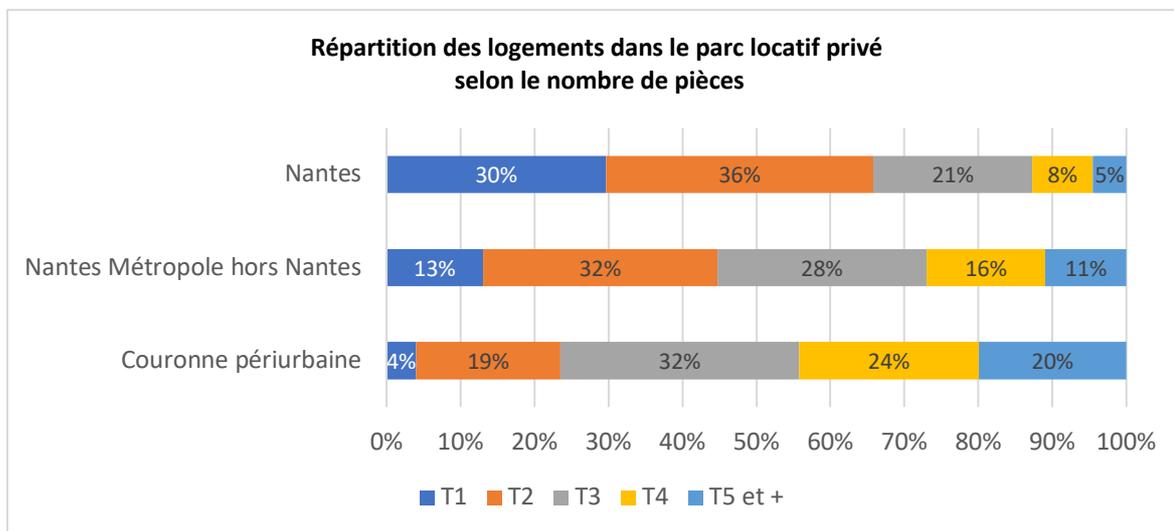
Entre 2013 et 2019, le nombre de location du parc privé a augmenté plus vite que le parc de résidences principales (+2,5% de croissance annuelle sur l'agglomération nantaise contre +1,8% pour l'ensemble des résidences principales) notamment du fait de la livraison de logements à investisseur. Le nombre de propriétaires et de locataires du parc social a cru, de manière moins significative, sur cette même période (respectivement +1,4% et 1,9%).

L'OFFRE LOCATIVE EN MEUBLÉS SE DÉVELOPPE DANS L'AGGLOMÉRATION NANTAISE

2 880 meublés supplémentaires sont dénombrés sur l'agglomération entre 2013 et 2019 soit une évolution annuelle moyenne de +3,3%. Ainsi, 16 134 meublés sont présents en 2019 soit 16% du parc locatif privé. Cette forte croissance est également observée à l'échelle de la France où elle a atteint +5,5% par an (12% du parc locatif privé est meublé) Jusqu'à la mise en application de la loi Alur en 2014, il n'existait pas de véritables statuts des locations meublées même si le logement était loué au titre de résidence principale. Ainsi, pour éviter les contraintes (imposition plus avantageuse, bail plus court, loyer plus élevé...), toujours plus importantes, de la loi du 6 Juillet 1989, de nombreux propriétaires ont pris le parti de louer leur logement meublé plutôt que vide. Cette croissance s'explique également par l'attractivité étudiante de la métropole nantaise et ainsi une demande en meublé potentiellement plus importante.

Une offre centrée sur les petits logements d'une ou deux pièces.

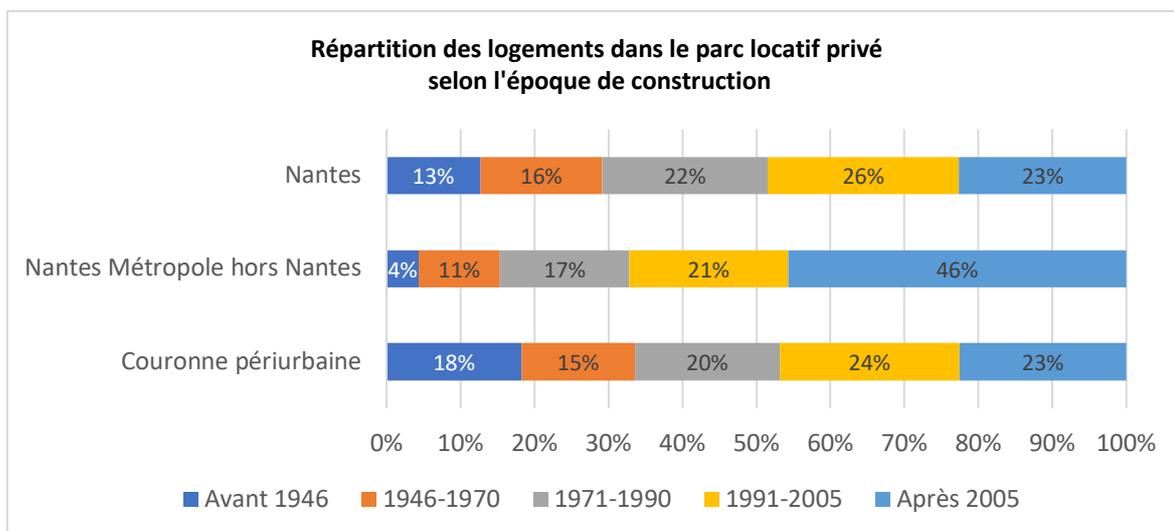
Les caractéristiques du parc locatif privé de l'agglomération nantaise sont typiques de ce qui s'observe dans les autres grandes métropoles. En effet, les petits logements sont surreprésentés comparativement aux autres statuts, soit 60% de logements d'une ou deux pièces dans ce parc contre 13% dans les logements locatifs sociaux et propriétaires occupants confondus. À l'inverse, les logements familiaux sont fortement sous-représentés (17% contre 66% pour le reste du parc de résidences principales). Ces résultats sont à nuancer d'un secteur à un autre.



Source : INSEE, RP 2019

Des logements récents : particularité de l'offre locative privée dans les agglomérations du grand ouest

Sur l'agglomération nantaise, près d'un logement locatif privé sur trois a été construit après 2005. Cette proportion atteint presque un sur deux dans la Métropole hors ville de Nantes. Ce parc locatif récent est largement constitué de produits d'investissement. Il est fortement présent dans des agglomérations de la façade atlantique (entre 23% et 28% du parc dans les agglomérations de Rennes, Bordeaux, Bayonne, La Roche-sur-Yon, Nantes et Vannes²).



Source : INSEE, RP 2019

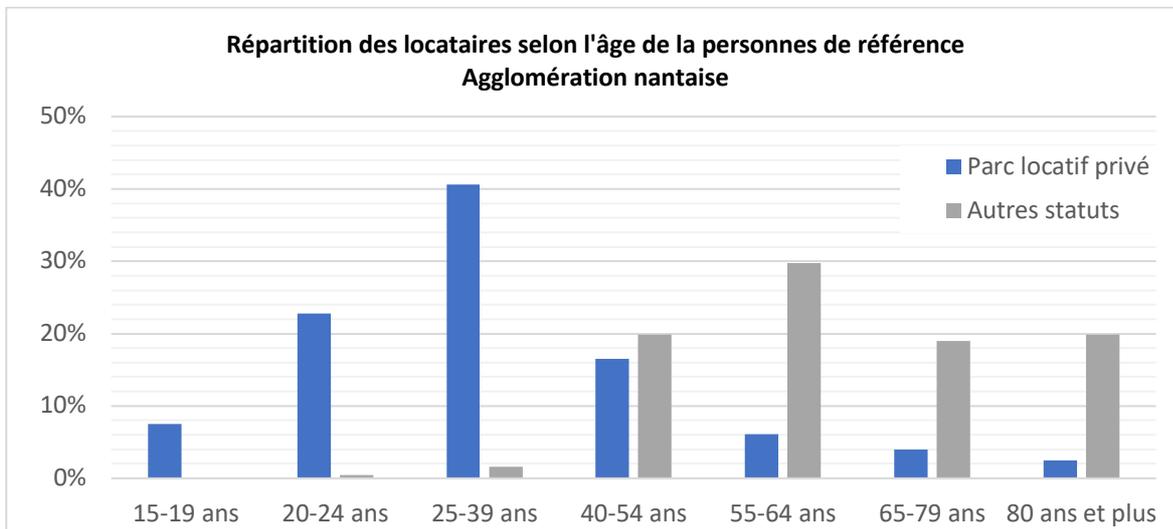
² Une forte contribution des produits d'investissement récents à l'offre locative privée : résultats 2018, Observatoires locaux des loyers, ANIL, FNAU, septembre 2020, p.4

LES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ



Un parc pour débuter son parcours résidentiel...

Les locataires du parc privé de l'agglomération nantaise sont relativement jeunes puisque 30% ont moins de 25 ans et 71 % moins de 40 ans. A titre de comparaison, les occupants de moins de 25 ans représentent 2% dans les autres statuts et les moins de 40 ans 22%. A l'inverse, les personnes de plus de 55 ans qui représentent 37 % des ménages ne sont que 13% au sein des locataires du parc privé.



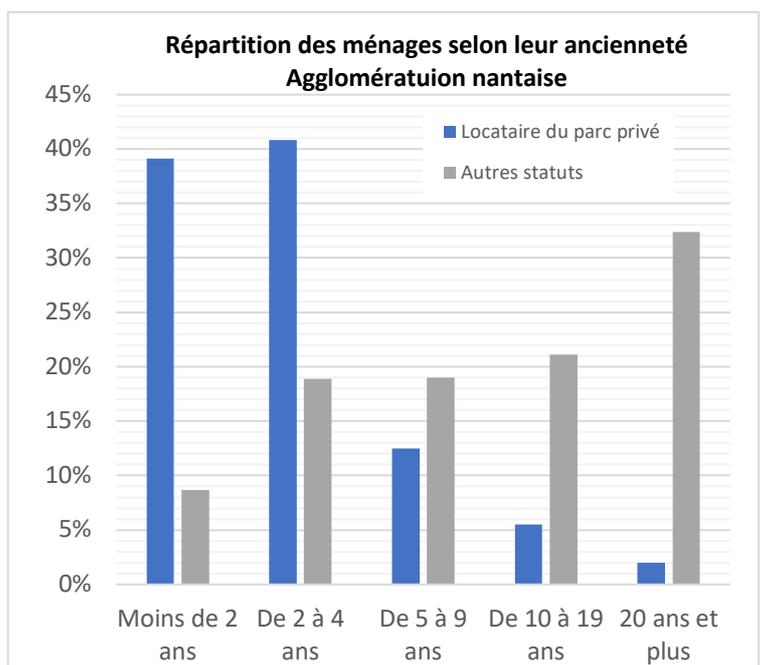
Source : INSEE, RP 2019

Même si des différences existent entre les territoires avec des ménages encore plus jeunes sur la ville de Nantes et légèrement plus âgés en périphérie, ces caractéristiques marquées restent présentes sur l'ensemble du territoire métropolitain.

... soumis à une ne plus forte rotation

Une des autres caractéristiques des ménages du parc locatif privé est d'être très mobile. En effet, sur l'agglomération nantaise, 39 % sont installés dans leur logement depuis moins de 2 ans quand ils ne sont que 7 % pour les propriétaires occupants et 13 % pour les locataires du parc social. Cette proportion grimpe même jusqu'à 42 % dans les zones 1 et 2 de Nantes. Cette forte mobilité peut s'expliquer par plusieurs facteurs :

- Nombreux à être encore étudiants ou à débuter leur carrière professionnelle, les locataires du parc privé sont amenés à devoir déménager afin de poursuivre leur parcours universitaire, obtenir un premier poste ou évoluer professionnellement.
- Plus jeunes, les locataires du parc privé sont en train de construire leur famille et peuvent avoir besoin d'un logement plus grand et/ou avec des pièces supplémentaires.
- La mobilité est plus complexe pour les propriétaires (crédit, moins-value possible dans certains secteurs, ...) comme pour les locataires du social (les demandes de mutation sont largement supérieures aux attributions).
- Enfin, devenir propriétaire reste une forte aspiration pour de nombreux ménages. La location n'est alors qu'une étape dans leur parcours résidentiel.



LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVE – RÉSULTATS 2021

La dispersion des loyers

La **médiane** divise en deux les effectifs : 50 % des loyers sont inférieurs à cette valeur et 50% sont supérieurs.

Les **déciles** correspondent aux valeurs qui divisent un effectif en 10 parts égales.

- Le 1^{er} décile (D1) est la valeur du loyer au m2 sous laquelle se situent 10 % des logements, et au-dessus de laquelle se situent les 90 % autres
- Le 9^{ème} décile (D9) est la valeur du loyer au m2 sous laquelle se situent 90 % des logements, et au-dessus de laquelle se situent les 10 % restants.

La différence entre le 9^{ème} décile et le 1^{er} décile se nomme l'écart interdécile : 80% de l'effectif se situent dans cet écart.

Les **quartiles** correspondent aux valeurs qui divisent un effectif en 4 parts égales.

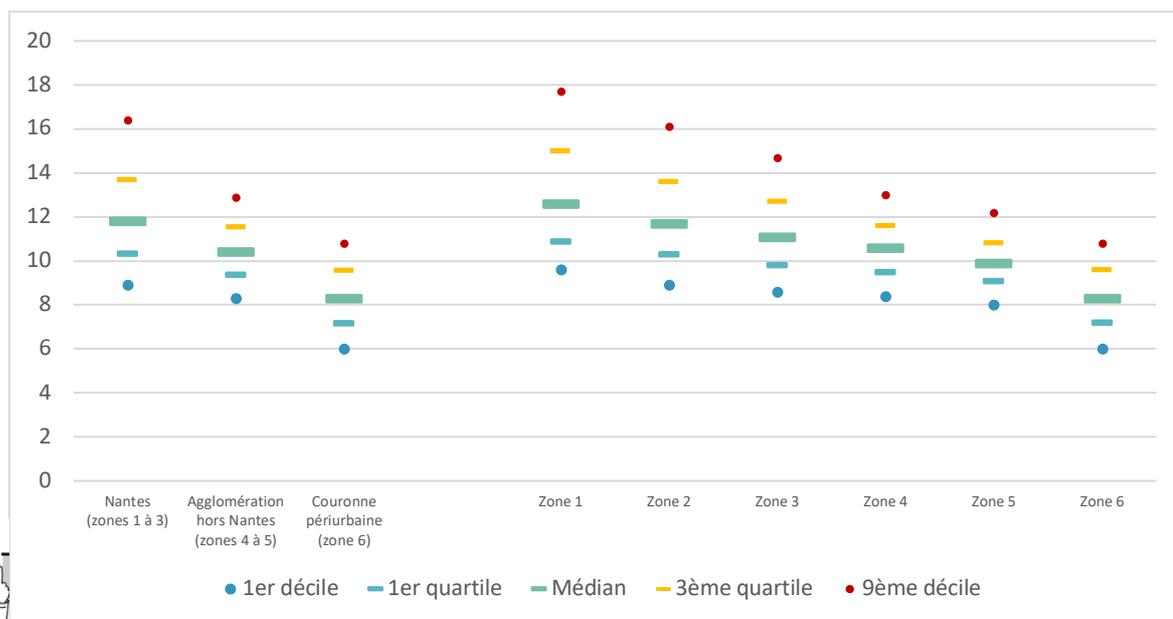
- Le 1^{er} quartile (Q1) est la valeur du loyer au m2 sous laquelle se situent 25 % des logements, et au-dessus de laquelle se situent les 75 % autres.
- Le 3^{ème} quartile (Q3) est la valeur du loyer au m2 sous laquelle se situent 75 % des logements, et au-dessus de laquelle se situent les 25 % restants.

La différence entre le 3^{ème} décile et le 1^{er} quartile correspond à l'écart interquartile : 50% de l'effectif se situent dans cet intervalle.

LES LOYERS MÉDIANS ET DISPERSIONS

Le graphique ci-dessous présente la dispersion des loyers dans l'aire urbaine nantaise selon les grands territoires. L'écart décile est très important sur la ville de Nantes et plus paritamment dans la zone de 1, ce qui montre une grande hétérogénéité des logements dans ces territoires.

Répartition des niveaux de loyers selon les territoires (€/m2)



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



Répartition des niveaux de loyers selon les territoires

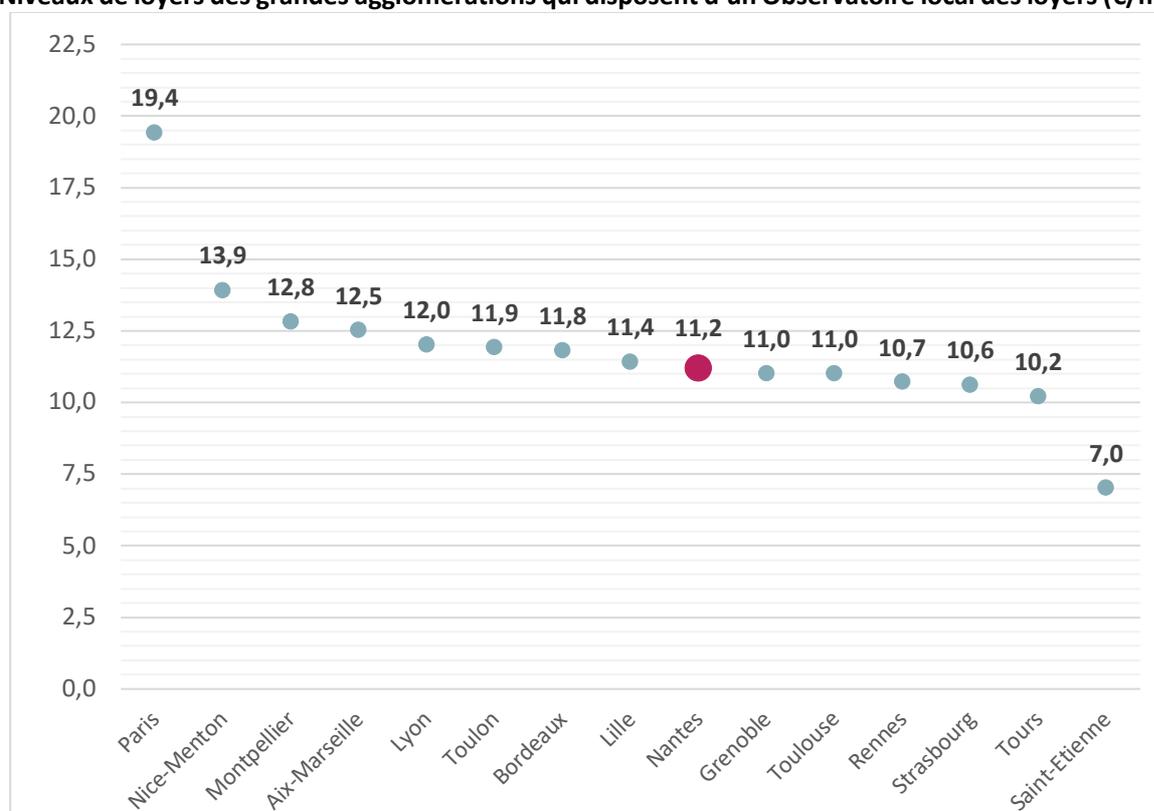
	1 ^{er} quartile (€/m ²)	Médian (€/m ²)	3 ^{ème} quartile (€/m ²)	Loyer médian (€)	Surface moyenne (m ²)	Nombre de références
Nantes	10,3	11,8	13,7	546	53	11 904
Agglomération nantaise	9,9	11,2	13,0	560	56	18 009
Agglomération hors Nantes	9,4	10,4	11,5	610	64	6 105
Aire urbaine	9,2	10,8	12,5	575	60	18 448
Aire urbaine hors Nantes Métropole	7,2	8,3	9,6	610	78	439
Zone 1 Ville de Nantes	10,9	12,6	15,0	541	51	3 193
Zone 2 Ville de Nantes	10,3	11,7	13,6	540	52	3 915
Zone 3 Ville de Nantes	9,8	11,1	12,7	550	55	4 796
Zone 4 Périphérie	9,5	10,6	11,6	610	64	5 300
Zone 5 Périphérie	9,1	9,9	10,8	616	66	805
Zone 6 Couronne périurbaine	7,2	8,3	9,6	610	78	439

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

LA COMPARAISON AVEC LES AUTRES MÉTROPOLIS FRANÇAISES

L'application d'une méthodologie commune offre la possibilité de comparer les différents territoires enquêtés par les Observatoires locaux des loyers. Sur les 18 agglomérations les plus peuplées, 15 disposent d'un observatoire³. L'agglomération nantaise arrive en 9^{ème} position, derrière celle de Paris, Nice-Menton, Montpellier, Aix-Marseille, de Lyon, Toulon, Bordeaux et Lille. Avec un loyer médian de 11,2 €/m², elle reste dans les territoires les plus accessibles.

Niveaux de loyers des grandes agglomérations qui disposent d'un Observatoire local des loyers (€/m²)



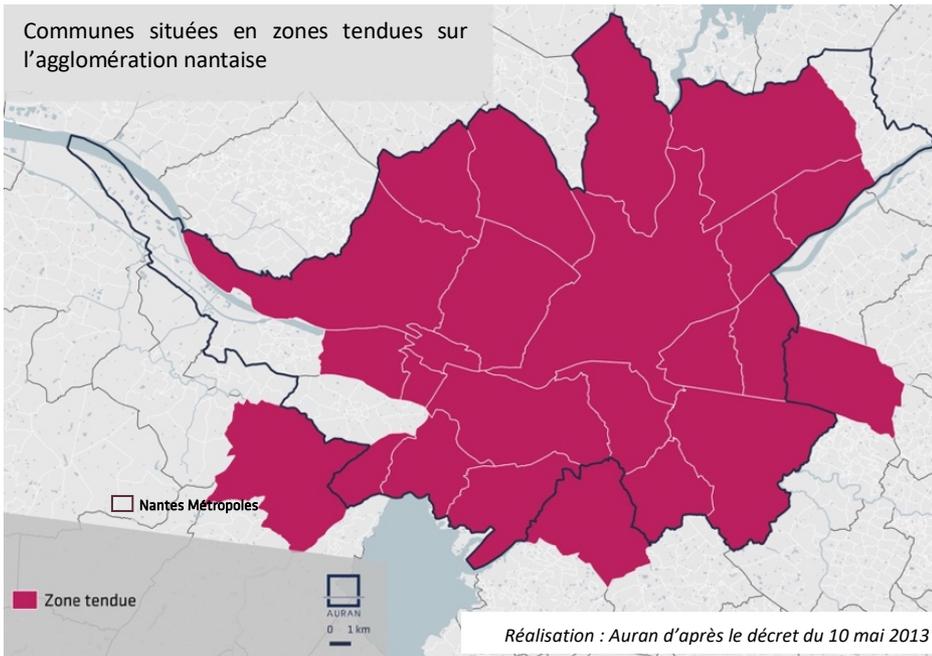
Source : Observatoire local des loyers – Aire urbaine de Nantes – 2021 (sauf pour Nice et Tours données de 2020 et Saint Etienne données de 2019)

³ Les agglomérations de Douai-Lens, de Rouen et d'Avignon ne disposent pas d'un observatoire local des loyers (OLL).

L'ENCADREMENT DE L'ÉVOLUTION DES LOYERS

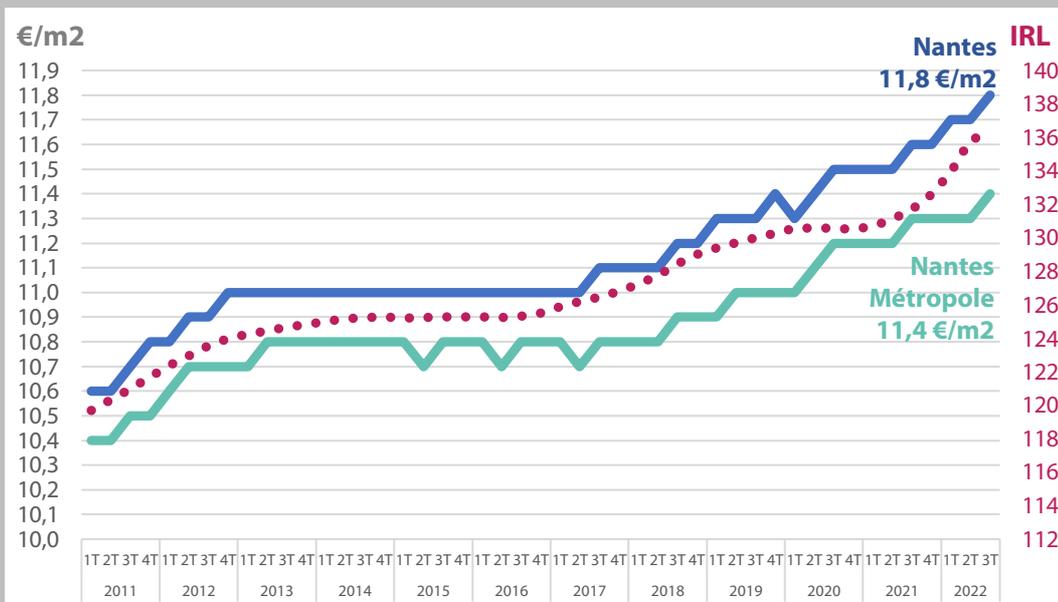
La plupart des communes de la métropole nantaise sont concernées par un encadrement de l'évolution des loyers, car elles sont classées en zones tendues.⁴ Depuis 2012, l'augmentation des loyers y est adossée à l'indice de référence des loyers (IRL) publié chaque trimestre par l'INSEE. Cela signifie que les propriétaires bailleurs ne peuvent revaloriser les loyers qu'au rythme de l'IRL, à la date anniversaire du bail, y compris en cas de changement de locataire.

Depuis 2017, une hausse des loyers est observée sur les communes de la métropole nantaise mais celle-ci est restée très limitée (+0,8€/m² sur la ville de Nantes et de +0,6€/m² sur les 23 autres communes de la Métropole).



Elle est liée à la revalorisation de l'indice de référence des loyers qui a repris une progression, après une longue phase de stabilité. Après un léger tassement de l'IRL en 2020, il est reparti à la hausse mi-2021 en lien notamment avec l'inflation et l'augmentation des coûts de la construction. Considérant la période actuelle, un bond de + 5,5 % de l'IRL était prévisible entre fin 2021 et fin 2022. Face à cette situation, la loi sur le pouvoir d'achat votée en août 2022 est venue plafonner cette hausse à + 3,5 % sur un an, jusqu'en juin 2023. A titre d'information, sans cette mesure de plafonnement, l'indice de référence des loyers s'établirait à 137,96, soit une hausse de +4,8 % sur un an.

ZOOM ET TENDANCES // Évolution trimestrielle des loyers sur la Métropole nantaise et de l'IRL depuis 2011



⁴ Communes de Nantes Métropole hors Mauves-sur-Loire, Brain et le Pellerin auxquelles s'ajoutent Port-Saint-Père, Pont-Saint-Martin et Haute-Goulaine



LES LOYERS SELON LES CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

Ces loyers médians cachent bien évidemment des disparités entre les différents logements sur l'agglomération. En effet, leurs loyers varient selon la localisation géographique mais aussi selon plusieurs variables structurelles dont la taille du logement, l'âge du bâti, le type de logement et l'ancienneté d'occupation. À elles seules, il a été estimé qu'elles étaient responsables de près de 90% des variations de loyers. Les 10% restants étant dû à des variables socioéconomiques.⁵

Selon le type d'habitat : appartements ou maisons

Sur l'agglomération nantaise, la moitié des ménages locataires du parc privé en collectif ont un loyer supérieur à 11,5 €/m² tandis que celui de ceux résidant en maison s'établit à 10,0 €/m². Cette situation s'explique par :

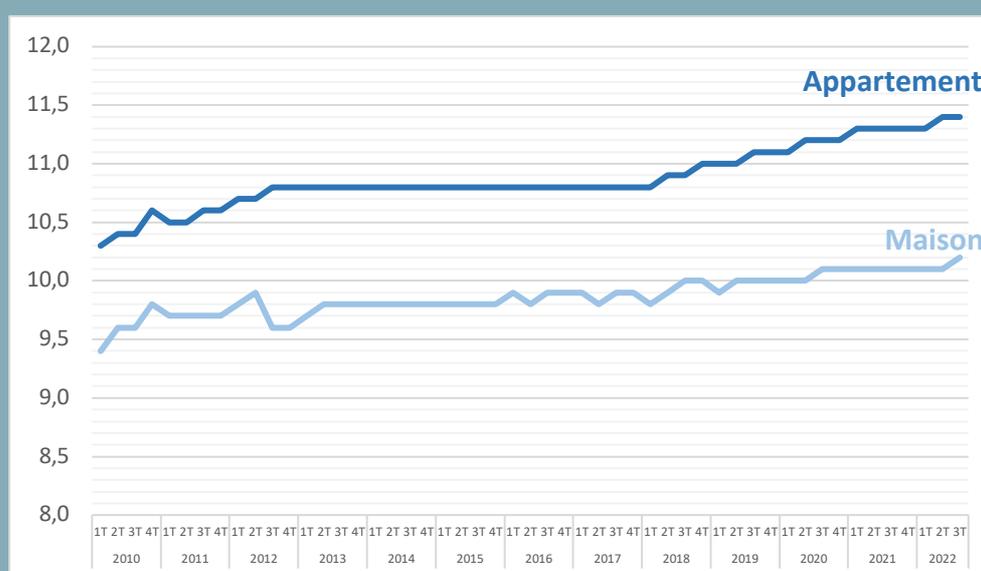
- La surface moyenne des maisons (86 m² en moyenne) est bien plus élevée que celle des appartements (52 m²) : les prix au m² étant inversement décroissant à la surface, cela élève le prix au m² des appartements.
- La ville de Nantes présente une offre de logements quasi-exclusivement collective (95%). Les prix y sont plus élevés du fait d'une proximité immédiate à l'ensemble des commerces, services et équipements. Le loyer médian y est de 11,9€/m² pour les appartements.

Niveau médian des loyers par type d'habitat

	Appartement (€/m ²)	Maison (€/m ²)	Médian (€/m ²)
Nantes	11,9	9,9	11,8
Agglomération nantaise	11,5	10,0	11,2
Agglomération hors Nantes	10,7	10,0	10,4
Aire urbaine	11,4	8,8	10,8
Aire urbaine hors Nantes Métropole	9,1	8,1	8,3
Zone 1 Ville de Nantes	12,7	11,7	12,6
Zone 2 Ville de Nantes	11,8	9,6	11,7
Zone 3 Ville de Nantes	11,2	9,9	11,1
Zone 4 Périphérie	10,7	10,2	10,6
Zone 5 Périphérie	10,4	9,6	9,9
Zone 6 Couronne périurbaine	9,1	8,1	8,3

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

ZOOM // évolution des loyers selon le type d'habitat (€/m²) sur Nantes Métropole



Source : Observatoire nantais de l'immobilier locatif CINA-AURAN – méthodologie locale non pondérée

⁵ Étude INRA et ESSEC, 2018

Selon la typologie : nombre de pièces du logement

En toute logique, plus la surface par nombre de pièce augmente, plus le prix au m² est faible. Ainsi, le coût au m² est largement supérieur pour un T1 que pour un T3 ou un T4. Cette différenciation s'explique par un coût fixe de certains équipements comme la cuisine et la salle de bain. De la sorte, le loyer médian pour un logement d'une pièce sur l'agglomération nantaise s'établit à 14,8€/m² soit 395 € en moyenne par mois pour une surface moyenne de 27 m². En revanche, pour un logement de 4 pièces, le loyer médian sera de 10,0€/m² soit en moyenne 772 euros par mois pour une surface moyenne de 91 m². Il est également important de noter que la plus forte dispersion des loyers se rencontre sur les logements d'une pièce. Cela signifie que l'écart entre les loyers les moins chers et les plus chers est très important.

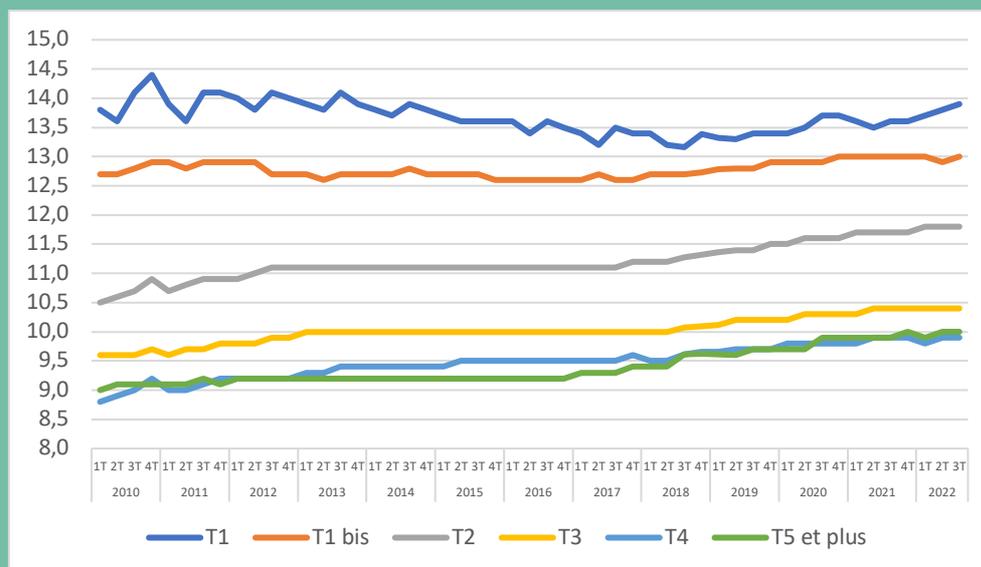


Niveau médian des loyers par pièces

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Médian (€/m ²)
Nantes	15,2	12,2	10,6	10,2	9,4	11,8
Agglomération nantaise	14,8	11,9	10,3	10,0	9,4	11,2
Agglomération hors Nantes	13,2	11,4	10,0	9,7	9,6	10,4
Aire urbaine	14,8	11,8	10,0	9,3	8,7	10,8
Aire urbaine hors Nantes Métropole	15,0	9,6	8,5	7,9	7,3	8,3
Zone 1 Ville de Nantes	16,2	12,8	11,1	10,7	10,2	12,6
Zone 2 Ville de Nantes	14,6	12,0	10,6	9,4	9,6	11,7
Zone 3 Ville de Nantes	13,2	11,9	10,2	10,1	8,5	11,1
Zone 4 Périphérie	13,3	11,5	10,1	9,8	9,6	10,6
Zone 5 Périphérie	11,9	10,8	9,4	9,4	9,2	9,9
Zone 6 Couronne périurbaine	15,0	9,6	8,5	7,9	7,3	8,3

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

ZOOM ET TENDANCE // évolution des loyers selon le nombre de pièces (€/m²) sur Nantes Métropole



Source : Observatoire nantais de l'immobilier locatif CINA-AURAN – méthodologie locale non pondérée



Selon l'époque de construction

Le loyer médian des logements construits avant 1946 dans l'agglomération nantaise s'établit à 12,0 €/m². La disparité des prix au sein de cette période de construction est forte : alors que les 25% de logements les moins chers ont un loyer de 9,8€/m², les 25% les plus chers atteignent plus de 14,7€/m².

Construit avant le premier choc pétrolier et la première réglementation thermique, le parc des logements d'après-guerre (1946-1970) est réputé énergivore et cher en charges. La nécessité de construire rapidement un nombre important de logements a souvent primé sur la qualité. Ses caractéristiques architecturales et urbaines peuvent également le rendre peu attractif. La majeure partie de ces bâtiments, souvent en collectif, ont une mauvaise isolation thermique et phonique car ils ont souvent été construits avec des matériaux de médiocre qualité. Leur abondance et leur faible qualité en font des logements moins attractifs. C'est donc logiquement qu'ils affichent le loyer médian le plus bas (10,0€/m²) sur ce type de logements. En revanche, situés au cœur des agglomérations, les logements privés construits entre 1946 et 1970, particulièrement ceux en copropriété, font aujourd'hui l'objet d'une attention particulière des pouvoirs publics.

Le loyer des logements construits après 1990 est l'un des plus élevés avec 11,6€/m² pour les logements construits entre 1991 et 2005 et de 11,1€/m² pour ceux d'après 2005. Ces logements incluent souvent des équipements comme une terrasse ou encore un garage qui sont traditionnellement inclus dans le montant du loyer et peuvent expliquer une partie du surcoût.

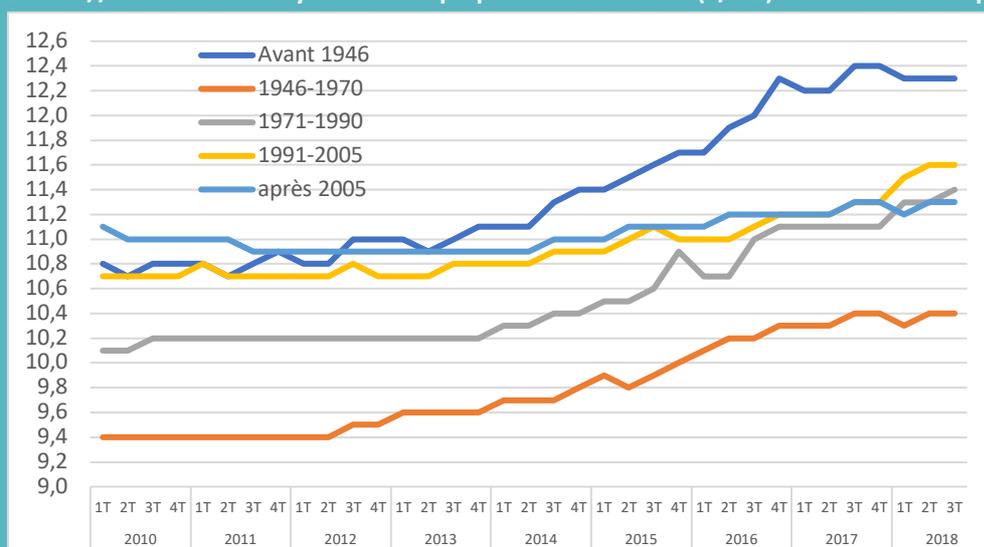
Le parc récent, construit après 2005, est fortement soutenu par les incitations fiscales à l'investissement. Dans un contexte de la production vers les 2 et 3 pièces en périphérie des agglomérations, leurs loyers demeurent inférieurs à ceux du parc de la période 1991-2005.

Niveau médian des loyers par époques de construction

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005	Médian (€/m ²)
Nantes	12,4	10,6	11,7	12,2	11,7	11,8
Agglomération nantaise	12,0	10,4	10,9	11,6	11,1	11,2
Agglomération hors Nantes	9,8	9,3	9,4	10,5	10,6	10,4
Aire urbaine	10,6	10,2	10,4	11,1	10,9	10,8
Aire urbaine hors Nantes Métropole	8,3	8,0	7,9	8,3	8,7	8,3
Zone 1 Ville de Nantes	12,5	11,9	13,2	13,1	12,1	12,6
Zone 2 Ville de Nantes	12,5	10,2	11,8	12,1	11,7	11,7
Zone 3 Ville de Nantes	12,0	10,1	10,0	11,2	11,4	11,1
Zone 4 Périphérie	10,5	9,5	9,7	10,7	10,8	10,6
Zone 5 Périphérie	9,2	8,6	9,4	9,7	10,2	9,9
Zone 6 Couronne périurbaine	8,3	8,0	7,9	8,3	8,7	8,3

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

ZOOM // évolution des loyers selon l'époque de construction (€/m²) sur Nantes Métropole



Source : Observatoire nantais de l'immobilier local / CINA-AURAIN – méthodologie locale non pondérée

Selon la durée du bail

Le loyer médian est légèrement plus élevé pour les ménages ayant emménagé il y a moins d'un an puisqu'il s'établit à 11,8 €/m² contre 10,2 €/m² pour les ménages stables depuis plus de 5 ans.

Des loyers supérieurs pour les emménagés récents sont synonymes d'une tension sur le marché locatif qui perdure dans le temps. La relocation, plus fréquente des logements d'une pièce qui ont un coût supérieur au m², peut également expliquer cette différence.



	Moins d'un an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	Plus de 5 ans	Médian (€/m ²)
Nantes	12,3	12,2	11,9	10,4	11,8
Agglomération nantaise	11,8	11,6	11,3	10,2	11,2
Agglomération hors Nantes	10,7	10,6	10,1	9,9	10,4
Aire urbaine	11,3	11,1	10,8	9,6	10,8
Aire urbaine hors Nantes Métropole	8,4	8,3	8,8	8,0	8,3
Zone 1 Ville de Nantes	13,2	12,9	12,8	10,8	12,6
Zone 2 Ville de Nantes	12,2	12,0	11,7	10,1	11,7
Zone 3 Ville de Nantes	11,8	11,4	11,4	10,1	11,1
Zone 4 Périphérie	10,8	10,8	10,2	10,2	10,6
Zone 5 Périphérie	10,2	9,9	10,1	9,3	9,9
Zone 6 Couronne périurbaine	8,4	8,3	8,8	8,0	8,3

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

Selon le mode de gestion : directe ou déléguée

Les logements gérés par des professionnels gestionnaires de bien et notaires affichent des loyers moins élevés dans la ville-centre que ceux gérés en direct par les propriétaires bailleurs, et cela quelle que soit la zone (1 à 3). A contrario, les logements en gestion directe en périphérie et dans la couronne périurbaine présentent des niveaux de loyers moins élevés que ceux en gestion déléguée. Chacun des modes de gestion est ainsi plus « compétitif » dans ses territoires de prédilection.

	Déléguée	Directe	Médian (€/m ²)
Nantes	11,5	12,2	11,8
Agglomération nantaise	11,1	11,4	11,2
Agglomération hors Nantes	10,6	10,2	10,4
Aire urbaine	11,1	10,4	10,8
Aire urbaine hors Nantes Métropole	9,4	8,3	8,3
Zone 1 Ville de Nantes	12,2	13,0	12,6
Zone 2 Ville de Nantes	11,5	12,0	11,7
Zone 3 Ville de Nantes	10,9	11,6	11,1
Zone 4 Périphérie	10,6	10,5	10,6
Zone 5 Périphérie	10,5	9,7	9,9
Zone 6 Couronne périurbaine	9,4	8,3	8,3

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

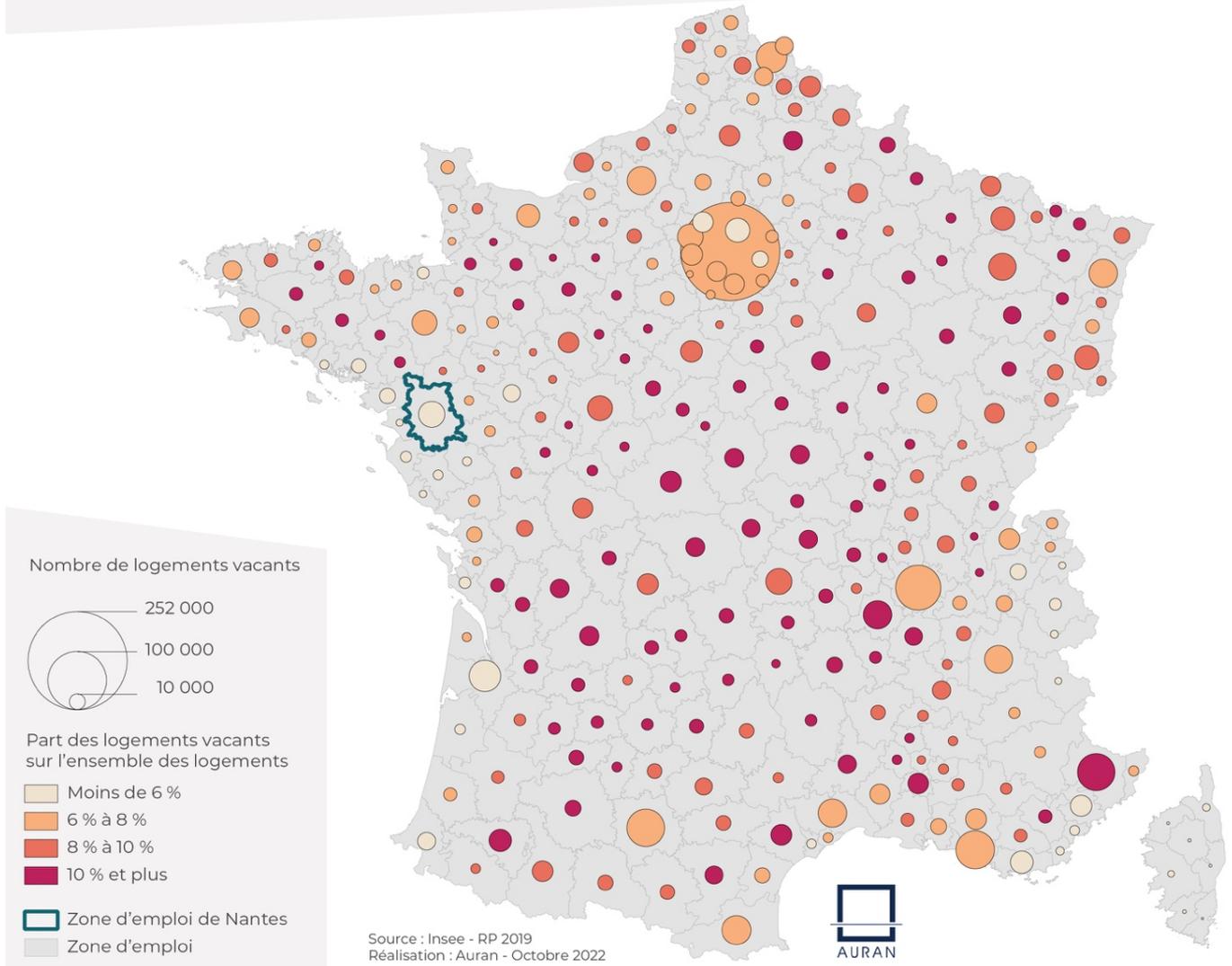
LES NIVEAUX DE VACANCE

DANS L'ENSEMBLE DU PARC DE LOGEMENTS

Un taux de vacance « raisonnable » pour assurer le parcours résidentiel des ménages avec des déménagements, des emménagements et l'entretien du parc se situerait autour de 6 à 7 %⁶ Dans la métropole nantaise, le niveau de vacance des logements est très bas. En 2019, 5,3% des logements sont vacants. En Loire-Atlantique, il n'est pas beaucoup plus élevé (5,7%). Cela traduit, encore une fois, une forte tension sur le marché locatif.



Logements vacants par zone d'emploi en 2019



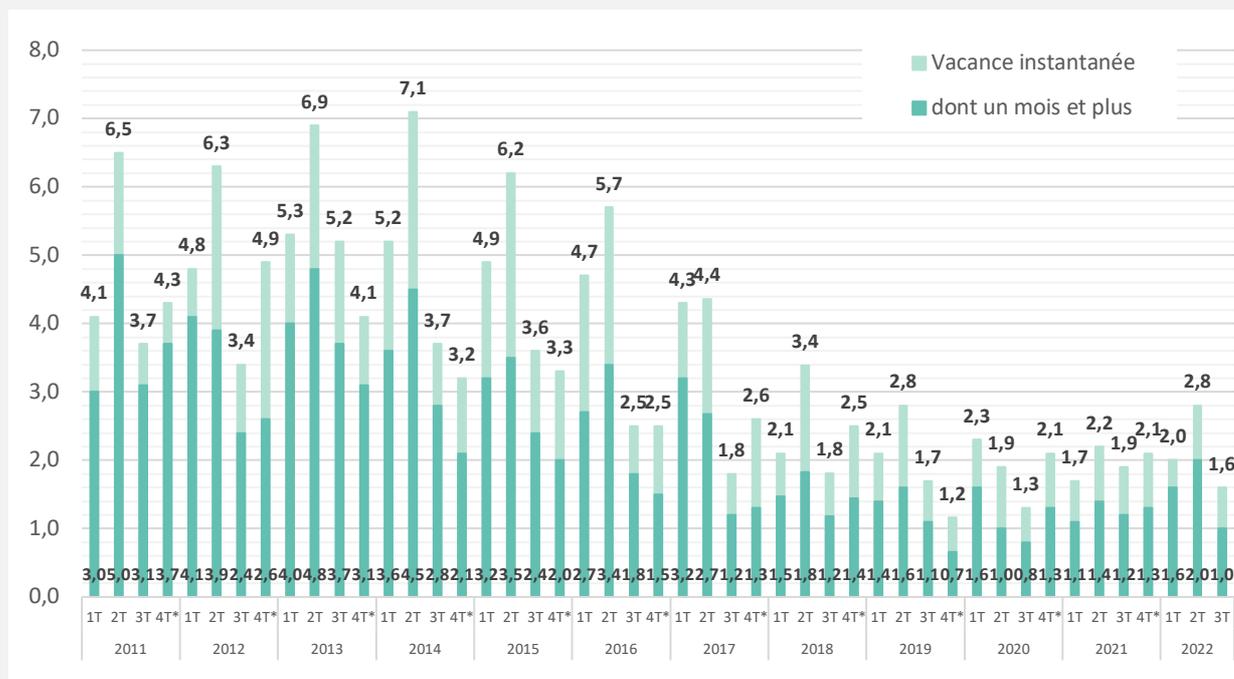
⁶ Les données du moment de l'Auran, Pourquoi n'y a-t-il pas assez de logements vacants dans la métropole nantaise ? Septembre 2020

DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ DE LA MÉTROPOLE NANTAISE

L'Observatoire nantais de l'immobilier locatif Cina-Auran permet d'analyser la vacance dans le parc locatif privé de Nantes Métropole. Depuis 2017, en dehors des variations saisonnières liées notamment au calendrier universitaire, le « taux de vacance instantanée » reste bas⁷. Au 3^{ème} trimestre 2022, 1,6% des logements de l'échantillon sont vacants. Au regard des 3^{èmes} trimestres précédents et de la dynamique observée, il s'agirait d'un niveau plancher en dessous duquel il serait difficile de descendre.

Évolution de la vacance instantanée à Nantes Métropole

Part des logements vacants au moment de l'enquête (%)



Source : Observatoire nantais de l'immobilier locatif CINA-AURAN – méthodologie locale non pondérée
*4^{èmes} trimestres : vacance corrigée des livraisons/mises en service/remises en services du trimestre

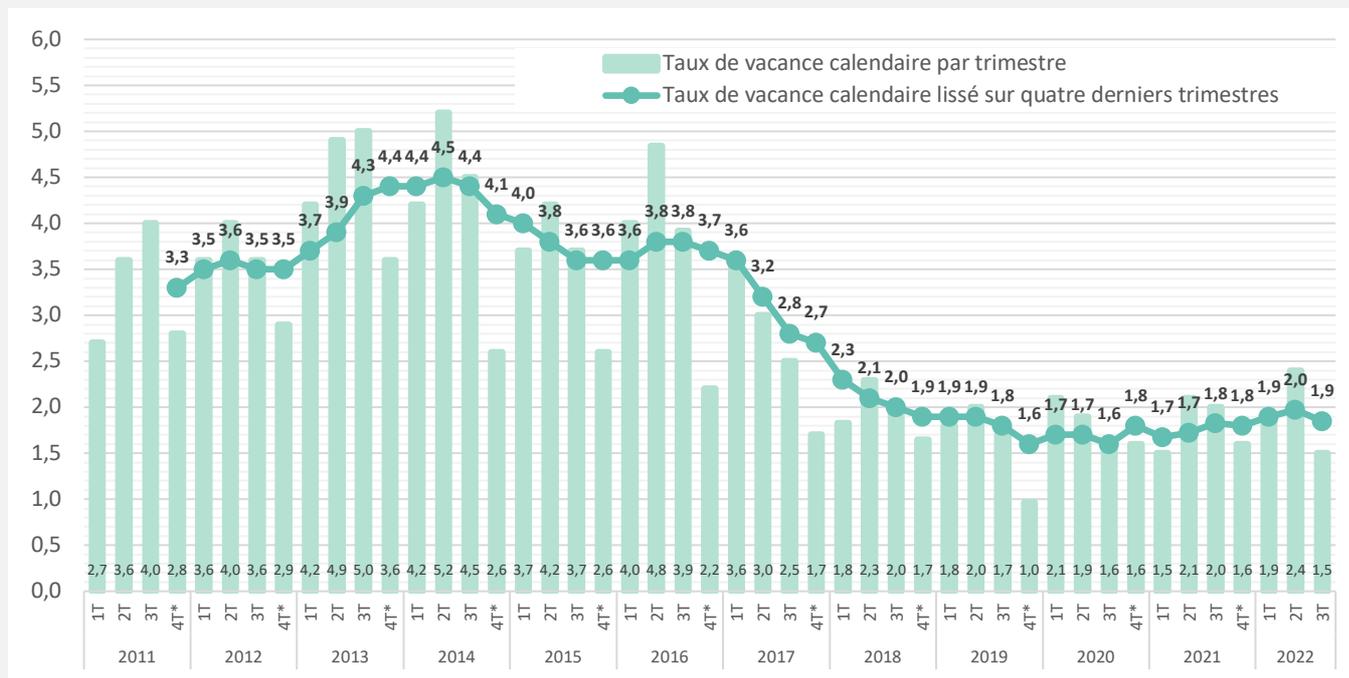
Le taux de logements vacants depuis plus d'un mois est également très bas avec un taux de 1,0%. La tension sur le marché, la grande part des logements récents dans le parc locatif de l'agglomération nantaise et la vigilance des gestionnaires qui encouragent les propriétaires bailleurs à proposer des logements salubres contribuent à réduire le parc de logements vacants de longue durée en gestion déléguée.

⁷ Part de logements non loués au moment de la collecte.

Un autre indicateur de vacance confirme cette tendance. La « vacance calendaire » désigne la part de jours où les logements sont vacants et informe sur la performance locative. Elle est également très basse depuis 2018. En moyenne, dans le parc locatif privé de la Métropole, les logements de l'échantillon brut de l'observatoire affichent 1,9 % de jours sans locataires au cours des 12 derniers mois au 3ème trimestre 2022. Cela représente moins de 7 jours par an sans loyer perçu (délai de relocation, travaux, vente du logement en cours).

Évolution de la vacance calendaire à Nantes Métropole

Nombre de jours de vacance dans le trimestre par logements sur le nombre de jours dans le trimestre (%)



Source : Observatoire nantais de l'immobilier locatif CINA-AURAN – méthodologie locale non pondérée

*4èmes trimestres : vacance corrigée des livraisons/mises en service/remises en services du trimestre

POUR CONCLURE

Le parc locatif privé est essentiel dans les parcours résidentiels des populations. Il joue un rôle transitoire dans de nombreux moments de vie (étude, mise en ménage, séparation par exemple) et accueille une grande partie des nouveaux arrivants sur un territoire.

Il est essentiel d'observer et d'analyser les évolutions afin de répondre au mieux aux besoins et adapter les politiques publiques.

Les loyers dans l'agglomération nantaise restent en deçà des loyers des autres grandes agglomérations comparables. L'encadrement des évolutions des niveaux de loyers permet de contenir une croissance trop importante des loyers, malgré une tension sur les marchés de l'habitat et particulièrement dans le parc locatif privés de plus en plus forte.

En effet, les loyers à la relocation sont toujours nettement supérieurs à ceux de l'ensemble du parc. Les logements gérés directement par leur propriétaire dans l'agglomération observent des niveaux médians de plus en plus élevés, et la vacance reste extrêmement basse.



Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise

2 Cours du Champ de Mars, 44000 Nantes

BP 60827 - 44008 Nantes Cedex 1

02 40 84 14 18 / contact@auran.org / www.auran.org

