



Mai 2016

Observatoire du logement locatif privé
Aire urbaine de Nantes
Résultats 2015

Édito

2015 une année de stabilité des loyers et de la vacance locative sur la métropole nantaise

L'Observatoire Locatif Privé CINA-Auran a été créé en 2009 suite aux réflexions de l'Auran et des professionnels de l'immobilier réunis au sein du CINA (Club Immobilier Nantes Atlantique). Fin 2012, l'observatoire a été retenu dans le dispositif national d'observation des loyers qui vise à collecter des données issues des gestionnaires de biens et des notaires, mais aussi des locataires qui louent en direct leur logement.

Comme en 2014, l'année 2015 a été marquée par une stabilité du prix des loyers sur la métropole nantaise des logements neufs et anciens. Cette stabilité est également observée pour les logements loués durant l'année.

La vacance locative reste stable, signe d'une offre de logements neufs qui trouvent preneurs dans un contexte de production active. L'observation est à poursuivre aussi bien dans le neuf que dans l'ancien.

En lien avec la dynamique démographique, ces tendances confirment le besoin de logements sur la métropole nantaise, dont les objectifs de production annuelle ont été rehaussés avec la révision du PLH en février 2016 : les besoins sont ainsi passés de 4 500/5 000 à 6 000 logements par an.

Philippe Josse

Président du CINA

Benoist Pavageau

Directeur général de l'Auran

Méthodologie

Observatoire du logement locatif privé CINA-AURAN :

Les données de cet observatoire sont issues des fichiers des logements en location gérés par des professionnels (administrateurs de biens et notaires) et transmises par nos partenaires (**Bras Immobilier, CM-CIC Immobilier, Gaalon-Guerlesquin Immobilier, Lefeuvre Immobilier, Thierry Immobilier, les offices notariaux de Héric, Rezé et Savenay**). Leur analyse est réalisée, tous les trimestres, par un comité de pilotage partenarial composé des gestionnaires de biens, des notaires, des représentants de l'Adil, de l'État, de Nantes Métropole, du CINA et de l'Auran.

Méthodologie nationale d'observation des loyers :

Dans le cadre de l'observation nationale, la base de données rassemble les logements en cours de location en 2015 de l'observatoire CINA-Auran, les logements loués en direct par leurs propriétaires issus d'une enquête complémentaire et des données de sources nationales. Les chiffres obtenus sont ensuite pondérés par l'Anil (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement) selon la méthodologie définie par le comité scientifique de l'expérimentation nationale. Cette pondération est appliquée dans les différents observatoires nationaux. Ces informations représentatives sur les niveaux de loyers observés dans l'aire urbaine de Nantes peuvent ainsi être comparées avec les autres territoires qui appliquent la même méthodologie.

Niveaux de loyers

Dans l'aire urbaine de Nantes, le loyer médian est de 10,1 €/m²

En 2015, le loyer mensuel médian*, hors charges des logements locatifs privés de l'aire urbaine** de Nantes en cours de location, est de 10,1 €/m². Dans l'agglomération nantaise (Nantes Métropole), il est de 10,7 €/m².

Le loyer médian est de 10,8 €/m² pour les appartements et de 8,4 €/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 et celui d'une maison de 10,2 €/m² ; dans l'agglomération nantaise, le loyer médian d'un appartement est de 10,9 €/m², celui d'une maison de 9,7 €/m².



Quel loyer médian en 2015 selon les types de logements locatifs privés dans l'aire urbaine de Nantes ?

T1	2 053 logements enquêtés surface moyenne 29 m ²	13,3 €/m²
T2	4 523 logements enquêtés surface moyenne 47 m ²	11,1 €/m²
T3	3 373 logements enquêtés surface moyenne 69 m ²	9,4 €/m²
T4	999 logements enquêtés surface moyenne 89 m ²	8,7 €/m²
T5 et +	434 logements enquêtés surface moyenne 122 m ²	7,8 €/m²

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.

2015 (Source : Méthodologie 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 10,8 €/m². Il est légèrement supérieur à celui de l'ensemble des logements et nettement supérieur à celui des logements construits de 1946 à 1970 (9,4 €/m²) et de 1971 à 1990 (9,6 €/m²).



Quel loyer médian en 2015 selon la période de construction des logements locatifs privés dans l'aire urbaine de Nantes ?

période de construction

après 2005	5 081 logements enquêtés surface moyenne : 58 m ²	10,8 €/m²
1991-2005	2 694 logements enquêtés surface moyenne : 62 m ²	10,3 €/m²
1971-1990	1 178 logements enquêtés surface moyenne : 64 m ²	9,6 €/m²
1946-1970	1 188 logements enquêtés surface moyenne : 66 m ²	9,4 €/m²
avant 1946	1 241 logements enquêtés surface moyenne : 68 m ²	9,9 €/m²

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 2015



	Aire urbaine de Nantes		Nantes Métropole		Ville de Nantes	
	Loyer médian	Logements enquêtés	Loyer médian	Logements enquêtés	Loyer médian	Logements enquêtés
Ensemble	10,1 €/m²	11 382	10,7 €/m²	10 833	11,0 €/m²	7 652
Appartements	10,8 €/m²	10 425	10,9 €/m²	10 247	11,1 €/m²	7 449
Maisons	8,4 €/m²	957	9,7 €/m²	586	10,2 €/m²	203
T1	13,3 €/m²	2 053	13,4 €/m²	2 033	13,5 €/m²	1 773
T2	11,1 €/m²	4 523	11,2 €/m²	4 411	11,3 €/m²	3 042
T3	9,4 €/m²	3 373	10,0 €/m²	3 154	10,0 €/m²	2 104
T4	8,7 €/m²	999	9,4 €/m²	882	9,4 €/m²	533
T5 et plus	7,8 €/m²	434	8,9 €/m²	353	9,2 €/m²	200

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)

Les professionnels de l'observatoire locatif privé CINA-Auran gèrent un parc de 11 566 logements locatifs privés sur l'aire urbaine de Nantes (dont 11 305 sur Nantes Métropole) soit 13 % 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.

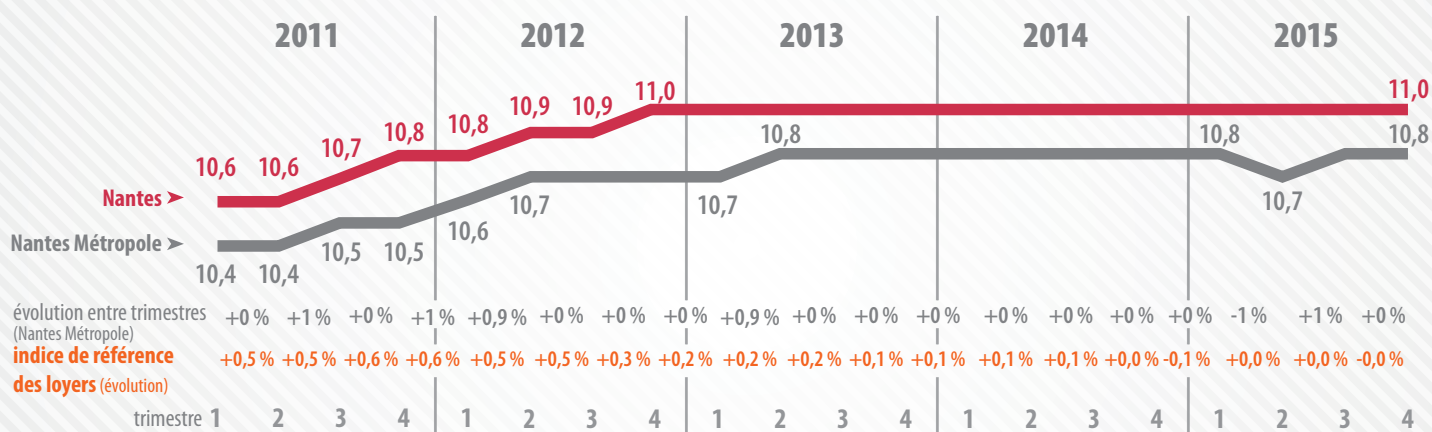
Fin décembre 2015, le loyer mensuel médian hors charges des logements en cours de location gérés par les professionnels de l'observatoire locatif privé CINA-Auran est de 10,8 €/m² dans Nantes Métropole et de 9,4 €/m² dans la couronne péri-urbaine.

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 %). Entre 2011 et 2012, il a augmenté de 2,9 %. Il est stable depuis plus de deux ans.

En 2015, le niveau de loyer des logements dont le bail a débuté au cours de l'année est comparable à celui de l'ensemble des logements loués.

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

loyer médian
en €/m²



Valeurs brutes (CINA-Auran) — logements en cours de location par les professionnels membres de l'observatoire aux dates concernées

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



Tendances depuis 2011

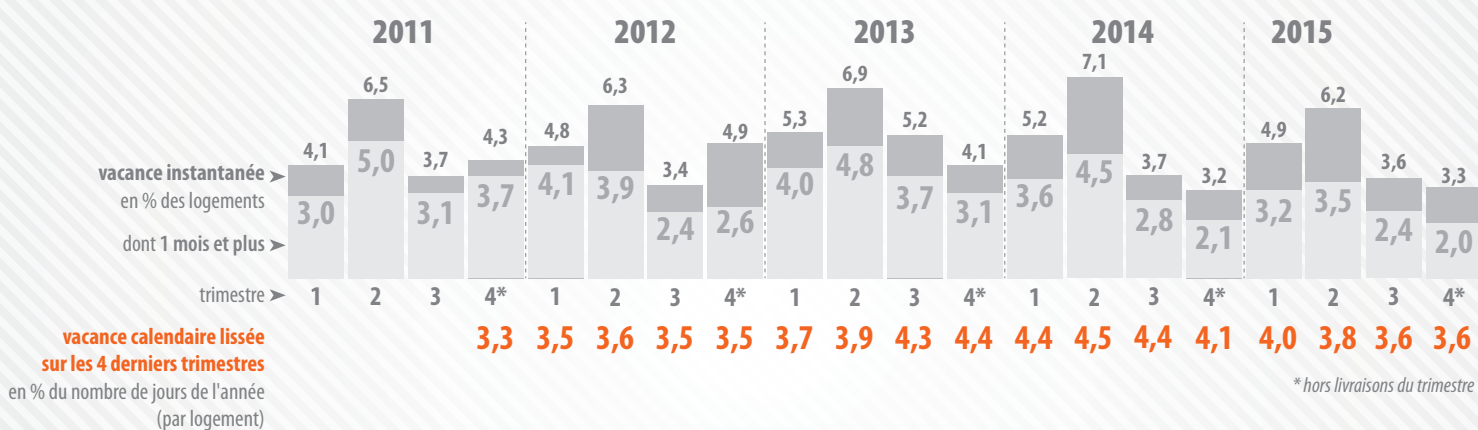
(Source : Gestionnaires de biens - Notaires)

2,0% des logements enquêtés dans Nantes Métropole étaient vacants depuis plus d'un mois fin 2015. Ce taux était de 3,7% en décembre 2011. Il est plus faible pour les logements les plus récents (2,4% pour les logements construits après 2000) que pour les logements anciens (4,7% 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 vacance calendaire des logements, après avoir augmenté en 2013 et début 2014, diminue depuis l'été 2014 pour se stabiliser fin 2015.

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

Nantes Métropole



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





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
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

Étude réalisée par Patrick Pailloux (chef de projet) avec l'appui de l'équipe de l'Auran