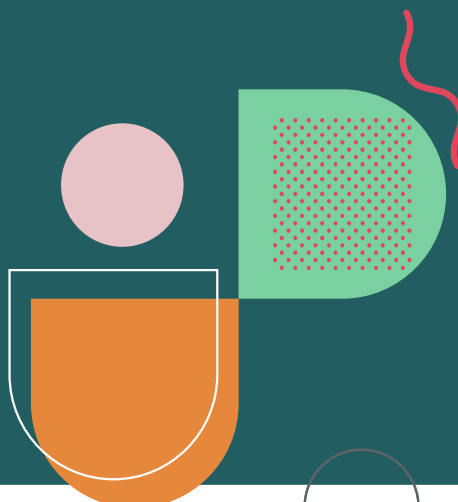
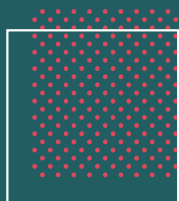




OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS

DE LA RÉGION NANTAISE

Résultats 2024



x x x
x x x
x x x

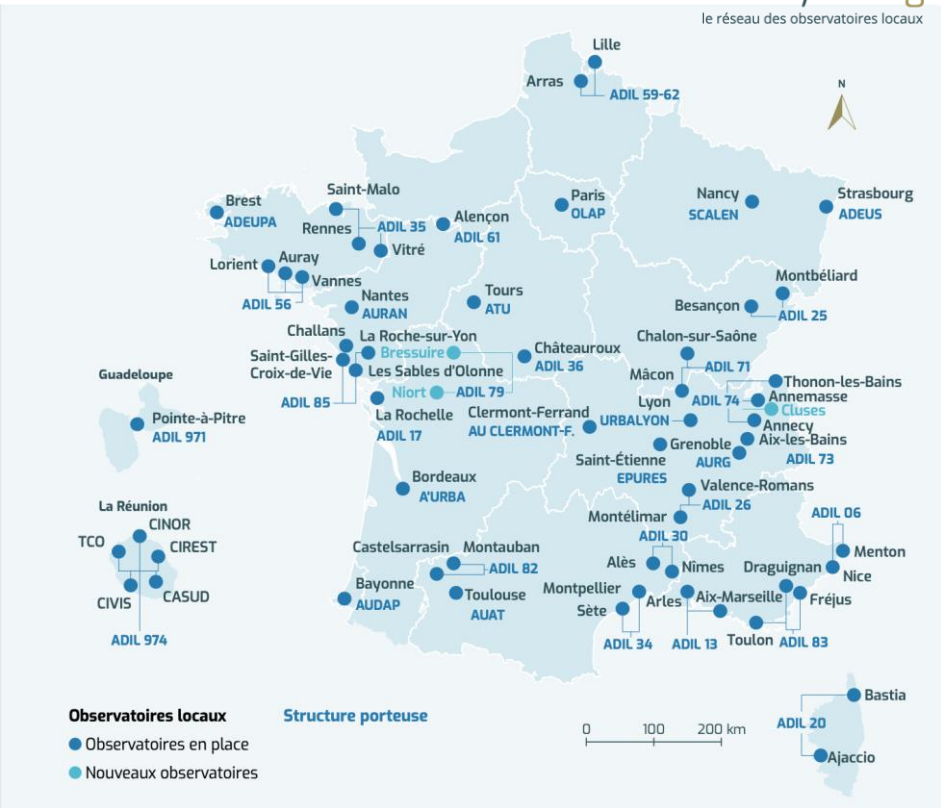
Méthodologie

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.

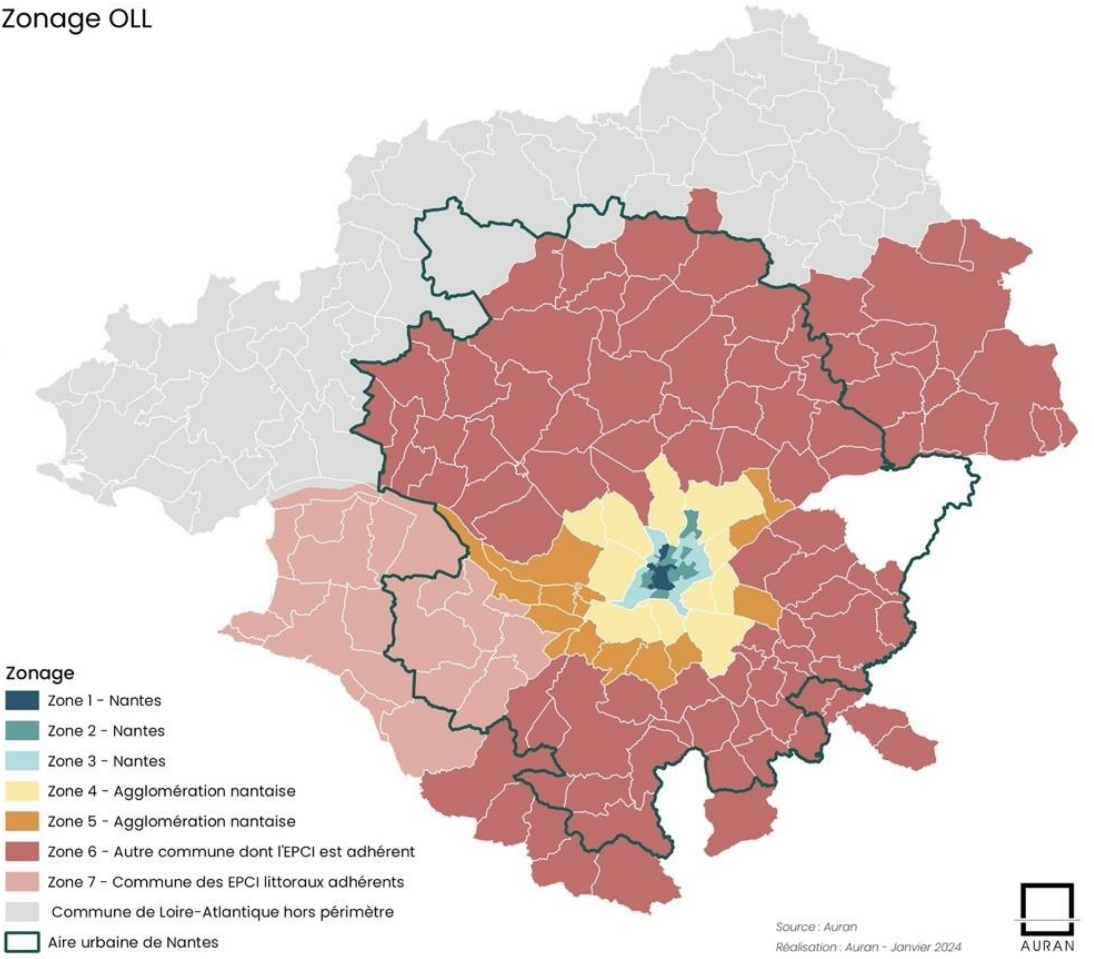
Un comité de pilotage est en place pour analyser ces les résultats. Il est composé des partenaires pourvoyeurs de données et également de représentant de l'État (DREAL), de la métropole (Direction Habitat), de l'ADIL, du Cina et de l'Auran. Depuis plus de 10 ans, cet observatoire est la référence locale, 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 comparées avec les autres territoires qui participent au réseau des observatoires locaux des loyers. En janvier 2025, 37 observatoires contribuent à ce dispositif avec 67 agglomérations observées, soit 52 % du parc locatif privé couvert.

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 OLL



Zonage de l'observatoire local des loyers de la région nantaise

Le dispositif d'observation porte sur les 143 communes des EPCI membres de l'Agence en Loire-Atlantique. Ce périmètre permet de répondre à l'obligation d'observer le parc locatif privé sur les communes soumises à la taxe annuelle des logements vacants (TLV) de nos territoires adhérents. À ce titre, Nantes Métropole (20 communes concernées), Grand Lieu Communauté (avec Pont-Saint-Martin), Clisson Sèvre et Maine Agglo (avec Haute-Goulaine), la Communauté de communes de Sud Estuaire (avec Saint Brévin-les-Pins) et Pornic Agglomération Pays de Retz (avec Saint-Michel-Chef-Chef, La Plaine-sur-Mer, Préfailles) sont concernées par une obligation d'observation des loyers. Dans un souci d'aide à la décision renforcée et de cohérence territoriale, l'Auran observe l'ensemble des EPCI adhérents.

Le périmètre de l'observatoire est divisé à ce jour en 7 zones d'analyse afin que les résultats présentent une certaine homogénéité en matière de niveau de loyer.

Échantillon 2024

En 2024, les résultats ont été établis à partir d'un échantillon de **21 334** logements locatifs privés loués vides, dont **1 976** en gestion directe et **19 358** en gestion déléguée à un professionnel, soit près de 15 % du parc.

Données de cadrage du périmètre d'observation



Population et ménages

1 299 480 habitants
sur le périmètre d'observation
dont **683 981 sur Nantes Métropole**

531 516 ménages
dont 332 117 **sur Nantes Métropole**

Source : Insee – RP 2022

Parc locatifs privés

Zone	Périmètre	Nombre de logements privés loués vides	Nombre de logements privés loués meublés
01	Ville de Nantes	19 229	5 014
02		19 058	5 762
03		19 034	4 737
04	Périphérie	23 658	3 510
05		6 194	403
06	EPCI adhérents, hors NM, hors littoral	23 353	1 501
07	Littoral	8 036	684
Total	Total	118 562	21 610

27 % de locataires du parc privé
(33% sur Nantes Métropole)

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

Source : Insee - RP2022 – Fichier détail logement



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)	Littoral Sud LA (zone 7)	EPCI Adhérents (Zones 1 à 6)	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5	Zone 6	Zone 7
1 ^{er} quartile (€/m2)	11,0	10,0	7,7	10,6	8,2	9,6	11,5	11,1	10,5	10,2	9,5	7,5	8,2
Médian (€/m2)	12,5	11,1	9,1	12,0	9,6	11,3	13,2	12,6	11,8	11,3	10,5	9,0	9,6
3 ^{ème} quartile (€/m2)	14,4	12,5	10,8	13,7	11,2	13,2	15,7	14,5	13,2	12,6	11,7	10,6	11,2
Loyer médian (€)	583	650	650	600	660	613	580	577	590	650	666	650	660
Surface moyenne	52,4	65,0	75,0	56,7	71,2	61,6	51,4	51,8	54,2	63,6	70,1	76,3	71,2
Nombre de références	13 151	7 306	877	20 457	226	21 334	3 541	4 293	5 317	6 152	1 154	651	226

Source : Observatoire local des loyers de la région nantaise– CINA-AURAN 2024



×
× ×
× × ×

× × × ×



AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION NANTAISE

×
× ×
× × ×

Loyer médian selon le type d'habitat et la typologie de logement (€/m2)



	Nantes (Zones 1 à 3)	Périphérie (Zones 4 et 5)	Couronne périurbain e (zone 6)	Agglo. Nantaise (Zones 1à 5)	Littoral Sud LA (zone 7)	EPCI Adhérents (Zones 1à 6)	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5	Zone 6	Zone 7
Appartements	12,6	11,4	10,0	12,2	10,4	12,0	13,2	12,7	11,8	11,5	11,3	10,0	10,4
Maison	11,8	10,5	8,9	10,6	9,1	9,4	12,7	11,9	11,5	10,8	9,9	8,6	9,1
1 pièce	16,0	13,6	13,3	15,5	11,1	15,2	16,8	16,1	14,7	13,5	14,0	13,3	11,1
2 pièces	12,9	12,2	10,7	12,7	11,2	12,5	13,2	13,0	12,5	12,2	11,9	10,7	11,2
3 pièces	11,3	10,7	9,2	11,0	9,5	10,6	11,5	11,3	11,0	10,8	10,4	9,2	9,5
4 pièces	10,6	10,3	8,6	10,4	9,6	9,6	11,6	10,1	10,1	10,3	9,9	8,5	9,6
5 pièces et plus	10,7	10,0	7,6	10,3	8,5	9,3	10,9	9,9	10,6	10,1	9,5	7,5	8,5
Ensemble	12,5	11,1	9,1	12,0	9,6	11,3	13,2	12,6	11,8	11,3	10,5	9,0	9,6

×

×

×

Source : Observatoire local des loyers de la région nantaise– CINA-AURAN 2024

AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION NANTAISE

×

×

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)	Littoral Sud LA (zone 7)	EPCI Adhérents (Zones 1 à 6)	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5	Zone 6	Zone 7
Avant 1946	13,3	11,1	8,8	12,8	9,0	11,0	13,1	13,5	13,6	11,9	9,6	8,6	9,0
1946- 1970	11,7	10,1	8,9	11,2	9,8	10,9	12,7	11,7	10,8	10,1	10,3	8,8	9,8
1971- 1990	12,3	10,6	8,6	11,7	10,0	11,1	13,4	12,9	10,8	10,6	10,5	8,2	10,0
1991- 2005	13,2	10,9	9,0	12,3	8,8	11,5	14,3	13,3	11,9	11,3	10,3	9,5	8,8
Après 2005	12,3	11,4	9,9	11,9	10,1	11,6	12,9	12,4	12,0	11,6	10,7	9,7	10,1
Ensemble	12,5	11,1	9,1	12,0	9,6	11,3	13,2	12,6	11,8	11,3	10,5	9,0	9,6



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)	Littoral Sud LA (zone 7)	EPCI Adhérents (Zones 1 à 6)	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5	Zone 6	Zone 7
Moins d'un an	13,1	11,7	10,1	12,6	11,6	12,1	14,2	13,5	12,3	11,8	11,4	9,9	11,6
1 à 2 ans	12,7	11,4	9,7	12,2	9,5	11,8	13,3	13,0	11,9	11,5	10,7	9,9	9,5
3 à 5 ans	12,5	11,1	9,0	11,9	9,4	11,1	13,0	12,4	11,9	11,4	10,3	8,8	9,4
Plus de 5 ans	11,9	10,6	8,6	11,3	9,0	10,5	12,7	11,9	11,1	10,7	10,3	8,2	9,0
Déléguée	12,3	11,3	10,1	11,9	11,4	11,8	13,0	12,3	11,7	11,3	11,3	9,6	11,4
Directe	12,8	10,9	9,0	12,1	9,4	10,9	13,3	13,2	11,8	11,4	10,3	9,0	9,4
Ensemble	12,5	11,1	9,1	12,0	9,6	11,3	13,2	12,6	11,8	11,3	10,5	9,0	9,6

×

×

×

×

×

×

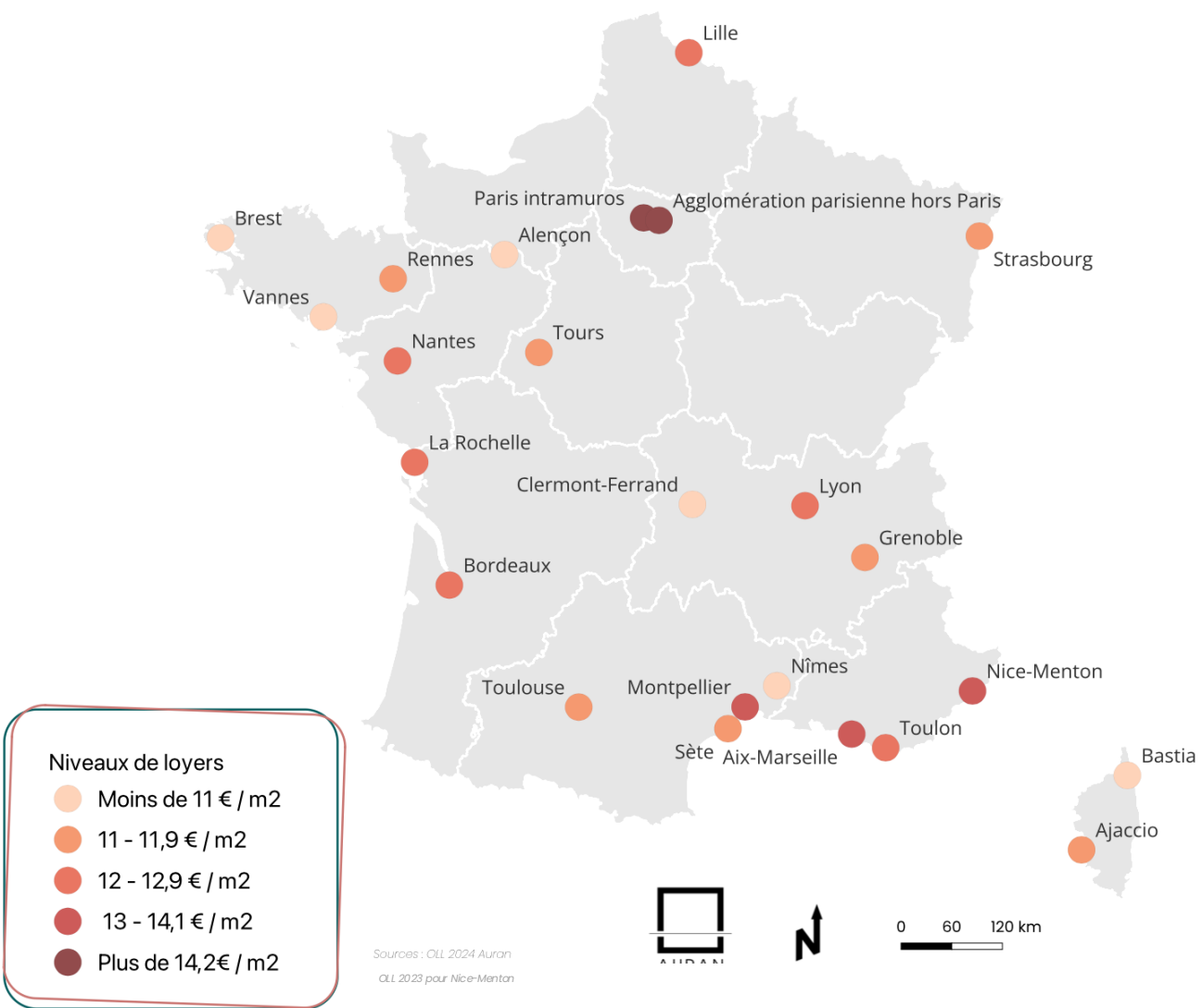
Source : Observatoire local des loyers de la région nantaise – CINA-AURAN 2024

AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION NANTAISE

COMPARAISON ENTRE LES AGGLOMÉRATIONS – 2024



Niveaux des loyers par agglomération en 2024 (€/m2)



x
x x
x x
x

x x x x

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

Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise

2, cours du Champ de Mars
44000 Nantes
02 40 84 14 18

www.auran.org



x
x
x
x