

CADOL — Comité d'Animation des Dispositifs d'Observation Locaux

Observatoire du logement locatif privé Cina-Auran

Patrick Pailloux - Directeur d'études et de projets – Auran

Bruno Van Den Broucke – Chef de projets – Auran

11 juin 2015



128 -15



L'observatoire du logement locatif privé CINA-AURAN

- En 2009, un groupe de travail constitué de professionnels du CINA et de l'Auran
 - a rédigé la **charte de fonctionnement de l'observatoire et les** règles de confidentialité,
 - a composé la grille de recueil des informations et le dessin des fichiers informatiques,
 - a rédigé un protocole d'accord entre chaque fournisseur de données et l'Auran
 - **6 gestionnaires de biens et 3 notaires :**
 - Cabinet Bras, CM-CIC Immobilier (Ataraxia), Gaalon Guerlesquin, Hémon Camus, Lefeuvre immobilier, Thierry immobilier,
 - Offices notariaux de Rezé, Savenay et Héric
 - En 2012 et 2014 analyse des PLS de Nantes Métropole*
- Aujourd'hui 11 000 logements sont observés chaque trimestre soit 11% du parc locatif privé de l'Aire urbaine de Nantes**
- Un échantillon représentatif (taille, typologie, ...) avec un volume important de logements neufs
- **Le comité de pilotage**
 - Les gestionnaires et les notaires participants, des promoteurs (Adi, Groupe Arc), l'Adil, l'Etat, Nantes Métropole, le Cina et l'Auran.



Participation au réseau national d'observatoires locaux des loyers

Les résultats au 31 décembre 2014

Éléments sur la performance énergétique



Participation au réseau national d'observatoires locaux des loyers



L'observatoire Cina-Auran du logement locatif privé a été sélectionné le 14 décembre 2012 par le Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement pour faire partie différents observatoires pilotes dans le cadre de la mise en place de **l'Observatoire national des loyers**.

Cette démarche vise à l'amélioration de la connaissance du marché locatif privé, notamment les évolutions de loyer, à une échelle territoriale fine et sur l'ensemble du territoire français par **la mise en réseau d'observatoires locaux**.

Ces informations permettent de disposer de données fiables sur les loyers, à partir de **règles communes au niveau national, qui ont été émises par le Comité scientifique de l'observation des loyers**.

Cette méthodologie s'appuie sur les données collectées auprès des **gestionnaires de biens**, des **notaires** et d'une **enquête** auprès des locataires qui louent en direct leur logement.



Expérimentation nationale — Collecte 2013 OLL4400_____

Professionnels - administrateurs de biens

Zone	Objectifs	Enquêtes réalisées
01•Centre-ville (Nantes)	1 221	1 101
02•Nantes ouest (Nantes)	1 620	2 067
03•Hauts-Pavés - Saint-Félix (Nantes)	978	1 082
04•Malakoff - Saint-Donatien (Nantes)	859	952
05•Ile de Nantes (Nantes)	447	559
06•Nantes Sud (Nantes)	174	237
07•Nantes est (Nantes)	619	1 125
08•Nantes métropole nord	1 035	1 225
09•Nantes métropole sud	1 070	949
10• Couronne péri-urbaine de AUN	1 977	149
Total aire urbaine de Nantes	10 000	9 446
<i>Total Nantes</i>	<i>5 918</i>	<i>7 123</i>
<i>Total Nantes Métropole hors Nantes</i>	<i>2 105</i>	<i>2 174</i>
<i>Total Nantes Métropole</i>	<i>8 023</i>	<i>9 297</i>
		Auran

Expérimentation nationale — Collecte 2013 OLL4400_____

Professionnels - notaires

Zone	Objectifs	Enquêtes réalisées
01•Centre-ville (Nantes)	92	50
02•Nantes ouest (Nantes)	122	39
03•Hauts-Pavés - Saint-Félix (Nantes)	73	20
04•Malakoff - Saint-Donatien (Nantes)	64	20
05•Ile de Nantes (Nantes)	34	21
06•Nantes Sud (Nantes)	13	25
07•Nantes est (Nantes)	46	24
08•Nantes métropole nord	78	23
09•Nantes métropole sud	80	354
10• Couronne péri-urbaine de AUN	148	106
Total aire urbaine de Nantes	750	682
<i>Total Nantes</i>	<i>444</i>	<i>199</i>
<i>Total Nantes Métropole hors Nantes</i>	<i>158</i>	<i>377</i>
<i>Total Nantes Métropole</i>	<i>602</i>	<i>576</i>

Auran

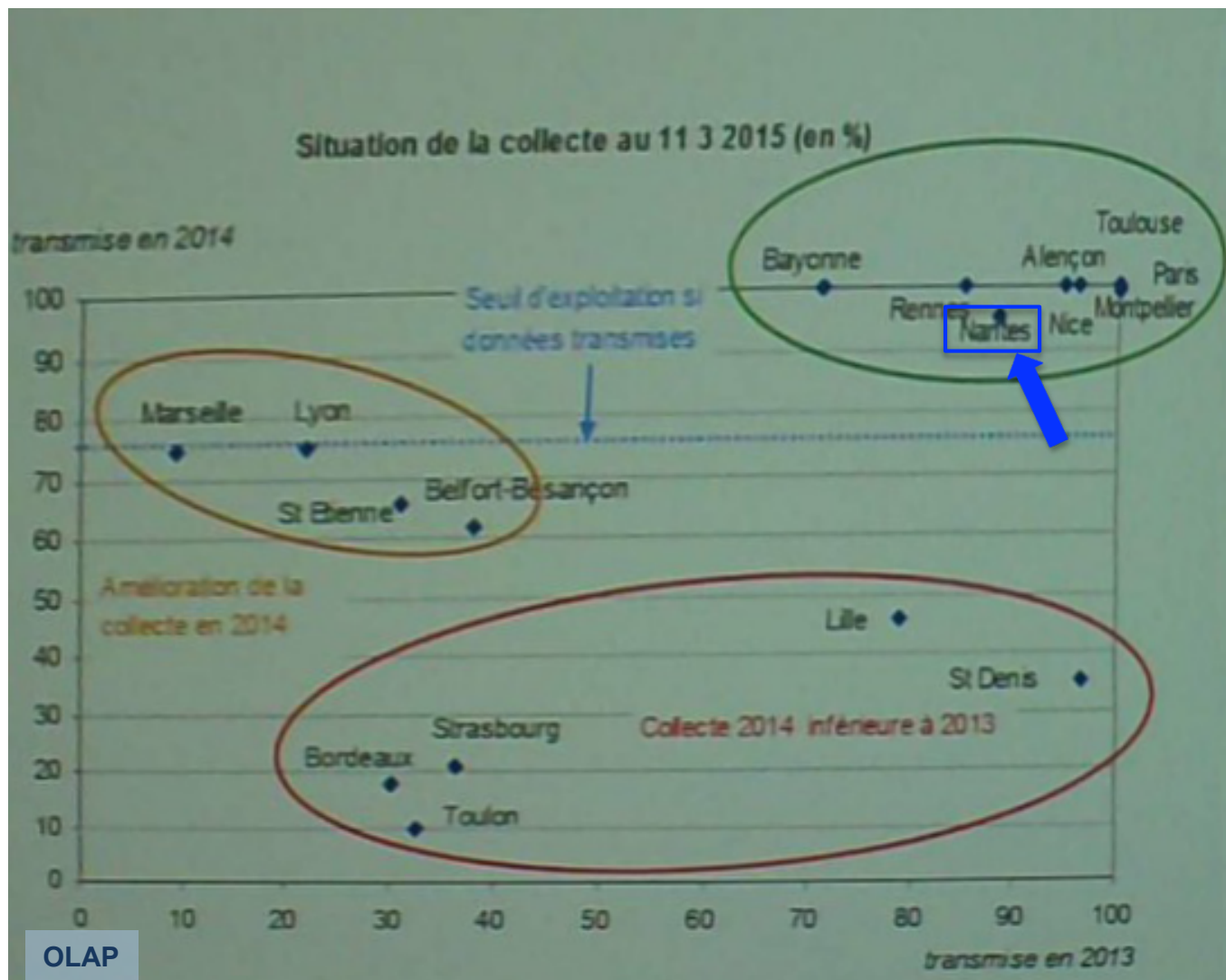
Expérimentation nationale — Collecte 2013 OLL4400_____

Gestion directe

Zone	Objectifs	Enquêtes réalisées
01•Centre-ville (Nantes)	146	131
02•Nantes ouest (Nantes)	194	162
03•Hauts-Pavés - Saint-Félix (Nantes)	117	120
04•Malakoff - Saint-Donatien (Nantes)	103	100
05•Ile de Nantes (Nantes)	54	57
06•Nantes Sud (Nantes)	21	24
07•Nantes est (Nantes)	74	53
08•Nantes métropole nord	124	87
09•Nantes métropole sud	128	129
10• Couronne péri-urbaine de AUN	237	242
Total aire urbaine de Nantes	1 198	1 105
<i>Total Nantes</i>	<i>709</i>	<i>647</i>
<i>Total Nantes Métropole hors Nantes</i>	<i>252</i>	<i>216</i>
<i>Total Nantes Métropole</i>	<i>961</i>	<i>863</i>

Auran

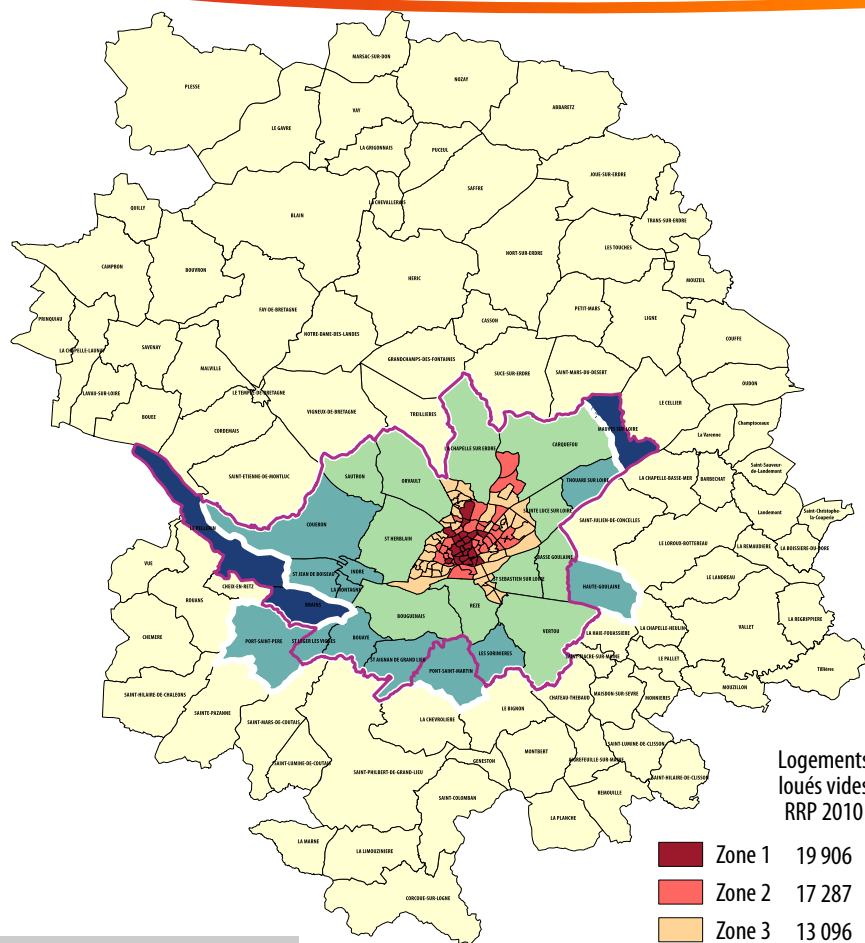
Les territoires concernés par le réseau national des loyers



OLAP



Le loyer médian en fonction du zonage



Logements
loués vides
RRP 2010

Zone 1	19 906
Zone 2	17 287
Zone 3	13 096
Zone 4	15 355
Zone 5	3 246
Zone 6	573
Zone 7	17 097
Total	86 559

 Nantes Métropole
 Unité urbaine de Nantes

Loyer médian par secteur aire urbaine de Nantes — Méthodologie nationale

Nantes zone 1	11,5 €/m ²
Nantes zone 2	11,2 €/m ²
Nantes zone 3	10,3 €/m ²
Nantes Métropole zone 4	10,0 €/m ²
reste de l'aire urbaine	8,6 €/m ²
aire urbaine de Nantes	10,3 €/m ²
Nantes Métropole	10,6 €/m ²
Nantes	11,0 €/m ²

Sources : observatoire des loyers de Nantes – méthodologie nationale -
locatif privé CINA-Auran — OLL 4400



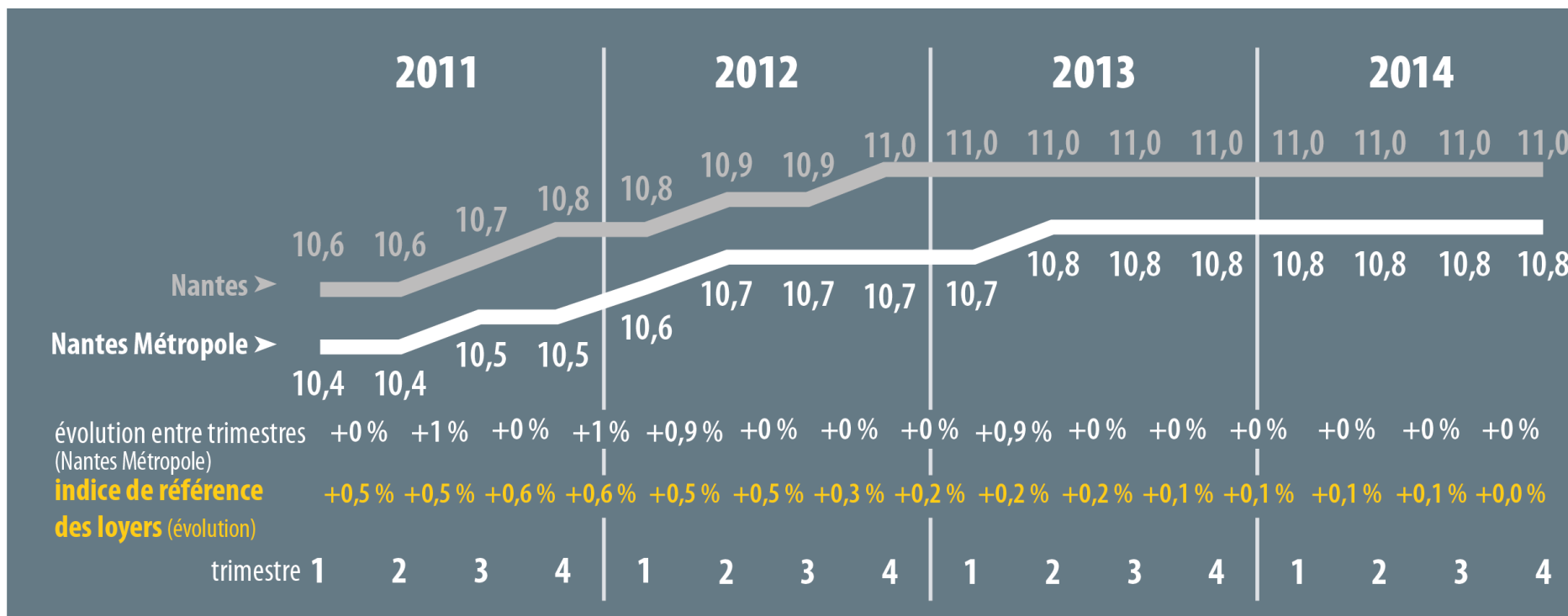
Les résultats au 31 décembre 2014

Échantillon de l'observatoire locatif privé CINA-AURAN



Avec 11,0 €/m² fin 2014 , le loyer médian est stable

Évolution trimestrielle du loyer médian depuis 2011 en €/m²



Valeurs brutes (Cina-Auran) — logements en cours de location



Les loyers varient suivant la taille des logements

*Loyer médian sur Nantes Métropole selon le type de logement
au 31 décembre 2014*

T1	13,7 €/m²
T1 bis	12,7 €/m²
T2	11,1 €/m²
T3	10,0 €/m²
T4	9,4 €/m²
T5 et plus	9,2 €/m²

Données brutes de l'observatoire locatif privé Cina-Auran — Nantes Métropole



Le loyer médian selon le type de logement : comparaison entre l'échantillon brut CINA-AURAN et la méthodologie nationale

Loyer médian selon le type de logement au
31 décembre 2014

	CINA-AURAN échantillon brut	Méthodologie nationale Cina-Auran — OLL 4400
T1	13,7 €/m ²	13,6 €/m ²
T1 bis	12,7 €/m ²	
T2	11,1 €/m ²	11,2 €/m ²
T3	10,0 €/m ²	10,0 €/m ²
T4	9,4 €/m ²	9,0 €/m ²
T5 et plus	9,2 €/m ²	9,1 €/m ²
Ensemble	10,8 €/m ²	10,6 €/m ²

Sources : observatoire des loyers de Nantes – méthodologie nationale -
locatif privé Cina-Auran — OLL 4400



Des différences de loyers selon la date de construction des logements

Loyer médian sur Nantes Métropole selon l'âge du logement au 31 décembre 2014

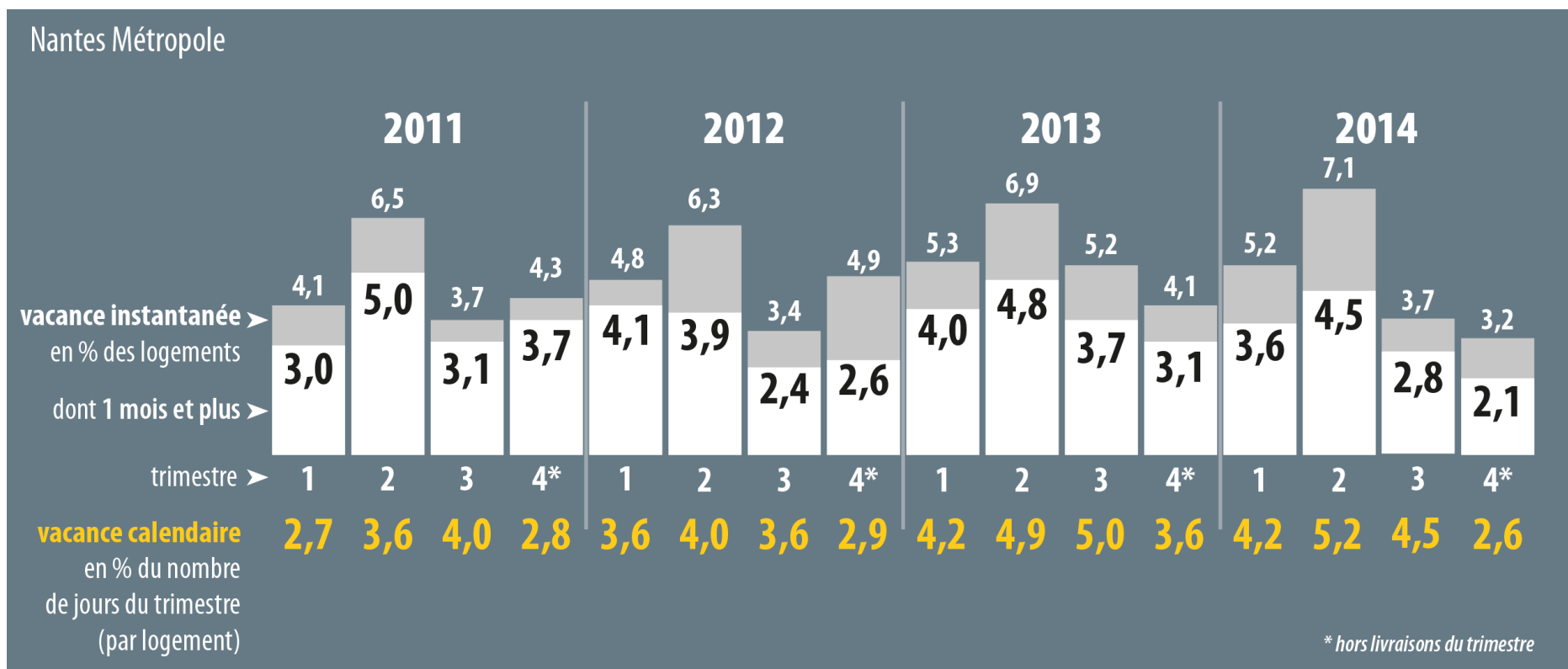
années 2010	10,8€/m²
années 2000	11,1€/m²
années 1990	10,8€/m²
années 1980	10,3€/m²
1950-1979	9,5 €/m²
avant 1950	10,8€/m²

Données brutes de l'observatoire locatif privé Cina-Auran — Nantes Métropole



La vacance varie saisonnièrement suivant les trimestres
Depuis 2011, le taux de vacance n'a jamais été aussi bas qu'au dernier trimestre 2014

Évolution trimestrielle de la vacance depuis 2011



Valeurs brutes (Cina-Auran) — logements en cours de location



Le taux de vacance varie peu selon la taille du logement

*Vacance d'un mois et plus sur Nantes Métropole selon le type de logement
au 31 décembre 2014*

T1	2,3 %
T1 bis	0,8 %
T2	1,6 %
T3	2,1 %
T4	2,1 %
T5 et plus	3,7 %

Données brutes de l'observatoire locatif privé Cina-Auran — Nantes Métropole



La vacance est plus élevée dans les logements plus anciens

*Vacance d'un mois et plus sur Nantes Métropole selon l'âge du logement
au 31 décembre 2014*

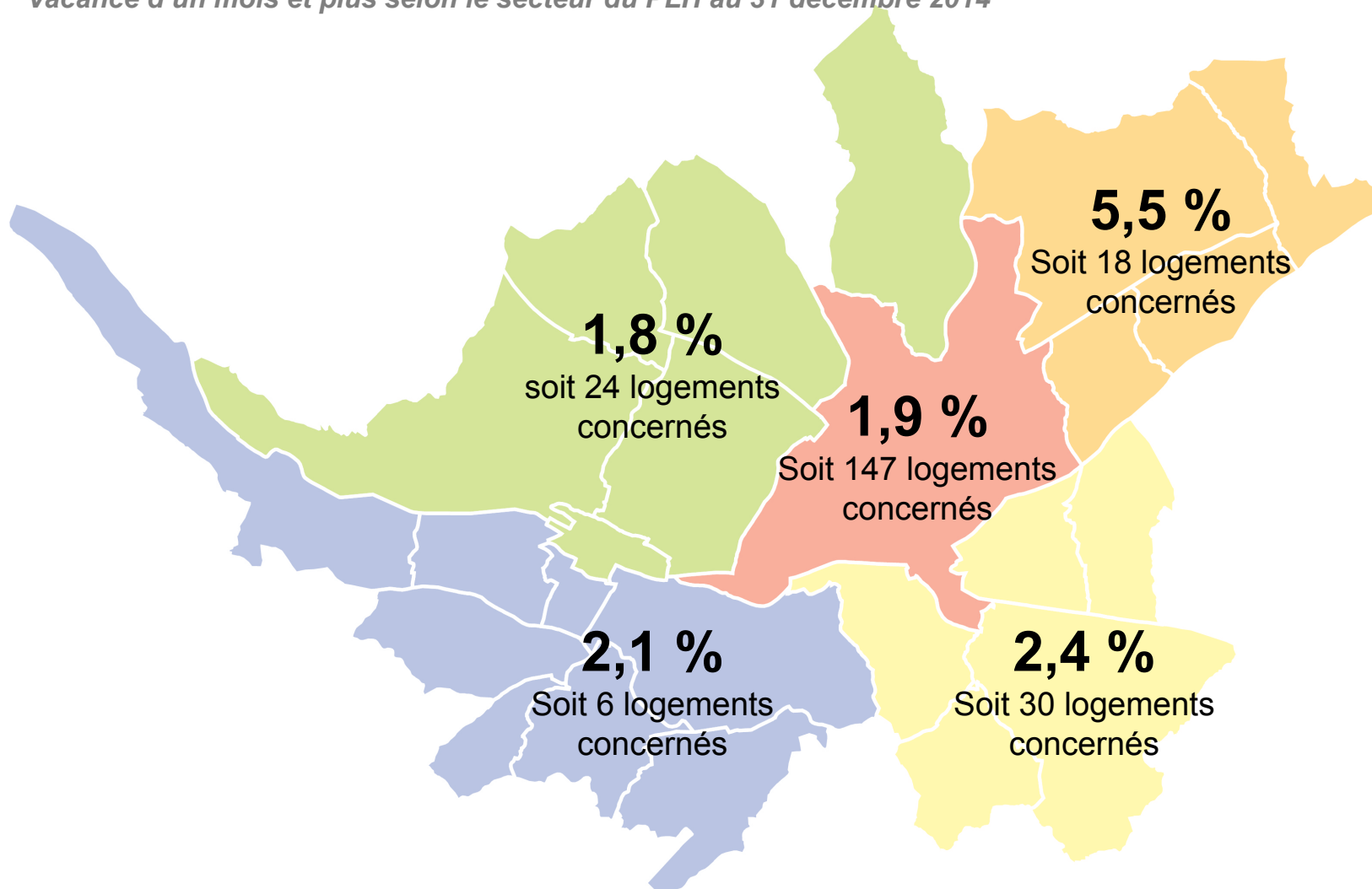
années 2010	1,1 %
années 2000	1,6 %
années 1990	2,0 %
années 1980	2,0 %
1950-1979	4,7 %
avant 1950	4,2 %

Données brutes de l'observatoire locatif privé Cina-Auran — Nantes Métropole



Le taux de vacance selon les secteurs de Nantes Métropole

Vacance d'un mois et plus selon le secteur du PLH au 31 décembre 2014



Données brutes de l'observatoire locatif privé Cina-Auran — Nantes Métropole



Éléments sur la performance énergétique



Les éléments sur la performance énergétique des logements locatifs privés s'appuient sur les données de l'**Observatoire locatif privé Cina-Auran au 31 décembre 2014** à l'échelle de Nantes Métropole.

Sur le territoire de Nantes Métropole près de **6 000 logements** sont renseignés sur ce thème (DPE énergie et DPE émission de gaz à effet de serre).



Une proportion élevée de logements classés D sur l'énergie, B sur les gaz à effet de serre

	<i>DPE énergie</i>	<i>DPE gaz à effet de serre</i>
A	18 %	14 %
B	6 %	42 %
C	14 %	24 %
D	45 %	9 %
E	14 %	8 %
F	3 %	3 %
G	< 1 %	< 1 %

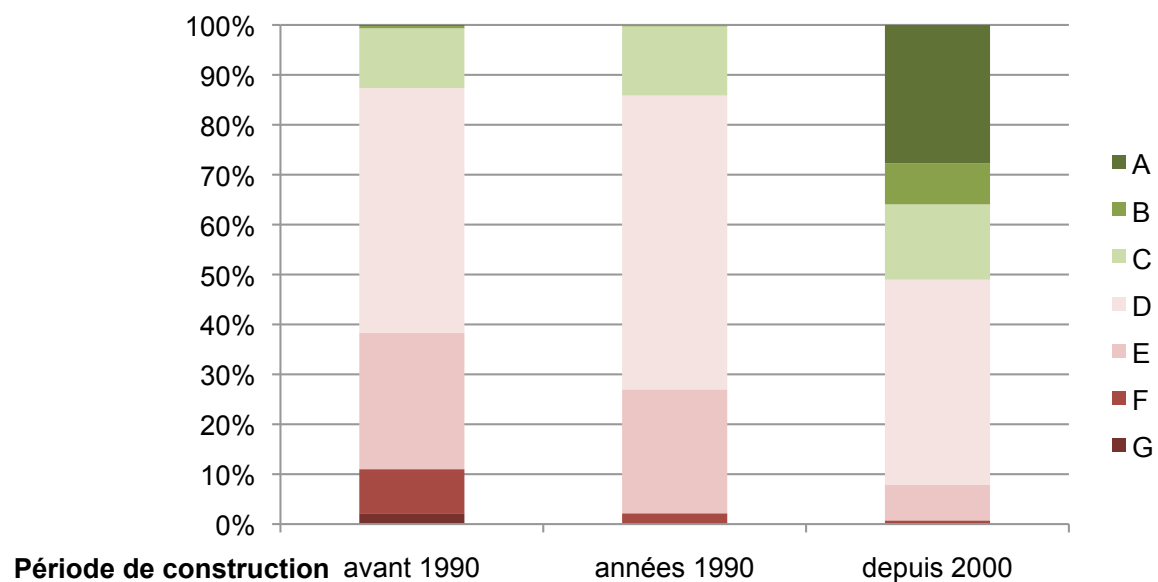
Données brutes de l'observatoire locatif privé Cina-Auran — Nantes Métropole

Source d'énergie du chauffage : 55 % électricité 35 % gaz



Le classement énergétique des logements récents est meilleur

DPE Énergie Nantes Métropole au 31/12/2014

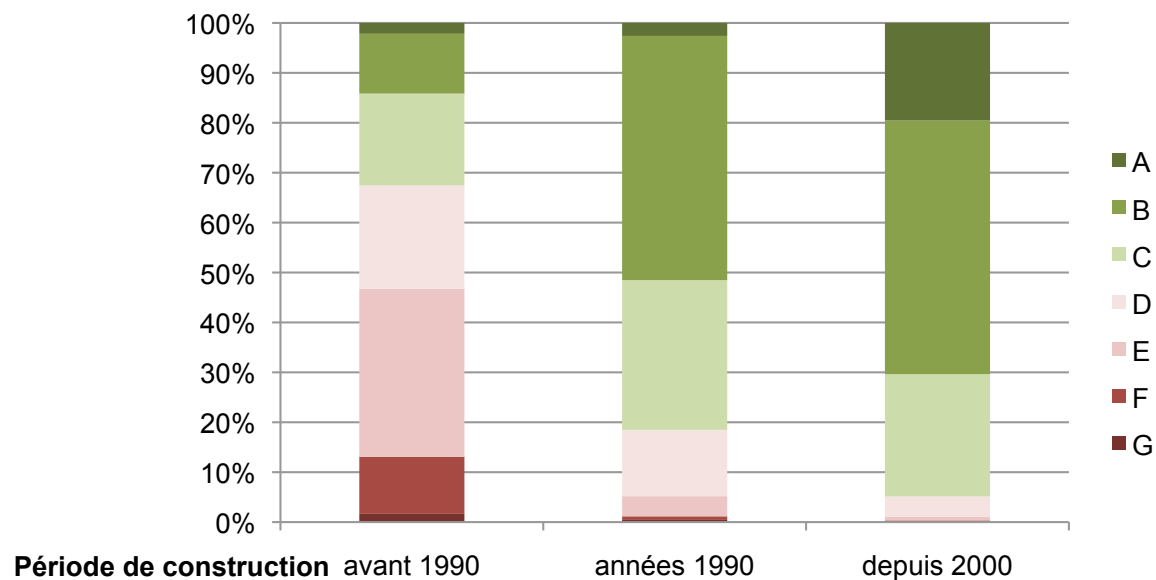


Données brutes de l'observatoire locatif privé Cina-Auran — Nantes Métropole



**Le classement énergétique des logements récents est meilleur
notamment sur les émissions de gaz à effet de serre**

DPE GES Nantes Métropole au 31/12/2014

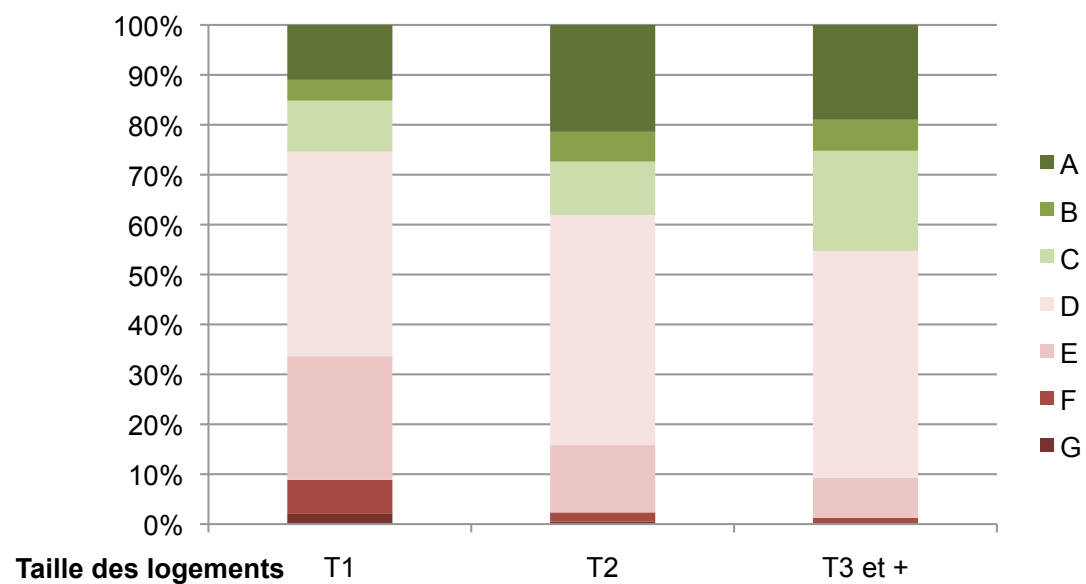


Données brutes de l'observatoire locatif privé Cina-Auran — Nantes Métropole



**Le classement énergétique des logements s'améliore avec leur taille...
... pour la consommation d'énergie**

DPE Énergie Nantes Métropole au 31/12/2014

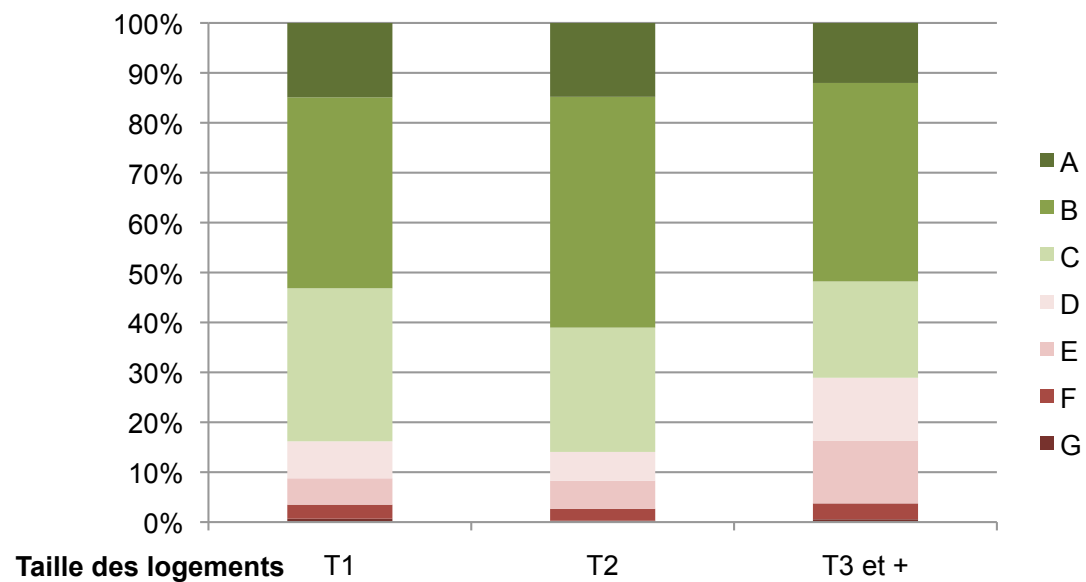


Données brutes de l'observatoire locatif privé Cina-Auran — Nantes Métropole



... mais pas pour les émissions de gaz à effet de serre

DPE GES Nantes Métropole au 31/12/2014



Données brutes de l'observatoire locatif privé Cina-Auran — Nantes Métropole



Pas de lien évident entre le niveau de loyer et le classement énergétique

Loyer médian (€/m²) selon le classement énergétique

	<i>DPE</i> énergie		<i>DPE gaz à effet de</i> <i>serre</i>			
A	10,7	}	11,0	}		
B	10,7		10,6		10,9	}
C	10,5		11,0			
D	10,8	}	10,2	}		
E	11,4		9,4		}	
F	11,7		10,2			10,0
G	13,4		10,6			

Données brutes de l'observatoire locatif privé Cina-Auran — Nantes Métropole



Pas de lien évident entre le niveau de loyer et le classement énergétique

Loyer médian (€/m²) selon le classement énergétique

DPE gaz à effet de serre

	A B C	D E F G
A B C	10,7	10,1
D E F G	11,2	9,9

Données brutes de l'observatoire locatif privé Cina-Auran — Nantes Métropole



Pour les plus petits logements, consommer plus d'énergie ne fait pas diminuer le niveau de loyer

Loyer médian (€/m²) selon le DPE énergie et la typologie des logements

	A	B	C	D	E	F	G	Ensemble
T1 (avec T1 bis)	12,0	12,3*	14,3	13,8	13,9	13,2*	14,9*	13,5
T2	11,0	11,0	11,0	11,1	11,0	10,5*	12,5*	11,1
T3 et plus	10,1	10,1	9,8	9,7	9,6	10,2*	9,8*	9,9

Données brutes de l'observatoire locatif privé Cina-Auran — Nantes Métropole

* Base faible (<100). Résultats à prendre avec précaution.



Le niveau de loyer est plus faible dans les logements qui émettent davantage de gaz à effet de serre

Loyer médian (€/m²) selon le DPE GES et la typologie des logements

	A	B	C	D	E	F	G	Ensemble
T1 (avec T1 bis)	13,3	13,7	13,5	13,4*	12,9*	11,3*	12,9*	13,5
T2	11,2	11,2	11,0	10,8	10,1	10,4*	10,0*	11,1
T3 et plus	10,0	10,0	9,9	9,7	8,8	9,2*	10,5*	9,9

Données brutes de l'observatoire locatif privé Cina-Auran — Nantes Métropole

* Base faible (<100). Résultats à prendre avec précaution.



CADOL — Comité d'Animation des Dispositifs d'Observation Locaux

Observatoire du logement locatif privé Cina-Auran

Patrick Pailloux - Directeur d'études et de projets – Auran

Bruno Van Den Broucke – Chef de projets – Auran

11 juin 2015



128 -15

