

DREAL

Pays de la Loire

service
intermodalité
aménagement
logement

Avril 2016

Situation de l'habitat et du logement en Pays de la Loire

Systeme d'information et de collecte des loyers privés en Pays de la Loire Année 2015

OBSERVATION
ET STATISTIQUES

Collection

n° 441



PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE

direction régionale de l'environnement, de l'aménagement
et du logement Pays de la Loire

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	3
1 - Méthodologie.....	3
1-1 - L'organisation et l'exploitation de la collecte.....	3
1-2 - Les points de vigilance.....	4
2 - Le poids du parc locatif privé au sein des résidences principales.....	5
2-1 - Environ 1/5 des résidences principales de chaque département est occupé par un locataire privé.....	5
2-2 - Faible évolution du nombre de résidences principales occupées par un locataire privé.....	5
2-3 - La part de résidences principales occupées par un locataire privé est stable.....	6
I - Résultats des collectes 2015.....	8
1 - La situation régionale en termes de loyers et de surfaces selon le type de biens.....	8
1-1 - Un nombre d'annonces collectées en baisse comparé à 2014 sur l'échelle des Pays de la Loire.....	8
1-2 - Un nombre d'annonces collectées important dans les EPCI chefs-lieux de département.....	9
1-3 - Une surreprésentation des petits logements au sein de la collecte par rapport à la structuration du parc....	10
1-4 - Faibles écarts entre le loyer moyen et le loyer médian.....	11
1-5 - Faibles écarts entre le loyer moyen et le loyer moyen pondéré selon le parc réel.....	12
2 – Résultats des collectes aux niveaux départementaux.....	13
2-1 - La Loire-Atlantique.....	13
2-2 - Le Maine-et-loire.....	17
2-3 - La Mayenne.....	21
2-4 - La Sarthe.....	25
2-5 - La Vendée.....	29
II - Analyses spécifiques aux niveaux régional et départemental.....	33
1 - Les loyers plafonds définis dans le dispositif d'aide à l'investissement locatif au regard de la réalité du marché.....	33
2 - Des loyers pas toujours influencés par le niveau de performance énergétique des logements.....	34
3 - Modes de chauffage.....	36
4 - Comparaisons selon les différentes catégories d'annonceurs.....	39
III - Evolution des données collectées entre 2014 et 2015.....	42
<i>Une évolution sur la région à la hausse entre 2014 et 2015.....</i>	<i>42</i>
ANNEXES.....	45

INTRODUCTION

L'objectif

La base de données issue du dispositif SICLOP permet de suivre et d'analyser les loyers du parc locatif privé à différentes échelles afin d'alimenter les politiques de l'habitat à partir de documents de planification tels que les programmes locaux et départementaux de l'habitat (PLH et PDH) et les schémas de cohérence territoriale (ScoT).

Le dispositif SICLOP permet d'améliorer la connaissance du parc locatif privé, nécessaire à la conduite des politiques de l'habitat, notamment au travers des documents de planification.

1 - Méthodologie

L'observatoire régional des loyers repose sur trois collectes réalisées au printemps, en été et en hiver par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Pays de la Loire à partir d'annonces immobilières publiées sur le site internet de Ouest France Immobilier (OFI). Ces annonces sont mises à jour quotidiennement et permettent de rendre compte des flux de logements du parc locatif privé. Avant 2015, les collectes étaient réalisées par différents partenaires (Directions Départementales des Territoires, Conseils Départementaux et DREAL).

Pour mémoire, le bilan 2014 n'a traité que des annonces collectées au printemps et en hiver.

La DREAL met, désormais, à disposition un outil de calcul des loyers privés par type et typologie suivant les territoires sur son site INTERNET à l'adresse suivante : <http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/outil-de-calcul-du-loyer-moyen-au-m%C2%B2-d-un-bien-a3735.html>

1-1 - L'organisation et l'exploitation de la collecte



1-2 - Les points de vigilance

- les annonces des biens ne comportant pas le loyer, la surface et la typologie sont exclues de l'analyse. De même, les logements sociaux du parc public et les logements aidés (Anah, Pinel pour les particuliers...) ne sont pas pris en compte ;
- les niveaux géographiques d'analyse sont ceux de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI), du département et du zonage A/B/C. Afin de disposer d'un nombre suffisant de données, le niveau communal n'est pas pris en compte ;
- un seuil statistique de 11 annonces collectées au minimum est jugé nécessaire pour réaliser une analyse pertinente au niveau de l'EPCI (signalé par des hachures grises sur les cartes) ;
- sur les cartes, certains EPCI pour lesquels il n'y a pas de données apparaissent en bleu, et d'autres pour lesquels il n'y a pas d'évolution possible puisque les périmètres ont changé entre 2014 et 2015, apparaissent en gris foncé ;
- les loyers moyens au m² ont été pondérés selon la structuration du parc locatif privé à la page 12 afin de comparer les écarts avec le loyer moyen au m² calculé sur la collecte¹;
- dans la continuité de 2014, le loyer médian² est également établi. L'avantage de la médiane contrairement à la moyenne est qu'elle n'est pas influencée par les valeurs extrêmes et est donc plus stable ;
- lorsque cela n'est pas précisé, les loyers calculés s'entendent hors charges ;

Pour plus de précisions sur le **périmètre de Nantes Métropole et son aire urbaine**, il est possible de consulter les publications régulières de l'observatoire du logement locatif privée du **CINA – AURAN** et de consulter les résultats via internet au site suivant :
<https://www.observatoires-des-loyers.org/accueil.htm>.

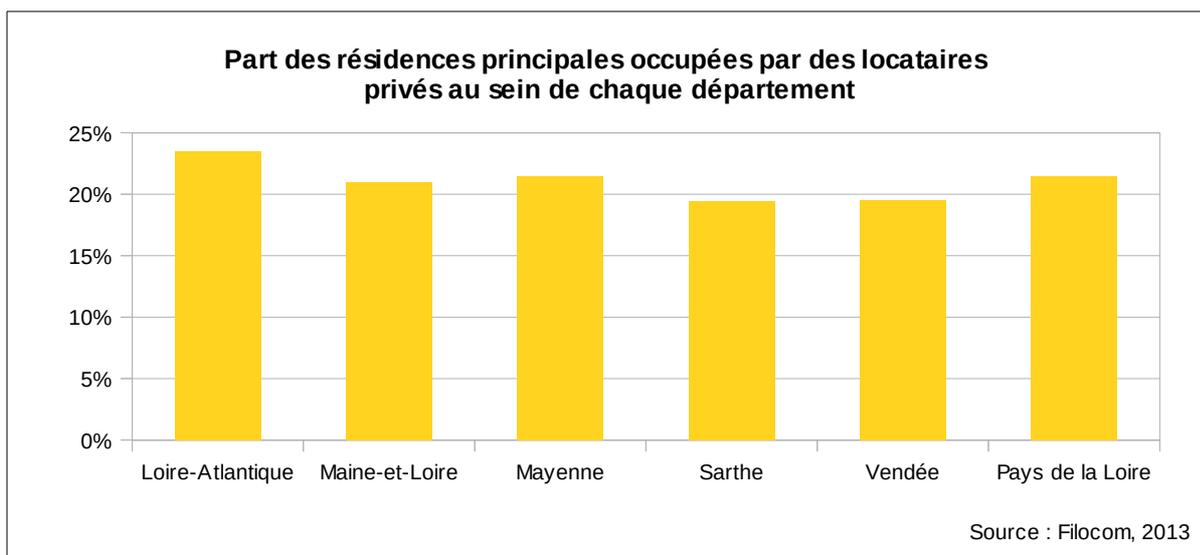
¹ Le loyer moyen au m² est égal à la somme des loyers divisée par la somme des surfaces

² La médiane est la valeur qui permet de partager une série en deux parties égales. La moitié des logements a un loyer supérieur au loyer médian et l'autre moitié à un loyer inférieur au loyer médian

2 - Le poids du parc locatif privé au sein des résidences principales

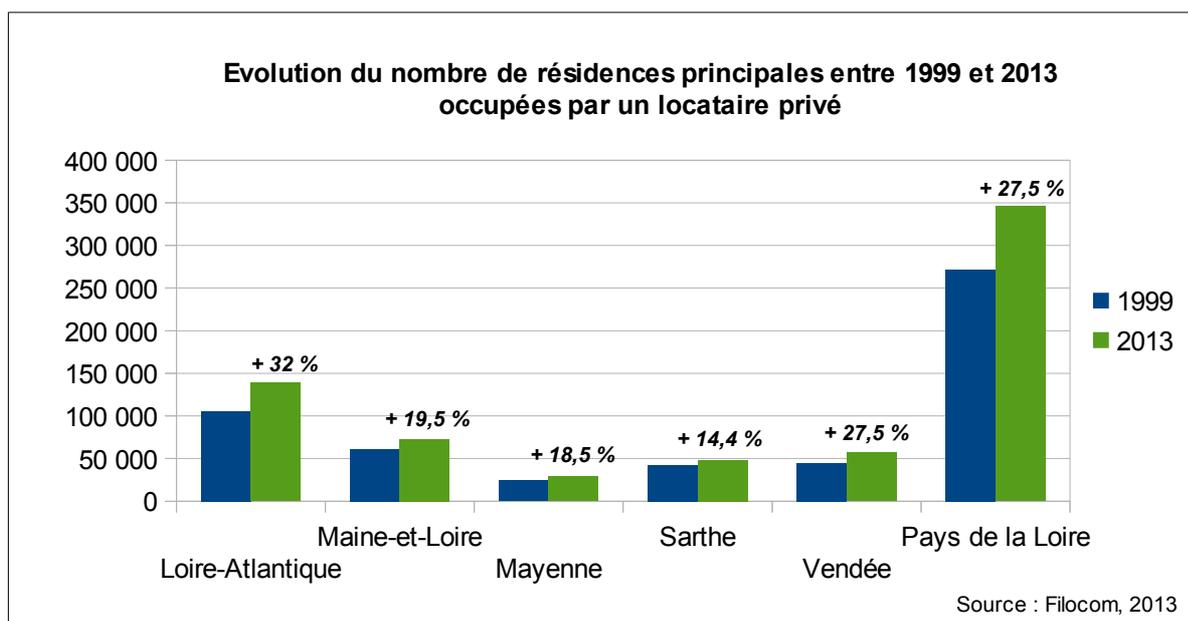
2-1 - Environ 1/5 des résidences principales de chaque département est occupé par un locataire privé...

La part des résidences principales occupées par un locataire privé est plus ou moins homogène entre les départements, elle se situe autour des 20 %.



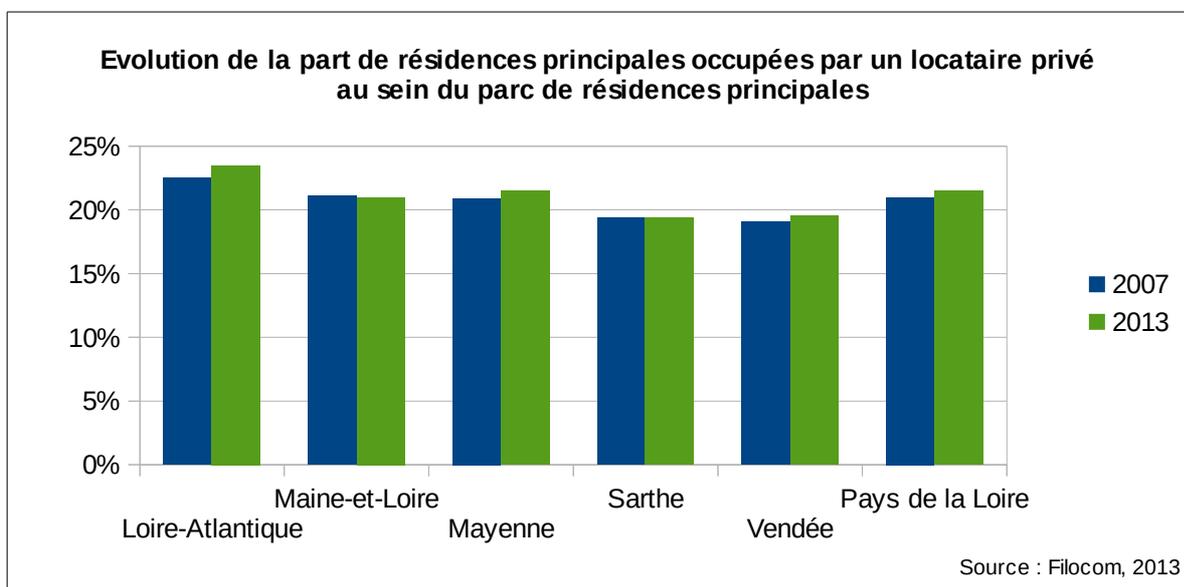
2-2 - Faible évolution du nombre de résidences principales occupées par un locataire privé...

Entre 1999 et 2013, le parc locatif privé a augmenté de 27,5 % sur la région mais cette croissance comprend d'importantes disparités selon les départements. Ainsi, elle oscille entre + 14,4 % (en Sarthe) et + 32 % (en Loire-Atlantique).

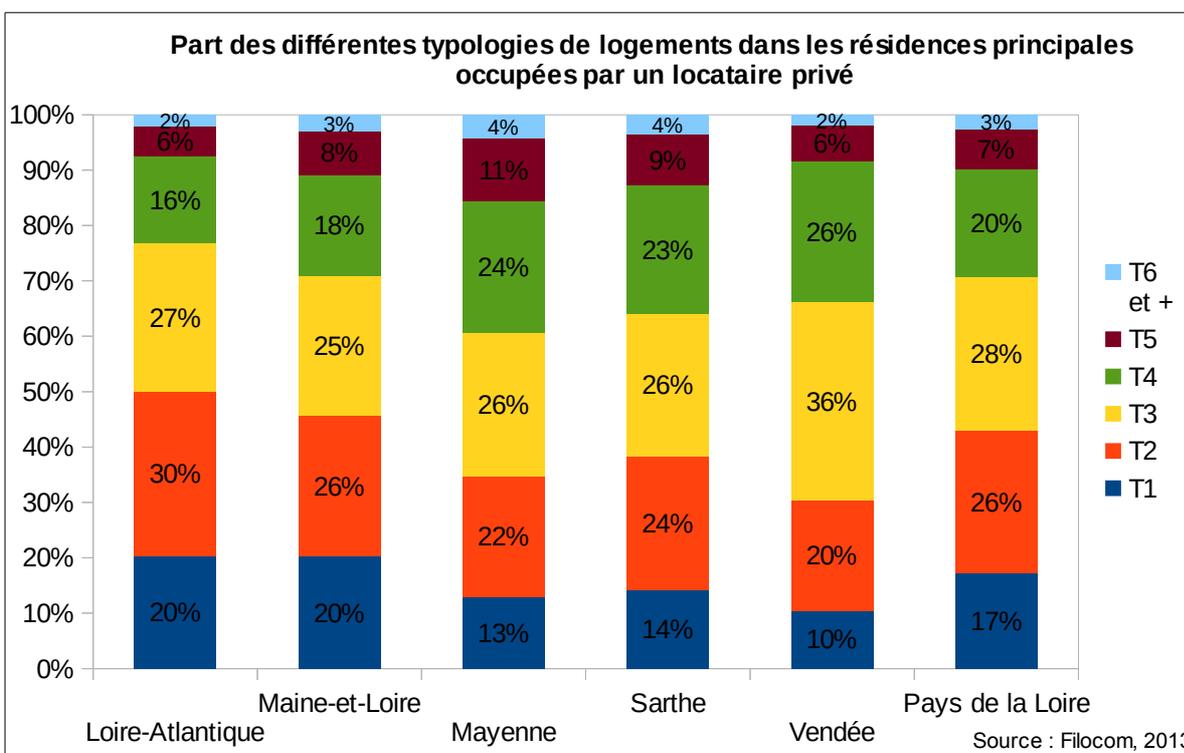


2-3 - La part de résidences principales occupées par un locataire privé est stable...

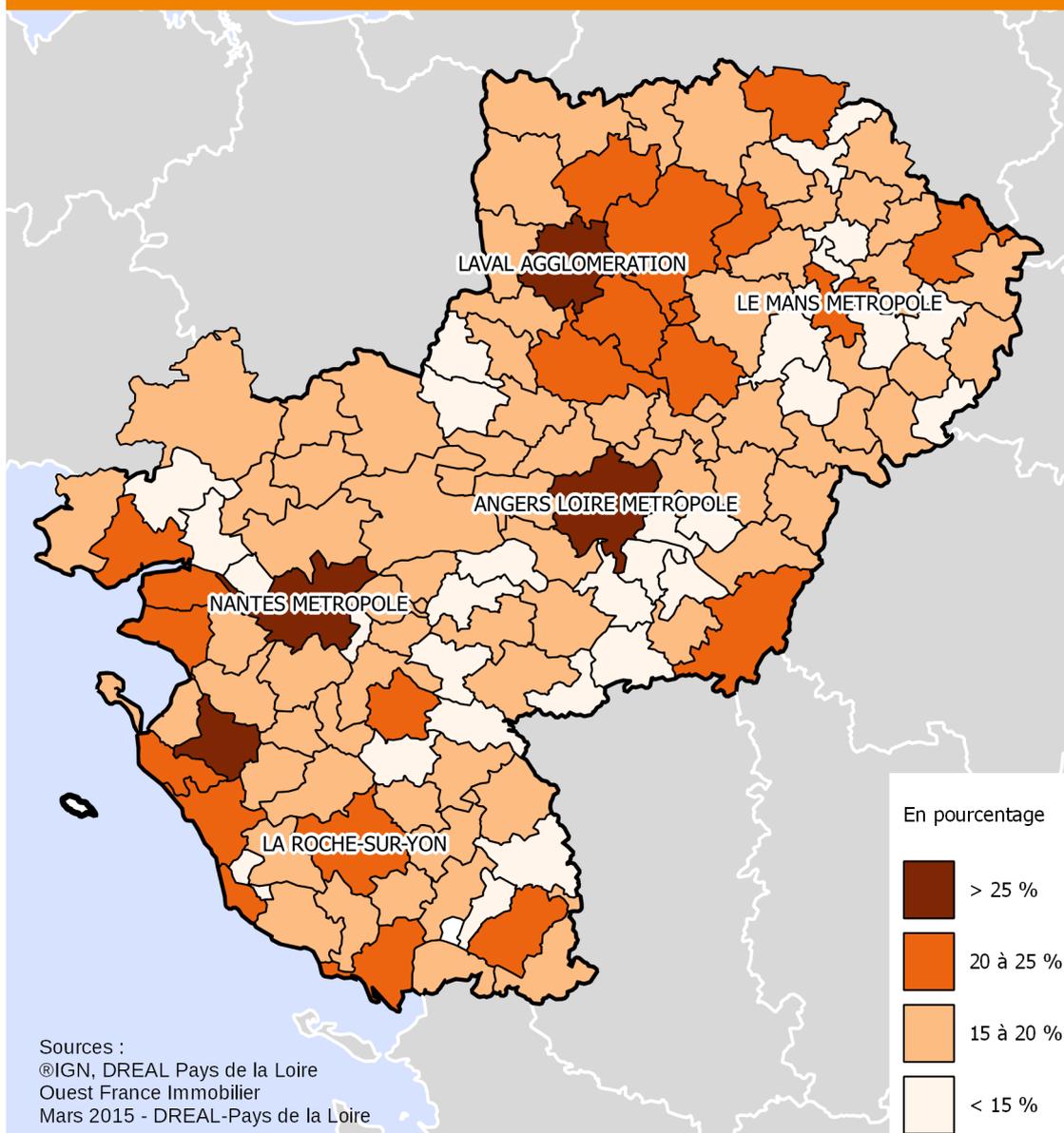
Si on note que le parc locatif privé s'est accru en volume, son poids dans le parc de résidence principale a peu évolué. Cela signifie que le parc de logements occupés par les propriétaires et les locataires du parc social s'est développé aussi rapidement.



En Pays de la Loire, le parc locatif privé est constitué majoritairement de T2 et T3. Cependant, on observe de fortes disparités selon les départements : 50 % de T1 et T2 en Loire-Atlantique, 46 % en Maine-et-Loire pour seulement 30 % en Vendée.



PART DU SECTEUR LOCATIF PRIVÉ DANS LES RÉSIDENCES PRINCIPALES PAR EPCI



De façon générale, les pôles urbains se caractérisent par un parc locatif important. A titre d'exemple, les EPCI des chefs-lieux des départements de la région affichent un poids du parc locatif privé de 27,1 % pour Angers Loire Métropole et 29 % pour Nantes Métropole. Quant aux zones rurales, elles connaissent des taux de logements locatifs privés plus faibles puisqu'elles se caractérisent par la propriété occupante.

De plus, il semble exister une corrélation entre le poids du parc locatif privé au sein des résidences principales et les pôles d'emplois. En effet, lorsque l'indicateur d'indépendance pour l'emploi est supérieur à 1, la part de logements locatifs est plus importante. Ceci s'explique par le fait que le parc locatif est un parc d'accueil pour les actifs, et les entreprises, davantage installées dans les communes où se trouve du logement.

Par exemple, la communauté de communes du Pays de Challans, dans le département de la Vendée, avec un indicateur d'indépendance de 1,10 représente plus de 25 % du poids du parc locatif privé au sein des résidences principales.

I - Résultats des collectes 2015

1 - La situation régionale en termes de loyers et de surfaces selon le type de biens

Le tableau suivant met en exergue les données collectées relatives aux appartements et aux maisons pour les collectes de printemps, d'été et d'hiver 2015.

Les annonces des appartements (21 861) prédominent largement sur celles des maisons (5 224) sur un total de 27 085 annonces (soit 81 % pour les annonces d'appartements).

Toutes typologies confondues, on observe une différence de 2,6 € sur le loyer moyen au m² entre les appartements (9,9 €) et les maisons (7,3 €). Cet écart s'est accentué depuis 2014, année pour laquelle il était de 1,5 €.

Les T2 représentent la majorité des annonces d'appartements (38 %) alors que ce sont les T4 pour les annonces de maisons (33 %).

Nombre de pièces	Appartements				Maisons			
	Montant loyer moyen	Surface habitable moyenne (en m ²)	Nombre d'annonces	Loyer moyen au m ² (hors charges)	Montant loyer moyen	Surface habitable moyenne (en m ²)	Nombre d'annonces	Loyer moyen en euros au m ² (hors charges)
1	352 €	26,5	5 802	13,3 €	379 €	35,1	47	10,8 €
2	446 €	43,0	8 366	10,4 €	433 €	47,2	413	9,2 €
3	567 €	63,5	6 057	8,9 €	538 €	67,4	1 356	8,0 €
4	652 €	81,8	1 313	8,0 €	645 €	87,1	1 737	7,4 €
5	769 €	100,8	261	7,6 €	729 €	103,2	1 087	7,1 €
6 et +	1 034 €	131,6	62	7,9 €	895 €	140,5	584	6,4 €
Ensemble	472 €	47,6	21 861	9,9 €	643 €	87,7	5 224	7,3 €

1-1 - Un nombre d'annonces collectées en baisse comparé à 2014 sur l'échelle des Pays de la Loire...³

	2014		2015		Evolution 2014-2015	
	Appartements	Maisons	Appartements	Maisons	Appartements	Maisons
Loire-Atlantique	6 984	1 654	7 225	1 329	3,3%	-24,5%
Maine-et-Loire	3 578	858	2 957	649	-21,0%	-32,2%
Mayenne	1 017	650	1 137	635	10,6%	-2,4%
Sarthe	1 316	331	1 373	336	4,2%	1,5%
Vendée	1 370	863	1 162	684	-17,9%	-26,2%
Région	14 265	4 356	13 854	3 633	-3,0%	-19,9%

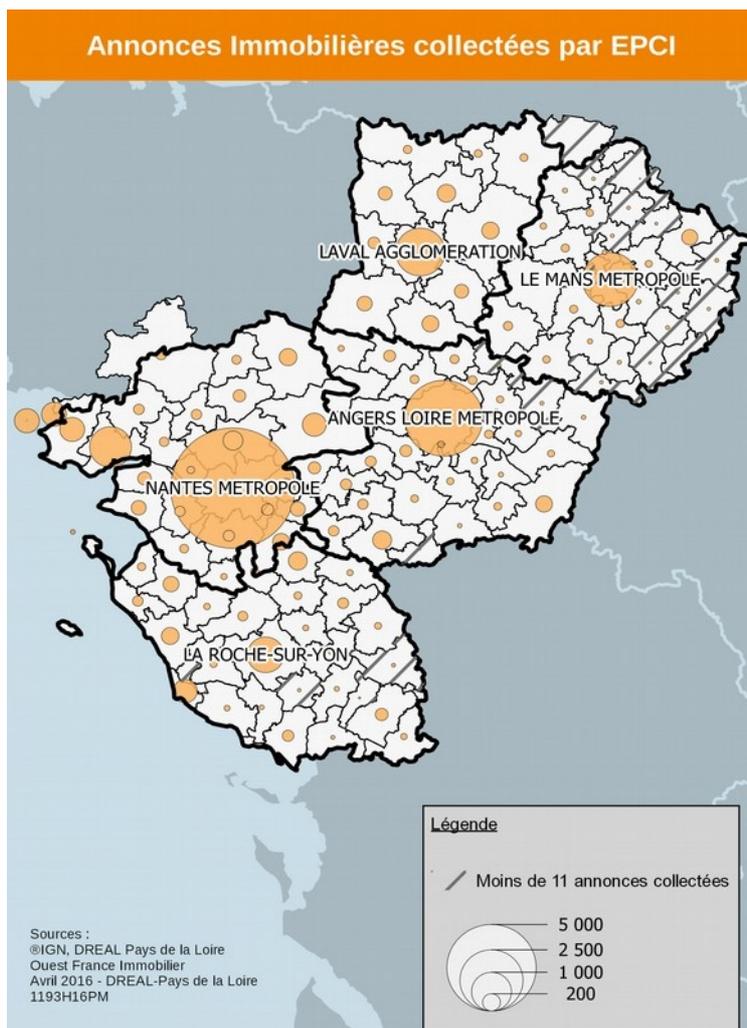
La majorité des annonces collectées en 2014 comme en 2015, tous biens confondus, émane du département de la Loire-Atlantique (49 % en 2015). Viennent ensuite les départements du Maine-et-Loire (21%), de la Vendée (11 %), de la Mayenne (10 %) et de la Sarthe (9,8 %). Cela

³ Seules les collectes de printemps et hiver 2015 sont prises en compte sur 2015 pour la comparaison avec 2014

s'explique par une certaine dichotomie affichée entre départements présentant plutôt des caractéristiques urbaines tels que la Loire-Atlantique et le Maine-et-Loire, avec un nombre plus important d'appartements, et des départements affichant des traits plus ruraux comme la Sarthe, la Mayenne et la Vendée.

La baisse du nombre d'annonces entre 2014 et 2015 est notamment liée à la diminution de la collecte sur les maisons (- 19,9 % sur la région Pays de la Loire entre les deux dernières années).

1-2 - Un nombre d'annonces collectées important dans les EPCI chefs-lieux de département...



Comme sur l'année précédente, la majorité des annonces collectées provient des EPCI chefs-lieux de département tels que :

- Nantes métropole
- Angers Loire métropole
- Le Mans métropole
- Laval agglomération
- La Roche-Sur-Yon agglomération

ainsi que sur le littoral de la Loire-Atlantique et de la Vendée :

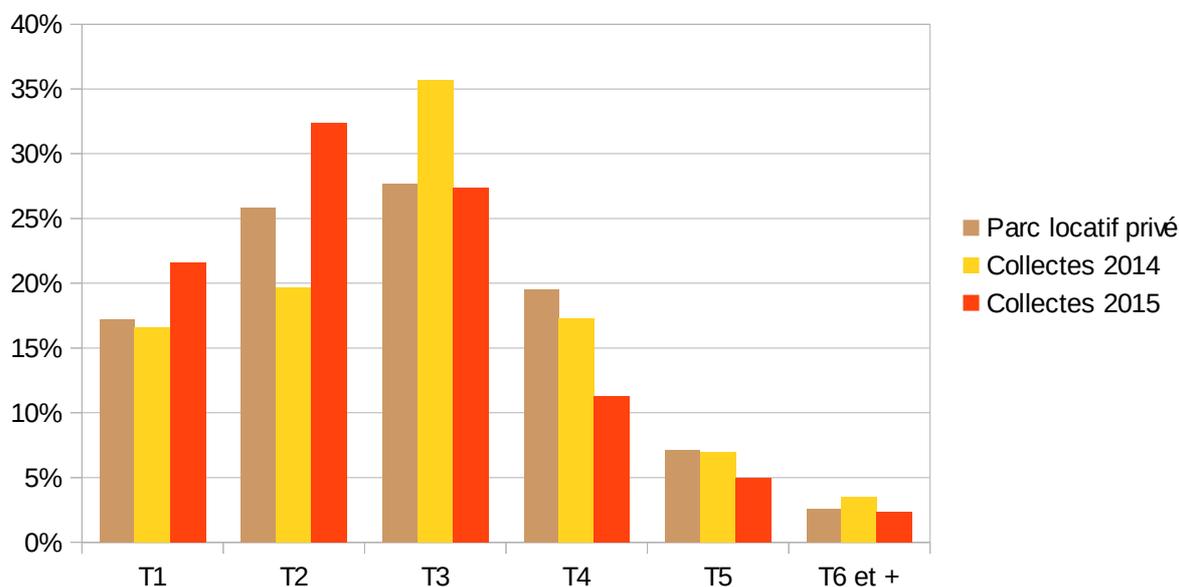
- la CA de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE)
- la CA de la Presqu'île de Guérande Atlantique (CAPA)
- la communauté de communes des Olonnes en Vendée

A contrario, on remarque un faible volume d'annonces collectées :

- dans le département de la Sarthe, à l'exception de Le Mans métropole.

1-3 - Une surreprésentation des petits logements au sein de la collecte par rapport à la structuration du parc...

Part des typologies de logements dans le parc locatif privé et dans les collectes 2014 et 2015

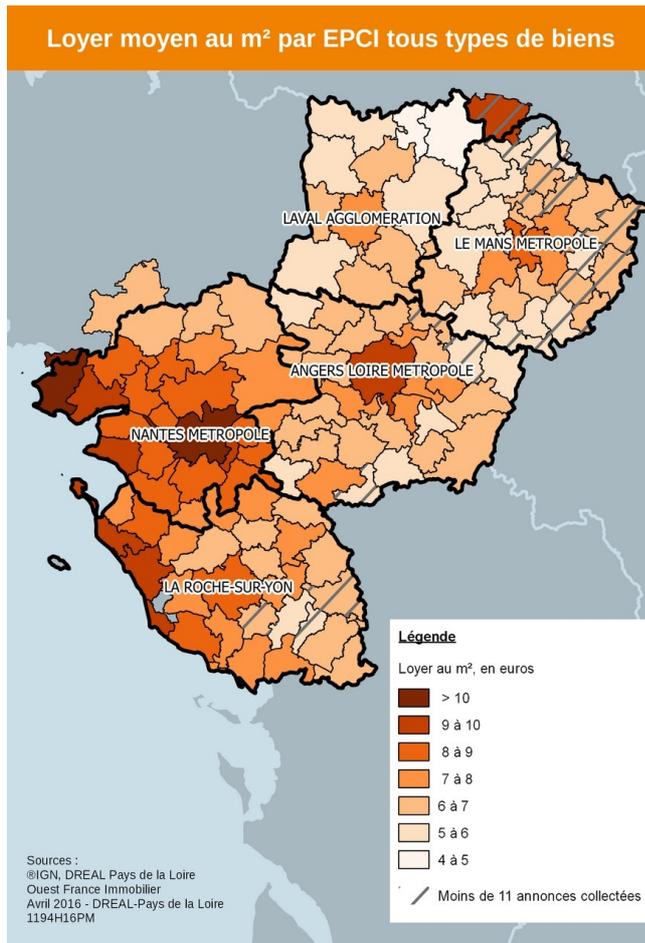


Les T3 au sein de la collecte 2014 étaient surreprésentés par rapport à la structuration du parc locatif privé. En 2015, ce sont plutôt les petits logements (Types T1 et T2) qui le sont. A l'inverse, il y a une sous-représentation de T4 et T5 (dans une moindre mesure)⁴.

Face à ces disparités annuelles, il apparaît nécessaire de pondérer les loyers pour mieux prendre en compte la structuration du parc.

⁴ En supposant que les logements de la collecte reflètent les mêmes caractéristiques que les logements du parc réel

1-4 - Faibles écarts entre le loyer moyen⁵ et le loyer médian⁶



Les écarts entre les loyers moyens et médians sont relativement faibles pour l'ensemble des EPCI.

Des exemples concrets...

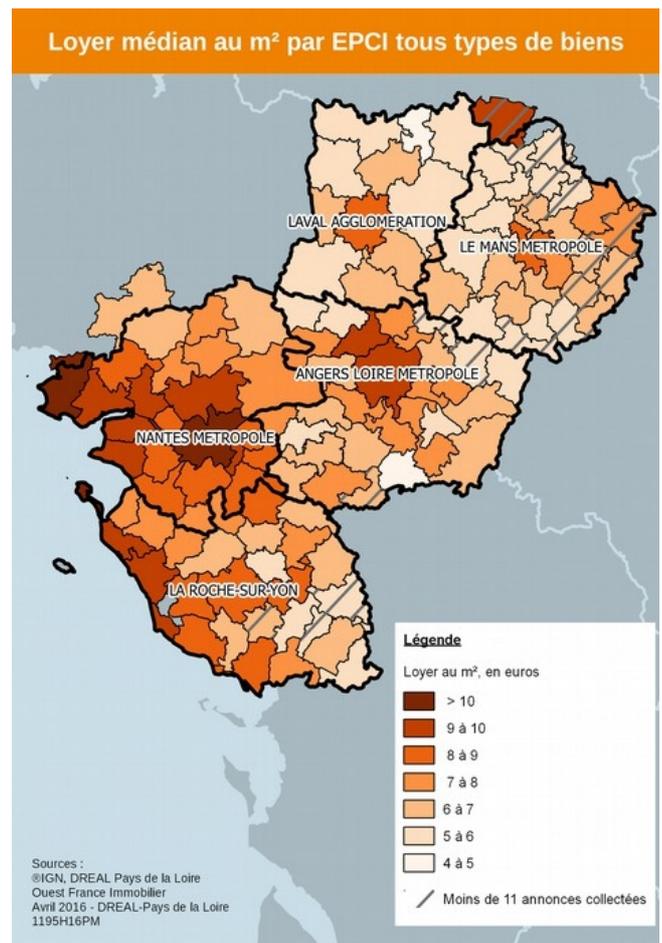
→ Laval Agglomération affiche un loyer moyen de 7,9 € / m² pour un loyer médian de 8,3 € / m². Dans ce cas, le loyer médian est supérieur au loyer moyen, cela veut dire que l'échantillon prend en considération des loyers plus bas.

→ A l'inverse, la communauté de communes du Pays des Essarts, située à proximité de La Roche-sur-Yon, présente un loyer moyen de 6,3 € / m² pour un loyer médian de 5,6 € / m². Lorsque le loyer médian est inférieur au loyer moyen, cela signifie que l'échantillon prend en compte des loyers plus élevés.

Comme les années précédentes, les loyers moyens au m² des EPCI montrent une dichotomie entre la partie ouest et la partie est des Pays de la Loire, avec des loyers moyens au m² globalement plus élevés sur l'ouest (10,7 € sur CAPA) que sur l'est (7,9 € sur Laval agglomération).

Plus de la moitié des EPCI en Loire-Atlantique (17 sur 23) affiche un loyer moyen au m² supérieur à 8 €. Ce département apparaît donc le plus tendu. A l'inverse, plus de la moitié des EPCI en Mayenne (6 sur 11) a un loyer moyen au m² inférieur à 6 €, ce qui traduit une tension faible.

Ces constats sont à nuancer, notamment dans le département de la Sarthe, par le faible nombre d'annonces collectées dans certains EPCI (hachurés en gris).



⁵ Le loyer moyen au m² est égal à la somme des loyers divisée par la somme des surfaces.

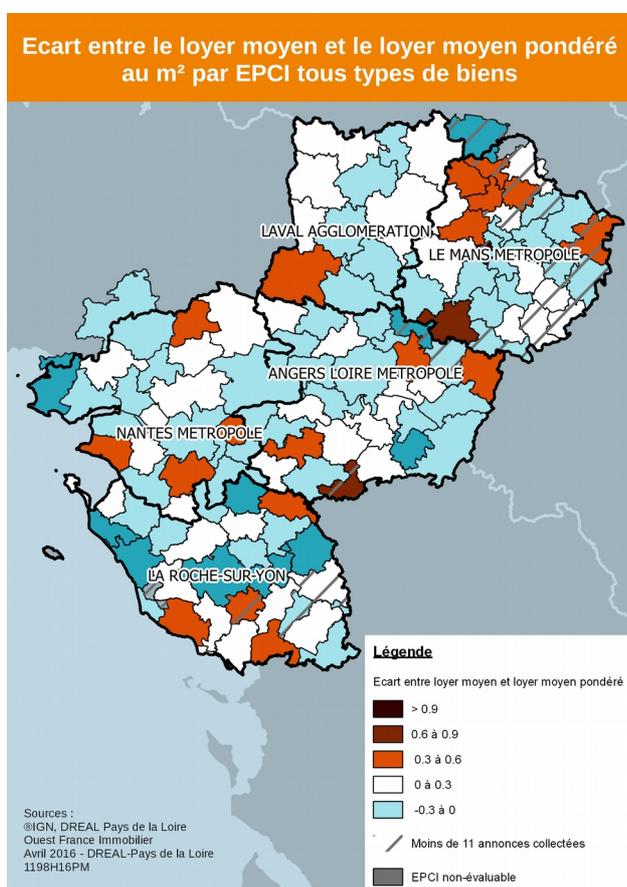
⁶ La médiane est la valeur qui permet de partager une série en deux parties égales. La moitié des logements a un loyer supérieur au loyer médian et l'autre moitié à un loyer inférieur au loyer médian

1-5 - Faibles écarts entre le loyer moyen et le loyer moyen pondéré selon le parc réel...

Le loyer moyen est pondéré afin de limiter les effets de structure et de représenter l'échantillon selon la structuration réelle du parc (selon la typologie du parc, tout bien confondu, par EPCI) Lorsque le loyer moyen est inférieur au loyer moyen pondéré, cela peut signifier que les typologies les plus chères au m² (ex : T1) sont sous-représentées dans la collecte.

Il y a peu d'écarts entre le loyer moyen et le loyer moyen pondéré, même si ce dernier est très souvent supérieur au loyer moyen.

Cela s'explique par une sous-représentation de certaines typologies dans l'échantillon.



Des exemples concrets...

→ La communauté de communes du Bocage situé à proximité de Cholet, affiche un loyer moyen de 5,6 € / m² pour un loyer moyen pondéré de 6,2 € / m². Dans ce cas, il y a une sur représentation des typologies de T3 et + et une proportion identique de T1.

→ A l'inverse, La Roche-sur-Yon agglomération affiche un loyer moyen de 8,4 € / m² pour un loyer moyen pondéré de 7,9 € / m². Ainsi, il y a une surreprésentation de T1 mais une sous-représentation de T2 et T3.

2 – Résultats des collectes aux niveaux départementaux

2-1 - La Loire-Atlantique



- **1 328 620** habitants⁷
- **699 042** logements dont 84,6 % de résidences principales et 9,6 % de résidences secondaires⁸
- Sur les **591 249** résidences principales, 62,6 % sont occupées par leur propriétaire, **23,5%** par un locataire privé et 12,5 % par un locataire HLM

11 683 annonces collectées



Loyer médian : **500 €**
 Superficie médiane : **45 m²**
 Loyer moyen : **515 €**
 Surface moyenne : **47,4 m²**

1 942 annonces collectées



Loyer médian : **695 €**
 Superficie médiane : **83 m²**
 Loyer moyen : **746 €**
 Superficie moyenne : **87,5 m²**

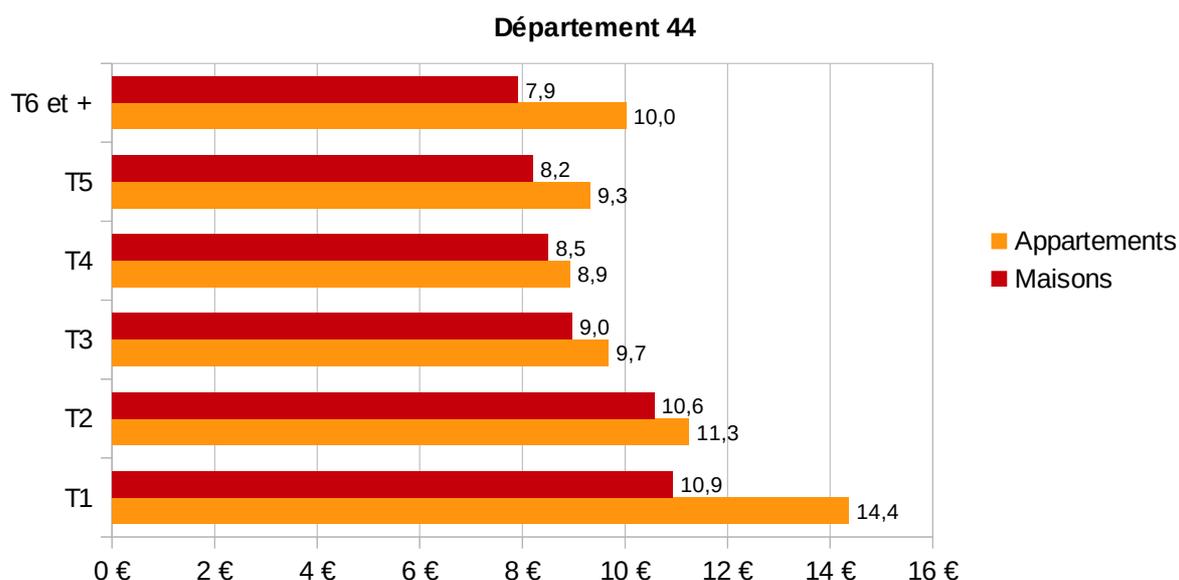
La Loire-Atlantique est un département au profil plutôt « urbain » comme le souligne le nombre d'annonces d'appartements collectées. En effet, 53 % des annonces d'appartements recueillies au sein de la région sont issues du département de la Loire-Atlantique. De plus, 37 % des annonces de maisons émanent de ce département.

Tant pour les appartements que pour les maisons, le loyer médian est inférieur au loyer moyen ; cela signifie que l'échantillon prend en compte des loyers plus élevés. Toutefois l'écart reste faible sur les annonces d'appartement.

⁷ Source : INSEE – Populations légales 2013

⁸ Source : FILOCOM 2013

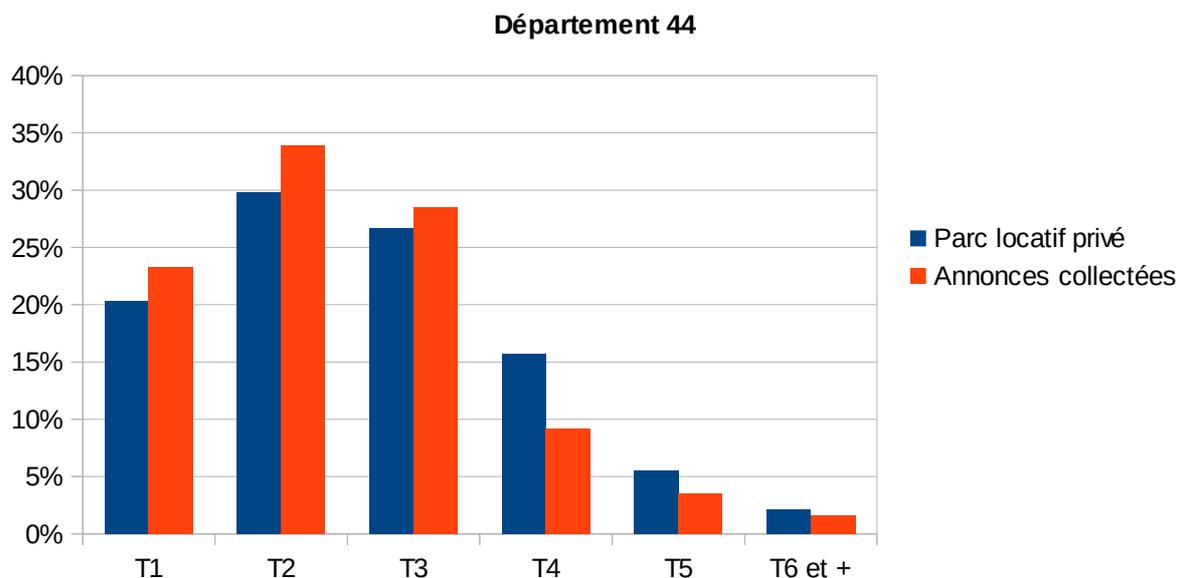
Prix au m² en € des appartements et maisons selon la typologie



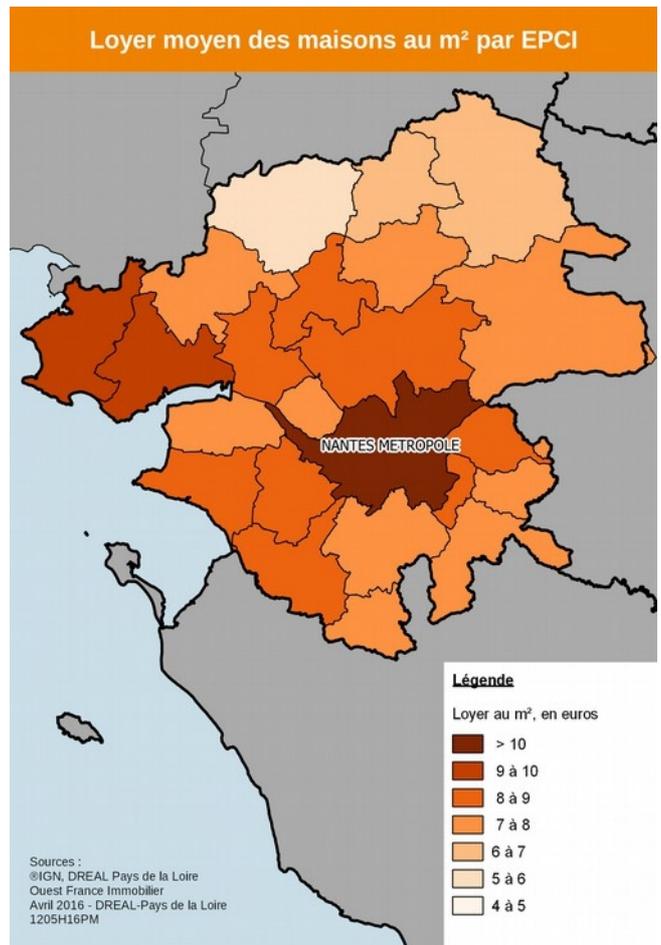
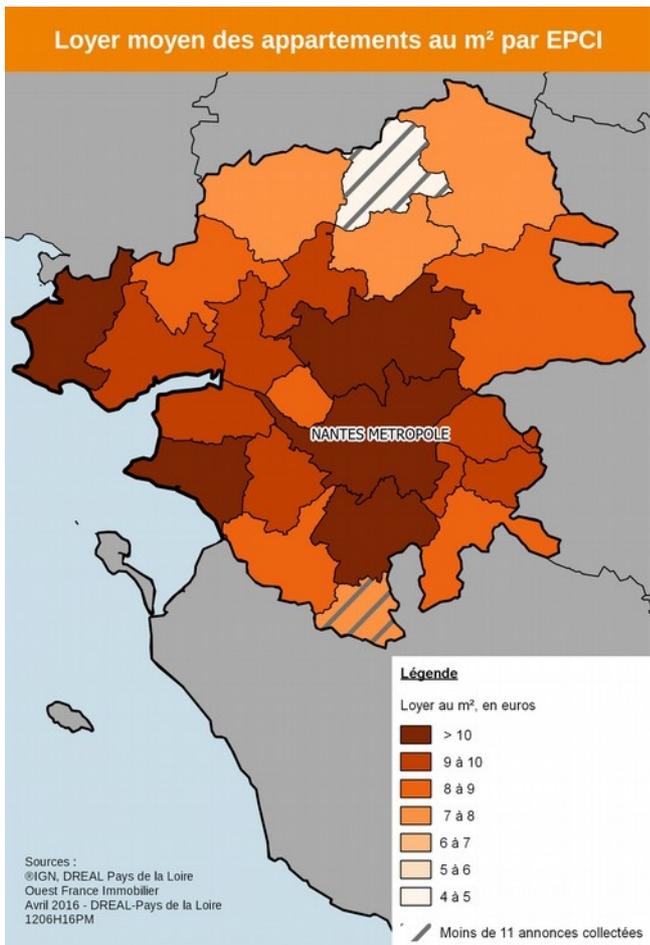
Les petits logements sont proportionnellement loués plus chers, exception faite sur les appartements T6 et + (à relativiser, car les données ne concernent que 30 annonces). Par ailleurs, les appartements se louent toujours plus chers que les maisons. A titre de comparaison, un appartement T1 (surface moyenne de 26,8 m²) se loue en moyenne 5,5 € / m² de plus qu'un T4 (surface moyenne de 81,6 m²). En 2014, l'écart était de 4 € / m², celui-ci a donc nettement augmenté.

D'une manière générale, les prix au m² sont plus élevés pour les appartements et les logements de petite taille.

Part des typologies de logements



Le nombre d'annonces collectées en Loire-Atlantique met en évidence une sous-représentation de T4 et, dans une moindre mesure, une surreprésentation des petits logements par rapport au parc existant.



Appartements

Quel est le prix du loyer moyen au m² ?

10,8 € / m²

Où se situent les loyers moyens les plus élevés sur le 44 ?

Nantes Métropole* (11,3 € / m²)

Le littoral nord
(11,5 € / m² pour la CAPA)

Les EPCI au sud et au nord de NM
(10,1 € / m² sur la CC de Grandlieu)

Maisons

Quel est le prix du loyer moyen au m² ?

8,5 € / m²

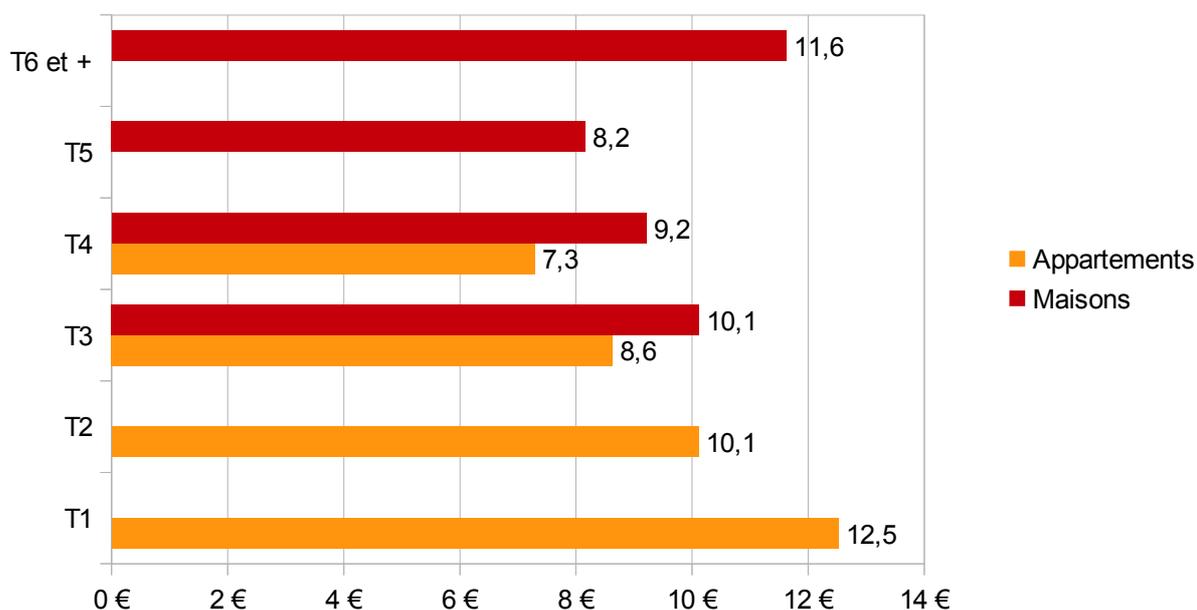
Où se situent les loyers moyens les plus élevés sur le 44 ?

Nantes Métropole (10,1 € / m²)

Le littoral
(9,8 € / m² sur la CARENE)

**Rappel* : L'observatoire du logement locatif privé CINA – AURAN utilise la méthode nationale. En 2015, le loyer médian, des appartements et des maisons, sur Nantes Métropole est de 10,7 €/m².

Prix au m² (HC) en euros des appartements et maisons sur La CARENE selon la typologie



Il est à noter que pour plus de fiabilité, certaines typologies de logements n'ont pas été analysées au vu du manque d'annonces collectées.

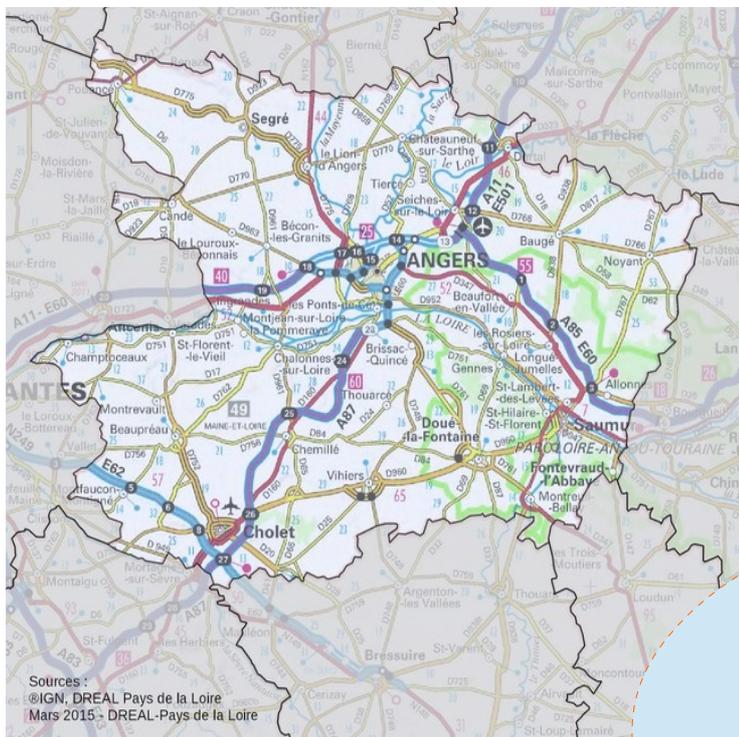
Par conséquent, les logements les plus petits sont principalement des appartements, dont le prix moyen au m² est le plus élevé.

Concernant les logements T3 et T4, on remarque que le prix du loyer moyen au m² des maisons est supérieur à celui des appartements.

Pour les plus grands logements (T6 et +) ce sont principalement, des logements individuels et l'on constate que le prix du loyer moyen au m² est plus élevé que pour les T5.

En général, sur ce territoire, les maisons T6 et + sont des biens d'exception situés sur le littoral.

2-2 - Le Maine-et-loire



- **800 191** habitants⁹
- **388 765** logements dont 89,1 % de résidences principales et 3,3 % de résidences secondaires¹⁰
- Sur les **346 352** résidences principales, 60,3 % sont occupées par leur propriétaire, **21 %** par un locataire privé et 17,3 % par un locataire HLM

4 534 annonces collectées



Loyer médian : **420 €**
 Superficie médiane : **45 m²**
 Loyer moyen : **439 €**
 Surface moyenne : **46,9 m²**

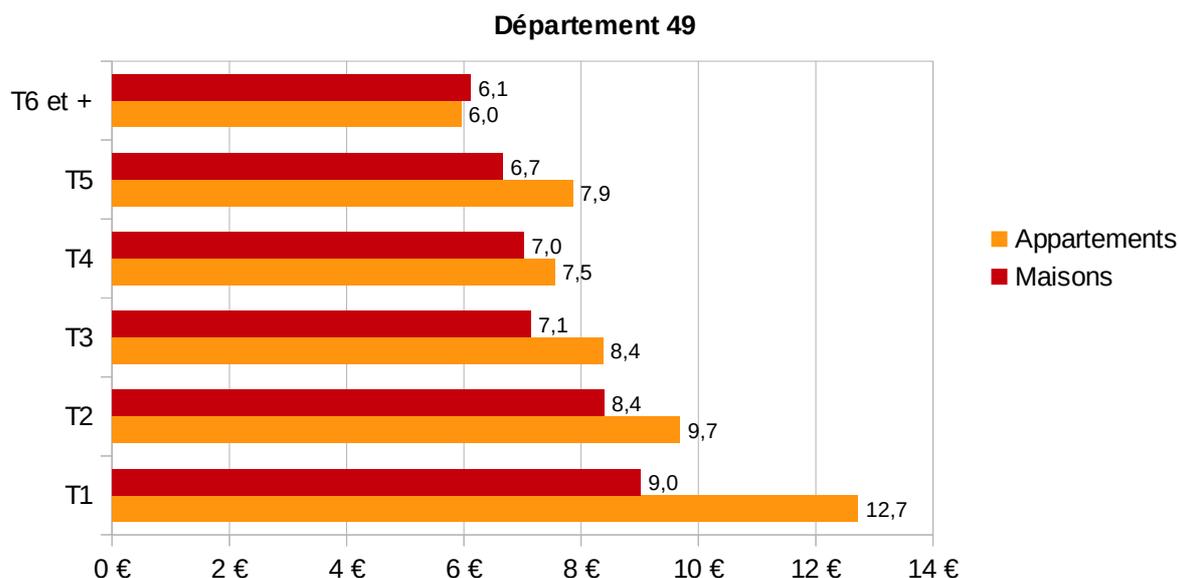
902 annonces collectées



Loyer médian : **580 €**
 Superficie médiane : **83 m²**
 Loyer moyen : **605 €**
 Superficie moyenne : **88,1 m²**

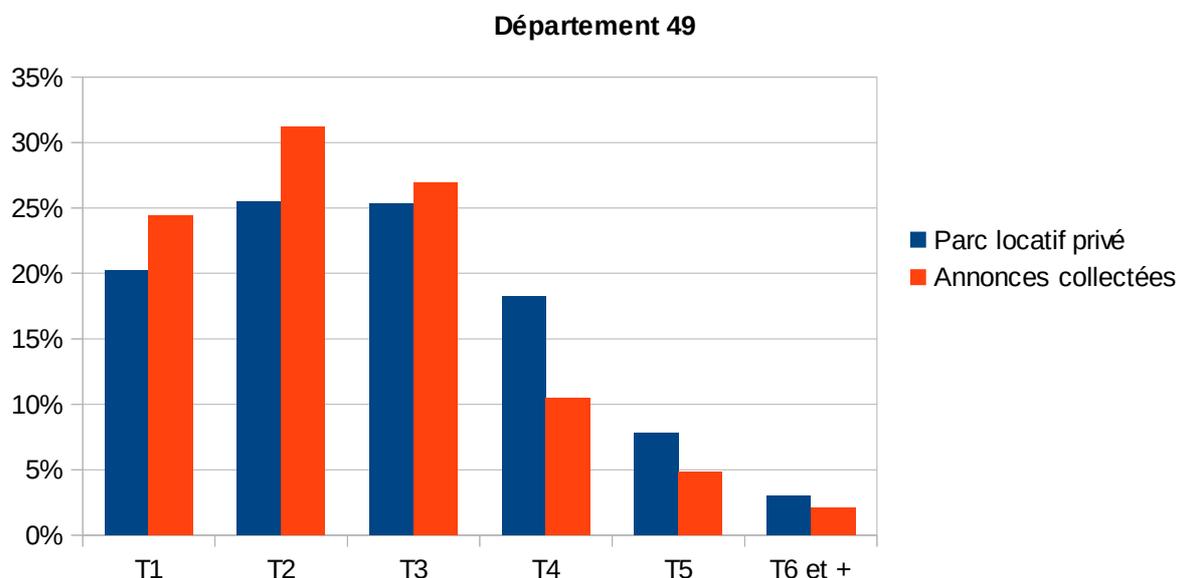
Dans le département du Maine-et-Loire, il y a eu cinq fois plus d'annonces d'appartement que d'annonces de maison collectées. Tout bien confondu, le loyer médian reste inférieur au loyer moyen, mais l'écart est faible.

Prix au m² en € des appartements et maisons selon la typologie



Comme pour la Loire-Atlantique, les petits logements sont proportionnellement loués plus chers et par typologie, les appartements sont toujours loués plus chers que les maisons, excepté sur les T6 et + (à relativiser car seules 6 annonces d'appartement T6 et + ont été collectées). Les appartements de type T1 (surface moyenne de 25 m²) se louent 5,2 € / m² (5,4 € / m² en 2014) de plus qu'un T4 (surface moyenne de 81,1 m²).

Part des typologies de logements

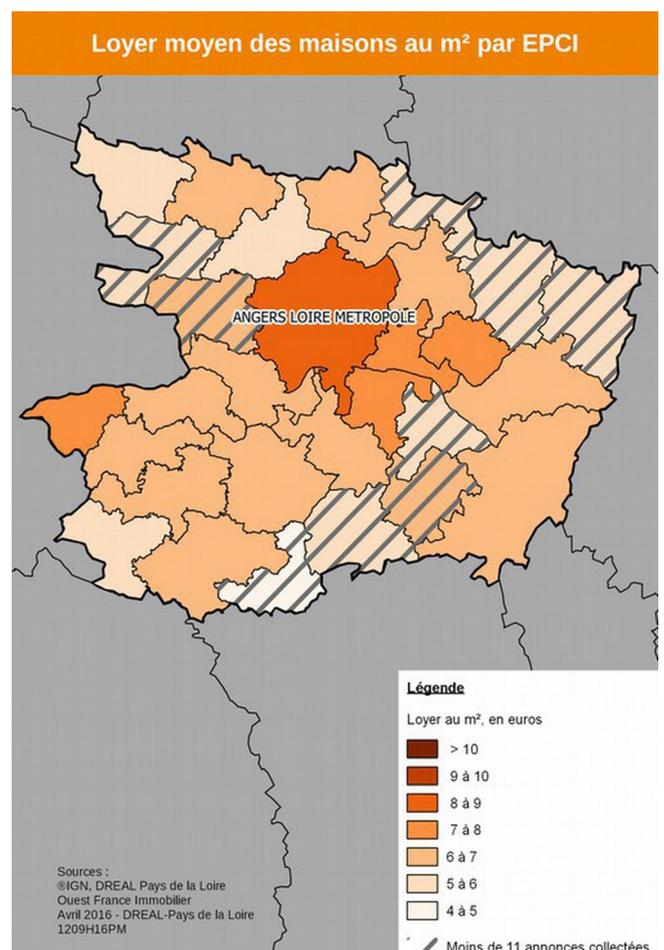
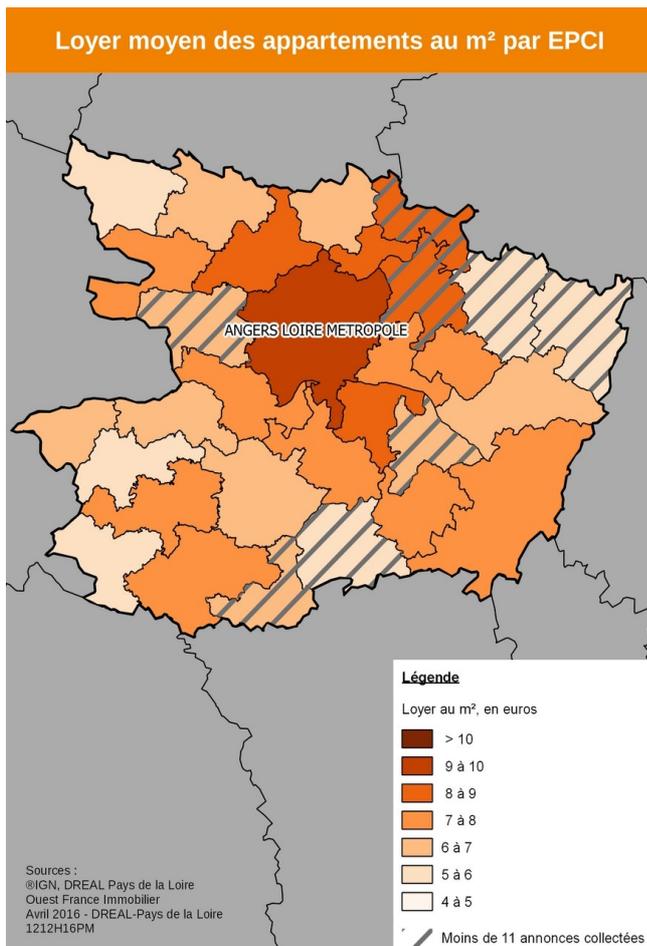


A l'identique de la Loire-Atlantique, le nombre d'annonces collectées dans ce département montre une surreprésentation des petits logements, dans une moindre mesure, et une sous-représentation

9 Source : INSEE – Populations légales 2013

10 Source : FILOCOM 2013

de T4 et T5 par rapport au parc existant.



Appartements

Quel est le prix du loyer moyen au m² ?

9,4 € / m²

Où se situent les loyers moyens les plus élevés sur le 49 ?

Angers Loire Métropole (10 € / m²)

Les EPCI limitrophes à ALM (8,2 € / m² sur la CC de la Région du Lion d'Angers)

Maisons

Quel est le prix du loyer moyen au m² ?

6,9 € / m²

Où se situent les loyers moyens les plus élevés sur le 49 ?

Angers Loire Métropole (8,4 € / m²)

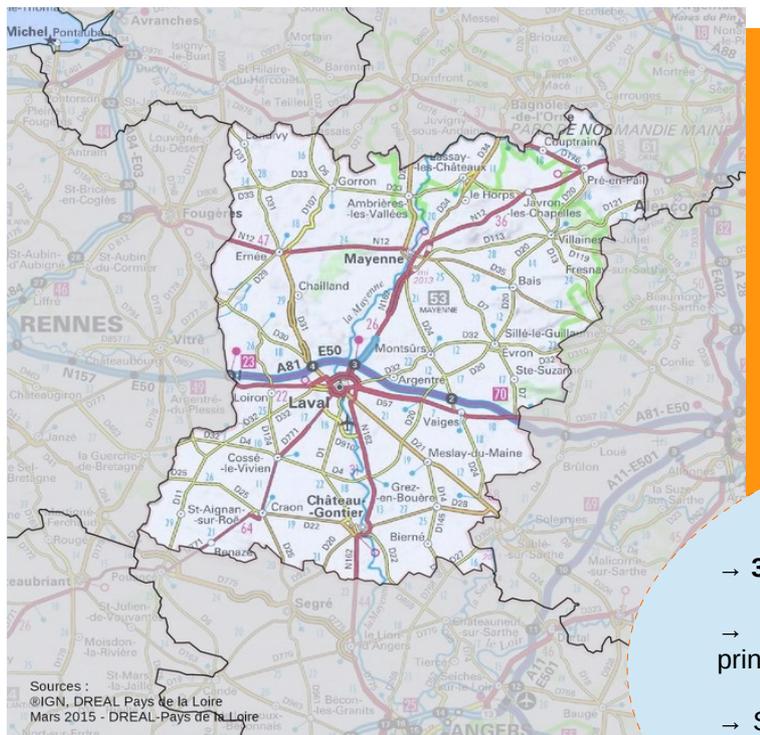
Les EPCI limitrophes à ALM (7,6 € / m² sur la CC Loire Aubance)

Il existe une disparité importante entre le loyer moyen d'Angers Loire Métropole, qui est de

9,8 € / m², et le reste du département. En effet, la majorité des EPCI affiche des loyers moyens compris entre 6 et 7 € / m² . Cet écart est accentué par un loyer moyen plus élevé pour les appartements.

Pour les deux types de biens, les loyers par m² sont supérieurs à ceux du département. Selon chaque typologie, le prix des maisons est supérieur ou égal à celui des appartements. Comme Nantes Métropole, le territoire est urbain et se caractérise par une majorité d'appartements sur le secteur et donc plus de concurrence sur ce type de bien.

2-3 - La Mayenne



- **307 500** habitants¹¹
- **155 919** logements dont 85,8 % de résidences principales et 5,7 % de résidences secondaires¹²
- Sur les **133 773** résidences principales, 65,3 % sont occupées par leur propriétaire, **21,5 %** par un locataire privé et 9,8 % par un locataire HLM

1 823 annonces collectées



Loyer médian : **352 €**
 Superficie médiane : **44 m²**
 Loyer moyen : **364 €**
 Surface moyenne : **47,3 m²**

932 annonces collectées



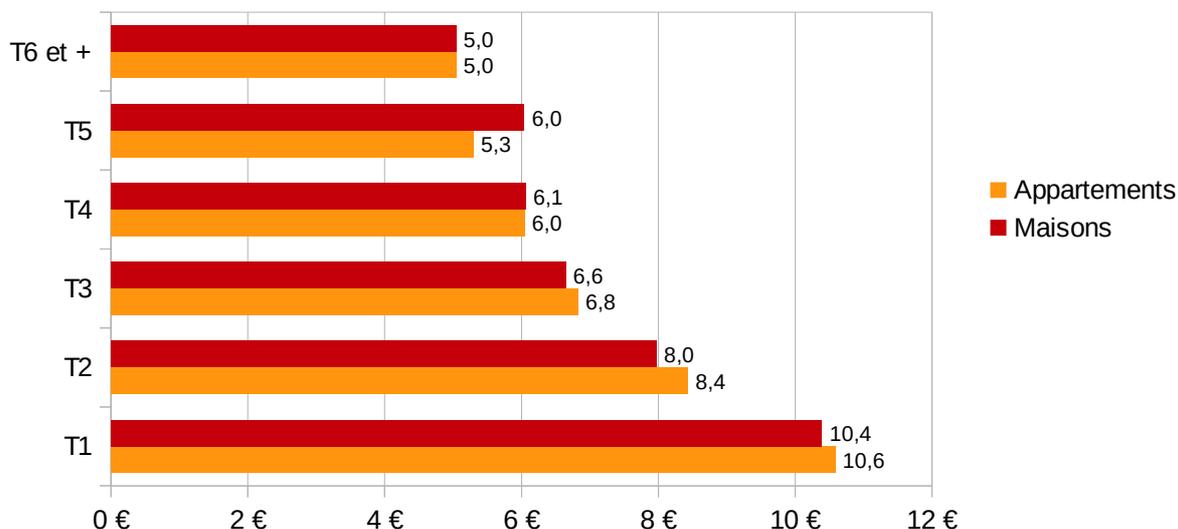
Loyer médian : **506 €**
 Superficie médiane : **83 m²**
 Loyer moyen : **522 €**
 Superficie moyenne : **87,4 m²**

Le territoire est moins urbain que les deux précédents départements observés puisque les annonces de maison représentent 1/3 de la collecte dans le département de la Mayenne.

Comme pour les départements de Loire-Atlantique et de Maine-et-Loire, le loyer médian est inférieur au loyer moyen pour les deux types de bien.

Prix au m² en € des appartements et maisons selon la typologie

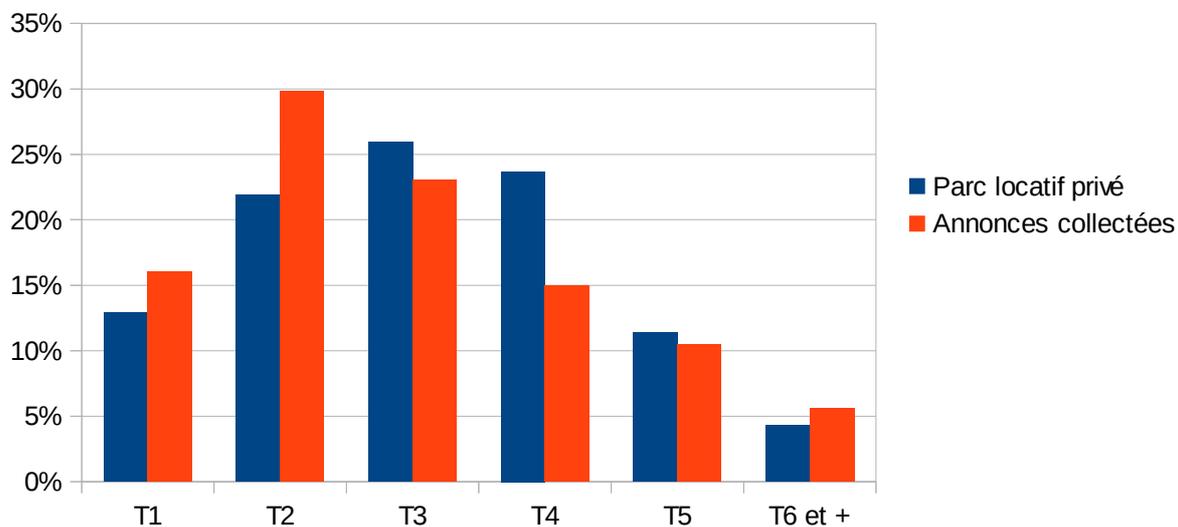
Département 53



Les petits logements sont proportionnellement loués plus chers. Les appartements T1 (surface moyenne de 25,6 m²) se louent 4,6 € / m² de plus qu'un T4 d'une surface moyenne de 77,2 m².

Part des typologies de logements

Département 53

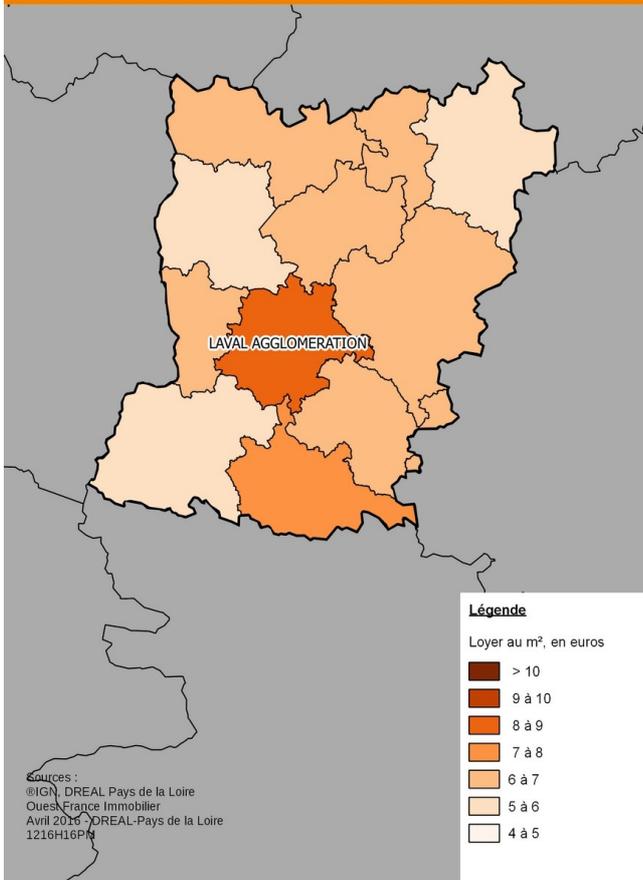


Le nombre d'annonces collectées dans ce département montre une surreprésentation des très petits logements tels les T1 et T2 et une sous-représentation des T4 par rapport au parc existant.

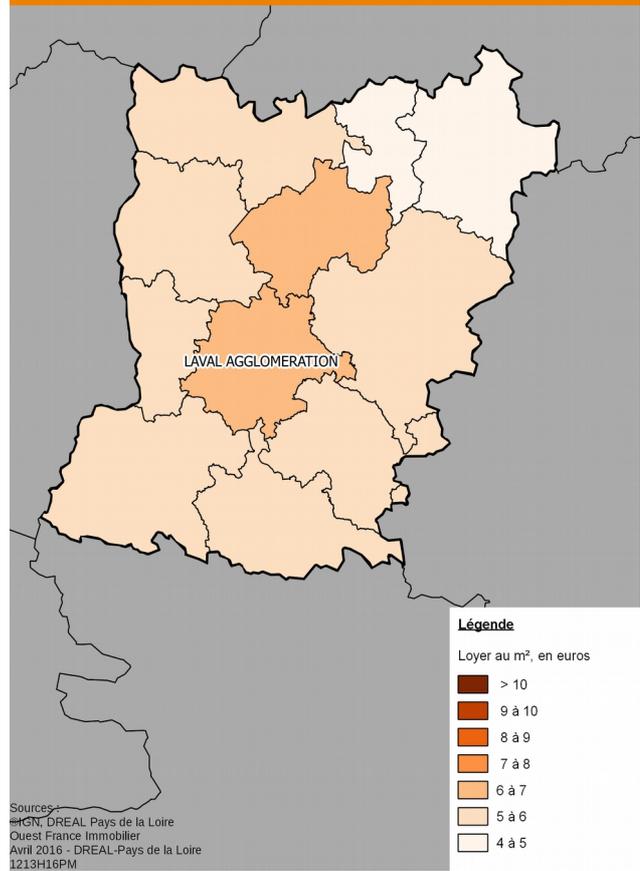
11 Source : INSEE – Populations légales 2013

12 Source : FILOCOM 2013

Loyer moyen des appartements au m² par EPCI



Loyer moyen des maisons au m² par EPCI



Appartements

Quel est le prix du loyer moyen au m² ?

7,7 € / m²

Où se situent les loyers moyens les plus élevés sur le 53 ?

Laval Agglomération (8,3 € / m²)

CC du Pays de Château-Gontier
(7,2 € / m²)

Maisons

Quel est le prix du loyer moyen au m² ?

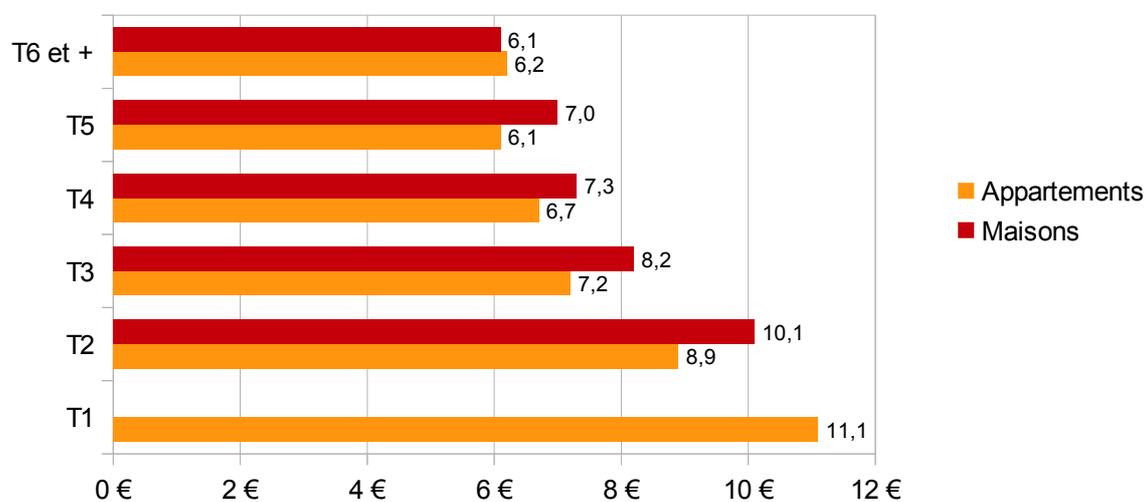
6 € / m²

Où se situent les loyers moyens les plus élevés sur le 53 ?

Laval Agglomération (7 € / m²)

CC du Pays de Mayenne (6,1 € / m²)

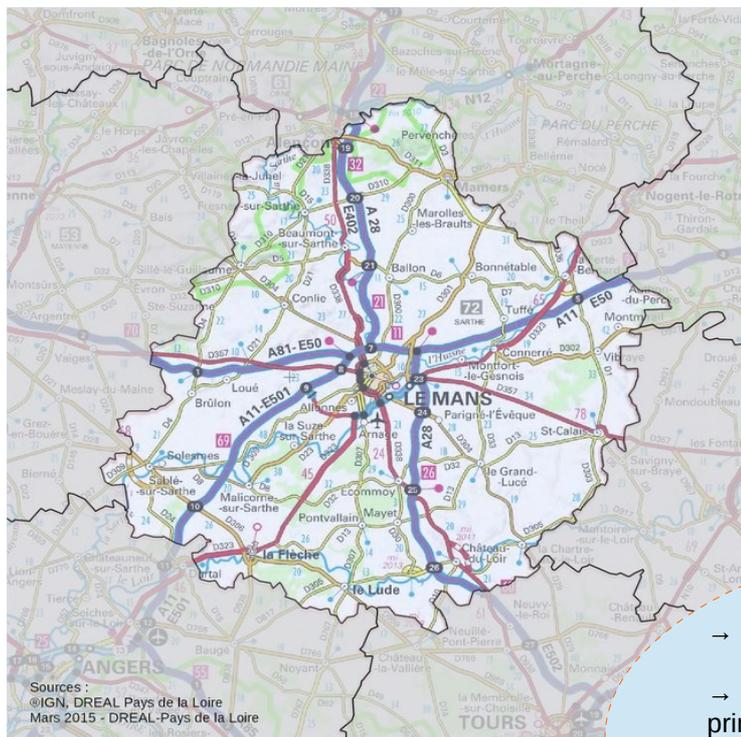
Prix au m² (HC) en euros des appartements et maisons sur Laval agglomération selon la typologie



Pour les deux types de biens, les loyers par m² sont supérieurs à ceux du département. Il est à noter que 1 275 annonces d'appartements (soit 70 % de la collecte totale sur ce type de bien) concerne l'agglomération de Laval.

Le prix des maisons est supérieur (sauf pour les T6 et +) à celui des appartements.

2-4 - La Sarthe



→ **569 035** habitants¹³

→ **288 731** logements dont 86,4 % de résidences principales et 5,1 % de résidences secondaires¹⁴

→ Sur les **248 924** résidences principales, 64,1 % sont occupées par leur propriétaire, **19,4 %** par un locataire privé et 14,4 % par un locataire HLM

2 128 annonces collectées



Loyer médian : **405 €**

Superficie médiane : **46 m²**

Loyer moyen : **432 €**

Surface moyenne : **49,9 m²**

505 annonces collectées



Loyer médian : **614 €**

Superficie médiane : **91 m²**

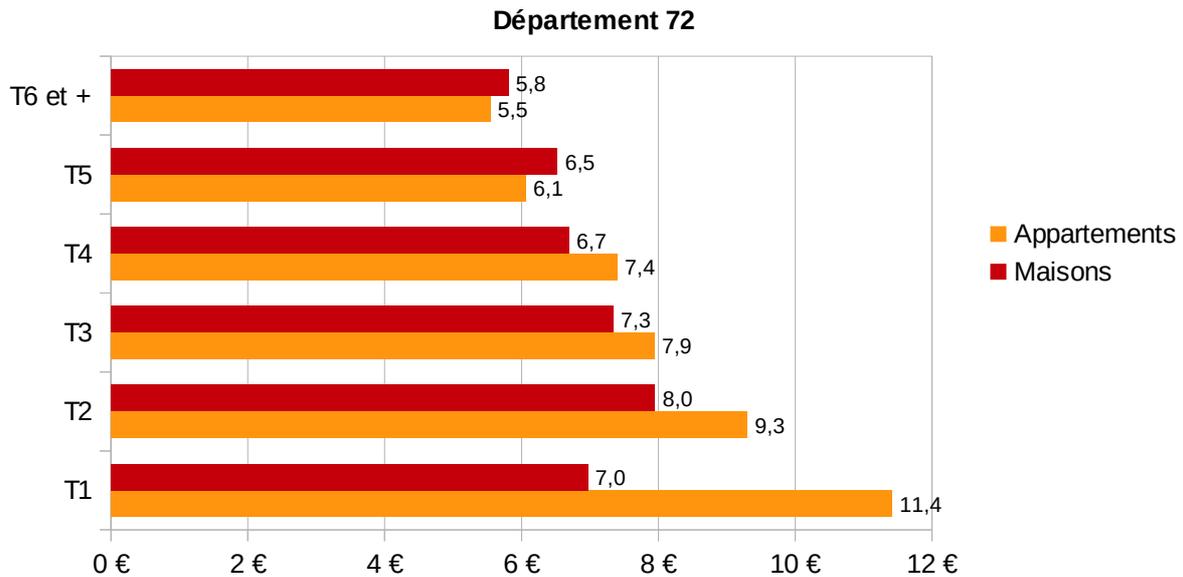
Loyer moyen : **642 €**

Superficie moyenne : **98,3 m²**

Les annonces recueillies dans le département de la Sarthe sont peu représentatives. En effet, seuls 9,7 % des annonces recueillies au sein de la région concernent des appartements et 9,7 %, des maisons. De plus la communauté urbaine du Mans métropole représente à elle seule 85,1 % des annonces d'appartements sur le département de la Sarthe. Les résultats doivent donc être lus avec précaution.

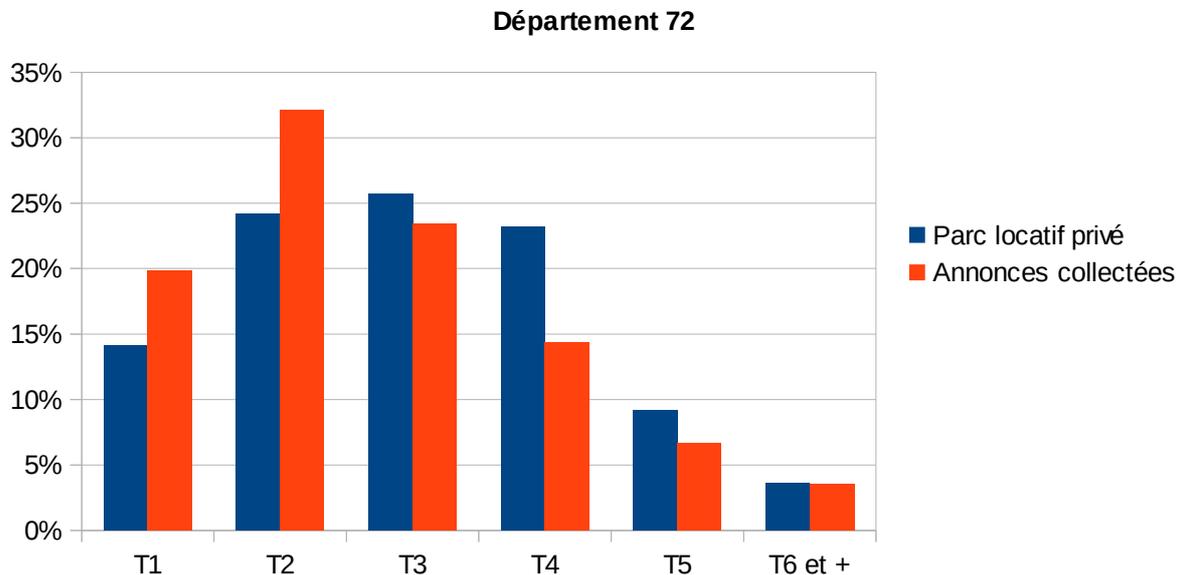
Le loyer médian est inférieur au loyer moyen d'une trentaine d'euros pour les deux types de bien ; écart plus significatif que sur les autres départements.

Prix au m² en € des appartements et maisons selon la typologie



Le constat reste le même que dans les autres départements pour la location des petits logements. Les appartements de type T1 (surface moyenne de 27,6 m²) se louent beaucoup plus chers que les autres types d'appartement.

Part des typologies de logements

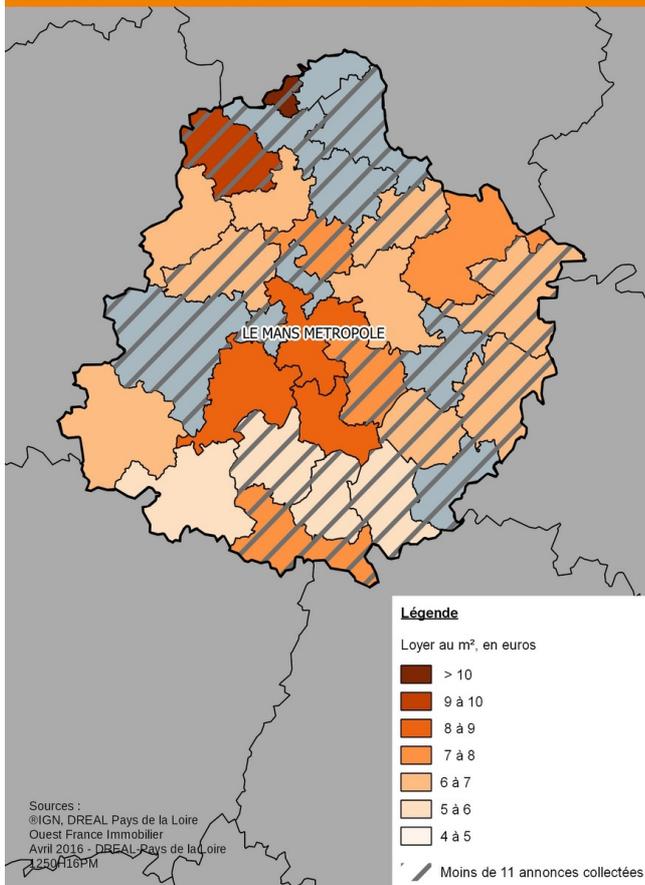


Le nombre d'annonces collectées dans ce département montre une surreprésentation des petits logements et une sous-représentation des T4 par rapport au parc existant.

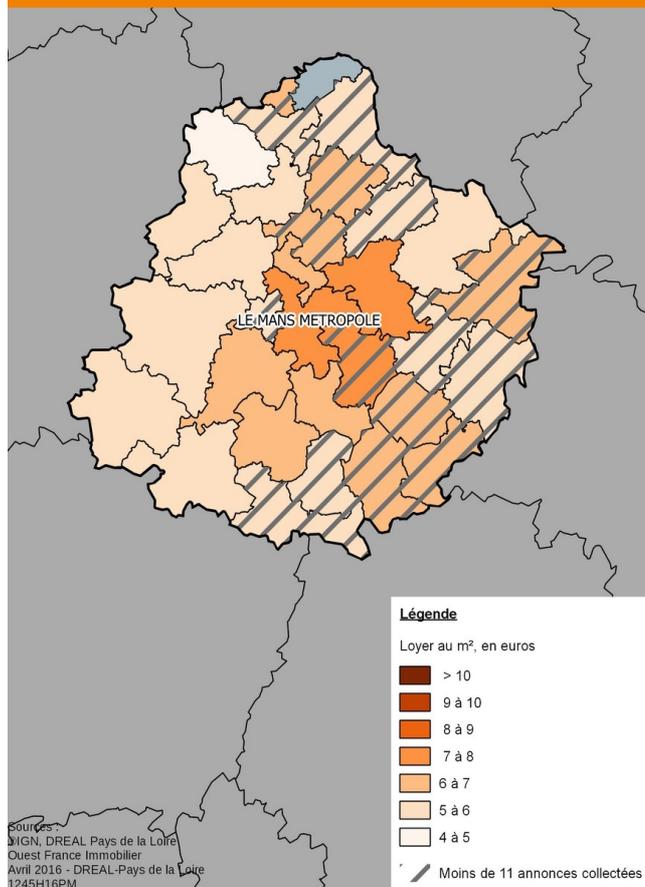
13 Source : INSEE – Populations légales 2013

14 Source : FILOCOM 2013

Loyer moyen des appartements au m² par EPCI



Loyer moyen des maisons au m² par EPCI



Appartements

Quel est le prix du loyer moyen au m² ?

8,7 € / m²

Où se situent les loyers moyens les plus élevés sur le 72 ?

Le Mans Métropole (9 € / m²)

Les EPCI au sud de LMM
(8,9 € / m² sur la CC du Val de Sarthe)

Maisons

Quel est le prix du loyer moyen au m² ?

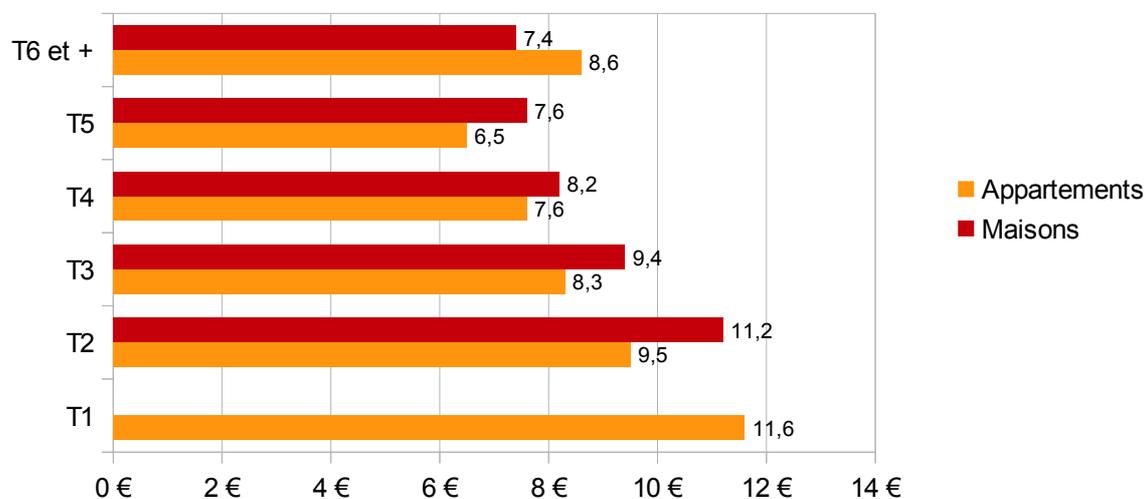
6,5 € / m²

Où se situent les loyers moyens les plus élevés sur le 72 ?

Le Mans Métropole (7,8 € / m²)

CC du Pays des Brières et du Gesnois
(7,1 € / m²)

Prix au m² (HC) en euros des appartements et maisons sur Le Mans Métropole selon la typologie



Pour les deux types de biens, les loyers par m² sont supérieurs à ceux du département. Le prix des maisons est pour les T2, T3, T4 et T5 supérieur à celui des appartements. Les petits logements restent loués plus chers, excepté pour les appartements T6 et + (surface moyenne de 150 m²) qui demeurent des biens rares.

2-5 - La Vendée



→ **655 506** habitants¹⁵

→ **405 646** logements dont 71,9 % de résidences principales et 22,8 % de résidences secondaires¹⁶

→ Sur les **291 468** résidences principales, 72,1 % sont occupées par leur propriétaire, **19,5 %** par un locataire privé et **6,4 %** par un locataire HLM

1 693 annonces collectées



Loyer médian : **420 €**

Superficie médiane : **45 m²**

Loyer moyen : **431,2 €**

Surface moyenne : **47,7 m²**

943 annonces collectées



Loyer médian : **580 €**

Superficie médiane : **80 m²**

Loyer moyen : **588,6 €**

Superficie moyenne : **82,4 m²**

La Vendée est un territoire atypique comparativement aux autres départements du fait de la part importante de résidences secondaires, principalement des maisons sur sa façade littorale. Les annonces d'appartements en Vendée représentent 7,7 % du total des annonces d'appartements sur la région Pays de la Loire et les maisons représentent quant à elles 18 %.

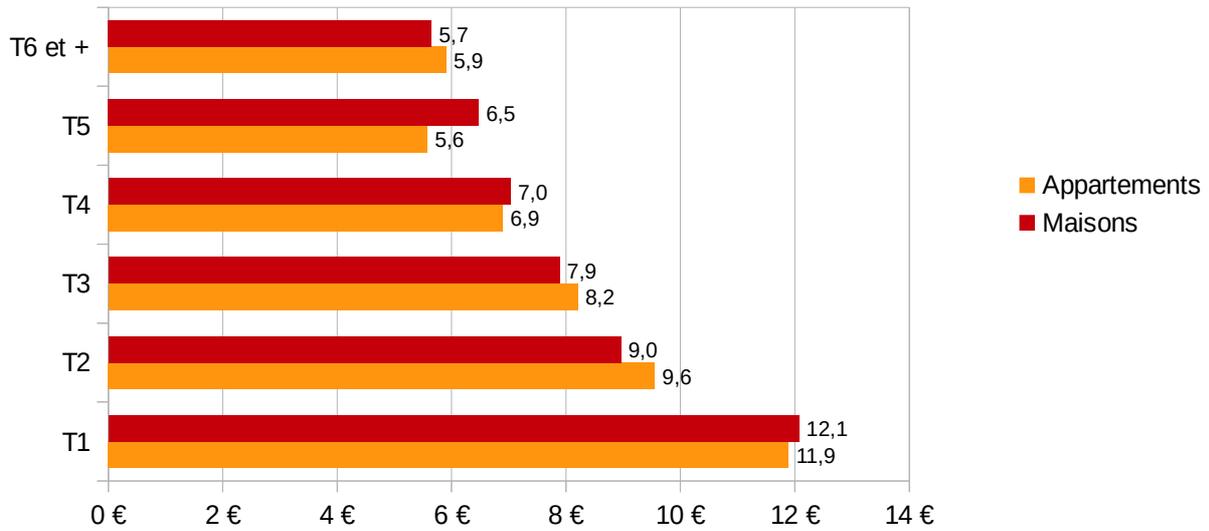
Les loyers ainsi que les surfaces médians et moyens sont proches pour les deux types de biens, ce qui montre un échantillon homogène.

¹⁵ Source : INSEE – Populations légales 2013

¹⁶ Source : FILOCOM 2013

Prix au m² en € des appartements et maisons selon la typologie

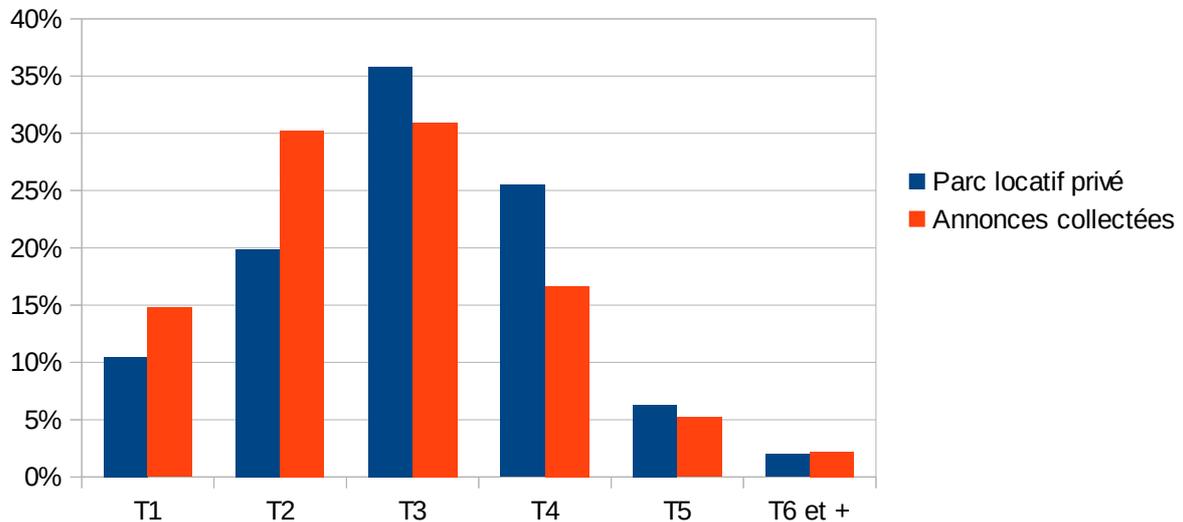
Département 85



Les appartements sont globalement loués plus chers ou à un loyer similaire aux maisons, sauf pour les T5, qui restent rares sur le marché Vendéen. Les petites surfaces (T1) sont louées plus chères que les autres superficies.

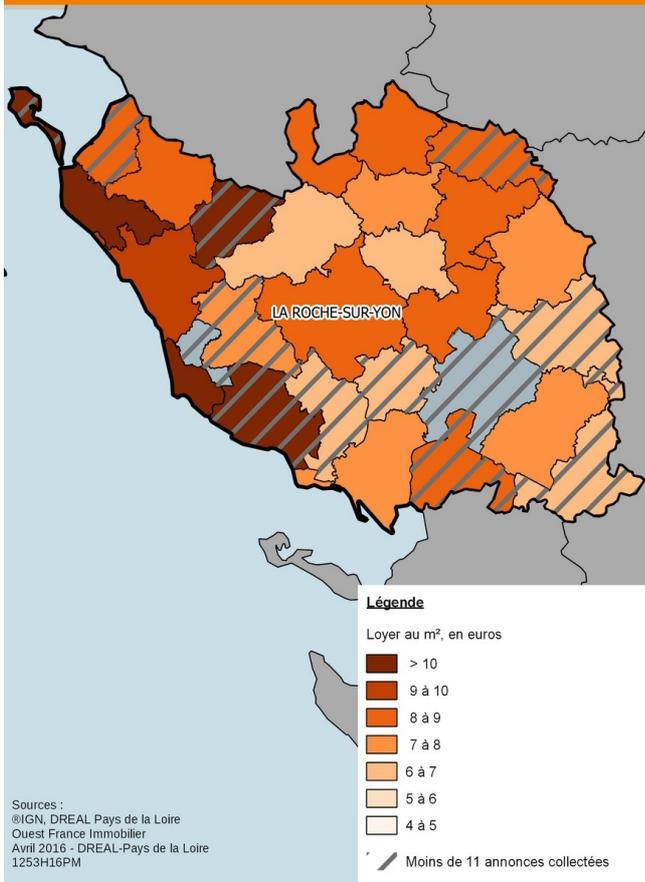
Part des typologies de logements

Département 85

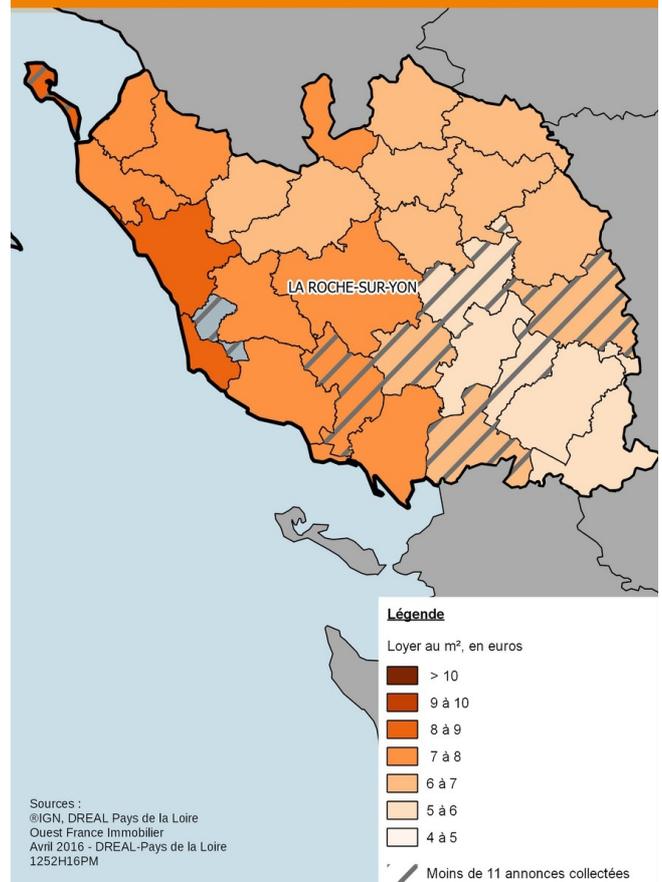


Le nombre d'annonces collectées dans ce département montre une surreprésentation des T1 et T2 et une sous-représentation de T4 et de T5 par rapport au parc existant.

Loyer moyen des appartements au m² par EPCI



Loyer moyen des maisons au m² par EPCI



Appartements

Quel est le prix du loyer moyen au m² ?

9 € / m²

Où se situent les loyers moyens les plus élevés sur le 85 ?

Le littoral
(10,3 € / m² sur la
CC Océan Marais de Monts
ou 10 € / m² sur la CC
du Pays de St Gilles Croix de Vie)

Maisons

Quel est le prix du loyer moyen au m² ?

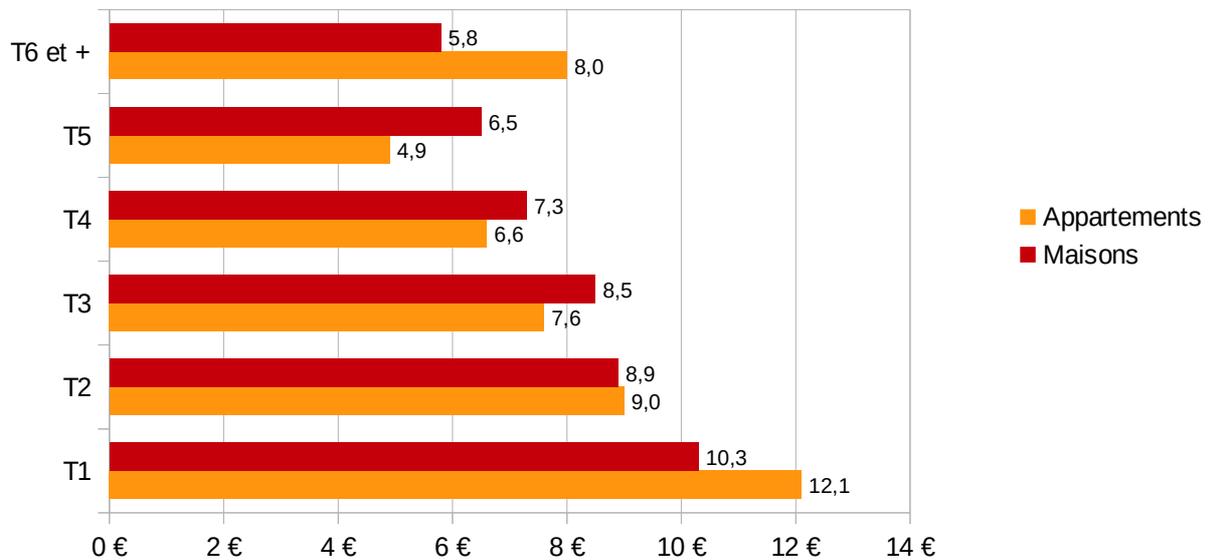
7,1 € / m²

Où se situent les loyers moyens les plus élevés sur le 85 ?

CC du Pays de St Gilles Croix de vie
(8,5 € / m²)

CC des Olonnes (9 € / m²)

Prix au m² (HC) en euros des appartements et maisons sur La Roche sur Yon Agglomération selon la typologie



Pour les deux types de biens, les loyers par m² peuvent être inférieurs selon la typologie à ceux pratiqués en Vendée, contrairement aux autres départements. Cette situation trouve son fondement par l'attractivité du littoral.

Le prix des maisons est, pour les T3, T4 et les T5 (surfaces moyennes respectives de 66,2, 88 et 105,1 m²) supérieur à celui des appartements (surfaces moyennes respectives de 64,2, 83,2 et 108 m²).

Ce phénomène est à relier au fort taux de propriétaire occupant résidant principalement dans des maisons. Le prix élevé au m² des appartements de type T6 et + s'explique par le fait qu'une seule annonce correspondante a été recueillie.

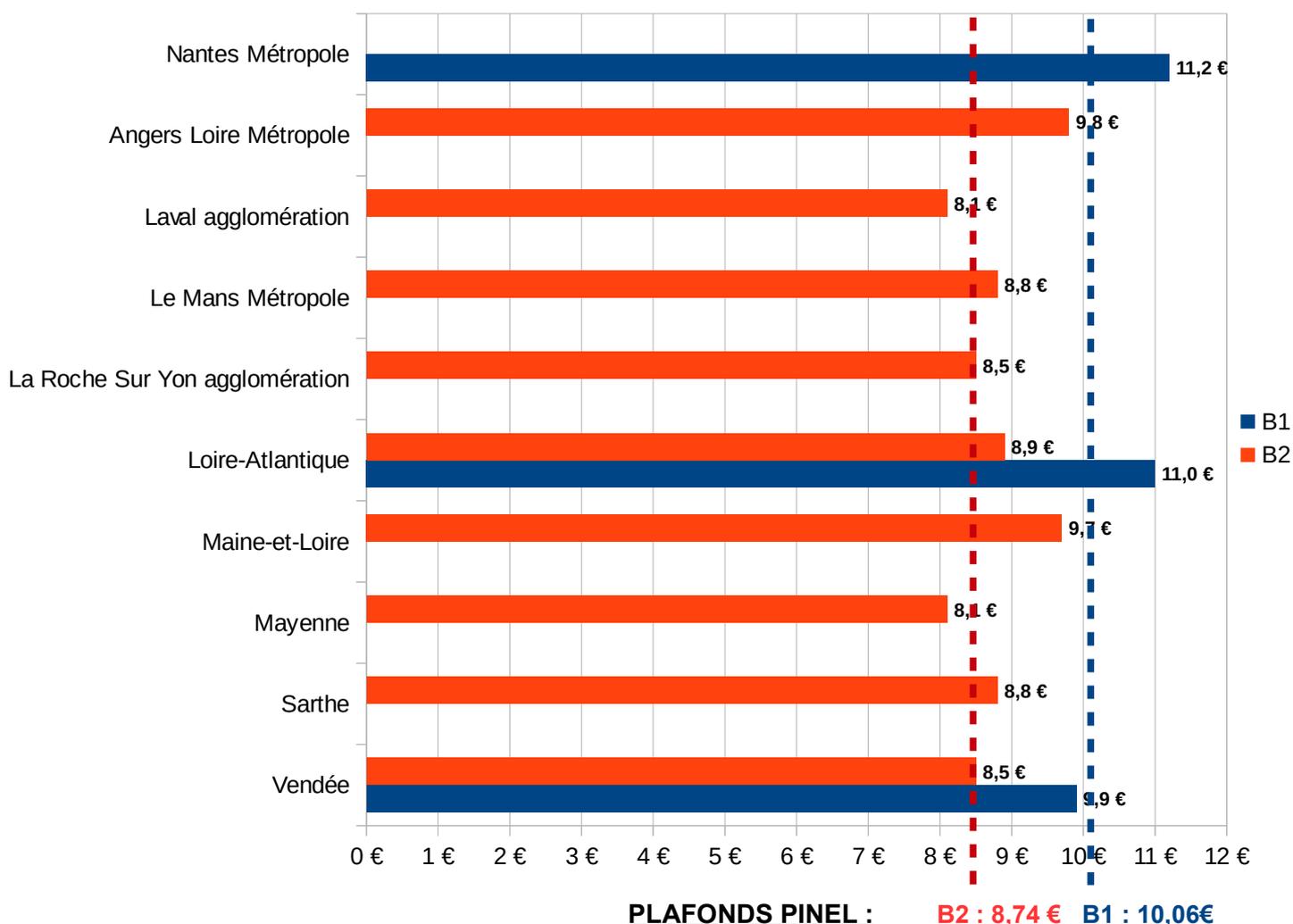
II - Analyses spécifiques aux niveaux régional et départemental

1 - Les loyers plafonds définis dans le dispositif d'aide à l'investissement locatif au regard de la réalité du marché...

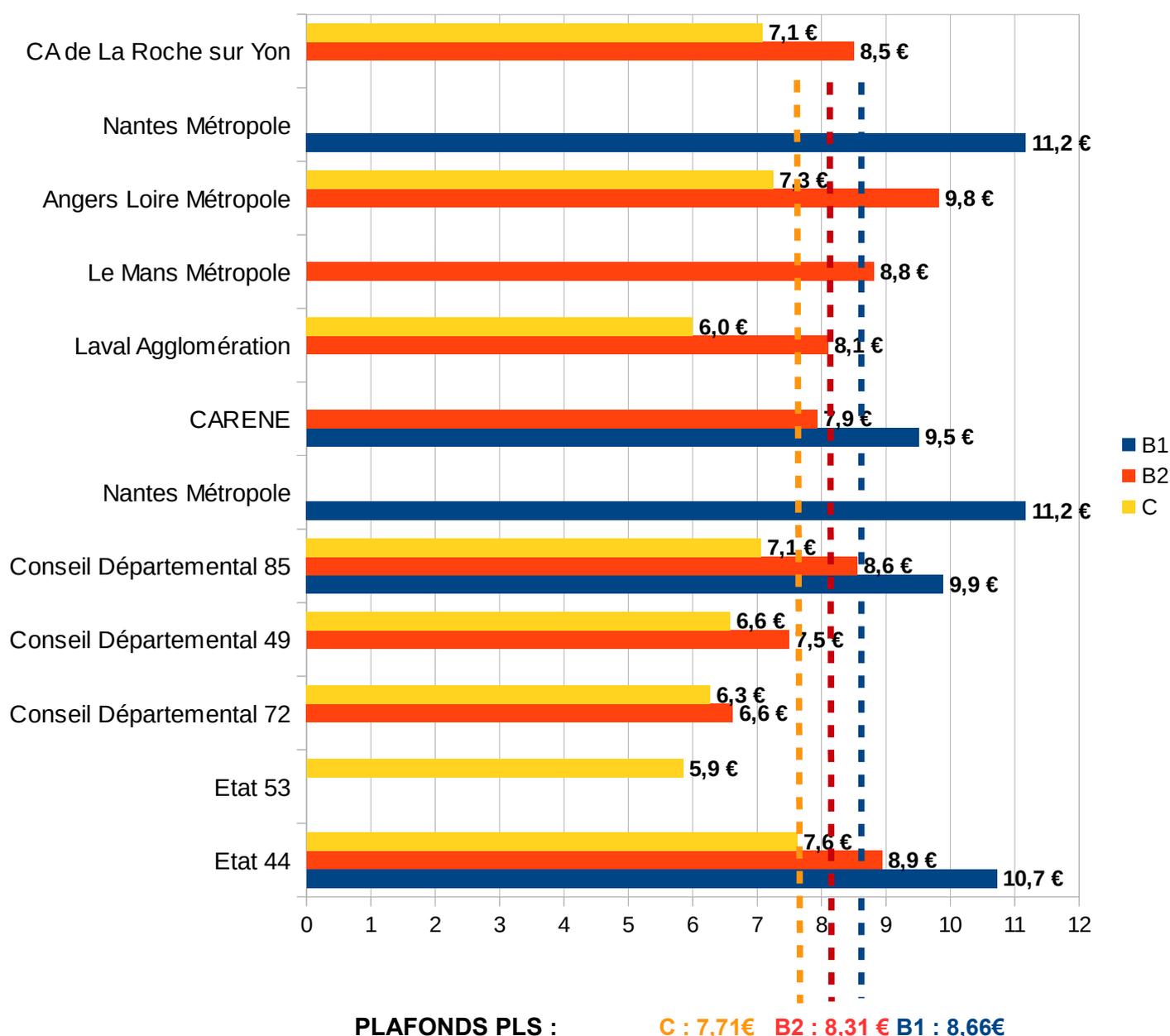
Une comparaison est réalisée entre les loyers moyens au m² constatés et les plafonds de loyer 2015 du Prêt Locatif Social (PLS) et du dispositif d'investissement locatif privé Pinel.

Les PLS ont été mis en place en 2001. Ils s'adressent à tout investisseur public qui réalise une opération locative. Le PLS a vocation à financer des opérations de construction et d'acquisition-amélioration encadrées par des plafonds de loyer et de ressources.

Le dispositif d'aide à l'investissement locatif dit « Pinel » (entré en vigueur le 1er janvier 2013) permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu pour l'acquisition ou la construction d'un logement neuf, en contrepartie d'un engagement à le louer nu à usage d'habitation principale et à un prix inférieur à celui du marché, pendant six ans minimum. Il peut être prolongé en option à neuf ou douze ans. Ce dispositif ne concerne, en Pays-de-la-Loire, que les zones B1 et B2 avec agrément.



PRIX MOYEN AU M² PAR TERRITOIRE DE GESTION DES AIDES A LA PIERRE, EN FONCTION DES PLAFONDS PLS



On constate une plus faible tension dans le département de la Mayenne avec des niveaux de loyers sur le B2 inférieurs aux plafonds du Pinel et du PLS.

Par ailleurs, les loyers en zones B dans le département de la Vendée ainsi que sur l'agglomération de La Roche Sur Yon sont inférieurs aux plafonds liés au dispositif « Pinel ».

En Loire-Atlantique, en Sarthe et dans le Maine-et-Loire, les loyers moyens au m² constatés sur les zones B sont supérieurs aux plafonds de loyer Pinel.

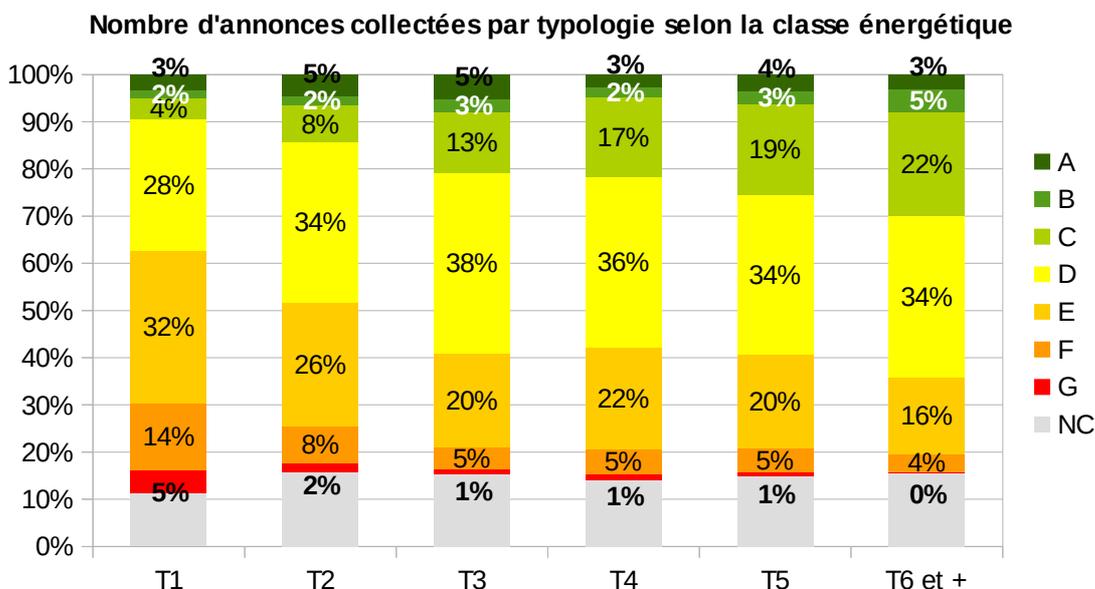
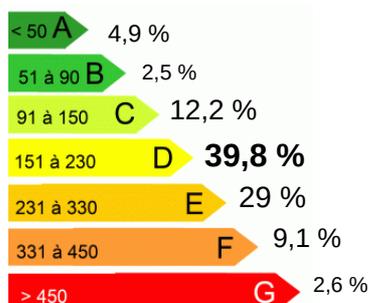
Il est à souligner également que tous les loyers moyens constatés en zone C dans chaque département ou agglomération sont inférieurs au loyer plafond du PLS.

Il est rappelé que toutes les communes B2 de la région ne bénéficient pas de l'éligibilité au dispositif Pinel.

2 - Des loyers pas toujours influencés par le niveau de performance énergétique des logements...

Le niveau de performance énergétique est défini selon 7 classes (classes DPE) ; du logement économe classé A au logement le plus énergivore, classé G¹⁷.

Part des logements collectés par classe DPE sur le total des annonces renseignées :



Près de 14,5 % en moyenne des annonces collectées par typologie ne font pas apparaître la classe énergétique. Comme dans les années précédentes, on constate que les annonces pour les appartements et les T1 sont mieux renseignées que les annonces pour les maisons.

Les logements les plus énergivores, tous types de biens confondus, restent les plus petits, comme pour les années 2012 et 2014, avec 5 % de logements T1 classés en G contre moins de 2 % pour les autres typologies.

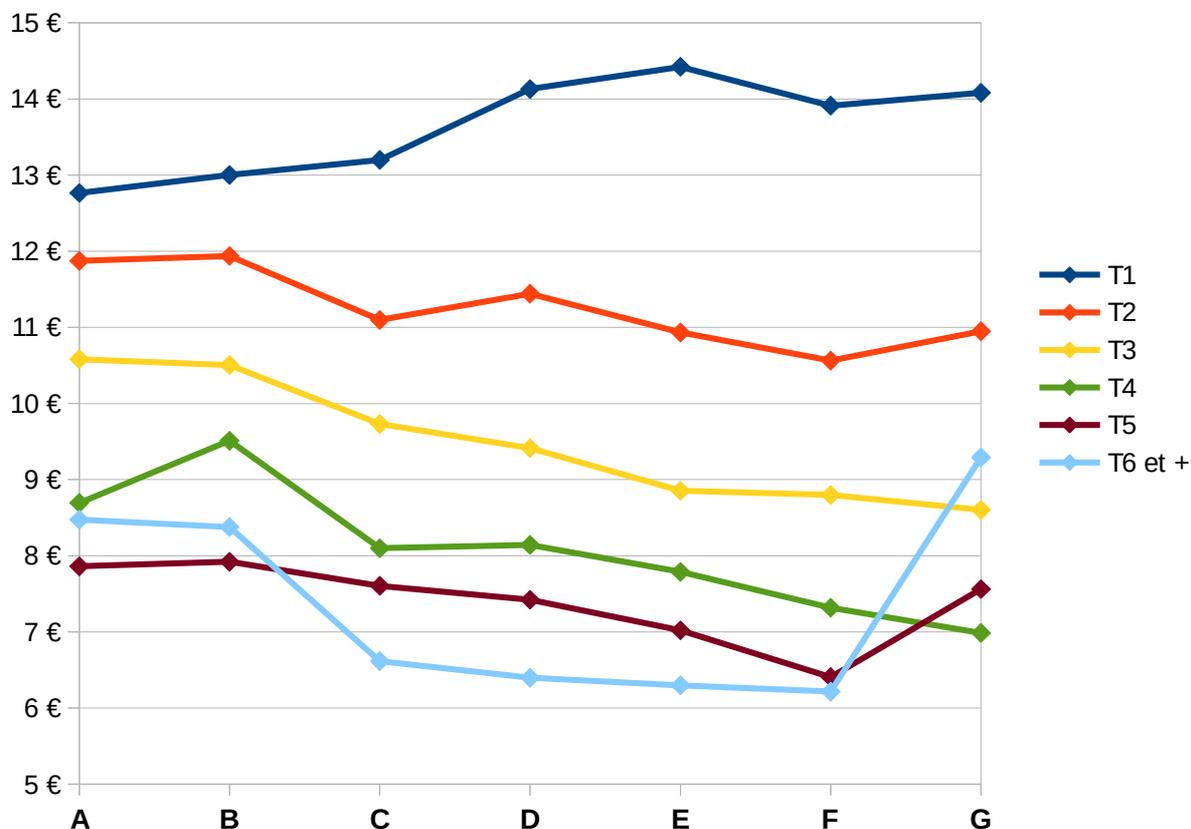
On constate, par rapport à 2014, une légère diminution de la part des logements les plus énergivores (classés F ou G), au bénéfice des logements T4, T5 ou T6 et + classés B.

Les logements, du T1 au T6 et + restent pour la majorité classés en D ou E. C'est le même constat que pour les années précédentes.

¹⁷ Pour rappel, l'affichage du niveau de performance énergétique dans les annonces de location de biens immobiliers, institué par la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 est en application depuis le 1^{er} janvier 2011.

Au regard des comparaisons précédentes, le parc locatif privé semble peu évoluer en matière d'amélioration de la performance énergétique du logement.

Loyers moyens (TCC) au m² par typologie et performance énergétique en 2015 sur la région Pays de la Loire

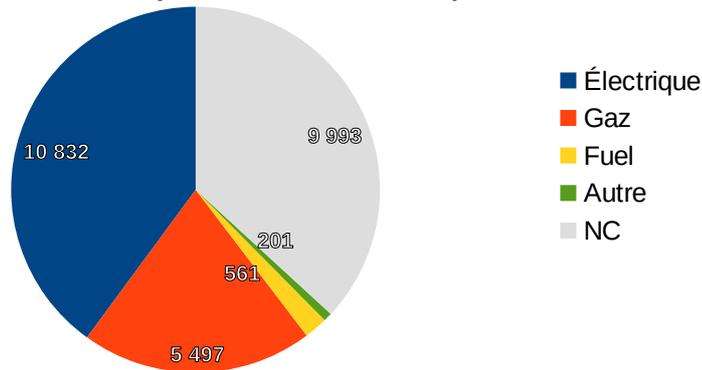


Comme les études précédentes, le graphique ci-avant met en évidence que l'étiquette énergétique ne semble pas être un paramètre qui influence le loyer moyen au m² des logements proposés à la location, excepté pour les T1, où une légère tendance à des loyers plus élevés pour des logements plus énergivores semble s'affirmer.

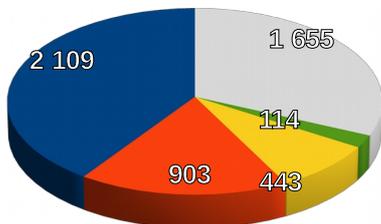
On peut expliquer cela par le fait que ce genre de logement se situe le plus généralement dans des immeubles anciens avec du cachet et situé dans les centres-villes.

3 - Modes de chauffage

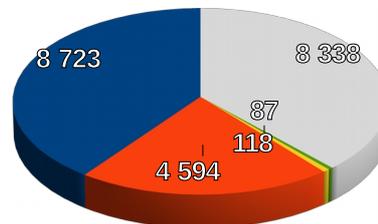
Modes de chauffage tous biens confondus
(En nombre d'annonces)



Modes de chauffage pour les maisons
(En nombre d'annonces)

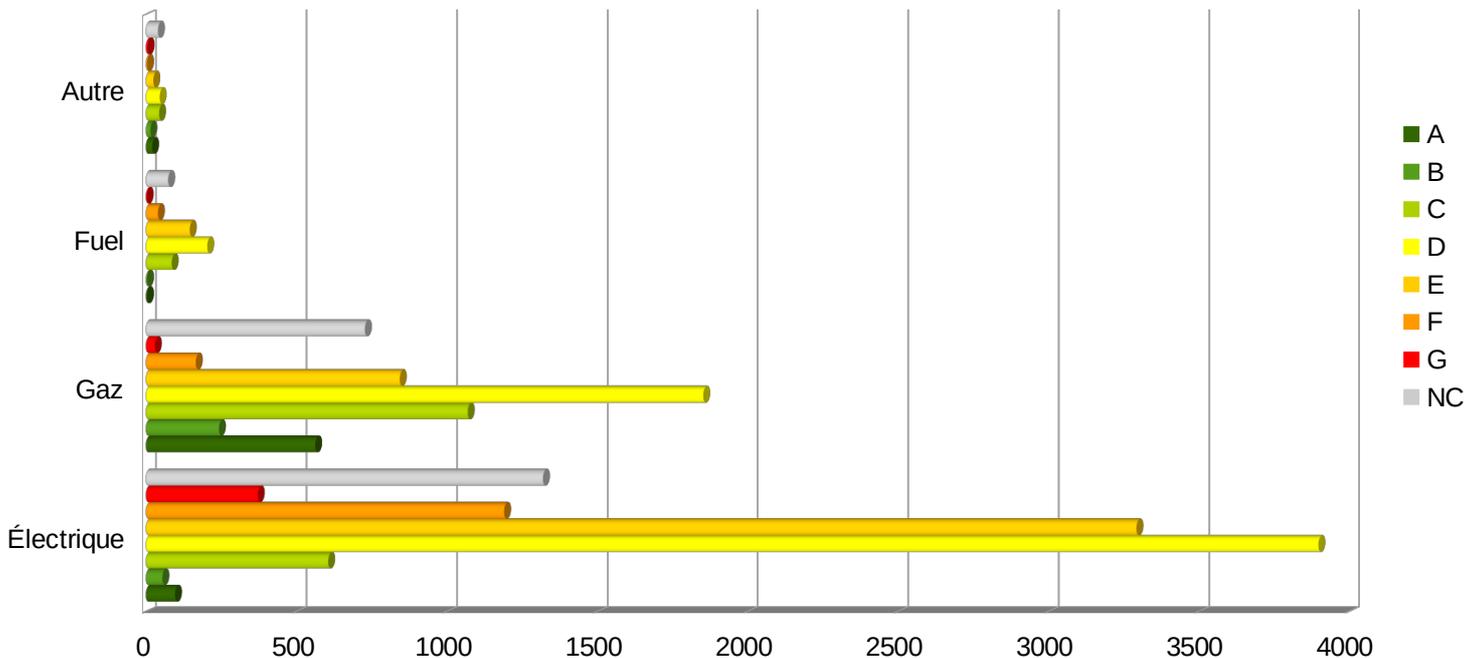


Modes de chauffage pour les appartements
(En nombre d'annonces)



En nombre d'annonces sur la région Pays de la Loire, tous biens confondus, ou selon le type de bien, on constate que la majorité des logements est principalement chauffée à l'électricité puis au gaz. Les parts restent semblables à l'année 2014, y compris celles non renseignées.

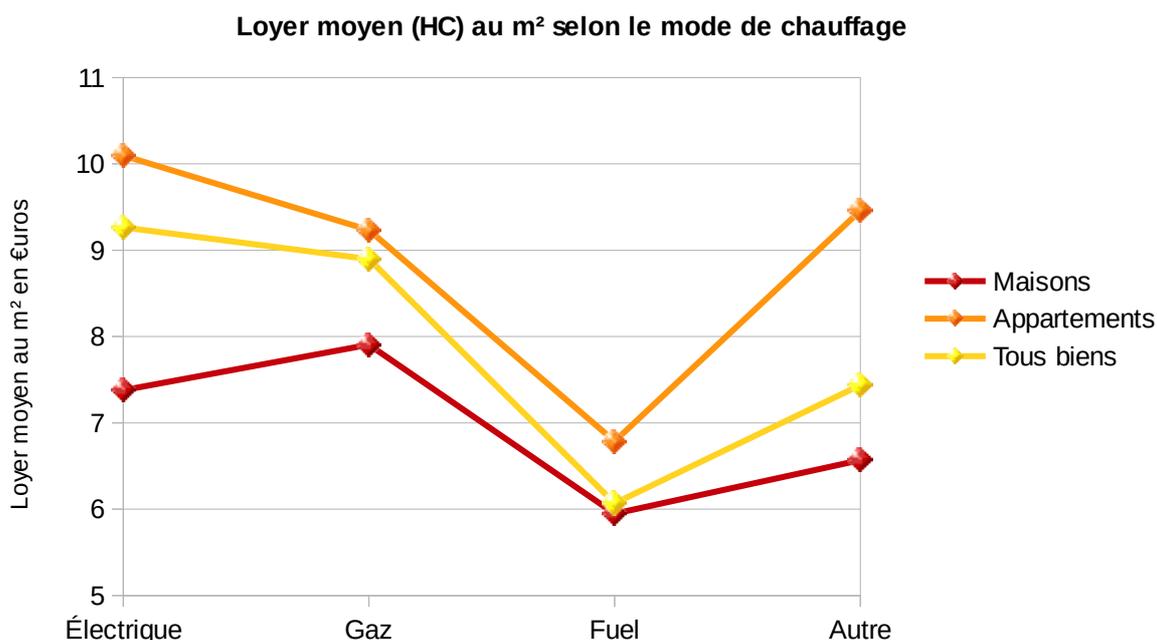
Classement énergétique selon le mode de chauffage tous biens confondus
en région Pays de la Loire
(En nombre d'annonces)



Le diagramme précédant indique que tous modes de chauffage confondus, ce sont les étiquettes énergétiques C, D et E qui sont les plus représentées. Les étiquettes les plus performantes sont plutôt associées au chauffage par le gaz, même si le nombre d'annonces reste peu élevé.

Les appartements sont majoritairement classés avec une étiquette énergétique D (26,9 % du total d'annonces d'appartement renseignées pour le DPE), tout comme les maisons (22,9 %) même si la part des maisons avec un DPE E est élevée également (21,7%).

La collecte étant basée sur de la relocation, on peut considérer que les logements récents et donc plus performants ne sont pas encore pris en compte.



Pour les deux types de bien, on observe que le loyer moyen au m² est moins élevé pour des logements chauffés au fuel ou dans la catégorie « autre¹⁸ » que pour les logements chauffés à l'électricité ou au gaz.

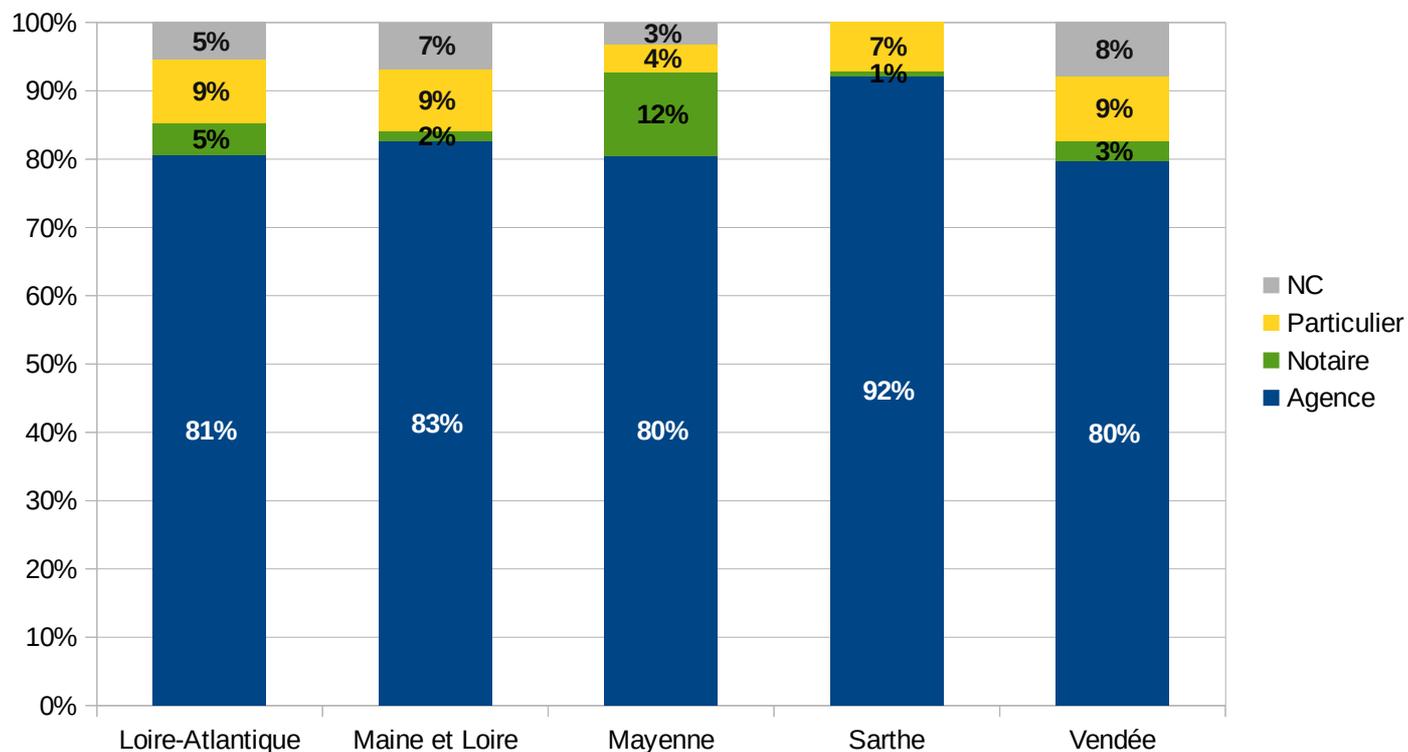
Les loyers plus bas pratiqués pour le chauffage au fuel sont à corrélérer à l'âge du logement qui dans la majorité des cas a été construit avant 1987¹⁹, mais également avec un prix du fuel plus important que le prix de l'électricité ou du gaz, influençant sur les charges restant au locataire.

18 La catégorie « autre » comprend principalement le chauffage au bois ou granulés

19 Source INSEE : étude de mai 2002 sur « la consommation d'énergie à usage domestique depuis 40 ans – l'électricité, numéro un dans les foyers »

4 - Comparaisons selon les différentes catégories d'annonceurs...

Part des catégories d'annonceurs par département en 2015

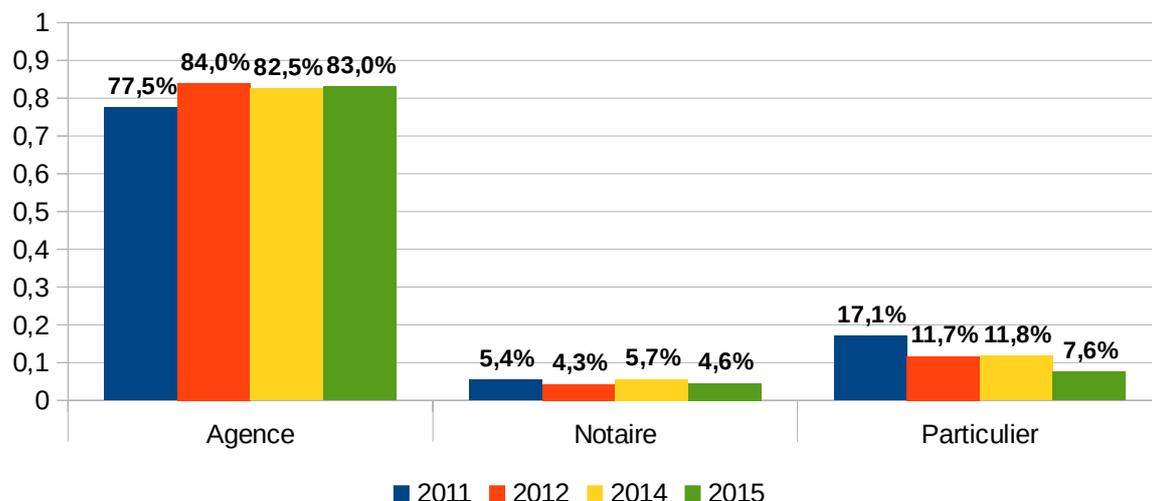


Les agences sont toujours majoritaires au sein des annonces collectées, et notamment en Sarthe où la part atteint 92 %.

A l'inverse, la part des notaires n'est presque pas représentée dans ce département.

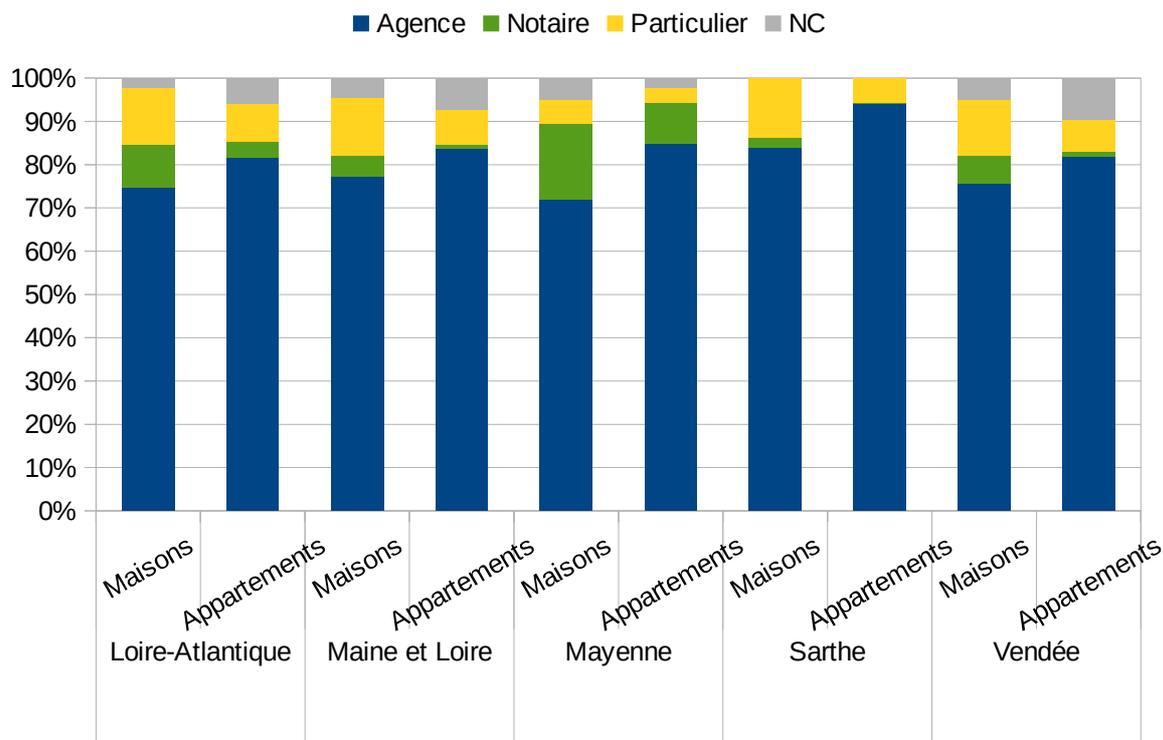
Ces derniers sont surtout présents en Mayenne comme les années précédentes, même si leur taux est moindre (12 % en 2015, 26,9 % en 2014 et 13,9 % en 2012).

Evolution de la part des catégories d'annonceurs depuis 2011 en région Pays-de-la-Loire



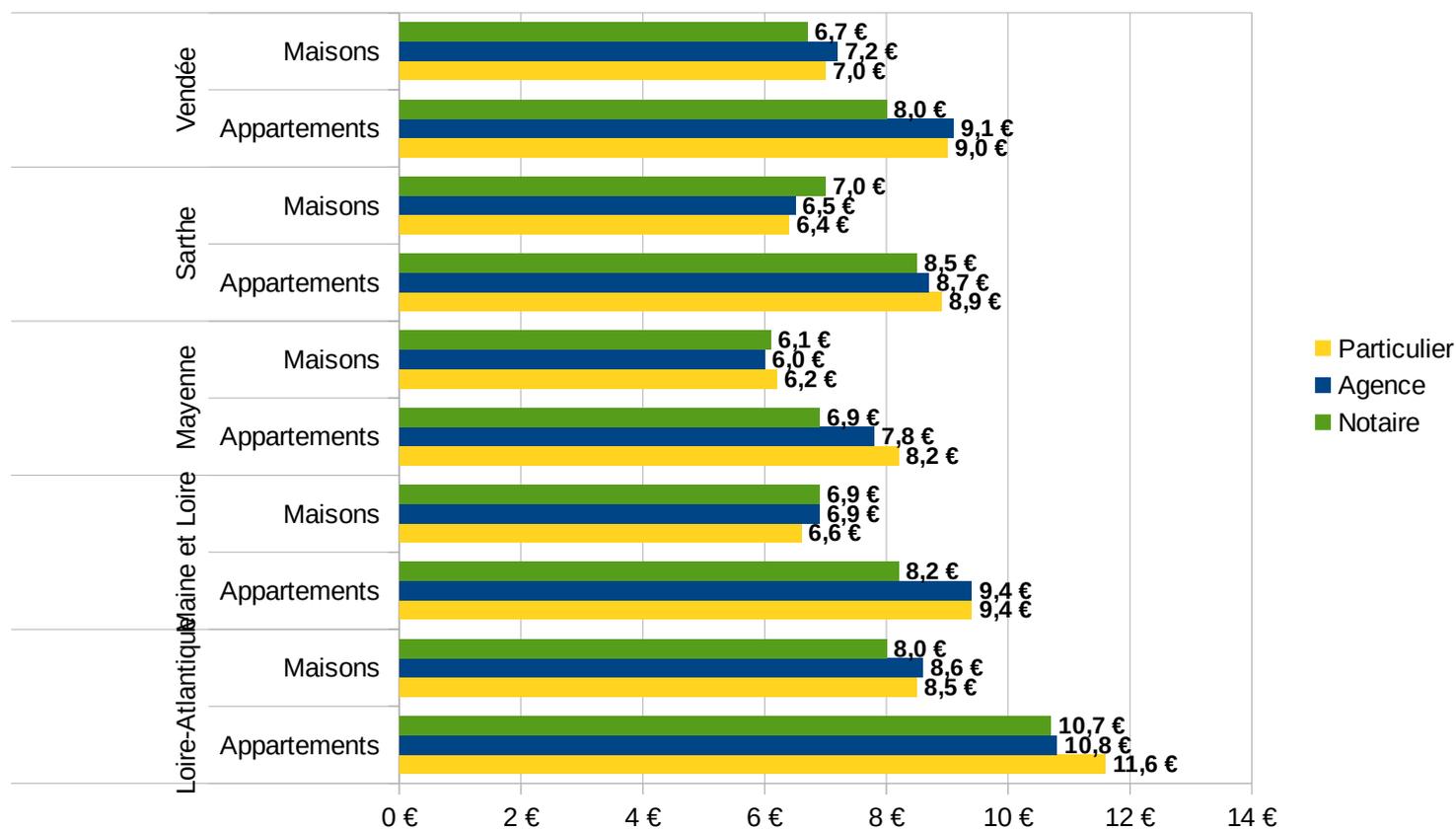
Entre 2011 et 2015, la part des annonces des différentes catégories d'annonceurs sur la région Pays-de-la-Loire a peu évolué, à l'exception des particuliers pour lesquels on constate une forte baisse.

Part des différents annonceurs selon le type de bien en 2015



Les annonces d'appartements ou de maisons sont majoritairement publiées par des agences, notamment en Sarthe où la part des notaires est quasi nulle. On constate également que les agences mettent davantage en ligne les annonces d'appartements, et les particuliers : les maisons.

Loyer moyen au m² des biens en 2015 selon les différentes catégories d'annonceurs



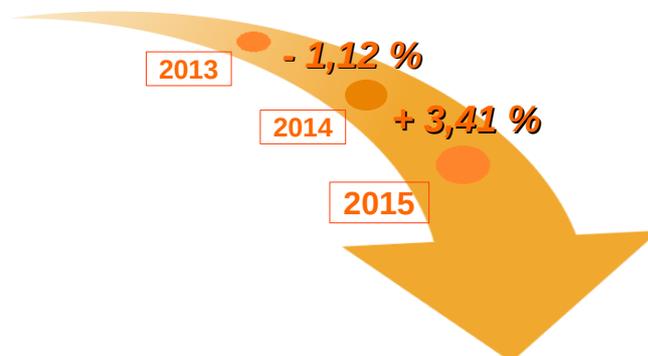
On constate que les appartements sont loués plus chers, en moyenne, par les particuliers que par les agences ou les notaires sur tous les départements, c'est particulièrement le cas en Loire Atlantique (presque 1€ de plus au m² que pour les notaires) et en Mayenne (1,30 € de plus au m² que pour les notaires).

Pour les maisons, il existe peu d'écart entre les différents annonceurs, à l'exception de la Sarthe, où les notaires les louent plus chers que les agences et les particuliers, ce qui va à l'inverse des pratiques en Loire Atlantique.

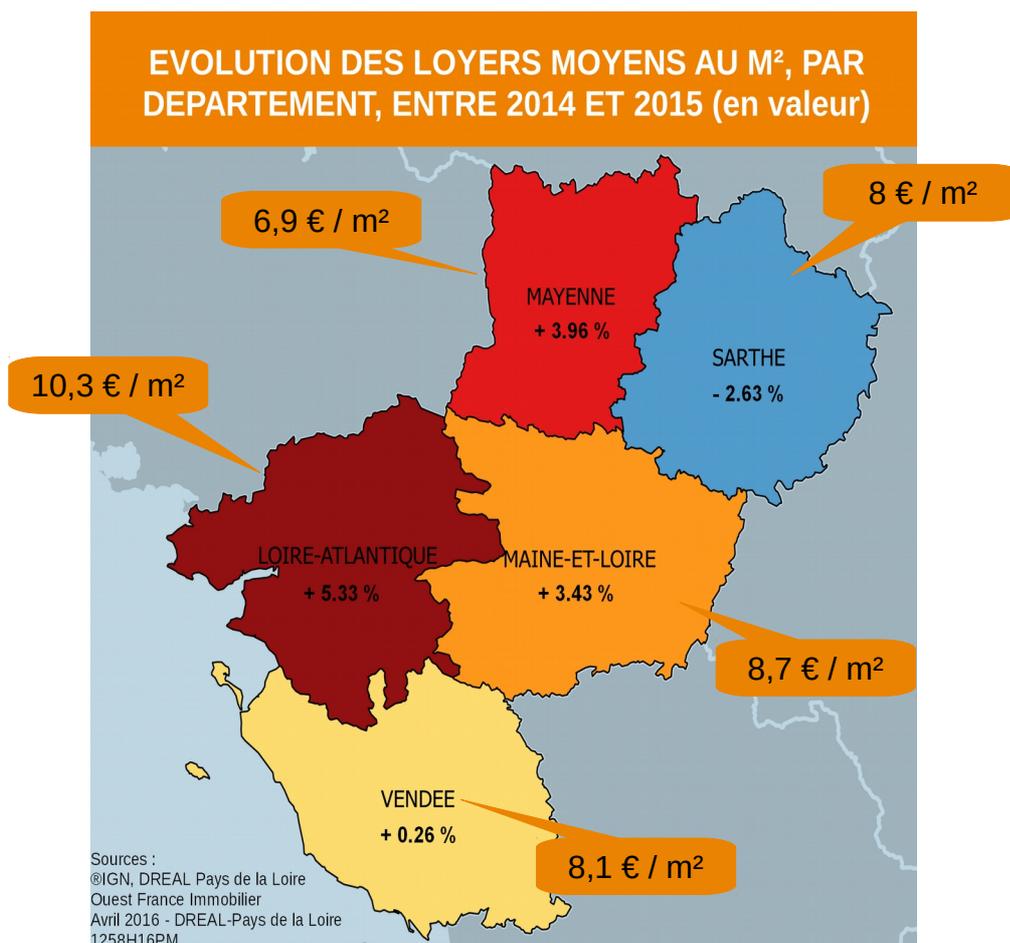
III - Evolution des données collectées entre 2014 et 2015

Une évolution sur la région à la hausse entre 2014 et 2015...

Evolution des loyers moyens par m² sur la région
(Tous biens confondus – charges non comprises)

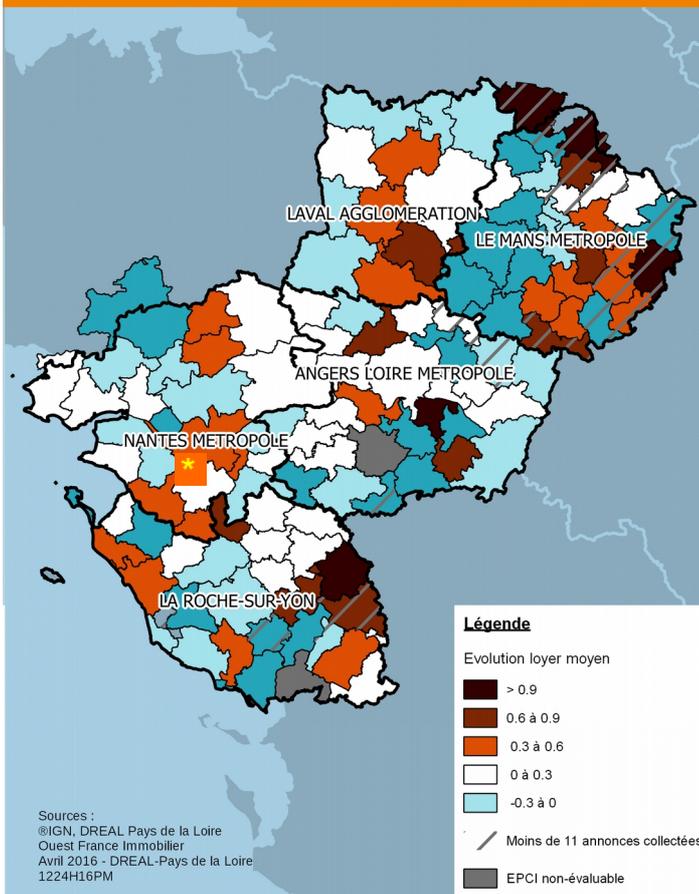


Tous biens confondus, les loyers moyens entre 2014 et 2015 ont augmenté, à l'exception de la Sarthe.



Les loyers évoluent en majorité à la hausse sur le territoire notamment dans l'est de la Vendée, la Mayenne et la Loire-Atlantique.

EVOLUTION DES LOYERS MOYENS AU M², PAR EPCI, ENTRE 2014 ET 2015 (en valeur)



Des exemples concrets...

Contrairement aux années précédentes où l'on pouvait constater une baisse des loyers sur Nantes Métropole, cette année on relève une augmentation de 5,37 % qui correspond à 0,60 € / m² de plus.

Il en est de même pour les chefs-lieux tels Laval Agglomération (+ 4,09 %) et Angers Loire Métropole (+ 2,44 %) où les loyers moyens sont en hausse.

Ces progressions sont beaucoup plus importantes que l'évolution de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié sur le site de l'INSEE qui était de + 0,15 % sur un an au premier trimestre 2015.

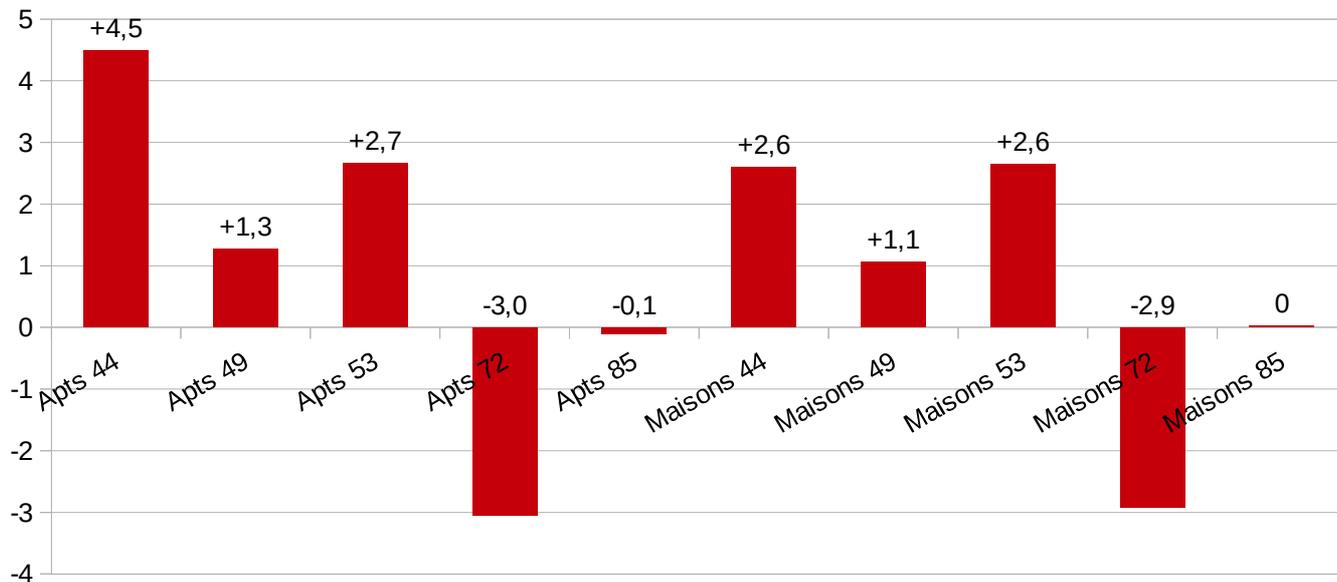
A contrario, Le Mans Métropole subit une baisse de - 2,10 % par rapport à 2014.

Enfin, sur La Roche-sur-Yon Agglomération, le loyer moyen stagne.

Il est à noter que les loyers moyens en 2015 les plus élevés dans la région Pays de la Loire sont sur Nantes Métropole* (11,2 € / m²) et sur la CAPA (10,7 € / m²).

* Pour plus d'informations sur **Nantes Métropole et son aire urbaine**, il est possible de consulter les publications régulières de l'observatoire du logement locatif privée du **CINA – AURAN** et de consulter les résultats via internet au site suivant : <https://www.observatoires-des-loyers.org/accueil.htm>.

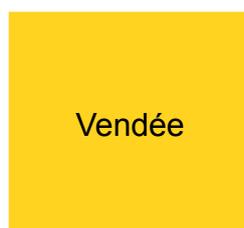
Evolution en pourcentage du loyer moyen selon le type de bien Entre 2014 et 2015



Qu'importe le type de biens, les tendances d'évolution sont identiques :



Augmentation



Stagnation



Baisse

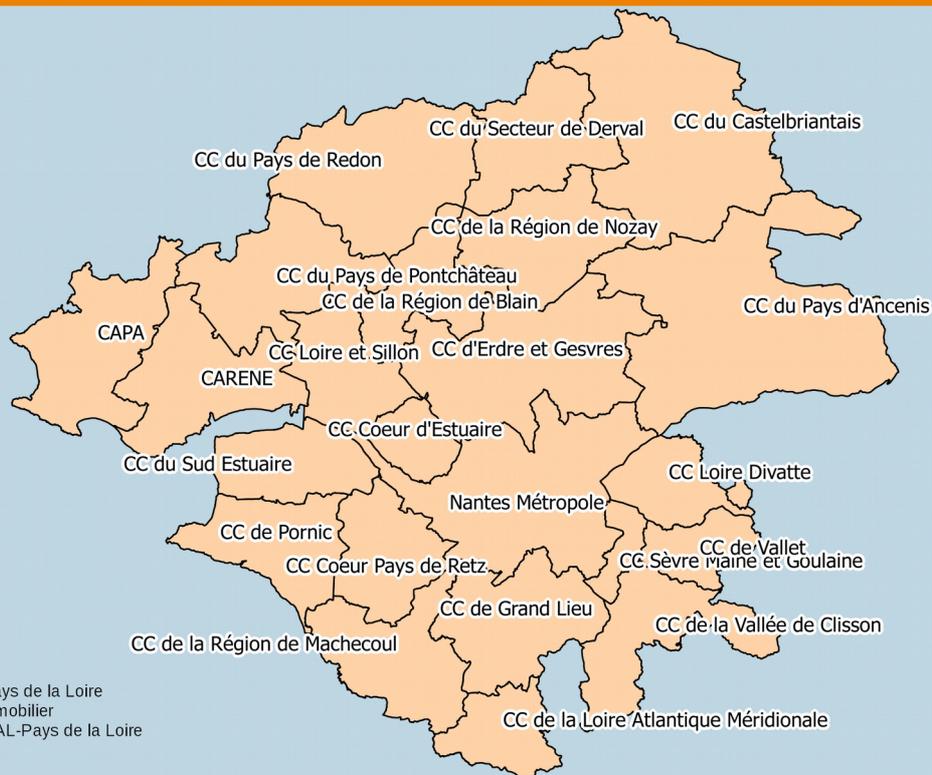
ANNEXES

Annexe 1 : Zonage EPCI par département en 2015

Annexe 2 : Zonage A/B/C en région Pays de la Loire

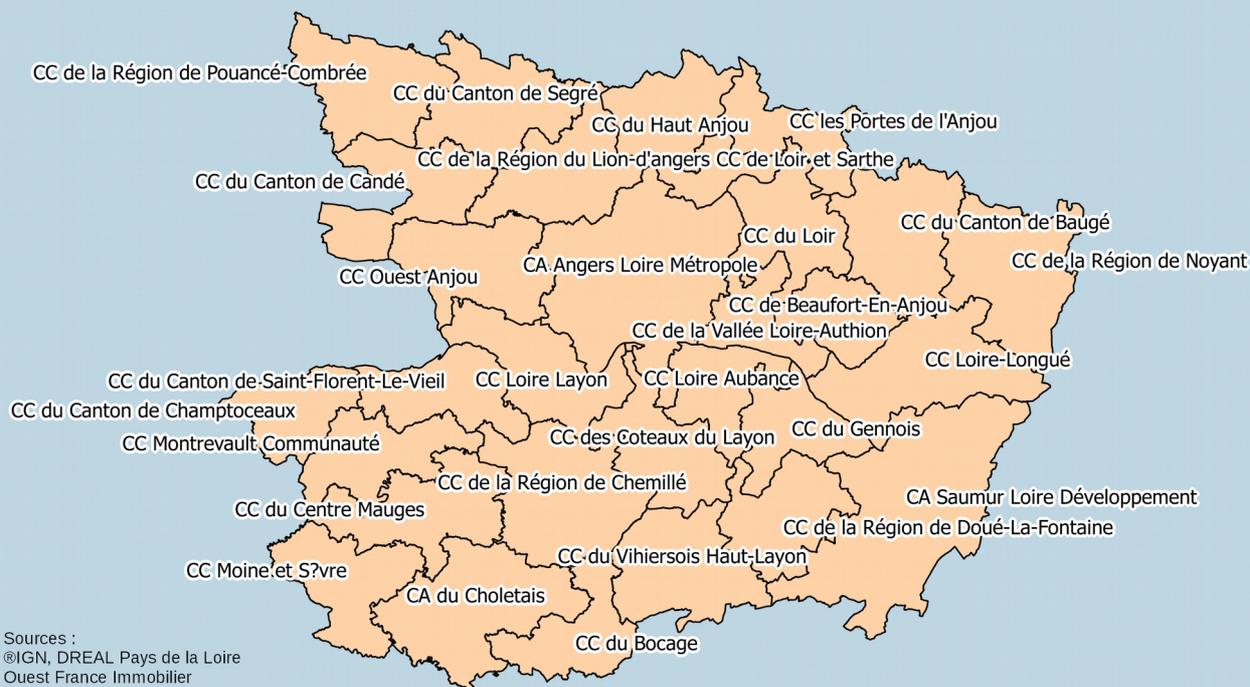
Annexe 3 : Zonage PINEL

EPCI de Loire Atlantique



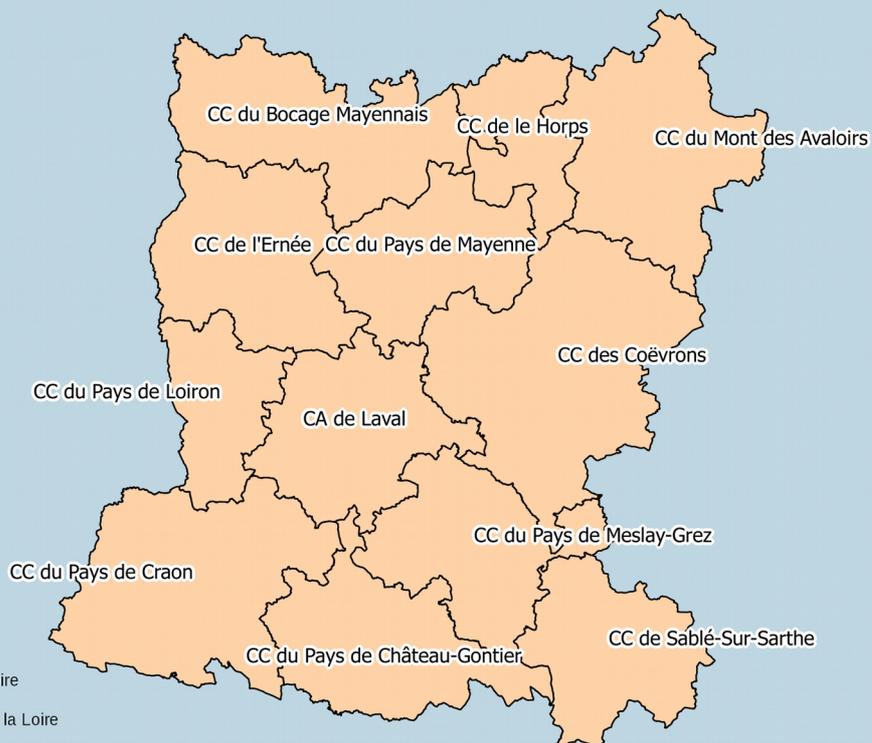
Sources :
 ©IGN, DREAL Pays de la Loire
 Ouest France Immobilier
 Avril 2016 - DREAL-Pays de la Loire
 1236H16PM

EPCI de Maine et Loire



Sources :
 ©IGN, DREAL Pays de la Loire
 Ouest France Immobilier
 Avril 2016 - DREAL-Pays de la Loire
 1237H16PM

EPCI de Mayenne



Sources :
©IGN, DREAL Pays de la Loire
Ouest France Immobilier
Avril 2016 - DREAL-Pays de la Loire
1239H16PM

EPCI de la Sarthe



Sources :
©IGN, DREAL Pays de la Loire
Ouest France Immobilier
Avril 2016 - DREAL-Pays de la Loire
1240H16PM

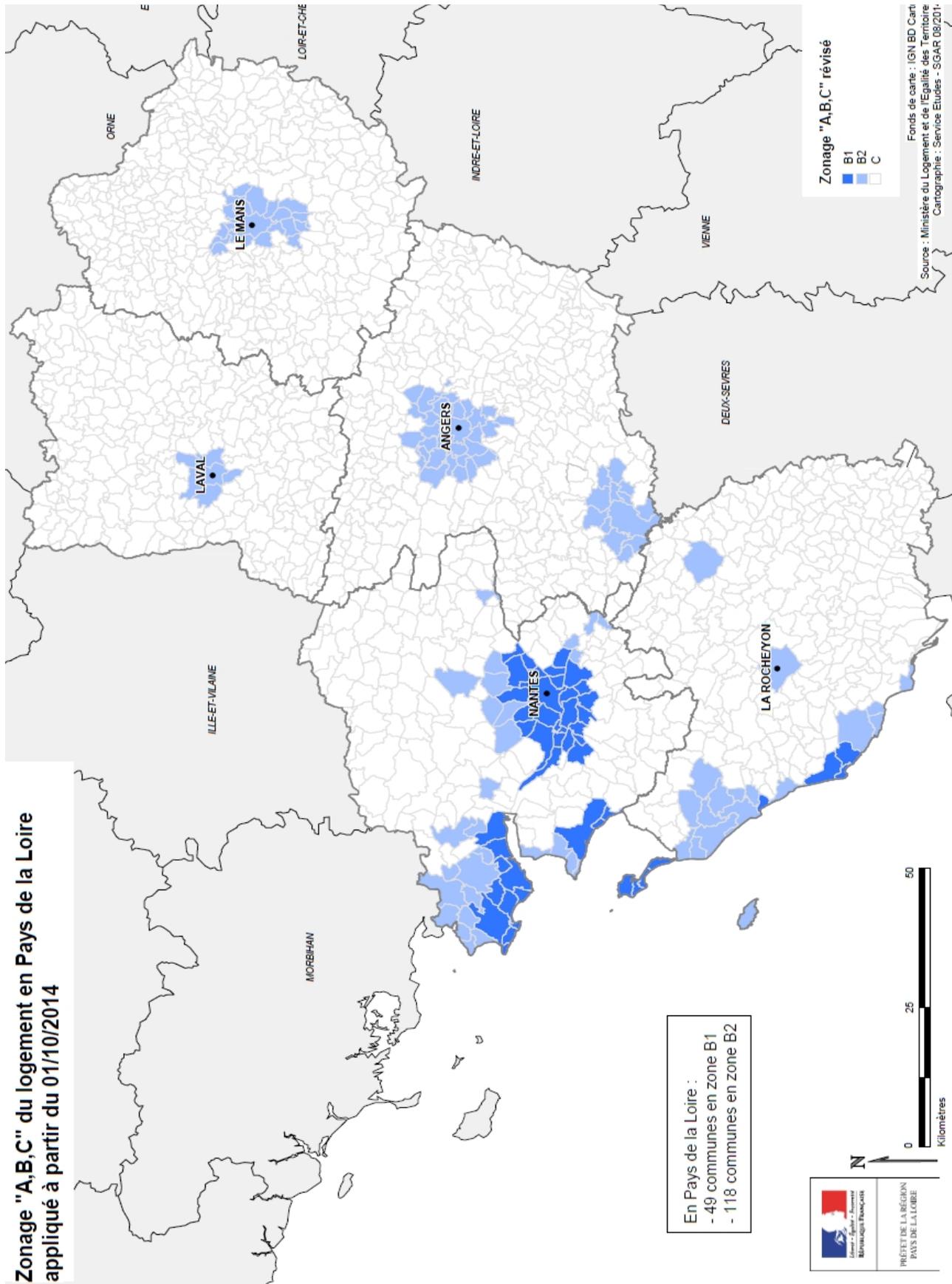
EPCI de Vendée

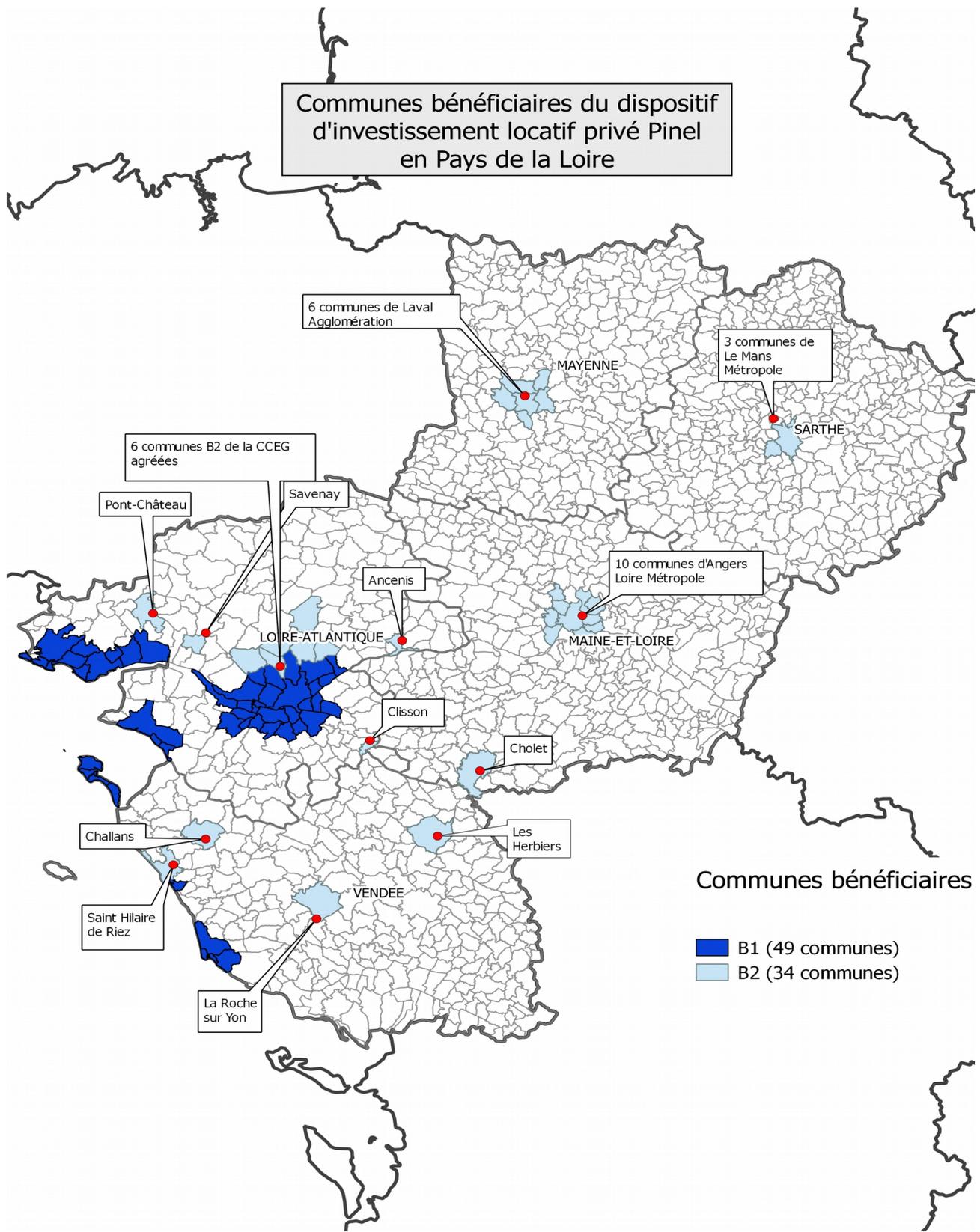


La région compte 123 EPCI en 2015 :

- 23 EPCI dans le département de la Loire-Atlantique ;
- 30 EPCI dans le département du Maine-et-Loire ;
- 11 EPCI dans le département de la Mayenne ;
- 30 EPCI dans le département de la Sarthe ;
- 29 EPCI dans le département de la Vendée.

Annexe 2 : Zonage A/B/C en région Pays de la Loire





Direction régionale
de l'environnement ,
de l'aménagement
et du logement

Service intermodalité,
aménagement et logement

5, rue Françoise Giroud
CS 16326
44263 NANTES cedex22
Tél : 02 72 74 73 00

Directrice de publication :
Annick DE BONNEVILLE

ISSN : 2109-0017