

DREAL

Pays de la Loire

service
Intermodalité,
aménagement,
logement

Juillet 2012

Marchés de l'habitat

Comparaison entre les loyers des parcs public et privé

OBSERVATION
ET STATISTIQUES

Collection

n° 59



PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE

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

Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement

Contexte général

La DREAL Pays de la Loire a engagé durant les dernières années différentes démarches destinées à améliorer la connaissance des marchés locaux de l'habitat. Elle réalise des études de connaissance des marchés et anime le comité d'animation des dispositifs d'observation locaux qui permet les échanges entre partenaires locaux de l'habitat sur des problématiques diverses. Elle a également mis en place en 2011 un dispositif de suivi des tensions des marchés du logement destiné à proposer une vision objective des enjeux existants pour le parc locatif social, le parc locatif privé et l'accès sociale neuve à la propriété des structures intercommunales régionales.

Concernant les données permettant d'alimenter la connaissance des marchés, la DREAL a développé depuis 2008 les « indicateurs habitat », ensemble d'indicateurs traités et mis à disposition annuellement sur le champ de l'habitat à destination des partenaires locaux. En 2011, afin de compléter la connaissance du coût du logement pour le parc locatif privé pour lequel les données produites nationalement n'offrent pas une finesse d'analyse suffisante, un système d'information et de connaissance des loyers privés (SICLOP) a été mis en place avec différents partenaires dans les départements. Les données collectées durant l'année 2011 permettent de produire une représentation des niveaux de loyers des logements proposés à la location, à un niveau territorial fin. En parallèle, le répertoire du parc locatif social (RPLS), enquête nationale réalisée annuellement auprès des organismes bailleurs du parc locatif social, permet de connaître les caractéristiques du parc régional, dont les loyers.

Contexte spécifique au parc locatif

Dans la région Pays de la Loire, le parc locatif privé représentait en 2010 près de 330 000 logements soit 21% du total des résidences principales. Il est présent sur tout le territoire, représentant entre 11 et 28% des résidences principales dans les structures intercommunales. Il est composé surtout de logements de petite et moyenne surface (71% de logements de 1 à 3 pièces) et accueille 33% de ménages dont les ressources sont très modestes (au regard des plafonds HLM).

A la même date, le parc locatif social régional comprend un peu plus de 200 000 logements, soit 13% des résidences principales. Le parc social est réparti de manière beaucoup plus inégale que le parc locatif privé, car au niveau des EPCI, si la part maximale rencontrée est de 27% des résidences principales, comme pour le locatif privé, on compte moins de 1% de parc locatif social dans certains territoires. C'est un parc de logements de taille moyenne à grande (67% de logements de 3 et 4 pièces) qui accueille 54% de ménages aux ressources très modestes (moins de 60% des plafonds d'accès au parc HLM).

Même si le mode d'occupation majoritaire est la propriété occupante dans la région, avec plus de 64% de propriétaires en 2009 et une part en augmentation constante (63% en 2005), le parc locatif joue un rôle essentiel à plusieurs titres :

Le parc locatif privé permet l'accueil des ménages qui arrivent sur un territoire, il est accessible à tous quels que soient les revenus. Il constitue également souvent le premier logement pour les jeunes qui partent du domicile familial, pour étudier ou travailler ; il permet aux actifs mobiles de se loger sur leurs différents lieux de travail. Au regard de ce rôle, les changements d'occupants sont fréquents dans ce parc. Les loyers de ces logements sont fixés librement par les propriétaires (sauf en cas de conventionnement) au regard des caractéristiques du logement, mais aussi de sa localisation et du contexte local de l'offre et de la demande en logement.

Le parc locatif social, en raison des conditions d'accès restreintes, - par les revenus, mais surtout

par la disponibilité d'un logement -, est davantage envisagé comme un logement sur le moyen terme. Si traditionnellement il était considéré comme un passage dans le parcours résidentiel avant une démarche d'accession à la propriété, les conditions économiques actuelles contribuent à « figer » la situation de nombre de ménages dans ce parc. Aussi, ses occupants sont plus âgés, et la mobilité y devient faible. Les loyers sont fixés selon un barème réglementaire dépendant de la localisation du logement, de son financement initial et de sa surface. Hormis quelques adaptations assez marginales à l'appréciation du bailleur, le loyer ne dépend pas de critères d'offre et de demande locale.

Ces deux segments du parc locatif ressortent donc comme assez complémentaires dans leur typologie, les conditions d'accès et la durée d'occupation par les locataires, les loyers pratiqués. Au niveau des territoires qui fixent une politique du logement et agissent afin d'adapter au mieux l'offre de logements aux besoins des ménages, l'existence de ces deux segments du parc locatif est généralement souhaitée, pour la complémentarité qu'ils présentent.

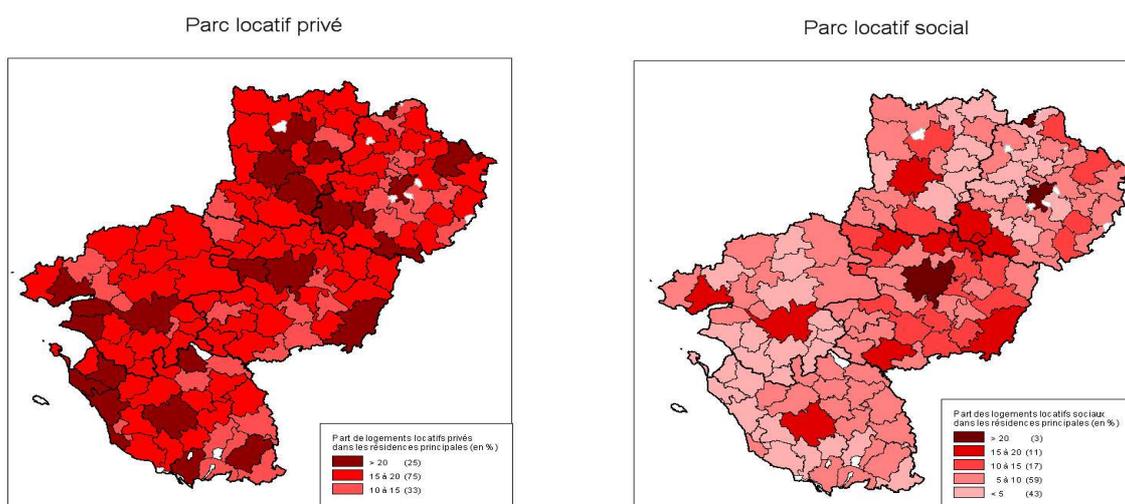
Néanmoins, dans un contexte de limitation des crédits finançant le logement locatif social, et face à des situations territoriales très contrastées dans la région en terme de demande de logements locatifs, la question se pose de la pertinence du développement d'une offre locative sociale lorsque l'offre locative privée préexistante est en capacité de répondre, dans de bonnes conditions, aux besoins en logements des ménages.

La réponse aux besoins sous-entend plusieurs facteurs :

- une adaptation des logements en terme de taille et de typologie,
- une qualité du logement au regard des normes, une qualité d'usage conforme aux attentes,
- un coût du logement pour son occupant compatible avec ses ressources et en cohérence avec la situation locale du marché du logement.

Concernant les deux premiers facteurs, l'analyse sur chaque territoire de l'offre locative privée est nécessaire pour confirmer leur réalisation. Concernant les niveaux de loyers des logements, même si là encore des analyses plus poussées au niveau territorial sont nécessaires pour orienter les politiques locales, il est néanmoins possible, grâce aux données relatives aux loyers désormais disponibles sur les 2 segments du parc locatif, de réaliser une première comparaison.

Comparaison de la part des logements locatifs privés et sociaux sur le parc total de résidences principales en 2009



Source : Filocom 2009
DREAL Pays de la Loire/SIAL/DPH/CG
Avril 2012

I - Méthodologie

Afin de réaliser la comparaison des loyers des logements locatifs sous statut privé et sous statut HLM, deux sources de données ont été utilisées :

- la base de données SICLOP constituée durant l'année 2011, grâce à la collecte d'annonces immobilières pour des logements mis en location en 2011 ;
- les résultats de RPLS 2011 concernant les logements HLM loués au courant de l'année 2010.

Les avantages et problèmes posés pour la comparaison des données issues de ces deux sources sont assez nombreux ; ils ont été traités de la manière suivante.

Les avantages de l'usage de ces 2 sources

- Des sources qui fournissent une **information non disponible par ailleurs** : les 2 sources utilisées constituent, à l'échelle d'analyse régionale, les seules pouvant être utilisées. En effet, les loyers du parc HLM ne sont disponibles pour le flux des logements loués sur une année que dans la source RPLS (ou antérieurement EPLS). Concernant les loyers du parc privé, la source nationale CLAMEUR, propose des informations sur les loyers pratiqués, mais l'échantillon est insuffisant pour que des données soient disponibles sur l'ensemble des EPCI de la région.
- Les deux sources comparent **les loyers d'un flux de logements** mis en location sur une période annuelle. En effet, concernant les loyers HLM, RPLS permet de connaître les loyers de l'ensemble du parc en situation de location. Néanmoins, dans une perspective de marché, seule l'offre disponible pour une période choisie est intéressante. Pour cette raison, ont été retenus dans la base les loyers des logements qui ont été loués courant 2010 (première occupation ou changement d'occupant). Pour le parc locatif privé, les loyers étant recueillis sur les annonces immobilières concernent donc également des logements offerts à la location, et non le stock de logements locatifs privés existants.
- Les **volumes de données disponibles** pour les 2 sources sont conséquents et permettent leur comparaison. Ainsi, plus de 18 400 annonces immobilières collectées ont pu être exploitées au cours de l'année 2011. Le calcul des prix moyens implique la disponibilité simultanée d'un niveau de loyer et d'une surface habitable. Les 18 400 annonces comportent de manière homogène ces informations et ont donc permis de calculer les prix moyens au m² des logements offerts à la location. L'enquête RPLS 2011 fournit quant à elle l'information sur les loyers des logements loués en 2010 pour plus de 28 800 logements (logements loués avec contrat de location ayant fait l'objet d'un premier emménagement ou d'un énième emménagement au cours de l'année 2010).
- La question des **charges afférentes au logement**. En parc privé comme en parc social, outre le loyer à titre principal, le locataire doit également acquitter des charges qui représentent des frais payés par le propriétaire, mais qui sont relatifs à l'occupation des lieux et dont le propriétaire peut demander au locataire le remboursement. Ces charges sont listées par la réglementation et afin d'étaler leur perception, il est généralement procédé à un calcul du coût mensuel de ces charges, avec en fin d'année un ajustement au niveau réel par la perception d'un reliquat ou le reversement d'un trop perçu. Pour les deux sources, le principe retenu a été de calculer les loyers hors charges. En effet, même si elles sont en général connues, elles peuvent recouvrir des réalités assez différentes selon les logements (par exemple, des immeubles où les frais de chauffage collectif font partie des charges, alors que pour d'autres, le chauffage est individuel et le locataire règle directement ses frais d'énergie de chauffage au distributeur). La mention des charges étant présente à la fois dans les annonces immobilières et le fichier RPLS, il a été possible de les exclure pour le calcul du loyer.

Les problèmes posés par ces sources

Malgré les avantages décrits ci-dessus, certains problèmes méthodologiques existent pour comparer les loyers issus de des deux sources. Il sont exposés ci-dessous ainsi que les choix qui ont été faits pour y pallier au mieux au regard de l'objectif recherché.

– Les deux sources donnent accès à des données qui **ne sont pas calées sur la même temporalité**. Ainsi, RPLS est une enquête administrative réalisée en début d'année du millésime mais concerne les éléments ayant affectés le parc durant l'année n-1 ou la description du parc au premier janvier de l'année n. Concernant les loyers issus de RPLS, il s'agit de ceux concernant les logements ayant fait l'objet d'un premier emménagement ou d'un énième emménagement au cours de l'année 2010, il s'agit donc globalement des loyers pour lesquels l'entrée dans le logement du locataire a eu lieu en 2010. Pour le parc locatif privé, l'information est collectée au stade de l'offre, elle concerne des offres faites durant l'année 2011, mais ne peut être rattachée à une date d'entrée dans les lieux du locataire, celle-ci peut avoir eu lieu en 2011, voire aura lieu en 2012 pour les annonces collectées fin 2011. Pour un meilleur calage temporel, la comparaison entre RPLS 2012 et SICLOP 2011 pourra être réalisée lorsque les données RPLS seront disponibles.

– **Une information exhaustive d'une part, par sondage d'autre part.** D'un côté, RPLS est une enquête réalisée auprès de tous les organismes bailleurs HLM ou SEM qui répondent à cette enquête concernant l'ensemble de leur parc (à noter que RPLS 2011 n'a pas concerné les organismes ayant moins de 1000 logements, qui sont peu nombreux dans la région, mais qui sur des localisations ponctuelles réduit fortement le volume de l'information collectée, cf note en annexe sur ce point). Il faut néanmoins souligner que l'enquête porte sur les logements de type « familial », à l'exclusion des foyers, elle ne concerne également pas le parc des collectivités locales. SICLOP est quant à lui un dispositif de collecte par sondage sur une source d'annonces immobilières sur internet, et ne recense qu'une partie des offres locatives privées ayant été faites en 2011. Ce point ne peut donner lieu à une amélioration en l'état actuel de la réglementation qui ne permet pas la constitution d'un fichier des loyers du parc privé, par exemple au moyen de la source fiscale (déclaration des revenus locatifs par le propriétaire).

– **La notion de loyer accessoire** . Outre le loyer principal et les charges (cf paragraphe ci-dessus sur ce point), la réglementation concernant le parc HLM distingue la notion de « loyer accessoire ». La circulaire du 9 mars 2012 relative à la fixation du loyer maximal des conventions - annexe 6 modalités de calcul des loyers sous le régime de la surface utile – définit les conditions dans lesquelles peut être perçu un loyer accessoire :

« Les annexes qui n'entrent pas dans le calcul de la surface utile, à savoir les emplacements réservés au stationnement des véhicules, les terrasses, cours et jardins, faisant l'objet d'une jouissance exclusive peuvent donner lieu à perception d'un loyer accessoire.

Aucun loyer accessoire ne saurait être perçu si le loyer maximal de l'annexe n'apparaît pas dans la convention. Son montant est déterminé d'après les loyers constatés dans le voisinage dans le respect du caractère social du logement »

Par comparaison avec les loyers du parc locatif privé, le loyer accessoire vient donc s'ajouter au loyer principal perçu auprès des locataires du parc HLM, et représente la compensation de la jouissance d'un équipement du logement. En parc locatif privé, le coût de l'accès à ces équipements tels qu'ils figurent dans les annonces immobilières fait partie du loyer du logement.

Afin de comparer les loyers RPLS et SICLOP, il a donc été procédé, pour les loyers RPLS à la somme du loyer principal et du loyer accessoire. Dans les cas où l'information n'apparaissait pas comme bien renseignée dans le fichier, un ajustement a été réalisé par application d'un loyer accessoire moyen constaté sur les logements de même type sur la région (voir en annexe la manière dont ont été traités les loyers accessoires).

– Les **échelles territoriales d'analyse** et les résultats au niveau des territoires de l'étude « besoins en logements ». Les données issues de RPLS comme de SICLOP sont disponibles au niveau communal. Toutefois, hormis sur les plus grandes villes où le volume des parcs locatifs est important de même que la mobilité, le nombre d'information collectées par commune est en général limité, d'autant qu'il s'agit de flux. Aussi, afin de calculer des prix moyens de loyers reposant sur un nombre suffisant de données, il a été d'emblée retenu de réaliser les analyses SICLOP au niveau minimum des territoires d'EPCI. Pour les territoires qui présentent encore un nombre d'annonces faible (<10), un regroupement des données des EPCI dans ce cas dans chaque département est réalisé afin de constituer un loyer moyen « commun ». Sur les cartes, ces territoires sont représentés avec une étoile, ils concernent principalement l'est du Maine et Loire, le nord Mayenne, le nord Sarthe et ponctuellement la Vendée. Pour réaliser certains traitements relatifs à des typologies de logements, le nombre d'informations étant encore réduit, l'analyse a été réalisée sur un découpage territorial mis en place par la DREAL dans le contexte d'une étude régionale sur les besoins en logements en 2007.

La logique de constitution de ces territoires repose sur la pris en compte de diverses contraintes :

- un minimum de 50 000 habitants permettant de réaliser des exploitations statistiques en vue de projections démographiques,
- le respect des territoires départementaux sur lesquels sont appuyés certains territoires de délégation de compétence des aides au logement,
- la prise en compte des limites des pays, territoires de projet,
- le respect des aires urbaines principales (les 5 grands pôles urbains régionaux) selon la définition qui en avait été donnée en 2000.

II - Les résultats de la comparaison des loyers des logements locatifs sociaux et locatifs privés

La comparaison nécessite d'une part une présentation des niveaux de loyers issus des 2 sources, d'autre part une comparaison entre elles.

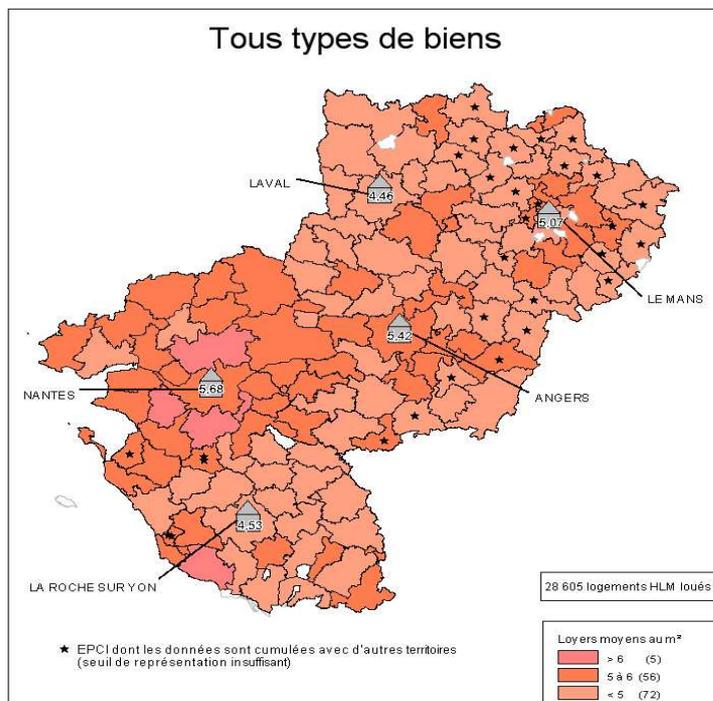
Elle peut être réalisée globalement, au niveau d'un seuil territorial choisi, elle peut également être réalisée sur certains types de biens (distinction individuel / collectifs, distinction selon la taille), avec des entrées territoriales diverses, qui visent à préserver un nombre de données suffisantes (pour les logements collectifs les principales agglomérations par exemple) ou à cibler des territoires particulièrement concernés par des tensions sur les marchés du logement notamment locatif (secteurs littoraux par exemple).

En terme de représentation, les analyses régionales donnent principalement lieu à des cartes, les analyses sur des territoires plus restreints à des graphiques.

II 1 - La comparaison des loyers pour tous types de biens et sans distinction de taille de logements

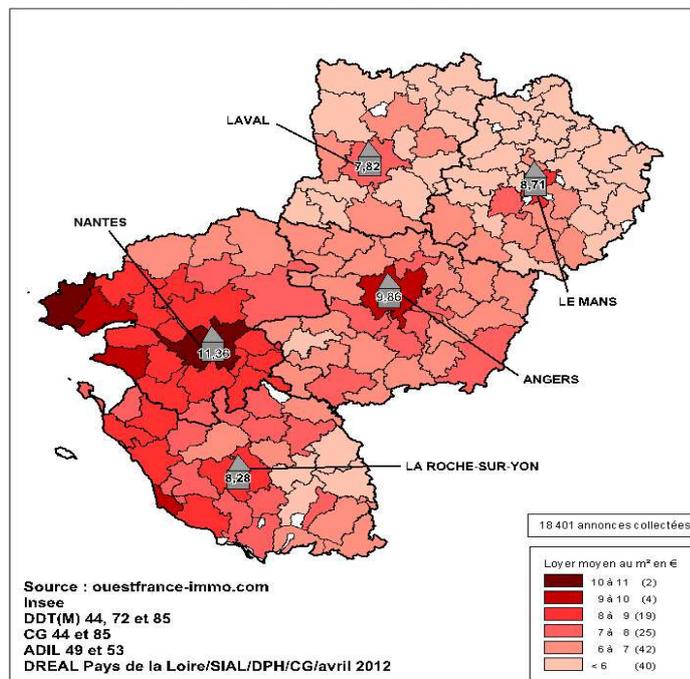
Les niveaux de loyers des parcs locatifs privé et social

Loyers moyens au m² des logements HLM loués en 2010 par EPCI



Source : RPLS 2011
 NB : L'enquête 2011 n'a pas concerné les organismes ayant moins de 1000 logements sur la région, ce qui touche 4 organismes.
 La commune de La Ferté-Bernard en est la principale affectée (cf. annexe du rapport)
 DREAL Pays de la Loire/SIAL/DPH/CG
 Avril 2012

Loyer moyen au m² par EPCI
 Tous types de biens
 Annonces collectées en 2011



Les niveaux de loyers dans les 2 segments du parc locatif présentent à la fois :

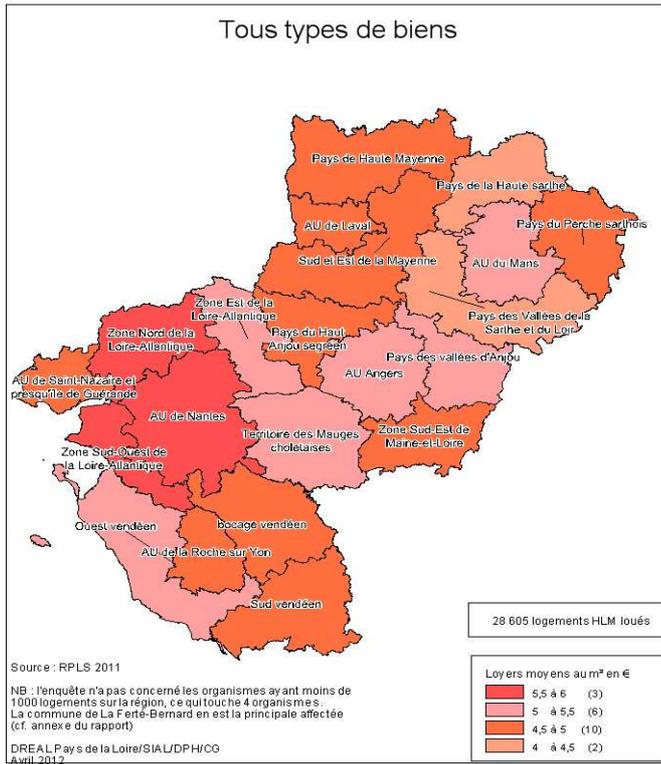
- un niveau moyen très hétérogène,
- une dispersion très différente.

En effet, si les loyers moyens au m² s'étagent pour les logements locatifs privés vont de 4,70 à près de 10,90 euros du m², en parc social, pour un niveau inférieur proche (3,93 euros), les valeurs maximales dépassent à peine 6 euros.

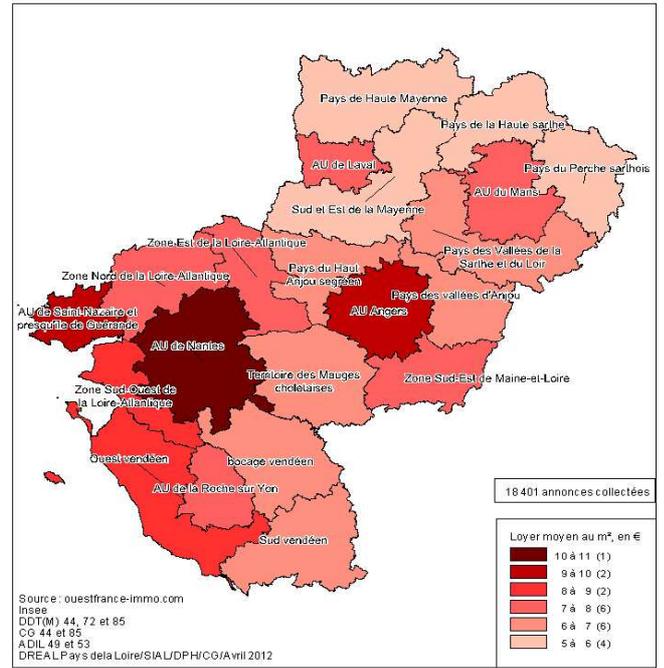
En parc locatif privé, les loyers sont le reflet des situations locales de tension entre offre et demande ainsi que celui de l'attractivité de certains territoires par exemple littoraux. Si les loyers sont plus élevés en Loire-Atlantique que sur les autres départements, on voit une gradation marquée entre le nord et l'ouest du département, gradation que l'on ne retrouve pas en parc HLM.

En parc HLM, les niveaux de loyers les plus importants se retrouvent globalement dans les zones péri-urbaines des principales agglomérations et sur le littoral, là où les collectivités ont créé du parc plus récemment que dans les villes centres. En Loire-Atlantique, les loyers sont essentiellement dans les deuxièmes et troisièmes classes de niveau, avec un phénomène péri-urbain nantais bien marqué avec les loyers les plus élevés. Un des seuls EPCI avec du parc au prix moyen inférieur à 5 euros le m² est celui de la région nazairienne. Hormis le cas de la Loire-Atlantique et du péri-urbain des principaux pôles, les différences au sein de la région sont assez peu marquées, ne reflétant pas les situations locales de tension des marchés du logement.

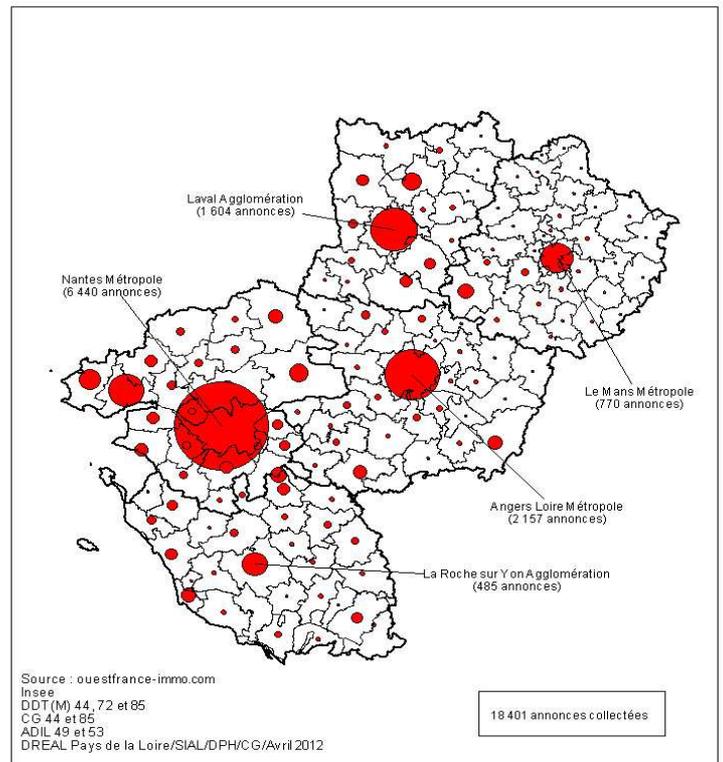
Loyers moyens au m² des logements HLM loués en 2010 selon le zonage d'étude des besoins en logements



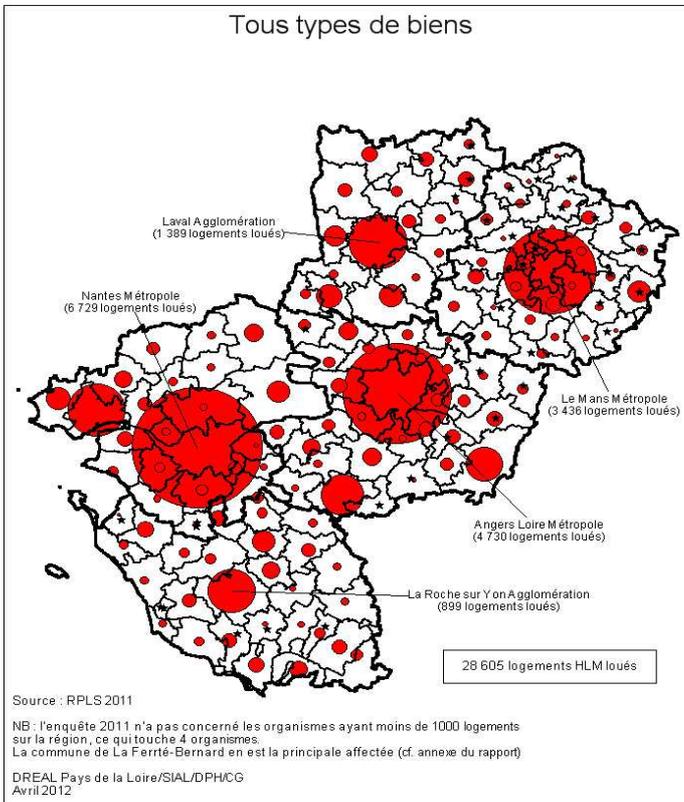
Loyers moyens au m² pour tous types de biens - Annonces 2011 selon le zonage de l'étude " Besoins en logements "



Nombre d'annonces collectées en 2011, par EPCI Tous types de biens



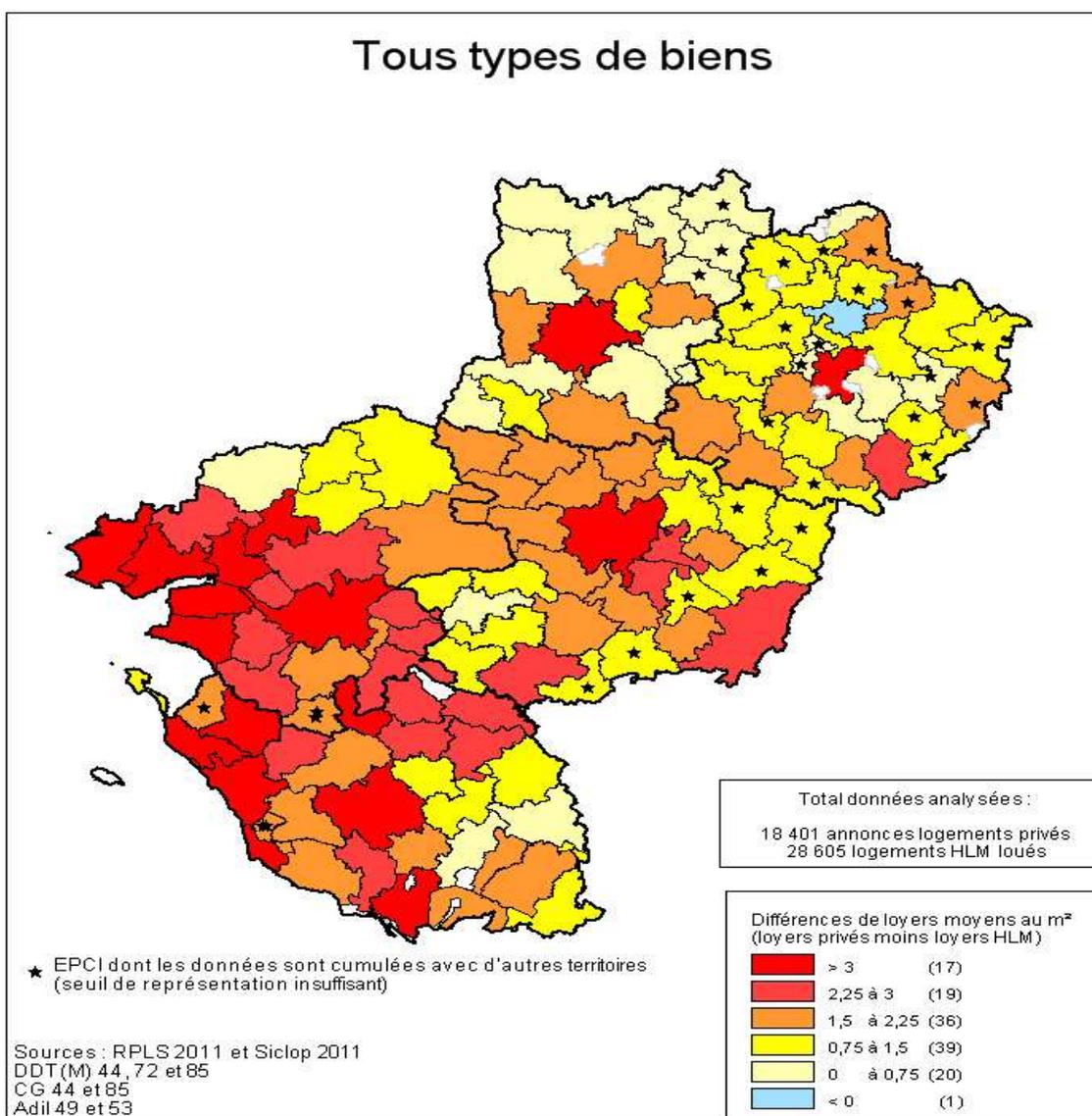
Nombre de logements HLM loués en 2010, par EPCI



Comparaison des niveaux de loyers entre parcs locatifs privé et social

Selon les territoires, l'écart entre les niveaux de loyers de ces deux parcs peut atteindre près de 5 euros (les loyers HLM sont supérieurs au loyer privé sur le seul EPCI des portes du Maine). Il est limité à moins de 0,75 euros pour 21 EPCI dans la région, concentrés sur la Mayenne et la Sarthe. Il est supérieur à 3 euros du m² sur les 5 principaux pôles urbains, et sur l'essentiel des territoires littoraux (sauf 2 EPCI littoraux de Vendée).

Différences de loyers moyens au m² entre les logements privés proposés à la location en 2011 et les logements HLM loués en 2010

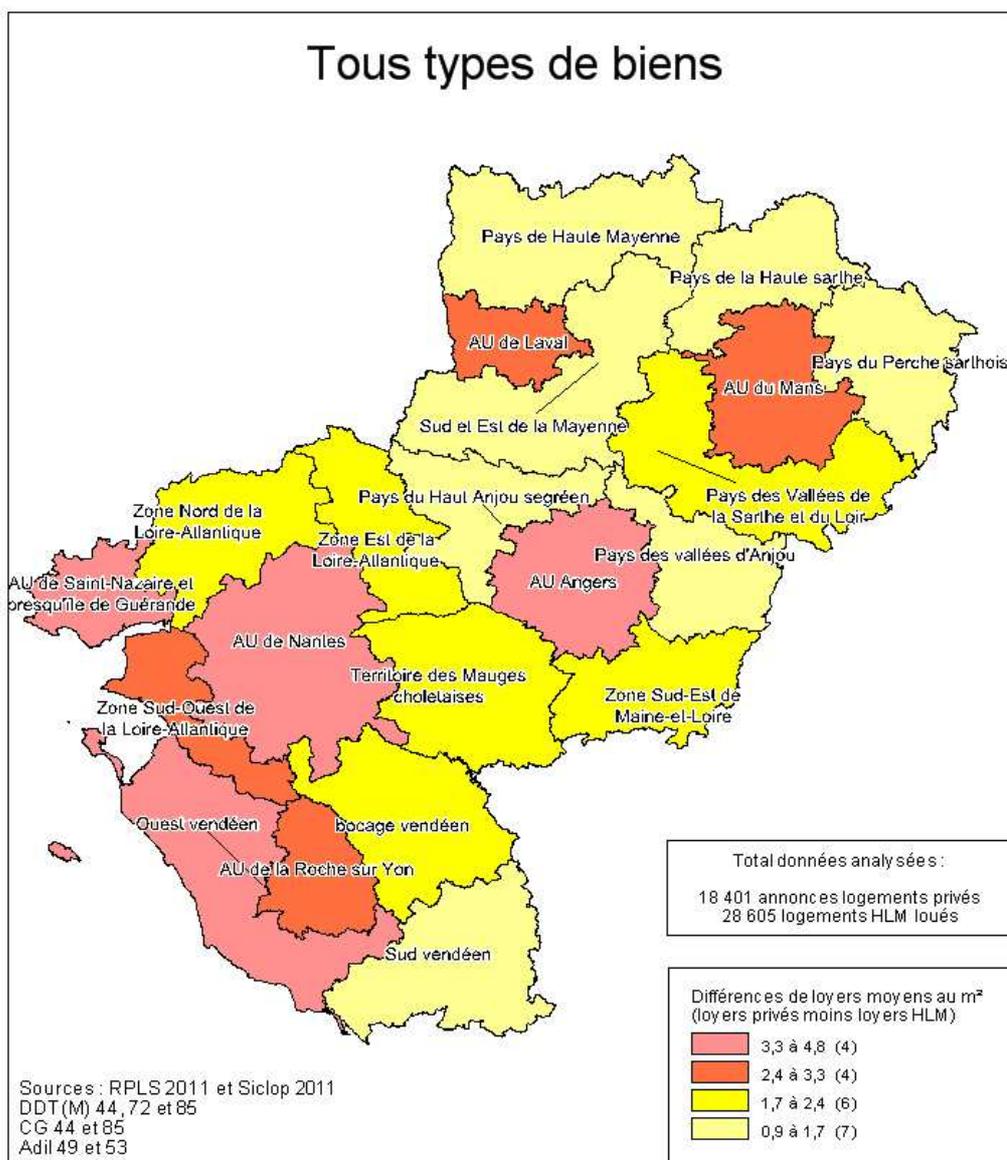


NB : l'enquête RPLS 2011 n'a pas concerné les organismes ayant moins de 1000 logements sur la région, ce qui touche 4 organismes. La commune de La Ferté-Bernard en est la principale affectée (cf. annexe du rapport)

DREAL Pays de la Loire/SIAL/DPH/CG
Avril 2012

La même comparaison réalisée cette fois au niveau des territoires de l'étude « besoins en logements » simplifie la lecture en terme de différence de loyers entre les deux parcs. Elle met notamment en relief, en dehors des territoires des pôles principaux des départements de Mayenne, Sarthe et Maine et Loire, la dichotomie dans la région entre sud-ouest (sauf secteur de Fontenay-le-Comte) et nord-est. Elle met surtout en valeur les plus grandes difficultés que rencontrent les ménages pour se loger en parc locatif dans un secteur très vase autour de l'agglomération nantaise et dès que l'on approche du littoral.

Différences de loyers moyens au m² entre les logements privés proposés à la location en 2011 et les logements HLM loués en 2010



NB : l'enquête RPLS 2011 n'a pas concerné les organismes ayant moins de 1000 logements sur la région, ce qui touche 4 organismes. La commune de La Ferté-Bernard en est la principale affectée (cf. annexe du rapport)

DREAL Pays de la Loire/SIAL/DPH/CG
Avril 2012

Le graphique ci-dessous constitue une autre façon d'approcher cette différence de niveaux de loyers, cette fois au niveau des territoires définis lors de l'étude sur les besoins en logements à 20 ans dans les Pays de la Loire. Au delà de la localisation des secteurs où les différences de loyers sont les plus importantes, il permet de visualiser des « groupes » de territoires au plan régional, pour lesquels la problématique de concurrence entre parcs locatifs privé et social en terme de loyers se présente de manière radicalement différente.

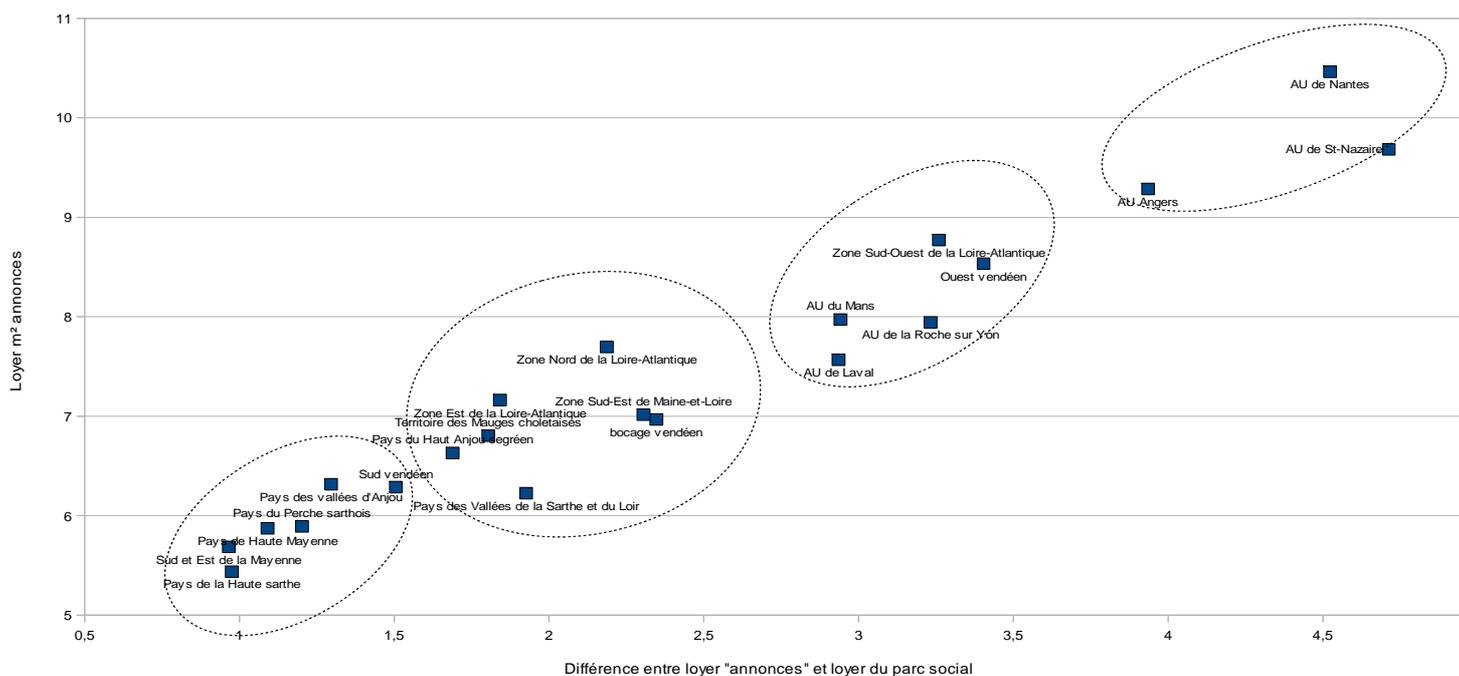
Ainsi, on repère quatre groupes de territoires : pour les trois secteurs urbains et péri-urbains de Nantes, St Nazaire et Angers, le niveau de loyers dans le parc privé est très élevé et la différence de loyers entre les parcs public et privé est importante. Sur ces territoires, le parc locatif social apporte une réponse radicalement différente de l'offre privée et est complémentaire à celui-ci.

Sur les 3 autres aires urbaines principales ainsi que sur le littoral, le niveau de loyers privés sont inférieurs au premier groupe de même que la différence de loyers entre les deux parcs. Ces deux segments restent néanmoins très complémentaires, et non dans une situation de concurrence.

Pour sept territoires, les loyers privés sont compris entre 6 et 8 euros du m² et la différence avec le parc social est comprise entre 1,5 et 2,5 euros du m². Ces territoires sont situés en Loire-Atlantique nord et est, Maine et Loire et Vendée. Dans ces zones où les loyers privés sont encore assez élevés mais où le différentiel avec le parc social se réduit fortement, ce dernier reste bien complémentaire du parc locatif privé, mais sur certaines localisations précises ou pour certaines typologies de logements, les deux parcs peuvent ponctuellement être en situation de concurrence.

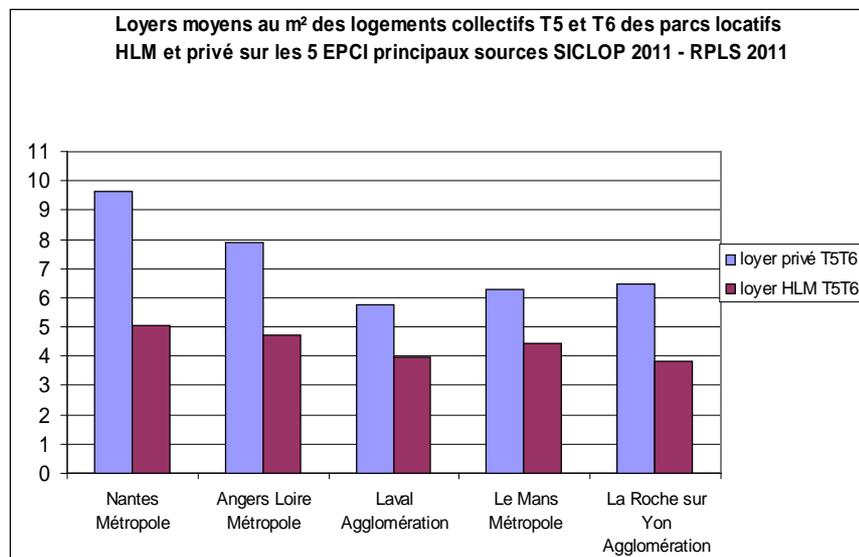
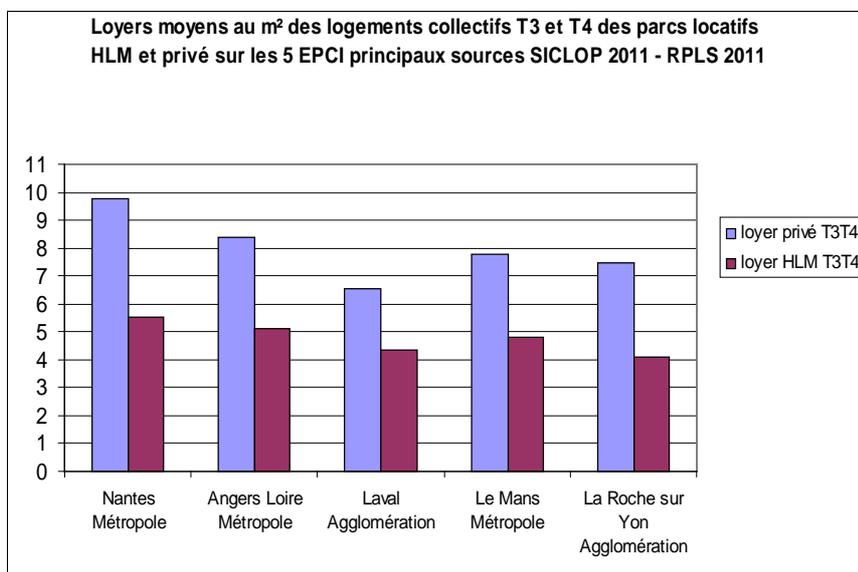
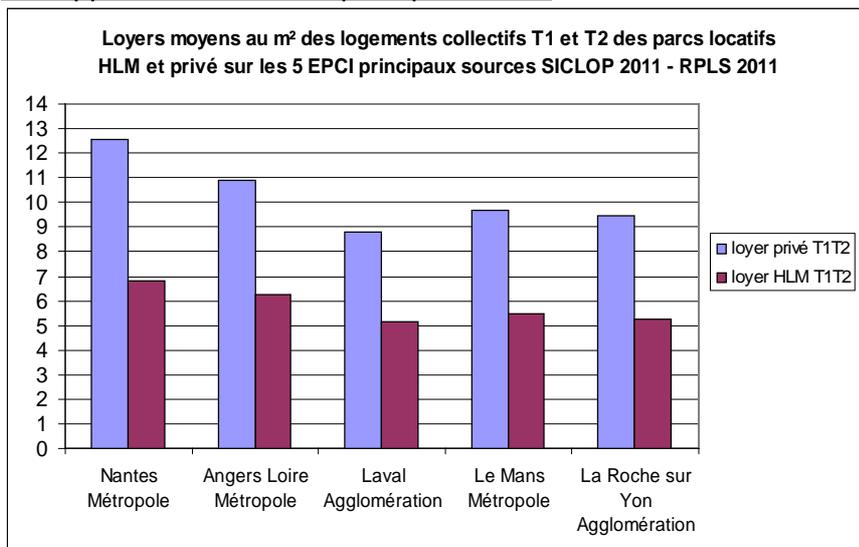
Enfin, pour la Mayenne et la Sarthe hors des pôles principaux et sud Sarthe, mais aussi pour le nord-est du Maine et Loire et le sud est Vendée, les loyers privés sont assez bas (moins de 6,5 euros le m²) et le différentiel avec le parc HLM est faible (moins de 1,5 euro du m²). On doit se poser la question dans ces zones, pour chaque projet de création de parc social, de sa pertinence au regard de l'offre locative privée existante. L'analyse de la typologie de l'offre, de sa qualité et localisation est à mener si l'on veut éviter le développement potentiel de phénomènes de vacance dans le parc social ou privé. Ces tendances à l'œuvre sur certaines zones de Mayenne (cf étude « vacance dans le parc locatif social en Mayenne 2011) doivent pousser à la vigilance.

Différence de loyer moyen au m² entre parcs locatifs social et privé
sources SICLOP 2011 - RPLS 2011



II – 2 La comparaison des loyers pour certains secteurs et par type de logements

Les appartements sur les principaux EPCI

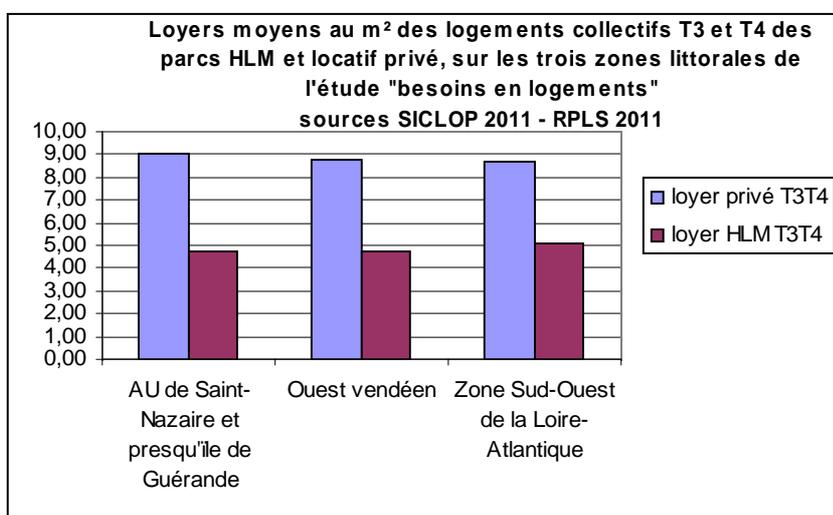
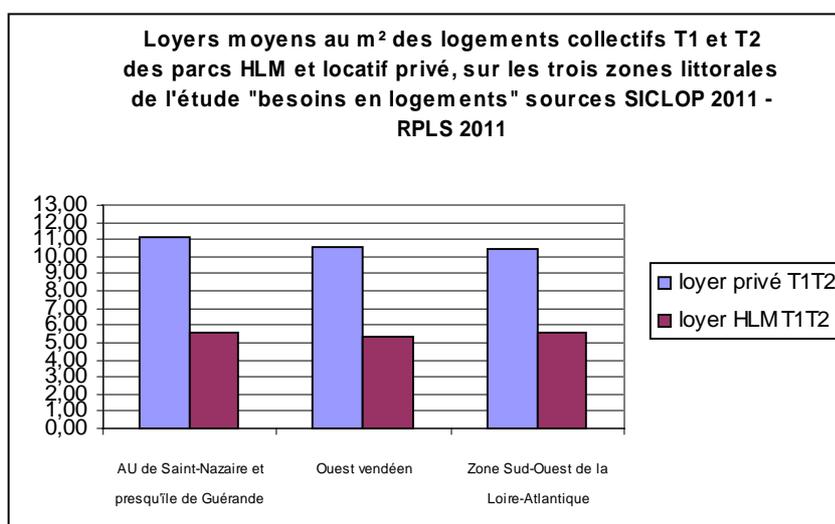


Pour les cinq principaux EPCI de la région, pour les appartements, le volume d'annonces collectées par le système SICLOP ainsi que le nombre de locations en parc HLM sont suffisants pour permettre une analyse par taille de logements. La comparaison des loyers est ainsi plus pertinente car elle resserre son champ géographique et son objet d'analyse.

Les enseignements qui peuvent en être extraits sont les suivants :

- la hiérarchie des territoires en terme de loyers privés et HLM est identique : Nantes Métropole en première position, puis Angers Loire Métropole, Le Mans Métropole et La Roche sur Yon agglomération pratiquement au même niveau, enfin Laval Agglomérations ;
- si la hiérarchie est la même, la différence de niveau de loyers entre ces territoires est bien différente, avec par exemple 3,5 euros de différence entre Nantes Métropole et Laval Agglomération pour les T1-T2 du parc privé, alors que cette différence est inférieure à 2 euros pour le parc social ; pour les appartements de plus grande taille, la différence est moindre ;
- la hiérarchie des territoires est similaire quelle que soit la taille des appartements concernés, à l'exception de la Roche sur Yon Agglomération pour les plus grands appartements : elle est en effet plus chère pour le parc social que les pôles mayennais et Sarthois pour cette catégorie de logements en parc privé, mais par contre moins chère que ces territoires en parc social. L'effet de la rareté de l'offre sur ce segment des grands appartements privés et la forte concurrence que représente l'habitat individuel social expliquent sans doute cette particularité.

Les appartements sur le littoral



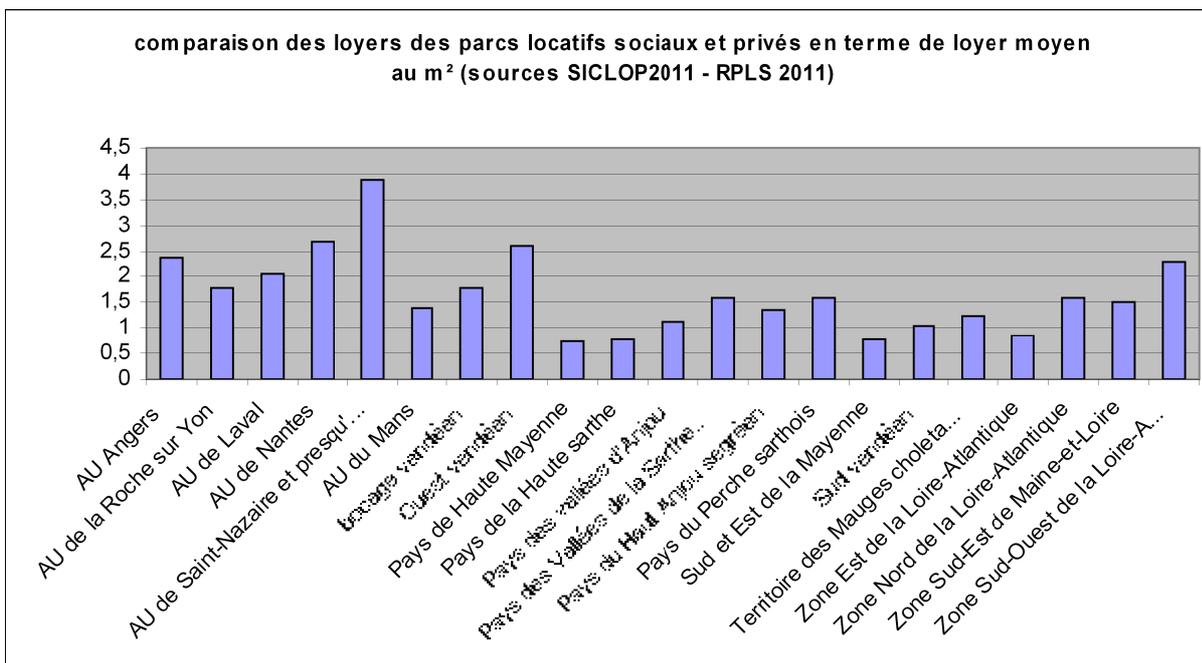
Pour le littoral, l'exploitation n'a pu être réalisée que jusqu'aux T3-T4, trop peu de données concernant des logements de grande taille.

Sur ces zones littorales, les loyers du parc locatif privé comme ceux du parc social sont très proche en niveau au sein du même segment : la différence entre territoires est inférieure à 50 centimes pour chaque segment public ou privé.

Le différentiel entre les deux parcs est très important, du même niveau que celui rencontré sur le territoire de Nantes Métropole : il est de plus de 5 euros pour les logements T1-T2 et de plus de 4 euros pour les T3-T4.

Les coûts des loyers des plus petits logements se différencient fortement des logements de taille moyenne avec environ 2 euros de différence par m².

Les maisons de type 3 et 4 sur la région



Le graphique ci-dessus compare les niveaux de loyers moyens au m² des logements individuels T3-T4 locatifs HLM et privés sur les territoires de l'étude besoins en logements. La comparaison a du être limitée à cette taille de logements, les logements individuels plus petits et plus grands étant en nombre trop limités dans les sources.

Comme pour l'analyse réalisée sur les appartements, les territoires où la différence des niveaux de loyers des logements individuels de taille intermédiaire est maximale sur les principaux pôles urbains (sauf sur le Mans Métropole où il est faible) ainsi que sur trois territoires littoraux. Globalement, la différence de loyers est nettement plus faible que sur les appartements pour tous les territoires. Seul Le secteur nazairien et de la presque île guérandaise atteint une différence de près de 4 euros.

Sur l'ensemble des secteurs hors des pôles principaux et du littoral, la différence de loyers est faible entre parcs locatifs privé et social, généralement inférieure à 1,5 euros.

Conclusion

L'analyse globale au niveau régional reflète les constats habituellement faits concernant les niveaux très différents de tensions des marchés du logement. Le partage territorial entre nord-est et sud-ouest de la région s'est renforcé durant les dernières années, par effet d'une forte croissance des prix des logements locatifs privés, alors que le parc social encadré connaît d'une part des évolutions bien plus faibles, d'autre part, plus homogènes entre secteurs.

On constate donc une déconnexion croissante de l'offre qu'apportent ces deux parcs en terme de loyers, pour les secteurs de marchés tendus.

Par contre, sur les secteurs moins soumis à de fortes demandes et où l'offre est globalement suffisante, le décalage entre les deux segments de parcs reste faible et plus différencié selon la nature du logement. Pour les appartements qui sont en moyenne de taille plus réduite, la rareté de l'offre sur certaines zones rurales ou péri-urbaines a conduit à des hausses de loyers privés, et donc à un décalage croissant avec le parc social. Par contre, dans les secteurs où l'offre locative privée et HLM « se ressemblent », sur le segment des maisons de type 3 et 4 notamment, les différentiels de loyers restent très faibles, posant ainsi nettement la question de la pertinence du développement d'une offre sociale nouvelle sur ce champ précis.

Annexe 1 - Territoires retenus dans le cadre de l'étude prospective sur les besoins en logements à 20 ans en Pays de la Loire – DREAL – 2007



Annexe 2 - résultats SICLOP sur la région Pays de la Loire – année 2011

annonces maisons

| Nombre pièces | Montant loyer | Moyenne charges | Loyer + charges | Surface habitable | Nb annonces | Prix moyen m ² HT | Part du nombre d'annonces |
|-------------------------|---------------|-----------------|-----------------|-------------------|-------------|------------------------------|---------------------------|
| 1 | 393 | 35 | 428 | 33,61 | 28 | 11,69 | 0,7% |
| 2 | 434 | 23 | 457 | 47,68 | 347 | 9,10 | 8,2% |
| 3 | 545 | 22 | 567 | 69,31 | 1169 | 7,87 | 27,6% |
| 4 | 685 | 23 | 709 | 91,31 | 1511 | 7,50 | 35,7% |
| 5 | 769 | 30 | 799 | 106,33 | 787 | 7,23 | 18,6% |
| 6 et + | 929 | 34 | 936 | 143,44 | 395 | 6,47 | 9,3% |
| Moyenne générale | 662 | 25 | 688 | 89 | 4237 | 7,45 | 100,0% |

annonces appartements

| Nombre pièces | Montant loyer | Montant charges | Loyer + charges | Surface habitable | Nb annonces | Prix moyen m ² HT | Part du nombre d'annonces |
|-------------------------|---------------|-----------------|-----------------|-------------------|---------------|------------------------------|---------------------------|
| 1 | 339 | 35 | 374 | 27 | 3693 | 12,55 | 26,1% |
| 2 | 445 | 45 | 489 | 44 | 5505 | 10,19 | 38,8% |
| 3 | 562 | 61 | 623 | 64 | 3828 | 8,73 | 27,0% |
| 4 | 679 | 87 | 766 | 84 | 940 | 8,11 | 6,6% |
| 5 | 842 | 109 | 951 | 106 | 180 | 7,92 | 1,3% |
| 6 et + | 989 | 152 | 1141 | 126 | 28 | 7,87 | 0,2% |
| Moyenne générale | 471 | 50 | 521 | 49 | 14 174 | 9,70 | 100,0% |

annonces tous types de bien

| Nombre pièces | Montant loyer | Montant charges | Loyer + charges | Surface habitable | Nb annonces | Prix moyen m ² HT | Part du nombre d'annonces |
|-------------------------|---------------|-----------------|-----------------|-------------------|---------------|------------------------------|---------------------------|
| 1 | 339 | 35 | 374 | 27 | 3 721 | 12,54 | 20,2% |
| 2 | 444 | 43 | 487 | 44 | 5 852 | 10,12 | 31,8% |
| 3 | 558 | 52 | 610 | 66 | 4 997 | 8,52 | 27,1% |
| 4 | 683 | 48 | 730 | 88 | 2 451 | 7,72 | 13,3% |
| 5 | 783 | 44 | 827 | 106 | 967 | 7,36 | 5,3% |
| 6 et + | 933 | 41 | 974 | 142 | 423 | 6,56 | 2,3% |
| Moyenne générale | 515 | 45 | 559 | 58 | 18 411 | 8,90 | 100,0% |

Annexe 3 - Méthode mises en œuvre pour la constitution de la base SICLOP

La base de données est constituée par la collecte 3 fois par an des annonces immobilières présentées sur le site internet de Ouest France Immobilier ainsi que l'alimentation par les Agences d'Information pour le Logement (ADIL) de Maine et Loire et de Mayenne d'une extraction de leurs bases d'offres locatives pour les périodes de printemps et d'été.

En 2011 :

des données ont été produites en avril, juillet-août et décembre 2011 par les partenaires suivants :

- la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Loire-Atlantique,
- le conseil général de Loire-Atlantique,
- l'ADIL de Maine et Loire,
- l'ADIL de la Mayenne,
- la Direction Départementale des Territoires de la Sarthe,
- la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Vendée ;
- le Conseil général de la Vendée ;
- la DREAL, des Pays de la Loire.

Au vu de la méthode retenue, les données disponibles sont donc des loyers de relocation, qui peuvent être différents de ceux des locataires en place, notamment depuis de nombreuses années. En effet, la relocation est un moment privilégié pour le propriétaire afin d'ajuster le loyer aux tendances du marché (à la hausse comme à la baisse). Les annonces concernent également, pour une part faible, les logements neufs pour leur première mise sur le marché.

Les informations collectées portent sur :

- type d'annonce (agence, notaire, particulier)
- type de bien (maison, appartement)
- loyer
- charges
- surface habitable en m²
- nombre de pièces
- commune (quartier pour Nantes)
- neuf-ancien
- stationnement (oui/non)
- balcon, terrasse, jardin (oui/non)
- annexe : cave, grenier, cellier (oui/non)

Les traitements qui sont ensuite faits, permettent de déterminer, selon les types de biens et leur taille, un coût moyen des loyers ainsi qu'un prix moyen au m². Quelques autres informations qualifiant les logements sont également saisies telles que la présence d'annexes, de stationnement ou d'espaces extérieurs (terrasse, jardin) pour les appartements.

Les données sont disponibles à divers niveaux géographiques, à partir de la commune (ou des quartiers seulement sur Nantes) jusqu'au département. Les analyses selon la typologie des logements (maison/appartement et taille) sont réalisées au niveau départemental ou dans les chefs lieux pour disposer d'un nombre de données suffisantes. Les analyses infra-départementales sont réalisées à l'échelle des établissements de coopération intercommunale (EPCI), la diffusion de prix restant assujettie à un nombre d'annonces suffisant (fixé à 10).

Enfin, pour certaines analyses, pour lesquelles le niveau départemental ressortait comme insuffisant et le niveau EPCI comme trop fin (au regard du nombre d'annonces disponibles), un zonage intermédiaire a été retenu. Il s'agit d'un découpage régional en 21 territoires, autour des aires urbaines principales qui a été établi à l'occasion d'une étude réalisée par la DREAL en 2007 :

« étude prospective sur les besoins en logements à 20 ans en Pays de la Loire ».

Annexe 4 - Cohérence des données issues de RPLS avec le parc social global : les organismes HLM ayant moins de 1000 logements sur la région

Le nombre de logements publié dans Chiffres & Statistiques (SOeS) fait état pour les Pays de la Loire au 1^{er} janvier 2011 de 203 931 logements sociaux.

Les données RPLS brutes portent sur 201 129 logements, soit un nombre de non-réponses estimé à 2 802 logements et un taux de non-réponses à 1,37%.

Ces non-réponses intéressent 13 communes et concernent 4 organismes qui n'ont pas été enquêtés en 2011 en raison d'une disposition réglementaire transitoire qui prévoyait pour la première année de RPLS la non-consultation des organismes de moins de 1000 logements.

Il s'agit des organismes suivants :

- l'office public de la Ferté-Bernard (85% du parc communal),
- ORYON (15% du parc communal),
- la SIEM Saumur (18% du parc communal),
- Anjou Castors.

L'impact de ces non-réponses concerne pour les 3 premiers organismes des communes précises sur lesquelles ils ont exclusivement du parc. Pour Anjou Castors, son parc est disséminé dans un ensemble de communes du Maine et Loire.

On observe que La Ferté-Bernard représente à elle seule 1/3 des non-réponses sur la région et que le taux de non-réponses y est estimé à 85% : sur cette ville, la comparaison des sources RPLS et SICLOP est donc très difficile.

La Roche-sur-Yon, qui correspond également à 1/3 des non-réponses sur la région, montre par contre un taux de non-réponses sensiblement plus faible, le parc d'autres bailleurs présents sur la ville ayant été renseigné dans RPLS. Il en est de même pour Saumur.

Les autres logements non renseignés sont soit en nombre très faible, soit localisés sur des communes où un parc HLM conséquent a été renseigné dans le cadre de RPLS. La comparaison avec SICLOP reste possible avec pertinence dans ces cas.

Annexe 5 - le traitement des loyers « accessoires » extraits de RPLS

Les informations de loyers issues des annonces collectées sur le parc privé portent sans les distinguer sur les loyers dits « en principal » et les loyers « accessoires », qui s'appliquent aux locaux annexes réservés à l'usage exclusif de l'occupant du logement : combles non aménagés, caves, sous-sols, garages, terrasses, balcons et loggias, lorsqu'ils n'entrent pas dans le calcul du loyer en principal.

La comparaison des deux sources suppose par conséquent le regroupement des deux types de loyers sous RPLS; or, il s'avère que si le champ loyer « en principal » ne semble pas poser problème, il n'en va pas de même du champ des loyers « accessoires » en raison de réponses non renseignées ou non conformes.

Le tableau ci-après fournit la répartition des renseignements apportés à la question des loyers accessoires par bailleur dans le champ des logements :

- I loués avec contrat de location (proposés à la location mais non vacants);
- I ayant fait l'objet d'un premier emménagement ou d'un *n*ième emménagement au cours de l'année 2010.

| Departements | Loyers accessoires non conformes ou non renseignés | Loyers accessoires renseignés | Total | Taux de non renseignés |
|---|--|-------------------------------|---------------|------------------------|
| 44 | 3 963 | 5 602 | 9 565 | 41,4% |
| 49 | 501 | 7 726 | 8 227 | 6,1% |
| 53 | 913 | 1 566 | 2 479 | 36,8% |
| 72 | 385 | 4 958 | 5 343 | 7,2% |
| 85 | | 2 991 | 2 991 | 0,0% |
| Région | 5 762 | 22 843 | 28 605 | 20,1% |
| | | | | |
| zonage « besoin en logements » | Loyers accessoires non conformes ou non renseignés | Loyers accessoires renseignés | Total | Taux de non renseignés |
| AU Angers | 501 | 4 492 | 4 993 | 10,0% |
| AU de la Roche sur Yon | | 1 009 | 1 009 | 0,0% |
| AU de Laval | 838 | 615 | 1 453 | 57,7% |
| AU de Nantes | 3 183 | 3 993 | 7 176 | 44,4% |
| AU de Saint-Nazaire et presqu'île de Guérande | 332 | 1 233 | 1 565 | 21,2% |
| AU du Mans | 361 | 3 384 | 3 745 | 9,6% |
| bocage vendéen | | 817 | 817 | 0,0% |
| Ouest vendéen | | 583 | 583 | 0,0% |
| Pays de Haute Mayenne | 43 | 389 | 432 | 10,0% |
| Pays de la Haute sarthe | | 233 | 233 | 0,0% |
| Pays des vallées d'Anjou | | 365 | 365 | 0,0% |
| Pays des Vallées de la Sarthe et du Loir | 16 | 1 022 | 1 038 | 1,5% |
| Pays du Haut Anjou segréen | | 537 | 537 | 0,0% |
| Pays du Perche sarthois | 8 | 319 | 327 | 2,4% |
| Sud et Est de la Mayenne | 32 | 562 | 594 | 5,4% |
| Sud vendéen | | 582 | 582 | 0,0% |
| Territoire des Mauges choletaises | | 1 563 | 1 563 | 0,0% |
| Zone Est de la Loire-Atlantique | 205 | 170 | 375 | 54,7% |
| Zone Nord de la Loire-Atlantique | 138 | 145 | 283 | 48,8% |
| Zone Sud-Est de Maine-et-Loire | | 769 | 769 | 0,0% |
| Zone Sud-Ouest de la Loire-Atlantique | 105 | 61 | 166 | 63,3% |
| Total | 5 762 | 22 843 | 28 605 | 20,1% |

1) Pour les 22 843 résultats renseignés :

- I il convient de distinguer 16 398 logements pour lesquels le niveau de loyer accessoire est « sans objet », donc supposé égal à 0 : il sera traité ainsi,
- I des 6 445 logements pour lesquels le montant des loyers accessoires est renseigné (supérieur à 0) : il est dans ce cas ajouté au loyer principal.

2) Pour les 5 762 résultats non conformes (5 084) ou non renseignés (678) :

L'analyse par bailleur fait clairement apparaître la concentration de réponses « non-renseignées » sur l'OPH du Choletais et celle des « non-conformes » sur 8 des 48 organismes intervenant sur les Pays de la Loire et concernés par RPLS en 2011. Pour chacun de ces 8 organismes, les réponses « non-conformes » ou « non-renseignées » représentent au moins la moitié des logements, et cette proportion dépasse 75% ou approche 100% pour 5 d'entre eux : la solution retenue au final a été de redresser les résultats sur la base de la moyenne régionale par type de logement et par nombre de pièces.

Direction régionale
de l'environnement,
de l'aménagement
et du logement
**Service intermodalité,
aménagement, logement**

34, place Viarme
BP 32205
44022 Nantes cedex 1
Tél : 02 53 46 57 54
Fax : 02 53 46 57 27

Directeur de publication :
Hubert FERRY-WILCZEK

ISSN :
en cours