

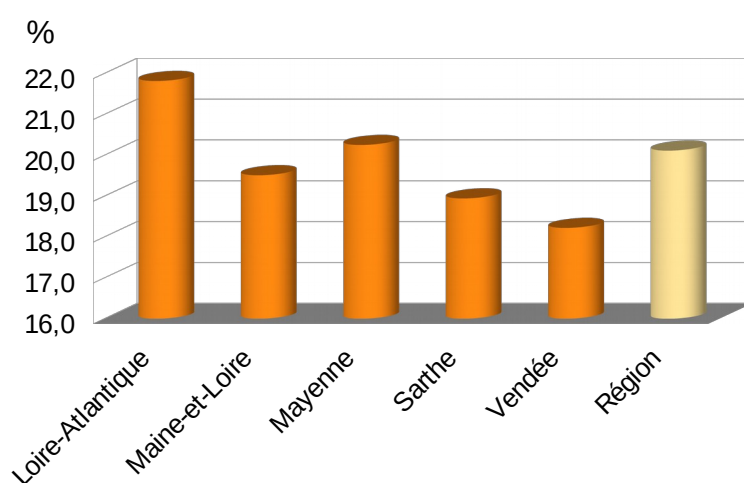
Système d'Information et de Collecte des LOyers Privés en Pays de la Loire

Premier semestre 2019

Région / Départements / EPCI

Éléments de cadrage sur le parc locatif privé

1/5 ème des résidences principales occupées par des locataires privés



En 2016, près de 330 000 logements de la région Pays de la Loire, soit 20 % des résidences principales, sont occupés par des locataires du parc privé dont plus de 133 000 en Loire-Atlantique. La part des logements locatifs privés s'étend de 22 % dans le département de la Loire-Atlantique à 18 % dans celui de la Vendée.

Source : Base logement INSEE 2016

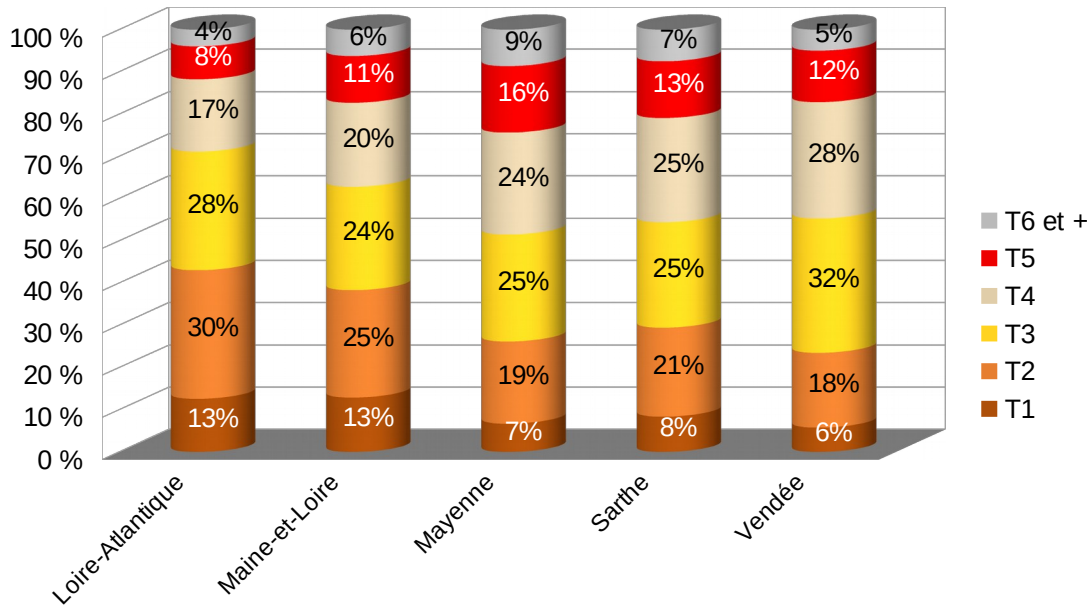
Une part plus importante d'appartements locatifs privés dans les départements plus urbains

Ces logements locatifs privés sont composés d'appartements pour plus de la moitié. Les proportions entre maisons et appartements sont très variables selon les départements. Ainsi les appartements représentent plus de 50 % du parc de logements locatifs privés dans les départements de la Loire-Atlantique et du Maine-et-Loire (respectivement 66 et 55 %). À l'inverse, seul 29 % du parc locatif privé est constitué d'appartements en Vendée. Ce dernier constat s'explique par la prédominance de la maison individuelle au sein de l'ensemble du parc vendéen. La part des appartements locatifs privés dans les départements de la Mayenne et de la Sarthe sont respectivement de 35 et 39 %.

Des logements locatifs privés avec peu de pièces

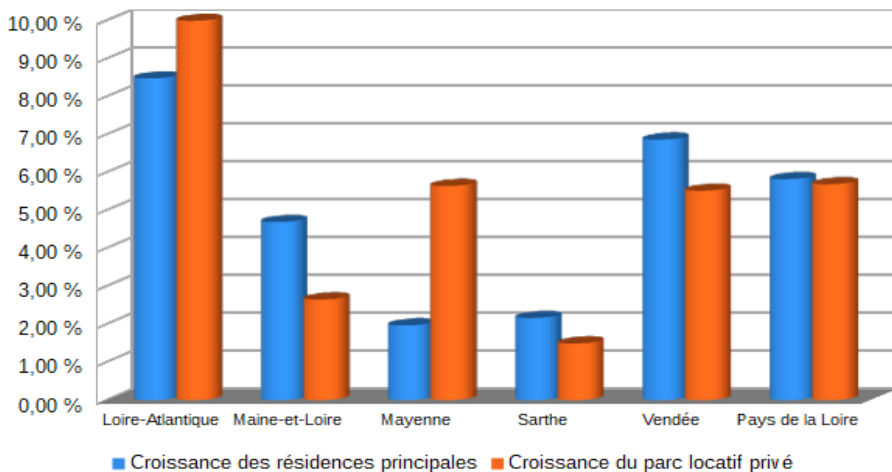
63 % du parc de logements locatifs privés dispose de 3 pièces et moins. Cette proportion est beaucoup plus élevée en Loire-Atlantique avec 71 % et plus faible dans les départements de la Mayenne, de la Sarthe et de la Vendée.

Part des différentes typologies de logements dans le parc locatif privé



Source : INSEE 2016, recensement de la population

Évolution des résidences principales et des logements locatifs privés



Le parc locatif privé a augmenté de près de 6 % entre 2011 et 2016, évolution équivalente à celle des résidences principales. Par contre, au sein des départements, la croissance des deux parcs n'a pas eu la même intensité. Ainsi, en Loire-Atlantique, le parc locatif privé a augmenté plus fortement que celui des résidences principales. La situation est inversée dans les quatre autres départements.

Source : Base logement INSEE 2016 et 2011

Les données collectées

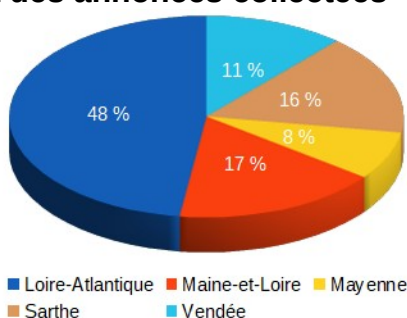
19 995 annonces immobilières ont été collectées entre le 1^{er} janvier 2019 et le 30 juin 2019.

Les petits logements, en particulier les T1 et les T2 sont sur-représentés dans les annonces par rapport à leur poids respectif dans le parc de logement locatif quel que soit le département. Ainsi 78 % des annonces concernent des logements de petite taille (T3 et taille inférieure). Les appartements représentent 73 % des annonces collectées.

	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et +
Part des annonces	21 %	30 %	27 %	13 %	6 %	3 %
Part des appartements	98 %	92 %	71 %	32 %	15 %	10 %

Les appartements sont fortement représentés dans les petits logements avec la quasi-totalité des annonces concernant les T1 et T2, et 71 % de celles concernant les T3.

Part des annonces collectées



Près de la moitié des annonces concerne le département de la Loire-Atlantique quel que soit le type de bien.

Chiffres clés sur les loyers de marché

Les loyers de marché

9.8 euros/m²

loyer moyen hors charges

529 euros

loyer médian hors charges

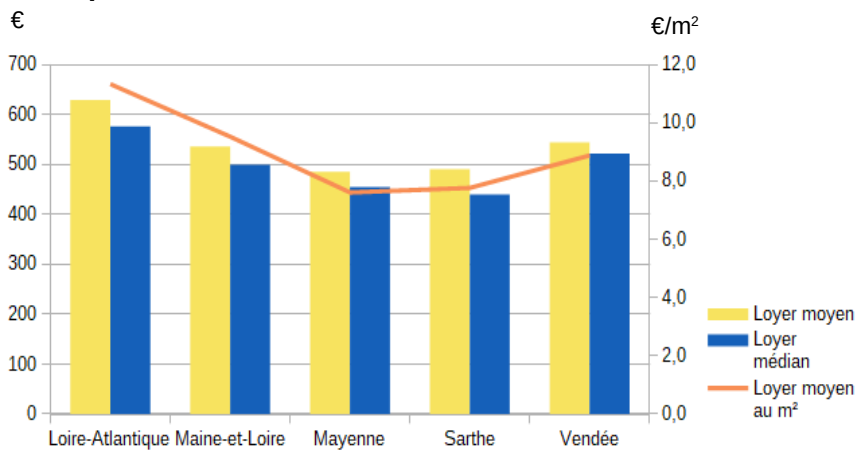
570 euros

loyer moyen hors charges

Un loyer moyen supérieur au loyer médian souligne une valeur élevée des plus hauts loyers tirant la moyenne des loyers vers le haut.

Ces chiffres sont dépendants des caractéristiques propres des logements mis en location par l'intermédiaire des annonces (localisation, type de bien, ancienneté de la construction, équipements...) et du marché locatif local (pression locative et niveau de loyer). Ainsi, la part importante d'annonces pour des logements situés en Loire-Atlantique, marché avec les niveaux de loyers les plus élevés de la région, peut expliquer en partie cette différence entre loyer médian et loyer moyen.

Par département

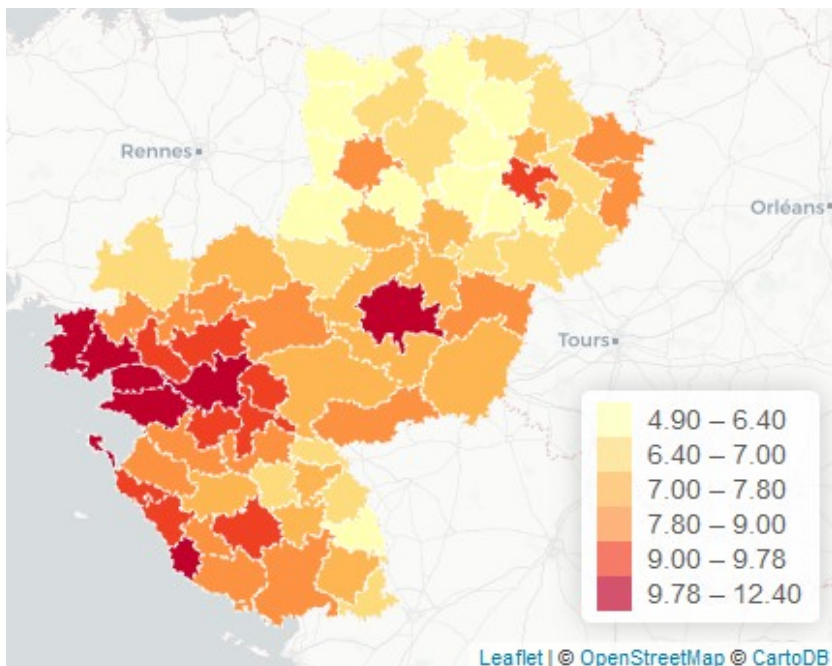


En lien avec la tension au sein des marchés du logement, les loyers sont plus élevés dans le département de la Loire-Atlantique qui affiche un loyer moyen hors charges de 629 € et de 11,3 € au m².

Il dépasse 500 € dans les départements de la Vendée et du Maine-et-Loire.

Comme à l'échelle régionale, le loyer moyen est supérieur au loyer médian pour tous les départements. Néanmoins, cette différence est plus élevée dans les départements de la Loire-Atlantique et de la Sarthe.

Loyer moyen (hors charges) au m² par EPCI



Les loyers moyens au m² sont globalement plus élevés sur l'Ouest de la région (supérieur ou égal à 12 € pour Nantes métropole et Cap Atlantique) que sur l'Est (5 € et moins sur la CC de Loué-Brûlon-Noyen et Pays de la Châtaigneraie).

75 % des annonces de logements sur les EPCI de Loire-Atlantique affichent des loyers moyens au m² > à 8 € comme 52 % des EPCI vendéens. À l'inverse, les logements de la moitié des EPCI du département de La Mayenne ont un loyer inférieur à 6 € au m².

L'échelle des loyers moyens par logement s'étend de 312 € dans la Communauté de communes des Vallées de la Braye et de l'Anille à 783 € dans celle de Loué-Brûlon-Noyen. Ce montant de loyer moyen élevé pour la communauté de communes de Loué-Brûlon-Noyen est lié au type de biens mis en location dans les annonces, à savoir des maisons T6 et plus.

Le faible nombre d'annonces ou la sur-représentation ou sous-représentation de certains biens au sein des annonces impactent les résultats qui sont donc représentatifs des loyers des logements locatifs privés mis à la location à une période donnée.

Loyers et surfaces

Les loyers moyens hors charge au m² des appartements sont supérieurs à celui des maisons quelle que soit la taille du logement.

Moyennes loyers et surfaces habitables entre le 01-01-2019 et le 30-06-2019						
Typologie en nombre de pièces	Appartements-Montant loyer moyen hors charges	Appartements-Surface habitable moyenne	Appartements-Nombre d'annonces	Maisons-Montant loyer moyen hors charges	Maisons-Surface habitable moyenne	Maisons-Nombre d'annonces
T1	374	27	4188	362	29	80
T2	492	42	5568	451	48	476
T3	637	64	3775	587	70	1546
T4	796	84	831	714	89	1726
T5	1034	105	172	821	105	1000
T6 et +	1049	124	63	1024	152	570

Source: DREAL/SICLOP

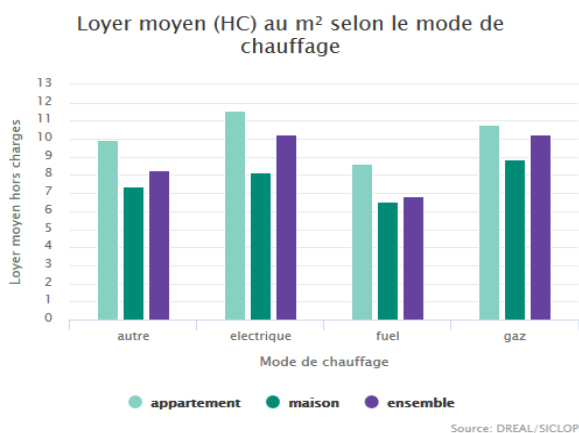
T1	T2	T3	T4	T5	T6 et +
14 €/m ²	11 €/m ²	9 €/m ²	8€/m ²	8 €/m ²	7 €/m ²

Les loyers moyens au m² des T1 représentent le double des loyers moyens au m² des T6 et plus, à l'échelle de la région.

Ainsi, le loyer au m² diminue lorsque le nombre de pièces augmente.

Analyses complémentaires

Des loyers moyens plus élevés pour les logements chauffés à l'électricité ou au gaz



Le mode de chauffage n'est pas indiqué dans 1/4 des annonces collectées. Plus de 40 % des logements disposent d'un chauffage électrique et près d'un quart des logements un chauffage au gaz.

Les loyers moyens par m² dépassent les 10 € pour le chauffage à l'électricité et au gaz (respectivement 10,3 € et 10,2 €) pour l'ensemble des biens.

Les loyers moyens par m² des maisons sont moins dépendants du type de chauffage que ceux des appartements.

Pays de la Loire / 01-01-2019 au 30-06-2019 / 14307 annonces renseignées

Objectif de SICLOP

La connaissance du parc locatif privé est nécessaire à la conduite des politiques de l'habitat traduite dans les documents de planification tels que les programmes locaux de l'habitat (PLH), les plans départementaux de l'habitat (PDH) et les schémas de cohérence territoriale (SCoT).

Le [système d'information et de collecte des loyers privés](#) (SICLOP), développé par la DREAL Pays de la Loire, permet de connaître les loyers pratiqués sur la région Pays de la Loire à différentes échelles : régionale, départementale, intercommunale.

Au delà de la connaissance des dynamiques sur le parc locatif privé, il permet de disposer de données sur les modes de chauffage et les loyers afférents. Toutes les données détaillées et actualisées mensuellement sont consultables sur le [site internet de l'application SICLOP](#).

Précisions méthodologiques

La méthodologie utilisée est consultable sur le [site internet de la DREAL Pays de la Loire](#).

Pour plus de précisions sur le périmètre de l'agglomération nantaise et son aire urbaine, il est possible de consulter les publications régulières de l'observatoire du logement locatif privé du CINA – AURAN.

De même, pour les périmètres de La Roche-sur-Yon agglomération, Les Sables d'Olonne agglomération, Challans-Gois Communauté et le Pays de St Gilles-Croix-De-Vie, il est aussi possible de consulter les publications régulières de l'observatoire du logement locatif privé de l'ADILe de la Vendée.

Pour ces territoires, les publications de données sont consultables via le [site internet national des observatoires des loyers](#).

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

Service intermodalité, aménagement, logement

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

Directeur de publication :
Annick Bonneville

ISSN : 2109-0025

Plus d'informations sur les marchés du logement sur le site internet de la DREAL Pays de la Loire :

<http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/marches-du-logement-r198.html>