

LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC PRIVÉ : UNE NOUVELLE DONNÉE NATIONALE

La Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN), en association avec l'Institut national de la recherche agronomique (INRAE)¹, a publié récemment des données sur les loyers du parc privé. Ces indicateurs ont été obtenus grâce à un partenariat avec *Leboncoin*, *Pap* et *Seloger.com*. Ces derniers ont transmis neuf millions d'annonces qui ont été analysées et traitées pour fournir des indicateurs pour chaque commune de France².



Le projet vise à fournir à tous des données consolidées et, à terme, actualisées régulièrement, pour renforcer la connaissance du fonctionnement du marché locatif et plus globalement accompagner les politiques de l'habitat. Les indicateurs sont succincts et imparfaits (cf. *méthodologie*), mais ont le mérite de combler un vide statistique pour les territoires qui, comme la CU Caen la mer, ne sont pas couverts par un Observatoire local des loyers (OLL).

¹ L'INRAE est reconnu entre autres, pour son expertise scientifique des données économiques.

² hors Mayotte

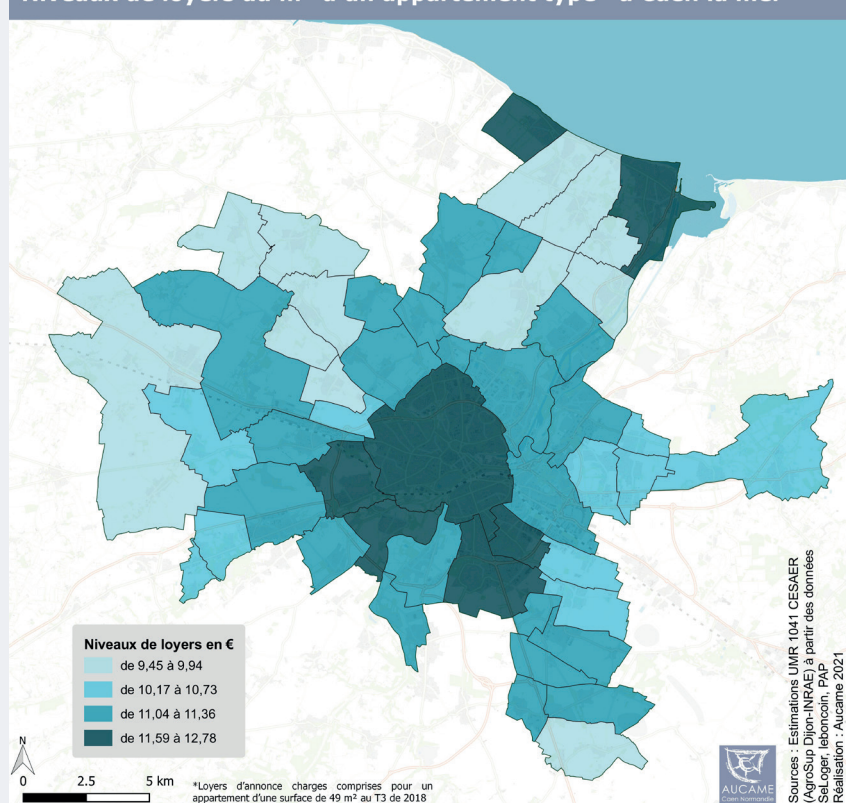
Des niveaux de loyers élevés pour les appartements mais moins que dans les autres grandes villes



Appartements en 2018

	au m ²	Pour un bien type de 49 m ²
Saint-Lô	8,48	415 €
Brest	9,56	469 €
Cherbourg-en-Cotentin	9,84	482 €
Le Mans	9,88	484 €
Le Havre	10,61	520 €
Angers	10,87	533 €
Mondeville	11,04	541 €
Colombelles	11,12	545 €
Hérouville-Saint-Clair	11,16	547 €
Orléans	11,37	557 €
Caen	11,59	568 €
Tours	11,64	571 €
Rouen	11,79	578 €
Iffs	11,8	578 €
Rennes	11,8	578 €
Nantes	12,3	603 €

Niveaux de loyers au m² d'un appartement type* à Caen la mer



La répartition des différents niveaux de loyers suit une logique concentrique : Caen et la première couronne affichent des niveaux de loyers plus élevés que les communes plus éloignées. Lion-sur-Mer et Ouistreham proposent également des loyers élevés, probablement en lien avec leur situation géographique sur le littoral et leur caractère urbain.

Par rapport aux autres grandes villes, Caen a des niveaux de loyers inférieurs à ceux de Nantes, Rouen ou encore Rennes. Les loyers moindres des communes périurbaines s'expliquent, en partie, par une offre limitée.

Toutefois, Angers, comparable à Caen, présente des niveaux moindres. Il faut noter que les écarts de niveaux de loyers entre ces métropoles sont moins élevés que pour les ventes.

L'absence de données sur plusieurs années empêche de faire une analyse de évolutions. Ce suivi permettrait de mesurer d'éventuelles tensions sur le marché locatif. Toutefois, le précédent PLH avait impulsé de forts niveaux de construction, permettant de fluidifier quelque peu le marché. Les prochaines analyses permettront de confirmer ou non cette détente.

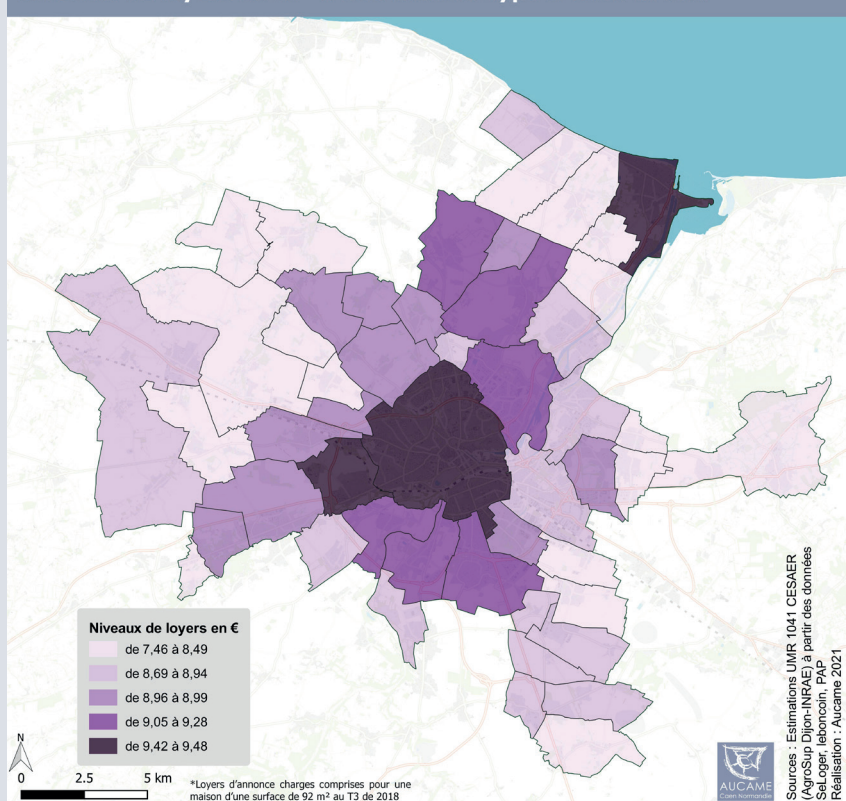


Des niveaux de loyers pour l'individuel très hétérogènes et une offre minime

Maisons en 2018

	au m ²	Pour un bien type de 92 m ²
Saint-Lô	7,03 €	647 €
Brest	7,98 €	734 €
Le Mans	8,14 €	749 €
Cherbourg-en-Cotentin	8,16 €	750 €
Mondeville	8,85 €	814 €
Colombelles	8,88 €	817 €
Ifs	9,08 €	836 €
Hérouville-Saint-Clair	9,09 €	836 €
Le Havre	9,35 €	860 €
Angers	9,37 €	862 €
Caen	9,42 €	867 €
Orléans	9,66 €	888 €
Rouen	9,75 €	897 €
Tours	9,98 €	918 €
Rennes	10,81 €	994 €
Nantes	11,60 €	1 067 €

Niveaux de loyers au m² d'une maison type à Caen la mer



La répartition géographique des différents niveaux de loyers des maisons est similaire à celle des appartements. Toutefois, la situation est moins homogène en première couronne, avec des communes affichant des niveaux moindres qu'à Caen. En outre, l'offre dans l'individuel locatif est rare.

Ainsi, environ 400 annonces par an pour des maisons à louer ont été déposées pour la ville de Caen et moins d'une cinquantaine pour les autres communes.

Méthodologie & limites

Les données d'annonces, après avoir été dédoublonnées, ont fait l'objet de plusieurs traitements dont un de clustering spatial permettant de diviser le territoire en mailles. Ce traitement permet de garantir un nombre suffisant d'annonces pour assurer la fiabilité de la donnée. En outre, le modèle économique dit des prix hédonistes a été appliqué.

Plus de détails : liens ci-dessous

Les prix sont estimés en fonction d'un algorithme se basant sur les annonces parues en France (hors Mayotte) de 2015 à 2019.

Les indicateurs de loyers sont fournis charges comprises pour un bien type mis en location au troisième trimestre de 2018 :

- Appartement 49 m² / surface moyenne par pièce de 22,1 m²

- Maison 92 m² / surface moyenne par pièce de 22,5 m²

De nombreuses limites concernant l'absence de ces informations sont à prendre en compte :

Distinction ancien ou neuf, classe énergétique, meublé / non meublé, distinction surface, détail sur les charges, localisation par quartier...

De plus, dans les territoires tendus, une partie des locations se fait sans passer par une annonce car le « bouche à oreille » ou le fichier clients des agences permettent d'éviter cette étape. Les niveaux de loyers prennent alors en compte des logements moins intéressants, par rapport à leur prix et / ou leur caractéristiques.

Pour télécharger les données :

<https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/carte-des-loyers-indicateurs-de-loyers-d'annonce-par-commune-en-2018/>

Pour plus de détails sur la méthodologie :

Carte des loyers par commune – Entretien avec Marie Breuillé et Camille Grivault :
<https://politiquedulogement.com/2021/02/carte-des-loyers-par-commune-entretien-avec-marie-breuille-et-camille-grivault/>

Réalisation : AUCAME

Contact : ludivine.collette@aucame.fr

Textes & illustrations : AUCAME

Mise en page : AUCAME 2021



Agence d'urbanisme de Caen Normandie

21 rue de la Miséricorde - 14000 CAEN

Tel : 02 31 86 94 00 - contact@aucame.fr

www.aucame.fr