



**48**

Février 2021

**Habitat**



# Focus sur...

**Les loyers d'annonce dans le parc privé  
en Nouvelle-Aquitaine**

## **De nouvelles données disponibles**

**La connaissance des loyers participe au bon fonctionnement des marchés locatifs privés et représente un enjeu majeur dans la conduite des politiques nationales et locales de l'habitat. Jusqu'à présent, aucun indicateur de loyers dans le parc privé ne couvrait l'ensemble du territoire national avec une méthodologie de calcul homogène.**

La Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN) a lancé en 2018 un projet de « carte des loyers » en s'associant à des chercheurs d'Agrosup Dijon et de l'Institut national de la recherche en agronomie (INRAE), et aux sites internet SeLoger, leboncoin et PAP.

Ce partenariat innovant a permis de constituer une base de données avec plus de 9 millions d'annonces locatives. À partir de ces données, l'équipe de recherche a développé une méthodologie d'estimation des loyers (charges comprises) par m<sup>2</sup> pour les appartements et maisons. Ces indicateurs sont mis en ligne afin d'être utilisables par tous : services de l'État, collectivités territoriales, professionnels

de l'immobilier, particuliers bailleurs et locataires. Dans une deuxième phase du projet, la méthodologie sera consolidée et pérennisée pour une actualisation de ces indicateurs tous les deux ans par l'Anil, en lien avec les partenaires et le Ministère chargé du logement.

Ce projet fournit une information complémentaire à celle offerte par les observatoires locaux des loyers, déployés depuis 2013 et renforcés depuis 2018 par la loi Elan. Aujourd'hui, ce réseau associatif de 30 observatoires publie chaque année des informations précises sur les loyers pratiqués dans 51 des principales agglomérations françaises tendues, et couvre ainsi presque 50 % du parc locatif privé.

## Les loyers d'annonce dans le parc privé en Nouvelle-Aquitaine – De nouvelles données disponibles

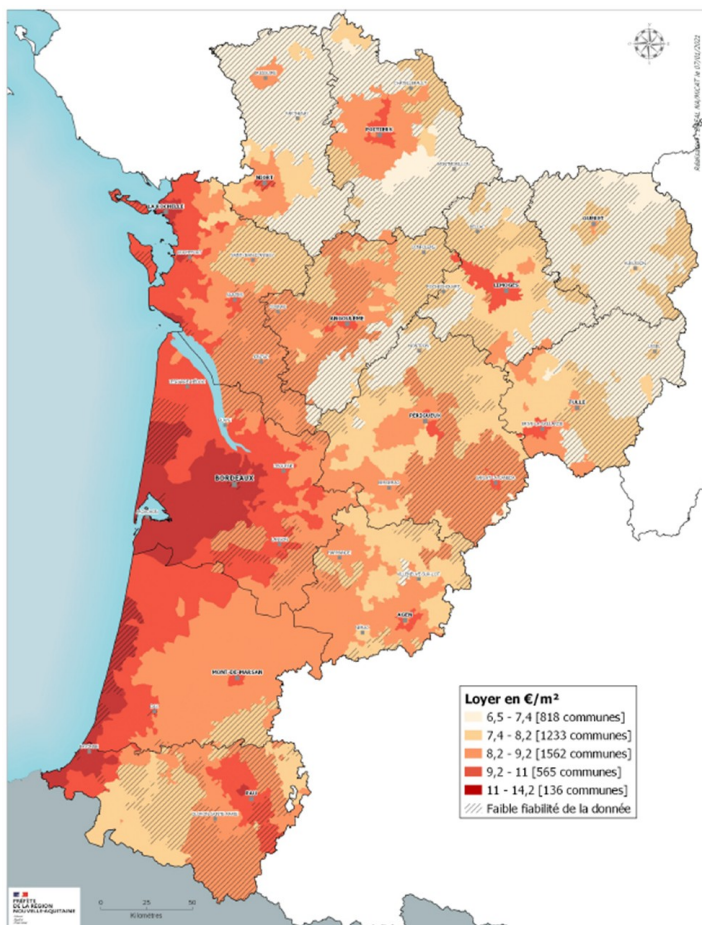
En Nouvelle-Aquitaine, trois observatoires locaux existent autour de La Rochelle, Bordeaux et du Pays Basque et sud Landes. La complémentarité porte également sur le type de loyer observé, les observatoires locaux recensent des stocks alors que les annonces informent sur les flux.

### De grandes disparités de prix des loyers en Nouvelle-Aquitaine

En Nouvelle-Aquitaine, le loyer moyen pondéré d'annonce d'un appartement type du parc privé en 2018, charges comprises, est de 10,9 €/m<sup>2</sup>, légèrement en dessous du loyer moyen pondéré de province : 11,6 €/m<sup>2</sup> (13,9 €/m<sup>2</sup> en France). La Nouvelle-Aquitaine est située au 7e rang des régions métropolitaines (entre Occitanie et Normandie). L'appartement type pris en compte a une superficie de 49 m<sup>2</sup> avec une surface moyenne par pièce de 22,1 m<sup>2</sup>.

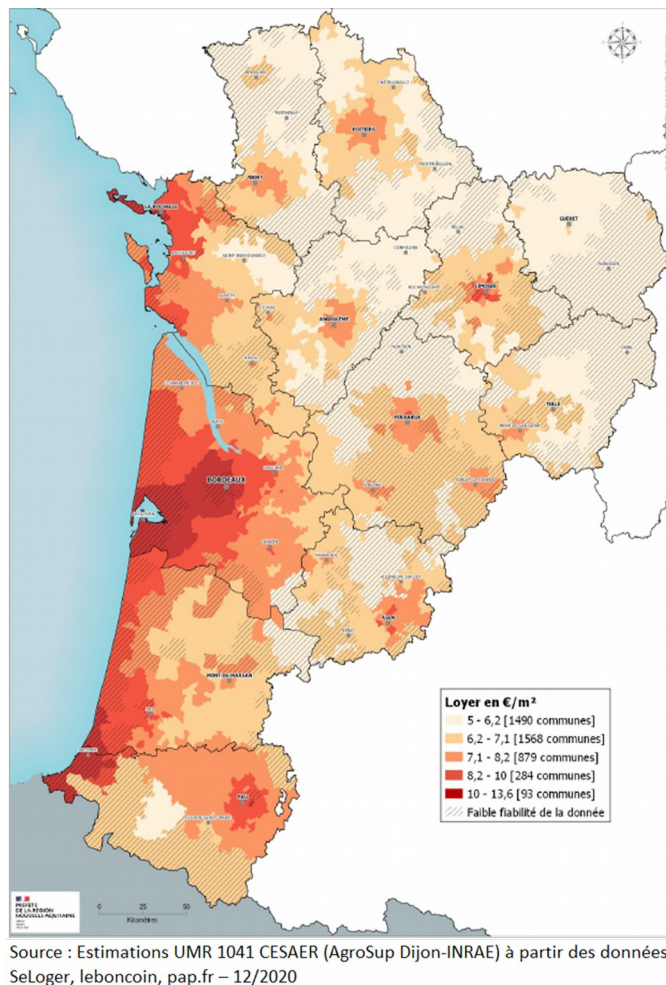
Les loyers les plus élevés (plus de 13 €/m<sup>2</sup>) sont situés dans les zones tendues autour de La Rochelle (Saint-Martin-de-Ré, La Rochelle), dans la métropole bordelaise (Bordeaux, Talence, Pessac, Le Bouscat, Mérignac), le bassin d'Arcachon et la côte basque (Biarritz, Bidart).

### Loyer d'annonce en €/m<sup>2</sup> charges comprises pour un appartement type du parc privé locatif en 2018



Source : Estimations UMR 1041 CESAER (AgroSup Dijon-INRAE) à partir des données SeLoger, leboncoin, pap.fr – 12/2020

### Loyer d'annonce en €/m<sup>2</sup> charges comprises pour une maison type du parc privé locatif en 2018



Source : Estimations UMR 1041 CESAER (AgroSup Dijon-INRAE) à partir des données SeLoger, leboncoin, pap.fr – 12/2020

### Fiabilité des données

57 % des communes de Nouvelle-Aquitaine ont des données estimées fiables pour l'indicateur de loyer d'une maison type et 49 % pour un appartement. Ce sont essentiellement les communes avec un volume d'annonce suffisant donc les communes les plus urbaines.

Une donnée est jugée fiable pour une maille géographique donnée (commune ou regroupement de communes) si la modélisation est de qualité suffisante, voir le site de la [DREAL](#) pour les critères utilisés.

Les données à utiliser avec précaution sont hachurées sur les cartes.

### Des loyers plus faibles en Nouvelle-Aquitaine

En Nouvelle-Aquitaine, le loyer moyen pondéré<sup>1</sup> d'annonce d'une maison type du parc privé en 2018, charges comprises, est de 8 €/m<sup>2</sup>, légèrement en-deçà du loyer moyen pondéré de province : 8,4 €/m<sup>2</sup> (8,9 €/m<sup>2</sup> en France métropolitaine). La Nouvelle-Aquitaine est située au 7e rang des régions métropolitaines (entre Haut-de-France et Grand Est). La maison type prise en compte a une superficie de 92 m<sup>2</sup> avec une surface moyenne par pièce de 22,5 m<sup>2</sup>.

Les loyers les plus élevés (plus de 12 €/m<sup>2</sup>) sont situés dans les zones les plus tendues de la métropole bordelaise (Bordeaux, Le Bouscat, Talence, Gradignan) et de la côte basque (Guéthary, Biarritz, Bidart, Anglet, Urrugne, Saint-Jean-de-Luz).

### Pour aller plus loin

- Les cartes nationales ont été construites à partir des données d'annonces publiées sur la période 2015-2019 sur les sites SeLoger, leboncoin et PAP. Les indicateurs produits ont été comparés aux données des OLL, mais aussi aux indicateurs de loyers de PriceHubble.

Retrouvez plus d'informations sur la méthodologie et les bases de données utilisées dans [le dossier](#) du site internet du ministère.

- Les cartes de France sont mises en ligne [sur le site du Ministère](#) et sur [l'observatoire des territoires](#) (carte sur géo clip)

- Le site des [observatoires locaux des loyers](#) (OLL)

---

<sup>1</sup>Pour construire un loyer moyen régional ou supra régional tenant compte du volume d'appartements dans une commune, l'indicateur de loyer est pondéré par le nombre d'annonces d'appartements utilisées par commune. 570 000 annonces d'appartements ont été utilisées en Nouvelle-Aquitaine. De même pour les maisons.

### Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Nouvelle-Aquitaine

15 rue Arthur Ranc  
BP 60539 - 86020 Poitiers CEDEX  
Tèl : 05 49 55 63 63 - Fax : 05 49 55 63 01

[www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr](http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr)

**Directrice de publication** : Alice-Anne Médard

#### Rédacteurs :

Mission Connaissance et Analyse des Territoires (MiCAT)  
et Service Aménagement Habitat Paysages et Littoral  
(SAHPL) – Département Habitat

[Page internet liée au thème](#)

**Courriel** : [micat.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr](mailto:micat.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr)

**ISSN** : 2607-8007