



01

Décembre 2021

Habitat



© Arnaud Bouissou - Terra

Études sur...

Les loyers dans le parc privé
en Nouvelle-Aquitaine

Du simple au double entre intercommunalités

À l'instar des marchés de l'accession, les loyers des maisons ou appartements du parc privé montrent d'importantes différences entre les territoires néo-aquitains. L'écart va du simple au double entre les intercommunalités. Louer un logement sur le littoral ou dans les principales agglomérations reste onéreux. Certains territoires bénéficient d'une forte attractivité liée à leur image, leur cadre de vie ou leur dynamisme économique là où d'autres disposent d'un parc locatif peu développé. Les disparités de loyers s'accroissent à l'échelle des communes et montrent des logiques de pôles et d'aire d'influence au sein même des intercommunalités. Une large majorité de ménages disposent en théorie d'un revenu disponible suffisant pour louer un appartement ou une maison. Néanmoins, 20 à 30 % des familles, parmi les moins aisées, peuvent éprouver des difficultés à se loger dans certaines zones particulièrement tendues.

Des prix des loyers qui vont du simple au double entre les intercommunalités

En Nouvelle-Aquitaine, le loyer moyen d'un appartement type (49 m²) du parc privé est de 10,9 €/m² en 2018, charges locatives comprises. Il est plus faible qu'en moyenne nationale (- 21,6 % par rapport à la moyenne France métropolitaine).

Celui d'une maison type (92 m²) s'établit à 8 €/m². Il est également moins élevé qu'en moyenne nationale, mais l'écart est moindre (- 10,1 %).

Ces moyennes ne rendent pas compte des fortes disparités au sein de la région avec des loyers moyens qui s'échelonnent du simple au double entre les intercommunalités.

Les loyers dans le parc privé en Nouvelle-Aquitaine – Du simple au double entre intercommunalités

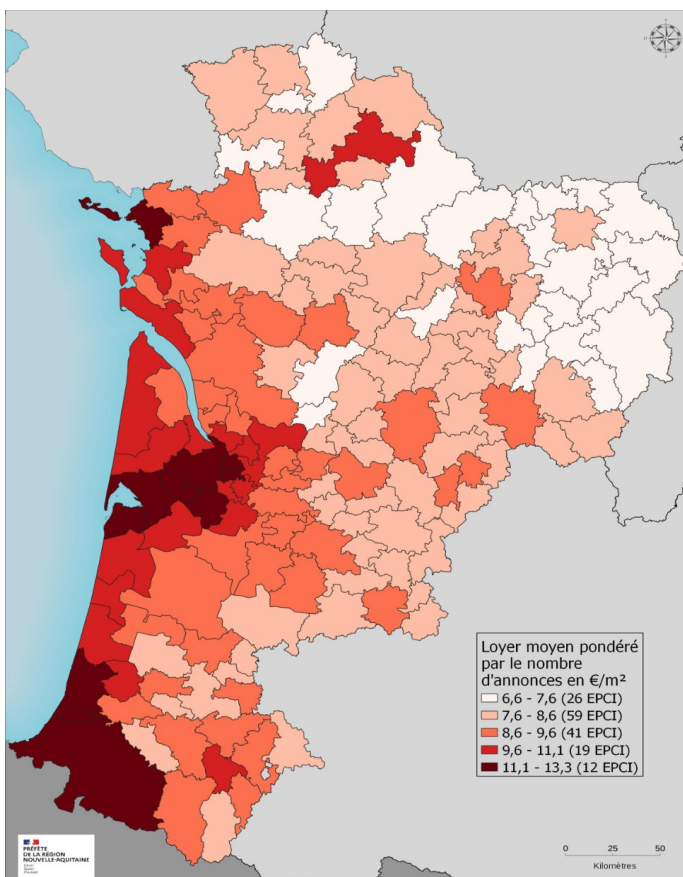
Les loyers sont plus élevés à l'ouest de la région, en particulier sur le littoral, et confirment la situation dans les territoires reconnus comme tendus en Nouvelle-Aquitaine. Les prix les plus faibles sont situés au nord et au nord-est.

Concernant les appartements, les loyers les plus élevés sont proposés sur la métropole bordelaise et les EPCI alentours, le bassin d'Arcachon (communautés d'agglomération du bassin d'Arcachon Sud et Nord-COBAS et COBAN- comprises), le Pays Basque et l'agglomération de La Rochelle, avec des prix entre 11,1 et 13,3 €/m².

Les autres EPCI du littoral ainsi qu'autour de certaines agglomérations (Poitiers, Pau, Saintes) présentent également des loyers relativement élevés et situés entre 9,6 et 11,1 €/m².

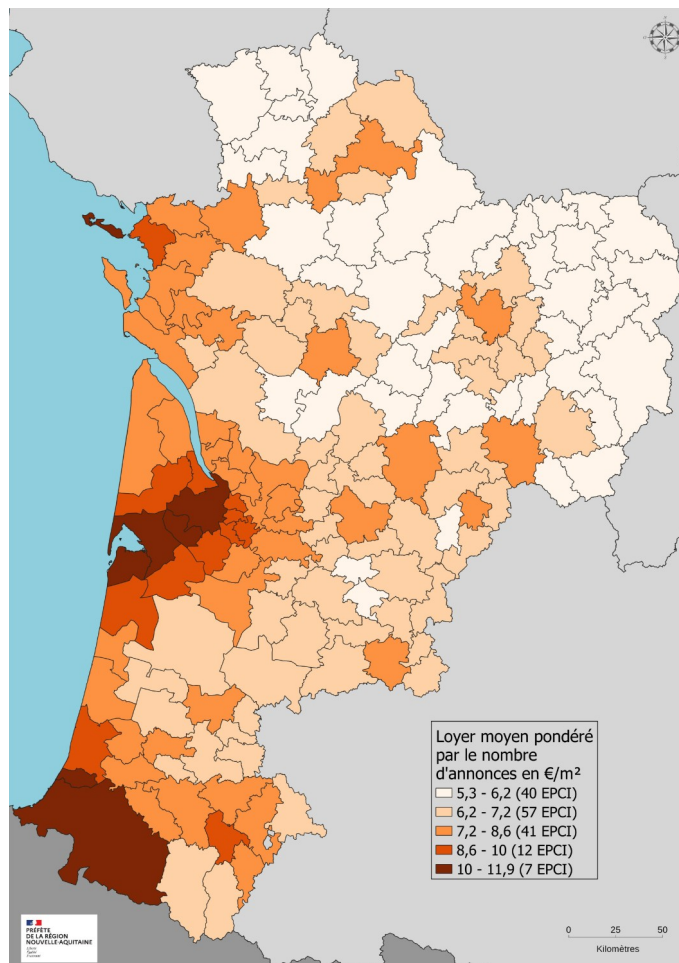
Sur le reste du territoire, les loyers sont plus élevés dans les communautés d'agglomérations que dans les communautés de communes sans grand centre urbain.

Loyer moyen d'annonces à l'EPCI 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 moyen d'annonces à l'EPCI 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

Concernant les maisons, les loyers les plus élevés (de 10 à 11,9 €/m²) se retrouvent également sur Bordeaux métropole, la et les EPCI voisins, jusqu'au bassin d'Arcachon et le Pays Basque. Les communautés d'agglomération de La Rochelle, de Pau et les EPCI plutôt en 2^{ème} couronne de la métropole bordelaise ou du bassin d'Arcachon présentent des loyers également élevés entre 8,6 et 10 €/m².

L'influence de Bordeaux est visible sur les EPCI alentours selon l'éloignement. Ce phénomène est observé dans une moindre mesure autour des EPCI des autres agglomérations.

La dispersion des niveaux des loyers du parc privé suit une géographie relativement similaire pour les maisons et les appartements. Lorsque les loyers des maisons sont élevés, les loyers des appartements le sont aussi et inversement.

Les loyers dans le parc privé en Nouvelle-Aquitaine – Du simple au double entre intercommunalités

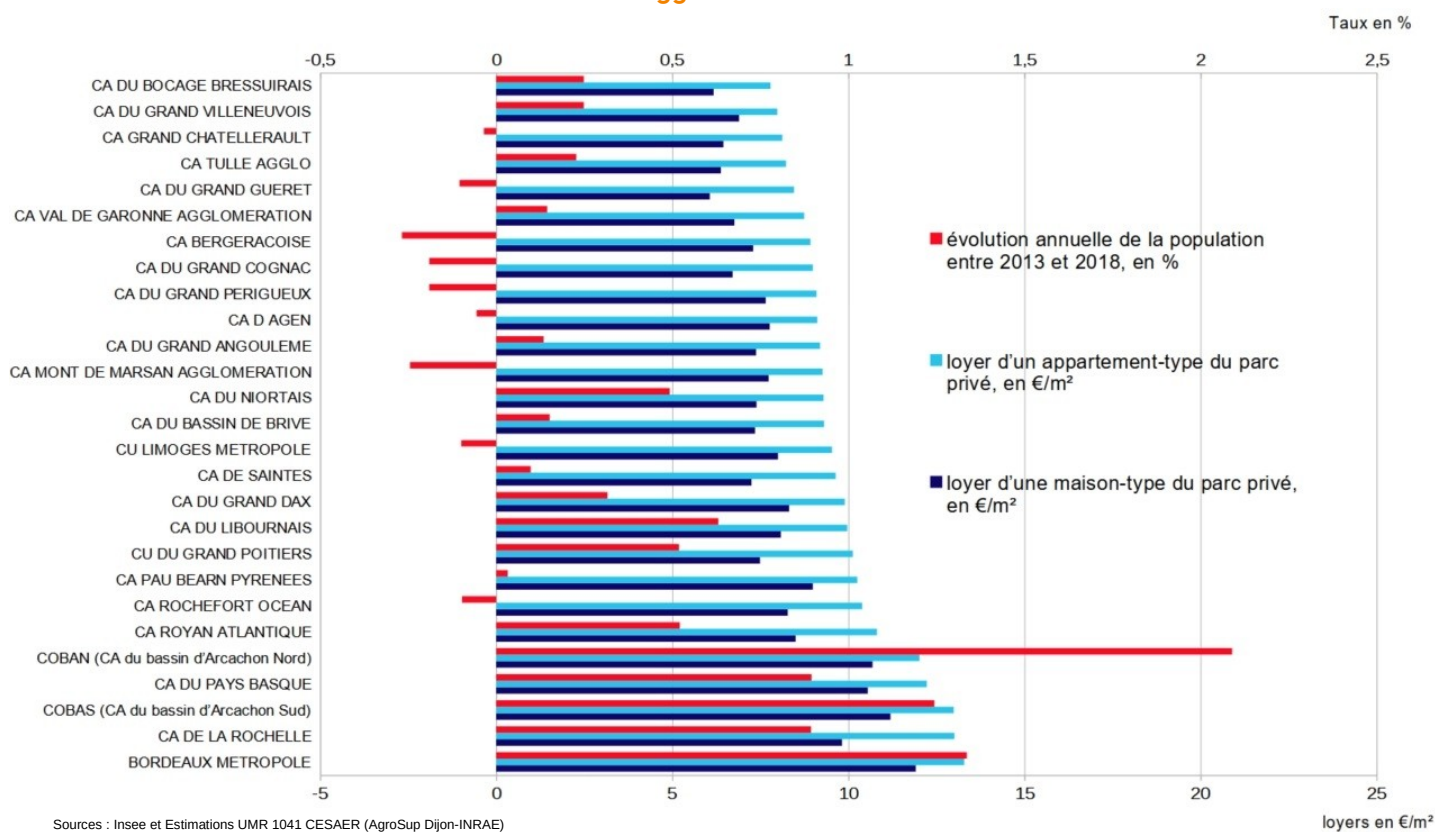
Globalement, les loyers des appartements sont 10 à 20 % plus élevés au m² que ceux des maisons. Les maisons sont des biens rares en location dans les communes centres des grandes agglomérations alors qu'elles sont plus courantes en périphérie (faubourgs et lotissements) où les loyers sont moins élevés que dans le centre. D'autre part, le bien type est de 49 m² pour un appartement et 92 m² pour une maison. Les plus petits logements présentent généralement des loyers plus élevés au m² que les grands logements, à situation géographique identique.

Niveau des loyers et dynamisme démographique vont parfois de pair

Les loyers sont très élevés dans les territoires où la croissance démographique est forte (agglomération de

La Rochelle, métropole bordelaise et alentours, Pays Basque). Bien qu'ayant une croissance de la population plus modérée, d'autres territoires du littoral ont des loyers historiquement élevés en raison de leur image et de leur cadre de vie comme l'île de Ré ou l'agglomération de Rochefort. À l'inverse, les territoires ruraux et certaines agglomérations situées à l'Est de la région sont sans dynamique démographique et présentent des niveaux de loyers parfois deux fois moins élevés que les maximales de la région. Parmi les exceptions, la communauté d'agglomération de Pau cumule des niveaux de loyers relativement élevés et une croissance démographique modérée.

Niveau des loyers et dynamisme démographique : l'exemple de la Métropole de Bordeaux et des communautés d'agglomération et urbaines



Des territoires avec des loyers élevés et peu de logements disponibles

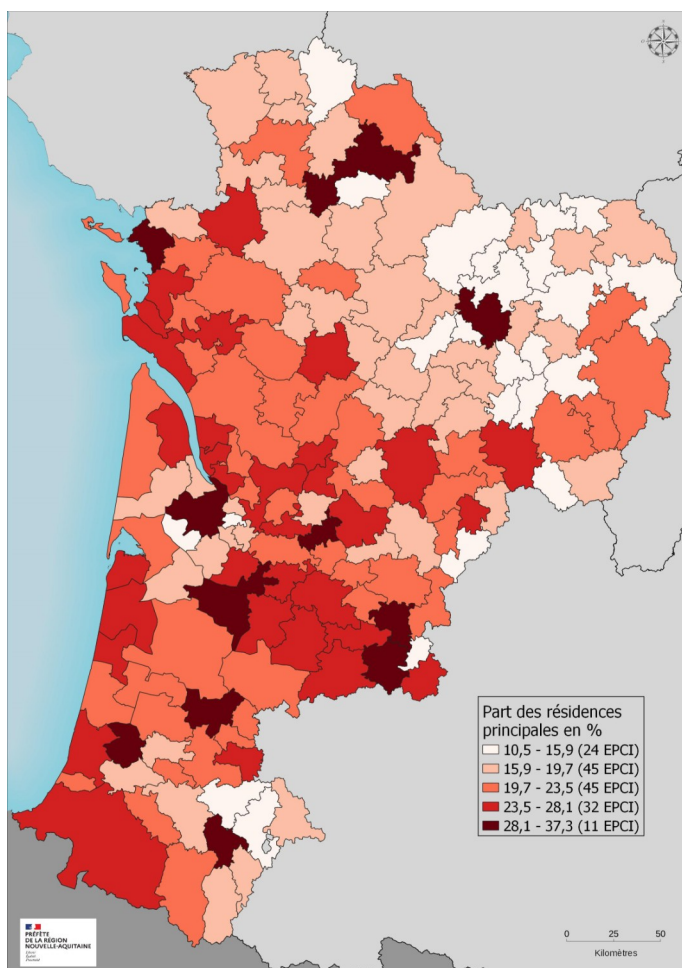
Les communautés d'agglomérations disposent en général d'un parc locatif relativement conséquent et présentent des loyers élevés, voire très élevés au regard du contexte néo-aquitain. Les EPCI peuvent être regroupés en 4 cas de figure :

- des communautés de communes avec peu de logements locatifs et un coût du logement peu onéreux, tant en location qu'en accession : les EPCI ruraux de l'est de la région notamment,
- plus rarement, des communautés de communes avec des loyers peu élevés et une part notable de logements locatifs : les EPCI de l'est des Landes, du sud de la Gironde et une grande partie des départements du Lot-et-Garonne et de la Charente, et des communes de la Charente-Maritime les plus éloignées du littoral).

► des EPCI dont les loyers sont élevés et dont la part de logements locatifs privés est relativement importante : les EPCI à l'est de la métropole bordelaise, les agglomérations de La Rochelle et de Rochefort, les communautés de communes du bassin de Marenne-Adour-Côte-Sud, du Seignanx, de Mimizan, des Grands Lacs, etc... ,

► des EPCI qui cumulent des loyers élevés et peu de logements locatifs pour les ménages, tous situés sur le littoral (CA du bassin d'Arcachon Sud et du bassin d'Arcachon Nord, CC Médulienne, CC Médoc Atlantique, etc), ou à l'ouest de la métropole de Bordeaux (CC de Montesquieu, CC Jalle Eau Bourde, CC du Val de l'Eyre, CC Médoc Estuaire), ainsi que la CC des Coteaux Bordelais à l'est de Bordeaux métropole. Cette situation de rareté est amplifiée par la location saisonnière importante.

Part des résidences principales occupées par des locataires du parc privé en 2018 selon l'EPCI



Source : Insee, Recensement de la population 2018

La disparité des loyers s'amplifie à l'échelle communale

Les fortes disparités des loyers entre les territoires se confirment à l'échelle communale et mettent en relief des différences importantes à l'intérieur des EPCI, en particulier :

- pour tous les EPCI du littoral, communautés d'agglomération de La Rochelle et du Pays Basque comprises, les loyers sont élevés et sont décroissants avec l'éloignement de la mer, tant pour les maisons que les appartements. Cette différence de loyers au sein d'un EPCI entre le littoral et l'intérieur des terres, est particulièrement marquée sur la communauté d'agglomération du Pays Basque, compte-tenu de sa taille,

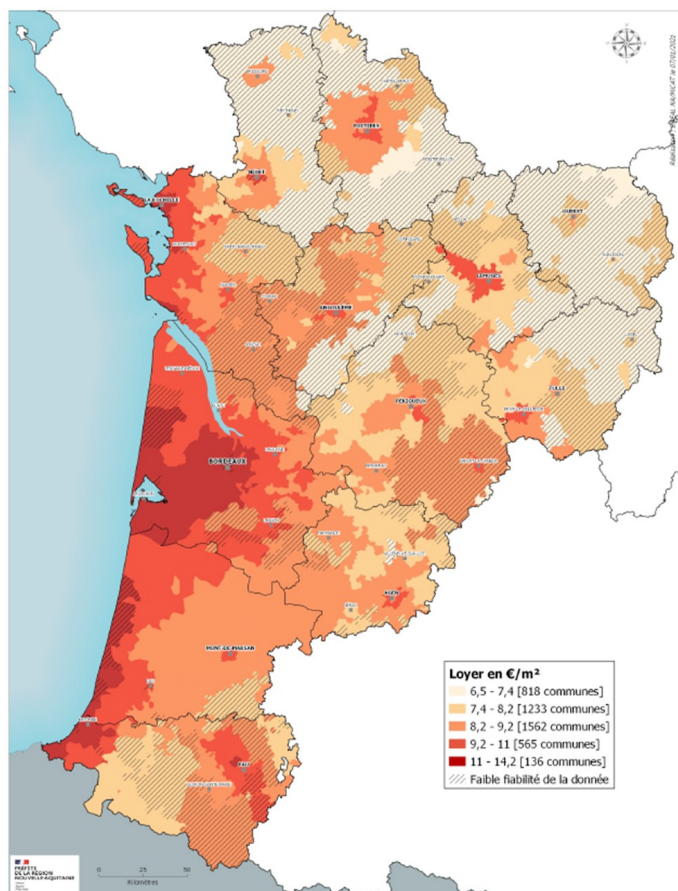
- pour les agglomérations, la logique concentrique de décroissance des loyers en s'éloignant de la commune-centre se vérifie globalement pour les maisons et dans une moindre mesure pour les appartements. L'effet d'entraînement de la métropole de Bordeaux est très important avec des loyers élevés à très élevés sur presque toutes les communes de Gironde. Sur le littoral, l'attraction de l'océan se cumule au dynamisme de la métropole bordelaise pour peser sur le niveau des loyers (communautés d'agglomération du bassin d'Arcachon Sud et du bassin d'Arcachon Nord comprises),

- une différence notable des prix des loyers sur les maisons comme les appartements entre l'ouest, plus cher, et l'est de la métropole bordelaise.

Les loyers des appartements sont assez variables entre les communes des EPCI urbains, comme sur les agglomérations de Pau, Limoges ou Poitiers : le niveau des loyers des appartements est plutôt élevé, bien au-delà de la ville-centre, dans les premières et secondes couronnes, en lien avec la proximité des grands axes routiers, de vallées ou de cours d'eau.

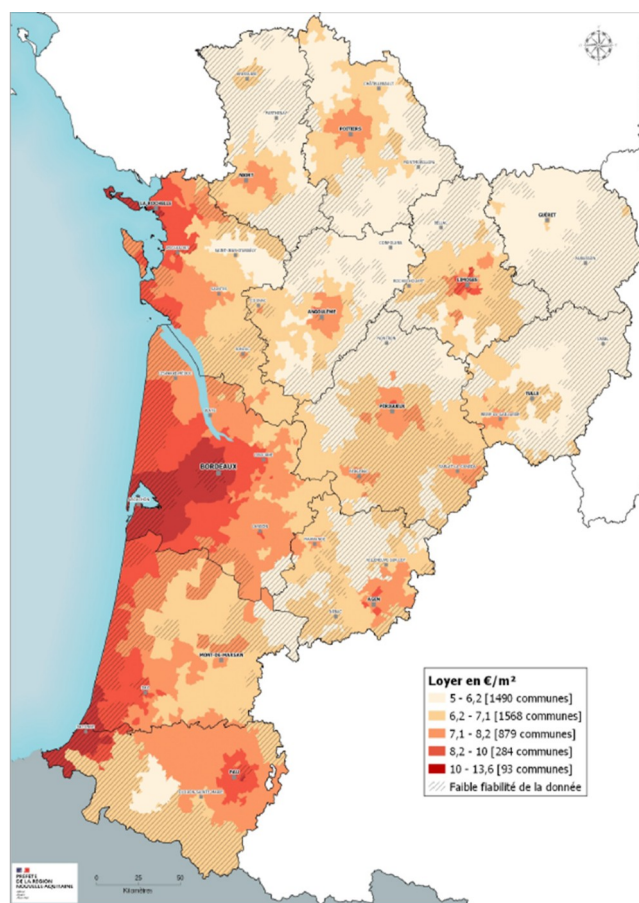
Concernant les maisons, l'hétérogénéité des loyers entre les communes d'un même EPCI est de mise, mais elle est moins marquée pour les agglomérations de l'intérieur (Limoges, Angoulême, Périgueux...) hormis Pau. Comme à l'échelle des EPCI, les prix au m² des maisons en location sont un peu moins élevés que ceux des appartements au niveau communal : dans les villes où le marché immobilier est tendu comme La Rochelle ou Bordeaux, Biarritz ou Bayonne, les locations de maisons sont un bien rare avec par conséquent un niveau très élevé de loyers (et plus élevé que des appartements de même surface).

Loyer d'annonce en €/m² 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

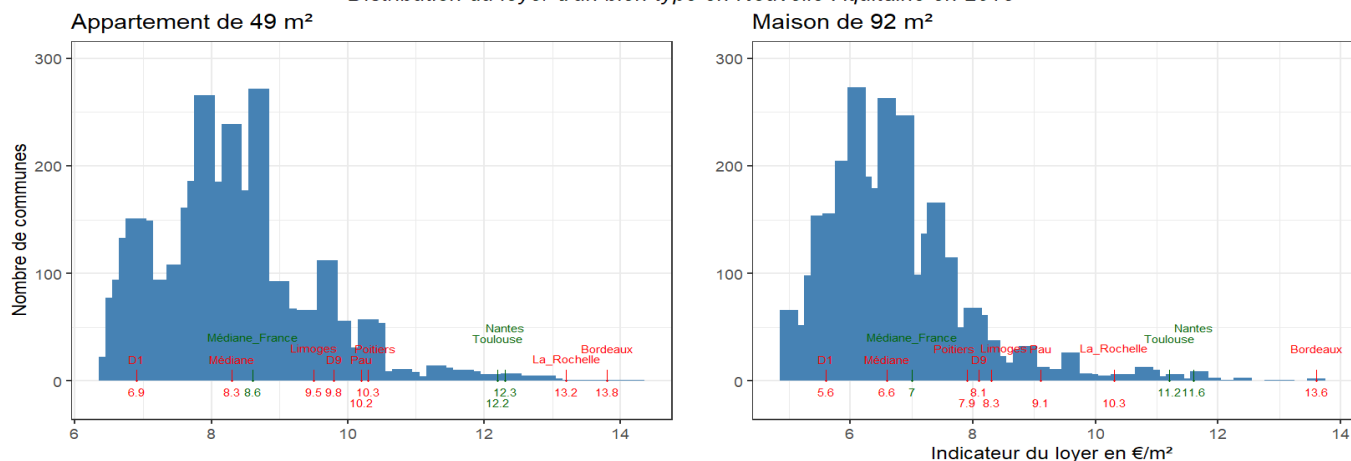
Loyer d'annonce en €/m² charges comprises pour une maison type du parc privé locatif en 2018



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

Les loyers dans le parc privé en Nouvelle-Aquitaine – Du simple au double entre intercommunalités

Distribution du loyer d'un bien type en Nouvelle-Aquitaine en 2018



Sources : Estimations UMR 1041 CESAER (AgroSup Dijon-INRAE) à partir des données SeLoger, leboncoin, pap.fr

Ainsi, si les loyers sur Bordeaux (13,8 €/m² pour les appartements et 13,6 €/m² pour les maisons) sont bien moindres que sur Paris intra-muros (31 €/m² pour les appartements et 29,5 €/m² pour les maisons), ils sont sensiblement supérieurs (10 à 20 %) aux niveaux des loyers de villes similaires et voisines comme Toulouse ou Nantes. La Rochelle (prix similaires à Biarritz, Bayonne) présentent des niveaux de loyers très supérieurs (environ 30 %) aux autres grandes villes de la région hors métropole bordelaise.

Les loyers des principales villes comparés à des indicateurs de marché du logement : similitude et disparité

En rapprochant les niveaux des loyers avec d'autres indicateurs caractérisant le marché immobilier (vacance des logements, résidences secondaires, dynamisme démographique, etc) pour un panel de villes, essentiellement des préfectures de la région, certaines tendances mais aussi certaines singularités peuvent être relevées.

Indicateurs sur le niveau des loyers, la vacance, l'évolution de la population...

| Communes | Indicateur de loyer | | Offre | | | Demande | | Médiane du revenu disponible par UC en 2018 en € |
|---|--|--|--|---|--|--|---|--|
| | Pour un appartement de 49 m ² en 2018 en €/m ² | Pour une maison de 92 m ² en 2018 en €/m ² | Part des résidences principales occupées par des locataires du parc privé en 2018 en % | Part des résidences secondaires sur l'ensemble des logements en 2018 en % | Part des logements vacants sur l'ensemble des logements en 2018 en % | Taux d'évolution de la vacance entre 2013 et 2018 en % | Taux d'évolution annuel moyen de la population 2013-2018 en % | |
| Biarritz | 13.9 | 13.1 | 30.9 | 41.6 | 1.9 | -49.7 | 0.4 | 23 480 |
| Bordeaux | 13.8 | 13.6 | 52.7 | 5.2 | 6.9 | 8.2 | 1.1 | 23 070 |
| La Rochelle | 13.2 | 10.3 | 36.7 | 12.0 | 6.6 | 7.1 | 0.5 | 20 690 |
| Bayonne | 12.2 | 11.9 | 40.6 | 4.4 | 6.4 | 4.1 | 1.6 | 20 040 |
| Poitiers | 10.3 | 7.9 | 46.4 | 3.1 | 8.2 | 3.6 | 0.3 | 19 000 |
| Pau | 10.2 | 9.1 | 40.7 | 2.8 | 16.8 | 11.7 | -0.3 | 19 930 |
| Limoges | 9.5 | 8.3 | 37.4 | 2.8 | 8.7 | -0.1 | -0.5 | 19 460 |
| Brive-la-Gaillarde | 9.4 | 7.7 | 35.2 | 3.3 | 12.6 | -0.1 | -0.1 | 19 980 |
| Niort | 9.4 | 7.5 | 33.1 | 2.8 | 8.6 | -0.9 | 0.6 | 21 670 |
| Mont-de-Marsan | 9.2 | 7.9 | 36.6 | 2.2 | 10.0 | 37.4 | -1.1 | 20 820 |
| Périgueux | 9.1 | 8.0 | 45.7 | 3.2 | 12.4 | 1.5 | 0 | 19 720 |
| Guéret | 8.5 | 6.7 | 28.2 | 3.0 | 14.0 | 18.4 | -0.4 | 19 840 |
| Tulle | 8.3 | 6.9 | 35.7 | 6.1 | 10.4 | -41.4 | 0.5 | 20 490 |
| D'autres communes et échelons géographiques | | | | | | | | |
| Nantes | 12.3 | 11.6 | 42.1 | 4.3 | 5.7 | 5.3 | 1.4 | 22 600 |
| Toulouse | 12.2 | 11.2 | 52.3 | 3.8 | 8.1 | 8.8 | 1.2 | 21 190 |
| Clermont-Ferrand | 11.2 | 9.1 | 42.2 | 3.8 | 8.0 | 6.5 | 0.7 | 19 460 |
| Nouvelle-Aquitaine | 10.9 | 8.0 | 25.8 | 12.1 | 8.5 | 7.6 | 0.5 | 21 290 |
| France métropolitaine | 13.9 | 8.8 | 25.5 | 9.8 | 8.1 | 10.7 | 0.4 | 21 730 |

Sources : Insee et Estimations UMR 1041 CESAER (AgroSup Dijon-INRAE)
Précision : la vacance est mesurée à travers le recensement de la population une année donnée.

Les loyers dans le parc privé en Nouvelle-Aquitaine – Du simple au double entre intercommunalités

Sur Biarritz, Bordeaux, La Rochelle ou Bayonne où les loyers du parc privé sont parmi les plus élevés, le taux de logements vacants est plus faible que dans les autres villes de la région, et a tendance à diminuer. Le marché immobilier est tendu, la croissance démographique forte. L'offre de logements étant inférieure à la demande, les logements de moins bonne qualité peuvent trouver un locataire. Pour les logements trop dégradés pour être loués dans des conditions décentes, la perspective d'un loyer élevé peut inciter les propriétaires à entreprendre des travaux qui même onéreux peuvent être rapidement rentabilisés. C'est moins vrai dans les agglomérations où les loyers sont plus modérés et le marché immobilier moins tendu.

Les autres indicateurs étudiés ne font pas ressortir de tendances mais des particularités : le parc locatif privé est majoritaire sur Bordeaux (52,7 % contre 25,8 % à l'échelle régionale), ce qui n'est le cas dans aucune autre grande ville de la région. Les plus grandes villes présentent souvent un taux de logements locatifs important (de 30 à 45 %).

Le taux de résidences secondaires est extrêmement élevé sur Biarritz, ce qui limite d'autant l'offre locative en résidence principale (cette tendance se retrouve sur d'autres communes du littoral basque et landais).

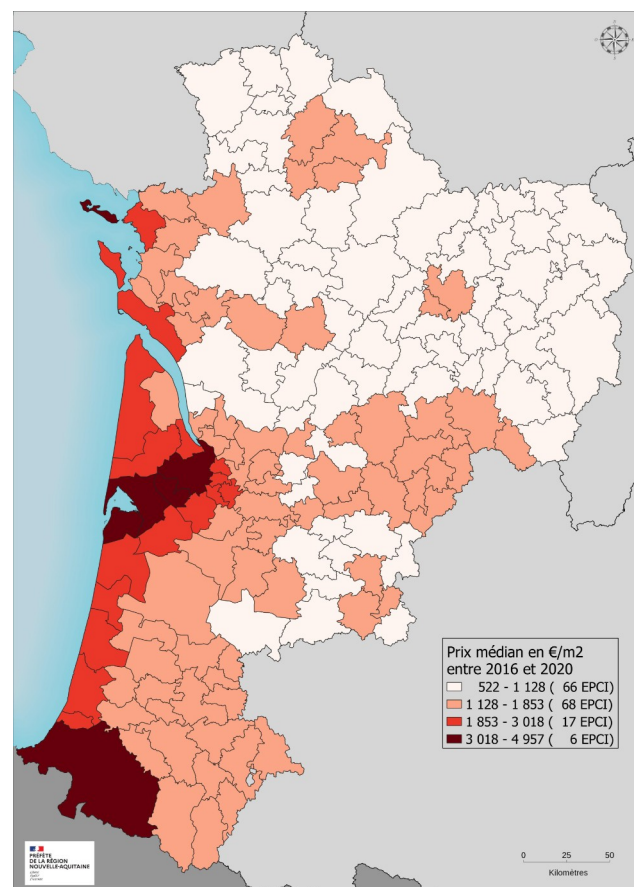
Loyers dans le parc public : la réglementation réduit les disparités territoriales

Le niveau des loyers du parc social est très homogène, en particulier en Nouvelle-Aquitaine. Le facteur impactant le plus nettement les prix du parc social est la nature du dispositif de financement initial de chaque logement. La différence de loyer constaté entre les territoires se limite à moins de 2 euros par m² contrairement aux loyers du parc privé locatif qui varient du simple au double. En effet le loyer maximum initial des logements sociaux est réglementé. Il est établi à partir d'un barème de loyers plafonds qui s'applique à tout le territoire national : il est donc peu influencé par leur localisation. Comme il ressort de l'analyse des loyers du parc privé que c'est dans les territoires les moins tendus (secteurs ruraux et les secteurs en déprise démographique) que sont relevés les loyers privés les plus bas, c'est dans ces territoires qu'une concurrence plus ou moins ténue pourra exister entre les deux parcs.

Les loyers et la vente de logements suivent la même tendance

La tension est comparable entre le marché du logement locatif privé et celui de l'accession à la propriété selon les EPCI. Les prix médians régionaux au m² sont, comme pour les loyers, plus faibles pour les maisons (1 528 €/m²) que pour les appartements (1 838 €/m²).

Prix médian de vente des logements par EPCI entre 2016 et 2020



Source : DV3F

Des difficultés à trouver des logements accessibles en location sur certains territoires tendus

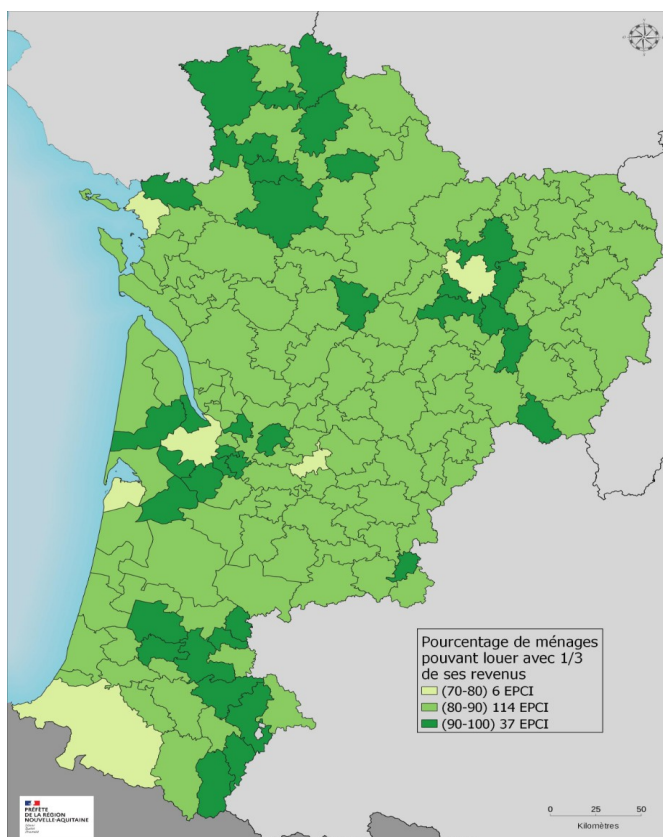
Si les loyers des appartements sont plus chers au m² que les maisons, ils sont paradoxalement plus accessibles au regard des revenus des ménages, en raison de leur surface plus petite.

Sur une partie des EPCI du littoral (CC du Seignanx, de Marenne-Adour-côte-sud, des Grands Lacs, etc.) ainsi que sur les EPCI à proximité de la métropole bordelaise, les loyers des maisons comme des appartements sont élevés mais 80 à 90 % des ménages peuvent accéder à un appartement et 60 à 70 %, à une maison. Ces territoires ne sont pas particulièrement tendus concernant les prix des loyers au regard des capacités des ménages (qui peuvent avoir des revenus en moyenne notablement plus élevés que dans le reste de la région).

En revanche, un certain décalage existe bien entre les loyers élevés et les ressources des ménages sur certains EPCI, notamment les communautés d'agglomération du Pays Basque, de La Rochelle, et la métropole bordelaise.

Sur la métropole bordelaise comme sur l'agglomération du Pays Basque, de La Rochelle ou sur la COBAS, entre 70 et 80 % des ménages présents sur le territoire (soit entre le second et le troisième décile de revenus) peuvent louer un appartement de 49 m², au regard de leur revenu.

Ménages pouvant se loger dans un appartement type du parc locatif privé en 2018

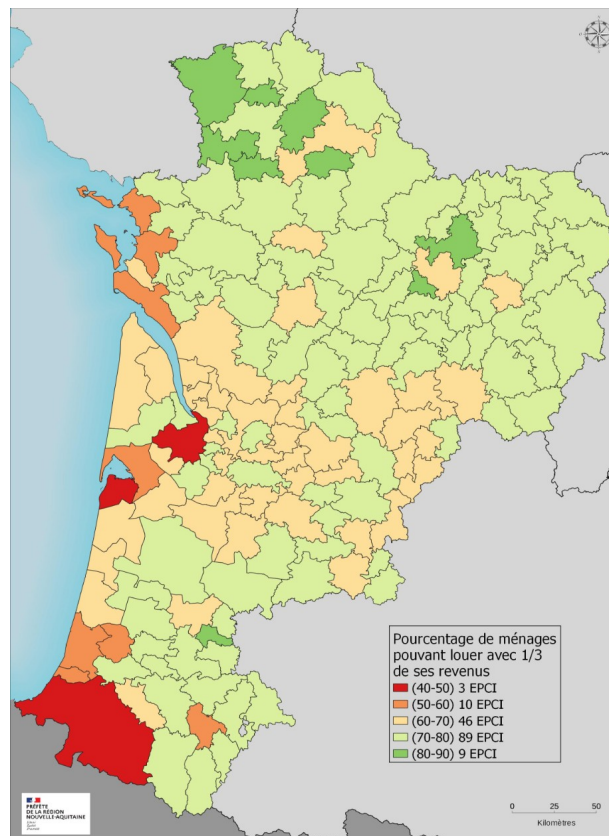


Source : Traitements Dreal d'après Insee filosof 2018 et Estimations UMR 1041 CESAER (AgroSup Dijon-INRAE) à partir des données SeLoger, leboncoin, pap.fr - 12/2020

La tendance est la même sur la CC du Pays Foyen (qui compte peu d'appartements ce qui peut expliquer cette situation) et la CU de Limoges.

Il n'existe pas de décalage constaté sur les autres EPCI littoraux traduisant ainsi une plus grande facilité des ménages à louer un appartement au regard de leurs revenus.

Ménages pouvant se loger dans une maison type du parc Locatif privé en 2018



Source : Traitements Dreal d'après Insee filosof 2018 et Estimations UMR 1041 CESAER (AgroSup Dijon-INRAE) à partir des données SeLoger, leboncoin, pap.fr - 12/2020

Concernant les maisons : le décalage est nettement plus prononcé entre les capacités financières des ménages à louer une maison et les loyers pratiqués.

Ce décalage est le plus important sur la métropole bordelaise, le Pays Basque et la COBAS où moins de la moitié des ménages peuvent louer une maison de 92 m² puis, dans une moindre mesure (50 à 60 % des ménages), sur la COBAN, la MACS (CC Marenne Adour Côte-Sud), les CA de Rochefort et de Royan, les CC du Seignanx, de l'île d'Oléron, de l'île de Ré et les CA de Dax et de Pau. Sur ces territoires, les loyers des maisons excluent davantage de ménages au regard de leurs revenus que dans les autres EPCI de la région.

60 à 70 % des ménages peuvent louer une maison de 92 m² sur la communauté urbaine de Poitiers, ou de Limoges.

Au-delà de l'adéquation entre coût d'un loyer et revenus disponibles, la question de la taille des ménages n'est pas prise en compte dans cette étude.

Les loyers dans le parc privé en Nouvelle-Aquitaine – Du simple au double entre intercommunalités

En particulier, certaines familles avec enfant(s) peuvent mais avec une taille de logement insuffisante ou disposer d'une location correspondant à leurs revenus inadaptée au regard du nombre de personnes.

Méthodologie

La Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN) a développé une méthodologie d'estimation du prix des loyers par m² pour les appartements et les maisons du parc locatif à partir de données recueillies sur les sites internet SeLoger, leboncoin et PAP. Ces loyers sont donc des loyers proposés et non des loyers réels. Ils comprennent les charges locatives à la charge du locataire. Le niveau des loyers est établi pour un logement type : un appartement de 49 m² avec une surface moyenne des pièces de 21,1 m² et une maison de 92 m², avec une surface moyenne des pièces de 22,5 m². La base de données réunit plus de 9 millions d'annonces locatives. Elle permet de réaliser une cartographie des loyers à l'échelle communale.

Cet outil de « carte des loyers » du parc privé participe à la connaissance des loyers sur l'ensemble du territoire (en complément des informations fournies par les observatoires des loyers dont les sources sont différentes mais qui ne couvrent pas toute la région). Il est accessible au grand public comme aux acteurs du logement. Il est désormais piloté par l'agence nationale d'information du logement (ANIL) qui le mettra à jour tous les deux ans. Le focus de février 2021 (voir paragraphe « aller plus loin, in fine) disponible sur le site de la DREAL détaille cet outil.

Fiabilité à la commune : 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. Les contraintes de fiabilité sont explicitées dans le focus. 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. Ces données fiables concernent essentiellement les communes les plus urbaines avec un volume d'annonces suffisant. Les données à utiliser avec précaution sont hachurées sur les cartes. A l'échelon des établissements publics de coopération intercommunale (PCI), les indicateurs utilisés dans ce document permettent raisonnablement de s'extraire de cette contrainte

Loyer moyen : pour construire un loyer moyen à l'EPCI, à la région ou supra, en 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 (i.e. Loyer moyen régional = [Somme (loyer à la commune * Nombre d'annonces dans la commune)] / [Somme des annonces d'appartements dans la région]). 570 000 annonces d'appartements ont été utilisées en Nouvelle-Aquitaine. De même pour les maisons.

Méthode utilisée pour les revenus des ménages : à partir de Insee 2018, pour chaque EPCI, les déciles de revenu disponible par unité de consommation sont convertis en revenu par ménage en multipliant par le nombre moyen d'unité de consommation dans un ménage de l'EPCI. Ensuite, le loyer annuel d'un bien type est recomposé, multiplié par 3 (en partant du principe que les revenus d'un ménage doivent être a minima 3 fois supérieurs au loyer pour la location d'un logement) et classé parmi les déciles calculés précédemment. Le ménage en capacité de louer doit alors se situer entre tel et tel décile, et donc dans une tranche de pourcentage de ménages.

Pour aller plus loin...

Zoom sur les EPCI, portrait des territoires et cartographique dynamique

La DREAL proposera début 2022 aux acteurs du logement une transposition de la carte des loyers sur la région avec des zooms possibles sur les EPCI via son outil de cartographie appelé [SIGENA/GEOCLIP](#) avec la possibilité d'éditer des portraits de territoire et une cartographie dynamique comme l'exemple ci-dessous l'illustre pour la métropole bordelaise.

Par ailleurs, un focus de février 2021 est disponible sur le [site de la DREAL](#) présentant l'outil de « carte des loyers ».

Plus d'informations sur la méthodologie et les bases de données utilisées sont présentées 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 géoclip).

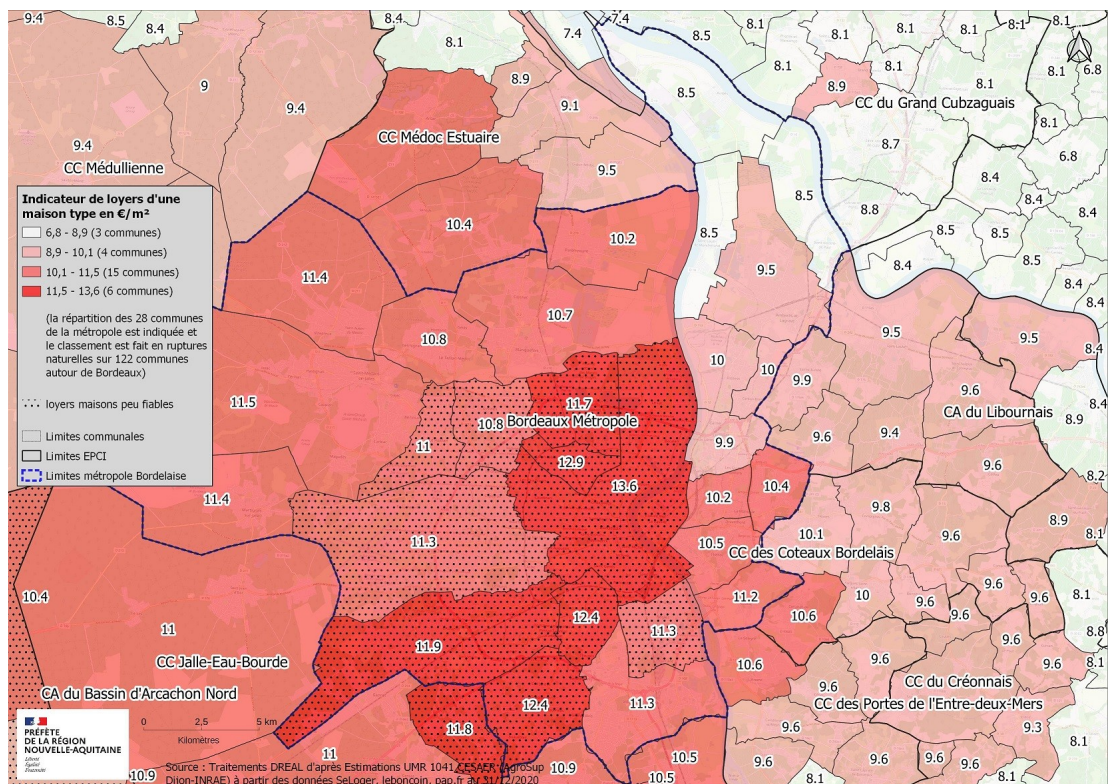
Les loyers dans le parc privé en Nouvelle-Aquitaine – Du simple au double entre intercommunalités

Exemple de zoom sur Bordeaux métropole

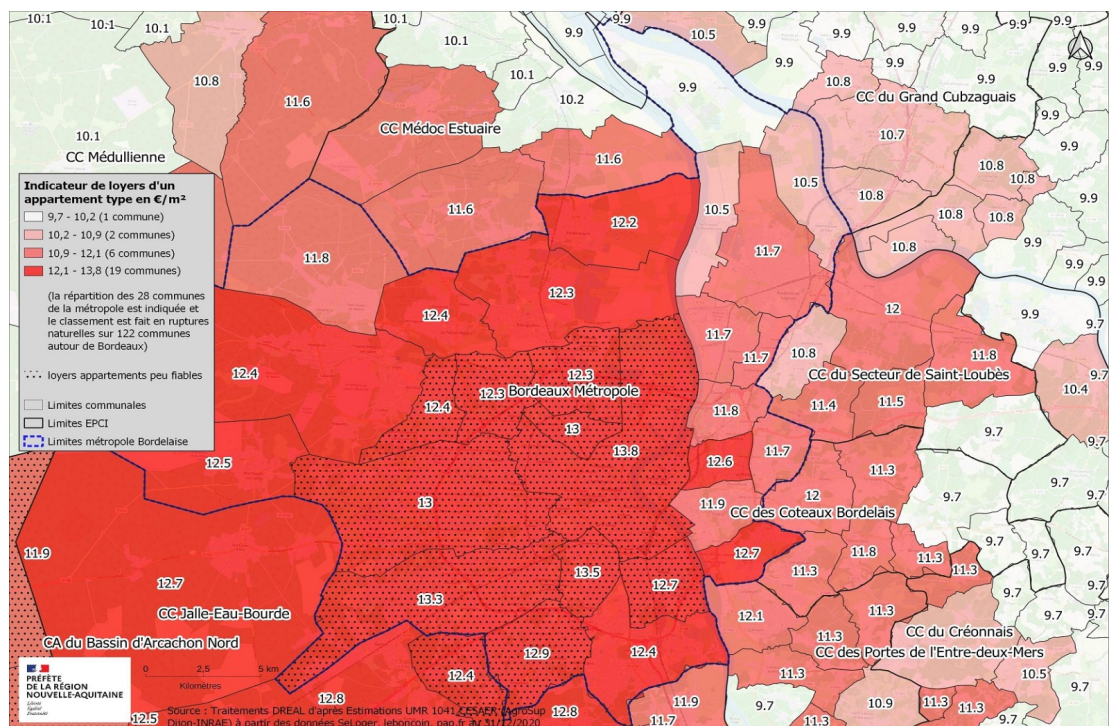
EPCI : Bordeaux métropole

| | | |
|-------------------------------------|---|---|
| Nb d'habitants : 801 041 en 2018 | Loyer moyen pondéré pour un appartement type en 2018 : 13,3 €/m ² | Loyer moyen pondéré pour une maison type en 2018 : 11,9 €/m ² |
|-------------------------------------|---|---|

Loyer d'annonce en €/m² charges comprises pour une maison type du parc privé locatif en 2018



Loyer d'annonce en €/m² charges comprises pour un appartement type du parc privé locatif en 2018



Les loyers dans le parc privé en Nouvelle-Aquitaine – Du simple au double entre intercommunalités

La cartographie dynamique et l'outil de portrait des territoires mettent en relief les différences de marchés entre la rive gauche de la métropole bordelaise, où les loyers sont très élevés, et la rive droite avec un niveau sensiblement inférieur. Cette dichotomie se reporte en seconde et troisième couronne, avec des loyers qui restent toujours soutenus sur l'ouest jusqu'au littoral (hors carte). En deuxième et troisième couronnes autour de Bordeaux (surtout vers l'ouest), les loyers sont comparativement aussi élevés que dans des villes comme Pau et Poitiers, et même plus chers que Niort, Limoges ou Dax par exemple.

Remarque : La fiabilité des données est relativement faible sur la commune de Bordeaux en raison de la très grande disparité des loyers observés ; de même en banlieue ouest 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

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

ISSN : en cours