

Les chiffres du marché locatif privé en 2013 en Pays de la Loire charges comprises

Depuis 2005, LocService.fr met en relation les locataires et les propriétaires pour louer sans frais d'agence. Inventeur du concept de la mise en relation inversée dans la location immobilière, le site a déjà séduit plus de 850.000 particuliers. A partir de cette expérience, LocService.fr publie régulièrement des observatoires sur l'offre ou la demande locatives du parc privé. Sur la base de 2.742 locations déclarées louées dans la région des Pays de la Loire, en 2013, LocService.fr dévoile son Observatoire régional.

Un observatoire unique du parc locatif privé loué en 2013

L'Observatoire LocService 2014 étudie au niveau national plus de **53.000 logements qui ont changé de locataires en 2013 sur LocService.fr** en excluant les reconductions de baux qui nuisent à l'analyse du marché locatif actuel. A titre de comparaison, l'enquête nationale du logement de l'INSEE qui existe depuis 1955 s'appuie sur 50.000 logements. Au regard des 1,4 million de personnes qui changent de logement chaque année, l'Observatoire LocService au niveau national bénéficie d'un **taux de sondage de 1/25^e** sur l'offre locative française.

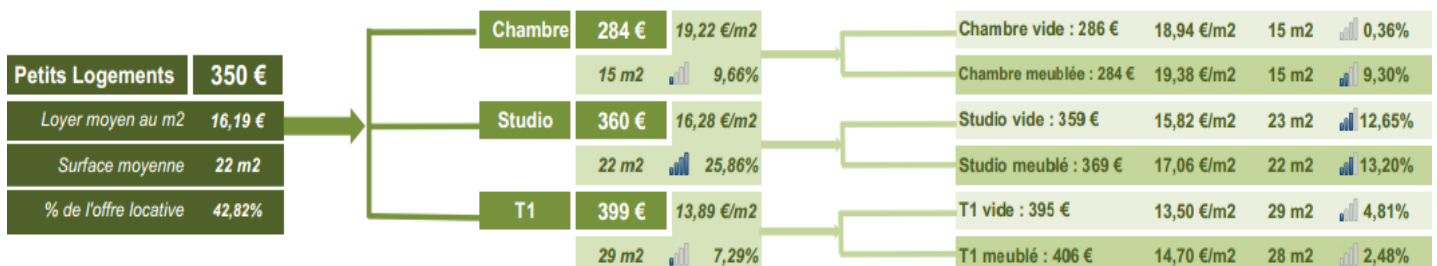
L'Observatoire est établi à partir des logements loués **par des bailleurs particuliers** et exclut donc les locations avec frais d'agence. Les loyers sont volontairement **étudiés charges comprises** pour vérifier l'adéquation entre l'offre et la demande locatives et estimer le poste logement des locataires. En effet, les propriétaires demandent presque toujours des revenus de minimum **3 fois le loyer charges comprises**, qui correspondent à ce que les locataires acquittent chaque mois.

Globalement, en 2013, la surface moyenne des logements loués en France est de 48 m² contre 46 m² en Pays de la Loire. Par ailleurs, s'il faut **dépenser 611 € en moyenne pour se loger en France en location charges comprises**, en Pays de la Loire la moyenne se situe à **485 €**.

Pour en finir avec un loyer unique au m², les Observatoires LocService analysent le marché locatif et son évolution selon les types de logements (petites surfaces, appartements ou maisons) et leur statut (vide ou meublé). Grâce à son **concept d'organigramme du marché locatif**, déposé à l'INPI, cette représentation originale des données immobilières démontre que chaque type de location est à lui seul un micromarché spécifique.

Près de 43% des logements loués en Pays de la Loire sont des petits logements

42,82 % des locations ayant changé de locataires en 2013 en Pays de la Loire sont des petits logements (9,66 % de chambres, 25,86 % de studios et 7,29 % de T1). La région est ainsi au-dessus de la moyenne nationale qui se situe à 39,6 %. En moyenne, il fallait dépenser 350 € pour se loger dans un petit logement (22 m²) en Pays de la Loire en 2013 contre 453 € pour 23 m² en France.



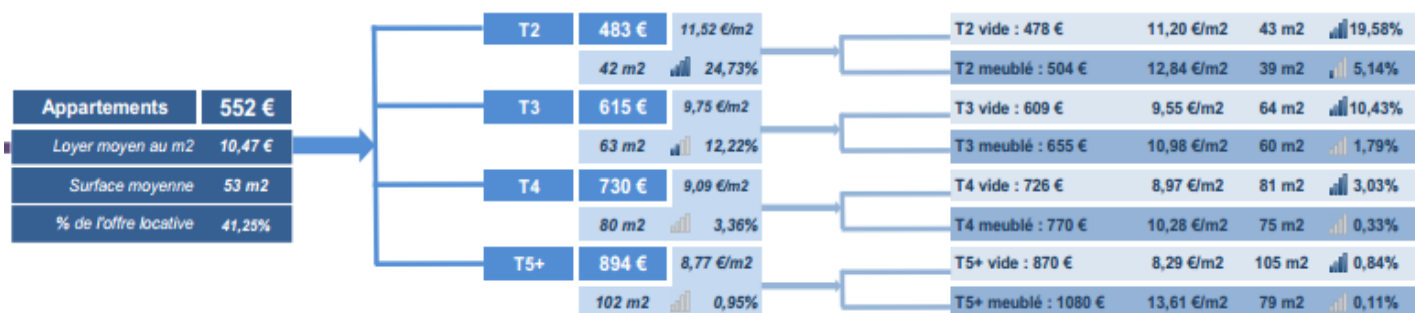
Une chambre se loue en moyenne 296 € en Loire-Atlantique, soit plus de 20 €/m². Le Maine-et-Loire et la Mayenne complètent le podium des départements où les chambres sont les plus chères en moyenne avec des loyers respectivement estimés à 279 € et 280 €.

Les appartements ont représenté plus de 41 % du parc locatif loué en 2013

En Pays de la Loire, le loyer moyen des appartements s'établit à 552 € pour une surface de 53 m². La région est ainsi en dessous de la moyenne nationale estimée à 687 € pour 56 m². Seuls les appartements loués en Loire-Atlantique frôlent les 600 €.

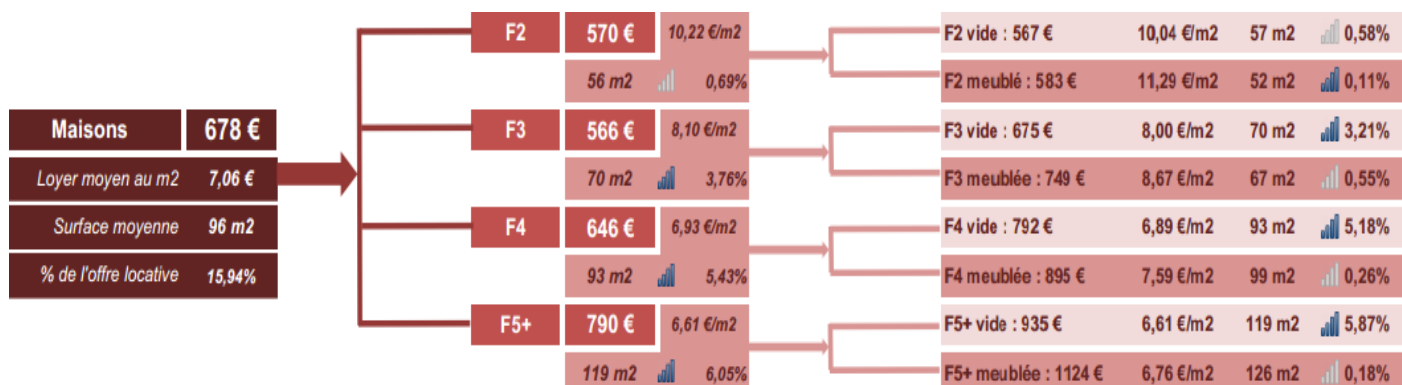
La Mayenne et la Vendée sont les départements les moins chers avec des appartements loués en moyenne respectivement 431 € pour 69 m² et 477 € pour 55 m².

La surface des appartements est de l'ordre de 53 m² au niveau régional mais dépasse les 65 m² en Mayenne.



L'offre locative des maisons séduit près de 16% des locataires en 2013 en Pays de la Loire

La surface moyenne des maisons louées en 2013 dépasse les 95 m² pour un loyer de 678 €, contre 101 m² pour 829 € à l'échelle nationale.



Seul le département de la Loire-Atlantique est au-dessus du niveau de la moyenne nationale de 8 € par m². Les maisons les plus grandes se trouvent dans la Sarthe et dans le Maine-et-Loire mais ne sont pas les plus chères, avec respectivement un loyer de 683 € pour plus de 100 m² (soit 6,80 €/m²) et 674 €, également pour plus de 100 m² (soit 6,60 €/m²). A contrario, le département de la Mayenne propose des maisons autour de 5,60 € le m², permettant ainsi à des locataires d'habiter dans un logement individuel, avec jardin, pour un loyer très raisonnable.

Influence d'un meublé sur le loyer moyen au m²

Départements	Locations meublées de la région				Départements	Locations vides de la région			
	% Meublé	Loyer	Superficie	Prix / m ²		% Vide	Loyer	Superficie	Prix / m ²
Loire Atlantique	37,18%	426 €	28 m ²	15,45 €	Loire Atlantique	62,82%	571 €	52 m ²	11,00 €
Maine et Loire	32,43%	382 €	28 m ²	13,83 €	Maine et Loire	67,57%	490 €	52 m ²	9,43 €
Mayenne	14,29%	269 €	20 m ²	13,62 €	Mayenne	85,71%	477 €	80 m ²	5,94 €
Sarthe	25,43%	338 €	25 m ²	13,26 €	Sarthe	74,57%	516 €	63 m ²	8,14 €
Vendée	34,63%	369 €	31 m ²	11,91 €	Vendée	65,37%	534 €	72 m ²	7,42 €
Pays de la Loire	33,44%	397 €	28 m²	14,39 €	Pays de la Loire	66,56%	530 €	56 m²	9,51 €
France	35,28%	542 €	31 m²	17,61 €	France	64,72%	649 €	58 m²	11,21 €

Sans tenir compte des « locations meublées touristiques », **plus de 33 % des logements se louent meublés en Pays de la Loire**. A noter que plus le logement est petit et plus la proportion de meublés est importante. Ainsi, près de 75 % du parc de meublés loué en 2013 est constitué de chambres, studios ou T1.

Outre les raisons fiscales qui peuvent pousser un bailleur à louer son bien meublé, cette offre répond aux besoins spécifiques du marché (étudiants, pied-à-terre, cadres en mission, ...). Par ailleurs, le fait qu'un logement soit meublé change sensiblement le prix du loyer au m². Les **locations meublées ont été louées en moyenne 397€** mais pour une surface de 28 m², soit 14,39 € le m² contre seulement 9,51 € pour les **locations vides qui se louent en moyenne 530 €** mais pour 56 m². Cette énorme différence du loyer au m² est totalement logique si l'on analyse la segmentation de ces deux marchés. En effet, les meublés sont majoritairement des petites surfaces qui se louent donc plus cher au m².

Activité locative en Pays de la Loire selon les départements

Particularité de la région Pays de la Loire en 2013, 80% des logements ayant changé de locataires se concentraient sur la Loire-Atlantique (43,25 %) et le Maine-et-Loire (34,87 %). Les départements les plus sollicités sont aussi les départements proposant les loyers au m² les plus élevés : 12,06 €/m² en Loire-Atlantique et 10,32 €/m² dans le Maine-et-Loire. Sans surprise, la Mayenne représente moins de 2 % des locations louées sur la région. Ce département propose des loyers moyens, charges comprises, inférieurs à 6,50 € le m² tandis que dans la Sarthe et en Vendée, ils avoisinent les 8,50 €/m².

LocService.fr observe par ailleurs une forte dispersion des loyers selon les départements de la région. En effet, si près de 50 % des logements sont loués moins de 400 € dans le Maine-et-Loire, ils ne sont plus que 32 % en Loire-Atlantique. Ce département propose d'ailleurs l'offre locative la plus chère avec près de 13 % des logements loués plus de 700 €/mois. Toutefois, une certaine homogénéité régionale est à noter pour les locations proposées entre 500 et 700 € charges comprises, qui représentent 8 à 20 % des loyers pratiqués dans chaque département.

La Loire-Atlantique est le département le plus cher avec un loyer estimé en moyenne à 517 € pour 43 m². A contrario, il fallait dépenser 447 € pour 72 m² en Mayenne, le département le plus abordable en Pays de la Loire pour les locataires.

Analyse du parc locatif privé en 2013 en Pays de la Loire



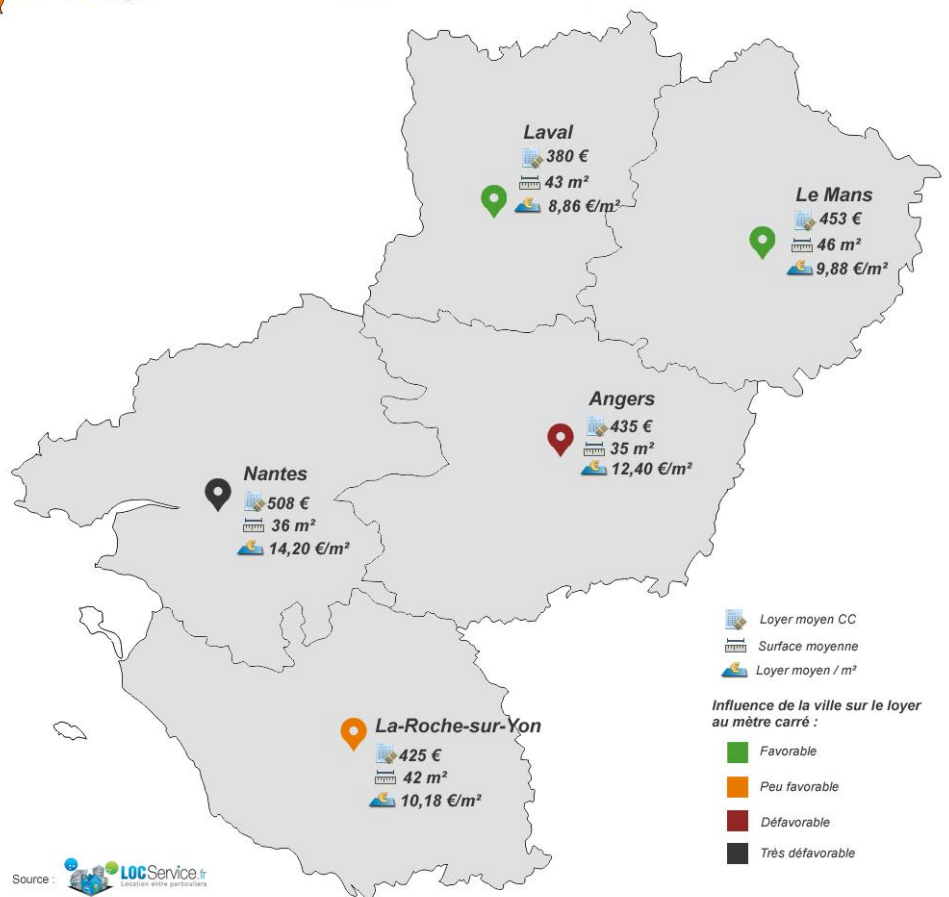
Sans surprise, l'offre locative (au m²) en Loire-Atlantique est la plus onéreuse. La Mayenne est le département qui grève le moins le budget logement des ménages. Selon la catégorie du bien concerné, ce classement peut cependant être différent. Ainsi, la Vendée se classe 2^{ème} pour les appartements mais 4^{ème} pour les maisons et les chambres.

Plus de la moitié des départements (la Sarthe, le Maine-et-Loire et la Vendée) constatent une légère baisse des loyers par rapport à 2012. La Loire-Atlantique observe, quant à elle, une hausse de 1,28 % en 2013. Enfin, la Mayenne a vu ses loyers baisser de 2,32 € en 2013.

Evolution des loyers moyens entre 2012 et 2013 en Pays de la Loire



Cartographie présentant la principale ville de chaque département

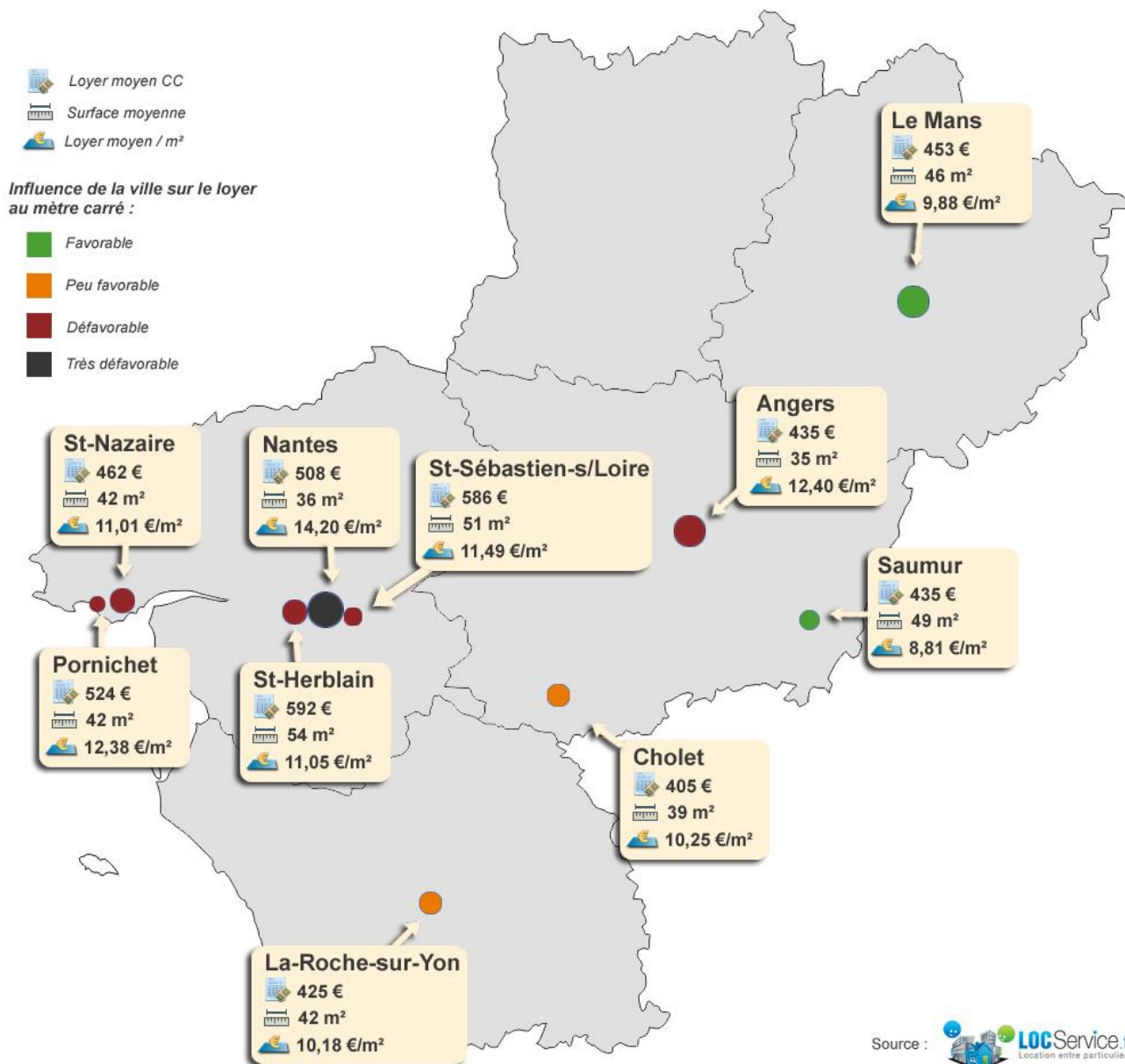


L'activité locative en Pays de la Loire est concentrée sur quelques villes

Comme le témoigne le tableau ci-contre, plus de 70 % de l'activité locative en région Pays de la Loire se focalise sur quelques villes. Angers et Nantes représentent, à elles deux, près de la moitié des locations étudiées en Pays de la Loire en 2013. Nantes reste par ailleurs la ville la plus chère au m². Cela s'explique par la forte demande des étudiants, qui louent principalement des petits logements (54 %). Saumur et Le Mans sont les villes les moins chères de ce classement avec un loyer inférieur à 10 €/m² charges comprises.

TOP 10 des villes	Synthèse par ville			
	% Région	Loyer	Superficie	Prix / m ²
Angers	24,11%	435 €	35 m ²	12,40 €
Nantes	23,78%	508 €	36 m ²	14,20 €
Le Mans	9,23%	453 €	46 m ²	9,88 €
St Nazaire	4,63%	462 €	42 m ²	11,01 €
La Roche sur Yon	2,30%	425 €	42 m ²	10,18 €
Cholet	1,57%	405 €	39 m ²	10,25 €
Saumur	1,20%	435 €	49 m ²	8,81 €
Pornichet	1,20%	524 €	42 m ²	12,38 €
St Sebastien sur Loire	1,13%	586 €	51 m ²	11,49 €
St Herblain	0,95%	592 €	54 m ²	11,05 €

Villes des Pays de la Loire avec la plus forte activité locative en 2013



Chaque ville possède son propre micromarché

Même si l'on est encore loin du loyer moyen de Paris à 947 €/mois charges comprises, Saint-Sébastien-sur-Loire et Saint-Herblain, proches de Nantes, approchent les 600 € en 2013 mais proposent des logements plus grands. Ramené au m², le prix franchit la barre des 14 € à Nantes, compte tenu de la spécificité du marché étudiant sur cette ville. Angers, pour la même raison et Pornichet, pour son attractivité touristique, arrivent ensuite avec un prix moyen estimé à 12,40 €/m². Saint-Nazaire, Saint-Sébastien-sur-Loire et Saint-Herblain affichent des loyers au m², charges comprises, entre 11 et 11,50 €. Le Mans, La Roche-sur-Yon et Cholet sont par ailleurs très proches des 10 €/m². A noter également que les surfaces louées à Saumur (49 m²), couplées aux loyers pratiqués dans cette ville (435 €), garantissent les prix les plus abordables au m² (8,81 €).

L'attractivité pour les étudiants explique qu'il faut en moyenne plus de 300 € pour louer une **chambre** à Nantes. Au regard des loyers pratiqués au Mans (255 €) et des surfaces proposées (15 m²), le loyer au m² est donc pratiquement 35 % fois moins cher dans cette ville qu'à Saint-Herblain. En dehors de la région nantaise et du Mans, le loyer moyen d'une chambre pour ces grandes villes de la région se stabilise autour de 280 €. Au niveau national, le loyer mensuel moyen des chambres est estimé à 373 €.

Les surfaces des **studios et T1** sont plus grandes dans la ville la moins chère : Saumur. Ce phénomène accentue les écarts entre les loyers moyens au m² pour les petits logements. Le montant de ces derniers s'élève à 18 €/m² à Nantes et plonge à 12,50 € à Saumur. Pour comparaison, le loyer moyen au m² des studios et T1 est de 19,83 € au niveau national.

Compte tenu des surfaces offertes, seuls les **appartements** loués dans la banlieue de Nantes à Saint-Sébastien-sur-Loire et Saint-Herblain dépassent en moyenne les 650 € mensuels. Inversement, les loyers des appartements de La Roche-sur-Yon, Cholet ou Saumur sont en moyenne inférieurs à 500 € charges comprises sur 2013. Si l'on s'en tient au prix au m², on retrouve une certaine homogénéité pour Le Mans, Saint-Nazaire, La Roche-sur-Yon ou Cholet, avec des appartements loués autour de 9,50 € le m². Au niveau national, le loyer moyen au m² des appartements est de 12,24 €.

Pour connaître rapidement les loyers d'une ville, LocService.fr propose gratuitement, sur son site, deux outils interactifs : le Locamètre, qui mesure si le budget des locataires est en accord avec les loyers pratiqués, et la Cote des Loyers, qui permet de connaître en 2 clics les loyers pratiqués pour chaque type de location.

En savoir plus :

- [Télécharger l'étude complète de l'offre locative privée en Pays de la Loire](#)

A l'occasion de la publication de son Observatoire 2014, LocService propose **une étude sur 7 profils de locataires (étudiants, colocalitaires, jeunes actifs, cadres en mobilité, familles, ...)** qui démontre **l'influence de la région sur le parcours résidentiel** selon le type de logement recherché.

- [Télécharger l'étude sur l'influence de la région sur le parcours résidentiel des locataires](#)

A propos de LocService : Depuis 2005, LocService.fr permet aux particuliers de louer rapidement appartements, maisons, studios, chambres ou meublés. Grâce à son concept de mise en relation inversée, le locataire est contacté directement par des propriétaires qui s'engagent à proposer leur location sans aucun frais d'agence. Ces derniers sélectionnent librement leur futur locataire sans avoir à passer d'annonce immobilière. La société a déjà séduit plus de 850.000 particuliers.

Twitter : @LocService_fr

Contacts presse
OXYGEN Ouest
Coralie Maussion / Charline Perrissol-Robert
02 41 43 96 17
coralie@oxygen-rp.com

