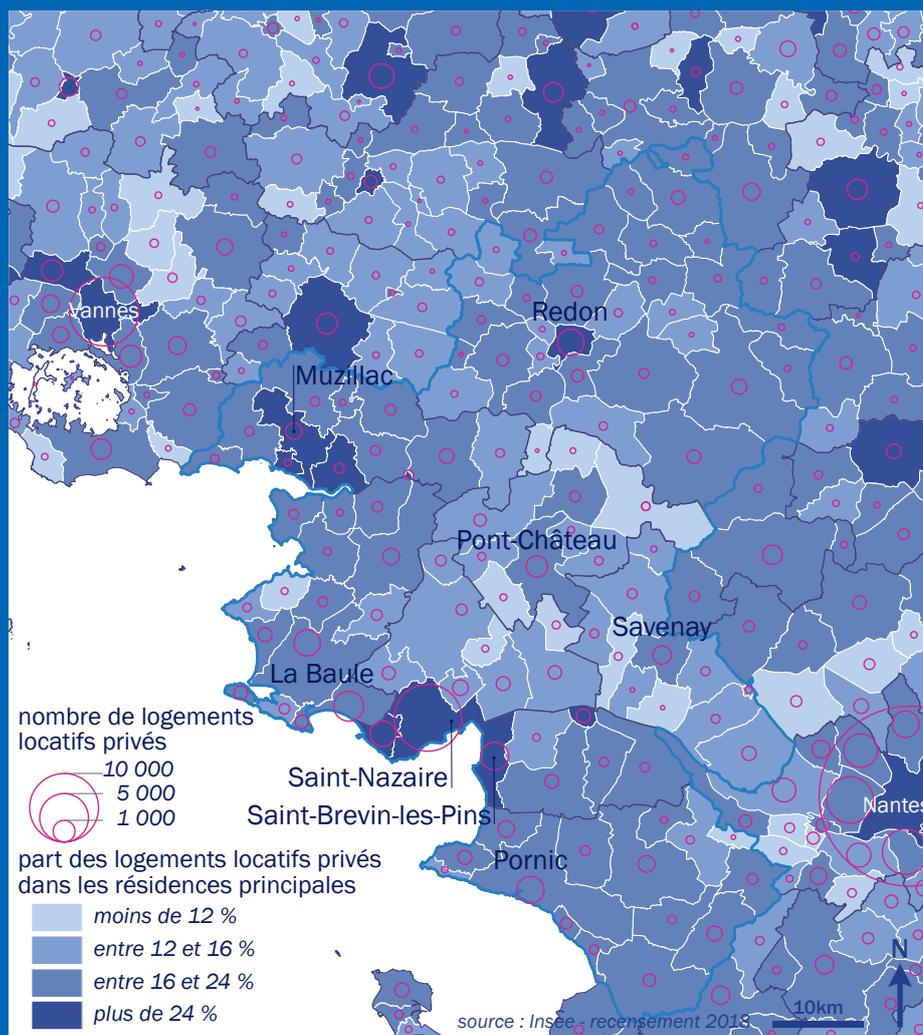


le parc locatif privé, un enjeu pour l'attractivité



Parmi les 207 000 résidences principales que compte le territoire ELLO, 38 600 sont des logements locatifs du parc privé loués vides auxquels il convient d'ajouter 3 200 meublés, soit 20% de l'ensemble du parc. Ces logements sont inégalement répartis alors qu'ils constituent un enjeu d'attractivité. En effet la location privée est privilégiée par les nouveaux arrivants comme étape intermédiaire avant une éventuelle acquisition. Elle contribue également à la fluidité des parcours résidentiels et répond à des demandes spécifiques (étudiants, saisonniers etc.), à la différence du parc locatif social qui présente des contraintes plus fortes liées aux conditions d'attribution.

Entre zones tendues, attractivité du littoral, dynamisme économique, le parc privé se fait le reflet du territoire en termes de niveau des loyers, de disponibilité, ... et donc de capacité d'accueil. Ce baromètre offre une photographie du parc privé sur le territoire, avec ses nuances et ses spécificités.

20% des résidences principales, une répartition inégale sur le territoire

Un parc diffus sur l'ensemble du territoire

La part des ménages locataires du parc privé varie peu à l'échelle des intercommunalités ELLO : elle oscille entre 15% à Estuaire et Sillon et 23% à Saint-Nazaire agglomération.

La place de ce parc est plus importante dans les villes moyennes ou petites où il représente entre un tiers et un quart du parc total de logements (Redon 33%, Paimboeuf 28%, Saint-Nazaire : 27%, La Roche-Bernard – Nivillac : 27%, Pornichet : 25%, Saint-Brevin-les-Pins : 25%).

Le parc locatif privé est toutefois beaucoup moins concentré que le parc locatif social, que ce soit à l'échelle des communes ou à celle des quartiers.

Maisons et appartements à parts égales

Les logements collectifs représentent la moitié du parc locatif privé (48%). Cette part est très variable selon les intercommunalités : 75% à Saint-Nazaire agglomération contre 25% à Pornic Agglo Pays de Retz.

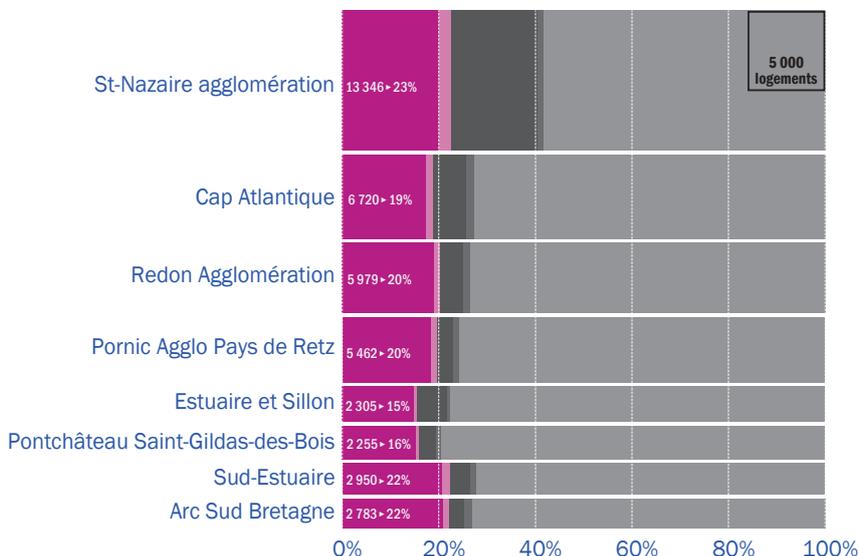
S'agissant des logements individuels, 47% sont des maisons mitoyennes, valeur nettement supérieure à celle observée pour les propriétaires occupants en individuel (22%).

Ces maisons mitoyennes sont très présentes dans les cœurs de ville ou de bourg. Leur localisation se traduit par des aménités différentes de celles d'un pavillon isolé (cour plutôt que jardin, manque d'intimité, proximité de la rue mais également des services et commerces). Si elles trouvent facilement preneur en ville ou sur le littoral, en secteur rural ce type de maisons est moins recherché sur le marché de la vente à fin d'occupation.

Elles peuvent donc constituer une opportunité d'investissement locatif et ainsi contribuer à la fluidité des parcours résidentiels pour certains ménages.

Statut d'occupation des résidences principales :

locataire du parc privé, locataire meublé
locataire du parc HLM, logé gratuitement, propriétaire

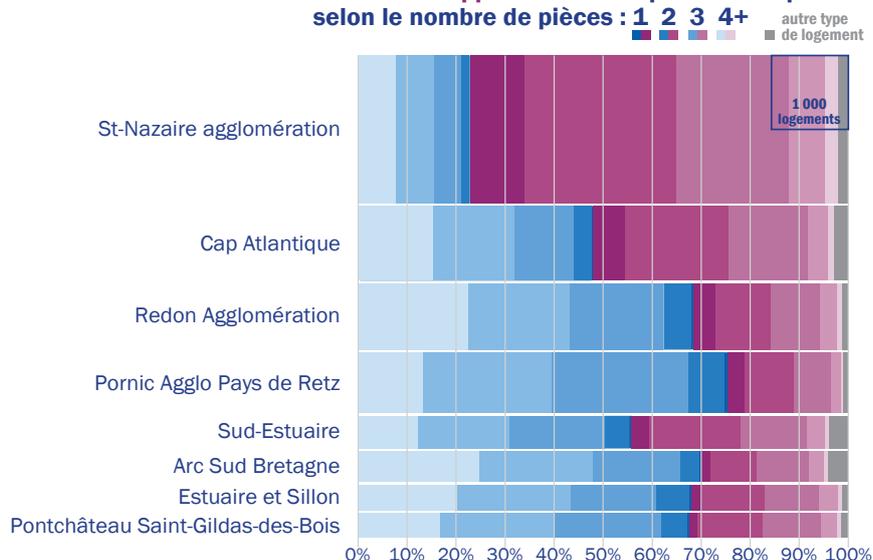


La même dynamique que pour l'ensemble du parc

Entre 2013 et 2018, le nombre de résidences principales a connu une croissance totale de + 7,5%. Cette croissance est quasiment identique pour le parc locatif privé (+ 7,9%). Pour certaines communes toutefois la dynamique est supérieure à celle observée sur l'ensemble du parc.

C'est le cas à Saint-Nazaire (+ 981 logements), Pornichet (+ 205), Redon (+ 171) ou Trignac (+ 100). Si ce parc supplémentaire est en partie lié aux opérations neuves d'investissement locatif (type Pinel), il peut également s'agir de logements anciens qui ont connu un changement de statut d'occupation (propriétaire en locataire, résidence secondaire louée en résidence principale).

Maisons et appartements du parc locatif privé selon le nombre de pièces : 1 2 3 4+ autre type de logement



Note de lecture : le parc locatif privé à Saint-Nazaire agglomération compte 85% d'appartements, dont 30% de 3 pièces ; c'est aussi près d'un tiers du parc locatif privé sur le territoire ELLO

les résultats de l'enquête loyer

L'effet « bord de mer »

C'est dans les communes littorales que les loyers médians sont les plus élevés, et plus particulièrement à la Baule-Escoublac (11,8 €/m²), Pornichet (11,4 €/m²) et à Saint-Brevin-les-Pins (11,2 €/m²).

À Saint-Nazaire, la différence est marquée entre le secteur littoral (10,2 €/m²) et celui de l'Immaculée (8,7 €/m²).

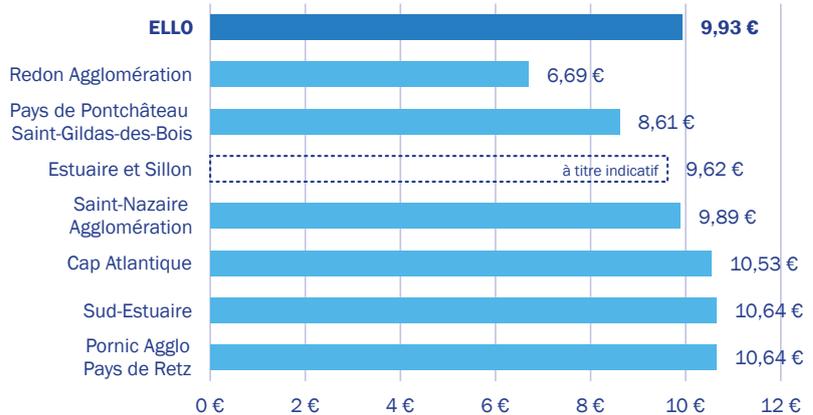
Si la localisation joue un rôle important dans le niveau de loyer, la structure du parc (maison / appartement, nombre de pièces), ou encore la date de construction, comptent également.

Une hausse de 3% du loyer médian depuis 2019

Cette hausse des loyers est liée à plusieurs facteurs :

L'indice de référence des loyers (IRL) qui encadre l'évolution des loyers est reparti à la hausse en 2021.

Loyers médians 2021 (€/m²)



Source : addrn enquête loyer 2021

La relocation autorise une hausse des loyers plus importante et cette relocation a concerné, en 2021, un quart des logements. Le loyer observé de ces logements est ainsi plus élevé (10,22 €/m²) que ceux toujours occupés par le même locataire (9,85 €/m²). Cette hausse concerne surtout des petits logements davantage sujets à la rotation.

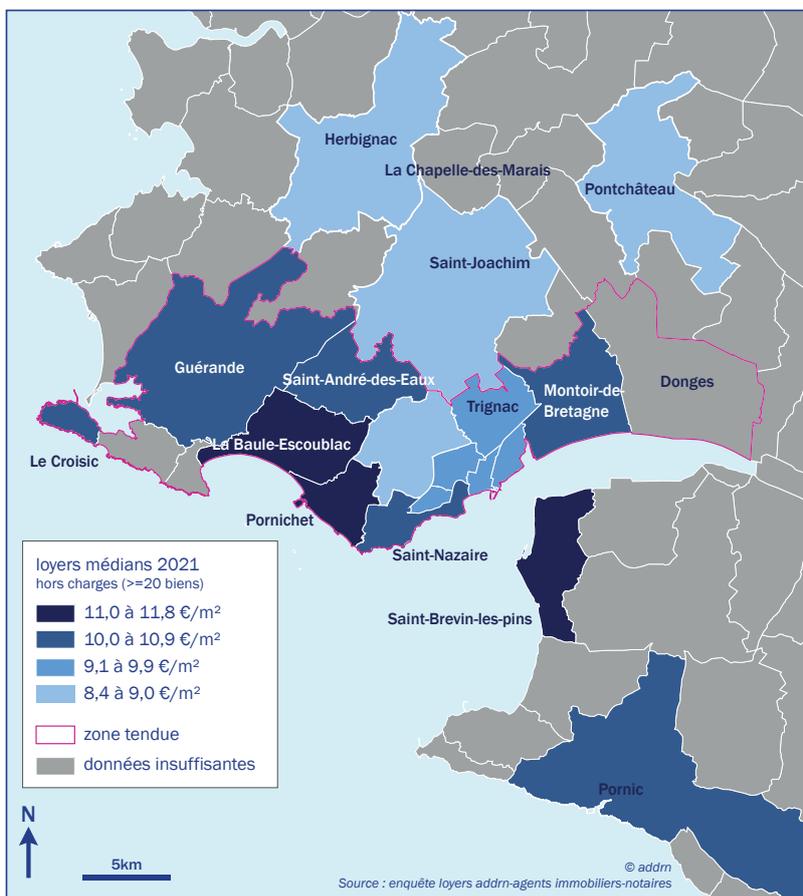
Enfin, la part des logements neufs ou récents, loués plus chers, est de plus en plus importante dans l'échantillon.

La méthode d'enquête

L'addrn mène une enquête « loyer du parc privé » depuis 2011, d'abord sur Saint-Nazaire agglomération puis Cap Atlantique et progressivement élargie aux autres intercommunalités du territoire ELLO (hors Arc Sud Bretagne). Il est cependant difficile de mobiliser des échantillons de taille suffisante sur des espaces peu denses et peu urbanisés.

Cette enquête auprès des professionnels permet de recueillir des informations telles que la localisation, le type de bien, l'année de construction, le nombre de pièces, la surface habitable, le montant mensuel du loyer et les charges, la date d'effet du bail pour les logements occupés, la date de disponibilité pour les logements vacants, le régime fiscal, la classe énergétique etc.

En 2021, sept agences immobilières et un notaire ayant une activité de gestion locative ont participé à l'enquête qui porte sur un échantillon de 3 500 logements.



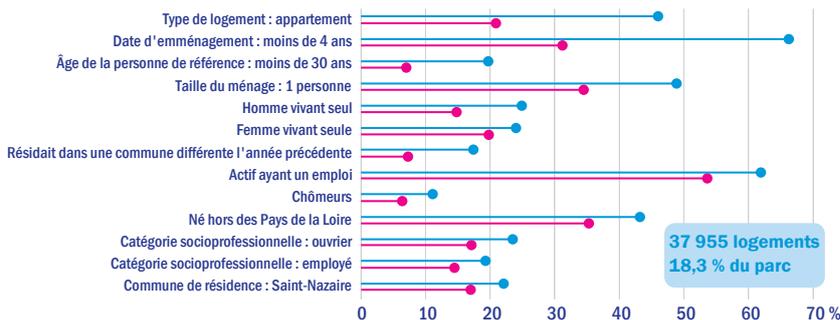
des occupants aux profils spécifiques

La parc locatif privé accueille plutôt des personnes seules, majoritairement actives et occupant des postes d'ouvrier ou d'employé. La date d'emménagement est relativement récente, ce qui traduit une rotation rapide au sein de ce parc. Seule la ville de Saint-Nazaire est légèrement surreprésentée, conséquence du poids local du parc locatif privé.

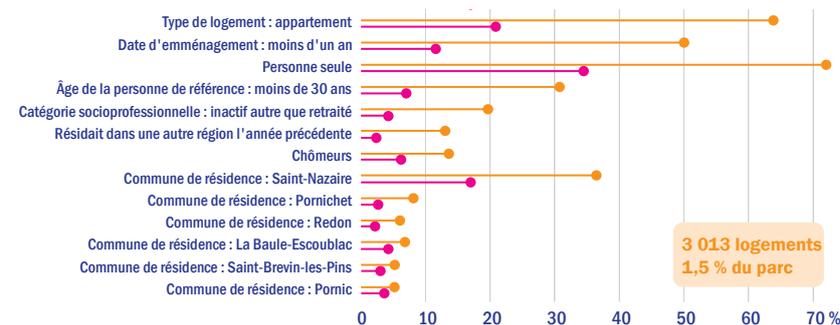
La parc locatif privé se différencie du parc locatif social lequel accueille une part plus importante de familles avec enfants et plus particulièrement de ménages monoparentaux. La part des adultes inactifs y est également beaucoup plus importante.

Fraction étroite du parc de logements, les meublés connaissent une rotation encore plus importante de leurs occupants. Les étudiants et les jeunes chômeurs y sont surreprésentés, et les logements sont en grande majorité occupés par des personnes seules. Ils sont situés en ville (Saint-Nazaire, Redon) ou dans les communes littorales où ils accueillent aussi des travailleurs saisonniers.

Caractéristiques des occupants du parc locatif privé par rapport à l'ensemble des occupants des résidences principales



Caractéristiques des occupants des meublés par rapport à l'ensemble des occupants des résidences principales



Lecture : 63 % des locataires des meublés occupent un appartement contre 21 % pour l'ensemble des occupants des résidences principales. Le calcul porte sur les résidences principales et la personne de référence des ménages.
Source : Insee, RP 2018

des logements nécessaires pour l'accueil de nouveaux arrivants et pour l'économie locale

La première étape résidentielle des néo-habitants passe souvent par le parc locatif privé, ce qui limite l'engagement financier et permet d'attendre de trouver une opportunité d'achat conforme aux besoins, attentes et moyens.

Le parc locatif privé contribue plus généralement à la fluidité des parcours résidentiels et est indispensable à l'accueil d'étudiants ou d'actifs séjournant de façon temporaire (intérimaires) ou fractionnée (apprentis) sur le territoire.

Le territoire ELLO est dès lors concerné à plusieurs titres. Son activité industrielle, marquée par les activités de type « chantier », occasionne des besoins variables de main-d'œuvre. Celles touristiques et agricoles (maraîchage, saliculture, mytiliculture) s'appuient sur l'embauche de travailleurs saisonniers qui doivent être logés dans des conditions décentes.

Même s'il demeure modeste par rapport aux grosses villes universitaires, l'accueil d'étudiants et d'alternants constitue un enjeu important à Saint-Nazaire et à Redon. Au parc dédié bénéficiant de financements publics s'ajoute des logements du parc locatif privé.

Celui-ci est également complémentaire du parc locatif social dans les périodes de reconfiguration des ménages (séparations, accueil des personnes âgées etc.).

Dans un autre registre, l'investissement dans l'immobilier locatif peut constituer une forme de mobilisation locale de l'épargne des ménages profitable au territoire.

Enfin l'usage actuel du parc locatif privé via des plateformes de location de courte durée détourne une partie de ce parc de la résidence principale, ce qui interroge les besoins en logements des territoires.

pour en savoir plus :

Données accessibles depuis le site www.addrn.fr :

- datagences

Enquêtes et études disponibles à l'addrn :

- enquête loyers du parc privé (annuel)
- enquête logements étudiants (2020)
- enquête attractivité (fin 2022)
- étude logement des saisonniers (2021)

addrn

agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire

Rédaction :

Laurence Moley-Josse, Gaëtan Gaborit

Comité de rédaction :

Marie Pouplet, Claude Maillère

Conception graphique : Sandra Biguet

Cartographie : Alice Loiseau

Responsable de publication :

Pierre Vionnet

Dépôt légal : 3^e trimestre 2022

Site web : www.addrn.fr