



**Direction Départementale des Territoires
de Lot-et-Garonne**

Observatoire des loyers du parc locatif privé du Lot-et-Garonne

**Automnales de l'Habitat
27 novembre 2014**



Observatoire des loyers du parc locatif privé du Lot-et-Garonne

Nom : Observatoire des loyers

Prénom : Parc Privé

Né : en 2010 **A** : la DDT 47

Signes particuliers :

- ♦ Couvre le département de Lot-et Garonne
- ♦ Donne une bonne connaissance des niveaux de loyers pratiqués et de leur évolution
- ♦ Permet d'adapter la politique de l'État et de l'Anah dans ce domaine

Observatoire des loyers du parc locatif privé du Lot-et-Garonne

Cet observatoire :

- Découpe le territoire départemental en 4 zones d'études (agenais, marmandais, villeneuvois, rural)
- Traite des données issues du fichier allocataires Caf 47
- Traite des données collectées sur le site Internet d'annonces immobilières du Bon Coin
- Est mis à jour une fois par an

Observatoire des loyers du parc locatif privé du Lot-et-Garonne

Quelques données de cadrage (source Filocom 2013)

- ✓ **149 326 résidences principales** en Lot-et-Garonne
- Dont **39 435 logements locatifs privés** (26 % des RP)
- ✓ 61 % de ces logements construits avant 1975
 - ✓ Surface moyenne **74 m²**
 - ✓ **38 413 ménages** logés dans le parc locatif privé (78 636 personnes)
- Soit une **Taille moyenne des ménages** de **2,04** en baisse (2,06 en 2011)

Observatoire des loyers du parc locatif privé du Lot-et-Garonne

Données allocataires (Source CAF 47)

- ✓ Plus de 21 000 références de loyers soit **55 % du parc locatif privé**
- ✓ 64 communes secrétisées (moins de 5 enregistrements)
- ✓ Quelques communes au taux peu fiable (peu d'enregistrements)
- ✓ Un prix du loyer moyen au m² fiable dans les communes où le parc locatif privé est le plus important

Taux moyen du loyer au m² en Lot-et-Garonne : 7,01 €

Observatoire des loyers du parc locatif privé du Lot-et-Garonne

Commune	Loyer moyen au m ² en 2014	Taux d'évolution 2010/2014
Agen	8,56 €	6,87 %
Villeneuve sur Lot	7,10 €	6,13 %
Marmande	7,58 €	6,16 %
Le Passage	8,03 €	14,55 %
Tonneins	6,58 €	9,12 %
Nérac	6,50 €	12,07 %
Sainte Livrade sur Lot	6,62 €	9,42 %

Observatoire des loyers du parc locatif privé du Lot-et-Garonne

Evolution du prix moyen des loyers sur le département de 2010 à 2014

- ✓ Hausse du prix moyen des loyers au m²
- ✓ Une augmentation régulière du niveau moyen des loyers sur les communes de plus de 1000 logements locatifs privés :
 - Avec des hausses supérieures à 10 % dans cinq communes au parc locatif important

Observatoire des loyers du parc locatif privé du Lot-et-Garonne

Evolution du prix moyen des loyers sur le département de 2010 à 2014

- Et des hausses moins marquées dans six communes (fléchissement en 2014) au parc locatif important
- ✓ Un prix moyen stable sur quelques communes
- ✓ Un taux moyen en négatif (Clairac)

Observatoire des loyers du parc locatif privé du Lot-et-Garonne

Evolution du prix moyen des loyers dans les trois principales intercommunalités et en milieu rural entre 2013 et 2014

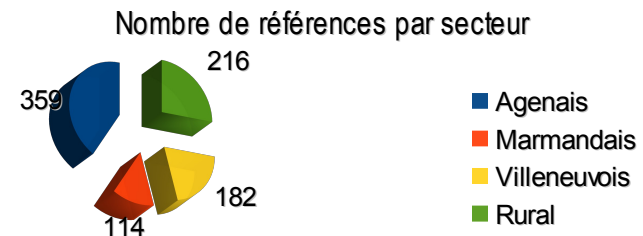
- ✓ Augmentation importante sur le marmandais (2,39%)
- ✓ Evolution moins marquée en agenais (1,37%)
- ✓ Faible évolution sur le villeneuvois (0,73%)
- ✓ 1,71 % de hausse sur le reste du département

Tendance générale à la hausse

Observatoire des loyers du parc locatif privé du Lot-et-Garonne

Données collectées sur les annonces immobilières

- 871 annonces relevées entre le 20 juillet et le 9 août 2014 sur le « Bon Coin »



- Un prix moyen de relocation au m² supérieur au prix moyen au m² issu des données CAF

Observatoire des loyers du parc locatif privé du Lot-et-Garonne

Evolution du prix moyen de relocation

- ✓ **Stabilité sur le villeneuvois** (faible hausse de 2 à 3%)
- ✓ **Stabilité sur le secteur rural** (faible baisse de -0,78% entre 2012 et 2014)
- ✓ **Légère hausse sur l'agenais en 2014** après un tassement observé en 2013
- ✓ **Hausse très importante sur la commune de Marmande** qui gonfle les niveaux de loyers de l'ensemble du secteur marmandais

Observatoire des loyers du parc locatif privé du Lot-et-Garonne

Loyer de marché au m² (source Clameur 2014)

Territoire	Niveau de loyer au m ²	Variation 2013/2014
Agen	8,3 €	-1,7 %
Agglomération Agenaise	8,2 €	-1,1 %
Marmande	8,0 €	-0,5 %
Val de Garonne Agglomération	7,6 €	-1,7 %
Villeneuve sur Lot	7,6 €	-2,2 %
Agglomération du Grand Villeneuvois	7,6 €	-2,0 %

Tendance générale à la baisse

confirmée par des entretiens avec les professionnels de l'immobilier

Observatoire des loyers du parc locatif privé du Lot-et-Garonne

Loyer de marché au m² (source Clameur 2014)

Territoire	Niveau de loyer au m ²	Variation 2013/2014
Agen	8,3 €	-1,7 %
Agglomération Agenaise	8,2 €	-1,1 %
Marmande	8,0 €	-0,5 %
Val de Garonne Agglomération	7,6 €	-1,7 %
Villeneuve sur Lot	7,6 €	-2,2 %
Agglomération du Grand Villeneuvois	7,6 €	-2,0 %

Tendance générale à la baisse

confirmée par des entretiens avec les professionnels de l'immobilier

Observatoire des loyers du parc locatif privé du Lot-et-Garonne

Les loyers du Parc social

- ✓ Loyer au m² de surface habitable dans le parc public : **5 €** (source RPLS 2013)
- ✓ Loyer au m² y compris annexes sur des opérations récentes dans le parc public
ex : **5,83 €** (Plus) et **5,18 €** (Plai) au Passage
6,00 € (Plus) et **5,44 €** (Plai) à Bon Rencontre
- ✓ Loyer conventionné social : **5,99 € / 5,37 €** (selon secteur)
- ✓ Loyer conventionné très social : **5,82 € / 5,18 €** (selon secteur)



CONCLUSION

