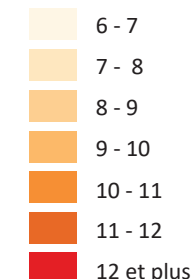


Estimation du loyer au m² des maisons dans le grand Sud-Aquitain à partir des annonces des sites Leboncoin, PAP et SeLoger

Loyer d'annonce affiché, par m², charges comprises, pour une maison type du parc locatif privé (euros)



Communes pour lesquelles l'estimation du loyer pour un logement de référence est à considérer avec prudence (1)

Source : IGN-BD Topo ; Estimations UMR 1041 CESAER (AgroSup Dijon-INRAE) à partir des données SeLoger, leboncoin, pap.fr

La méthodologie utilisée pour estimer les indicateurs de loyers, charges comprises, est basée sur les annonces publiées sur les plateformes Leboncoin, SeLoger et PAP. Elle repose sur la division du territoire en mailles homogènes au vu des caractéristiques du parc locatif privé et des locataires. Au sein de chaque maille, un modèle hédonique (prix implicite dépendant des caractéristiques du logement) est estimé pour chaque type de bien (appartements / maisons), puis un indicateur de loyer est prédit pour chaque commune pour un bien de référence. Les caractéristiques de référence retenues pour réaliser les prédictions de loyers sont 49 m² pour un appartement et 92 m² pour une maison.

(1) Ce projet, porté par le Ministère de la Transition écologique, donne une idée de la valeur du marché sur l'ensemble de la France. Il fournit une information complémentaire à celle des Observatoires Locaux des Loyers (OLL) qui publient chaque année des informations précises sur les loyers pratiqués, mais sur un territoire ne couvrant que 52 agglomérations.

Les indicateurs de loyers du nouvel outil lancé par l'État restent encore « expérimentaux », certaines limites à la méthode sont donc à souligner :

Les données utilisées datent de 2018 ; les indicateurs sont calculés à partir de données d'annonce donc mesurent des données de flux (relocation) uniquement ; le montant des charges dans le loyer ne peut être distingué alors qu'il varie largement selon la nature et l'état du logement ; le loyer affiché sur l'annonce peut différer de celui inscrit sur le bail ; de nombreuses communes n'ont pas de donnée car ne disposent pas d'annonce ; les données ne permettent pas avec certitude de distinguer les locations meublées et touristiques.

Pour aller plus loin :
Résultats de l'Observatoire Local des Loyers privés : <https://frama.link/oll>
Les loyers privés-données CAF : <https://frama.link/loyersprivescaf>
Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées déc. 2020

