

# Les loyers du parc privé en Pays de la Loire

Bilan de l'année 2019

Région / Départements / EPCI

## Chiffres clés sur les loyers de marché en 2019

Au niveau régional

**9.8 €/m<sup>2</sup>**

loyer moyen hors charges

**586 €**

loyer moyen hors charges

**544 €**

loyer médian hors charges

**3.4 %**

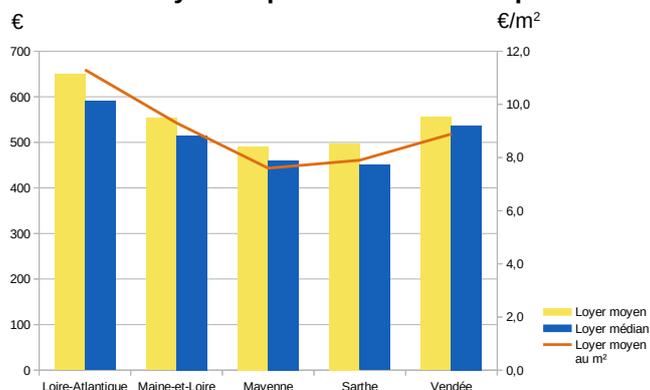
évolution loyer(€/m<sup>2</sup>) sur un an

Un loyer moyen supérieur au loyer médian souligne une valeur élevée des plus hauts loyers tirant la moyenne des loyers vers le haut.

Ces chiffres sont dépendants des caractéristiques propres des logements mis en location par l'intermédiaire des annonces (localisation, type de bien, ancienneté de la construction, équipements...) et du marché locatif local (pression locative et niveau de loyer). Ainsi, la part importante d'annonces pour des logements situés en Loire-Atlantique, marché avec les niveaux de loyers les plus élevés de la région, peut expliquer en partie cette différence entre loyer médian et loyer moyen.

En 2019, en Pays de la Loire, le loyer moyen hors charge s'élevait à 11,2 €/m<sup>2</sup> pour un appartement et à 8 €/m<sup>2</sup> pour une maison.

### Un écart de loyers important entre les départements

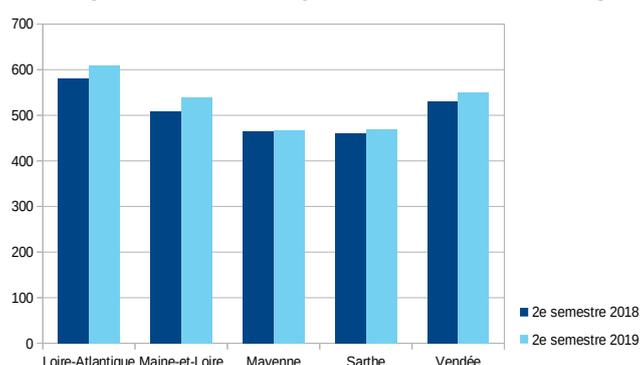


En lien avec la tension au sein des marchés du logement, les loyers sont plus élevés dans le département de la Loire-Atlantique qui affiche un loyer moyen hors charges de 649 € et de 11,3 € au m<sup>2</sup>.

Il dépasse 500 € dans les départements de la Vendée et de Maine-et-Loire.

Comme à l'échelle régionale, le loyer moyen est supérieur au loyer médian pour tous les départements. Néanmoins, cette différence est plus élevée dans les départements de la Loire-Atlantique et de la Sarthe.

### Une augmentation du loyer médian au sein de quatre départements

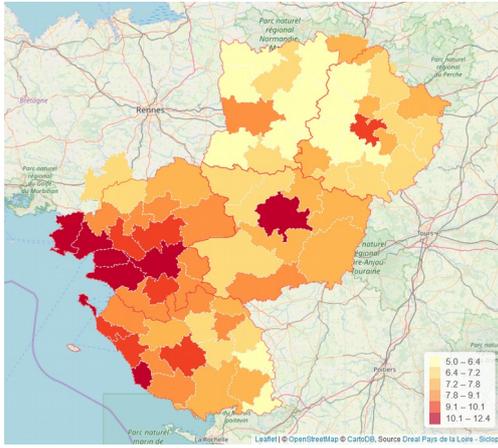


La comparaison des loyers médians des seconds semestres 2018 et 2019 montre une augmentation au sein de tous les départements à l'exception de la Mayenne en stabilité.

La plus forte augmentation concerne le département du Maine-et-Loire puis de la Loire-Atlantique.

Le niveau des augmentations est lié au type de biens proposés sur le marché et à leur ancienneté.

## Des loyers moyens au m<sup>2</sup> plus élevés au sein des EPCI de l'Ouest de la région



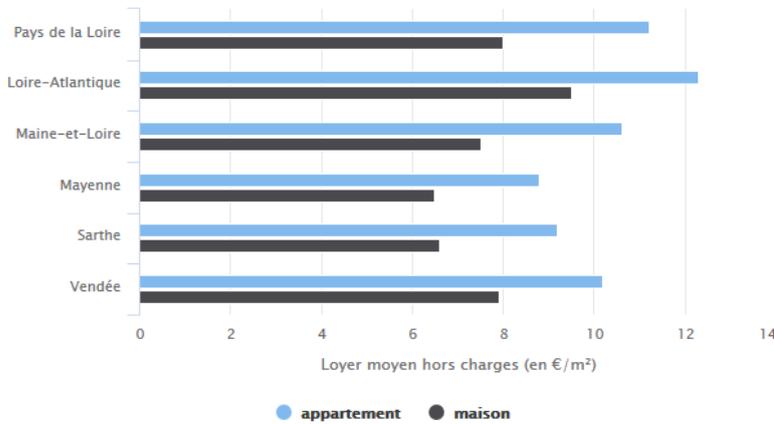
Nantes Métropole et Cap Atlantique présentent les niveaux de loyers au m<sup>2</sup> les plus élevés de la région (avec respectivement 12,4 € et 11,8 €).

Les loyers moyens au m<sup>2</sup> les plus faibles sont observés au sein de la CC de Loué-Brûlon-Noyen et du Pays de la Châtaigneraie (5 € et 5,4 €).

Les niveaux de loyers moyens au m<sup>2</sup> sont globalement plus élevés dans les EPCI littoraux et au sein des principales agglomérations.

## Loyers et surfaces

Des loyers moyens hors charge au m<sup>2</sup> des appartements supérieurs à ceux des maisons quelle que soit la taille du logement et quel que soit le territoire



Dans la région, les loyers moyens hors charge au m<sup>2</sup> se répartissent de la manière suivante :

- en Loire-Atlantique : 11,3 €/m<sup>2</sup> en moyenne (12,3 €/m<sup>2</sup> pour un appartement et à 9,5 €/m<sup>2</sup> pour une maison) ;
- en Maine-et-Loire : 9,3 €/m<sup>2</sup> en moyenne (10,6 €/m<sup>2</sup> pour un appartement et à 7,5 €/m<sup>2</sup> pour une maison) ;
- en Vendée : 8,9 €/m<sup>2</sup> en moyenne (10,2 €/m<sup>2</sup> pour un appartement et à 7,9 €/m<sup>2</sup> pour une maison) ;
- en Sarthe : 7,9 €/m<sup>2</sup> en moyenne (9,2 €/m<sup>2</sup> pour un appartement et à 6,6 €/m<sup>2</sup> pour une maison) ;
- en Mayenne : 7,6 €/m<sup>2</sup> en moyenne (8,8 €/m<sup>2</sup> pour un appartement et à 6,5 €/m<sup>2</sup> pour une maison).

## Moyennes des loyers et surfaces habitables entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2019

Typologie en nombre de pièces	Appartements-Montant loyer moyen hors charges	Appartements-Surface habitable moyenne	Appartements-Nombre d'annonces	Maisons-Montant loyer moyen hors charges	Maisons-Surface habitable moyenne	Maisons-Nombre d'annonces
T1	378	27	6521	381	29	182
T2	496	43	10035	462	47	852
T3	645	64	6881	585	69	2791
T4	814	85	1572	721	89	3484
T5	1034	106	342	832	106	1887
T6 et +	1228	130	96	1057	152	1044

Source: DREAL/SICLOP

T1	T2	T3	T4	T5	T6 et +
14,21 €/m <sup>2</sup>	11,49 €/m <sup>2</sup>	9,6 €/m <sup>2</sup>	8,55 €/m <sup>2</sup>	8,13 €/m <sup>2</sup>	7,15 €/m <sup>2</sup>

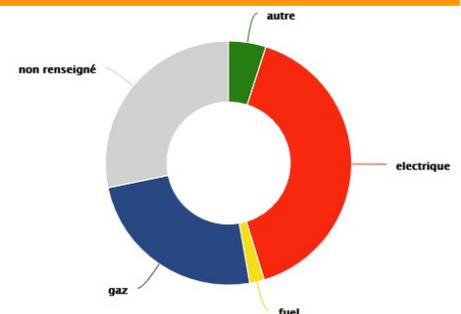
Les loyers moyens au m<sup>2</sup> des T1 représentent le double des loyers moyens au m<sup>2</sup> des T6 et plus, à l'échelle de la région. Ainsi, le loyer au m<sup>2</sup> diminue lorsque le nombre de pièces augmente.

## Analyses complémentaires

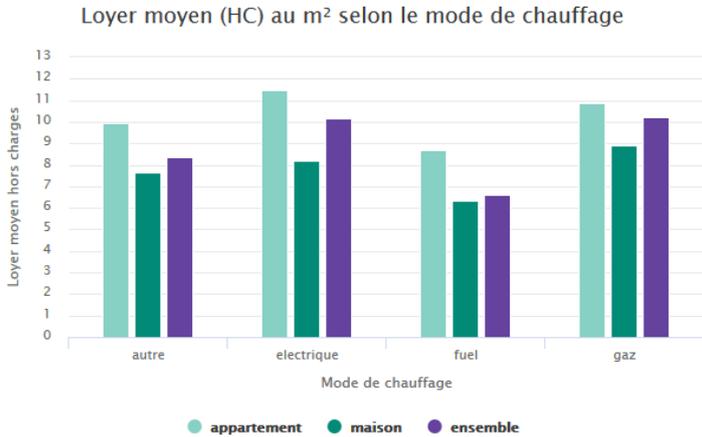
### Des logements majoritairement chauffés à l'électrique

40,4 % des logements disposent d'un chauffage électrique et près d'un quart (24,5 %) des logements un chauffage au gaz.

L'analyse du mode de chauffage est toutefois à réaliser avec précaution car cette information n'est pas mentionnée dans plus du quart (28,2 %) des annonces collectées.



## Des loyers moyens plus élevés pour les logements chauffés à l'électricité ou au gaz



Il ressort des annonces dont le mode de chauffage est renseigné que celui-ci influe sur le montant de loyers.

Ainsi, les loyers moyens par m<sup>2</sup> dépassent les 10 € pour le chauffage à l'électricité et au gaz (respectivement 11,47 € et 10,85 €) pour l'ensemble des biens.

Les loyers moyens par m<sup>2</sup> des maisons sont moins dépendants du type de chauffage que ceux des appartements.

## Les données collectées

### Nombre d'annonces collectées par le Système d'information et de collecte des loyers privés

35 687 annonces immobilières ont été collectées entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2019 : 25 447 concernent des appartements et 10 240 concernent des maisons.

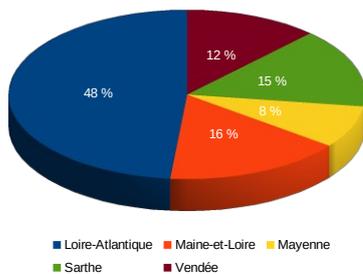
### Des annonces portant principalement sur des appartements

Les petits logements, en particulier les T1 et les T2, sont sur-représentés dans les annonces par rapport à leur poids respectif dans le parc de logement locatif quel que soit le département. Ainsi 76 % des annonces concernent des logements de petite taille (T3 et taille inférieure). Les appartements représentent 71 % des annonces collectées.

	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et +
Part des annonces	19 %	31 %	27 %	14 %	6 %	3 %
Part des appartements	97 %	92 %	71 %	31 %	15 %	8 %

Les appartements sont fortement représentés dans les petits logements avec la quasi-totalité des annonces concernant les T1 et T2, et dans la majorité des T3.

### Davantage de biens mis en location en Loire-Atlantique



17 210 annonces collectées concernent le département de la Loire-Atlantique, quel que soit le type de bien, soit près de la moitié des annonces (48 %).

Le nombre d'annonces collectées est très proche en Maine-et-Loire (5 765 annonces) et en Sarthe (5 445 annonces).

Les annonces collectées en Vendée et en Mayenne s'élèvent respectivement à 4 436 et 2 831.

#### Objectif de SICLOP

La connaissance du parc locatif privé est nécessaire à la conduite des politiques de l'habitat traduite dans les documents de planification tels que les programmes locaux de l'habitat (PLH), les plans départementaux de l'habitat (PDH) et les schémas de cohérence territoriale (SCoT).

Le [système d'information et de collecte des loyers privés](#) (SICLOP), développé par la DREAL Pays de la Loire, permet de connaître les loyers pratiqués sur la région Pays de la Loire à différentes échelles : régionale, départementale, intercommunale. Au delà de la connaissance des dynamiques sur le parc locatif privé, il permet de disposer de données sur les modes de chauffage et les loyers afférents. Toutes les données détaillées et actualisées mensuellement sont consultables sur le [site internet de l'application SICLOP](#).

#### Précisions méthodologiques

La méthodologie utilisée est consultable sur le [site internet de la DREAL Pays de la Loire](#).

Pour plus de précisions sur le périmètre de l'agglomération nantaise et son aire urbaine, il est possible de consulter les publications régulières de l'observatoire du logement locatif privé du CINA – AURAN.

De même, pour les périmètres de La Roche-sur-Yon agglomération, Les Sables d'Olonne agglomération, Challans-Gois Communauté et le Pays de St Gilles-Croix-De-Vie, il est aussi possible de consulter les publications régulières de l'observatoire du logement locatif privé de l'ADILe de la Vendée.

Pour ces territoires, les publications de données sont consultables via le [site internet national des observatoires des loyers](#).

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

Service intermodalité, aménagement, logement

5, rue Françoise Giroud  
CS 16326  
44263 NANTES cedex22  
Tél : 02 72 74 73 00

Directeur de publication :  
**Annick Bonneville**

ISSN : 2109-0025

Plus d'informations sur les marchés du logement sur le site internet de la DREAL Pays de la Loire :  
<http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/marches-du-logement-r198.html>