

Les loyers du parc privé en Pays de la Loire

Bilan du 1^{er} semestre 2020

Chiffres clés sur les loyers de marché au 1^{er} semestre 2020

Au niveau régional

10.3 €/m²

loyer moyen hors charges

581 €

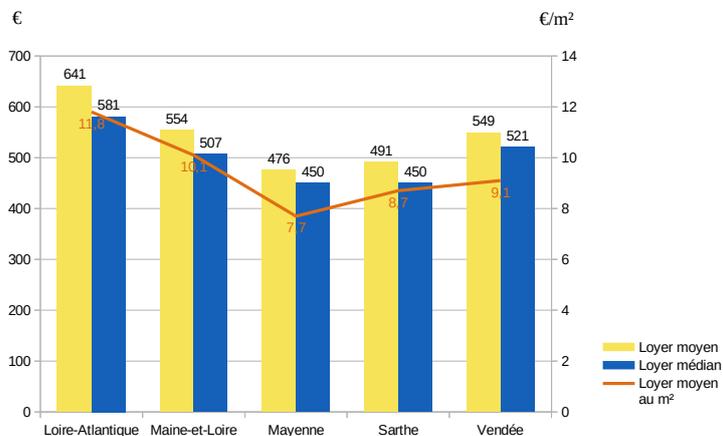
loyer moyen hors charges

536 €

loyer médian hors charges

Un loyer moyen supérieur au loyer médian souligne une valeur élevée des plus hauts loyers tirant la moyenne des loyers vers le haut. Au 1^{er} semestre 2020, en Pays de la Loire, le loyer moyen hors charge s'élève à 11,6 €/m² pour un appartement et à 8,2 €/m² pour une maison.

Un écart de loyers important entre les départements

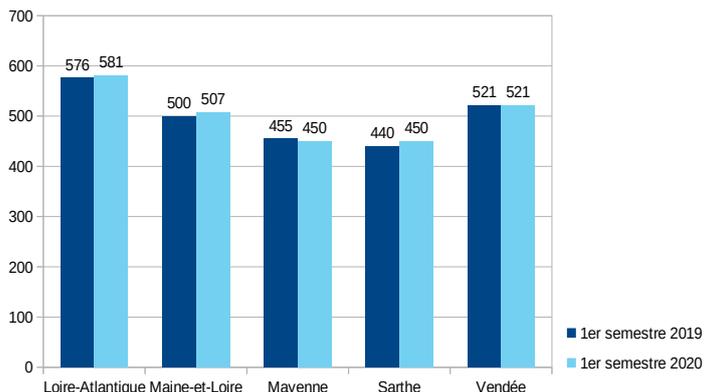


En lien avec la tension au sein des marchés du logement, les loyers sont plus élevés dans le département de la Loire-Atlantique qui affiche un loyer moyen hors charges de 641 € et de 11,8 € au m².

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

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, de Maine-et-Loire et de la Sarthe.

Une augmentation du loyer médian au sein de trois départements



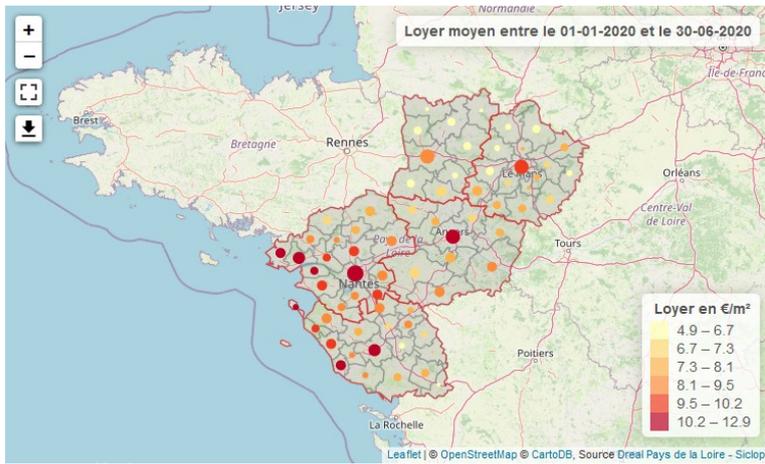
La comparaison des loyers médians des premiers semestres 2019 et 2020 montre une augmentation au sein des départements de Loire-Atlantique, Maine-et-Loire et Sarthe.

Le loyer médian est en baisse en Mayenne et reste stable en Vendée.

La plus forte augmentation concerne la Loire-Atlantique.

Le niveau des augmentations est lié à de nombreux paramètres dont la tension des marchés mais également le type de biens proposés sur le marché et leur ancienneté.

Des loyers moyens au m² plus élevés au sein des EPCI de l'Ouest de la région

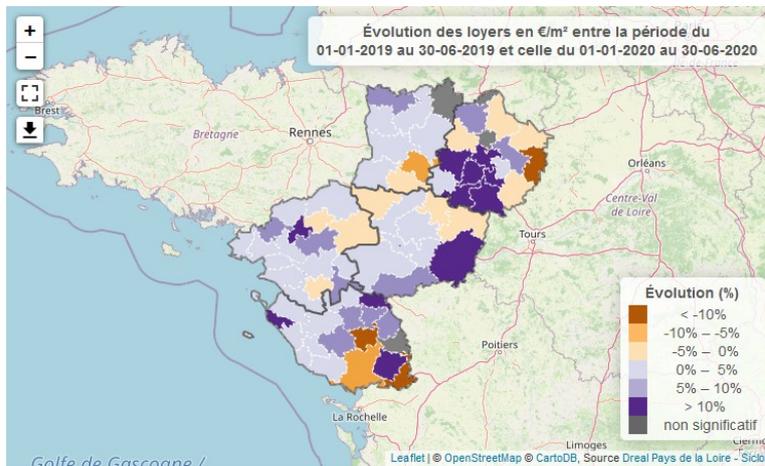


Nantes Métropole et Cap Atlantique présentent les niveaux de loyers au m² les plus élevés de la région (avec respectivement 12,9 € et 12,2 € par m²).

Les loyers moyens au m² les plus faibles sont observés au sein des communautés de communes du Mont des Avaloirs et de celle de Loué-Brûlon-Noyen (avec respectivement 4,9 € et 5,4 € par m²).

Les niveaux de loyers moyens au m² sont globalement plus élevés dans les EPCI littoraux et au sein des principales agglomérations.

Une évolution des loyers moyens au m² hétérogène entre EPCI



La hausse des loyers moyens au m² est particulièrement marquée sur certains EPCI. À l'échelle régionale, 11 EPCI connaissent des hausses supérieures à 10 %, dont 6 EPCI situés en Sarthe.

L'EPCI enregistrant la plus forte hausse est celui de la communauté de communes Sud Sarthe avec une augmentation de 18,7 % en comparaison avec le loyer moyen au m² mesuré au 1^{er} semestre 2019.

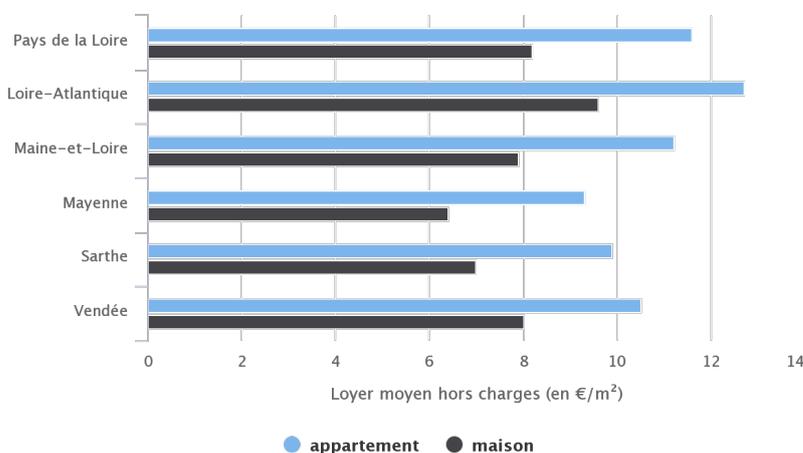
À noter toutefois que ces EPCI comportent moins d'annonces que d'autres territoires, les évolutions peuvent donc apparaître plus fortes, sans toujours représenter la réalité des marchés. Cependant, l'analyse des tensions des marchés du logement montre que les territoires ruraux se tendent aussi au sein de la région.

Inversement, la communauté de communes des Vallées de la Braye et de l'Anille connaît la plus forte baisse de loyers moyens au m² de la région (-23,1%). Plusieurs EPCI vendéens connaissent également des baisses supérieures à 10 %.

Loyers et surfaces au 1^{er} semestre 2020

Des loyers moyens hors charge au m² des appartements supérieurs à ceux des maisons quelle que soit la taille du logement et quel que soit le territoire

Loyer moyen hors charges



Source: DREAL/SICLOP

Dans la région, les loyers moyens hors charge au m² se répartissent de la manière suivante :

- en Loire-Atlantique : 11,8 €/m² en moyenne (12,7 €/m² pour un appartement et à 9,6 €/m² pour une maison) ;
- en Maine-et-Loire : 10,1 €/m² en moyenne (11,2 €/m² pour un appartement et à 7,9 €/m² pour une maison) ;
- en Mayenne : 7,7 €/m² en moyenne (9,3 €/m² pour un appartement et à 6,4 €/m² pour une maison) ;
- en Sarthe : 8,7 €/m² en moyenne (9,9 €/m² pour un appartement et à 7 €/m² pour une maison) ;
- en Vendée : 9,1 €/m² en moyenne (10,5 €/m² pour un appartement et à 8 €/m² pour une maison).

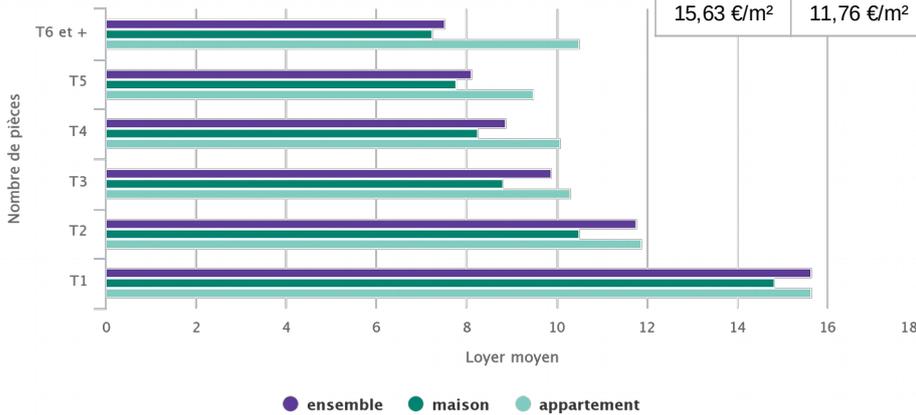
Les moyennes des loyers et surfaces habitables

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	386	25	3 211	416	28	37
T2	502	42	4 210	482	46	322
T3	659	64	2 638	591	67	971
T4	856	85	640	732	89	1 204
T5	999	105	161	821	106	668
T6 et +	1 631	156	30	1 041	144	341

Source: DREAL/SICLOP

Les loyers moyens (hors charges) au m²

Loyer moyen (hors charges) au m²



T1	T2	T3	T4	T5	T6 et +
15,63 €/m ²	11,76 €/m ²	9,87 €/m ²	8,86 €/m ²	8,11 €/m ²	7,51 €/m ²

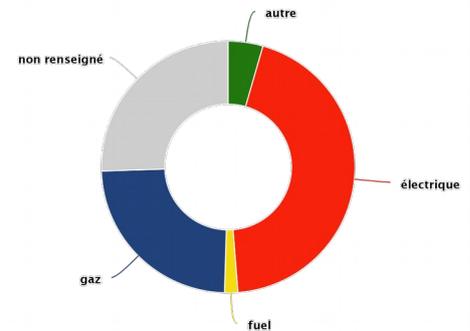
Les loyers moyens au m² des T1 représentent le double des loyers moyens au m² des T6 et plus, à l'échelle de la région. Le loyer au m² diminue lorsque le nombre de pièces augmente.

Analyses complémentaires

Des logements majoritairement chauffés à l'électrique

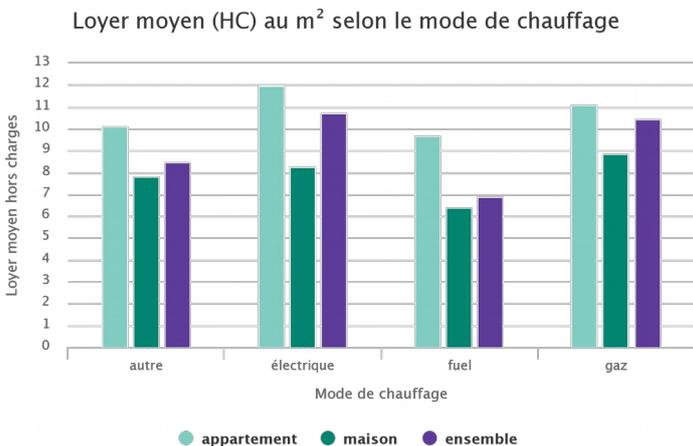
44,3 % des logements disposent d'un chauffage électrique et près d'un quart (24 %) des logements, un chauffage au gaz.

L'analyse du mode de chauffage est toutefois à réaliser avec précaution car cette information n'est pas mentionnée dans un quart (25,5 %) des annonces collectées.



Source: DREAL/SICLOP

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



Source: DREAL/SICLOP

Le montant des loyers est différent selon le type de chauffage.

Ainsi, les loyers moyens par m² dépassent les 10 € pour le chauffage à l'électricité et au gaz (respectivement 10,68 € et 10,45 €) pour l'ensemble des biens.

Les loyers moyens par m² des maisons sont moins dépendants du type de chauffage que ceux des appartements.

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

14 433 annonces immobilières ont été collectées entre le 1^{er} janvier et le 30 juin 2020 : 10 890 concernent des appartements et 3 543 concernent des maisons.

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.

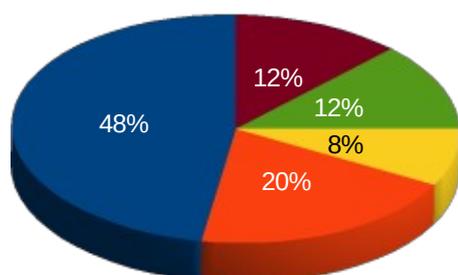
Des annonces portant principalement sur des appartements

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 79 % des annonces concernent des logements de petite taille (T3 et taille inférieure). Les appartements représentent 75 % des annonces collectées.

	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et +
Part des annonces	23 %	31 %	25 %	13 %	6 %	3 %
Part des appartements	99 %	93 %	73 %	35 %	19 %	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



■ Loire-Atlantique ■ Maine-et-Loire
 ■ Mayenne ■ Sarthe
 ■ Vendée

Sur un total de 14 433 annonces collectées, 6 860 concernent le département de la Loire-Atlantique, quel que soit le type de bien, soit près de la moitié des annonces (48 %). 2 853 annonces ont été collectées pour le département de Maine-et-Loire.

Le nombre d'annonces collectées est quasi-identique en Sarthe (1 768 annonces) et en Vendée (1 761 annonces). Les annonces collectées sont moins nombreuses en Mayenne (1 191).

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 cedex 22
Tél : 02 72 74 73 00

Directrice de publication :
Annick Bonneville

ISSN : 2109-0017

Réf. : 2175H20JCELM