

Liberté Égalité Fraternité

# Les loyers de marché du parc privé en Pays de la Loire

# Bilan de l'année 2021

# Chiffres clés sur les loyers de marché en 2021

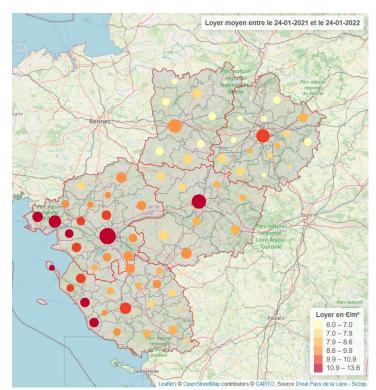
# Au niveau régional

11.1 €/m²
loyer moyen hors charges 01/2021 à 12/2021

11 €/m²
loyer moyen hors charges
12/2021

1.3 % évolution loyer(€/m²) sur un an

Les indicateurs présentés dans cette publication correspondent au niveau de loyer mentionné dans les annonces publiées sur le site de Ouest France immobilier et caractérisent donc uniquement les loyers de marché. Ils 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).



Le marché locatif enregistré en 2021 dans les Pays de la Loire est dominé par les logements collectifs qui représentent près de 80 % des annonces recensées. L'offre de petits logements domine, T1 et T2 représentent plus de 55 % des annonces recensées au cours de l'année. Le marché locatif en Maine-et-Loire, tiré par la demande étudiante de l'agglomération angevine, est constitué à près d'un tiers de T1 contre 20 % en Mayenne, en Sarthe et en Vendée. La Loire-Atlantique se démarque des autres départements par une offre plus importante de T2

En 2021, en Pays de la Loire, le loyer moyen hors charge des logements proposés à la location s'élevait sur l'ensemble de l'année à 614 € et 11,1 € par  $m^2$ . Il s'échelonne toutefois différemment selon les départements : de 12,5 € par  $m^2$  en Loire-Atlantique à 8,2 € par  $m^2$  en Mayenne. La moitié des annonces proposait des logements avec des loyers supérieurs à 556 €.

Le loyer moyen par  $m^2$  des appartements est de 12,3 € pour la région, de 13,3 € pour le département de la Loire-Atlantique et de 9,5 € par  $m^2$  pour celui de la Mayenne. Celui des maisons est de 8,8 € par  $m^2$  pour la région, de 10,3 € par  $m^2$  en Loire-Atlantique et de 6,7 € par  $m^2$  en Mayenne.

#### Un écart de loyers important entre les départements

Un loyer moyen supérieur au loyer médian souligne une valeur élevée des plus hauts loyers tirant la moyenne des loyers vers le haut. C'est le cas pour l'ensemble des départements.

En lien avec la tension au sein des marchés du logement, les loyers sont plus élevés dans le département de la Loire-Atlantique.

Néanmoins, l'écart de loyer entre ce département et celui du Maine-et-Loire diminue en particulier pour ce qui concerne les loyers médians, ce qui est conforme aux dynamiques observées sur les marchés du logement du Maine-et-Loire. À l'inverse, il se creuse avec les autres départements.

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

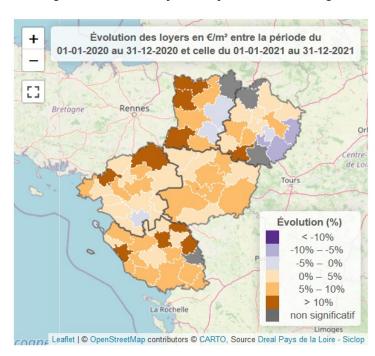
Comme en 2020, les loyers moyens de l'année 2021 les plus élevés sont observés au sein de Nantes Métropole avec 13,6 € au m² et de Cap Atlantique avec 13,1 € au m².

Les loyers moyens de cinq autres EPCI dépassent les 11 € au m²: Angers Loire Métropole, Les Sables d'Olonne Agglomération, l'Île de Noirmoutier, le Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie et la Carene.

Les loyers observés sur le Mans Métropole et la Roche-sur-Yon Agglomération, avec respectivement 9,9 et 10,1 € par m², progressent aussi par rapport à 2020. Le loyer de Laval Agglomération est de 9,2 € par m².

Les loyers les plus faibles s'observent au sein des territoires ruraux de la Mayenne et du nord de la Sarthe.

# Une augmentation des loyers moyens au m² en augmentation sur la majorité des territoires

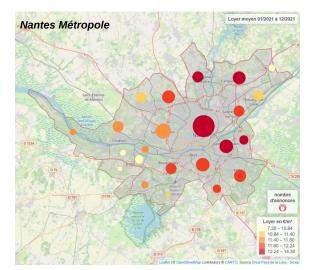


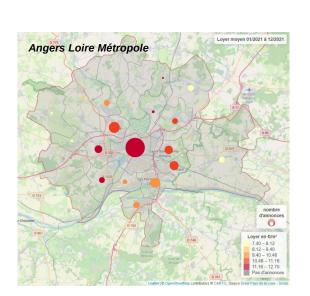
Sur l'ensemble de la région, les loyers sont plus élevés en décembre 2021 qu'en décembre 2020. Le niveau moyen de loyers des annonces des biens mis en location a progressé de janvier à mai 2021 (11,6 € par  $m^2$ ), avant de descendre jusqu'à octobre (10,7 € par  $m^2$ ) et de remonter légèrement jusqu'en fin d'année (11,0 € par  $m^2$ ).

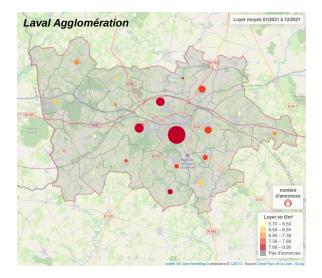
Les loyers dans les cinq départements des Pays de la Loire sont supérieurs en décembre 2021 à ceux enregistrés en décembre 2020.

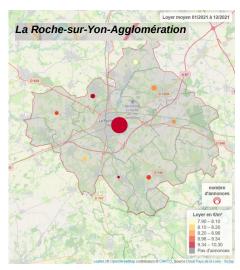
Par EPCI, les augmentations les plus fortes s'observent au sein de territoires plutôt ruraux mais le nombre d'annonces relativement faible ne permet pas de tirer de conclusion. Dans les agglomérations centre, les loyers sont en progression: +4,7 % pour Nantes Métropole, +8,7 % pour Angers Loire Métropole, +6,7 % sur le territoire de Laval Agglomération, +1,0 % sur le Mans Métropole et +3,5 % pour le loyer moyen sur La Roche-sur-Yon Agglomération. Le loyer moyen augmente aussi sur le littoral sauf pour la CC de l'Île de Noirmoutier, en baisse de 4,6 %.

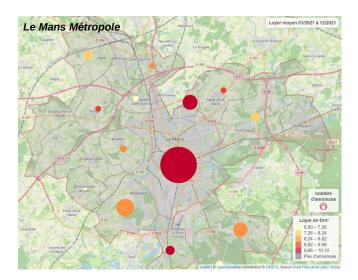
# Zoom sur les préfectures de région











Les niveaux de loyers se répartissent différemment au sein des cinq préfectures de département de la région. Les loyers moyens au m² les plus élevés sont enregistrés par les agglomérations de Nantes et du Mans.

Nantes Métropole propose des loyers élevés aussi bien au sein de sa ville-centre que de ses communes périphériques. Le loyer le plus faible reste malgré tout supérieur à 9 € par m².

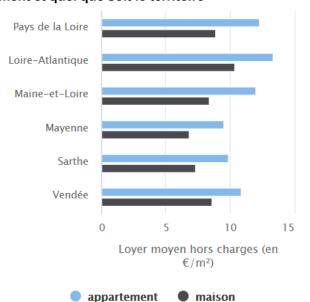
Au sein du Mans Métropole, les niveaux de loyers sont moins homogènes que sur Nantes Métropole avec des loyers qui diminuent plus fortement pour dépasser légèrement 5 € par m² dans les communes les plus éloignées.

Les communes proches d'Angers proposent quant à elles des loyers relativement élevés supérieurs à 9 € par m². Les loyers les plus faibles s'observent au sein de l'agglomération de Laval puis de La Roche-sur-Yon.

Précision méthodologique : lorsque le nombre d'annonces est inférieur à 10, les résultats sont jugés non significatifs. Quelques communes des intercommunalités présentées ci-dessus sont dans ce cas.

## Loyers et surfaces

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



Cette différence de loyers entre les appartements et les maisons s'explique par plusieurs éléments dont la localisation des appartements davantage présents sur les territoires tendus (agglomération et littoral) et leur récence.

La plus forte différence entre le loyer moyen en € par m² des appartements et des maisons est enregistrée au sein du département de Maine-et-Loire.

Source: DREAL/SICLOP

#### Des loyers au m² en diminution avec l'augmentation du nombre de pièces

La différence de loyers entre T1 et T6 est plus importante pour les appartements que pour les maisons.

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	402	25	4 634	466	34	45
T2	530	42	6 324	499	45	404
Т3	699	64	3812	633	68	1 178
T4	928	86	1046	784	90	1 435
T5	1164	108	249	887	108	859
T6 et +	1391	134	72	1159	140	406

Source: DREAL/SICLOP

# Les données collectées

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

20 464 annonces immobilières ont été collectées ont été collectées sur le portail immobilier <u>ouestfrance-immo.com</u> entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2021 : près de 80 % concernent des appartements. La part des annonces concernant les appartements augmente depuis 2019.

Comme l'année précédente, la Loire-Atlantique propose davantage d'annonces que les autres départements au travers du site internet de Ouest France immobilier.

Le nombre d'annonces, déjà en baisse en 2020 par rapport à 2019, est une nouvelle fois en diminution en 2021. La baisse s'observe dans tous les départements. Le département de Loire-Atlantique enregistre la diminution la plus faible (- 18%).

# **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 <u>système d'information et de collecte des loyers privés</u> (SICLOP), développé par la DREAL Pays de la Loire, permet de connaître les loyers de marché 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

SICLOP repose sur la collecte d'annonces immobilières de maisons et d'appartements en <u>location dans les Pays de la Loire</u> publiées sur le portail immobilier de Ouest-France Immobilier. Une méthodologie de recueil et de traitement des données, permettant d'obtenir des résultats fiables sur les loyers, a été développée par la DREAL. La méthodologie utilisée est consultable sur le <u>site internet de la DREAL Pays de la Loire</u>.

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.: 0408H21JCEB