

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

Bilan de l'année 2020

Chiffres clés sur les loyers de marché en 2020

Au niveau régional

10.4 €/m²

loyer moyen hors charges
01/2020 à 12/2020

10.9 €/m²

loyer moyen hors charges
12/2020

9.5 %

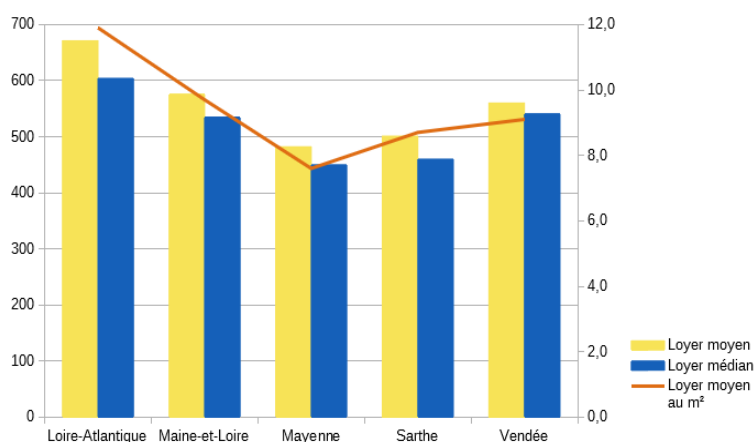
évolution loyer(€/m²) sur
un an

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).

En 2020, 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 604 € et 10,4 € par m². Il s'échelonne toutefois différemment selon les départements : de 11,9 € par m² en Loire-Atlantique à 7,6 € par m² en Mayenne. La moitié des annonces proposait des logements avec des loyers supérieurs à 552 €.

Le loyer moyen par m² des appartements est de 11,6 € pour la région, de 12,8 € pour le département de la Loire-Atlantique et de 9 € par m² pour celui de la Mayenne. Celui des maisons est de 8,4 € par m² pour la région, de 9,9 € par m² en Loire-Atlantique et de 6,4 € par m² en Mayenne.

Un écart de loyers important entre les départements

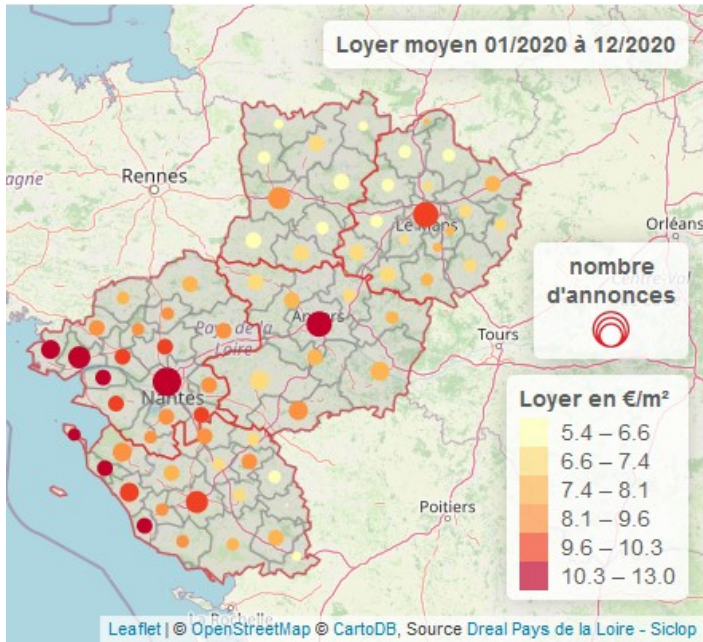


Un loyer moyen supérieur au loyer médian souligne une valeur élevée des plus hauts loyers tirant la moyenne des loyers vers le haut. C'est le cas pour l'ensemble des départements.

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



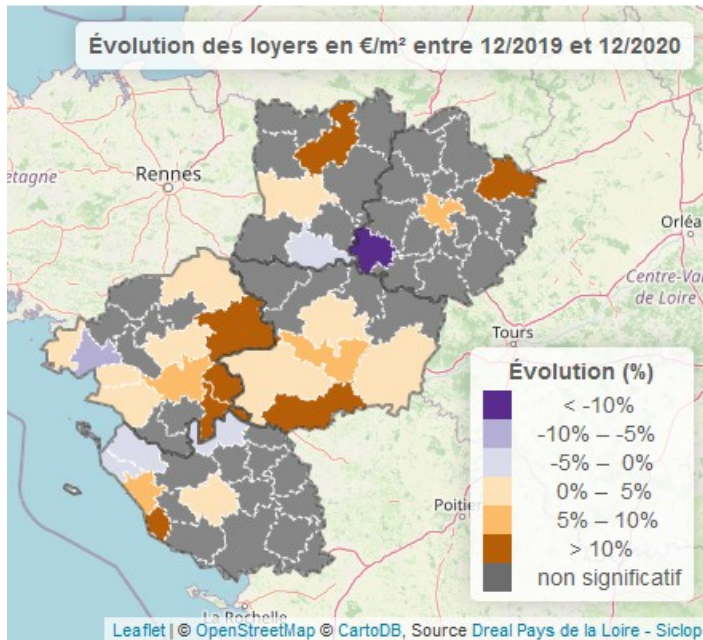
Comme en 2019, les loyers moyens de l'année 2020 les plus élevés sont observés au sein de Nantes Métropole avec 13 € au m² et de Cap Atlantique avec 12,4 € au m².

Les loyers moyens de quatre autres EPCI dépassent les 11 € au m² : l'Île de Noirmoutier, Angers Loire Métropole, la Carene et Les Sables d'Olonne.

Les loyers de Le Mans Métropole et de La Roche-sur-Yon Agglomération, avec respectivement 9,8 et 9,7 € par m², se rapprochent des 10 € par m². Le loyer de Laval Agglomération est de 8,6 € par m².

Les loyers les plus faibles s'observent au sein des territoires ruraux de la Mayenne et du nord de la Sarthe ainsi qu'au sein de 2 EPCI ruraux vendéens.

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



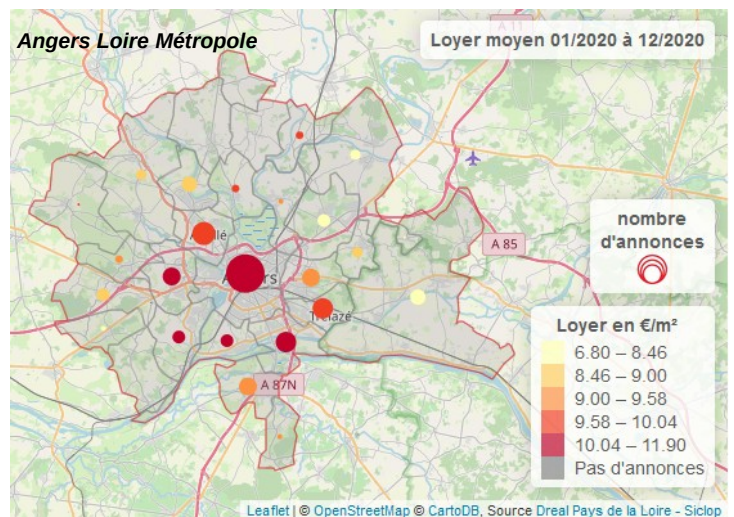
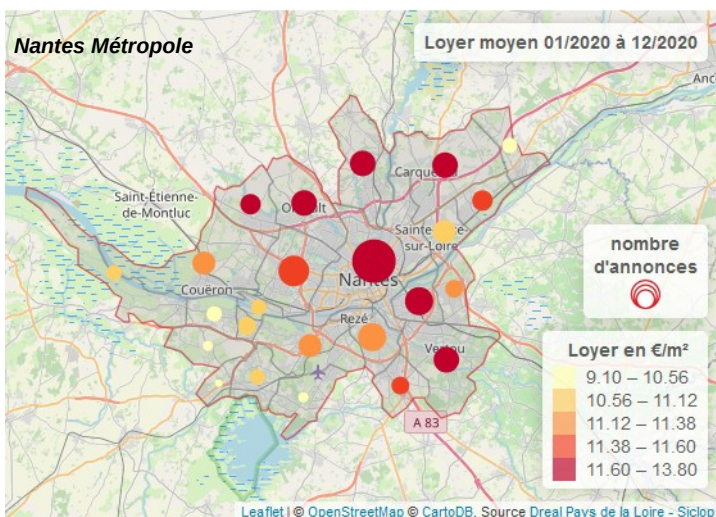
Sur l'ensemble de la région, les loyers sont plus élevés en décembre 2020 qu'en décembre 2019. Le niveau moyen de loyers des annonces des biens mis en location a fortement diminué à partir d'avril pour atteindre le point le plus bas en septembre. Depuis, les loyers ont recommencé à augmenter pour atteindre le niveau le plus haut observé dans l'année.

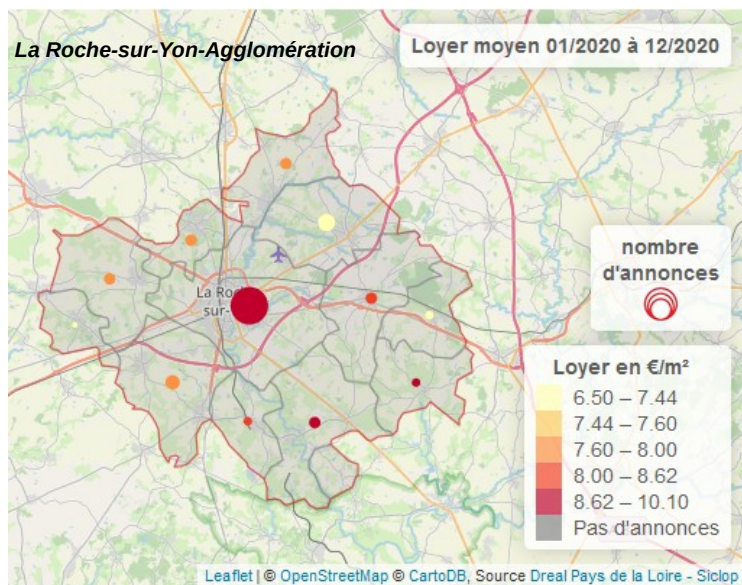
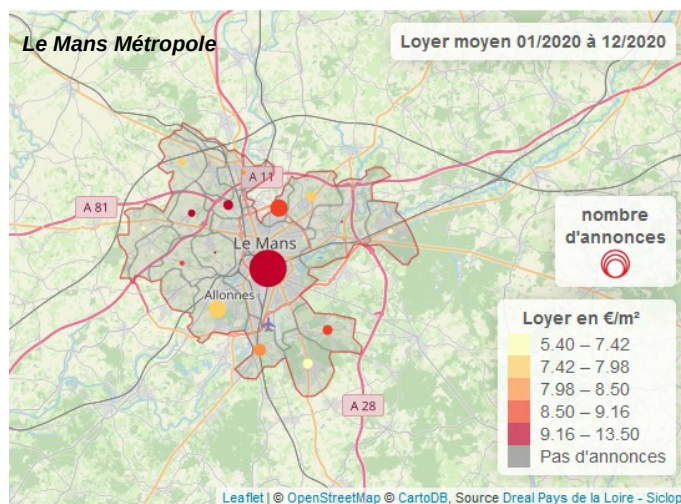
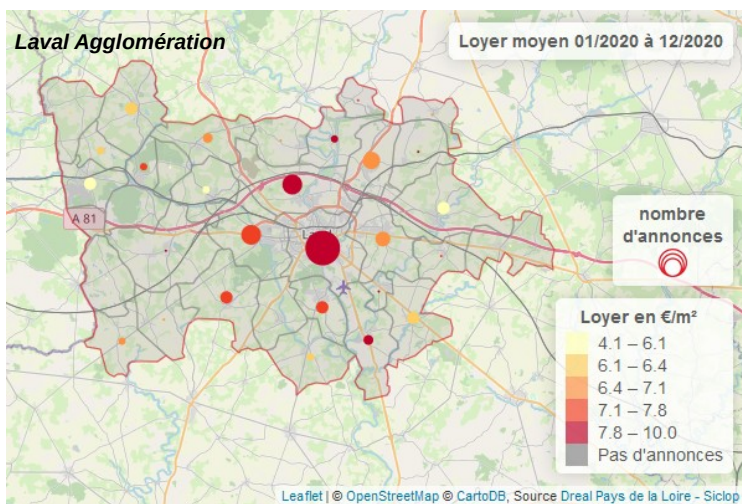
L'évolution au cours de l'année n'est pas symétrique sur l'ensemble des départements. Néanmoins, les loyers y sont pour tous supérieurs en décembre 2020 par rapport à décembre 2019.

Par EPCI, les augmentations les plus fortes s'observent au sein de territoires plutôt ruraux où le nombre d'annonces est relativement faible. Les agglomérations du Mans et de Nantes enregistrent une augmentation du loyer moyen de marché en € par m² respectivement de 8,5 % et 5,6 %. L'augmentation des loyers moyens de marché pour Angers Loire Métropole est de 4,6 %, celui de Laval Agglomération de 4,3 %. Le loyer moyen de La Roche-sur-Yon Agglomération est stable.

On observe au sein de trois territoires littoraux des diminutions de loyer (Carene, Challans-Gois-Communauté et Océan-Marais de Mont).

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 de Le 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.

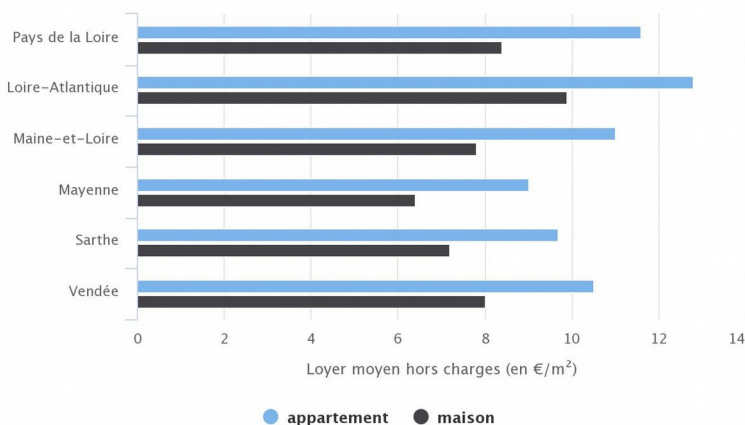
Les loyers les plus faibles s'observent au sein de l'agglomération de Laval puis de La Roche-sur-Yon.

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

Loyer moyen hors charges



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.

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

Loyer moyen (hors charges) au m²



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

Les données collectées

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

26 686 annonces immobilières ont été collectées sur le portail immobilier ouestfrance-immo.com entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2020 : 73 % concernent des appartements. La part des annonces concernant les appartements, déjà plus importante en 2019, a augmenté entre ces deux années.

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

Près de 10 000 annonces en moins sont parues en 2020 par rapport à l'année précédente. La baisse s'observe dans tous les départements avec une très forte baisse pour le département de la Sarthe. Le département de Maine-et-Loire enregistre la diminution la plus faible.

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 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 [location dans les Pays de la Loire](#) 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 [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