

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

Bilan de l'année 2022

Chiffres clés sur les loyers de marché à fin décembre 2022

Au niveau régional

11.5 €/m²

loyer moyen hors charges
01/2022 à 12/2022

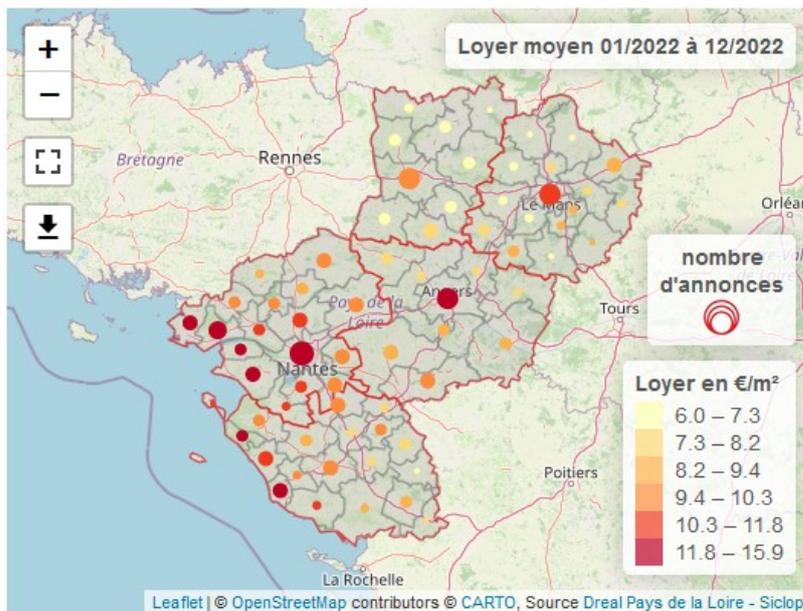
11.7 €/m²

loyer moyen hors charges
12/2022

5.8 %

évolution loyer(€/m²) sur un
an

Les indicateurs présentés dans cette publication correspondent au niveau de loyer 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).



Au cours de l'année 2022, environ 13 000 annonces de locations privées de logements ont été analysées en Pays de la Loire grâce à l'outil Siclop, 76 % d'entre elles correspondaient à des appartements et 24 % à des maisons. L'offre se concentre dans les principaux pôles urbains et dans les EPCI littoraux. En Loire-Atlantique par exemple, Nantes métropole polarise environ 70 % des annonces du département. A l'inverse, en Vendée, seuls 22 % des annonces se situent dans l'EPCI de La Roche-sur-Yon.

Les petits logements (T1 et T2) représentent 52 % des annonces recensées dans la région. La Vendée se distingue des autres départementaux par une représentation plus faible de T1 et T2, 45 % des annonces correspond à cette catégorie de logements dans le département, contre une fourchette de 51 % à 54 %. De son côté, la Loire-atlantique se démarque des autres départements par une offre légèrement plus importante de T2.

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

À fin décembre 2022, le loyer moyen hors charge des logements proposés à la location en Pays de la Loire s'élève sur l'ensemble de l'année à 703 € et 11,5 € par m². Le loyer moyen par m² des appartements est de 12,7 € pour la région, de 13,9 € pour le département de la Loire-Atlantique et de 10,1 € par m² pour la Mayenne et la Sarthe. Celui des maisons est de 9,4 € par m² pour la région, de 11,0 € par m² en Loire-Atlantique et de 6,9 € par m² en Mayenne.

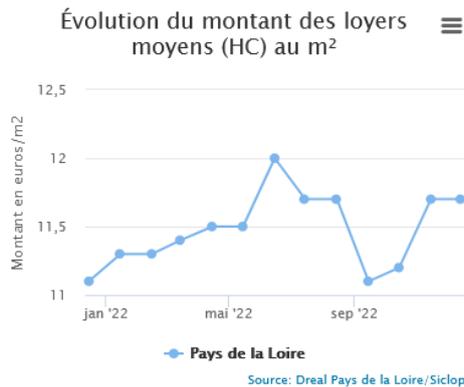
En lien avec la tension au sein des marchés du logement, les loyers sont plus élevés dans le département de la Loire-Atlantique. Les loyers moyens de l'année 2022 les plus élevés sont observés dans la métropole nantaise avec 14,0 € au m² et à Cap Atlantique avec 15,9 € au m².

Les loyers moyens de huit autres EPCI dépassent les 11 € au m² : Les Sables d'Olonne Agglomération, CC Océan Marais de Monts, Angers Loire Métropole, CC du Sud Estuaire, la Carene, CA Pornic Agglo Pays de Retz, l'Île de Noirmoutier et le Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie Agglomération.

Les loyers observés sur Le Mans Métropole avec 10,3 par m² progressent aussi par rapport à 2021. En revanche, les loyers moyens calculés à La Roche-sur-Yon Agglomération (9,7 € par m²), sont en léger retrait par rapport à 2021 (10,1 € par m²). Le loyer de Laval Agglomération est de 9,9 € par m².

L'écart de loyer entre la Loire-Atlantique et le Maine-et-Loire reste stable, ce qui est conforme aux dynamiques observées sur les marchés du logement du Maine-et-Loire. À l'inverse, l'écart de prix se creuse avec les autres départements, en particulier avec les territoires ruraux de la Mayenne et de la Sarthe où l'on observe les loyers les plus faibles. Dans ces deux départements les prix ont relativement peu augmenté à l'exception de quelques EPCI comme le Val de Sarthe et le Pays Gesnois Bilurien ou Mayenne Communauté.

L'augmentation des loyers moyens au m² est plus répandue et plus forte que l'année dernière



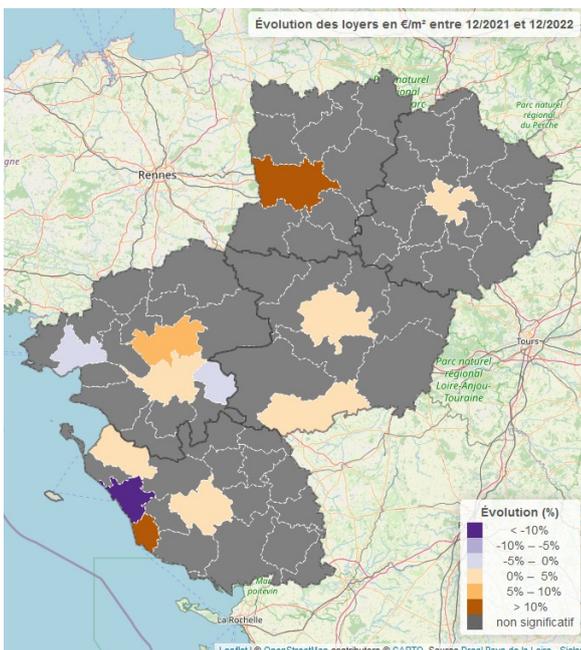
Sur l'ensemble de la région, les loyers sont plus élevés en décembre 2022 qu'en décembre 2021. Le niveau moyen de loyers des annonces des biens mis en location a progressé de décembre 2021 à juin 2022 (12,0 € par m²), avant de descendre jusqu'à septembre 2022 (11,1 € par m²) et de remonter légèrement jusqu'en fin décembre 2022 (11,7 € par m²).

Les loyers moyens sont plus élevés dans les cinq départements des Pays de la Loire en décembre 2022 qu'en décembre 2021.

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 centres, les loyers sont en progression : + 5,0 % pour Nantes Métropole, + 0,9 % pour Angers Loire Métropole, + 17,5 % sur le territoire de Laval Agglomération, + 2,2 % sur Le Mans Métropole et + 0,7 % pour le loyer moyen sur La Roche-sur-Yon Agglomération.

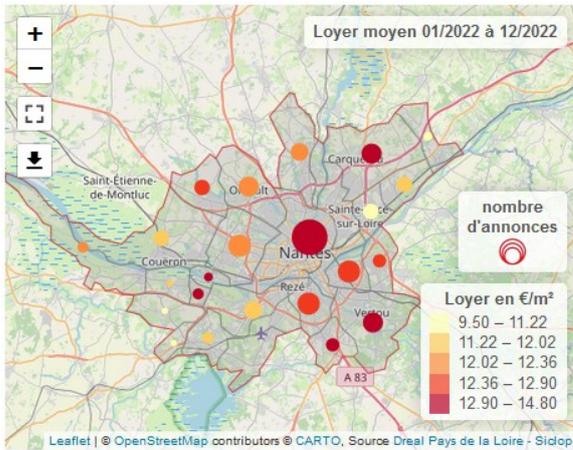
Le loyer moyen semble progresser aussi sur le littoral sauf pour la communauté de communes Challans Gois Communauté et la Carene.

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

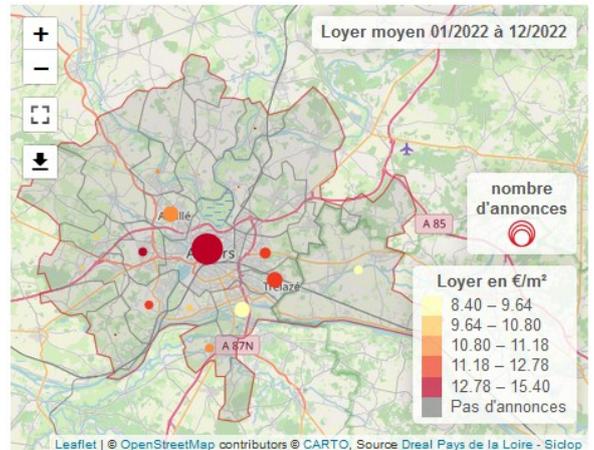


Zoom sur les EPCI chefs-lieux de département

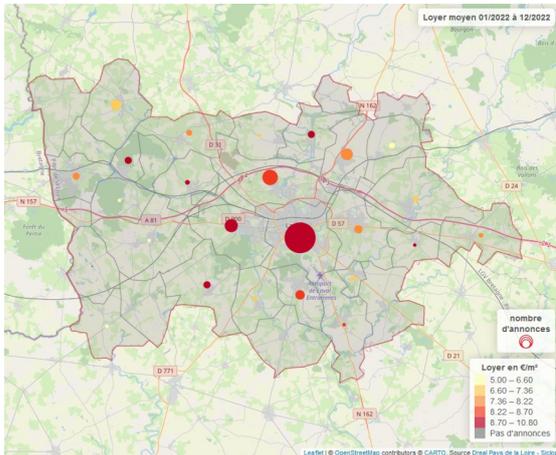
Nantes Métropole



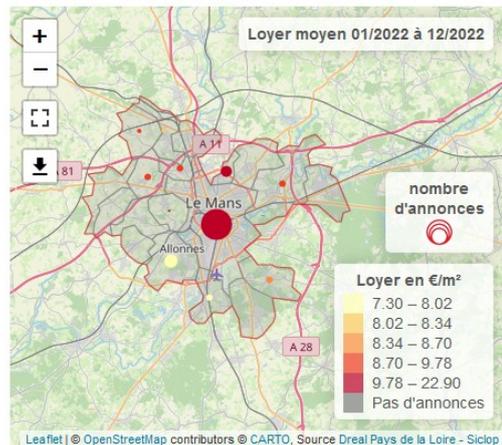
Angers Loire Métropole



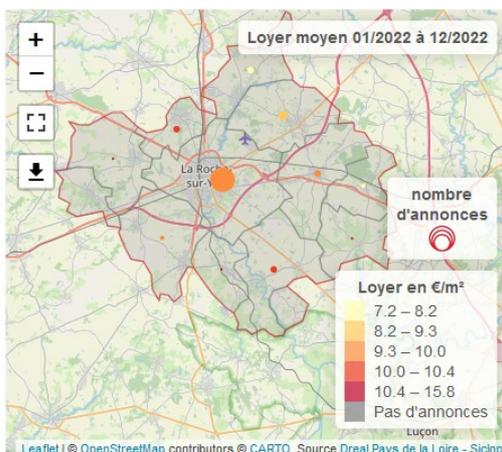
Laval Agglomération



Le Mans Métropole



La Roche-sur-Yon-Agglomération



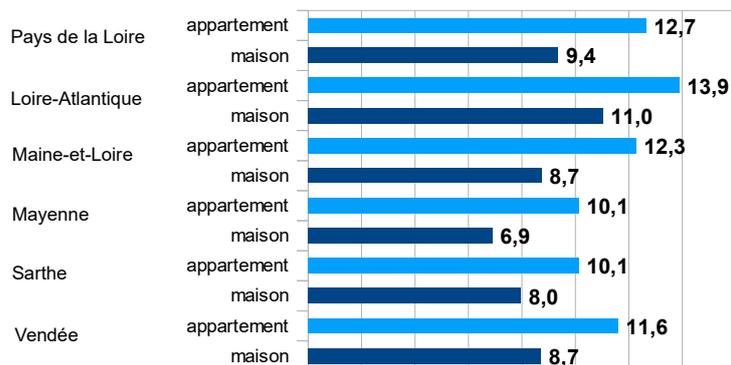
Les niveaux de loyers se répartissent différemment au sein des cinq EPCI siège des préfectures de département de la région. Les loyers moyens au m² les plus élevés sont enregistrés par les agglomérations de Nantes et d'Angers.

A Nantes Métropole les loyers sont élevés aussi bien dans la ville-centre que dans les communes périphériques. Dans la métropole nantaise, le loyer le plus faible reste malgré tout supérieur à 11 € par m². Dans Le Mans Métropole, les niveaux de loyers sont moins homogènes, les loyers diminuent plus fortement pour dépasser légèrement 7 € par m² dans les communes les plus éloignées.

A l'image de Nantes, le niveau de loyer dans l'agglomération angevine est également relativement homogène. Les communes proches d'Angers proposent des loyers relativement élevés, supérieurs à 9 € par m². Les loyers les plus faibles s'observent au sein de l'agglomération de Laval et de La Roche-sur-Yon.

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



Les appartements, souvent situés dans les espaces les plus centraux ou les plus touristiques, sont également souvent plus récents, ce qui explique en partie l'écart de prix avec les maisons.

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 médians supérieurs aux loyers moyens au m²

zonage	loyer moyen (€/m ²)	loyer médian (€/m ²)	loyer moyen	loyer médian	surf.moyenne	nb d'annonces
Pays de la Loire	11,5	12,0	656	585,0	57,2	13 044
Loire-Atlantique	13,0	13,3	740	650,0	56,7	6 498
Maine-et-Loire	11,0	11,8	633	570,0	57,5	2 215
Mayenne	8,7	9,3	482	450,0	55,6	1 350
Sarthe	9,4	10,0	523	480,0	55,7	1 580
Vendée	10,0	10,7	621	590,0	61,9	1 401
CA de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE)	11,8	12,4	618	560,5	52,2	560
CA La Roche sur Yon - Agglomération	9,7	11,0	561	506,0	57,5	308
CA Laval Agglomération	9,9	10,9	481	440,0	48,4	861
CU Angers Loire Métropole	12,7	13,2	660	583,0	52,0	1 411
CU Le Mans Métropole	10,3	10,7	524	470,0	50,8	1 077
Nantes Métropole	14,0	14,2	766	661,5	54,5	4 514

Source: DREAL/Siclop

Les données collectées

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

13 044 annonces immobilières ont été collectées sur le portail immobilier ouestfrance-immo.com entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2022 : près de 80 % concernent des appartements. La part des annonces concernant les appartements a augmenté en 2019, 2020 et 2021. Certaines difficultés de collecte rencontrées en 2022 ont engendré une baisse des annonces traitées.

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

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 :
Anne Beauval

ISSN : 2109-0017

Réf. : 0580H23HV