

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

Bilan de l'année 2024

Chiffres clés sur les loyers de marché en 2024

Au niveau régional

12 €/m²

loyer moyen hors charges 02/2024 à
01/2025

695 €

loyer moyen hors charges

2.3 %

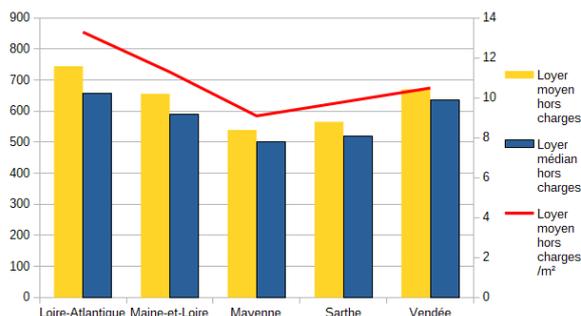
évolution loyer(€/m²) sur un an

Les indicateurs présentés dans cette publication correspondent aux principales caractéristiques des logements parus dans les annonces du site internet « Ouest France immobilier ». Ils rendent compte des évolutions globales du marché locatif privé indépendamment des caractéristiques propres des logements mis en location (localisation, type de bien, ancienneté de la construction, équipements...) et du marché locatif local (pression locative et niveau de loyer).

En Pays de la Loire, le loyer moyen hors charge des logements proposés à la location, entre février 2024 et janvier 2025, s'élevait à 695 € et 12,0 € par m². Le niveau des loyers évolue selon les départements : de 13,3 € par m² en Loire-Atlantique à 9,1 € par m² en Mayenne. La moitié des annonces proposait des logements avec des loyers supérieurs à 615 € contre 621 € en 2023.

Le loyer moyen par m² des appartements est de 13,2 € en Pays de la Loire, allant de 14 € dans le département de la Loire-Atlantique à 10,5 € dans celui de la Mayenne. Celui des maisons est de 10,1 € au niveau régional, allant de 11,5 € en Loire-Atlantique à 7,7 € en Mayenne.

Un écart de loyers important entre les départements

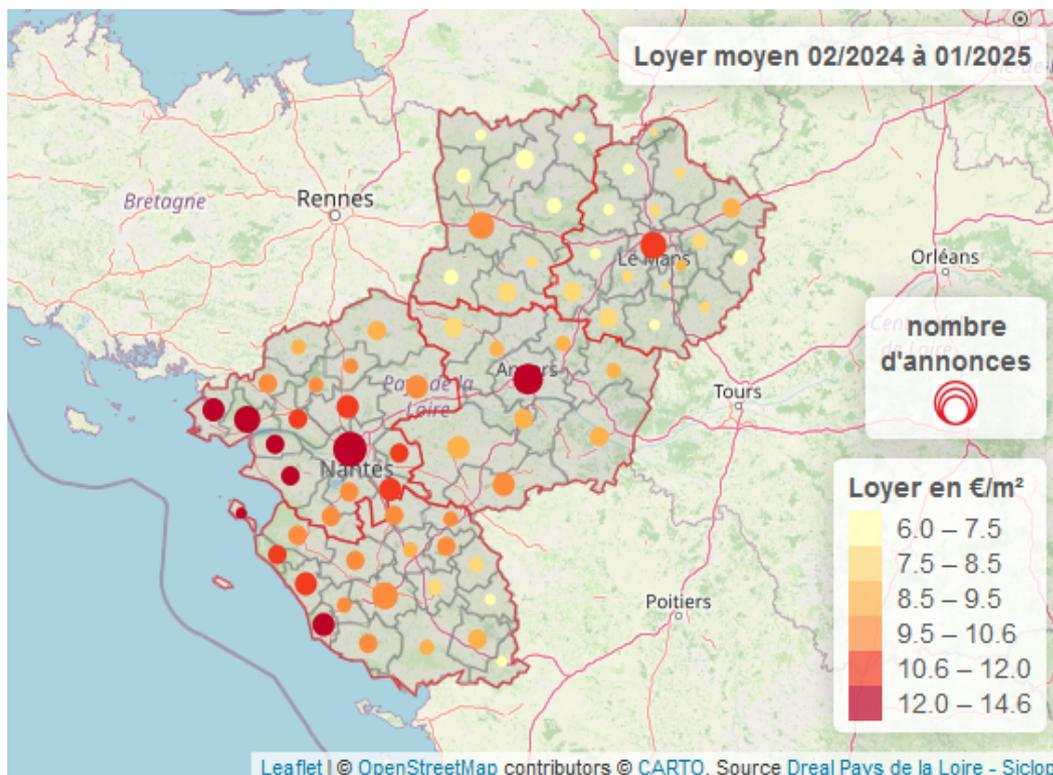


Un loyer moyen supérieur au loyer médian souligne une valeur élevée des plus hauts loyers tirant la moyenne des loyers vers le haut. C'est le cas pour l'ensemble des départements mais cet écart est plus marqué dans les départements de Loire-Atlantique et de Maine-et-Loire qui ont un plus grand parc locatif privé.

En lien avec la tension des marchés du logement, les loyers sont plus élevés en Loire-Atlantique, puis viennent la Vendée et le Maine-et-Loire, et enfin la Sarthe et la Mayenne.

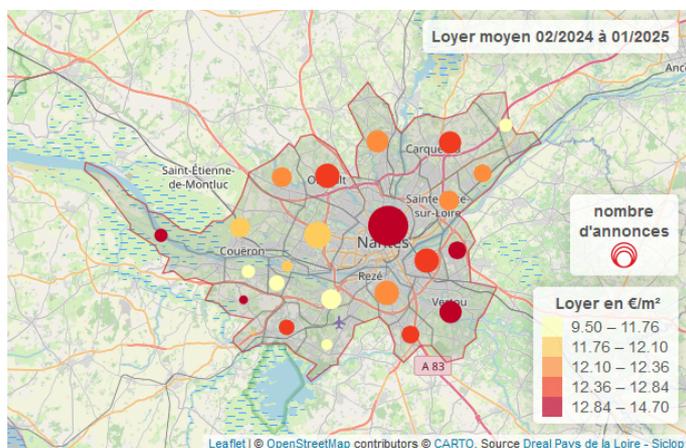
Des loyers moyens au m² plus élevés au sein des EPCI de l'Ouest de la région et des préfectures

Le niveau des loyers reflète, en partie, la tension des marchés. Il est plus élevé dans les grandes villes (14€/m² à Nantes Métropole) et sur le littoral (14,6€/m² à Cap Atlantique, 13,2€/m² aux Sables d'Olonne). A Laval agglomération, le niveau des loyers est de 10€/m², celui de Le Mans métropole est de 10,8€/m². Les loyers les plus faibles sont observés au sein des territoires ruraux de la Mayenne et du nord de la Sarthe ainsi qu'au sein de 2 EPCI ruraux vendéens.

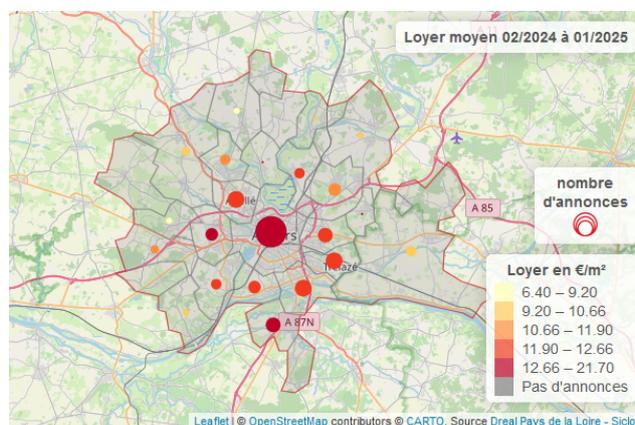


Zoom sur les EPCI, chefs-lieux de département

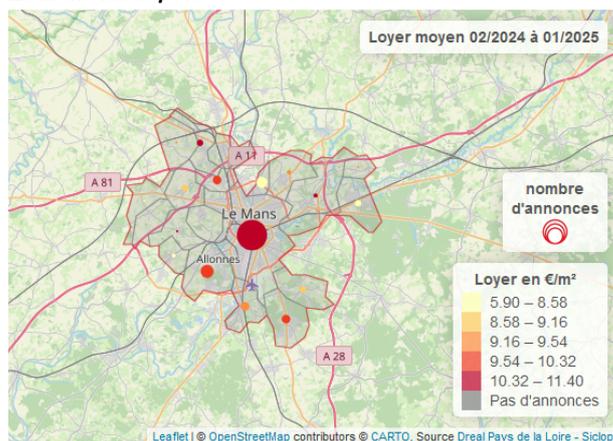
Nantes Métropole



Angers Loire Métropole

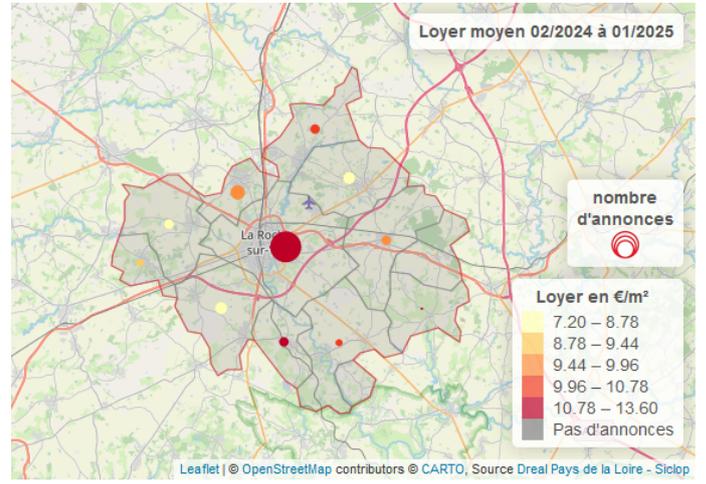
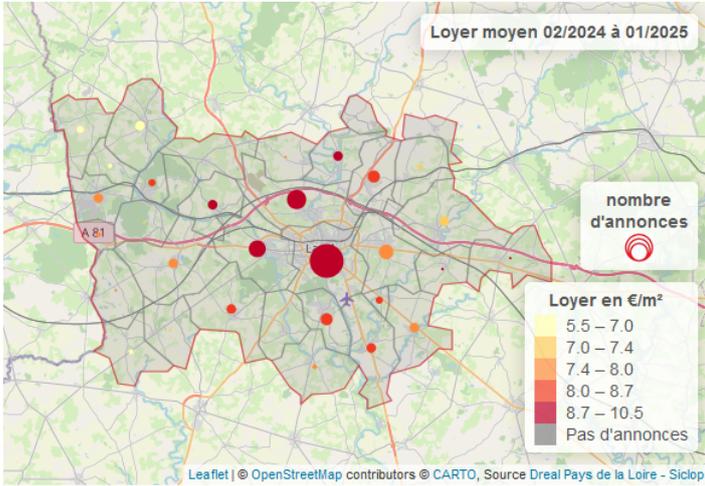


Le Mans Métropole



Les niveaux de loyers se répartissent différemment au sein des cinq EPCI, chefs-lieux de département de la région. Les trois métropole et communautés urbaines de la région proposent les plus hauts niveaux de loyers.

L'offre locative est plus dispersée dans la métropole nantaise que dans les deux autres communautés urbaines. Contrairement à ces deux dernières, il existe une offre importante en dehors de la ville-centre de Nantes.

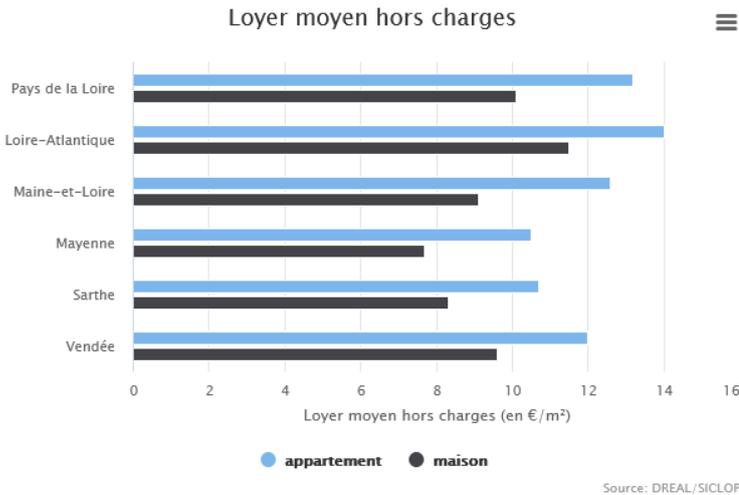


L'offre locative dans l'agglomération de La Roche-sur-Yon est fortement concentrée dans la ville centre.

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

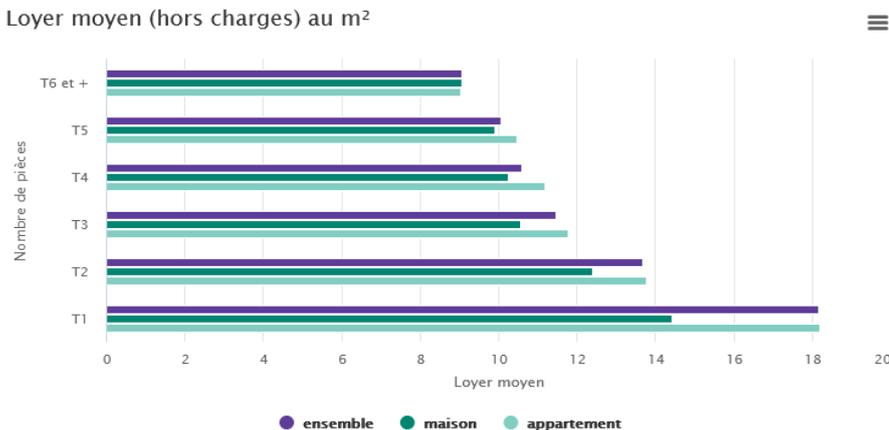
Des loyers moyens hors charge au m² des appartements supérieurs à ceux des maisons quelle que soit la taille du logement et quel que soit le territoire



Les loyers des appartements, sont en moyenne plus élevés que ceux des maisons. La géographie de l'offre explique en grande partie cet écart. En effet, l'offre locative d'appartements est plus souvent localisée à proximité des commerces, des équipements et des services.

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



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

Le niveau de loyer est inversement proportionnel à la surface.

Les données collectées

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

23 309 annonces immobilières ont été collectées sur le portail immobilier ouestfrance-immo.com entre le 02 février 2024 et le 1er février 2025 : 75 % concernent des appartements.

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 dans la région des 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

Réf. : 0850H25BLG