

Les loyers du parc privé en Pays de la Loire

Bilan du 1^{er} semestre 2021

Chiffres clés sur les loyers de marché au 1^{er} semestre 2021

Au niveau régional

11.2 €/m²

loyer moyen hors charges

595 €

loyer moyen hors charges

545 €

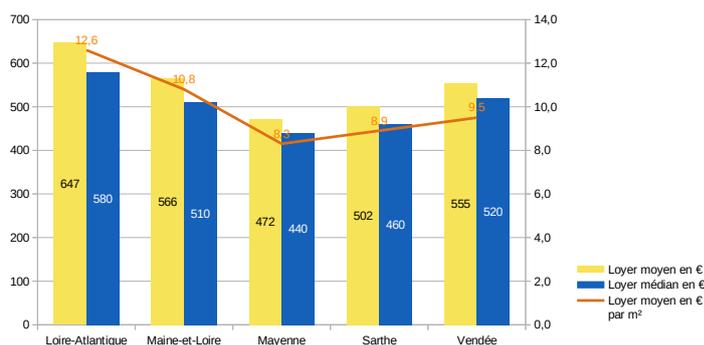
loyer médian hors charges

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).

Au 1^{er} semestre 2021, en Pays de la Loire, le loyer moyen hors charge des logements proposés à la location s'élevait à 595 € et 11,2 € par m². Il s'échelonne toutefois différemment selon les départements : de 12,6 € par m² en Loire-Atlantique à 8,3 € par m² en Mayenne. La moitié des annonces proposait des logements avec des loyers supérieurs à 545 €.

Le loyer moyen par m² des appartements est de 12,3 € pour la région, et s'échelonne de 13,3 € pour le département de la Loire-Atlantique à 9,6 € par m² pour celui de la Mayenne. Celui des maisons est de 8,7 € par m² pour la région, de 10,2 € par m² en Loire-Atlantique et de 6,8 € par m² en Mayenne.

Un écart de loyers toujours important entre les départements

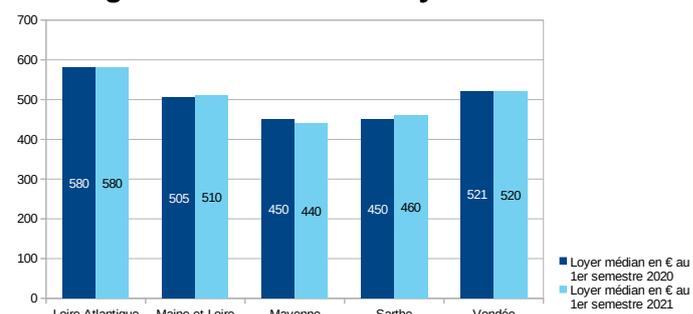


En lien avec la tension au sein des marchés du logement, les loyers sont plus élevés dans le département de la Loire-Atlantique qui affiche un loyer moyen hors charges de 647 € et de 12,6 € au m².

Il dépasse 500 € dans tous les départements sauf en Mayenne.

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 (+67 €), de Maine-et-Loire (+56 €) et de la Sarthe (+42 €).

De légères évolutions du loyer médian

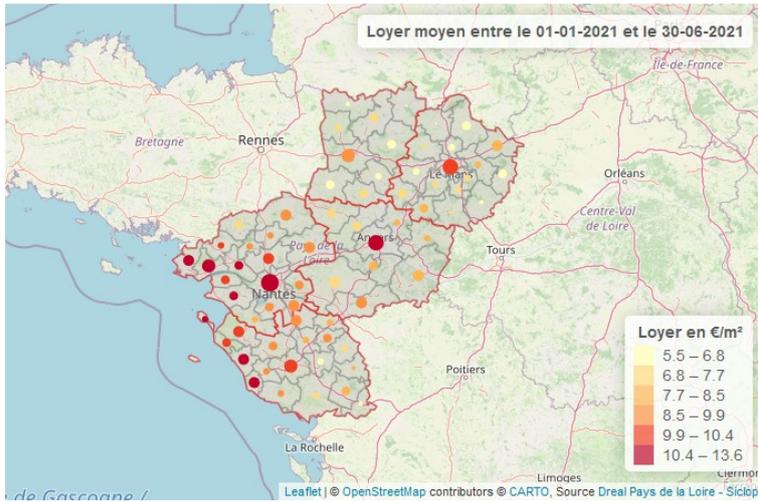


La comparaison des loyers médians des premiers semestres 2020 et 2021 montre une stabilité en Loire-Atlantique et une légère augmentation au sein des départements de Maine-et-Loire et de la Sarthe.

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

À noter que le niveau de variation du loyer médian est liée 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

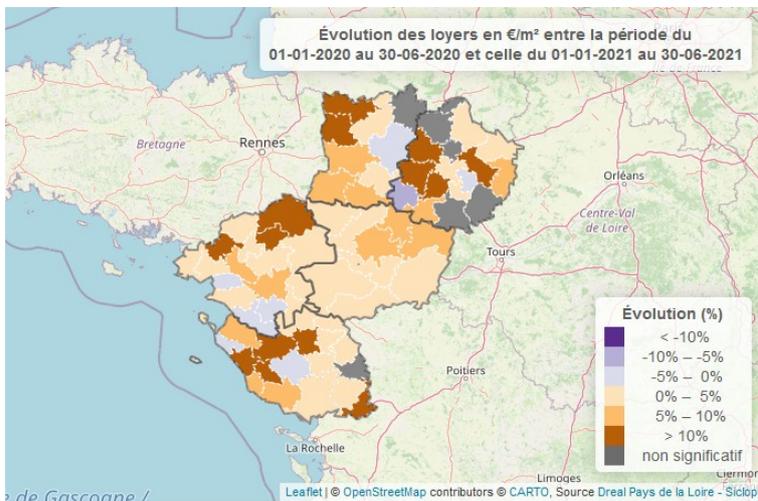


Nantes Métropole et Cap Atlantique présentent les niveaux de loyers au m² les plus élevés de la région (avec respectivement 13,6 € et 12,8 € par m²).

Les loyers moyens au m² les plus faibles sont observés au sein des communautés de communes de Haute Sarthe Alpes Mancelles et du Pays de Meslay-Grez (avec respectivement 5,5 € et 5,6 € 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 reste particulièrement marquée sur certains EPCI. À l'échelle régionale, 14 EPCI connaissent des hausses supérieures à 10 %, dont 5 EPCI situés en Vendée.

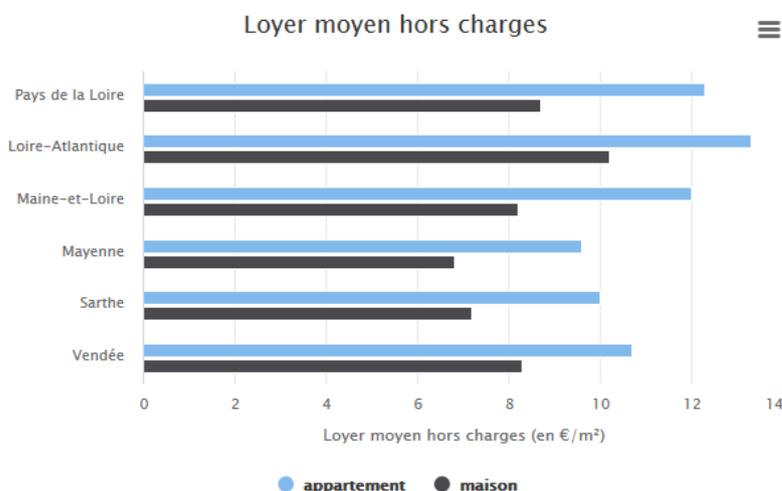
L'EPCI enregistrant la plus forte hausse est celui de la communauté de communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé avec une augmentation de 23 % en comparaison avec le loyer moyen au m² mesuré au 1^{er} semestre 2020.

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

Inversement, la communauté de communes de Sablé-sur-Sarthe connaît la plus forte baisse de loyers moyens au m² de la région (-6,5 %). Plusieurs EPCI ligériens connaissent également des baisses mais de moindre importance (entre -1 et -5 %).

Loyers et surfaces au 1^{er} semestre 2021

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



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

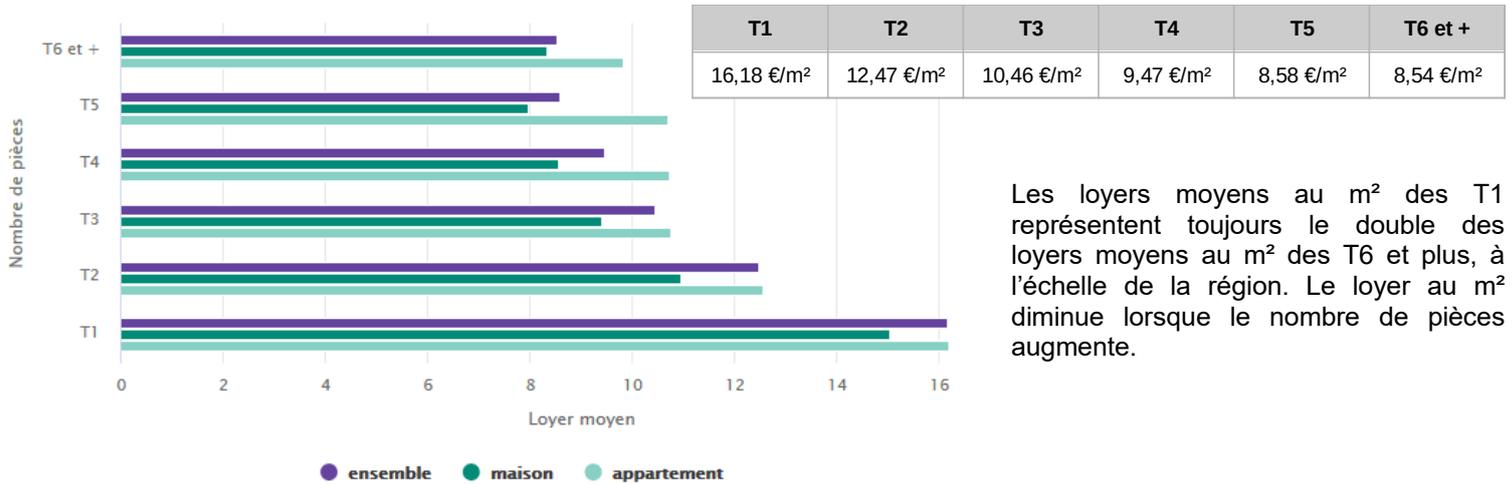
- en Loire-Atlantique : 12,6 €/m² en moyenne (13,3 €/m² pour un appartement et 10,2 €/m² pour une maison) ;
- en Maine-et-Loire : 10,8 €/m² en moyenne (12 €/m² pour un appartement et 8,2 €/m² pour une maison) ;
- en Mayenne : 8,3 €/m² en moyenne (9,6 €/m² pour un appartement et 6,8 €/m² pour une maison) ;
- en Sarthe : 8,9 €/m² en moyenne (10 €/m² pour un appartement et 7,2 €/m² pour une maison) ;
- en Vendée : 9,5 €/m² en moyenne (10,7 €/m² pour un appartement et 8,3 €/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	398	25	3 706	445	30	33
T2	528	42	4 519	495	45	265
T3	691	64	2 630	633	67	750
T4	916	85	664	768	90	866
T5	1 149	107	160	867	109	563
T6 et +	1 277	130	46	1 159	139	260

Source: DREAL/SICLOP

Les loyers moyens (hors charges) au m²



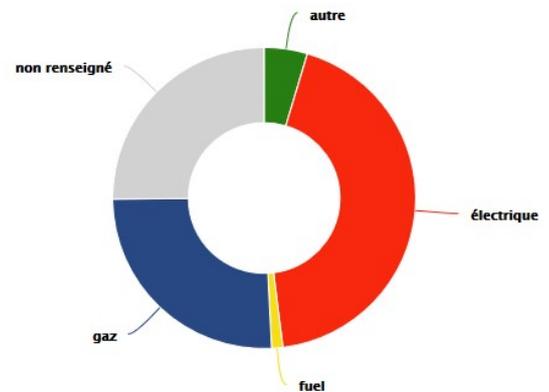
Les loyers moyens au m² des T1 représentent toujours le double des loyers moyens au m² des T6 et plus, à l'échelle de la région. Le loyer au m² diminue lorsque le nombre de pièces augmente.

Analyses complémentaires

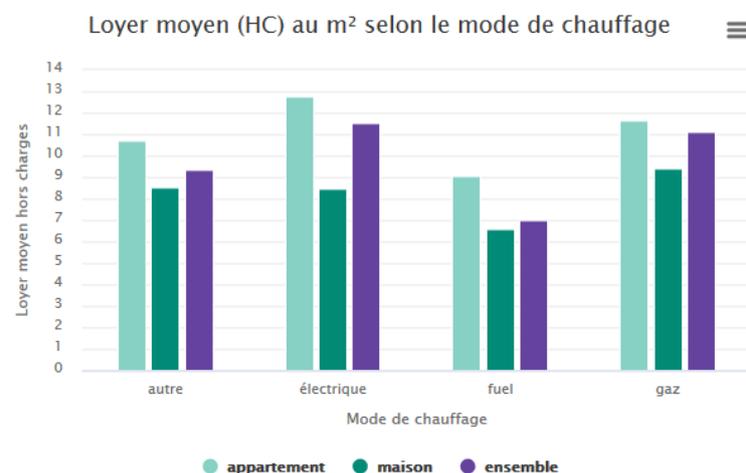
Des logements majoritairement chauffés à l'électrique

43,4 % des logements disposent d'un chauffage électrique et un peu plus du quart (25,7 %) 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 (25,1 %) des annonces collectées.



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



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 12,74 €/m² et 11,64 €/m²) pour l'ensemble des biens.

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

Source: DREAL/SICLOP

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

14 462 annonces immobilières ont été collectées sur le portail immobilier ouestfrance-immo.com entre le 1^{er} janvier et le 30 juin 2021 : 11 725 concernent des appartements et 2 737 concernent des maisons.

Comme l'année précédente, sur la même période, la Loire-Atlantique propose davantage d'annonces que les autres départements au travers du site internet de Ouest France immobilier. Au niveau régional, la part du nombre d'annonces concernant des appartements est en augmentation.

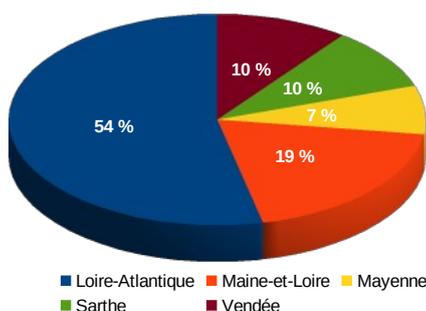
Des annonces portant principalement sur des appartements

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 logements locatifs quel que soit le département. Ainsi 75 % des annonces concernent des logements de petite taille (T3 et taille inférieure). Les appartements représentent 81 % des annonces collectées.

	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et +
Part des annonces	26 %	33 %	23 %	11 %	5 %	2 %
Part des appartements	99 %	94 %	78 %	43 %	22 %	15 %

Les appartements sont fortement représentés dans les petits logements avec la quasi-totalité des annonces concernant les T1 et T2, et dans la grande majorité des T3.

Davantage de biens mis en location en Loire-Atlantique



Sur un total de 14 462 annonces collectées, 7 740 concernent le département de la Loire-Atlantique, quel que soit le type de bien, soit plus de la moitié des annonces (54 %). 2 785 annonces ont été collectées pour le département de Maine-et-Loire.

Le nombre d'annonces collectées est assez proche en Vendée (1 481 annonces) et en Sarthe (1 377 annonces). Les annonces collectées sont moins nombreuses en Mayenne (1 078).

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

Réf. : 2570H21JCEB