

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

Bilan à fin août 2022

Chiffres clés sur les loyers de marché en 2022

Au niveau régional

11.2 €/m²

loyer moyen hors charges

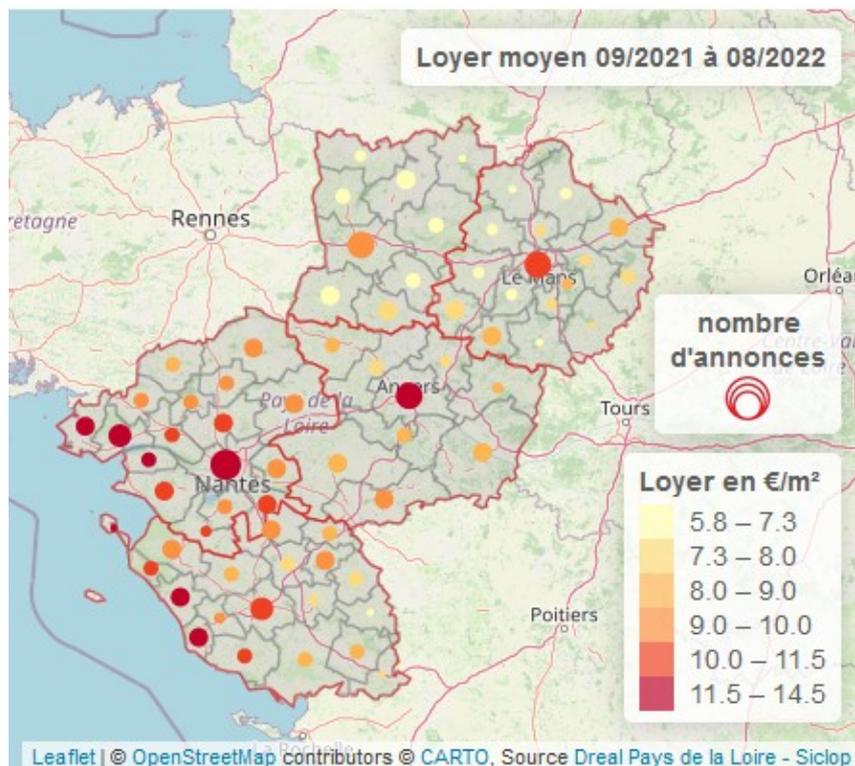
645 €

loyer moyen hors charges

580 €

loyer médian hors charges

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 des 12 mois compris entre septembre 2021 et août 2022, plus de 15 800 annonces de locations privées de logements ont été analysées en Pays de la Loire grâce à l'outil Siclop. Environ 80 % d'entre elles correspondaient à des appartements et 20 % 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 Loire-Atlantique, le Maine-et-Loire, la Mayenne et la Sarthe ont des taux de T1 et T2 compris entre 50 % et 54 %, contre 45 % pour la Vendée.

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

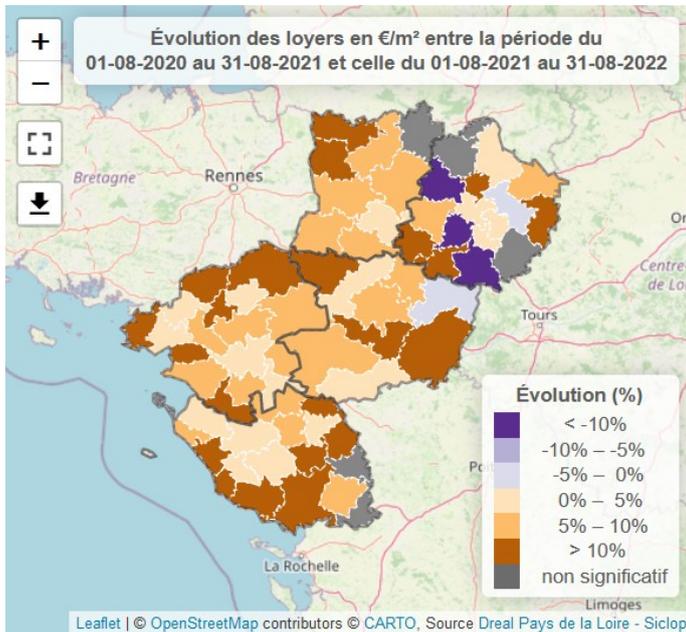
Durant les 12 derniers mois cumulés entre septembre 2021 et août 2022, le loyer moyen hors charge des logements proposés à la location en Pays de la Loire s'élève sur l'ensemble de l'année à 645 € et 11,2 € par m². Le loyer moyen par m² des appartements est de 12,4 € pour la région, de 13,6 € pour le département de la Loire-Atlantique et de 9,8 € par m² pour celui de la Mayenne. Celui des maisons est de 9,1 € par m² pour la région, de 10,8 € par m² en Loire-Atlantique et de 6,8 € 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. Ainsi, en août 2022, les loyers moyens les plus élevés sont observés dans la métropole nantaise avec 13,8 € au m² et à Cap Atlantique avec 14,5 € au m².

Les loyers moyens de deux autres EPCI dépassent les 12 € au m² : Les Sables d'Olonne Agglomération et Angers Loire Métropole.

Les loyers observés sur Le Mans Métropole et La Roche-sur-Yon Agglomération, sont de 10,1 € par m², progressent aussi par rapport à 2021. Le loyer de Laval Agglomération est de 9,6 € par m².

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



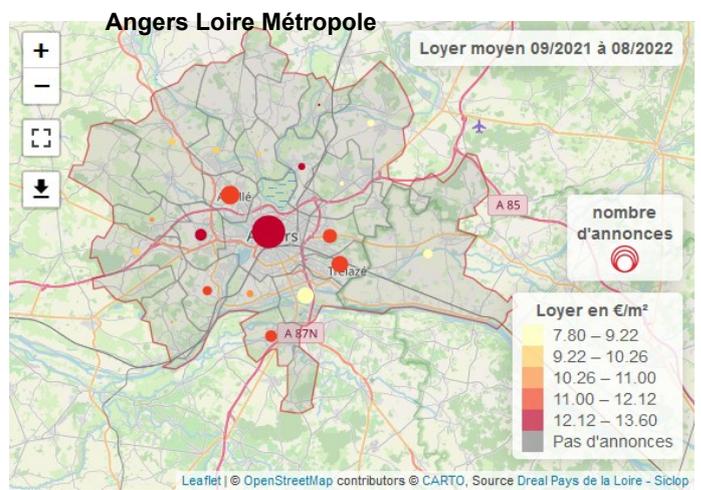
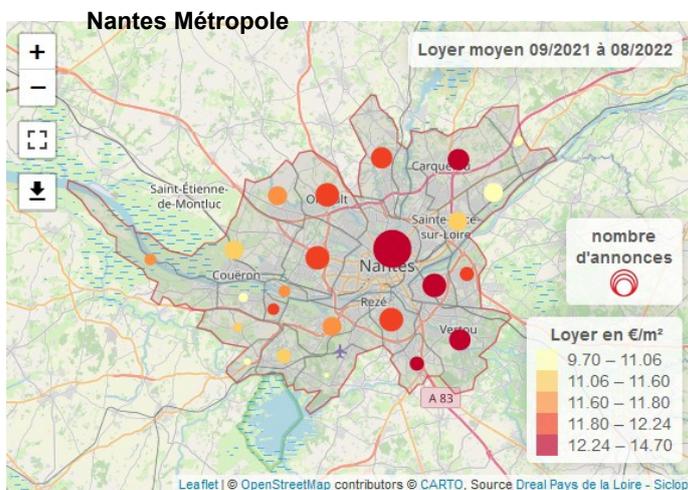
Sur l'ensemble de la région, les loyers sont plus élevés en juin 2022 qu'en août 2021.

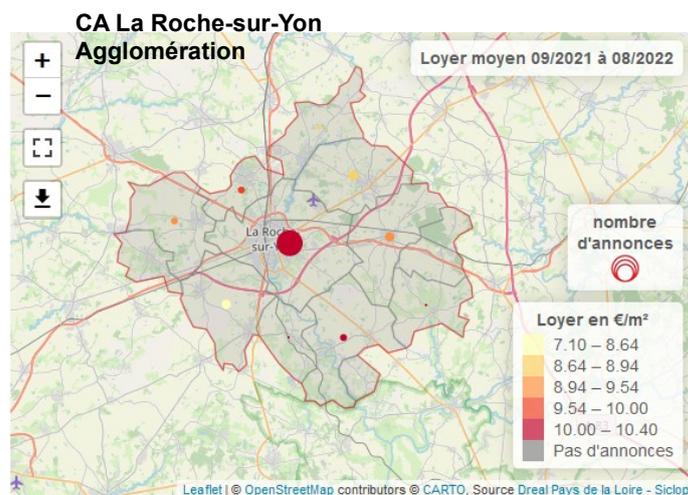
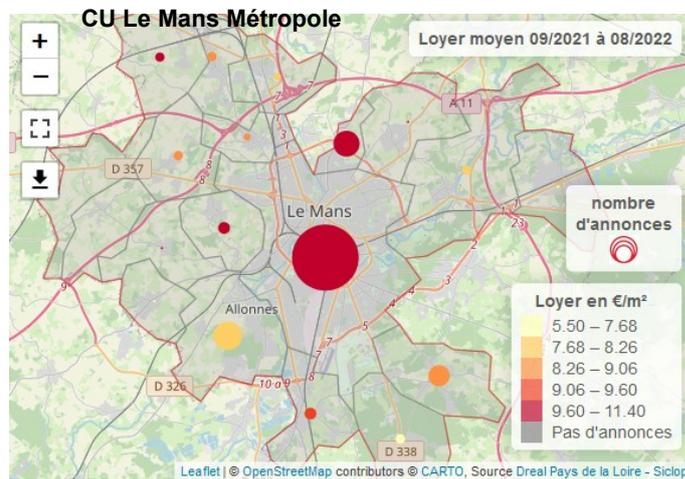
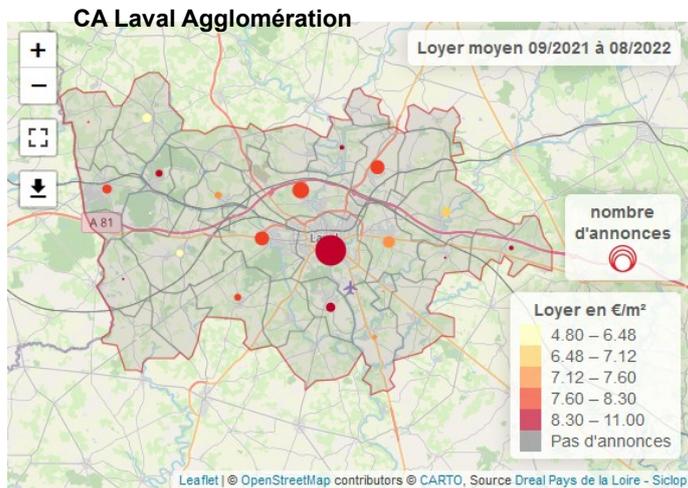
Les loyers dans les cinq départements des Pays de la Loire sont supérieurs en août 2022 à ceux enregistrés en juin 2021.

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 : +0,7 % pour Nantes Métropole, -16,1 % pour Angers Loire Métropole, +18,6 % sur le territoire de Laval Agglomération, +17,2 % sur Le Mans Métropole et -11,3 % pour le loyer moyen sur La Roche-sur-Yon Agglomération.

Le loyer moyen augmente aussi sur tout le littoral de Loire-Atlantique et de Vendée.

Loyers et surfaces





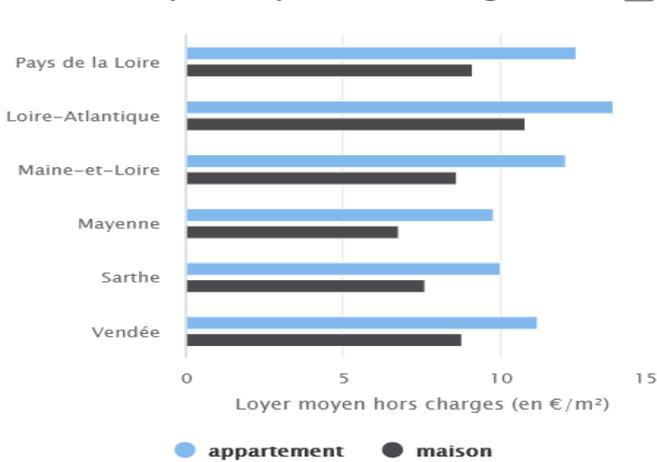
Les niveaux de loyers se répartissent différemment au sein des cinq EPCI siège des préfectures de département de la région. Les loyers moyens au m² les plus élevés sont enregistrés par les agglomérations de Nantes et Angers.

À 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 9 € par m².

À 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 8 € par m².

Dans Le Mans Métropole, les niveaux de loyers sont moins homogènes, les loyers diminuent plus fortement pour dépasser légèrement 5 € par m² dans les communes les plus éloignées. Les loyers les plus faibles s'observent au sein de l'agglomération de Laval puis de La Roche-sur-Yon.

Loyer moyen hors charges



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

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	413	25	3 162	479	32	49
T2	537	42	4 668	515	44	354
T3	716	64	3 033	636	68	1 004
T4	959	85	932	814	89	1 339
T5	1 192	105	225	940	107	691
T6 et +	1 380	132	74	1 200	142	345

Source: DREAL/SICLOP

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)

15 876 annonces immobilières ont été collectées sur le portail immobilier ouestfrance-immo.com entre le 1^{er} septembre 2021 et le 30 août 2022 : 76 % 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.

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. : 2764H22HV