

# Les loyers du parc privé en Pays de la Loire

## Bilan du 1<sup>er</sup> semestre 2023

### Chiffres clés sur les loyers de marché au 1<sup>er</sup> semestre 2023

#### Au niveau régional

**12.2 €/m<sup>2</sup>**

loyer moyen hors charges

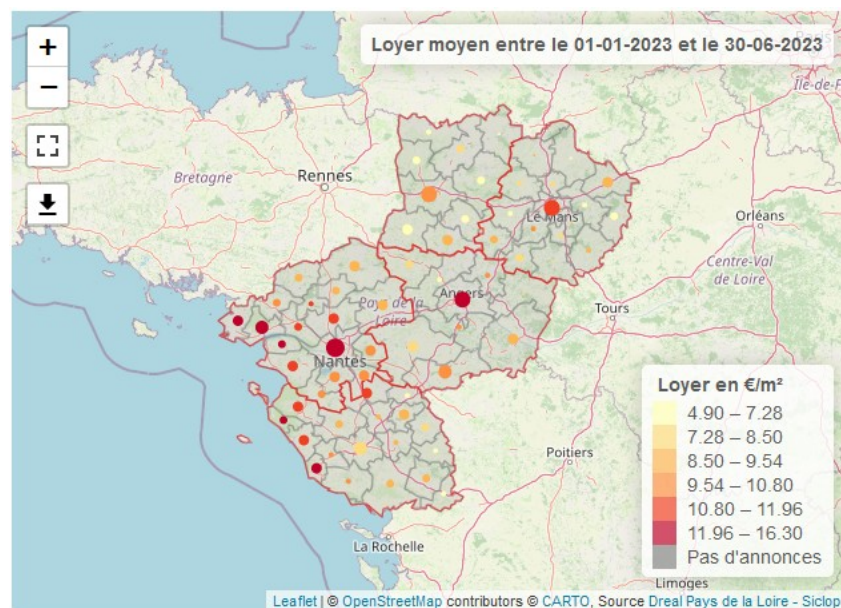
**691 €**

loyer moyen hors charges

**600 €**

loyer médian hors charges

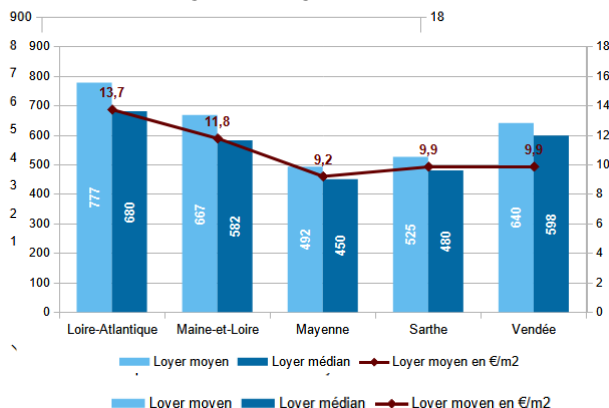
Les indicateurs présentés dans cette publication correspondent au niveau de loyer mentionné dans les annonces publiées sur le site Ouest France immobilier et caractérisent donc uniquement les loyers de marché. Ils sont dépendants des caractéristiques propres des logements mis en location par l'intermédiaire des annonces (localisation, type de bien, ancienneté de la construction, équipements...) et du marché locatif local (pression locative et niveau de loyer).



Au 1<sup>er</sup> semestre 2023, en Pays de la Loire, le loyer moyen hors charge des logements proposés à la location s'élevait à 691 € et 12,2 € par m<sup>2</sup>. Il s'échelonne différemment selon les départements : de 13,7 € par m<sup>2</sup> en Loire-Atlantique à 9,2 € par m<sup>2</sup> en Mayenne. La moitié des annonces proposait des logements avec des loyers supérieurs à 600 €.

Le loyer moyen par m<sup>2</sup> des appartements est de 13,6 € pour la région, et s'échelonne de 14,9 € pour le département de la Loire-Atlantique à 10,5 € par m<sup>2</sup> pour celui de la Mayenne. Celui des maisons est de 9,9 € par m<sup>2</sup> pour la région, de 11,5 € par m<sup>2</sup> en Loire-Atlantique et de 7,4 € par m<sup>2</sup> en Mayenne. Deux EPCI des Pays de la Loire dépassent la barre des 14 € par m<sup>2</sup> : Nantes Métropole (14,9 € par m<sup>2</sup>) et Cap Atlantique (16,3 € par m<sup>2</sup>).

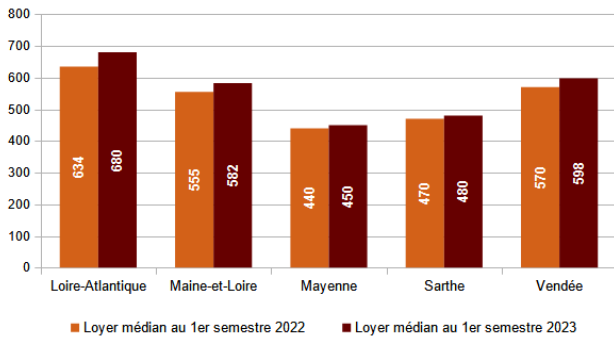
#### Un écart de loyers toujours important entre les départements



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 777 € et de 13,7 € au m<sup>2</sup>. 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. Cette différence est plus élevée dans les départements de la Loire-Atlantique (+ 97 €), Maine-et-Loire (+ 85 €) et du groupe des 3 autres départements : Mayenne, + 42 €, Sarthe, + 45 € et Vendée, + 43 €.

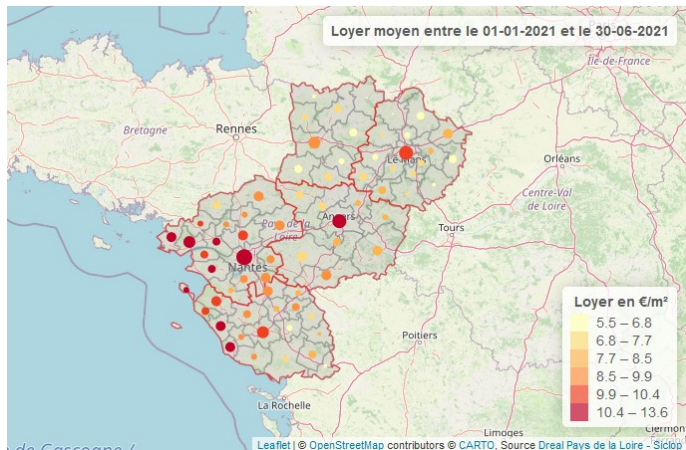
## Des évolutions positives du loyer médian dans les 5 départements



La comparaison des loyers médians des premiers semestres 2022 et 2023 montre une progression dans les 5 départements des Pays de la Loire.

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, leur ancienneté et la prise en compte de l'inflation dans l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL), critère de base dans le calcul de la révision des loyers.

## Des loyers moyens au m<sup>2</sup> plus élevés au sein des EPCI de l'Ouest de la région

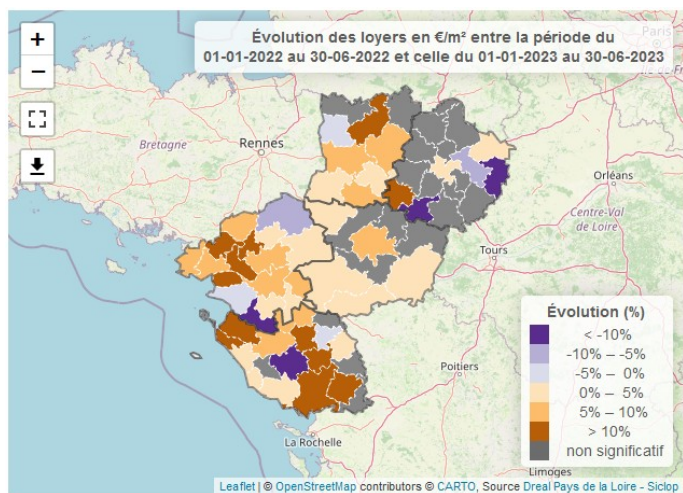


Nantes Métropole et Cap Atlantique présentent les niveaux de loyers au m<sup>2</sup> les plus élevés de la région (avec respectivement 14,9 € et 16,3 € par m<sup>2</sup>).

Les loyers moyens au m<sup>2</sup> les plus faibles sont observés au sein de la communauté de communes du Pays de la Châtaigneraie avec 4,9 € par m<sup>2</sup>. Ce résultat est obtenu avec seulement 8 annonces exploitées.

Les niveaux de loyers moyens au m<sup>2</sup> sont globalement plus élevés dans les EPCI littoraux et au sein des principales agglomérations.

## Une évolution des loyers moyens au m<sup>2</sup> hétérogène entre EPCI



La hausse des loyers moyens au m<sup>2</sup> reste particulièrement marquée sur certains EPCI. À l'échelle régionale, 12 EPCI connaissent des hausses supérieures à 10 %, dont 6 EPCI situés en Vendée.

L'EPCI enregistrant la plus forte hausse est celui de la communauté de communes du Pays de Chantonay avec une augmentation de 29 % en comparaison avec le loyer moyen au m<sup>2</sup> mesuré au 1<sup>er</sup> semestre 2022.

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 d'agglomération de La Roche-sur-Yon connaît la plus forte baisse de loyers moyens au m<sup>2</sup> de la région (- 20 %). Le nombre d'annonces de locations à La Roche-sur-Yon est toujours fortement majoritaire sur la communauté d'agglomération, environ 90 % du total. La taille moyenne des logements proposés à la location progresse de 27 %, ce qui pourrait expliquer cette nette diminution du prix au m<sup>2</sup>.

Plusieurs EPCI ligériens connaissent également des baisses mais de moindre importance (entre - 3 et - 13 %) et surtout sur un nombre d'annonces bien moins important.

## Des loyers moyens hors charge au m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> se répartissent de la manière suivante :

- Loire-Atlantique : 13,7 €/m<sup>2</sup> en moyenne (14,9 €/m<sup>2</sup> pour un appartement et 11,5 €/m<sup>2</sup> pour une maison) ;
- Maine-et-Loire : 11,8 €/m<sup>2</sup> en moyenne (13,4 €/m<sup>2</sup> pour un appartement et 9,2 €/m<sup>2</sup> pour une maison) ;
- Mayenne : 9,2 €/m<sup>2</sup> en moyenne (10,5 €/m<sup>2</sup> pour un appartement et 7,4 €/m<sup>2</sup> pour une maison) ;
- Sarthe : 9,9 €/m<sup>2</sup> en moyenne (10,6 €/m<sup>2</sup> pour un appartement et 8,2 €/m<sup>2</sup> pour une maison) ;
- Vendée : 9,9 €/m<sup>2</sup> en moyenne (12,0 €/m<sup>2</sup> pour un appartement et 8,5 €/m<sup>2</sup> pour une maison).

## Les moyennes des loyers et surfaces habitables

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

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	1149	107	160	867	109	563
T6 et +	1277	130	46	1159	139	260

Source: DREAL/SICLOP

T4	992	83	352	903	91	455
T5	1 187	104	117	1 054	110	258
T6 et +	1 169	115	17	1 206	141	199

Source: DREAL/SICLOP

## Les loyers moyens (hors charges) au m<sup>2</sup>

Loyer moyen (hors charges) au m<sup>2</sup>



Les loyers moyens au m<sup>2</sup> des T1 représentent environ le double des loyers moyens au m<sup>2</sup> des T6 et plus, à l'échelle de la région. Le loyer au m<sup>2</sup> diminue lorsque le nombre de pièces augmente.

Nombre de pièces	T1	T2	T3
Loyer en €/m <sup>2</sup>	18,2 €/m <sup>2</sup>	13,9 €/m <sup>2</sup>	11,6 €/m <sup>2</sup>

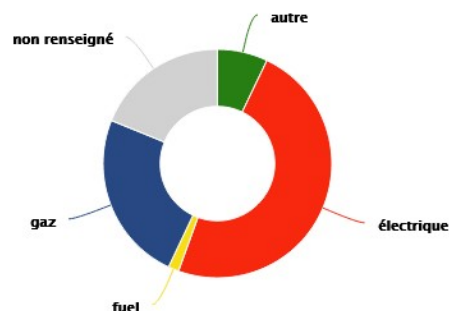
Nombre de pièces	T4	T5	T6 et +
Loyer en €/m <sup>2</sup>	10,8 €/m <sup>2</sup>	10,1 €/m <sup>2</sup>	8,7 €/m <sup>2</sup>

Pays de la Loire / 01-01-2023 au 30-06-2023 / 5930 annonces

### Des logements majoritairement chauffés à l'électrique, énergie la plus répandue

48 % des logements disposent d'un chauffage électrique et un peu moins du quart (24 %) des logements, un chauffage au gaz.

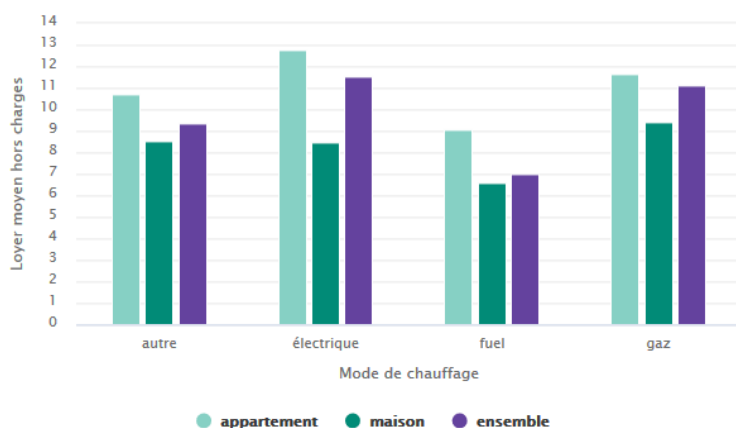
L'analyse du mode de chauffage n'est pas exhaustive car environ 80 % des annonces précisent le type de chauffage utilisé.



Source: DREAL/SICLOP

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

Loyer moyen (HC) au m<sup>2</sup> selon le mode de chauffage



Source: DREAL/SICLOP

● appartement ● maison ● ensemble

Source: DREAL/SICLOP

Le montant des loyers est différent selon le type de chauffage.

Ainsi, les loyers moyens par m<sup>2</sup> dépassent les 10 € pour le chauffage à l'électricité et au gaz (respectivement 12,87 €/m<sup>2</sup> et 12,19 €/m<sup>2</sup>) pour l'ensemble des biens.

Les loyers moyens par m<sup>2</sup> des maisons sont moins dépendants du type de chauffage que ceux des appartements.



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

5 930 annonces immobilières ont été collectées sur le portail immobilier [ouestfrance-immo.com](http://ouestfrance-immo.com) entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 30 juin 2023 : 4 486 concernent des appartements et 1 444 concernent des maisons. Ce nombre d'annonces est moins important qu'en 2022 en raison d'un problème du système de collecte.

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.

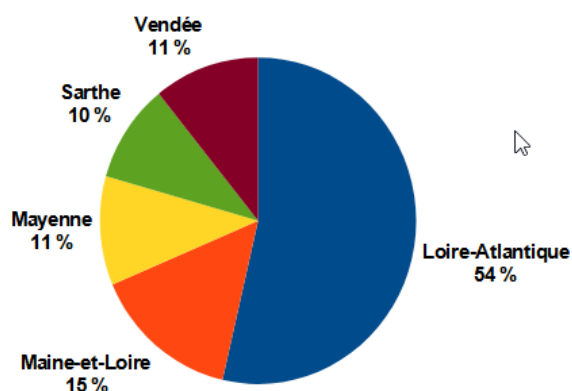
### Des annonces portant principalement sur des appartements

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 plus de 76 % des annonces concernent des logements de petite taille (T3 et taille inférieure). Les appartements représentent un peu moins de 76 % des annonces collectées.

	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et +
Part des annonces	25 %	28 %	24 %	14 %	6 %	4 %
Part des appartements	95 %	92 %	76 %	44 %	31 %	8 %

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 5 930 annonces collectées, 3 179 concernent le département de la Loire-Atlantique, quel que soit le type de bien, soit plus de la moitié des annonces (54 %). 890 annonces ont été collectées pour le département de Maine-et-Loire.

Le nombre d'annonces collectées est assez proche en Mayenne (639 annonces), en Sarthe (582 annonces) et en Vendée (640 annonces).

#### 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 : 2115-9998

Réf. : 3760H23HV