

Les loyers du parc privé

La Roche-sur-Yon Agglomération
Les Sables d'Olonne Agglomération
Challans-Gois Communauté
Pays de Saint Gilles Croix de Vie

Observatoire Local des Loyers
année 2019



Un réseau national à la méthode commune

Le réseau des Observatoires Locaux des Loyers (OLL) a été constitué en 2013 sous l'impulsion du Ministère en charge du logement. Animé par l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL), il regroupe aujourd'hui 30 structures observant 50 territoires, soit la moitié du parc locatif privé du pays. En 2016, l'ADILE de Vendée a été chargée de créer et de mettre en œuvre l'Observatoire Local des Loyers de Vendée. Après deux années de collecte, l'Etat a autorisé l'élargissement du périmètre d'observation au Pays de Saint Gilles Croix de Vie en 2018.

Les résultats présentés ci-après sont issus de l'enquête 2019. Sur l'ensemble des 4 zones, 7 334 références de logements ont été collectées dont 645 en gestion directe, c'est-à-dire dont la gestion est assurée par le propriétaire bailleur. 6 689 l'ont été en mandat de gestion locative (gestion déléguée à une agence immobilière, un notaire...). La collecte 2020 représente 31% du parc locatif privé.

Les analyses statistiques suivent une méthode rigoureuse définie par un comité scientifique national. Les données collectées sont complétées grâce aux informations contenues dans l'application MAJIC (Mise à Jour des Informations Cadastreales). L'observatoire local contrôle l'intégrité et la cohérence des données avant de les transmettre à l'ANIL, le centre national de traitement pour l'OLL 85. L'ANIL garantit

la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations, selon des règles validées par le comité scientifique. Les traitements effectués ont pour objet de compléter les contrôles de cohérence réalisés par l'observatoire local, d'identifier les doublons potentiels et de redresser les résultats afin qu'ils correspondent à la structure et à l'occupation réelle du parc.

Le champ d'observation des OLL est défini par la loi Alur :

- Il s'agit de tous les logements locatifs à l'exception de ceux détenus par les offices HLM, les Sem et les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage (CCH : L.365-2),
- Il est limité aux résidences principales,
- Il comprend les meublés et, en raison de la condition précédente, exclut les meublés saisonniers,
- Ne sont pas non plus concernés les logements loués sous le régime de la loi de 1948.

L'observation porte sur le loyer mensuel hors charges rapporté au mètre carré de surface habitable pour permettre des comparaisons entre les territoires.

Afin de garantir la précision des résultats, un minimum de 50 enquêtes est requis pour communiquer les valeurs de loyers.

Le site national des observatoires des loyers

L'ensemble des résultats des Observatoires Locaux des Loyers est accessible au grand public et aux professionnels.

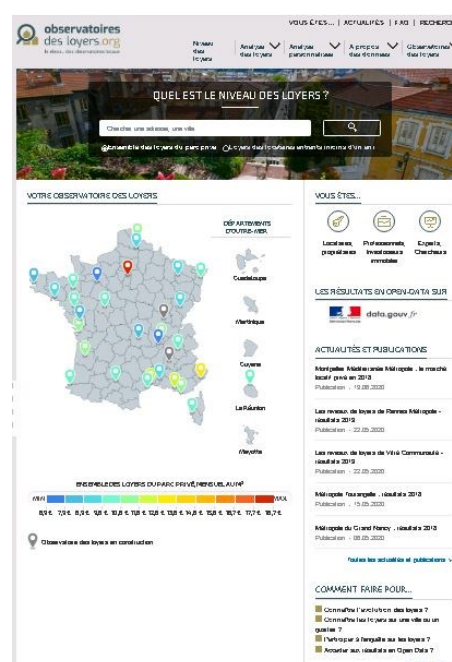
Recherche simple, analyse avancée, construction de graphiques personnalisés, actualités et publications, le site du réseau propose différents outils pour approfondir la connaissance du parc locatif privé.

Rendez vous sur :



Les résultats et études sur la Vendée peuvent également être consultés sur le site internet de l'ADIL 85 :

www.adil85.org rubrique Observatoire des territoires - Les études de l'observatoire.



L'observatoire des loyers en Vendée



44%

du parc locatif
privé vendéen
couvert par l'OLL

Périmètre de l'Observatoire Local des Loyers en 2019



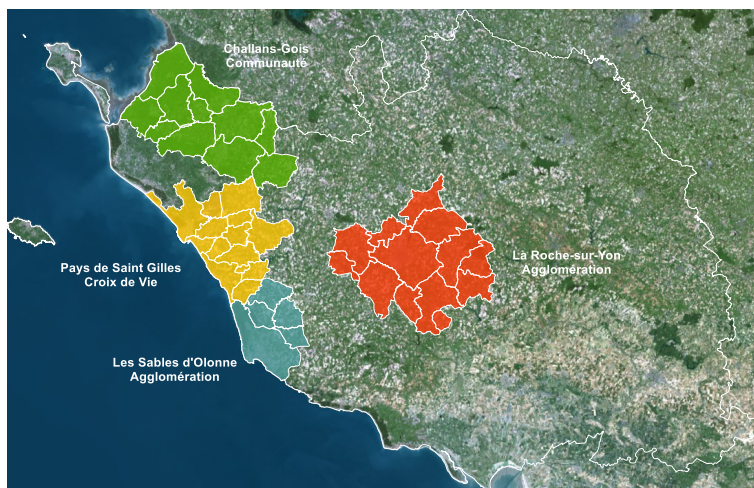
27

professionnels
de l'immobilier
partenaires



7 334

logements
enquêtés



31%

du parc locatif
privé observé

Source : INSEE 2016

Des professionnels de l'immobilier impliqués

L'ADILE de Vendée remercie l'ensemble des partenaires, et particulièrement la Chambre Départementale de la FNAIM, pour leur contribution à la fourniture des données, indispensables à l'Observatoire Local des Loyers.

Agence des Pins 

Agence des Présidents

Agences DURET 

Agence Grolleau 

AGT'IM 

AJP Immobilier

Cabinet immobilier
François Martineau 

Cabinet immobilier Jacques Bailly

Cabinet immobilier Sionneau 

Central Immobilier 

Century 21 Bleu Marine

Century 21 Bonne Fontaine

Foncia

Habitat & Humanisme Vendée

ICY Immobilier 

Immo de France - Procivis Ouest

L'adresse Bichon Immobilier 

L'adresse Bourneix Menuet
Immobilier 

L'Office Immobilier

Ma gestion locative 

Millet Immobilier 

Nestenn Immobilier Saint Gilles Croix de Vie

Office Notarial Barreau et Associés

OVIM - Office Vendéen de l'Immobilier

Pool immobilier Sablais 

Square Habitat Atlantique Vendée

Vrignaud & Biron Immobilier 



Les résultats 2019 - France

Niveaux de loyers des territoires observés

Loyer médian en 2019 (€/m²)

En 2019, le loyer médian du parc locatif privé, tous logements confondus, s'élève à :

- 9.3 €/m² pour Les Sables d'Olonne Agglomération, soit 610 € pour 68 m²
- 8.6 €/m² pour Le Pays de Saint Gilles Croix de Vie, soit 600 € pour 71 m²
- 8.1 €/m² pour Challans-Gois Communauté, soit 595 € pour 74 m²
- 8.1 €/m² pour La Roche-sur-Yon Agglomération, soit 505 € pour 67 m²



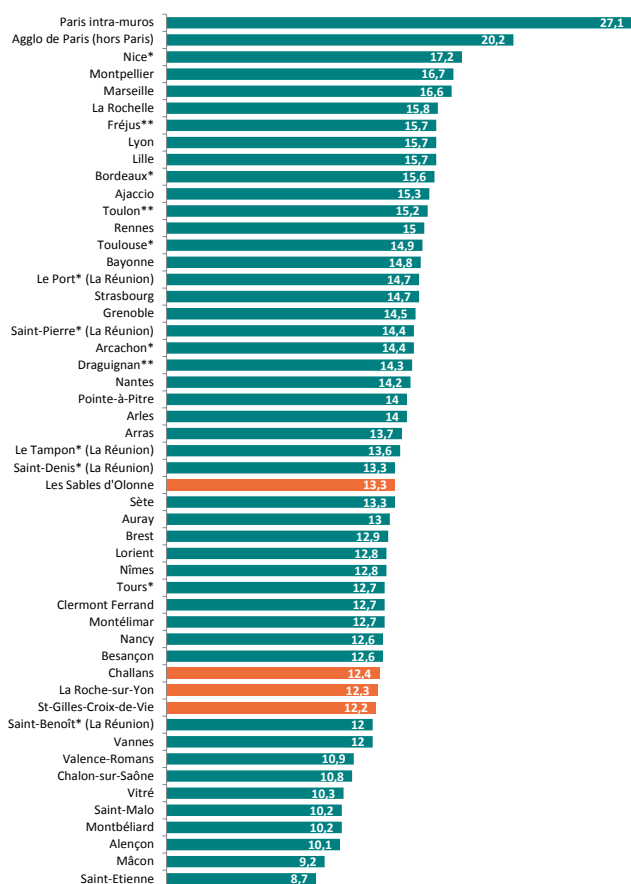
Source : Données OLL - traitement ANIL 2019-2018-2017

* Résultats 2018

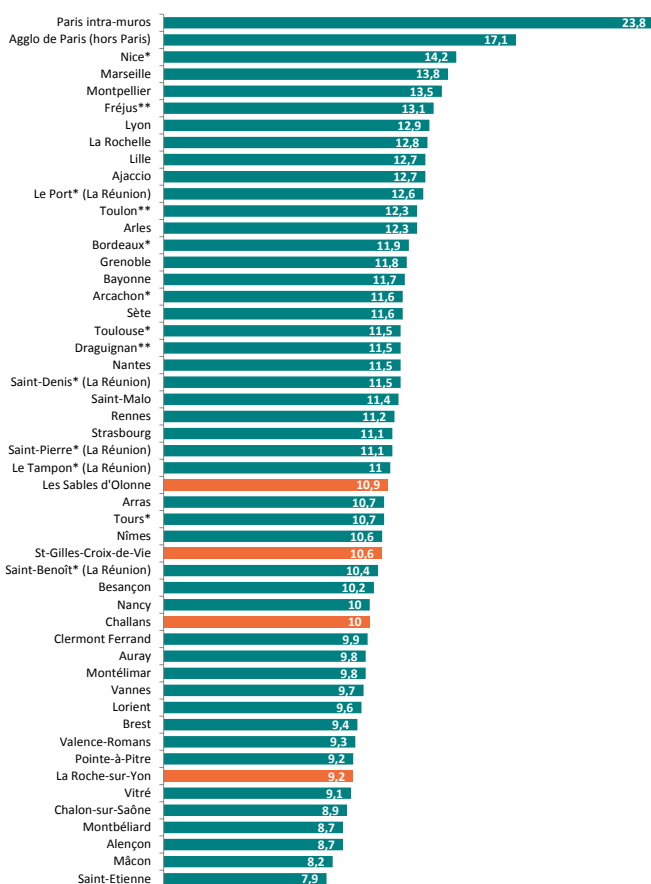
** Résultats 2017

Niveaux de loyers des territoires observés

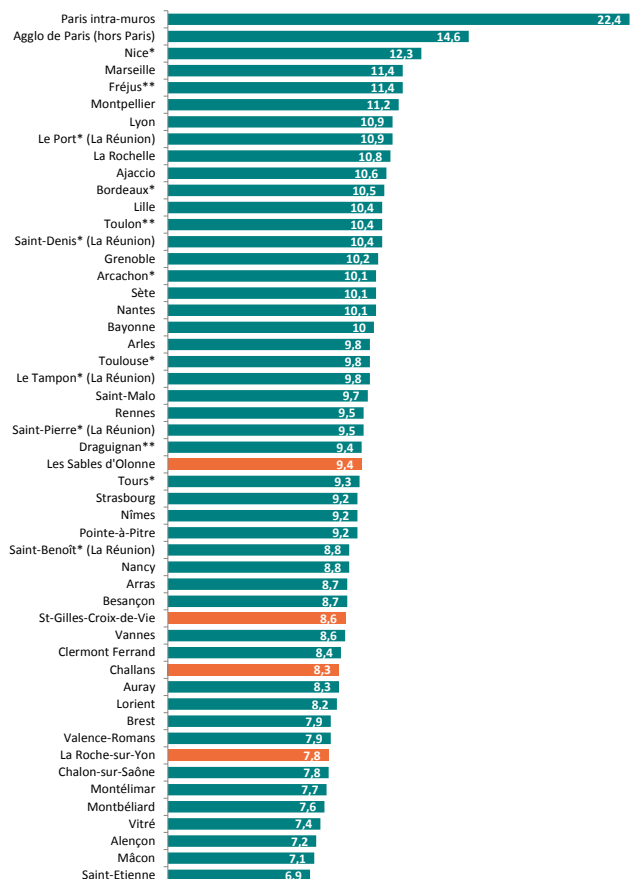
Une pièce (€/m²)



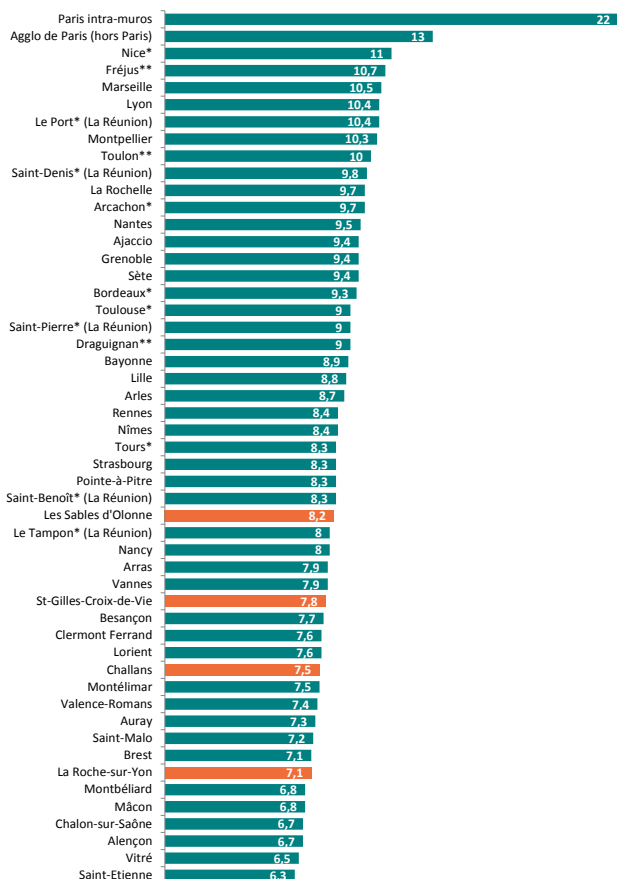
Deux pièces (€/m²)



Trois pièces (€/m²)



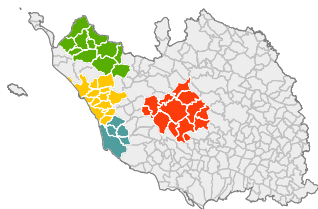
Quatre pièces et plus (€/m²)



Source : Données OLL - traitement ANIL 2019-2018-2017

* Résultats 2018

** Résultats 2017



Les résultats 2019 - Vendée

Des loyers impactés par le type et la taille des logements

Loyers médians et surface moyenne des appartements selon le nombre de pièces

		Loyers médians €/m ²	mensuel	Surface moyenne
	T1	12.1 €	318 €	27 m ²
	T2	9.2 €	405 €	44 m ²
	T3	7.8 €	498 €	67 m ²
	T4 et +	6.6 €	550 €	89 m ²
	T1	13.6 €	371 €	28 m ²
	T2	11 €	464 €	43 m ²
	T3	9.5 €	590 €	64 m ²
	T1	12 €	335 €	29 m ²
	T2	9.9 €	430 €	43 m ²
	T3	8.3 €	541 €	67 m ²
	T1	11.8 €	339 €	29 m ²
	T2	10.6 €	450 €	42 m ²
	T3	8.9 €	580 €	64 m ²

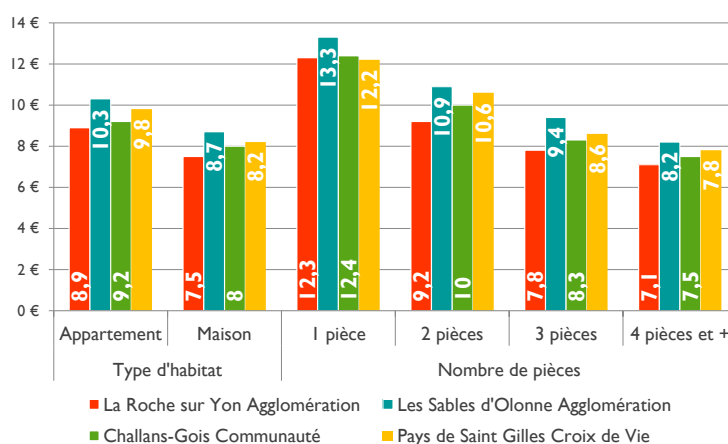
Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

Loyers médians et surface moyenne des maisons selon le nombre de pièces

		Loyers médians €/m ²	mensuel	Surface moyenne
	T1 à T3	8.2 €	550 €	68 m ²
	T4 et +	7.2 €	670 €	99 m ²
	T1 à T3	9.4 €	594 €	62 m ²
	T4 et +	8.2 €	779 €	96 m ²
	T1 à T3	8.4 €	564 €	66 m ²
	T4 et +	7.5 €	677 €	92 m ²
	T1 à T3	8.7 €	560 €	64 m ²
	T4 et +	7.8 €	680 €	88 m ²

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

Loyer mensuel médian en €/m² selon le type d'habitat et le nombre de pièces



Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

Le niveau de loyer est influencé par le type d'habitat (appartement ou maison) et la taille du logement (nombre de pièces et surface habitable). Plus le logement est petit, plus le loyer mensuel hors charges rapporté au mètre carré est élevé. Cela s'explique par des coûts de structure fixes dus à la présence de certains équipements (salle de bains, WC, cuisine...).

Avec un loyer médian de 9.2 €/m² pour un appartement, Challans-Gois Communauté est le territoire où la différence de niveau de loyer selon le type de logement est la moins marquée. Seuls 1.2 €/m² séparent les appartements des maisons. L'écart est de 1.4 €/m² pour La Roche-sur-Yon Agglomération et de 1.6 €/m² pour Les Sables d'Olonne Agglomération et le Pays de Saint Gilles Croix de Vie.

Le loyer médian au mètre carré d'un logement d'une pièce est de 36 à 42% plus cher qu'un 4 pièces et plus, soit +4.4 €/m² pour le Pays de Saint Gilles Croix de Vie et +5.2 €/m² pour La Roche-sur-Yon Agglomération.

A typologie égale, les niveaux de loyers sont les plus élevés sur l'agglomération des Sables d'Olonne et le Pays de Saint Gilles Croix de Vie. L'agglomération de La Roche-sur-Yon est le territoire aux loyers les moins élevés comparativement aux 4 zones observées.

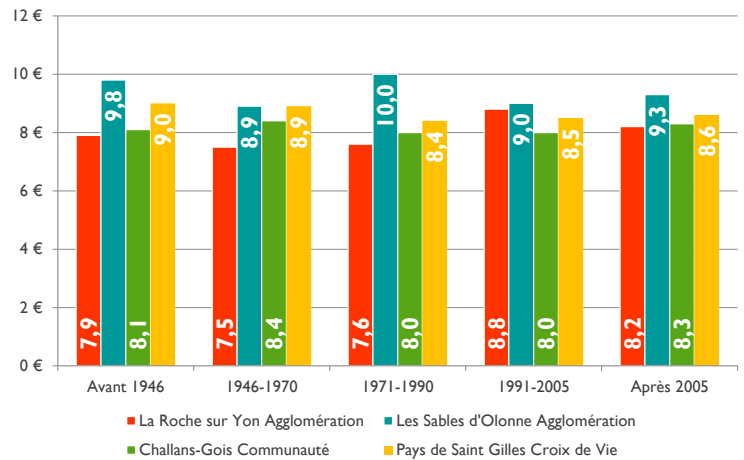
L'époque de construction, indicateur de la qualité du bâti

L'époque de construction du bâtiment influence les niveaux de loyers car elle reflète en partie la qualité du bâti et le niveau d'équipement et de confort (réglementation thermique, phonique...). Elle reflète également une localisation plus ou moins attractive dans la ville (hyper-centre, front de mer...).

Ainsi, tous logements confondus, les loyers au mètre carré les plus élevés concernent les logements construits entre 1971 et 1990 pour l'agglomération des Sables d'Olonne (10 €/m²), alors que ce sont les logements aux loyers les plus faibles pour La Roche-sur-Yon Agglomération (7.6 €/m²).

A noter également que les différences de loyers au mètre carré selon l'époque de construction du bâtiment sont plus marquées pour les appartements que pour les maisons.

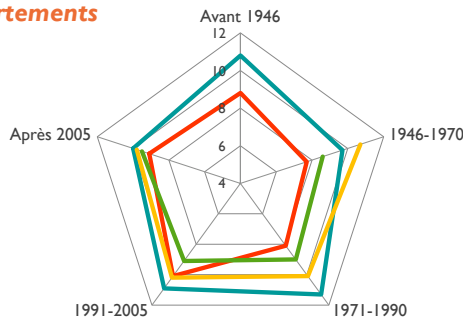
Loyer mensuel médian en €/m² selon l'époque de construction du logement



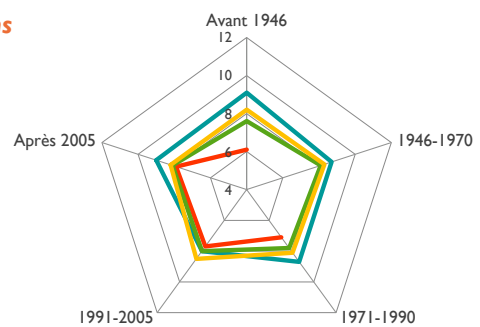
Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

Loyer mensuel médian en €/m² selon le type d'habitat et l'époque de construction du logement

Appartements



Maisons

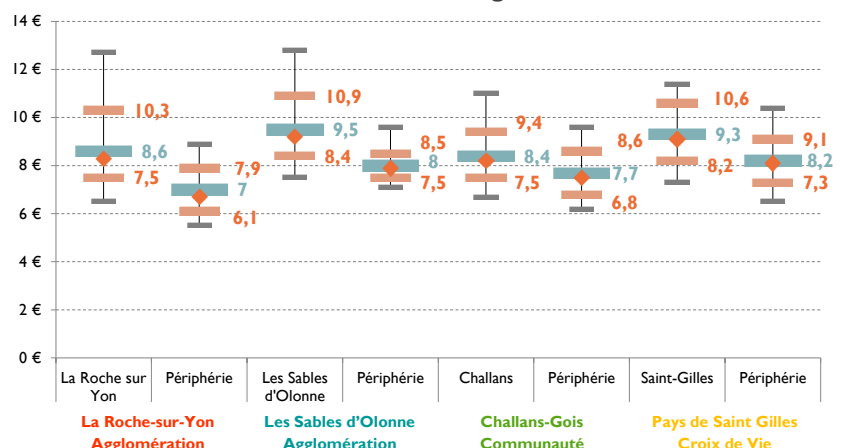


Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

La localisation du logement

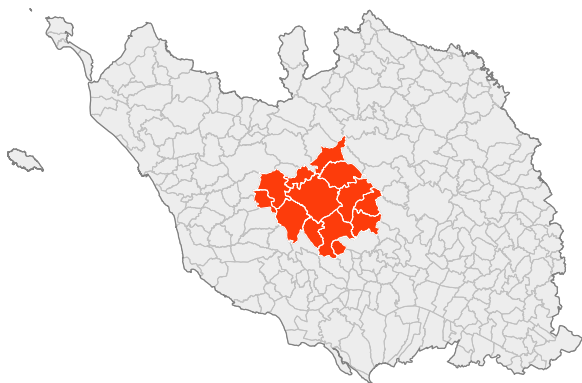
Sur l'ensemble des 4 zones étudiées, les loyers médians au mètre carré sont plus élevés sur les villes-centre que la périphérie : avec 1.5 €/m² supplémentaire pour Les Sables d'Olonne et 1.6 €/m² pour La Roche-sur-Yon. Cet écart est plus faible pour le Pays de Saint Gilles Croix de Vie et Challans-Gois Communauté (respectivement 1.1 et 0.7 €/m²).

Dispersion des loyers mensuels médians en €/m² selon la localisation du logement



Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

* Note de lecture p41



La Roche-sur-Yon Agglomération



95 416
habitants



+ 0.7%
variation annuelle moyenne

47 029
logements



68%
individuel

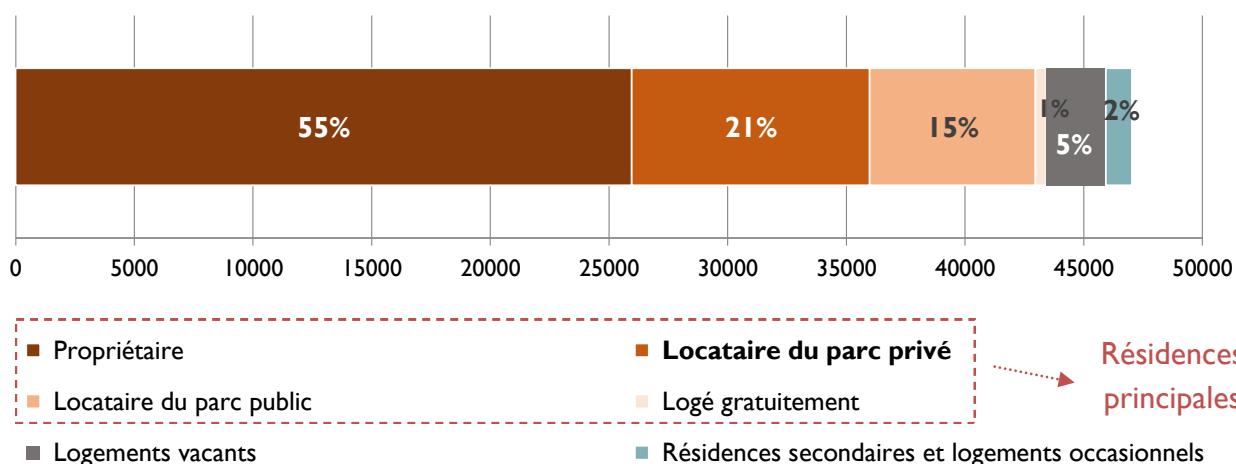


31%
collectif

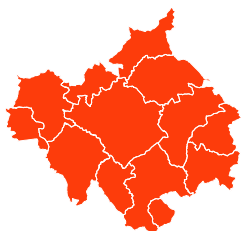


63% des logements
sur la ville de
La Roche-sur-Yon

Parc de logements selon la catégorie et le statut d'occupation du logement



Source : INSEE 2011 - 2016



Le parc locatif privé

Caractéristiques du parc locatif privé

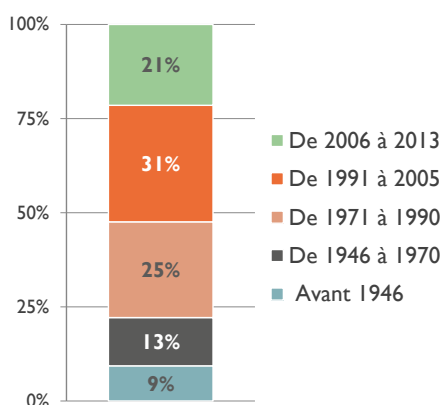
10 024

logements
locatifs privés

23%

des résidences
principales

Époque de construction



Typologie du parc locatif privé



39%

individuel



59%

collectif



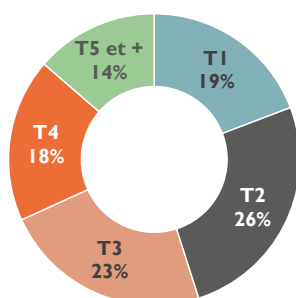
89%

loué vide

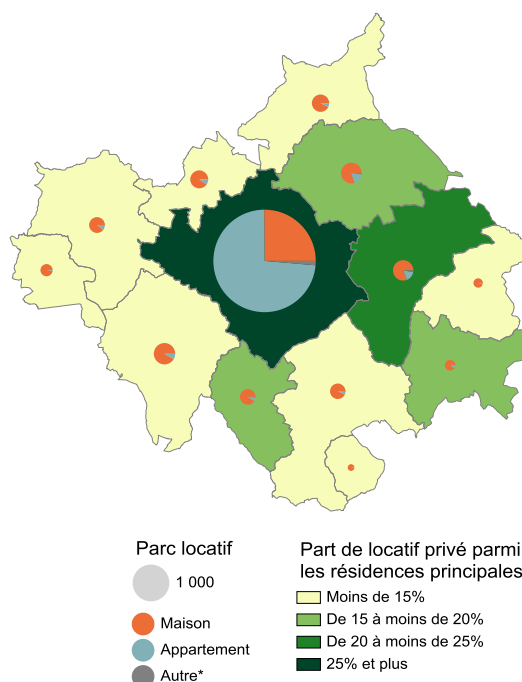


11%

loué meublé



Répartition du parc locatif privé
La Roche-sur-Yon Agglomération



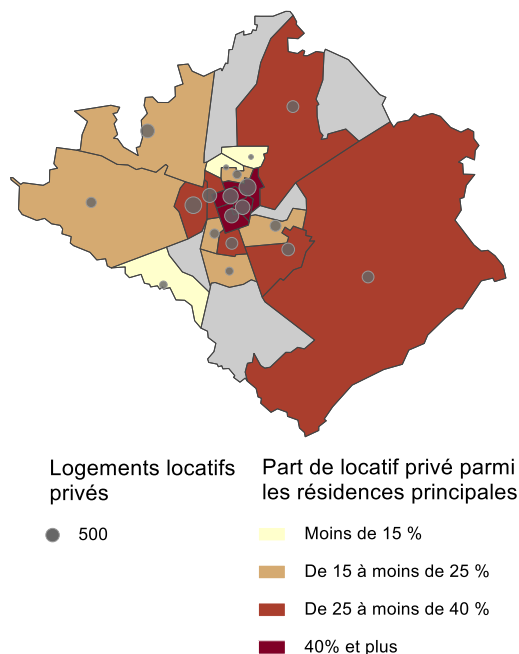
Évolution du parc locatif privé :

0.8% en moyenne par an (2011-2016)

2011-2016	▲ +0.7%	▲ +1.0%	▲ +0.5%	▲ +2.9%

	T1	T2	T3	T4	T5 et +
2011-2016	▲ +0.4%	▲ +0.9%	▲ +1.4%	▼ -0.3%	▲ +1.8%

Répartition du parc locatif privé
La Roche-sur-Yon par IRIS



Source : INSEE 2011-2016

Les locataires du parc privé



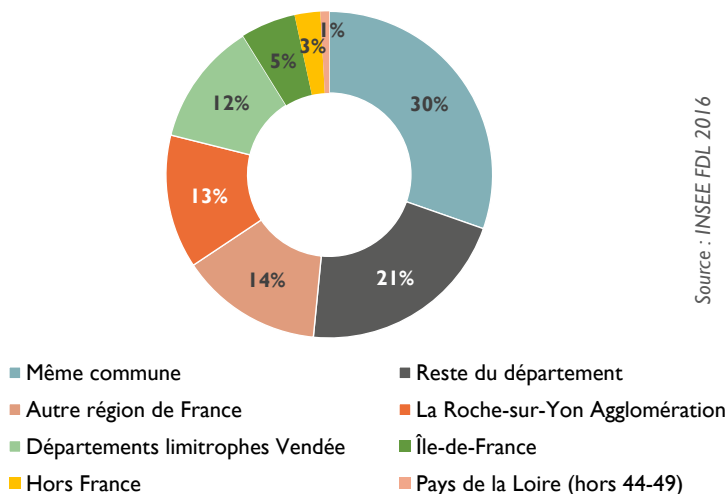
41 % d'emménagés récents
(moins de 2 ans)



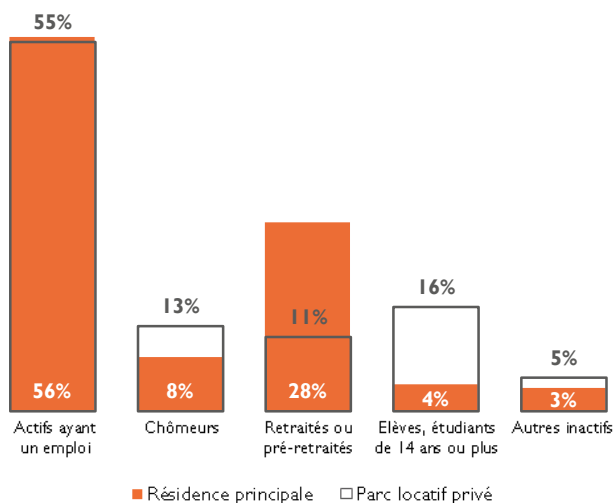
18 320 €
revenu médian disponible
(par Unité de Consommation - UC)

Source : FiLoSoFi 2017

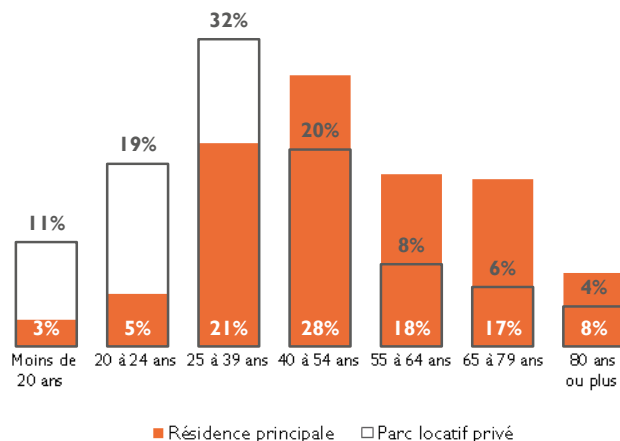
Origine des nouveaux locataires
(résidence antérieure au 1^{er} janvier de l'année précédente)



Résidences principales et locataires du parc privé
selon le type d'activité de la personne de référence



Résidences principales et locataires du parc privé
selon l'âge de la personne de référence



Les bénéficiaires d'une aide au logement

Source : INSEE FDL 2016

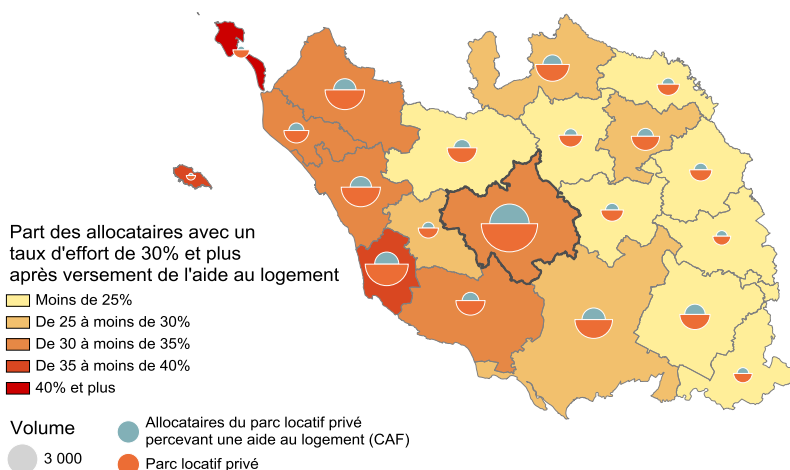
10 024 logements locatifs privés

4 912 bénéficiaires d'une aide au logement (parc locatif privé)

Soit un taux de couverture de **49%**
Vendée : 36%

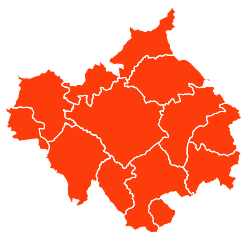
32% des bénéficiaires d'une aide au logement (parc locatif privé) ont un taux d'effort de 30% et plus après versement de l'aide
Vendée : 29%

Allocataires du parc locatif privé percevant une aide au logement



Sources : CAF Vendée au 31 décembre 2019 - INSEE 2016

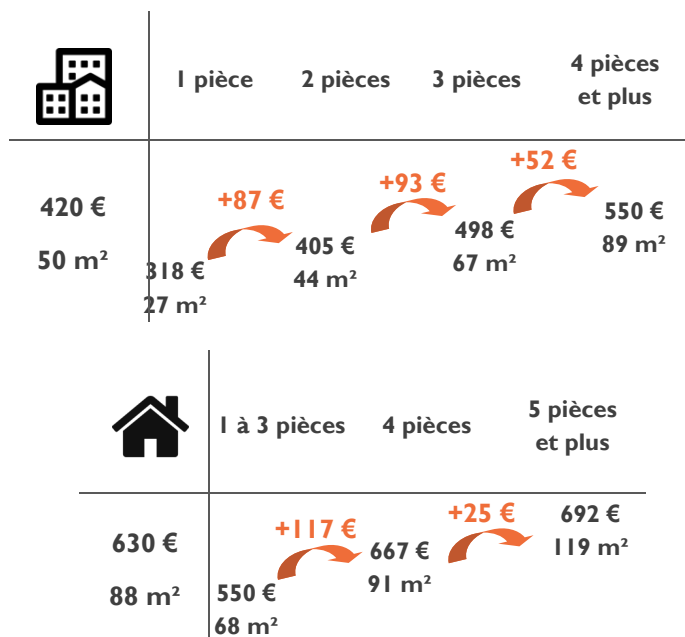
Ces données ne prennent pas en compte les ménages du régime agricole (MSA) bénéficiant d'une aide au logement



La Roche-sur-Yon Agglomération

Typologie et nombre de pièces

Loyer mensuel médian et surface moyenne selon le type d'habitat et le nombre de pièces



Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

Près de 100 € de plus par mois pour une pièce supplémentaire

Pour disposer d'une pièce en plus, le locataire d'un appartement devra s'acquitter d'un effort supplémentaire de près de 100 € par mois jusqu'au T3. Au-delà, l'effort consenti par le locataire est d'un peu plus de 50 €.

La typologie des logements influe sur le niveau des loyers. Le loyer médian au mètre carré d'un appartement est supérieur de 1.4 € à celui d'une maison. Cet écart s'explique en partie par une superficie moins importante pour l'habitat collectif (50 m² contre 88 m² pour une maison individuelle) et par un poids plus élevé des petits logements dans ce type d'habitat. Cependant, le loyer mensuel médian d'une maison reste plus élevé (630 € contre 420 € pour un appartement).

Une forte dispersion des niveaux de loyers pour les appartements et les petites typologies

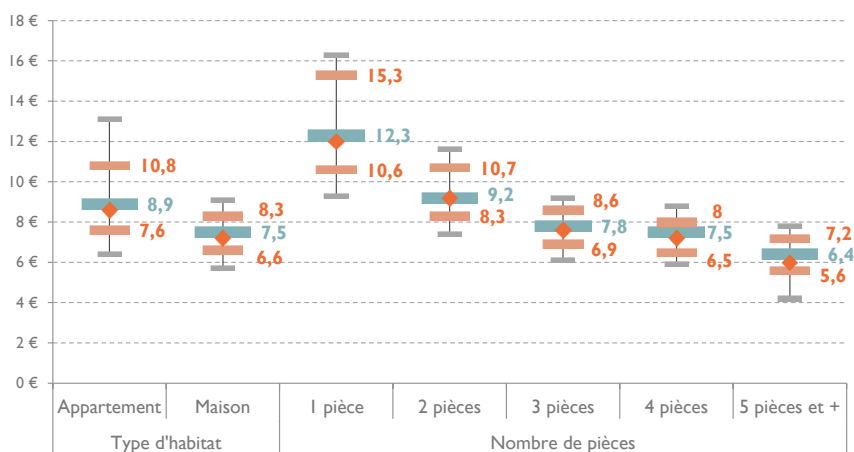
Les gammes de prix des appartements sont plus étendues que pour les maisons. La moitié des appartements ont un loyer au mètre carré compris entre 7.6 € et 10.8 €, soit un écart de 3.2 €/m² contre 1.7 €/m² pour l'individuel.

Pour les appartements et les petites typologies, les prix s'étalent davantage au dessus de la médiane, comme le montre le graphique ci-contre.

La surface habitable constitue également un facteur déterminant du niveau de loyer. Plus un logement est grand, plus son loyer médian au mètre carré diminue. Cela s'explique par des coûts d'équipement fixes quelle que soit la taille du logement (salle de bains, WC, cuisine...).

Le taux de rotation plus élevé des petits logements favorise également une revalorisation régulière de leur loyer. Les logements d'une pièce affichent le loyer médian au mètre carré le plus élevé (12.3 €). Ils sont 25% plus cher qu'un deux pièces, soit un écart de 3.1 €/m², tandis qu'un bien de 4 pièces coûte 4% plus cher qu'un 3 pièces.

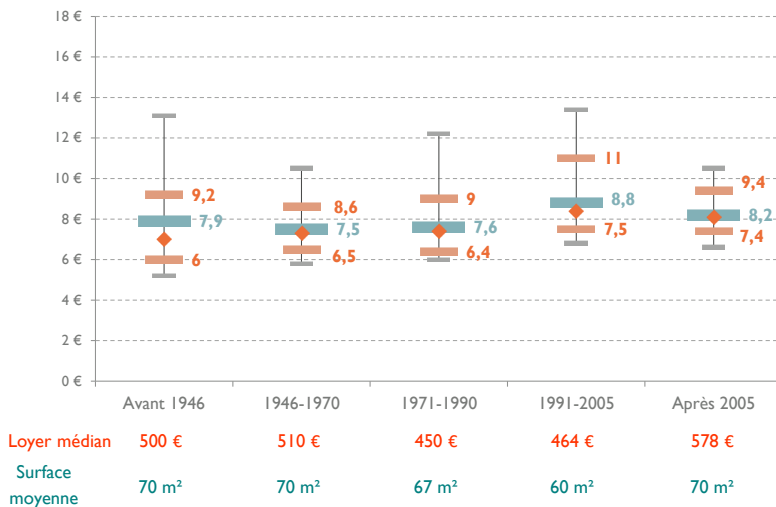
Dispersion des loyers mensuels médians en €/m² selon le type d'habitat et le nombre de pièces



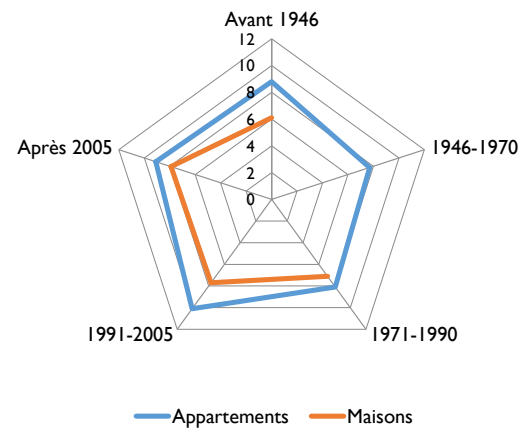
Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

Époque de construction

Dispersion des loyers mensuels médians en €/m² selon l'époque de construction du logement



Loyer mensuel médian en €/m² selon le type d'habitat et l'époque de construction du logement



Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

La diversité des loyers pratiqués au sein de l'agglomération est également liée à l'époque de construction, reflet d'une localisation plus ou moins centrale, de la qualité du bâti, du niveau de confort ou d'équipement.

Le parc récent, construit après 1990, est le plus onéreux : 8.2 €/m² pour le parc bâti après 2005 et 8.8 €/m² pour les logements construits entre 1991 et 2005.

Tous logements confondus, la dispersion des niveaux de loyers des logements construits avant 1946 est la plus forte : 80% des logements ont un loyer compris entre 5.2 € et 13.1 € soit près de 8 €/m² de différence. A l'inverse, les logements récents ont des loyers au mètre carré plus homogènes, les différents dispositifs fiscaux de soutien à l'investissement locatif plafonnant l'offre.

Sur l'agglomération, les logements collectifs d'avant 1946 ont un loyer médian de 8.8 €/m², avec la dispersion la plus forte (80% des logements ont un loyer compris entre 6.3 €/m² et 15.5 €/m²). Situés dans l'hyper-centre de La Roche-sur-Yon, les logements d'avant-guerre attirent par leur localisation.

Les appartements construits entre 1991 et 2005 ont le loyer médian au mètre carré le plus élevé (10.1 €/m²). Ces logements ont, en moyenne, une surface habitable plus faible que les appartements des autres époques de construction (42 m²). A l'inverse, les logements collectifs construits entre 1946 et 1970 ont le loyer médian au mètre carré le plus faible (7.7 €/m²) et la surface moyenne la plus élevée.

Pour ce qui est des maisons, la dispersion des loyers et les différences de loyers médians selon l'époque de construction du bien sont moins marquées. A noter tout de même que plus une maison est récente, plus le loyer au mètre carré est élevé.

Localisation

Loyer mensuel médian et surface moyenne selon le type d'habitat et la localisation du bien

	Appartements	Maisons
Centre-ville	420 € 50 m ²	640 € 84 m ²
Périphérie	n.s	625 € 93 m ²

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

Le parc locatif privé est davantage présent dans la ville-centre que sur le reste de l'agglomération. Il se caractérise par une surreprésentation des appartements, des petits logements et des habitations anciennes. Le parc locatif privé des communes périphériques est à 89% composé de maisons et caractérisé par des logements construits entre 1991 et 2013 (52% du parc).

Les logements individuels ont des loyers médians plus élevés et des surfaces moyennes plus faibles sur la ville de La Roche-sur-Yon comparativement aux autres communes de l'agglomération (+15 € et -9 m²).

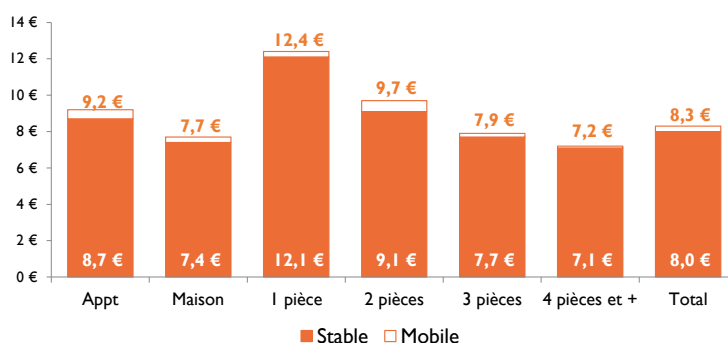
La date d'emménagement du locataire

Une tension marquée sur les T2 et les maisons situées en périphérie

Le parc locatif privé est sujet à une plus forte rotation de ses habitants que les autres types de logements. 41% des ménages y résident depuis moins de deux ans, contre 16% dans le parc locatif social et 5% pour les habitations occupées par leur propriétaire.

Sur l'agglomération, un locataire ayant emménagé après le 1^{er} janvier 2018 paiera un loyer plus cher qu'un locataire ayant emménagé 2 ans auparavant (4% en moyenne) et ce, pour toutes les typologies de logements. L'écart peut atteindre 7% pour les T2 et 9% pour les maisons situées en périphérie.

Loyer mensuel médian en €/m² selon le type d'habitat, le nombre de pièce et l'ancienneté d'emménagement du locataire



Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

Les niveaux de loyers selon l'ancienneté d'occupation

La comparaison des niveaux de loyers des locataires ayant emménagé récemment dans leur logement (locataires mobiles - bail signé après le 1^{er} janvier 2018) et des locataires stables (avant le 1^{er} janvier 2018) permet une première analyse de l'évolution du marché.

La revalorisation annuelle des loyers pour les locataires en place est encadrée par l'IRL (Indice de Référence des Loyers), qui est en moyenne de 1.5% par an au cours des 2 dernières années.

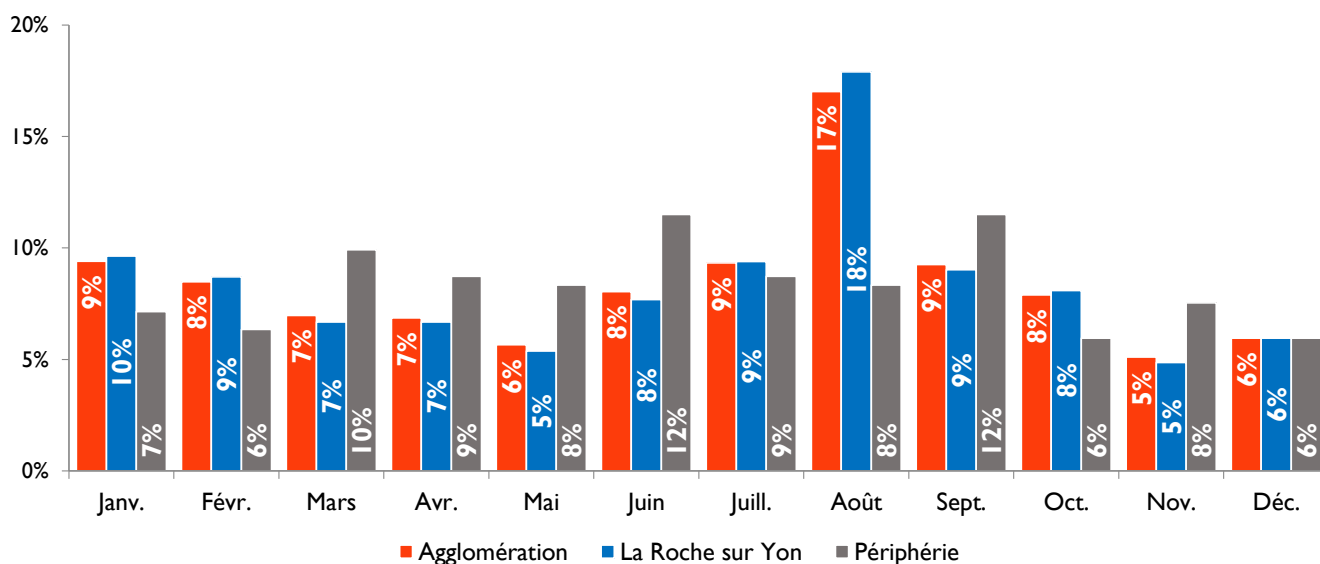
Si le loyer de marché est supérieur aux loyers des anciens baux, l'évolution des loyers est donc supérieure à celle de l'IRL.

Saisonnalité du marché locatif

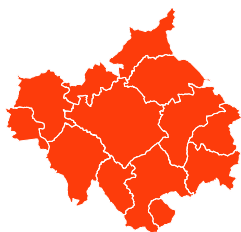
36% des baux signés au cours des 3 mois estivaux (juillet, août, septembre)

Le marché locatif de l'agglomération de La Roche-sur-Yon est marqué par une certaine saisonnalité. 36% des baux ont été signés entre juillet et septembre, le mois d'août représentant 17% des signatures. La périphérie est moins marquée par ce phénomène, 29% des baux ont été signés au cours des 3 mois estivaux, soit 7 points de moins que la ville-centre.

Temporalité des entrées dans les lieux selon la localisation du logement



Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85



Comparatif parcs locatifs privé et public

Chiffres clés du parc locatif public

7 473

Logements locatifs publics



87% sur la ville de
La Roche-sur-Yon

Typologie du parc locatif public



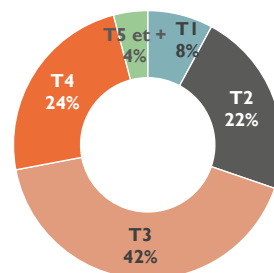
25%
individuel



73%
collectif



2%
étudiant



Source : RPLS 2019

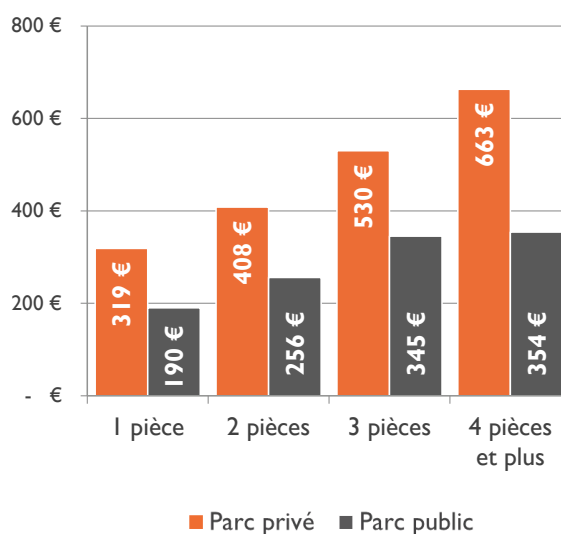
Des parcs locatifs privé et public complémentaires

Selon la typologie des biens, l'écart entre les loyers médians au mètre carré est différent. Plus le logement est petit, plus les écarts de loyers sont importants : 12,3 €/m² pour un T1 dans le parc privé contre 6,5 €/m² dans le parc public.

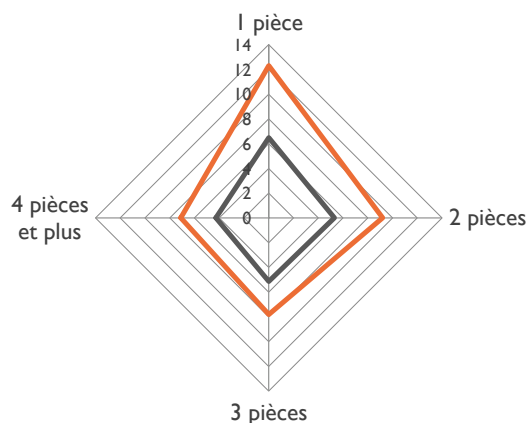
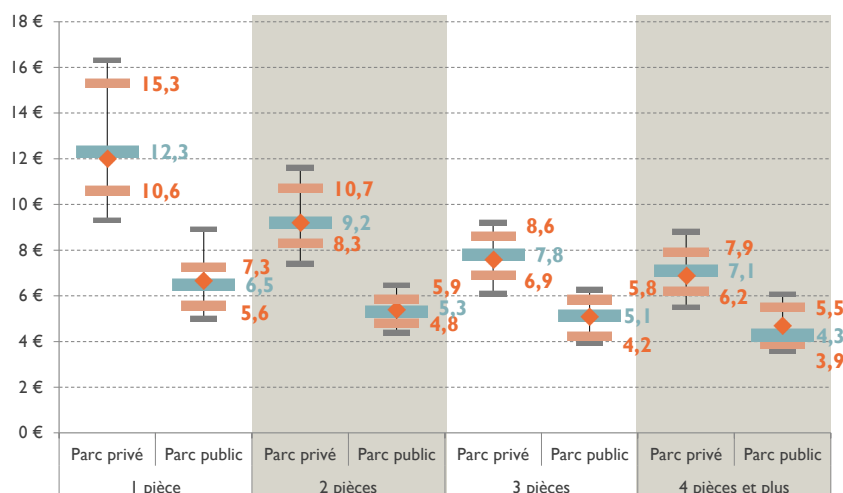
Le locataire d'un 4 pièces et plus dans le parc locatif public devra s'acquitter d'un effort supplémentaire de plus de 300 € par mois pour un logement du parc privé du même type. Cette différence de loyer est impactée par des prix au mètre carré plus abordable dans le parc public mais également des surfaces habitables moins importantes (83 m² en moyenne dans le public contre 96 m² dans le privé pour un T4 et plus).

L'hétérogénéité des parcs locatifs public et privé peut entraîner des chevauchements, dans la mesure où une part des loyers privés (les plus bas) est en dessous des niveaux de loyers les plus hauts du parc public. Cette situation est visible sur les logements de 3 pièces et 4 pièces et plus.

Loyer mensuel médian des parcs locatifs privé et public selon le nombre de pièces du logement



Dispersion des loyers mensuels médians (€/m²) des parcs locatifs privé et public



Sources : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85
- RPLS 2019



Les Sables d'Olonne Agglomération



51 938
habitants



+ 0.9%
variation annuelle moyenne

Source : INSEE 2011 - 2016



67%
individuel



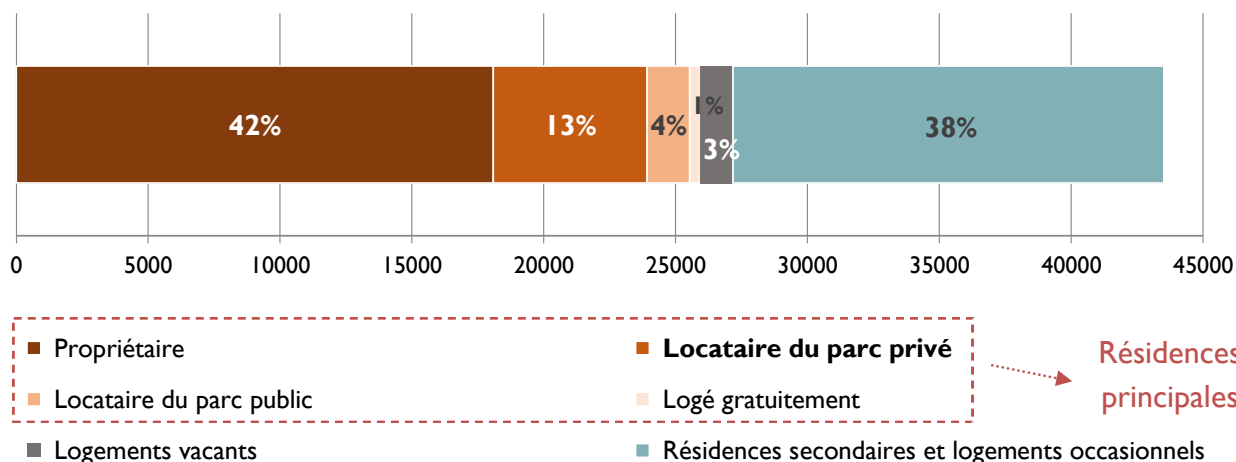
33%
collectif

43 509
logements



90% des logements
sur la ville des
Sables d'Olonne

Parc de logements selon la catégorie et le statut d'occupation du logement



Source : INSEE 2011 - 2016



Le parc locatif privé

Caractéristiques du parc locatif privé

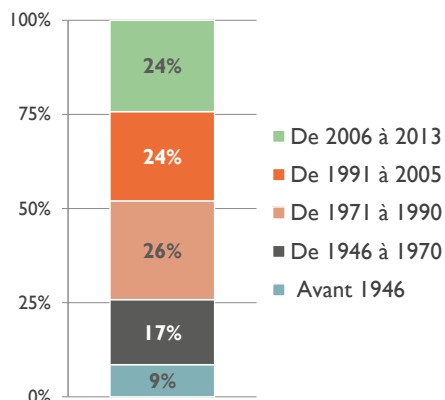
5 841

logements
locatifs privés

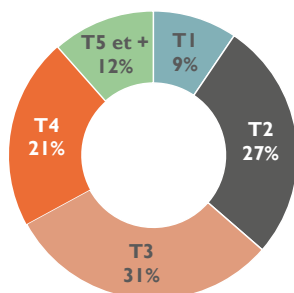
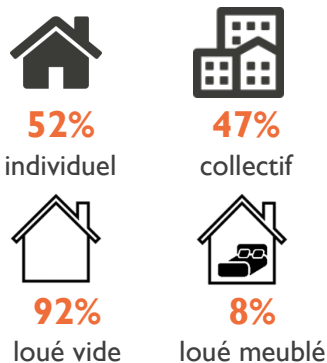
23%

des résidences
principales

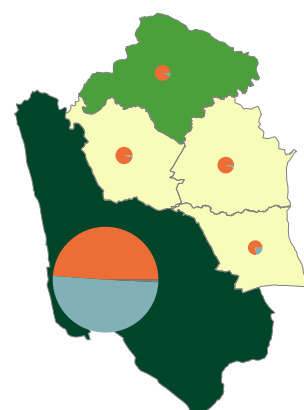
Époque de construction



Typologie du parc locatif privé



Répartition du parc locatif privé
Les Sables d'Olonne Agglomération



Parc locatif

1 000

Maison

Appartement

Autre*

Part de locatif privé parmi
les résidences principales

Moins de 15%

De 15 à moins de 20%

20% et plus

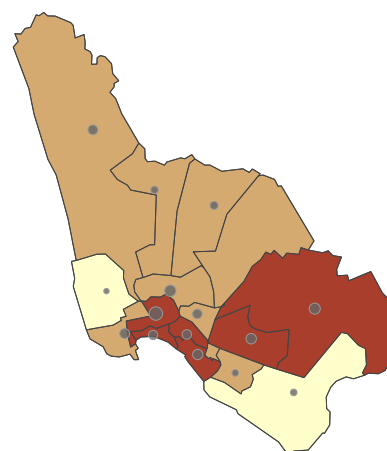
Évolution du parc locatif privé :

1.6% en moyenne par an (2011-2016)

2011-2016	▲ +2.1%	▲ +1.1%	▲ +1.3%	▲ +5.4%

	T1	T2	T3	T4	T5 et +
2011-2016	▲ +1.1%	▲ +3.5%	▲ +0.3%	▲ +0.7%	▲ +3.0%

Répartition du parc locatif privé
Les Sables d'Olonne par IRIS



Logements locatifs
privés

500

Part de locatif privé parmi
les résidences principales

Moins de 15 %

De 15 à moins de 25 %

De 25 à moins de 40 %

40% et plus

Source : INSEE 2011-2016

Les locataires du parc privé



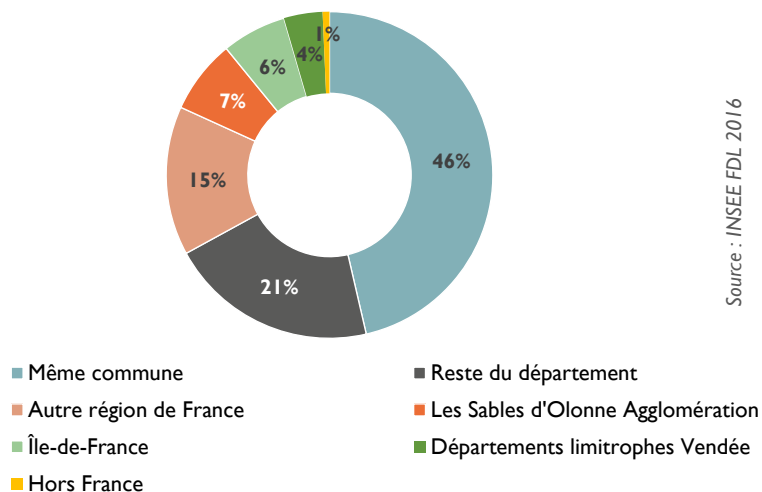
29 % d'emménagés récents
(moins de 2 ans)



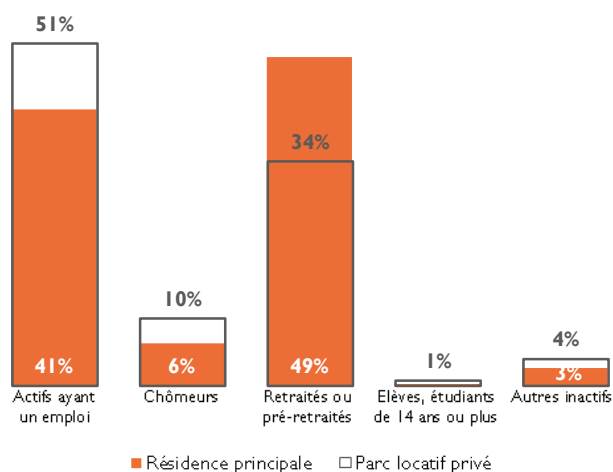
19 030 €
revenu médian disponible
(par Unité de Consommation - UC)

Source : FiLoSoFi 2017

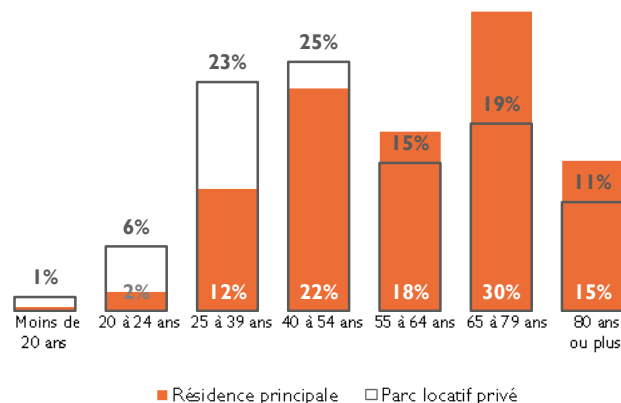
Origine des nouveaux locataires
(résidence antérieure au 1^{er} janvier de l'année précédente)



Résidences principales et locataires du parc privé
selon le type d'activité de la personne de référence



Résidences principales et locataires du parc privé
selon l'âge de la personne de référence



Les bénéficiaires d'une aide au logement

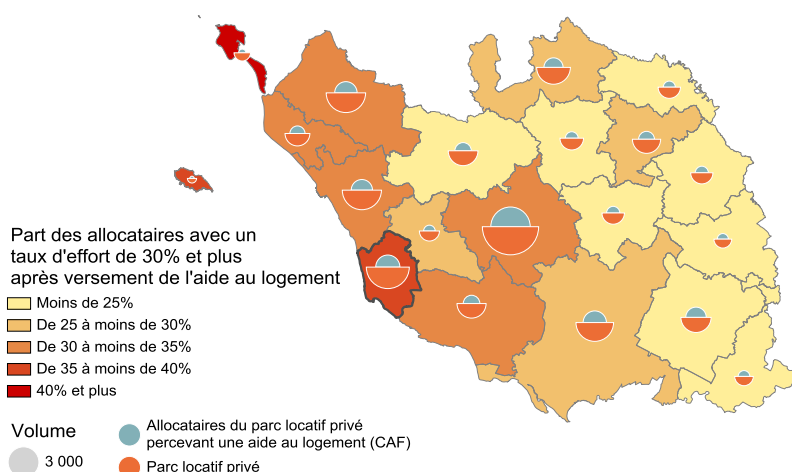
Source : INSEE FDL 2016

5 841 logements locatifs privés
1 850 bénéficiaires d'une aide au logement (parc locatif privé)

Soit un taux de couverture de **32%**
Vendée : 36%

36% des bénéficiaires d'une aide au logement (parc locatif privé) ont un taux d'effort de 30% et plus après versement de l'aide
Vendée : 29%

Allocataires du parc locatif privé percevant une aide au logement



Sources : CAF Vendée au 31 décembre 2019 - INSEE 2016

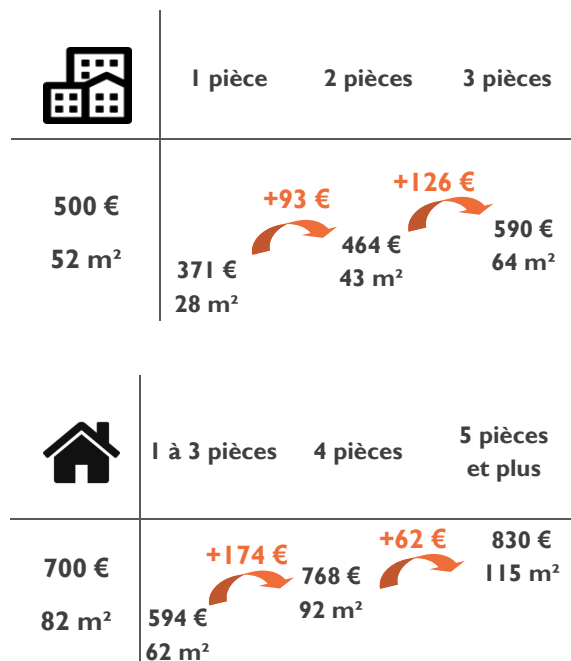
Ces données ne prennent pas en compte les ménages du régime agricole (MSA) bénéficiant d'une aide au logement



Niveaux de loyers 2019

Typologie et nombre de pièces

Loyer mensuel médian et surface moyenne selon le type d'habitat et le nombre de pièces



92% du parc locatif sur Les Sables d'Olonne

Au 1^{er} janvier 2016, l'INSEE recense 5 841 logements locatifs privés, dont 92% sur la seule commune des Sables d'Olonne. Les logements collectifs se concentrent sur la commune littorale (99% des appartements de l'agglomération) alors que les maisons individuelles dominent le marché locatif privé sur les communes rétro-littorales.

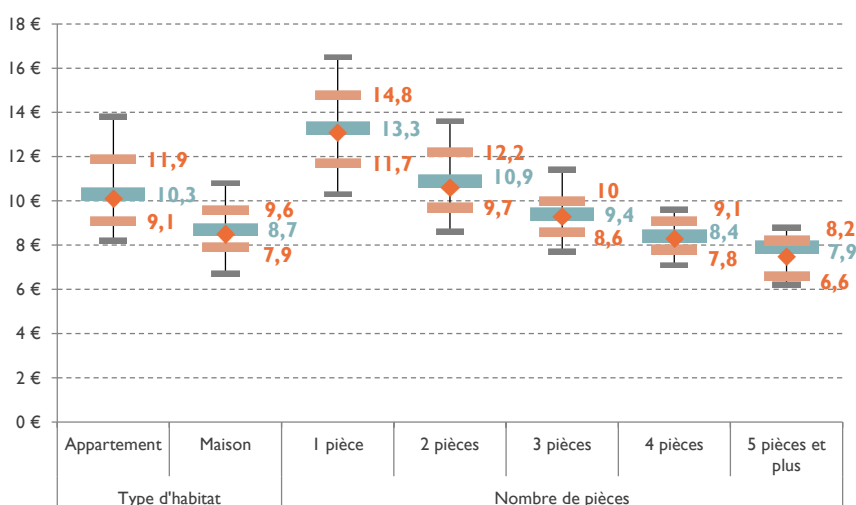
En moyenne, +126 € par mois pour passer d'un appartement de 2 à 3 pièces

Pour disposer d'une pièce en plus, les locataires des Sables d'Olonne devront déboursier 93 € supplémentaires pour passer d'un studio à un T2 et 126 € de plus pour une deuxième chambre.

Avec une surface moyenne de 52 m², le loyer médian au mètre carré des appartements est supérieur de 1.6 € à celui des maisons (82 m²). Les logements d'une pièce affichent le loyer médian le plus élevé (13.3 €/m²). La baisse des prix au mètre carré s'effectue ensuite progressivement.

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

Dispersion des loyers mensuels médians en €/m² selon le type d'habitat et le nombre de pièces



Un logement d'une pièce est 18% plus cher qu'un deux pièces (soit un écart de 2.4 €/m²), tandis qu'un T4 coûte 6% plus cher qu'un 5 pièces et plus, soit +0.5 €/m².

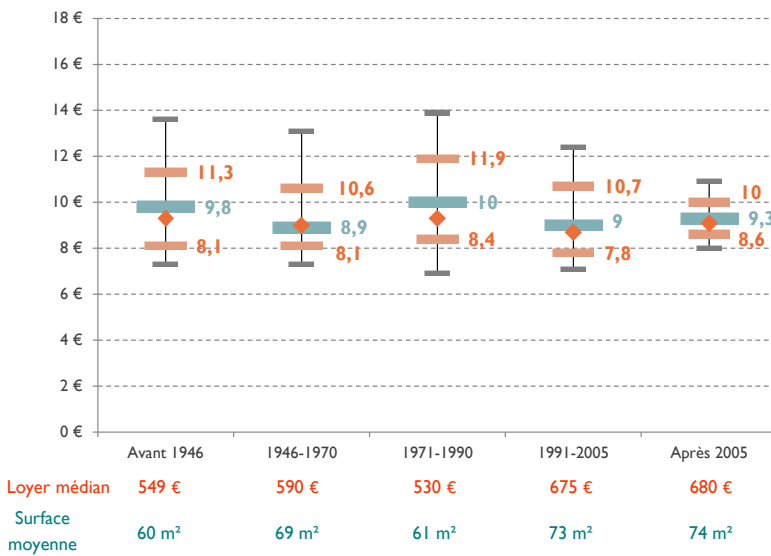
Si la moitié des appartements ont un loyer au mètre carré supérieur à 10.3 €, seules 10% des maisons ont un loyer supérieur à 10.8 €/m².

Pour les logements d'une ou deux pièces, la diversité des niveaux de loyers est forte : 80% des logements d'une pièce ont un loyer au mètre carré compris entre 10.3 et 16.5 €. Les petites typologies se situant essentiellement sur Les Sables d'Olonne, leur localisation en front de mer ou dans les terres impacte les niveaux de loyers et augmente leur diversité sur ce segment de parc.

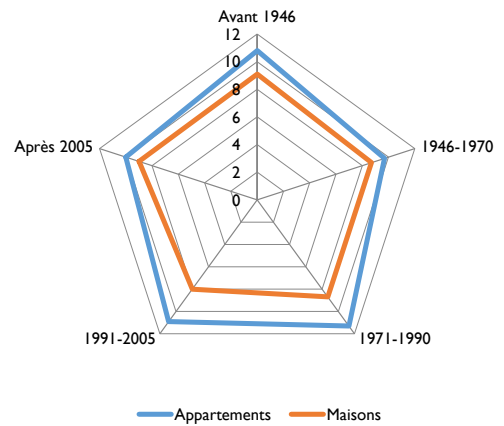
Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

Époque de construction

Dispersion des loyers mensuels médians en €/m² selon l'époque de construction du logement



Loyer mensuel médian en €/m² selon le type d'habitat et l'époque de construction du logement



Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

Le parc construit entre 1971 et 1990 est le plus onéreux de l'agglomération avec un loyer médian de 10 €/m², suivi de près par le parc d'avant-guerre (9.8 €/m²).

Comme pour les autres territoires couverts par l'OLL, la dispersion des niveaux de loyers des logements construits avant 1946 est forte : 80% des logements ont un loyer compris entre 7.3 € et 13.6 € soit 6.3 €/m² de différence.

Cependant, la diversité des prix est plus forte sur le parc construit entre 1971 et 1990. Les 10% les moins chers affichent un prix au mètre carré inférieur à 6.9 €, tandis que les 10% les plus chers sont loués à un prix supérieur à 13.9 €, soit un écart de 7 €/m². A noter que cet écart est plus de deux fois supérieur à celui des logements construits après 2005.

Sur Les Sables d'Olonne, époque de construction et localisation des appartements entraînent des disparités et une hétérogénéité importantes des prix.

Les niveaux de loyers des maisons sont plus stables, quelle que soit l'époque de construction (1.1 €/m²). Cependant, la surface moyenne des maisons diffère selon l'époque de construction. Ainsi plus la maison est récente, plus le loyer mensuel médian est élevé (+165 € entre une maison d'avant-guerre et une maison construite après 2005).

Localisation

Loyer mensuel médian et surface moyenne selon le type d'habitat et la localisation du bien

		
	500 € 52 m²	700 € 82 m²
	n.s	675 € 79 m²

Tous logements confondus, le loyer mensuel médian au mètre carré est de 9.5 € pour Les Sables d'Olonne et de 8 € pour les autres communes de l'agglomération. Les loyers de la ville centre sont également plus hétérogènes, reflet d'un parc locatif pluriel (typologies, localisation, époque de construction).

Avec un loyer médian au mètre carré de 8.9 € pour les maisons situées aux Sables d'Olonne, le prix payé par le locataire est près d'un euro plus cher au mètre carré.

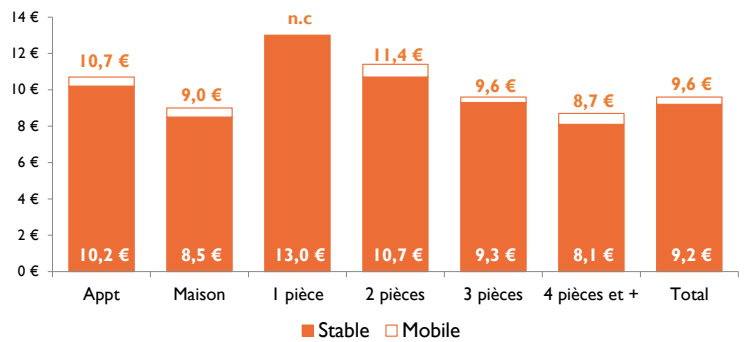
La date d'emménagement du locataire

Des locataires récents aux niveaux de loyers plus élevés

Les loyers médians au mètre carré sont en légère hausse pour les locations de l'agglomération. Tous logements confondus, un locataire ayant emménagé après le 1^{er} janvier 2018 paiera 0.4 €/m² de plus qu'un locataire ayant emménagé avant cette date (soit 4% de plus), soit 43 € de plus par mois à surface habitable égale.

La tension est plus marquée sur les logements de 2 et 4 pièces où le loyer de marché est 7% plus cher que celui du reste du parc.

Loyer mensuel médian en €/m² selon le type d'habitat, le nombre de pièce et l'ancienneté d'emménagement du locataire



Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

Les niveaux de loyers selon l'ancienneté d'occupation

La comparaison des niveaux de loyers des locataires ayant emménagé récemment dans leur logement (locataires mobiles - bail signé après le 1^{er} janvier 2018) et des locataires stables (avant le 1^{er} janvier 2018) permet une première analyse de l'évolution du marché.

La revalorisation annuelle des loyers pour les locataires en place est encadrée par l'IRL (Indice de Référence des Loyers), qui est en moyenne de 1.5% par an au cours des 2 dernières années.

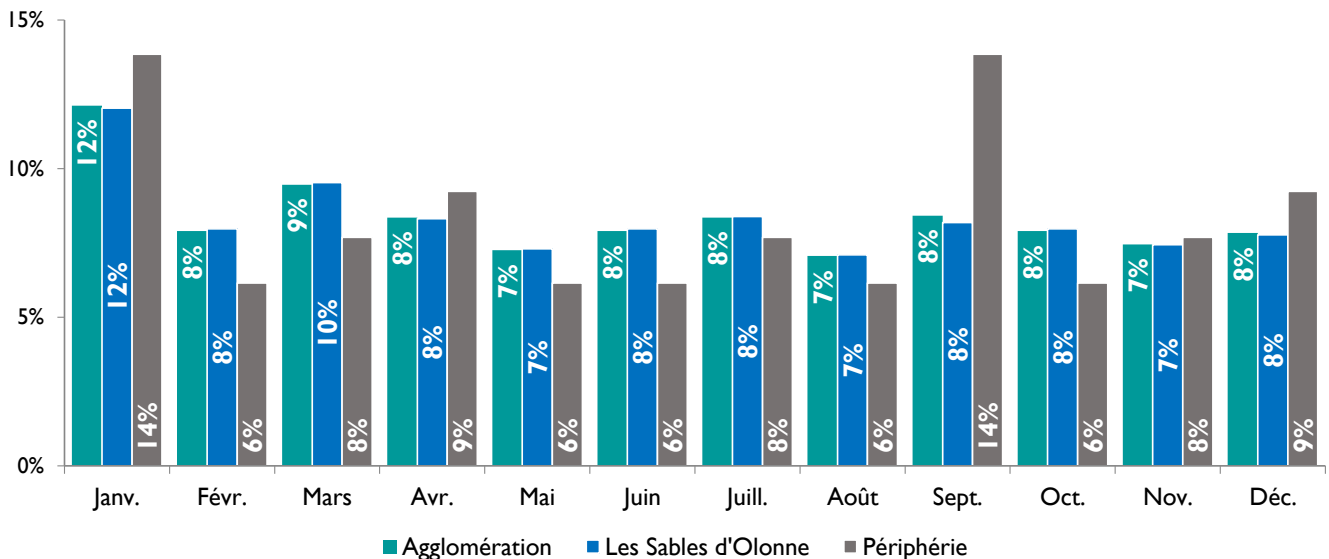
Si le loyer de marché est supérieur aux loyers des anciens baux, l'évolution des loyers est donc supérieure à celle de l'IRL.

Saisonnalité du marché locatif

Un marché dynamique toute l'année

Contrairement à l'agglomération de La Roche-sur-Yon, le marché locatif de l'agglomération des Sables d'Olonne est peu marqué par la saisonnalité. A l'échelle de l'agglomération, le mois de janvier représente 12% des signatures de baux et les mois de mai, août et novembre 7% chacun. A noter 2 « pics », en janvier et septembre, pour les baux signés en périphérie, cependant ces données sont à analyser avec précaution au vu du volume de logements locatifs privés sur les communes concernées (8% du parc locatif privé de l'agglomération).

Temporalité des entrées dans les lieux selon la localisation du logement



Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85



Comparatif parcs locatifs privé et public

Chiffres clés du parc locatif public

1 939

Logements locatifs publics



93% sur la ville des
Sables d'Olonne

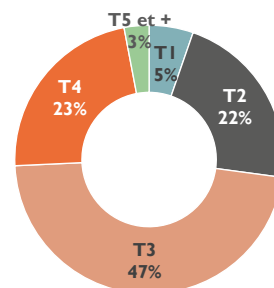
Typologie du parc locatif public



30%
individuel



70%
collectif



Source : RPLS 2019

Des parcs locatifs privé et public complémentaires

Selon la typologie des biens, l'écart entre les loyers médians au mètre carré est différent. Plus le logement est petit, plus les écarts de loyer sont importants. Cette différence est d'autant plus marquée sur l'agglomération des Sables d'Olonne où le loyer médian au mètre carré d'un logement locatif privé d'une pièce est plus que doublé par rapport au même bien dans le parc locatif public (7.1 € de différence).

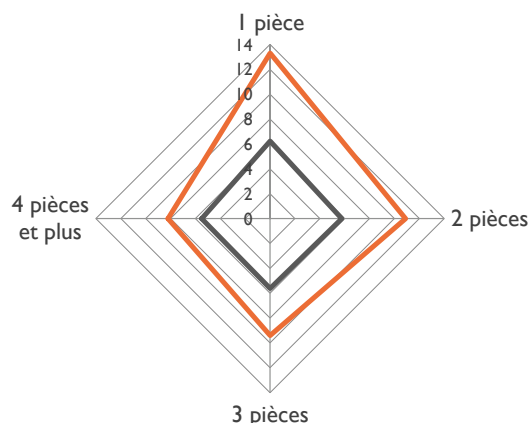
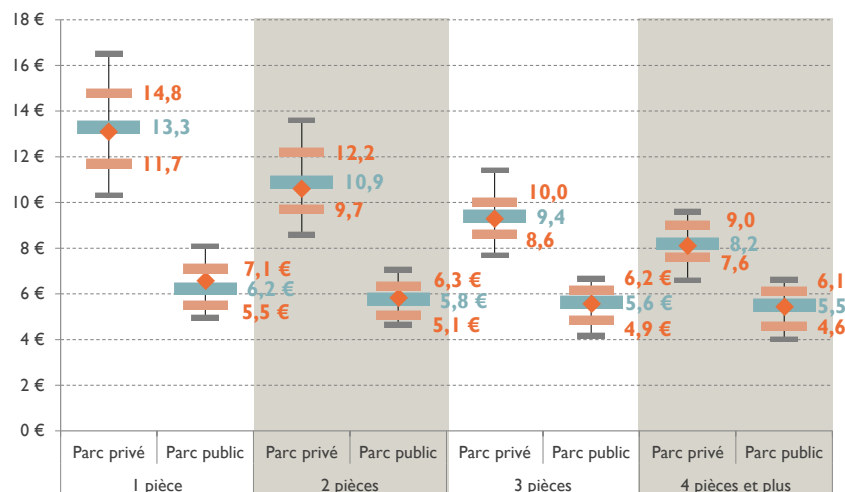
Malgré un parc locatif public récent et par conséquent des niveaux de loyers légèrement plus élevés qu'à l'échelle départementale, il n'y a pas de zone de recouvrement des loyers des parcs public et privé.

Avec des écarts de loyers plus importants sur les petites typologies que les autres logements, la tension sur ce type de biens confirme la nécessité de développer une offre de petits logements dans le parc locatif social et de développer le logement locatif intermédiaire.

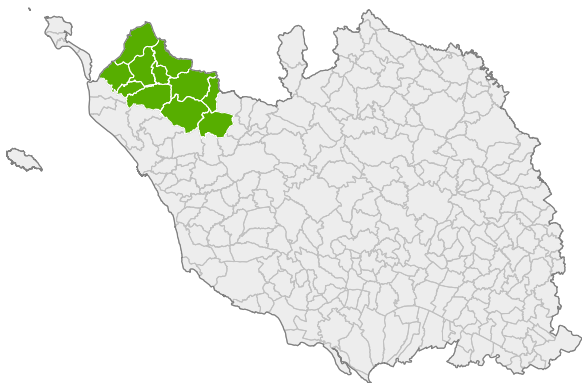
Loyer mensuel médian des parcs locatifs privé et public selon le nombre de pièces du logement



Dispersion des loyers mensuels médians (€/m²) des parcs locatifs privé et public



Sources : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85
- RPLS 2019



Challans-Gois Communauté



46 206
habitants



+ 1.4%
variation annuelle moyenne

Source : INSEE 2011 - 2016



89%
individuel



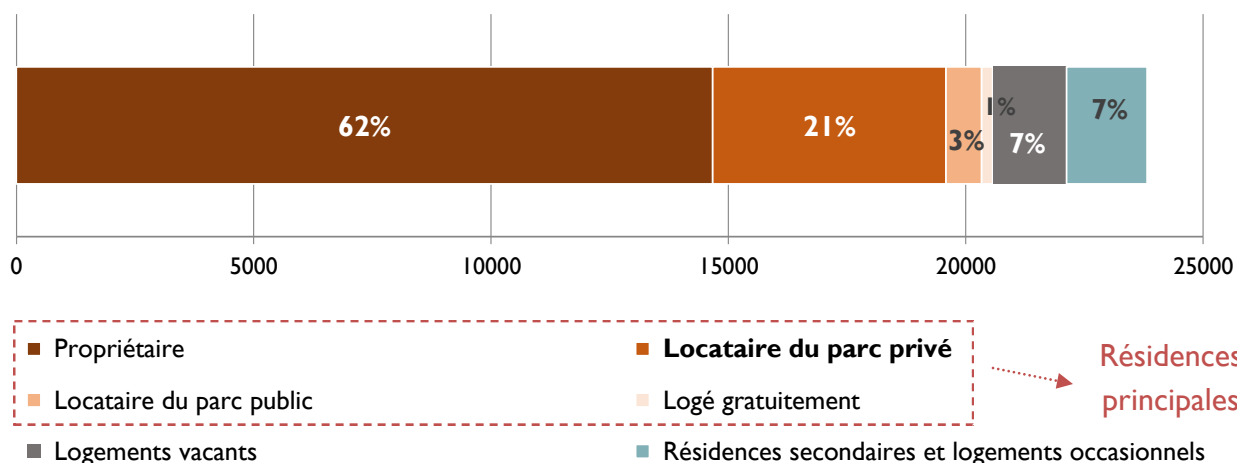
11%
collectif

23 821
logements

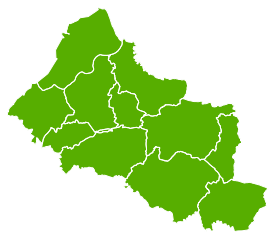


44% des logements
sur la ville de Challans

Parc de logements selon la catégorie et le statut d'occupation du logement



Source : INSEE 2011 - 2016



Le parc locatif privé

Caractéristiques du parc locatif privé

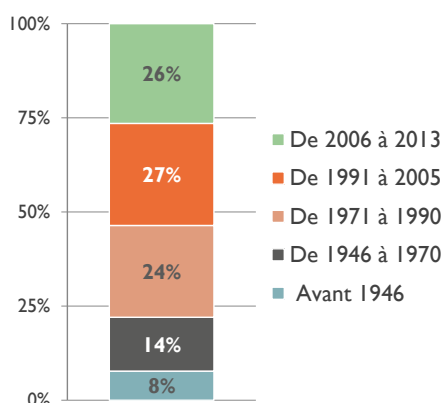
4 918

logements
locatifs privés

24%

des résidences
principales

Époque de construction



Typologie du parc locatif privé



74%
individuel



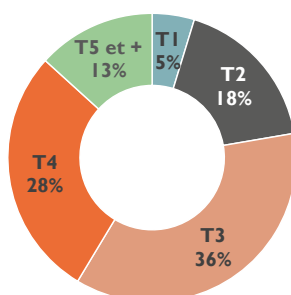
24%
collectif



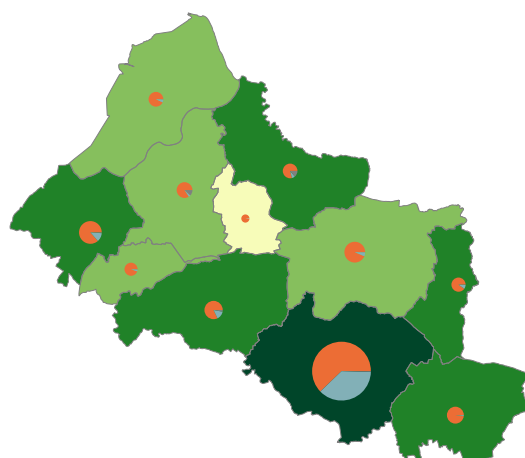
96%
loué vide



4 %
loué meublé



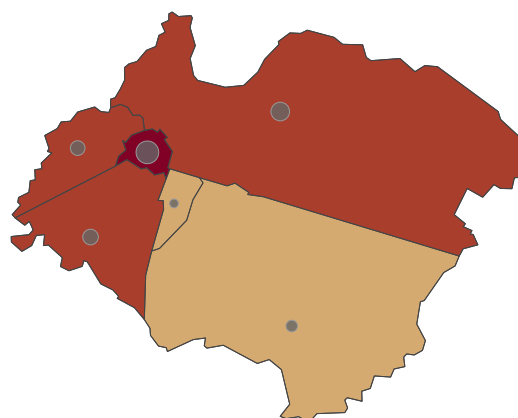
Répartition du parc locatif privé
Challans-Gois Communauté



Parc locatif
● 1 000
● Maison
● Appartement
● Autre*

Part de locatif privé parmi
les résidences principales
■ Moins de 15 %
■ De 15 à moins de 20 %
■ De 20 à moins de 25 %
■ 25% et plus

Répartition du parc locatif privé
Challans par IRIS



Logements locatifs
privés
● 500

Part de locatif privé parmi
les résidences principales
■ Moins de 15 %
■ De 15 à moins de 25 %
■ De 25 à moins de 40 %
■ 40% et plus

Évolution du parc locatif privé :

2.0% en moyenne par an (2011-2016)

				
2011-2016	▲ +1.7%	▲ +2.2%	▲ +1.9%	▲ +3.7%

	T1	T2	T3	T4	T5 et +
2011-2016	▲ +5.6%	▲ +0.4%	▲ +2.0%	▲ +2.4%	▲ +2.0%

Source : INSEE 2011-2016

Les locataires du parc privé



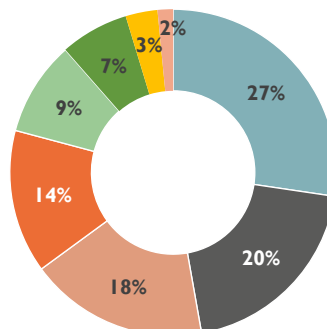
29 % d'emménagés récents
(moins de 2 ans)



17 600 €
revenu médian disponible
(par Unité de Consommation - UC)

Source : FiLoSoFi 2017

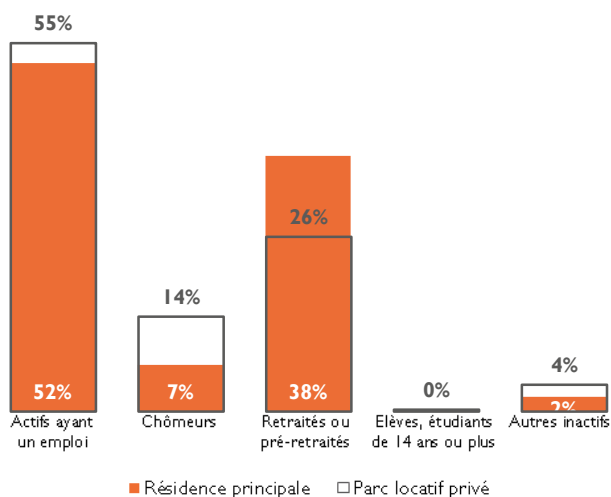
Origine des nouveaux locataires
(résidence antérieure au 1^{er} janvier de l'année précédente)



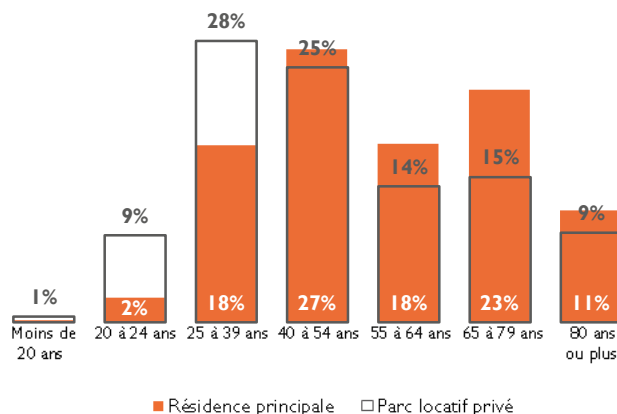
Source : INSEE FDL 2016

■ Même commune
■ Reste du département
■ Challans-Gois Communauté
■ Autre région de France
■ Départements limitrophes Vendée
■ Île-de-France
■ Pays de la Loire (hors 44-49)
■ Hors France

Résidences principales et locataires du parc privé
selon le type d'activité de la personne de référence



Résidences principales et locataires du parc privé
selon l'âge de la personne de référence



Les bénéficiaires d'une aide au logement

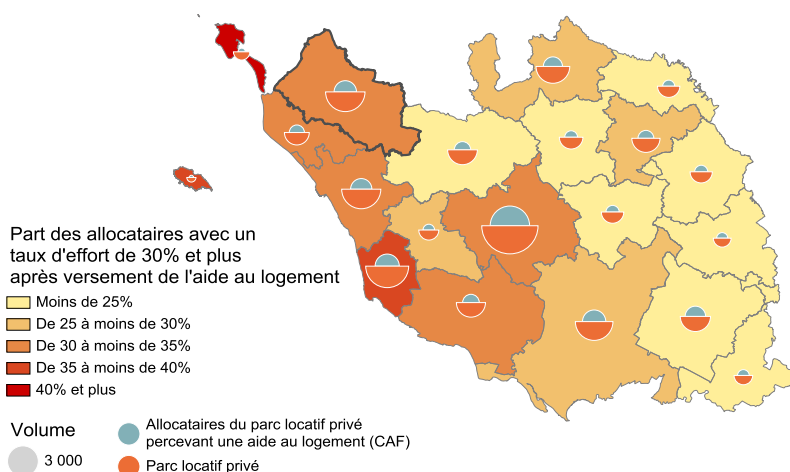
Source : INSEE FDL 2016

4 918 logements locatifs privés
1 590 bénéficiaires d'une aide au logement (parc locatif privé)

Soit un taux de couverture de **32%**
Vendée : 36%

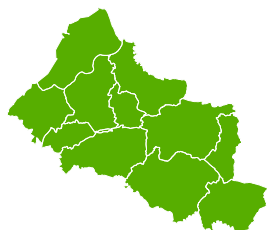
31% des bénéficiaires d'une aide au logement (parc locatif privé) ont un taux d'effort de 30% et plus après versement de l'aide
Vendée : 29%

Allocataires du parc locatif privé percevant une aide au logement



Sources : CAF Vendée au 31 décembre 2019 - INSEE 2016

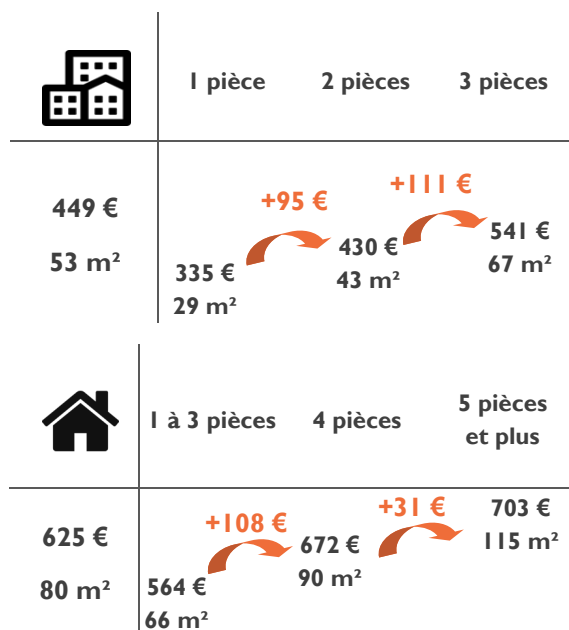
Ces données ne prennent pas en compte les ménages du régime agricole (MSA) bénéficiant d'une aide au logement



Niveaux de loyers 2019

Typologie et nombre de pièces

Loyer mensuel médian et surface moyenne selon le type d'habitat et le nombre de pièces



Un parc locatif privé concentré sur la ville centre

Le parc locatif privé de Challans-Gois Communauté est composé d'un peu plus de 4 900 logements, dont plus de la moitié sur la commune de Challans (56%). Près d'un quart d'entre eux sont des appartements, concentrés sur Challans (86%).

Un loyer mensuel médian de 449 € pour un appartement

Pour disposer d'une pièce en plus, le locataire d'un appartement devra s'acquitter d'un effort supplémentaire de près de 100 € par mois jusqu'au T3.

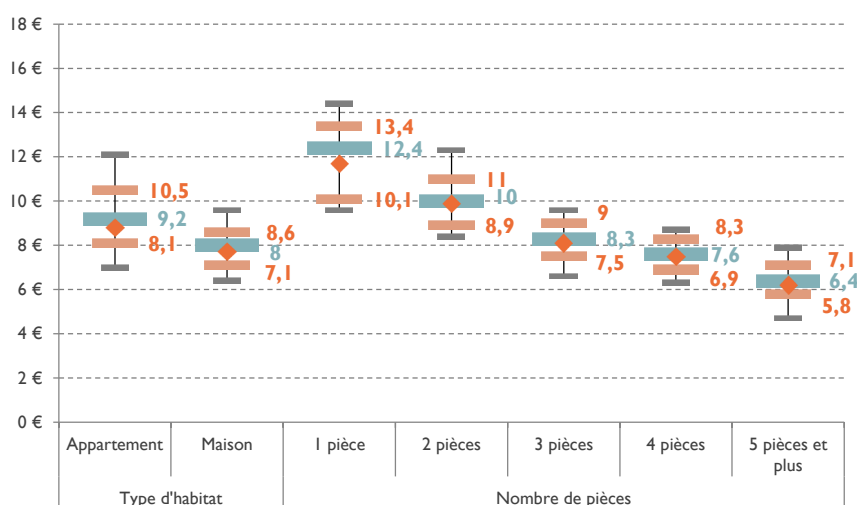
Le loyer mensuel médian est de 625 € pour une maison, 564 € pour les plus petites typologies (1 à 3 pièces) et 703 € pour les 5 pièces et plus.

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

Les logements d'une pièce affichent le loyer médian au mètre carré le plus élevé (12,4 €). Ils sont 19% plus chers qu'un deux pièces, soit un écart de 2,4 €/m², tandis qu'un bien de 3 pièces coûte 8% plus cher qu'un 4 pièces.

A la différence des deux agglomérations vendéennes, la diversité des loyers pratiqués sur Challans-Gois est moins marquée. Pour les logements d'une pièce, 80% des locations ont un loyer compris entre 9,6 et 14,4 €/m², soit une différence d'un peu moins de 5 €/m². Cet écart est de 7 €/m² pour La Roche-sur-Yon Agglomération et de 6,2 €/m² pour l'agglomération des Sables d'Olonne.

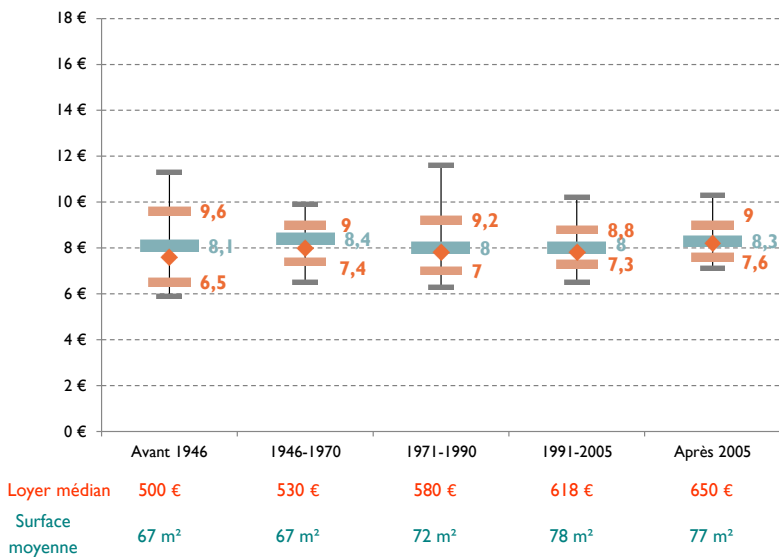
Dispersion des loyers mensuels médians en €/m² selon le type d'habitat et le nombre de pièces



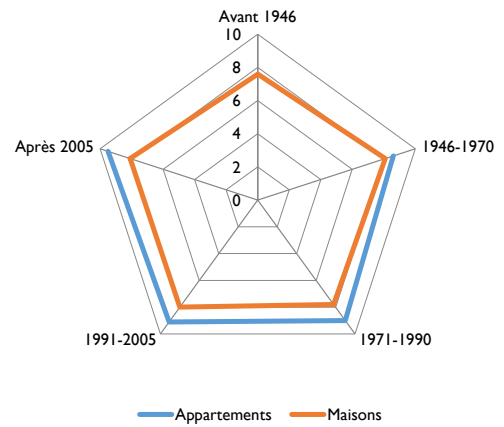
Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

Époque de construction

Dispersion des loyers mensuels médians en €/m² selon l'époque de construction du logement



Loyer mensuel médian en €/m² selon le type d'habitat et l'époque de construction du logement



Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

Des 4 territoires observés dans le cadre de l'OLL, Challans-Gois Communauté est celui où l'époque de construction influence le moins le loyer mensuel médian au mètre carré.

Tous logements confondus, le loyer mensuel médian d'un logement construit entre 1946 et 1970 est de 8.4 €/m², soit 0.4 €/m² de plus qu'un logement construit entre 1971 et 2005.

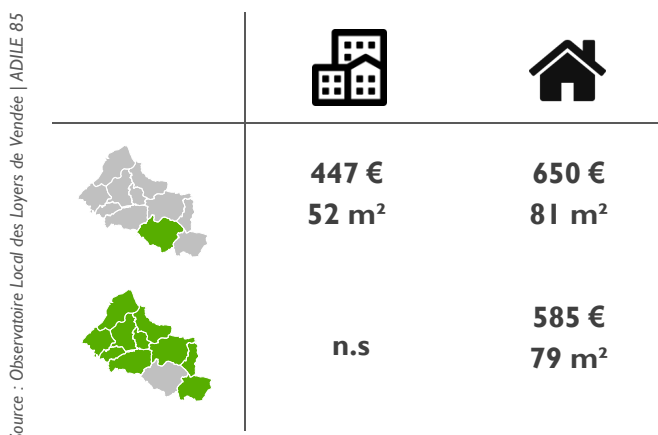
Cependant, il faut noter pour les appartements que plus le bâti est récent, plus le loyer au mètre carré est élevé : 8.6 € pour les appartements de 1946 à 1970 et 9.5 € pour ceux d'après 2005, soit près d'1 €/m² d'écart.

Pour ce qui est des logements individuels, l'écart du prix médian au mètre carré selon les époques de construction est faible (0.5 €), cependant les caractéristiques des biens loués diffèrent et impactent le loyer mensuel.

Ainsi à niveau de loyer égal (8.1 €/m²), le loyer mensuel médian d'une maison construite après 2005 est de 670 €, soit 100 € de plus qu'une maison construite entre 1946 et 1970. Les maisons construites avant 1971 ont, en moyenne, une surface habitable plus petites que les maisons d'après 2005 (respectivement 72 et 84 m²).

Localisation

Loyer mensuel médian et surface moyenne selon le type d'habitat et la localisation du bien



86% du parc locatif privé collectif se situant sur la ville-centre, la communication de résultats sur les communes périphériques est soumise au secret statistique.

Pour un locataire résidant sur la ville de Challans, le loyer mensuel médian est de 447 € pour un appartement et de 650 € pour une maison, soit +203 €/mois.

Pour un locataire d'une maison sur l'agglomération, le loyer mensuel médian est 65 € moins élevé sur les communes périphériques que sur la ville-centre.

La date d'emménagement du locataire

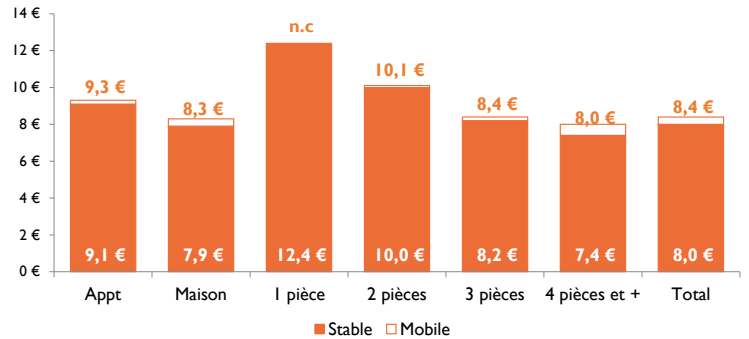
Un loyer de marché 5% plus cher pour les maisons

Les loyers médians au mètre carré sont en légère hausse pour les locations du territoire.

Un locataire ayant emménagé après le 1^{er} janvier 2018 paiera un loyer 5% plus cher qu'un locataire ayant emménagé 2 ans auparavant. Cet écart s'observe plus particulièrement pour les maisons et les grands logements.

Un locataire mobile s'acquitte d'un loyer de 8.4 €/m² soit 5% de plus qu'un locataire stable. Cet écart est de 8% pour les logements de 4 pièces et plus. Ainsi le loyer mensuel médian d'un logement de 4 pièces et plus est près de 50 € plus élevé pour un emménagé récent.

Loyer mensuel médian en €/m² selon le type d'habitat, le nombre de pièce et l'ancienneté d'emménagement du locataire



Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

Les niveaux de loyers selon l'ancienneté d'occupation

La comparaison des niveaux de loyers des locataires ayant emménagé récemment dans leur logement (locataires mobiles - bail signé après le 1^{er} janvier 2018) et des locataires stables (avant le 1^{er} janvier 2018) permet une première analyse de l'évolution du marché.

La revalorisation annuelle des loyers pour les locataires en place est encadrée par l'IRL (Indice de Référence des Loyers), qui est en moyenne de 1.5% par an au cours des 2 dernières années.

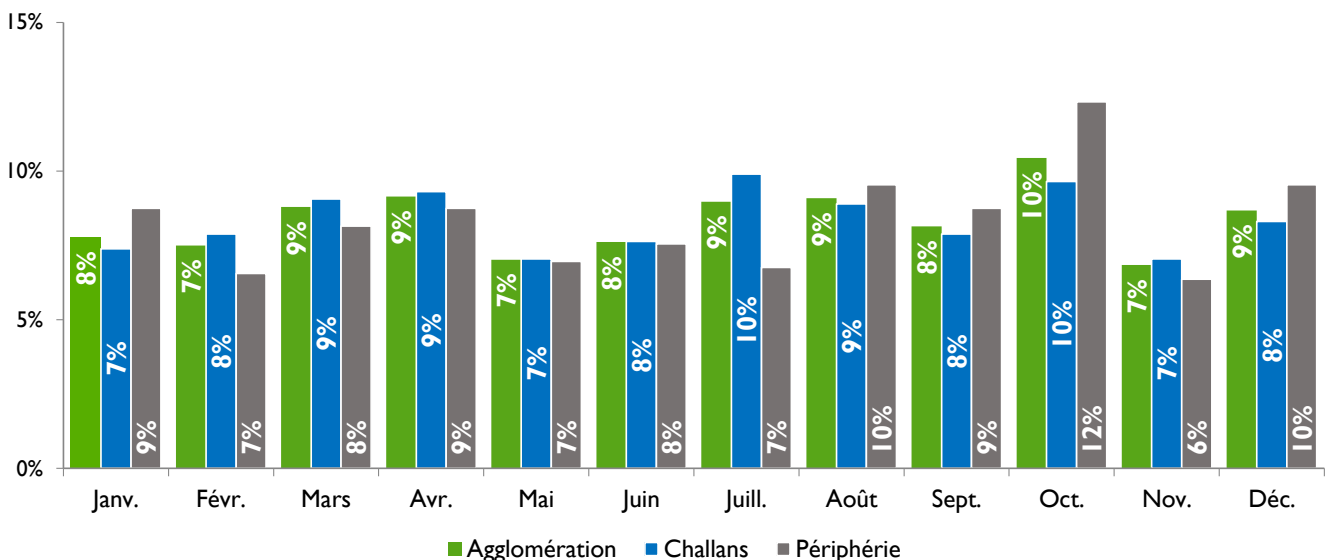
Si le loyer de marché est supérieur aux loyers des anciens baux, l'évolution des loyers est donc supérieure à celle de l'IRL.

Saisonnalité du marché locatif

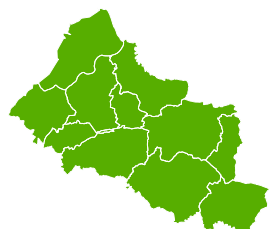
Un marché locatif privé peu marqué par la saisonnalité

A l'échelle de l'intercommunalité, 26% des baux ont été signés entre juillet et septembre. 10% l'ont été en octobre et 7% en février, mai ou novembre. Le graphique ci-dessous met en avant que l'entrée dans les lieux se fait tout au long de l'année. Le marché locatif privé est peu marqué par la saisonnalité.

Temporalité des entrées dans les lieux selon la localisation du logement



Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85



Comparatif parcs locatifs privé et public

Chiffres clés du parc locatif public

908

Logements locatifs publics



72% sur la ville de Challans

Typologie du parc locatif public



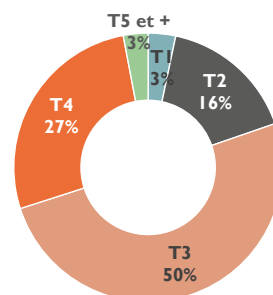
47%
individuel



51%
collectif



2%
étudiant



Source : RPLS 2019

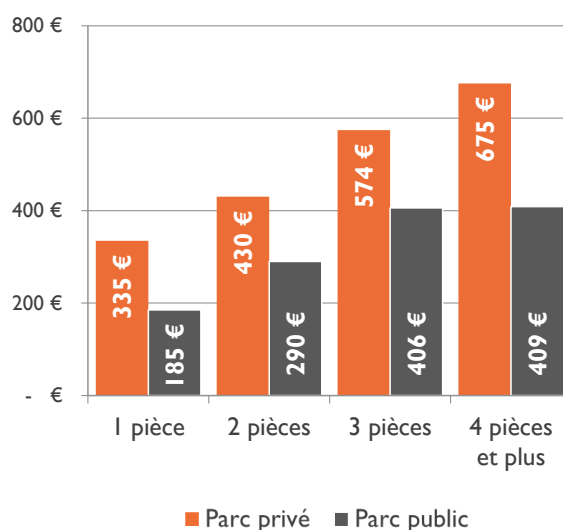
Des parcs locatifs privé et public complémentaires

Le loyer médian au mètre carré d'un logement locatif privé d'une pièce est deux fois supérieur par rapport au même bien dans le parc locatif public (respectivement 12.4 et 6 €/m²). Cette différence est moins importante pour les logements de 3 pièces et 4 pièces et plus (respectivement +2.5 et +2.6 €/m² entre le privé et le public).

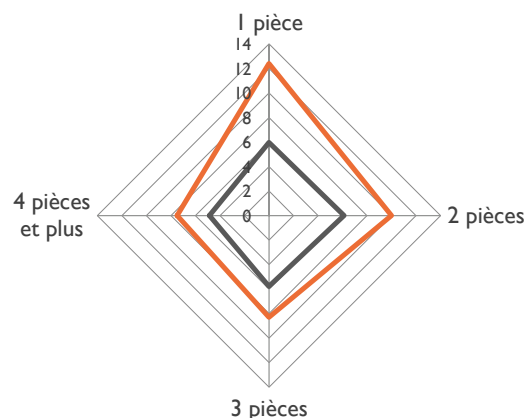
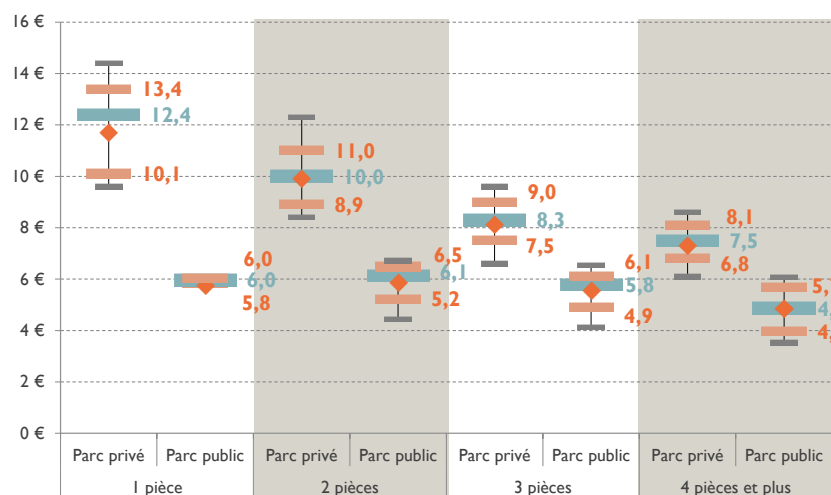
Cependant, le locataire d'un 4 pièces et plus dans le parc locatif public devra s'acquitter d'un effort supplémentaire de 267 € par mois pour un logement du parc privé du même type. Cette différence de loyer est impactée par des prix au mètre carré plus abordable dans le parc public mais également des surfaces habitables moins importantes (82 m² en moyenne dans le public contre 93 m² dans le privé pour un T4 et plus).

Les écarts importants de loyers sur les petites typologies permettent le développement de logements locatifs intermédiaires type PLS ou conventionnement ANAH intermédiaire sur ce territoire.

Loyer mensuel médian des parcs locatifs privé et public selon le nombre de pièces du logement



Dispersion des loyers mensuels médians (€/m²) des parcs locatifs privé et public



Sources : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85
- RPLS 2019



Pays de Saint Gilles Croix de Vie



48 056
habitants



+ 1.2%
variation annuelle moyenne

Source : INSEE 2011 - 2016



79%
individuel



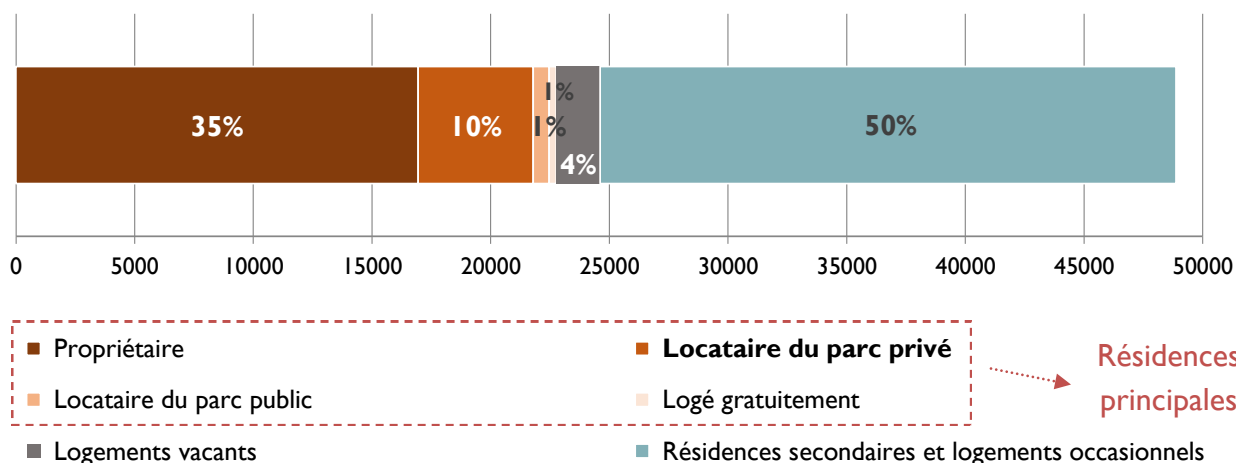
20%
collectif

48 873
logements

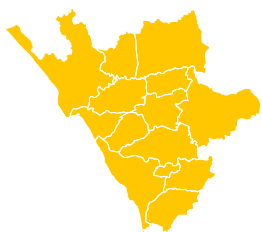


35% des logements
sur la ville de
Saint Hilaire de Riez

Parc de logements selon la catégorie et le statut d'occupation du logement



Source : INSEE 2011 - 2016



Le parc locatif privé

Caractéristiques du parc locatif privé

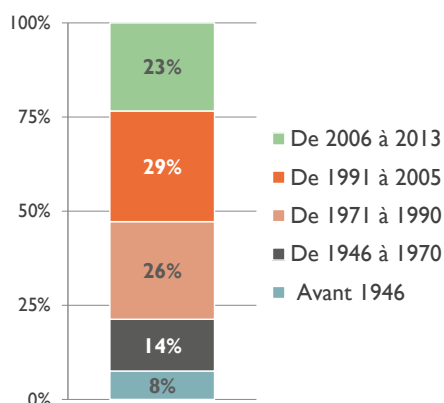
4 845

logements
locatifs privés

21%

des résidences
principales

Époque de construction



Typologie du parc locatif privé



78%

individuel



21%

collectif



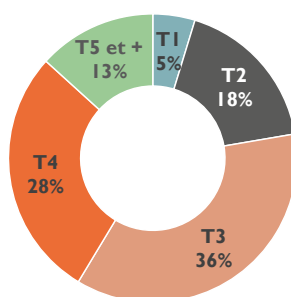
95%

loué vide

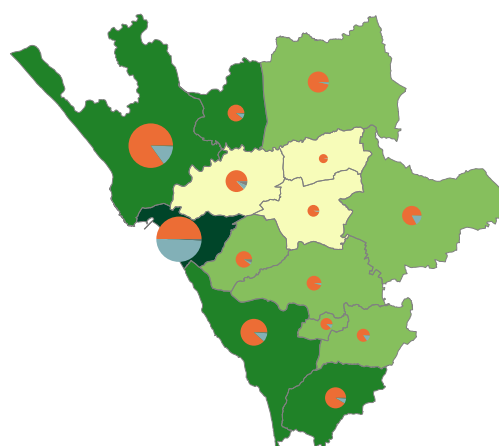


5%

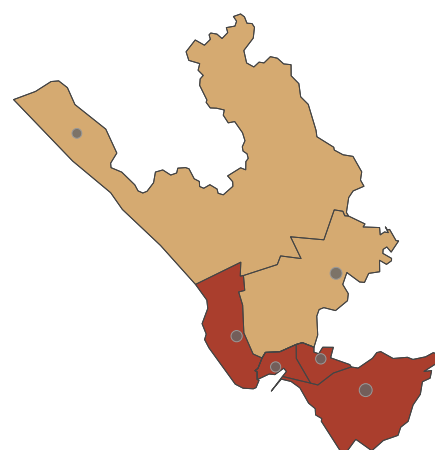
loué meublé



Répartition du parc locatif privé
Pays de Saint Gilles Croix de Vie



Répartition du parc locatif privé
Saint Hilaire de Riez - Saint Gilles Croix
de Vie par IRIS



Évolution du parc locatif privé :

2.3% en moyenne par an (2011-2016)

2011-2016	▲ +1.6%	▲ +5.2%	▲ +2.2%	▲ +2.6%

	T1	T2	T3	T4	T5 et +
2011-2016	▲ +0.1%	▲ +3.4%	▲ +2.6%	▲ +2.0%	▲ +0.9%

Source : INSEE 2011-2016

Les locataires du parc privé



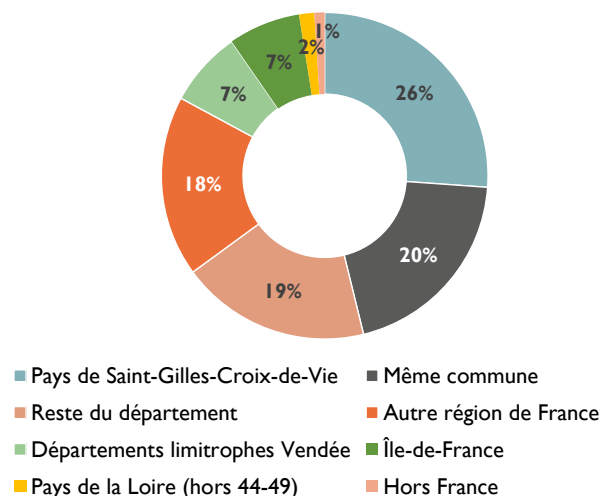
28 % d'emménagés récents
(moins de 2 ans)



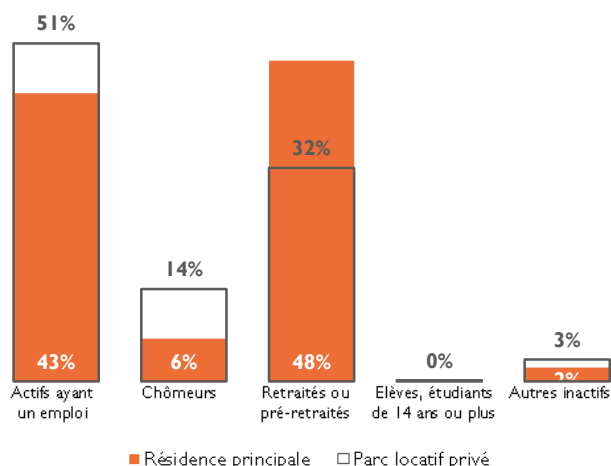
18 570 €
revenu médian disponible
(par Unité de Consommation - UC)

Source : FiLoSoFi 2017

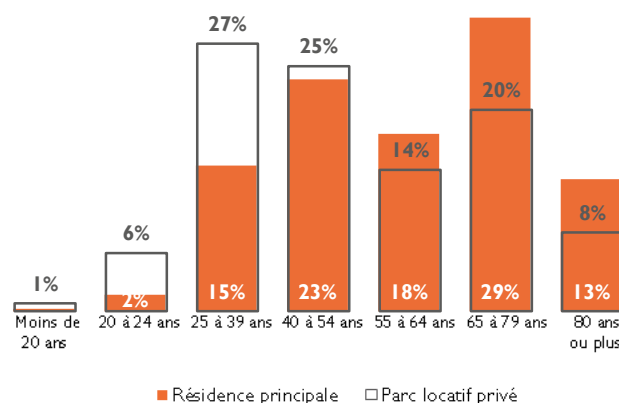
Origine des nouveaux locataires
(résidence antérieure au 1^{er} janvier de l'année précédente)



Résidences principales et locataires du parc privé
selon le type d'activité de la personne de référence



Résidences principales et locataires du parc privé
selon l'âge de la personne de référence



Les bénéficiaires d'une aide au logement

Source : INSEE FDL 2016

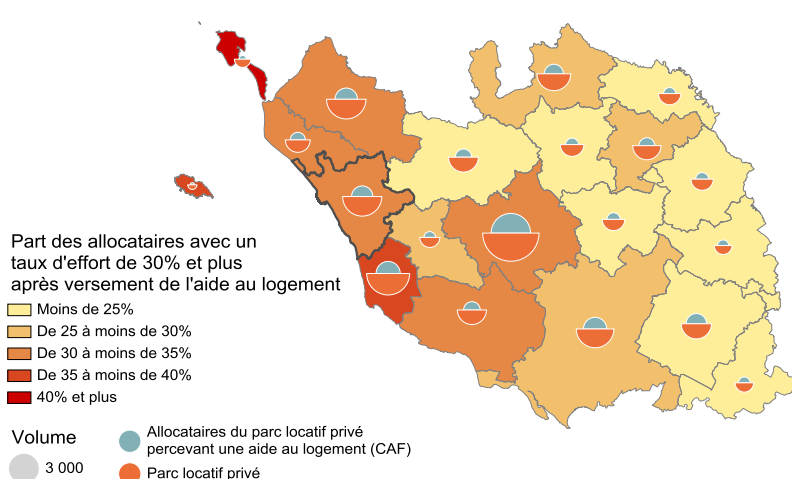
4 845 logements locatifs privés

1 433 bénéficiaires d'une aide au logement (parc locatif privé)

Soit un taux de couverture de **30%**
Vendée : 36%

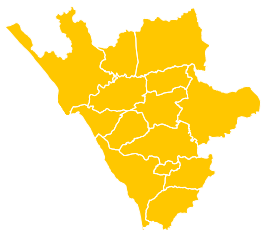
34% des bénéficiaires d'une aide au logement (parc locatif privé) ont un taux d'effort de 30% et plus après versement de l'aide
Vendée : 29%

Allocataires du parc locatif privé percevant une aide au logement



Sources : CAF Vendée au 31 décembre 2019 - INSEE 2016

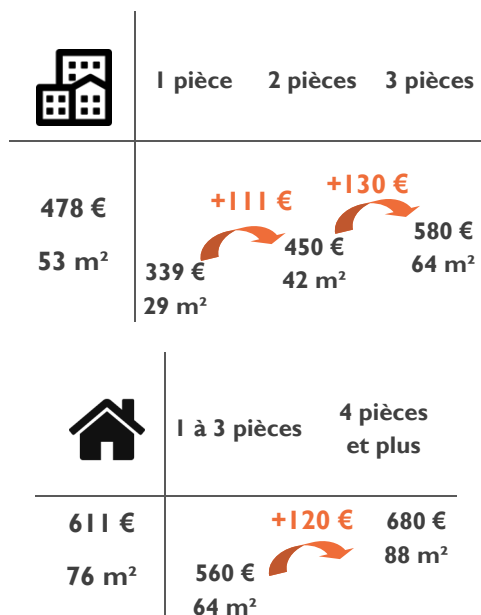
Ces données ne prennent pas en compte les ménages du régime agricole (MSA) bénéficiant d'une aide au logement



Niveaux de loyers 2019

Typologie et nombre de pièces

Loyer mensuel médian et surface moyenne selon le type d'habitat et le nombre de pièces



Plus de la moitié du parc locatif privé concentrée sur Saint Gilles Croix de Vie et Saint Hilaire de Riez

4 885 logements composent le parc locatif privé du Pays de Saint Gilles Croix de Vie. 26% se situent sur Saint Gilles Croix de Vie et 25% sur Saint Hilaire de Riez. Près de la moitié des logements locatifs privés de la ville de Saint Gilles Croix de Vie sont des appartements alors qu'ils ne représentent que 10% du parc locatif pour les autres communes du territoire.

Si 26% du parc locatif privé se situent sur Saint Gilles Croix de Vie, c'est 35% du parc récent (après 2005) qui y sont concentrés, les appartements représentant 61% du parc locatif privé récent.

Un loyer mensuel médian de 611 € pour une maison

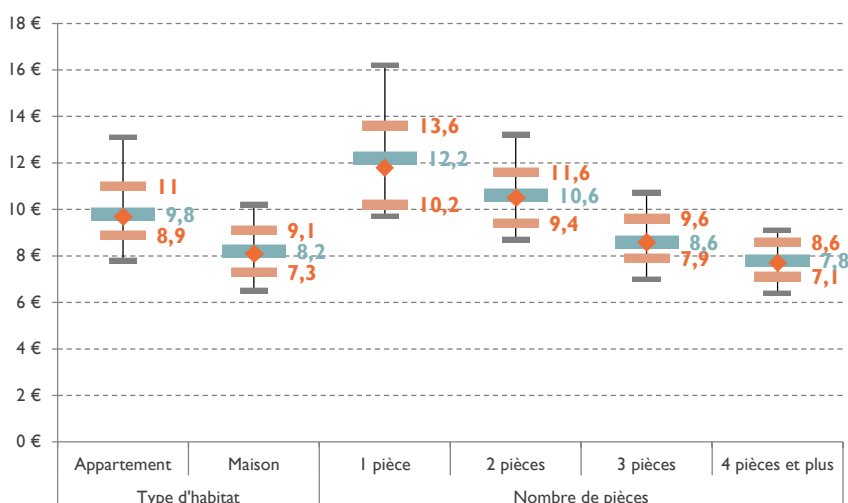
Pour disposer d'une pièce en plus, le locataire d'un appartement devra s'acquitter d'un effort supplémentaire d'à minima 110 € par mois jusqu'au T3.

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

Le loyer médian au mètre carré d'un appartement est supérieur de 1.6 € à celui d'une maison. Cet écart s'explique en partie par une superficie moins importante pour l'habitat collectif (53 m² contre 76 m² pour une maison individuelle) et par un poids plus élevé des petits logements dans ce type d'habitat. Cependant, le loyer mensuel médian d'une maison reste plus élevé (611 € contre 478 € pour un appartement).

Pour les appartements et les petites typologies, les prix s'étalent davantage au dessus de la médiane. A l'image de l'agglomération des Sables d'Olonne, les petites typologies se situant essentiellement sur Saint Gilles Croix de Vie et Saint Hilaire de Riez (65% du parc), leur localisation en front de mer ou dans les terres impacte les niveaux de loyers et augmente leur diversité sur ce segment de parc.

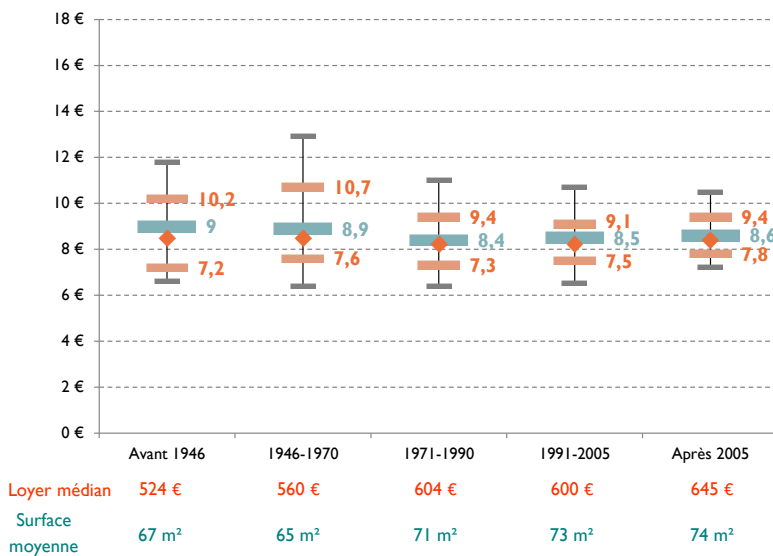
Dispersion des loyers mensuels médians en €/m² selon le type d'habitat et le nombre de pièces



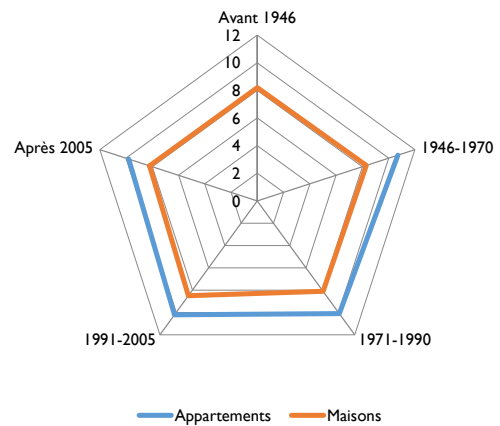
Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

Époque de construction

Dispersion des loyers mensuels médians en €/m² selon l'époque de construction du logement



Loyer mensuel médian en €/m² selon le type d'habitat et l'époque de construction du logement



Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

Comme pour Challans-Gois Communauté, l'époque de construction influence moins les niveaux de loyers que sur les deux agglomérations vendéennes.

Tous logements confondus, le loyer mensuel médian au mètre carré d'un logement d'avant guerre est de 9 € soit 0.6 € de plus qu'un logement construit entre 1971 et 1990.

Ce constat est d'autant plus prégnant sur les maisons. Selon l'époque de construction, le loyer mensuel médian varie de plus ou moins 0.3 €/m². Cependant, les maisons d'avant-guerre et les plus récentes présentent des caractéristiques différentes, notamment en terme de surface habitable.

Ainsi pour une maison d'avant 1946, le loyer mensuel médian est de 505 € pour 67 m² en moyenne alors qu'il est de 675 € pour 80 m² en moyenne pour une maison construite après 2005.

Comme pour les autres territoires couverts par l'OLL, la dispersion des niveaux de loyers des logements construits avant 1946 est forte : 80% des logements ont un loyer compris entre 6.6 € et 11.8 € soit 5.2 €/m² de différence.

Cependant, la diversité des prix est plus forte sur le parc construit entre 1946 et 1971. Les 10% les moins chers affichent un prix au mètre carré inférieur à 6.4 €, tandis que les 10% les plus chers sont loués à un prix supérieur à 12.9 €, soit un écart de 6.5 €/m². A noter que cet écart est près de deux fois supérieur à celui des logements construits après 2005.

Localisation

Loyer mensuel médian et surface moyenne selon le type d'habitat et la localisation du bien

		
	511 € 54 m²	636 € 77 m²
	450 € 50 m²	608 € 76 m²

Avec un loyer mensuel médian au mètre carré de 10.2 €, les appartements locatifs de Saint Gilles Croix de Vie sont 0.8 €/m² plus cher que pour les autres communes (et plus particulièrement Saint Hilaire de Riez). Ainsi les locataires ont un loyer mensuel médian moins élevé pour une surface habitable légèrement plus faible.

Le loyer mensuel médian au mètre carré des maisons est également légèrement plus élevé sur Saint Gilles Croix de Vie que sur les autres communes de l'intercommunalité (+0.4 €/m²).

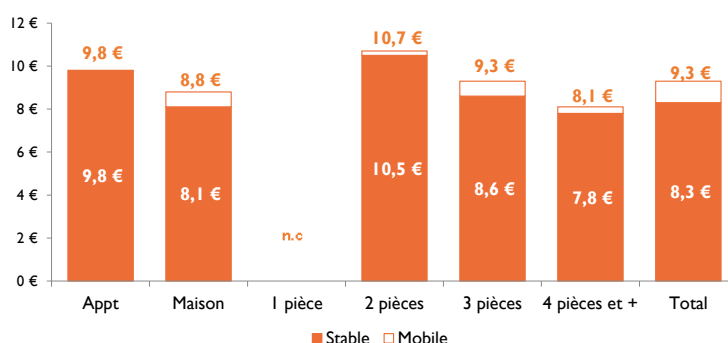
La date d'emménagement du locataire

Des loyers à la relocation plus cher dans l'individuel

Tous logements confondus, les loyers des locataires récents (emménagés après le 1^{er} janvier 2018) sont supérieurs de 1 €/m² à ceux des personnes ayant emménagé avant cette date. Cet écart s'observe uniquement pour l'habitat individuel. A surface moyenne équivalente, un locataire mobile paiera 80 € de plus par mois qu'un locataire stable.

Lorsqu'ils occupent un appartement, les locataires mobiles et stables s'acquittent du même loyer.

Loyer mensuel médian en €/m² selon le type d'habitat, le nombre de pièce et l'ancienneté d'emménagement du locataire



Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

Les niveaux de loyers selon l'ancienneté d'occupation

La comparaison des niveaux de loyers des locataires ayant emménagé récemment dans leur logement (locataires mobiles - bail signé après le 1^{er} janvier 2018) et des locataires stables (avant le 1^{er} janvier 2018) permet une première analyse de l'évolution du marché.

La revalorisation annuelle des loyers pour les locataires en place est encadrée par l'IRL (Indice de Référence des Loyers), qui est en moyenne de 1.5% par an au cours des 2 dernières années.

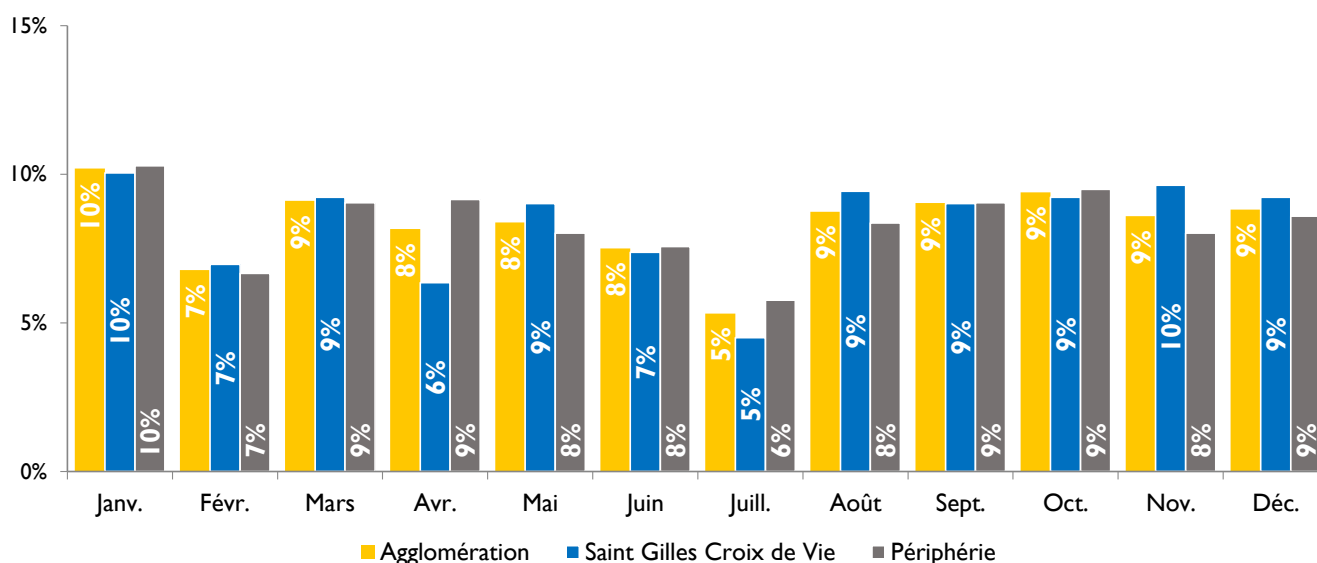
Si le loyer de marché est supérieur aux loyers des anciens baux, l'évolution des loyers est donc supérieure à celle de l'IRL.

Saisonnalité du marché locatif

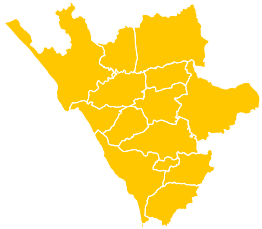
Seuls 5% des baux signés au mois de juillet

Le marché locatif privé du Pays de Saint Gilles Croix de Vie est le plus constant et dynamique d'août à décembre : 9% des baux signés chaque mois. 10% des entrées dans les lieux sont réalisées au cours du mois de janvier. Les mois de février et de juillet sont les moins dynamiques avec respectivement 7% et 5% des baux signés.

Temporalité des entrées dans les lieux selon la localisation du logement



Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85



Comparatif parcs locatifs privé et public

Chiffres clés du parc locatif public

835

Logements locatifs publics



35% sur la ville de
St Gilles Croix de Vie

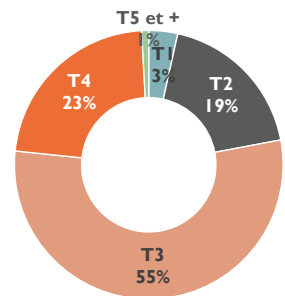
Typologie du parc locatif public



54%
individuel



46%
collectif



Source : RPLS 2019

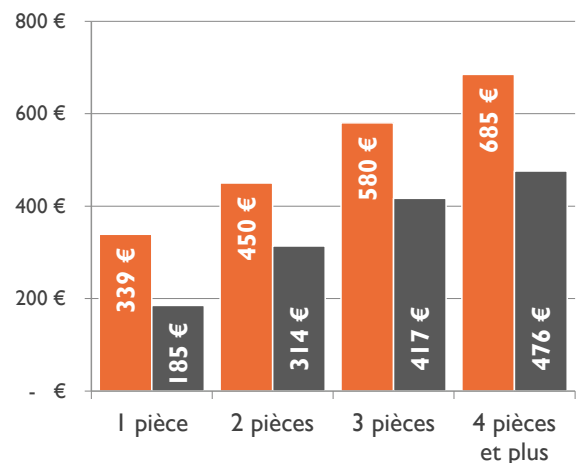
Des parcs locatifs privé et public complémentaires

A l'image de l'agglomération des Sables d'Olonne et de Challans-Gois Communauté, le loyer médian au mètre carré d'un logement locatif privé d'une pièce est plus que doublé par rapport au même bien dans le parc locatif public (6.2 € de différence).

A type de bien égal, un locataire du parc locatif privé s'acquittera d'un effort supplémentaire de 136 € par mois pour un logement T2 à 209 € pour un T4 et plus dans le parc locatif public.

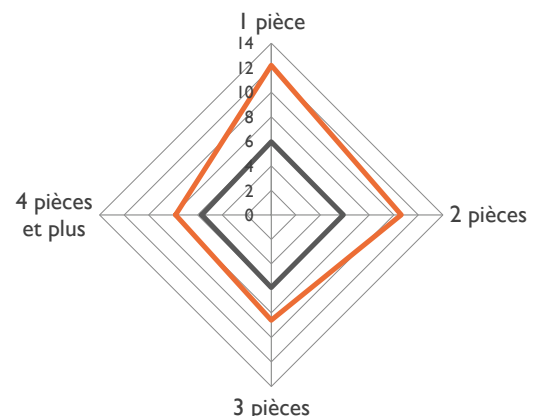
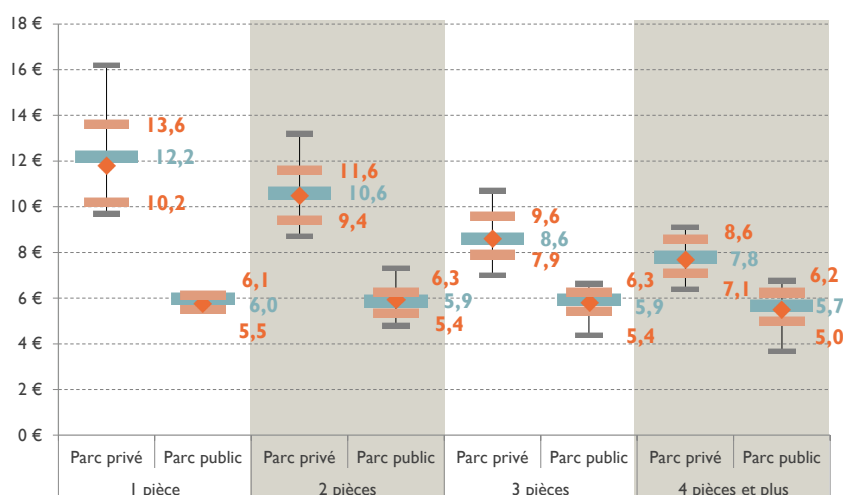
Le graphique ci-dessous permet de visualiser la dispersion des loyers, selon le nombre de pièces du logement, des parcs locatifs privé et public. L'analyse de la dispersion des loyers par typologie met en avant le fait qu'il n'y a pas de zone de recouvrement des loyers des parcs locatifs public et privé. Plus le logement est petit, plus les écarts de loyer sont importants et laissent place au développement de logements locatifs intermédiaires.

Loyer mensuel médian des parcs locatifs privé et public selon le nombre de pièces du logement



■ Parc privé ■ Parc public

Dispersion des loyers mensuels médians (€/m²)
des parcs locatifs privé et public



Sources : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85
- RPLS 2019

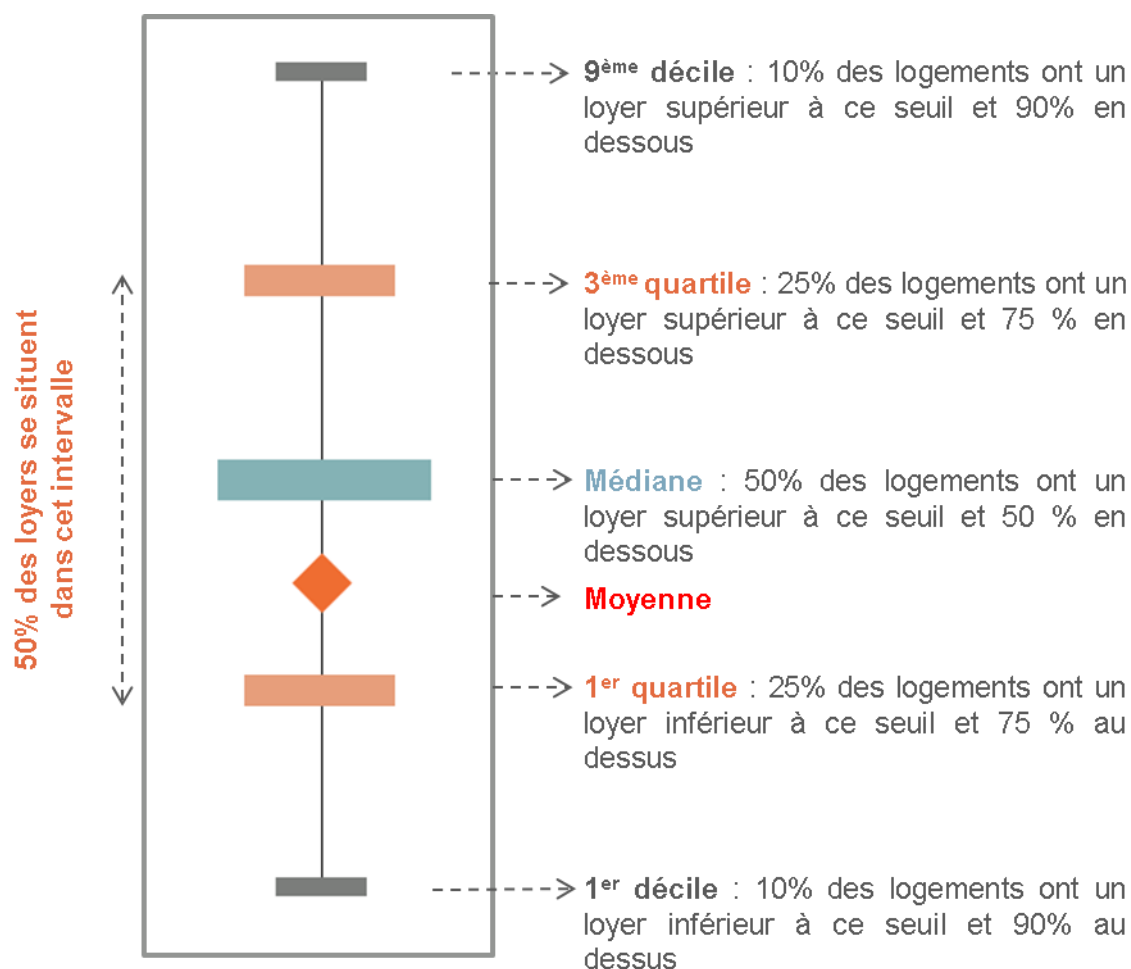
Les diagrammes en boîte : indicateurs de la dispersion des loyers au mètre carré

Le loyer médian au mètre carré est privilégié car il est moins sensible aux valeurs extrêmes que le loyer moyen.

Si la moyenne est inférieure à la médiane, cela signifie qu'il existe des locations au loyer très faible qui tirent la moyenne vers le bas. A l'inverse, une moyenne supérieure à la médiane signifie qu'il existe des locations au loyer élevé qui tirent la moyenne vers le haut.

La dispersion des loyers permet d'analyser l'homogénéité du parc.

L'indication « n.s » (non-significatif) indique un nombre d'enquêtes insuffisant (moins de 50).



Annexes - Tableaux récapitulatifs

La Roche-sur-Yon Agglomération

				Loyer €/m ²		
	Nombre d'enquêtes	Loyer médian (€)	Surface moyenne	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut
	Appt. T1	442	318	27 m ²	10.4	12.1
	Appt. T2	1 007	405	44 m ²	8.3	9.2
	Appt. T3	516	498	67 m ²	6.8	7.8
	Appt. T4 et +	105	550	89 m ²	6.0	6.7
	Maison T1 à T3	253	550	68 m ²	7.1	8.2
	Maison T4	271	667	91 m ²	6.6	7.5
	Maison T5 et +	128	692	119 m ²	5.6	6.5
	Avant 1946	291	500	70 m ²	6.0	7.9
	1946-1970	258	510	70 m ²	6.5	7.5
	1971-1190	416	450	67 m ²	6.4	7.6
	1991-2005	763	464	60 m ²	7.5	8.8
	Après 2005	994	578	70 m ²	7.4	8.2

Les Sables d'Olonne Agglomération

				Loyer €/m ²		
	Nombre d'enquêtes	Loyer médian (€)	Surface moyenne	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut
	Appt. T1	129	371	28 m ²	11.9	13.6
	Appt. T2	408	464	43 m ²	10.0	11.0
	Appt.. T3	359	590	64 m ²	8.8	9.5
	Appt. T4 et +	48				
	Maison T1 à T3	273	594	62 m ²	8.5	9.4
	Maison T4	261	768	92 m ²	7.8	8.4
	Maison T5 et +	66	830	115 m ²	6.6	8.0
	Avant 1946	131	549	60 m ²	8.1	9.8
	1946-1970	187	590	69 m ²	8.1	8.9
	1971-1190	340	530	61 m ²	8.4	10.0
	1991-2005	266	675	73 m ²	7.8	9.0
	Après 2005	620	680	74 m ²	8.6	9.3

Challans-Gois Communauté

					Loyer €/m²		
		Nombre d'enquêtes	Loyer médian (€)	Surface moyenne	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut
	Appt. T1	90	335	29 m²	10.1	12.0	13.4
	Appt. T2	312	430	43 m²	8.9	9.9	10.9
	Appt. T3	169	541	67 m²	7.7	8.3	9.1
	Appt. T4 et +	27					
	Maison T1 à T3	611	564	66 m²	7.7	8.4	9.4
	Maison T4 et +	413	672	90 m²	6.9	7.6	8.3
	Maison T5	73	703	115 m²	5.9	6.5	7.2
	Avant 1946	192	500	67 m²	6.5	8.1	9.6
	1946-1970	154	530	67 m²	7.4	8.4	9.0
	1971-1190	340	580	72 m²	7.0	8.0	9.2
	1991-2005	484	618	78 m²	7.3	8.0	8.8
	Après 2005	525	650	77 m²	7.6	8.3	9.0

Pays de Saint Gilles Croix de Vie

				Loyer €/m²			
		Nombre d'enquêtes	Loyer médian (€)	Surface moyenne	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut
	Appt. T1	52	339	29 m²	10.2	11.8	13.3
	Appt. T2	172	450	42 m²	9.4	10.6	11.3
	Appt. T3	161	580	64 m²	8.3	8.9	10.3
	Appt. T4 et +	11					
	Maison T1 à T3	590	560	64 m²	8.0	8.7	9.9
	Maison T4 et +	387	680	88 m²	7.1	7.8	8.5
	Avant 1946	118	524	67 m²	7.2	9.0	10.2
	1946-1970	156	560	65 m²	7.6	8.9	10.7
	1971-1190	306	604	71 m²	7.3	8.4	9.4
	1991-2005	361	600	73 m²	7.5	8.5	9.1
	Après 2005	432	645	74 m²	7.8	8.6	9.4



143 bd Aristide Briand
85000 LA ROCHE SUR YON
Tél. 02 51 44 78 78
www.adil85.org
contact@adil85.org

Directeur de publication

BERTHOME Pierre

Comité de rédaction

LE BRAS Didier
TRACHÉ Aline