

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

N°70

Juillet 2021



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 32 structures observant 53 territoires, soit plus de 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 2020. Sur l'ensemble des 4 zones, 7 087 références de loyers du parc locatif privé loué vide ont été collectées dont 449 en gestion directe, c'est-à-dire dont la gestion est assurée par le propriétaire bailleur. 6 638 l'ont été en mandat de gestion locative (gestion déléguée à une agence immobilière, un notaire...). La collecte 2020 représente 30% 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.

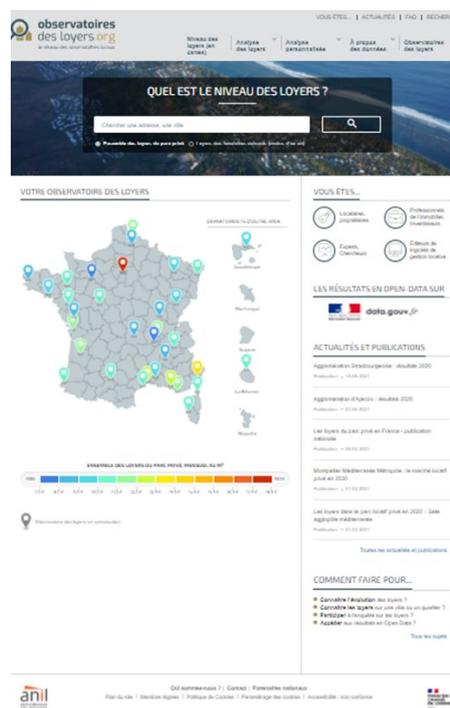
Recherche simple, analyse avancée, construction de graphiques personnalisés, actualités et publications, le site du réseau propose différents outils pour approfondir la connaissance du parc locatif privé.

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



27

professionnels de l'immobilier partenaires



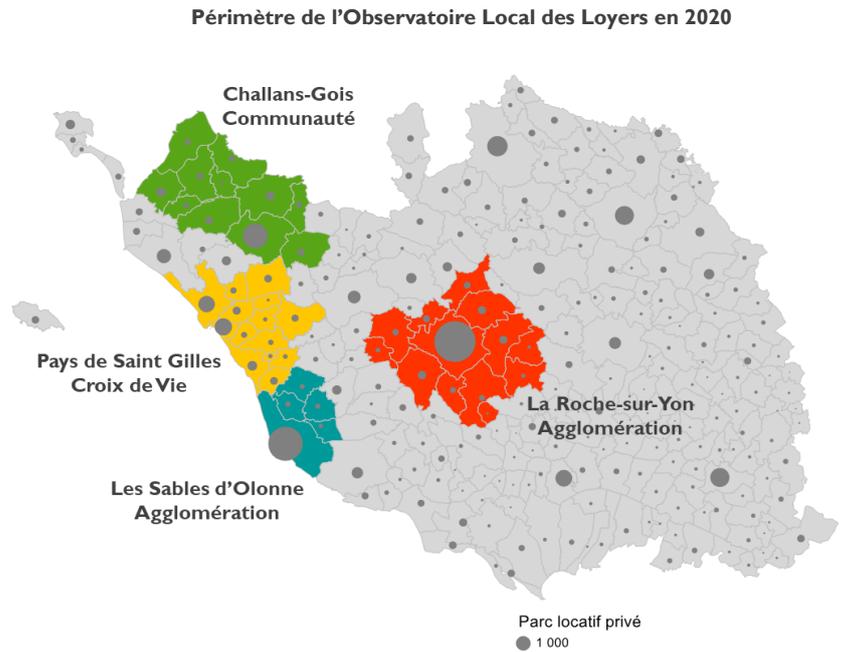
7 087

logements enquêtés



30%

du parc locatif privé observé



Source : INSEE 2017

Des professionnels de l'immobilier impliqués

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





Les résultats 2020 - France

Niveau de loyers des appartements de 3 pièces par agglomération

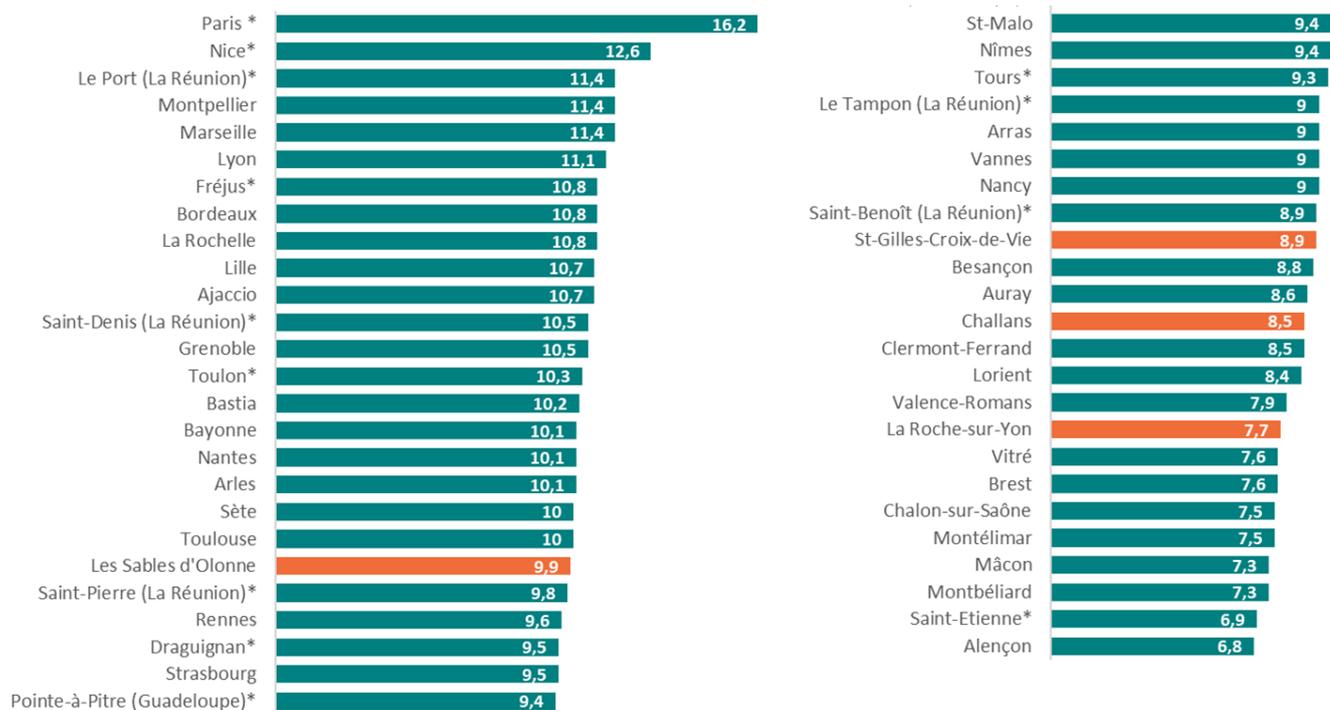
Loyer médian en 2020 (€/m²)

En 2020, le loyer médian d'un appartement de 3 pièces s'élève à :

- 9.9 €/m² pour Les Sables d'Olonne Agglomération, soit 594 € pour 63 m²
- 8.9 €/m² pour Le Pays de Saint Gilles Croix de Vie, soit 570 € pour 63 m²
- 8.5 €/m² pour Challans-Gois Communauté, soit 555 € pour 68 m²
- 7.7 €/m² pour La Roche-sur-Yon Agglomération, soit 493 € pour 66 m²



Loyer médian des appartements de 3 pièces par agglomération (€/m²)



Source : Données OLL - traitement ANIL 2019-2020

* Résultats 2019

Retrouvez les dernières publications du réseau sur
www.observatoires-des-loyers.org
 rubrique « actualités et publications »

Les loyers du parc privé en France

À PARTIR DES RÉSULTATS 2019 DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS

Depuis 2013, le réseau des Observatoires locaux des loyers (OLL) améliore la connaissance du parc locatif privé. Ces outils sont portés par des Agences d'information sur le logement (ADIL), des agences d'urbanisme ou l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP) et réunissent une pluralité d'acteurs du logement*. Ce réseau ne cesse de s'agrandir avec 32 observatoires couvrant 53 agglomérations.

32 OLL
 Plus de 50 % du parc locatif privé couvert
 53 agglomérations observées

MINISTÈRE CHARGÉ DU LOGEMENT
 observatoires des loyers.org
 anil Agence Nationale pour l'Information sur le Logement
 FEDERATION NATIONALE DES AGENCES D'URBANISME

Septembre 2020

UNE FORTE CONTRIBUTION DES PRODUITS D'INVESTISSEMENT RÉCENTS À L'OFFRE LOCATIVE PRIVÉE

À partir des résultats 2018 des observatoires locaux des loyers

observatoires des loyers.org
 anil Agence Nationale pour l'Information sur le Logement
 FEDERATION NATIONALE DES AGENCES D'URBANISME



Les résultats 2020 - 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	Loyers médians mensuel	Surface moyenne
 T1	10.9 €	318 €	30 m ²
T2	9.2 €	409 €	45 m ²
T3	7.7 €	493 €	66 m ²
T4 et +	7.3 €	560 €	86 m ²
 T1	13.6 €	379 €	28 m ²
T2	11.1 €	472 €	42 m ²
T3	9.9 €	594 €	63 m ²
T4 et +	8.8 €	732 €	91 m ²
 T1	12.5 €	350 €	30 m ²
T2	10.2 €	433 €	44 m ²
T3	8.5 €	555 €	68 m ²
 T1	12.6 €	325 €	29 m ²
T2	10.6 €	450 €	43 m ²
T3	8.9 €	570 €	63 m ²

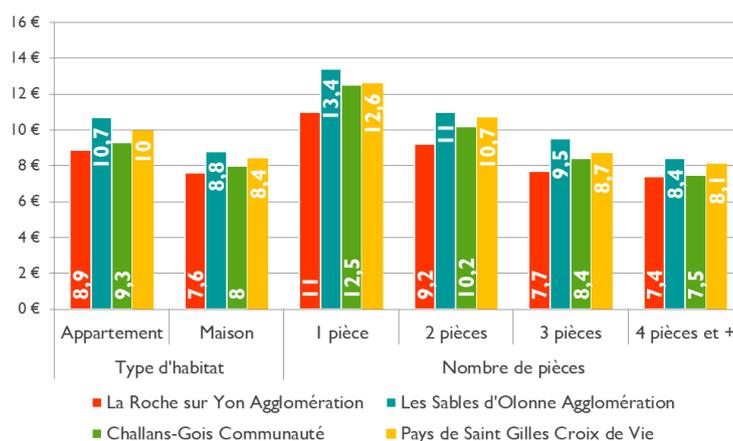
Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

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

	Loyers médians €/m ²	Loyers médians mensuel	Surface moyenne
 T1 à T3	8.2 €	550 €	63 m ²
T4 et +	7.4 €	668 €	97 m ²
 T1 à T3	9.3 €	590 €	62 m ²
T4 et +	8.4 €	790 €	96 m ²
 T1 à T3	8.5 €	571 €	67 m ²
T4 et +	7.6 €	682 €	93 m ²
 T1 à T3	9 €	575 €	64 m ²
T4 et +	8 €	684 €	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 1.3 €/m² entre le loyer médian d'un appartement et celui d'une maison, Challans-Gois Communauté et l'agglomération de La Roche-sur-Yon sont les territoires où la différence de niveau de loyer selon le type de logement est la moins marquée. Cet écart est de 1.6 €/m² pour le Pays de Saint Gilles Croix de Vie et de 1.9 €/m² pour Les Sables d'Olonne Agglomération.

Le loyer médian au mètre carré d'un logement d'une pièce est de 33 à 40% plus cher qu'un 4 pièces et plus, soit +5 €/m² pour l'agglomération des Sables d'Olonne et Challans-Gois Communauté.

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.

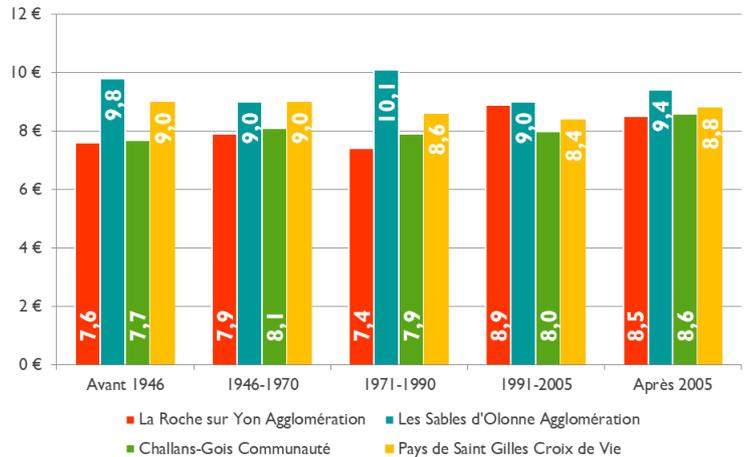
L'époque de construction, indicateur de la qualité du bâti

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 (10.1 €/m²), alors que ce sont les logements aux loyers les plus faibles pour La Roche-sur-Yon Agglomération (7.4 €/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.

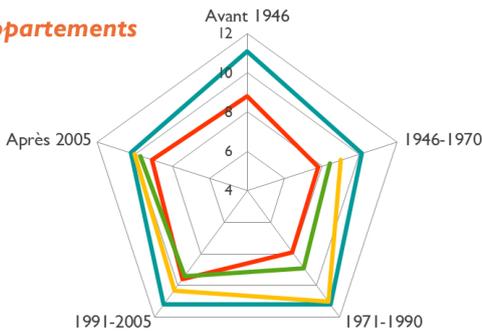
Loyer mensuel médian en €/m² selon l'époque de construction du logement



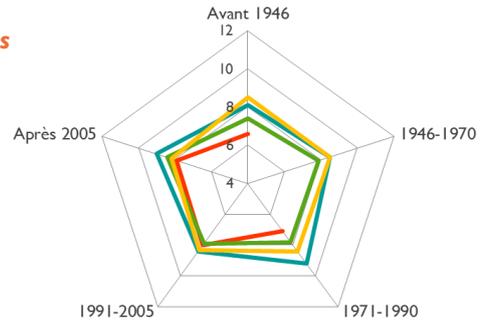
Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

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

Appartements



Maisons



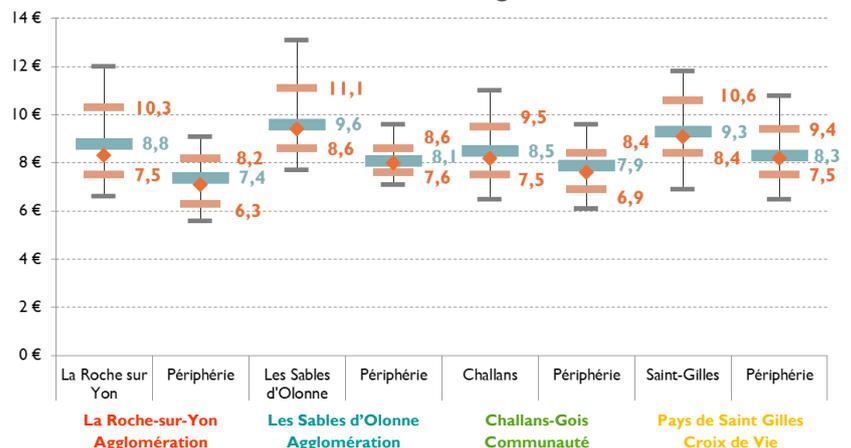
Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

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 1.4 €/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 et 0.6 €/m²).

La dispersion des loyers est également plus forte de par l'hétérogénéité du parc locatif privé (appartements et maisons, petites typologies, hyper-centre ou quartiers résidentiels), notamment sur les deux villes-centre des agglomérations vendéennes (5.4 €/m² de différence en le 1^{er} et le 9^{ème} décile* pour La Roche-sur-Yon et Les Sables d'Olonne).

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



Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

* Note de lecture p33



La Roche-sur-Yon Agglomération



97 028
habitants



+ 0.8%
variation annuelle moyenne

Source : INSEE 2013 - 2018

47 604
logements



68%
individuel

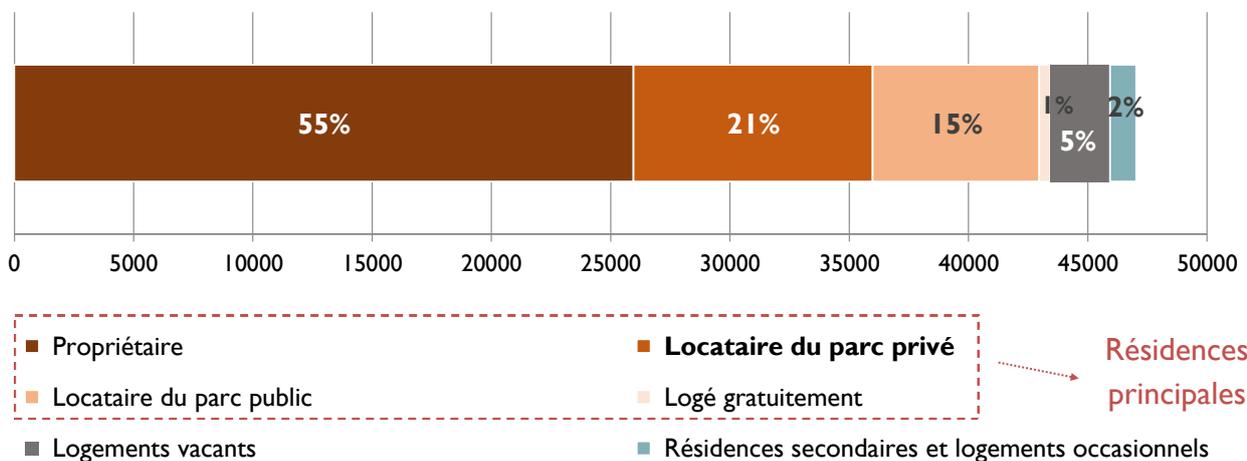


31%
collectif



62% 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 2017



Le parc locatif privé

Caractéristiques du parc locatif privé

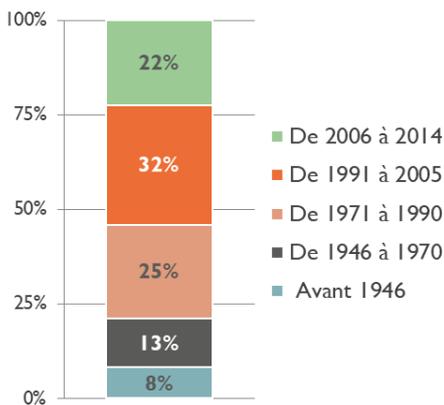
10 122

logements
locatifs privés

23%

des résidences
principales

Époque de construction



Typologie du parc locatif privé



40%

individuel



59%

collectif



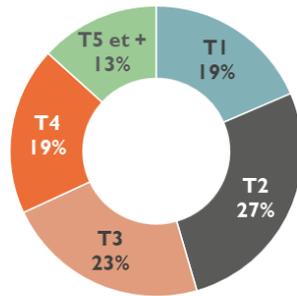
88%

loué vide

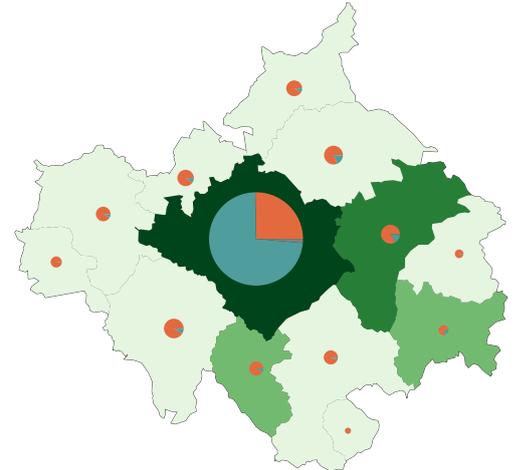


12%

loué meublé



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



Parc locatif privé

- 1 000
- Individuel
- Collectif
- Autre*

Part de locatif privé parmi
les résidences principales

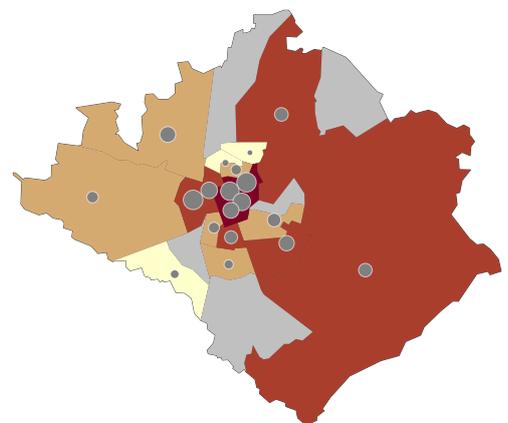
- Moins de 15%
- De 15 à moins de 20%
- De 20 à moins de 25%
- 25% et plus

Évolution du parc locatif privé :

1.0% en moyenne par an (2012-2017)

2012-2017	▲ +1.1%	▲ +1.0%	▲ +0.5%	▲ +5.3%	
	T1	T2	T3	T4	T5 et +
2012-2017	▼ -1.1%	▲ +2.7%	▲ +1.1%	▲ +1.2%	▲ +0.4%

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



Logements locatifs
privés

- 500
- Iris d'activité

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 2012-2017

Les locataires du parc privé



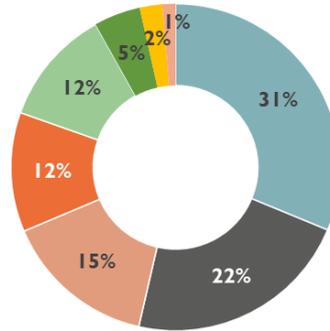
35 % d'emménagés récents
(moins de 2 ans)



18 770 €
revenu médian disponible
(par Unité de Consommation - UC)

Source : FiLoSoFi 2018

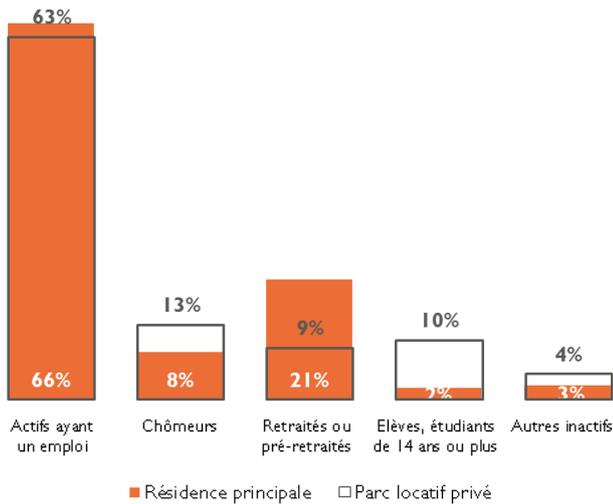
Origine des nouveaux locataires
(résidence antérieure au 1^{er} janvier de l'année précédente)



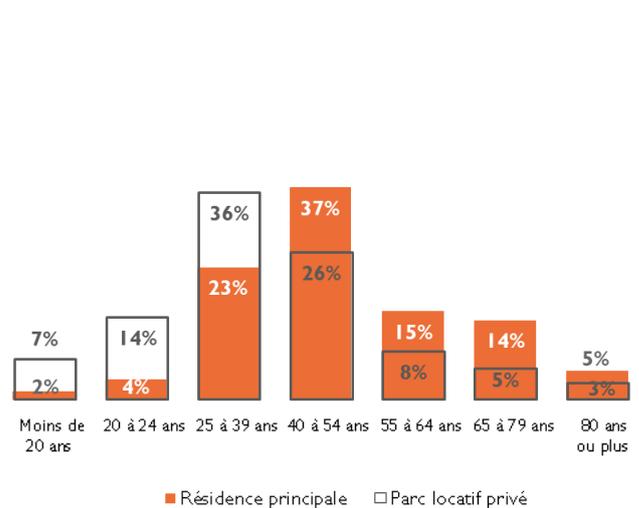
Source : INSEE FDL 2017

- Même commune
- Reste du département
- Autre région de France
- La Roche sur Yon - Agglomération
- Département limitrophe
- Ile de France
- Hors France
- Pays de la Loire (hors 44-49)

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 2017

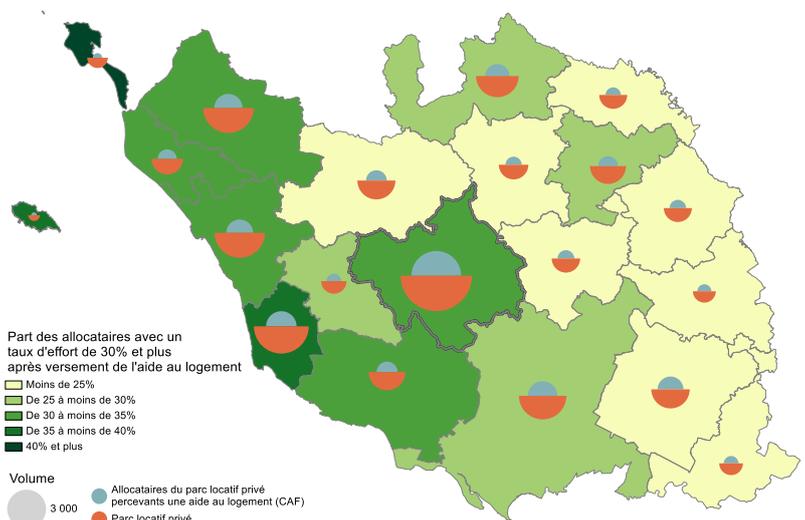
10 122 logements locatifs privés

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 2017

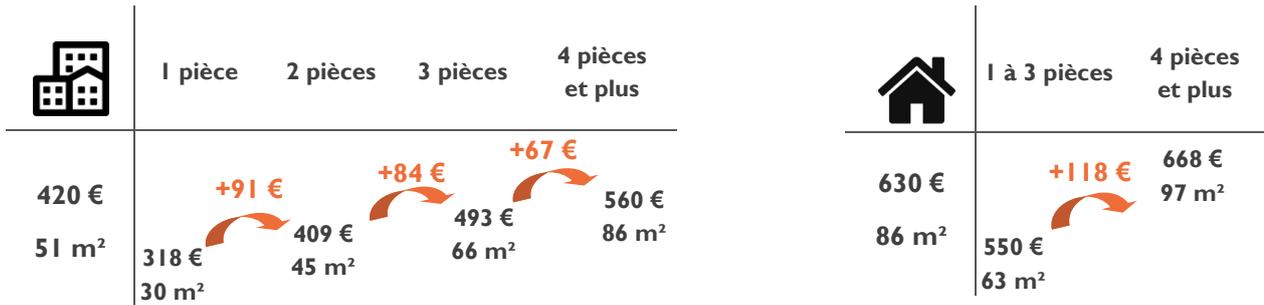
Ces données ne prennent pas en compte les ménages du régime agricole (MSA) bénéficiant d'une aide au logement



Niveaux de loyers 2020

Typologie et nombre de pièces

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



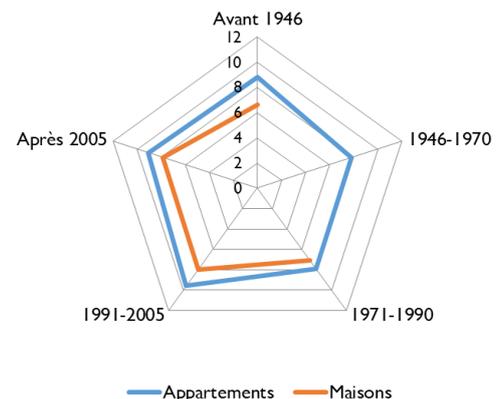
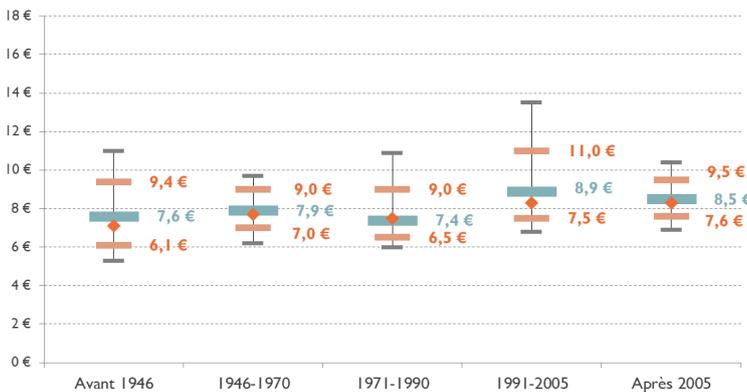
Dispersion des loyers mensuels médians en €/m² selon le type d'habitat et le nombre de pièces



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



Époque de construction	Loyer médian (€)	Surface moyenne (m ²)
Avant 1946	490 €	68 m ²
1946-1970	520 €	68 m ²
1971-1990	500 €	73 m ²
1991-2005	416 €	58 m ²
Après 2005	560 €	67 m ²

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

Localisation

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

		
	415 € 50 m ²	648 € 82 m ²
	n.s	620 € 89 m ²

La date d'emménagement du locataire

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



Les niveaux de loyers selon l'ancienneté d'occupation

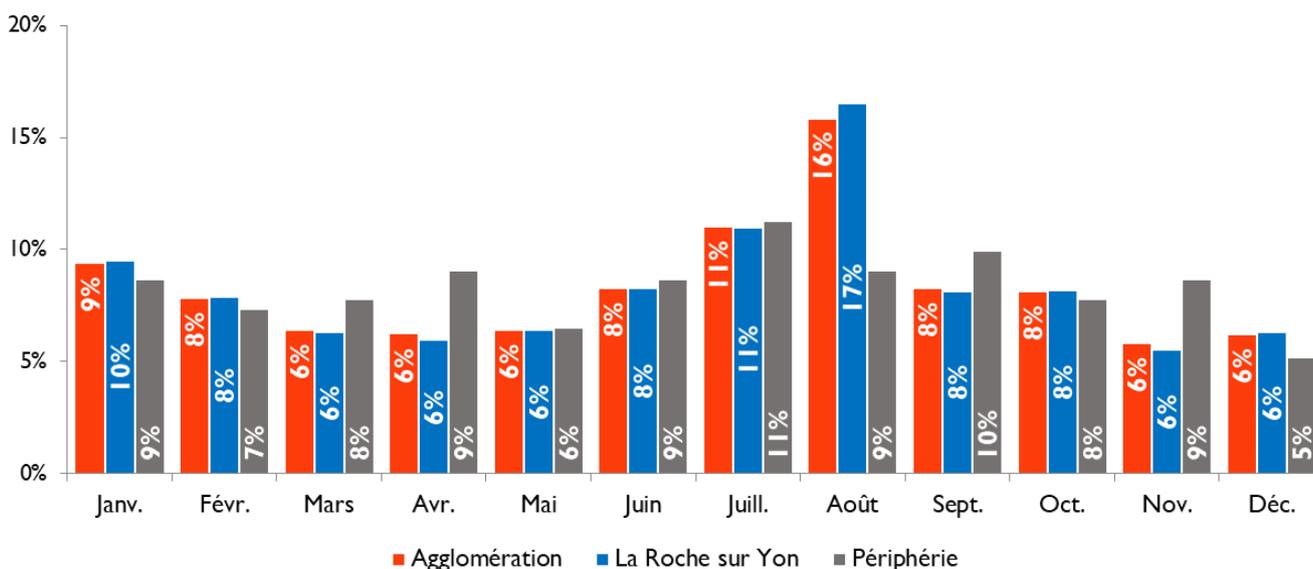
La comparaison des niveaux de loyers des locataires ayant emménagé récemment dans leur logement (locataires mobiles - bail signé après le 1^{er} janvier 2019) et des locataires stables (avant le 1^{er} janvier 2019) permet une première analyse de l'évolution du marché.

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% 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

Temporalité des entrées dans les lieux selon la localisation du logement





Comparatif parcs locatifs privé et public

Chiffres clés du parc locatif public

7 788

Logements locatifs publics



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

Typologie du parc locatif public



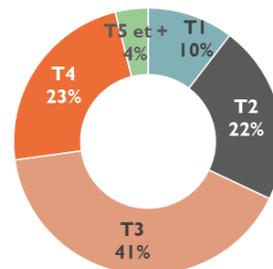
24%
individuel



71%
collectif



5%
étudiant



Source : RPLS 2020

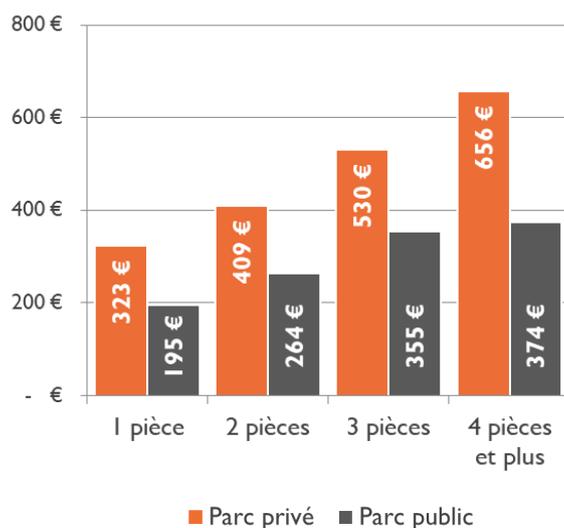
Des parcs locatifs privé et public complémentaires

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 : 11 €/m² pour un T1 dans le parc privé contre 6.3 €/m² dans le parc public.

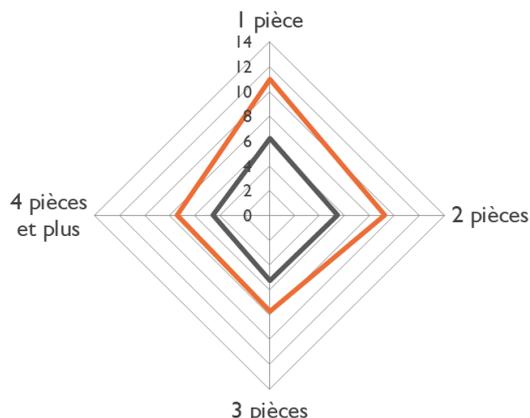
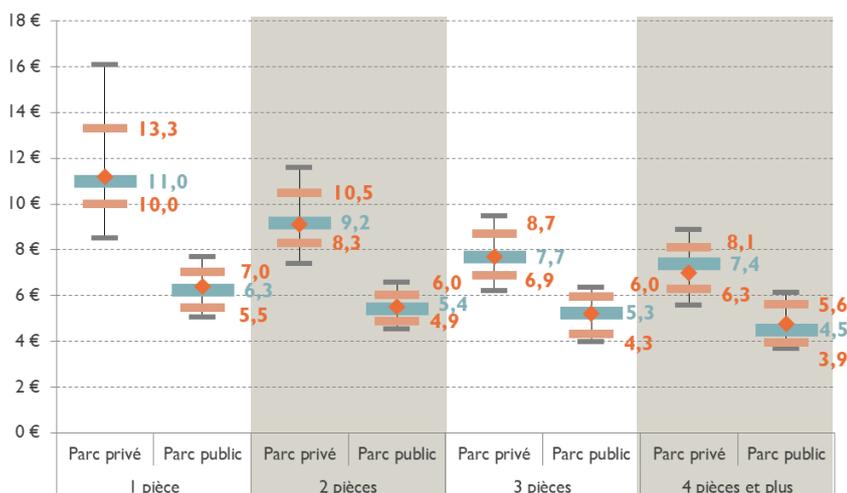
Le locataire d'un 4 pièces et plus dans le parc locatif public devra s'acquitter d'un effort supplémentaire de 282 € par mois pour un logement du parc privé du même type. Cette différence de loyer est impactée par des prix au mètre carré plus abordable dans le parc public mais également des surfaces habitables moins importantes (84 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 2020 (loyer accessoire inclus, hors résidences étudiantes)



Les Sables d'Olonne Agglomération



53 430
habitants



+ 1.2%
variation annuelle moyenne

Source : INSEE 2013 - 2018

43 991
logements



66%
individuel

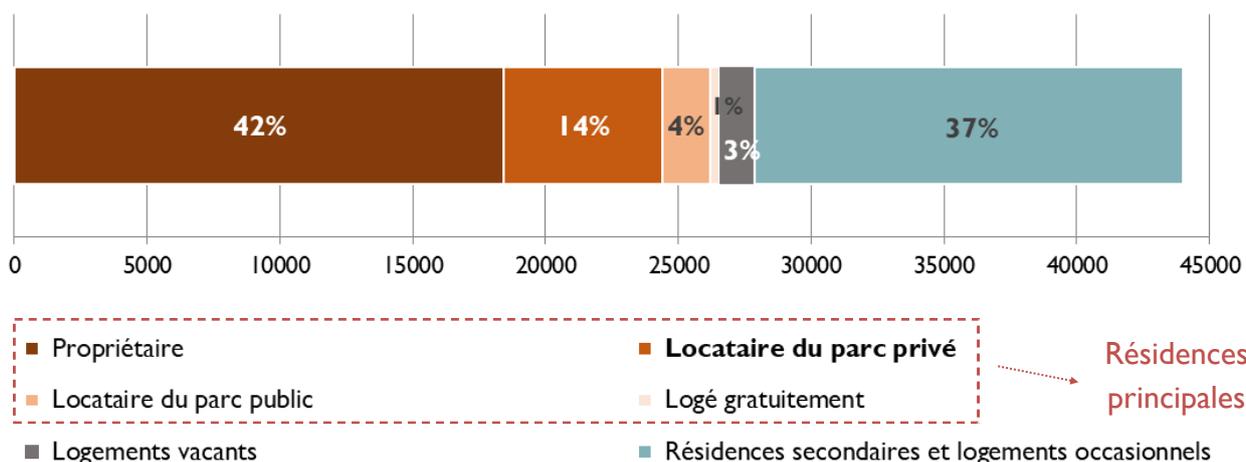


33%
collectif



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 2017



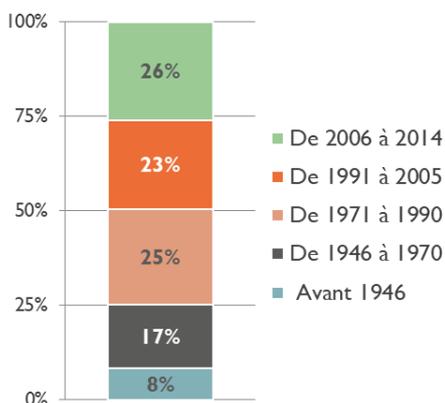
Le parc locatif privé

Caractéristiques du parc locatif privé

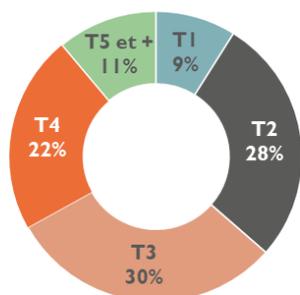
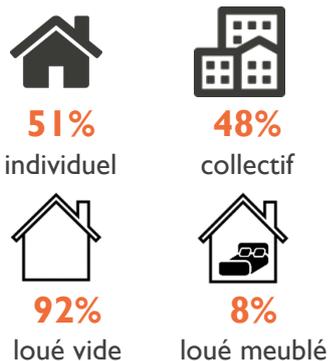
5 877 logements locatifs privés

23% des résidences principales

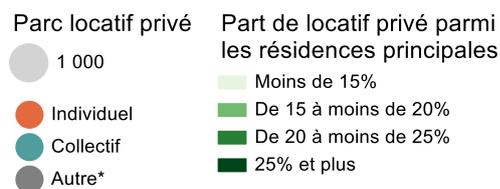
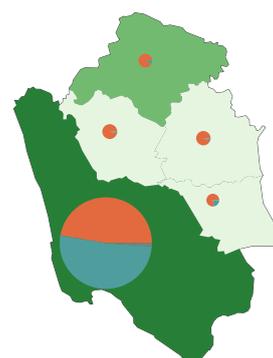
Époque de construction



Typologie du parc locatif privé



Répartition du parc locatif privé
Les Sables d'Olonne Agglomération

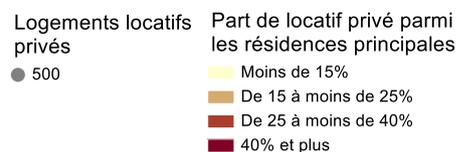
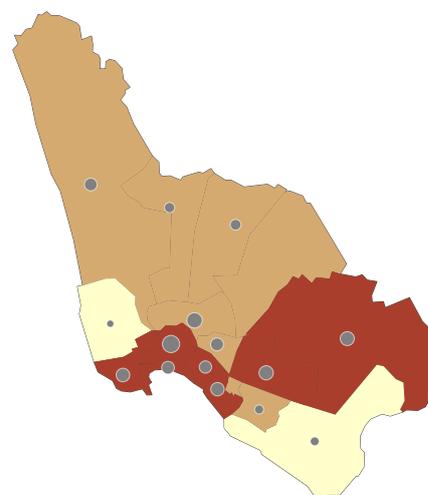


Évolution du parc locatif privé :

1.4% en moyenne par an (2012-2017)

2012-2017	▲ +1.1%	▲ +1.5%	▲ +1.5%	▲ +0.1%	
	T1	T2	T3	T4	T5 et +
2012-2017	▼ -3.0%	▲ +4.8%	▲ +0.1%	▲ +1.2%	▲ +2.6%

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



Source : INSEE 2012-2017

Les locataires du parc privé



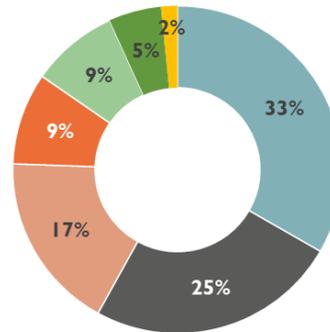
30 % d'emménagés récents
(moins de 2 ans)



19 430 €
revenu médian disponible
(par Unité de Consommation - UC)

Source : FiLoSoFi 2018

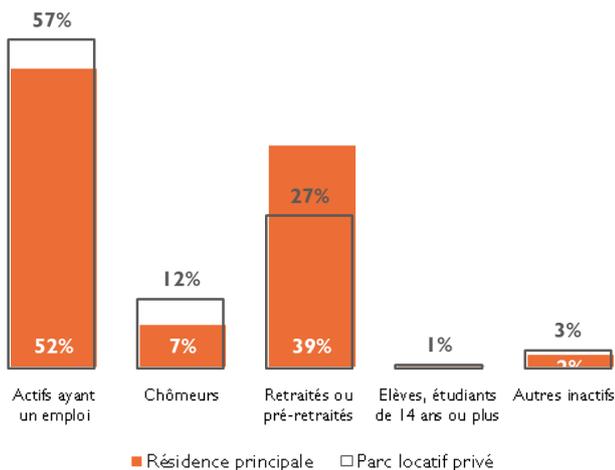
Origine des nouveaux locataires
(résidence antérieure au 1^{er} janvier de l'année précédente)



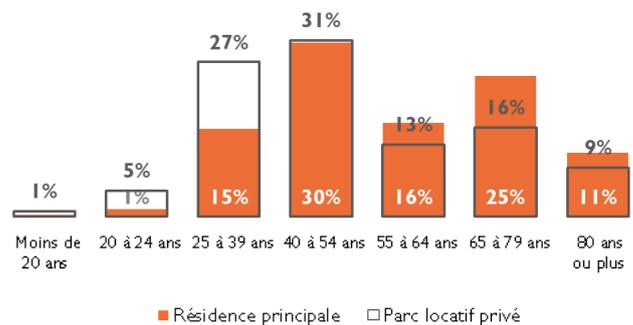
Source : INSEE FDL 2017

- Même commune
- Reste du département
- Autre région de France
- Les Sables d'Olonne Agglomération
- Ile de France
- Département limitrophe
- 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

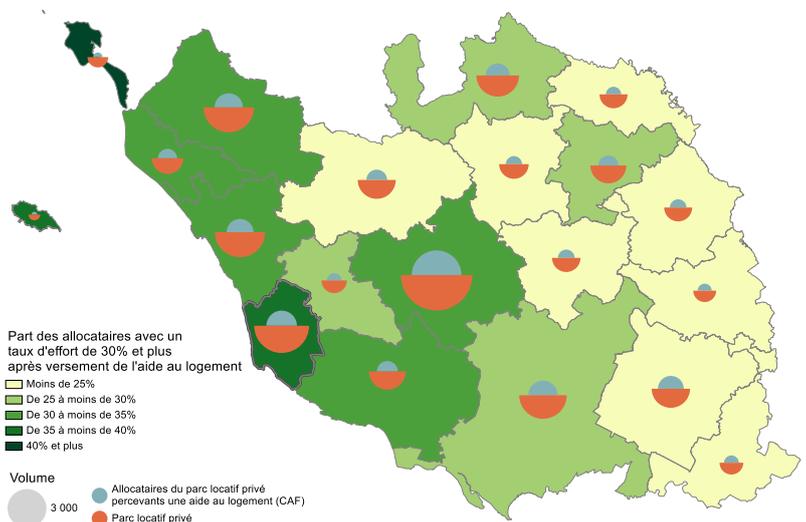
Source : INSEE FDL 2017

5 877 logements locatifs privés
1 850 bénéficiaires d'une aide au logement (parc locatif privé)

Soit un taux de couverture de **31%**
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 2017

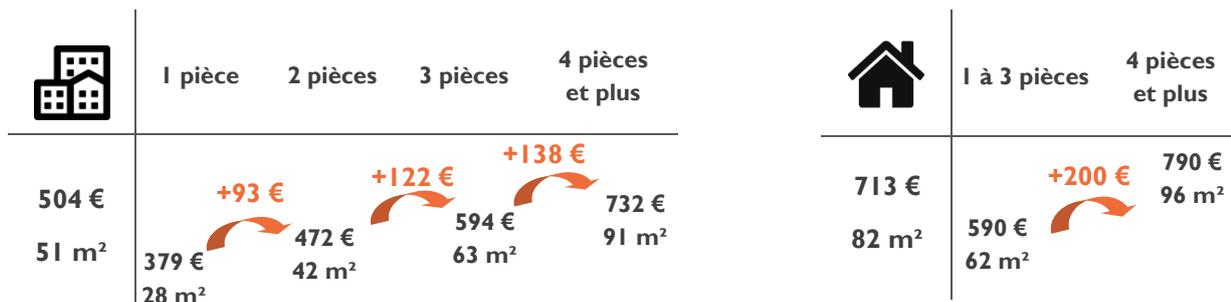
Ces données ne prennent pas en compte les ménages du régime agricole (MSA) bénéficiant d'une aide au logement



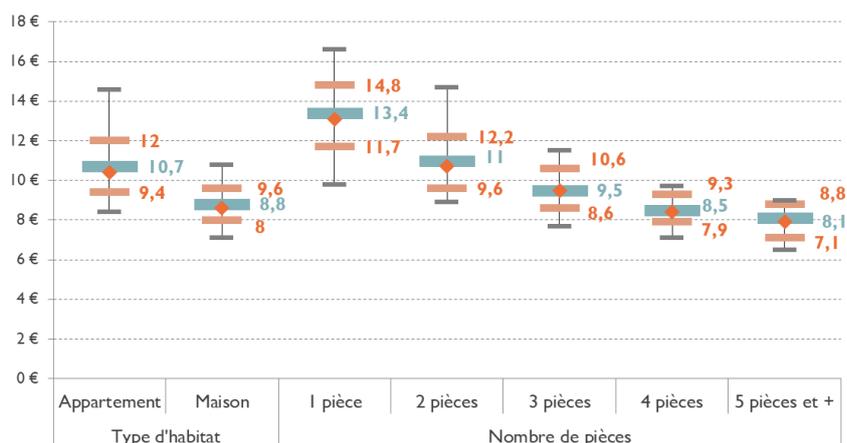
Niveaux de loyers 2020

Typologie et nombre de pièces

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



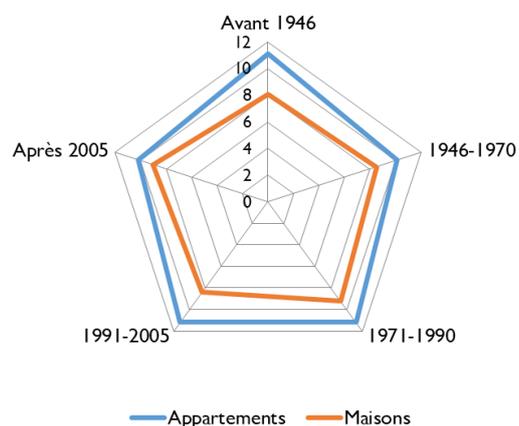
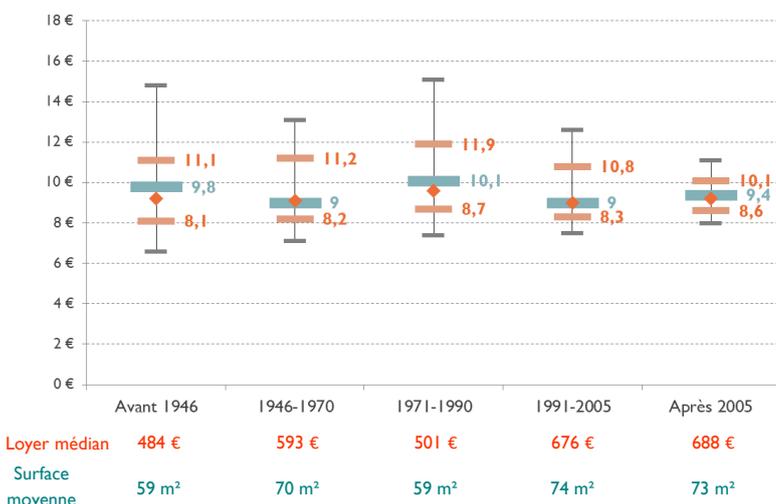
Dispersion des loyers mensuels médians en €/m² selon le type d'habitat et le nombre de pièces



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

Localisation

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

		
	504 € 51 m ²	729 € 83 m ²
	n.s	675 € 80 m ²

La date d'emménagement du locataire

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



Les niveaux de loyers selon l'ancienneté d'occupation

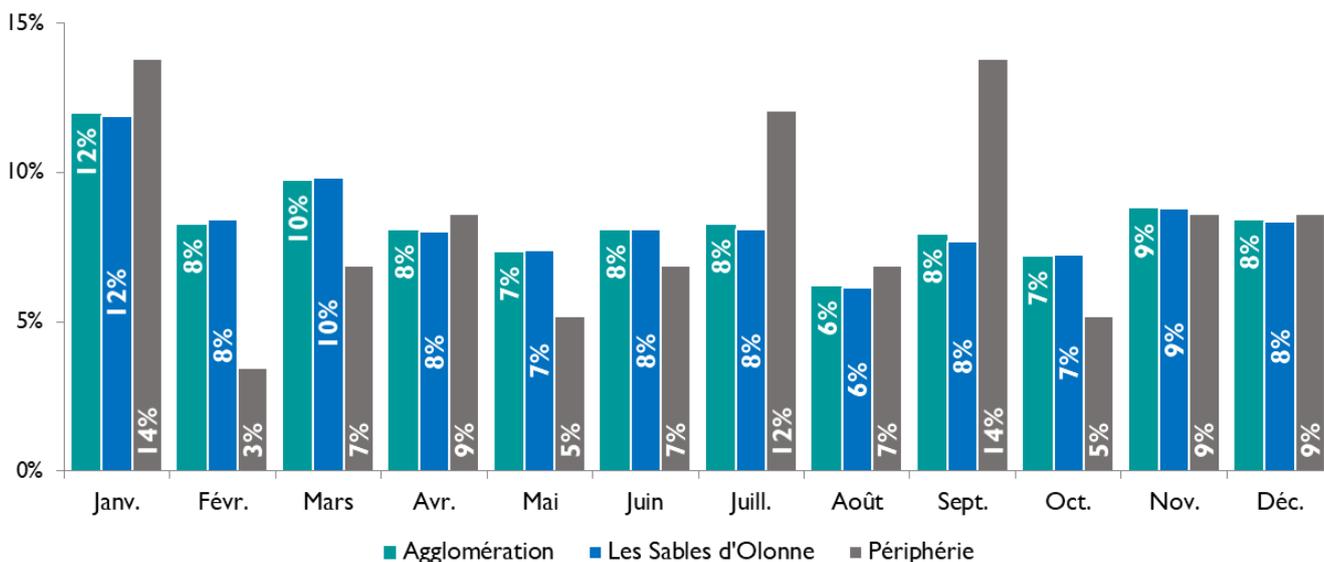
La comparaison des niveaux de loyers des locataires ayant emménagé récemment dans leur logement (locataires mobiles - bail signé après le 1^{er} janvier 2019) et des locataires stables (avant le 1^{er} janvier 2019) permet une première analyse de l'évolution du marché.

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% 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

Temporalité des entrées dans les lieux selon la localisation du logement





Comparatif parcs locatifs privé et public

Chiffres clés du parc locatif public

2011

Logements locatifs publics



93% sur la ville des Sables d'Olonne

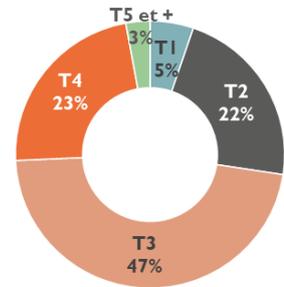
Typologie du parc locatif public



30%
individuel



70%
collectif



Source : RPLS 2020

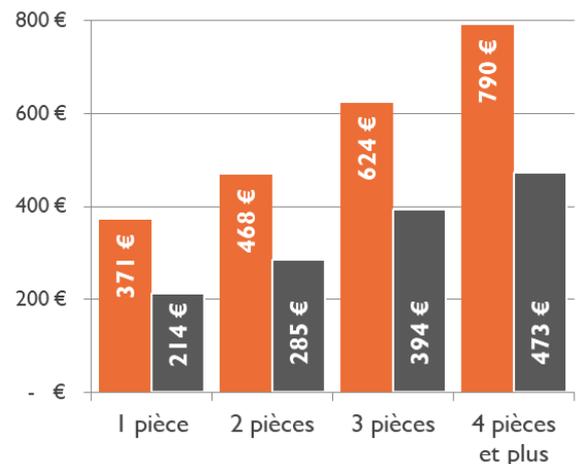
Des parcs locatifs privé et public complémentaires

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).

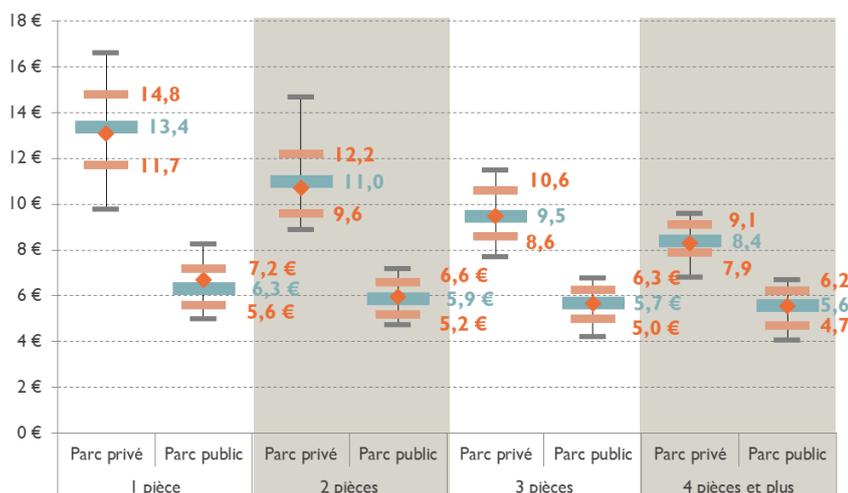
Malgré un parc locatif public récent et par conséquent des niveaux de loyers légèrement plus élevés qu'à l'échelle départementale, il n'y a pas de zone de recouvrement des loyers des parcs public et privé.

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.

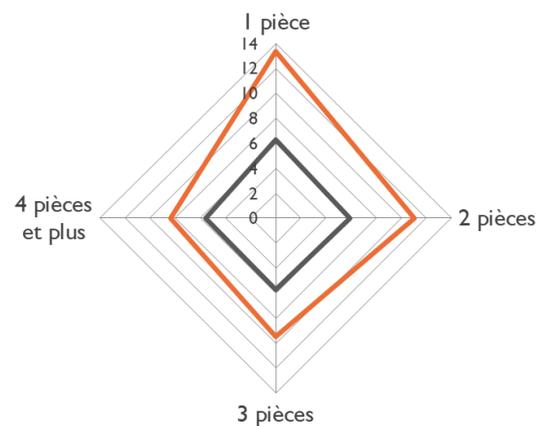
Loyer mensuel médian des parcs locatifs privé et public selon le nombre de pièces du logement



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



■ Parc privé ■ Parc public



Sources : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85 - RPLS 2020 (loyer accessoire inclus)



Challans-Gois Communauté



47 258
habitants



+ 1.2%
variation annuelle moyenne

Source : INSEE 2013 - 2018



89%
individuel



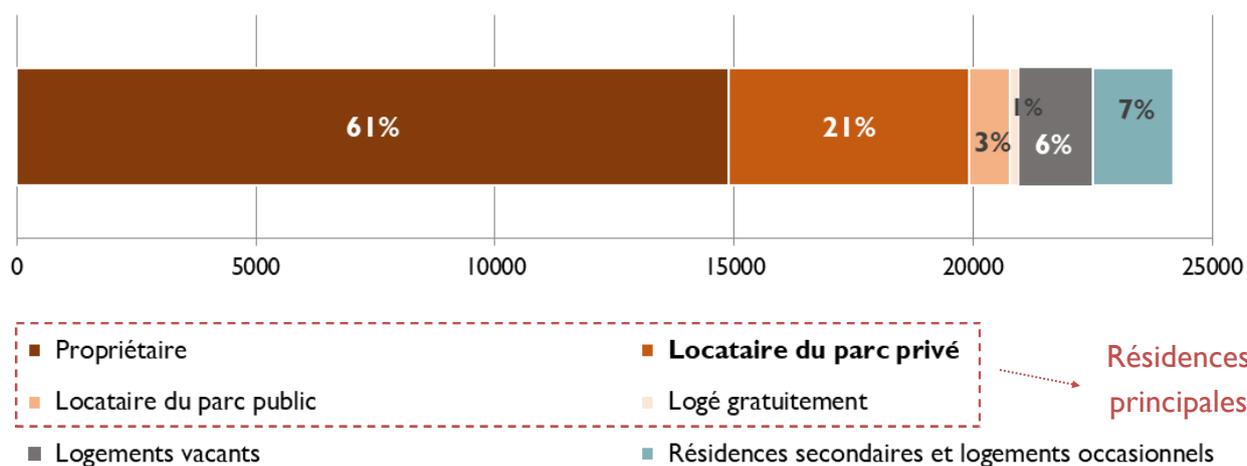
11%
collectif



44% des logements
sur la ville de Challans

24 201
logements

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



Source : INSEE 2017



Le parc locatif privé

Caractéristiques du parc locatif privé

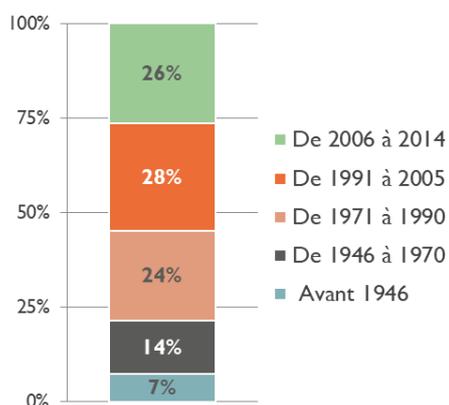
5 045

logements
locatifs privés

24%

des résidences
principales

Époque de construction



Typologie du parc locatif privé



74%

individuel



25%

collectif



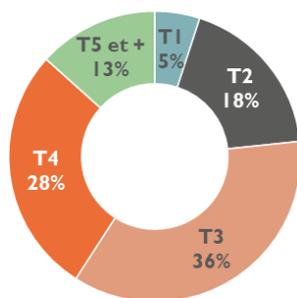
96%

loué vide

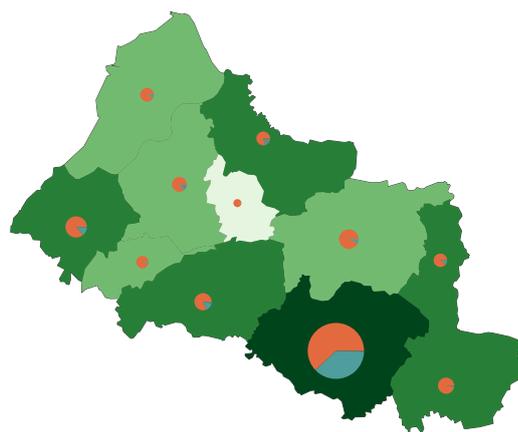


4%

loué meublé



Répartition du parc locatif privé
Challans-Gois Communauté



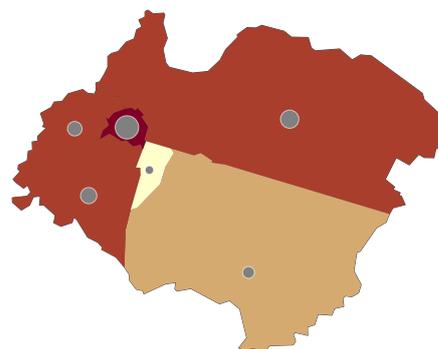
Parc locatif privé

- 1 000
- Individuel
- Collectif
- 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 :

2.5% en moyenne par an (2012-2017)

2012-2017	▲ +2.2%	▲ +2.7%	▲ +2.3%	▲ +8.0%	
	T1	T2	T3	T4	T5 et +
2012-2017	▲ +6.9%	▲ +2.6%	▲ +2.0%	▲ +2.3%	▲ +2.3%

Source : INSEE 2012-2017

Les locataires du parc privé



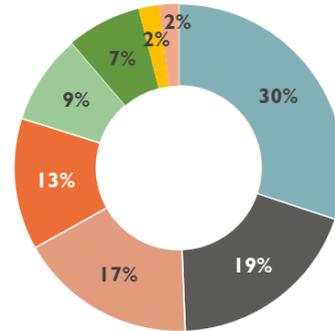
25 % d'emménagés récents
(moins de 2 ans)



18 160 €
revenu médian disponible
(par Unité de Consommation - UC)

Source : FiLoSoFi 2018

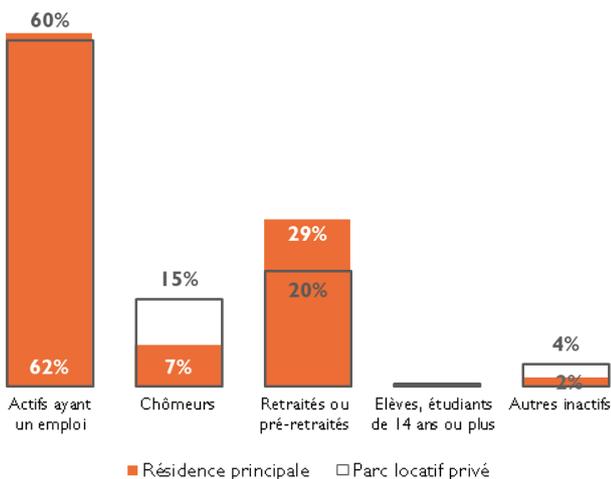
Origine des nouveaux locataires
(résidence antérieure au 1^{er} janvier de l'année précédente)



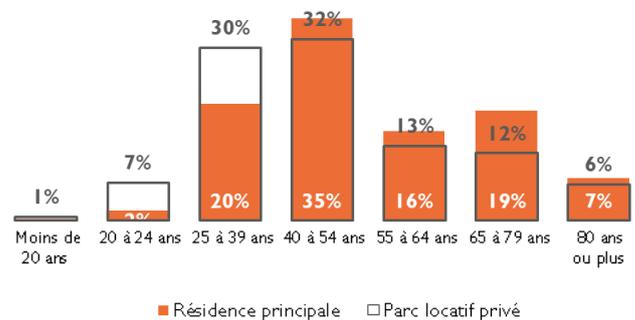
Source : INSEE FDL 2017

- Même commune
- CC Challans-Gois Communauté
- Reste du département
- Autre région de France
- Département limitrophe
- Ile de France
- Hors France
- Pays de la Loire (hors 44-49)

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

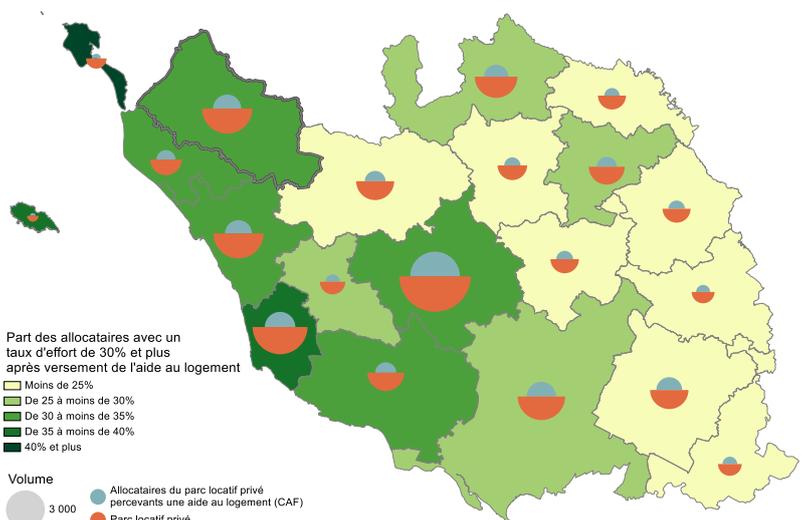
Source : INSEE FDL 2017

5 045 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 2017

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



Niveaux de loyers 2020

Typologie et nombre de pièces

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

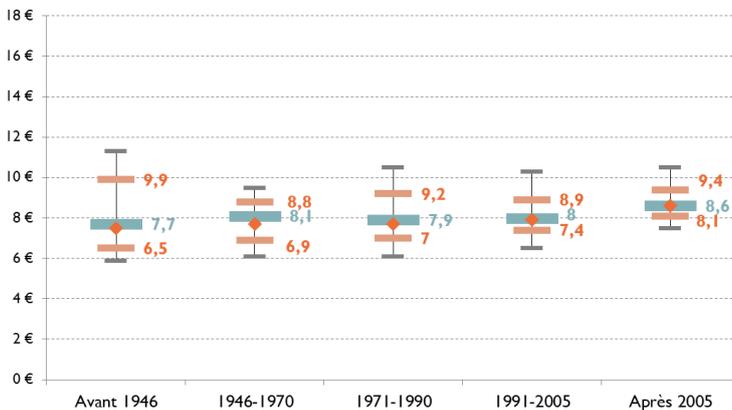


Dispersion des loyers mensuels médians en €/m² selon le type d'habitat et le nombre de pièces

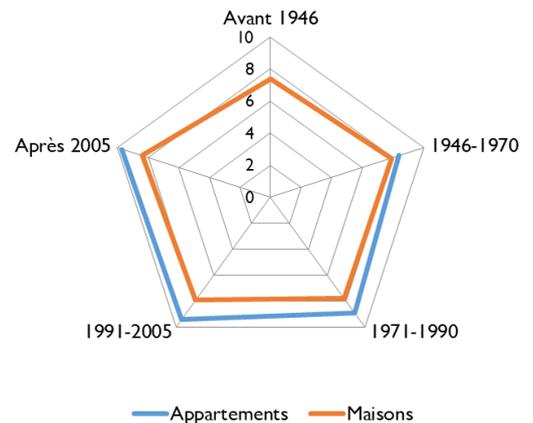


Époque de construction

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

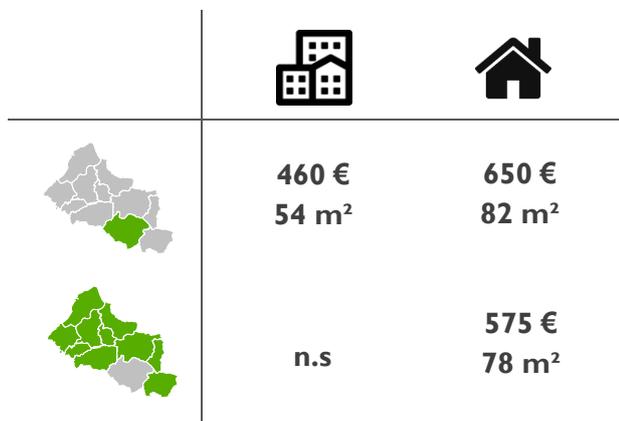


Époque de construction	Loyer médian	Surface moyenne
Avant 1946	550 €	74 m ²
1946-1970	560 €	73 m ²
1971-1990	576 €	74 m ²
1991-2005	607 €	76 m ²
Après 2005	633 €	73 m ²

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

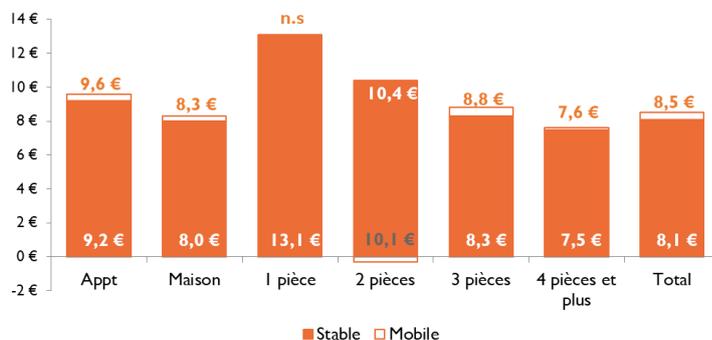
Localisation

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



La date d'emménagement du locataire

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



Les niveaux de loyers selon l'ancienneté d'occupation

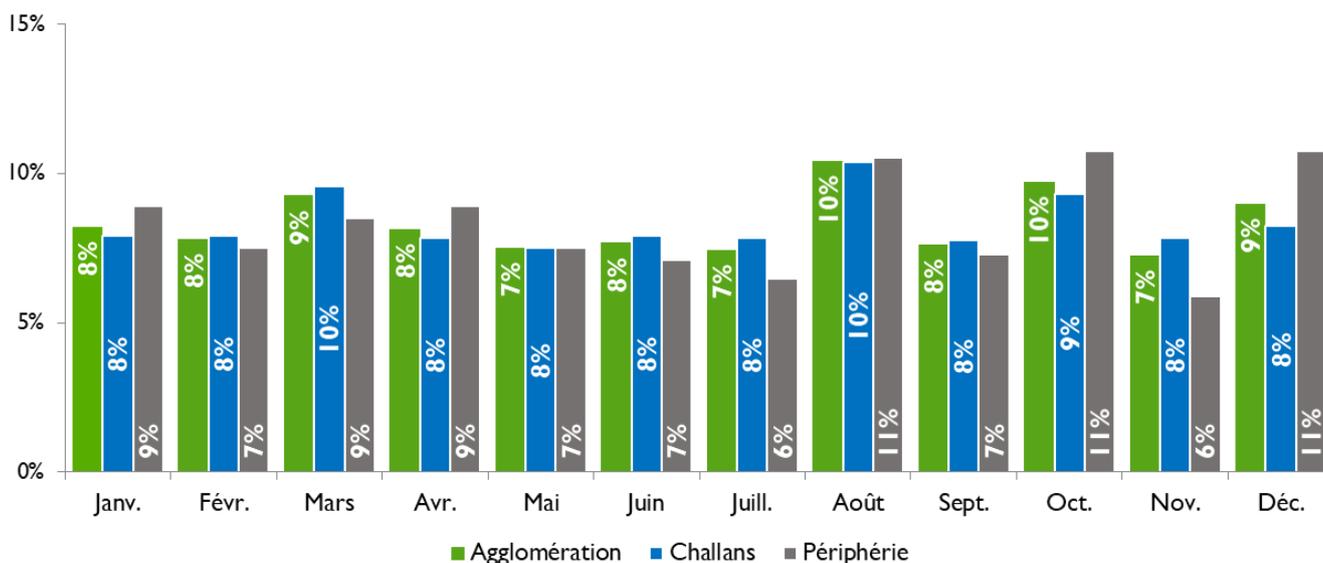
La comparaison des niveaux de loyers des locataires ayant emménagé récemment dans leur logement (locataires mobiles - bail signé après le 1^{er} janvier 2019) et des locataires stables (avant le 1^{er} janvier 2019) permet une première analyse de l'évolution du marché.

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% 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

Temporalité des entrées dans les lieux selon la localisation du logement





Comparatif parcs locatifs privé et public

Chiffres clés du parc locatif public

961

Logements locatifs publics



71% sur la ville de Challans

Typologie du parc locatif public



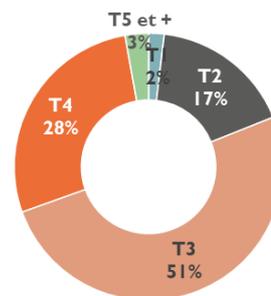
47% individuel



51% collectif



2% étudiant



Source : RPLS 2020

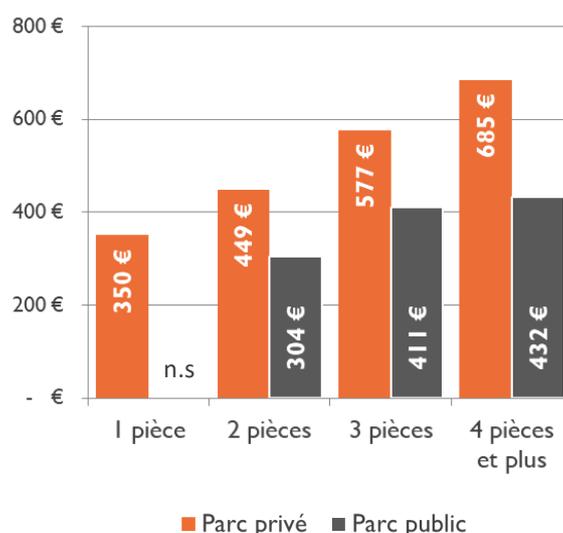
Des parcs locatifs privé et public complémentaires

Comme pour les 3 autres territoires couverts par l'OLL de Vendée, l'écart entre les loyers médian au mètre carré des parcs locatifs privé et public sont plus importants pour les petites typologies que les grandes (de 3.9 à 2.3 €/m²).

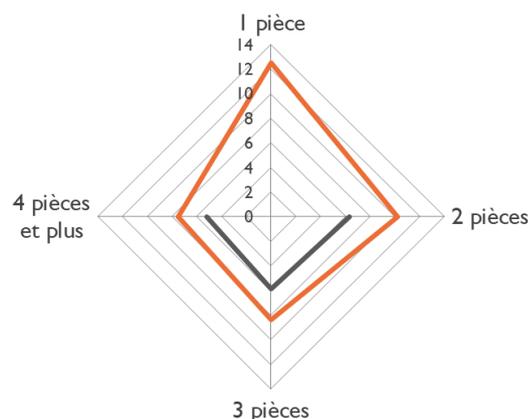
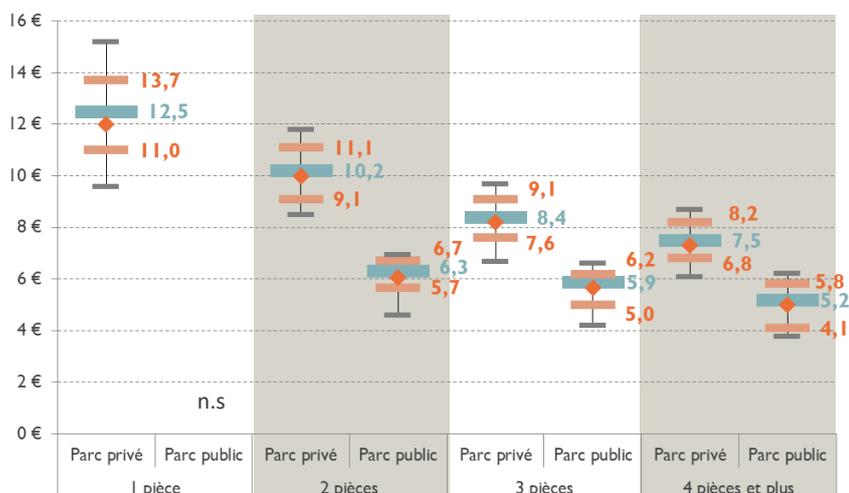
Ainsi, le locataire d'un 4 pièces et plus dans le parc locatif public devra s'acquitter d'un effort supplémentaire de 253 € par mois pour un logement du parc privé du même type. Cette différence de loyer est impactée par des prix au mètre carré plus abordable dans le parc public mais également des surfaces habitables moins importantes (82 m² en moyenne dans le public contre 94 m² dans le privé pour un T4 et plus).

Avec un loyer mensuel médian de 350 € pour un T1, soit le deuxième le plus élevé après l'agglomération des Sables d'Olonne, le développement d'une offre locative sociale et intermédiaire pour des petites typologies pourra répondre aux besoins de mobilité des jeunes actifs.

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 2020 (loyer accessoire inclus, hors résidences étudiantes)



Pays de Saint Gilles Croix de Vie



49 545
habitants



+ 1.1%
variation annuelle moyenne

Source : INSEE 2013 - 2018



79%
individuel



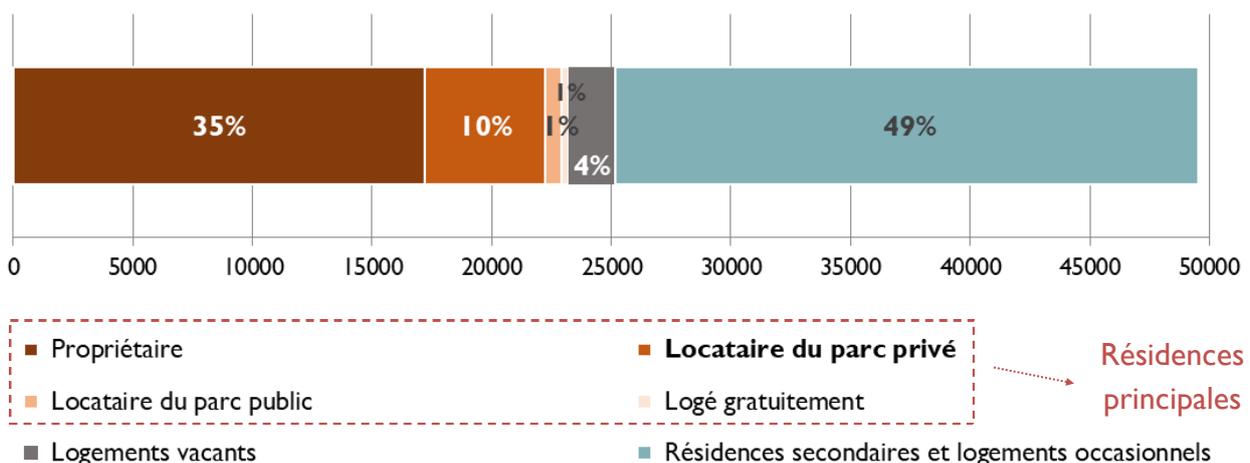
20%
collectif

49 539
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 2017



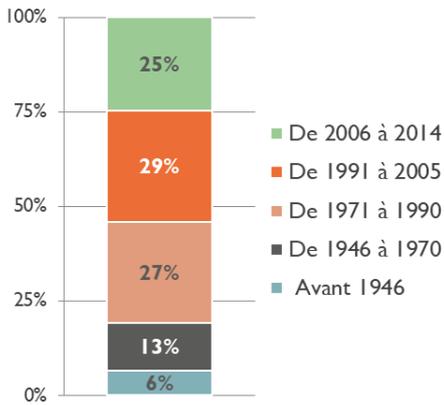
Le parc locatif privé

Caractéristiques du parc locatif privé

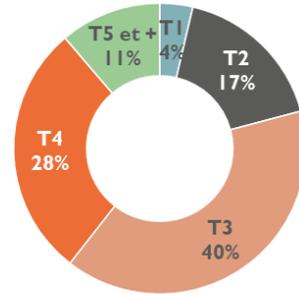
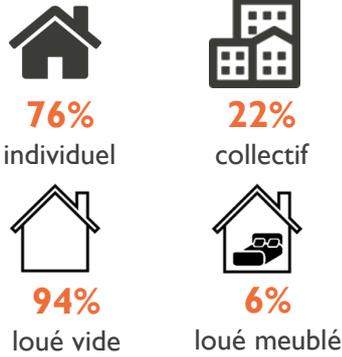
5 019 logements
locatifs privés

22% des résidences
principales

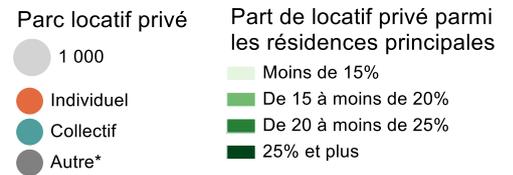
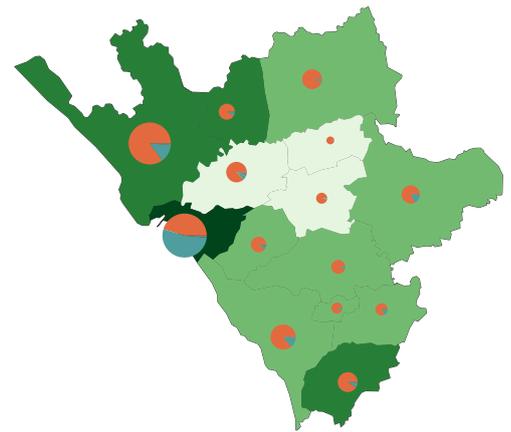
Époque de construction



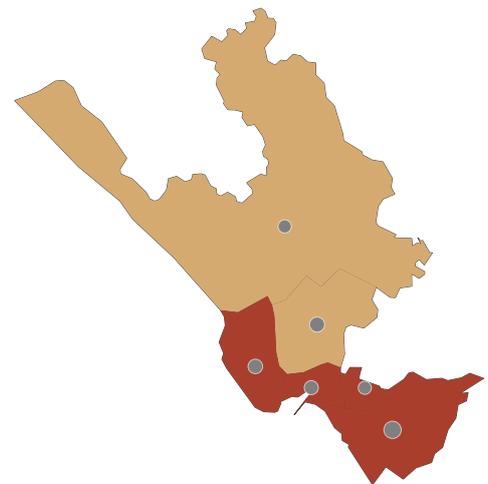
Typologie du parc locatif privé



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 :

1.7% en moyenne par an (2012-2017)

2012-2017	▲ +1.4%	▲ +2.4%	▲ +1.7%	▲ +2.3%	
	T1	T2	T3	T4	T5 et +
2012-2017	▼ -2.6%	▲ +4.1%	▲ +1.8%	▲ +1.3%	▲ +0.6%

Source : INSEE 2012-2017

Les locataires du parc privé



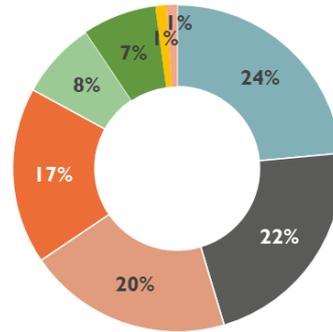
23 % d'emménagés récents
(moins de 2 ans)



19 120 €
revenu médian disponible
(par Unité de Consommation - UC)

Source : FiLoSoFi 2018

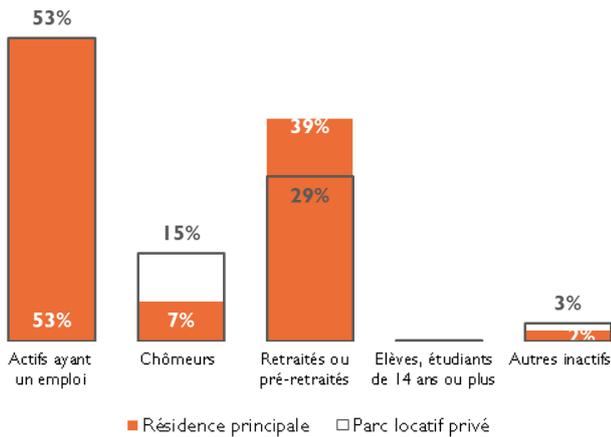
Origine des nouveaux locataires
(résidence antérieure au 1^{er} janvier de l'année précédente)



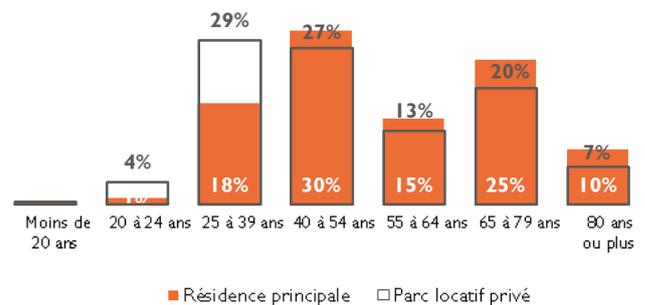
■ Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie ■ Reste du département
■ Même commune ■ Autre région de France
■ Ile de France ■ Département limitrophe
■ Pays de la Loire (hors 44-49) ■ Hors France

Source : INSEE FDL 2017

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

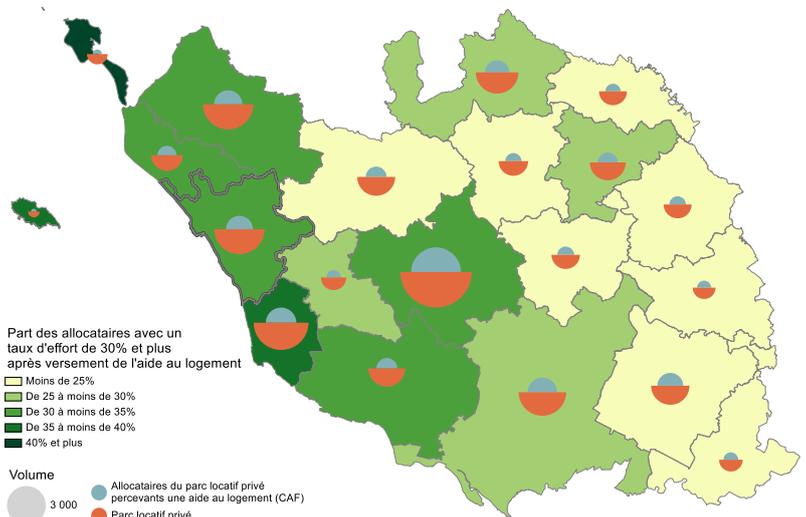
Source : INSEE FDL 2017

5 019 logements locatifs privés
1 433 bénéficiaires d'une aide au logement
(parc locatif privé)

Soit un taux de couverture de **29%**
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 2017

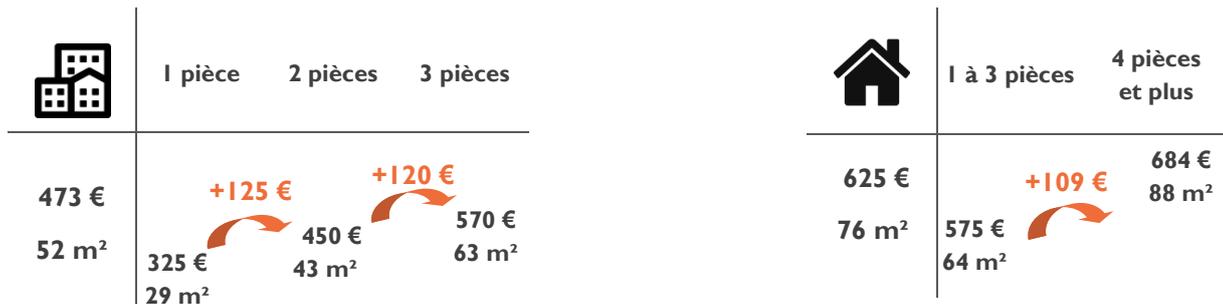
Ces données ne prennent pas en compte les ménages du régime agricole (MSA) bénéficiant d'une aide au logement



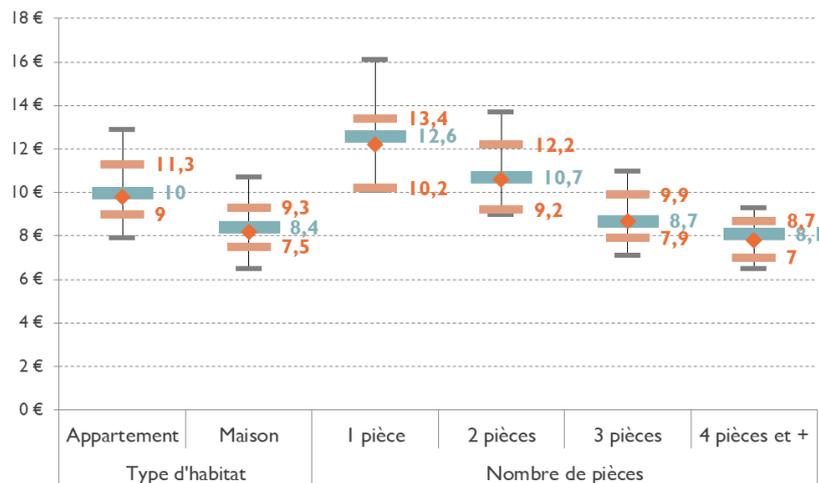
Niveaux de loyers 2020

Typologie et nombre de pièces

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

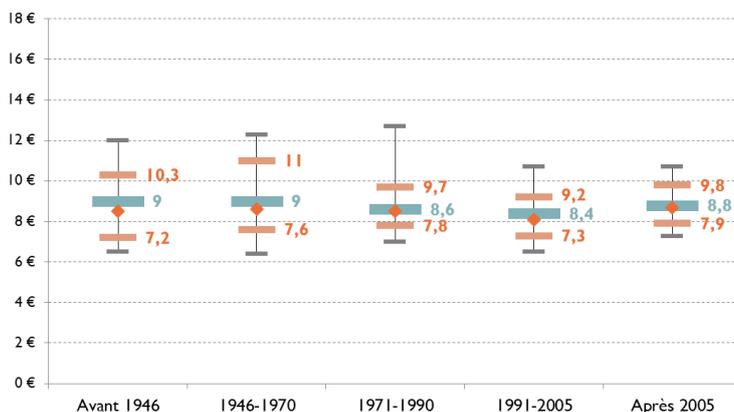


Dispersion des loyers mensuels médians en €/m² selon le type d'habitat et le nombre de pièces

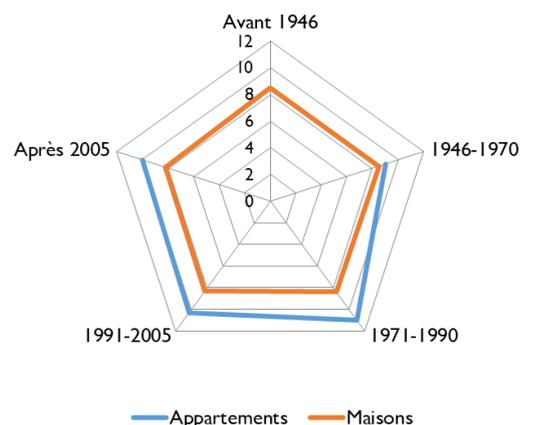


Époque de construction

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



Loyer médian	616 €	580 €	600 €	610 €	650 €
Surface moyenne	70 m ²	64 m ²	67 m ²	75 m ²	72 m ²

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

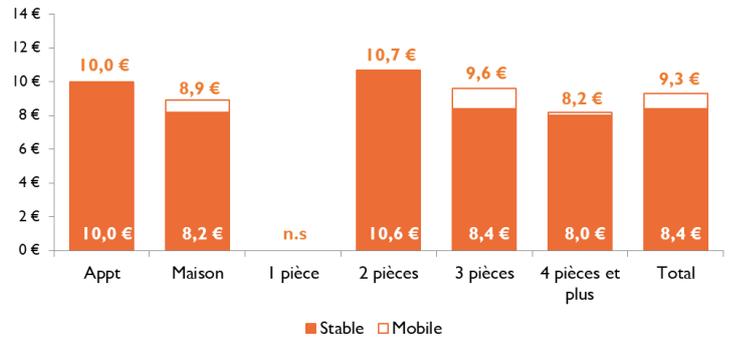
Localisation

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

		
	505 € 52 m ²	631 € 76 m ²
	450 € 51 m ²	624 € 76 m ²

La date d'emménagement du locataire

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



Les niveaux de loyers selon l'ancienneté d'occupation

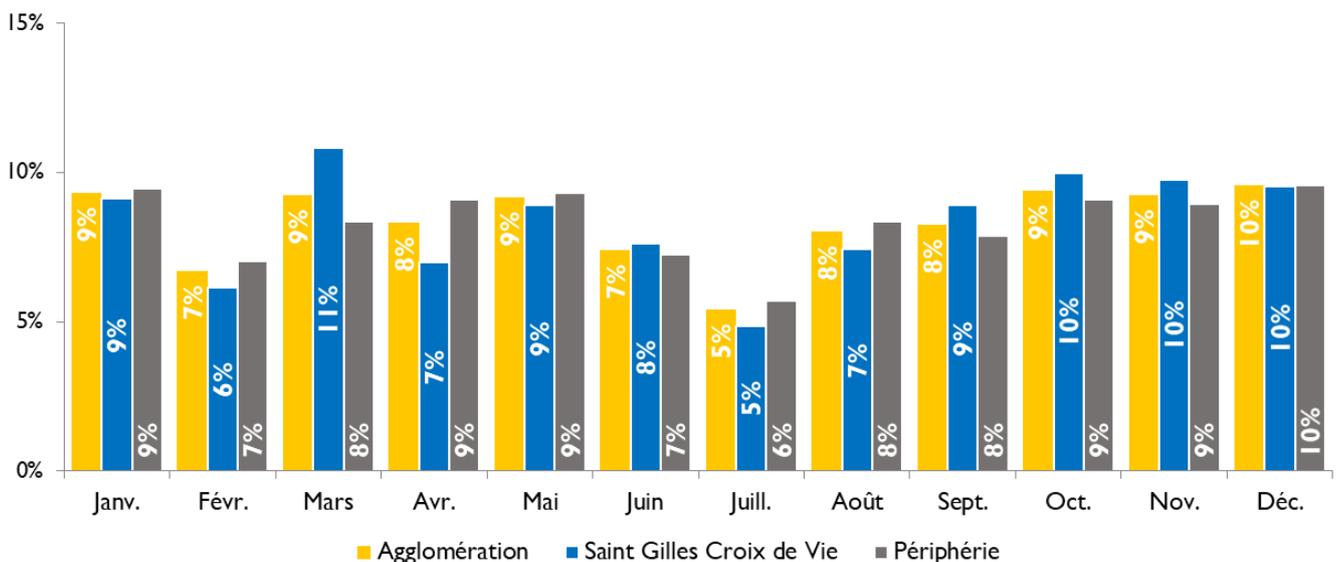
La comparaison des niveaux de loyers des locataires ayant emménagé récemment dans leur logement (locataires mobiles - bail signé après le 1^{er} janvier 2019) et des locataires stables (avant le 1^{er} janvier 2019) permet une première analyse de l'évolution du marché.

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% 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

Temporalité des entrées dans les lieux selon la localisation du logement





Comparatif parcs locatifs privé et public

Chiffres clés du parc locatif public

970

Logements locatifs publics



31% sur la ville de
St Gilles Croix de Vie

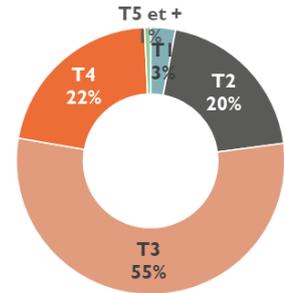
Typologie du parc locatif public



50%
individuel



50%
collectif



Source : RPLS 2020

Des parcs locatifs privé et public complémentaires

A l'image de l'agglomération des Sables d'Olonne, 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 (6.4 € de différence).

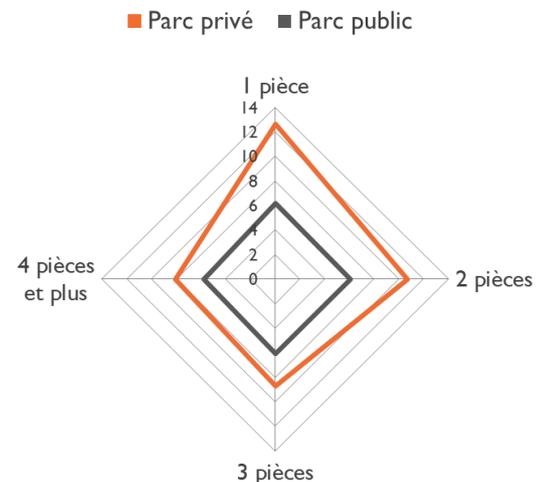
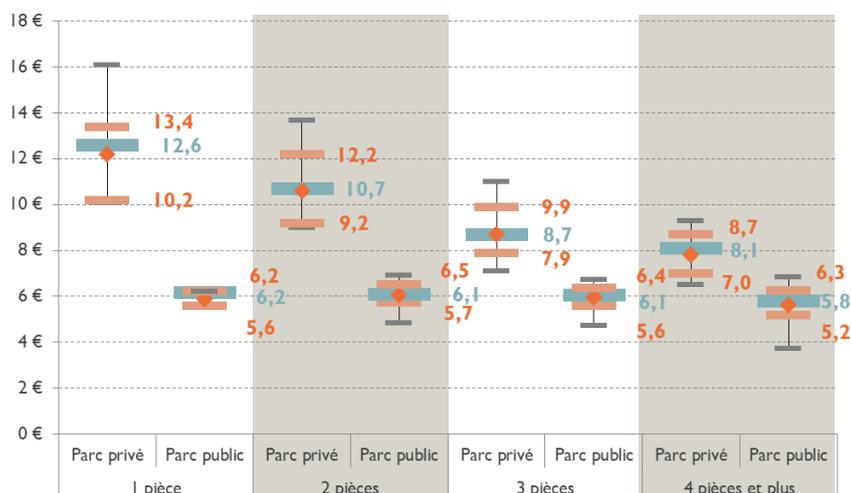
A type de bien égal, un locataire du parc locatif privé s'acquittera d'un effort supplémentaire de 138 € par mois pour un logement T2 à 202 € pour un T4 et plus dans le parc locatif public.

Le graphique ci-dessous permet de visualiser la dispersion des loyers, selon le nombre de pièces du logement, des parcs locatifs privé et public. 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 2020 (loyer accessoire inclus)

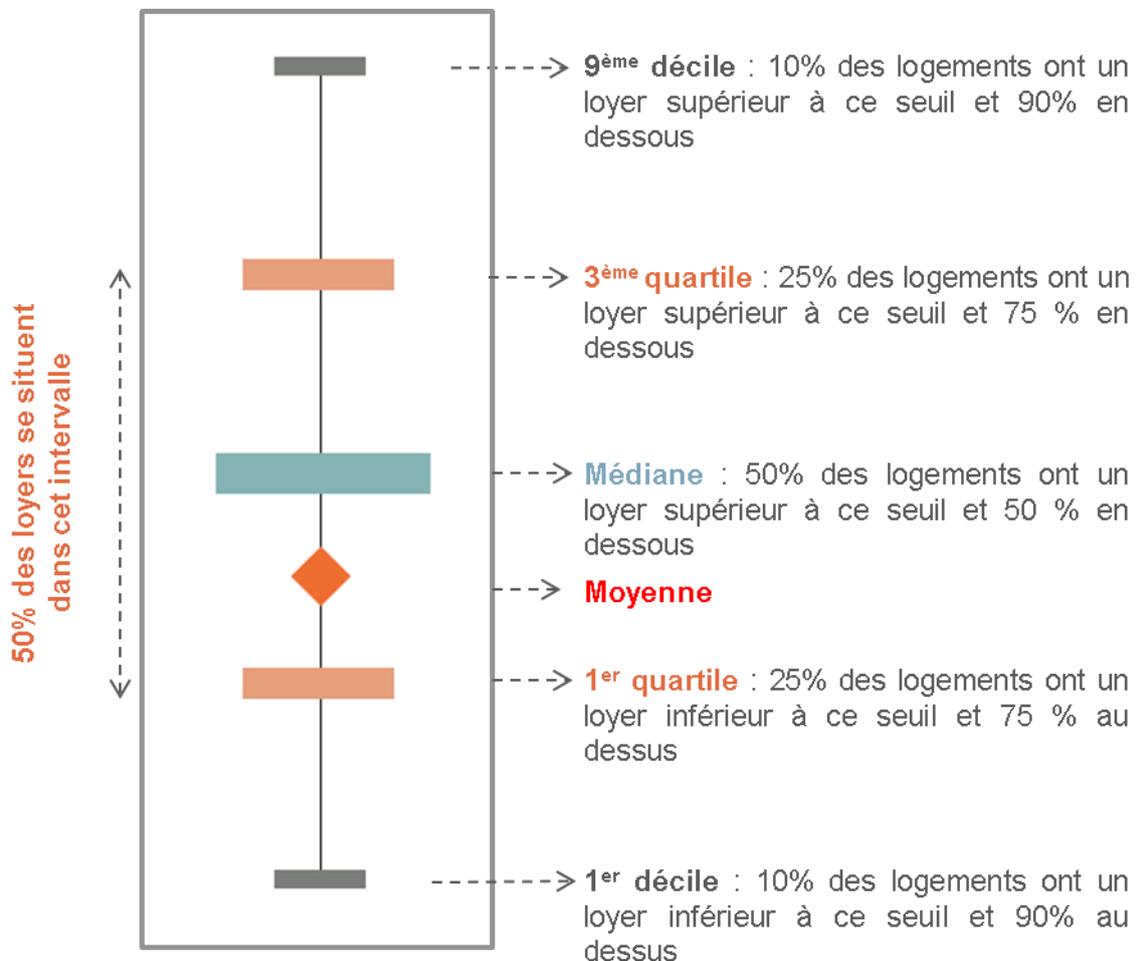
Les diagrammes en boîte : indicateurs de la dispersion des loyers au mètre carré

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	380	318	30 m ²	10	10.9	13.1
	Appt. T2	955	409	45 m ²	8.4	9.2	10.4
	Appt. T3	526	493	66 m ²	6.6	7.7	8.6
	Appt. T4 et +	109	560	86 m ²	6.3	7.3	7.6
	Maison T1 à T3	229	550	63 m ²	7.2	8.2	10
	Maison T4 et +	379	668	97 m ²	6.3	7.4	8.1
	Avant 1946	269	490	68 m ²	6.1	7.6	9.4
	1946-1970	234	520	68 m ²	7	7.9	9
	1971-1190	400	500	73 m ²	6.5	7.4	9
	1991-2005	677	416	58 m ²	7.5	8.9	11
	Après 2005	998	560	67 m ²	7.6	8.5	9.5

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

Les Sables d'Olonne Agglomération

				Loyer €/m ²			
	Nombre d'enquêtes	Loyer médian (€)	Surface moyenne	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	
	Appt. T1	128	379	28 m ²	11.9	13.6	14.8
	Appt. T2	399	472	42 m ²	10.1	11.1	12.7
	Appt.. T3	350	594	63 m ²	9	9.9	10.8
	Appt. T4 et +	54	732	91 m ²	7.6	8.8	9.1
	Maison T1 à T3	251	590	62 m ²	8.4	9.3	10.4
	Maison T4 et +	322	790	96 m ²	7.9	8.4	9.1
	Avant 1946	127	484	59 m ²	8.1	9.8	11.1
	1946-1970	185	593	70 m ²	8.2	9	11.2
	1971-1190	325	501	59 m ²	8.7	10.1	11.9
	1991-2005	256	676	74 m ²	8.3	9	10.8
	Après 2005	611	688	73 m ²	8.6	9.4	10.1

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

Challans-Gois Communauté

				Loyer €/m ²			
	Nombre d'enquêtes	Loyer médian (€)	Surface moyenne	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	
	Appt. T1	82	350	30 m ²	11	12.5	13.6
	Appt. T2	309	433	44 m ²	9	10.2	10.9
	Appt. T3	169	555	68 m ²	7.7	8.5	9
	Appt. T4 et +	31					
	Maison T1 à T3	631	571	67 m ²	7.9	8.5	9.5
	Maison T4 et +	485	682	93 m ²	6.8	7.6	8.3
	Avant 1946	189	550	74 m ²	6.5	7.7	9.9
	1946-1970	151	560	73 m ²	6.9	8.1	8.8
	1971-1190	334	576	74 m ²	7	7.9	9.2
	1991-2005	477	607	76 m ²	7.4	8	8.9
	Après 2005	556	633	73 m ²	8.1	8.6	9.4

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

Pays de Saint Gilles Croix de Vie

				Loyer €/m ²			
	Nombre d'enquêtes	Loyer médian (€)	Surface moyenne	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	
	Appt. T1	52	325	29 m ²	10.2	12.6	12.7
	Appt. T2	157	450	43 m ²	9.2	10.6	12.7
	Appt. T3	147	570	63 m ²	8	8.9	10.3
	Appt. T4 et +	20					
	Maison T1 à T3	540	575	64 m ²	8	9	10.3
	Maison T4 et +	382	684	88 m ²	6.8	8	8.7
	Avant 1946	113	616	70 m ²	7.2	9	10.3
	1946-1970	140	580	64 m ²	7.6	9	11
	1971-1190	291	600	67 m ²	7.8	8.6	9.7
	1991-2005	344	610	75 m ²	7.3	8.4	9.2
	Après 2005	410	650	72 m ²	7.9	8.8	9.8

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85



33 rue de l'Atlantique
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