

N°76

Septembre
2022

OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS

adile
Agence Départementale
d'Information sur le
Logement et l'Énergie
de la Vendée

Les loyers des parcs locatifs privé et public



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 2021. Sur l'ensemble des 4 zones, 7 800 références de loyers du parc locatif privé loué vide ont été collectées dont 489 en gestion directe, c'est-à-dire dont la gestion est assurée par le propriétaire bailleur. 7 311 l'ont été en mandat de gestion locative (gestion déléguée à une agence immobilière, un notaire...). La collecte 2021 représente 32% 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 des logements locatifs privés loués vides rapporté au mètre carré de surface habitable pour permettre des comparaisons entre les territoires.

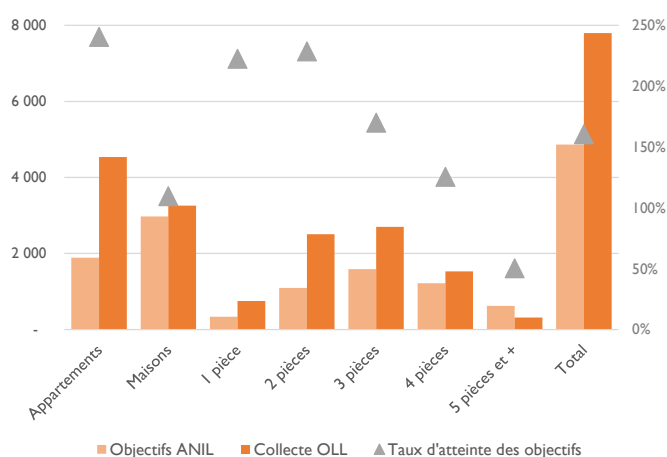
Afin de garantir la précision des résultats, un minimum de 50 enquêtes est requis pour communiquer les valeurs de loyers.

Une collecte complète et des résultats statistiques fiables

Évolution des objectifs et de la collecte depuis 2016

Année	Zones	Objectif	% réalisé	Pro
2016	3	3 404	114%	25
2017	3	3 413	128%	24
2018	4	4 447	128%	25
2019	4	4 533	162%	26
2020	4	4 774	148%	26
2021	4	4 863	160%	28

Atteinte des objectifs de collecte - enquête 2021



Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

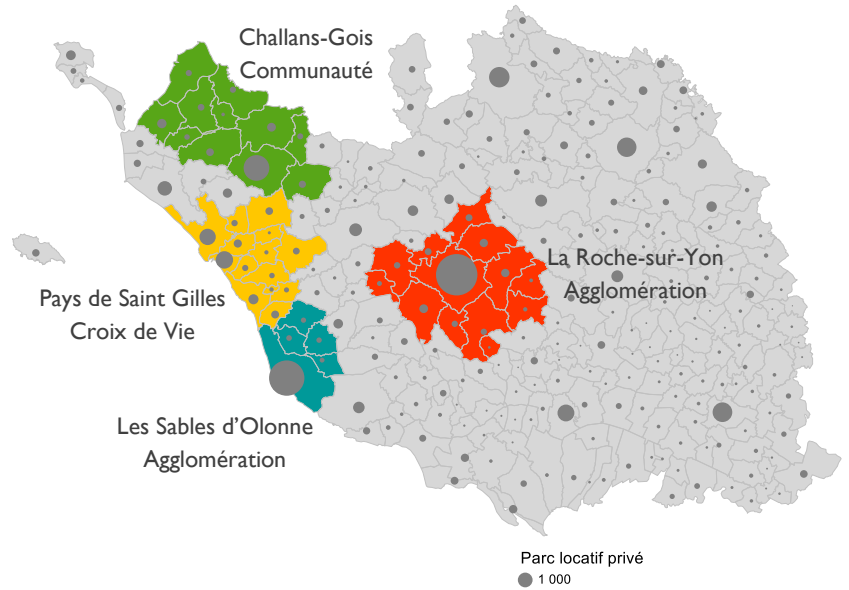
L'observatoire des loyers en Vendée - enquête 2021



45%

du parc locatif privé vendéen couvert par l'OLL

Périmètre de l'Observatoire Local des Loyers en 2021



28

professionnels de l'immobilier partenaires



7 800

logements enquêtés



32%

du parc locatif privé observé

Source : INSEE 2018

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 2021 - France

Niveau de loyers des appartements de 3 pièces par agglomération

Loyer médian en 2021 (€/m²)

En 2021, le loyer médian d'un appartement de 3 pièces s'élève à :

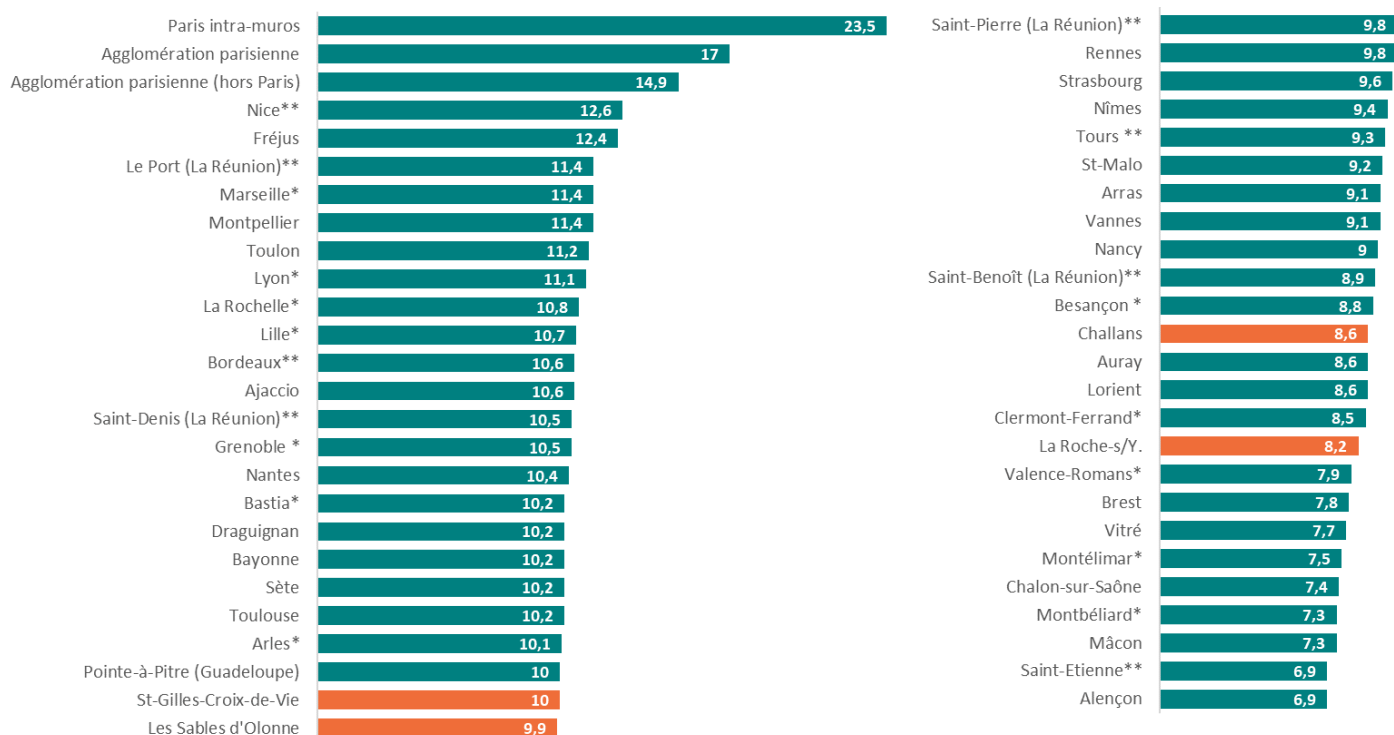
- 10.0 €/m² pour Le Pays de Saint Gilles Croix de Vie, soit 611 € pour 61 m²
- 9.9 €/m² pour Les Sables d'Olonne Agglomération, soit 600 € pour 63 m²
- 8.6 €/m² pour Challans-Gois Communauté, soit 531 € pour 65 m²
- 8.2 €/m² pour La Roche-sur-Yon Agglomération, soit 523 € pour 65 m²



Source : Données OLL - traitement ANIL 2019-2021

* Résultats 2020 - ** Résultats 2019

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



Source : Données OLL - traitement ANIL 2019-2021

* Résultats 2020 - ** Résultats 2019



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 www.observatoires-des-loyers.org

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.

Les loyers du parc privé en France

À PARTIR DES RÉSULTATS 2020 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 (AIL), des agences d'urbanisme ou l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OOLAP) et recourent une pluralité d'acteurs du logement.

Le réseau OLL au 01/05/2022



32 OLL

Plus de 50 % du parc locatif privé couvert

53 agglomérations observées



MINISTÈRE CHARGÉ DU LOGEMENT



observatoires des loyers.org



Retrouvez les dernières publications du réseau sur www.observatoires-des-loyers.org

rubrique « actualités et publications »

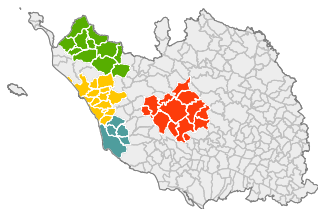
Inscription à la newsletter du réseau

OLL INFOS

#2 • Juin 2022

La lettre d'information du réseau des observatoires locaux des loyers






Les résultats 2021 - 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	12.8 €	330 €	27 m ²
T2	9.8 €	417 €	43 m ²
T3	8.2 €	523 €	65 m ²
T4 et +	6.6 €	607 €	88 m ²
 T1	13.6 €	377 €	28 m ²
T2	11.2 €	480 €	43 m ²
T3	9.9 €	600 €	63 m ²
T4 et +	8.8 €	750 €	93 m ²
 T1	11.1 €	356 €	31 m ²
T2	10.2 €	440 €	45 m ²
T3	8.6 €	531 €	65 m ²
 T1	12.7 €	380 €	27 m ²
T2	10.6 €	450 €	44 m ²
T3	10 €	611 €	61 m ²

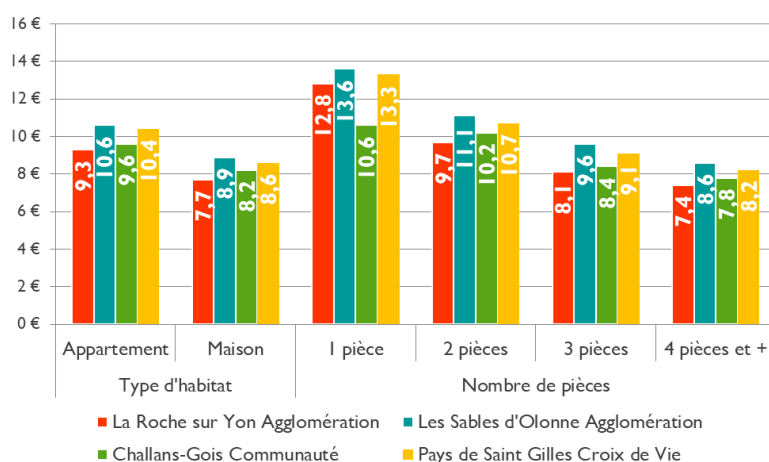
Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

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

	Loyers médians €/m ²	Loyers médians mensuel	Surface moyenne
 T1 à T3	8.6 €	550 €	62 m ²
T4	7.6 €	690 €	91 m ²
T5 et +	7.1 €	755 €	112 m ²
 T1 à T3	9.4 €	600 €	62 m ²
T4	8.7 €	780 €	91 m ²
T5 et +	8.4 €	887 €	111 m ²
 T1 à T3	8.6 €	579 €	66 m ²
T4	7.9 €	688 €	89 m ²
T5 et +	6.9 €	751 €	116 m ²
 T1 à T3	9.1 €	580 €	63 m ²
T4 et +	8.2 €	700 €	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 1.4 €/m² entre le loyer médian d'un appartement et celui d'une maison, Challans-Gois Communauté est le territoire où la différence de niveau de loyer selon le type de logement est la moins marquée. Cet écart est de 1.6 €/m² pour l'agglomération de La Roche-sur-Yon, de 1.7 €/m² pour celle des Sables d'Olonne et de 1.8 €/m² pour le Pays de Saint Gilles Croix de Vie.

Le loyer médian au mètre carré d'un logement d'une pièce est de 26 à 42% plus cher qu'un 4 pièces et plus, soit un minimum de +5 €/m² pour les agglomérations des Sables d'Olonne, du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie et de La Roche-sur-Yon.

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 (hors T1).

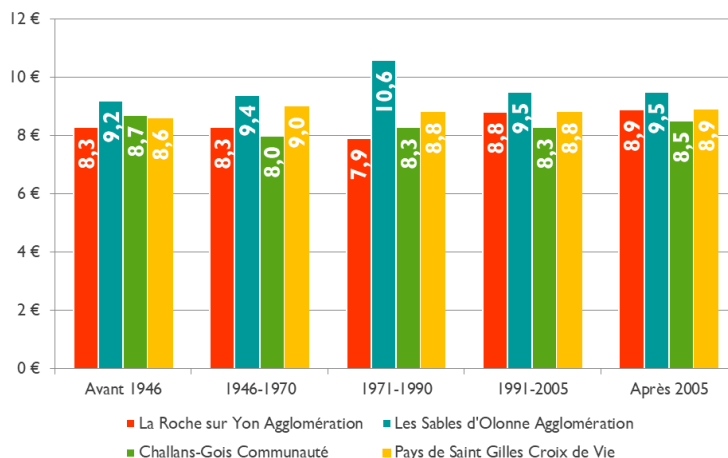
L'époque de construction, indicateur de la qualité du bâti

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 (10.6 €/m²), alors que ce sont les logements aux loyers les plus faibles pour La Roche-sur-Yon Agglomération (7.9 €/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.

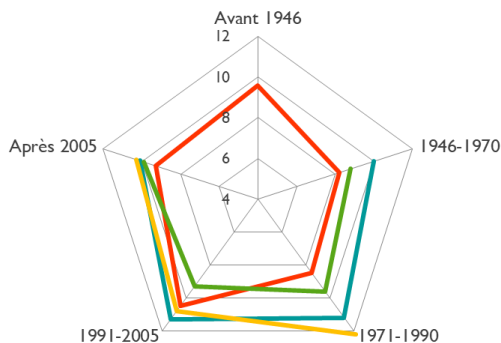
Loyer mensuel médian en €/m² selon l'époque de construction du logement



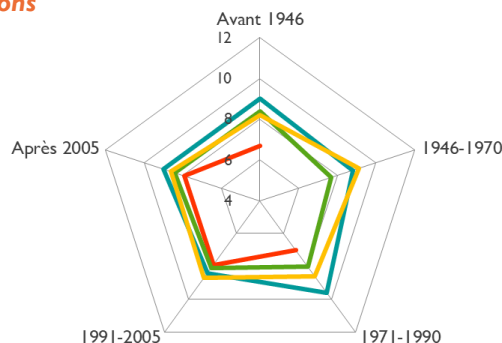
Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

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

Appartements



Maisons



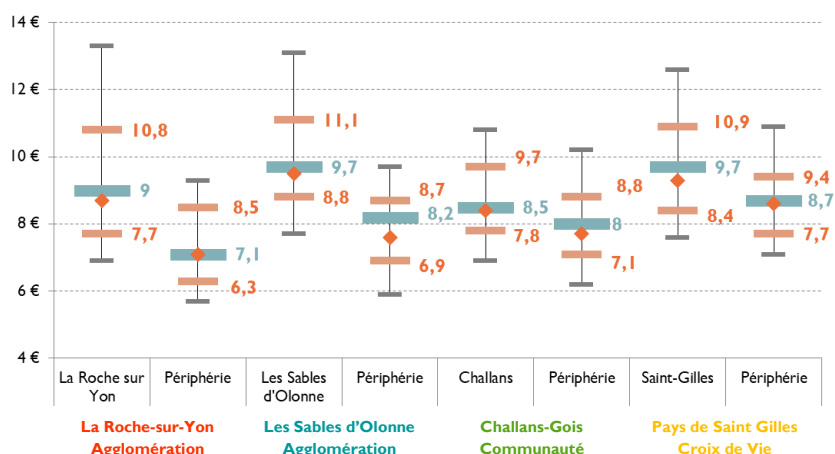
Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

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 1.9 €/m² supplémentaire pour La Roche-sur-Yon et 1.5 €/m² pour Les Sables d'Olonne. Cet écart est plus faible pour le Pays de Saint Gilles Croix de Vie et Challans-Gois Communauté (respectivement 1 et 0.5 €/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 (6.4 €/m² de différence en le 1^{er} et le 9^{ème} décile* pour La Roche-sur-Yon).

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

Comparaison des loyers des parcs locatifs privé et public

Éléments de contexte



N°72 Observatoire Départemental de l'Habitat
Janvier 2022 **Chiffres clés du parc locatif social**

Le parc de logements et son évolution

Des logements sociaux concentrés sur les pôles urbains

Les logements sociaux sont majoritairement concentrés dans les principaux pôles urbains vendéens. Près de la moitié (47%) sont situés sur les 5 communes de La Roche-sur-Yon, Les Sables d'Olonne, Fontenay-le-Comte, Challans, Les Herbiers alors qu'elles ne concentrent que 25% des résidences principales sur leur territoire.

Un taux d'équipement encore insuffisant

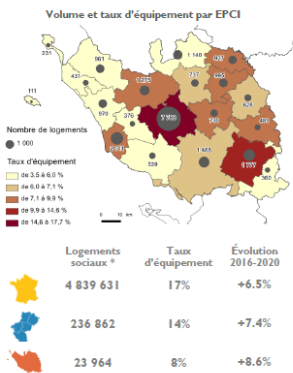
En Vendée, le taux d'équipement en logements sociaux est de 8%, en deçà du taux régional (14%) et national (17%). Ce taux d'équipement est particulièrement faible sur la zone littorale et rétro-littorale. L'écart a toutefois tendance à se réduire ces dernières années. Depuis 2016, le volume de logements sociaux a progressé de 8,6% (soit 2 points de plus qu'à l'échelle nationale), gagnant près de 2000 nouveaux logements, principalement sur l'agglomération de La Roche-sur-Yon et les territoires littoraux. Pour compenser leur parc social plus restreint, les EPCI littoraux connaissent un essor important de logements depuis 4 ans (+30% Challans-Gois Communauté +31% Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie, +33% Océan Marais de Monts...).

Des territoires en tension bénéficiant d'une forte dynamique de production

Le rattrapage progressif des taux d'équipement en zone littorale est à associer à la politique du zonage PDL* défini par la DREAL des Pays de la Loire. Les communes de la région sont ainsi classées en trois zones, du plus tendu et prioritaire (PDL 1), au PDL 3 pour le développement de l'offre nouvelle locative sociale. Ainsi, sur la zone PDL 1, le parc locatif social a augmenté de 22% en 4 ans, 9% pour la zone PDL 2 et seulement 3% sur la zone PDL 3.

Entrées et sorties du parc au 1^{er} janvier 2020

+ 729 dont 15 ventes à des particuliers et 56 démolitions afin de reconstruire des logements plus adaptés



Perspectives : Les logements financés

Sur la période 2020-2021, 1 256 logements sociaux ont été financés et devraient progressivement être mis en service.

Suivant la même tendance que sur les dernières années, la construction de logements est principalement programmée sur les secteurs plus tendus des zones PDL 1 et 2. Avec 285 logements sociaux agréés, Challans-Gois Communauté concentre 23% des logements financés sur la période en Vendée.

36% de ces logements sont financés avec un PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), destinés à loger les personnes en situation de précarité. 64% le sont avec un PLUS (prêt locatif à usage social).

* voir note méthodologique

Retrouvez l'étude sur www.adil85.org
rubrique **Observatoire des territoires**



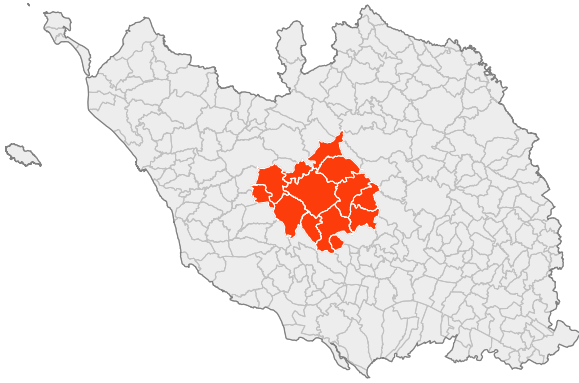
- ◆ Le parc de logements et son évolution
- ◆ Caractéristiques du parc
- ◆ Occupation du parc
- ◆ La demande locative sociale

Atlas interactif : 11 cartes en accès public

Retrouvez toutes les cartes sur www.adil85.org
rubrique **Observatoire des territoires**



- Loyers
- Logements sociaux
- Évolution du parc social
- Maisons / Appartements
- Nombre de pièces
- DPE
- Époque de construction
- Type de financement
- Durée d'occupation
- Vacance
- Mode d'acquisition



La Roche-sur-Yon Agglomération



97 771
habitants



+ 0.8%
variation annuelle moyenne

Source : INSEE 2013 - 2019

48 182
logements



68%
individuel

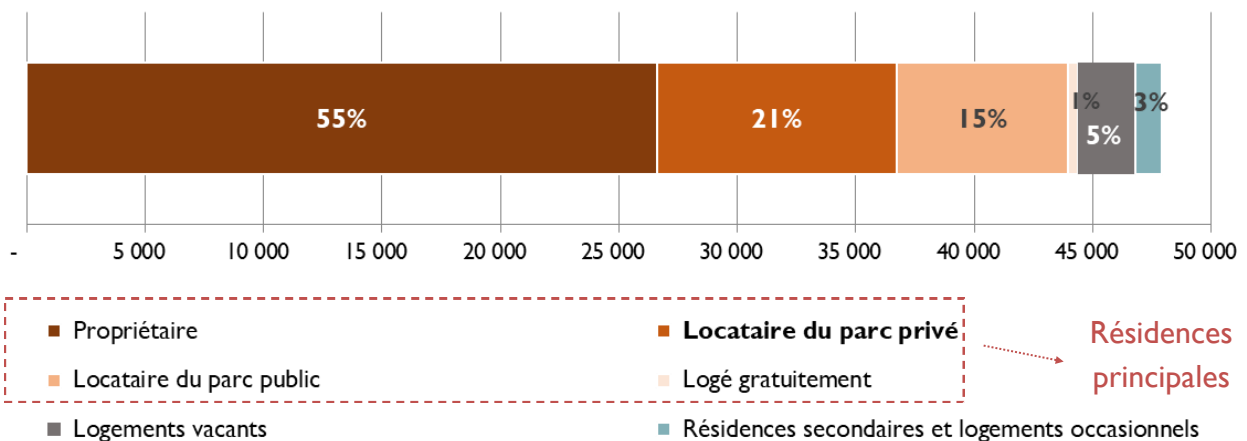


31%
collectif



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 2018



Le parc locatif privé

Caractéristiques du parc locatif privé

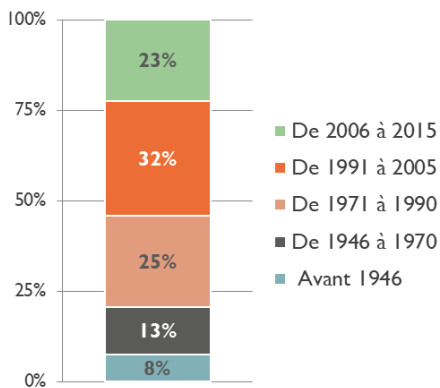
10 178

logements
locatifs privés

23%

des résidences
principales

Époque de construction



Typologie du parc locatif privé



40%

individuel



59%

collectif



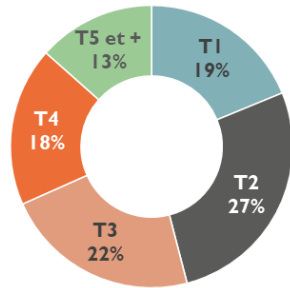
86%

loué vide

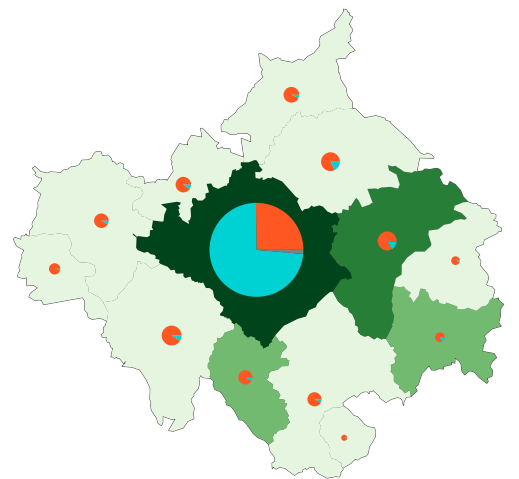


14%

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

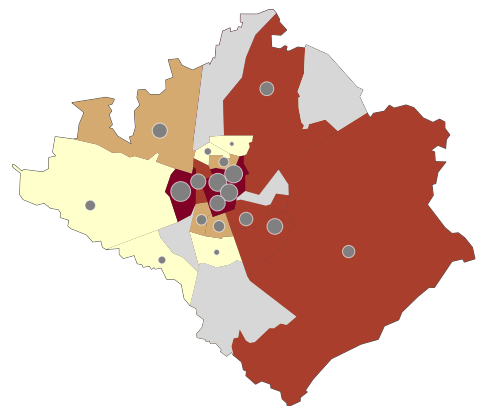
- Moins de 15%
- De 15 à moins de 20%
- De 20 à moins de 25%
- 25% et plus

Évolution du parc locatif privé :

+0.8% en moyenne par an (2013-2018)

2013-2018	▲ +1.4%	▲ +0.4%	▼ -0.2%	▲ +8.0%	
	T1	T2	T3	T4	T5 et +
2013-2018	▼ -1.3%	▲ +2.5%	▲ +0.4%	▲ +0.6%	▲ +1.5%

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 2013-2018

Les locataires du parc privé



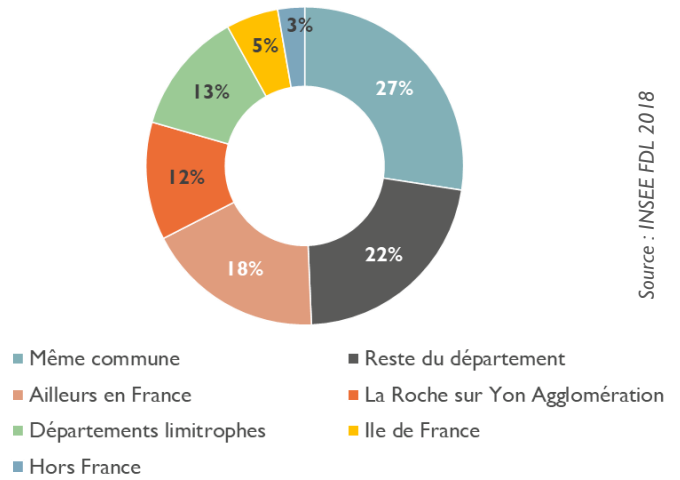
39 % d'emménagés récents
(moins de 2 ans)



19 040 €
revenu médian disponible
(par Unité de Consommation - UC)

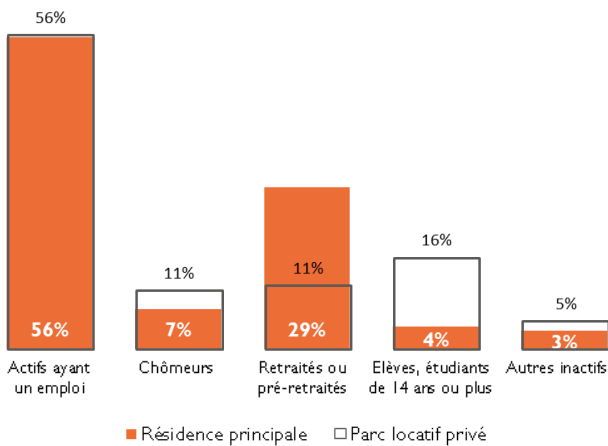
Source : FiLoSoFi 2019

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

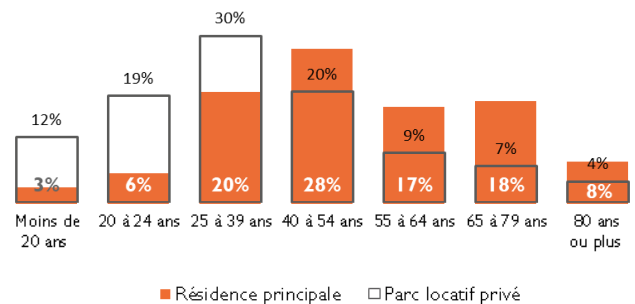


Source : INSEE FDL 2018

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 2018

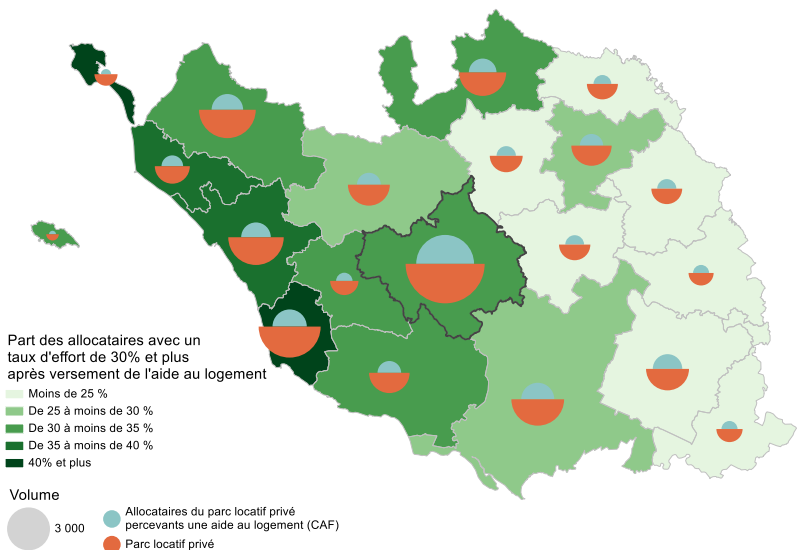
10 178 logements locatifs privés

5 446 bénéficiaires d'une aide au logement (parc locatif privé)

Soit un taux de couverture de **54%**
Vendée : **37%**

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 : **31%**

Allocataires du parc locatif privé percevant une aide au logement



Sources : CAF Vendée décembre 2020 - INSEE 2018

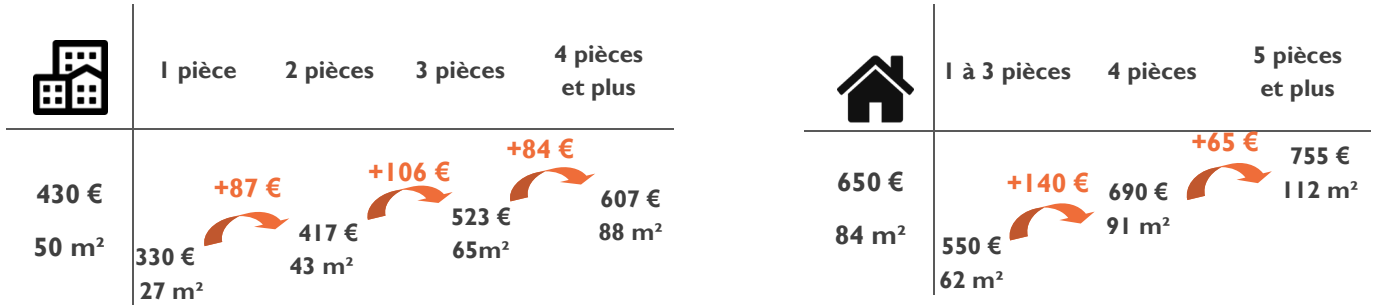
Ces données ne prennent pas en compte les ménages du régime agricole (MSA) bénéficiant d'une aide au logement



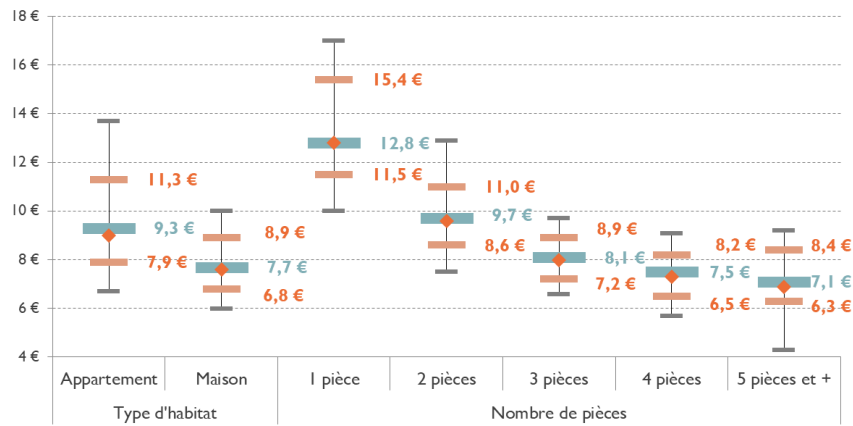
Niveaux de loyers 2021

Typologie et nombre de pièces

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



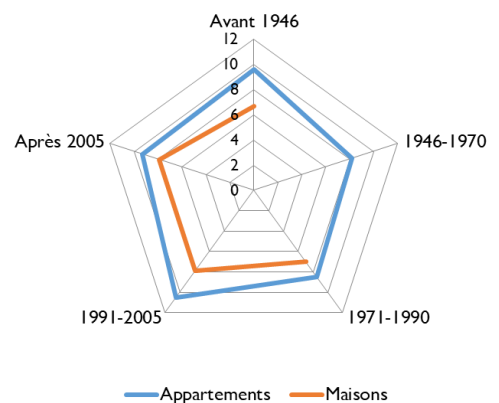
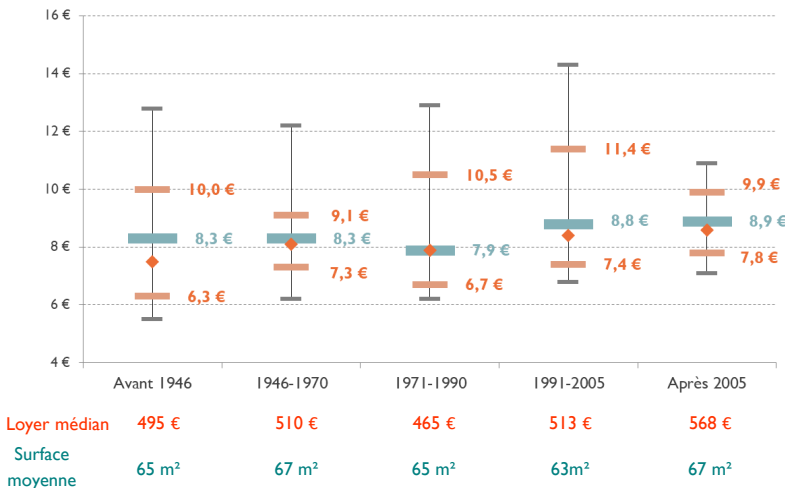
Dispersion des loyers mensuels médians en €/m² selon le type d'habitat et le nombre de pièces



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

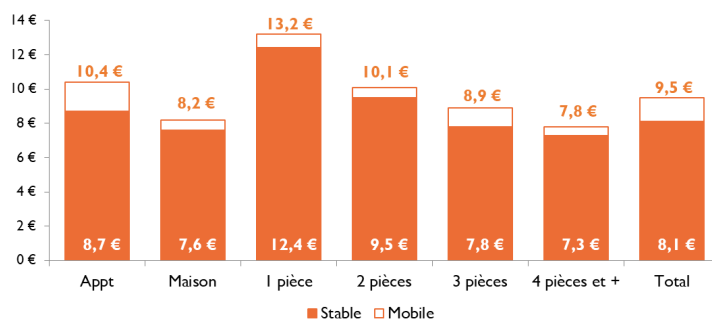
Localisation

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

		
	428 € 49 m ²	670 € 82 m ²
	n.s	600 € 87 m ²

La date d'emménagement du locataire

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



Les niveaux de loyers selon l'ancienneté d'occupation

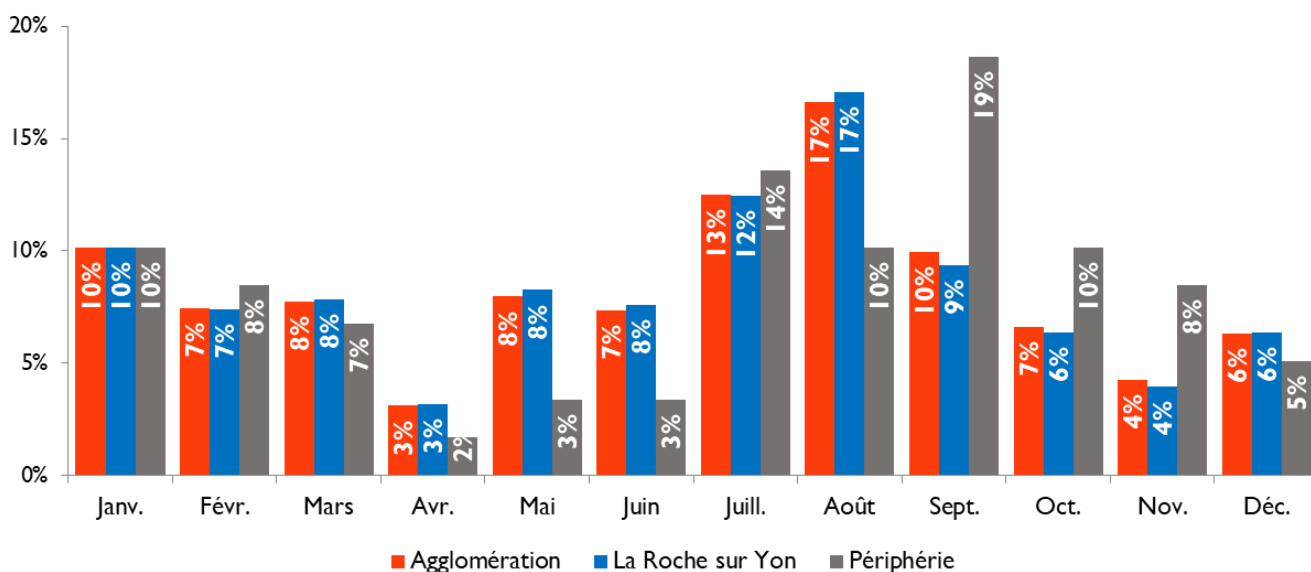
La comparaison des niveaux de loyers des locataires ayant emménagé récemment dans leur logement (locataires mobiles - bail signé après le 1^{er} janvier 2020) et des locataires stables (avant le 1^{er} janvier 2020) permet une première analyse de l'évolution du marché.

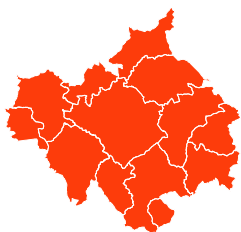
La revalorisation annuelle des loyers pour les locataires en place est encadrée par l'IRL (Indice de Référence des Loyers), qui est en moyenne de 0.6% par an au cours des 2 dernières années.

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 (locataires mobiles)





Comparatif parcs locatifs privé et public

Chiffres clés du parc locatif public

7 818

Logements locatifs publics



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

Typologie du parc locatif public



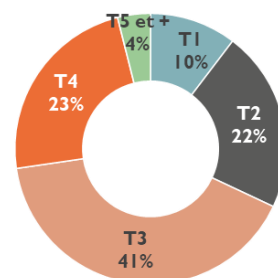
25%
individuel



71%
collectif



5%
étudiant



Source : RPLS 2021

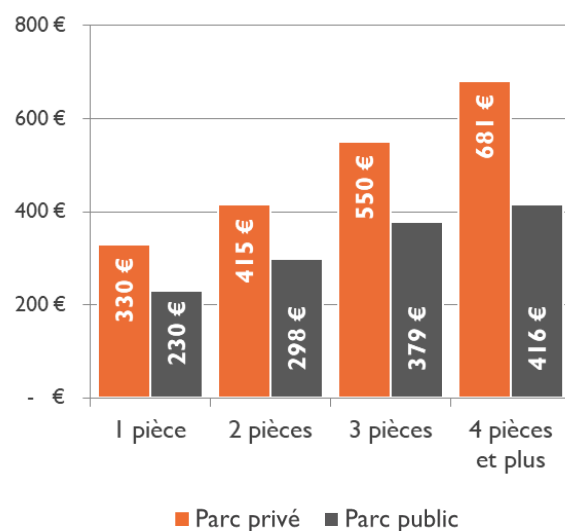
Des parcs locatifs privé et public complémentaires

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 : 12.8 €/m² pour un T1 dans le parc privé contre 7.2 €/m² dans le parc public.

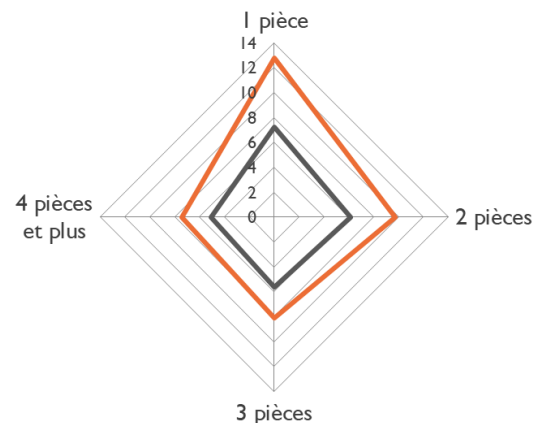
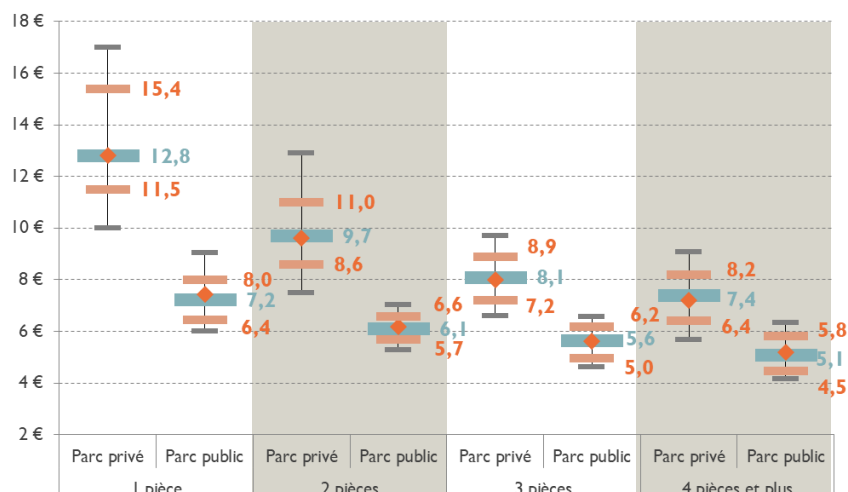
Le locataire d'un 4 pièces et plus dans le parc locatif public devra s'acquitter d'un effort supplémentaire de 265 € par mois pour un logement du parc privé du même type. Cette différence de loyer est impactée par des prix au mètre carré plus abordables dans le parc public mais également des surfaces habitables moins importantes (84 m² en moyenne dans le public contre 95 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 2021 (loyer accessoire inclus, hors résidences étudiantes)



Les Sables d'Olonne Agglomération



54 258
habitants



+ 1.2%
variation annuelle moyenne

Source : INSEE 2013 - 2019

44 699
logements



66%
individuel

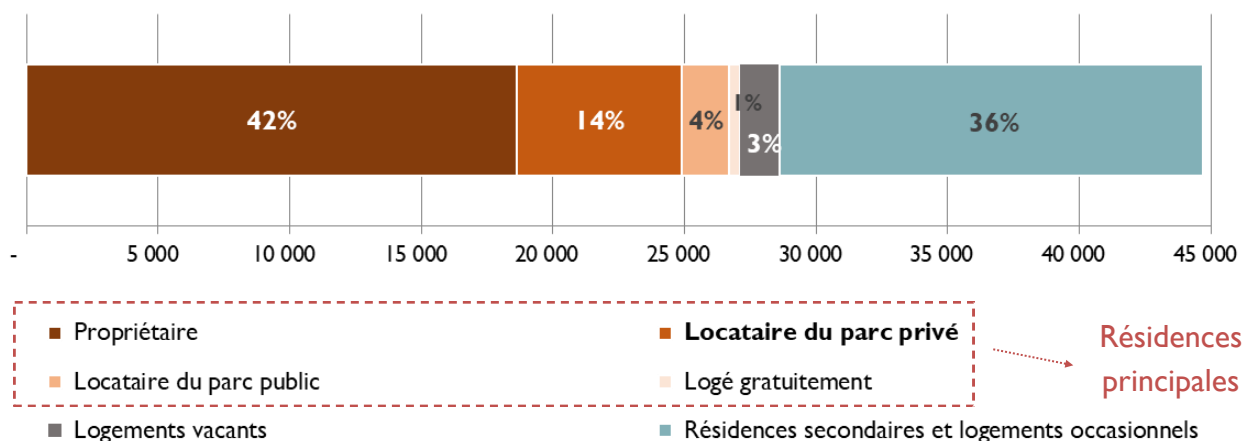


34%
collectif



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 2018



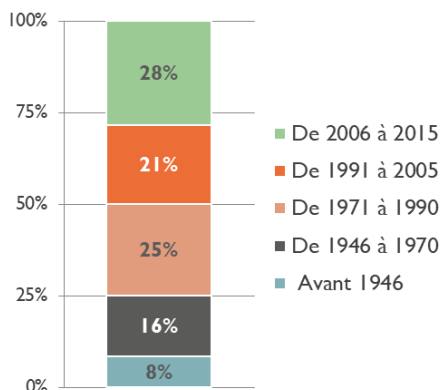
Le parc locatif privé

Caractéristiques du parc locatif privé

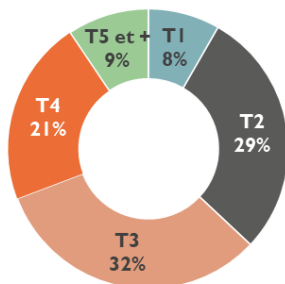
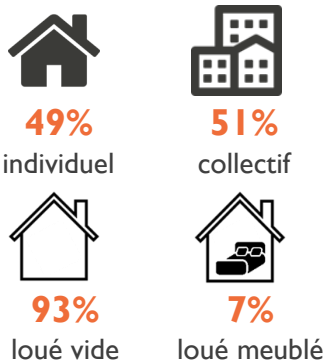
6 268 logements locatifs privés

23 % des résidences principales

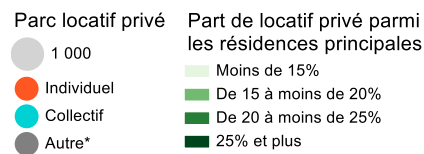
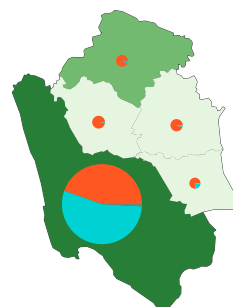
Époque de construction



Typologie du parc locatif privé



Répartition du parc locatif privé Les Sables d'Olonne Agglomération

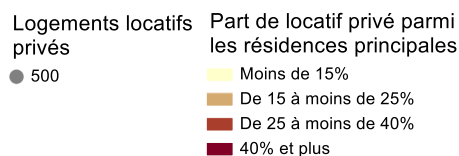
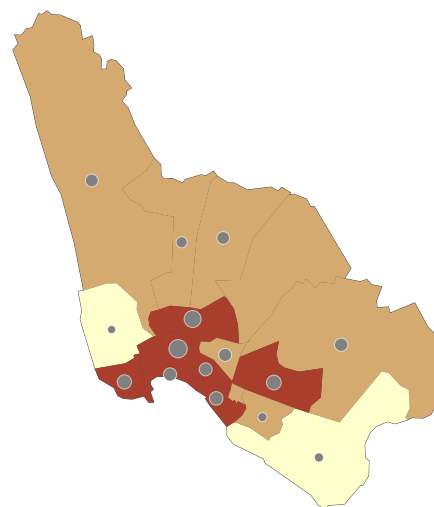


Évolution du parc locatif privé :

+2.2 % en moyenne par an (2013-2018)

2013-2018	▲ +0.8%	▲ +3.5%	▲ +2.4%	▼ -0.9%	
	T1	T2	T3	T4	T5 et +
2013-2018	▼ -4.8%	▲ +5.3%	▲ +2.4%	▲ +2.8%	▼ -1.0%

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



Source : INSEE 2013-2018

Les locataires du parc privé



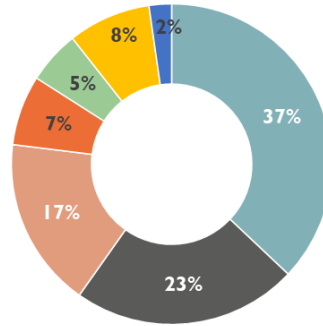
28% d'emménagés récents
(moins de 2 ans)



19 750 €
revenu médian disponible
(par Unité de Consommation - UC)

Source : FiLoSoFi 2019

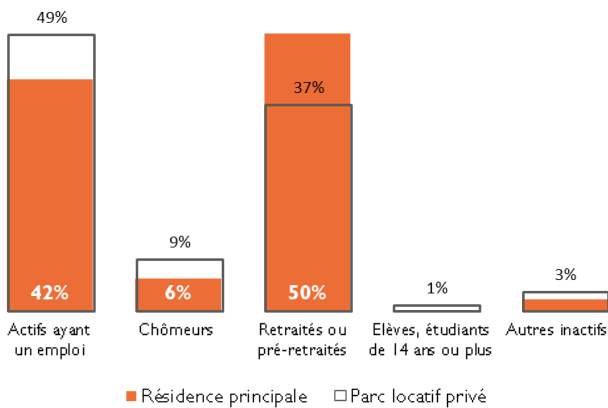
Origine des nouveaux locataires
(résidence antérieure au 1^{er} janvier de l'année précédente)



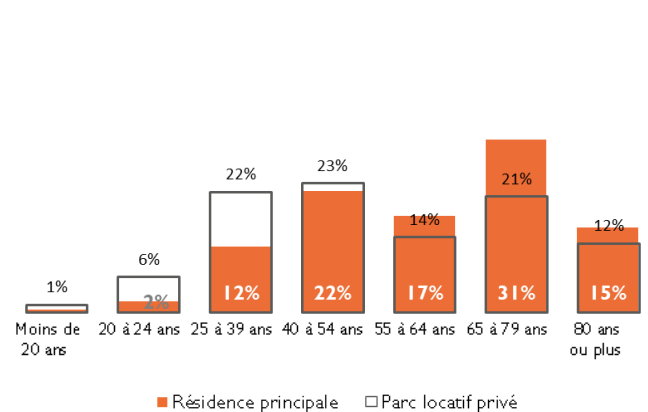
Source : INSEE FDL 2018

- Même commune
- Reste du département
- Ailleurs en France
- Les Sables d'Olonne Agglomération
- Départements limitrophes
- Ile de France
- 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

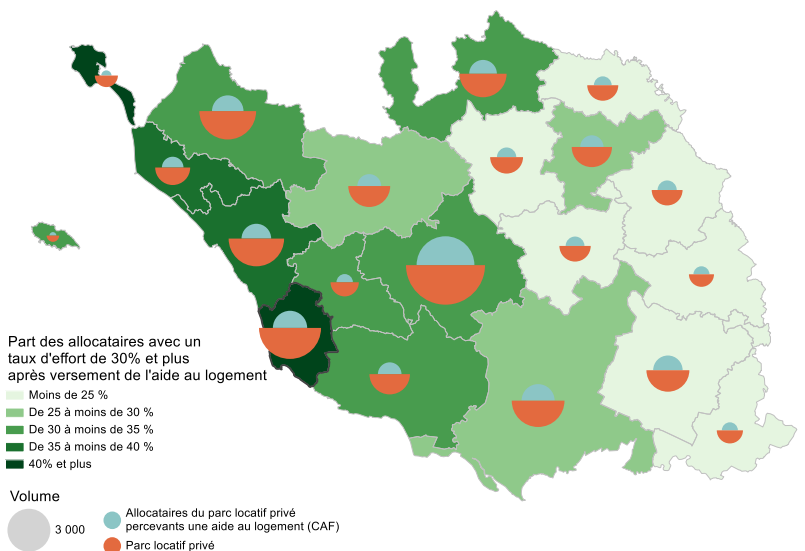
Source : INSEE FDL 2018

6 268 logements locatifs privés
1 915 bénéficiaires d'une aide au logement (parc locatif privé)

Soit un taux de couverture de **31%**
Vendée : **37%**

41% 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 : **31%**

Allocataires du parc locatif privé percevant une aide au logement



Sources : CAF Vendée décembre 2020 - INSEE 2018

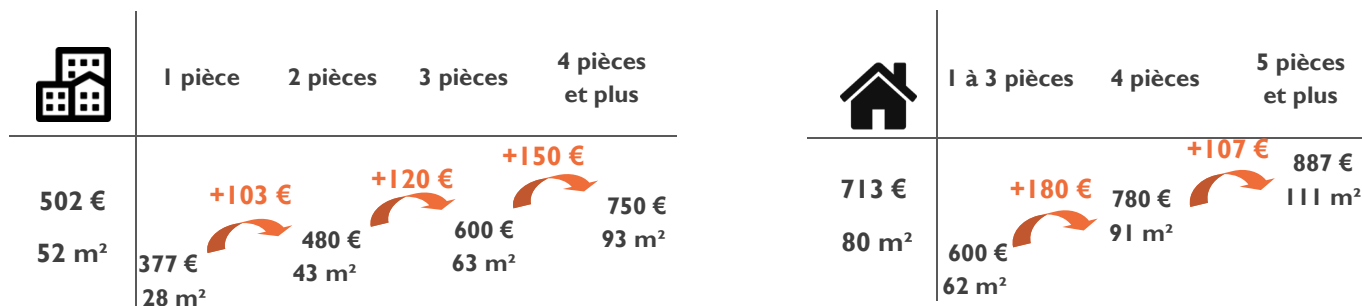
Ces données ne prennent pas en compte les ménages du régime agricole (MSA) bénéficiant d'une aide au logement



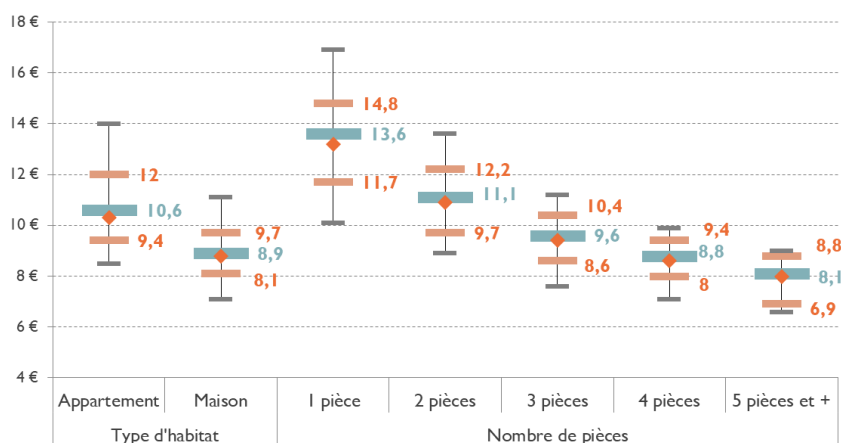
Niveaux de loyers 2021

Typologie et nombre de pièces

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

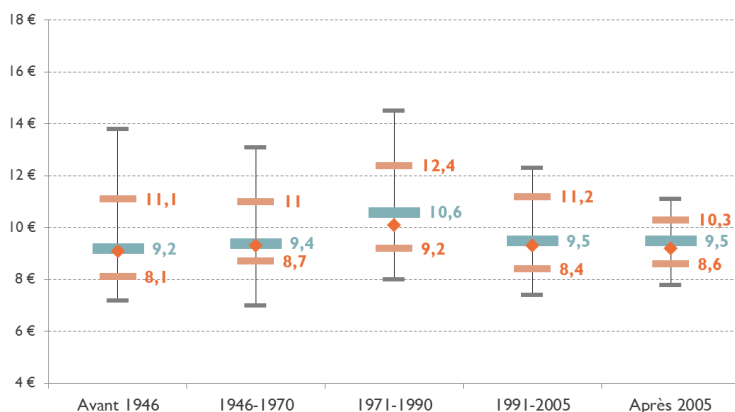


Dispersion des loyers mensuels médians en €/m² selon le type d'habitat et le nombre de pièces

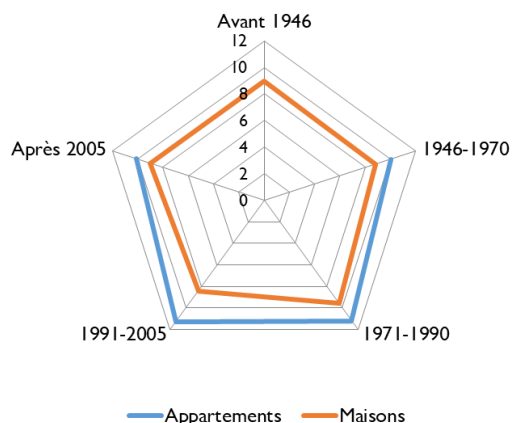


Époque de construction

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	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Loyer médian	500 €	600 €	525 €	651 €	650 €
Surface moyenne	58 m ²	68 m ²	58 m ²	70 m ²	71 m ²

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

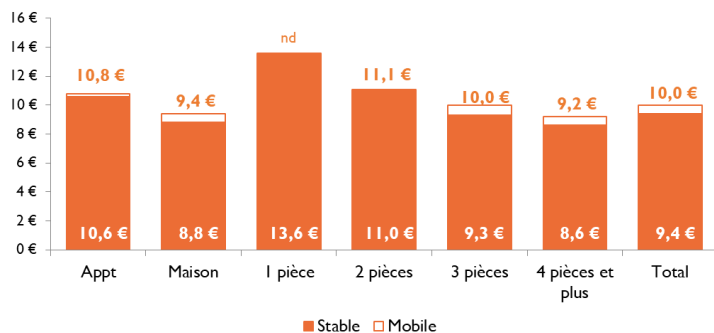
Localisation

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

		
	502 € 52 m ²	720 € 80 m ²
	n.s	604 € 81 m ²

La date d'emménagement du locataire

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



Les niveaux de loyers selon l'ancienneté d'occupation

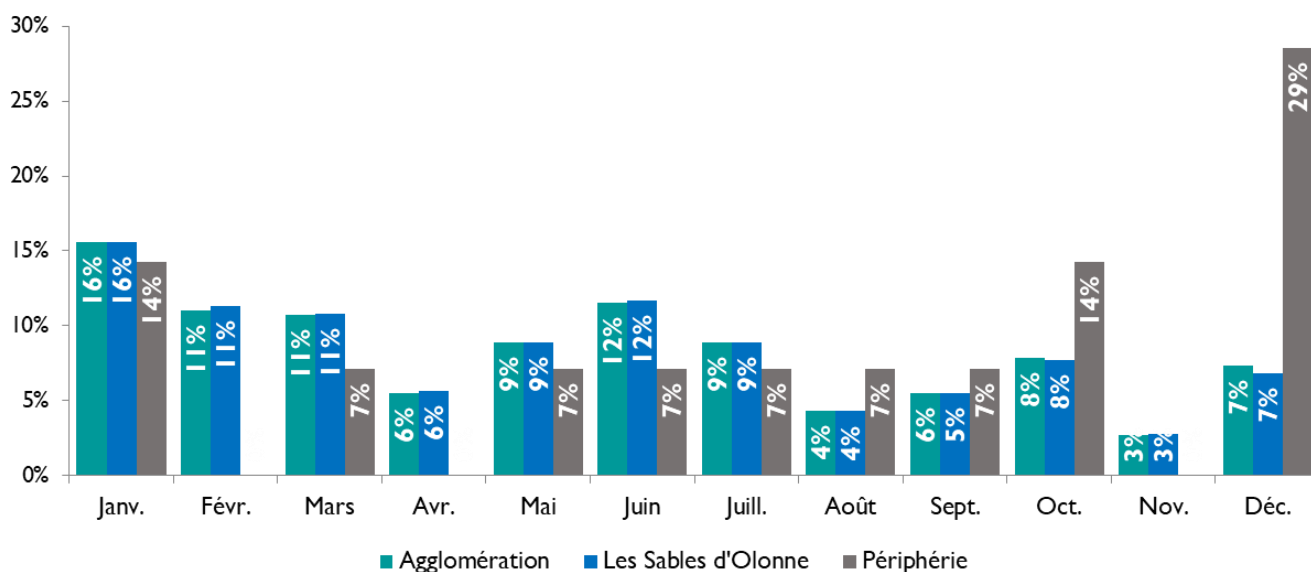
La comparaison des niveaux de loyers des locataires ayant emménagé récemment dans leur logement (locataires mobiles - bail signé après le 1^{er} janvier 2020) et des locataires stables (avant le 1^{er} janvier 2020) permet une première analyse de l'évolution du marché.

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 0.6% 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 (locataires mobiles)





Comparatif parcs locatifs privé et public

Chiffres clés du parc locatif public

2 075

Logements locatifs publics



94% sur la ville des
Sables d'Olonne

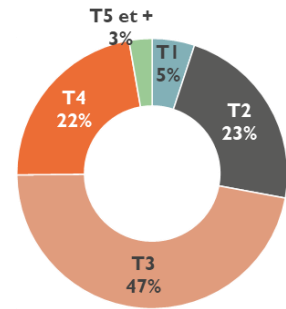
Typologie du parc locatif public



29%
individuel



71%
collectif



Source : RPLS 2021

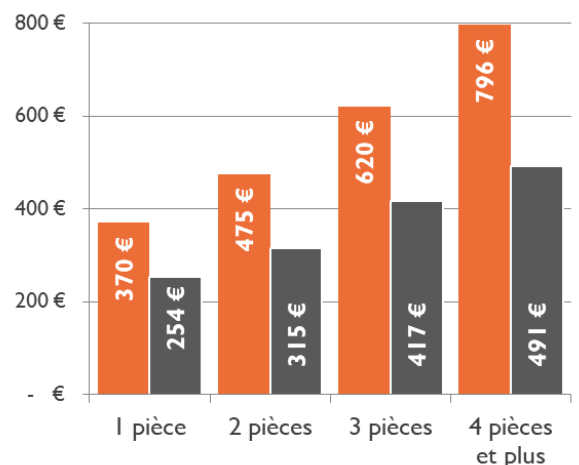
Des parcs locatifs privé et public complémentaires

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 presque doublé par rapport au même bien dans le parc locatif public (6.2 € de différence).

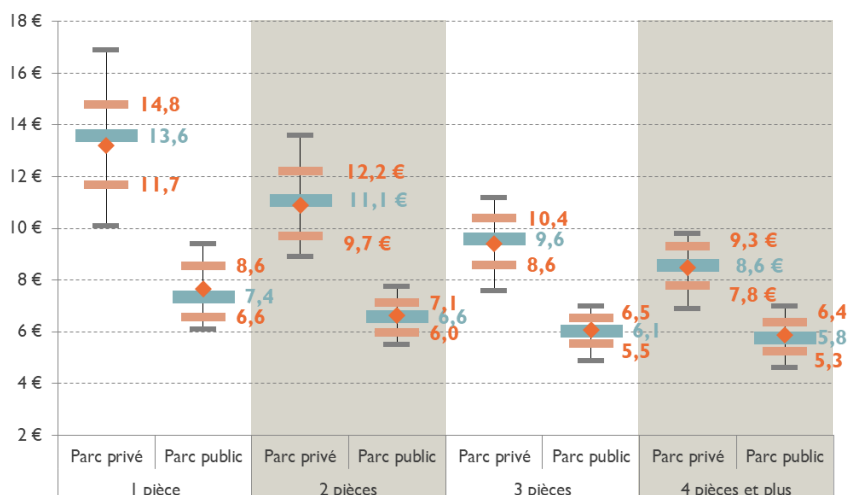
Avec des écarts de loyers plus importants sur les petites typologies que les autres logements, la tension sur ce type de biens confirme la nécessité de développer une offre de petits logements dans le parc locatif social et de développer le logement locatif intermédiaire.

Le locataire d'un 4 pièces et plus dans le parc locatif public devra s'acquitter d'un effort supplémentaire de 305 € par mois pour un logement du parc privé du même type.

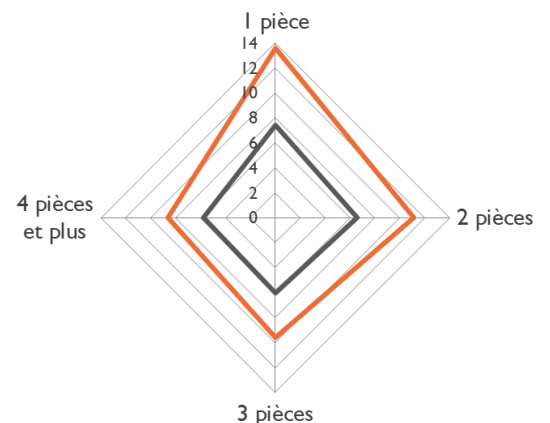
Loyer mensuel médian des parcs locatifs privé et public selon le nombre de pièces du logement



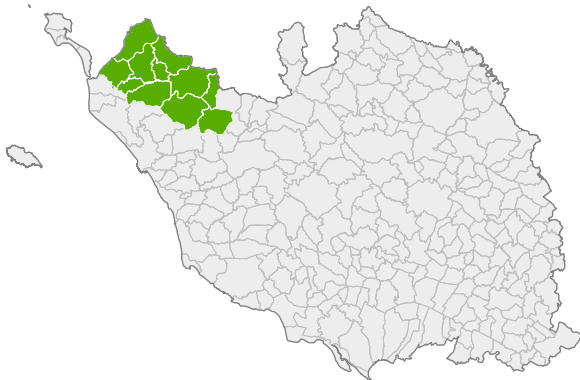
Dispersion des loyers mensuels médians (€/m²) des parcs locatifs privé et public



■ Parc privé ■ Parc public



Sources : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85 - RPLS 2021 (loyer accessoire inclus)



Challans-Gois Communauté



47 909
habitants



+ 1.3%
variation annuelle moyenne

Source : INSEE 2013 - 2019



89%
individuel



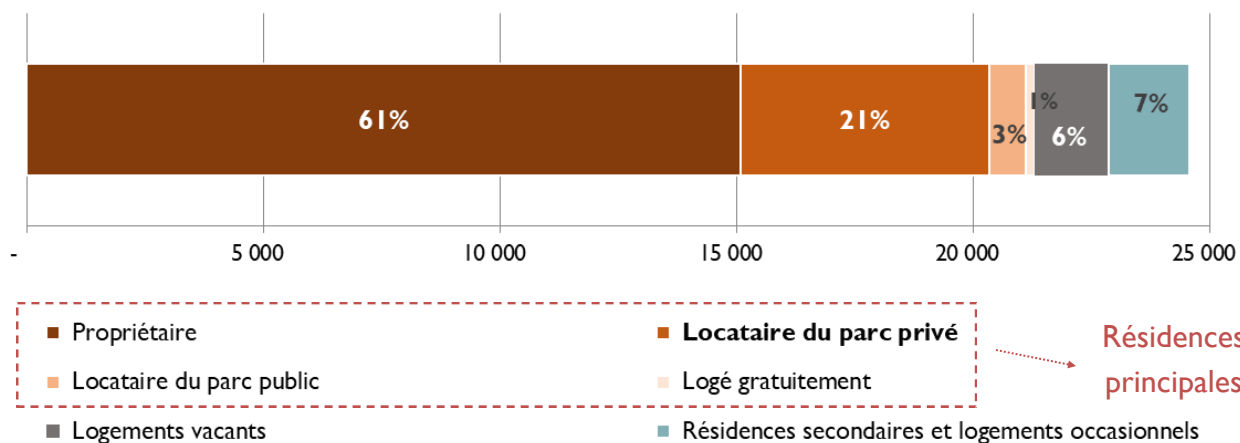
10%
collectif

24 548
logements

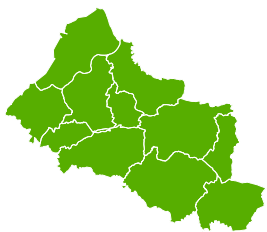


45% des logements
sur la ville de Challans

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



Source : INSEE 2018



Le parc locatif privé

Caractéristiques du parc locatif privé

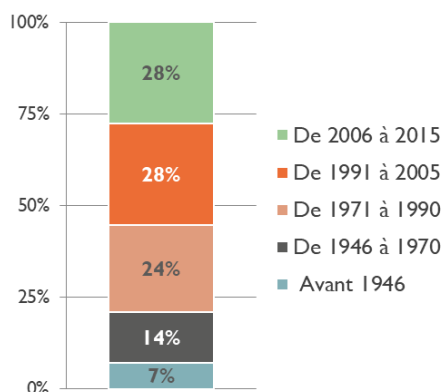
5 250

logements
locatifs privés

25%

des résidences
principales

Époque de construction



Typologie du parc locatif privé



73%
individuel



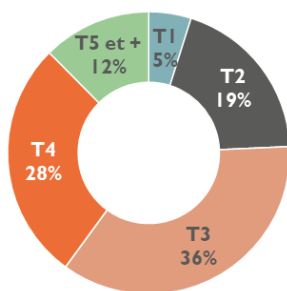
25%
collectif



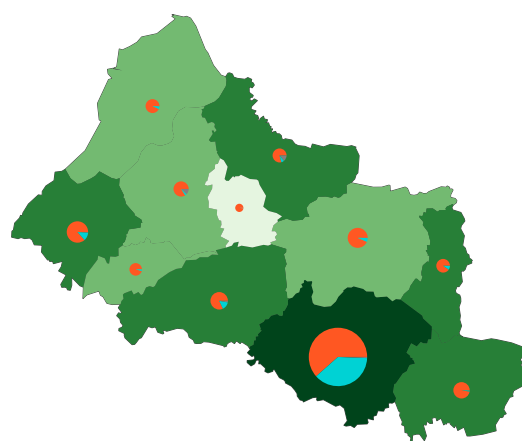
95%
loué vide



5%
loué meublé



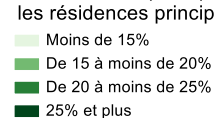
Répartition du parc locatif privé
Challans-Gois Communauté



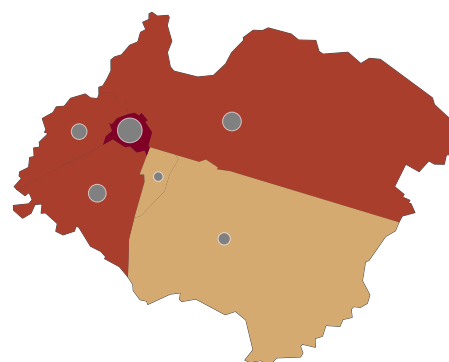
Parc locatif privé



Part de locatif privé parmi
les résidences principales



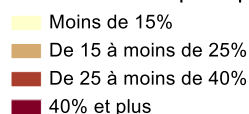
Répartition du parc locatif privé
Challans par IRIS



Logements locatifs
privés



Part de locatif privé parmi
les résidences principales



Évolution du parc locatif privé :

+ 2.9% en moyenne par an (2013-2018)

2013-2018	▲ +2.4%	▲ +3.5%	▲ +2.5%	▲ +11.9%	
	T1	T2	T3	T4	T5 et +
2013-2018	▲ +9.1%	▲ +4.4%	▲ +2.6%	▲ +2.2%	▲ +0.9%

Source : INSEE 2013-2018

Les locataires du parc privé



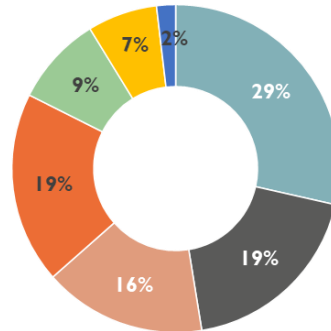
27% d'emménagés récents
(moins de 2 ans)



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

Source : FiLoSoFi 2019

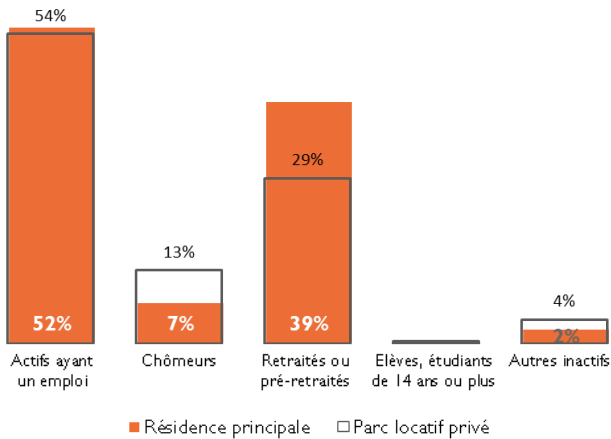
Origine des nouveaux locataires
(résidence antérieure au 1^{er} janvier de l'année précédente)



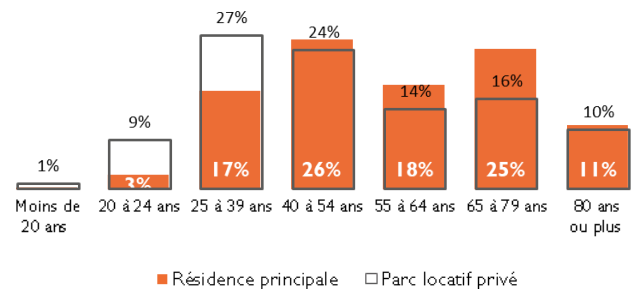
Source : INSEE FDL 2018

- Même commune
- Reste du département
- Ailleurs en France
- Challans-Gois Communauté
- Départements limitrophes
- Ile de France
- 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



Les bénéficiaires d'une aide au logement

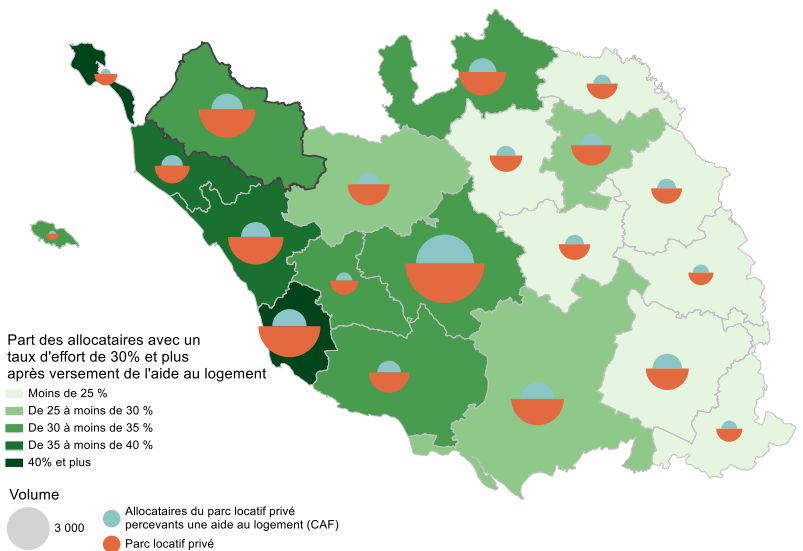
Source : INSEE FDL 2018

5 250 logements locatifs privés
1 617 bénéficiaires d'une aide au logement (parc locatif privé)

Soit un taux de couverture de **31%**
Vendée : **37%**

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 : **31%**

Allocataires du parc locatif privé percevant une aide au logement



Sources : CAF Vendée décembre 2020 - INSEE 2018

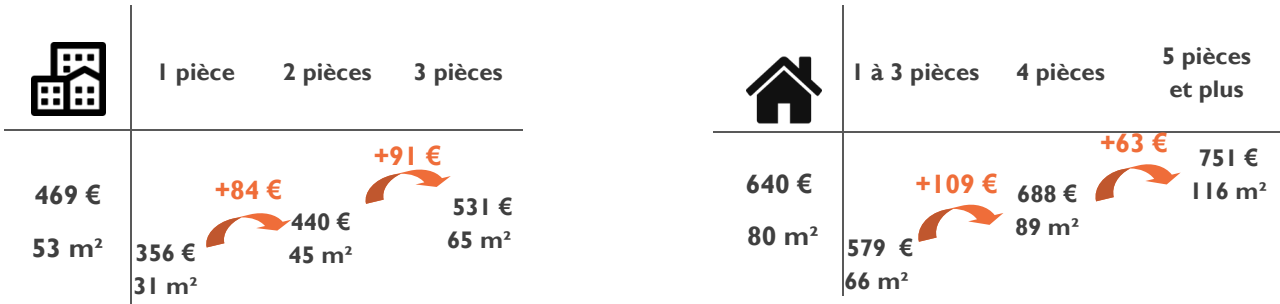
Ces données ne prennent pas en compte les ménages du régime agricole (MSA) bénéficiant d'une aide au logement



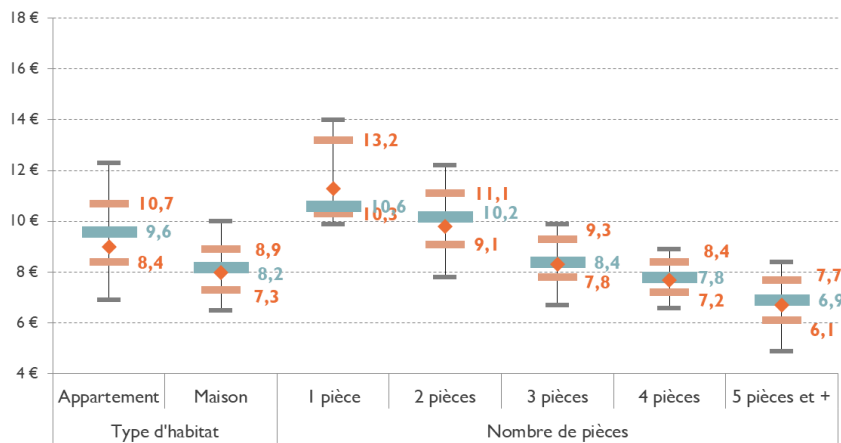
Niveaux de loyers 2021

Typologie et nombre de pièces

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

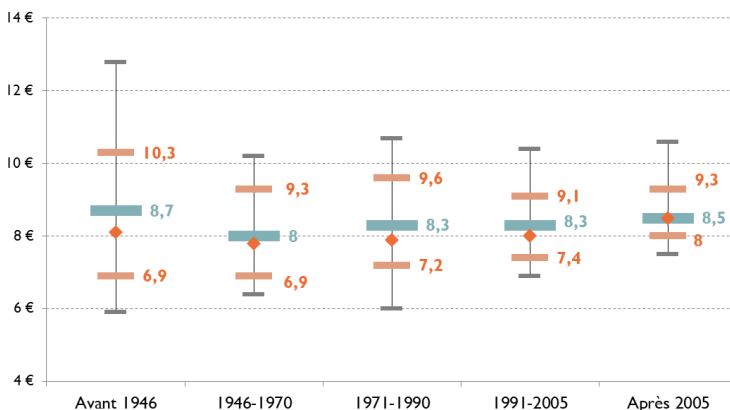


Dispersion des loyers mensuels médians en €/m² selon le type d'habitat et le nombre de pièces

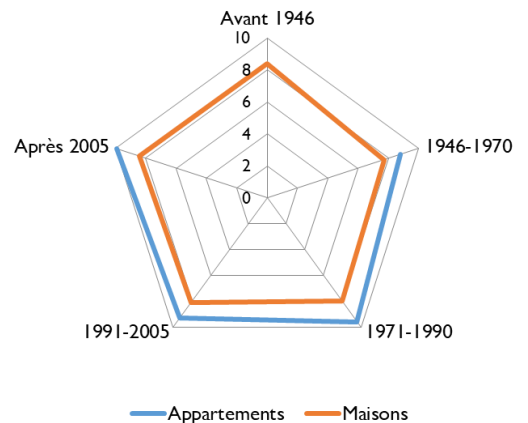


Époque de construction

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 (m²)
Avant 1946	499 €	62 m²
1946-1970	535 €	68 m²
1971-1990	594 €	74 m²
1991-2005	625 €	78 m²
Après 2005	661 €	76 m²

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

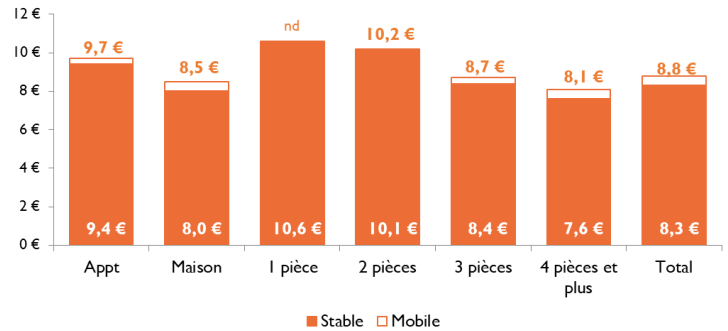
Localisation

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

		
	470 € 53 m ²	658 € 80 m ²
	n.s	600 € 79 m ²

La date d'emménagement du locataire

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



Les niveaux de loyers selon l'ancienneté d'occupation

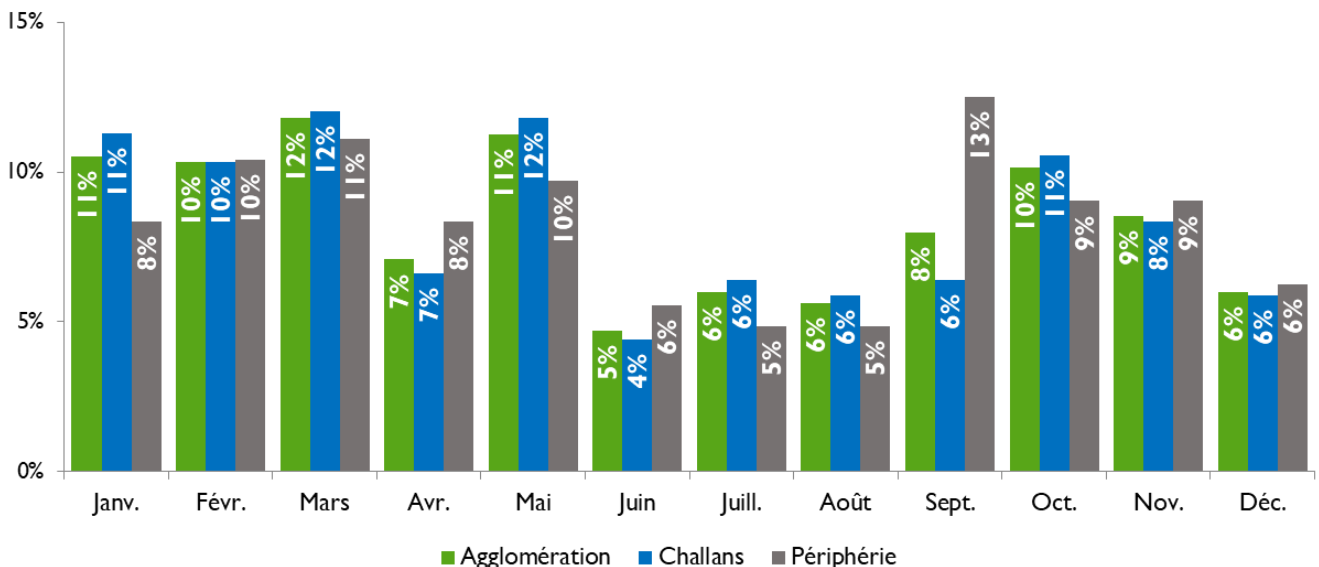
La comparaison des niveaux de loyers des locataires ayant emménagé récemment dans leur logement (locataires mobiles - bail signé après le 1^{er} janvier 2020) et des locataires stables (avant le 1^{er} janvier 2020) permet une première analyse de l'évolution du marché.

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 0.6% 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 (locataires mobiles)





Comparatif parcs locatifs privé et public

Chiffres clés du parc locatif public

1 003

Logements locatifs publics



71% sur la ville de Challans

Typologie du parc locatif public



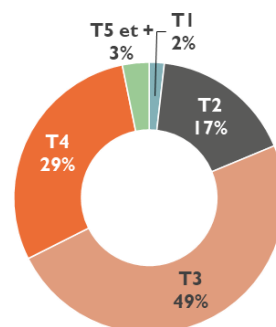
48% individuel



50% collectif



2% étudiant



Source : RPLS 2021

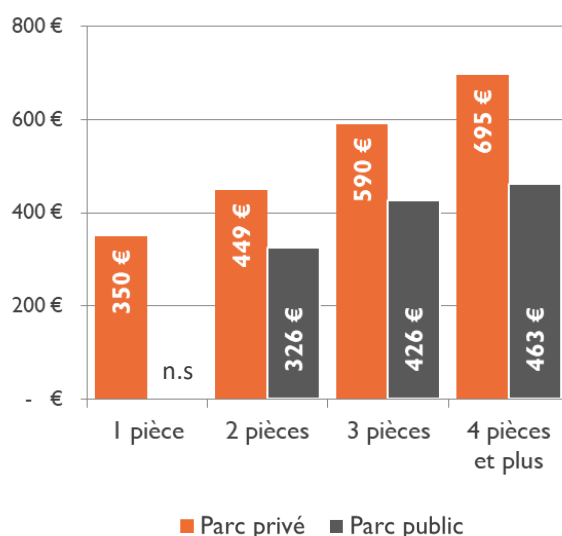
Des parcs locatifs privé et public complémentaires

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 3.5 à 2.3 €/m²).

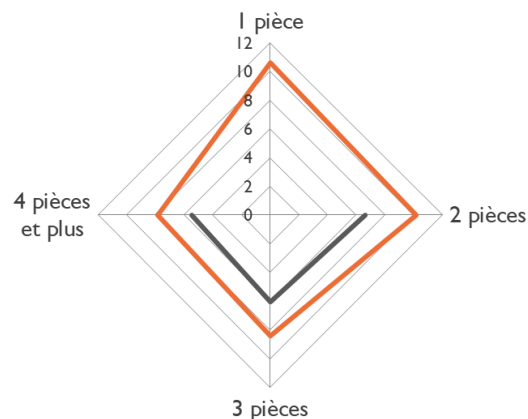
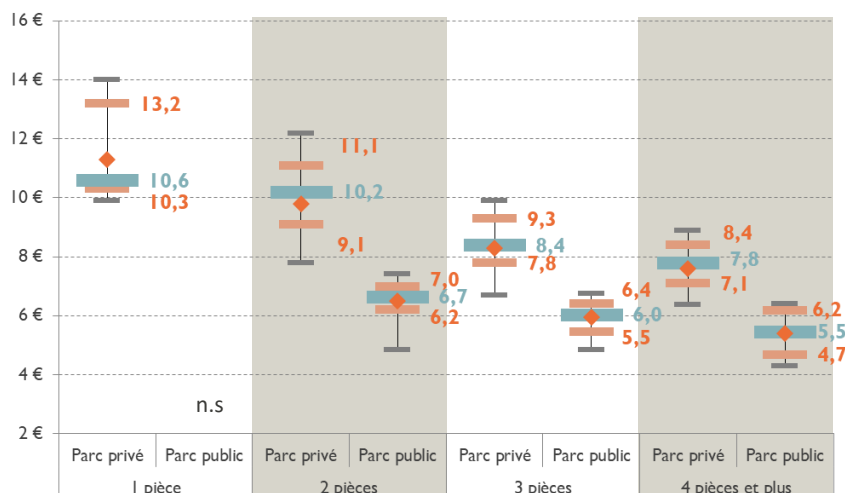
Ainsi, le locataire d'un 4 pièces et plus dans le parc locatif public devra s'acquitter d'un effort supplémentaire de 232 € par mois pour un logement du parc privé du même type. Cette différence de loyer est impactée par des prix au mètre carré plus abordables dans le parc public mais également des surfaces habitables moins importantes (82 m² en moyenne dans le public contre 93 m² dans le privé pour un T4 et plus).

Avec un loyer mensuel médian de 356 € pour un appartement de type I et une offre locative sociale très faible sur cette typologie, le développement d'une offre locative sociale et intermédiaire pour des petites typologies pourrait 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 2021 (loyer accessoire inclus, hors résidences étudiantes)



Pays de Saint Gilles Croix de Vie



50 311
habitants



+ 1.2%
variation annuelle moyenne

Source : INSEE 2013 - 2019



79%
individuel



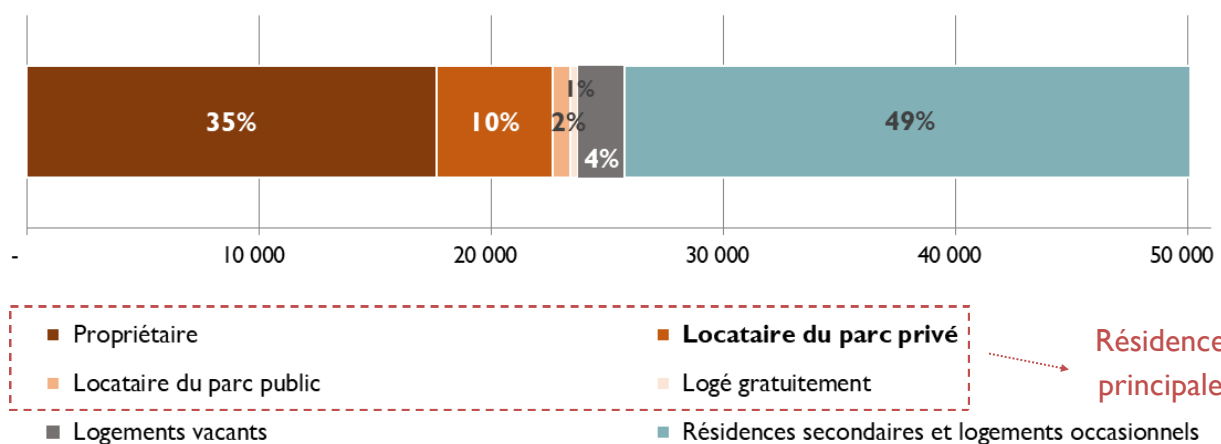
20%
collectif



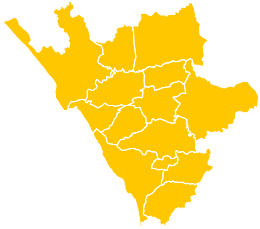
35% des logements
sur la ville de
Saint Hilaire de Riez

50 141
logements

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



Source : INSEE 2018



Le parc locatif privé

Caractéristiques du parc locatif privé

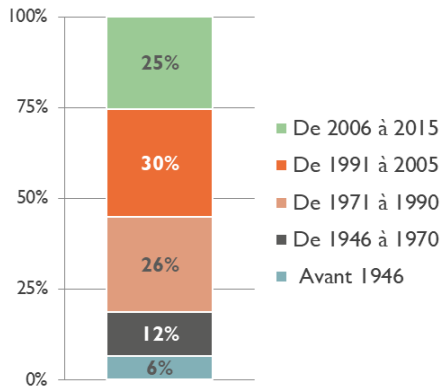
5 013

logements
locatifs privés

21%

des résidences
principales

Époque de construction



Typologie du parc locatif privé



75%
individuel



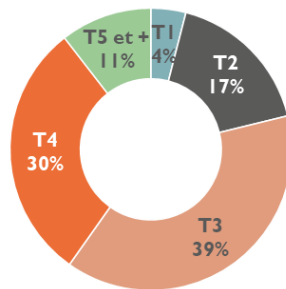
23%
collectif



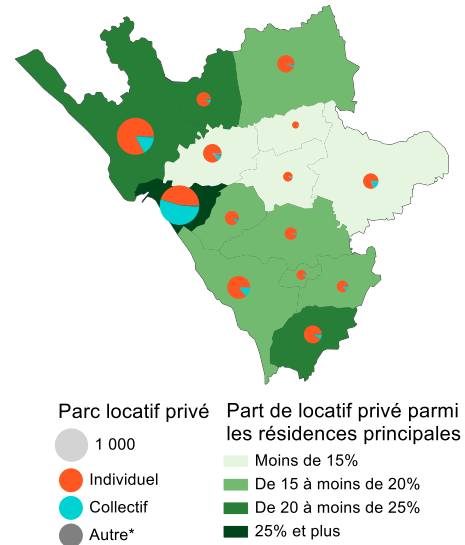
94%
loué vide



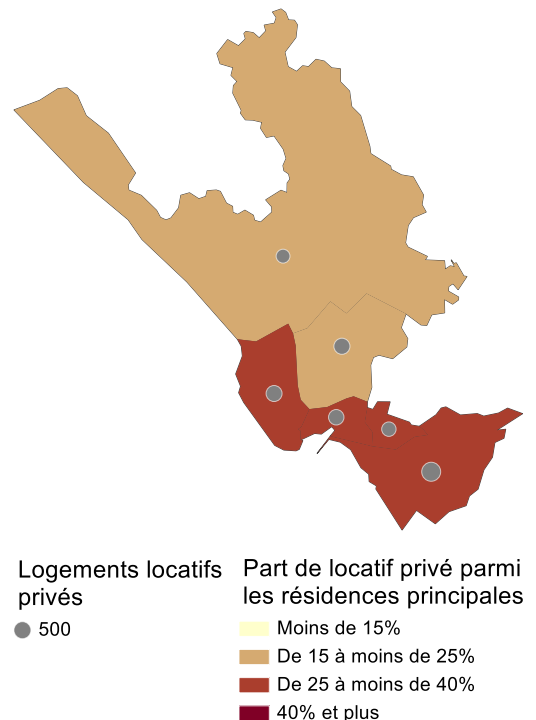
6%
loué meublé



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 :

+1.2% en moyenne par an (2013-2018)

2013-2018	▲ +0.7%	▲ +2.0%	▲ +1.0%	▲ +3.6%	
	T1	T2	T3	T4	T5 et +
2013-2018	▼ -1.4%	▲ +2.8%	▲ +0.4%	▲ +2.3%	▼ -0.4%

Source : INSEE 2013-2018

Les locataires du parc privé



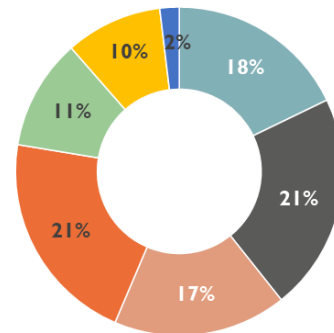
24% d'emménagés récents
(moins de 2 ans)



19 490 €
revenu médian disponible
(par Unité de Consommation - UC)

Source : FiLoSoFi 2019

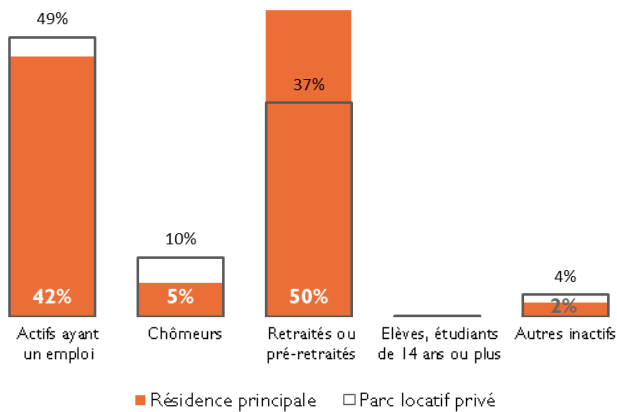
Origine des nouveaux locataires
(résidence antérieure au 1^{er} janvier de l'année précédente)



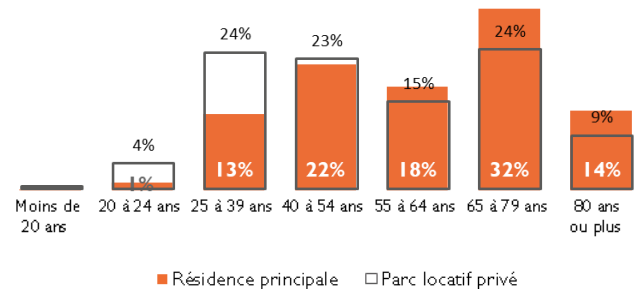
Source : INSEE FDL 2018

- Même commune
- Ailleurs en France
- Départements limitrophes
- Hors France
- Reste du département
- Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie
- Ile de 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

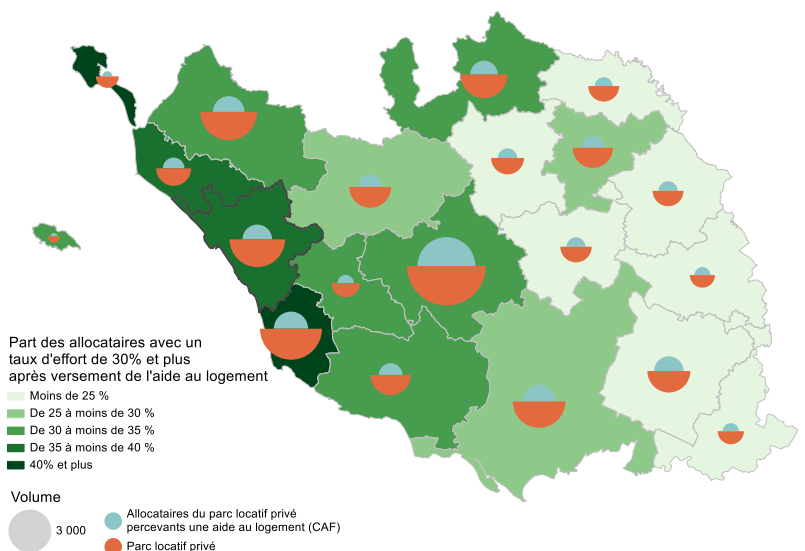
Source : INSEE FDL 2018

5 013 logements locatifs privés
1 429 bénéficiaires d'une aide au logement (parc locatif privé)

Soit un taux de couverture de **29%**
Vendée : **37%**

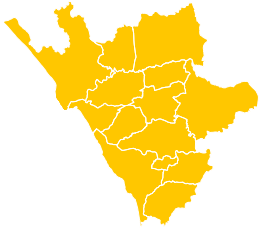
36% des bénéficiaires d'une aide au logement (parc locatif privé) ont un taux d'effort de 30% et plus après versement de l'aide
Vendée : **31%**

Allocataires du parc locatif privé percevant une aide au logement



Sources : CAF Vendée décembre 2020 - INSEE 2018

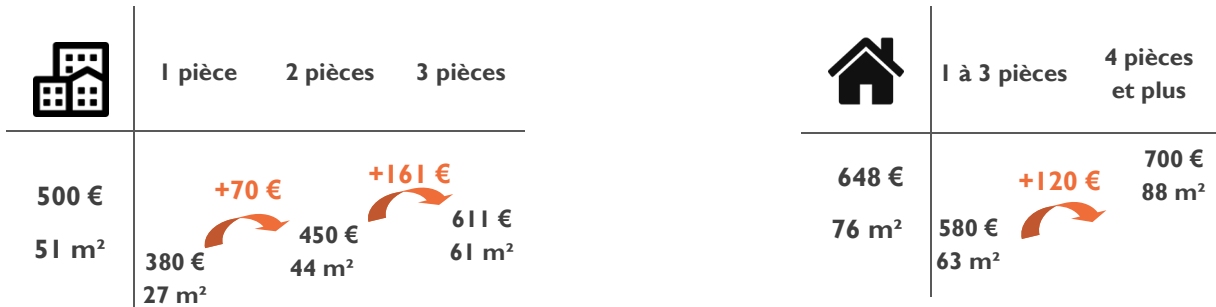
Ces données ne prennent pas en compte les ménages du régime agricole (MSA) bénéficiant d'une aide au logement



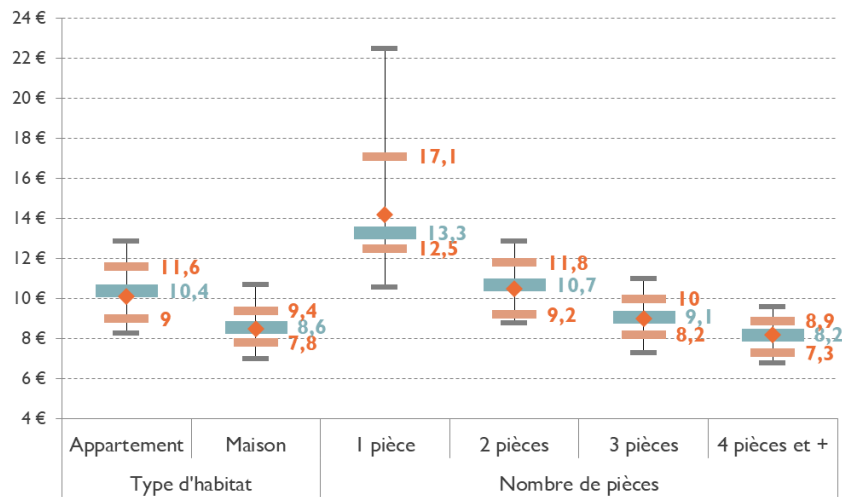
Niveaux de loyers 2021

Typologie et nombre de pièces

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

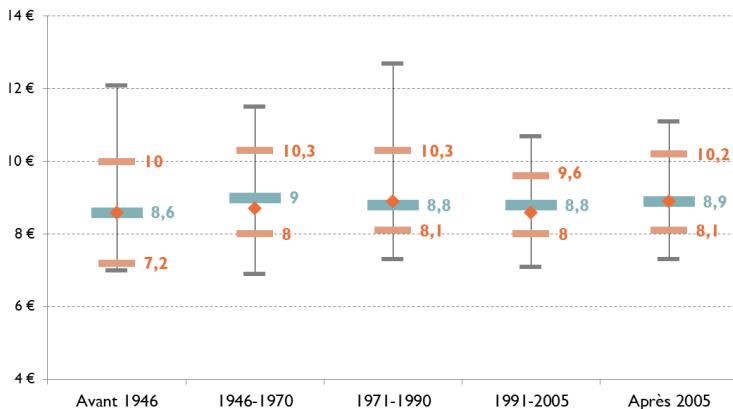


Dispersion des loyers mensuels médians en €/m² selon le type d'habitat et le nombre de pièces

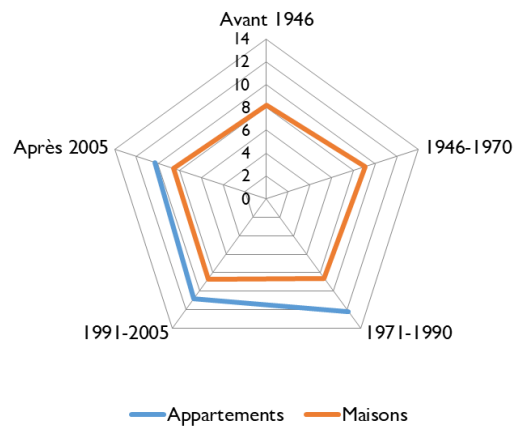


Époque de construction

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






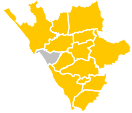
Époque de construction	Loyer médian	Surface moyenne
Avant 1946	580 €	65 m²
1946-1970	550 €	64 m²
1971-1990	600 €	68 m²
1991-2005	615 €	72 m²
Après 2005	667 €	75 m²

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

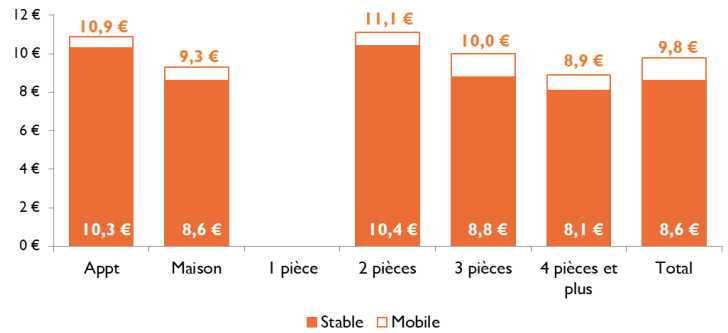
Localisation

La date d'emménagement du locataire

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

		
	530 € 53 m ²	661 € 78 m ²
	450 € 46 m ²	645 € 76 m ²

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



Les niveaux de loyers selon l'ancienneté d'occupation

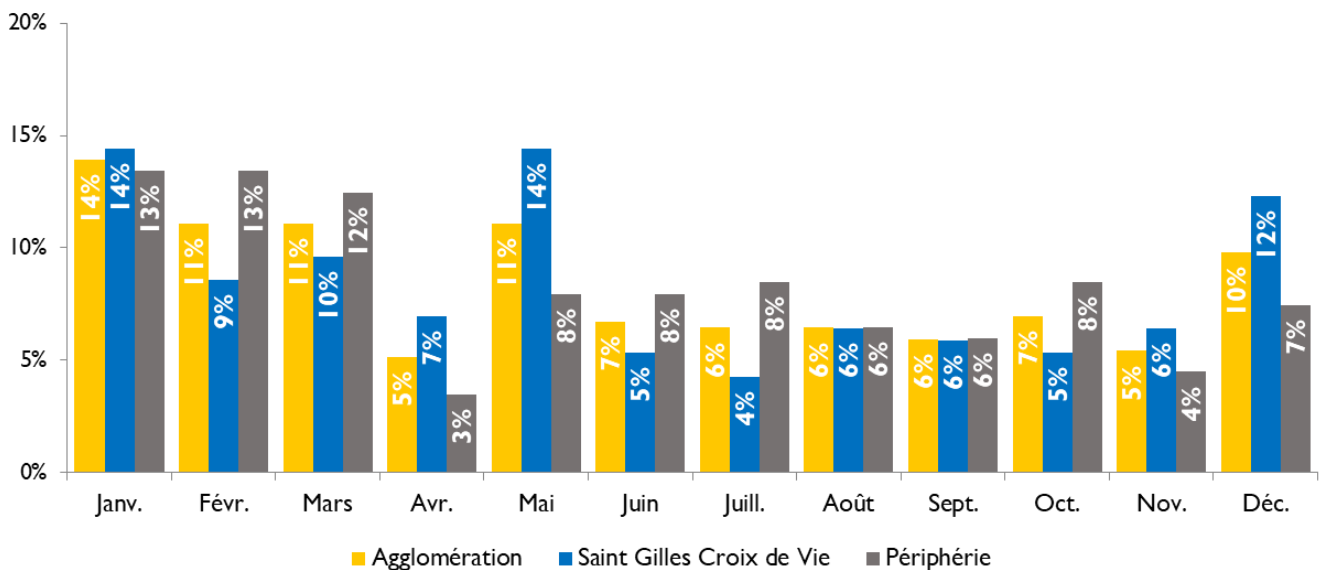
La comparaison des niveaux de loyers des locataires ayant emménagé récemment dans leur logement (locataires mobiles - bail signé après le 1^{er} janvier 2020) et des locataires stables (avant le 1^{er} janvier 2020) permet une première analyse de l'évolution du marché.

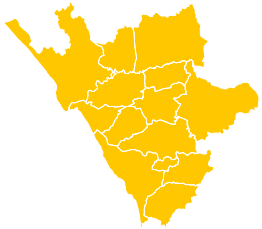
La revalorisation annuelle des loyers pour les locataires en place est encadrée par l'IRL (Indice de Référence des Loyers), qui est en moyenne de 0.6% par an au cours des 2 dernières années.

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 (locataires mobiles)





Comparatif parcs locatifs privé et public

Chiffres clés du parc locatif public

999

Logements locatifs publics



30% sur la ville de
St Gilles Croix de Vie

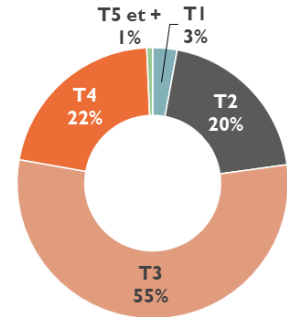
Typologie du parc locatif public



51%
individuel



49%
collectif



Source : RPLS 2021

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 presque doublé par rapport au même bien dans le parc locatif public (6.0 € de différence).

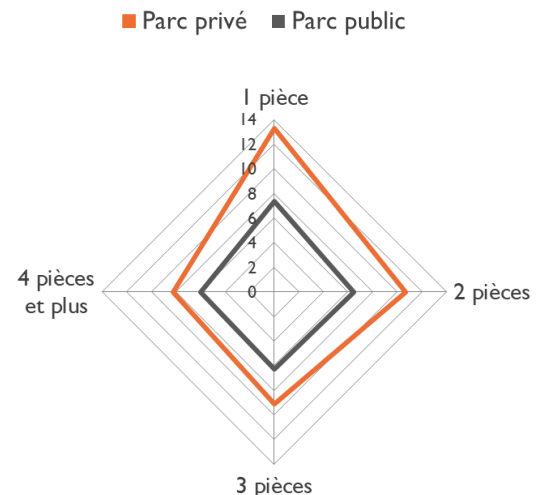
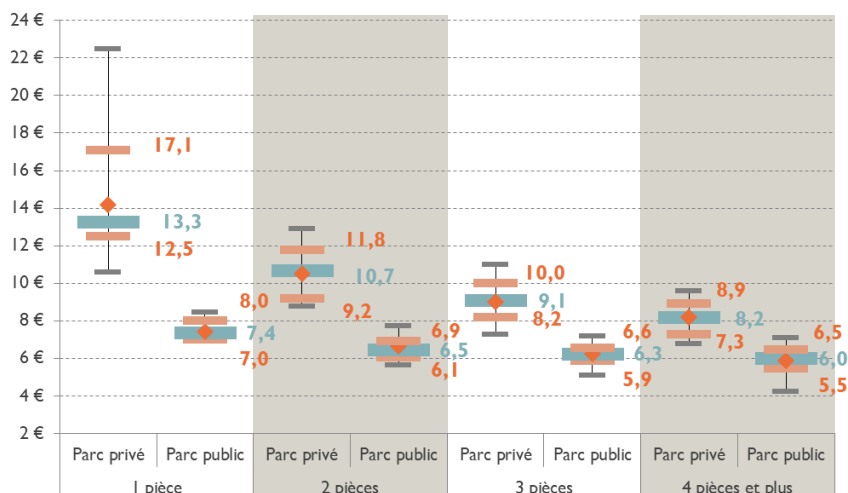
A type de bien égal, un locataire du parc locatif privé s'acquittera d'un effort supplémentaire de 165 € par mois pour un logement T1 à 200 € pour un T4 et plus dans le parc locatif public.

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 2021 (loyer accessoire inclus)

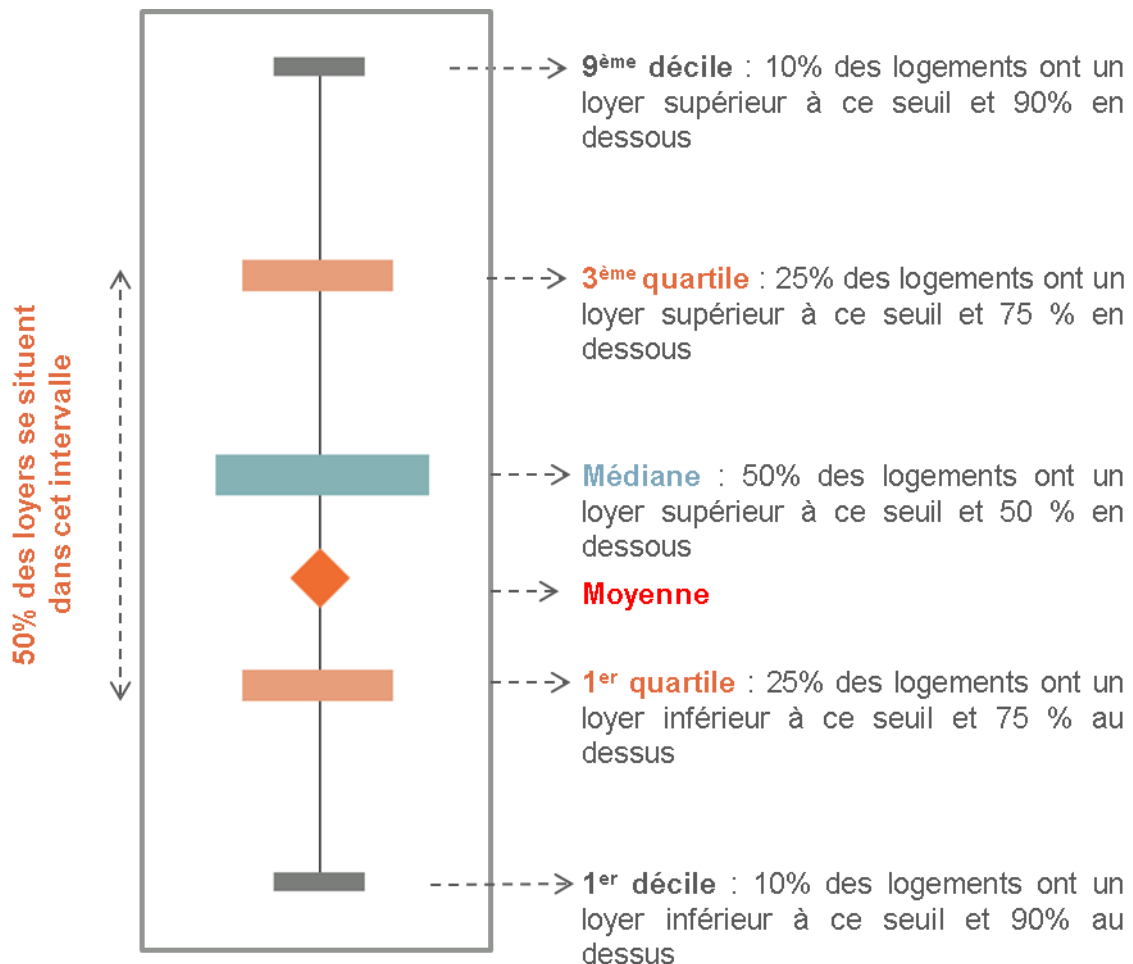
Les diagrammes en boîte : indicateurs de la dispersion des loyers au mètre carré

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	414	27 m ²	11.4	12.8	15.1	
	Appt. T2	1 024	43 m ²	8.8	9.8	11	
	Appt. T3	545	65 m ²	7.4	8.2	8.8	
	Appt. T4 et +	120	607	88 m ²	6.1	6.6	7.7
	Maison T1 à T3	233	62 m ²	7.2	8.6	10.2	
	Maison T4	282	91 m ²	6.8	7.6	8.3	
	Maison T5 et +	125	112 m ²	6.3	7.1	8.9	
	Avant 1946	265	65 m ²	6.3	8.3	10	
	1946-1970	237	67 m ²	7.3	8.3	9.1	
	1971-1190	367	65 m ²	6.7	7.9	10.5	
	1991-2005	756	513	63 m ²	7.4	8.8	11.4
	Après 2005	1 118	568	67 m ²	7.8	8.9	9.9



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	133	28 m ²	11.8	13.6	14.8	
	Appt. T2	622	43 m ²	10.1	11.2	12.3	
	Appt.. T3	471	600	63 m ²	9	9.9	10.6
	Appt. T4 et +	74	750	93 m ²	6.8	8.8	9
	Maison T1 à T3	291	62 m ²	8.5	9.4	10.7	
	Maison T4	289	91 m ²	8.0	8.7	9.4	
	Maison T5 et +	63	887	111 m ²	8.0	8.4	8.8
	Avant 1946	125	58 m ²	8.1	9.2	11.1	
	1946-1970	181	600	68 m ²	8.7	9.4	11
	1971-1190	309	525	58 m ²	9.2	10.6	12.4
	1991-2005	279	651	70 m ²	8.4	9.5	11.2
	Après 2005	1 049	650	71 m ²	8.6	9.5	10.3




Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

Challans-Gois Communauté

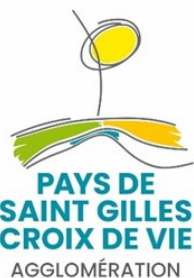
				Loyer €/m ²		
	Nombre d'enquêtes	Loyer médian (€)	Surface moyenne	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut
	Appt. T1	85	31 m ²	10.2	11.1	13.5
	Appt. T2	359	45 m ²	9.2	10.2	11.0
	Appt. T3	193	65 m ²	7.9	8.6	9.4
	Appt. T4 et +	33				
	Maison T1 à T3	622	66 m ²	7.9	8.6	9.8
	Maison T4	413	89 m ²	7.2	7.9	8.4
	Maison T5 et +	67	116 m ²	6.2	6.9	7.7
	Avant 1946	187	62 m ²	6.9	8.7	10.3
	1946-1970	165	68 m ²	6.9	8.0	9.3
	1971-1190	329	74 m ²	7.2	8.3	9.6
	1991-2005	468	78 m ²	7.4	8.3	9.1
	Après 2005	623	661	76 m ²	8.0	8.5

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	69	27 m ²	12.1	12.7	17.1	
	Appt. T2	213	44 m ²	9	10.6	11.5	
	Appt. T3	168	61 m ²	9.2	10.0	11.0	
	Appt. T4 et +	16					
	Maison T1 à T3	517	63 m ²	8.2	9.1	10.0	
	Maison T4 et +	359	88 m ²	7.3	8.2	8.9	
	Avant 1946	104	65 m ²	7.2	8.6	10.0	
	1946-1970	111	64 m ²	8.0	9.0	10.3	
	1971-1190	262	68 m ²	8.1	8.8	10.3	
	1991-2005	316	615	72 m ²	8.0	8.8	9.6
	Après 2005	549	667	75 m ²	8.1	8.9	10.2

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85



33 rue de l'Atlantique - 85000 La Roche-sur-Yon

02 51 44 78 78 - contact@adil85.org