

NIVEAUX DES LOYERS

2022

Connaître

« Le marché locatif du parc privé »

**OBSERVATOIRE
DES LOYERS**

décembre 2023

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



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 34 structures observant 58 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 2022. Sur l'ensemble des 4 zones, 6 674 références de loyers du parc locatif privé loué vide ont été collectées dont 557 en gestion directe, c'est-à-dire dont la gestion est assurée par le propriétaire bailleur. 6 117 l'ont été en mandat de gestion locative (gestion déléguée à une agence immobilière, un notaire...). La collecte 2022 représente 25% 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.

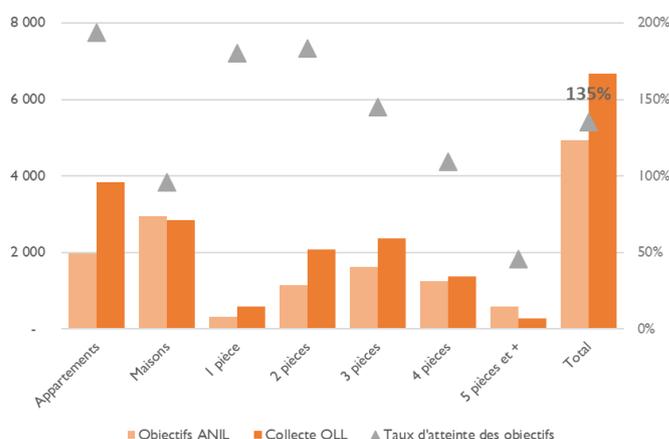
Afin de garantir la précision des résultats, un minimum de 50 enquêtes est requis pour communiquer les valeurs de loyers.

Une collecte complète et des résultats statistiques fiables

Évolution des objectifs et de la collecte depuis 2016

Année	Zones	Objectif	Log. enquêtés	% réalisé	Pro partenaires
2016	3	3 404	3 866	114%	25
2017	3	3 413	4 375	128%	24
2018	4	4 447	5 687	128%	25
2019	4	4 533	7 334	162%	26
2020	4	4 774	7 087	148%	26
2021	4	4 863	7 800	160%	28
2022	4	4 929	6 674	135%	30

Atteinte des objectifs de collecte - enquête 2022



Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

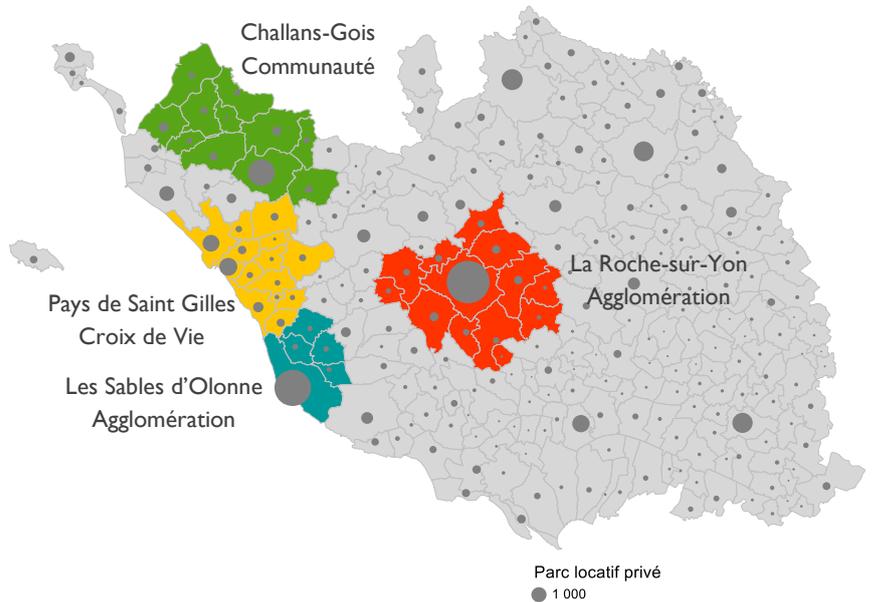
L'observatoire des loyers en Vendée - enquête 2022



45%

du parc locatif privé vendéen couvert par l'OLL

Périmètre de l'Observatoire Local des Loyers en 2022



30

professionnels de l'immobilier partenaires



6 674

logements enquêtés



25%

du parc locatif privé observé

Source : INSEE 2019

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.





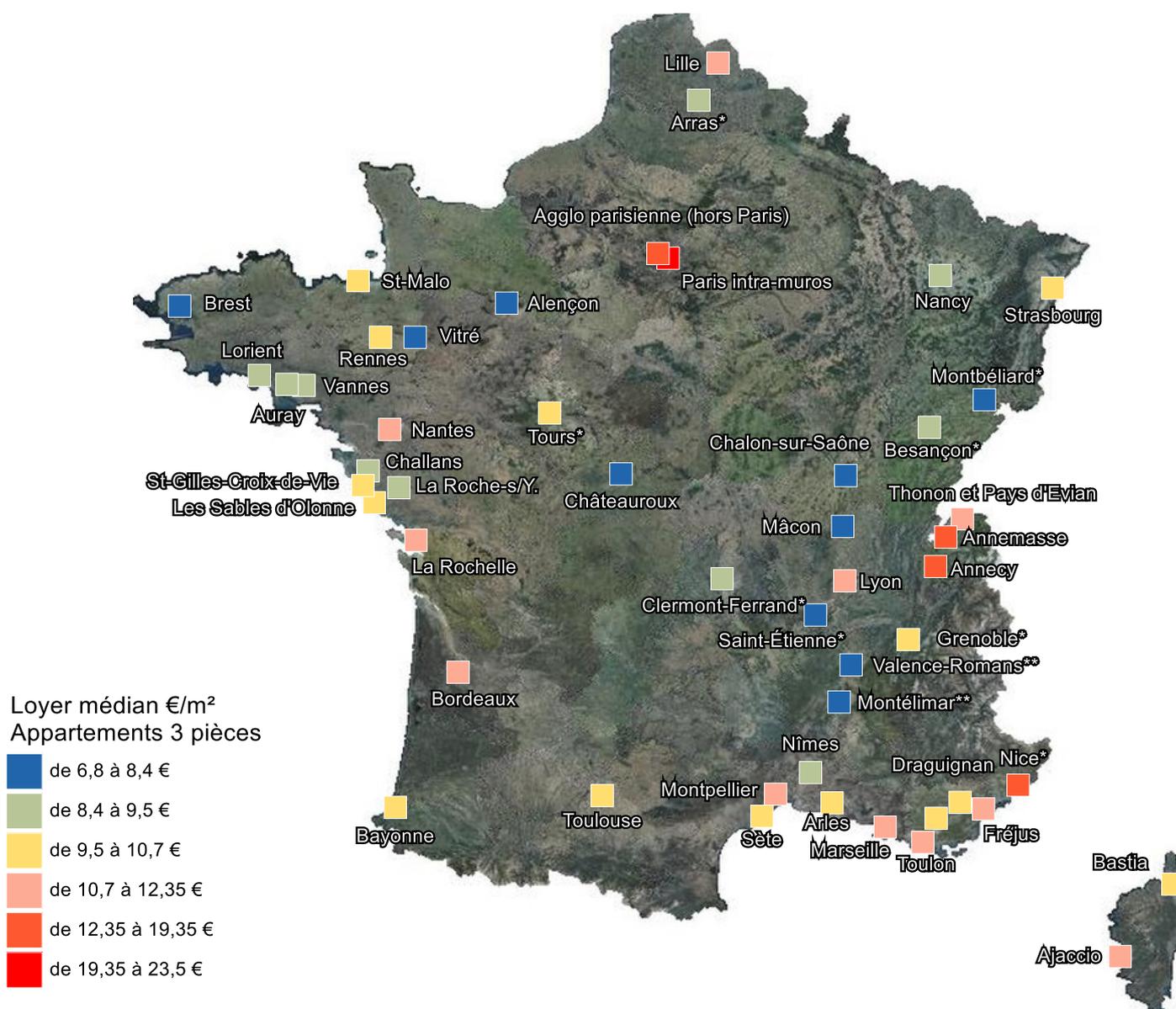
Les résultats 2022 - France

Niveau de loyers des appartements de 3 pièces par agglomération

Loyer médian en 2022 (€/m²)

En 2022, le loyer médian d'un appartement de 3 pièces s'élève à :

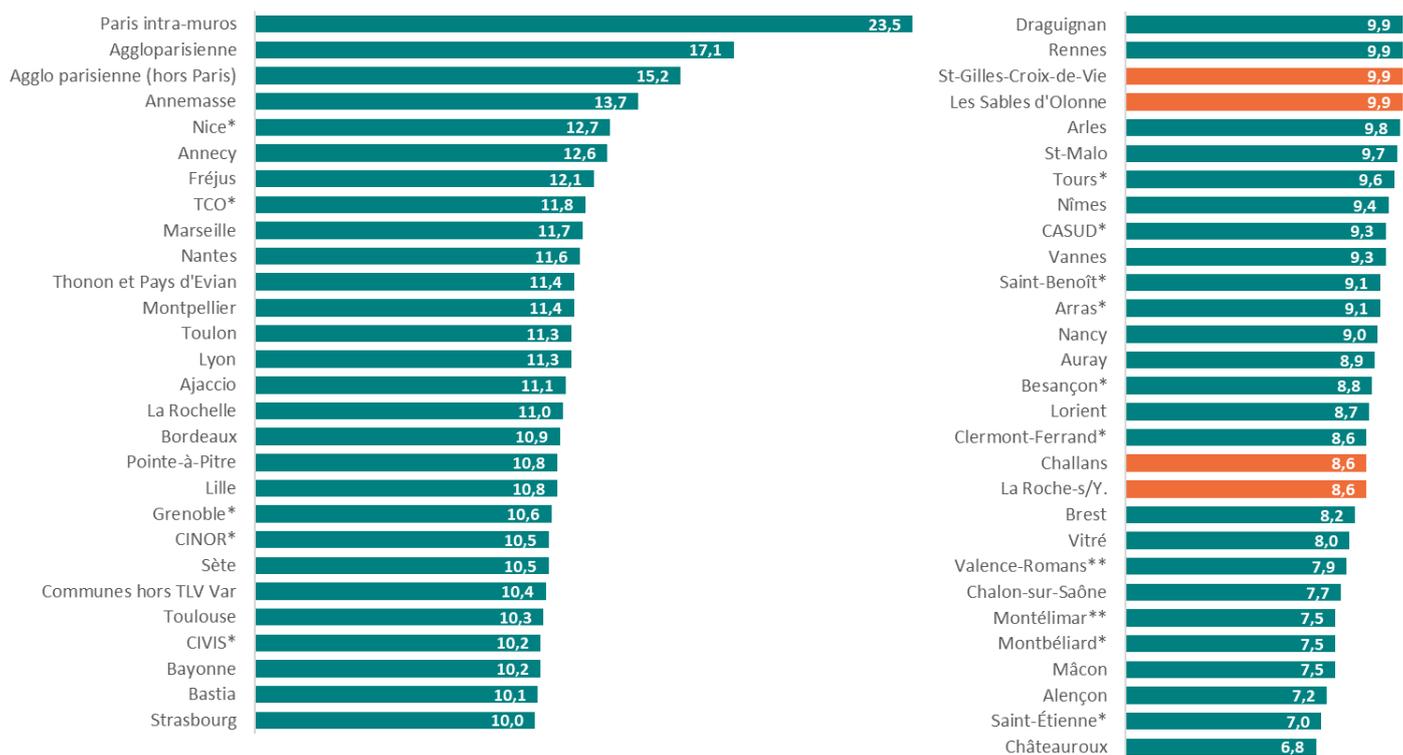
- 9.9 €/m² pour Le Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération, soit 600 € pour 62 m²
- 9.9 €/m² pour Les Sables d'Olonne Agglomération, soit 630 € pour 65 m²
- 8.6 €/m² pour Challans-Gois Communauté, soit 561 € pour 67 m²
- 8.6 €/m² pour La Roche-sur-Yon Agglomération, soit 558 € pour 66 m²



Source : Données OLL - traitement ANIL 2020-2022

* Résultats 2021 - ** Résultats 2020

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



Source : Données OLL - traitement ANIL 2020-2022

* Résultats 2021 - ** Résultats 2020



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.

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



Inscription à la newsletter du réseau

OLL INFOS

#3 • Juillet 2023

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



Les résultats 2022 - Vendée

Des loyers impactés par le type et la taille des logements

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

Type d'appartement	Loyers médians		Surface moyenne
	€/m ²	mensuel	
T1	12.5 €	340 €	28 m ²
T2	9.6 €	430 €	45 m ²
T3	8.6 €	558 €	66 m ²
T4 et +	6.7 €	610 €	93 m ²
T1	13.8 €	384 €	28 m ²
T2	11.2 €	490 €	44 m ²
T3	9.9 €	630 €	65 m ²
T4 et +	8.9 €	722 €	89 m ²
T1	12.1 €	360 €	29 m ²
T2	10.3 €	442 €	43 m ²
T3	8.6 €	561 €	67 m ²
T1	13.2 €	380 €	26 m ²
T2	10.8 €	470 €	44 m ²
T3	9.9 €	600 €	62 m ²

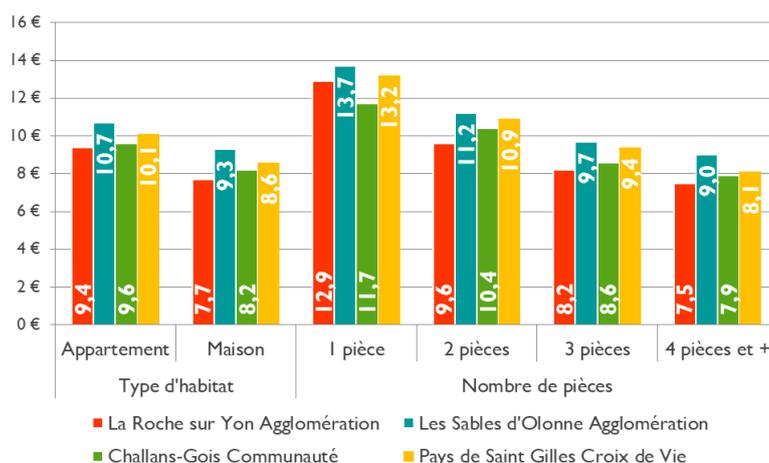
Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

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

Type de maison	Loyers médians		Surface moyenne
	€/m ²	mensuel	
T1 à T3	8.3 €	545 €	66 m ²
T4 et +	7.6 €	700 €	97 m ²
T1 à T3	9.7 €	632 €	65 m ²
T4 et +	9.1 €	810 €	94 m ²
T1 à T3	8.8 €	589 €	67 m ²
T4 et +	8.0 €	686 €	90 m ²
T1 à T3	9.4 €	595 €	64 m ²
T4 et +	8.1 €	700 €	90 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 sa taille (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 incompressibles dus à la présence de certains équipements (salle de bains, WC, cuisine...).

Sur les quatre territoires observés, le coût médian du loyer par mètre carré pour un appartement est plus élevé que celui d'une maison. Plusieurs facteurs expliquent cette différence. Les appartements sont principalement localisés dans les centres-villes, et les petits logements, caractérisés par des loyers au mètre carré plus élevés, sont plus fréquents dans le collectif. Cependant, en raison de la superficie plus importante des maisons, le loyer mensuel médian de ces dernières demeure supérieur à celui des appartements.

Les T1 sont 11 à 26% plus cher que les T2 avec une différence allant de 1.3 €/m² pour Challans-Gois Communauté à 3.3 €/m pour La Roche-sur-Yon Agglomération. Cette différence est moins marquée entre les T3 et T4 et +.

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).

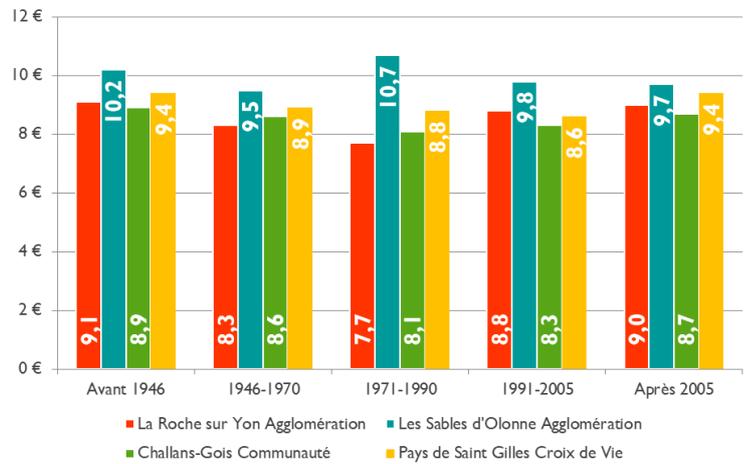
L'époque de construction, indicateur de la qualité du bâti

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 (10.7 €/m²), alors que ce sont les logements aux loyers les plus faibles pour La Roche-sur-Yon Agglomération (7.7 €/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.

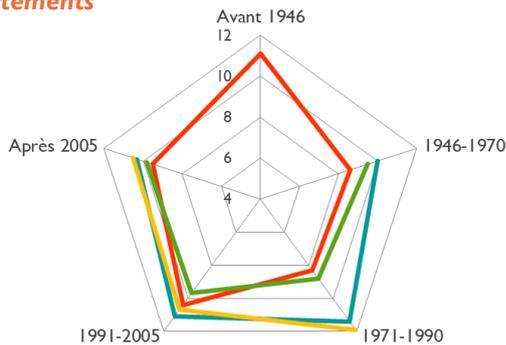
Loyer mensuel médian en €/m² selon l'époque de construction du logement



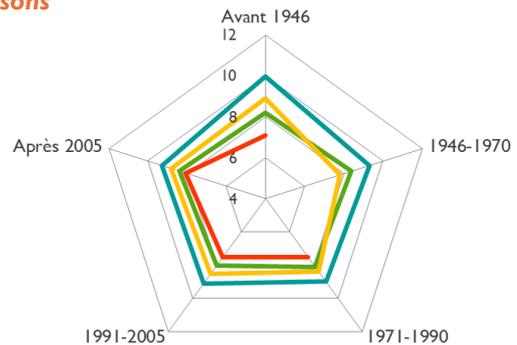
Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

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

Appartements



Maisons

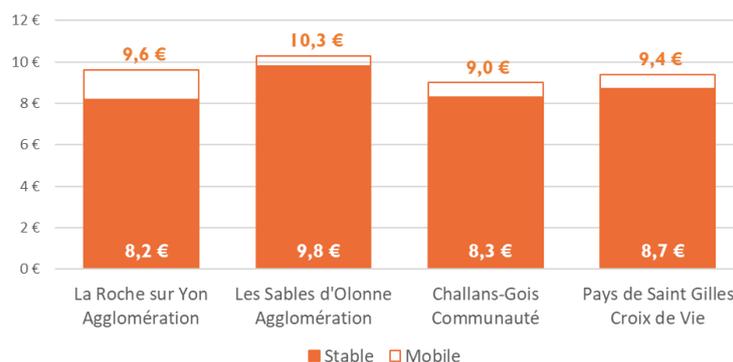


Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

L'ancienneté d'emménagement du locataire

Le loyer de marché est un indicateur privilégié pour caractériser la tension locative du parc privé. Il correspond au loyer des locataires ayant emménagé après le 1^{er} janvier 2021 (appelés locataires mobiles). Tous biens confondus, un locataire récent paie un loyer 5% à 17% plus cher qu'un locataire présent dans son logement depuis plus d'un an (soit +0.5 €/m² à +1.4 €/m²). Les loyers dont les baux sont en cours progressent moins vite que l'augmentation du loyer de marché car la réévaluation de ces loyers est maîtrisée par l'IRL (indice de référence des loyers).

Loyer mensuel médian en €/m² selon l'ancienneté d'emménagement du locataire



Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

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...).

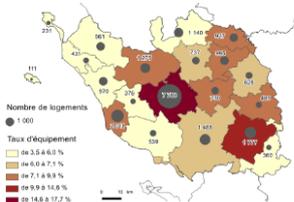
Des territoires en tension bénéficiant d'une forte dynamique de production

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

Volume et taux d'équipement par EPCI



Logements sociaux *	Taux d'équipement	Évolution 2016-2020
4 839 631	17%	+6,5%
236 862	14%	+7,4%
23 964	8%	+8,6%

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



98 290
habitants



+ 0.8% variation annuelle
moyenne 2010-2015

Source : INSEE 2014 - 2020

48 697
logements



68%
individuel

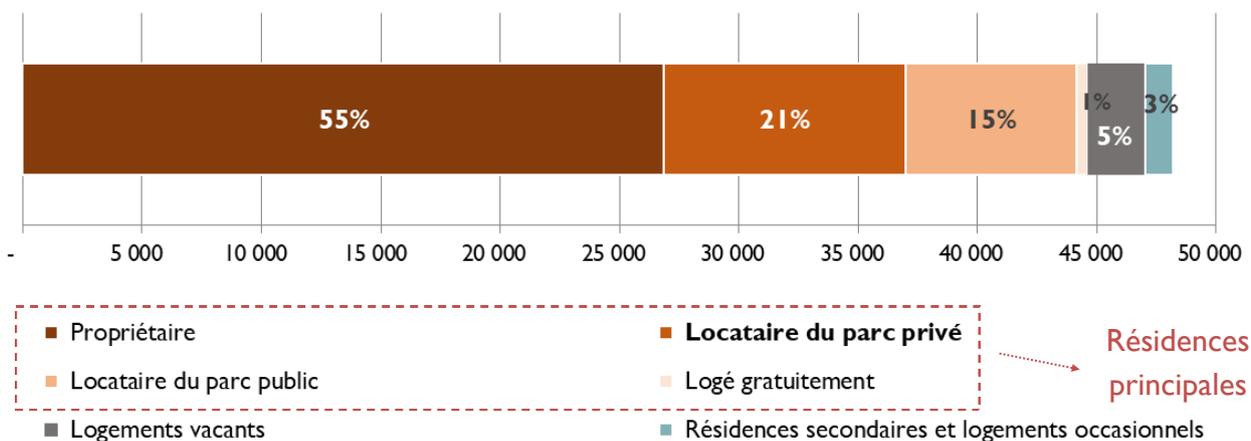


31%
collectif



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 2019



Le parc locatif privé

Caractéristiques du parc locatif privé

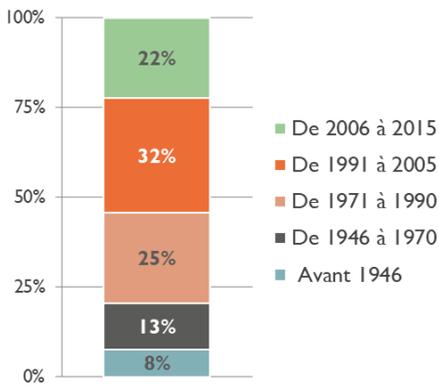
10 356

logements
locatifs privés

23%

des résidences
principales

Époque de construction



Typologie du parc locatif privé



39%

individuel



59%

collectif



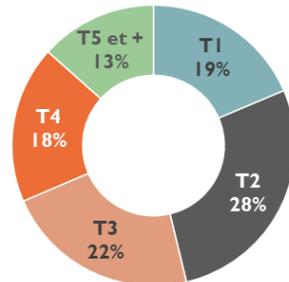
86%

loué vide

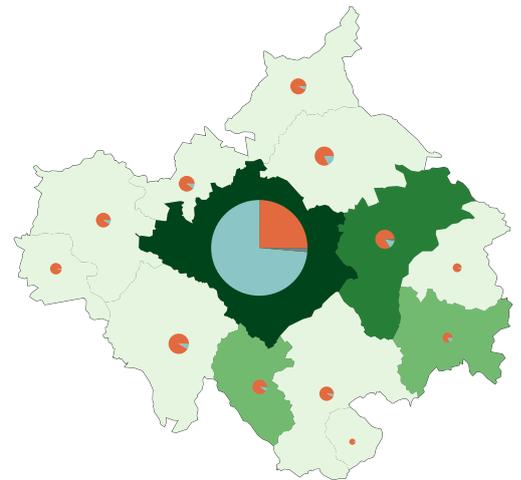


14%

loué meublé



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



Parc locatif privé

● 1 000

● Maison

● Appartement

● Autre*

Part de locatif privé parmi
les résidences principales

Moins de 15 %

De 15 à moins de 20 %

De 20 à moins de 25 %

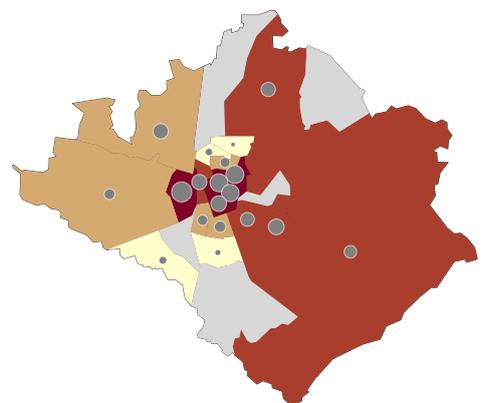
25% et plus

Évolution du parc locatif privé :

+1.0% en moyenne par an (2013-2019)

2013-2019	▲ +1.4%	▲ +0.7%	▲ +0.2%	▲ +8.0%	
	T1	T2	T3	T4	T5 et +
2013-2019	▼ -1.0%	▲ +2.9%	▲ +0.5%	▲ +0.7%	▲ +1.5%

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



Parc locatif privé

● 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 2013-2019

* Autre : logement-foyer ; chambre d'hôtel ; habitation de fortune ; pièce indépendante

Les locataires du parc privé



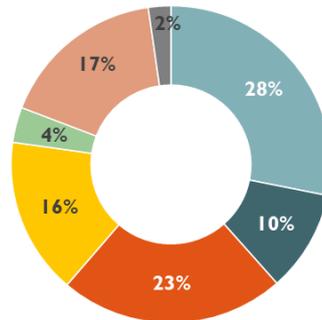
39 % d'emménagés récents
(moins de 2 ans)



19 360 €
revenu médian disponible
(par Unité de Consommation - UC)

Source : FiLoSoFi 2020

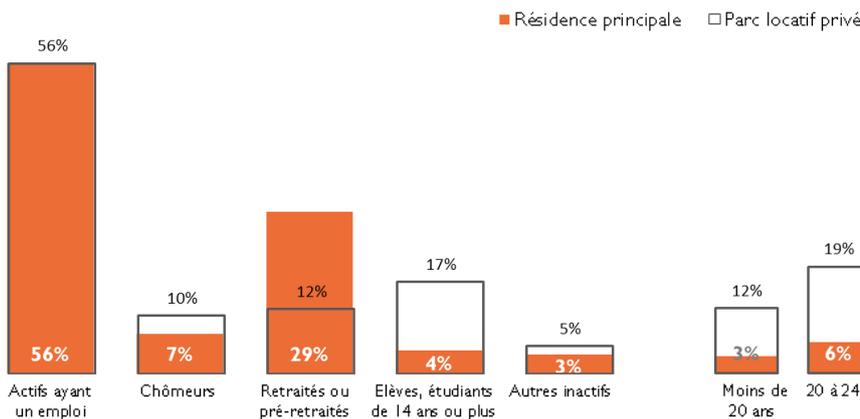
Origine des nouveaux locataires
(résidence antérieure au 1^{er} janvier de l'année précédente)



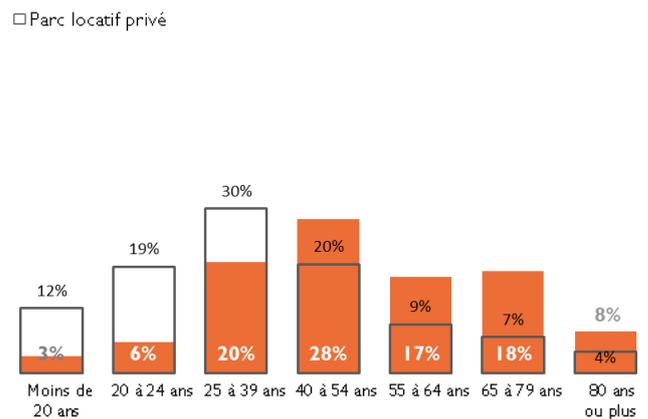
Source : INSEE FDL 2019

- Même commune
- La Roche-sur-Yon Agglo.
- Vendée
- Départements limitrophes
- Île-de-France
- Ailleurs en France
- DOM-TOM et Étranger

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



Source : INSEE FDL 2019

Les bénéficiaires d'une aide au logement

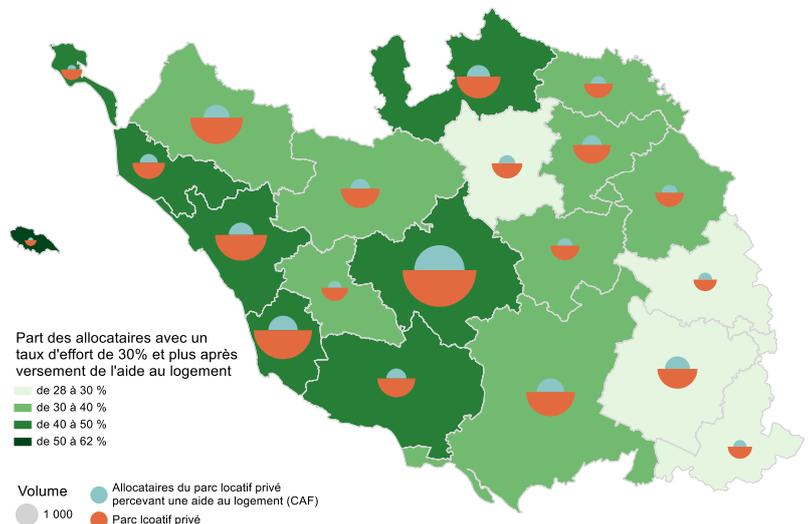
10 356 logements locatifs privés

4 813 bénéficiaires d'une aide au logement (parc locatif privé)

Soit un taux de couverture de **46%**
Vendée : **31%**

43% 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 : **39%**

Allocataires du parc locatif privé percevant une aide au logement



Sources : CAF Vendée décembre 2021 - INSEE 2019

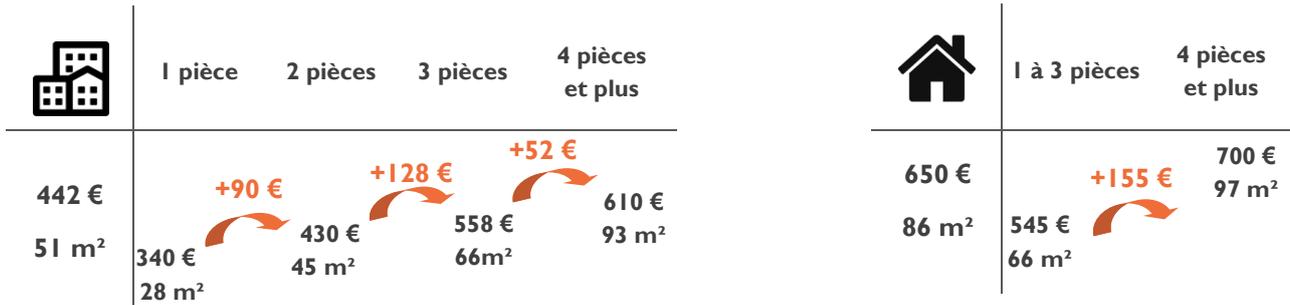
Ces données ne prennent pas en compte les ménages du régime agricole (MSA) bénéficiant d'une aide au logement



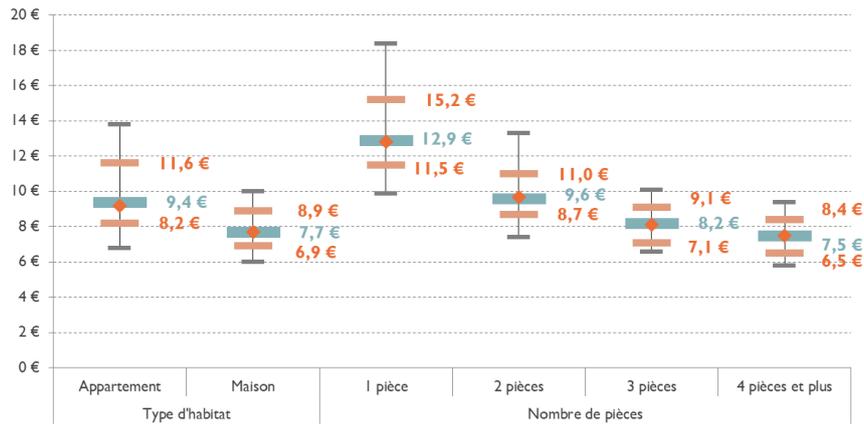
Niveaux de loyers 2022

Typologie et nombre de pièces

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

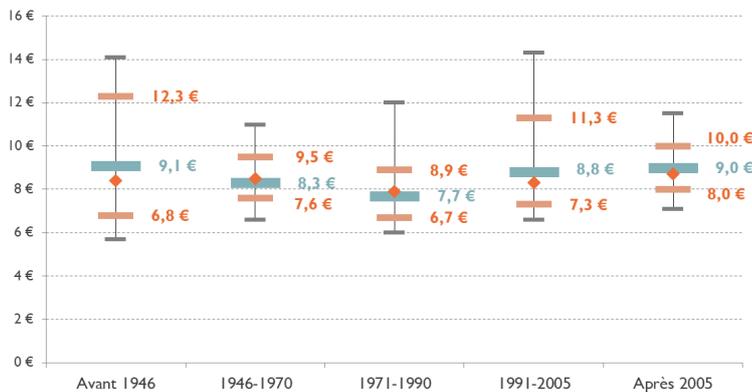


Dispersion des loyers mensuels médians en €/m² selon le type d'habitat et le nombre de pièces

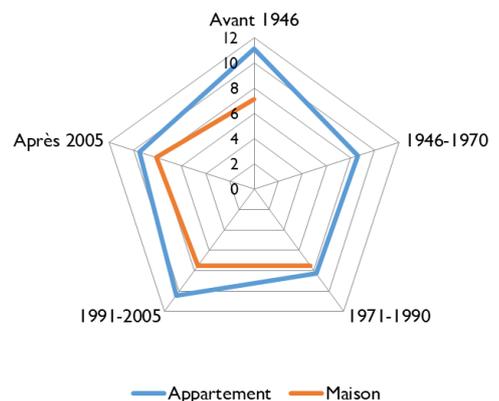


Époque de construction

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



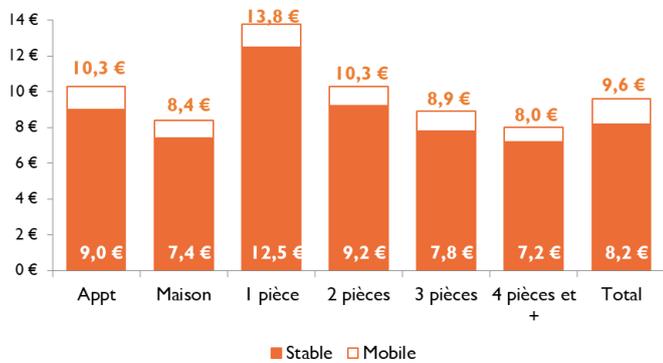
Époque de construction	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Loyer médian	600 €	582 €	621 €	615 €	680 €
Surface moyenne	67 m ²	71 m ²	69 m ²	73 m ²	73 m ²

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

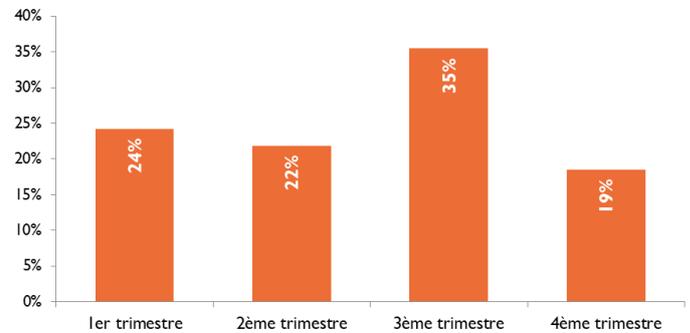
Ancienneté d'emménagement du locataire

Saisonnalité du marché locatif

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



Temporalité des entrées dans les lieux (locataires mobiles)



Les niveaux de loyers selon l'ancienneté d'occupation

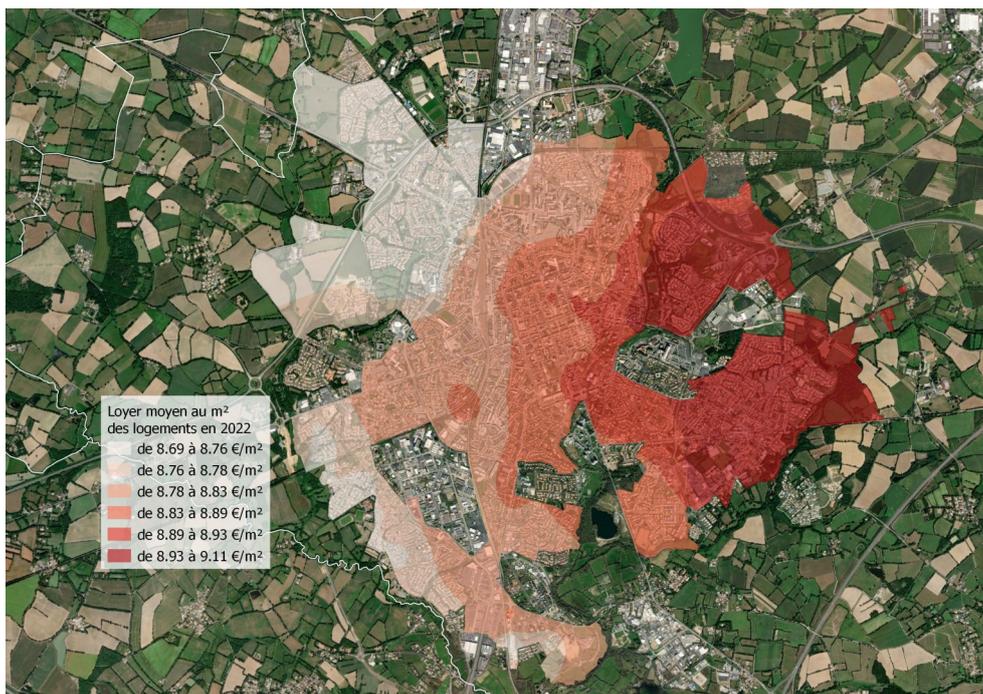
La comparaison des niveaux de loyers des locataires ayant emménagé récemment dans leur logement (locataires mobiles - bail signé après le 1^{er} janvier 2021) et des locataires stables (avant le 1^{er} janvier 2021) permet une première analyse de l'évolution du marché.

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 2.0% 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.

Localisation du logement

Carte lissée des loyers mensuels moyens en €/m² sur la commune de La Roche-sur-Yon



Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85
Traitements complémentaires - méthode Stewart - 1 792 références



Comparatif parcs locatifs privé et public

Chiffres clés du parc locatif public

7 918

Logements locatifs publics



86% sur la ville de
La Roche-sur-Yon

Typologie du parc locatif public



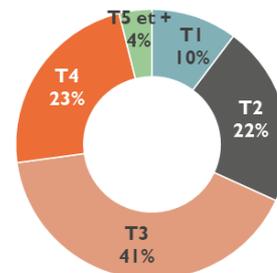
25%
individuel



70%
collectif



5%
étudiant



Source : RPLS 2022

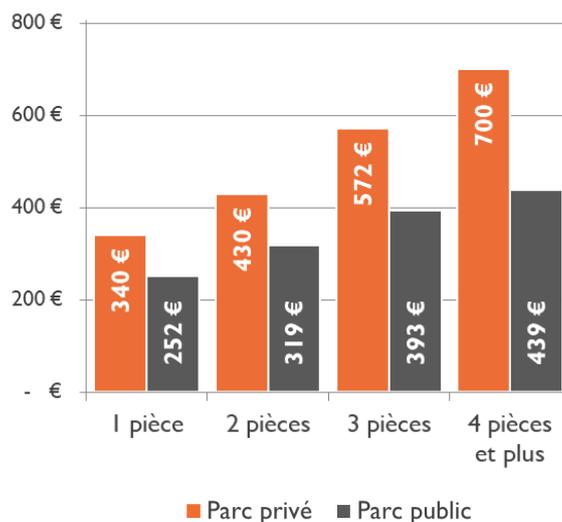
Des parcs locatifs privé et public complémentaires

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 : 12.9 €/m² pour un T1 dans le parc privé contre 7.8 €/m² dans le parc public.

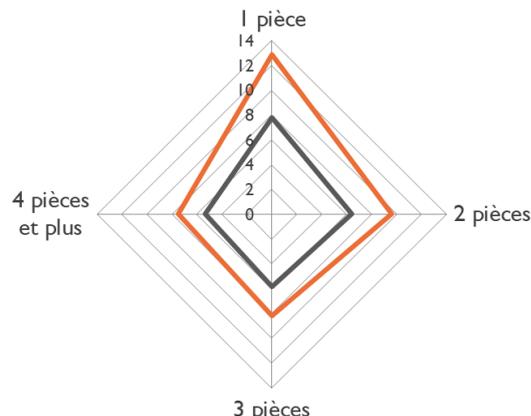
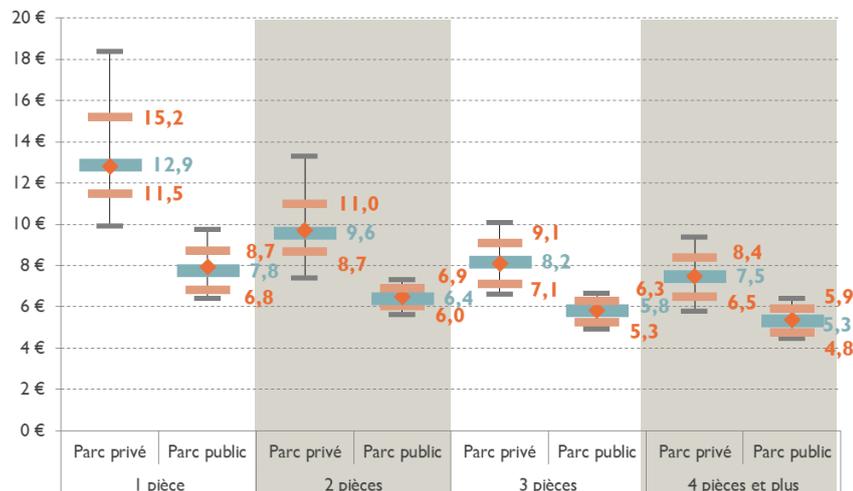
Le locataire d'un 4 pièces et plus dans le parc locatif public devra s'acquitter d'un effort supplémentaire de 262 € par mois pour un logement du parc privé du même type. Cette différence de loyer est impactée par des prix au mètre carré plus abordables dans le parc public mais également des surfaces habitables moins importantes (84 m² en moyenne dans le public contre 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 2022 (loyer accessoire inclus, hors résidences étudiantes)



Les Sables d'Olonne Agglomération



56 343
habitants



+ 1.6%
variation annuelle moyenne

Source : INSEE 2014 - 2020

45 476
logements



66%
individuel

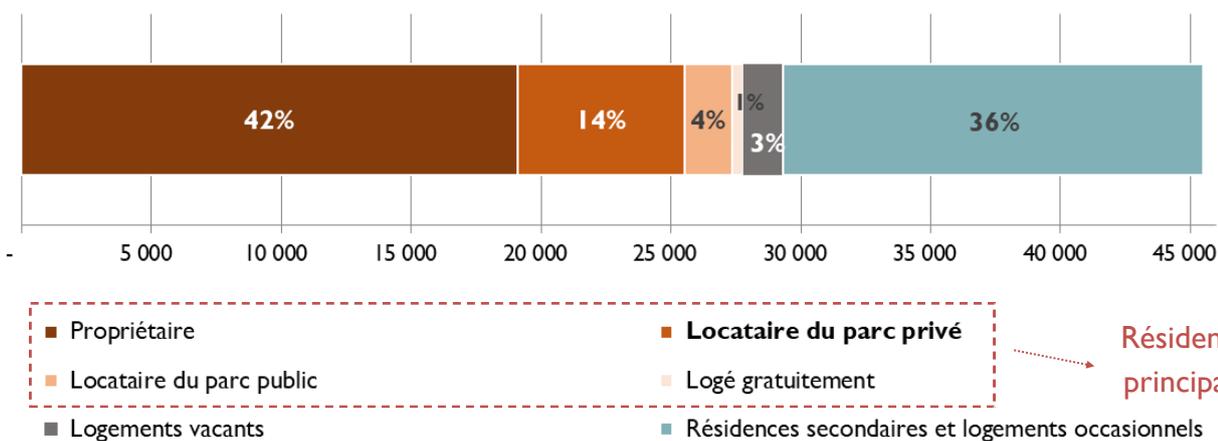


34%
collectif



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 2019



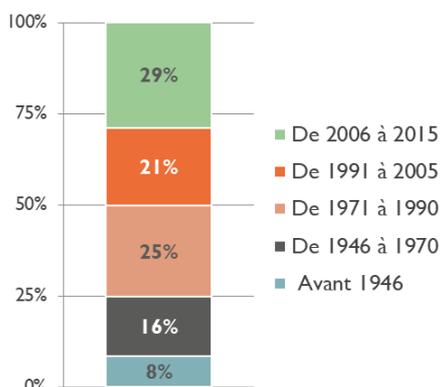
Le parc locatif privé

Caractéristiques du parc locatif privé

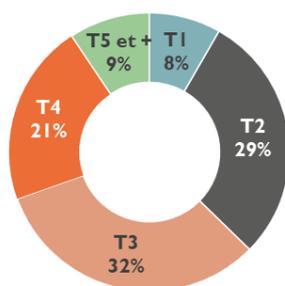
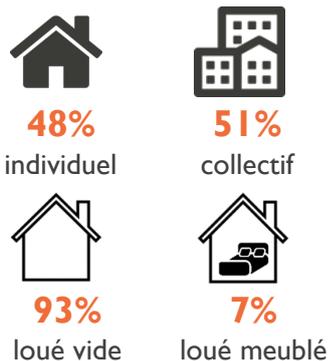
6 436 logements locatifs privés

23 % des résidences principales

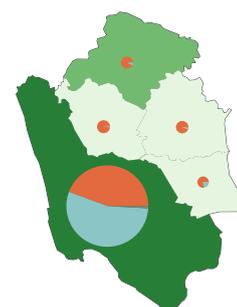
Époque de construction



Typologie du parc locatif privé



Répartition du parc locatif privé Les Sables d'Olonne Agglomération

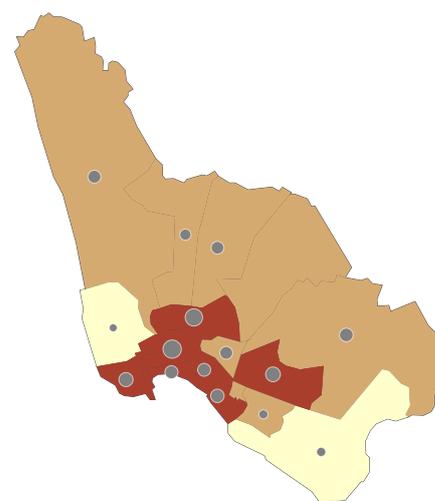


Évolution du parc locatif privé :

+2.4 % en moyenne par an (2013-2019)

2013-2019	▲ +1.0%	▲ +3.8%	▲ +2.6%	▼ -0.3%	
	T1	T2	T3	T4	T5 et +
2013-2019	▼ -3.3%	▲ +5.8%	▲ +2.5%	▲ +2.8%	▼ -0.5%

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



Source : INSEE 2013-2019

* Autre : logement-foyer ; chambre d'hôtel ; habitation de fortune ; pièce indépendante

Les locataires du parc privé



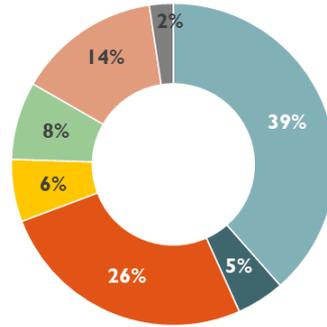
28% d'emménagés récents
(moins de 2 ans)



20 410 €
revenu médian disponible
(par Unité de Consommation - UC)

Source : FiLoSoFi 2020

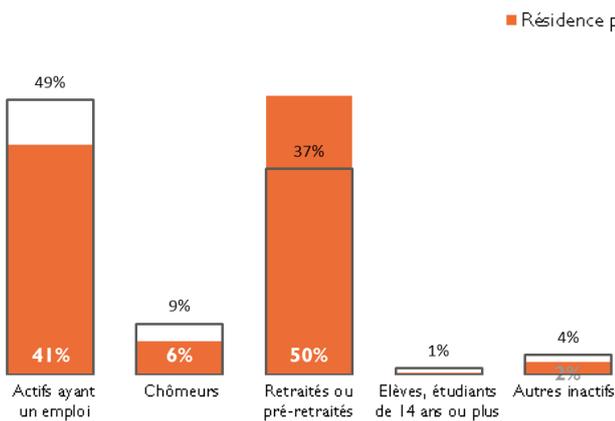
Origine des nouveaux locataires
(résidence antérieure au 1^{er} janvier de l'année précédente)



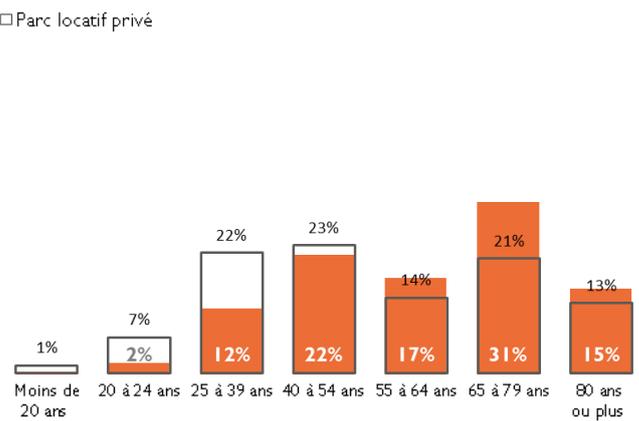
- Même commune
- Les Sables d'Olonne Agglo.
- Vendée
- Départements limitrophes
- Île-de-France
- Ailleurs en France
- DOM-TOM et Étranger

Source : INSEE FDL 2019

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



Source : INSEE FDL 2019

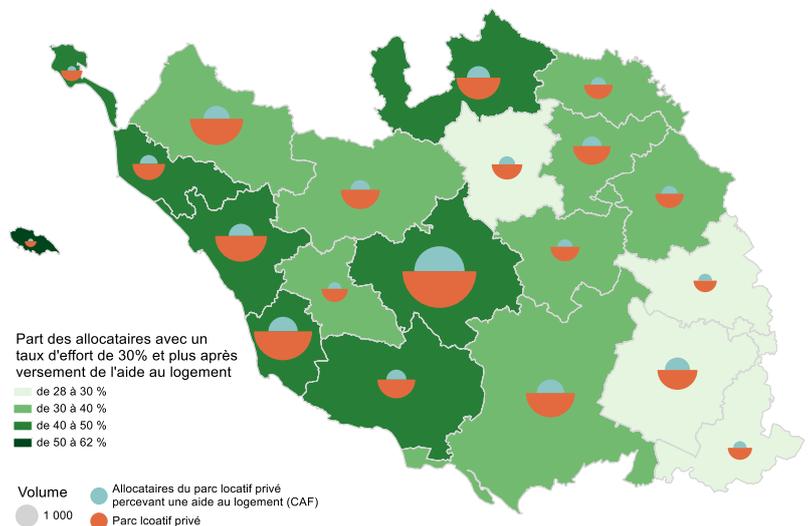
Les bénéficiaires d'une aide au logement

6 436 logements locatifs privés
1 629 bénéficiaires d'une aide au logement (parc locatif privé)

Soit un taux de couverture de **25%**
Vendée : **31%**

49% 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 : **39%**

Allocataires du parc locatif privé percevant une aide au logement



Sources : CAF Vendée décembre 2021 - INSEE 2019

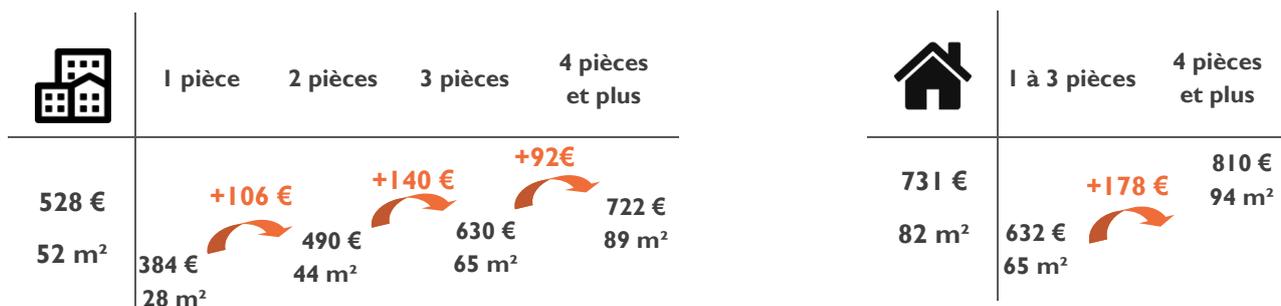
Ces données ne prennent pas en compte les ménages du régime agricole (MSA) bénéficiant d'une aide au logement



Niveaux de loyers 2022

Typologie et nombre de pièces

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

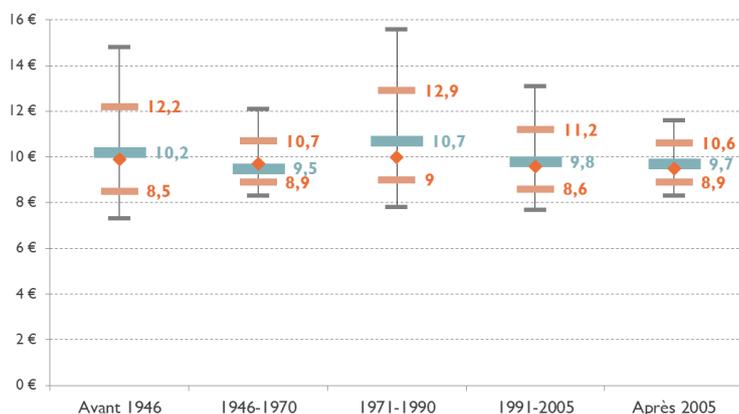


Dispersion des loyers mensuels médians en €/m² selon le type d'habitat et le nombre de pièces

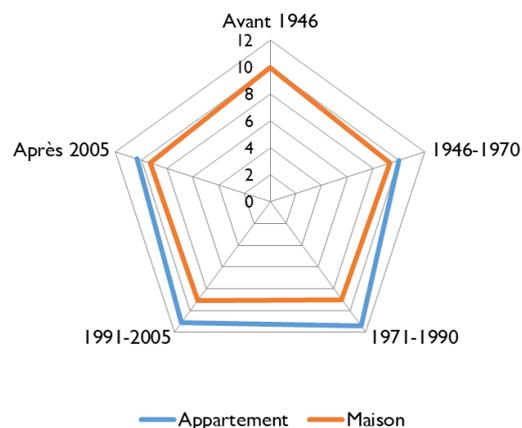


Époque de construction

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	530 €	630 €	599 €	680 €	654 €
Surface moyenne	58 m ²	72 m ²	60 m ²	72 m ²	70 m ²

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

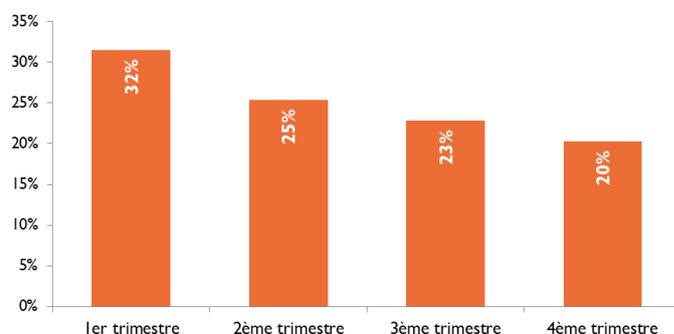
Ancienneté d’emménagement du locataire

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



Saisonnalité du marché locatif

Temporalité des entrées dans les lieux (locataires mobiles)



Les niveaux de loyers selon l’ancienneté d’occupation

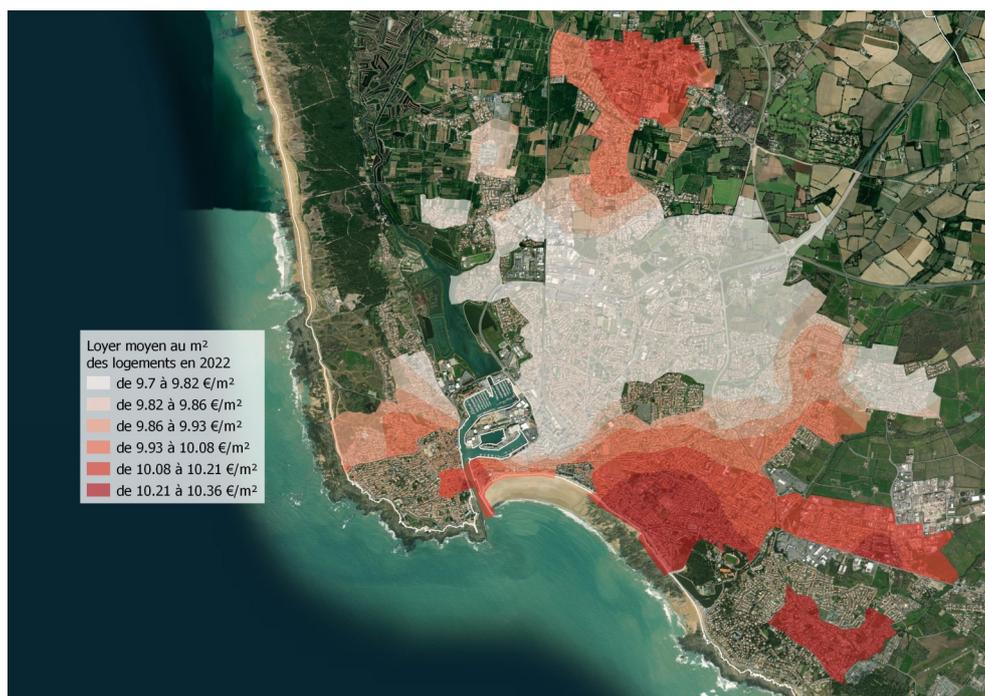
La comparaison des niveaux de loyers des locataires ayant emménagé récemment dans leur logement (locataires mobiles - bail signé après le 1^{er} janvier 2021) et des locataires stables (avant le 1^{er} janvier 2021) permet une première analyse de l’évolution du marché.

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 2.0% 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.

Localisation du logement

Carte lissée des loyers mensuels moyens en €/m² sur la commune des Sables d’Olonne



Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85
Traitements complémentaires - méthode Stewart - 1 868 références



Comparatif parcs locatifs privé et public

Chiffres clés du parc locatif public

2 106

Logements locatifs publics



94% sur la ville des
Sables d'Olonne

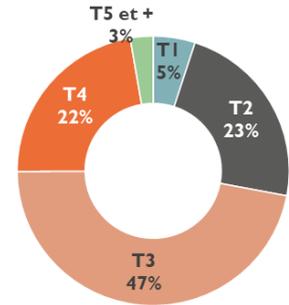
Typologie du parc locatif public



30%
individuel



70%
collectif



Source : RPLS 2022

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).

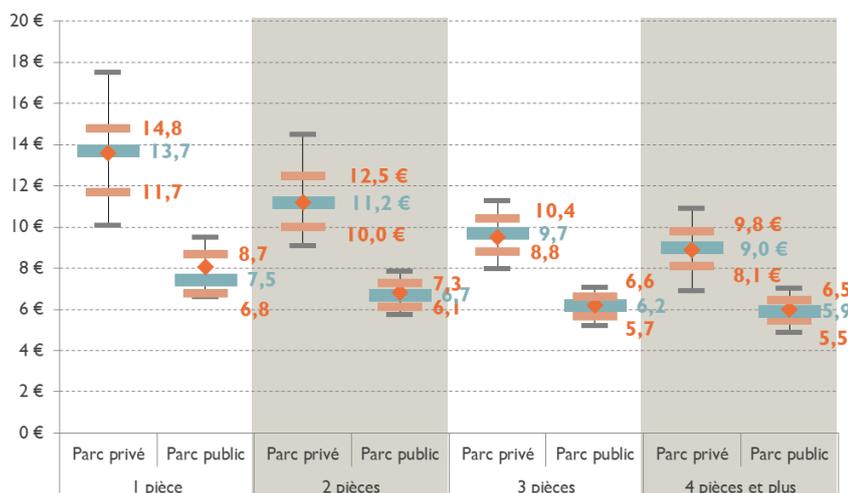
Avec des écarts de loyers plus importants sur les petites typologies que les autres logements, la tension sur ce type de biens confirme la nécessité de développer une offre de petits logements dans le parc locatif social et de développer le logement locatif intermédiaire.

Le locataire d'un 4 pièces et plus dans le parc locatif public devra s'acquitter d'un effort supplémentaire de 307 € par mois pour un logement du parc privé du même type.

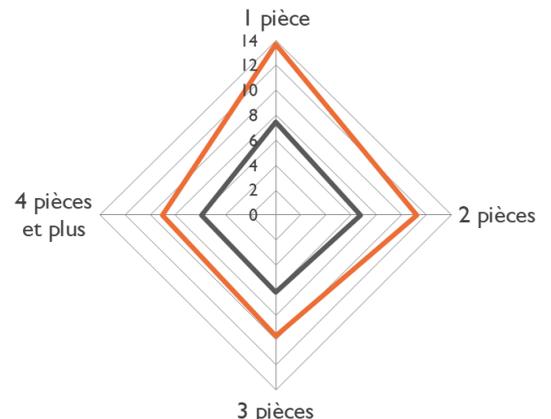
Loyer mensuel médian des parcs locatifs privé et public selon le nombre de pièces du logement



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 2022 (loyer accessoire inclus)



Challans-Gois Communauté



48 814
habitants



+ 1.4%
variation annuelle moyenne

Source : INSEE 2014 - 2020



89%
individuel



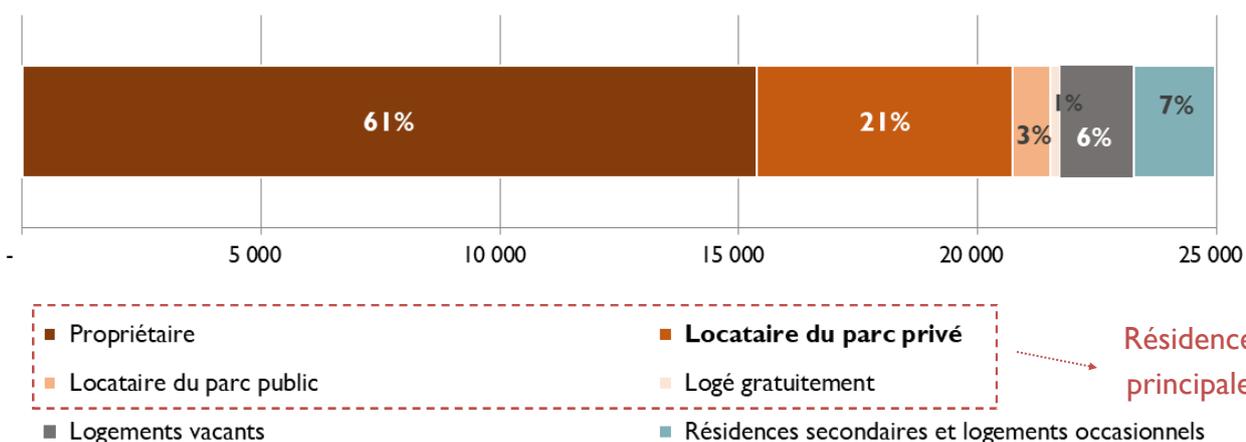
11%
collectif

24 976
logements



45% des logements
sur la ville de Challans

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



Source : INSEE 2019



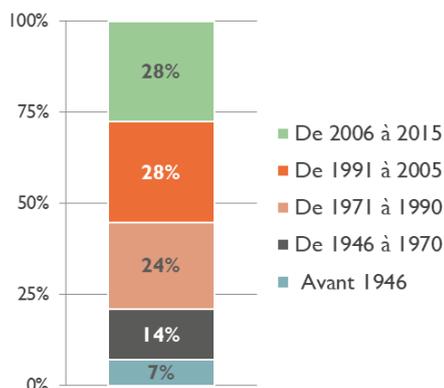
Le parc locatif privé

Caractéristiques du parc locatif privé

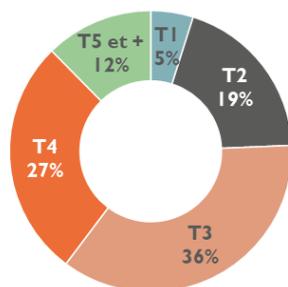
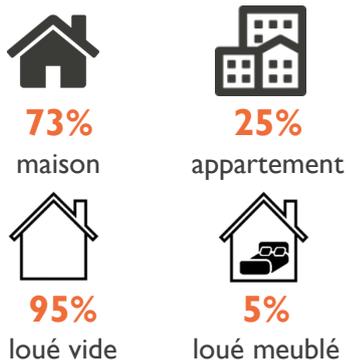
5 364 logements locatifs privés

25% des résidences principales

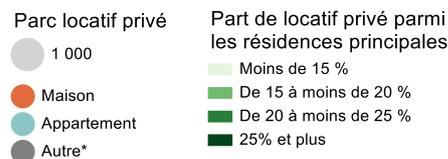
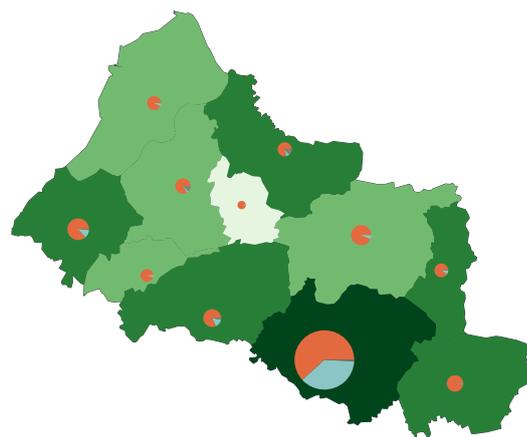
Époque de construction



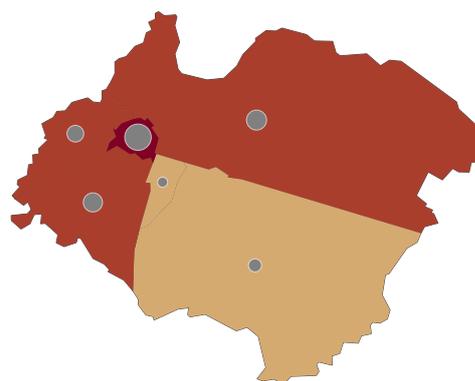
Typologie du parc locatif privé



Répartition du parc locatif privé Challans-Gois Communauté



Répartition du parc locatif privé Challans par IRIS



Évolution du parc locatif privé :

+2.9% en moyenne par an (2013-2019)

2013-2019	▲ +2.5%	▲ +3.5%	▲ +2.6%	▲ +13.2%	
	T1	T2	T3	T4	T5 et +
2013-2019	▲ +9.8%	▲ +4.5%	▲ +2.8%	▲ +2.2%	▲ +1.0%

Source : INSEE 2013-2019

* Autre : logement-foyer ; chambre d'hôtel ; habitation de fortune ; pièce indépendante

Les locataires du parc privé



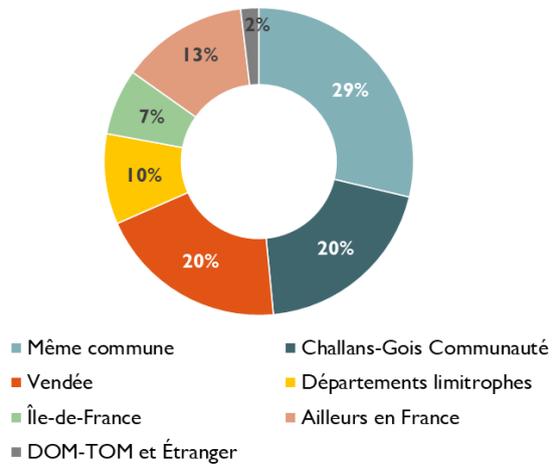
27% d'emménagés récents
(moins de 2 ans)



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

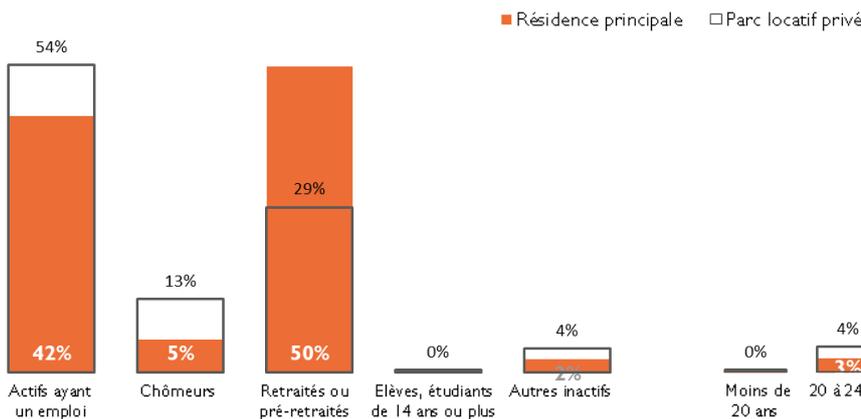
Source : FiLoSoFi 2020

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

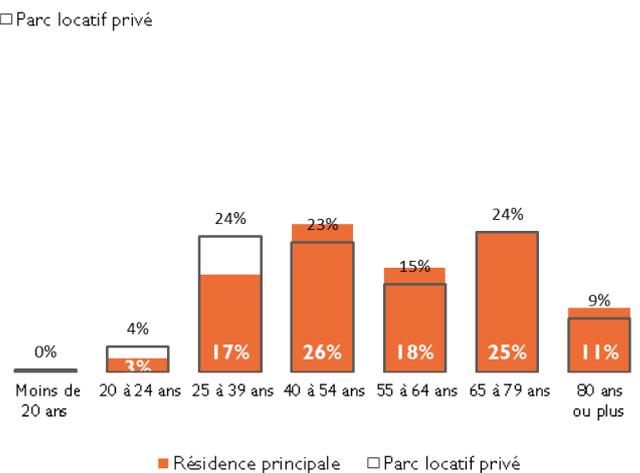


Source : INSEE FDL 2019

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

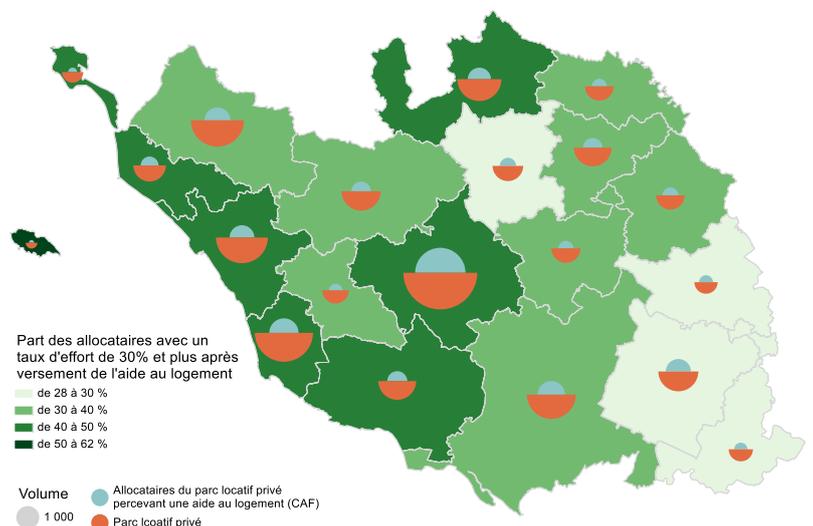
Source : INSEE FDL 2019

5 364 logements locatifs privés
1 282 bénéficiaires d'une aide au logement (parc locatif privé)

Soit un taux de couverture de **24%**
Vendée : **31%**

39% 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 : **39%**

Allocataires du parc locatif privé percevant une aide au logement



Sources : CAF Vendée décembre 2021 - INSEE 2019

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



Niveaux de loyers 2022

Typologie et nombre de pièces

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

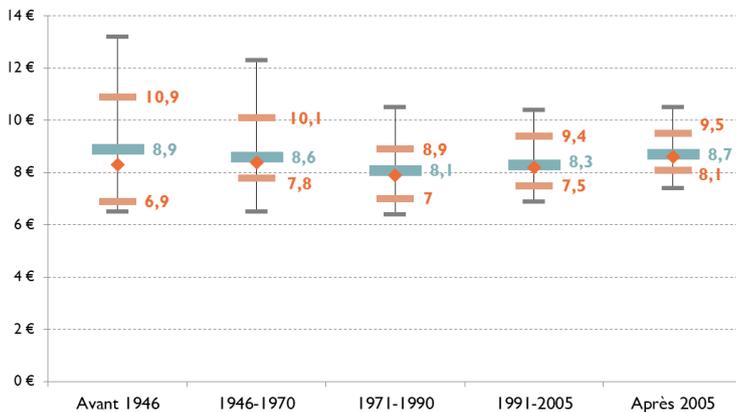


Dispersion des loyers mensuels médians en €/m² selon le type d'habitat et le nombre de pièces

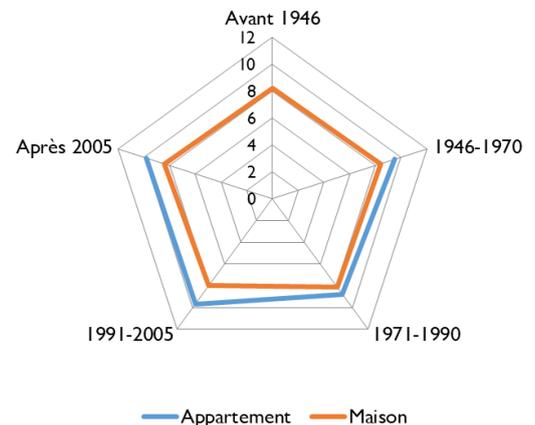


Époque de construction

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	520 €	560 €	600 €	600 €	661 €
Surface moyenne	64 m ²	65 m ²	74 m ²	74 m ²	76 m ²

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

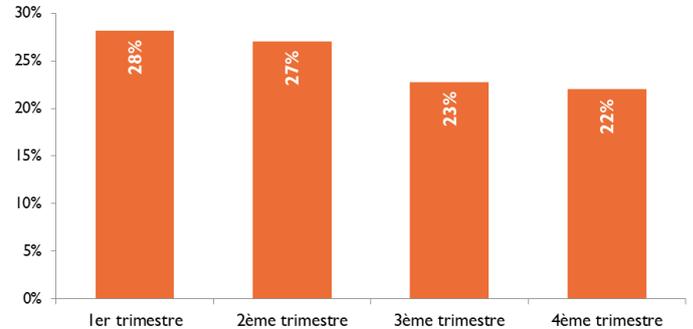
Ancienneté d'emménagement du locataire

Saisonnalité du marché locatif

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



Temporalité des entrées dans les lieux (locataires mobiles)



Les niveaux de loyers selon l'ancienneté d'occupation

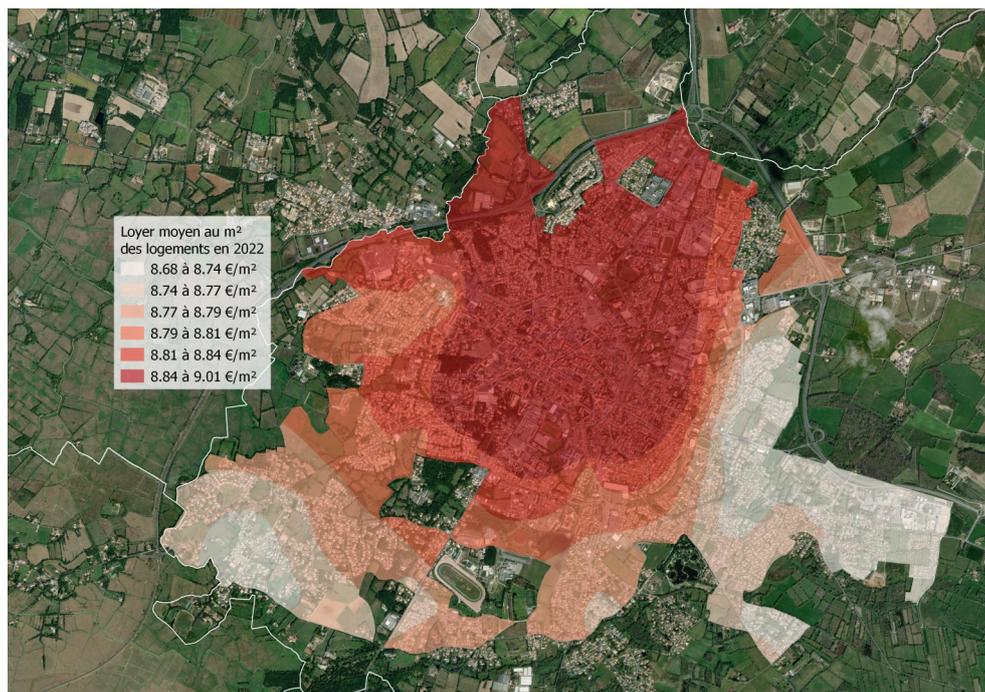
La comparaison des niveaux de loyers des locataires ayant emménagé récemment dans leur logement (locataires mobiles - bail signé après le 1^{er} janvier 2021) et des locataires stables (avant le 1^{er} janvier 2021) permet une première analyse de l'évolution du marché.

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 2.0% 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.

Localisation du logement

Carte lissée des loyers mensuels moyens en €/m² sur la commune de Challans



Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85
Traitements complémentaires - méthode Stewart - 1 007 références



Comparatif parcs locatifs privé et public

Chiffres clés du parc locatif public

I 138

Logements locatifs publics



74% sur la ville de Challans

Typologie du parc locatif public



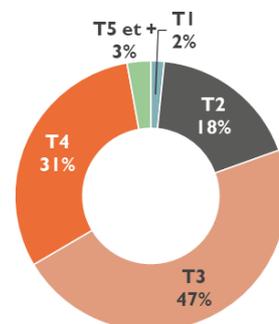
46% individuel



52% collectif



2% étudiant



Source : RPLS 2022

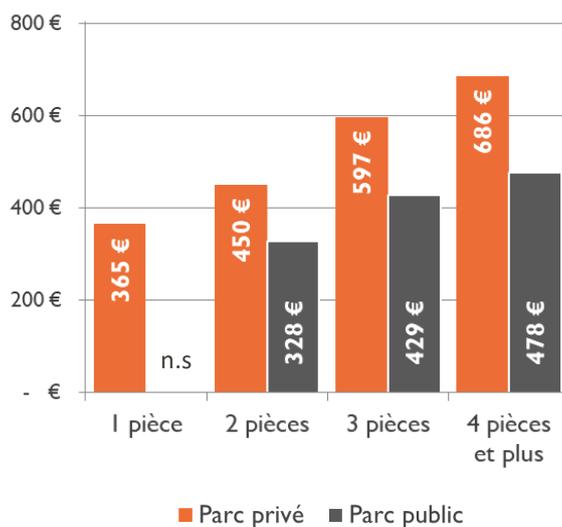
Des parcs locatifs privé et public complémentaires

Comme pour les 3 autres territoires couverts par l'OLL de Vendée, l'écart entre les loyers médians au mètre carré des parcs locatifs privé et public sont plus importants pour les petites typologies que les grandes (de 3.6 à 2.2 €/m²).

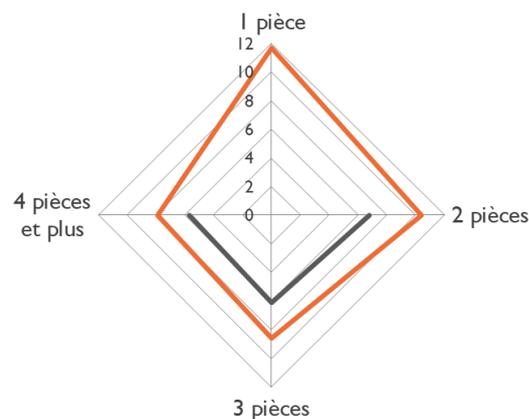
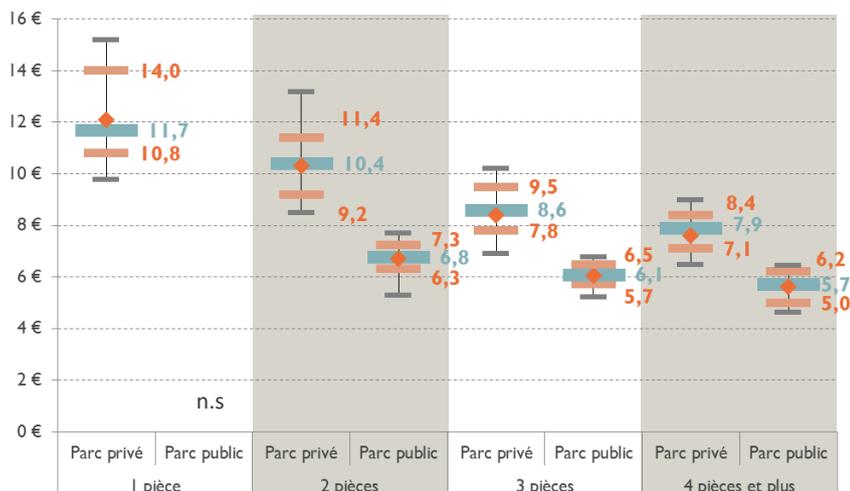
Ainsi, le locataire d'un 4 pièces et plus dans le parc locatif public devra s'acquitter d'un effort supplémentaire de 208 € par mois pour un logement du parc privé du même type. Cette différence de loyer est impactée par des prix au mètre carré plus abordables dans le parc public mais également des surfaces habitables moins importantes (82 m² en moyenne dans le public contre 90 m² dans le privé pour un T4 et plus).

Avec un loyer mensuel médian de 365 € 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 2022 (loyer accessoire inclus, hors résidences étudiantes)



Pays de Saint Gilles Croix de Vie



51 560
habitants



+ 1.3%
variation annuelle moyenne

Source : INSEE 2014 - 2020



79%
individuel



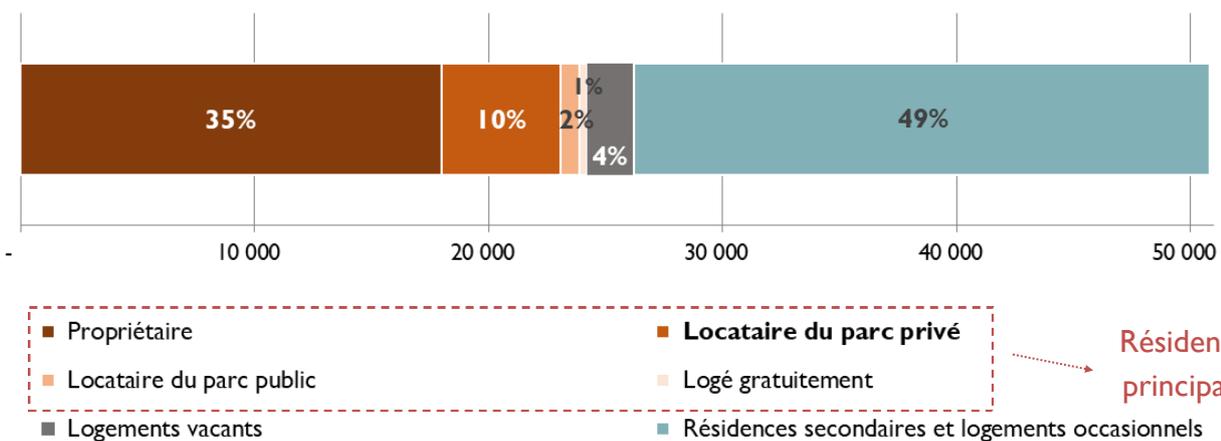
20%
collectif

50 788
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 2019



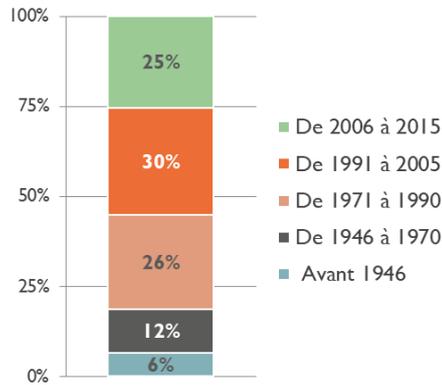
Le parc locatif privé

Caractéristiques du parc locatif privé

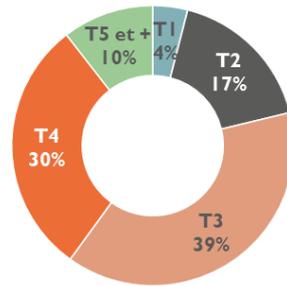
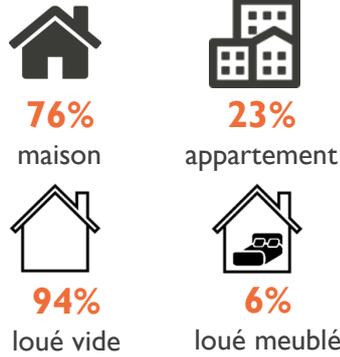
5 102 logements locatifs privés

21% des résidences principales

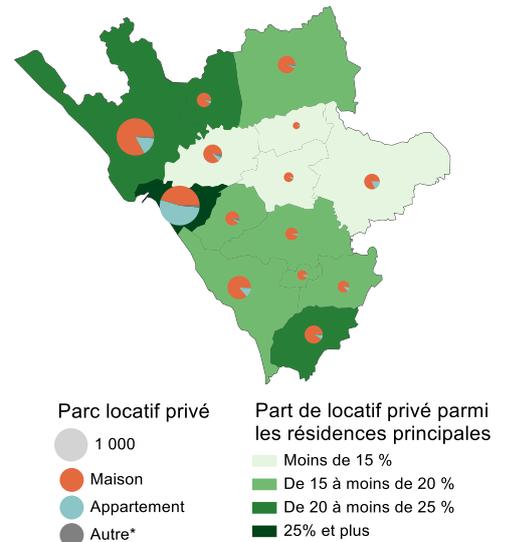
Époque de construction



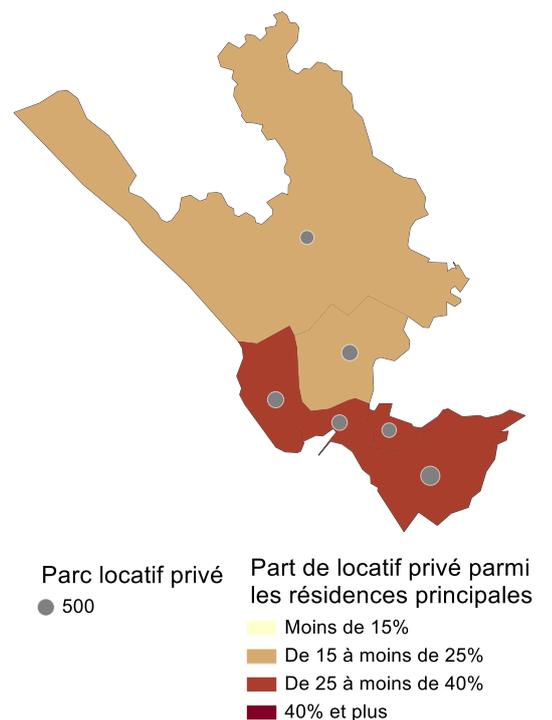
Typologie du parc locatif privé



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 :

+1.3% en moyenne par an (2013-2019)

2013-2019	▲ +0.9%	▲ +2.0%	▲ +1.2%	▲ +3.7%	
	T1	T2	T3	T4	T5 et +
2013-2019	▼ -0.9%	▲ +2.8%	▲ +0.7%	▲ +2.3%	▼ -0.1%

Source : INSEE 2013-2019

* Autre : logement-foyer ; chambre d'hôtel ; habitation de fortune ; pièce indépendante

Les locataires du parc privé



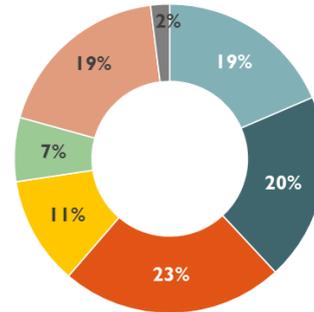
24% d'emménagés récents
(moins de 2 ans)



19 650 €
revenu médian disponible
(par Unité de Consommation - UC)

Source : FiLoSoFi 2020

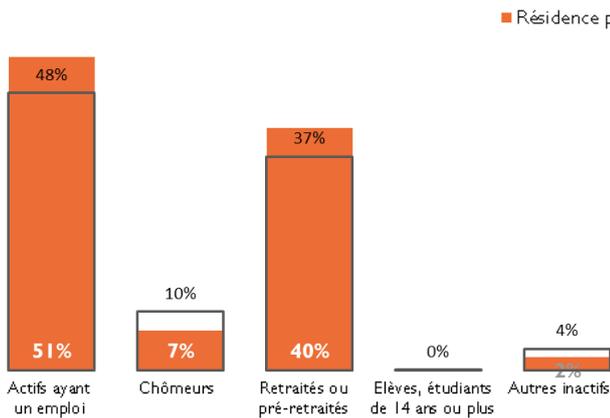
Origine des nouveaux locataires
(résidence antérieure au 1^{er} janvier de l'année précédente)



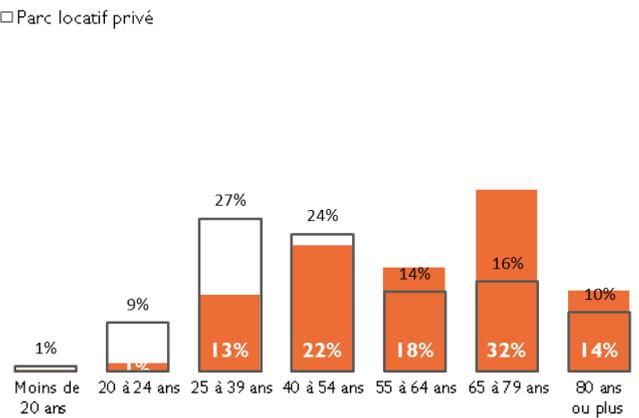
Source : INSEE FDL 2019

- Même commune
- Vendée
- Île-de-France
- DOM-TOM et Étranger
- Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie Agglo.
- Départements limitrophes
- Ailleurs en 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



Source : INSEE FDL 2019

Les bénéficiaires d'une aide au logement

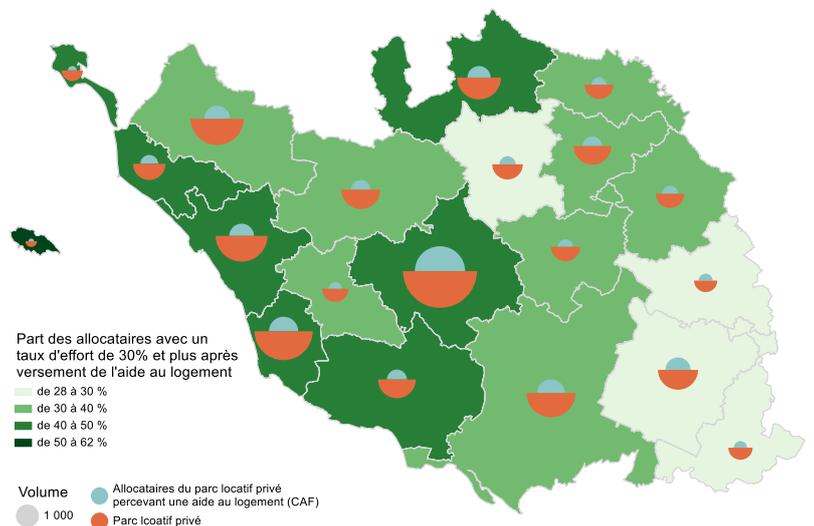
5 102 logements locatifs privés

1 161 bénéficiaires d'une aide au logement (parc locatif privé)

Soit un taux de couverture de **23%**
Vendée : **31%**

44% 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 : **39%**

Allocataires du parc locatif privé percevant une aide au logement



Sources : CAF Vendée décembre 2021 - INSEE 2019

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



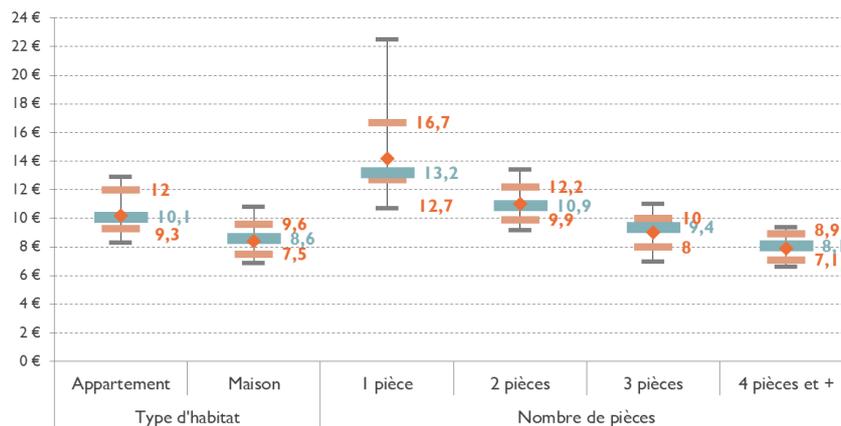
Niveaux de loyers 2022

Typologie et nombre de pièces

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



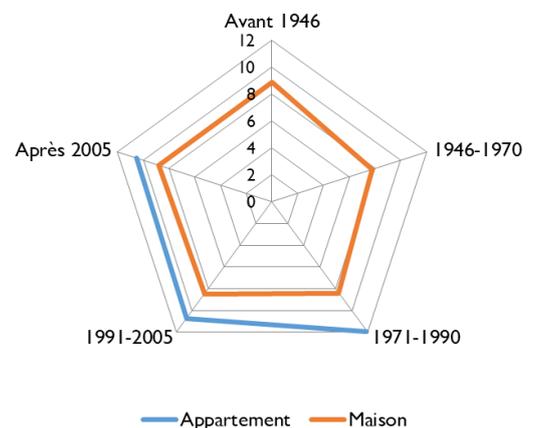
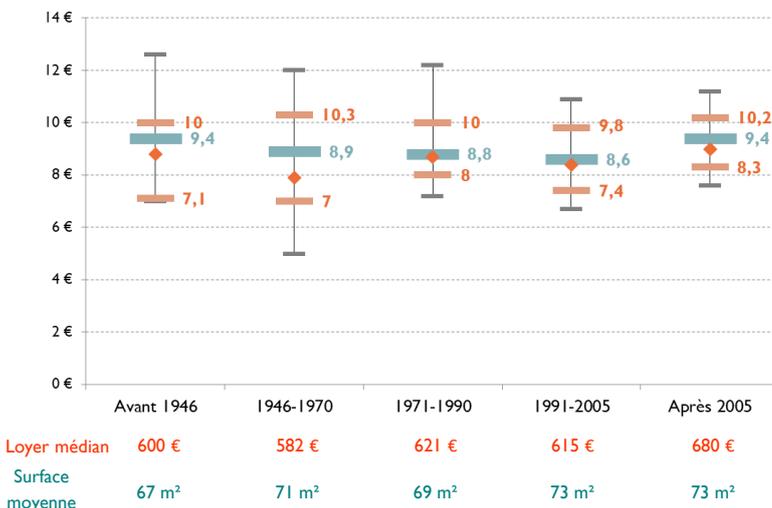
Dispersion des loyers mensuels médians en €/m² selon le type d'habitat et le nombre de pièces



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



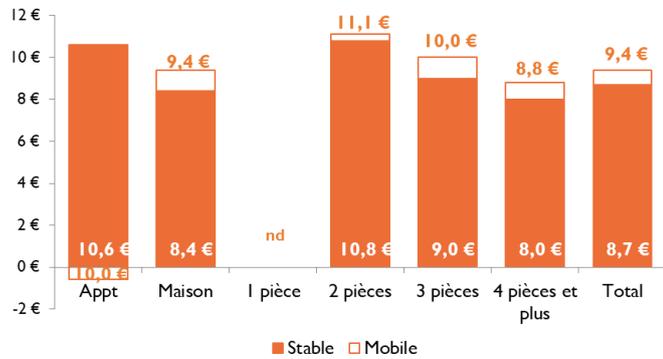
Époque de construction	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Loyer médian	600 €	582 €	621 €	615 €	680 €
Surface moyenne	67 m ²	71 m ²	69 m ²	73 m ²	73 m ²

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

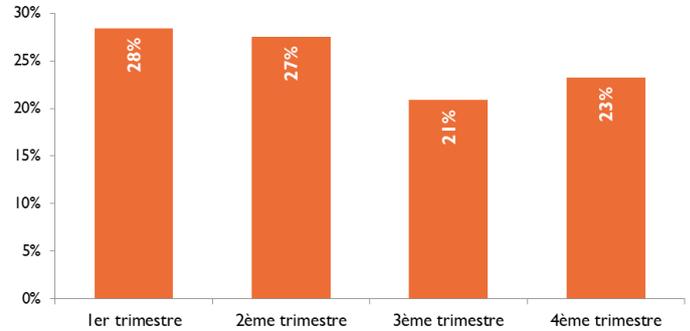
Ancienneté d'emménagement du locataire

Saisonnalité du marché locatif

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



Temporalité des entrées dans les lieux (locataires mobiles)



Les niveaux de loyers selon l'ancienneté d'occupation

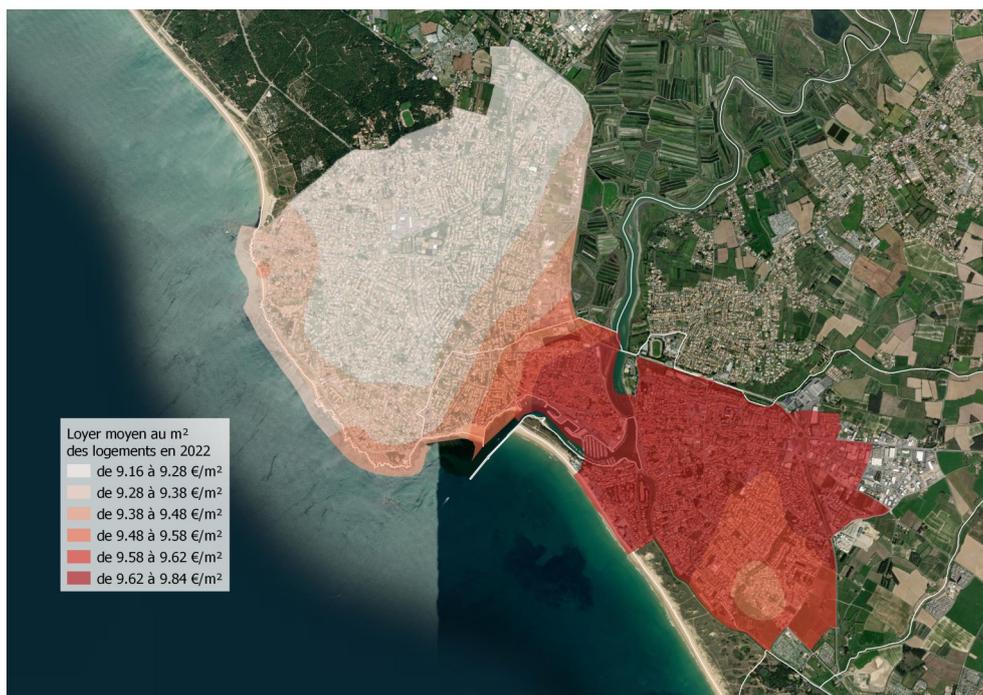
La comparaison des niveaux de loyers des locataires ayant emménagé récemment dans leur logement (locataires mobiles - bail signé après le 1^{er} janvier 2021) et des locataires stables (avant le 1^{er} janvier 2021) permet une première analyse de l'évolution du marché.

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 2.0% 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.

Localisation du logement

Carte lissée des loyers mensuels moyens en €/m² sur les communes de Saint-Gilles-Croix-de-Vie et de Saint-Hilaire-de-Riez



Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85
Traitements complémentaires - méthode Stewart - 832 références



Comparatif parcs locatifs privé et public

Chiffres clés du parc locatif public

1 089

Logements locatifs publics



57% sur les villes de St Gilles Croix de Vie et de St Hilaire de Riez

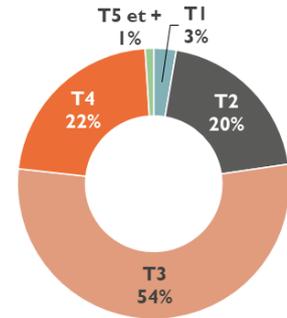
Typologie du parc locatif public



52%
individuel



48%
collectif



Source : RPLS 2022

Des parcs locatifs privé et public complémentaires

A l'image de l'agglomération des Sables d'Olonne, les écarts de loyers sont très marqués sur les petites typologies. Le loyer médian au mètre carré d'un logement locatif privé est de 13.2 €/m², soit 5.2 €/m² de plus qu'un même bien dans le parc locatif public.

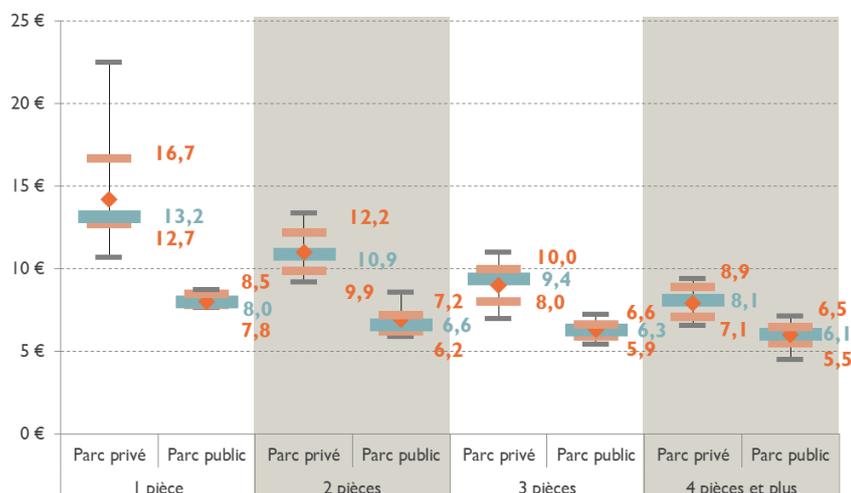
A type de bien égal, un locataire du parc locatif privé s'acquittera d'un effort supplémentaire de 142 € par mois pour un logement T1 à 191 € pour un T4 et plus dans le parc locatif public.

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.

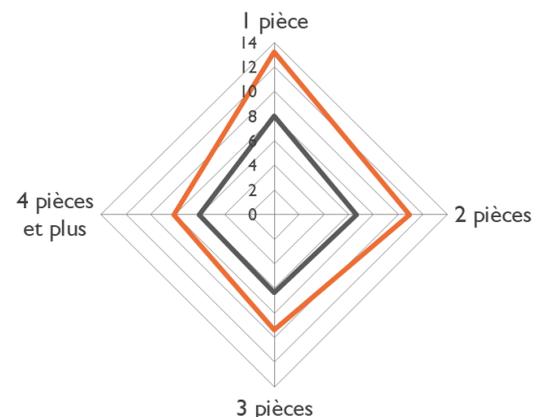
Loyer mensuel médian des parcs locatifs privé et public selon le nombre de pièces du logement



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



■ Parc privé ■ Parc public



Sources : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85 - RPLS 2022 (loyer accessoire inclus)

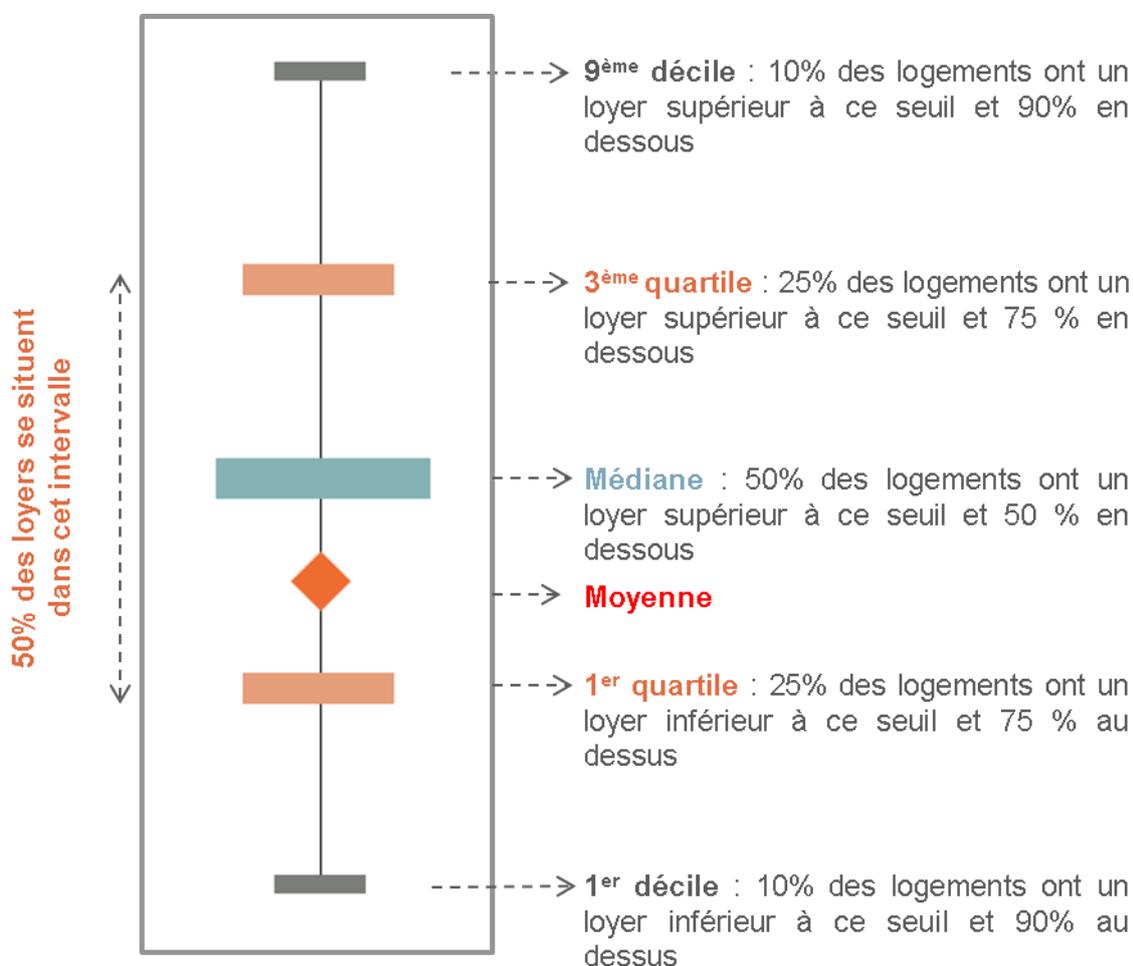
Les diagrammes en boîte : indicateurs de la dispersion des loyers au mètre carré

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	300	28 m ²	11.3	12.5	14.8	
	Appt. T2	701	45 m ²	8.7	9.6	11	
	Appt. T3	440	66 m ²	7.7	8.6	9.2	
	Appt. T4 et +	85	610	93 m ²	6.1	6.7	7.8
	Maison T1 à T3	201	66 m ²	7.1	8.3	9.6	
	Maison T4 et +	305	97 m ²	6.8	7.6	8.8	
	Avant 1946	224	64 m ²	6.8	9.1	12.3	
	1946-1970	171	68 m ²	7.6	8.3	9.5	
	1971-1190	252	74 m ²	6.7	7.7	8.9	
	1991-2005	449	559	65 m ²	7.3	8.8	11.3
	Après 2005	936	540	65 m ²	8.0	9.0	10.0

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	121	28 m ²	12.7	13.8	14.8	
	Appt. T2	644	44 m ²	10.0	11.2	12.4	
	Appt.. T3	473	630	65 m ²	9.1	9.9	10.6
	Appt. T4 et +	70	722	89 m ²	7.0	8.9	9.7
	Maison T1 à T3	278	65 m ²	8.7	9.7	10.7	
	Maison T4 et +	392	94 m ²	8.2	9.1	9.8	
	Avant 1946	122	58 m ²	8.5	10.2	12.2	
	1946-1970	160	72 m ²	8.9	9.5	10.7	
	1971-1190	296	599	60 m ²	9.0	10.7	12.9
	1991-2005	273	680	72 m ²	8.6	9.8	11.2
	Après 2005	1 127	654	70 m ²	8.9	9.7	10.6

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	64	29 m ²	10.7	12.1	14.0
	Appt. T2	300	43 m ²	9.2	10.3	11.3
	Appt. T3	150	67 m ²	8.1	8.6	9.2
	Appt. T4 et +	23				
	Maison T1 à T3	493	67 m ²	7.8	8.8	9.8
	Maison T4 et +	430	90 m ²	7.1	8.0	8.4
	Avant 1946	163	64 m ²	6.9	8.9	10.9
	1946-1970	134	65 m ²	7.8	8.6	10.1
	1971-1190	266	74 m ²	7.0	8.1	8.9
	1991-2005	371	74 m ²	7.5	8.3	9.4
	Après 2005	526	76 m ²	8.1	8.7	9.5

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	62	26 m ²	12.7	13.2	16.7
	Appt. T2	205	44 m ²	9.6	10.8	12.2
	Appt. T3	181	62 m ²	9.1	9.9	10.0
	Appt. T4 et +	17				
	Maison T1 à T3	425	64 m ²	8.0	9.4	10.4
	Maison T4 et +	314	90 m ²	7.1	8.1	8.9
	Avant 1946	84	67 m ²	7.1	9.4	10.0
	1946-1970	115	71 m ²	7.0	8.9	10.3
	1971-1190	211	69 m ²	8.0	8.8	10.0
	1991-2005	274	73 m ²	7.4	8.6	9.8
	Après 2005	520	73 m ²	8.3	9.4	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