

Observatoire Local des Loyers



Le marché locatif du parc privé

La Roche sur Yon agglomération

Les Sables d'Olonne agglomération

Saint-Gilles Agglomération

Challans-Gois Communauté

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 35 structures observant 62 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 2023. Sur l'ensemble des 4 zones, 5 997 références de loyers du parc locatif privé loué vide ont été collectées dont 521 en gestion directe, c'est-à-dire dont la gestion est assurée par le propriétaire bailleur. 5 476 l'ont été en mandat de gestion locative (gestion déléguée à une agence immobilière, un notaire...). La collecte 2023 représente 24% 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 Cadastres). 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.

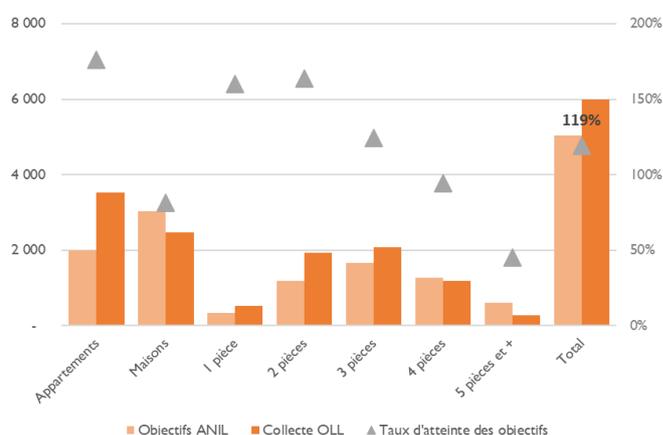
Afin de garantir la précision des résultats, un minimum de 50 enquêtes est requis pour communiquer les valeurs de loyers.

Une collecte complète et des résultats statistiques fiables

Évolution des objectifs et de la collecte depuis 2016

| Année | Zones | Objectif | Log. enquêtés | % réalisé | Pro partenaire |
|-------|-------|----------|---------------|-----------|----------------|
| 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 |
| 2023 | 4 | 5 037 | 5 997 | 119% | 30 |

Atteinte des objectifs de collecte - enquête 2023



Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

L'observatoire des loyers en Vendée - enquête 2023



45%

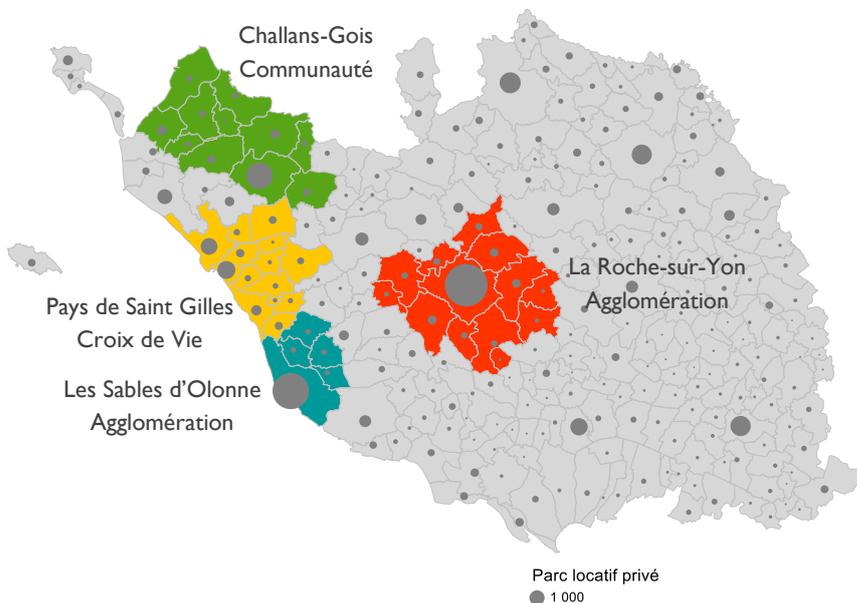
du parc locatif privé vendéen couvert par l'OLL

Périmètre de l'Observatoire Local des Loyers en 2023



30

professionnels de l'immobilier partenaires



5 997

logements enquêtés



24%

du parc locatif privé observé

Source : INSEE 2020

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.





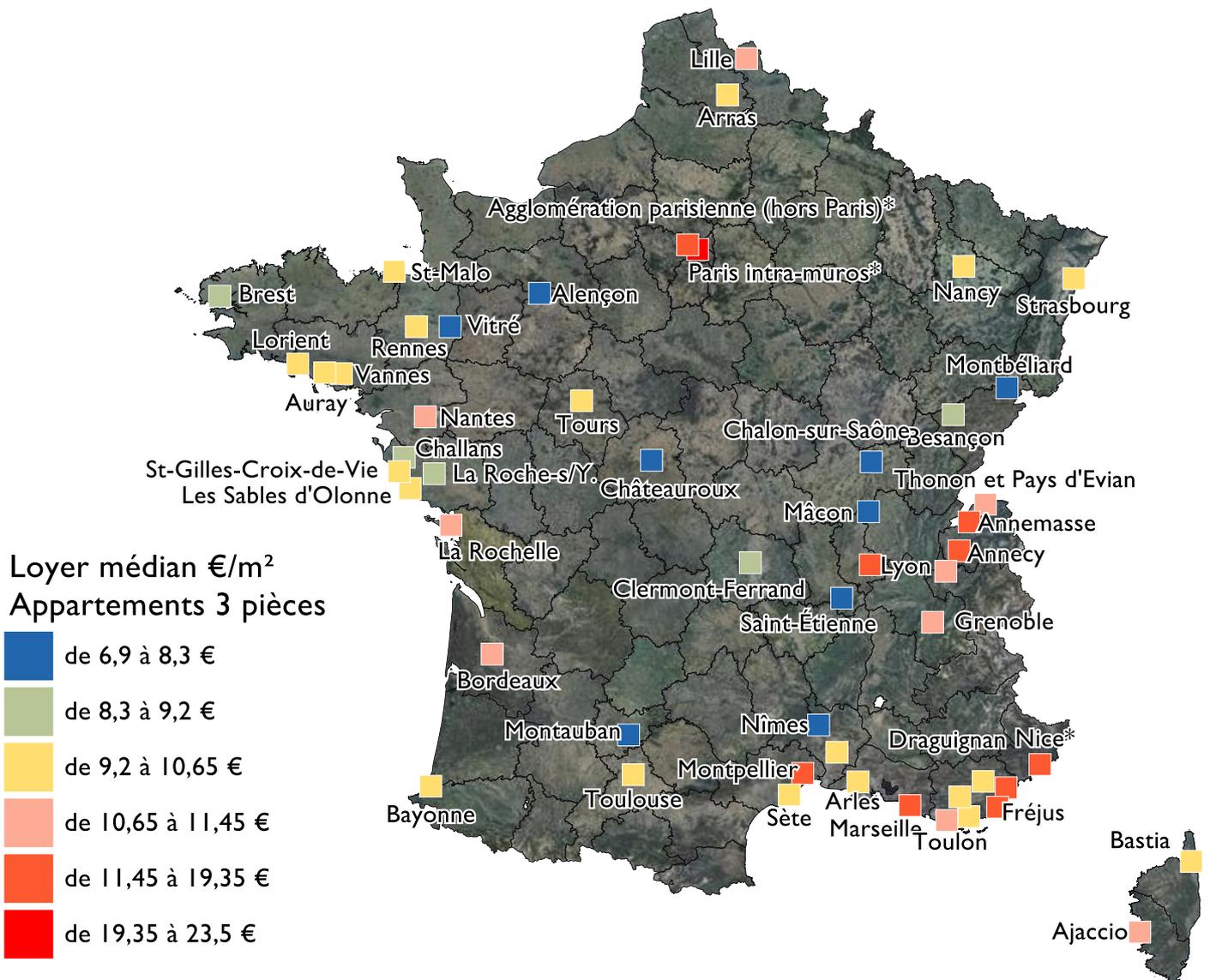
Les résultats 2023 - France

Niveau de loyers des appartements de 3 pièces par agglomération

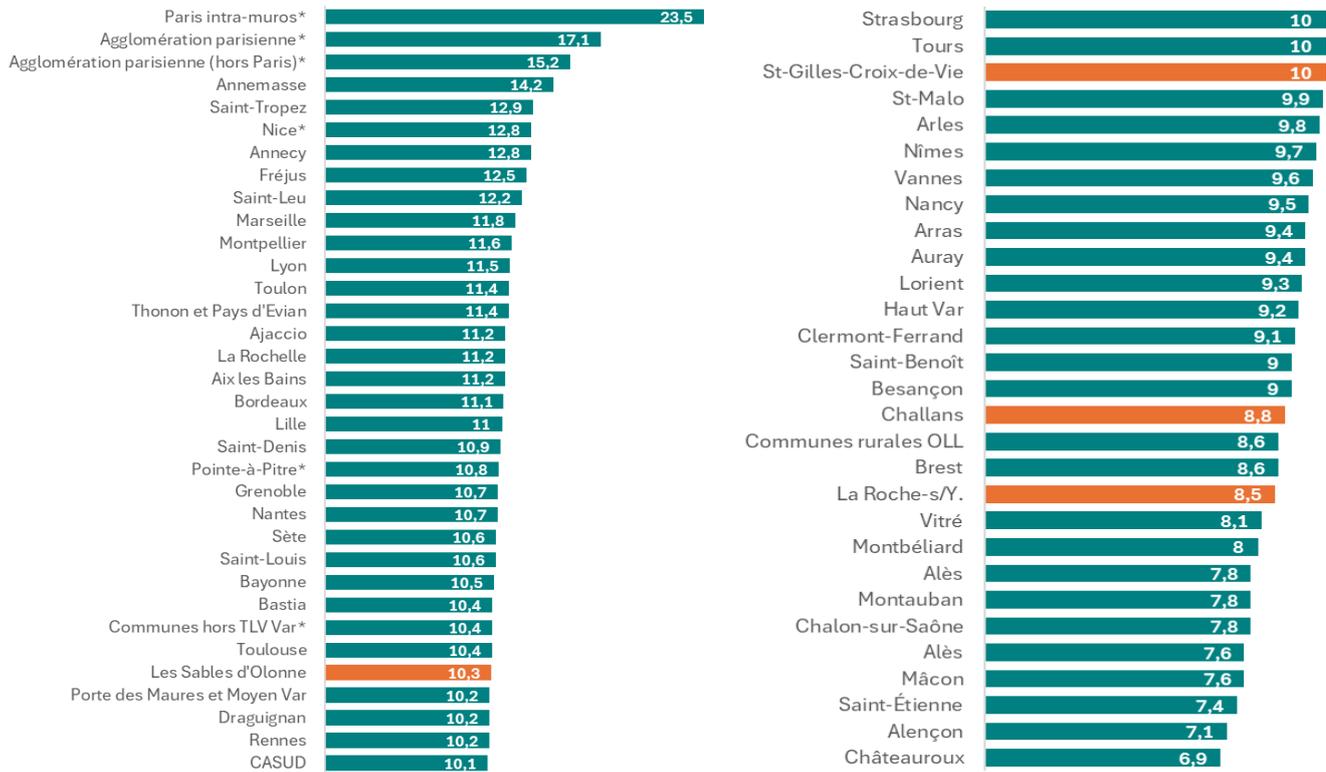
Loyer médian en 2023 (€/m²)

En 2023, le loyer médian d'un appartement de 3 pièces s'élève à :

- 10.1 €/m² pour Le Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération, soit 623 € pour 63 m²
- 10.4€/m² pour Les Sables d'Olonne Agglomération, soit 646 € pour 63 m²
- 8.8 €/m² pour Challans-Gois Communauté, soit 600 € pour 68 m²
- 8.5 €/m² pour La Roche-sur-Yon Agglomération, soit 548 € pour 66 m²



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



Source : Données OLL - traitement ANIL 2022-2023

* Résultats 2022



Le site national des observatoires des loyers

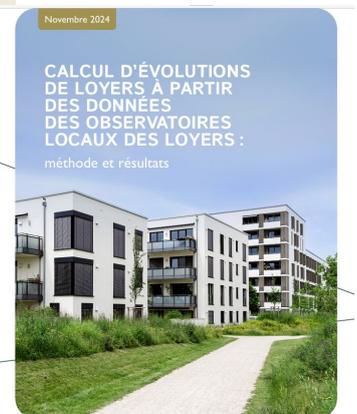
L'ensemble des résultats des Observatoires Locaux des Loyers est accessible au grand public et aux professionnels.

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 #5 • Novembre 2024
La lettre d'information du réseau des observatoires locaux des loyers



Les résultats 2023 - 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 | 12.5 € | 350 € | 28 m ² |
| T2 | 10.1 € | 446 € | 45 m ² |
| T3 | 8.5 € | 548 € | 66 m ² |
| T4 et + | 7.2 € | 635 € | 91 m ² |
|  T1 | 14.6 € | 409 € | 28 m ² |
| T2 | 11.6 € | 510 € | 44 m ² |
| T3 | 10.3 € | 646 € | 63 m ² |
| T4 et + | 9.3 € | 806 € | 92 m ² |
|  T1 | 13.4 € | 365 € | 28 m ² |
| T2 | 10.5 € | 457 € | 45 m ² |
| T3 | 9.2 € | 600 € | 68 m ² |
|  T1 | 15.0 € | 380 € | 25 m ² |
| T2 | 11.3 € | 490 € | 43 m ² |
| T3 | 10.1 € | 623 € | 63 m ² |

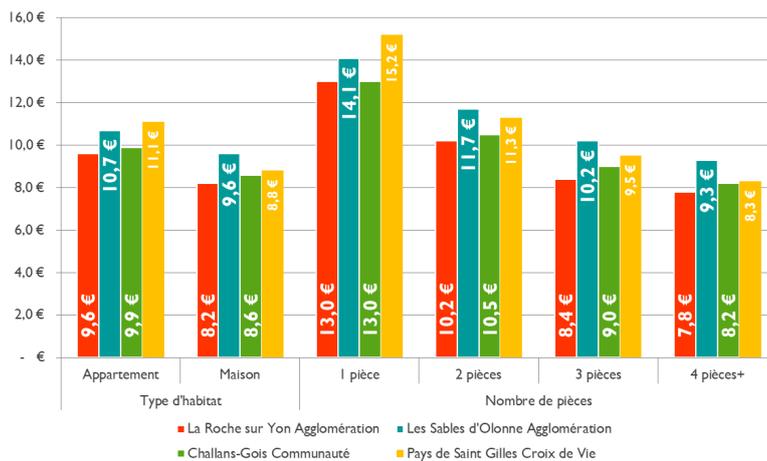
Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

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

| | Loyers médians €/m ² | Loyers médians mensuel | Surface moyenne |
|---|------------------------------------|---------------------------|--------------------|
|  T1 à T3 | 8.8 € | 558 € | 63 m ² |
| T4 et + | 7.9 € | 710 € | 97 m ² |
|  T1 à T3 | 10.2 € | 631 € | 62 m ² |
| T4 et + | 9.3 € | 844 € | 94 m ² |
|  T1 à T3 | 9.2 € | 597 € | 64 m ² |
| T4 et + | 8.2 € | 713 € | 90 m ² |
|  T1 à T3 | 9.5 € | 600 € | 63 m ² |
| T4 et + | 8.3 € | 722 € | 91 m ² |

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

Loyer mensuel médian en €/m² selon



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...).

Le coût médian du loyer au mètre carré est plus élevé pour les appartements que pour les maisons pour les quatre territoires. Cette différence s'explique par plusieurs facteurs. 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.

Le loyer médian au mètre carré d'un logement d'une pièce est de 17 à 26% plus cher qu'un deux pièces soit de +2.8 €/m² pour La Roche-sur-Yon Agglomération à +3.9 €/m² pour Pays de Saint-Gilles 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.

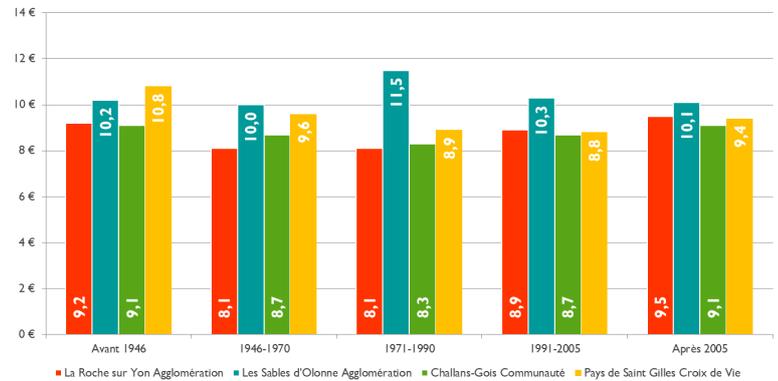
L'époque de construction, indicateur de la qualité du bâti

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 (11.5 €/m²), alors que ce sont les logements aux loyers les plus faibles pour La Roche-sur-Yon Agglomération (8.1 €/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.

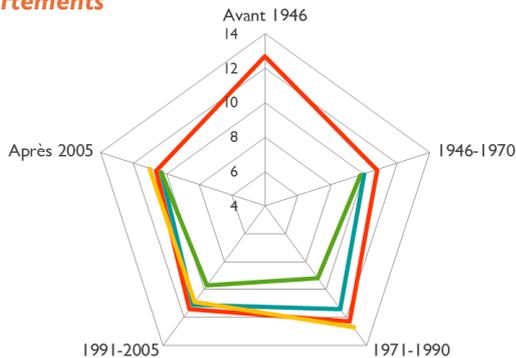
Loyer mensuel médian en €/m² selon l'époque de construction du logement



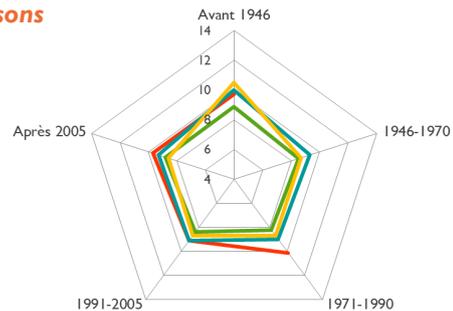
Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

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

Appartements



Maisons

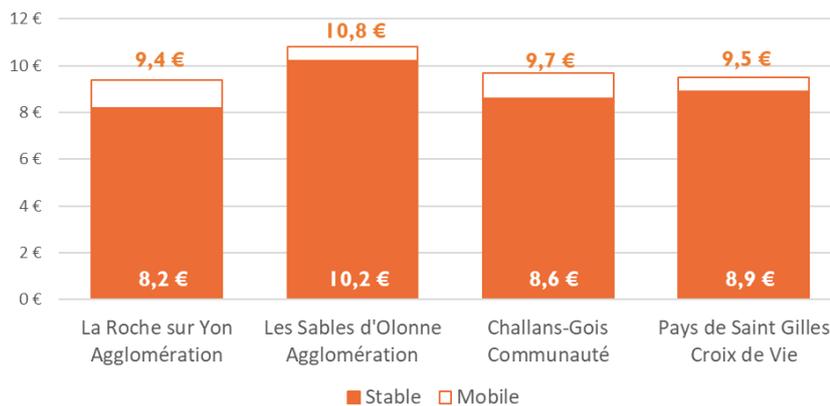


Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

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 2022 (appelés locataires mobiles). Tous biens confondus, un locataire récent paie un loyer 6% à 13% plus cher qu'un locataire présent dans son logement depuis plus d'un an (soit +0.5 €/m² à +1.2€/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

Comparaison des loyers des parcs locatifs privé et public

Éléments de contexte



Portrait chiffré du logement

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

Les études



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

Atlas interactif : 11 cartes en accès public

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

L'Atlas cartographique



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



98 273
habitants



+ 0.6% variation annuelle
moyenne 2015-2021

Source : INSEE 2015- 2021

48 280
logements*



68%
individuel

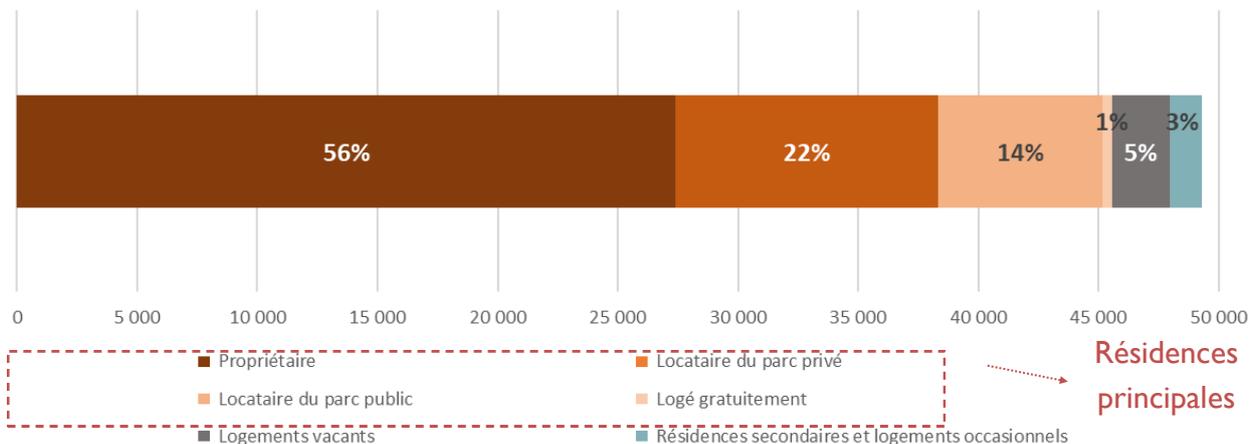


31%
collectif



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 2020

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



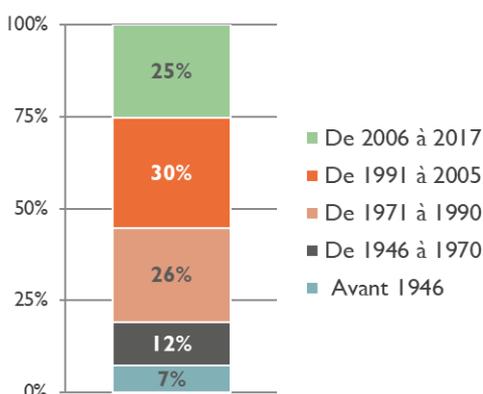
Le parc locatif privé

Caractéristiques du parc locatif privé

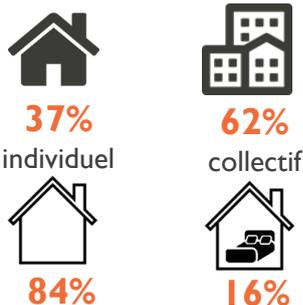
10 924 logements locatifs privés

24% des résidences principales

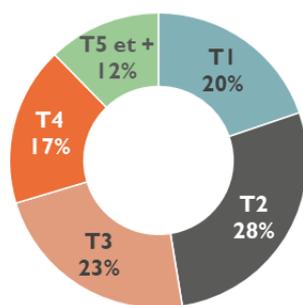
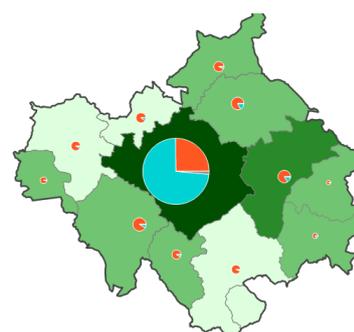
Époque de construction



Typologie du parc locatif privé*



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



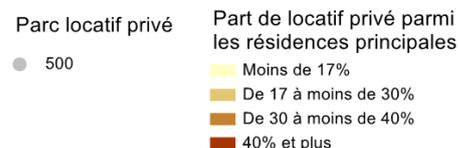
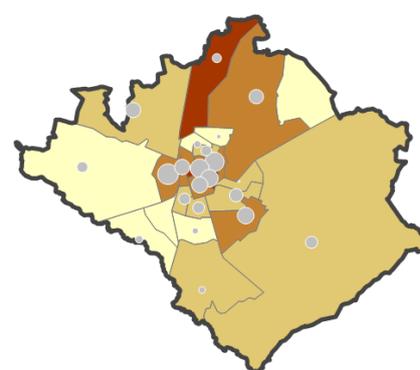
Évolution du parc locatif privé :

+1.9% en moyenne par an (2014-2020)

| 2014-2020 | ▲ +1.1% | ▲ +2.4% | ▲ +0.8% | ▲ +9.5% |
|-----------|---------|---------|---------|---------|

| | T1 | T2 | T3 | T4 | T5 et + |
|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 2014-2020 | ▲ +1.8% | ▲ +2.9% | ▲ +2.3% | ▲ +1.3% | ▲ +0.2% |

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



Source : INSEE 2014-2020

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

Les locataires du parc privé

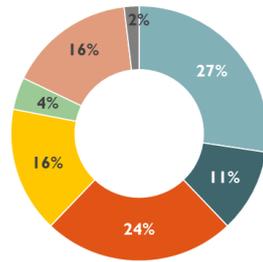


38 % d'emménagés récents
(moins de 2 ans)



20 100 €
revenu médian disponible
(par Unité de Consommation - UC)

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

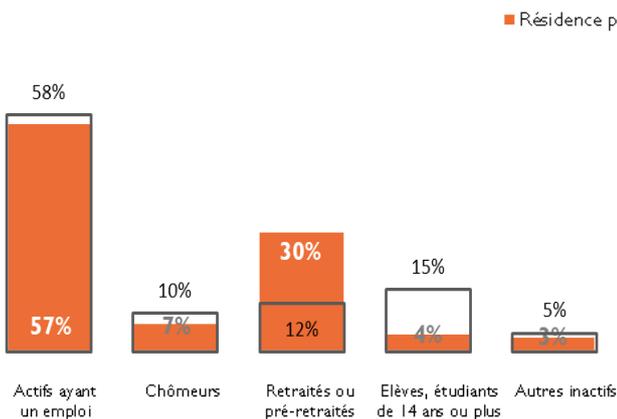


■ Même commune
■ Vendée
■ Île-de-France
■ DOM-TOM et Étranger
■ La Roche-sur-Yon Agglo.
■ Départements limitrophes
■ Ailleurs en France

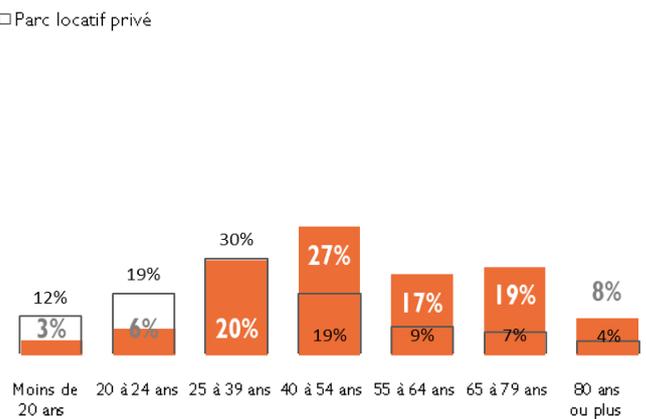
Source : INSEE FDL 2020

Source : FiLoSoFi 2021

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 2020

Les bénéficiaires d'une aide au logement

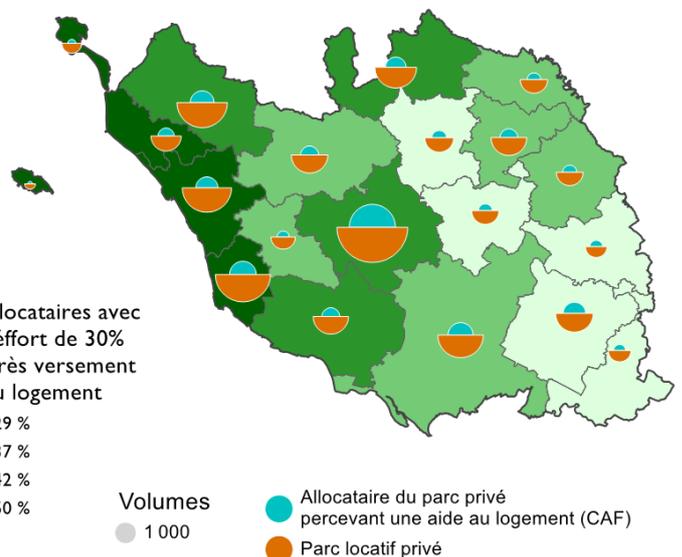
10 924 logements locatifs privés

4 667 bénéficiaires d'une aide au logement (parc locatif privé)

Soit un taux de couverture de **43%**
Vendée : **29%**

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 : **37%**

Allocataires du parc locatif privé percevant une aide au logement



Sources : CAF Vendée décembre 2022 - INSEE 2020

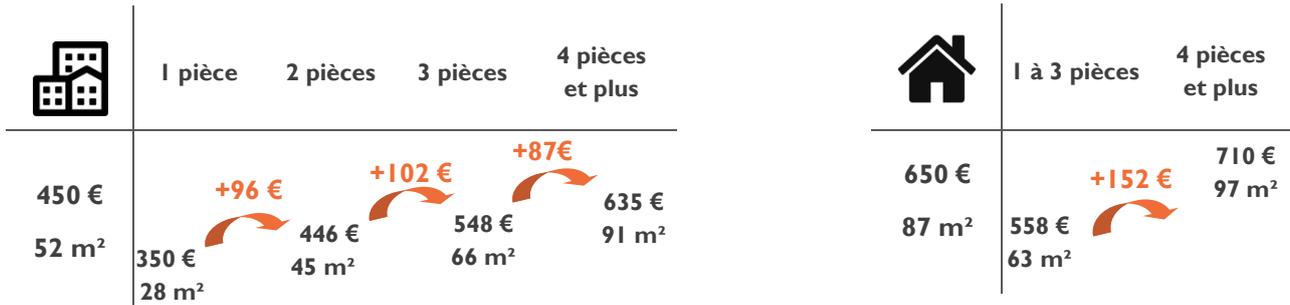
Ces données ne prennent pas en compte les ménages du régime agricole (MSA) bénéficiant d'une aide au logement



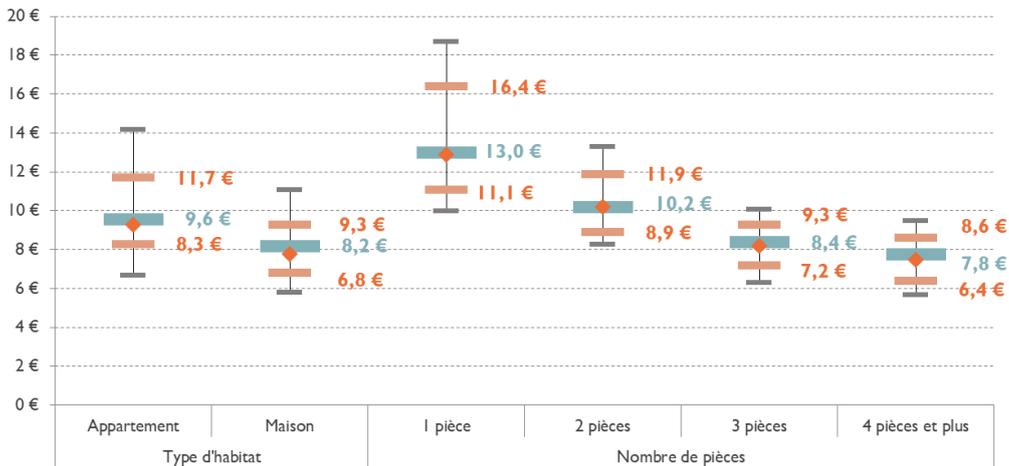
Niveaux de loyers 2023

Typologie et nombre de pièces

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

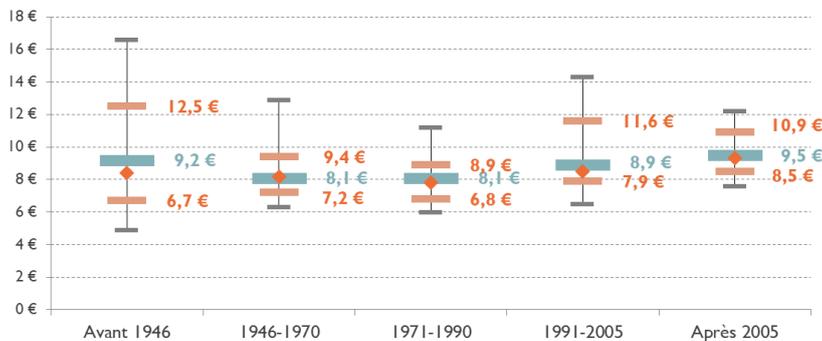


Dispersion des loyers mensuels médians en €/m² selon le type d'habitat et le nombre de pièces

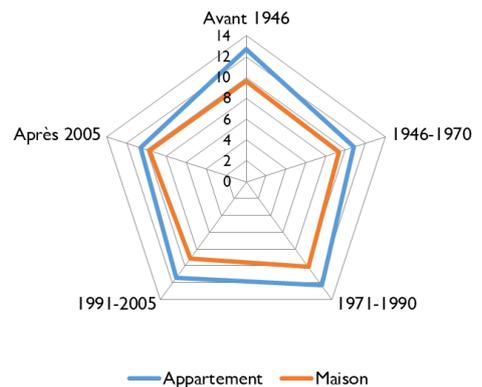


Époque de construction

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



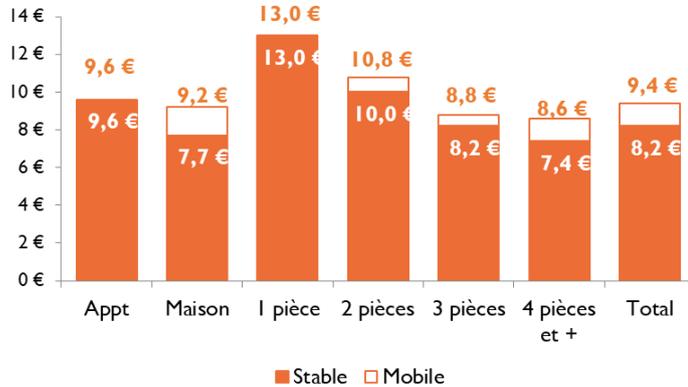
| Époque de construction | Loyer médian | Surface moyenne |
|------------------------|--------------|-------------------|
| Avant 1946 | 545€ | 67 m ² |
| 1946-1970 | 563€ | 75 m ² |
| 1971-1990 | 559€ | 78 m ² |
| 1991-2005 | 500€ | 63 m ² |
| Après 2005 | 516€ | 60 m ² |

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

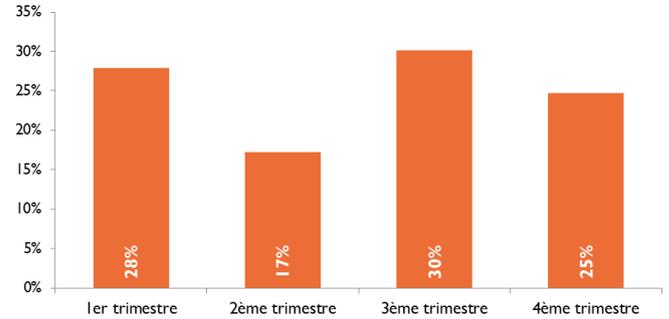
Ancienneté d'emménagement du locataire

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

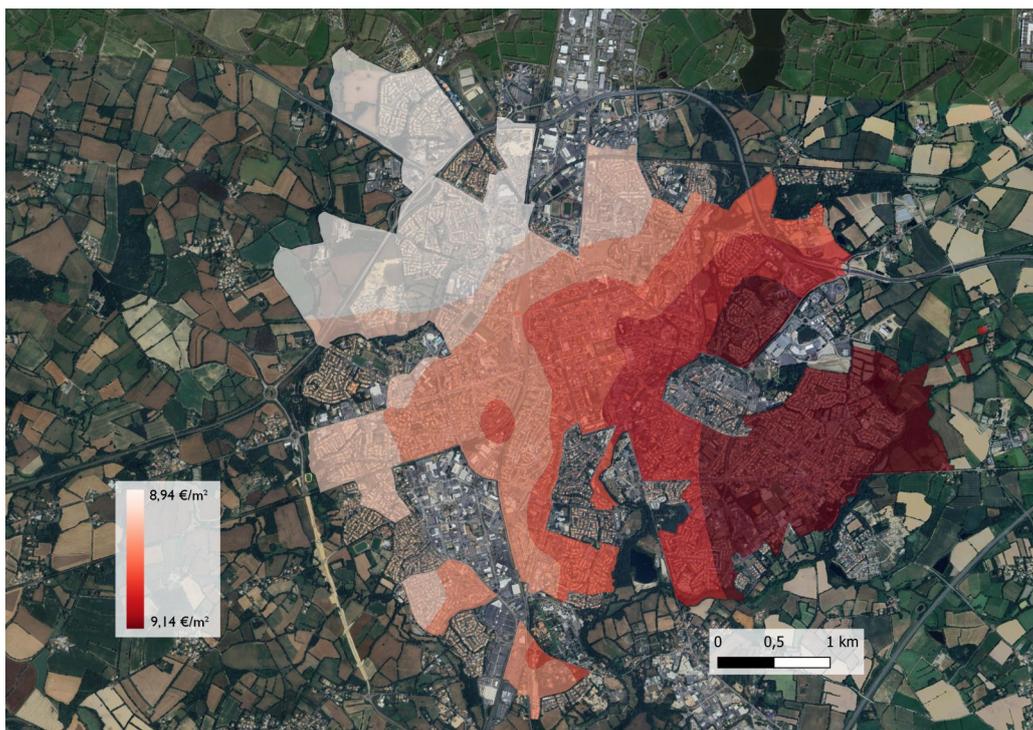
La comparaison des niveaux de loyers des locataires ayant emménagé récemment dans leur logement (locataires mobiles - bail signé après le 1^{er} janvier 2022) et des locataires stables (avant le 1^{er} janvier 2022) permet une première analyse de l'évolution du marché.

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 - 1 762 références



Comparatif parcs locatifs privé et public

Chiffres clés du parc locatif public

8 044

Logements locatifs publics



85% sur la ville de
La Roche-sur-Yon

Typologie du parc locatif public



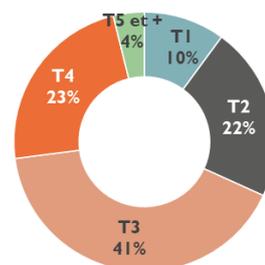
25%
individuel



70%
collectif



5%
étudiant



Source : RPLS 2023

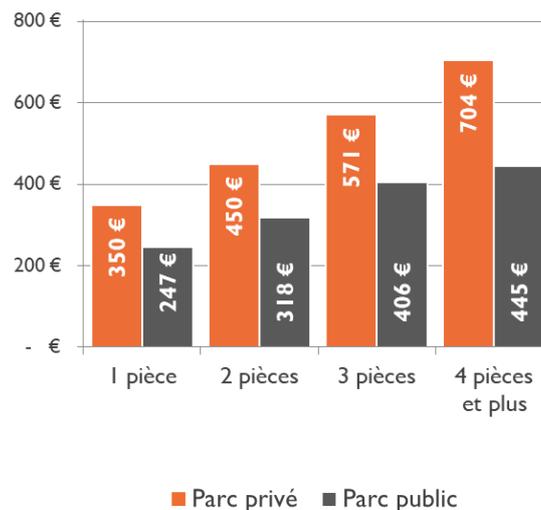
Des parcs locatifs privé et public complémentaires

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 : 13 €/m² pour un T1 dans le parc privé contre 7.8 €/m² dans le parc public.

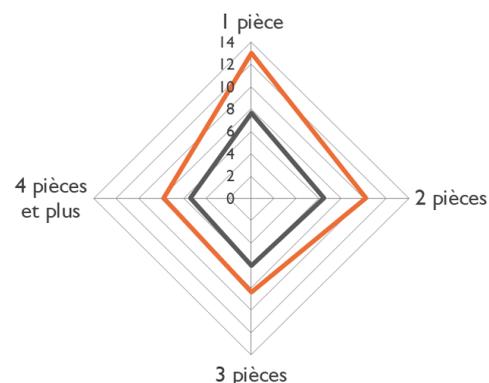
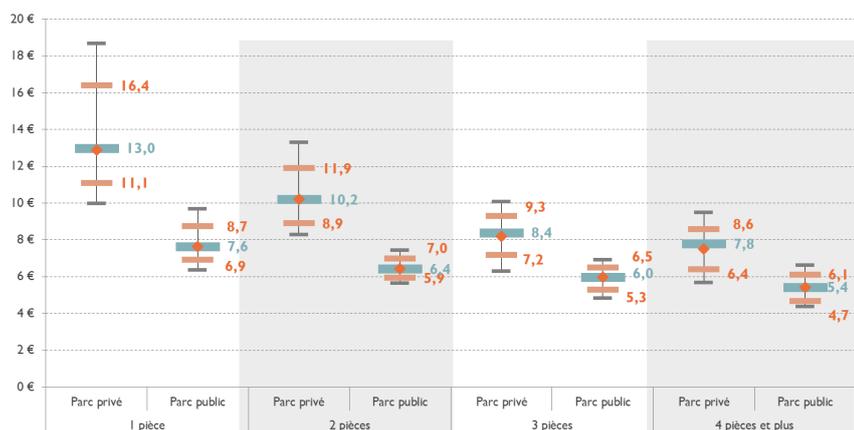
Le locataire d'un 4 pièces et plus dans le parc locatif public devra s'acquitter d'un effort supplémentaire de 259 € par mois pour un logement du parc privé du même type. Cette différence de loyer est impactée par des prix au mètre carré plus abordables dans le parc public mais également des surfaces 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 2023 (loyer accessoire inclus, hors résidences étudiantes)



Les Sables d'Olonne Agglomération



57 953
habitants



+ 2.2%
variation annuelle moyenne

Source : INSEE 2015- 2021

46 264
logements



66%
individuel

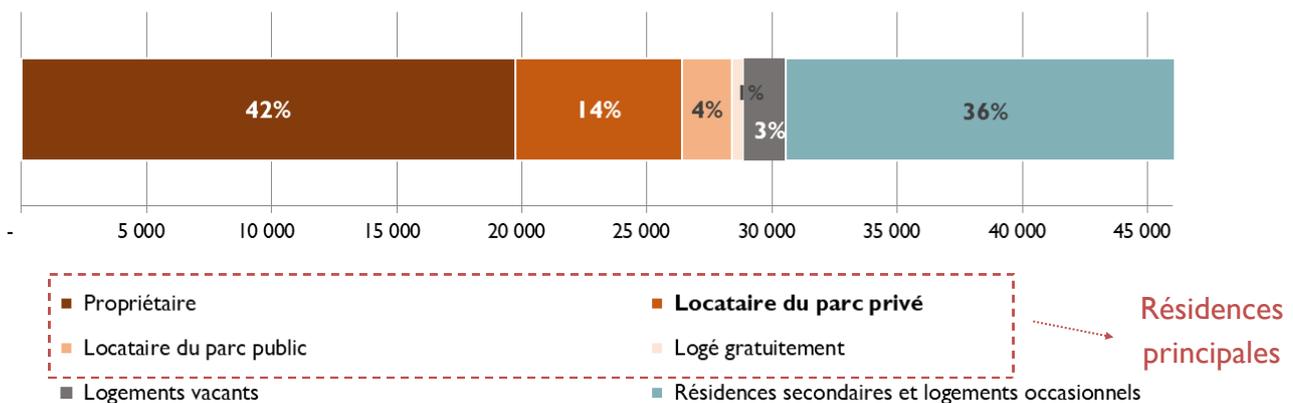


34%
collectif



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 2020



Le parc locatif privé

Caractéristiques du parc locatif privé

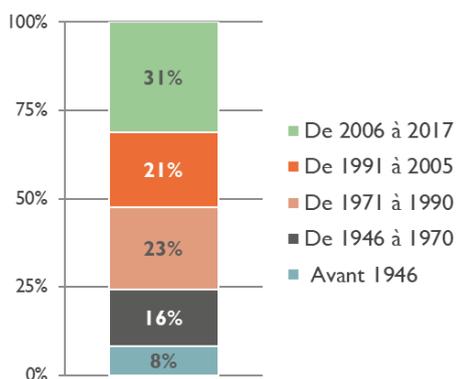
6 661

logements
locatifs privés

23 %

des résidences
principales

Époque de construction



Typologie du parc locatif privé



47%

individuel



52%

collectif



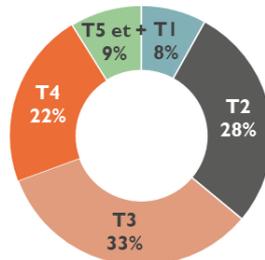
92%

loué vide

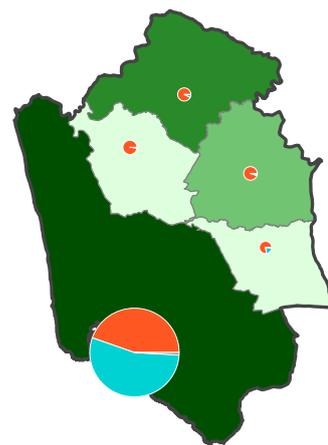


8%

loué meublé



Répartition du parc locatif privé
Les Sables d'Olonne 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%

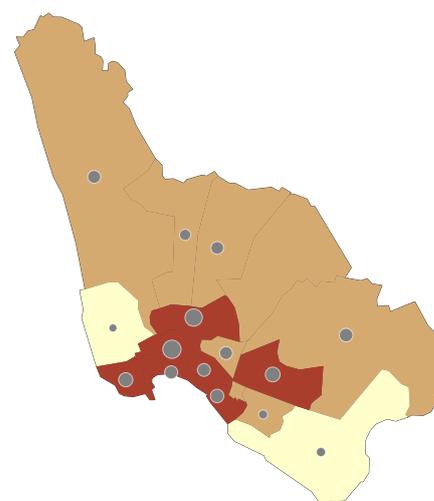
25% et plus

Évolution du parc locatif privé :

+2.5 % en moyenne par an (2014-2020)

| 2014-2020 | ▲ +0.6% | ▲ +4.4% | ▲ +2.4% | ▲ +3.1% | |
|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | T1 | T2 | T3 | T4 | T5 et + |
| 2014-2020 | ▼ -2.8% | ▲ +4.8% | ▲ +3.0% | ▲ +3.4% | ▼ -1.9% |

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



Parc locatif privé
● 500

Part de locatif privé parmi
les résidences principales

Moins de 15%

De 15 à moins de 25%

De 25 à moins de 40%

40% et plus

Source : INSEE 2014-2020

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

Les locataires du parc privé



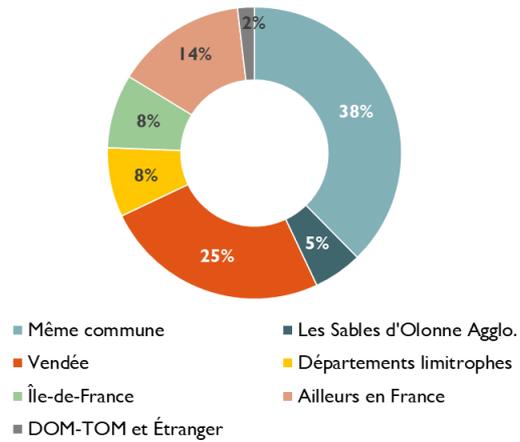
27% d'emménagés récents
(moins de 2 ans)



21 210€
revenu médian disponible
(par Unité de Consommation - UC)

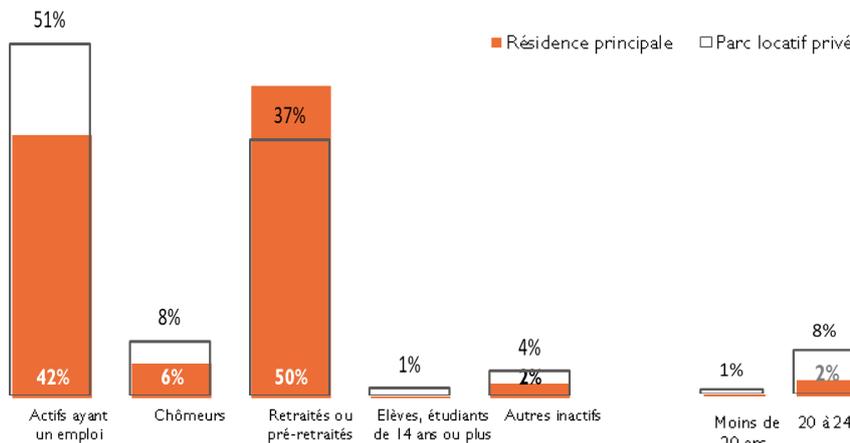
Source : FiLoSoFi 2021

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

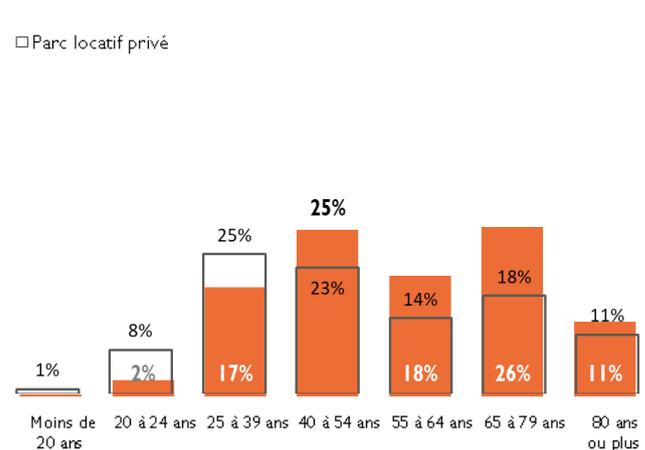


Source : INSEE FDL 2020

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 2020

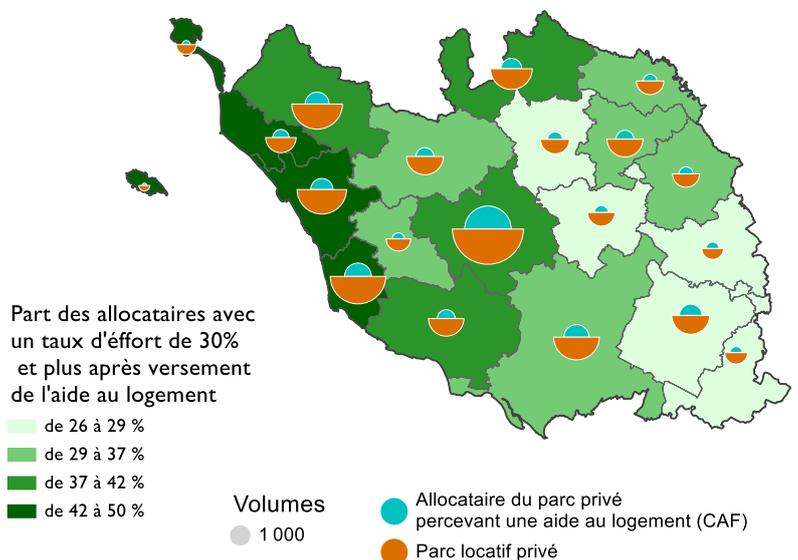
Les bénéficiaires d'une aide au logement

6 661 logements locatifs privés
1 561 bénéficiaires d'une aide au logement (parc locatif privé)

Soit un taux de couverture de **23%**
Vendée : **29%**

45% 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 : **37%**

Allocataires du parc locatif privé percevant une aide au logement



Sources : CAF Vendée décembre 2022 - INSEE 2020

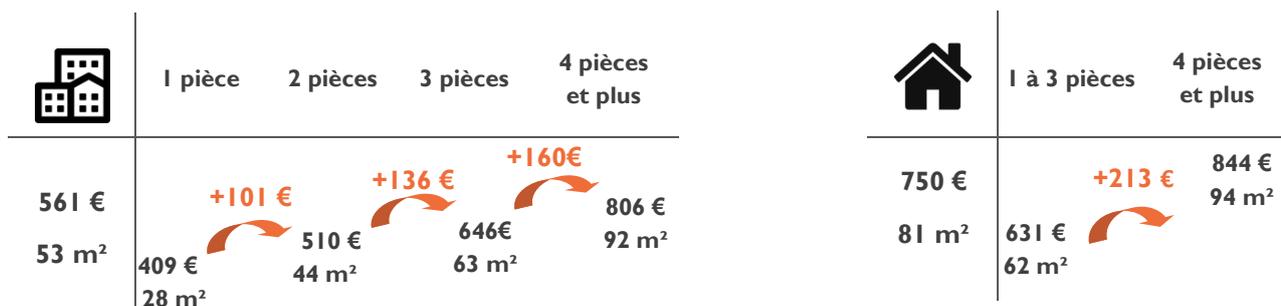
Ces données ne prennent pas en compte les ménages du régime agricole (MSA) bénéficiant d'une aide au logement



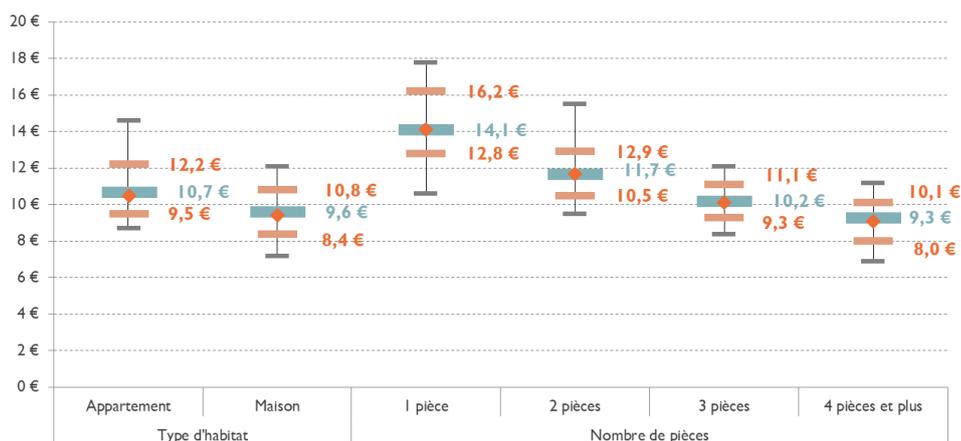
Niveaux de loyers 2023

Typologie et nombre de pièces

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

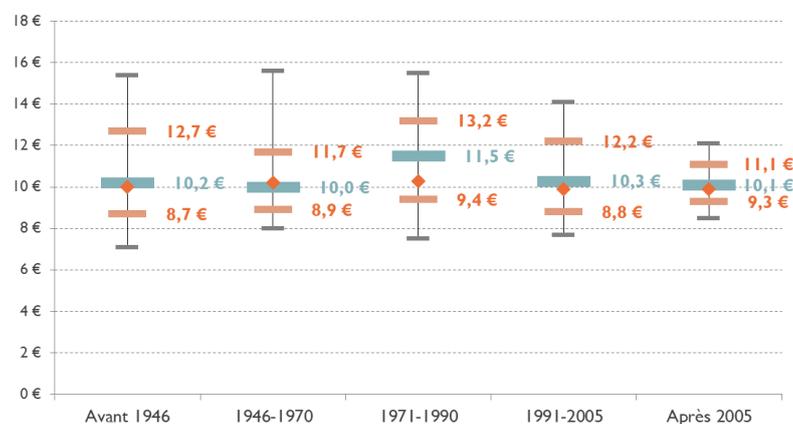


Dispersion des loyers mensuels médians en €/m² selon le type d'habitat et le nombre de pièces

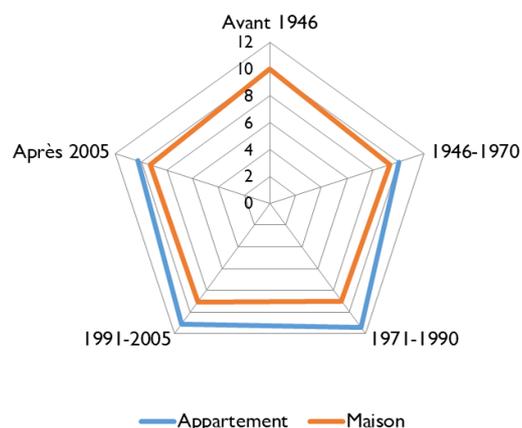


Époque de construction

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 median | 655 € | 640 € | 608 € | 670 € | 6610 € |
| Surface moyenne | 63 m ² | 71 m ² | 62 m ² | 67 m ² | 68 m ² |

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

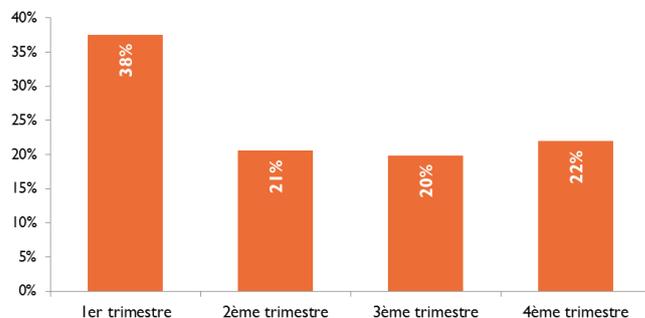
Ancienneté d'emménagement du locataire

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

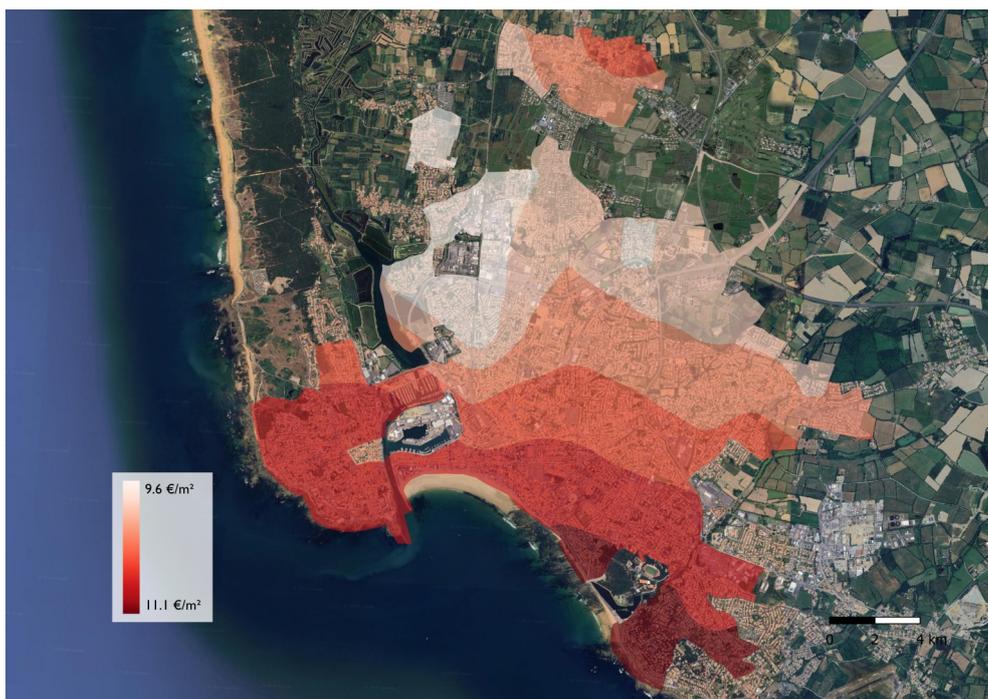
La comparaison des niveaux de loyers des locataires ayant emménagé récemment dans leur logement (locataires mobiles - bail signé après le 1^{er} janvier 2022) et des locataires stables (avant le 1^{er} janvier 2022) permet une première analyse de l'évolution du marché.

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 - 1 683 références



Comparatif parcs locatifs privé et public

Chiffres clés du parc locatif public

2 162

Logements locatifs publics



93% sur la ville des
Sables d'Olonne

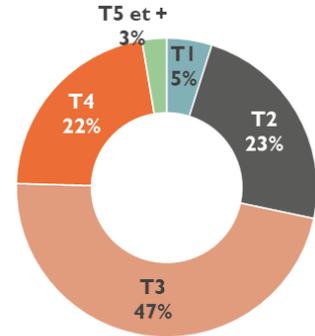
Typologie du parc locatif public



29%
individuel



71%
collectif



Source : RPLS 2023

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 (6.3 € de différence).

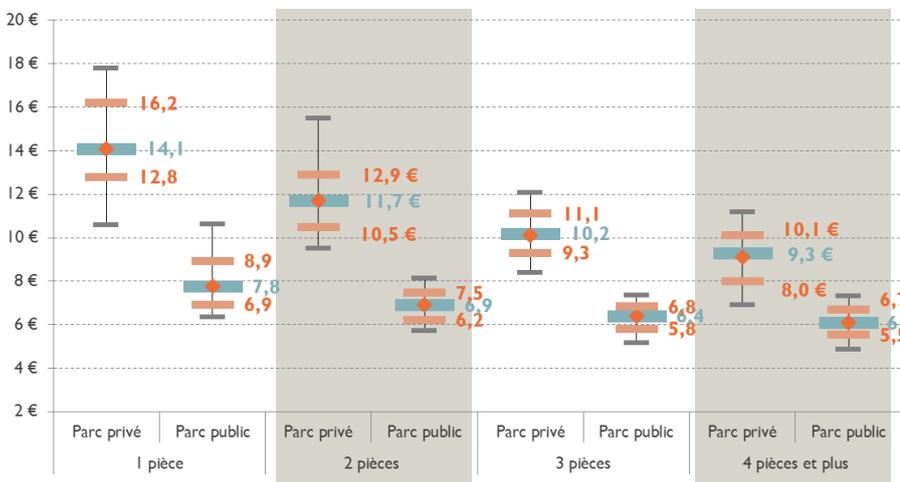
Avec des écarts de loyers plus importants sur les petites typologies que les autres logements, la tension sur ce type de biens confirme la nécessité de développer une offre de petits logements dans le parc locatif social et de développer le logement locatif intermédiaire.

Le locataire d'un 4 pièces et plus dans le parc locatif public devra s'acquitter d'un effort supplémentaire de 323 € par mois pour un logement du parc privé du même type.

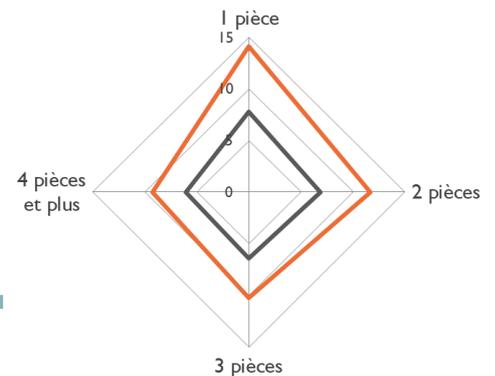
Loyer mensuel médian des parcs locatifs privé et public selon le nombre de pièces du logement



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 2023 (loyer accessoire inclus)



Challans-Gois Communauté



49 723
habitants



+ 1.4%
variation annuelle moyenne

Source : INSEE 2015 - 2021

25 489
logements



89%
individuel

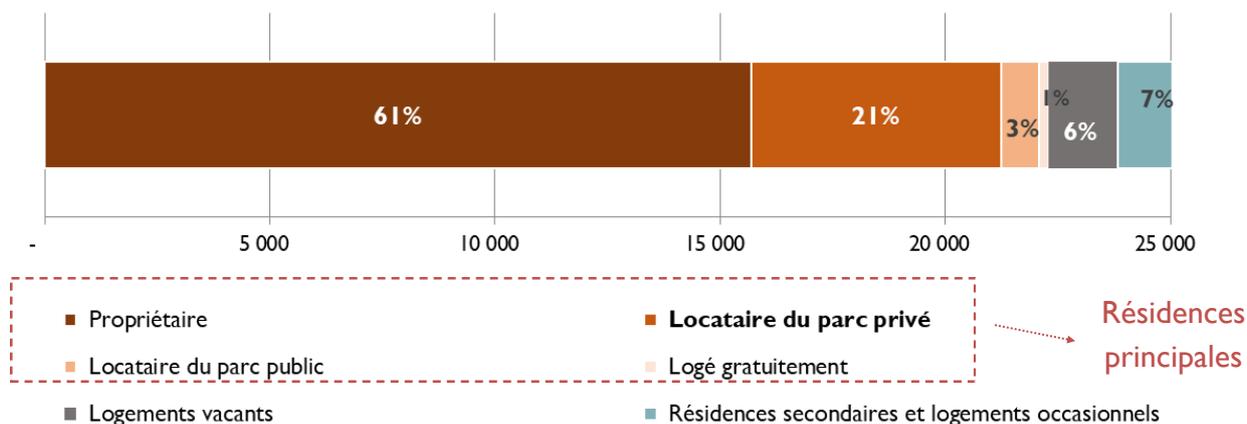


11%
collectif



45% des logements
sur la ville de Challans

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



Source : INSEE 2020



Le parc locatif privé

Caractéristiques du parc locatif privé

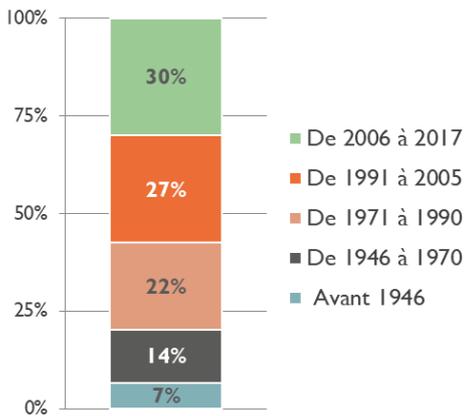
5 560

logements
locatifs privés

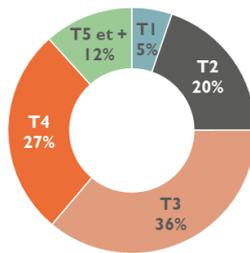
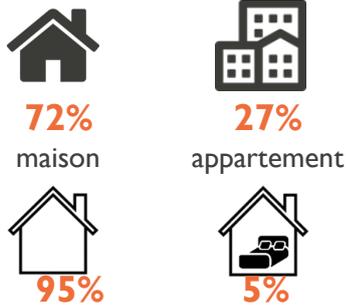
25%

des résidences
principales

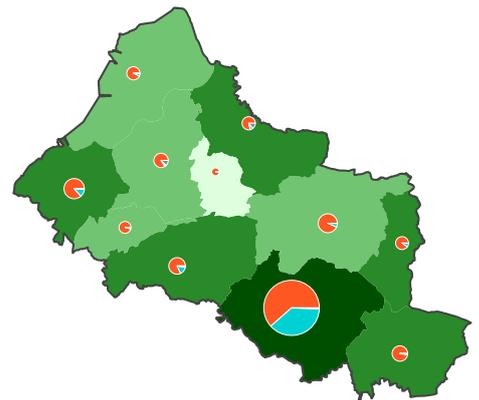
Époque de construction



Typologie du parc locatif privé



Répartition du parc locatif privé
Challans-Gois Communauté



Parc locatif Privé

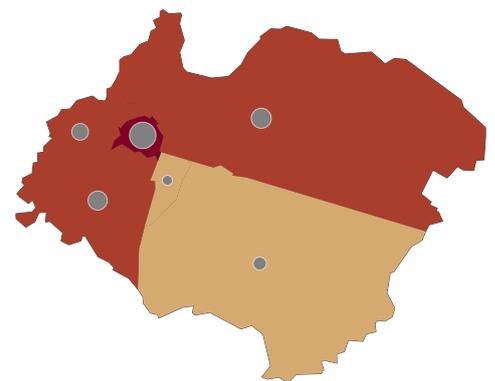
● 1 000

● 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

Répartition du parc locatif privé
Challans par IRIS



Parc locatif privé

● 500

Part de locatif privé parmi
les résidences principales

● Moins de 15%
● De 15 à moins de 25%
● De 25 à moins de 40%
● 40% et plus

Évolution du parc locatif privé :

+3% en moyenne par an (2014-2020)

| 2014-2020 | ▲ +2.3% | ▲ +5.1% | ▲ +2.7% | ▲ +9.6% | |
|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | T1 | T2 | T3 | T4 | T5 et + |
| 2014-2020 | ▲ +8.9% | ▲ +5.7% | ▲ +2.7% | ▲ +2.4% | ▼ -0.4% |

Source : INSEE 2014-2020

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

Les locataires du parc privé



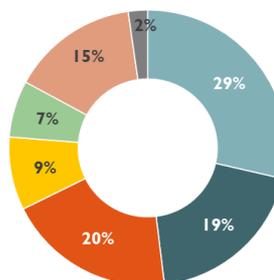
26% d'emménagés récents
(moins de 2 ans)



19 980 €
revenu médian disponible
(par Unité de Consommation - UC)

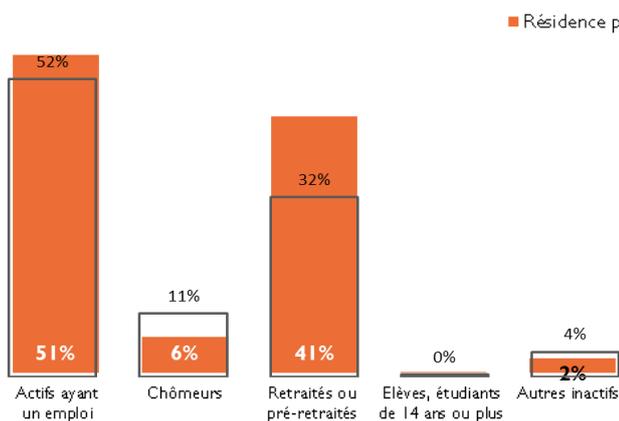
Source : FiLoSoFi 2021

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

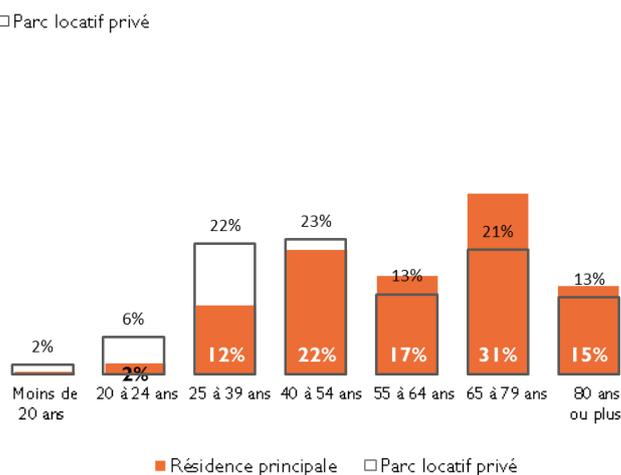


Source : INSEE FDL 2020

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

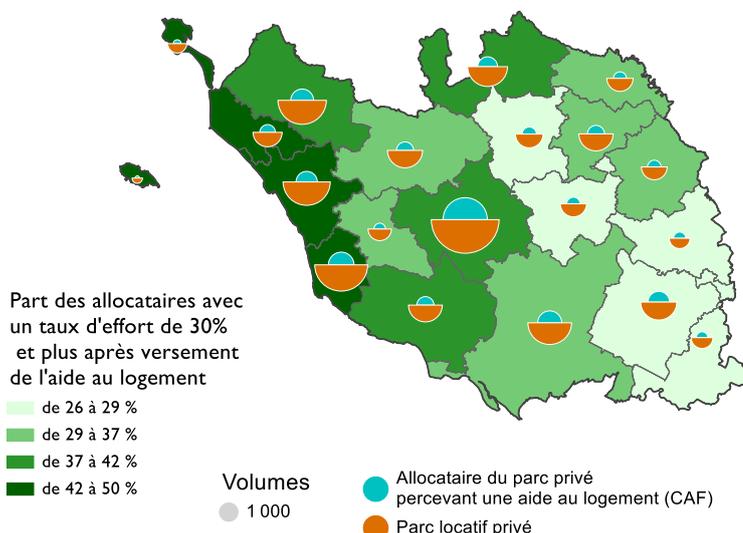
Source : INSEE FDL 2020

5 560 logements locatifs privés
1 237 bénéficiaires d'une aide au logement (parc locatif privé)

Soit un taux de couverture de **22%**
Vendée : **29%**

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 : **37%**

Allocataires du parc locatif privé percevant une aide au logement



Sources : CAF Vendée décembre 2022 - INSEE 2020

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



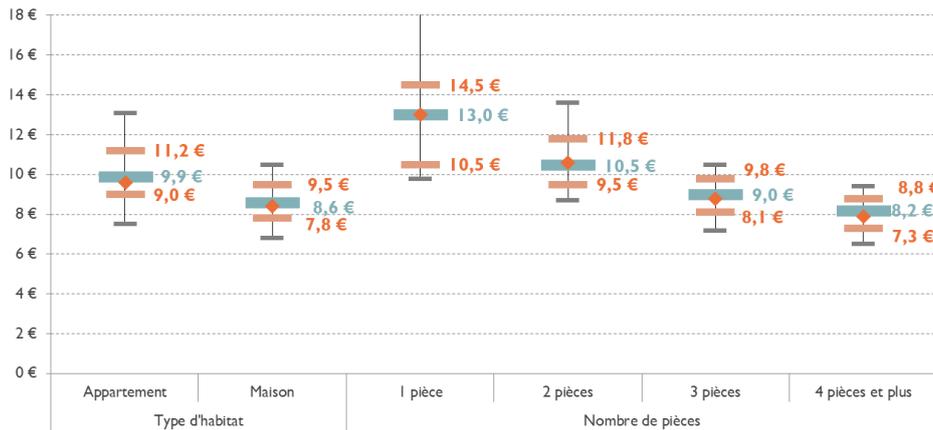
Niveaux de loyers 2023

Typologie et nombre de pièces

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

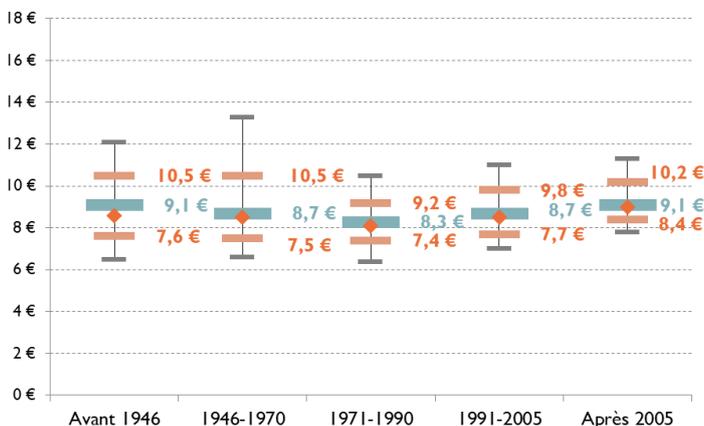


Dispersion des loyers mensuels médians en €/m² selon le type d'habitat et le nombre de pièces

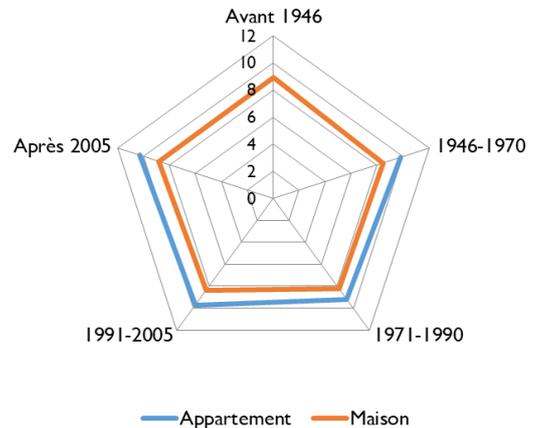


Époque de construction

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



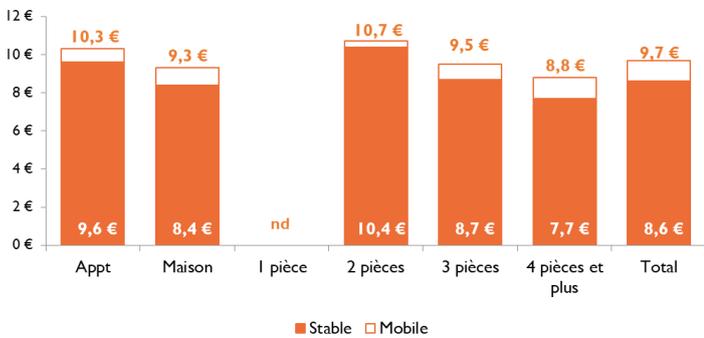
| | Avant 1946 | 1946-1970 | 1971-1990 | 1991-2005 | Après 2005 |
|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Loyer median | 520 € | 574 € | 610 € | 611 € | 687 € |
| Surface moyenne | 63 m ² | 66 m ² | 73 m ² | 71 m ² | 74 m ² |

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

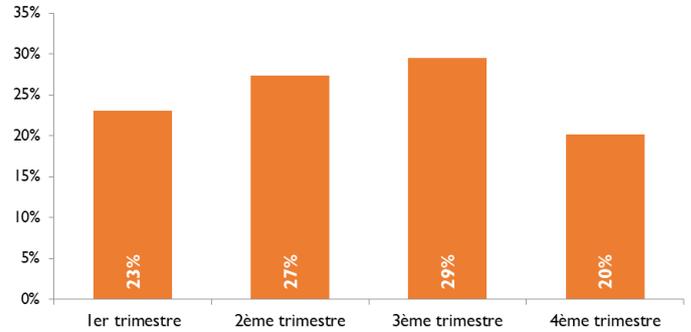
Ancienneté d’emménagement du locataire

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

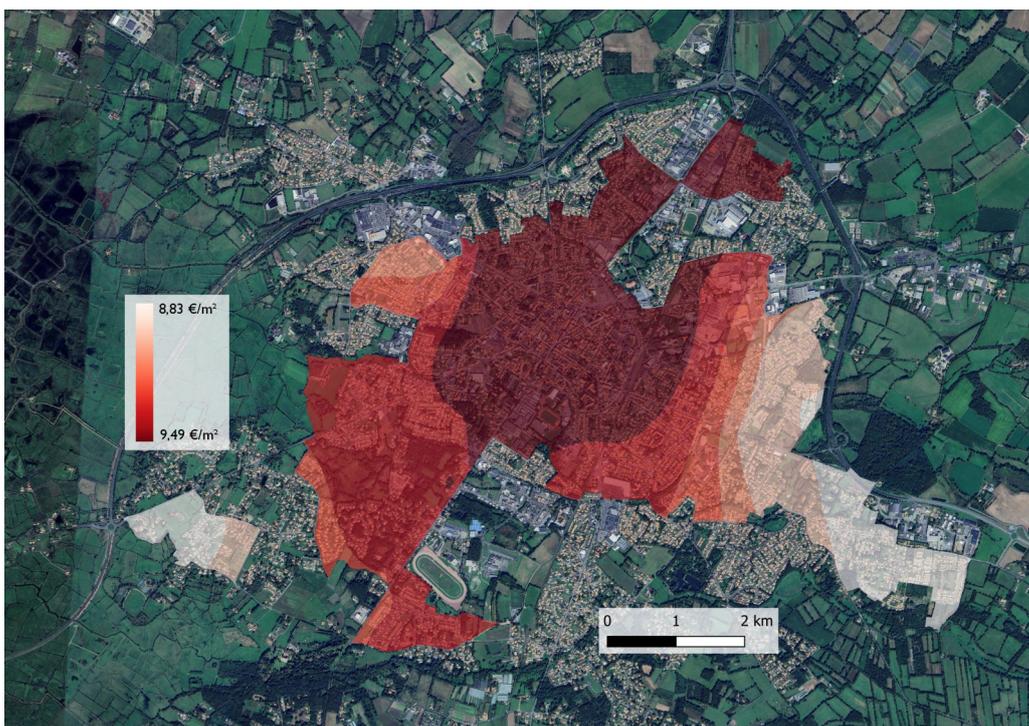
La comparaison des niveaux de loyers des locataires ayant emménagé récemment dans leur logement (locataires mobiles - bail signé après le 1^{er} janvier 2022) et des locataires stables (avant le 1^{er} janvier 2022) permet une première analyse de l’évolution du marché.

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 - 597 références



Comparatif parcs locatifs privé et public

Chiffres clés du parc locatif public

1 213

Logements locatifs publics



75% sur la ville de Challans

Typologie du parc locatif public



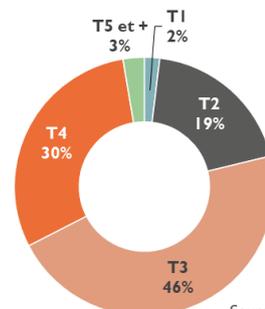
44% individuel



54% collectif



2% étudiant



Source : RPLS 2023

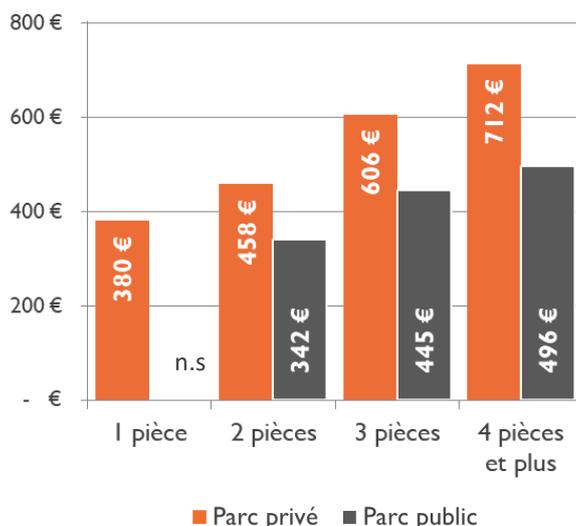
Des parcs locatifs privé et public complémentaires

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 est plus important pour les petites typologies que pour les grandes (de 3.5 à 2.2 €/m²).

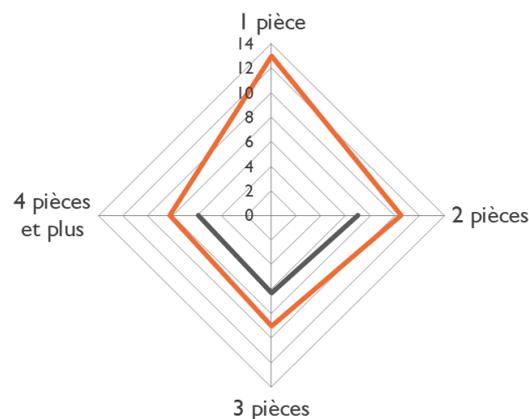
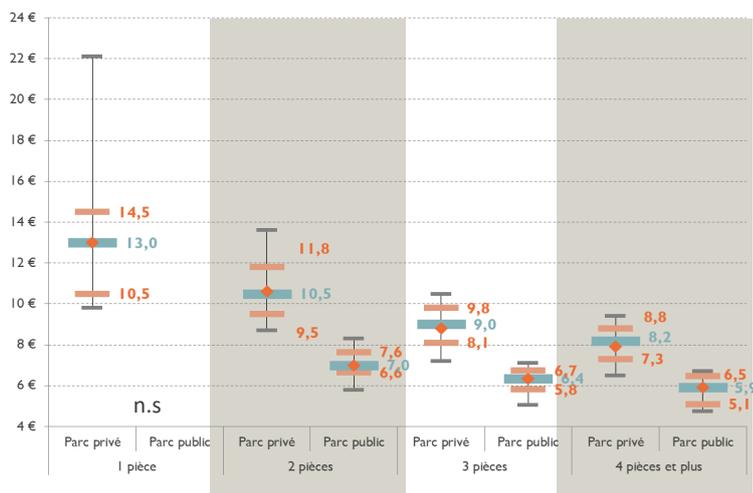
Ainsi, le locataire d'un 4 pièces et plus dans le parc locatif public devra s'acquitter d'un effort supplémentaire de 208 € par mois pour un logement du parc privé du même type. Cette différence de loyer est impactée par des prix au mètre carré plus abordables dans le parc public mais également des surfaces 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 380€ 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



52 407
habitants



+ 1.6%
variation annuelle moyenne

Source : INSEE 2015 - 2021



79%
individuel



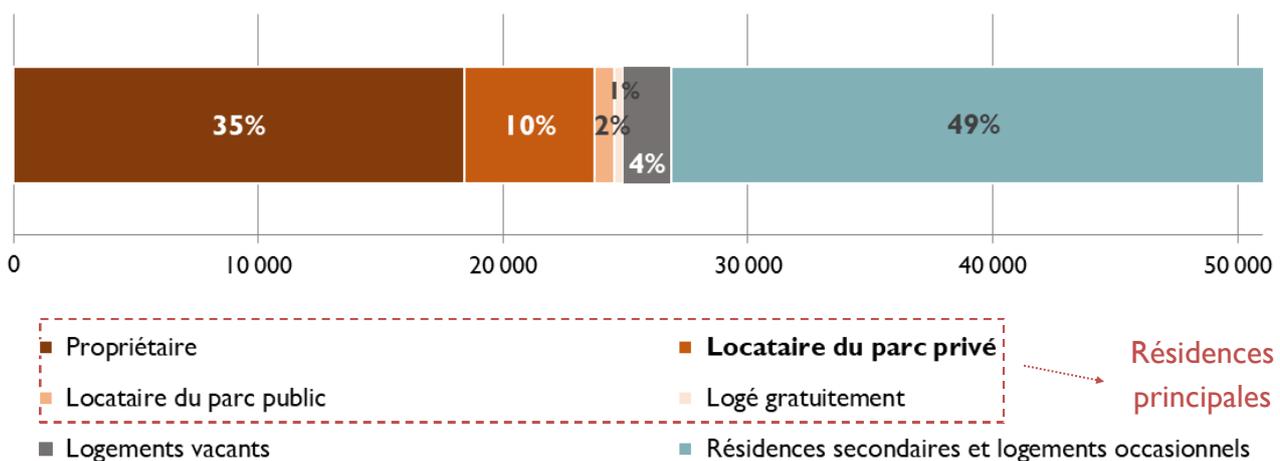
19%
collectif



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

51 386
logements

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



Source : INSEE 2020



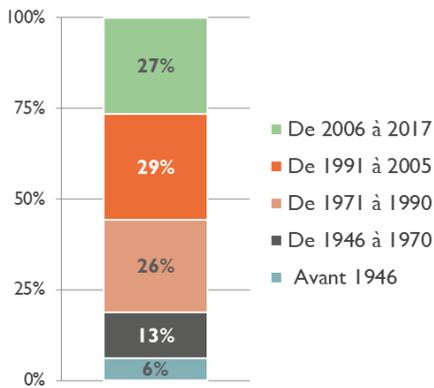
Le parc locatif privé

Caractéristiques du parc locatif privé

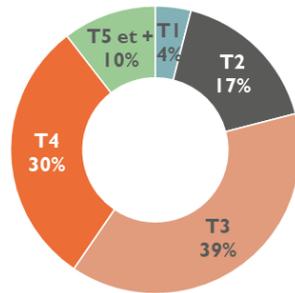
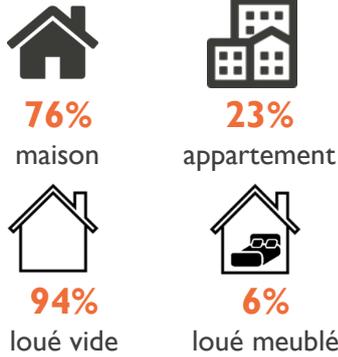
5 291 logements locatifs privés

21% des résidences principales

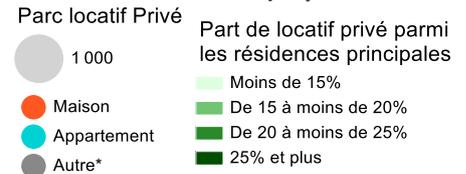
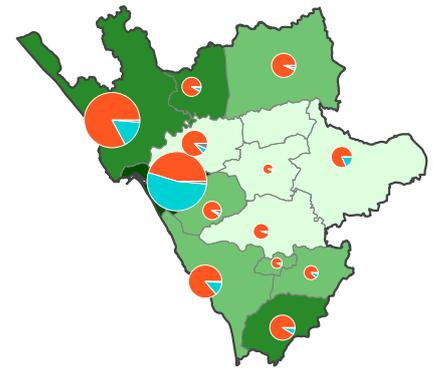
Époque de construction



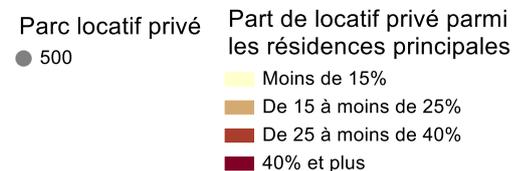
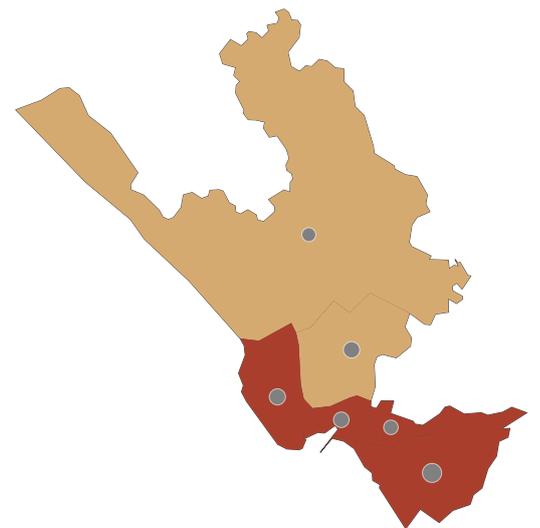
Typologie du parc locatif privé



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 :

+1.4% en moyenne par an (2014-2020)

| 2014-2020 | ▲ +0.9% | ▲ +2.7% | ▲ +1.2% | ▲ +5.5% |
|-----------|---------|---------|---------|---------|

| | T1 | T2 | T3 | T4 | T5 et + |
|-----------|-------|---------|---------|---------|---------|
| 2014-2020 | ▲ +0% | ▲ +2.7% | ▲ +0.6% | ▲ +2.7% | ▲ +0.3% |

Source : INSEE 2014-2020

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

Les locataires du parc privé



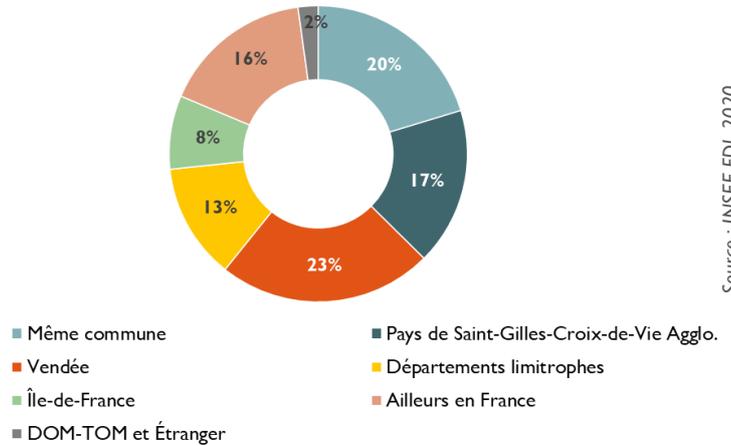
24% d'emménagés récents
(moins de 2 ans)



20 590 €
revenu médian disponible
(par Unité de Consommation - UC)

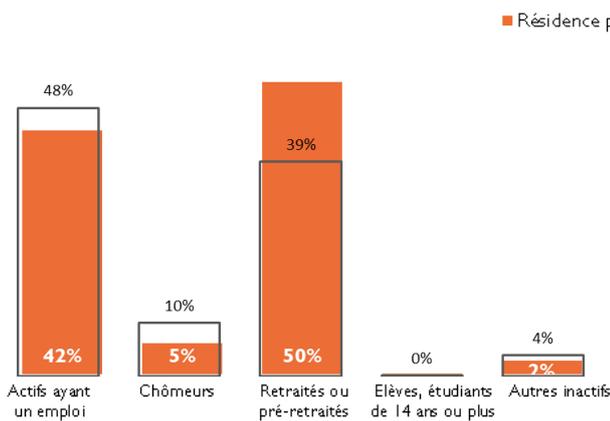
Source : FiLoSoFi 2021

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

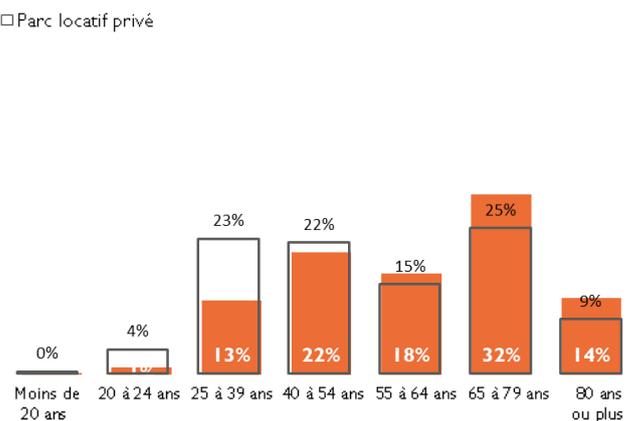


Source : INSEE FDL 2020

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 2020

Les bénéficiaires d'une aide au logement

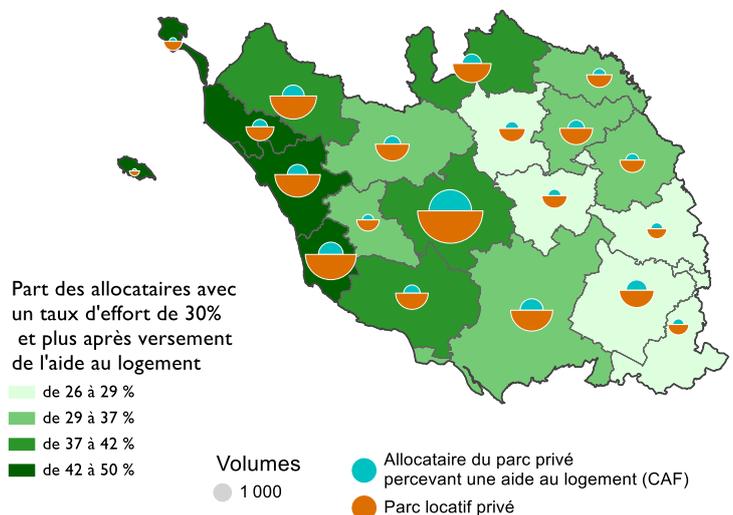
5 291 logements locatifs privés

1 074 bénéficiaires d'une aide au logement (parc locatif privé)

Soit un taux de couverture de **20%**
Vendée : **29%**

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 : **37%**

Allocataires du parc locatif privé percevant une aide au logement



Sources : CAF Vendée décembre 2022 - INSEE 2020

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



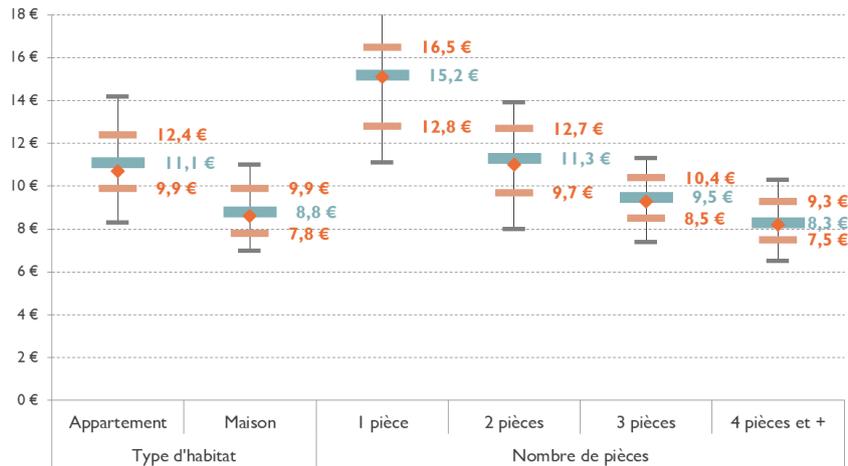
Niveaux de loyers 2023

Typologie et nombre de pièces

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

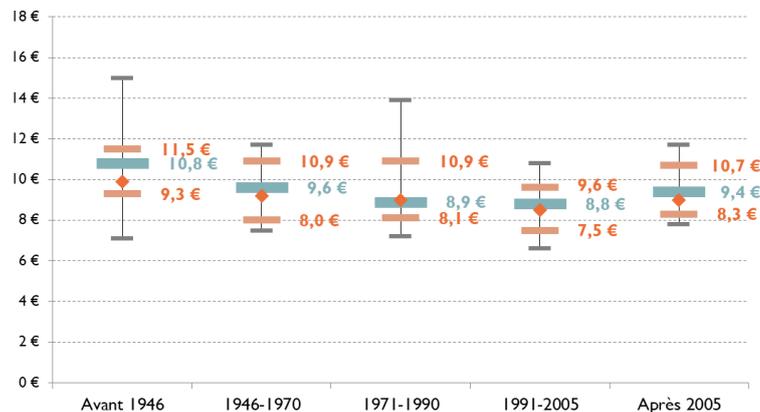


Dispersion des loyers mensuels médians en €/m² selon le type d'habitat et le nombre de pièces

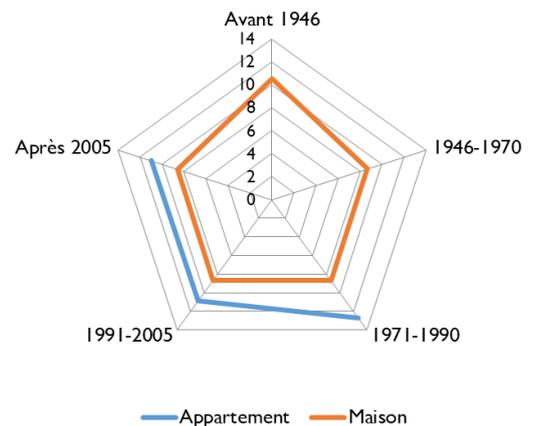


Époque de construction

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



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



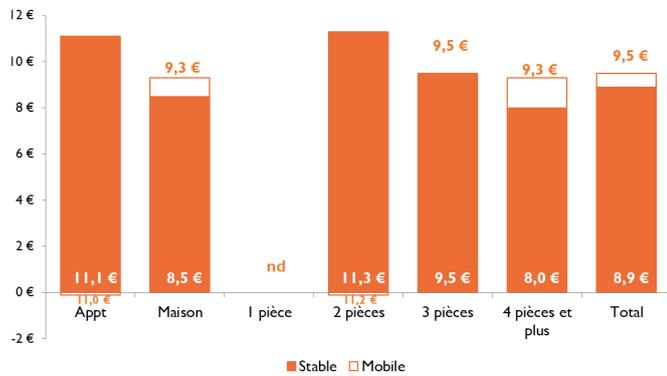
| | | | | | |
|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Loyer médian | 600 € | 597 € | 580 € | 675 € | 690 € |
| Surface moyenne | 58 m ² | 64 m ² | 66 m ² | 77 m ² | 75 m ² |

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

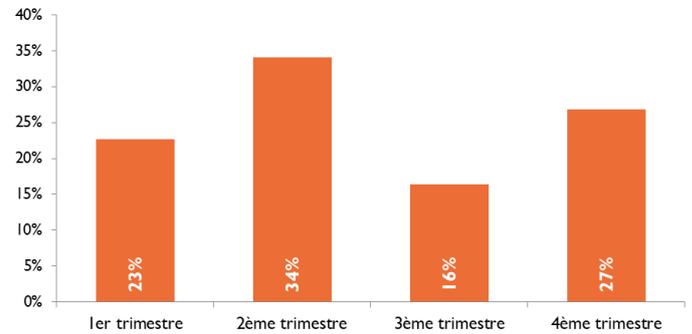
Ancienneté d’emménagement du locataire

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

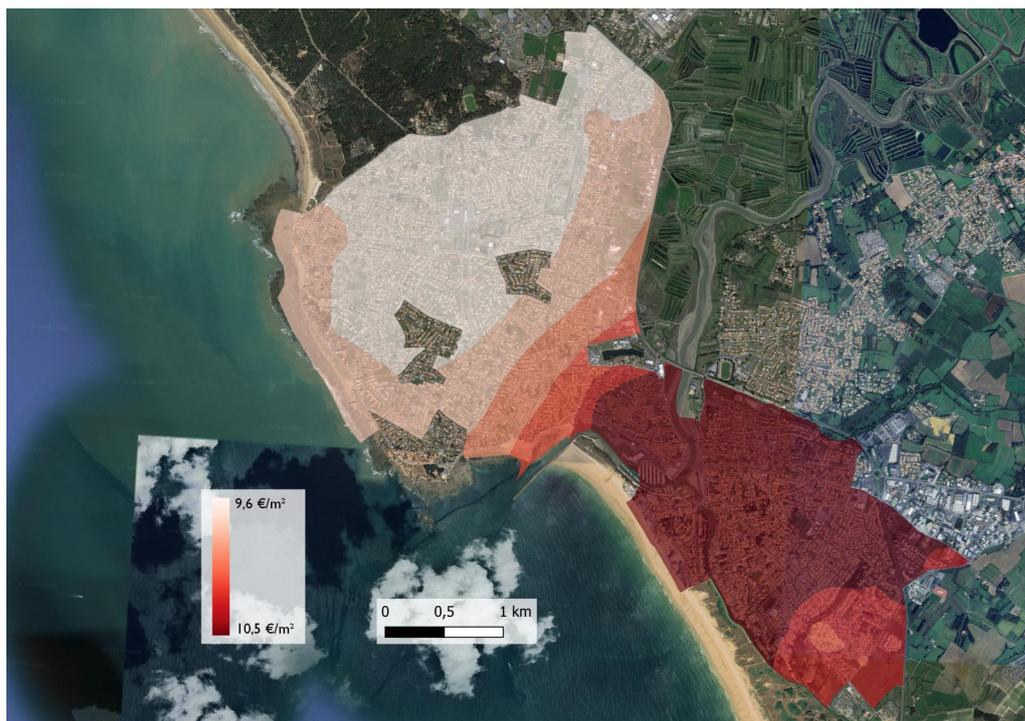
La comparaison des niveaux de loyers des locataires ayant emménagé récemment dans leur logement (locataires mobiles - bail signé après le 1^{er} janvier 2022) et des locataires stables (avant le 1^{er} janvier 2022) permet une première analyse de l’évolution du marché.

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 - 777 références



Comparatif parcs locatifs privé et public

Chiffres clés du parc locatif public

1 189

Logements locatifs publics



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

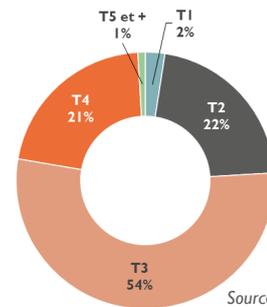
Typologie du parc locatif public



50%
individuel



50%
collectif



Source : RPLS 2023

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 15.2 €/m², soit 7.6 €/m² de plus qu'un même bien dans le parc locatif public.

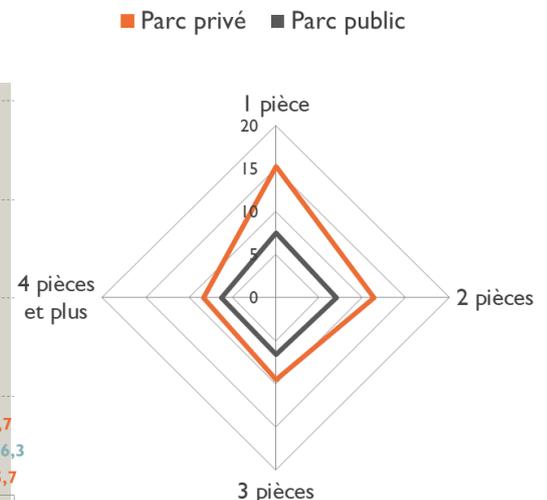
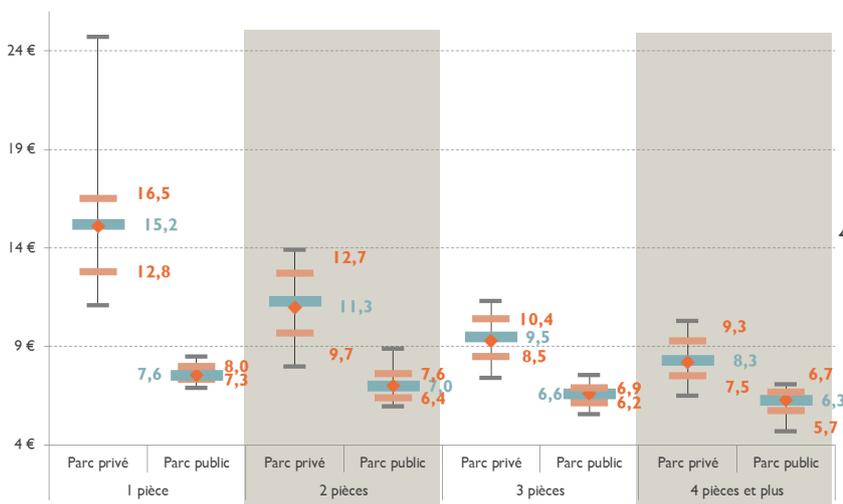
A type de bien égal, un locataire du parc locatif privé s'acquittera d'un effort supplémentaire de 156 € par mois pour un logement T1 à 190 € pour un T4 et plus dans le parc locatif public.

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 favorisent 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 2023 (loyer accessoire inclus)

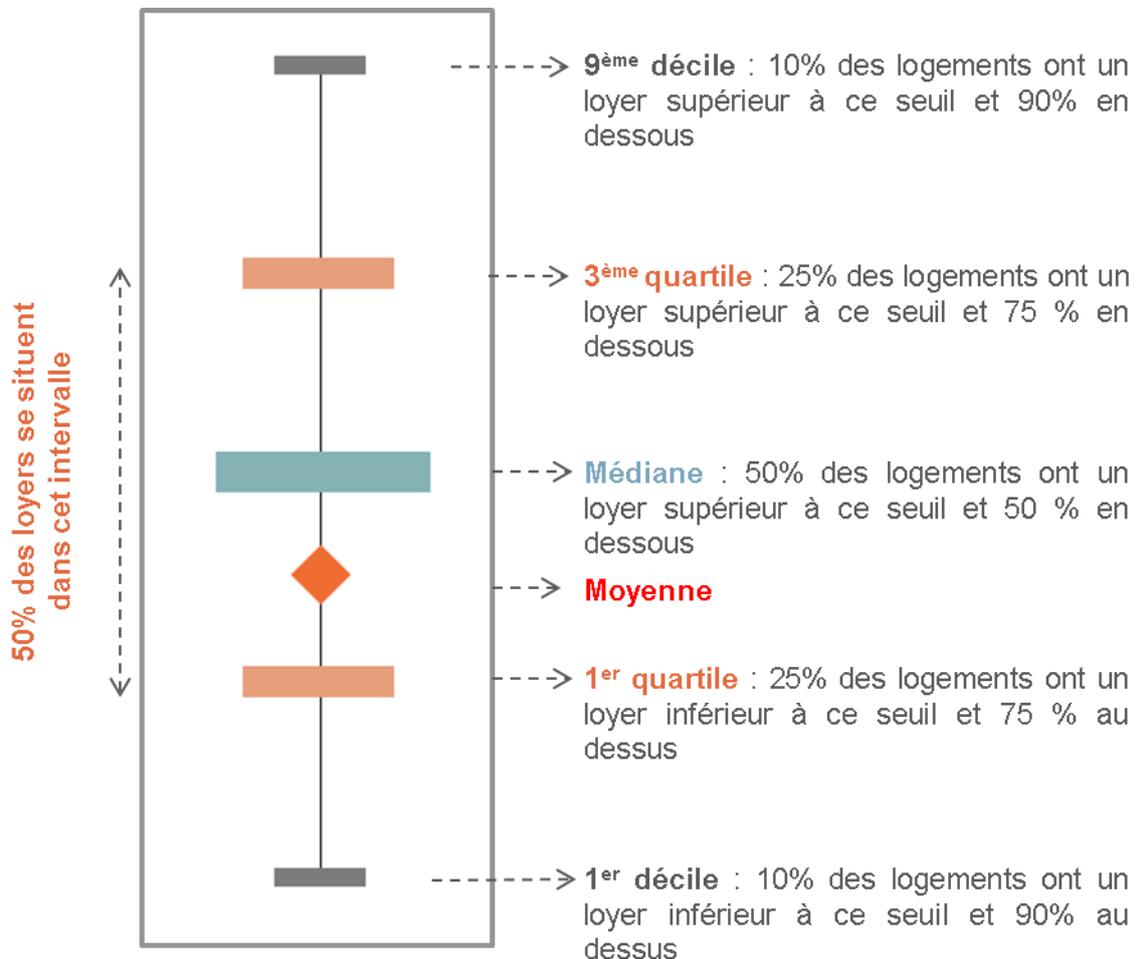
Les diagrammes en boîte : indicateurs de la dispersion des loyers au mètre carré

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 €/m²

| | | Nombre d'enquêtes | Loyer médian | Surface moyenne | Loyer bas | Loyer médian | Loyer haut |
|---|----------------|-------------------|--------------|--------------------|-----------|--------------|------------|
|  | Appt. T1 | 270 | 350 € | 28 m ² | 10,9 | 12,5 | 16 |
| | Appt. T2 | 681 | 446 € | 45 m ² | 8,9 | 10,1 | 11,9 |
| | Appt. T3 | 453 | 548 € | 66 m ² | 7,2 | 8,5 | 9,2 |
| | Appt. T4 et + | 88 | 635 € | 91 m ² | 6,2 | 7,2 | 8,6 |
|  | Maison T1 à T3 | 202 | 558 € | 63 m ² | 7,6 | 8,8 | 10,9 |
| | Maison T4 et + | 315 | 710 € | 100 m ² | 6,5 | 7,9 | 8,6 |
|  | Avant 1946 | 231 | 545 € | 67 m ² | 6,7 | 9,2 | 12,5 |
| | 1946-1970 | 181 | 563 € | 75 m ² | 7,2 | 8,1 | 9,4 |
| | 1971-1190 | 250 | 559 € | 78 m ² | 6,8 | 8,1 | 8,9 |
| | 1991-2005 | 391 | 500 € | 63 m ² | 7,9 | 8,9 | 11,6 |
| | Après 2005 | 956 | 516 € | 60 m ² | 8,5 | 9,5 | 10,9 |

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

Les Sables d'Olonne Agglomération

Loyer €/m²

| | | Nombre d'enquêtes | Loyer médian | Surface moyenne | Loyer bas | Loyer médian | Loyer haut |
|---|----------------|-------------------|--------------|-------------------|-----------|--------------|------------|
|  | Appt. T1 | 102 | 409 € | 28 m ² | 13,9 | 14,6 | 16,2 |
| | Appt. T2 | 635 | 510 € | 44 m ² | 10,5 | 11,6 | 12,9 |
| | Appt. T3 | 440 | 646 € | 63 m ² | 9,6 | 10,3 | 11,2 |
| | Appt. T4 et + | 58 | 806 € | 92 m ² | 7,1 | 9,3 | 9,9 |
|  | Maison T1 à T3 | 228 | 631 € | 62 m ² | 9,2 | 10,2 | 11,6 |
| | Maison T4 et + | 348 | 844 € | 94 m ² | 8,1 | 9,3 | 10,2 |
|  | Avant 1946 | 95 | 655 € | 63 m ² | 8,7 | 10,2 | 12,7 |
| | 1946-1970 | 143 | 640 € | 71 m ² | 8,9 | 10 | 11,7 |
| | 1971-1190 | 249 | 608 € | 62 m ² | 9,4 | 11,5 | 13,2 |
| | 1991-2005 | 208 | 670 € | 67 m ² | 8,8 | 10,3 | 12,2 |
| | Après 2005 | 1 116 | 661 € | 68 m ² | 9,3 | 10,1 | 11,1 |

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

Challans-Gois Communauté

Loyer €/m²

| | | Nombre d'enquêtes | Loyer médian | Surface moyenne | Loyer bas | Loyer médian | Loyer haut |
|---|----------------|-------------------|--------------|-------------------|-----------|--------------|------------|
|  | Appt. T1 | 42 | 365 € | 28 m ² | 10,5 | 13,4 | 14,5 |
| | Appt. T2 | 195 | 457 € | 45 m ² | 9,4 | 10,5 | 11,5 |
| | Appt. T3 | 91 | 600 € | 68 m ² | 7,9 | 9,2 | 9,9 |
| | Appt. T4 et + | 16 | | | | | |
|  | Maison T1 à T3 | 363 | 597 € | 64 m ² | 8,1 | 9,2 | 10,2 |
| | Maison T4 et + | 322 | 713 € | 90 m ² | 7,4 | 8,2 | 8,8 |
|  | Avant 1946 | 113 | 520 € | 63 m ² | 7,6 | 9,1 | 10,5 |
| | 1946-1970 | 85 | 574 € | 66 m ² | 7,5 | 8,7 | 10,5 |
| | 1971-1190 | 187 | 610 € | 73 m ² | 7,4 | 8,3 | 9,2 |
| | 1991-2005 | 241 | 611 € | 71 m ² | 7,7 | 8,7 | 9,8 |
| | Après 2005 | 403 | 687 € | 74 m ² | 8,4 | 9,1 | 10,2 |

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

Pays de Saint Gilles Croix de Vie

Loyer €/m²

| | | Nombre d'enquêtes | Loyer médian | Surface moyenne | Loyer bas | Loyer médian | Loyer haut |
|---|----------------|-------------------|--------------|-------------------|-----------|--------------|------------|
|  | Appt. T1 | 73 | 380 € | 25 m ² | 11,9 | 15 | 22,5 |
| | Appt. T2 | 209 | 490 € | 43 m ² | 10,7 | 11,3 | 12,7 |
| | Appt. T3 | 165 | 623 € | 63 m ² | 9,3 | 10,1 | 11 |
| | Appt. T4 et + | 16 | | | | | |
|  | Maison T1 à T3 | 383 | 600 € | 63 m ² | 8,4 | 9,5 | 10,5 |
| | Maison T4 et + | 302 | 722 € | 91 m ² | 7,5 | 8,3 | 9,3 |
|  | Avant 1946 | 80 | 600 € | 58 m ² | 9,3 | 10,8 | 11,5 |
| | 1946-1970 | 88 | 567 € | 64 m ² | 8 | 9,6 | 10,9 |
| | 1971-1190 | 196 | 580 € | 66 m ² | 8,1 | 8,9 | 10,9 |
| | 1991-2005 | 229 | 675 € | 77 m ² | 7,5 | 8,8 | 9,6 |
| | Après 2005 | 555 | 690 € | 75 m ² | 8,3 | 9,4 | 10,7 |

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