



Observatoire local des loyers

La Roche-sur-Yon Agglomération

Les Sables d'Olonne Agglomération

Pays de Challans

Année 2016



MINISTÈRE
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DU LOGEMENT



adile
de la Vendée



Mot du président



C'est avec grand plaisir que je vous présente la première publication de l'Observatoire Local des Loyers de Vendée.

L'observation des loyers nous a été confiée par le Ministère du Logement en 2016 à titre expérimental sur trois territoires :

- La Roche-sur-Yon Agglomération, Les Sables d'Olonne Agglomération et le Pays de Challans.

Je suis ravi que notre département ai pu intégrer le réseau des observatoires locaux des loyers et participe ainsi à la diversité des territoires observés.

Cette expérimentation est une réussite puisque les exigences fixées par le comité scientifique ont été atteintes et même dépassées puisque la collecte des données a atteint 114% des objectifs sur ces trois périmètres.

Cette publication est un formidable outil pour l'ensemble des acteurs du logement qu'ils soient professionnels de l'immobilier : promoteurs, agents immobiliers, notaires ou organismes de logements sociaux. Elle contribue également pour les collectivités locales à une analyse favorisant la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat. Ces informations seront notamment utiles pour améliorer les dispositifs d'investissement locatif et adapter les politiques nationales au contexte local.

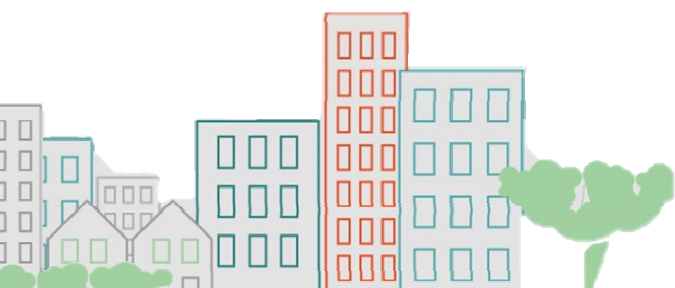
Enfin, cette étude permettra une meilleure connaissance et une plus grande transparence du marché locatif privé pour les particuliers désireux d'investir sur ces territoires.

Je tiens à remercier sincèrement toutes les personnes qui ont contribué à cette enquête, en particulier les agences immobilières pour leur accueil et leur collaboration dans la transmission des données. Leur implication est le gage de l'intérêt qu'elles portent dans cet outil.

Enfin je n'oublie pas les services de l'Etat pour leur précieux soutien dans le fonctionnement de cet observatoire et souhaite que les collectivités locales s'approprient cet outil afin de nous permettre d'envisager l'enquête 2017 de manière sereine et pérenne.

Pierre BERTHOME,

Président de l'ADILE



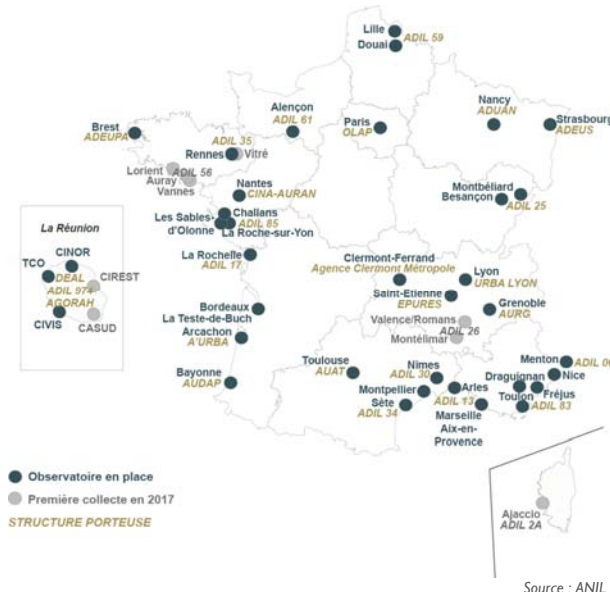
Avant-propos

Un réseau national...

Le réseau des observatoires locaux des loyers 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 27 observatoires en France. En 2016, l'ADILE de Vendée rejoint le réseau.

Grâce à des données statistiques de qualité et comparables entre les territoires, l'Observatoire Local des Loyers (OLL) est un outil précieux pour les particuliers, les professionnels de l'immobilier et les collectivités locales. Il permet une meilleure connaissance et une plus grande transparence du marché locatif privé. Il contribue également à l'élaboration, à la mise en œuvre et à l'évaluation des politiques locales de l'habitat. Les informations recueillies sont notamment utiles pour améliorer les dispositifs d'investissement locatif et adapter les politiques nationales au contexte local.

Le réseau des observatoires locaux en 2017



... à la méthode commune

Les résultats présentés ci-après sont issus de l'enquête 2016 de l'Observatoire Local des Loyers de Vendée. Sur l'ensemble des 3 zones, 3 866 références de loyers du parc locatif privé loué vide ont été collectées dont 493 en gestion directe, c'est à dire dont la gestion est assurée par le propriétaire bailleur. 3 373 l'ont été en mandat de gestion locative (gestion déléguée à une agence immobilière, un notaire...). La collecte 2016 représente 22% 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.

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

Cette démarche, mise en œuvre par tous les observatoires du réseau, permet la comparaison des résultats entre les territoires.

Le site internet du réseau des OLL permet au grand public et aux professionnels de connaître et comparer les niveaux de loyers dans toute la France .

Rendez-vous sur www.observatoires-des-loyers.org



Périmètre de l'étude

La Vendée est un département à dominante rurale qui possède un important réseau de petites villes, dont 8 comptent plus de 10 000 habitants, réparties de façon équilibrée sur l'ensemble de son territoire. Le département compte également 250 km de côtes, qui en font un territoire attractif mais aussi à fortes tensions.

Afin de représenter la diversité territoriale du département, 3 zones d'études ont été définies en concertation avec la DREAL des Pays de la Loire et l'ANIL :

Zone 1 : La Roche-sur-Yon Agglomération, composée de 13 communes. La Communauté d'Agglomération compte 94 043 habitants* dont 53 162 sur La Roche-sur-Yon. Préfecture du département de la Vendée, La Roche-sur-Yon est éligible à la loi Pinel (zone B2 agréée).

Aubigny-Les Clouzeaux / Dompierre-sur-Yon / Fougeré / La Chaize-le-Vicomte / La Ferrière / La Roche-sur-Yon / Landeronde / Le Tablier / Mouilleron-le-Captif / Nesmy / Rives de l'Yon / Thorigny / Venansault

Zone 2 : Les Sables d'Olonne Agglomération, composée de 7 communes. La zone compte 51 519 habitants. Les 3 communes littorales, Les Sables d'Olonne, Olonne sur Mer et Le Château d'Olonne, sont éligibles à la loi Pinel (zone B1).

Le Château-d'Olonne / L'Île-d'Olonne / Olonne-sur-Mer / Les Sables-d'Olonne / Sainte-Foy / Saint-Mathurin / Vairé

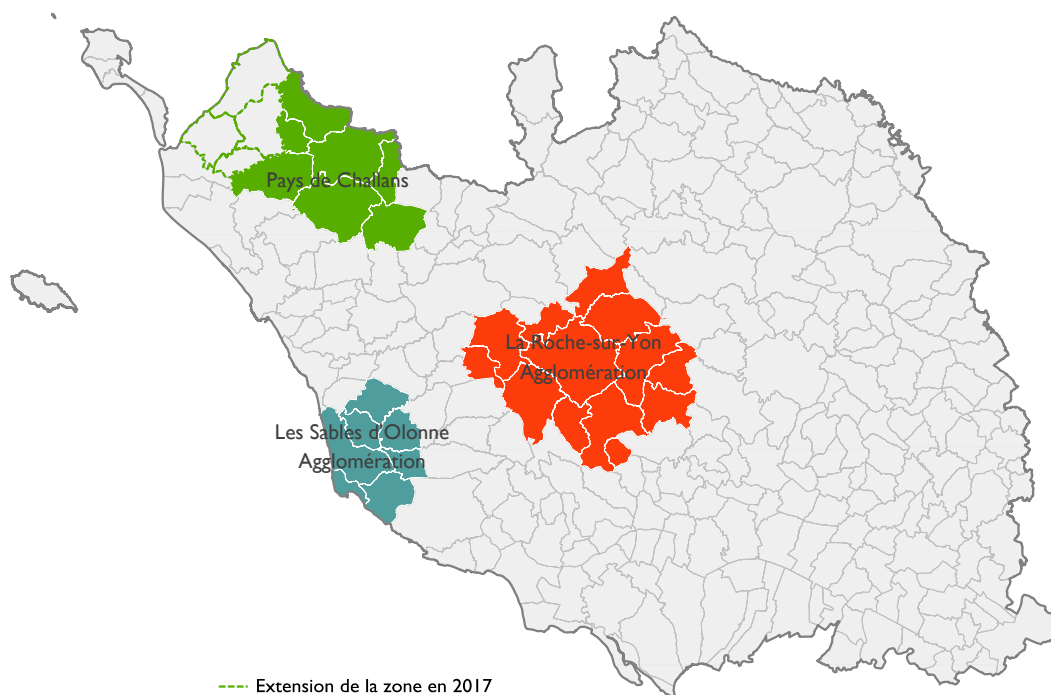
Zone 3 : Le Pays de Challans, composé de 7 communes**. La zone compte 34 566 habitants dont 19 668 sur la commune de Challans (deuxième ville du département). La ville de Challans est éligible à la loi Pinel (zone B2 agréée).

Bois-de-Céné / Challans / Châteauneuf / Froidfond / La Garnache / Saint-Christophe-du-Ligneron / Sallertaine /

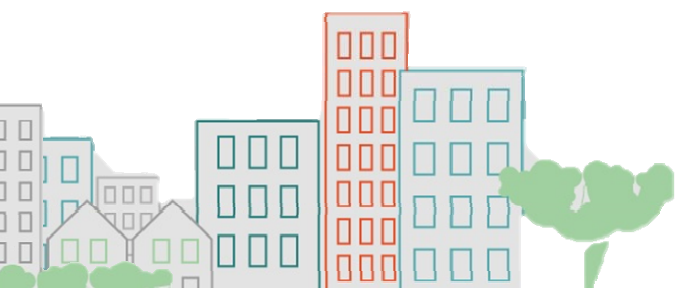
* Insee - population municipale au 1^{er} janvier 2014

** Extension du périmètre du Pays de Challans au 1^{er} janvier 2017 d'après le Projet de schéma départemental de coopération intercommunale de la Vendée mis en consultation le 26/10/2015

Périmètre de l'Observatoire Local des Loyers en 2016

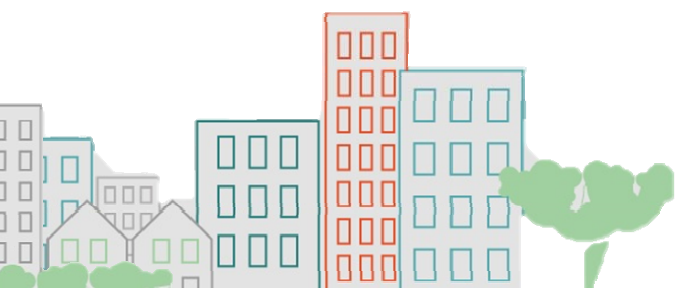
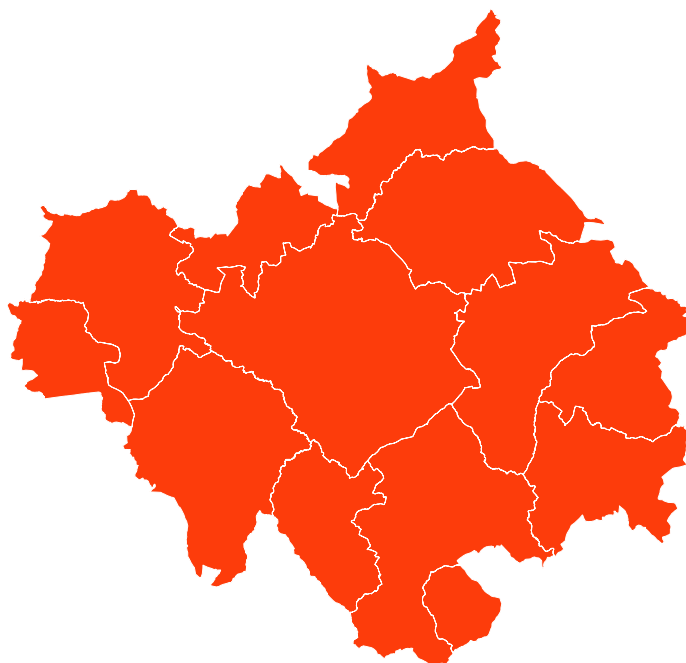


Réalisation : ADILE 85





La Roche-sur-Yon Agglomération



Données de cadrage

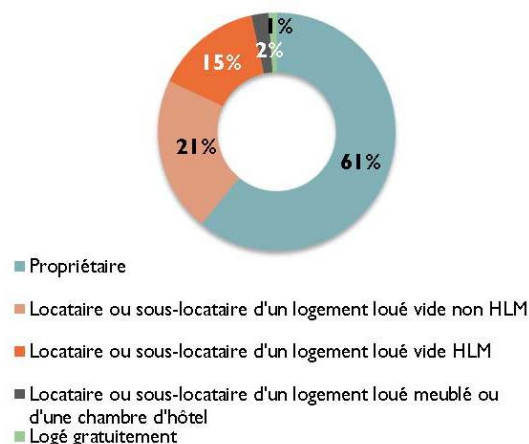
Le parc locatif privé

Parc de logements et statut d'occupation des résidences principales

La Roche-sur-Yon Agglomération compte 41 748 résidences principales (soit 92% du parc de logements). 21% de ces résidences principales sont des locations du parc privé louées vides. Cette part est plus importante qu'à l'échelle départementale où le parc locatif privé représente 18% des résidences principales.

Les logements locatifs ne se répartissent pas de façon homogène sur la zone étudiée. 76% des locations du parc privé louées vides se situent sur la ville de La Roche-sur-Yon. Sur cette commune, elles représentent 26% des résidences principales.

Résidences principales selon le statut d'occupation



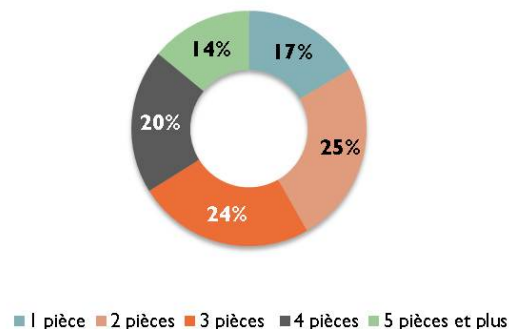
Source : INSEE 2013

Composition du parc locatif privé

59% du parc locatif privé loué vide de l'agglomération sont des appartements contre 30% à l'échelle du département. Les petites typologies sont très présentes sur l'agglomération. 42% des locations sont des logements d'une ou de 2 pièces contre 23% en Vendée.

En lien avec la part importante de logements d'une et de 2 pièces sur La Roche-sur-Yon Agglomération, 25% des locations ont une surface habitable de moins de 40 m², soit 12 points de plus que le département. Sur la zone d'étude, 46% des logements locatifs ont une surface habitable de 40 m² à 79 m², 19% de 80 m² à 99 m² et 9% de 100 m² et plus.

Locations du parc privé louées vides par nombre de pièces



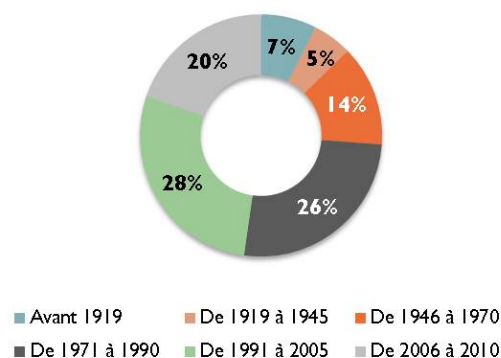
Source : INSEE 2013

Epoque de construction du parc locatif privé

Le parc locatif privé est relativement récent puisque 54% des logements locatifs ont été construits entre 1971 et 2005 et 20% de 2006 à 2010. Seules 13% des locations louées vides datent d'avant 1946 contre 20% en Vendée.

Le parc locatif individuel est plus ancien que le collectif puisque 17% des maisons datent d'avant 1946 contre 10% pour les appartements. 16% des maisons ont été construites entre 2006 et 2010 contre 23% pour les appartements.

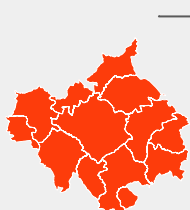
Locations du parc privé louées vides par époque de construction



Source : INSEE 2013

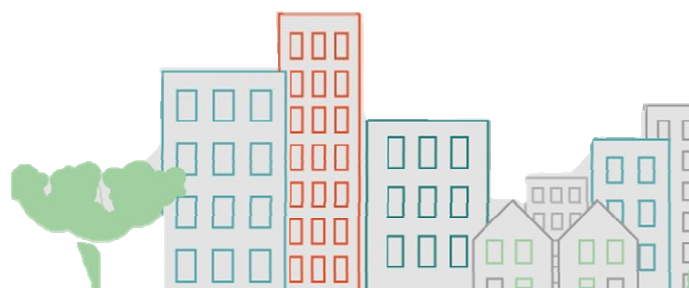
Chiffres clés

Le parc de logements



- 45 208 logements dont 92% de résidences principales (soit 41 748)
- 8 773 logements locatifs privés loués vides
- 3 634 maisons soit 41% des logements locatifs privés loués vides
- 891 logements locatifs privés loués meublés

Source : INSEE 2013



Les locataires du parc privé

Mobilité des locataires du parc privé

La mobilité des locataires est importante sur l'agglomération : 78% vivent depuis moins de 5 ans dans leur logement contre 71% en Vendée.

La mobilité dans le parc collectif est encore plus forte. Si 39% des locataires du parc privé loué vide résident dans leur logement depuis moins de 2 ans, ils sont en réalité 31% dans l'individuel et 44% dans le collectif.

A titre de comparaison, seuls 18% des locataires du parc locatif HLM loué vide ont emménagé depuis moins de 2 ans. 49% vivent dans leur logement depuis plus de 5 ans contre 22% pour les locataires du parc privé.

Caractéristiques des locataires du parc privé

24% des locataires du parc privé loué vide sont des ouvriers contre 31% à l'échelle du département. Les autres personnes sans activité professionnelle (comprenant notamment les étudiants) et les retraités représentent respectivement 17% et 12% des locataires. En Vendée, ils représentent 7% et 21% des locataires. A noter que les autres personnes sans activité professionnelle représentent 27% des locataires d'appartements contre 4% des locataires de maisons.

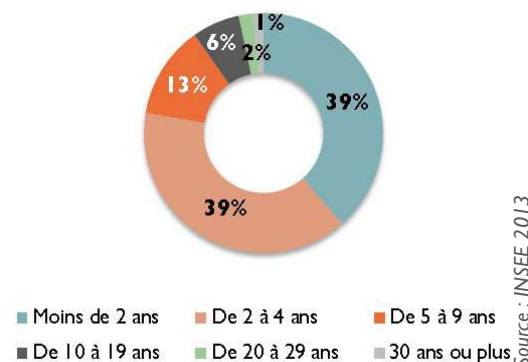
Ces caractéristiques sont à associer avec l'âge des chefs de ménage. 26% des locataires du parc privé de l'agglomération ont moins de 25 ans contre 14% en Vendée. Les plus de 65 ans représentent 10% des locataires yonnais contre 16% à l'échelle du département.

Les ménages du parc locatif privé

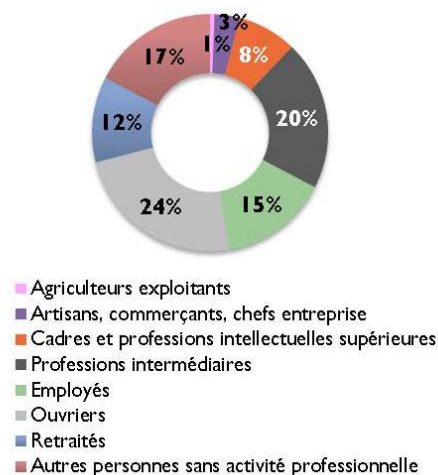
56% des locations vides du parc privé de l'agglomération sont occupées par des ménages d'une personne contre 45% à l'échelle du département.

Si les petits ménages (1 et 2 personnes) représentent 80% des locataires du parc locatif privé de l'agglomération, ils sont en réalité 94% dans le collectif et 61% dans l'individuel. Les grands ménages (4 personnes et plus) représentent 10% des locataires, 3% dans le collectif et 20% dans l'individuel.

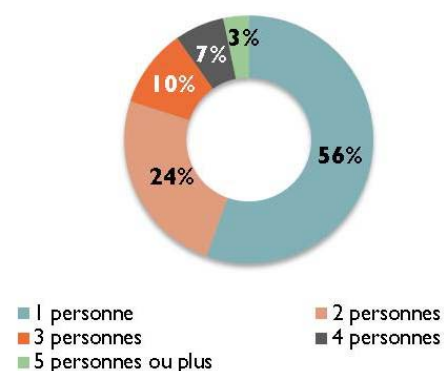
Ancienneté d'emménagement
locations louées vides du parc privé



Catégorie socio-professionnelle du chef de ménage
locations louées vides du parc privé



Taille du ménage
locations louées vides du parc privé



Chiffres clés

Les allocataires du parc locatif La Roche-sur-Yon Agglomération

	Nombre d'allocataires CAF percevant une aide au logement	Part des allocataires au taux d'effort supérieur ou égal à 30%
Parc locatif privé	5 109	30%
Parc locatif social	4 109	6%

* Le taux d'effort est le rapport entre la somme des dépenses liées à l'habitation principale et les revenus des ménages.

Source : CAF au 31/12/2016

Les loyers du parc locatif privé

En 2016, le loyer moyen hors charges sur l'ensemble de l'agglomération est de 7.7 €/m². La valeur médiane des loyers est de 8 €/m². Autrement dit, 50% des logements ont un loyer au mètre carré inférieur à 8 € et 50% ont un loyer supérieur à ce montant.

Par ailleurs, 50% des locataires ont un loyer compris entre 6.9 et 9.8€/m² (entre le 1^{er} et le 3^{ème} quartile). La dispersion des loyers est forte sur l'agglomération : 10% des logements les plus coûteux ont un loyer au mètre carré supérieur à 12 € et 10% des logements les moins chers ont un loyer au mètre carré inférieur à 5.9€.

Le type de construction, le nombre de pièces, l'époque de construction, l'ancienneté du locataire et la localisation du logement sont autant d'éléments susceptibles d'influer sur le loyer.

Exemples de locations au loyer médian de 8 €/m²:

- Appartement 2 pièces construit en 1978 de 50 m² dont le locataire a emménagé depuis 2 ans
- Appartement 3 pièces construit en 2007 de 68 m² dont le locataire a emménagé depuis 7 ans
- Maison 2 pièces construite en 1970 de 60 m² dont le locataire a emménagé depuis 2 ans
- Maison 3 pièces construite en 2007 de 75 m² dont le locataire a emménagé dans l'année

LE TYPE D'HABITAT

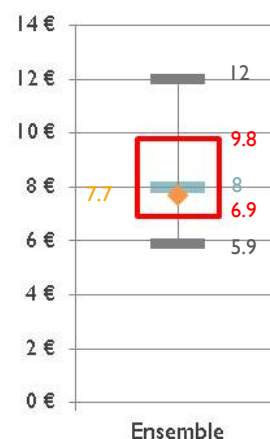
Avec un loyer médian de 9 €/m², les appartements ont un écart de 1.8 € de loyer au mètre carré de plus qu'avec les maisons (7.2 €/m²).

Cette différence s'explique par les caractéristiques des logements. De manière générale, les loyers au m² diminuent lorsque la surface augmente. En moyenne, les maisons enquêtées ont une surface habitable de 86 m² contre 49 m² pour les appartements. Par conséquent, le loyer moyen au mètre carré des maisons est moins élevé que celui des appartements.

Toutefois, cet indicateur est à relativiser en raison de la différence importante de surface habitable entre un appartement et une maison. Le loyer mensuel moyen d'une maison est de 599 € contre 416 € pour un appartement.

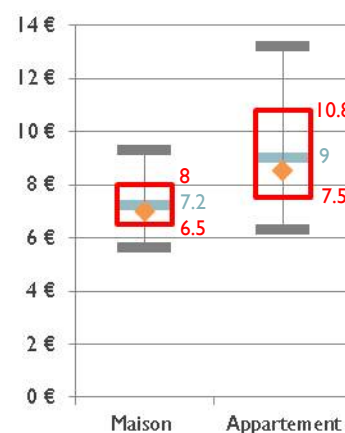
A noter que la dispersion des loyers est moins importante pour les maisons (1.5 € entre le 1^{er} et le 3^{ème} quartile) que pour les appartements (3.3 €). L'hétérogénéité du parc collectif (surfaces et nombre de pièces) explique cette dispersion plus forte.

Dispersion des loyers au mètre carré



Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85
Aide à la lecture des diagrammes p 30

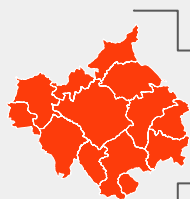
Dispersion des loyers au mètre carré par type de logement



Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85
Aide à la lecture des diagrammes p 30

Chiffres-clés

La collecte 2016



Objectif : 1 211 logements loués vides
Réalisé : 1 777 références de loyers collectées
 Soit **20%** du parc locatif privé loué vide
1 539 logements en gestion déléguée

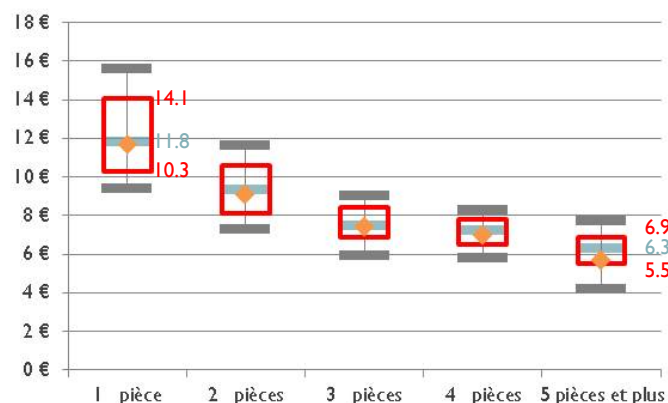


LE NOMBRE DE PIÈCES

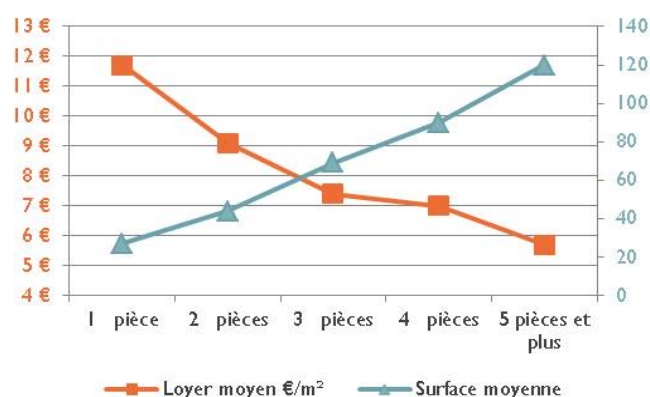
Si le loyer médian d'un logement locatif privé sur l'agglomération est de 8 €/m², il est en réalité de 11.8 €/m² pour un logement d'une pièce (T1) et de 6.3 €/m² pour un 5 pièces et plus, soit une différence de 5.5 € de loyer au mètre carré. Les loyers des T1 sont plus élevés que les autres typologies et affichent également une dispersion plus importante. La différence interquartile est de 3.8 € pour les logements d'une pièce et de 1.4 € pour les 5 pièces et plus.

A typologie égale, le loyer au mètre carré est légèrement plus élevé pour un appartement de 3 pièces que pour une maison de 3 pièces (respectivement 7.6 €/m² et 7.4 €/m²). A l'inverse, un appartement de 4 pièces est plus abordable qu'une maison du même type (respectivement 6.3 €/m² et 7.2 €/m²).

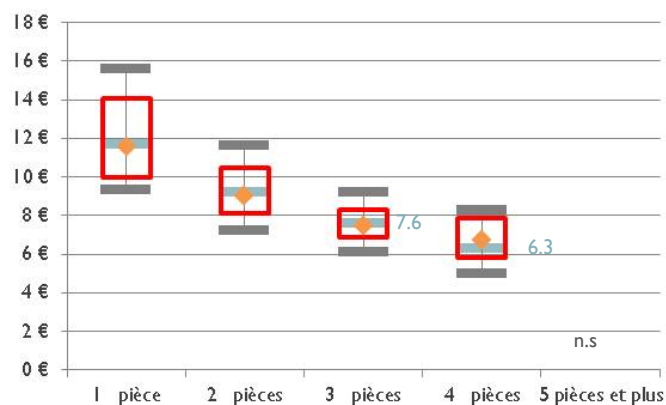
Dispersion des loyers au mètre carré par nombre de pièces dans le logement - tous logements confondus



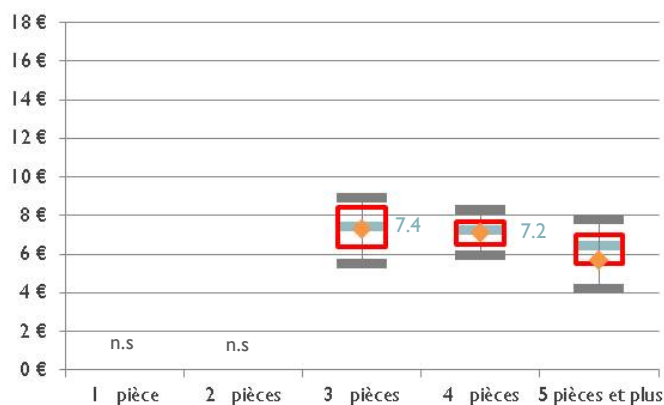
Surface et prix moyens selon le nombre de pièces tous logements confondus



Dispersion des loyers au mètre carré par nombre de pièces dans le logement - appartements



Dispersion des loyers au mètre carré par nombre de pièces dans le logement - maisons



n.s. : non-significatif - moins de 50 enquêtes

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85
Aide à la lecture des diagrammes p 30

Définition

Le décompte des pièces

Ne sont comptées que les pièces « sèches » : séjour, salon, chambre, bureau. Ne sont pas pris en compte les WC, salle d'eau, cuisine et annexes (balcon, terrasse, cave, garage..).

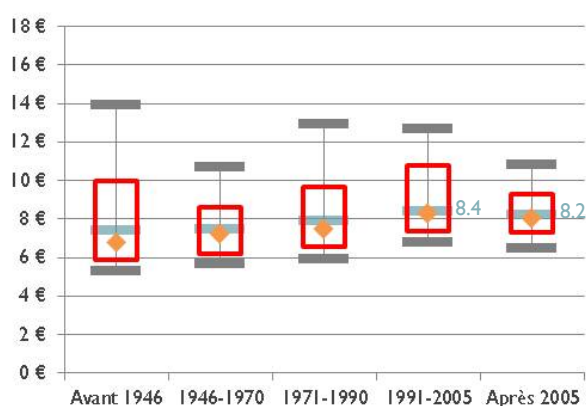
Toutefois, les grandes cuisines faisant office de pièce de vie (au moins 12 m²) peuvent constituer une pièce à part entière, ce qui peut également être le cas des mezzanines (si hauteur supérieure à 1m80).

L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

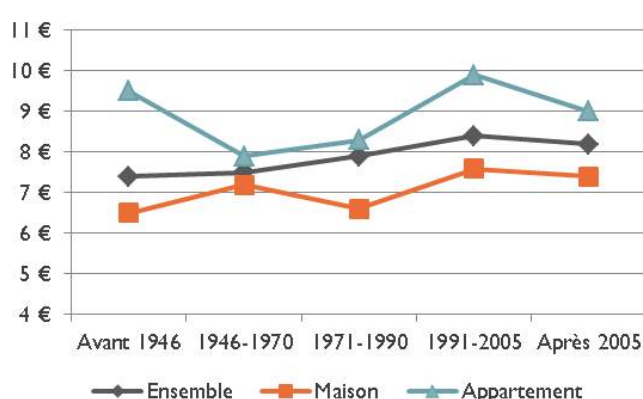
L'époque de construction du bâtiment influence les niveaux de loyer car elle reflète, en partie, la qualité du bâti et le niveau d'équipement et de confort (réglementation thermique, phonique...). Appartements et maisons confondus, plus le logement est récent, plus le loyer au mètre carré est élevé. Avec un loyer médian de 7.4 €/m² pour les logements d'avant 1946, les logements construits entre 1991 et 2005 sont 1 € plus élevés au mètre carré. Il faut noter une stabilisation des loyers pour les logements de la période récente (0.2 € de moins au mètre carré pour les logements d'après 2005 comparé aux logements construits entre 1991 et 2005).

Cette tendance n'est cependant pas visible si l'on détaille chaque typologie. Le loyer médian des appartements fluctue selon les périodes : les logements d'avant 1946 et après 1991 ont un loyer médian supérieur ou égal à 9 €/m². Les appartements les moins chers sont ceux construits entre 1946 et 1970, période où ont été produits de grands collectifs perçus comme des logements de qualité moindre avec des charges élevées.

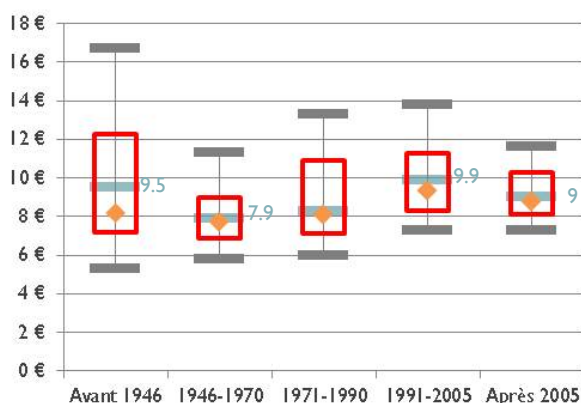
Dispersion des loyers au mètre carré par époque de construction - tous logements confondus



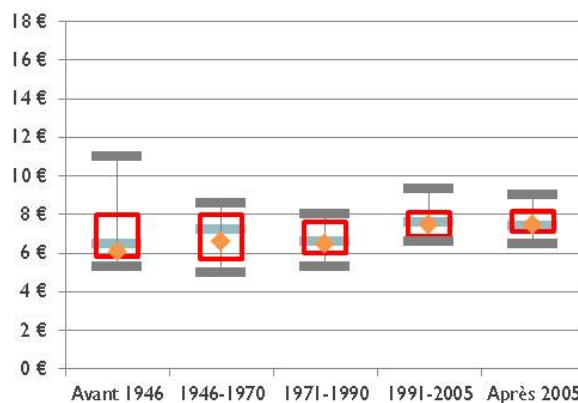
Loyer médian (€/m²) selon le type de logement et l'époque de construction



Dispersion des loyers au mètre carré par époque de construction - appartements



Dispersion des loyers au mètre carré par époque de construction - maisons

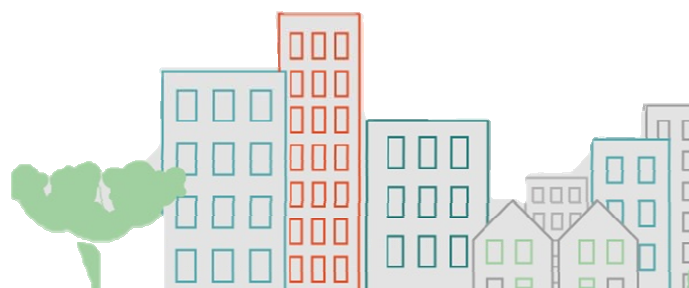


Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85
Aide à la lecture des diagrammes p 30

Chiffres clés

Poids du parc locatif privé selon les époques de construction

	Avant 1946	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	Après 2005
	13%	13%	26%	28%	20%
	20%	14%	23%	27%	16%



LA DATE D'EMMÉNAGEMENT DU LOCATAIRE

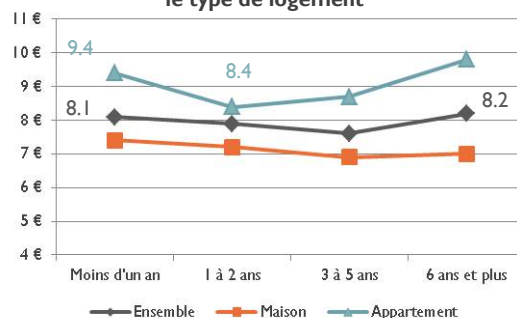
Le prix au mètre carré varie également en fonction de l'ancienneté du locataire dans le logement. Ainsi tous biens confondus, le loyer d'un nouvel emménagé ne sera que très légèrement supérieur (0.1 €/m² de plus) à celui d'un locataire emménagé il y a 6 ans et plus.

Cependant, il faut noter des loyers légèrement plus faibles pour les locataires d'appartements ayant emménagé il y a 1 à 5 ans. Ceux qui ont emménagé dans leur logement il y a 1 à 2 ans règlent un loyer 1 €/m² moins cher que celui des emménagés de l'année, soit 12.4 € par mois de moins pour une surface moyenne de 4 m² plus importante.

L'offre de logements, supérieure à la demande, a fait diminuer les niveaux de loyer pour les nouveaux emménagés des années 2014 et 2015. En effet, les années 2011 et 2012 ont connu un pic de la construction neuve en collectif (plus de 650 mises en chantier* en 2 ans). A l'inverse, 164 mises en chantier sont dénombrées en 2008 et moins de 150 pour la période 2013 - 2014.

Les réévaluations de loyer en cours de bail, limitées par l'IRL, ont progressé moins rapidement que la hausse du loyer de marché en 2016.

Loyers médians selon l'ancienneté du locataire et le type de logement



Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

* Sit@del 2 - données en date de prise en compte

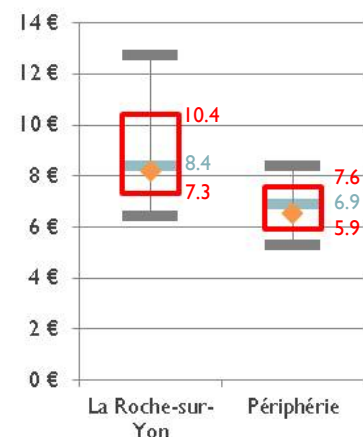
LA LOCALISATION

La valeur médiane des loyers de la ville de La Roche-sur-Yon est de 8.4 €/m², soit 1.5 € de plus au mètre carré que les loyers des autres communes de l'agglomération. En moyenne, le loyer mensuel d'un logement de 57 m² à La Roche-sur-Yon est de 468 € contre 580 € pour un logement de 89 m² en périphérie.

La dispersion des loyers est forte sur la ville centre : 3.1 €/m² de différence entre le 1^{er} et le 3^{ème} quartile et 6.3 €/m² entre le 1^{er} décile et le 9^{ème} décile.

A l'inverse, les loyers des logements locatifs privés situés en périphérie sont plus homogènes avec une différence de 1.7 €/m² entre le 1^{er} et le 3^{ème} quartile et 3.1 €/m² entre le 1^{er} décile et le 9^{ème} décile.

Dispersion des loyers au mètre carré tous logements confondus



Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85
Aide à la lecture des diagrammes p 30

Définition

L'indice de Référence des Loyers (IRL)

L'indice trimestriel de référence des loyers (IRL) créé par la loi n°2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat « correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. »

L'IRL concerne les loyers des locaux à usage d'habitation principale (loués vides ou meublés).

Il est publié chaque trimestre par l'INSEE.

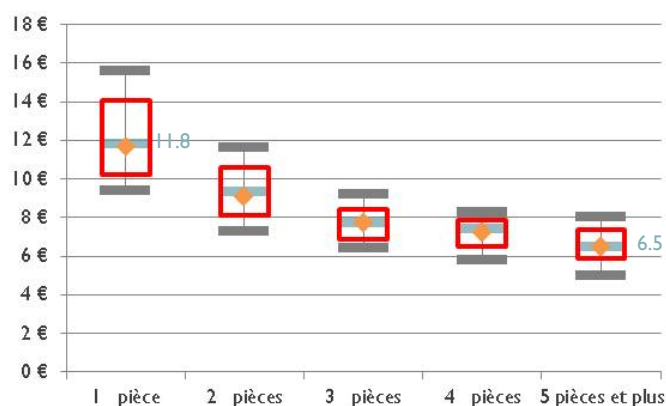
Les locataires d'un logement individuel à La Roche-sur-Yon ont des loyers légèrement plus élevés que ceux de la périphérie yonnaise. En moyenne, les locataires de la ville centre règlent un loyer 0.9 €/m² plus cher que celui des locataires de la périphérie pour une surface moyenne inférieure de 9 m². La dispersion des loyers des logements individuels est plus forte sur la ville-centre que la périphérie. 10% des maisons les plus coûteuse à La Roche-sur-Yon ont un loyer au mètre carré supérieur à 10.3 € et 10% des maisons les moins chères ont un loyer au mètre carré inférieur à 6.1€, soit un écart de 4.2 €/m². Pour la périphérie yonnaise, cet écart est de 2.9 €/m², synonyme d'un marché locatif individuel plus homogène.

La dispersion des loyers sur La Roche-sur-Yon met en avant l'hétérogénéité du parc locatif privé. Si le loyer médian d'une location sur La Roche-sur-Yon est de 8.4 €/m², il est en réalité de 7.6 €/m² pour une maison et de 9 €/m² pour un appartement. La plus grande diversité de taille du parc locatif collectif par rapport au parc individuel entraine une dispersion des loyers au mètre carré plus forte pour les appartements. 50% des appartements loués vides ont un loyer compris entre 7.6 €/m² et 10.8 €/m².

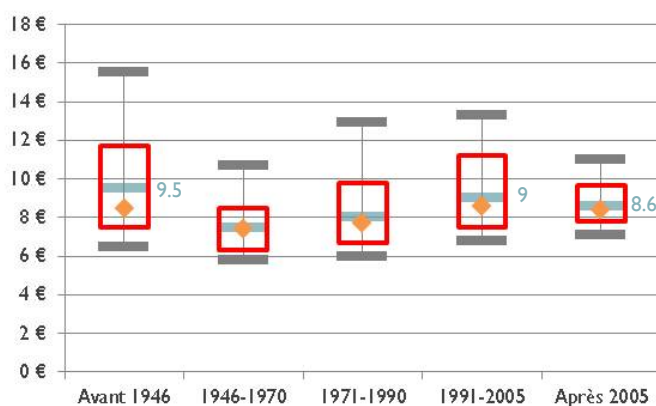
Appartements et maisons confondus, il existe 5.3 €/m² de différence entre le loyer médian d'un logement d'une pièce et celui d'un 5 pièces et plus à La Roche-sur-Yon (respectivement 11.8 €/m² et 6.5 €/m²).

Pour ce qui est des époques de construction, le loyer médian des logements construits avant 1946 est le plus élevé sur la ville-centre (9.5 €/m²) suivi par celui des logements construits entre 1991 et 2005 (9 €/m²) et ceux construits après 2005 (8.6 €/m²). Situés dans l'hypercentre de La Roche-sur-Yon, les logements d'avant-guerre attirent par leur localisation.

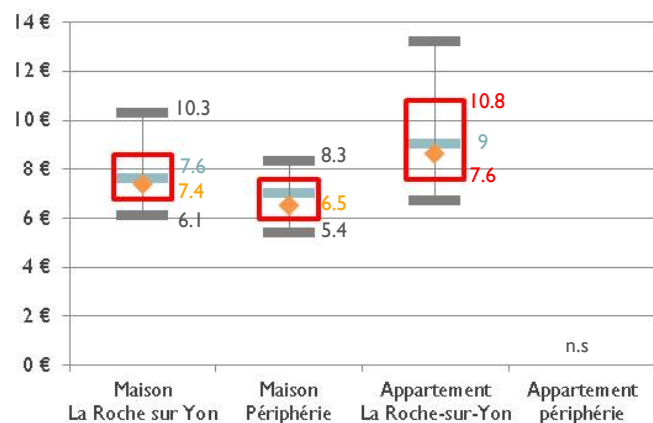
Dispersion des loyers au mètre carré par nombre de pièces
tous logements confondus - La Roche-sur-Yon



Dispersion des loyers au mètre carré par époque de construction
tous logements confondus - La Roche-sur-Yon



Dispersion des loyers au mètre carré par type de logement

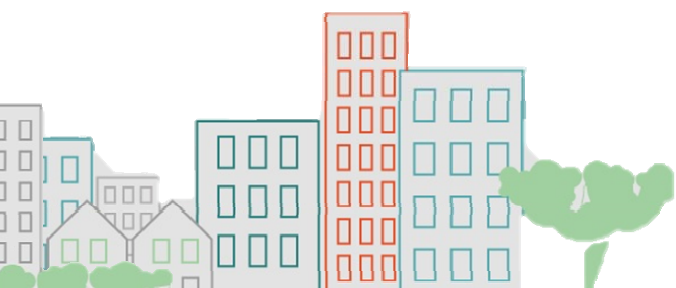


Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85
Aide à la lecture des diagrammes p 30

n.s : non-significatif - moins de 50 enquêtes



Les Sables d'Olonne Agglomération



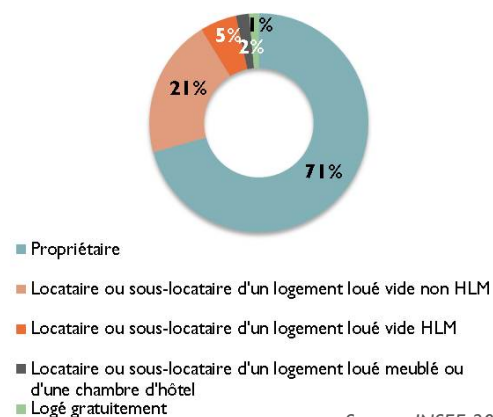
Le parc locatif privé

Parc de logements et statut d'occupation des résidences principales

Le parc des Sables d'Olonne Agglomération se compose de 41 990 logements. Les résidences principales représentent 60% du parc, soit 25 013 logements (70% en Vendée). 21% des habitations principales sont des logements locatifs privés loués vides contre 18% à l'échelle départementale.

91% des logements locatifs privés loués vides se situent sur les communes littorales (22% à Olonne-sur-Mer, 26% au Château d'Olonne et 43% aux Sables d'Olonne).

Résidences principales selon le statut d'occupation

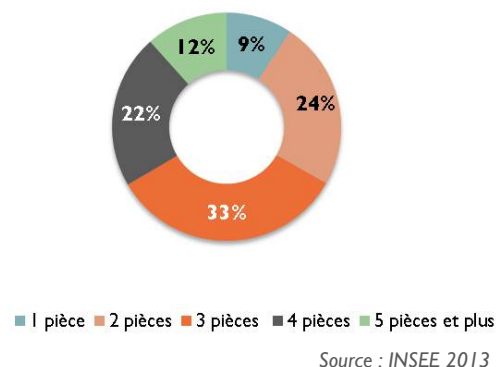


Composition du parc locatif privé

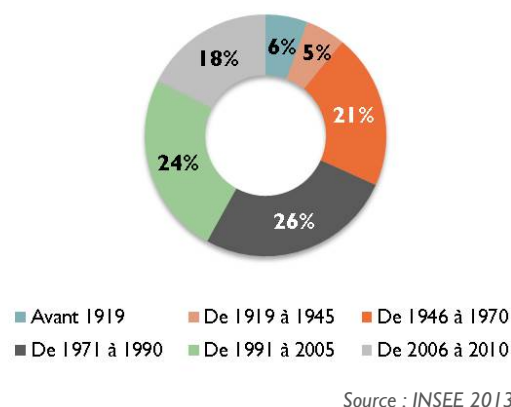
54% des logements locatifs loués vides de l'agglomération sont des maisons contre 70% à l'échelle départementale. 1/3 des locations sont des logements de 3 pièces et près de 25% des 2 pièces. Les 4 pièces et plus représentent 33% des locations de l'agglomération contre 46% en Vendée.

28% des logements locatifs privés des Sables d'Olonne Agglomération ont une surface habitable de 60 m² à 79 m², 24% de 40 m² à 59 m² et 20% de 80 m² à moins de 100 m².

Locations louées vides du parc privé par nombre de pièces



Locations louées vides du parc privé par époque de construction



Epoque de construction du parc locatif privé

A l'image du département, la moitié des logements locatifs du parc locatif privé de la zone d'étude a été construite entre 1971 et 2005. A l'inverse, 11% des logements locatifs de l'agglomération des Olonnes ont été construits avant 1946 contre 20% en Vendée.

Le parc locatif individuel est plus ancien que le collectif puisque 14% des maisons datent d'avant 1946, soit 7 points de plus que les appartements.

Chiffres clés

Le parc de logements



- 41 990 logements dont 60% de résidences principales (soit 25 013)
- 5 117 logements locatifs privés loués vides
- 2 776 maisons soit 54% des logements locatifs privés loués vides
- 474 logements locatifs privés loués meublés

Source : INSEE 2013



Les locataires du parc privé

Mobilité des locataires du parc privé

64% des locataires des Sables d'Olonne Agglomération vivent dans leur logement depuis moins de 5 ans, contre 71% en Vendée. La part de locataires vivant depuis moins de 5 ans sur la zone d'étude est la même qu'ils habitent en maison ou en appartement (64%). A l'inverse, la mobilité des locataires de logements collectifs est plus forte en Vendée que celle des locataires de maisons individuelles (respectivement 77% et 69%).

A titre de comparaison, sur l'agglomération des Olonnes, seuls 19% des locataires du parc locatif HLM loué vide ont emménagé depuis moins de 2 ans dans leur logement contre 26% pour le parc privé. 55% vivent dans leur logement social depuis plus de 5 ans contre 36% pour les locataires du parc locatif privé.

Caractéristiques des locataires du parc privé

36% des locataires du parc privé loué vide sont des retraités contre 21% en Vendée. Les ouvriers et les employés représentent respectivement 17% et 15% des locataires. A l'échelle du département, leur part est de 31% et de 14%. A noter que les retraités représentent 31% des locataires de maisons contre 43% des locataires d'appartements.

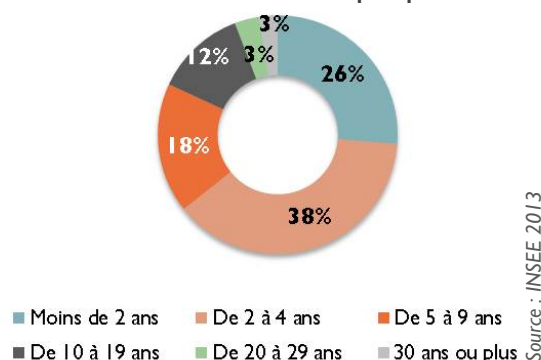
Ces caractéristiques sont à associer avec l'âge des chefs de ménage. 46% des locataires du parc privé de l'agglomération ont plus de 54 ans contre 27% en Vendée. 25% des locataires sont âgés de 25 à 39 ans contre 36% à l'échelle départementale.

Les ménages du parc locatif privé

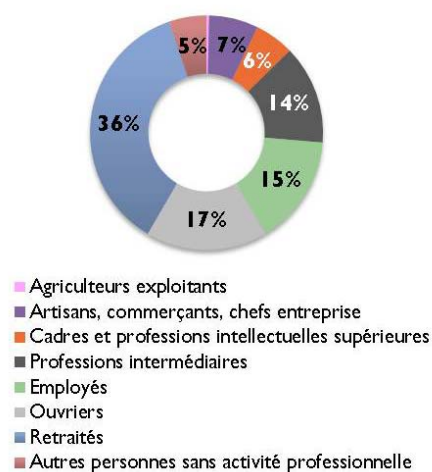
Environ une location sur deux du parc privé est occupée par une personne seule contre 45% à l'échelle départementale.

Si les petits ménages (1 à 2 personnes) représentent 79% des locataires des logements locatifs de l'agglomération, ils sont en réalité 93% dans le collectif et 67% dans l'individuel. Les grands ménages (4 personnes et plus) représentent 9% des locataires du parc privé, 2% dans le collectif et 16% dans l'individuel.

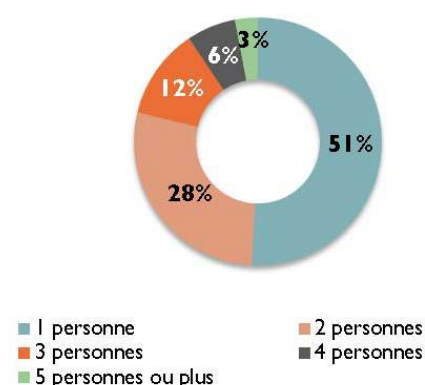
Ancienneté d'emménagement
locations louées vides du parc privé



Catégorie socio-professionnelle du chef de ménage
locations louées vides du parc privé



Taille du ménage -
locations louées vides du parc privé



Chiffres clés

Les allocataires du parc locatif Les Sables d'Olonne Agglomération

	Nombre d'allocataires CAF percevant une aide au logement	Part des allocataires au taux d'effort supérieur ou égal à 30%
Parc locatif privé	2 078	38%
Parc locatif social	1 107	9%

* Le taux d'effort est le rapport entre la somme des dépenses liées à l'habitation principale et les revenus des ménages.

Source : CAF au 31/12/2016

Les loyers du parc locatif privé

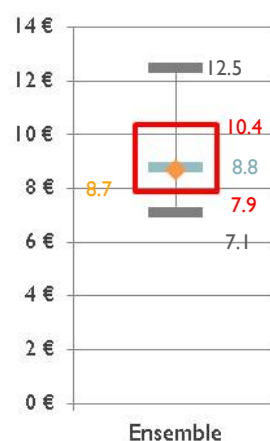
En 2016, les locataires paient en moyenne un loyer de 592 € par mois (hors charges) pour 68 m² soit 8.7 €/m². La valeur médiane des loyers est de 8.8 €/m². Ainsi, 50% des logements ont un loyer supérieur à 8.8 €/m² et 50% ont un loyer inférieur à cette valeur.

La moitié des locataires ont un loyer compris entre 7.9 et 10.4 €/m² (entre le 1^{er} et le 3^{ème} quartile).

10% des locations les plus coûteuses ont un loyer supérieur à 12.5 €/m² et 10% des locations les moins chères ont un loyer inférieur à 7.1 €/m².

Les caractéristiques du logement (type de construction, nombre de pièces, époque de construction), l'ancienneté du locataire et la localisation du bien sont des éléments influant sur le loyer et expliquant la dispersion des loyers sur l'agglomération.

Dispersion des loyers au mètre carré



Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85
Aide à la lecture des diagrammes p 30

Exemples de locations au loyer médian de 8.8 €/m²:

- Appartement 2 pièces construit en 1978 de 51 m² dont le locataire a emménagé depuis 5 ans
- Appartement 3 pièces construit en 2011 de 72 m² dont le locataire a emménagé depuis 1 an
- Maison 3 pièces construite en 1999 de 80 m² dont le locataire a emménagé depuis 1 an
- Maison 5 pièces construite en 2012 de 108 m² dont le locataire a emménagé depuis 4 ans

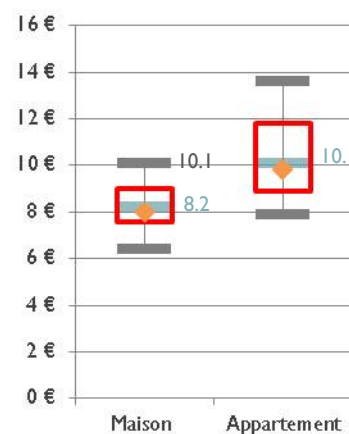
LE TYPE D'HABITAT

Avec un loyer médian de 10.1 €/m², le loyer médian d'un appartement est près de 2 €/m² plus élevé que celui des maisons. Alors que 50% des locataires d'un appartement ont un loyer au mètre carré supérieur à 10.1 €/m², seuls 10% des locataires d'une maison ont un loyer au mètre carré supérieur à cette valeur.

Par ailleurs, la dispersion des loyers au mètre carré est plus forte pour les appartements que pour les maisons. Elle s'explique par une plus grande variation des tailles de logements pour le collectif.

Par ailleurs, plus le logement est petit, plus le loyer au mètre carré est élevé. En moyenne, les maisons ont une surface habitable de 83 m² contre 51 m² pour les appartements.

Dispersion des loyers au mètre carré par type de logement



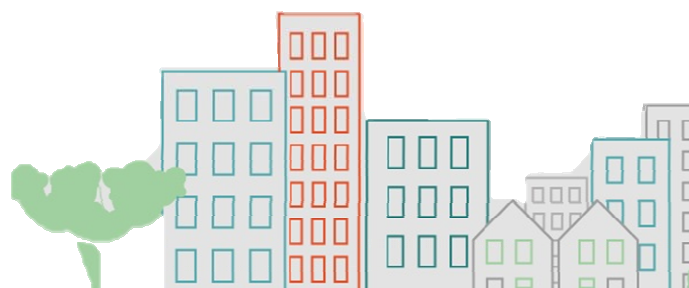
Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85
Aide à la lecture des diagrammes p 30

Chiffres-clés

La collecte 2016



- Objectif : 716** logements loués vides
- Réalisé : 1083** références de loyers collectées
- Soit **21%** du parc locatif privé loué vide
- 980** logements en gestion déléguée

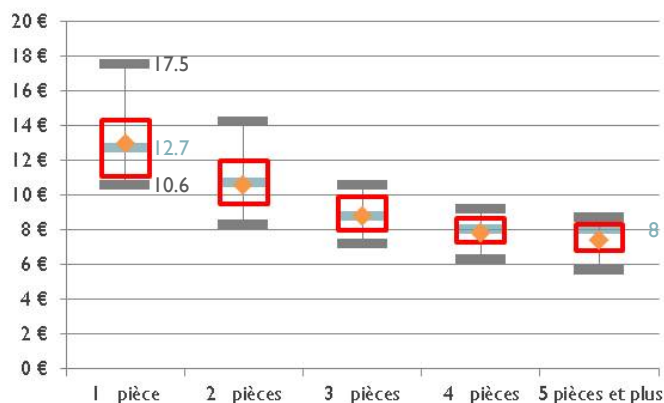


LE NOMBRE DE PIÈCES

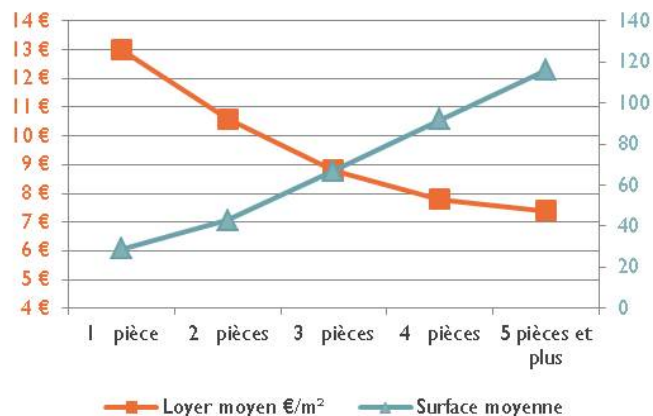
Si le loyer médian d'un logement locatif privé sur l'agglomération est de 8.8 €/m², il est en réalité de 12.7 €/m² pour un logement d'une pièce et de 8 €/m² pour un 5 pièces et plus, soit une différence de 4.7 € par mètre carré. Le parc des TI est particulièrement hétérogène puisque 80% des locations sont comprises entre 10.6 et 17.5 €/m², ce qui représente une différence de 200 € par mois pour un logement de 29 m².

A typologie égale, le loyer médian au mètre carré est légèrement plus élevé pour un appartement de 3 pièces (9.1 €/m²) que pour une maison de même taille (8.5 €/m²).

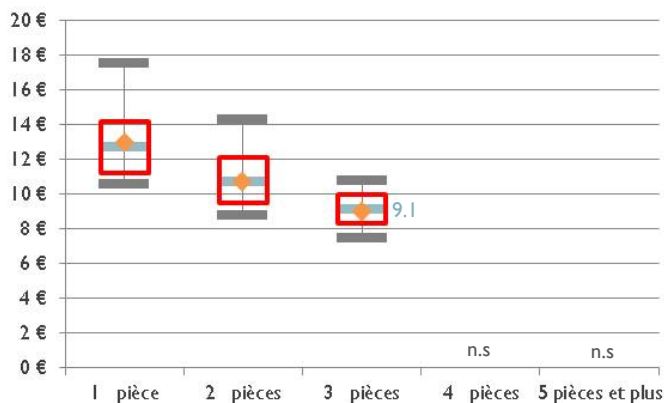
Dispersion des loyers au mètre carré par nombre de pièces dans le logement - tous logements confondus



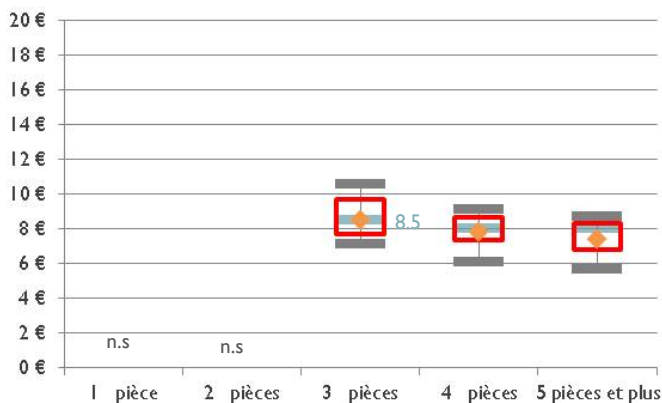
Surface et prix moyens selon le nombre de pièces tous logements confondus



Dispersion des loyers au mètre carré par nombre de pièces dans le logement - appartements



Dispersion des loyers au mètre carré par nombre de pièces dans le logement - maisons



Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85
Aide à la lecture des diagrammes p 30

n.s : non-significatif - moins de 50 enquêtes

Définition

Le décompte des pièces

Ne sont comptées que les pièces « sèches » : séjour, salon, chambre, bureau. Ne sont pas pris en compte les WC, salle d'eau, cuisine et annexes (balcon, terrasse, cave, garage..).

Toutefois, les grandes cuisines faisant office de pièce de vie (au moins 12 m²) peuvent constituer une pièce à part entière, ce qui peut également être le cas des mezzanines (si hauteur supérieure à 1m80).

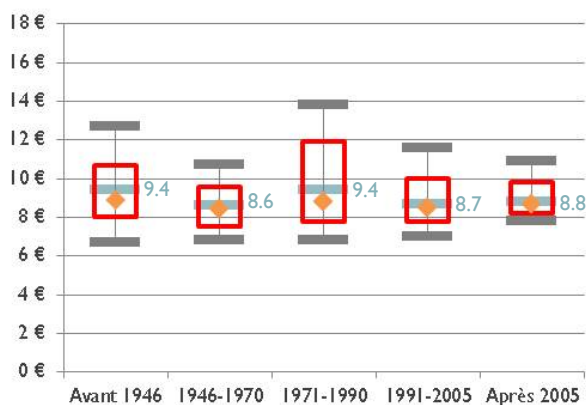
L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

Avec un loyer médian de 9.4 €/m², les logements locatifs construits avant 1946 et de 1971 à 1990 ont le niveau de loyer le plus élevé. Les logements construits entre 1991 et 2005 (8.7 €/m²) et après 2005 (8.8 €/m²) ont des loyers médians stables.

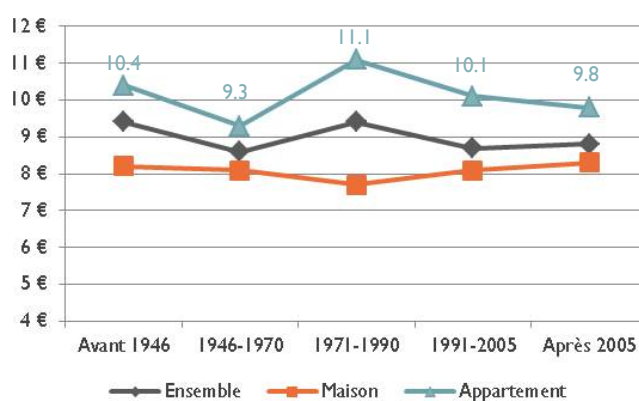
Cependant, cette tendance diffère selon les typologies de logements. Les appartements construits de 1971 à 1990 ont un loyer médian de 11.1 €/m², soit 1.8 €/m² de plus que ceux construits de 1946 à 1970. De plus il faut noter une légère baisse du loyer médian sur la période récente : 10.1 €/m² pour la période 1991 à 2005 et 9.8 €/m² pour les appartements construits après 2005. Les appartements construits avant 1946 et entre 1971 et 1990 sont marqués par des loyers très hétérogènes. Par exemple, 50% des appartements construits entre 1971 et 1990 ont un loyer compris entre 9.3 et 13 €/m², soit de 419 € à 585 € de loyer mensuel pour une surface habitable moyenne de 45 m². Cette forte dispersion met en évidence une grande variété de prestations (logement rénové ou non), des tailles de logement variées (en moyenne 43 m² pour un logement datant d'avant 1976 et 62 m² pour un logement construit entre 1946 et 1970) et des localisations différentes (front de mer ou intérieur).

Pour les maisons, les loyers médians sont relativement stables quelle que soit l'époque de construction. Cependant, il faut noter un marché plus hétérogène pour les maisons construites avant 1946 et de 1971 à 1990.

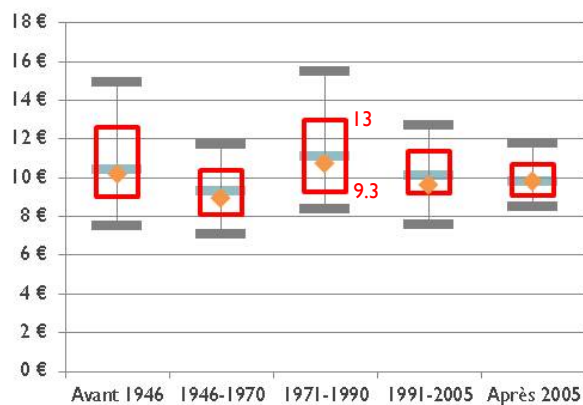
Dispersion des loyers au mètre carré par époque de construction - tous logements confondus



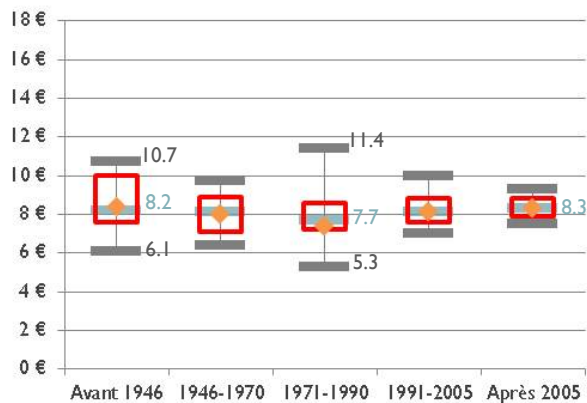
Loyer médian (€/m²) selon le type de logement et l'époque de construction



Dispersion des loyers au mètre carré par époque de construction - appartements



Dispersion des loyers au mètre carré par époque de construction - maisons



Chiffres clés

Poids du parc locatif privé selon les époques de construction

	Avant 1946	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	Après 2005
	11%	21%	26%	24%	18%
	20%	14%	23%	27%	16%

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85
Aide à la lecture des diagrammes p 30

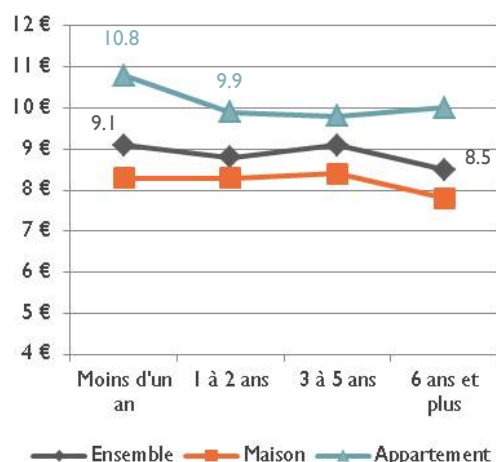


LA DATE D'EMMÉNAGEMENT DU LOCATAIRE

Appartements et maisons confondus, le loyer médian s'élève à 9.1 €/m² pour les relocations en 2016 contre 8.5 €/m² pour les locataires ayant emménagé il y a plus de 5 ans, soit un écart de 7%.

Cependant, pour les appartements, il faut noter une forte hausse des loyers médians de relocation comparé aux loyers médians des locataires ayant emménagé il y a 1 à 2 ans (0.9 €/m² soit une augmentation de 9%). Les réévaluations de loyer en cours de bail, limitées par l'IRL, progressent moins rapidement que la hausse du loyer de marché, lors de la remise en location d'un appartement. Une nuance est tout de même à apporter ; les appartements loués il y a moins d'un an ont une surface moyenne de 46 m² alors qu'elle est de 54 m² pour les locataires ayant emménagé il y a 1 à 2 ans. De manière générale, les loyers au mètre carré diminuent lorsque la surface augmente (voir pages 18 et 19).

Loyers médians selon l'ancienneté du locataire et le type de logement



Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

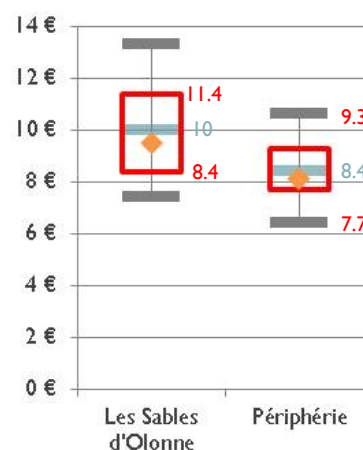
LA LOCALISATION

Tous logements confondus, la valeur médiane des loyers au mètre carré de la ville des Sables d'Olonne est de 10 €/m², soit 1.6 €/m² de plus que les autres communes de l'intercommunalité.

La dispersion des loyers est également plus forte sur la ville-centre. La moitié des logements ont un loyer compris entre 8.4 et 11.4 €/m², ce qui équivaut à un écart de 177 € par mois pour un logement de 59 m² en moyenne,

A l'inverse, les logements locatifs privés situés en périphérie sont plus homogènes avec une différence de 1.6 €/m² entre le 1^{er} et le 3^{ème} quartile.

Dispersion des loyers au mètre carré tous logements confondus



Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85
Aide à la lecture des diagrammes p 30

Définition

L'indice de Référence des Loyers (IRL)

L'indice trimestriel de référence des loyers (IRL) créé par la loi n°2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat « correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. »

L'IRL concerne les loyers des locaux à usage d'habitation principale (loués vides ou meublés).

Il est publié chaque trimestre par l'INSEE.

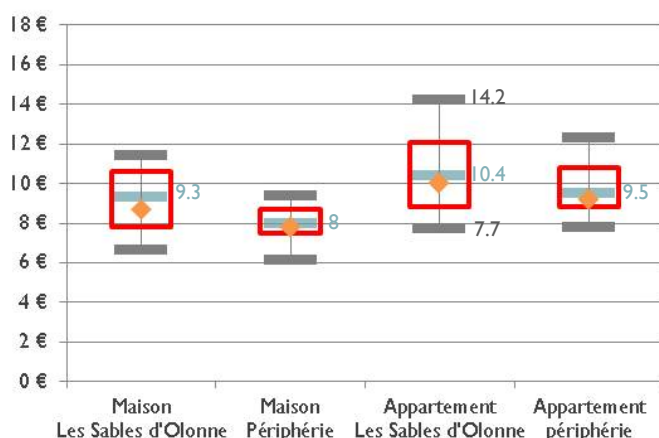
Le loyer médian d'une maison aux Sables d'Olonne est de 9.3 €/m², soit 1.3 €/m² de plus qu'une maison située dans une autre commune de l'agglomération. Pour ce qui est des appartements, le loyer médian au mètre carré est également plus élevé sur la ville-centre que sur les communes périphériques. A noter que le parc de logements locatifs est plus hétérogène sur la ville des Sables d'Olonne que sur les autres communes, que ce soit pour les logements individuels ou collectifs.

La dispersion des loyers sur Les Sables d'Olonne met en avant l'hétérogénéité du parc locatif privé. Le loyer médian d'un appartement est de 10.4 €/m² contre 9.3 €/m² pour une maison sur la même commune. 80% des appartements ont un loyer compris entre 7.7 et 14.2 €/m², soit un écart de 6.5 €/m² entre le 1^{er} et le 9^{ème} décile.

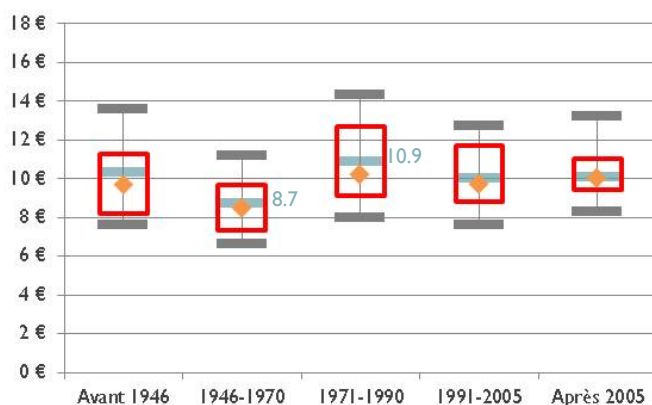
Tous logements confondus, les époques de construction influent également sur le niveau de loyer. Sur la ville-centre, il existe un écart de 2.2 €/m² entre un logement construit entre 1946 et 1970 (8.7 €/m²) et un logement construit entre 1971 et 1990 (10.9 €/m²). Cependant, cet indicateur est à relativiser car les logements construits entre 1946 et 1970 ont une surface habitable moyenne de 70m², soit 20m² de plus que les logements construits entre 1971 et 1990. Le loyer moyen mensuel d'un logement construit entre 1946 et 1970 est de 597 € contre 509 € pour un logement construit entre 1971 et 1990.

Le nombre de pièces qui compose le logement influence également le marché locatif privé. Sur la ville des Sables d'Olonne, le loyer médian d'un logement locatif d'une pièce est de 12.6 €/m², soit 58% de plus qu'un logement de 4 pièces. La différence interquartile est forte pour les logements d'une et de 2 pièces (respectivement 3.1 et 2.8 €/m²) et s'atténue pour les 3 et 4 pièces (respectivement 2.2 et 2.1 €/m²). En périphérie, le loyer médian d'un logement de 2 pièces est 2.2 €/m² plus cher que celui d'un 4 pièces.

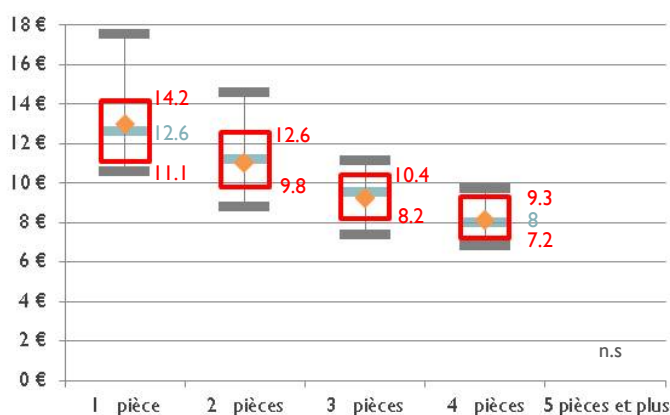
Dispersion des loyers au mètre carré par type de logement



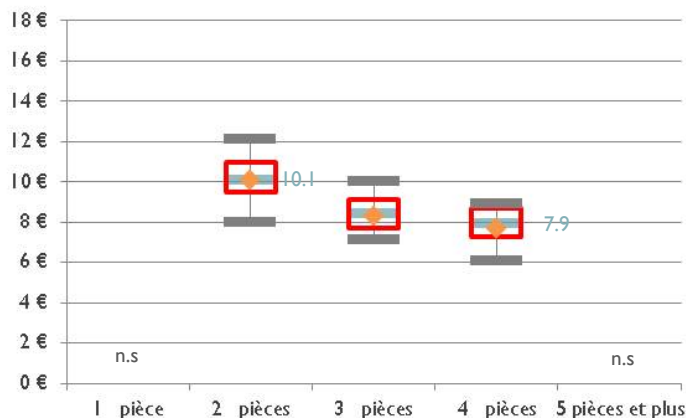
Dispersion des loyers au mètre carré par époque de construction
tous logements confondus - Les Sables d'Olonne



Dispersion des loyers au mètre carré par nombre de pièces
tous logements confondus - Les Sables d'Olonne



Dispersion des loyers au mètre carré par nombre de pièces
tous logements confondus - Périphérie

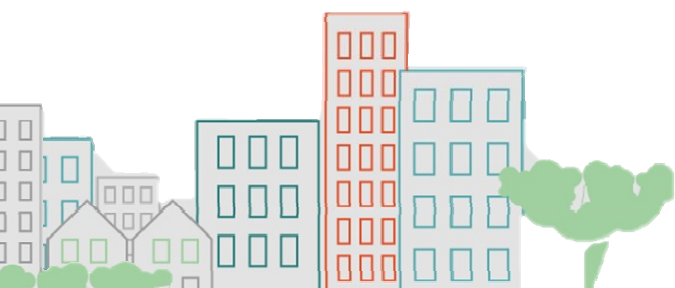
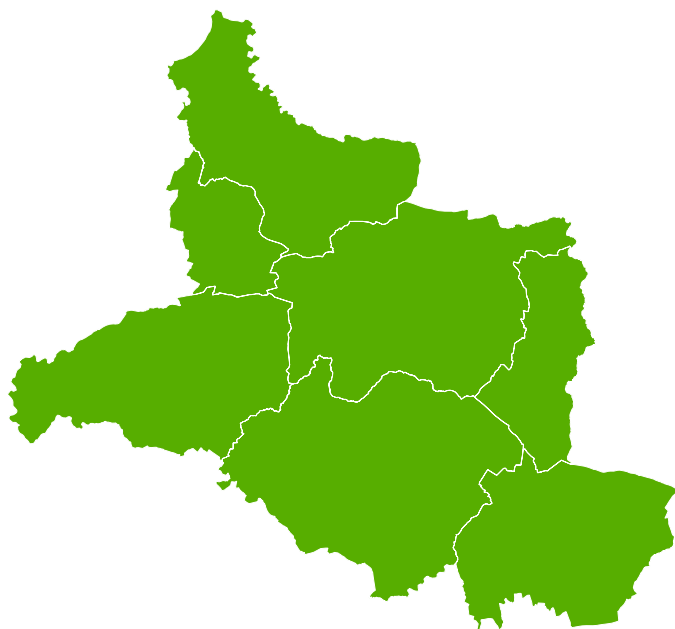


Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85
Aide à la lecture des diagrammes p 30

n.s : non-significatif - moins de 50 enquêtes



Pays de Challans



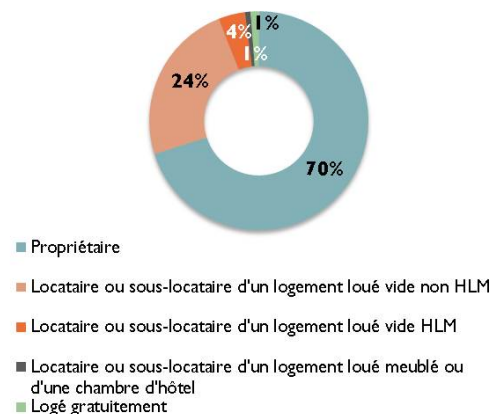
Le parc locatif privé

Parc de logements et statut d'occupation des résidences principales

Le parc de logements du Pays de Challans est composé de 16 844 logements dont 89% de résidences principales. Près de 25% des habitations principales sont des logements locatifs privés loués vides. Cette part est plus importante qu'à l'échelle de la Vendée où le parc locatif privé ne représente que 18% des résidences principales.

Les logements locatifs ne se répartissent pas de façon homogène sur le Pays de Challans. En effet, 70% des locations vides se situent sur la commune de Challans et représentent 28% des résidences principales.

Résidences principales selon le statut d'occupation



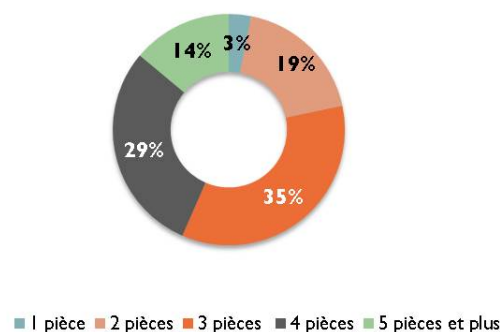
Source : INSEE 2013

Composition du parc locatif privé

La composition du parc locatif privé se rapproche de celle du département avec 73% de maisons individuelles sur le Pays de Challans contre 70% pour la Vendée. Les logements de 3 et 4 pièces sont très présents sur la zone étudiée avec respectivement 35% et 29% du parc locatif privé contre 31% et 28% à l'échelle départementale.

57% des locations du parc privé ont une surface habitable de 60 m² à 99 m² (55% en Vendée). Seuls 10% des logements locatifs présentent une superficie inférieure à 40 m², soit 3 points de moins qu'en Vendée.

Locations louées vides du parc privé par nombre de pièces



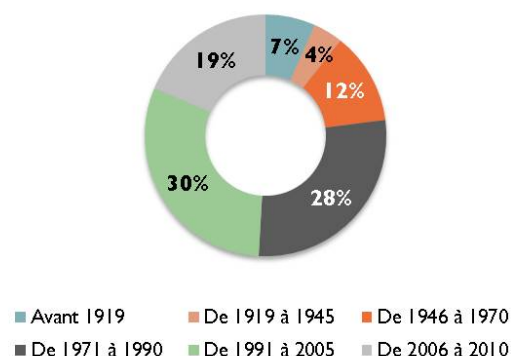
Source : INSEE 2013

Epoque de construction du parc locatif privé

Près de la moitié du parc locatif privé du Pays de Challans a été construite après 1990 contre 43% à l'échelle départementale. Le parc de logements est cependant plus récent qu'à l'échelle de la Vendée puisque seuls 11% des logements locatifs datent d'avant 1946, soit 9 points de moins.

A noter que 25% des appartements de la zone d'étude ont été construits après 2005, soit 9 points de plus que les logements individuels.

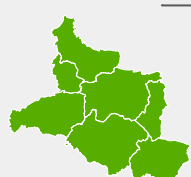
Locations louées vides du parc privé par époque de construction



Source : INSEE 2013

Chiffres clés

Le parc de logements



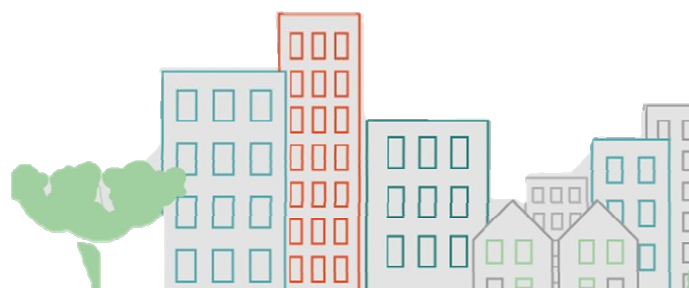
16 844 logements dont 89% de résidences principales (soit 14 931)

3 568 logements locatifs privés loués vides

2 590 maisons soit 73% des logements locatifs privés loués vides

113 logements locatifs privés meublés

Source : INSEE 2013



Les locataires du parc privé

Mobilité des locataires du parc privé

La mobilité des locataires est légèrement plus faible sur le Pays de Challans comparée à celle des Vendéens, avec respectivement 69 % et 71% des locataires vivant depuis moins de 5 ans dans leur location. La proportion de locataires qui habitent depuis moins de 5 ans dans leur logement est la même dans l'individuel et le collectif (respectivement 69% et 70%). A l'inverse, à l'échelle du département, 77% des locataires d'appartements résident dans leur logement depuis moins de 5 ans, soit 8 points de plus que les locataires de maisons.

A titre de comparaison, seuls 15% des locataires du parc locatif HLM loué vide ont emménagé depuis moins de 2 ans contre 33% pour le parc privé. 59% vivent dans leur logement social depuis plus de 5 ans contre 31% pour les locataires du parc locatif privé.

Caractéristiques des locataires du parc privé

Sur le Pays de Challans, 28% des locataires du parc privé loué vide sont des ouvriers, 25% des retraités et 17% des employés. En Vendée, ils représentent respectivement 31%, 21% et 14% des locataires. Si les ouvriers représentent 28% des locataires du parc privé, ils sont en réalité 30% dans l'individuel et 23% dans le collectif. A l'inverse, si les employés représentent 17% des locataires du parc privé, ils sont présents à hauteur de 15% dans l'individuel et 21% dans le collectif.

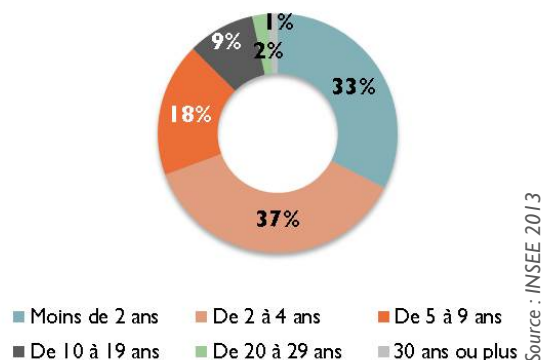
Ces caractéristiques sont à associer avec l'âge des chefs de ménage. 1/3 des locataires du parc privé ont entre 25 et 39 ans et 24% ont entre 40 et 54 ans. Les plus de 65 ans représentent 20% des locataires du Pays de Challans contre 16% à l'échelle départementale.

Les ménages du parc locatif privé

La répartition des ménages locataires du parc privé selon leur taille sur le Pays de Challans est à l'image de celle du département. Les petits ménages représentent 3/4 des locations vides.

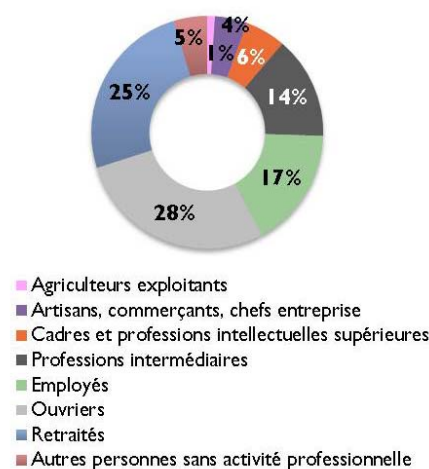
Sur le Pays de Challans, les personnes seules représentent 44% des locataires. Dans le détail, ils sont présents à hauteur de 75% dans les logements collectifs et de 32% dans les maisons individuelles. A l'inverse, les ménages composés de 3 personnes représentent 15% des locataires dans l'individuel et 3% dans le collectif.

Ancienneté d'emménagement
locations louées vides du parc privé



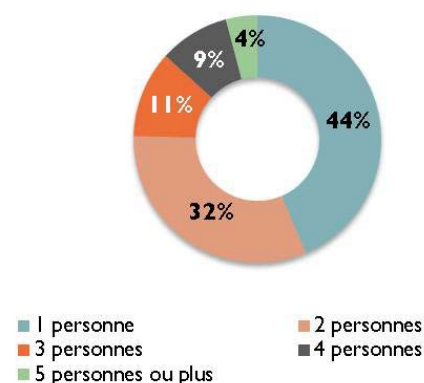
Source : INSEE 2013

Catégorie socio-professionnelle du chef de ménage
locations louées vides du parc privé



Source : INSEE 2013

Taille du ménage
locations louées vides du parc privé



Source : INSEE 2013

Chiffres clés

Les allocataires du parc locatif Challans-Gois Communauté

	Nombre d'allocataires CAF percevant une aide au logement	Part des allocataires au taux d'effort supérieur ou égal à 30%
Parc locatif privé	1 802	31 %
Parc locatif social	458	7 %

* Le taux d'effort est le rapport entre la somme des dépenses liées à l'habitation principale et les revenus des ménages.

Source : CAF au 31/12/2016

Les loyers du parc locatif privé

En 2016, le loyer moyen sur le Pays de Challans est de 7.7 €/m². La valeur médiane des loyers est de 7.9 €/m² : 50% des loyers de la zone sont inférieurs à 7.7 €/m² et 50% des loyers sont supérieurs à cette valeur.

De plus, la moitié des locataires ont un loyer compris entre 7.1 et 9 €/m² (entre le 1^{er} et le 3^{ème} quartile).

10% des logements les plus coûteux ont un loyer supérieur à 10.5 €/m² et 10% des logements les moins chers ont un loyer inférieur à 6.2 €/m².

Cette dispersion des loyers s'explique notamment par les caractéristiques du logement, à savoir le type de construction, le nombre de pièces, l'époque de construction, l'ancienneté du locataire et la localisation du bien.

Exemples de locations au loyer médian de 7.9 €/m²:

- Appartement 3 pièces construit en 2006 de 67 m² dont le locataire a emménagé depuis 1 an
- Maison 3 pièces construite en 2013 de 77 m² dont le locataire a emménagé depuis 3 ans
- Maison 3 pièces construite en 1977 de 79 m² dont le locataire a emménagé depuis 13 ans
- Maison 5 pièces construite en 2010 de 89 m² dont le locataire a emménagé depuis 1 an

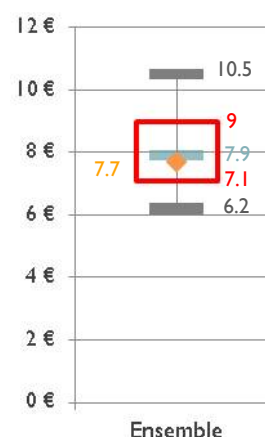
LE TYPE D'HABITAT

Avec un loyer médian de 9.2 €/m², les appartements sont proches de la valeur du 3^{ème} quartile (tous logements confondus). A l'inverse, les maisons ont un loyer médian de 7.6 €/m².

Cette différence s'explique par les caractéristiques des logements. Plus le logement est petit, plus le loyer au mètre carré est élevé. Cela s'explique par des coûts de structure fixes dus à la présence de certains équipements (salle de bains, wc, cuisine...). Dans l'échantillon, les maisons enquêtées ont une surface habitable moyenne de 80 m² contre 52 m² pour les appartements.

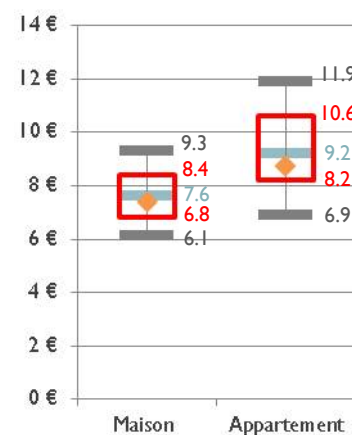
A noter que la dispersion des loyers est plus importante pour les appartements (2.4 €/m² entre le 1^{er} et le 3^{ème} quartile et 5 €/m² entre le 1^{er} et le 9^{ème} décile) que pour les maisons (1.6 €/m² entre le 1^{er} et le 3^{ème} quartile et 3.2 €/m² entre le 1^{er} et le 9^{ème} décile). L'hétérogénéité du parc collectif (surfaces et nombre de pièces) explique cette dispersion plus forte.

Dispersion des loyers au mètre carré



Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85
Aide à la lecture des diagrammes p 30

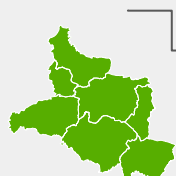
Dispersion des loyers au mètre carré par type de logement



Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85
Aide à la lecture des diagrammes p 30

Chiffres-clés

La collecte 2016



- Objectif : 700** logements loués vides
- Réalisé : 1 006** références de loyers collectées
- Soit **28%** du parc locatif privé loué vide
- 980** logements en gestion déléguée



LE NOMBRE DE PIÈCES

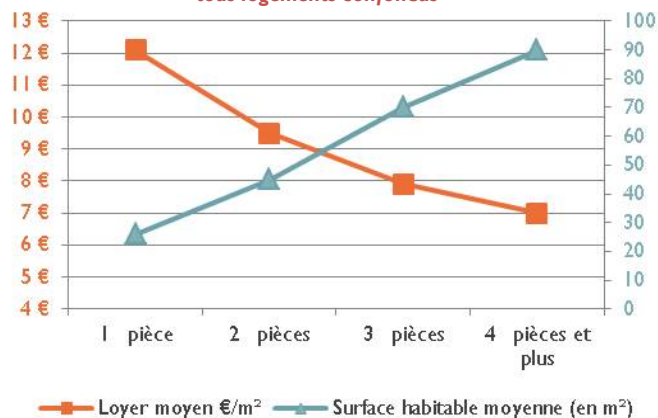
Si le loyer médian d'un logement locatif privé sur le Pays de Challans est de 7.9 €/m², il est en réalité de 12.6 €/m² pour un logement d'une pièce (T1) et de 7.4 €/m² pour un 4 pièces et plus, soit un écart de 5.2 € de loyer au mètre carré. Le parc des T1 est particulièrement hétérogène puisque 80% des locations sont comprises entre 9.4 €/m² et 15.7 €/m², ce qui représente un écart de 163.8 € de loyer mensuel pour un logement de 26 m².

A noter qu'à typologie égale, le loyer au mètre carré est légèrement plus élevé pour un appartement de 3 pièces (8.4 €/m²) que pour une maison de même taille (8 €/m²).

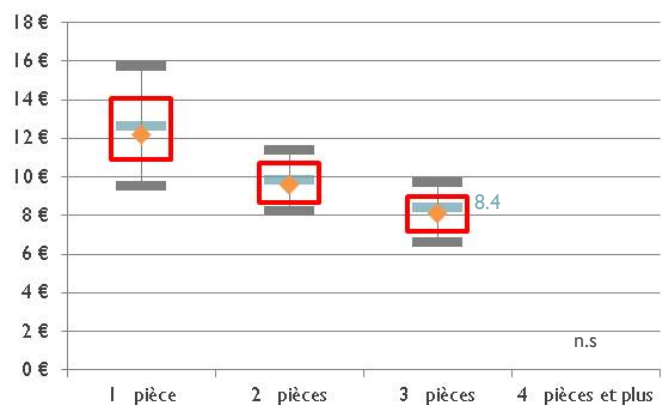
Dispersion des loyers au mètre carré par nombre de pièces dans le logement - tous logements confondus



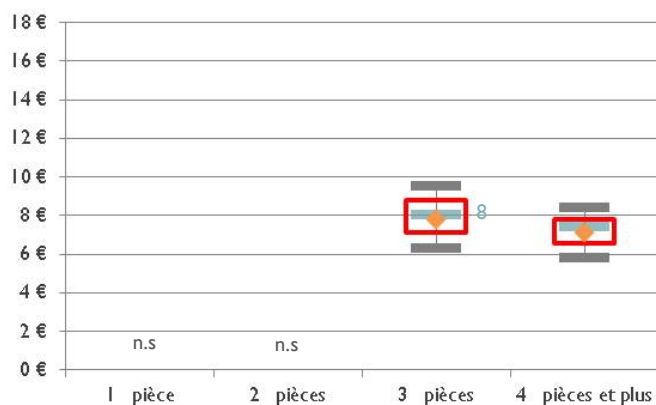
Surface et prix moyens selon le nombre de pièces tous logements confondus



Dispersion des loyers au mètre carré par nombre de pièces dans le logement - appartements



Dispersion des loyers au mètre carré par nombre de pièces dans le logement - maisons



n.s. : non-significatif - moins de 50 enquêtes

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85
Aide à la lecture des diagrammes p 30

Définition

Le décompte des pièces

Ne sont comptées que les pièces « sèches » : séjour, salon, chambre, bureau. Ne sont pas pris en compte les WC, salle d'eau, cuisine et annexes (balcon, terrasse, cave, garage..).

Toutefois, les grandes cuisines faisant office de pièce de vie (au moins 12 m²) peuvent constituer une pièce à part entière, ce qui peut également être le cas des mezzanines (si hauteur supérieure à 1m80).

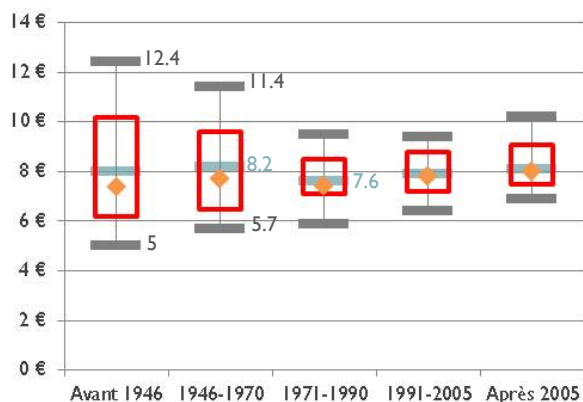
L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

L'époque de construction du bâtiment influe peu sur les loyers médians. Appartements et maisons confondus, il existe un écart de 0.6 €/m² entre le loyer médian le plus élevé (logements construits entre 1946 et 1970) et le loyer médian le plus faible (logements construits entre 1971 et 1990). Cependant, il faut noter que les locations construites entre 1971 et 2005 sont en moyenne plus grandes que celles construites avant 1970. La différence de loyer est alors plus visible, 474 €/mois pour une location construite avant 1946, soit 111 € de moins qu'un logement construit entre 1991 et 2005.

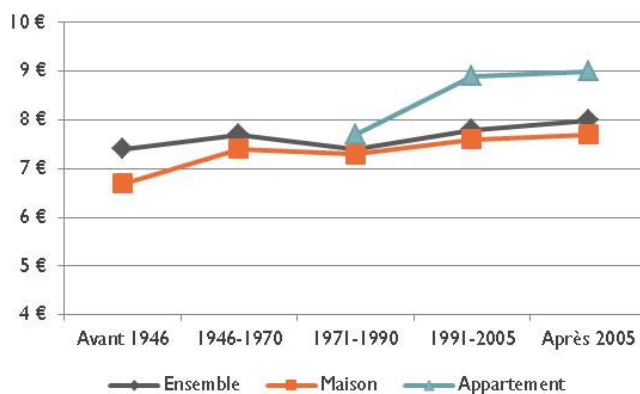
La dispersion des loyers est plus forte pour les logements construits avant 1971 (7.4 €/m² entre le 1^{er} et le 9^{ème} décile pour les logements construits avant 1946 et 5.7 €/m² pour les logements construits entre 1946 et 1970). La rénovation ou non de certains logements peut expliquer ces écarts. Ce constat est le même pour les maisons construites aux périodes précédemment citées.

Pour ce qui est des appartements, le loyer médian est stable sur la période récente (9 €/m² pour ceux construits entre 1991 et 2005 et 9.2 €/m² pour ceux d'après 2005). A l'inverse, il est de 8.3 €/m² pour les appartements construits entre 1971 et 1990.

Dispersion des loyers au mètre carré par époque de construction - tous logements confondus



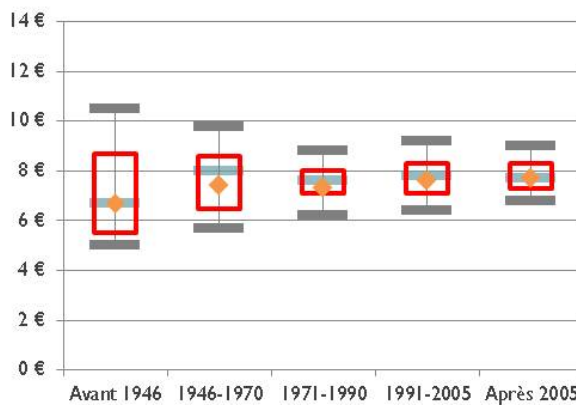
Loyer médian (€/m²) selon le type de logement et l'époque de construction



Dispersion des loyers au mètre carré par époque de construction - appartements



Dispersion des loyers au mètre carré par époque de construction - maisons



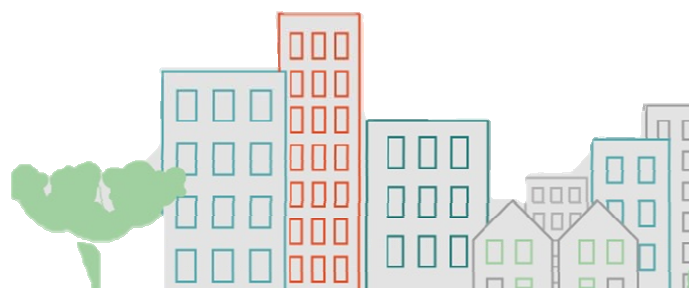
Chiffres clés

Poids du parc locatif privé selon les époques de construction

	Avant 1946	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	Après 2005
	11%	12%	28%	30%	19%
	20%	14%	23%	27%	16%

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85
Aide à la lecture des diagrammes p 30

n.s : non-significatif - moins de 50 enquêtes



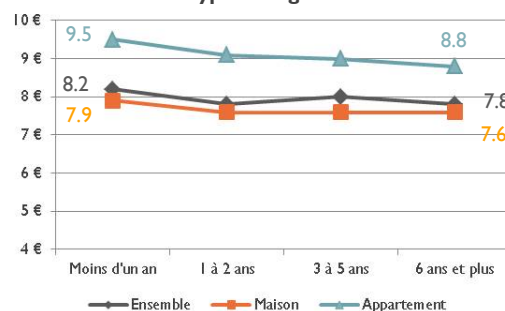
LA DATE D'EMMÉNAGEMENT DU LOCATAIRE

Le prix au mètre carré permet de distinguer les loyers de marché (locataires emménagés dans l'année) et les loyers dits de stock.

Le loyer médian par mètre carré est stable pour les locations du Pays de Challans. Tous logements confondus, un locataire ayant emménagé il y a moins d'un an paiera 0.4 €/m² de plus qu'un locataire présent depuis plus de 5 ans. Cet écart est de 0.3 €/m² pour les maisons et de 0.7 €/m² pour les appartements.

Par exemple, le loyer mensuel d'un appartement de 50 m² dont le locataire a emménagé il y a moins d'un an est de 475 €. A loyer mensuel identique, un locataire ayant emménagé il y a plus de 5 ans disposera d'une surface habitable de 54 m².

Loyers médians selon l'ancienneté du locataire et le type de logement



Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85
Aide à la lecture des diagrammes p 30

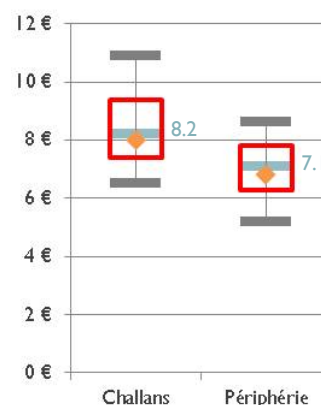
LA LOCALISATION

Tous logements confondus, le loyer médian du parc privé de la ville de Challans est de 8.2 €/m² soit 1.1 €/m² de plus que les loyers des autres communes périphériques.

Cette différence est influencée par la typologie des logements. En effet, 94% des logements locatifs collectifs du Pays de Challans se situent sur la commune de Challans*.

Sur l'ensemble de la zone d'étude**, le loyer médian des appartements est 1.6 €/m² plus élevé que celui des maisons ; ce qui impacte le loyer médian des logements locatifs de la ville-centre.

**Dispersion des loyers au mètre carré
tous logements confondus**



Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85
Aide à la lecture des diagrammes p 30

* INSEE 2013

** p 24

Définition

L'indice de Référence des Loyers (IRL)

L'indice trimestriel de référence des loyers (IRL) créé par la loi n°2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat « correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. »

L'IRL concerne les loyers des locaux à usage d'habitation principale (loués vides ou meublés).

Il est publié chaque trimestre par l'INSEE.

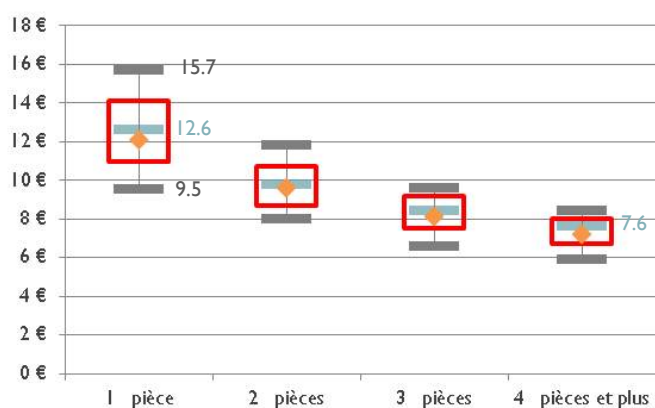
Les locataires d'un logement individuel à Challans ont des loyers légèrement plus élevés que ceux des autres communes du Pays avec un écart de 0.7 €/m². 25% des logements individuels les plus coûteux à Challans ont un loyer au mètre carré supérieur à 8.6 €/m² alors qu'il est de 7.7 €/m² pour les autres communes de la zone étudiée. 25% des logements individuels les moins chers à Challans ont un loyer au mètre carré inférieur à 7.2 €/m² contre 6.2 €/m² pour sa périphérie.

A noter que les surfaces habitables moyennes des maisons locatives diffèrent peu selon leur localisation : elles sont de 79 m² pour la ville de Challans et de 83 m² pour les autres communes.

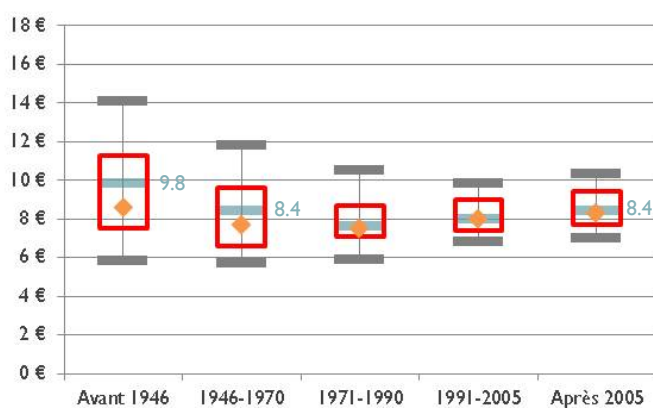
Que ce soit sur la ville de Challans ou sur l'ensemble de la zone étudiée, les loyers au mètre carré diminuent lorsque la surface augmente. A Challans, le loyer médian au mètre carré d'un logement d'une pièce est 1.7 fois supérieur à celui d'un 4 pièces et plus. La dispersion des loyers des logements d'une pièce est également plus importante que sur les autres typologies.

Pour ce qui est des époques de construction, le loyer médian des logements construits avant 1946 est le plus élevé sur la commune de Challans (9.8 €/m²). Situés dans l'hypercentre, ces logements attirent par leur localisation et leur proximité aux services. Viennent ensuite les logements construits entre 1946 et 1970 et ceux d'après 2005 (8.4 €/m²).

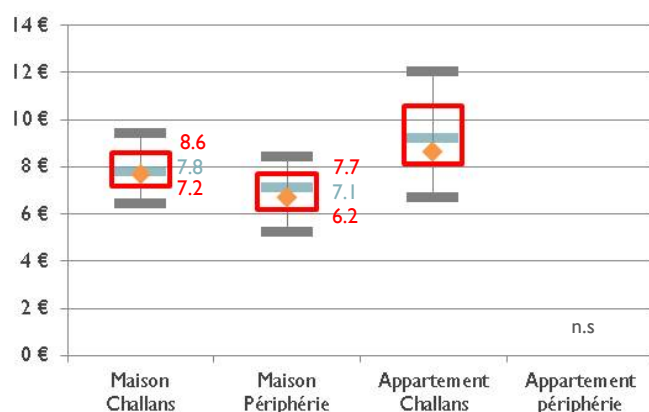
Dispersion des loyers au mètre carré par nombre de pièces
tous logements confondus - Challans



Dispersion des loyers au mètre carré par époque de construction
tous logements confondus - Challans



Dispersion des loyers au mètre carré par type de logement

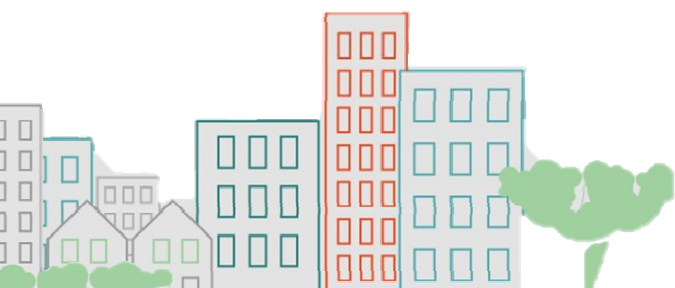


Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85
Aide à la lecture des diagrammes p 30

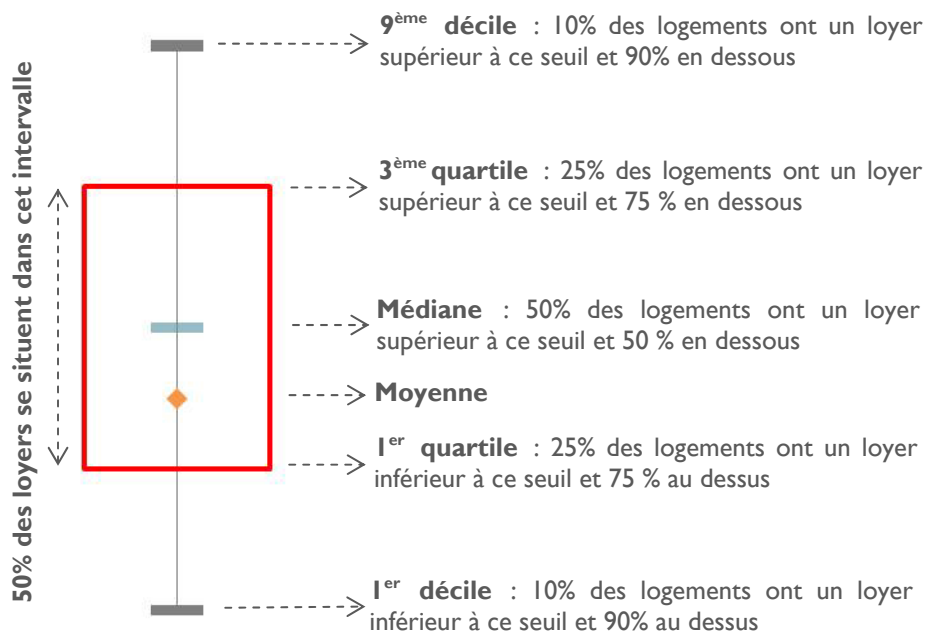
n.s : non-significatif - moins de 50 enquêtes



Annexes



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. À 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).

Les données de l'Observatoire Local des Loyers

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 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.

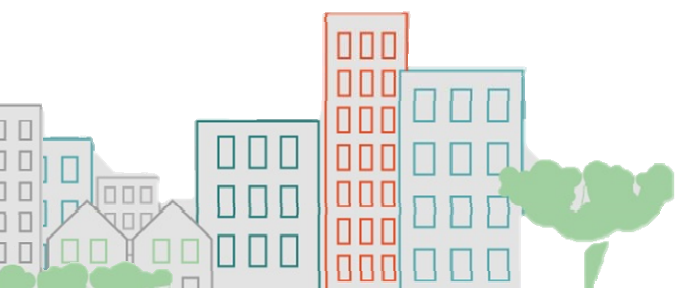
Les données présentées dans ce document sont des loyers au m², hors charges, de logements loués vides.



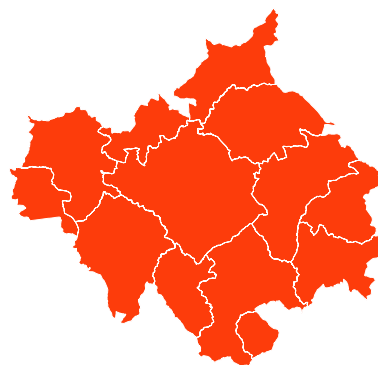
Parc de logements et logements locatifs privés selon le zonage OLL

	La Roche-sur-Yon Agglomération	Les Sables d'Olonne Agglomération	Pays de Challans	Vendée
Parc de logements	45208	41990	16844	402695
Nombre de Résidences Principales	41748	25013	14931	283057
Part parmi le parc de logements	92%	60%	89%	70%
Nombre de logements locatifs privés loués vides	8773	5117	3568	51931
Part parmi les RP	21%	20%	24%	18%
Logements locatifs privés loués vides				
Type de construction				
Individuel	41%	54%	73%	70%
Collectif	59%	46%	27%	30%
Nombre de pièces				
1 pièce	17%	9%	3%	6%
2 pièces	25%	24%	19%	17%
3 pièces	24%	33%	35%	31%
4 pièces	20%	22%	29%	28%
5 pièces et plus	14%	12%	14%	18%
Epoque de construction				
Nombre de logements locatifs privés loués vides	8516	4899	3407	49795
Avant 1919	7%	6%	7%	13%
De 1919 à 1945	5%	5%	4%	7%
De 1946 à 1970	13%	21%	12%	14%
De 1971 à 1990	26%	26%	28%	23%
De 1991 à 2005	28%	24%	30%	27%
De 2006 à 2010	20%	18%	19%	16%

Source : INSEE 2013



La Roche-sur-Yon Agglomération



Loyers moyens et médians selon le type de parc

La Roche-sur-Yon Agglomération	Ensemble	Maisons	Appartements
Loyer moyen au m²	7,7 €	7,0 €	8,5 €
Surface habitable moyenne	64 m²	86 m²	49 m²
1er quartile	6,9 €	6,5 €	7,5 €
Loyer médian	8,0 €	7,2 €	9,0 €
3ème quartile	9,8 €	8,0 €	10,8 €
Nombre d'enquêtes	1777	556	1221

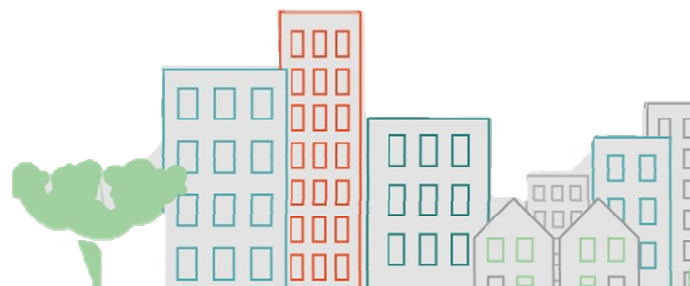
Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

Loyers moyens et médians selon le type de parc et le nombre de pièces

La Roche-sur-Yon Agglomération	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
Ensemble					
Loyer moyen au m²	11,7 €	9,1 €	7,4 €	7,0 €	5,7 €
Surface habitable moyenne	27 m²	44 m²	69 m²	90 m²	120 m²
1er quartile	10,3 €	8,1 €	6,9 €	6,5 €	5,5 €
Loyer médian	11,8 €	9,3 €	7,5 €	7,2 €	6,3 €
3ème quartile	14,1 €	10,6 €	8,4 €	7,8 €	6,9 €
Nombre d'enquêtes	322	561	490	295	109
Maisons					
Loyer moyen au m²	n.s	n.s	7,3 €	7,1 €	5,7 €
Surface habitable moyenne			74 m²	90 m²	122 m²
1er quartile			6,4 €	6,5 €	5,5 €
Loyer médian			7,4 €	7,2 €	6,4 €
3ème quartile			8,4 €	7,7 €	7,0 €
Nombre d'enquêtes	n.s	n.s	155	242	93
Appartements					
Loyer moyen au m²	11,6 €	9,0 €	7,5 €	6,7 €	n.s
Surface habitable moyenne	28 m²	44 m²	65 m²	87 m²	
1er quartile	10,0 €	8,1 €	6,9 €	5,8 €	
Loyer médian	11,7 €	9,2 €	7,6 €	6,3 €	
3ème quartile	14,1 €	10,5 €	8,3 €	7,9 €	
Nombre d'enquêtes	301	516	335	53	n.s

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

n.s : non-significatif - moins de 50 enquêtes



Loyers moyens et médians selon le type de parc et l'époque de construction

La Roche-sur-Yon Agglomération	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Ensemble					
Loyer moyen au m²	6,8 €	7,2 €	7,5 €	8,3 €	8,0 €
Surface habitable moyenne	67 m²	70 m²	61 m²	59 m²	69 m²
1er quartile	5,9 €	6,2 €	6,6 €	7,4 €	7,3 €
Loyer médian	7,4 €	7,5 €	7,9 €	8,4 €	8,2 €
3ème quartile	10,0 €	8,6 €	9,7 €	10,8 €	9,3 €
Nombre d'enquêtes	243	171	305	409	649
Maisons					
Loyer moyen au m²	6,1 €	6,6 €	6,5 €	7,5 €	7,5 €
Surface habitable moyenne	84 m²	88 m²	99 m²	81 m²	87 m²
1er quartile	5,8 €	5,7 €	6,0 €	6,9 €	7,1 €
Loyer médian	6,5 €	7,2 €	6,6 €	7,6 €	7,4 €
3ème quartile	8,0 €	8,0 €	7,6 €	8,1 €	8,2 €
Nombre d'enquêtes	117	55	76	163	145
Appartements					
Loyer moyen au m²	8,2 €	7,7 €	8,1 €	9,3 €	8,8 €
Surface habitable moyenne	47 m²	61 m²	49 m²	42 m²	51 m²
1er quartile	7,2 €	6,9 €	7,1 €	8,3 €	8,1 €
Loyer médian	9,5 €	7,9 €	8,3 €	9,9 €	9,0 €
3ème quartile	12,3 €	9,0 €	10,9 €	11,3 €	10,3 €
Nombre d'enquêtes	126	116	229	246	504

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

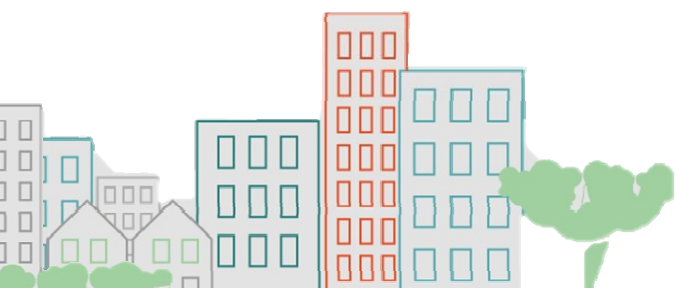
Loyers moyens et médians selon l'ancienneté du locataire

La Roche-sur-Yon Agglomération

Ensemble	Moins d'un an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	6 ans et plus
Loyer moyen au m²	7,9 €	7,6 €	7,4 €	7,4 €
Surface habitable moyenne	63 m²	63 m²	69 m²	67 m²
1er quartile	7,1 €	6,9 €	6,5 €	6,8 €
Loyer médian	8,1 €	7,9 €	7,6 €	8,2 €
3ème quartile	10,0 €	9,4 €	9,1 €	10,4 €
Nombre d'enquêtes	725	523	249	280

Maisons	Moins d'un an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	6 ans et plus
Loyer moyen au m²	7,2 €	7,0 €	7,0 €	6,2 €
Surface habitable moyenne	84 m²	86 m²	84 m²	94 m²
1er quartile	6,9 €	6,5 €	6,5 €	6,0 €
Loyer médian	7,4 €	7,2 €	6,9 €	7,0 €
3ème quartile	8,0 €	7,9 €	8,0 €	8,1 €
Nombre d'enquêtes	212	180	89	75

Appartements	Moins d'un an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	6 ans et plus
Loyer moyen au m²	8,9 €	8,2 €	8,0 €	8,8 €
Surface habitable moyenne	46 m²	50 m²	56 m²	50 m²
1er quartile	7,9 €	7,4 €	7,3 €	7,8 €
Loyer médian	9,4 €	8,4 €	8,7 €	9,8 €
3ème quartile	11,6 €	10,4 €	9,9 €	11,3 €
Nombre d'enquêtes	513	343	160	205



Loyers moyens et médians selon le type de parc et la localisation du bien

Ensemble	La Roche-sur-Yon	Périphérie
Loyer moyen au m²	8,2 €	6,5 €
Surface habitable moyenne	57 m²	89 m²
1er quartile	7,3 €	5,9 €
Loyer médian	8,4 €	6,9 €
3ème quartile	10,4 €	7,6 €
Nombre d'enquêtes	1515	262

Maisons	La Roche-sur-Yon	Périphérie
Loyer moyen au m²	7,4 €	6,5 €
Surface habitable moyenne	82 m²	91 m²
1er quartile	6,8 €	6,0 €
Loyer médian	7,6 €	7,0 €
3ème quartile	8,6 €	7,6 €
Nombre d'enquêtes	330	226

Appartements	La Roche-sur-Yon	Périphérie
Loyer moyen au m²	8,6 €	n.s
Surface habitable moyenne	48 m²	
1er quartile	7,6 €	
Loyer médian	9,0 €	
3ème quartile	10,8 €	
Nombre d'enquêtes	1185	n.s

n.s : non-significatif - moins de 50 enquêtes

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

Loyers moyens et médians selon le nombre de pièces

tous logements confondus

La Roche-sur-Yon	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
Loyer moyen au m²	11,7 €	9,1 €	7,7 €	7,2 €	6,5 €
Surface habitable moyenne	27 m²	44 m²	66 m²	88 m²	110 m²
1er quartile	10,2 €	8,1 €	6,9 €	6,5 €	5,9 €
Loyer médian	11,8 €	9,3 €	7,7 €	7,4 €	6,5 €
3ème quartile	14,1 €	10,6 €	8,4 €	7,9 €	7,4 €
Nombre d'enquêtes	319	537	401	185	73

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

Loyers moyens et médians selon l'époque de construction

tous logements confondus

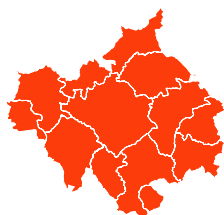
La Roche-sur-Yon	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Loyer moyen au m²	8,5 €	7,4 €	7,7 €	8,6 €	8,4 €
Surface habitable moyenne	49 m²	69 m²	57 m²	53 m²	61 m²
1er quartile	7,5 €	6,3 €	6,7 €	7,5 €	7,8 €
Loyer médian	9,5 €	7,5 €	8,0 €	9,0 €	8,6 €
3ème quartile	11,7 €	8,5 €	9,8 €	11,2 €	9,7 €
Nombre d'enquêtes	174	153	267	334	587

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85



Parc social / parc privé - La Roche-sur-Yon Agglomération

Le parc locatif social au 1er janvier 2016



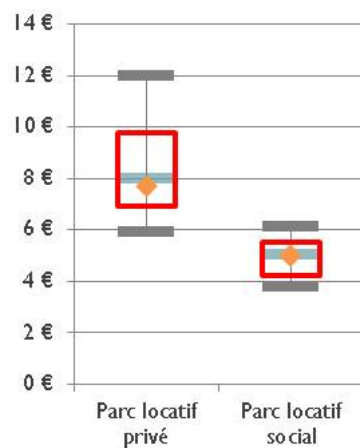
7 245 logements locatifs sociaux

dont **89%** sur la commune de La Roche-sur-Yon

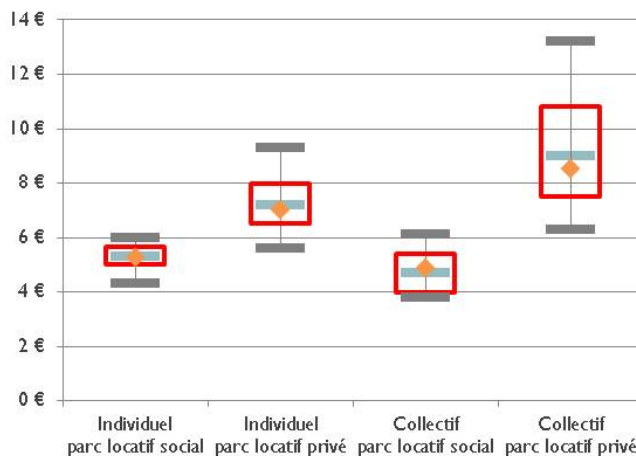
1 731 maisons soit 24% des logements locatifs sociaux

2 953 T3 soit 41% des logements locatifs sociaux

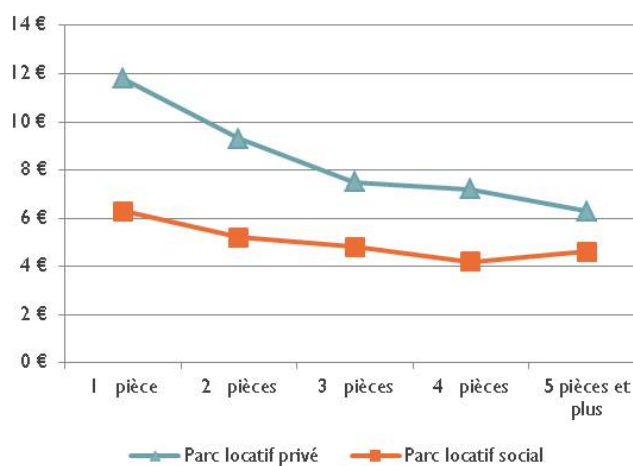
Dispersion des loyers au mètre carré
parc locatif privé / parc locatif social*
tous logements confondus



Dispersion des loyers au mètre carré selon le type de construction
parc locatif privé / parc locatif social*



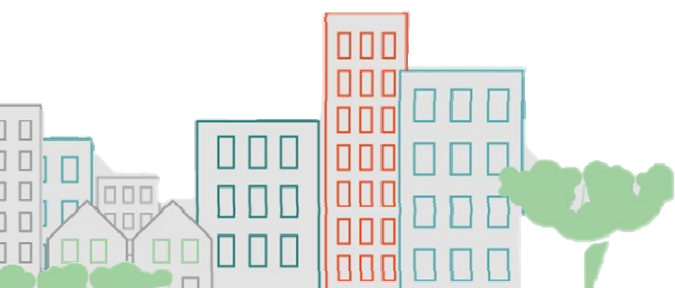
Loyers médians selon le nombre de pièces - parc locatif privé /
parc locatif social* - *tous logements confondus*



Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85 | RPLS 2016

Aide à la lecture des diagrammes p 30

* hors loyers accessoires (garages, aires de stationnement, jardins, dépendances...)



Les Sables d'Olonne

Agglomération



Loyers moyens et médians selon le type de parc

Les Sables d'Olonne Agglomération	Ensemble	Maisons	Appartements
Loyer moyen au m²	8,7 €	8,0 €	9,8 €
Surface habitable moyenne	68 m²	83 m²	51 m²
1er quartile	7,9 €	7,6 €	8,9 €
Loyer médian	8,8 €	8,2 €	10,1 €
3ème quartile	10,4 €	9,0 €	11,8 €
Nombre d'enquêtes	1083	400	683

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

Loyers moyens et médians selon le type de parc et le nombre de pièces

Les Sables d'Olonne Agglomération	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
Ensemble					
Loyer moyen au m²	13,0 €	10,6 €	8,8 €	7,8 €	7,4 €
Surface habitable moyenne	29 m²	43 m²	67 m²	92 m²	116 m²
1er quartile	11,1 €	9,5 €	8,0 €	7,3 €	6,8 €
Loyer médian	12,7 €	10,7 €	8,8 €	8,0 €	8,0 €
3ème quartile	14,3 €	12,0 €	9,9 €	8,7 €	8,3 €
Nombre d'enquêtes	113	305	407	207	51
Maisons					
Loyer moyen au m²	n.s	n.s	8,5 €	7,8 €	7,4 €
Surface habitable moyenne			69 m²	94 m²	116 m²
1er quartile			7,7 €	7,4 €	6,8 €
Loyer médian			8,5 €	8,0 €	8,0 €
3ème quartile			9,7 €	8,7 €	8,3 €
Nombre d'enquêtes	n.s	n.s	138	179	50
Appartements					
Loyer moyen au m²	13,0 €	10,7 €	9,0 €	n.s	n.s
Surface habitable moyenne	29 m²	43 m²	64 m²		
1er quartile	11,2 €	9,5 €	8,3 €		
Loyer médian	12,7 €	10,7 €	9,1 €		
3ème quartile	14,2 €	12,1 €	10,0 €		
Nombre d'enquêtes	110	275	269	n.s	n.s

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85



Loyers moyens et médians selon le type de parc et l'époque de construction

Les Sables d'Olonne Agglomération	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Ensemble					
Loyer moyen au m²	8,9 €	8,4 €	8,8 €	8,5 €	8,7 €
Surface habitable moyenne	59 m²	70 m²	60 m²	76 m²	75 m²
1er quartile	8,0 €	7,5 €	7,8 €	7,8 €	8,2 €
Loyer médian	9,4 €	8,6 €	9,4 €	8,7 €	8,8 €
3ème quartile	10,7 €	9,6 €	11,9 €	10,0 €	9,8 €
Nombre d'enquêtes	113	191	285	217	277
Maisons					
Loyer moyen au m²	8,4 €	8,0 €	7,4 €	8,1 €	8,3 €
Surface habitable moyenne	69 m²	78 m²	83 m²	90 m²	90 m²
1er quartile	7,6 €	7,1 €	7,2 €	7,6 €	7,9 €
Loyer médian	8,2 €	8,1 €	7,7 €	8,1 €	8,3 €
3ème quartile	10,0 €	8,9 €	8,6 €	8,8 €	8,8 €
Nombre d'enquêtes	63	62	76	90	109
Appartements					
Loyer moyen au m²	10,2 €	8,9 €	10,7 €	9,6 €	9,8 €
Surface habitable moyenne	43 m²	62 m²	45 m²	55 m²	54 m²
1er quartile	9,0 €	8,1 €	9,3 €	9,2 €	9,1 €
Loyer médian	10,4 €	9,3 €	11,1 €	10,1 €	9,8 €
3ème quartile	12,6 €	10,4 €	13,0 €	11,4 €	10,7 €
Nombre d'enquêtes	50	129	209	127	168

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

Loyers moyens et médians selon l'ancienneté du locataire

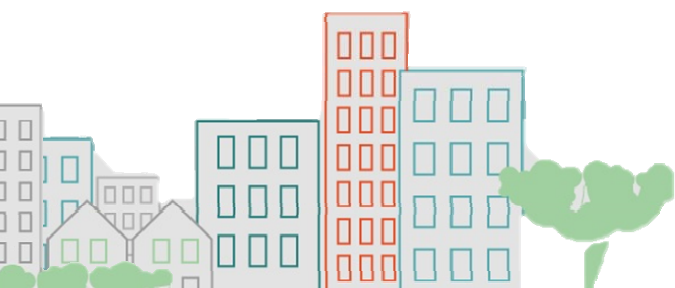
Les Sables d'Olonne Agglomération

Ensemble	Moins d'un an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	6 ans et plus
Loyer moyen au m²	9,1 €	8,4 €	8,6 €	8,6 €
Surface habitable moyenne	65	72	71	67
1er quartile	8,2 €	7,8 €	8,0 €	7,6 €
Loyer médian	9,1 €	8,8 €	9,1 €	8,5 €
3ème quartile	10,9 €	10,4 €	10,4 €	10,2 €
Nombre d'enquêtes	308	281	230	264

Maisons	Moins d'un an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	6 ans et plus
Loyer moyen au m²	8,3 €	8,0 €	8,0 €	7,8 €
Surface habitable moyenne	83	85	89	78
1er quartile	7,7 €	7,8 €	7,1 €	7,4 €
Loyer médian	8,3 €	8,3 €	8,4 €	7,8 €
3ème quartile	9,0 €	9,1 €	9,3 €	8,5 €
Nombre d'enquêtes	114	114	84	88

Appartements	Moins d'un an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	6 ans et plus
Loyer moyen au m²	10,4 €	9,4 €	9,7 €	9,8 €
Surface habitable moyenne	46	54	52	54
1er quartile	9,5 €	8,8 €	8,6 €	8,7 €
Loyer médian	10,8 €	9,9 €	9,8 €	10,0 €
3ème quartile	12,6 €	11,2 €	11,5 €	11,3 €
Nombre d'enquêtes	194	167	146	176

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85



Loyers moyens et médians selon le type de parc et la localisation du bien

Ensemble	Les Sables d'Olonne	Périphérie
Loyer moyen au m²	9,5 €	8,1 €
Surface habitable moyenne	59 m²	76 m²
1er quartile	8,4 €	7,7 €
Loyer médian	10,0 €	8,4 €
3ème quartile	11,4 €	9,3 €
Nombre d'enquêtes	617	466

Maisons	Les Sables d'Olonne	Périphérie
Loyer moyen au m²	8,7 €	7,8 €
Surface habitable moyenne	75 m²	86 m²
1er quartile	7,8 €	7,5 €
Loyer médian	9,3 €	8,0 €
3ème quartile	10,6 €	8,7 €
Nombre d'enquêtes	123	277

Appartements	Les Sables d'Olonne	Périphérie
Loyer moyen au m²	10,0 €	9,2 €
Surface habitable moyenne	51 m²	52 m²
1er quartile	8,8 €	8,8 €
Loyer médian	10,4 €	9,5 €
3ème quartile	12,1 €	10,8 €
Nombre d'enquêtes	494	189

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

Loyers moyens et médians selon le nombre de pièces

tous logements confondus

Les Sables d'Olonne	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
Loyer moyen au m²	13,0 €	11,0 €	9,2 €	8,1 €	n.s
Surface habitable moyenne	29 m²	43 m²	64 m²	86 m²	
1er quartile	11,1 €	9,8 €	8,2 €	7,2 €	
Loyer médian	12,6 €	11,2 €	9,5 €	8,0 €	
3ème quartile	14,2 €	12,6 €	10,4 €	9,3 €	
Nombre d'enquêtes	95	192	251	60	n.s

Périphérie	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
Loyer moyen au m²	n.s,	10,1 €	8,3 €	7,7 €	n.s
Surface habitable moyenne		42 m²	69 m²	94 m²	
1er quartile		9,5 €	7,7 €	7,3 €	
Loyer médian		10,1 €	8,4 €	7,9 €	
3ème quartile		11,0 €	9,1 €	8,7 €	
Nombre d'enquêtes	n.s,	113	156	147	n.s

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

Loyers moyens et médians selon l'époque de construction

tous logements confondus

Les Sables d'Olonne	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Loyer moyen au m²	9,7 €	8,5 €	10,2 €	9,7 €	10,0 €
Surface habitable moyenne	55 m²	70 m²	50 m²	61 m²	59 m²
1er quartile	8,2 €	7,3 €	9,1 €	8,8 €	9,4 €
Loyer médian	10,3 €	8,7 €	10,9 €	10,0 €	10,1 €
3ème quartile	11,3 €	9,7 €	12,7 €	11,7 €	11,0 €
Nombre d'enquêtes	87	158	209	92	71

Périphérie	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Loyer moyen au m²	n.s	n.s	7,6 €	8,0 €	8,6 €
Surface habitable moyenne			74 m²	82 m²	75 m²
1er quartile			7,3 €	7,7 €	8,1 €
Loyer médian			7,9 €	8,3 €	8,8 €
3ème quartile			9,8 €	9,2 €	9,5 €
Nombre d'enquêtes	n.s	n.s	76	125	206

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

n.s : non-significatif - moins de 50 enquêtes



Parc social / parc privé - Les Sables d'Olonne Agglomération

Le parc locatif social au 1er janvier 2016



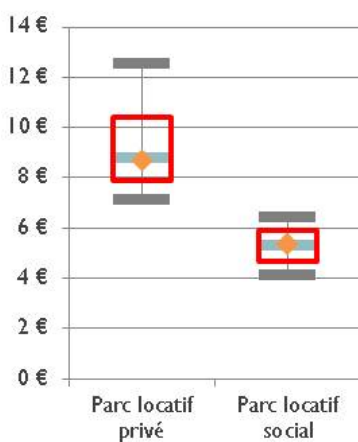
1 759 logements locatifs sociaux

dont **36%** sur la commune des Sables d'Olonne

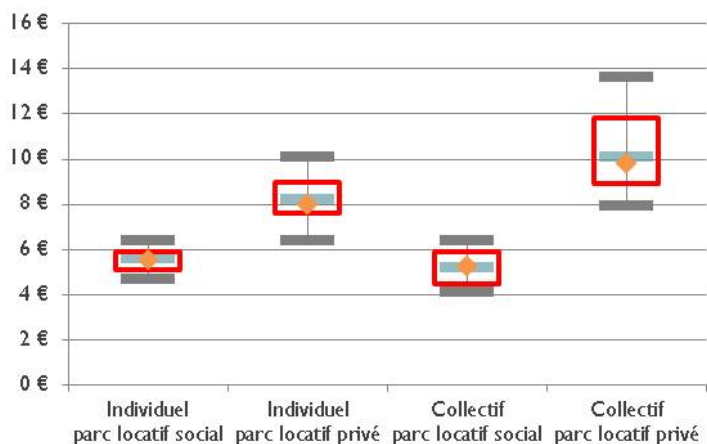
554 maisons soit 31% des logements locatifs sociaux

804 T3 soit 46% des logements locatifs sociaux

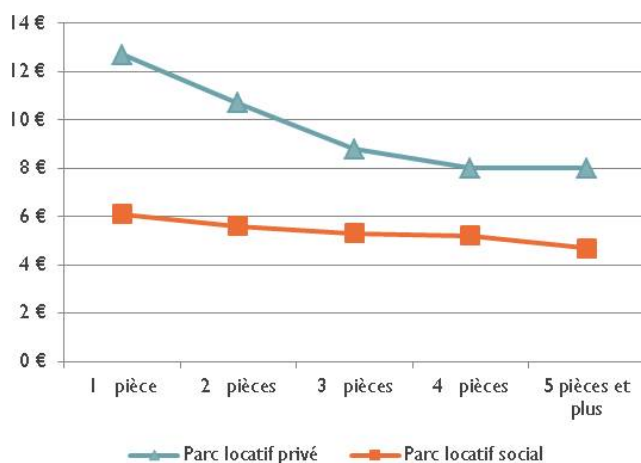
Dispersion des loyers au mètre carré
parc locatif privé / parc locatif social*
tous logements confondus



Dispersion des loyers au mètre carré selon le type de construction
parc locatif privé / parc locatif social*



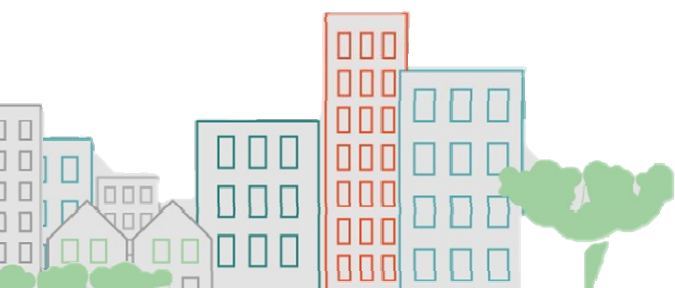
Loyers médians selon le nombre de pièces - parc locatif privé /
parc locatif social* - *tous logements confondus*



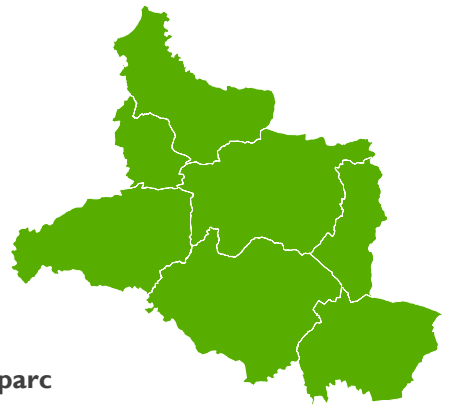
Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85 | RPLS 2016

Aide à la lecture des diagrammes p 30

* hors loyers accessoires (garages, aires de stationnement, jardins, dépendances...)



Pays de Challans



Loyers moyens et médians selon le type de parc

Pays de Challans	Ensemble	Maisons	Appartements
Loyer moyen au m²	7,7 €	7,4 €	8,7 €
Surface habitable moyenne	72 m²	80 m²	52 m²
1er quartile	7,1 €	6,8 €	8,2 €
Loyer médian	7,9 €	7,6 €	9,2 €
3ème quartile	9,0 €	8,4 €	10,6 €
Nombre d'enquêtes	1006	637	369

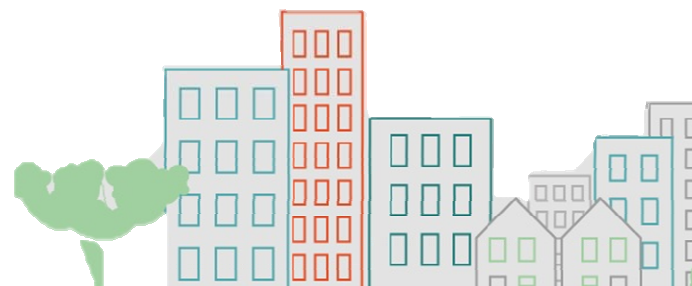
Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

Loyers moyens et médians selon le type de parc et le nombre de pièces

Pays de Challans	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Ensemble				
Loyer moyen au m²	12,1 €	9,5 €	7,9 €	7,0 €
Surface habitable moyenne	26 m²	45 m²	70 m²	90 m²
1er quartile	11,0 €	8,7 €	7,1 €	6,5 €
Loyer médian	12,6 €	9,8 €	8,0 €	7,4 €
3ème quartile	14,1 €	10,7 €	8,9 €	7,8 €
Nombre d'enquêtes	66	244	363	333
Maisons				
Loyer moyen au m²	n.s	n.s	7,8 €	7,1 €
Surface habitable moyenne			71 m²	90 m²
1er quartile			7,1 €	6,6 €
Loyer médian			8	7,4
3ème quartile			8,8 €	7,8 €
Nombre d'enquêtes	n.s	n.s	267	320
Appartements				
Loyer moyen au m²	12,2 €	9,6 €	8,1 €	n.s
Surface habitable moyenne	26 m²	44 m²	67 m²	
1er quartile	10,9 €	8,7 €	7,2 €	
Loyer médian	12,6 €	9,8 €	8,4 €	
3ème quartile	14,1 €	10,7 €	9,0 €	
Nombre d'enquêtes	57	203	96	n.s

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

n.s : non-significatif - moins de 50 enquêtes



Loyers moyens et médians selon le type de parc et l'époque de construction

Pays de Challans	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Ensemble					
Loyer moyen au m²	7,4 €	7,7 €	7,4 €	7,8 €	8,0 €
Surface habitable moyenne	64 m²	67 m²	75 m²	75 m²	73 m²
1er quartile	6,2 €	6,5 €	7,1 €	7,2 €	7,5 €
Loyer médian	8,0 €	8,2 €	7,6 €	7,9 €	8,1 €
3ème quartile	10,2 €	9,6 €	8,5 €	8,8 €	9,1 €
Nombre d'enquêtes	126	90	195	309	286
Maisons					
Loyer moyen au m²	6,7 €	7,4 €	7,3 €	7,6 €	7,7 €
Surface habitable moyenne	75 m²	76 m²	81 m²	80 m²	84 m²
1er quartile	5,5 €	6,5 €	7,1 €	7,1 €	7,3 €
Loyer médian	6,7 €	8,0 €	7,6 €	7,8 €	7,7 €
3ème quartile	8,7 €	8,6 €	8,0 €	8,3 €	8,3 €
Nombre d'enquêtes	81	50	124	231	151
Appartements					
Loyer moyen au m²	n.s	n.s	7,7 €	8,9 €	9,0 €
Surface habitable moyenne			60 m²	52 m²	54 m²
1er quartile			7,2 €	8,3 €	8,5 €
Loyer médian			8,3 €	9,0 €	9,2 €
3ème quartile			10,0 €	10,0 €	10,0 €
Nombre d'enquêtes	n.s	n.s	71	78	135

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

Loyers moyens et médians selon l'ancienneté du locataire

Pays de Challans

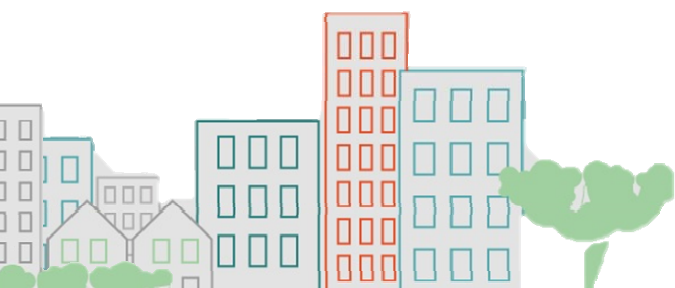
Ensemble	Moins d'un an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	6 ans et plus
Loyer moyen au m²	8,0 €	7,6 €	7,7 €	7,4 €
Surface habitable moyenne	69 m²	74 m²	71 m²	73 m²
1er quartile	7,4 €	6,9 €	7,0 €	6,8 €
Loyer médian	8,2 €	7,8 €	8,0 €	7,8 €
3ème quartile	9,4 €	8,8 €	9,4 €	8,4 €
Nombre d'enquêtes	392	260	192	162

Maisons	Moins d'un an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	6 ans et plus
Loyer moyen au m²	7,7 €	7,3 €	7,4 €	7,1 €
Surface habitable moyenne	78 m²	83 m²	80 m²	78 m²
1er quartile	7,2 €	6,8 €	6,7 €	6,4 €
Loyer médian	7,9 €	7,6 €	7,6 €	7,6 €
3ème quartile	8,7 €	8,2 €	8,6 €	8,0 €
Nombre d'enquêtes	240	167	120	110

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

n.s : non-significatif - moins de 50 enquêtes

Appartements	Moins d'un an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	6 ans et plus
Loyer moyen au m²	9,0 €	8,7 €	8,6 €	8,7 €
Surface habitable moyenne	50 m²	53 m²	53 m²	54 m²
1er quartile	8,5 €	8,0 €	8,0 €	8,0 €
Loyer médian	9,5 €	9,1 €	9,0 €	8,8 €
3ème quartile	10,6 €	10,3 €	10,3 €	10,7 €
Nombre d'enquêtes	152	93	72	52



Loyers moyens et médians selon le type de parc et la localisation du bien

Ensemble	Challans	Périphérie
Loyer moyen au m²	8,0 €	6,8 €
Surface habitable moyenne	69 m²	81 m²
1er quartile	7,4 €	6,3 €
Loyer médian	8,2 €	7,1 €
3ème quartile	9,4 €	7,8 €
Nombre d'enquêtes	839	167

Maisons	Challans	Périphérie
Loyer moyen au m²	7,7 €	6,7 €
Surface habitable moyenne	79 m²	83 m²
1er quartile	7,2 €	6,2 €
Loyer médian	7,8 €	7,1 €
3ème quartile	8,6 €	7,7 €
Nombre d'enquêtes	480	157

Appartements	Challans	Périphérie
Loyer moyen au m²	8,6 €	n.s
Surface habitable moyenne	53 m²	
1er quartile	8,1 €	
Loyer médian	9,2 €	
3ème quartile	10,6 €	
Nombre d'enquêtes	359	n.s

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

n.s : non-significatif - moins de 50 enquêtes

Loyers moyens et médians selon le nombre de pièces

tous logements confondus

Challans	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Loyer moyen au m²	12,1 €	9,6 €	8,1 €	7,2 €
Surface habitable moyenne	26 m²	44 m²	69 m²	89 m²
1er quartile	11,0 €	8,7 €	7,5 €	6,7 €
Loyer médian	12,6 €	9,8 €	8,4 €	7,6 €
3ème quartile	14,1 €	10,7 €	9,2 €	8,0 €
Nombre d'enquêtes	62	229	289	259

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

Loyers moyens et médians selon le nombre de pièces

tous logements confondus

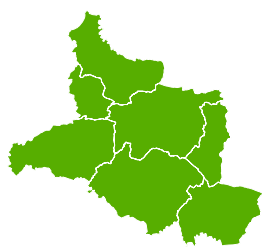
Challans	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Loyer moyen au m²	8,6 €	7,7 €	7,5 €	8,0 €	8,3 €
Surface habitable moyenne	52 m²	65 m²	73 m²	73 m²	70 m²
1er quartile	7,5 €	6,6 €	7,1 €	7,4 €	7,7 €
Loyer médian	9,8 €	8,4 €	7,6 €	8,0 €	8,4 €
3ème quartile	11,3 €	9,6 €	8,7 €	9,0 €	9,4 €
Nombre d'enquêtes	89	78	173	249	250

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85



Parc social / parc privé - Pays de Challans

Le parc locatif social au 1er janvier 2016

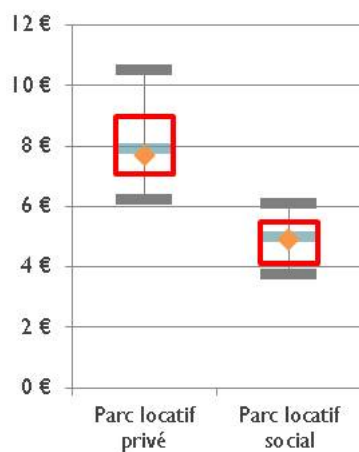


651 logements locatifs sociaux
dont **77%** sur la commune de Challans

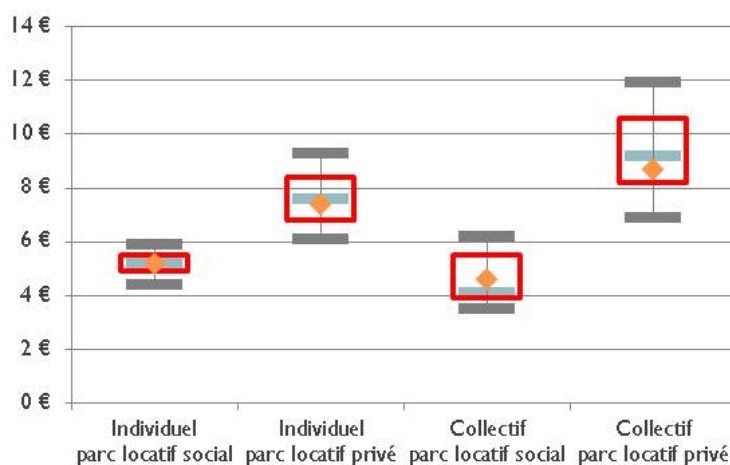
320 maisons soit 49% des logements locatifs sociaux

301 T3 soit 46% des logements locatifs sociaux

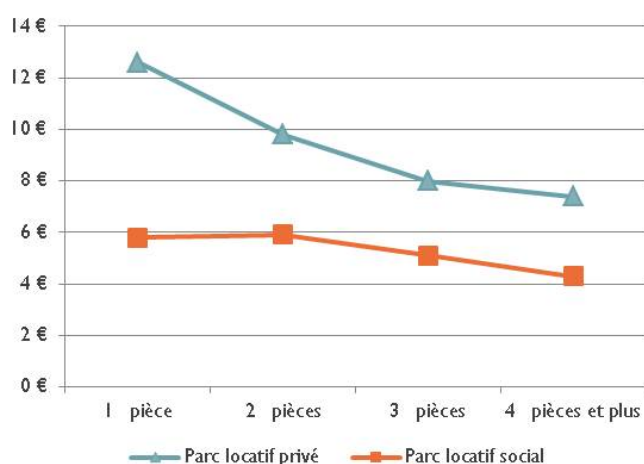
Dispersion des loyers au mètre carré
parc locatif privé / parc locatif social*
tous logements confondus



Dispersion des loyers au mètre carré selon le type de construction
parc locatif privé / parc locatif social*



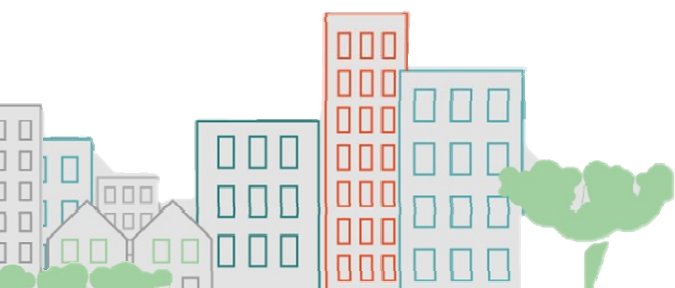
Loyers médians selon le nombre de pièces - parc locatif privé /
parc locatif social* - *tous logements confondus*



Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85 |
RPLS 2016

Aide à la lecture des diagrammes p 30

* hors loyers accessoires (garages, aires de stationnement,
jardins, dépendances...)



L'ADILE de Vendée remercie l'ensemble des partenaires ayant contribué à la fourniture des données, indispensable à la construction et au fonctionnement de l'Observatoire Local des Loyers.

ADRAST Immobilier

Agence des Présidents

Agences DURET



AGT'IM



AJP Immobilier

Cabinet immobilier François Martineau



Cabinet immobilier Jacques Bailly

Cabinet immobilier Sionneau



Central Immobilier



Century 21 Bonne Fontaine

Chambre des Notaires 85

Effigest Immo



Habitat & Humanisme Vendée

ICY Immobilier



Immo de France - Proclivis Ouest

L'adresse - Challans



L'Office Immobilier

Millet Immobilier



Office Notarial Barreau et Associés

OVIM - Office Vendéen de l'Immobilier

Pool immobilier Sablais



SCP Fabien Brianceau - Emile Mercier De Castellan

Square Habitat Atlantique Vendée

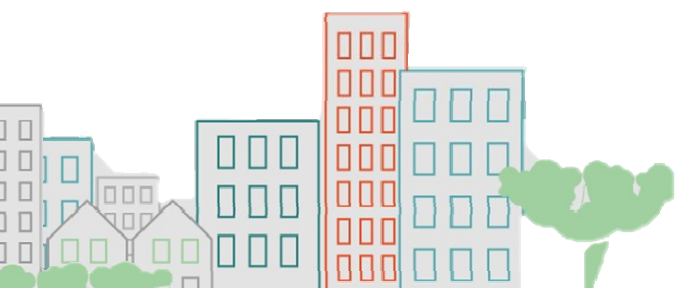
UNPI 85

Vendimo

Vrignaud & Biron Immobilier



Notes

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



VENDÉE
LE DÉPARTEMENT



MINISTÈRE
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DU LOGEMENT

adile
de la Vendée

143 Bd Aristide Briand
85 000 La Roche-sur-Yon
02 51 44 78 78
www.adil85.fr
contact@adil85.org

Directeur de publication
BETHOME Pierre

Comité de rédaction
LE BRAS Didier
TRACHÉ Aline

