



Observatoire Local des Loyers

La Roche sur Yon Agglomération
Les Sables d'Olonne Agglomération
Challans-Gois Communauté
année 2017



Mot du président	..p3
Avant propos	..p4
Un réseau national à la méthode commune	
Le site national des observatoires des loyers	
Périmètre de l'étude	
25 professionnels de l'immobilier participants	
Portrait du parc locatif privé	..p6
Catégories et statuts d'occupation des logements	
Type d'habitat et taille des logements locatifs privés	
Époque de construction du parc locatif privé	
Note de lecture	..p8
Les loyers du parc locatif privé	..p9
La dispersion des loyers à l'image d'une offre locative plurielle	
Des loyers impactés par le type et la taille des logements	
L'époque de construction, indicateur de la qualité du bâti	
La date d'emménagement du locataire	
La localisation du logement	
Parcs locatifs privé et public : complémentarité ou concurrence ?	..p15
Portrait du parc locatif public	
Des parcs locatifs public et privé complémentaires	
Des niveaux de loyer doublés pour les petits logements	
Quelle place pour le logement locatif intermédiaire?	
Annexes	..p20



Mot du président



Je suis très heureux de vous présenter la publication 2017 de l'Observatoire Local des Loyers de Vendée.

Pour la seconde année consécutive, l'ADILE a répondu à la mission confiée par le Ministère du Logement et de l'Égalité des Territoires en dépassant les objectifs de collecte de données fixés par le comité scientifique. 128% des objectifs ont été réalisés sur les trois périmètres de La Roche-sur-Yon Agglomération, des Sables d'Olonne Agglomération et du Pays de Challans-Gois.

Je tiens sincèrement à remercier la Chambre FNAIM de Vendée ainsi que toutes les personnes qui ont contribué à cette enquête, en particulier les vingt cinq professionnels, agents immobiliers et notaires, pour leur accueil et leur collaboration dans la transmission des données. Leur implication est le gage de l'intérêt qu'ils portent à cet observatoire.

Outre le fait que cette publication offre un outil pour l'ensemble des acteurs du logement, qu'ils soient agents immobiliers, promoteurs ou notaires, elle permet cette année de s'interroger sur la complémentarité avec le parc public et la place d'une offre locative intermédiaire.

Grâce à des données statistiques de qualité et comparables entre les territoires, elle contribue pour les collectivités locales et les organismes de logements sociaux 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.

Dans ce cadre, nous souhaiterions à l'avenir pouvoir élargir l'observation des loyers à d'autres territoires et notamment sur le Pays de Saint Gilles Croix de Vie dont l'analyse du marché locatif privé permettrait une meilleure connaissance et une plus grande transparence pour les particuliers désireux d'investir sur ce territoire où un besoin en logements notamment de petite taille est identifié.

L'élargissement sur de nouveaux territoires suppose deux postulats :

- l'un concerne son financement et sa pérennité dans le temps et je sais tout l'intérêt que nous portent les services de l'Etat et nos partenaires financeurs,
- l'autre concerne l'implication des professionnels sur ces nouveaux territoires. C'est dans cet esprit que j'ai souhaité pouvoir ouvrir aux professionnels de l'immobilier la possibilité d'intégrer à titre individuel, un Club des professionnels de l'Immobilier vendéen porté par l'ADILE.

L'association qui regroupe déjà un grand nombre d'acteurs de l'immobilier et de la construction : aménageurs, promoteurs, constructeurs, agents immobiliers, syndics, notaires, architectes, géomètres, établissements bancaires, bailleurs sociaux ainsi que les collectivités locales et organismes publics vendéens s'ouvrira ainsi aux professionnels indépendants ne disposant pas de lieu d'échanges et de propositions.

Un des premiers travaux réalisé au profit des membres du Club sera le lancement d'une photo personnalisée du portefeuille de logements des professionnels, leur permettant de se situer par rapport aux caractéristiques du parc de logements locatifs et de connaître leur part de marché, la typologie et les prix médians pratiqués.

Pierre BERTHOME,

Président de l'ADILE



Un réseau national à la méthode commune

Le réseau des Observatoires Locaux des Loyers (OLL) a été constitué en 2013 sous l'impulsion du Ministère en charge du logement. Animé par l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL), il regroupe 29 observatoires en France. En 2016, l'ADILE de Vendée a été chargée de créer et de mettre en œuvre l'Observatoire Local des Loyers de Vendée.

Les résultats présentés ci-après sont issus de l'enquête 2017. Sur l'ensemble des 3 zones, 4 375 références de loyers du parc locatif privé loué vide ont été collectées dont 568 en gestion directe, c'est-à-dire dont la gestion est assurée par le propriétaire bailleur. 3 807 l'ont été en mandat de gestion locative (gestion déléguée à une agence immobilière, un notaire...). La collecte 2017 représente 24% du parc locatif privé.

Les analyses statistiques suivent une méthode rigoureuse définie par un comité scientifique national. Les données collectées sont complétées grâce aux informations contenues dans l'application MAJIC (Mise à Jour des Informations Cadastreales). L'observatoire local contrôle l'intégrité et la cohérence des données avant de les transmettre à l'ANIL, le centre national de traitement pour l'OLL 85. L'ANIL garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations, selon des règles validées par le comité scientifique. Les traitements effectués ont pour objet de

compléter les contrôles de cohérence réalisés par l'observatoire local, d'identifier les doublons potentiels et de redresser les résultats afin qu'ils correspondent à la structure et à l'occupation réelle du parc.

Le champ d'observation des OLL est défini par la loi Alur :

- Il s'agit de tous les logements locatifs à l'exception de ceux détenus par les HLM, les Sem et les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage (CCH : L.365-2),
- Il est limité aux résidences principales,
- Il comprend les meublés et, en raison de la condition précédente, exclut les meublés saisonniers,
- Ne sont pas non plus concernés les logements loués sous le régime de la loi de 1948.

L'observation porte sur le loyer mensuel hors charges rapporté au mètre carré de surface habitable pour permettre des comparaisons entre les territoires.

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

Le site national des observatoires des loyers

VOUS ÊTES... | ACTUALITÉS | FAQ | RECHERCHE

OBSERVATOIRES DES LOYERS.ORG
Le réseau des observatoires locaux

Niveau des loyers | Analyse des loyers | Analyse personnalisée | À propos des données | Observatoires locaux

QUEL EST LE NIVEAU DES LOYERS ?

Choisissez une adresse, une ville

Ensemble des loyers du parc privé | Loyers des localités entrées (moins d'un an)

VOUS ÊTES...

Locataires, Propriétaires | Professionnels, Investisseurs immobiliers | Experts, Chercheurs

LES RÉSULTATS EN OPEN-DATA SUR data.gov.fr

ACTUALITÉS ET PUBLICATIONS

Les loyers du parc privé 2016 : Erest Métropole
Publication + 13.04.2018

Communauté urbaine d'Alençon : résultats 2017
Publication + 05.04.2018

Les niveaux de loyer en 2016 : résultats de l'Observatoire Local des Loyers du Sud Loire proche Haute-Loire
Publication + 30.03.2018

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

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

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

Les résultats et études sur la Vendée peuvent également être consultés sur le site internet de l'ADIL 85 :

www.adil85.org rubrique L'observatoire - L'observatoire des loyers.



Périmètre de l'étude

Zone 1 : La Roche-sur-Yon Agglomération, composée de 13 communes. La Communauté d'Agglomération compte 94 892 habitants* dont 53 578 sur La Roche-sur-Yon, préfecture du département de la Vendée,

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 51 234 habitants.

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

Zone 3 : Challans-Gois Communauté, composée de 11 communes. La zone compte 45 769 habitants dont 20 133 sur la commune de Challans (deuxième ville du département).

Beauvoir-sur-Mer / Bois-de-Céné / Bouin / Challans / Châteauneuf / Froidfond / La Garnache / Saint-Christophe-du-Ligneron / Saint-Gervais / Saint-Urbain / Sallertaine

Périmètre de l'Observatoire Local des Loyers en 2017



Réalisation : ADILE 85

* Insee - population municipale au 1^{er} janvier 2015

25 professionnels de l'immobilier participants

L'ADILE de Vendée remercie l'ensemble des partenaires, et particulièrement la Chambre départementale de la FNAIM, pour leurs contributions à la fourniture des données, indispensables à l'Observatoire Local des Loyers.

Action logement

Agence des Présidents

Agences DURET 

Agence Grolleau 

AGT'IM 

AJP Immobilier

Cabinet immobilier François Martineau 

Cabinet immobilier Jacques Bailly

Cabinet immobilier Sionneau 

Central Immobilier 

Century 21 Bonne Fontaine

Effigest Immo

Habitat & Humanisme Vendée

ICY Immobilier 

Immo de France - Procvivis Ouest

L'adresse Bourneix Menuet Immobilier 

L'Office Immobilier

Ma gestion locative 

Millet Immobilier 

Office Notarial Barreau et Associés

OVIM - Office Vendéen de l'Immobilier

Pool immobilier Sablais 

Rocher Immobilier 

Square Habitat Atlantique Vendée

Vrignaud & Biron Immobilier 





Portrait du parc locatif privé

Catégories et statuts d'occupation des logements

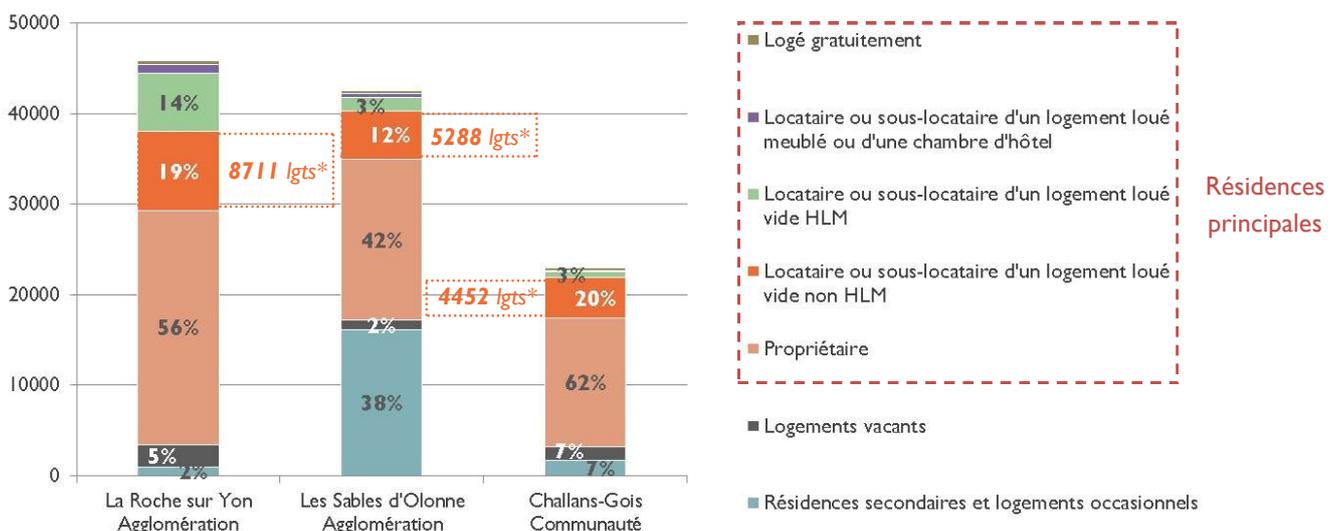
Si 70% des logements sont des résidences principales à l'échelle du département, elles représentent 92% des logements de l'agglomération de La Roche sur Yon, 86% de Challans-Gois Communauté et 60% pour Les Sables d'Olonne Agglomération. La part de logements locatifs privés loués vides est donc plus élevée sur La Roche sur Yon Agglomération et Challans-Gois Communauté (respectivement 19% et 20% du parc de logements) que sur l'Agglomération des Olonnes (12%).

8 711 logements locatifs privés loués vides* sont recensés sur La Roche-sur-Yon Agglomération. 76% se situent sur la seule ville de La Roche sur Yon (soit 6 635 logements). De 2009 à 2014, le parc locatif privé a augmenté de 1.3% en moyenne par an. Cette dynamique est également visible à l'échelle départementale (1.4%).

5 288 logements composent le parc locatif privé des Sables d'Olonne Agglomération. 91% se concentrent sur les 3 communes littorales du territoire (22% à Olonne-sur-Mer, 28% au Château d'Olonne et 41% aux Sables d'Olonne). De 2009 à 2014, le parc locatif privé a augmenté de 2.5% en moyenne par an soit 1.4 point de plus que le parc des propriétaires.

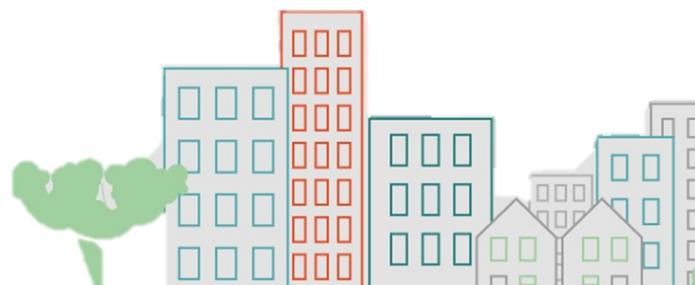
Le parc locatif privé de Challans-Gois Communauté est composé de 4 452 logements, dont 57% sur la commune de Challans. De 2009 à 2014, le parc locatif privé a augmenté de 2.6% en moyenne par an soit 537 logements locatifs privés de plus en 5 ans.

Parc de logements par catégories et statuts d'occupation



Source : INSEE 2014

* Hors « autres logements » : logement-foyer, chambre d'hôtel, habitation de fortune, pièce indépendante ayant sa propre entrée, hors logement ordinaire.



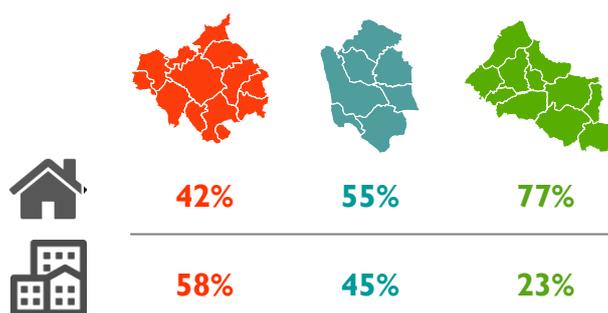
Type d'habitat et taille des logements locatifs privés

Le parc locatif privé loué vide est majoritairement composé d'appartements pour l'agglomération de La Roche sur Yon (58% des logements). 96% des locations d'appartements se situent sur la ville de La Roche sur Yon.

A l'inverse, ce sont les maisons qui dominent sur l'agglomération des Sables d'Olonne et Challans-Gois Communauté (respectivement 55% et 77% du parc locatif privé).

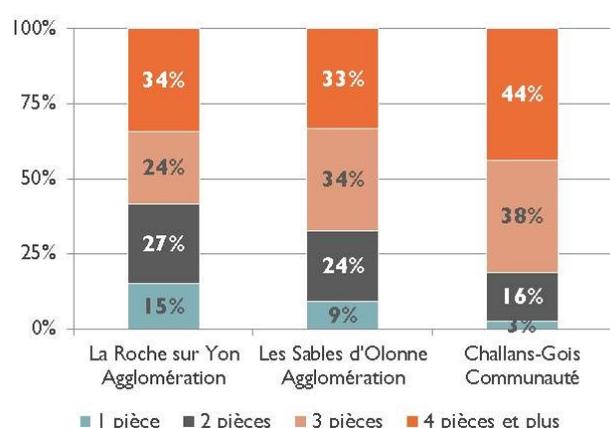
Près de la totalité des logements locatifs collectifs se situent sur les 3 communes littorales des Sables d'Olonne Agglomération (dont 63% sur la ville des Sables d'Olonne). De même Challans concentre 89% des locations de l'intercommunalité.

Parc locatif privé selon le type d'habitat



Source : INSEE 2014

Parc locatif privé selon le nombre de pièces



Source : INSEE 2014

Les petites typologies sont très présentes sur les deux agglomérations vendéennes : 42% des logements locatifs privés pour La Roche sur Yon Agglomération et 33% sur les Sables d'Olonne Agglomération. Elles ne représentent que 19% des locations sur l'intercommunalité de Challans-Gois.

Les logements de 3 pièces sont les moins représentés sur La Roche sur Yon Agglomération (24% des locations) alors qu'ils représentent plus d'1/3 du parc locatif privé pour l'agglomération des Olonne et Challans-Gois Communauté (respectivement 34% et 38%).

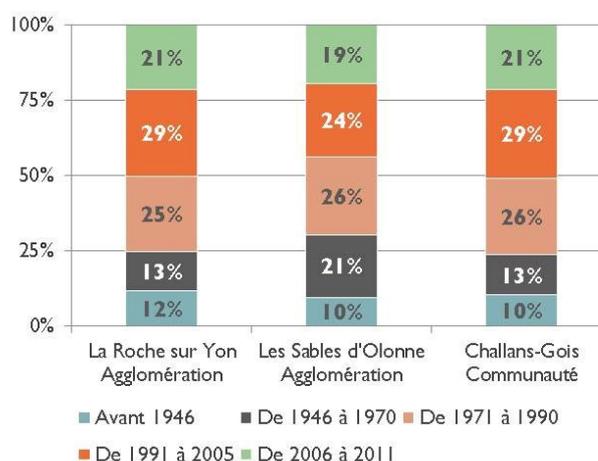
Les grands logements (4 pièces et plus) sont également bien représentés sur les agglomérations de La Roche sur Yon et des Sables d'Olonne (respectivement 34% et 33% du parc locatif privé). Avec 44% des locations composées de 4 pièces et plus, les grands logements sont prépondérants sur Challans-Gois Communauté.

Époque de construction du parc locatif privé

La Roche sur Yon Agglomération et Challans-Gois Communauté ont un parc locatif privé similaire au regard des époques de construction des logements. La moitié du parc locatif privé a été construite entre 1991 et 2011 et un quart entre 1971 et 1990.

Pour ce qui est des Sables d'Olonne Agglomération, la part des logements construits entre 1946 et 1970 est plus importante que sur les deux autres zones d'études (21%, soit 8 points de plus). A l'inverse, la part des locations les plus récentes (construites entre 1991 et 2011) est plus faible (43% du parc locatif privé).

Parc locatif privé selon l'époque de construction



Source : INSEE 2014



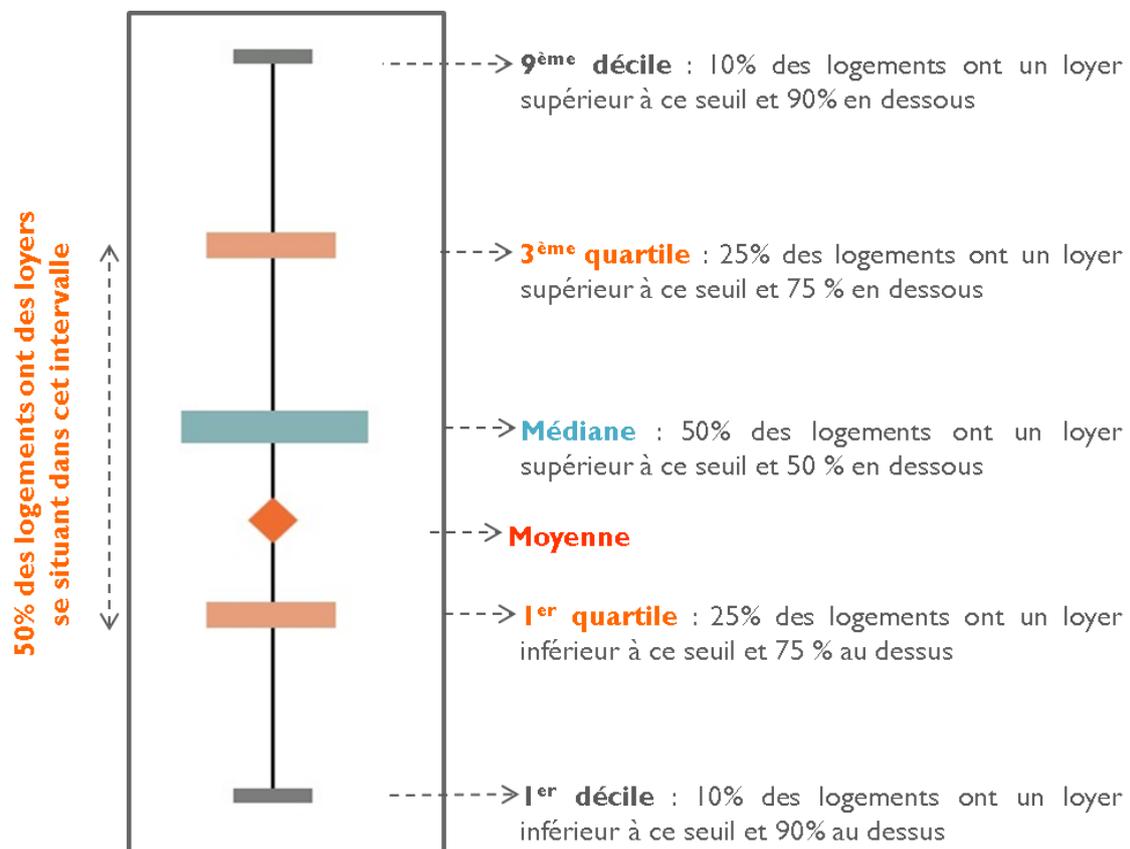
Les diagrammes en boîte : indicateurs de la dispersion des loyers au mètre carré

Le loyer médian au mètre carré est privilégié car il est moins sensible aux valeurs extrêmes que le loyer moyen.

Si la moyenne est inférieure à la médiane, cela signifie qu'il existe des locations au loyer très faible qui tirent la moyenne vers le bas. A l'inverse, une moyenne supérieure à la médiane signifie qu'il existe des locations au loyer élevé qui tirent la moyenne vers le haut.

La dispersion des loyers permet d'analyser l'homogénéité du parc.

L'indication « n.s » (non-significatif) indique un nombre d'enquêtes insuffisant (moins de 50).





Les loyers du parc locatif privé

La dispersion des loyers à l'image d'une offre locative plurielle

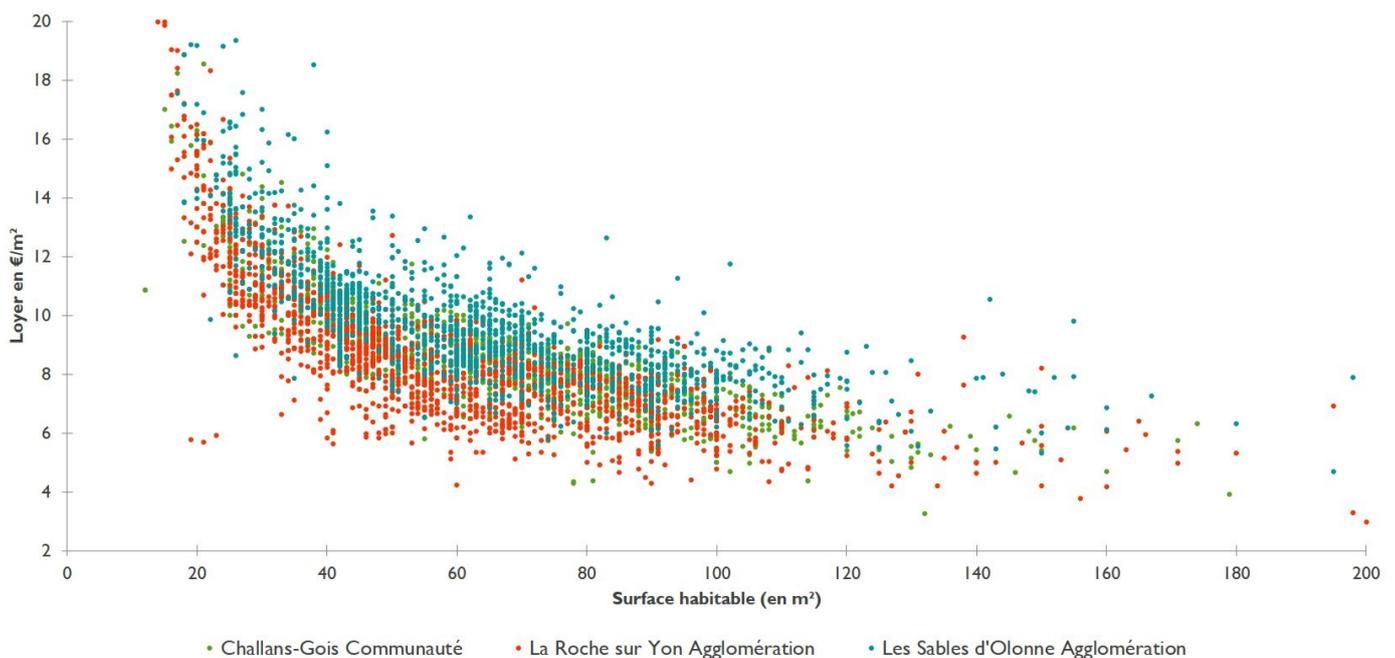
Le nuage de points ci-dessous illustre la diversité des niveaux de loyers observés sur les 3 territoires. Au sein d'une même zone d'étude, la dispersion des niveaux de loyers traduit l'hétérogénéité du parc de logements locatifs privés. Par exemple, sur Les Sables d'Olonne Agglomération, l'écart est de 17 €/m² du niveau le plus bas au plus élevé (studio proche de la mer / une grande maison en rétro-littoral).

Le type de construction, le nombre de pièces, l'époque de construction du bâtiment, l'ancienneté du bail et la localisation du

logement sont autant d'éléments susceptibles d'influer sur le loyer. Plus l'analyse est centrée sur un segment de parc donné, moins l'hétérogénéité des niveaux de loyers est importante.

D'autres éléments de nature exogène (contexte socio-économique, accessibilité aux transports et services, nuisances...) ont une importance indéniable dans les niveaux de loyers pratiqués. Cependant, il est difficile de les identifier et surtout de quantifier l'incidence potentielle sur les loyers.

Projection des 4 375 logements suivis par l'Observatoire Local des Loyers de Vendée



Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85



Des loyers impactés par le type et la taille des logements

Le niveau de loyer est influencé par le type d'habitat (appartement ou maison) et la taille du logement (nombre de pièces et surface habitable). Plus le logement est petit, plus le loyer mensuel hors charges rapporté au mètre carré est élevé. Cela s'explique par des coûts de structure fixes dus à la présence de certains équipements (salle de bains, WC, cuisine...).

Avec un loyer médian de 9 €/m² pour un appartement, Challans-Gois Communauté est le territoire où la différence de niveau de loyer est la moins marquée entre un appartement et une maison (1.2 €/m² de différence). Elle est de 1.6 €/m² pour La Roche sur Yon Agglomération et de 1.9 €/m² pour Les Sables d'Olonne Agglomération.

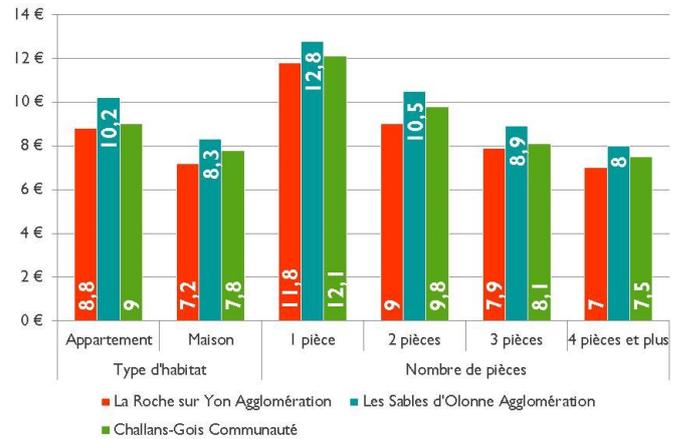
Pour les trois territoires, le loyer médian au mètre carré d'un logement d'une pièce est environ 60% plus cher qu'un 4 pièces et plus, soit près de 5 €/m².

A typologie égale, les niveaux de loyers sont les plus élevés sur l'agglomération des Sables d'Olonne, suivie par Challans-Gois Communauté.

Le graphique ci-dessous représente le coût mensuel médian pour disposer d'une pièce supplémentaire selon le territoire d'étude. A noter que les surfaces habitables moyennes sont sensiblement les mêmes selon les zones (+/- 2 m² pour les 1 et 2 pièces et +/- 4 m² pour les 3 et 4 pièces et plus).

Pour passer d'un logement d'une à deux pièces, le locataire devra ajouter près de 80 €/mois sur l'agglomération de La Roche sur Yon,

Loyer mensuel médian en €/m² selon le type d'habitat et le nombre de pièces



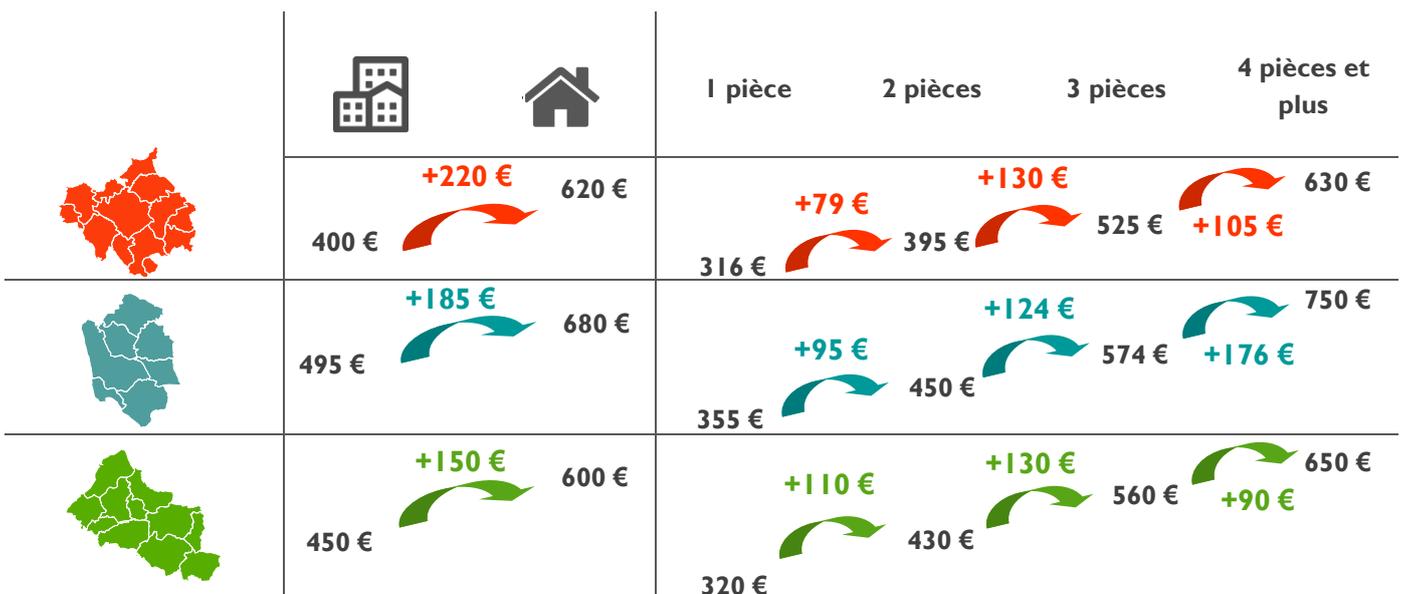
Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

95 € pour Les Sables d'Olonne Agglomération et 110 € pour Challans-Gois Communauté.

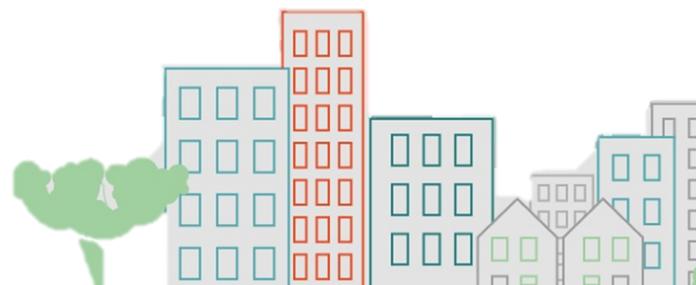
Un effort de 130 €/mois est nécessaire pour passer d'un 2 à un 3 pièces sur les trois zones d'études.

Si 90 € de plus par mois suffisent pour passer d'un 3 pièces à un 4 pièces et plus sur Challans-Gois Communauté, il faut près du double (176 €) pour l'agglomération des Sables d'Olonne.

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



Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85



Pour les trois zones d'études, les appartements ont les niveaux de loyers les plus élevés et une dispersion importante. L'hétérogénéité du parc collectif (surfaces et nombre de pièces) explique cette dispersion plus forte. Il faut également noter que plus le logement est grand, moins les niveaux de loyers sont différenciés.

Les petites typologies se situant essentiellement dans les villes-centre, la localisation du logement (hyper-centre, front de mer ou quartiers résidentiels) impacte les niveaux de loyers et augmente leur diversité sur ce segment de parc. L'hétérogénéité de ces biens est d'autant plus marquée sur les deux agglomérations vendéennes.

Avec une surface moyenne de 49 m², le loyer médian des appartements est supérieur de 1.6 € à celui des maisons (87 m²).

Le loyer médian au mètre carré est le plus élevé pour les petites typologies, 11.8 € pour un logement d'une pièce contre 7 € pour un 4 pièces et plus. Les petites surfaces affichent également une dispersion plus importante : la moitié des locations ont un loyer au mètre carré compris entre 10 € et 13.8 €.

Pour un logement de 3 pièces, le loyer médian au mètre carré est de 8 € pour une maison et de 7.8 € pour un appartement.

Si la moitié des appartements ont un loyer au mètre carré supérieur à 10.2 €, seules 10% des maisons ont un loyer supérieur à 10.5 €/m².

Pour les logements d'une et deux pièces, la différence interdécile est de plus de 5 €/m². Autrement dit, 80% des logements d'une pièce ont un loyer au mètre carré compris entre 10.2 € et 16 €.

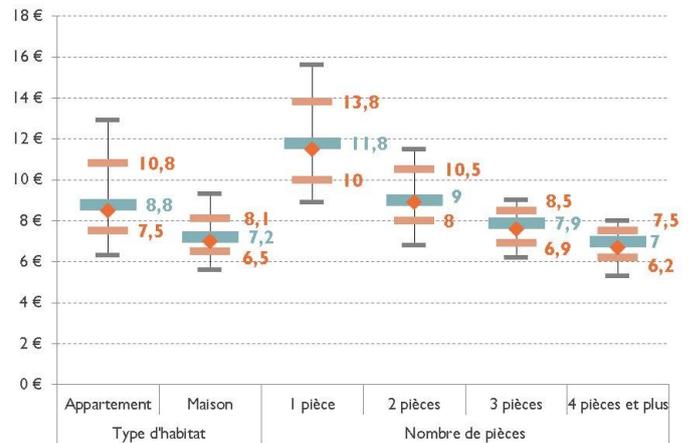
Le loyer médian est de 8.4 €/m² pour une maison de 3 pièces (68 m² en moyenne) soit 0.9 €/m² de plus qu'un appartement du même type (64 m² en moyenne). Pour ce type de bien, la localisation du logement impacte les niveaux de loyers pratiqués.

Si le loyer médian d'un logement locatif privé est de 7.9 €/m², il est en réalité de 9 €/m² pour un appartement et de 7.8 €/m² pour une maison.

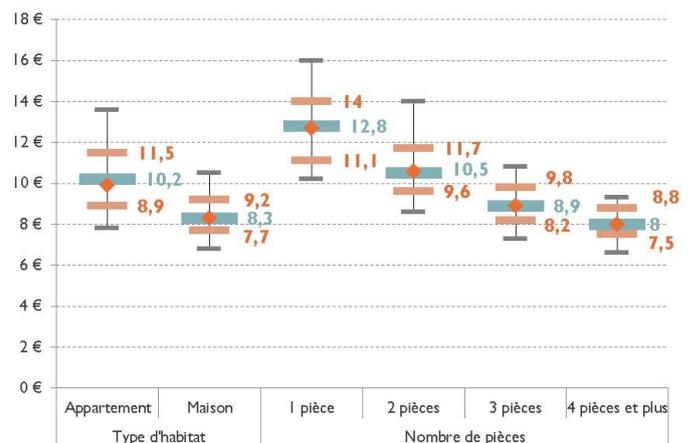
Le parc des logements d'une pièce est particulièrement hétérogène puisque 80% des locations ont un loyer compris entre 9.6 €/m² et 15.8 €/m². L'époque de construction du bâtiment et sa localisation sont deux autres facteurs déterminants du loyer pratiqué.

Pour un logement de 3 pièces, le loyer médian au mètre carré est de 8.1 € pour une maison et de 8.2 € pour un appartement.

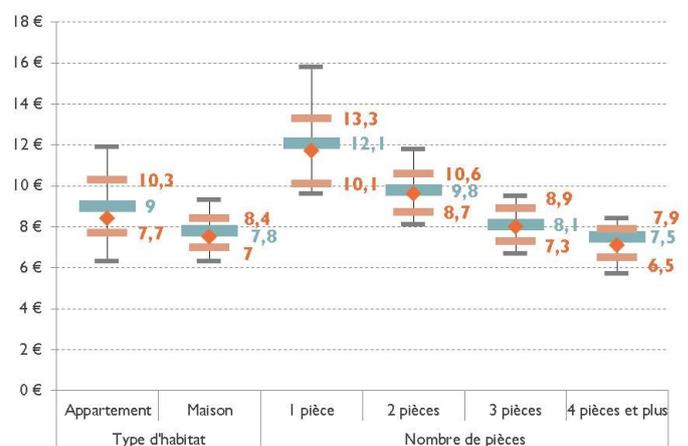
Dispersion des loyers mensuels médians en €/m² selon le type d'habitat et le nombre de pièces
La Roche sur Yon Agglomération



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



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

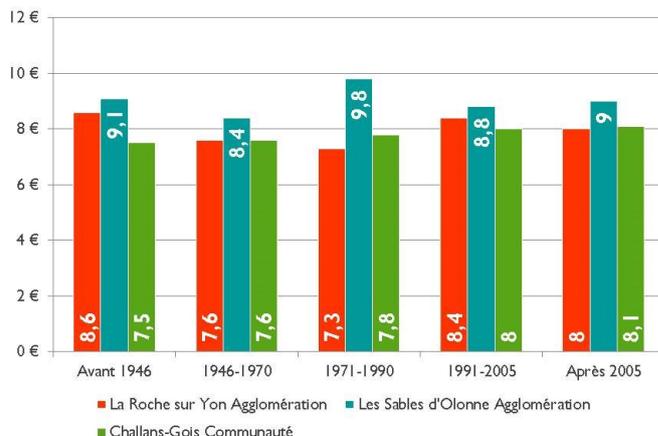


L'époque de construction, indicateur de la qualité du bâti

A priori, l'époque de construction du bâtiment influence les niveaux de loyers car elle reflète en partie la qualité du bâti et le niveau d'équipement et de confort (réglementation thermique, phonique...). Ce constat est visible sur Challans-Gois Communauté où le loyer médian est le plus élevé pour les logements construits après 2005 (8.1 €/m²).

Cependant, ce constat diffère pour les deux agglomérations vendéennes. Tous logements confondus, les loyers au mètre carré les plus élevés concernent les logements construits entre 1971 et 1990 pour l'agglomération des Sables d'Olonne (9.8 €), alors que ce sont les logements aux loyers les plus faibles pour La Roche sur Yon Agglomération (7.3 €/m²).

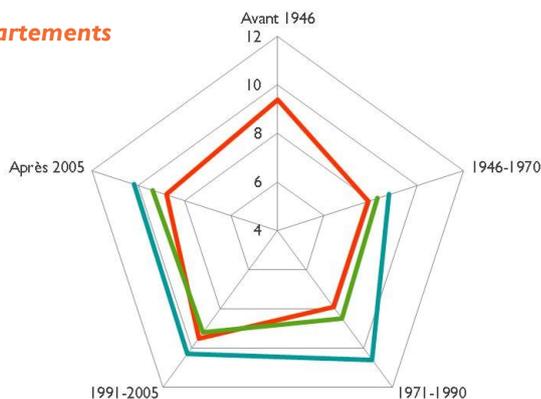
Loyer mensuel médian en €/m² selon l'époque de construction du logement



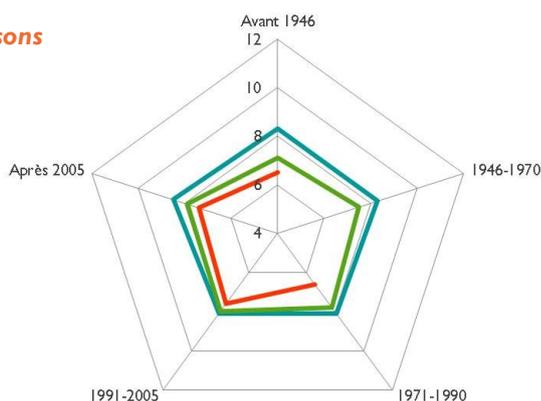
Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

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

Appartements



Maisons



— La Roche sur Yon Agglomération

— Les Sables d'Olonne Agglomération

— Challans-Gois Communauté

Les différences de loyers au mètre carré selon l'époque de construction du bâtiment sont plus marquées pour les appartements que pour les maisons.

Sur La Roche sur Yon Agglomération, les logements collectifs d'avant 1946 ont un loyer médian de 9.4 €/m². Situés dans l'hypercentre de La Roche sur Yon, les logements d'avant-guerre attirent par leur localisation. A l'inverse, les appartements construits entre 1946 et 1990 ont les loyers médians les plus faibles (7.9 €/m²).

Ce constat est également visible sur le territoire de Challans-Gois Communauté. Les logements collectifs construits entre 1946 et 1990 ont les niveaux de loyers les plus faibles comparés aux constructions les plus récentes.

Pour Les Sables d'Olonne Agglomération, le loyer médian d'un appartement construit entre 1971 et 1990 est près de 2 € plus élevé au mètre carré qu'un logement construit entre 1946 et 1970 (respectivement 10.6 €/m² et 8.8 €/m²). La localisation des logements produits impactent largement les niveaux de loyers. Par exemple, la surface moyenne d'un appartement construit entre 1971 et 1990 est de 47 m² contre 63 m² pour un appartement construit entre 1946 et 1970.

Pour ce qui est des loyers médians au mètre carré des maisons, les différences sont moins marquées entre les époques de construction : moins d'1 €/m² entre les maisons d'avant-guerre et celles de la période la plus récente.

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85



Pour les trois zones, la dispersion des loyers au mètre carré est élevée pour les logements construits avant 1946. Ces disparités mettent en évidence une grande variété de prestations (logement

rénové ou non), des tailles de logements variées et des localisations différentes (hyper-centre).

Tous logements confondus, la dispersion des niveaux de loyers des logements construits avant 1946 est la plus forte : 80% des logements ont un loyer au mètre carré compris entre 5.4 € et 15.5 €, soit 10.1 €/m² de différence. A l'inverse, les logements récents ont des loyers au mètre carré plus homogènes.

A surface habitable égale, le loyer mensuel médian d'un appartement construit entre 1971 et 1990 est de 380 €, soit 53 € de moins qu'un appartement construit après 2005.

Avec un loyer médian de 9.8 €/m², les logements locatifs construits entre 1971 et 1990 ont le niveau de loyer le plus élevé et la diversité la plus forte. Près de 7 €/m² séparent les loyers les plus hauts (9^{ème} décile) aux loyers les plus bas (1^{er} décile). Il faut noter une stabilisation des loyers pour les logements de la période récente (0.2 € de plus au mètre carré pour les logements d'après 2005 comparés aux logements construits entre 1991 et 2005).

Les niveaux de loyers des maisons sont plus stables, quelle que soit l'époque de construction. Cependant, la taille des maisons diffère selon l'époque de construction. Ainsi, à loyer médian égal (8.3 €/m²), la location d'une maison d'avant 1946 revient à 530 €/mois contre 639 €/mois pour une maison de la période 1946-1970.

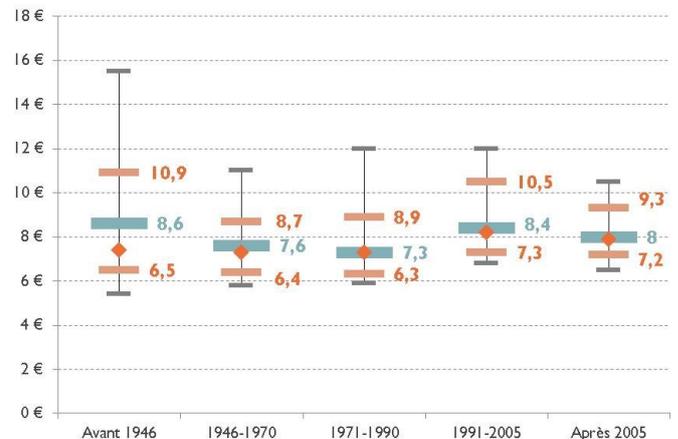
L'époque de construction des logements impacte moins les loyers de Challans-Gois Communauté que les deux agglomérations vendéennes. Seul 0.6 €/m² sépare le loyer médian des logements construits avant 1946 des logements construits après 2005.

L'hétérogénéité des logements d'avant 1946 impacte également les loyers pratiqués. 80% de ces biens ont un loyer au mètre carré compris entre 5.3 € et 11.6 €.

Pour un appartement construit après 2005, de 55m² en moyenne, le loyer médian mensuel hors charges en 2017 est de 460 €.

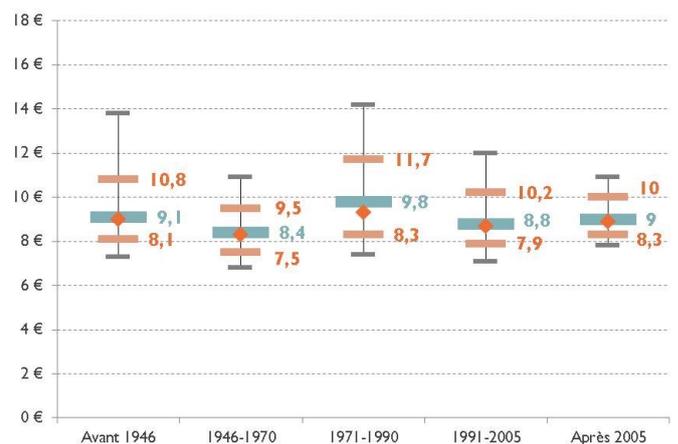
Dispersion des loyers mensuels médians en €/m² selon l'époque de construction du logement

La Roche sur Yon Agglomération



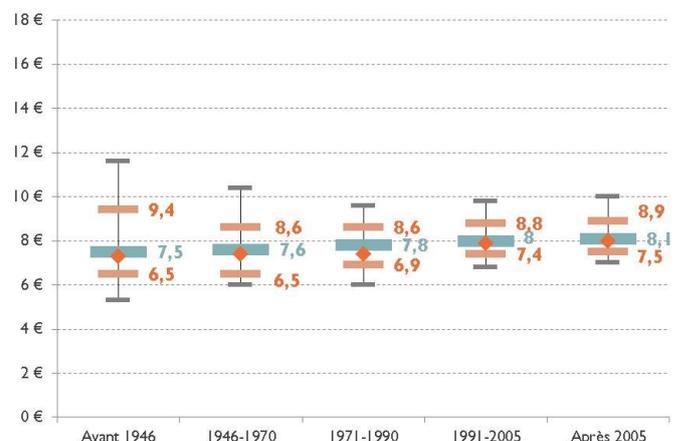
Dispersion des loyers mensuels médians en €/m² selon l'époque de construction du logement

Les Sables d'Olonne Agglomération



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

Challans-Gois Communauté



Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85
Aide à la lecture des diagrammes p 8



La date d'emménagement du locataire

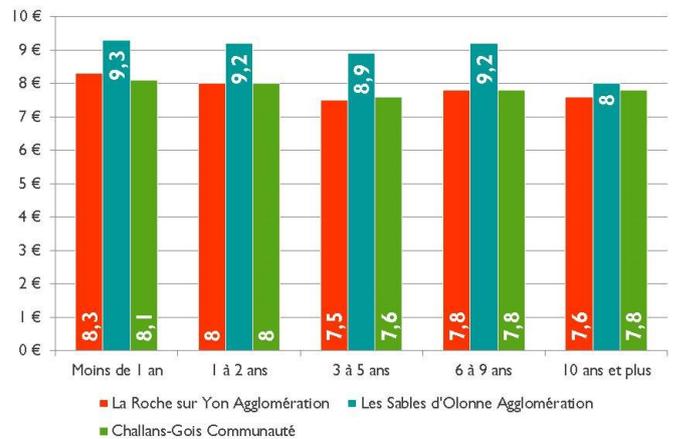
Si le type d'habitat, le nombre de pièces et l'époque de construction jouent un rôle important dans la détermination du loyer, l'ancienneté du bail influence également son montant. La date d'entrée du locataire permet de distinguer les loyers de marché (locataires emménagés dans l'année) des loyers dits de stock.

La revalorisation annuelle des loyers pour les locataires en place est encadrée par l'IRL (Indice de Référence des Loyers). Si le loyer de marché est supérieur aux loyers des anciens baux, l'évolution des loyers est donc supérieure à celle de l'IRL.

L'écart le plus fort entre le loyer de marché et le loyer d'un locataire en place depuis 10 ans et plus est visible sur Les Sables d'Olonne Agglomération avec 1.3 €/m² de différence. Il est de 0.7 €/m² pour La Roche sur Yon Agglomération et de 0.3 €/m² pour Challans-Gois Communauté.

Quelle que soit la zone d'étude, le loyer décroît avec l'ancienneté du locataire. Les baux récents (moins de 3 ans) montrent une stabilisation des loyers.

Loyer mensuel médian en €/m² selon la date d'entrée du locataire dans le logement



Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

La localisation du logement

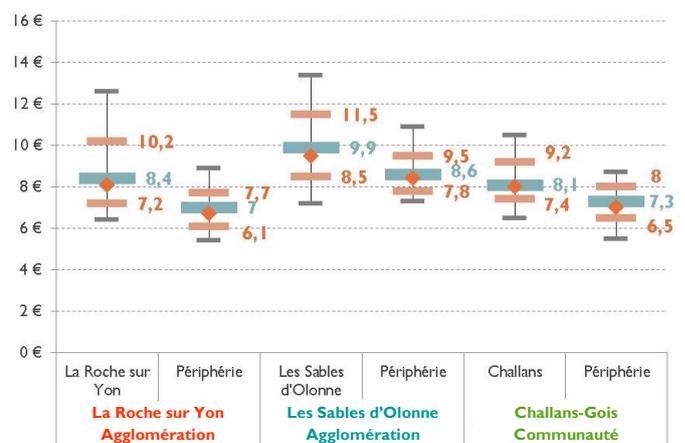
Sur l'ensemble des 3 zones étudiées, les loyers médians au mètre carré sont plus élevés sur les villes-centre que la périphérie. La dispersion est également plus forte de par l'hétérogénéité du parc locatif privé (appartements et maisons, petites typologies, hyper-centre ou quartiers résidentiels), notamment sur les deux villes-centre des agglomérations vendéennes (6.2 €/m² de différence entre le 1^{er} et le 9^{ème} décile).

Tous logements confondus, la valeur médiane des loyers de la ville de La Roche sur Yon est de 8.4 €/m², soit 1.4 € de plus que les loyers des autres communes de l'agglomération. Si la moitié des logements ont un loyer supérieur à 8.4 €/m² dans la ville-centre, seules 10% des locations en périphérie ont un loyer supérieur à 8.9 €/m².

Pour Les Sables d'Olonne Agglomération, la distinction ville-centre et périphérie met également en avant des niveaux de loyers différents. Le loyer médian au mètre carré est plus élevé de 1.3 € pour un logement locatif privé dans la ville des Sables d'Olonne que dans les autres communes de l'EPCI. 25% des locations ont un loyer inférieur à 8.5 €/m² dans la ville centre alors que ce sont la moitié des logements qui ont un loyer inférieur à 8.6 €/m² pour les autres communes de l'agglomération.

Challans-Gois Communauté est le territoire où la localisation du bien impacte le moins les niveaux de loyer (moins d'1 €/m² de différence).

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



Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85
Aide à la lecture des diagrammes p 8





Parcs locatifs privé et public : complémentarité ou concurrence ?

Portrait du parc locatif public

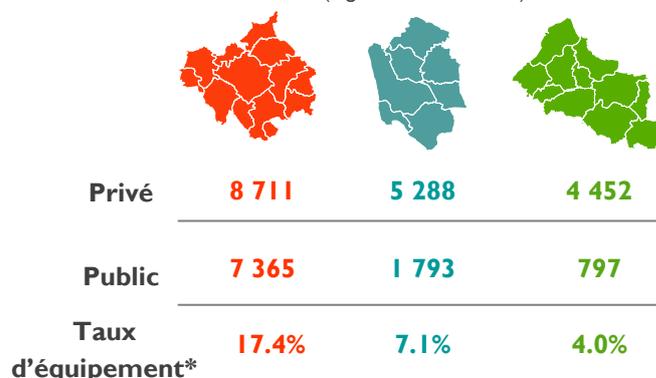
Avec 7 365 logements locatifs publics et un taux d'équipement de 17.4%, La Roche sur Yon Agglomération est l'intercommunalité la mieux équipée de la Vendée. 89% des logements sont concentrés sur la ville de La Roche sur Yon.

Avec 7.1 logements locatifs publics pour 100 résidences principales, l'agglomération des Sables d'Olonne se rapproche du taux d'équipement départemental (7.9%). 94% des logements locatifs publics se situent sur les 3 communes littorales de l'agglomération.

Avec seulement 4 logements locatifs publics pour 100 résidences principales, Challans Gois Communauté est la 3^{ème} intercommunalité vendéenne au taux d'équipement le plus faible. 69% des logements locatifs publics se situent sur Challans.

Sur les 3 zones d'études, les 3 pièces sont la typologie dominante des logements locatifs publics alors que ce sont les 4 pièces et plus pour le parc locatif privé. Sur les deux agglomérations vendéennes, les petites typologies sont moins bien représentées que dans le parc privé (cf p 7).

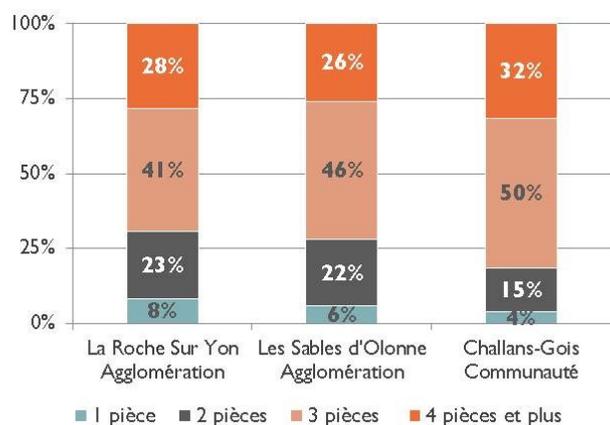
Parcs locatifs privé et public (logements loués vides)



Sources : INSEE 2014 - RPLS 2017

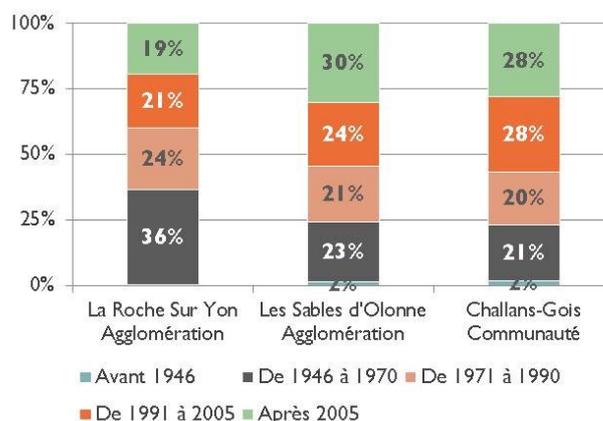
Le parc locatif public de l'agglomération de La Roche sur Yon est plus ancien que le parc locatif privé. 36% des logements locatifs publics ont été construits avant 1971 contre 25% pour le parc locatif privé. A l'inverse, pour les deux autres territoires d'études, les logements récents (construits après 2005) sont plus importants que dans le parc locatif privé (cf p7).

Parc locatif public selon le nombre de pièces



Source : RPLS 2017

Parc locatif public selon l'époque de construction



* Taux d'équipement : nombre de logements locatifs publics pour 100 résidences principales

Plus d'informations :

« Le parc de logements locatifs sociaux » - janvier 2017
www.adil85.org rubrique « L'observatoire »

Des parcs locatifs public et privé complémentaires

Note méthodologique :

2 sources de données portant sur l'année 2017 ont été mobilisées :

- le Répertoire du parc locatif social (RPLS) : source exhaustive qui dresse un état des lieux du parc de logements sociaux au 1^{er} janvier de chaque année
- l'Observatoire Local des Loyers de Vendée : données recueillies par sondage puis redressées pour obtenir un échantillon représentatif du parc locatif privé.

Afin de comparer les niveaux de loyers des parc locatifs public et privé, le montant du loyer principal a été amendé du montant du loyer accessoire (parc public). Le loyer accessoire porte sur des équipements faisant l'objet d'une jouissance exclusive par le locataire (garage, jardin...). Dans le parc locatif privé, le coût de leur utilisation fait partie intégrante du montant du loyer du logement.

Cette première approche exploratoire sera consolidée par des publications ultérieures.

Les loyers des parcs locatifs public et privé ne relèvent pas des mêmes mécanismes de formation des prix.

Pour le parc locatif privé, le type d'habitat, le nombre de pièces, l'époque de construction du bâtiment, l'ancienneté du locataire et la

localisation du bien sont des éléments forts pour la fixation du loyer (cf partie « Les loyers du parc locatif privé »).

Dans le locatif public, ce sont notamment le type de financement et l'époque de construction qui définissent les niveaux de loyer.

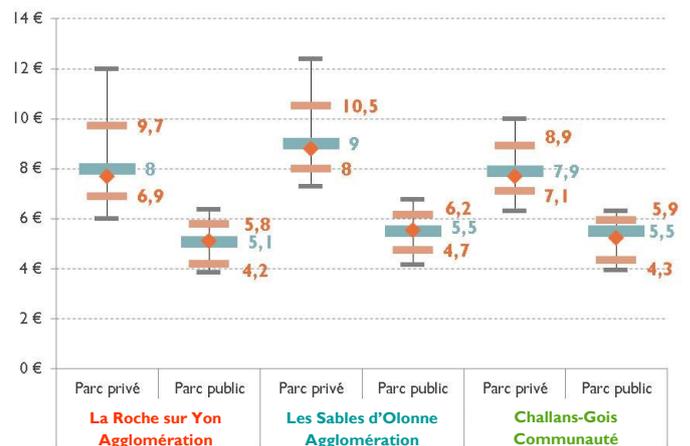
Tous biens confondus, le loyer médian au mètre carré du parc locatif public est inférieur à celui du parc locatif privé : -2.4 € pour Challans-Gois Communauté, -2.9 € pour La Roche sur Yon Agglomération et -3.5 € pour Les Sables d'Olonne Agglomération.

L'hétérogénéité des parcs locatifs public et privé peut entraîner des chevauchements, dans la mesure où une part des loyers privés (les plus bas) est en-dessous des niveaux de loyers les plus hauts du parc public. Cette situation est visible sur l'agglomération de La Roche sur Yon où 10% des logements du parc privé ont un loyer inférieur à 6 €/m² et 10% des logements du parc public ont un loyer supérieur à 6.4 €/m². Hors logements non-conventionnés et logements financés par un Prêt Locatif Social (PLS), la superposition entre les deux parcs s'estompe (9ème décile à 6.3 €/m²). A noter que cette analyse ne prend pas en compte la qualité du bien.

Pour l'agglomération des Sables d'Olonne, les parcs locatifs public et privé sont complémentaires. Malgré un parc locatif public récent et par conséquent des niveaux de loyers légèrement plus élevés qu'à l'échelle départementale (5.3 €/m² en loyer médian et 5.9 €/m² pour le 3^{ème} quartile), il n'y a pas de zone de recouvrement des loyers des parcs public et privé. Avec 1 102 demandes locatives sociales externes au 1^{er} janvier 2017* pour 1 793 logements locatifs publics, les demandeurs n'ayant pas eu d'attribution doivent se tourner vers le parc locatif privé où les logements « bon marché » sont peu présents.

Pour Challans-Gois Communauté, 10% des logements du parc locatif privé ont un loyer inférieur à 6.3 €/m². 90% des logements du parc locatif public ont un loyer inférieur à ce seuil. Comme pour l'agglomération des Sables d'Olonne, il n'y a pas de concurrence entre les parcs locatifs public et privé. Avec un taux d'équipement parmi le plus faible des intercommunalités vendéennes (voir page précédente), les 538 demandeurs* doivent également s'orienter vers le parc locatif privé.

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



Sources : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85
RPLS 2017

Aide à la lecture des diagrammes p 8

* Source : CREHA Ouest au 1er janvier 2017

Demandeur ne résidant pas dans le parc locatif public



Des niveaux de loyer doublés pour les petits logements

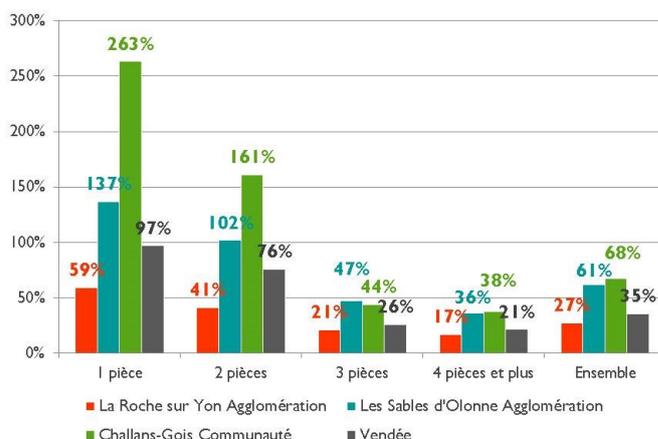
Selon la typologie des biens, l'écart entre les loyers médians au mètre carré est différent. Plus le logement est petit, plus les écarts de loyer sont importants. Cette différence est d'autant plus marquée sur Les Sables d'Olonne Agglomération et Challans-Gois Communauté où le loyer médian au mètre carré d'un logement locatif privé d'une pièce est plus que doublé par rapport au même bien dans le parc locatif public (respectivement 6.7 € et 6.3 € de différence). Sur l'agglomération de La Roche sur Yon, cet écart reste également fort : 11.8 €/m² pour un T1 dans le parc privé contre 6.4 €/m² dans le parc public.

La différence de loyer la plus faible est visible pour les logements de 3 pièces à Challans-Gois Communauté (la moitié du parc locatif public) où 2.4 €/m² séparent le public du privé. Pour les deux agglomérations vendéennes, ce sont les logements de 4 pièces et plus qui affichent les plus faibles écarts.

L'analyse de la dispersion des loyers par typologie met en avant le fait que la concurrence entre les parcs locatifs public et privé s'effectue plutôt sur les plus grandes typologies, notamment sur l'agglomération de La Roche sur Yon et dans une moindre mesure sur Challans-Gois Communauté. Pour Les Sables d'Olonne Agglomération, les niveaux de loyers du parc locatif public sont toujours en dessous du privé, quelle que soit la taille du logement.

Les logements locatifs publics d'une et de deux pièces sont relativement peu nombreux au regard du nombre de demandeurs se positionnant sur cette catégorie. La pression locative sociale

Pression locative sociale externe* selon le nombre de pièces



Sources : RPLS 2017

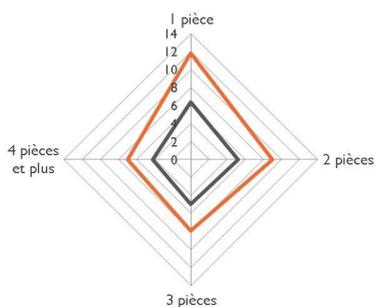
CREHA Ouest demandes locatives sociales externes au 1er janvier 2017

externe* est la plus forte sur les petites typologies, que ce soit pour les trois zones d'études ou à l'échelle départementale.

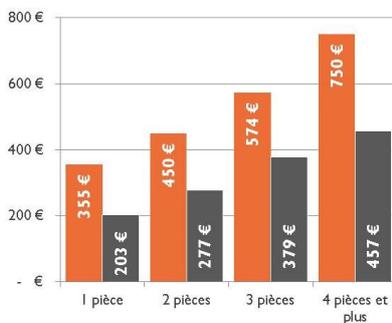
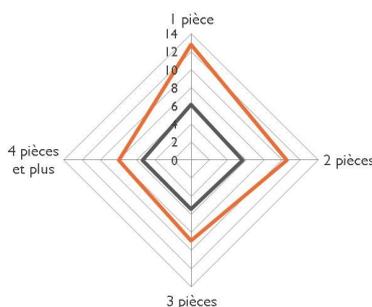
Avec des écarts de loyers plus importants sur les petites typologies que les autres logements, la tension sur ce type de biens confirme la nécessité de développer une offre de petits logements dans le parc locatif social et de développer le logement locatif intermédiaire (voir partie suivante).

Loyers mensuels médians des parcs locatifs privé et public selon le nombre de pièces du logement

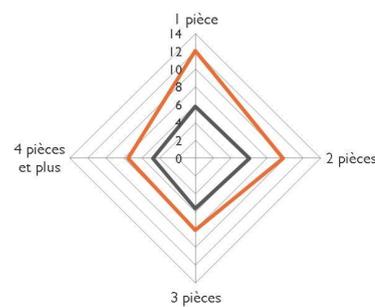
La Roche sur Yon Agglomération



Les Sables d'Olonne Agglomération



Challans-Gois Communauté



■ Parc privé ■ Parc public

Sources : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85 - RPLS 2017

* Nombre de demandeurs ne résidant pas dans le parc locatif public pour 100 logements locatifs publics



Quelle place pour le logement locatif intermédiaire ?

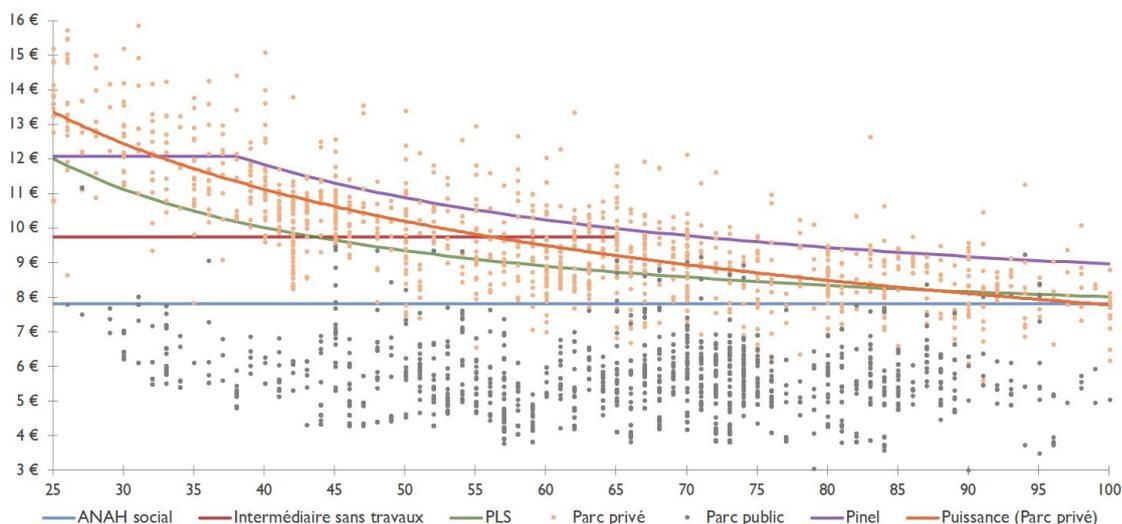
Le logement locatif intermédiaire se caractérise par un niveau de loyer à mi chemin entre le parc locatif privé libre et le parc public et des conditions de ressources pour les locataires. Il comprend le dispositif Pinel, le financement par des Prêts Locatifs Sociaux (PLS) et le conventionnement ANAH intermédiaire. L'analyse qui suit prend en compte ces 3 outils. Ils sont mis en perspective avec les données de l'OLL de Vendée pour le parc locatif privé et le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) pour le parc public.

Pour les trois communes littorales des Sables d'Olonne Agglomération, situées en zone B1, les parcs locatifs public et privé sont complémentaires. Les écarts de loyers les plus élevés sont sur les petites surfaces, ce qui laisse la place au développement de logements intermédiaires.

Le dispositif Pinel peut ainsi favoriser la production de logements intermédiaires pour les logements de moins de 35 m². Pour les surfaces supérieures, l'application des loyers plafond conduirait à des loyers supérieurs à ceux du marché. Le PLS devrait quant à lui être mobilisé pour la production de logements d'une surface inférieure ou égale à 80 m², offrant ainsi une offre nouvelle aux jeunes ménages souhaitant se maintenir sur le littoral.

Le conventionnement ANAH intermédiaire sans travaux devrait être mobilisé pour les logements de moins de 55 m². Au 1^{er} janvier 2018, seules 23 conventions sont en cours, dont 7 pour le conventionnement intermédiaire avec travaux. Pour favoriser le conventionnement intermédiaire, il conviendrait à l'Agglomération d'abonder en complément des aides de l'ANAH, une subvention locale pour déclencher le développement de cette offre.

Comparaison des niveaux de loyers pour les communes en zone B1 des Sables d'Olonne Agglomération
Château d'Olonne - Olonne sur Mer - Les Sables d'Olonne
 (Loyer en €/m² et surface habitable en m²)



Sources : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85
 RPLS 2017 - Plafonds de loyers 2017

Le conventionnement ANAH : il s'agit d'un engagement entre l'Agence nationale de l'habitat et un bailleur réalisant ou non des travaux subventionnés dans son logement. Le bailleur s'engage pour une durée de 6 ou 9 ans à louer son logement en respectant un plafond de loyer et de ressources des locataires. Trois niveaux de conventionnement existent : intermédiaire, social et très social. Selon la zone où se situe le logement (B1 / B2 / C), les plafonds de loyers et de ressources diffèrent.

Prêt Locatif Social (PLS) : il permet de financer l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif. Les logements font l'objet d'un conventionnement APL. Les ressources des locataires et le loyer sont également plafonnés (selon le zonage B1, B2 et C).

Le Dispositif Pinel : il permet d'investir dans un logement neuf ou rendu neuf après travaux et de bénéficier d'une réduction d'impôt. En contrepartie, le bailleur s'engage à louer pour une durée de 6, 9 ou 12 ans à des locataires aux ressources plafonnées et à un loyer plafonné.

Le dispositif a été modifié par la loi finances 2017 pour 2018. En zones A et B1, le dispositif est prorogé jusqu'au 31 décembre 2021. Dans les zones B2 et C, une extinction progressive du « Pinel » est prévue dans les communes ayant bénéficié d'un agrément avant le 31/12/2017. Les logements ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire au plus tard le 31 décembre 2017 et dont l'acquisition est réalisée au plus tard le 31 décembre 2018 pourront bénéficier du dispositif Pinel.

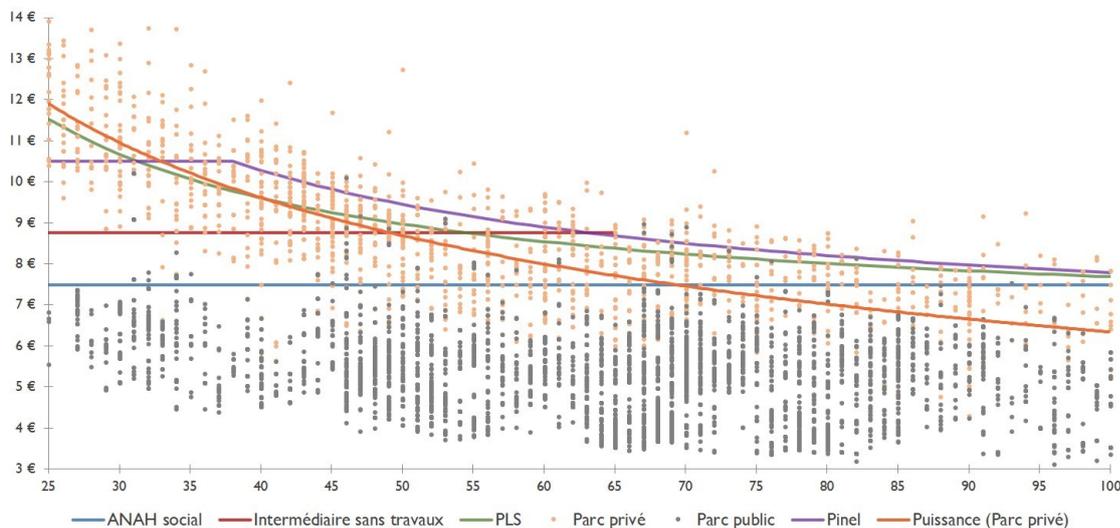


Sur la ville de La Roche, le dispositif Pinel et le PLS permettent le développement d'une offre de logements à des prix légèrement en dessous de celui du parc locatif privé pour les logements de moins de 35 m². Au-delà, l'application des loyers plafond conduirait, ici aussi, à des loyers supérieurs à ceux du marché.

A ce jour, le conventionnement ANAH intermédiaire (avec ou sans travaux) n'est pas autorisé. Cependant, l'analyse des loyers du parc locatif privé met en avant que le développement d'une offre intermédiaire est possible pour les logements aux surfaces de moins de 50 m².

Comparaison des niveaux de loyers pour la ville de La Roche sur Yon (B2)

(Loyer en €/m² et surface habitable en m²)



Sources : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85
RPLS 2017 - Plafonds de loyers 2017

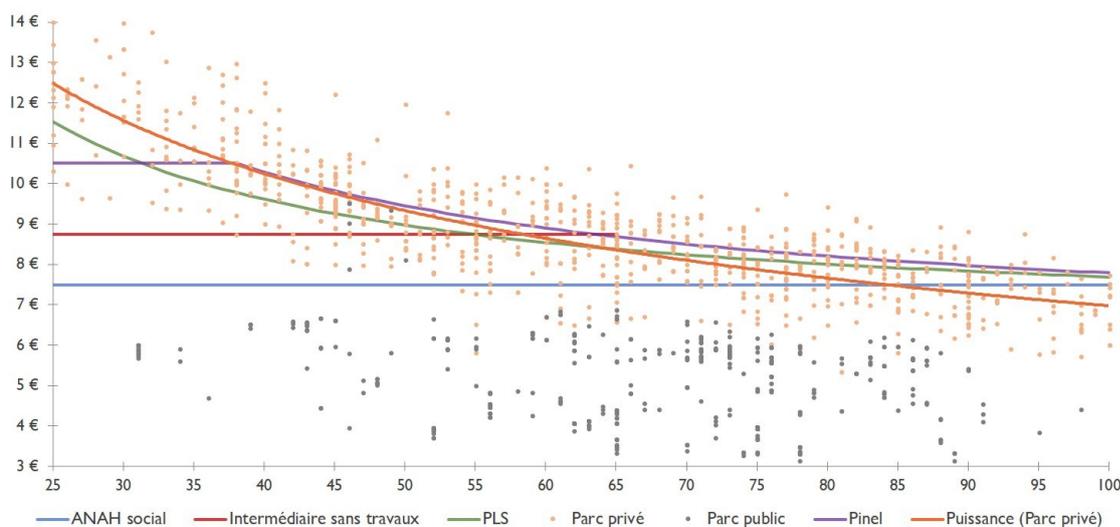
A Challans, les plafonds de loyers du dispositif Pinel permettent de développer une offre de petits logements en dessous du prix du marché locatif privé. Il en est de même pour le Prêt Locatif Social.

intermédiaire passe par la promotion du conventionnement ANAH intermédiaire. Il permettrait d'avoir des niveaux de loyers en dessous de ceux du Pinel et du PLS pour les petites surfaces. Au 1^{er} janvier 2018, seules 4 conventions sont en cours, dont 1 pour le conventionnement intermédiaire avec travaux.

Cependant, face à un parc locatif public moins important que sur les deux autres zones d'études, le développement d'une offre locative

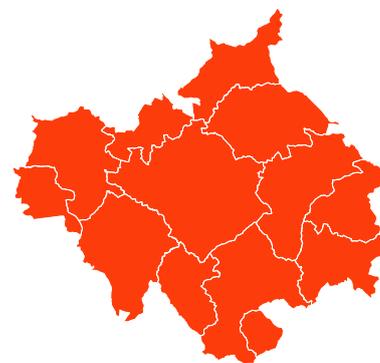
Comparaison des niveaux de loyers pour la ville de Challans (B2)

(Loyer en €/m² et surface habitable en m²)



Sources : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85
RPLS 2017 - Plafonds de loyers 2017





La Roche-sur-Yon Agglomération

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

La Roche-sur-Yon Agglomération	Type d'habitat		Nombre de pièces			
	Appartement	Maison	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Loyer moyen au m ²	8.5 €	7.0 €	11.5 €	8.9 €	7.6 €	6.7 €
Surface habitable moyenne	49 m ²	87 m ²	28 m ²	45 m ²	68 m ²	96 m ²
1 ^{er} quartile	7.5 €	6.5 €	10.0 €	8.0 €	6.9 €	6.2 €
Loyer médian	8.8 €	7.2 €	11.8 €	9.0 €	7.9 €	7.0 €
3 ^{ème} quartile	10.8 €	8.1 €	13.8 €	10.5 €	8.5 €	7.5 €
Nombre d'enquêtes	1342	518	311	643	513	393

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

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
Loyer moyen au m ²	7.4 €	7.3 €	7.3 €	8.2 €	7.9 €
Surface habitable moyenne	60 m ²	69 m ²	63 m ²	60 m ²	68 m ²
1 ^{er} quartile	6.5 €	6.4 €	6.3 €	7.3 €	7.2 €
Loyer médian	8.6 €	7.6 €	7.3 €	8.4 €	8.0 €
3 ^{ème} quartile	10.9 €	8.7 €	8.9 €	10.5 €	9.3 €
Nombre d'enquêtes	268	190	287	370	745

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

Loyers moyens et médians selon l'ancienneté du locataire

La Roche-sur-Yon Agglomération	Moins d'un an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	6 à 9 ans	10 ans et plus
Loyer moyen au m ²	7.9 €	7.8 €	7.2 €	7.2 €	7.6 €
Surface habitable moyenne	62 m ²	61 m ²	70 m ²	72 m ²	64 m ²
1 ^{er} quartile	7.2 €	7.1 €	6.5 €	6.5 €	6.5 €
Loyer médian	8.3 €	8.0 €	7.5 €	7.8 €	7.6 €
3 ^{ème} quartile	9.8 €	9.8 €	9.2 €	8.8 €	10.0 €
Nombre d'enquêtes	833	547	256	137	87

Loyers moyens et médians selon la localisation du bien

Ensemble	La Roche-sur-Yon	Périphérie
Loyer moyen au m ²	8.1 €	6.7 €
Surface habitable moyenne	58 m ²	88 m ²
1 ^{er} quartile	7.2 €	6.1 €
Loyer médian	8.4 €	7.0 €
3 ^{ème} quartile	10.2 €	7.7 €
Nombre d'enquêtes	1 632	228

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85



Les Sables d'Olonne Agglomération



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

Les Sables d'Olonne Agglomération	Type d'habitat		Nombre de pièces			
	Appartement	Maison	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Loyer moyen au m ²	9.9 €	8.3 €	12.7 €	10.6 €	8.9 €	8.0 €
Surface habitable moyenne	51 m ²	81 m ²	29 m ²	43 m ²	66 m ²	95 m ²
1 ^{er} quartile	8.9 €	7.7 €	11.1 €	9.6 €	8.2 €	7.5 €
Loyer médian	10.2 €	8.3 €	12.8 €	10.5 €	8.9 €	8.0 €
3 ^{ème} quartile	11.5 €	9.2 €	14.0 €	11.7 €	9.8 €	8.8 €
Nombre d'enquêtes	804	530	120	395	473	346

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
Loyer moyen au m ²	9.0 €	8.3 €	9.3 €	8.7 €	8.9 €
Surface habitable moyenne	59 m ²	71 m ²	57 m ²	73 m ²	73 m ²
1 ^{er} quartile	8.1 €	7.5 €	8.3 €	7.9 €	8.3 €
Loyer médian	9.1 €	8.4 €	9.8 €	8.8 €	9.0 €
3 ^{ème} quartile	10.8 €	9.5 €	11.7 €	10.2 €	10.0 €
Nombre d'enquêtes	106	179	310	256	483

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

Loyers moyens et médians
selon l'ancienneté du locataire

Les Sables d'Olonne Agglomération	Moins d'un an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	6 à 9 ans	10 ans et plus
Loyer moyen au m ²	9.1 €	8.9 €	8.5 €	9.1 €	8.2 €
Surface habitable moyenne	68 m ²	65 m ²	70 m ²	67 m ²	64 m ²
1 ^{er} quartile	8.3 €	8.3 €	7.7 €	8.3 €	7.5 €
Loyer médian	9.3 €	9.2 €	8.9 €	9.2 €	8.0 €
3 ^{ème} quartile	10.9 €	10.5 €	10.3 €	10.5 €	9.5 €
Nombre d'enquêtes	523	307	268	167	69

Loyers moyens et médians
selon la localisation du bien

	Ensemble	Les Sables d'Olonne	Périphérie
Loyer moyen au m ²		9.5 €	8.4 €
Surface habitable moyenne		58 m ²	73 m ²
1 ^{er} quartile		8.5 €	7.8 €
Loyer médian		9.9 €	8.6 €
3 ^{ème} quartile		11.5 €	9.5 €
Nombre d'enquêtes		605	729

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85





Challans-Gois Communauté

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

Challans-Gois Communauté	Type d'habitat		Nombre de pièces			
	Appartement	Maison	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Loyer moyen au m ²	8.4 €	7.5 €	11.7 €	9.6 €	8.0 €	7.1 €
Surface habitable moyenne	56 m ²	80 m ²	27 m ²	45 m ²	70 m ²	92 m ²
1 ^{er} quartile	7.7 €	7.0 €	10.1 €	8.7 €	7.3 €	6.5 €
Loyer médian	9.0 €	7.8 €	12.1 €	9.8 €	8.1 €	7.5 €
3 ^{ème} quartile	10.3 €	8.4 €	13.3 €	10.6 €	8.9 €	7.9 €
Nombre d'enquêtes	451	730	73	289	436	383

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

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

Challans-Gois Communauté	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Loyer moyen au m ²	7.3 €	7.4 €	7.4 €	7.9 €	8.0 €
Surface habitable moyenne	70 m ²	73 m ²	75 m ²	75 m ²	76 m ²
1 ^{er} quartile	6.5 €	6.5 €	6.9 €	7.4 €	7.5 €
Loyer médian	7.5 €	7.6 €	7.8 €	8.0 €	8.1 €
3 ^{ème} quartile	9.4 €	8.6 €	8.6 €	8.8 €	8.9 €
Nombre d'enquêtes	134	106	239	353	349

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

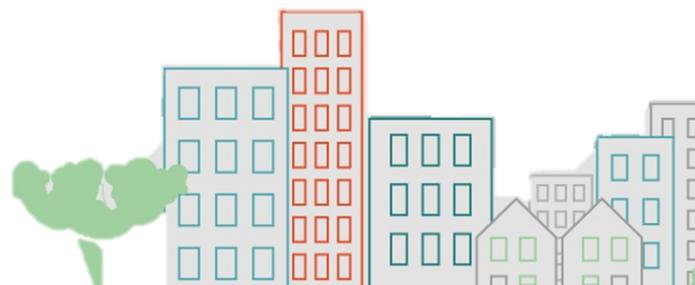
Loyers moyens et médians selon l'ancienneté du locataire

Challans-Gois Communauté	Moins d'un an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	6 à 9 ans	10 ans et plus
Loyer moyen au m ²	7.8 €	7.7 €	7.6 €	7.4 €	7.6 €
Surface habitable moyenne	74 m ²	73 m ²	75 m ²	77 m ²	73 m ²
1 ^{er} quartile	7.2 €	7.2 €	6.9 €	6.7 €	6.9 €
Loyer médian	8.1 €	8.0 €	7.6 €	7.8 €	7.8 €
3 ^{ème} quartile	9.0 €	9.0 €	8.6 €	8.5 €	8.6 €
Nombre d'enquêtes	383	371	208	133	86

Loyers moyens et médians selon la localisation du bien

Ensemble	Challans	Périphérie
Loyer moyen au m ²	8.0 €	7.0 €
Surface habitable moyenne	71 m ²	82 m ²
1 ^{er} quartile	7.4 €	6.5 €
Loyer médian	8.1 €	7.3 €
3 ^{ème} quartile	9.2 €	8.0 €
Nombre d'enquêtes	985	196

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85





143 bd Aristide Briand
85000 LA ROCHE SUR YON
Tél. 02 51 44 78 78
www.adil85.org
contact@adil85.org

Directeur de publication

BERTHOME Pierre

Comité de rédaction

LE BRAS Didier
TRACHÉ Aline