



Observatoire Local des Loyers

La Roche-sur-Yon Agglomération
Les Sables d'Olonne Agglomération
Challans-Gois Communauté
Pays de Saint Gilles Croix de Vie

année 2018



Un réseau national à la méthode commune

Le réseau des Observatoires Locaux des Loyers (OLL) a été constitué en 2013 sous l'impulsion du Ministère en charge du logement. Animé par l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL), il regroupe aujourd'hui 36 structures observant 60 territoires. En 2016, l'ADILE de Vendée a été chargée de créer et de mettre en œuvre l'Observatoire Local des Loyers de Vendée. Après deux années de collecte, l'Etat a autorisé l'élargissement du périmètre d'observation au Pays de Saint Gilles Croix de Vie en 2018.

Les résultats présentés ci-après sont issus de l'enquête 2018. Sur l'ensemble des 4 zones, 5 687 références de loyers du parc locatif privé loué vide ont été collectées dont 723 en gestion directe, c'est-à-dire dont la gestion est assurée par le propriétaire bailleur. 4 964 l'ont été en mandat de gestion locative (gestion déléguée à une agence immobilière, un notaire...). La collecte 2018 représente 25% du parc locatif privé.

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

comité scientifique. Les traitements effectués ont pour objet de compléter les contrôles de cohérence réalisés par l'observatoire local, d'identifier les doublons potentiels et de redresser les résultats afin qu'ils correspondent à la structure et à l'occupation réelle du parc.

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

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

L'observation porte sur le loyer mensuel hors charges 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

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.

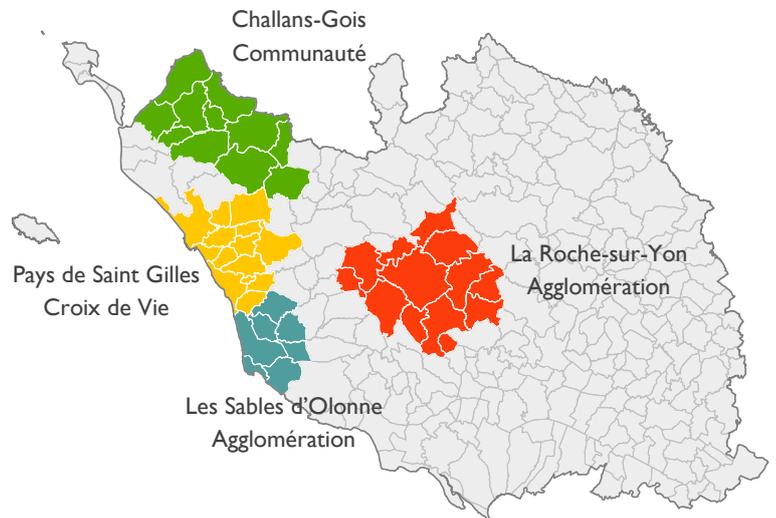
L'observatoire des loyers en Vendée



44%

du parc locatif
privé vendéen
couvert par l'OLL

Périmètre de l'Observatoire Local des Loyers en 2018



25

professionnels
de l'immobilier
partenaires



5 687

logements
enquêtés



25%

du parc locatif
privé observé

Source : INSEE 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 leur contribution à la fourniture des données, indispensables à l'Observatoire Local des Loyers.

Agence des Pins 

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 Bleu Marine

Century 21 Bonne Fontaine

Habitat & Humanisme Vendée

ICY Immobilier 

Immo de France - Procivis Ouest

L'adresse Bourneix Menuet
Immobilier 

L'Office Immobilier

Ma gestion locative 

Millet Immobilier 

Nestenn Immobilier Saint Gilles Croix
de Vie

Office Notarial Barreau et Associés

OVIM - Office Vendéen de l'Immobilier

Pool immobilier Sablais 

Square Habitat Atlantique Vendée

Vrignaud & Biron Immobilier 

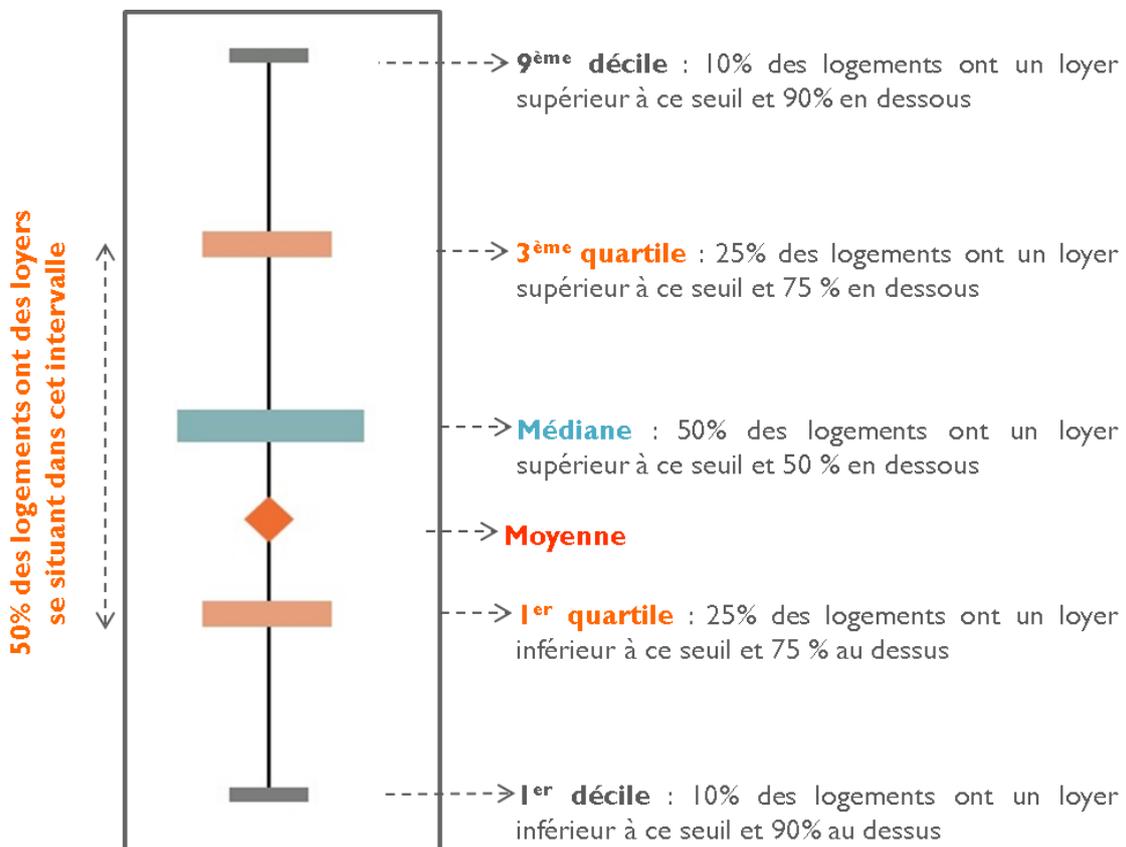
Les diagrammes en boîte : indicateurs de la dispersion des loyers au mètre carré

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).





La Roche-sur-Yon Agglomération



94 892
habitants



+ 0.8%
variation annuelle moyenne

Source : INSEE 2010 - 2015



68%
individuel



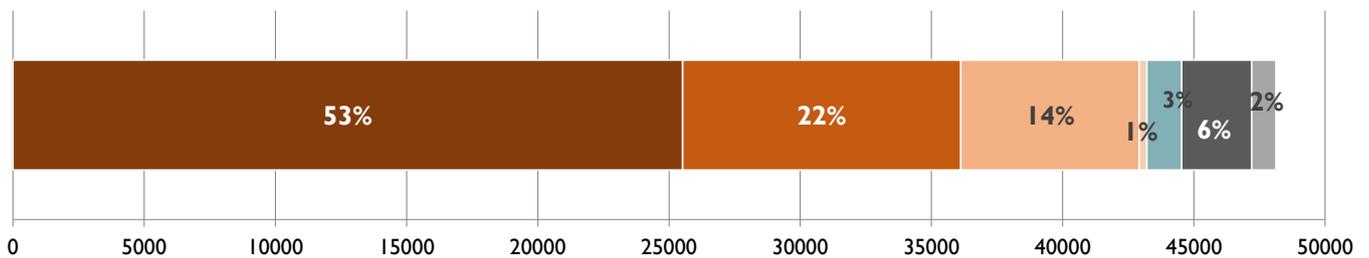
32%
collectif

48 126
logements



63% des logements
à La Roche-sur-Yon

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



■ Propriétaire occupant ■ **Logements locatifs privés** ■ Logements locatifs publics ■ Autres logements locatifs

■ Résidences secondaires ■ Logements vacants ■ Non renseigné

→ Résidences principales

Source : Fichiers Fonciers 2017



Le parc locatif privé

Caractéristiques du parc locatif privé

10 595 logements locatifs privés

25% des résidences principales

Typologie du parc locatif privé

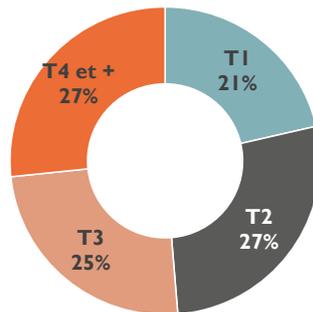
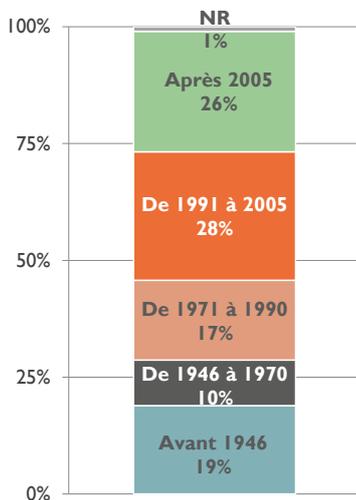


41% individuel

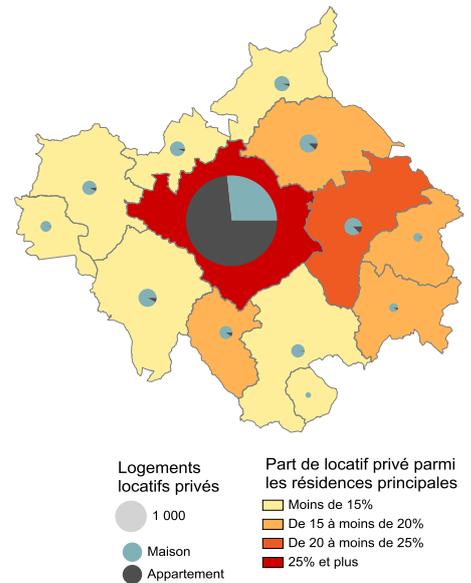


59% collectif

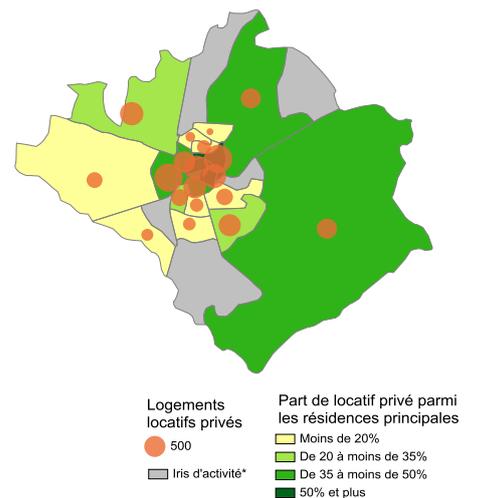
Époque de construction



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



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

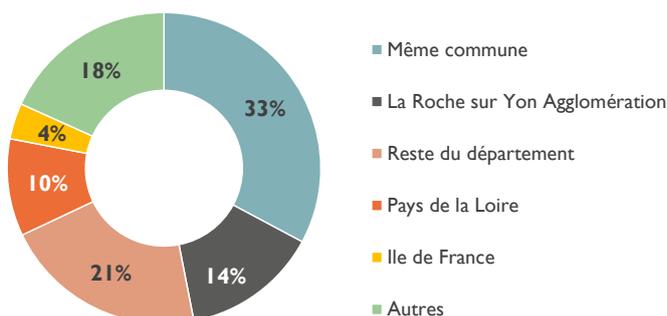


Mobilité des locataires



36% d'emménagés récents (moins de 2 ans)

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



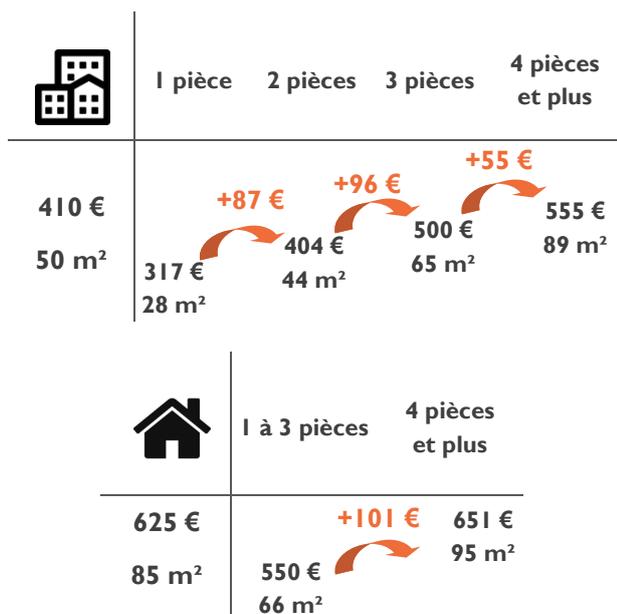
* Iris qui regroupe plus de 1 000 salariés et compte au moins deux fois plus d'emplois salariés que de population résidente



Niveaux de loyers 2018

Typologie et nombre de pièces

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



Un parc locatif privé concentré sur la ville-centre

Avec plus de 10 500 logements locatifs privés, dont 78% sur la ville-centre, La Roche-sur-Yon Agglomération détient le plus grand parc locatif privé des intercommunalités de Vendée. Près de la moitié du parc est composée de petits logements (1 à 2 pièces) dont 93% sont concentrés sur La Roche-sur-Yon.

Le graphique ci-contre représente le coût mensuel médian pour disposer d'une pièce supplémentaire selon le type d'habitat. Pour passer d'un appartement de deux à trois pièces, le locataire devra ajouter près de 100 €/mois.

Avec une surface moyenne de 50 m², le loyer médian au mètre carré des appartements est supérieur de 1.5 € à celui des maisons (85 m²). Le loyer médian au mètre carré est le plus élevé pour les petites typologies, 12 €/m² pour un logement d'une pièce contre 7 €/m² 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 10.3 € et 14.3 €. Ces dernières se situant essentiellement dans la ville centre, la localisation du logement (hyper-centre ou quartiers résidentiels) impacte les niveaux de loyers et augmente leur diversité sur ce segment de parc.

42% des studios occupés par des étudiants

A la rentrée 2016, plus de 5 000 étudiants étaient inscrits dans les établissements et formations de l'enseignement supérieur* de La Roche-sur-Yon, soit 77% des effectifs départementaux. Ce chiffre, en constante augmentation (+12% depuis 2011), pose la question du logement des étudiants sur l'agglomération.

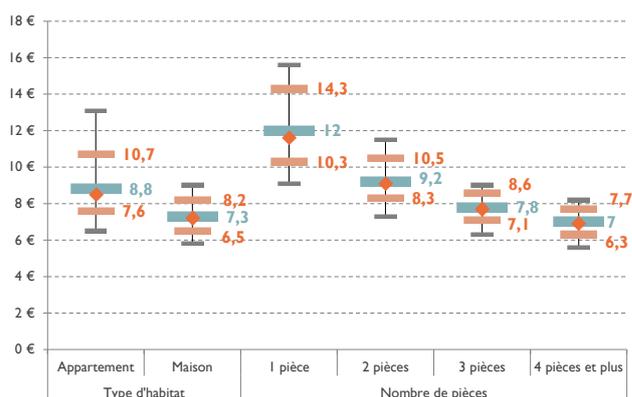
Sur l'ensemble du parc privé loué vide de l'agglomération, 42% des logements d'une pièce sont occupés par un étudiant. Même si les studios sont plus accessibles que dans les autres villes étudiantes françaises, l'écart de loyer entre les logements d'une et de deux pièces (près de 3 €/m²) illustre la place particulière de ce segment de marché.

Une tension plus marquée sur les petits logements

Quelque soit le nombre de pièces, les locataires mobiles ont un loyer médian au mètre carré plus élevé que les locataires stables, soit + 0.6 €/m² tous logements confondus. Cette augmentation est légèrement plus forte sur les petits logements : + 0.7 €/m² pour un logement d'une pièce contre + 0.5 €/m² pour les T2 et T3.

Compte tenu de leur forte mobilité, les étudiants sont d'autant plus impactés par les évolutions du marché.

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



Les niveaux de loyers selon l'ancienneté d'occupation

La comparaison des niveaux de loyers des locataires ayant emménagé récemment dans leur logement (locataires mobiles - bail signé après le 1^{er} janvier 2017) et des locataires stables (avant le 1^{er} janvier 2017) permet une première analyse de l'évolution du marché.

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

* source : atlas régional des effectifs étudiants



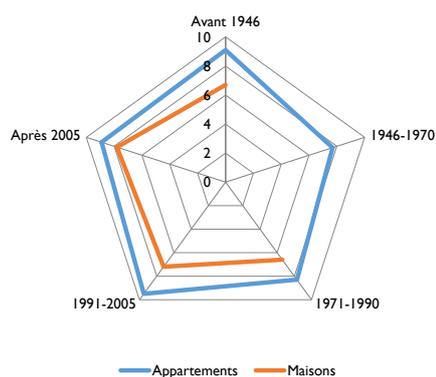
Niveaux de loyers 2018

Époque de construction

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



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



Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

Tous logements confondus, la dispersion des niveaux de loyers des logements construits avant 1946 est la plus forte : 80% des logements ont un loyer compris entre 5.7 € et 13.8 € soit 8.1 €/m² de différence. A l'inverse, les logements récents ont des loyers au mètre carré plus homogènes (standardisation de l'offre, plafonnement des loyers liés aux dispositifs de défiscalisation...).

A surface habitable égale (45 m²), le loyer mensuel médian d'un appartement de 2 pièces est de 430 € pour un logement construit avant 1946 et après 2005 et de 379 € pour un logement construit entre 1971 et 1990.

Sur l'agglomération, les logements collectifs d'avant 1946 ont un loyer médian de 9.1 €/m², avec la dispersion la plus forte (80% des logements ont un loyer compris entre 6.7 €/m² et 15.5 €/m²).

Situés dans l'hyper-centre de La Roche-sur-Yon, les logements d'avant guerre attirent par leur localisation (55% des appartements d'avant 1946 de l'agglomération sont situés dans le Pentagone).

Les appartements construits entre 1991 et 2005 ont le loyer médian au mètre carré le plus élevé (9.5 €/m²). Ces logements ont, en moyenne, une surface habitable plus faible que les appartements des autres époques de construction (43 m²). A l'inverse, les logements collectifs construits entre 1946 et 1970 ont le loyer médian au mètre carré le plus faible (7.7 €/m²) et la surface moyenne la plus élevée (62 m²).

Pour ce qui est des maisons, la dispersion des loyers et les différences de loyers médians selon l'époque de construction du bien sont moins marquées. A noter tout de même que plus une maison est récente, plus le loyer médian au mètre carré est élevé.

Localisation

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

		
	410 € 49 m ²	625 € 84 m ²
	n.s	615 € 87 m ²

97% du parc locatif privé collectif se situant sur la ville-centre, la communication de résultats sur les communes périphériques est soumise au secret statistique.

Pour les logements individuels, les loyers médians sont légèrement plus élevés sur la ville de La Roche-sur-Yon que sur les autres communes de l'agglomération (+ 0.6 €/m²).

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85



Les Sables d'Olonne Agglomération



51 234
habitants



+ 0.7%
variation annuelle moyenne

Source : INSEE 2010 - 2015

44 900
logements



64%
individuel

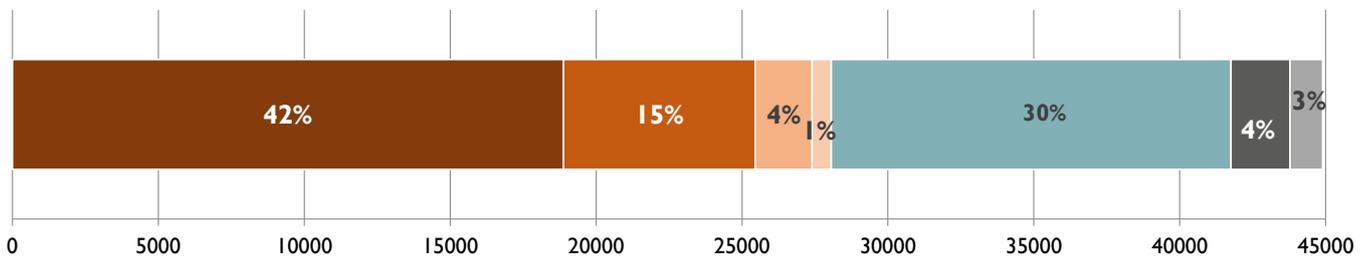


36%
collectif



47% des logements
aux Sables d'Olonne*

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



■ Propriétaire occupant ■ **Logements locatifs privés** ■ Logements locatifs publics ■ Autres logements locatifs

■ Résidences secondaires ■ Logements vacants ■ Non renseigné

→ Résidences principales

Source : Fichiers Fonciers 2017

* géographie en vigueur au 1^{er} janvier 2018



Le parc locatif privé

Caractéristiques du parc locatif privé

6 582 logements
locatifs privés

23% des résidences
principales

Typologie du parc locatif privé

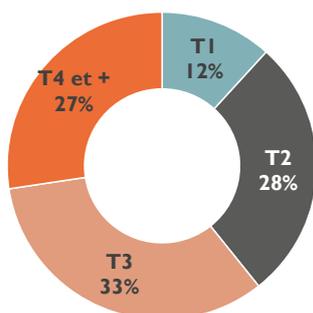
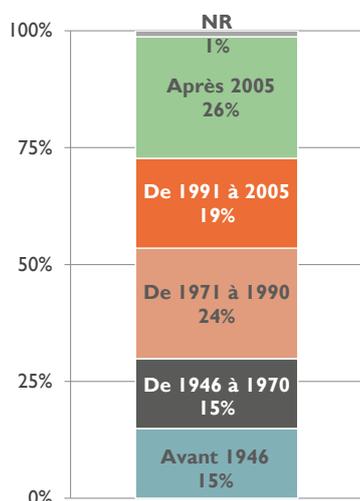


48%
individuel

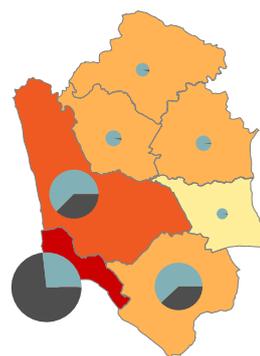


52%
collectif

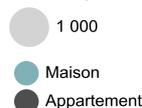
Époque de construction



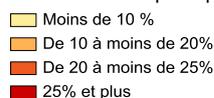
Répartition du parc locatif privé Les Sables d'Olonne Agglomération



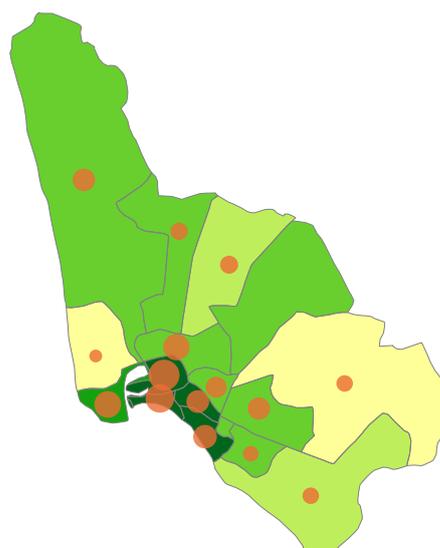
Logements locatifs privés



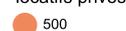
Part de locatif privé parmi les résidences principales



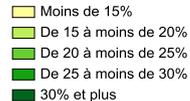
Répartition du parc locatif privé Olonne-sur-Mer - Les Sables d'Olonne - Le Château d'Olonne par IRIS



Logements locatifs privés



Part de locatif privé parmi les résidences principales

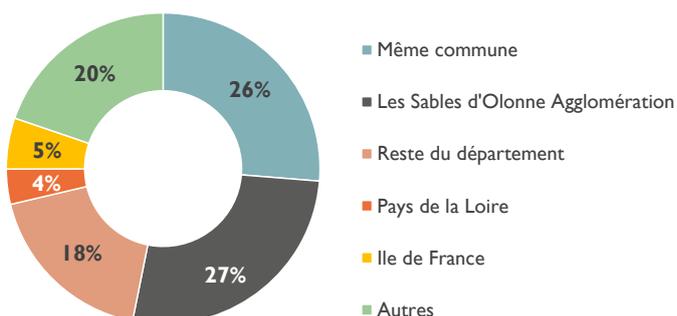


Mobilité des locataires



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

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



Source : INSEE 2015

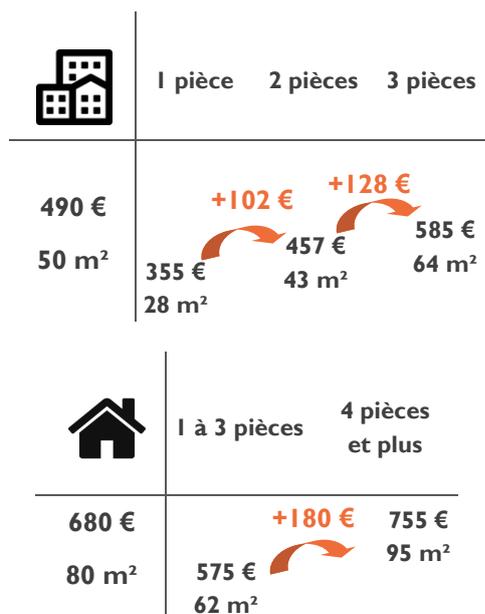
Source : Fichiers Fonciers 2017



Niveaux de loyers 2018

Typologie et nombre de pièces

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



Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

92% du parc locatif privé concentré sur les trois communes littorales

Plus de 6 500 logements locatifs privés sont recensés sur l'agglomération des Sables d'Olonne, dont 92% sur les trois communes littorales (47% sur la commune des Sables d'Olonne). Les maisons individuelles dominent le marché locatif privé sur les communes rétro-littorales (97% du parc). Plus de la moitié des logements locatifs privés sont des 4 pièces et plus alors qu'ils ne représentent que 25% du parc sur les communes littorales. Si 26% du parc locatif privé de l'agglomération a été construit après 2005, il représente 48% du parc à Olonne sur Mer et 14% aux Sables d'Olonne.

Une forte dispersion des niveaux de loyers pour les petites typologies

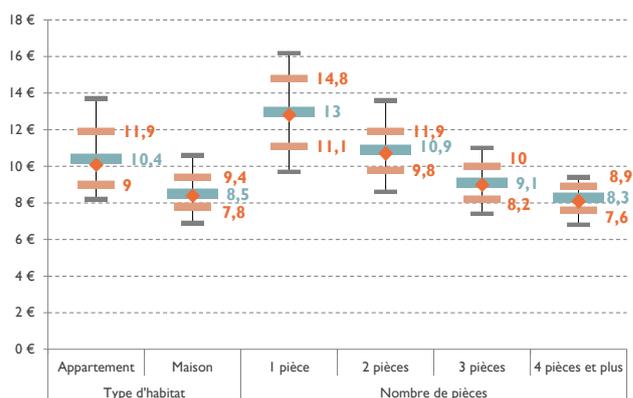
Pour disposer d'une pièce en plus, les locataires de l'agglomération devront déboursier a minima 100 € supplémentaires par mois. La part des revenus consacrée au logement est importante sur le territoire : 39% des allocataires des aides au logement dans le parc privé ont un taux d'effort supérieur ou égal à 30% après versement de l'aide*, soit 9 points de plus qu'à l'échelle du département.

Si la moitié des appartements ont un loyer au mètre carré supérieur à 10,4 €, seules 10% des maisons ont un loyer supérieur à 10,6 €/m². Pour les logements d'une et de deux pièces, la diversité des niveaux de loyers est forte : 80% des logements d'une pièce ont un loyer au mètre carré compris entre 9,7 et 16,2 €. Les petites typologies se situant essentiellement sur les 3 communes littorales (97% du parc), leur localisation en front de mer ou dans les terres impacte les niveaux de loyers et augmente leur diversité sur ce segment de parc.

Des locataires récents aux niveaux de loyers plus élevés

Tous logements confondus, les loyers des locataires récents (emménagés après le 1^{er} janvier 2017) est supérieur de 0,7 €/m² à ceux ayant emménagé avant cette date. Cette tension est surtout marquée sur les logements de 3 pièces. A surface habitable égale (66 m²), le loyer mensuel médian d'un locataire ayant emménagé récemment dans un logement de type 3 est supérieur de 25 € à celui d'un locataire au bail plus ancien.

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



Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

Les niveaux de loyers selon l'ancienneté d'occupation

La comparaison des niveaux de loyers des locataires ayant emménagé récemment dans leur logement (locataires mobiles - bail signé après le 1^{er} janvier 2017) et des locataires stables (avant le 1^{er} janvier 2017) permet une première analyse de l'évolution du marché.

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

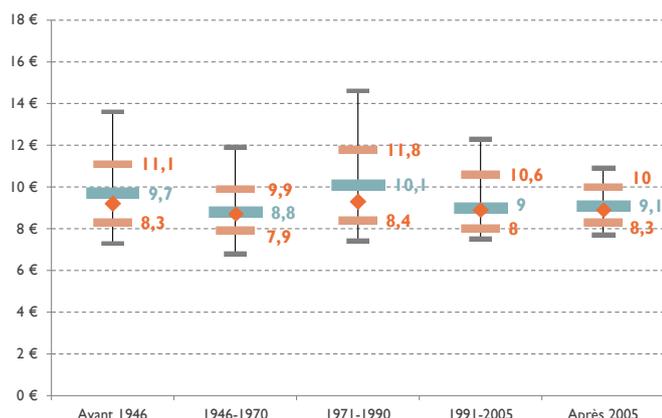
* Données CAF au 31 décembre 2018. Ces données ne prennent pas en compte les ménages du régime agricole (MSA) bénéficiant d'une aide au logement.



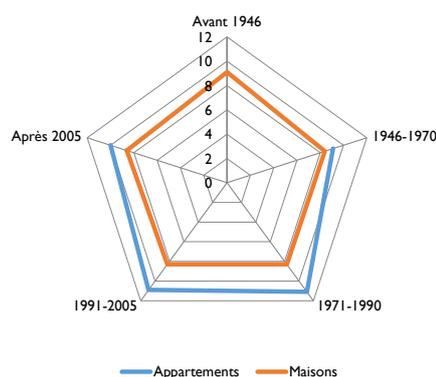
Niveaux de loyers 2018

Époque de construction

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



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



Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

Avec un loyer médian de 10.1 €/m², les logements locatifs construits entre 1971 et 1990 ont le niveau de loyer le plus élevé et la diversité la plus forte. Plus de 7 €/m² séparent les loyers les plus hauts (9^{ème} décile) des loyers les plus bas (1^{er} décile).

Ce constat est encore plus prégnant sur les appartements. La localisation des programmes immobiliers (front de mer ou intérieur) et la taille des logements produits impactent fortement les niveaux de loyers et leur diversité.

72% des appartements locatifs de l'agglomération construits entre 1971 et 1990 se situent sur les quartiers proches de la mer à savoir Chaume Sud, Saint-Pierre - La Rudelière, Passage Notre Dame Guynemer et Gare Saint-Michel. Les programmes plus récents (après 2005) se situent plutôt dans les quartiers de la Gare Saint-Michel, Olonne-Sud et des Plesses.

Les surfaces moyennes des appartements enquêtés construits sur la période 1971-1990 et 1991-2005 sont les plus petites (respectivement 46 et 47 m²) alors que celle des bâtiments construits entre 1946 et 1970 et après 2005 est plus élevée (respectivement 57 et 55 m²).

Les niveaux de loyers des maisons sont plus stables, quelle que soit l'époque de construction (moins de 1 €/m²). Cependant, la taille des maisons diffère selon l'époque de construction : +18 m² en moyenne entre une maison construite après 2005 et une datant d'avant guerre. Ainsi, plus la maison est récente, plus le loyer mensuel médian est élevé.

Localisation*

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

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

		
	490 € 49 m²	650 € 74 m²
	480 € 53 m²	690 € 81 m²

Avec un loyer mensuel médian au mètre carré de 10.8 €, les appartements locatifs des Sables d'Olonne sont 1 €/m² plus élevé que celui des autres communes (et plus particulièrement Olonne sur Mer et Le Château d'Olonne). Ainsi les locataires ont un loyer mensuel médian moins élevé pour une surface habitable plus importante.

Le loyer mensuel médian au mètre carré des maisons est également plus élevé sur Les Sables d'Olonne que sur les autres communes de l'agglomération (+1.1 €/m²). La diversité des loyers est également plus forte sur la ville-centre : 5.2 €/m² entre le 1^{er} et le 9^{ème} décile, contre 2.7 €/m² pour les autres communes de l'agglomération.

* géographie en vigueur au 1^{er} janvier 2018



Challans-Gois Communauté



45 769
habitants



+ 1.5%
variation annuelle moyenne

Source : INSEE 2010 - 2015



89%
individuel



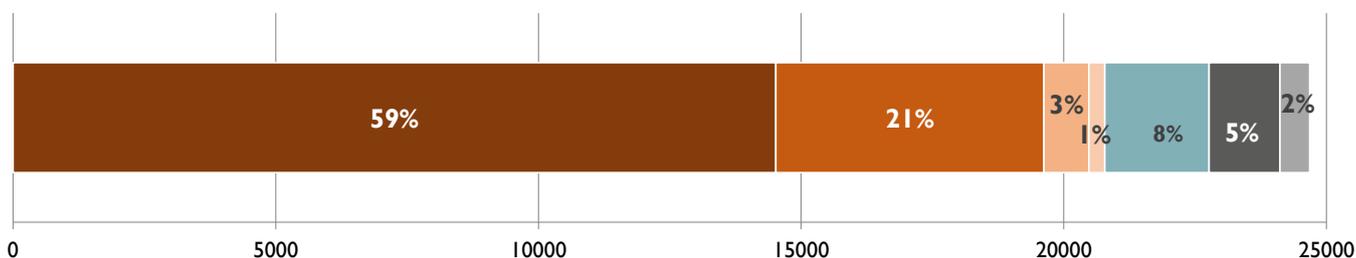
11%
collectif

24 681
logements



44% des logements
à Challans

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



■ Propriétaire occupant ■ **Logements locatifs privés** ■ Logements locatifs publics ■ Autres logements locatifs
■ Résidences secondaires ■ Logements vacants ■ Non renseigné

Résidences
principales

Source : Fichiers Fonciers 2017



Le parc locatif privé

Caractéristiques du parc locatif privé

5 104 logements
locatifs privés

25% des résidences
principales

Typologie du parc locatif privé

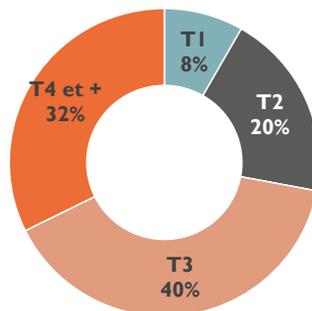
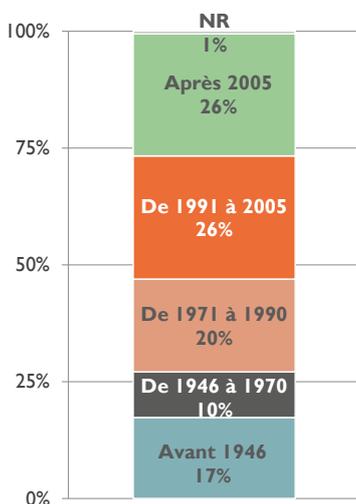


77%
individuel

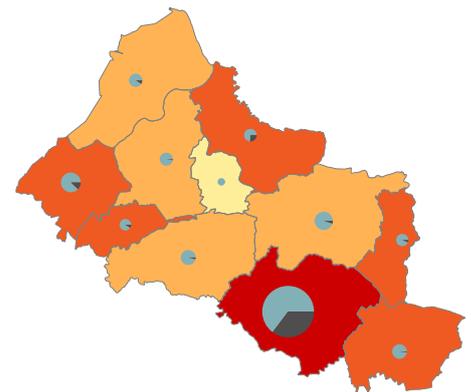


23%
collectif

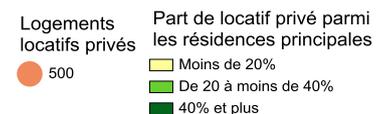
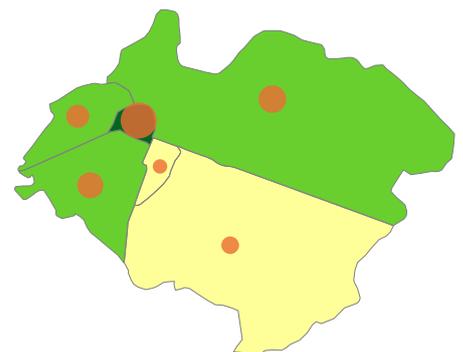
Époque de construction



Répartition du parc locatif privé Challans-Gois Communauté



Répartition du parc locatif privé Challans par IRIS

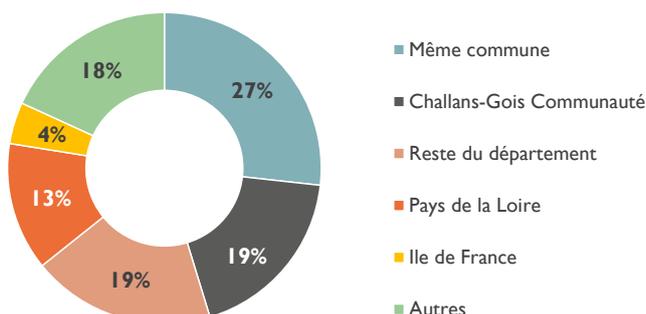


Mobilité des locataires



29% d'emménagés récents (moins de 2 ans)

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



Source : INSEE 2015

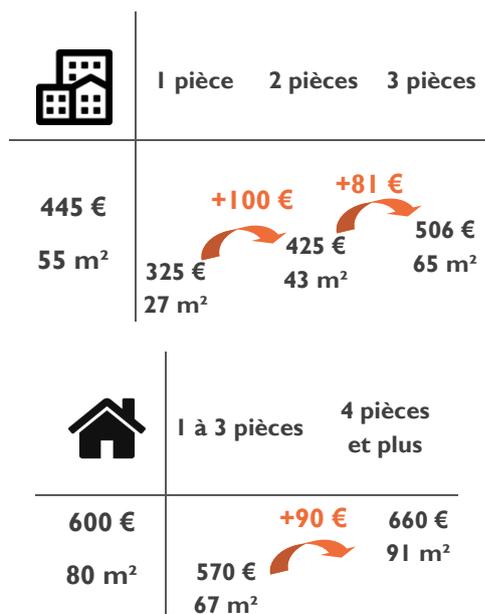
Source : Fichiers Fonciers 2017



Niveaux de loyers 2018

Typologie et nombre de pièces

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



Un parc locatif privé récent qui s'est développé sur la ville de Challans

Le parc locatif privé de Challans-Gois Communauté est composé de 5 100 logements, dont plus de la moitié sur la commune de Challans (57%). Près d'un quart d'entre eux sont des appartements, concentrés sur la ville-centre (85%). A noter également que le parc locatif privé récent (après 2005) s'est largement développé sur la commune de Challans, les dispositifs de défiscalisation incitant l'investissement locatif.

Un loyer mensuel médian de 445 € pour un appartement

5% du parc locatif privé est composé d'appartements d'une pièce. Le loyer mensuel médian est de 325 € pour 27 m² en moyenne. Pour une pièce supplémentaire, le locataire verra son loyer médian augmenter de 100 €/mois.

Le loyer mensuel médian d'une maison est de 600 €, 570 € pour les plus petites typologies (1 à 3 pièces) et 660 € pour un 4 pièces et plus.

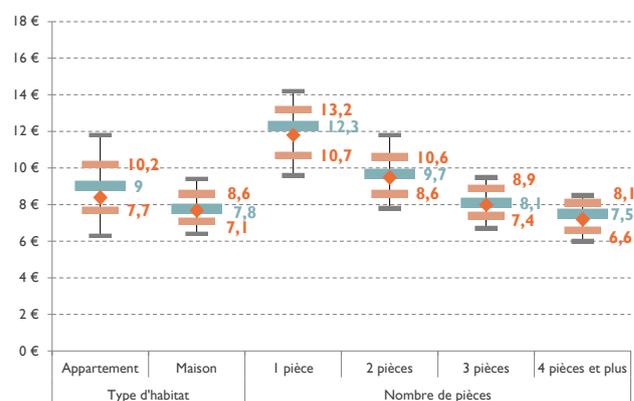
Si le loyer médian d'un logement locatif privé est de 8 €/m², il est en réalité de 9 €/m² pour un appartement et de 7.8 €/m² pour une maison.

Le parc des logements d'une pièce est particulièrement hétérogène puisque 80% des locations ont un loyer compris entre 9.6 €/m² et 14.2 €/m².

Des niveaux de loyers en légère hausse

Les loyers médians au mètre carré est en légère hausse pour les locations de Challans-Gois Communauté. Tous logements confondus, un locataire ayant emménagé après le 1^{er} janvier 2017 paiera 0.5 €/m² de plus qu'un locataire ayant emménagé avant cette date. Cette hausse est plus particulièrement visible sur les logements individuels puisqu'à surface habitable égale, le loyer mensuel médian est supérieur de 15 € pour les locataires récents. Pour les logements de 4 pièces et plus, c'est 40 €/mois supplémentaires qu'un locataire récent aura à sa charge.

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



Les niveaux de loyers selon l'ancienneté d'occupation

La comparaison des niveaux de loyers des locataires ayant emménagé récemment dans leur logement (locataires mobiles - bail signé après le 1^{er} janvier 2017) et des locataires stables (avant le 1^{er} janvier 2017) permet une première analyse de l'évolution du marché.

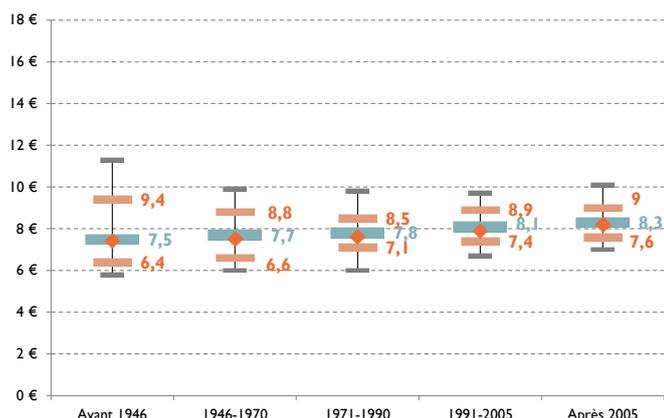
La revalorisation annuelle des loyers pour les locataires en place est encadrée par l'IRL (Indice de Référence des Loyers). Si le loyer de marché est supérieur aux loyers des anciens baux, l'évolution des loyers est donc supérieure à celle de l'IRL.



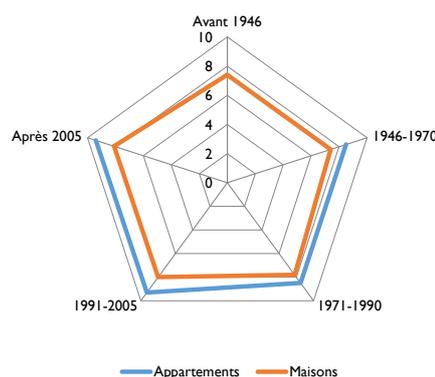
Niveaux de loyers 2018

Époque de construction

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



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



Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

Un parc récent aux loyers plus élevés

Que ce soit pour les appartements ou les maisons, plus le logement locatif privé est récent, plus le loyer médian au mètre carré est élevé (+0,8 €/m² entre un logement d'avant 1946 et un logement construit après 2005). A priori, l'époque de construction du bâtiment qui reflète en partie la qualité du bâti et le niveau d'équipement et de confort, influence les niveaux de loyers.

L'hétérogénéité des logements d'avant 1946 (logement rénové ou non) impacte également les loyers pratiqués. 80% de ces biens ont un loyer au mètre carré compris entre 5,8 et 11,3 €/m². Plus le logement est récent, moins la diversité des loyers est importante.

A surface habitable égale (55 m² en moyenne), le loyer mensuel médian d'un appartement construit après 2005 est près de 40 € plus élevé qu'un appartement construit entre 1946 et 1970. Ce coût supplémentaire peut être amorti rapidement grâce à une meilleure performance énergétique des logements récents.

Pour ce qui est des logements individuels, même si la différence de loyer médian au mètre carré d'une maison construite après 2005 est de moins d'1 € par rapport à une maison d'avant guerre, les surfaces habitables moyennes de ces dernières sont moins importantes. Ainsi le loyer mensuel médian d'une maison récente est de 665 € contre 521 € pour une maison d'avant 1946.

Localisation

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

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

	Appartements	Maisons
Centre	447 € 55 m ²	607 € 79 m ²
Périphérie	n.s	580 € 81 m ²

85% du parc locatif privé collectif se situant sur la ville-centre, la communication de résultats sur les communes périphériques est soumise au secret statistique.

Pour un locataire résidant sur la ville de Challans, le loyer mensuel médian est de 447 € pour un appartement et de 607 € pour une maison, soit +160 €/mois. Pour un locataire d'une maison sur l'agglomération, le loyer mensuel médian est 27 € moins élevé sur les communes périphériques que sur la ville centre. L'enquête réalisée ne permet pas d'analyser si les maisons locatives situées en périphéries sont agrémentées de jardins plus grands et/ou d'annexes (garage, dépendances...) comparativement aux logements individuels de la ville-centre.



Pays de Saint Gilles Croix de Vie



47 820
habitants



+ 1.3%
variation annuelle moyenne

Source : INSEE 2010 - 2015

48 943
logements



76%
individuel

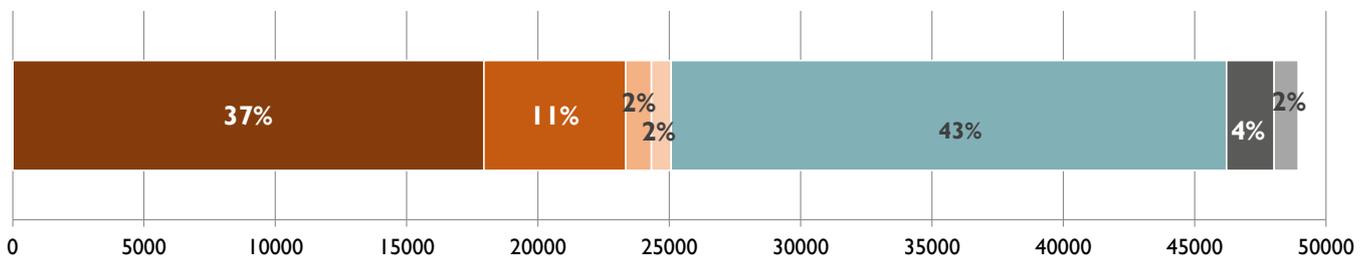


24%
collectif



34% des logements
à Saint Hilaire de Riez

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



■ Propriétaire occupant ■ **Logements locatifs privés** ■ Logements locatifs publics ■ Autres logements locatifs

■ Résidences secondaires ■ Logements vacants ■ Non renseigné

→ Résidences principales

Source : Fichiers Fonciers 2017



Le parc locatif privé

Caractéristiques du parc locatif privé

5 402 logements locatifs privés

22% des résidences principales

Typologie du parc locatif privé

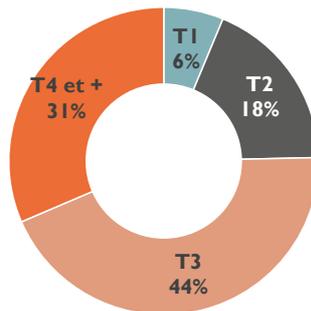
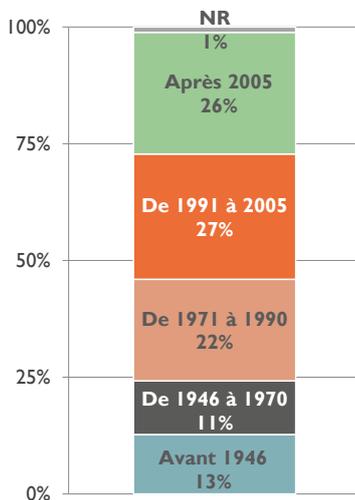


77% individuel

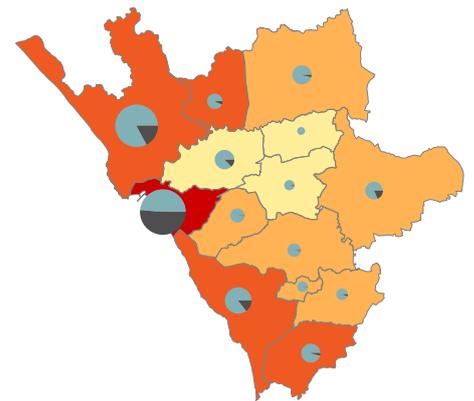


23% collectif

Époque de construction



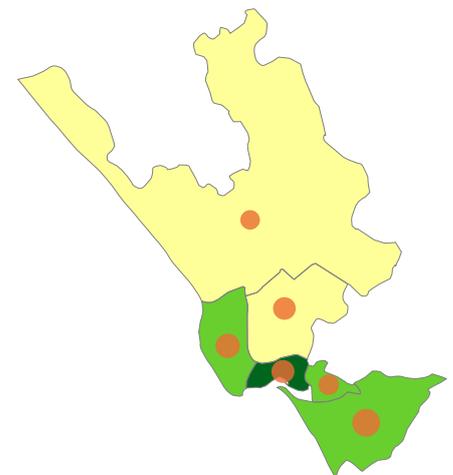
Répartition du parc locatif privé
Pays de Saint Gilles Croix de Vie



Logements locatifs privés
● 1 000
● Maison
● Appartement

Part de locatif privé parmi les résidences principales
■ Moins de 15%
■ De 15 à moins de 20%
■ De 20 à moins de 25%
■ 25% et plus

Répartition du parc locatif privé
Saint Hilaire de Riez - Saint Gilles Croix de Vie
par IRIS



Logements locatifs privés
● 500

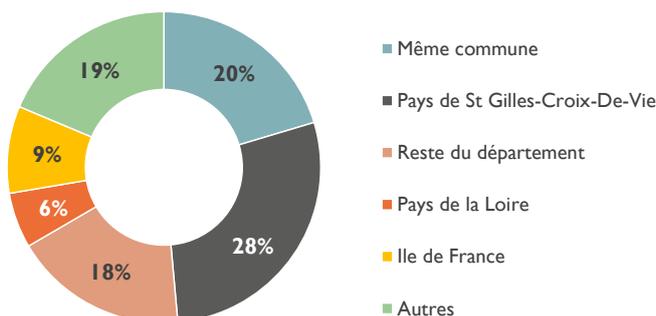
Part de locatif privé parmi les résidences principales
■ Moins de 23%
■ De 23 à moins de 33%
■ 33% et plus

Mobilité des locataires



29 % d'emménagés récents (moins de 2 ans)

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



Source : INSEE 2015

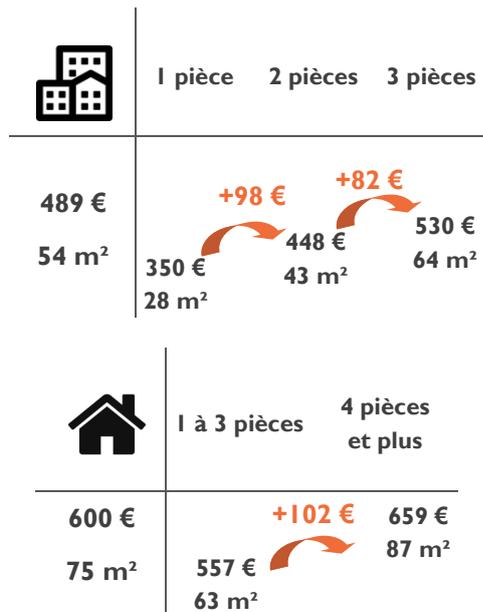
Source : Fichiers Fonciers 2017



Niveaux de loyers 2018

Typologie et nombre de pièces

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



Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

Plus de la moitié du parc locatif privé localisé sur Saint Gilles Croix de Vie et Saint Hilaire de Riez

5 400 logements composent le parc locatif privé du Pays de Saint Gilles Croix de Vie. 29% se situent sur Saint Gilles Croix de Vie et 26% sur Saint Hilaire de Riez. 51% des logements locatifs privés de la ville de Saint Gilles Croix de Vie sont des appartements alors qu'ils ne représentent que 17% du parc locatif privé sur Saint Hilaire de Riez. Les petites typologies (T1 et T2) sont également plus présentes sur ces deux communes.

Si 29% du parc locatif privé se situe sur Saint Gilles Croix de Vie, c'est 39% du parc locatif privé récent (après 2005) qui y est concentré, les appartements représentant 66% du parc locatif privé récent.

Un loyer mensuel médian de 600 € pour une maison

Le loyer mensuel médian d'un appartement d'une pièce est de 350 € pour 28 m² en moyenne. Il est de 448 € pour un T2 soit près de 100 €/mois supplémentaires pour une pièce en plus. Si le loyer mensuel médian est de 600 € pour une maison sur l'intercommunalité, il est de 557 € pour une maison d'une à 3 pièces et de 659 € pour 4 pièces et plus.

Avec une surface moyenne de 54 m², le loyer médian au mètre carré des appartements est supérieur de 1.5 € à celui des maisons (75 m²).

Le loyer médian au mètre carré est le plus élevé pour les petites typologies, 12.2 €/m² contre 7.7 €/m² pour un 4 pièces et plus.

Pour les logements d'une et deux pièces, la différence interdécile est plus importante que sur les plus grandes typologies. A l'image de l'agglomération des Sables d'Olonne, les petites typologies se situent essentiellement sur Saint Gilles Croix de Vie et Saint Hilaire de Riez (69% du parc), leur localisation en front de mer ou dans les terres impacte les niveaux de loyers et augmente leur diversité sur ce segment de parc.

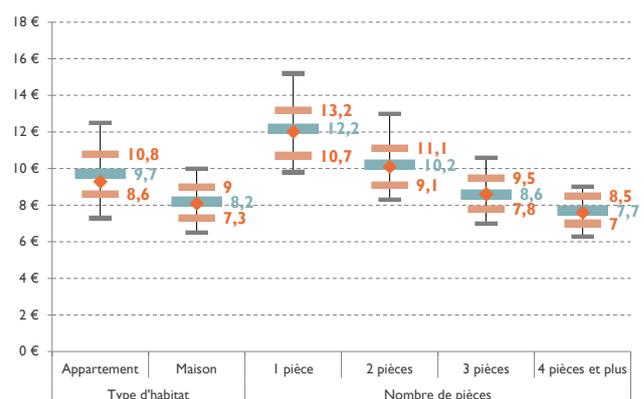
Une hausse des niveaux de loyers plus marquée sur les grands logements

Tous logements confondus, les loyers des locataires récents (emménagé après le 1^{er} janvier 2017) est supérieur de 0.6 €/m² à ceux ayant emménagés avant cette date.

Cette hausse est plus particulièrement visible sur les logements de 4 pièces et plus puisqu'à surface habitable égale, le loyer mensuel médian est supérieur de 50 € pour les locataires récents.

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

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



Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

Les niveaux de loyers selon l'ancienneté d'occupation

La comparaison des niveaux de loyers des locataires ayant emménagé récemment dans leur logement (locataires mobiles - bail signé après le 1^{er} janvier 2017) et des locataires stables (avant le 1^{er} janvier 2017) permet une première analyse de l'évolution du marché.

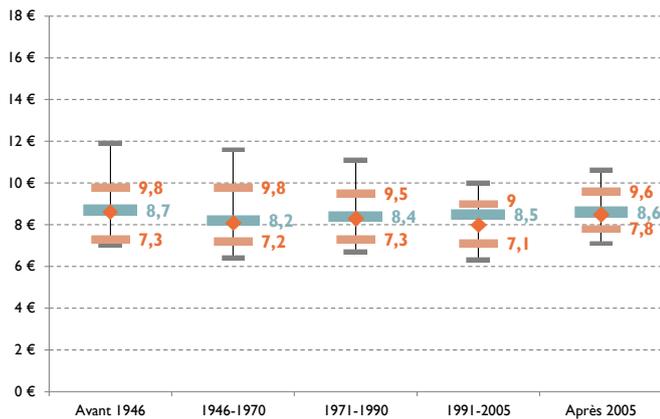
La revalorisation annuelle des loyers pour les locataires en place est encadrée par l'IRL (Indice de Référence des Loyers). Si le loyer de marché est supérieur aux loyers des anciens baux, l'évolution des loyers est donc supérieure à celle de l'IRL.



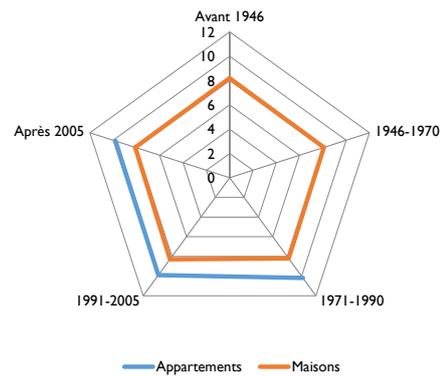
Niveaux de loyers 2018

Époque de construction

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



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



Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

Des 4 territoires observés dans le cadre de l'O.L.L, le Pays de Saint Gilles Croix de Vie est celui où l'époque de construction influence le moins le loyer mensuel médian au mètre carré.

Tous logements confondus, le loyer mensuel médian au mètre carré d'un logement d'avant guerre est de 8.7 €, soit 0.5 €/m² de plus qu'un logement construit entre 1946 et 1970.

Ce constat est d'autant plus prégnant sur les maisons. Selon l'époque de construction, le loyer mensuel médian varie de plus ou moins 0.2 €/m². Cependant, les maisons d'avant guerre et les plus récentes présentent des caractéristiques différentes, notamment en terme de surface habitable.

Ainsi pour une maison d'avant 1946, le loyer mensuel médian est de 505 € pour 61 m² en moyenne alors qu'il est de 675 € pour 80 m² en moyenne pour les maisons plus récentes.

La dispersion des loyers est la plus forte sur les logements construits avant 1971. Malgré la diversité des communes composant le territoire d'étude, les niveaux de loyers du parc locatif récent présentent une faible dispersion.

Localisation

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

	Appartements	Maisons
Localisation 1 (Saint Gilles Croix de Vie)	492 € 52 m ²	606 € 73 m ²
Localisation 2 (autres communes)	469 € 58 m ²	600 € 75 m ²

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

Avec un loyer mensuel médian au mètre carré de 9.9 €, les appartements locatifs de Saint Gilles Croix de Vie sont 0.9 €/m² plus élevé que celui des autres communes (et plus particulièrement Saint Hilaire de Riez). Ainsi les locataires ont un loyer mensuel médian moins élevé pour une surface habitable plus importante.

Le loyer mensuel médian au mètre carré des maisons est également légèrement plus élevé sur Saint Gilles Croix de Vie que sur les autres communes de l'intercommunalité (+0.4 €/m²).

Annexes - Tableaux récapitulatifs

La Roche-sur-Yon Agglomération

				Loyer €/m ²			
	Nombre	Loyer	Surface	Loyer bas	Loyer	Loyer haut	
	App. T1	299	317	28 m ²	10.1	12	14.6
	App T2	634	404	44 m ²	8.3	9.2	10.3
	App. T3	386	500	65 m ²	7.1	7.8	8.4
	App T4 et +	89	555	89 m ²	5.9	6.5	7.3
	Maison T1 à T3	220	550	66 m ²	7.1	8.4	9.5
	Maison T4 et +	331	651	95 m ²	6.4	7	7.7
	Avant 1946	281	460	62 m ²	6.7	8.3	10
	1946-1970	199	520	69 m ²	6.6	7.7	8.7
	1971-1190	308	450	65 m ²	6.5	7.6	9.1
	1991-2005	386	528	64 m ²	7.1	8.3	9.9
	Après 2005	785	543	67 m ²	7.5	8.3	9.4

Les Sables d'Olonne Agglomération

				Loyer €/m ²			
	Nombre d'enquêtes	Loyer médian (€)	Surface moyenne	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	
	App. T1	126	355	28 m ²	11.6	13.2	14.8
	App T2	370	457	43 m ²	10	10.9	12.2
	App. T3	309	585	64 m ²	8.6	9.4	10
	App T4 et +	38					
	Maison T1 à T3	258	575	62 m ²	8.2	9.2	10.4
	Maison T4 et +	323	755	95 m ²	7.6	8.3	8.9
	Avant 1946	126	530	58 m ²	8.3	9.7	11.1
	1946-1970	157	580	68 m ²	7.9	8.8	9.9
	1971-1190	324	500	59 m ²	8.4	10.1	11.8
	1991-2005	269	650	70 m ²	8	9	10.6
	Après 2005	548	660	74 m ²	8.3	9.1	10

Challans-Gois Communauté

				Loyer €/m ²			
	Nombre d'enquêtes	Loyer médian (€)	Surface moyenne	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	
	App. T1	68	27 m ²	10.7	12.3	13.1	
	App T2	238	43 m ²	8.9	9.8	10.6	
	App. T3	132	65 m ²	7.4	8	8.8	
	App T4 et +	17					
	Maison T1 à T3	355	67 m ²	7.5	8.3	9.2	
	Maison T4 et +	369	91 m ²	6.8	7.6	8.1	
	Avant 1946	139	69 m ²	6.4	7.5	9.4	
	1946-1970	106	71 m ²	6.6	7.7	8.8	
	1971-1190	226	74 m ²	7.1	7.8	8.5	
	1991-2005	332	76 m ²	7.4	8.1	8.9	
	Après 2005	376	650	76 m ²	7.6	8.3	9

Pays de Saint Gilles Croix de Vie

				Loyer €/m ²			
	Nombre d'enquêtes	Loyer médian (€)	Surface moyenne	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	
	App. T1	50	28 m ²	10.6	12.3	13.8	
	App T2	137	43 m ²	9.4	10.2	11.1	
	App. T3	130	64 m ²	7.9	9	9.8	
	App T4 et +	8					
	Maison T1 à T3	477	63 m ²	7.9	8.6	9.8	
	Maison T4 et +	323	87 m ²	7	7.8	8.5	
	Avant 1946	100	62 m ²	7.3	8.7	9.8	
	1946-1970	104	68 m ²	7.2	8.2	9.8	
	1971-1190	238	68 m ²	7.3	8.4	9.5	
	1991-2005	317	603	75 m ²	7.1	8.5	9
	Après 2005	366	650	72 m ²	7.8	8.6	9.6



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